

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 7 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 5 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）
1～3	18,377,000 14,701,600	一括	3,675,400	106,228	26,779
1	2,820,000				
2	7,000				
3	15,550,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
 地 番 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 59.51 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 66
 共有者 B 持分 100 分の 34

- 2 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
 地 番 1 番 21
 地 目 宅地
 地 積 1.06 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 100 分の 66
 共有者 B 持分 100 分の 34

- 3 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町 1 番地 4
 家屋 番号 1 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 25.23 平方メートル
 2 階 26.89 平方メートル
 3 階 26.89 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 66
 共有者 B 持分 100 分の 34

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1 番 4
地 目 宅地
地 積 59.51 平方メートル
共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

2 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1 番 21
地 目 宅地
地 積 1.06 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

3 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町 1 番地 4
家屋 番号 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 25.23 平方メートル
2 階 26.89 平方メートル
3 階 26.89 平方メートル
共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

令和 6 年(ケ)第 3 4 5 号
令和 6 年 1 1 月 5 日受理
令和 6 年 1 2 月 1 2 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1 番 4
地 目 宅地
地 積 59.51 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

2 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1 番 21
地 目 宅地
地 積 1.06 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

3 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町 1 番地 4
家屋 番号 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 25.23 平方メートル
2 階 26.89 平方メートル
3 階 26.89 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 66
共有者 B 持分 100 分の 34

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市神奈川区白幡仲町43番2-2号	
土 地		物件1, 2	
現 況 地 目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □雑種地(物件)		
形 状	□地図に準ずる図面のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり □地図(法第14条第1項)のとおり □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者ら □その他の者 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している □「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3	
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が異なる(□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	■建物所有者ら □その他の者 上記の者が本件建物を住居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 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 ■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

執行官の意見

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件3の建物（以下「本件建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、建物内には家具、電化製品及び生活必需品等が生活状態のまま存在しており、現に人が住居として使用していることが認められた。
- (3) 本件建物の占有関係については、表札及び建物内に存したA宛の郵便物ならびに所有者以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 本件建物内において、猫1匹を飼育していることが認められた。
- (5) 本件建物には、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかったものの、室内クロスに猫によるものと思われる損傷等が複数箇所において認められた。
- (6) 受命物件2の土地はセットバック部分の土地であり、北西側において接する市道（建築基準法第42条第2項に該当する道路）と一体となって公衆用道路を形成している。

(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 6日(水) 11:20-11:30	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年11月14日(木) 11:15-11:20	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年12月 5日(木) 15:00-15:30	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

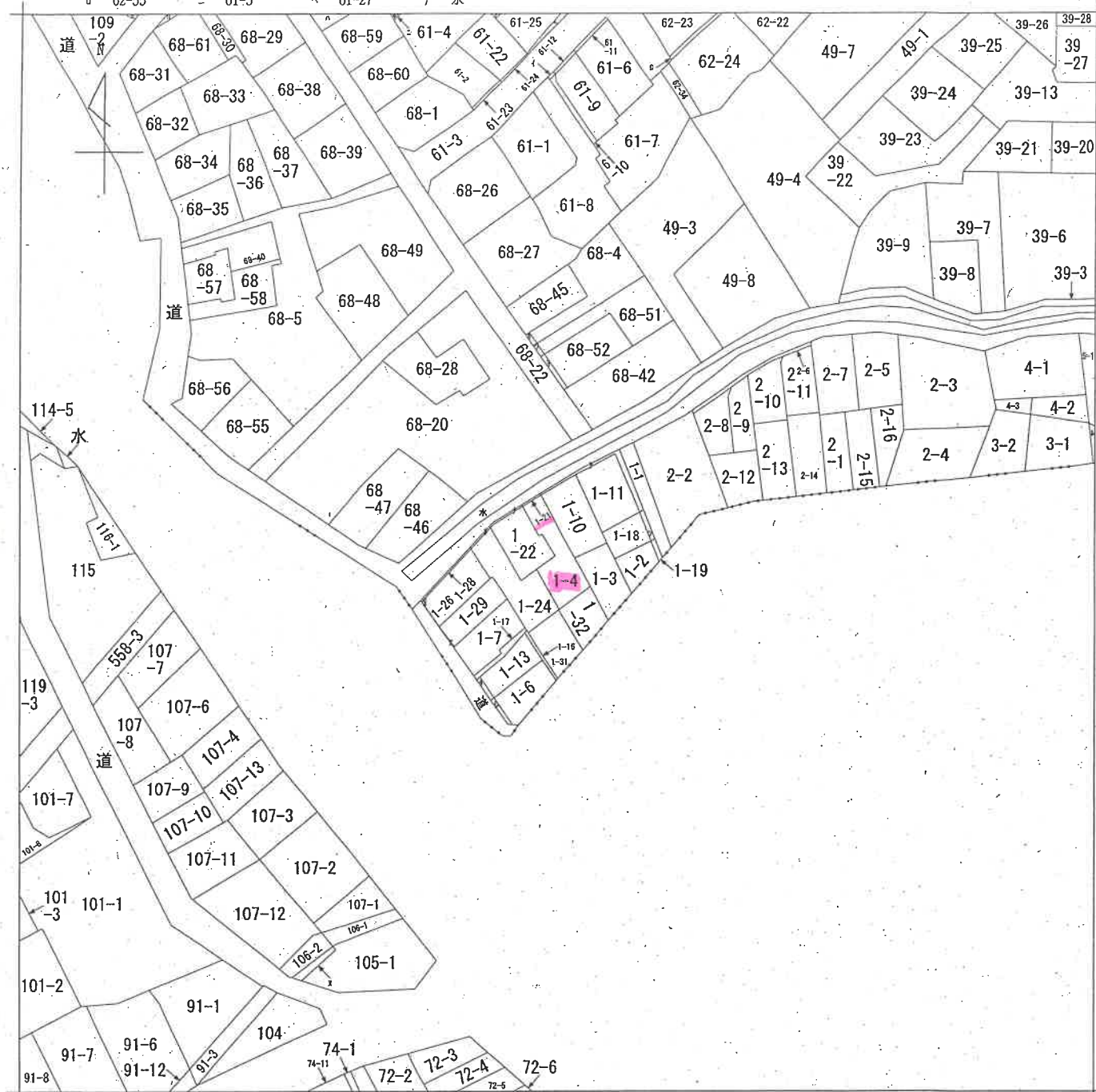
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6年12月 5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

イ	61-13	ハ	68-44	ホ	67-1	ト	61-21
ロ	62-55	ニ	61-5	ヘ	61-27	チ	水



地番区域見出

白幡仲町

白幡仲町

請 求 部	所 在	横浜市神奈川区白幡仲町					地 番	1番4		
出 力 縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

(5 枚目)

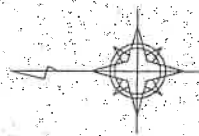
公用

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

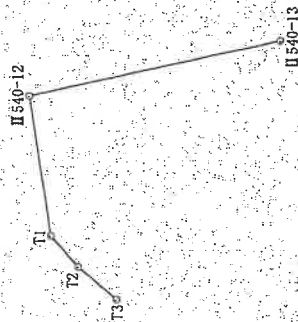
地積測量図

地番
1-4,
1-21ないし1-32
土地の所在
横浜市神奈川区白幡仲町

1
3



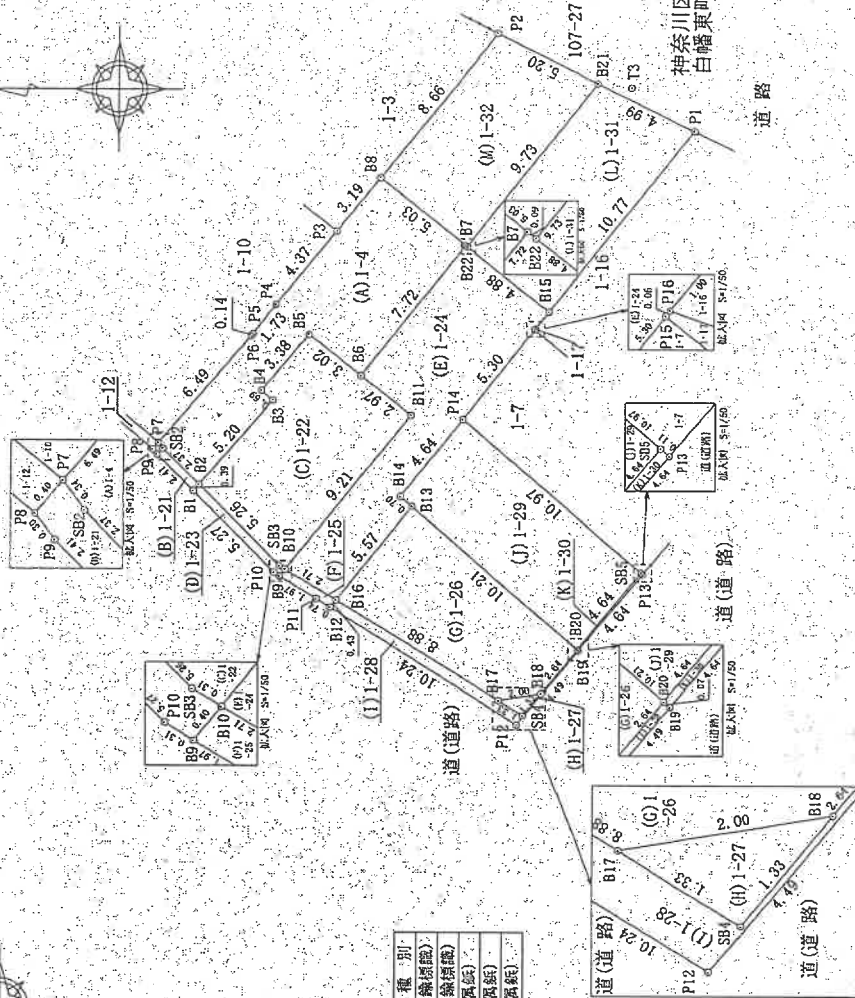
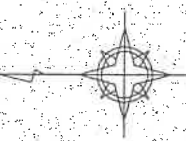
多角点網図 S=1:2500



基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
U540-13	-56863.345	-17572.325	2級基準点(真鍮標識)
U540-12	-56747.776	-17598.756	2級基準点(真鍮標識)
T1	-56757.771	-17564.011	多角点(金属標)
T2	-56770.491	-17578.445	多角点(金属標)
T3	-56788.518	-17593.637	多角点(金属標)

測量年月日 平成29年11月2日 世界測地系(測地成果2011) IX系
〔国土交通省HPの公表成果を使用〕



単位：m

作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

公 用 登記年月日：平成29年11月30日

地 積 測 量 図

地 番 1-4、
1-21ないし1-32

土地の所在 横浜市神奈川区白幡仲町

2
3

地 番	(B)1-24	測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})/m	橋 梁 の 種 別
B9		-5572.541	-17716.137	-5041.16322	コンクリート杭	
B16		-5574.954	-17717.567	10235.66992	コンクリート杭	
B13		-5578.417	-17713.192	5195.797136	コンクリート杭	
B14		-5577.887	-17712.734	4166.050368	コンクリート杭	
B14		-5580.789	-17708.093	10950.14020	コンクリート杭	
B15		-5584.072	-17704.937	59187.00391	計算点(急傾斜)	
B16		-5584.112	-17704.887	11702.53007	コンクリート杭	
B15		-5584.733	-17704.103	-5893.70639	コンクリート杭	
B22		-5586.922	-17701.071	-6919.48639	コンクリート杭	
B7		-5586.824	-17701.066	-8023.13549	コンクリート杭	
B8		-5586.030	-17707.066	-4350.10624	コンクリート杭	
B11		-5578.360	-17708.911	-6016.499379	コンクリート杭	
			併 面 積	121.23757		
			地 積	60.6193785	m ²	

地 番	(F)1-25	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	橋 梁 の 種 別
B9		-5572.303	-17716.458	-25068.78870	コンクリート杭	
B11		-5574.511	-17717.511	40879.405250	コンクリート杭	
B12		-5574.684	-17717.908	1591.0.61384	コンクリート杭	
B16		-5574.954	-17717.567	-36196.999391	コンクリート杭	
B10		-5572.641	-17716.137	43469.407642	コンクリート杭	
			併 面 積	2.27787		
			地 積	1.1389935	m ²	
				1.13		

地番	(G)1-26	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	設置の種類
B16		-5574.954	-17717.567	72500.284164	コンクリート杭	
B17		-5582.509	-17722.241	168857.512248	コンクリート杭	
B18		-5584.482	-17721.909	64543.192578	コンクリート杭	
B20		-5586.151	-17719.860	104170.950900	コンクリート杭	
B13		-5578.417	-17713.182	198334.610824	コンクリート杭	
			併面積	95.427268		
			地積	47.71	m ²	

地 番	(H)1-27	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/n	橋 梁 の 種 別
B17		-5582.509	-17722.241	-14004.04681	コンクリート杭	
B34		-5583.641	-17723.941	34857.382593	コンクリート杭	
B18		-5584.482	-17721.909	-20081.200988	コンクリート杭	
			併 面 積	1.759234		
			地 積	0.8794620		
			地 積	0.87	m ²	

地 番	(I)1-28	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	橋 梁 の 種 別
B12		-5574.684	-17717.908	146724.19759		コンクリート杭
B19		-5583.346	-17723.378	204597.318205		市街地
B12		-5585.211	-17719.911	49668.10653		コンクリート杭
B20		-5586.151	-17719.860	-30837.637940		コンクリート杭
B18		-5584.482	-17721.909	-44481.915900		コンクリート杭
B34		-5583.641	-17723.941	-34967.382593		コンクリート杭
B17		-5582.509	-17722.241	-159533.107567		コンクリート杭
B16		-5574.954	-17717.567	-138539.361778		コンクリート杭
			併 面 積	10.347028		
			地 積	5.1735120		m ²

地 番	(A)1-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Yn-1)/n	橋 梁 の 種 別
F7		-5566.813	-17710.242	-7027.37082	コンクリート杭
S32		-5567.016	-17710.518	33118.66860	コンクリート杭
B2		-5568.683	-17712.215	88702.772720	コンクリート杭
B3		-5572.024	-17708.230	48671.585150	コンクリート杭
B4		-5571.488	-17707.781	28952.221335	コンクリート杭
B5		-5573.659	-17705.190	80416.972880	コンクリート杭
B6		-5576.030	-17707.066	126871.127890	コンクリート杭
B7		-5578.824	-17701.009	14904.249578	コンクリート杭
B8		-5576.872	-17697.882	-10534.700018	コンクリート杭
P3		-5574.875	-17700.377	-83687.382465	計算点(急傾斜)
P4		-5572.144	-17703.794	-67327.528582	コンクリート杭
P5		-5571.072	-17705.152	-20484.880654	コンクリート杭
P6		-5570.997	-17705.254	-75406.19376	コンクリート杭
			併 面 積	-119.056635	
			地 積	59.5181175	m ²

地 番	(B)1-21	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	橋 梁 の 種 別
F8		-5576.655	-17710.549	-1310.500626		コンクリート杭
P9		-5576.739	-17710.793	33190.036082		市街地
B1		-5576.829	-17712.619	34433.136936		コンクリート杭
B2		-5576.883	-17712.215	25027.357995		コンクリート杭
S32		-5576.016	-17710.518	33118.668690		コンクリート杭
P7		-5576.813	-17710.242	-8164.431562		コンクリート杭
			併 面 積	-2.132375		
			地 積	1.06	m ²	

地 番	(C)1-22	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	橋 梁 の 種 別
B2		-5576.883	-17712.215	6181.553035	コンクリート杭	
S32		-5572.973	-17715.971	70115.813218	コンクリート杭	
B10		-5572.941	-17716.137	106066.522219	コンクリート杭	
B11		-5578.500	-17708.911	60015.499379	コンクリート杭	
B8		-5576.872	-17707.066	-53540.912866	コンクリート杭	
B5		-5573.659	-17705.190	-80116.972880	コンクリート杭	
B4		-5571.488	-17707.781	-28952.221935	コンクリート杭	
B3		-5572.024	-17708.230	-49871.585150	コンクリート杭	
			併 面 積	101.090520		
			地 積	60.8435600	m ²	

地 番	(D)1-23	Xn	Yn	(Xn1 - Xn-1)/n	噴 霧 の 種 別
B1		-5578.429	-17712.519	60860.215284	コンクリート杭
P10		-5572.388	-17716.458	70138.784192	市街地
B9		-5572.388	-17716.458	9247.981076	コンクリート杭
B10		-5572.641	-17716.137	-2655.742055	コンクリート杭
S33		-5572.373	-17715.971	70115.813218	コンクリート杭
B2		-5578.683	-17712.215	-69856.975950	コンクリート杭
			併 面 積	4.459319	
			地 積	2.2295995	m ²
				2.22	m ²

作成者

縮尺

申請人

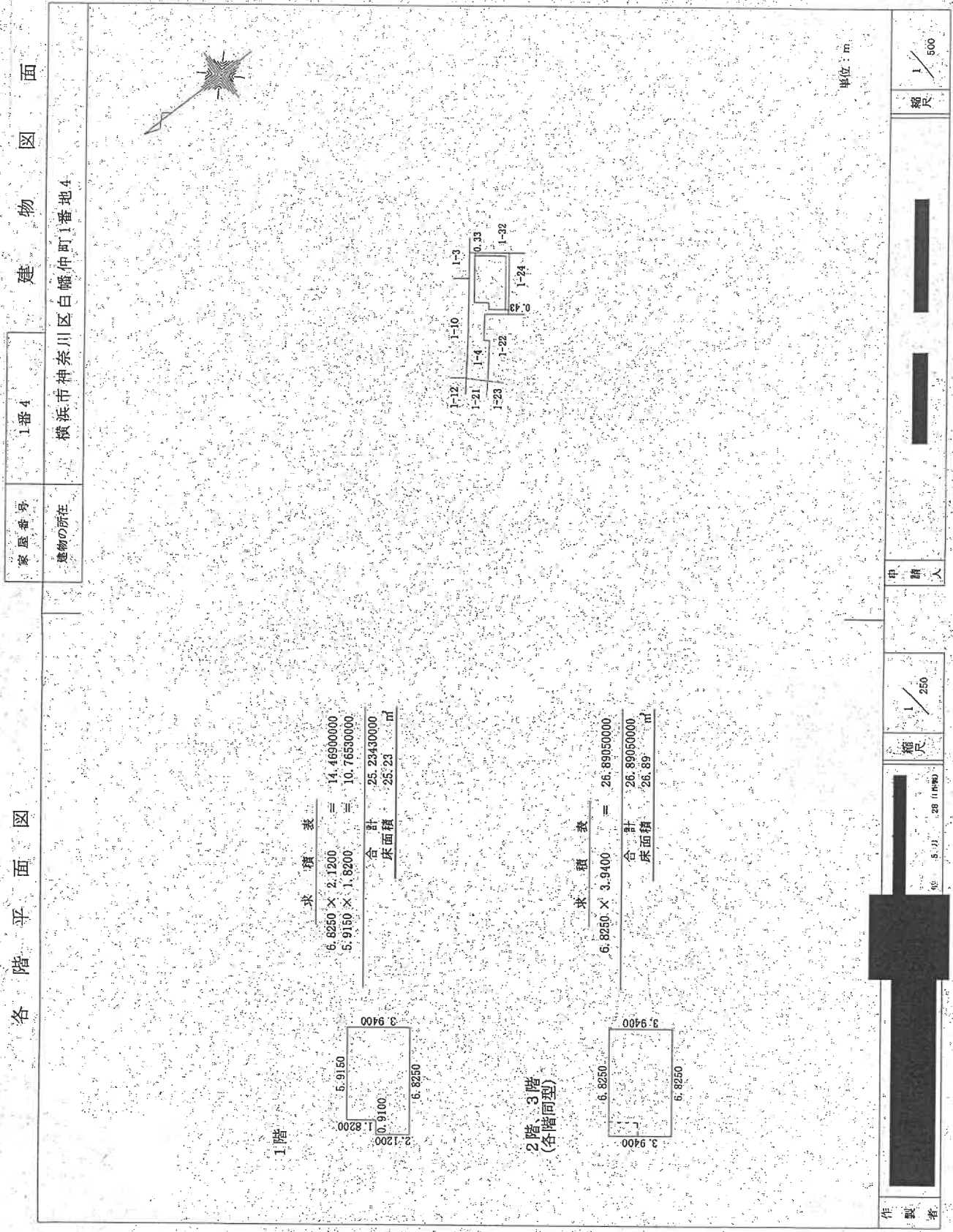
縮尺

月31日作成

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

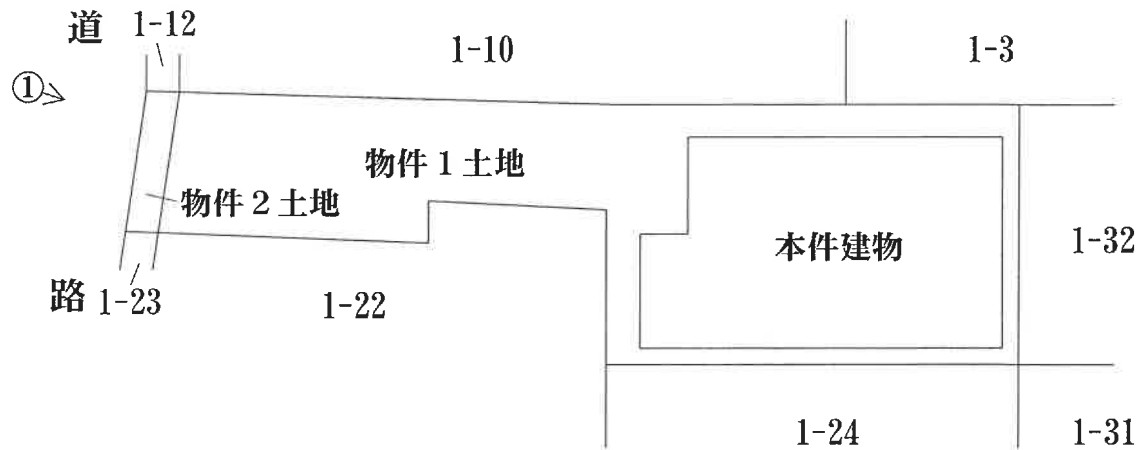
登記年月日：平成30年6月1日

公用





土地建物位置関係図

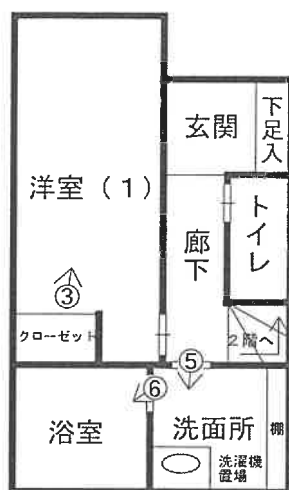


←○は写真撮影位置・方向

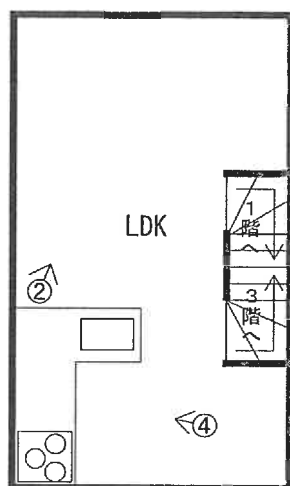


建物間取図

1階



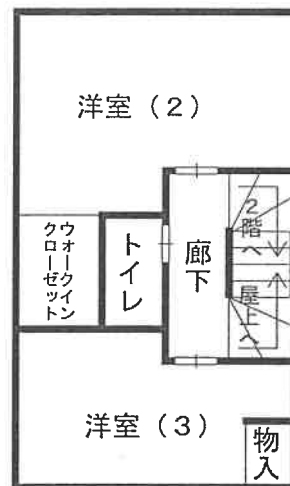
2階



←○は写真撮影位置・方向



3階



R階



1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室（1）



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 6 年 (ケ) 第 345 号
令和 6 年 12 月 5 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 19 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 18,377,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,820,000円
物 件 2（土地）	金 7,000円
物 件 3（建物）	金 15,550,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	
2		地目 公衆用道路
3		住居表示 白幡仲町43番2－2号
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 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1番4
地 目 宅地
地 積 59.51平方メートル
共有者 A 持分100分の66
共有者 B 持分100分の34
- 2 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町
地 番 1番21
地 目 宅地
地 積 1.06平方メートル
共有者 A 持分100分の66
共有者 B 持分100分の34
- 3 所 在 横浜市神奈川区白幡仲町1番地4
家屋 番号 1番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 25.23平方メートル
2階 26.89平方メートル
3階 26.89平方メートル
共有者 A 持分100分の66
共有者 B 持分100分の34

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線「大口」駅の南西約1km（道路距離）、最寄りバス停「白幡東町」から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	59.51m ² 不整形（旗竿状） 間口約2.7m、奥行約16m（※特記事項参照） ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約3.2m舗装市道（建築基準法第42条2項）に約2.7m接面。	
土地の利用状況等	物件3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	路地状部分の延長は約8.4mである。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約0.4m、長さ約2.7mの带状地。 地積 1.06㎡
土地の利用状況等	北西側市道と一体となって建築基準法第42条2項道路として利用されている。
特 記 事 項	非課税である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30年5月22日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：25.23㎡、2階：26.89㎡、3階：26.89㎡ 延べ79.01㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK＋屋上バルコニー（附属資料「建物間取図」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12月5日内部立入調査（解錠による） 建物所有者らが占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② ペット（猫1匹）が室内で飼育されており、飼育等に伴う内壁等の損傷箇所が複数見られる。 ③ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ④ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

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	272,000	79 100	215,000	× 59.51	× 0.90	= 11,520,000

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。

地価調査地 神奈川（県）－11

標準化

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 315,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 272,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7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とおり。

◇個別格差：地積、形状等の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（土地）

物件2は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
2	272,000	× 0.05	× 1.06	= 10,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 3（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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 79.01	× 0.69	= 14,720,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.69 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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	11,520,000	×	0.65 法定地上権	= 7,490,000

(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	11,520,000	- 7,490,000		×	×		= 2,820,000
2	10,000			×	×		= 7,000
3	14,720,000	+ 7,490,000	×	×	×		= 15,550,000
一括価格(合計)							= 18,377,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

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. 地価調査価格 神奈川（県）-11

所 在：横浜市神奈川区白幡西町 100 番 54「白幡西町 6-4」

価 格：315,000 円/㎡

位 置：東急東横線「東白楽」駅より約 800m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：113 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北 4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一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、アパート等が見られる高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 8,339,136 円

物件 2（土地） 非課税

物件 3（建物） 6,248,943 円

第7 附属資料の表示

位置図

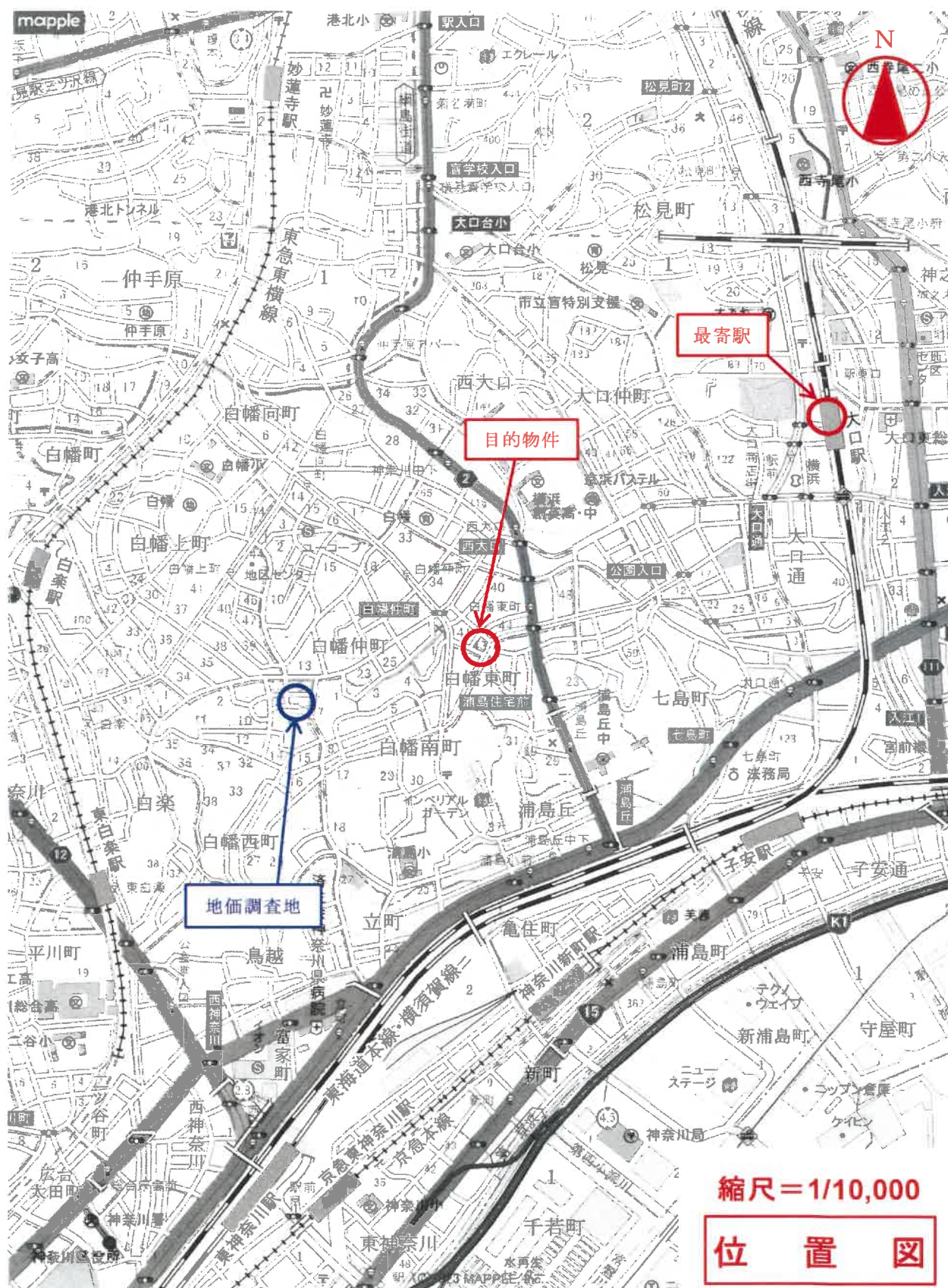
公図写（本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。）

地積測量図（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。）

建物間取図

以 上

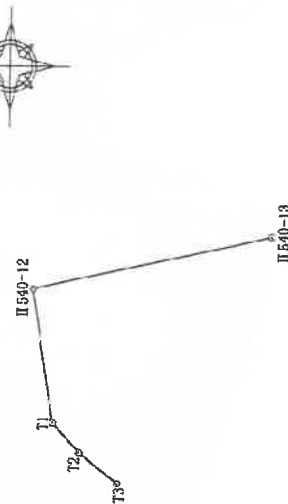


地積測量図

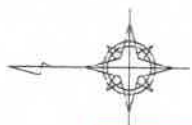
地番
1-4,
1-21, 21-1, 1-32

土地の所在
横浜市神奈川区口幡仲町

多角点縮図 S=1:2500

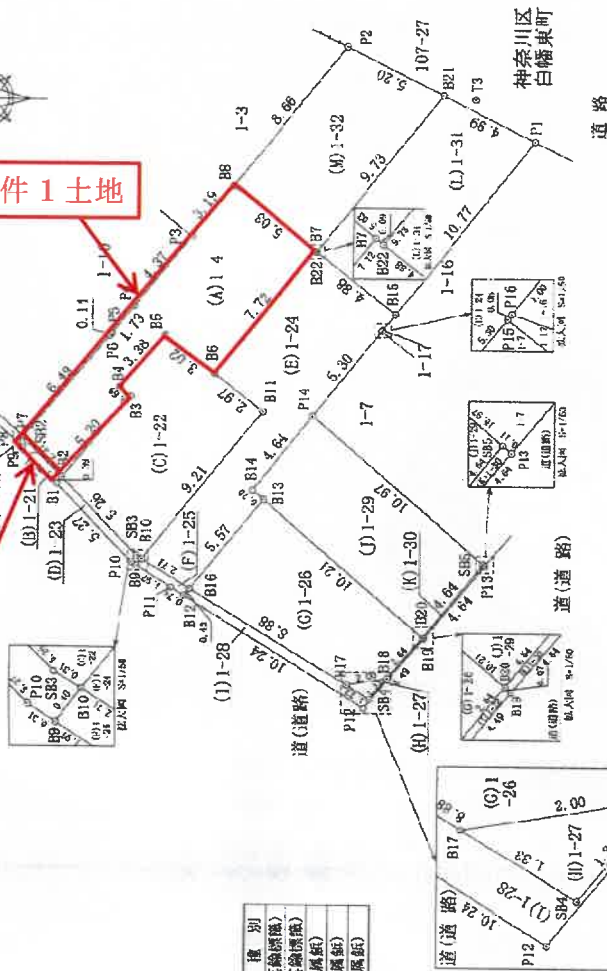


1
3



物件1土地

物件2土地



各階平面図

建物図面

1番4

家屋番号

横浜市神奈川区白幡仲町1番地4

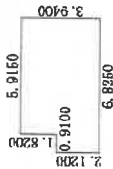
建物の所在

1階

求積表

$6.8250 \times 2.1200 = 14.49900000$
 $5.9150 \times 1.8200 = 10.76530000$

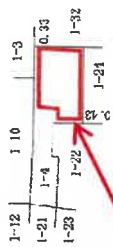
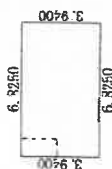
合計 25.26430000
 床面積 25.23 m²



2階、3階
(各階同型)

求積表

$6.8250 \times 3.9400 = 26.89050000$
 合計 26.89050000
 床面積 26.89 m²



物件3建物

単位: m

中 請 人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物図面写

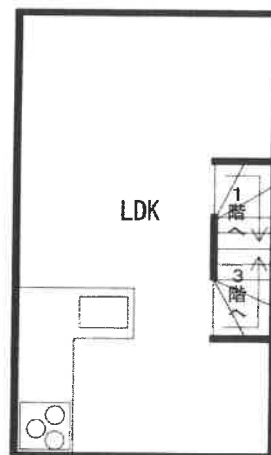
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



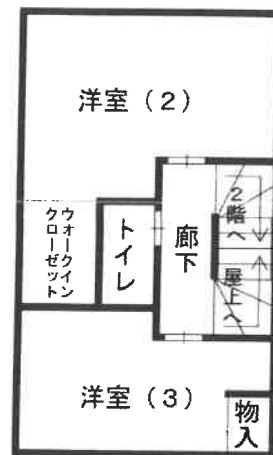
2階



建物間取図



3階



R階

