

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 日 午後 1 時 10 分 場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

3 所 在 横浜市南区平楽

地 番 50 番 2

地 目 宅地

地 積 615.90 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 横浜市南区平楽 50 番地 2

家屋 番号 50 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 123.11 平方メートル
2 階 44.20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

売却対象外の土地（国有地）を通行のため利用している。

《 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

3 所 在 横浜市南区平楽

地 番 5 0 番 2

地 目 宅地

地 積 6 1 5 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 横浜市南区平楽 5 0 番地 2

家屋 番号 5 0 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 3 . 1 1 平方メートル
2 階 4 4 . 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8年(ケ)第 42号
令和 8年 3月18日受理
令和 8年 6月29日提出

現況調査報告書（2の2）

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

（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

- 3 所 在 横浜市南区平楽
 地 番 50 番 2
 地 目 宅地
 地 積 615.90 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 横浜市南区平楽 50 番地 2
 家屋 番号 50 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 123.11 平方メートル
 2 階 44.20 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相手方)	1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は、現在、飼っていませんが、令和4年までは猫を1匹飼っていました。また、それ以前には、猫を2匹飼っていました。 (4) それから、私が自分でネズミを駆除しています。 2 (1) 増改築はしていないだろうと思います。 (2) 雨漏りはありません。 (3) 壁面については穴空きが数か所にあります。本件建物の壁面は少し触った程度でも穴が空いてしまうところがあります。 (4) 床についても緩みがあります。でも、傾斜は感じません。 (5) シロアリを見たことはありません。 (6) 屋根裏収納は2か所ありますが、そのうち屋根裏収納1は扉の施錠が壊れているし、家財もたくさんあるので開けることができません。 (7) その他の問題としては、現在、トイレが使えないという問題があります。ただし、トイレ自体に問題があるのではなく、上水道管に亀裂が入ってしまい、水漏れが発生しました。そこで、業者に修繕を依頼してみたのですが、業者によると、何十年の間、上水道管を交換した形跡が無いので、亀裂が入ったところだけ交換しても意味が無く、全体を交換しないと何時水漏れが発生してもおかしくない状態だと言われました。そのため、私は修繕を諦めて、水道を止めました。そのため、現在、トイレが使えないという状態です。 3 (1) 本件土地の境界について、私が知る限りでは隣接地との間に争いはありません。 (2) ただし、本件土地の東側の公道に接している部分は国有地になっています。つまり、本件土地はこの国有地があるため公道に接していない土地になっています。この問題を解消するためには高額な費用がかかると聞いています。 (3) 本件土地の北西側に井戸があると思いますが、現在も使用できるものか否かは分かりません。 (4) 本件建物の東側の庇の下に、スズメバチの巣があります。これは、私が業者に依頼して駆除してもらいましたので、現在、この巣にはハチは居ないだろうと思います。でも、本件土地はご覧のとおり樹木や草花の手入れをしていないので伸び放題となっています。それに、ハチを駆除してもらったとき、業者の方から聞いたところ、本件土地にある草木にはハチが好む種類が豊富にあるので、ほかにも巣を作っている可能性があるということでした。 (5) 本件土地の南西側隅に、物置があります。これは昔からある物ですから、私と申立人Aが相続により共有している物だということになります。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。また、申立人Aの占有も認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり建物共有者である相手方Bが居宅として使用し占有しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、壁面に数か所で穴空きの損傷が認められ、トイレ等汚損している状況も見受けられた。
- (2) その他、全体としても経年使用等による汚損・劣化の状況が認められた。
- (3) なお、屋根裏収納1については、関係人の陳述のとおり内部を見分することができなかった。
- 3 (1) 本件土地の北東側は関係人の陳述のとおり国有地（以下「北東側国有地」という。）が存しているので、本件土地は北東側公道に接していない（なお、北東側公道は市道である（本件評価人の調査による。））。
- (2) そうすると、本件評価人によると、現状のままでは本件土地上に建物を建てることができないので、建物を建築するためには国有地の売払いを受けるなどの手続き及び費用を要するとのことである。のみならず、本件建物は一部北東側国有地に越境して存している恐れがあるものと思われる。
- (3) なお、公図上、本件土地の南西側に接して国有地（以下「南西側国有地」という。）が道路状に描かれているものの、同所の現況及びその北側に所在する「地番48番7」の土地の現況はいずれも道路ではない。また、その形状も公図によるほかなく、その結果、本件土地南西側の形状も公図によることとせざるを得ない。そうすると、後記(5)の物置の一部が南西側国有地に越境して存している恐れも必ずしも否定できない。
- (4) 本件土地の北西側に井戸が存しているものと思われるが、同井戸から現に水を汲み上げられるものか否か明らかでない。
- (5) 本件土地の南西側隅に存する物置は基礎が認められ、建物と認める。ただし、同建物の登記も固定資産登録台帳の登載も見当たらなかった。しかしながら、現場の状況・その位置関係及び用途性並びに関係人の陳述からして、本件建物の未登記附属建物と認める。

以上

(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18日 (水) 14 : 16 - 14 : 22	横浜地方法務局	土地登記事項証明書申請・受領 建物図面申請・受領 地積測量図申請 (該当無し)
8 年 3月23日 (月) 12 : 25 - 12 : 35	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
8 年 3月24日 (火) : -	通知書送付	B宛送付
8 年 4月10日 (金) 10 : 40 - 11 : 12 12 : 40 - 12 : 55	執行官事務室	Bと通話 (事情聴取, 占有調査, 期日調整)
8 年 4月13日 (月) 10 : 25 - 10 : 28	当職携帯電話	A代理人弁護士Cと通話 (事情ないし意向聴取)
8 年 4月22日 (水) 11 : 44 - 11 : 48	当職携帯電話	Bと通話 (事情ないし意向聴取, 期日変更の要請)
8 年 4月22日 (水) 12 : 00 - 12 : 08 12 : 30 - 12 : 34	当職携帯電話	A代理人弁護士Cと通話 (事情聴取)
8 年 4月30日 (木) 10 : 20 - 10 : 25	目的物件所在地	不在, 通知書 (期日変更) 差入れ
8 年 5月11日 (月) 11 : 30 - 11 : 33	神奈川県南警察署	援助要請書提出
8 年 5月26日 (火) 14 : 30 - 15 : 50	目的物件所在地	物置立入調査, 外観調査, 写真撮影 Bと面談 (事情聴取, 占有等調査) [評価人及び執行補助者同行]
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(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 6 月 1 日 (月) 14 : 50 - 15 : 05	目的物件所在地	物置外観調査, 写真撮影
8 年 6 月 1 日 (月) 15 : 30 - 15 : 53	横浜市南区役所税務課	物置につき固定資産登録台帳に登載の該当無し
8 年 6 月 1 日 (月) 16 : 25 - 16 : 32	横浜地方法務局	物置につき登記事項証明書申請 (該当無し)
8 年 6 月 2 日 (火) 18 : 12 - 18 : 28	執行官事務室	B と通話 (物置につき事情聴取, 占有調査)
8 年 6 月 8 日 (月) 10 : 00 - 10 : 15	目的物件所在地	物置外観調査, 写真撮影 [評価人及び執行補助者同行]
8 年 6 月 22 日 (月) 11 : 20 - 11 : 35	目的物件所在地	物置立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人及び執行補助者同行]
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

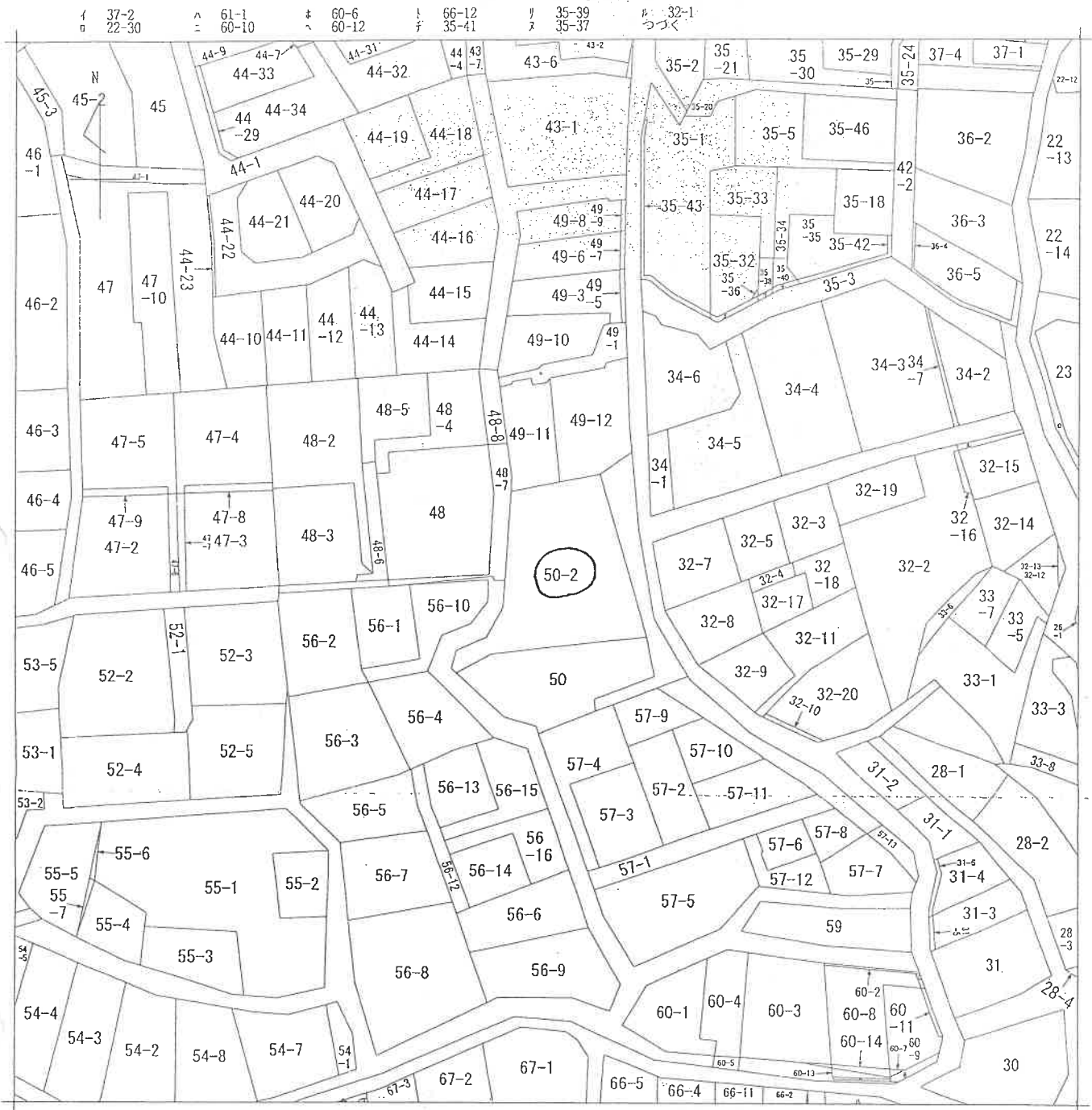
■ 令和 8 年 5 月 26 日
本件調査は, 神奈川県南警察署警察官の援助を得たうえ執行補助者に補助をさせて実施した。
民事執行法 6 条 1 項の場合に備えて, 立会人 D を立ち会わせた。施錠されている場合に備えて, 解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 8 年 6 月 22 日
目的物件 (物置) は不在で施錠されていたので, 立会人 E を立ち会わせ, 技術者に解錠させて物置内に立ち入った。

☐

(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判をA4判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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
平楽

請 部 分	所 在	横浜市南区平楽				地 番	50番2		
出 縮 力 尺	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 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8年1月29日

東京法務局

地図整理番号：M96767

登記官

(1/2)

(7 枚目)

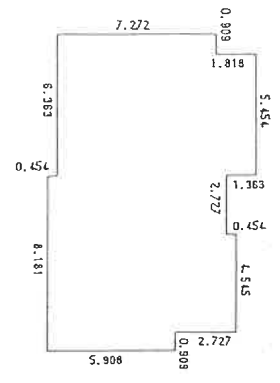


※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

564063 各階平面図

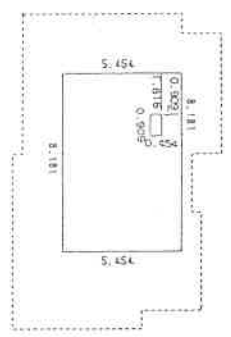
家屋番号	50-2/50-2	建物平面図面
建物の所在	横浜市南区平楽50番地2	

1 階

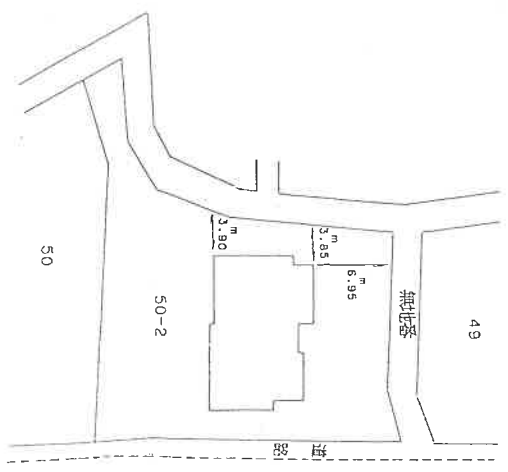
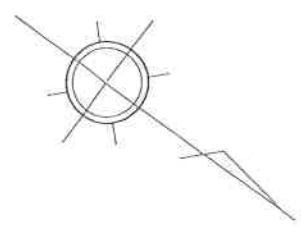


求 積

2 階



求 積



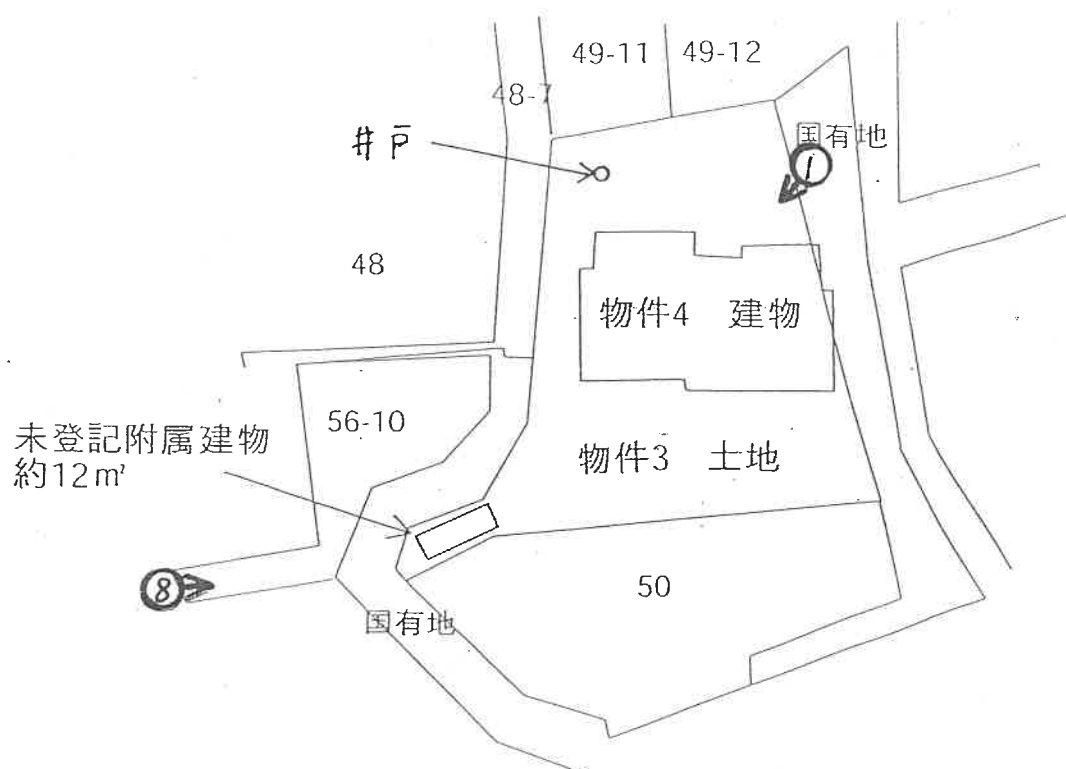
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

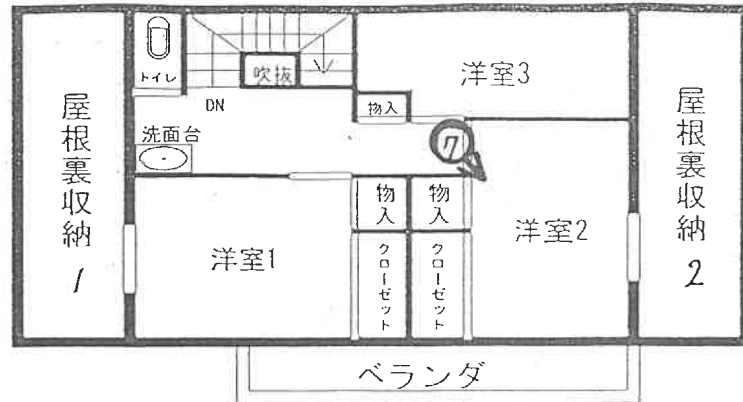
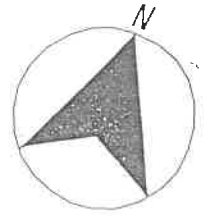


◀○は写真撮影位置・方向

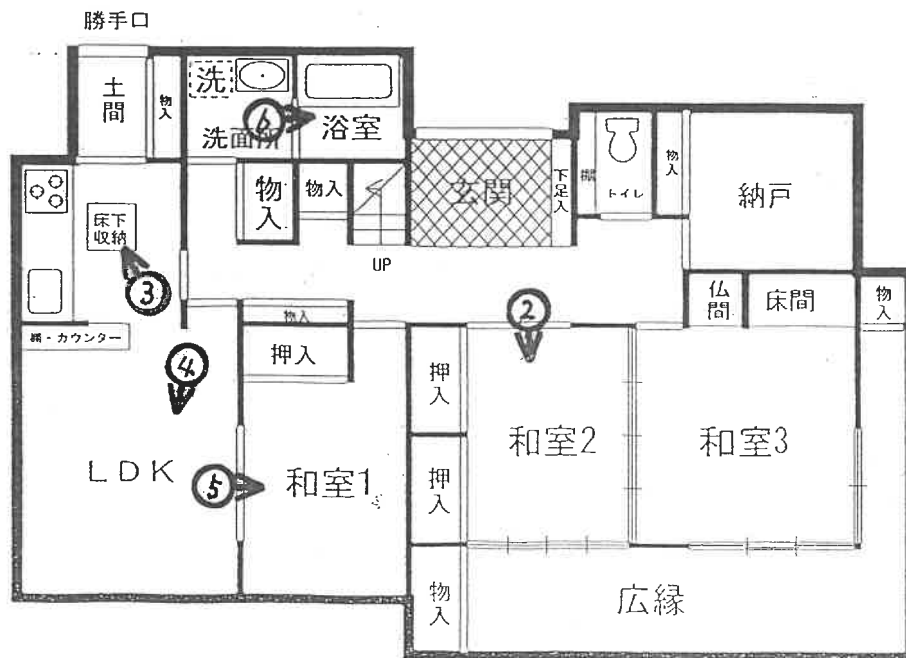
(注)

この図面は公図及び建築計画概要書等をもとに作成した土地建物位置関係の概略を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。

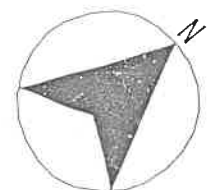
2階



1階



附属建物



①

物件 4



②



(11 枚目)

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

附属建物（物置／⑧・⑨）



⑨



(15 枚目)

令和 8 年（ケ）第 42 号

令和 8 年 5 月 26 日 現地調査

令和 8 年 6 月 22 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

(2-2)

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第1 評価額

一括価格 (合計)	
金37,890,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金33,490,000円
物件4 (建物)	金4,400,000円

1. 一括価格は、物件3及び4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	次頁物件目録記載のとおり	
4		未登記附属建物 構造 木造スレート葺平家建 種類 物置 床面積 約12㎡（概測）
特 記 事 項		
1. 北東側及び南西側隣地の国有地に売却対象物件4及び未登記附属建物 がはみ出して建築されている可能性がある。 2. 建築計画概要書の敷地面積は602.36㎡と登記面積より小さく縄縮みの 可能性がある。 3. 未登記附属建物の屋根については、雑草や雑木が繁茂し、現地での確 認ができなかったなので航空写真による確認である。		

*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

3 所 在 横浜市南区平楽
地 番 50 番 2
地 目 宅地
地 積 615.90 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 横浜市南区平楽 50 番地 2

家屋 番号 50 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 123.11 平方メートル
2 階 44.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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3)

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅の南東方約1.4km、「中丸」バス停の南東方約280m（各道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	市街化区域
（道路の幅員等	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
の個別的な規制	建 蔽 率	60 %
を考慮しない	容 積 率	100 %
一般的な規制)	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	615.90㎡ (登記面積)
	形 状	不整形
	間口・奥行	間口 約24m、 奥行（最長部） 約28m
	地 勢	北東側市道より約2m高い。西側隣地より約2.5m低く、南西側隣地より約1.2m高い。敷地内はほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	幅員約2m～3.4mの北東側市道（建築基準法第42条2項）との間に国有地が介在し、接道はない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4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	事業者提供資料によると北東側市道に埋設管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供資料によると北東側市道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供資料によると北東側市道に埋設管あり。
特 記 事 項	1. 草木が繁茂しており、境界が不明確なため、隣接地所有者立会の上、実測測量が必要である。なお、その結果、数量に変更又は予期せぬ費用発生の可能性を有する。 2. 国有地を売却対象物件4の敷地の一部として利用し、不法占用している。国有地との境界が不明確であるため、売却対象物件4及び未登記附属建物が国有地にはみ出している可能性がある。 3. 北東側市道との間に国有地が介在しているため接道要件を満たしておらず、再建築には国有地の払い下げの手続きが必要である。 4. 関東財務局での調査では、当該国有地は共有者らに売却しておらず、払下げを受けるには、買主負担で土地家屋調査士による実測測量を行い、境界確定等の手続きが必要とのことである。	

特 記 事 項	5. 北東側市道は狹隘道路整備促進路線のため、横浜市と協議のうえ、道路中心線から2m後退する必要がある。 6. 敷地の北西側に井戸があるが、使用できるか否かは不明である。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成2年9月17日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約36年
	残 価 率	約3%と判定。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	砂壁等
	天 井	板貼、ビニールクロス貼等
	床	畳、フローリング等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所等
	そ の 他	床下収納、屋根裏収納
床 面 積 (現 況)	1階 : 123.11㎡	2階 : 44.20㎡ 延べ : 167.31㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6LDK+納戸 (附属資料間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	令和8年5月26日及び令和8年6月22日：内部立入調査 共有者Bが占有している。	
特 記 事 項	1. 共有者Bによると水道管に亀裂があり水が使えない状態と ことであった。その他にも、設備等の動作確認を行えてい ないことから、不具合等発生の可能性を有している。 2. 洋室1外、室内の壁面に数か所穴空きの損傷が認められる。 3. 屋根裏収納1の内部を確認することができなかった。 4. 物が多く置かれており、状況を確認できない個所があった。 5. 全体に、経年使用による汚損や劣化等が見受けられた。 6. 売却対象物件4の建築計画の確認等の内容は以下の通り。 確認年月日・番号：平成1年11月4日・1南603 検査済証交付年月日：記載なし	

特 記 事 項	7. 売却対象物件3の南西端に以下の未登記附属建物が存する。 附属建物 構造 木造スレート葺平家建 種類 物置 床面積 約12㎡（概測） ※建築時期は不詳であるが、老朽化が顕著である。 （附属資料 土地建物位置関係図参照）
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3 (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)
3	171,000	$\frac{80}{100}$	137,000	× 615.90	× 0.9	= 75,940,000

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。

地価公示 横浜南一8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 203,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} = 171,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、接近条件、街路条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 形状、高低差、無道路地、国有地払下げ手続き後に道路後退を要する等で劣り、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4 (建物)

目的建物は建築後約36年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（リフォームを考慮して1㎡当り270,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
4	270,000	× 167.31	× 0.03	= 1,360,000

未登記附属建物

附属建物は建築後の経過年数は不詳であるが、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 90,000円 と査定）の 3% をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
90,000	× 12.00	× 0.03	= 30,000

目的建物 1,360,000 + 附属建物 30,000 = 1,390,000

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 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)
3	75,940,000	×	0.1 場所的利益	= 7,590,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を 場所的利益 と判定し、
その割合を 10% 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)
3	75,940,000	－ 7,590,000		×	×		= 33,490,000
4	1,390,000	＋ 7,590,000	×	×	×		= 4,400,000
一 括 価 格 (合 計)							37,890,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 無道路地であること及び無道路地解消までの費用、期間
及びその不確実性等を考慮して－30%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 地価公示価格 横浜南－8

所 在 : 横浜市南区平楽138番13

価 格 : 203,000円/㎡

位 置 : 横浜市営地下鉄ブルーライン 「阪東橋」駅 1.3km

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 155㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 7.3m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建蔽率 60% ・ 容積率 100%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件3 (土地) 63,746,881円

物件4 (建物) 5,946,786円

第7 附属資料の表示

位置図

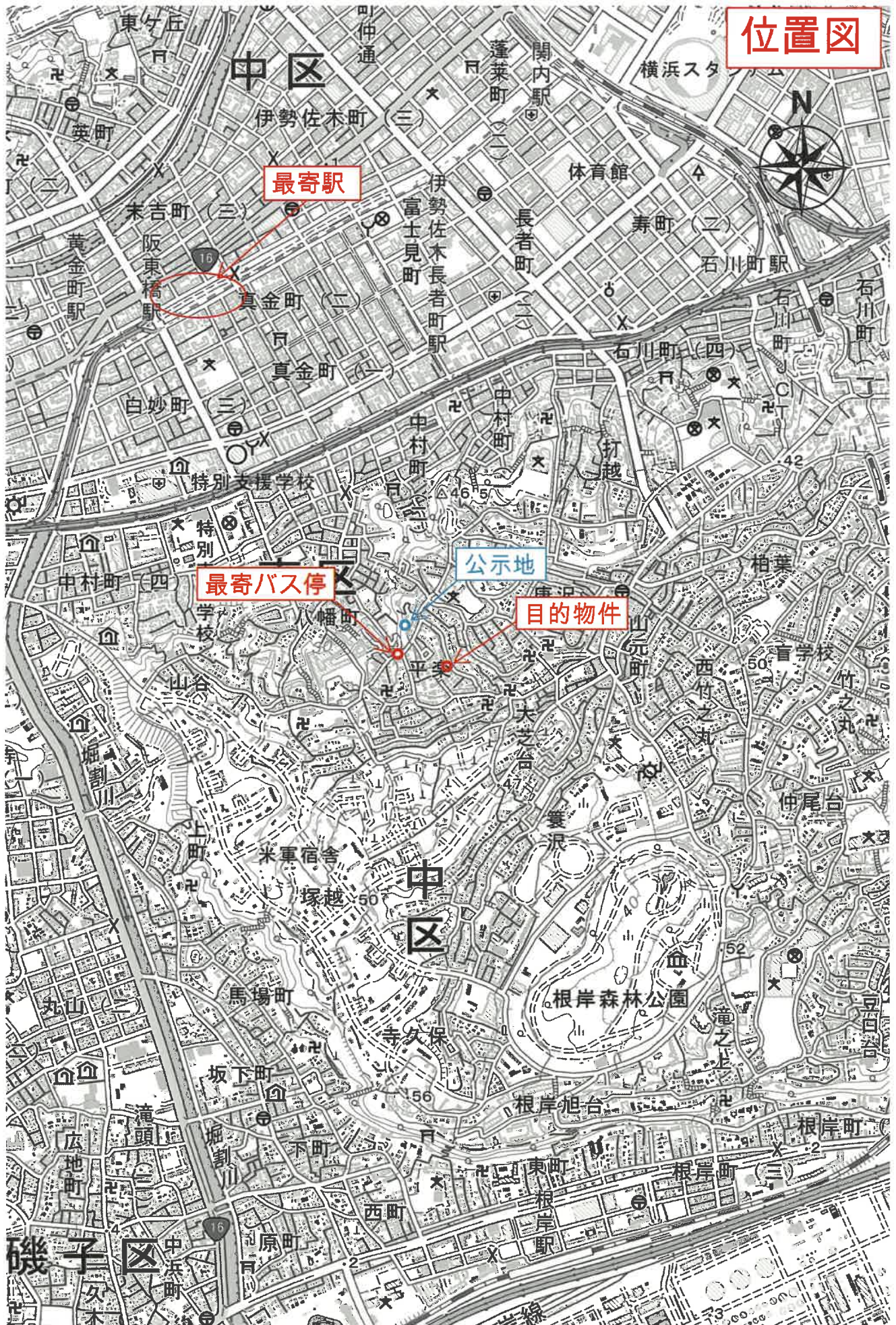
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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

土地建物位置関係図

以上



位置図

公図写



物件3 土地

50-2

縮尺 : 1 / 600

建物図面・各階平面図写

平成 参 年 壹 月 九 日

建物図面
各階平面図

家屋番号 50-2/50-2

建物の所在 横浜市南区平基50番地2

564063 各階平面図

登記年月日：平成3年1月29日

1 階

求 積

$1.818 \times 5.454 = 9.915372$
 $7.272 \times 6.363 = 46.27736$
 $8.181 \times 2.727 = 22.309569$
 $8.635 \times 4.545 = 39.246075$
 $5.908 \times 0.909 = 5.370372$

床面積

123.113142
 123.113142

2 階

求 積

$5.454 \times 1.818 = 9.915372$
 $0.909 \times 0.909 = 0.826281$
 $4.091 \times 0.909 = 3.718719$
 $5.454 \times 5.454 = 29.746116$

床面積

44.206488
 44.206488

単位 m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

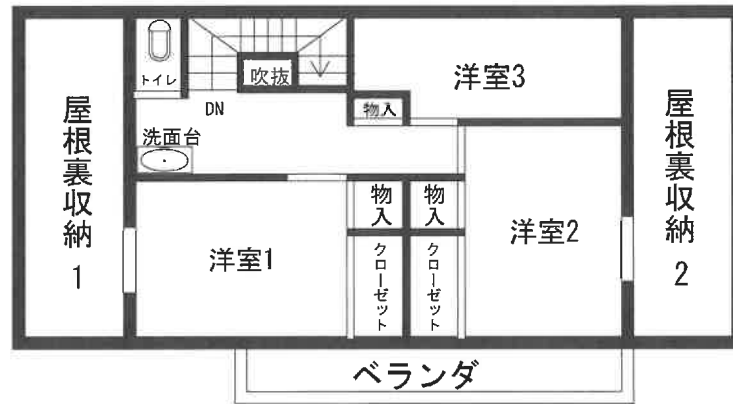
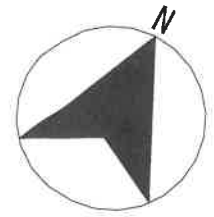
(東京土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている図を証明した書面である。
令和 8 年 6 月 30 日 横浜地方裁判所

登記官

請求番号：33-1

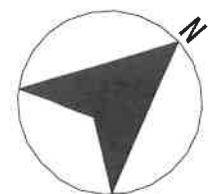
2階



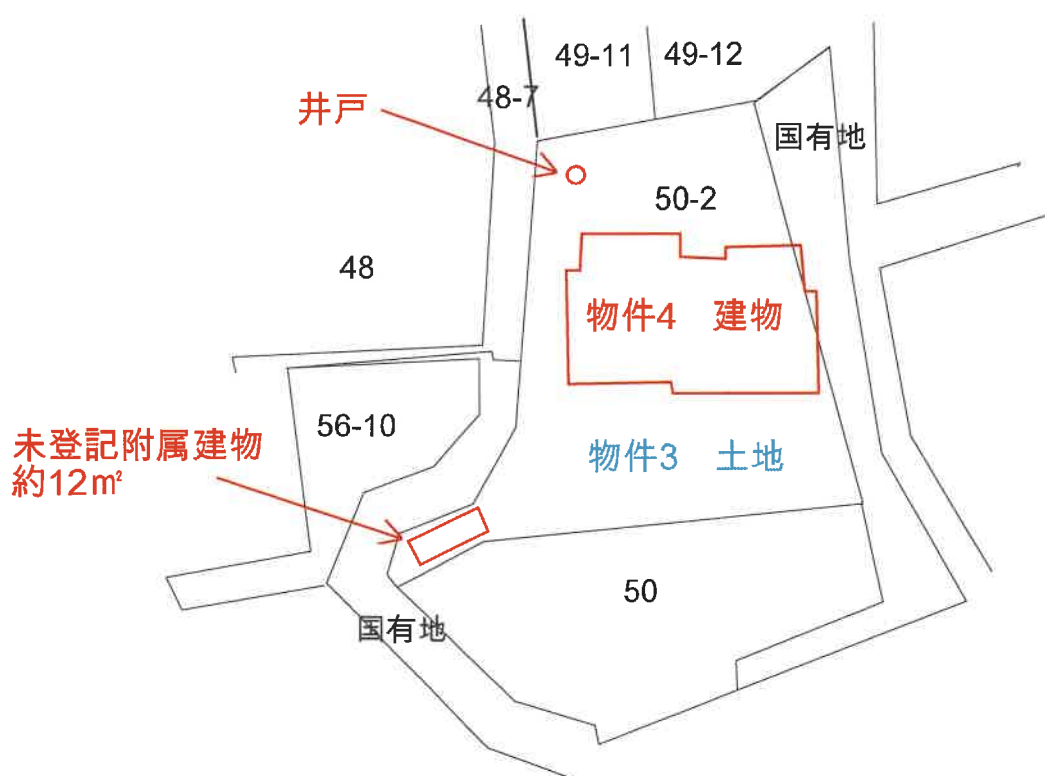
1階



附属建物



土地建物位置関係図



(注)

この図面は公図及び建築計画概要書等をもとに作成した土地建物位置関係の概略を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。