

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 5 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	25,000,000 20,000,000	一括	5,000,000	140,716	30,152
1	12,290,000				
2	1,950,000				
3	1,950,000				
4	1,950,000				
5	2,610,000				
6	2,270,000				
7	340,000				
8	1,640,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1248 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 14 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 15 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 16 |

物 件 目 録

地 目 山林
 地 積 110平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

5 所 在 横浜市南区清水ヶ丘

地 番 214番17

地 目 山林

地 積 147平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 横浜市南区清水ヶ丘

地 番 214番18

地 目 山林

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 横浜市南区清水ヶ丘

地 番 214番19

地 目 山林

地 積 19平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	雑種地
8 所	在	横浜市南区清水ヶ丘
地	番	217番
地	目	宅地
地	積	166.01平方メートル

(現況)

地	目	山林
---	---	----

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8】

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。

物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区清水ヶ丘
地 番 214番1
地 目 山林
地 積 1248平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 横浜市南区清水ヶ丘
地 番 214番14
地 目 山林
地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 横浜市南区清水ヶ丘
地 番 214番15
地 目 山林
地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 横浜市南区清水ヶ丘
地 番 214番16

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-----------|
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214番17 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 147平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 6 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214番18 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 128平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 7 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214番19 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 横浜市南区清水ヶ丘

地 番 217番

地 目 宅地

地 積 166.01平方メートル

(現況)

地 目 山林

令和6年(ケ)第339号
令和6年11月1日受理
令和7年1月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1248 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 14 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 15 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 16 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 110 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214 番 17 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 147 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214番18 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 128平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 214番19 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 217番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 166.01平方メートル |

(土地用)

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1～8
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☒ 雑種地（物件1～7） ☒ 山林（物件8） ☐ （物件　　）
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1～7） ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件1から7の土地を雑種地として、物件8の土地を山林として占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「執行官の意見」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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

(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 (債務者兼所有者代表者)	1 照会書が送られてきたが、弁護士と相談した上で回答をしたいと考えているので時間をいただきたい。 2 使用借権に基づいて、有限会社大拓建設工業が本件土地を占有しています。 3 工事は中断していますが、有限会社大拓建設工業が工事に必要なものを置いているのではないかと思います。同会社が留置権を持っていると思います。 4 同会社の代表者から執行官に連絡させます。
■ B (有限会社大拓建設工業代表者)	1 Aからは留置権のことも含めて何の話も聞いていません。 2 本件土地上に工事に必要なものは置いていません。工事の関係ではなく一時的に自動車を駐車させてもらうこともありますが、当日か翌日には移動させています。 3 工事代金は遅れながら債務者兼所有者から支払われています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 目的物件の状況は、添付写真等のとおりである。 2 本件各土地の占有者及び占有状況は、現地調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。 本件土地の宅地造成工事許可申請台帳記載証明書によれば、造成主が債務者兼所有者、工事施工者が有限会社大拓建設工業となっている。しかし、現在、工事は中断している状況にあり、現地調査においても変化はない。 関係人の陳述によっても有限会社大拓建設工業が使用借権に基づいて本件土地を占有していると解することはできない。 また、同様に同会社が留置権に基づいて本件土地を占有していると解することもできない。 3 評価人の調査によれば、本件各土地は南西側で市道（建築基準法42条1項道路）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

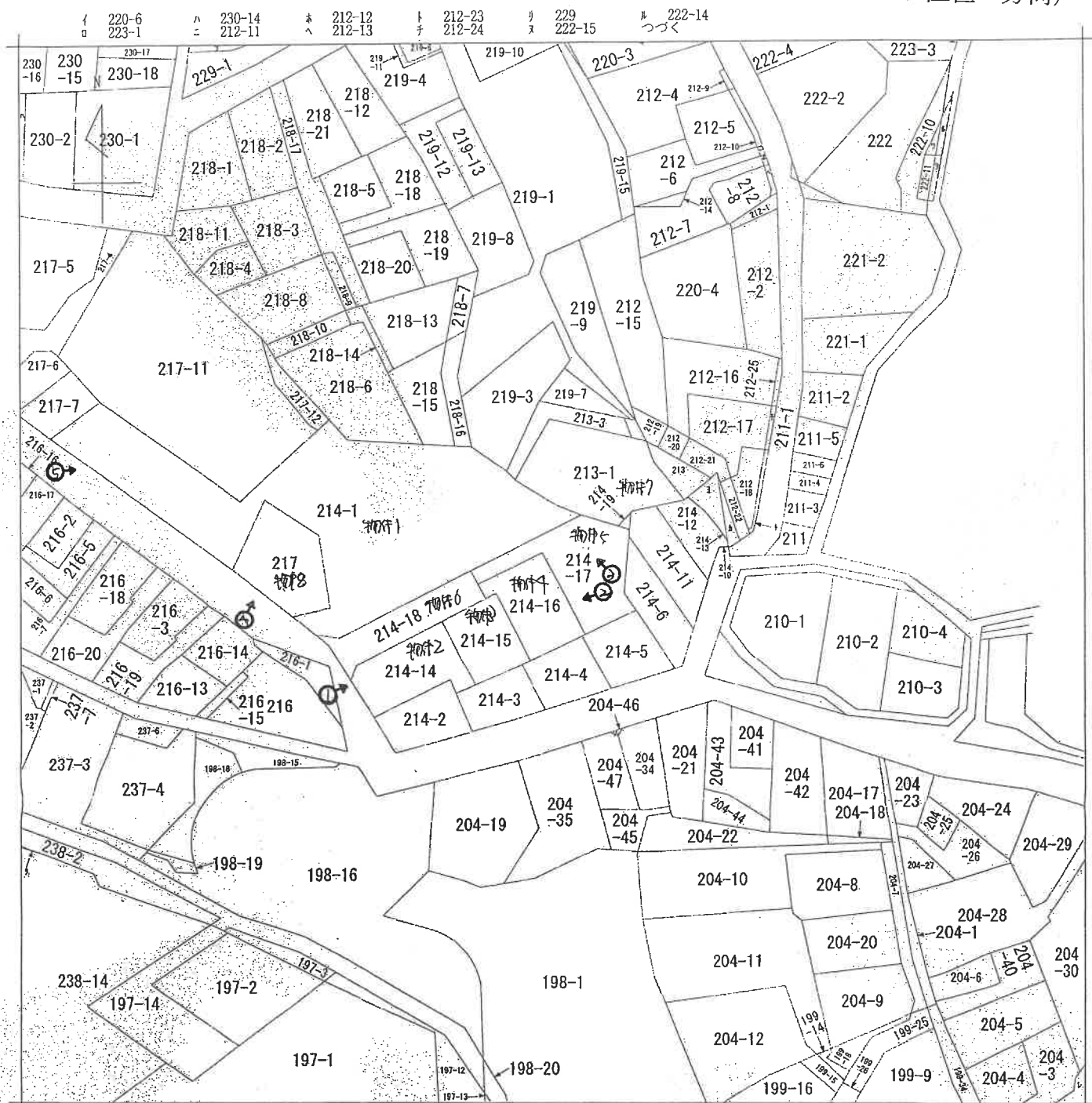
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月2日(月) 16:40-17:00	目的物件所在地	現地調査 写真撮影
令和6年12月4日(水)	郵送	債務者兼所有者に対し照会書送付(12月25日回答書到着)
令和6年12月9日(月) 13:53-13:56	電話	債務者兼所有者代表者から事情聴取
令和7年1月6日(月) 12:00-12:05	横浜地方法務局 湘南支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年1月6日(月) 17:50-17:53	電話	債務者兼所有者代表者から事情聴取
令和7年1月14日(火) 14:43-14:55	電話	有限会社大拓建設工業代表者から事情聴取
令和7年1月15日(水) 11:40-11:50	目的物件所在地	現地調査 写真撮影
(特記事項) ☐ 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て、解錠技術者に解錠させて目的物件に立ち入った。		

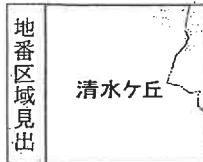
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(○→は写真撮影位置・方向)



(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 部 求 分	所 在	横浜市南区清水ヶ丘				地 番	214番17			
出 縮 力 尺	1/600	精 区 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年8月31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6年7月23日
横浜地方法務局

地図整理番号：M48977

登記官

(1/2)

(6 枚目)



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6年7月23日 横浜地方法務局

登記号

() 封印 ()

地積測量図

地番 214-1、
-14ないし19

土地の所在 横浜市南区清水ヶ丘

求積表

物件1

地番	① 214-1	X_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	Y_n	$X_{n+1}-X_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO						
RP28		469,595	462,535	-9,754	-4385,340630	
RP12		444,608	464,160	6,888	3062,459904	
RP5		433,063	469,423	14,664	6346,105602	
RP8		440,553	478,814	14,253	6279,201909	
RP7		431,890	483,676	1,172	506,176980	
RP30		420,998	479,966	-9,339	-8331,506932	
RP29		422,282	474,337	-3,074	-1298,094868	
RP31		416,634	476,912	5,419	2257,799645	
RP32		414,842	479,755	25,566	10605,850572	
RP40		415,262	502,478	30,992	16607,137904	
RP44		415,651	519,748	13,845	5753,718945	
RP23		423,615	516,323	-5,090	-2156,200350	
RP22		427,602	514,658	-2,309	-987,333018	
RP21		429,143	514,014	-3,819	-1638,897117	
RP20		437,037	510,839	-4,310	-1853,629470	
RP19		437,717	509,704	-19,093	-8357,330081	
RP18		448,325	491,745	-18,341	-8222,728925	
RP17		451,289	491,363	-1,253	-555,465117	
RP8		451,184	490,493	-16,013	-7224,809392	
RP27		449,361	475,350	-15,579	-7449,956019	
RP9		453,763	473,314	-12,815	-5814,972845	
				合計	-2497,985102	
				合計面積	1248,98	
				合計	1248,98	

物件2

地番	② 214-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
RP33		409,834	479,599	-15,189	-6224,96826
RP34		407,741	477,416	-2,371	-968,75931
RP16		403,053	477,198	12,021	4846,100113
RP52		403,278	489,437	12,294	4957,899732
RP51		400,575	489,492	3,360	1345,932000
RP35		400,536	492,797	3,113	1247,179868
RP35		410,075	492,605	-13,228	-5424,472100
				合計	-220,082924
				合計面積	110,044820 ㎡

物件3

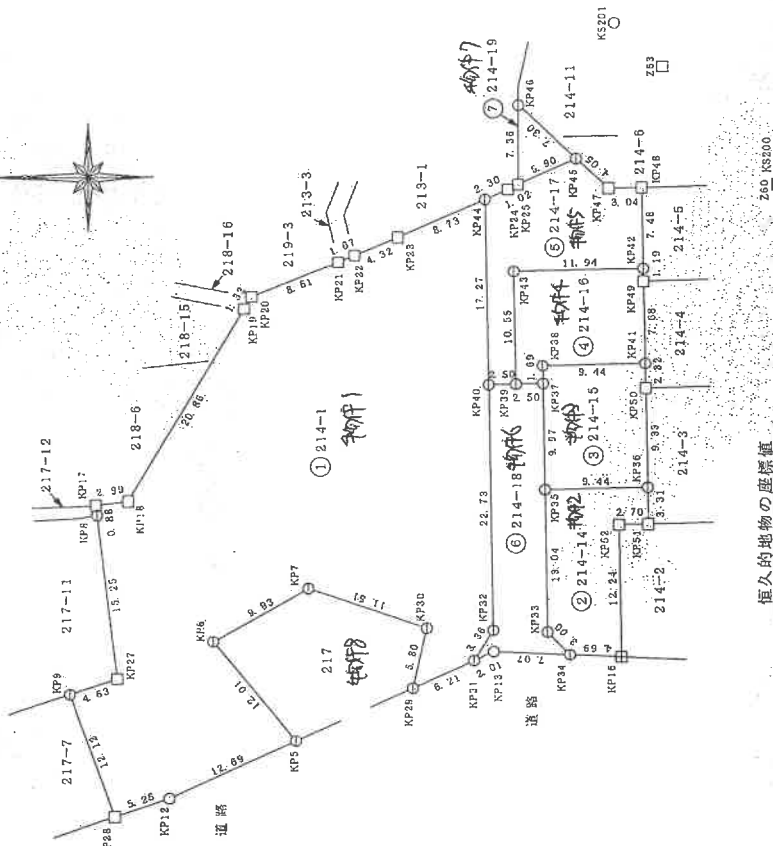
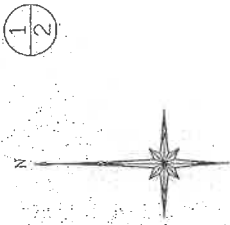
地番	③ 214-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
RP35		410.075	492.605	-9.774	-4008.072050
RP36		400.636	492.797	9.520	3814.054720
RP50		400.589	502.125	11.652	4670.226468
RP41		400.852	504.449	7.233	856.013116
RP38		410.290	504.258	-1.979	-770.526520
RP37		410.293	502.671	-11.653	-4780.748127
			合計	合計	-220.047293
			合計面積	面積	110.0236465
					正

作成者

(令和6年5月28日作成)

申請人

縮尺 1/500



恒久的的地の座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
KS200	388,426	522,093	道路境界線
KS201	403,633	536,218	道路境界線
KZ262	481,555	452,123	道路境界線
Z60	388,595	521,051	長有地境界線
Z63	399,101	532,082	長有地境界線

境界線の種類

○	市石
◎	市金属板
田	民プレート
⊖	計算点

測量年月日	令和6年5月16日
照準系	任意座標

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6年7月23日 横浜地方支庁局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

214-1、
214-19

地番

土地の所在 横浜市南区清水ヶ丘

2
2

214-19

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
214-19	KP25	412.556	521.104	-4.968	-4.968	-2049.673240
	KP45	407.160	523.492	7.356	7.356	2995.068960
	KP46	412.509	525.460	-2.388	-2.388	-965.071492
				合計	合計	-959.675772
				合計面積	合計面積	19.7878860
						19.78

合計面積 1874.8131640 m²

214-16

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
214-16	KP26	412.760	502.525	-10.501	-10.501	-4334.392760
	KP37	410.259	502.571	1.733	1.733	710.978847
	KP38	410.290	504.268	1.878	1.878	710.540420
	KP41	400.852	504.449	7.865	7.865	3152.700680
	KP49	400.993	512.123	8.866	8.866	3555.203538
	KP42	401.015	513.315	0.949	0.949	380.593235
	KP43	412.955	513.072	-10.780	-10.780	-4455.784450
				合計	合計	-220.205590
				合計面積	合計面積	110.1027960
						110.10

214-17

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
214-17	KP40	415.262	502.478	-17.223	-17.223	-7162.057426
	KP39	412.760	502.525	10.594	10.594	4372.779440
	KP43	412.955	513.072	10.790	10.790	4455.784450
	KP42	401.015	513.315	7.724	7.724	3097.439860
	KP48	401.153	520.796	7.420	7.420	2876.556260
	KP47	404.192	520.735	2.696	2.696	1082.701632
	KP45	407.160	523.492	0.369	0.369	150.242040
	KP25	412.555	521.104	-2.841	-2.841	-1172.087755
	KP24	413.464	520.651	-1.356	-1.356	-560.657184
	KP44	415.581	519.748	-16.173	-16.173	-7652.353519
				合計	合計	-294.634196
				合計面積	合計面積	147.3170590
						147.31

214-18

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
214-18	KP31	416.604	476.912	-2.010	-2.010	-837.434340
	KP13	414.805	477.746	0.504	0.504	209.061720
	KP24	407.741	477.416	1.823	1.823	743.311843
	KP35	409.834	479.669	15.189	15.189	6224.968206
	KP36	410.075	492.605	23.902	23.902	9432.546160
	KP37	410.259	502.571	9.920	9.920	4069.769280
	KP38	412.760	502.525	-0.093	-0.093	-38.386580
	KP40	415.262	502.478	-23.769	-23.769	-9455.100478
	KP23	414.842	479.755	-25.566	-25.566	-10905.850572
				合計	合計	-257.115451
				合計面積	合計面積	128.5577255
						128.55

作成者

申請人

縮尺

1 / 500

(令和6年5月28日作成)

①



②



(9 枚目)

③



④



(/ ○ 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 339 号
令和 6 年 12 月 2 日 現地調査
令和 7 年 1 月 20 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 25,000,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 12,290,000円
物 件 2 (土地)	金 1,950,000円
物 件 3 (土地)	金 1,950,000円
物 件 4 (土地)	金 1,950,000円
物 件 5 (土地)	金 2,610,000円
物 件 6 (土地)	金 2,270,000円
物 件 7 (土地)	金 340,000円
物 件 8 (土地)	金 1,640,000円

一括価格は、物件1～8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。

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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目：雑種地
2		地目：雑種地
3		地目：雑種地
4		地目：雑種地
5		地目：雑種地
6		地目：雑種地
7		地目：雑種地
8		地目：山林
特 記 事 項		
① 物件1～7土地は、従前は一筆の土地であったが、そのうち南東部分が分筆されて物件2～7土地となり、中央から北西部分が物件1土地となっている。 ② 現況を見ると、切土・盛土と擁壁設置等の宅地造成工事が開始されていた模様であるが、大部分は中断されて未完成となっている。 ③ 現況から判断すると、目的土地の宅地開発は、分筆された物件2～7土地について最初に行い、次に物件1・8土地を行う予定であったと推定される。 ④ 目的土地は、当該現況により、纏まりがある一団の土地として、物件1・8土地、及び物件2～7土地の両部分から構成されている。		

* 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 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 2 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 4 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 横浜市南区清水ヶ丘 |
| | 地 | 番 | 2 1 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 . 0 1 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1～8の共通事項）

位置・交通	京浜急行本線「南太田」駅の北西方約1km（道路距離）、 「清水ヶ丘」バス停より徒歩約4分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	概ね南方への下り傾斜地に中小規模の一般住宅が建ち並ぶほかアパートも見られる住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	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、宅地造成工事規制区域、 土砂災害警戒区域（北西部から西端部）
接面道路の状況	南西側の約49mが現況幅員約5.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、利用されていない。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし（接面市道に上水道管が埋設されている） なし（周辺の市道に都市ガス管が埋設されている） なし（接面市道に下水道管が埋設されている）
特記事項	① 令和5～6年に宅地造成等規制法に規定する宅地造成に該当する工事として、4件の切土・盛土・擁壁設置等の工事が施工され検査済証の交付も受けている。なお、目的土地について都市計画法上の開発許可が申請された形跡は無く、何らかの事情により、部分的な宅地造成工事が先行されている。 ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件１・８）

土地の概要と利用状況等	目的土地のうち中央から北西部（全体面積の約 69％）を占める。相当範囲について切土工事等が施工されているが、南西側市道及び南側の物件 2～7 土地より高く、台地状の地勢となっている。現況は雑草と低木が繁茂している雑種地・山林であるが、宅地開発の素地として取得されたものと思料される。	
画地条件	規模	物件 1 土地 1, 2 4 8 m²（登記地積） 物件 8 土地 1 6 6. 0 1 m²（登記地積） 計 1, 4 1 4. 0 1 m²
	形状	台形状のやや不整形地
	間口・奥行等	東西方向：約 28～42m 南北方向：約 21～35m
	地勢	南西側市道と南側の物件 2～7 土地より約 8～10m 程度高い。なお、南側土地との境界部の下部に擁壁が設置されている。
接面道路の状況	南西側の約 35. 5m が現況幅員約 5. 4m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項道路）に接面する。	
特記事項	なし	

3. 土地の概況及び利用状況等（物件2～7）

土地の概要と利用状況等	目的土地のうち南部（全体面積の約31%）を占める。 4区画の宅地と短い道路を配置する宅地造成工事が施工中であるが工事の初期の段階で放置されている。 西側市道に接面する南西端の画地（地番214番14土地）については東・西・南の三方に擁壁が設置されて盛土も行われているが、当該箇所以外は工事が全く進捗していない。 現況は、南西端の画地と北端部付近以外の相当範囲の地盤面が低くなっており、大量の盛土が必要になり、隣接地との境界部には擁壁の設置も必要になるものと思料される。	
画地条件	規模	物件2土地 110㎡（登記地積） 物件3土地 110㎡（登記地積） 物件4土地 110㎡（登記地積） 物件5土地 147㎡（登記地積） 物件6土地 128㎡（登記地積） 物件7土地 19㎡（登記地積） 計 624㎡
	形状	東西方向に長いやや不整形地
	間口・奥行等	東西方向：約42～46m 南北方向：約11.5～14.4m
	地勢	上記のとおり相当範囲の地盤面が低く、剥き出しの土面が法地状を呈している。
接面道路の状況	西側の約13.5mが現況幅員約5.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
特記事項	なし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1～8の土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 (㎡)	土地価格 (円)
1	201,000	$\times \frac{10}{100}$	= 20,100	$\times 1,248$	= 25,080,000
2	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 110$	= 3,980,000
3	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 110$	= 3,980,000
4	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 110$	= 3,980,000
5	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 147$	= 5,320,000
6	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 128$	= 4,630,000
7	201,000	$\times \frac{18}{100}$	= 36,200	$\times 19$	= 690,000
8	201,000	$\times \frac{10}{100}$	= 20,100	$\times 166.01$	= 3,340,000

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。

地価調査基準地 南(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 199,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 201,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件と環境条件等で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

◇個別格差：

（物件１・８）現状では緩衝緑地程度の効用を有するに過ぎないため、上記のとおり判定した。

（物件２～７）宅地造成工事は未だ初期の段階であることを考慮して、上記のとおり判定した。

２．評価額の判定

前記１により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
１	25,080,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 12,290,000
２	3,980,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,950,000
３	3,980,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,950,000
４	3,980,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,950,000
５	5,320,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 2,610,000
６	4,630,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 2,270,000
７	690,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 340,000
８	3,340,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,640,000
一括価格（合計）					= 25,000,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：有効利用するためには相応の費用と期間を要することによる市場性の低下を一30％と判定した。

競売市場修正：一30％と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 南(県)－5

所 在 : 横浜市南区庚台 61 番 88
価 格 : 199,000 円/㎡
位 置 : 京浜急行本線「南太田」駅 約 1 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 106 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 4.3m市道
用 途 指 定 等 : 第 2 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%, 容積率 150%)、
準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1～7 (土地) 13,965,048 円

※ 令和 6 年 5 月 31 日に従前の 214 番 1 土地が、現在の 214 番 1 及び
214 番 14～214 番 19 の 7 筆の土地に分筆されている。

物件 8 1,237,106 円
(土地)

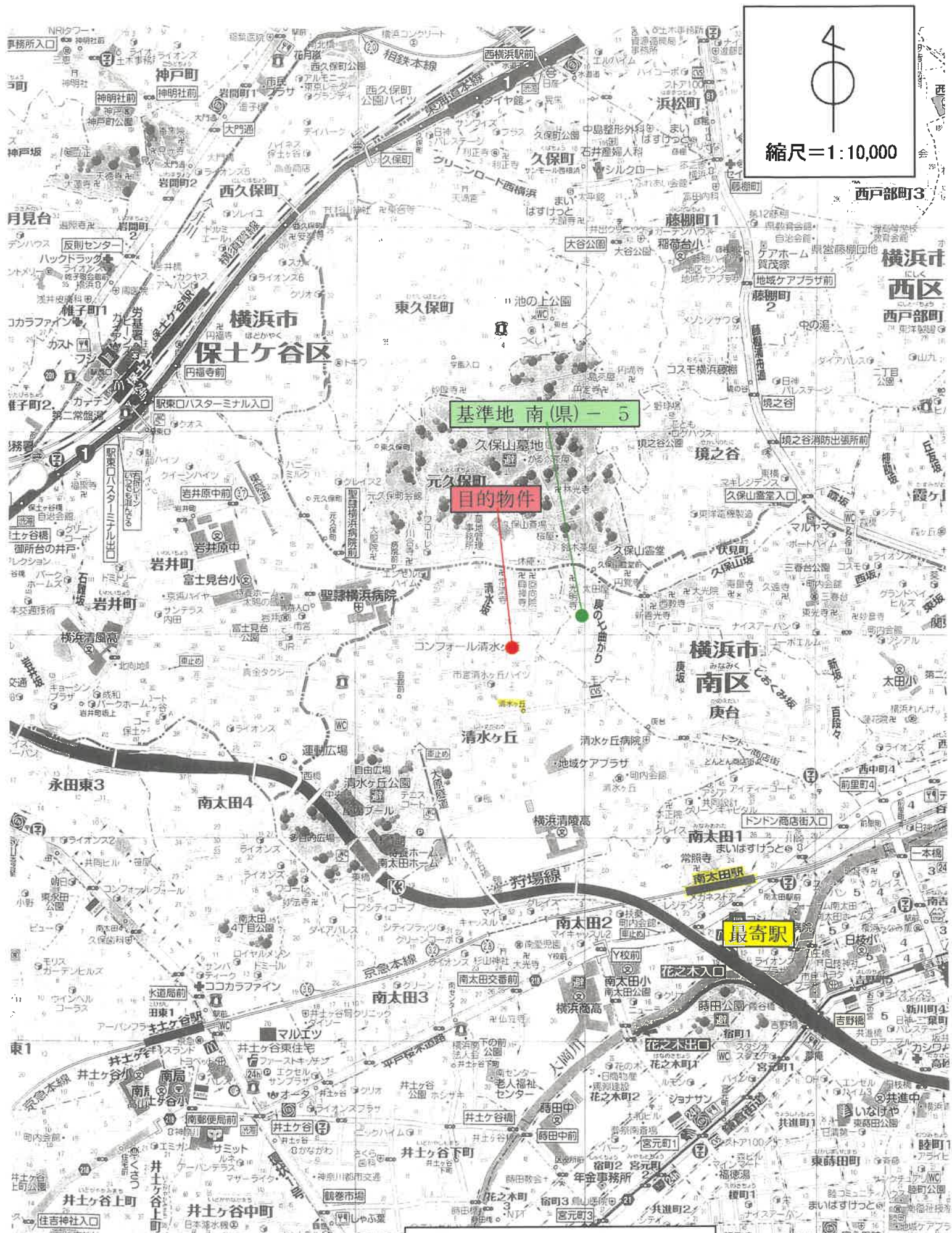
第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件を A 4 判へ抜粋)

地積測量図写 (物件 1～7) (B 4 判から A 4 判へ縮小)

以 上

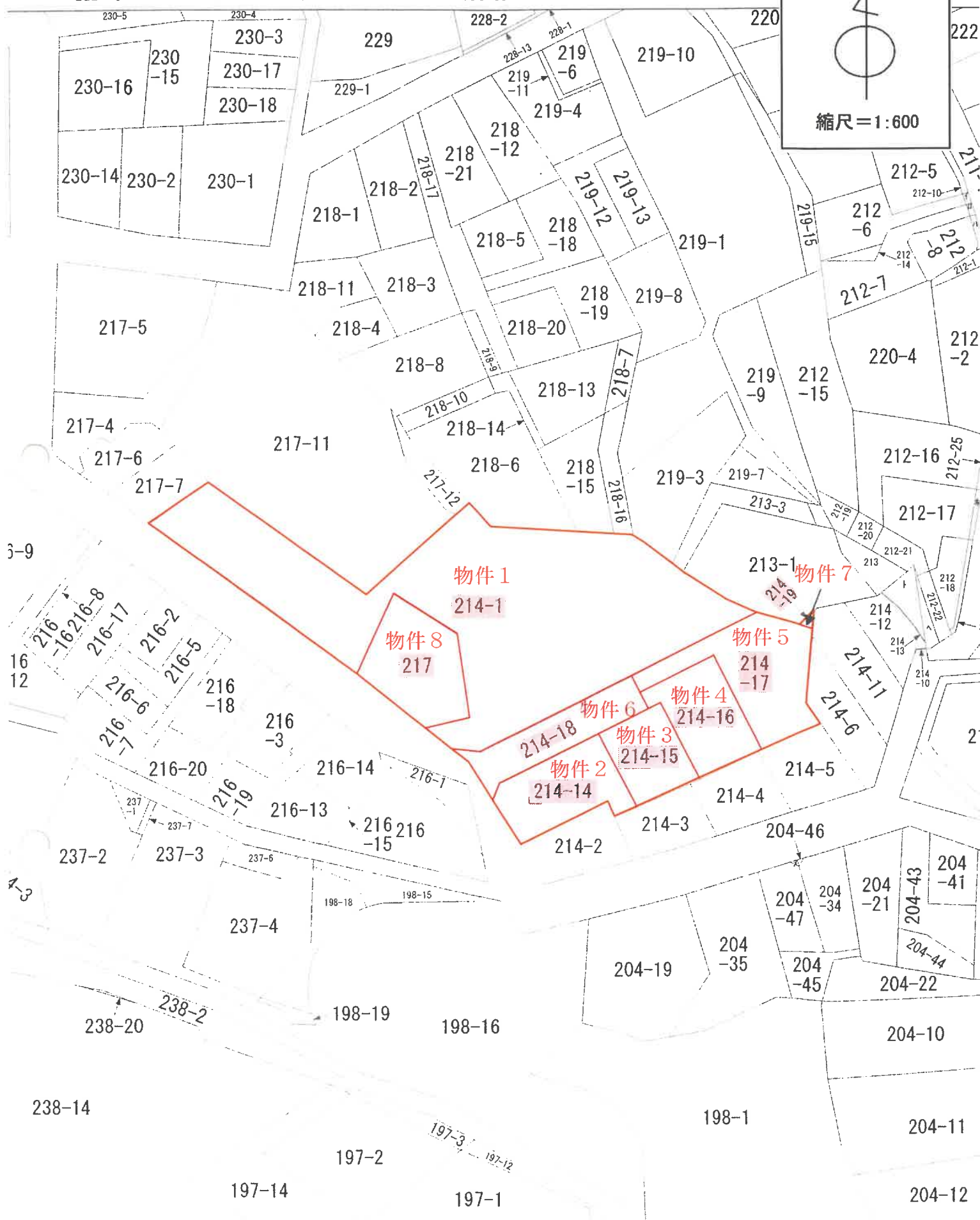
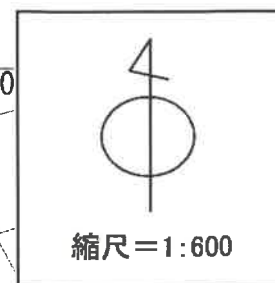


縮尺=1:10,000

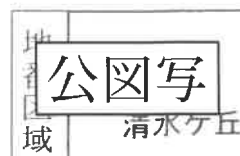
書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図

ハ 212-13 212-23 ホ 212-24 212-3 ト 214-9 199-18 リ 204-18 204-48 ル 235-14 つづく



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の位置及び形状の概略を記載した図面です。



物件 (1) 土地 : 214番1 物件 (5) 土地 : 214番17
 物件 (2) 土地 : 214番14 物件 (6) 土地 : 214番18
 物件 (3) 土地 : 214番15 物件 (7) 土地 : 214番19
 物件 (4) 土地 : 214番16

求積表

地番	① 214-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
KP28		449.595	462.535	-9.754	-4385.349630
KP12		444.608	464.160	5.888	3062.459904
KP5		433.063	469.423	14.654	6346.105202
KP6		440.553	478.814	14.253	6279.201909
KP7		431.800	483.676	1.172	506.175080
KP30		420.988	479.986	-9.339	-3931.606932
KP29		422.262	474.337	-3.074	-1298.094868
KP31		416.634	476.912	5.419	2257.739646
KP32		414.842	479.756	25.566	10605.850572
KP40		415.262	502.478	39.992	16607.157904
KP44		415.581	519.748	13.845	5753.718945
KP23		423.615	516.323	-5.090	-2156.200350
KP22		427.602	514.658	-2.309	-987.330018
KP21		429.143	514.014	-3.819	-1638.897117
KP20		437.037	510.839	-4.310	-1883.629470
KP19		437.717	509.704	-19.093	-8357.330681
KP18		448.325	491.746	-18.341	-8222.728825
KP17		451.289	491.363	-1.253	-565.465117
KP8		451.184	490.493	-16.013	-7224.809392
KP27		449.361	475.350	-16.579	-7449.956019
KP4		453.763	473.914	-12.815	-5814.972845
合計					-2497.965102
合計面積					1248.982510
地積					1248.98 m ²

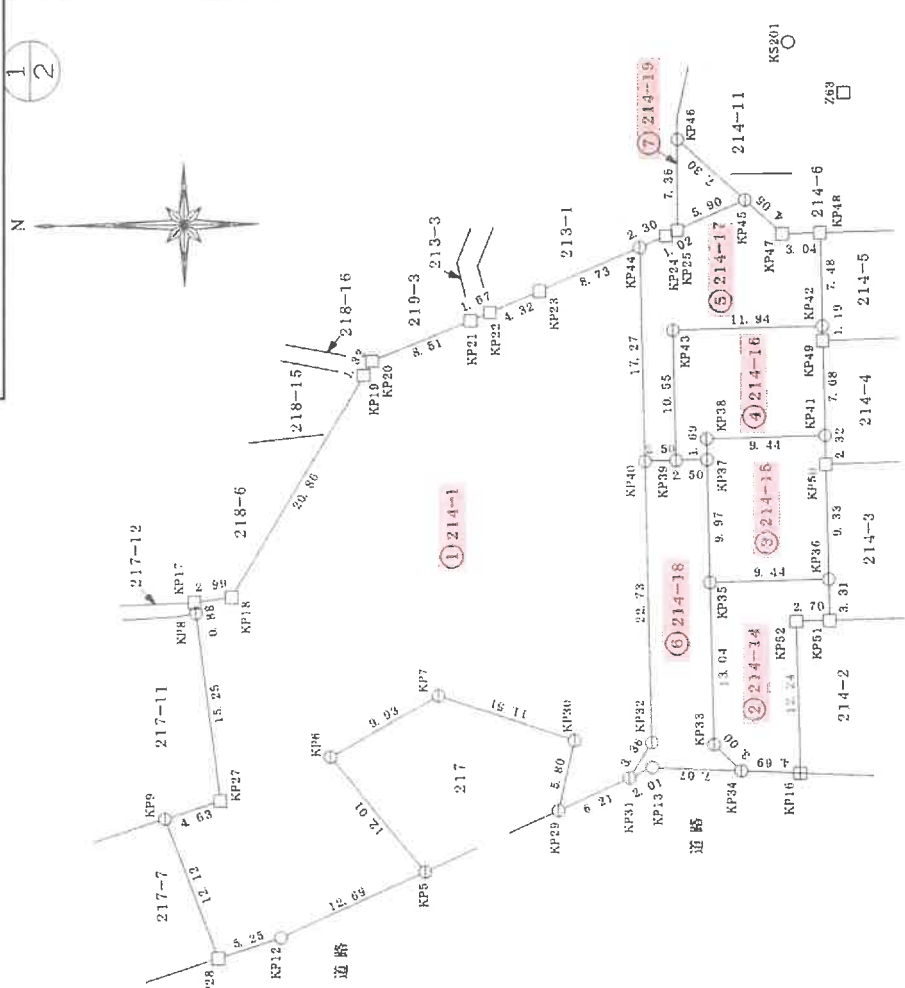
地番	② 214-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
KP33		409.834	479.569	-15.189	-6224.968626
KP34		407.741	477.416	-2.371	-966.753911
KP16		403.053	477.198	12.021	4845.100115
KP52		403.278	489.437	12.294	4957.899732
KP51		400.575	489.492	3.360	1345.932000
KP36		400.636	492.797	3.113	1247.179868
KP35		410.075	492.605	-13.228	-5424.472100
合計					-220.082924
合計面積					110.0414620
地積					110.04 m ²

地番	③ 214-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
KP35		410.075	492.605	-9.774	-4008.073050
KP36		400.636	492.797	9.520	3814.054720
KP50		400.809	502.125	11.552	4670.226468
KP41		400.852	504.449	2.133	855.017316
KP38		410.290	504.258	-1.878	-770.524620
KP37		410.259	502.571	-11.653	-4780.748127
合計					-220.047293
合計面積					110.0236465
地積					110.02 m ²

地積測量図

番 214-1、
-14、-15
土地の所在 横浜市南区清水ヶ丘

B4をA4 (81%) に縮小



恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	点の識別
KS200	388.426	522.093	道路境界標
KS201	403.633	536.218	道路境界標
KZ262	481.555	452.123	道路境界標
Z60	388.595	521.051	民有地境界標
Z63	399.181	532.082	民有地境界標

境界標の種類

○	市石
◎	市金属板
□	民石
田	民プレート
⊖	計算点

測量年月日	令和6年5月16日
座標系	任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/500

地 番 214-1、
-14ないし19

土地の所在 横浜市南区清水ヶ丘

地 積 測 量 図

2
2

地 番	④ 214-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NP39		412.760	502.525	-10.501	-4334.392760
NP37		410.359	502.571	1.733	710.978847
NP38		410.290	504.258	1.878	770.524520
NP41		400.852	504.449	7.865	3152.700980
NP49		400.993	512.123	8.866	3555.203938
NP42		401.015	513.315	0.949	380.563235
NP43		412.955	513.072	-10.790	-4455.784450
			合 計		-220.205590
			合 計 面 積		110.1027950
			地 積		110.10
					m ²

地 番	⑤ 214-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NP40		415.282	502.478	-17.223	-7152.057426
NP39		412.760	502.525	10.594	4372.779440
NP43		412.955	513.072	10.790	4455.794450
NP42		401.015	513.315	7.724	3097.459860
NP48		401.153	520.796	7.420	2976.555260
NP47		404.182	520.735	2.696	1089.701632
NP45		407.160	523.492	0.369	150.242040
NP25		412.555	521.104	-2.841	-1172.068755
NP24		413.464	520.651	-1.356	-560.657184
NP44		415.581	519.748	-18.173	-7552.353513
			合 計		-294.634196
			合 計 面 積		147.3170980
			地 積		147.31
					m ²

地 番	⑥ 214-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NP31		416.634	476.912	-2.010	-837.434340
NP13		414.805	477.746	0.504	209.061720
NP34		407.741	477.416	1.823	743.311843
NP33		409.834	478.569	15.189	6224.968626
NP35		410.075	492.605	23.002	9432.545150
NP37		410.259	502.571	9.920	4069.769280
NP39		412.760	502.525	-0.093	-38.386680
NP40		415.262	502.478	-22.769	-9455.100478
NP22		414.842	479.756	-25.566	-10605.850572
			合 計		-257.115451
			合 計 面 積		128.557255
			地 積		128.55
					m ²

総合計面積 1874.8131640 m²

B4をA4 (81%) に縮小

作成者

申請人

縮尺

1 / 500