

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

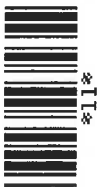
裁判所書記官 福 島 純 平

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11月 4日から<br>令和 7年11月11日 午後 5時00分まで                                                                                           |
| 開札期日                                                             | 日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                       | 日 時 令和 7年12月 1日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                     | 令和 7年11月25日 午前10時00分から<br>令和 7年11月25日 午後 3時00分まで                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 19,610,000<br>15,688,000 | 一括       | 3,922,000  | 90,778   | 26,829   |
| 1    | 2,360,000                |          |            |          |          |
| 2    | 11,800,000               |          |            |          |          |
| 3    | 5,450,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目
 

|     |          |
|-----|----------|
| 地 番 | 10番36    |
| 地 目 | 山林       |
| 地 積 | 19平方メートル |

(現況)

|     |    |
|-----|----|
| 地 目 | 宅地 |
|-----|----|
  
- 2 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目
 

|     |          |
|-----|----------|
| 地 番 | 10番37    |
| 地 目 | 山林       |
| 地 積 | 95平方メートル |

(現況)

|     |    |
|-----|----|
| 地 目 | 宅地 |
|-----|----|
  
- 3 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目10番地37
 

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| 家屋 番号 | 10番37                                              |
| 種 類   | 居宅                                                 |
| 構 造   | 木造スレート葺3階建                                         |
| 床 面 積 | 1階 55.79平方メートル<br>2階 54.55平方メートル<br>3階 36.43平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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1～3】

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。



\*11\*

## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目

地 番 10 番 36

地 目 山林

地 積 19 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目

地 番 10 番 37

地 目 山林

地 積 95 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目 10 番地 37

家屋 番号 10 番 37

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 55.79 平方メートル

2 階 54.55 平方メートル

3 階 36.43 平方メートル



令和 7年(ケ)第 80号  
令和 7年 4月14日受理  
令和 7年 5月23日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目                                              |
|   | 地 番   | 10 番 36                                                  |
|   | 地 目   | 山林                                                       |
|   | 地 積   | 19 平方メートル                                                |
| 2 | 所 在   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目                                              |
|   | 地 番   | 10 番 37                                                  |
|   | 地 目   | 山林                                                       |
|   | 地 積   | 95 平方メートル                                                |
| 3 | 所 在   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目 10 番地 37                                     |
|   | 家屋 番号 | 10 番 37                                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 3 階建                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 55.79 平方メートル<br>2 階 54.55 平方メートル<br>3 階 36.43 平方メートル |

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等                      |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等                                                                                                                                                              |
| <div>■ A<br/>(債務者兼所有者)</div> | <div>1 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。</div> <div>2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。</div> <div>3 本建物 1 階から 2 階の階段内壁の一部に変色箇所があるが、変色の原因は不明です。</div> <div>4 本建物内でペットは飼っていません。</div> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

## 執 行 官 の 意 見

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物の損傷及び汚損箇所等

- (1) 室内外全般について経年相当の損傷及び劣化がある。
- (2) 2階の洗面所の床の一部に緩みがある。
- (3) 諸設備の不具合についての有無は確認できなかった。
- (4) 1階から2階の階段内壁の一部に変色箇所がある。所有者は変色の原因は不明であると述べているが、壁の内外部において雨漏り等による損傷箇所が存在する可能性があるため、専門業者による詳細な調査が必要と思われる。

■ 本土地は、南側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

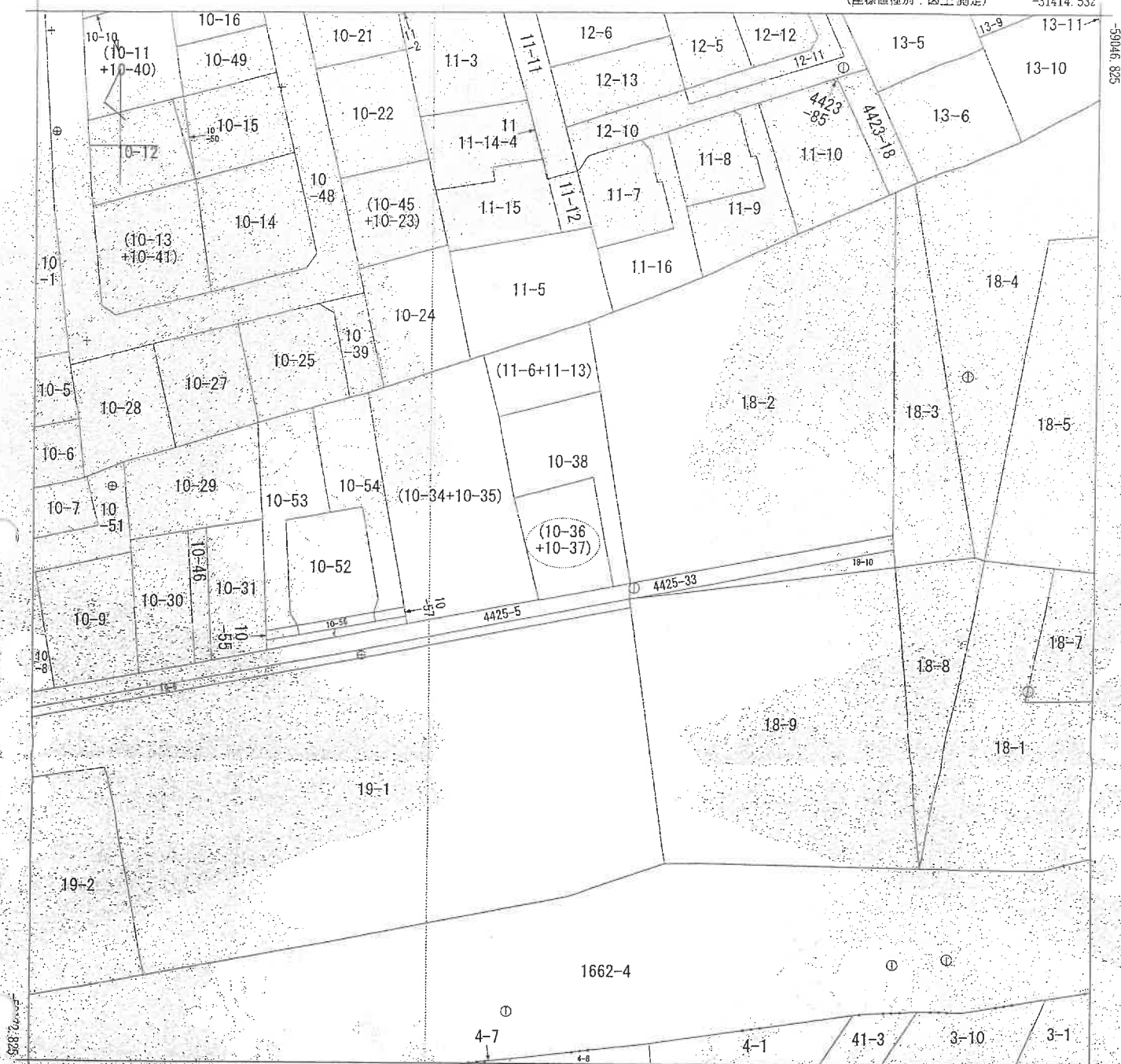
(4枚目)

(調査の経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                              |
| 7年4月22日 (火)<br>11:40—11:50                                                                                                                                                                                                                                                                             | 目的物件所在地     | 外観調査写真撮影, 債務者兼所有者と面談し立入調査日時を打ち合せ         |
| 7年4月26日 (土)<br>8:50—9:10                                                                                                                                                                                                                                                                               | 目的物件所在地     | 目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行) |
| 7年4月28日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 横浜地方法務局     | 全部事項証明書交付申請 (道路)                         |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

(5枚目)



(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た図面を、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標値データベース <http://globe.gsi.go.jp/geoportal/aiheiyuuki2011.par> による修正がされています。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判を A4判  
に縮小したものである

地番区域見出

瀬谷3丁目

橋戸1丁目

|           |         |             |    |               |                |     |          |         |     |     |
|-----------|---------|-------------|----|---------------|----------------|-----|----------|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目 |    |               |                | 地 番 | 10番36    |         |     |     |
| 出 力 縮 小 率 | 1/500   | 精 度 区 分     | 甲三 | 座 標 系 又 は 記 号 | IX             | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和41年3月 |             |    |               | 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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和7年2月27日

東京法務局新宿出張所

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

建物図面

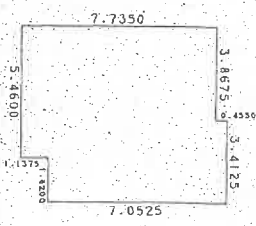
A39235 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 10番37

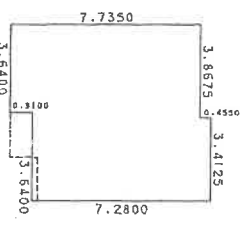
建物の所在 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目10番地37

1 階



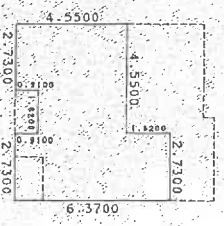
| 求 積 表             |             |
|-------------------|-------------|
| 7.7350 × 3.8675 = | 29.9151230  |
| 8.1900 × 1.5925 = | 13.04357500 |
| 7.0525 × 1.8200 = | 12.83555000 |
| 合 計               | 55.79323750 |
| 床面積               | 55.79 ㎡     |

2 階

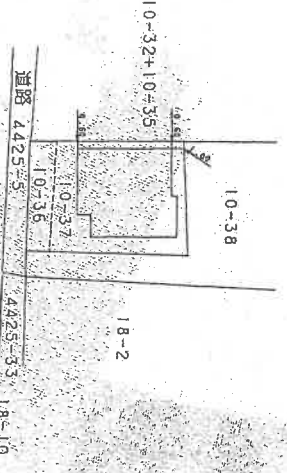
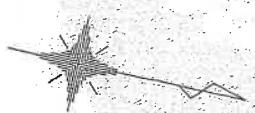


| 求 積 表             |             |
|-------------------|-------------|
| 7.7350 × 3.6400 = | 28.15540000 |
| 6.8250 × 0.2275 = | 1.55268750  |
| 7.2800 × 3.4125 = | 24.84300000 |
| 合 計               | 54.55108750 |
| 床面積               | 54.55 ㎡     |

3 階



| 求 積 表             |             |
|-------------------|-------------|
| 4.5500 × 2.7300 = | 12.42150000 |
| 3.6400 × 1.8200 = | 6.62480000  |
| 6.3700 × 2.7300 = | 17.39010000 |
| 合 計               | 36.43640000 |
| 床面積               | 36.43 ㎡     |



(単位: m)

本図面は B4 判を A4判  
に縮小したものである

作 製 者



縮尺 1/250

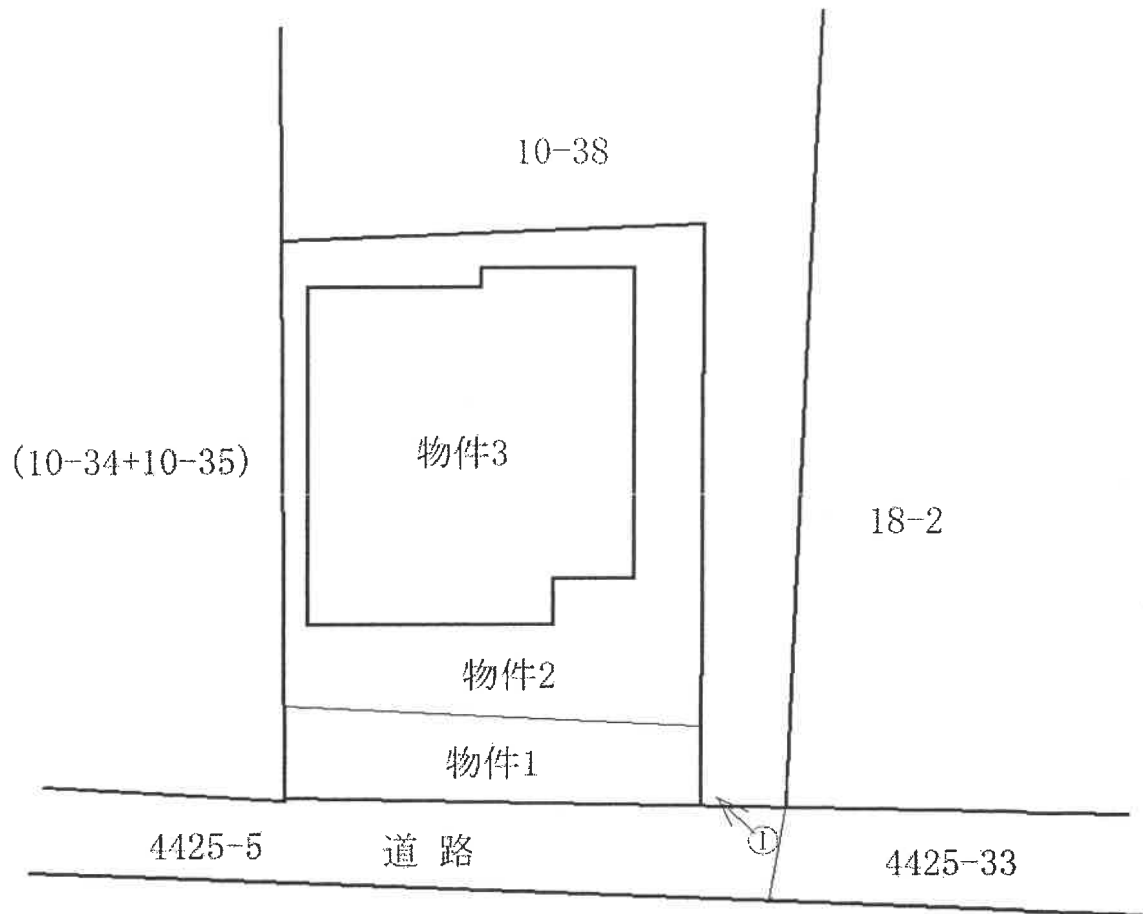
申 請 人



縮尺 1/500

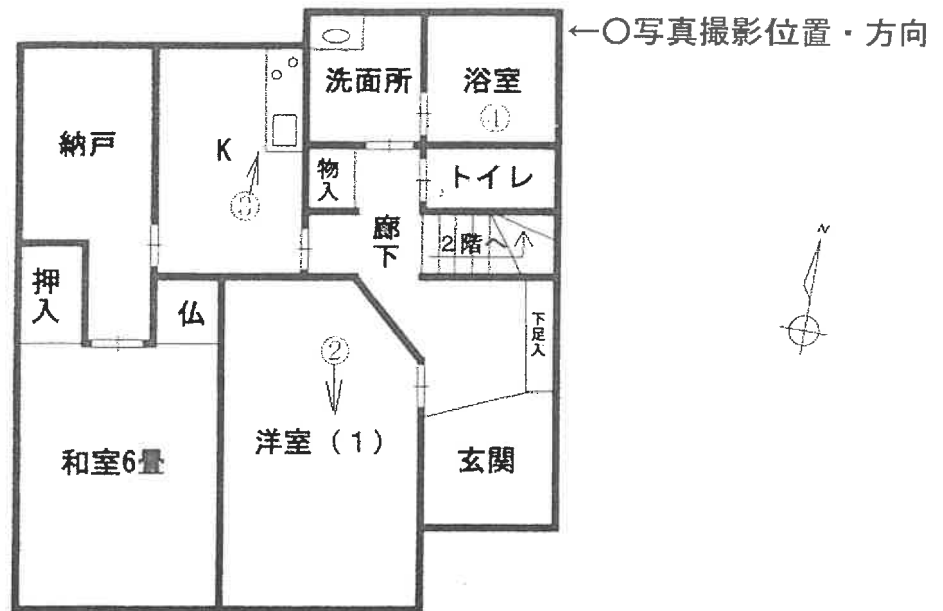
# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

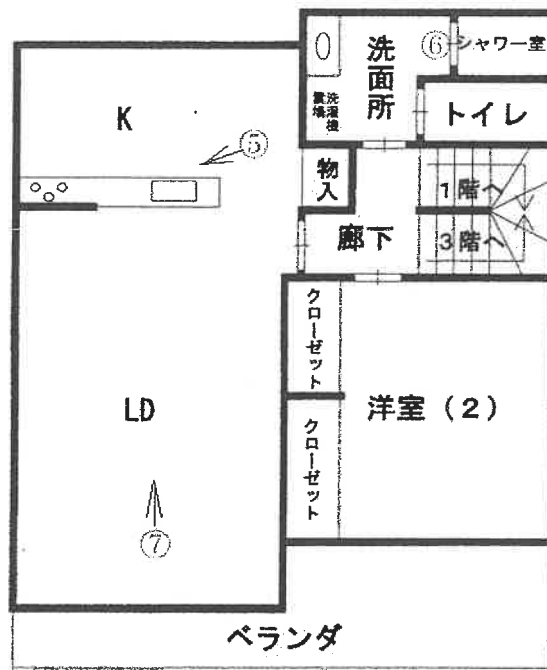


# 間取見取図

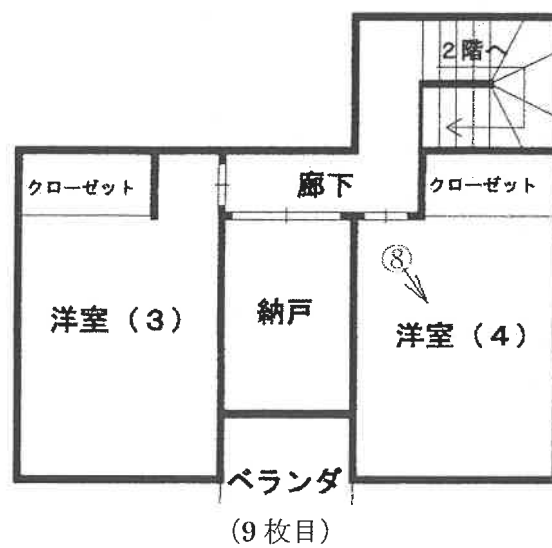
1階



2階



3階



(9 枚目)

(写真)

① 建物の外観



② 建物内の状況



(写真)

③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



(写真)

⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



(写真)

⑦ 建物内の状況



⑧ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 80 号  
令和 7 年 4 月 26 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 9 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 19,610,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物 件 1 (土地)    | 金 2,360,000円  |
| 物 件 2 (土地)    | 金 11,800,000円 |
| 物 件 3 (建物)    | 金 5,450,000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・2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<br>番号 | 登 記          | 現 況   |
|----------|--------------|-------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり | 地目 宅地 |
| 2        |              | 地目 宅地 |
| 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   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目                                        |
|   | 地 番   | 10番36                                              |
|   | 地 目   | 山林                                                 |
|   | 地 積   | 19平方メートル                                           |
| 2 | 所 在   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目                                        |
|   | 地 番   | 10番37                                              |
|   | 地 目   | 山林                                                 |
|   | 地 積   | 95平方メートル                                           |
| 3 | 所 在   | 横浜市瀬谷区瀬谷三丁目10番地37                                  |
|   | 家屋 番号 | 10番37                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建                                         |
|   | 床 面 積 | 1階 55.79平方メートル<br>2階 54.55平方メートル<br>3階 36.43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・2）

|                                                        |                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                              | 相鉄本線「瀬谷」駅の南東方約700m（道路距離）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<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>200%（※特記事項②参照）<br>準防火地域<br>第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                  | 114㎡（物件1・2の合計）<br>ほぼ長方形<br>間口約9m、奥行約13m<br>ほぼ平坦                           |
| 接面道路の状況                                                | 南側幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条2項）に約9m、ほぼ等高に接面（※特記事項⑤参照）。                                                                                                                                                              |                                                                           |
| 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。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                                                                     | あり<br>あり<br>あり                                                            |
| 特 記 事 項                                                | ① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況及び公図との照合を踏まえ、登記数量を採用した。<br>② 道路幅員により基準容積率は160%となる。<br>③ 受命地に定着性の認められない鋼板製物置が1基存する。<br>④ 公図上、物件1と物件2の筆界は未定である。<br>⑤ 接面道路について、市道認定はされていないが、道路部分の筆について横浜市の所有地であり、横浜市の管理道路である（横浜市道路局路政課調べ）。 |                                                                           |

## 2. 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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                            | 平成13年6月17日 新築（登記記載）         |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                              | 約24年                        |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                            | 約6年                         |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                  | 木造3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：55.79㎡、2階：54.55㎡、3階：36.43㎡<br>延べ146.77㎡                                                                                                                                                                                                                           |                             |
| 現 況 用 途 等        | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                 | 居宅                          |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                | 5LDKK＋納戸×2（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4月26日内部立入調査<br>所有者が占有している。                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| 特 記 事 項          | ① 検査済証発行済の建物である。<br>② 2階洗面所の床の一部に緩みが存する。<br>③ 1階～2階の階段内壁の一部に変色箇所が認められる。所有者の陳述によると、変色の原因は不明との事である。壁の内外部において雨漏り等による損傷箇所存在の可能性があり、専門業者等による詳細調査の必要性が認められる。<br>④ 所有者より、水廻り設備を含む建物使用上の不具合箇所は存在しない旨の陳述を得ている。<br>⑤ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。<br>⑥ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。 |                             |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画<br>地 価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 219,000               | 100       | 219,000       | × 19       | ×0.90    | = 3,740,000  |
|          |                       | 100       |               |            |          |              |
| 2        | 219,000               | 100       | 219,000       | × 95       | ×0.90    | = 18,720,000 |
|          |                       | 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。

地価公示地 横浜瀬谷－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 219,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 219,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：なし。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

#### ② 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|-------------|--------|----------------|
| 3        | 270,000        | × 146.77    | × 0.14 | = 5,550,000    |

現価率

- ・ 経過年数24年、経済的残存耐用年数6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。

$$\begin{array}{l}
 \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.30) \\
 = 0.14
 \end{array}$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1・2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<br>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<br>(円)      |
|----------|------------|-------------|------|----------------------|
| 1        | 3,740,000  | ×           | 0.10 | 場所的利益<br>= 370,000   |
| 2        | 18,720,000 | ×           | 0.10 | 場所的利益<br>= 1,870,000 |
| 計        |            |             |      | 2,240,000            |

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価格 (円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1         | 3,740,000       | － 370,000                  |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 2,360,000  |
| 2         | 18,720,000      | － 1,870,000                |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 11,800,000 |
| 3         | 5,550,000       | ＋ 2,240,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      |            | = 5,450,000  |
| 一括価格 (合計) |                 |                            |                |           |            |            | = 19,610,000 |

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. 地価公示価格 横浜瀬谷ー17

所 在：横浜市瀬谷区橋戸1丁目7番8

価 格：219,000 円/㎡

位 置：相鉄本線「瀬谷」駅より約750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：102 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西6m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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 2,490,900 円

物件2（土地） 12,454,500 円

物件3（建物） 4,024,998 円

## 第7 附属資料の表示

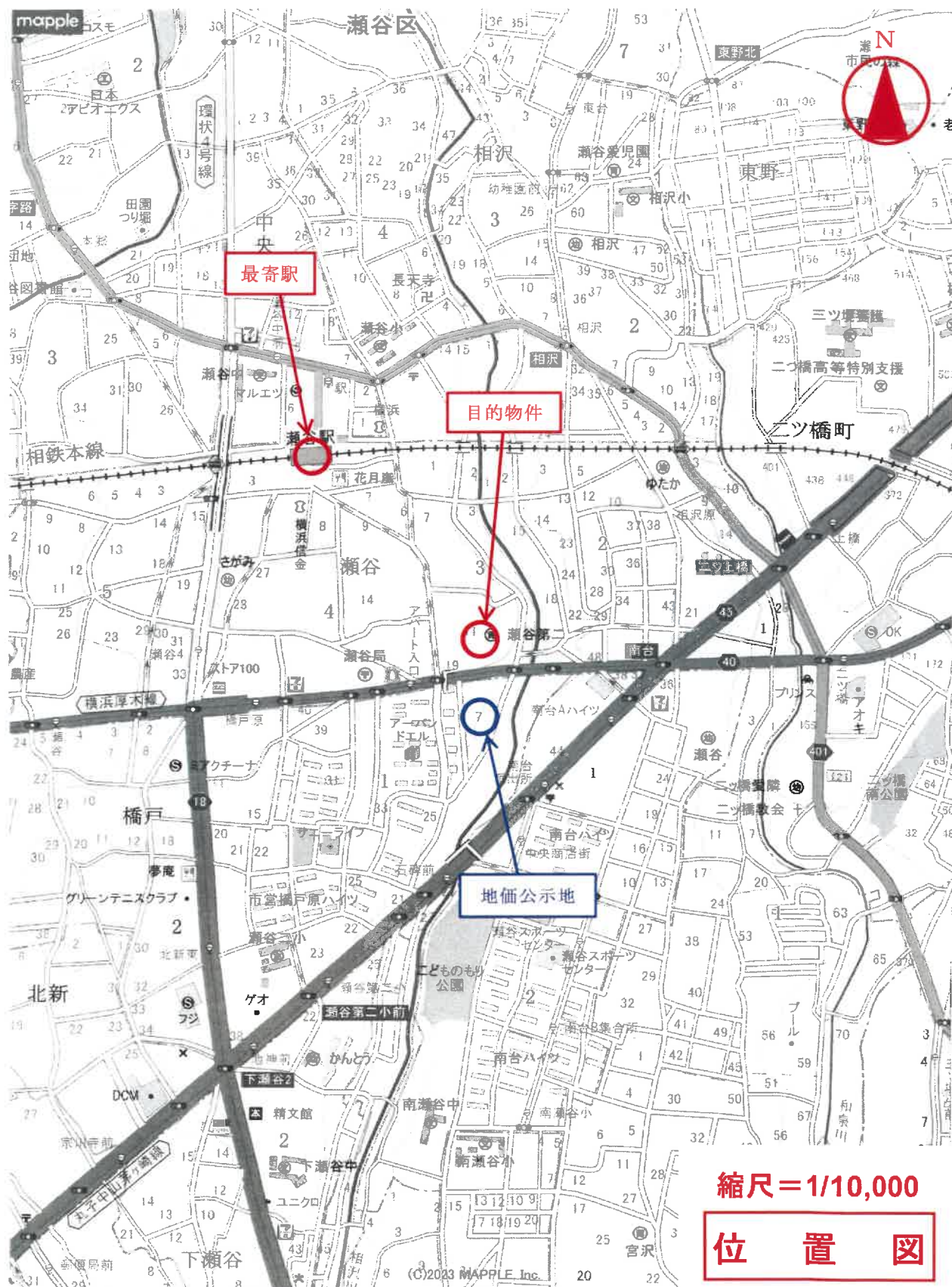
位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

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





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

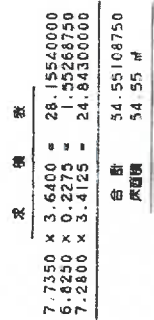
建各階平面圖

家庭番号 10番37

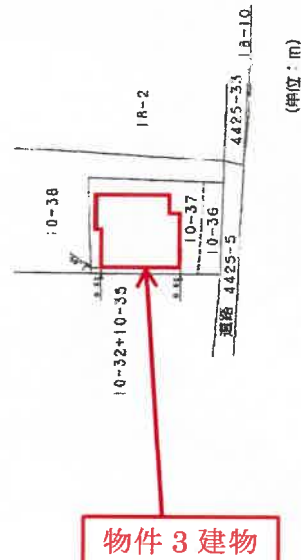
横滨市瀬谷区瀬谷三丁目10番地37



2. 題



32



## 建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

作者

91 (制作日)

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

# 建物間取図

1階



2階



3階

