

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 8年 2月 3日から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3月 2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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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12月25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	6,310,000 5,048,000		1,262,000	118,117	50,621

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 649.19平方メートル
共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物（家屋番号鶴ヶ峰二丁目36番2の1、同番2の2）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件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 横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目
地 番 3 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 4 9 . 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

令和 7 年(又)第 113 号
令和 7 年 7 月 28 日受理
令和 7 年 8 月 18 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 横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目
地 番 36 番 2
地 目 宅地
地 積 649.19 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 件外土地共有者 B ☐ その他の者 ☒ 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 ☐ 上記の者が貸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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本件は共有者 A 持分 3 分の 1 のみの競売申立である。			
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			
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 ☐ 建物配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目36番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 鶴ヶ峰二丁目36番地の1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床 面 積 (概 略)	1階 72.27平方メートル 2階 70.55平方メートル
	所 有 者	☒ 件外土地共有者B ☐ その他の者 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 2年 5月 8日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目36番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 鶴ヶ峰二丁目36番地の2
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床 面 積 (概 略)	1階 121.32平方メートル 2階 121.32平方メートル
	所 有 者	☒ 件外土地共有者B ☐ その他の者 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 2年 5月 8日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ D (物件 1 土地件外共有者)	1 私の母 B に執行官から照会書が送付されましたが、B は施設に入所中で回答できないので、私が代わりに回答します。物件 1 土地は C から相続して私と B と弟 A が持分 3 分の 1 ずつ共有しています。目的外建物 1、2 は C から相続して B が所有しています。物件 1 土地上に目的外 1、2 建物があることにつき、B から私と A に対し賃料の支払などはありません。 2 物件 1 土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。 3 物件 1 土地に接する私道利用につき、金銭の支払はありません。

(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 目的物件の状況は、公図及び写真のとおりである。なお、当職はAに対し8月6日に郵便受けに通知を差し置いたが、返答はなかった。
- 2 評価人の調査によれば、物件1土地は南西側で建築基準法42条1項に該当する私道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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3日(日) : — :		Bへ照会書発送
7年8月6日(水) 10 : 35— 10 : 50	横浜地方法務局旭出張所	登記事項要約書申請受領等
7年8月6日(水) 11 : 55— 12 : 05	目的物件所在地	現地調査、Aへ通知差置、写真撮影
7年8月12日(火) 11 : 00— 11 : 11	当職携帯電話	Dから事情聴取
7年8月14日(木) 15 : 25— 15 : 35	目的物件所在地	現地調査(評価人同行)、写真撮影

(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、立会人を立ち合わせ、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

(6枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

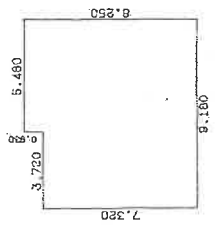
2 6 5 平成 25 年 5 月 8 日 登録 平成 25 年 5 月 8 日 (日 加 納)

建物図面 各階平面図

家屋番号	36番2の1
建物の所在	横浜市旭区鶴ヶ峰2丁目36番地2

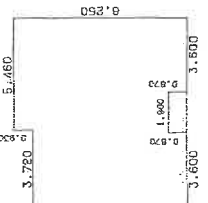
267539 各階平面図

1 階平面図

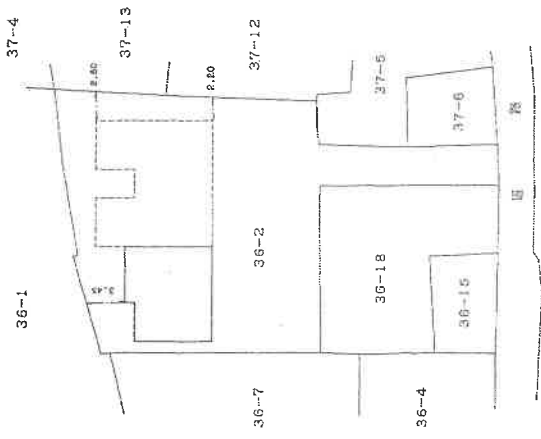


求積表
 $3.720 \times 7.320 = 27.230400$
 $5.480 \times 8.280 = 45.048000$
合計 72.278400
床面積 72.27 m^2

2 階平面図



求積表
 $3.600 \times 7.320 = 26.352000$
 $0.120 \times 6.450 = 0.774000$
 $1.860 \times 7.380 = 13.226800$
 $3.600 \times 5.250 = 18.900000$
合計 70.552800
床面積 70.55 m^2



建物の存する部分 1階・2階部分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

25 年 5 月 8 日(作製)

富士会連合会(用紙)

作製者

(日 加 納)

登記年月日：平成25年5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。
(横浜市地方公務局地籍課管理)
令和7年6月27日 静岡地方公務局 登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書簡である。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)
令和7年6月27日 静岡地方方法務局

2025年

(9) 救国

地区整理番号: M18775

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

面圖
面圖
物平
建各階

36番2の2

横濱市旭区鶴ヶ峰2丁目36番地2

縮尺 1/500

建築物の存する部分 1階・2階部分

人譜

縮尺 1/250

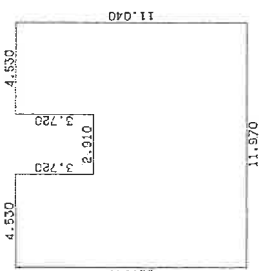
2.年5月9日(作製)

〔查上金連合会用紙〕

作者

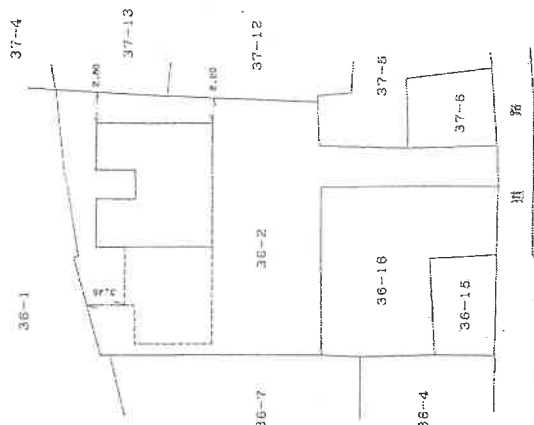
(日通運12)

1階・2階平面図（各階同型）



求 積 表

$4.530 \times 11.040 =$	50.01200
$2.910 \times 7.320 =$	21.301200
$4.530 \times 11.040 =$	50.01200
合計	121.323600
床面積	121.32 m ²



2 6 5

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

算成 款全在月曆內 (日加納)

①





令和 7 年 (又) 第 113 号
令和 7 年 8 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 22 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

物件番号	評 価 額
1	金 6, 3 1 0, 0 0 0 円

物件1の土地価格は、後記の目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、瑕疵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	目的外建物あり
特 記 事 項		
目的土地は、後記の目的外建物の敷地である。 評価対象は、土地の共有持分3分の1である。		

* 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 横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 649.19平方メートル
共有者 A 持分3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）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北東方約900m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	649.19㎡ 不整形（旗竿地） 間口約4m、奥行約40m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約4m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	物件1土地には、以下の目的外建物が存する。 ① 家屋番号：鶴ヶ峰二丁目36番2の1 種 類：居宅 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床 面 積：1階 72.27㎡ 2階 70.55㎡ ② 家屋番号：鶴ヶ峰二丁目36番2の2 種 類：共同住宅 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床 面 積：1階 121.32㎡ 2階 121.32㎡ いずれも登記上、平成2年5月8日新築であり、所有者はBである。執行官の調査によると、目的土地の利用についてBから賃料の支払いは無いとの事である。 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（※特記事項③参照） なし（LPガス） あり（※特記事項③参照）

特 記 事 項	① 全ての境界標は確認できなかったが、現況確認及び公図等資料による図上概測を踏まえ、登記数量を採用した。 ② 受命地は、北東付近で現況道路状の敷地（地番：37番13）に接面するが、当該箇所は建築基準法外通路であり、登記上の地目は宅地（複数人の共有）である。 ③ 事業者提供図面によると、上水道管は上記隣地（地番：37番13）から受命地に引き込まれている。また、下水道管については引込管路の状況について不明であるが、上水道管と同様に上記隣地から引き込まれている可能性があり、上下水道管の使用等に際しそれぞれ隣地共有者らとの調整が必要となる可能性が認められる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1土地の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	173,000	68 100	118,000	× 649.19	× 0.90	= 68,940,000

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 旭（県）－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 236,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{138} & = & 173,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：地積、形状、上下水道管隣地経由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. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、目的外建物についての土地利用権等価格を控除し、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	68,940,000	×	0.20 場所的利益	= 13,790,000

(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20%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等 価格の控除 （円）	共有 持分 割合	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額 （円）
1	68,940,000	－ 13,790,000	× 1/3	× 0.49	× 0.7	= 6,310,000

市場性修正：目的外建物が現存する土地の共有持分のみの売却であり、市場性修正率を▲51%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. 地価調査価格 旭（県）－16

所 在：横浜市旭区鶴ヶ峰2丁目72番26

価 格：236,000 円/㎡

位 置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅より約350m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4.5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 50,621,888 円（土地の共有持分3分の1）

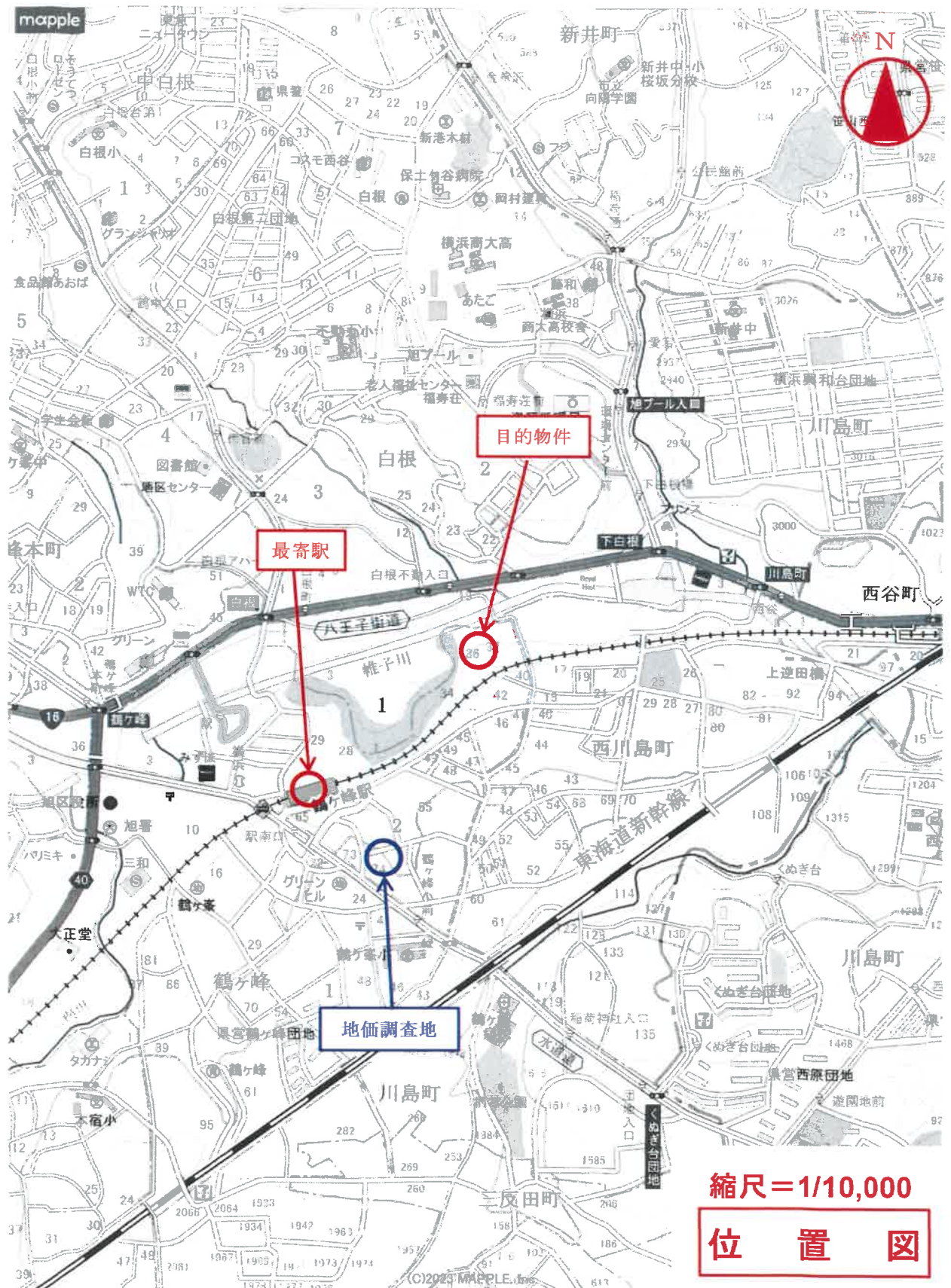
第7 附属資料の表示

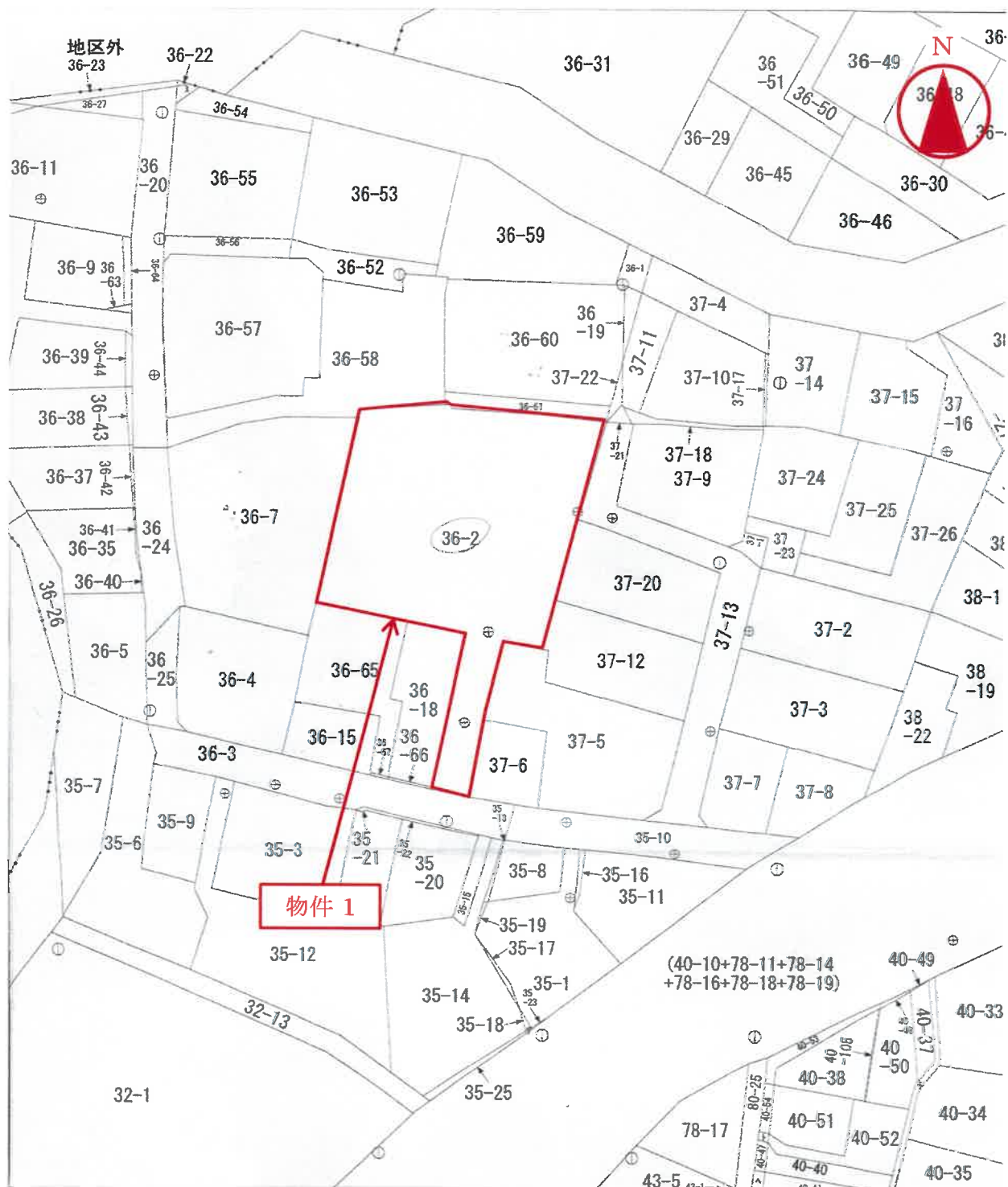
位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

建物図面写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以 上





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

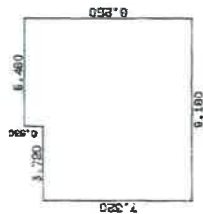
建物図面

267539 各階平面図

家屋番号 36番2の1

建物の所在 横浜市中区鶴ヶ峰2丁目36番地2

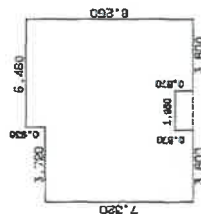
1階平面図



求積表

$3.720 \times 7.320 = 27.230400$
 $5.460 \times 6.250 = 34.037500$
 合計 72.275400
 床面積 72.27 m^2

2階平面図

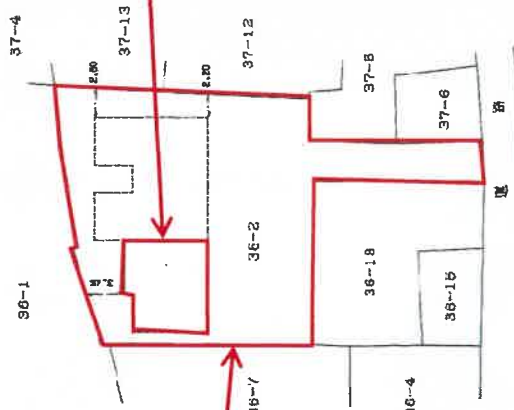


求積表

$3.600 \times 7.320 = 26.352000$
 $0.120 \times 6.450 = 0.774000$
 $1.440 \times 7.580 = 10.915200$
 $3.000 \times 6.250 = 18.750000$
 合計 70.552800
 床面積 70.55 m^2

目的外建物

物件1土地



建物の存する部分 1階・2階部分

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

平成2年5月0日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

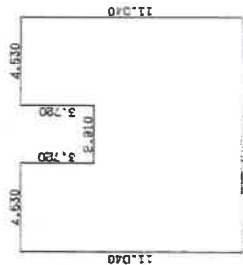
建物図面

267540 各階平面図

家屋番号 36番2の2

建物の所在 横浜市旭区鶴ヶ峰2丁目36番地2

1階・2階平面図（各階同型）



4.530 × 11.040 =	50.011200
2.810 × 7.320 =	20.591200
4.530 × 11.040 =	50.011200
合計	121.323600
床面積	121.32 m ²

求積表

目的外建物

物件1土地

建物の存する部分 1階・2階部分

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

成 2年5月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500