

## 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

5 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目  
地 番 705番1  
地 目 宅地  
地 積 510.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

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5】

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5】

賃借権

- |         |                      |
|---------|----------------------|
| (1) 範 囲 | 一部(東側部分244.69平方メートル) |
| 賃借人     | C                    |
| 期 限     | 令和26年8月31日まで         |
| 賃 料     | 月額43,500円            |
| 賃料前払    | なし                   |
| 敷 金     | なし                   |
| 保証金     | なし                   |
| 特 約     | なし                   |
| (2) 範 囲 | 一部(西側部分227.20平方メートル) |
| 賃借人     | D, E, F              |
| 期 限     | 令和26年8月31日まで         |
| 賃 料     | 月額40,000円            |
| 賃料前払    | なし                   |
| 敷 金     | なし                   |
| 保証金     | なし                   |
| 特 約     | なし                   |

上記賃借権はいずれも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。

東側部分に上記賃借人C所有の売却対象外建物(家屋番号705番の1)が、西側部分に上記賃借人D, E, F共有の売却対象外建物(705番1



の1, 705番1の2) がそれぞれ存在する。

---

---

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

5 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目  
地 番 705番1  
地 目 宅地  
地 積 510.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

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 - 5)

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

5 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目  
地 番 705番1  
地 目 宅地  
地 積 510.68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8番22、23号
土地	物件5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地兼公衆用道路（物件5） <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（C、D、E、F、G相続人、H、I、J、K） <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者（C、D、E、F）が本土地上に、下記目的外建物を所有し、宅地及び私道として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者（G相続人、H、I、J、K）が私道として使用し、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 <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           地方裁判所            保管開始日         </span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           令和            年         </span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           支部            月         </span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           令和            年         </span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           第            号         </span> </span>
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 244.69㎡ C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S59・9・1 自R6・9・1 至R26・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「敷地、私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 227.20㎡ D、E、F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S59・9・1 自R6・9・1 至R26・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「敷地、私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 37.14㎡ G相続人、H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H13・3・16 自R3・3・17 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6.17㎡ I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S59・9・1 自R6・9・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6.17㎡ J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S59・9・1 自R6・9・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5.77㎡ K	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S59・9・1 自R6・9・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 980円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況は「私道」。貸主は共有者らA、B。特約につき、「執行官の意見」記載のとおり。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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5関係)		
1	所在地	横浜市鶴見区矢向五丁目705番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 705番の1
	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	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 103.50平方メートル 2階 12.42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 type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" 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705番地」。	
2	所在地	横浜市鶴見区矢向五丁目705番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 矢向5丁目705番1の1
	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	軽量鉄骨造2階建
	床面積(概略)	1階 46.31平方メートル 2階 41.10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(D(持分3分の1)、E(持分3分の1)、F(持分3分の1)) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年 3月18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(L) <input type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件5関係)		
3	所在	横浜市鶴見区矢向五丁目705番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 矢向五丁目705番1の2
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	床面積(概略)	1階 41.10平方メートル 2階 41.10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(D(持分3分の1)、E(持分3分の1)、F(持分3分の1)) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年 3月18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(L) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input 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	
	床面積(概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input 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	

(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(その1)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■M (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5土地はCに賃貸しています。契約した日は昭和63年2月26日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までで当初の地代は月額26,100円でした。契約は平成16年8月31日に合意更新し、更新後の契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までです。現在の地代は月額43,500円です(契約書上の記載は36,700円ですが、2019年相続時点で43,500円を受領しています。)。地代の支払時期は不明で、実情は月末限り翌月分支払になっています。滞納はありません。敷金等はありません。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。令和6年8月20日付けで更新料290万円を供託(横浜地方法務局令和6年度金第2347号)されています。</p> <p>2 物件5土地は亡Nに賃貸しています。N氏が令和元年7月26日死亡により、D、E、Fの3名が建物を相続しています。契約した日は昭和59年9月1日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までで当初の地代は月額20,050円でした。契約は平成16年に合意更新し、更新後の契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までです。現在の地代は月額40,000円です(契約書上の記載は34,000円ですが、2019年の相続時点で40,000円を受領しています。)。地代は月末限り前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。」との特約があります。物件5土地は建物所有目的で利用されています。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。地代の支払名義人はEです。相続にあたり名義変更料を支払う特約がありますが、N氏死亡の連絡は受けておりませんでしたし、契約のし直しもしていません。</p> <p>3 物件5土地はG、Hに賃貸しています。契約した日は平成13年3月16日で、契約期間は平成13年3月16日から平成33年(令和3年)3月16日までです。令和3年3月17日に更新して現在の地代は月額4,500円です(契約書上の記載は3,940円ですが、2019年相続時</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

## 関係人の陳述等(その2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>点で4,500円を受領しています。)。地代は月末限り前月分支払で令和7年1月分から2月分まで合計9,500円の滞納があります。敷金等はありません。「本契約は名義変更であって引きつづき利用する為の土地賃貸借契約の更新料として金参拾九萬四千元を地主は受領致します。」との特約があります。物件5土地は私道の一部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。私道部分の地代としての契約です。毎年12月に翌年の地代1年分をまとめて支払われていますが、本年分は未入金です。</p> <p>4 物件5土地はIに賃貸しています。契約した日は昭和63年12月1日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までです。当初の地代は月額500円です。平成16年9月22日に合意更新し、更新後の契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までです。現在の地代は月額1,000円です(契約書上の記載は700円ですが、2019年相続時点で1,000円を受領しています。)。地代は末日限り前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。」との特約があります。物件5土地は私道の一部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。私道部分の地代としての契約です。地代1年分をまとめて支払われており、本年12月分まで受領済みです。</p> <p>5 物件5土地はJに賃貸しています。隣地(矢向5丁目707-1、708-2)を所有していたJ氏と賃貸借契約をしていましたが、実態として、私道の通行に関する契約なのか、掘削の許可であるのかは不明です。道路としては、J氏は利用しておらず、かつ道路の一部はJ氏の敷地でしたが、O氏が地代を払っていた経緯はありません。かつ、2025年(令和7年)2月にJ氏は自己の所有地を第三者に売却しています。その際、新所有者は、本件賃貸借契約の維持を求めています。仲介に入った野村不動産が、B氏と話しましたが、話し合いにならず終わっています。契約した日は昭和62年1月29日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までです。平成16年に合意更新し、更新後の契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までで</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

## 関係人の陳述等(その3)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (相手方)</p>	<p>す。現在の地代は月額1,000円です(契約書上の記載は656円ですが、2019年相続時点で1,000円を受領しています。)。地代は月末限り前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。」との特約があります。物件5土地は私道の一部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。2025年(令和7年)2月に隣地所有者が変更となり、2025年(令和7年)3月に、本件契約は解約して構わないと仲介不動産会社から言われているため、2025年(令和7年)12月末で契約終了となる見込みです。私道部分の地代としての契約です。地代1年分をまとめて支払われており、本年12月分まで受領済みです。</p> <p>6 物件5土地はKに賃貸しています。契約した日は昭和62年1月29日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までです。当初の地代は月額350円です。平成16年9月1日に合意更新し、更新後の契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までです。現在の地代は月額980円です(契約書上の記載は690円ですが、2019年相続時点で980円を受領しています。)。地代は月末限り前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。」との特約があります。物件5土地は私道の一部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。私道部分の地代としての契約です。地代を半年ごとに支払われており、本年6月分まで受領済みです。K氏は隣地(矢向5丁目706番)の所有者です。</p> <p>7 物件5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>(4月13日付陳述書による)</p> <p>1 物件5土地はCに賃貸しています。更新後の契約期間は2004年(平成16年)9月1日から2024年(令和6年)8月31日まで</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

## 関係人の陳述等(その4)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (物件5土地占有者)</p>	<p>です。現在の地代は月額43,500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、借主との間で紛争はなく、契約解除の意思表示はしていません。</p> <p>2 物件5土地はEに賃貸しています。更新後の契約期間は2004年(平成16年)9月1日から2024年(令和6年)8月31日までです。現在の地代は月額40,000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、借主との間で紛争はなく、契約解除の意思表示はしていません。</p> <p>3 物件5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>(4月12日付回答書による)</p> <p>1 物件5土地は、私が物件5土地共有者らから賃借しています。現行地代は月額43,500円です。地代は月末限り翌月分支払で滞納はありません。目的外家屋番号705番の1建物に関して、物件5土地共有者らとの間に紛争はありません。祖父の代から住んでいる土地のため、契約期間は不明で当時の契約書はございません。契約書は手元にありませんが、2005年(平成17年)12月に父親が亡くなった後、借主を私に変更するためA氏の自宅で契約書に実印を押しました。更新契約については、亡くなった母親が管理しており、その後認知症になったこともあり、詳しいことは聞けませんでした。本年、B氏から更新の電話連絡があり、M弁護士に相談のうえ、横浜地方法務局に前回同様290万円を供託しております。</p> <p>2 物件5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>(4月24日付手紙による)</p> <p>先日送りました回答書ですが、進展がありましたのでご連絡させていただきます。更新についてですが、地主のB氏が代表して更新し、令和7年4月23日に更新いたしました。更新期間は令和6年9月1日から令和26年8月31日までです。供託金については法務局で戻していただく手続きをしました。</p> <p>(4月17日付回答書による)</p> <p>こちらの件は、全てEが管理しています。</p>
<p>■ D (物件5土地占有者)</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

## 関係人の陳述等(その5)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ H (物件5土地占有者)</p>	<p>(4月20日付回答書による)</p> <p>物件5土地は、私が私道利用目的で物件5土地共有者らから賃借しています。Gは亡くなりました。最初の契約日は平成13年3月で、契約期間は平成13年3月からです。現行賃料は月額4,500円です。前年12月に翌年1年分を一括払いしています。2025年分は、競売が確定後支払いすると伝えております。</p>
<p>■ J (物件5土地占有者)</p>	<p>(4月11日付回答書による)</p> <p>物件5土地は、私が私道利用目的で賃借しています。最初の契約日は平成16年9月1日で、契約期間は平成16年9月1日から令和6年8月31日までです。現行賃料は月額1,000円です。年末に翌1年分の私道利用料の支払いをしています。賃料の滞納はありません。</p>
<p>■ K (物件5土地占有者)</p>	<p>(4月14日付回答書による)</p> <p>物件5土地は、私が私道利用目的で賃借しています。最初の契約日は昭和62年1月29日で、契約期間は昭和59年9月1日から昭和79年(平成16年)8月31日までです。更新契約期間は平成16年9月1日から平成36年(令和6年)8月31日までです。現行賃料は月額980円です。賃料の滞納はありません。</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5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5枚目記載のとおり認めた。占有者C、占有者D、E、F、占有者I、占有者J、占有者Kの賃貸借契約につき、「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。」との特約がある。占有者G相続人、Hの賃貸借契約につき、「本契約は、名義変更であって引きつづき利用する為の土地賃貸借契約の更新料として金参拾九萬四千円を地主は受領致します。」との特約がある。なお、当職がE、F、Iに発送した照会書に対する回答はない。
  
- 2 評価人の調査によれば、物件5土地は東側で建築基準法42条1項に該当する市道に、北側で同法42条2項に該当する私道に、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。

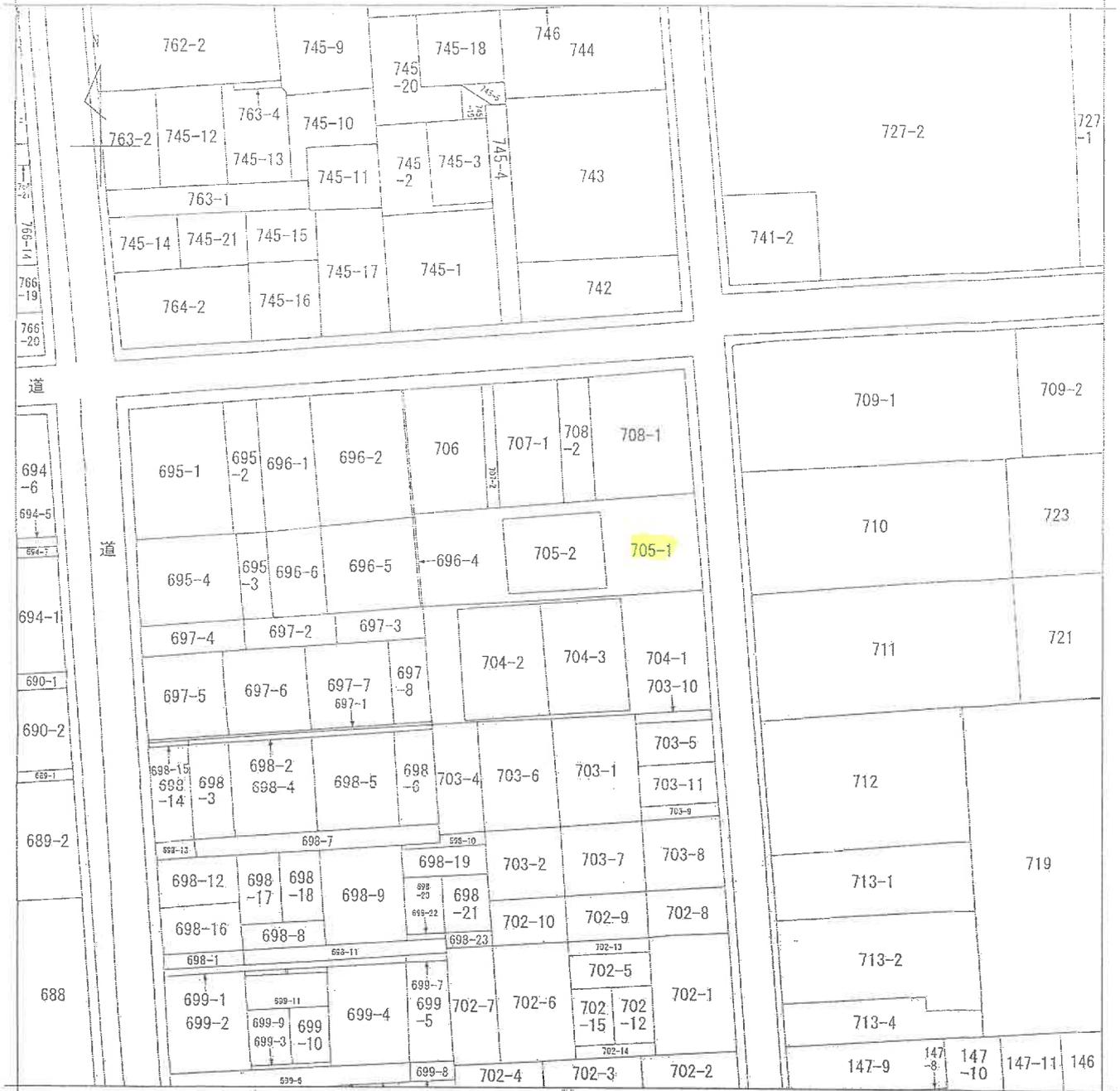
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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Mへ照会書発送
7年4月7日(月) : — :		B、C、D、E、F、GH、I、J、K へ照会書発送
7年4月11日(金) 9:28— 9:29	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) 15:55— 16:09	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年5月13日(火) 8:35— 9:00	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。

イ 755-5    ア 750-22    カ 696-3    ク 700-2    コ 699-12  
 キ 755-6    キ 755-11    ケ 700-1    ケ 700-4



(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。

地番区域見出し  
 矢向5丁目

A 矢向5丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区矢向五丁目		地番	705番1				
出力尺	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: M16502

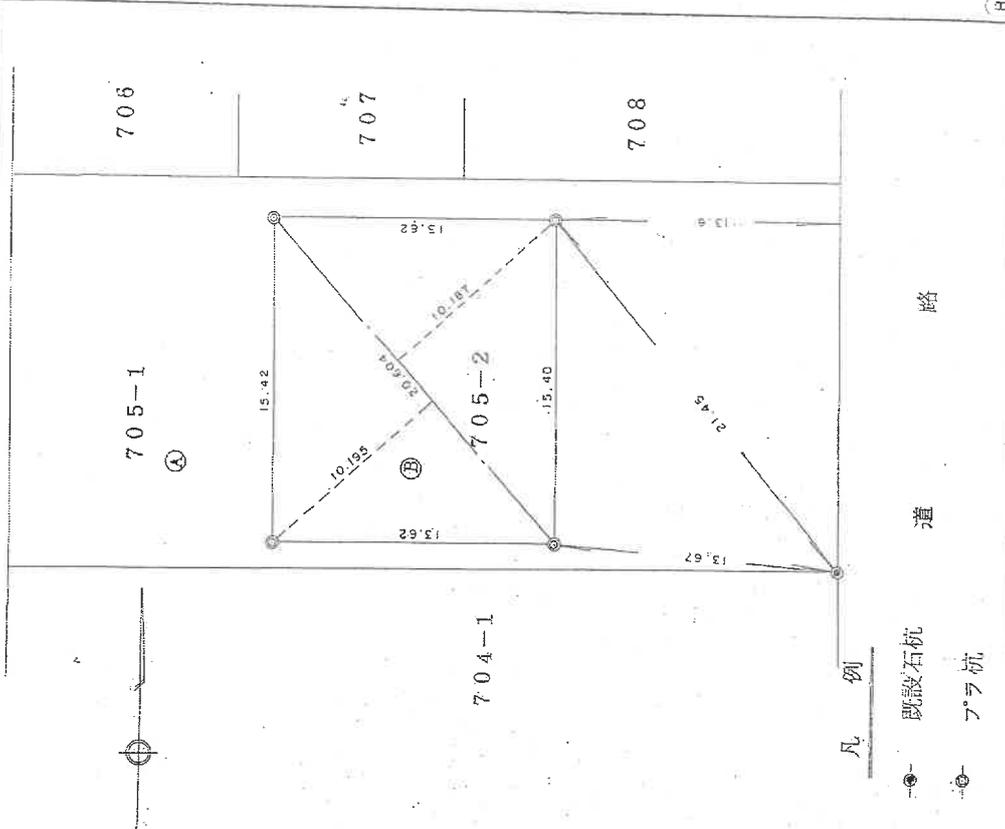
登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

新地横測量図 559.93  
 前705後705-1-2

地番 705-1-2  
 土地の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目



求 積

地番	底辺	高さ	サ	倍面積	面積 m <sup>2</sup>
② 前705-2	20.604	10.195	+	10.187	209.9753

① 前705-1  $720.66 - 209.9753 = 510.6847 \text{ m}^2$

縮尺 1/250

申請人

(昭和59年8月22日作製)  
 甲紙

作製者 土地

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

(14枚田)



登記年月日：昭和60年4月1日

29811

### 各階平面図

家屋番号 矢向5丁目705番1の1

建築物の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目705番地1

### 建築物平面図

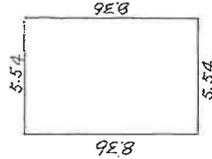
56.4.10

### 各階平面図

#### 一階床面積

$$8.36 \times 5.54 = 46.314$$

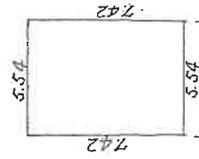
$$\underline{\underline{46.31 \text{ m}^2}}$$



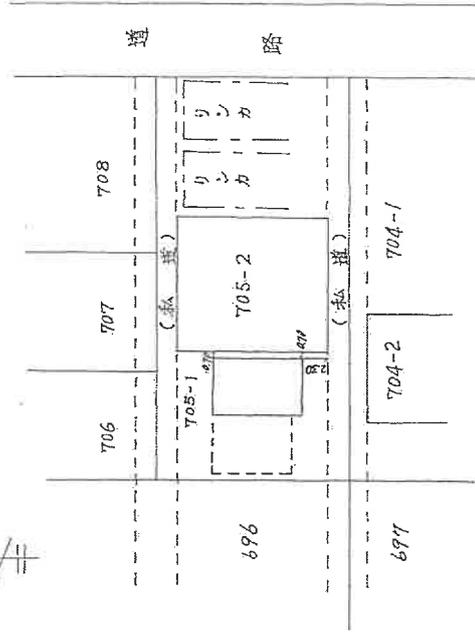
#### 二階床面積

$$7.42 \times 5.54 = 41.106$$

$$\underline{\underline{41.10 \text{ m}^2}}$$



### 建築物図面



建築物の存する部分1階、2階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(面積12)

これは図面に記録されている内容を証明した事項である。  
令和6年8月2日 横浜地方事務所 奈川出張所

登記官

登記年月日：昭和60年4月10日

298119

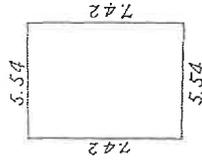
各階平面図

建物平面図

家屋番号 矢向5丁目705番1の2

建築物の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目705番地1

各階平面図



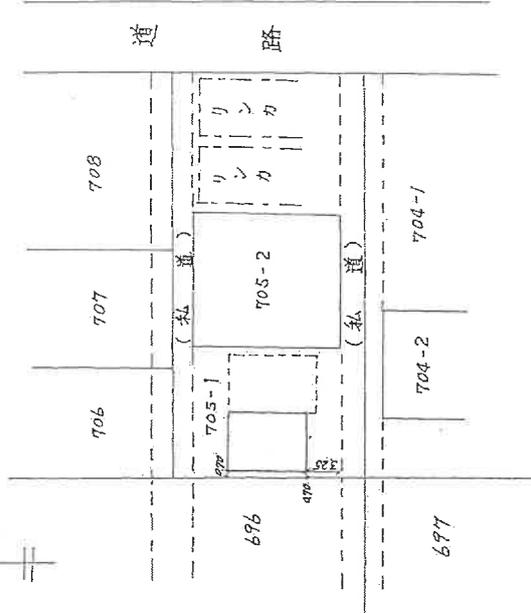
一階 二階 同型

二階 床面積

$$742 \times 5.54 = 41.106$$

$$41.10 \text{ m}^2$$

建物図面



建築物の存する部分 1階、2階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

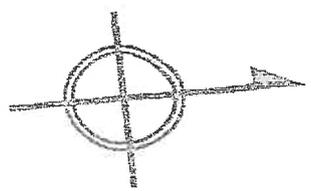
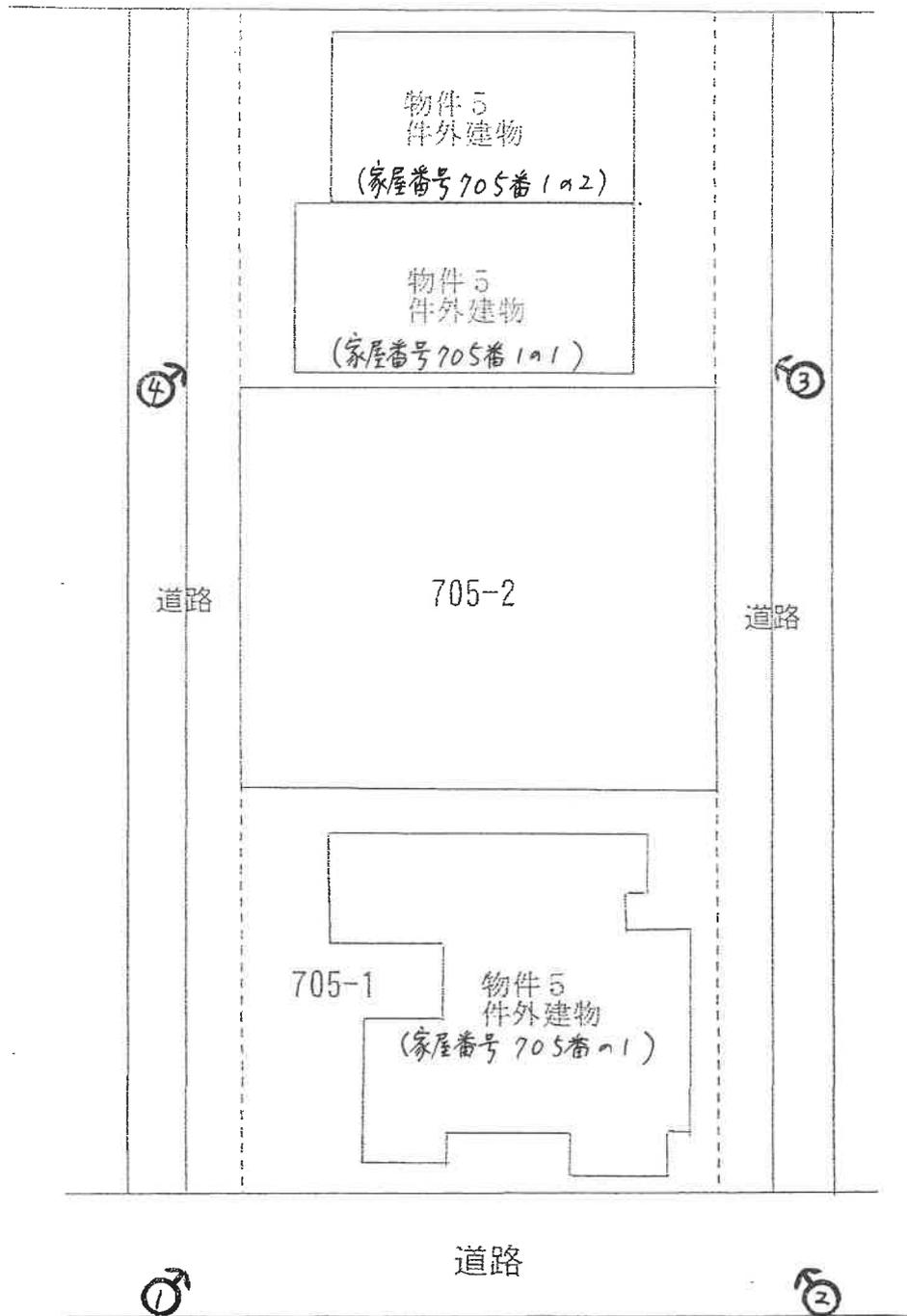
縮尺 1/500

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 横浜地方検察局神奈川出張所

登記官

# 建物配置図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④





5 - 5

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 5 (土地)	金17,250,000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
5	次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地 一部公衆用道路 住居表示「矢向5-8-22、5-8-23」
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

5 所 在 横浜市鶴見区矢向五丁目  
地 番 705番1  
地 目 宅地  
地 積 510.68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5）

位置・交通	J R南武線「矢向」駅の東方約410m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅が建ち並び、事業所、マンション等も見られる住宅地域	
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	510.68㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約18.7m、奥行約39m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	東側約8.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に約18.7m接面。北側約2.5m未舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）に約39m接面。南側約2.5m未舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）に約39m接面。	
土地の利用状況等	<p>物件5は次々頁のとおり土地賃貸借契約が締結されており、</p> <p>①木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建住宅（家屋番号705番の1、1階103.50㎡、2階12.42㎡、所有者C）</p> <p>②軽量鉄骨造スレート葺2階建住宅（家屋番号705番1の1、1階46.31㎡、2階41.10㎡、所有者D、E、F）</p> <p>③軽量鉄骨造スレート葺2階建共同住宅（家屋番号705番1の2、1階41.10㎡、2階41.10㎡、所有者D、E、F）が存する。</p> <p>建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。</p>	

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頁のとおりである。</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>◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1</p> <p>◇北側にて幅員約4m未舗装私道の幅約2m部分に供されている。</p> <p>◇南側にて幅員約3～3.8m未舗装私道の幅約1.5m部分に供されている。</p> <p>◇セットバック部分約13㎡要する。</p>	

2. 物件5土地の占有者等の状況一覧

物件 番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
5	共有者ら (A, B)	C	R6. 9. 1~R26. 8. 31	43, 500	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がS59年9月1日より敷地、私道として使用し占有している。面積224. 69㎡				
5	共有者ら (A, B)	D, E, F	R6. 9. 1~R26. 8. 31	40, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がS59年9月1日より敷地、私道として使用し占有している。面積227. 20㎡				
5	共有者ら (A, B)	G相続人、H	R3. 3. 17~ 期間の定めなし	4, 500	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がH13年3月16日より私道として使用し占有している。面積37. 14㎡				
5	共有者ら (A, B)	I	R6. 9. 1~ 期間の定めなし	1, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がS59年9月1日より私道として使用し占有している。面積6. 17㎡				
5	共有者ら (A, B)	J	R6. 9. 1~ 期間の定めなし	1, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がS59年9月1日より私道として使用し占有している。面積6. 17㎡				
5	共有者ら (A, B)	K	R6. 9. 1~ 期間の定めなし	980	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がS59年9月1日より私道として使用し占有している。面積5. 77㎡				

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件5（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)
5	386,000	$\times \frac{52}{100}$	201,000	$\times 510.68$	$\times 1.0$	= 102,650,000

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、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：三方路で優り、私道部分、セットバック、規模等で劣り、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）
5	102,650,000	× 0.4	= 41,060,000

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）
5	41,060,000		× 0.6	× 0.7	= 17,250,000

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5 73,237,222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。)

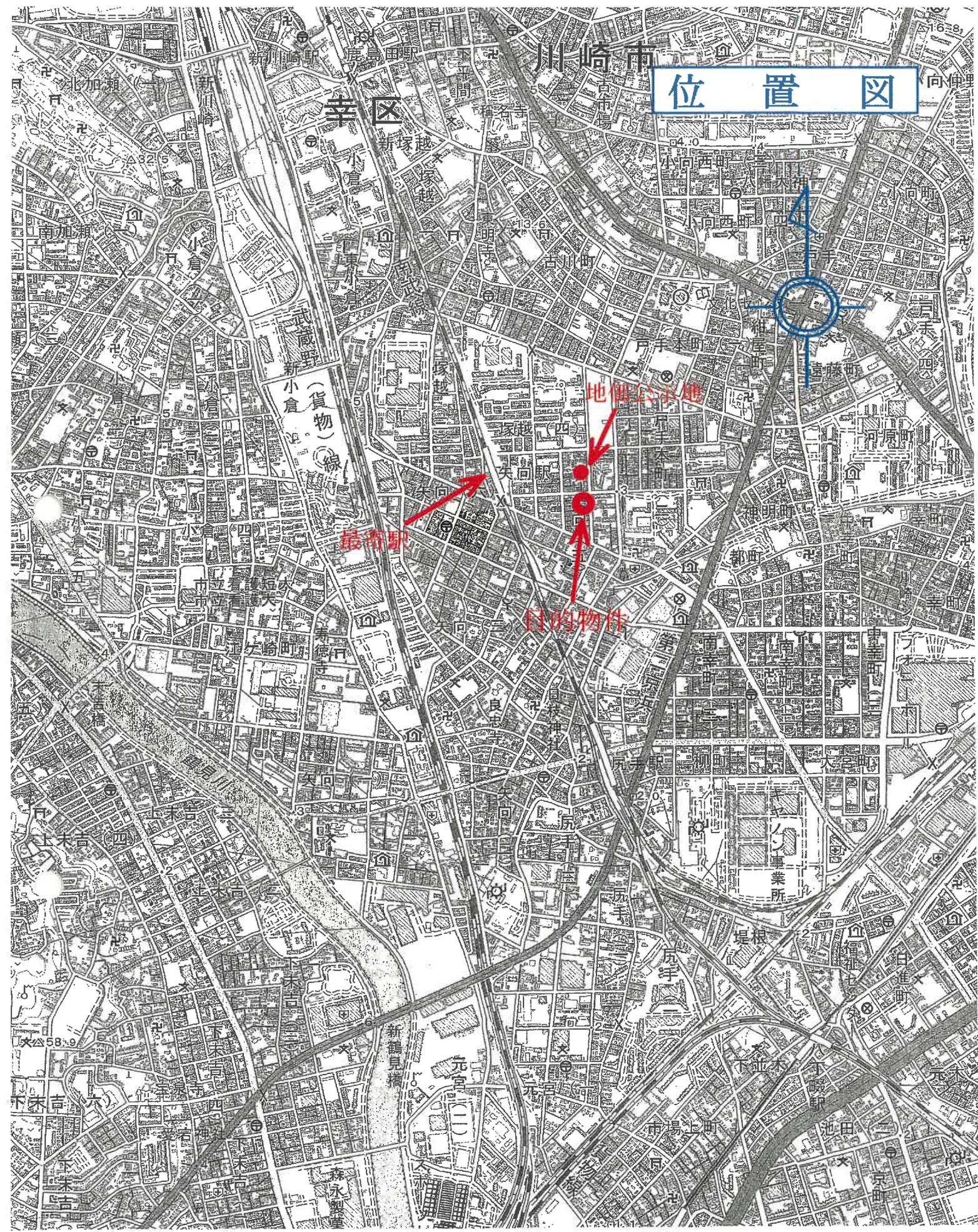
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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。)

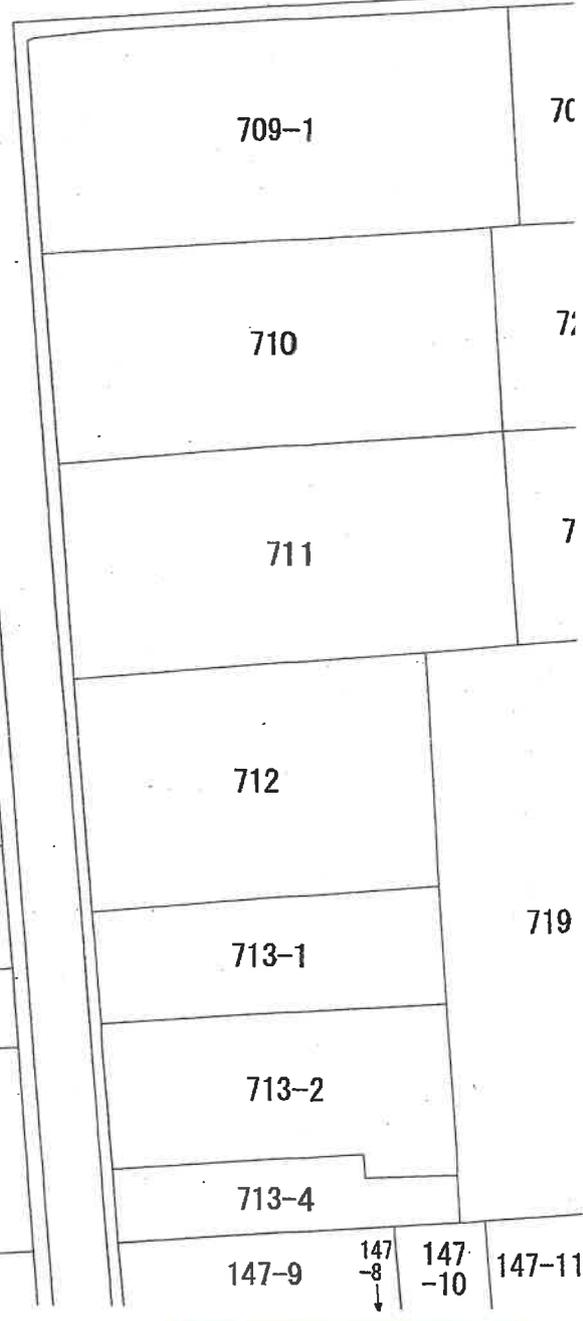
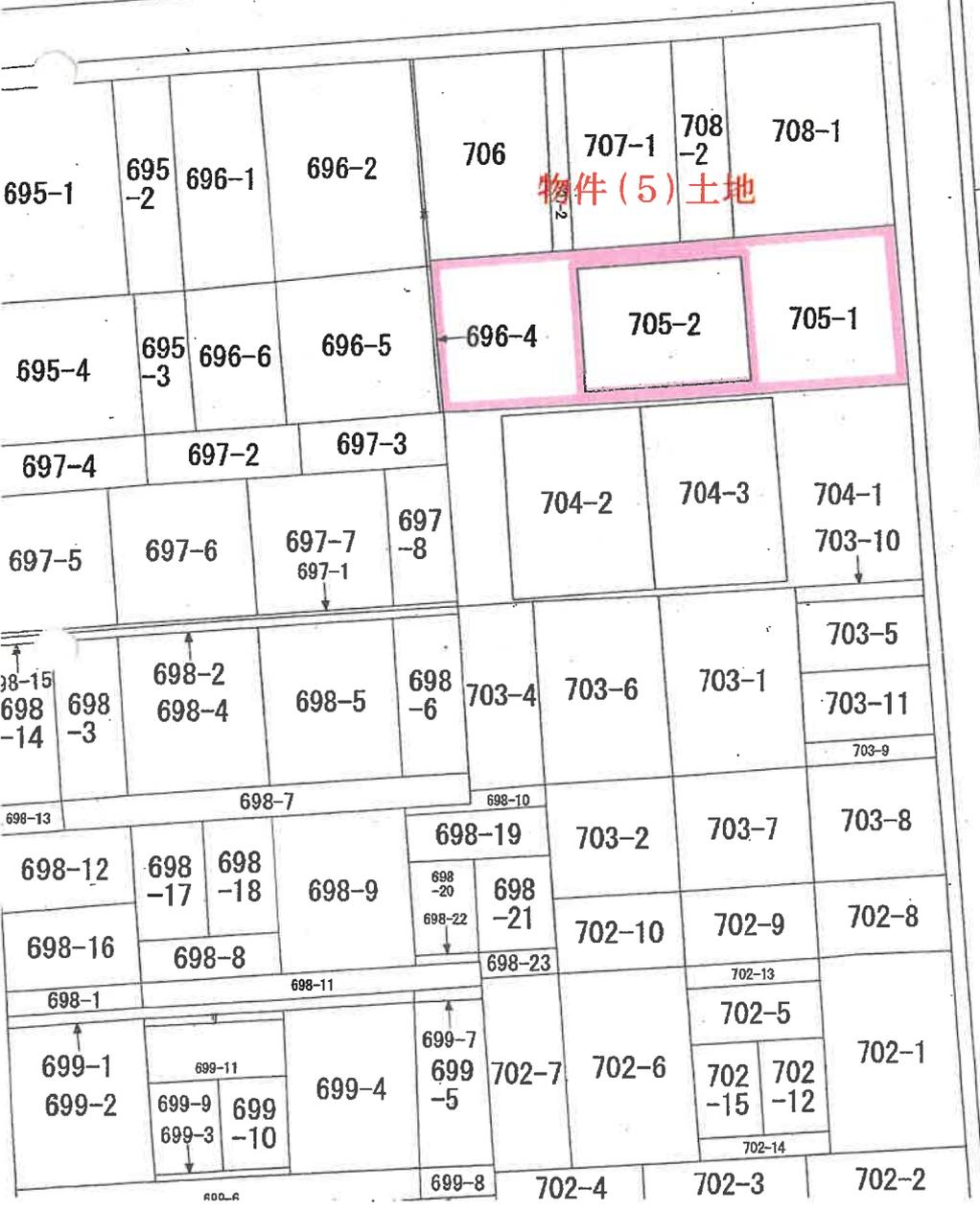
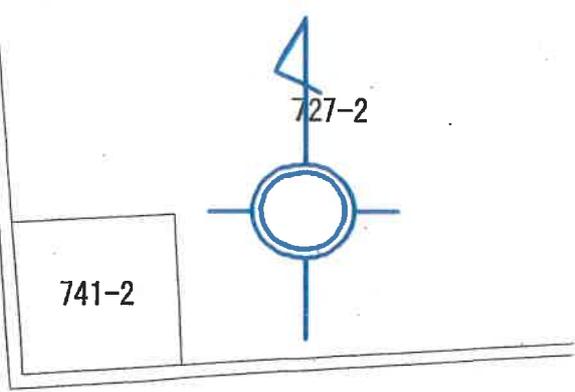
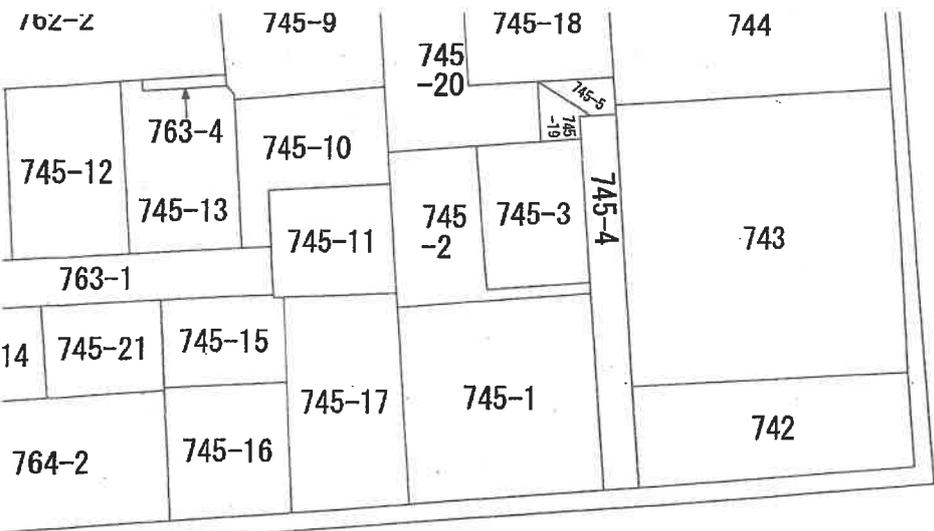
建物配置図

以上

# 位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

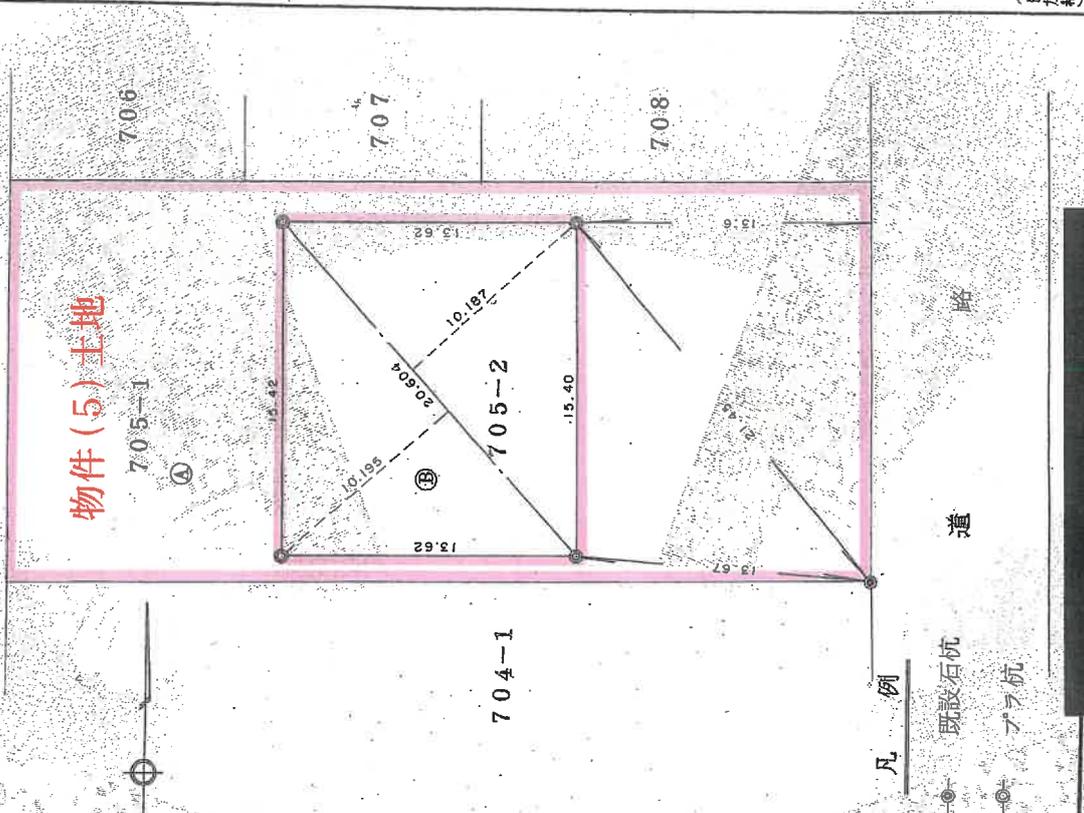
登記年月日：昭和59年9月3日

339437

新地積測量図 559.9.3,  
705-1, -2 後705-1

地番 705-1, -2

土地の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目



物件(5)土地

705-1

Ⓐ

704-1

705-2

Ⓑ

706

707

708

凡例

既設石杭

ブラス杭

(日加紙)

求積

地番	底辺	高さ	積面積	面積 m²
Ⓐ 705-1	20.604	10.195 + 10.187	419.9507	209.9753

物件(5)土地

$$\text{Ⓐ } 705-1 \quad 720.66 \times 209.9753 = 510.6847 \text{ m}^2$$

製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年18月22日作成)

(全用紙)

70%に縮小

令和6年8月2日 横浜地方支務局神奈川出發所 登記官

請求番号：55-6



登記年月日：昭和60年4月10日

令和6年8月2日 横浜地方建設局神奈川出張所 登記官

298118

### 各階平面図

家屋番号 矢向5丁目705番1の1

建築物の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目705番地1

### 建築物平面図

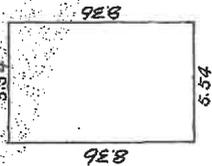
56.4.10

物件5  
件外建物②

### 各階平面図

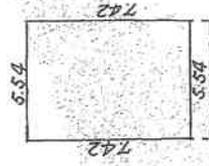
#### 一階床面積

$$8.36 \times 5.54 = 46.314$$
$$46.31 \text{ m}^2$$



#### 二階床面積

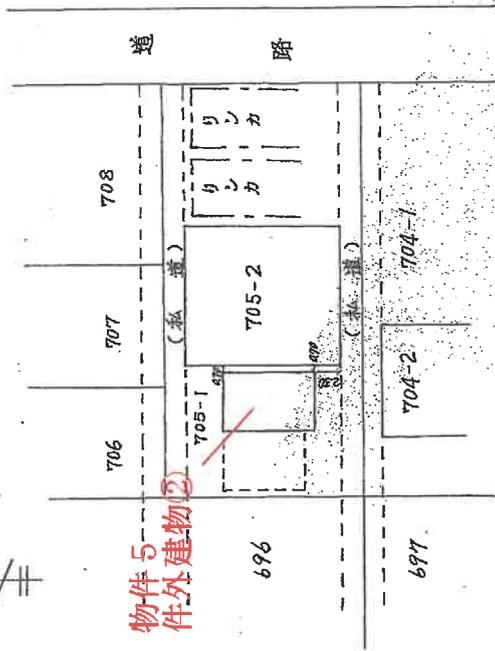
$$7.42 \times 5.54 = 41.106$$
$$41.10 \text{ m}^2$$



### 建築物平面



物件5  
件外建物②



建築物の存する部分 1階、2階

(日割重12)

(日加縮)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土壌家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

請求番号：45-7

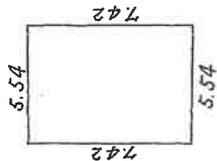
登記年月日：昭和60年4月10日

298119

各階平面図

物件5  
件外建物③

各階平面図



一階 二階 同型

二階 床面積

$$7.42 \times 5.54 = 41.106$$

$$\underline{\underline{41.10 \text{ ㎡}}}$$

(日調量12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面  
各階平面図

家屋番号 矢向5丁目705番1の2

建物の所在 横浜市鶴見区矢向5丁目705番地1

5  
60.4.10

建物図面



道路

物件5  
件外建物③

706

707

708

(私道)

(私道)

705-1

705-2

リ  
ン  
カ

リ  
ン  
カ

704-2

704-1

696

697

建物の存在する部分1階、2階

(日調量)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

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。

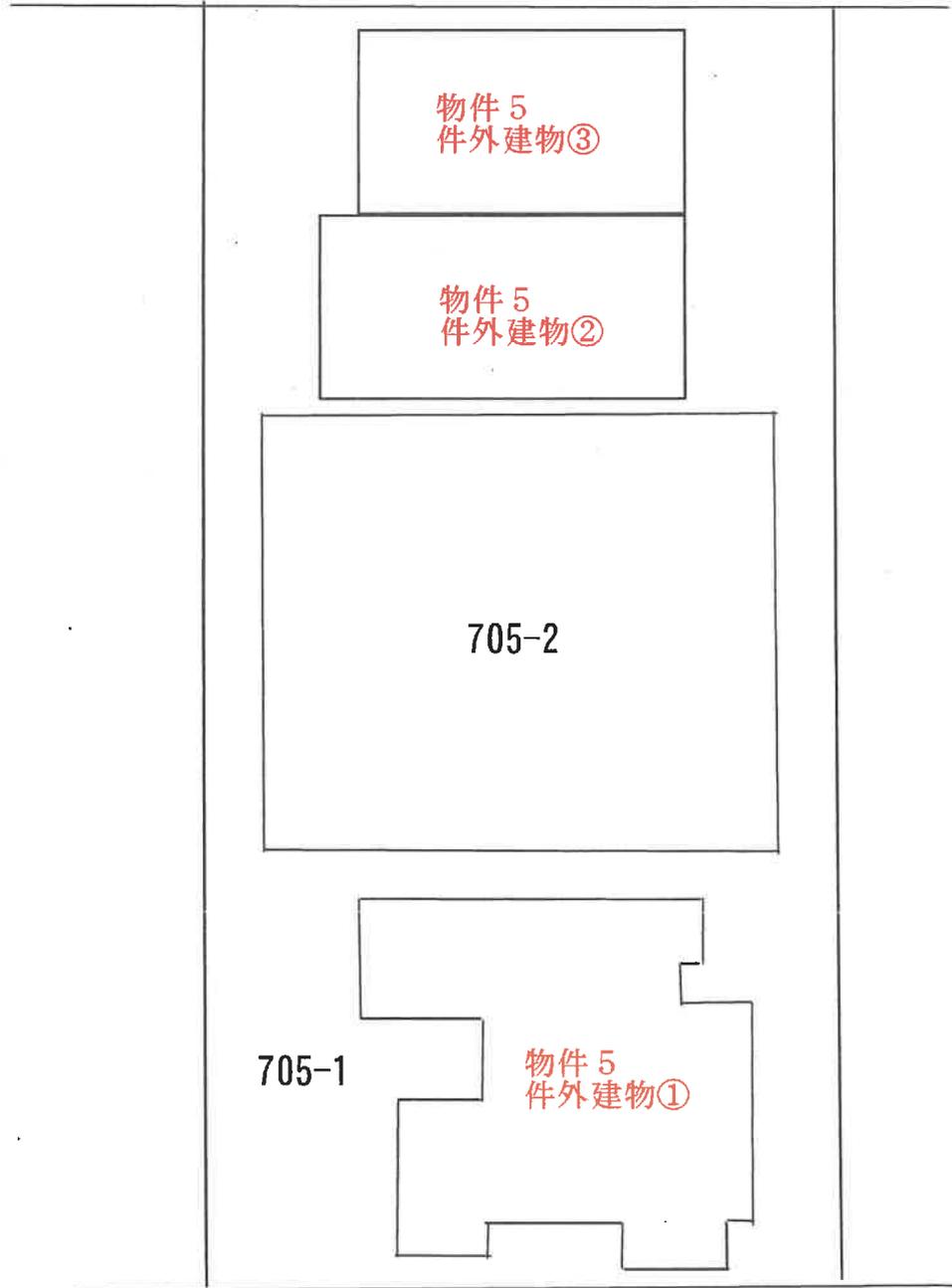
令和6年8月2日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

建物配置図

696



道路

