令和　７年（ケ）第　　２８０号

# 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　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　５月　７日から<br>令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月１９日　午前１０時００分<br>横浜地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　６月　１日　午後　１時１０分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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　３月２６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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 18,440,000<br>14,752,000 | | 3,688,000 | 114,550 | 24,546 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　７年（ケ）第　　２８０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市神奈川区鳥越１０番地１７

家屋　番号　　１０番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　７６．１８平方メートル
　　.２階　６６．２４平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の９

令和　７年（ケ）第　　２８０号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　１月　８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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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
【物件番号１】
本件建物のために，その敷地（地番１０番１７，地積１８６．０８平方メートル，所有者財務省）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　２８０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市神奈川区鳥越１０番地１７

家屋　番号　　１０番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　７６．１８平方メートル
　　２階　６６．２４平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の９

令和７年(ケ)第２８０号
令和７年１０月１７日受理
令和７年１１月２５日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　森田政章

令和　7年（ケ）第　　２８０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市神奈川区鳥越１０番地１７

家屋　番号　　１０番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　７６．１８平方メートル
　　２階　６６．２４平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の９

（建物用〈単独〉）

| | |
|---|---|
| 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） |
| **建物** | 物件１ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある<br>種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者ら　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>保管開始日　令和　年　月　日 |
| **敷地**（目的外土地） | 「目的外土地の概況」のとおり |
| 土地建物の位置関係 | ■建物図面（各階平面図）のとおり　□建物配置図のとおり |

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 目的外土地の概況（物件１関係）

| | |
|---|---|
| 所在 | 横浜市神奈川区鳥越 |
| 地番 | １０番１７ |
| 地目 | ■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□ |
| 地積 | １８６．０８平方メートル |
| 所有者 | □建物所有者　■財務省 |
| その他の事項 | |

■関係人（■Ｂ（建物共有者））の陳述
■提示・提出文書（関東財務局横浜財務事務所長の回答書・国有財産有償貸付契約書）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□ |
| 占有開始時期 | | 不明（関係人の陳述） |
| 最初の契約等 | 契約日 | 不明（関係人の陳述） |
| | 期間 | 不明（関係人の陳述） |
| 更新の種別 | | ■合意更新　□自動更新　□法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 平成２３年　９月　１日から　■令和１３年　８月３１日まで<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■土地所有者（当初の契約当事者に関しては、関係人の陳述のとおり） |
| | 借主 | ■建物共有者Ａ（当初の契約当事者に関しては、関係人の陳述のとおり） |
| 地代・支払時期等 | | 年額　金３７３，１３８円　（３ケ月毎、年４回払い） |
| 地代前払 | | ■ない　□ある |
| 敷金・保証金 | | ■ない　□ある（□敷金　　円□保証金　　円） |
| 特約等 | | |
| 地代滞納 | | ■ない |
| 契約解除 | | ■ない　□ある（　　） |
| 訴訟提起等 | | ■ない<br>□ある　［　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>□係属中　□終局（　　） |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□「執行官の意見」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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■B<br>（共有者） | 1　本件建物は、私と母のAとの共有です。Aとの間で，本件建物の使用に関して、金銭のやりとりはありません。<br>2　本件建物には、Aと私及び私の家族が居住しています。<br>3　本件建物は、二世帯住宅仕様になっており、玄関は２つありますが、中で繋がっています。本件建物の使用状況については、主に１階をAが、２階を私を含めた家族で使用していますが、１階の洋室２は、私の子が使用していますし、１階と２階で交流もありますので、本件建物全体を、A及び私を含めた家族で使用していると考えていいと思います。<br>4　本件建物には、経年劣化はありますが、雨漏りなど大きな不具合箇所はありません。建物内は全館空調になっています。屋根には、太陽光パネルが設置されていますが、本件建物建築時に一緒につけたもので、建物の売買代金に含まれていたと記憶しています。従って、太陽光パネルについては、住宅ローンに含まれており、所有権留保やリースではないと思います。<br>5　室内で犬を一匹飼っていますが、私や家族が不在の時は、Aに預けています。<br>6　本件敷地は、借地ですが、手元にある借地契約関係書類は、２通あり、古いものは、貸主が本件敷地の以前の所有者であるCで借主が亡父Dのものです。最近のものだと、貸主が国で借主がAのものがあります。貸主が変更になっているのは、敷地の所有者がCから財務省に変更になったからです。<br>7　本件敷地については、約５０年ほど前から、Cの先代と亡父Dとの間で、借地契約があったと思いますが、当初の契約関係書類は見当たらず、正確な時期ははっきりしません。<br>8　本件敷地は、分筆されて、現在の１０番１７の土地になっていると思います。地代の滞納や訴訟提起、境界の争いはありません。 |

**（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　本件建物の現況は、建物図面、間取見取図及び添付写真のとおりである。
2　本件建物の２階ＬＤＫの天井には、固定階段で上がる屋根裏収納が存在するが，天井高から床面積に算入されないものと思料する。
3　本件建物は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果等から、共有者らが占有しているものと認めた。
4　本件建物敷地（目的外土地）は借地であり、その借地契約の内容は、提示・提出された契約関係書類、関東財務局横浜財務事務所長の回答書及び関係人の陳述等から３枚目及び下記のとおりと報告する。
・　関係人によると、本件借地契約は、当初、共有者Ｂの父が借地人となっていたと述べたが、その当時の契約書等が当事者から提示されず、当初の契約内容等が判然としないが、当事者の陳述や、関東財務局横浜財務事務所長の回答書・国有財産有償貸付契約書等から借地権が存在するものと思料する。
5　評価人の調査によると本件敷地は、南西側で建築基準法４２条１項２号の市道に接面している。

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| 令和７年10月20日(月)<br>15：40－15：50 | 目的物件所在地 | A（共有者）に通知書交付 外観調査 写真撮影 |
| 令和７年10月27日(月)<br>16：50－17：00 | 目的物件所在地 | 不在（応答なし）外観調査 写真撮影<br>解錠調査通知書投函 |
| 令和７年10月28日(火)<br>11：08－11：15 | 電話聴取 | B（共有者）から事情聴取 |
| 令和７年10月31日(金)<br>15：32－15：33 | 横浜地方法務局<br>川崎支局 | 全部事項証明書交付申請 |
| 令和７年11月 1日(土)<br>14：40－15：35 | 目的物件所在地 | B（共有者）と面談 立入調査 〔評価人同行〕<br>写真撮影 |
| 令和７年11月 3日(月) | 書面照会（郵送） | 関東財務局横浜財務事務所長に対し照会書送付<br>（回答書等受領） |
| | | |

（特記事項）

□ 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**

(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。

地番区域見出 ハ 鳥越 ニ 鳥越

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 横浜市神奈川区鳥越 | | | | | 地番 | 10番17 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和53年9月6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。

A4判に縮小

令和7年8月1日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

[redacted]

請求番号：22-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成24年1月10日

令和7年8月1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。

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

（8枚目）

[redacted]

# 建物図面

| 家屋番号 | 10番17 ノ |
|---|---|
| 建物の所在 | 横浜市神奈川区鳥越10番地17 |

## 各階平面図

1階

| 求積表 | | |
|---|---|---|
| 3.640 × 8.190 | = | 29.811600 |
| 6.370 × 7.280 | = | 46.373600 |
| 合計 | | 76.185200 |
| 床面積 | | 76.18 ㎡ |

2階

| 求積表 | | |
|---|---|---|
| 3.640 × 8.190 | = | 29.811600 |
| 3.640 × 7.280 | = | 26.499200 |
| 2.730 × 3.640 | = | 9.937200 |
| 合計 | | 66.248000 |
| 床面積 | | 66.24 ㎡ |

○印は、写真撮影位置・方向を示す。

作成者 [redacted]

1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

必ず判ご確認

請求番号：22-3

令和7年(ケ)第280号　間取見取図
←○は写真撮影位置・方向

2階

1階

①

物件１

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

副

令和 7 年 (ケ) 第 280 号
令和 7 年11月 1 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

髙橋 芳明

## 第１　評価額

| | |
|---|---|
| 物 件 １（建物） | 金１８，４４０，０００円 |

※　物件１の価格は、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 | |
| 特　記　事　項 | | |
| ・特になし | | |

＊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。

令和　７年（ケ）第　　２８０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市神奈川区鳥越１０番地１７

家屋　番号　　１０番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　７６．１８平方メートル
　　２階　６６．２４平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の９

## 第４　目的物件の位置・環境等

１．　件外土地の概況及び利用状況等

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 東急東横線「東白楽」駅の東方約800m（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共同住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 50% |
| | 容積率 | 100% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域 |
| 土地の利用権 | 賃借権 | |
| 借地権の存する土地の表示 | 横浜市神奈川区鳥越10番17　宅地<br>186.08㎡、借地面積186.08㎡<br>所有者　財務省 | |
| 画地条件 | 規模 | 186.08㎡　（特記事項１参照） |
| | 形状 | ほぼ台形地 |
| | 間口・奥行 | 間口約16m、奥行約14m（最長） |
| | 地勢 | 周囲の地勢は、概ね南東下り傾斜であるが、敷地内は平坦である。周囲の隣接地との高低差は、南側とは等高、東側とは約+2m及び北側とは約-2mの高低差である。なお、前面道路とは、以下の通りである。 |
| 接面道路の状況 | 南西側幅員約4m舗装市道（浦島第87号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約16mで等高から約-2mで接面する中間画地である。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件１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の通り。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 事業者提供図面によれば、南西側市道に本管あり。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 都市ガス | 事業者提供図面によれば、南西側市道に埋設管あり。 |
| | 下水道 | 事業者提供図面によれば南西側市道に本管あり。 |
| 特記事項 | 1．本件売却対象物件1の存する件外土地は、建物共有者らから提示のあった「国有財産有償貸付契約書（令和2年11月2日付作成）」によれば、直近の土地賃貸借契約は、下記概要の契約が締結されている。<br>【当事者】<br>賃付人：国<br>借受人：建物共有者A<br>【契約書条文の概要】<br>第1条（貸付物件）<br>所在：横浜市神奈川区鳥越10番17<br>区分：土地<br>数量：186.08㎡<br>第1条の2（使用目的）非堅固な建物の敷地としての使用<br>第2条（貸付期間）<br>平成23年9月1日から令和13年8月31日までの20年間<br>第3条1項（貸付料）<br>第1年次：自令和2年10月1日至令和3年9月30日<br>貸付料年額 363,223円<br>第2年次：自令和3年10月1日至令和4年9月30日<br>貸付料年額 363,223円<br>第3年次：自令和4年10月1日至令和5年9月30日<br>貸付料年額 363,223円<br>※ 現行の貸付料は年額373,138円<br>2項<br>前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、改めて貸付人から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間にかかる貸付料を貸付人から通知する。<br>第7条（使用上の制限）<br>借受人は、貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有 | |

| | |
|---|---|
| | の建物その他の工作物等について、増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、貸付人の承認を受けなければならない。<br>第８条１項（権利譲渡等の禁止）<br>借受人は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。<br>２．上記１．以前の土地賃貸借契約の概要は、建物共有者らより提出のあった「土地賃貸借契約書（平成 14 年 6 月 1 付）」によれば以下の通りである。<br>【当事者】<br>賃貸人：C<br>賃借人：D<br>【契約書条文の概要】<br>第１条（貸付物件）<br>土地の所在場所：神奈川県横浜市神奈川区鳥越 10 番 17<br>地目：宅地<br>契約面積：186.08 平方メートル（56.28 坪）<br>使用目的：非堅固な建物所有の目的<br>第２条（賃貸借の期間）<br>平成 6 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの 20 年間<br>第３条（賃料）<br>1 ヶ月　46,160 円<br>３．建物共有者Ｂの話では、約 50 年前に本件土地賃貸借契約を開始したとのことであり、地代の滞納はないとのことである。 |

２．建物の概況及び利用状況（物件１）

| | | |
|---|---|---|
| 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12月27日新築（登記記載） |
| | 経過年数 | 約14年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約16年と判定 |
| 仕　　様 | 構造 | 木造2階建 |
| | 屋根 | スレート葺 |
| | 外壁 | モルタル吹付け等 |
| | 内壁 | ビニールクロス等 |
| | 天井 | ビニールクロス等 |
| | 床 | フローリング、畳等 |
| | 設備 | キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 |
| | その他 | 特になし |
| 床面積（現況） | 1階：76.18㎡、2階：66.24㎡　　延べ 142.42㎡ | |
| 現況用途等 | 種類 | 居宅 |
| | 間取り | 二世帯住宅<br>1階西側：２ＤＫ<br>1階東側及び2階：３ＬＤＫ<br>（附属資料建物間取図参照） |
| 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１１月１日：内部立入調査<br>建物所有者Ａ及びＢの占有である。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | 1.屋根に太陽光発電のパネルが存する。建物所有者Ｂの話では、売却対象物件１の建築時に同時に備え付けたものであり、建物代金に含まれ、住宅ローンの一部として支払っているとのことである。<br>2.売却対象物件１は、玄関が２つある二世帯住宅である。内部では、玄関を入ったところのドアでつながっている。<br>3.1階キッチンに床下収納がある。<br>4.2階ＬＤＫの天井に、固定階段で上がるが、天井高が低く、床面積に含めないことが妥当と判断される屋根裏収納がある。<br>5.建築確認の内容等は以下の通りである。<br>建築確認済証番号・年月日：<br>ERI11032216・平成23年9月6日<br>検査済証番号・年月日：<br>ERI11032216・平成24年1月12日 |

## 第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

①　物件１（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） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 270,000 | × 142.42 | × 0.43 | ＝ 16,530,000 |

現価率

・　経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 20%

・　耐用年数に基づく方法と観察減価法（室内の状況及び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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 14 年+経済的残存耐用年数 16 年}}\times(1-0.2)$$

$$=0.43$$

②　土地利用権等の価格

ｉ．物件１の存する件外土地

件外土地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） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 件外土地 | 311,000 | 90<br>100 | 280,000 | × 186.08 | ×0.90 | ＝ 46,890,000 |

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：横浜神奈川－１０

| 地価公示等価格 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 308,000 円/㎡ | × | $\frac{103}{100}$ | × | $\frac{100}{100}$ | × | $\frac{100}{102}$ | ＝ | 311,000 円/㎡ |

◇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交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、形状及び道路との高低差）等を考慮し、総合格差で上記の通り。
◇建付減価：建付減価率を 10%と判定した。
◇地　積：提出された「土地賃貸借契約書（平成 14 年 6 月 1 日作成）」等記載の契約面積を採用した。

ⅱ．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) |
|---|---|---|---|---|
| 件外土地 | 46,890,000 | × 0.45 | 土地賃借権 | ＝ 21,100,000 |

（注）　土地利用権等割合：本件では、関係人の聴取及び提出された契約書等の内容を前提に本件物件１の土地利用権等を建物所有目的の土地賃借権と判定し、土地賃借権の継続の可能性及び当該手続きの困難性等を考慮の上、その割合を 50%と査定した。

なお、本件では、名義変更料等の控除は、上記借地権割合の 10%として、以下の通り土地利用権等割合を査定した。

∴　0.50×（1-0.1）＝0.45

2．　評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、更に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

| 物件番号 | 建物価格（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 | 16,530,000 | ＋　21,100,000 | ×1.0 | × 0.7 | × 0.7 | ＝　18,440,000 |

占有減価等：必要なし。

市場性修正：建物のみを単独で売却すること等、賃借権の引き継ぎについての一定の不確実性を考慮し、－30％と判定した。

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：横浜神奈川－１０
所　　在：横浜市神奈川区白幡南町 46 番 6「白幡南町 27－25」
価　　格：308,000 円／㎡
位　　置：ＪＲ京浜東北線「東神奈川」駅 1.0 km
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：118 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西 5.5m市道
用 途 指 定 等：第２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、アパート等が見られる住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和７年度）
物 件 １（建物）　　８，１８２，１９７円

## 第７　附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写
建物間取図

以　上

位 置 図

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）

1：5,000 相当

※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。

公図写

32-7
32-3
32-8
26-8
3-3
3-4
27-20
27-5
27-4
27-
27-1
10-16
10-21
10-15
10-14
10-1
10-13
10-12
10-11
10-17
19
10-10
10-9
9-13
10-18
10-8
10-7
12-12
9-14
9-5
10-3
12-16
9-4
9-15
10-19
9
-16
12-13
10-20
10-2
10-5
10-6
4
8-3
9-8
10-4
9
-17
9-6
8-8
9-1
9-9
9-3
12-14
11-5
11-16
8-5
9-10
9-11
8-6
9-2
11-4
9-12
8-2
11-18
-6

登記年月日：平成13年6月21日

015137

| 地番 | 10-1 ~~10番17~~<br>10-5 ~ -20 |
|---|---|
| 土地の所在 | 横浜市神奈川区島越 |

# 地積測量図

15/18

14×17

## 求積表

| 地番 | ⓝ 10-17 | | |
|---|---|---|---|
| 符号 | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| ① | 3.53 | 0.18 | 0.6354 |
| ② | 12.98 | 3.42 | 44.3916 |
| ③ | 15.91 | 5.62 | 89.4142 |
| ④ | 15.91 | 11.04 | 175.6464 |
| ⑤ | 12.58 | 3.00 | 37.7400 |
| ⑥ | 15.01 | 1.52 | 24.3352 |
| | | 合計 | 372.1628 |
| | | 合計面積 | 186.08140 |
| | | 地積 | 186.08 ㎡ |

## 座標一覧（任意座標）

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|---|---|---|
| K.112 | 453.275 | 452.572 |
| K.331 | 438.647 | 459.074 |
| K.388 | 443.138 | 469.805 |
| K.387 | 446.330 | 469.040 |
| K.307 | 453.175 | 467.441 |
| K.382 | 456.820 | 466.684 |
| K.385 | 458.585 | 466.512 |
| K.384 | 452.733 | 454.477 |

境界標凡例

| 境界点 | 境界標の種類 |
|---|---|
| ● | 市石 |
| ⊖ | 市金属標 |
| ⊖ | 民石 |
| ■ | 金属鋲 |
| ▭ | プレート標 |

（日調連⑨）

| 作製者 | [redacted] | （平成13年 6月15日作製） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|---|

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

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8月1日 横浜地方法務局神奈川出張所 登記官 [redacted]

平成壱参年六月弐壱日登記

請求番号：22-2





原図より70%縮小

登記年月日：平成24年1月10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。

令和7年8月1日　横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

物件1

## 各階平面図

1階

求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.640 × | 8.190 | = | 29.811600 |
| 6.370 × | 7.280 | = | 46.373600 |
| 合計 | | | 76.185200 |
| 床面積 | | | 76.18 ㎡ |

2階

求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.640 × | 8.190 | = | 29.811600 |
| 3.640 × | 7.280 | = | 26.499200 |
| 2.730 × | 3.640 | = | 9.937200 |
| 合計 | | | 66.248000 |
| 床面積 | | | 66.24 ㎡ |

## 建物図面

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 10番17 |
| 建物の所在 | 横浜市神奈川区鳥越10番地17 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

[redacted]

請求番号：22-3

原図より70%縮小

建物間取図

2階

物入
棚
冷
洗
浴室
洗面所
物入
物入
和室2
カウンター
屋根裏収納
トイレ
DN
UP
クローゼット
ルーフバルコニー
LDK
洋室3

1階

クローゼット
クローゼット
浴室
洋室2
洋室1
トイレ
洗
洗面所
物入
物入
クローゼット
仏壇
押入
物入
床下収納
棚
UP
空調機
和室1
DK
カウンター
冷
物入
物入
下足入
玄関
下足入
玄関

N