

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20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 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月19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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10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 8月20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）
1～3	14,770,000 11,816,000	一括	2,954,000	97,179	24,019
1	3,000,000				
2	180,000				
3	11,590,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目

地 番 9 2 番 9

地 目 宅地

地 積 3 4 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2

2 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目

地 番 9 2 番 1 7

地 目 宅地

地 積 6 . 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2

3 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目 9 2 番地 9

家屋 番号 9 2 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 2 2 . 7 7 平方メートル

2 階 2 3 . 8 0 平方メートル

3 階 2 3 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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1～3】

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 横浜市鶴見区矢向六丁目

地 番 92番9

地 目 宅地

地 積 34.88平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目

地 番 92番17

地 目 宅地

地 積 6.77平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

3 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目92番地9

家屋 番号 92番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 22.77平方メートル

2階 23.80平方メートル

3階 23.80平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



令和7年(ケ)第413号

令和8年2月2日受理

令和8年3月4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 宮 脇 元 彦

(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 横浜市鶴見区矢向六丁目
 地 番 92 番 9
 地 目 宅地
 地 積 34.88 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8
 共有者 B 持分 10 分の 2

2 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目
 地 番 92 番 17
 地 目 宅地
 地 積 6.77 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8
 共有者 B 持分 10 分の 2

3 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目 92 番地 9

家屋 番号 92 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 22.77 平方メートル
 2 階 23.80 平方メートル
 3 階 23.80 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8
 共有者 B 持分 10 分の 2

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市鶴見区矢向六丁目 1 7 番 2 2-3 号
土 地	物件 1、2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件 1 上の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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債権者兼所有者)	1 今は目的物件で生活していません。第三者への賃貸はしていません。 2 目的物件に雨漏りはありませんし、排水、水回りのトラブルはありません。 3 各部屋等に床のゆりみや傾斜はありません。また、壁に小さな傷はありますが、大きな穴等はありません。 4 増改築はしていませんし、外壁の修繕もありません。 5 目的物件のエアコンの室外機が東側隣家の境界を越境しているので、合意書を取り交わしています。 6 物件2は、近隣住人が通行している。特に住民との間で通行に関しての契約を締結していないし、金銭の授受もありません。 7 目的物件でペットは飼っていません。

(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 目的物件の状況 地積測量図、建物図面各階平面図及び写真のとおりである。 2 占有関係 表札、添付写真及び関係人の陳述から、債務者兼所有者らが占有していると認められる。 3 接道関係 目的土地は南西側で幅員約8.7mの建築基準法42条1項の市道に接しており、北西側で幅員約2.2mの建築基準法上の道路ではない私道に接している。北西側私道は物件2を含んで、不特定多数の者の通行の用に供されている。 4 本件建物について (1) 水回り及び雨漏り等のトラブルは認められない。 (2) 目的建物に床のゆりみ、壁の棄損及び増改築等は認められない。 (3) ペットは飼われていない。 5 境界について 東側の隣家との間のエアコン室外機が数センチ越境しており、同家との間で次の合意が取り交わされている。 (1) 隣土地所有者ら(以下「甲」という。)は、甲の所有地における債務者兼所有者ら(以下「乙」という。)の所有物の越境について、エアコン室外機2台(以下「越境物」という。)に限り承諾する。 (2) 乙の責任および負担にて越境物を維持管理するものとする。 (3) 越境物による甲の所有地および建物への損害が発生した場合には、乙はその補償をするものとする。 (4) 越境物によって甲の住環境への深刻な影響が発生した場合には、乙はすみやか

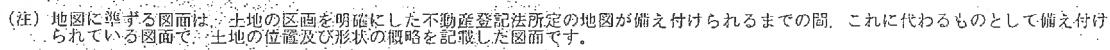
にこれに対処するものとする。

- (5) 甲および乙は将来その所有権を譲渡する場合には、所有権を譲渡した者へ本書の内容を継承し、その者へ本書を引き渡すものとする。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月4日 (水) 11 : 50 — 12 : 00	目的地所在地	居住者確認調査・外観調査・写真撮影
令和8年2月4日 (水) 12 : 30 — 12 : 40	横浜地方法務局神奈川出張所	土地全部事項証明書交付申請・同受領
令和8年2月5日 (木) : — :	債務者兼所有者ら	郵便で照会書及び回答書を送付 (110円×4組)
令和8年2月28日 (土) 13 : 50 — 14 : 10	目的地所在地	債務者兼所有者Bとの面談・内部調査・写真撮影・評価人同行
令和 年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 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

4	105-4	ハ	28-11
9	115-9	ニ	92-17



地番区域見出

請求部	所在地	横浜市鶴見区矢向六丁目			地番	92番9		
出力縮尺	1/600	精度区	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				備考 年月日 (原図)			補記事項	

令和7年11月6日

請求番号：25-1

登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成30年11月5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。
令和7年11月6日 横浜地方延務局神奈川出張所 登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 92-9、92-17

土地の所在 横浜市鶴見区矢向六丁目

座標求積表

地番	(A) 92-9	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
B3		511.796	506.859	2872.369953	1.002
P3		511.375	507.769	-1103.382037	4.082
B2		509.623	511.456	-4059.937728	6.848
B1		503.437	508.517	-1990.844055	5.152
B4		505.708	503.892	4212.033228	6.772
		倍面積		-69.760639	
		面積		34.8803195	
		地積		34.88	m ²
		坪数		10.55	

地番	(B) 92-17	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
P1		506.146	502.993	3282.532318	6.772
P2		512.234	505.960	2858.674000	1.000
B3		511.796	506.859	-3307.761834	6.772
B4		505.708	503.892	-2846.989800	1.000
		倍面積		-13.545316	
		面積		6.772680	
		地積		6.77	m ²
		坪数		2.04	
		合計		41.6529775	

基準点・参照点座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
S1	511.073	492.946	市道境界標
S2	497.012	521.617	市道境界標
S3	497.201	522.062	市道境界標
S4	501.351	492.891	市道境界標
T1	500.000	500.000	多角点
T2	489.692	521.223	多角点

(田嶋理希)

作成者

(作成)

申請

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月	平成30年10月23日

境界標等の凡例

記号	名称
◎	コンクリート杭
⊖	金属プレート
⊕	金属杭
⊗	鎖物・杭
○	図上点
△	トラバース点

縮尺

250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：令和1年7月19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。
令和7年11月6日 横浜地方支務局神奈川出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：25-2

各階平面図

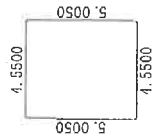
92番9

建物図面

家屋番号

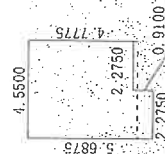
建物の所在
横浜市鶴見区矢向六丁目92番地9

1階



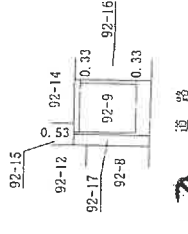
$$\begin{array}{l} \text{求 積 表} \\ 4.5500 \times 5.0050 = 22.77275000 \\ \hline \text{合 計} \quad 22.77275000 \\ \text{床面積} \quad 22.77 \text{ m}^2 \end{array}$$

2階、3階
(各階同型)



$$\begin{array}{l} \text{求 積 表} \\ 2.2750 \times 4.7775 = 10.8681250 \\ 2.2750 \times 5.6875 = 12.93906250 \\ \hline \text{合 計} \quad 23.807187500 \\ \text{床面積} \quad 23.80 \text{ m}^2 \end{array}$$

⊙は写真撮影位置・方向



作製者

縮尺

1/250

申請人

単位：m

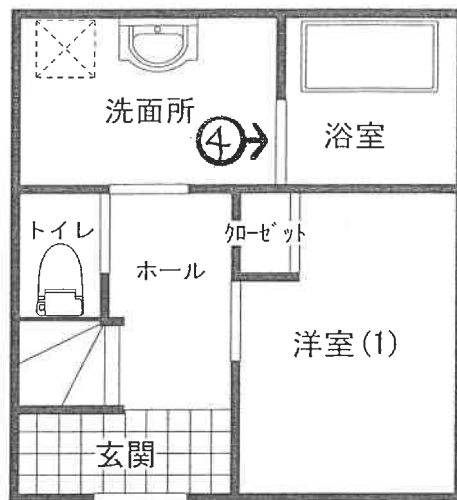
縮尺

1/500

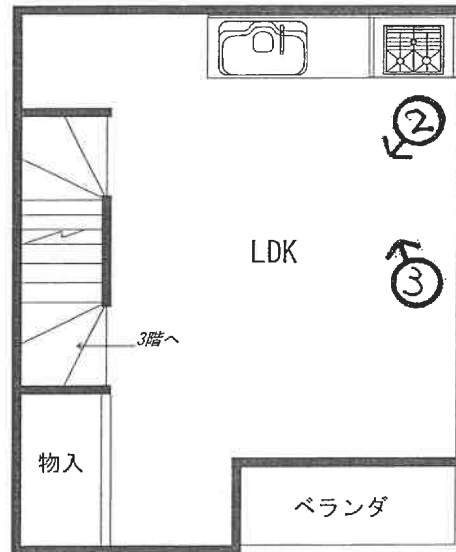
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

間取見取図

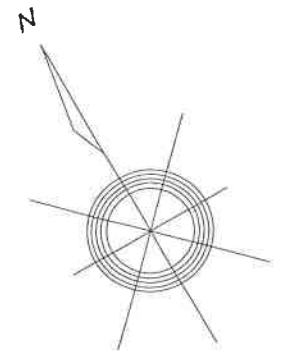
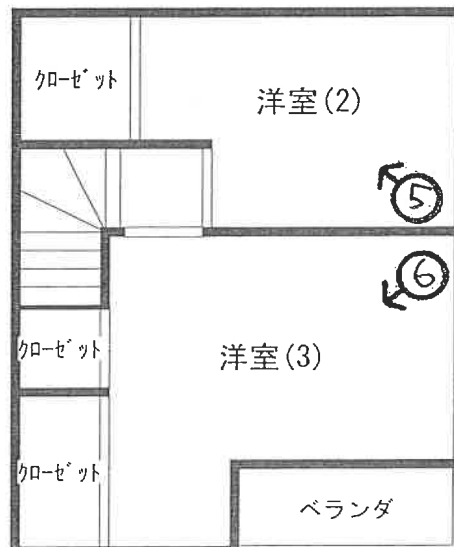
1階



2階



3階



←○は写真撮影位置・方向

①目的建物全景



②リビング



③キッチン



④浴室



⑤



⑥



(12 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 4 1 3 号
令和 8 年 2 月 2 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 1 3 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 14, 770, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 000, 000 円
物 件 2（土地）	金 180, 000 円
物 件 3（建物）	金 11, 590, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 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、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		地 目：公衆用道路
3		住居表示：矢向6－17－22－3
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 横浜市鶴見区矢向六丁目
地 番 92番9
地 目 宅地
地 積 34.88平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目
地 番 92番17
地 目 宅地
地 積 6.77平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 3 所 在 横浜市鶴見区矢向六丁目92番地9
家屋 番号 92番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 22.77平方メートル
2階 23.80平方メートル
3階 23.80平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

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	J R 南武線「矢向」駅の南西方約450m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が多い中に事業所等も見られる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	34.88㎡ 長方形 間口約5.1m、奥行約6.7m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南西側幅員約8.7m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約5.1m接面し、北西側幅員約2.2m私道（物件2土地を含む私道・建築基準法上の道路ではない）とほぼ等高に約6.7m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・ 目的外の地番92番16に本件建物で利用するエアコンの室外機2台が越境しており、隣接地所有者と「越境に関する合意書」を作成している。 ・ 建築計画概要書は敷地の面積が41.65㎡で、物件2の現況公衆用道路を含んで敷地面積としている。 ・ 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。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の北西側で接する現況公衆用道路（私道）。未舗装。地積 6.77 m ² 。
土地の利用状況	・ 公衆用道路として不特定多数の者が通行している。
特 記 事 項	・ 共有者A 持分 10 分の 8 共有者B 持分 10 分の 2 ・ 北西側私道は物件2を含んで約 2.2m幅である。当該私道は建築基準法上の道路ではない（法外道路）。 ・ Bによれば、物件2の通行について契約や覚書、金銭の授受等はない旨を述べている。 ・ 課税上の扱いは公共の用に供する道路として非課税となっている。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年7月8日新築（登記記載） 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 スレートぶき サイディング貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、クローゼット等 特になし
床面積（現況）	1階：22.77㎡、2階：23.80㎡、3階：23.80㎡、延70.37㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK（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8年2月28日：内部立入調査。 共有者A Bらが占有している。	
特 記 事 項	・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（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	386,000	$\frac{101}{100}$	390,000	$\times 34.88$	$\times 0.90$	= 12,240,000

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）－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 353,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 386,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：接道条件等で優り総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は、公衆用道路（私道）として利用されているので、当該道路の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	土地価格 (円)
2	386,000	× 0.10	× 6.77	= 260,000

標準的画地価格：前記①のとおり

道路価値率：利用の現況等を考慮し 10%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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
3	200,000	× 70.37	× 0.61	= 8,590,000

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 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.61 \end{aligned}$$

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	12,240,000	×	0.65 法定地上権	= 7,960,000

(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	12,240,000	－ 7,960,000		×1.0	×0.7	= 3,000,000
2	260,000			×1.0	×0.7	= 180,000
3	8,590,000	＋ 7,960,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 11,590,000
一括価格 (合計)						14,770,000

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）－7

所 在：横浜市鶴見区矢向3丁目232番6、「矢向3－33－3」

価 格：353,000 円／㎡

位 置：JR南武線「矢向」駅 約400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：106 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6.7m 市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域、
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混雑する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 6,391,515 円

物 件 2 非 課 税（公共の用に供する道路）

物 件 3 5,876,143 円

第7 附属資料の表示

位置図

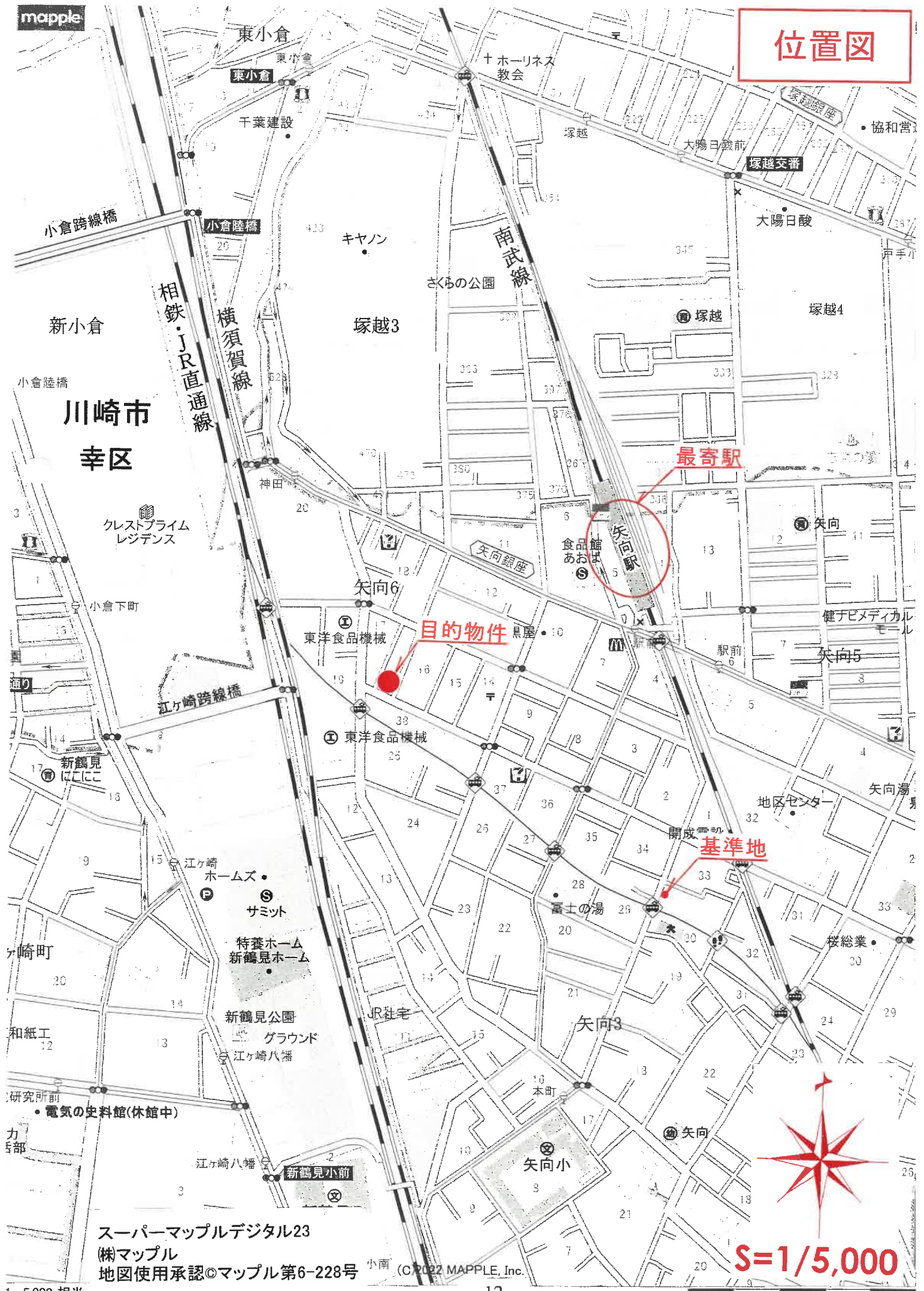
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上



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

小南 (C) 2022 MAPPLE, Inc.

S=1/5,000



イ 105-4
ロ 115-9

ハ 28-11
ニ 92-17



S=1/600

地積測量図

地番9: 92-17

土地の所在横浜市鶴見区矢向六丁目

座標求積表

地番	(A)92-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
B3		511.796	506.859	2872.369953	1.002
P3		511.375	507.769	-1103.382037	4.082
B2		509.623	511.456	-4059.937728	6.848
B1		503.437	508.517	-1990.844055	5.152
B4		505.708	503.892	4212.033228	6.772
			倍面積	-69.760639	
			面積	34.8803195	
			地積	34.88	m ²
			坪数	10.55	

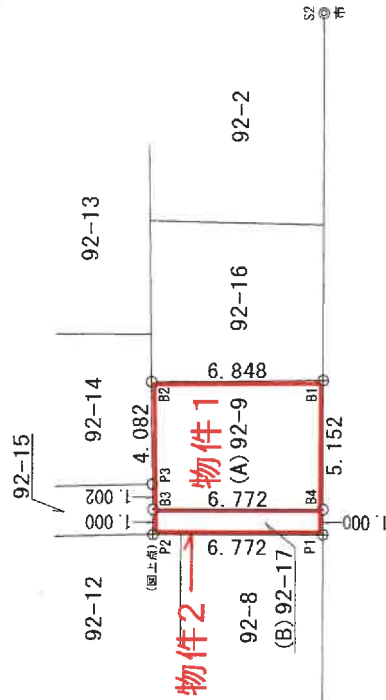
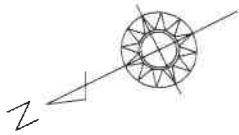
地番	(B)92-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
P1		508.146	502.993	3282.532318	6.772
P2		512.234	505.960	2858.674000	1.000
B3		511.796	506.859	-3307.761834	6.772
B4		505.708	503.892	-2846.989800	1.000
			倍面積	-13.545316	
			面積	6.7726580	
			地積	6.77	m ²
			坪数	2.04	
			合計	41.6529775	

基準点・参照点座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
S1	511.073	492.946	市道路境界標
S2	497.012	521.617	市道路境界標
S3	487.201	522.062	市道路境界標
S4	501.351	492.891	市道路境界標
T1	500.000	500.000	多角点
T2	489.632	521.223	多角点

原図より81%に縮小

(日調連9)



道路



記号	名称
◎	コンクリート杭
⊖	金属プレート
⊕	金属鉋
⊗	鋳物杭
○	図上点
△	トラバース鉋

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成30年10月28日

作成者

10月28日作成

申請人

縮尺1/250

横浜市鶴見区矢向六丁目92番地9

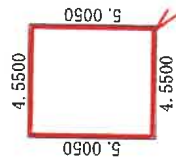
建物の所在

1階

求積表

$$4.5500 \times 5.0050 = 22.77275000$$

合計	22.77275000
床面積	22.77 m ²



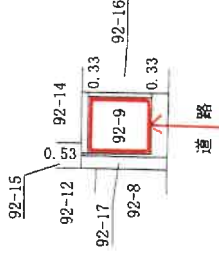
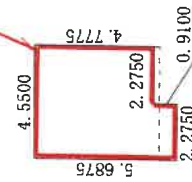
2階、3階
(各階同型)

求積表

$$2.2750 \times 4.7775 = 10.86881250$$

$$2.2750 \times 5.6875 = 12.93906250$$

合計	23.80787500
床面積	23.80 m ²



物件3

原図より81%に縮小

単位：m

作製者

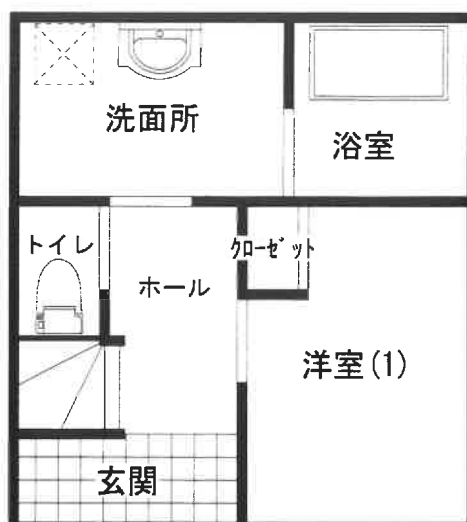
申請人

縮尺 1/250

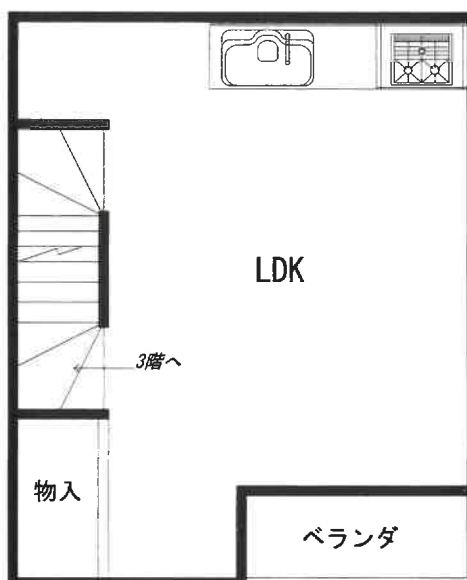
縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階



3階

