

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	15, 290, 000 12, 232, 000	一括	3, 058, 000	108, 621	非課税
1	3, 350, 000				
2	30, 000				
3	11, 910, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区都岡町
 地 番 84番20
 地 目 宅地
 地 積 173.53平方メートル

- 2 所 在 横浜市旭区都岡町
 地 番 84番19
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.36平方メートル

- 3 所 在 横浜市旭区都岡町84番地20
 家屋 番号 84番20
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.41平方メートル
 2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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 横浜市旭区都岡町
 地 番 84 番 20
 地 目 宅地
 地 積 173.53 平方メートル

- 2 所 在 横浜市旭区都岡町
 地 番 84 番 19
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.36 平方メートル

- 3 所 在 横浜市旭区都岡町 84 番地 20
 家屋 番号 84 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 53.41 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 3月 11日受理
令和 7年 5月 7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 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 84 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 84 番 19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7.36 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 84 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 84 番 20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.41 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



(土地・建物用)

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 ☐ 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 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				
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 上記の者が本建物を居宅として占有している ☐ 「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 受命物件の占有者及び占有状況等については所有者提出の陳述書及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。なお、受命物件内に所有者が代表者である法人あての郵便物も見かけられたが、物件3建物内の状況は、2記載のとおりであり、現在使用している形跡がないこと、室内の状況から居宅としての利用であったことが想定されることなどから法人の占有については認めず、仮にあったとしても所有者の補助者的立場にとどまるものとして報告する。
- 2 物件3建物の室内には荷物が置かれているものの、主要な家電は存在せず、ライフラインは停止しており、現在、居住している形跡はない。また、所有者提出の陳述書によっても令和6年12月1日から使用していない旨の記載があり、電力会社への契約名義等の照会回答においても令和7年1月25日に所有者名義で契約が解除されている。ただし、前記所有者提出の陳述書にある賃貸借の場合に回答して下さいとしている質問事項の最初に契約した日についての箇所に平成33年9月22日のみの記載があり、同日が何を表しているかについて確認のため陳述書記載の電話番号に架電したが繋がらず、書面により連絡を欲しい旨送付したが折り返しの連絡はなかった。なお、当職が受命物件に差し置いた不在通知や期日通知の封筒はなくなっていた。
- 3 物件1土地の北側部分（物件2土地を含んだ道路と接する部分）については、鉄骨及びコンクリートを使用した人工地盤が設置されていた。物件3建物への進入路及び駐車スペースなどとして利用されているものと思料される。
- 4 物件3建物内の内壁や扉、天井などに子供によるものと思われる落書きが多数見られた。
- 5 物件3建物の基礎部分のモルタルの表面部分に剥がれが見られる箇所があった。
- 6 評価人の調査によると物件1土地に北側で接する物件2土地は、更に北側で市道に接しており、現況は、北側市道と一体となった公衆用道路である。

(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3月12日(水) 11:09-11:29	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年3月12日(水) 12:33-12:45	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 [不在通知書投函]
令和7年3月13日(木) : -:	書面照会(郵送)	・所有者へ賃貸借関係等照会 ・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
令和7年4月7日(月) : -:	書面照会(郵送)	所有者へ陳述書の内容確認及び立入調査のための連絡を求める書面送付
令和7年4月14日(月) 14:00-14:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年5月1日(木) 13:30-14:31	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年5月2日(金) 13:22-13:32	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書等交付申請

(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。

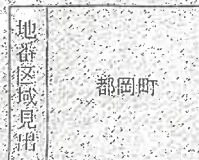
☒ 令和 7 年 5 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-28193.172



(5 枚目)

登記年月日：平成28年6月2日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。
令和7年1月30日
横浜地方支庁建設所

建設局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：25-4

面積求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-3	A3	497.095	539.658	-11.369	-565.1	4730.35	
DD11	A4	496.976	536.503	-11.030	-548.1	4642.80	
A1	A5	496.622	528.628	-9.378	-466.7	4556.62	
SB2	A6	496.622	527.125	-21.562	-1070.8	1635.64	
SB1	A7	498.344	507.066	-19.395	-986.65	3818.80	
K10	A8	498.885	507.730	20.597	1027.58	5843.85	
K11	A9	497.063	527.663	46.646	2318.7	4918.87	
K12	A10	498.276	554.379	48.409	2312.4	4908.84	
K13	A11	499.181	574.072	22.074	1101.8	9213.94	
SB5	A12	499.275	576.453	2.028	101.2	5297.00	
A13	A13	498.944	575.723	-0.730	-346.7	2018.4	
A14	A14	498.301	568.146	-13.934	-694.4	1057.34	
A9	A15	497.984	562.189	-7.722	-384.3	1390.14	
A7	A16	497.687	555.220	-7.348	-365.6	761.52	
SB3	A17	497.654	554.467	-14.809	-736.6	1070.45	
A5	A18	497.405	547.872		77.9	976.06	
合計					38.98	38.98	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-4	SB1	498.344	507.066	23.021	1147.2	3772.24	
SB2	A1	496.622	527.125	21.562	1070.8	1635.64	
A1	A2	496.622	528.628	1.603	796.1	1764.87	
A2	A3	487.124	528.728	-24.524	-1194.6	2289.76	
MX17	A4	495.931	504.104	-21.662	-1074.2	8573.22	
合計					287.6	6309.27	
合計					143.81	143.81	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-5	A3	497.095	539.658	3.166	1573.8	8027.0	
DD10	A4	496.976	536.503	-0.011	-5.4	662.6	
DD11	A5	496.622	528.628	3.39244	1.6996220		
合計					1.69	1.69	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-6	A2	487.124	528.728	-11.374	-386.1	6792.25	
A1	A3	496.976	536.503	11.041	848.7	1120.16	
DD10	A4	496.018	539.802	-10.941	-628.6	2863.83	
A4	A5	483.163	539.802		255.7	744.654	
合計					127.8	8723.20	
合計					127.87	127.87	m

作成者

地積測量図
84番3
84番2.0
横浜市旭区都岡町

面積求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-7	A3	497.095	539.658	8.203	4037.7	6702.85	
A5	A4	497.405	547.872	8.231	4094.1	1405.85	
DD8	A5	496.748	547.889	-6.413	-317.8	2319.24	
DD9	A6	496.476	541.459	-8.220	-407.2	1812.50	
DD10	A7	496.018	539.669	-1.801	-89.3	328.18	
合計					26.4	437.78	
合計					13.2	218.89	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-8	A4	483.163	539.802	-4.804	-2321.1	1150.52	
DD10	A5	496.018	547.889	1.657	82.1	901.826	
DD9	A6	495.476	541.459	8.220	407.2	1812.50	
DD8	A7	495.748	547.889	6.584	320.4	1048.52	
A6	A8	480.973	548.043	-3.416	-154.3	103.758	
M158	A9	481.492	544.473	-8.241	-395.7	975.52	
合計					226.6	624.966	
合計					113.31	113.31	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-9	A5	497.405	547.872	6.578	327.1	930.090	
SB3	A6	497.654	554.467	7.348	365.6	761.52	
A7	A7	497.687	555.220	0.770	383.2	218.960	
DD7	A8	496.058	555.237	-7.331	-363.6	601.193	
DD8	A9	495.748	547.889	-7.365	-365.1	184.020	
合計					24.1	125.455	
合計					12.06	12.06	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-10	DD8	496.748	547.889	7.194	356.6	411.12	
DD7	A8	496.058	555.237	-7.194	-372.7	875.870	
A8	A9	478.903	555.404	-7.194	-345.2	482.182	
A6	A10	480.973	548.043	-2.515	-361.4	512.095	
合計					227.3	352.705	
合計					113.67	113.67	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
84-11	A9	497.994	562.189	6.986	347.6	986.084	
DD5	A10	496.333	562.206	-3.209	-159.2	732.597	
DD6	A11	496.218	558.980	-6.986	-345.8	129.304	
DD7	A12	496.058	555.237	-3.760	-185.5	178.080	
A7	A13	497.687	555.220	6.952	345.6	920.024	
合計					22.8	866.127	
合計					11.43	11.43	m

申請人

縮尺

1/—

(実測図)

登記年月日 平成28年6月7日

これは図面に記載されている図を縮小したものであり、
令和7年1月20日 横浜地方支庁地籍課所 登記官

この図面は、A3判をA4判に縮小したものである

図 標準積算表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
84-12					
DD5	496.333	562.206	-3.406	1690.510138	-569.968555
A10	479.015	562.386	-1.169	3344.971470	-3344.971470
M319	479.085	561.037	-6.982	1778.903408	-1778.903408
A8	479.803	555.404	-5.800	3458.437400	-3458.437400
DD2	496.053	555.237	-3.676	1773.903408	-1773.903408
DD6	496.216	558.980	-6.969	3458.129304	-3458.129304
合計				234.166505	117.0827625
合計面積				117.08	m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
DD5	496.333	562.206	-6.975	-3461.922675	-3461.922675
A9	497.984	562.189	-6.940	3456.078360	-3456.078360
A11	498.301	569.146	6.975	3475.649475	3475.649475
DD4	496.586	569.164	-6.940	-3446.306840	-3446.306840
			合計	23.498320	11.7491600
			合計面積	11.74	m

地番	U	84-14				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
DD5	496.6333	562.206	6.778	3364.145074		
DD4	496.586	569.164	7.144	3547.610384		
A12	478.654	569.350	-6.778	-3244.916812		
A10	479.015	562.386	-7.144	-3422.083160		
			合計	245.355486		
			合計面積	122.6777430		
				122.67		m

地番	M	84-15							
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
DD4	496.586	569.164	-6.976	-3464.183936					
A11	498.301	569.146	6.959	3268.356259					
S84	498.591	575.723	6.954	3467.201874					
A13	498.944	576.100	0.399	199.078656					
DD3	496.853	576.122	-6.936	-3446.172408					
			合計	24.280385					
			面積	12.1401925					
			面積	12.14	m				

地番	NO	84-16	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
DD4	496.586	569.164	6.772	3362.880392	3362.880392	
DD3	496.853	576.122	7.136	3545.543008	3545.543008	
A14	479.638	576.390	0.592	92.090496	92.090496	
A15	478.293	576.314	-6.950	-3324.136350	-3324.136350	
A12	478.654	569.350	-7.150	-3422.376100	-3422.376100	
				合計	254.001446	
				合計面積	127.0007250	
					127.00	m

図 標準積算表

地番	NO	84-17	Xn	Yn	$(Yn+1-Yn-1)$	Xn	$(Yn+1-Yn-1)$
DD3	496.853	576.122	-6.921	-3438.719613	-3438.719613	-3438.719613	-3438.719613
A13	498.944	576.100	0.331	165.150454	165.150454	165.150454	165.150454
S85	499.275	576.453	6.895	3442.501125	3442.501125	3442.501125	3442.501125
A16	499.534	582.996	6.568	3280.939312	3280.939312	3280.939312	3280.939312
DD2	497.119	583.021	-6.873	-3416.698892	-3416.698892	-3416.698892	-3416.698892
			合計	33.172403	33.172403	33.172403	33.172403
			合計面積	16.58	16.58	16.58	16.58 m

地番	NO	84-18	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
	DD3	496.853	576.122	6.721	3339.349013	3339.349013
	DD2	497.119	583.021	7.081	3620.099638	3620.099638
	A17	480.325	583.203	-6.721	-3228.264325	-3228.264325
	A14	479.638	576.300	-7.081	-3396.315678	-3396.315678
				合計	234.867649	117.4338245
				合計面積	117.43	m

地番	NO	② 34-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
DD1			497.237	583.070	-3.023	-1503.147451
DD2			497.119	583.021	-0.075	-1503.64995
A16			499.534	582.995	3.023	1510.091282
MX281			499.654	586.044	3.075	1536.23650
					合計	4.738956
					合計面積	7.3694780
						7.36 m

地番	(R 84-20)	Xn	Yn	$X_{n+1}-Y_{n-1}$	Xn	$(X_{n+1}-Y_{n-1})$
DD2	497.119	583.021	2.867	1426.240173	1426.240173	
DD1	497.237	586.070	3.243	1612.539591	1612.539591	
M318	479.311	586.264	-1.583	-756.749313	-756.749313	
M317	466.999	587.656	-7.271	-3395.549329	-3395.549329	
M316	466.136	578.983	-1.200	-4781.216720	-4781.216720	
M315	478.238	577.383	-2.679	-11281.199602	-11281.199602	
A15	478.293	576.314	-1.083	-3517.991319	-3517.991319	
A14	479.638	576.390	6.889	3304.226182	3304.226182	
A17	480.325	583.203	6.721	3228.264325	3228.264325	
			合計	847.062214	847.062214	
			合計面積	173.5311070	173.5311070	

(支線部)

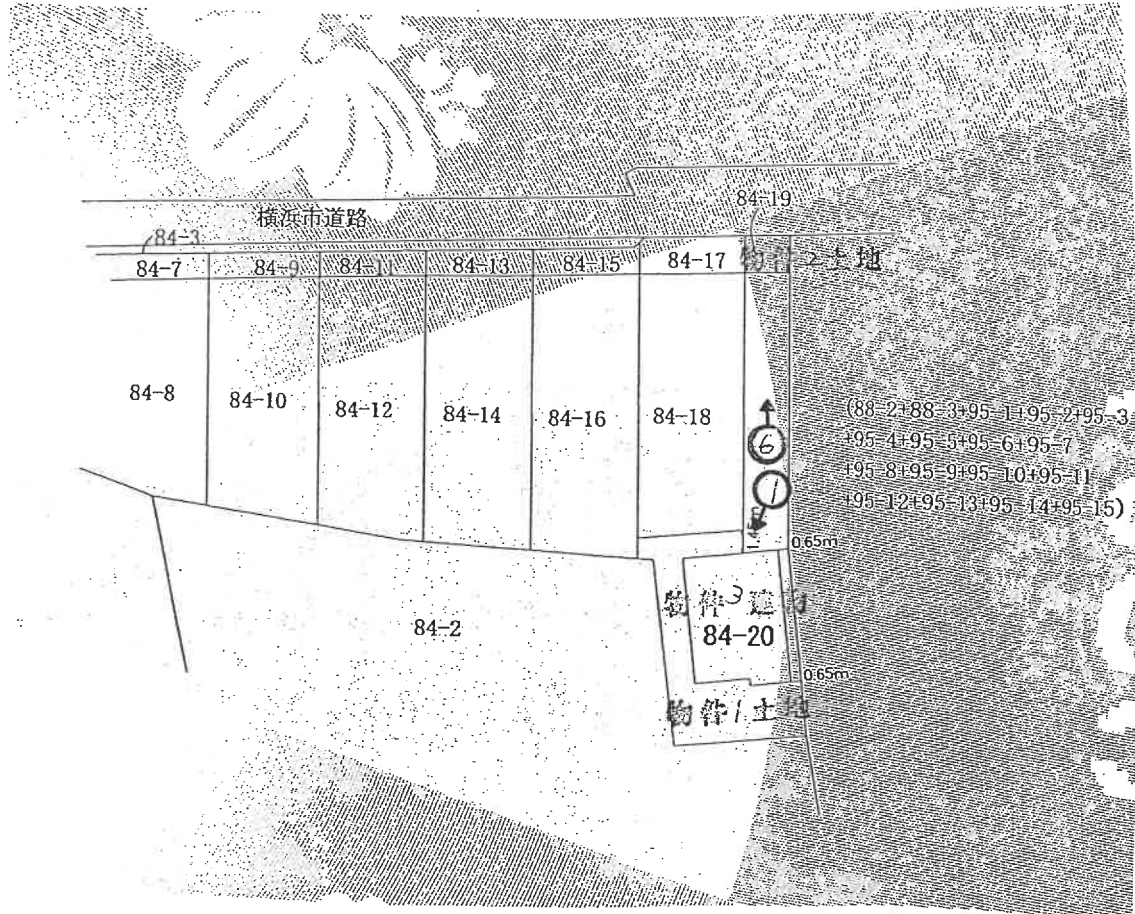
作成者

申請人

縮尺 1/—

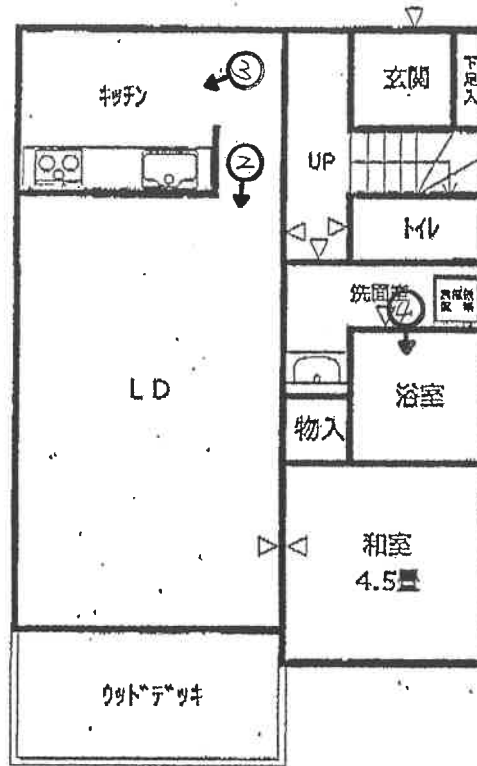
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

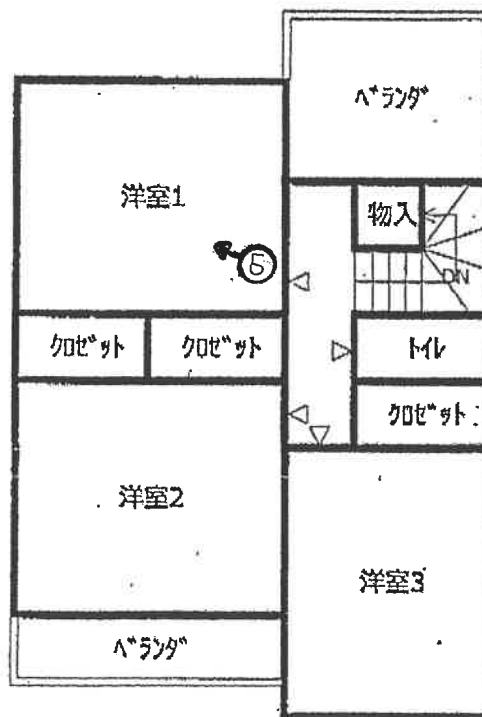


←○は写真撮影位置・方向
1階

間 取 図



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第39号
令和7年5月1日現地調査
令和7年5月7日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金15,290,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,350,000円
物 件 2（土地）	金30,000円
物 件 3（建物）	金11,910,000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。

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き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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 84番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 84番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町84番地20 |
| | 家屋 番号 | 84番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 46.37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	相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約3500m(道路距離) 「川井宿」バス停の北東方徒歩約7分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	ゾーラシアに隣接し、一般住宅、事業所等が建ち、空地も多く見られる市街化調整地域	
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	市街化調整区域 指定なし 50% 80% 防火指定なし 宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	173.53㎡ 不整形 間口約3m、奥行約31m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約6.9mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に物件2を介して約3m接面。	
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。 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 なし(プロパンガス使用) あり
特記事項	◇埋蔵文化財包蔵地 旭区N0.44に該当する。 ◇物件2に接する北側部分は鉄骨・コンクリート造の人工地盤であり物件3の進入路及び駐車場スペースとして利用されている。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1土地が北側で接する帯状地 規模: 7.36 m ²
土地の利用状況等	道路状の舗装公衆用道路。
特 記 事 項	◇課税地目は公衆用道路であり、非課税となっている。

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	平成28年8月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21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、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット、ウッドデッキ等
床面積（現況）	1階：53.41㎡ 2階：46.37㎡ 延べ99.78㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1階：1LDK 2階：3室 （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5月1日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇内壁、扉等に多数の落書きがある。	

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	108,000	63 100	68,000	×173.53	×0.9	= 10,620,000

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 旭(県)－14

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 118,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 108,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状等で、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 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	108,000	× 0.05	× 7.36	= 40,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 99.78	× 0.56	= 11,180,000

現価率

- ・ 経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.56 \end{aligned}$$

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	10,620,000	×	0.55	法定地上権 = 5,840,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	10,620,000	－ 5,840,000		× 1.0	× 0.7	－	= 3,350,000
2	40,000			× 1.0	× 0.7	－	= 30,000
3	11,180,000	＋ 5,840,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	－	= 11,910,000
一括価格（合計）							= 15,290,000

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：旭(県)－1 4
所 在：横浜市旭区桐が作 1640 番 5
価 格：118,000 円／㎡
位 置：相模鉄道本線「二俣川」駅約 2.0 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：176 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率 50%、容積率 80%)
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに作業所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 (土地) 7,605,472 円
物件 2 (土地) 非課税
物件 3 (建物) 6,491,088 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。)

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

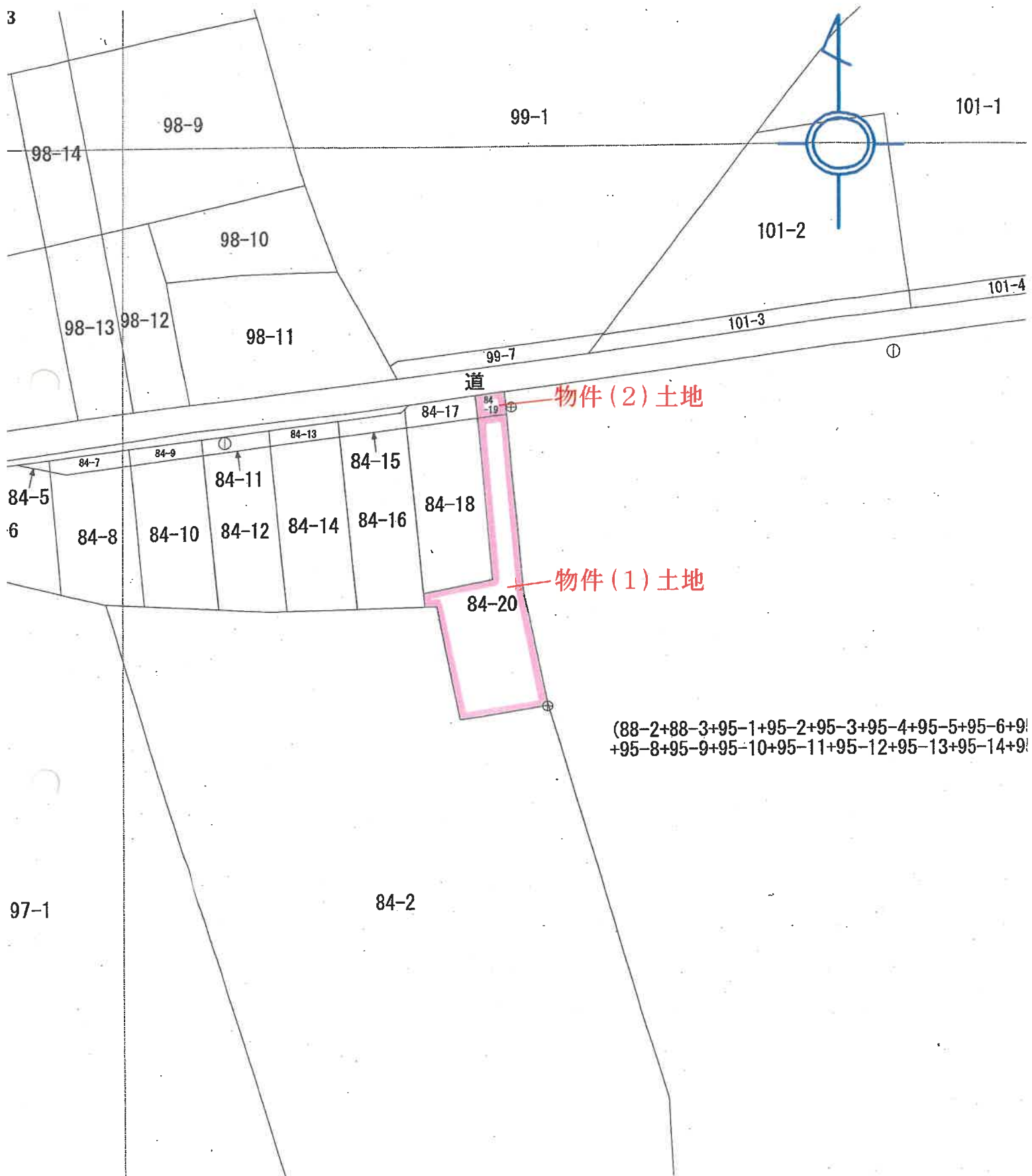
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺：1/500

令和7年1月20日
横浜地方方法務局旭出張所

登記号

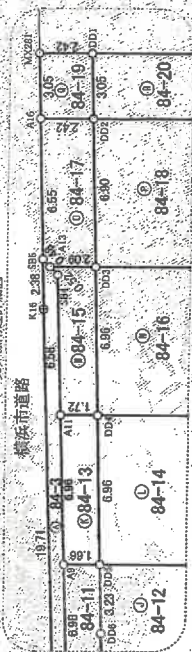
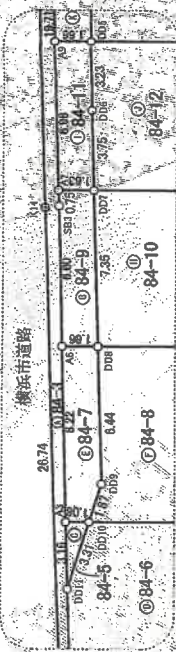
地積測量図

地番
84番3
～84番20

土地の所在
横浜市旭区都岡町

境界線附近詳細図

境界線附近詳細図



物体(2)土地

物体(1)土地

総合計面積	1281.6503265 m ²
測地系	任意座標系
測量年月日	平成28年6月1日

地番	坪数	面積
84-3	11.79	381.9882030 m ²
84-4	43.50	143.9154635 m ²
84-5	0.51	1.6996220 m ²
84-6	38.68	127.8723320 m ²
84-7	3.99	13.2188890 m ²
84-8	34.27	113.3124930 m ²
84-9	3.64	12.0627270 m ²
84-10	34.38	113.6763525 m ²
84-11	3.45	11.4330635 m ²
84-12	35.41	117.0827525 m ²
84-13	3.55	11.7491600 m ²
84-14	37.11	122.6777430 m ²
84-15	3.67	12.1401925 m ²
84-16	38.41	127.0007230 m ²
84-17	5.01	16.5862005 m ²
84-18	35.52	117.4338245 m ²
84-19	2.22	7.3694780 m ²
84-20	52.49	173.5311070 m ²

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	1.5mハースク
T2	502.402	577.733	1.5mハースク
K9	501.654	508.405	市金目録
K11	500.196	526.684	市金目録
K276	501.941	575.716	市金目録

境界線の種類	境界線の上点
市金目録	
市金目録	
市金目録	
市金目録	
市金目録	

作成者

平成28年6月1日(作成)

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

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7年1月20日 横浜地方支庁地籍課 地籍課長 署名

登記官

所在地 横浜市旭区都岡町

座標求積表

地番	④ 84-12	⑤ 84-13	⑥ 84-14	⑦ 84-15	⑧ 84-16	⑨ 84-17	⑩ 84-18	⑪ 84-19	⑫ 84-20
NO	DD5	A10	M159	A8	DD7	DD6	DD5	DD6	DD7
Xn	496.333	478.016	479.085	479.903	496.058	496.216	496.853	496.944	497.119
Yn	562.206	562.386	561.037	555.404	555.237	558.980	576.122	576.100	576.153
Yn+1-Yn-1	3.408	-1.169	-6.982	-5.800	3.576	6.969	-6.921	0.331	6.895
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08

地番	⑬ 84-13	⑭ 84-14	⑮ 84-15	⑯ 84-16	⑰ 84-17	⑱ 84-18	⑲ 84-19	⑳ 84-20
NO	DD6	A9	A11	DD4	DD5	DD6	DD7	DD8
Xn	496.333	497.994	498.304	496.586	496.853	496.944	497.119	497.237
Yn	562.206	562.189	569.148	569.350	562.206	576.122	576.100	576.153
Yn+1-Yn-1	-6.975	6.940	6.975	-6.940	-6.940	-6.921	0.331	6.895
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74

地番	㉔ 84-14	㉕ 84-15	㉖ 84-16	㉗ 84-17	㉘ 84-18	㉙ 84-19	㉚ 84-20
NO	DD6	DD4	A11	SB4	A13	DD3	DD2
Xn	496.333	496.586	498.304	498.594	498.844	496.853	497.237
Yn	562.206	569.164	569.146	575.723	576.100	576.122	576.153
Yn+1-Yn-1	6.778	7.144	6.954	6.954	0.399	-6.936	-3.023
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	122.67	122.67	122.67	122.67	122.67	122.67	122.67

地番	㉛ 84-15	㉜ 84-16	㉝ 84-17	㉞ 84-18	㉟ 84-19	㊱ 84-20
NO	DD4	DD3	DD2	DD1	DD2	DD1
Xn	496.586	496.853	497.237	497.527	497.817	498.107
Yn	569.164	569.146	575.723	576.100	576.122	576.153
Yn+1-Yn-1	-6.976	6.559	6.954	0.399	-6.936	-3.023
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14

地番	㊲ 84-16	㊳ 84-17	㊴ 84-18	㊵ 84-19	㊶ 84-20
NO	DD4	DD3	DD2	DD1	DD2
Xn	496.586	496.853	497.237	497.527	497.817
Yn	569.164	576.122	576.300	577.383	578.466
Yn+1-Yn-1	6.772	7.136	0.192	-6.950	-6.921
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00

座標求積表

地番	㊷ 84-17	㊸ 84-18	㊹ 84-19	㊺ 84-20
NO	DD3	A13	SB5	A16
Xn	496.853	498.944	499.275	499.534
Yn	576.122	576.100	576.153	582.895
Yn+1-Yn-1	-6.921	0.331	6.895	6.568
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510	1590.510
合計	16.58	16.58	16.58	16.58

地番	㊻ 84-18	㊼ 84-19	㊽ 84-20
NO	DD3	DD2	A17
Xn	496.853	497.119	480.325
Yn	576.122	583.021	583.203
Yn+1-Yn-1	6.721	-7.081	-7.081
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510	1590.510
合計	117.43	117.43	117.43

物件(2)土地

地番	㊾ 84-19	㊿ 84-20
NO	DD1	MX281
Xn	497.237	499.654
Yn	586.070	586.044
Yn+1-Yn-1	-3.023	3.075
Xn+1-Xn-1	1590.510	1590.510
合計	7.36	7.36

物件(1)土地

地番	㊿ 84-20
NO	DD2
Xn	497.119
Yn	583.021
Yn+1-Yn-1	2.867
Xn+1-Xn-1	1425.240
合計	173.53

作成者

平成28年6月1日作成

申請人

縮尺

70%に縮小

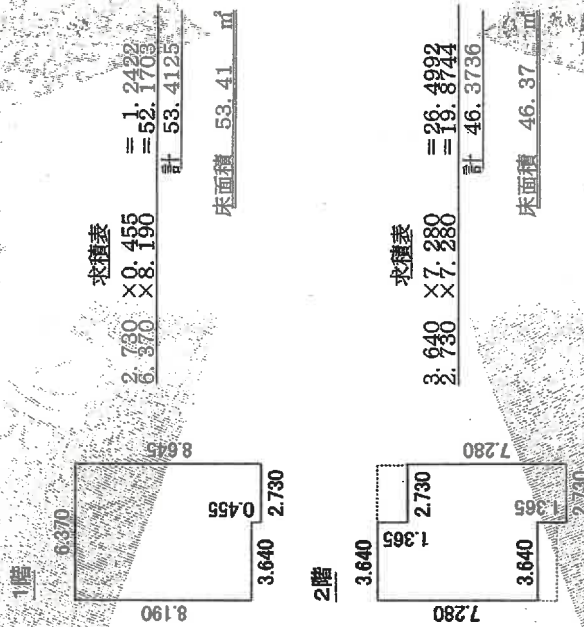
(長源納)

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和7年1月20日 横浜地方裁判所 相模原支部

登記官

各階平面図

物件(3)建物



登録番号 84番20

建物の所在 横浜市中区都岡町84番地20



(86-2+88-3-95-1+95-2+95-3-
+95-4+95-5+95-6+95-7
+95-8+95-9+95-10+95-11
+95-12+95-13+95-14+95-15)

(最寄路)

作成者

縮尺 1/250

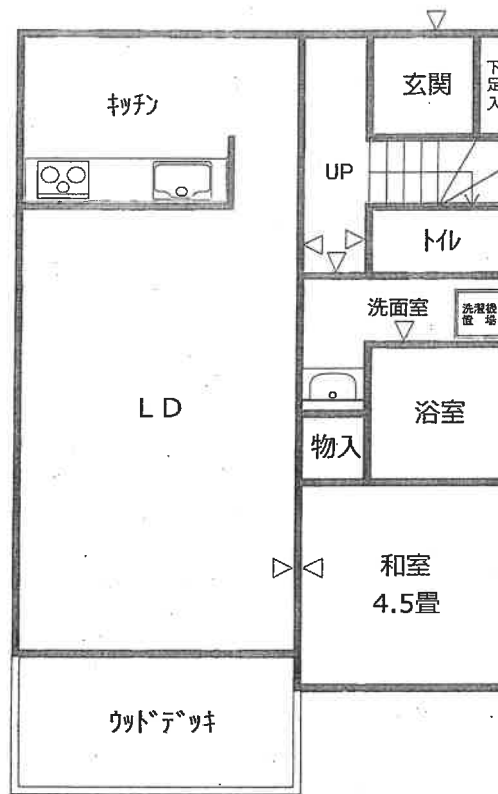
申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

