

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 10 月 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 11 月 17 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 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 9 月 18 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）
1～3	10,678,000 8,542,400	一括	2,135,600	92,396	24,087
1	5,040,000				
2	8,000				
3	5,630,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1173番41
 地 目 宅地
 地 積 51.52平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1173番45
 地 目 宅地
 地 積 0.06平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台1173番地41
 家屋 番号 1173番41
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 25.29平方メートル
 2階 30.99平方メートル
 3階 34.55平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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1, 2】

本件各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 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1 1 7 3 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 5 1 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1 1 7 3 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 0 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台 1 1 7 3 番地 4 1
 家屋 番号 1 1 7 3 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1 階 2 5 . 2 9 平方メートル
 2 階 3 0 . 9 9 平方メートル
 3 階 3 4 . 5 5 平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年 2月25日受理
令和 7年 4月21日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1 1 7 3 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 5 1. 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

2 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台
 地 番 1 1 7 3 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 0. 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

3 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台 1 1 7 3 番地 4 1
 家屋 番号 1 1 7 3 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 2 5. 2 9 平方メートル
 2 階 3 0. 9 9 平方メートル
 3 階 3 4. 5 5 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	横浜市鶴見区東寺尾中台1番66号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 本件土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本件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	物件1、2土地は、共有者A持分4分の3のみの競売申立である。		
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		
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
☐ ()	(なし)
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び写真のとおりである。物件3建物は、室内にあった郵便物の宛名及び内部の状況から建物所有者が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。物件3建物は全体的に汚れが目立ち、動産が多量に置かれ、床面を確認できない箇所があった。 2 当職が物件1、2土地の申立外土地共有者のBに発送した照会書は、「あて所に尋ねあたりません」で返戻された。 3 物件2土地上に、隣地（件外地番1173番42土地）ブロックが越境している可能性がある（写真⑥参照）。 4 評価人の調査によれば、本件土地は西側で建築基準法42条1項に該当する国道に、南側で同法42条2項に該当する市道に、それぞれ接している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月11日 (火) 15:30— 17:00	目的物件所在地	当職の前任者が解錠立入しようとしたが、解錠出来なかった (評価人同行)。
7年4月3日 (木) : — :		Bへ照会書発送
7年4月11日 (金) 9:12— 9:15	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書申請受領等
7年4月16日 (水) 14:20— 14:40	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年4月19日 (土) 10:25— 11:00	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(特記事項)

■ 令和 7年 3月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠を試みさせたが、解錠することが出来なかった。

■ 令和 7年 4月19日
目的物件は不在だったので、立会人D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枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1474-31 ハ 1173-50 ニ 1173-43 ト 1173-46 リ 1173-56 シ 1173-61
ロ 1173-1 ヒ 1173-49 ヘ 1173-45 テ 1173-55 ス 1173-60 セ 1474-28



(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。



請求 部分	所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台					地 番	1173番41			
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。

令和6年12月18日
横浜地方法律局神奈川出張所
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(5 枚目)

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6年12月18日 横浜地方方法務局神奈川出張所

令和6年12月18日

横濱地方法務局神奈川出張所

煤油

(6枚目)

$$\overline{(f_1/f_2)}$$

請求番号: 29-3

地積測量圖

1173-25~1173-44

信田屬寺東區見鶴市浜横

4/4



部分四-2

作 者

9月13日作製)

人
體
母

簡尺 1/250

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

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1月28日 横濱地方支務局神奈川出張所

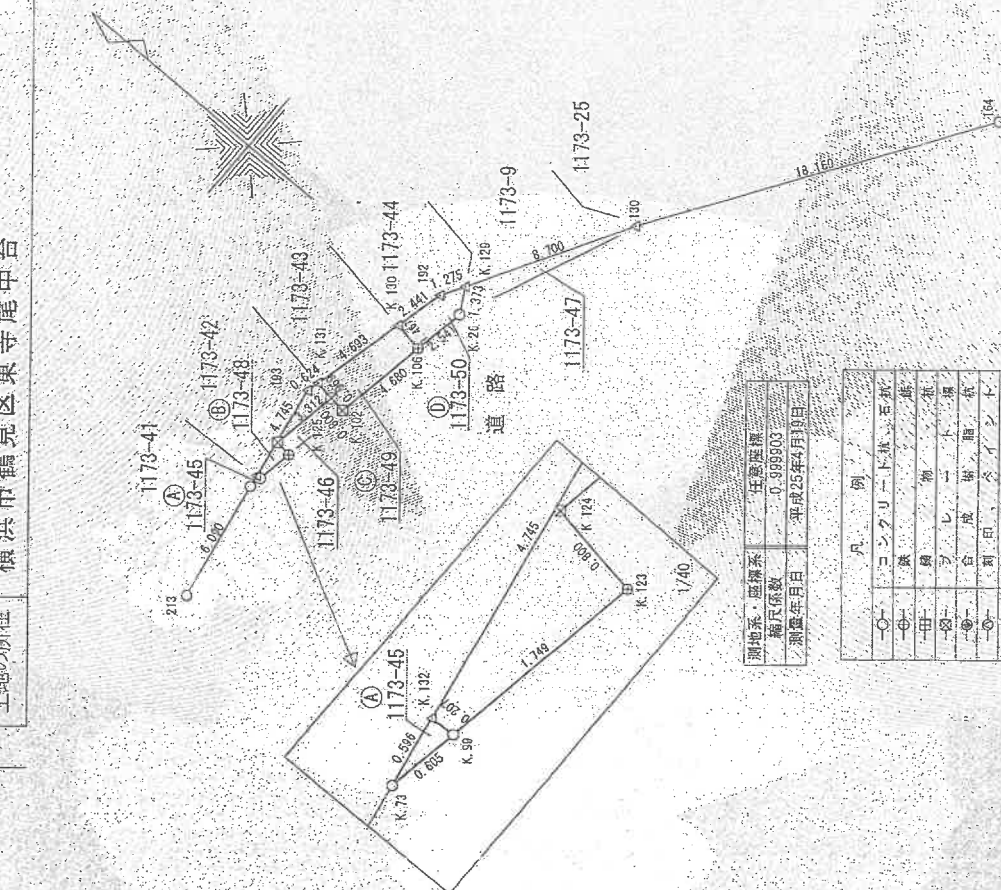
珍品也

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

圖 量 測 積 地

1173-45.
1173-48~1173-50

土地の所在



則地系・座標系	任意座標
縮尺係數	0.999903
測繪年月日	平成25年4月10日

○	コンクリート	柱	石炭
○	族		煤
田	鋼	物	省
○	シ	ー	ト
○	合	成	鋼
○	割	印	シ
○	図	上	点

[illegible]

地 區 別	項 目	1975-76	1976-77	1977-78	1978-79	1979-80	1980-81	1981-82	1982-83	1983-84	1984-85	1985-86	1986-87	1987-88	1988-89	1989-90	1990-91	1991-92	1992-93	1993-94	1994-95	1995-96	1996-97	1997-98	1998-99	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37	2037-38	2038-39	2039-40	2040-41	2041-42	2042-43	2043-44	2044-45	2045-46	2046-47	2047-48	2048-49	2049-50	2050-51	2051-52	2052-53	2053-54	2054-55	2055-56	2056-57	2057-58	2058-59	2059-60	2060-61	2061-62	2062-63	2063-64	2064-65	2065-66	2066-67	2067-68	2068-69	2069-70	2070-71	2071-72	2072-73	2073-74	2074-75	2075-76	2076-77	2077-78	2078-79	2079-80	2080-81	2081-82	2082-83	2083-84	2084-85	2085-86	2086-87	2087-88	2088-89	2089-90	2090-91	2091-92	2092-93	2093-94	2094-95	2095-96	2096-97	2097-98	2098-99	2099-00	2100-01	2101-02	2102-03	2103-04	2104-05	2105-06	2106-07	2107-08	2108-09	2109-10	2110-11	2111-12	2112-13	2113-14	2114-15	2115-16	2116-17	2117-18	2118-19	2119-20	2120-21	2121-22	2122-23	2123-24	2124-25	2125-26	2126-27	2127-28	2128-29	2129-30	2130-31	2131-32	2132-33	2133-34	2134-35	2135-36	2136-37	2137-38	2138-39	2139-40	2140-41	2141-42	2142-43	2143-44	2144-45	2145-46	2146-47	2147-48	2148-49	2149-50	2150-51	2151-52	2152-53	2153-54	2154-55	2155-56	2156-57	2157-58	2158-59	2159-60	2160-61	2161-62	2162-63	2163-64	2164-65	2165-66	2166-67	2167-68	2168-69	2169-70	2170-71	2171-72	2172-73	2173-74	2174-75	2175-76	2176-77	2177-78	2178-79	2179-80	2180-81	2181-82	2182-83	2183-84	2184-85	2185-86	2186-87	2187-88	2188-89	2189-90	2190-91	2191-92	2192-93	2193-94	2194-95	2195-96	2196-97	2197-98	2198-99	2199-00	2200-01	2201-02	2202-03	2203-04	2204-05	2205-06	2206-07	2207-08	2208-09	2209-10	2210-11	2211-12	2212-13	2213-14	2214-15	2215-16	2216-17	2217-18	2218-19	2219-20	2220-21	2221-22	2222-23	2223-24	2224-25	2225-26	2226-27	2227-28	2228-29	2229-30	2230-31	2231-32	2232-33	2233-34	2234-35	2235-36	2236-37	2237-38	2238-39	2239-40	2240-41	2241-42	2242-43	2243-44	2244-45	2245-46	2246-47	2247-48	2248-49	2249-50	2250-51	2251-52	2252-53	2253-54	2254-55	2255-56	2256-57	2257-58	2258-59	2259-60	2260-61	2261-62	2262-63	2263-64	2264-65	2265-66	2266-67	2267-68	2268-69	2269-70	2270-71	2271-72	2272-73	2273-74	2274-75	2275-76	2276-77	2277-78	2278-79	2279-80	2280-81	2281-82	2282-83	2283-84	2284-85	2285-86	2286-87	2287-88	2288-89	2289-90	2290-91	2291-92	2292-93	2293-94	2294-95	2295-96	2296-97	2297-98	2298-99	2299-00	2300-01	2301-02	2302-03	2303-04	2304-05	2305-06	2306-07	2307-08	2308-09	2309-10	2310-11	2311-12	2312-13	2313-14	2314-15</
-------	-----	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

[illegible]

項 目	1973-75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
-----	---------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

14.8016

第一圖

测点号	测点名称	人座	Y座	牌
130			54828.9923	15508.2706

点	名	X座標	Y座標	標高	備考
213		-54824	1031	-15595	6639
184		-54830	0700	-15702	1500

三 製 書

（補注）日 22 日 0

人請申

1/250
縮尺

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6年12月18日 横浜地方方法務局 神奈川出張所

(9 日目)

請求番号: 29-2

圖畫平臨卷

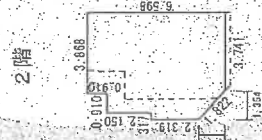
面圖
圖面
物平
建各

家屋番号 1173-41

横浜市鶴見区東寺尾中台1-1-7番地4-1



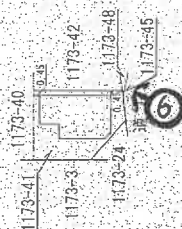
米	種	量
3.488 + 4.095	×	0.546 / 2
4.095	×	4.459
2.730	×	1.820
2.070159		=
19.254605		=
4.968600		=
25.298364	計	
95.29	保面積	



求 積 表	
$(3.741 + 5.005) \times 1.29 / 2$	5.385542
5.005×2.319	11.615305
4.778×2.150	10.272700
3.868×0.910	3.519860
合 計	30.995427
床面積	30.99 m ²



求	價	式
$2,750 \times$	$0.910 \times$	2,484,300
$(3,741 + 5,095) \times$	1.219×2	5,383,542
$5,095 \times$	3.104	15,814,950
$4,778 \times$	2.275	10,869,950
		38,558,742
		34,155



←○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

作者

夏田作鐵

人
語
母

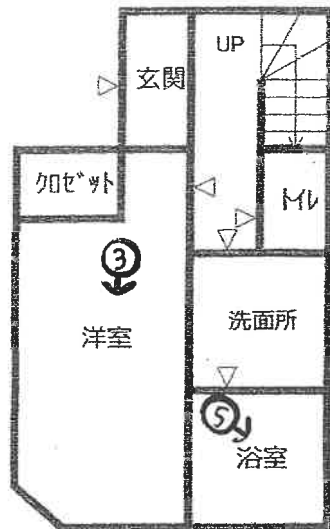
北

5.00

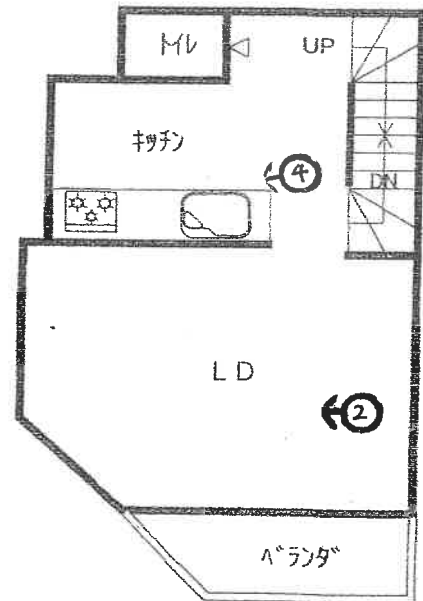
間 取 図

←○ は写真撮影位置・方向

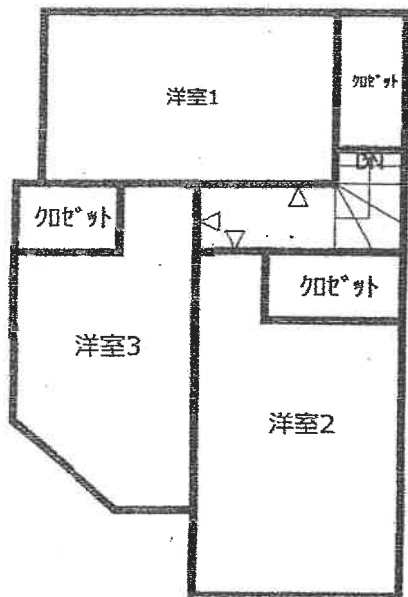
1階



2階



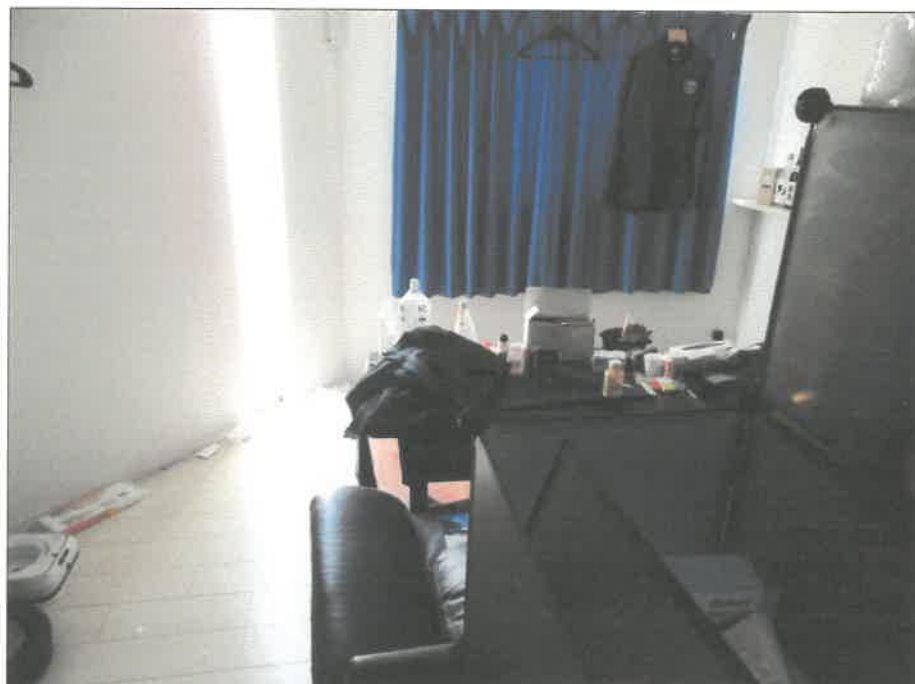
3階



①



②



③



④



⑤



⑥





令和7年（ケ）第 17号
令和7年4月19日現地調査
令和7年4月23日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,678,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金5,040,000円
物 件 2（土地）	金8,000円
物 件 3（建物）	金5,630,000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、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		住居表示「東寺尾中台1-66」
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 横浜市鶴見区東寺尾中台

地 番 1 1 7 3 番 4 1

地 目 宅地

地 積 5 1 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台

地 番 1 1 7 3 番 4 5

地 目 宅地

地 積 0 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 横浜市鶴見区東寺尾中台1 1 7 3 番地4 1

家屋 番号 1 1 7 3 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 2 5 . 2 9 平方メートル

2階 3 0 . 9 9 平方メートル

3階 3 4 . 5 5 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、2）

位置・交通	京浜急行本線「花月総持寺」駅の北西方約1400m（道路距離） 「二反田」バス停の南東方徒歩約1分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道1号線沿いの一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5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1：51.52㎡ 物件2：0.06㎡ 合計51.58㎡ ほぼ台形 間口約5.4m、奥行約6.6m 西側過半が法地以外はほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約23mの舗装国道（建築基準法第42条第1項に該当）に約5.4m接面。南側幅員約8.5mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約7.9m接面。	
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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇西側接道は都市計画道路 3・3・27国道1号線、代表幅員27m未整備に該当する。 ◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者A 持分4分の3（物件1、2） ◇東側隣地擁壁部分が約0.06㎡越境している可能性がある。	

2. 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	平成25年11月8日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1階：25.29㎡ 2階：30.99㎡ 3階：34.55㎡ 延べ90.83㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1階 1室、 2階 LDK、 3階 3室 （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4月19日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇残置物が多く床等の損傷は不明の箇所がある。	

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	310,000	93 100	288,000	×51.52	×0.9	= 13,350,000
2	310,000	93 100	288,000	× 0.06	×0.9	= 20,000

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)－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 331,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 310,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、交通接近条件等で優れ、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地で優り、形状等で劣り、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 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	× 90.83	× 0.48	= 8,720,000

現価率

- ・経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価率 20%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.48
 \end{aligned}$$

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	13,350,000	×	0.10	場所的利益 = 1,340,000
2	20,000	×	0.10	場所的利益 = 2,000
合 計				= 1,342,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	共有 持分	評 価 額 （円）
1	13,350,000	－ 1,340,000	－	× 0.8	× 0.7	－	$\times \frac{3}{4}$	= 5,040,000
2	20,000	－ 2,000	－	× 0.8	× 0.7	－	$\times \frac{3}{4}$	= 8,000
3	8,720,000	＋ 1,342,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	－	－	= 5,630,000
一括価格（合計）								= 10,678,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：共有持分のため-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。

共有持分 4分の3 (物件1、2)

第6 参考価格資料

1. 地価調査地 鶴見(県)－2

所 在：横浜市鶴見区東寺尾中台 1957 番 33「東寺尾中台 22-30」

価 格：331,000 円／㎡

位 置：J R 京浜東北線「鶴見」駅約 1.2 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：141 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 6.5m 市道

用 途 指 定 等：第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 150%）、
準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 8,569,321 円 (共有持分 4 分の 3)

物件 2 9,979 円 (共有持分 4 分の 3)

物件 3 5,169,869 円

第7 附属資料の表示

位置図

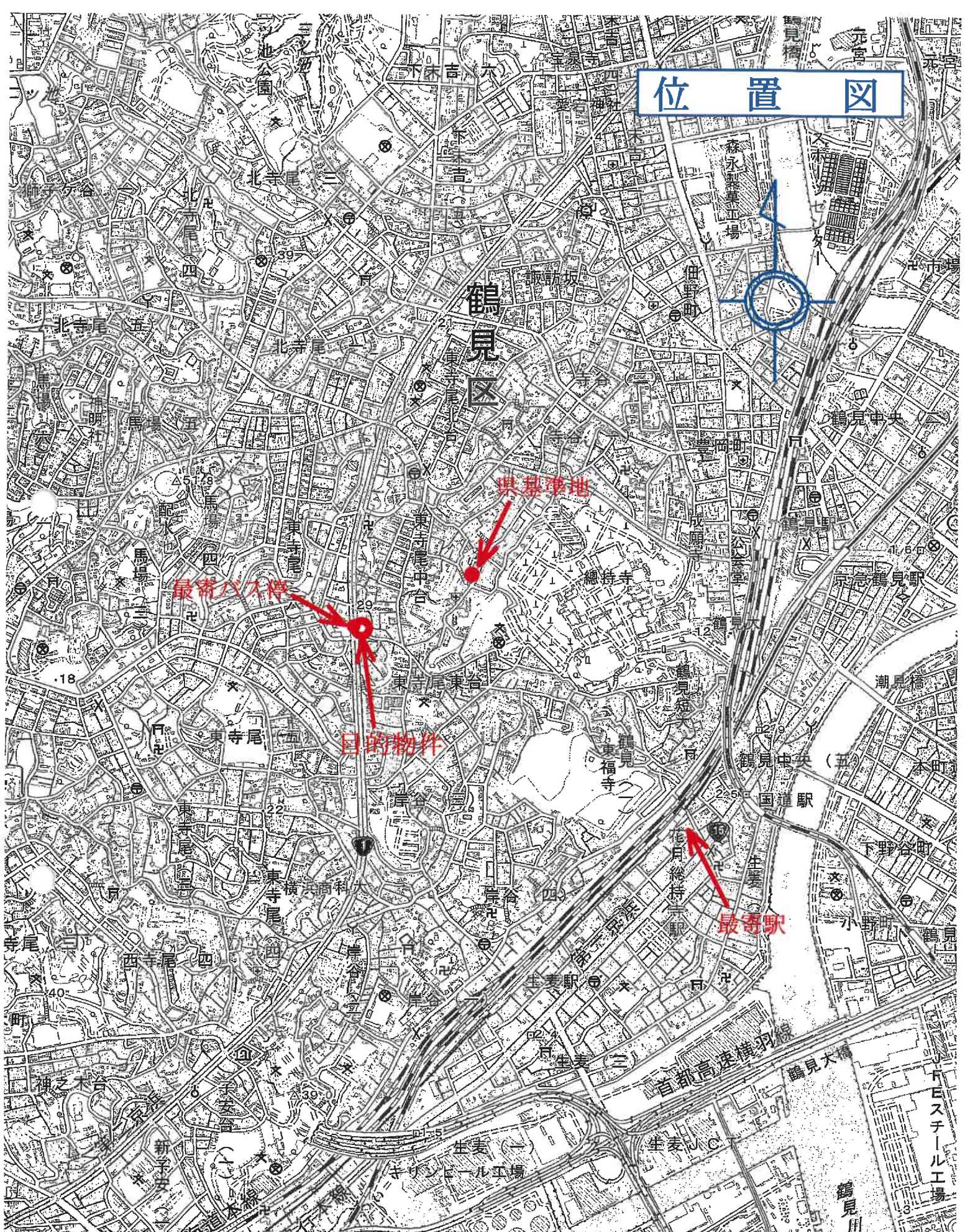
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

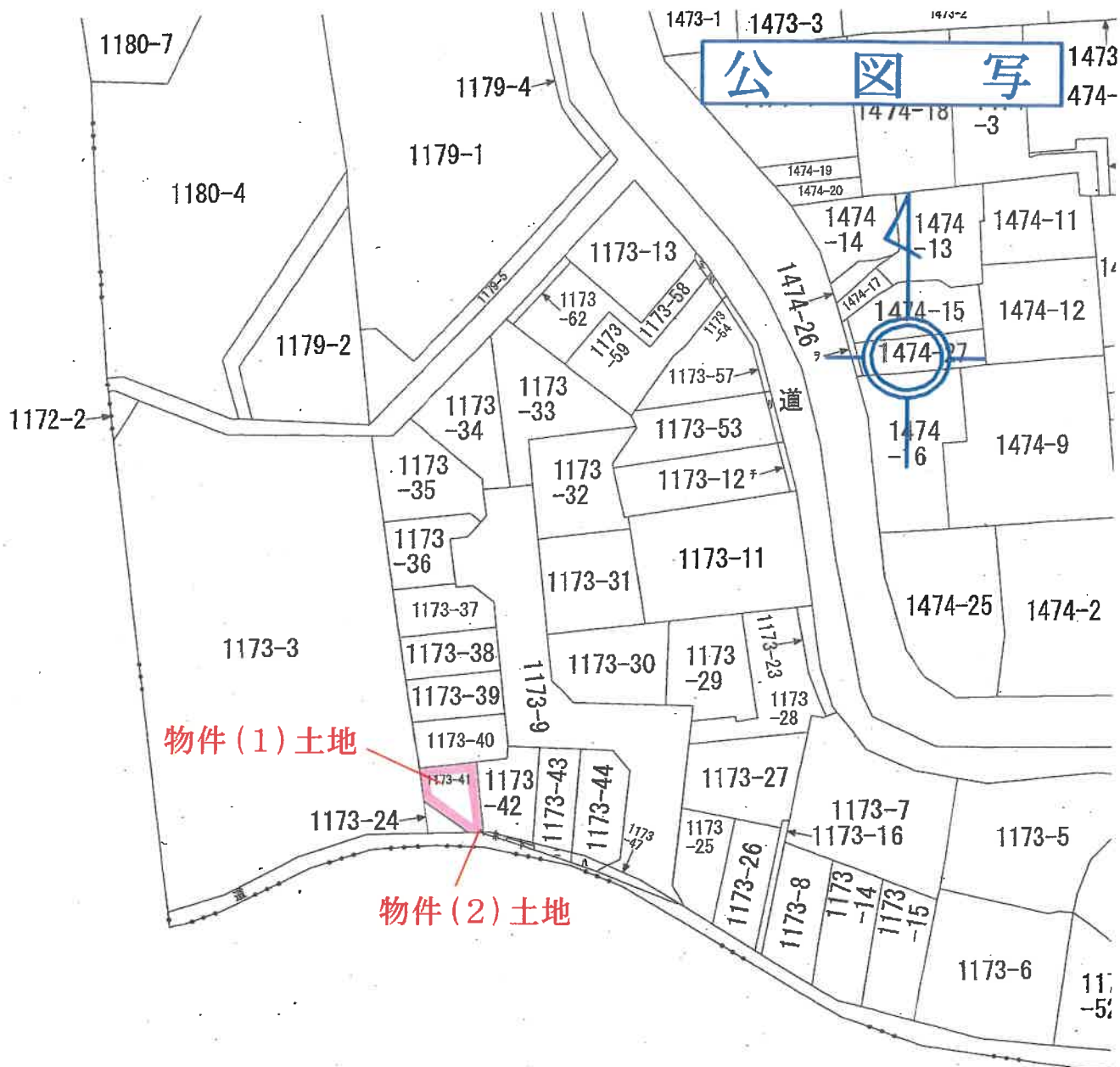
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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





縮尺 : 1/600

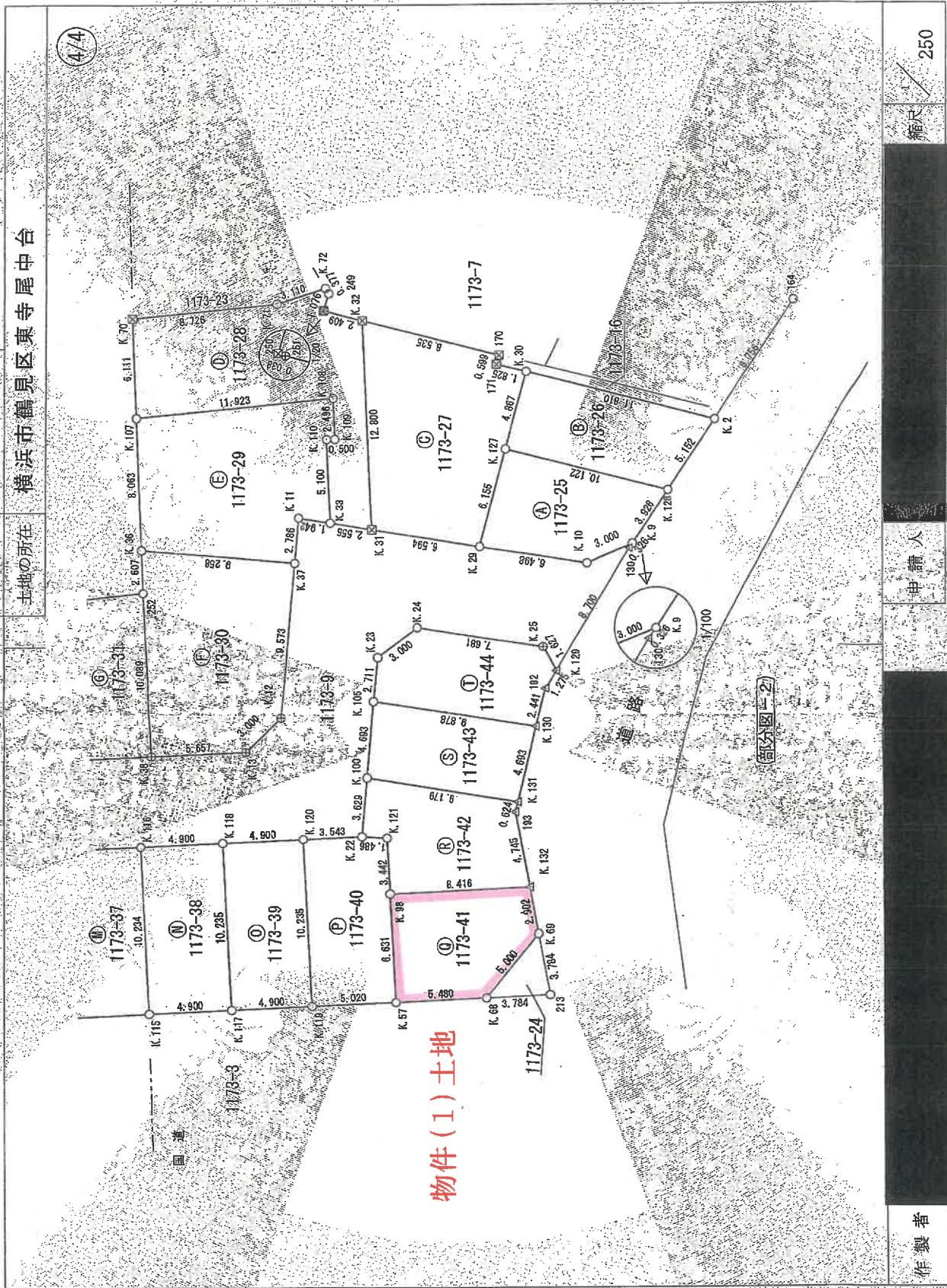
令和6年12月18日
 横浜地方方法務局神奈川出張所
 登記官

地積測量図

地番 1173-25~1173-44

土地の所在 横浜市鶴見区東寺尾中台

4/4



作製者

申請人

縮尺 250

70%に縮小

(4/4)

請求番号：29-3

地積測量圖

地 番 1173-25~1173-44

横濱市鶴見区東寺岡中台
土地の所在

作者

人 讀 申

縮尺

70%に縮小

集 計 品		1173-41		Yn		00n-1 - 00n-1)m	
K 51	4481.004	-1553.029			9420.745566		
K 52	-4480.324	-1555.942			13354.481725		
K 53	-4480.324	-1555.942			4056.396817		
K 54	-4482.464	-1551.976			-13371.8144687		
K 55	-4482.464	-1551.976			-13371.8144687		
K 56	-4482.464	-1551.976			-13371.8144687		
K 57	-4482.464	-1551.976			-13371.8144687		
K 58	-4481.634	-1552.479			-12568.335858		
K 59	-4481.634	-1552.479			103.0401110		
K 60	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 61	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 62	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 63	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 64	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 65	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 66	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 67	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 68	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 69	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 70	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 71	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 72	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 73	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 74	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 75	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 76	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 77	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 78	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 79	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 80	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 81	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 82	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 83	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 84	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 85	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 86	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 87	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 88	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 89	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 90	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 91	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 92	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 93	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 94	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 95	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 96	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 97	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 98	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 99	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 100	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 101	-4481.634	-1552.479			51.520		
K 102	-4481.634	-1552.479			51.520		

[illegible]

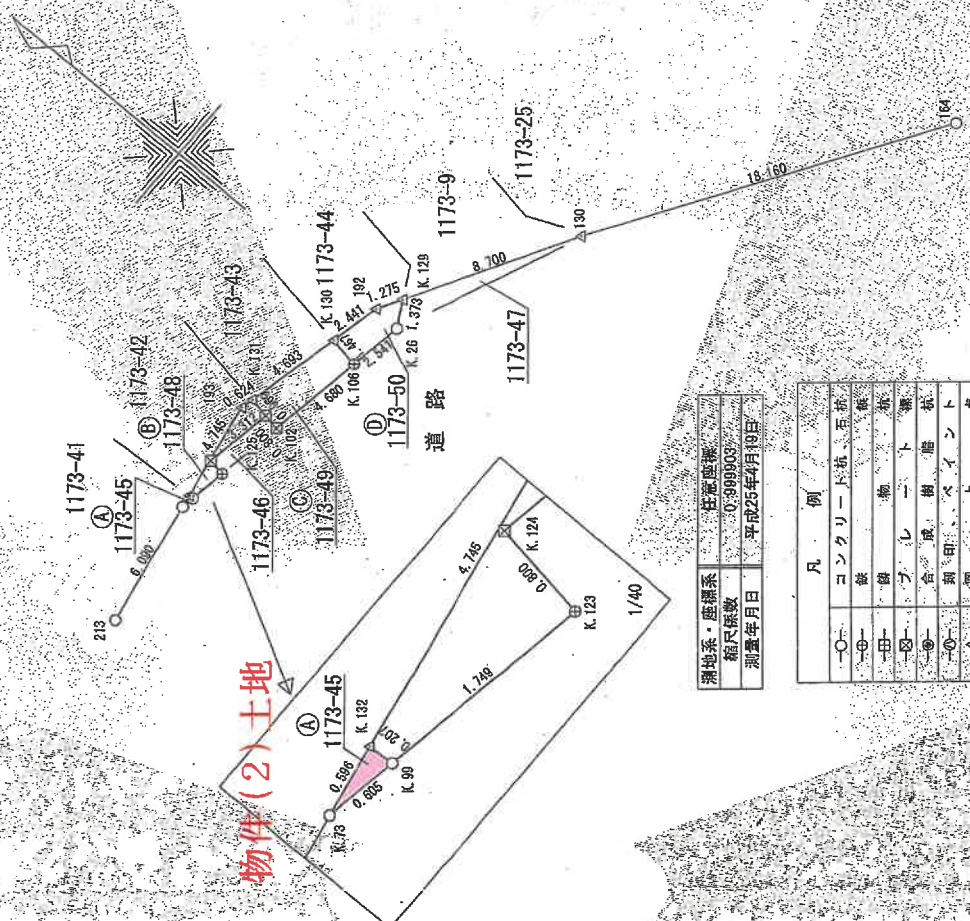
場 帶 ① 1173-30		場 帶 ② 1173-31		場 帶 ③ 1173-32		場 帶 ④ 1173-33		場 帶 ⑤ 1173-34	
測 点	面 積	測 点	面 積	測 点	面 積	測 点	面 積	測 点	面 積
K. 1	54,785.5569	K. 1	54,785.5577	K. 1	54,785.9723	K. 1	54,778.8549	K. 1	54,770.5591
K. 2	54,785.5561	K. 2	54,785.5573	K. 2	54,785.9728	K. 2	54,778.8508	K. 2	54,770.5591
K. 3	54,785.7055	K. 3	54,785.7123	K. 3	54,786.0118	K. 3	54,778.2154	K. 3	54,770.5591
K. 4	54,785.7055	K. 4	54,785.7123	K. 4	54,786.0118	K. 4	54,778.2154	K. 4	54,770.5591
K. 5	54,785.7055	K. 5	54,785.7123	K. 5	54,786.0118	K. 5	54,778.2154	K. 5	54,770.5591
K. 6	54,785.7055	K. 6	54,785.7123	K. 6	54,786.0118	K. 6	54,778.2154	K. 6	54,770.5591
K. 7	54,785.7055	K. 7	54,785.7123	K. 7	54,786.0118	K. 7	54,778.2154	K. 7	54,770.5591
K. 8	54,785.7055	K. 8	54,785.7123	K. 8	54,786.0118	K. 8	54,778.2154	K. 8	54,770.5591
K. 9	54,785.7055	K. 9	54,785.7123	K. 9	54,786.0118	K. 9	54,778.2154	K. 9	54,770.5591
K. 10	54,785.7055	K. 10	54,785.7123	K. 10	54,786.0118	K. 10	54,778.2154	K. 10	54,770.5591
K. 11	54,785.7055	K. 11	54,785.7123	K. 11	54,786.0118	K. 11	54,778.2154	K. 11	54,770.5591
K. 12	54,785.7055	K. 12	54,785.7123	K. 12	54,786.0118	K. 12	54,778.2154	K. 12	54,770.5591
K. 13	54,785.7055	K. 13	54,785.7123	K. 13	54,786.0118	K. 13	54,778.2154	K. 13	54,770.5591
K. 14	54,785.7055	K. 14	54,785.7123	K. 14	54,786.0118	K. 14	54,778.2154	K. 14	54,770.5591
K. 15	54,785.7055	K. 15	54,785.7123	K. 15	54,786.0118	K. 15	54,778.2154	K. 15	54,770.5591
K. 16	54,785.7055	K. 16	54,785.7123	K. 16	54,786.0118	K. 16	54,778.2154	K. 16	54,770.5591
K. 17	54,785.7055	K. 17	54,785.7123	K. 17	54,786.0118	K. 17	54,778.2154	K. 17	54,770.5591
K. 18	54,785.7055	K. 18	54,785.7123	K. 18	54,786.0118	K. 18	54,778.2154	K. 18	54,770.5591
K. 19	54,785.7055	K. 19	54,785.7123	K. 19	54,786.0118	K. 19	54,778.2154	K. 19	54,770.5591
K. 20	54,785.7055	K. 20	54,785.7123	K. 20	54,786.0118	K. 20	54,778.2154	K. 20	54,770.5591
K. 21	54,785.7055	K. 21	54,785.7123	K. 21	54,786.0118	K. 21	54,778.2154	K. 21	54,770.5591
K. 22	54,785.7055	K. 22	54,785.7123	K. 22	54,786.0118	K. 22	54,778.2154	K. 22	54,770.5591
K. 23	54,785.7055	K. 23	54,785.7123	K. 23	54,786.0118	K. 23	54,778.2154	K. 23	54,770.5591
K. 24	54,785.7055	K. 24	54,785.7123	K. 24	54,786.0118	K. 24	54,778.2154	K. 24	54,770.5591
K. 25	54,785.7055	K. 25	54,785.7123	K. 25	54,786.0118	K. 25	54,778.2154	K. 25	54,770.5591
K. 26	54,785.7055	K. 26	54,785.7123	K. 26	54,786.0118	K. 26	54,778.2154	K. 26	54,770.5591
K. 27	54,785.7055	K. 27	54,785.7123	K. 27	54,786.0118	K. 27	54,778.2154	K. 27	54,770.5591
K. 28	54,785.7055	K. 28	54,785.7123	K. 28	54,				

[illegible]

物件(2)土地

合計	14,8016
----	---------

点	名	文種	文種	記号
213		54824.1031	15595.6639	河内コタカート班
164		54839.0499	15493.1504	河内コタカート班



測地系・座標系	任意座標
縮尺係数	0.999903
測量年月日	平成25年4月19日

○	コンクリート	五拾
①	鉄	板
田	鉄	板
⊗	ブ	シ
⊗	合	成
①	鋼	管
△	鋼	管

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

70%に縮小

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6年12月18日 横浜地方支庁神奈川出張所

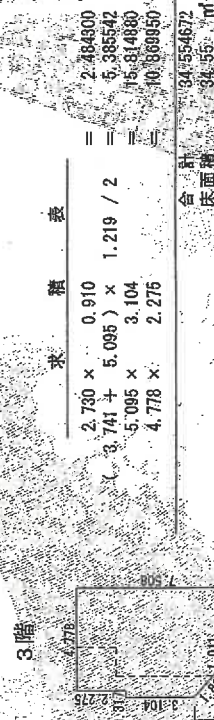
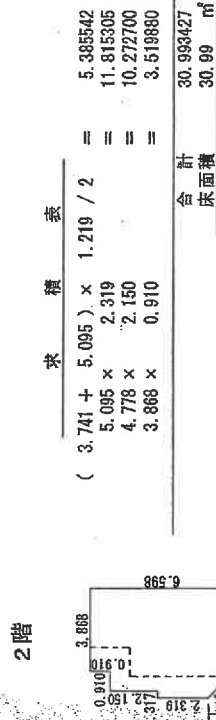
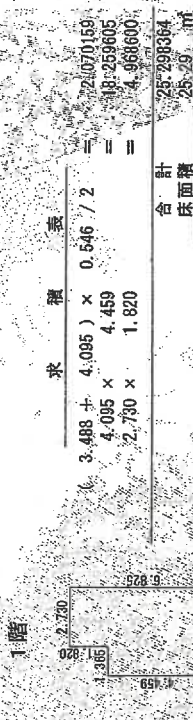
登記番号

建物図面図

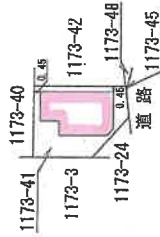
家屋番号	1173-41
建物の所在	横浜市長見区東寺尾中台1173番地41

各階平面図

物件(3)建物



物件(3)建物



作製者

縮尺 250

申請人

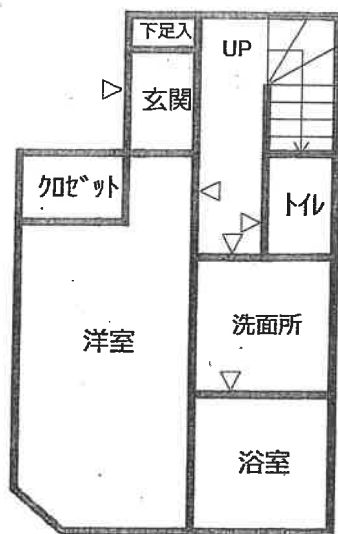
縮尺

500

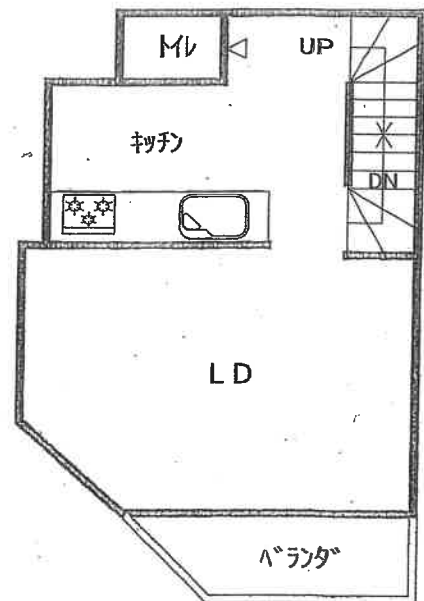
70%に縮小

間 取 図

1階



2階



3階

