

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 西 村 克 己

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 8 日 午後 1 時 1 0 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 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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	21,857,000 17,485,600	一括	4,371,400	147,920	36,842
1	3,180,000				
2	7,000				
3	18,670,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目
 地 番 1060番26
 地 目 宅地
 地 積 100.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目
 地 番 1060番34
 地 目 雑種地
 地 積 5.70平方メートル

共有者 A 持分43分の1

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26
 家屋 番号 1060番26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.89平方メートル
 2階 50.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 26.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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。

【物件番号2】

ごみ集積場として利用されている。

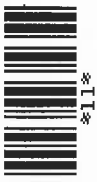
5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市港南区芹が谷二丁目
 地 番 1060番26
 地 目 宅地
 地 積 100.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目
 地 番 1060番34
 地 目 雑種地
 地 積 5.70平方メートル

共有者 A 持分43分の1

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26
 家屋 番号 1060番26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.89平方メートル
 2階 50.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 26.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 22 号
令和 8 年 3 月 4 日受理
令和 8 年 4 月 27 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

14

(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 横浜市港南区芹が谷二丁目
地 番 1060番26
地 目 宅地
地 積 100.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目
地 番 1060番34
地 目 雑種地
地 積 5.70平方メートル

共有者 A 持分43分の1

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26
家屋 番号 1060番26
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.89平方メートル
2階 50.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 26.26平方メートル

所有者 A

(1枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市港南区芹が谷二丁目6番2-5号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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 ☐ ある 種類： 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住居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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区芹が谷二丁目6番3-2号付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者がゴミ集積所として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 夫Aが外出しているので、私が調査に立ち会います。 2 この家には令和元年8月頃から住んでいます。 現在は私や夫などの家族で暮らしています。 ペットは飼っておらず、喫煙もしません。 3 入居後に増改築や大掛かりな修繕などしたことはありません。 4 使用上の問題点も特にありません。 5 道路に面した部分に車庫があり、自動車が2台置けます。 6 生活していて騒音が気になることは特にありません。 7 付近にゴミ集積所があり、近隣住民の共有不動産になっていますが、これについて共有者の間で契約や約束、金銭の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

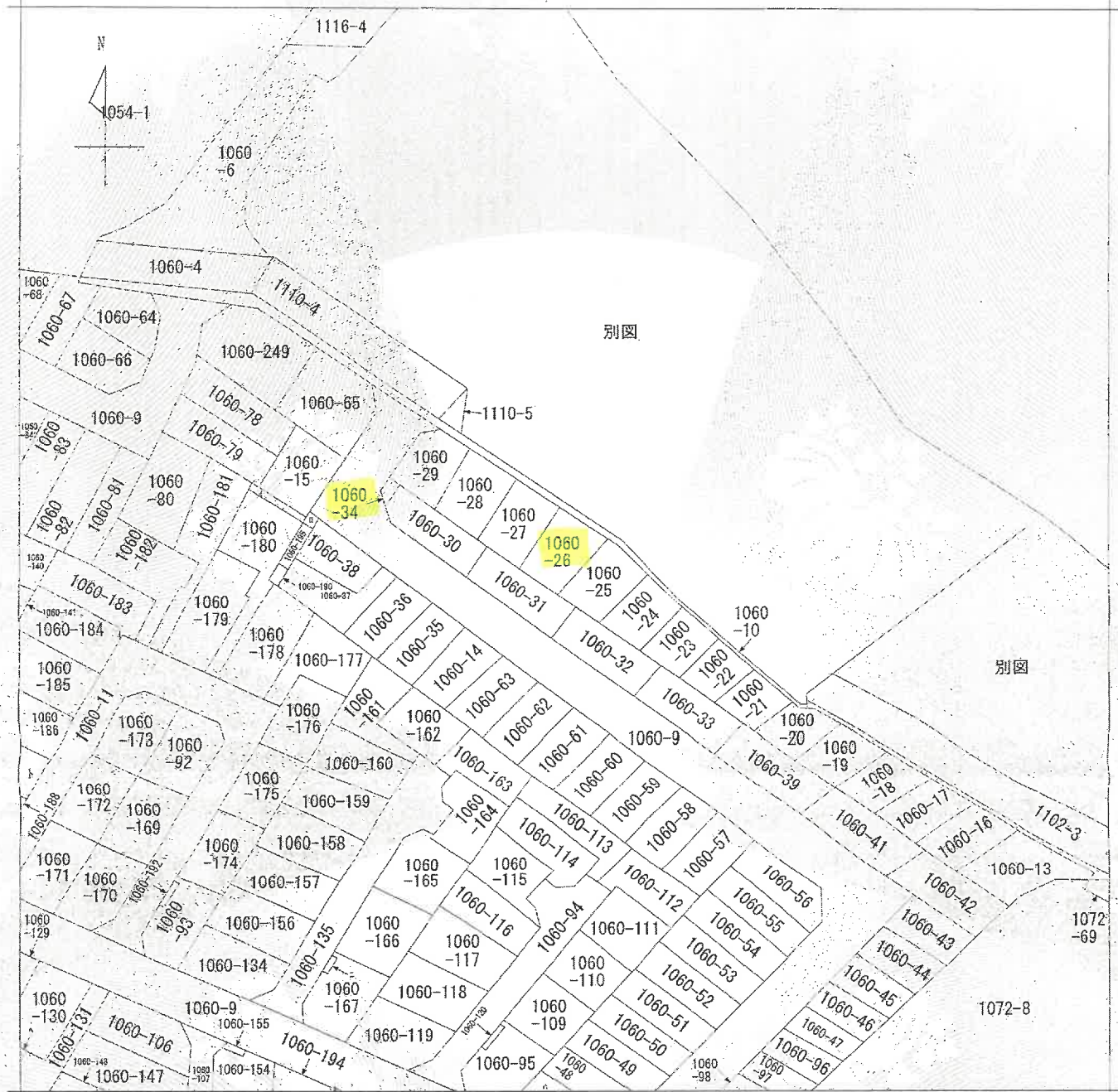
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目及び3枚目のとおりである。
受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件3建物は室内の動産が多く、目視による確認ができない部分もあったが、確認できる範囲では目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状況であった。
- 3 附属建物である車庫内に物置が1個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(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
8年3月11日 (水) 14 : 18 — 14 : 21	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年3月12日 (木) 11 : 03 — 11 : 10	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年3月18日 (水) 17 : 03 — 17 : 13	物件所在地	Bと面談、立入調査の説明、おって連絡依頼
8年3月23日 (月) 9 : 03 — 9 : 06	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年4月19日 (日) 9 : 54 — 10 : 35	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 8年 4月19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

イ 1060-191 ハ 1060-40 ホ 1060-217 ニ 1060-187
ロ 1060-196 ヘ 1060-168 セ 1060-129



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市港南区芹が谷二丁目			地番	1060番26		
出力	1/600	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
縮尺		区分	番号又は記号					
作成年月日			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。

令和8年1月5日
横浜地方法務局栄出張所
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

(7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。
令和8年1月5日 横浜地方法務局栄出張所

(8枚目)

(1/3)

圖量測地積

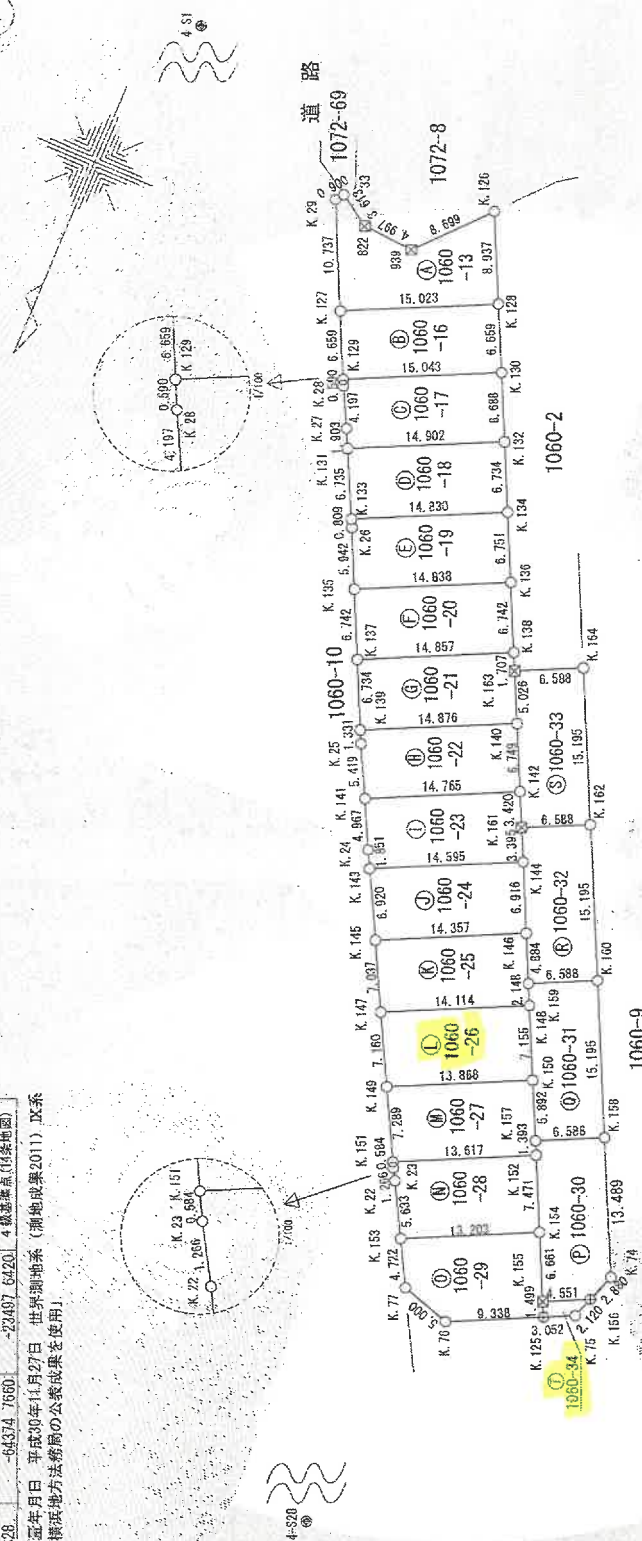
060-13,
060-16~1060-34

目二丁目が谷戸区南港市浜横

1/3

点名	X座標	Y座標	標高	地物の座標値
4-S1	-64547.2210	-23411.6640	4級基準点(14条地固)	
4-S28	-64374.7660	-23497.6420	4級基準点(14条地固)	

測元年月日 平成30年11月27日 世界測地系（測地成果2011）IX系
「横浜地方地務局の公表成果を使用」



○	コンクリート柱、石積み	例
●	鉄柱	
◇	鉄柱（図上点）	
×	フレスト	
■	プレート標（図上点）	
田	橋	
◇	印・ベイト	
●	台成銅	
△	銅上	

著作

人 讀 母

$$\frac{1}{500}$$



横濱市港南区芹が谷二丁目

土地の所在

2/3

[illegible]

申請人

終

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月5日 横浜地方法務局発出 登記官

地積測量図

地番 1060-13、
1060-16～1060-34

土地の所在 横浜市長谷区荻が谷二丁目

3/3

地番	④	1060-32
測点	Xn	Yn
K.152	-64456.8244	-23484.2827
K.151	-64470.5406	-23477.7437
K.162	-64467.7059	-23471.7073
K.144	-64464.5409	-23473.2385
K.146	-64458.3983	-23476.2345
K.159	-64453.9895	-23478.3363
積面積	200.20096332	
地積	100.1004	100.10

地番	⑤	1060-33
測点	Xn	Yn
K.162	-64470.5406	-23477.7437
K.164	-64484.2572	-23471.2047
K.163	-64481.4223	-23465.2583
K.140	-64476.8852	-23467.4213
K.142	-64470.7930	-23470.3256
K.161	-64467.7059	-23471.7073
積面積	200.20077403	
地積	100.1003	100.10

地番	①	1060-34
測点	Xn	Yn
K.75	-64426.2189	-23494.9564
K.156	-64428.2176	-23495.6646
K.155	-64426.2590	-23491.5562
K.125	-64424.9055	-23492.2014
積面積	11.40033672	
地積	5.7001	5.70

合 計

1021.9593

地番	⑥	1060-28
測点	Xn	Yn
K.152	-64439.0157	-23485.4147
K.151	-64433.1590	-23473.1831
K.23	-64432.6376	-23473.4526
K.22	-64431.5449	-23474.0916
K.156	-64426.5903	-23476.7715
K.154	-64432.2720	-23488.6896
積面積	200.22120164	
地積	100.1106	100.11

地番	⑦	1060-29
測点	Xn	Yn
K.154	-64422.2720	-23488.6896
K.153	-64426.5903	-23476.7715
K.77	-64422.4366	-23479.0102
K.76	-64420.8871	-23483.7121
K.125	-64424.9056	-23492.2014
K.155	-64426.2590	-23491.5562
積面積	200.21816244	
地積	100.1090	100.10

地番	⑧	1060-30
測点	Xn	Yn
K.155	-64426.2590	-23491.5562
K.156	-64428.2176	-23495.6646
K.74	-64430.9318	-23498.8264
K.158	-64443.1080	-23490.8217
K.157	-64440.2731	-23484.8753
K.152	-64439.0157	-23485.4747
K.154	-64432.2720	-23493.6896
積面積	200.40114569	
地積	100.2005	100.20

地番	⑨	1060-31
測点	Xn	Yn
K.157	-64440.2731	-23484.8753
K.158	-64443.1080	-23490.8217
K.160	-64455.8244	-23484.2827
K.159	-64453.9895	-23478.3363
K.148	-64452.0503	-23479.2609
K.150	-64445.5915	-23482.3399
積面積	200.20059720	
地積	100.1002	100.10

作成者

申請人

縮尺

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和1年8月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月5日 横浜地方検察庁 検出書

登記簿

(11枚目)

建物図面図

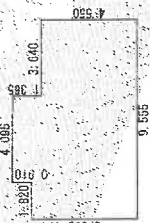
家屋番号 1060-26

建物の所在 横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26

主たる建物
1階

求積表

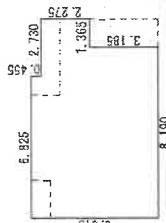
9.555 × 4.550	=	43.47250
5.915 × 0.455	=	2.691325
4.095 × 0.910	=	3.726450
合計		49.890275
床面積		49.89 m ²



2階

求積表

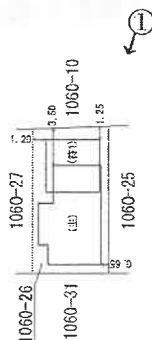
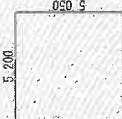
8.190 × 3.185	=	26.085150
9.555 × 2.275	=	21.737625
6.825 × 0.455	=	3.105375
合計		50.928150
床面積		50.92 m ²



附属建物符号1

求積表

5.200 × 5.050	=	26.260000
合計		26.260000
床面積		26.26 m ²



作成者

申請人

縮尺 500

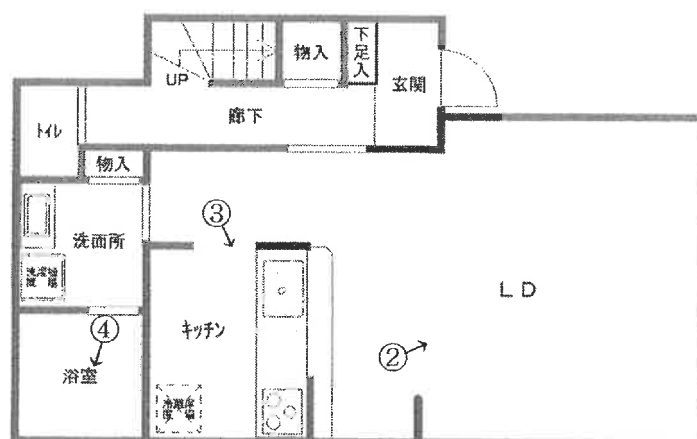
縮尺 250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

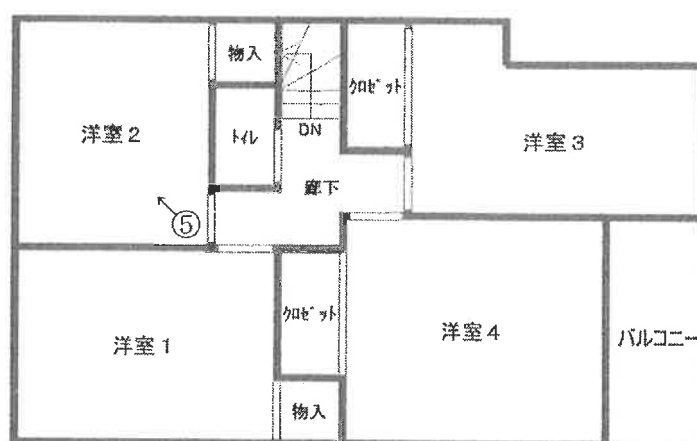
請求番号：5-3

間取図

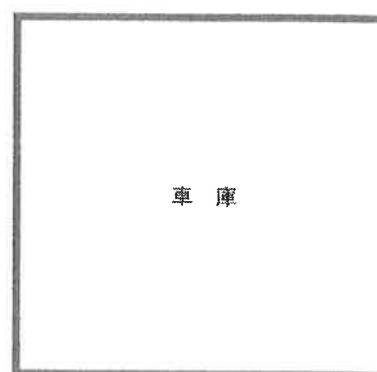
1 階



2 階



附属建物符号 1



令和8年(ケ)第22号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 3 枚目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤



⑥ 物件 2 土地西側の状況



(1 5 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 4 月 19 日 現地調査
令和 8 年 4 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 2 1 , 8 5 7 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3 , 1 8 0 , 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 7 , 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 1 8 , 6 7 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 3 の不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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きをとらなければならない場合があること、競売の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		住居表示 「芹が谷二丁目 6 番 2－5 号」
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 横浜市港南区芹が谷二丁目
地 番 1060番26
地 目 宅地
地 積 100.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目
地 番 1060番34
地 目 雑種地
地 積 5.70平方メートル

共有者 A 持分43分の1

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26
家屋 番号 1060番26
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.89平方メートル
2階 50.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 26.26平方メートル

物 件 目 録

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	京急本線「上大岡」駅の北西方約2.9km（道路距離） 「芹が谷」バス停より徒歩約5分	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する起伏のある住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	100.11m ² ほぼ長方形 間口約7.1m、奥行約14.1m（最深部） 北東傾斜（高低差最大約4.2m） （南東側隣地より約0.8m低い）
接面道路の状況	北東側約6.7m市道（建築基準法第42条第1項）に約7.1m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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇北東側道路とほぼ等高に車庫が設置されており、北東側階段により昇降している。	

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）	幅約4.5m、奥行約1.5m、規模5.70m ² のほぼ台形地 目的物件1から約40m北西方に位置する。
土地の利用状況等	◇ゴミ置場として利用されている。 ◇共有持分43分の1となっている。
特記事項	なし

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成31年4月2日新築（登記記載） 約 8年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン、洗面所等
床面積（現況）	1階：49.89㎡、2階：50.92㎡ 延べ：100.81㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	令和8年4月19日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証未交付。 ◇以下の附属建物がある。 符号 1 種類 車庫 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 26.26平方メートル ◇物件3建物は室内の動産が多く、目視による確認ができない部分もあったが、確認できる範囲では目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態である。 ◇附属建物である車庫内に簡易物置が一個置かれている。	

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	160,000	90 100	144,000	×100.11	×0.9	= 12,970,000

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。

基準地 港南（県）-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 143,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = & 160,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：高低差等で劣り、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、ゴミ置場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/㎡)	土 地 価値率	地積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	160,000	× 0.30	× 5.70	× $\frac{1}{43}$	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

土地価値率：30%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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 100.81	× 0.59	= 16,060,000

現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率20%（建物の室内の状況を考慮）
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.2) = 0.59$$

(附属建物) 同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
130,000	× 26.26	× 0.64	= 2,180,000

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年}} \times (1 - 0.2) = 0.64$$

$$\text{目的建物 } 16,060,000 + \text{附属建物 } 2,180,000 = 18,240,000$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

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	12,970,000	×	0.65 法定地上権	= 8,430,000

(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	評 価 額 (円)
1	12,970,000	－ 8,430,000		× 1.0	× 0.7	= 3,180,000
2	10,000			× 1.0	× 0.7	= 7,000
3	18,240,000	＋ 8,430,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 18,670,000
一括価格（合計）						= 21,857,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 港南（県）－5

所 在：横浜市港南区芹が谷1丁目1270番74
「芹が谷1-16-23」

価 格：143,000円/㎡

位 置：京急本線「上大岡」駅2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6.5m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）、
準防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅、アパート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 10,293,310円

物件2 5,985円

物件3（居宅）7,072,832円

（車庫）1,773,590円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

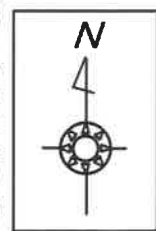
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取図

以 上

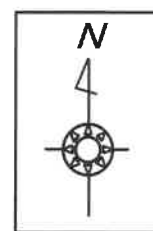
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

縮尺 1/600

N
1054-1



登記年月日：平成31年2月28日

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。
令和8年1月5日 横浜地方法務局 提出

登記官

請求番号：5-2

(1/3)

地積測量図

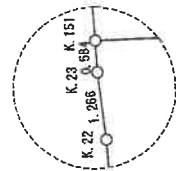
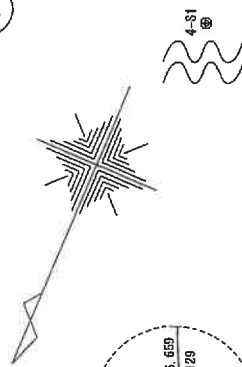
1060-13.
1060-16~1060-34

横浜市港南区芹が谷二丁目

基本三角点等及び恒久的地物の座標値			
点名	X座標	Y座標	備 考
4-S1	-64547.2210	-23411.6640	4級基準点(14条地図)
4-S28	-64374.7660	-23497.6420	4級基準点(14条地図)

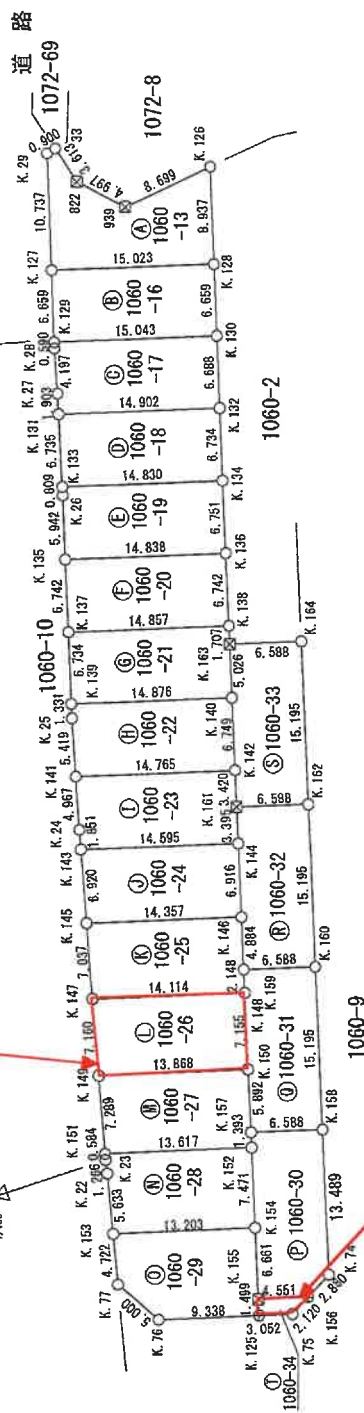
測量年月日 平成30年11月27日 世界測地系(測地成果2011) 双系
〔横浜地方法務局の公算成果を採用了〕

1/3



物件1

物件2



凡 例	
○	コンクリート杭、石杭
⊙	鉄 杭 (図 上 点)
⊖	ブ レ ー ト 標
⊗	ブ レ ー ト 標 (図 上 点)
⊕	銅 物 杭
⊖	銅 印 ・ ペ イ ン ト
⊗	合 成 樹 脂 杭
⊕	図 上 点
⊖	基準点・位置参照点

作成者

年 2 月 21 日作成

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：平成31年2月28日

令和8年1月5日
横濱地方法務局栄出張所
登記官

請求番号：5-2

(2/3)

地積測量図

1060-13,
1060-16~1060-34

横浜市港南区芹が谷二丁目
土地の所在

地番

2/3

地番	①	1060-23							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.142	-64470.7930	-23470.3256	-76655.81857240						
K.141	-64464.4394	-23456.9980	-253112.73691900						
K.24	-64460.0025	-23459.0361	-142611.00374046						
K.143	-64458.3603	-23460.0841	108817.25408944						
K.144	-64464.6409	-23473.2585	219371.68483760						
K.161	-64467.7059	-23471.7973	144400.84416933						
			200.21866451						
			100.1093						
			100.10						

地番	②	1060-24							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.144	-64464.6409	-23473.2585	-891.98382300						
K.143	-64458.3603	-23460.0841	-291390.6658087						
K.145	-64452.2202	-23463.2752	891.60485760						
K.146	-64458.3603	-23476.2345	291591.26585415						
			200.21990788						
			100.1099						
			100.10						

地番	③	1060-25							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.146	-64458.3603	-23476.2345	-41536.50170985						
K.145	-64452.2202	-23463.2752	-291456.11187935						
K.147	-64445.9765	-23466.5201	-3986.96176499						
K.148	-64452.0503	-23479.2608	188139.31679040						
K.150	-64453.9895	-23478.3363	149040.47883240						
			200.22027760						
			100.1101						
			100.11						

地番	④	1060-26							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.147	-64452.0503	-23479.2608	9039.51540800						
K.148	-64445.9765	-23466.5201	-291609.05867466						
K.149	-64439.6237	-23469.8217	-9035.89135450						
K.150	-64445.9915	-23482.3399	291805.64500734						
			200.22038018						
			100.1101						
			100.11						

地番	⑤	1060-27							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.150	-64445.9915	-23482.3399	-15249.43153106						
K.149	-64439.6237	-23469.8217	-291858.96775035						
K.151	-64433.1560	-23473.1631	-14271.69532480						
K.152	-64439.0157	-23485.4747	167148.47198737						
K.157	-64440.2731	-23484.8753	154431.84299774						
			200.22037890						
			100.1101						
			100.11						

地番	⑥	1060-19							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.134	-64495.1434	-23458.7171	-6760.80228822						
K.133	-64488.7615	-23445.3303	-166651.75230543						
K.25	-64480.0353	-23445.6860	-142953.03667920						
K.135	-64487.6643	-23443.2280	23785.88246320						
K.136	-64489.0497	-23461.6222	297779.92959602						
			200.22002637						
			100.1104						
			100.11						

地番	⑦	1060-20							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.136	-64489.0497	-23461.6222	-7019.71736224						
K.135	-64482.6643	-23448.2280	-292626.85097160						
K.137	-64476.5700	-23451.1122	7016.57277024						
K.138	-64482.9635	-23464.5236	292830.21517092						
			200.21960732						
			100.1098						
			100.10						

地番	⑧	1060-21							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.138	-64482.9635	-23464.5236	-13856.90786428						
K.137	-64476.5700	-23451.1122	-292672.22536722						
K.139	-64470.4834	-23453.9923	7392.69853056						
K.140	-64476.9852	-23467.4213	256707.77488657						
K.163	-64481.4223	-23465.2583	142628.87952489						
			200.21968252						
			100.1098						
			100.10						

地番	⑨	1060-22							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.140	-64476.9852	-23467.4213	-7265.51363448						
K.139	-64470.4834	-23453.9923	-178362.92444544						
K.25	-64469.2804	-23454.5622	-141759.37393680						
K.141	-64464.4394	-23456.9980	35481.05517480						
K.142	-64470.7930	-23470.3256	292106.97835248						
			200.22151056						
			100.1107						
			100.11						

地番	⑩	1060-13							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.128	-64513.2704	-23450.0755	340774.15215845						
K.126	-64521.3374	-23446.2297	36997.33167889						
939	-64514.8441	-23440.4412	-143446.12398752						
822	-64515.2178	-23435.4577	56015.43099454						
33	-64517.2343	-23432.4600	30316.91674800						
K.29	-64516.5116	-23431.9231	-244366.83962528						
K.127	-64506.8055	-23436.5144	-75962.43047328						
			228.43751380						
			114.2187						
			114.21						

地番	⑪	1060-16							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.130	-64507.2593	-23452.9411	292800.58845706						
K.128	-64513.2704	-23450.0755	-10641.64426190						
K.127	-64506.8055	-23436.5144	-292595.50767824						
K.129	-64500.7858	-23439.3620	10636.78247560						
			200.21999252						
			100.1094						
			100.10						

地番	⑫	1060-17							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.130	-64507.2593	-23452.9411	-10234.86349604						
K.129	-64500.7858	-23439.3620	-16424.29740640						
K.28	-64500.2521	-23439.6164	-100021.52256788						
K.27	-64496.5186	-23441.5309	-127580.53192325						
K.131	-64494.8096	-23442.3680	110263.52712480						
K.132	-64501.2222	-23455.8192	292017.91229424						
			200.21902567						
			100.1095						
			100.10						

地番	⑬	1060-18							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn						
K.132	-64501.2222	-23455.8192	-7829.55244896						
K.131	-64494.8096	-23442.3680	-292108.31493760						
K.133	-64488.7615	-23445.3303	7826.05125414						
K.134	-64495.1434	-23458.7171	292312.08616797						
			200.22003555						
			100.1100						
			100.11						

作成者

年 2 月 21 日(作成)

申請人

縮尺

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：平成31年2月28日

令和8年1月5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。
横浜地方方法務局栄出張所

登記官

地積測量図(写)3/3

請求番号：5-2

(3/3)

地積測量図

地番
1060-13,
1060-16~1060-34

土地の所在
横浜市港南区芹が谷二丁目

3/3

地番	③	1060-32			
測点	Xn	Yn			$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
K.160	-64456.8244	-23484.2827			388695.40829251
K.162	-64470.5408	-23477.7437			285473.06807155
K.161	-64467.7059	-23471.7973			-138481.25699027
K.144	-64464.6409	-23473.2585			-218479.70031460
K.146	-64458.3983	-23476.2345			-250054.76415330
K.159	-64453.9995	-23478.3383			-36952.55350257
		倍面積			200.20086332
		面積			100.1004
		地積			100.10 m ²

地番	⑤	1060-33			$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn			
K.162	-64470.5408	-23477.7437			388587.17630181
K.164	-64484.2572	-23471.2047			295401.91394305
K.163	-64481.4223	-23465.2583			-172985.88418760
K.140	-64476.8852	-23467.4213			-249442.26122409
K.142	-64470.7930	-23470.3256			-215441.15978008
K.161	-64467.7059	-23471.7973			-5919.58727906
		倍面積			200.20077403
		面積			100.1003
		地積			100.10 m ²

地番	①	1060-34			$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点		Xn		Yn	
K.75		-64426.2189		-23494.9564	77815.29559680
K.156		-64428.2176		-23495.6646	942.17615046
K.155		-64426.2500		-23491.5562	-77804.03433440
K.125		-64424.9056		-23492.2014	-942.03278114
				倍面積	11.40033572
				面積	5.7001
				地積	5.70 m ²

合計
1921.9589

物件2

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

年 2 月 21 日(作成)

申請人

縮尺
1/

地番	⑩	1060-28			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		
K.152	-64439.0157	-23486.4747	20761.15963480		
K.151	-64433.1560	-23473.1831	-149714.30913011		
K.23	-64432.6376	-23473.4526	-37818.07948386		
K.22	-64431.5449	-23474.0916	-141954.87413268		
K.153	-64426.5903	-23476.7715	17089.90856785		
K.154	-64432.2720	-23488.6896	291856.36375594		
			倍面積	200.22120164	
			面積	100.1106	
			地積	100.11	m ²

地番	⑪	1060-29			
測点		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
K.154		-64432.2720	-23488.6896	7781.80286448	
K.153		-64426.5903	-23476.7715	-230905.78608825	
K.77		-64422.4365	-23479.0182	-133905.53659824	
K.76		-64420.8871	-23483.7721	57983.78169211	
K.125		-64424.9056	-23492.2014	126197.75670066	
K.155		-64426.2500	-23491.5582	173048.19959168	
			倍面積	200.21816244	
			面積	100.1090	
			地積	100.10	m ²

地番	⑫	1060-30			
測点		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
K.155		-64426.2590	-23491.5562	-95244.16545728	
K.156		-64428.2176	-23495.6646	109780.54154288	
K.74		-64430.9318	-23496.6264	349874.16574656	
K.158		-64440.1080	-23490.8217	219434.81274821	
K.157		-64440.2731	-23484.8753	-96107.15519019	
K.152		-64439.0157	-23485.4747	-187909.63162217	
K.154		-64432.2720	-23488.6896	-299558.18662032	
			倍面積	200.40114569	
			面積	100.2005	
			地積	100.20	m ²

地番	⑬	1060-31			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		
K.157	-64440.2731	-23484.8753	-58324.68780755		
K.158	-64443.1060	-23490.8217	388803.63720321		
K.160	-64456.8244	-23484.2827	255544.22220005		
K.159	-64453.9995	-23478.3383	-112087.92532983		
K.148	-64452.0503	-23479.2608	-197178.83219840		
K.150	-64445.5915	-23482.3399	-276556.21347028		
			倍面積	200.20059720	
			面積	100.1002	
			地積	100.10	m ²

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和1年8月5日

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。
令和8年1月5日 横浜地方法務局 提出事務所

登記官

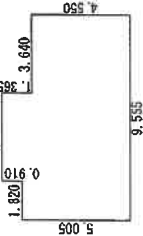
請求番号：5-3

建物図面
各階平面図

家屋番号	1060-26
建物の所在	横浜市港南区芹が谷二丁目1060番地26

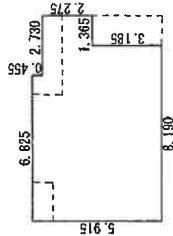
主たる建物
1階

求積表	
9.555×4.550	$= 43.475250$
5.915×0.455	$= 2.691325$
4.095×0.910	$= 3.726450$
合計	49.893025
床面積	49.89 m ²



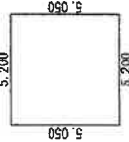
2階

求積表	
8.190×3.185	$= 26.085150$
9.555×2.275	$= 21.737625$
6.825×0.455	$= 3.105375$
合計	50.928150
床面積	50.92 m ²

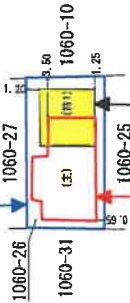


附属建物符号1

求積表	
5.200×5.050	$= 26.260000$
合計	26.260000
床面積	26.26 m ²



物件1土地



符号1 附属建物

物件3建物

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

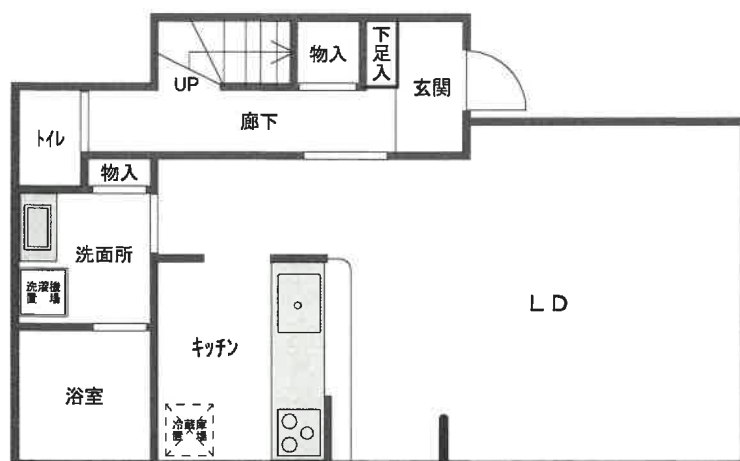
申請人

縮尺 1/250

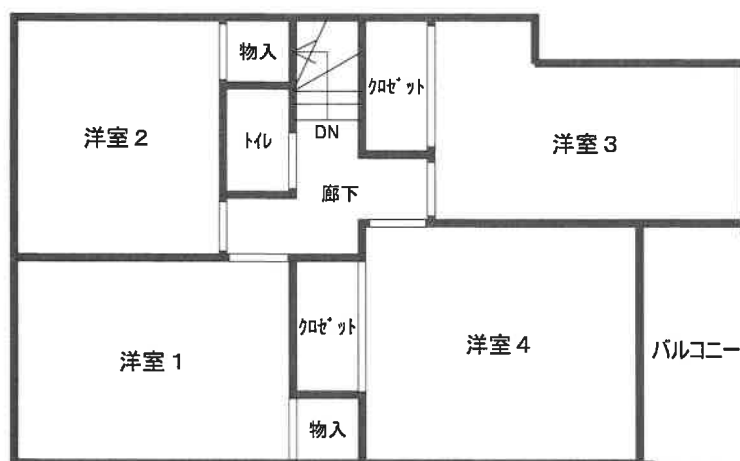
縮尺 1/500

間取図

1 階



2 階



附属建物符号 1



令和8年(ケ)第22号