

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月15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 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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。
<p>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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番1
地 目 公衆用道路
地 積 176平方メートル
共有者 A 持分7分の1

2 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番24
地 目 公衆用道路
地 積 9.13平方メートル
所有者 A

3 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番25
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル
所有者 A

4 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25
家屋 番号 52番25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 38.92平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 7年12月 3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1～4】
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1～4】
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
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 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番1
地 目 公衆用道路
地 積 176平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番24
地 目 公衆用道路
地 積 9.13平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番25
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25
家屋 番号 52番25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 38.92平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7年(ケ)第 311号
令和 7年10月14日受理
令和 7年11月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番1
地 目 公衆用道路
地 積 176平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番24
地 目 公衆用道路
地 積 9.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
地 番 52番25
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25
家屋 番号 52番25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 38.92平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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ないし3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (所有者)	<p>(1) 受命物件4の建物（以下「本件建物」という。）は、私が妻子と共に住居として使用しています。</p> <p>(2) 本件建物内において、猫を4匹飼育しています。</p> <p>(3) 本件建物には、大きな損傷等はありませんが、猫の爪研ぎにより室内クロスの剥離や巾木の損傷等が複数箇所あります。また、洋室2の壁面に室内扉のドアノブによる凹損の損傷があります。</p> <p>(4) 本件建物には太陽光発電設備を設置しています。ただし、太陽光発電設備の設置費用は未だ完済していません。また、本件建物はオール電化です。</p> <p>(5) 受命物件1の土地（以下、受命各土地につき「物件（番号）土地」という。）及び物件2土地は、公衆用道路として利用されています。</p> <p>(6) 物件3土地の境界に関して、隣接土地所有者らとの間で紛争はありません。</p>

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、Aの陳述及び立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 本件建物には、Aの陳述のとおり損傷等が認められた。ただし、本件建物内において、ペットの飼育によると思われる動物臭は認められなかった。
- (4) 洋室3から梯子を使用して利用するロフトが存した。
- (5) 物件3土地の北西側角付近にスチール製物置が存した。同物置はブロック石の上に置いたものに過ぎず、土地への定着性が認められない(非建物)。
- (6) 物件3土地と東側及び南側隣地との間にはいずれもフェンスが設置されていた。
- (7) 物件1土地は、隣接土地所有者ら共有の土地であり、私道(建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路)として使用されている。
- (8) 物件2土地は、後記市道に接面し公衆用道路の一部として扱われている。
- (9) 物件3土地は、西側において前記私道に、北側において物件2土地を介して市道(建築基準法第42条第2項に該当する道路)に接している。

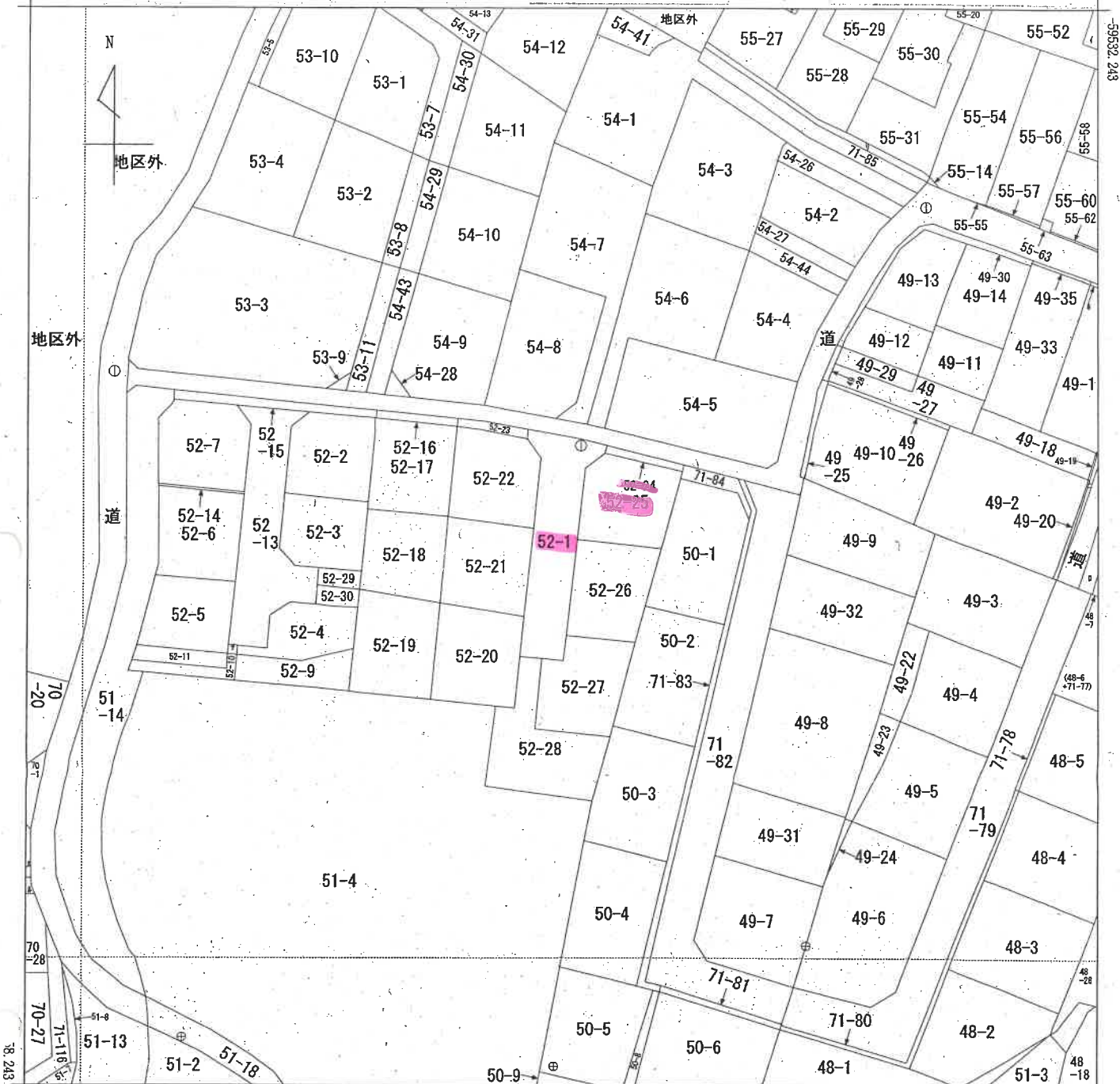
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年10月20日(月) 17:25-17:35	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月30日(木) 13:00-13:35	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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

55-50 74+71-75 49-16 54-32
 (71-73+71- 49-16 49-34 55-26



-32699.333 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
橋戸3丁目

請求部	所在	横浜市瀬谷区橋戸三丁目			地番	52番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成8年7月16日

146501

前 52-1 / 後・新同一・新

地積測量図

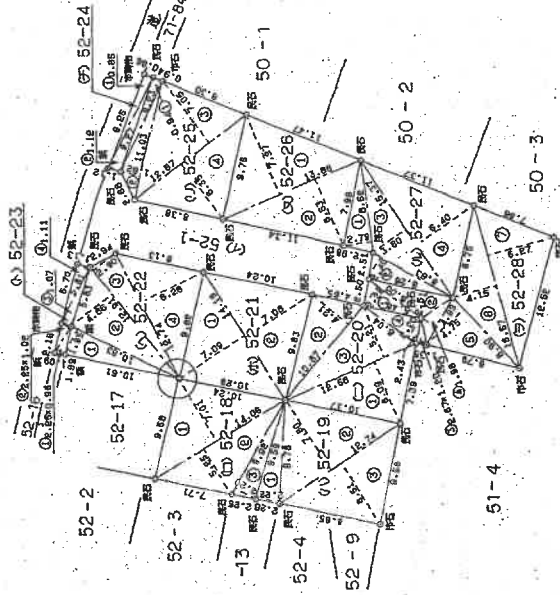
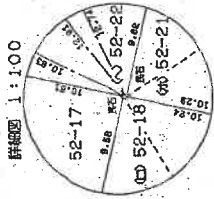
地番 52-1-18aull-28

土地の所在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
52-18	1	14.06 X	7.01 =	98.5606
	2	14.06 X	5.25 =	73.8150
	3	9.92 X	2.20 =	21.8240
	合計		194.1996	
	面積		97.09980 m ²	97.09 m ²
52-19	1	9.78 X	2.22 =	21.7116
	2	12.74 X	7.80 =	99.3720
	3	12.74 X	6.51 =	82.9374
	合計		204.0210	
	面積		102.01050 m ²	102.01 m ²
52-20	1	12.58 X	6.09 =	76.6122
	2	10.87 X	4.21 =	45.7627
	3	12.58 X	5.21 =	65.5416
	4	6.04 X	2.20 =	13.2880
	合計		201.2047	
	面積		100.60235 m ²	100.60 m ²
52-21	1	14.19 X	7.09 =	100.6071
	2	14.19 X	7.08 =	100.4652
	合計		201.0723	
	面積		100.53615 m ²	100.53 m ²
52-22	1	10.83 X	1.95 =	21.1195
	2	12.91 X	4.86 =	62.7426
	3	12.91 X	2.90 =	37.4390
	4	12.74 X	6.26 =	79.7524
	合計		201.0525	
	面積		100.52625 m ²	100.52 m ²
52-23	1	2.25 X	0.96 =	2.1600
	2	2.25 X	1.02 =	2.2950
	3	5.83 X	1.07 =	6.2381
	4	5.81 X	1.11 =	6.4481
	合計		17.1422	
	面積		8.57110 m ²	8.57 m ²
52-24	1	9.27 X	0.85 =	7.8795
	2	9.27 X	1.12 =	10.3824
	合計		18.2619	
	面積		9.13095 m ²	9.13 m ²
52-25	1	9.23 X	0.94 =	8.6782
	2	11.03 X	1.82 =	20.0746
	3	12.87 X	7.05 =	90.7335
	4	12.87 X	6.35 =	81.7245
	合計		201.2068	
	面積		100.60440 m ²	100.60 m ²
52-26	1	13.88 X	7.97 =	110.6236
	2	13.88 X	6.53 =	90.6364
	合計		201.2600	
	面積		100.63000 m ²	100.63 m ²

(日調連)



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成 6 年 6 月 25 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成8年7月16日

146502

地番 52-1.-18catU-28

地積測量図

土地の所在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目

2/2

8 7 16

平成八年七月十日

(日加納)

二 料 采 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(ウ) 52-27	1	8.52 X	2.79 =	23.7708	
	2	8.63 X	2.40 =	20.7120	
	3	15.37 X	3.80 =	58.4060	
	4	15.37 X	6.40 =	98.3880	
	合計		201.2568		100.62 m ²
(イ) 52-28	1	6.00 X	2.28 =	13.6800	
	2	8.26 X	2.51 =	20.7326	
	3	2.67 X	1.20 =	3.2040	
	4	4.99 X	1.98 =	9.8802	
	5	8.90 X	4.75 =	42.2750	
	6	15.57 X	4.15 =	64.6155	
	7	15.57 X	6.27 =	97.6239	
	合計		252.0112		126.00 m ²
(イ) 52-1	公積		1122.84770	m ²	
	総積		946.34550	m ²	
	残地		176.50220	m ²	176.50 m ²

縮尺 1/500

申請人

(平成 年 月 日作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

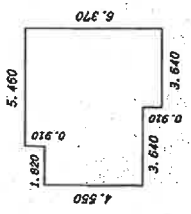
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成26年5月12日

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 52番25
 建築物の所在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25

1 階

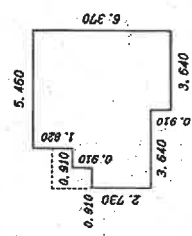


表積表

7.280 X 4.550	=	33.124000
5.460 X 0.910	=	4.968500
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		41.405000

床面積 41.40 m²

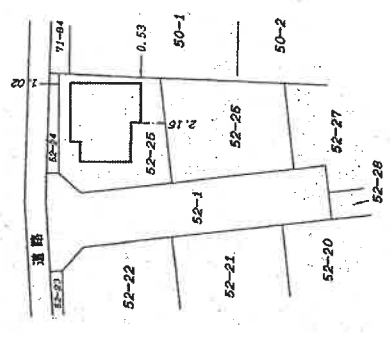
2 階



表積表

0.910 X 2.730	=	2.484300
0.910 X 3.640	=	3.312400
5.460 X 5.460	=	29.811600
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		38.920700

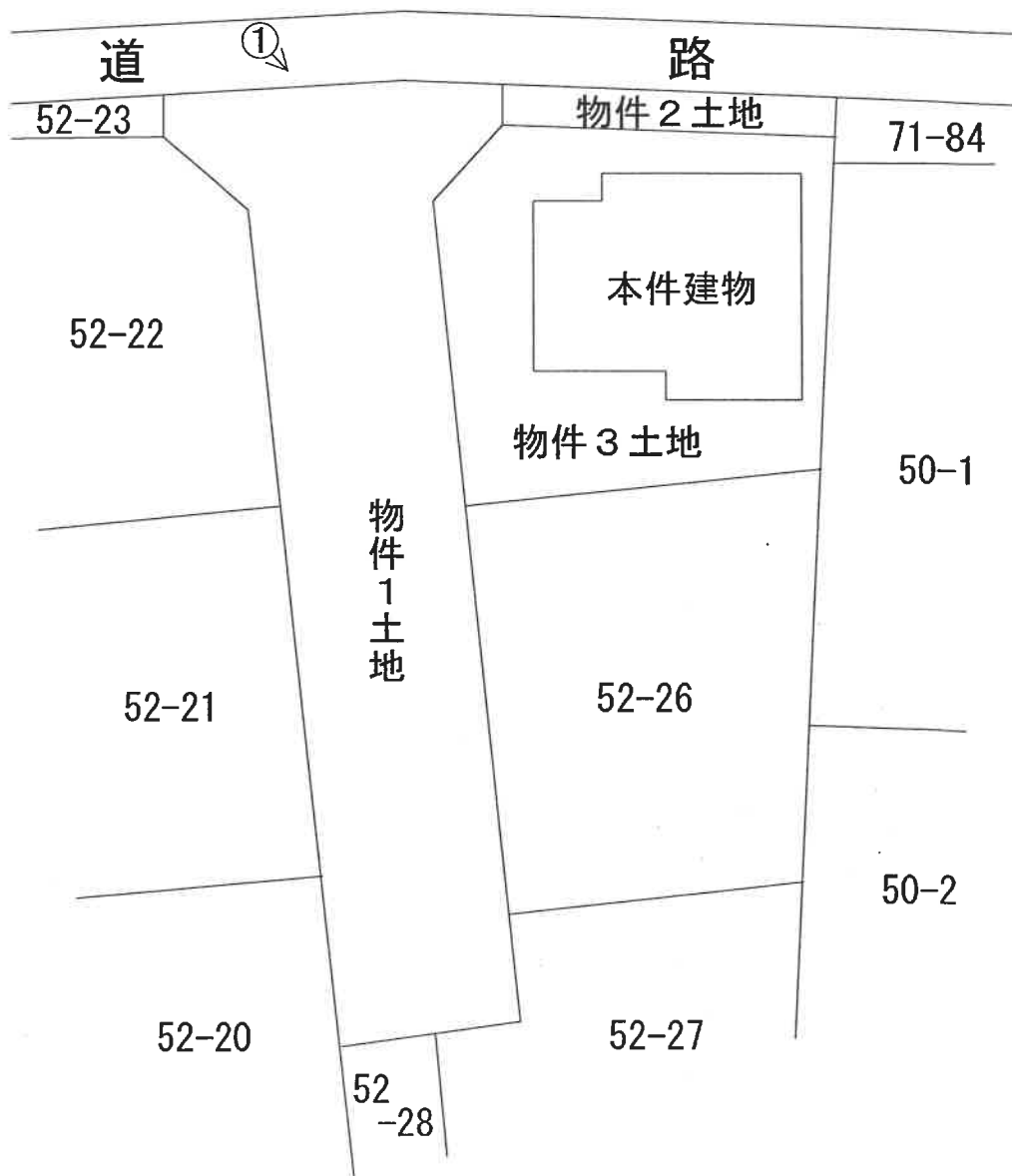
床面積 38.92 m²



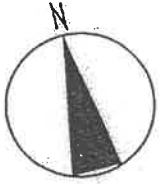
作成者 土地調査士 家屋	26年 5月 2日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	---------------	----------	-----	----------



土地建物位置関係図

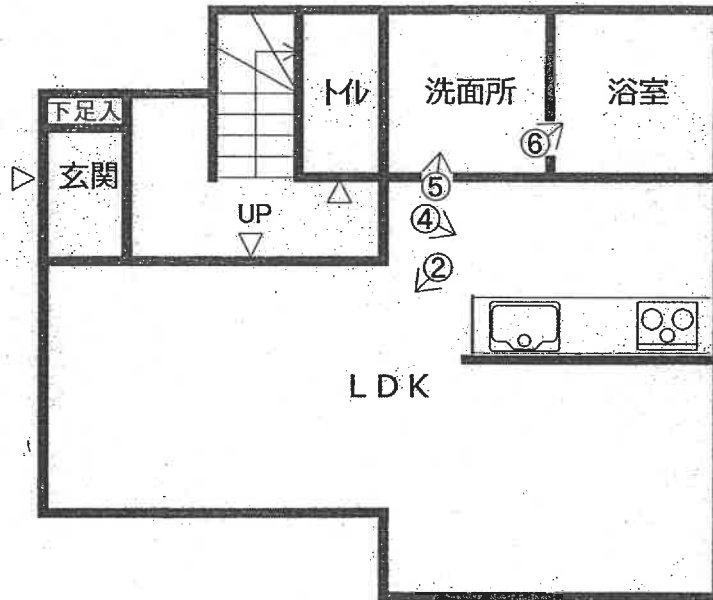


←○は写真撮影位置・方向

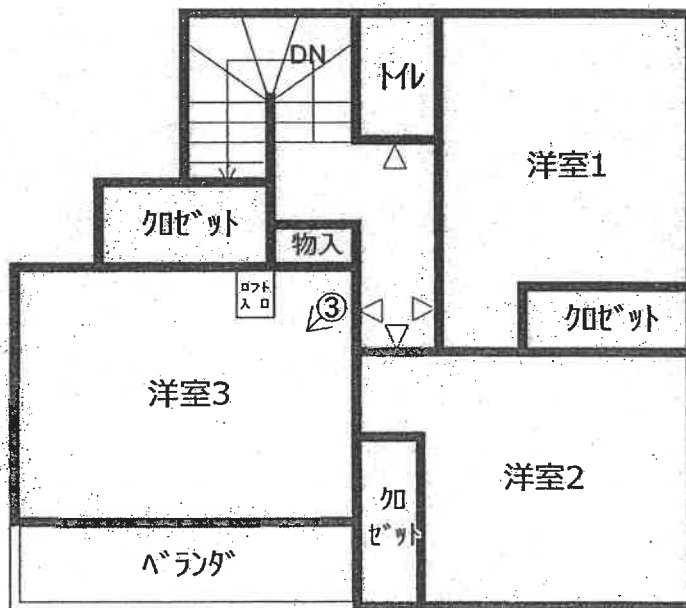


建物間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビング



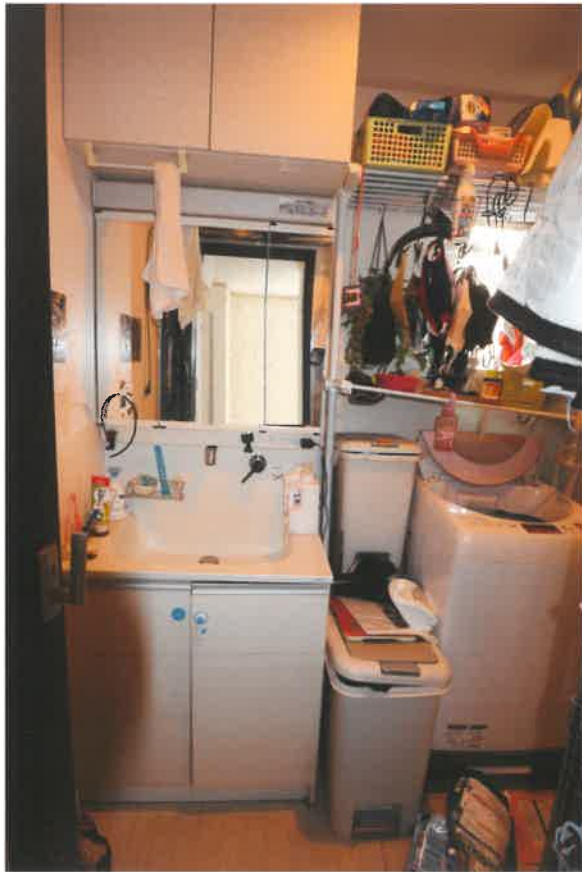
3 洋室3



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和7年（ケ）第311号
令和7年10月30日現地調査
令和7年11月17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16,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金150,000円
物件2(土地)	金60,000円
物件3(土地)	金3,990,000円
物件4(建物)	金12,480,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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、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		
4		
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 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
 地 番 52番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 176平方メートル
 共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
 地 番 52番24
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.13平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目
 地 番 52番25
 地 目 宅地
 地 積 100.60平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25
 家屋 番号 52番25
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 41.40平方メートル
 2階 38.92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3）

位置・交通	相模鉄道本線「瀬谷」駅の南西方約1600m(道路距離) 相模鉄道本線・小田急江ノ島線「大和」駅の南東方約1600m(道路距離)「境橋」バス停の南東方徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、低層共同住宅が多く建つ住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 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 形状 間口・奥行 地勢	100.60㎡ ほぼ台形 間口約11m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項に該当）に約11m接面。北側幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約9m接面。	
土地の利用状況等	物件3は物件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 ガス 下水道	あり あり 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。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件1、2）

画地条件 (規模, 形状等)	物件1 : 物件3土地が西側で接する带状地 規模 : 176 m ² 物件2 : 物件3土地が北側で接する带状地 規模 : 9.13 m ²
土地の利用状況等	道路状の舗装公衆用道路。
特記事項	◇課税地目は公衆用道路であり、非課税となっている。 ◇共有者 A 持分7分の1(物件1)

3. 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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成25年10月7日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
仕 様	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	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット、ロフト、オール電化等
	床面積（現況）	1階：41.40㎡ 2階：38.92㎡
現況用途等	種 類	居宅
	間取り	1階：LDK 2階：3室+ロフト （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7年10月30日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇猫を4匹飼っている。</p> <p>◇猫の爪研ぎによる内壁クロス、巾木の損傷がある。</p> <p>◇2階洋室2の内壁にドアノブによる穴がある。</p> <p>◇太陽光発電設備があり、設置費用は未だ完済していない。</p> <p>◇オール電化である。</p>	

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	176,000	102 100	180,000	×100.60	×0.9	= 16,300,000

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－8

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 176,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 176,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地で優れ、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1、2 (土地)

物件1、2は公衆用道路として利用されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価 値 率	地積 (㎡)	持分割合	土 地 価 格 (円)
1	176,000	× 0.05	× 176	× $\frac{1}{7}$	= 220,000
2	176,000	× 0.05	× 9.13	—	= 80,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：5%と判定した。

③ 物件4（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)
4	200,000	× 80.32	× 0.45	= 7,230,000

現価率

- ・経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 20%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 13 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.2) = 0.45$$

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	16,300,000	×	0.65	法定地上権 = 10,600,000

(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	その他の控除	評価額(円)			
1	220,000			×	1.0	×	0.7	—	= 150,000	
2	80,000			×	1.0	×	0.7	—	= 60,000	
3	16,300,000	- 10,600,000		×	1.0	×	0.7	—	= 3,990,000	
4	7,230,000	+ 10,600,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	—	= 12,480,000
一括価格(合計)							=	16,680,000		

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：横浜瀬谷－8
所 在：横浜市瀬谷区北新4番18
価 格：176,000円/m²
位 置：相模鉄道本線「瀬谷」駅約1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：121m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側4.5m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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地）	非課税
物件2（土地）	非課税
物件3（土地）	11,367,800円
物件4（建物）	4,645,602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。）

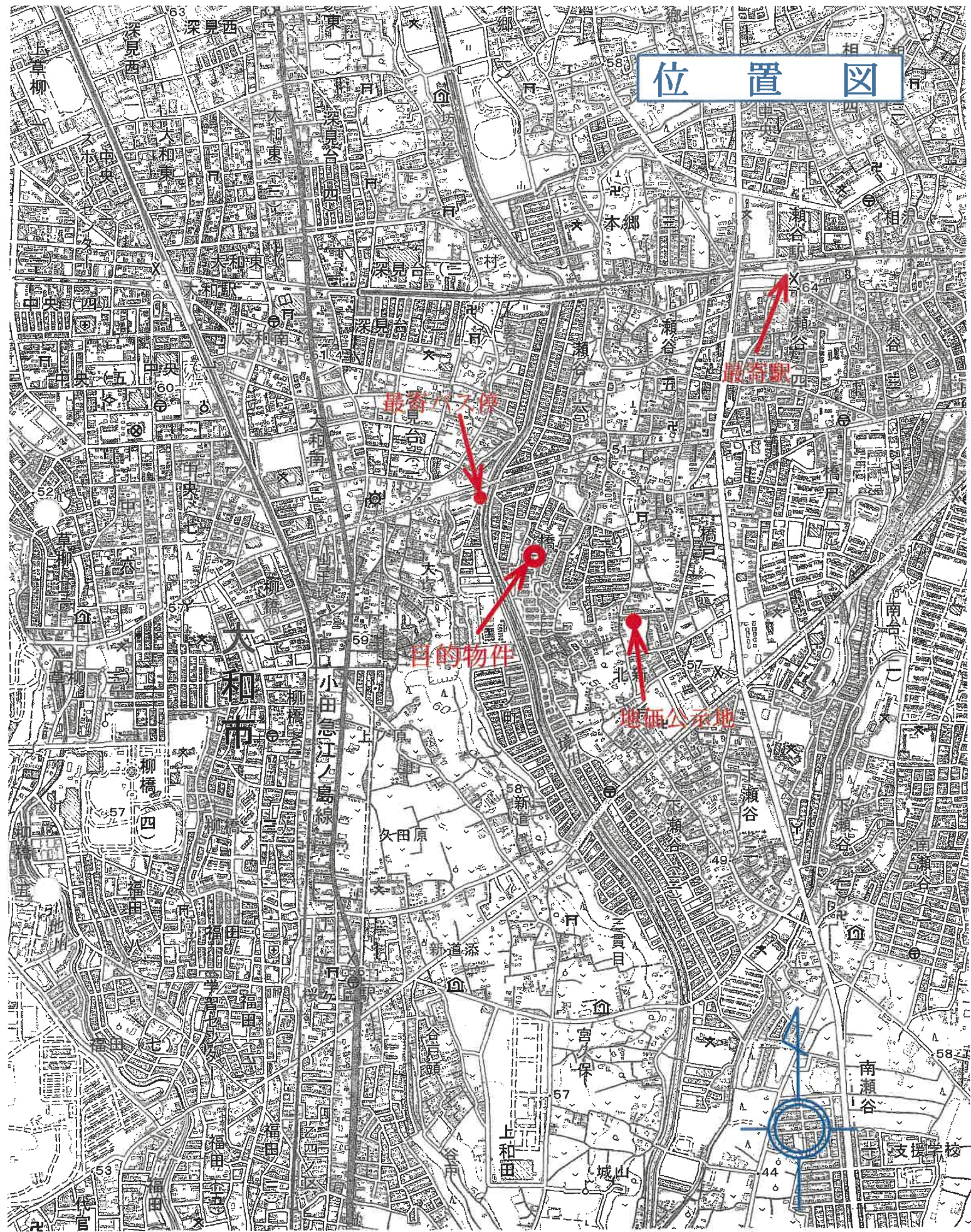
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

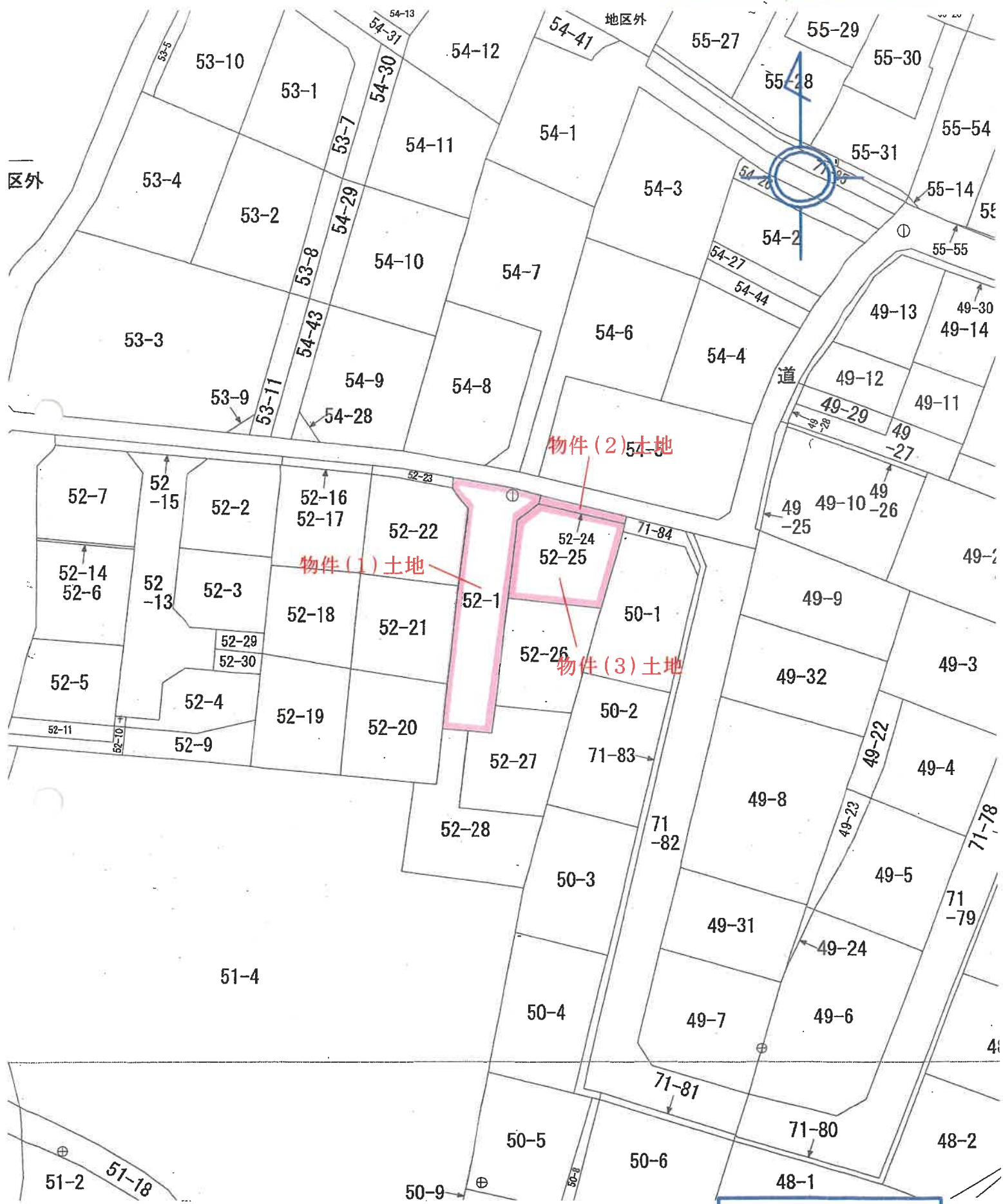
建物間取図

以 上

位置図



公 圖 写



縮尺：1/500

登記年月日：平成8年7月16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。
 (横浜地方裁判所調書)
 令和7年8月7日 東京法務局 登記官

146501

前 52-1-18 後 新同一・新

地積測量図

地番 52-1-18aAL-28

土地の所在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目

三 斜 求 積 表

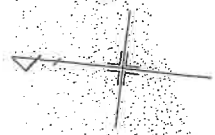
地番 NO.	底辺	高さ	面積	地積
(52-18)	14.06 X	7.01 =	98.5606	
	14.06 X	5.25 =	73.8150	
	9.92 X	2.20 =	21.8240	
	合計		194.1996	
(52-19)	9.78 X	2.22 =	21.7116	97.09 ㎡
	12.74 X	7.80 =	99.3720	
	12.74 X	6.51 =	82.9374	
	合計		204.0210	
(52-20)	12.58 X	6.09 =	76.6122	102.01 ㎡
	10.67 X	4.21 =	45.7627	
	12.58 X	5.21 =	65.5418	
	6.04 X	2.20 =	13.2880	
	合計		201.2047	
(52-21)	14.19 X	7.09 =	100.6071	100.60 ㎡
	14.19 X	7.08 =	100.4652	
	合計		201.0723	
(52-22)	10.83 X	1.95 =	21.1185	100.53 ㎡
	12.91 X	4.86 =	62.7426	
	12.91 X	2.90 =	37.4390	
	12.74 X	6.28 =	79.7524	
	合計		201.0525	
(52-23)	2.25 X	0.96 =	2.1600	100.52 ㎡
	2.25 X	1.02 =	2.2950	
	5.83 X	1.07 =	6.2381	
	5.81 X	1.11 =	6.4491	
	合計		17.1422	
(52-24)	9.27 X	0.95 =	7.6795	8.57 ㎡
	9.27 X	1.12 =	10.3824	
	合計		18.2619	
(52-25)	9.23 X	0.94 =	8.6762	9.13 ㎡
	11.03 X	1.82 =	20.0746	
	12.87 X	7.05 =	90.7335	
	12.87 X	6.35 =	81.7245	
	合計		201.2088	
(52-26)	13.88 X	7.97 =	110.6236	100.60 ㎡
	13.88 X	6.53 =	90.6364	
	合計		201.2600	
			100.63000	100.63 ㎡

作製者

(平成8年6月25日作製)

申請人

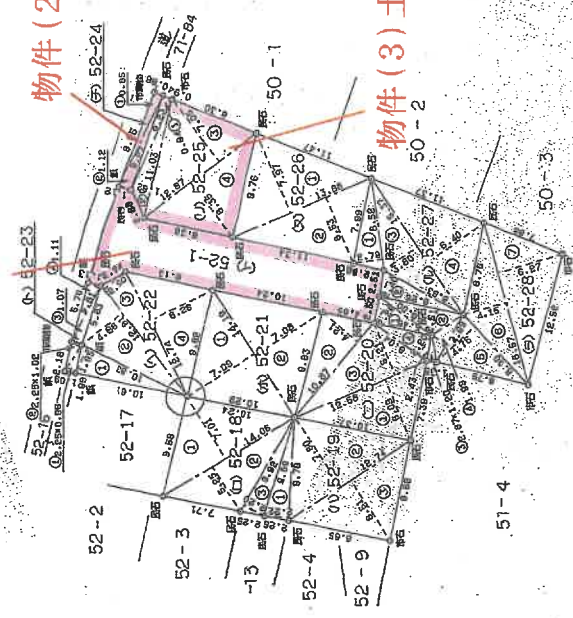
縮尺 1/500



物件(1)土地

物件(2)土地

物件(3)土地



物件(2)土地

物件(3)土地

(日置製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

70%に縮小

請求番号：7-2

(1/2)

平成八年七月十六日 (日置製)

登記年月日：平成8年7月16日

146502

地積測量図

地番 52-1.-18区U-26

土地の所在 横浜市瀬谷区橋戸三丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
0) 52 -27	1	8.52 X	2.79 =	23.7708	
	2	8.63 X	2.40 =	20.7120	
	3	15.37 X	3.80 =	58.4060	
	4	15.37 X	6.40 =	98.3680	
		合計	201.2568		100.62 ㎡
0) 52 -28	1	6.00 X	2.28 =	13.6800	
	2	8.86 X	2.51 =	20.7326	
	3	2.67 X	1.20 =	3.2040	
	4	4.99 X	1.98 =	9.8802	
	5	8.90 X	4.75 =	42.2750	
	6	15.57 X	4.15 =	64.6155	
	7	15.57 X	6.27 =	97.6239	
		合計	252.0112		126.00 ㎡
0) 52 -1		面積	126.00560	㎡	
		公積	122.84770	㎡	
		総計	946.34550	㎡	
		他	176.50220	㎡	176.50 ㎡

物件(1)土地

(百圓埋)

作製者

(平成) 年 月 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

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。

(横浜地方支務局旭出張所管轄)

令和7年8月7日 東京法務局

登記簿

15

平成8年七月事市 百加納

8 7 16

2/2

登記年月日：平成26年5月12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7年8月7日 東京法務局

登記官

請求番号：7-3

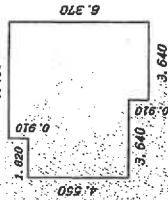
建物図面
各階平面図

家屋番号	52番25
建物の所在	横浜市瀬谷区橋戸三丁目52番地25

各階平面図

物件(4)建物

1階

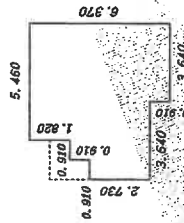


床面積

7.280 x 4.550	=	33.124000
5.460 x 0.910	=	4.968600
3.640 x 0.910	=	3.312400
合計		41.405000

床面積 41.40 m²

2階



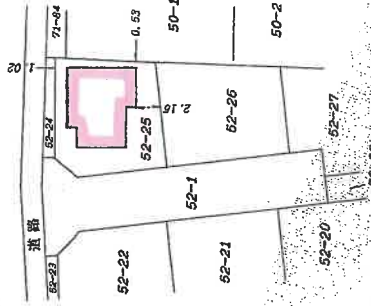
床面積

0.910 x 2.730	=	2.484300
0.910 x 3.640	=	3.312400
5.460 x 5.460	=	29.811600
3.640 x 0.910	=	3.312400
合計		38.920700

床面積 38.92 m²



物件(4)建物



作成者

26年 5月 2日作成

縮尺 1/250

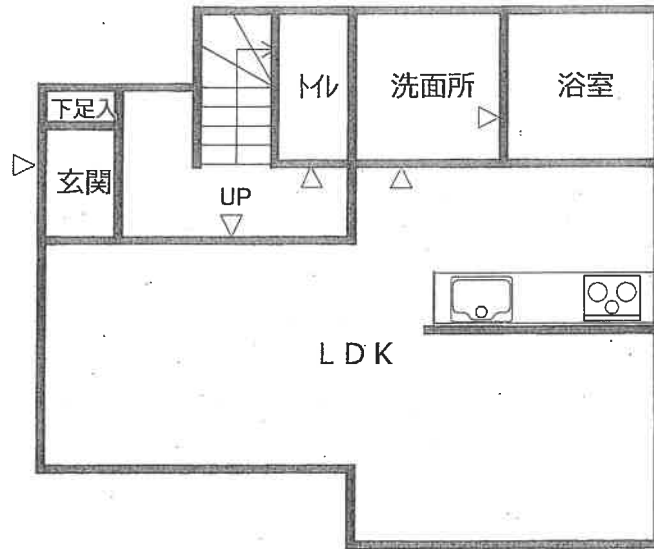
申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

