

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 渡 邊 美 雪

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 目 録

- 1 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 98.23平方メートル
- 2 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山553番地1
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.86平方メートル
2階 51.24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 24.37平方メートル
- 3 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番12
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月28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1～3】
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2】
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 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 98.23平方メートル
- 2 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山553番地1
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.86平方メートル
2階 51.24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 24.37平方メートル
- 3 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番12
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル

令和 6年(ケ)第 361号
令和 6年11月 5日受理
令和 6年11月28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 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番1
地 目 宅地
地 積 98.23平方メートル
- 2 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山553番地1
家屋 番号 553番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.86平方メートル
2階 51.24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 24.37平方メートル
- 3 所 在 横浜市港北区岸根町字山王山
地 番 553番12
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)												
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1及び3土地を一体の宅地として使用し、そのうち物件1土地に下記建物を所有し、占有している <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													
建 物	物件2												
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
[地方裁判所	支部	年()第	号									
	保管開始日	年 月 日											
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(物件1と物件2との関係のみ) <input type="checkbox"/>												

(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
■所有者	<p>1 (1) 本件建物は私が家族の者とともに居宅として使用しており、他人には貸していません。</p> <p>(2) 室内で犬を3匹飼っています。</p> <p>2 (1) 本件建物は、雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。</p> <p>(2) 壁面については、階段の上がり口に穴空きがあります。それから、ドアにも穴が空いているところがあります。</p> <p>(3) 床については、問題はないと思います。傾斜も特に感じません。</p> <p>3 (1) 本件土地（物件1・3）の境界について、隣接地との間に争いはありません。</p> <p>(2) 物件3土地には、上水道管が通っています。</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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 本件建物には、所有者の陳述のとおり損傷が見受けられた（壁面につき写真⑤）。
- 3 附属建物である車庫に存している物置は、基礎が無く、動産である。

以上

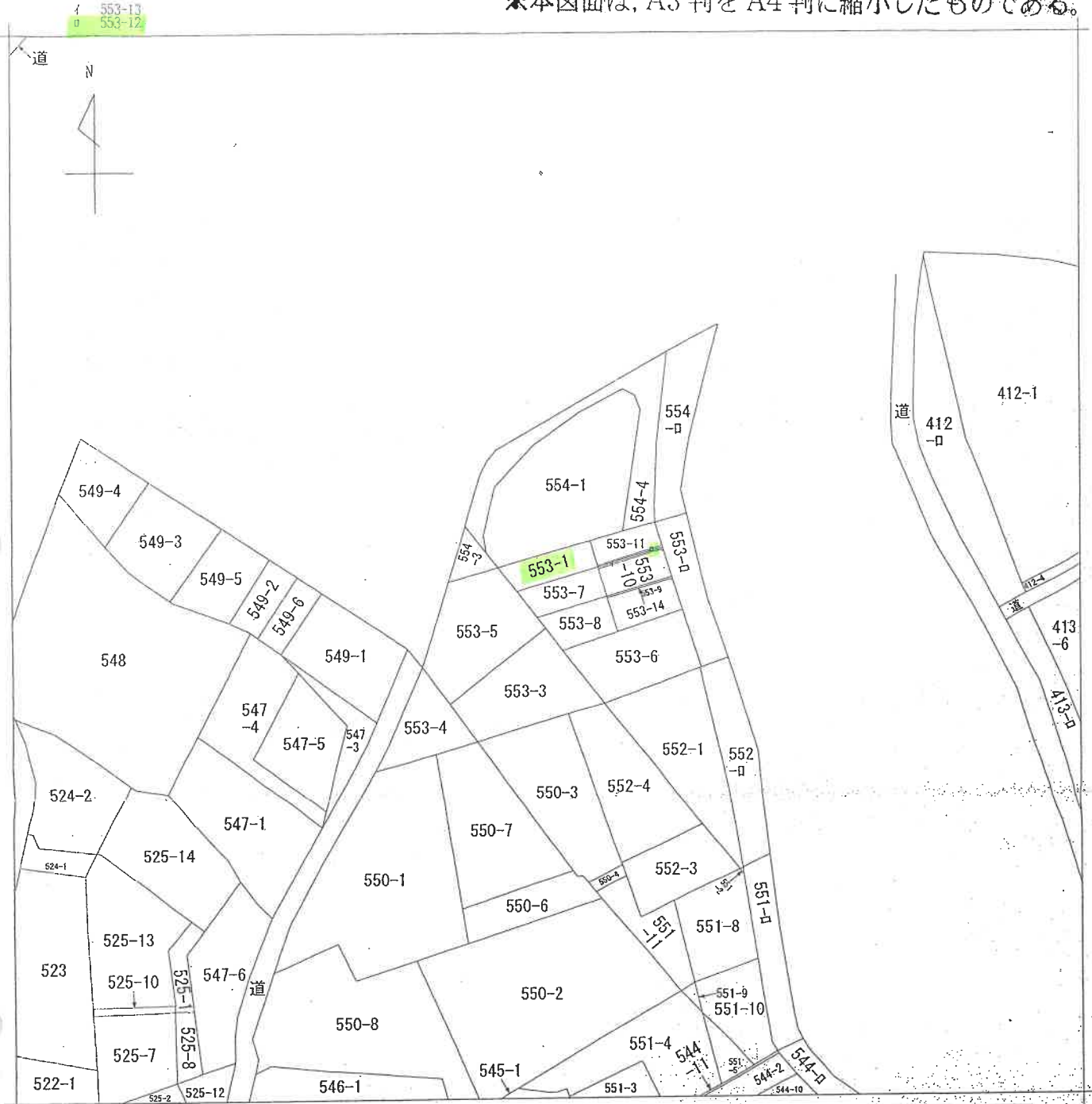
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

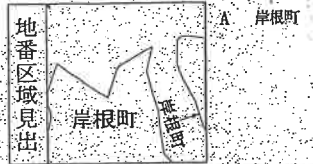
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月8日(金) 11:55-12:05	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6年11月13日(水) 14:22-14:28	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日調整)
6年11月20日(水) 11:15-12:25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談(占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
6年11月22日(金) 15:05-15:08	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

※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	横浜市港北区岸根町字山王山			地番	553番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	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				備付年月日(原図)			補事項	

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9月11日
 横浜地方方法務局港北出張所
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(6 枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年9月11日
横浜地方支庁局港北出張所
1/2は図面に記載されている内容を証明した書面である。

地番 553-1
553-7~553-14
地積測量図
土地の所在 横浜市港北区岸根町字山王山

求積表

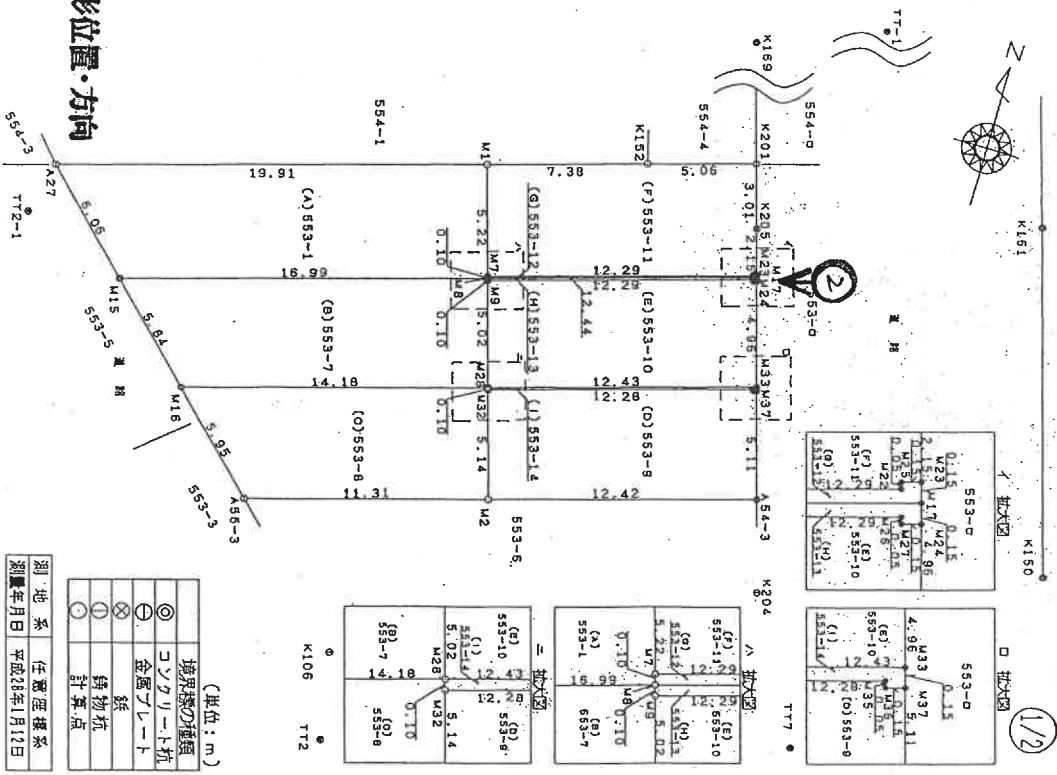
地番	(A) 553-1	Ya	Yb	Yc	Yd	Yb+Yc-1	Ya * (Yb+Yc-1)
M0	560,042	442,749	14,863	8335,106086			
M1	565,511	461,300	20,583	11838,912913			
M2	560,488	462,732	1,460	818,312180			
M3	560,300	462,760	-16,315	-9142,762850			
M4	555,727	446,417	-20,611	-11451,089197			
合計				196,478432			98,2392160
合計							98.23

地番	(B) 553-7	Ya	Yb	Yc	Yd	Yb+Yc-1	Ya * (Yb+Yc-1)
M5	555,727	446,417	12,230	6796,541210			
M6	560,300	462,760	16,371	9174,144690			
M7	560,292	462,788	1,406	787,707652			
M8	555,492	464,166	-12,268	-6008,633196			
M9	551,569	450,330	-17,749	-9789,799181			
合計				158,805975			79,9025375
合計							79.90

地番	(C) 553-8	Ya	Yb	Yc	Yd	Yb+Yc-1	Ya * (Yb+Yc-1)
M10	551,569	450,530	9,445	5209,569206			
M11	555,482	464,166	13,664	7666,822768			
M12	555,384	464,194	1,438	7991,613432			
M13	550,419	465,604	-9,473	-5214,119187			
M14	547,332	454,721	-15,074	-8250,482666			
合計				133,418650			66,7066250
合計							66.70

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
K106	541,516	460,474	市道境界線
K150	553,582	491,298	市道境界線
K151	569,708	466,758	市道境界線
K169	602,484	463,763	市道境界線
K204	549,670	478,730	市道境界線
TT-1	586,221	475,026	トヨタ一太郎
TT2	537,441	461,183	トヨタ一太郎
TT2-1	557,628	441,527	トヨタ一太郎
TT7	543,036	482,248	トヨタ一太郎



写真は撮影位置・方向

(単位：m)

◎	境界線の種類
⊙	コンクリート杭
⊗	金属プレート杭
⊕	鉄釘
⊖	錐物杭
○	計算点

測地系 任意座標系
測量年月日 平成28年1月12日

作成者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 553-1
 553-7~553-14
 土地の所在 横浜市長北区岸根町字山王山

(2/2)

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9月11日
 横浜地方支務局港北出張所
 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求積表

地番	[0]553-12			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W1	560,488	462,732	11,793	6609,83984
W2	561,861	474,533	11,806	6656,94286
W25	563,911	474,536	0,130	73,308430
W23	563,933	474,683	0,188	106,023164
W17	563,804	474,726	-11,923	-6722,238082
W8	560,390	462,760	-11,694	-6721,317660
合計				2,583792
合計面積				1,2783960 m ²

求積表

地番	[0]553-9			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W2	563,364	464,194	10,400	5735,785600
W32	568,738	476,004	11,824	6606,402840
W35	568,698	476,018	0,161	89,948286
W37	568,726	476,165	1,540	860,488840
A54-3	563,809	477,518	-10,561	-5948,726649
W2	560,419	465,604	-13,364	-7355,789316
合計				128,078200
合計面積				64,0391000 m ²

地番	[0]553-13			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W8	560,390	462,760	11,938	6689,93880
W17	563,804	474,726	12,008	6700,158432
W24	563,655	474,768	-0,104	-60,620120
W21	563,615	474,622	-0,160	-90,178400
W26	563,655	474,608	-11,834	-6670,411610
W9	560,292	462,788	-11,448	-6638,338616
合計				2,544506
合計面積				1,2722530 m ²

地番	[0]553-10			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W9	560,292	462,788	10,442	5850,58964
W26	563,655	474,608	11,834	6670,411610
W27	563,615	474,622	0,160	90,178400
W24	563,655	474,768	1,600	845,482800
W3	568,975	476,122	-10,602	-5925,192750
W28	565,482	464,166	-13,334	-7406,530308
合計				124,918516
合計面積				62,4592580 m ²

地番	[0]553-14			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W28	556,462	464,166	11,928	6625,580736
W31	556,873	476,122	11,998	6705,94123
W31	556,796	476,185	-0,104	-60,107504
W36	556,696	476,018	-0,161	-90,948286
W35	556,736	476,004	-11,824	-6656,486640
W32	556,364	464,194	-11,638	-6574,398022
合計				2,564400
合計面積				1,272000 m ²

地番	[0]553-11			
NO	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
W1	565,511	461,300	5,669	3205,88189
K152	567,539	469,401	11,973	6795,184447
K201	568,930	473,273	5,695	3240,06630
W205	566,026	474,096	1,410	799,096660
W23	563,933	474,683	0,442	249,262726
W25	563,911	474,538	-0,130	-73,308430
W22	563,861	474,553	-11,806	-6656,94286
W7	560,488	462,732	-13,253	-7428,14764
合計				130,047682
合計面積				65,0238410 m ²

作成者

申請人

縮尺

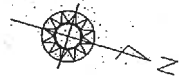
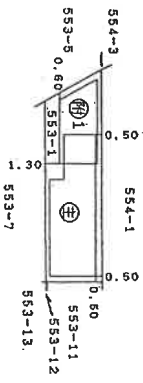
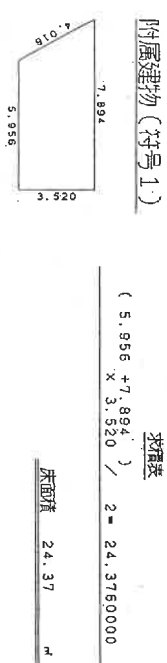
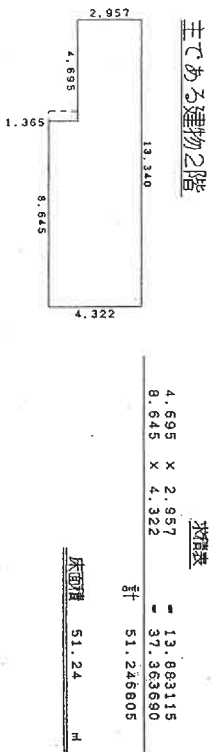
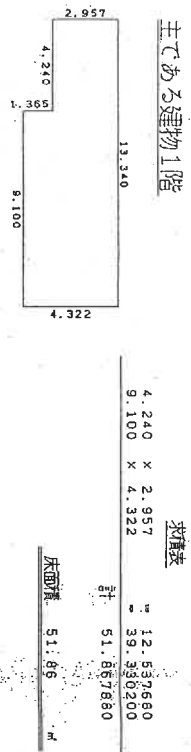
1/

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9月11日
 横浜地方支務局港北出張所
 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

家屋番号	553番1	建築物各階平面図
建築物の所在	横浜市港北区岸根町字山王山553番地1	



⊙は写真撮影位置・方向

作成者

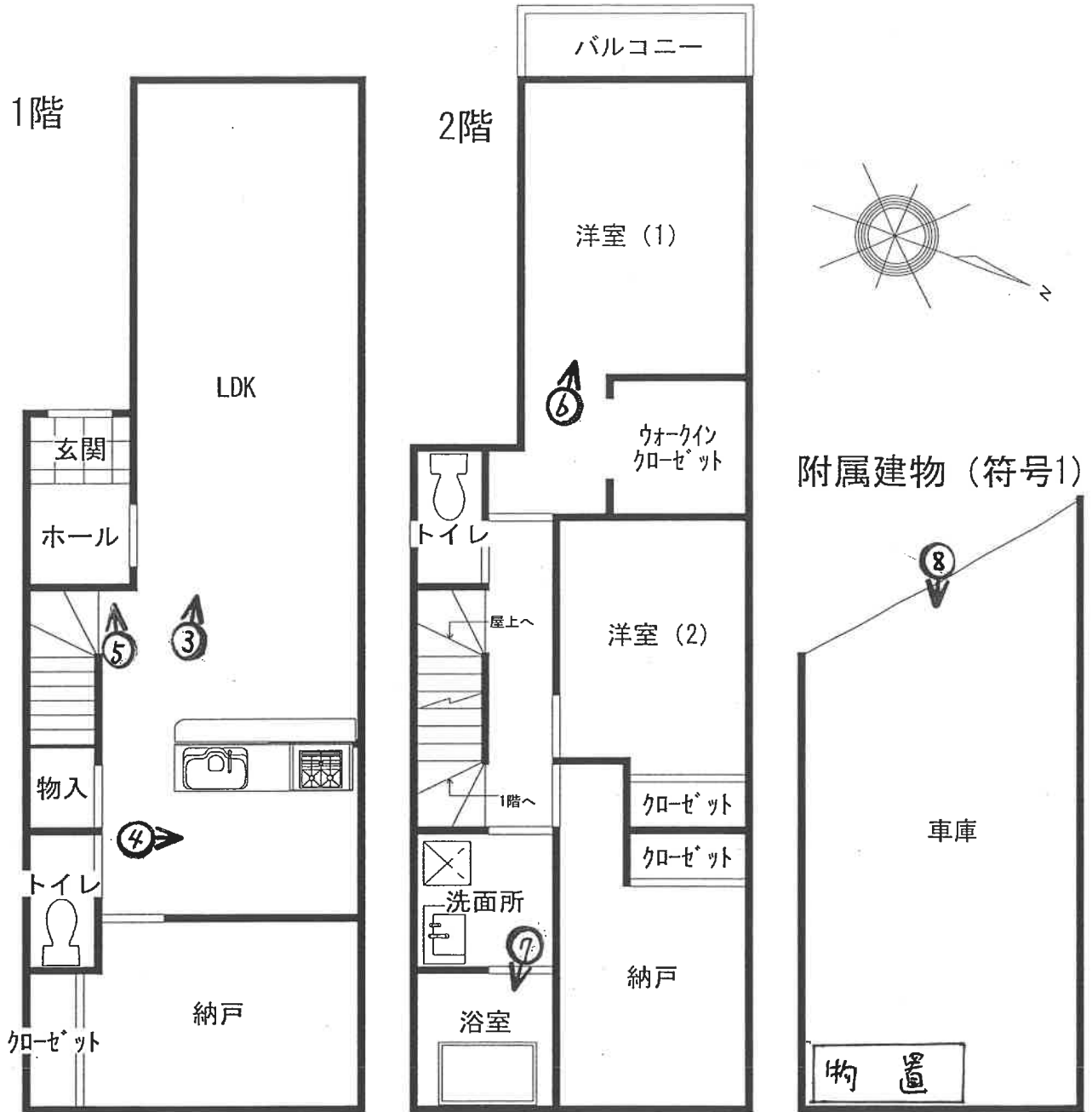
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和6年(ケ)第361号

間取見取図



◀○は写真撮影位置・方向

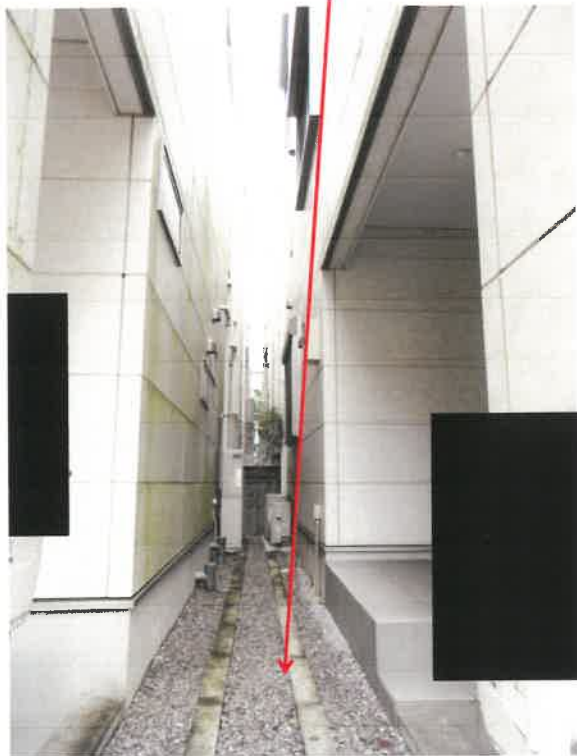
①

物件 2



②

物件 3



③

物件 2



④



⑤

壁面の損傷状況



⑥



⑦



⑧

附属建物（車庫）



（ 14 枚目）



令和6年(ケ)第361号
令和6年11月20日 現地調査
令和6年12月10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29,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,800,000円
物件2(建物)	金22,310,000円
物件3(土地)	金90,000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及び3の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
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 | 横浜市港北区岸根町字山王山 |
| | 地 番 | 5 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区岸根町字山王山553番地1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.86平方メートル
2階 51.24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 | 24.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市港北区岸根町字山王山 |
| | 地 番 | 5 5 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.27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及び3）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「岸根公園」駅の北西方約450m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅、マンション、店舗等が見られる広幅員道路沿いの商住混在地域。	
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	99.50㎡（物件1及び3の合計地積） 不整形 間口約6m、奥行約20m～約30m 隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南西側幅員約15m県道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に間口約6m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び3は物件2の建物敷地等として一体的に使用されている。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	<ul style="list-style-type: none"> 物件3土地は、幅10cm程度の帯状地で、物件1土地に配管されている供給施設管が埋設されている。建築基準法上は物件1及び物件3を敷地の範囲（宅地）として確認を受けている。 車庫（附属建物・符号1）は、道路と等高であるが、玄関は道路より約3m高く位置し、建物の出入りは階段による昇降となる。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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6月20日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、ウォーク インクローゼット等
そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階：51.86㎡、2階：51.24㎡、延べ103.10㎡	
現況用途等	種 類	居 宅
	間 取 り	2LDK+納戸2（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6年11月20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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附属建物がある。（種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：24.37㎡） ・ 室内で犬3匹を飼っている。 ・ LDKに床暖房がある。 ・ 1階階段の上り口の壁面や洋室（2）のドアに穴が開いている。 ・ 占有者は雨漏り等の不具合がないことを述べている。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	393,000	80	314,000	× 98.23	×0.90	= 27,760,000
		100				
3	393,000	80	314,000	× 1.27	×0.90	= 360,000
		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。

地価調査地 港北（県）－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\
 331,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & & 393,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は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通り。

◇個別格差：形状、道路との高低差等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件 2 (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)
2	200,000	× 103.10	× 0.56	= 11,550,000

現価率

- ・ 経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - 0.2) = 0.56$$

(附属建物)

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)
150,000	× 24.37	× 0.56	= 2,050,000

現価率：主である建物と同様と判定。

(建物価格)

$$\text{主である建物 } 11,550,000 \text{ 円} + \text{附属建物 } 2,050,000 \text{ 円} = 13,600,000 \text{ 円}$$

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（附属建物含む）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	27,760,000	×	0.65 法定地上権	= 18,040,000
3	360,000	×	0.65 法定地上権	= 230,000
合 計				18,270,000

(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	27,760,000	- 18,040,000		×1.0	×0.7	= 6,800,000
2	13,600,000	+ 18,270,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 22,310,000
3	360,000	- 230,000		×1.0	×0.7	= 90,000
一括価格(合計)						29,200,000

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. 地価調査価格 港北（県）－18

所 在：横浜市港北区岸根町字山王山 408 番 61
価 格：331,000 円／m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「岸根公園」駅 約 350m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：268 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東 4.5m 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%)、高度地区
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

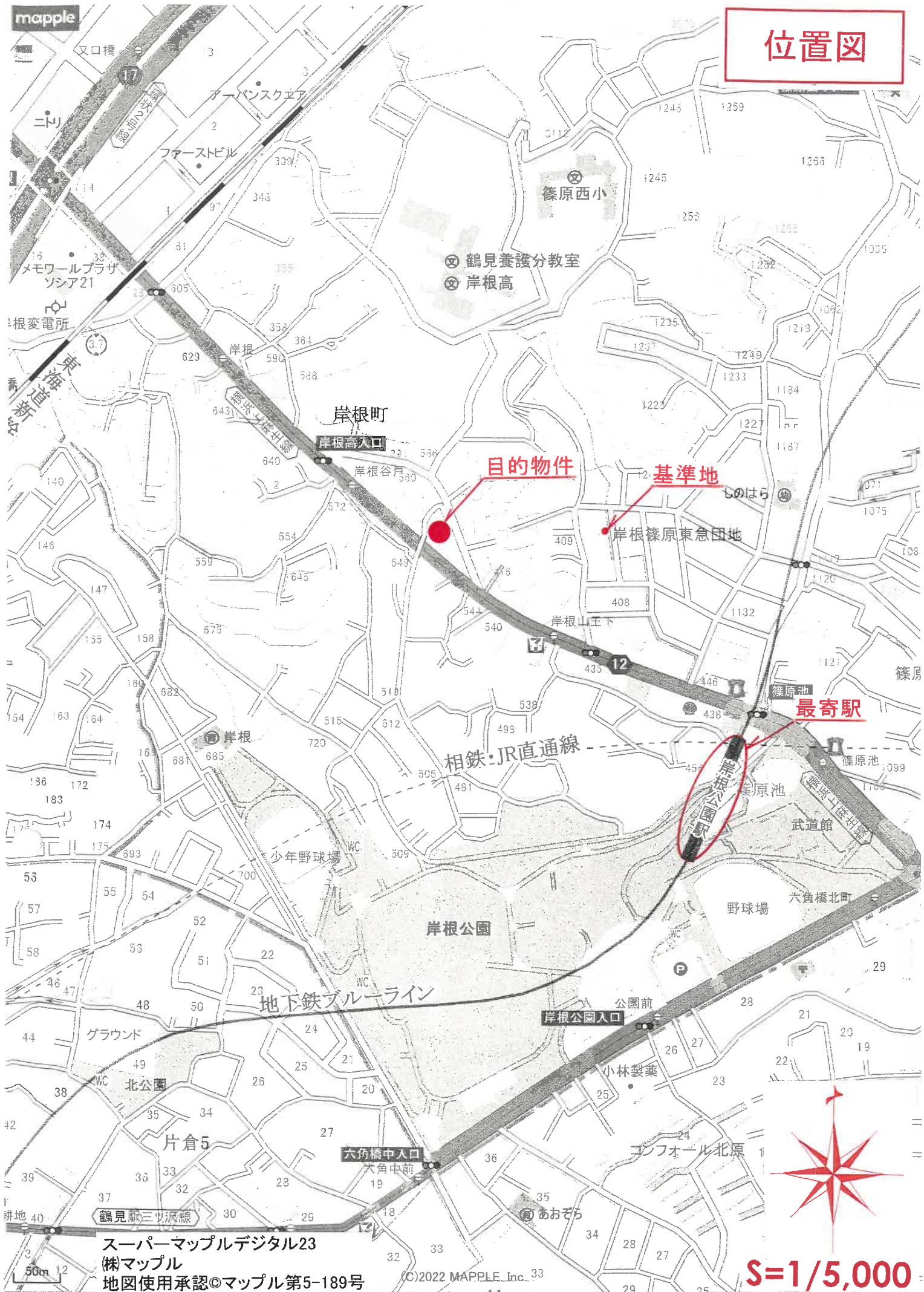
物件 1	20,840,476 円
物件 2	8,598,983 円
物件 3	204,236 円

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

位置図



スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-189号

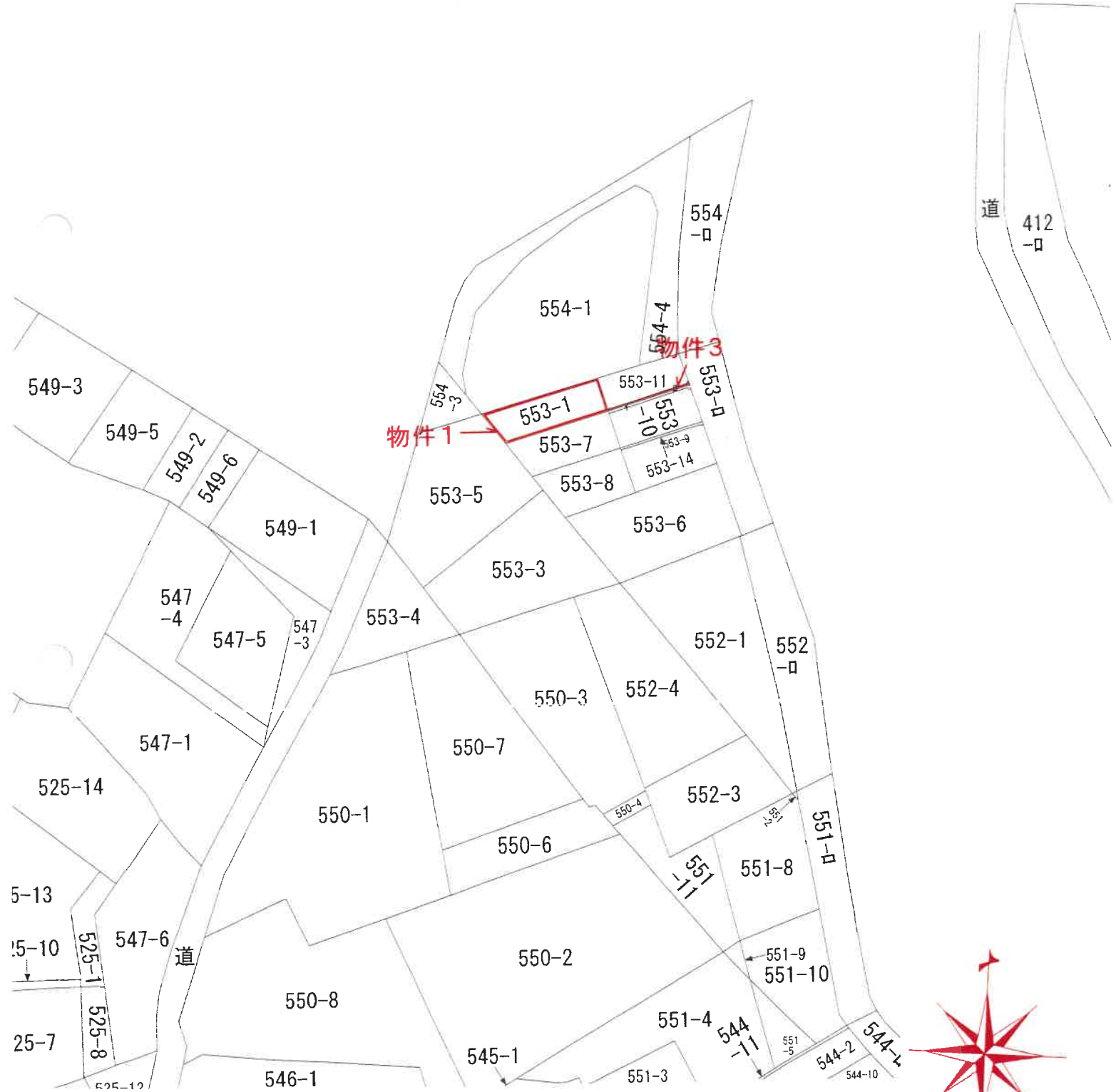
©2022 MAPPLE, Inc. 33

S=1/5,000

1 : 5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル

1 553-13
553-12



S=1/600

地積測量図

地番 553-1
53-14

土地の所在 横浜市港北区岸根町字王山

求積表

地番	(A) 553-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
N0					
A27		560.042	442.149	14.883	8335.105086
M1		565.511	461.300	20.583	11639.912913
M7		560.488	462.732	1.460	818.312480
M8		560.300	462.760	-16.315	-9142.762850
M15		555.727	446.417	-20.611	-11454.089197
				合計	196.478432
				合計面積	98.232160
				合計地積	98.23

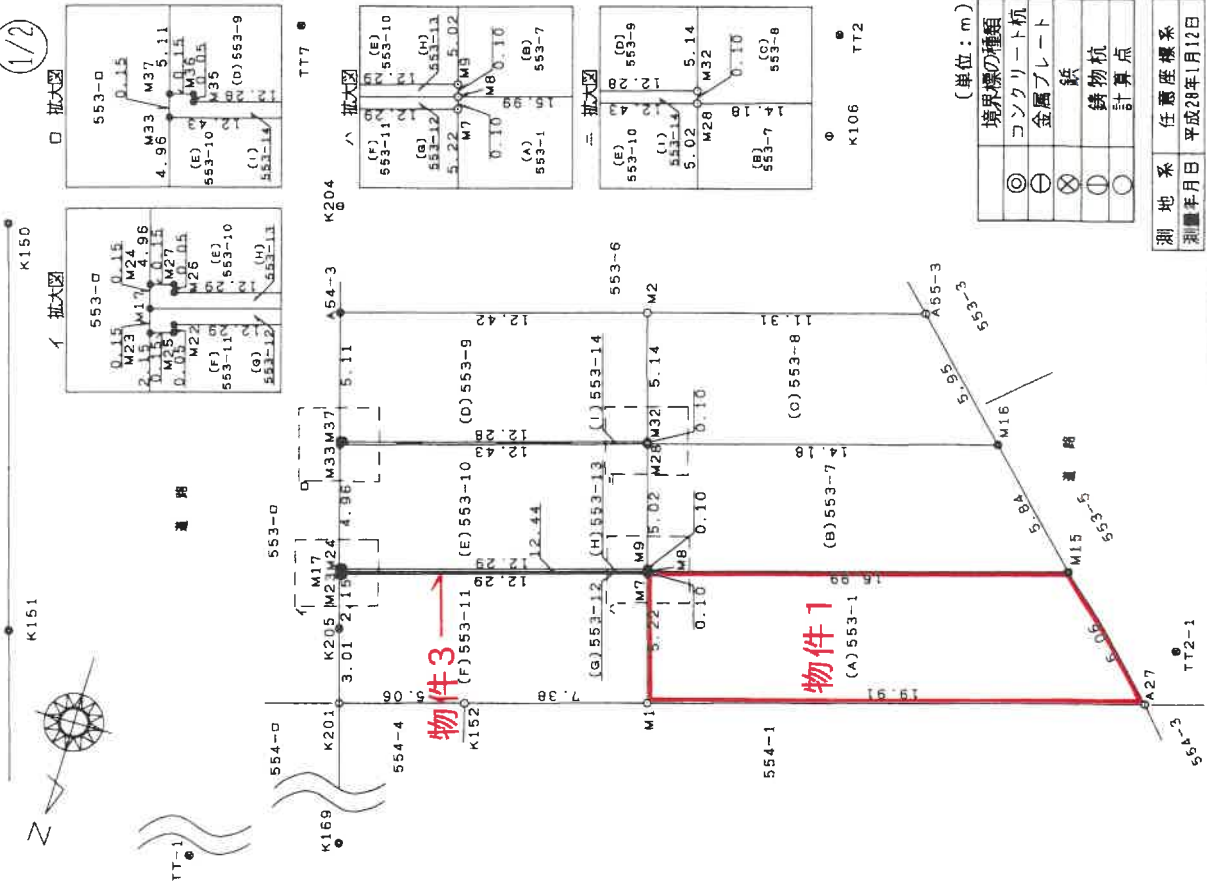
地番	(B) 553-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
N0					
M15		555.727	446.417	12.230	6796.541210
M8		560.390	462.760	16.371	9174.144690
M9		560.292	462.788	1.406	787.770552
M28		555.462	464.166	-12.258	-6808.853196
M16		551.569	450.530	-17.749	-9789.798181
				合計	159.805075
				合計面積	79.9025375
				合計地積	79.90

地番	(C) 553-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
N0					
M16		551.569	450.530	9.445	5209.569205
M28		555.462	464.166	13.664	7589.832168
M32		555.364	464.194	1.438	798.613432
M2		550.419	465.604	-9.473	-5214.119187
A53-3		547.332	454.721	-15.074	-8250.482568
				合計	133.413650
				合計面積	66.7068250
				合計地積	66.70

参照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
K106	541.516	460.474	市道境界線
K150	553.952	491.298	市道境界線
K151	568.708	486.758	市道境界線
K169	602.484	463.763	市道境界線
K204	549.670	478.730	市道境界線
TT-1	585.221	475.026	トラバース鉄
TT2	537.441	461.183	トラバース鉄
TT2-1	557.626	441.927	トラバース鉄
TT7	543.035	482.249	トラバース鉄

1/2



(単位: m)

境界線の種類
コンクリート杭
金属プレート
鉄
鉄物杭
計算点

測地系 任意座標系
測量年月日 平成28年1月12日

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

(平成28年1月15日作成)

土地の所在 横浜市港北区岸根町字山王山

2/2

求積表

地番	(G)553-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0		560.488	462.732	11.793	6609.834984
M7		563.861	474.553	11.806	6656.942966
M25		563.911	474.538	0.130	73.308430
M23		563.953	474.683	0.188	106.023164
M17		563.804	474.726	-11.923	-6722.235092
M8		560.390	462.760	-11.994	-6721.317660
				合計	2.556792
				合計面積	1.2783950
					1.27 m ²

求積表

地番	(D)553-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M32		555.364	464.194	10.400	5775.785600
M35		556.735	476.004	11.824	6606.482640
M36		558.685	476.018	0.161	89.948285
M37		558.726	476.165	1.540	860.438040
M54-3		553.809	477.558	-10.561	-5848.776849
M2		550.419	465.604	-13.364	-7355.799516
				合計	128.078200
				合計面積	64.0391000
					64.03 m ²

求積表

地番	(H)553-13	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M8		560.390	462.760	11.938	6689.935820
M17		563.804	474.726	12.008	6770.158432
M24		563.655	474.768	-0.104	-58.620120
M27		563.615	474.622	-0.160	-90.178400
M26		563.655	474.608	-11.834	-6670.411610
M9		560.292	462.788	-11.848	-6638.339616
				合計	2.544506
				合計面積	1.2722530
					1.27 m ²

求積表

地番	(E)553-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M9		560.292	462.788	10.442	5850.569064
M26		563.655	474.608	11.834	6670.411610
M27		563.615	474.622	0.160	90.178400
M24		563.655	474.768	1.500	845.482500
M33		558.875	476.122	-10.602	-5925.192750
M28		553.462	464.166	-13.334	-7406.530308
				合計	124.918516
				合計面積	62.4592580
					62.45 m ²

求積表

地番	(F)553-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M1		565.511	461.300	5.669	3205.881859
K152		567.939	468.401	11.973	6795.144447
K201		568.930	473.273	5.695	3240.058350
K205		566.026	474.096	1.410	798.096660
M23		563.953	474.683	0.442	249.257226
M25		563.911	474.538	-0.130	-73.308430
M22		563.861	474.553	-11.806	-6656.942966
M7		560.488	462.732	-13.253	-7428.147464
				合計	130.047682
				合計面積	65.0238410
					65.02 m ²

原図より81%に縮小

作成者

申請人

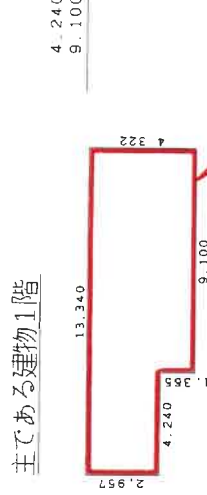
縮尺

1/

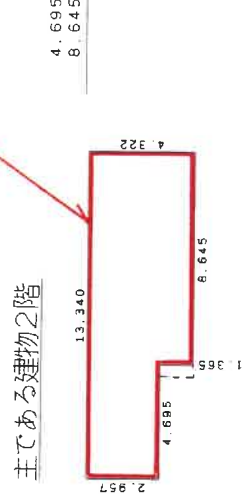
(平成28年1月15日作成)

家屋番号 5 第1
 建物の所在 横浜市港北区岸根町字山王553番地1

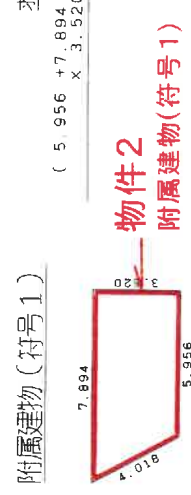
求積表
 $4.240 \times 2.957 = 12.537680$
 $9.100 \times 4.322 = 39.330200$
 計 51.867880
 床面積 51.86 m²



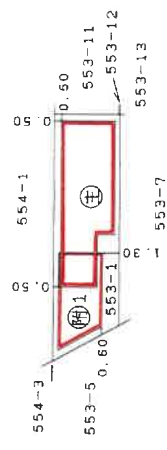
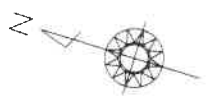
求積表
 $4.695 \times 2.957 = 13.883115$
 $8.645 \times 4.322 = 37.363690$
 計 51.246805
 床面積 51.24 m²



求積表
 $(5.956 + 7.894) \times 3.520 \div 2 = 24.3760000$
 床面積 24.37 m²



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

