

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月15日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月28日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月24日 午前10時00分から 令和 8年 9月24日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関 の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中 央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は 労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許 可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができ ます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 7月30日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,810,000 11,048,000	一括	2,762,000	77,753	20,782
1	2,690,000				
2	130,000				
3	10,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番51

地 目 宅地

地 積 51.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番20

地 目 公衆用道路

地 積 300平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山850番地51

家屋 番号 850番51

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 18.02平方メートル

2階 30.17平方メートル

3階 27.33平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番51

地 目 宅地

地 積 51.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番20

地 目 公衆用道路

地 積 300平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山850番地51

家屋 番号 850番51

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 18.02平方メートル

2階 30.17平方メートル

3階 27.33平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 421号
令和 8年 2月18日受理
令和 8年 4月 9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番51

地 目 宅地

地 積 51.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山

地 番 850番20

地 目 公衆用道路

地 積 300平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山850番地51

家屋 番号 850番51

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 18.02平方メートル
2階 30.17平方メートル
3階 27.33平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A（債務者兼所有者）	1 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 目的物件の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物に雨漏り、傾き等の特に大きな不具合はありませんが、2階の洗面所の蛇口が閉まりにくい不具合があります。 (2) 1年前まで物件3の建物で喫煙していました。 (3) 物件3の建物でペットは飼っていません。 (4) 1階洋室にはトレーニング器具を置いていますが、マットを敷いているので、床に傷はないと思います。 (5) 物件3の建物にはロフトが存しています。 (6) 物件1の土地には私が使用している物置が1個ありますが、土地へ定着しているものではありません。 (7) 物件2の土地は、私と近隣の土地所有者らが共有している道路ですが、現況としては不特定多数が通行する公衆用道路として使用されています。

執行官の意見
1 受命物件の状況は、建物間取図及び写真のとおりである。 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。なお、物件3の建物は、関係人の陳述及び室内の状況等から、Aが居宅として占有しているものと認めた。 3 物件3の建物にはロフトが存している。 4 物件1の土地には物置が1個存しているが、土地へ定着性はなく動産であると認めた。 5 物件2の土地は、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。 6 評価人によると、物件1の土地の北東側に接する道路は私道（物件2の土地）（建築基準法第42条第2項該当道路）であるとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月2日 (月) 11:15 — 11:31	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年3月3日 (火) 8:55 — 9:05	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和8年3月29日 (日) 10:00 — 10:30	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査 (評価人同行)
令和8年3月30日 (月) 11:20 — 11:30	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

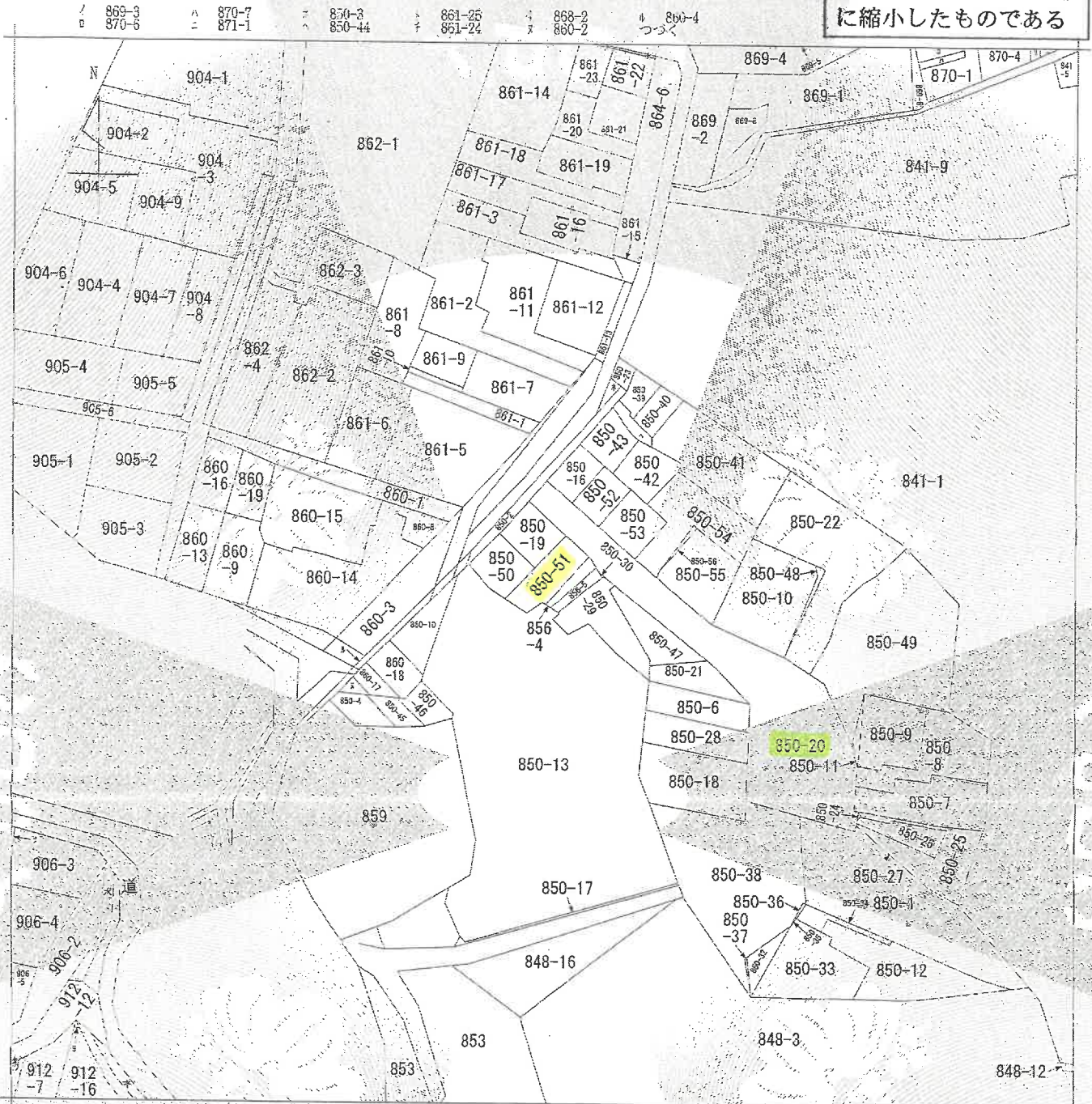
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8年 3月29日
休日・夜間執行許可の提示をした。

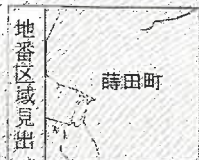
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横浜市南区荏田町字伊勢止			地番	850番51		
出方縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年8月31日			備付年月日 (原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年12月2日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M60207

(1/2)

(5枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(横浜地方法務局管轄)
令和7年12月2日 東京法務局立川出張所

終品は

(力 = 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量圖

850-19, -50, -51

山勢伊字町田區市濱橫

土地の所在

...the ...

座標・水・積・表

地 點	測 點	X_n	Y_n	(X_{n+1})	$X_{n+19} Y_n$
1	202	99.283	100.798		31.995062
2	212.4	95.115	97.587	-866	094635
3	221.8	90.410	104.826	-33	14991.4
4	221.8	94.796	107.678	955	642256
			停面積		88.113193
			地 面 積		44.0665085
					0.05

地 带	地 带	$\sum_{i=1}^n$	$\sum_{i=1}^n$	$\sum_{i=1}^n$
3850-50	3850-50	95.15	97.587	-1.17044
201	201	90.308	94.521	-861.597367
216	216	85.98	101.822	1.221864
214	214	90.440	104.826	977.712102
			信 面 积	96.186555
			面 积	48.0327715
			地 积	48.08

地 带	点	X_n	Y_n	$(X_n)^2$	$(X_n - 1)Y_n$
218		94.796	107.678		-660.496852
219		85.788	101.822		-1173.498552
220		83.271	95.808		-53.221424
221		86.291	107.261		381.634638
222		86.829	107.618		76.946870
225		87.006	107.898		549.524514
204		91.922	112.401		875.603790
103			倍 面 積		102.935834
			面 積 總 和		51.4679170
					5.45

143.6072910

トリスト座点照引

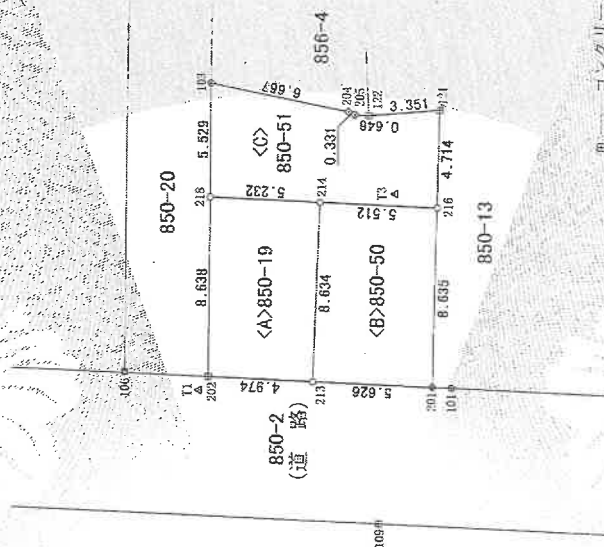
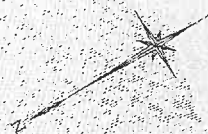
点 名	X 座 標	Y 座 標
101	89.647	94.032
109	95.914	90.192
106	102.617	102.525
111	100.080	100.009
113	87.158	103.422

制	地	系	任	座	博	系
制	量	年	月	日	平成21年10月31日	

或 21 年 10 月 31 日(午戌)

讀人

縮尺 $\frac{1}{250}$



① 金属標
② 御影石
③ 鉦
④ 刻印
⑤ 計算点
⑥ トラバース額

単位はメートル

物位は、 $1.5 \sim 1.8$

262820

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所管轄)
令和7年12月2日 東京法務局立川出張所 登記官

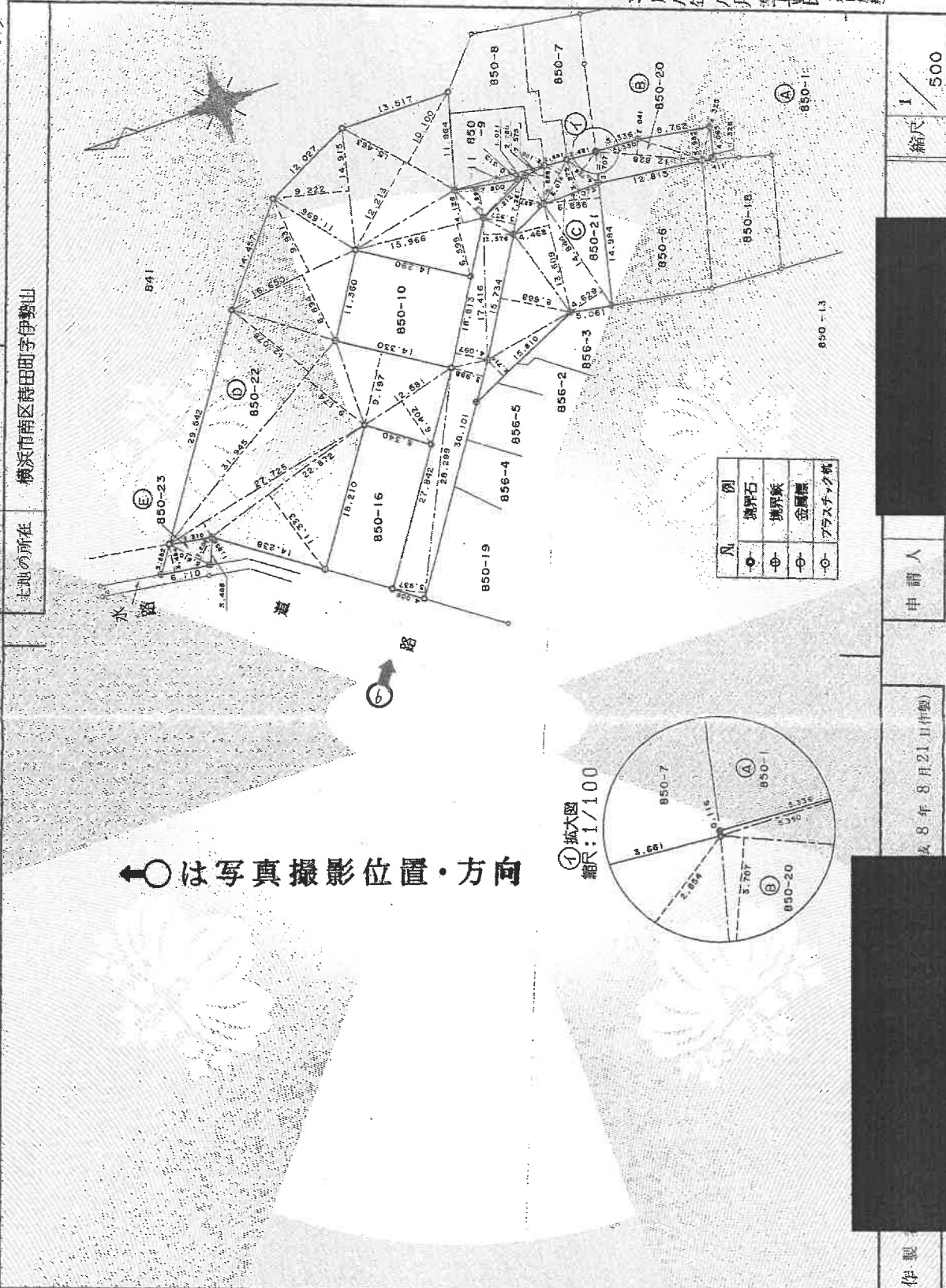
地積測量図
地番 850-20~23
土地の所在 横浜市内南区磯田町字伊勢山

737201

新850-1~20~23

850-20~23

18.8.26



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成8年8月26日

262821

737202

地積測量図

850-20 ~ -23

土地の所在 横浜市南区待田町伊勢山

三斜求積表

地番 NO.	⑥ 850-20 辺 長	高さ	底面積
	26.299	3.937	111.413163
	30.101	3.998	120.343788
	18.813	4.097	77.076861
	17.416	3.576	62.279618
	7.261	3.957	28.731777
	4.596	2.887	20.962507
	6.016	2.280	10.478860
	7.073	2.100	12.633600
	4.726	3.975	28.115175
	12.828	2.854	13.488004
	12.828	3.707	47.553396
	5.350	2.041	26.181948
	8.782	0.116	0.620600
	4.325	3.985	34.996270
		底面積	600.610545
		底面積	300.3052725
		底面積	300.30

三斜求積表

地番 NO.	⑥ 850-22 辺 長	高さ	底面積
	16.850	9.931	165.331150
	16.850	8.894	148.085100
	31.945	12.078	385.831710
	14.915	9.222	137.546130
	15.463	12.213	188.849619
	15.463	10.100	156.176300
	31.945	9.174	293.063430
	14.330	9.197	131.793010
	12.561	6.402	80.543562
	15.966	4.128	65.907648
	15.966	6.598	105.343668
	7.800	3.896	30.388600
	7.212	0.313	2.257556
	27.725	1.956	54.230100
	22.672	11.333	259.208376
		底面積	2204.576959
		底面積	1102.2879793
		底面積	1102.28

地番 NO.	⑥ 850-21 辺 長	高さ	底面積
	15.810	2.714	42.908340
	15.734	8.688	136.696992
	13.609	4.468	60.805012
	14.844	4.629	68.712876
	14.984	6.838	102.460592
		底面積	411.583812
		底面積	205.7919060
		底面積	205.79

地番 NO.	⑥ 850-23 辺 長	高さ	底面積
	6.110	3.484	21.287240
	5.610	3.205	17.980050
		底面積	39.267290
		底面積	19.6356450
		底面積	19.63

地番 公 地	④ 850-1 面積	面積
	1994.1187	1828.0188030
		366.0998970
		366.09

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成8年8月26日

(日加算)

8年8月21日(作製)

申請人

縮尺

地図整理番号：M60209

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局管轄)
令和7年12月2日 東京支務局立川出張所

登記官

(校印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成29年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(係長地方事務局長 印)

令和7年12月2日

東京法律局立川出張所

登記官

(9 枚目)

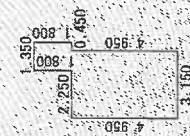
建築物平面図

家屋番号 850番51

建築物の所在 横浜市内南区時田町字伊勢田850番地51

各階平面図

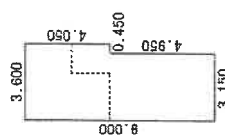
1階



求積表

$3.150 \times 4.950 = 15.592500$
 $1.350 \times 1.800 = 2.430000$
合計 18.022500
床面積 18.02 m²

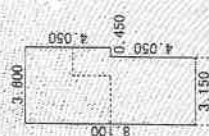
2階



求積表

$3.150 \times 4.950 = 15.592500$
 $3.600 \times 4.050 = 14.580000$
合計 30.172500
床面積 30.17 m²

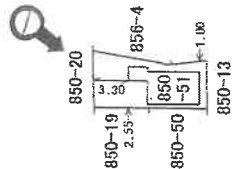
3階



求積表

$3.150 \times 4.050 = 12.757500$
 $3.600 \times 4.050 = 14.580000$
合計 27.337500
床面積 27.33 m²

○は写真撮影位置・方向



(縮小率)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

地図整理番号：M60210

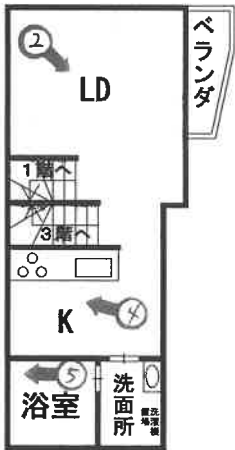
建物間取図



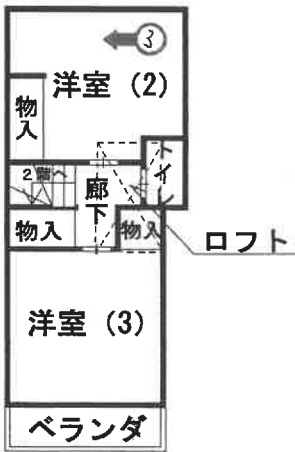
1階



2階



3階



①本件建物



②



③



④



⑤



⑥物件 2 の土地





令和 7 年 (ケ) 第 421 号
令和 8 年 3 月 29 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 13 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 13,810,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,690,000円
物 件 2（土地）	金 130,000円
物 件 3（建物）	金 10,990,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山
地 番 850番51
地 目 宅地
地 積 51.46平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山
地 番 850番20
地 目 公衆用道路
地 積 300平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 3 所 在 横浜市南区蒔田町字伊勢山850番地51
家屋 番号 850番51
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 18.02平方メートル
2階 30.17平方メートル
3階 27.33平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の南東方約450m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する地域。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200%（※特記事項①参照） 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	51.46㎡（※特記事項②参照） やや不整形 間口約5.5m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条2項）に約5.5m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 基準容積率は160%となる。 ② 全ての境界標の確認は出来なかったが、地積測量図との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。 ③ 北東側私道は行き止まり道路であり、車輛等の通り抜けが出来ない。 ④ 定着性の認められない物置が1基存在する。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1土地が北東側で接する舗装私道である。 幅約4mの公衆用道路（建築基準法第42条2項）。北西側で横 浜市道に接続する。 地積 300m ²
土地の利用状況等	不特定多数の用に供されている道路として利用されている。
特 記 事 項	① 非課税である。 ② 共有者 A 持分20分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成22年7月23日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：18.02㎡、2階：30.17㎡、3階：27.33㎡ 延べ75.52㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料「建物間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年3月29日内部立入調査 所有者が居宅として使用し、占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 所有者より、建物使用上の不具合箇所は存在しないが、2階洗面所の蛇口が閉まりにくい旨の陳述が得られた。 ③ 3階洋室（3）より出入り可能なロフトが存在するが、天井高等から本件床面積には算入しない。 ④ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	255,000	93	237,000	× 51.46	× 0.90	= 10,980,000
		100				

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 横浜南－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 316,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{124} & = & 255,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、形状、接面街路の種類・系統及び連続性等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地）

物件 2 は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
2	255,000	× 0.05	× 300	$\frac{1}{20}$	= 190,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 75.52	× 0.42	= 8,560,000

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.10) = 0.42$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	10,980,000	×	0.65 法定地上権	= 7,140,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等 価格の控除及び加算 （円）	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	10,980,000	－ 7,140,000		× 1.0	× 0.7		= 2,690,000
2	190,000			× 1.0	× 0.7		= 130,000
3	8,560,000	＋ 7,140,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 10,990,000
一括価格（合計）							= 13,810,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：必要なし

第 6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜南-11

所 在：横浜市南区蒔田町字東谷 878 番 6

価 格：316,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅より約 350m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：111 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北 6m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地） 8,243,892 円

物件 2（土地） 非課税

物件 3（建物） 4,179,871 円

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。）

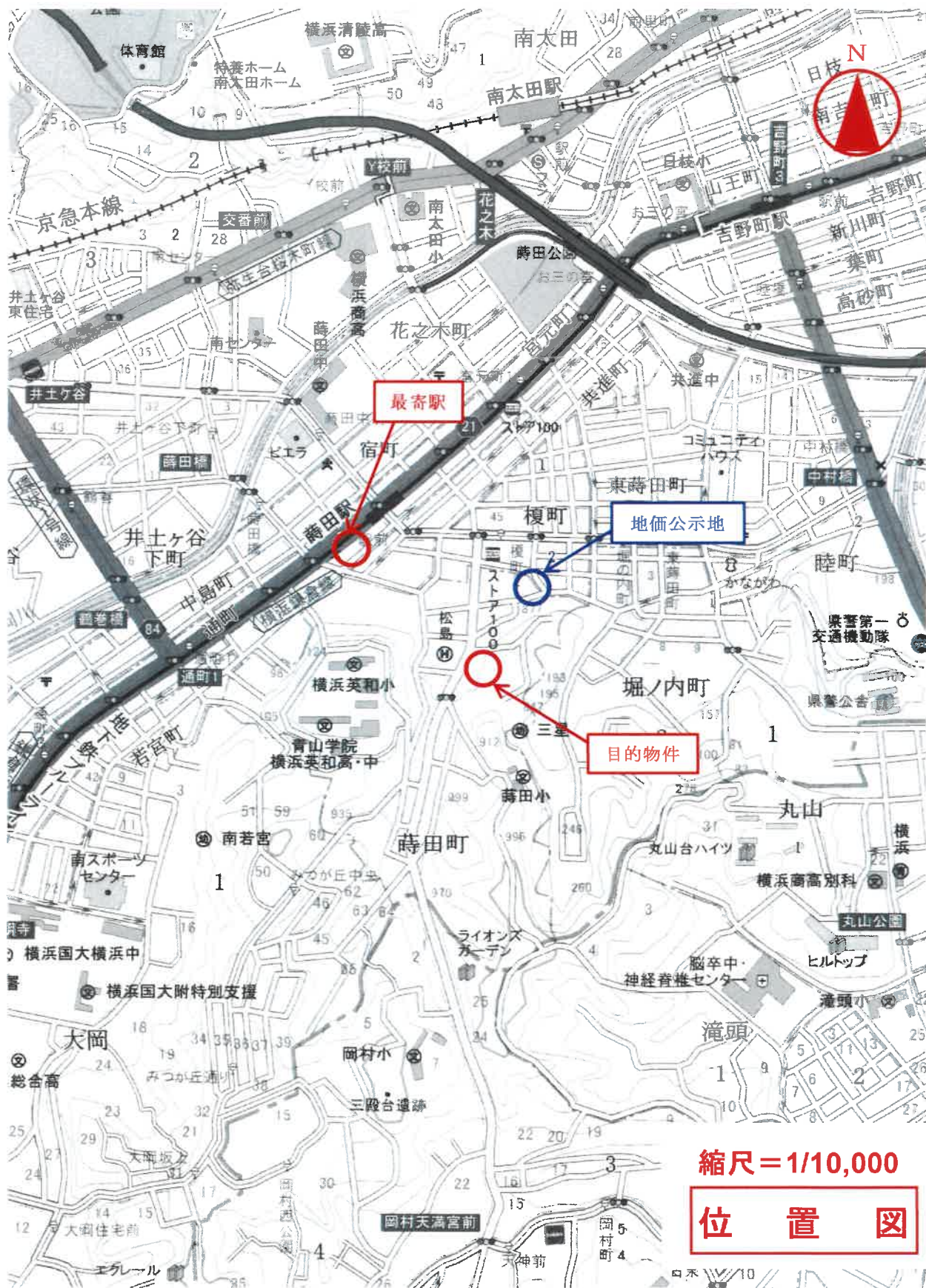
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

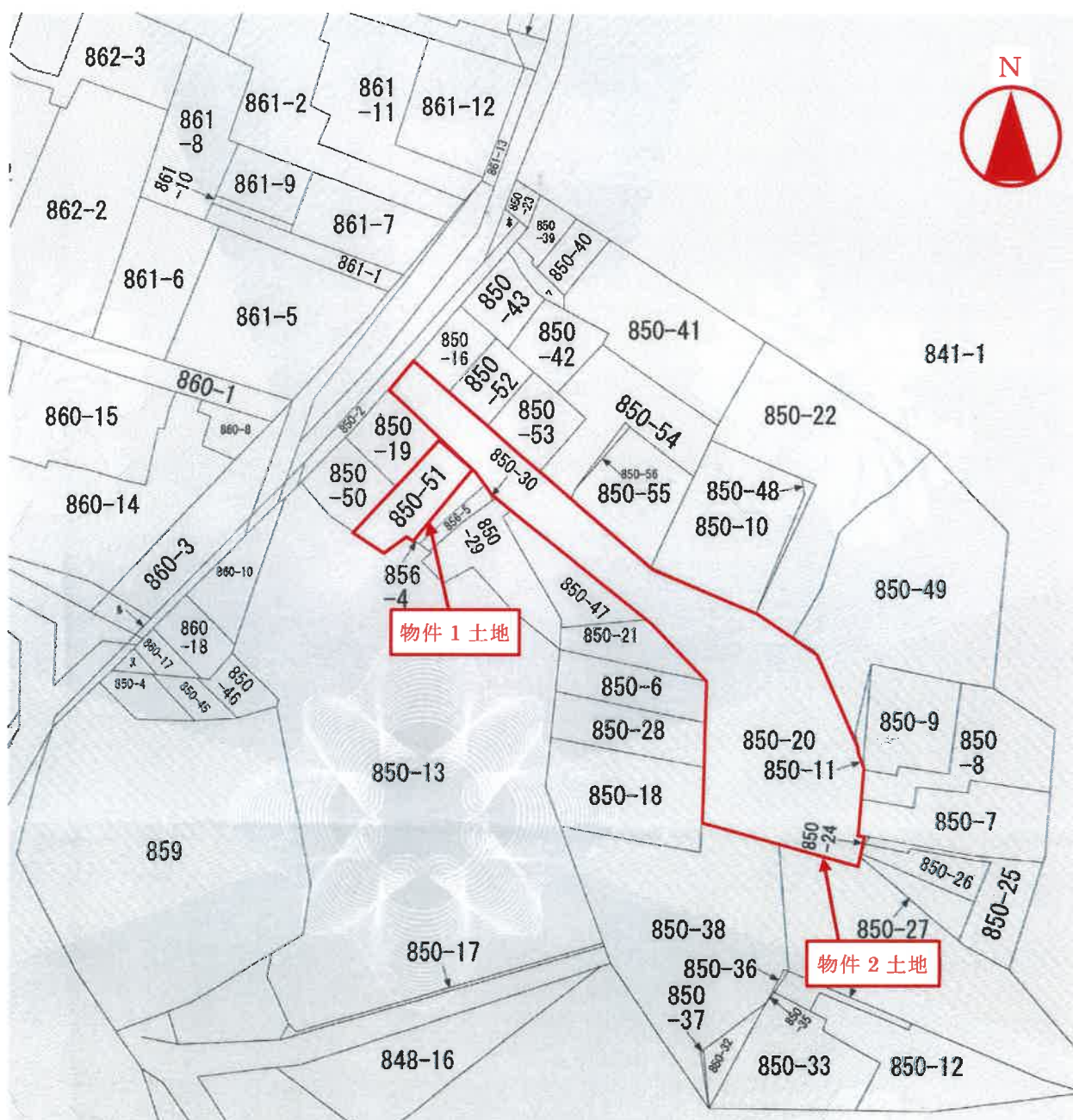
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル (地図使用承認©マッフル第 7-292 号)





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地を A4 版に抜粋したもの)

地積測量図

地 番 850 19, 50, 51

土地の所在 横浜市内南区鶴田町字伊勢山

座 標 求 値 表

地 番	座 標	座 標	座 標
850-19	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
202	99.246	100.298	31.995062
213	95.115	97.587	-806.084623
214	90.410	104.826	-33.435464
218	94.796	107.678	955.642250
	倍 面 積		88.113103
	倍 面 積		44.056555
	地 積		44.05

地 番	座 標	座 標	座 標
850-50	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
213	95.115	97.587	1.171044
201	90.398	94.521	-881.597367
216	85.788	101.822	1.221864
214	90.410	104.826	977.712102
	倍 面 積		98.165555
	倍 面 積		48.082775
	地 積		48.08

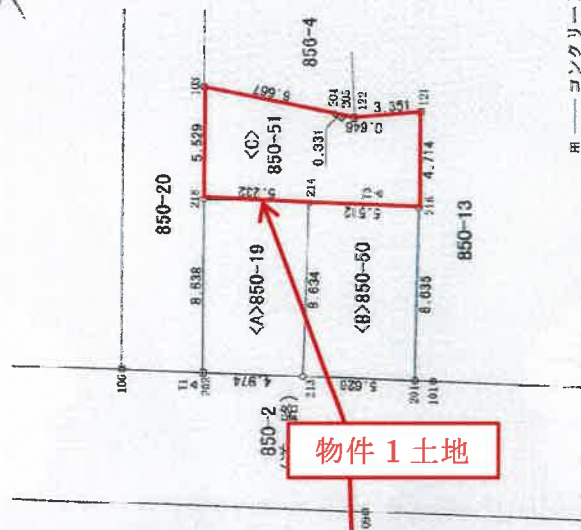
地 番	座 標	座 標	座 標
850-51	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
218	94.796	107.678	-660.496852
216	85.788	101.822	-1173.498550
121	83.271	105.808	53.221424
122	86.291	107.261	381.634638
205	80.829	107.618	76.946870
204	87.005	107.898	549.524514
103	91.922	112.401	875.063790
	倍 面 積		102.938034
	倍 面 積		51.4679170
	地 積		51.46

合 計 143.8072910

引 點 座 標 求 値 表

点 名	X 座 標	Y 座 標
101	89.847	94.032
109	95.914	99.192
106	102.617	102.525
11	104.000	100.000
113	87.158	103.422

測 量 年 月 日	住 宅 座 標 系
平成21年10月31日	



- 用 —— コンクリート杭
- ◇ —— 金属標
- —— 御影石
- △ —— 鉄
- —— 刻印
- —— 計算点
- △ —— トラバース新

申 請 人

3日作成

作 成 者

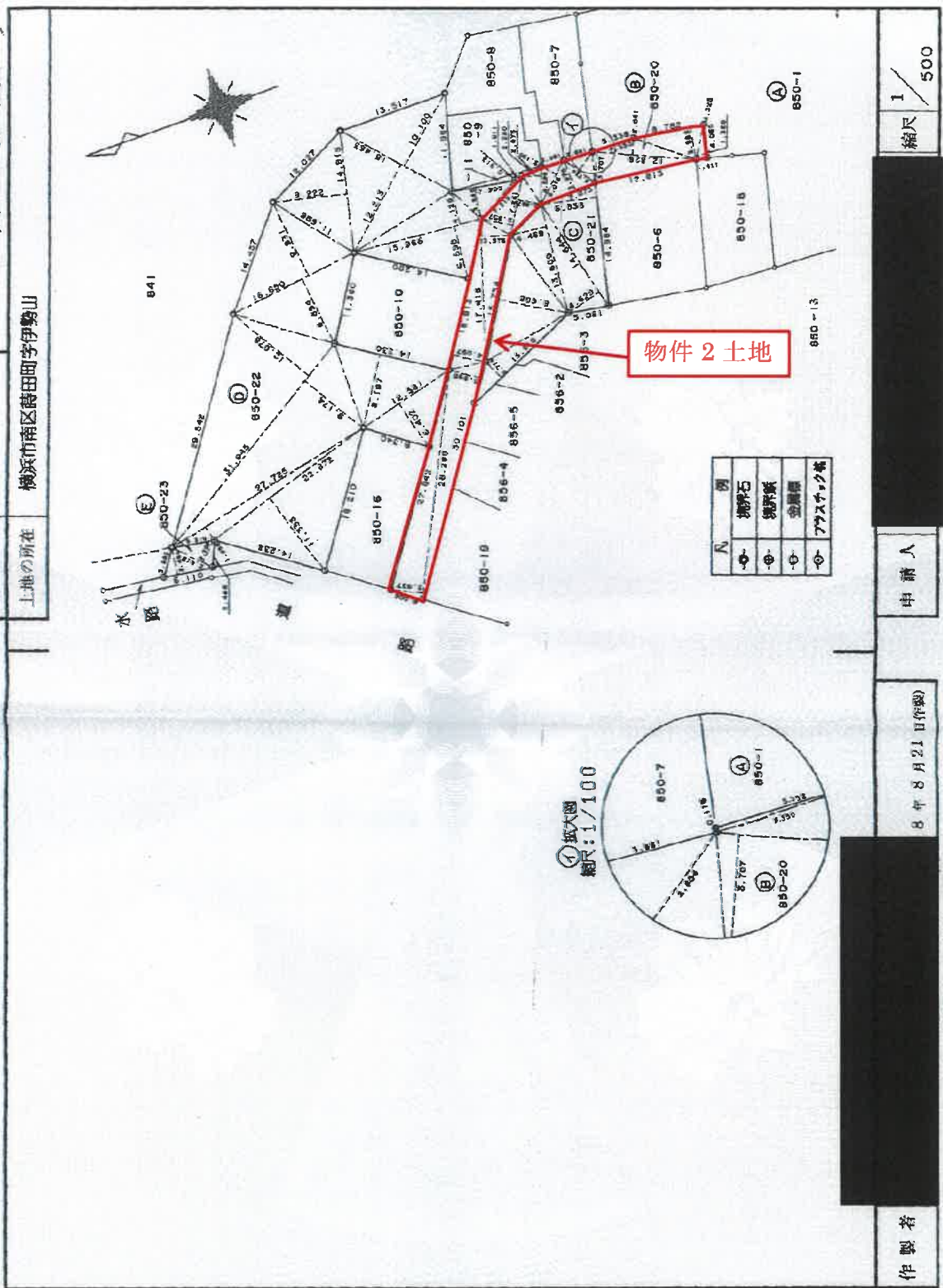
土地家屋調査士

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

262820

前 850-1 新 850-1-200-23 737201 14.8.2
地 番 850-20-23 地積測量図



地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

62821

737202 2/2
地積測量図

地番 850-20～-23

土地の所在 横浜市内南区鶴田町字伊勢山

三斜求積表

地番 NO.	① 底	② 辺	高さ	積算積
	28.299	3.937	111.413163	
	30.101	3.988	120.343788	
	19.813	4.067	77.076861	
	17.418	3.676	62.276616	
	7.261	3.987	28.731777	
	7.261	2.987	20.962607	
	4.595	2.260	10.478880	
	6.018	2.100	12.633600	
	7.073	3.975	28.115175	
	4.728	2.854	13.486004	
	12.828	3.707	47.553396	
	12.828	2.041	26.161948	
	6.350	3.985	24.996270	
	6.782	0.118	0.620600	
	4.325	1.328	5.734850	
		積算積	600.610545	
		総積	300.3052725	
		地積	300.30	m ²

地番 NO.	① 底	② 辺	高さ	積算積
	15.810	2.714	42.908340	
	15.754	8.888	136.686992	
	13.609	4.468	60.805012	
	14.844	4.828	68.712876	
	14.984	6.838	102.480592	
		積算積	411.583812	
		総積	205.7919060	
		地積	205.79	m ²

物件 2 土地

三斜求積表

地番 NO.	① 底	② 辺	高さ	積算積
	16.650	9.931	165.351150	
	16.650	8.894	148.085100	
	31.948	12.078	385.831710	
	14.915	9.222	137.546130	
	15.483	12.213	188.849619	
	15.483	10.100	155.176300	
	31.948	9.174	293.063430	
	14.330	9.187	131.702010	
	12.881	6.402	80.543562	
	15.966	4.189	65.907648	
	15.966	6.599	105.343568	
	7.900	3.898	30.368800	
	7.212	0.313	2.257356	
	27.725	1.956	54.230100	
	22.672	11.333	259.208376	
		積算積	2204.575909	
		総積	1102.287959	
		地積	1102.20	m ²

地番 NO.	① 底	② 辺	高さ	積算積
	6.110	3.484	21.287240	
	5.610	3.205	17.980050	
		積算積	39.267290	
		総積	19.6336450	
		地積	19.63	m ²

地番 公簿	① 底	② 辺	高さ	積算積
1994.1187				1628.0188030
				366.0988970
				366.09

地積測量図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

作製

日作製

申請人

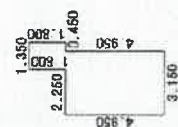
縮尺 1/

建物図面

各階平面図

家屋番号	850番51
建物の所在	横浜市内南区磯田町宇伊勢山850番地51

1階



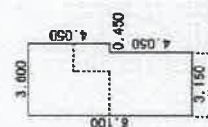
求積表	
3.150 × 4.950	=15.592500
1.350 × 1.800	=2.430000
合計	18.022500
床面積	18.02 m ²

2階

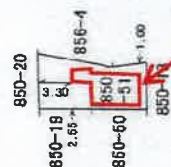


求積表	
3.150 × 4.950	=15.592500
3.600 × 4.050	=14.580000
合計	30.172500
床面積	30.17 m ²

3階



求積表	
3.150 × 4.050	=12.757500
3.600 × 4.050	=14.580000
合計	27.337500
床面積	27.33 m ²



物件3建物

作成者

縮尺 1/250

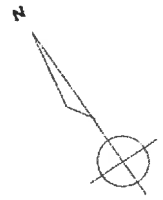
申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

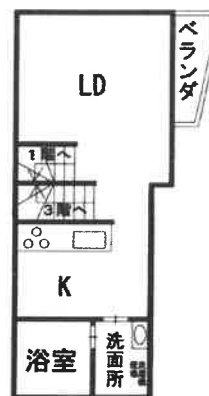
建物間取図



1階



2階



3階

