

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

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
(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12】

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12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

駐車場として使用されている。使用者ら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

【物件番号12】

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

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

(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
(5-4)

横浜地方裁判所
執行官 遠 島 仁 史

物 件 目 録

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

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12											
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12） <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 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が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 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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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 本土地は入口が南側にある月極駐車場です。 2 4区画あり1区画当たり月額15,000円で近隣の居住者に貸しています。 3 本土地の西側は通路になっており、北側隣地(1491番1の土地)に繋がる階段が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 本土地は所有者が月極駐車場として管理している。

- 本土地は南側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 : 15—13 : 20	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 : 40—16 : 45	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

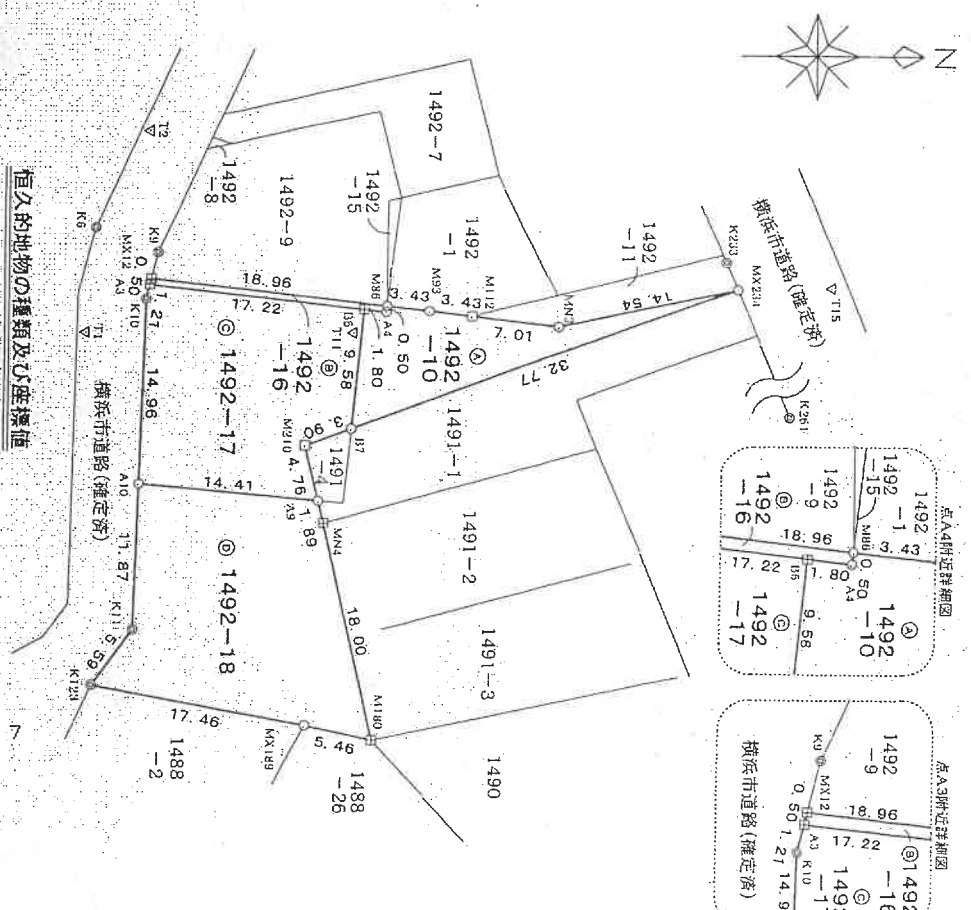
地積測量図

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

座標求積表

地番	① 1492-10		合計面積
	X _n	Y _n	
MX234	552.015	496.315	8.242
B7	521.280	507.669	1.815
B6	522.189	498.130	-9.333
A4	523.978	498.336	-0.291
M86	524.035	497.839	-0.109
M93	527.444	498.227	0.784
M112	530.848	498.623	1.200
MN3	537.808	499.427	-2.308
合計			221.916312
合計面積			110.9581560
地番	② 1492-16		合計面積
	X _n	Y _n	
M86	524.035	497.839	2.666
A4	523.978	498.336	0.291
B6	522.189	498.130	-2.176
A3	505.084	496.160	-2.460
MX12	505.202	495.670	1.679
合計			18.9991620
合計面積			9.4995810
地番	③ 1492-17		合計面積
	X _n	Y _n	
B6	522.189	498.130	11.509
B7	521.280	507.669	10.890
M210	517.625	509.020	5.984
A9	518.704	513.653	3.266
A10	504.361	512.286	-16.321
K10	504.803	497.332	-16.126
A3	505.084	496.160	0.798
合計			509.095638
合計面積			254.5478190
地番	④ 1492-18		合計面積
	X _n	Y _n	
A9	518.704	513.653	-3.204
A10	504.361	512.286	10.501
K11	504.010	524.154	16.387
K123	500.712	528.673	7.685
MX189	517.886	531.839	4.347
M180	523.216	533.020	-16.349
MN4	519.132	515.490	-19.367
合計			-615.286551
合計面積			307.6432765
合計面積	682.6488315		

地番	X座標	Y座標	備考
K6	500.681	491.440	市コソクアリト抗
K9	505.713	493.537	市コソクアリト抗
K233	551.082	494.088	市コソクアリト抗
K261	565.000	527.297	市コソクアリト抗
T1	500.000	500.000	トラバーヌ又鉄
T2	505.044	483.545	トラバーヌ又鉄
T11	521.401	499.950	トラバーヌ又鉄
T15	559.615	496.065	トラバーヌ又鉄



境界点	境界線の種類
◎	市コソクアリト抗
□	民コソクアリト抗
○	民金 隣 鉄

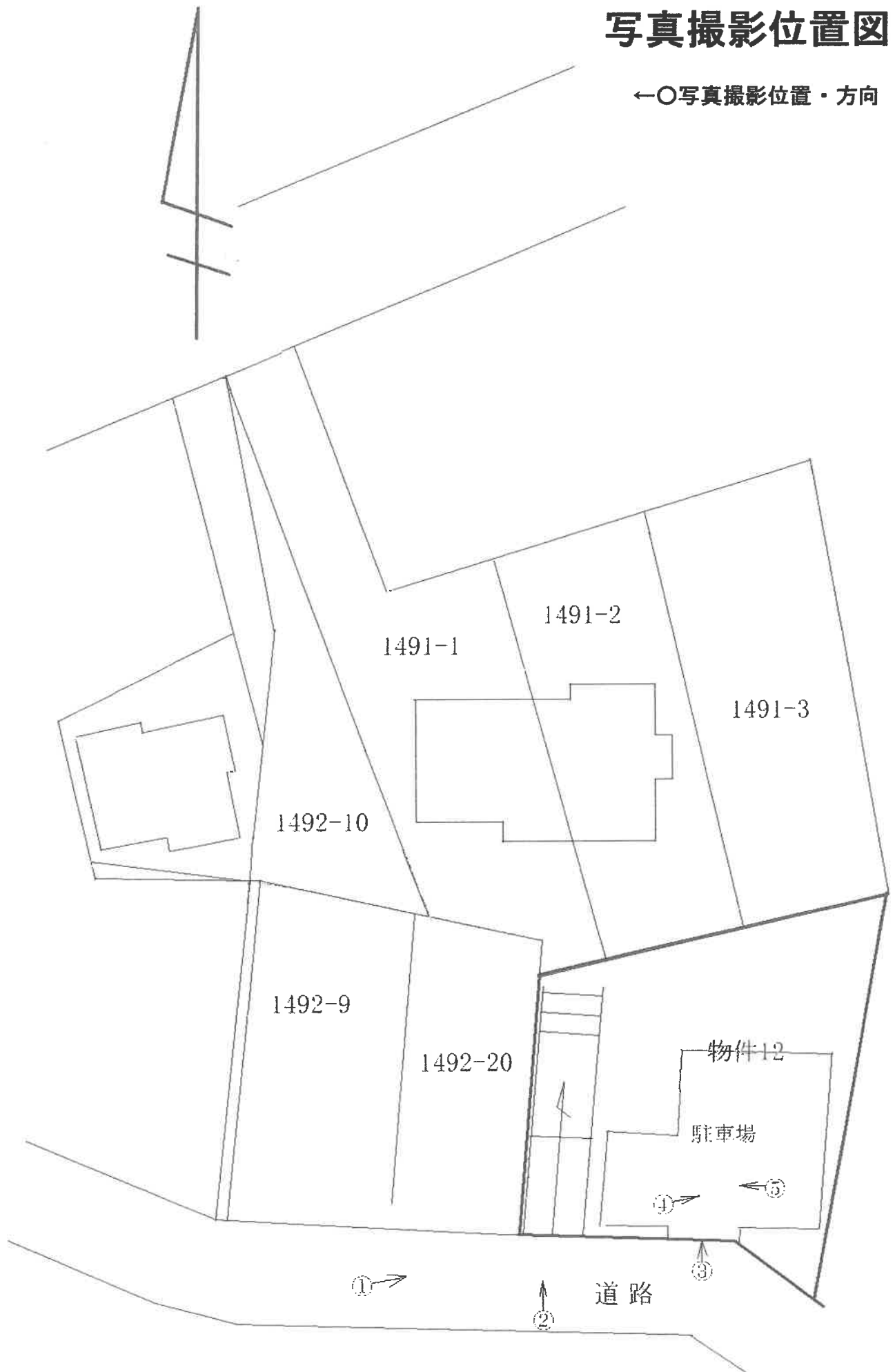
作成者 土地家屋調査士 〇〇年10月10日(作成)

申請人 縮尺 1/500

地番 1492番10
同番16~同番18
地積測量図
土地の所在 横浜 市 鶴見区 北寺尾二丁目

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



③ 本件土地



④ 本件土地



⑤ 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 - 4)

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評価額
12	金41,690,000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、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
12	次頁物件目録記載のとおり	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	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 12)

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3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	307㎡ やや不整形 間口約17.5m、奥行約23m (最深部) 道路面とほぼ等高であり、敷地内には北側に一部法地があるほかは、概ね平坦である。
接面道路の状況	南側にて、幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) とほぼ等高に約17.5m接面している。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、コンクリート舗装された駐車場部分は、月極駐車場として利用されている。なお、北側一部は未利用の法地になっている。	
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、南側接面公道に本管がある。 事業者提供図面によれば、南側接面公道に埋設管がある。 事業者提供図面によれば、南側接面公道に本管がある。
特記事項	<p>◇駐車場部分は4区画からなる月極駐車場であり、近隣の居住者に賃貸されている。</p> <p>◇本件土地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、横浜市中央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>◇北側一部は、北側に下り傾斜する法地となっている。</p> <p>◇西端は通路状となっており、北側隣地 (1491番1) に繋がる階段が設置されている。</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>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件 12 (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)
12	299,000	65 100	194,000	×307	= 59,560,000

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。

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、地勢等で劣り、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)
12	59,560,000			×1.0	×0.7	= 41,690,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

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/m²

位 置：JR 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 12 18,051,600 円

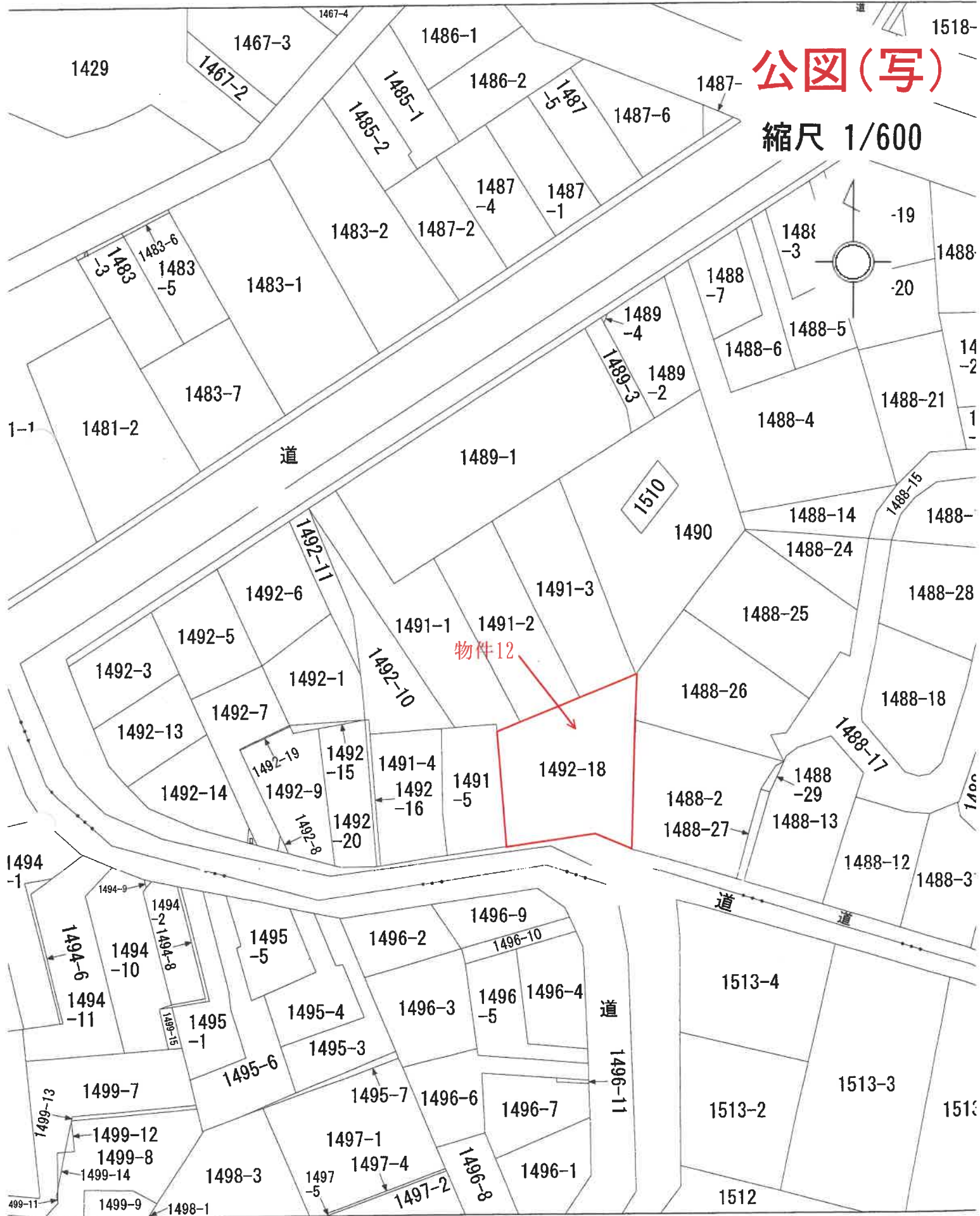
第7 附属資料の表示

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



公図(写)

縮尺 1/600

物件12

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】

地積測量図

地番 1492番10
同番16~同番18

土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾二丁目

座標求積表

地番	1492-10		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn					
MX234	B6	552.015	496.315	8.242	4549.707630		
B7	521.280	498.130	1.815	946.123200			
B6	522.189	498.336	-0.333	-4873.589937			
A4	523.978	498.336	0.291	-152.477598			
M86	524.035	497.839	-0.109	-57.119815			
M93	527.444	498.227	0.784	413.516098			
M12	530.848	498.623	1.200	637.017600			
MN3	537.808	489.427	-2.308	-1241.260864			
合計				221.916312	110.9581560		
合計面積				110.96 m ²			

地番	1492-16		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn					
M86	A4	523.978	498.336	0.291	152.477598		
B6	522.189	498.130	-2.176	-1136.283264			
A3	505.084	496.160	-2.460	-1242.506640			
MX12	505.202	495.670	1.679	848.234158			
合計				18.999182	9.4995810		
合計面積				9.49 m ²			

地番	1492-17		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn					
B6	522.189	498.130	11.509	6009.873201			
B7	521.280	507.669	10.890	5676.739200			
M210	517.625	508.020	5.984	3097.468000			
A9	518.704	513.653	3.266	1694.097264			
A10	504.361	512.286	-16.321	-8231.676881			
K10	504.803	497.332	-16.126	-8140.453178			
A3	505.084	496.160	0.798	403.057032			
合計				509.095638	254.5478190		
合計面積				254.54 m ²			

地番	1492-18		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn					
A9	518.704	513.653	-3.204	-1661.927616			
A10	504.361	512.286	10.501	5296.294861			
K11	504.010	524.154	16.387	8259.211870			
K123	500.712	528.673	7.685	3847.971720			
MX189	517.886	531.839	4.347	2251.250442			
M180	523.216	533.020	-16.349	-8554.058384			
MN4	519.132	515.490	-19.367	-10054.029444			
合計				307.6432755	307.64 m ²		
合計面積				307.64 m ²			

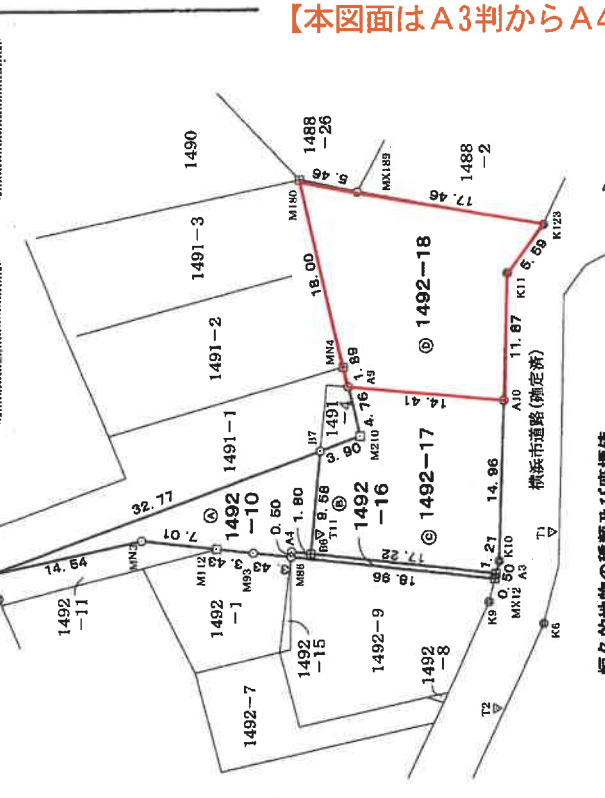
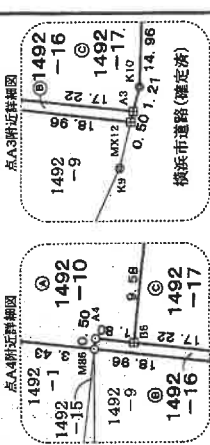
地番	座標系	座数
1492-10	1492-16	33.56 坪
1492-16	1492-17	2.87 坪
1492-17	1492-18	77.00 坪
1492-18		93.06 坪

総合計面積	682.6488315 m ²
測量年月日	令和元年10月1日
測量系	任意座標系

恒久的地物の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
K6	500.681	491.440	市コンクリート杭
K9	505.713	493.537	市コンクリート杭
K233	551.082	494.088	市コンクリート杭
K261	566.000	527.297	市コンクリート杭
T1	500.000	500.000	トラバース板
T2	505.044	483.545	トラバース板
T11	521.401	499.950	トラバース板
T15	559.615	496.065	トラバース板

境界線の種類
◎ 市コンクリート杭
田 民コンクリート杭
□ 民プレート杭
○ 民金属板



物件12

作成者

和元 年10月10日(作成)

申請人

縮尺 1/50

登記年月日：令和1年10月24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。

(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：49-4