

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 1 1 月 4 日から 令和 7 年 1 1 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 日 午後 1 時 1 0 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 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 2 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 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）
1～9	63,810,000 51,048,000	一括	12,762,000	653,717	158,629
1	200,000				
2	2,140,000				
3	6,280,000				
4	6,880,000				
5	2,000,000				
6	2,340,000				
7	730,000				
8	26,480,000				
9	16,760,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 1 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 7 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 3 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 4 2 4 番地 6、4 2 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 0 2 平方メートル
2 階 1 1 6 . 0 2 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 4 2 4 番地 1 1、4 2 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 62.34平方メートル
 2階 82.81平方メートル

(現況)

所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地11、42
 4番地2、424番地1、424番地6



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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8】

賃借権

範 囲 1階店舗2(薬局)部分
賃借人 有限会社エスアンドティー
期 限 定めなし
賃 料 月額23万円(消費税別)
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 88万円
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号8】

賃借権

範 囲 1階店舗1(美容院)部分
賃借人 C
期 限 令和7年5月31日まで
賃 料 月額15万円(消費税別)
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 90万円
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



【物件番号 8】

賃借権

範 囲 2階部分
賃借人 D
期 限 令和8年12月21日まで
賃 料 月額32万1000円（消費税別）
賃料前払 なし
敷 金 120万円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 1～7, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 6, 7】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 9】

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 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 1 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 7 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 3 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 4 2 4 番地 6、4 2 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 0 2 平方メートル
2 階 1 1 6 . 0 2 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 4 2 4 番地 1 1、4 2 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |



物 件 目 録

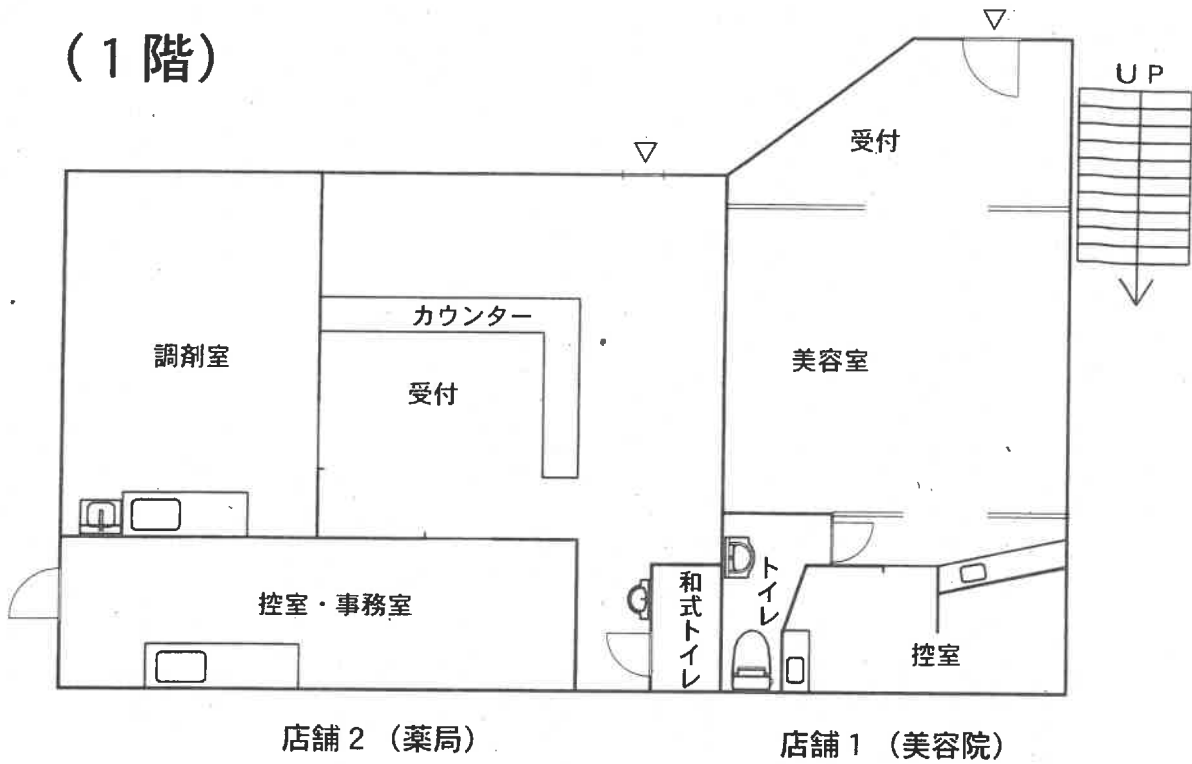
床 面 積 1階 62.34平方メートル
 2階 82.81平方メートル

(現況)

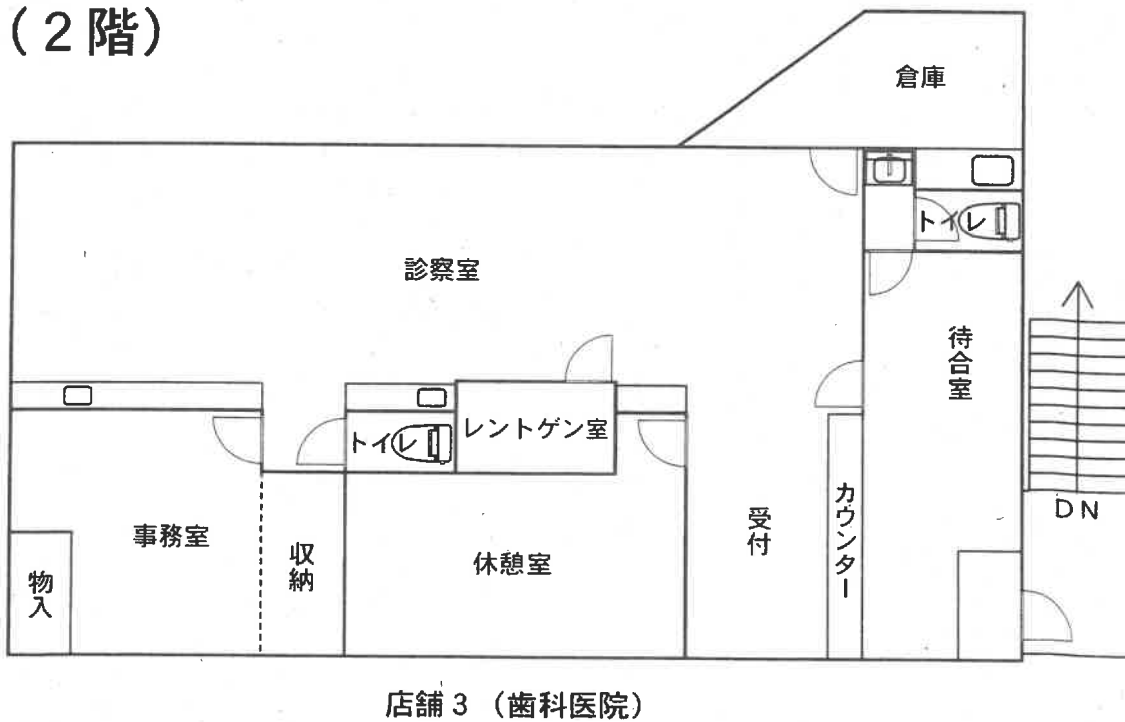
所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地11、42
 4番地2、424番地1、424番地6



(1階)



(2階)



令和 7年(ケ)第 62号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 5月26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 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 1. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 7. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 5. 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6. 1 2 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目
地 番 424番22
地 目 宅地
地 積 76.77平方メートル
- 7 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目
地 番 424番23
地 目 宅地
地 積 23.33平方メートル
- 8 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地6、424番地5
家屋 番号 424番6
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 116.02平方メートル
2階 116.02平方メートル
- 9 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地11、424番地2
家屋 番号 424番11
種 類 住宅
構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.34平方メートル
	2階	82.81平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目25番2号	
土地	物件1～7	
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり（物件4） ☒ 地積測量図のとおり（物件1～3，5～7） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記8，9建物を所有し，占有している なお，一団土地の北東側（主に物件1，6，7）は物件8，9建物使用者のための駐車場として利用されている	
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8	
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店舗・事務所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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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（ただし，物件1～5との位置関係（土地の形状は除く））	

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目25番2号													
建物	物件9													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	種類：													
{	構造：													
{	床面積：													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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	A（債務者兼所有者）の子B（債務者）はAの占有補助者と認めた													
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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（ただし、1～5との位置関係（土地の形状は除く））													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
8	■店舗2（薬局）（契約書上101号室） ----- 有限会社エスアンドディー	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18.5.20 ----- 自H21.5.20 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 230,000円 ----- □敷 ■保 880,000円	占有者が調剤薬局として使用している 駐車場代3台分を含む （消費税別）
8	■店舗1（美容院） （契約書上101(102の誤記)号室） ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.6.1 ----- 自 R4.6.1 至 R7.5.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 150,000円 ----- □敷 ■保 900,000円	占有者が美容院として使用している 駐車場代3台分を含む （消費税別）
8	■店舗3（歯科医院） （契約書上2階部分） ----- D	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28.12.22 ----- 自R3.12.22 至R8.12.21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 321,000円 ----- ■敷 □保 1,200,000円	占有者が歯科医院として使用している 駐車場代3台分を含む （消費税別）
	☐ 全部 □ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (債務者兼所有者の子)	1 物件9建物は私と母が住んでいます。表札の別の姓は私の旧姓です。 2 物件8建物は、101号室を調剤薬局に、2階を歯科医院に賃貸しており、以前、令和2年頃に競売の現況調査があったときと変更はありません。1階の美容室は当時と賃借人が変更になりました。 3 各賃借人へは、私から執行官が来ることを伝えたいと思いますので臨場はもう少し待って下さい。 (令和7年4月14日電話聴取) 4 私が怪我をし、母の術後の経過が悪かったためまだ、賃借人に伝えていません。5月8日までには伝えますので、賃借人への接触はその後をお願いします。 5 賃借人との契約は契約書のとおりです。駐車場については、101号室の調剤薬局については店舗前の駐車場3台、102号室の美容室については店舗前の駐車場3台、2階歯科医院については、北東側駐車場部分3区画が賃貸借契約に含まれています。102号室については契約書に101号室となっているとのことですが、誤記です。101号室、2階ともに更新料の受領はしていません。 6 洋室3の天井にシミや穴が開いているのは、随分前に、2階の浴室のカビ取りのためにホースで水を大量に流したときに出来たもので雨漏りではありません。通風のために天井に穴を開けました。 7 2階の床に軋む部分が多くあるとのことですが、建築当初からありました。 (令和7年4月29日聴取)
■ C (物件8の店舗1 (美容院) 占有者)	1 契約関係は契約書のとおりです。今年の6月に更新予定です。 2 ここで美容院をしています。 3 建物に不具合は感じていません。 (令和7年5月13日、同19日聴取)
■ E (物件8の店舗2 (薬局) 占有者代表者)	1 契約関係は契約書のとおりです。契約書は当初作成したものだけです。 2 ここで薬局をしています。 3 当初契約名義人は私個人ですが、法人立ち上げ中であつたためそうなたただけで、現在は法人として賃借しています。所有者も了解の上のことです。 4 契約書上、更新料の支払いが定められているとのことですが、更新料については所有者から不要と言われて支払をしていません。 5 建物に不具合は感じません。 (令和7年5月13日、同19日聴取)
■ D (物件8の店舗3 (歯科医院) 占有者)	1 契約内容は契約書のとおりです。契約書は当初作成したものだけです。 2 ここで歯科医院をしています。 (令和7年5月13日電話聴取) 3 契約書記載の内容の他に階段の裏付近の駐車スペースを月額10,000円で借りています。 (令和7年5月19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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 氏名不詳者 (物件8の店舗3 (歯科医院) 在室者)	間取図上2階の収納となっている部分の一部は浴室でしたが、バスタブも外して物置代わりに使用しています。 (令和7年5月19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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述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。
- 2 物件8建物の各占有者の占有部分の区分については、店舗1（美容院）の契約書上の記載に誤記（本来102号室であるものが101号室となっている。）があったため、間取図のとおり店舗1～3として区分した。2階占有部分は2階全体であり、1階占有部分の境は、各トイレの壁から西側方向へまっすぐ延びている壁である。
- 3 物件8建物店舗2（薬局）の賃貸借契約については、更新に関して更新料の支払い約定があるものの、双方合意の上で更新料の支払いはされていない。同状況から更新料の支払いが免除された合意更新がなされているという認定も可能であるが、本報告においては更新の条件である更新料の支払いがないことから法定更新として報告する。物件8建物店舗3（歯科医院）の賃貸借契約については、更新料の定めもなく、更新拒絶の意思表示がない限り、同一内容をもって更新されると定められていることから、自動更新として報告する。物件8建物店舗1（美容院）は更新時期が令和7年6月1日であり、更新予定である。
- 4 添付の建物図面、写真撮影位置方向図にある土地との位置関係を示す物件9建物は1階部分であり、2階部分が物件1（地番424番1）、物件4（地番424番6）の各土地に越境していることから所在地番については登記記録の地番に前記物件1、4を加える。
- 5 物件8建物の各室の利用状況は間取図記載のとおりであるが、構造に変更がないため登記上の店舗・事務所を建物の構造として採用した。物件8建物店舗2（薬局）のトイレは間取図のアイコンとは異なり和式便座である。
- 6 関係人の陳述にあるとおり、物件9建物の洋室3の天井部分には穴が開いており、水漏れのシミも見られた。同じく関係人の陳述にあるとおり、物件9建物の床にはきしみが感じられる箇所が複数あった。物件9建物の北東側付近に基礎の無い簡易物置が存在する。
- 7 評価人の調査によれば、物件1～7の一団土地は、西側、南西側で市道に、南東側で私道に接しており、いずれも建築基準法上の道路とのことである。また、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

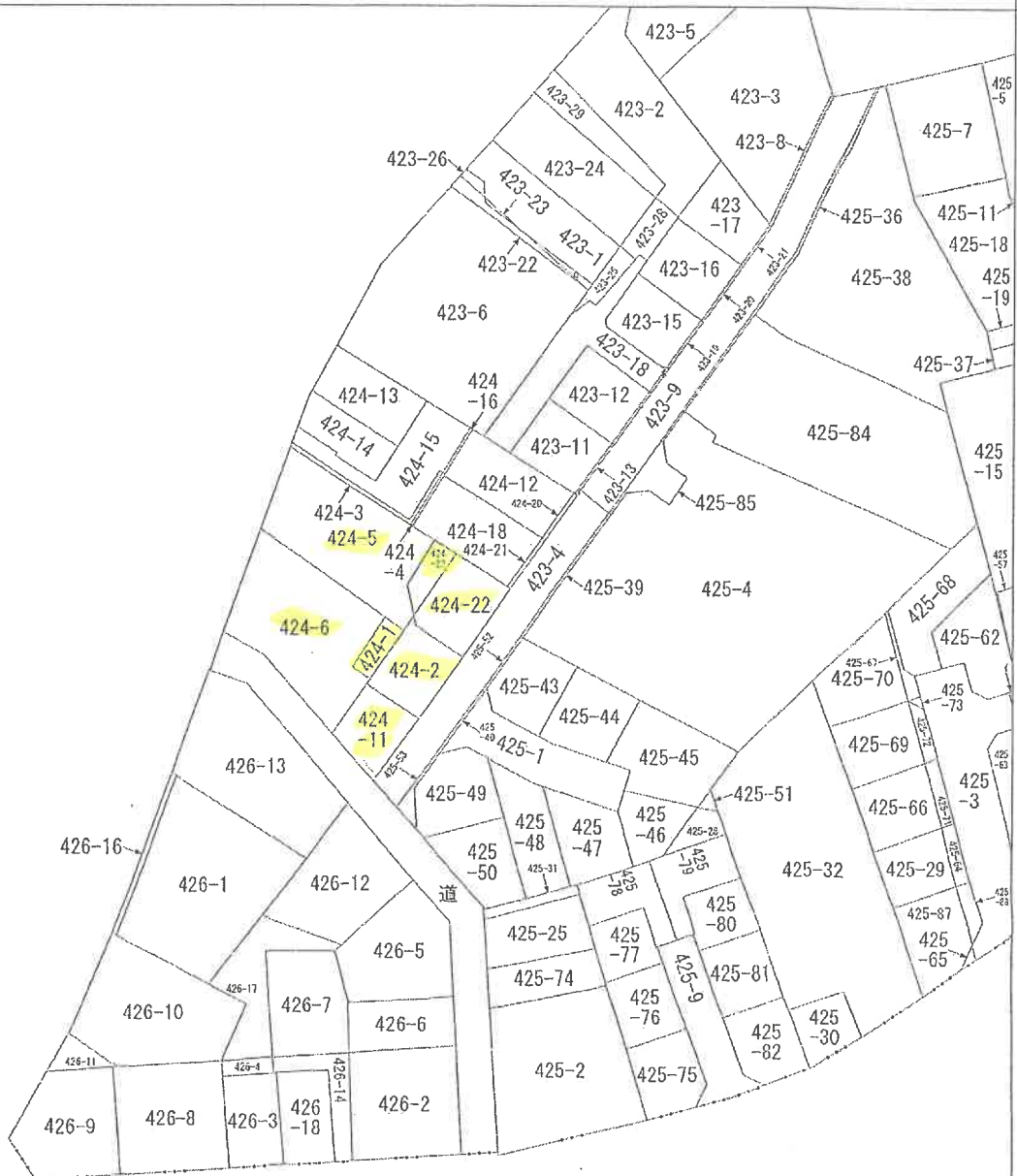
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日(月) 8:43-8:52	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年4月3日(木) 13:47-14:02	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 物件9建物へ不在通知書投函
令和7年4月14日(月) 13:51-13:57	電話聴取	債務者(所有者の子)から事情聴取
令和7年4月29日(火) 15:40-16:30	目的物件所在地	債務者(所有者の子)と面談・事情聴取 外観調査 物件9建物立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年5月13日(火) 11:04-11:30	目的物件所在地	物件8建物店舗2占有者代表者, 同店舗1占有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年5月13日(火) 12:31-12:33	電話聴取	物件8建物店舗3占有者から事情聴取
令和7年5月19日(月) 12:16-13:36	目的物件所在地	物件8建物店舗2占有者代表者, 同店舗3占有者 外観調査 店舗2, 同3立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年5月21日(水) 8:57-9:15	目的物件所在地	物件8建物店舗1占有者と面談・事情聴取 外観調査 店舗1立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年5月26日(月) 11:26-11:35	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 4月29日 休日執行許可の提示をした。 ☐		

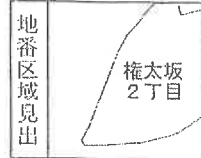
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

イ 425-63 ハ 423-10 ホ 423-7
ロ 423-27 ニ 423-14



(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	横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目				地 番	424番1			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年2月26日

横浜地方方法務局

請求番号：27-4

登記官

(1/1)

(1 / 枚目)

登記年月日：平成3年1月25日

414553

前424-1 後・新田一・新424-1、-5、-6

地積測量図

地番 424-9、-10、-1

土地の所在 横濱市保土、谷区榎本坂二丁目

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。

(横浜地方支務局神奈川田舎政務課)

令和7年2月26日 横浜地方支務局

登記官

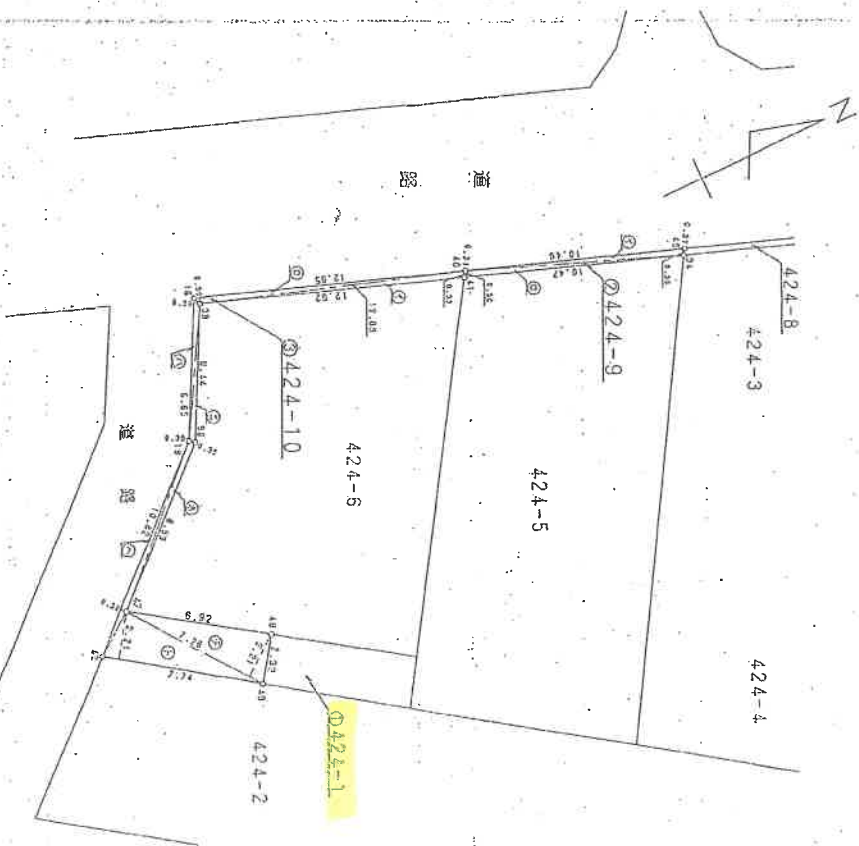
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

面積表

地番	② 424-9	③ 424-10
符号	10.48	0.30
長さ	0.30	3.1380
面積	3.1410	0.950
合計	6.2790	3.13950
面積	3.13950	3.13

地番	④ 424-1	⑤ 424-2
符号	12.89	0.30
長さ	0.30	3.8070
面積	3.8650	1.13920
合計	6.44	0.30
面積	2.5390	3.2460
合計	17.1054	2.21
面積	16.046	50.5740
合計	25.26700	25.28

地番	⑥ 424-1	⑦ 424-2
公積	35.7124	28.42650
地積	7.34590	7.34



(面積単位)

製作者

申請人

公共界線	民間界線	No.16, 19, 34, 38	No.42, 45	金庫界線	No.	境界線	No.
39.41, 42, 48	45						

縮尺 1/250

(面積単位)

登記年月日：平成24年10月26日

令和7年2月26日
宮城県土地建物課
（宮城県土地建物課 宮城県土地建物課）

これは図面に記載されている内容と証明した書面による。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記官

座標求積表

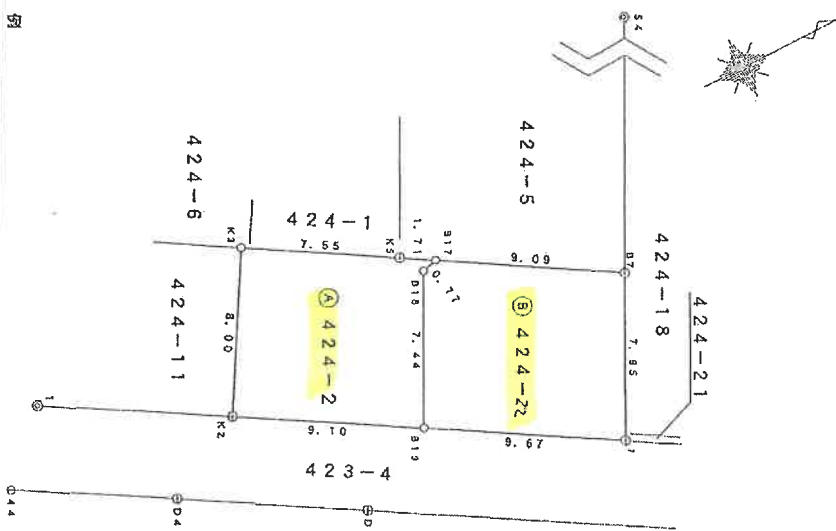
地番	① 424-2	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
B17		106.374	90.601	65.866927
B18		105.629	90.785	-373.398705
B19		102.261	97.425	-1094.672450
K2		94.385	92.843	-359.023881
K3		88.394	85.918	502.750933
		104.302	89.737	716.101560
				-142.175916
				71.0878580
				71.08 m

地番	② 424-2	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
B7		114.217	95.203	404.231938
7		110.620	102.293	-1223.015106
B19		102.261	97.425	-458.248175
B18		105.629	90.785	373.398705
B17		106.374	90.601	778.051388
				-153.531252
				78.7756280
				76.77 m

引照点座標リスト

点名	X座標	Y座標
1	86.426	88.203
44	83.559	91.179
54	124.782	74.379
D3	58.135	90.652
D4	90.294	95.094

地番 424-2, -22
土地の所在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目
地積測量図



凡例

境界点	境界線の種類
①	民権石
②	金属標
③	市界石
④	市界物
⑤	図上点

作成者

申請人

測量年月日 平成24年10月23日

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年10月26日

令和7年2月26日

横濱市保土ヶ谷区榎太坂二丁目

(被測量地は、横濱市保土ヶ谷区榎太坂二丁目)

これは図面に記載されている内容と証明した地図である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

座標求積表

地番	④ 424-5	⑤ 424-23	⑥ 424-3	⑦ 424-4	⑧ 424-18
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
54	124.732	74.379	79.288014		
815	116.731	92.218	-1316.986462		
816	110.523	89.576	-838.182632		
817	109.374	90.601	-509.288231		
K5	104.902	88.737	744.009467		
K7	114.665	71.644	1424.282720		
			-414.787114		
			207.893570		
			207.39		
			m ²		

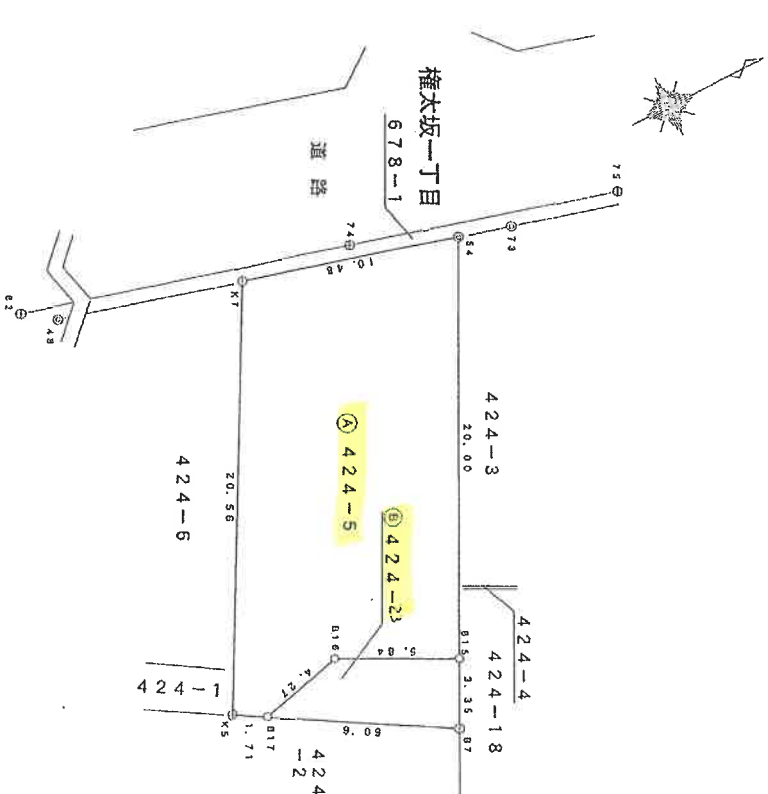
地番	④ 424-5	⑤ 424-23	⑥ 424-3	⑦ 424-4	⑧ 424-18
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
817	108.874	90.601	-334.680084		
816	110.523	89.576	938.182632		
815	115.731	92.218	340.653282		
87	114.217	92.203	-830.814471		
			-46.678641		
			23.393205		
			23.33		
			m ²		

引照点座標リスト

点名	X座標	Y座標
48	102.167	68.265
73	127.261	75.084
74	120.046	72.449
75	132.509	75.827
82	93.766	66.981

地積測量図

地番 424-5, -23
土地の所在 横濱市保土ヶ谷区榎太坂二丁目



凡例

境界点	境界線の種類
①	民有地
②	金庫
③	市道
④	市界
⑤	市界
⑥	市界
⑦	市界
⑧	市界
⑨	市界
⑩	市界
⑪	市界
⑫	市界
⑬	市界
⑭	市界
⑮	市界
⑯	市界
⑰	市界
⑱	市界
⑲	市界
⑳	市界
㉑	市界
㉒	市界
㉓	市界
㉔	市界
㉕	市界
㉖	市界
㉗	市界
㉘	市界
㉙	市界
㉚	市界
㉛	市界
㉜	市界
㉝	市界
㉞	市界
㉟	市界
㊱	市界
㊲	市界
㊳	市界
㊴	市界
㊵	市界
㊶	市界
㊷	市界
㊸	市界
㊹	市界
㊺	市界
㊻	市界
㊼	市界
㊽	市界
㊾	市界
㊿	市界

測量年月日 平成24年10月25日

作成者

申請人

縮尺 1/250

414554

တဲးပုၤလဲၤ

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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

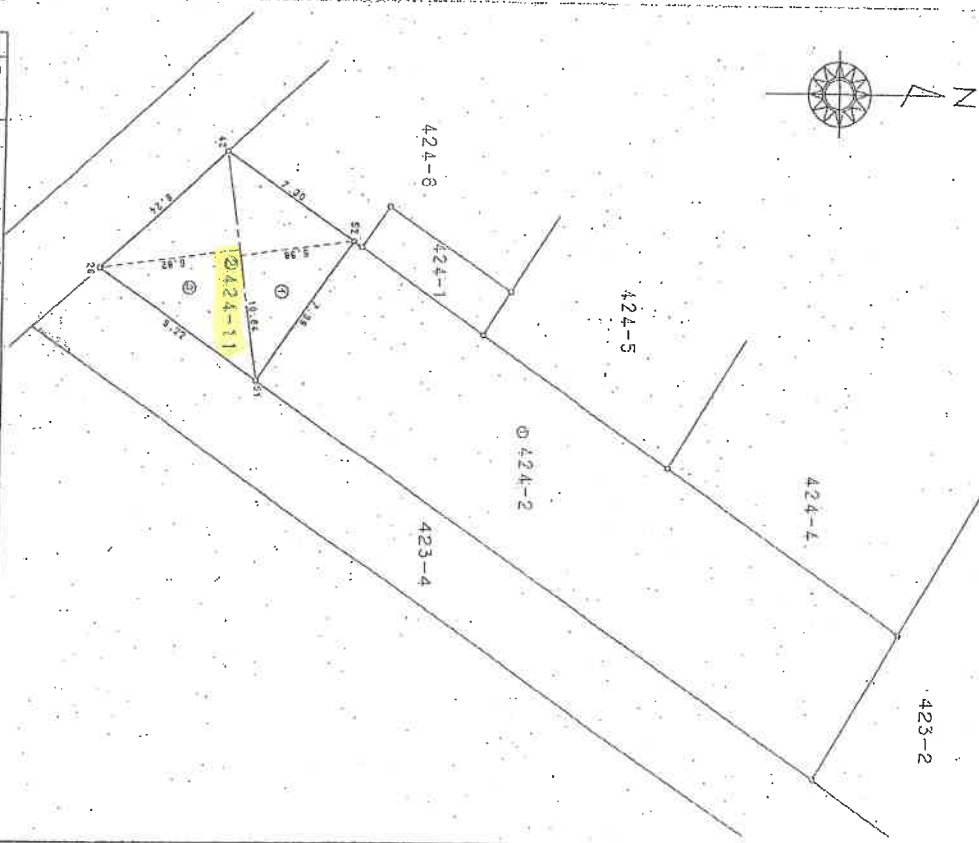
請求番号: 27-7

前 424-2 後・新同一・新

424-11, -2

圖 義 量 測 積 地

横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目



(6) 証明.

3000 年 3 月 30 日

增製卷

人 體 母

端

公共 図書館	表・簡 紙界隈	No 26.52	コック 料理	No 42.51	金 銀	No	花 界隈	No	花 界隈
-----------	------------	----------	-----------	----------	--------	----	---------	----	---------

(续前)

(15 校目)

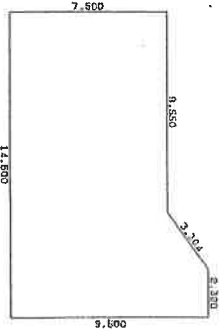
登記年月日：平成8年4月9日

528731 各階平面図

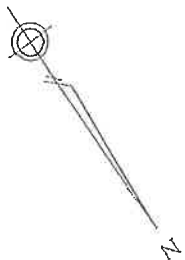
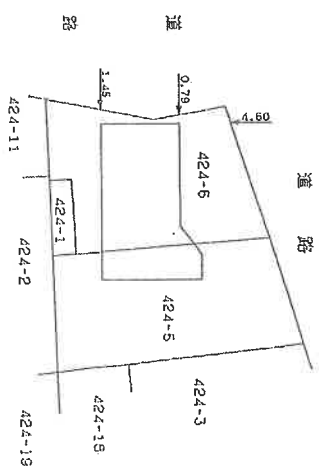
家屋番号	424番6
建物の所在	横浜市保土ヶ谷区榑本坂二丁目424番地6、424番地5

建物図面
各階平面図

1、2階（各階同型）



求積表	
$(2.320 + 4.950) \times 2.000 / 2 = 7.27000000$	
$7.500 \times 14.500 = 108.75000000$	合計
	床面積 116.02 m ²



8-4-9

これは図面に記載されているものを註明した書面である。

令和7年2月26日 横浜地方支庁審判部

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

単位：m

(追加)

(1/8 枚目)

登記年月日：平成6年3月30日

令和7年2月26日
横浜地方支庁 横浜地方建設局
(横浜地方建設局 横浜地方建設局)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

528732

各階平面図

家屋番号

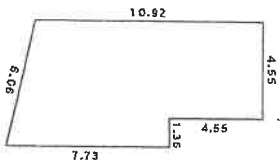
424-11

建物図面
各階平面図

建物の所在

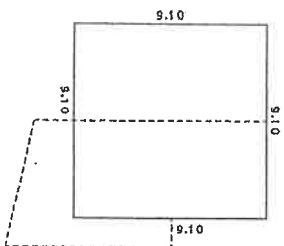
横浜市長谷区榎太坂二丁目424番地1、424番地2

1 階

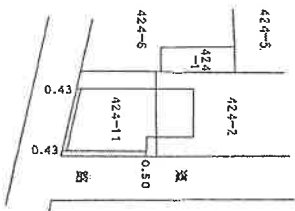


求積表	
(10.92 + 11.98)	52.0520
(7.41 + 7.73)	10.2952
× 1.36 / 2 =	
合 計	62.3472
床面積	62.34 m²

2 階



求積表	
9.10 × 9.10 =	82.8100
床面積	82.81 m²



6-3-30

(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

申請人

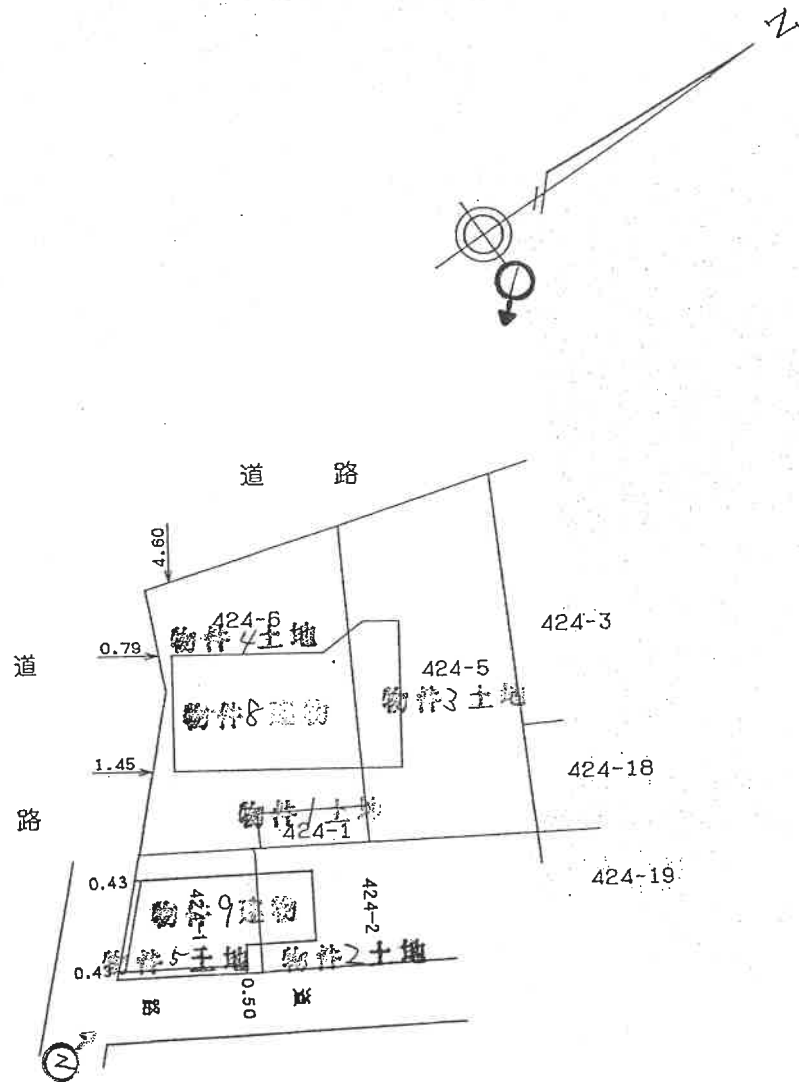
縮尺 1/500

(目録参照)

(1/7 枚目)

写真撮影方向図

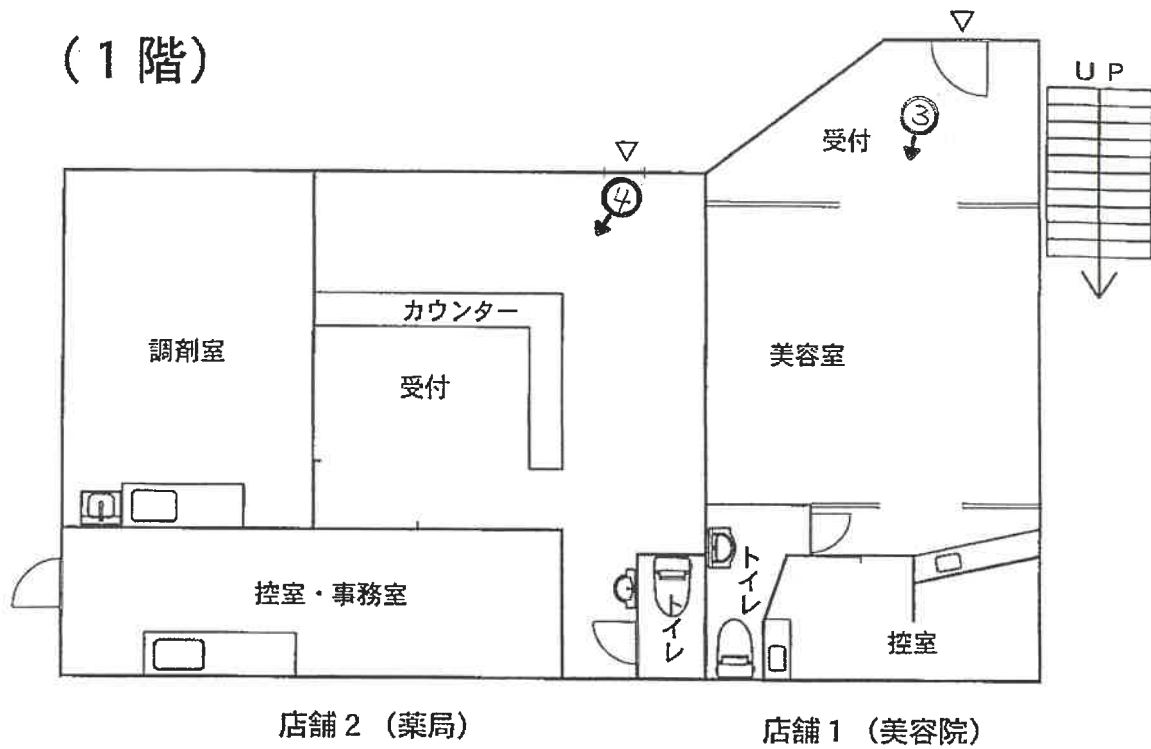
←○は写真撮影位置・方向



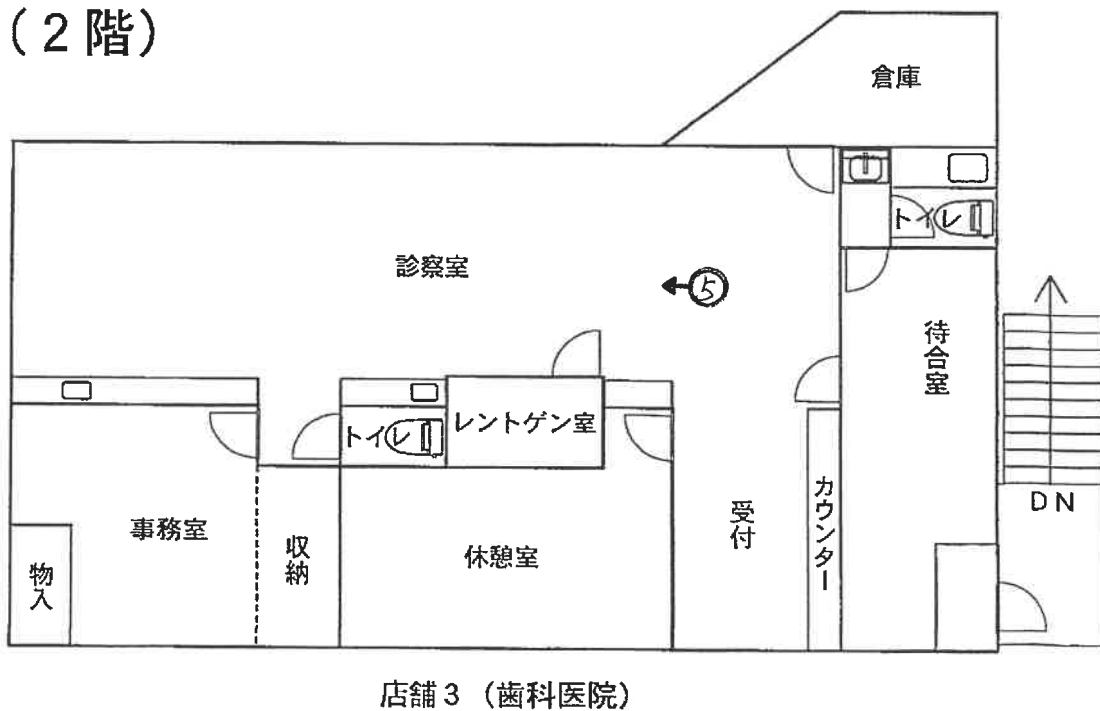
※ 物件 6, 7 土地は分筆前の建物図面を合成しているため上記図面に反映していない

←○は写真撮影位置・方向

(1階)

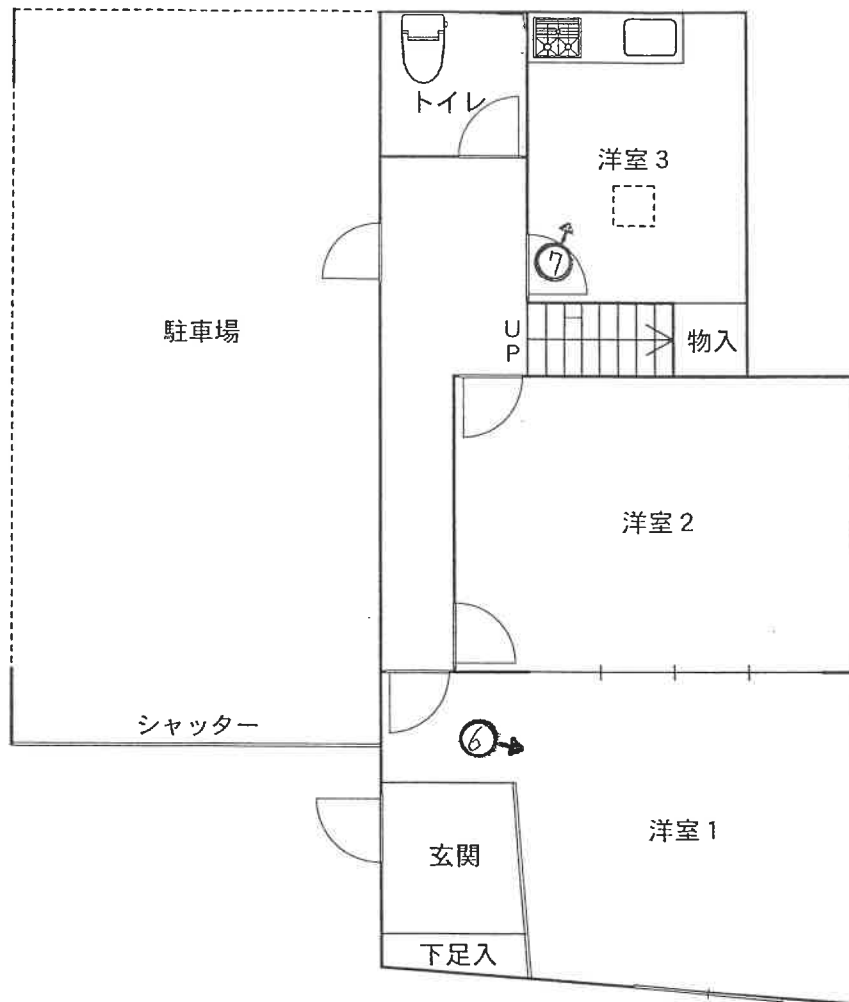


(2階)

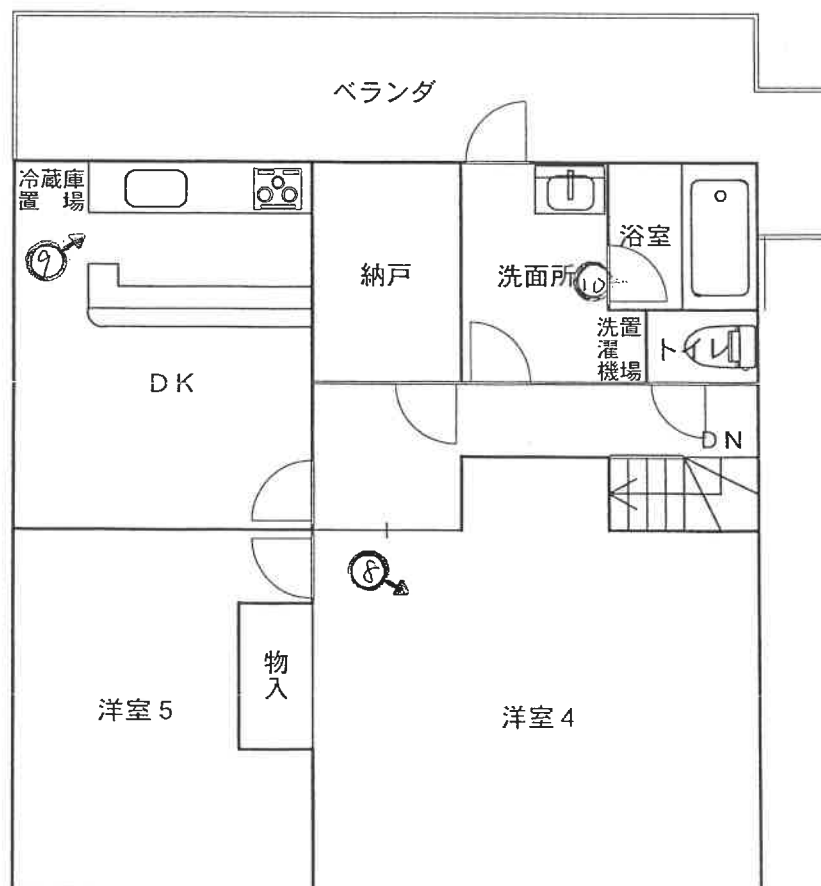


←○は写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



(20 枚目)

物件(9)間取図



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 5 月 21 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 63,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 200,000円
物件2（土地）	金 2,140,000円
物件3（土地）	金 6,280,000円
物件4（土地）	金 6,880,000円
物件5（土地）	金 2,000,000円
物件6（土地）	金 2,340,000円
物件7（土地）	金 730,000円
物件8（建物）	金 26,480,000円
物件9（建物）	金 16,760,000円

- ① 一括価格は、物件1～9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1～7の内訳価格は物件8・9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9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		
3		
4		
5		
6		
7		
8		住居表示： 権太坂2丁目25番2号
9		所在地番： 424番地11、424番地2、 424番地1、424番地6 住居表示： 権太坂2丁目25番2号
特 記 事 項		
物件9建物「建物図面・各階平面図」に記載の424番地11・424番地2を敷地としている建物は物件9の1階部分であり、物件9の2階部分の一部が424番地1・424番地6の南端部にまで越境している。		

* 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 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 1. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 7. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 5. 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 4 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6. 1 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|------------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 424番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.77平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目 |
| | 地 | 番 | 424番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.33平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地6、424番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 424番6 |
| | 種 | 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 116.02平方メートル |
| | | 2階 | 116.02平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地11、424番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 424番11 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.34平方メートル
	2階	82.81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（一体利用地としての物件1～7）

位置・交通	J R横須賀線「東戸塚」駅の北東方約1.7 km（道路距離）、 「境木中学校前」バス停より徒歩約1分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅・共同住宅が建ち並ぶほか店舗等も混在する住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、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	677.29㎡（物件1～7の地積合計） ほぼ台形地 間口：約23m、奥行：約25.5～31m 西側・南西側市道とは等高であるが、南東側の私道より3m前後高く境界部に擁壁が設置されている。
接面道路の状況	西側の約23mが幅員約8mの舗装市道に接面し、南西側の約25.5mが幅員約4mの舗装市道に接面し、南東側の約28mが幅員約4mの舗装私道に接面する。西側市道と南東側私道は建築基準法第42条1項道路、南西側市道は同法第42条2項道路。	
土地の利用状況等	物件1～7は、物件8・9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・各階平面図写」のとおり。但し、「第3 目的物件」の特記事項を参照。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	① 北端の極一部は都市計画道路区域の範囲内に含まれる。 ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物	
建 物 の 名 称	ボンマルシェビル	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成8年2月29日新築（登記記載） 約30年 約15年
構 造	鉄骨造2階建	
床面積（現況）	1・2階：各116.02㎡、延べ：232.04㎡	
現 況 用 途 等	種 類 等 用 途	店舗・事務所、1階に2戸、2階に1戸が配置 1階：（店舗1）美容院、（店舗2）薬局 2階：（店舗3）歯科医院 （附属資料「間取図」のとおり）
仕 様	屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	亜鉛メッキ鋼板葺 ALC板 等 ビニールクロス貼、板貼 等 岩綿吸音板、ビニールクロス貼 等 タイルカーペット、Pタイル、フロアシート、 フローリング、タイル貼 等 トイレ、洗面台 等 歯科医院にレントゲン室
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19日・21日 内部立入調査。 各階の利用状況等 ① 1階 店舗1 賃借人が美容院として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：A（目的物件の所有者） 賃 借 人：C 占有開始時期：令和4年6月1日 現 契 約：令和4年6月1日～令和7年5月31日の3年間 月額賃料：150,000円（税別） 保 証 金：900,000円 そ の 他：賃料に3台分の駐車場使用料を含む ② 1階 店舗2 賃借人が薬局として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：A（目的物件の所有者） 賃 借 人：有限会社エスアンドティー 占有開始時期：平成18年5月20日 現 契 約：平成21年5月20日から期限の定めなし 月額賃料：230,000円（税別） 保 証 金：880,000円 そ の 他：賃料に3台分の駐車場使用料を含む ③ 2階 店舗3 賃借人が歯科医院として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：A（目的物件の所有者） 賃 借 人：D 占有開始時期：平成28年12月22日 現 契 約：令和3年12月22日～令和8年12月21日の5年間 月額賃料：321,000円（税別） 敷 金：1,200,000円 そ の 他：賃料に3台分の駐車場使用料を含む
特 記 事 項	なし

3. 建物の概況及び利用状況（物件9）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年4月1日 新築（登記記載） 約34年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 等 クロス貼 等 クロス貼 等 フロアタイル、カーペット敷、クッションシート、 板張、タイル張 等 システムキッチン（IH式）、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ、納戸、洋室3に簡易キッチン 等 洋室3に床下収納
床面積（現況）	1階：62.34㎡、2階：82.81㎡、延べ：145.15㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 5DK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、洋室3の天井の一部が上階からの水漏れにより破損している。また、2階床面の随所に軋みがある。	
建物の利用状況	令和7年4月29日 内部立入調査。 所有者Aが占有している。	
特 記 事 項	① 新築時の建築確認における検査済証の交付は受けていない。 ② 建物北東側付近に複数の簡易物置が存する。	

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1～7土地

一体利用地としての目的土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 7.34$	$\times 0.95$	= 1,240,000
2	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 71.08$	$\times 0.95$	= 12,020,000
3	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 207.39$	$\times 0.95$	= 35,070,000
4	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 225.26$	$\times 0.95$	= 38,090,000
5	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 66.12$	$\times 0.95$	= 11,180,000
6	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 76.77$	$\times 0.95$	= 12,980,000
7	209,000	$\times \frac{85}{100}$	= 178,000	$\times 23.33$	$\times 0.95$	= 3,950,000

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。

地価公示地 横浜保土ケ谷－25

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 209,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、環境条件（居住環境）は優るが、街路条件、交通接近条件、環境条件（用途の多様性）、及び行政的条件（容積率等）が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況（三方路）は優るが、形状と地勢が劣るほか、地積規模もやや大きく、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件8（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)
8	220,000	× 232.04	× 0.27	= 13,780,000

現価率

- ・経過年数30年、経済的残存耐用年数15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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

③ 物件 9（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)
9	270,000	× 145.15	× 0.04	= 1,570,000

現価率

- ・経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 2 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

2. 積算価格の査定

前記1により求めた価格を基に、物件1～7土地については土地利用権等価格を控除し、物件8・9建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を査定した。

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	1,240,000	×	0.65	法定地上権	= 810,000
2	12,020,000	×	0.65	法定地上権	= 7,810,000
3	35,070,000	×	0.65	法定地上権	= 22,800,000
4	38,090,000	×	0.65	法定地上権	= 24,760,000
5	11,180,000	×	0.65	法定地上権	= 7,270,000
6	12,980,000	×	0.65	法定地上権	= 8,440,000
7	3,950,000	×	0.65	法定地上権	= 2,570,000
合 計					74,460,000

(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 積算価格

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)	積 算 価 格 (円)	価格構成比
1	1,240,000	－ 810,000	= 430,000	0.3%
2	12,020,000	－ 7,810,000	= 4,210,000	3.2%
3	35,070,000	－ 22,800,000	= 12,270,000	9.4%
4	38,090,000	－ 24,760,000	= 13,330,000	10.3%
5	11,180,000	－ 7,270,000	= 3,910,000	3.0%
6	12,980,000	－ 8,440,000	= 4,540,000	3.5%
7	3,950,000	－ 2,570,000	= 1,380,000	1.1%
8	13,780,000	＋ 43,450,000	= 57,230,000	44.1%
9	1,570,000	＋ 31,010,000	= 32,580,000	25.1%
積算価格（合計）			129,880,000	100%

物件８・物件９の土地利用権等価格の加算は、建築面積により按分した。

物件８：74,460,000 × 116.02 / (116.02+82.81) = 43,450,000

物件９：74,460,000 × 82.81 / (116.02+82.81) = 31,010,000

Ⅱ. 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を査定した。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
9,804,000	$\times (1 - 0.162)$	$= 8,216,000$	$\div 9.5\%$	$\times 0.95$	$= 82,160,000$

総収益：物件8区分店舗の3戸については現行の支払賃料を採用し、物件9の戸建住宅については市場賃料を採用のうえ、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案した補正であるが、築古の物件9を賃貸借に供するためには相応のリフォームを施工する必要がある、当該費用に係る減価補正を行った。

Ⅲ. 評価額の決定

以上より積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、物件 8 が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視して、所要の調整を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(129,880,000 \text{ 円} \times 0.5 + 82,160,000 \text{ 円} \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	106, 020, 000	0. 3%		×0. 9	×0. 7		= 200, 000
2		3. 2%		×0. 9	×0. 7		= 2, 140, 000
3		9. 4%		×0. 9	×0. 7		= 6, 280, 000
4		10. 3%		×0. 9	×0. 7		= 6, 880, 000
5		3. 0%		×0. 9	×0. 7		= 2, 000, 000
6		3. 5%		×0. 9	×0. 7		= 2, 340, 000
7		1. 1%		×0. 9	×0. 7		= 730, 000
8		44. 1%	×1. 0	×0. 9	×0. 7	－2, 980, 000	= 26, 480, 000
9		25. 1%	×1. 0	×0. 9	×0. 7		= 16, 760, 000
一括価格（合計）							63, 810, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：同一敷地に店舗ビルと戸建住宅が併存していることによる市場性の低下を－10％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除減価：引受債務（店舗 3 戸の保証金・敷金 計 2,980,000 円）

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜保土ヶ谷ー25

所 在 : 横浜市保土ヶ谷区権太坂1丁目148番162
「権太坂1-24-6」
価 格 : 186,000 円/m²
位 置 : JR横須賀線「東戸塚」駅 約2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側6.4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整理とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地)	705,359円
物件2(土地)	6,830,645円
物件3(土地)	22,282,603円
物件4(土地)	23,652,263円
物件5(土地)	6,353,999円
物件6(土地)	7,377,443円
物件7(土地)	2,241,966円
物件8(建物)	8,924,322円
物件9(建物)	2,695,379円

第7 附属資料の表示

位置図

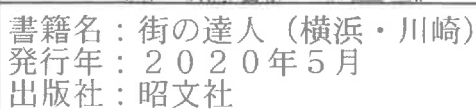
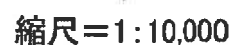
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

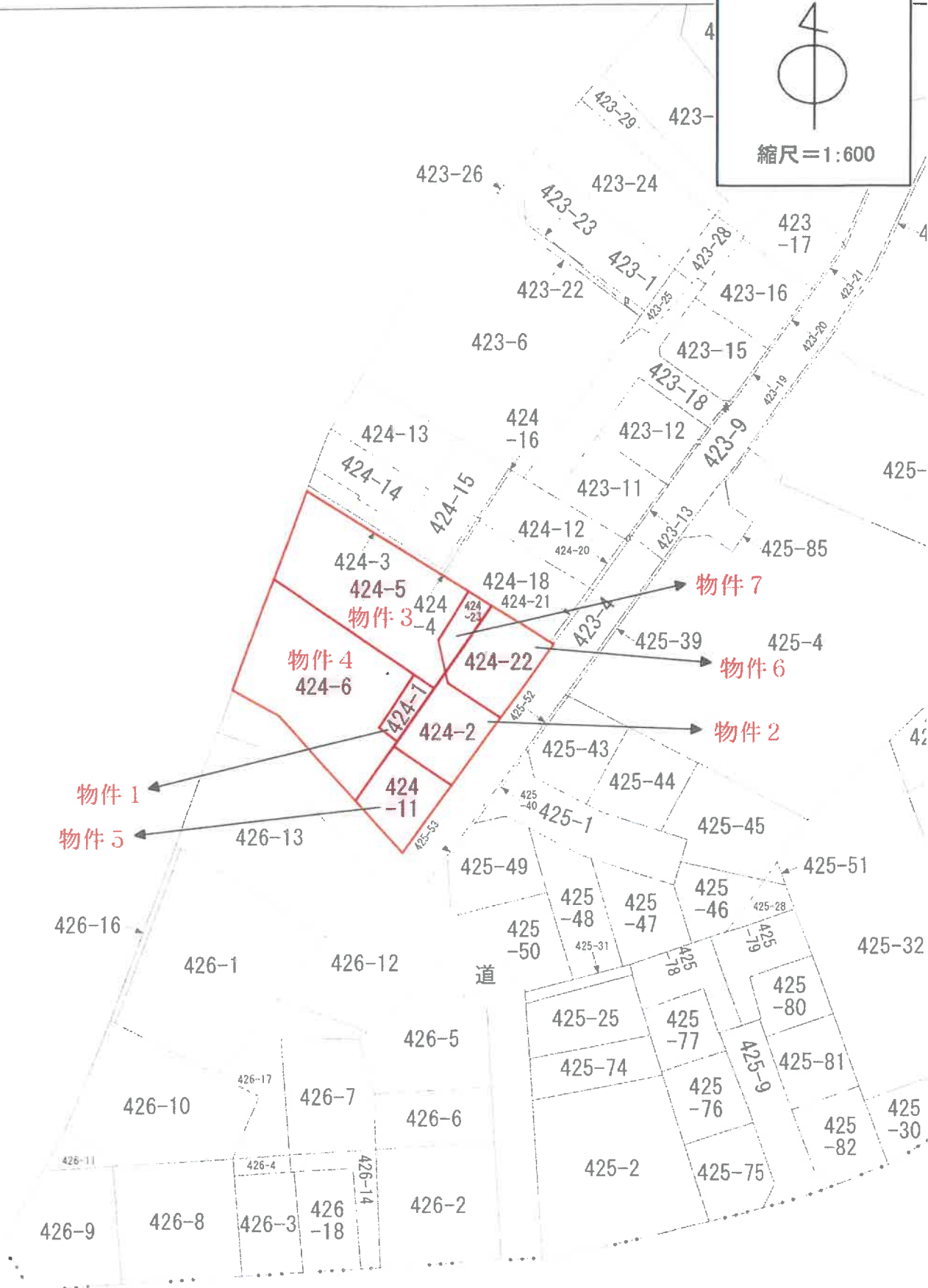
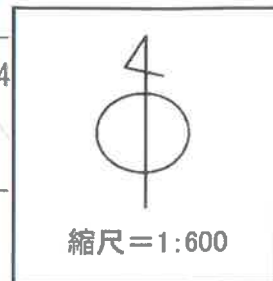
建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



-20-



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地

公図写

境見

地積測量圖

物件(1) 土地: 424番1
物件(4) 土地: 424番6 (合筆前424番6・424番10)

土地の所在
横浜市保土ヶ谷区榑太坂二丁目

地 番 424-9, -10, -1

致禮矣

地番	② 424-9	底辺	高さ	延面積
イ		10.46	0.30	3.1380
ロ		10.47	0.30	3.1410
			合計	8.2790
			面積	3.13950
			延面積	3.13 m ²

③ 424-10

地番	③ 424-10	底辺	高さ	積
イ		12.68	0.30	3.8070
ロ		12.95	0.30	3.8850
ハ		6.65	0.30	1.9950
ニ		6.44	0.30	1.9320
ホ		8.53	0.30	2.5590
ヘ		10.82	0.30	3.2460
ト		7.74	2.21	17.1054
チ		7.26	2.21	16.0446
		合計		50.5740
		面積		25.2870

地番	①424-1	合計面積	残地
公簿			
35.7724		28.42650	7.34590
		根 續	7.34 m ²



0475 鐵井3號取

B4をA4 (81%) に縮小

	No	N _a	No	N _a
○公界層	民間 No 16.19.34.38 O 境界線 39.41.47.48	金融 No 42.45. 46	境界線	境界層

作者

人壽

尺鑑

כפ"ח

424-2, -22

土地の所在
横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目

物件(2)土地:424番2
物件(6)土地:424番22

敬告我同胞

地 點	④ 42.4-2		Y n	(X n + 1 - X n - 1) Y n
	X n	Y n		
017	106.374	90.601	65.66927	
018	105.629	90.785	-373.398705	
019	102.261	97.425	-1094.473450	
K2	94.395	92.843	-359.023861	
K3	98.394	85.919	902.750933	
K5	104.902	69.737	716.101260	
		倍 面 積	-142.175916	
		面 積	71.0879580	
		地 積	7.08	m ²

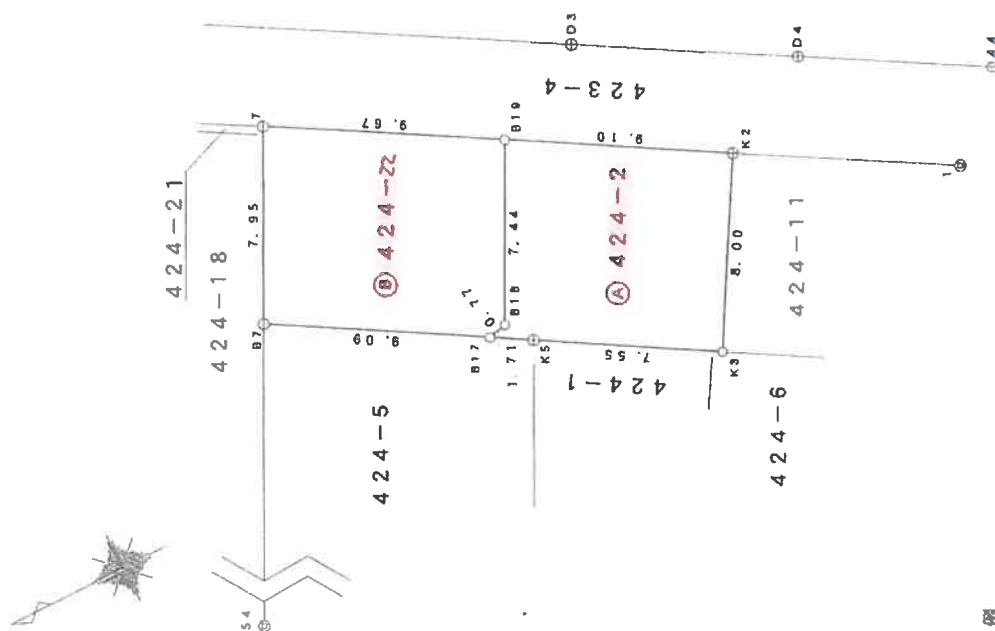
地 點	⑤ 424-22		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
87	114.217	95.203	404.231938	
7	110.520	102.293	-1223.015108	
819	102.261	97.425	-486.248175	
818	105.629	90.785	373.398705	
817	106.374	90.601	776.081388	
		倍 面 積	-153.561252	
		面 積	76.7756260	
		地 積	76.77	m

トリスルルルルル

点名	X	Y
1	86.428	88.203
44	83.559	91.179
45	124.782	74.379
D3	98.135	99.652
D4	90.294	95.094

凡醫

境界点	②	民石
	①	金屬
	④	坂
	③	市石
	①	市物
	①	國上点



所在地	任職所
就職年月日	平成24年10月23日

作者

人語

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測量図

番 424-5, -23

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目

物件 (3) 土地: 424番5
物件 (7) 土地: 424番23

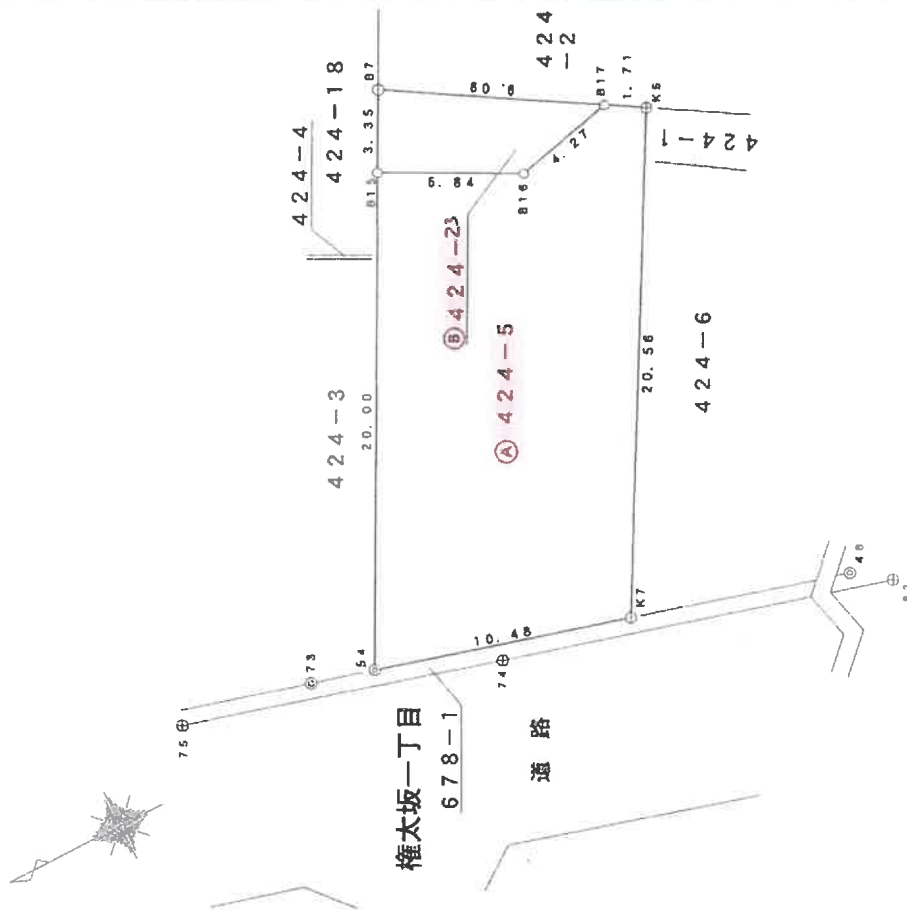
座標求積表

地番	④ 424-5	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
54		124.782	74.379	79.268014
B15		115.731	92.218	-1314.936462
B16		110.523	89.576	-838.162632
B17		108.374	90.601	-508.268221
K5		104.902	89.737	744.008467
K7		114.665	71.644	1424.282720
		倍面積		-414.787114
		面積		207.3935570
		地積		207.39 m ²

地番	⑤ 424-23	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
B17		108.374	90.601	-334.680094
B16		110.523	89.576	838.162632
B15		115.731	92.218	340.653292
B7		114.217	95.203	-890.814471
		倍面積		-40.078641
		面積		23.3393205
		地積		23.33 m ²

引張点座標リスト

点名	X	座標	Y	座標
48		102.167		68.265
73		127.261		75.034
74		120.048		72.449
75		132.589		75.827
82		99.763		56.981



凡例

境界点	境界線の種類
◎	民石
⊖	金属標
⊕	鉄板
⊙	市市界
①	市界
○	図上点

測量者 佐藤 隆 高
測量年月日 平成24年10月25日

B4をA4 (81%) に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

414551

物件(4) 土地: 424番6 (合筆前424番6・424番10)

求積表

424番3	
16390X	$5230 \times \frac{1}{2} = 428598$
19480X1	$1250 \times \frac{1}{2} = 1095750$
19480X	$6430 \times \frac{1}{2} = 626282$
13560X	$2420 \times \frac{1}{2} = 164076$
	2314706
	<u>23147m²</u>
424番4	
15370X	$6540 \times \frac{1}{2} = 502599$
15370X	$5880 \times \frac{1}{2} = 451878$
	954477
	<u>9544m²</u>
424番5	
24790X	$8310 \times \frac{1}{2} = 1030024$
24790X	$9970 \times \frac{1}{2} = 1235781$
	2265805
	<u>22658m²</u>
424番6	
14890X	$5310 \times \frac{1}{2} = 395329$
22330X	$3380 \times \frac{1}{2} = 377377$
22330X	$10990 \times \frac{1}{2} = 1227033$
	1999739
	<u>19997m²</u>
424番7	
14520X	$2090 \times \frac{1}{2} = 151734$
14520X	$2400 \times \frac{1}{2} = 174240$
	325974
	<u>3259m²</u>
424番1	
79338-	$(2314706+954477+2265805+1999739+325974) = 73099$
	<u>730m²</u>

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

1971年11月10日

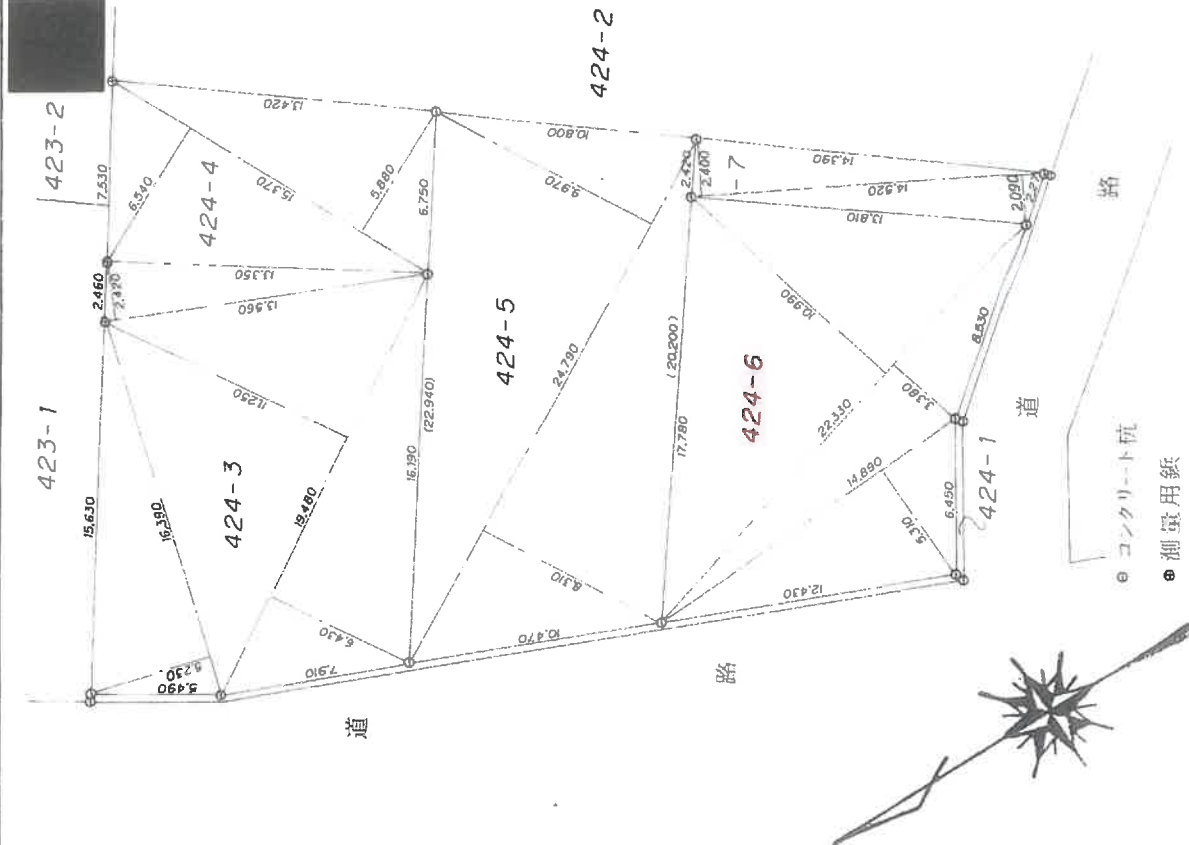
申請人

縮尺

地積測量図

地番 424番1-3-4.
-5-6-7.

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区楠太坂2丁目



2/2 平成11年11月9日 562-119

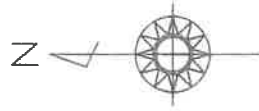
414554

前 424-2 新同一・新

地積測量図

物件(5)土地:424番11

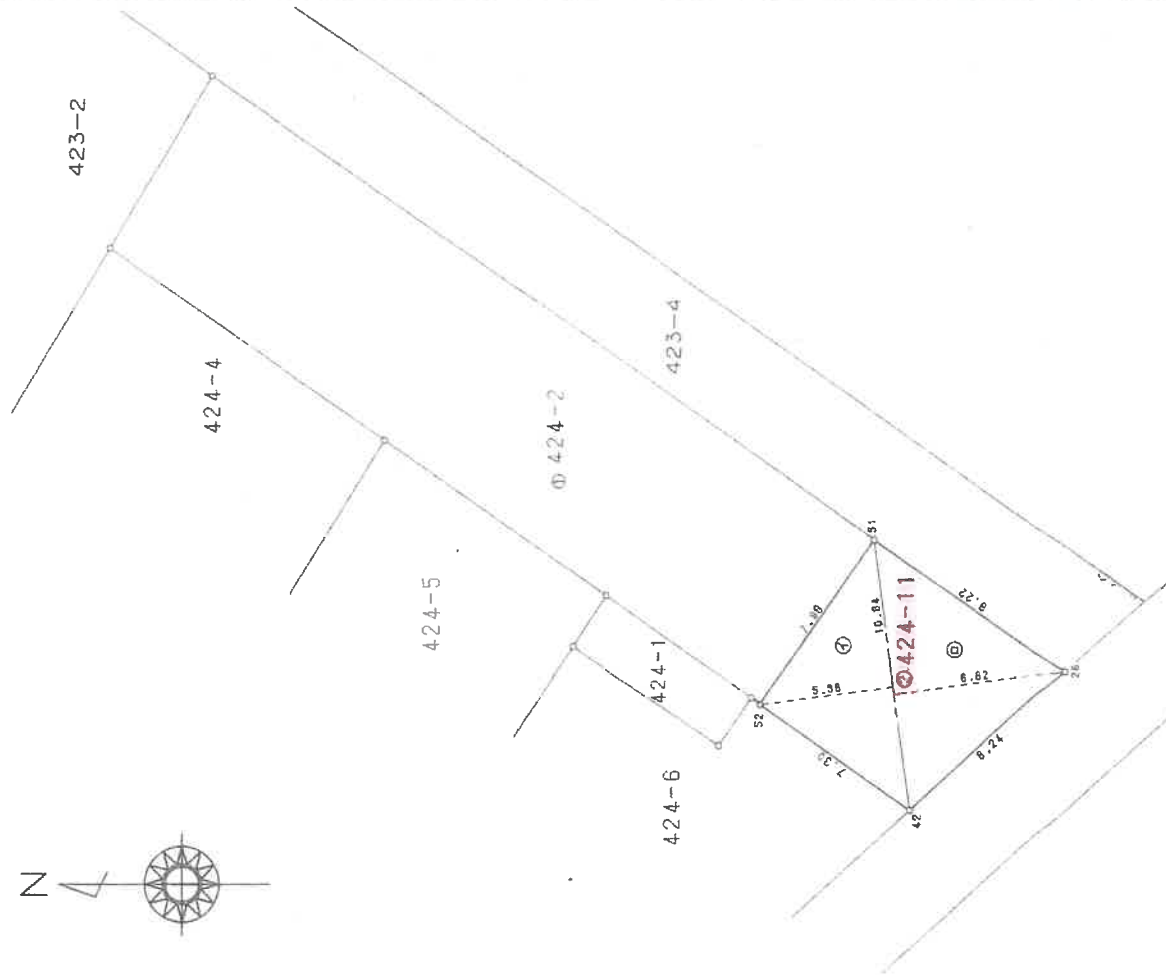
地番	424-11、-2
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目



求積表

地番	② 424-11	底辺	高さ	底面積
符号	1	10.64	5.38	58.31920
	2	10.64	6.82	73.92880
			合計	132.24800
			面積	66.1240
			地積	66.12 m ²

地番	① 424-2	合計面積	残地
公簿	314.04	66.1240	247.9160
		地積	247.91 m ²



受託3年第300号

B4をA4 (81%) に縮小

公界	民界	間	No	26,52	コンクリート	No	42,51	金	No	境界線	No	境界線
----	----	---	----	-------	--------	----	-------	---	----	-----	----	-----

作製者

申請人

縮尺

1/250

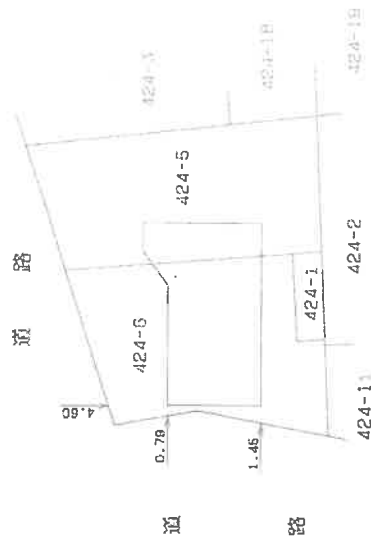
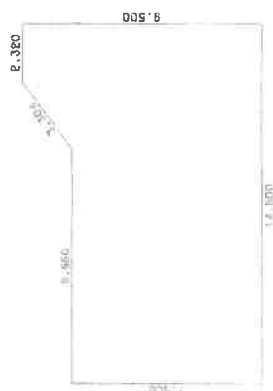
(日開連9)

424番6

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区篠太坂二丁目42番地5、424番地5

、2階(各階同型)



求積表

2.320 + 4.950	×	2.000 / 2	=	7.2700000
7.500 + 14.500	×			108.7500000
		合計		116.0200000
		床面積		116.02 m ²

量级 = m

B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語母

縮尺

005

528732

各階平面図

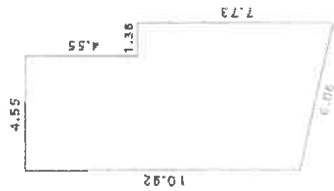
建物図面
各階平面図

家屋番号 424-11

物件(9) 建物

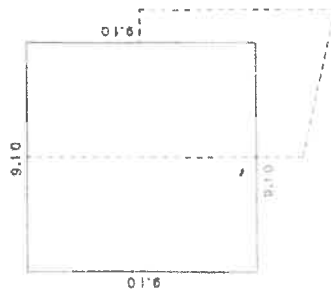
建物の所在 横浜市保土ヶ谷区権太坂二丁目424番地1、424番地2

1 階

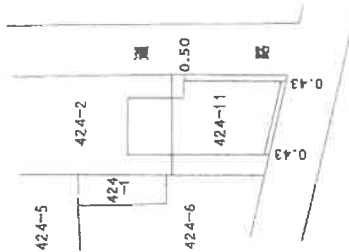


求積表
(10.92 + 11.96)
x 4.55 / 2 m
(7.41 + 7.73)
x 1.36 / 2 m
10.2952
合計
62.3472
床面積
62.34 m ²

2 階



求積表
9.10 x 9.10 =
82.8100
床面積
82.81 m ²



6.2.30

(正誤表 12)

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

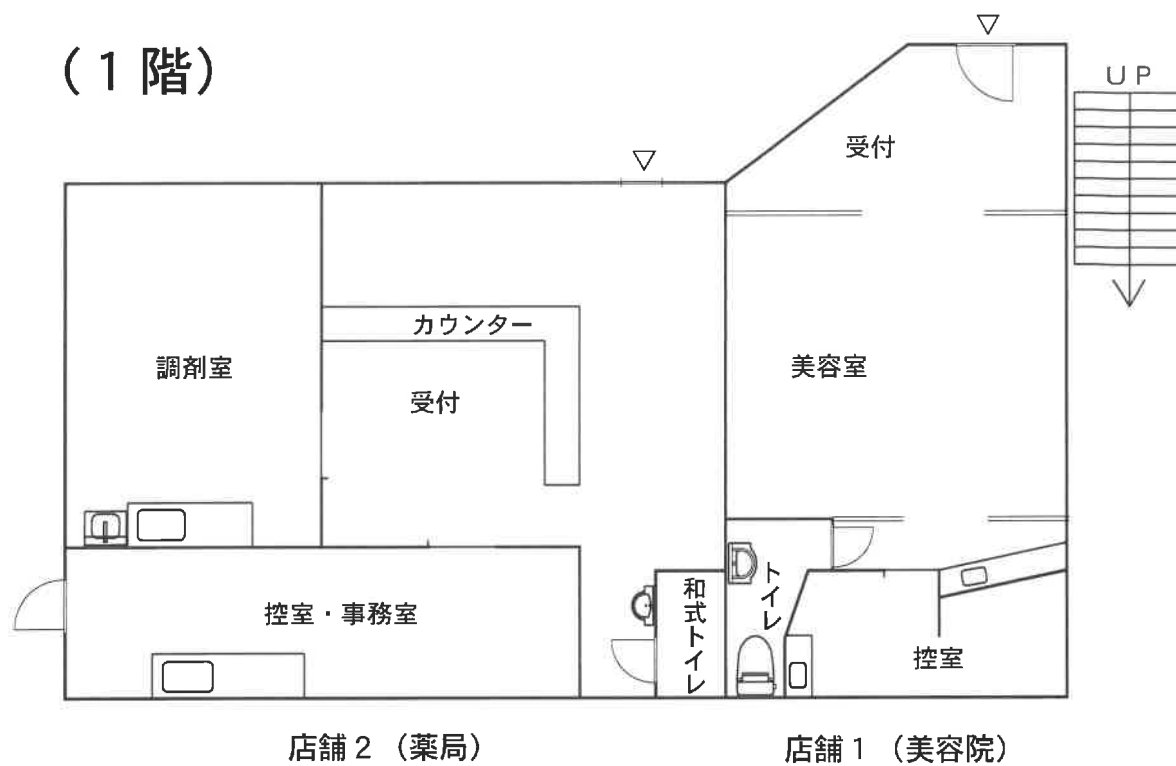
縮尺 1/250

申請人

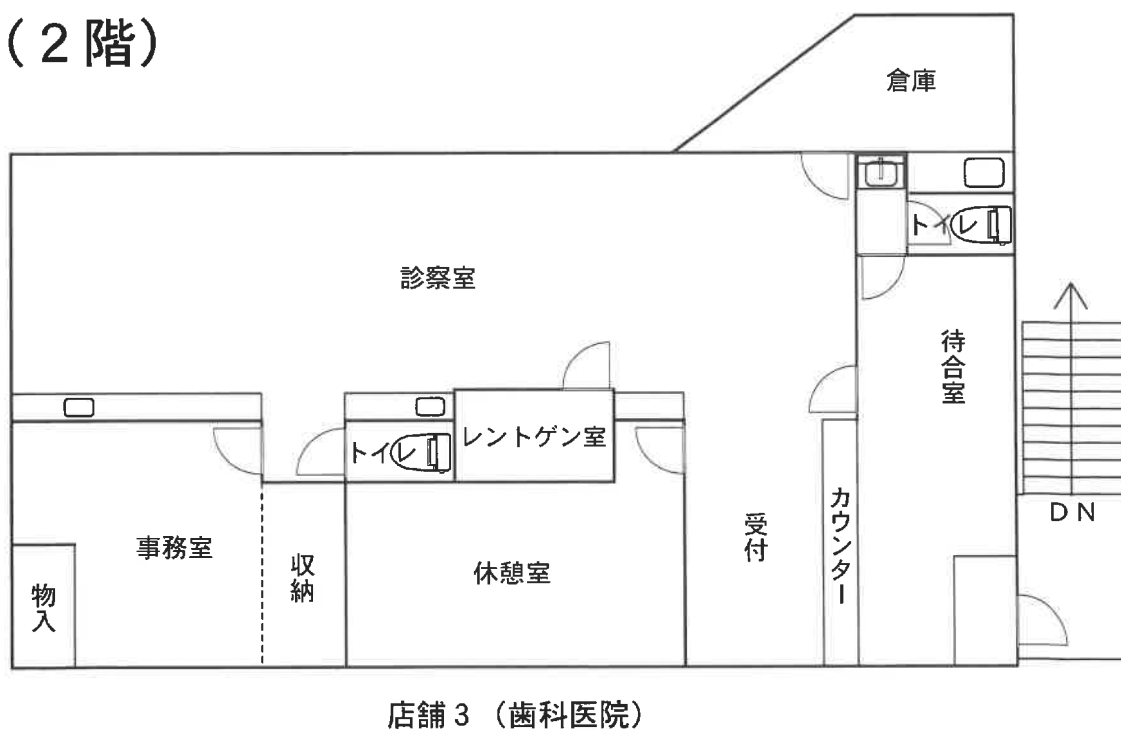
縮尺 1/500

(日加納)

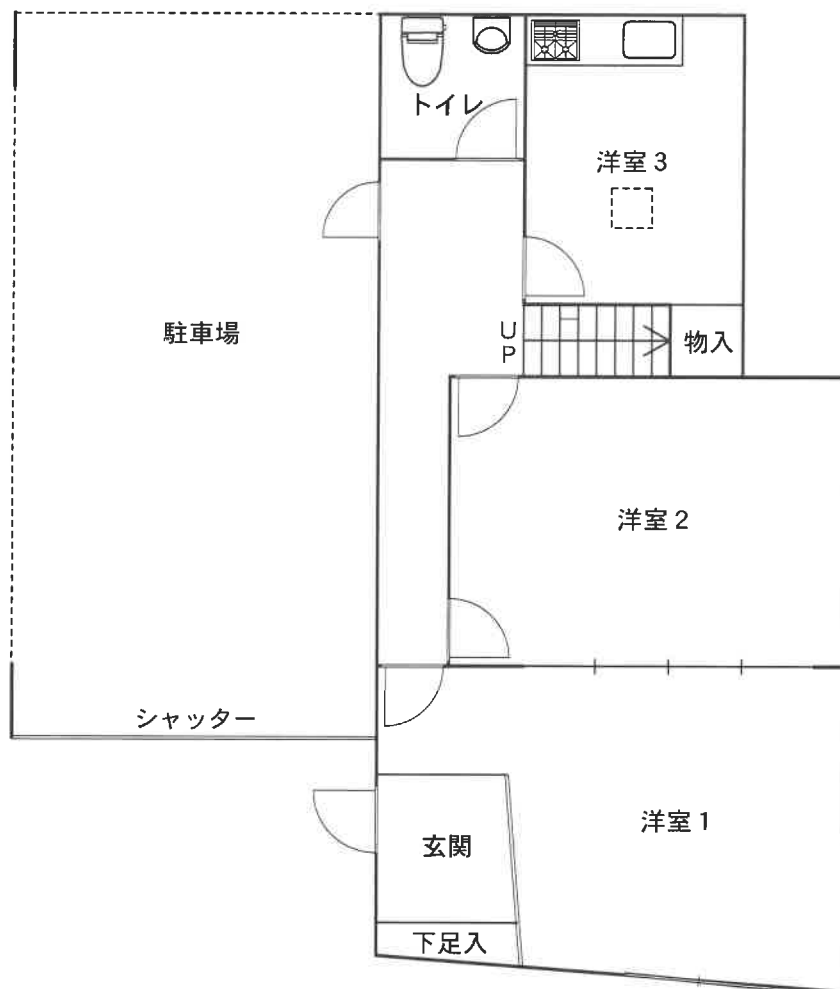
(1 階)



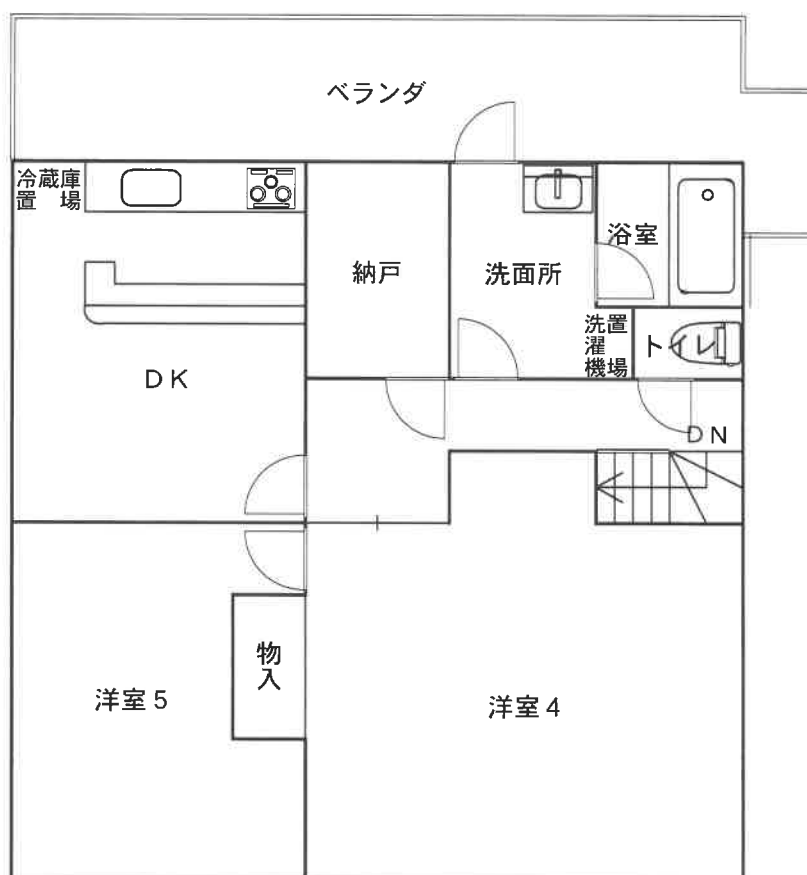
(2 階)



(1 階)



(2 階)



物件 (9) 間取図