

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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。
<p>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 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

3 所 在 横浜市鶴見区矢向三丁目
地 番 3.12番9
地 目 宅地
地 積 96.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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3】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	C
期 限	令和9年4月19日まで
賃 料	月額19,600円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号313番6）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

3 所 在 横浜市鶴見区矢向三丁目
地 番 312番9
地 目 宅地
地 積 96.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 307号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 5月19日提出

現況調査報告書 (5 - 3)

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

3 所 在 横浜市鶴見区矢向三丁目
地 番 312番9
地 目 宅地
地 積 96.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■D (物件3土地共有者A代理人弁護士)、■B (物件3土地共有者)) の陳述 / ■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年 4月20日
最初の契約等	契約日 昭和62年 4月20日
	期間 昭和62年 4月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成19年 4月19日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成19年 4月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 4月19日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら (A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金19,600円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	借地権の相続に当り名義変更料として坪当たり一万円、又第三者に売却した時は、契約金額の10%地主に支払いをする。更新料値引き (請求額の減少) した時は、借地権割合は地主50%、借地人50%を限度とする。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所在地	横浜市鶴見区矢向3丁目312番地9
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 313番6
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 54.53平方メートル 2階 54.53平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和52年11月30日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	登記事項証明書上の所在は「横浜市鶴見区矢向三丁目313番地」。

(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
<p>■D (申立人A代理人弁護士)</p>	<p>(4月16日付陳述書による)</p> <p>1 物件3土地はCに賃貸しています。契約した日は昭和62年4月20日で、契約期間は昭和62年4月20日から昭和82年(平成19年)4月19日までで当初の地代は月額10,300円でした。契約は平成19年3月12日に合意更新し、現在の契約期間は平成19年4月20日から平成39年(令和9年)4月19日までです。現在の地代は月額19,600円です(契約書上の記載は14,600円ですが、2019年の相続時点で19,600円を受領しています。)。地代は月末限り翌月分支払で滞納はありません。敷金等はありません。「借地権の相続に当り名義変更料として坪当たり一万円、又第三者に売却した時は、契約金額の10%地主に支払をする。更新料値引き(請求額の減少)した時は、借地権割合は地主50%、借地人50%を限度とする。」旨の特約があります。物件3土地は賃借人自身の自宅底地として利用されています。契約に関して、借主との間に紛争はなく、契約解除の意思表示はしていません。賃貸借契約書上の所在場所が「鶴見区矢向三丁目313番地」となっていますが、現在の地番は「312番9」です。</p> <p>2 物件3土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。</p>
<p>■B (相手方)</p>	<p>(4月11日付陳述書による)</p> <p>1 物件3土地はCに賃貸しています。更新契約をした日は2007年(平成19年)3月12日で、契約期間は2007年(平成19年)4月20日から2027年(令和9年)4月19日までです。地代は月末限り翌月分支払で滞納はありません。敷金等はありません。契約に関して、借主との間に紛争はなく、契約解除の意思表示はしていません。</p> <p>2 物件3土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。</p>
<p>■C (物件3土地占有者)</p>	<p>(4月14日受付の手紙による)</p> <p>先日、郵送にて回答書が届き記入して返送するようお願いされましたが、言葉が難しく、質問内容を理解する事ができません。</p>

(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

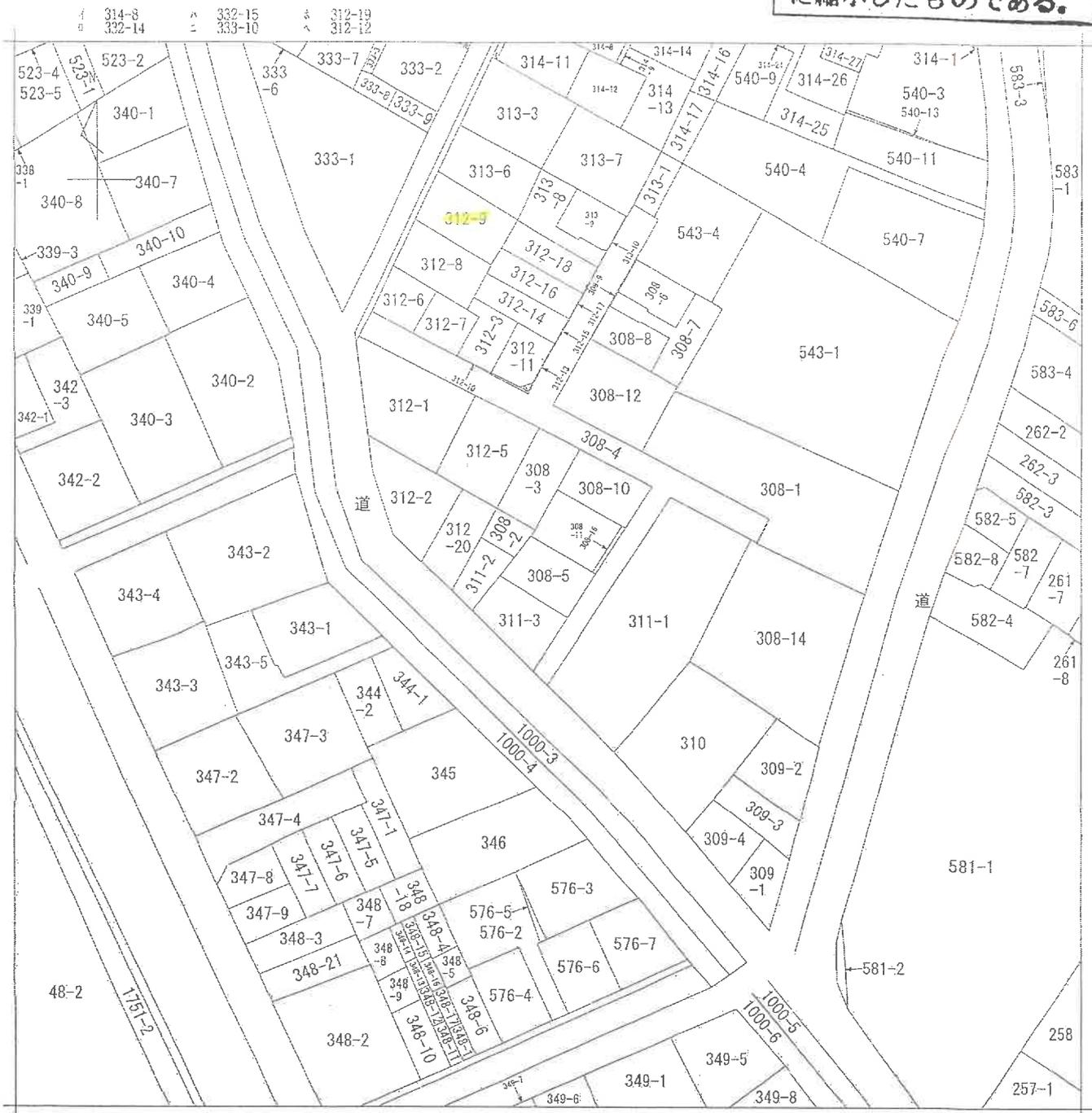
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。物件3土地の占有者及び占有状況は、現地の状況、関係人の陳述及び提示文書から2乃至4枚目記載のとおり認めた。
- 2 評価人の調査によれば、物件3土地は北西側で建築基準法42条2項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

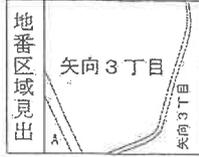
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日(月) : — :		申立人A代理人Dへ照会書発送
7年4月7日(月) : — :		Bへ照会書発送
7年4月7日(月) : — :		Cへ照会書発送
7年4月11日(金) 9:26— 9:27	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書等申請受領等
7年4月16日(水) 15:13— 15:14	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年5月13日(火) 8:15— 8:20	目的物件所在地	現地調査(評価人同行)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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 矢向3丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区矢向三丁目		地番	308番5	
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。

(横浜地方務局神奈川出張所管轄)

令和6年8月30日

横浜地方務局川崎支局

地図整理番号：M16500

登記官



(1/1)

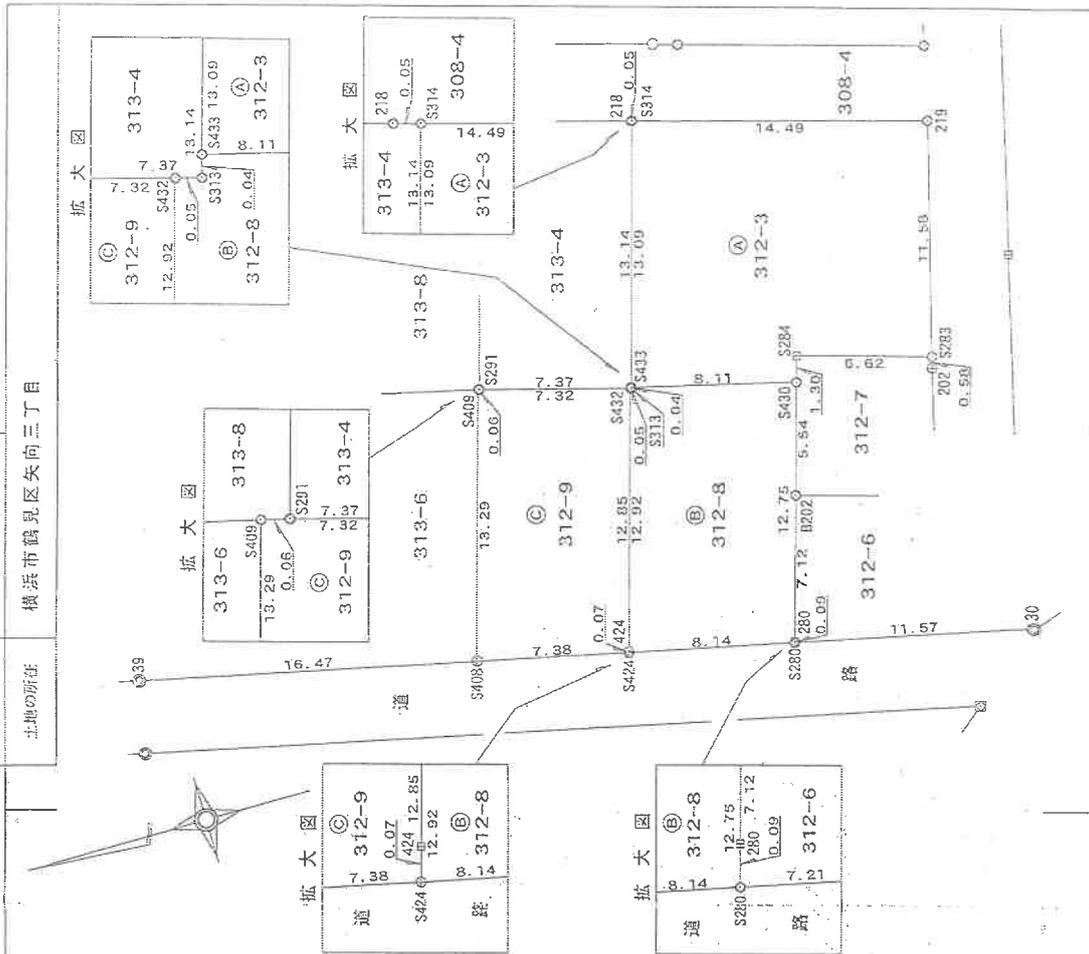
(8 枚目)

登記年月日：平成30年6月20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6年8月2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 312-3、-8、-9
 土地の所在 横浜市鶴見区矢向三丁目



座標求積表

地帯	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
312-3			
測点 S314	-51550.215	-14013.454	-246370.710384
S433	-51546.583	-14026.042	59456.392038
S430	-51564.464	-14027.999	115520.571765
S284	-51564.818	-14026.753	94357.667431
S283	-51561.181	-14028.571	131111.024966
219	-51564.164	-14017.378	-153714.567148
倍面積			360.678068
面積			180.3390340
地積			180.33

地帯	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
312-8			
測点 S432	-51546.521	-14026.071	-51026.846298
S424	-51542.932	-14038.487	61179.726346
S280	-51550.879	-14040.241	161771.656802
S430	-51564.464	-14027.999	60264.283704
S433	-51546.583	-14026.042	-110581.315728
S313	-51546.570	-14026.085	-869.617270
倍面積			209.320748
面積			104.6603740
地積			104.66

地帯	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
312-9			
測点 S409	-51539.406	-14024.126	-52365.086484
S408	-51535.726	-14036.897	48494.088822
S424	-51542.932	-14038.487	151545.487165
S432	-51546.521	-14026.071	-48688.518512
S291	-51539.460	-14024.139	-99781.748985
倍面積			193.212006
面積			96.6060030
地積			96.60

凡例

測点名	X	Y	座標系	備考
10006	-51492.265	-14137.262	任意座標系	境界測地系2000
10006	-51509.822	-14094.093	任意座標系	境界測地系2000
29101	-5172.121	-3350.455	任意座標系	境界測地系2000
29101	-51502.181	-14027.250	任意座標系	境界測地系2000
29103	-51512.600	-14033.270	任意座標系	境界測地系2000
216	-51550.163	-14013.243	任意座標系	境界測地系2000
216	-51550.803	-14040.159	任意座標系	境界測地系2000
416	-51542.951	-14036.419	任意座標系	境界測地系2000

測地系	任意座標系(境界測地系2000)
座標系	任意座標系
測量年月日	平成30年6月8日

「横浜地方方法務局の公表成果を使用」
 「地積前の基本三角点等の成果に基づき測量」

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250
 (平成30年6月13日作成)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和53年1月10日

296043 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 313-6

建築物の所在 横浜市鶴見区矢向3丁目313番地

1階, 2階 (各階同型)

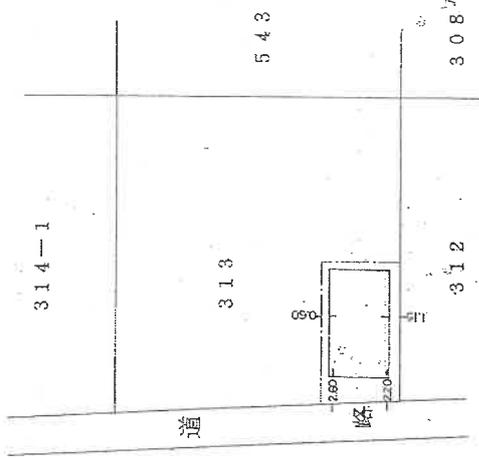


求積

$$5.454 \times 9.999 = 54.5345$$

1階, 2階 (各階同型)

$$\text{床面積 } 54.53 \text{ m}^2$$



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

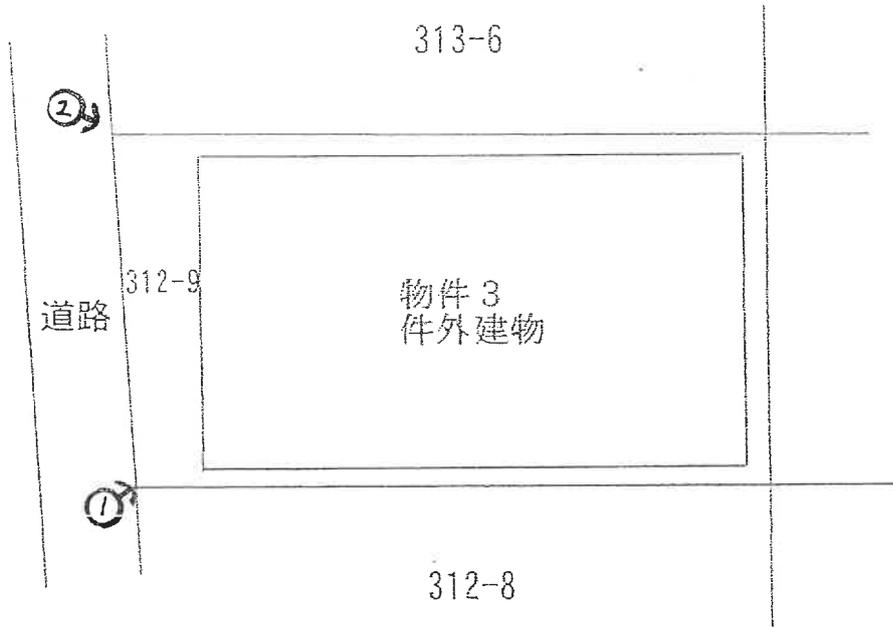
作製者

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8月2日 横浜地方事務所 神奈川出張所

登記簿

建物配置図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②





5 - 3

令和6年(ケ)第307号
令和7年5月13日現地調査
令和7年5月22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

物 件 3 (土地)	金5,030,000円
------------	-------------

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
3	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「矢向3-22-13」
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

3. 所 在 横浜市鶴見区矢向三丁目

地 番 312番9

地 目 宅地

地 積 96.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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3）

位置・交通	JR南武線「矢向」駅の南西方約530m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	96.60㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約7.3m、奥行約13.2m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側約3.6m舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）に約7.3m接面。	
土地の利用状況等	物件3は次頁のとおり土地賃貸借契約が締結されており、木造瓦葺2階建住宅（家屋番号313番6、1階54.53㎡、2階54.53㎡、所有者C）が存する。 建物の配置は附属資料建物図面写、建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

特 記 事 項	<p>◇土地賃借権契約の内容は次のとおりである。 (契約書による)</p> <p>賃貸人 共有者ら (A, B) 賃借人 C 期間 平成19年4月20日～令和9年4月19日まで 面積 96.60㎡ 賃料 月額19,600円 滞納状況 なし</p> <p>その他 借地権の相続に当り名義変更料として坪当り一 万円、又第三者に売却した時は契約金額の10%地主に支払 いをする。更新料値引き(請求額の減少)した時は、借地権 割合は地主50%、借地人50%を限度とする。</p> <p>◇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。</p> <p>◇セットバックを約1.5㎡要する。</p> <p>◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3（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)
3	326,000	$\times \frac{95}{100}$	310,000	$\times 96.60$	$\times 1.0$	= 29,950,000

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 鶴見（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 335,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 326,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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と対象地域と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：必要なし

② 底地価格

物件 番号	建付地価格（円）	底地割合	土地価格（円）
3	29,950,000	$\times 0.4$	= 11,980,000

底地割合は近隣における底地の取引慣行、課税上の割合を参考に、建物の性質等を勘案して判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円)	占有減価 修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
3	11,980,000		× 0.6	× 0.7	= 5,030,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：底地の市場性・流通性を考慮して、市場性修正－40%を施した。

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：335,000円/㎡
位 置：JR南武線 「矢向」駅 約400m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：106㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側 6.7m 市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3 18,646,698円

第7 附属資料の表示

位置図

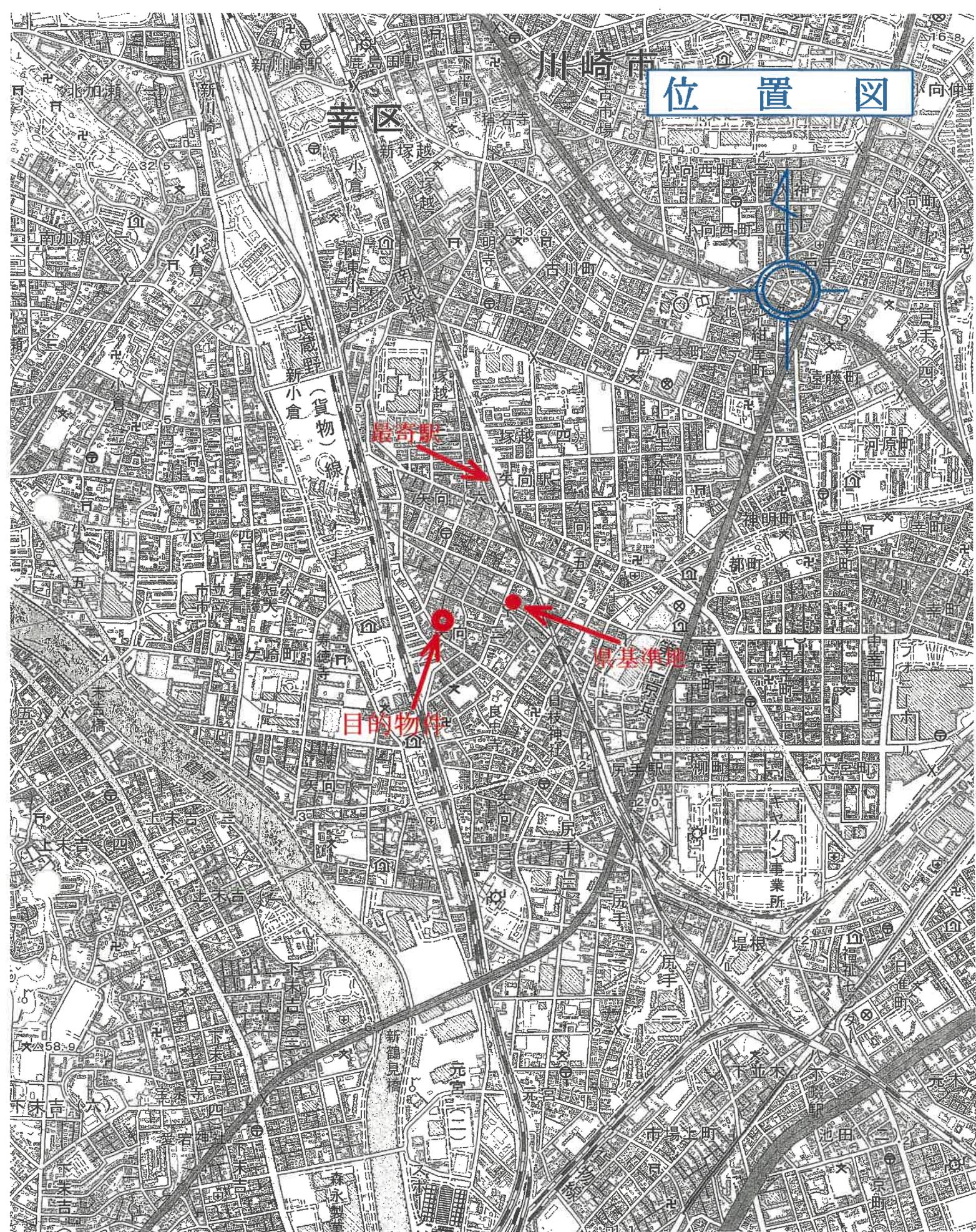
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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。)

建物図面写・各階平面図 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

建物配置図

以上



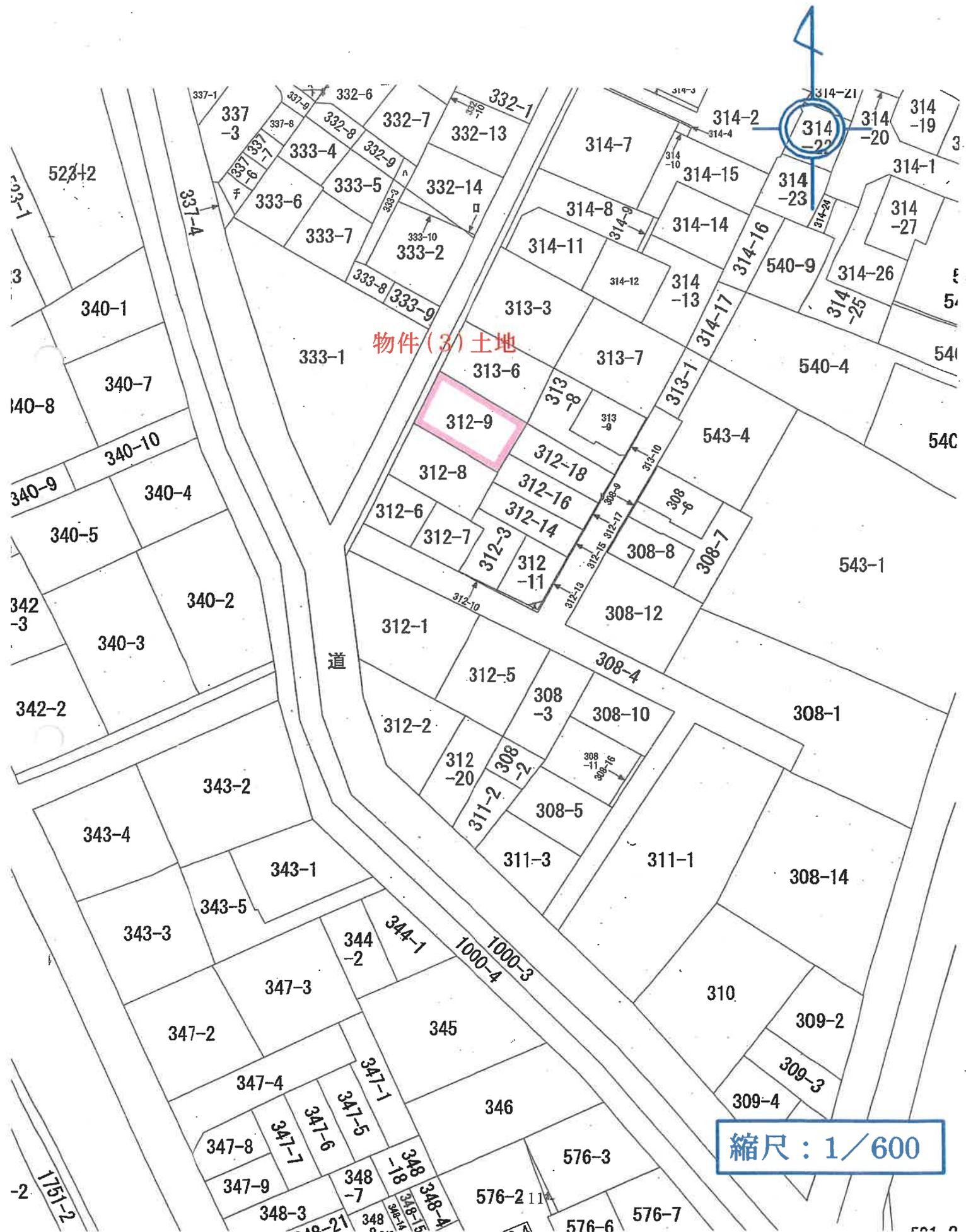
川崎市 位置図

最寄駅

目的物件

県基準地

公 図 写

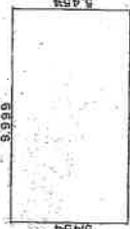


登記年月日：昭和53年1月10日

296043 各階平面図

物件3
物件外建物

1階, 2階 (各階同型)



求積

$$5.454 \times 9.999 = 54.5345$$

1階, 2階 (各階同型)

床面積 54.53 m²

縮尺 1/250

製作者

建物各階平面図

家屋番号 313-6

建物の所在 横浜市鶴見区矢向3丁目313番地



縮尺 1/500

申請人

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8月2日 横浜地方支庁神奈川出張所

登記官

建物配置図

