

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 西 村 克 己

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 1 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 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 目 録

1 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番31
地 目 宅地
地 積 125.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番8
地 目 公衆用道路
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番29
地 目 公衆用道路
地 積 3.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 横浜市泉区中田北一丁目2433番地31
家屋 番号 2433番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件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 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番31
地 目 宅地
地 積 125.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番8
地 目 公衆用道路
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番29
地 目 公衆用道路
地 積 3.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 横浜市泉区中田北一丁目2433番地31
家屋 番号 2433番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和6年(ケ)第169号
令和6年6月24日受理
令和6年8月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番31
地 目 宅地
地 積 125.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番8
地 目 公衆用道路
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番29
地 目 公衆用道路
地 積 3.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 横浜市泉区中田北一丁目2433番地31
家屋 番号 2433番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.57平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市泉区中田北1丁目21番14号
土 地	物件1～3
現 況 地 目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2・物件3） □雑種地（物件 ）
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■物件1土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1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土地及び同3土地は、近隣住民が共有し、公衆用道路として使用している。
建 物	物件4
種類、構造及び 床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地 （目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	概略土地建物位置関係図のとおり

（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、私が居住していますが、同居人（女性）がいます。 私と同居人との間に賃貸関係はなく、賃料の授受等はありません。 表札にある姓は、同居人の姓です。 2 本建物は、水回り等不具合な所はありませんが、経年による傷等はあると思います。 ウッドデッキがありますが、腐食している所があります。 3 建物の傾きは感じません。 4 モモンガをケージで飼っています。ケージから出すこともあり、壁面等に傷はあるかもしれません。 5 増改築等はしていません。 6 隣地との境界のトラブル等はありません。 7 物件2土地と物件3土地は、近隣住民と共有し、公衆用道路として使用していますが、取り決めや金銭等の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
本建物2階洋室(1)の天井に収納式はしごがあり、屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、関係人の陳述により、3枚目記載のとおり報告する。
- 3 評価人による調査によれば、物件2土地は、位置指定道路の一部となっており、物件3土地は、セットバック部分となっ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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年 6月26日(水) 11:40-11:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年 7月 3日(水) 14:05-14:10	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和6年 7月 4日(木) 10:10-10:15	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (個人再生の申立てをされており, 競売の中止命令の手 続中である。同内容は, 債務者兼所有者の代理人から も執行官室に連絡があったため, 執行裁判所に確認)
令和6年 7月10日(水) 10:05-10:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の代理人に現況調査協力依頼の電話 (代理人不在のため, 事務員に伝言依頼) (現況調査は実施して良い旨を執行裁判所に確認)
令和6年 7月12日(金) 12:55-13:00	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に現況調査協力依頼の電話(日程調整 の連絡待ち)
令和6年 7月18日(木) 12:30-12:35	横浜地方法務局 戸塚出張所	要約書交付申請
令和6年 7月19日(金) 18:45-18:50	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話(27日の調査期日にて日程 調整, 連絡待ち) (その後の連絡は, 主にショートメールで実施した。)
令和6年 7月25日(木) 9:35- :	ショートメール送信	執行裁判所から中止命令は出ていないので, 評価人も 同行し, 調査を実施することになり, あらためて日程 調整の連絡をした。 (その後, 日程調整をお願いし, 連絡を待ったが, シ ョートメールの返信はなく, 電話にも応答しない。)
(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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

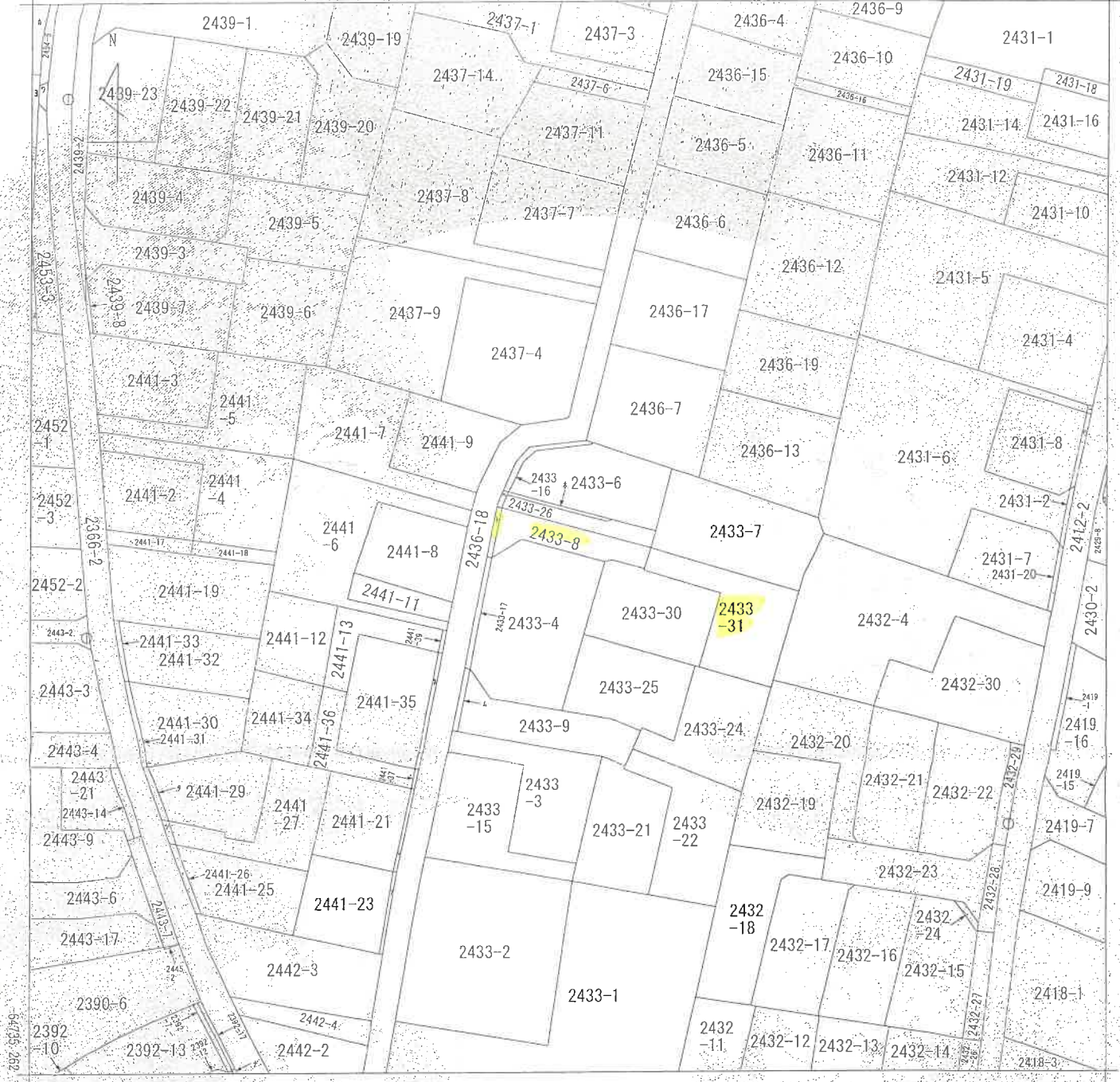
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年 8月 5日(月) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付 (8月10日午前10時00分と指定)
令和6年 8月 8日(木) 19:20- :	ショートメール送信	お盆明けの調査期日を希望する旨連絡があり、日程調整の結果、8月22日午前10時00分を調査期日と指定した。
令和6年 8月22日(木) 10:00-10:30	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 (中止命令が出たため、評価人は同行せず、調査実施)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 2437-12 ハ 2431-21 ホ 2433-28 ニ 2433-29 リ 2453-31 ル 2453-9
ロ 2429-22 ニ 2431-22 ヘ 2433-27 チ 2439-9 ス 2453-12 ツ 2453-9

(座標値種別：図上測定) -29926.634



-30951.634 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku-taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
中田北1丁目

請 求 部 分	所 在 横浜市泉区中田北一丁目					地 番 2433番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和6年5月1日

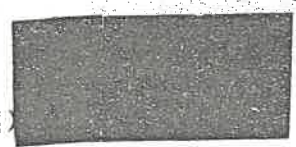
東京法務局

地図整理番号：M71005

登記官

(1/2)

(8 枚目)



2453-9
2453-4
2453-8
2453-38
2441-1
2441-22
2441-24
2441-28
2441-38
2392-16
2392-6
2433-20

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：平成30年7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。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管理)
令和6年5月1日 東京法務局

登記証

(10 枚目)

地図整理番号：N71004

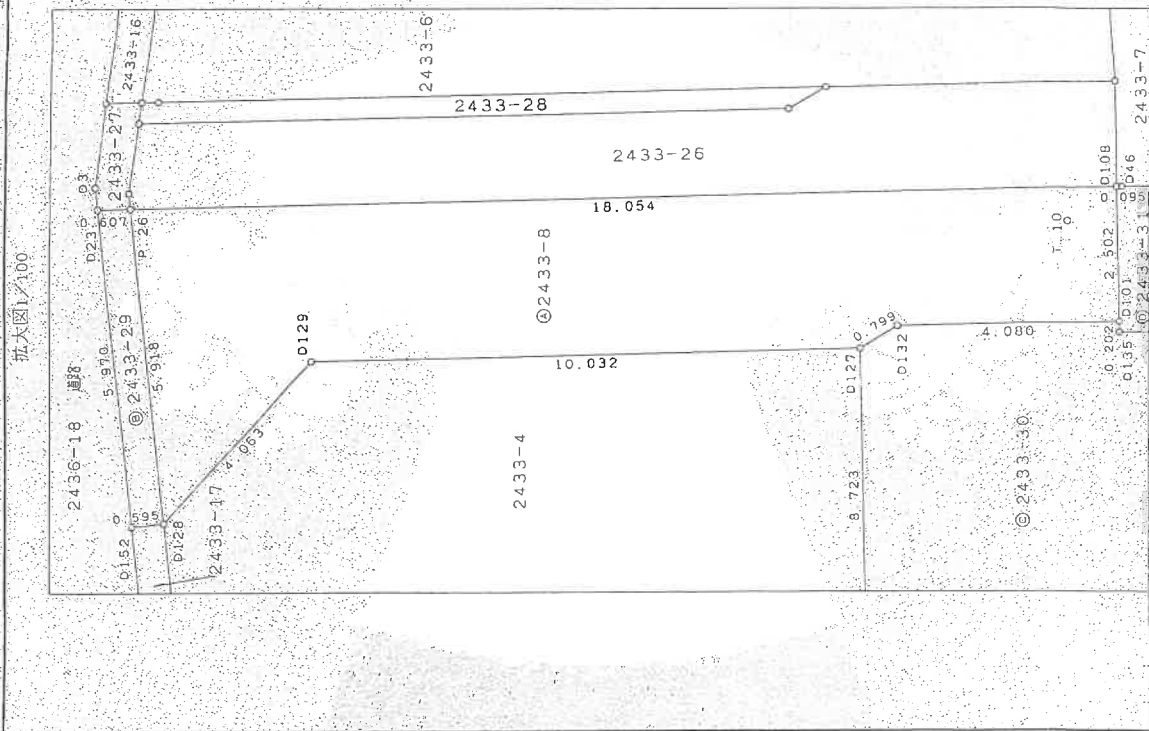
(1/2)

地積測量図 1/2

地番 2433-8、-29、-31

土地の所在 横浜市区中田北一丁目

座標系 任意座標
測量年月日 平成30年6月29日



申請人

(平成30年6月30日作成)

作成者

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方裁判所 戸出係所管轄)
令和6年5月1日 東京法務局

登記簿

作成者

(平成30年 6月30日作成)

申請人

縮尺 1/

地積測量図

2/2

地番 2433-8、-29、-31

土地の所在 横浜市区中田北一丁目

表積表(任意座標)

地番 ② 2433-31					
測点名	境界線種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn
O100	境界線種別	509.338	521.759	-1.049	-639.510262
O101	境界線種別	607.329	520.798	-1.039	-631.013792
O135	境界線種別	607.142	520.720	8.398	5098.778516
O153	境界線種別	603.524	529.196	5.081	3066.505444
O154	境界線種別	595.363	525.801	4.777	2844.049051
O137	境界線種別	591.963	533.973	8.647	5118.704061
K54	境界線種別	593.107	534.448	4.163	2459.104441
O46	境界線種別	602.648	530.136	-12.601	-7593.957448
	境界線種別	609.601	521.847	-16.377	-9563.435577
合計					-250.785556
合計面積				125.3927830	m ²
坪数				37.93	坪

総合計面積	坪
総合計	308.9593195
坪数	93.46

地番 ③ 2433-8					
測点名	境界線種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn
P25	境界線種別	616.574	505.091	-18.869	-11387.505206
O128	境界線種別	610.937	503.290	1.886	1152.327132
O129	境界線種別	612.644	505.977	12.349	7333.127156
O127	境界線種別	608.790	515.249	10.034	6120.745600
O132	境界線種別	608.886	517.091	4.559	2755.958662
O101	境界線種別	607.328	520.798	4.428	2871.16784
O108	境界線種別	609.638	521.759	-15.107	-5935.584086
	合計				-109.556536
合計面積				53.718330	m ²
坪数				16.57	坪

総合計面積	坪
総合計	3.5640115
坪数	1.07

測点名	境界線種別	X座標	Y座標
D3	境界線種別	617.199	504.655
K52	境界線種別	618.197	502.039
K55	境界線種別	622.040	507.531
K58	境界線種別	624.156	505.783
K59	境界線種別	623.541	509.282
K60	境界線種別	626.516	508.899
K61	境界線種別	623.842	515.901
T08	境界線種別	626.806	514.416
T09	境界線種別	601.701	496.612
T10	境界線種別	615.924	501.805
	合計	609.424	520.700

地番 ④ 2433-30					
測点名	境界線種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn
O140	境界線種別	600.736	512.888	9.188	5519.562368
O139	境界線種別	595.519	525.427	12.913	7665.95847
O154	境界線種別	595.363	525.801	3.769	2243.923147
O153	境界線種別	603.524	529.196	-5.081	-3066.505444
O135	境界線種別	607.142	520.720	-8.398	-5098.778516
O101	境界線種別	607.328	520.798	-3.889	-2240.432992
O132	境界線種別	608.896	517.091	-4.559	-2475.958662
O127	境界線種別	608.790	515.249	-14.141	-2222.216970
	合計				-350.488424
合計面積				125.242120	m ²
坪数				37.88	坪

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和2年5月7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。
(横浜地方司法務局戸籍出張所管轄)
令和6年5月1日 東京司法務局

登記書

(12 枚目)

各階平面図

建物各階平面図

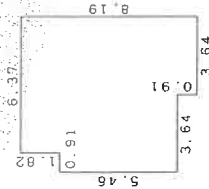
家屋番号 2433-3番31

建物の所在 横浜市長区中田北一丁目2433番地31

1階

求積表

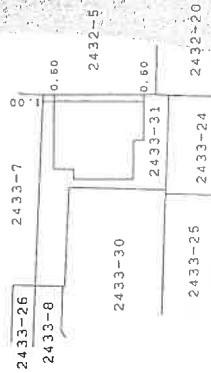
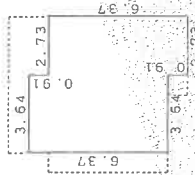
6.37 x 1.82 = 11.5934
3.28 x 0.91 = 3.3124
3.64 x 0.91 = 3.3124
合計 54.6546
床面積 54.65㎡



2階

求積表

3.64 x 6.37 = 23.1868
2.73 x 6.37 = 17.3901
合計 40.5769
床面積 40.57㎡



作成者

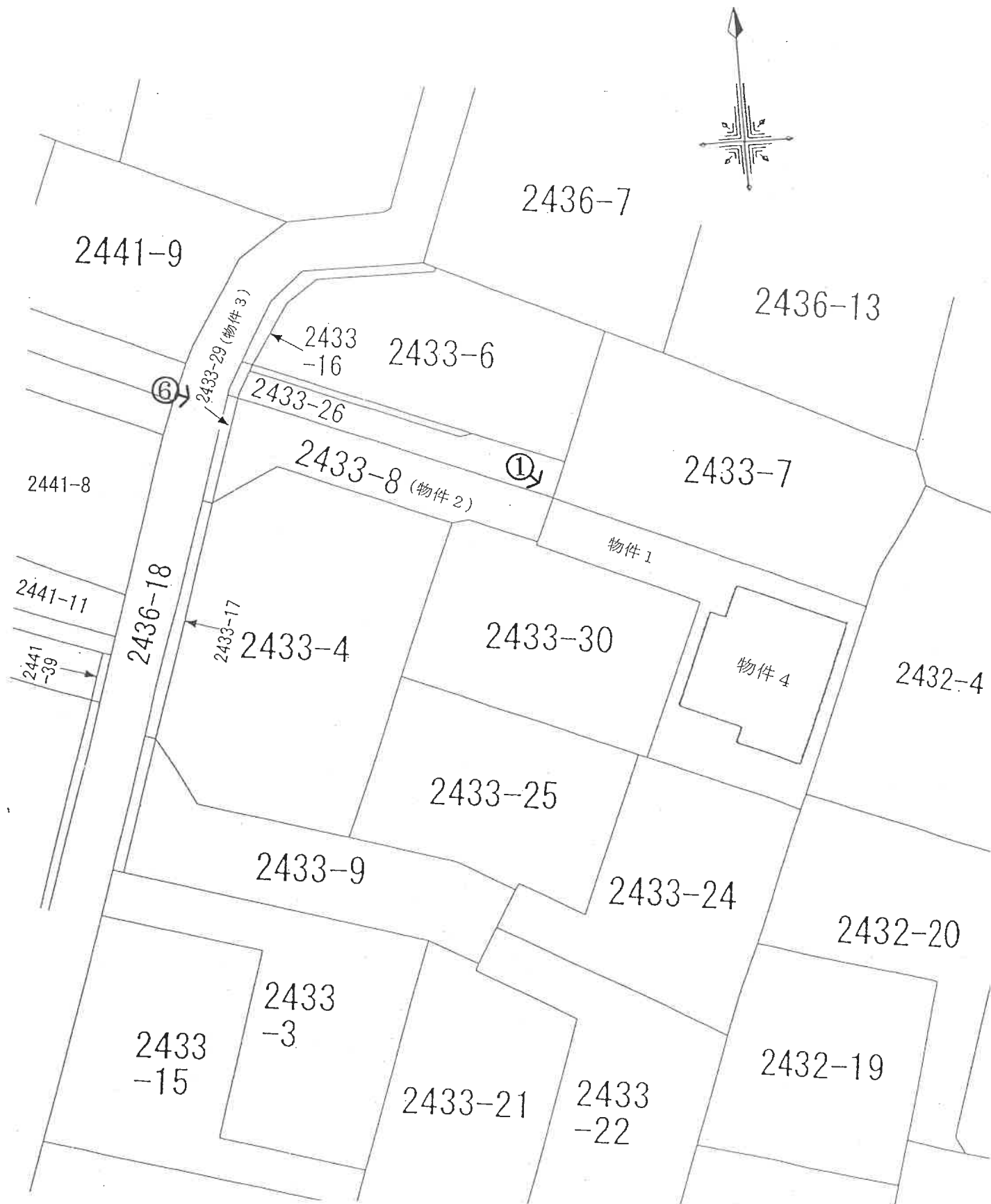
申請人

縮尺 1/250
(自作成)

縮尺 1/500

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

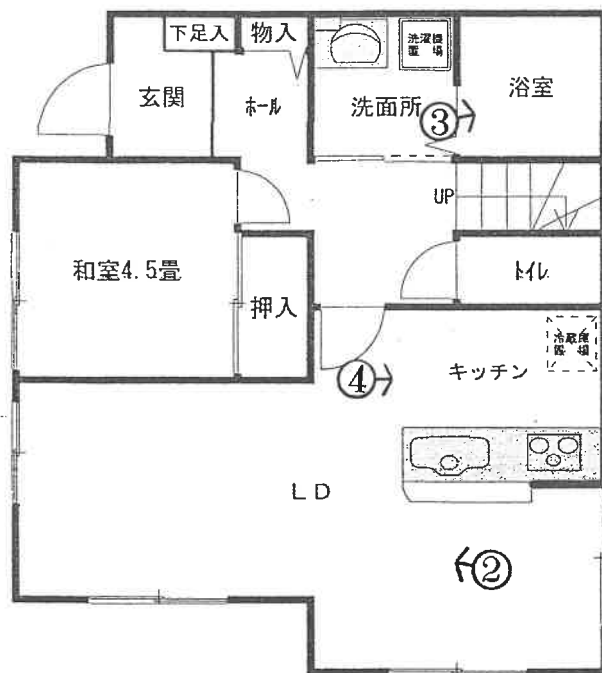
概略土地建物位置関係図



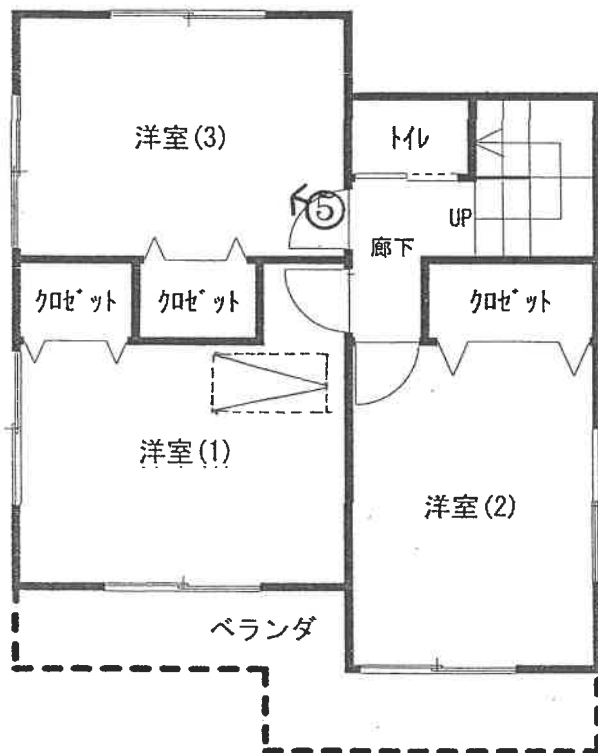
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第169号

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－LD(1階)



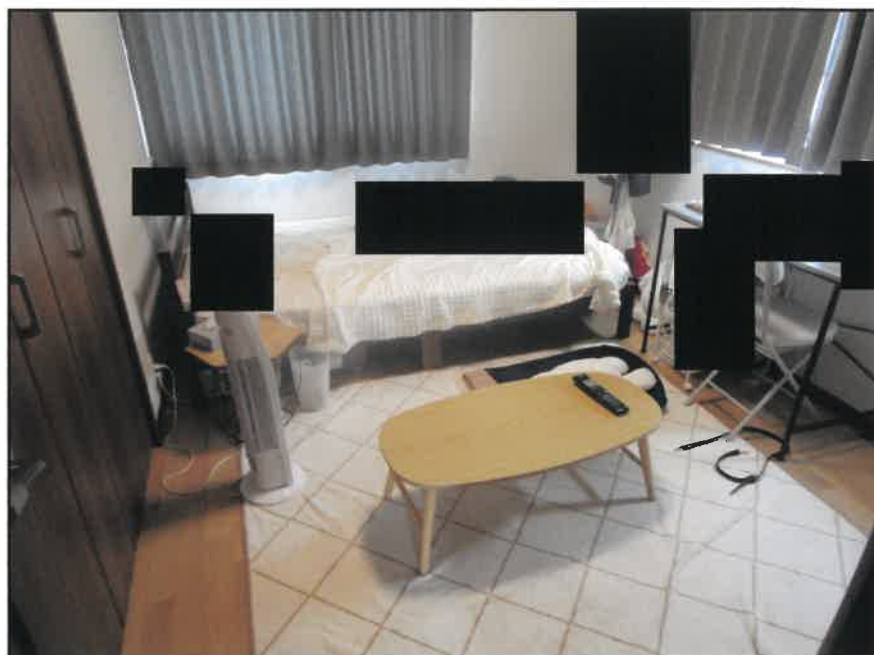
③ 建物内の状況－浴室(1階)



④ 建物内の状況－キッチン(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室(3)(2階)



⑥ 物件2土地及び物件3土地の状況



令和 6 年 (ケ) 第 169 号
令和 7 年 3 月 29 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 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

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 30,887,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6,550,000 円
物 件 2（土地）	金 100,000 円
物 件 3（土地）	金 7,000 円
物 件 4（建物）	金 24,230,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 の不動産について、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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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		
4		住居表示：中田北一丁目21番14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 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番31
地 目 宅地
地 積 125.39平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番8
地 目 公衆用道路
地 積 54平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 横浜市泉区中田北一丁目
地 番 2433番29
地 目 公衆用道路
地 積 3.56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 横浜市泉区中田北一丁目2433番地31
家屋 番号 2433番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.57平方メートル



令和 6年（ケ）第 169号

物 件 目 録

所有者 A



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「立場」駅の北東方約400m (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等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種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	125.39㎡ 旗竿地 間口約2.5m、奥行約17.7m(最深部) 敷地内ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	物件2を含む北西側約4.5m私道（建築基準法第42条第1項）に約 2.5m接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料、建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇目的物件2土地が位置指定道路の一部、物件3土地がセットバック部分となっている。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2～3）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件2 幅約2.5～5.8m、長さ約18m、規模54㎡、細長い带状地。 物件3 幅約0.5m、長さ約6m、規模3.56㎡、带状地。
土地の利用状況等	◇特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	◇持分は3分の1。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和2年5月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード貼等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	洋室（1）に屋根裏収納あり
床面積（現況）	1階：54.65㎡、2階：40.57㎡ 延べ：95.22㎡	
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	普通	
建物の利用状況	令和7年3月29日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証交付済み。 ◇所有者不在による執行官同行による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内は、経年相応の劣化が認められる。 ◇ウッドデッキがあるが、腐食している箇所があった。	

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	263,000	90 100	237,000	×125.39	×0.9	= 26,750,000

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。

公示地 横浜泉－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 268,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 263,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示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：形状、道路条件等で劣り、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 2～3 (土地)

物件 2～3 は、公衆用道路として利用されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	263,000	× 0.03	× 54	× $\frac{1}{3}$	= 140,000
3	263,000	× 0.03	× 3.56	× $\frac{1}{3}$	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件 4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
4	270,000	× 95.22	× 0.67	= 17,230,000

現価率

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.67
 \end{aligned}$$

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	26,750,000	×	0.65 法定地上権	= 17,390,000

(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	26,750,000	－ 17,390,000		× 1.0	× 0.7	= 6,550,000
2	140,000			× 1.0	× 0.7	= 100,000
3	10,000			× 1.0	× 0.7	= 7,000
4	17,230,000	＋ 17,390,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 24,230,000
一括価格（合計）						= 30,887,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜泉－13

所 在：横浜市泉区中田北1丁目2441番19
「中田北1－19－34」

価 格：268,000 円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「立場」駅約450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側3.6m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 16,443,644 円

物件2 非課税

物件3 非課税

物件4 7,025,646 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。）

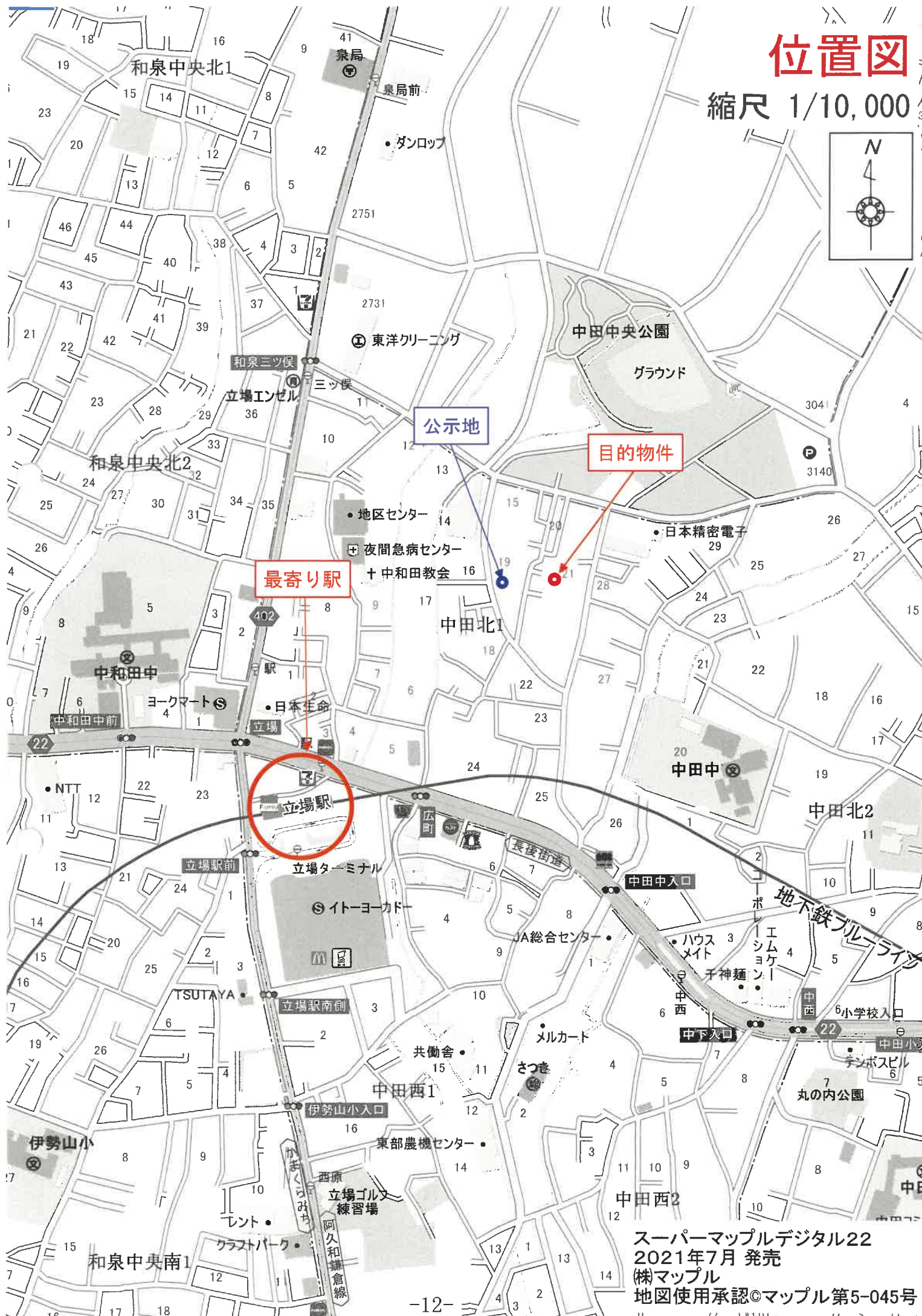
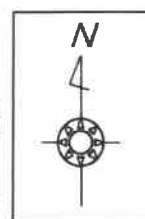
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



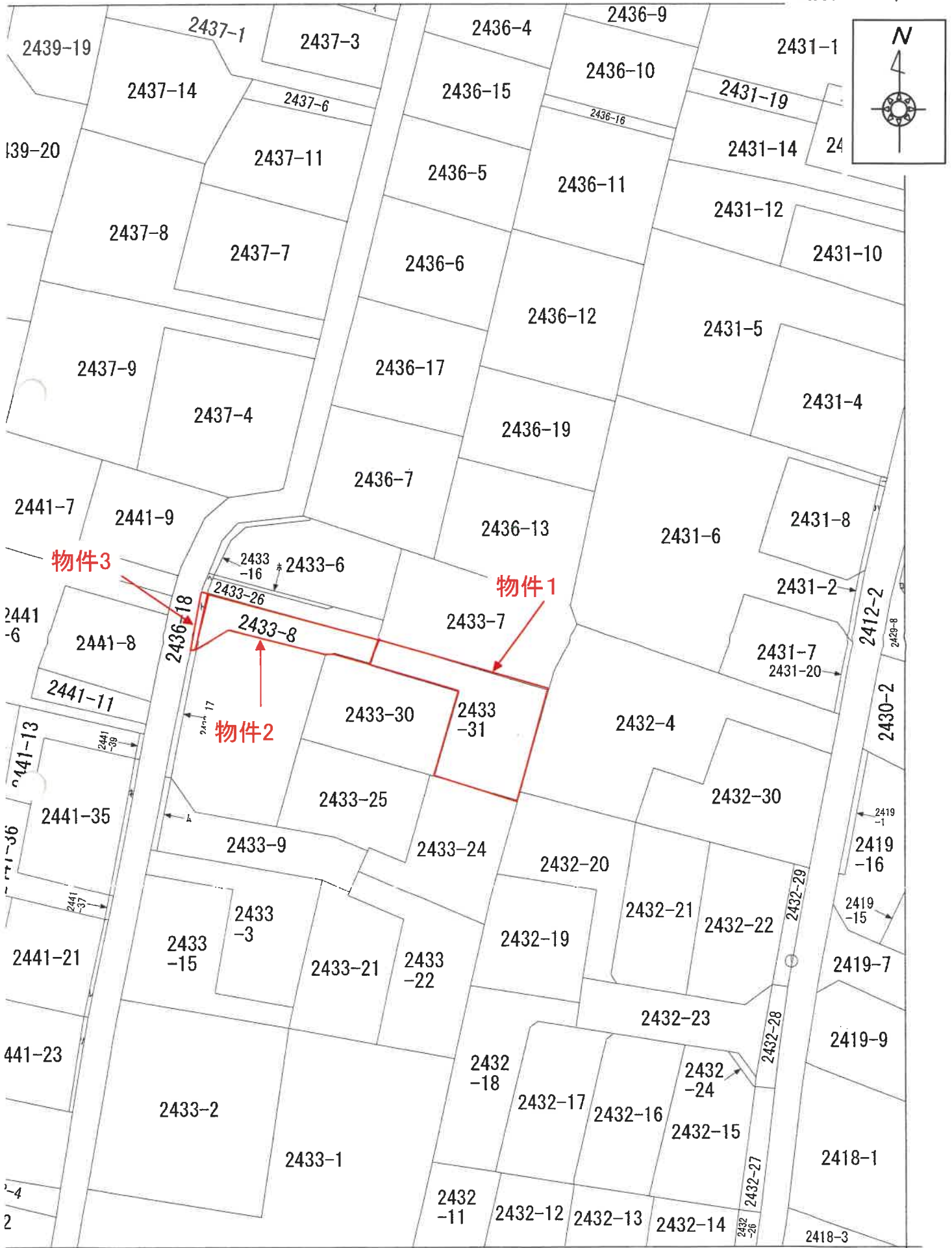
スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/500

2433-28 ト 2433-29 リ 2453-31 ル 2453-9
2433-27 チ 2439-9 ス 2453-12 つづく

(座標値種別：図上測定)



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

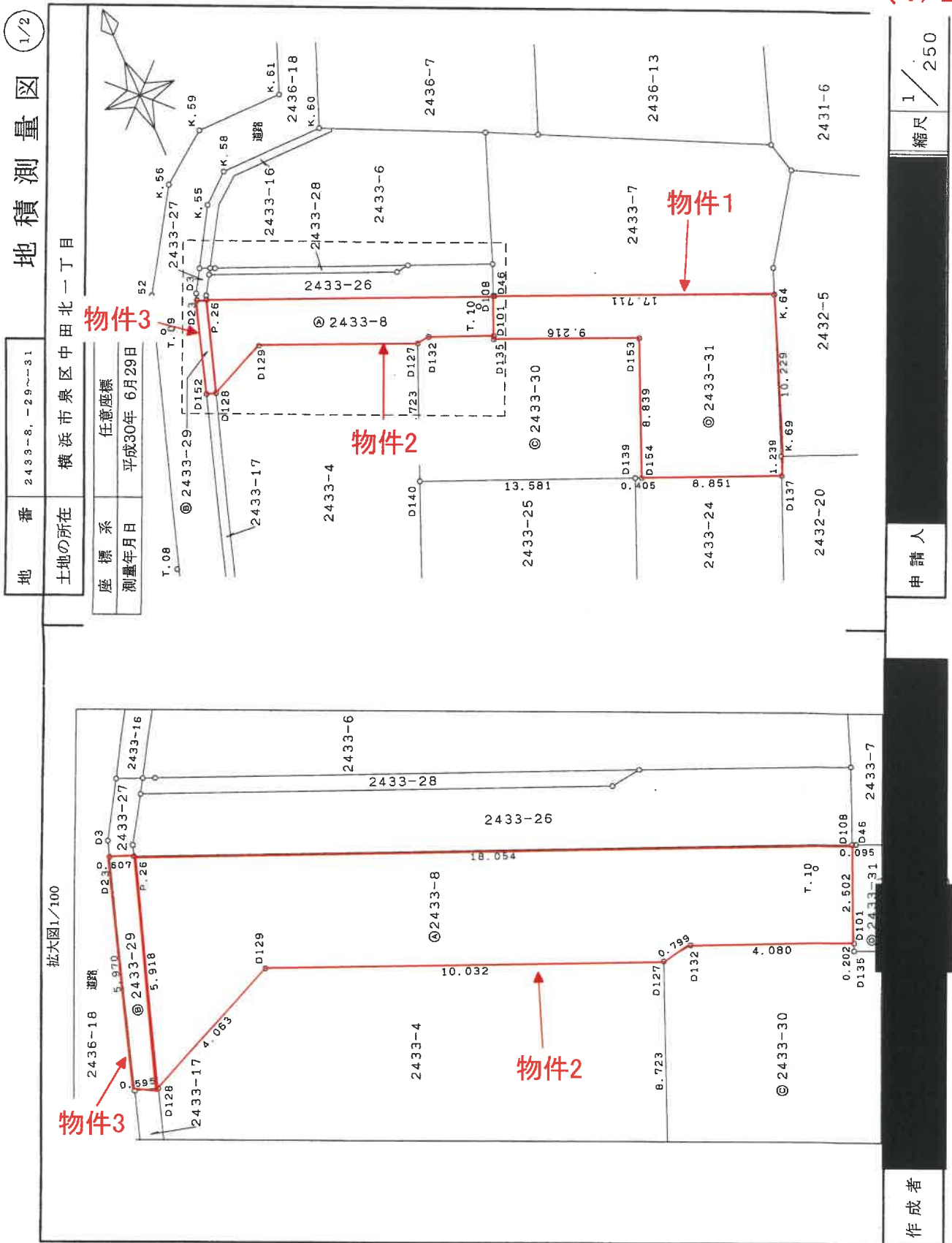
(橫濱地方法務局戸塚出張所管轄)

昭和6年5月1日

東京法務局

炎品画

-14-



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。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管轄)
令和6年5月1日 東京法務局

登記簿

地積測量図

2/2

2433-8, -29-31

土地の所在 横浜市泉区中田北一丁目

物件1

求積表(任意座標)

㊦ 2433-31					
地番	境界線種	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点名					
D108	図上点	609.638	521.759	-1.048	-639.510262
D101	図上点	607.328	520.798	-1.039	-631.013792
D135	図上点	607.142	520.720	8.398	5098.778516
D153	図上点	603.524	529.196	5.081	3066.505444
D154	図上点	595.363	525.801	4.777	2844.049051
D137	コンクリート杭	591.963	533.973	8.647	5118.704061
K.59	コンクリート杭	593.107	534.448	4.163	2469.104441
K.64	コンクリート杭	602.648	538.135	-12.601	-7593.967448
D46	金網(図上点)	609.601	521.847	-16.377	-9983.435577
合計					-250.785566
合計面積					125.3927830
地積					125.39
坪数					37.93
坪					
総合計面積					308.9693195
総合計坪					93.46

㊦ 2433-8					
地番	境界線種	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点名					
P.26	図上点	616.574	505.091	-18.469	-11387.505206
D128	図上点	610.937	503.290	1.886	1152.227182
D129	図上点	612.644	506.977	12.949	7933.127156
D127	図上点	608.790	516.239	10.054	6120.774660
D132	図上点	608.896	517.031	4.559	2775.956864
D101	図上点	607.328	520.798	4.728	2871.446784
D108	図上点	609.638	521.759	-15.707	-9575.584066
合計					-109.556626
合計面積					54.7783130
地積					54.77
坪数					16.57
坪					

物件2

物件3

算界点	種	引照点	X座標	Y座標
測点名				
D3	横浜市建設局コンクリート杭	617.199	504.655	
K.52	横浜市建設局境界線杭	618.197	502.039	
K.55	横浜市建設局コンクリート杭	622.040	507.531	
K.56	横浜市建設局境界線杭	624.156	505.783	
K.58	横浜市建設局境界線杭	623.541	509.282	
K.59	横浜市建設局境界線杭	626.516	508.898	
K.60	横浜市建設局境界線杭	623.642	515.901	
K.61	横浜市建設局境界線杭	626.606	514.416	
T.08	トラバース鉄	601.701	496.612	
T.09	トラバース鉄	615.824	501.805	
T.10	トラバース鉄	609.424	520.700	

㊦ 2433-30					
地番	境界線種	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点名					
D140	コンクリート杭	600.736	512.808	9.188	5519.562368
D139	コンクリート杭	595.519	525.427	12.913	7689.936847
D154	図上点	595.363	525.601	3.769	2243.923147
D153	図上点	603.524	529.196	-5.081	-3066.505444
D135	図上点	607.142	520.720	-8.398	-5098.778516
D101	図上点	607.328	520.798	-3.689	-2240.432992
D132	図上点	608.896	517.031	-4.559	-2775.956864
D127	図上点	608.790	516.239	-4.143	-2522.216970
合計					-250.468424
合計面積					125.2342120
地積					125.23
坪数					37.88
坪					

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

30年 6月30日(作成)

申請人

縮尺 1/

地積測量図(写)

(2/2)

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和2年5月7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。

(横浜地方法律局戸籍出張所管轄)

令和6年5月1日 東京法律局

登記官

建物図面

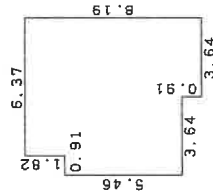
家屋番号	2433番31
建物の所在	横浜市長区中田北一丁目2433番地31

各階平面図

求積表

6.37	x	1.82	=	11.5934
7.28	x	5.46	=	39.7488
3.64	x	0.91	=	3.3124
合計				54.6546
床面積				54.65㎡

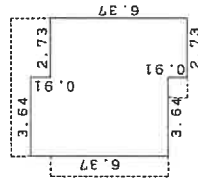
1階



求積表

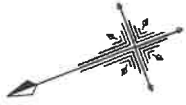
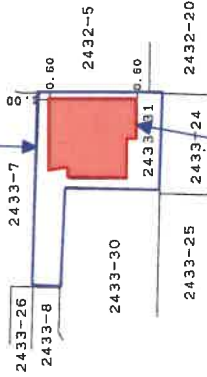
3.64	x	6.37	=	23.1868
2.73	x	6.37	=	17.3901
合計				40.5769
床面積				40.57㎡

2階



物件1土地

物件4建物



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

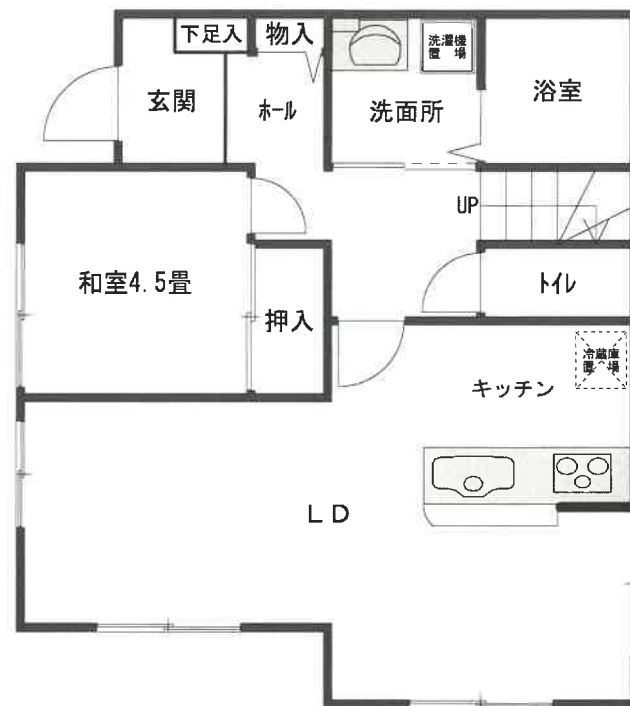
5月 1日(作成)

作成者

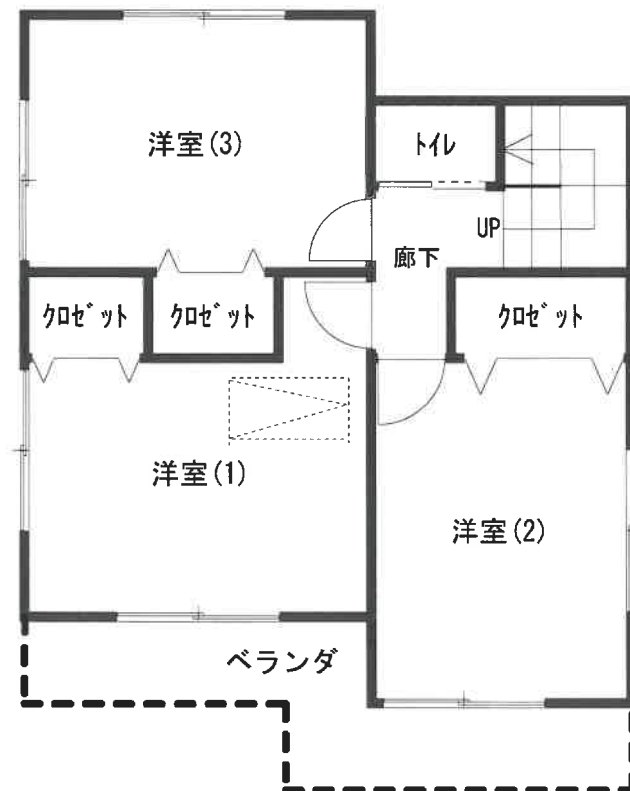
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第169号