

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 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 7 年 9 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 7 年 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 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。
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 7 月 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,660,000 15,728,000	一括	3,932,000	296,095	63,448
1	710,000				
2	5,820,000				
3	100,000				
4	13,030,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1 番 16
地 目 宅地
地 積 36.01 平方メートル

2 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1 番 17
地 目 宅地
地 積 296.48 平方メートル

3 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1 番 45
地 目 宅地
地 積 4.99 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区福浦二丁目 1 番地 14、1 番地 17
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 810.40 平方メートル
2 階 152.50 平方メートル
3 階 120.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福浦二丁目 1 番 14 の 2
種 類 事務所 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階 191.15平方メートル
2階 32.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

浪速産業株式会社が占有している。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。

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 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1番16
地 目 宅地
地 積 36.01平方メートル

2 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1番17
地 目 宅地
地 積 296.48平方メートル

3 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目
地 番 1番45
地 目 宅地
地 積 4.99平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区福浦二丁目1番地14、1番地17
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 810.40平方メートル
2階 152.50平方メートル
3階 120.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福浦二丁目1番14の2
種 類 事務所 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階 191.15平方メートル
2階 32.50平方メートル

令和6年(ケ)第362号
令和6年11月27日受理
令和7年1月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤 久雄

(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 横浜市金沢区福浦二丁目

地 番 1番16

地 目 宅地

地 積 36.01平方メートル

2 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目

地 番 1番17

地 目 宅地

地 積 296.48平方メートル

3 所 在 横浜市金沢区福浦二丁目

地 番 1番45

地 目 宅地

地 積 4.99平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区福浦二丁目1番地14、1番地17

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 810.40平方メートル

2階 152.50平方メートル

3階 120.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福浦二丁目1番14の2

種 類 事務所 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造 2 階建

床 面 積 1 階 191.15 平方メートル
2 階 32.50 平方メートル

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4	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・工場（作業所）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、同建物の敷地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		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ※1	
占有者		■浪速産業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所・工場(作業所) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者))の陳述／ ■提示文書(建物賃貸借契約書、建物賃貸借契約書の特約条項の付記)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成13年6月15日	
最初の	契約日	平成13年6月5日	
契約等	期間	平成13年6月15日から ■平成16年6月14日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和3年11月1日から ■令和13年10月31日まで10年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金200,000円(消費税を含む)※2 (毎月末日限り翌月分支払)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金675,000円※3 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		※1 最初の契約時の範囲 1階部分 150.48平方メートル ※2 最初の契約時の賃料 22万5000円(消費税別) ※3 関係人によれば、占有者の税務処理上、現在は80万5000円である旨の陳述がある。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者代表者)	1 当社は本件建物を平成13年6月15日から事務所・工場（作業所）として賃借しています。 契約内容は建物賃貸借契約書のとおりですが、敷金については現在は税務処理上80万5000円になっています。 2 本件建物内の機械器具等はすべて当社のものであり、債務者兼所有者の物はありません。本件土地には機械器具等はありません。 3 作業室で作業をしていますが、地面を見てわかるように土壌汚染に至るようなことはしていません。 4 事務所兼倉庫部分の南西側に雨漏りがあります。事務所兼倉庫と作業室の間にも雨漏りがありましたが補修済みです。

(執行官の意見用)

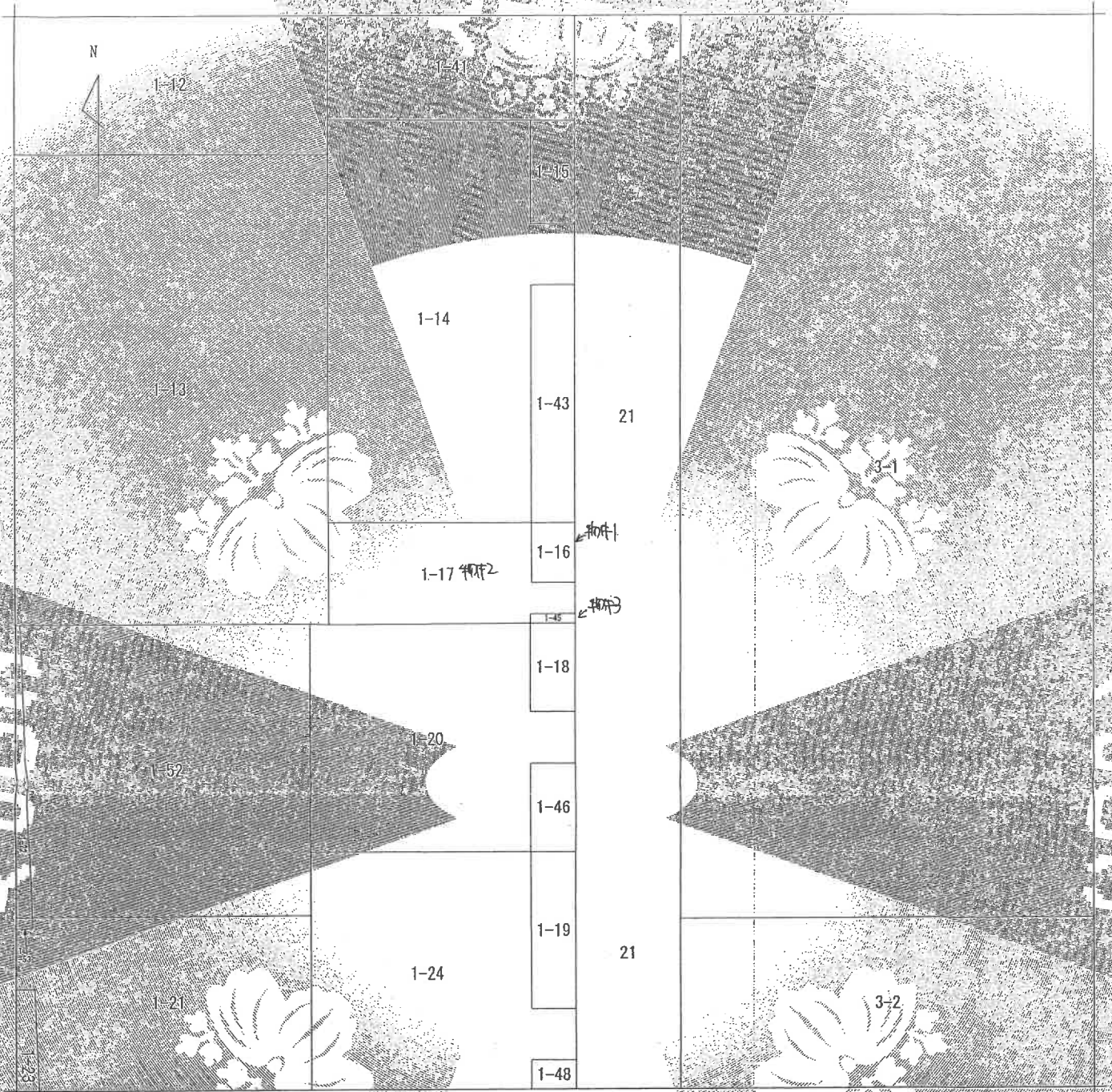
執行官の意見
1 本件建物の状況は間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、3枚目、4枚目記載のとおり浪速産業株式会社が平成13年6月15日から賃借権に基づいて占有している。 浪速産業株式会社の賃借権に基づく占有開始時期は最先の抵当権設定日（平成7年3月28日）に遅れることから明渡猶予の保護を受けるものと解する。 3 本件土地には機械器具等はなく、本件建物内には占有者が所有している機械器具等しか存在しない。 4 本件建物は昭和57年8月4日新築、平成3年2月20日変更増築していることから経年による傷みや汚れが認められる。 5 事務所兼倉庫の南西側部分の天井に雨漏りがある。事務所兼倉庫と作業室の間の天井には雨漏りの補修跡がある。 6 事務所兼倉庫の南側の窓ガラスにひびが入っている。 7 評価人の調査によれば、本件土地は東側で市道（建築基準法42条1項道路）に接している。

(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 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月28日(木) 14:20-14:45	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 占有者の社員に挨拶
令和6年12月18日(水) 11:05-11:10	横浜地方法務局 戸塚出張所	登記事項証明書交付申請
令和6年12月18日(水) 16:25-17:25	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 占有者代表者から事情聴取 占有者取締役と面談
令和7年1月14日(火) 11:50-11:55	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。 ☐ 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 を立ち会わせて解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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。

地番区域見出し

福浦2丁目

部 分	所 在	横浜市金沢区福浦2丁目			地 番	1番16		
出 力	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		
作 成	昭和57年3月1日	備 付	年月日	昭和57年3月4日	補 記	事項		
年 月 日	昭和57年3月1日	備 付	年月日	昭和57年3月4日	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

令和6年9月24日
横浜地方法務局金沢出張所

地図整理番号：M06125

(1/1)

登記官

収入印

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日 昭和62年1月23日

350064

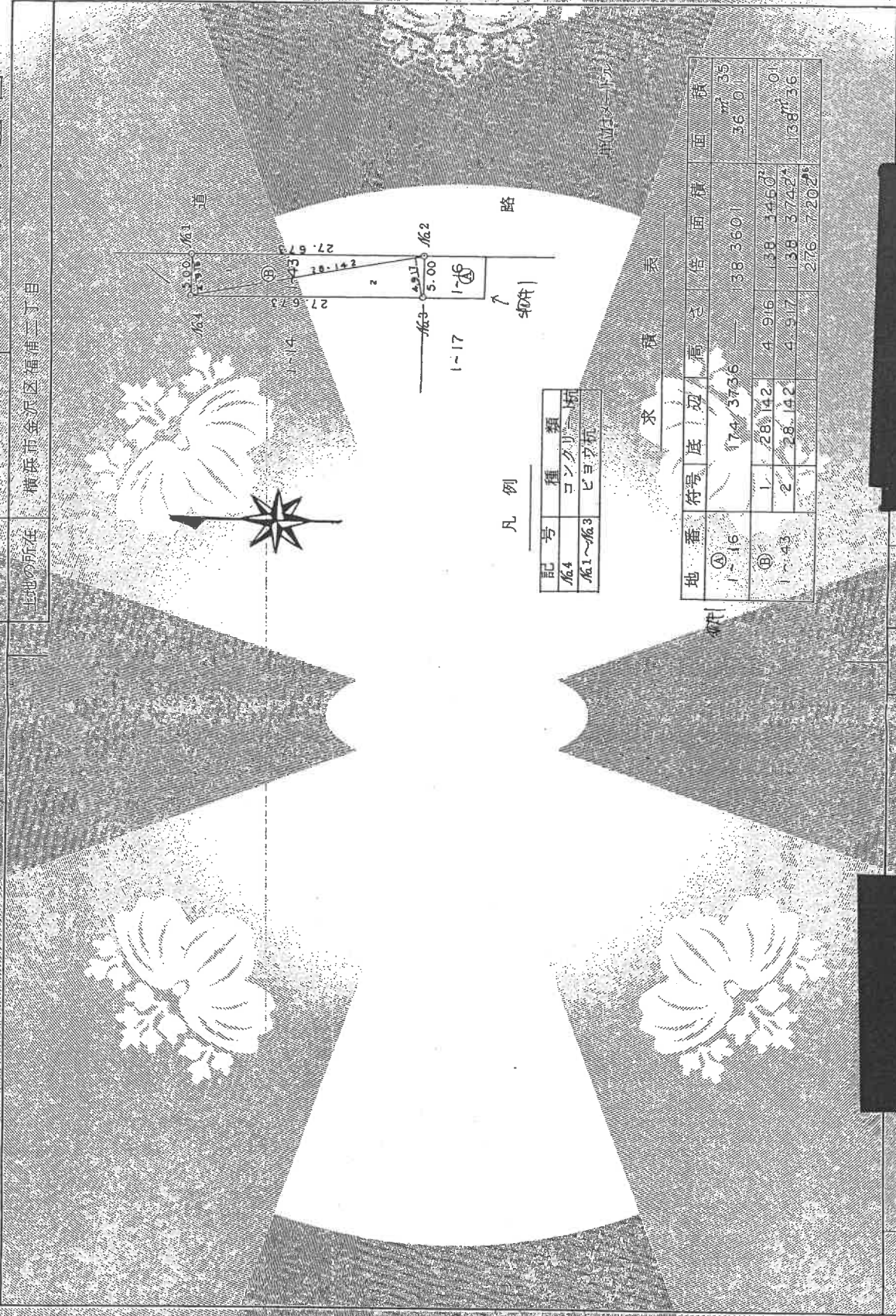
これは図面に記載されている図面を印刷したものである
令和6年9月24日 横浜地方法務局登記部

地積測量図

前 1/6 後 新同一新

地番 1番 43

土地の所在 横浜市金沢区福清二丁目



凡例

記号	種類
㊦	コンクリート
㊦1~㊦3	ビヤウ杭

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
㊦16		174.3736	—	138.3601	36.0
㊦1~㊦3	1	28.142	4.916	138.1450	0.1
	2	28.142	4.917	138.3742	138.36
				276.7202	

(単位: ㎡)

縮尺 1/500

申請人

昭和62年3月17日作成

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号: W06126

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日 昭和57年4月20日

これは図面に記載され、
令和6年9月24日

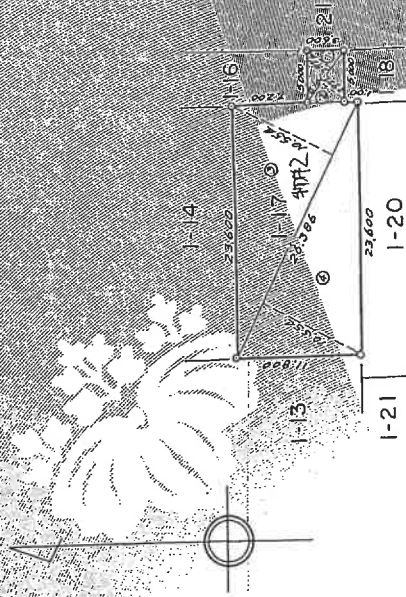
横濱地方法務局 登記部

350034

前 7-17 後 新同一所

地積測量図

土地の所在 横浜市金沢区福浦二丁目



面積計算

1	6.161 X	2.922 =	18.002442
2	6.161 X	2.922 =	18.002442
3	26.386 X	10.554 =	278.477844
4	26.386 X	10.554 =	278.477844
合 面			計 592.960572
			積 296.480286

境界は全てコンクリート製

作業者

土地家屋調査士

昭和57(昭和57.12.3日作製)

申請人

500

※ 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5年5月28日

350086

これは図面に記載されているのは、登記簿上の権利関係を示すものであり、
令和6年9月24日 横濱地方法務局 金沢区役所

前 1-18 後 新同一新
地番 1-45 1-8

地積測量図

土地の所在 横浜市金沢区福浦2丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1-18	5.095	0.979	4.991921
2	5.099	0.979	4.991921
		合計	9.983842
		面積	4.991921
		地積	4.99㎡

地番	(A) 1-18	公簿	57.252090
		総計	4.991921
		残地	52.260169
		地積	52.26㎡

道路

(A) 1-18

1-17

(B) 1-45

1-20

(田畑等)

1/250

平成5年5月16日作成

土地家屋調査士

作製者

(田畑等)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：W06130

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日 昭和57年4月20日

350033

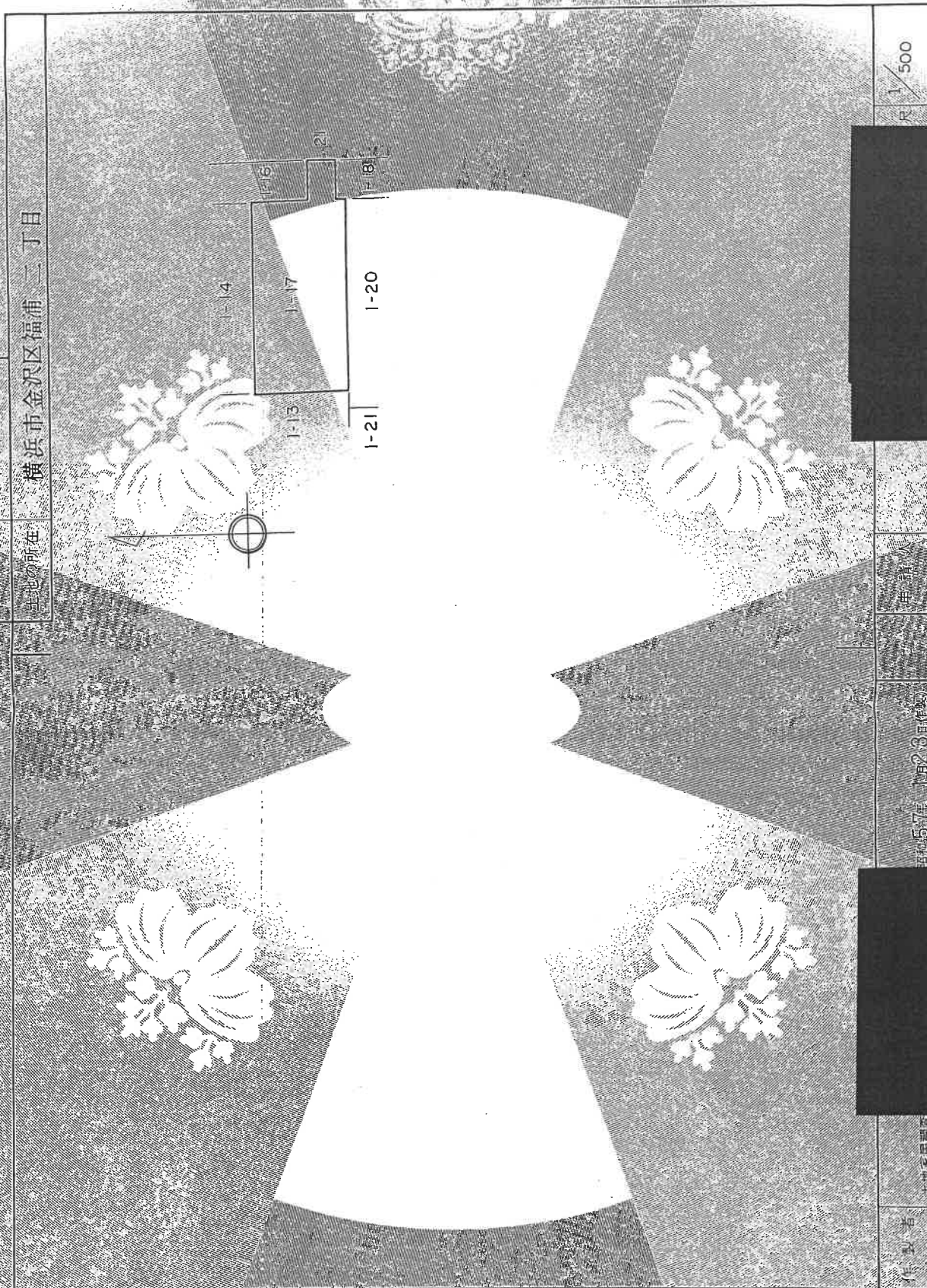
これは図面に記載されている内容が正確であることを保証する
令和6年9月24日 横浜地方建設局登記部

前 1-17 後 新同一 戸

土地所在図

地 番 1-17

土地の所在 横浜市金沢区福浦二丁目



(田長家)

1/500

申請

H25.7.17(2014.3.17)

土地家屋調査士

(印)

(日本土地家屋調査士会連合会)

地図整理番号: M06128

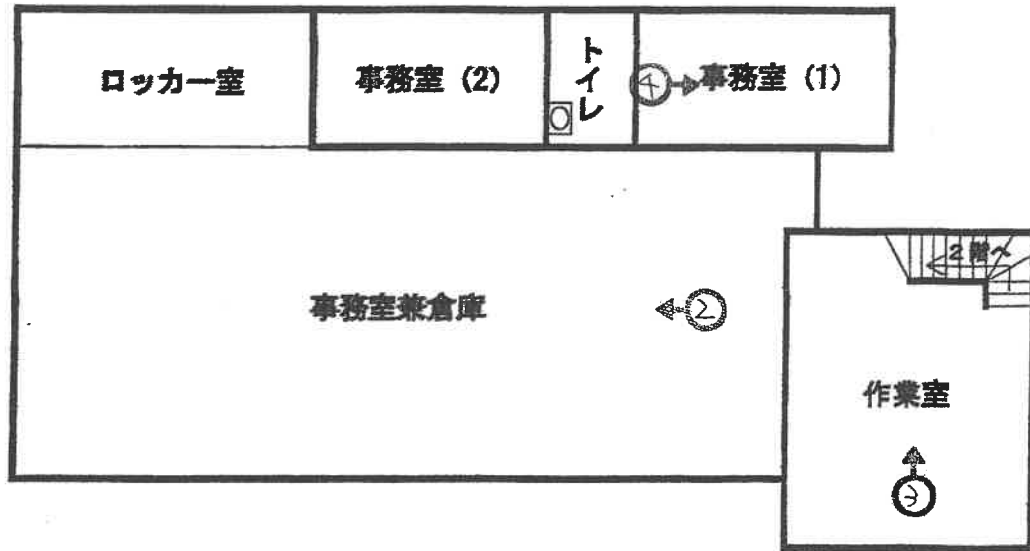
地区图整理番号: M06131

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



1階



2階



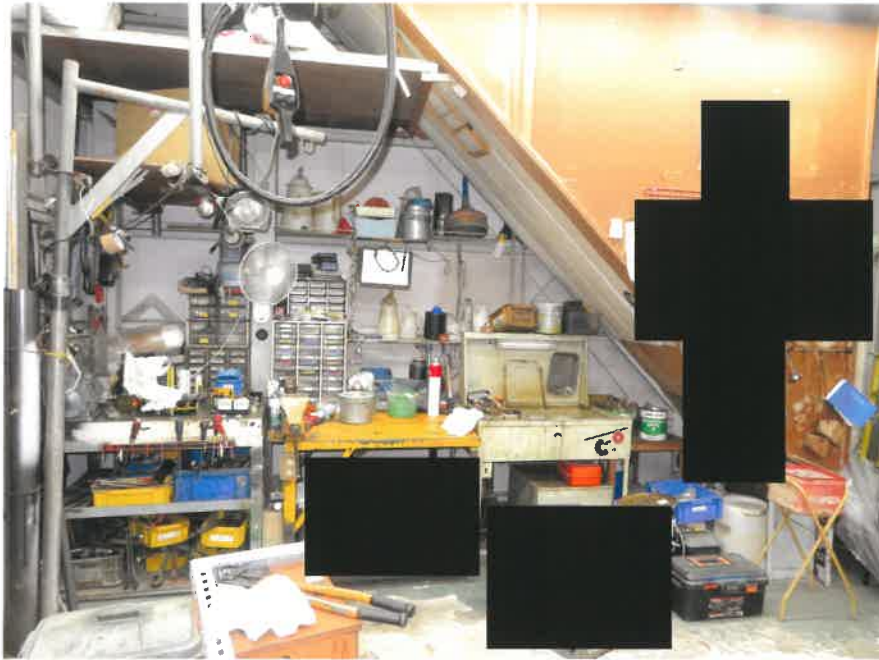
① 専有部分の建物の外観（東側から撮影）



②



③



④



(15 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 362 号
令和 6 年 12 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 19,660,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 710,000円
物 件 2（土地）	金 5,820,000円
物 件 3（土地）	金 100,000円
物 件 4（建物）	金 13,030,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・2・3の内訳価格は物件4の区分所有建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該敷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原則として考慮していない。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
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 | 横浜市金沢区福浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市金沢区福浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 296.48平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市金沢区福浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.99平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市金沢区福浦二丁目1番地14、1番地17
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 810.40平方メートル 2階 152.50平方メートル 3階 120.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	福浦二丁目1番14の2
種 類	事務所 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階 191.15平方メートル
2階 32.50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・2・3）

位 置 ・ 交 通	金沢シーサイドライン「福浦」駅の南西方約550m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模工場等が建ち並ぶ工業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 工業地域 60% 200% — 第7種高度地区、特別工業地区（金沢産業 団地地区）、建築協定（金沢工業団地）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	337.48㎡（物件1・2・3の合計） ほぼ長方形 間口約12m、奥行約29m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条1項）に約12m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分（物件4）の建物の敷地等として利用（※特記事項②参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（※特記事項③参照）
	都市ガス	あり
	下 水 道	あり

特 記 事 項	① 全ての境界標は確認出来なかったが、現況、地積測量図等から登記数量を採用した。 ② 所謂、縦割りの区分所有（一棟の建物を縦に割った各戸を専有部分とする）であり、受命地上に存している。 ③ 横浜市水道局の水道配管平面図によると、北側隣地を介して物件４の建物に配管が引き込まれている。 ④ 下水道法令に基づく特定施設場等台帳に本件所有者である有限会社友光写真製版社の記載があるものの、平成15年度に事業廃止している。
---------	---

2 建物の概況（物件4）

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	事務所・工場（作業所）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和57年8月21日新築（検査済証交付年月日）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	既に経過している。
構造・延床面積	鉄骨造3階建	
	1階:810.40㎡、2階:152.50㎡、3階:120.00㎡ 延べ1,082.90㎡	
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付塗装等	
設備	トイレ、洗面所等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の状況	やや劣る	
特記事項	① 本件一棟の建物は新築時において検査済証が発行されている。 ② 登記によると、昭和63年8月9日に変更、増築されており、平成3年2月20日に再び増築されている。 ③ 増築時における検査済証は発行されていない。	

(2) 専有部分の概要（物件4）

構 造	鉄骨造2階建										
位 置	一棟の建物の南側に位置										
床 面 積	1階:191.15㎡、2階:32.50㎡、延べ223.65㎡（登記面積）										
間 取 り	事務室兼倉庫、作業室等（附属資料・建物間取図参照）										
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>天 井</td><td>岩綿吸音板等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>ビニルシート等</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>塗装等</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>洗面所、トイレ、ミニキッチン等</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>特になし</td></tr> </table>	天 井	岩綿吸音板等	床	ビニルシート等	内 壁	塗装等	設 備	洗面所、トイレ、ミニキッチン等	そ の 他	特になし
天 井	岩綿吸音板等										
床	ビニルシート等										
内 壁	塗装等										
設 備	洗面所、トイレ、ミニキッチン等										
そ の 他	特になし										
保守管理の状態	やや劣る										
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月18日：内部立入調査 賃借人の浪速産業株式会社が事務所・工場（作業所）として使用している。賃貸借契約の概要は以下の通り。 【賃貸借契約の概要】 貸 主 所有者 借 主 浪速産業株式会社 占有開始 平成13年6月15日 契約期間 平成13年6月15日から平成16年6月14日迄の3年間 月額賃料 200,000円（消費税込） 敷 金 675,000円（※特記事項⑥参照） そ の 他 上記期間経過後に更新されており、現在の契約期間は令和3年11月1日から令和13年10月31日迄の10年間である。最初の契約時の賃借範囲は1階部分150.48㎡である。最初の契約時の月額賃料は205,000円（消費税別）である。										
特 記 事 項	① 建物東側部分（1階：32.50㎡、2階：32.50㎡、延べ65.00㎡）が平成3年2月20日（登記記載）に増築されている。 ② 占有者は機械器具設置工事を業務としており、専有部分内部に大規模な機械器具等は認められない。尚、所有者の残置物（機械等）も存在しないとの事である。 ③ 関係人に陳述によると、上記増築部分と既存建物との接続										

	部分にある雨樋の破損等を原因として、過去漏水があったが現在は修理済との事である。尚、当該部分の天井には漏水跡及び補修跡が見られる。 ④ 建物の南西端付近の天井から雨漏りがあり、下部に水受け用の容器が置かれている。関係人により、屋根の不具合等が原因との陳述を得ている。 ⑤ 事務所兼倉庫の南側の窓ガラスにひび割れが見られる。 ⑥ 関係人によると、税務処理上、現在の敷金は805,000円である旨の陳述が得られた。 ⑦ 建物内外装ともに経年等による劣化が認められる。
--	--

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件1・2・3の土地

目的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)
1	147,000	99	146,000	× 36.01	× 0.90	= 4,730,000
		100				
2	147,000	99	146,000	× 296.48	× 0.90	= 38,960,000
		100				
3	147,000	99	146,000	× 4.99	× 0.90	= 660,000
		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 横浜金沢9-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 150,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 147,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、交通接近条件、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：地積、給水管他人地埋設等の総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建付減価：10%と判定。

② 物件4の建物

目的建物は新築後約43年が経過する建物であり、また各所不具合が存在することからその市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮し1㎡当たり160,000円と査定）の5%をもって、建物自体の価格とした。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	160,000	× 223.65	× 0.05	= 1,790,000

(2) 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	4,730,000	× 0.65	法定地上権	= 3,070,000
2	38,960,000	× 0.65	法定地上権	= 25,320,000
3	660,000	× 0.65	法定地上権	= 430,000
合 計				28,820,000

(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 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	4,730,000	－ 3,070,000	= 1,660,000	3.6%
2	38,960,000	－ 25,320,000	= 13,640,000	29.6%
3	660,000	－ 430,000	= 230,000	0.5%
4	1,790,000	＋ 28,820,000	= 30,610,000	66.3%
積算価格 (合計)			46,140,000	100.0%

2 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
2,009,000	$\times (1 - 0.391)$	$= 1,223,000$	$\div 11.0\%$	$\times 0.90$	$= 10,010,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

3 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(46,140,000 \times 0.5 + 10,010,000 \times 0.5) = 28,080,000$$

物件 番号	調整後の合計価 格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	28,080,000	3.6%	×1.0	× 0.7		= 710,000
2		29.6%	×1.0	× 0.7		= 5,820,000
3		0.5%	×1.0	× 0.7		= 100,000
4		66.3%	×1.0	× 0.7		= 13,030,000
一括価格（合計）						19,660,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：なし

その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 公示地価格 横浜金沢9-2

所 在：横浜市金沢区福浦2丁目7番8外
価 格：150,000 円/㎡
位 置：金沢シーサイドライン「福浦」駅約300m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,764 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東12m市道
用途指定等：工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模工場が建ち並ぶ街区整然とした工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地）	3,312,920 円
物件2（土地）	27,276,160 円
物件3（土地）	459,080 円
物件4（建物）	2,724,411 円

第7 附属資料の表示

位置図

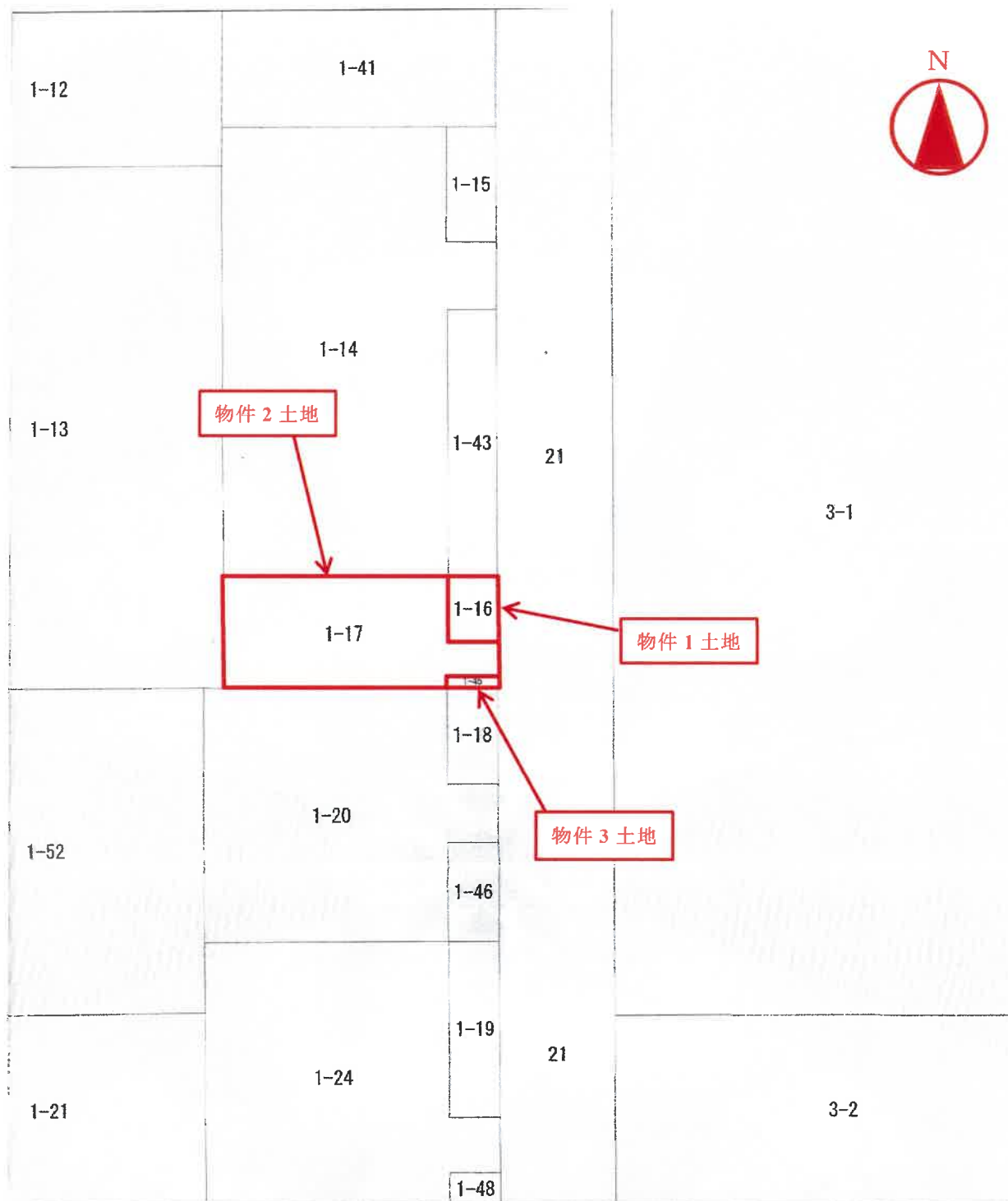
公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



縮尺 = 1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

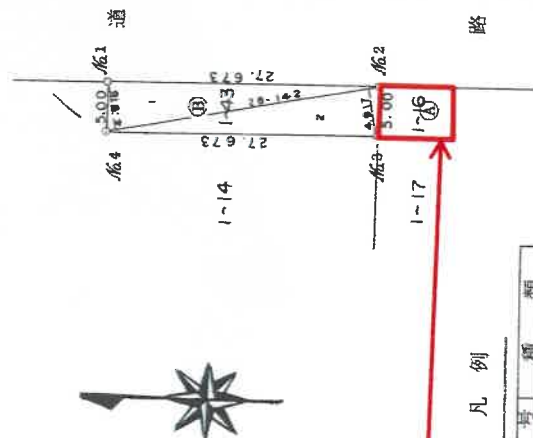
350084

前 1-16 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 1 番 16
43

土地の所在 横浜市区福浦二丁目



物件 1 土地

求 積 表

地 番	符号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
④ 1-16		174.3736	—	138.3601	35.35 35.01
⑤ 1-43	1	28.142	4.916	138.3460 ²	01
	2	28.142	4.917	138.3742 ⁴	138.36
				276.7202 ⁶	

作 製 者

申 請 人

和 62年 3 月 17 日 作製

縮 尺 1 / 500

地 積 測 量 図 写

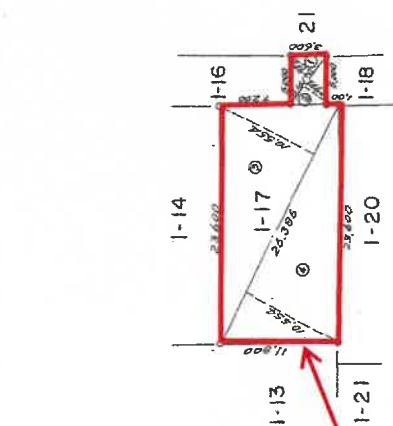
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

350034

前 1-17 後・新同一・新

地積測量図

地番	1-17
土地の所在	横浜市金沢区福浦二丁目



面積計算

1	6.161 X	2.922 =	18.002442
2	6.161 X	2.922 =	18.002442
3	26.386 X	10.554 =	278.477844
4	26.386 X	10.554 =	278.477844
合 面 積			計 592.960572
			積 296.480286

物件 2 土地

境界は全てメートル標

作製者

昭和57年 1月23日(作製)

申請人

1/500

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

350086

前 1-18 後・新同一・新

地積測量図

地 番 1-45, 1-18

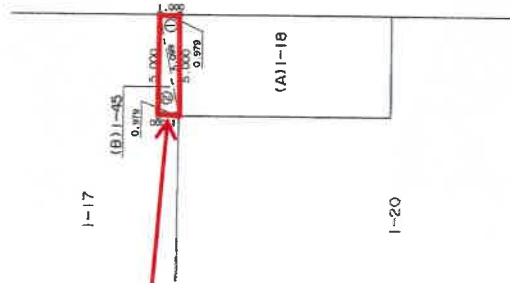
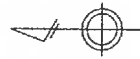
土地の所在 横浜市金沢区福浦2丁目

三斜求積表

地番 符号	(B)1-45 底辺	高さ 積
1	5.099	0.979
2	5.099	0.979
	合計	9.98842
	面積	4.991921
	地積	4.99㎡

地番	(A)1-18 公簿
	57.252090
	地積
	4.991921
	残地
	52.260169
	地積
	52.26㎡

物件3土地



○ コンクリート舗
◎ 鉄 板

尺 1/250

申請人

月 18 日 (作製)

作製者

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

519026

専有部分の建物の

各階平面図

専有部分の建物の

建物図面
各階平面図

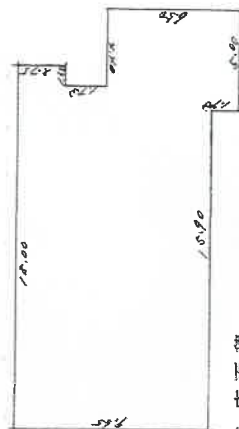
家屋番号

福浦二丁目
1番14の2

建物の所在

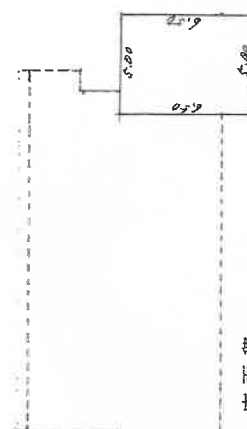
横浜市金沢区福浦二丁目1番地14・1番地17

1階



物件4建物

2階



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

//月7日作製)

縮尺 1/250

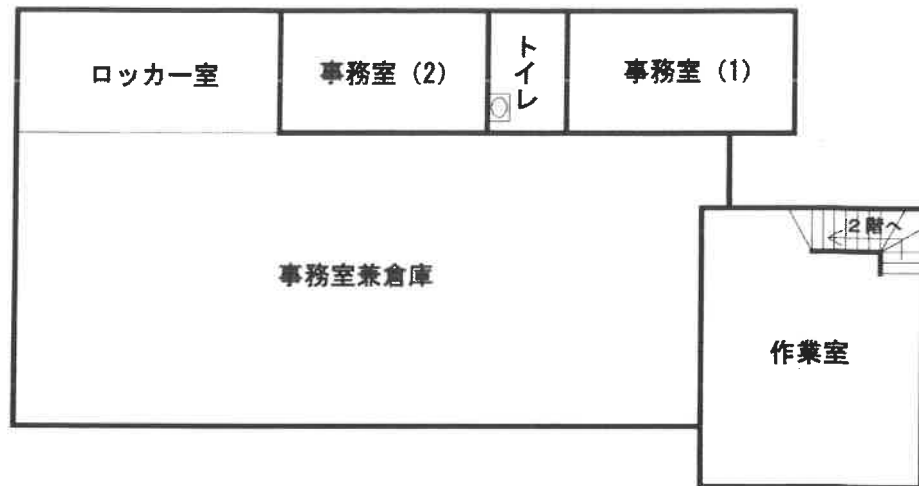
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



1階



2階

