

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1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12月 4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 横浜市磯子区磯子七丁目

地 番 517番7

地 目 宅地

地 積 123.96平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区磯子七丁目518番地木造スレート葺平
家建南側

家屋 番号 906番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約58平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

-
- 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】
本件共有者株式会社ミライズが占有している。

 - 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 横浜市磯子区磯子七丁目

地 番 517番7

地 目 宅地

地 積 123.96平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区磯子七丁目518番地木造スレート葺平
家建南側

家屋 番号 906番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約58平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ケ)第154号
令和7年6月6日受理
令和7年7月15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 横浜市磯子区磯子七丁目

地 番 517番7

地 目 宅地

地 積 123.96平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区磯子七丁目518番地木造スレート葺平
家建南側

家屋 番号 906番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

| 関係人の陳述等 | |
|--|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ 株式会社ミライズ 代表者 (申立人代表者)</p> | <p>1 弊社は、令和4年5月23日、前居住者のBの持分2分の1を強制競売により買い受けています。</p> <p>2 本建物内には、前居住者の残置動産が多少ありますが、同人から放棄書をもらい、書面のやり取りをしています。</p> <p>3 本建物の鍵は、弊社で持っています。貸与しますので、調査を進めていただいで結構です。 立木等が繁茂しているとのことですが、倒していただいで構いません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年6月25日通話による聴取】</p> <p>4 本建物の鍵の交換をしているかのご質問ですが、鍵は替えていないと思います。 前居住者のBからいただいた鍵だと思います。</p> <p>5 相手方から動産処分依頼書(放棄書)という書面が提出されているとのことですが、その書類により、Bから動産の処分の依頼を受け、同人から本建物と鍵の引き渡しを受けています。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年7月10日通話による聴取】</p> |
| <p>■ A (相手方)</p> | <p>1 本建物は、叔父のBが居住していましたが、強制競売により、申立人である株式会社ミライズが、2分の1の共有持分を買い受けています。 叔父と申立人である株式会社ミライズとの間で建物の明渡しをしており、鍵の引渡しをしています。</p> <p>2 本建物内に残っていた動産については、叔父と株式会社ミライズとの間で処分依頼書の書類を交わしています。</p> <p>3 私は、本建物に居住したことはありません。 私は、本建物の鍵は持っていませんが、調査を進めていただいで構いません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年6月25日通話による聴取】</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 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。
- (1) 本建物は増築されている。増築時期は不明である。
 - (2) 本建物内は、動産類が若干残置されているが、ほぼ価値のない物と思われる。(前居住者Bから、申立人に対し、動産処分依頼書(放棄書)が出されている。)
 - (3) 本建物の床面は、全般的にたわんでおり、根太等が傷んでいるものと思われる。
 - (4) 本建物と室2の天井に雨漏りと思われる痕跡が認められる。
 - (5) 本建物玄関脇の壁が落ちている。
 - (6) 本建物の屋根は、東側隣地に越境しているものと思われる。
 - (7) 本土地上には、立木等が繁茂しており、本建物の玄関表面は、蔦が張り巡らされていたため、蔦を剥がさなければ立ち入ることができない状況であった。
 - (8) 本土地上には立木等が繁茂していることから、簡易な測量もできる状況になかった。
本土地については、境界線が判然としない点があるところ、現地において確認した本土地の形状については、概ね地積測量図(517番8の土地を合わせたもの)のとおりと報告する。
上記測量図における本土地は、517番8の土地を合筆する前のものであり、本土地は、上記測量図における517番8の土地を合わせたものである。
 - (9) 本土地の北西側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述、相手方から送付されて資料等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- (1) 本建物は、相手方の叔父であるBが居住していたところ、強制競売により、同人の持分を、申立人である株式会社ミライズが買い受けたこと、前居住者と株式会社ミライズとの間で、本建物の明渡し及び鍵の引渡しがされて、株式会社ミライズが鍵を持っていること、その際、動産処分依頼書(放棄書)のやり取りがされていることが認められる。
 - (2) 上記事情等により、本建物内は、動産類が若干残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、申立人である株式会社ミライズが居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南側に接する道は、市道である。

(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7年6月12日(木) 16:10-16:20 | 目的物件所在地 | 外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(立木等が繁茂し玄関の位置もわからず, 立ち入ることができない。) |
| 令和7年6月18日(水) 16:00- | 書面照会(郵送) | 相手方に照会書送付 |
| 令和7年6月25日(水) 9:00-9:10 | 電話聴取(執行官室) | 相手方から電話・事情聴取 |
| 令和7年6月25日(水) 11:20-11:25 | 電話聴取(携帯電話) | 申立人に電話, 代表者から事情聴取 |
| 令和7年6月26日(木) 15:03-15:06 | 横浜地方法務局 相模原支局 | 全部事項証明書交付申請 |
| 令和7年7月3日(木) 15:30-16:20 | 目的物件所在地 | 立入調査(解錠) 写真撮影, 占有調査 評価人同行 |
| 令和7年7月10日(木) 11:10-11:15 | 電話聴取(携帯電話) | 申立人に電話, 代表者から事情聴取 |
| 令和 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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月3日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 申立人から貸与された鍵を用いて玄関の施錠を解き, 建物内に立ち入り調査を実施した。</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。

イ 508-16 ハ 508-51 ホ 519-7 ト 546-1 リ 380-10 ル 505-110
 オ 508-42 ニ 519-27 ヘ 523-7 ナ 379-5 レ 380-28 ム つづく



(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 | 横浜市磯子区磯子七丁目 | | 地番 | 517番7 | |
| 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 | | | | 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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年5月12日
 東京法務局

整理番号：H16063-1

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和42年4月6日

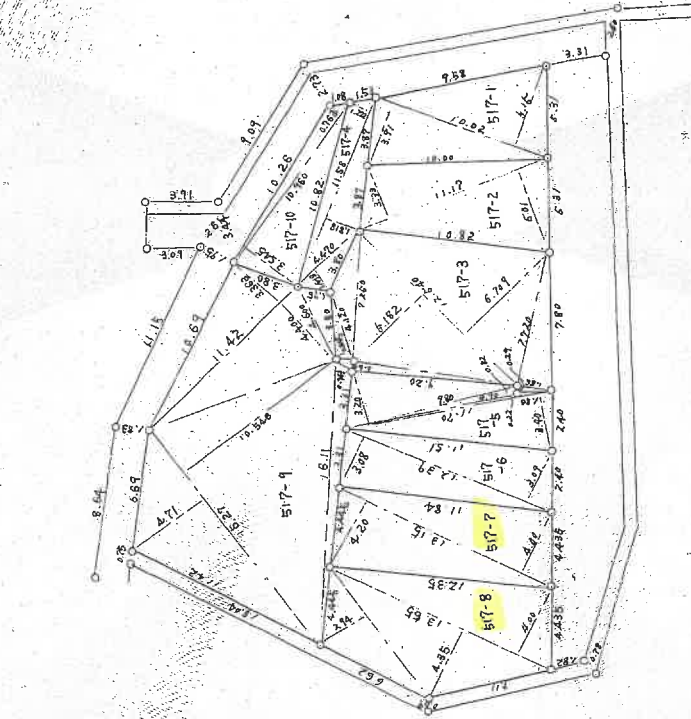
007707

517 後・新町 新517-1-3-5-2-9

地番 517-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

土地の所在 横滨市磯子区磯子町七丁目
磯子七丁目

面積測量図



| | |
|--------|--|
| 517-1 | $10.02 \times (3.41 + 5.15) = 90.382$ |
| 517-2 | $11.70 \times (5.01 + 3.33) = 93.157$ |
| 517-3 | $7.70 \times (1.44 + 1.11) = 10.113$ |
| | $4.40 \times (5.12 + 6.78) = 47.413$ |
| | $1.20 \times (4.90 + 5.50) = 11.500$ |
| | $3.60 \times (7.70 + 3.90) = 41.280$ |
| 517-4 | $11.50 \times (1.81 + 1.27) = 35.282$ |
| | $4.40 \times (1.41 + 1.11) = 10.113$ |
| 517-5 | $11.70 \times (3.40 + 0.22) = 42.254$ |
| | $8.80 \times 3.32 = 29.176$ |
| | $1.80 \times 3.20 = 5.760$ |
| | $1.20 \times (5.18 + 5.50) = 11.500$ |
| 517-6 | $12.39 \times (3.05 + 3.01) = 76.446$ |
| 517-7 | $11.15 \times (4.20 + 4.00) = 97.830$ |
| 517-8 | $9.07 \times 2.94 = 26.465$ |
| | $12.55 \times (2.35 + 4.00) = 73.182$ |
| | $1.10 \times 6.63 = 7.293$ |
| | $1.10 \times 6.63 = 7.293$ |
| 517-9 | $11.420 \times (4.40 + 3.63) = 88.653$ |
| | $4.60 \times (1.45 + 1.52) = 12.522$ |
| | $15.20 \times (4.91 + 4.45) = 137.959$ |
| | $1.10 \times 6.63 = 7.293$ |
| | $1.10 \times 6.63 = 7.293$ |
| 517-10 | $10.950 \times (0.763 + 3.545) = 47.215$ |
| | $2.56 \times 1.11 = 2.842$ |

517-9-1/6 単

本図面は3判を4判に縮小したものである。

作製年月日 昭和42年3月30日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

42 4 6

(全国土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺 1/300

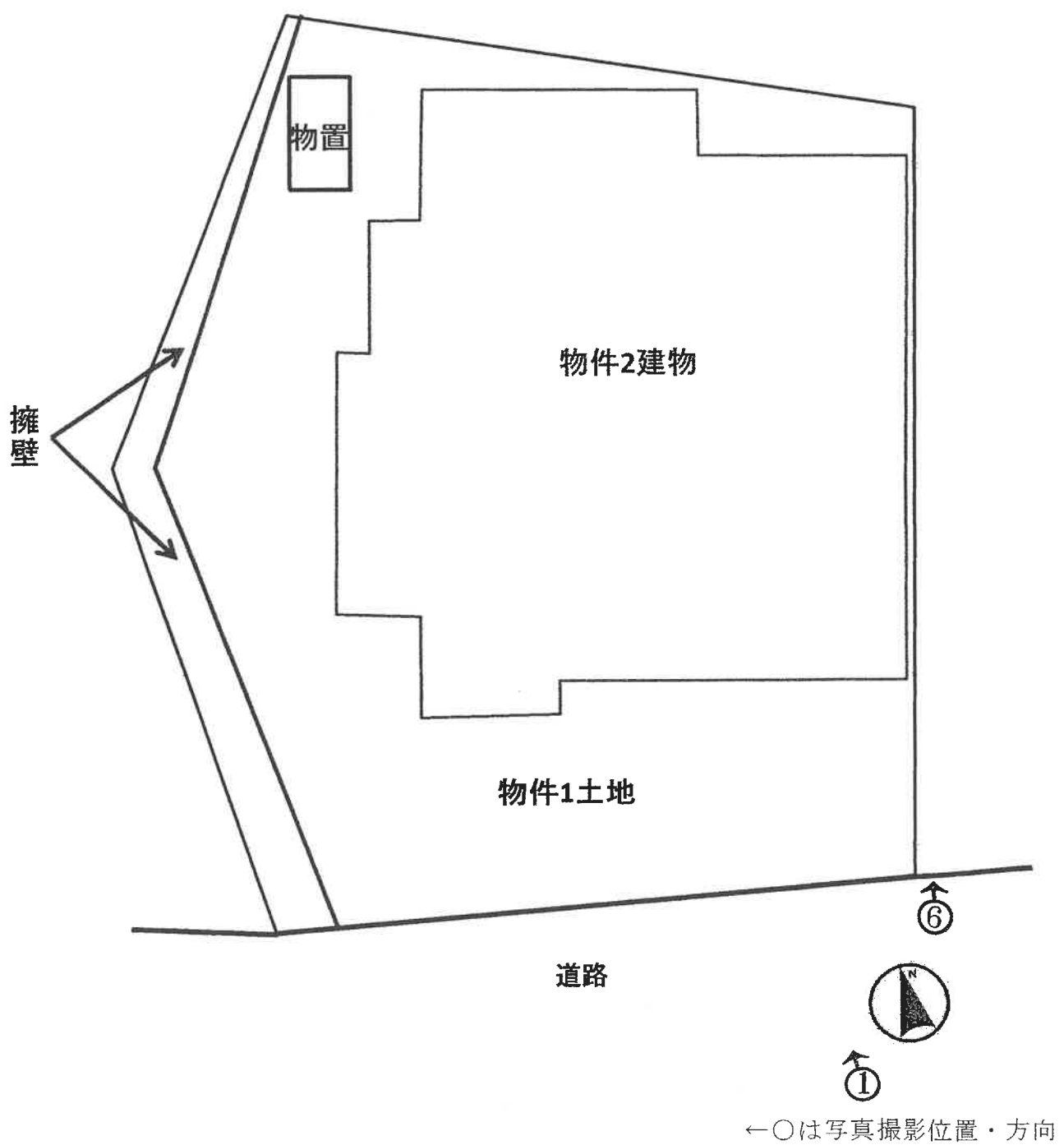
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方事務所金沢出張所管轄)
 令和7年5月12日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

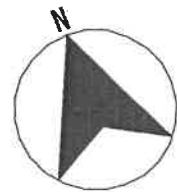
整理番号：H16064-1

令和7年(ケ)第154号



←○は写真撮影位置・方向

間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況-和室1



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－和室1:天井の雨漏りの痕跡



⑥ 本建物の屋根の状況

越境部分





令和 7 年 (ケ) 第 154 号
令和 7 年 7 月 3 日現地調査
令和 7 年 7 月 8 日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

| | |
|----------------|---------------|
| 一括価格（合計） | |
| 金 10,400,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1（土地） | 金 9,140,000 円 |
| 物 件 2（建物） | 金 1,260,000 円 |

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 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、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通り | 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約58㎡※ 住居表示：横浜市磯子区 磯子七丁目21番8号 |
| 2 | | |
| 特 記 事 項 | | |
| ※ 現地スケール概測による。 | | |

* 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。

物件目録

1 所 在 横浜市磯子区磯子七丁目

地 番 517番7

地 目 宅地

地 積 123.96平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区磯子七丁目518番地木造スレート葺平
家建南側

家屋 番号 906番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

共有者 株式会社ミライズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

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 | J R根岸線「磯子」駅の北方約1.7km及びバス停「芦名橋」の北西方約450m（各道路距離）に位置する。 | |
| 付近の状況 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。 | |
| 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種低層住居専用地域 |
| | 建蔽率 | 40% |
| | 容積率 | 80% |
| | 防火規制 | — |
| その他の規制 | 宅地造成等工事規制区域、第1種高度地区及び第3種風致地区（磯子風致地区）等 | |
| 面地条件 | 規模 | 123.96㎡（物件1の登記地積） |
| | 形状 | 西端が張り出ている五角形 （添付の公図写参照） |
| 地勢 | 間口・奥行 | 間口約9m、奥行約11～12.5m |
| | 地勢 | 地勢は、東下り傾斜地である。敷地内は、西側に法面を有するが、その他は平坦である。周囲の隣接地とは、西側隣接地は、約1～2m低く、北側隣接地からも約2m低く及び東側隣接地とは概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。 |
| 接面道路の状況 | 南側幅員約4.0m舗装市道（磯子第223号線・建築基準法第42条1項5号）に接道長約9m、ほぼ等高に接面する中間画地である。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1は、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「土地建物位置関係図」の通り。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 事業者提供図面によれば南側市道に本管あり。但し、売却対象物件1については、以下特記事項参照。 |
| | 都市ガス | 事業者提供図面によれば南側市道に埋設管あり。 |
| | 下水道 | 事業者提供図面によれば南側市道に本管あり。 |
| 特記事項 | 1. 上水道の敷地内引き込み管は、北東方を通る本管からの分岐管であるが、北側隣接地内に埋設されている。今後も使用継続出来るか否かは不明である。 | |

| | |
|--|--|
| | <p>2. 境界線が判然としない点が残る。特に西側は、一部水路を敷地の一部（一体）として利用している可能性がある。今後、隣地との調整等、費用発生の可能性を有している。</p> <p>3. 敷地の建物の存しない部分には、雑草、雑木が繁茂している。</p> |
|--|--|

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 | 大正13年月日不詳（課税台帳による） |
| | 経 過 年 数 | 約102年 |
| | 残 価 率 | 約3%と判定 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造平家建 |
| | 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | 銅板張、板張等 |
| | 内 壁 | 板張、土壁等 |
| | 天 井 | ボード天井、板張等 |
| | 床 | 板張、畳等 |
| | 設 備 そ の 他 | キッチン、浴室、及びトイレ等 — |
| 床面積（現況） | 約58㎡（概測による） | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類 | 居宅 |
| | 間 取 り | 4 K (附属資料建物間取図参照) |
| 品 等 | 劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 令和7年7月3日：内部立入調査 共有者である株式会社ミライズの占有である。 | |
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 東側隣接地に屋根が越境している。 2. 現況床面積は基準建蔽率を超過している。 3. 建物の北西側に簡易物置（動産）が存する。 4. 室内の老朽化は顕著であり、床は撓んでいる。 5. 天井に雨漏りの跡が認められた。 | |

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

| 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 | 162,000 | 80 | 130,000 | × 123.96 | × 0.90 | = 14,500,000 |
| | | 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。

地価公示等：横浜磯子－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 168,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 162,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（形状、法面を有すること、事業所提供図面では上水管が北側隣接地内に埋設されていること、敷地の管理の状態及び境界線が判然としない点）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物の建築後約 102 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当たり 200,000 円と査定）の 3%を以て建物自体の価格とした。

| 物件番号 | 再調達原価 (円/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現価率 | 建物価格 (円) |
|------|------------------------------|-----------------------------|--------|-------------|
| 2 | 200,000 | × 58 | × 0.03 | = 350,000 |

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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 | 14,500,000 | × 0.10 | 場所的利益 | = 1,450,000 |

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（非堅固建物の場合）と判定し、その割合を 10%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 | 14,500,000 | - 1,450,000 | ×1.0 | × 1.0 | × 0.7 | = 9,140,000 |
| 2 | 350,000 | + 1,450,000 | ×1.0 | × 1.0 | × 0.7 | = 1,260,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | = 10,400,000 |

占有減価等：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. 地価公示等価格：横浜磯子－6

所 在：横浜市磯子区磯子7丁目505番115「磯子7-16-9」
価 格：168,000円/㎡
位 置：JR根岸線「磯子」駅1.7km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西5.5m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)
防火・準防火：－
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7年度）

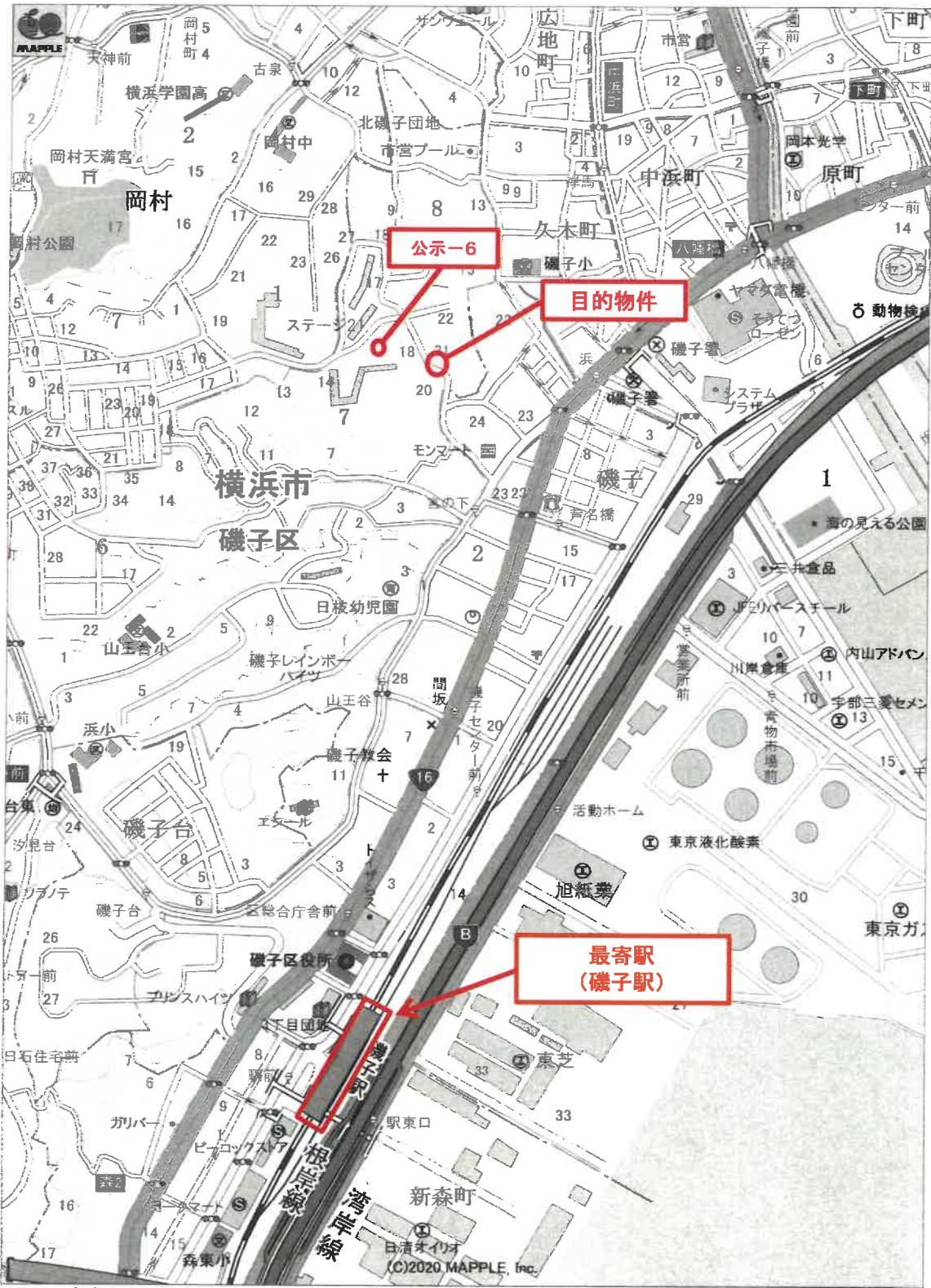
| | |
|---------|-------------|
| 物件1（土地） | 13,062,904円 |
| 物件2（建物） | 108,640円 |

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





令和7年(ケ)第154号

