

令和7年(ケ)第129号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

今回の売却は、物件1, 3のみの売却となります。

資料にはその他の物件についての記載もありますが、その他の物件は売却しませんので、入札の際はご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月16日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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18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	35, 230, 000 28, 184, 000	一括	7, 046, 000	196, 397	48, 321
1	12, 260, 000				
3	22, 970, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市磯子区杉田五丁目
 - 地 番 4 8 8 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 5 7 . 5 5 平方メートル

- 3 所 在 横浜市磯子区杉田五丁目 4 8 8 番地 2
 - 家屋 番号 4 8 8 番 2 の 2
 - 種 類 居宅 倉庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 6 4 . 8 0 平方メートル
 - 2 階 6 4 . 8 0 平方メートル
 - 3 階 6 4 . 8 0 平方メートル

(現況)

 - 種 類 居宅 倉庫 事務所 作業所
 - 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 約 1 5 4 平方メートル
 - 2 階 約 1 5 4 平方メートル
 - 3 階 約 8 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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】

- ・増田アーツ&クラフツ株式会社が、1階及び2階の事務所、作業所、倉庫を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その余の部分を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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号488番2）の登記が存在する。

《 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 横浜市磯子区杉田五丁目
 - 地 番 488番2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 257.55平方メートル

- 3 所 在 横浜市磯子区杉田五丁目488番地2
 - 家屋 番号 488番2の2
 - 種 類 居宅 倉庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 - 床 面 積
 - 1階 64.80平方メートル
 - 2階 64.80平方メートル
 - 3階 64.80平方メートル

(現況)

 - 種 類 居宅 倉庫 事務所 作業所
 - 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 - 床 面 積
 - 1階 約154平方メートル
 - 2階 約154平方メートル
 - 3階 約83平方メートル

令和 7 年(ケ)第 129 号
令和 7 年 5 月 26 日受理
令和 7 年 7 月 1 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 横浜市磯子区杉田五丁目
 地 番 488番2
 地 目 宅地
 地 積 257.55平方メートル

- 2 所 在 横浜市磯子区杉田五丁目488番地2
 家屋 番号 488番2
 種 類 事務所 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 90.59平方メートル

- 3 所 在 横浜市磯子区杉田五丁目488番地2
 家屋 番号 488番2の2
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 64.80平方メートル
 2階 64.80平方メートル
 3階 64.80平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区杉田五丁目1番26号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に後記物件3建物を所有し、占有している 登記記録上存在する下記物件2建物は現況存在しない		
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2 ※ 現況滅失しており存在しない（執行官の意見参照）		
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 { 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建 物	物件 3
種類，構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：居宅 倉庫 事務所 作業所 ☒ 構 造：鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 ☒ 床面積：1 階 約 1 5 4 平方メートル 2 階 約 1 5 4 平方メートル 3 階 約 8 3 平方メートル
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（増田アーツ&クラフツ株式会社） 建物所有者が本建物の玄関に至る外階段，2 階（玄関，ホール，納戸（1），3 階への階段部分），3 階，屋上へ至る外階段，屋上を住居として使用し，その他の者が 1 階，2 階（前記を除く倉庫部分）を倉庫 事務所 作業所として占有している ☒ 「執行官の意見」のとおり
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

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 物件3建物の住居部分には、私と娘が住んでいます。 2 その他の部分については現在営業はしていませんが、息子のBが代表をしている増田アーツ&クラフツ株式会社の荷物が置いてあります。 3 居宅部分で猫を飼っています。 (令和7年6月2日聴取)
■ B (債務者会社代表者兼 物件3建物、倉庫・ 事務所・作業所部分 占有者代表者)	1 倉庫・事務所・作業所部分は元々亡父が代表をしていてその後、私が代表を務めた債務者会社で使用していましたが、2016年までに廃業し、その後、増田アーツ&クラフツ株式会社が使用していましたが、現在は、増田アーツ&クラフツ株式会社も営業をしておらず、その荷物が置かれている状況です。 2 前記1の部分を使用するに際し、所有者と代表者である私は親子関係のため、賃料の支払いや使用期限の定めなどありません。 3 物件3建物にソーラーパネルも屋根裏収納ありません。雨漏りは主に南側でしています。 4 物件3建物が今の現況になったのは、20年くらい前だと思います。物件2建物は取り壊しています。今ある倉庫・作業所部分も母(所有者A)の所有物です。 5 物件1土地に北東側の南端で接している道へは物件1土地から出入りが出来ません。物件1土地と道路との間にある金属フェンスが設置してあるブロック塀の部分は物件1、3所有者のものではありません。 6 物件3建物の一部についてアスベストが使用されていると聞いています。 7 機械類としては焼窯と荷物用エレベーターくらいです。焼窯は増田アーツ&クラフツ株式会社の物です。 (令和7年6月10日聴取、同月25日電話聴取)
■ A (所有者)	洋室部分は主に娘が使用しているのですが、鍵が掛かっているため現在立ち入れません。後日をお願いします。 (令和7年6月10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。増田アーツ&クラフツ株式会社の倉庫・事務所・作業所部分の占有権原は関係人の陳述から期限の定めのない使用貸借契約によるものと認めた。また、作業所部分は主に商品が並べられている棚が多数箇所を占めており、機械類としては、前記のとおり焼窯と荷物用エレベーター程度しか存在せず、工場と認められるものではなかった。
- 2 物件2建物は、登記記録上、種類：事務所 作業所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：90.59平方メートルとなっており、課税上は、床面積のみが73.21平方メートルとなっている。ただし、現況、物件1土地上に物件2と同じ登記、課税上の構造を有する建物は存在しない。関係人の陳述からも物件2建物は滅失して現存しないものとして報告する。なお、物件2建物の跡には鉄骨造2階建ての建物が建っている（未登記）。同未登記建物部分は、物件3建物と1階作業所部分が一体となっており、2階倉庫部分も物件3建物と繋がっている。また、関係人の陳述によれば、同未登記建物部分の所有者もAである。以上の状況から、物件2建物の跡に存在する2階建ての未登記建物部分については物件3建物の増築として報告する。
- 3 物件3建物の居宅部分とその他の部分は内部で行き来が出来ない構造である。居宅部分は外階段の2階に玄関が存在する。
- 4 評価人の調査によると物件1土地は、南西側、北東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。ただし、北東側道路と物件1土地との間にブロック塀が存在しており、物件1土地から北東側市道への出入りは出来ない。
- 5 関係人の陳述にあるとおり物件3建物には複数の雨漏り跡が見られたほか、外壁にも雨染みのようなものが見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

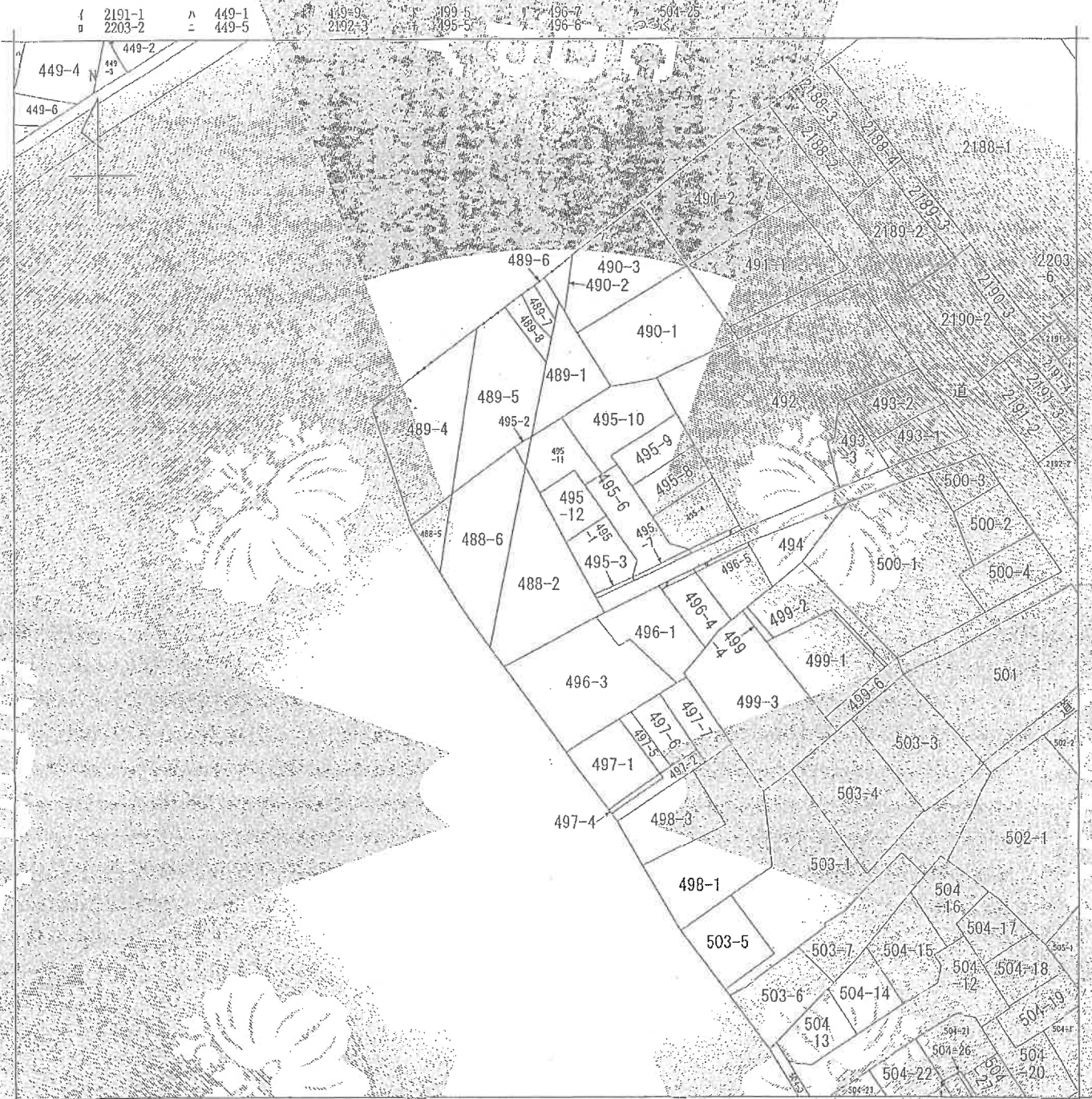
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月30日(金) 13:17-13:32	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年6月2日(月) 15:25-15:50	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年6月5日(木) 15:00-15:40	横浜市償却資産課	債務者会社償却資産調査(該当なし)
令和7年6月10日(火) 8:45-10:56	目的物件所在地	所有者及び債務者会社代表者兼物件3建物、倉庫・事務所・作業所部分占有者代表者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査(洋室を除く) [評価人同行]
令和7年6月10日(火) 15:52-16:06	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
令和7年6月12日(木) 16:55-17:00	目的物件所在地	所有者と面談 物件3建物洋室部分立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年6月25日(水) 17:38-17:42	電話聴取	債務者会社代表者兼物件3建物、倉庫・事務所・作業所部分占有者代表者から事情聴取

(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

2面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明細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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	横浜市磯子区杉田五丁目				地番	488番2			
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			
作成年月日				備考・付年月日(原図)		補記事項	国土台帳附属地図			

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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年3月13日

横浜地方法務局

登記官

地図整理番号：M53193

(1/2)

(? 枚目)

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 504-5
7 504-11

くろくろ



くろくろ

くろくろ



くろくろ

登記年月日：昭和47年12月18日

154210

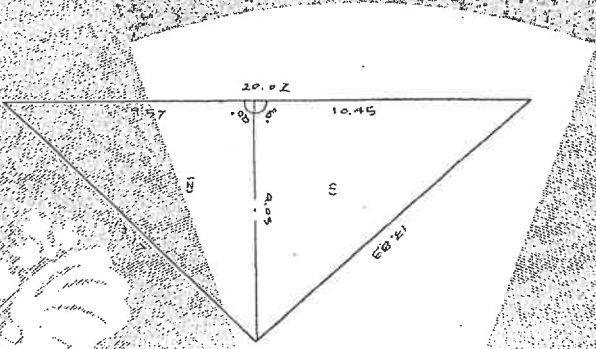
建物平面図面図面
建物階層
499-2
建各階平面図面図面

建物所在地
千葉県千葉市中央区新大塚1-1-1
（千葉県千葉市中央区新大塚1-1-1）

各階平面図

建物図面

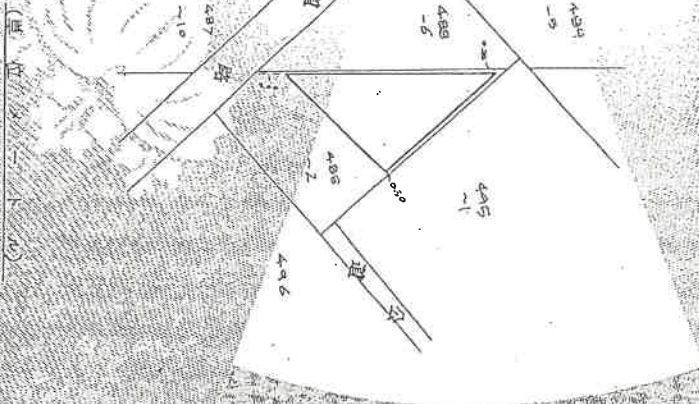
※ 物件2建物（滅失として報告）



床面積

$10.45 \times 12.93 = 135.304$
 $10.45 \times 12.93 = 135.304$

合 計 90.590
90.590



縮尺 1/200 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和47年12月18日
作成者
作成日

申請人

昭和四十七年十二月十八日

（9 枚目）

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

154209

橫濱地方事務局

※図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

महाराष्ट्र

四時廣集六經圖

(10枚目)

中 請 人

建物図面

各階面図

杉田五丁田

物 面
建 面
各 面

中 特 別 展 示

78-2-2

488-22-2 吡啶 吡啶

運物の所在
本町105番地1
1988年12月

1.2.3 階	同型

積面 1.2.3階床

00879 = 0064027

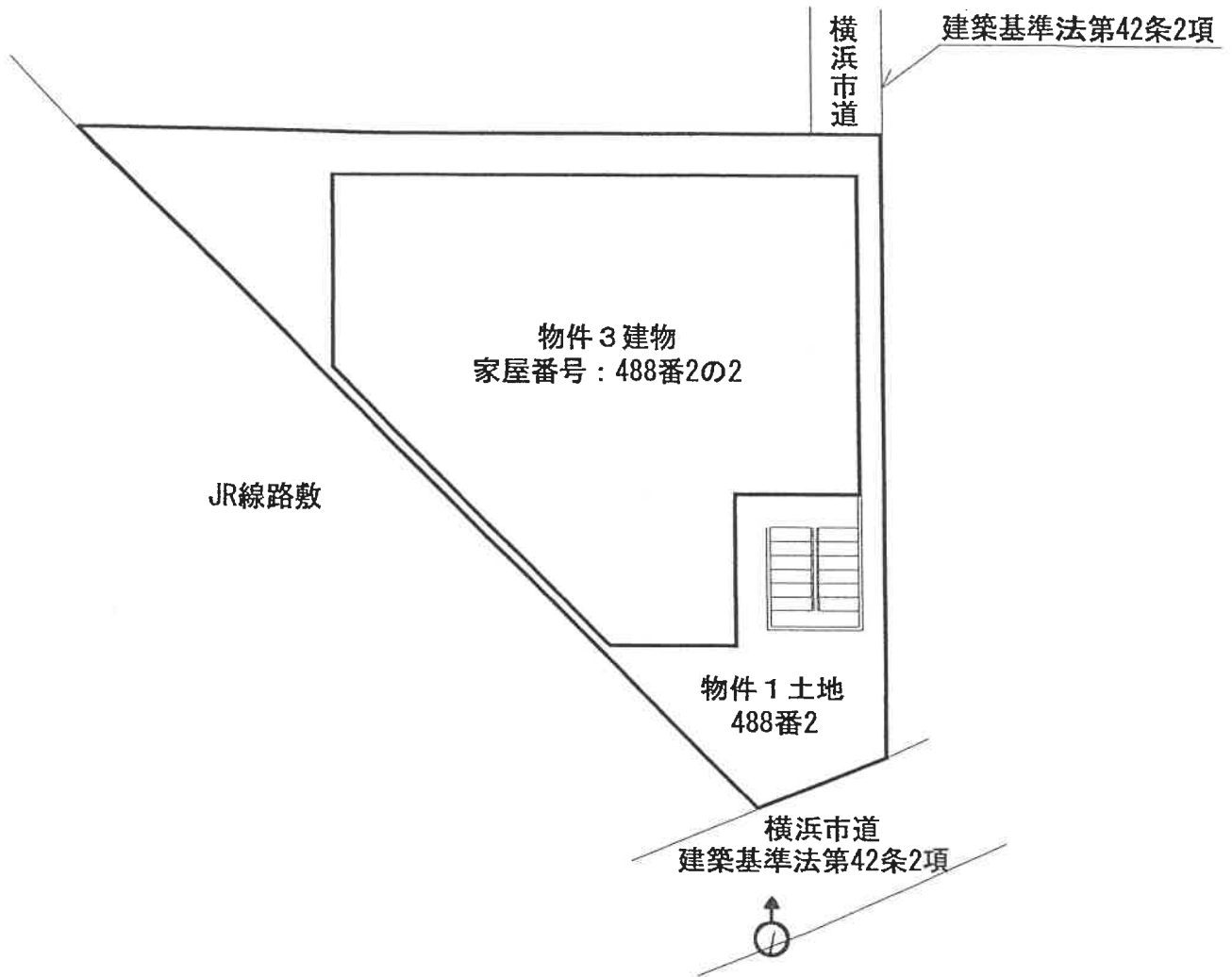
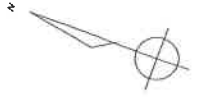
648042

(風位×丁アム)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

$$\frac{R}{1} \times \frac{1}{200} = \frac{1}{500}$$

○は写真撮影位置・方向
土地建物位置関係図



※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない

建物間取図

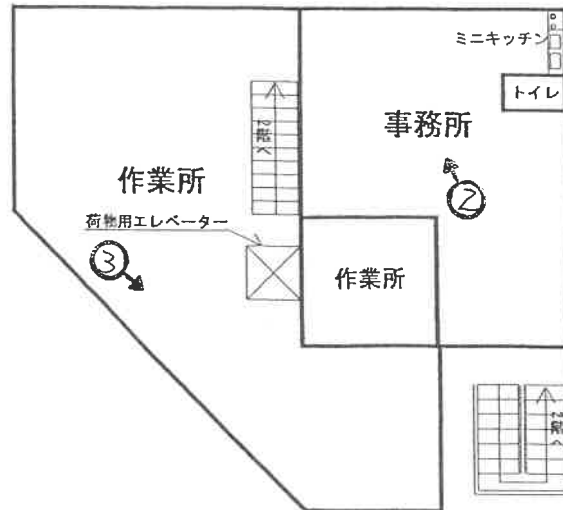
○は写真撮影位置・方向



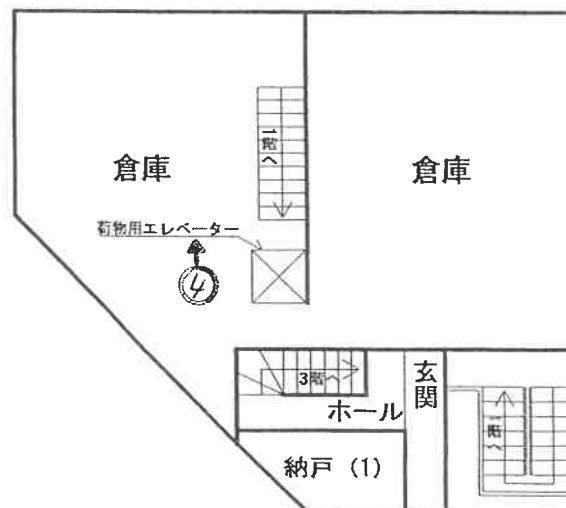
物件 3

家屋番号：488番2の2

1階



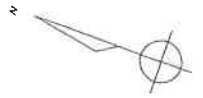
2階



3階



←○は写真撮影位置・方向
建物間取図



R階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 129 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 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 35,230,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 12,260,000円
物 件 2（建物）	—
物 件 3（建物）	金 22,970,000円

- ① 一括価格は、物件 1、3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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		滅失しており存在しない
3		住居表示 杉田五丁目1番26号 種類 居宅 倉庫 事務所 作業所 構造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 床面積 1階約154㎡ 2階約154㎡ 3階 約83㎡
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 | 横浜市磯子区杉田五丁目 |
| | 地 番 | 488番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田五丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2 |
| | 種 類 | 事務所 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 90.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田五丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.80平方メートル
2階 64.80平方メートル
3階 64.80平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR根岸線「新杉田」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%（※特記事項②参照） 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	257.55㎡（※特記事項③参照） ほぼ台形 南西側間口約3.5m、奥行約16m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約3.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約3.5m、北東側幅員約2.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約2.8m、それぞれ接面（※特記事項④参照）。	
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。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 全ての境界標は確認出来なかったが、現況、公図等から登記数量を採用した。 ② 道路幅員による基準容積率は160%となる。 ③ 要セットバック部分（全体敷地の約1%）を含む。 ④ 北東側市道と目的土地との間にブロック塀が設置されており、目的土地から出入りは出来ない。 ⑤ 西側でJR線路敷（高架）に隣接している。	

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	昭和48年4月18日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付塗装等
	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：約154㎡、2階：約154㎡、3階：約83㎡ 延べ約391㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅 倉庫 事務所 作業所
	間 取 り	居宅、倉庫、事務所、作業所（附属資料「建物間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年6月10日、12日内部立入調査 建物所有者であるAが本建物の玄関に至る外階段、2階（玄関、ホール、納戸（1）、3階への階段部分）、3階、屋上へ至る外階段、屋上を居宅として使用し占有するほか、増田アーツ&クラフツ株式会社が1階、2階（前記を除く倉庫部分）を倉庫、事務所、作業所として使用し占有している（占有権原は使用貸借）。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。但し、増築部分については検査済証未発行である。 ② 関係人の陳述によると、平成17年頃に物件2の跡地部分及び物件3の南西側部分について増築をしており、当該増築部分についてもAが所有者であるとの事である。令和7年度家屋課税台帳登録事項証明書によると、物件2について、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建として課税されているが、現況（鉄骨造）と異なっており、陳述内容等も踏まえ、物件2建物は滅失し、当該跡地部分等に物件3建物が増築されたもの	

	として本件評価の対象とした。 ③ Bからの陳述によると、屋上の防水修繕工事は実施しているが、各所雨漏りが存在するとの事である。現地調査において3階和室等の天井及び内壁面に損傷及び変色箇所を確認した。また屋上の外観調査を踏まえ、屋上床面の四隅に雨水排水管は無く、北東側の床面に雨水集水口が設置され、外壁面を雨水管が貫通して豎管が配置されており、これら設備仕様上の不具合に起因する可能性も存すると思料される。 ④ Bによると、1階及び2階部分にアスベスト使用建材が存在する旨の陳述を得ている。現地調査において、柱等の目視可能な箇所には吹付けアスベスト等の使用は見られなかったが、目視出来ない箇所の使用可能性について否定出来ない。 ⑤ 1階作業所内には焼窯以外の機械類は見当たらなかった。Bの陳述によると、当該焼窯は増田アーツ&クラフツ株式会社の所有との事である。尚、横浜市役所で調査した結果、本件建物所有者及び増田アーツ&クラフツ株式会社名義での償却資産台帳等の作成はされていない事を確認した。 ⑥ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。また、居宅部分で猫が飼育されている。 ⑦ 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（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	237,000	91 100	216,000	×257.55	×0.90	= 50,070,000

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 横浜磯子－11

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 261,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & = & 237,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地積、形状、要セットバック、線路敷近接等の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）

本件建物は新築後約53年を経過する建物であり、各所不具合等が存在していることからその市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり310,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	310,000	× 391	× 0.05	= 6,060,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1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 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	50,070,000	×	0.65 法定地上権	= 32,550,000

(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 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	50,070,000	－ 32,550,000		× 1.0	× 0.7		= 12,260,000
3	6,060,000	＋ 32,550,000	× 1.0	× 0.85	× 0.7		= 22,970,000
一括価格（合計）							= 35,230,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：アスベストの使用・存在可能性を考慮し、▲15%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. 地価公示価格 横浜磯子-11

所 在：横浜市磯子区杉田4丁目430番6「杉田4-8-50」

価 格：261,000 円/㎡

位 置：JR 根岸線「新杉田」駅より約 350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：143 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西 3.6m 市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートが見られる既存住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 24,947,838 円

物件2（建物） 470,269 円

物件3（建物） 4,437,646 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。）

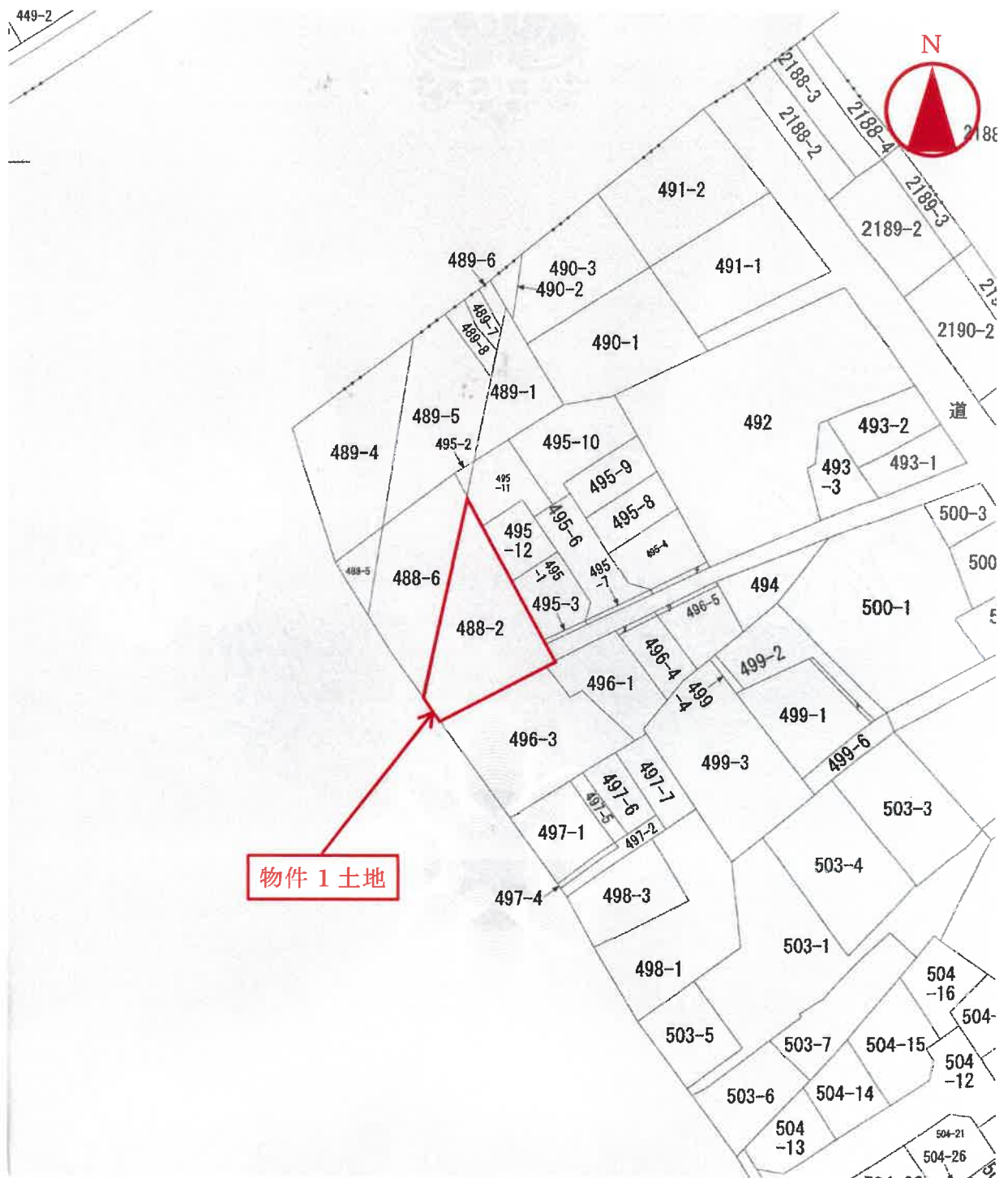
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

縮尺=1/10,000

位置図



物件 1 土地

縮尺 = 1/600

公 図 写

本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

154209

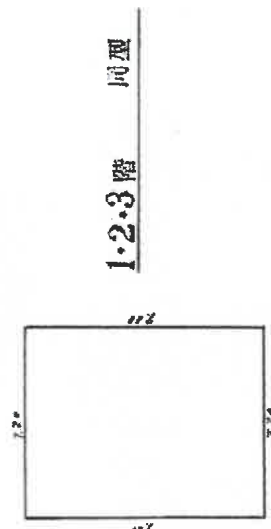
建物図面図面図面

家屋番号	488-2~2
建物の所在	杉田五丁目 488番地2

昭和48年8月7日	作製年月日
作製者	
申請人	

建物図面

各階平面図

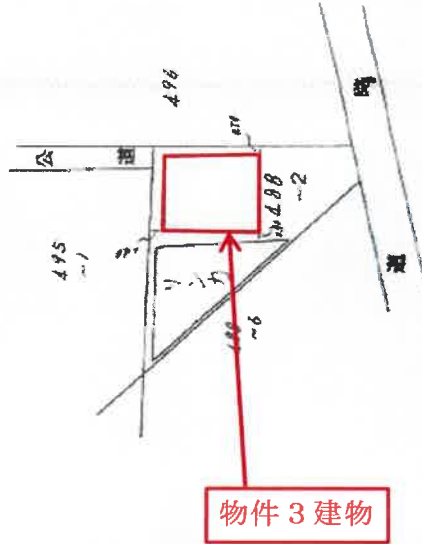


1・2・3階床面積

$$\frac{7.20 \times 12.00}{100} = 64.800$$

$$\underline{\underline{64.80\text{m}^2}}$$

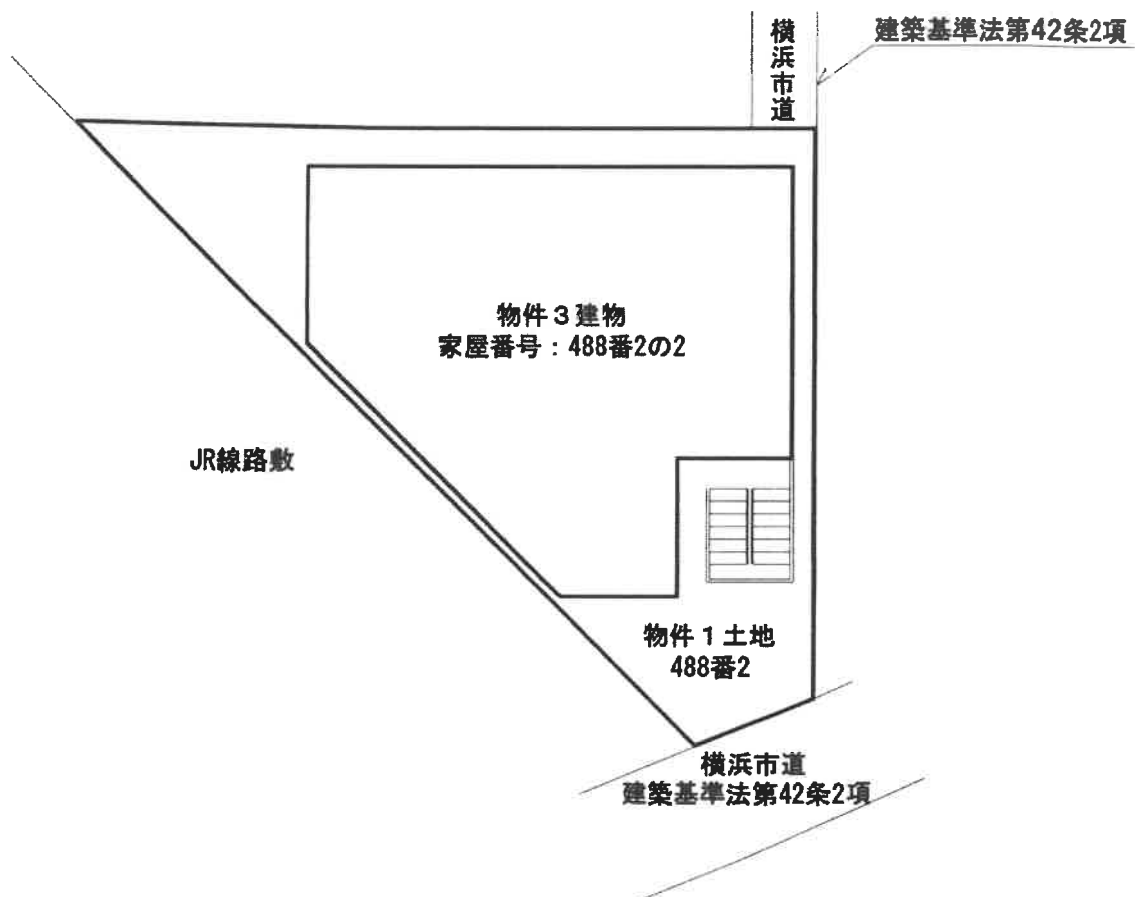
建物図面写



(単位メートル)

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

土地建物位置関係図



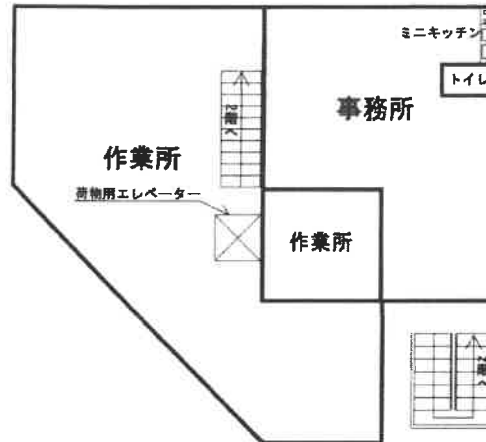
※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない

建物間取図



1階

物件 3
家屋番号：488番2の2



2階



3階



建物間取図



R階

