

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月 7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 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 5月 8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	11,294,000 9,035,200	一括	2,258,800	62,689	16,711
1	2,550,000				
2	4,000				
3	8,740,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市南区井土ヶ谷中町
 地 番 106 番 11
 地 目 宅地
 地 積 61.72 平方メートル

- 2 所 在 横浜市南区井土ヶ谷中町
 地 番 106 番 16
 地 目 宅地
 地 積 0.53 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 横浜市南区井土ヶ谷中町 106 番地 11
 家屋 番号 106 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 26.41 平方メートル
 2 階 28.63 平方メートル
 3 階 26.59 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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
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 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.53 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 106 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 106 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 26.41 平方メートル
2 階 28.63 平方メートル
3 階 26.59 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 374号

令和 6年11月18日受理

令和 6年12月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町106番地11 |
| | 家屋 番号 | 106番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.41平方メートル
2階 28.63平方メートル
3階 26.59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, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 の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 2 は、地方税法第 3 4 8 条第 2 項第 5 号 (公共の用に供する道路) に規定する非課税の土地である。	
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住居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	☒ 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	

(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 本建物は私が住居として使用しています。建物内で犬や猫は飼っていません。 2 2階LDの窓ガラスにひび割れがあります。 3 2階のトイレのウォシュレットが壊れています。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 壁のクロスや床に汚れがあり、外壁もやや汚れが目につく。
 - (2) 1階洋室床にタバコの焦げ痕がある。
 - (3) 2階LDの窓ガラスにひび割れがある。
 - (4) 2階のトイレのウォシュレットが壊れている。
- 物件1の土地は、南東側で物件2を介して市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

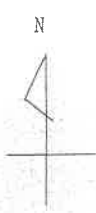
(4枚目)

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21日 (木) 10:35—10:45	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年12月5日 (木) 10:00—10:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
6年12月23日 (月)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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

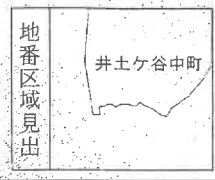
(5 枚目)

イ 102-10 ハ 75-6 ニ 65-8 ト 106-14 テ 106-17
ロ 75-1 ヒ 107-5 ヘ 110-16 チ 106-16 ツ 106-18



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市南区井土ヶ谷中町				地番	106番11			
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			
作成年月日	昭和45年8月31日				備付年月日(原図)		補記事項			
								種類 旧土地台帳附属地図		

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。

(横浜地方法務局管轄)

令和6年9月13日
東京法務局

地図整理番号：M77985

登記官

201255

地積測量図

702355

地積測量図

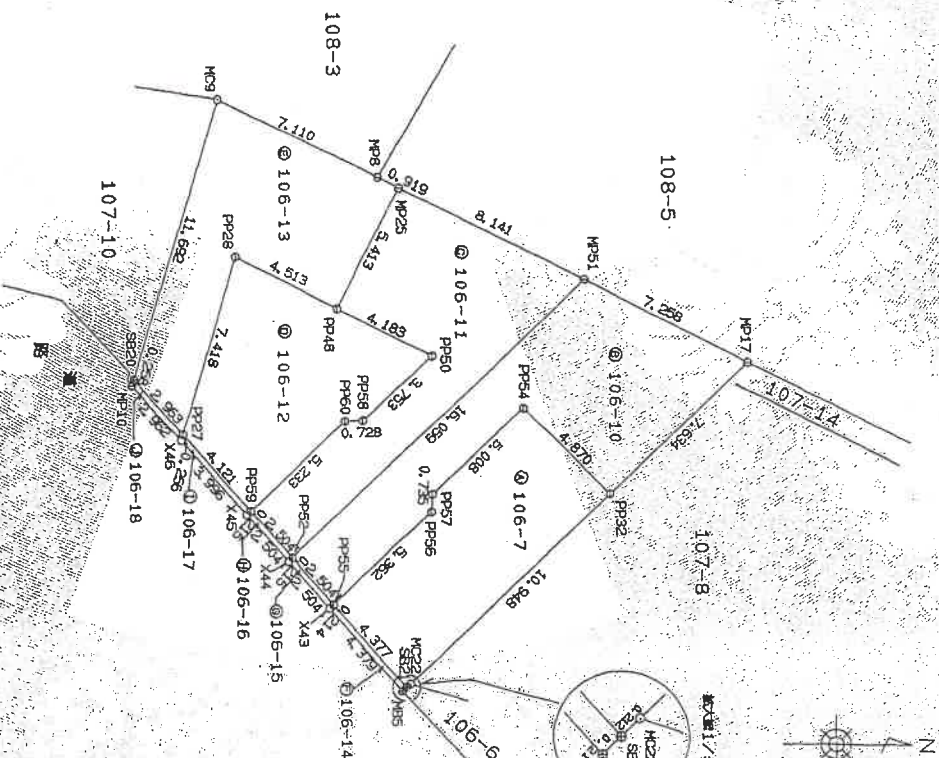
求積表

地番	①	106-7			
N0	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
SB21	108.504	104.866	-3.156	-342.438624	
PP55	105.635	101.561	-7.046	-744.304210	
PP56	109.476	97.820	-4.475	-489.906100	
PP57	109.513	97.086	-4.228	-463.020964	
PP54	113.101	93.592	-0.005	-0.565505	
PP32	116.499	97.081	11.125	1296.051375	
MC22	106.653	104.717	7.785	845.863605	
合計				101.680577	
合計面積				50.8402865	m ²
				50.84	m ²

地番	②	106-10			
N0	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
PP55	105.635	101.561	1.850	195.424750	
PP52	103.993	99.670	-13.095	-1361.768335	
MP51	115.498	88.466	-7.915	-914.166670	
MP17	121.968	91.755	8.615	1050.754320	
PP32	116.499	97.081	1.837	214.008663	
PP54	113.101	93.592	0.005	0.565505	
PP57	109.513	97.086	4.228	463.020964	
PP56	109.476	97.820	4.475	489.905100	
合計				137.724297	
合計面積				68.8621485	m ²
				68.86	m ²

地番	③	106-11			
N0	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
MP51	115.498	88.466	14.893	1720.111714	
PP52	103.993	99.670	9.313	968.486809	
PP59	102.351	97.779	-5.542	-567.229242	
PP60	106.100	94.128	-3.663	-388.644300	
PP58	106.828	94.116	-2.630	-280.957640	
PP50	105.517	91.498	-4.514	-494.359738	
PP48	105.788	89.602	-6.721	-711.001148	
MP25	108.241	84.777	-1.136	-122.961776	
合計				123.444679	
合計面積				61.7223395	m ²
				61.72	m ²

地番	④	106-12			
N0	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
PP59	102.351	97.779	0.539	55.167169	
PP27	99.649	94.667	-10.222	-1018.612078	
PP28	101.765	87.557	-6.065	-615.439725	
PP48	105.788	89.602	3.941	416.910508	
PP50	109.517	91.498	4.514	494.359738	
PP58	106.828	94.116	2.630	280.957640	
PP60	106.100	94.128	3.663	388.644300	
合計				101.987572	
合計面積				50.9937860	m ²
				50.99	m ²



境界点	境界線の種類
○	コシカリエット杭
●	杭
○	ブレイク
○	ガラスビーズ杭
○	鋼杭
○	木杭・図上点

本図面はB4判をA4判
に縮小したものである

作成者

土地家屋調査士

(平成28年2月13日作成)

申請人

縮尺

1

250

201256

地積測量図

202356
地積測量図

地番 106-7
106-10 -18
土地の所在 横浜市南区井土、谷中町

地番	① 106-13			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
PP27	99.649	94.667	4.872	485.489928
SB20	97.707	92.429	-13.444	-1313.572908
MC9	101.042	81.223	-8.068	-815.206856
MP8	107.422	84.361	3.554	381.777788
MP25	108.241	84.777	5.241	567.291081
PP48	105.788	89.602	2.780	294.090640
PP28	101.765	87.557	5.065	515.439725
			合計	1155.309398
			面積	57.6546980
			地積	57.65

地番	② 106-14			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
MB5	108.354	105.016	-3.156	-341.965824
X43	105.482	101.710	-3.455	-364.440310
PP55	105.635	101.561	3.156	333.384060
SB21	108.504	104.866	3.455	374.881320
			合計	1.859846
			面積	0.9299230
			地積	0.92

地番	③ 106-15			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X43	105.482	101.710	-1.741	-183.644162
X44	103.839	99.820	-2.040	-211.831560
PP52	103.993	99.670	1.741	181.051813
PP55	105.635	101.561	2.040	215.495400
			合計	1.071491
			面積	0.5357455
			地積	0.53

地番	④ 106-16			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X44	103.839	99.820	-1.741	-180.783699
X45	102.197	97.929	-2.041	-208.584077
PP59	102.351	97.779	1.741	178.193091
PP52	103.993	99.670	2.041	212.249713
			合計	1.075028
			面積	0.5375140
			地積	0.53

地番	⑤ 106-17			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X45	102.197	97.929	-2.867	-292.998799
X46	99.576	94.942	-3.262	-324.816912
PP27	99.649	94.667	2.867	285.693683
PP59	102.351	97.779	3.262	333.868962
			合計	1.746934
			面積	0.8734670
			地積	0.87

地番	⑥ 106-18			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X46	99.576	94.912	-1.991	-198.255816
MP10	97.633	92.676	-2.483	-242.422739
SB20	97.707	92.429	1.991	194.534637
PP27	99.649	94.667	2.483	247.426467
			合計	1.284549
			面積	0.6423745
			地積	0.64

総合計面積	293.5921865	m ²
-------	-------------	----------------

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作成者

土地家屋調査士

(平成28年2月23日作成)

申請人

縮尺

1/

250

建物図面

501473 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

106-11

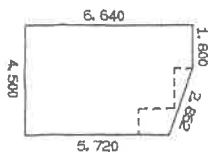
建物の所在

横浜市南区井土 谷中町106番地11

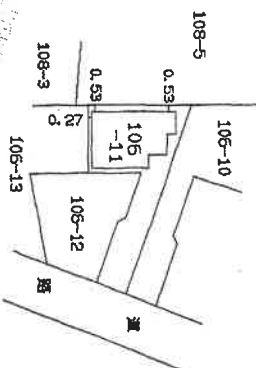
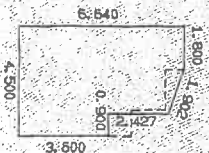
1階平面図



2階平面図



3階平面図



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである。

作製者

土地調査士
家屋

昭和 8 年 5 月 8 日

縮尺

1 / 250

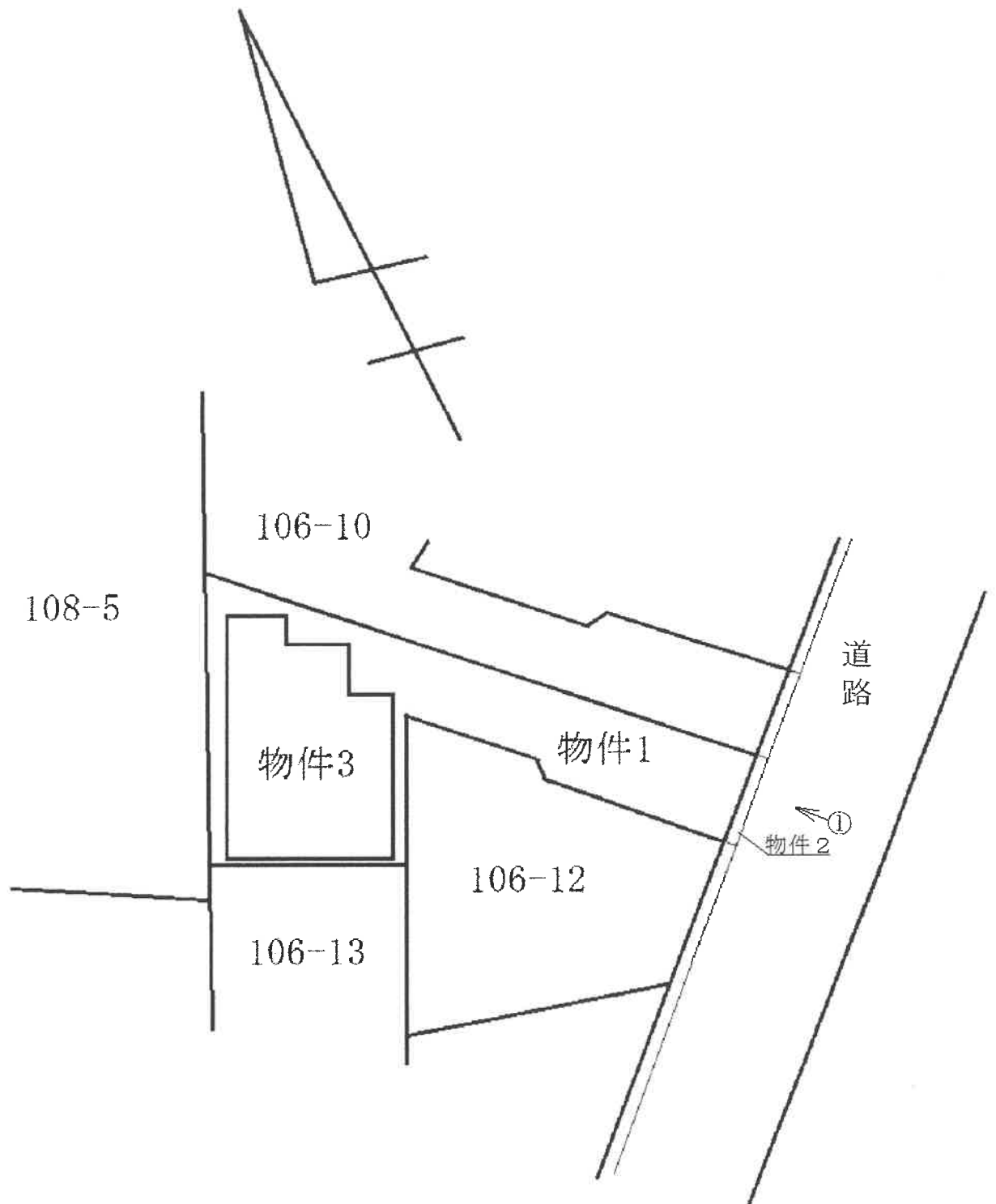
申請人

縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



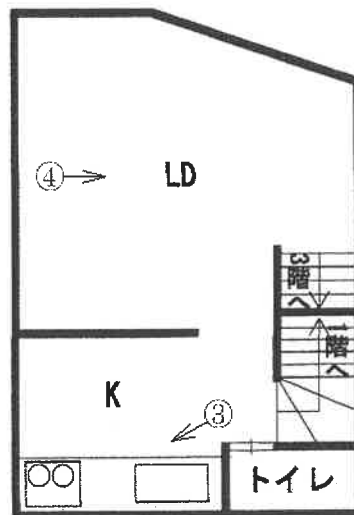
間取見取図

1階

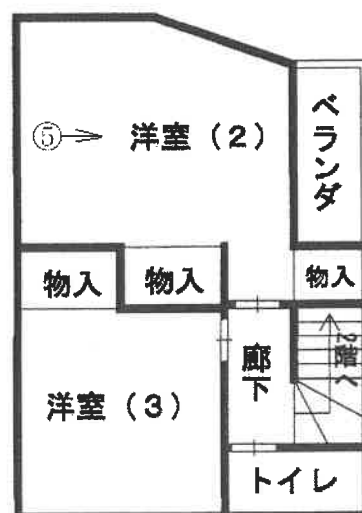
←○写真撮影位置・方向



2階



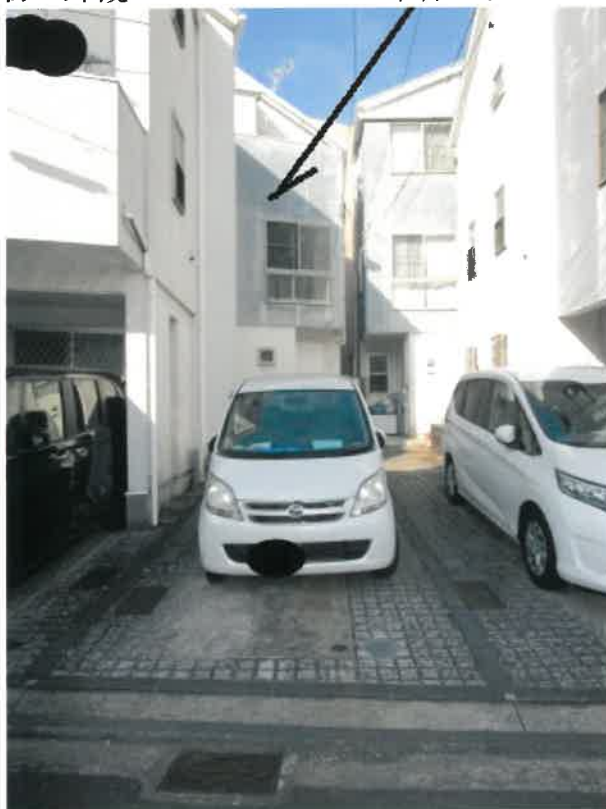
3階



(11 枚目)

① 建物の外観

本件建物



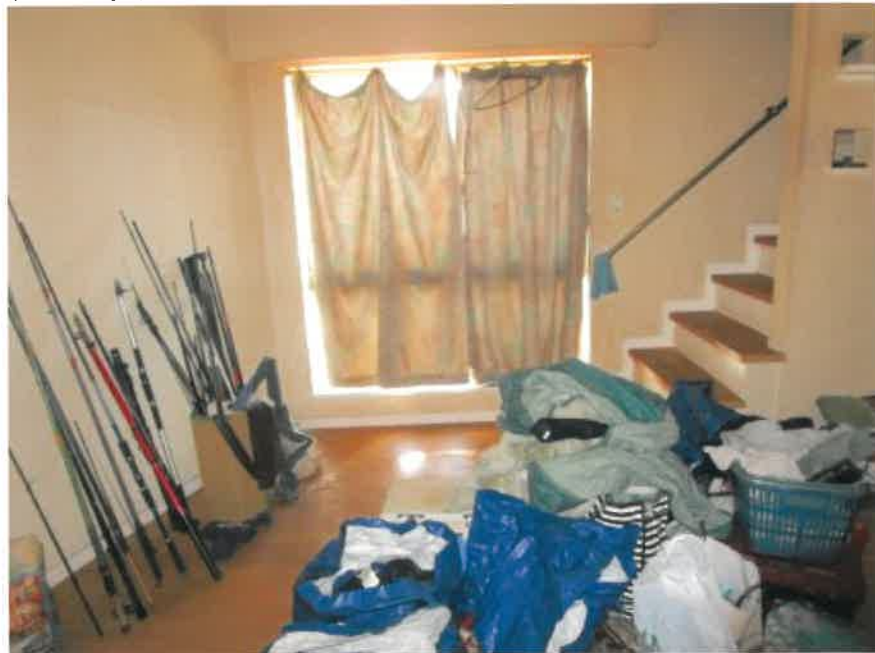
② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 6 年 (ケ) 第 374 号
令和 6 年 12 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 7 日 評 価

横浜地方裁判所

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 11,294,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,550,000円
物 件 2（土地）	金 4,000円
物 件 3（建物）	金 8,740,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、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		
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 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 |
| | 地 番 | 106 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.53 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市南区井土ヶ谷中町 106 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 106 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 26.41 平方メートル
2 階 28.63 平方メートル
3 階 26.59 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）

位 置 ・ 交 通	京急本線「井土ヶ谷」駅の南方約850m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区
画 地 条 件	規 模	61.72㎡
	形 状	不整形（旗竿状）
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.5m、奥行約16m（※特記事項参照）
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約3.5m舗装市道（建築基準法第42条2項）に約2.5m接面。	
土地の利用状況等	物件3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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	路地状部分の延長は約9mである。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 (規模、形状等)	幅約0.2m、長さ約2.5mの带状地。 地積 0.53㎡
土地の利用状況等	南東側市道と一体として、建築基準法第42条2項道路として利用されている。
特記事項	非課税である。

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18年2月28日 新築（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕様	構造	木造3階建
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	外壁ボード等
	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、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：26.41㎡、2階：28.63㎡、3階：26.59㎡ 延べ81.63㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（附属資料「建物間取図」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12月5日内部立入調査 所有者が居宅として使用し占有している。	
特記事項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 所有者の陳述によると、洗面所の排水管に詰まりがあり水が溢れてしまう事及び洗面所の給湯が使用出来ないとの事である。 ③ 2階LDの窓ガラスにひび割れしている箇所が存する。 ④ 喫煙に伴う汚れ等が各所に見られる。 ⑤ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑥ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

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	237,000	79 100	187,000	× 61.72	× 0.90	= 10,390,000

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 南（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 294,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{124} & = & 237,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地積、形状等の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、当該土地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/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
2	237,000	× 0.05	× 0.53	= 6,000

標準画地価格：①のとおり

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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 81.63	× 0.26	= 5,730,000

現価率

- ・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - 0.30) \\ & = 0.26 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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	10,390,000	×	0.65	法定地上権 = 6,750,000

(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	10,390,000	－ 6,750,000		× 1.0	× 0.7		= 2,550,000
2	6,000			× 1.0	× 0.7		= 4,000
3	5,730,000	＋ 6,750,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,740,000
一括価格（合計）							= 11,294,000

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. 地価調査価格 南（県）-11

所 在：横浜市南区井土ヶ谷上町 45 番 6 外「井土ヶ谷上町 23-27」

価 格：294,000 円/㎡

位 置：京急本線「井土ヶ谷」駅より約 450m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：141 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北 6.4m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 6,675,635 円

物件 2（土地） 非課税

物件 3（建物） 3,384,919 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。）

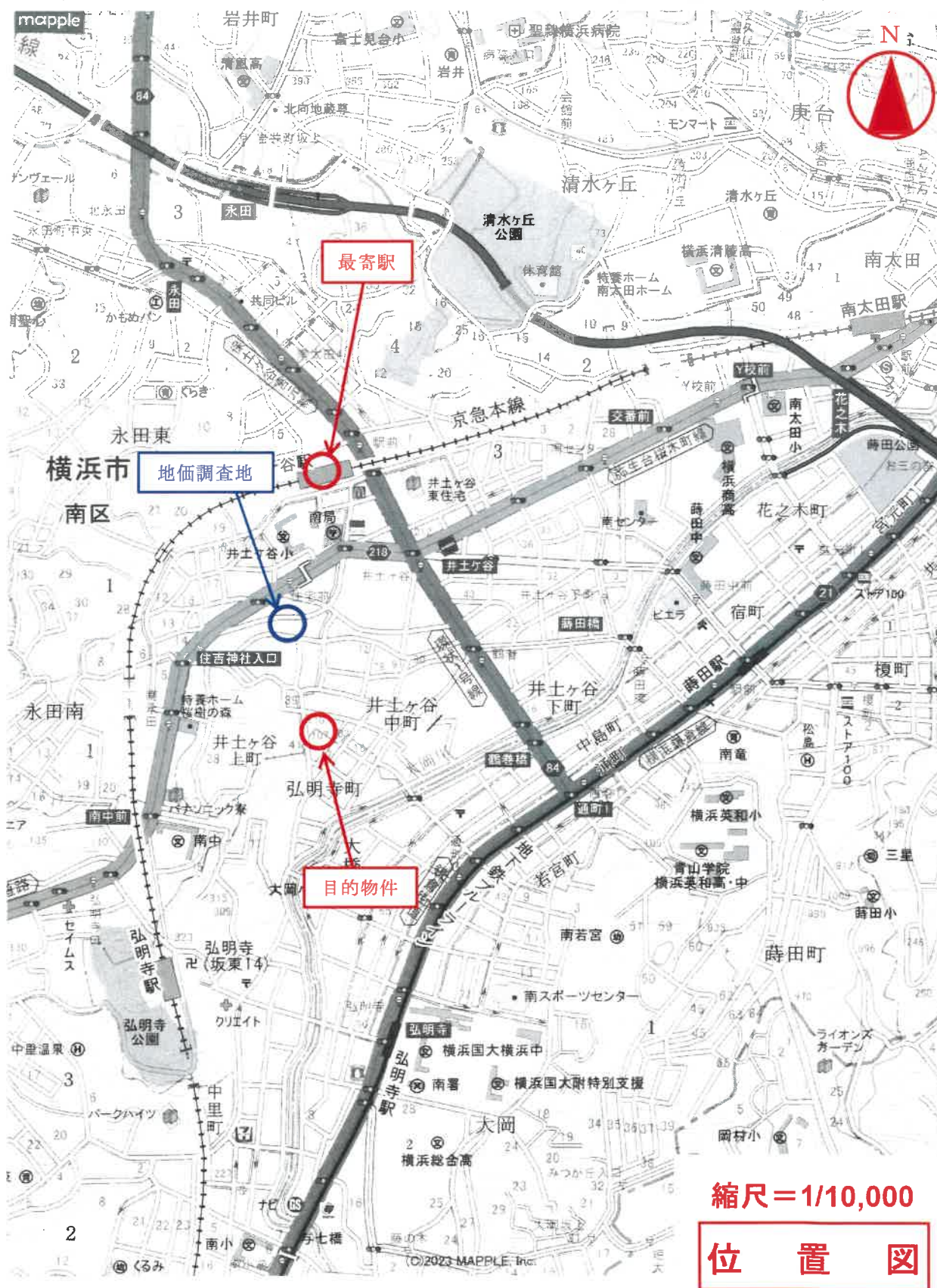
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

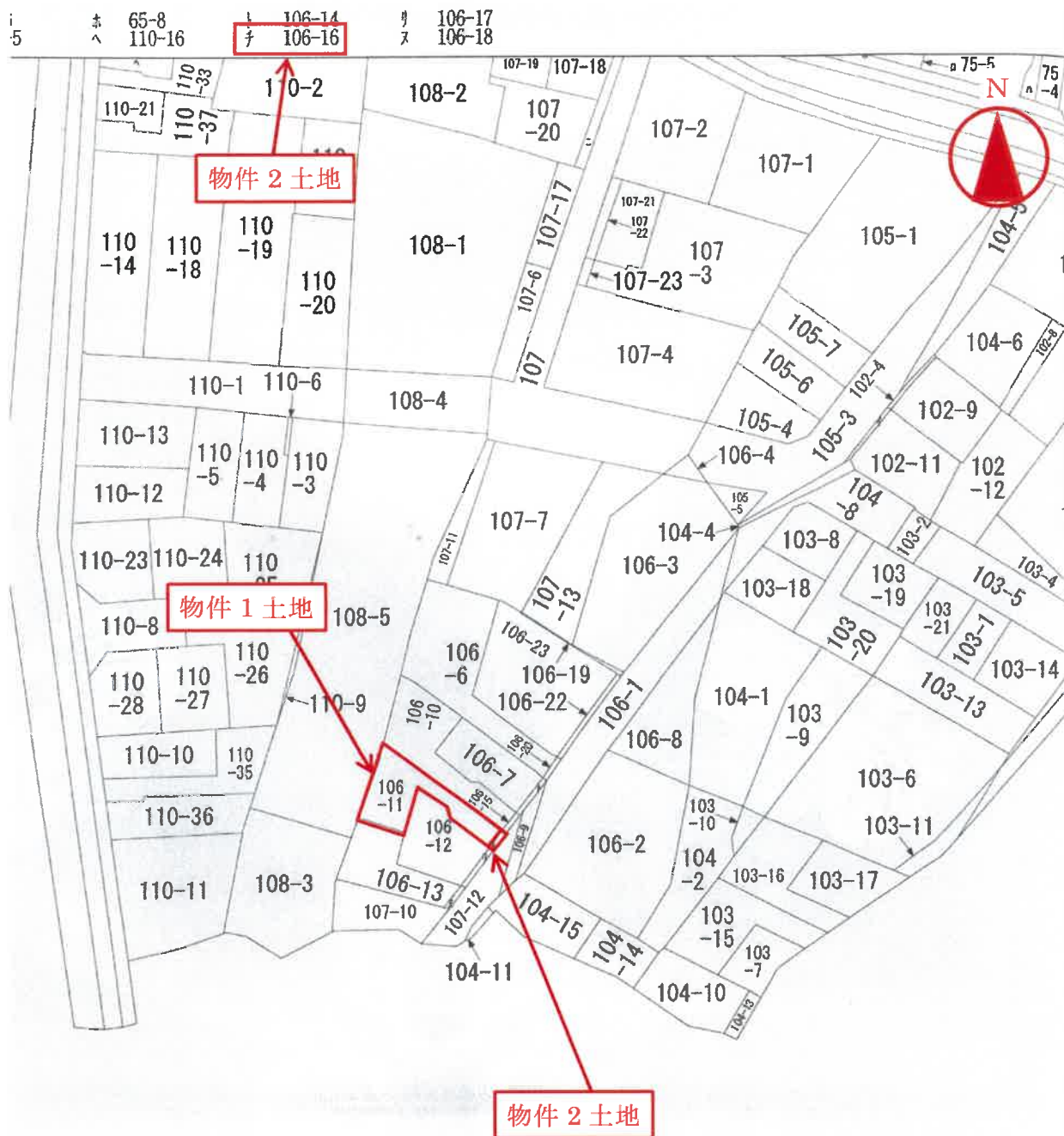
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル 24 (地図使用承認©マッフル第 5-163 号)





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

前 106-7, 106-10, 106-11, 106-12, 106-13, 106-14, 106-15, 106-16, 106-17, 106-18
 地 番 106-7, 106-10 ~ -18
 土地の所在 横浜市南区井土ヶ谷中町

201255

702355
 地 積 測 量 図

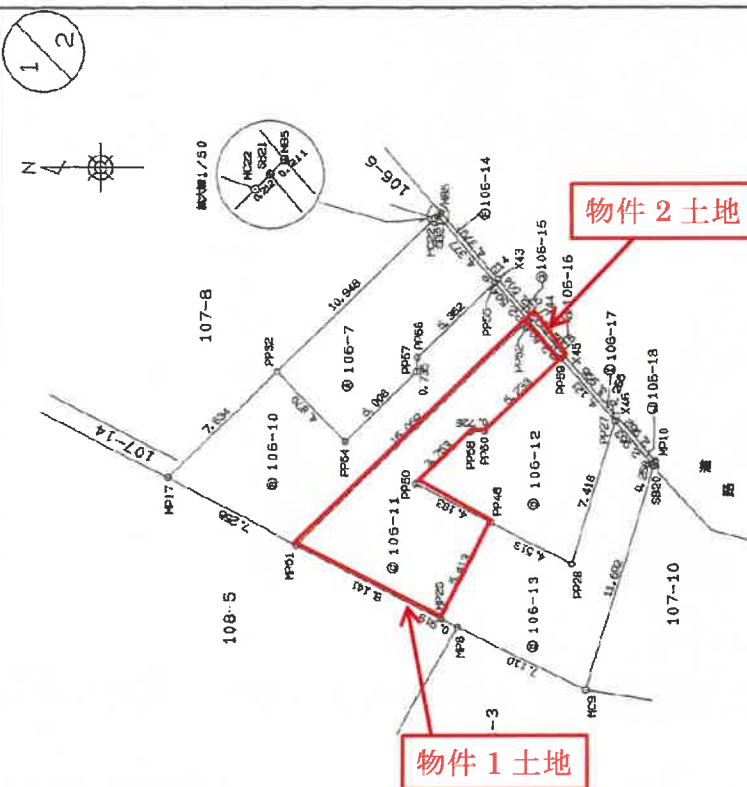
求積表

地 番	① 106-7	② 106-10	③ 106-11	④ 106-12	⑤ 106-13	⑥ 106-14	⑦ 106-15	⑧ 106-16	⑨ 106-17	⑩ 106-18
NO	106-7	106-10	106-11	106-12	106-13	106-14	106-15	106-16	106-17	106-18
Yn	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504	104.504
Xn	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635	105.635
Yn+1-Yn-1	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155	-3.155
Xn+1-Xn-1	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045	-7.045
Yn	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551	101.551
Xn	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820	107.820
Yn+1-Yn-1	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475	-4.475
Xn+1-Xn-1	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228	-4.228
Yn	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085	97.085
Xn	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613	109.613
Yn+1-Yn-1	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005
Xn+1-Xn-1	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125
Yn	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592	93.592
Xn	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717	104.717
Yn+1-Yn-1	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785	7.785
Xn+1-Xn-1	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577	101.680577
合計	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685	50.8402685
面積	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84

地 番	① 106-7	② 106-10	③ 106-11	④ 106-12	⑤ 106-13	⑥ 106-14	⑦ 106-15	⑧ 106-16	⑨ 106-17	⑩ 106-18
NO	106-7	106-10	106-11	106-12	106-13	106-14	106-15	106-16	106-17	106-18
Yn	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561	101.561
Xn	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670	105.670
Yn+1-Yn-1	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850
Xn+1-Xn-1	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085	-13.085
Yn	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466
Xn	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755	91.755
Yn+1-Yn-1	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615	8.615
Xn+1-Xn-1	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653	214.008653
Yn	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081	97.081
Xn	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101	113.101
Yn+1-Yn-1	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
Xn+1-Xn-1	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228	4.228
Yn	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856	97.856
Xn	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475	109.475
Yn+1-Yn-1	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475	4.475
Xn+1-Xn-1	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267	137.724267
合計	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85
面積	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85	68.85

地 番	① 106-7	② 106-10	③ 106-11	④ 106-12	⑤ 106-13	⑥ 106-14	⑦ 106-15	⑧ 106-16	⑨ 106-17	⑩ 106-18
NO	106-7	106-10	106-11	106-12	106-13	106-14	106-15	106-16	106-17	106-18
Yn	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466	88.466
Xn	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670	90.670
Yn+1-Yn-1	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893	14.893
Xn+1-Xn-1	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313	9.313
Yn	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778	97.778
Xn	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128	94.128
Yn+1-Yn-1	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663	-3.663
Xn+1-Xn-1	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830	-2.830
Yn	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115	94.115
Xn	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436	94.436
Yn+1-Yn-1	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721	-6.721
Xn+1-Xn-1	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136	-1.136
Yn	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652	89.652
Xn	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777	84.777
Yn+1-Yn-1	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679	123.444679
Xn+1-Xn-1	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396	61.7223396
合計	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72
面積	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72	61.72

地 番	① 106-7	② 106-10	③ 106-11	④ 106-12	⑤ 106-13	⑥ 106-14	⑦ 106-15	⑧ 106-16	⑨ 106-17	⑩ 106-18
NO	106-7	106-10	106-11	106-12	106-13	106-14	106-15	106-16	106-17	106-18
Yn	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779	97.779
Xn	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351	102.351
Yn+1-Yn-1	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539	0.539
Xn+1-Xn-1	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222
Yn	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557	87.557
Xn	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602	80.602
Yn+1-Yn-1	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241	3.241
Xn+1-Xn-1	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514	4.514
Yn	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438	91.438
Xn	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116	94.116
Yn+1-Yn-1	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830	2.830
Xn+1-Xn-1	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053	3.053
Yn	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572	101.987572
Xn	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950	50.9937950
合計	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99
面積	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99	50.99



境界点	境界線の種類
○	コンクリート杭
●	鉄 釘
◎	ア レ ー ト
⊙	プラスチック杭
⦿	鋼 物 杭
○	木 杭・型土点

地積測量図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

作成者 申請人 縮尺 1/250

地 帶	106-13	Y	Y+1-Y-1	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NQ	X _n		4,872	486,489,928
P2P2	99,649	94,567		
	97,707	92,429	-13,444	-1313,572,908
M20	101,042	91,223	-9,068	-818,306,666
MP8	107,422	94,361	3,564	381,777,788
M25	108,241	94,777	6,241	567,291,081
PA48	106,768	99,602	2,780	294,090,840
PP28	101,765	87,557	5,065	516,439,725
			合計	115,309,938
			吉 野 池 堤	57,564,6990
				57,85

地 帶	⑤ 105-14	Y ₀	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _{n-1} -(Y _{n-1} -Y _{n-1})
N10	X ₀			
M86	108.354	106.015	-3.166	-341.968224
X43	105.482	101.710	-3.465	-36.4440310
P55	105.635	101.551	-3.156	339.384050
S821	108.504	104.895	-3.459	374.881320
		合 計		1.858448
		年 齡 組		0.3299230
				0.32

地 帶	④	105-15	$-Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NQ		X_n			
X43		195.482	101.710	-1.741	-193.644162
X44		193.839	99.820	-2.040	-121.831550
P462		103.903	90.670	-1.741	181.081913
PP55		105.636	101.561	2.040	215.496400
				合 計	1,071,491
				合 計	0.5357455
				換 算	0.5357455

期	第	位	106-16	Yn	Yn-1	Yn-2	Yn-3	Yn-4
NO		XN						
X44		103.639		99.820	-1.741	-180.78369		
X45		102.197		97.929	-2.041	-208.584077		
PS9		102.351		97.779		178.193091		
PS2		103.593		98.670	-2.041	212.240713		
					合計		1.078028	
				合計	合計		0.5375140	
					合計		0.53	

站	車	① 106-17	Y ₀	Y ₀₁ -Y ₀₂	X ₀ • (Y ₀₁ -Y ₀₂)
N45	—	102.197	97.929	-2.667	-292.938799
N46	—	99.576	94.912	-3.262	-324.610312
P47	—	99.640	94.667	-2.667	-286.936893
P48	—	102.351	97.779	-3.262	-339.968962
P49	—	—	—	—	1.746934
合	所	—	—	—	0.8734670
合	所	—	—	—	0.87

期	NO	X_{n-18}	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
	X45	39.576	94.912	-1.991	-186.266010	
	M10	37.039	92.676	-2.489	-242.422739	
	S820	97.707	92.421	1.991	194.034637	
	P227	99.649	94.667	2.489	247.426167	
				合計	1.284549	
			合計	期別	0.6423745	
				期別	0.64	

總合計面積	293.5921855 m ²
-------	----------------------------

物件 2 土地

地積測量図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

501473

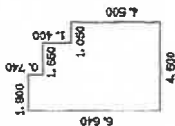
各階平面図

家屋番号 106-11

建物図面

建物の所在 横浜市南区井土ヶ谷中町106番地11

1階平面図

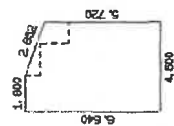


求積表

1,800 x 6,640	=	11,952000
1,560 x 1,400	=	2,184000
1,050 x 4,500	=	4,725000
計		28,861000

床面積 28.86 ㎡

2階平面図



求積表

1,800 x 6,640	=	11,952000
(5,720+6,640) x 2,700 / 2	=	16,588000
計		28,540000

床面積 28.54 ㎡

3階平面図



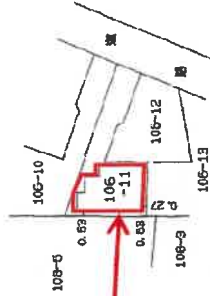
求積表

1,800 x 6,640	=	11,952000
(5,027+6,640) x 1,800 / 2	=	11,400300
0,900 x 3,600	=	3,240000
計		26,592300

床面積 26.59 ㎡



物件3 建物



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

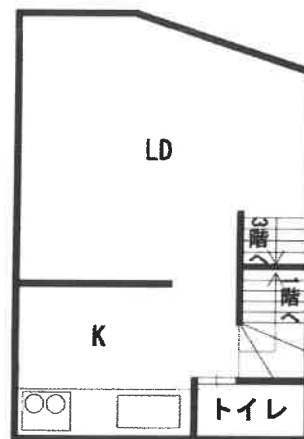
縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階



3階

