

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 8年 1月20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月16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 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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12月18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 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番8
地 目 公衆用道路
地 積 78平方メートル
共有者 A 持分217分の10
共有者 B 持分217分の21
- 2 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番40
地 目 公衆用道路
地 積 90平方メートル
共有者 A 持分124分の10
共有者 B 持分124分の21
- 3 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番30
地 目 宅地
地 積 165.06平方メートル
共有者 A 持分31分の10
共有者 B 持分31分の21
- 4 所 在 横浜市泉区岡津町2703番地30
家屋 番号 2703番30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 57.34 平方メートル
 2 階 55.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.69 平方メートル

共有者 A 持分 31 分の 10

共有者 B 持分 31 分の 21



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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1～4】

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】

本件共有者B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 | 横浜市泉区岡津町 |
| | 地 | 番 | 2703番8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 78平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分217分の10 |
| | 共有者 | B | 持分217分の21 |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市泉区岡津町 |
| | 地 | 番 | 2703番40 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分124分の10 |
| | 共有者 | B | 持分124分の21 |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市泉区岡津町 |
| | 地 | 番 | 2703番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 165.06平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分31分の10 |
| | 共有者 | B | 持分31分の21 |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市泉区岡津町2703番地30 |
| | 家屋 | 番号 | 2703番30 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 57.34平方メートル
 2階 55.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.69平方メートル

共有者 A 持分31分の10

共有者 B 持分31分の21



令和7年(ケ)第195号
令和7年7月3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

(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 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番8
地 目 公衆用道路
地 積 78平方メートル
共有者 A 持分217分の10
共有者 B 持分217分の21
- 2 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番40
地 目 公衆用道路
地 積 90平方メートル
共有者 A 持分124分の10
共有者 B 持分124分の21
- 3 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703番30
地 目 宅地
地 積 165.06平方メートル
共有者 A 持分31分の10
共有者 B 持分31分の21
- 4 所 在 横浜市泉区岡津町2703番地30
家屋 番号 2703番30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 57.34平方メートル
 2階 55.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.69平方メートル

共有者 A 持分31分の10

共有者 B 持分31分の21

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1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☒ 公衆用道路 (物件1・2) ☐ (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3土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが物件3土地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1土地及び同2土地は、近隣住民が共有し、公衆用道路として使用されている。		
建物	物件4		
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が異なる (☐ 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	☒ 建物共有者 (B) ☐ 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 (物件1土地については一部)		

(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
■ B (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が家族と居住しています。 本物件の共有者のAは、私の実母であり、ここには居住していません。 本建物に居住するについて、母との間に金銭の授受等はありません。 2 本建物1階のトイレの配管が詰まっていて、使用していません。 本建物には経年相応の汚れ等はあると思います。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 増改築等はありません。 6 隣地との境界のトラブルはありません。 7 物件1土地及び同2土地は、近隣住民と共有している公衆用道路ですが、取り決めや金銭等の授受はありません。 8 本建物1階のDKの南側にあるウッドデッキの一部が南側隣地に越境しているのではとのご指摘ですが、わかりません。 隣家の方から何か言われたことはありません。

(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

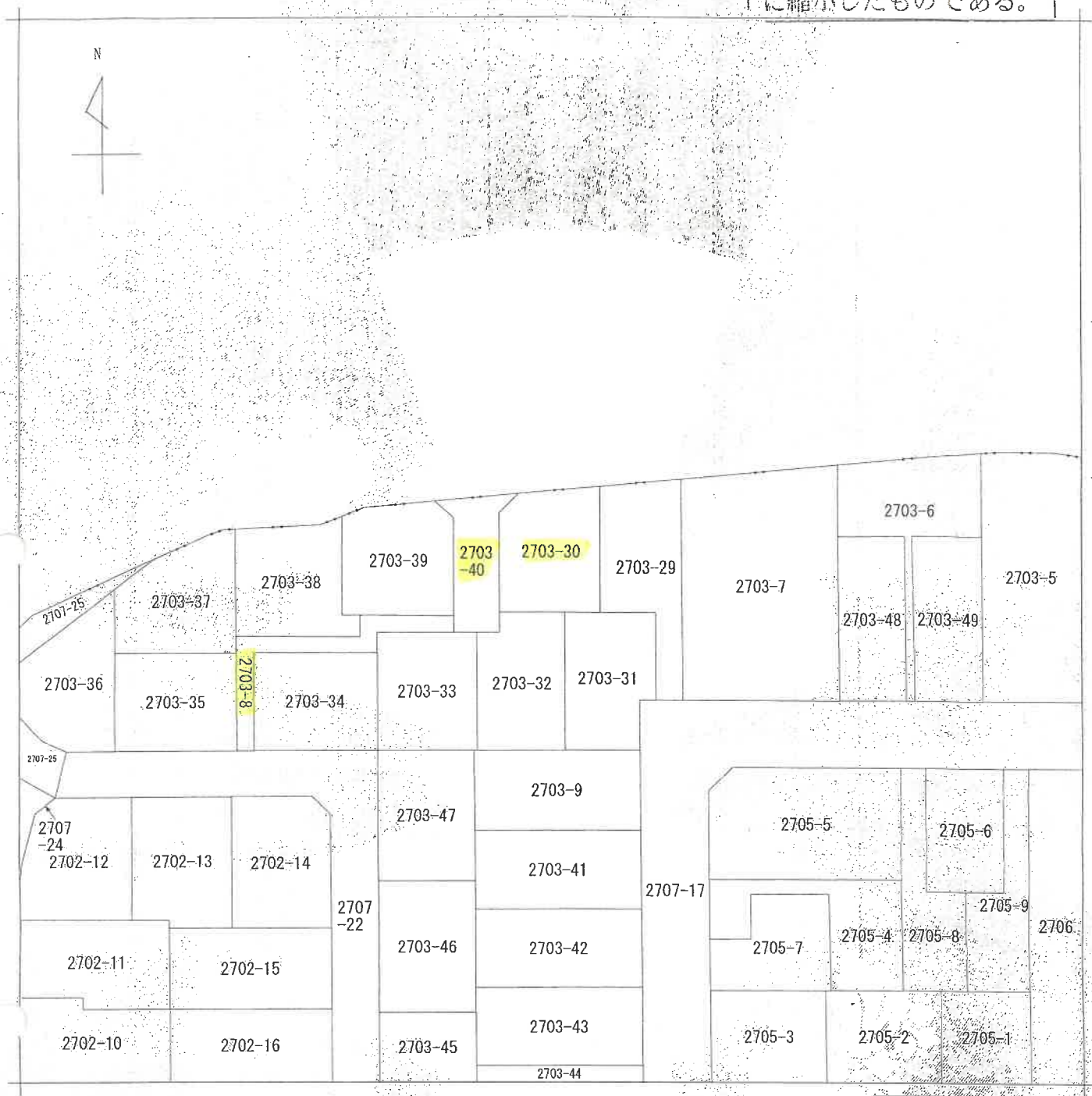
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物1階のキッチンのコンロ周りに、汚れ等が認められた。
 - (2) 本建物2階の洋室3の天井に収納式はしごがあり、屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
 - (3) 本建物1階のDKの南側にウッドデッキがある。
同ウッドデッキの南端の一部が南側隣地に越境していると思われる。
 - (4) 物件3土地北東端に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれたものであり、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

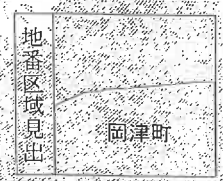
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 7月 7日(月) 15:05-15:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月14日(月) 9:10-9:15	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(債権者と話をしたい。22日に経過を報告する。)
令和7年 7月25日(金) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付 (7月23日及び同24日, 債務者兼所有者に架電したが, 応答無し)
令和7年 8月 1日(金) 16:40-16:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取
令和7年 8月 5日(火) 13:55-14:30	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() : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年8月5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, 立会人を立ち合わせ, 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。



請求部	所在	横浜市泉区岡津町				地番	2703番30			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年9月6日			備付年月日（原図）	平成4年9月8日			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5月9日
横浜地方法務局戸塚出張所
登記官

地図整理番号：M12128
(1/1)

(7 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7年5月9日 横浜地方法務局戸籍出張所

登記簿

(8 枚目)

302275

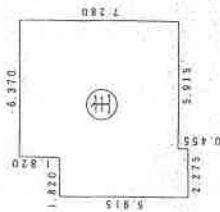
各階平面図

建物各階平面図

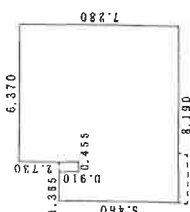
家屋番号 2703-30

建物の所在 横浜市長区岡津町2703番地30

1 階



2 階



符 1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成16年七月二十九日登録

作製者

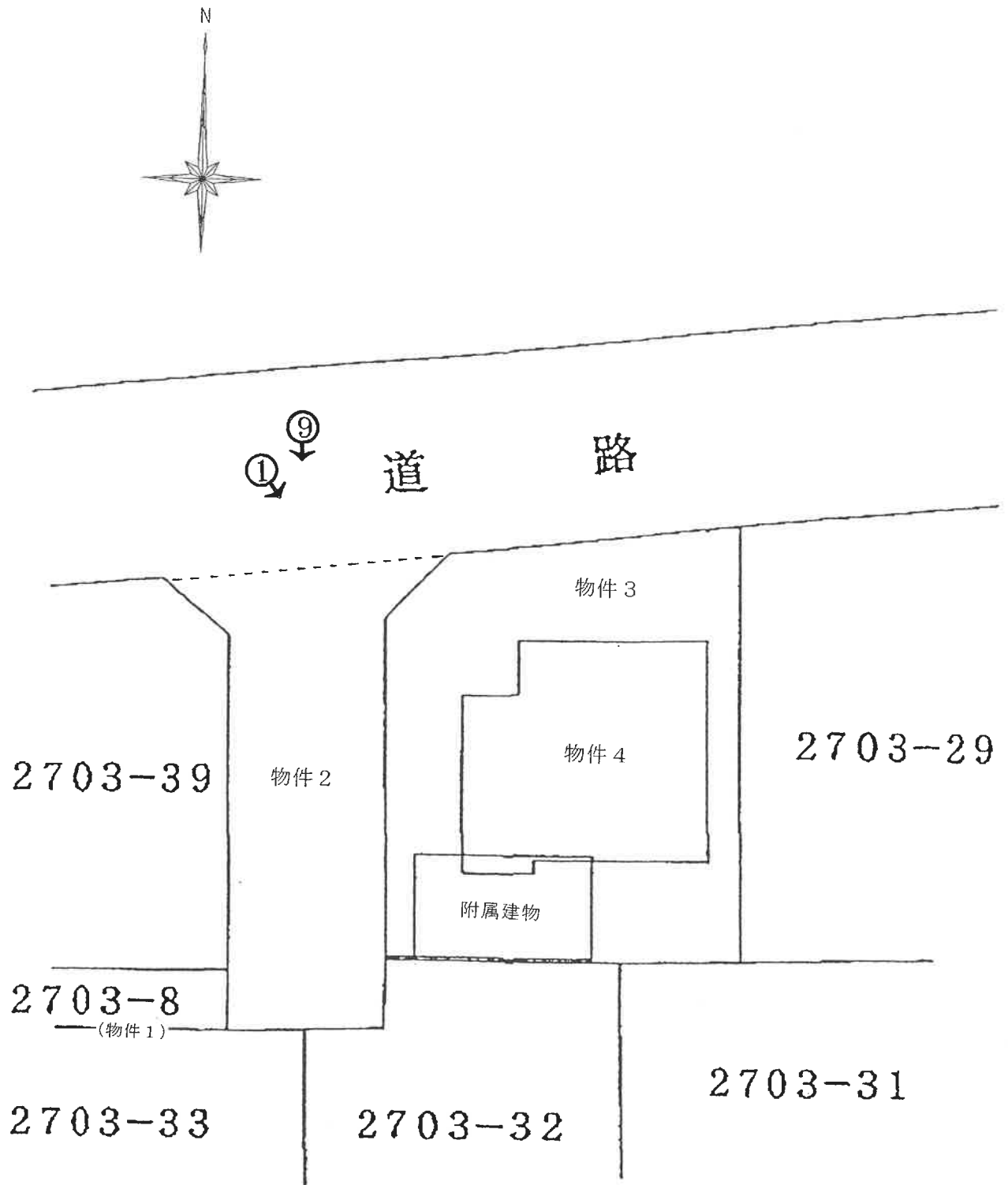
26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

1/500

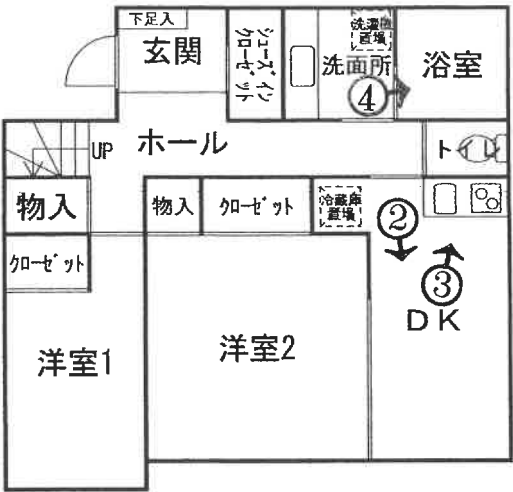
概略土地建物位置関係図



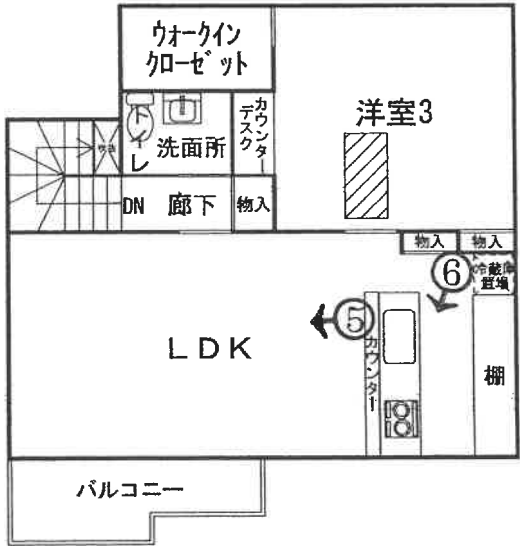
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

1 階

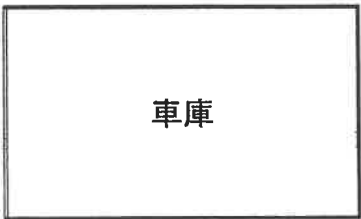


2 階



斜線部：屋根裏収納入口

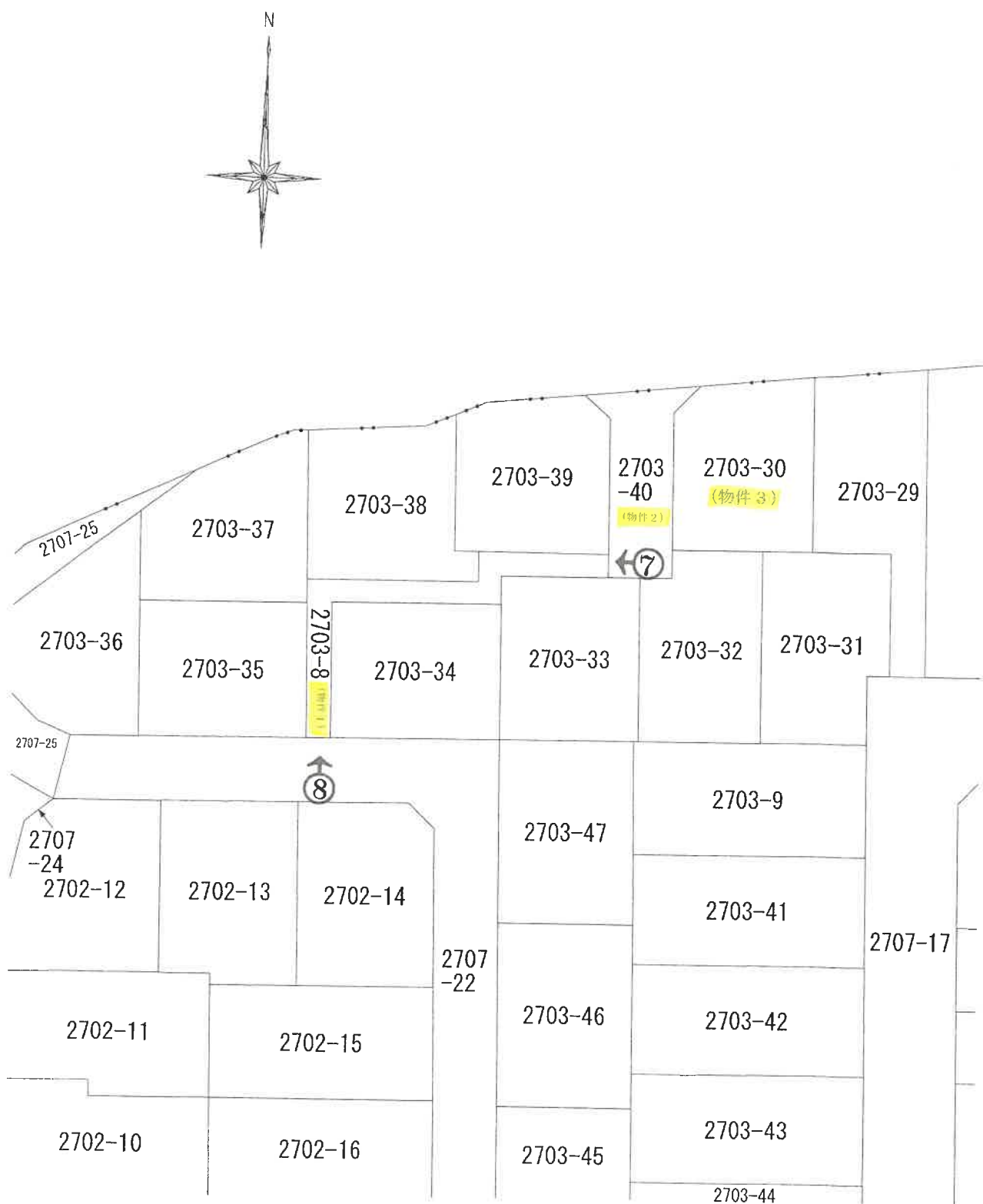
附属建物
符号 1



令和7年(ケ)第195号

←○は写真撮影位置・方向

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－DK(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 建物内の状況ーLD(2階)



⑥ 建物内の状況ーキッチン(2階)



⑦ 物件1土地の状況



⑧ 物件1土地の状況



⑨ 物件2土地の状況



令和 7 年 (ケ) 第 195 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 

第1 評価額

一括価格(合計)	
金24,400,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金80,000円
物 件 2 (土地)	金150,000円
物 件 3 (土地)	金6,660,000円
物 件 4 (建物)	金17,510,000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、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		
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 横浜市泉区岡津町
地 番 2703 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル
共有者 A 持分 217 分の 10
共有者 B 持分 217 分の 21
- 2 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703 番 40
地 目 公衆用道路
地 積 90 平方メートル
共有者 A 持分 124 分の 10
共有者 B 持分 124 分の 21
- 3 所 在 横浜市泉区岡津町
地 番 2703 番 30
地 目 宅地
地 積 165.06 平方メートル
共有者 A 持分 31 分の 10
共有者 B 持分 31 分の 21
- 4 所 在 横浜市泉区岡津町 2703 番地 30
家屋 番号 2703 番 30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 57.34平方メートル
 2階 55.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.69平方メートル

共有者 A 持分31分の10

共有者 B 持分31分の21

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）

物件1、2は私道であり、後記の記載とした。

位置・交通	相鉄いずみ野線「緑園都市」駅の南方約1.3km（道路距離） 最寄バス停「岡津橋」より徒歩約8分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート等が建つ傾斜地の多い住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50% 80% － 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内（泉区No. 41、No. 42）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	165.06㎡ ほぼ整形 間口約11.5m（隅切り除く）、奥行約12m 宅盤面は西側道路面より約3.7m高位にあり、概ね平坦である。なお、西端には宅盤面まで上がるための階段がある。
接面道路の状況	西側にて、幅員約5.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号）とほぼ等高から約3.7m高位に約11.5m（隅切り除く）接面する。また、北側にて、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に、約1.7mから約3.7m高位に、約10m（隅切り除く）接面している。	
土地の利用状況等	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・各階平面図写」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	◇境界の争いはないとのことである。 ◇北端及び西端には、それぞれ擁壁がある。 ◇北東端付近に、簡易物置が1基ある。 ◇1階DKの南側にウッドデッキがある。ウッドデッキの南端部分が、南側隣地に一部越境しているものと思われる。 ◇西側私道の建築基準法上の扱いは、開発道路（建築基準法第42条第1項第2号）である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

画地条件 (規模、形状等)	物件3土地の西側に位置する細長い形状の画地であり、幅員は概ね約5.5m、長さは約55m、地積は168㎡（物件1：78㎡、物件2：90㎡）である。
土地の利用状況等	周辺住宅が面する舗装された私道部分（物件1：未判定道路、物件2：建築基準法第42条第1項第2号）であり、公衆用道路として使用されている。
特記事項	◇物件1の共有持分：共有者A 持分217分の10 共有者B 持分217分の21 ◇物件2の共有持分：共有者A 持分124分の10 共有者B 持分124分の21 ◇通行に関して、他の共有者との間で取り決めや金銭の授受はないとのことである。 ◇不特定多数が使用している。 ◇北側で幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に、南側で幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に接続している。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成16年7月22日新築（登記記載） 約22年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 モルタル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、CFシート等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：57.34㎡、2階：55.89㎡、 延べ：113.23㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 1階：2DK、2階：1LDK （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8月5日内部立入調査 建物共有者Bが占有している。	
特 記 事 項	◇本件建物に居住することについて、建物共有者Aとの間に金銭の授受等はないとのことである。 ◇1階トイレの配管につまりがあり、使用出来ない状態とのことである。 ◇1階キッチンのコンロ周りには、油汚れ等が顕著に見られた。 ◇2階洋室3の上部には、屋根裏収納がある。入口は間取図の斜線部参照のこと。 ◇経年相当の劣化や汚損等が認められた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。 ◇物件3土地の南西端に、道路面との高低差を利用した堀込式の車庫があり、物件4建物の附属建物（符号1、車庫、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、19.69㎡）となっている。 ◇共有者 A 持分31分の10 共有者 B 持分31分の21	

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	189,000	97 100	183,000	×165.06	×0.9	= 27,190,000

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。

地価調査地 泉（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 175,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 189,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象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：角地であるが、道路との高低差、埋蔵文化財包蔵地内等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10％と判定した。

② 物件1、2（土地）

物件1、2は、道路として利用されているので、当該地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道路価値率	地 積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
1	189,000	×0.05	×78	31 217	= 110,000
2	189,000	×0.05	×90	31 124	= 210,000

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)

(主である建物)

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	270,000	× 113.23	× 0.21	= 6,420,000

現価率

- ・ 経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(附属建物 符号 1)

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	× 19.69	× 0.36	= 920,000

現価率

- ・ 経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) = 0.36$$

(建物価格)

$$\text{目的建物 } 6,420,000 + \text{附属建物 } 920,000 = 7,340,000$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件3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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷土地利用権等価格

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	27, 190, 000	×	0. 65 法定地上権	= 17, 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	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	110, 000			× 1. 0	× 0. 7		= 80, 000
2	210, 000			× 1. 0	× 0. 7		= 150, 000
3	27, 190, 000	－ 17, 670, 000		× 1. 0	× 0. 7		= 6, 660, 000
4	7, 340, 000	＋ 17, 670, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7		= 17, 510, 000
一括価格 (合計)							= 24, 400, 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. 地価調査 泉（県）-3

所 在：横浜市泉区岡津町字宮ノ谷 2540 番 60
価 格：175,000 円／m²
位 置：相鉄いずみ野線「緑園都市」駅約 1.2 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：159 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側 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 80%）
地 域 の 概 要：中規模一般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	非課税
物件 2	非課税
物件 3	17,166,240 円
物件 4	4,966,083 円（附属建物を含む）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

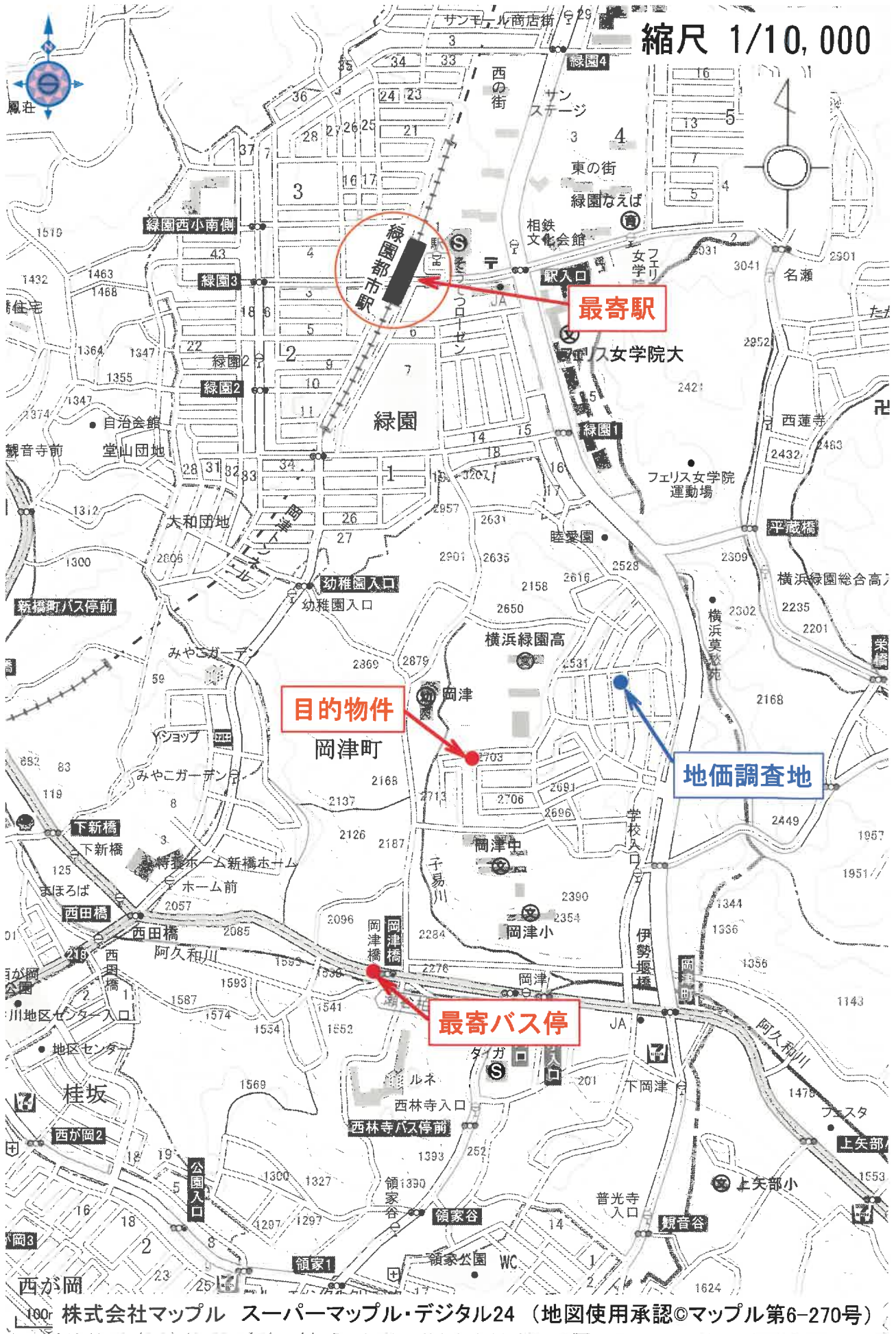
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

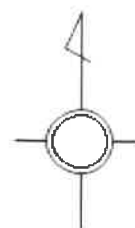
以 上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)



）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：平成15年11月26日

522617

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
2703-29	16.002	6.024	96.396048
1	16.002	9.084	145.362168
2	25.969	3.000	77.907000
3	10.951	2.885	31.593635
4			351.258851
			175.6294255
			地積 175.62 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
2703-30	16.548	8.270	136.851960
1	16.894	2.890	48.823660
2	16.894	8.551	144.460594
3			330.136214
			165.0681070
			地積 165.06 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
2703-31	18.617	7.719	143.704623
1	18.617	2.774	51.643558
2	13.674	3.192	43.647408
3	11.484	6.061	69.604524
4	10.727	1.996	21.411092
5			330.011205
			165.0056025
			地積 165.00 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
2703-32	14.245	2.702	38.489990
1	19.478	5.203	101.344034
2	19.478	8.821	171.815438
3	8.107	2.327	18.864989
4			330.514451
			165.2572255
			地積 165.25 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
2703-40	9.922	1.992	19.967624
1	7.954	1.383	11.000382
2	14.554	5.277	76.801458
3			74.079860
4			180.849524
			90.4247620
			地積 90.42 m ²

物件3

物件2

平成15年11月5日(作製)

作製者
土地測量士

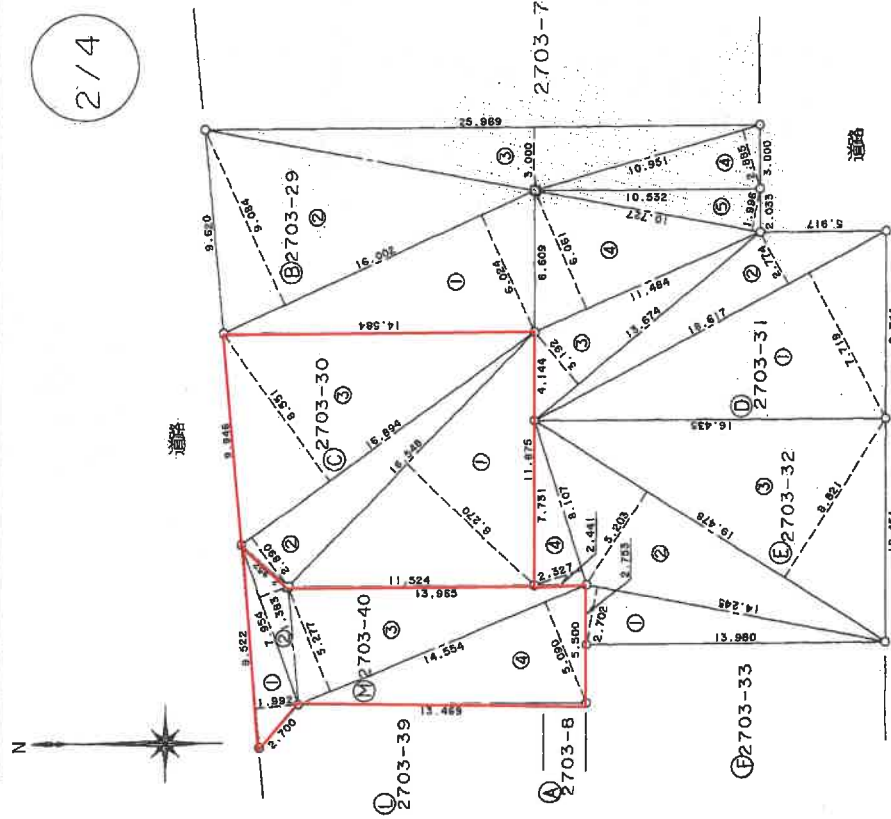
申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 2703-29-33-40

土地の所在 横浜市区岡津町



境界線凡例

- コンクリート杭
- 金属プレート

2703-9

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】

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】

登記年月日：平成15年11月26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7年5月9日 横浜地方方法務局戸塚出張所

令和7年5月9日

横浜地方法務局戸塚出張所

登記官

62121W: 臺灣省縣區圖

$$(3/4)$$

52618

地積測量図

番地

宙無區區咏在東觀

土地の所在

表 續 求 餘 三

地 号	底 边	高	长	宽	面 积
1	13.628	1.978	26.956184		
2	13.628	1.685	22.963180		
3	16.523	1.743	28.799589		
4	16.523	1.734	28.650882		
5	2.921	1.775	5.007275		
6	2.809	1.769	4.969121		
7	11.233	1.588	17.838004		
8	11.233	1.960	22.016680		
估 面 积				157.200915	
面 积				78.6004575	
地 积				78.60	亩

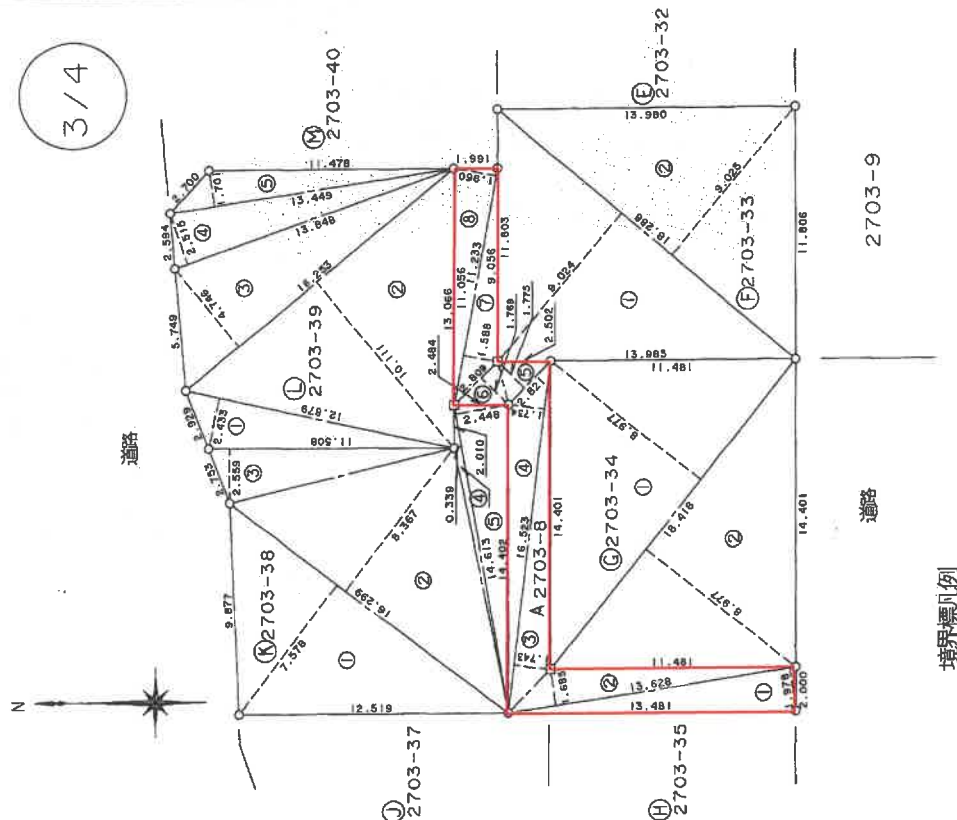
地番	①2703-39	底辺	高さ	倍面積
1		12.879	2.433	31.334607
2		16.253	10.111	164.334083
3		16.253	4.746	77.136738
4		13.648	2.515	34.827720
5		13.449	1.701	22.676749
			倍面積	330.503697
			面積	165.2549485
			地積	165.25 m ²

物件 1

地番		㊦2703-34		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1.	18.418	8.977	165.338386	
2.	18.418	8.977	165.338386	
		倍面積	330.676772	
		面積	165.3383860	
		地積	165.33	㎡

地番	F2703-33
NO.	鹿辺高さ倍面積
1	18.288 9.024 165.030912
2	18.288 9.025 165.049200
	倍面積 330.080112
	面積 165.0400560
	地積 165.04 ㎡

地番	①2703-38	底	辺	高さ	倍面積
1		16.299		7.578	123.513822
2		16.299		8.367	136.373733
3		11.308		2.559	29.448972
4		14.613		0.339	4.953807
5		14.613		2.448	35.772624
倍面積					330.062958
面積					165.0314790
地積					165.03



境界標凡例

○	コンクリート杭
□	金属プレート

作製者

(平成15年11月5日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成16年7月29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7年5月9日 横浜地方方法務局戸籍出番所

登記官

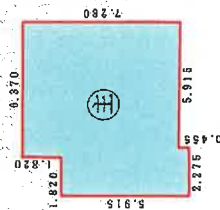
302275 各階平面図

建物図面
各階平面図

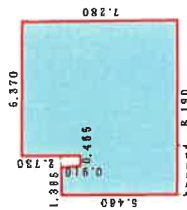
家屋番号
2703-30

建物の所在
横浜市区岡津町2703番地30

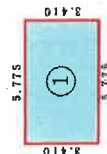
1 階



2 階



符 1



物件 3 土地

物件 4 建物

作製者

土地調査士
家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

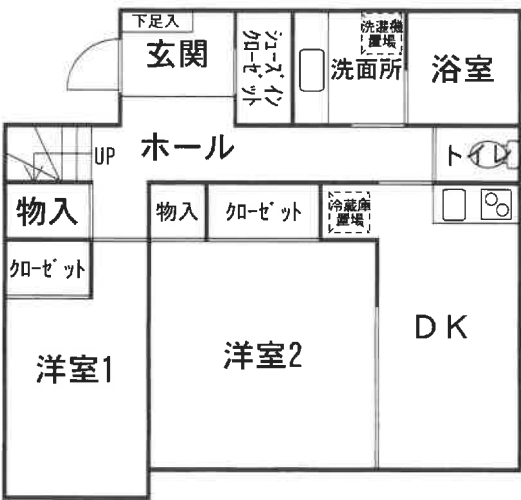
1/500

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

1 階



2 階



斜線部：屋根裏収納入口

附属建物 符号 1



令和 7 年（ケ）第 1 9 5 号