

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 1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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 3月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 256.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番3
地 目 宅地
地 積 76.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番7
地 目 宅地
地 積 73.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目



物 件 目 録

地 番 70番9
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分16分の1

5 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

家屋 番号 70番5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 62.37平方メートル
2階 55.89平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年12月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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

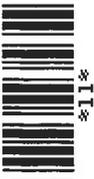
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 256.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番3
地 目 宅地
地 積 76.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

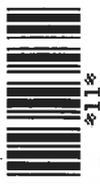
3 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番7
地 目 宅地
地 積 73.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目



物 件 目 録

地 番 70番9
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分16分の1

5 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

家屋 番号 70番5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 62.37平方メートル
2階 55.89平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 237号
令和 7年 9月 5日受理
令和 7年11月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 256.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番3
地 目 宅地
地 積 76.87平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番7
地 目 宅地
地 積 73.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番9
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

共有者 A 持分16分の1

物 件 目 録

5 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

家屋 番号 70番5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 62.37平方メートル
2階 55.89平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目3番1号														
土地	物件1ないし4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2ないし4) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1土地) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり(物件2ないし4土地)														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件5の建物（以下「本件建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、本件建物内には、少量の家具及び電化製品等の動産が存するものの、主たる動産及び生活必需品が一切存在せず、現に人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、本件建物の占有関係については上記立入調査の結果から3枚目記載のとおり認めた。
- (3) なお、Aが代表取締役を務める「株式会社I's」が本件建物住所地を本店所在地としているところ、前記本件建物内の状況から、同社の占有は認められない。
- (4) 本件建物内には、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかったものの、建具に悪戯書きによる汚れ、室内クロスにペットによると思われる損傷及び汚損が認められた。
- (5) 本件建物の屋根には住宅用太陽光発電システムが設置されていた。
- (6) 受命物件1の土地（以下、受命各土地を「物件（番号）土地」という。）の北西側角付近にスチール製物置が存在する。同物置は土地上に置かれたものに過ぎず土地への定着性が認められない（非建物）。
- (7) 物件1土地のすべての屈曲点において境界標を確認し得なかったものの、物件3土地との接面部分を除き、隣接各土地との間にはいずれもフェンスまたはブロック塀が設置されている。
- (8) 物件2ないし4土地は、いずれも隣接土地所有者らと共有の土地であり、私道（物件2土地は建築基準法第43条の許可を要する道路上空地 物件3土地は同法第42条第1項第1号及び同条第2項に該当する道路 物件4土地は同法第42条第2項に該当する道路）として利用されている。

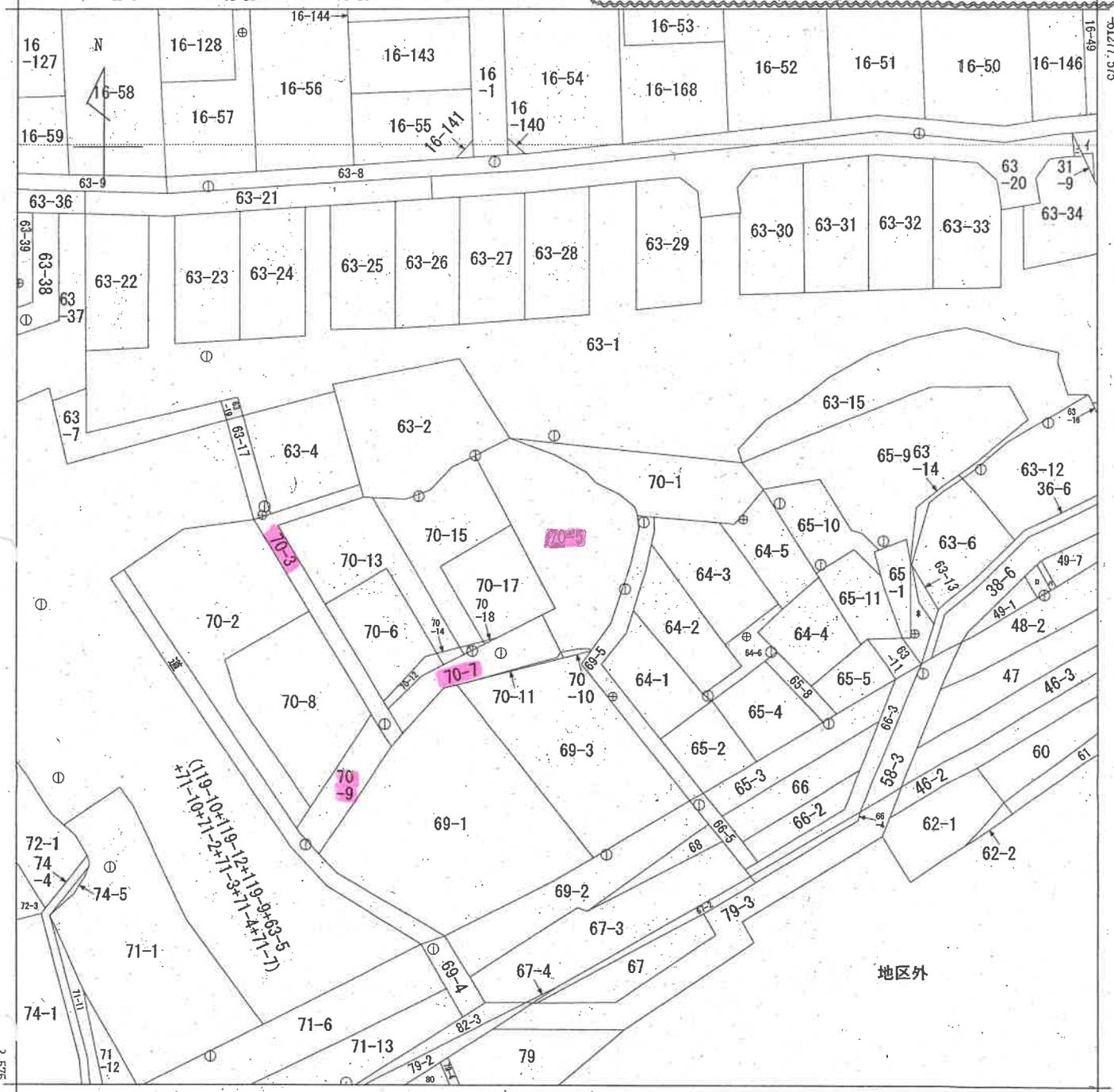
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9月16日(火) 17:05-17:20	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月 7日(火) 16:30-16:40	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月 8日(水) 8:30- 8:40	横浜地方法務局川崎支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和 7年10月30日(木) 16:05-16:40	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

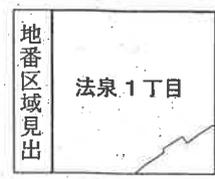
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 31-10 ハ 49-8 ホ 63-41
 ロ 49-6 ニ 63-35 ヘ 70-16



-23437.764 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在		横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目		地番	70番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)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		

登記年月日：平成25年4月26日

地積測量図

地番 70-10.-5

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉1丁目

座標求積表

(B) 70-10

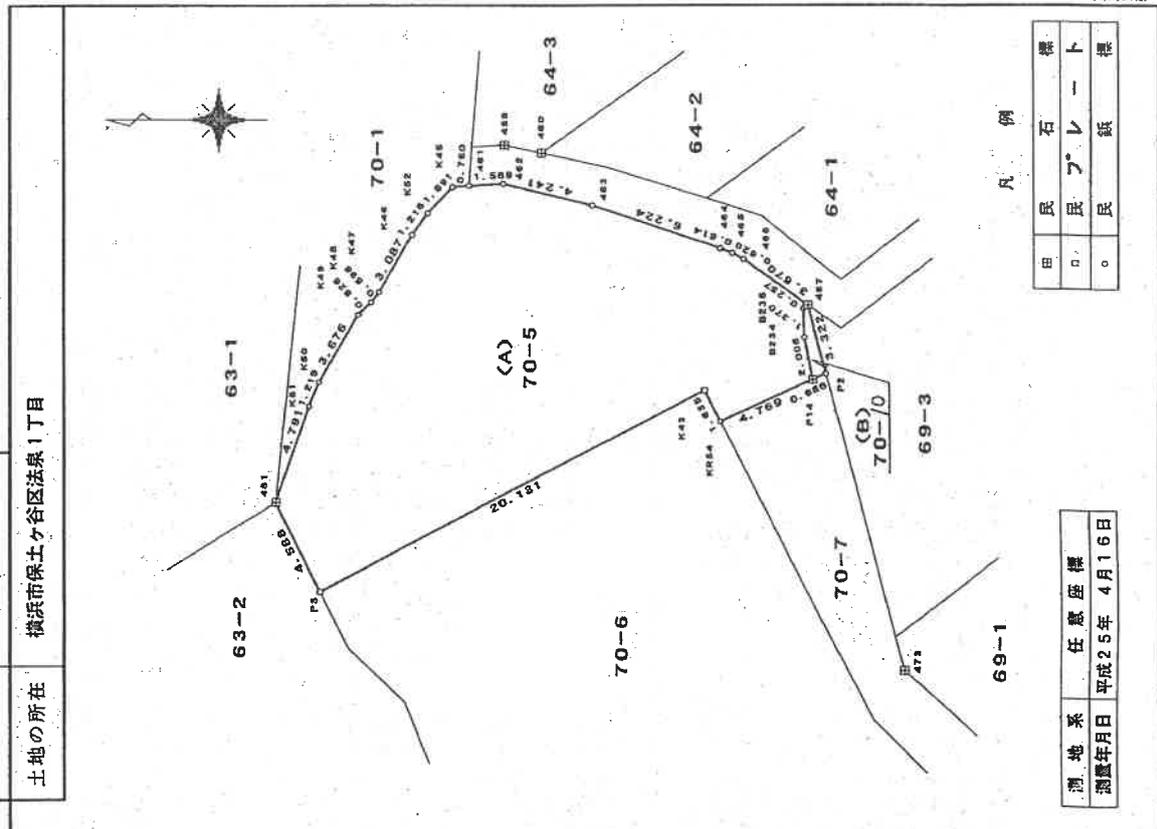
地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	種別
P14	-61709.566	-23082.079	22874.340289	民石標
P2	-61710.190	-23081.793	-4731.767565	民紙標
467	-61709.361	-23078.576	-23747.854704	民石標
B235	-61708.161	-23078.738	-3738.755556	民紙標
B234	-61709.199	-23080.107	9347.443335	民紙標
借面積			3.405799	
面積			1.7028995	
地積			1.70	m ²

(A) 70-5

地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	種別
P3	-61686.684	-23092.012	45953.346158	民ノート
K43	-61704.484	-23082.608	42806.965360	民ノート
KR54	-61705.229	-23084.063	11713.208166	民紙標
P14	-61709.566	-23082.079	91635.853630	民石標
B234	-61709.199	-23080.107	-9347.443335	民紙標
B235	-61709.161	-23078.738	3738.755556	民紙標
467	-61709.361	-23078.576	-64504.619920	民石標
466	-61706.366	-23076.455	-81782.966520	民紙標
465	-61705.817	-23076.167	-25993.764042	民紙標
464	-61705.240	-23076.957	-149509.125403	民紙標
463	-61699.338	-23073.981	-231201.289620	民紙標
462	-61695.220	-23072.967	-131608.203768	民紙標
461	-61692.634	-23073.066	-54060.193638	民紙標
K45	-61692.877	-23073.130	-44092.751430	民紙標
K46	-61691.723	-23074.366	-43056.766956	民紙標
K47	-61689.468	-23075.352	-52265.672280	民紙標
K48	-61689.089	-23076.488	-44356.954440	民紙標
K49	-61686.499	-23076.086	-22132.289992	民紙標
K50	-61686.695	-23076.252	-55943.655924	民紙標
K51	-61686.205	-23083.361	-52950.686088	民紙標
461	-61684.636	-23087.907	-46859.263430	民紙標
借面積			11059.107453	
面積			512.619607	
地積			256.3097535	
			256.30	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	種別
459	-61695.277		-23071.165		民石標
460	-61696.981		-23071.534		民石標
473	-61713.754		-23095.625		民石標



凡例

田	民	石	標
口	民	ノ	ート
。	民	紙	標

測地系 任意座標
測量年月日 平成25年 4月16日

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 (平成25年4月18日作成)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

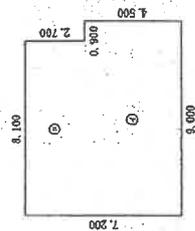
登記年月日：平成29年2月20日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 70番5

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

1階

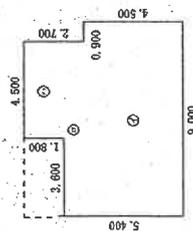


求積表

- ① 9.000 × 4.500 = 40.500000
- ② 8.100 × 2.700 = 21.870000

合計 62.370000
床面積 62.37 ㎡

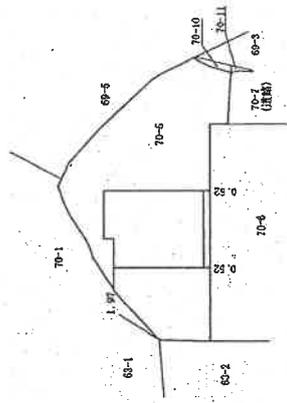
2階



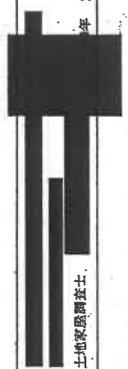
求積表

- ① 9.000 × 4.500 = 40.500000
- ② 8.100 × 0.900 = 7.290000
- ③ 4.500 × 1.800 = 8.100000

合計 55.890000
床面積 55.89 ㎡



作製者



年 2月 16日 (作製)

縮尺 1/250

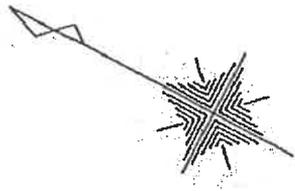
申請人



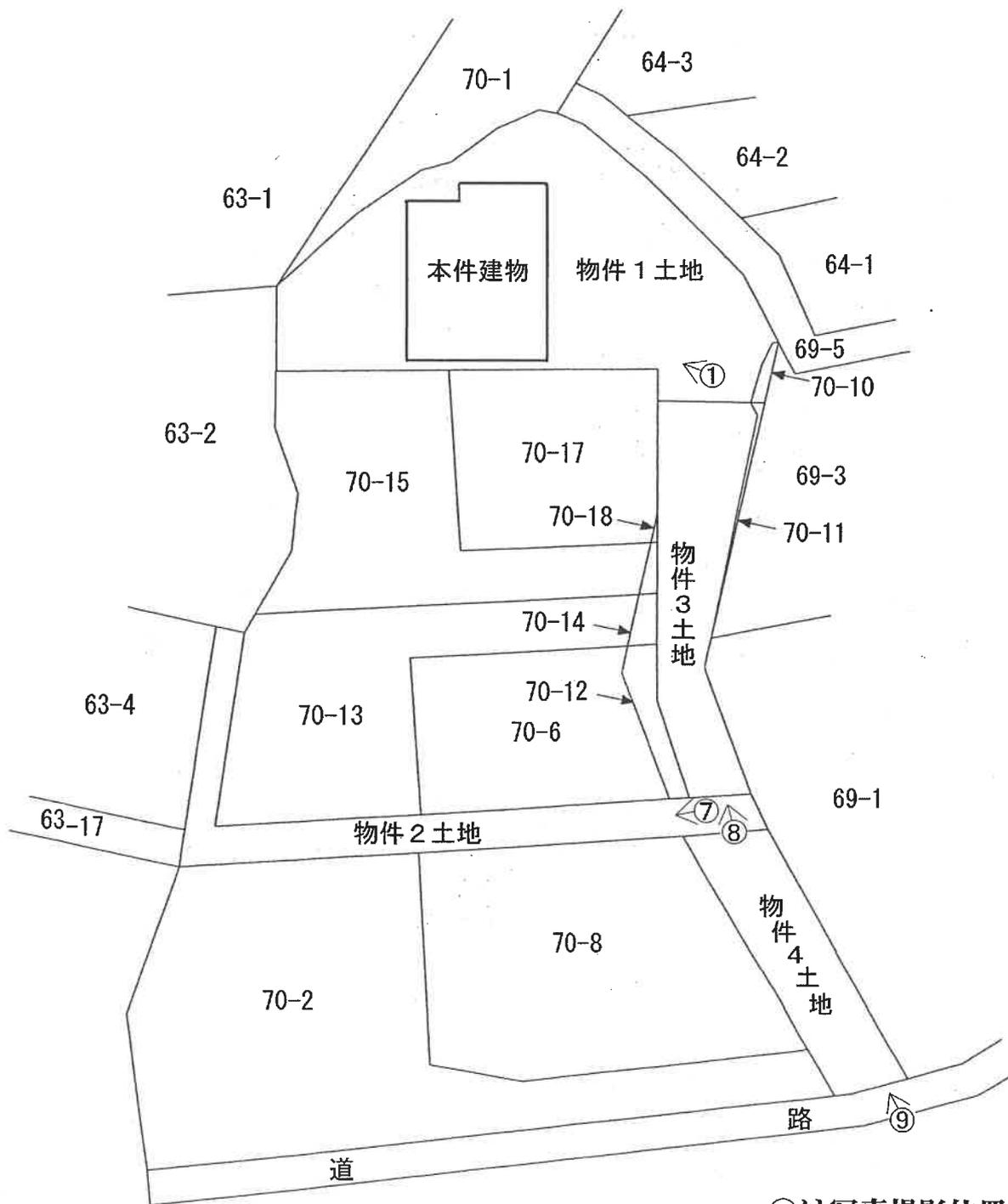
縮尺

1/500

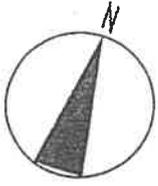
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

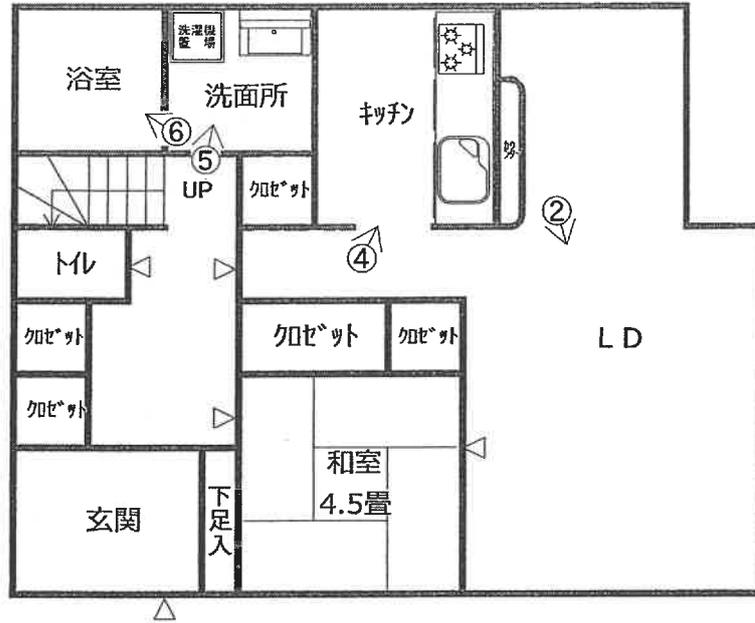


←○は写真撮影位置・方向

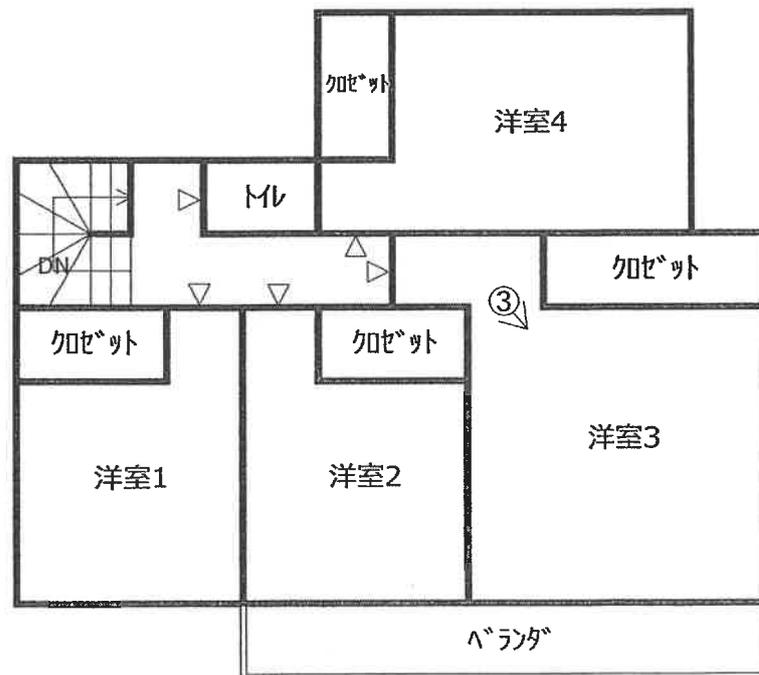


建物間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

1 物件 1 土地及び本件建物外観



2 リビング



3 洋室3



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 物件 2 土地



8 物件 3 土地



9 物件 4 土地





令和7年（ケ）第237号
令和7年10月30日現地調査
令和7年11月17日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格(合計)	
金28,250,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,730,000円
物件2(土地)	金40,000円
物件3(土地)	金190,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(建物)	金21,270,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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、競売の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	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地目 公衆用道路
3		地目 公衆用道路
4		地目 公衆用道路
5		住居表示「法泉1-3-1」
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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 256.30平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番3
地 目 宅地
地 積 76.87平方メートル
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番7
地 目 宅地
地 積 73.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目
地 番 70番9
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル
共有者 A 持分16分の1

物 件 目 録

5 所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

家屋 番号 70番5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 62.37平方メートル
2階 55.89平方メートル

所有者 A

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横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約2500m(道路距離) 「うぐいす橋」バス停の西方徒歩約3分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道16号線高架近くの中規模一般住宅が建つ住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートル
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	256.30㎡ 不整形 間口約4.7m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約4.7mの舗装私道（建築基準法第42条第1項に該当）に約4.7m接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件5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建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇敷地南側は第2種住居地域、建ぺい率：60%、容積率：200%、準防火地域、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域に該当する。 ◇敷地南側一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2乃至4）

<p>面地条件 (規模, 形状等)</p>	<p>物件2：带状地 規模：76.87 m² 物件3：物件1土地が西側で接する带状地 規模：73.00 m² 物件4：带状地 規模：62.15 m²</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>道路状の舗装公衆用道路。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇課税地目は公衆用道路であり、非課税となっている。 ◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇物件2：共有者 A 持分10分の1 物件3：共有者 A 持分2分の1 物件4：共有者 A 持分16分の1</p>

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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28年9月6日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1階：62.37㎡ 2階：55.89㎡	延べ118.26㎡
現況用途等	種 類	居宅
	間取り	1階：1LDK 2階：4室 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年10月30日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇建具の多くにいたずら書きがあり、内壁のクロスにペットによろと思われる損傷、汚損がある。 ◇建物屋根には住宅用太陽光発電システムが設置されている。	

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	149,000	$\frac{80}{100}$	119,000	×256.30	×0.9	= 27,450,000

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。

地価公示地 横浜保土ヶ谷－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 162,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 149,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状、規模等で、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2乃至4（土地）

物件2乃至4は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	149,000	× 0.05	× 76.87	$\times \frac{1}{10}$	= 60,000
3	149,000	× 0.05	× 73.00	$\times \frac{1}{2}$	= 270,000
4	149,000	× 0.05	× 62.15	$\times \frac{1}{16}$	= 30,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：5%と判定した。

③ 物件5（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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
5	200,000	× 118.26	× 0.53	= 12,540,000

現価率

- ・経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率20%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年} 20 \text{ 年}}{\text{経過年数} 10 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 20 \text{ 年}} \times (1 - 0.2) = 0.53$$

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	27,450,000	×	0.65	法定地上権 = 17,840,000

(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	27,450,000	- 17,840,000		×	1.0	×	0.7	-	= 6,730,000	
2	60,000			×	1.0	×	0.7	-	= 40,000	
3	270,000			×	1.0	×	0.7	-	= 190,000	
4	30,000			×	1.0	×	0.7	-	= 20,000	
5	12,540,000	+ 17,840,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	-	= 21,270,000
一括価格(合計)							=	28,250,000		

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：横浜保土ヶ谷ー2

所 在：横浜市保土ヶ谷区法泉1丁目312番63「法泉1-17-7」

価 格：162,000円/m²

位 置：JR横須賀線「保土ヶ谷」駅約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：182m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側6.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 15,416,445円

物件2（土地） 非課税

物件3（土地） 非課税

物件4（土地） 非課税

物件5（建物） 7,390,554円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

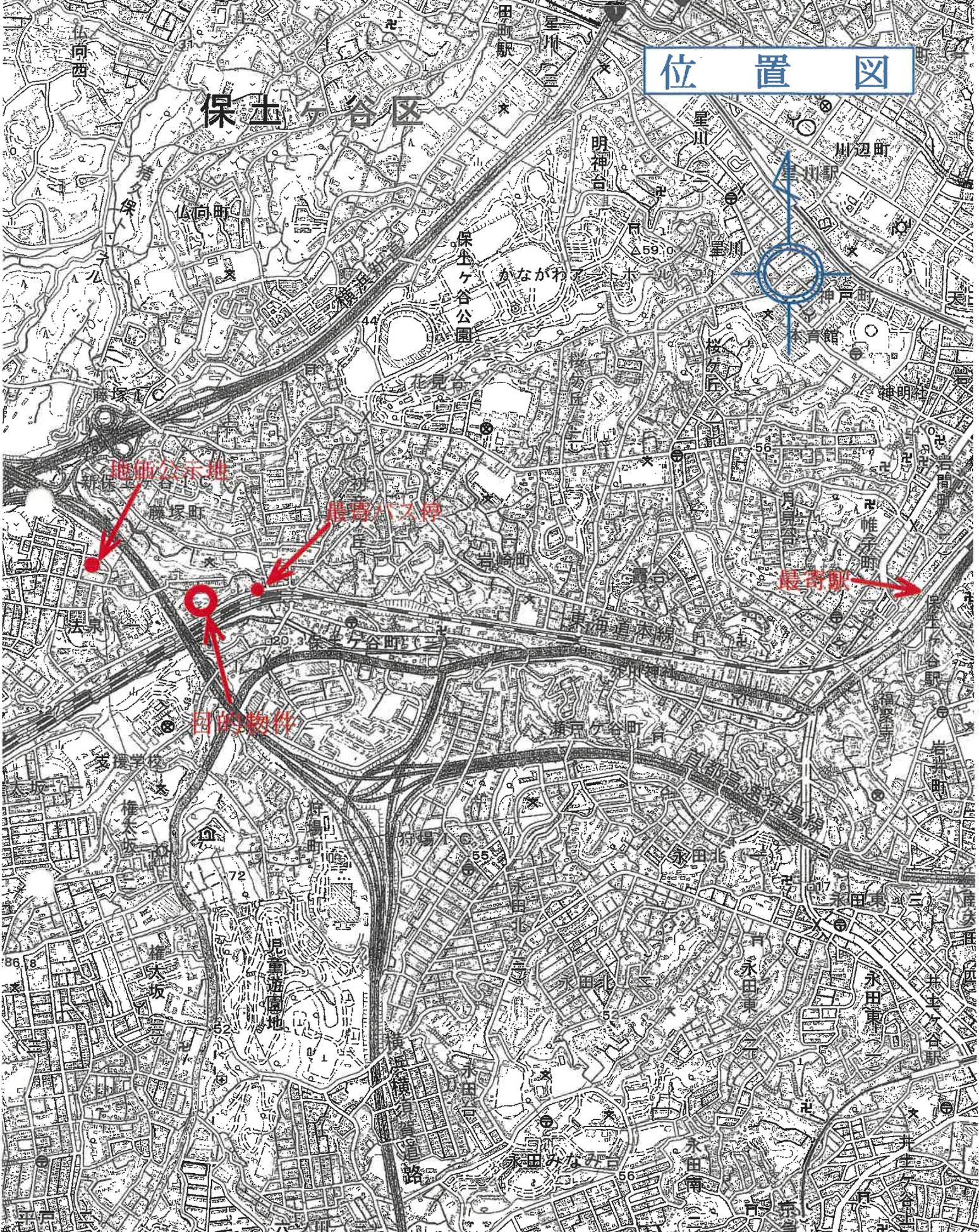
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

位置図

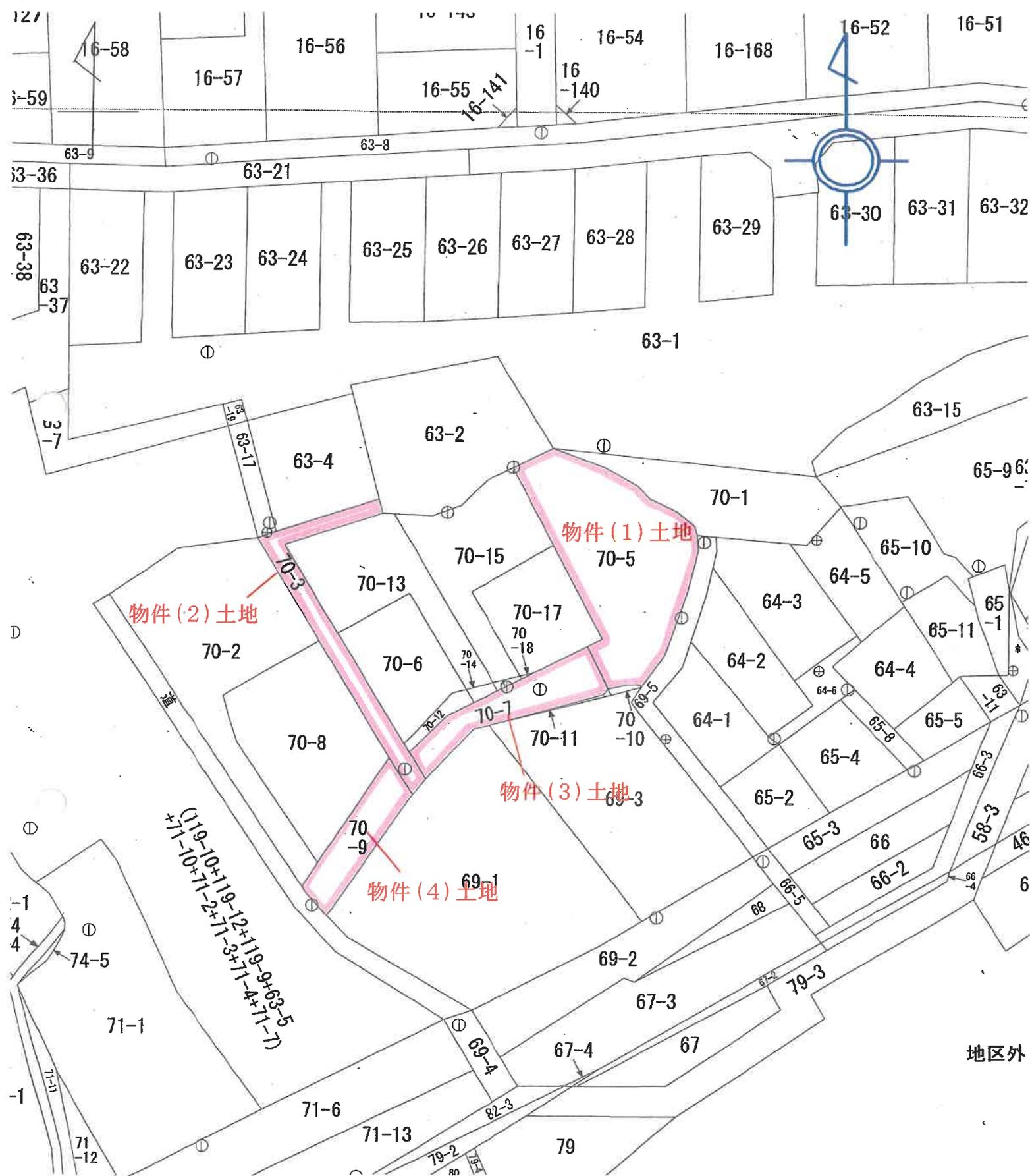
保土ヶ谷区



国土地理院地理院地図／2025年／電子国土 web

縮尺：1／15,000

公 図 写

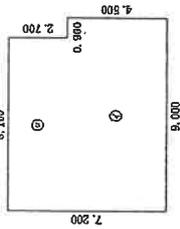


縮尺 : 1 / 500

各階平面図

物件(5)建物

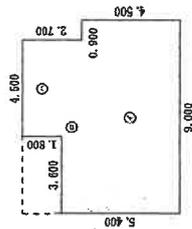
1階



求積表

㊷	9,000 × 4,500	=40,500,000
㊸	8,100 × 2,700	=21,870,000
合計		62,370,000
床面積		52.37 m ²

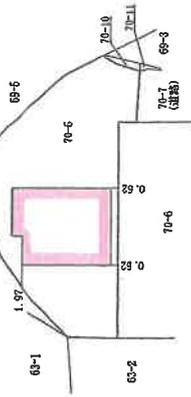
2階



求積表

㊷	9,000 × 4,500	=40,500,000
㊸	8,100 × 0,900	= 7,290,000
㊹	4,500 × 1,800	= 8,100,000
合計		55,890,000
床面積		55.89 m ²

物件(5)建物



建物図面

家屋番号 70番5

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目70番地5

作製者

縮尺 1/250

申請人

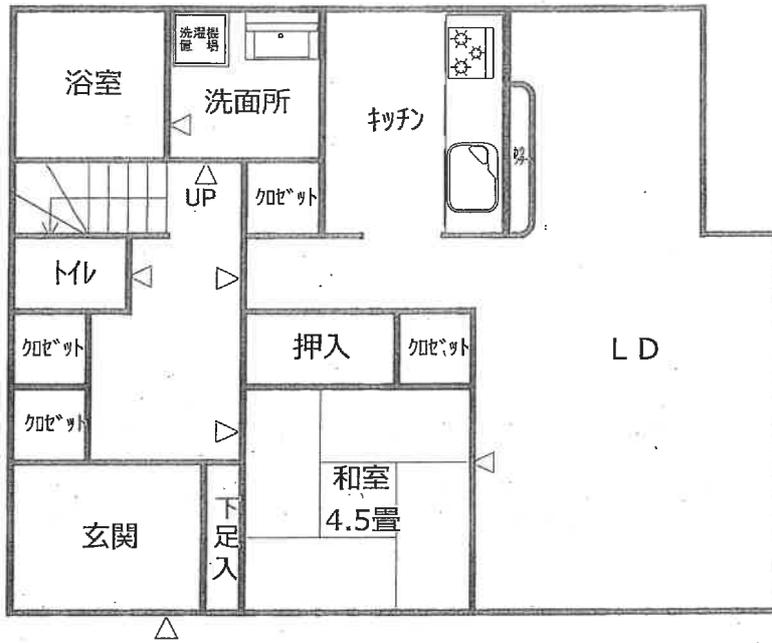
縮尺 1/500

70%に縮小

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。
令和7年6月27日 横浜地方支庁局神奈川出張所 登記官

間取図

1階



2階

