

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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 3月27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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目  
地 番 74番6  
地 目 宅地  
地 積 65.65平方メートル
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目74番地6  
家屋 番号 74番6  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.92平方メートル  
地下1階 7.45平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

---

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】

A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か月間明渡しは猶予される。

---

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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目  
地 番 74番6  
地 目 宅地  
地 積 65.65平方メートル
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目74番地6  
家屋 番号 74番6  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.92平方メートル  
地下1階 7.45平方メートル



令和 6年(ケ)第 262号  
令和 6年 8月21日受理  
令和 6年 9月30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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目  
地 番 74番6  
地 目 宅地  
地 積 65.65平方メートル
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目74番地6  
家屋 番号 74番6  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 38.92平方メートル  
2階 38.92平方メートル  
地下1階 7.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目1番5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"/> (物件 )												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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 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住居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(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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号								
	保管開始日	平成	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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) ■B (管理会社従業員) の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 6月13日
最初の契約等	契約日 令和 2年 5月24日
	期間 令和 2年 6月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 6月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年 6月13日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金98,000円 (毎月末限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金200,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料のほかに借主は管理費として月額4,000円の負担あり。
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 type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「建物賃貸借契約書」の作成日付が空欄であるが、重要事項説明書の日付と同日と史料し、上記の通り記載した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (占有者)</p>	<p>1 この建物には、令和2年6月頃から住んでいます。 現在、私と家族、犬4匹と暮らしています。</p> <p>2 入居後に増改築などをしたことはありません。</p> <p>3 不具合としては、2階のベランダが傾いていたので管理会社に言ったところ、1年半くらい前だったと思いますが、柱を入れて補強してもらいました。 ほかに、たまにですが、洗濯機の近くから臭いがすることがあるので、排水管からの臭いが出ているのかと思われます。</p> <p>4 階段下に犬がつけた引っ掻き傷がありますが、ほかは目立った損傷はありません。</p> <p>5 保土ヶ谷バイパスが目の前にあるため、爆音を立てて走るバイクの音が気になります。</p> <p>6 令和4年の最初の更新契約は、管理不動産会社から書面が送られてきた記憶があります。その際、ベランダの傾きのことがあったので、管理費が5,000円から3,000円に引き下げとなりました。 令和6年の契約更新については、管理会社から更新料の支払いは不要である旨言われました。また、書面でのやり取りは記憶がなく、口頭のみで終わったと思います。</p>
<p>■ B (管理会社従業員)</p>	<p>1 当社は、目的物件の賃貸人代理をしています。</p> <p>2 賃料について回答します。 最初は、賃料月額100,000円、管理費5,000円でしたが、途中で変更になり、現在の金額は執行官に提出した「賃貸借契約更新合意書」写し記載の内容のとおりで賃料月額98,000円、管理費月額4,000円の合計102,000円です。 念のため、口座引き落としの金額を確認してみましたが、引き落とし金額は102,000円ですので、この金額に間違いありません。</p> <p>3 契約更新について回答します。 提出した「賃貸借契約更新合意書」は本年6月までの契約期間分です。賃借人Aさんの署名等がないのは、作成時に送付したものの、返送がなかったからです。 本日現在の更新契約書は作成しておりません。よって、法定更新されたと理解しています。</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

## 執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件2建物は、A陳述のとおり階段下に傷が確認されたほか、ベランダが柱により補強されていた。その他、目立った損傷は確認されなかった。
- 3 賃料及び管理費月額の内訳金額についてA及びBの陳述に差異が生じている。  
しかし、合計金額は同一であること、Bから提出された「賃貸借契約更新合意書」の記載などから、B陳述の内訳であると思料する。
- 4 現時点での更新契約書の作成はされていないが、Bの陳述などから法定更新がなされたと思料する。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

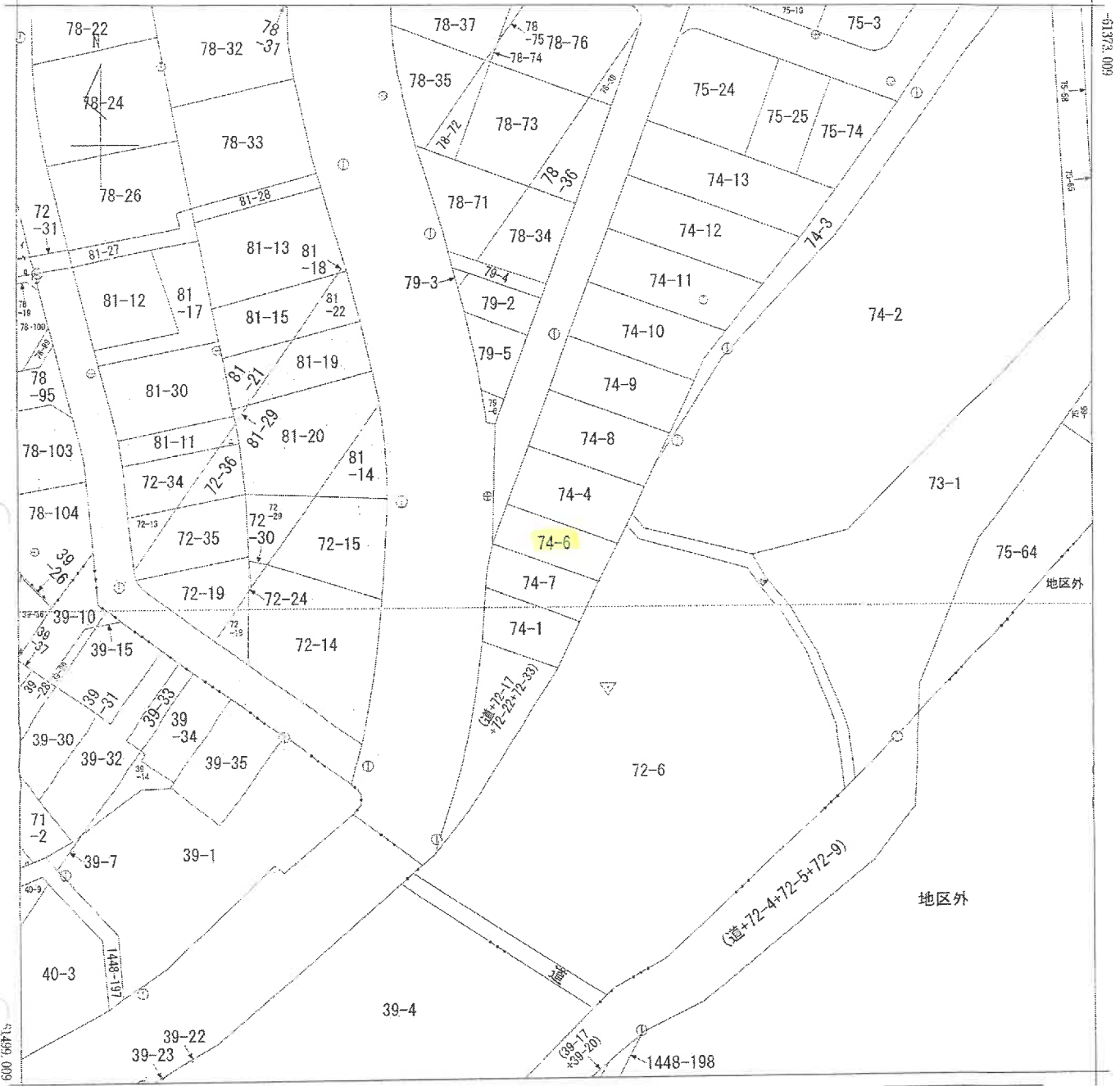
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月23日 (金) 10:16 — 10:35	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談し立入調査の説明及び立入日時等調整
6年8月23日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし)
6年9月8日 (日) 9:58 — 11:45	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
6年9月12日 (木)	執行官室	管理会社へ契約書写し交付依頼 (回答あり)
6年9月20日 (金) 9:59 — 10:05	電話連絡	管理会社従業員Bから事情聴取
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 8日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 78-19    ハ 71-5    ニ 39-37    ト 82  
ロ 81-26    ヒ 81-16    ヘ 78-17

(座標値種別：図上測定)

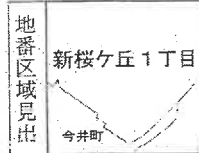
-24310.554



-24435.554 (座標値種別：図上測定)

(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(rouhokutaiheiyouki2011.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。



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目		地番	74番6				
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年7月11日

東京法務局渋谷出張所

整理番号：H93194-1

登記官



(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成8年11月1日

418302

新 同 一 新  
74-1

地積測量図

74-6, -7, -1

土地の所在  
横浜市保土ヶ谷区今井町字帳下  
新塚ヶ丘一丁目

測量  
測量

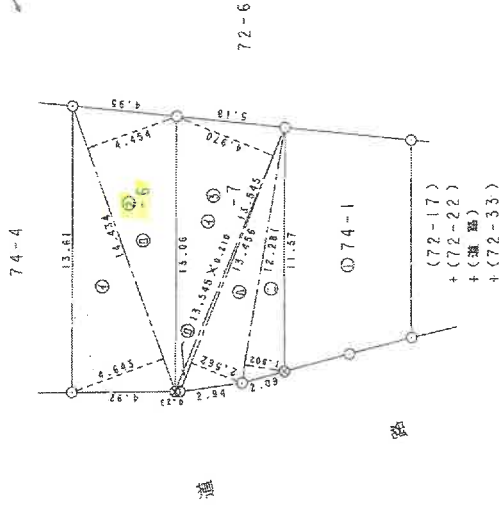
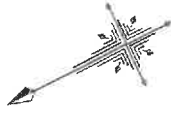
求積表

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.434	4.643	67.017062
ロ	14.434	4.459	64.289036
合計			131.306098
合計	地積		65.653049
			65.65

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	13.545	4.970	67.318650
ロ	13.545	0.210	2.844750
ハ	13.456	2.562	34.474272
ニ	12.281	1.902	23.358462
合計			127.995934
合計	地積		63.997917
			63.99

合計面積 129.650966 m<sup>2</sup>

地番 符号	合計面積	残地
イ	129.650966	62.821534
合計		62.82



境界線の種類	
○	コンクリート杭
⊗	鉄
⊙	プレート
⊖	ベンキ

(白黒複写)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載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6年7月11日 東京法務局渋谷出張所

登記官

(8枚目)

製作者

(平成8年0月1日作成)

申請人

1/250

(目加納)

登記年月日：平成9年6月2日

534505

各階平面図

74-6

家屋番号

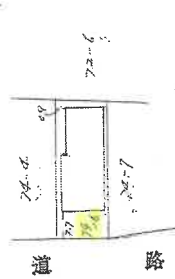
建物の所在

植栽帯係上付住宅区画第1号地6  
新設が柱一丁目

1.2階床面積

$$\begin{aligned}
 & 1.2 \text{階床面積} \\
 & 15.91 \times 4.085 = 23.3687 \\
 & 4.55 \times 3.64 = 16.6420 \\
 & \hline
 & 38.0107
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & 2.23 \times 3.23 = 7.2029
 \end{aligned}$$



(白調書12)

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した書面である。

(横浜地方裁判所神奈川出張所審判)

令和6年7月11日

東京法律事務所

登記簿

(9枚目)

百加勢

1962

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

自作製

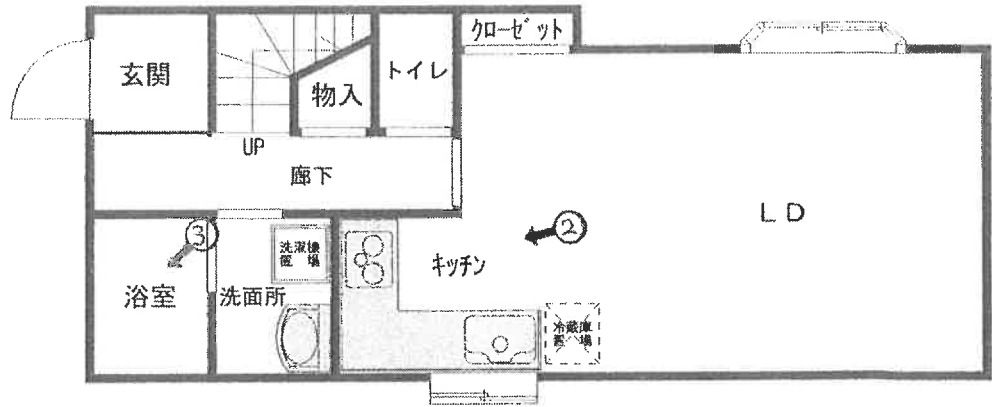
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

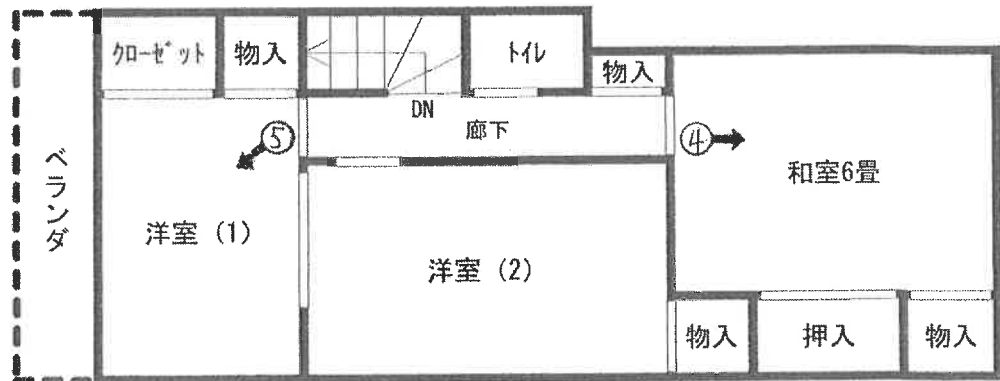
整理番号：H93194-3

# 間取図

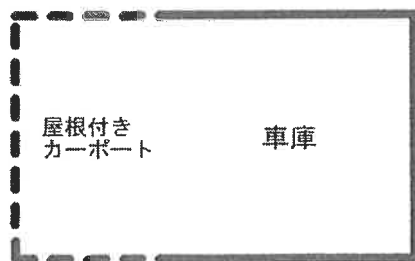
## 1階



## 2階



## 地下1階



令和6年(ケ)第262号

←○は写真撮影位置・方向



① 目的物件西側の状況



②



(11枚目)

③



④



( 1 2 枚目 )

⑤

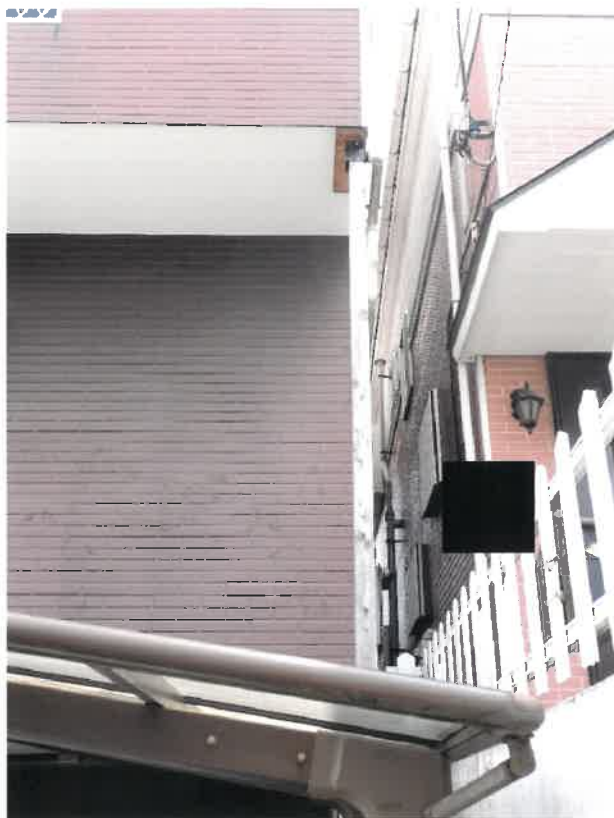


⑥階段下損傷の状況



( 1 3 枚目 )

⑦ 2階ベランダ補強柱の状況



⑧ 同上



令和6年 (ケ) 第 262 号  
令和6年 9月 8日 現地調査  
令和6年 10月 1日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金8,720,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,740,000円
物件2(建物)	金5,980,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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、瑕疵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「新桜ヶ丘1-1-5」
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   | 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目                                     |
|   | 地 番   | 74番6  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 65.65平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘一丁目74番地6                                |
|   | 家屋 番号 | 74番6  |
|   | 種 類   | 居宅 車庫   |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 38.92平方メートル<br>地下1階 7.45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	JR横須賀線「東戸塚」駅の北方約2.3km（道路距離） 「今井町（横浜新道）」バス停から徒歩約1分	
付近の状況	低層の中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区 宅地造成工事規制区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	65.65㎡ ほぼ長方形 間口約4.9m、奥行約13.6m 西側市道より約1.2～1.4m高い
接面道路の状況	西側幅員約12m市道（建築基準法第42条1項）に、約4.9m接面。	
土地の利用状況等	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 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇目的物件1土地の東側に横浜新道が走っており、騒音が認められる。	

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	平成9年5月21日 新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約28年	
	経済的残存耐用年数	約2年（1～2階部分） 約12年（地下1階部分）	
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディングボード等	
	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×2、浴室、洗面所、キッチン等	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	1階：38.92㎡、2階：38.92㎡、地下1階：7.45㎡延べ85.29㎡		
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK+車庫（附属資料間取図のとおり）	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	令和6年9月8日内部立入調査。 賃借人であるAが居宅として使用占有している。 賃貸借契約の内容は以下のとおり。 賃貸人 債務者兼所有者 賃借人 A 占有開始時期 令和2年6月13日 最初の契約等 令和2年6月13日～令和4年6月12日（2年間） 現在の契約等 令和6年6月13日から期間の定めなし 現行賃料 月額98,000円 管理費 月額 4,000円 敷金 200,000円 その他 ペット飼育可		
	特記事項	◇室内に犬4匹飼っている。	
		◇検査済証未交付。	
		◇建物の構造上、1～2階部分が木造、地下1階部分が鉄筋コンクリート造となっている。本評価にあたっては、構造により、再調達原価、耐用年数等を個別に評価して求めた。	
		◇室内の階段下に引っかけ傷がみられるほか、経年相応の劣化が認められる。	
		◇ベランダが柱により補強されていた。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

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	182,000	104 100	189,000	×65.65	×0.9	= 11,170,000

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 横浜保土ヶ谷－13

標準化

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 166,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 182,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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に比し接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：規模（市場性）で優り、横浜新道隣接による車の騒音、高低差等で劣り、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。

② 物件 2 (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1～2階部分及び地下1階部分をそれぞれ求め、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、構成に応じた建物価格を求めた。

物件 2	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
(1～2階部分)	270,000	× 77.84	× 0.05	= 1,050,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

物件 2	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
(地下1階部分)	130,000	× 7.45	× 0.24	= 230,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(建物合計)

1～2階部分建物	地下1階部分建物	建物合計
1,050,000 円	+ 230,000 円	= 1,280,000 円

## 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	11,170,000	×	0.65	法定地上権 = 7,260,000
(合計)				= 7,260,000

(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	11,170,000	- 7,260,000	/	×	1.0	×	0.7	= 2,740,000	
2	1,280,000	+ 7,260,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 5,980,000
一括価格(合計)							= 8,720,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：不要と判定した。

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. 地価公示価格 横浜保土ヶ谷ー13

所 在：横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘1丁目220番5  
「新桜ヶ丘1-45-5」

価 格：166,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅約2,800m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,487,533円

物件2 1,942,765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。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

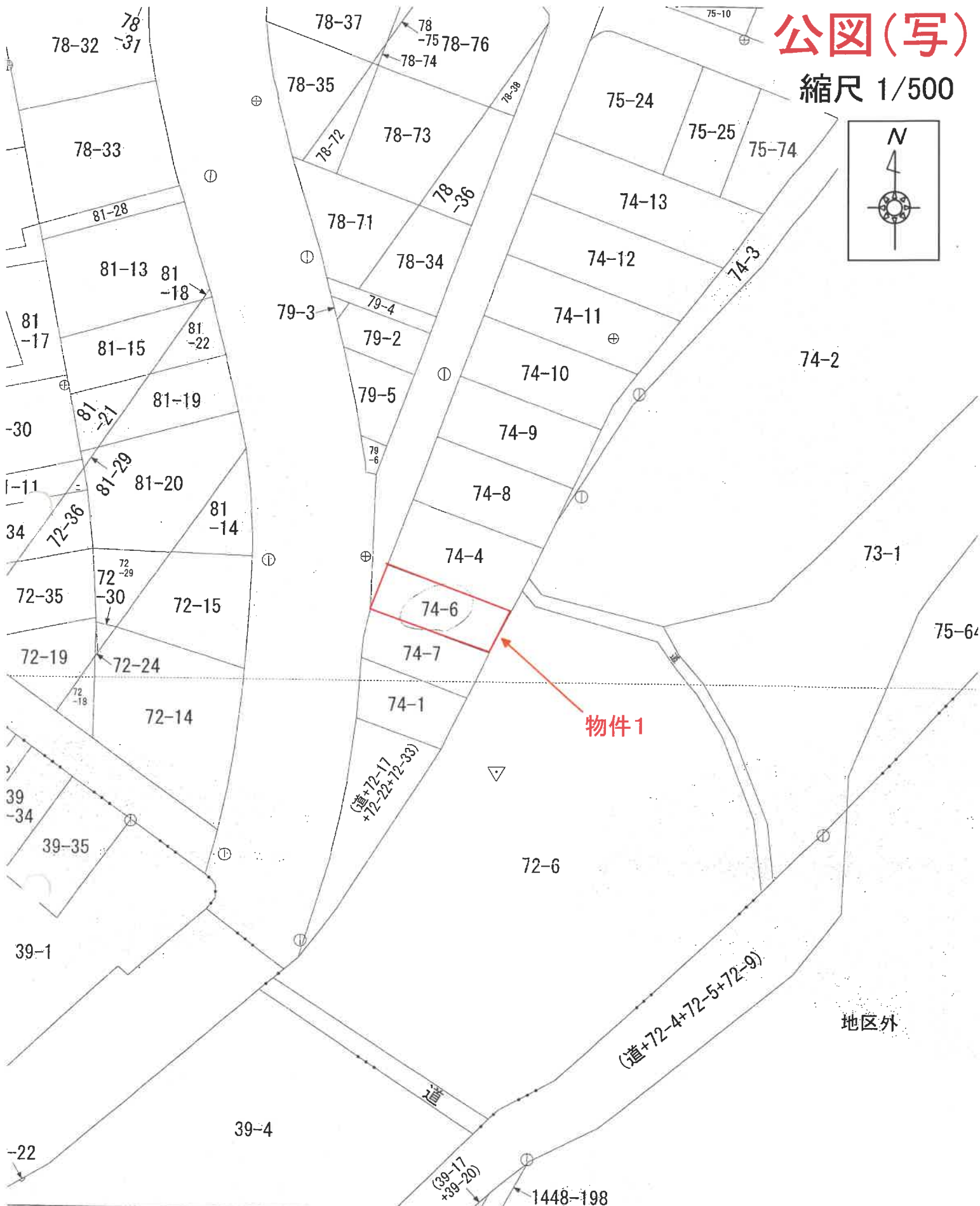
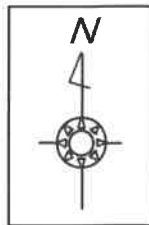
間取図

以上



# 公図(写)

縮尺 1/500



種類：図上測定

此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の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	新桜ヶ丘1丁目
	今井町



# 地積測量図(写)

登記年月日：平成8年11月1日

418302

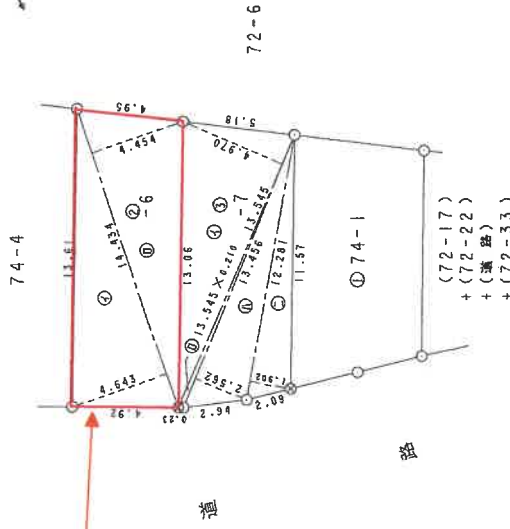
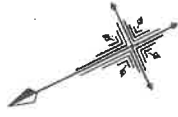
## 新 74-1 後・新同一・新 地積測量図

地番 74-6, -7, -1

土地の所在 横浜市保土ケ谷区今井町字根下  
新桜ヶ丘一丁目

8.11.1

(百加納)



物件1

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	14.434	4.643	67.017062
0	14.434	4.454	64.289036
合計			131.306098
合計面積			65.653049
合計地積			65.65

地番	底辺	高さ	倍面積
1	13.545	4.970	67.318650
0	13.545	0.210	2.844450
A	13.456	2.562	34.474272
二	12.281	1.802	23.358462
合計			127.995834
合計面積			63.997917
合計地積			63.99

合計面積 129.650966

地番	面積	地積
74-1	合計面積	62.821534
公積	129.650966	62.82

境界標の種類	種類
コンクリート杭	○
鉄	⊗
プレート	⊙
ベンキ	⊖

縮尺 1/250

申請人

(平成8年0月1日作製)

作製者

本図面は元図をA4サイズ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した書面である。  
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年7月11日 東京法務局 桜谷出張所

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号：H93194-2

# 建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成9年6月2日

## 建物図面

## 各階平面図

534505

家屋番号  
74-6

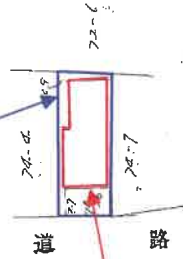
建物の所在  
新栄第五一丁目  
榎原市依上4番地1-74番地6

物件1土地

物件2建物

1.2階床面積  
 $5.46 \times 4.096 = 22.3687$   
 $4.65 \times 3.64 = 16.8520$   
 28.9207

地1階  
 $2.78 \times 2.78 = 7.4529$



(田舎調図)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。  
 (横浜地方支務局 神奈川出張所 管轄)

令和6年7月11日

東京支務局 神奈川出張所

登記官

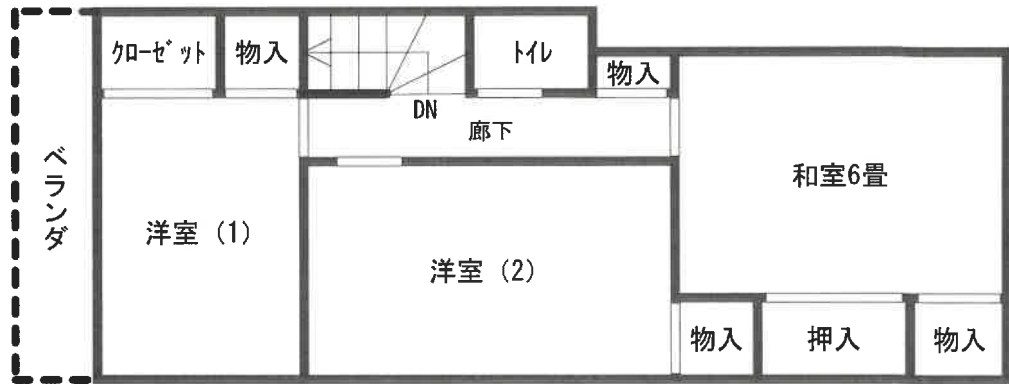
整理番号：1193194-3

# 間取図

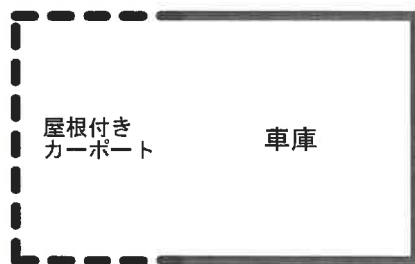
## 1階



## 2階



## 地下1階



令和6年(ケ)第262号