

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

- 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
(現況)
地 目 雑種地
- 9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番3
地 目 畑
地 積 37平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 10 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番4
地 目 雑種地
地 積 0.49平方メートル
- 11 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1510番
地 目 墳墓地
地 積 29平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



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8～11】

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8～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8～11】

本件債務者及び本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

- 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
(現況)
地 目 雑種地
- 9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番3
地 目 畑
地 積 37平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 10 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1489番4
地 目 雑種地
地 積 0.49平方メートル
- 11 所 在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目
地 番 1510番
地 目 墳墓地
地 積 29平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



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 (5-3)

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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 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 |
| | 地 | 積 | 37平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1489番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 0.49平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1510番 |
| | 地 | 目 | 墳墓地 |
| | 地 | 積 | 29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21号		付近
土地	物件8ないし11		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件8ないし11 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input 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"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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）		
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の子)	1 物件11は登記上墳墓地となっているとのことですが、今はここに墓はありません。 2 土地には所有者が代表者を務める有限会社アマミズが扱うドラム缶が置かれています。このドラム缶は空です。ドラム缶置場として使用するに際して契約は交わしていません。

(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

- 本土地は所有者が更地の状態で管理し占有している。
土地の一部に所有者が代表者を務める有限会社アマミズが扱うドラム缶が置かれているが、ドラム缶置場として使用するに際して契約は交わしていないとのことである。
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史料する。

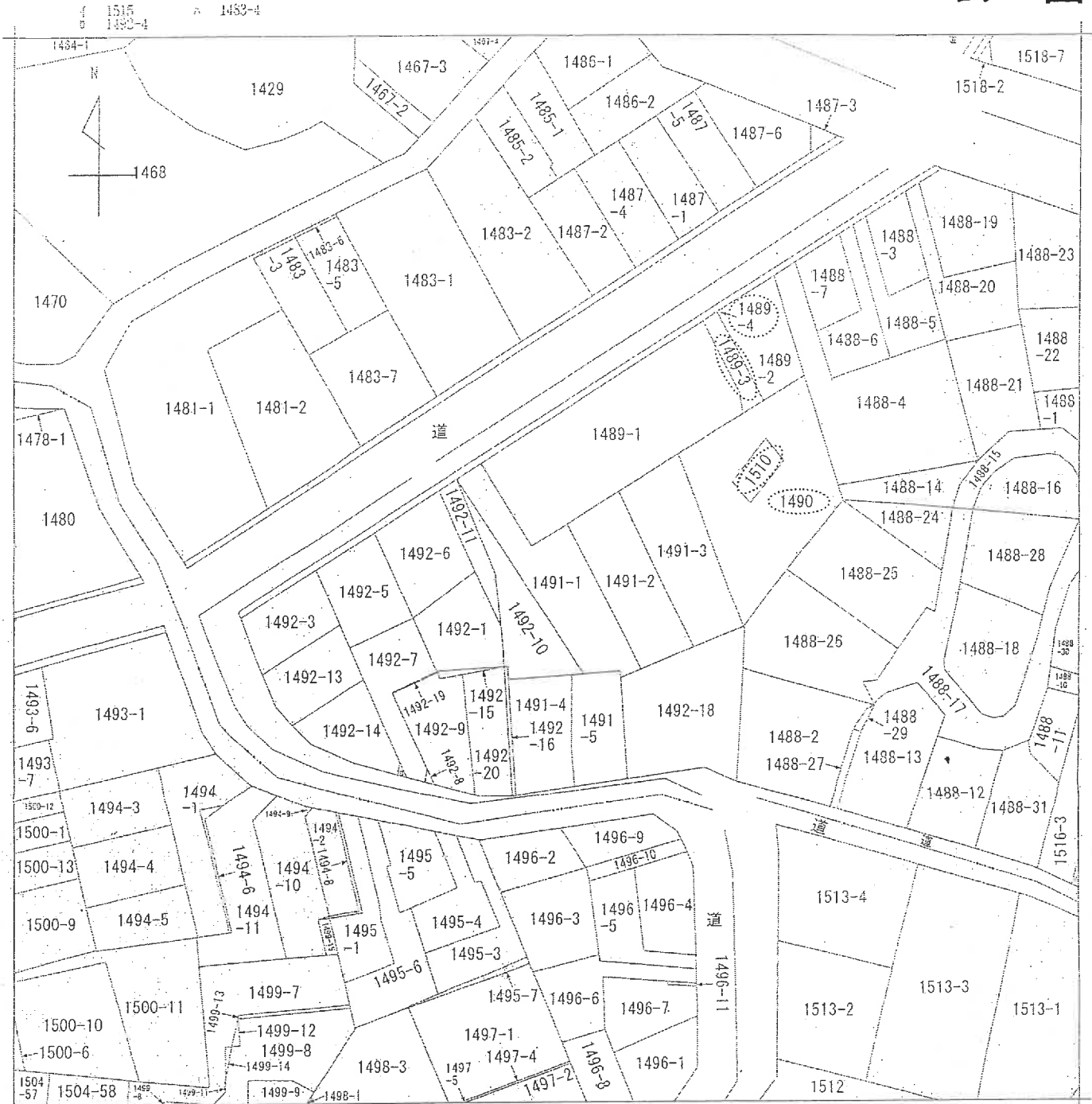
- 本土地は、北西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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) 13:20—13:25	目的物件所在地	目的物件調査, 写真撮影
7年11月25日 (火) 16:45—16:50	目的物件所在地	目的物件調査, 所有者の子Aより占有状況等聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 を立ち合わせ, 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



(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



A 北寺尾 2丁目
B 北寺尾 2丁目
C 北寺尾 1丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区北寺尾二丁目		地番	1491番1	
出力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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	土地改良所在図	

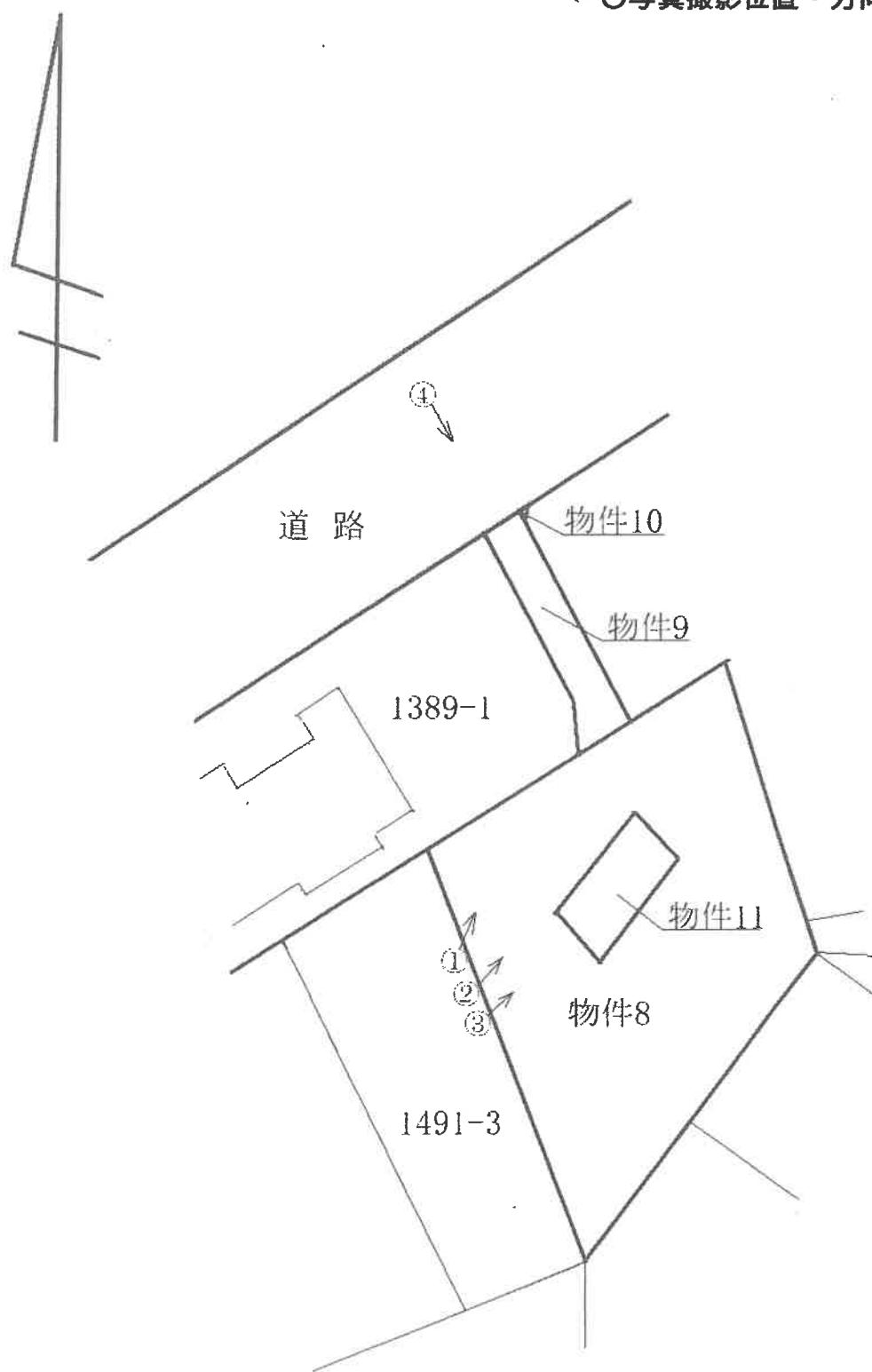
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年7月3日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号: 49-1
(1/1)

写真撮影位置図

←○写真撮影位置・方向



① 本件土地



本件土地

② 本件土地



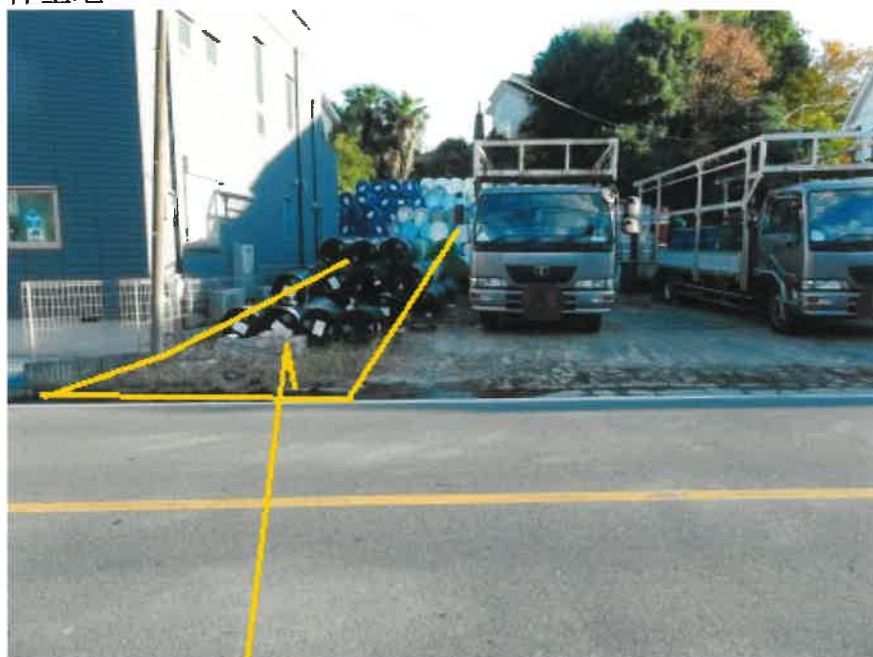
本件土地

③ 本件土地



本件土地

④ 本件土地



本件土地

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 - 3)

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

一括価格(合計)	
金32,120,000円	
内訳価格	
物件 8 (土地)	金27,720,000円
物件 9 (土地)	金2,450,000円
物件 10 (土地)	金30,000円
物件 11 (土地)	金1,920,000円

- ①一括価格は、物件8乃至11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。

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
8	次頁物件目録記載のとおり	地 目 雑種地
9		地 目 雑種地
10		
11		地 目 雑種地
特 記 事 項		
(住居表示) 北寺尾二丁目1番21号付近		

* 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



物 件 目 録

- | | | | |
|---------------|--------------|--------------|-------------------------|
| | 地 | 積 | 37平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1489番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 0.49平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1510番 |
| | 地 | 目 | 墳墓地 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1492番18 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 307平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1492番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 111.57平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾二丁目 |
| | 地 | 番 | 1492番11 |



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8乃至11）

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	物件8：419㎡、物件9：37㎡ 物件10：0.49㎡、物件11：29㎡ 合計：485.49㎡ 不整形 間口約2.5m、奥行約35m 路地状部分は道路面とほぼ等高であるが、敷地内には段差がある。南側が3m程度高くなっており、外縁部には傾斜地も存する。
接面道路の状況	北西側にて、幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約3.5m接面している。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、ドラム缶が多数積まれている箇所があるほか、南側は未利用地となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	事業者提供図面によれば、北西側接面公道に本管がある。 事業者提供図面によれば、北西側接面公道に埋設管がある。 事業者提供図面によれば、北西側接面公道に本管がある。
特記事項	◇物件8と11については地積測量図がなく、境界も不明瞭なところがあり、縄伸びや縄縮みの生じている可能性がある。 ◇地積測量図によると、路地状部分（物件9）の幅員は約2.5mから約3.5m、長さは約13.6mである。横浜市建築基準条例第4条により必要とされる幅員は2m以上（路地状部分の長さが15m以下のもの）であることから、同条の要件を満たしているものと思われる。 ◇敷地内のドラム缶は空の状態とのことである。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇本件敷地は、土壤汚染対策法上の汚染された区域には指定されておらず、横浜市の下水道法に基づく特定事業場及び水質汚濁防止法上に基づく特定事業場に該当する建物も存在しない。空のドラム缶を扱っているとのことであるが、専門機構の土壤汚染調査が行われていないので土壤汚染の可能性がないとは言い切れない。よって、今後土壤汚染調査が実施された場合、判明する土壤汚染の程度等によっては、本件の減価の額を上回る浄化費用等を要することになる可能性も否定できないので、注意を要する。</p> <p>◇物件9の登記地目は畑であるが、現況地目は雑種地と判断した。なお、横浜市中心農業委員会への照会によると、当該土地は農地法の転用許可を得ている。</p> <p>◇物件11の登記地目は墳墓地であるが、現在、墓はないとのことであり、現地調査でも墓のあった箇所を確定することはできなかった。当該土地を含む全体の利用状況等から、現況地目は雑種地と判断した。なお、個人墓地の廃止手続等は行っていないとのことである。</p> <p>◇地下埋設物の有無、その他地中の状態は不明である。</p> <p>◇本件土地は、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>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件8乃至11（土地）

目的土地の更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 (㎡)	土地価格 (円)
8	299,000	45	135,000	×419	= 56,570,000
		100			
9	299,000	45	135,000	×37	= 5,000,000
		100			
10	299,000	45	135,000	×0.49	= 70,000
		100			
11	299,000	45	135,000	×29	= 3,920,000
		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、境界が一部不明瞭であり縄伸びや縄縮みの可能性があること、敷地内段差等で劣り、総合格差で上記のとおり

2. 評価額の判定

前記1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	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
8	56,570,000			×0.7	×0.7	= 27,720,000
9	5,000,000			×0.7	×0.7	= 2,450,000
10	70,000			×0.7	×0.7	= 30,000
11	3,920,000			×0.7	×0.7	= 1,920,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：需要者の限定される規模の大きな旗竿型の画地であり、縄伸びや縄縮みの可能性があること、ドラム缶の積まれている箇所は土壤汚染の可能性も否定できないことなどを考慮し、市場性修正を-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

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/㎡
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 ㎡
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 8	33,224,235 円
物件 9	7,437,000 円
物件 10	98,490 円
物件 11	273,180 円

第7 附属資料の表示

位置図

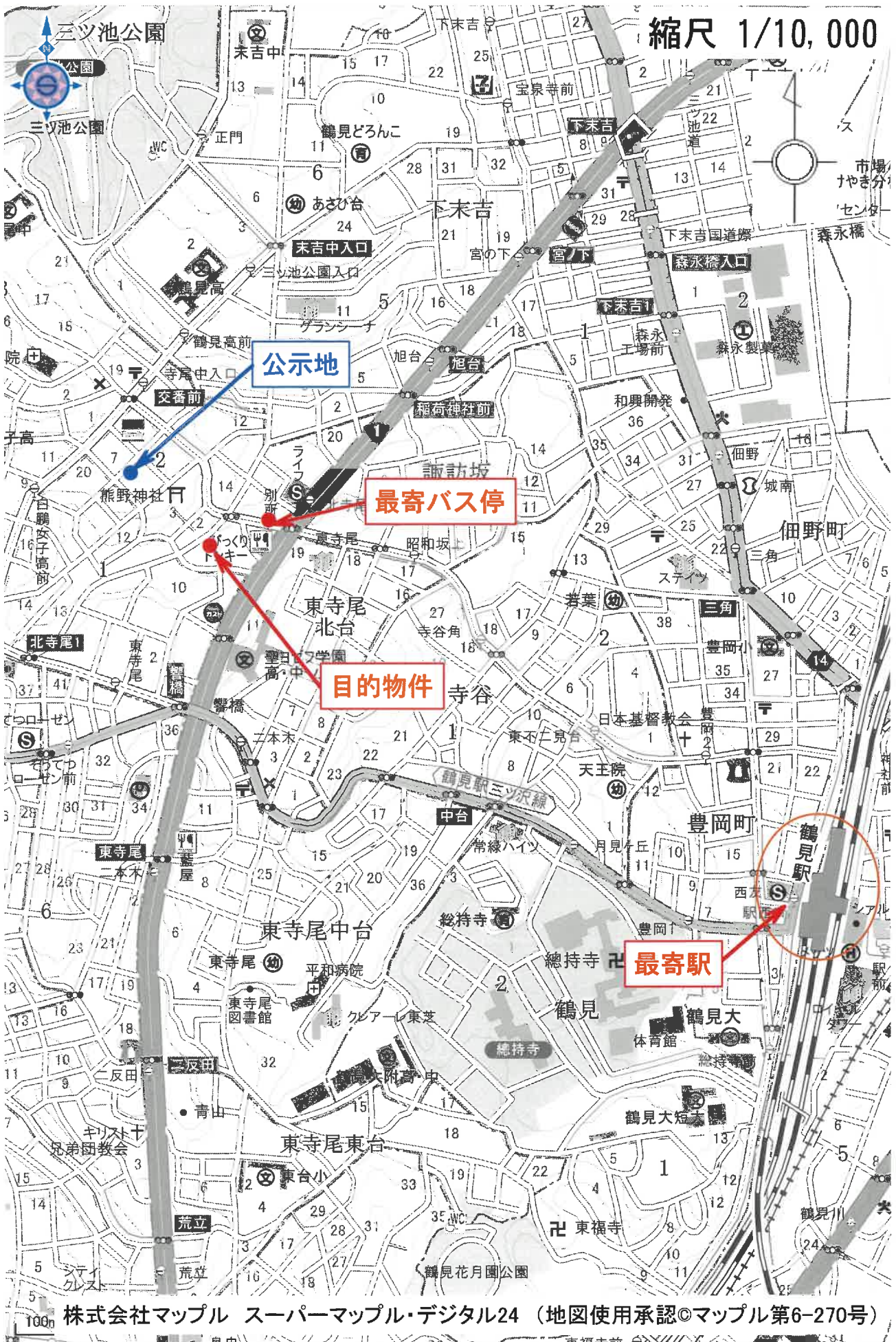
公図写

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。）

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



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】

261813

地積測量図

新1489-1/第1489-1-3新

地番 1489番 3 1489-1

土地の所在 横浜市鶴巻区北寺尾2丁目

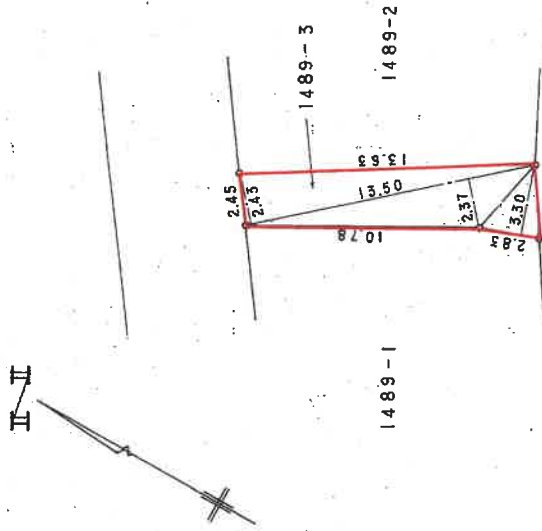
求積表

13.50	x	2.43	=	32.8050
15.50	x	2.37	=	31.9950
2.83	x	5.30	=	9.3390
計			=	74.1390
1/2			=	37.0695

残地計算
585 - 37.0695 = 547.9305 m²

物件 9

310451



(面積 9)

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]
8月11日作製	

(日本土地家屋調査士会連合会)

登記年月日：昭和61年8月13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。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和7年7月3日

横浜地方支務局川崎支局

登記官

請求番号：49-5

