

令和5年(ヌ)第108号
令和6年(ヌ)第108号

ご 注 意 く だ さ い

本件は上記両事件を併合して売却するものです(入札書には2つの事件番号の記載が必要です。)

併合後の物件番号の読み替えは下表のとおりです。

買受けを検討される際はご注意ください。

令和5年(ヌ)第108号 の物件番号	令和6年(ヌ)第108号 の物件番号	併合後の物件番号
1		1
2		2
	1	3
	2	4

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官 佐藤 雅一

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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月 2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 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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 3月27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)
1~4	1,657,000 1,325,600	一括	331,400	25,336	5,429
1	690,000				
2	610,000				
3	350,000				
4	7,000				
備考	物件 1 の税額は物件全体 (持分ではない) に課される額である。 物件 2 ~ 4 の固定資産税・都市計画税は不明				



令和 5年(又)第 108号
令和 6年(又)第 108号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目139番地、141番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 454.57平方メートル
2階 454.57平方メートル
3階 454.57平方メートル
4階 454.57平方メートル
5階 454.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東六丁目139番46
建物の名称 D304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.28平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番13
地 目 宅地
地 積 2797.93平方メートル
共有者 A 持分560分の1

3 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番23
地 目 宅地



令和 5年(ヌ)第 108号

令和 6年(ヌ)第 108号

物 件 目 録

地 積 5136.07平方メートル

共有者 A 持分560分の1

4 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目

地 番 150番4

地 目 山林

地 積 114平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分560分の1



物件明細書

令和 6年12月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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1】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分権者B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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



令和 5年(又)第 108号
令和 6年(又)第 108号

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目139番地、141番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 454.57平方メートル
2階 454.57平方メートル
3階 454.57平方メートル
4階 454.57平方メートル
5階 454.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東六丁目139番46
建物の名称 D304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.28平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番13
地 目 宅地
地 積 2797.93平方メートル
共有者 A 持分560分の1

3 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番23
地 目 宅地



令和 5年(又)第 108号
令和 6年(又)第 108号

物 件 目 録

地 積 5136.07平方メートル

共有者 A 持分560分の1

4 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目

地 番 150番4

地 目 山林

地 積 114平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分560分の1



令和 5年(又)第 108号
令和 5年 8月16日受理
令和 5年 9月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目139番地、141番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 454.57平方メートル
2階 454.57平方メートル
3階 454.57平方メートル
4階 454.57平方メートル
5階 454.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東六丁目139番46
建物の名称 D304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.28平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番13
地 目 宅地
地 積 2797.93平方メートル

共有者 A 持分560分の1

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六丁目30番D-304号	
建物	物件1	
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 { 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A, B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居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	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	(月額) 管理費 2,000円 修繕積立金 17,000円	令和5年9月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項		
土地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
1	所 在	横浜市金沢区富岡東六丁目
	地 番	1 2 6 番 2 3
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	5 1 3 6 . 0 7 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	持分 1 4 0 分の 1
2	所 在	横浜市金沢区富岡東六丁目
	地 番	1 5 0 番 4
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 1 4 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	持分 1 4 0 分の 1
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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 (所有者)	<p>(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には、私が実母Bと二人で住んでいます。</p> <p>(2) 専有部分の建物及びその敷地は、実父Cが所有していた物件で、Cの死亡により、相続人間において、全てBが相続する旨の遺産分割協議が整っています。ただし、相続登記はしていませんでした。</p> <p>(3) 2, 3年前に玄関扉を交換し、窓ガラスをペアガラスに変更しました。その他にリフォーム工事はしていませんので、専有部分の建物内には経年による劣化等があります。また、次のような損傷等があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井材の亀裂（和室(3)） ・壁面のクラック ・建具の損傷 ・喫煙による壁面の黄変（和室(2)） ・結露の発生（和室(1), 和室(2)） <p>(4) 一棟の建物の管理業務は管理組合が担っていますが、管理費等の管理のみ有限会社オンウェルという会社に委託しています。</p>
■ 有限会社オンウェル代表者	<p>(1) 専有部分の建物の管理費は月額2, 000円で、修繕積立金は月額1万7, 000円です。本日現在、滞納はありません。</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

執行官の意見

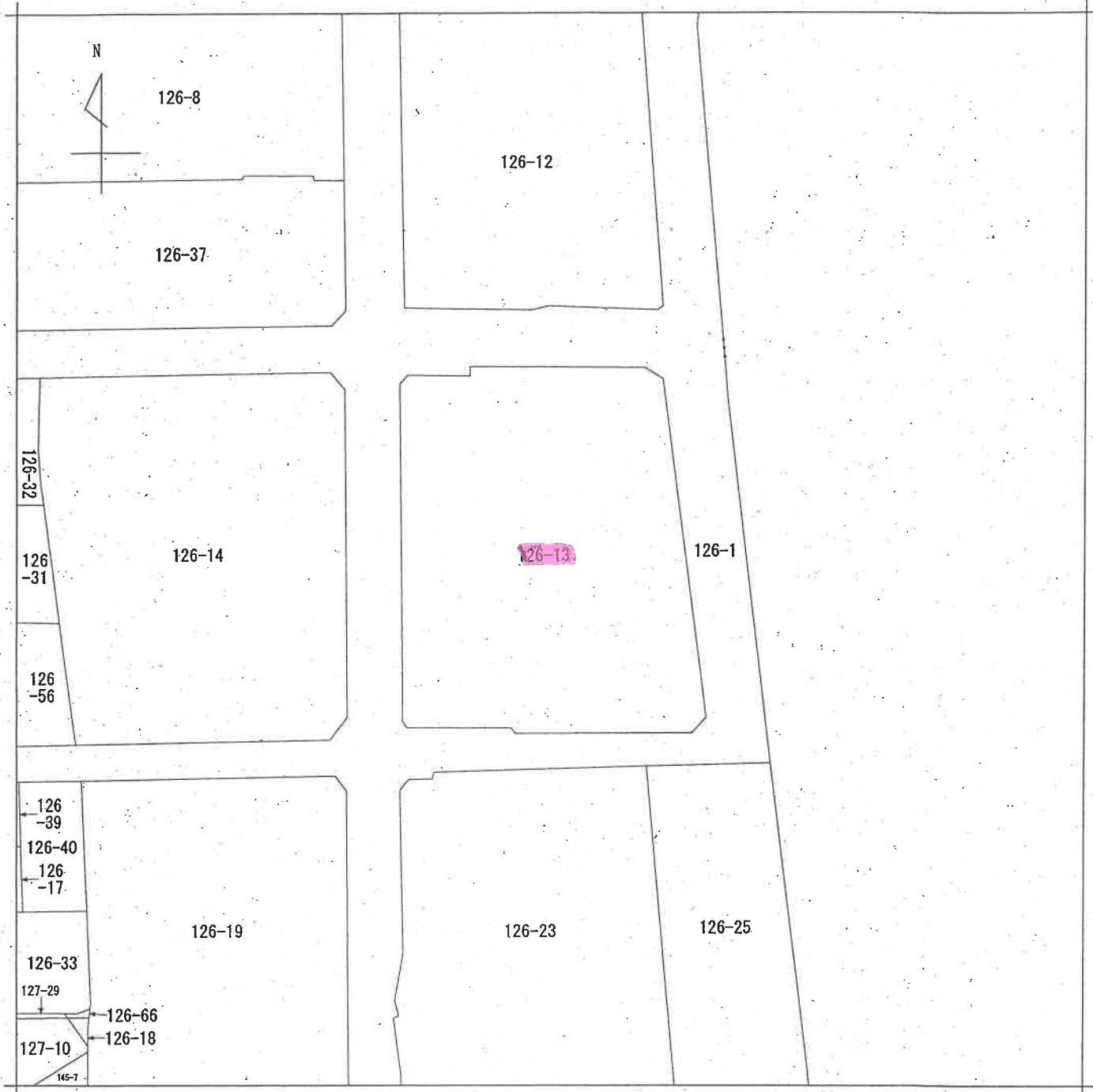
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び表札、集合郵便受、居住者表示板の各表示ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内には、Aの陳述のとおり損傷及び経年劣化等が認められた。
- (4) 目的外土地1及び同2は、本来、専有部分の建物の所有者が持分を有する土地であるところ、相続を原因とする移転登記手続がなされておらず、調査時点において、亡Cの所有名義のままとなっており、本件強制競売における売却対象外の土地である。
- (5) 物件2土地は、四方位において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番126番1の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

(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 5年 8月17日(木) 8:50-9:00 10:52-11:08	横浜地方法務局金沢出張所 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請(規約共用部分なし) 全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 5年 9月12日(火) 16:20-17:12	目的物件所在地 電話聴取	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕 有限会社オンウェル代表者から管理費関係聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



地番区域見出
富岡東
6丁目

請 求 部 分	所 在	横浜市金沢区富岡東六丁目		地 番	126番13			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分 区	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 事 記 項				

登記年月日：昭和46年7月1日

306039

地番 126-13、-14、-15、-16、-25

土地の所在 横濱市金球区富岡町字44番

富岡東六丁目

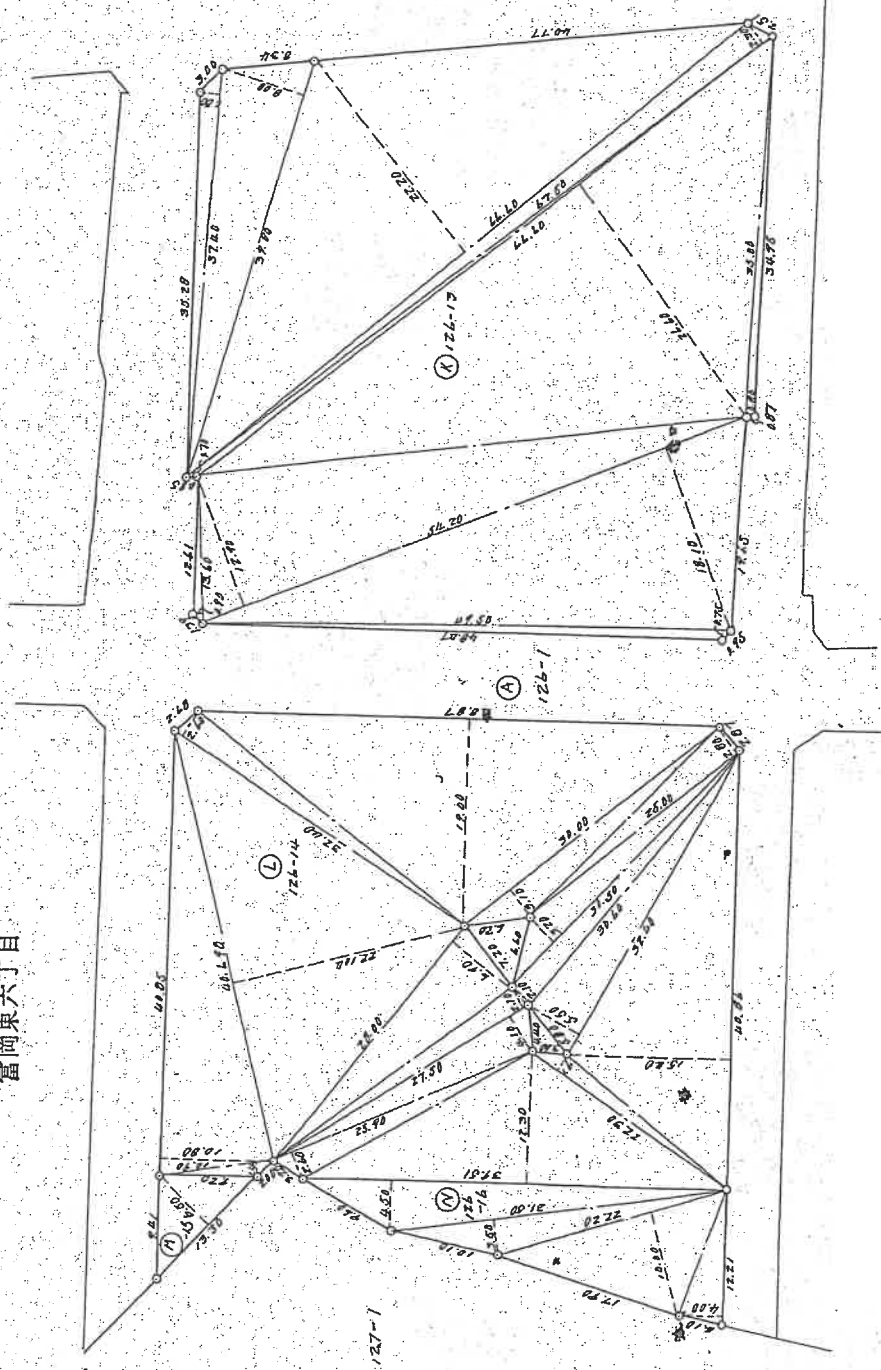
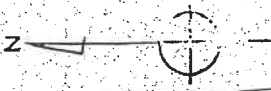
地積測量図

3/7

昭和46年7月22日	製作者	申請人
製作年月日		

昭和46年7月22日

46.7.1



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

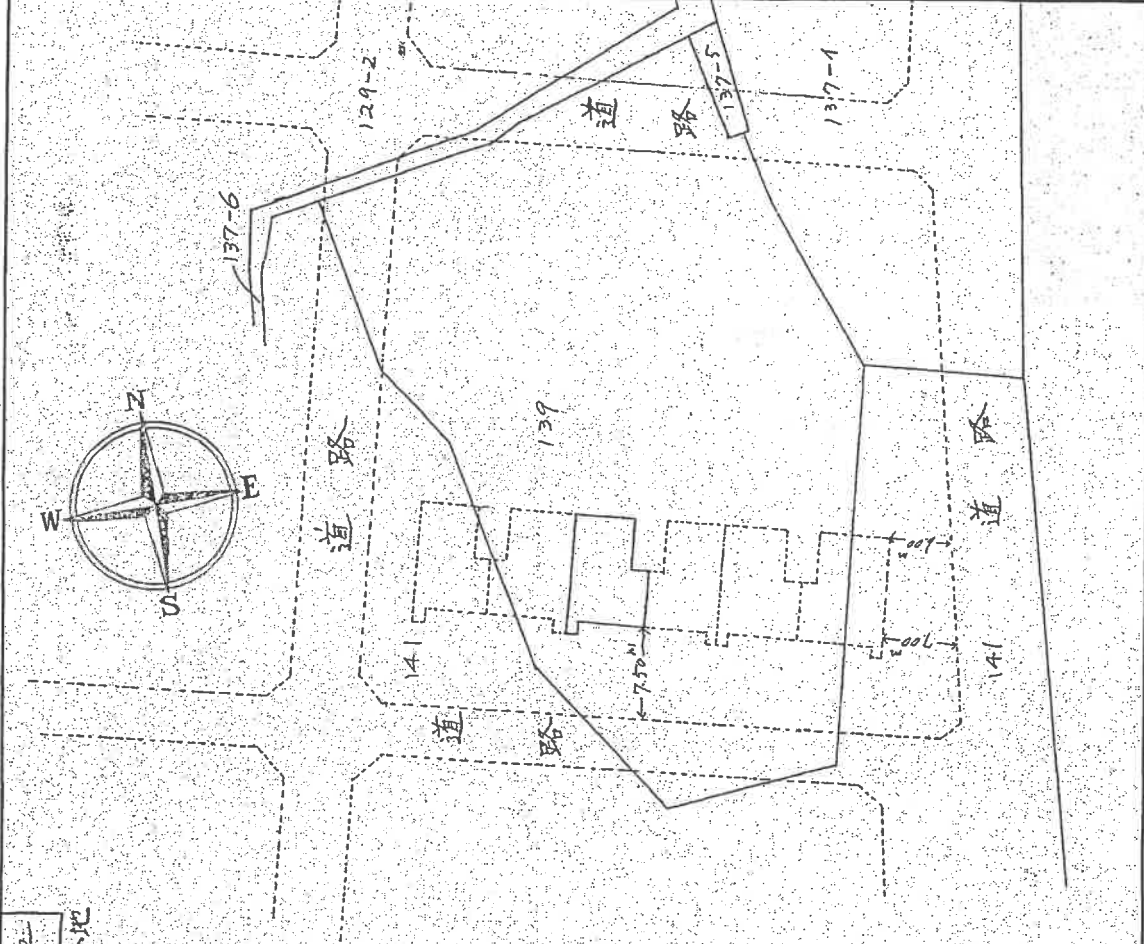
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和45年 検査 登記

作製年月日
昭和45年拾月壹日

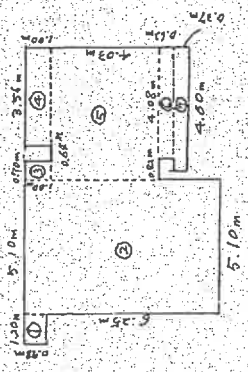
作製者
申請人

建物各階平面図
各階平面図



家屋番号 139番46
139番46 (226-11-11A)

建物の所在
横浜市金沢区富岡町2丁目29番地(226-11-11A)
富岡東六丁目139番地(141番地)



建物の存する部分3階

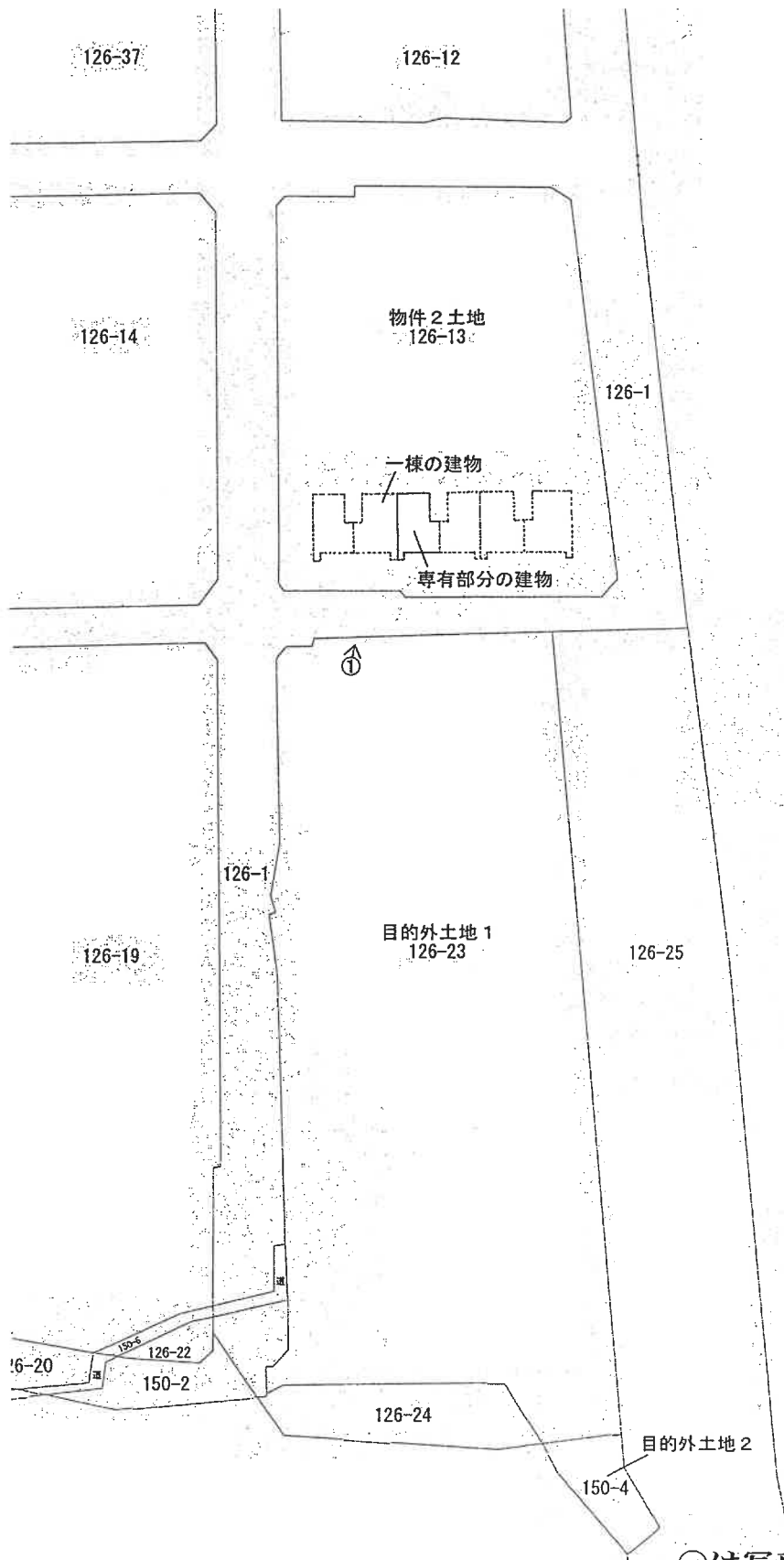
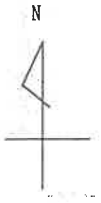
床面積計算書

- ① $1.20 \times 0.98 = 1.176$
 - ② $5.10 \times 7.23 = 36.873$
 - ③ $0.70 \times 1.00 = 0.700$
 - ④ $3.56 \times 1.00 = 3.560$
 - ⑤ $7.90 \times 4.03 = 19.747$
 - ⑥ $4.08 \times 0.62 = 2.5296$
 - ⑦ $4.60 \times 0.37 = 1.702$
- 86.5876
66.29m²

縮尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

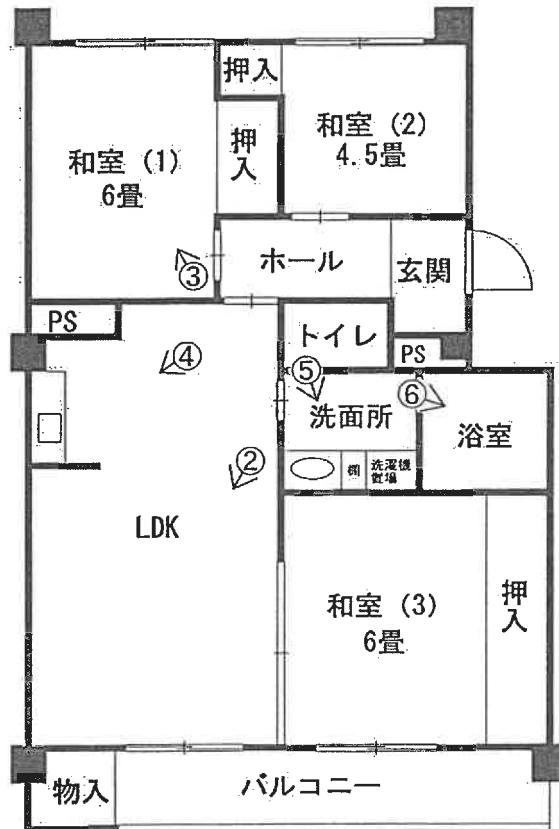
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



3 和室(1)



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6年(又)第 108号
令和 6年 9月 5日受理
令和 6年10月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番23
地 目 宅地
地 積 5136.07平方メートル
共有者 A 持分560分の1

2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 150番4
地 目 山林
地 積 114平方メートル
共有者 A 持分560分の1

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六丁目30番付近
土 地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が一棟の建物敷地として使用し, 占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「執行官の意見」のとおり)
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"/> 土地・目的外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

執行官の意見

- (1) 受命各土地の現況は地積測量図、土地・目的外建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- (2) 受命各土地は、横浜市金沢区富岡東六丁目126番13の土地とともに一棟の建物である富岡シーサイドコーポC棟、D棟、E棟、F棟及びG棟の専有部分の建物（目的外建物）所有者らが所有する土地であり、受命物件1の土地（以下「物件（番号）土地」という。）はE棟、F棟及びG棟の建物敷地として、物件2土地はコンクリート製階段状の敷地内通路として使用されている。
- (3) AはD棟内に存する下記専有部分の建物の共有者（持分4分の1）であることから、受命各土地についても、その共有持分を有する。

記

家屋番号 富岡東六丁目139番46

建物の名称 D304

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 66.28平方メートル

- (4) 物件1土地は、北側及び西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路126番1の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

(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 6年10月 2日(水) 14:10-14:20	横浜地方法務局金沢出張所	全部事項証明書交付申請
令和 6年10月 7日(月) 11:30-11:55	目的物件所在地	立入調査・写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



地番区域見出
富岡東
6丁目

請求部	所在	横浜市金沢区富岡東六丁目			地番	126番23		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号は記号	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	

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和四十六年七月五日

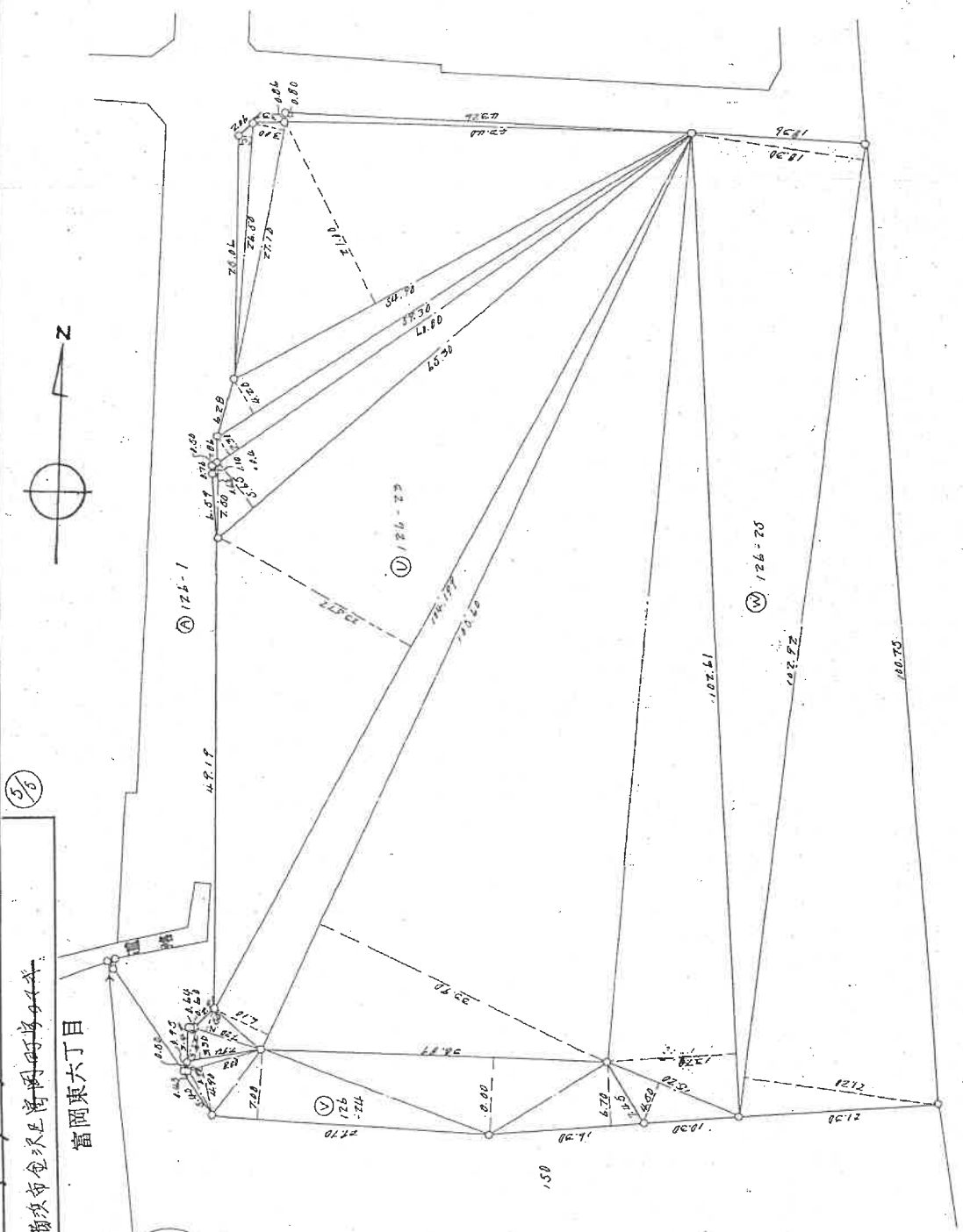
5/9

作製年月日	昭和46年7月5日	作製者	
申請人			

地積測量図

地番	126-22, -23, -24, -25
土地の所在	福岡市金沢区高岡町字444

福岡東六丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和46年7月1日

306041

公用

登記年月日：昭和46年7月1日

公用

306043

地番 126-17, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25, -1, -4, -16

地積 量 図

北地の所在 檜旗市金沢区落明町字六丁目

富岡東六丁目

⑩ 126-17 求積表		
15.10	× 6.30	= 95.9700
20.90	× 12.70	= 265.5300
30.70	× (5.40 + 1.80)	= 145.7880
4.40	× 1.10	= 4.8400
借面積合計		492.5080
M2面積		501.2740

⑪ 126-18 求積表		
7.70	× 7.10	= 54.6700
7.21	× 4.75	= 34.2475
2.14	× 1.60	= 3.4240
借面積合計		26.0155
M2面積		73.4317

⑫ 126-19 求積表		
50.40	× 24.20	= 1219.6800
5.20	× 1.20	= 6.2400
32.40	× 2.20	= 71.2800
54.997	× 7.765	= 427.08705
9.10	× 1.20	= 10.9200
44.00	× (1.10 + 1.50)	= 117.5000
2.937	× (0.20 + 0.25)	= 1.020111
24.00	× 18.70	= 448.8000
20.00	× 11.00	= 220.0000
10.90	× 1.50	= 16.3500
17.70	× 5.40	= 95.5800
9.20	× 5.10	= 46.9200
借面積合計		608.617705
M2面積		2942.1487

⑬ 126-20 求積表		
10.30	× (3.70 + 3.70)	= 76.8200
11.20	× 5.80	= 64.9600
借面積合計		176.4800
M2面積		65.3880

⑭ 126-21 求積表		
7.70	× (1.10 + 1.30)	= 18.0000
M2面積		20.410

⑮ 126-22 求積表		
1.00	× 1.60	= 1.6000
M2面積		4.3150

⑯ 126-24 求積表		
14.30	× 4.70	= 67.2100
36.89	× 8.00	= 295.1200
22.70	× 7.00	= 158.9000
8.80	× (2.90 + 6.90)	= 61.4000
3.40	× 0.45	= 1.5300
借面積合計		621.1600
M2面積		330.3300

⑰ 126-25 求積表		
10.92	× (2.20 + 2.30)	= 46.65400
M2面積		22.92700

昭和46年4月20日	作製年月日
作製者	申請人

昭和四十六年七月一日

46-7-1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

登記年月日：昭和46年7月1日

公用

306110

前1570

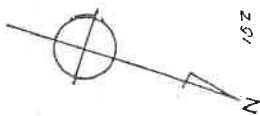
後：新町一、新1570-1、-2、-4、126-22、-25

地積測量図

地番 150-2、-3、-4、-5、-1

土地の所在 ~~福岡市東区新町一丁目~~
福岡市東区新町一丁目

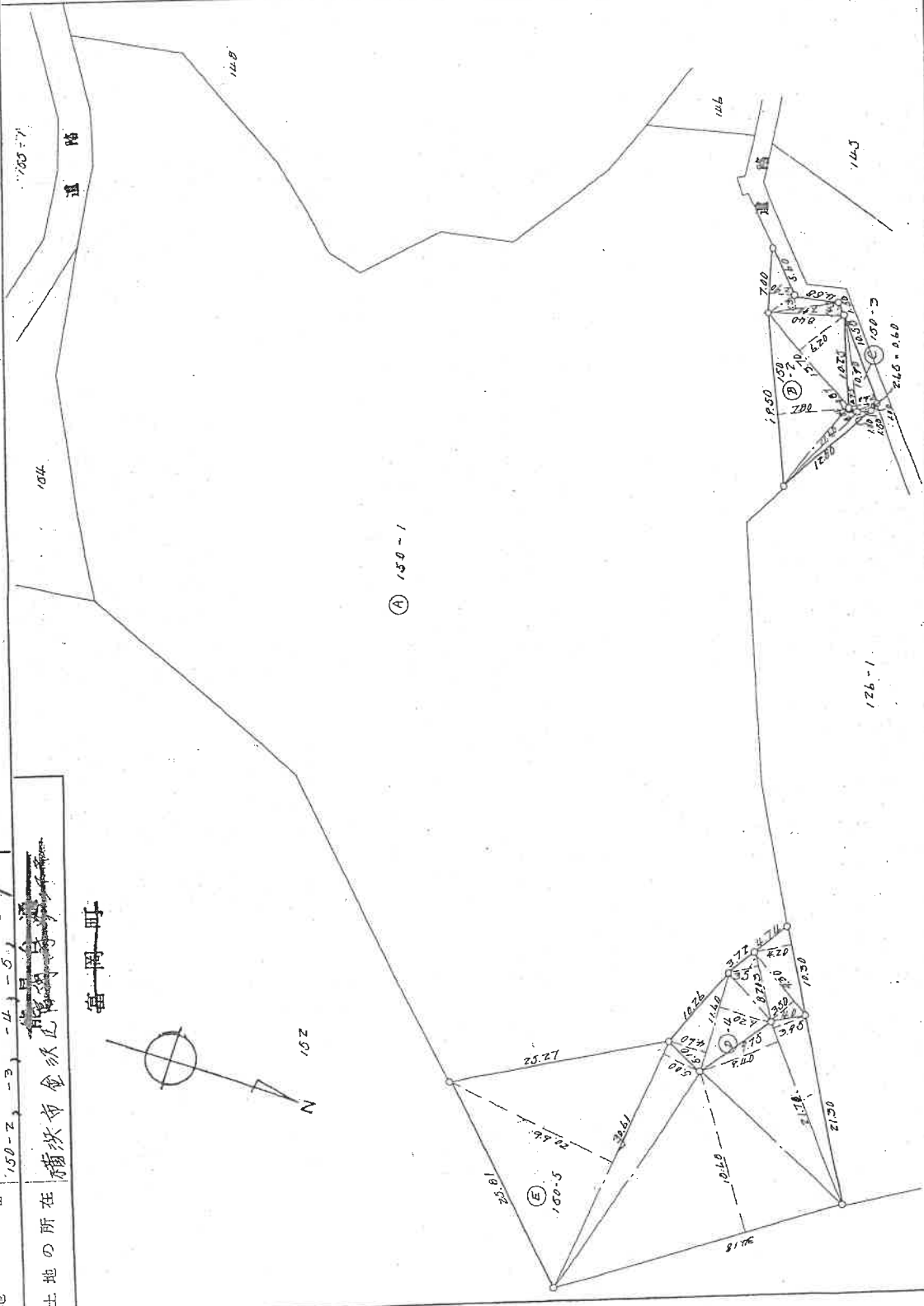
福岡市



1/20

作製年月日	昭和46年6月27日	作製者	
申請人			

昭和四六年七月壹日



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和46年7月1日

306111

地積測量図

地番 150-2, -3, -4, -5, 1-1

土地の所在 東京都台東区 浅草橋 1-1-1

借地権 借地権

借地権門

① 150-2 求積表

7.00	×	2.90	＝	20.3100
7.90	×	1.30	＝	10.2700
8.40	×	1.45	＝	12.1800
12.70	×	4.20	＝	53.3400
12.80	×	7.80	＝	100.0400
11.40	×	4.04	＝	46.0640
12.80	×	1.80	＝	23.0400
借地権合計				202.2240
M2面積				151.1670

⑤ 150-5 求積表

20.41	×	(20.66 + 15.00) ÷ 2	＝	785.4324
24.10	×	10.28	＝	247.4424
21.70	×	(9.40 + 3.95) ÷ 2	＝	209.6900
借地権合計				1,242.5648
M2面積				854.8100

③ 150-3 求積表

10.80	×	(4.70 + 2.60) ÷ 2	＝	34.5150
7.40	×	1.60	＝	11.8400
借地権合計				46.3550
M2面積				19.0525

② 150-4 求積表

11.60	×	(4.60 + 4.20) ÷ 2	＝	45.2800
8.20	×	3.20	＝	26.2400
9.20	×	3.80	＝	34.9600
10.20	×	4.20	＝	42.8400
借地権合計				129.3200
M2面積				114.9012

126-25
1-1合筆

126-22
1-1合筆

昭和46年7月29日 作製年 月 日

申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和46年7月29日 46-7-1

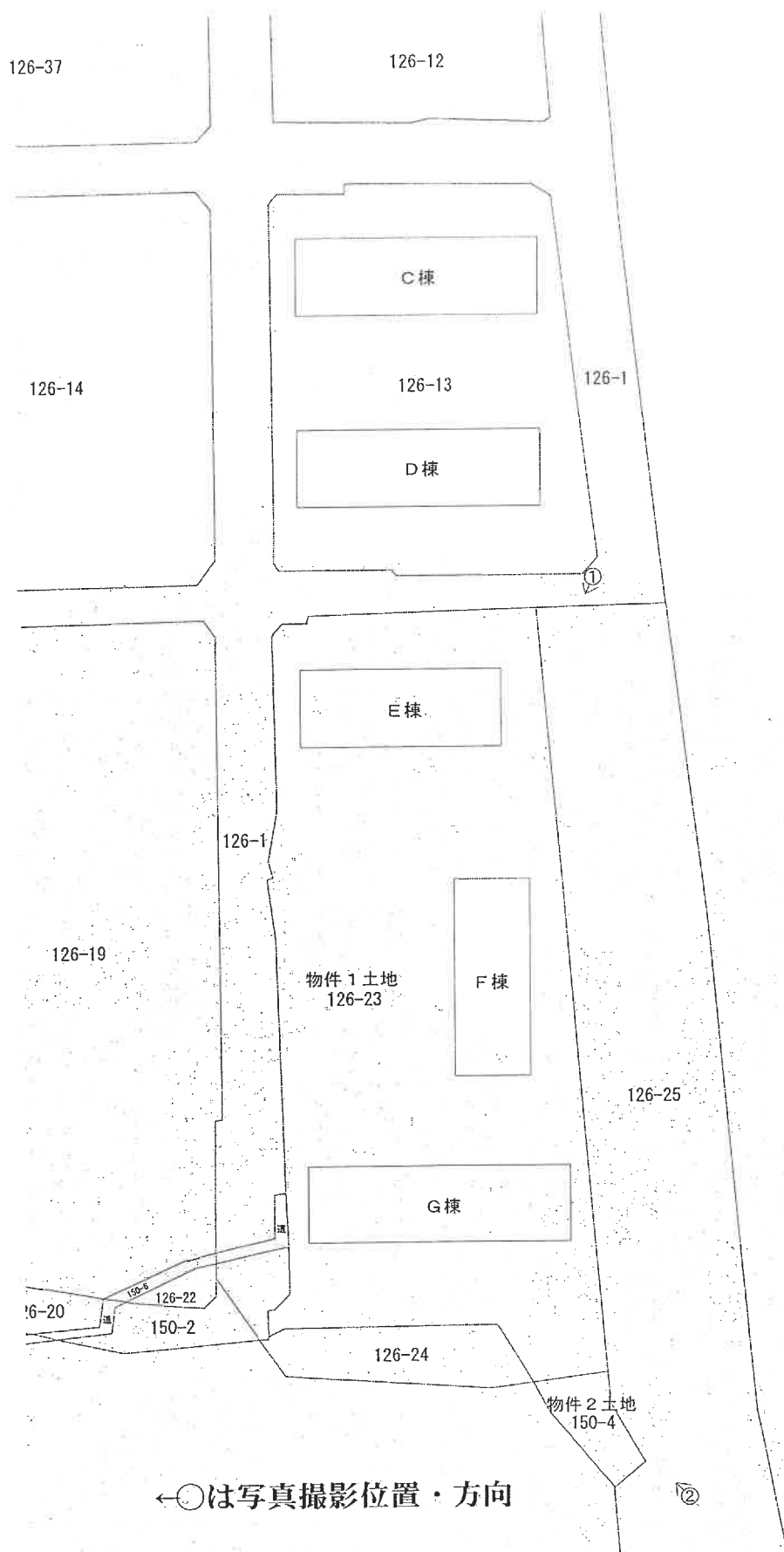
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1

1141.1397



土地・目的外建物位置関係図



1 物件 1 土地



2 物件 2 土地





令和5年(又)第108号 令和6年(又)第108号
令和6年11月11日受 理
令和6年12月2日評 価

横浜地方裁判所

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1, 6 5 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建 物)	金 6 9 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土 地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物 件 4 (土 地)	金 7, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件3、4の内訳価格は後記件外建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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原則として考慮していない。

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

番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 富岡東六丁目30番D-304号
2		
3		
4		地目 宅地
特記事項		
評価対象は、物件1及び2については専有部分（区分所有権）等の共有持分4分の1であり、物件3及び4については件外建物が現存する団地内の一部の土地の共有持分560分の1である。		

*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。

令和 5年(又)第 108号
令和 6年(又)第 108号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目139番地、141番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 454.57平方メートル
2階 454.57平方メートル
3階 454.57平方メートル
4階 454.57平方メートル
5階 454.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東六丁目139番46
建物の名称 D304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.28平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番13
地 目 宅地
地 積 2797.93平方メートル

共有者 A 持分560分の1

3 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目
地 番 126番23
地 目 宅地



令和 5年(又)第 108号
令和 6年(又)第 108号

物件目録

地 積 5136.07平方メートル

共有者 A 持分560分の1

4 所 在 横浜市金沢区富岡東六丁目

地 番 150番4

地 目 山林

地 積 114平方メートル

共有者 A 持分560分の1



第4 補充評価で考慮した事項

- 1 令和5年(ヌ)第108号(物件1、2)及び令和6年(ヌ)第108号(物件1、2)を全て一括で売却する場合の一括価格並びにその内訳価格
- 2 前回評価後の市場性の変動

以下、「物件1・2・3・4」とは本補充評価書の物件目録(4~5頁)の物件番号をいう。

第5 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2の土地

位置・交通	京急本線「京急富岡」駅の東方約450m(道路距離)に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化区域 第1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 富岡・長浜風致地区(特記事項②参照)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,797.93㎡ ほぼ長方形 西側間口約49m、奥行約55m内外 ほぼ平坦(※特記事項③参照)
接面道路の状況	西側幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約49m、東側幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約49m、南側幅員約5~7mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約55m、北側幅員6~10mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約49m、それぞれ接面。	

土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む1棟の建物（富岡シーサイドコーポD棟）のほか、別の1棟の建物（富岡シーサイドコーポC棟）を含む計2棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共有持分	共有者A 560分の1	
特記事項	<p>① 全ての境界標は確認出来なかったが、地積測量図及び現況等から登記数量を採用した。</p> <p>② 富岡・長浜風致地区（第4種）に指定されており、適用される建蔽率は40%となる。</p> <p>③ 物件1を含む計2棟の建物の敷地はほぼ平坦であるが、東側市道より最大で約5m高く、北側及び南側市道は東方下り緩傾斜地勢である。</p>	

(2) 物件3、4の土地

画地条件 (規模、形状等)	規模	5,250.07㎡(物件3、4の合計・※特記事項②参照)
	形状	やや不整形
	間口・奥行	西側間口約90m、奥行約47m
	地勢	宅盤面はほぼ平坦(※特記事項③参照)
接面道路の状況	西側幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約90m、北側幅員約5~7mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約47m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	富岡シーサイドコーポE棟・F棟・G棟、計3棟の建物の敷地等として利用(※特記事項④参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共有持分	共有者A 560分の1	

特 記 事 項	<p>① 物件 3、4 の土地に係る位置・交通及び付近の状況、主な公法上の規制等は前記物件 2 の土地と同様である。</p> <p>② 全ての境界標は確認出来なかったが、現況及び地積測量図等から登記数量を採用した。</p> <p>③ 目的土地は西側市道より最大約3m低く、北側市道より最大で約5m高い。北側市道は東方下り緩傾斜地勢であり、西側市道は北方下り緩傾斜地勢である。</p> <p>④ 目的土地に以下の件外建物が存する（登記等記載）。</p> <p>【件外建物 1（富岡シーサイドコーポ E 棟）】 所在：横浜市金沢区富岡東六丁目141番地、140番地 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 床面積：1階 402.99㎡ 2階 402.99㎡ 3階 402.99㎡ 4階 402.99㎡ 5階 402.99㎡</p> <p>【件外建物 2（富岡シーサイドコーポ F 棟）】 所在：横浜市金沢区富岡東六丁目126番地23 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 床面積：1階 301.86㎡ 2階 301.86㎡ 3階 301.86㎡ 4階 301.86㎡ 5階 301.86㎡</p> <p>【件外建物 3（富岡シーサイドコーポ G 棟）】 所在：横浜市金沢区富岡東六丁目126番地23 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 床面積：1階 450.40㎡ 2階 450.40㎡ 3階 450.40㎡ 4階 450.40㎡ 5階 450.40㎡</p>
---------	---

2 建物の概況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	富岡シーサイドコーポD棟	
建物の用途	住宅等（総戸数30戸、登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和45年11月15日 新築（登記記載）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に経過している。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,272.85㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備	集合郵便受、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。耐震化工事等の実施の有無は不明である。</p> <p>② エレベーター、オートロック設備はない。</p> <p>③ 建築確認による2棟の建物の延べ面積は5,018.34㎡であり、敷地面積2,797.93㎡に対して容積率が約179%となり、指定容積率150%を超過しているが、建築確認申請時（昭和44年12月15日）は容積率に関する法規制は無く、昭和48年12月25日施行の新法により容積率に関する規制が設けられたことを確認した（横浜市・都市計画課調べ）。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(304号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	66.28㎡		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー約7.5㎡(パンフレット記載面積)		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	ユニットバス、キッチン、トイレ等	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和5年9月12日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	2,000 円	0 円
	修 繕 積 立 金	17,000 円	0 円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年9月12日：内部立入調査(※特記事項⑦参照) A及びBが占有している。		
特 記 事 項	<p>① Aより、水回り設備等に不具合は無いが、キッチンの給湯器が使用出来ない旨の陳述が得られた。</p> <p>② 和室(2)の建具の一部が損傷している。</p> <p>③ 浴室と洗面所の間に約10cmの段差が存在する。</p> <p>④ 和室(2)の内壁及び天井が喫煙により変色している。</p> <p>⑤ 和室(3)の天井の一部が破損している。</p> <p>⑥ 家財等のため状況を確認できなかった床等がある。このほか内外装及び諸設備については、経年等による劣化と汚損箇所が見られ、諸設備の不具合の有無は確認出来なかった。</p>		

	⑦ 令和6年11月22日に実施した現地調査の結果、令和5年9月12日以降の本物件に係る物理的状況について、外観上、大きな変化等は認められない。
--	---

第6 評価額算出の過程

本件においては物件1及び2については積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、これらを調整した価格に基づき、物件3及び4については積算価格を求め、競売市場を前提とした評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	202,000	×1.05	212,000	×2,797.93	×0.90	× $\frac{4}{560}$	= 3,810,000

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 横浜金沢-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 206,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 202,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：接道状況、地積、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%と判定した。

共有持分：共有者の登記上の持分合計を採用した。

② 建付地価格（物件3、4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
3	202,000	×1.03	208,000	×5,136.07	×0.90	× $\frac{1}{560}$	= 1,720,000
4	202,000	×1.03	208,000	× 114	×0.90	× $\frac{1}{560}$	= 40,000

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 横浜金沢－1

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 206,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 202,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：接道状況、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%と判定した。

共有持分：登記上の持分を採用した。

③ 建物価格（物件1）

本件建物は築後約55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断されることから、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり250,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 66.28	÷ 0.79	× 0.05	= 1,050,000

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	3,810,000	× 0.4	場所的利益	= 1,520,000
3	1,720,000	× 0.4	場所的利益	= 690,000
4	40,000	× 0.4	場所的利益	= 20,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益（収去されない利益）と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

① 物件1、2

基礎となる価格に、物件2土地については敷地利用権等価格を控除し、物件1建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	1,050,000	+ 1,520,000	×0.98	= 2,520,000	52.9%
2	3,810,000	- 1,520,000		= 2,240,000	47.1%
合計				4,760,000	100.0%

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.98 (3階・エレベーター無)

位置別補正：1.00 (主要開口部：南、中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

② 物件3、4

基礎となる価格から敷地利用権等価格を控除し、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除 (円)	積算価格 (円)
3	1,720,000	- 690,000	= 1,030,000
4	40,000	- 20,000	= 20,000

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/ m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程 度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
221,000	× 0.98	× 0.95	× 66.28	= 13,640,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1 m²当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：各所破損箇所及び汚れ等の存在を考慮し、▲5%と査定した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
906,538 (15.2%)	718,400	10.4 %	6,700,462 = 6,700,000	0.7534	5,047,780 (84.8%)	= 5,950,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。居住目的のマンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

物件 1、2 の加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	4,760,000	× 1.0	= 4,760,000
比準価格	13,640,000	× 1.0	= 13,640,000
収益価格			5,950,000
調整後の価格			9,320,000

占有減価修正：なし

(2) 物件 1 及び 2 の調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	9,320,000	52.9%	= 4,930,000
2		47.1%	= 4,390,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格乃至積算価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	持分 割合	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管 理費等 相当額 の減価	その他の 控除減価 (敷金 等)	評 価 額 (円)
1	4,930,000	$\times \frac{1}{4}$	$\times 0.7$	$\times 0.8$	$\times 1.0$		= 690,000
2	4,390,000	$\times \frac{1}{4}$	$\times 0.7$	$\times 0.8$			= 610,000
番号	積算価格 (円)		市場性 修正	競売市場 修正			評 価 額 (円)
3	1,030,000		$\times 0.49$	$\times 0.7$			= 350,000
4	20,000		$\times 0.49$	$\times 0.7$			= 7,000
一括価格 (合計)							1,657,000

持分割合：持分割合については、共有者間におけるAの持分割合を考慮した。

市場性修正：物件1及び2については専有部分（団地内の一部の土地も含む）の共有持分のみの売却であることを考慮して市場性修正率を▲30%と判定し、物件3及び4については件外建物が現存する団地内の一部の土地の共有持分のみの売却であり、市場性修正率を▲51%と判定した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：なし

その他の控除減価：なし

第7 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜金沢-1

所 在：横浜市金沢区富岡東6丁目126番17「富岡東6-26-10」

価 格：206,000円/m²

位 置：京急本線「京急富岡」駅約300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：96m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西側6.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）、準防火地域

地域の概要：小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（建物） 1,809,729円

物件2（土地） 386,340,972円（共有持分560分の1）

物件3（土地） 621,813,722円（共有持分560分の1）

物件4（土地） 13,801,752円（共有持分560分の1）

第8 附属資料の表示

位置図

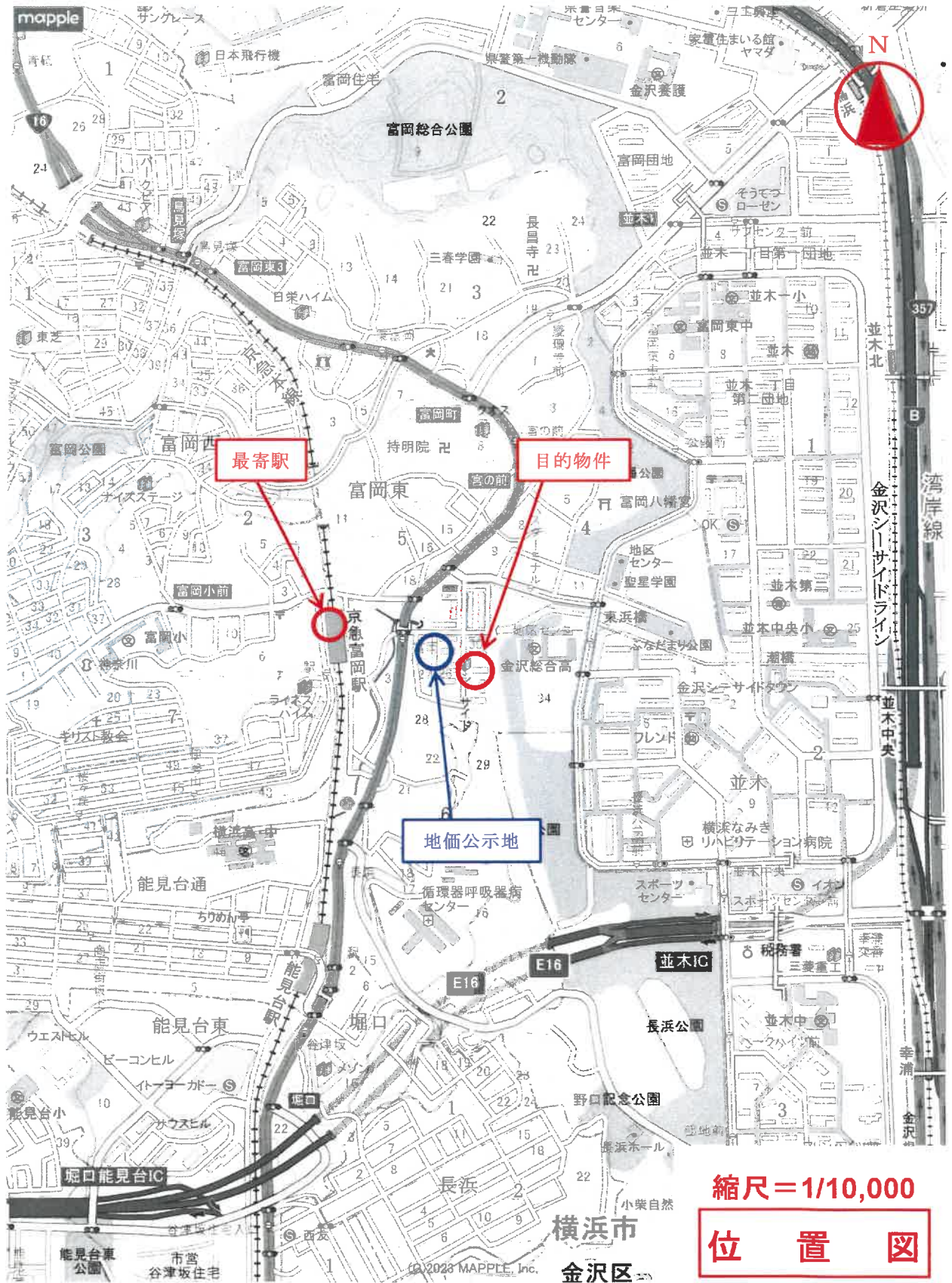
公図写（本図面は目的土地をA4版に抜粋したものである。）

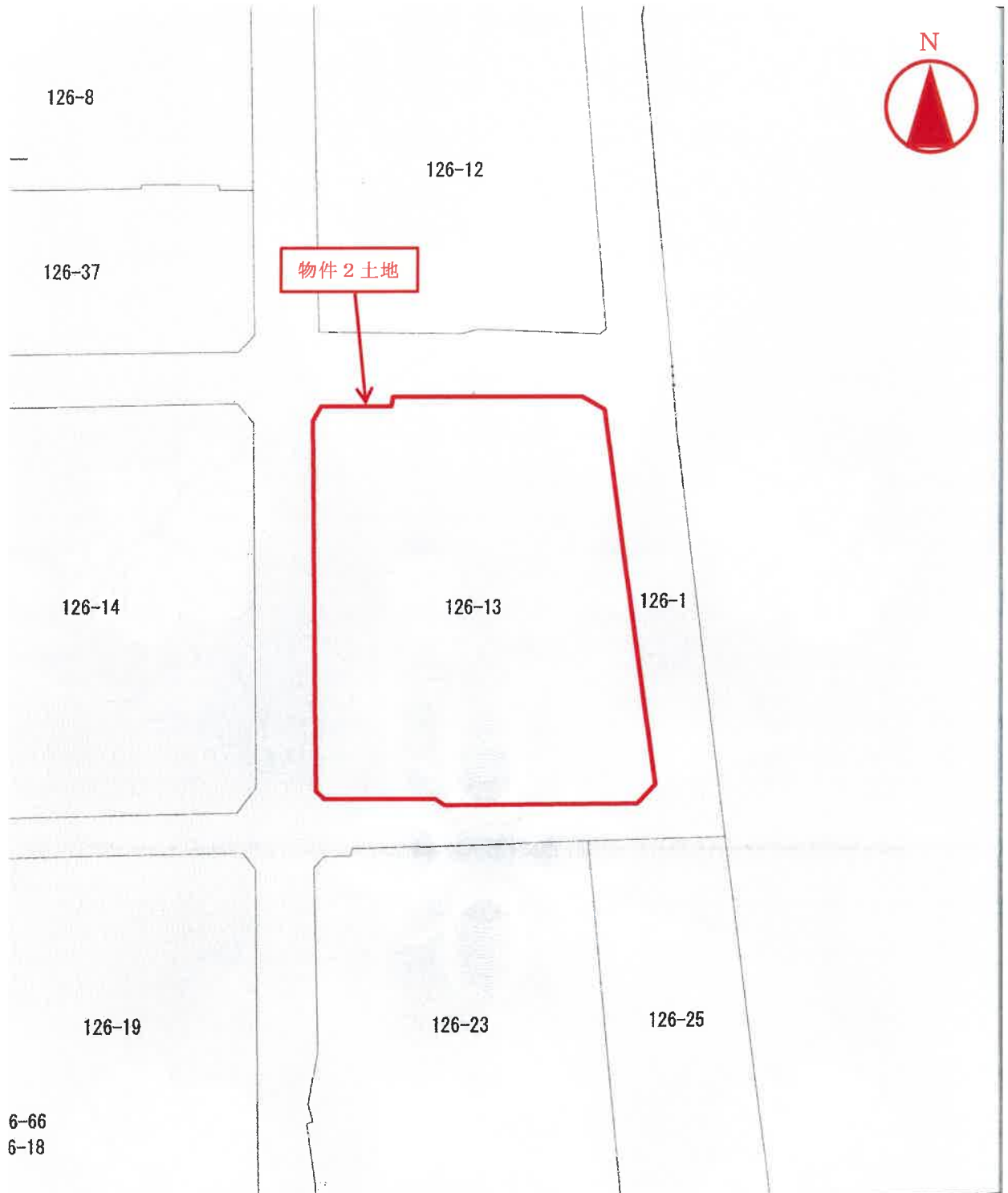
地積測量図写（本図面はA3判からA4判に縮小したものである。）

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

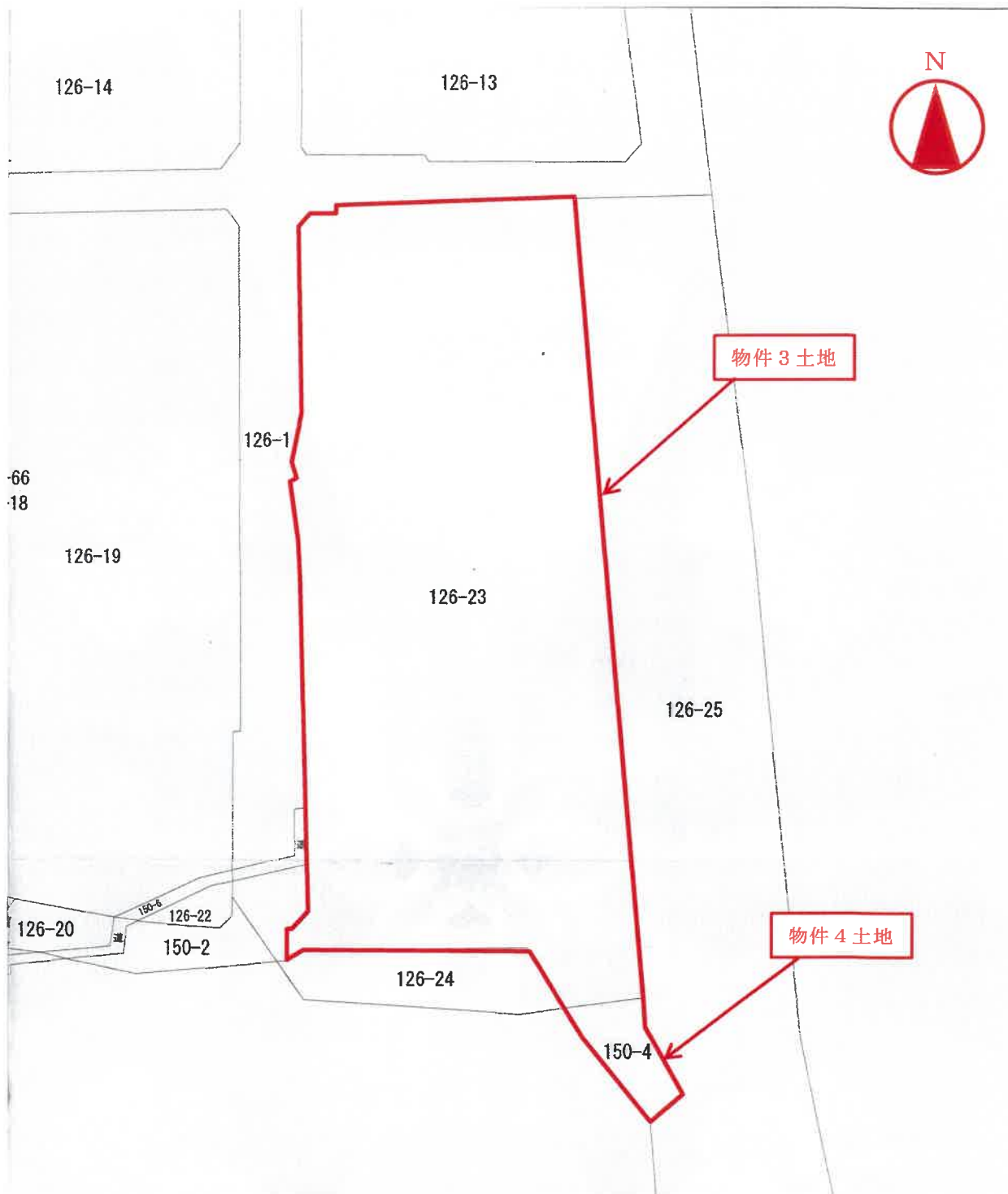




縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)



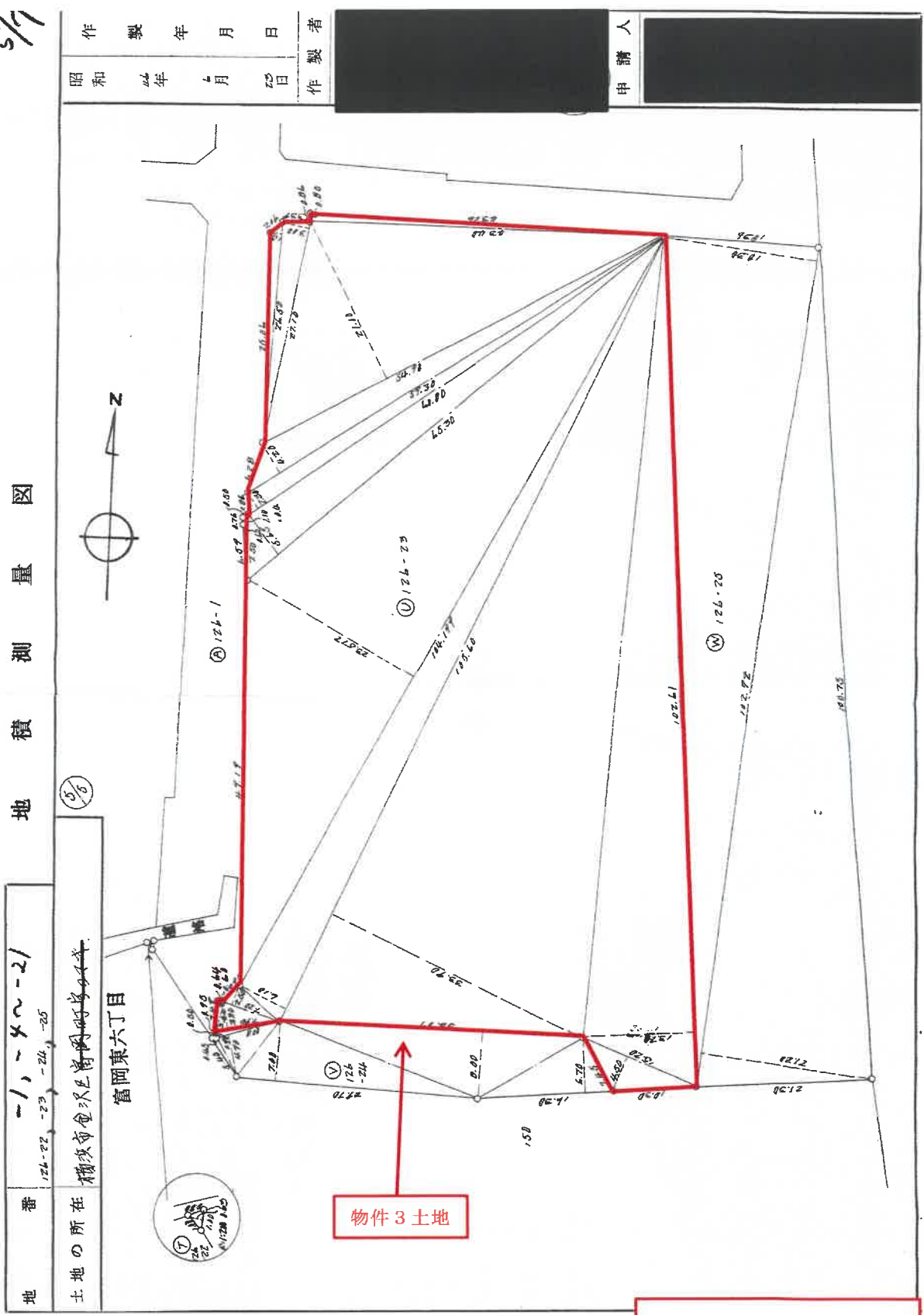
縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

5/9

306041



昭和44年6月25日
製作年月日

製作者

申請人

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

地積測量図

1-4-2-16

番 126-17, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25, -1, -2

地の所在 横浜市金沢区港町四丁目六丁目

富岡東六丁目

昭和 46 年 6 月 22 日 製作
 昭和 46 年 6 月 22 日 製作

申請人

⑤ 126-24 求積表

14.30	×	6.70	×	108.2100
36.89	×	8.00	×	295.1200
29.70	×	7.00	×	207.9000
8.00	×	(4.991.8.99)	×	46.4000
3.40	×	0.45	×	1.5300
倍面積合計				661.0600
M2面積				330.5300

⑥ 126-25 求積表

18.92	×	(2.120.1.8.50)	×	426.5400
M2面積				213.2700

⑧ 126-20 求積表

10.30	×	(3.70 + 3.70)	×	11.2400
1.80	×	5.80	×	5.7600
倍面積合計				178.4000
M2面積				85.7900

⑨ 126-21 求積表

7.70	×	(1.10 + 1.30)	×	18.4800
M2面積				8.2400

⑩ 126-22 求積表

1.00	×	4.60	×	4.6000
M2面積				2.3000

⑪ 126-23 求積表

26.00	×	1.50	×	39.7500
27.10	×	3.80	×	91.3800
43.40	×	4.80	×	204.7200
54.80	×	2.10	×	115.0800
59.30	×	4.20	×	249.0600
6.80	×	2.50	×	13.9500
4.50	×	4.40	×	19.8000
7.50	×	4.40	×	45.0000
1.10	×	4.40	×	10.4400
10.199	×	25.872	×	2656.178820
18.540	×	(3.31 + 4.10)	×	4224.0000
7.20	×	2.50	×	18.0000
7.94	×	3.30	×	26.2020
3.40	×	4.40	×	7.1600
22.41	×	13.70	×	1405.7570
13.70	×	4.60	×	48.4000
倍面積合計				10272.103820
M2面積				5134.0744

⑫ 126-17 求積表

15.10	×	4.30	×	64.9300
28.90	×	1.70	×	35.7000
38.70	×	(0.40 + 1.00)	×	16.5780
4.40	×	1.10	×	4.8400
倍面積合計				122.5800
M2面積				50.12900

⑬ 126-18 求積表

7.90	×	2.10	×	14.9900
7.21	×	4.75	×	4.8495
7.14	×	1.40	×	3.4240
倍面積合計				26.8635
M2面積				13.4317

⑭ 126-19 求積表

50.40	×	24.20	×	1219.6800
32.20	×	1.20	×	42.6400
32.40	×	2.80	×	147.2800
56.997	×	7.745	×	442.081705
9.10	×	1.20	×	10.9200
40.00	×	(1.10 + 1.750)	×	11730.3000
47.37	×	(8.20 + 8.20)	×	1328.1111
26.00	×	18.70	×	581.1600
24.00	×	11.80	×	283.2000
15.90	×	1.55	×	246.6450
17.70	×	5.40	×	95.5800
9.24	×	5.11	×	46.8000
倍面積合計				3084.177605
M2面積				2942.0089

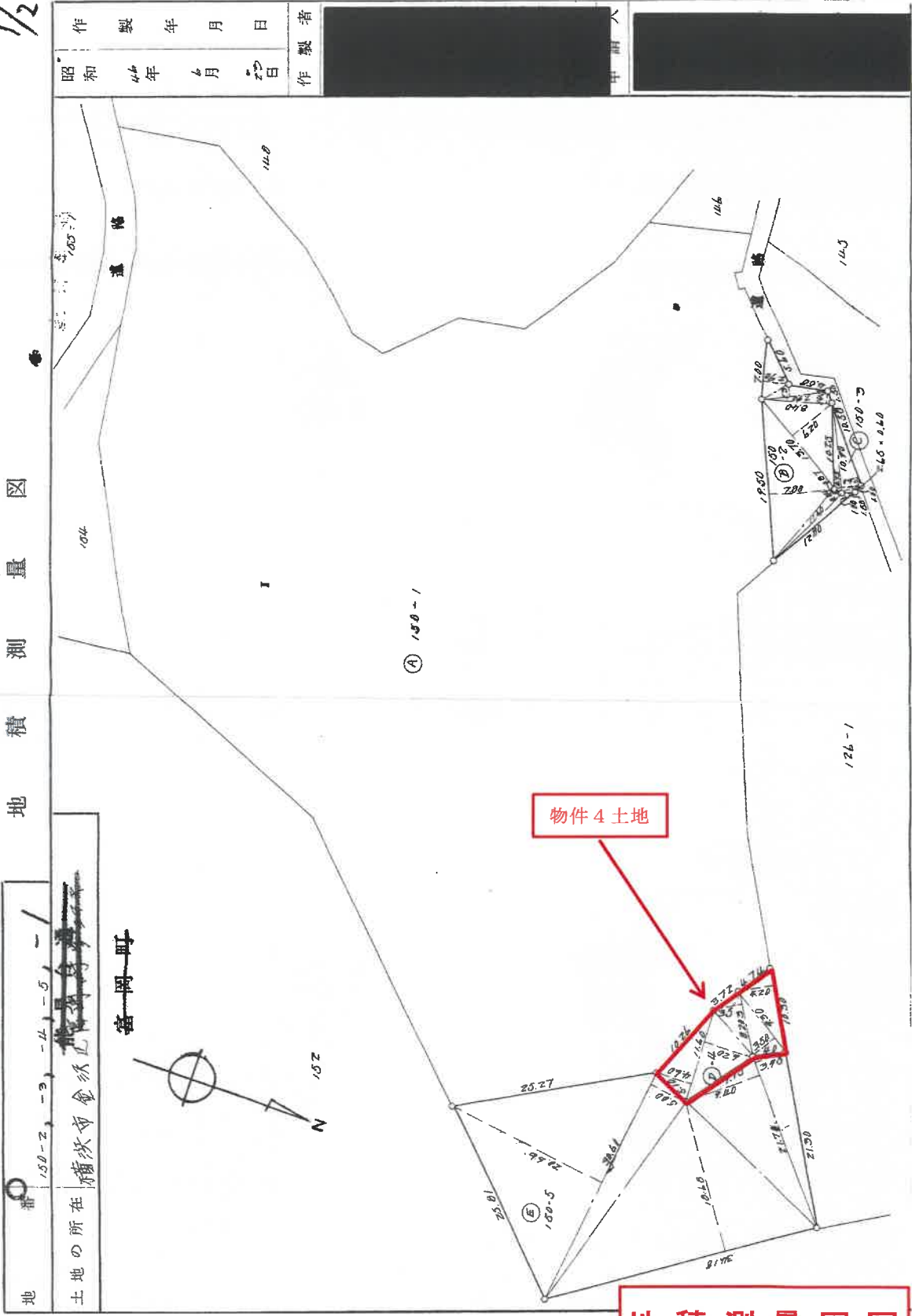
物件3土地

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

1/2

306110 番 150-2, -3, -4, -5, -1
後・新町・新 150-1, -2, -4, 126-22, -25
地積測量図



作製年月日	昭和44年6月27日	作製者	
申請人			

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

306111

地積測量図

地番 150-2, -3, -4, -5, -6
 土地の所在 福岡市金沢区 ~~東区~~ 富岡町

昭和44年4月23日

製作年月日

製作者

申請人

126-25
に合算

⑤	100-5	求積表
	30.61 × (28.64 × 0.00) + 705.4322	
	34.10 × 10.20	258.4820
	21.70 × (9.60 + 3.85) × 209.6000	
	倍面積合計	1713.6340
	M2面積	854.8100

②	100-2	求積表
	7.00 × 2.90 × 20.3000	
	7.90 × 1.30 × 12.2700	
	8.40 × 1.45 × 12.1800	
	13.70 × 4.20 × 84.9400	
	12.50 × 7.80 × 102.1000	
	11.40 × 0.84 × 9.7400	
	12.80 × 1.00 × 12.8000	
	倍面積合計	302.3340
	M2面積	151.1670

126-22
に合算

③	100-3	求積表
	10.20 × (10.70 × 2.60) × 26.0100	
	2.40 × 1.60 × 1.5900	
	倍面積合計	30.1830
	M2面積	18.025

④	100-4	求積表
	11.60 × (4.60 × 4.20) × 125.2800	
	8.20 × 3.00 × 28.7100	
	9.20 × 3.00 × 22.0000	
	10.30 × 4.20 × 63.2600	
	倍面積合計	229.8900
	M2面積	114.9002

物件4土地

地積測量図写

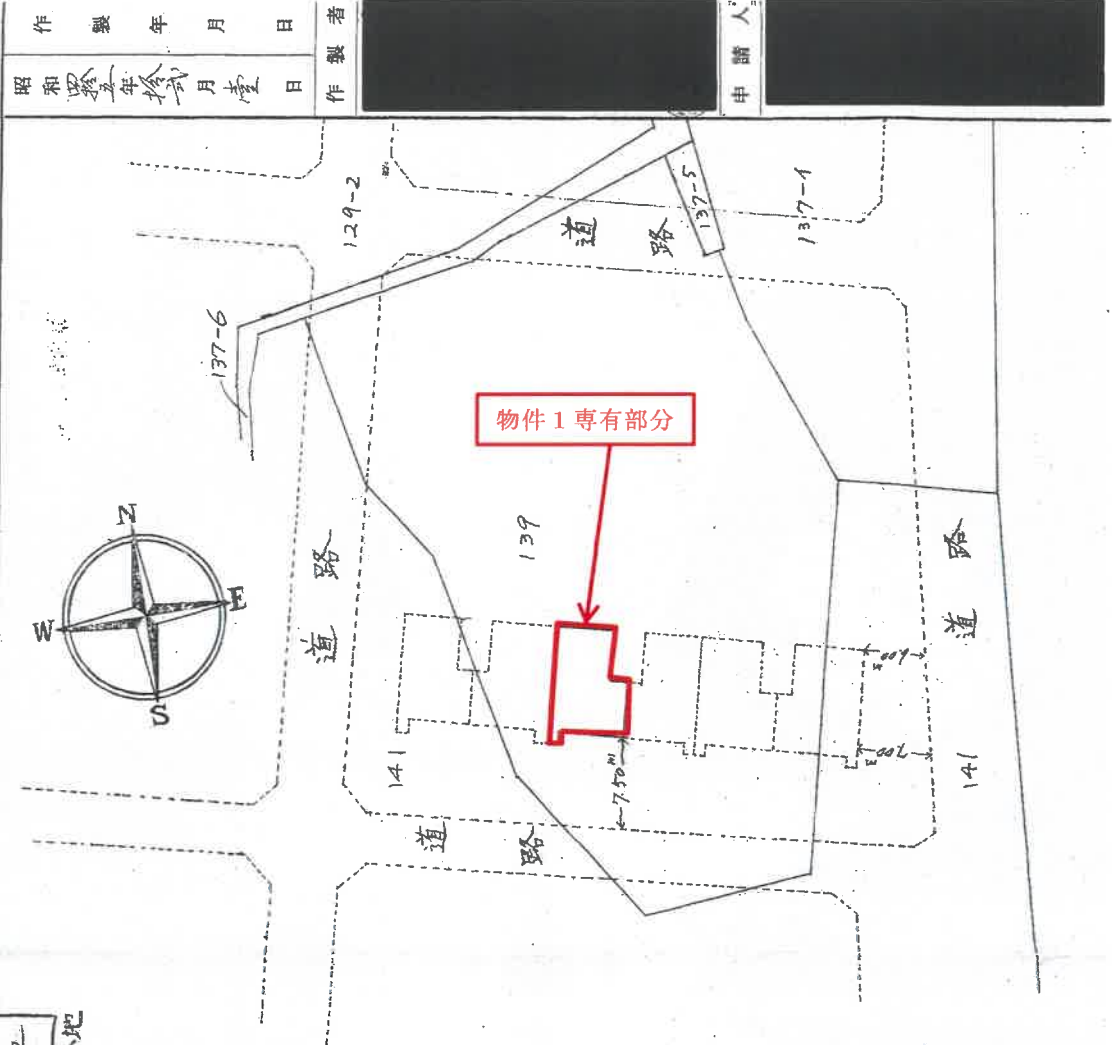
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

466600 137巻46

家屋番号 139番46 (26-17-46)

建物の所在 横浜市中央区磯子区磯子1丁目1番地(141番地)
富岡東六丁目 139番地、141番地

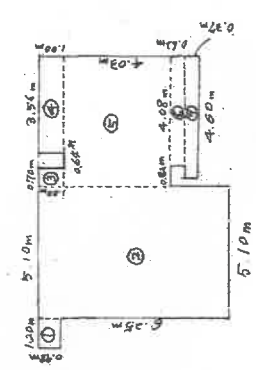
建各階平面図
建物平面図
面図



作製年月日 昭和四十五年拾月壹日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



建物の存する部分3階

床面積計算書

- ① 1.20 × 0.98 = 1.176
- ② 5.10 × 7.23 = 36.873
- ③ 0.70 × 1.00 = 0.700
- ④ 3.56 × 1.00 = 3.560
- ⑤ 4.90 × 4.03 = 19.747
- ⑥ 4.08 × 0.62 = 2.5296
- ⑦ 4.60 × 0.37 = 1.702

66.2876

66.28m²

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

