令和　８年（ケ）第　　１７６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　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	20,265,000 16,212,000	一括	4,053,000	104,876	33,285
1	5,470,000				
2	15,000				
3	14,780,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０．９６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１００分の２

３　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目４００番地４５

　　家屋　番号　　４００番４５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４５．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　176号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　8日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　岡　村　　乾

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
【物件番号1】
売却対象外の土地を通行のため利用している。
【物件番号2】
地籍図上筆界未定である。

《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。

令和　８年（ケ）第　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０．９６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１００分の２

３　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目４００番地４５

　　家屋　番号　　４００番４５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４５．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年(ケ)第　１７６号
令和　８年　７月　２日受理
令和　８年　７月２８日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　　野　村　　剛

（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　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の２

３　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目４００番地４５

　　家屋　番号　　４００番４５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４５．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市旭区上白根二丁目５６番９号
土地	物件１，２
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（物件１）　　■地積測量図のとおり（物件２） □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土地上に下記建物を所有し，占有している 物件２土地は私道の一部をなしており，不特定多数の者が利用している ■物件２土地について「執行官の意見」参照
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	物件２土地の対象物件はＡ持分のみである
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： 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（ただし，物件１との位置関係）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　本件建物は，私が居宅として使用しています。 2　本件建物に雨漏りや水回りなどの不具合などありません。 3　本件建物には折り畳み式の梯子を用いて出入りする屋根裏収納と立て掛けた梯子を用いて出入りするオープン型のロフトがあります。 4　本件建物内で犬や猫は飼っていません。 5　近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 6　物件２について公図混乱地帯の土地であるようなことは聞いたことがあります。私道の使用について，物件２土地の件外共有者や他の地番の所有者（共有者）らとの間で特別に取り決めなど無く，皆，道として使用しています。 （令和８年７月２６日聴取） 7　本件建物にソーラーパネルは設置していません。 8　庭にビニールシートの様な物が敷かれていたとのことですが，下に池などがあるわけではありません。以前，私の父が雑草よけに敷いてそのままになっているだけです。 （令和８年７月２７日電話聴取）

（執行官の意見用）

執行官の意見

■１　受命物件の状況および占有関係は，関係人の陳述および立入調査の結果により，前記記載のとおりと認めた。

２　物件１，２土地近辺は公図混乱地帯である。公図上，物件１土地は単独で記載されているが，物件２土地は，複数の筆が合わさったものとしての記載がなされている。現況も物件２土地は私道の一部をなしているものと思料されるが，その形状及び地積については確認は出来なかった。よって，本報告においては形状については地積測量図を，地積については登記記録上の地積を採用した。なお，物件２土地の地目については，登記記録上は宅地であるが，課税上の現況地目欄はアスタリスクマークとなっており，備考欄に道路非課税と記載されている。現況は，私道の一部をなしているものと思料されることから本報告においては地目は公衆用道路を採用した。

３　評価人の調査によれば，物件１土地が北側で接する物件２土地を含む私道は建築基準法第４３条２項の認定・許可を要する道路状空地であり，物件１土地上に建物を再建築する場合は審査や許可が必要となるとのことである。また，物件２土地を含む私道が西側で接する土地も建築基準法第４３条２項の認定・許可を要する道路状空地とのことである。詳細は評価書を参照されたい。

４　本件土地の北東側に基礎の無いスチール製の物置が存在する。また，本件建物の南側付近にウッドデッキが存在する。

（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7月6日（月） 9：13－9：21	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年7月6日（月） 10：54－11：12	目的物件所在地	外観調査　写真撮影　不在通知書投函
令和8年7月26日（日） 9：50－10：23	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取　外観調査　立入調査　写真撮影　［評価人同行］
令和8年7月27日（月） 15：16－15：17	電話聴取	所有者から事情聴取
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。

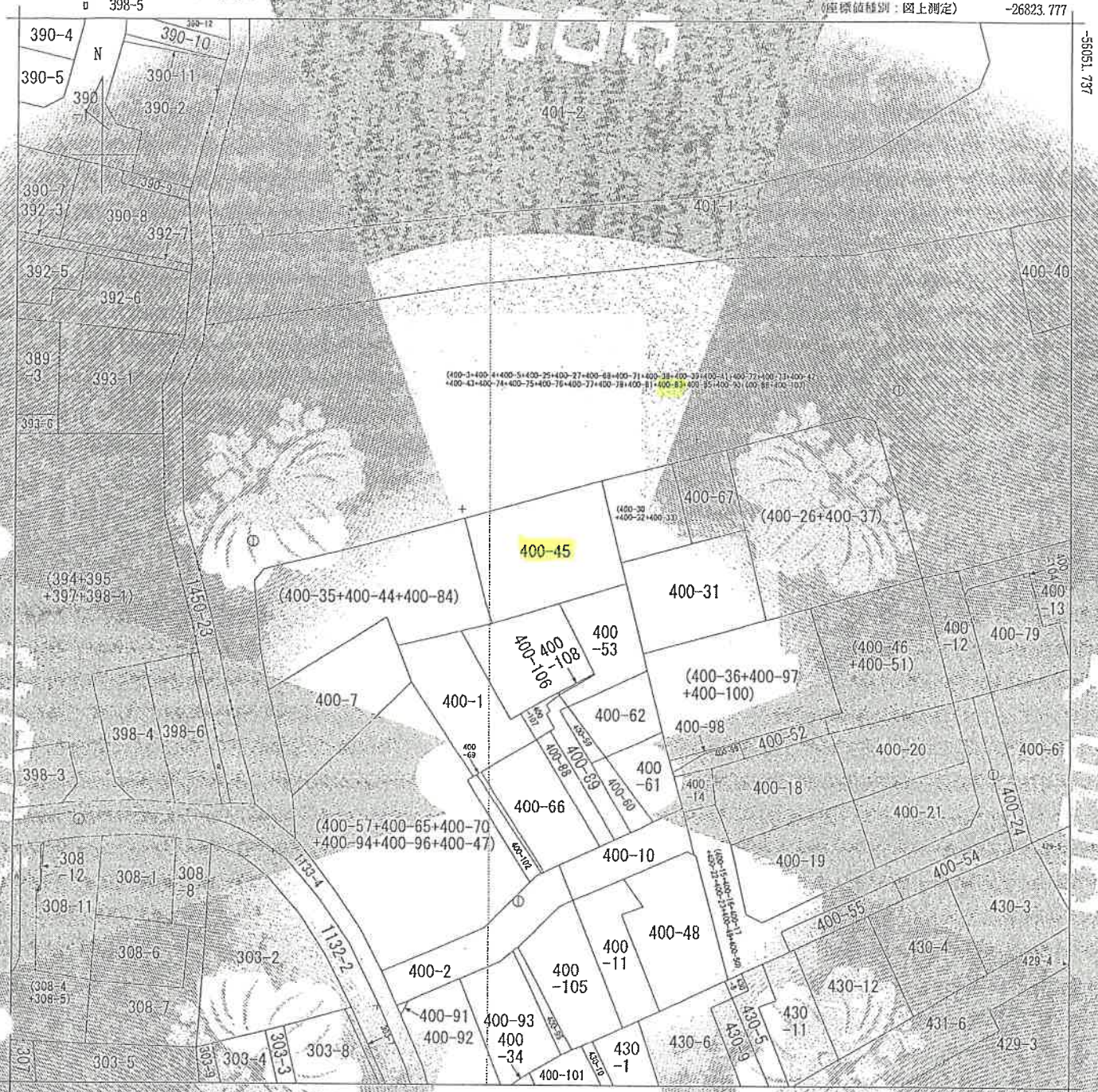
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和　8年　7月２６日
　休日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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	上白根町 上白根2丁目

調製	求める部分	所在	横浜市旭区上白根二丁目				地番	400番45			
	縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	地積図
	作成年月日	昭和44年2月			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4月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M15115
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日　昭和50年5月19日

これは図面に記録されている内容を証明した現況である。
令和8年4月23日
横浜地方法務局旭出張所

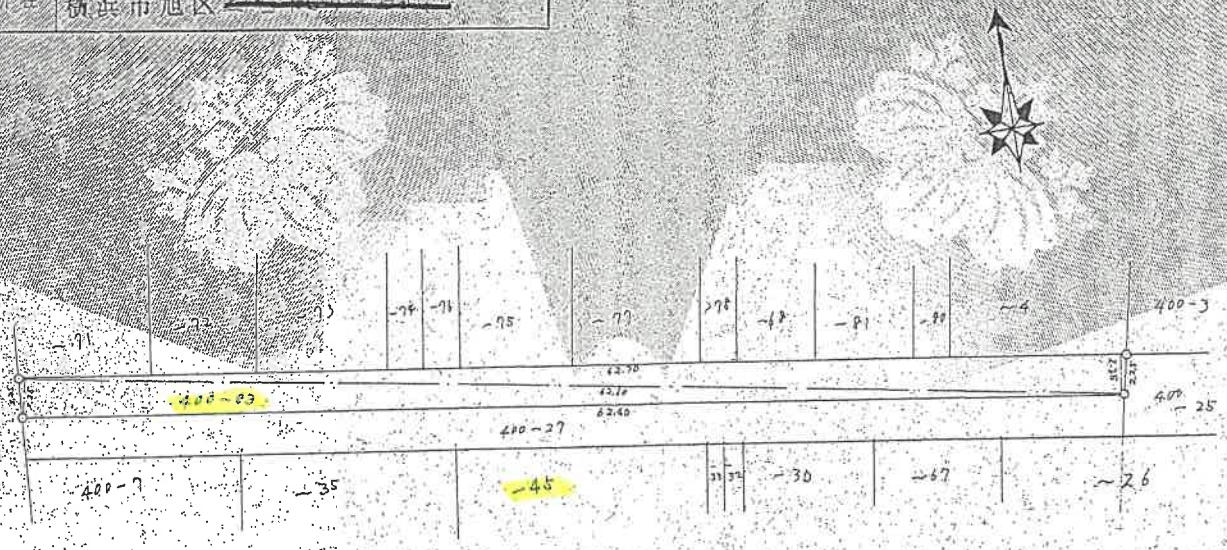
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

上白根二丁目　027199　　前 400－27 後 新同一・新

地積測量図

地積図と地積測量図の形状不符合

地番	400－83，400－27
土地の所在	横浜市旭区 ~~上白根二丁目~~



求積表

(2) 70×2.25×0.5 = 70.5375

(1) 60×2.25×0.5 = 70.4250

140.9625 ㎡

縮尺	1/300

作製年月日　昭和五拾一年五月拾四日

作製者

用紙　公図

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M15116

これは図面に記録されている内容を証明した作画である。
令和8年4月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

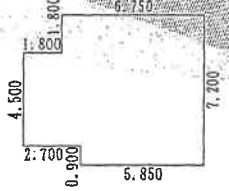
登記年月日　平成18年3月14日

226193　各階平面図

家屋番号	400-45
建物の所在	横浜市旭区上白根２丁目４００番地４５

建物図面
各階平面図

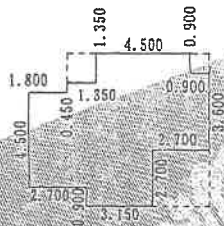
1階



求積表

7.200	×	5.850	=42.120000
6.300	×	0.900	= 5.670000
4.500	×	1.800	= 8.100000
合計			55.890000
床面積			55.89 ㎡

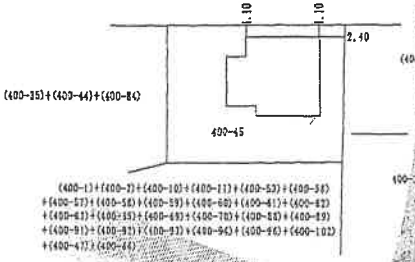
2階



求積表

3.600	×	0.900	= 3.240000
4.500	×	1.800	= 8.100000
7.200	×	2.700	=19.440000
5.850	×	0.450	= 2.632500
4.950	×	0.900	= 4.455000
4.500	×	1.800	= 8.100000
合計			45.967500
床面積			45.96 ㎡

(400-3)+(400-4)+(400-5)+(400-13)+(400-23)+(400-27)+(400-28)+(400-29)+(400-40)+(400-41)+(400-42)+(400-43)+(400-68)+(400-71)+(400-72)+(400-73)+(400-74)+(400-75)+(400-76)+(400-77)+(400-78)+(400-81)+(400-82)+(400-85)+(400-86)+(400-87)+(400-102)



作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

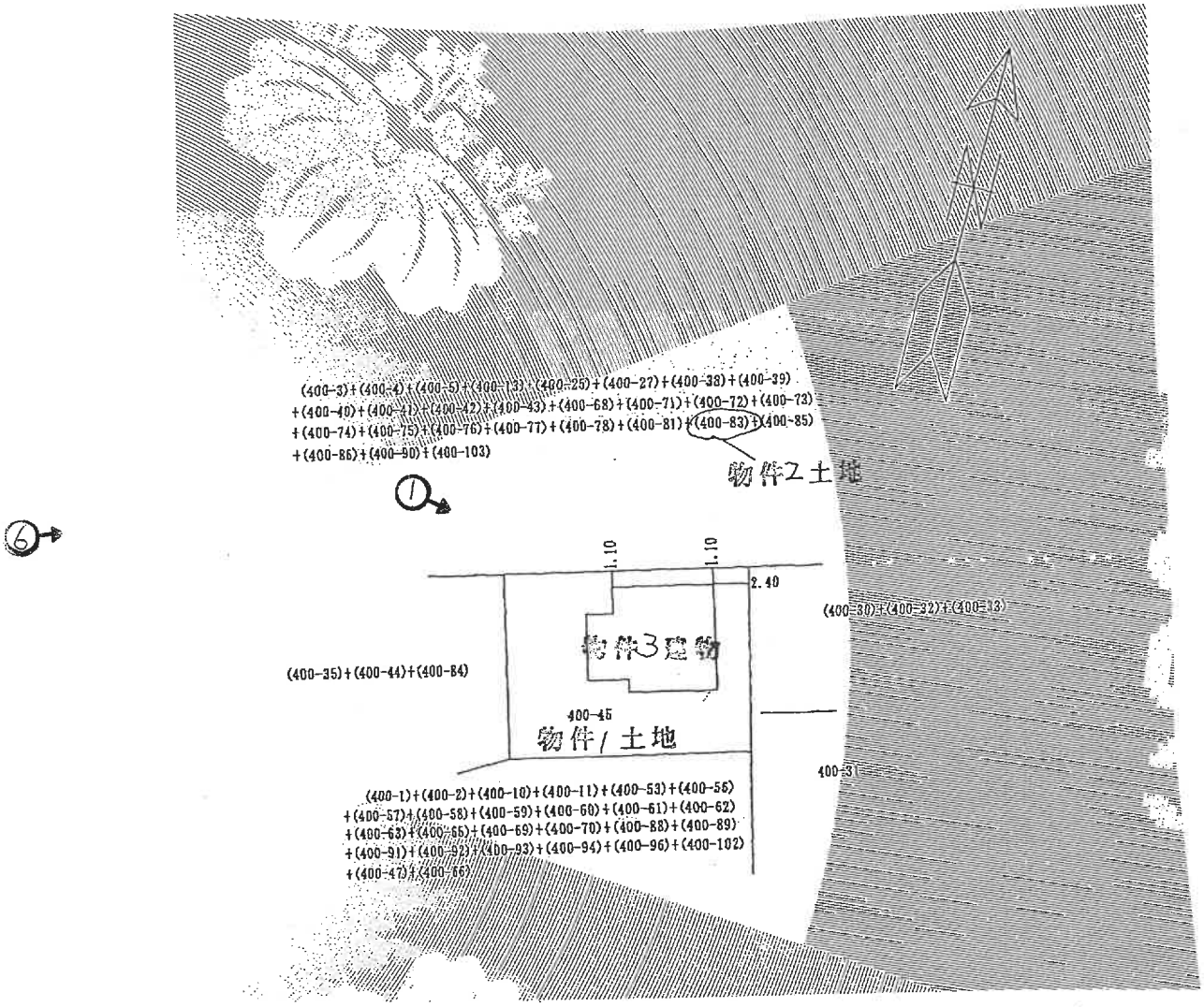
（東京土地家屋調査士会用紙）

平成壱八年参月壱四日

地図整理番号：M15117

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

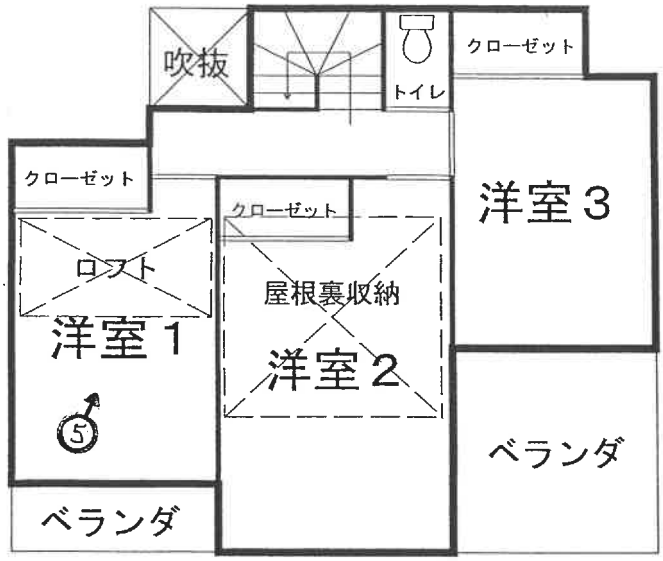


間取図

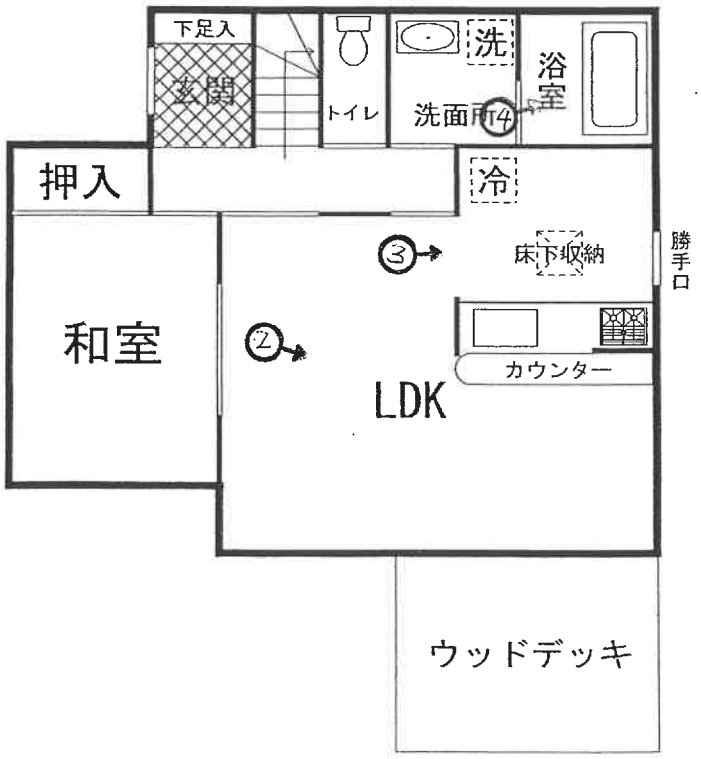
令和8年(ケ)第176号

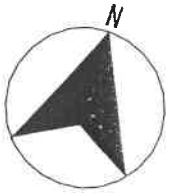
←○は写真撮影位置・方向

2階



1階







①



②



③



④



⑤



⑥

副

令和８年（ケ）第１７６号
令和８年７月２６日現地調査
令和８年７月２７日評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

髙橋 芳明

第１　評価額

一括価格（合計）	
金２０,２６５,０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５,４７０,０００円
物件２（土地）	金１５,０００円
物件３（建物）	金１４,７８０,０００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。物件２の内訳価格は公衆用道路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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="3">次頁物件目録記載の通り</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>地目：公衆用道路</td></tr>
<tr><td>3</td><td>住居表示：横浜市旭区上白根二丁目
56番9号</td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">・売却対象物件２の対象は、Ａの共有持分100分の2である。</td></tr>
</table>

＊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　　176号

物　件　目　録

1　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．４５平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目

　　地　　番　　４００番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０．９６平方メートル

　　共有者　A　持分１００分の２

3　所　　在　　横浜市旭区上白根二丁目４００番地４５

　　家屋　番号　　４００番４５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４５．９６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	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約2.7㎞及びバス停「辻」の北西方約350ｍ（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	丘陵地に中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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
	建蔽率	50％
	容積率	80％
	防火規制	―
	その他の規制	第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 （売却対象物件１）	規模	208.45㎡　（物件1の登記地積）
	形状	長方形地　（添付の公図写参照）
	間口・奥行	間口約17ｍ、奥行約13ｍ
	地勢	地勢は、概ね西下り傾斜である。敷地内は概ね平坦である。周囲の隣接地とは、西側とは、約＋1ｍ、南側とは、概ね等高から約＋2ｍ及び東側とは、約－1.5ｍの各高低差で接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北側幅員約4.6ｍ舗装私道（建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地）に等高から約－1.5ｍの高低差で、接道長約17ｍ接面する中間画地である。なお前面道路は、下記本件売却対象物件２を含む公衆用道路に該当している。（特記事項１参照）	
土地の利用状況等	物件１は、物件３の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば北側私道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面によれば、北側私道の西方まで埋設管あり。なお、事業者の担当者による聴取及び所有者Ａの話では、売却対象物件１には、引き込みはないとのことである。プロパンガスの利用。
	下水道	事業者提供図面によれば北側の私道に本管あり。

特　記　事　項	1．　売却対象物件１の前面道路は、上記の通り建築基準法第 43 条 2 項の認定・許可を要する道路状空地である。売却対象物件１についての再建築について、横浜市役所市街地建築課担当者に聴取した内容では、再建築に際しては、事前相談票を当該担当課に提出して審査を受ける必要があり、その際には、建築審査会包括同意基準 3-3A を満たす必要があるとのことである。その上で、建築許可申請を出し、許可を得た後、建築確認申請となるので、通常より期間がかかるとのことである。 2．　上記１.の基準の適用において、最低敷地面積は、125 ㎡であることから本件売却対象物件１の分割は、原則、出来ない様である。 3．　下記概要の売却対象物件２（地番：400 番 83・地積：140.96 ㎡）を含む一帯の土地は、公図上の筆界未定の筆である。但し、法務局備え付けの地積測量図によれば、売却対象物件１の北側に公衆用道路の一部として、位置している。 4．　駐車スペースは、車の大きさによるが、3 から 4 台分ある。 5.所有者Ａの話では、北側私道について、道路の利用及び供給処理施設本管等の埋設については、特段の契約関係はないとのことである。 6.北東側に定着性のない物置（動産）が一個存する。

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）	本件売却対象物件２（地番：400番83・地積：140.96㎡、現況地目：公衆用道路（登記地目：宅地））は、売却対象物件１の土地の北側の公衆用道路（私道の一部）であるが、法務局備え付けの地積測量図によれば、当該の私道の北側約半分に該当する帯状地（幅：約2.25m、長さ：約62m）である。
土地の利用状況等	周辺居住者ために供されている公衆用道路（私道・建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地）として利用されている。なお、上記本件売却対象物件１が北側で接面する私道であり、売却対象物件２の西端で、等高に幅員約4.7m舗装私道（建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地）に接続し、当該私道を経由し、その南端で、幅員約3mの舗装市道（上白根第103号線・建築基準法第42条2項）に等高で接続している。
特　記　事　項	１．行政的条件は、売却対象物件１と同じである。 ２．上記「１．土地の概況及び利用状況等（物件１）特記事項５」記載の通り、公衆用道路の使用に関し、取り決め等について、特段ない様である。 ３．本件売却対象物件２のＡの共有持分は100分の2である。

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17年10月11日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約21年
	経済的耐用年数	約9年と判定
仕　　様	構　　造	木造2階建
	屋　　根	スレートぶき
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	塩ビクロス等
	天　　井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設　　備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及びクローゼット等
	その他	ー
床面積（現況）	1階：55.89㎡、2階：45.96㎡、延べ 101.85㎡	
現況用途等	種　　類	居宅
	間取り	４ＬＤＫ　　（附属資料建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和８年７月２６日：内部立入調査 所有者Ａの占有である。	

特　記　事　項	1.十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。なお、所有者Ａの話では、不具合等はないとのことである。 2.1階キッチン部分に床下収納が設置されている。 3.２階洋室1に天井高が低く床面積に含めないことが妥当なロフト及び洋室2の天井に天井高が低く床面積に含めないことが妥当な屋根裏収納が存する。 4.1階ＬＤＫの南側（外側）にウッドデッキが存する。 5.売却対象物件３の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H17確認建築KBI03785・平成17年7月12日 検査済証番号・年月日： H17確済建築KBI05946・平成17年10月13日 主要用途：一戸建ての住宅 建築面積：55.89㎡ 延べ面積：101.85㎡ 工事種別：新築

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件１の建付地価格を査定する。次に②物件２の土地価格を求める。最後に③物件３の建物価格を査定する。

① 物件１（建付地価格）

物件１は、物件３（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	149,000	80／100	119,000	× 208.45	× 0.90	＝ 22,320,000

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。

地価公示等：横浜旭－１８

地価公示等価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
170,000 円/㎡	×	101／100	×	100／100	×	100／115	＝	149,000 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：標準的な画地で補正の必要なし。
◇地 域 格 差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：売却対象物件１の画地条件（規模、再建築可能性及び前面道路が筆界未定であること）等を考慮した。
◇地積（㎡）：売却対象物件１の登記数量を採用した。
◇建 付 減 価：建付減価率を 10％と判定した。

② 物件２（土地価格）

物件２は、公衆用道路の土地であることから、土地価格を次の通り求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）	価値率	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	土地価格（円）
2	149,000	5／100	7,450	× 140.96	＝ 1,050,000

標準画地価格：標準画地価格は上記①で求めた標準画地価格を採用する。

◇価値率：売却対象物件２の画地条件（現況が公衆用道路、筆界が未定及び将来宅地への復帰可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件２の登記数量を採用した。

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等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	× 101.85	× 0.24	＝ 6,600,000

現価率

- 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価率 20％
- 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼動の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年+経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1-0.2)$$

$$= 0.24$$

2．　評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件１）については土地利用権等価格を控除し、土地（物件２）は、そのまま採用し、建物（物件３）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	22,320,000	× 0.65	法定地上権	＝ 14,510,000

（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	共有持分	評価額(円)
1	22,320,000	－14,510,000	×1.0	×1.0	×0.7	—	＝ 5,470,000
2	1,050,000	—	×1.0	×1.0	×0.7	× 2/100	＝ 15,000
3	6,600,000	＋14,510,000	×1.0	×1.0	×0.7	—	＝14,780,000
一括価格（合計）							20,265,000

占有減価等：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。
共有持分　：売却対象物件２については、Ａの共有持分100分の２

第６　参考価格資料

１．　地価公示等価格：横浜旭－１８
所　　在：横浜市旭区白根５丁目 1454 番 82「白根 5-61-7」
価　　格：170,000 円／㎡
位　　置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅 2.0 ㎞
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：168 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 5m市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 100%)
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和８年度）
物 件 １（土地）　　２０，７９２，８８７円
物 件 ２（土地）　　非課税　　（持分 100 分の 2）
物 件 ３（建物）　　３，８８７，１３３円

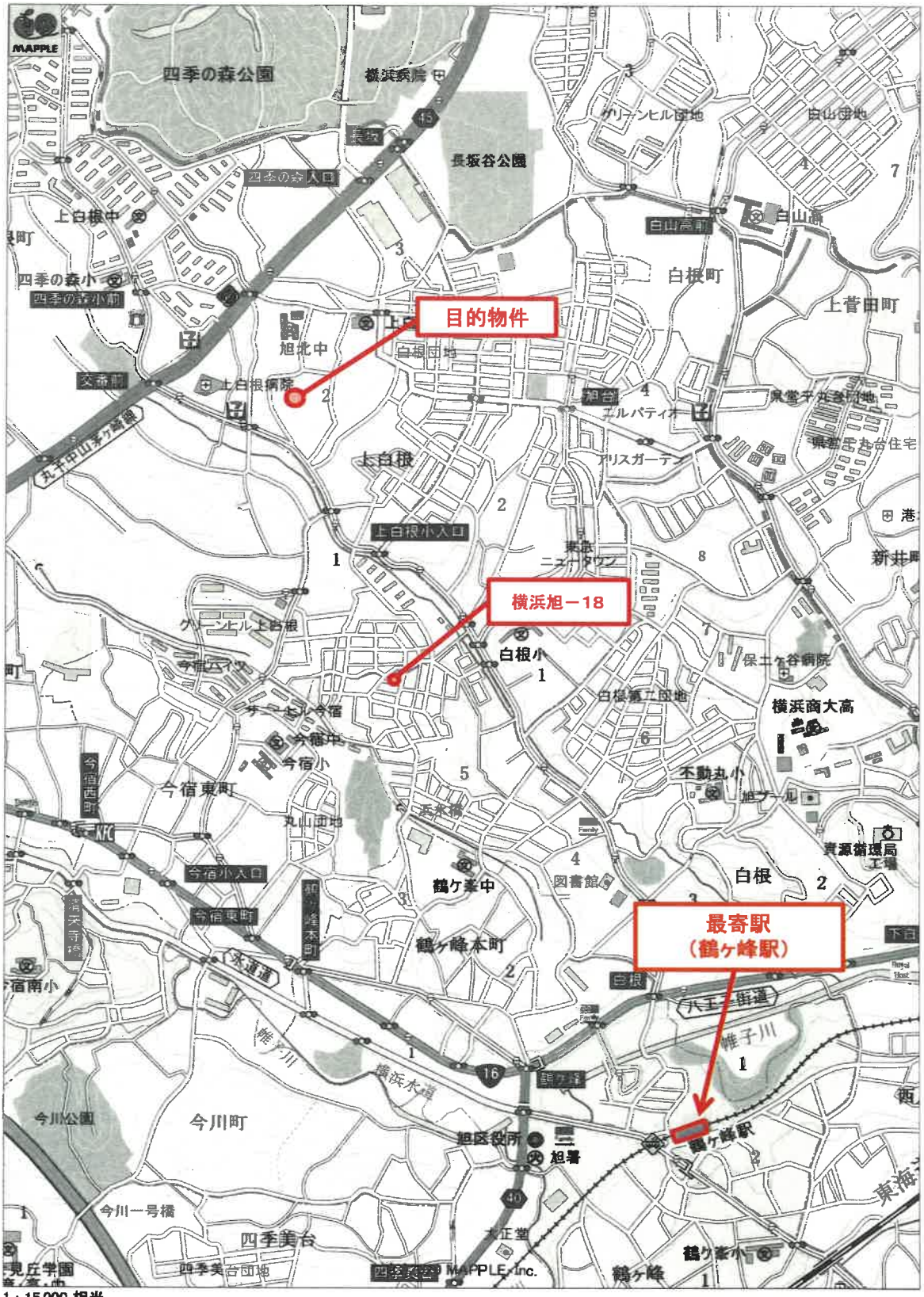
第７　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以　上

位 置 図

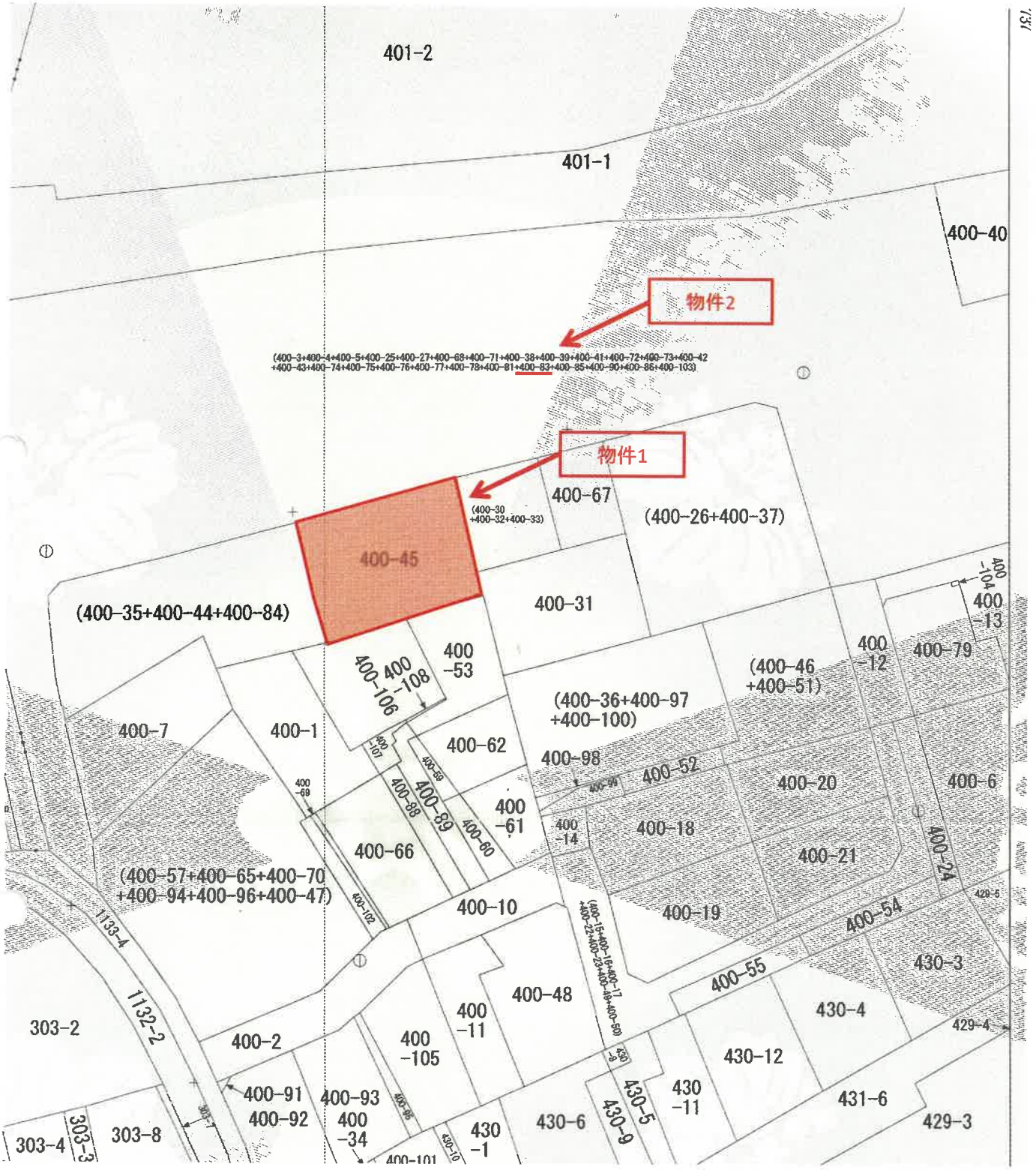
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル（地図使用承認© マップル第7-337号）



1：15,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。

公図写


401-2
401-1
400-40
物件2
(400-3+400-4+400-5+400-25+400-27+400-68+400-71+400-38+400-39+400-41+400-72+400-73+400-42
+400-43+400-74+400-75+400-76+400-77+400-78+400-81+400-83+400-85+400-90+400-86+400-103)
物件1
400-67
(400-30
+400-32+400-33)
(400-26+400-37)
400-45
(400-35+400-44+400-84)
400-31
400
-104
400
-13
400
-12
400-79
400
-53
400-106
400
-108
(400-46
+400-51)
(400-36+400-97
+400-100)
400-7
400-1
400-62
400-98
400-52
400-20
400-6
400-66
400
-61
400-89
400-18
400-21
400-24
(400-57+400-65+400-70
+400-94+400-96+400-47)
400-10
400-19
400-54
1133-4
1132-2
400-48
400-55
430-3
303-2
400-2
400
-11
400
-105
430-4
430-12
400-91
400-92
400-93
400
-34
430
-1
430-6
430-5
430-9
430
-11
431-6
429-3
303-4
303-3
303-8

登記年月日：平成18年3月14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4月23日
横浜地方法務局旭出張所

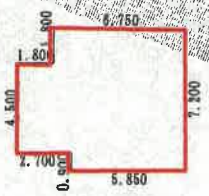
226193

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	400-45
建物の所在	横浜市旭区上白根2丁目400番地45

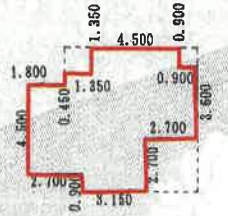
1階



求積表

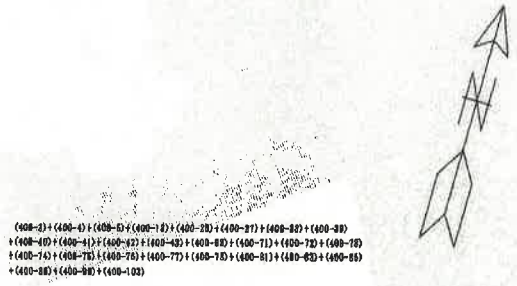
7.200 ×	5.850	=42.120000
6.300 ×	0.900	= 5.670000
4.500 ×	1.800	= 8.100000
合計		55.890000
床面積		55.89 ㎡

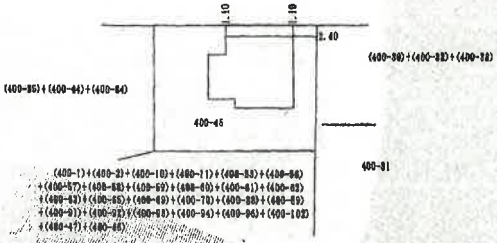
2階



求積表

3.600 ×	0.900	= 3.240000
4.500 ×	1.800	= 8.100000
7.200 ×	2.700	=19.440000
5.850 ×	0.450	= 2.632500
4.950 ×	0.900	= 4.455000
4.500 ×	1.800	= 8.100000
合計		45.967500
床面積		45.96 ㎡





物件3

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

118-5477

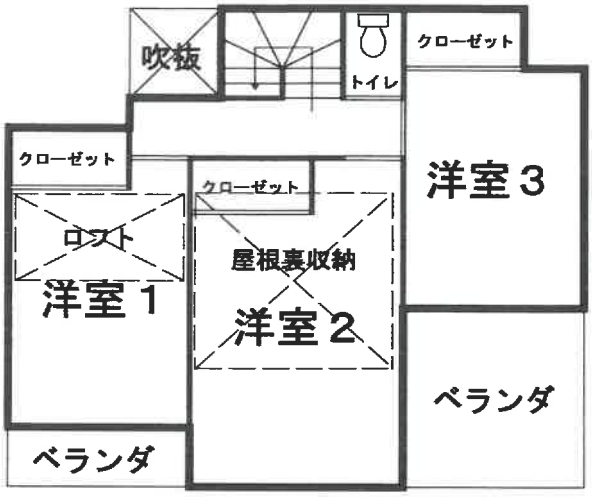
平成壱八年参月壱四日

地図整理番号：M15117

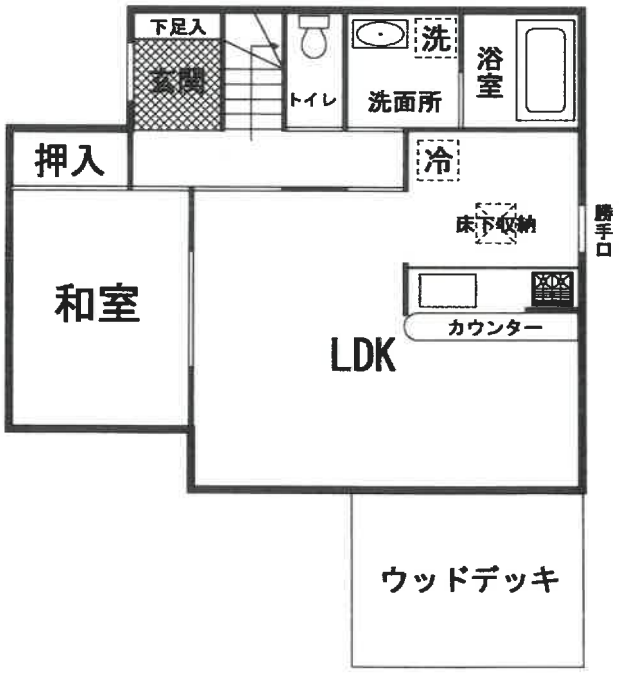
原図より70%縮小

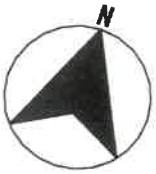
建物間取図

2階


吹抜
トイレ
クローゼット
クローゼット
クローゼット
ロフト
洋室１
屋根裏収納
洋室２
洋室３
ベランダ
ベランダ

1階


下足入
玄関
トイレ
洗
洗面所
浴室
押入
冷
床下収納
勝手口
和室
LDK
カウンター
ウッドデッキ


N