

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 3月17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 3月27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 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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 1月29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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,210,000 15,368,000	一括	3,842,000	107,864	29,971
1	1,170,000				
2	3,440,000				
3	30,000				
4	14,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番180
地 目 宅地
地 積 26.40平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番189
地 目 宅地
地 積 77.50平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番219
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目1229番地189、1229番地180
家屋 番号 1229番189
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	50.20平方メートル
	2階	49.68平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番180
地 目 宅地
地 積 26.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番189
地 目 宅地
地 積 77.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1229番219
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目1229番地189、1229番地180

家屋 番号 1229番189

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.20平方メートル
 2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 235号
令和 7年 8月 19日受理
令和 7年10月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市鶴見区馬場七丁目
 地 番 1229番180
 地 目 宅地
 地 積 26.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
 地 番 1229番189
 地 目 宅地
 地 積 77.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
 地 番 1229番219
 地 目 宅地
 地 積 0.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目1229番地189、1229番地180
 家屋 番号 1229番189
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	50.20平方メートル
	2階	49.68平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市鶴見区馬場七丁目27番1号			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☐ 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A ☐ その他の者 1 上記の者が本土地（物件1・2）上に下記建物を所有し、占有している 2 上記の者が本土地（物件3）を隣家と共有して敷地の一部として占有している ☐ 「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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 年()第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 (1) 本件建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。壁面にも問題はありません。 (3) 床にも問題はありません。傾斜も感じません。 (4) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも設置していません。 3 (1) 本件土地（物件1～3）の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件3土地は隣家の方と共有していますが、特に取り決めは無く、トラブルはありません。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者Aの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおりAが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、1階トイレの壁面に落書きと思われる損傷が見受けられた。
(2) その他、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が生じているものと思われる。
- 3 物件1・3土地に接する地番1229番162の土地は私有地であるが、登記及び現況ともに公衆用道路である。

以上

(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 8 月 25 日 (月) 8 : 50 - 9 : 00	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻に通知書交付
7 年 8 月 25 日 (月) 9 : 56 - 10 : 00	横浜地方法務局神奈川 出張所	登記事項証明書申請・受領
7 年 9 月 2 日 (火) 9 : 02 - 9 : 06	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日調整)
7 年 9 月 29 日 (月) 11 : 05 - 11 : 45	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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。

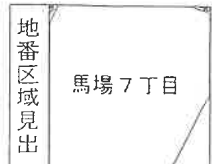
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※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。



A 馬場7丁目
B 馬場7丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区馬場七丁目			地番	1229番189		
出力縮尺	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

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7月2日

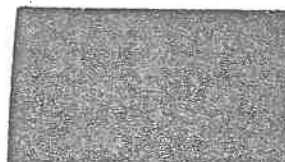
東京法務局

地図整理番号 : M89799

登記官

(1/2)

(7 枚目)



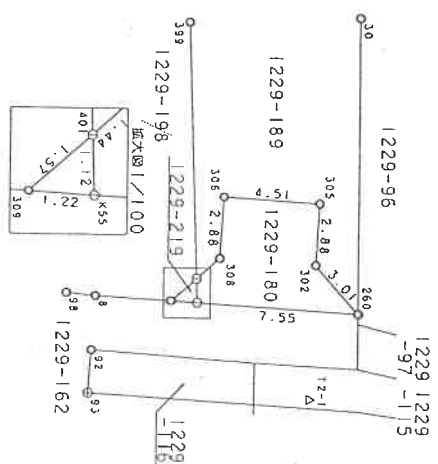
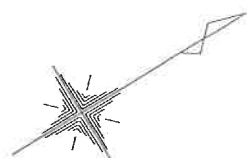
※本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

ア	1232-11
イ	1237-18
カ	1229-97
キ	1229-46
ク	1229-51
ケ	1229-219
コ	1229-220
ク	1229-221
キ	1233-12
ナ	1229-13
リ	1229-100
ム	1229-56
ロ	1229-104

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。

地積測量図

土地の所在
横浜市鶴見区馬場七丁目



匪 徒 求 價 表

地 區	① 123-180			$(X_n + 1 - X_{n-1}) Y_n$	距	R_n
湘 東	X ₁	Y ₁				
305	491.078	480.480		-952.401410		4.5
306	487.355	477.864		-2551.793760		2.8
308	485.668	480.207		-1481.438595		1.4
401	468.271	480.445		-949.359320		1.1
K55	463.712	481.412		2689.608644		7.5
280	489.658	485.790		2745.286130		3.0
302	489.359	482.822		554.901740		2.8
		距				
		西 距				
		東 距				
		地 距				
				26.40 m		

地 區	①	1259-219	Y _N	(X _N +1 - X _{N-1}) Y _N	距	註
底 底	X _N					
401		486.271	480.445	-476.501440		1.57
309		482.720	480.705	-268.714095		1.22
K55		483.712	481.412	746.670012		1.12
			距	1.35467		
			距	0.677385		
			距	0.567	m	

27 * 0840380

照點一頁圖

列 次 号	X 座 標	Y 座 標
30	497.161	474.147
399	480.234	470.139
92	486.372	480.701
93	477.179	482.337
12	474.393	476.110
12-1	485.828	487.915
8	479.852	478.653
98	478.797	477.845

(平成23年 8月 5日受理)

著作

人請中

1. 縮尺

(長源館)

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。

三 求 積 表

NO.	品名	規格	單位	數量	金額
1	4 023	0 727	磅	2.9254721	77.5072935
2	11.907	1.378	磅	16.407846	77.5072935
3	10.486	6.205	磅	65.065630	77.5072935
4	10.486	3.750	磅	39.322500	77.5072935
5	13.744	1.831	磅	25.165264	77.5072935
6	5.438	1.127	磅	6.128626	77.5072935
			總計	155.014587	77.5072935
			面額		77.50
			總額		77.50

出 品 名	1229-198日	高	芝	四	面	積
1	12.995	6.859		89.	13,7705	
2	13.790	2.924		40.	32,1960	
3	13.790	1.267		17.	4,71930	
4	13.432	3.398		45.	6,41936	
5	12.965	1.113		14.	4,30045	
			四	面	積	
			103.	499	2,860	
			103.	49	㎡	

对照点一覽表

測 定 名		X	係 数	Y	注 記
30	30	477.161		474.147	
339	339	480.234		470.139	
401	401	484.271		480.445	
308	308	485.688		480.207	
306	306	487.356		477.864	
305	305	491.028		480.480	
302	302	489.359		482.822	
260	260	489.958		485.750	
282	282	482.596		465.720	
97	97	484.093		474.750	
98	98	478.797		477.845	
8	8	479.852		478.653	
309	309	482.720		480.705	
T2	212	474.393		476.110	
T4	214	484.530		455.741	
T2	212	485.828		487.915	
333	333	479.498		474.968	
334	334	478.598		471.523	
332	332	475.443		469.964	
350	350	477.430		465.944	
93	93	477.179		482.337	
92	92	478.372		480.701	

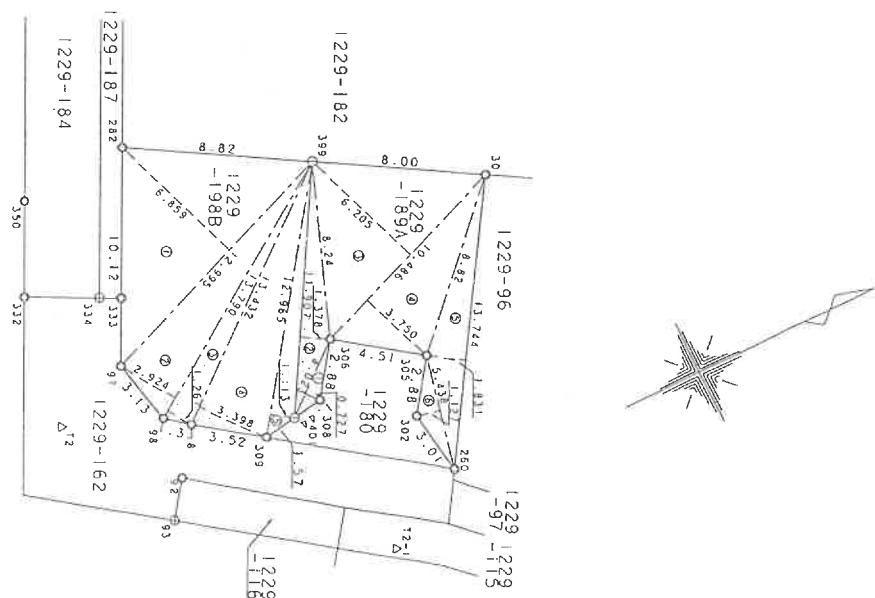
著 成 作

市 請 人

番 地
1229-189.-198

地積測量図

土地の所在
横浜市鶴見区馬場七丁目



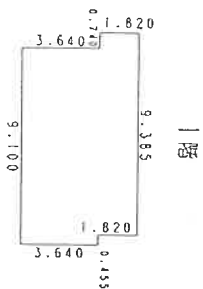
○	市コソソソソソソソソソ
●	民コソソソソソソソソソ
⊕	合屋 2 外
①	ゾススソソソソソソ
①	別印 収上 紙

(雙題式)

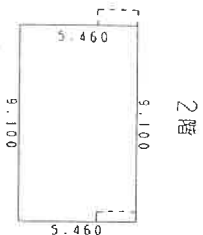
各階平面図

家屋番号	1229番189
建物の所在	横浜市鶴見区馬場七丁目1229番地189、 1229番地180

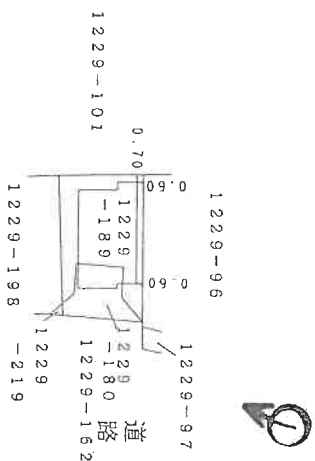
建物各階平面図



求積表	
0.455 × 3.640	1.656200
8.645 × 5.460	47.201700
0.740 × 1.820	1.346800
合 計	50.204700
床面積	50.20 m ²



求積表	
9.100 × 5.460	49.686000
合 計	49.686000
床面積	49.68 m ²



◀○は写真撮影位置・方向

作成者

縮尺

1/250

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。

登記官

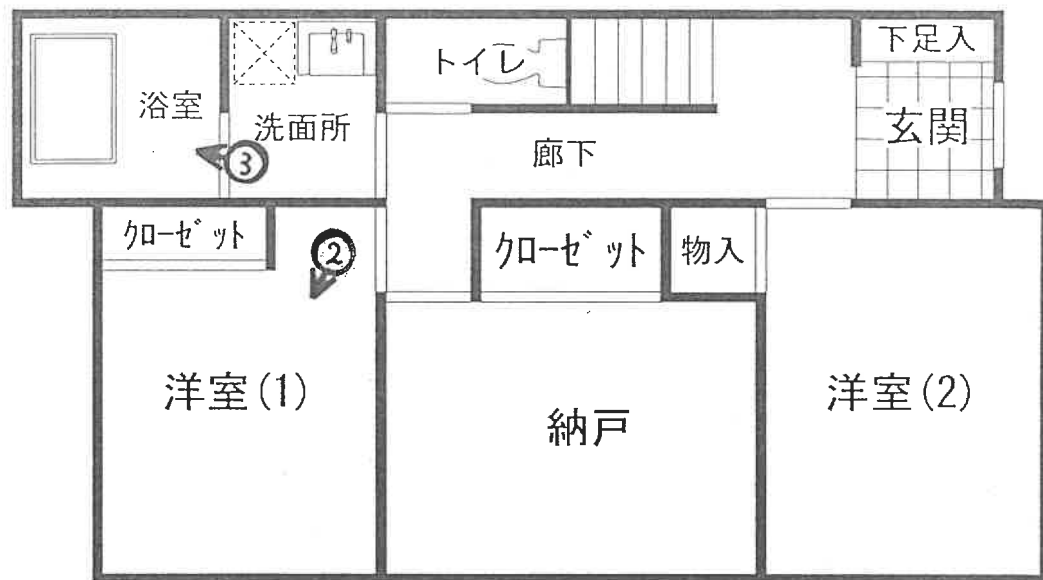
令和7年7月2日 東京法務局

(横浜地方法務局 神奈川出張所 第3課)

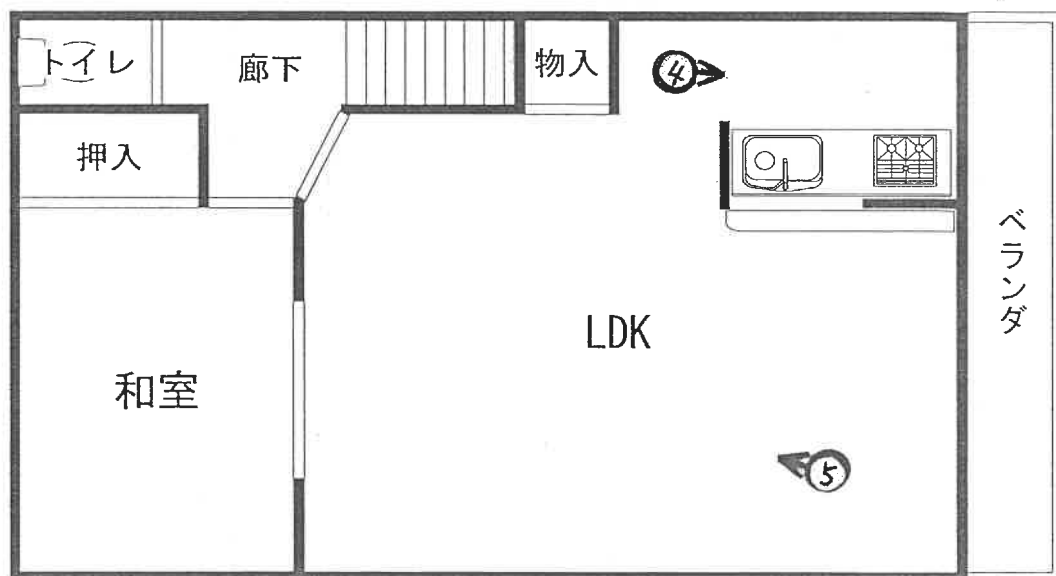
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年(ケ)第235号

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 4



②



③



④



⑤



(15 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 2 3 5 号
令和 7 年 9 月 2 9 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 1 6 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 1 9, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3, 4 4 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 3 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 1 4, 5 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 及び 2 の内訳価格は物件 4 のための土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き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		
3		
4		住居表示：馬場7－27－1
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 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1 2 2 9 番 1 8 0
地 目 宅地
地 積 2 6 . 4 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1 2 2 9 番 1 8 9
地 目 宅地
地 積 7 7 . 5 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目
地 番 1 2 2 9 番 2 1 9
地 目 宅地
地 積 0 . 6 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 横浜市鶴見区馬場七丁目 1 2 2 9 番地 1 8 9、1 2 2
9 番地 1 8 0
家屋 番号 1 2 2 9 番 1 8 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	50.20平方メートル
	2階	49.68平方メートル

所有者 A

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乃至3）

位置・交通	東急東横線「菊名」駅の東方約1.7km（道路距離）、最寄バス停「馬場七丁目」より徒歩約5分。	
付近の状況	一般住宅が多い中にアパート等もみられる丘陵地の住宅地域。	
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% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地内、敷地面積の最低限度100㎡
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	103.90㎡（物件1及び2の合計地積） ほぼ長方形 間口約7.5m、奥行約14m 南側隣接地より約0.8m高く、北側隣接地より約1m低く位置する。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約4.6m私道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に間口約7.5m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件4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	- 物件3土地について土地所有者Aは、「今住んでいる家は、中古で買いました。三角形の物件3については共有であることを仲介業者から聞いたと思いますが、なぜこのような状態になったのかの経緯は聞いたかもしれませんが、よく覚えていません。物件3の使用について決めごとはありませんし、トラブルもありません。」との旨を述べている。物件3の売却対象の共有持分は2分の1である。 - 現況利用の状況、建築計画概要書の内容等より土地利用権等（法定地上権等）の及ぶ範囲は物件1及び2の範囲と判定した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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24年2月10日新築（登記記載） 約14年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 吹付タイル等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳、塩ビシート等 キッチン、トイレ2ヶ所、浴室、洗面所、クローゼット等 特になし
床面積（現況）	1階：50.20㎡、2階：49.68㎡、延べ99.88㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK＋納戸（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7年9月29日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階トイレの壁に落書きが見られる。全体として経年相応の劣化がある。 ・占有者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、傾斜は感じないこと等を陳述している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	201,000	100 100	201,000	×26.40	×0.90	= 4,780,000
2	201,000	100 100	201,000	×77.50	×0.90	= 14,020,000

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	201,000	× 60 100	× 0.67	× $\frac{1}{2}$	= 40,000

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 鶴見（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 229,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 201,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査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：物件1及び2 特に増減価要因はなく上記の通り。
物件3 形状、規模等で劣り上記のとおり。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 4（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)
4	200,000	× 99.88	× 0.43	= 8,590,000

現価率

- ・ 経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 20%と判定。
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.43
 \end{aligned}$$

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	4,780,000	×	0.65	法定地上権 = 3,110,000
2	14,020,000	×	0.65	法定地上権 = 9,110,000
合計額				= 12,220,000

(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	4,780,000	－ 3,110,000		×1.0	×0.7	= 1,170,000
2	14,020,000	－ 9,110,000		×1.0	×0.7	= 3,440,000
3	40,000	－		×1.0	×0.7	= 30,000
4	8,590,000	＋ 12,220,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 14,570,000
一括価格 (合計)						19,210,000

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。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 鶴見（県）－3

所 在：横浜市鶴見区馬場1丁目1430番3外、「馬場1-19-26」

価 格：229,000円/㎡

位 置：東急東横線「菊名」駅 約1.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東4.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）、
準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 3,461,040円

物 件 2 10,160,250円

物 件 3 94,344円

物 件 4 5,418,729円

（物件3 共有者 A 持分2分の1）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

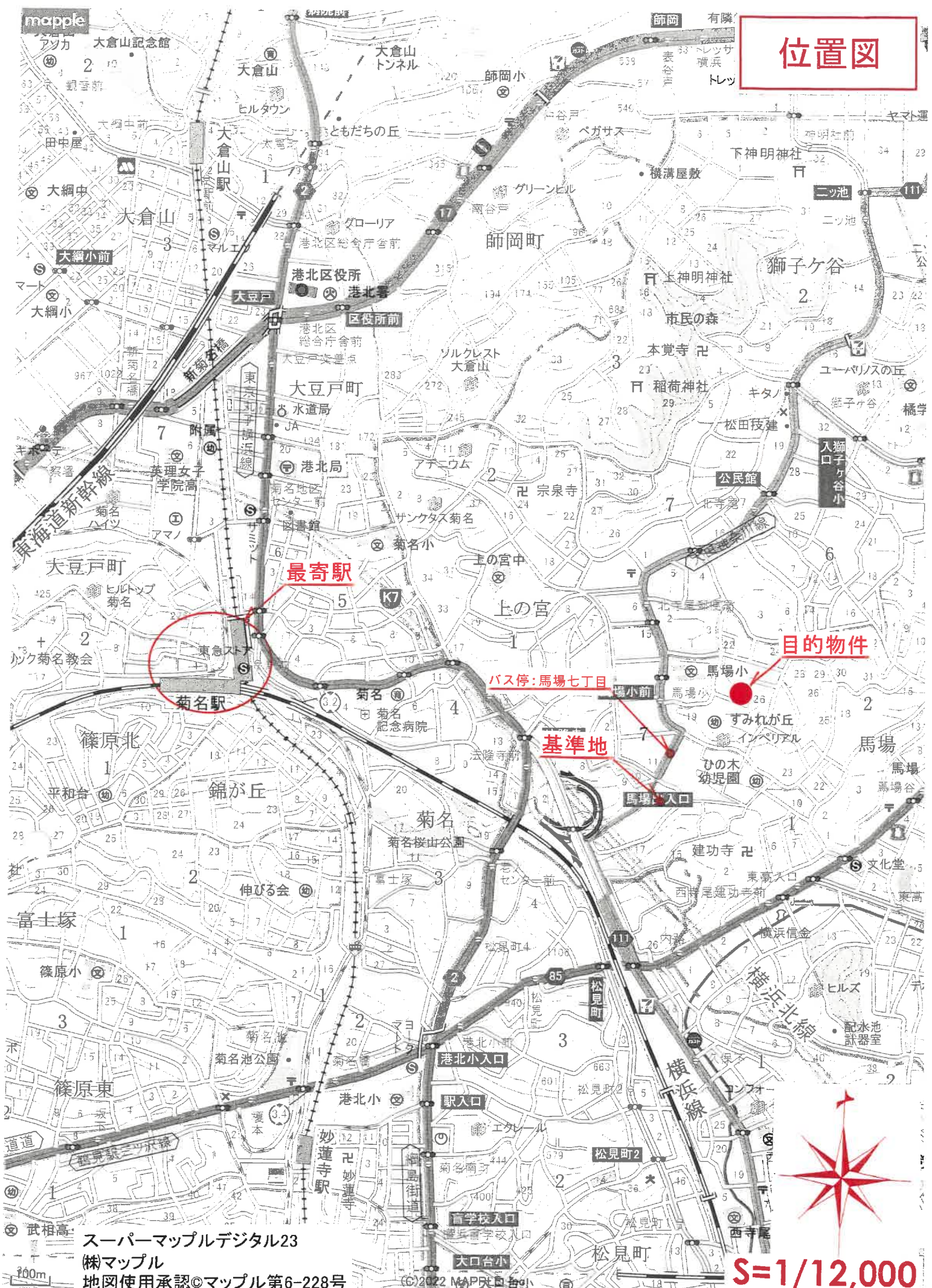
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



目的物件

基準地

バス停:馬場七丁目

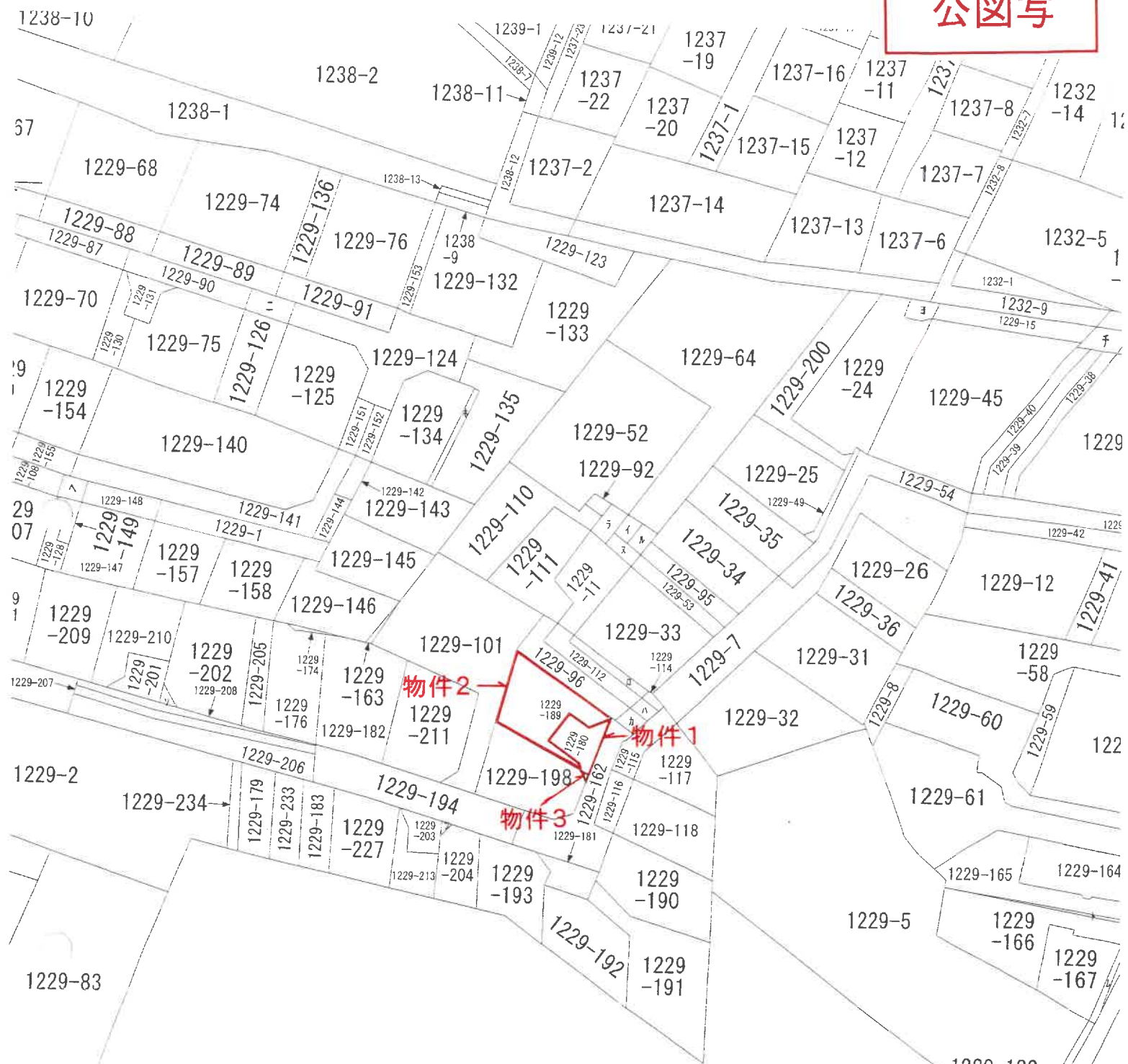
最寄駅



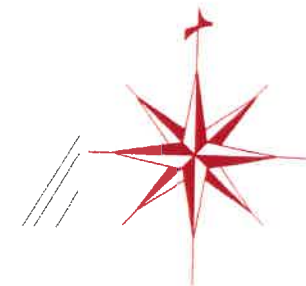
S=1/12,000

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

公図写



- ㇿ 1232-11
- ㇾ 1237-18
- ㇼ 1229-97
- ㇽ 1229-46
- ㇾ 1229-51
- ㇿ 1229-219
- ㇼ 1229-220
- ㇽ 1229-221
- ㇾ 1233-12
- ㇼ 1229-13
- ㇽ 1229-100
- ㇾ 1229-56
- ㇿ 1229-104



S=1/600

122-180、-219

地番

土地の所在
横浜市鶴見区馬場七丁目

座標求積表

(任意座標)

地番①	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1229-180	305	491.028	480.480	-962.401440	4.51
	306	487.356	477.864	-2551.793760	2.88
	308	485.688	480.207	-1481.438595	1.44
	401	484.271	480.445	-949.359320	1.12
	K55	483.712	481.412	2689.648844	7.55
	250	489.858	485.790	2743.256130	3.01
1229-219	302	489.359	482.822	564.901740	2.88
	包面積		52.813599		
	包面積		26.4067995		
		包面積	26.40	m ²	

地番①	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1229-219	401	484.271	480.445	-476.601440	1.57
	309	482.720	480.705	-268.714095	1.22
	K55	483.712	481.412	746.670012	1.12
	包面積		1.354477		
		包面積	0.6772385		
		包面積	0.67	m ²	

総計 27.0840380

座標一覽表 参照点

(任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標
30	497.161		474.147	
399	490.234		470.139	
92	478.372		480.701	
93	477.179		482.337	
T2	474.393		476.110	
T2-1	485.828		487.915	
8	479.852		478.663	
98	478.797		477.845	

原図より81%に縮小

(平成23年8月5日測量)

作成者

土地家屋調査士

申請人

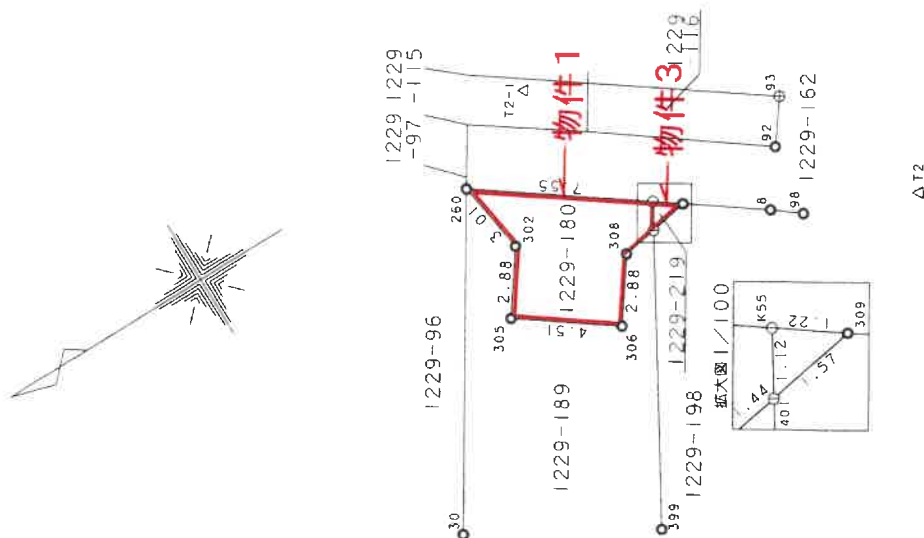
(平成23年8月5日作成)

縮尺

1/250

境界線の種類

○	市石
●	民石
⊙	金属標 鉄
⊖	プラスチック板
⊕	銅印 銅上点



地積測量図

地番 12 189-198

土地の所在 横浜市鶴見区馬場七丁目

三斜求積表

地番	1229-189A			
NO.	底辺	高さ	底面積	積
1	4.023	0.727	2.924721	
2	11.907	1.378	16.407846	
3	10.486	6.205	65.065630	
4	10.486	3.750	39.322500	
5	13.744	831	25.165264	
6	5.438	127	6.128626	
底面積			155.014587	
面積			77.5072935	
地積			77.50	

地番		1229-198B			
NO.	底	辺	高	さ	底面積
1	12.995			6.859	89.132705
2	13.790			2.924	40.321960
3	13.790			1.267	17.471930
4	13.432			3.398	45.641936
5	12.965			113	14.430045
底面積					206.998576
面積					103.4992880
地積					103.49 m ²

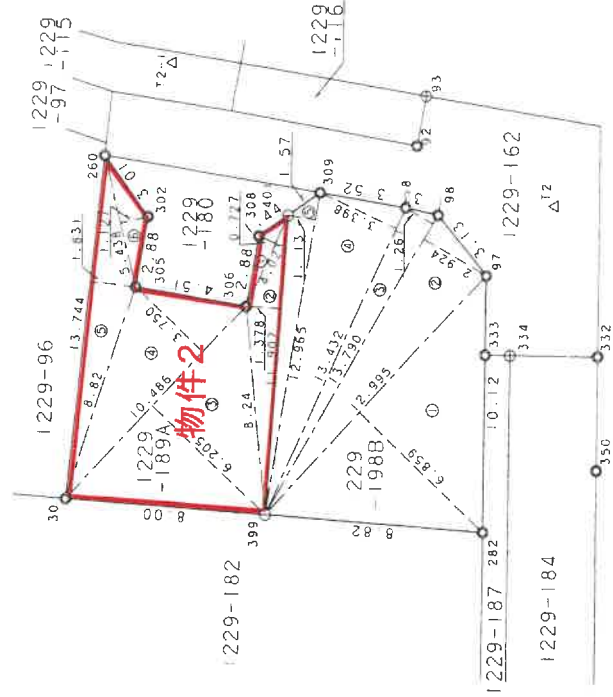
座標一覧表 引張点

測点名	X	座標	Y	座標
30	497.161		474.147	
399	490.234		470.139	
401	484.271		480.445	
308	485.688		480.207	
306	487.356		477.864	
305	491.028		480.480	
302	489.359		482.822	
260	489.858		485.790	
282	482.596		465.720	
97	478.098		474.790	
8	478.797		477.845	
309	479.852		478.663	
12	482.720		480.705	
14	474.393		476.110	
14	484.530		455.741	
12-15	485.828		487.915	
333	479.498		471.968	
334	478.598		471.523	
332	475.443		469.964	
350	477.430		465.944	
93	477.179		482.337	
92	478.372		480.701	

原図より81%に縮小

測量図の記載

○	市コンクリート杭
●	民コンクリート杭
⊕	金属杭
⊖	プラスチック杭
①	現印 図上杭



作成者 土地家屋調査士

21年 3月31日(作製)
成21年 3月3日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(長瀬 納)

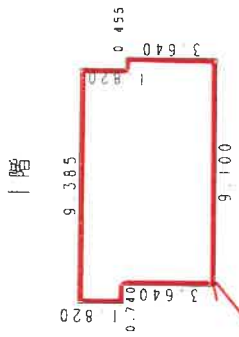
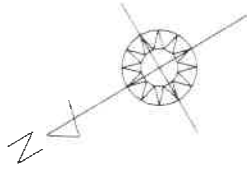
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 129番189

建物の所在

横浜市鶴見区馬場七丁目1229番地189、
1229番地180

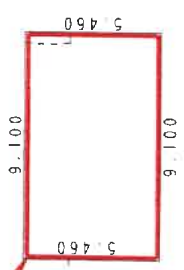


求積表

0.455×3.640	$=$	1.656200
8.645×5.460	$=$	47.201700
0.740×1.820	$=$	1.346800
合計		50.204700
床面積		50.20 m^2

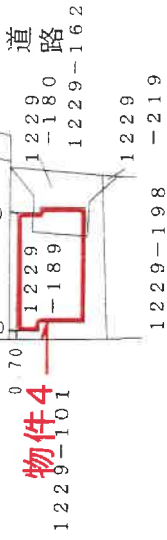
物件4

2階



求積表

9.100×5.460	$=$	49.686000
合計		49.686000
床面積		49.68 m^2



原図より81%に縮小

作成者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

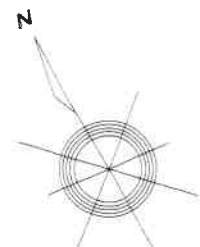
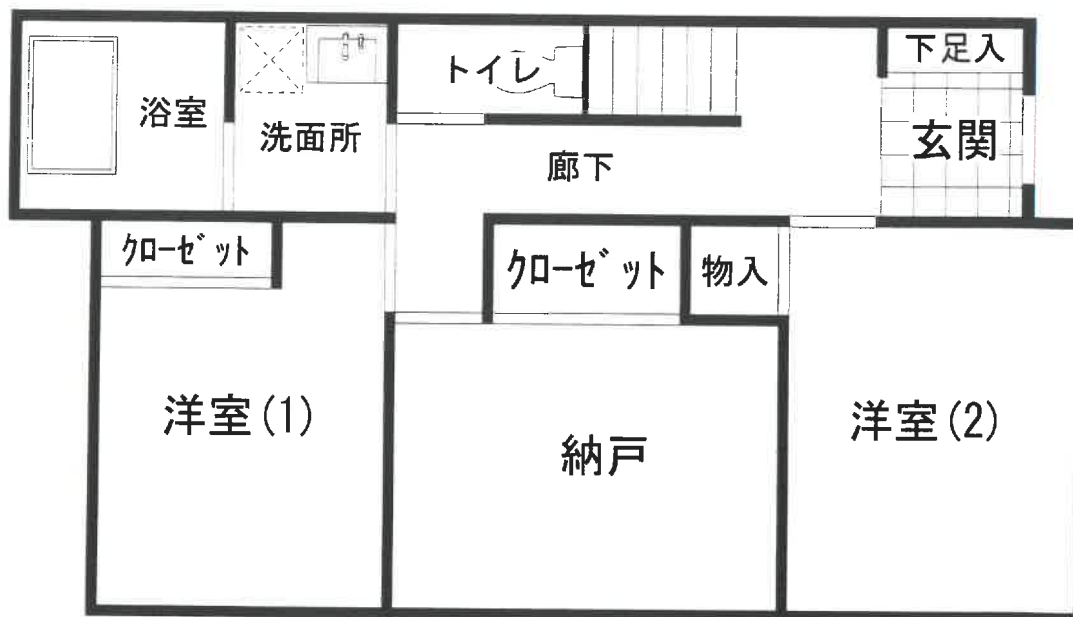
申請人

縮尺 1/500

(長源納)

建物間取図

1階



2階

