

## 期間入札の公告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目

地 番 148番527

地 目 宅地

地 積 100.94平方メートル

共有者 A 持分30分の26

共有者 B 持分30分の4

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目148番地527

家屋 番号 148番527

種 類 車庫 事務所 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 62.89平方メートル

2階 51.87平方メートル

3階 26.49平方メートル

共有者 A 持分30分の26

共有者 B 持分30分の4



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1階部分につき、株式会社星工務店が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2・3階部分につき、本件債務者が占有している。

---

---

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 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目  
地 番 148番527  
地 目 宅地  
地 積 100.94平方メートル  
共有者 A 持分30分の26  
共有者 B 持分30分の4
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目148番地527  
家屋 番号 148番527  
種 類 車庫 事務所 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 62.89平方メートル  
2階 51.87平方メートル  
3階 26.49平方メートル  
共有者 A 持分30分の26  
共有者 B 持分30分の4



令和 7年(ケ)第 357号  
令和 7年12月 2日受理  
令和 8年 1月15日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目  
地 番 148番527  
地 目 宅地  
地 積 100.94平方メートル  
共有者 A 持分30分の26  
共有者 B 持分30分の4
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目148番地527  
家屋 番号 148番527  
種 類 車庫 事務所 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 62.89平方メートル  
2階 51.87平方メートル  
3階 26.49平方メートル  
共有者 A 持分30分の26  
共有者 B 持分30分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目47番8号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上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2
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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫、事務所として使用している <input checked="" 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
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 [ 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 checked="" 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2・3階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社星工務店	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者株式会社星心 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (貸主)、 <input type="checkbox"/> ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (貸主、株式会社星心代表者)、 <input type="checkbox"/> ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 1月10日	令和 7年 1月10日
最初の契約等	契約日	令和 7年 1月10日
	期間	令和 7年 1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年 1月 9日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者A <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金2,000,000円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金は償却しない	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	賃料のほかに月額12,000円の管理費・共益費の負担あり。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件土地建物共有者、株式会社星心代表者)</p>	<p>1 物件2建物は私から1階部分を兄が代表者の株式会社星工務店が、2・3階部分を私が代表者の株式会社星心が、それぞれ賃借しています。賃貸借契約書を提示します。室内でペットは飼っていません。雨漏りはありません。明かり窓が電動なのですが、動きません。</p> <p>2 物件1土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物の占有者及び占有状況は、宅地建物取引業者票や建設業の許可票等の表示、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2, 3枚目記載のとおり認めた。なお、A提示の賃貸借契約書によれば、物件2建物の車庫部分は、株式会社星工務店所有の建築材料等が保管されている。物件2建物は全体的に経年劣化による損耗があった。</p> <p>2 写真①にあるように、物件1土地上に自動販売機がある。写真⑧にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。</p> <p>3 評価人の調査によれば、物件1土地は、西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。</p> <p>4 物件2建物の1階部分と2・3階部分の賃貸借契約書には、それぞれ「本建物2階・3階部分にCの所有物が有る為、使用を無償で許可し、又出入口への通行する事等を承諾するものとする。」「本建物全体（1階・2階・3階）全てを1階賃借人株式会社星工務店は使用することが出来るものとする（付属部分を含む。）」との特約がある。</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

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水) 16:02—16:12	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書等申請受領等
7年12月4日(木) 11:20—11:35	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月9日(金) 9:55—10:35	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影

## (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

目的物件は不在だったので、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

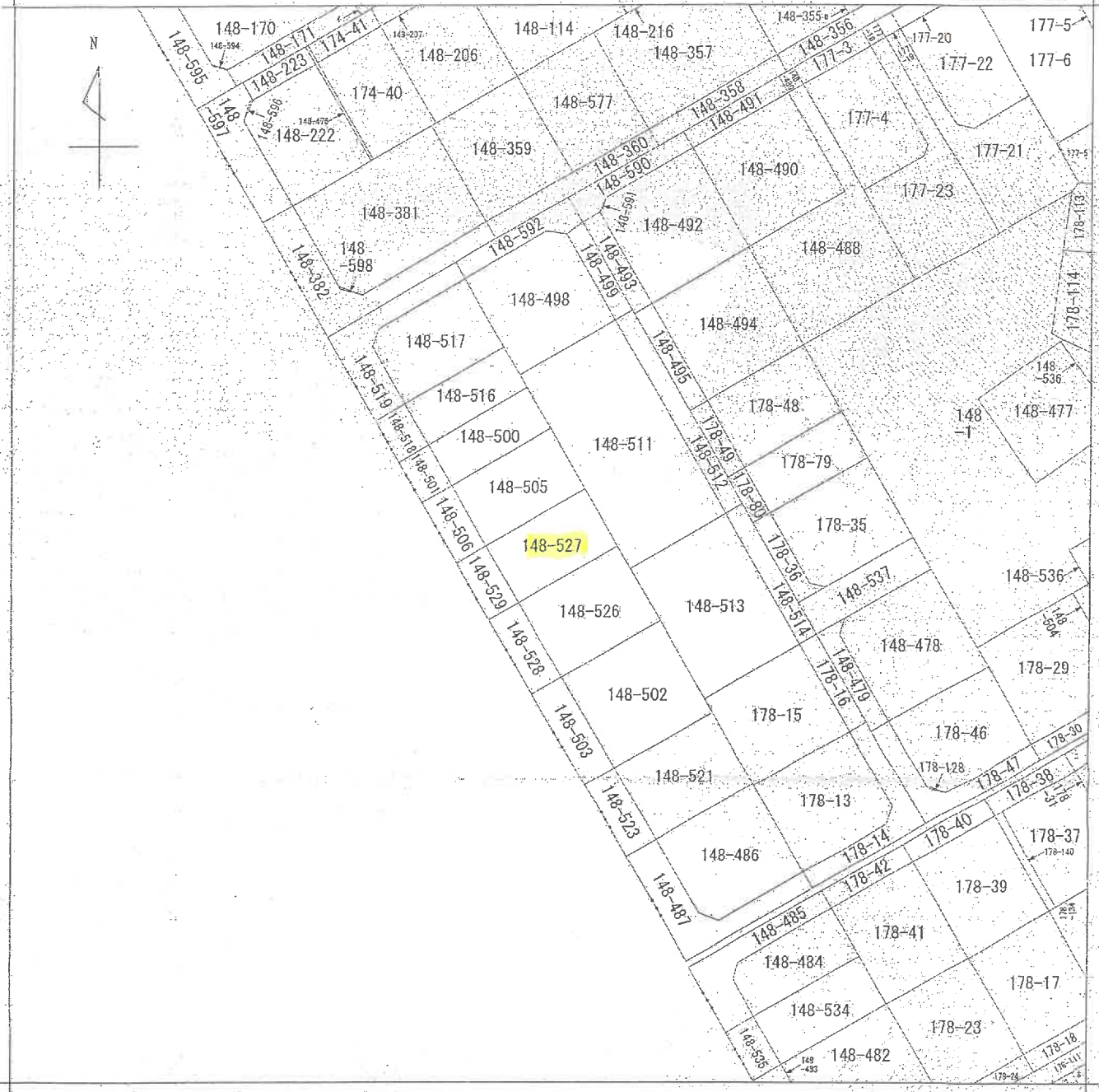
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

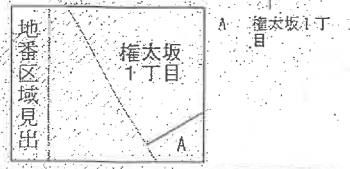
(5枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 148-475    ハ 148-538    ニ 178-132    ホ 178-130  
 ロ 148-602    ヒ 178-32    ヘ 178-131



(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。



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目		地番	148番527			
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	その他
作成年月日	昭和57年2月		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。  
 (横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年10月15日  
 横浜地方法務局川崎支局  
 登記官

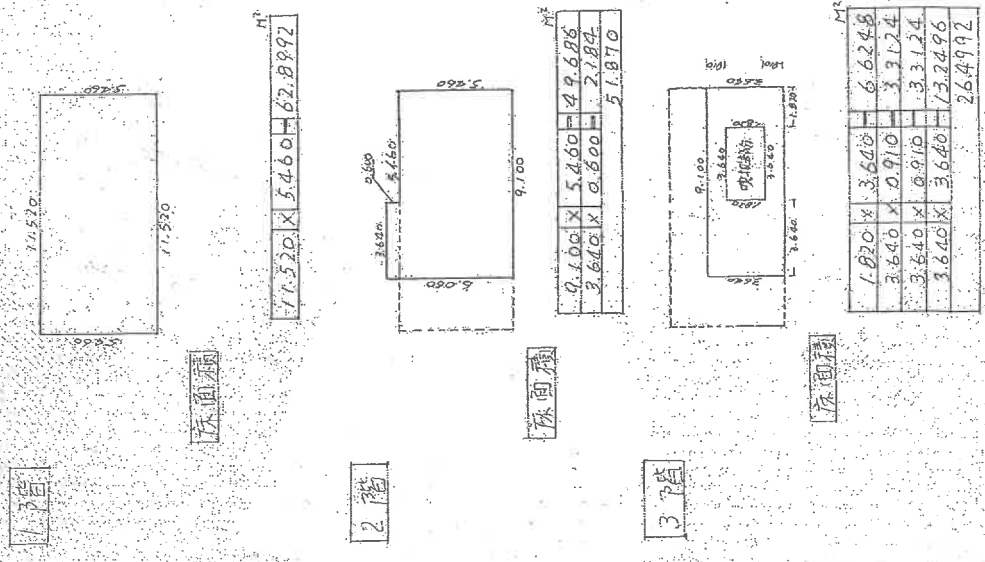
請求番号：8-1  
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日 平成7年2月22日

527665

各階平面図



作製者

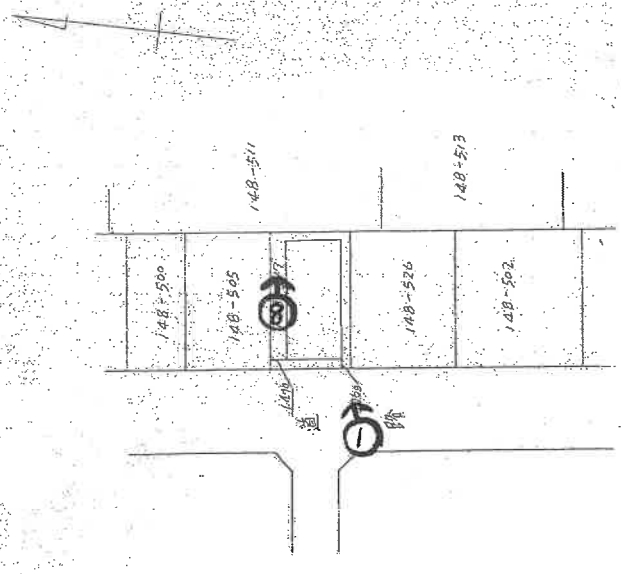
縮尺 1/250

(紙)

建物図面

家屋番号 148番527

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区極太坂 丁目14-8番地527



申請人

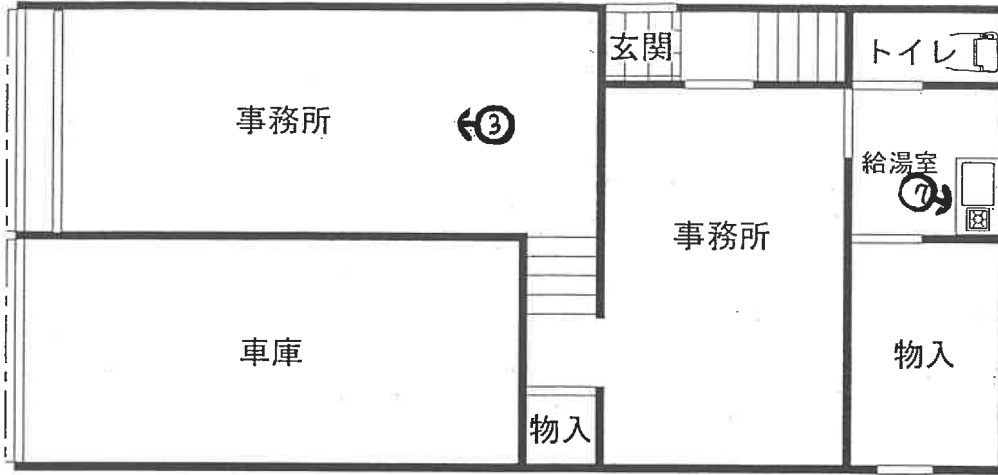
縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

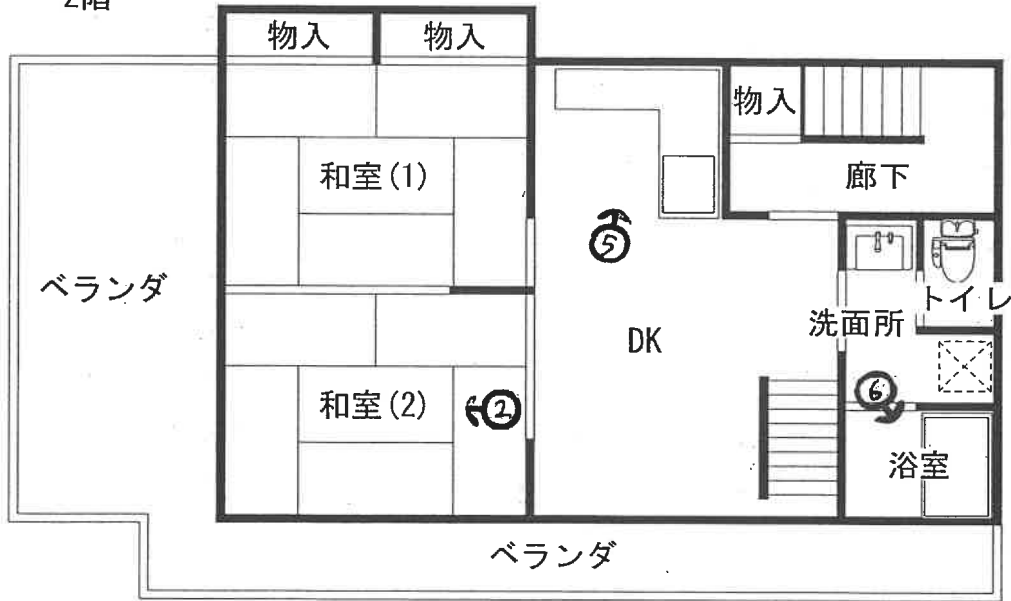
(目録表)

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。  
 (横浜地方方法務局神奈川出張所係) 登記官  
 令和7年10月15日 横浜地方方法務局川崎支局

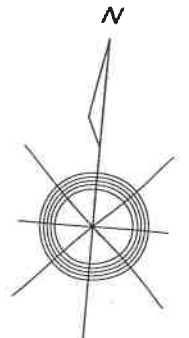
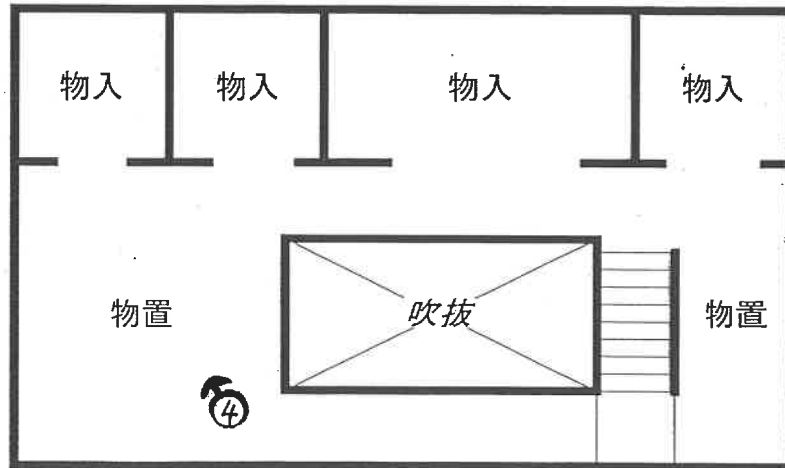
1階



2階



3階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和7年(ケ)第357号  
令和8年1月9日 現地調査  
令和8年1月23日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金13,860,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,230,000円
物件2(建物)	金9,630,000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、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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示：権太坂1-47-8
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。

## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目

地 番 148番527

地 目 宅地

地 積 100.94平方メートル

共有者 A 持分30分の26

共有者 B 持分30分の4

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目148番地527

家屋 番号 148番527

種 類 車庫 事務所 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 62.89平方メートル

2階 51.87平方メートル

3階 26.49平方メートル

共有者 A 持分30分の26

共有者 B 持分30分の4

## 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横須賀線「東戸塚」駅の北東方約1.8k m(道路距離)、最寄バス停「境木中学校前」より徒歩約3分	
付近の状況	一般住宅が多い中に事務所等もみられる住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 第1種高度地区、敷地面積の最低限度125㎡、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	100.94㎡ 長方形 間口約7.7m、奥行約13m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約8m市道（建築基準法第42条1項）と等高に間口約7.7m接面している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地は、敷地面積の最低限度（125㎡）以下の地積であるが、当該制限が施行された前日の平成8年5月9日以前から建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件2建物は、建蔽率、容積率を超過している。建替え時には同規模の建物が建たない可能性がある。</li> <li>・土地に定着していない物置がある。</li> <li>・飲料の自販機が1台置かれている。</li> <li>・Aは隣地と境界争いはないことを述べている。</li> </ul>	

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 経済的残存耐用年数	平成7年1月20日新築（登記記載） 約32年 残価率10%と査定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 スレート葺 サイディング貼等 クロス貼、羽目板等 クロス貼、羽目板等 フローリング、畳、Pタイル、塩ビシート等 1階：給湯室、トイレ、物入、車庫等、 2階及び3階：キッチン、浴室、トイレ、洗面所、 物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：62.89㎡、2階：51.87㎡、3階：26.49㎡、延べ141.25㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	車庫、事務所、居宅 1階：事務所、車庫等、2階：2DK、浴室、洗面所、 トイレ等、3階：物置、物入 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年1月9日：内部立入調査。 現況は、車庫、事務所として賃貸されている。建物の占有状況 等は次ページの一覧表のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電動の明かり窓があるが故障しているため開閉できない。</li> <li>・Aは室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを陳述している。</li> <li>・建物全体に経年劣化による損耗がある。</li> <li>・3階の物入は天井高が低く床面積には算入されていない。</li> <li>・2階の仕様は居宅であるが、和室に事務机等を置き、事務所として利用している。</li> </ul>	

### 3. 占有状況

賃貸部分	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	保証金 円
1階	A	(株)星工務店	R7. 1. 10～R12. 1. 9	40,000	2,000,000
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 占有権原は賃借権で、賃借人が事務所、車庫として占有している。</li> <li>・ Aは、賃借法人の代表者が兄であることを述べている。</li> <li>・ 車庫部分に(株)星工務店の建築材料等が保管されている。</li> <li>・ 保証金は無利息で、賃貸終了時に償却しないものとされている。</li> <li>・ 管理費・共益費として別途月額12,000円の支払いがある。</li> </ul>				

賃貸部分	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
2階、3階	A	(株)星心	R7. 1. 10～R12. 1. 9	30,000	0
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 占有権原は賃借権で、賃借人が事務所、物置等として占有している。</li> <li>・ Aは、「私が賃借法人の代表者です。」と述べている。</li> </ul>				

## 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	211,000	100	211,000	×100.94	×0.90	= 19,170,000
		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。

地価公示地 横浜保土ヶ谷－25

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 211,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：特に増減価要因はなく上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

#### ② 物件2（建物）

目的建物は建築後約32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等を考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の10%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	200,000	× 141.25	× 0.10	= 2,830,000

## 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	19,170,000	×	0.65 法定地上権	= 12,460,000

(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	19,170,000	- 12,460,000		×0.9	×0.7	= 4,230,000
2	2,830,000	+ 12,460,000	×1.0	×0.9	×0.7	= 9,630,000
一括価格 (合計)						13,860,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：第1種低層住居地域に位置する不動産であるが1階が事務所仕様であること、建蔽率、容積率を超過していること等を考慮し市場性の減価を-10%とした。

競売市場修正：-30%と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 横浜保土ヶ谷-25

所 在：横浜市保土ヶ谷区権太坂1丁目148番162、「権太坂1-24-6」  
価 格：186,000円/㎡  
位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅2km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：132㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南6.4m市道  
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)  
地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

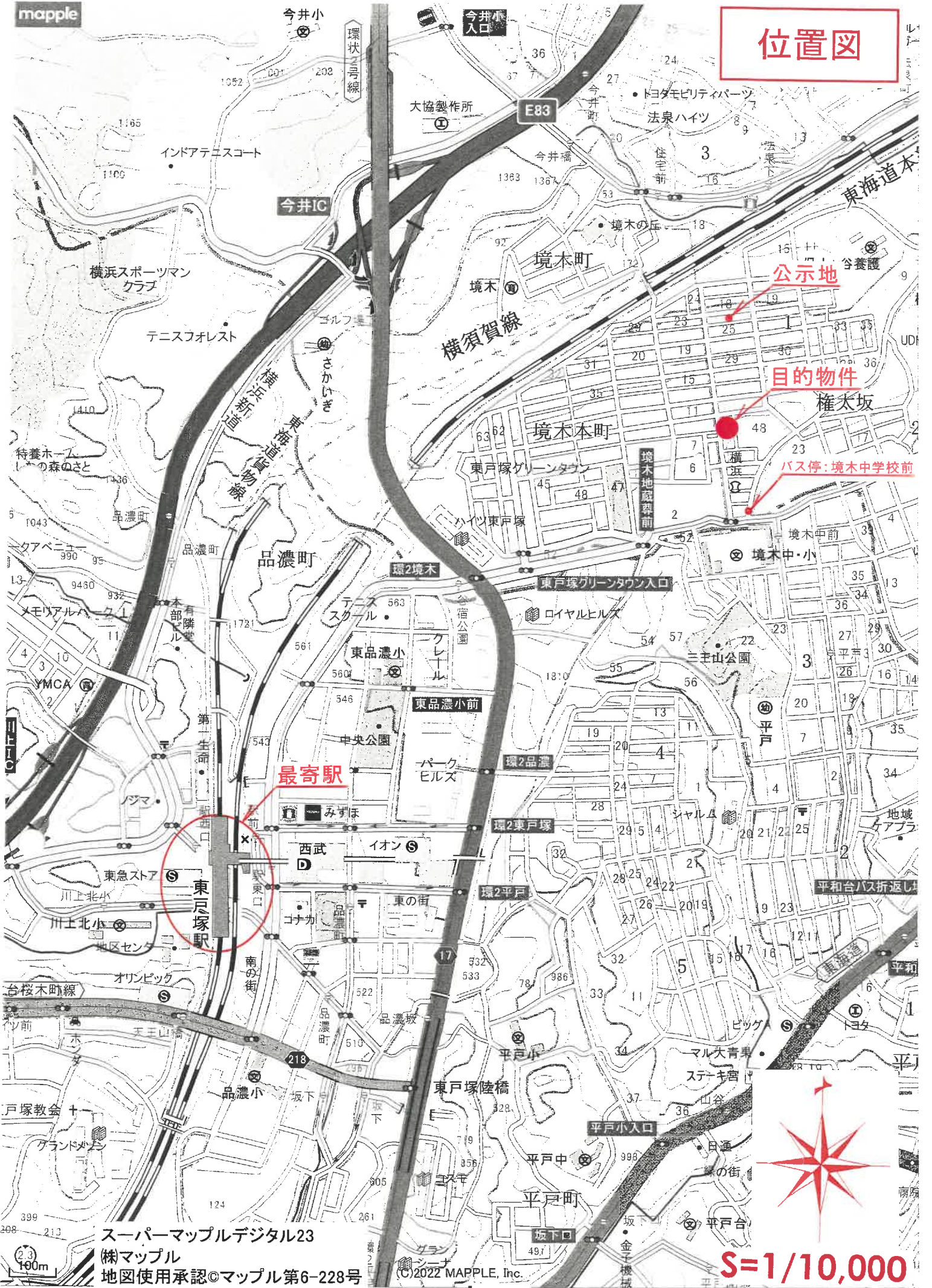
物件1	13,929,720円
物件2	2,442,787円

## 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・各階平面図写  
間取図

以 上

# 位置図



スーパーマッフルデジタル23  
 (株)マッフル  
 地図使用承認©マッフル第6-228号  
 ©2022 MAPPLE, Inc.

**S=1/10,000**



地図上の1センチは約100メートル



4-3-34

前 148-503

後・新同・新地

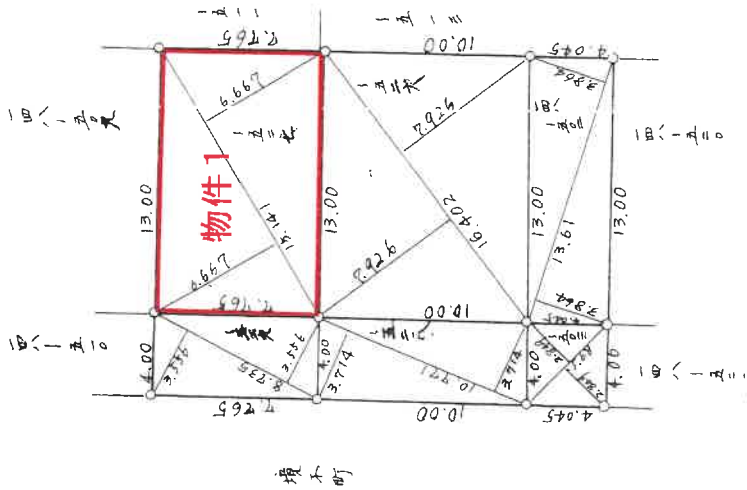
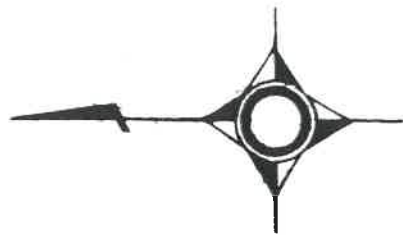
番 148-526-527-502  
148-529-528-503

土地の所在 横滨市保土谷区権太坂  
権太坂1丁目

積測量

昭和 44 年 10 月 2 日  
作製者

44.10.3



48~502  $13.61(3.864+3.864) = 105.17$   
 $\frac{1}{2} \quad 52.58 \text{ m}^2$

~503  $5.68(2.849+2.849) = 32.36$   
 $\frac{1}{2} \quad 16.18 \text{ m}^2$

~526  $16.402(7.926+7.926) = 260.00$   
 $\frac{1}{2} \quad 130.00 \text{ m}^2$

~527  $10.771(3.714+3.714) = 80.00$   
 $\frac{1}{2} \quad 40.00 \text{ m}^2$

~528  $15.141(6.667+6.667) = 201.89$   
 $\frac{1}{2} \quad \underline{100.94 \text{ m}^2}$

~529  $8.935(3.556+3.556) = 62.12$   
 $\frac{1}{2} \quad 31.06 \text{ m}^2$

原図より81%に縮小

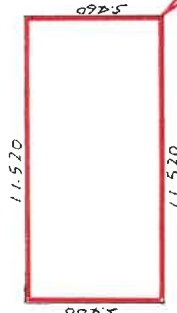
縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

家屋番号 148番527

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区梅太坂1丁目148番地527

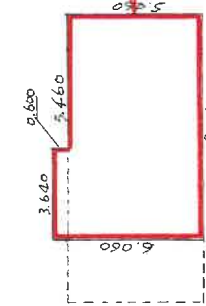
1階



床面積

11.520	X	5.460	=	62.8992
--------	---	-------	---	---------

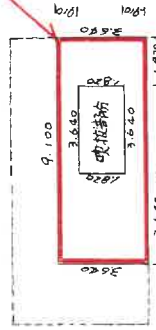
2階



床面積

9.100	X	5.460	=	49.686
3.640	X	0.600	=	2.184
				51.870

3階



床面積

9.100	X	3.640	=	33.324
3.640	X	0.910	=	3.3124
3.640	X	0.910	=	3.3124
3.640	X	3.640	=	13.2496
				26.4992

原図より81%に縮小



作製者 土家

日作製)

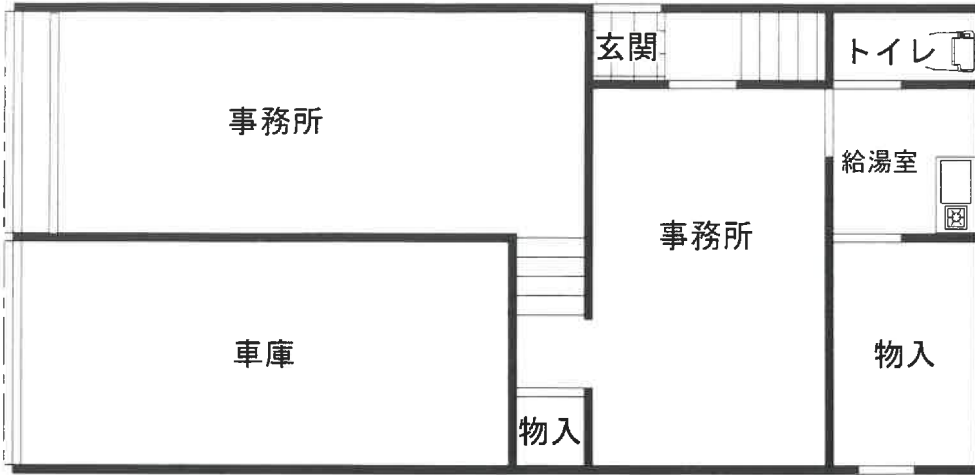
縮尺 1/250

申請人

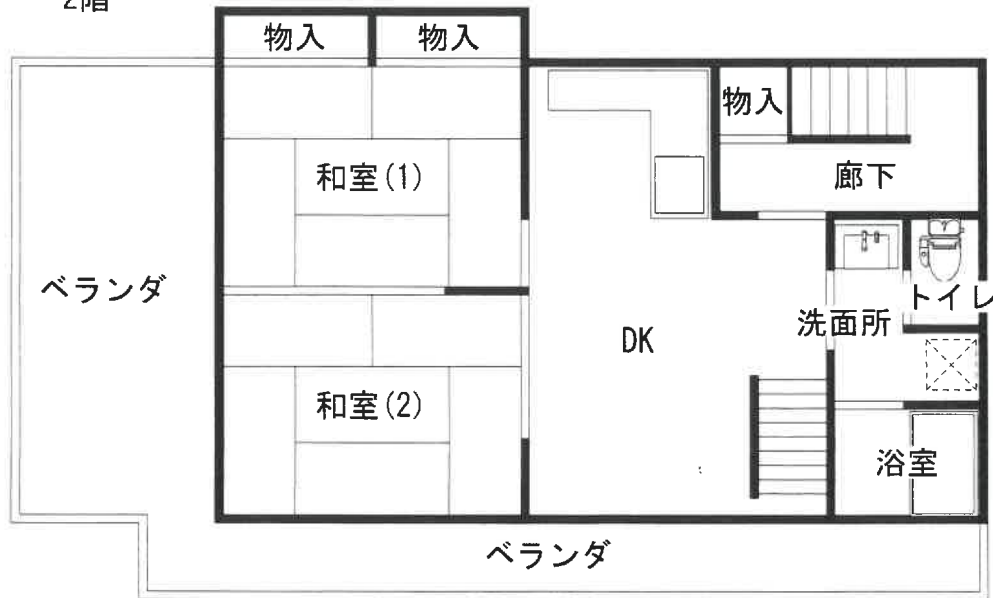
縮尺 1/500

# 建物間取図

1階



2階



3階

