

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 2 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	25,540,000 20,432,000	一括	5,108,000	193,031	0
1	8,600,000				
2	2,460,000				
3	14,480,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1976番1

地 目 宅地

地 積 459.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1975番1

地 目 宅地

地 積 131.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷1976番地1

家屋 番号 1976番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 163.54平方メートル
2階 77.18平方メートル

共有者 B 持分20分の18

共有者 A 持分20分の2

物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1976番1

地 目 宅地

地 積 459.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1975番1

地 目 宅地

地 積 131.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷1976番地1

家屋 番号 1976番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 163.54平方メートル
2階 77.18平方メートル

共有者 B 持分20分の18

共有者 A 持分20分の2

令和7年(ケ)第148号
令和7年6月5日受理
令和7年7月9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1 9 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 9 . 3 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1 9 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 4 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷 1 9 7 6 番地 1

家屋 番号 1 9 7 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 3 . 5 4 平方メートル
2 階 7 7 . 1 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 0 分の 1 8

共有者 A 持分 2 0 分の 2

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・2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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(B) 上記の者らが物件1土地及び同2土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「執行官の意見」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本建物は、私と私の夫と子供が居住しています。 夫のBは、本建物の共有者です。 2 本建物は、経年相応の傷み等はあると思いますが、水回り等に不具合な所はありません。 雨漏りはありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 猫を2匹室内で飼っています。各所に猫の引っ掻き傷があります。 5 増改築等はしていません。 6 隣地との境界のトラブル等はありません。 7 債務者となっている株式会社アートプランの本店所在地が、本建物の住所地になっていますが、本建物1階の洋室1を同社の事務所として使用しています。 私の夫が上記会社の代表者になっています。 上記部屋の使用にあたり、会社との間に契約関係や賃料の授受はありません。 8 物件1土地及び物件2土地は、私が所有者です。 上記土地上に、夫と共有している本建物がありますが、上記土地を使用するにあたり、私と夫との間に契約関係はなく、地代の授受もありません。 9 物件2土地には、株式会社アートプランが所有し、以前、事務所等として使用していた木製物置があります。現在、屋根も落ちてしまい使用していません。 物件2土地を使用するにあたり、私と上記会社との間に契約関係はなく、地代の授受もありません。 10 物件1土地の南西側に道があることは承知していますが、市道かどうかはわかりません。 境界についてはわからないので、敷地の一部になっているかわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物の和室の襖、障子及び壁に猫の引っ掻き傷が認められた。
 - (2) 物件1土地の南西側境界に沿って、公図上、道が存在する。境界は定かではなく、現況は道路形状をしておらず、本建物敷地の一部として使用されているものと思われる。
 - (3) 物件1土地の南側にスチール製の物置が1個、同西側にスチール製の物置が2個ある。また物件2土地の南西側に木製物置（株式会社アートプラン所有の物）が1個ある。
いずれも簡易な基礎はあるものの、土地への定着性が認められないことから、動産と判断した。
- なお、横浜地方法務局戸塚出張所に物件1土地及び同2土地上に存する登記建物を申請したところ、本建物の他、登記建物は存在しない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- (1) 本建物1階の洋室1には、パソコン、プリンター、机、会社関係書類が置かれており、株式会社アートプランが事務所として使用しているものと思われる。
横浜地方法務局相模原支局に対し、履歴事項全部証明書を申請したが、本建物住所地を本店所在地とする「株式会社アートプラン」での法人登記がされていた。
しかし、上記洋室1の入口等に上記会社名の表示等はなく、同室は、一戸建ての一室であり、建物の構造上他の部分から独立して排他的に支配を及ぼしているものとはいえないものと思料する。
 - (2) 物件1土地及び同2土地における本建物共有者Bの敷地利用権原は、同人が本土地を使用するについて、契約関係はなく、地代の授受もないこと、同人が土地所有者Aの夫であるという関係をあわせて考慮すると、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
 - (3) 物件2土地上には、株式会社アートプランが所有する木製物置（動産）が存するが、同土地を使用するにあたり、契約関係はなく、地代の授受もないことは、関係人の陳述のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、物件1土地及び同2土地北側に接する道は、市道である。

(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 6月 9日(月) 13:50-14:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 6月12日(木) 15:30-15:35	電話聴取(携帯電話)	所有者Aから電話・事情聴取(日程調整)
令和7年 6月26日(木) 15:00-15:03	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書及び履歴事項全部証明書交付申請
令和7年 6月30日(月) 12:31-12:35	横浜地方法務局 戸塚出張所	要約書交付申請
令和7年 6月30日(月) 14:50-15:50	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 所有者Aと面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

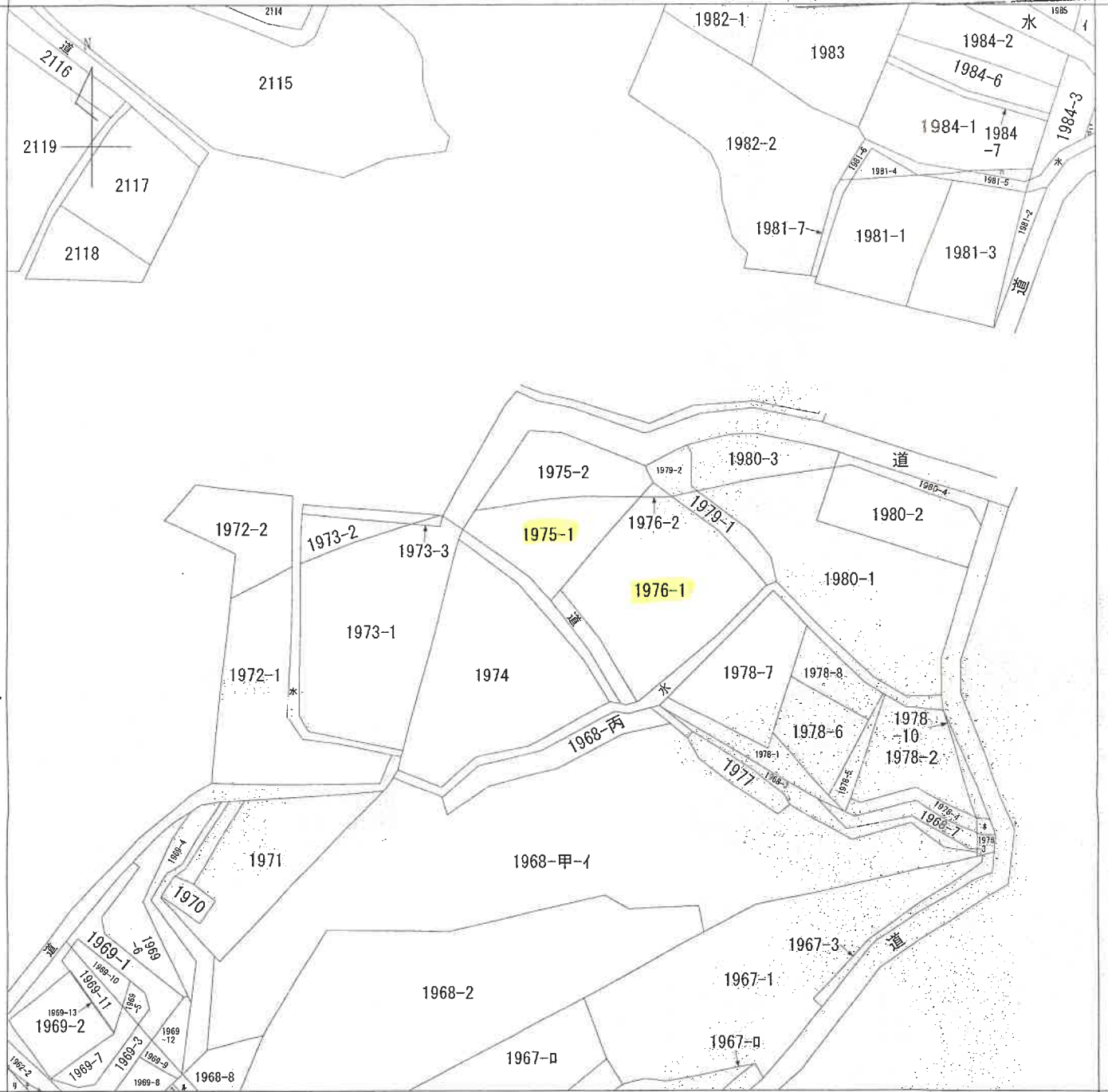
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1986-5 ハ 1984-5 ホ 1978-9 ト 1962-14 リ 1962-16 ル 1968-5
ロ 1984-8 ニ 1984-4 ヘ 1968-6 チ 1962-18 ス 1962-3



(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	横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷					地番	1975番1		
出力縮	1/600	精度区		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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年5月8日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：40-3

(1/1)

(6 枚目)



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。

(横浜地方支務局戸籍出張所管轄)

令和7年5月8日

横浜地方支務局川崎支局

登記官

(7 枚目)

172579

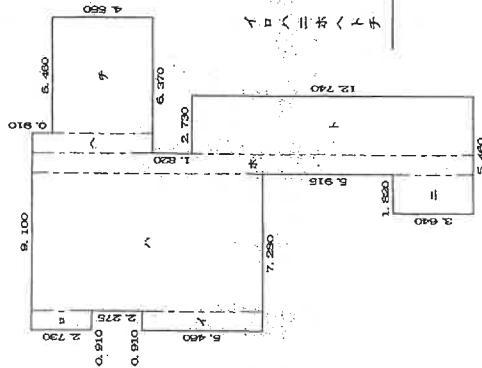
各階平面図

建物図面図

家屋番号 1976番1

建物の所在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷1976番地1

1 階

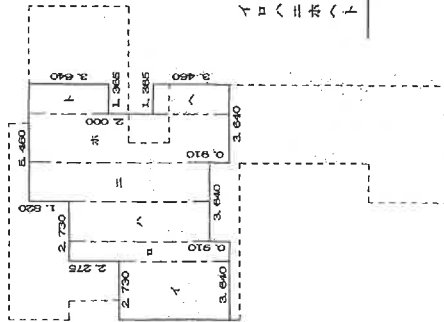


求積表

イ	5.460 x	0.910	=	4.968600
ロ	2.730 x	0.910	=	2.484300
ハ	10.465 x	6.370	=	66.662050
ニ	3.640 x	1.820	=	6.624800
ホ	20.020 x	0.910	=	18.218200
ヘ	5.460 x	0.910	=	4.968600
ト	12.740 x	2.730	=	34.780200
チ	4.550 x	5.460	=	24.843000

合計 163.549750
床面積 163.54 m²

2 階



求積表

イ	5.005 x	2.730	=	13.663650
ロ	7.280 x	0.910	=	6.624800
ハ	6.370 x	1.820	=	11.593400
ニ	8.190 x	1.820	=	14.905800
ホ	9.100 x	2.275	=	20.702500
ヘ	3.460 x	1.365	=	4.722900
ト	3.640 x	1.365	=	4.968600

合計 77.181650
床面積 77.18 m²

(単位:m)

作製者

縮尺 1/250

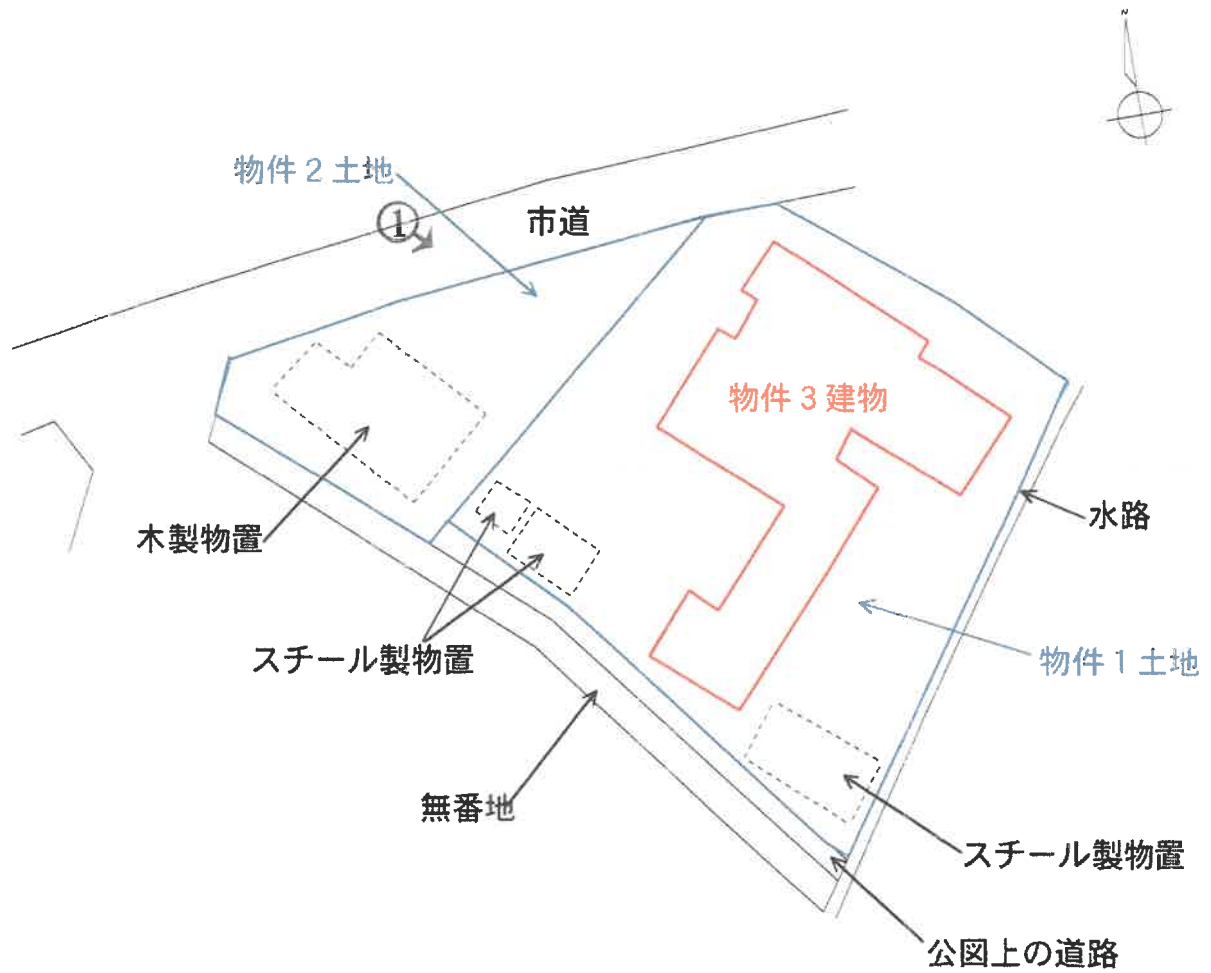
申請人

縮尺 1/500

平成 19 年 6 月 4 日 登記

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

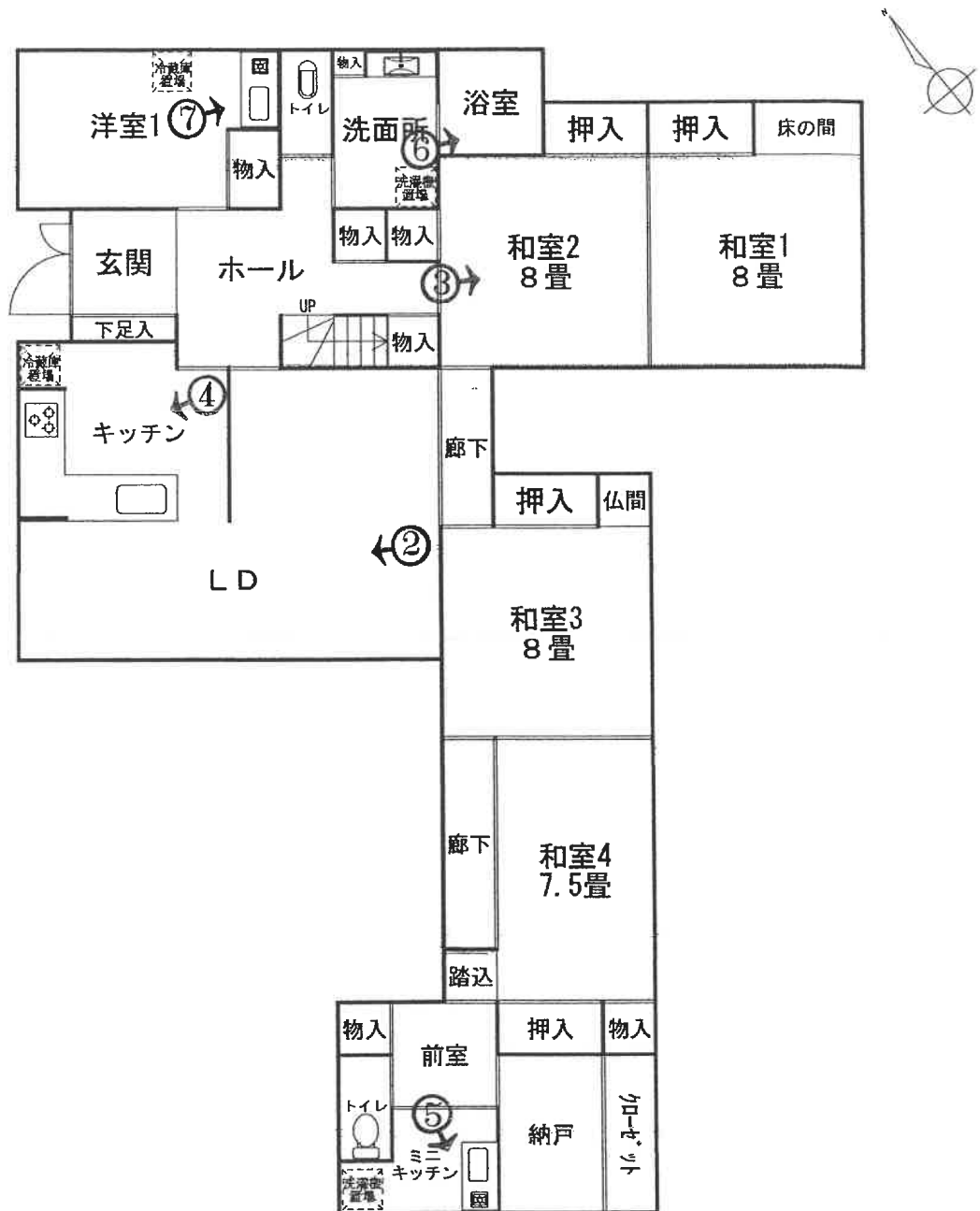
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階

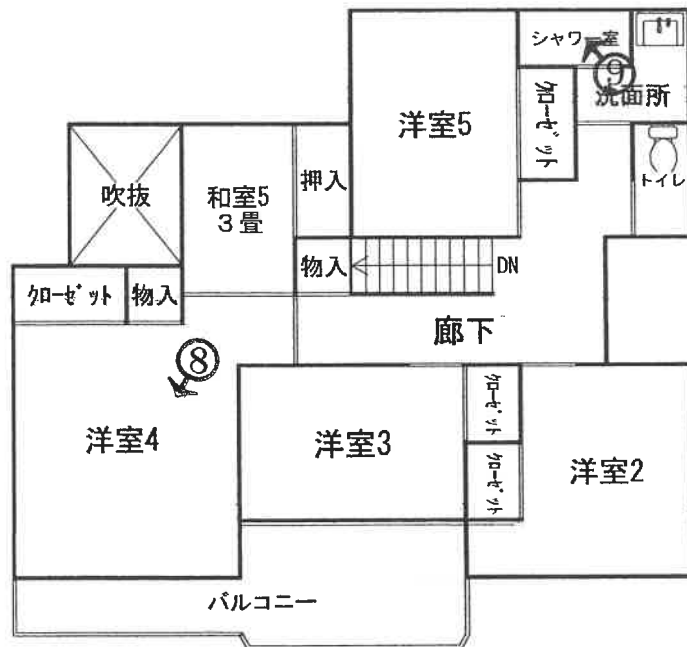


令和7年(ケ)第148号

←○は写真撮影位置・方向

間取図

2階



令和7年(ケ)第148号

←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況－和室1・和室2(1階)



④ 建物内の状況－キッチン(1階)



⑤ 建物内の状況ーミニキッチン(1階)



⑥ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑦ 建物内の状況－洋室1:ミニキッチン(1階)



⑧ 建物内の状況－洋室4(2階)



⑨ 建物内の状況－シャワー室(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 148 号
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 12 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金25,540,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金8,600,000円
物 件 2（土地）	金2,460,000円
物 件 3（建物）	金14,480,000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、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 番号	登 記	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 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1976番1

地 目 宅地

地 積 459.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷

地 番 1975番1

地 目 宅地

地 積 131.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷1976番地1

家屋 番号 1976番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 163.54平方メートル
2階 77.18平方メートル

共有者 B 持分20分の18

共有者 A 持分20分の2

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	J R横須賀線「東戸塚」駅の西方2.4km（道路距離） 最寄バス停「さかえ橋」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や作業所等の混在する市街化調整区域内の地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 50% ※特記事項欄参照 80% ※特記事項欄参照 なし 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	物件1：459.36㎡、物件2：131.45㎡ 合計：590.81㎡ ほぼ台形 間口約27m、奥行約30m（最深部） 北側道路面とほぼ等高であり、地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	北側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第43条第2項の道路状空地）とほぼ等高に約27m接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用している。） あり
特記事項	◇北側道路部分（1975番2、1976番2、1979番2）は何れも横浜市所有の土地であるが、調査時点において道路区域線図や道水路等境界明示図に当該部分を道路区域としたものはない。しかし、当該部分を横浜市が管理していること（横浜市戸塚土木事務所調べ）や、現況の利用状況等を考慮し、本件では上記のとおり市道と表示した。 ◇公図上、物件1土地の南西側境界に沿って道が存在する。境界が定かではないことから詳細は不明であるが、現況は道路形状をしておらず、本件建物敷地の一部として利用されているものと思われる。なお、当該部分は市道認定はなされているものの、建築基準法上の道路扱いはされていない。 ◇境界の争いはないとのことである。 ◇物件1土地の南側及び西側にスチール製の物置が計3個あり、物件2土地の南西側にも木製の物置が1個ある。いずれも簡易な基礎はあるものの、土地への定着性が認められないことから、建物	

特 記 事 項	ではなく動産と判断した。 ◇本件土地は市街化調整区域内にあるため、横浜市開発審査会提案基準第4号の「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置」として建築許可を取得し、平成5年12月に物件3建物が新築されている。建築計画概要書によると、敷地面積は340.57㎡の記載があり、検査済証も交付されている。 ◇平成8年11月に増築され、この時に横浜市開発審査会提案基準第26号の「旧既存宅地」の認定を受け、現状の物件3建物が存在している。この増築の建築計画概要書には、敷地面積が590.45㎡の記載があり、物件1、2土地は市街化調整区域内の宅地性のある土地となっている。なお、増築の検査済証は交付されていない。 ◇上記のとおり、宅地性のある土地であることから、物件1、2土地は建物の再建築が可能であり、土地の分割利用も可能である。 ◇本件土地は地積測量図がなく、縄延びや縄縮みが生じている可能性がある。 ◇市街化調整区域内は、一般的に建蔽率：50%、容積率：80%に指定されるが、本件敷地は沿道区域（幹線道路沿い50mの区域）に所在すると考えられ、建蔽率：60%、容積率：200%に指定されるものと思われる。 ◇物件1、2共に、所有者はAである。 ◇物件3建物の共所有者Bの敷地利用権原は、使用借権と史料される。
---------	---

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 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成5年12月4日新築（登記記載） 平成8年11月1日増築（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗、タイル等
	内 壁	ビニールクロス、京壁塗等
	天 井	ビニールクロス、化粧合板張等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×3、浴室、シャワー室、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：163.54㎡、2階：77.18㎡ 延べ：240.72㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	10LDK＋ミニキッチン＋納戸 （附属資料「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6月30日内部立入調査 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇室内で猫を2匹飼っている。 ◇和室の襖、障子及び壁などに、引っ掻き傷や剥がれが見られた。 ◇築後32年経過しており、目に見えない部分に経年劣化が生じている可能性がある。 ◇物件3建物は、前記のとおり新築時に検査済証の交付を受けているものの、増築時には検査済証の交付を受けていない。 ◇共有者 B 持分20分の18 共有者 A 持分20分の2	

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 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	111,000	85	94,400	×459.36	×0.9	= 39,030,000
		100				
2	111,000	85	94,400	×131.45	×0.9	= 11,170,000
		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。

公示地 横浜戸塚-33

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 176,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{160} & = & 111,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個 別 格 差：規模、形状等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3 (建物)

目的建物は建築後約 32 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 270,000 円と査定）の 3%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 240.72	× 0.03	= 1,950,000

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 敷土地利用権等価格

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	39,030,000	×	0.55	法定地上権 = 21,470,000
2	11,170,000	×	0.55	法定地上権 = 6,140,000
合 計				= 27,610,000

(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	39,030,000	－ 21,470,000		× 0.7	× 0.7		= 8,600,000
2	11,170,000	－ 6,140,000		× 0.7	× 0.7		= 2,460,000
3	1,950,000	＋ 27,610,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 14,480,000
一括価格 (合計)							= 25,540,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：需要者が極めて限定される調整区域内の規模の大きい土地建物であり、南西側の境界に不明な点があること、縄伸びや縄縮みの可能性があることなどを考慮し、市場性修正を-30%と判定した。

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. 公示地価格 横浜戸塚-33

所 在：横浜市戸塚区名瀬町 778 番 5

価 格：176,000 円／m²

位 置：J R 横須賀線「東戸塚」駅約 1.6 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：190 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 6.5m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：中小規模一般住宅等が多い傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 25,293,280 円

物件 2 7,237,899 円

物件 3 4,782,348 円

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写

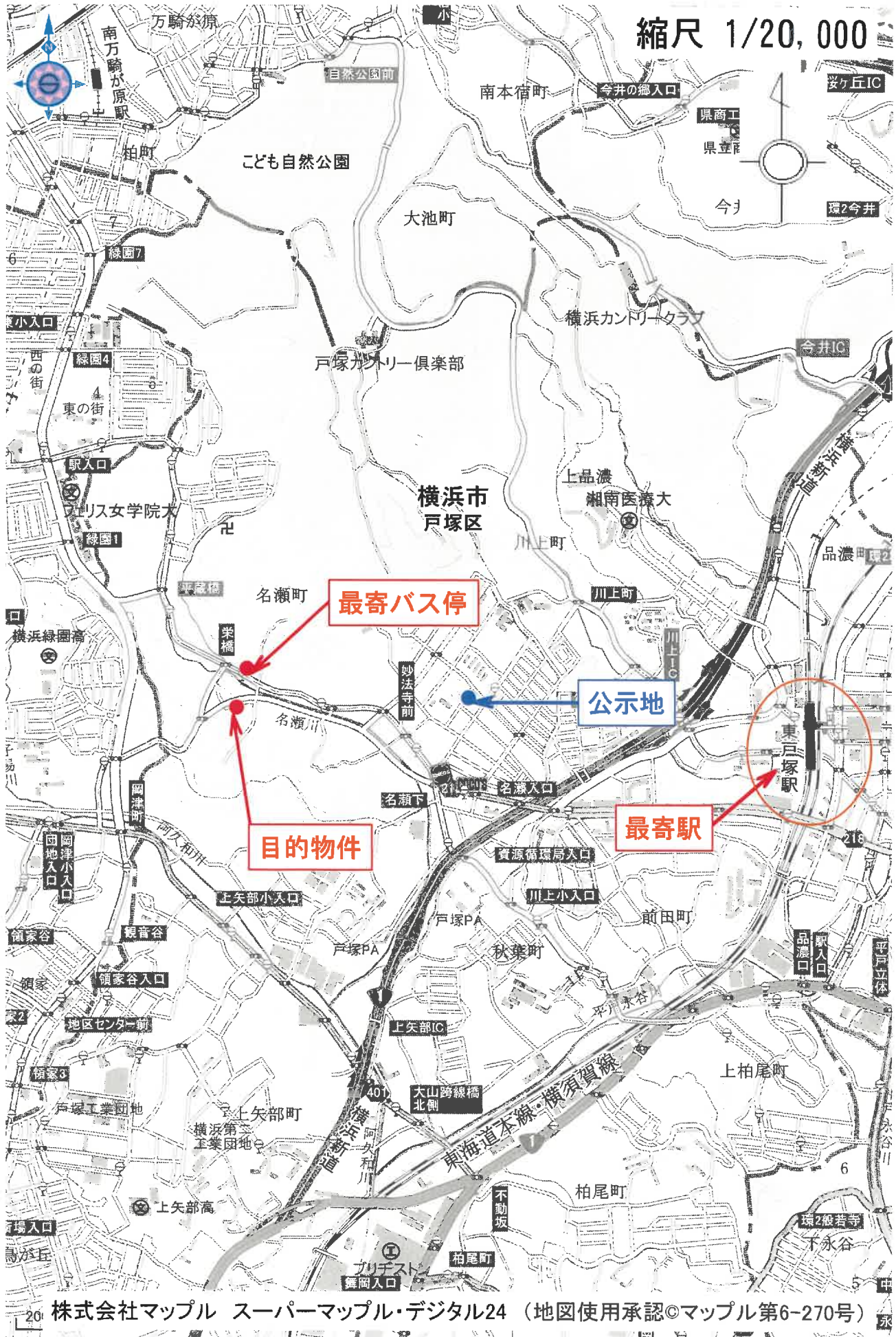
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

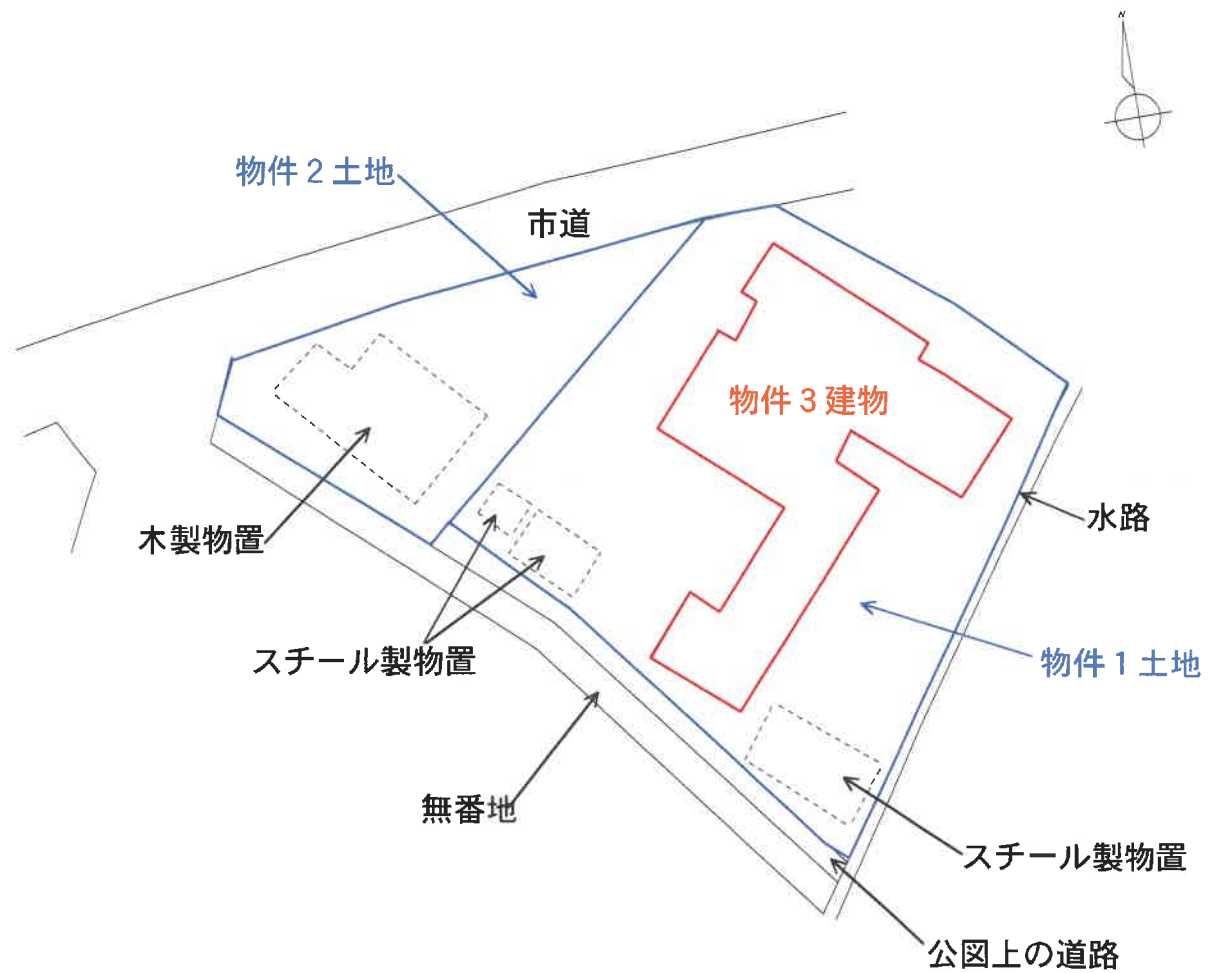
位置図

縮尺 1/20,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

土地建物位置関係図



登記年月日：平成19年6月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局戸塚出張所管理)

令和7年5月8日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

172579

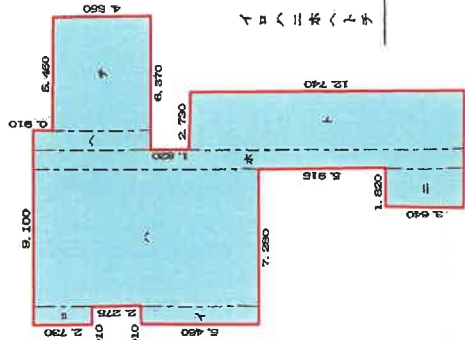
各階平面図

家屋番号 1976番1

建物図面
各階平面図

建物の所在 横浜市戸塚区名瀬町字平蔵谷1976番地1

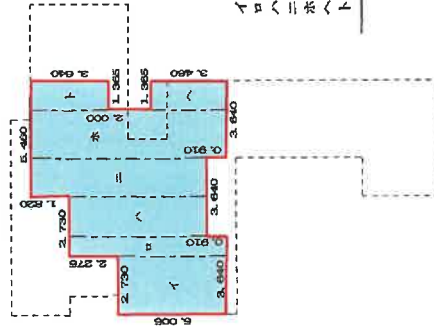
1 階



求積表

イ	5,460 × 0.910	=	4,968,600
ロ	2,730 × 0.910	=	2,484,300
ハ	10,465 × 6.370	=	66,662,050
ニ	3,640 × 1.820	=	6,624,800
ホ	20,020 × 0.910	=	18,218,200
ヘ	5,460 × 0.910	=	4,968,600
ト	12,740 × 2.730	=	34,780,200
チ	4,550 × 5.460	=	24,843,000
合計			163,549,750
床面積			163.54 m ²

2 階



求積表

イ	5,005 × 2.730	=	13,663,650
ロ	7,280 × 0.910	=	6,624,800
ハ	6,370 × 1.820	=	11,593,400
ニ	8,190 × 1.820	=	14,905,800
ホ	9,100 × 2.275	=	20,702,500
ヘ	3,460 × 1.365	=	4,722,900
ト	3,640 × 1.365	=	4,968,600
合計			77,181,650
床面積			77.18 m ²



物件3 建物

物件2 土地

物件1 土地

(単位:m)

作製者

日(作製)

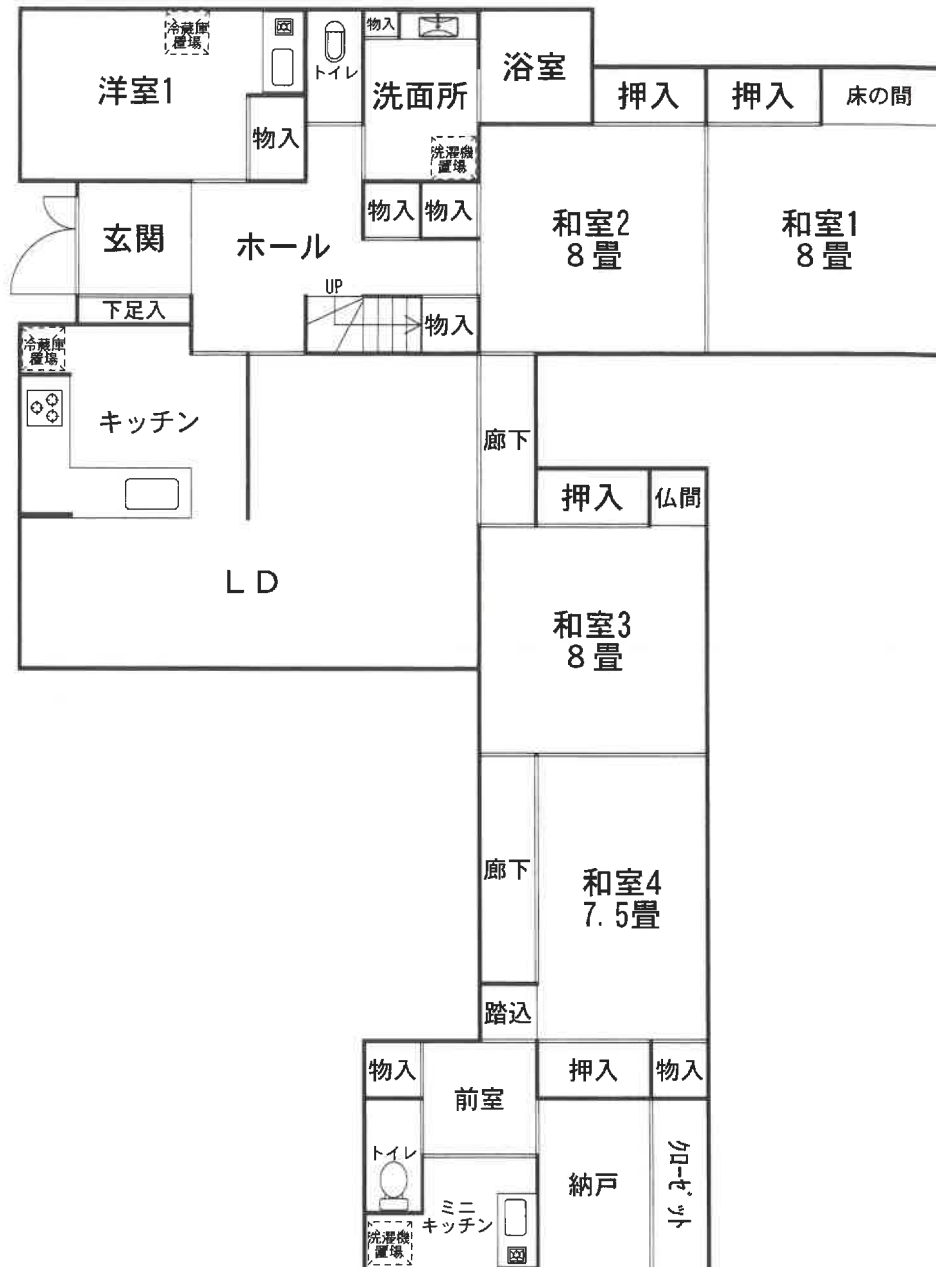
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

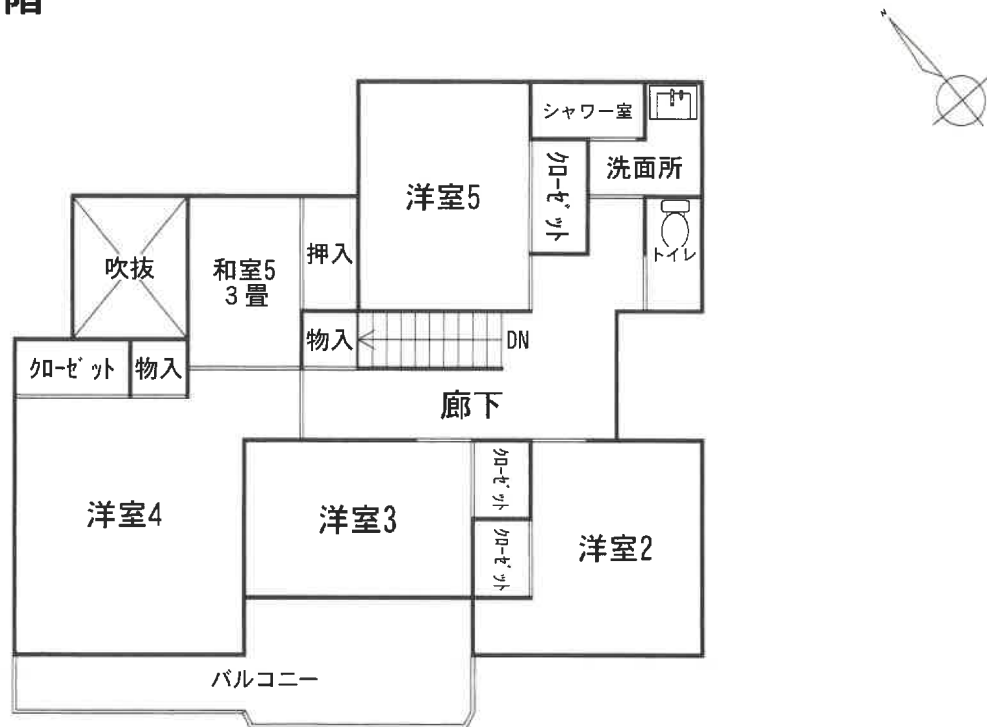
1 階



令和7年（ケ）第148号

間 取 図

2 階



令和7年(ケ)第148号