令和　８年（ケ）第　　９４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　長　嶋　　恵

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	26,120,000 20,896,000	一括	5,224,000	102,564	39,609
1	22,370,000				
2	840,000				
3	2,910,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

２　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目４３番地１

　　家屋　番号　　４３番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　94号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４０．５７平方メートル
　　2階　３２．２９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約６．１２平方メートル

共有者　A　持分１０分の１
共有者　B　持分１０分の１
共有者　C　持分１０分の１
共有者　D　持分１０分の２
共有者　E　持分１０分の２
共有者　F　持分１０分の１
共有者　G　持分１０分の１
共有者　H　持分１０分の１

令和　8年（ケ）第　　94号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月31日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　長　嶋　　恵

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2】

地役権

範　囲　全部

要役地　横浜市戸塚区和泉町字砂原6054番2

設定日　昭和39年3月16日

目　的　電線路の設置及びその保全のための土地の立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

【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1】

本件土地の一部はゴミ置き場として使用されている。

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

２　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目４３番地１

　　家屋　番号　　４３番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　94号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４０．５７平方メートル
　　2階　３２．２９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約６．１２平方メートル

共有者　A　持分１０分の１
共有者　B　持分１０分の１
共有者　C　持分１０分の１
共有者　D　持分１０分の２
共有者　E　持分１０分の２
共有者　F　持分１０分の１
共有者　G　持分１０分の１
共有者　H　持分１０分の１

令和８年(ケ)第９４号
令和８年６月５日受理
令和８年６月２４日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執 行 官　君和田　久　史

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

２　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の２
　　共有者　Ｅ　持分１０分の２
　　共有者　Ｆ　持分１０分の１
　　共有者　Ｇ　持分１０分の１
　　共有者　Ｈ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目４３番地１

　　家屋　番号　　４３番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４０．５７平方メートル
　　２階　３２．２９平方メートル

共有者　A　持分１０分の１
共有者　B　持分１０分の１
共有者　C　持分１０分の１
共有者　D　持分１０分の２
共有者　E　持分１０分の２
共有者　F　持分１０分の１
共有者　G　持分１０分の１
共有者　H　持分１０分の１

（土地・建物用）

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・２
現況地目	■宅地（物件１・２）　□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	■物件１土地及び同２土地共有者　□その他の者 上記の者らが物件１土地及び同２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 ■ある　種　類：倉庫 構　造：木造鋼板葺平家建 床面積：約６．１２平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅として占有している □「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　■概略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 （申立人）	1　私は，被相続人Ｉの相続人です。 2　本建物は，被相続人Ｉが居住していましたが，５年位経つと思いますが，その間，誰も居住していません。 3　本建物の水回り等の不具合な所については聞いていないので，わかりません。 ただし，水道料金が高いということがあり，見に行ったところ，水が漏れていたので，給湯器の銅管部分が破裂して漏水したのだと思います。 4　本建物の西側に建物がありますが，被相続人Ｉが建てたものだと思います。建築時期はわかりません。 倉庫として使用されていたと思います。 5　物件１土地の南東側の一部が，近隣住民が使用しているゴミ置場として使用されています。 そのようになった経緯はわかりません。また取り決め等があるかについてもわかりません。 6　本建物内は，動産類が残置されています。本建物１階の和室に，動産類の一部をまとめて置いてあります。

（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　本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。

(1) 本建物は，登記簿上，平成５年９月３０日に新築されており，経年による劣化，汚れ及び傷み等が認められる。

本建物内の設備等の作動状況は不明である。

(2) 本建物内は，動産類が残置されている。

(3) 本建物西側に倉庫（未登記）が独立して建てられている。

同建物は，コンクリートで固定された基礎上に設置されており，土地との定着性があること，外気遮断性も認められること，その利用状況及び場所的状況から本建物の附属建物と認めた。

なお，横浜地方法務局旭出張所に対し，物件１土地及び同２土地上に存在する登記建物すべてを申請したところ，本建物（物件３）のみの登記が認められた。

(4) 本建物東側にプレハブが置かれている。

プレハブは，ブロックの上に置かれているものであり，土地との定着性は認められない。

(5) 物件１土地北東側にカーポートが存する。

(6) 物件２土地につき，以下の地役権が設定されている。

昭和３９年５月２８日受付第１４３１４号
原　因　　昭和３９年３月１６日設定
目　的　　電線路の設置及びその保全のための土地の立入
　　建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止
範　囲　　全部
要役地　　横浜市戸塚区和泉町字砂原６０５４番２

2　本土地・建物の占有状況等は，３枚目記載のとおりと認めた。

3　評価人の調査によれば，物件１土地北側に接する道並びに物件１土地及び同２土地南西側に接する道は，いずれも市道である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 6月 8日(月) 14：55－15：05	目的物件所在地	外観調査（写真撮影），占有調査 居住者不在
令和８年 6月 9日(火) 10：35－10：40	電話聴取（携帯電話）	申立人代理人に電話・事情聴取（現況調査協力依頼・調査期日調整）
令和８年 6月12日(金) 11：10－11：15	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和８年 6月15日(月) 13：30－14：00	目的物件所在地	立入調査（写真撮影），占有調査 申立人と面談・事情聴取（申立人代理人同席） 評価人同行
令和８年 6月15日(月) 14：25－14：30	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請（土地上の登記建物の有無）
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　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。

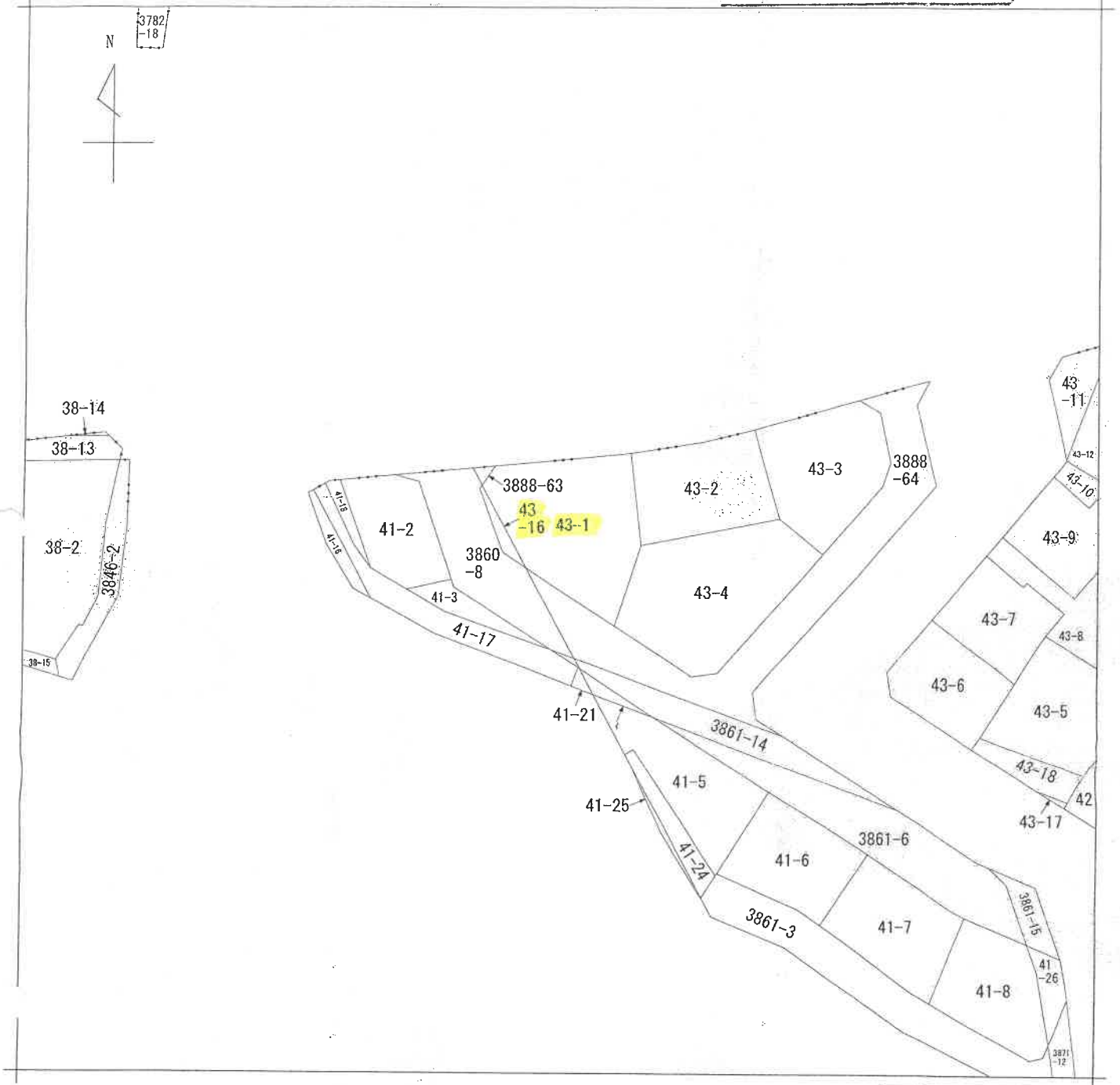
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

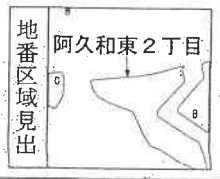
□

（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。



請求部分	所在	横浜市瀬谷区阿久和東二丁目				地番	43番1		
出力縮尺	1/500	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	その他
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8日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14802
(1/1)

（ 7 枚目）

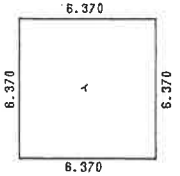
登記年月日：平成5年10月18日

408602

各階平面図

家屋番号	43-1
建物の所在	横浜市瀬谷区阿久和東二丁目43番地1

1階平面図



求積表

イ	6.370	× 6.370	=	40.576900
合計				40.576900
床面積				40.57㎡

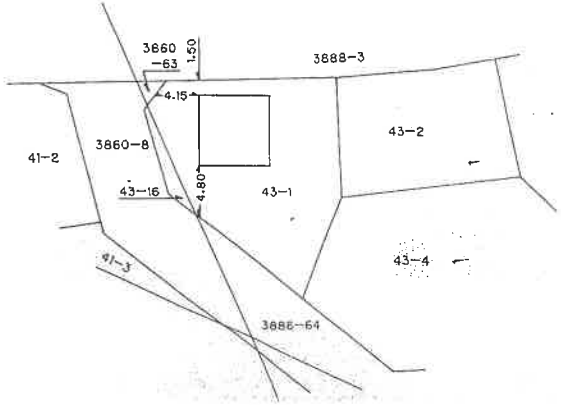
2階平面図



求積表

イ	1.820	× 1.820	=	3.312400
ロ	6.370	× 4.550	=	28.983500
合計				32.295900
床面積				32.29㎡





作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連12）

（日用紙）

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成5年10月18日

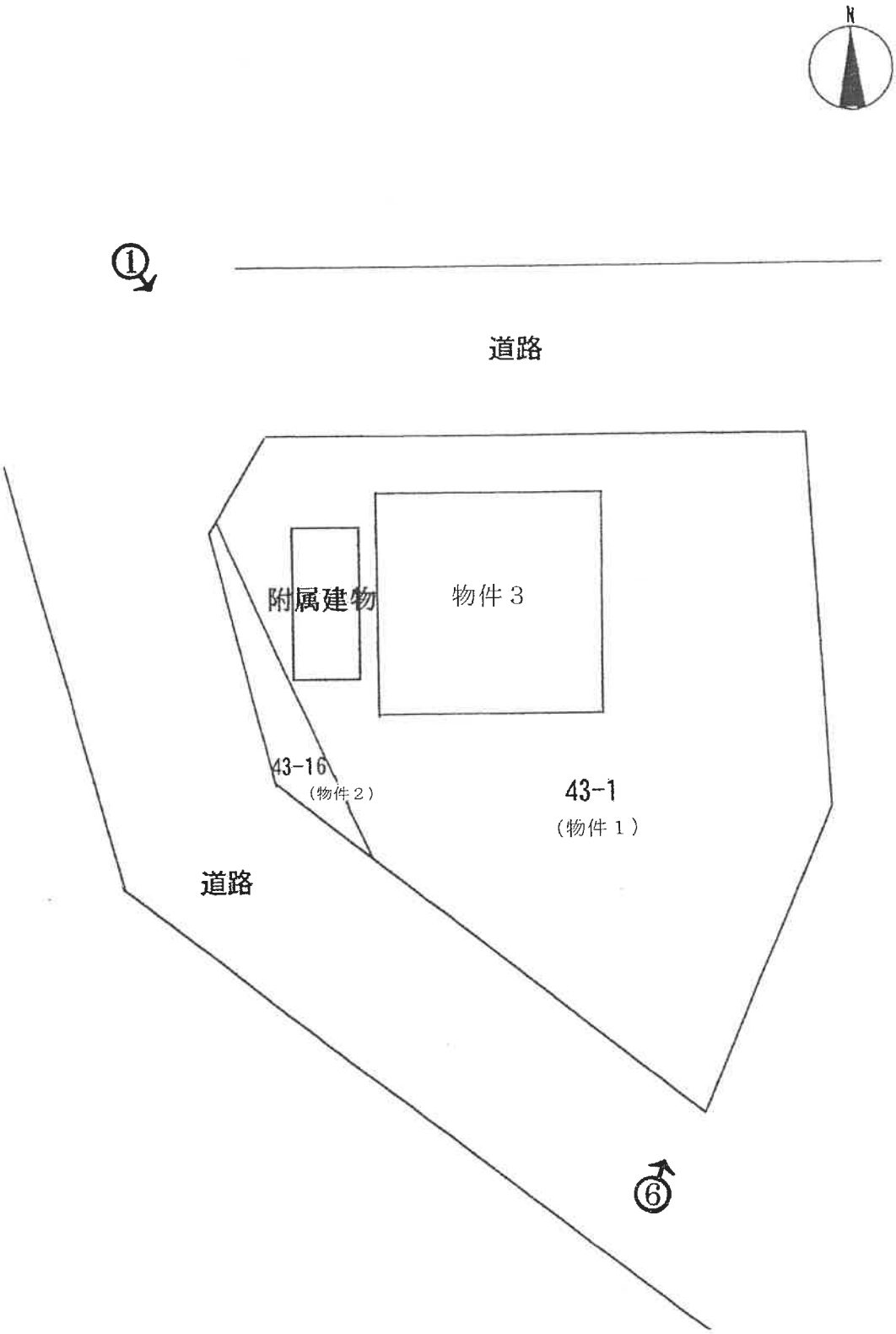
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月8日　横浜地方法務局旭出張所　登記官

（8枚目）

地図整理番号：M14803

概略土地建物位置関係図



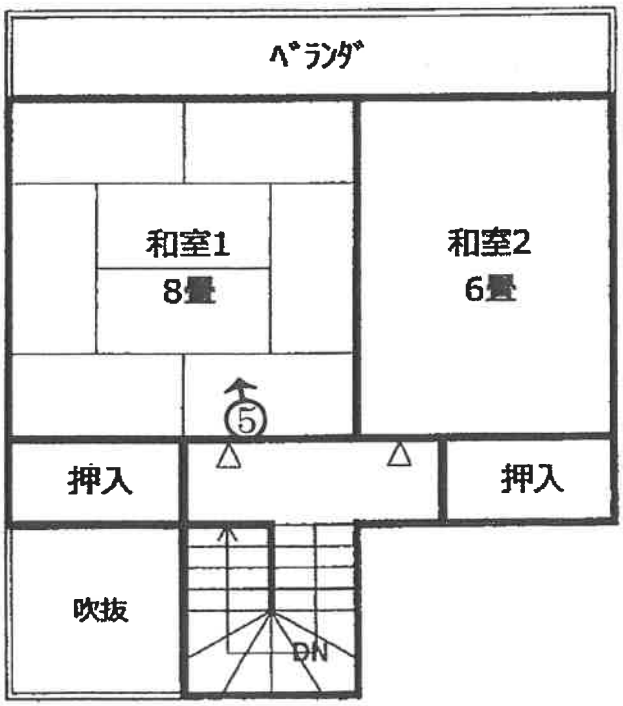
←○は写真撮影位置・方向

間　取　図

1階



2階



附属建物





←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－DK（1階）



③　建物内の状況－キッチン（1階）



④　建物内の状況－浴室（1階）



⑤　建物内の状況－和室1（2階）



⑥　物件1土地の状況－ゴミ置場



副

令和８年　（ケ）　第９４号
令和８年６月１５日現地調査
令和８年６月１９日評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
佐藤　実

第１　評価額

一 括 価 格（合計）	
金２６，１２０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物　件　１（土地）	金２２，３７０，０００円
物　件　２（土地）	金８４０，０００円
物　件　３（建物）	金２，９１０，０００円

①　一括価格は、物件１乃至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、２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、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　簿　上	現　　況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		附属建物　種類：倉庫 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約6.12㎡
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。

令和　８年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

地　　番　　４３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２４３．５２平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の１
共有者　Ｃ　持分１０分の１
共有者　Ｄ　持分１０分の２
共有者　Ｅ　持分１０分の２
共有者　Ｆ　持分１０分の１
共有者　Ｇ　持分１０分の１
共有者　Ｈ　持分１０分の１

２　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目

地　　番　　４３番１６

地　　目　　宅地

地　　積　　９．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の１
共有者　Ｃ　持分１０分の１
共有者　Ｄ　持分１０分の２
共有者　Ｅ　持分１０分の２
共有者　Ｆ　持分１０分の１
共有者　Ｇ　持分１０分の１
共有者　Ｈ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市瀬谷区阿久和東二丁目４３番地１

家屋　番号　　４３番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

令和　８年（ケ）第　　９４号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４０．５７平方メートル
　　２階　３２．２９平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の１
共有者　Ｃ　持分１０分の１
共有者　Ｄ　持分１０分の２
共有者　Ｅ　持分１０分の２
共有者　Ｆ　持分１０分の１
共有者　Ｇ　持分１０分の１
共有者　Ｈ　持分１０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１、２）

位置・交通	相模鉄道本線「希望ケ丘」駅の南西方約1100m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50％
	容積率	80％
	防火規制	防火指定なし
	その他	第１種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 敷地面積最低限度：125平方メートル
画地条件	規模	物件１：243.52㎡ 物件２：9.10㎡　　合計252.62㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約16m、奥行約20m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約9.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約16m接面。南西側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約23m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	あり
	ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇物件2土地には地役権の設定があり概要は下記のとおり。 原因　昭和39年3月16日設定 目的　電線路の設置及びその保全のための土地の立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 範囲　全部 要役地　横浜市戸塚区和泉町字砂原6054番2	

	◇南東側約1.36㎡が地域のゴミ置き場に供されている。 ◇共有者　A　持分１０分の１ 共有者　B　持分１０分の１ 共有者　C　持分１０分の１ 共有者　D　持分１０分の２ 共有者　E　持分１０分の２ 共有者　F　持分１０分の１ 共有者　G　持分１０分の１ 共有者　H　持分１０分の１

２．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5年9月30日新築（登記簿記載）
	経　過　年　数	約33年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕　　様	構　　造	木造２階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	ビニールクロス貼等
	天　　井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設　　備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	１階：40.57㎡、２階：32.29㎡　　延べ：72.86㎡	
現況用途等	種　　類	居宅
	間取り	１階：１ＤＫ ２階：２室 （附属資料間取図のとおり）
品　　等	普　通	
保守管理の状態	普　通	
建物の利用状況	令和8年6月15日内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特記事項	◇物件３建物には附属建物があり概要は下記のとおりである。 種類：倉庫 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約6.12㎡ ◇建築確認検査済証の交付なし。 ◇共有者　Ａ　持分１０分の１ 共有者　Ｂ　持分１０分の１ 共有者　Ｃ　持分１０分の１ 共有者　Ｄ　持分１０分の２	

	共有者　E　持分１０分の２ 共有者　F　持分１０分の１ 共有者　G　持分１０分の１ 共有者　H　持分１０分の１

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

①　物件１、２（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	195,000	83／100	162,000	×243.52	×0.9	＝　35,510,000
2	195,000	83／100	162,000	×　9.10	×0.9	＝　1,330,000

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。

地価公示地　横浜瀬谷－１２

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
174,000円/㎡	×	101／100	×	100／100	×	100／90	＝	195,000円/㎡

◇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：必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地で優り、形状、地役権等で劣り、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３（建物）

目的建物は建築後約33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200,000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）
3	200,000	×　78.98	×　0.03	＝　470,000

現況延床面積：附属建物約6.12㎡を含む

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)
1	35,510,000	× 0.10	場所的利益	= 3,550,000
2	1,330,000	× 0.10	場所的利益	= 130,000
合計				= 3,680,000

(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)
1	35,510,000	− 3,550,000	−	× 1.0	× 0.7	−	= 22,370,000
2	1,330,000	− 130,000	−	× 1.0	× 0.7	−	= 840,000
3	470,000	+ 3,680,000	× 1.0	× 1:0	× 0.7	−	= 2,910,000
一括価格（合計）							= 26,120,000

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．　地価公示地　横浜瀬谷－１２

所　　在：横浜市瀬谷区阿久和西２丁目 11 番 4

価　　格：174,000 円／㎡

位　　置：相模鉄道本線「三ツ境」駅約 1.8 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地　　積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 4m 市道

用途指定等：第１種低層住居専用地域（建ぺい率 50％，容積率 80％）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　28,139,223 円

物件２　　1,051,523 円

物件３　　1,449,037 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。）

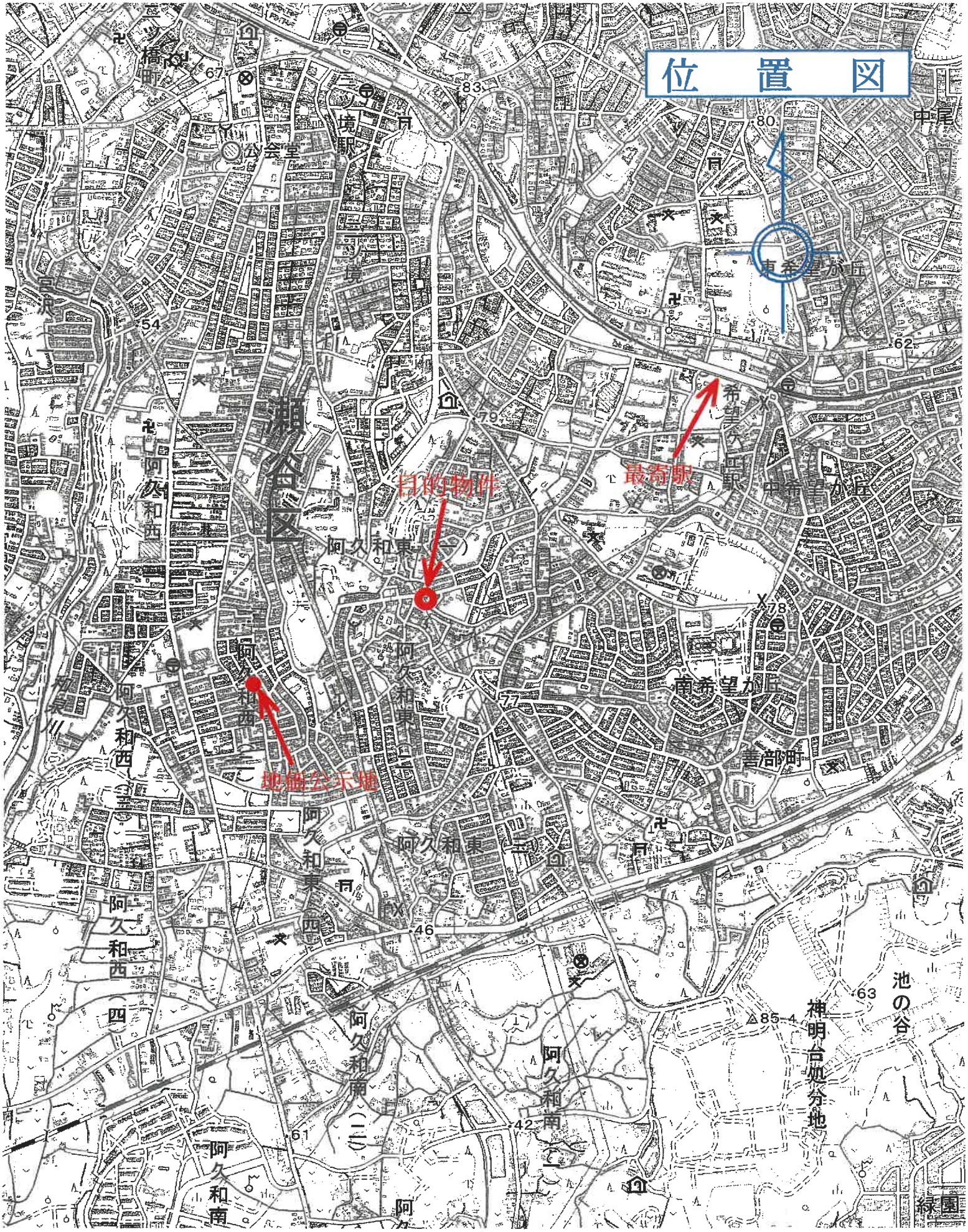
地積測量図写（本図面はＡ3 判からＡ4 判へ縮小したものである。）

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。）

建物配置図

間取図

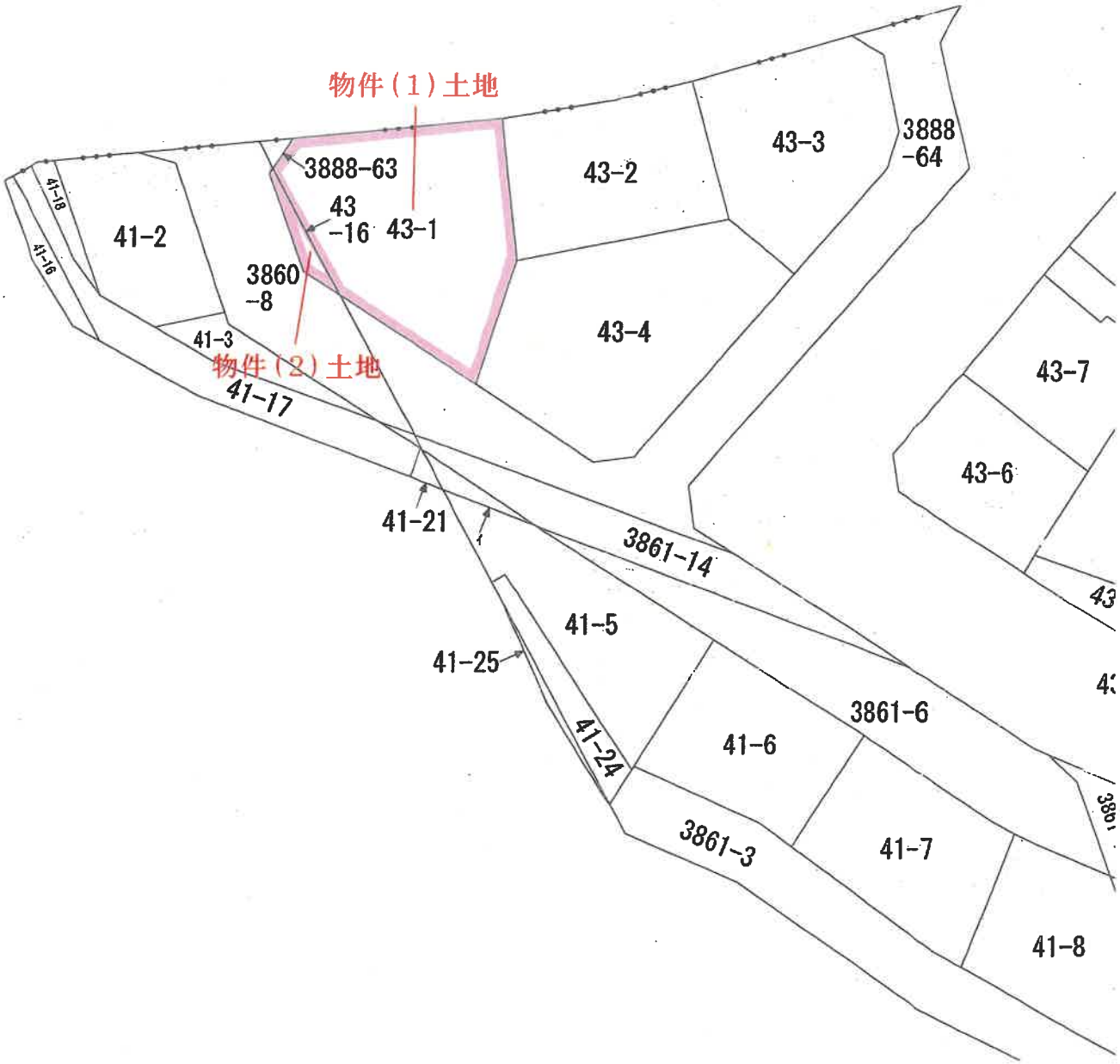
以　上



国土地理院地理院地図／2026 年／電子国土 web

縮尺：1／12,500

公　図　写


物件（1）土地
3888-63
43-16
43-1
43-2
43-3
3888-64
41-2
41-18
41-16
3860-8
41-3
物件（2）土地
41-17
43-4
43-7
43-6
41-21
3861-14
41-5
41-25
41-24
3861-6
41-6
41-7
3861-3
41-8

縮尺：1／500

登記年月日：昭和50年4月7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。
（横浜地方法務局旭出張所管轄）
令和8年3月19日　横浜地方法務局
登記官

土地所在図
地積測量図

108518 前3888-3 後・新同一 新43-1-4

地番	旧 3888-38 54-1-17, 3888-40, 54-13, -12, -11, -5, -4, 至 3888-49 43-1-2, -3, -4, 3888-3
土地の所在	横浜市瀬谷区阿久和西一丁目 3888-40 54-1-3 阿久和東二丁目 43-1-4 3888-3

縮尺 1/500　1/

作製年月日　昭和50年3月20日
作製者
申請人
50.4.7

1/2

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：10-1

(1/2)

70％に縮小

登記年月日：昭和50年4月7日

108519

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。
（横浜地方法務局旭出張所管轄）
令和8年3月19日　横浜地方法務局
登記官

地積測量図

地所在図

地番	自 3888-38 至 3888-49
土地の所在	横浜市瀬谷区阿久和東一丁目

地番	記号	底辺	垂線	乗積	面積
3888-38	イ	7.68	4.38	33.7152	
	ロ	12.26	3.73	45.7298	
	ハ	8.67	1.92	16.6464	
54-1	計			96.0914	
	½			48.0457	
3888-39	イ	7.68	1.88	14.8520	
	ロ	12.32	1.54	6.6528	
	ハ	4.68	1.03	4.8204	
54-17	計			26.3252	
	½			13.1626	13.16㎡
3888-40	イ	4.56	0.86	3.9216	
	ロ	4.56	0.86	3.9216	
	計			7.8432	
	½			3.9216	3.92㎡
3888-41	イ	13.86	2.09	28.9674	
	ロ	14.44	10.32	149.0208	
54-13	ハ	14.44	7.12	102.8128	
	計			280.8010	
	½			140.4005	140㎡
3888-42	イ	12.24	4.94	56.1056	
	ロ	14.86	1.70	25.0720	
	ハ	15.27	7.95	121.3965	
54-12	ニ	15.27	4.74	72.3798	
	計			274.9739	
	½			137.4869	137㎡
3888-43	イ	15.26	2.93	44.7118	
	ロ	19.36	7.13	138.0368	
	ハ	19.36	7.40	143.2640	
54-11	計			364.0126	
	½			182.0063	182㎡

地番	記号	底辺	垂線	乗積	面積
3888-44	イ	18.77	7.57	175.8589	
	ロ	18.77	3.82	71.7214	
54-5	計			247.5803	
	½			123.7901	123.79㎡
3888-45	イ	9.19	5.02	46.1338	
	ロ	8.50	0.75	6.3750	
54-9	計			52.5088	
	½			26.2544	26.25㎡
3888-46	イ	19.38	8.78	170.1564	
	ロ	19.74	5.47	53.1006	
43-1	ハ	19.74	7.24	142.9176	
	計	13.70	8.54	116.9980	
	計			487.0486	
	½			243.5243	243.52㎡
3888-47	イ	11.85	4.11	48.7035	
	ロ	14.58	3.57	52.3422	
43-2	ハ	16.46	10.55	173.6530	
	ニ	12.36	4.78	59.0808	
	計			333.7795	
	½			166.8897	166.88㎡
3888-48	イ	14.67	1.92	28.1664	
	ロ	16.22	4.66	75.5852	
43-3	ハ	16.45	3.03	49.8435	
	ニ	16.45	8.53	140.3185	
	ホ	12.92	5.76	74.4192	
	計			368.2328	
	½			184.1164	184.11㎡
3888-49	イ	21.26	4.07	86.5282	
	ロ	21.26	14.62	310.8338	
43-1	ハ	17.48	2.85	49.8180	
	ニ	16.70	6.47	108.0490	
	計			555.2290	
	½			277.6145	277.61㎡

縮尺　1/500　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和50年3月20日
作製者

物件（1）土地

2/2

（2/2）

請求番号：10-1

70％に縮小

登記年月日：昭和50年5月21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。
（横浜地方法務局旭出張所管轄）
令和8年3月19日　横浜地方法務局
登記官

-16-

108529
前41-2　後 新同一・新41-2，43-16

土地所在図
地積測量図

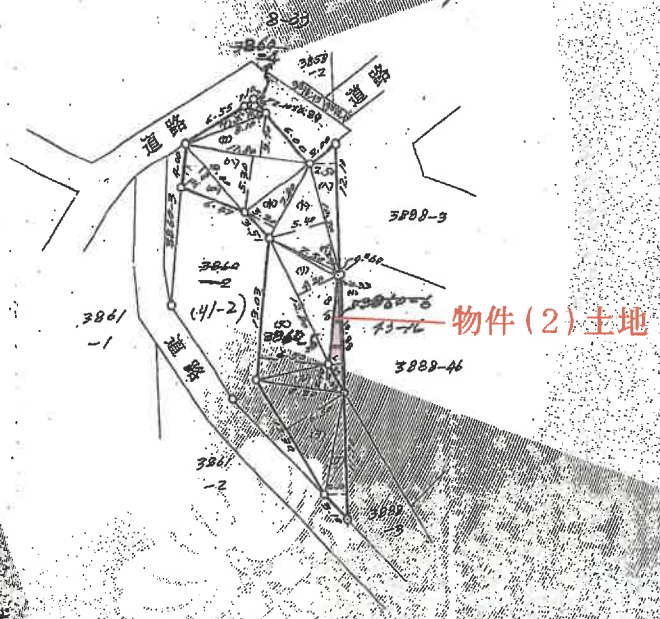
地番	8-33　3860-4，3860-5　43-16　3860-6　41-2
土地の所在	横浜市瀬谷区阿久和町字小金　阿久和東二丁目

阿久和東二丁目 41-2，43-16

地積算定表

地番	記号	底辺	垂線	乗積	面積
3860-4 8-33	(1)	2.10	0.80	1.6800	
	計			1.6800	
	½			0.8400	0.84㎡
3860-5	(ハ)	8.10	1.40	11.3400	
	(ロ)	11.80	3.90	46.0200	
	(ハ)	11.80	5.30	62.5400	
	(ニ)	8.40	3.00	25.2000	
	(ホ)	7.80	3.20	24.9600	
	(ヘ)	12.10	2.50	30.2500	
	(ト)	10.70	5.40	57.7800	
	(チ)	7.50	0.30	2.2500	
	(リ)	½ 26.20	4.20	53.7600	
	(ヌ)	½ 37.80	4.50	84.6950	
	(ル)	7.30	2.40	19.9200	
	(ヲ)	½ 23.30	6.50	79.9500	
	(ワ)	½ 11.70	2.10	24.5700	
	計			523.2350	
	½			261.6175	261.61㎡
3860-6 43-16	(イ)	10.98	0.55	3.5794	
	(ロ)	14.67	1.37	16.6173	
	計			18.2083	
	½			9.1041	9.10㎡

物件（2）土地



作製年月日　昭和50年5月10日
作製者

縮尺　1/500　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連10）

請求番号：10-2

70%に縮小

登記年月日：平成5年10月18日

408602

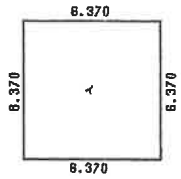
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	43-1
建物の所在	横浜市瀬谷区阿久和東二丁目43番地1

物件(3)建物

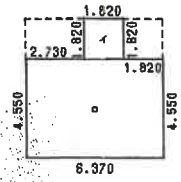
1階平面図



求積表

イ	6.370	× 6.370	=	40.576900
合計				40.576900
床面積				40.57㎡

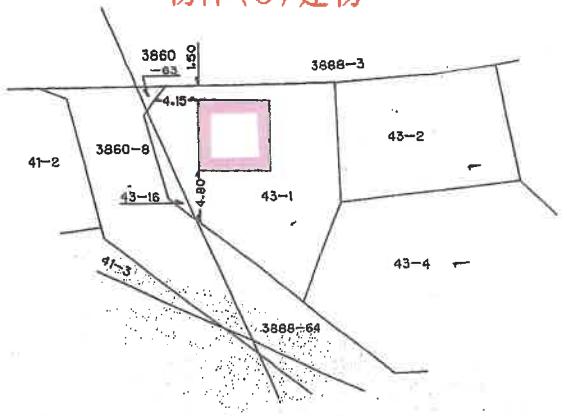
2階平面図



求積表

イ	1.820	× 1.820	=	3.312400
ロ	6.370	× 4.550	=	28.983500
合計				32.295900
床面積				32.29㎡

物件(3)建物



作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（日調連12）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

平成五年第5018号

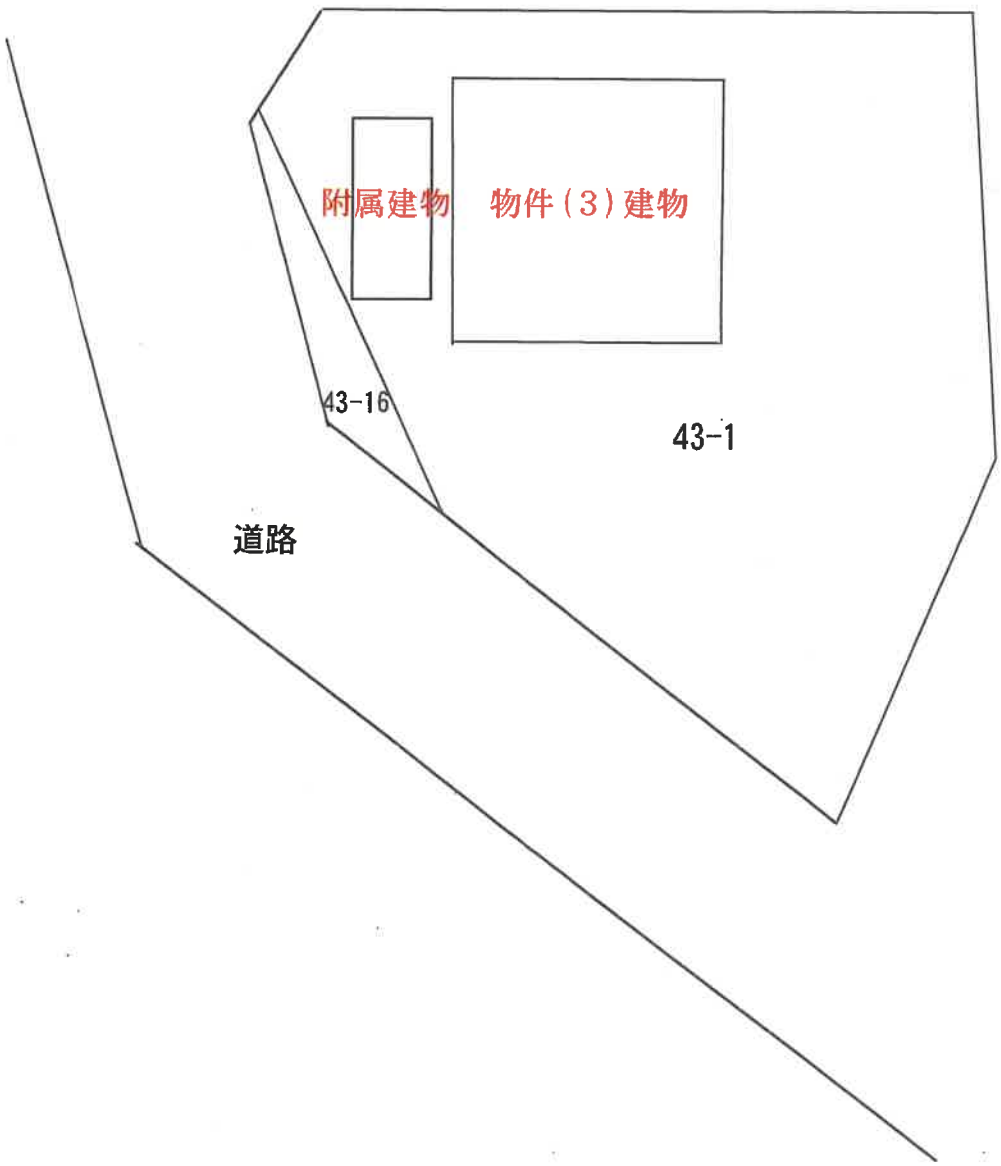
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月8日　横浜地方法務局旭出張所　登記官

地図整理番号：M14803

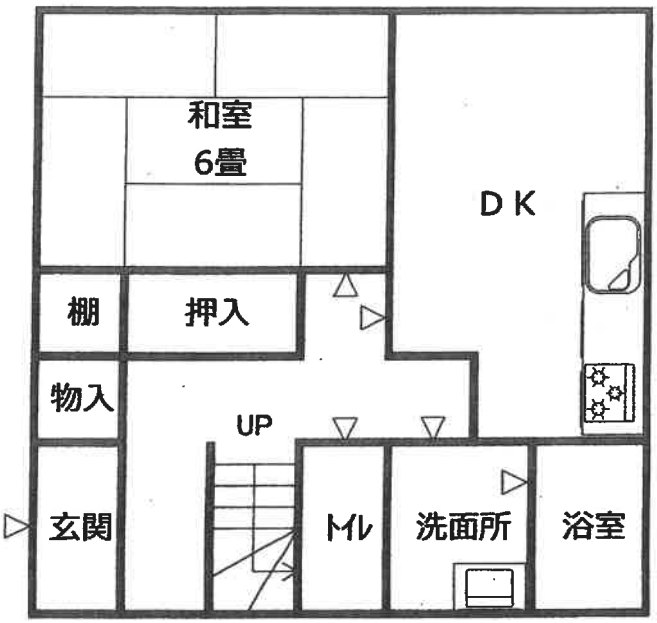
70%に縮小

建物配置図

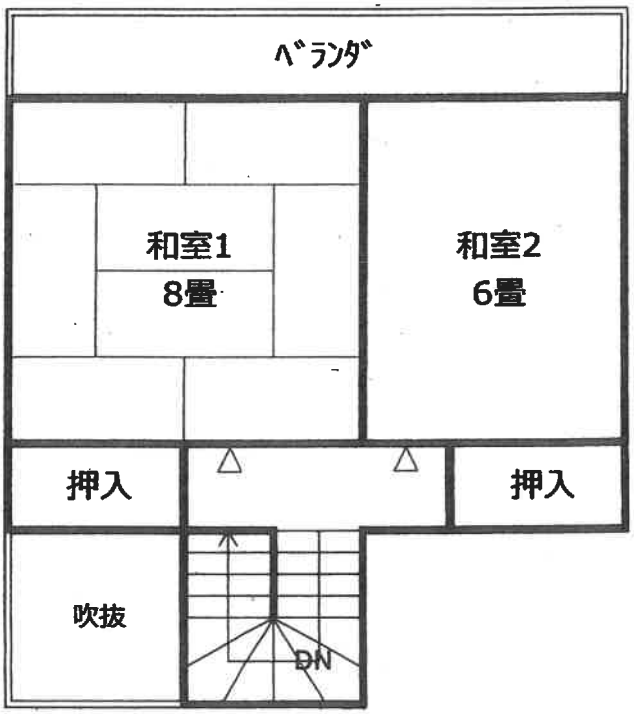


間　取　図

1階



2階



附属建物



