

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 2月 3日から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3月 2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24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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25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	13,650,000 10,920,000	一括	2,730,000	89,960	24,432
1	2,630,000				
2	520,000				
3	10,500,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又
 地 番 8 8 9 番 4 8
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又
 地 番 8 8 9 番 5 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 7 平方メートル

- 3 所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 8 8 9 番地 4 8
 家屋 番号 8 8 9 番 4 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル
 2 階 3 3 . 4 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル
 2 階 約 4 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月29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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又
 地 番 889番48
 地 目 宅地
 地 積 100.50平方メートル

- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又
 地 番 889番53
 地 目 公衆用道路
 地 積 57平方メートル

- 3 所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又889番地48
 家屋 番号 889番48
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 45.03平方メートル
 2階 33.46平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 45.03平方メートル
 2階 約48平方メートル

令和 7年(ケ)第 133号
令和 7年 6月 3日受理
令和 7年 7月30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 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 889番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 889番53 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又889番地48 |
| | 家屋 番号 | 889番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.03平方メートル
2階 33.46平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1, 2
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 1 の土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」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	物件 2 は、物件 1 が北西側で接する舗装私道である。道路の使用に関する取り決めは不明である。
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略さ	□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: 2階 約 48.00 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 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	登記上は 2 階建の建物であるが、いわゆるステップフロア型の建物であり、階層が 1 階、1 階の半階上の 1.5 階、2 階、2 階の半階上の 2.5 階となっている。(各階の位置関係は間取見取図のとおり)
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。複数回の外観調査により居住者の存在を予測したが、郵便受けに投函し、郵送した通知書に対して何ら応答が得られなかったため、解錠により立入調査を実施したところ、本建物内には債務者兼所有者及びその家族が居住しているものと思われる物がありそれ以外の者が居住していると思われるものは確認できなかった。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 本建物内には、生活用品、衣類等が散乱し、室内の床、壁等に目視できず、状態が確認できない箇所が多かった。
 - (2) 木造建物で建築後約15年経過しているため経年相応の劣化が認められ、床下の根太が傷んでいる可能性がある。
 - (3) 十分な設備等の動作確認ができなかったため、設備、建具等に故障又は交換の可能性がある。
- 本建物2階の洋室3に屋根裏収納がある。(高さが低く床面積算入する規模ではない)
- 物件1の土地の上に土地に定着しない物置が置かれている。
- 物件1の土地は、北東側で市道に、北西側で私道にそれぞれ接している。(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

(3枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月11日 (水) 8 : 00—8 : 10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年7月4日 (金) 14 : 25—14 : 30	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年7月17日 (木)	郵 便	債務者兼所有者宛通知書送付
7年7月26日 (土) 15 : 50—16 : 15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 7年 7月26日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4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。

(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(rouhoku-taiheiyouuki2011.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

地番区域見出し
上菅田町

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又				地番	889番48			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5 指定)			種類 地籍図
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。

令和7年4月3日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

(5枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

建物図面
各階平面図

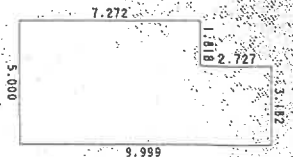
家屋番号

889番48

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区上曾田町字刈又889番地48

1 階

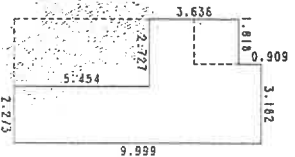


求 積 表

$7.272 \times 1.182 = 13.220496$
 $9.999 \times 3.182 = 31.816818$

合 計 45.037314
床面積 45.03 m²

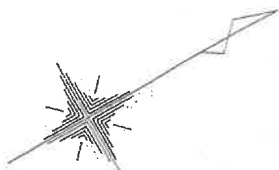
2 階



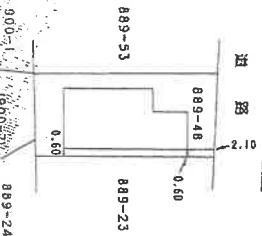
求 積 表

$3.636 \times 1.818 = 6.610248$
 $4.545 \times 0.909 = 4.131405$
 $9.999 \times 2.727 = 22.727727$

合 計 33.469380
床面積 33.46 m²



道 路



作 成 者

土地調査士
家屋調査士

平成23年 3月 2 日

縮尺

1/

250

申 請 人

縮尺

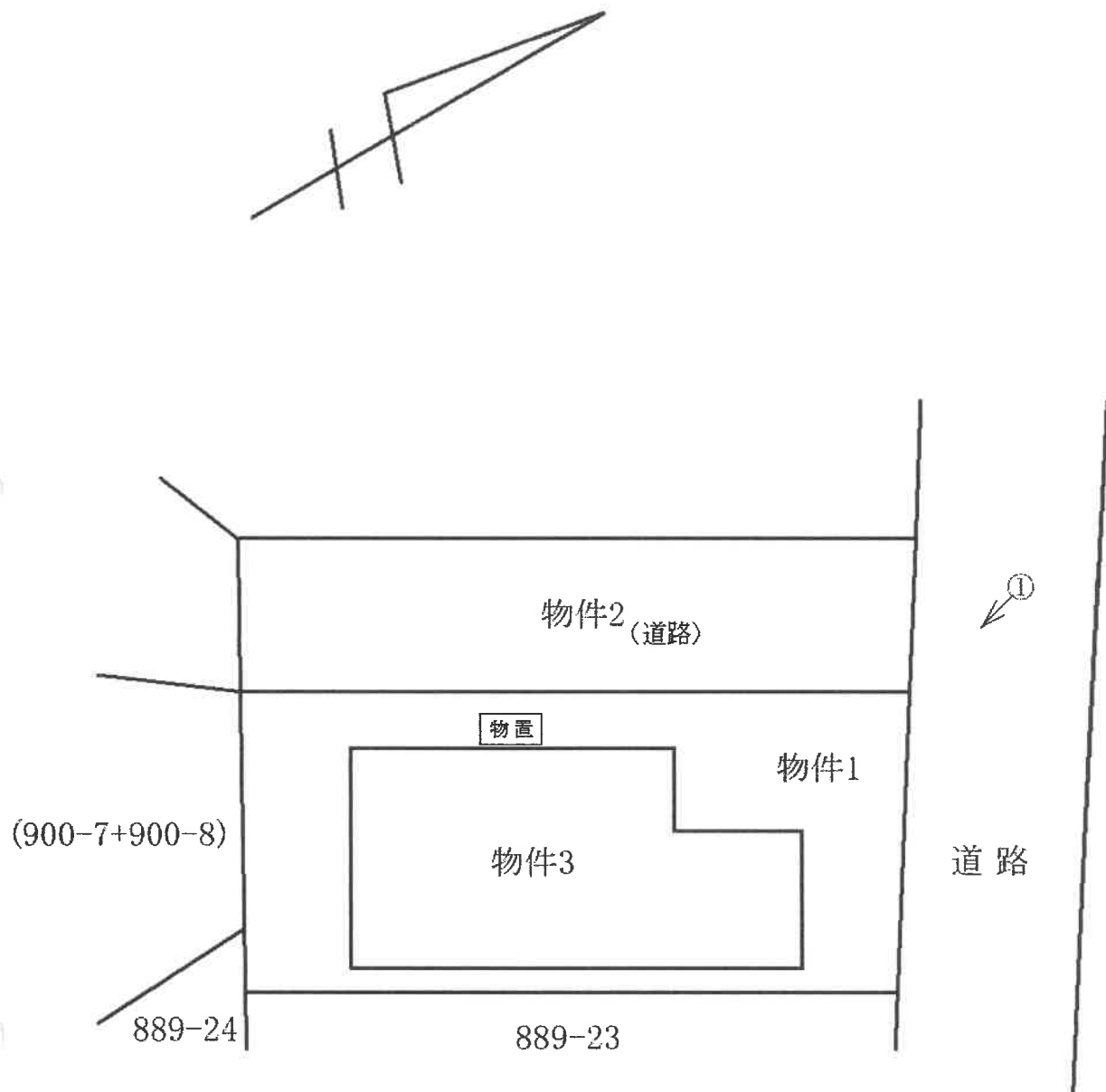
1/

500

(定 義 図)

土地建物位置関係図

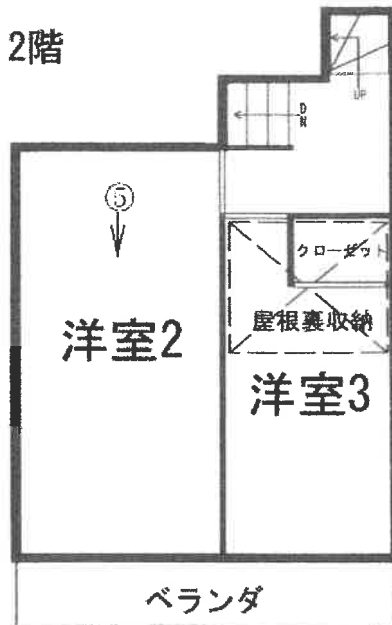
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

←○写真撮影位置・方向

2階



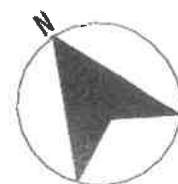
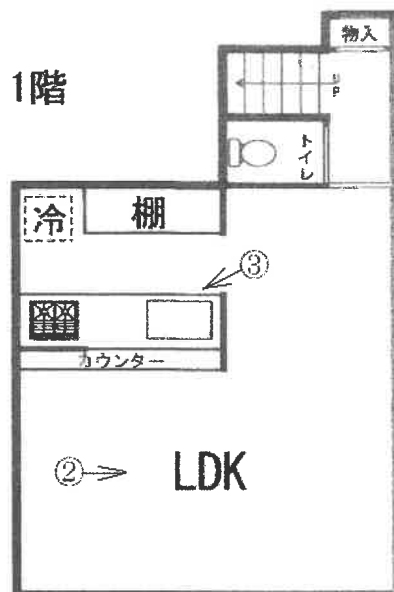
2.5階



1.5階



1階



① 建物の外観



物件2 道路

② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 133 号
令和 7 年 7 月 26 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 13,650,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,630,000 円
物 件 2（土地）	金 520,000 円
物 件 3（建物）	金 10,500,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件 1 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 2 の内訳価格は公衆用道路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通り	
2		
3		床面積： 2階 約48㎡
特 記 事 項		
※1.売却対象物件3は、登記上は2階建であるが、いわゆるスキップフロア型の建物（4層：1階、1.5階、2階、2.5階となる）である。詳細は、物件3の特記事項参照。		
※2.売却対象物件3の2階南西側に、未登記増築部分がある。詳細は、物件3の特記事項参照。		

* 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 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 889番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 889番53 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又889番地48 |
| | 家屋 番号 | 889番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.03平方メートル
2階 33.46平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「西谷」駅の北方約1.2km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	最寄り駅から徒歩圏の丘陵地に分譲開発された戸建住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域及び第1種高度地区等
画 地 条 件	規 模	100.50m ² （登記地積）
	形 状	長方形地（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m、奥行約15m（最長）
	地 勢	地勢は、概ね南西下り傾斜である。敷地内も北東側から5分の3程度の所で段差を生じている。周囲との高低差は、南東側とは、約1m高く及び南西側とは、約3m高く接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北東側幅員約4m舗装市道（上菅田第267号線・建築基準法第42条1項1号）に等高から約1m高く接面し接道長約7m及び北西側が幅員約3.8mから3.9m舗装私道（本件売却対象物件2に該当・建築基準法第42条1項5号）に地勢に沿って概ね等高から約1m低く接面し接道長約15mであり、角地である。	
土地の利用状況等	物件1は、物件3の建物敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば北西側私道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 売却対象物件1の北西側私道は、建築基準法第42条1	

	項5号の公衆用道路（私道）であり、本件売却対象物件2に該当する。 2. 売却対象物件2は、現地において、スケール概測すると約3.9mで、4mに満たない可能性を有している。当該公衆用道路（私道）について、使用等については、取り決め等は不明である。 3. 駐車スペースは、1台分ある。 4. 売却対象物件1の北西側に定着性のない物置（動産）が一個存する。
--	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 （規模・形状等）	本件売却対象物件2（地番：889番53）は、売却対象物件1の土地が北西側で接する公衆用道路（舗装私道）、幅員約3.9m、長さ約15m、地積57m²（登記記載）の道路敷地である。
土地の利用状況等	周辺居住者及び来訪者等による不特定多数の用に供される道路として利用されている。なお、北東側で、幅員約4m舗装市道（上菅田第267号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接続している。
特 記 事 項	1. 非課税である。 2. 行政的条件は、売却対象物件1と同じである。 3. 道路の使用に関し、取り決め等は不明である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成23年2月17日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経 済 的 耐 用 年 数	約15年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	－
床面積（現況）	1階：45.03㎡、2階：約48㎡、延べ 約93.03㎡ （特記事項1及び2参照）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4 L D K （附属資料建物間取図参照）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年7月26日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 保土ヶ谷区役所で入手した建築時の建物間取図及び法務局備え付けの建物図面によれば、現地で確認した2階の洋室2の部分は、建築当初、1階のLDKの天井が吹抜けとなっていた部分と推定される。そこで、当該2階の洋室2の床面積については、登記に反映されていない未登記増築部分	

と推定される。

2. 上記1.に基づき、売却対象物件3の2階現況床面積を以下の通り査定した。

2階 登記面積 33.46m^2 + 増築部分約 14.9m^2

＝現況2階床面積 約 48m^2

3. 売却対象物件3は、登記上は、2階建の建物であるが、いわゆるステップフロア型の建物であり、階層としては、1階、1階の半階上の1.5階、2階及び2階の半階上の2.5階となっており、それぞれを階段でつないでいる。北東側市道に存する玄関は、1.5階の部分にある。(詳細は、添付資料「建物間取図」参照)

4. 十分な設備等の作動確認を行えていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。

5. 室内には、生活用品、衣類等が散乱し、室内の床、壁等が目視出来ない箇所が多かった。そのため、1.5階に存する洋和室は、正確な部屋タイプが判別出来ないので、保土ヶ谷区役所入手の間取図の記載の通りとした。

6. 2階の洋室3の天井に高さが低く床面積に算入しない屋根裏収納が存する。

7. 木造建物で建築約15年を経過しており、床下の根太が傷んでいる可能性がある。

8. 売却対象物件3の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。

建築確認済証番号・年月日：

H22確認建築神建安協02041・平成22年6月16日

検査済証番号・年月日：

H22確済建築神建安協06968・平成23年2月17日

9. 容積率が超過している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件2の土地価格を求める。最後に③物件3の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件3（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	164,000	90 100	148,000	× 100.50	× 0.90	= 13,390,000

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。

地価公示等：保土ヶ谷（県）－9

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 177,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 164,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：売却対象物件1の画地条件（敷地内段差、北西側セットバックの可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地価格）

物件 2 は、公衆用道路の土地であることから、土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
2	164,000	10	16,400	× 57	= 930,000
		100			

標準画地価格：標準画地価格は上記①で求めた標準画地価格を採用する。

◇道路価値率：売却対象物件 2 の画地条件（現況が公衆用道路及び将来宅地への復帰可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件 2 の登記数量を採用した。

③ 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 93.03	× 0.40	= 10,050,000

現価率

- ・ 経過年数 15 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と観察減価法（設備等稼動の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.40
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、土地（物件2）は、そのまま採用し、建物（物件3）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	13,390,000	×	0.65	法定地上権 = 8,700,000

(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	評 価 額 (円)
1	13,390,000	－ 8,700,000	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 2,630,000
2	930,000	－	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 520,000
3	10,050,000	＋ 8,700,000	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 10,500,000
一括価格 (合計)						= 13,650,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：基準容積率超過の可能性等を考慮した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：保土ヶ谷（県）－9

所 在：横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 876 番 40
価 格：177,000 円／㎡
位 置：相鉄本線「西谷」駅 1.2 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：219 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西 6.5m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%，容積率 80%）
防火・準防火：－
そ の 他：高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

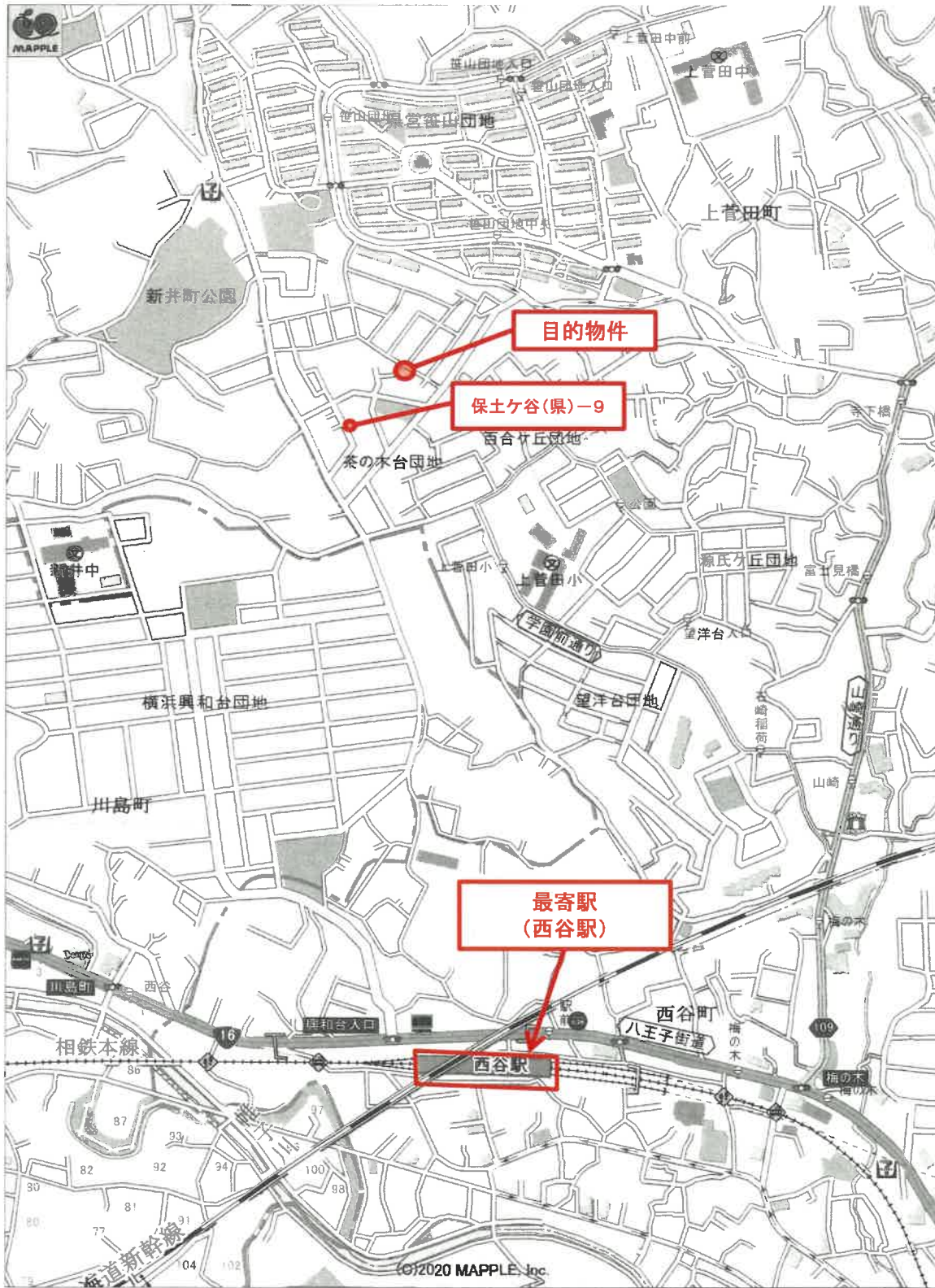
物 件 1（土地）	10,311,300 円
物 件 2（土地）	非課税
物 件 3（建物）	4,707,235 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：平成23年3月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月8日 横浜地方方法務局神奈川出張所

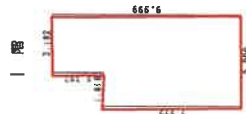
登記官

各階平面図

建物図面図

家屋番号 889番48

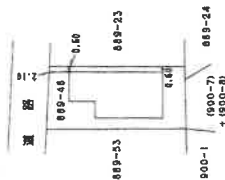
建物の所在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字知又889番地48



収 容 数	
7.272 x 1.818 =	13.220496
9.999 x 3.182 =	31.816818
合 計	45.037314
床面積	45.03 m ²



収 容 数	
3.636 x 1.818 =	6.610248
4.545 x 0.909 =	4.131405
9.999 x 2.273 =	22.727727
合 計	33.469380
床面積	33.46 m ²



(※縮尺)

作成者

月 2日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：13-2

原図より70%縮小

