

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 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 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 場 所	令和 7年11月 4日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月17日 午後 1時10分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	18,080,000 14,464,000	一括	3,616,000	119,190	31,361
1	3,590,000				
2	100,000				
3	50,000				
4	7,000				
5	3,000				
6	14,330,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番19
地 目 宅地
地 積 173.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番41
地 目 宅地
地 積 4.58平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番47
地 目 宅地
地 積 2.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番43
地 目 宅地
地 積 3.41平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目

地 番 62番44

地 目 宅地

地 積 1.06平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目62番地19

家屋 番号 62番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 48.91平方メートル
2階 50.72平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番19
地 目 宅地
地 積 173.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番41
地 目 宅地
地 積 4.58平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番47
地 目 宅地
地 積 2.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番43
地 目 宅地
地 積 3.41平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目

地 番 62番44

地 目 宅地

地 積 1.06平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目62番地1.9

家屋 番号 62番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 48.91平方メートル
2階 50.72平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 120号
令和 7年 6月 2日受理
令和 7年 7月 9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 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62 番 19
地 目 宅地
地 積 173.46 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62 番 41
地 目 宅地
地 積 4.58 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62 番 47
地 目 宅地
地 積 2.39 平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62 番 43
地 目 宅地
地 積 3.41 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

(/ 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目

地 番 62 番 44

地 目 宅地

地 積 1.06 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目 62 番地 19

家屋 番号 62 番 19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.91 平方メートル
2 階 50.72 平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

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)	1 (1) 本件建物には私と家族の者で居住しています。他人には貸していません。 (2) うさぎを1匹飼っていますが、ケージの中で飼育しています。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。床にも問題はありません。傾斜も感じません。 (3) 壁面については、階段と洋室3の2か所で凹んでいるところがあります。 (4) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも付いていません。 3 (1) 本件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) LDKの南西側にウッドデッキを設置していますが、その下は急な法地になっています。 (3) 物件4・5を含めて私道ですが、通行等について取り決めは何もありません。

(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) 本件建物には、現場の状況及び所有者A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A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、Aの陳述のとおり壁面に損傷が見受けられたが、いずれも直径3センチメートル程度の軽微なものである。
(2) その他、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が生じているものと思われる。
- 3 (1) 物件1土地の南西側及び南東側は、現場の状況及びAの陳述からして、いずれも急傾斜の法地となっている。
(2) 物件4及び5土地について、現場の状況及び課税上の取扱い（公共の用に供する道路）からして、現況は公衆用道路と認める。

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
7 年 6 月 10 日 (火) 10 : 25 - 10 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 6 月 13 日 (金) : - :	所有者宛通知書送付	6 月 1 2 日付通知書送付 (調査期日調整)
7 年 6 月 17 日 (火) 17 : 10 - 17 : 16	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日調整 (所有者: 土曜日希望))
7 年 6 月 19 日 (木) 10 : 25 - 10 : 29	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書申請・受領
7 年 6 月 28 日 (土) 15 : 20 - 16 : 10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	横浜市南区六ツ川二丁目				地番	62番19			
出力尺	1/600	精度	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			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7年3月17日
横浜地方方法務局

請求番号 19-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：昭和59年3月30日

268752

計62-19(計62-19-42,-43)計62-19,-42,-43

853245

59,330

地番	62番42,62番43
土地の所在	横浜市南区六ツ川2丁目

地積測量図

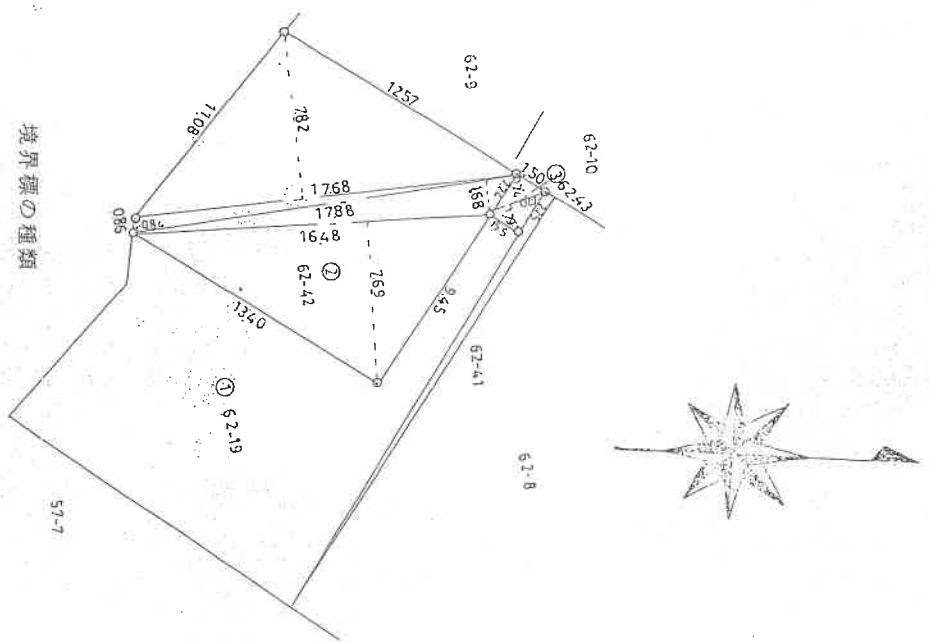
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月17日
横浜地方裁判所
登記部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求積	積
② 62-42	17,680 × 7.82 = 138,257.6
	17,080 × 0.84 = 14,019.2
	17,080 × 1.68 = 28,694.4
	16,480 × 7.69 = 126,731.2
計	310,046.4
1/2	155,023.2m ²

求積	積
③ 62-43	2,700 × 1.24 = 3,348.0
	2,700 × 1.29 = 3,483.0
計	6,831.0
1/2	3,415.5m ²

求積	積
① 62-19	62-19
	62-42
	62-43
計	331,907.0
	155,023.2
	3,415.5
=	173,468.3m ²



境界線の種類
○---○ 石標
●---● 鉄

(日測連)

作製者

申請人

1/250

登記年月日：昭和59年4月2日

268753

新62-41, 44 新62-41, 44

853246 /

地 番 62番44 -41



地 積 測 量

59.4.2

土地の所在 横浜市南区六ツ川2丁目

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7年3月17日

横浜地方裁判所

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求 積

② $62-44 \quad 2.30 \times 0.49 = 1.1270$

$2.30 \times 0.44 = 1.0120$

計 2.1390
1/2 $1.0695m^2$

① $62-41 \quad 62-41 \quad 5.6575$

$62-44 \quad -) \quad 1.0695$

$= 4.5880m^2$



(日 附 進 5)

作製者

申請人

(図 説 明)

登記年月日：平成26年11月13日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
令和7年3月17日
横浜地方法務局 登記部

座 標 求 積 表

(A) 62-42					
地 番	座 標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	距 離
K11	金沢橋	512.542	483.774	-4109.176356	12.566
K12	2791-1地	502.663	476.008	-8415.345432	11.135
K13	2791-1地	494.863	483.954	-3848.402208	0.855
K4	2791-1地	494.711	484.806	5071.070760	13.380
K5	金沢橋	505.323	492.972	6572.302704	4.406
K3	金沢橋	508.043	489.505	1151.807618	0.474
K10	金沢橋	507.676	489.206	1339.935234	5.034
K9	金沢橋	510.782	485.245	1689.137845	0.476
K2	金沢橋	511.157	485.538	854.546880	2.243
信 面 積				152.9385225	
地 積				152.93	m ²
坪 数				46.28	

(B) 62-47					
地 番	座 標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	距 離
K2	金沢橋	511.157	485.538	1329.885892	0.476
K9	金沢橋	510.782	485.245	-1689.137845	5.034
K10	金沢橋	507.676	489.206	-1339.935234	0.474
K3	金沢橋	508.043	489.506	1703.970386	5.044
信 面 積				4.785899	
地 積				2.3929445	m ²
坪 数				0.72	

引 照 点 座 標 リ ス ト			
名	X座標	Y座標	緯 度
S1	510.144	486.044	7°07'角
S2	510.058	485.959	7°07'角
S3	506.202	491.880	7°07'角
S4	518.302	488.195	金沢橋
T3	513.529	484.721	F7A'-2所
T4	524.018	492.589	F7A'-3所

座 標 系	任意座標
測 量 年 月 日	平成26年11月10日

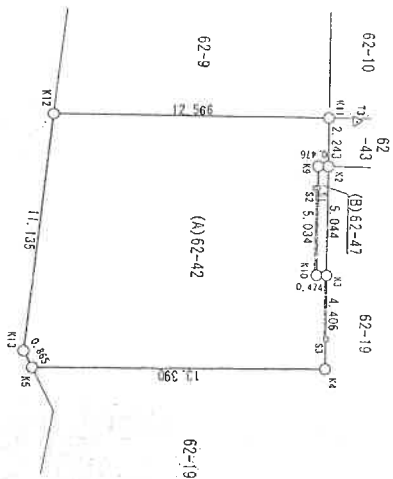
作 成 者

申 請 人

地 番 62-42
62-47

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市内南区六ツ川二丁目



縮尺 1/250

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

横浜地方支局

令和7年3月17日

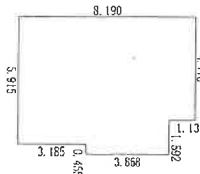
各階平面図

家屋番号 62番19

建物図面

建物の所在 横浜市南区六ツ川二丁目62番地19

1 階

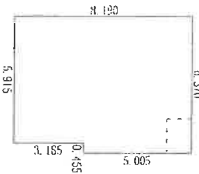


次 積 算

5.915 × 3.185 = 18.839275
4.778 × 3.005 = 23.913890
1.592 × 3.868 = 6.157856

合 計 48.911021
床面積 48.91 m

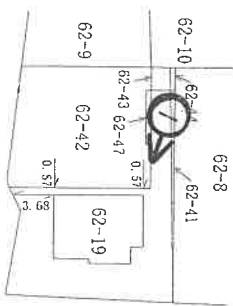
2 階



求 積 表

5.915 × 3.185 = 18.839275
5.370 × 5.005 = 31.881850

合 計 50.721125
床面積 50.72 m



◀○は写真撮影位置・方向

作製者

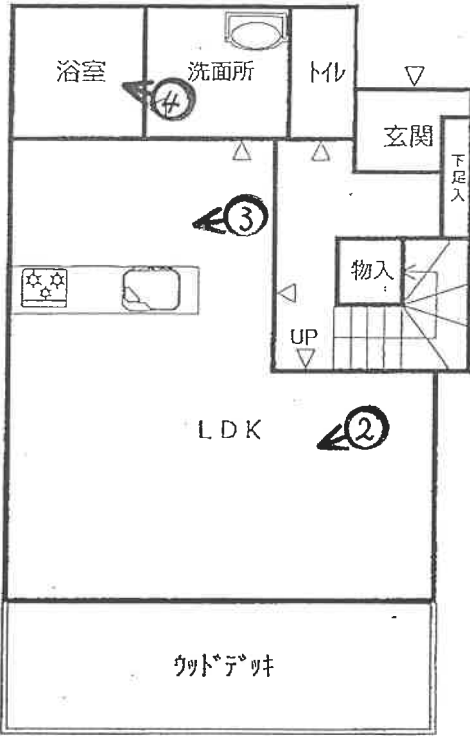
縮尺 1/250

申請人

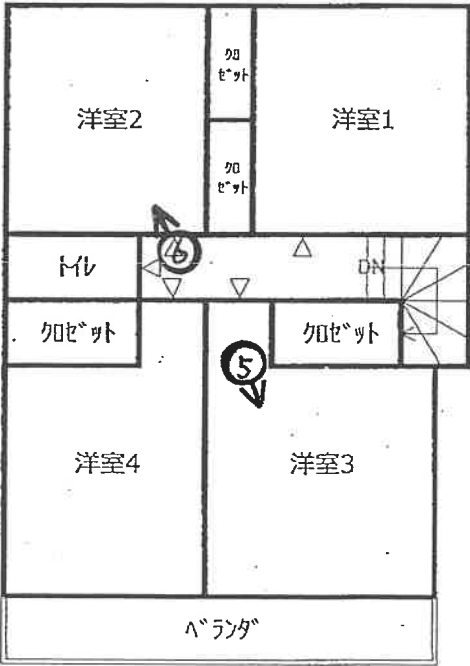
縮尺 1/500

間 取 図

1階



2階



◀◯は写真撮影位置・方向

①

物件 6



②



③



④



⑤



⑥





令和7年（ケ）第120号
令和7年6月28日現地調査
令和7年7月 4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18,080,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,590,000円
物 件 2（土地）	金100,000円
物 件 3（土地）	金50,000円
物 件 4（土地）	金7,000円
物 件 5（土地）	金3,000円
物 件 6（建物）	金14,330,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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乃至3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		
3		
4		地目 公衆用道路
5		地目 公衆用道路
6		
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 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番19
地 目 宅地
地 積 173.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番41
地 目 宅地
地 積 4.58平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番47
地 目 宅地
地 積 2.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 62番43
地 目 宅地
地 積 3.41平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目

地 番 6.2番44

地 目 宅地

地 積 1.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目6.2番地19

家屋 番号 6.2番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 48.91平方メートル
2階 50.72平方メートル

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1乃至3）

位置・交通	京浜急行本線「弘明寺」駅の南西方約1800m(道路距離) 「別所小学校入口」バス停の北西方徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中、マンション等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% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートル
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：173.46㎡ 物件2：4.58㎡ 物件3：2.39㎡ 合計180.43㎡ 不整形 間口約2m、奥行約22.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第2項に該当）に約2m接面。	
土地の利用状況等	物件1乃至3は物件6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	◇なし	

2. 土地の概況及び利用状況（物件4、5）

画地条件 (規模, 形状等)	物件1、2土地が北西側で接する帯状地 規模 物件4 : 3.41 m ² 物件5 : 1.06 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2分の1

3. 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	平成28年3月1日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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、ウッドデッキ等
床面積（現況）	1階：48.91㎡ 2階：50.72㎡ 延べ99.63㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1 階：LDK 2 階：4 室 （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6月28日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇ウサギを一匹飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至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)
1	149,000	63	93,900	×173.46	×0.9	= 14,660,000
		100				
2	149,000	63	93,900	× 4.58	×0.9	= 390,000
		100				
3	149,000	63	93,900	× 2.39	×0.9	= 200,000
		100				

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 横浜南－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 170,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 149,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、地勢等で、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 4、5（土地）

物件 4、5 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)
4	149,000	× 0.05	× 3.41	$\times \frac{1}{2}$	= 10,000
5	149,000	× 0.05	× 1.06	$\times \frac{1}{2}$	= 4,000

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 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)
6	200,000	× 99.63	× 0.53	= 10,560,000

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%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.53
 \end{aligned}$$

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	14,660,000	×	0.65	法定地上権	= 9,530,000
2	390,000	×	0.65	法定地上権	= 250,000
3	200,000	×	0.65	法定地上権	= 130,000
合 計					= 9,910,000

(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	14, 660, 000	－ 9, 530, 000		× 1. 0	× 0. 7	－	= 3, 590, 000
2	390, 000	－ 250, 000		× 1. 0	× 0. 7	－	= 100, 000
3	200, 000	－ 130, 000		× 1. 0	× 0. 7	－	= 50, 000
4	10, 000			× 1. 0	× 0. 7	－	= 7, 000
5	4, 000			× 1. 0	× 0. 7	－	= 3, 000
6	10, 560, 000	＋ 9, 910, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 14, 330, 000
一括価格（合計）							= 18, 080, 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：横浜南－17

所 在：横浜市南区六ツ川2丁目3番153

価 格：170,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「弘明寺」駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側7.5m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100%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 11,193,720円

物件2（土地） 295,556円

物件3（土地） 154,231円

物件4（土地） 非課税

物件5（土地） 非課税

物件6（建物） 6,573,207円

第7 附属資料の表示

位置図

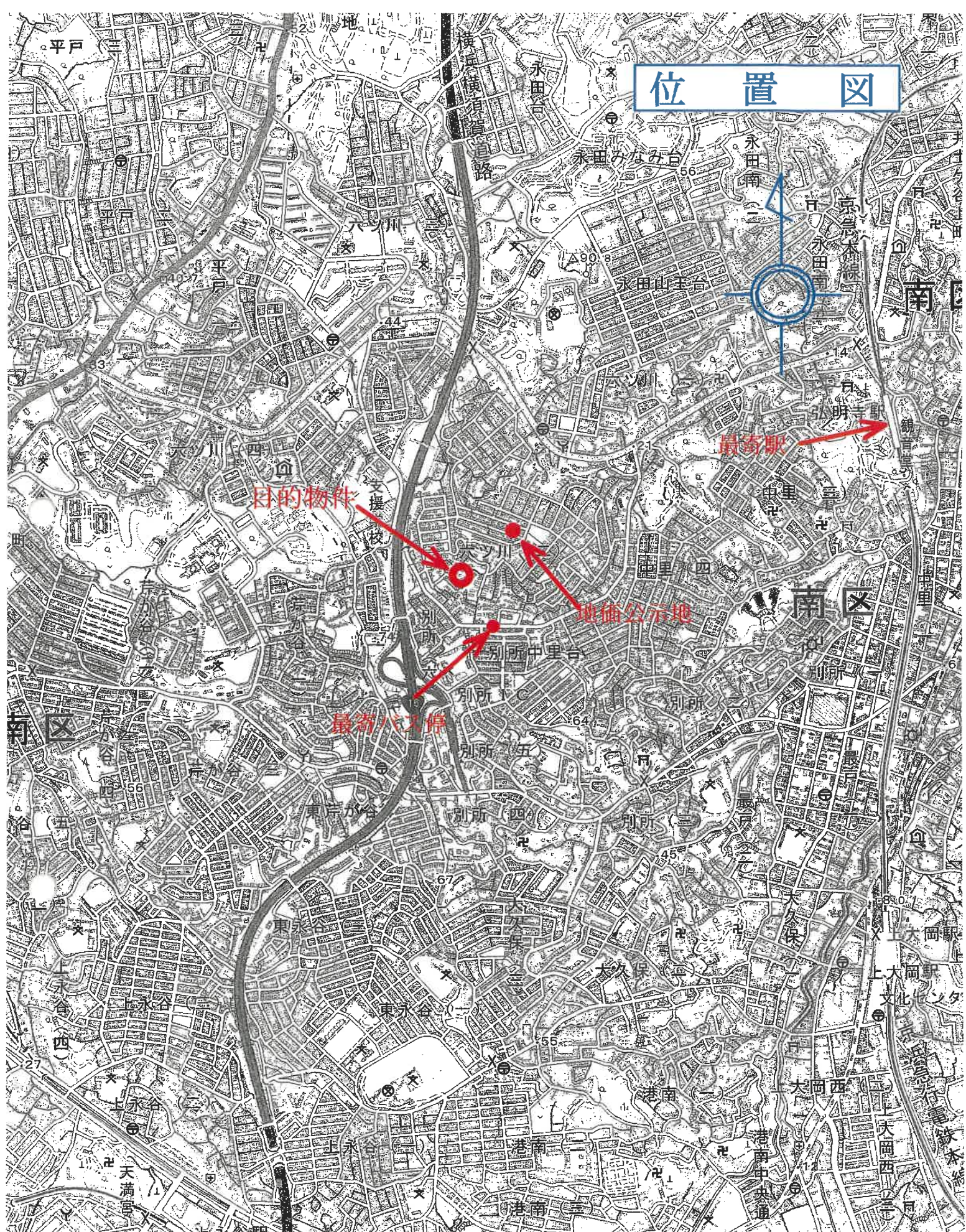
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

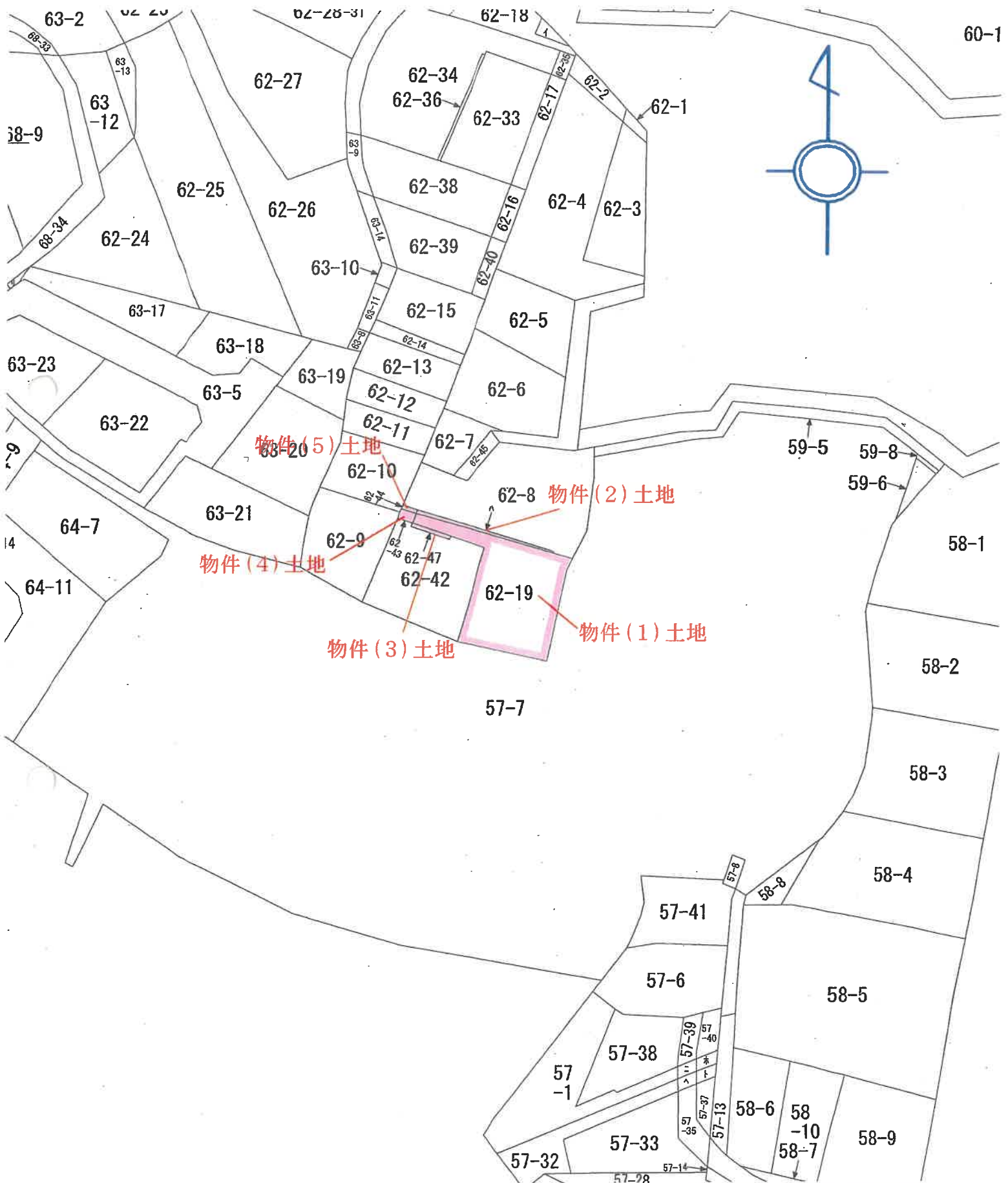
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

令和7年3月17日 横浜地方方法務局 登記官

268752

前62-19(後62-19-42, -43 葉付62-19-42, -43

853245

地積測量図 59,330

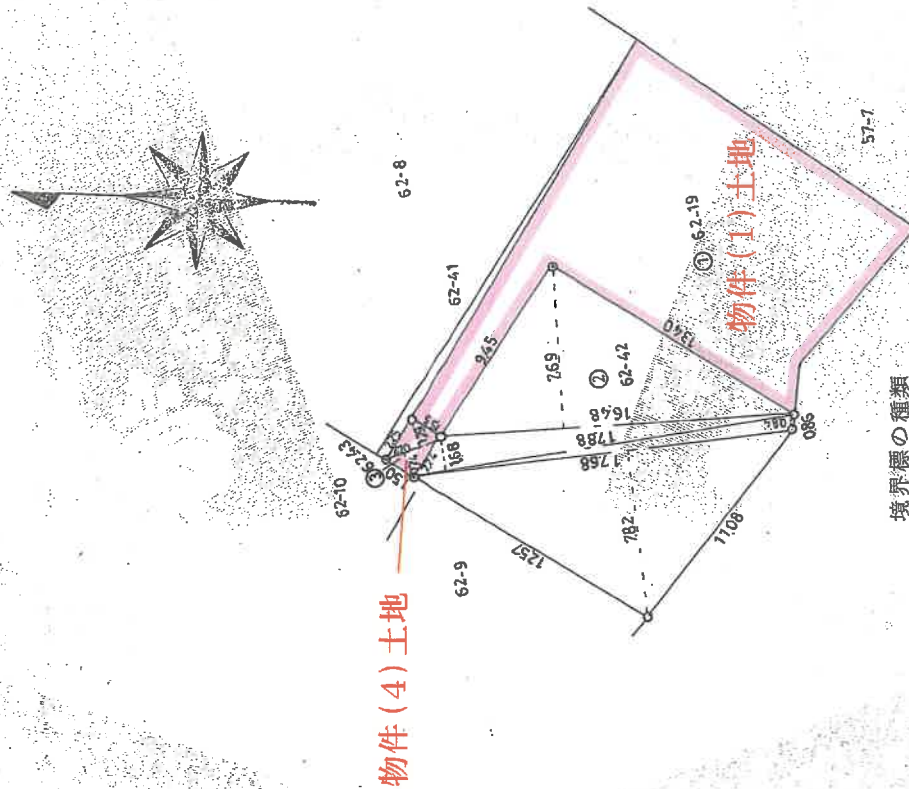
地番 62番42-62番43

土地の所在 横浜市南区六ツ川2丁目

求積
② 62-42 $17.68 \times 7.82 = 138.2576$
 $17.88 \times 0.84 = 15.0192$
 $17.88 \times 1.68 = 30.0384$
 $16.48 \times 7.69 = 126.7312$
計 310.0464
1/2 155.0232㎡

物件(4)土地
③ 62-43 $2.70 \times 1.24 = 3.3480$
 $2.70 \times 1.29 = 3.4830$
計 6.8310
1/2 3.4155㎡

物件(1)土地
① 62-19 $62-19$ 33.19070
 $62-42$ 155.0232
 $62-43$ 3.4155
= 173.4683㎡



境界線の種類

○ --- 石 標
● --- 鉄 釘

作製者

昭和59年3月28日(作製)

申請人

1/250

(長縮納)

70%に縮小

令和7年3月17日 横浜地方方法務局

登記官

268753

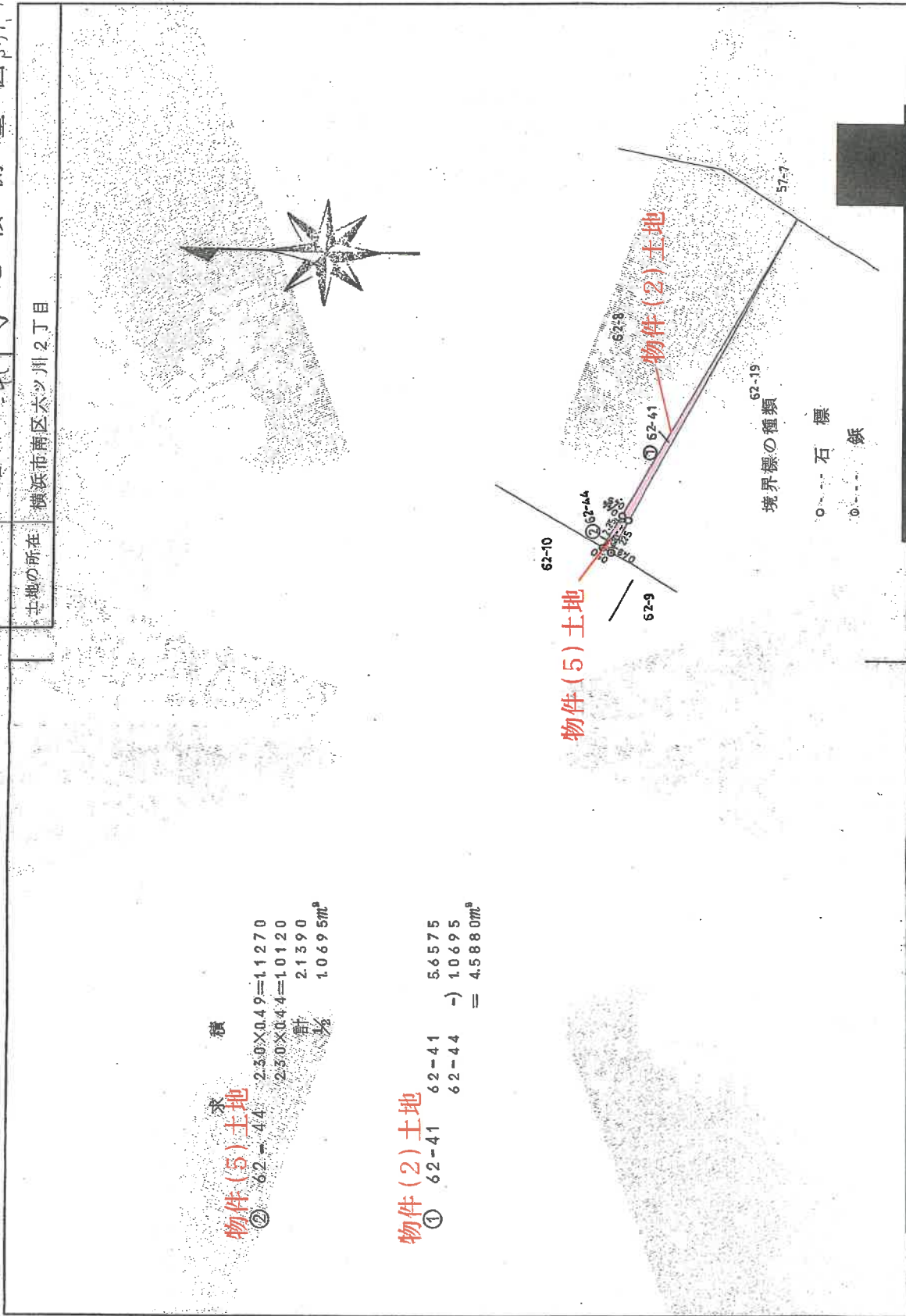
前 62-41 44 62-41-44 新 62-41-44 / 853246 /
地 番 62番 44 4() ✓ 地 積 測 量 図 559.4.2

土地の所在 横浜市内南区六ツ川2丁目

求 積

物件(5)土地
② 62-44 2.50×0.44=1.1270
2.50×0.44=1.0120
計 2.1390
1/2 10695m²

物件(2)土地
① 62-41 62-41 5.6575
62-44 -) 10695
= 4.5880m²



(日 冊 第 9)

作 製 者

昭和59年3月28日(作製)

申 請 人

1 / 250

(尺 測 法)

70%に縮小

令和7年3月17日 横浜地方裁判所

登記官

地積測量図

地番 62-42
62-47

土地の所在 横浜市南区六ツ川二丁目

座標求積表

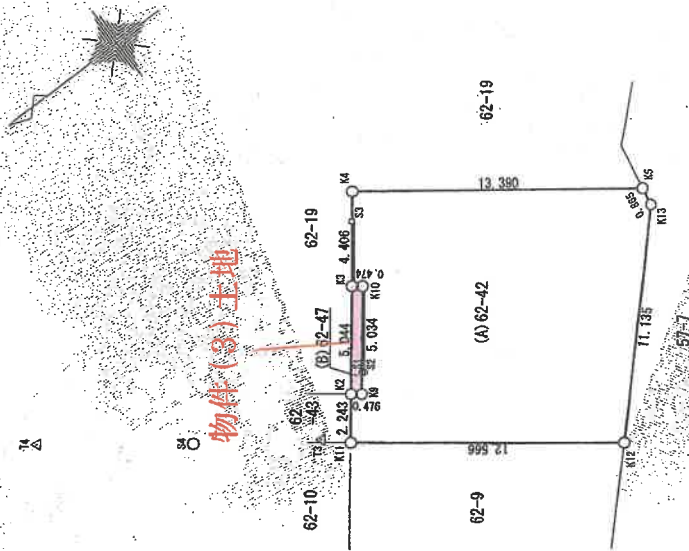
地番	(A) 62-42	境界線	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
K11	金属板		512.542	483.774	-4109.176356	12.566
K12	金属板		502.663	476.008	-8415.345432	11.135
K13	金属板		494.863	483.954	-3848.402208	0.865
K6	金属板		494.711	484.806	5071.070760	13.390
K4	金属板		505.323	492.972	6572.302704	4.406
K3	金属板		508.043	489.506	1161.807618	0.474
K10	金属板		507.676	489.206	1339.935234	5.034
K9	金属板		510.782	485.245	1689.137845	0.476
K2	金属板		511.157	485.538	854.546880	2.243
			倍面積		305.877045	
			地積		152.9385225	
			坪数		152.93	m ²
					46.26	坪数

物件(3)土地

地番	(B) 62-47	境界線	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
K2	金属板		511.157	485.538	1329.888582	0.476
K9	金属板		510.782	485.245	-1689.137845	5.034
K10	金属板		507.676	489.206	-1339.935234	0.474
K3	金属板		508.043	489.506	1703.976386	5.044
			倍面積		4.785889	
			地積		2.3929445	
			坪数		2.39	m ²
					0.72	坪数

点	名	X座標	Y座標	種類
S1		510.144	486.044	7°E/7°角
S2		510.058	485.969	7°E/7°角
S3		506.302	481.880	7°E/7°角
S4		518.302	488.196	金属板
T3		513.529	484.721	7°E/7°角
T4		514.018	492.589	7°E/7°角

座標系	任意座標
測量年月日	平成26年11月10日



(最遠約)

作成者

平成26年11月11日(作成)

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

令和7年3月17日 横浜地方方法務局

登記官

各階平面図

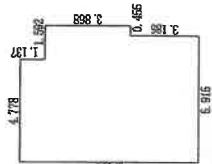
家屋番号 62番19

建物図面

建物の所在 横浜市内南区六ツ川二丁目62番地19

物件(6)建物

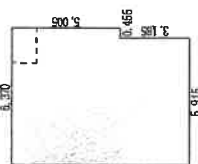
1 階



求積表

5.915×3.185	$=$	18.839275
4.778×5.005	$=$	23.913890
1.592×3.868	$=$	6.157856
合計		48.91021
床面積		48.91 m ²

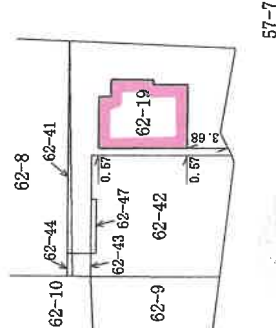
2 階



求積表

5.915×3.185	$=$	18.839275
6.370×5.005	$=$	31.881850
合計		50.721125
床面積		50.72 m ²

物件(6)建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

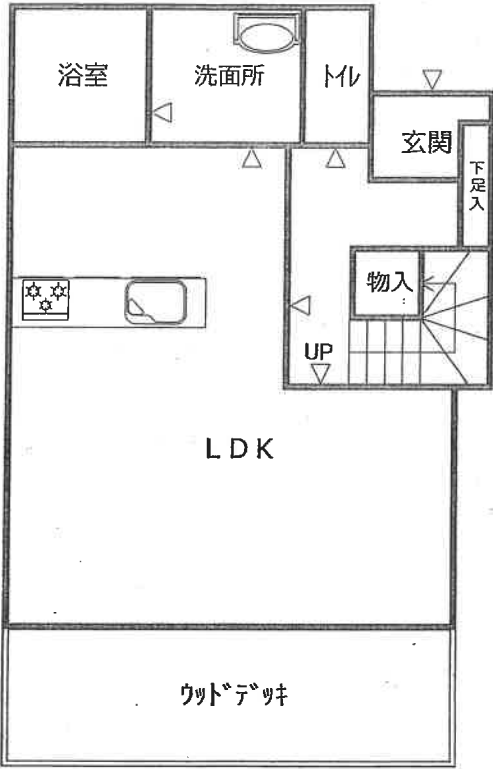
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

