

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 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 7 年 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 1 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 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 3 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）
1～4	22,960,000 18,368,000	一括	4,592,000	90,492	30,216
1	6,310,000				
2	1,250,000				
、					
3	15,310,000				
4	90,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895番23
地 目 宅地
地 積 139.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895番28
地 目 宅地
地 積 27.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目895番地23、895番地28

家屋 番号 895番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.07平方メートル
2階 52.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 1 6 . 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目

地 番 8 9 5 番 1

地 目 山林

地 積 3 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895番23
地 目 宅地
地 積 139.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895番28
地 目 宅地
地 積 27.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目895番地23、895番地
28

家屋 番号 895番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.07平方メートル
2階 52.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 16.32平方メートル

(現況)

床 面 積 約17平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目

地 番 895番1

地 目 山林

地 積 387平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分33分の1



令和 6年(ケ)第 446号
令和 7年 1月17日受理
令和 7年 2月27日提出

現況調査報告書

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 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 8 9 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 9 . 4 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 8 9 5 番 2 8
地 目 宅地
地 積 2 7 . 6 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目 8 9 5 番地 2 3、8 9 5 番地
2 8

家屋 番号 8 9 5 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 0 7 平方メートル
2 階 5 2 . 7 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1 6 . 3 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目

地 番 8 9 5 番 1

地 目 山林

地 積 3 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区馬場二丁目31番13号	
土地	物件1, 2, 4	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☒ 公衆用道路(物件4) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり(物件1, 2) ☒ 地積測量図のとおり(物件1, 2, 4) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件1, 2) ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が物件1及び2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	物件4は、地方税法第348条第2項第5号(公共の用に供する道路)に規定する非課税の土地である。	
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: 約17平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 (債務者兼所有者)	1 本建物は私が住居として使用しています。 2 建物内の床板が老朽化により沈みます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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た。

■ 本建物の損傷及び汚損箇所等

- (1) 建築後40年以上経過する建物であり、経年劣化が進行している。
- (2) 室内は、維持管理の状態が良くないので、汚損箇所が存する。
- (3) 室内各所の床板に緩みがある。
- (4) 電気・水道・排水等の不具合稼働状態は未確認である。

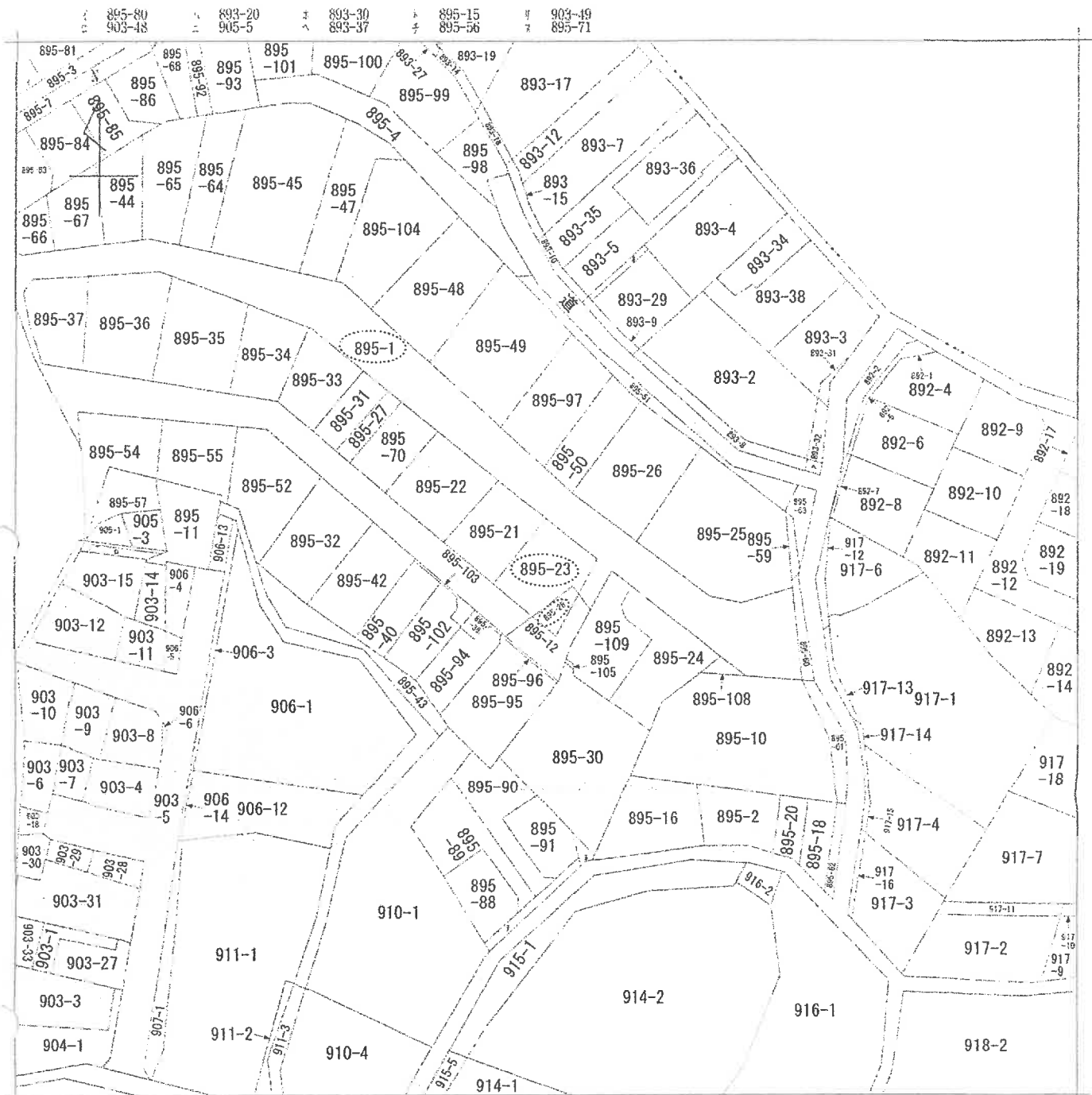
■ 物件1及び2の土地は、北東側及び南西側で物件4の私道に接している。(評価人の調査による)

(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1月21日 (火) 7 : 15—7 : 25	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年2月10日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛通知書送付
7年2月17日 (月) 11 : 20—11 : 25	電 話	所有者より占有状況等聴取
7年2月18日 (火) 10 : 40—11 : 10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年2月26日 (水)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
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 7年 2月18日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 債務者兼所有者側から提供された鍵を用いて解錠し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



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

地番区域見出

馬場2丁目

A 馬場2丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区馬場二丁目			地番	895番23		
出力尺	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。

令和6年11月6日
横浜地方方法務局神奈川出張所
地区整理番号: M21690 登記官

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

331069

前 895-1 後 895-1,-23-27 系

地 積 測 量 図

地 番

895-23-24-25-26-27

土地の所在

横浜市鶴見区馬場町2丁目895-1

馬場2丁目

昭和44年八月四日

製作者

土地家屋調査士

申請人

横浜市鶴見区馬場町2丁目

(8枚目)

面積計算

$$895-27 \quad 1537 \times (7.59 + 7.66) = 2343925$$

$$\frac{1}{2} 117.1962 \times (35+45)$$

$$895-26 \quad 1820 \times (8.78 + 8.62) = 3166800$$

$$\frac{1}{2} 158.34 \times (47+89)$$

$$895-25 \quad 20.18 \times 931 = 1878758$$

$$2174 \times (308 + 11.11) = 3084906$$

$$1426 \times 458 = 653108$$

$$971 \times 125 = 121375$$

$$573.8147$$

$$\frac{1}{2} 2869073 \div (86+79)$$

$$895-24 \quad 28.30 \times 843 = 1711290$$

$$15.72 \times 645 = 1013940$$

$$15.00 \times 244 = 366000$$

$$309.1230$$

$$\frac{1}{2} 1545615 \div (46+76)$$

$$895-23 \quad 1600 \times (1.38 + 6.37) = 1240000$$

$$1455 \times (6.72 + 3.93) = 1549875$$

$$278.9575$$

$$\frac{1}{2} 1394787 \div (42+19)$$

縮尺

1/600

(全国土地家屋調査士会連合会)

地積測量図

331070

前 895-12, 後 895-12, -28 ~ -30 新

地番

895-28, 29, 30

地積測量図

土地の所在

横浜市鶴見区馬場町字前田 895-12

馬場2丁目



昭和44年八月四日

製作者

土地家屋調査士

申請人

(9枚目)

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

面積計算

$895-28 \quad 736 \times (372 + 378) = 55,200$

$\frac{1}{2} 27.609^2 = (877.35)$

$895-29 \quad 334 \times 126 = 42,084$

$716 \times 135 = 96,660$

$1500 \times 5.65 = 8,475.00$

$1535 \times 428 = 656,980$

$164,3224$

$\frac{1}{2} 82.1612^2 = (2417.85)$

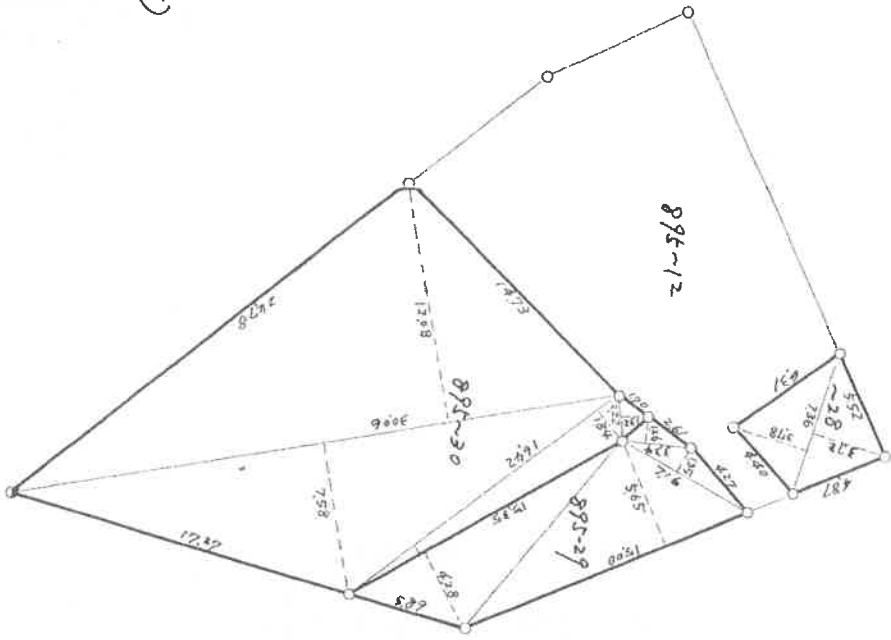
$895-30 \quad 222 \times 1.32 = 293.04$

$1642 \times 1.84 = 3021.28$

$3006 \times (758 + 12.08) = 590,979.6$

$624,1228$

$\frac{1}{2} 312.0614^2 = (94723.9)$



縮尺

1/300

(全国土地家屋調査士会連合会 用)

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

531086

第 895-1 第 895-1.-60 第 1

地 積 測 量 図

地 番

895-1.-60

土地の所在

横浜市鶴見区馬場2丁目

昭和48

作 製

年 12 月 28 日

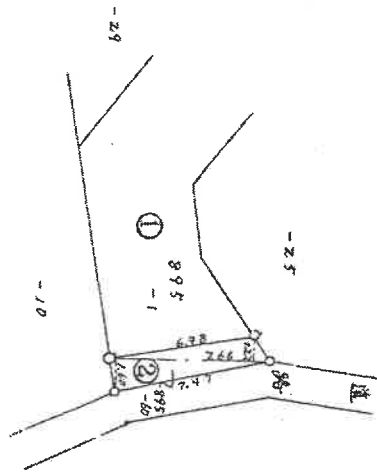
作 製 者

日

土地所有権者

申請人

(10 - 1 枚目)



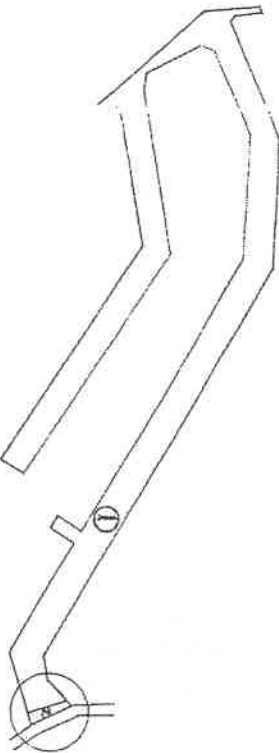
求積表 895-60

$$\textcircled{2} \quad 7.66 \times 1.60 = 12.2560$$

$$7.66 \times 1.22 = 9.3452$$

$$\begin{array}{r} 9.3452 \\ 21.6012 \\ \hline 10.8006 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\textcircled{1} \quad 398.0000 - 10.8006 = 387.1994 \text{ m}^2$$



縮 尺

1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面

278050

各階平面図

家屋番号

895番23

建物図面
各階平面図

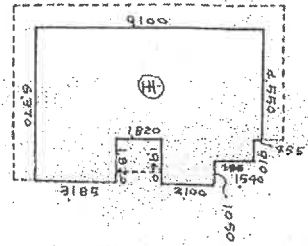
建物の所在

横浜市長見区馬場2丁目895番地23、895番地28

② 2階床面積

居室

4550	×	0.455	=	2070.25	M ²
5460	×	1.540	=	8408.40	M ²
6510	×	2.100	=	13671.00	M ²
4550	×	1.820	=	8281.00	M ²
6370	×	3.185	=	20288.45	M ²
合計				52719.10	M ²

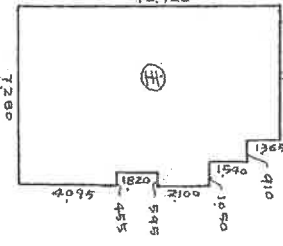


② 2階平面図 S=1/250

① 1階床面積

居室

5460	×	1.365	=	7452.9	M ²
6370	×	1.540	=	9809.8	M ²
4420	×	2.100	=	15582.0	M ²
6825	×	1.820	=	12421.5	M ²
7280	×	4.095	=	29811.6	M ²
合計				75077.8	M ²

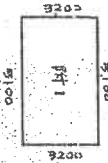


① 1階平面図 S=1/250

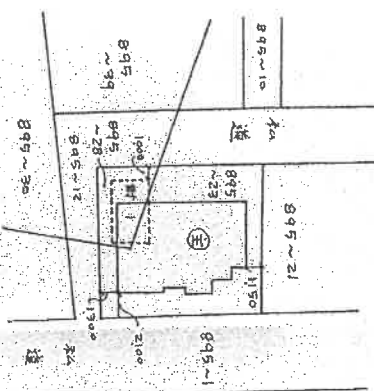
付1 床面積

重量

5100	×	3.200	=	16320	M ²
------	---	-------	---	-------	----------------



付1 平面図 S=1/250



建物図面 S=1/500

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作製者

建築調査士

和58年2月26日作

縮尺

1/250

申請人

建築調査士

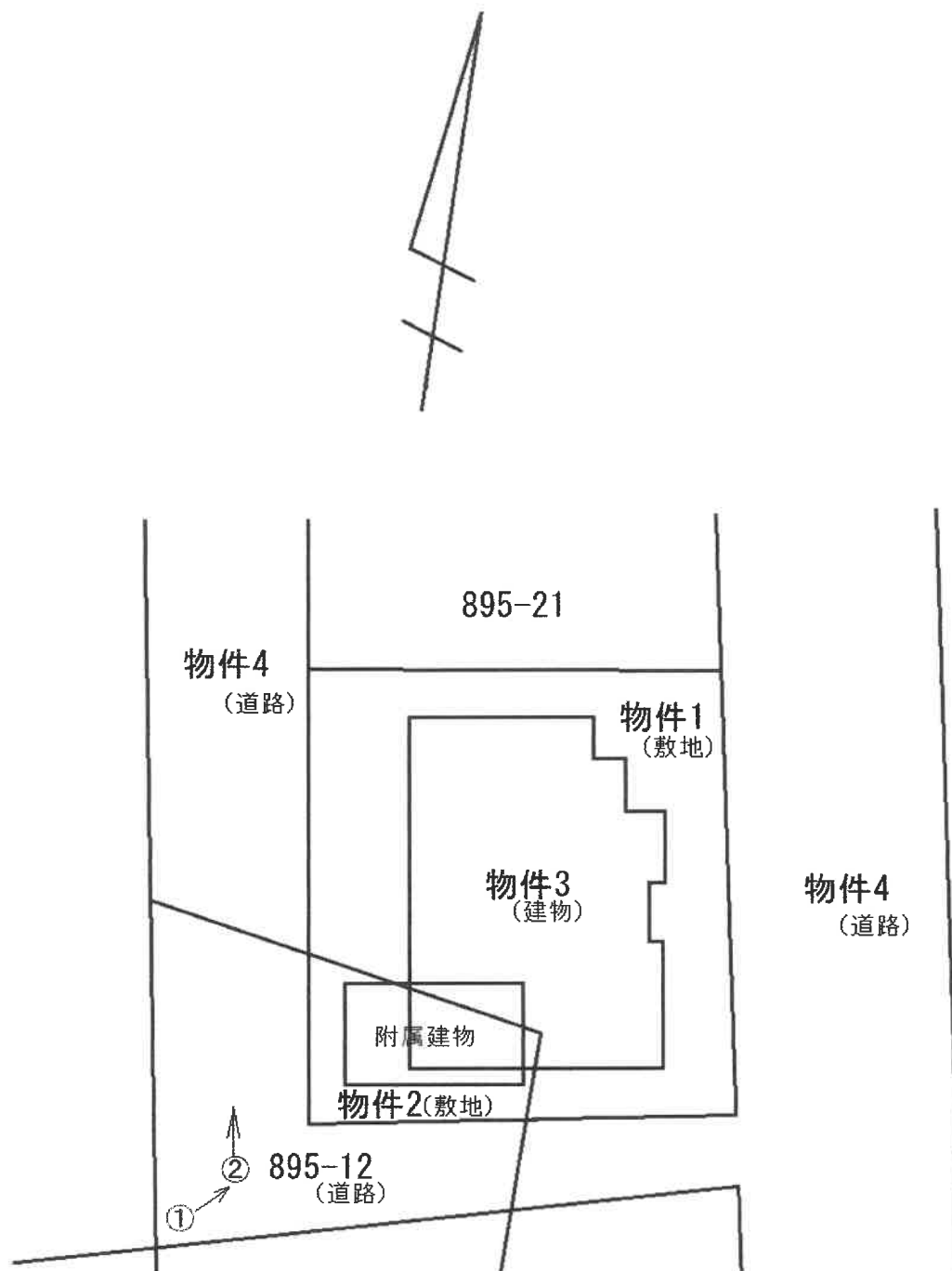
縮尺

1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

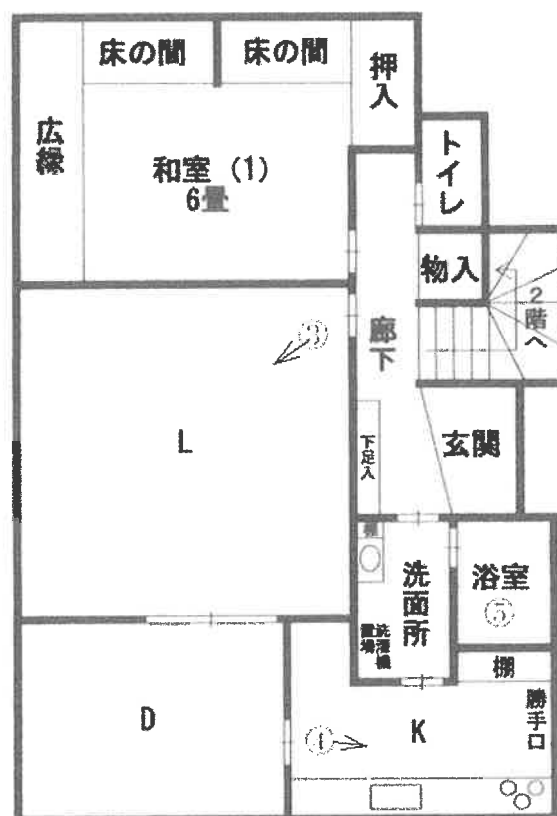
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

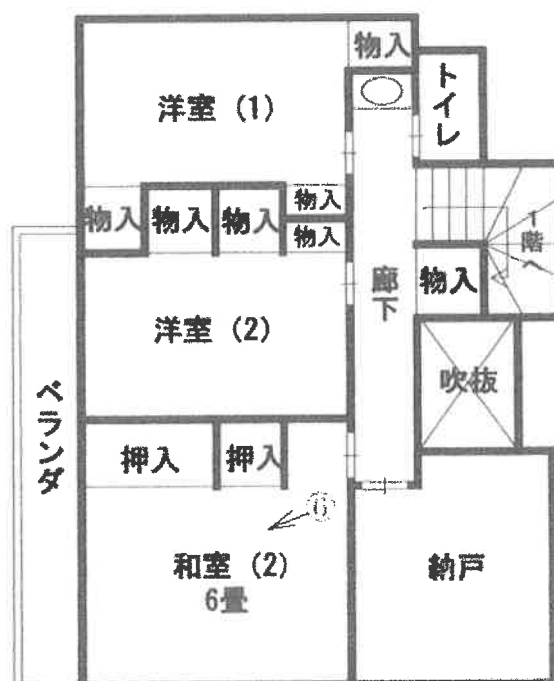
1階

←○写真撮影位置・方向



2階

附属建物



(12 枚目)

① 本建物の外観



② 物件4及び895番12の土地 公衆用道路



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況





令和 6 年 (ケ) 第 446 号
令和 7 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 28 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 22,960,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,310,000円
物 件 2 (土地)	金 1,250,000円
物 件 3 (建物)	金 15,310,000円
物 件 4 (土地)	金 90,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3・4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・2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		
3		住居表示 馬場二丁目31番13号 符号1附属建物 床面積 約17㎡
4		地目 公衆用道路
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 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895 番 23
地 目 宅地
地 積 139.47 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目
地 番 895 番 28
地 目 宅地
地 積 27.60 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目 895 番地 23、895 番地 28

家屋 番号 895 番 23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.07 平方メートル
2 階 52.71 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 16.32平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市鶴見区馬場二丁目

地 番 895番1

地 目 山林

地 積 387平方メートル

共有者 A 持分33分の1

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・2）

位 置 ・ 交 通	JR横浜線・東急東横線「菊名」駅の東方約2.4km（道路距離）、最寄りバス停「馬場町」から徒歩約6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傾斜地の住宅地域。	
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 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、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	167.07㎡（物件1・2の合計） ほぼ長方形 間口約13m、奥行約12m 宅盤面はほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北東側幅員約6.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約13m、南西側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約14m、それぞれ接面（※特記事項③参照）。	
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	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況及び地積測量図との照合を踏まえ、登記数量を採用した。 ② 受命地は北東側私道より約3m前後低く、南西側私道より約3m高く接面する。周辺地域は北方乃至北西方下り緩傾斜地勢である。 ③ 上記のほか、南東側で階段状私道（建築基準法外）に接面する。尚、南西側私道及び南東側階段状私道を構成する筆である馬場二丁目895番12（本件目的外土地）について、本件所有者は共有持分を有しておらず、通行等に係る契約の有無	

	等は不明である。
--	----------

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画地条件 (規模、形状等)	幅約4.5m～6.5mの現況公衆用道路。 地積 387㎡
土地の利用状況等	建築基準法第42条1項道路として利用されている。
特記事項	非課税である。 共有者 A 持分33分の1

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	昭和58年2月13日 新築（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	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、畳等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：75.07㎡、2階：52.71㎡ 延べ127.78㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK＋納戸＋車庫（附属資料「建物間取図」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2月18日内部立入調査 A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 ペットが室内で飼育されていたと思われる痕跡が認められる。 ③ 室内各所において床の緩みが存在する。 ④ 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。 ⑤ 附属建物である車庫について、現地調査を踏まえ、床面積を約17㎡として評価を行う。 ⑥ 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・2（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	216,000	95	205,000	× 139.47	× 0.90	= 25,730,000
		100				
2	216,000	95	205,000	× 27.60	× 0.90	= 5,090,000
		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。

地価公示地 横浜鶴見－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 214,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 216,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：接面状況、地積、地勢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4（土地）

物件4の土地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 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
4	216,000	× 0.05	× 387	1	= 130,000
				33	

③ 物件 3 (建物)

(主である建物)

本件建物は築後約 42 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 270,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 127.78	× 0.05	= 1,730,000

(附属建物)

経過年数及び現地調査を踏まえ、同種の車庫の再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 130,000 円と査定）の 5%をもって附属建物の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
130,000	× 17	× 0.05	= 110,000

(建物価格)

主である建物 1,730,000 円 + 附属建物 110,000 円 = 1,840,000 円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1・2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	25,730,000	×	0.65	法定地上権 = 16,720,000
2	5,090,000	×	0.65	法定地上権 = 3,310,000
計				20,030,000

(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	25,730,000	－ 16,720,000		× 1.0	× 0.7		= 6,310,000
2	5,090,000	－ 3,310,000		× 1.0	× 0.7		= 1,250,000
3	1,840,000	＋ 20,030,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 15,310,000
4	130,000			× 1.0	× 0.7		= 90,000
一括価格（合計）							= 22,960,000

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. 地価公示価格 横浜鶴見-10

所 在：横浜市鶴見区馬場4丁目461番4「馬場4-2-11」

価 格：214,000 円/㎡

位 置：JR線「鶴見」駅より約2.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：134 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西4m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：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 18,075,312 円

物件2（土地） 3,576,960 円

物件3（建物） 2,855,130 円

物件4（土地） 非課税

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。）

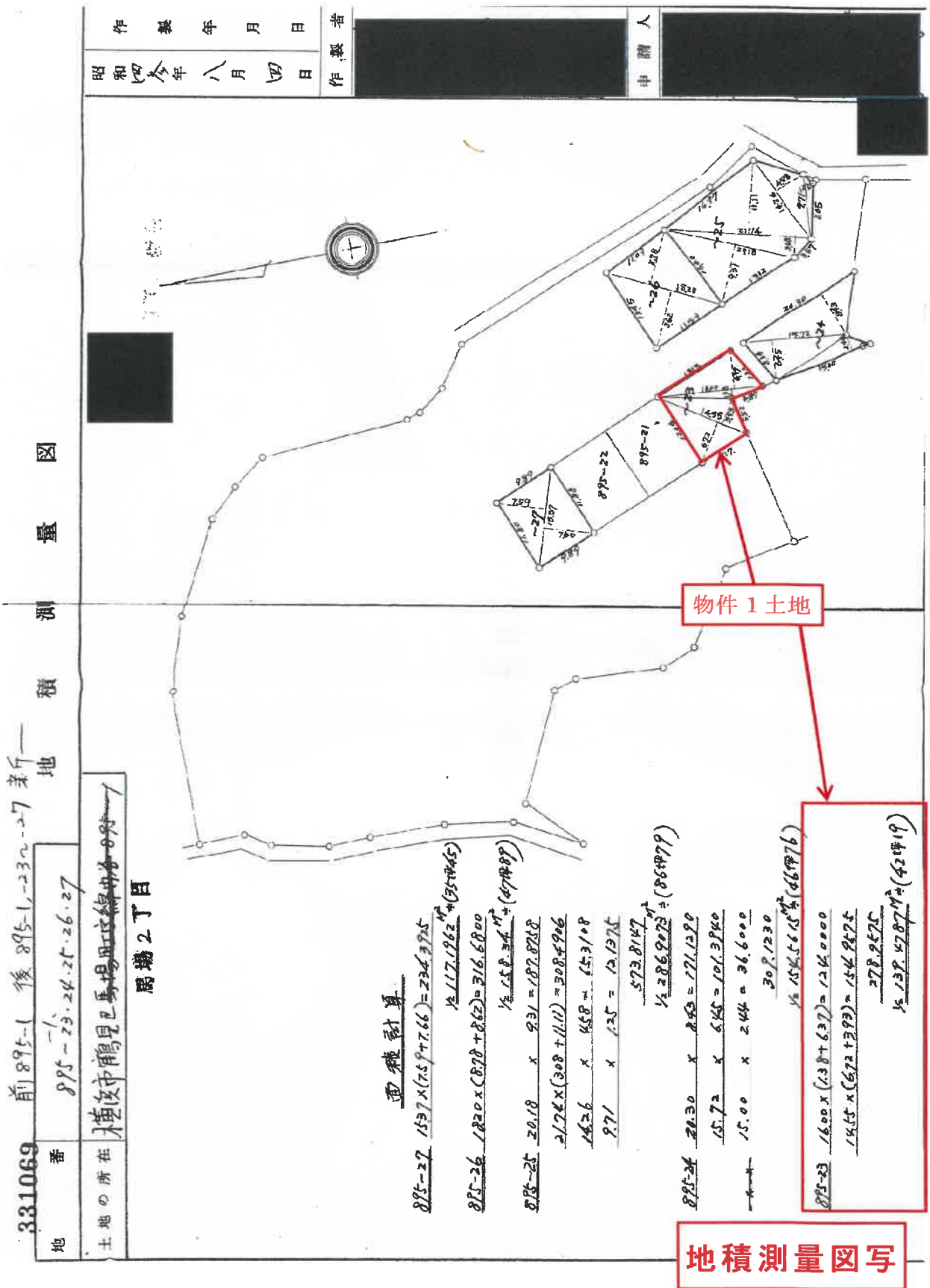
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





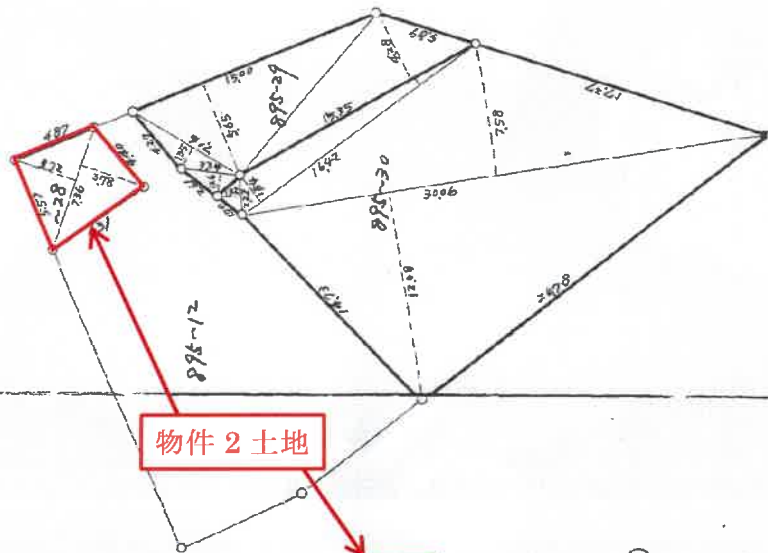
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

331070 前 895-12, 後 895-12, 28~30 新

地	番	積	地
土地の所在	895-12	28・29・30	横濱市鶴見区馬場町字修内895-12
			馬場2丁目

昭和四十年八月四日
作製年 月 日
作製者
申請人

測量図



面積計算

$$\begin{aligned}
 &895-28 \quad 736 \times (372 + 378) = 55,200 \\
 &\quad \quad \quad \frac{1}{2} 27.60 \text{m}^2 \times (895-35) \\
 &895-29 \quad 334 \times 126 = 42,084 \\
 &\quad \quad \quad 716 \times 135 = 96,660 \\
 &\quad \quad \quad 15.00 \times 5.65 = 84,750 \\
 &\quad \quad \quad 15.35 \times 428 = 65,680 \\
 &\quad \quad \quad 164,324 \\
 &895-30 \quad 222 \times 132 = 29,304 \\
 &\quad \quad \quad \frac{1}{2} 82.16 \times 12.12 \text{m}^2 \times (244,805) \\
 &\quad \quad \quad 16.42 \times 104 = 30,212.8 \\
 &\quad \quad \quad 32.06 \times (758 + 12.08) = 590,979.6 \\
 &\quad \quad \quad 624,122.8 \\
 &\quad \quad \quad \frac{1}{2} 312.06 \text{m}^2 \times (944,839)
 \end{aligned}$$

地積測量図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

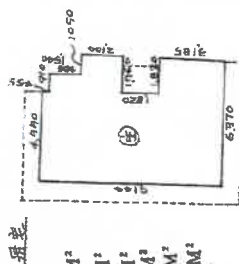
278050

各階平面図

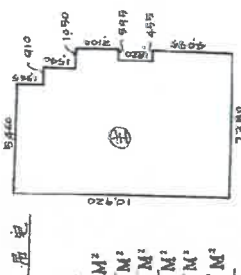
家屋番号 895最23

建物図面図

建物の所在 横須賀市鶴見区馬場2丁目895番地23、895番地28



② 2階平面図 S=1/250



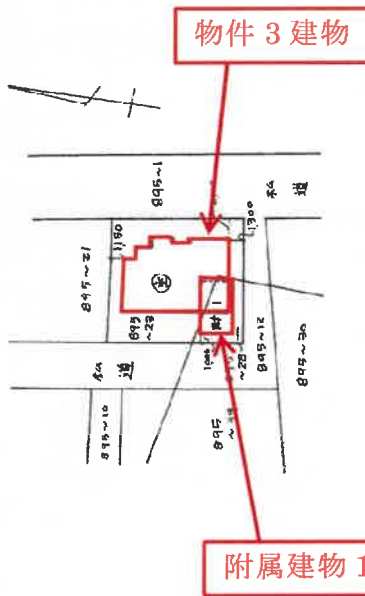
① 1階平面図 S=1/250



附1 床面積

5,100 × 3,200 = 16,320 M²

附1 平面図 S=1/250



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

附属建物

