

## 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 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 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。
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。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目  
地 番 219番53  
地 目 宅地  
地 積 102.61平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目219番地53  
家屋 番号 219番53  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.10平方メートル  
3階 36.43平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 53.09平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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1, 2】  
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, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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 横浜市金沢区富岡東六丁目  
地 番 2 1 9 番 5 3  
地 目 宅地  
地 積 1 0 2 . 6 1 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目 2 1 9 番地 5 3  
家屋 番号 2 1 9 番 5 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 3 階建  
床 面 積 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル  
2 階 3 8 . 1 0 平方メートル  
3 階 3 6 . 4 3 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 5 3 . 0 9 平方メートル



令和7年(又)第72号  
令和7年7月7日受理  
令和7年8月13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

## 物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目  
地 番 219番53  
地 目 宅地  
地 積 102.61平方メートル
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目219番地53  
家屋 番号 219番53  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.10平方メートル  
3階 36.43平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 53.09平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市金沢区富岡東6丁目17番27号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上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2														
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が異なる( <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 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見	
<p>■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図1及び間取図2並びに添付写真のとおりである。</p> <p>(1) 本建物内は、各部屋とも動産類が散乱している。 階段は動線が確保されているが、各部屋へ入るには、動産類が大量に置かれていることから、立入が困難な状況であり、床面や部屋の詳細については確認をすることができない箇所があった。</p> <p>(2) 本建物1階の洋室2の天井部分のクロス等がなくなっており、穴が空いている。</p> <p>(3) 本建物2階の浴室に汚れが認められる。</p> <p>(4) 本建物2階の洗面所の洗面ボウルが割れており、穴が空いている。</p> <p>(5) 本建物2階のキッチンのコンロ周辺に汚れが認められる。</p> <p>(6) 物件1土地の北東側の一部が公衆用道路となっているものと思われる。 評価人の調査によれば、建築計画概要書による敷地面積は、80.28平方メートルであり、登記数量より22.33平方メートル少なく、セットバックされているものと思われる。 よって、現況地目を、宅地・一部公衆用道路とした。</p> <p>2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>(1) 郵便受けには、債務者宛の郵便物が存在している。また玄関内にも債務者宛の郵便物等が大量に散乱している状況であり、当職が投函した現況調査協力依頼文書の入った封筒が存在していた。 本建物内は、エアコンが稼働したままの状態であること、家財道具等は残置されていること、当職が投函した現況調査協力依頼文書の入った封筒が玄関内にあること、臨場時に車があるときと無いときがあり、出入りがあることが認められる。</p> <p>(2) 上記事情等により、本建物内は、動産類が散乱し、家財道具が残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。</p>	

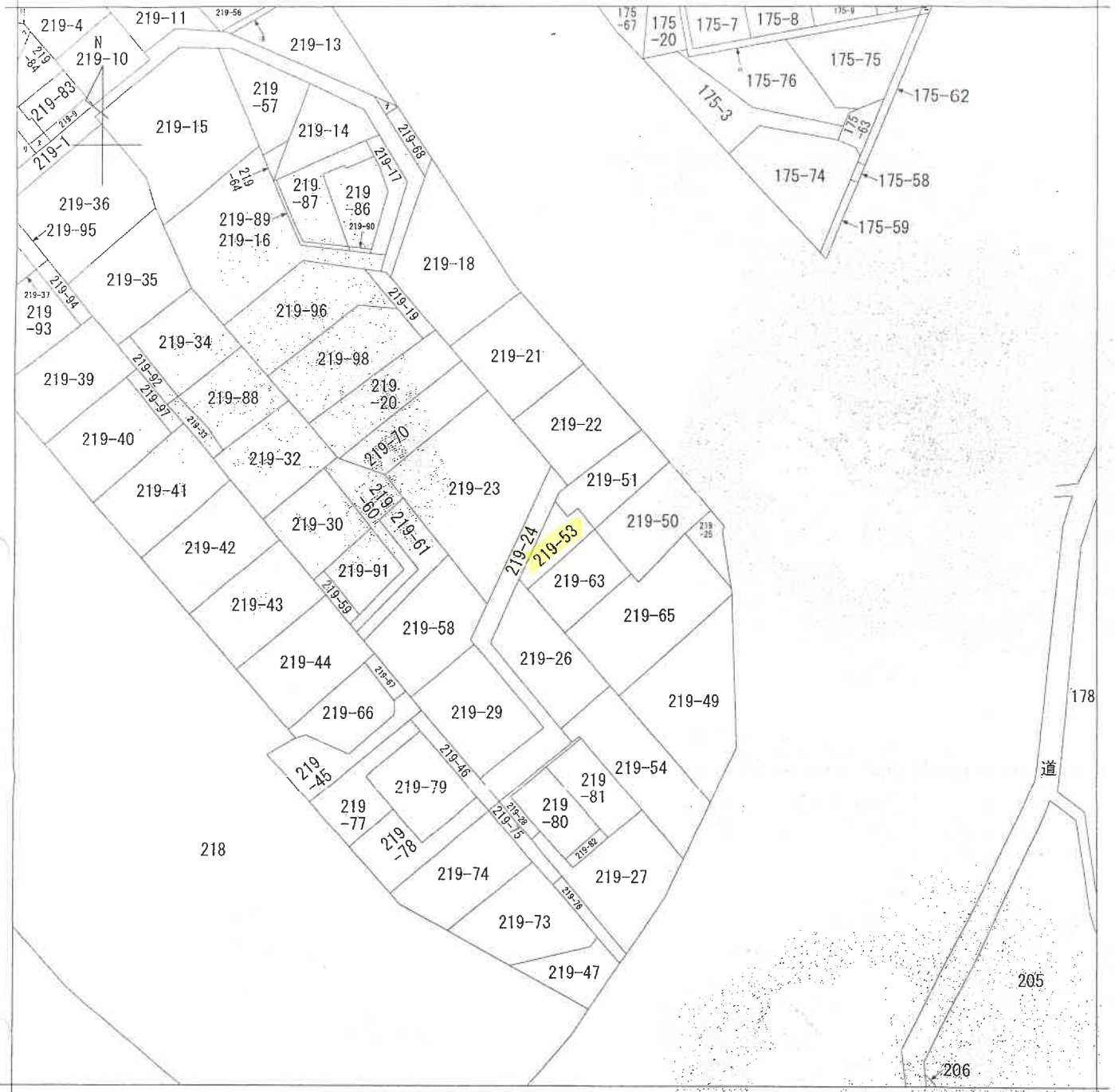
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月10日(木) 15:40-15:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年7月17日(木) 14:45-14:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年7月24日(木) 16:00- :	書面(郵送)	債務者に現況調査期日通知書送付
令和7年8月6日(水) 11:05-11:10	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7年8月6日(水) 15:00-15:35	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また附属建物の物置のドアが施錠されていたので, 技術者に解錠させて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

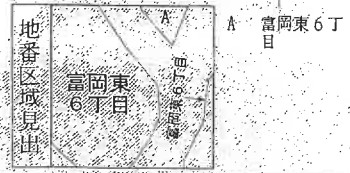
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 175-10    ハ 175-53    ホ 219-55    ト 219-62    リ 219-8  
 0 175-15    ニ 175-61    ヘ 219-6    テ 219-69    ス 219-85



(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	横浜市金沢区富岡東六丁目		地番	219番53	
出力縮尺	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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年3月24日

大津地方法務局

地図整理番号: M29946

登記官

(1/1)

( 5 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成十四年四月五日

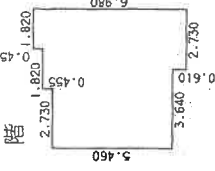
建物図面  
各階平面図

466892  
各階平面図

家屋番号 219-53

建物の所在 横浜市金沢区富岡東六丁目219番地53

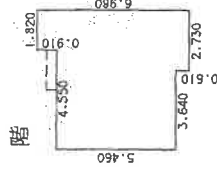
主たる建物



求積表

5.460 x 2.730 =	14.905800
5.915 x 0.910 =	5.382950
6.525 x 0.910 =	5.937750
6.980 x 1.820 =	12.703600
合計床面積	38.929800
床面積	38.92 m <sup>2</sup>

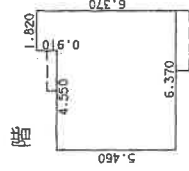
2階



求積表

5.460 x 3.640 =	19.874400
6.070 x 0.910 =	5.523700
6.980 x 1.820 =	12.703600
合計床面積	38.101700
床面積	38.10 m <sup>2</sup>

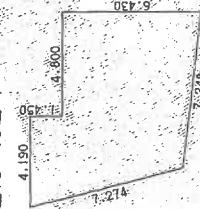
3階



求積表

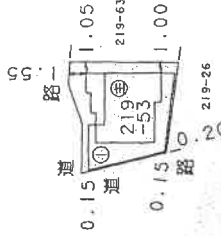
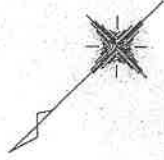
5.460 x 4.550 =	24.843000
6.370 x 1.820 =	11.593400
合計床面積	36.436400
床面積	36.43 m <sup>2</sup>

附属建物 符号1



求積表

1.790 x 7.050 x 1/2 =	6.309750
(7.050 + 7.327) x 2.400 x 1/2 =	17.252400
(7.377 + 6.430) x 4.800 x 1/2 =	29.536800
合計床面積	53.098950
床面積	53.09 m <sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年4月5日

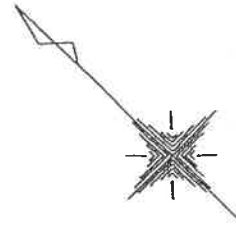
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方方法務局金沢出張所管轄)  
令和7年3月24日 大津地方方法務局

登記簿

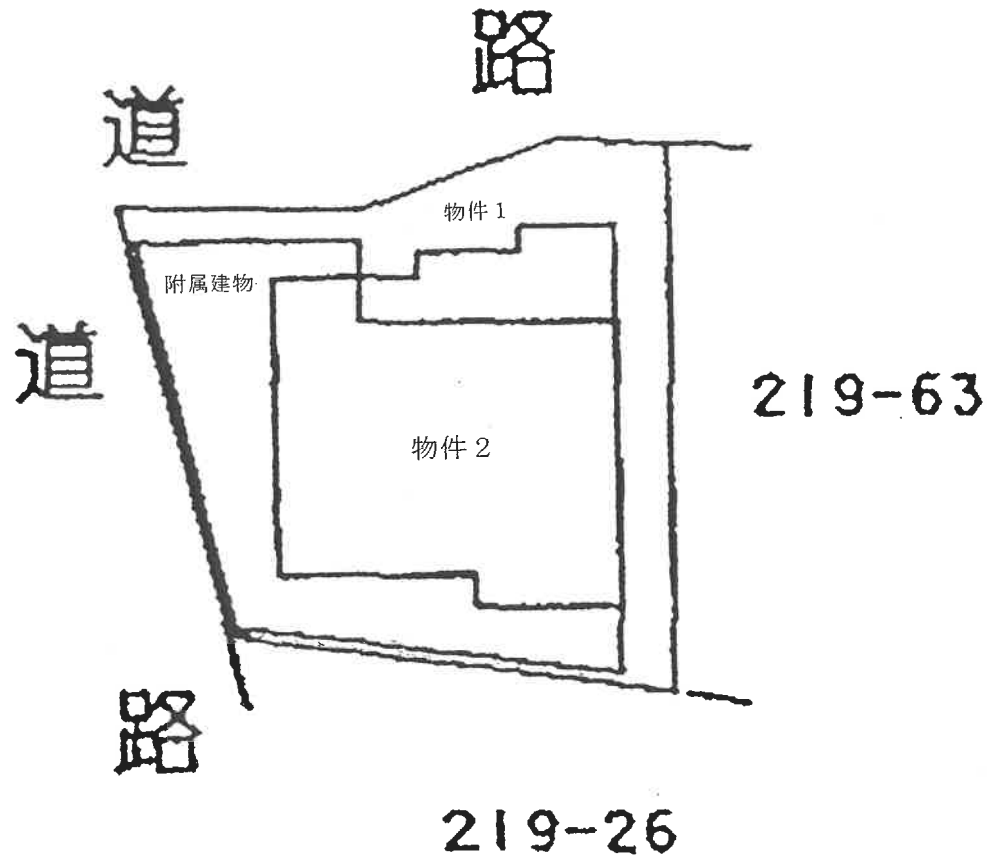
( 6 枚目)

地図整理番号：M29948

概略土地建物位置関係図



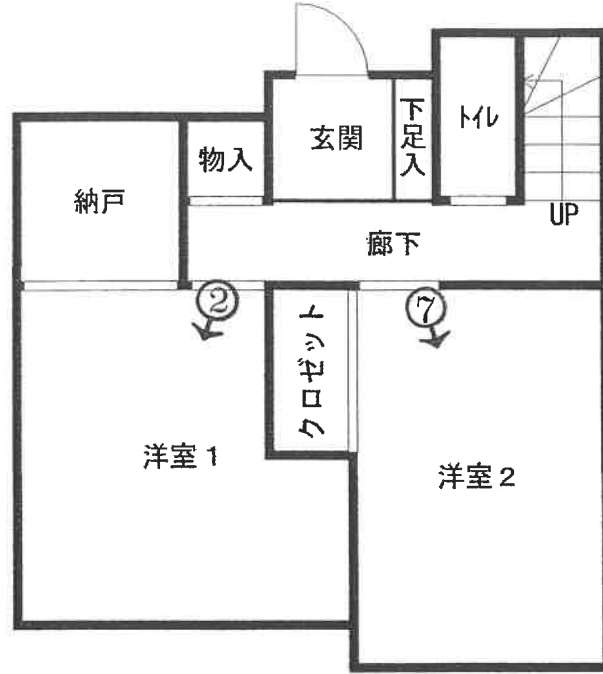
①



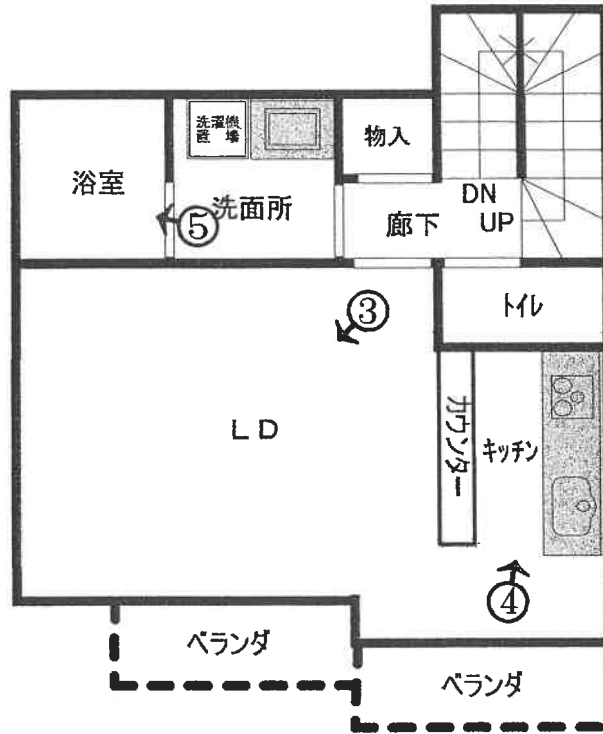
←○は写真撮影位置・方向

# 間取図 1

## 1 階



## 2 階

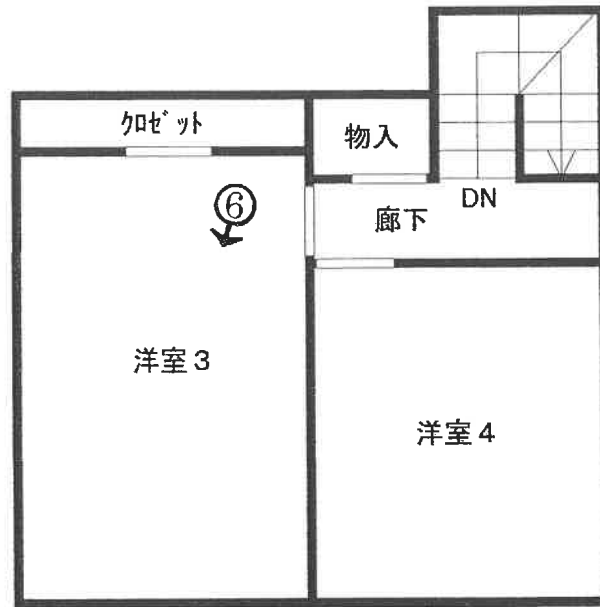


令和 7 年 ( 又 ) 第 7 2 号

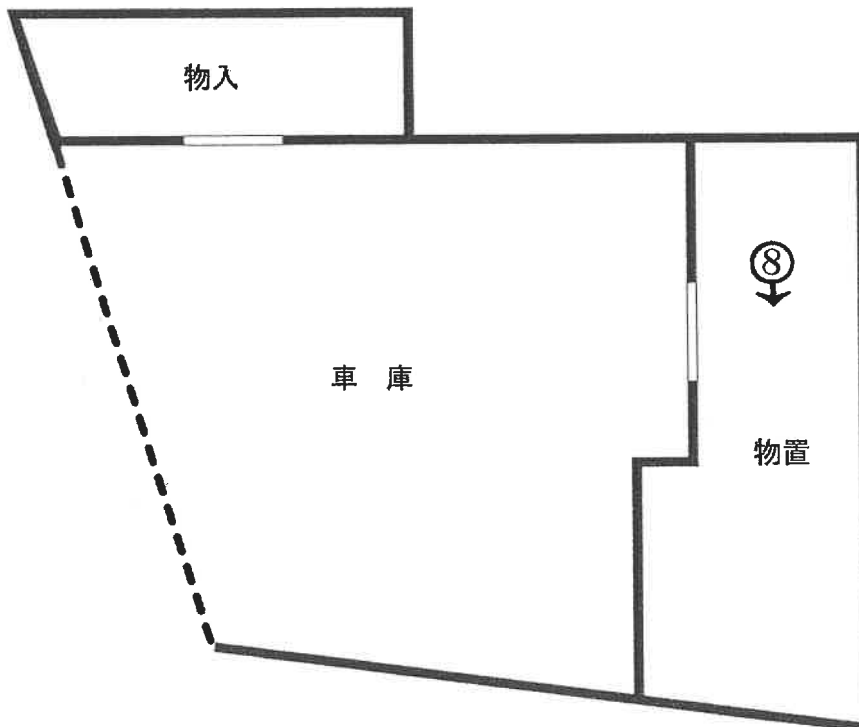
←○は写真撮影位置・方向

# 間取図 2

3階



附属建物 符号 1



令和7年(又)第72号

←○は写真撮影位置・方向



① 建物の外観



② 建物内の状況—洋室1(1階)





③ 建物内の状況—LD(2階)



④ 建物内の状況—キッチン(2階)



⑤ 建物内の状況－浴室(2階)



⑥ 建物内の状況－洋室3(3階)



⑦ 建物内の状況－洋室2:天井部分(1階)



⑧ 附属建物内の状況－物置



令和 7年 (又) 第 72号  
令和 7年 8月 6日 現地調査  
令和 7年 8月 19日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 本 圭 一

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,830,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,040,000円
物 件 2（建物）	金6,790,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、瑕疵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
1	次頁物件目録記載のとおり	地 目 宅地・一部公衆用道路
2		住居表示 「富岡東六丁目17番27号」
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 横浜市金沢区富岡東六丁目  
地 番 219番53  
地 目 宅地  
地 積 102.61平方メートル
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目219番地53  
家屋 番号 219番53  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.10平方メートル  
3階 36.43平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 53.09平方メートル

#### 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	京急本線「能見台」駅の北東方650m（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ起伏に富む住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、富岡・長浜風致地区：第3種（建蔽率（40%）、容積率（用途地域で規定）、建築物の高さ（10m）、外壁後退（道路2m、その他1m））
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	102.61㎡ 不整形地 間口約8.1m、奥行約10m（最深部） 南傾斜地（高低差最大約4.2m）
接面道路の状況	北西側約4m私道（建築基準法第42条1項）に約8.1m、北東側約3.8～4.3m私道（建築基準法第43条2項但し書空地）に約10m接面する角地	
土地の利用状況等	物件2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 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガス使用） あり
特記事項	<p>◇北東側私道は目的物件の北東側一部が公衆用道路となっているものと思料する。なお、目的物件2建物の建築計画概要書による敷地面積は80.28㎡であり、登記数量より22.33㎡少なく、セットバックされているものと思料する。目的敷地は、コンクリート舗装道路及び階段により接道している。</p> <p>◇横浜市道路内給水管情報によると東側地番219番63への水道管は、目的物件1の北側を通じて給水されているようであるが、詳細不明である。</p> <p>◇北西側で接する私道は位置指定道路となっており、接道する地番219番24は、地目：宅地、地積：119.99㎡ 所有者：日本不動産信用販売株式会社となっている。</p>	



2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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14年3月23日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング貼等
	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 そ の 他	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等 なし
床面積（現況）	1階：38.92㎡、2階：38.10㎡、3階：36.43㎡ 延べ113.45㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+納戸（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和7年8月6日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	<p>◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。</p> <p>◇本建物内は、各部屋とも動産類が散乱している。 各部屋に入るには、動産類が大量に置かれていることから、立入が困難な状況であり、床面や部屋の詳細について確認できない箇所があった。</p> <p>◇本建物1階の洋室2の天井部分のクロス等がなくなっており、穴が空いている。</p> <p>◇本建物2階の浴室の汚れがあり、洗面所の洗面ボウルが割れており、穴が空いている。また、キッチンのコンロ周辺に汚れが認められる。</p>	

	<p>◇以下の附属建物がある。</p> <p>符 号 1 種 類 車庫 物置 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 53.09㎡</p> <p>なお、物置にも大量の動産類が大量に置かれており、詳細について確認できない箇所があった。</p> <p>◇検査済証未交付である。建築計画概要書によると、地下1階地上2階で建築確認を申請しているが、現況は3階建の建築物であり、登記延べ床面積113.45㎡は、建築計画概要書による敷地面積80.28㎡に対して、容積率約141.3%となり、当初より違反している可能性が高い。</p>
--	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	162,000	70 100	113,000	×102.61	×0.9	= 10,440,000

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 横浜金沢-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 210,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{131} & \doteq & 162,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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に比し接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：角地等で優り、形状、高低差、セットバック、風致地区、道路条件、周辺の利用状況、私道（持分なし）等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (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)
2	270,000	× 113.45	× 0.12	= 3,680,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 40% (容積率オーバーを考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.4) = 0.12$$

(附属建物) 同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
130,000	× 53.09	× 0.24	= 1,660,000

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.4) = 0.24$$

$$\text{目的建物 } 3,680,000 \text{ + 附属建物 } 1,660,000 = 5,340,000$$

## 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)
1	10,440,000	×	0.65 法定地上権	=6,790,000

(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	10,440,000	- 6,790,000		×	×		= 2,040,000
2	5,340,000	+ 6,790,000	×	×	×		= 6,790,000
一括価格(合計)							= 8,830,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：違法建築物の可能性が高い物件による市場性修正を-20%と判定した。

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. 地価公示価格 横浜金沢-4

所 在：横浜市金沢区堀口12番49  
「堀口8-9」

価 格：210,000円/㎡

位 置：京急本線「能見台」駅約300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側4.5m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

地域の概要：小規模住宅が多い傾斜地の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 9,251,728円

物件2 (居宅) 2,179,291円

(車庫) 2,456,623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 (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。)

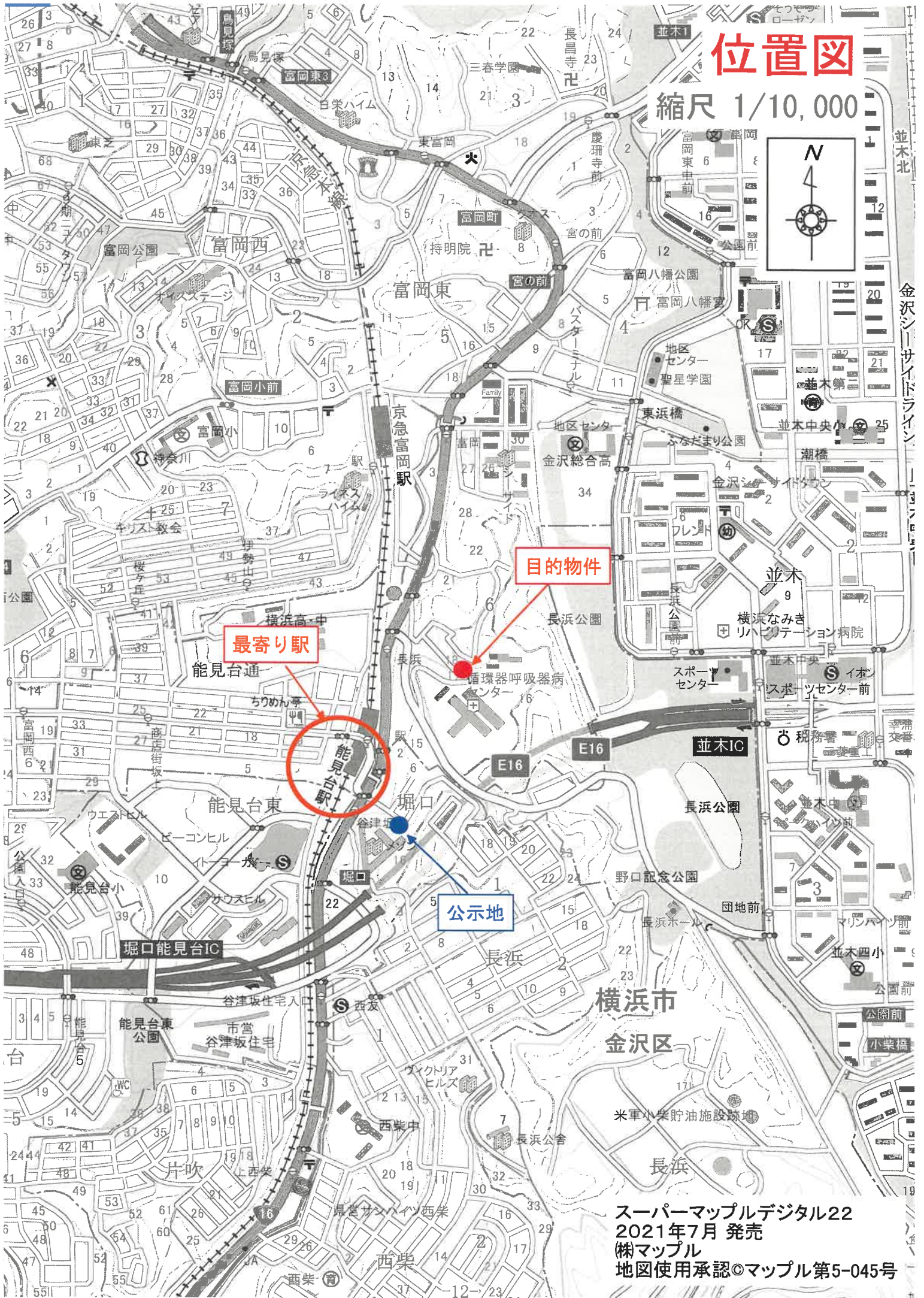
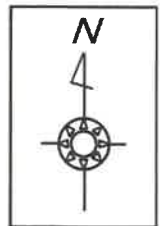
間取図

以上



# 位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

最寄り駅

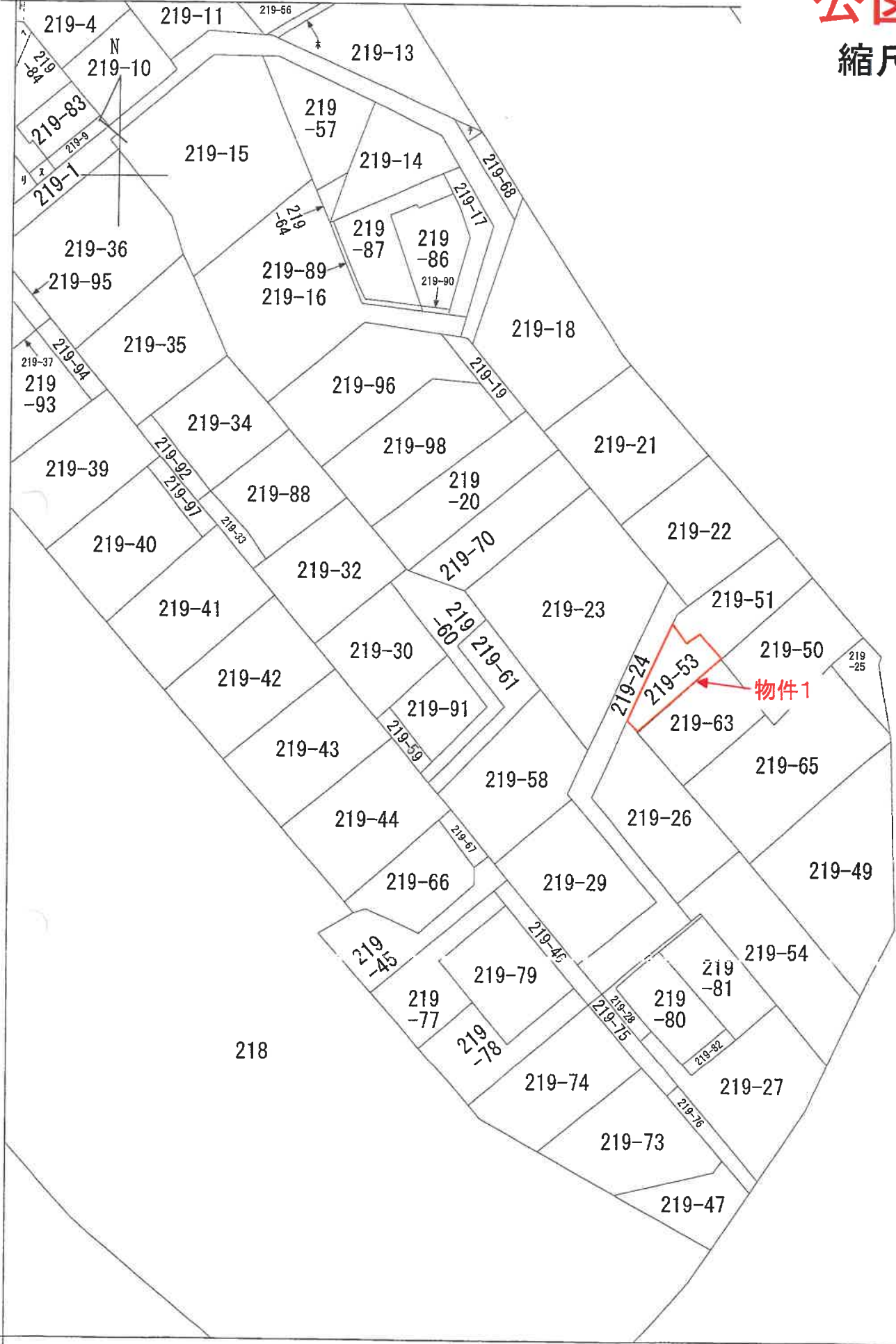
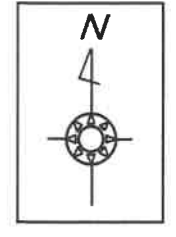
公示地

スーパーマッフルデジタル22  
2021年7月 発売  
(株)マッフル  
地図使用承認©マッフル第5-045号



# 公図(写)

縮尺 1/600



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。



登記年月日：昭和40年5月17日

306282

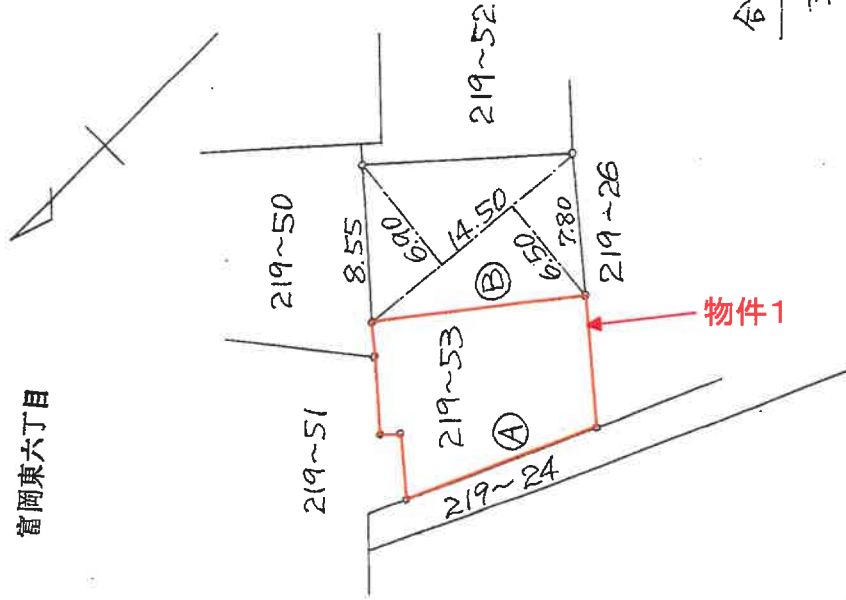
前219-53 後・新同一・新

地積測量図

地番	219番-63, -53
土地の所在	横浜市金沢区富岡町字ヨロヅ

富岡東六丁目

製作年月日	昭和40年5月17日	申請人	
製作者			



求積

$$\frac{\text{合計}}{2} = \frac{219-63 \text{ ㊸}}{2} = \frac{(6.50+6.90) \times 14.50}{2} = \frac{194.30}{2} = 97.15 \text{ m}^2$$

坪に換算

$$97.15 \text{ m}^2 \times 2.5975 = 251.88 \text{ 坪}$$

単位 = m

縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

(横浜地方方法務局金沢出張所管轄)

令和7年3月24日

大塚地方方法務局

登記官

# 地積測量図(写)

昭和40.5.17

# 建物図面・各階平面図(写)

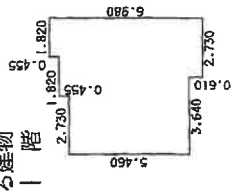
## 建物図面 各階平面図

家屋番号 219-53

建物の所在 横浜市金沢区富岡東六丁目219番地53

## 466892 各階平面図

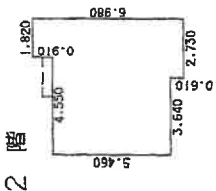
主たる建物



求積表

5.460 × 2.730	=	14.905800
5.915 × 0.910	=	5.382650
6.525 × 0.910	=	5.937750
6.980 × 1.820	=	12.703600
合計床面積		38.929800
床面積		38.92 ㎡

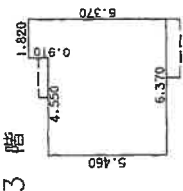
2階



求積表

5.460 × 3.640	=	19.874400
6.070 × 0.810	=	5.523700
6.980 × 1.820	=	12.703600
合計床面積		38.101700
床面積		38.10 ㎡

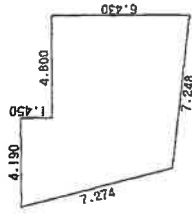
3階



求積表

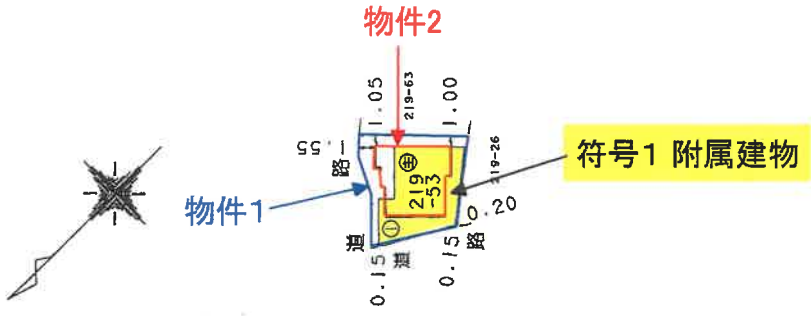
5.460 × 4.550	=	24.843000
6.370 × 1.820	=	11.593400
合計床面積		36.436400
床面積		36.43 ㎡

附属建物 符号1



求積表

1.780 × 7.050 × 1/2	=	6.309750
(7.050 + 7.327) × 2.400 × 1/2	=	17.252400
(5.877 + 6.430) × 4.800 × 1/2	=	29.536800
合計床面積		53.098950
床面積		53.09 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(神奈川県工組家庭調査士会)

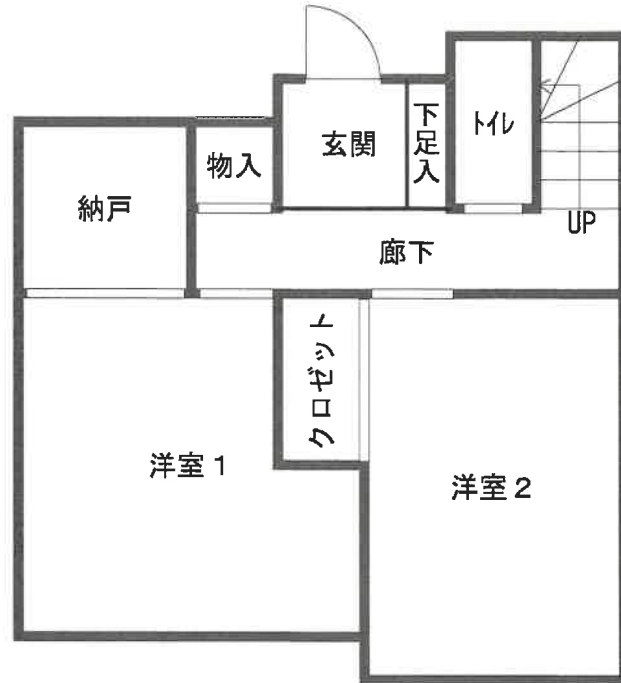
登記年月日：平成14年4月5日

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。  
 (横浜地方支務局金沢出張所管理)  
 令和7年3月24日 大津地方支務局 登記官

地図整理番号：W29948

# 間取図 1

## 1 階

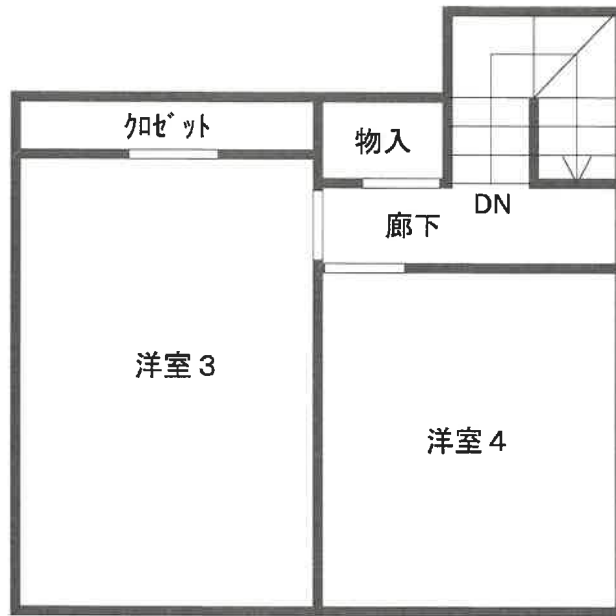


## 2 階

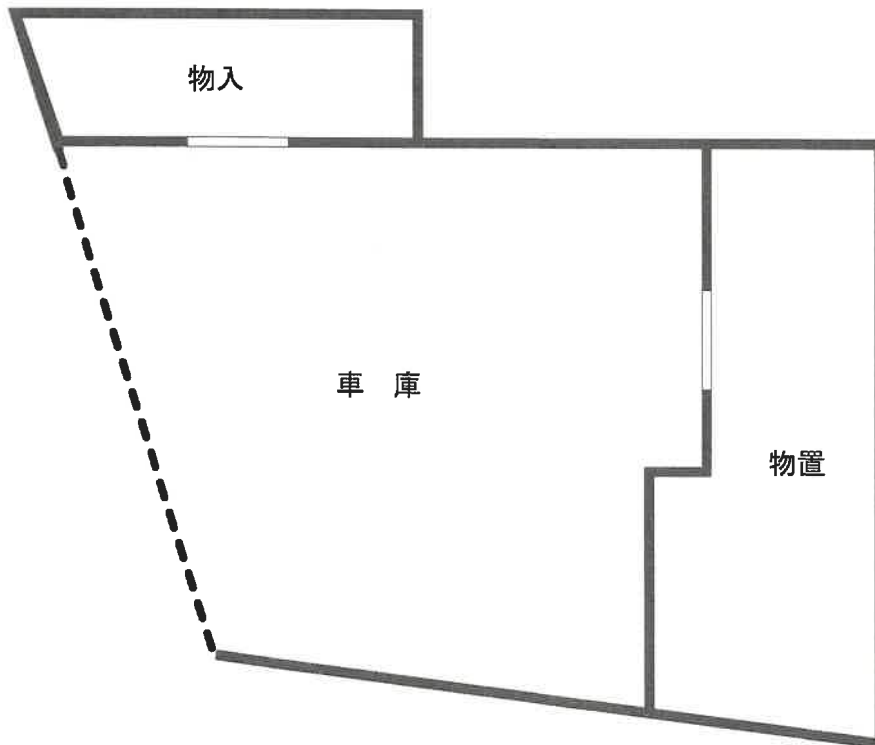


令和 7 年 ( 又 ) 第 7 2 号

3階



附属建物 符号 1



令和7年(又)第72号