

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。
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。	



物 件 目 録

4 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目
地 番 691番2
地 目 宅地
地 積 73.47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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和22年8月11日まで

賃 料 月額17,300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691番の6）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

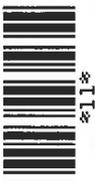
なし

5 その他買受けの参考となる事項

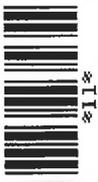
なし

《 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

4 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目
地 番 691番2
地 目 宅地
地 積 73.47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（5－4）

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

4 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目
地 番 691番2
地 目 宅地
地 積 73.47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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市鶴見区矢向五丁目7番3号
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が貸駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4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 (■C (占有者)、■D (物件4土地共有者A代理人弁護士)、■B (物件4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36年 5月 1日
最初の契約等	契約日 昭和43年 3月 7日
	期間 昭和36年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和56年 4月30日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 令和 2年 8月12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和22年 8月11日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら (A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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17,300円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 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	「2021年(令和3年)12月までに土地(底地)の売買契約を1,100万円にて結ぶことを約束事とします。なお、更新契約料は返却ありません。」との特約があるが、Dの陳述によれば、現在は買取の意思がないとのことで実現していないとのことである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「占有開始時期」、「最初の契約等」については、関係人の陳述及び提示文書から総合的に判断して記載した。占有開始時期と最初の契約等の期間の始期は、契約書の記載によった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 <単独>)

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	横浜市鶴見区矢向五丁目691番地2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 691番の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	木造スレート葺3階建
床 面 積 (概 略)	1階 42.09平方メートル 2階 44.84平方メートル 3階 43.06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"/> 平成13年 1月 6日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	登記事項証明書上の所在は「横浜市鶴見区矢向五丁目691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4土地はCに賃貸しています。契約した日は平成12年8月12日で、契約期間は平成12年8月12日から平成32年(令和2年)8月11日までで当初の地代は月額12,400円でした。契約は2020年(令和2年)7月16日に合意更新し、現在の契約期間は2020年(令和2年)8月12日から2040年(令和22年)8月11日までです。現在の地代は月額17,300円です。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。「2021年(令和3年)12月までに土地(底地)の売買契約を1,100万円にて結ぶことを約束事とします。なお、更新契約料の返却ありません。」との特約がありますが、現在は買取の意思がないとのことで実現していません。物件4土地は同地上の建物所有目的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。</p> <p>2 物件4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4土地はCに賃貸しています。更新契約をした日は2020年(令和2年)7月16日で、契約期間は2020年(令和2年)8月12日から2040年(令和22年)8月11日までです。現在の地代は、月額17,300円です。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4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4土地占有者)</p>	<p>(4月17日受付回答書による)</p> <p>1 物件4土地は、私が物件4土地共有者らから賃借しています。契約した日は昭和43年3月7日で、契約期間は昭和36年5月3日から昭和56年4月30日までです。更新契約期間は2020年(令和2年)8月12日から2040年(令和22年)8月11日までです。現行地代は月額17,300円です。地代の滞納はありません。目的外家屋番号691番の6建物に関して、物件4土地共有者らとの間に紛争はありません。</p> <p>2 物件4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>

(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4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4土地は西側で建築基準法42条1項に該当する市道に、南側で同法42条2項に該当する私道に、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4月7日(月) : — :		申立人A代理人弁護士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) 9:27— 9:28	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15日(火) 12:30— 12:35	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書申請受領
7年4月16日(水) 15:49— 15:50	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年5月13日(火) 8:27— 8:30	目的物件所在地	現地調査(評価人同行)、写真撮影
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成13年1月15日

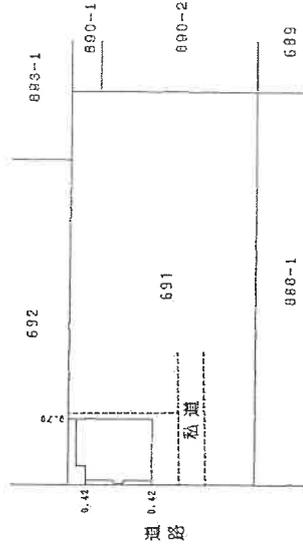
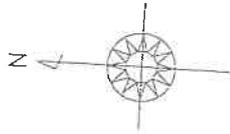
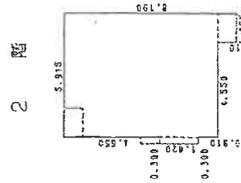
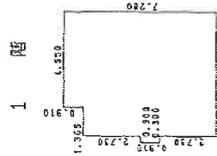
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年8月2日 横浜地方支務局神奈川出張所 登記官

建物図面
各階平面図

297879 各階平面図

家屋番号 691番の6

建物の所在 横浜市鶴見区矢向五丁目691番地



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

製作者

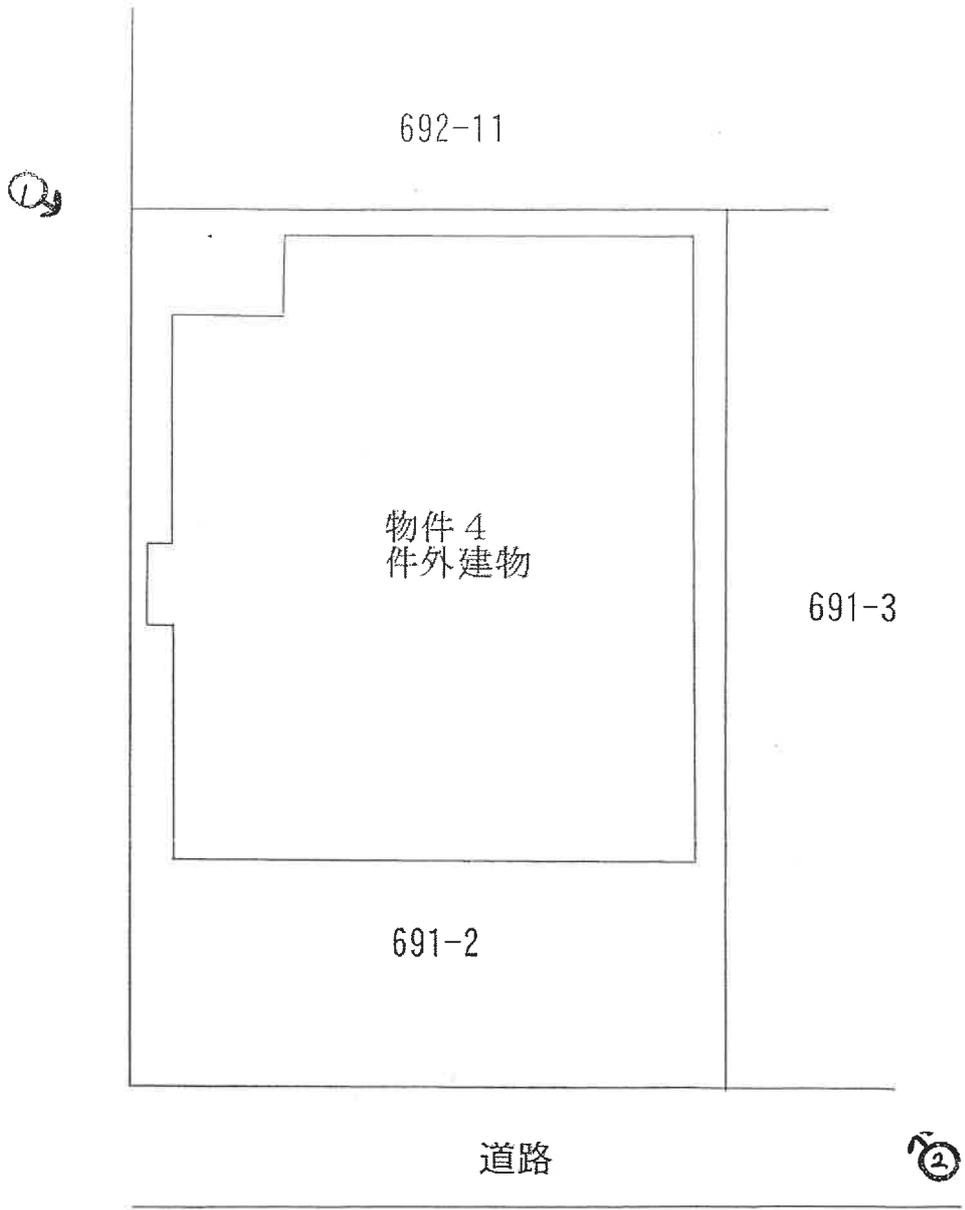
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物配置図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②





5 - 4

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 4 (土地)	金4, 050, 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
4	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「矢向5-7-3」
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

4 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目
地 番 691番2
地 目 宅地
地 積 73.47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4）

位置・交通	J R南武線「矢向」駅の南東方約230m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、店舗兼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	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	73.47㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約10.6m、奥行約6.9m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側約8.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に約10.6m接面。南側約2.6m未舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）に約6.9m接面。	
土地の利用状況等	物件4は次頁のとおり土地賃貸借契約が締結されており、木造スレート葺3階建住宅（家屋番号691番の6、1階42.09㎡、2階44.84㎡、3階43.06㎡、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

<p>特 記 事 項</p>	<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 令和2年8月12日～令和22年8月11日まで 面積 73.47㎡ 賃料 月額17,300円 滞納状況 なし その他 借地人による土地買取契約があったが買取の意思がなく実現していない。</p> <p>◇物件4土地南西側は市街化区域、近隣商業地域、建ぺい率：80%、容積率：300%、準防火地域、第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域に該当する。</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4.7㎡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4（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)
4	386,000	$\times \frac{85}{100}$	328,000	$\times 73.47$	$\times 1.0$	= 24,100,000

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 横浜鶴見－16

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 363,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & & 386,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7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と対象地域と比し、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地で優り、セットバック、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）
4	24,100,000	$\times 0.4$	= 9,640,000

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)
4	9,640,000		× 0.6	× 0.7	= 4,050,000

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. 地価公示価格 横浜鶴見-16

所 在：横浜市鶴見区矢向5丁目747番5「矢向5-11-27」

価 格：363,000円/㎡

位 置：JR南武線 「矢向」駅 約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 8m 市道、北側道

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

地 域 の 概 要：住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件4 16,681,363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。)

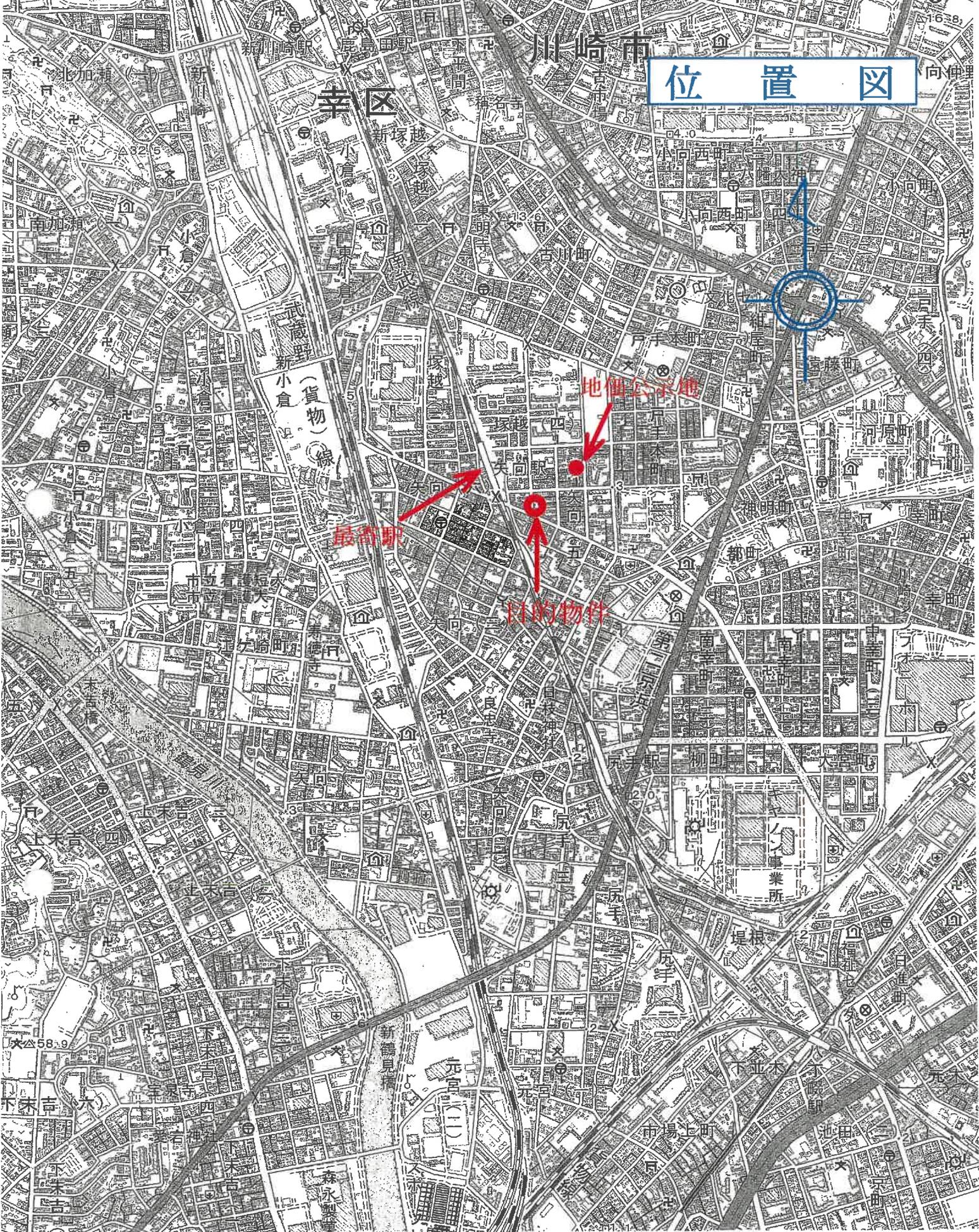
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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

位置図



公 図 写



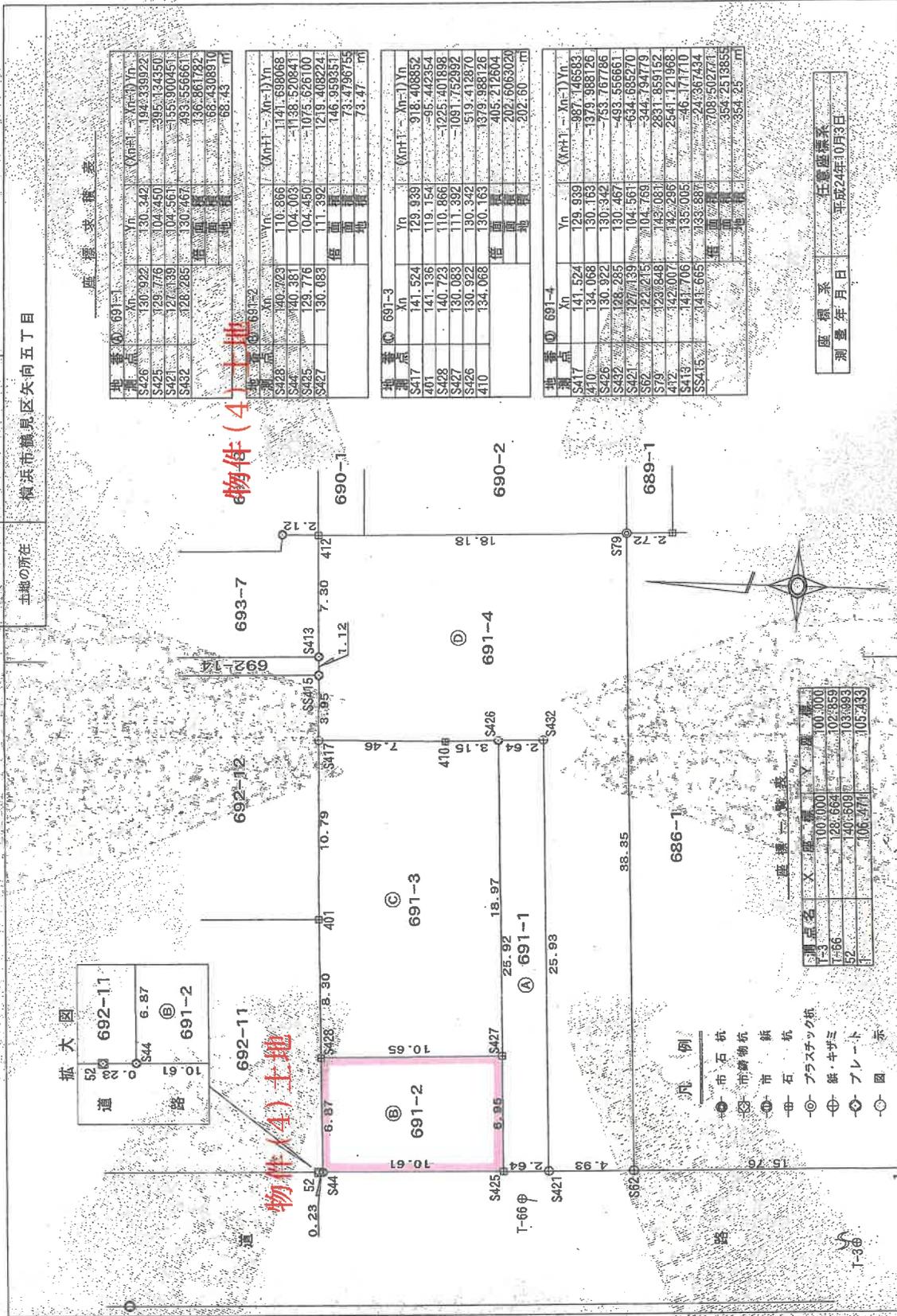
縮尺 : 1 / 600

登記年月日：平成24年10月16日

令和6年8月2日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

地積測量図

地番 6.9.1-1-2, -3, -4
 土地の所在 横浜市磯見区矢向五丁目



拡大図

52	692-11
51	544
50	6.87
49	691-2
48	501

測量一覽表

測量名	X	Y	面積	XY積
T-3	100.000	100.000	100.000	100.000
T-56	128.664	102.859	132.255	13225.500
52	140.608	105.993	148.100	14810.000
1	106.471	105.433	112.100	11210.000

測量一覽表

地番	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn
S426	130.342	104.450	-0.000	-0.000
S425	129.776	104.561	-0.566	0.111
S432	128.285	130.467	-1.489	29.906
倍面積				36.861782
地積				68.4308910
面積				68.43

測量年月日 平成24年10月3日
 任意座標系

申請人
 2550
 縮尺 1/2550

作成者
 (平成24年10月11日作製)

70%に縮小

請求番号：55-5

登記年月日：平成13年1月15日

令和6年8月2日 横浜地方裁判所神奈川出張所

登記官

297879

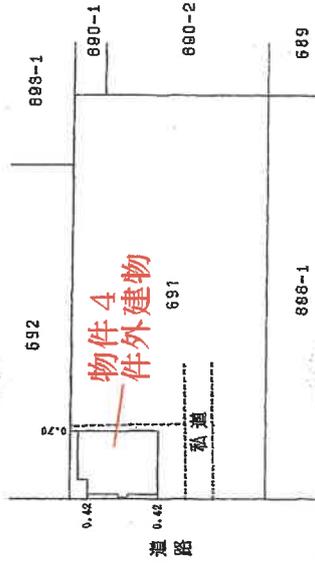
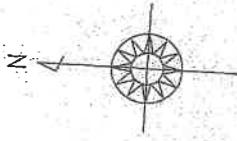
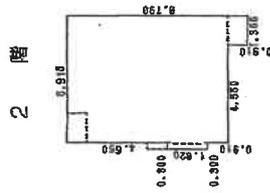
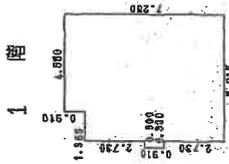
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 691番の6

建物の所在 横浜市磯見区矢向五丁目691番地

物件4
物件外建物



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

請求番号：45-5

建物配置図

