

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 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 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 1 月 15 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, 2	31,700,000 25,360,000	一括	6,340,000	119,557	47,699
1	27,940,000				
2	3,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区吉田町字貝戸

地 番 1078番2

地 目 宅地

地 積 254.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 横浜市戸塚区吉田町字貝戸1078番地2

家屋 番号 1078番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 95.50平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約124平方メートル
2階 約31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.46平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の13
共有者	C	持分3分の1
共有者	D	持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

-
- | | |
|-------|---|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者Dが占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 横浜市戸塚区吉田町字貝戸

地 番 1078番2

地 目 宅地

地 積 254.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 横浜市戸塚区吉田町字貝戸1078番地2

家屋 番号 1078番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 95.50平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約124平方メートル
2階 約31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.46平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の13
共有者	C	持分3分の1
共有者	D	持分3分の1



令和 7年(ケ)第 190号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年10月 9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市戸塚区吉田町字貝戸

地 番 1078番2

地 目 宅地

地 積 254.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 横浜市戸塚区吉田町字貝戸1078番地2

家屋 番号 1078番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 95.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.46平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地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		
建物	物件 2	
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) 主たる建物につき ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積: 1 階 約 1 2 4 平方メートル、2 階 約 3 1 平方メートル 附属建物につき ☒ 附属建物は存在しない	
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D ☐ 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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 照会書が来ましたが、電話で先にご連絡します。 2 目的物件にはDが住んでいます。 3 私と私の父Aは目的物件に住んでいません。 4 おって照会書を返送します。
■ D (共有者)	1 この家には私が住んでいます。 2 立入調査の必要は分かりましたので、今後、日程調整に応じて調査に立会います。
■ E (目的物件北側住民)	1 私の土地と目的物件の境界についてお話しします。 2 私の家が建つ土地は目的物件土地の北側と接しています。 土地の境界は、本来、東側にある道路から直角に西方向へ向かっていくはず です。 ところが、目的物件の先代の住人が、建物の増築とフェンスの設置工事をす る際、私の土地の方へはみ出すように工事をしてしまったのです。 このため、道路に接する部分から西方向へ進むにつれて、私の土地の方へ越 境しています。 3 なお、越境されている奥の方は、我が家でフェンスの設置工事をしたのです が、その際の工事業者が、越境しているフェンスが正しい位置にあると判断し てしまい、越境して設置されたフェンスに続くように西側に向けて工事をし、 更に境界を示すコンクリートもこれに沿って設置したため、見た目では越境の 事実が分かりません。

(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

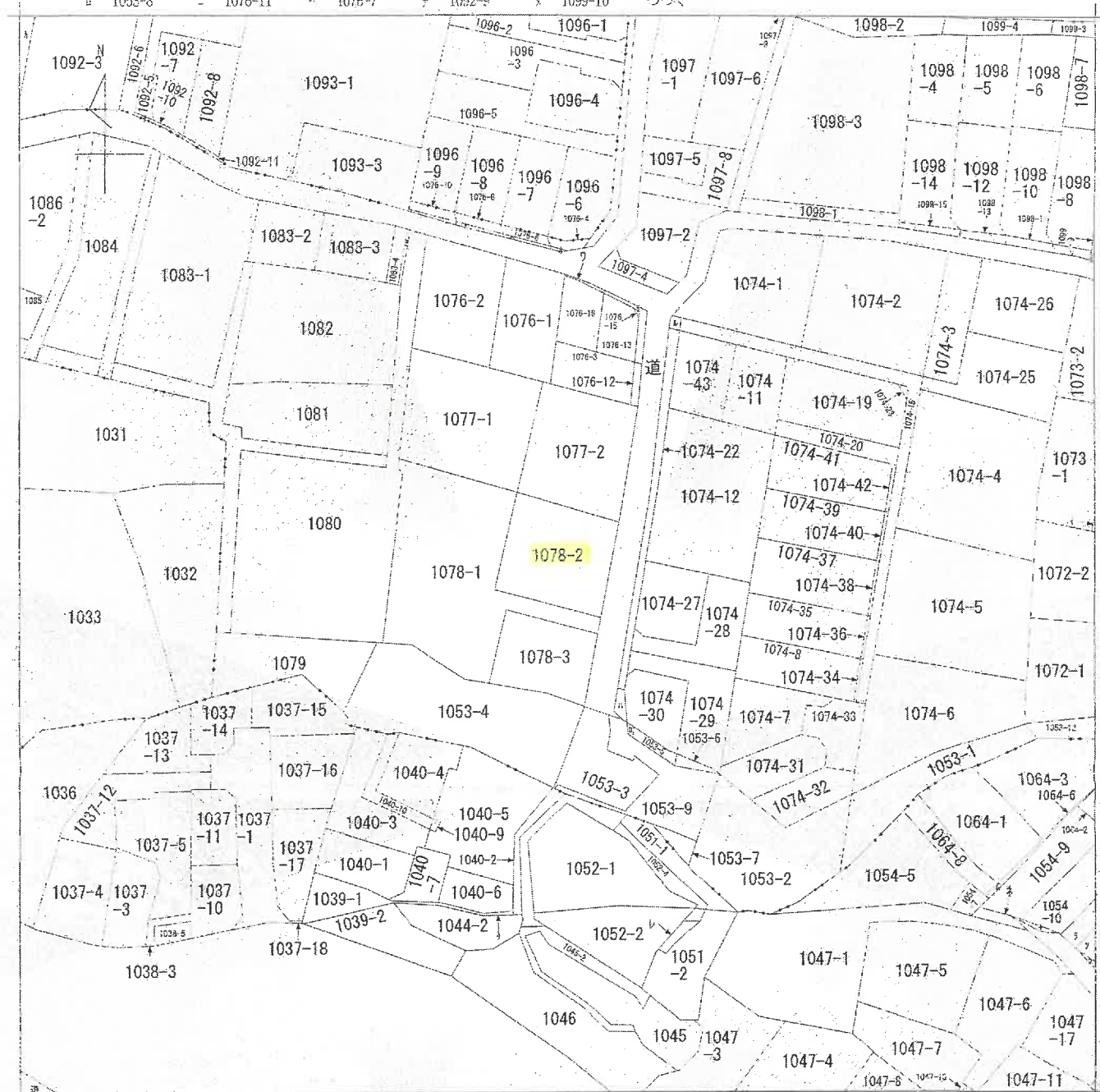
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述、共有者B作成の陳述書及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 共有者Dから一度連絡があり、立入調査に協力するとのことであったが、その後、複数回連絡するも応答がないことから、立会人を立ち会わせて立入調査を実施した。
- 3 物件2建物は、第三者が占有している徴表はなく、建物内の郵便物の宛名、電力検針票の名義人、関係人の陳述や陳述書の内容等から、共有者Dが占有していると認めた。
- 4 物件2建物は、経年劣化が著しく、外壁の損傷なども確認された。
室内は多数の物が置かれており、床面を中心に目視確認が十分に実施できなかった。
- 5 建物登記には平家建の物置の登記がされているが、現況調査時には同物置は確認されず、いずれかの時期に撤去されたものと思料する。
- 6 本件土地上に物置が2個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 7 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第42条2項で認定される市道に接しているとのことである。
- 8 目的物件北側の住人Eによれば、目的物件の建物及びフェンスが自己の土地に越境しているとのことである。
この点、Eの見解を裏付ける境界標などがいないため、目視による調査では詳細な事実関係は不明である。

(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
7年9月2日 (火) 17 : 25 — 17 : 28	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年9月3日 (水)	執行官室	共有者B、Cに照会書発送 (Bから回答あり)
7年9月9日 (火) 11 : 28 — 11 : 39	電話連絡	Bから電話連絡、事情聴取
7年9月12日 (金) 13 : 37 — 13 : 40	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年9月16日 (火) 11 : 13 — 11 : 18	電話連絡	Dから電話連絡、立入調査の説明及び事情聴取
7年9月19日 (金)	執行官室	D宛に連絡依頼の通知文書発送
7年9月30日 (火) 16 : 15 — 17 : 02	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年10月6日 (月) 15 : 35 — 16 : 10	E方	Eから事情聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 9月30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 9月30日 目的物件は不在であつてため、立会人Fを立ち会わせ、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。		

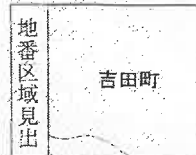
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 1073-3 2 1074-13 3 1076-5 4 1076-9 5 1098-9 6 1074-24
 7 1053-8 8 1076-11 9 1076-7 10 1092-9 11 1099-10 12 つづく



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



A 吉田町

請求部	所在	横浜市戸塚区吉田町字貝戸			地番	1078番2		
出力	1/600	精度	変換系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
縮尺		区分	番号又は記号					
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16日

横浜地方法務局厚木支局

登記官

請求番号: 8-1

(1/2)

(6枚目)

登記年月日：昭和49年4月13日

226668

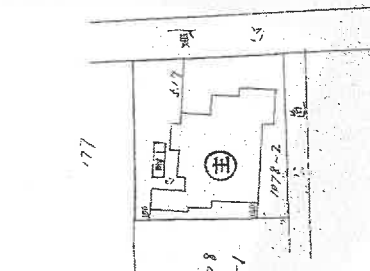
建物階平面図

家屋番号	1078ハズ
建物の所在	横浜市平塚区古田町3丁目10-8ハズ

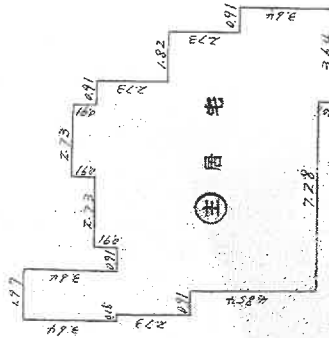
製作年月日
昭和49年4月13日

製作者
作製人

申請人



家
3.64 x 1.50
5.46m²



家
3.64 x 3.14
11.32m²
2.73 x 2.73
7.45m²
3.64 x 2.28
8.29m²
2.73 x 2.73
7.45m²
3.64 x 1.97
7.17m²
4.91 x 2.73
13.48m²
98.50m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

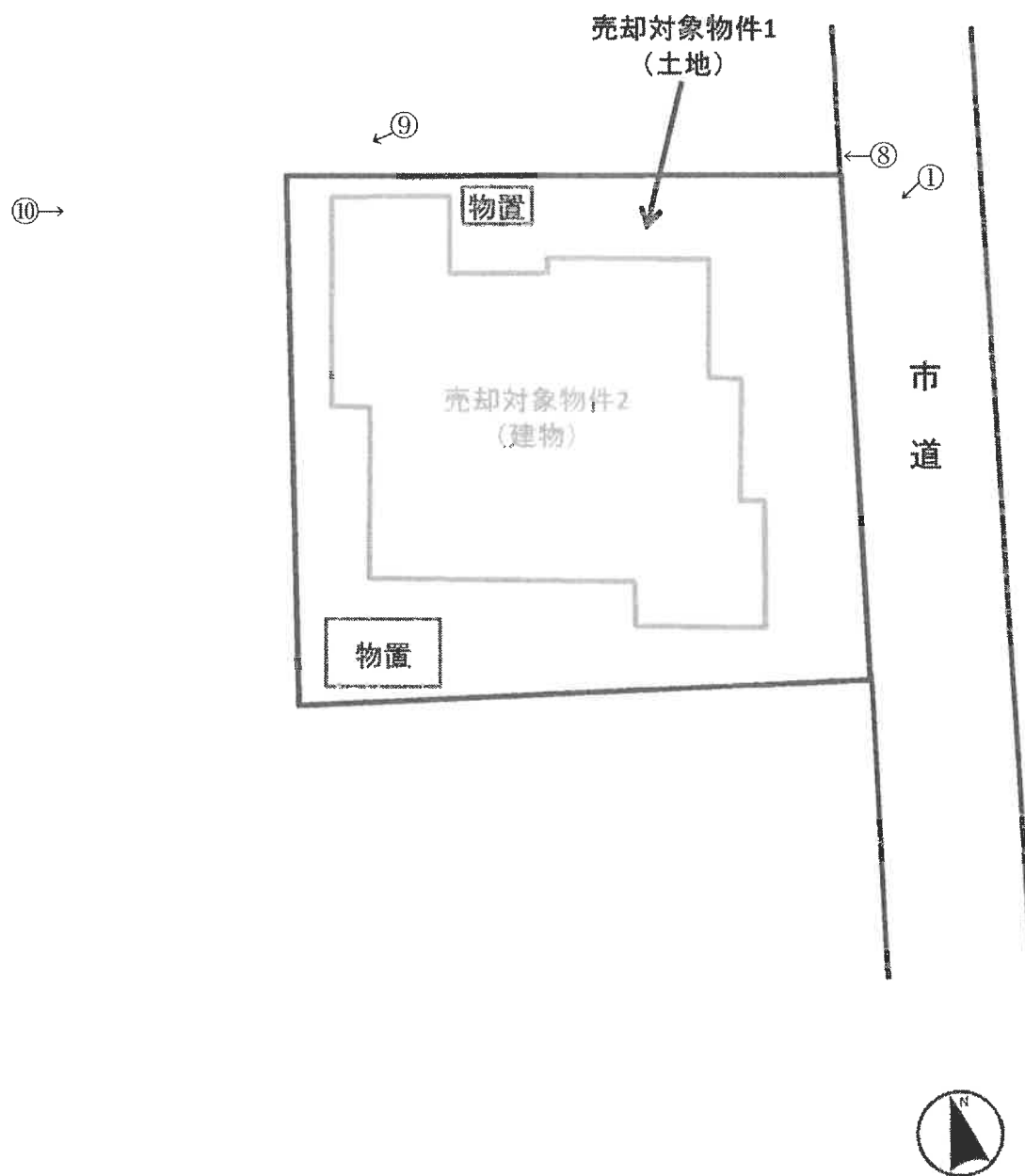
これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(横浜地方方法務局) 図面出所管理
令和7年5月16日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

(7枚目)

請求番号：8-2

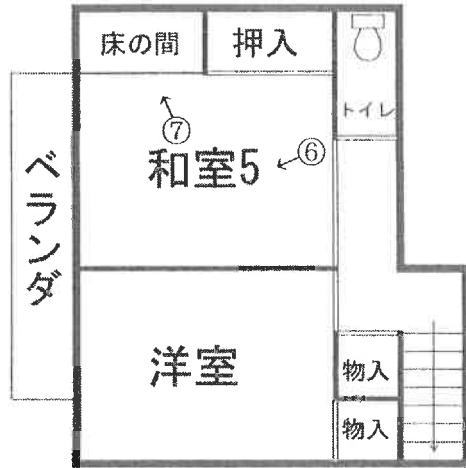
令和7年(ケ)第190号



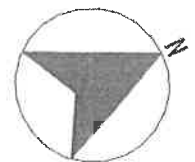
←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第190号

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

(9枚目)

①



②



(1 0 枚 目)

③



④



(1 1 枚目)

⑤



⑥



(1 2 枚 目)

⑦壁面の損傷状況



⑧物件北側、隣家との境界付近



⑨ 同上



⑩ 同上





令和 7 年（ケ）第 190 号
令和 7 年 9 月 30 日現地調査
令和 7 年 10 月 3 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 31,700,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 27,940,000 円
物 件 2（建物）	金 3,760,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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通り	
2		構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約124㎡ 2階 約31㎡ ※ 符号1の附属建物は存在しない。
特 記 事 項		
※ 登記された床面積に対し、未登記増築部分が存するため。 （詳細は、後記「第 4 2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）特記事項 1」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 横浜市戸塚区吉田町字貝戸

地 番 1078番2

地 目 宅地

地 積 254.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 横浜市戸塚区吉田町字貝戸1078番地2

家屋 番号 1078番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 95.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.46平方メートル

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分48分の13

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

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	J R 東海道本線等「戸塚」駅の北東方約1.1 km及びバス停「元町」の南東方約400m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅及びアパート等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域及び第3種高度地区等
画 地 条 件	規 模	254.00㎡（物件1の登記地積）
	形 状	ほぼ長方形地（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約14m、奥行約15m
	地 勢	地勢は、概ね平坦である。敷地も平坦地である。周囲の隣接地とは、北側、西側及び南側隣接地とは、何れも概ね等高に接している。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	東側幅員約3.9m舗装市道（矢部第531号線・建築基準法第42条2項）に接道長約14m、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2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」の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば、東側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば、東側市道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば、東側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 法務局備え付けの地積測量図がなく、境界等が判然としない点が残る。航空写真による机上概測を行ったが、概ね登記面積との同一性を確認したが、今後、確定測量等を行った際には、地積の増減を生じる可能性を有している。	

	2. 敷地の建物の存しない部分には、雑草、雑木が繁茂している。 3. 擁壁にひび割れ等が見られる。特に西側については、境界フェンスが現存していない。 4. 前面道路に対し、以下の通りセットバックが必要と判断した。 (4m-3.9m) × 0.5 × 間口 14m = 0.7 m² 5. 売却対象物件 1 の西側の一部が以下の概要の周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 遺跡番号：戸塚区 No. 90 種類：散布地 時代時期：弥生（中・後期）・古墳
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 残 価 率	昭和42年7月25日（登記記載の新築日） 約59年 約3%と判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板等 板張、土壁等 板張等 板張、畳等 キッチン、浴室、及びトイレ等 －
床面積（現況）	1階：約124㎡、2階：約31㎡、合計 約155㎡（特記事項 1 参照）	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 6DK （附属資料建物間取図参照）
品 等	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年9月30日：内部立入調査 共有者らの占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件2は、戸塚区役所固定資産税課で入手した間取図と現況との照合によれば、数回に分けて増築がなされたものと判断する。本件では、詳細な図面が入手出来ないことから増築部分をスケール概測し、以下の通り現況床面積を査定した。 1階：登記面積95.50㎡＋未登記増築面積約28㎡＝約124㎡ 2階：未登記増築面積約31㎡ 合計 約155㎡ 2. 登記上（建物図面による確認）、主たる建物の北側に附属建物（符号1）の記載があるが、現存していない。その箇所には、スチール製の物置（動産）が存している。 3. 上記2.の他、南西側にもスチール製の物置（動産）が	

	存している。 4. 室内の老朽化は顕著であり、床は撓んでいる。また、天井に雨漏りの跡が認められた。 5. 室内には、生活用品及びゴミが堆積しており、室内の状況（特に床）等の確認が出来ず、和室、洋室の判定も困難であった。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の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	242,000	80	194,000	× 254.00	× 0.90	= 44,350,000
		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。

地価公示等：横浜戸塚－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 285,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 242,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：画地条件（規模、セットバック、一部周知の埋蔵文化財包蔵地、擁壁・敷地の管理の状態及び境界線が判然としない点）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の建築後約 59 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当たり 200,000 円と査定）の 3%を以て建物自体の価格とした。

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)
2	200,000	× 155	× 0.03	= 930,000

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、建物（物件 2）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	44,350,000	× 0.10	場所的利益	= 4,440,000

（注）土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（非堅固）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 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	44,350,000	－ 4,440,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 27,940,000
2	930,000	＋ 4,440,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 3,760,000
一括価格（合計）						= 31,700,000

占有減価等：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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：横浜戸塚－12

所 在：横浜市戸塚区吉田町字横町 1020 番 2
価 格：285,000 円／㎡
位 置：J R 東海道本線「戸塚」駅 920m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：153 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西 5m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 150%)
防火・準防火：準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、マンション等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

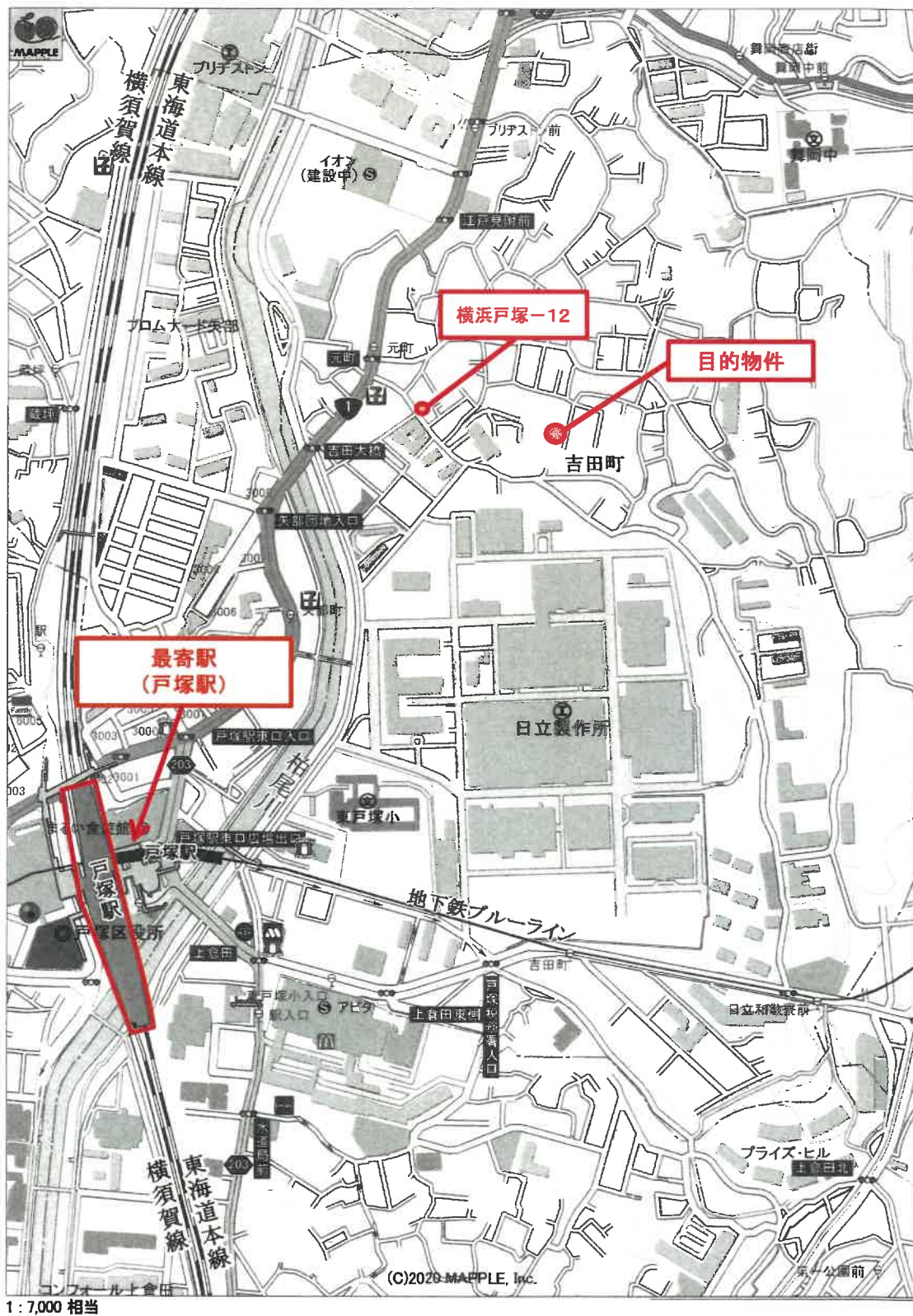
物 件 1（土地）	36,436,300 円
物 件 2（建物）	1,179,777 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
土地建物位置関係図
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)

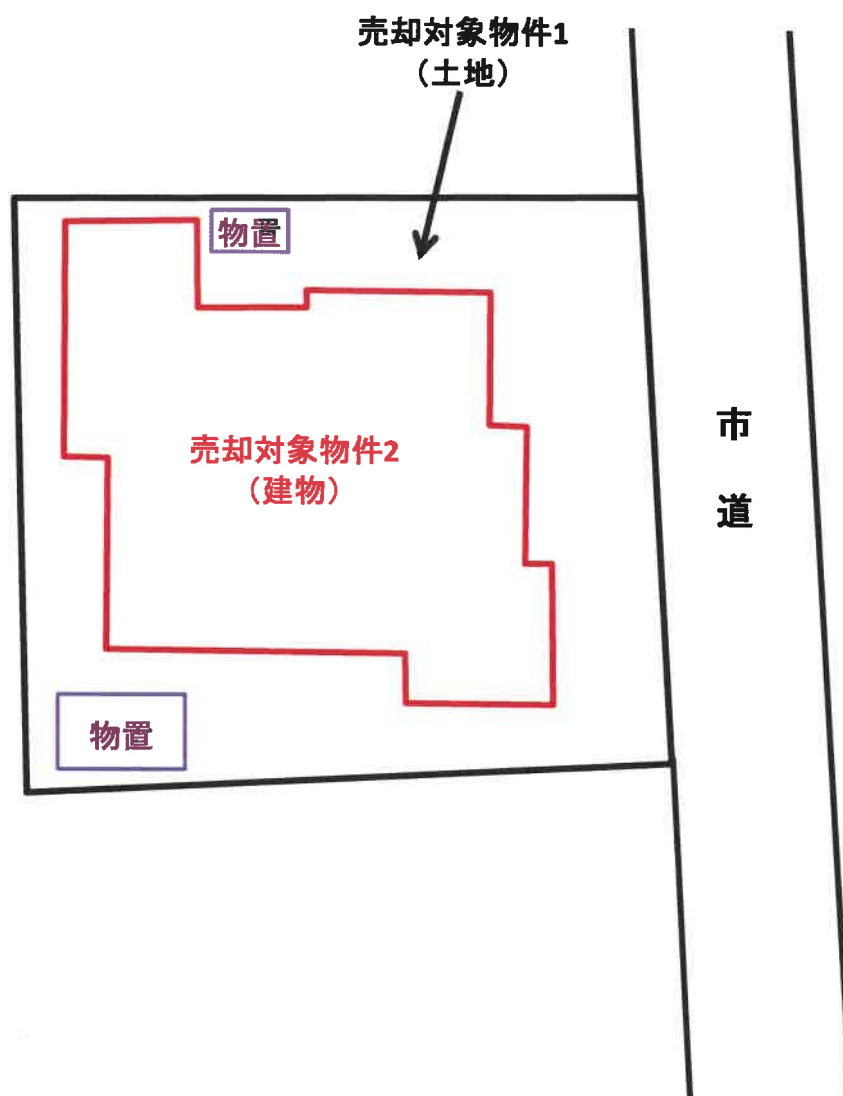


※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。

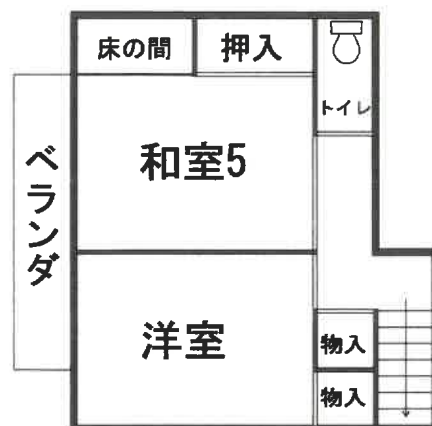




令和7年(ケ)第190号



2階



1階

