

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月21日から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 4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11月17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11月10日 午前10時00分から 令和 7年11月10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 9月18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）
1～3	19,150,000 15,320,000	一括	3,830,000	114,054	29,740
1	4,020,000				
2	40,000				
3	15,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 1 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 1 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 2 1 0 番地 1 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 番 1 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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（地番210番120）の一部を通行のため無償で利用している。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番210番119及び120）への通行のため無償で利用されている。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 210番121 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 210番118 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目210番地121 |
| | 家屋 番号 | 210番121 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年1月28日受理
令和7年2月10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 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 210番121 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 番 | 210番118 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目210番地121 |
| | 家屋 番号 | 210番121 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 51.34平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市保土ヶ谷区法泉1丁目8番10-3号	
土 地	物件1・2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 雑種地（物件 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 物件1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 ☐ 「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 ）	☒ 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土地は、債務者兼所有者が所有し、近隣住民らが公衆用道路として使用している。	
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居宅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	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
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が母と二人で居住しています。 2 本建物は、水回り等不具合な所はありませんが、経年による傷等はあると思います。 以前、たばこを吸っていたので、1階のリビングとトイレのクロスは黄ばんでいます。 3 建物の傾きは感じません。 4 小型犬を一匹飼っています。室内は行き来自由ですが、特に傷はないと思います。 ただし、以前飼っていた犬のおしっこの影響で、リビングのドアが傷んでいます。 5 増改築等はありません。 6 隣地との境界のトラブル等はありません。 7 物件2土地は、近隣住民らが公衆用道路として使用していますが、取り決めや金銭等の授受はありません。 8 物件1土地の一部と隣家(210-120)の土地の一部が、隣家(210-119)も含めた三軒の間で共有スペースとなっています。 このスペースは、車の出入りのために使用して良いという取り決めをしているものです。金銭の授受はありません。 確か書面を作成したと思いますが、見つかりません。 9 物件1土地内に東京電力の電柱があります。使用料をいただいています。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
物件1土地東側に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているもので、土地との定着性は認められない
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、物件2土地の東側で接する道は、市道である。

(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 1月30日(木) 14:15-14:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取(現況調査協力依頼 及び調査期日調整)
令和7年 2月 4日(火) 13:10-13:15	横浜地方法務局 旭出張所	全部事項証明書交付申請
令和7年 2月 6日(木) 10:00-10:35	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 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) ☐ 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 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。

(座標値種別：図上測定)

-23667.471



-23792.471

(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

法泉 1 丁目

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目				地番	210番121			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月19日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(6 枚目)

令和6年12月19日 横浜地方佐藤屋神奈川出張所

登記号

(7 枚目)

請求番号：19-3

地積測量図

地番 210-9-117、-118、-119、-120、-121

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目

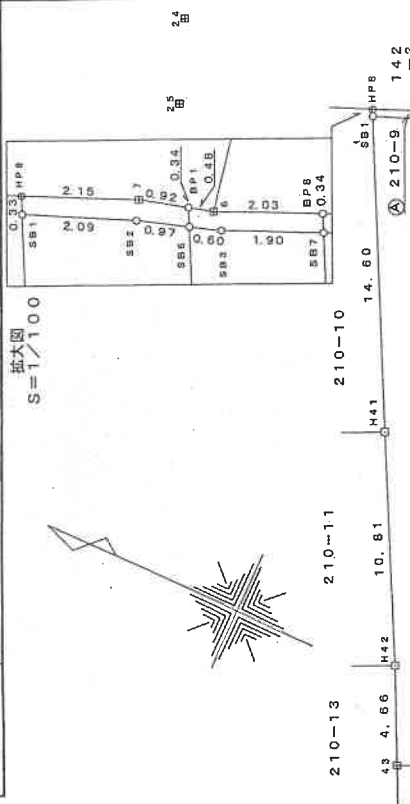
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
25	114.679	91.334		
24	116.111	95.017		
H2	81.239	105.275		
59	75.439	94.468		
61	82.847	108.307		
5	103.737	99.333		

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	地積
210-9	SB1	106.412	94.753	174.021888	94.486	-440.878040
	SB2	106.280	94.435	-198.512685	91.647	-843.143459
	SB3	104.311	95.248	-274.219882	84.533	-500.323250
	SB4	103.381	95.551	-73.860323	82.677	-858.592559
	SB5	103.638	95.859	95.809337	81.990	-848.917614
	SB6	104.424	95.609	274.772302	85.075	-478.720088
210-117	BP1	103.638	95.859	2.167017	86	229.599304
	BP2	103.381	95.551	1.0935088	87.974	417.288300
	BP3	103.381	95.551	1.09	87.974	417.288300
	BP4	103.381	95.551	1.09	87.974	417.288300
	BP5	103.381	95.551	1.09	87.974	417.288300
	BP6	103.381	95.551	1.09	87.974	417.288300
210-118	BP1	103.381	95.551	28.732230	87.974	182.81
	BP2	103.381	95.551	-22.895588	87.974	182.81
	BP3	103.381	95.551	-184.102515	87.974	182.81
	BP4	103.381	95.551	185.622800	87.974	182.81
	BP5	103.381	95.551	223.368730	87.974	182.81
	BP6	103.381	95.551	1.597192	87.974	182.81
210-119	BP1	103.381	95.551	0.848950	87.974	182.81
	BP2	103.381	95.551	0.84	87.974	182.81
	BP3	103.381	95.551	0.84	87.974	182.81
	BP4	103.381	95.551	0.84	87.974	182.81
	BP5	103.381	95.551	0.84	87.974	182.81
	BP6	103.381	95.551	0.84	87.974	182.81
210-120	BP1	103.381	95.551	700.944900	87.974	182.81
	BP2	103.381	95.551	-787.241590	87.974	182.81
	BP3	103.381	95.551	-786.058558	87.974	182.81
	BP4	103.381	95.551	828.538148	87.974	182.81
	BP5	103.381	95.551	6.127700	87.974	182.81
	BP6	103.381	95.551	3.0663500	87.974	182.81
210-121	BP1	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81
	BP2	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81
	BP3	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81
	BP4	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81
	BP5	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81
	BP6	103.381	95.551	3.06	87.974	182.81

総計 399.2884315



境界線の種類

◎	金属プレート
○	コンクリート杭
△	金線
□	石杭
◇	計算点

測地系 任意系
測量年月日 平成26年11月15日

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(表裏紙)

登記年月日：平成27年9月11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6年12月19日 横浜地方方法務局神奈川出張所

横浜地方法務局神奈川出張所

2014년 12월 14일

(8 枚目)

請求番号: 19-2

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

建各階平面圖

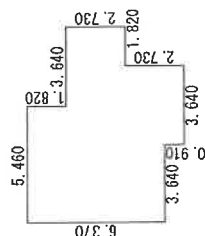
圖面階各

210-121

号番屋家

横濱市保土ヶ谷区法泉一丁目210番地121

理



求積表

$$\begin{aligned} 1.820 \times 2.730 &= 4.968600 \\ 1.820 \times 5.460 &= 9.937200 \\ 1.820 \times 7.280 &= 13.249600 \\ 3.640 \times 6.370 &= 23.186800 \end{aligned}$$

合計	51.342200
床面積	51.34 m ²

附

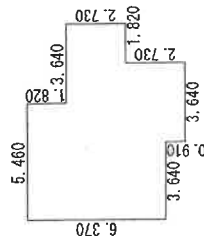
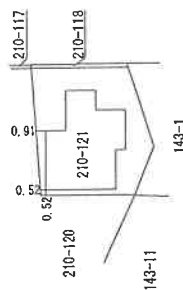


表
積
求

$$\begin{array}{rcl} 1.820 \times 2.730 & & = 4.968600 \\ 1.820 \times 5.460 & & = 9.937200 \\ 1.820 \times 7.280 & & = 13.249600 \\ 3.640 \times 6.370 & & = 23.196800 \end{array}$$

合計	51.342200
床面積	51.34 m ²



著成作

月 8 日作成)

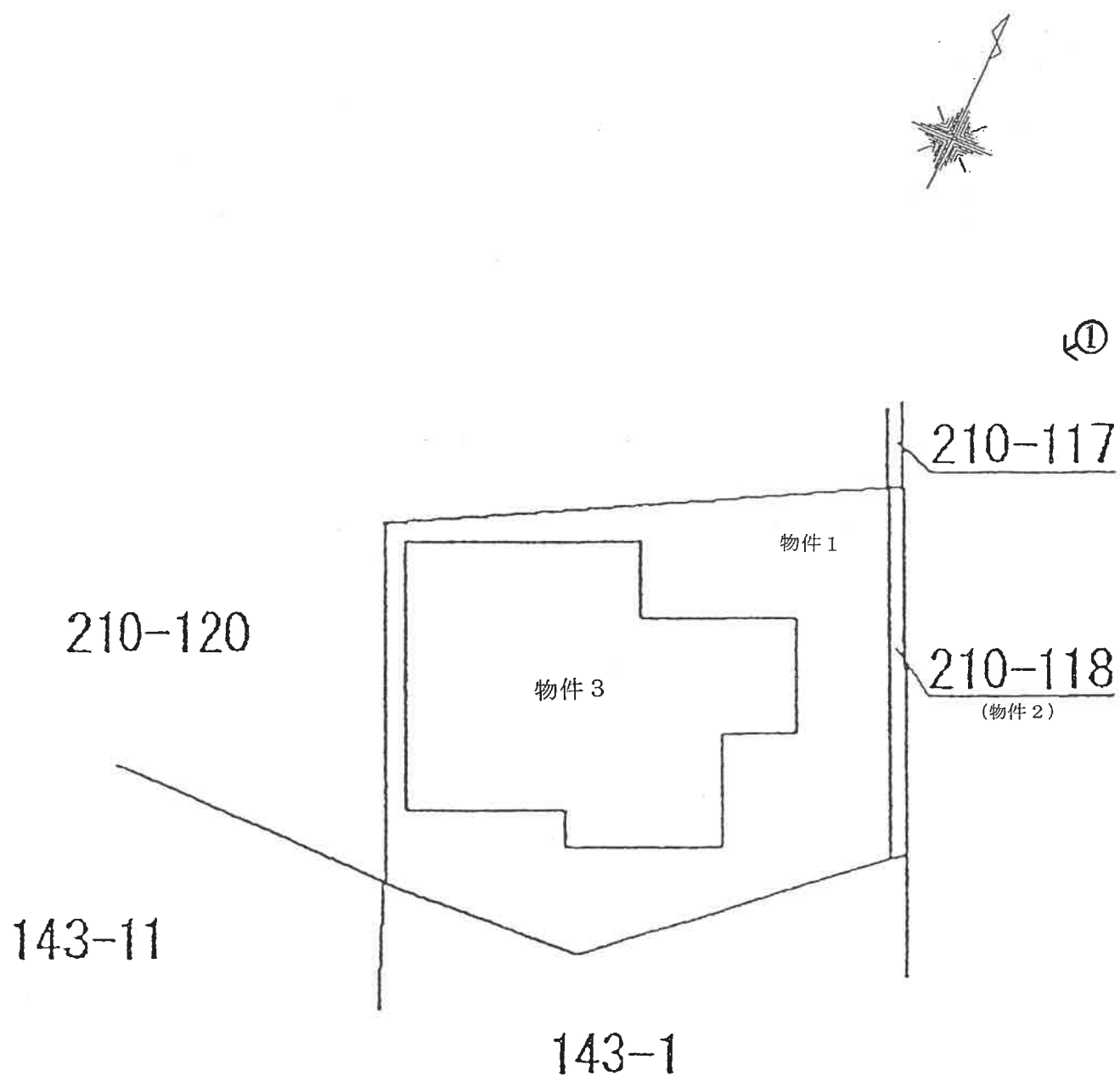
縮尺	250
----	-----

人請申

縮尺

500

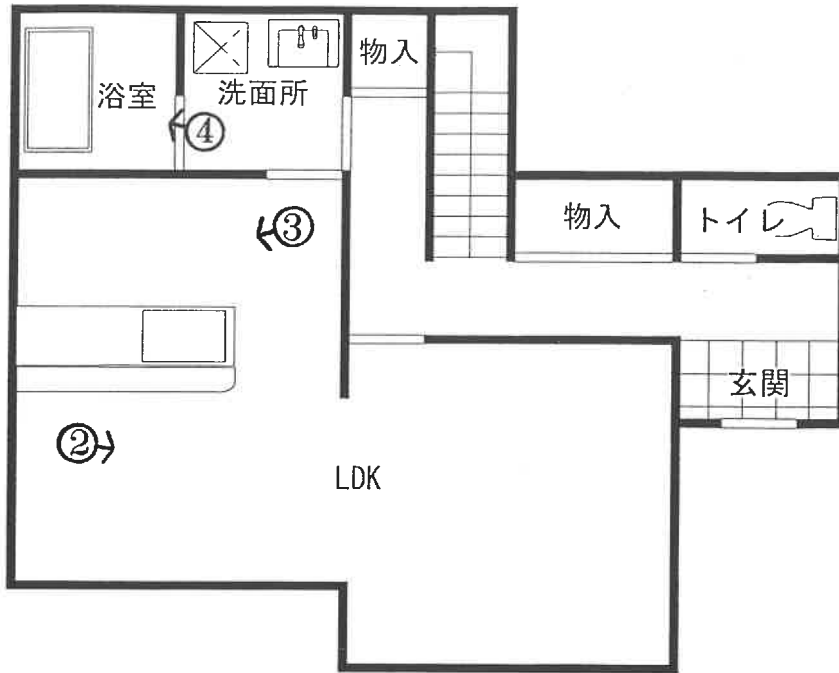
概略土地建物位置関係図



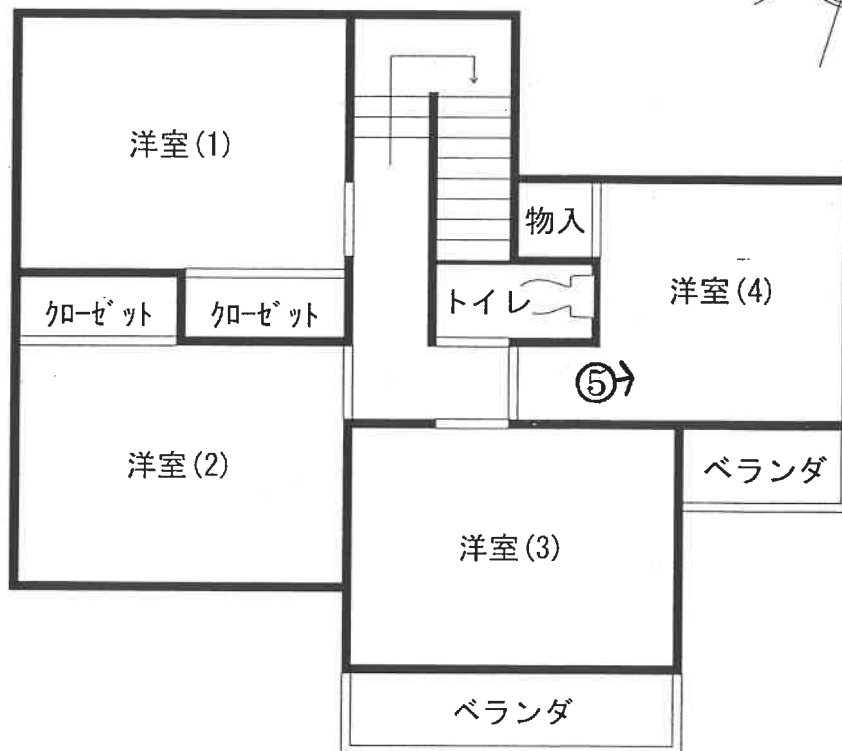
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室(4)(2階)





令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 27 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

一括価格(合計)	
金19,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,020,000円
物件2(土地)	金40,000円
物件3(建物)	金15,090,000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。

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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地目：公衆用道路
3		住居表示：法泉1－8－10－3
特 記 事 項		
・ 特になし。		

* 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 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 | 番 | 2 1 0 番 1 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 |
| | 地 | 番 | 2 1 0 番 1 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 2 1 0 番地 1 2 1 |
| | 家屋 | 番号 | 2 1 0 番 1 2 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1. 3 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1. 3 4 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

①物件1

位置・交通	JR横須賀線「保土ケ谷」駅の西方約3km(道路距離)。最寄バス停「法泉町」より徒歩約2分。	
付近の状況	一般住宅が多く見られる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	113.97㎡ やや不整形 間口約8.8m、奥行約11.7m 画地内はほぼ平坦。北側隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	東側幅員約3.3m市道(建築基準法第42条2項)と物件2土地(セットバック部分)を介して等高に約8.8m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物敷地等として使用されている。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	・Aは、「物件1土地のうち北側の一部の三角形に敷石が入っている部分は、隣の土地の方(地番210-120、同210-119の所有者)と私の3名で取り決めをして、車が通っていいことになっています。接する道路が狭いので車の出入りの利便性確保のため約束しています。使用料等の金銭の授受はありません。」との旨を述べている。 ・接する道路の幅員の制限により基準容積率は160%となる。 ・定着性が認められない物置(動産)がある。 ・電柱が1本ある。	

②物件 2

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件 1 が東側で接している公衆用道路 (セットバック部分) 。地積 3.08 m ² 。
土地の利用状況	・ 現況は公衆用道路として特定多数が利用している。
特 記 事 項	・ 通行料等の授受は無い。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年8月27日新築（登記記載） 約10年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、押入等 特になし
床面積（現況）	1階：51.34㎡、2階：51.34㎡、延べ102.68㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年2月6日：内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・経年による傷、汚れ等がある。リビングとトイレの壁紙に煙草による黄ばみがある。 ・室内で小型犬を1匹飼っている。 ・以前飼っていたペットの尿によるリビングのドアの傷みがみられる。	

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	99 100	160,000	×113.97	×0.90	= 16,410,000

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 横浜保土ヶ谷－2

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

◇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：地価公示地は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目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：土地の利用状況を考慮し上記のとおりとした。形状の減価は計上不要と判定。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件2（土地）

物件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、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	162,000	× 0.10	× 3.08	= 50,000

標準的画地価格：前記①のとおり。

道 路 価 値 率：利用の現況等を考慮し10%と判定した。

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	200,000	× 102.68	× 0.53	= 10,880,000

現価率

- ・経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価率 20%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.53
 \end{aligned}$$

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	16,410,000	× 0.65	法定地上権	= 10,670,000

(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	評 価 額 (円)
1	16,410,000	－ 10,670,000		×1.0	×0.7	= 4,020,000
2	50,000			×1.0	×0.7	= 40,000
3	10,880,000	+ 10,670,000	×1.0	×1.0	×0.7	15,090,000
一括価格 (合計)						19,150,000

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜保土ヶ谷－2

所 在：横浜市保土ヶ谷区法泉1丁目312番63、「法泉1－17－7」
価 格：162,000 円／㎡
位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅 3.2 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：182 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 6.5m 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%)
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1（土地）	10,601,945 円
物 件 2（土地）	非課税
物 件 3（建物）	6,379,821 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

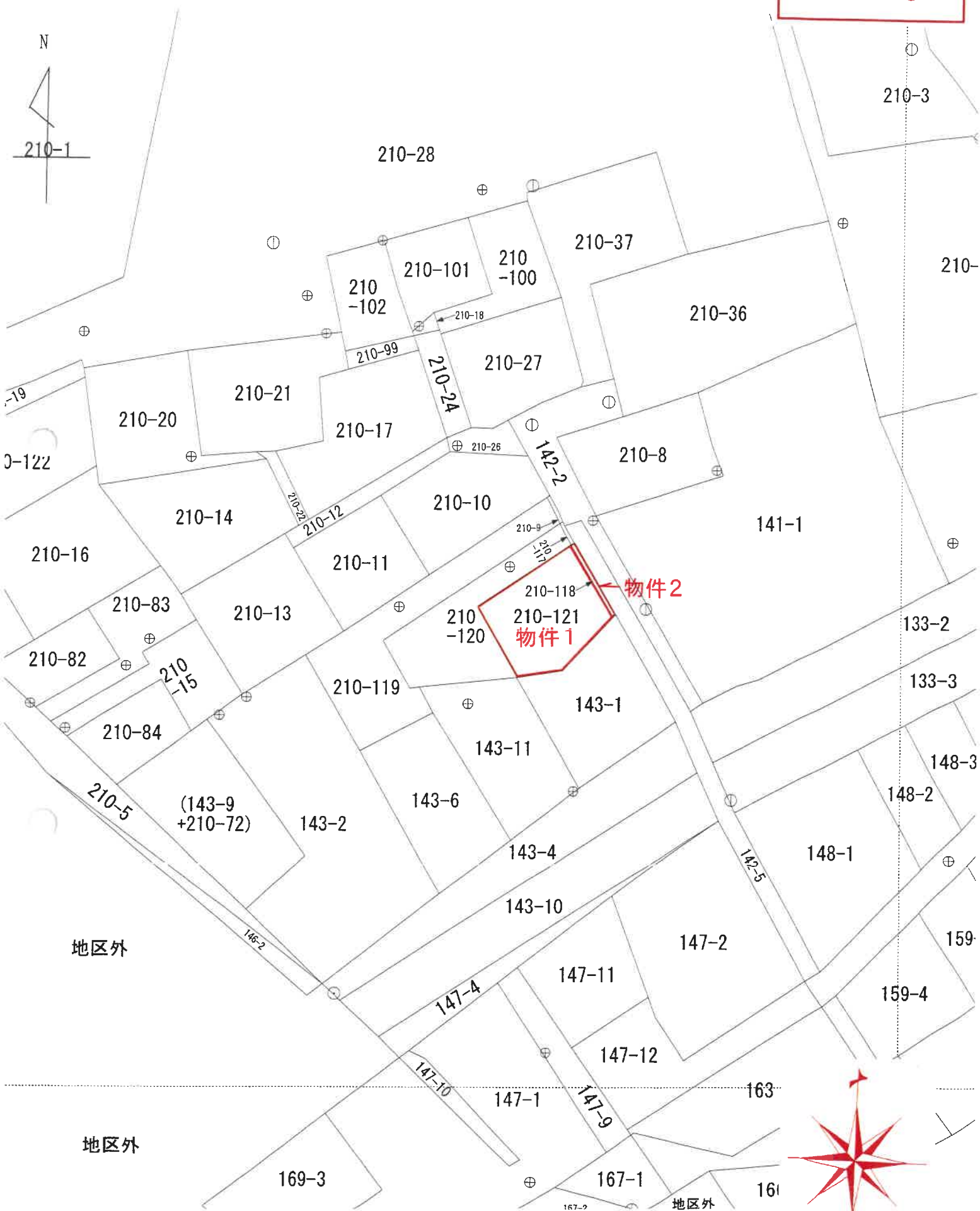
以 上

目的物件

公示地

バス停・法泉町

最寄駅



土地の所在
横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
25	114.679	91.334		
24	116.111	95.017		
H2	81.239	105.275		
59	75.439	94.468		
61	82.847	108.307		
5	103.737	99.333		

座 標 求 積 表

地 番	(A) 210-9	(B) 210-117	(C) 210-118	(D) 210-119	(E) 210-120	(F) 210-121
測 点	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n
SB1	106.412	103.538	103.381	106.260	103.381	103.381
SB2	104.311	102.808	101.055	99.547	93.301	93.301
SB3	103.381	101.055	101.055	94.663	87.974	87.974
BP1	103.538	101.211	101.211	92.677	87.781	87.781
7	104.424	103.076	103.076	91.990	86.277	86.277
倍 面 積	95.808	95.808	95.808	80.218	78.066	78.066
地 積	2.187017	2.187017	2.187017	87.958	87.958	87.958
SB4	106.412	103.538	103.538	94.485	95.551	95.551
SB5	104.311	102.808	102.808	91.467	87.974	87.974
BP2	103.538	101.055	101.055	87.958	86.277	86.277
5	103.737	103.076	103.076	94.663	93.301	93.301
倍 面 積	95.808	95.808	95.808	80.218	78.066	78.066
地 積	2.187017	2.187017	2.187017	87.958	87.958	87.958
SB6	106.412	103.538	103.538	94.485	95.551	95.551
SB7	104.311	102.808	102.808	91.467	87.974	87.974
BP3	103.538	101.055	101.055	87.958	86.277	86.277
5	103.737	103.076	103.076	94.663	93.301	93.301
倍 面 積	95.808	95.808	95.808	80.218	78.066	78.066
地 積	2.187017	2.187017	2.187017	87.958	87.958	87.958
SB8	106.412	103.538	103.538	94.485	95.551	95.551
SB9	104.311	102.808	102.808	91.467	87.974	87.974
BP4	103.538	101.055	101.055	87.958	86.277	86.277
5	103.737	103.076	103.076	94.663	93.301	93.301
倍 面 積	95.808	95.808	95.808	80.218	78.066	78.066
地 積	2.187017	2.187017	2.187017	87.958	87.958	87.958
SB10	106.412	103.538	103.538	94.485	95.551	95.551
SB11	104.311	102.808	102.808	91.467	87.974	87.974
BP5	103.538	101.055	101.055	87.958	86.277	86.277
5	103.737	103.076	103.076	94.663	93.301	93.301
倍 面 積	95.808	95.808	95.808	80.218	78.066	78.066
地 積	2.187017	2.187017	2.187017	87.958	87.958	87.958

総 計

399.2884315

原図より81%に縮小

作 成 者
土地家屋

日(作成)

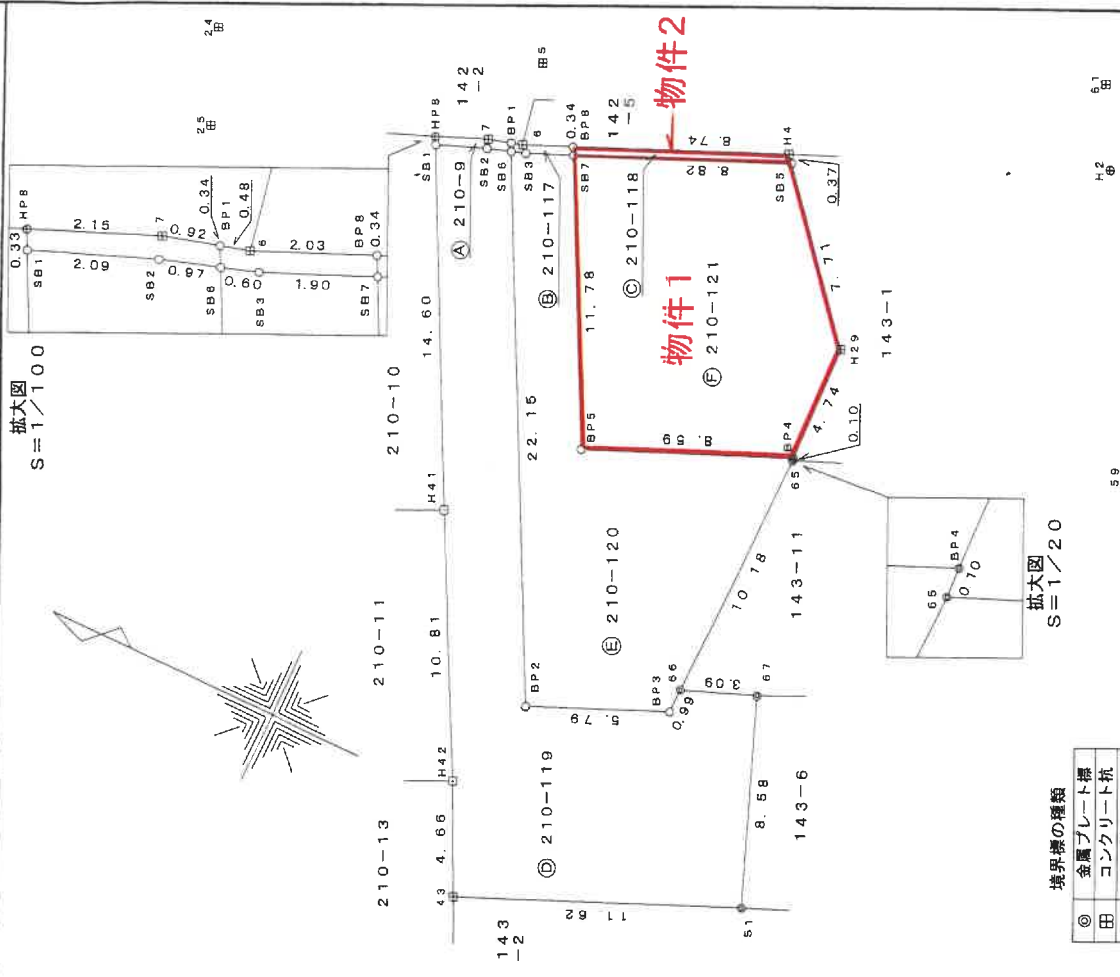
申 請 人

縮 尺
1/250

測 地 系
測量年月日
任意系
平成26年11月15日

境界線の種類

田	金属プレート標
田	コンクリート杭
田	金属板
田	石杭標
田	計算点

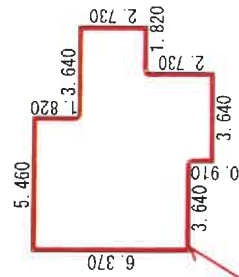


(長源納)

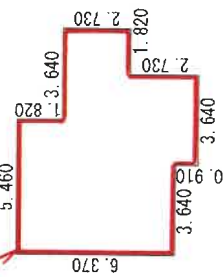
家屋番号 210

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目210番地121

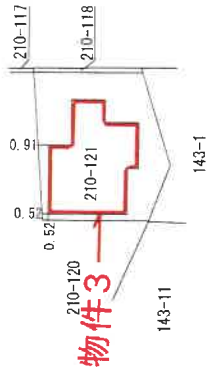
1階



2階



物件3



原図より81%に縮小

作成者

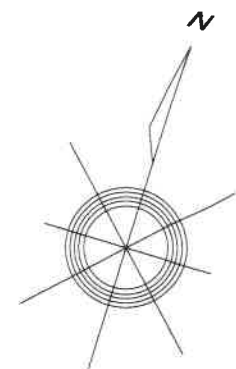
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

