

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 21 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 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 22 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	34,700,000 27,760,000	一括	6,940,000	161,086	67,400
1	28,410,000				
2	2,280,000				
3	4,010,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番52

地 目 宅地

地 積 355.39平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番78

地 目 宅地

地 積 28.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山1843番地52

家屋 番号 1843番52

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 19.04 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 17.39 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3

設定日 昭和38年12月25日

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

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3】

本件共有者D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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番52

地 目 宅地

地 積 355.39平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番78

地 目 宅地

地 積 28.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山1843番地52

家屋 番号 1843番52

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約19.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17.39平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和 8年(ケ)第 105号
令和 8年 5月26日受理
令和 8年 7月29日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843 番 52

地 目 宅地

地 積 355.39 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843 番 78

地 目 宅地

地 積 28.52 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

3 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山 1843 番地 52

家屋 番号 1843 番 52

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.36 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3の附属建物1関係)		
所 在	横浜市青葉区奈良町字杉山	
地 番	1 8 4 3 番 5 5	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	5 9 . 9 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ D (建物共有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和6年6月29日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■D (相手方)	1 (1) 本件建物（物件3）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) 動物は飼っていません。でも、家中、ネズミが出てきます。 (4) 表札にある4人の氏名は、私以外、私の両親と祖母の氏名ですが、全員亡くなっています。 (5) なお、私は本件建物については内部をご案内しますが、今回、外に出ることは控えておきたいので、物件1及び2土地と附属建物の調査には立ち会うことはできません。執行官にお任せします。 (6) あとそれから、本件建物の内部であっても、そのうち洋室のドアは30年以上開けたことがなく、そのまま開けられるかどうかははっきりしません。また、内部がどのような状態になっているかも分かりませんので、私は洋室についてはご案内できません。 2 (1) 本件建物は70年以上前に建てられたのではないかと考えていますが、明確な時期は分かりません。 (2) キッチンが約15年くらい前（平成23年ころ）に修繕しました。浴室は約6年くらい前（令和2年ころ）に現在のユニットバスにしました。 (3) 雨漏りはありません。 (4) 水漏れや排水の詰まりはありません。 (5) 壁面についても問題はあります。 (6) でも、床には緩みがあります。シロアリを見たことはありません。 3 (1) 附属建物1～3は、現在は、いずれも倉庫になっています。 (2) 附属建物2は亡父が存命中は作業場になっていたのですが、そのころは「村田製作所」という名前で稼働していました。でも、これは法人ではなく個人営業でした。その後、父の死後は何も稼働せず、物を置くようになり、今では倉庫になっています。 (3) 附属建物1は物件1土地と地番1843番55の土地（以下「目的外土地」という。）に跨って存しています。目的外土地は元々亡父が亡祖父から一人で譲り受けた土地です。そして、亡父の死後、亡母が受け継ぎ、亡母の死後は私が受け継いでいます。つまり、目的外土地は亡父から亡母へ、そして亡母から私が相続したわけです。ただ、土地の名義は亡母のままになっているかもしれませんが、亡母の子は私だけなので、私が一人で相続しています。 4 (1) 物件1及び2土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件2土地は、亡父が、昔、東京電力に土地の使用を認めています。その使用料はそのとき亡父が一括して全部受領しましたので、現在、使用料は発生しません。

(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 (1) 本件建物（物件3）には、現場の状況及び相手方Dの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおりDが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、床の緩みのほか、障子の破れ等の損傷が見受けられた。
(2) 全体として、経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められた。
(3) 物件1土地上の建物のうち本件建物以外の3棟はいずれも未登記であったが、すべて固定資産税の台帳に登録されており、その名義はいずれも被相続人（＝Dの祖父）であった。よって、その位置関係及び用途性からして、前記のとおりすべて未登記の附属建物と認め、現況の種類はすべて倉庫と認めた。
- 3 物件2土地には、登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。
- | | |
|-------|--|
| 登記受付 | 昭和39年5月30日 |
| 目 的 | 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
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 | 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3 |
- 4 物件1土地あるいは物件2土地上に、電柱（支柱）が1本存しているものと思われるが、双方の土地の境界付近に存しているものと思われる。
- 5 目的外土地については、Dの陳述、登記の記載及び本件債務名義の記載から同人の所有地と認めた。その占有開始時期については、Dがその母親を相続した日を採用した。
- 6 物件1土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

以上

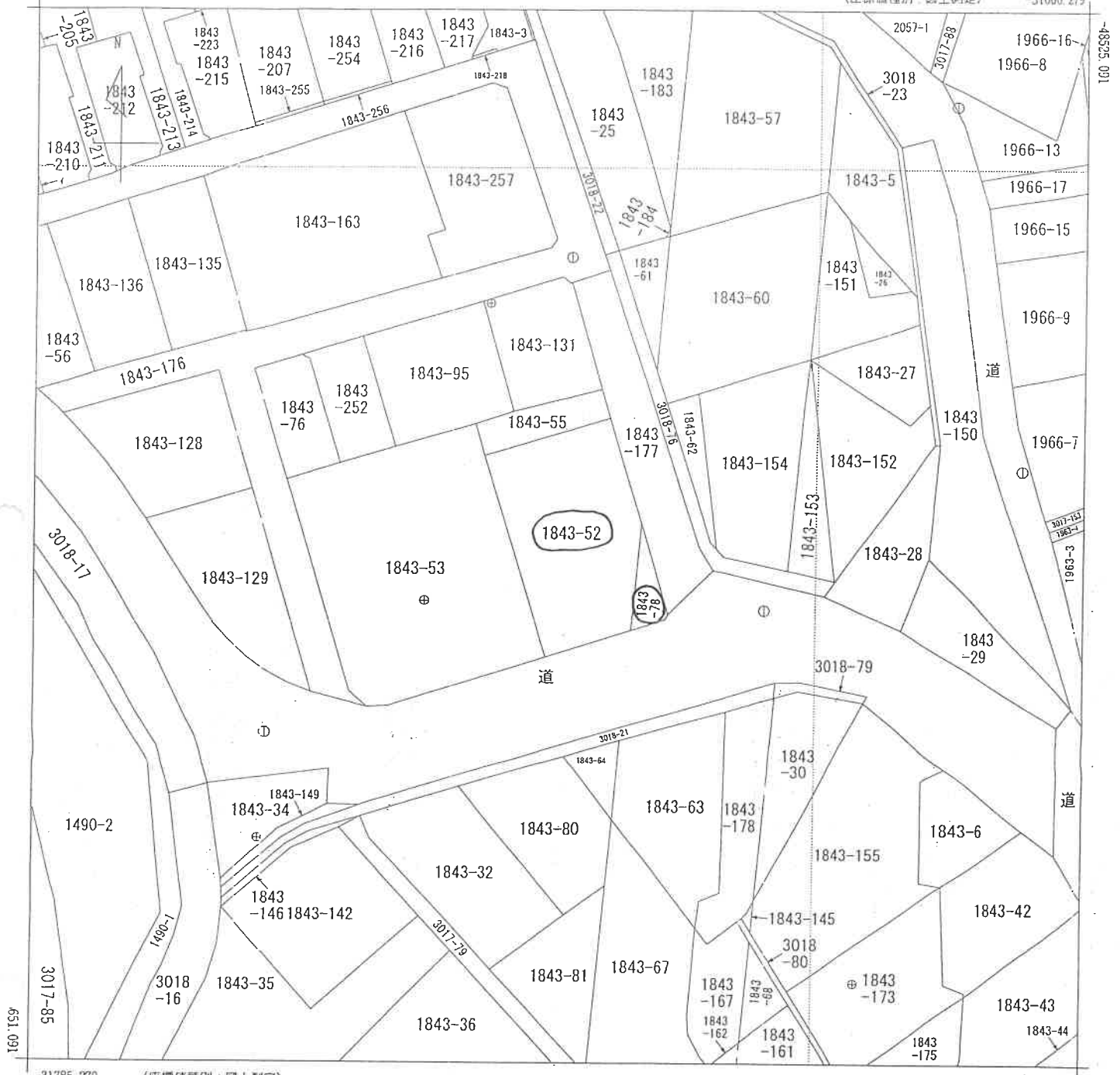
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 5月27日 (水) 18 : 15 - 18 : 45	執行官事務室	Dと通話 (事情聴取, 期日調整)
8 年 5月29日 (金) 13 : 53 - 13 : 57	執行官事務室	Dと通話 (事情聴取)
8 年 6月 4日 (木) 16 : 35 - 17 : 05	執行官事務室	Dと通話 (期日再調整)
8 年 6月16日 (火) 16 : 18 - 16 : 36	執行官事務室	Dと通話 (事情聴取)
8 年 6月19日 (金) 13 : 30 - 14 : 25	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 Dと面談 (事情聴取, 占有調査)
8 年 6月24日 (水) 12 : 40 - 12 : 45	横浜地方法務局	土地登記事項証明書申請・受領 建物及び法人登記事項証明書申請 (該当無し)
8 年 7月 8日 (水) 12 : 26 - 12 : 28	執行官事務室	Dと通話 (期日変更)
8 年 7月22日 (水) 9 : 45 - 11 : 25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Dと面談 (占有等調査) [評価人同行]
(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 7 月 2 2 日 目的物件 (洋室及び附属建物 1 ~ 3) は施錠されていたので, 立会人 E を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また, 執行補助者に対し立入りに支障となる雑草の除去等の補助をさせた。 ☐ 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

4 1843-127 A 1843-220
0 1966-3

-31660.279,



地番区域見出

(7 枚目)



登記年月日：昭和49年1月9日

327919

家屋番号

1843-52

建物の所在

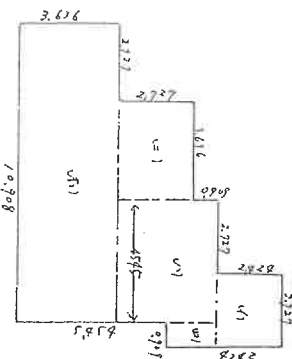
横浜市青葉区

青葉区青葉1丁目1843-52

建築物平面図面

昭和48年12月1日

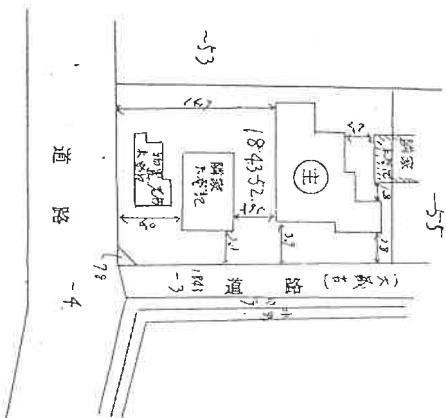
作製年月日



求積

①	2.737	×	2.424	=	6.610248
②	0.908	×	(4.267-2.424)	=	1.652762
③	4.545	×	(4.939+2.257)	=	16.525650
④	2.516	×	2.737	=	6.915322
⑤	16.908	×	2.616	=	44.266488
計					74.365270

床面積 74.36^{m2}



(8枚目)

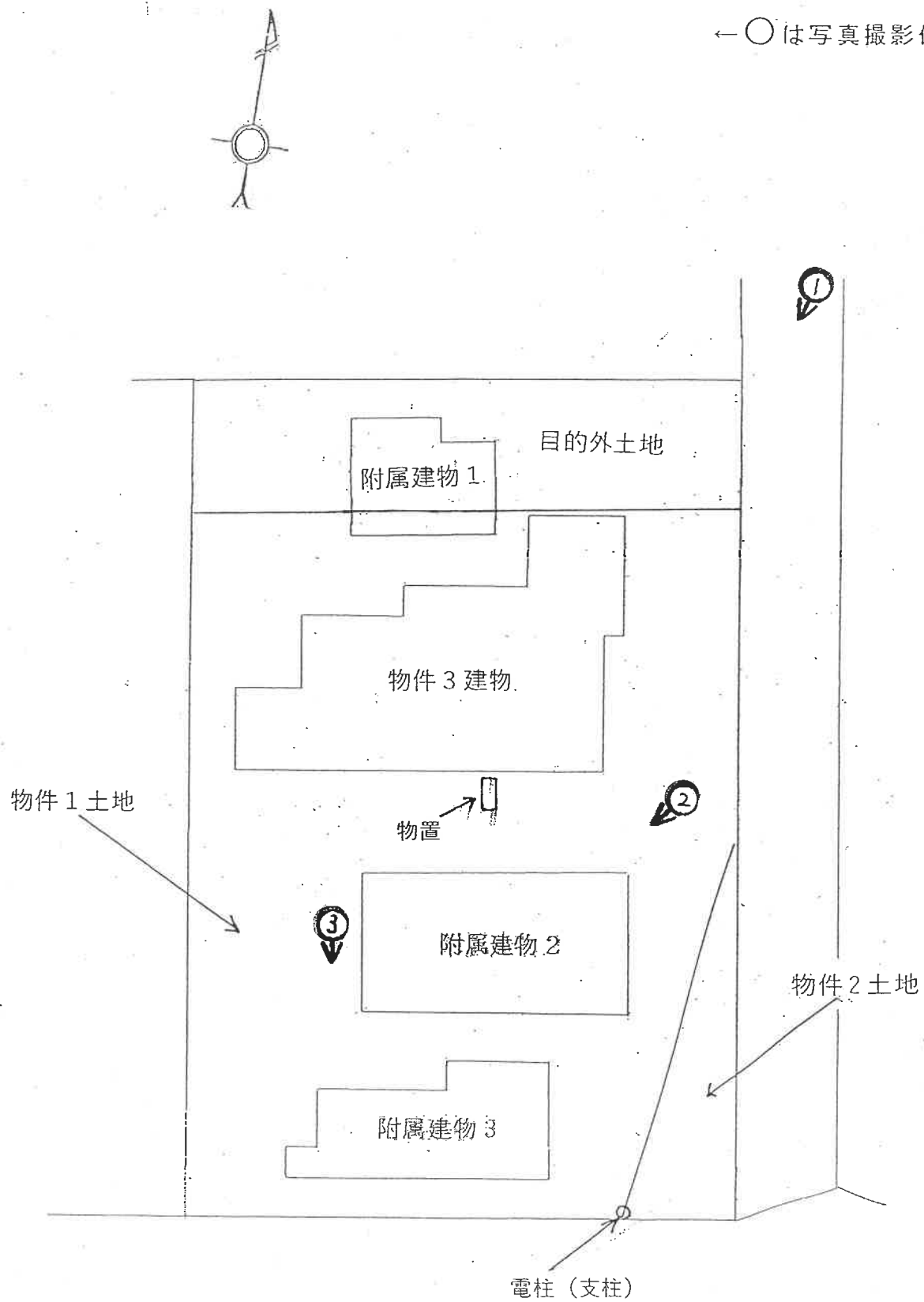
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

（収用地区法務局青葉区登記簿）
昭和49年12月25日
横浜地方支庁登記部
登記部

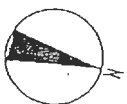
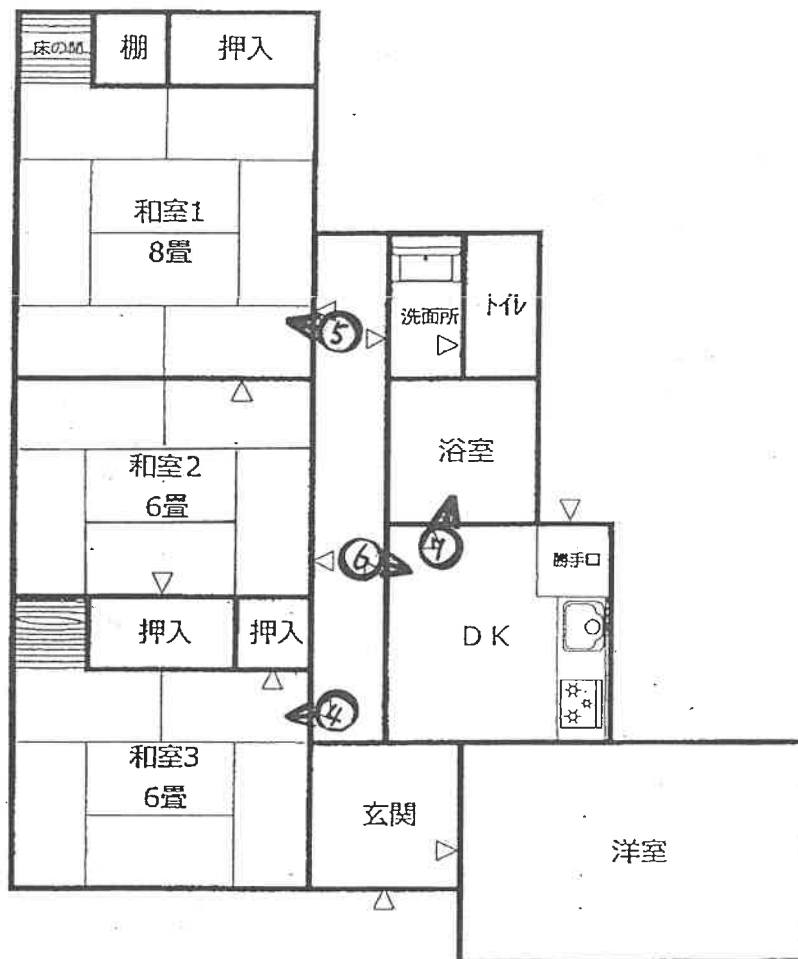
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



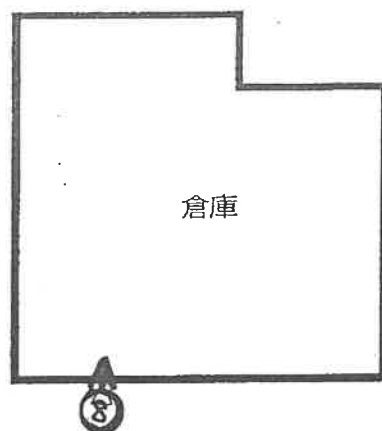
間 取 図



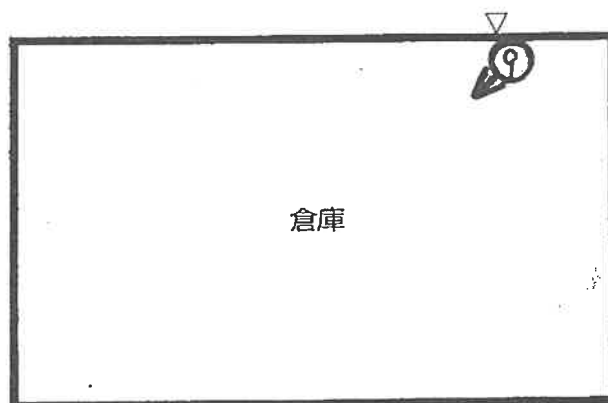
◀○は写真撮影位置・方向

間 取 図

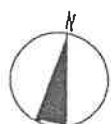
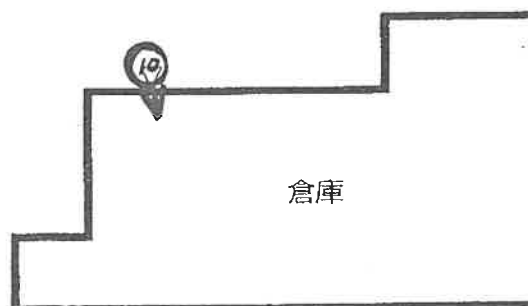
附属建物 1



附属建物 2



附属建物 3



①

物件 3

未登記附属建物 1

目的外土地



物件 1

(点線は概略的な位置である)

②

未登記附属建物 2



③

未登記附属建物 3



④

物件 3



⑤



⑥



⑦



⑧

未登記附属建物 1



⑨

未登記附属建物 2



⑩

未登記附属建物 3





令和8年（ケ）第105号
令和8年7月22日現地調査
令和8年8月 3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34,700,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金28,410,000円
物 件 2（土地）	金2,280,000円
物 件 3（建物）	金4,010,000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1 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19.04㎡ 附属建物2 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.12㎡ 附属建物3 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約17.39㎡
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 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番52

地 目 宅地

地 積 355.39平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山

地 番 1843番78

地 目 宅地

地 積 28.52平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 横浜市青葉区奈良町字杉山1843番地52

家屋 番号 1843番52

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.36平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4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	東急電鉄こどもの国線「こどもの国」駅の北西方約550m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	空地が多い中、戸建住宅が建つ住宅地域	
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	市街化区域 第2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	物件1: 355.39㎡ 物件2: 28.52㎡ 合計383.91㎡ 長方形 間口約17m、奥行約25m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約12.2mの舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当)に約17m接面。北東側幅員約5.9mの舗装市道(建築基準法第43条第2項に該当)に約25m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、建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし(プロパンガス使用) 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38年12月25日設定 目的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入 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 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3 ◇東京電力の電柱がある。	

	◇共有者	A	持分 4 分の 1
	共有者	B	持分 4 分の 1
	共有者	C	持分 4 分の 1
	共有者	D	持分 4 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	昭和33年12月30日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約68年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	合板等
	内 壁	塗壁、合板等
	天 井	合板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1 階：74.36㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1 階：4DK （附属資料間取図のとおり）
品 等	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和8年7月22日内部立入調査。 共有者D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。 附属建物1 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19.04㎡ 附属建物2 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.12㎡ 附属建物3 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約17.39㎡ ◇附属建物1は北側隣地に約15㎡越境して建っている。	

	◇共有者 A 持分 4 分の 1
	共有者 B 持分 4 分の 1
	共有者 C 持分 4 分の 1
	共有者 D 持分 4 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	153,000	92 100	141,000	×355.39	×0.9	= 45,100,000
2	153,000	92 100	141,000	× 28.52	×0.9	= 3,620,000

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。

地価調査地 青葉(県)－7

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 205,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、環境条件等で優り、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68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	× 143.91	× 0.03	= 860,000

現況延床面積：附属建物約69.55㎡(1乃至3の合計)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	45, 100, 000	×	0. 10	場所的利益 = 4, 510, 000
2	3, 620, 000	×	0. 10	場所的利益 = 360, 000
合計				= 4, 870, 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	45, 100, 000	－ 4, 510, 000	－	×	1. 0	×	0. 7 = 28, 410, 000
2	3, 620, 000	－ 360, 000	－	×	1. 0	×	0. 7 = 2, 280, 000
3	860, 000	＋ 4, 870, 000	×	1. 0	×	1. 0 ×	0. 7 = 4, 010, 000
一括価格 (合計)							= 34, 700, 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. 地価調査地 青葉(県)－7

所 在：横浜市青葉区奈良5丁目9番2外

価 格：205,000 円／m²

位 置：東急電鉄こどもの国線「こどもの国」駅約200m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：150 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 6m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40％、容積率80％）、
高度地区

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 39,302,580 円

物件2 3,154,026 円

物件3 545,412 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。）

建物配置図

間取図

以 上

公 図 写



縮尺 : 1 / 500

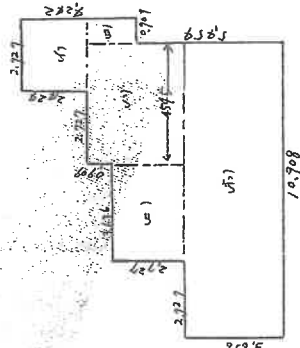
登記年月日：昭和49年1月9日

327919

家屋番号	1843-52
建物の所在	横浜市青葉区 奈良町字杉山 1843-52

建物階平面図

物件(3)建物



求積

①	2.727	×	2.727	=	7.442
②	0.909	×	(10.908+2.727)	=	13.527
③	4.545	×	(10.908+2.727)	=	65.252
④	2.727	×	10.908	=	29.727
⑤	2.727	×	2.727	=	7.442
⑥	2.727	×	2.727	=	7.442
⑦	2.727	×	2.727	=	7.442
⑧	2.727	×	2.727	=	7.442
⑨	2.727	×	2.727	=	7.442
⑩	2.727	×	2.727	=	7.442
⑪	2.727	×	2.727	=	7.442
⑫	2.727	×	2.727	=	7.442
⑬	2.727	×	2.727	=	7.442
⑭	2.727	×	2.727	=	7.442
⑮	2.727	×	2.727	=	7.442
⑯	2.727	×	2.727	=	7.442
⑰	2.727	×	2.727	=	7.442
⑱	2.727	×	2.727	=	7.442
⑲	2.727	×	2.727	=	7.442
⑳	2.727	×	2.727	=	7.442
㉑	2.727	×	2.727	=	7.442
㉒	2.727	×	2.727	=	7.442
㉓	2.727	×	2.727	=	7.442
㉔	2.727	×	2.727	=	7.442
㉕	2.727	×	2.727	=	7.442
㉖	2.727	×	2.727	=	7.442
㉗	2.727	×	2.727	=	7.442
㉘	2.727	×	2.727	=	7.442
㉙	2.727	×	2.727	=	7.442
㉚	2.727	×	2.727	=	7.442
㉛	2.727	×	2.727	=	7.442
㉜	2.727	×	2.727	=	7.442
㉝	2.727	×	2.727	=	7.442
㉞	2.727	×	2.727	=	7.442
㉟	2.727	×	2.727	=	7.442
㊱	2.727	×	2.727	=	7.442
㊲	2.727	×	2.727	=	7.442
㊳	2.727	×	2.727	=	7.442
㊴	2.727	×	2.727	=	7.442
㊵	2.727	×	2.727	=	7.442
㊶	2.727	×	2.727	=	7.442
㊷	2.727	×	2.727	=	7.442
㊸	2.727	×	2.727	=	7.442
㊹	2.727	×	2.727	=	7.442
㊺	2.727	×	2.727	=	7.442
㊻	2.727	×	2.727	=	7.442
㊼	2.727	×	2.727	=	7.442
㊽	2.727	×	2.727	=	7.442
㊾	2.727	×	2.727	=	7.442
㊿	2.727	×	2.727	=	7.442

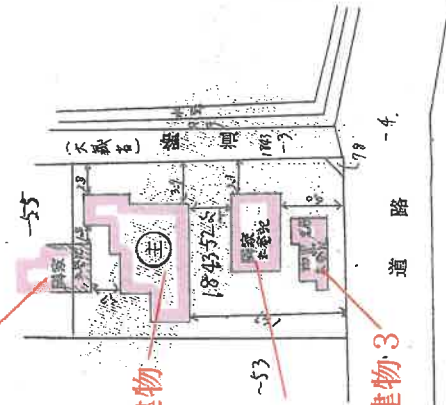
床面積 74.36^{m2}

附属建物1

物件(3)建物

附属建物2

附属建物3



昭和48年12月1日	作製年
昭和48年12月1日	作製月
昭和48年12月1日	作製日
昭和48年12月1日	作製者

申請人

49 / 9

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

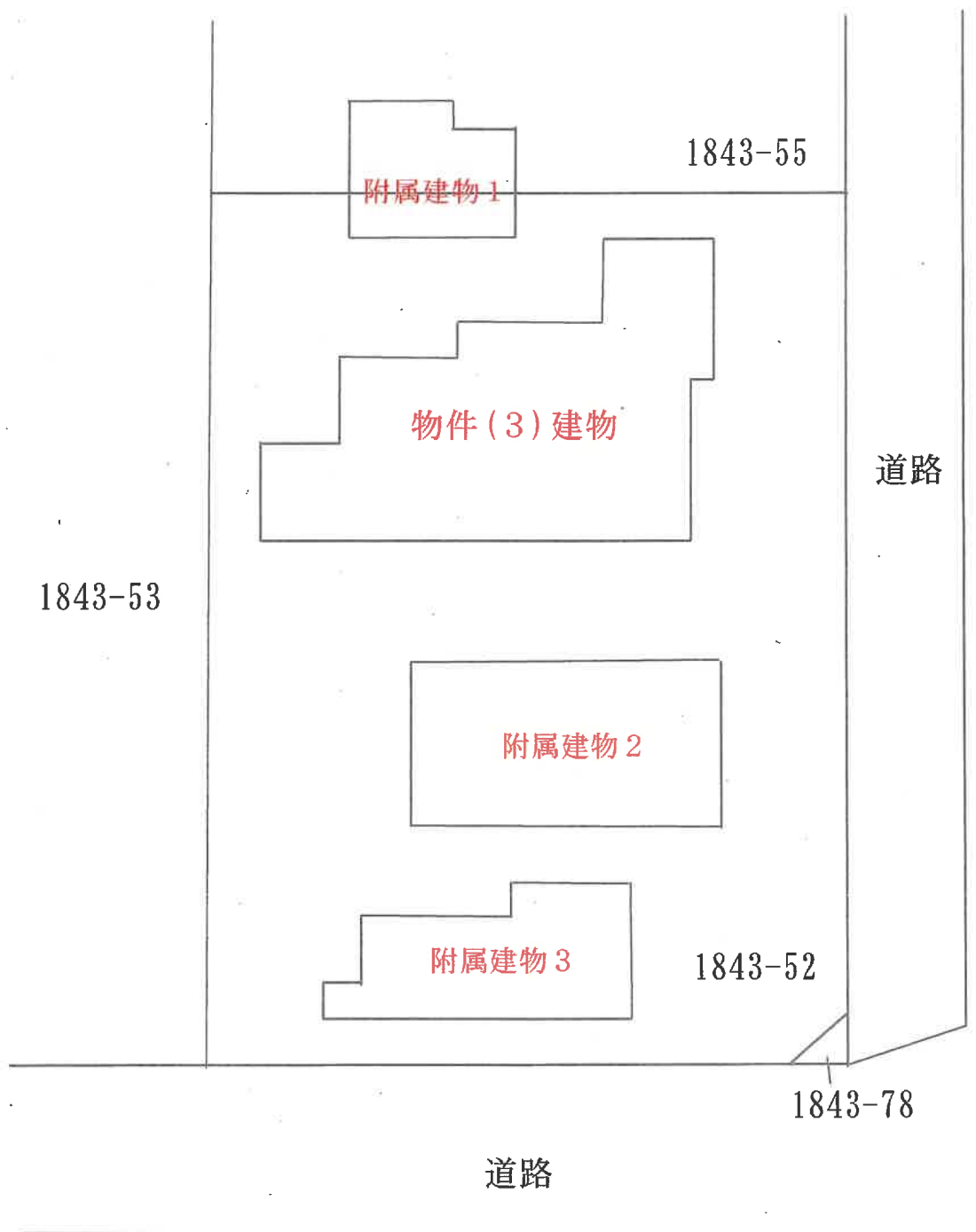
縮尺	1/100	1/500
----	-------	-------

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。
(横浜地方方法務局青葉出張所管轄)

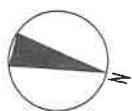
令和7年12月25日 横浜地方方法務局

登記官

建物配置図

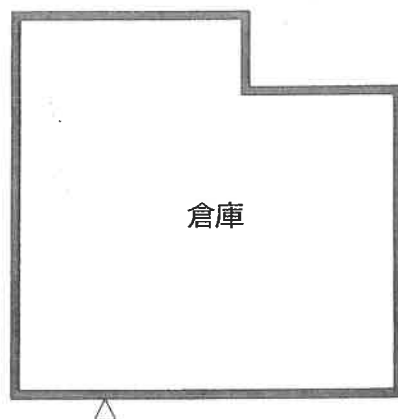


間 取 図

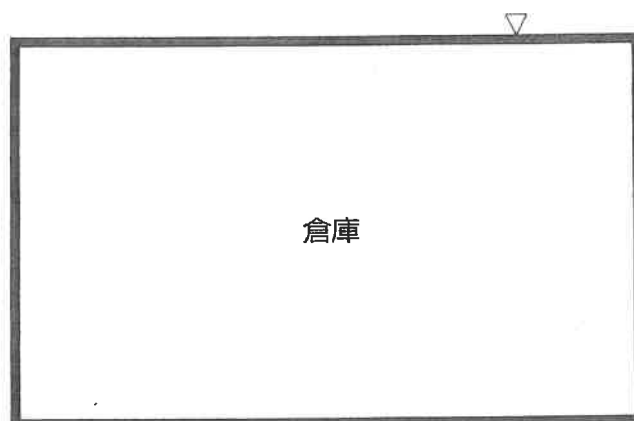


間 取 図

附属建物 1



附属建物 2



附属建物 3

