

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 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 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	10,600,000 8,480,000	一括	2,120,000	48,278	14,904
1	3,110,000				
2	70,000				
3	7,420,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番10
地 目 宅地
地 積 74.14平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番3
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
(現況)
地 積 約18平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1

3 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境2577番地10
家屋 番号 2577番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.22平方メートル
2階 36.64平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 14 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 ～ 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】

本件共有者 B 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 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番10
地 目 宅地
地 積 74.14平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番3
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
(現況)
地 積 約18平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1

3 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境2577番地10
家屋 番号 2577番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.22平方メートル
2階 36.64平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和 6 年(ケ)第 4 3 5 号
令和 7 年 1 月 2 2 日受理
令和 7 年 2 月 1 2 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野 村 剛

(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 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境

地 番 2577番10

地 目 宅地

地 積 74.14平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境

地 番 2577番3

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

共有者 A 持分8分の3

共有者 B 持分8分の1

3 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境2577番地10

家屋 番号 2577番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 36.22平方メートル

2階 36.64平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物を共有し、占有している 物件 2 土地は、公衆用道路として不特定多数の者が利用している ☐ 「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 土地につき、執行官の意見参照	
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	☒ 共有者 B ☐ 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
■ B (共有者)	1 物件3建物には、私が一人で住んでいます。 2 当初、Aの持分を私が買っています。 3 共有者Aはここには住んでいません。 4 私の母が亡くなったばかりで今度の日曜日が葬儀になります。今月中に立入調査の連絡はします。 (令和7年1月23日聴取)
■ A (共有者)	1 物件3建物には現在Bが住んでいます。私は2年ほど前から本件建物に行ってもいません。 2 物件3建物で以前やっていた法人は現在営業していません。 3 物件3建物は一度トイレが詰まって修繕したくらいで不具合などないと思います。 4 物件3建物にソーラーパネルは設置していません。 5 物件2土地は公衆用道路で、共有者間で特に利用に関する取り決めなどありません。 6 物件3建物をBが使用するについて、私との間で賃貸借契約などありません。私の持分をBに売却する話になっていましたが、売却代金も受け取っておらず、契約は成立していないと思っています。 (令和7年1月29日電話聴取)
■ B (共有者)	1 Aとの間の売買契約は成立していて、代金も支払い済みです。 (令和7年1月29日電話聴取) 2 物件3建物のトイレについては1階も2階も詰まっています。高圧洗浄をして一時的に流れがよくなることはありますが、地下の污水管が逆傾斜していてつまりやすい構造になっていると聞いています。それを直さないと直らないと思います。トイレトーパーも流れない状況です。 3 1階の和室6畳の南側の窓の木枠部分に水漏れがあります。建物の壁面の内部を通ってきているものだと思います。外壁も屋根も修繕が必要だと思います。 4 2階洋室(2)に折り畳み式の梯子を用いて出入りする屋根裏収納があります。引っ越してきた5年ほど前に一度か二度開けただけで、落ちてくる恐れがあるためテープで塞いでいます。ここ数年は中を見ていません。当時の記憶では高さは1メートル程度もなかったと思います。広さは洋室(2)の半分程度だったと思います。 5 A持分の売買については一昨年の夏くらいに売買代金の10万円を支払い済みです。このような状況になっているため登記はまだしていません。 6 駐車スペース部分の柵が破損しています。また、入居当初からLDKの入口扉の取っ手付近に汚れが見られます。 7 物件1土地には電柱があります。賃料の支払を受けているかどうかなどはよく知りません。 (令和7年2月10日聴取)

(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 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、持分についての売買などの陳述もあるが、本報告においては、登記記録上の名義に基づいて共有者A、同Bと表記し報告する。
- 2 物件2土地は、前面市道部分と一体となって舗装されていて境界は判然としないが、地積測量図（残地計算）及び現場の境界標などから概測すると現況は約18平方メートル程度あるもの見られ、縄延びがあるものと思料される。
- 3 物件3建物の洋室（2）の天井には関係人の陳述にあるとおり屋根裏収納の出入り口が認められたが、縁をテープで塞がれて開閉できない状況であり、落下の危険がある旨の陳述などから内部の確認は出来ていない。
- 4 評価人の調査によると物件1土地は、物件2土地を介して北西側で市道に接している。なお、物件1、2土地は、西側で県道にも接しているが物件1土地が県道に接している面の長さは約1メートル程度である。
- 5 物件3建物には、関係人の陳述に記載の事項の他にも経年等による劣化が見られた。
- 6 物件1土地には複数の汚水のものと思われる枡が存在したが、玄関前付近のコンクリート部分の枡については、他の枡よりも高位に位置していた。またその枡の設置されているコンクリート面に亀裂が見られた。
- 7 物件1土地の南西角付近に電柱が存在する。

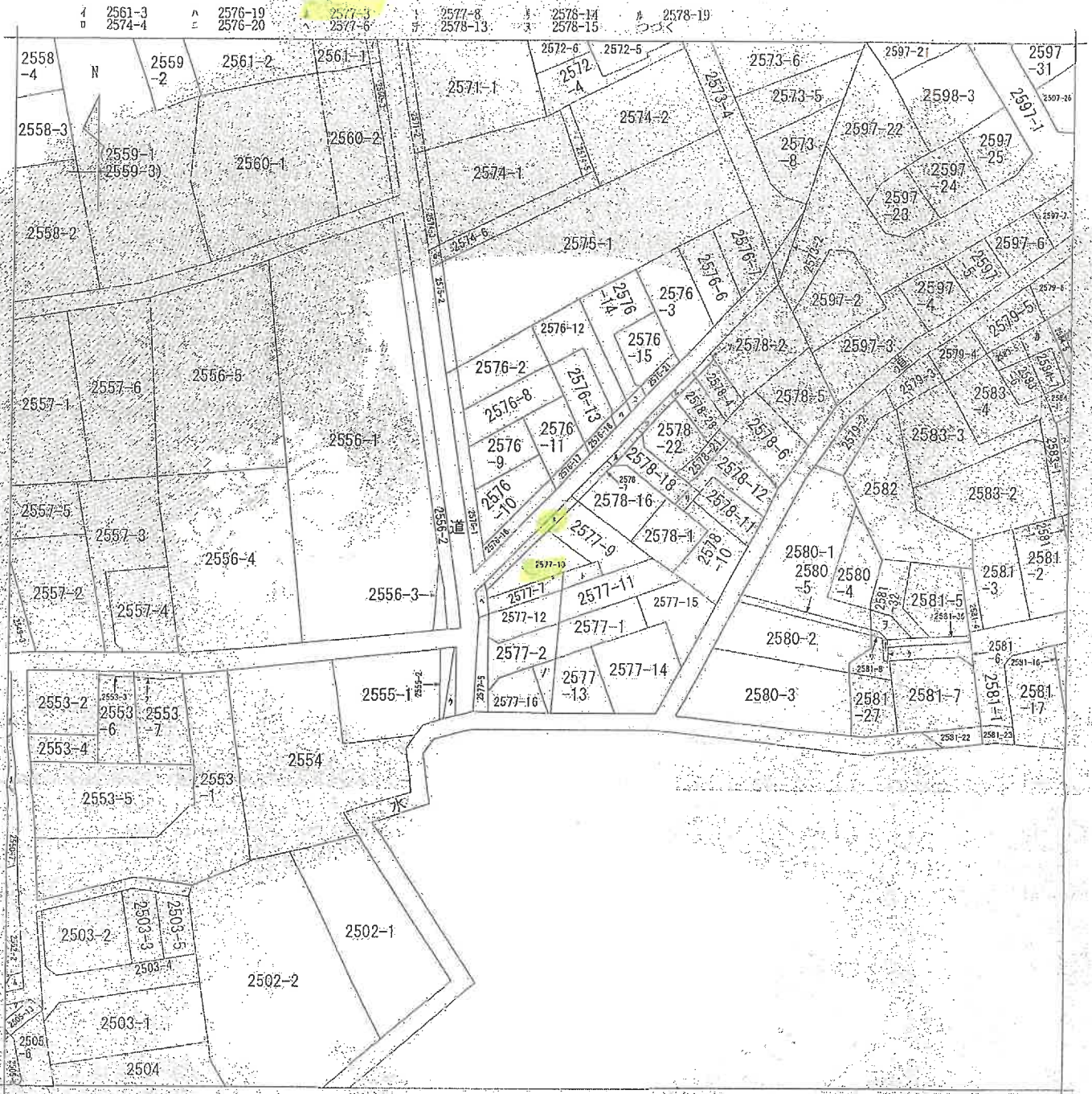
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

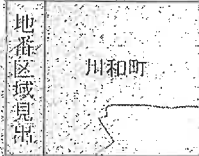
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月23日(木) 11:08-11:21	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年1月23日(木) 12:08-12:19	目的物件所在地	共有者Bと面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年1月24日(金) : -:	書面照会(郵送)	・東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約名義人等照会 ・共有者Aへ賃貸借関係等照会
令和7年1月29日(水) 13:24-13:35	電話聴取	共有者Aから事情聴取
令和7年1月29日(水) 14:32-14:36	電話聴取	共有者Bから事情聴取
令和7年2月10日(月) 9:43-10:22	目的物件所在地	共有者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
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。



(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略略を記録した図面です。



請求 部	所 在	横浜市都筑区川和町市ケ尾村境			地 番	2577番10		
出 方 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 村 年月日 (原図)	補 記 事 項	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。

令和6年11月11日
横浜地方法務局港北出張所
登記官

請求番号：31-1
(1/2)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ワ 2581-33
ワ 2581-34
カ 2584-6
ヨ 2584-8
タ 2597-30
レ 2578-29
ソ 2578-27
ツ 2578-23
ネ 2550-1
ナ 2550-8
ラ 2552-4
ム 2552-6
リ 2555-3
ル 2577-17
ロ 2581-35
ホ 2581-37
セ 2505-12
シ 2581-31
ス 2806-2
コ 2553-8

登記年月日：平成12年1月24日

428652

前 2577-3 後 新同一所

地 積 測 量 図

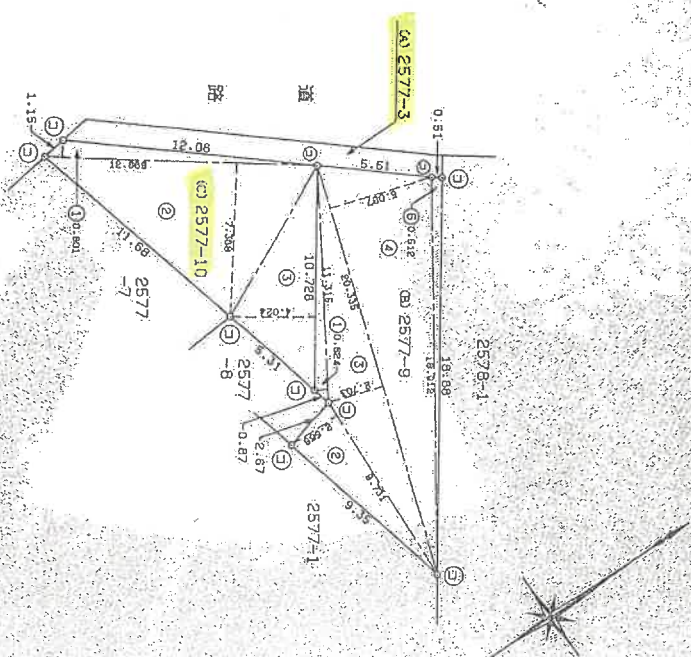
土地の所在地 横浜市鶴岡区川町寺市ノ尾村倉

これは図面に記載されている内容を証明し、真実であること
令和6年11月11日 横浜地方支庁鶴岡区北田原村

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三 領 式 積 算 表

地 番	NO	面 積	積 算	面 積	地 積
2577-1	1	11.315 X	0.624 =	7.060560	
2	2	9.731 X	2.566 =	24.999208	
3	3	20.335 X	2.703 =	54.965505	
4	4	20.335 X	5.087 =	105.444145	
5	5	18.912 X	0.512 =	9.682944	
		合 計 積 算	200.142362		
		面 積	100.071810	㎡	100.07 ㎡
2577-10	1	12.869 X	0.801 =	10.308069	
2	2	12.869 X	7.368 =	94.818792	
3	3	10.728 X	4.024 =	43.169472	
		合 計 積 算	148.296333		
		面 積	74.148165	㎡	74.14 ㎡
2577-3		公 積 積 算	185.544400	㎡	
		針 地 積	174.2193475	㎡	
		面 積	11.320525	㎡	11.32 ㎡



単位はメートル

① 三角測量
② 全図測量
③ 一所

作製者

(平成12年1月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

埼玉県国土建設部 建築課

令和6年11月11日

この図面は、登記簿に記載された内容と一致しない場合、登記簿に記載された内容と異なる場合があります。

登記年月日：平成12年7月14日

035985

各階平面図

家屋番号

2577-10

建物の所在

横浜市都筑区川和町字市ヶ尾村境2577番地1.0

建物図面 各階平面図

1階



求積表

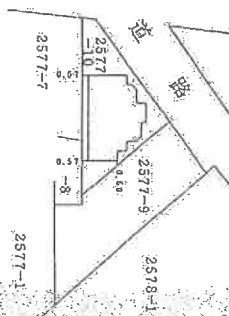
0.45 × 1.820 =	0.822100
(3.640 × 3.188) =	11.616320
5.460 × 0.485 × 2 =	10.707000
0.45 × 0.485 × 2 =	0.873000
0.910 × 5.460 =	4.968600
2.730 × 7.280 =	19.778400
2.730 × 8.190 =	22.358700
合計	36.224720

2階



求積表

2.375 × 1.820 =	4.322500
4.550 × 0.485 × 2 =	8.907500
5.460 × 0.485 × 2 =	10.707000
0.45 × 0.485 × 2 =	0.873000
0.910 × 5.460 =	4.968600
2.730 × 7.280 =	19.778400
2.730 × 8.190 =	22.358700
合計	36.643200



作成者

縮尺

1/250

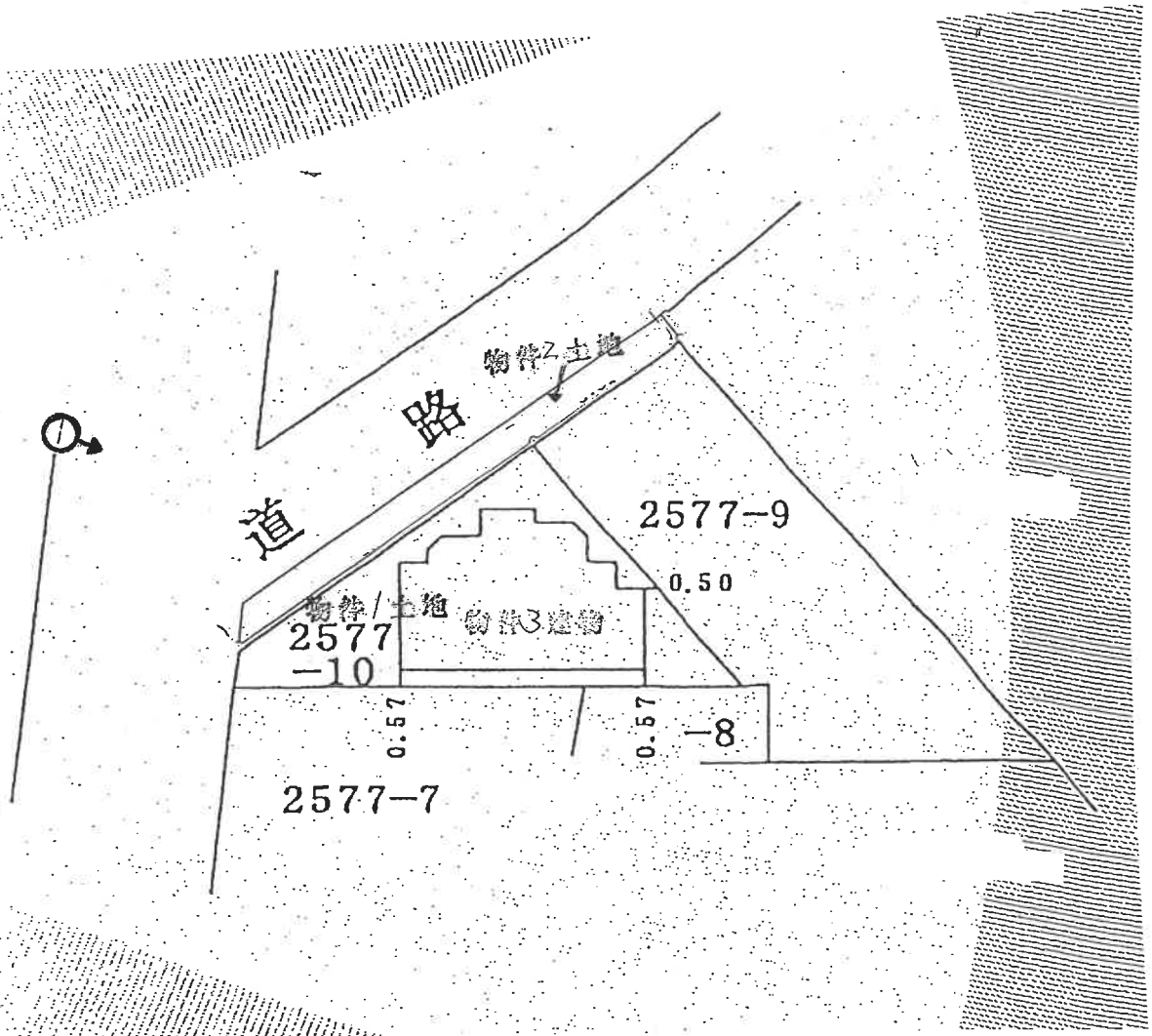
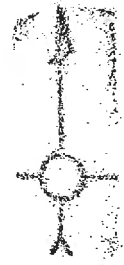
申請人

縮尺

1/500

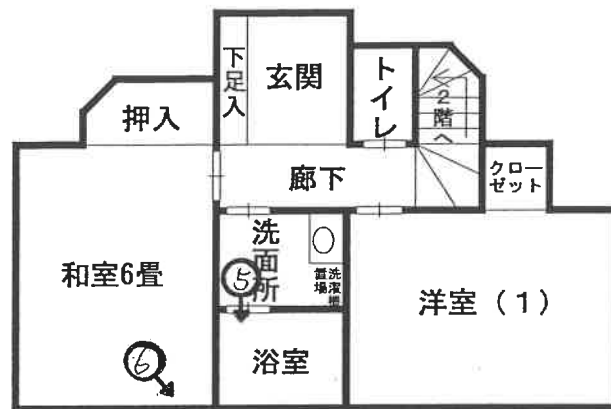
土地建物位置関係図

(は写真撮影位置)

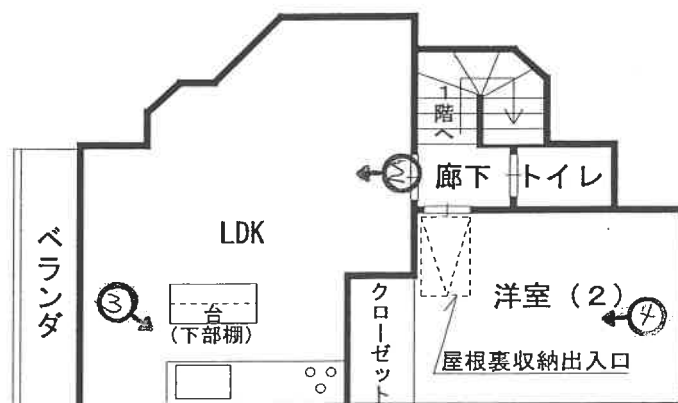


←○は写真撮影位置・方向
建物間取図

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



令和 6 年 (ケ) 第 435 号
令和 7 年 2 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 12 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 10,600,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3,110,000円
物 件 2 (土地)	金 70,000円
物 件 3 (建物)	金 7,420,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・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		地積 約18㎡
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 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番10
地 目 宅地
地 積 74.14平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境
地 番 2577番3
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の1
- 3 所 在 横浜市都筑区川和町字市ケ尾村境2577番地10
家屋 番号 2577番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.22平方メートル
2階 36.64平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4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	横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅の北西約1.1km（道路距離）、最寄りバス停「川和町」から徒歩約3分に位置する（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、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	74.14㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口・奥 行	北西側間口約12m、奥行約11m内外
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条2項）に約12m、西側幅員約7mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約1m、それぞれほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
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	なし（LPガス）
	下 水 道	あり（※特記事項③参照）
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認が出来なかったが、現況及び地積測量図との照合を踏まえ、登記数量を採用した。 ② 北西側道路の幅員は後記私道部分を含む。 ③ 目的土地内の汚水桝について、玄関前付近のコンクリート部分にある桝は他の桝より高位に位置している。関係人の陳述によると、物件3建物のトイレ排水に支障があり、宅地内の汚水管が逆傾斜となっている事が原因ではないかとの事である。尚、当該桝が存する玄関前コンクリート面に亀裂が存在している。 ④ 駐車スペースにある桝の蓋が破損している。	

	⑤ 受命地の南西角付近に電柱が存在する。 ⑥ 共有者 A 持分4分の3 共有者 B 持分4分の1
--	---

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1m、長さ約18mの帯状地。 地積 約18㎡
土地の利用状況等	北西側市道と一体となって建築基準法第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。 共有者 A 持分8分の3 共有者 B 持分8分の1

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12年5月19日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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、畳等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：36.22㎡、2階：36.64㎡ 延べ72.86㎡	
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7年2月10日内部立入調査 共有者Bが住居として使用し占有している。執行官の調査によると、共有者Aとの間で建物使用に係る賃貸借契約は無いとの事である。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② Bの陳述によると、風雨時において、1階和室の南側窓の木枠部分に水漏れが存在するとの事である。 ③ 2階洋室（2）の天井面に屋根裏収納への出入口が存する。当該出入口の縁がテープで塞がれていて開閉不能の状態であり、屋根裏収納内部の確認は出来なかったが、Bより、内部の高さは1m未満であり、広さは洋室（2）の半分程度である旨の陳述があった。当該陳述内容を踏まえ、屋根裏収納について本件床面積には算入しない。 ④ 建物の内外装各所において、経年等に伴う劣化が認められる。	

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	218,000	87 100	190,000	× 74.14	× 0.90	= 12,680,000

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 都筑（県）－3

標準化

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 225,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 218,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、供給処理管不具合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 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
2	218,000	× 0.05	× 18	$\frac{4}{8}$	= 100,000

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	× 72.86	× 0.12	= 2,360,000

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.30) \\ & = 0.12 \end{aligned}$$

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	12,680,000	×	0.65 法定地上権	= 8,240,000

(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	12,680,000	- 8,240,000		×	×		= 3,110,000
2	100,000			×	×		= 70,000
3	2,360,000	+ 8,240,000	×	×	×		= 7,420,000
一括価格(合計)							= 10,600,000

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 都筑（県）-3

所 在：横浜市都筑区川和町字河輪森 2198 番 33
価 格：225,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅より約
1.2km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：130 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北 4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 100%)、準防火
地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 9,119,220 円

物件 2（土地） 非課税

物件 3（建物） 1,928,617 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。）

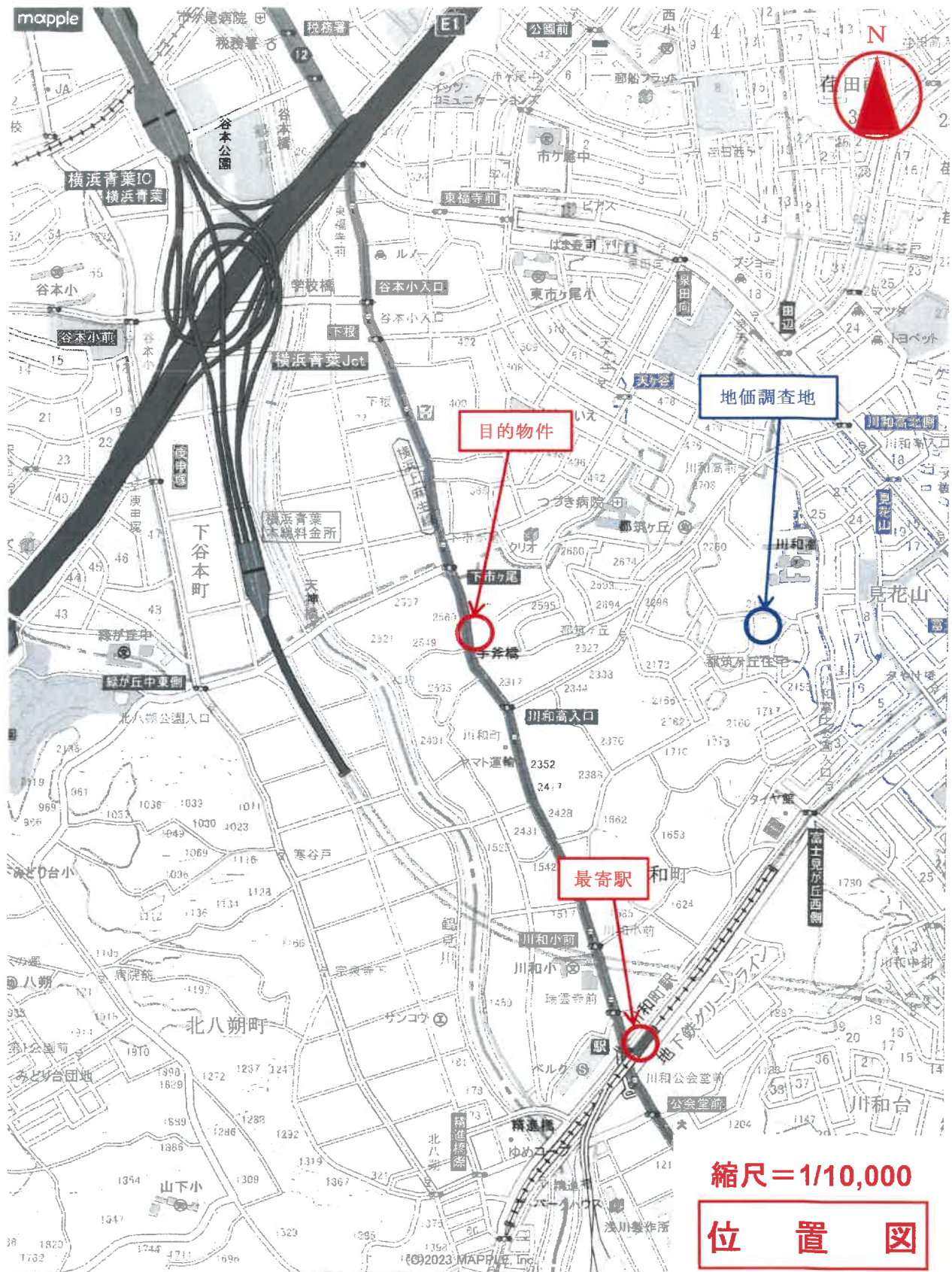
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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)



428652

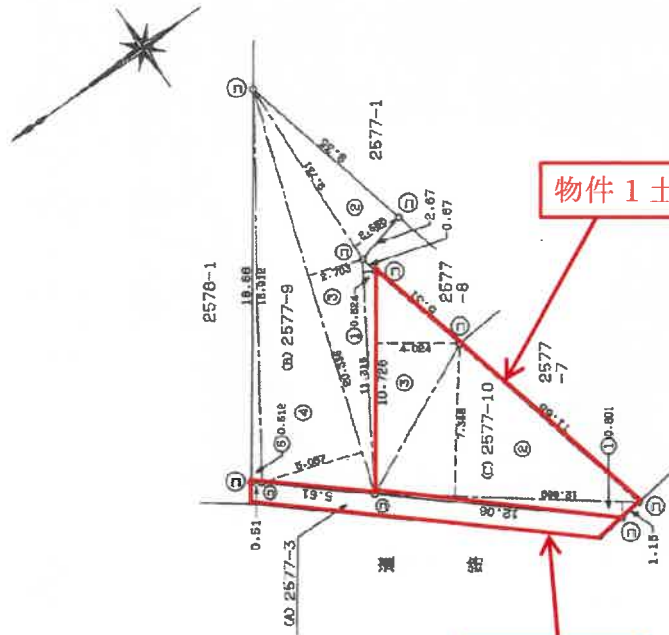
地積測量図

番 2577-3,-9,-10

土地の所在 横浜市長瀬区川和町字ケ尾村境

二 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2577-9	1	11.315	x	0.624	= 7.060560
	2	9.731	x	2.688	= 24.989208
	3	20.335	x	2.703	= 54.985505
	4	20.335	x	5.087	= 103.444145
	5	16.912	x	0.512	= 9.692944
合計		面数	200.142362		
		面積	100.0711810	m ²	100.07
2577-10	1	12.889	x	0.801	= 10.308069
	2	12.959	x	7.368	= 94.818792
	3	10.728	x	4.024	= 43.188472
合計		面数	149.296333		
		面積	74.1481665	m ²	74.14
2577-3	公	地	165.544400	m ²	
	地	積	174.2183475	m ²	
	面	積	11.3250625	m ²	11.32
		面数	3.42		



物件 1 土地

物件 2 土地

物件 1 土地

⑤---コンクリート杭
 ⑥---金属杭
 ⑦---鉄

単位はメートル

作製者

(平成12年1月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

035985

各階平面図

建物図面

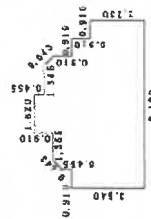
2577-10

家屋番号

建物の所在 横浜市都筑区川和町字ヶ尾村境2577番地10

建物の所在

1 階



2 階



建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)



物件3建物

作製者

11 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

