

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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 5月21日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番1
地 目 宅地
地 積 547.93平方メートル
- 7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1489番地1
家屋 番号 1489番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.43平方メートル
2階 176.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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6, 7】

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7】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 A
期 限 不明
賃 料 月額80,000円
賃料前払 不明
敷 金 不明
保証金 不明
特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 105号室
賃借人 C
期 限 令和9年1月31日まで
賃 料 月額74,000円
賃料前払 なし
敷 金 74,000円
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。



賃借権

範囲 203号室
賃借人 D
期限 令和8年12月19日まで
賃料 月額78,000円
賃料前払 なし
敷金 160,000円
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。

賃借権

範囲 205号室
賃借人 E
期限 令和8年4月23日まで
賃料 月額80,000円
賃料前払 なし
敷金 166,000円
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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

103号室、201号室及び202号室を本件所有者が占有している。
102号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、
代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号6】

南東側の一部を本件債務者が占有している。また、北側の一部が駐車場として
使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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

- 6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番1
地 目 宅地
地 積 547.93平方メートル
- 7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1489番地1
家屋 番号 1489番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.43平方メートル
2階 176.43平方メートル



令和8年3月9日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 228号

令和 7年 8月18日受理

令和 7年12月15日提出

現況調査報告書 (5-2)

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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

- 6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番1
地 目 宅地
地 積 547.93平方メートル
- 7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1489番地1
家屋番号 1489番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.43平方メートル
2階 176.43平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市鶴見区北寺尾二丁目1番22号
土地	物件6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件7
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

(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
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22頃 自H22・頃 至不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 80,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明 円	契約書等の提示がないため, 詳細は不明
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・4・15 自R6・4・15 至R8・4・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input 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 74,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 74,000円	契約書から占有開始, 現在の契約を左記のとおりと認めた
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 空き	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空室として占有している 家財道具なし 和室の畳の一部が外されている
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・2・1 自R7・2・1 至R9・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input 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 74,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 74,000円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 空き	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空室として占有している 元賃借人が残置した 家財道具あり
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 空き	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	所有者が空室として占有している 家財道具なし

※ 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: 賃借人	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

(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 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		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
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H14・12・20 自R6・12・20 至R8・12・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input 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 78,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 160,000円	北側和室の押入の襖 に破れた箇所がある 別途駐車場代として 月額16,000円の支払 いがある
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H16・4・29 自R6・4・24 至R8・4・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 80,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 166,000円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ 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: 賃借人	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (所有者の子)	1 本建物は1階2階各4戸全8戸のアパートです。 2 この内5戸は入居者がおり、3戸は空き室です。 3 入居者が陳述書に記入した占有開始日及び賃料(月額)等に誤りはありません。 4 本土地の南東側の一部には所有者が代表者を務め、私が従業員として働いている有限会社アマミズが、ドラム缶の置き場及びトラックの駐車スペースとして使用しています。 5 法人と所有者である父との間に賃貸借契約書はなく、無償使用です。 6 103号室、201号室、202号室は賃借人が退去した空き室ですが、201号室は家財道具が残っています。これは貸主側で処分する予定のものです。 6 101号室の賃貸借契約書の保管が無く開始日は分かりません。
■ A (占有者)	1 この建物の賃貸開始は15年位前だと思いますので、平成22年だと思いますが、契約書も保管していませんので、正確な開始月日は分かりません。敷金についても差し入れの有無、金額についても分かりません。
■ B, C, D及びE (占有者ら)	102号室、105号室、203号室、205号室の各占有者から陳述書等を受領し、立入調査の際にその内容どおりであることを確認した。(この内容は3枚目及び4枚目記載のとおり)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目ないし4枚目記載のとおりと認めた。
- 本土地の南東側の一部を、所有者が代表者を務める有限会社アマミズが、ドラム缶の置き場及びトラックの駐車スペースとして無償で使用している。また、本土地の北側の一部が駐車スペースとして利用されている。
有限会社アマミズの本土地占有権原は、関係人の陳述より使用借権と思料する。(関係人の陳述による)
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
全体的に経年等に伴う劣化や損傷等が認められる。
- 本土地は、北西側で市道に接している。(評価人の調査による)

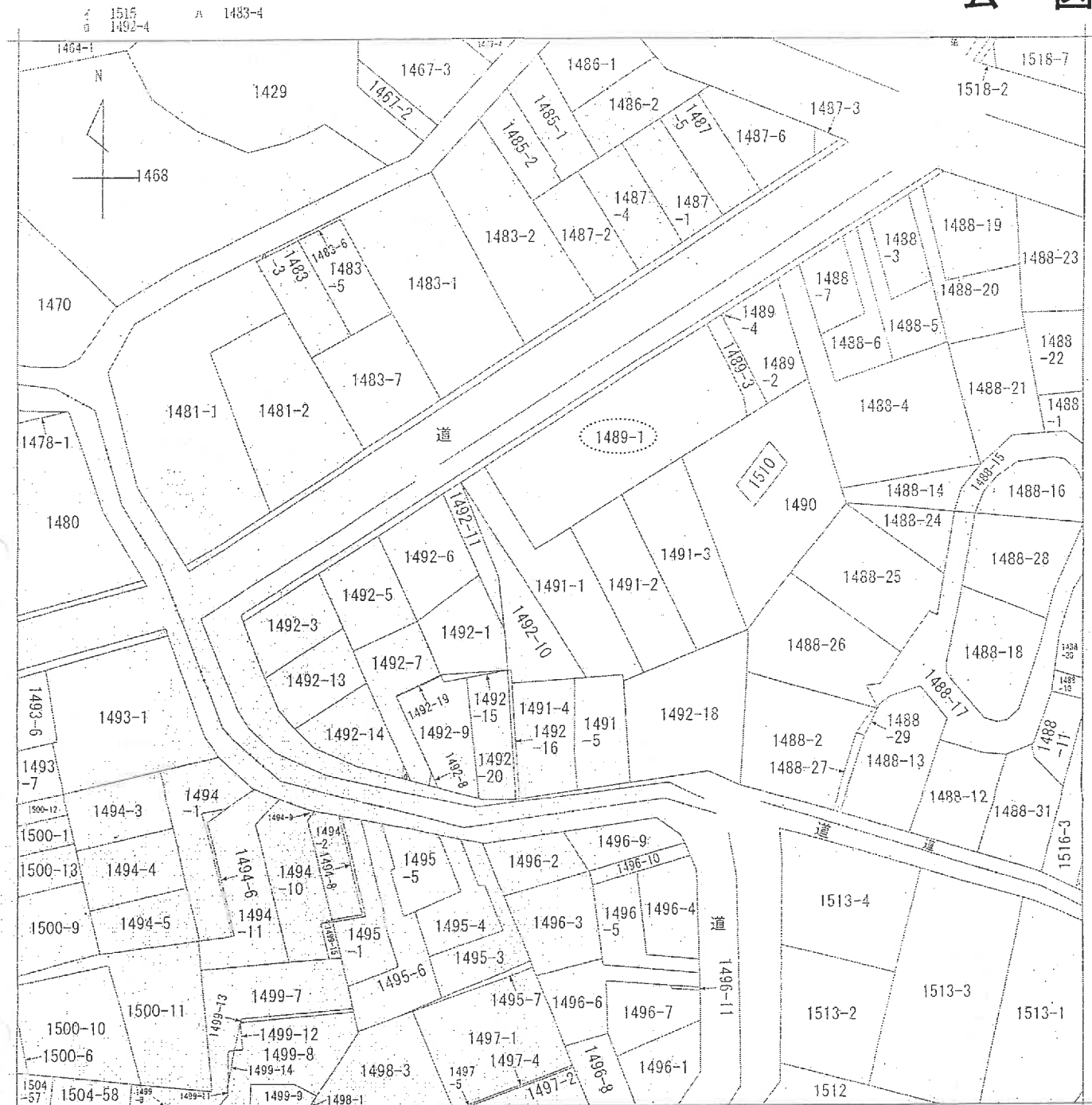
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

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20日 (水) 13:05—13:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影
7年9月25日 (木) 10:15—10:20	目的物件所在地	103号室立入調査, 写真撮影, 所有者の子Fより占有状況等聴取
7年11月25日 (火) 16:20—16:40	目的物件所在地	101号室, 105号室, 201号室, 203号室, 205号室立入調査, 写真撮影, 各室の占有者及び所有者の子Fより占有状況等聴取 (評価人同行)
7年12月6日 (土) 15:15—15:25	目的物件所在地	202号室, 102号室立入調査, 写真撮影, 占有者及び所有者の子Fより占有状況聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

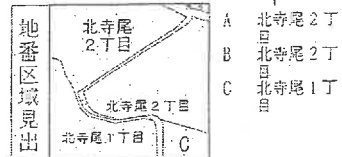
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市鶴見区北寺尾二丁目		地番	1491番1	
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
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項		種類 土地改良所在図

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。

(横浜市方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年7月3日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

請求番号：49-1

(1/1)

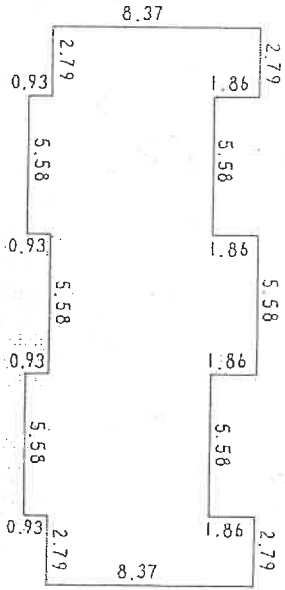
(8枚目)

建物図面

230890 各階平面図

家屋番号 1489~1# 建物各階平面図
 建物の所在 横浜市鶴見区北寺尾2丁目1489番地1

1階・2階（各階同型）

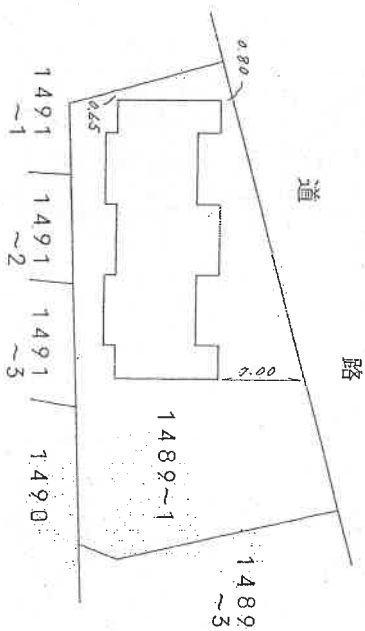


** 功 Xレ# **

8.37 X	2.79 =	23.3523
7.44 X	5.58 =	41.5152
8.37 X	5.58 =	46.7046
7.44 X	5.58 =	41.5152
8.37 X	2.79 =	23.3523
合計		176.4396 m ²
		176.43 m ²

1階床面積 176.43 m²

2階床面積 176.43 m²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

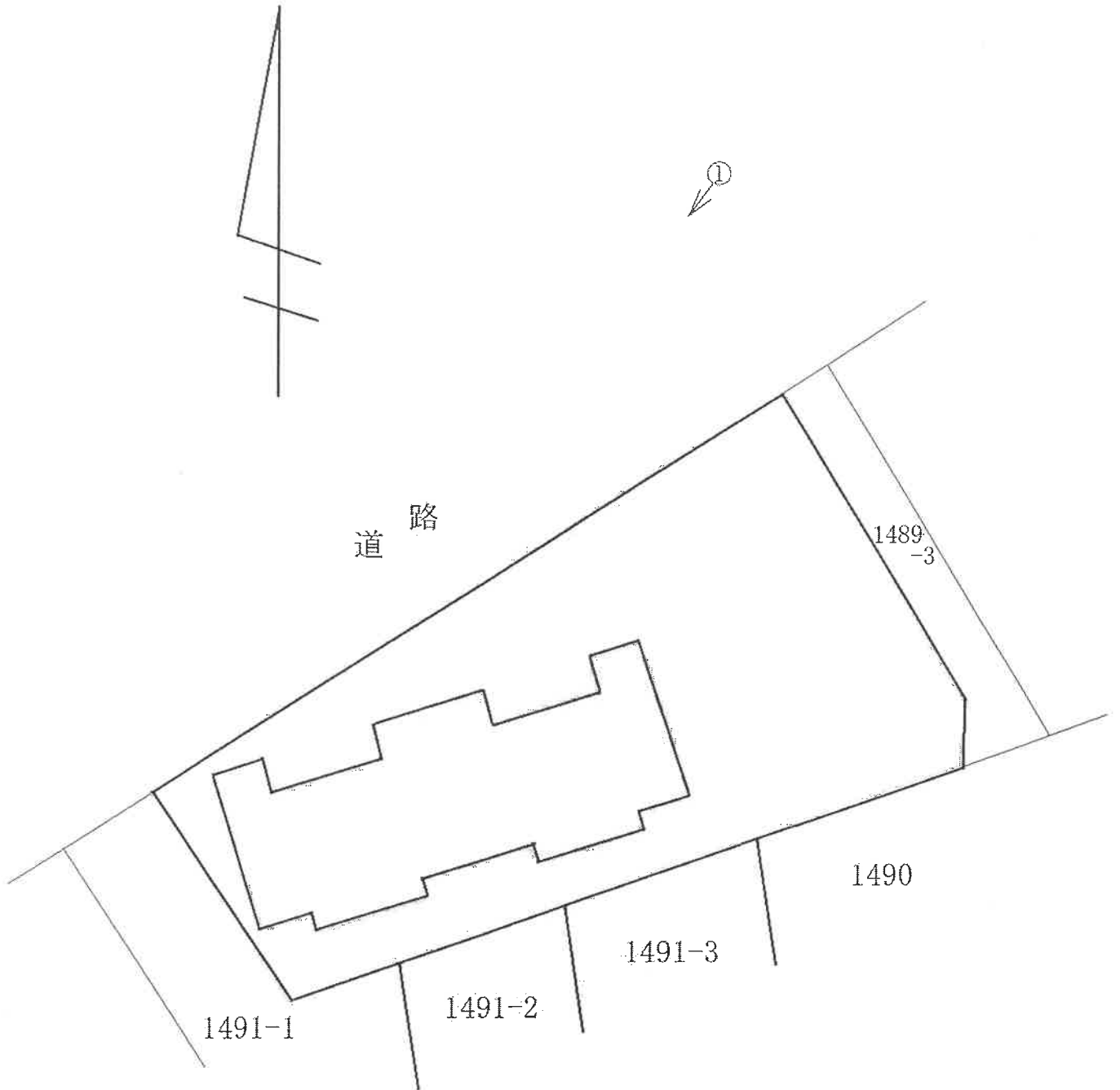
(出) 調 査 12

作製者	土地調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	4月15日(作製)						

(民 源 納)

土地建物位置関係図

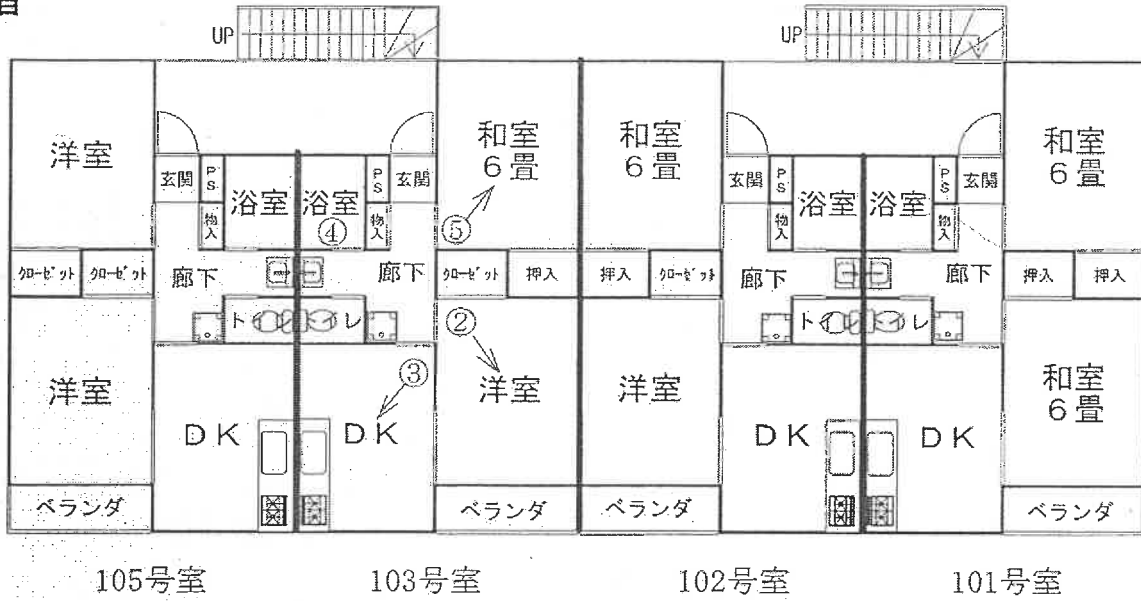
←○写真撮影位置・方向



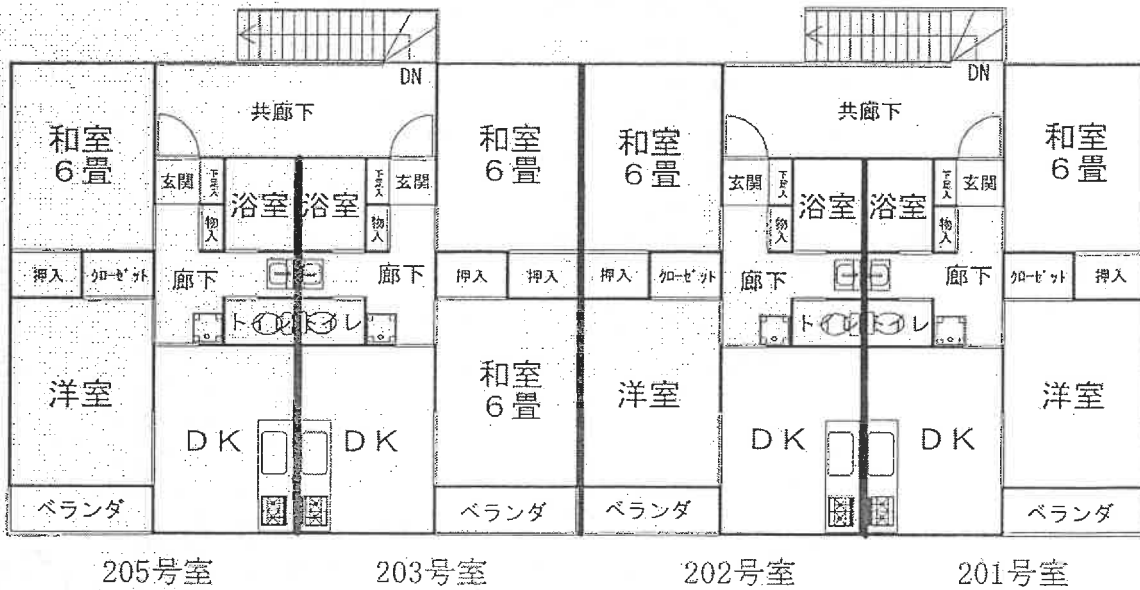
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



令和7年(ケ)第228号 物件7

① 本建物の外観



② 建物内の状況 103号室 洋室



③ 建物内の状況 103号室 DK



④ 建物内の状況 103号室 浴室



⑤ 建物内の状況 103号室 和室6畳



上 申 書

令和 8年 3月 9日
横浜地方裁判所
執行官 遠 島 仁 史

現況調査報告書（5-2）の4枚目の記載について、裁判所書記官が203号室の賃貸人から聴取した別紙電話聴取書に基づき、特約等の欄を「別途駐車場代として17,000円の支払いがある」と変更する。

以上

電話聴取書

日 時 令和8年3月6日（金）午前8時35分

事件番号 令和7年（ケ）第228号

聴取の相手方 D（物件7の203号室賃借人）

聴取事項の要旨

当 職： 現況調査報告書（5-2）の11枚目の①の写真に白色の乗用車が写っているが、これは貴殿のものか。

相手方： 私のものである。所有者から月額1万7000円で駐車スペースとして賃借の上、駐車しているものである。

聴取者 裁判所書記官 西 村 克 己

令和 7 年 (ケ) 第 228 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 12 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

(5 - 2)

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金53,740,000円	
内 訳 価 格	
物 件 6（土地）	金15,970,000円
物 件 7（建物）	金37,770,000円

- ① 一括価格は、物件6、7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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をとらなければならない場合があること、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
6	次頁物件目録記載のとおり	
7		(住居表示) 北寺尾二丁目1番22号
特 記 事 項		

* 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

- ~~地 番 1492番10
地 目 畑
地 積 110平方メートル~~
- 6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番1
地 目 宅地
地 積 547.93平方メートル
- 7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目1489番地1
家屋 番号 1489番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.43平方メートル
2階 176.43平方メートル
- ~~8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1490番
地 目 山林
地 積 419平方メートル~~
- 9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番3
地 目 畑



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6）

位置・交通	J R京浜東北線「鶴見」駅の北西方1.6km（道路距離） 最寄バス停「別所」より徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等の建つ国道背後の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1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	547.93㎡ ほぼ台形 間口約40m、奥行約21m 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	北西側約8m市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約40m 接面する。	
土地の利用状況等	物件7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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり ※特記事項欄参照 あり あり
特記事項	<p>◇物件7建物の建築計画概要書の敷地面積は423.25㎡であり、物件6土地の北東側一部が敷地設定から外されている。現地調査では上記敷地設定部分の境が判然としない箇所があり、設定部分を把握することが困難であることから、物件6土地全体を物件7建物の敷地とした。</p> <p>◇南側隣地との境界付近に、間知ブロック擁壁がある。建物図面等から判断すると、本件敷地内に含まれている可能性がある。</p> <p>◇本件土地の北東側一部を所有者が代表者を務める有限会社アマミズが、ドラム缶置場等として使用している。当該部分の占有権原は、使用借権と思料される。また、建物入口付近の一部が駐車スペースとして利用されている。</p> <p>◇境界標等が確認できず、地積測量図もないため、縄伸びや縄縮みが生じている可能性に留意する必要がある。</p> <p>◇事業者提供図面によると、本件敷地への水道管の引込は、南方の市道の公設管から南側隣地を介して行っている。</p> <p>◇横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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	昭和62年4月12日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング、吹付塗装等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、CFシート等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
	その他	
床面積（現況）	1階：176.43㎡、2階：176.43㎡、延べ：352.86㎡	
現況用途等	種類	共同住宅
	間取り	1階～2階：各階 2DK×4 （附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年11月25日ほか：内部立入調査 1階、2階は共同住宅として賃貸に供されている。 建物の占有状況等（居室部分）は次頁一覧表のとおり	
特記事項	<p>◇共同住宅の名称は、「ロイヤル天水」である。</p> <p>◇103号室、201号室及び202号室は空室である。</p> <p>◇103号室は、和室の畳が一部外されていた。</p> <p>◇203号室は、北側の和室の押入には、襖の破れた箇所が見られた。</p> <p>◇全体的に、経年に伴う劣化や損傷等が認められた。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p>	

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	所有者	A	H22頃～不明	80,000	不明
	占有権原は賃借権で、現所有者が住居として使用し占有している。占有開始日はH22年頃である。				
102号室	所有者	B	R6.4.15～R8.4.14 (合意更新)	74,000	74,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。占有開始日はR4.4.15である。				
103号室					
	所有者が住居として占有しており、現況は空室である。				
105号室	所有者	C	R7.2.1～R9.1.31 (合意更新)	74,000	74,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。占有開始日はH25.2.1である。				
201号室					
	所有者が住居として占有しており、現況は空室である。				
202号室					
	所有者が住居として占有しており、現況は空室である。				
203号室	所有者	D	R6.12.20～R8.12.19 (合意更新)	78,000	160,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。占有開始日はH14.12.20である。別途駐車代として月額17,000円の支払いがある。				
205号室	所有者	E	R6.4.24～R8.4.23 (合意更新)	80,000	166,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。占有開始日はH16.4.29である。				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件6（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)
6	299,000	70	209,000	×547.93	×0.9	= 103,070,000
		100				

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。

公示地 横浜鶴見-9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 293,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 299,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり
- ◇個別格差：規模、形状、境界が不明瞭であること、縄伸びや縄縮みの可能性があること等で劣り、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7 (建物)

(主である建物)

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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
7	300,000	× 352.86	× 0.18	= 19,050,000

現価率

- ・ 経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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)
6	103,070,000	× 0.65	法定地上権	= 67,000,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
6	103,070,000	- 67,000,000	= 36,070,000	29.5%
7	19,050,000	+ 67,000,000	= 86,050,000	70.5%
積算価格(合計)			122,120,000	100%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
6,639,000	$\times (1 - 0.363)$	$= 4,229,000$	$\div 8.5\%$	$\times 1.0$	$= 49,750,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(122,120,000 \times 0.5 + 49,750,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価 格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
6	85,940,000	29.5%	×0.9	× 0.7		= 15,970,000
7		70.5%	×0.9	× 0.7	-400,000	= 37,770,000
一括価格 (合計)						53,740,000

市場性修正：築年数が経過した共同住宅であり空室が多いこと、土地の縄延びや縄縮みの可能性があること、敷地の一部が使用借権によりドラム缶置場等として使用されていることなどを勘案すると、市場性が劣るものと思われる。そこで、市場性修正を-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：物件7について引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜鶴見-9

所 在：横浜市鶴見区北寺尾二丁目 1425 番 16 「北寺尾 2-6-10」

価 格：293,000 円/m²

位 置：J R 京浜東北線「鶴見」駅約 1.8 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：113 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 5.4m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 6 110,133,930 円

物件 7 14,580,965 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

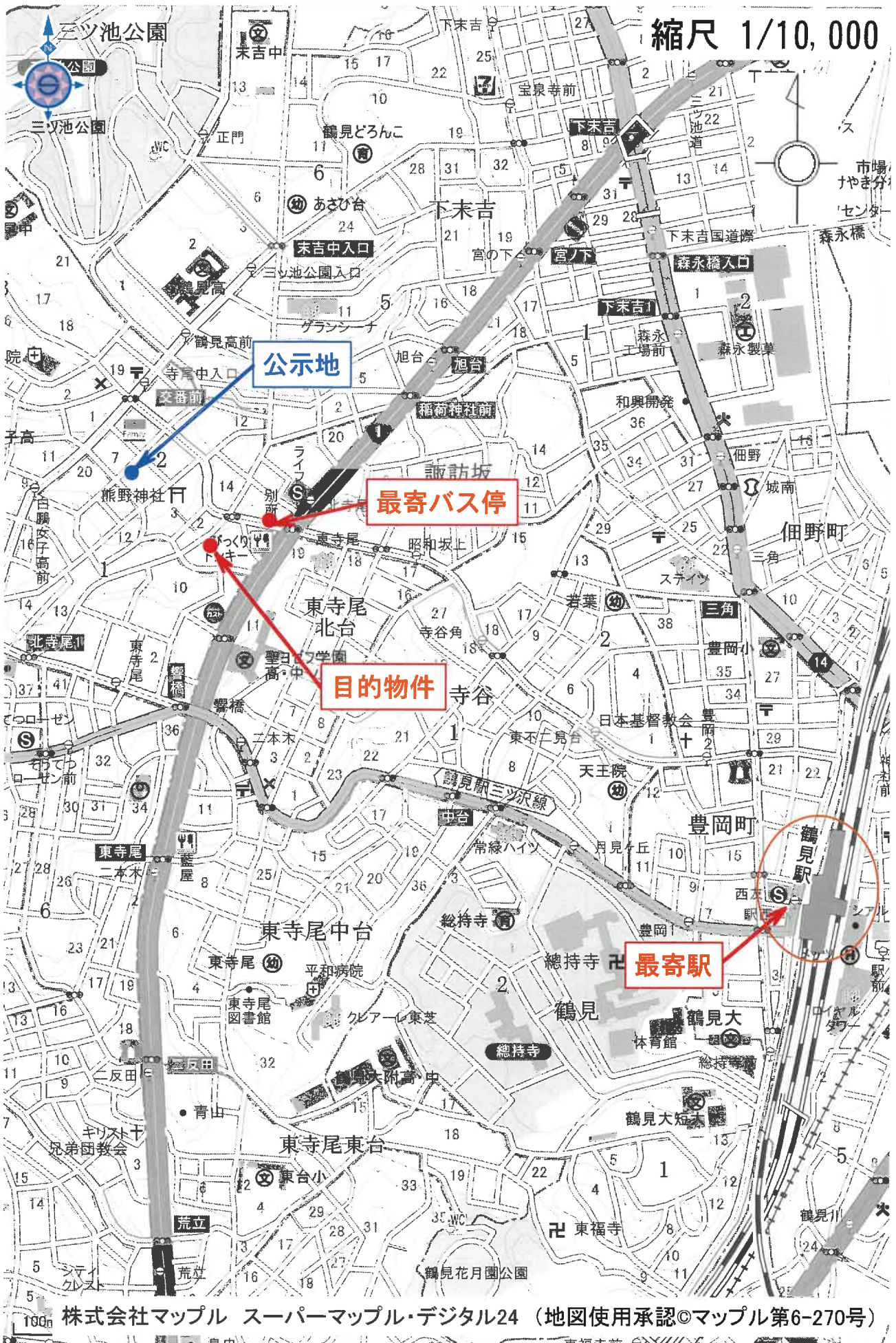
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)



公図(写)

縮尺 1/600

物件 6

こ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た位置及び形状の概略を記載した図面です。

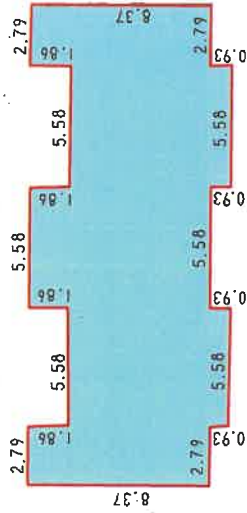
地番区域目	北寺尾 2丁目
	北寺尾2丁目

建物図面・各階平面図（写）

登記年月日：昭和62年4月16日

230890 各階平面図

1階・2階（各階同型）



** 功 能 時 **

8.37 X 2.79 =	23.3523
7.44 X 5.58 =	41.5152
8.37 X 5.58 =	46.7046
7.44 X 5.58 =	41.5152
8.37 X 2.79 =	23.3523
5 1	176.4396
	176.43 m ²

1階床面積 176.43m²

2階床面積 176.43m²

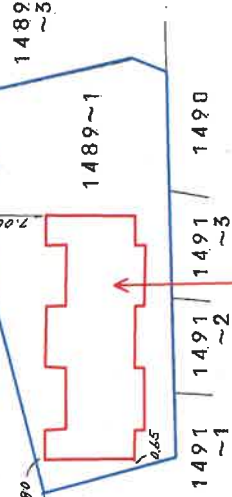
建物各階平面図

家屋番号 1489~1#

建物の所在 横浜市鶴見区北寺尾2丁目1489番地1

物件6 土地

路
道



物件7 建物

(B-12)

(A-1)

作製者

4月15日(作製)

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。

(横浜地方事務所 奈川出張所管理)

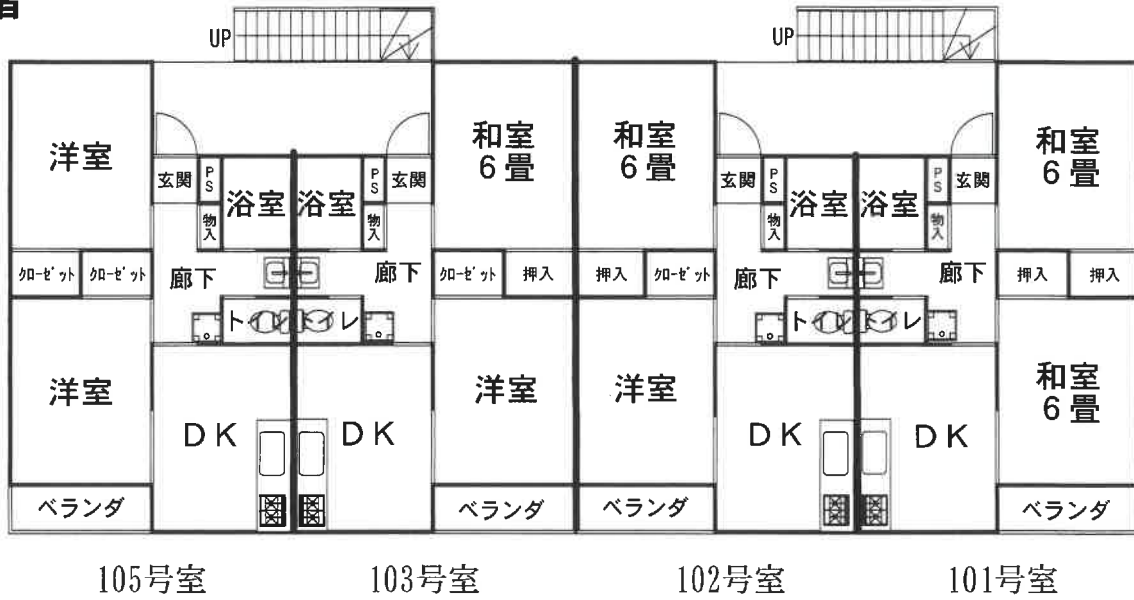
令和7年7月3日

横浜地方事務所 川崎支局

登記官

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第228号 物件7