

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 3 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, 2	13, 670, 000 10, 936, 000	一括	2, 734, 000	121, 002	29, 237
1	2, 440, 000				
2	11, 230, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市金沢区富岡西二丁目 |
| | 地 番 | 2262番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市金沢区富岡西二丁目2262番地147 |
| | 家屋 番号 | 2262番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.80平方メートル
2階 36.33平方メートル
3階 36.33平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 | 横浜市金沢区富岡西二丁目 |
| | 地 番 | 2262番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市金沢区富岡西二丁目2262番地147 |
| | 家屋 番号 | 2262番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.80平方メートル
2階 36.33平方メートル
3階 36.33平方メートル |

令和 6年(ケ)第 368号
令和 6年11月18日受理
令和 6年12月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 | 横浜市金沢区富岡西二丁目 |
| | 地 番 | 2262番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市金沢区富岡西二丁目2262番地147 |
| | 家屋 番号 | 2262番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.80平方メートル
2階 36.33平方メートル
3階 36.33平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市金沢区富岡西二丁目20番19号
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上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	
建 物	物件2
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

執 行 官 の 意 見

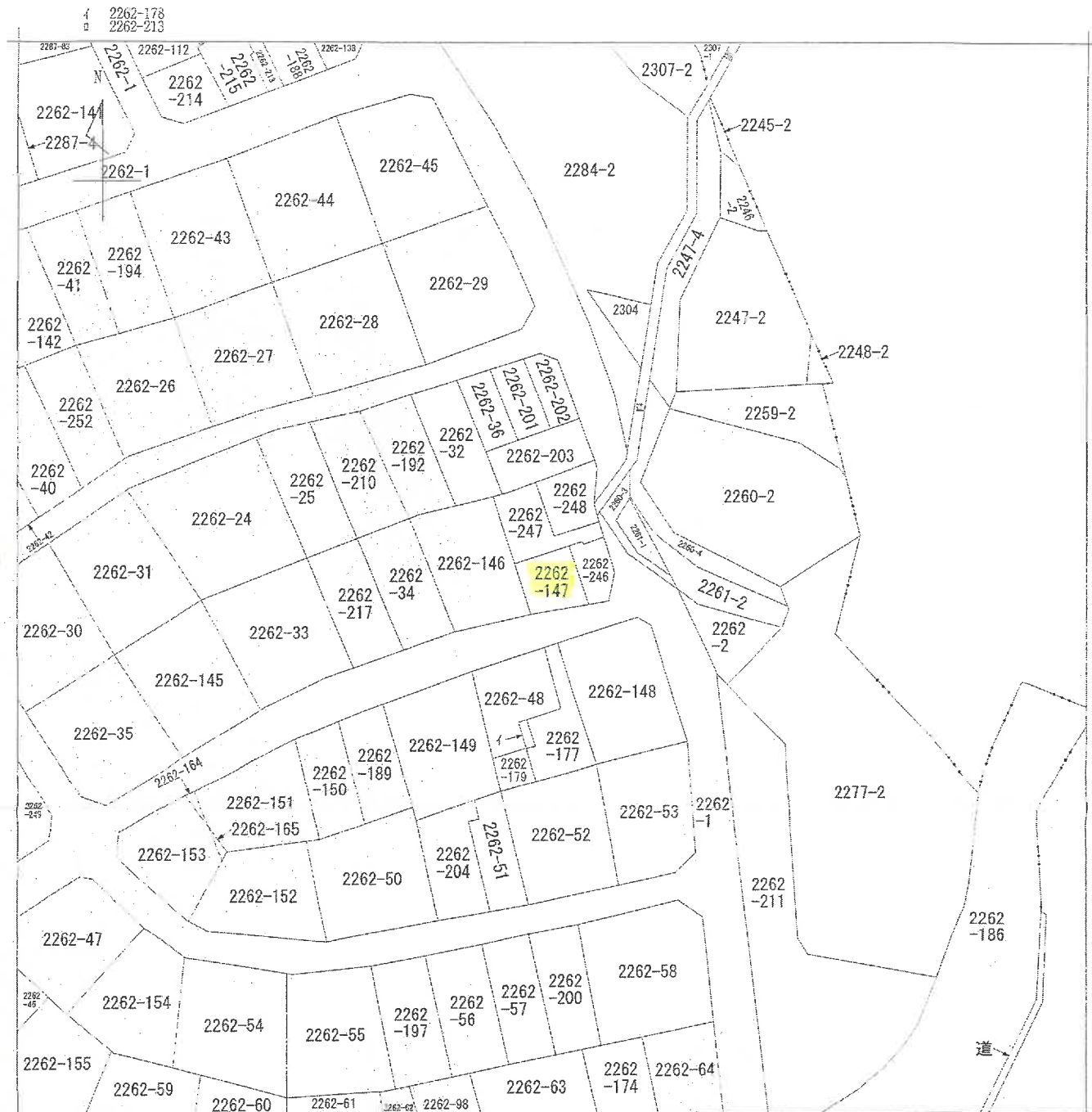
- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2建物は、債務者兼所有者宛の郵便物等が存すること、第三者が占有している徴表がないことから債務者兼所有者が占有していると認めた。
なお、調査を開始した際は表札が確認できなかったが、令和6年12月4日に臨場した際にポストに債務者兼所有者の氏が手書きで記載された表札様の紙が貼付されていた。
- 3 物件2建物内に多数の動産が置かれており、床面状況の確認ができていない部分がある。
また、玄関ドアのガラス部分やその他の窓ガラスが複数箇所破損している。
その他、1階玄関前の駐車スペースに大量の動産が置かれているのが確認された。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

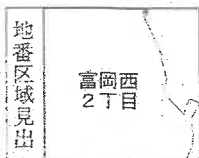
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月22日 (金) 17 : 25 — 17 : 33	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年11月26日 (火) 14 : 34 — 14 : 44	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請・受領
6年11月28日 (木) 10 : 03 — 10 : 08	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年12月4日 (水) 10 : 41 — 10 : 48	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年12月10日 (火) 9 : 55 — 10 : 18	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 6年12月10日 目的物件は不在のため、立会人 A を立ち会わ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



(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。



A 富岡東5丁目

請 求 部	所 在				横 濱 市 金 沢 区 富 岡 西 二 丁 目		地 番	2262番147		
出 力 縮 小 率	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地 図 に 準 ず る 図 面			種 類	旧 土 地 台 帳 附 属 地 図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局金沢出張所管轄)

令和6年9月24日
福岡法務局

請求番号：11-1

登記官



(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成30年7月6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。
(領紙・地方自治局金沢出張所管轄)
令和6年9月24日 徳田法務局

登記官

(6枚目)

請求番号：11-2

地積測量図

地番 (A)2262-147、
(B)2262-246～(D)2262-248

土地の所在 横浜市金沢区富岡西二丁目

座標頭算求積表

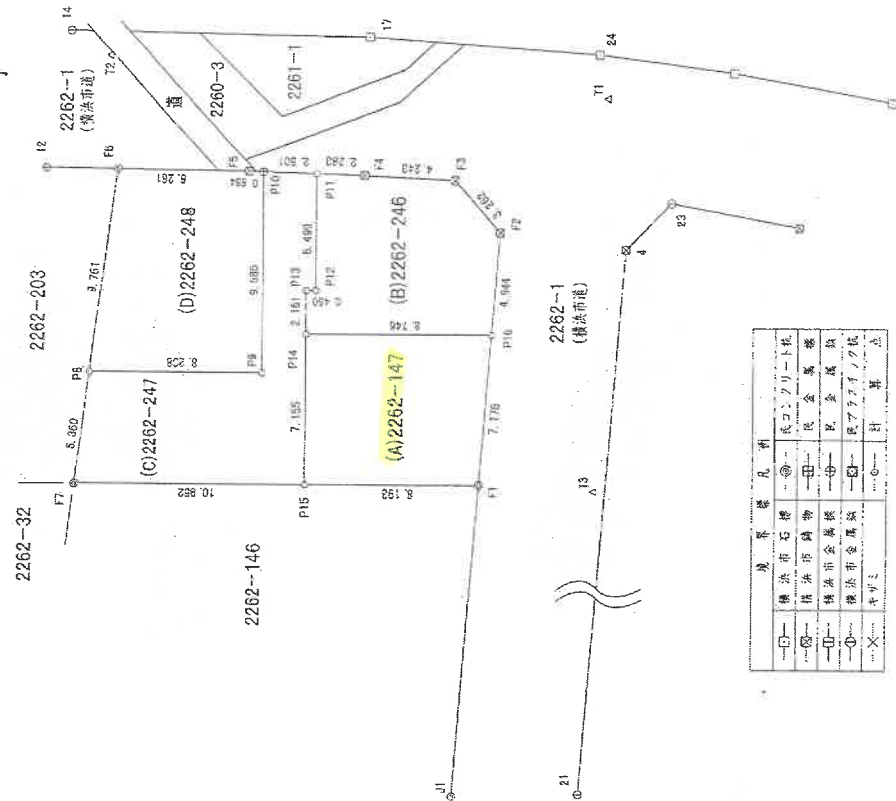
地番	(A)2262-147	(B)2262-246	(C)2262-247	(D)2262-248
座標	X_n, Y_n	X_n, Y_n	X_n, Y_n	X_n, Y_n
P15	510.484	479.144	521.249	477.074
F1	502.448	480.694	510.484	478.144
P16	503.259	487.824	511.647	486.170
P14	511.647	486.170	512.256	488.202
P12	511.647	486.170	511.647	488.202
P11	512.854	483.777	512.854	483.777
P10	512.854	483.777	512.854	483.777
P9	512.854	483.777	512.854	483.777
P8	512.854	483.777	512.854	483.777
合計	60.59 m ²	60.59 m ²	78.42 m ²	78.42 m ²

地番	(A)2262-147	(B)2262-246	(C)2262-247	(D)2262-248
座標	X_n, Y_n	X_n, Y_n	X_n, Y_n	X_n, Y_n
P14	511.647	486.170	521.249	477.074
P16	503.259	487.824	510.484	478.144
P2	503.259	487.824	510.484	478.144
P3	503.259	487.824	510.484	478.144
P4	510.399	484.133	511.647	486.170
P11	512.854	483.777	512.854	483.777
P12	512.854	483.777	512.854	483.777
P13	512.854	483.777	512.854	483.777
合計	62.39 m ²	62.39 m ²	78.42 m ²	78.42 m ²

座標頭算求積表

点名	X座標	Y座標	備考
12	525.532	491.552	横浜市道富岡東橋
14	525.511	490.238	横浜市道富岡東橋
17	511.642	500.075	横浜市道富岡東橋
24	500.840	501.935	横浜市道富岡東橋
23	498.083	495.655	横浜市道富岡東橋
4	497.799	493.129	横浜市道富岡東橋
J1	500.774	465.947	横浜市道富岡東橋
21	493.105	481.053	横浜市道富岡東橋
T1	500.000	500.000	トラバース線
T2	523.519	497.448	トラバース線
T3	497.019	481.473	トラバース線

測量年月日	平成30年4月11日測量
測量系	任意座標



地番	地積	凡例
横浜市道富岡東橋	①	民コンクリート杭
横浜市道富岡東橋	②	民金網杭
横浜市道富岡東橋	③	民金網杭
横浜市道富岡東橋	④	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑤	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑥	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑦	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑧	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑨	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑩	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑪	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑫	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑬	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑭	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑮	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑯	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑰	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑱	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑲	民金網杭
横浜市道富岡東橋	⑳	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉑	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉒	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉓	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉔	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉕	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉖	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉗	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉘	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉙	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉚	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉛	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉜	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉝	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉞	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㉟	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊱	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊲	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊳	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊴	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊵	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊶	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊷	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊸	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊹	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊺	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊻	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊼	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊽	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊾	民金網杭
横浜市道富岡東橋	㊿	民金網杭

作成者

申請人

1/250

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。
(横浜地方法務局 金沢出張所 管轄)

令和6年9月24日 横浜地方法務局

登記官

(7枚目)

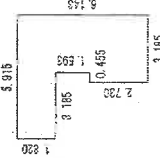
請求番号：11-3

各階平面図 建築物平面図

家屋番号 2262番147

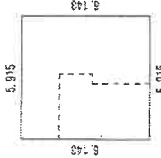
建築物の所在 横浜市金沢区菅田西二丁目2262番地147

1 階



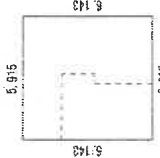
求積表
2.730 x 6.143 = 16.7703900
3.185 x 1.820 = 5.7967000
0.455 x 2.730 = 1.2421500
計 23.8092400
床面積 23.80 m²

2 階

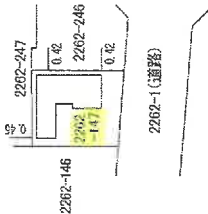


求積表
5.915 x 6.143 = 36.3358450
床面積 36.33 m²

3 階



求積表
5.915 x 6.143 = 36.3358450
床面積 36.33 m²



2262-1(道路)

作成者

縮尺 1/250

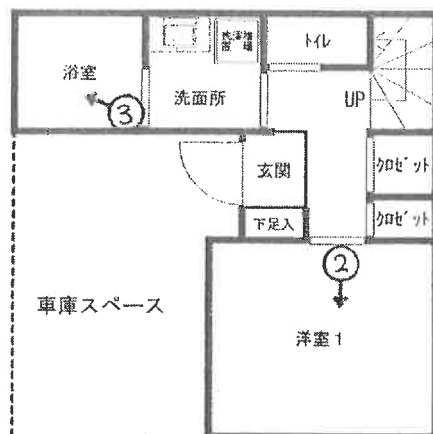
申請人

縮尺 1/500

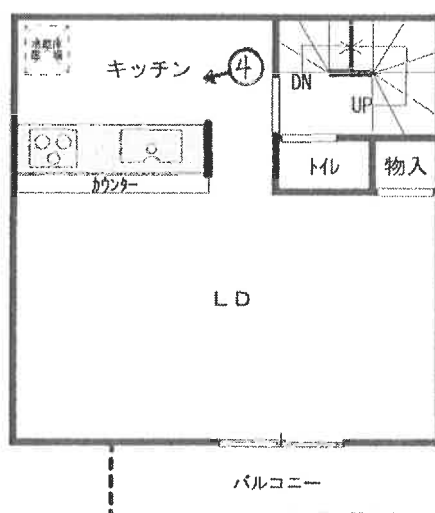
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間取図

1 階



2 階



3 階



令和6年(ケ)第368号

←○は写真撮影位置・方向

(8枚目)

① 目的物件南西側の状況



②



(9 枚目)

③



④



(1 0 枚目)

⑤



⑥玄関ドア損壊の状況



(1 1 枚目)

⑦ 2階窓ガラス損壊の状況



⑧ 玄関前駐車スペースの状況



(1 2 枚 目)

令和 6 年 (ケ) 第 368 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 3, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 4 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 1, 2 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 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		住居表示： 金沢区富岡西二丁目２０番１９号
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 | 横浜市金沢区富岡西二丁目 | | |
| | 地 番 | 2 2 6 2 番 1 4 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 0 . 5 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 横浜市金沢区富岡西二丁目 2 2 6 2 番地 1 4 7 | | |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 2 番 1 4 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 3 . 8 0 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 6 . 3 3 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 3 6 . 3 3 | 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「京急富岡」駅の北方約800m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多い住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1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	60.59m ² ほぼ整形地 間口約7m、奥行約8.7m（最深部） 敷地内ほぼ平坦（全体的に緩やかな東傾斜）
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6mの市道に約7m接面する。（建築基準法第42条1項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇1階玄関前の駐車スペースに大量の動産が置かれている。	

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30年9月13日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：23.80㎡、2階：36.33㎡、3階：36.33㎡ 延べ96.46㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和6年12月10日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇建物内に多数の動産が置かれており、床面状況が確認できない部分があった。 ◇玄関ドアのガラス部分やその他窓ガラスが複数か所破損していた。 ◇設備関係の動作確認はできていない。 ◇検査済証交付済。	

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	192,000	119 100	228,000	×60.59	×0.9	= 12,430,000

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。

基準地 金沢（県）-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 241,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{127} & = & 192,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：規模（市場性）等で優り、地勢等で劣り、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 2 (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	270,000	× 96.46	× 0.46	= 11,980,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.4) \\ & = 0.46 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 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)
1	12,430,000	×	0.65 法定地上権	= 8,080,000

(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	12,430,000	－ 8,080,000		× 0.8	× 0.7	= 2,440,000
2	11,980,000	＋ 8,080,000	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 11,230,000
一括価格（合計）						= 13,670,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：多額な費用を要すると見込まれる残置物の存在による
市場性修正－20%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 金沢（県）－2

所 在：横浜市金沢区富岡西2丁目1665番1外
「富岡西2－4－12」

価 格：241,000 円／㎡

位 置：京急本線「京急富岡」駅 約 170m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：127 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 5.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域、高度地区
（建ぺい率 40%，容積率 80%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6, 618, 730 円

物件2 7, 539, 962 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

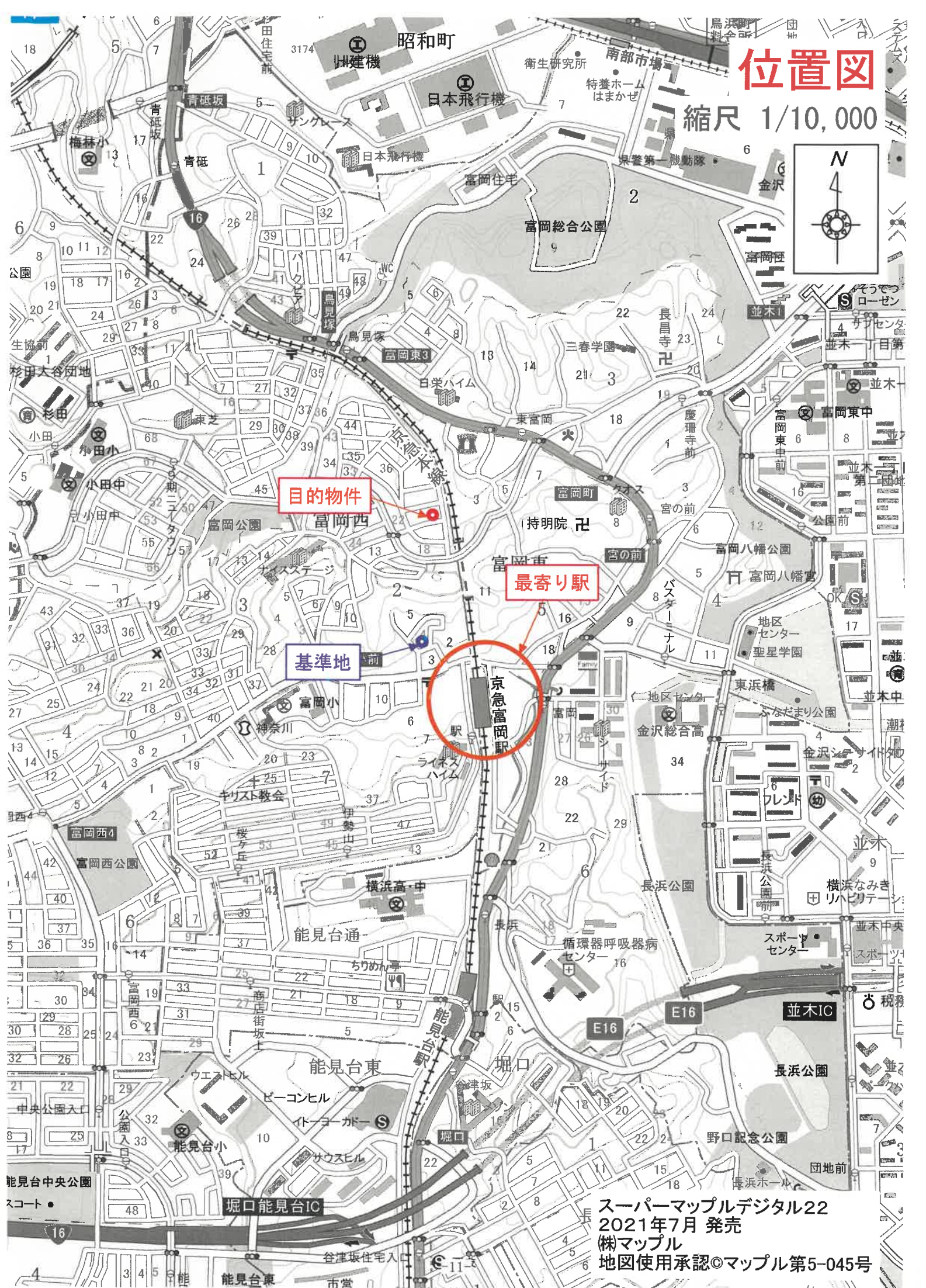
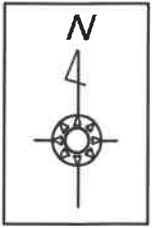
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

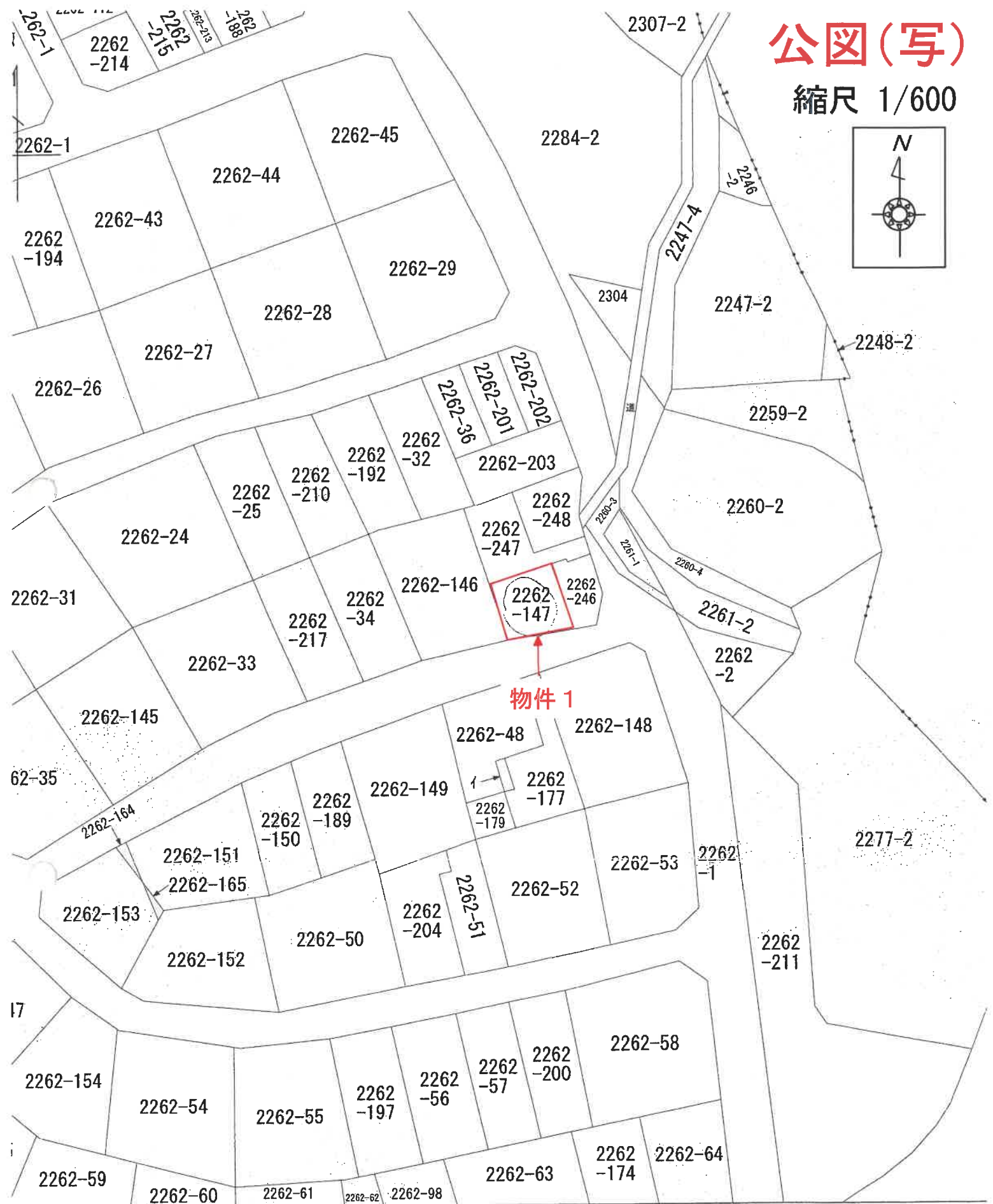
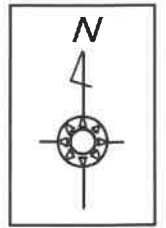
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600



地番区域見出

富2

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30年7月6日

令和6年9月24日

福岡法務局

(横延地方務局金沢出張所管轄)

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。

登記官

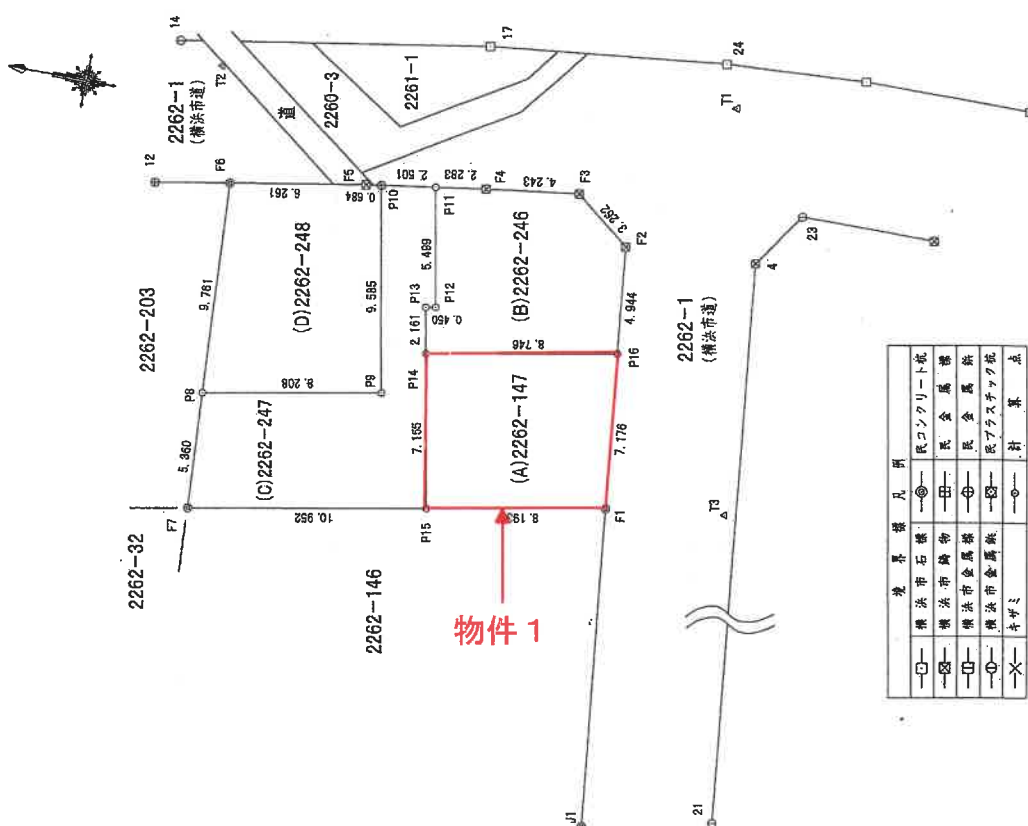
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図(写)

地積測量図

地番 (A)2262-147、
(B)2262-246～(D)2262-248

土地の所在 横浜市金沢区富岡西二丁目



座標面積求積表

地番	(A)2262-147	(B)2262-246	(C)2262-247	(D)2262-248
NO	X _n	Y _n	X _n	Y _n
P15	510.494	473.144	521.249	471.074
F1	502.448	480.894	510.494	478.144
P16	503.259	487.824	511.947	486.170
P14	511.947	486.170	512.256	488.292
P12	511.814	485.377	512.256	488.292
P11	512.854	483.777	512.256	488.292
P10	515.325	483.388	512.256	488.292
P9	513.512	483.378	512.256	488.292
P8	521.572	482.424	512.256	488.292
合計面積	60.99 m ²			合計面積
地積	60.99 m ²			合計面積

地番	(B)2262-246	(C)2262-247	(D)2262-248
NO	X _n	Y _n	X _n
P16	511.947	486.170	521.572
P15	503.259	487.824	521.572
F2	503.259	487.824	521.572
F3	508.398	494.730	521.572
F4	510.398	494.133	521.572
P11	512.854	483.777	521.572
P12	511.814	485.377	521.572
P13	512.256	488.292	521.572
合計面積	62.39 m ²		合計面積
地積	62.39 m ²		合計面積

座標一覽表

点	X座標	Y座標	備考
12	491.552	481.552	横浜市建設局界線
14	525.532	488.238	横浜市建設局界線
17	525.511	500.875	横浜市建設局界線
24	511.842	501.935	横浜市建設局界線
23	500.840	495.655	横浜市建設局界線
4	497.789	493.129	横浜市建設局界線
J1	500.774	465.947	横浜市建設局界線
T1	493.105	451.053	横浜市建設局界線
T2	523.519	497.448	トラバース
T3	497.019	481.473	トラバース

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年4月11日測量

境界線凡例	凡例
横浜市石標	○
横浜市銅物	□
横浜市金標	△
横浜市金標	◇
横浜市金標	×
計算点	●

作成者

申請人

(平成30年 6月25日作成)

1/250

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成30年12月10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。
(横浜地方支務局金沢出張所管轄)

令和6年9月24日 福岡法務局

登記官

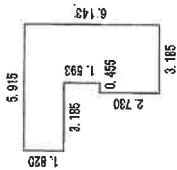
建物図面

家屋番号 2262番147

建物の所在 横浜市金沢区富岡西二丁目2262番地147

各階平面図

1. 階

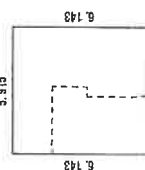


求積表

$$\begin{aligned} 2.730 \times 6.143 &= 16.7703900 \\ 3.185 \times 1.820 &= 5.7967000 \\ 0.455 \times 2.730 &= 1.2421500 \\ \text{計} &23.8092400 \end{aligned}$$

床面積 23.80 m²

2. 階

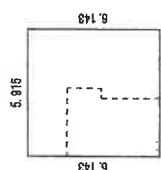


求積表

$$5.915 \times 6.143 = 36.3353450$$

床面積 36.33 m²

3. 階

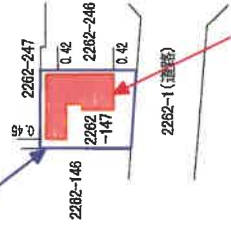


求積表

$$5.915 \times 6.143 = 36.3353450$$

床面積 36.33 m²

物件1土地



物件2建物

作成者

縮尺 1/250

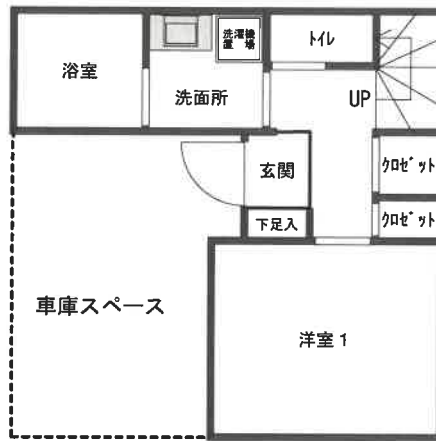
申請人

縮尺 1/500

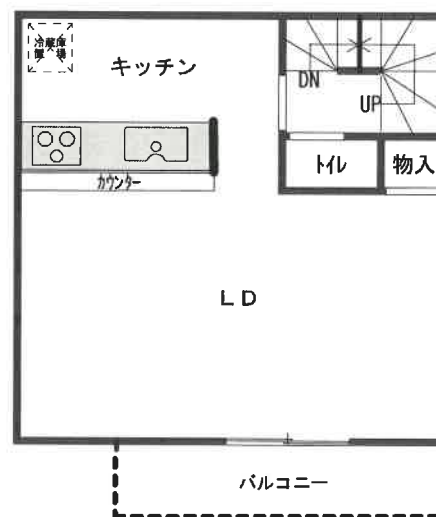
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



3 階



令和6年(ケ)第368号