

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 8 月 21 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	18,300,000 14,640,000	一括	3,660,000	66,092	0
1	2,490,000				
2	140,000				
3	15,670,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ
 地 番 6 7 1 番 6 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ
 地 番 6 7 1 番 1 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 4 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ 6 7 1 番地 6 2
 家屋 番号 6 7 1 番 6 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 0 . 9 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ
 地 番 6 7 1 番 6 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ
 地 番 6 7 1 番 1 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 4 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ 6 7 1 番地 6 2
 家屋 番号 6 7 1 番 6 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 0 . 9 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 3月 7日受理
令和 7年 4月 16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ |
| | 地 番 | 671番62 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ |
| | 地 番 | 671番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ671番地62 |
| | 家屋 番号 | 671番62 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 40.99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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 上記の者が本件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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■所有者	(1) 受命物件3の建物（以下「本件建物」という。）は、私が妻子と共に住居として使用しています。 (2) 本件建物には、損傷等はありません。 (3) 受命物件2の土地（以下、受命各土地を「物件（番号）土地」という。）は道路として使用しています。物件2土地について、周辺土地所有者らとの間で、通行に関する契約や金銭の授受等は一切ありません。周辺の道路敷地についても同様です。 (4) 受命各土地の境界に関して、隣接土地所有者らとの間で紛争はありません。

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、所有者の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 洋室3から移動式梯子を使用して利用するロフトが存する。
- (4) 受命各土地の屈曲点には、いずれも境界標が存した。
- (5) 物件1土地は北西側において物件2土地に接している。
- (6) 物件2土地は、公衆用道路（私道 建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地）として一般の通行の用に供されている。

(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 3月10日(月) 11:30-11:40	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 7年 4月 3日(木) 14:00-14:05	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 7年 4月11日(金) 13:00-13:40	目的物件所在地	所有者から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影 〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

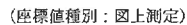
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

29304. 112

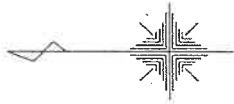


深谷町

地積測量図

671-62

土地の所在
横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ



地 番	①	671-62	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測 點	301		513.487	513.166	168.318448
	4		506.160	506.974	-7853.534234
	108		497.996	514.565	-168.777320
	201		505.832	520.992	9070.687072
			倍 . 面 積	216.693966	
			面 積	108.3469830	
			地 積	106.34	m ³

座標一覽表

剤点名	X座標	Y座標	点の種別
3334	500.443	499.265	錠
3337	519.681	515.518	錠
K1	507.673	505.567	錠
K2	514.954	511.665	錠
T1	500.000	500.000	トラバース錠
T2	513.313	512.281	トラバース錠

測量年月日	令和3年4月3日
座標系	任意座標

境界点	境界標の種類
◎	コンクリート標
⊕	鉋

者
數
作

土地家屋調査士

(令和 3 年 4 月 20 日作製)

人
請
申

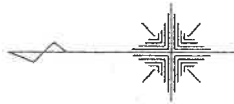
縮尺

250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地 番 671-113 地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ



地 番 ① 671-113	座 標		座 標		$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測 点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	
K2	514.954	511.665	514.954	511.665	-1473.083535
5	510.608	508.125	510.608	508.125	-3699.658125
K1	507.673	505.567	507.673	505.567	-2248.762016
4	506.160	506.974	506.160	506.974	2947.546336
301	513.487	513.166	513.487	513.166	4512.781804
倍 面 積					38.824964
地 積					19.41 m ²

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	点 の 種 別
108	497.996	514.565	520.992	514.565	コンクリート杭
201	505.832	520.992	499.285	520.992	コンクリート杭
334	500.443	499.285	515.516	499.285	鉄 釘
337	519.581	515.516	500.000	515.516	鉄 釘
T1	500.000	500.000	512.281	500.000	トラバース鉄
T2	513.313	512.281	512.281	512.281	トラバース鉄

測量年月日	令和3年4月3日
座 標 系	任意座標

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	鉄 釘

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

縮尺

1/250

各階平面図

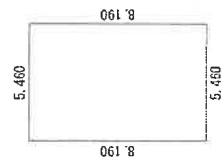
建物図面

671番62

家屋番号

建物の所在
横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ 671番地62

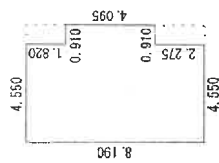
1階



求積表

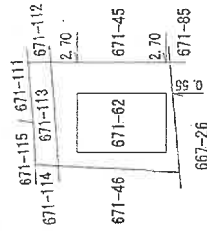
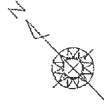
5.460 x 8.190 =	44.717400
床面積	44.71㎡

2階



求積表

4.550 x 8.190 =	37.264500
0.910 x 4.095 =	3.726450
計	40.990950
床面積	40.99㎡



作成者

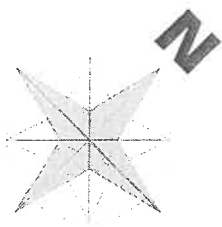
(令和3年11月5日作成)

縮尺 1/250

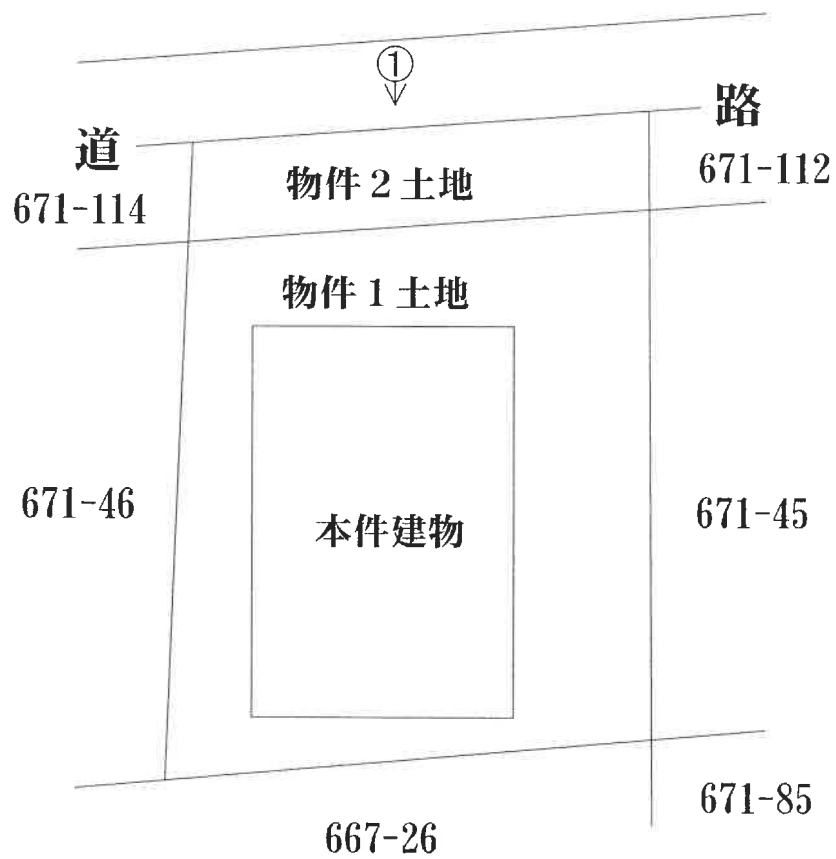
申請人

縮尺

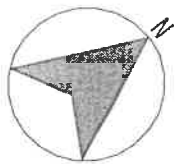
1/500



土地建物位置関係図

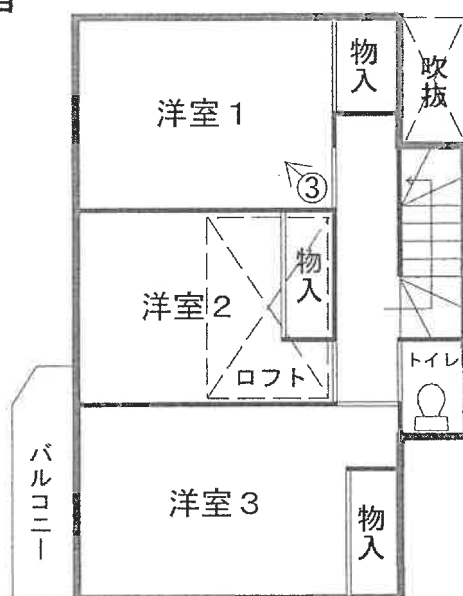


←○は写真撮影位置・方向

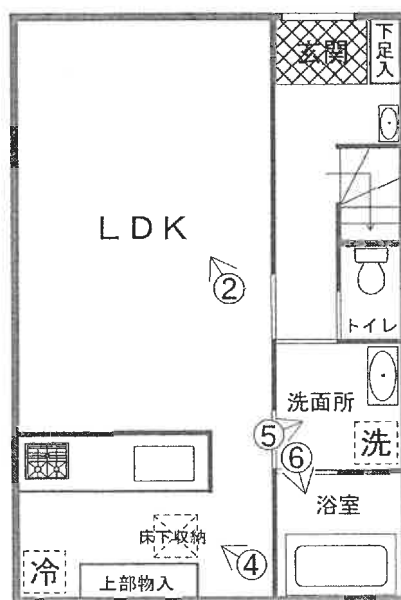


建 物 間 取 図

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 4 月 11 日現地調査
令和 7 年 4 月 14 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 18,300,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,490,000 円
物 件 2（土地）	金 140,000 円
物 件 3（建物）	金 15,670,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 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。物件 2 の内訳価格は公衆用道路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	
2		地目：公衆用道路
3		
特 記 事 項		
—		

* 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 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ |
| | 地 | 番 | 671番62 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 108.34平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ |
| | 地 | 番 | 671番113 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 19.41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ671番地62 |
| | 家屋 | 番号 | 671番62 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 44.71平方メートル |
| | | 2階 | 40.99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	J R 東海道本線「戸塚」駅の南西方約3.2km及びバス停留所「吹上」の北西方約750m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	最寄り駅からバス圏の市街化調整区域内に開発された戸建住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 50% 80% — 宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	108.34㎡（登記地積） ほぼ長方形地（添付の公図写参照） 間口約10m、奥行約11m（最長） 地勢は、南西下り傾斜地である。敷地内は平坦である。周囲との高低差は、北東側宅地とは約-2.5m及び南西側宅地とは約+2.5m並びに南東側山林とはほぼ等高に接している。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	北西側幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地）に等高から約+2.5m、接道長約10m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3の建物敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	事業者提供図面によれば北西側私道に本管あり。 事業者提供図面によれば北西側私道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北西側私道に本管あり。
特 記 事 項	1. 売却対象物件1は、市街化調整区域に存する宅地であり、横浜市役所調整区域課担当者の聴取では、提案基準26号に該当する。包括同意基準3-3に該当するため、100㎡以下の建替で、同種・同等の建替であれば、事前相談不	

	要区域となっているとのことである。 2. 売却対象物件1の前面道路は、建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地である。建築指導課担当者の聴取では、上記1.の場合においても、前面私道の所有者の誓約書が必要であり、一定の手続きの煩雑さは否めない。 3. 前面道路について取り決め等はなく、売却対象物件1の供給処理施設の埋設管等の使用では、今後、費用の発生等一定の不確実性を有している。 4. 北東側隣接地との境界で、南東角の境界標が地盤等の横圧力のためか、十字の向きが斜めになっていた。南西側の境界線について、売却対象物件1の擁壁施工のためか、擁壁下の部分で南西側隣地（地番：671番46）が若干越境している可能性がある。
--	---

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）	本件売却対象物件2（地番：671番113）は、売却対象物件1の土地が北西側で接する公衆用道路（舗装私道）、幅員約4mの内、南東側の半分であり、地積19.41㎡、幅約2m、長さ約9.6mの帯状地である。
土地の利用状況等	不特定多数の用に供されている道路として利用されている。
特 記 事 項	1. 非課税である。 2. 行政的条件は、売却対象物件1と同じである。 3. 道路の使用に関し、近隣住民間で、特段の取り決めはないとのことである。

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	令和3年10月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約4年
	経 済 的 耐 用 年 数	約26年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：44.71㎡、2階：40.99㎡、延べ 85.70㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料建物間取図参照）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年4月11日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。なお、所有者の話では、不具合等はないとのことである。 2. 1階キッチンに床下収納がある。また、2階の洋室2の天井に高さが低く床面積に含めないロフトが存する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件の土地価格を求める。最後に③物件3の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件3（建物）の敷地であることから、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	101,000	80	80,800	× 108.34	× 0.90	= 7,880,000
		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：横浜戸塚－27

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 101,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準的な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交通接近条件、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：売却対象物件1の画地条件（再建築手続きの困難性）、前面道路利用（供給処理施設等）の不確実性及び境界の一部不確実性等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地価格）

物件 2 は、公衆用道路の土地であることから、土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道路 価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
2	101,000	10	10,100	× 19.41	= 200,000
		100			

標準画地価格：標準画地価格は上記①で求めた標準画地価格を採用する。

◇道路価値率：売却対象物件 2 の画地条件（公衆用道路、将来宅地への復帰可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件 2 の登記数量を採用した。

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等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)
3	270,000	× 85.70	× 0.78	= 18,050,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼働の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 4 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.78
 \end{aligned}$$

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、土地（物件2）は、そのまま採用し、更に建物（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	7,880,000	×	0.55 法定地上権	= 4,330,000

(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55%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	7,880,000	－ 4,330,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 2,490,000
2	200,000	－	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 140,000
3	18,050,000	＋ 4,330,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 15,670,000
一括価格(合計)						= 18,300,000

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：横浜戸塚－27

所 在：横浜市戸塚区小雀町字庚申塚1868番36

価 格：106,000 円／㎡

位 置：JR東海道本線「大船」駅3.8 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率50%，容積率80%)

防火・準防火：－

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1（土地） 7,150,440 円

物 件 2（土地） 非課税

物 件 3（建物） 7,058,356 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

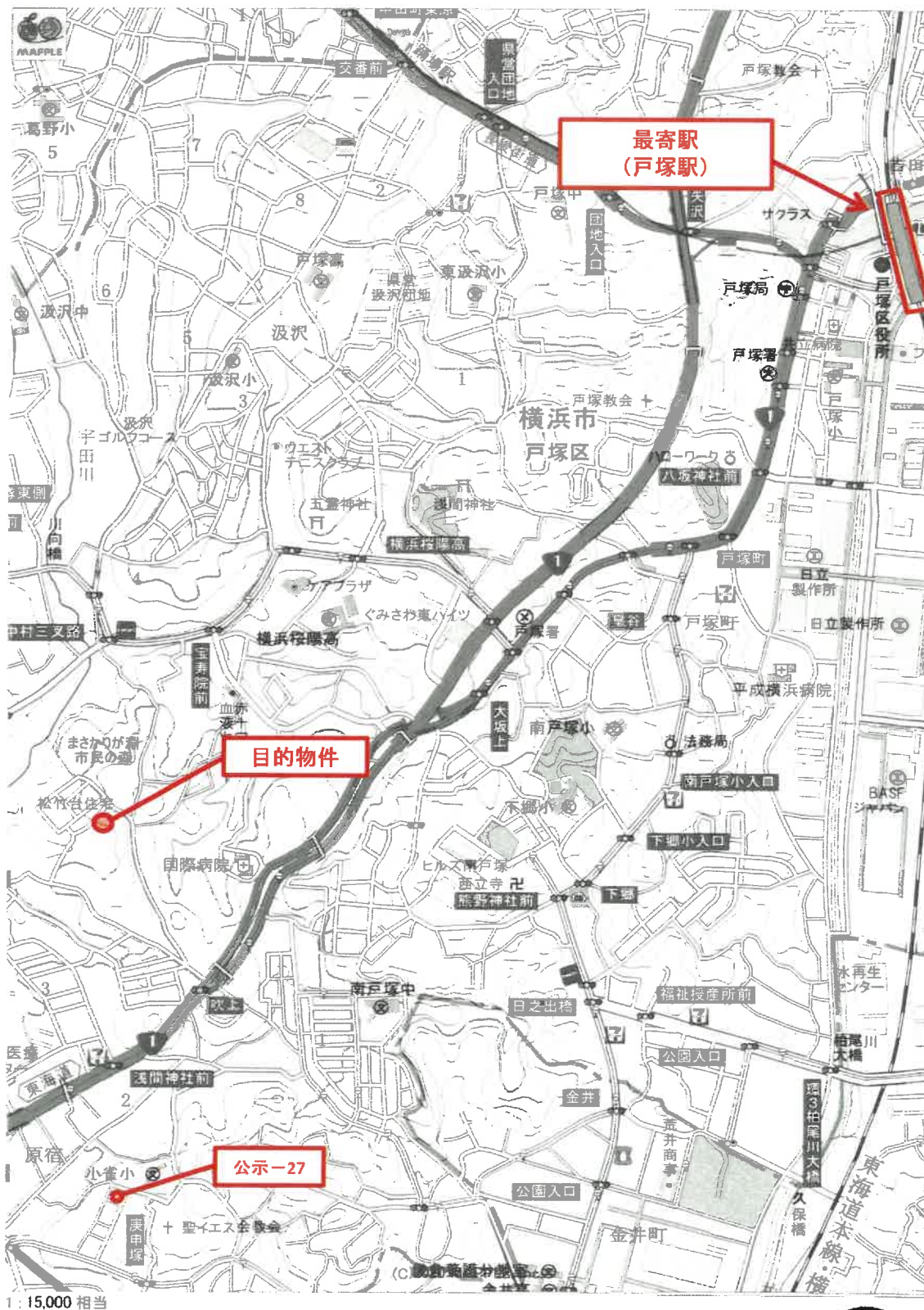
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

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。)





登記年月日：令和3年4月23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。
令和3年12月26日 横浜地方法務局 提出場所

登記官

請求番号：14-2

地番	671-62	地積測量図
土地の所在	横浜市戸塚区深谷町字ヲトリハ	

物件1

地番	③ 671-62		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
301	513.487	513.166	188.318448
4	506.160	506.974	-7853.534234
108	497.996	514.565	-188.777320
201	506.832	520.992	8070.687072
		併面積	216.663966
		地積	108.3469830
			108.34

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	点の種別
334	500.443	498.265	鉄
337	519.681	515.516	鉄
K1	507.673	505.567	鉄
K2	514.954	511.565	鉄
T1	500.000	500.000	トラバース鉄
T2	513.313	512.281	トラバース鉄

測量年月日 令和3年4月3日
座標系 任意座標

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート壁
⊕	鉄

登記年月日：令和3年4月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 横浜地方方法務局戸籍出張所

登記官

請求番号：14-3

地 番 671-113

土地の所在 横浜市区深谷町字ヲトリハ

地 積 測 量 図

物件2

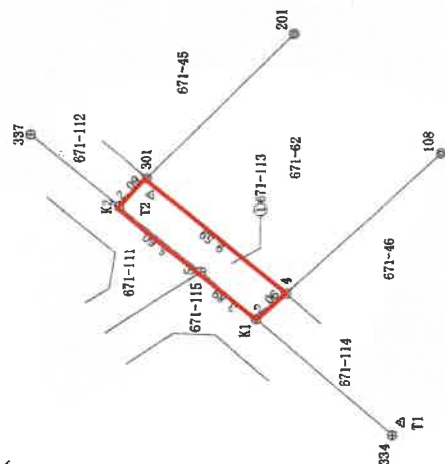
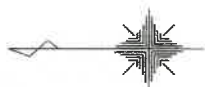
地番	①	671-113			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K2	514.954	511.665	-1473.083535		
5	510.608	508.125	-3698.638125		
K1	507.673	505.957	-2248.762016		
4	506.160	506.974	2947.546835		
301	513.487	513.166	4512.781804		
		倍	面	積	38.824964
		倍	面	積	19.4124820
		地	積		41

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	点 の 種 別
108	497.996	514.565	514.565		コンクリート杭
201	505.832	520.992	520.992		コンクリート杭
334	500.443	499.265	499.265		板
337	519.681	515.516	515.516		板
T1	500.000	500.000	500.000		トラバース板
T2	513.313	512.281	512.281		トラバース板

測量年月日	令和3年4月3日
座 標 系	任意座標

境界点	境界線の種類
④	コンクリート杭
⑤	板



作 製 者

申 請 人

縮尺

1/250

原図より70%縮小

登記年月日：令和3年11月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 横浜地方建設局戸塚出張所

各階平面図

家屋番号 671番62

建物図面

建物の所在 横浜市区深谷深谷字ヲトリハ 671番地62



求積差

$$6.460 \times 8.190 = 44.717400$$

床面積 44.71㎡

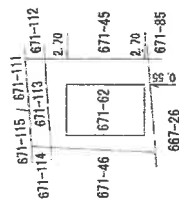
求積差

$$4.560 \times 8.190 = 37.264500$$

$$0.910 \times 4.085 = 3.726450$$

$$\text{計 } 40.990950$$

床面積 40.99㎡



作成者

縮尺 1/250

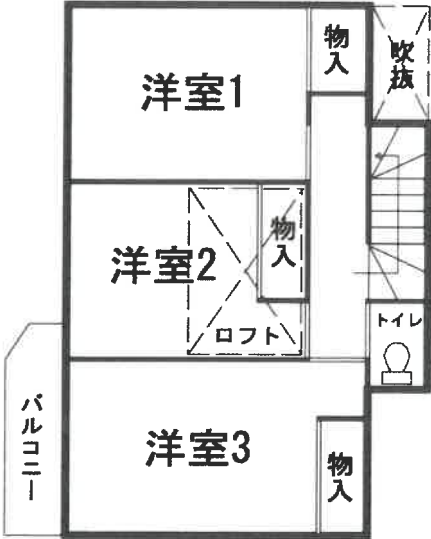
申請人

縮尺 1/500

請求番号：14-4

原図より70%縮小

2階



1階

