

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 22 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 5 月 22 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, 2	24,720,000 19,776,000	一括	4,944,000	183,289	47,302
1	14,820,000				
2	9,900,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市旭区善部町

地 番 23 番 7

地 目 雑種地

地 積 161 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町 23 番地 7、23 番地 31

家屋 番号 23 番 7

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 76.01 平方メートル
2 階 79.11 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 11 平方メートル
2 階 約 11 平方メートル

所有者 谷口建設株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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, 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、株式会社ベイブリッジコンストラクションが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・2階部分につき、本件土地所有者Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
-

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 横浜市旭区善部町

地 番 23番7

地 目 雑種地

地 積 161平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町23番地7、23番地31

家屋 番号 23番7

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 76.01平方メートル
2階 79.11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約11平方メートル
2階 約11平方メートル

所有者 谷口建設株式会社

令和6年(ケ)第363号
令和6年11月5日受理
令和6年12月13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 横浜市旭区善部町
地 番 23 番 7
地 目 雑種地
地 積 1.61 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町 23 番地 7、23 番地 31
家屋 番号 23 番 7
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 76.01 平方メートル
2 階 79.11 平方メートル

所有者 谷口建設株式会社

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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 ☒ 概ね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下記建物を所有し、占有している ☒ 「執行官の意見」のとおり ☐ 「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)	☒ 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			
建物	物件 2		
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: 倉庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積: 1 階 約 11 平方メートル 2 階 約 11 平方メートル		
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・住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概ね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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者 ・所有者・占有者代表者)	1 本件建物の1階部分は、株式会社ベイブリッジコンストラクションが谷口建設株式会社から賃借して占有しています。 賃貸借契約書は後日、送付します。敷金や管理費はありませんが、それ以外のことは契約書を見ないとわかりません。 2 本件建物の2階部分は私、母、子供が使用しています。谷口建設株式会社との間で賃貸借契約は結んでいません。本件建物は谷口建設株式会社の役員の社宅として建てたものだからです。 3 谷口建設株式会社が私が所有している本件土地に本件建物を建てていることについて賃貸借契約は結んでいません。 4 未登記附属建物は先代の代表者が建てたものですが建築時期はわかりません。所有者は谷口建設株式会社で、プレハブの倉庫です。 未登記附属建物の屋根が北東側隣地に越境している可能性があります。 5 本件建物の西側にバス停があり、バスからの騒音が気になります。 6 本件建物1階部分についての株式会社ベイブリッジコンストラクションと谷口建設株式会社との間の賃貸借契約書は見つかりませんでした。

(執行官の意見)

執行官の意見	
1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件土地の占有者及び占有状況について 谷口建設株式会社が占有している。 占有権原はAが谷口建設株式会社の代表者であることを理由とする使用貸借契約であると解する。 AによればAと谷口建設株式会社との間で賃貸借契約を結んでいない旨の陳述がある。 3 本件建物の占有者及び占有状況について (1) 1階部分について 株式会社ベイブリッジコンストラクションが事務所として使用して占有している。 Aから同会社と谷口建設株式会社で賃貸借契約を結んでいる旨の陳述がある。しかし、株式会社ベイブリッジコンストラクションと谷口建設株式会社の代表者はいずれもAであること、賃貸借契約書の提出がなく、賃貸借契約の内容の詳細をAが把握していないことからすれば、税務上の処理等で賃貸借契約としているだけではないかと解され、その実質は使用貸借である。 (2) 2階部分について Aが家族と居住して占有している。 占有権原はAが谷口建設株式会社の代表者であることを理由とする使用貸借契約であると解する。 Aによれば谷口建設株式会社とAとの間で賃貸借契約を結んでいない旨の陳述がある。 4 未登記附属建物について Aによればプレハブの建物であるとのことであるが、基礎があることから土地に定着しているものと解する。①Aによれば、建築時期がわからないものの谷口建設株式会社が所有している旨の陳述があること、②種類は倉庫であることから、主たる建物の常用に供されるものと解されること、また、③主たる建物と接着して建てられていることから未登記附属建物と解した。 なお、Aによれば未登記附属建物の屋根が北東側隣地に越境している可能性があるとのことである。 5 本件建物は昭和63年9月新築であることから、経年による傷みや汚れが認められる。 6 Aによれば、本件建物の西側にバス停があることから、バスからの騒音が気になるとのことである。 7 評価人の調査によれば本件土地は西側で市道（建築基準法42条1項道路）に、北西側で市道（建築基準法43条2項、道路状空地）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8日(金) 14:25-14:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Aから事情聴取
令和6年11月21日(木) 9:30-9:35	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和6年11月21日(木) 15:10-16:15	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 Aから事情聴取 株式会社ベイブリッジコンストラクションの賃貸借契約書送付依頼(送付なし)
令和6年12月5日(木) 12:00-12:05	横浜地方法務局 大和出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年12月13日(金) 9:10-9:15	電話	Aから事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人 及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日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

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

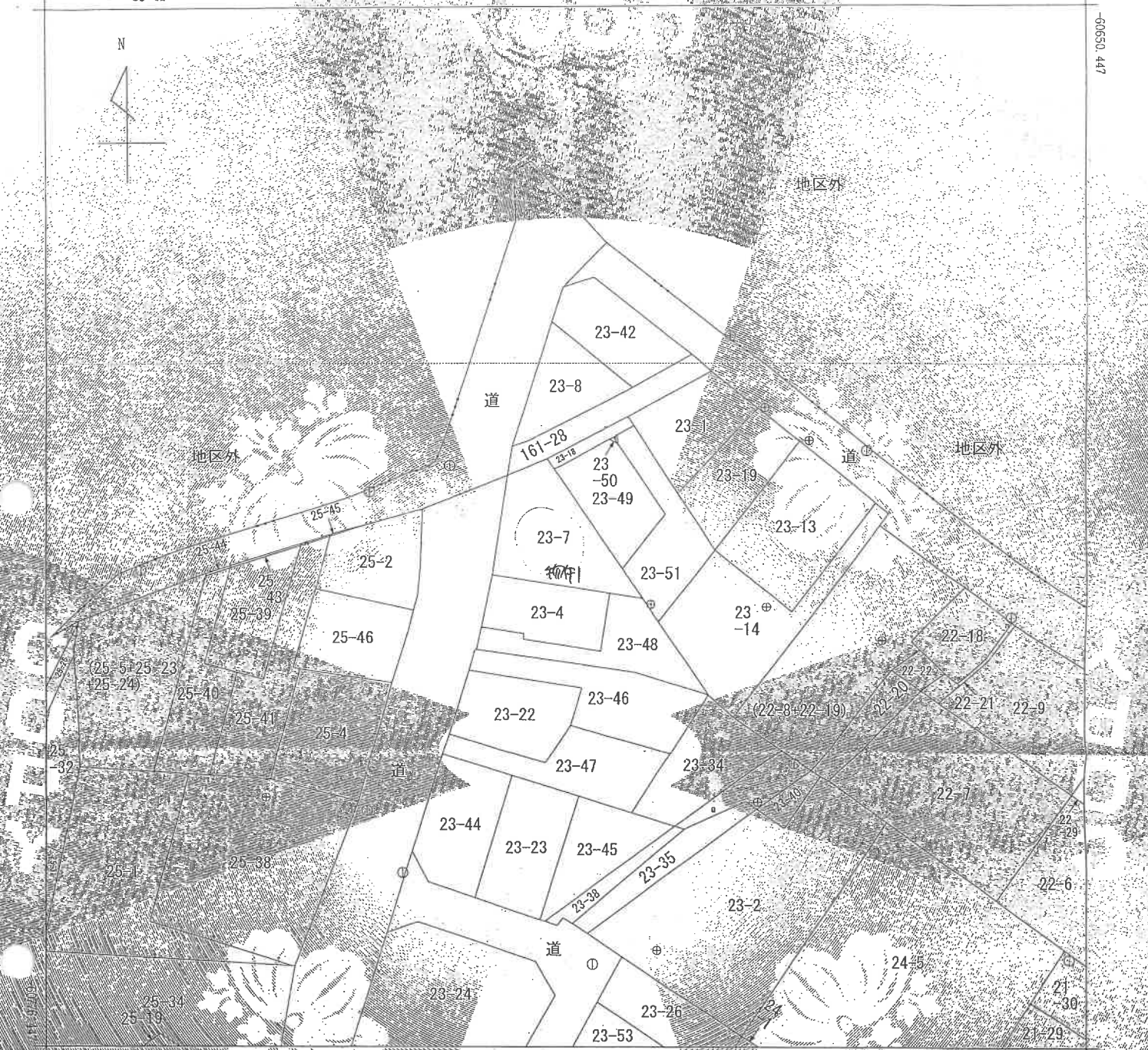
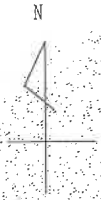
イ 23-52
ロ 23-41

ハ 25-42

(座標値種別：図上測定)

-28924.977

-50650.447



28919.977

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を原簿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あり、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ファイル (taihokukitaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地区図見出し

吉部町

請 求 部 分	所 在	横浜市旭区吉部町				地 番	23番7		
出 尺	1/500	精 度 分 区	甲	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅹ	分 類	地図に準ずる図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和51年3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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年9月26日

横浜地方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)



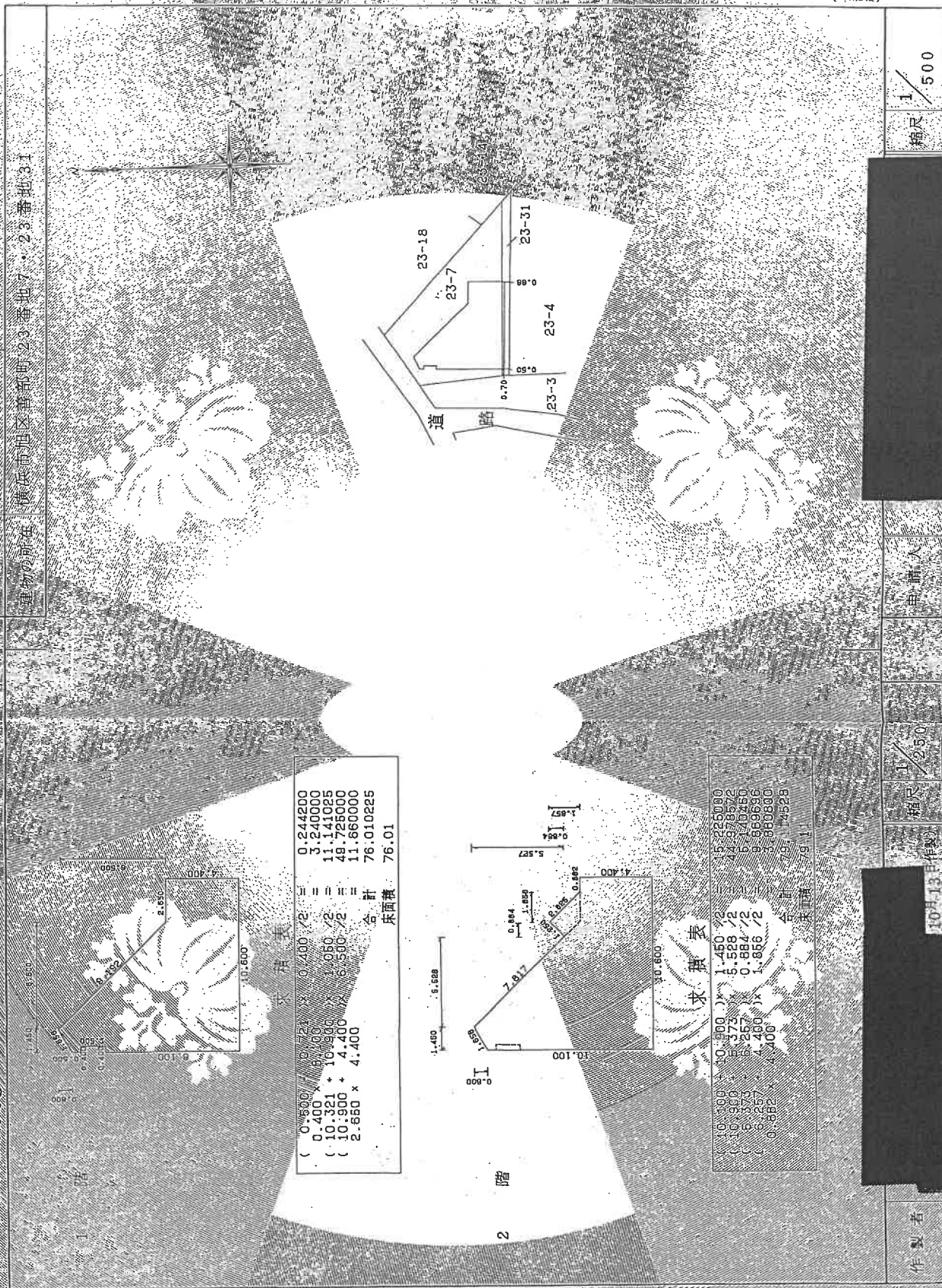
これは図面に記録された内容の証明（横濱地方方法務局旭出張所管轄）
令和6年9月26日 横濱地方方法務局

登記目

建築物図面図

文量番号	23番7
建築物の所在地	横浜市区善部町23番地7・23番地31

262228各階平面図

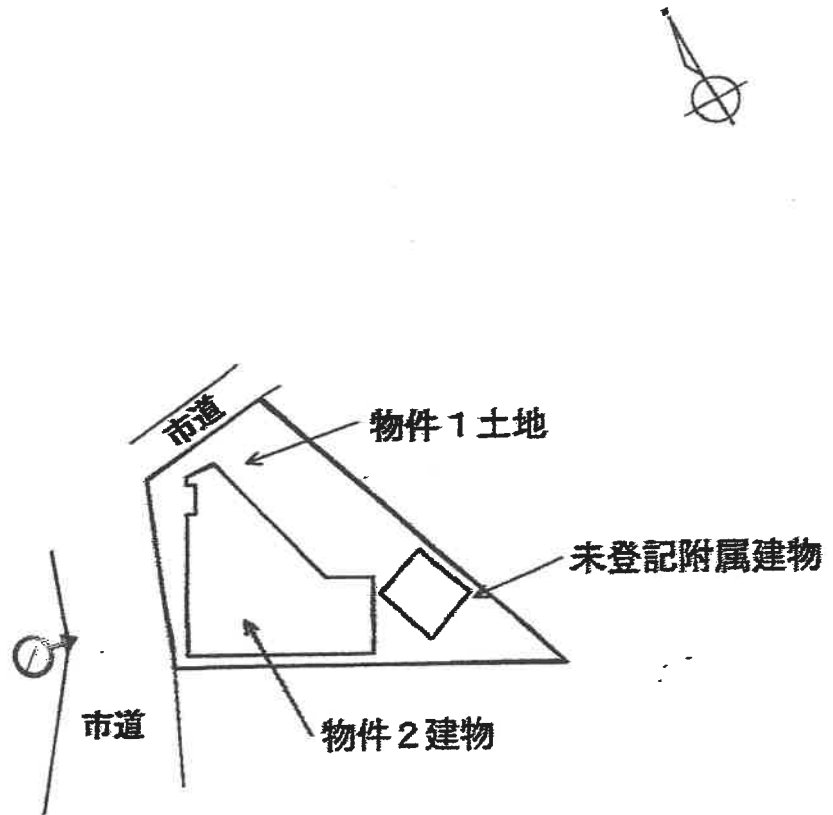


面積表	
(0.500 x 0.21) x 0.400 / 2	= 0.244200
0.400 x 0.400	= 0.160000
(10.321 x 10.936) x 1.050 / 2	= 11.141085
(10.900 x 4.400) / 2	= 48.725000
2.650 x 4.400	= 11.660000
合計	76.010225
床面積	76.01

面積表	
(10.100 x 10.900) x 1.450 / 2	= 15.235000
(10.900 x 5.573) x 5.588 / 2	= 42.678522
(5.173 x 5.252) x 0.884 / 2	= 6.740250
(3.251 x 4.400) x 1.856 / 2	= 9.569636
0.352 x 4.400	= 3.860800
合計	79.111114
床面積	79.11

土地建物位置関係図

(○→は写真撮影位置・方向)

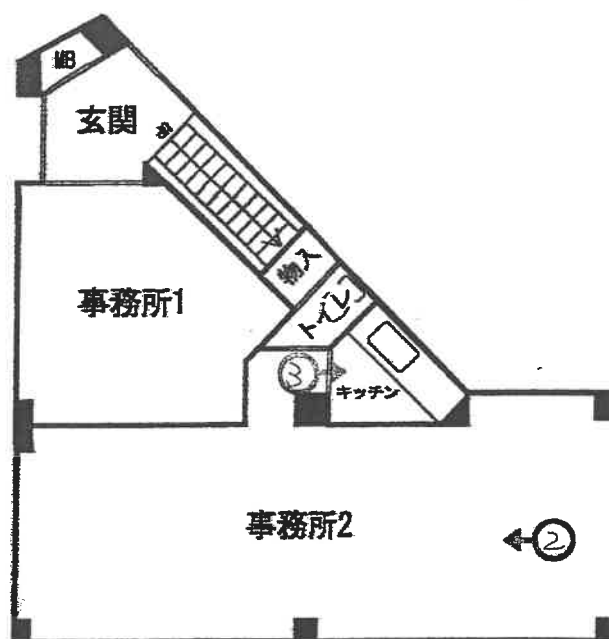


※本図面は、建物図面や住宅地図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

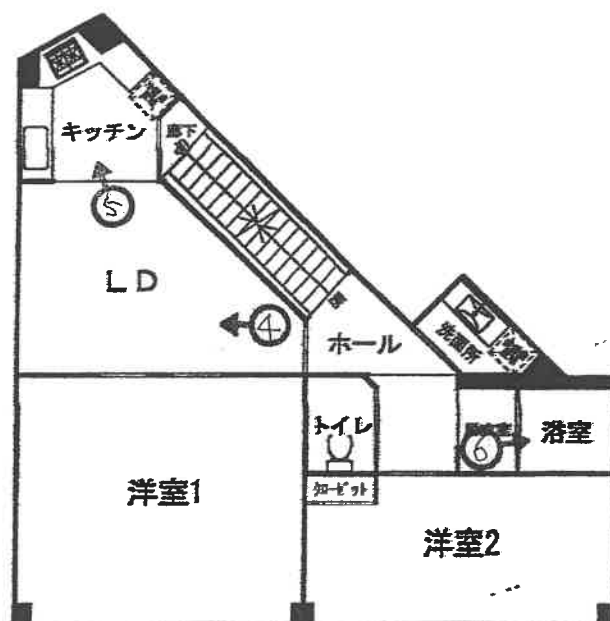
間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

1 階



2 階



令和6年(ケ)第363号

① 建物の外観（南西側から撮影）



②



③



④

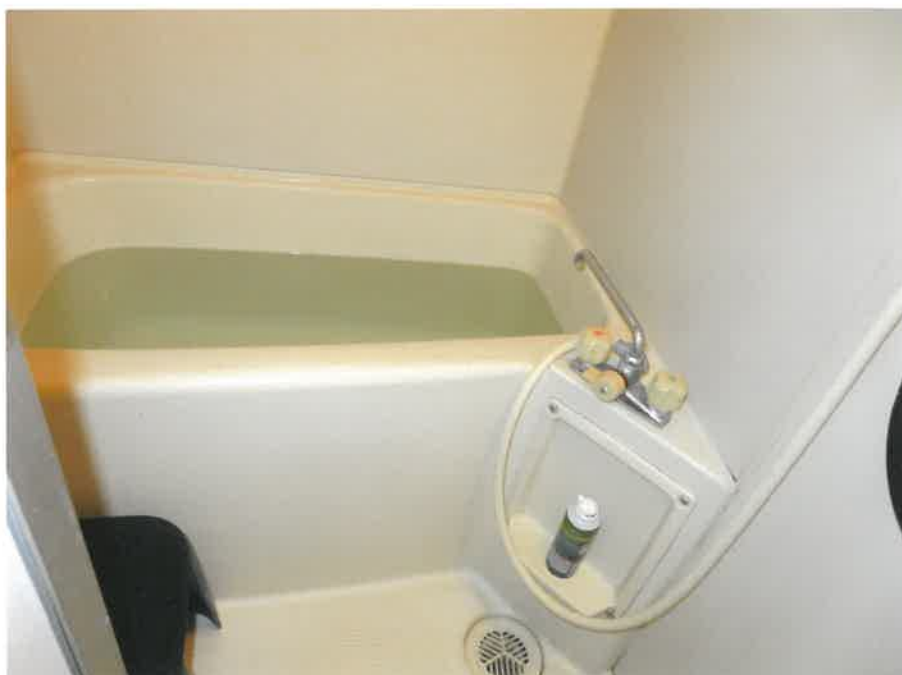


(10枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 363 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金24,720,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金14,820,000円
物 件 2（建物）	金9,900,000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、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	地 目 宅地
2		(未登記附属建物) 種 類 倉庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建 床面積 1階：約11㎡ 2階：約11㎡
		特 記 事 項
物件 1 土地の南東端に、未登記附属建物（倉庫）がある。		

* 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 横浜市旭区善部町
地 番 2 3 番 7
地 目 雑種地
地 積 1 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町 2 3 番地 7、2 3 番地 3 1
家屋 番号 2 3 番 7
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 0 1 平方メートル
2 階 7 9 . 1 1 平方メートル

所有者 谷口建設株式会社

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	相鉄本線「希望ヶ丘」駅の南方約940m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、店舗等も見られる混在地域	
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 その他の規制	市街化区域 第2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、特別用途地区（横浜生活利便機能誘導低層住居地区）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	161m ² 不整形 間口約12m、奥行約18m（最深部） 概ね平坦である。
接面道路の状況	西側にて幅員約8.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約12m接面する。また、北西側にて幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法第43条第2項）とほぼ等高に約5m接面する。	
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「土地建物位置関係図」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	◇境界の争いはないとのことである。 ◇敷地の南東端を除き、屈曲点に境界標等を確認できた。現地計測により、形状及び規模は概ね公図のとおりと判断した。 ◇北西側にてセットバック（約0.65m後退）が必要になるものと思われ、現況は約0.6m後退している。 ◇南東端に、未登記附属建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階 約11m²、2階 約11m²、建築年月日：不詳）がある。 ◇未登記附属建物の屋根の軒部分が、若干北東側隣地に越境している可能性がある。 ◇未登記附属建物の床面積を考慮すると、本件敷地上の建物は、建蔽率及び基準容積率を超過することになる。 ◇物件1土地の所有者はAであり、谷口建設株式会社（代表者A）が使用借権に基づき、占有している。 ◇本件土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

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	昭和63年9月26日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等
	床	カーペット、フローリング等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：76.01㎡、2階：79.11㎡ 延べ：155.12㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1階：事務所×2、2階：2LDK （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6年11月21日内部立入調査 1階は、株式会社ベイブリッジコンストラクションが事務所として 使用し占有している。2階は、Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	◇1階を占有している株式会社ベイブリッジコンストラクションの 占有権原、及び2階を占有しているAの占有権原は、共に使用借権 と考えられる。 ◇2階から階段で屋上に上がることができる。 ◇屋上には、簡易物置が1基ある。 ◇建物内に大きな損傷箇所等は見られなかったが、経年に伴う劣化 や汚損等は見受けられた。 ◇バス停に西側で隣接することから、バス発着時の音などが気になる とのことである。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。 ◇物件2建物の南東側に位置する未登記附属建物（土地の概況及び 利用状況等の「特記事項」欄参照）は、基礎があることから土地 に定着しているものと解される。なお、建築時期は分からないも の、谷口建設株式会社が所有しているとAは陳述している。	

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	214,000	95 100	203,000	×161	×0.9	= 29,410,000

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。

公示地 横浜旭－31

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 197,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{94} & = & 214,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象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とおり

◇個 別 格 差：角地であるが、形状、セットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10％と判定した。

② 物件 2 (建物)

(主である建物)

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)
2	300,000	× 155.12	× 0.21	= 9,770,000

現価率

- ・ 経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(未登記附属建物)

未登記附属建物は建築年月日不詳であるが、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（1㎡当り 90,000 円と査定）の 3%をもって建物価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
90,000	× 22	× 0.03	= 60,000

(建物価格)

主である建物 9,770,000 円 + 未登記附属建物 60,000 円 = 9,830,000 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 敷地利用権等価格

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	29,410,000	×	0.2 使用借権	= 5,880,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 20%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	29,410,000	－ 5,880,000		× 0.9	× 0.7		= 14,820,000
2	9,830,000	＋ 5,880,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 9,900,000
一括価格（合計）							= 24,720,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：未登記付属建物が存在することにより、建蔽率及び容積率を超過するものと考えられ、市場性修正を-10%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. 公示地価格 横浜旭-31

所 在：横浜市旭区南希望ヶ丘 133 番 11

価 格：197,000 円／m²

位 置：相鉄本線「希望ヶ丘」駅約 950m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：137 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 5.5m 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 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般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 6 年度）

物件 1 16,053,632 円

物件 2 10,416,505 円

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

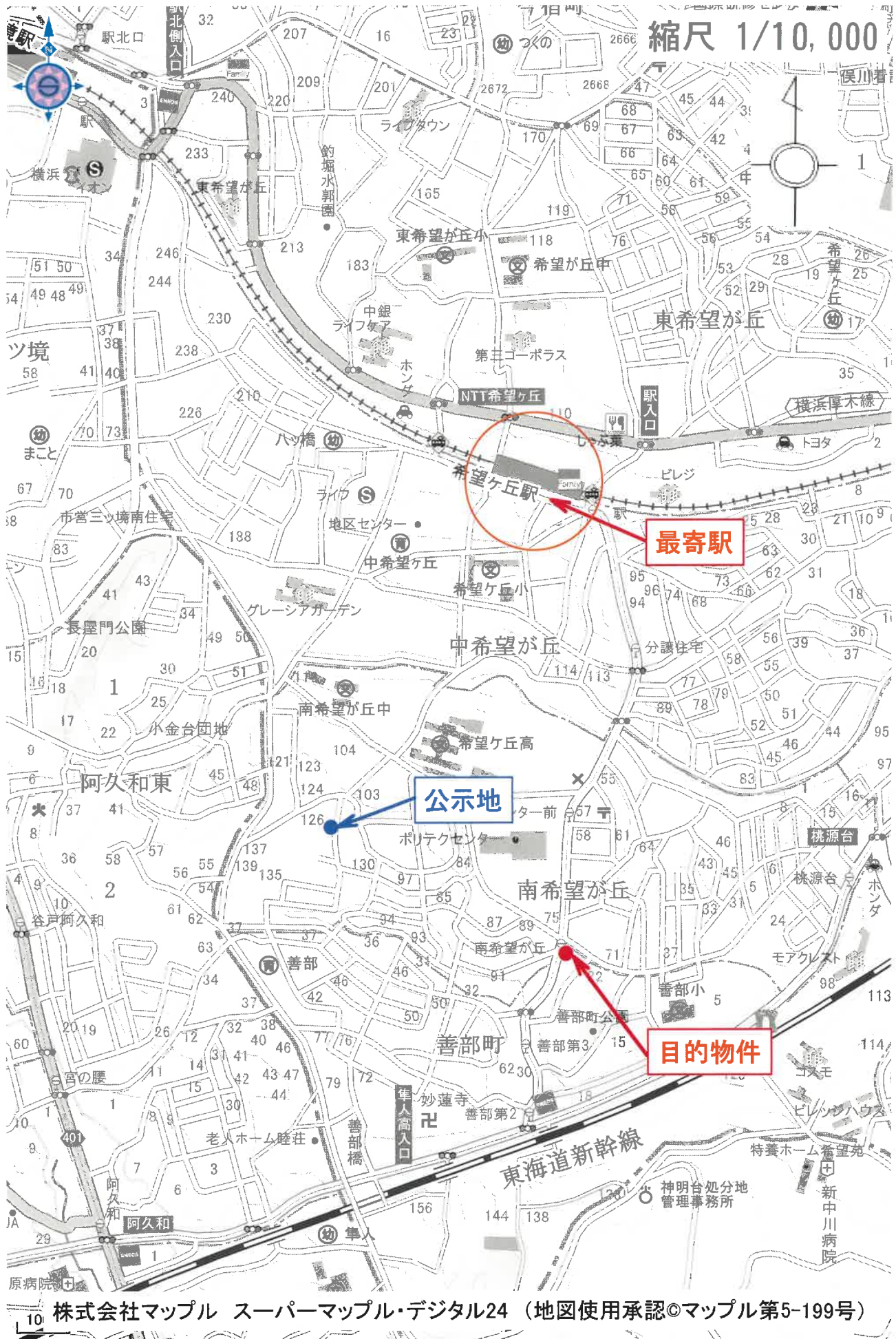
公図写

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。）

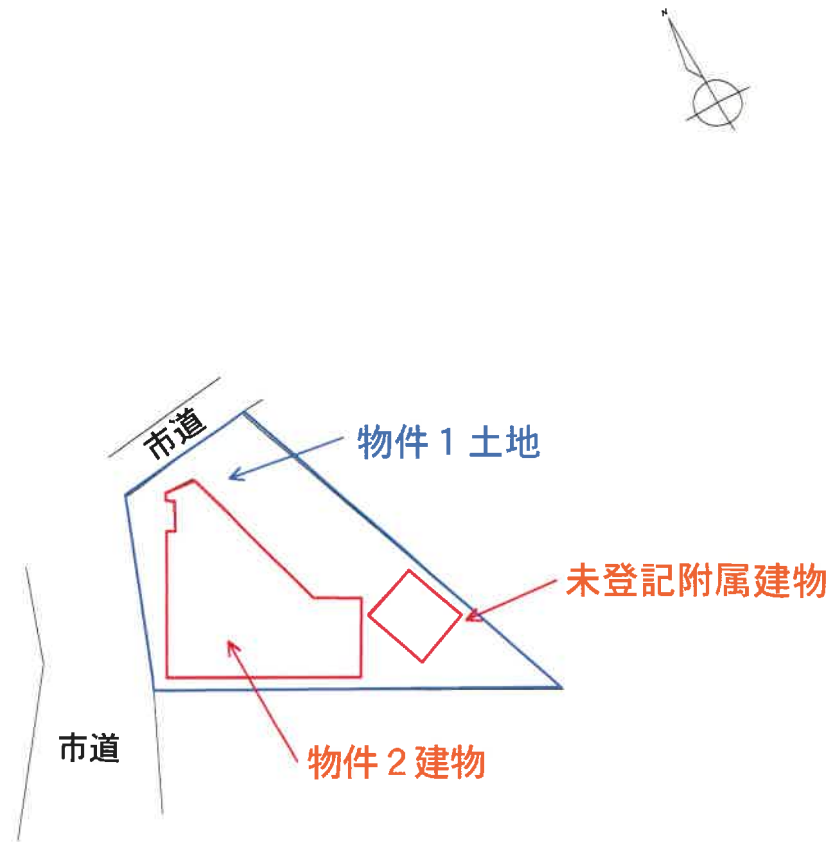
間取図

以 上

位置図



土地建物位置関係図

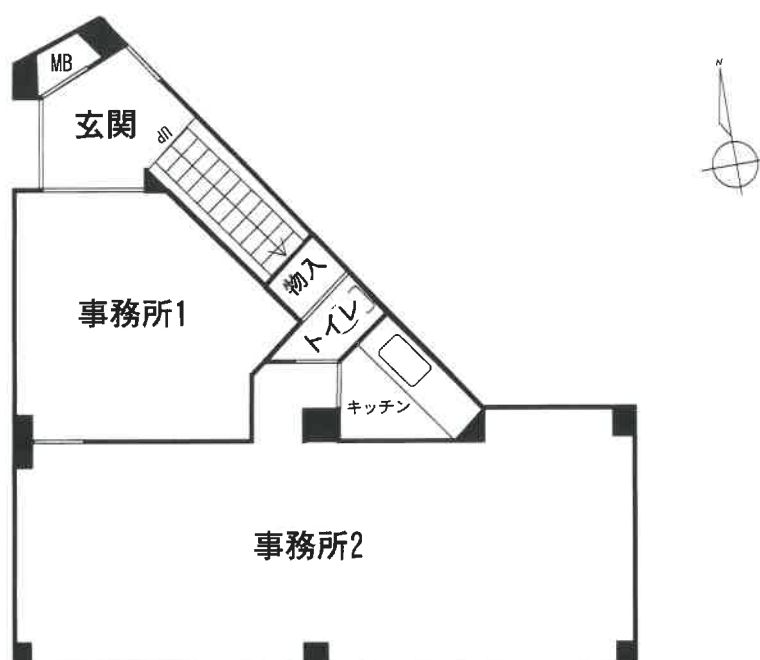


※本図面は、建物図面や住宅地図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。



間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第363号