

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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 5月21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 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1491番地1、1491番地2 |
| | 家屋 番号 | 1491番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.16平方メートル
2階 61.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 103.16平方メートル |



物 件 目 録

2階 約72.83平方メートル

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目

地 番 1492番10

地 目 畑

地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物件明細書

令和 8年 3月13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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1491番地1、1491番地2 |
| | 家屋 番号 | 1491番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.16平方メートル
2階 61.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 103.16平方メートル |



物件目録

2階 約72.83平方メートル

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目

地 番 1492番10

地 目 畑

地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 7年(ケ)第 228号
令和 7年 8月18日受理
令和 7年12月15日提出

現況調査報告書 (5-1)

横浜地方裁判所
執行官 遠 島 仁 史

(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 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 番 | 1491番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1491番地1、1491番地2 |
| | 家屋 番号 | 1491番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.16平方メートル
2階 61.83平方メートル |
| 5 | 所 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |

物 件 目 録

地 番 1492番10
地 目 畑
地 積 110平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市鶴見区北寺尾二丁目1番21号
土地	物件1ないし3及び5
現況地目	■宅地(物件1ないし3及び5) □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: 2階 約72.83平方メートル
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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 (所有者の子)	1 本建物は、所有者である父が私たち家族とともに住居として使用しています。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合也没有ありません。 3 本建物内で犬を一匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認められた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
室内には多くの物が置かれている箇所があり、床や壁の状態の詳細が確認できない箇所がある。
築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損が認められた。
- 物件3の土地に土地定着性の認められない物置が2台設置されている。(位置は「土地建物位置関係図」のとおり)
- 本土地は、北西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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20日(水) 13:00—13:05	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年9月25日(木) 10:00—10:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, Aより占有状況等聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

地番 1491番1・同番4
地積測量図
土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目

座標求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
MX234	552.015	496.315	7.661	4228.986915
B7	521.280	507.669	17.528	9136.995840
B8	520.692	513.843	5.984	3115.820928
A9	518.704	513.653	1.647	854.305488
MN4	519.132	515.490	-4.515	-2343.880980
MN5	540.903	509.138	-10.208	-5521.537824
MN6	539.286	505.282	-9.130	-4923.681180
MN7	553.563	500.008	-8.967	-4963.799421
合計				208.3951170
合計				208.39

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B7	521.280	507.669	-4.823	-2514.133440
M210	517.625	509.020	5.984	3097.468000
A9	518.704	513.653	4.823	2501.709332
B8	520.692	513.843	-5.984	-3115.820928
合計				15.3884380
合計				15.38

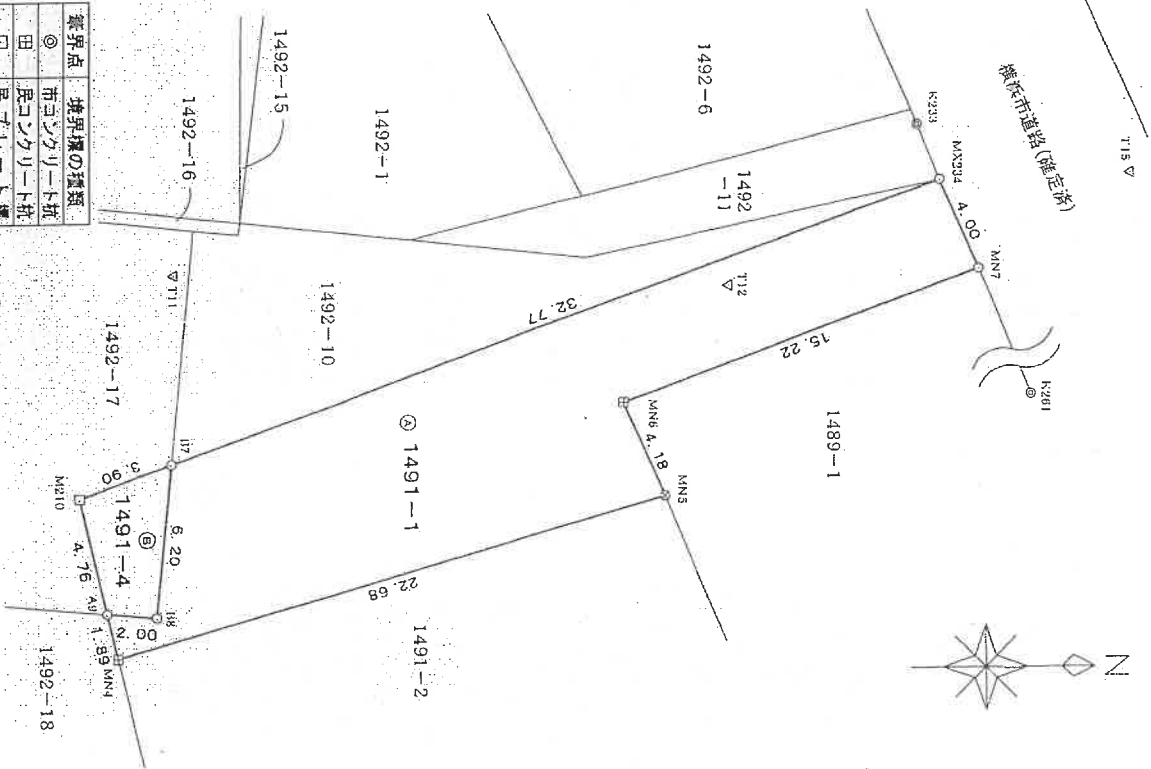
総合面積 223.7836050 m²
測地系 任意座標系
測量年月日 令和元年10月1日

地番	坪数
① 1491-1	63.03
② 1491-4	4.65

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
K233	551.082	494.088	市コソクリート杭
K261	565.000	527.297	市コソクリート杭
T11	521.401	499.950	トラバース鉄
T12	543.468	500.586	トラバース鉄
T15	559.615	496.065	トラバース鉄

境界点	境界線の種類
◎	市コソクリート杭
□	民コソクリート杭
○	民シレット線
◇	民空真線
⊙	ガラスチツク杭



作成者 土地家屋調査士
令和元年10月10日(作成)

申請人
縮尺 1/250

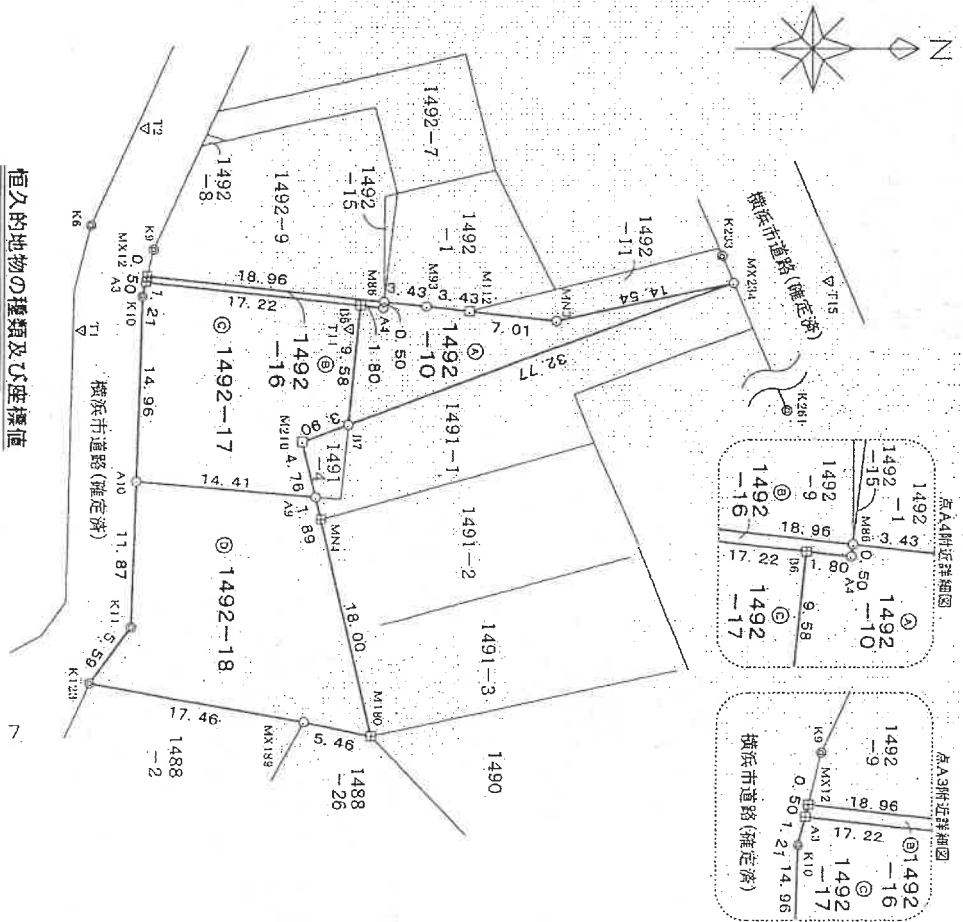
地積測量図

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

座標求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
MX234	552.015	496.315	8.242	4549.707630
B7	521.280	507.669	1.815	946.123200
B6	522.189	498.130	-9.333	-4873.589937
A4	523.978	498.336	-0.291	-152.477598
M86	524.035	497.839	-0.109	-57.119815
M93	527.444	498.227	0.784	413.516096
M112	530.848	498.623	1.200	637.017600
MN3	537.808	499.427	-2.308	-1241.260864
合計				110.9581560
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M86	524.035	497.839	2.666	1397.077310
A4	523.978	498.336	0.291	152.477598
B6	522.189	498.130	-2.176	-1136.283264
A3	505.084	496.160	-2.460	-1242.506640
MX12	505.202	495.670	1.679	848.234158
合計				9.4995810
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B6	522.189	498.130	11.509	6009.873201
B7	521.280	507.669	10.890	5676.739200
M210	517.625	509.020	5.984	3097.468000
A9	518.704	513.653	3.266	1694.087264
A10	504.803	512.286	-16.321	-8231.675881
K10	504.803	497.332	-16.126	-8140.453178
A3	505.084	496.160	0.798	403.057032
合計				509.095638
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A9	518.704	513.653	-3.204	-1661.927616
A10	504.361	512.286	10.501	5296.294861
K11	504.010	524.154	16.387	8259.211870
K123	500.712	528.673	7.685	3847.971720
MX189	517.886	531.839	4.347	2251.250444
M180	523.216	533.020	-16.349	-8554.058384
MN4	519.132	515.490	-19.367	-10054.029444
合計				-615.286551
総合面積	682.6488315			307.64
地系	任	座	標	系
測量年月日	令和	元年	10月	1日

地番 1492巻10
同巻16~同巻18
地積測量図
土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目



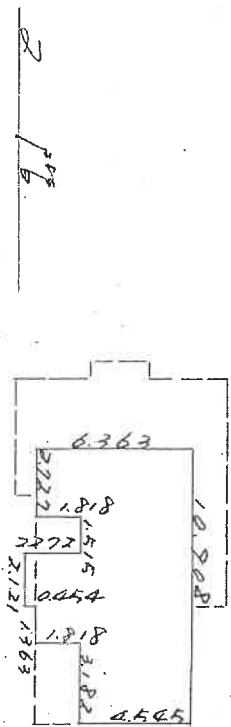
建物図面

230892

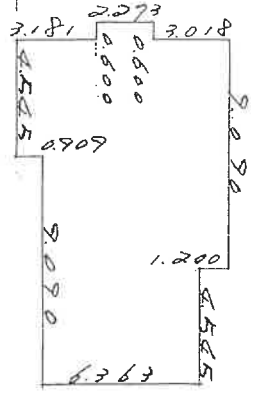
各階平面図

建物図面 各階平面図

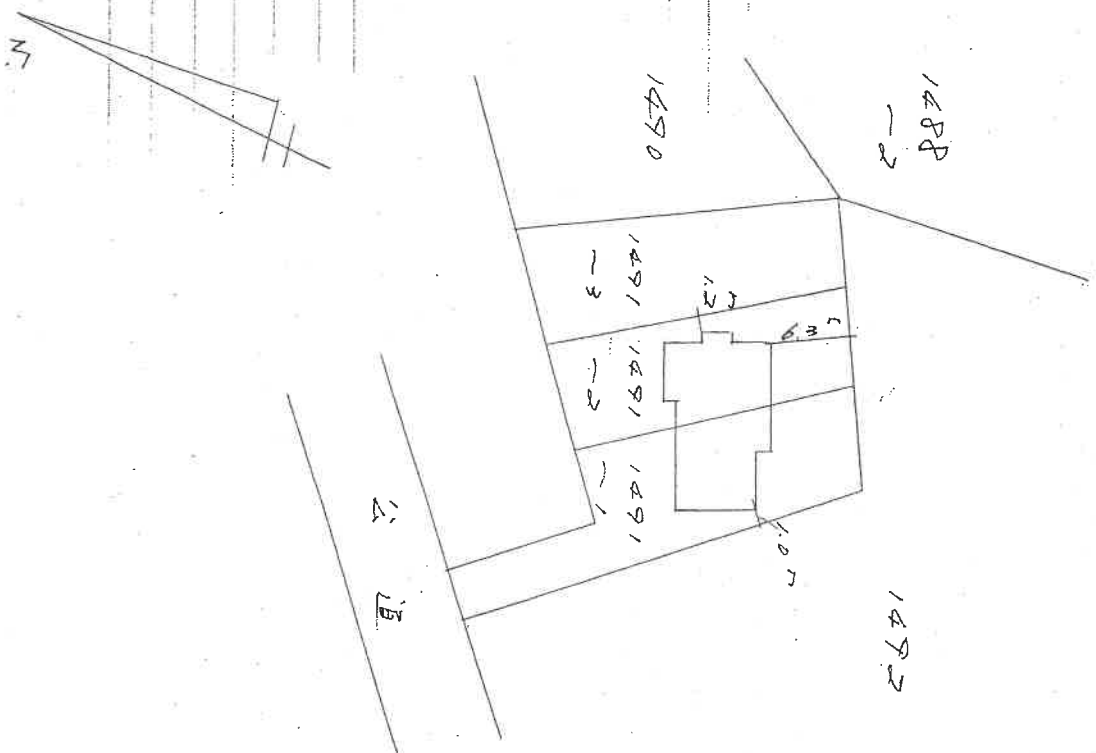
家屋番号 1491番1
 建物の所在 徳島市鶴岡区北野尾下町 1491番1
 1491番1



面積 $4.545 \times 10.908 = 49.5768$
 $1.818 \times 2.727 = 4.9526$
 $1.818 \times 3.484 = 6.3339$
 $0.454 \times 2.121 = 0.9639$
 合計 61.8315
 61.83 m^2



面積 $6.363 \times 9.090 = 57.8396$
 $2.272 \times 4.545 = 10.32512$
 $1.200 \times 9.090 = 10.9080$
 $2.273 \times 0.600 = 1.3638$
 合計 103.1626
 103.16 m^2



本図面は B4 判を A4 判
 に縮小したものである

(日加納)

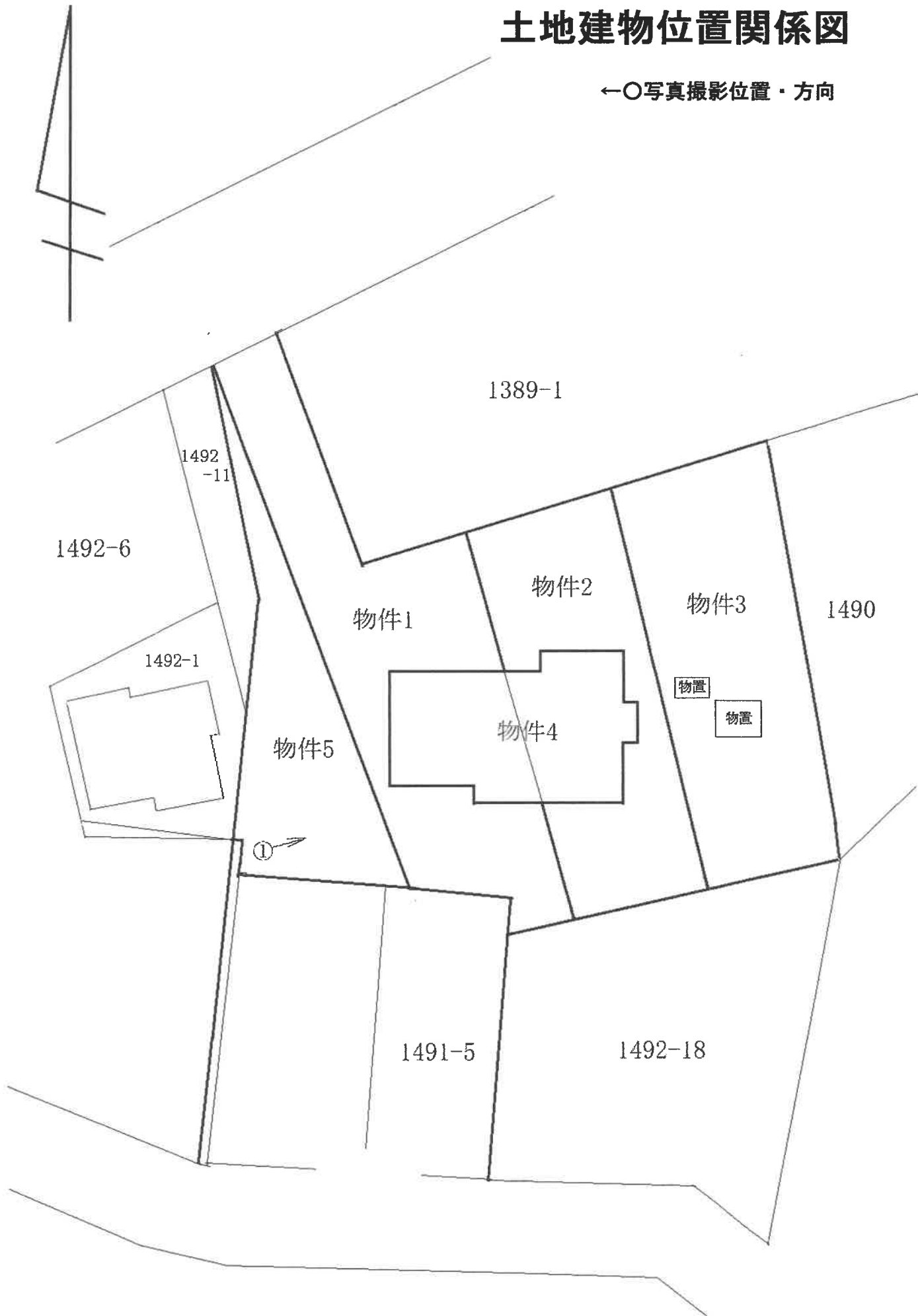
製作者 土地調査士
 年 月 日 (製)

申請人
 縮尺 1/250
 縮尺 1/500

58.4.15

土地建物位置関係図

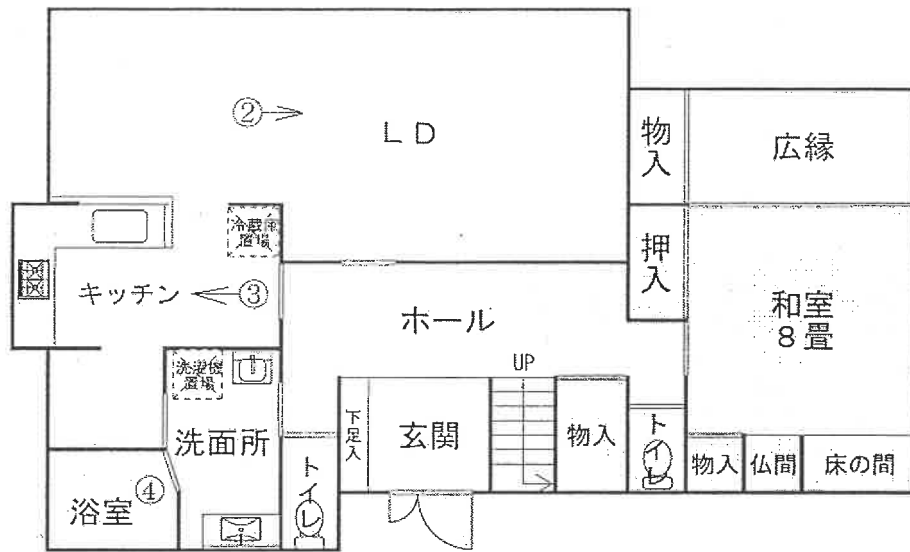
←○写真撮影位置・方向



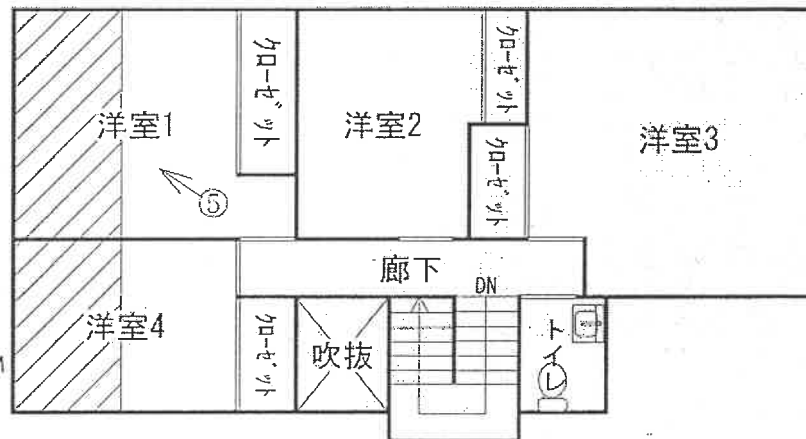
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



斜線部：未登記増築部分
約11㎡

令和7年（ケ）第228号 物件4

① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 228 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 12 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

(5 - 1)

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 70,610,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,580,000 円
物 件 2 (土地)	金 7,150,000 円
物 件 3 (土地)	金 7,230,000 円
物 件 4 (建物)	金 46,180,000 円
物 件 5 (土地)	金 3,470,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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乃至3、5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		
3		
4		床面積 1階 103.16㎡ 2階 約72.83㎡ (住居表示) 北寺尾二丁目1番21号
5		地 目 宅地
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 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1491番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 208.39平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1491番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 226.52平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1491番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 228.93平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1491番地1、1491番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 1491番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 103.16平方メートル
2階 61.83平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |



物 件 目 録

- 地 番 1492番10
地 目 畑
地 積 110平方メートル
- 6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番1
地 目 宅地
地 積 547.93平方メートル
- 7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1489番地1
家屋 番号 1489番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.43平方メートル
2階 176.43平方メートル
- 8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1490番
地 目 山林
地 積 419平方メートル
- 9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番3
地 目 畑



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、5）

位置・交通	J R 京浜東北線「鶴見」駅の北西方1.6km（道路距離） 最寄バス停「別所」より徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等の建つ国道背後の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：208.39㎡、物件2：226.52㎡、 物件3：228.93㎡、物件5：110㎡ 合計：773.84㎡ 不整形（旗竿型） 間口約4m、奥行約33m 北西側道路面とほぼ等高であり、地勢は路地状部分が北西方に下り緩傾斜しているほか、敷地内には段差がある。宅盤面はほぼ平坦であるが、路地状部分より、約1m高位にある。
接面道路の状況	北西側にて、幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約4m接面している。	
土地の利用状況等	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「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 ※特記事項欄参照 あり あり
特記事項	<p>◇路地状部分はコンクリート舗装されており、地積測量図によると当該部分の幅員は約4m、長さは約15.2mである。横浜市建築基準条例第4条により必要とされる幅員は3m以上（路地状部分の長さが15mを超え、25m以下のもの）であることから、同条の要件を満たしているものと思われる。</p> <p>◇隣地との境界標は確認できない箇所があり、境界については不確かな部分がある。</p> <p>◇物件5の登記地目は畑であるが、現況地目は宅地と判断した。なお、横浜市中心農業委員会への照会によると、当該土地は農地法の転用許可を得ている。</p>	

特記事項	<p>◇事業者提供図面によると、本件敷地への水道管の引込は、南方の市道の公設管から南側隣地を介して行っている。</p> <p>◇物件4建物の東側に、スチール製と木造の物置がある。いずれも基礎がないものであり、土地との定着性はないものと判断した。</p> <p>◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>
------	--

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	昭和58年4月5日新築（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル塗等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
	その他	
床面積（現況）	1階：103.16㎡、2階：約72.83㎡ 延べ：約175.99㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	5LDK+広縁 （附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年11月25日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特記事項	<p>◇2階に未登記増築部分（約11㎡）があり、現況床面積は上記のとおりである。</p> <p>◇室内には物が多く置かれている箇所があり、床や壁等の状況を子細に確認できない箇所があった。</p> <p>◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p>	

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、5（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	299,000	60	179,000	×208.39	×0.9	= 33,570,000
		100				
2	299,000	60	179,000	×226.52	×0.9	= 36,490,000
		100				
3	299,000	60	179,000	×228.93	×0.9	= 36,880,000
		100				
5	299,000	60	179,000	×110.00	×0.9	= 17,720,000
		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。

公示地 横浜鶴見-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 293,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 299,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：規模、形状、境界が一部不明瞭、敷地内段差等で劣り、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4 (建物)

目的建物は建築後約43年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り270,000円と査定）の3%をもって建物価格とした。

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	270,000	× 175.99	× 0.03	= 1,430,000

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	33,570,000	×	0.65	法定地上権	= 21,820,000
2	36,490,000	×	0.65	法定地上権	= 23,720,000
3	36,880,000	×	0.65	法定地上権	= 23,970,000
5	17,720,000	×	0.65	法定地上権	= 11,520,000
合 計					= 81,030,000

(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	33,570,000	- 21,820,000		×	0.8	×	0.7	= 6,580,000	
2	36,490,000	- 23,720,000		×	0.8	×	0.7	= 7,150,000	
3	36,880,000	- 23,970,000		×	0.8	×	0.7	= 7,230,000	
4	1,430,000	+ 81,030,000		×	0.8	×	0.7	= 46,180,000	
5	17,720,000	- 11,520,000	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 3,470,000
一括価格(合計)							= 70,610,000		

占有減価修正：必要なし

市場性修正：需要者が限定される規模の大きな旗竿型の画地であり、境界が一部不明瞭であることなどを考慮し、市場性修正を-20%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 横浜鶴見-9

所 在：横浜市鶴見区北寺尾二丁目 1425 番 16「北寺尾 2-6-10」
価 格：293,000 円/m²
位 置：J R 京浜東北線「鶴見」駅約 1.8 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：113 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側 5.4m 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：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 29,349,647 円
物件 2 31,903,076 円
物件 3 32,242,501 円
物件 4 2,745,603 円
物件 5 15,492,400 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

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。）

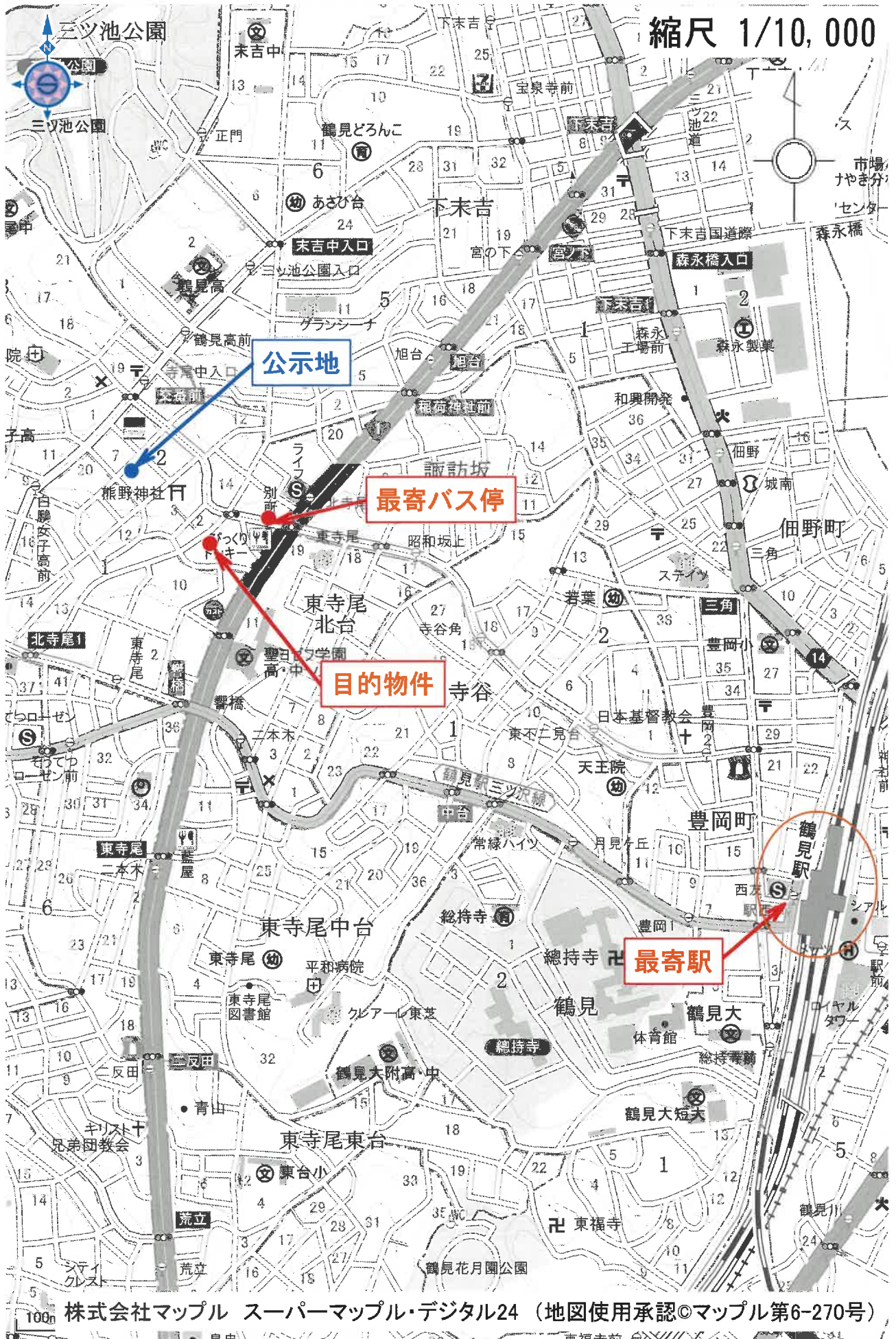
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

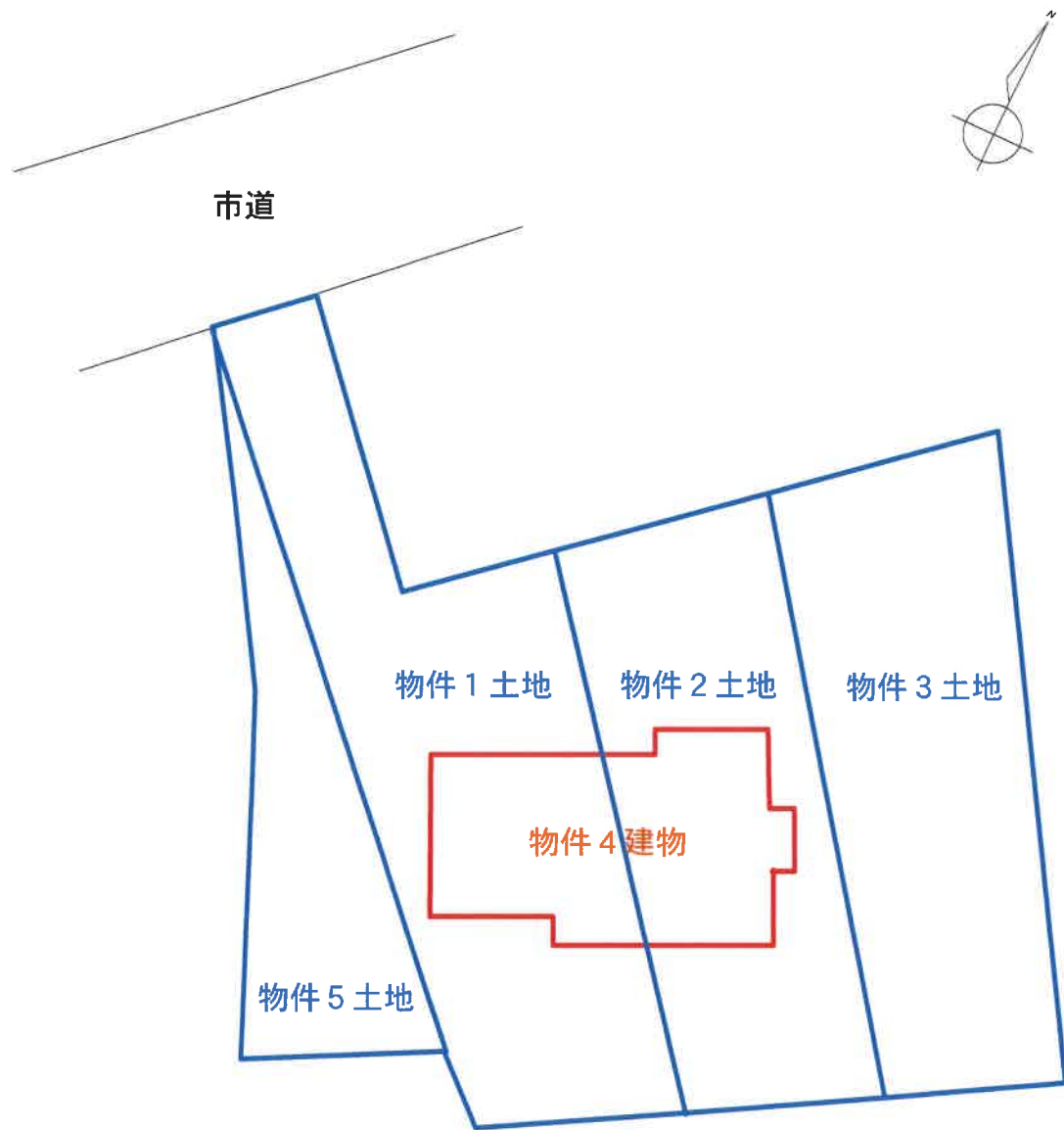
位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

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。

地積測量図 (写)

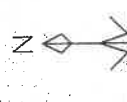
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：令和1年10月24日

地積測量図

地番 1491番1-同番4

土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目



物件1

座標求積表

地番	(A) 1491-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
MX234	552.015	496.315	7.661	4228.986915	
B7	521.280	507.669	17.528	9136.95840	
B8	520.692	513.843	5.984	3116.820928	
A9	518.704	513.653	1.647	854.305488	
MN4	519.182	515.490	-4.515	-2343.880980	
MN5	540.903	509.138	-10.208	-5521.537824	
MN6	539.286	505.282	-9.130	-4923.681180	
MN7	553.563	500.008	-8.967	-4963.799421	
		合計	面積	208.3951170	
			地積	208.39 m ²	

地番	(B) 1491-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B7	521.280	507.669	-4.823	-2514.133440	
M210	517.625	509.020	5.984	3097.468000	
A9	518.704	513.653	4.823	2501.709332	
B8	520.692	513.843	-5.984	-3116.820928	
		合計	面積	-30.776976	
			地積	15.3884380	
			地積	15.38 m ²	

総合計面積	223.7836050 m ²
測地系	任意座標系
測量年月日	令和元年10月1日

地番	座標
(A) 1491-1	63.03 坪
(B) 1491-4	4.65 坪

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
K233	551.082	494.088	市コンクリート杭
K261	565.000	527.297	市コンクリート杭
T11	521.401	499.950	トラバース板
T12	543.468	500.586	トラバース板
T15	559.615	496.065	トラバース板

境界点	境界線の種類
(A)	市コンクリート杭
(B)	民コンクリート杭
(C)	民プレート標
(D)	民金剛飯
(E)	プラスチック杭

令和元年10月10日作成

申請人

縮尺 1/250

作成者

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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年7月3日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

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】

242-7-12

作製年月日 昭和42年7月12日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

地積測量図

地積測量図

310452

地積測量図

北邊尾2丁目

1491-1

1491-2

1491-3

1491-1

1491-2

1491-3

1491-1

1491-2

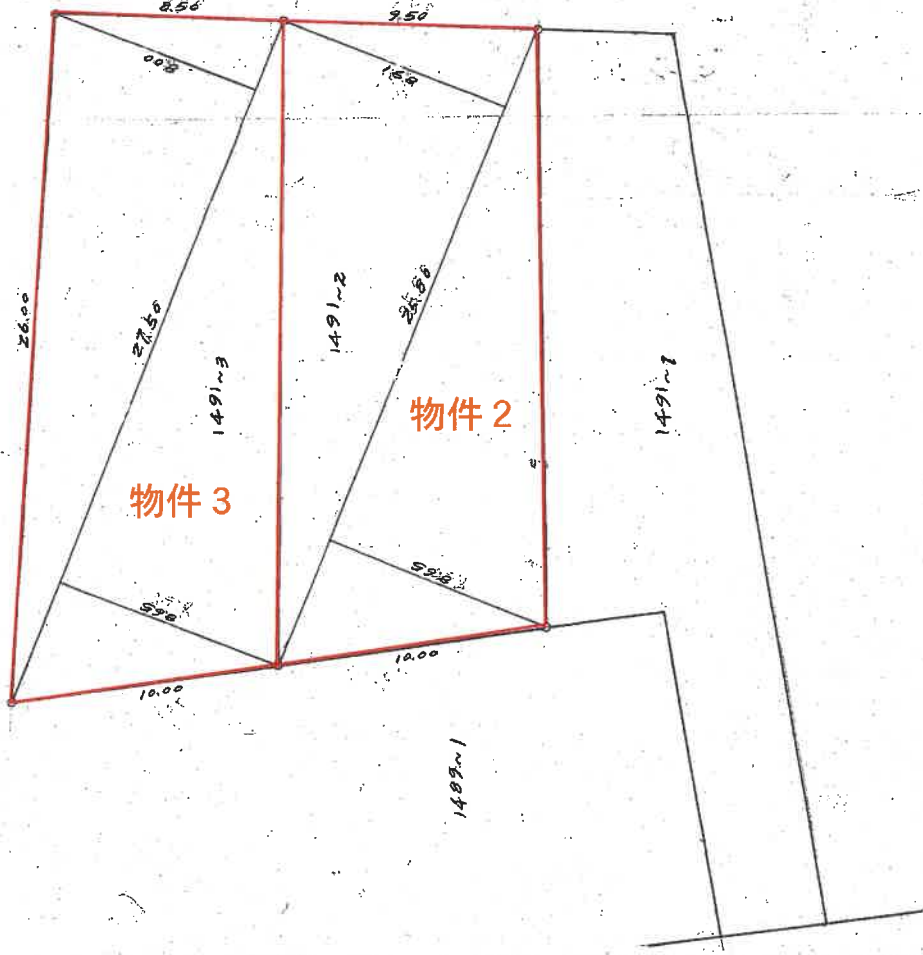
1491-3

1491-1

1491-2

1491-3

所在地
横浜市鶴見区北邊尾町字別子



木柱

物件2

物件3

$$\begin{aligned}
 &1491-2 \\
 &25.80 \times (8.65 + 8.91) = 457.0750 \\
 &= \text{除合計} = 228.5375 \text{ H2}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &1491-3 \\
 &27.50 \times (8.65 + 8.00) = 457.8750 \\
 &= \text{除合計} = 228.9375 \text{ H2}
 \end{aligned}$$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和42年7月12日

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7年7月3日

横浜地方支務局川崎支局

登記官

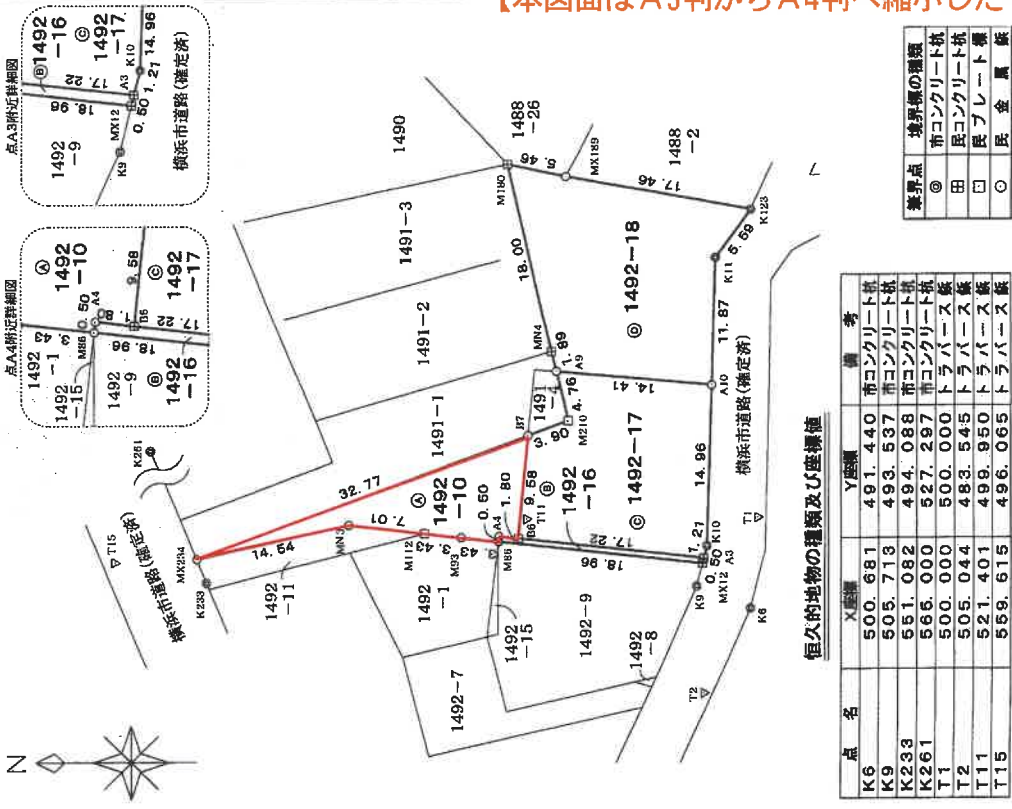
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図

1492番10
同番16～同番18

土地の所在
横浜市鶴見区北寺尾二丁目



点名	X座標	Y座標	備考
K6	500.681	491.440	市コンクリート杭
K9	505.713	493.537	市コンクリート杭
K233	551.082	494.088	市コンクリート杭
K261	566.000	527.297	市コンクリート杭
T1	500.000	500.000	トラバース板
T2	505.044	483.545	トラバース板
T11	521.401	499.950	トラバース板
T15	559.615	496.065	トラバース板

恒久的地物の種類及び座標値

物件5

座標求積表

地番	1492-10				1492-16				1492-17				1492-18						
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)			
MX234	552.016	496.315	8.242	4549.707630	522.189	498.130	2.666	1397.077310	518.704	513.653	-3.204	-1661.927616	522.189	498.130	11.609	6009.873201			
B7	521.280	507.669	1.815	946.123200	523.978	498.336	0.291	152.477598	504.361	512.286	10.501	5296.294861	521.280	507.669	10.890	5676.739200			
B6	523.978	498.130	-9.333	-4873.589937	522.189	498.130	-2.176	-1136.283264	504.010	524.154	16.387	8269.211870	517.625	509.020	5.984	3097.468000			
A4	523.978	498.336	0.291	152.477598	505.084	498.160	-2.460	-1242.506640	518.704	513.653	3.266	1694.087264	518.704	513.653	3.266	1694.087264			
M86	524.035	497.839	-0.109	-57.119815	505.084	498.160	-2.460	-1242.506640	504.361	512.286	-16.321	-8291.675811	524.035	497.839	0.784	413.516096			
M93	527.444	498.227	1.200	637.017600	505.202	495.670	1.679	848.234158	504.361	512.286	-16.321	-8291.675811	527.444	498.227	1.200	637.017600			
M112	530.848	498.623	-2.308	-1241.260864	505.202	495.670	1.679	848.234158	504.361	512.286	-16.321	-8291.675811	530.848	498.623	1.200	637.017600			
MN3	537.808	499.427	-2.308	-1241.260864	505.202	495.670	1.679	848.234158	504.361	512.286	-16.321	-8291.675811	537.808	499.427	-2.308	-1241.260864			
合計				221.916312	合計				18.999162	合計				509.095638	合計				307.6432755
合計面積				110.9681560	合計面積				9.49	合計面積				254.5478190	合計面積				307.64
合計面積				110.9681560	合計面積				9.49	合計面積				254.5478190	合計面積				307.64

地番	坪数
1492-10	33.56
1492-16	7.67
1492-17	93.06

総計面積	682.6489315	㎡
測量年月日	令和元年10月1日	
測量系	任意座標系	

登記年月日：令和1年10月24日

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。

（横浜市地方務局神奈川出張所管理）
令和7年7月3日 横浜市地方務局川崎支局 登記官

縮尺 1/50

申請人

令和元年10月10日作成

作成者

建物図面・各階平面図 (写)

登記年月日：昭和58年4月15日

230892

各階平面図

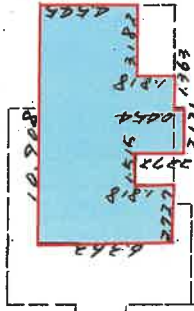
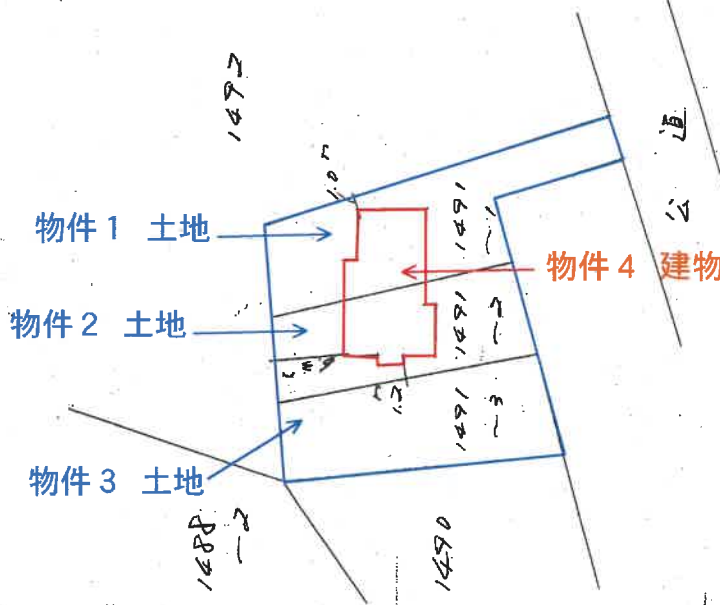
家屋番号 1491巻1

建物図面
各階平面図

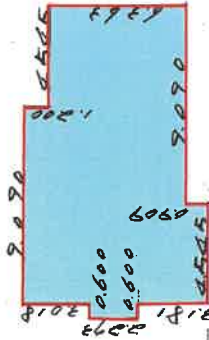
建物の所在 横濱市磯子区北町尾丁1491番地1
1491番地1
1491番地1

58.4.15

(日加納)



1F
 4.545 x 10.208 = 47.5718
 1.818 x 2.727 = 4.9526
 1.818 x 3.484 = 6.3337
 0.554 x 2.121 = 1.1762
 合計 61.833 m²



2F
 6.967 x 9.090 = 63.3376
 2.272 x 4.545 = 10.3251
 1.200 x 9.090 = 10.9080
 2.272 x 0.600 = 1.3632
 合計 85.9339 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日加納)

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。

(横濱地方方法務局神奈川出張所管理)

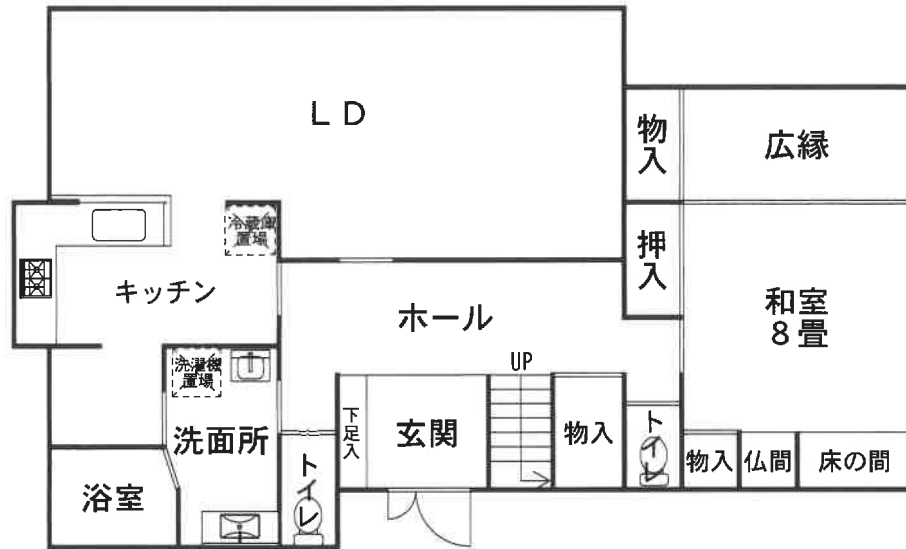
令和7年7月3日

横濱地方方法務局川崎支局

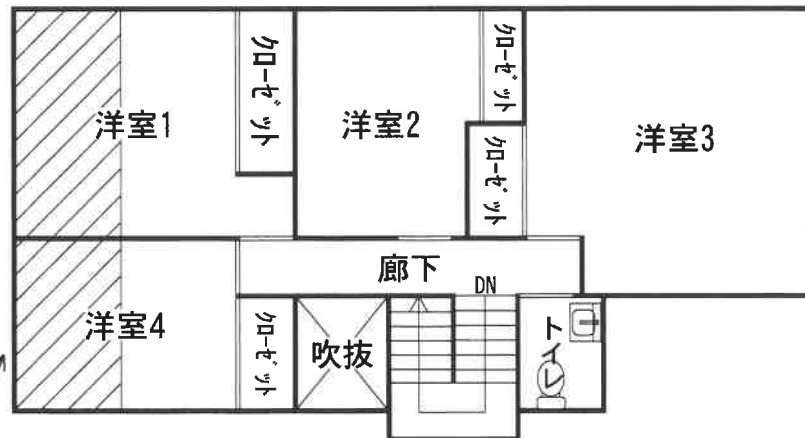
登記官

間取図

1階



2階



斜線部：未登記増築部分
約11m²

令和7年(ケ)第228号 物件4