

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 29 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 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 31 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,560,000 5,248,000	一括	1,312,000	56,688	17,212
1	1,990,000				
2	440,000				
3	140,000				
4	3,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 9 1 9 番 6 0

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 0 2 平方メートル

共有者 F 持分 6 分の 3

共有者 G 持分 6 分の 1

共有者 H 持分 6 分の 1

共有者 I 持分 6 分の 1

2 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 9 1 9 番 6 9

地 目 雑種地

地 積 4 6 平方メートル

共有者 F 持分 6 分の 3

共有者 G 持分 6 分の 1

共有者 H 持分 6 分の 1

共有者 I 持分 6 分の 1

3 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 9 1 9 番 7 1

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 F 持分48分の3
共有者 G 持分48分の1
共有者 H 持分48分の1
共有者 I 持分48分の1

4 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目919番地60

家屋 番号 919番60

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 58.79平方メートル

共有者 F 持分6分の3
共有者 G 持分6分の1
共有者 H 持分6分の1
共有者 I 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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4】

亡Aの相続人である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

【物件番号1】

- ・ 北西側件外隣地（地番919番65）のブロック塀及び同土地上の建物の基礎部分が本件土地の一部に越境している。
- ・ 北西側件外隣地（地番919番65）に一部越境して利用している可能性がある。

《 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 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 919番60

地 目 宅地

地 積 101.02平方メートル

共有者 F 持分6分の3

共有者 G 持分6分の1

共有者 H 持分6分の1

共有者 I 持分6分の1

2 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 919番69

地 目 雑種地

地 積 46平方メートル

共有者 F 持分6分の3

共有者 G 持分6分の1

共有者 H 持分6分の1

共有者 I 持分6分の1

3 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地 番 919番71

地 目 宅地

地 積 119.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 F 持分48分の3
共有者 G 持分48分の1
共有者 H 持分48分の1
共有者 I 持分48分の1

4 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目919番地60

家屋 番号 919番60

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 58.79平方メートル

共有者 F 持分6分の3
共有者 G 持分6分の1
共有者 H 持分6分の1
共有者 I 持分6分の1



令和 4年(ケ)第 291号
令和 5年11月 2日受理
令和 5年11月 28日提出

再現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目
 地 番 919番60
 地 目 宅地
 地 積 101.02平方メートル

所有者 C

2 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目
 地 番 919番69
 地 目 雑種地
 地 積 46平方メートル

所有者 C

3 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目
 地 番 919番71
 地 目 宅地
 地 積 119.22平方メートル

共有者 C 持分8分の1

4 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目919番地60
 家屋 番号 919番60
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 63.76平方メートル
 2階 58.79平方メートル

物 件 目 録

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市鶴見区上末吉一丁目6番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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C ☐ 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：		
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C ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市鶴見区上末吉一丁目6番8号 付近	
土 地		物件2	
現 況 地 目	☐ 公衆用道路（物件 ） ☐農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ （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C ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が擁壁を建てた状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 〕		
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）		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市鶴見区上末吉一丁目6番8号 付近
土 地	物件3
現 況 地 目	☒ 公衆用道路（物件3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が不特定多数の者の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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
■北西側隣家の家人	1 本件建物は、お亡くなりになったAの家族が居住していましたが、令和5年5月頃に引っ越ししました。 2 荷物は、狭い引っ越し先に持っていけないので、残していくと言っていました。 3 私の家は919番65ですが、境界石を確認すると、本件建物の敷地が919番65に入っているところがあります。 4 私の家の基礎が物件1の土地に入っているところがあるかどうかについては、よく分かりません。
■D（所有者の娘）	1 私は、所有者Cの娘です。亡Aの姉になります。 2 所有者は、高齢で何もわかりません。外出もままならない状態です。 3 本件土地建物を相続したということですが、そちらにも全く行っておりませんので、そのままの状態だと思います。 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 関係人の陳述及び立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者Cが住居として占有していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、室内には家財道具等の動産類が残されている。 3 壁紙には、ペットに傷つけられたと思われる損傷部分が各所に認められた。洗面所とLDの床には損傷しているところがある。 4 2階LDKの上部にロフトがあるが、収納ハシゴを下ろす器具が壊れているため、ハシゴを下ろすことができなかった。 5 令和4年11月17日実施の立入調査のときに、亡Aの妻Bは、次のとおり述べている。 ① 平成23年4月に建物を購入してから、和室の壁を塗ったり、畳を替えたり、洋室等の壁紙を交換したりしました。給湯器を交換してエコキュートを設置しましたが、オール電化ではありませんし、太陽光発電は行っていません。水漏れがありましたので、水道管を交換しました。庭にウッドデッキを置きました。 ② ペットは、猫を1匹飼っています。猫が壁紙を傷付けたところは、各所にあります。 ③ 建物は建築許可を取っていないので、建て替えた場合には、もっと狭い家しか建てられないと聞いています。 ④ 北西側の隣家のブロック塀と基礎部分が、物件1土地の北西側に越境しています。しかし、北西側の隣家の人には、私の家の方も越境しているところがあるのだと言われています。 6 本件建物の敷地（物件1の土地）内には、動産である物置1個等が認められた。 7 物件2の土地は、西側に高くなっている傾斜地であり、擁壁が建てられた状態である。 8 物件3の土地は、近隣住民と共有している公衆用道路（私道）である。同土地には、電柱3本と支線4本がある 9 本件建物の敷地（物件1の土地）は、北側と東側で私道（物件3の土地）に接している。評価人の調査によれば、同土地の建築基準法上の取り扱い、同法第43条2項の認定・許可を要する道路上空地である。建物再築時には、上記許可を得る必要があり、セットバックも要する。 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
令和5年11月7日(火) 9:50-10:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 隣家の家人から事情聴取
令和5年11月14日(火) 9:00-9:20	目的物件所在地	立入調査(解錠) 写真撮影
令和5年11月14日(火) : - :	書面照会(郵送)	所有者Cに照会書送付
令和5年11月17日(金) 15:40-15:45	電話聴取(携帯電話)	所有者Cの娘Dから事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

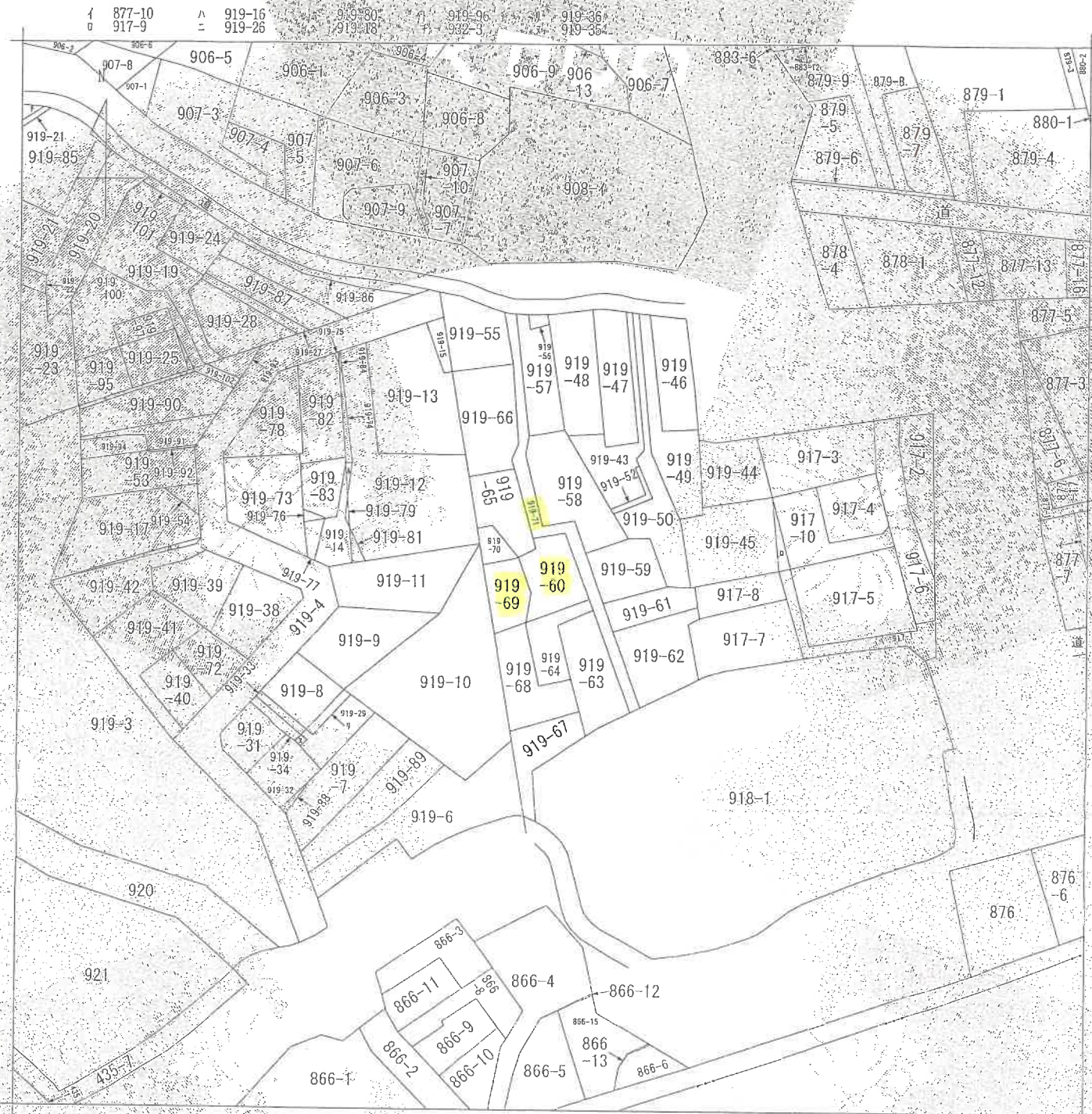
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

☒ 令和 5年11月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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



(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 上末吉1丁目
B 上末吉1丁目
C 上末吉1丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区上末吉一丁目			地番	919番60		
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	昭和46年3月1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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和4年8月12日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日 昭和57年9月20日

令和4年8月12日

横濱地方延務局地籍課地籍所

登記簿

304503

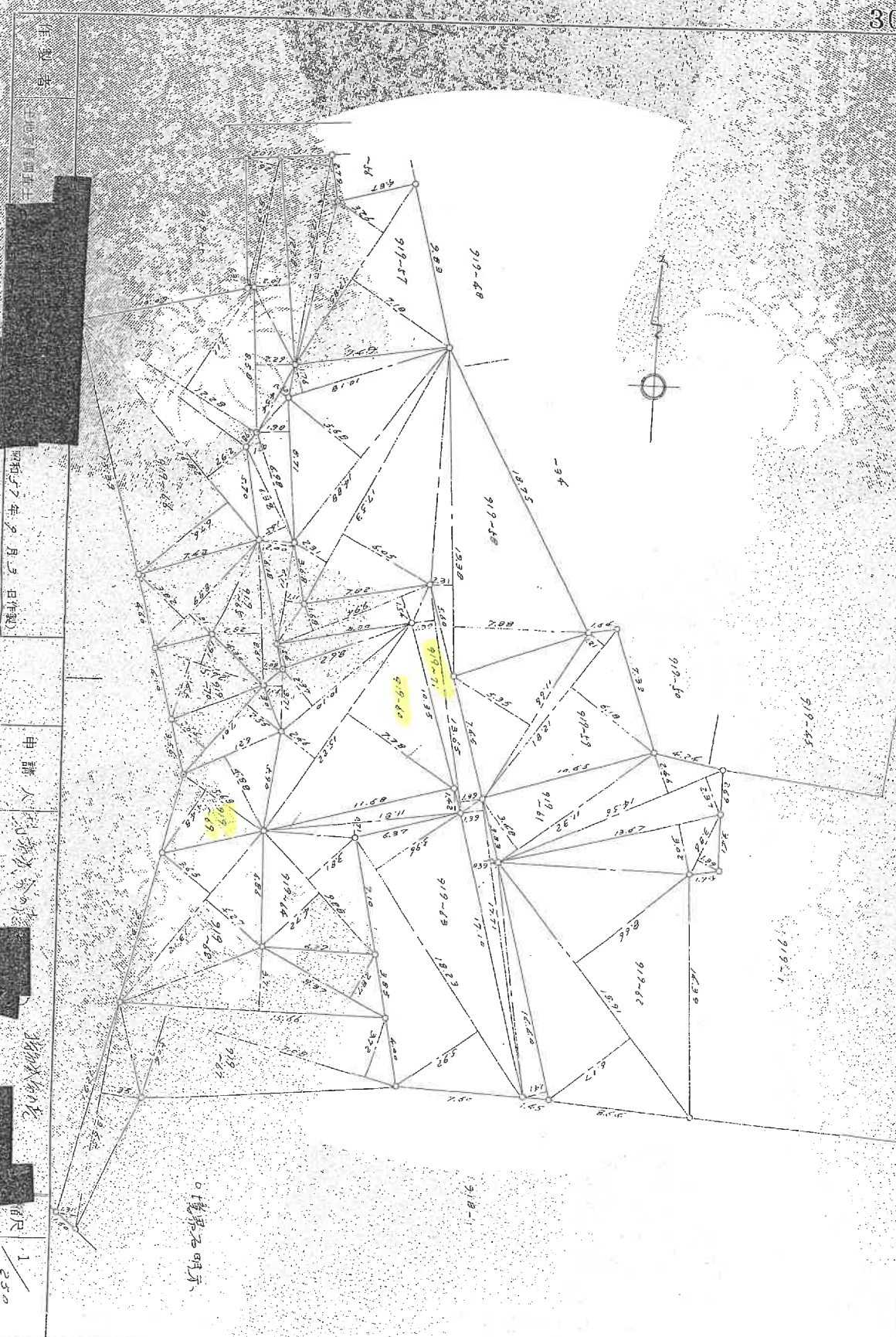
919-41-1, 919-41-2, 919-41-3, 919-41-4, 919-41-5, 919-41-6, 919-41-7, 919-41-8, 919-41-9, 919-41-10, 919-41-11, 919-41-12, 919-41-13, 919-41-14, 919-41-15, 919-41-16, 919-41-17, 919-41-18, 919-41-19, 919-41-20, 919-41-21, 919-41-22, 919-41-23, 919-41-24, 919-41-25, 919-41-26, 919-41-27, 919-41-28, 919-41-29, 919-41-30, 919-41-31, 919-41-32, 919-41-33, 919-41-34, 919-41-35, 919-41-36, 919-41-37, 919-41-38, 919-41-39, 919-41-40, 919-41-41, 919-41-42, 919-41-43, 919-41-44, 919-41-45, 919-41-46, 919-41-47, 919-41-48, 919-41-49, 919-41-50, 919-41-51, 919-41-52, 919-41-53, 919-41-54, 919-41-55, 919-41-56, 919-41-57, 919-41-58, 919-41-59, 919-41-60, 919-41-61, 919-41-62, 919-41-63, 919-41-64, 919-41-65, 919-41-66, 919-41-67, 919-41-68, 919-41-69, 919-41-70, 919-41-71, 919-41-72, 919-41-73, 919-41-74, 919-41-75, 919-41-76, 919-41-77, 919-41-78, 919-41-79, 919-41-80, 919-41-81, 919-41-82, 919-41-83, 919-41-84, 919-41-85, 919-41-86, 919-41-87, 919-41-88, 919-41-89, 919-41-90, 919-41-91, 919-41-92, 919-41-93, 919-41-94, 919-41-95, 919-41-96, 919-41-97, 919-41-98, 919-41-99, 919-41-100

地 番 919-41-1, 919-41-2, 919-41-3, 919-41-4, 919-41-5, 919-41-6, 919-41-7, 919-41-8, 919-41-9, 919-41-10, 919-41-11, 919-41-12, 919-41-13, 919-41-14, 919-41-15, 919-41-16, 919-41-17, 919-41-18, 919-41-19, 919-41-20, 919-41-21, 919-41-22, 919-41-23, 919-41-24, 919-41-25, 919-41-26, 919-41-27, 919-41-28, 919-41-29, 919-41-30, 919-41-31, 919-41-32, 919-41-33, 919-41-34, 919-41-35, 919-41-36, 919-41-37, 919-41-38, 919-41-39, 919-41-40, 919-41-41, 919-41-42, 919-41-43, 919-41-44, 919-41-45, 919-41-46, 919-41-47, 919-41-48, 919-41-49, 919-41-50, 919-41-51, 919-41-52, 919-41-53, 919-41-54, 919-41-55, 919-41-56, 919-41-57, 919-41-58, 919-41-59, 919-41-60, 919-41-61, 919-41-62, 919-41-63, 919-41-64, 919-41-65, 919-41-66, 919-41-67, 919-41-68, 919-41-69, 919-41-70, 919-41-71, 919-41-72, 919-41-73, 919-41-74, 919-41-75, 919-41-76, 919-41-77, 919-41-78, 919-41-79, 919-41-80, 919-41-81, 919-41-82, 919-41-83, 919-41-84, 919-41-85, 919-41-86, 919-41-87, 919-41-88, 919-41-89, 919-41-90, 919-41-91, 919-41-92, 919-41-93, 919-41-94, 919-41-95, 919-41-96, 919-41-97, 919-41-98, 919-41-99, 919-41-100

土地の所在 横浜市港南区港南台1丁目

①

7-



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9 枚目)

304564

地 積 測 量 図 ②

土地の所在 千葉県千葉市美浜区

朱 桂

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
横濱地方裁判所 神奈川支部
令和4年8月12日

919-67
2.50 X (3.00 + 0.77) = 2.635
2.63 X (3.26 + 7.18) = 24.15
= 26.785
919-68
0.03 X 1.76 = 0.0528
4.42 X 5.60 = 24.7712
7.53 X (2.31 + 6.95) = 46.5108
9.34 X (2.31 + 7.18) = 19.7282
= 26.262
919-69
1.65 X 5.35 = 8.8275
2.21 X (1.21 + 4.18) = 9.6659
= 18.4934
919-70
15.22 X (2.46 + 7.78) = 135.8528
10.10 X 6.87 = 69.3870
3.71 X 1.06 = 3.9326
8.62 X 1.54 = 13.2748
= 191.0236
919-71
14.56 X (2.46 + 2.37) = 70.3248
11.32 X 3.48 = 39.3936
= 109.7184
919-72
3.86 X 1.39 = 5.3654
13.67 X 3.02 = 41.2834
18.91 X (8.64 + 6.17) = 280.5359
= 337.6347
919-73
18.23 X (4.96 + 5.92) = 216.5724
= 216.5724
919-74
11.81 X (1.42 + 0.71) = 25.1553
9.88 X (3.87 + 4.72) = 84.2764
= 109.9317
919-75
8.01 X (1.00 + 2.82) = 33.5790
9.87 X (3.82 + 1.81) = 50.0507
= 83.6297
919-76
7.28 X (7.11 + 0.98) = 69.8452
16.82 X (2.82 + 5.76) = 182.8886
= 252.7338
919-77
17.08 X (1.72 + 5.04) = 149.6224
3.65 X (2.55 + 0.91) = 12.9990
= 162.6214

919-78
5.72 X (1.81 + 3.65) = 34.8932
= 34.8932
919-79
14.40 X 1.41 = 20.3040
17.71 X (1.39 + 0.39) = 31.5258
13.65 X (1.39 + 1.39) = 37.9470
9.94 X (1.54 + 1.68) = 32.0068
8.71 X (2.00 + 1.11) = 19.8421
6.98 X 0.71 = 4.9558
6.38 X 1.65 = 10.5270
4.54 X 0.60 = 2.7240
8.58 X 2.29 = 19.4482
12.28 X 2.01 = 24.5828
8.02 X (1.92 + 0.31) = 17.8646
= 195.2259
919-80
15.22 X (2.46 + 7.78) = 135.8528
10.10 X 6.87 = 69.3870
3.71 X 1.06 = 3.9326
8.62 X 1.54 = 13.2748
= 222.4466
919-81
14.56 X (2.46 + 2.37) = 70.3248
11.32 X 3.48 = 39.3936
= 109.7184
919-82
3.86 X 1.39 = 5.3654
13.67 X 3.02 = 41.2834
18.91 X (8.64 + 6.17) = 280.5359
= 337.6347
919-83
18.23 X (4.96 + 5.92) = 216.5724
= 216.5724
919-84
11.81 X (1.42 + 0.71) = 25.1553
9.88 X (3.87 + 4.72) = 84.2764
= 109.9317
919-85
8.01 X (1.00 + 2.82) = 33.5790
9.87 X (3.82 + 1.81) = 50.0507
= 83.6297
919-86
7.28 X (7.11 + 0.98) = 69.8452
16.82 X (2.82 + 5.76) = 182.8886
= 252.7338
919-87
17.08 X (1.72 + 5.04) = 149.6224
3.65 X (2.55 + 0.91) = 12.9990
= 162.6214

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである
(10枚目)

登記年月日：平成2年10月19日

令和4年8月12日

横濱地方建設局申用図表所

登記官

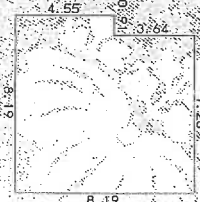
212595 各階平面図

家屋番号 919番60

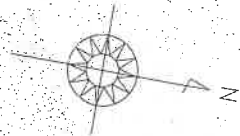
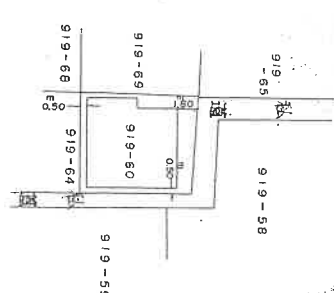
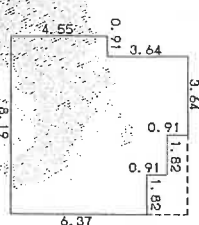
建築物各階平面図

建築物の所在 横浜市長見区上米吉1丁目919番地60

1 階



2 階



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(1枚目)

(日調書)

(定規地)

作成者

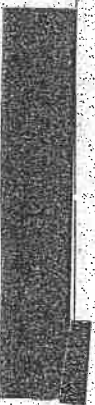


平成2年10月19日(作成)

縮尺

1/250

申請人

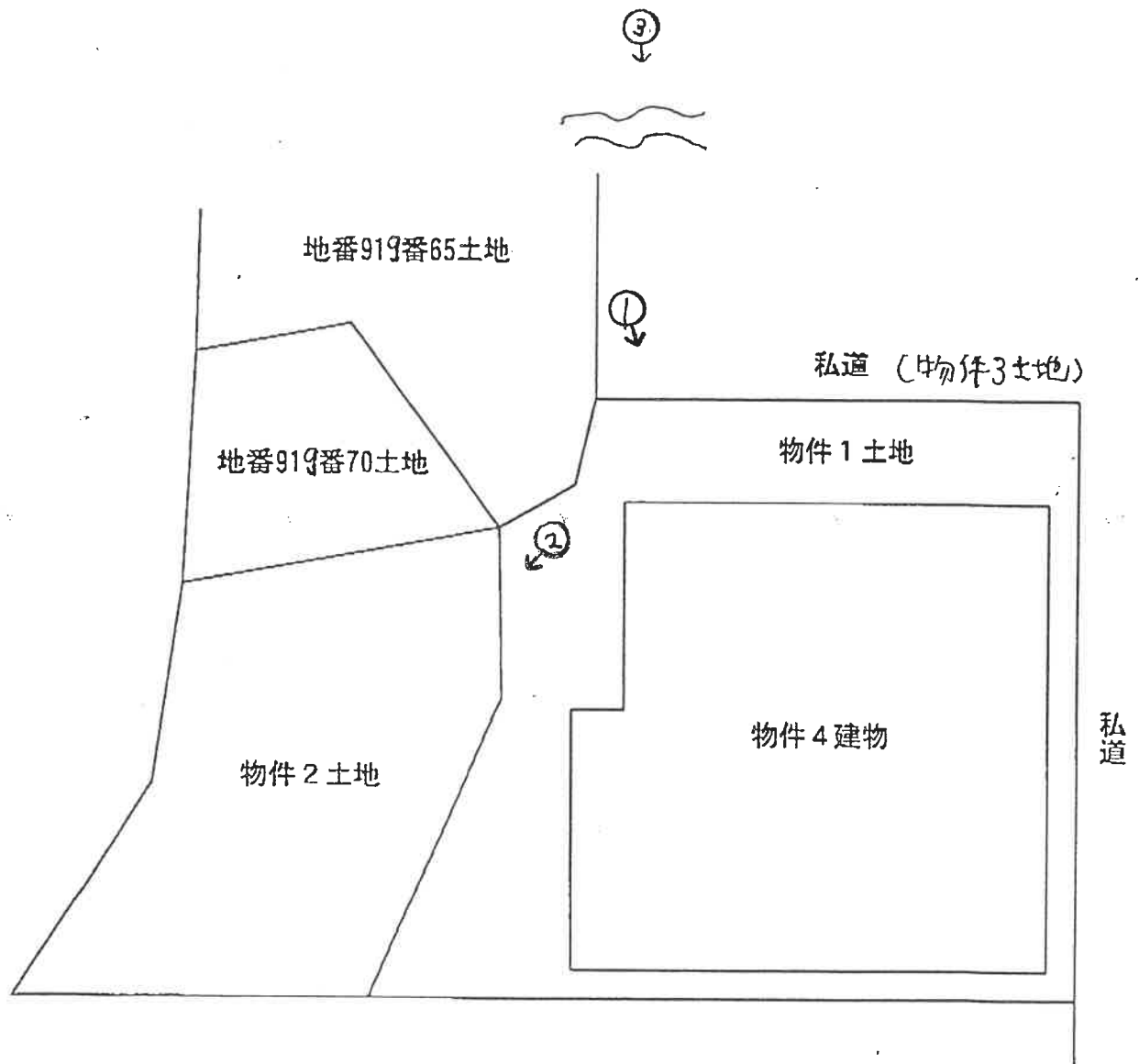


縮尺

1/500

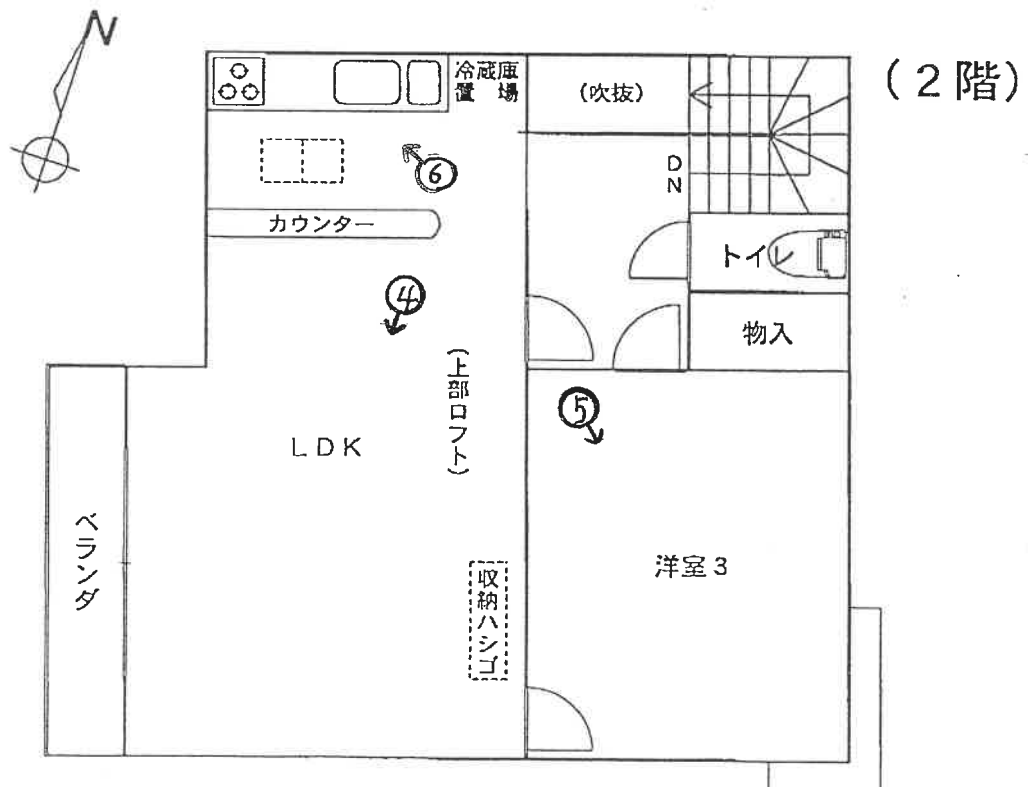
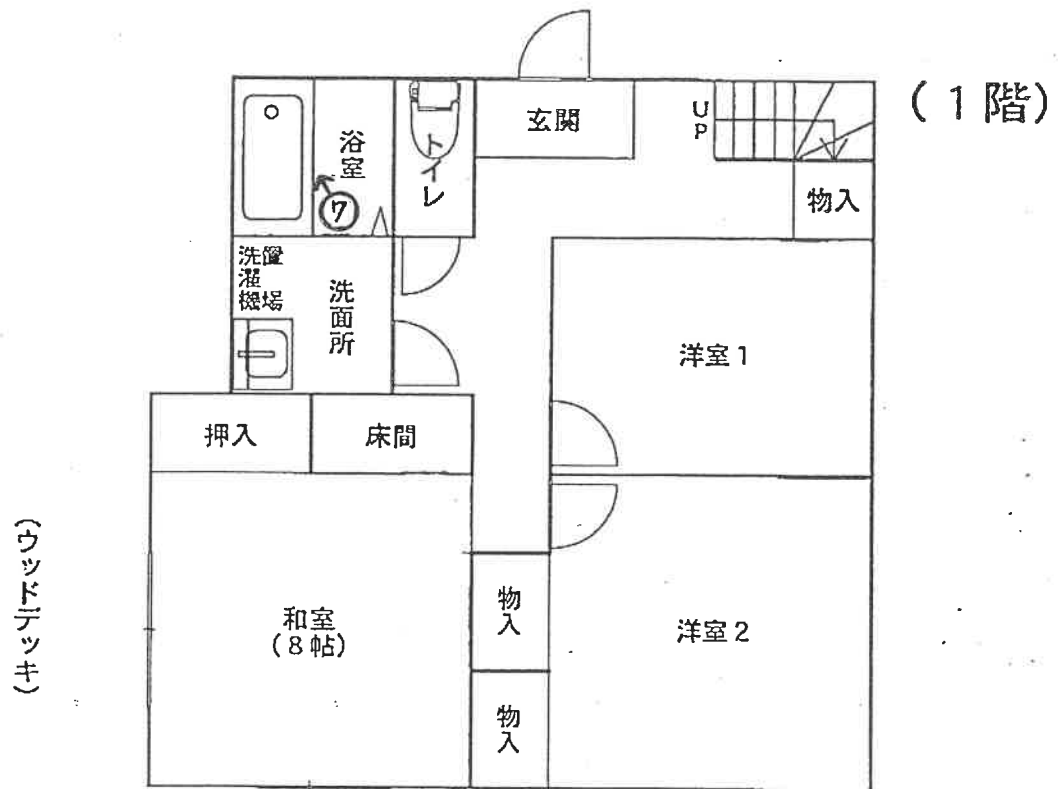
土地建物位置関係図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件建物の外観



2
物件2 土地の外観



3
物件3 土地の外観



4



5



6



7

令和4年(ケ)第 291 号
令和4年11月17日 現地調査
令和4年12月6日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 6,560,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1,990,000円
物 件 2（土地）	金 440,000円
物 件 3（土地）	金 140,000円
物 件 4（建物）	金 3,990,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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		地目：公衆用道路
4		住居表示： 上末吉1丁目6番8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 横浜市鶴見区上末吉一丁目
地 番 9 1 9 番 6 0
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 0 2 平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目
地 番 9 1 9 番 6 9
地 目 雑種地
地 積 4 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目
地 番 9 1 9 番 7 1
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分8分の1

4 所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目 9 1 9 番地 6 0
家屋 番号 9 1 9 番 6 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 3 . 7 6 平方メートル
2階 5 8 . 7 9 平方メートル

物 件 目 録

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）

位置・交通	J R 京浜東北線ほか「鶴見」駅の北西方約 2.3 km（道路距離）、 「末吉小学校前」バス停より徒歩約 5 分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	起伏ある傾斜地に配置された狭幅員の行止まり私道沿いに中小規模の一般住宅が建ち並ぶの住宅地域。	
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2種中高層住居専用地域 60％ 150％ 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、 急傾斜地崩壊危険区域（区域名：上末吉南）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	101.02㎡ ほぼ台形 間口：約 8.3m、奥行：10.5m前後 接面する私道より 50～80 cm 程度高い平坦地であるが、西側の急傾斜地（物件2土地）には擁壁が設置されており、圧迫感もある。
接面道路の状況	北側の約 8.3m が幅員約 2 m、東側の約 10.3m が幅員約 1.5m の行止り舗装私道に接面する。建築基準法上は第 43 条第 2 項の認定・許可を要する道路状空地。建物再築時には、当該許可を得る必要がありセットバックも要する。当該私道は物件3土地。	
土地の利用状況等	物件1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「配置図」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	① 北西側隣家の敷地（地番 919 番 65 土地）は、目的土地より若干高いが、隣家の建物敷地の南端が目的土地の北西部に一部越境しており、その越境部分も若干高くなっている。一方、隣家の敷地（地番 919 番 65 土地）南東端の一部（南東方に張出ている部分）は目的土地と等高になっており、目的土地居住者が物件 4 建物の西側へ向かう際の一部として利用されている。 ② 建物再築の際はセットバックを要するため、有効宅地面積がやや狭小となる。 ③ 建物西側に簡易物置 1 基が存する。 ④ 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等（物件2）

土地の概要	物件1土地の西側に位置する無道路地。高低差が大きい東方向への下り急傾斜地であり、コンクリート擁壁が設置されている。	
画地条件	規模	46m ²
	形状	逆「く」の字状に屈折している整形地
	幅・奥行等	東西方向：5.5m前後、南北方向：8m前後
特記事項	① コンクリート擁壁は「急傾斜地崩壊対策事業」により神奈川県が設置したものである。 ② 物件2土地の北側隣接地（地番919番70土地）にも、擁壁が連続して設置されている。	

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

土地の概要	北方を東西に通る市道から南方向へ分岐して配置されている行止り舗装私道の敷地。接面する各宅地の所有者が共有している。	
画地条件	規模	119.22m ²
	形状	屈折した帯状地
	幅・長さ	幅：約1.5～2m、長さ：約66m
土地の利用状況	特定多数の通行の用に供されている。	
特記事項	① 目的物件所有者の共有持分は8分の1。 ② 固定資産税等は、地方税法第348条第2項第5号（公共の用に供する道路）の規定により非課税。	

4. 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2年9月5日 新築（登記記載） 約33年 既に超過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 等 クロス貼、塗り壁 等 クロス貼、合板 等 フローリング、畳、クッションシート 等 システムキッチン、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等 ロフト、台所に床下収納、ウッドデッキ
床面積（現況）	1階：63.76㎡、2階：58.79㎡、延べ：122.55㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、家屋内で猫1匹が飼われており、内壁や床面等に補修跡やキズ等が散見される。	
建物の利用状況	令和4年11月17日 内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	建物新築時に建築確認を受けていない。当初よりセットバックも行っていない違反建築物である。必要であったセットバックを考慮すると、目的建物は指定建蔽率を超過し、指定容積率もやや超過している。 目的建物を中古物件として購入した現在の所有者は、当該事情を認識している。	

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（物件1）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	169,000	$\times \frac{70}{100}$	= 118,000	$\times 101.02$	$\times 0.85$	= 10,130,000

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。

地価公示地 横浜鶴見－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 217,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 169,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和4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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と環境条件が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：規模・形状・地勢と接道状況（準角地）等を考量するとともに、建物再築の際にはセットバックを要することを考慮して、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を15％と判定した。

② 物件 2（土地）

物件 2 土地の土地単価を算出し、地積を乗じて土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	土地単価 (円/㎡)	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	169,000	$\times \frac{10}{100}$	$= 16,900$	$\times 46$	$= 780,000$

標準画地価格：前項①のとおり。

個別格差：擁壁が設置されている急傾斜の無道路地であり、上記のとおり判定した。

③ 物件 3（土地）

目的土地（物件 3）は、私道として利用されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	169,000	$\times 0.10$	$\times 119.22$	$\times \frac{1}{8}$	$= 250,000$

標準画地価格：前項①のとおり。

道路価値率：10％と判定した。

④ 物件 4（建物）

目的建物は建築後約 33 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㎡当たり 150,000 円と査定）の 3％をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残 価 率	建 物 価 格 (円)
4	150,000	$\times 122.55$	$\times 0.03$	$= 550,000$

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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	10,130,000	×	0.65	法定地上権 = 6,580,000

(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	(10, 130, 000	－ 6, 580, 000)		× 0. 8	× 0. 7	= 1, 990, 000
2	780, 000			× 0. 8	× 0. 7	= 440, 000
3	250, 000			× 0. 8	× 0. 7	= 140, 000
4	(550, 000	＋ 6, 580, 000)	× 1. 0	× 0. 8	× 0. 7	= 3, 990, 000
一括価格（合計）						= 6, 560, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：物件4建物は違反建築物であり、建物再築の際には接面道路について法令上の認定・許可が必要となることによる市場性の低下を－20%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜鶴見－12

所 在 : 横浜市鶴見区下末吉6丁目417番5外 「下末吉6－17－10」
価 格 : 217,000 円/㎡
位 置 : JR京浜東北線ほか「鶴見」駅 約2.2 km
価 格 時 点 : 令和4年1月1日
地 積 : 152 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60％，容積率150％）、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅とマンション、アパートが多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和4年度）

物件1（土地） 10,131,901 円
物件2（土地） 400,945 円
物件3（土地） 地方税法第348条第2項第5号の規定により非課税
物件4（建物） 2,080,435 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

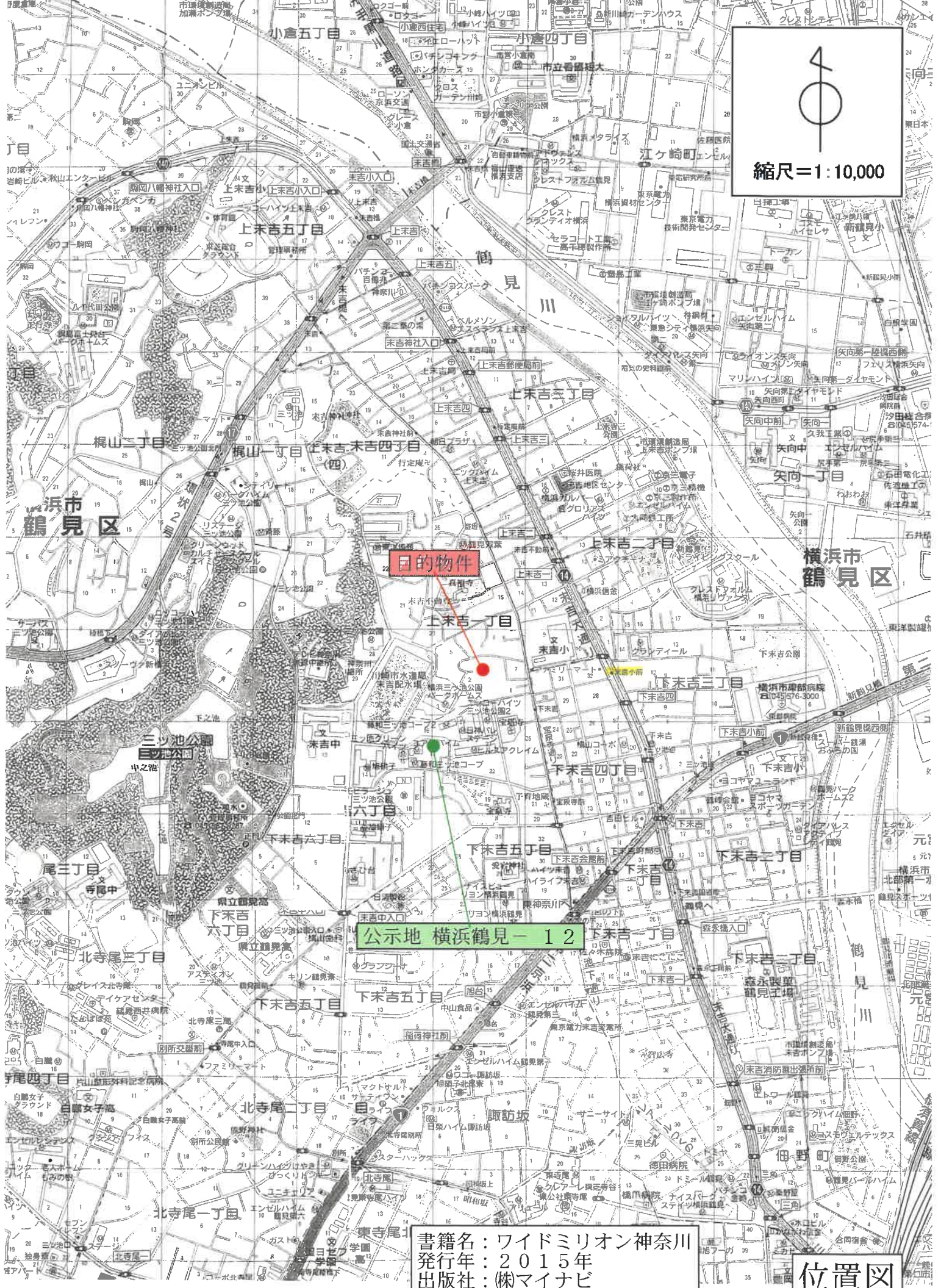
配置図

間取図

以 上



縮尺=1:10,000



書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：㈱マイナビ

位置図

前914-1'後111-1'-57-1-71第491-1、41、57、71

- 物件 (1) 土地 : 919番60
 物件 (2) 土地 : 919番69
 物件 (3) 土地 : 919番71

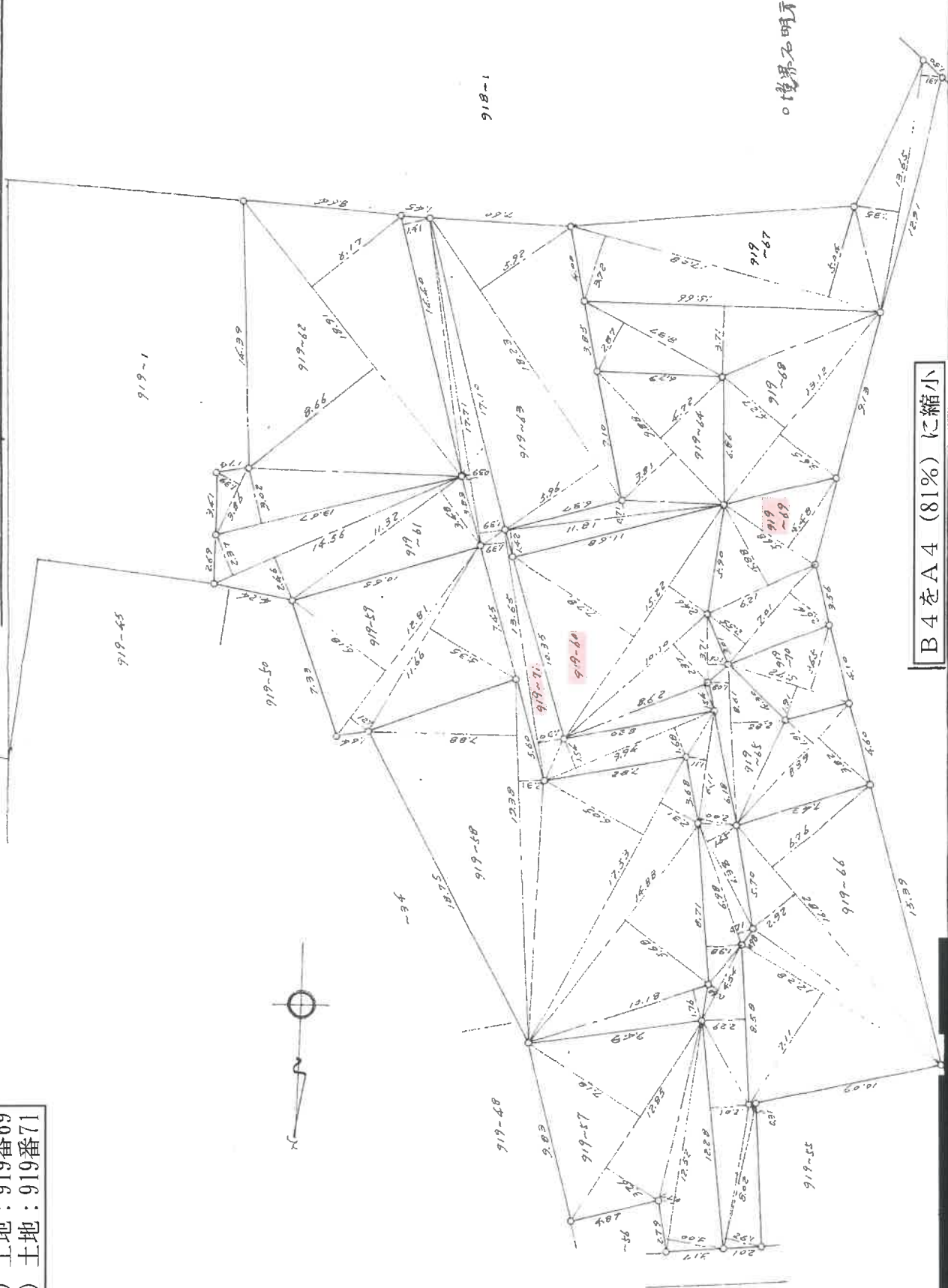
304563



地積測量図

地番
 919-60
 919-61
 919-62
 919-63
 919-64
 919-65
 919-66
 919-67
 919-68
 919-69
 919-70
 919-71

土地の所在
 横濱市鶴見区上末吉丁目



境界石明示

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

昭和47年 〇 日 〇 月 〇 日

申請人

縮尺

1/250

土地の所在 横滨市 港見区上末吉町5丁目

求積

919~57	12.52 X (3.00 + 0.77) = 47.20045
	12.85 X (3.26 + 7.18) = 134.1540
	= 除合計 = 90.6772 m ²
919~58	10.18 X 1.76 = 17.9168
	14.88 X 5.68 = 84.5184
	17.53 X (2.31 + 6.05) = 146.5508
	19.38 X (2.31 + 7.88) = 197.4822
	= 除合計 = 223.2341 m ²
919~59	11.66 X 5.35 = 62.3810
	12.81 X (1.21 + 6.18) = 94.6659
	= 除合計 = 78.52345 m ²
919~60	15.22 X (2.46 + 7.78) = 155.8528
	10.10 X 2.87 = 28.9870
	3.71 X 1.06 = 3.9326
	8.62 X 1.54 = 13.2748
	= 除合計 = 101.0236 m ²
919~61	14.56 X (2.46 + 2.37) = 70.3248
	11.32 X 3.48 = 39.3936
	= 除合計 = 54.8592 m ²
919~62	3.86 X 1.33 = 5.1338
	13.67 X 3.02 = 41.2834
	18.91 X (8.66 + 6.17) = 280.4353
	= 除合計 = 163.54205 m ²
919~63	18.23 X (5.96 + 5.92) = 216.5724
	= 除合計 = 108.2862 m ²
919~64	11.81 X (1.42 + 0.71) = 25.1553
	9.88 X (3.81 + 4.72) = 84.2764
	= 除合計 = 54.71585 m ²
919~65	8.61 X (1.08 + 2.82) = 33.5790
	8.89 X (3.82 + 1.81) = 50.0507
	= 除合計 = 41.81485 m ²
919~66	12.28 X (7.11 + 0.98) = 99.3452
	16.82 X (2.92 + 6.76) = 162.8176
	= 除合計 = 131.0814 m ²
919~67	17.08 X (3.72 + 5.04) = 149.6208
	13.65 X (2.35 + 1.31) = 49.9520
	= 除合計 = 99.7899 m ²

919~68	8.37 X 2.87 = 24.0219
	15.66 X 3.71 = 58.0986
	13.12 X (3.65 + 4.27) = 103.9104
	= 除合計 = 93.01545 m ²
919~69	5.68 X 4.48 = 25.4464
	6.21 X 4.88 = 30.3048
	7.01 X (2.55 + 2.64) = 36.3819
	= 除合計 = 46.06655 m ²
919~70	5.72 X (1.91 + 3.65) = 31.8032
	= 除合計 = 15.9016 m ²
919~71	14.40 X 1.41 = 20.3040
	17.71 X (1.39 + 0.39) = 31.5238
	13.65 X (1.39 + 1.39) = 37.9470
	9.94 X (1.54 + 1.68) = 32.0068
	6.11 X (2.00 + 1.11) = 19.0021
	8.71 X 1.98 = 17.2458
	6.98 X 0.71 = 4.9558
	6.38 X 1.65 = 10.5270
	4.54 X 0.60 = 2.7240
	8.58 X 2.29 = 19.6482
	12.28 X 2.01 = 24.6828
	8.02 X (1.92 + 0.31) = 17.8846
	= 除合計 = 119.22595 m ²

残地計算

$$1487.7942 - 1421.75735 = 66.03686$$

B4をA4 (81%) に縮小

212595

各階平面図

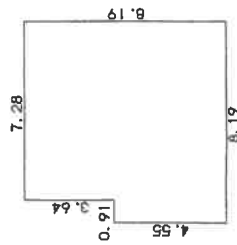
建物各階平面図

物件(4)建物

家屋番号 919番60

建物の所在 横浜市鶴見区上末吉1丁目919番地60

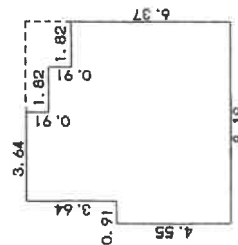
1 階



求積表

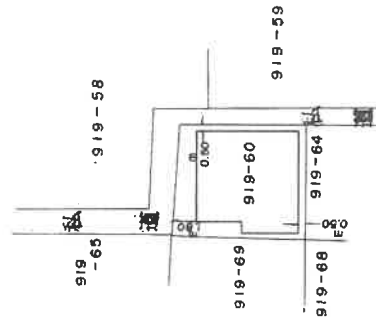
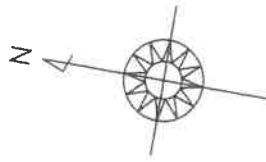
4.55 X 0.91	=	4.1405
8.19 X 7.28	=	59.6232
合計		63.7637
床面積		63.76 m ²

2 階



求積表

4.55 X 0.91	=	4.1405
8.19 X 3.64	=	29.8116
7.28 X 1.82	=	13.2496
6.37 X 1.82	=	11.5934
合計		58.7951
床面積		58.79 m ²



(日 期 通 12)

作製者

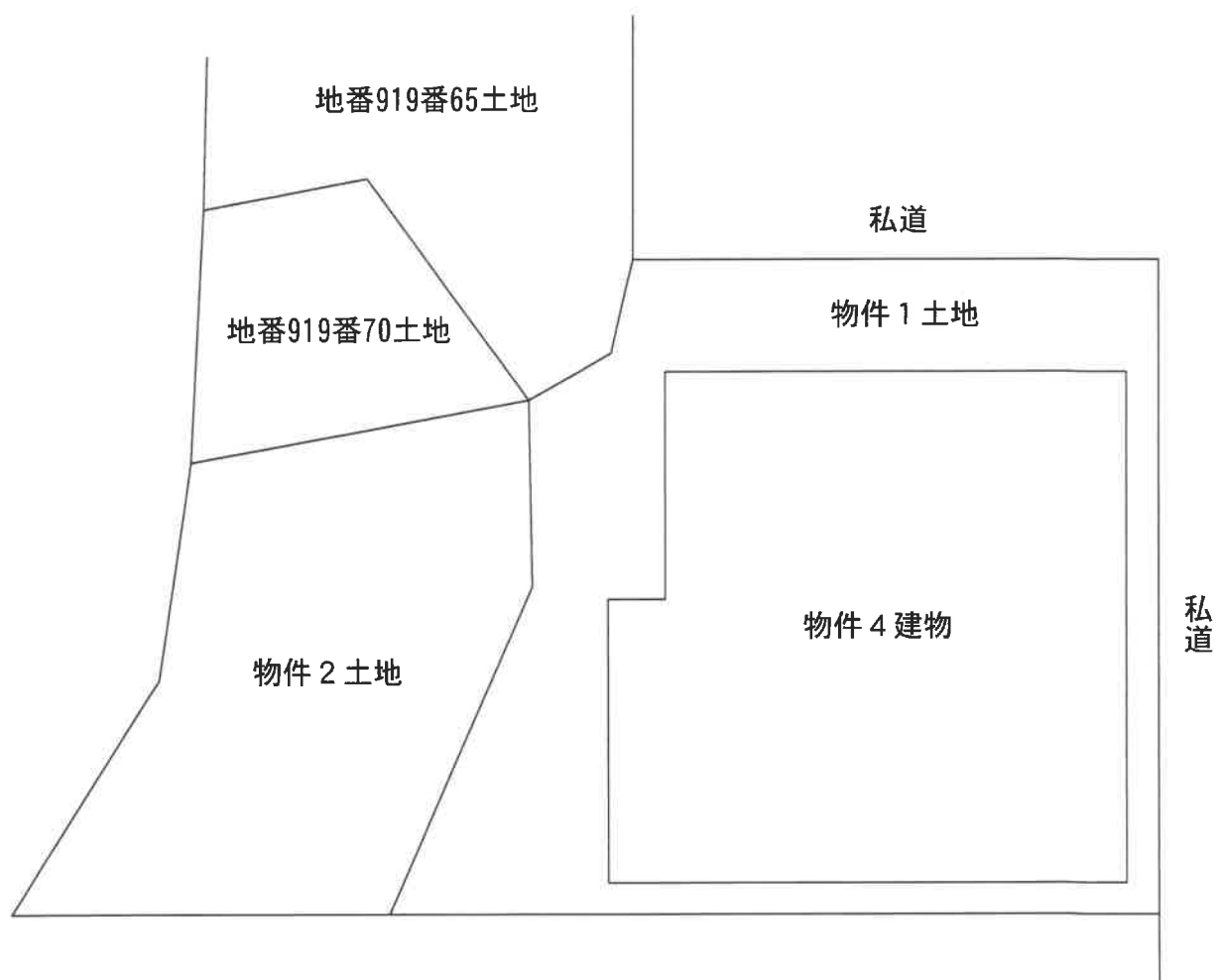
縮尺 1/250

B4をA4 (81%) に縮小

申請人

縮尺 1/500

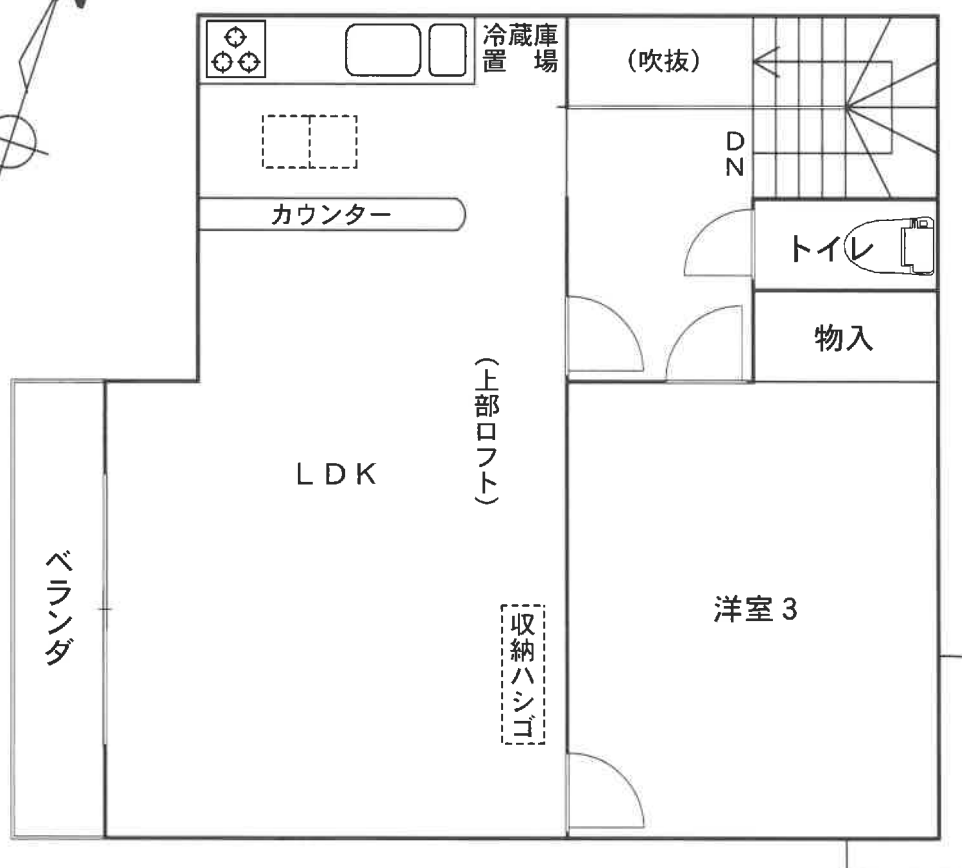
(長 源 純)



(ウッドデッキ)



(1 階)



(2 階)

間取図

上 申 書

横浜地方裁判所
第3民事部 御中

令和 7 年 5 月 16 日

評価人 中 島 雄 二

令和4年（ケ）第291号事件について、評価書の提出後、約2年半の期間が経過したことによる評価額変更の要否について補充致したく、下記のとおり上申致します。

記

I. 土地（物件1～3）の価格変更について

標準画地価格の算定に際して規準とした公示価格（横浜鶴見－12）は、令和4年の217,000円/㎡から令和7年の226,000円/㎡へと約4％上昇している。

一方、目的土地が所在する地域は、当該公示地が所在する地域と比較すると、街路条件と環境条件が極めて劣るため、上記公示価格の上昇率と同程度に土地価格が上昇していることは認められず、土地価格はほとんど変動していないと判断される。

よって、土地価格の変更は特段要しないと思料される。

II. 建物（物件4）の価格変更について

目的建物は経済的残存耐用年数を既に超過しているが、居住は可能であることを考慮して、本件評価では建物価格を再調達原価の3％と査定している。したがって、今回の期間経過程度では、建物価格の変更は特段要しないと思料される。

III. 評価額変更の要否

以上により、上記の期間経過による評価額の変更は必要無いものと判断した。

以 上