

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 22 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 7 年 5 月 22 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,990,000 16,792,000		4,198,000	193,477	41,459
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市鶴見区東寺尾三丁目 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区東寺尾三丁目 |
| | 地 | 番 | 573番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 162.13平方メートル |

令和6年(ケ)第341号
令和6年10月28日受理
令和6年11月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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

1	所	在	横浜市鶴見区東寺尾三丁目
	地	番	573番9
	地	目	宅地
	地	積	162.13平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市鶴見区東寺尾3丁目19番26号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ (物件)	
形 状	☐ 公図のとおり (物件) ☒ 地積測量図のとおり (物件1) ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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
■破産管財人	1 本土地は、管財業務の一環として管理しています。 2 本土地については、任意売却を進めていましたが、擁壁部分が脆弱ではないかとの指摘がありました。 他に特記すべき事項はありません。 【令和6年11月6日通話による聴取】

(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 本土地の状況等は、関係人の陳述及び添付写真のとおりである。
- (1) 本土地は、更地であり、雑草等が繁茂している。
 - (2) 本土地の宅盤面は、概ね平坦であり、南東側道路面より、最大約2.8メートル高位にある。
 - (3) 南東道路側の擁壁には、ひび割れが認められた。
 - (4) 擁壁の南西端及び北東端は、それぞれ隣地側に一部張り出している。
 - (5) 本土地については、地積測量図が備え付けられており、同測量図を基に簡易な計測を行ったところ、土地の屈曲点に境界標等が確認でき、概ね地積測量図のとおりであると認められる。
 - (6) 横浜地方法務局神奈川出張所に本土地上に存する登記建物を申請したところ、登記建物は存在しない。
- 2 本土地の占有状況等は、現地調査及び関係人の陳述から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南東側に接する道路は、市道である。

(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
令和6年10月29日(火) 14:15-14:25	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査, 目的物件の状況調査 目的外建物の有無等の調査
令和6年11月6日(水) 12:35-12:40	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取
令和6年11月7日(木) 11:40-11:45	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請
令和6年11月12日(火) 11:35-12:00	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査 土地の境界等の確認・計測 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

☐ 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。

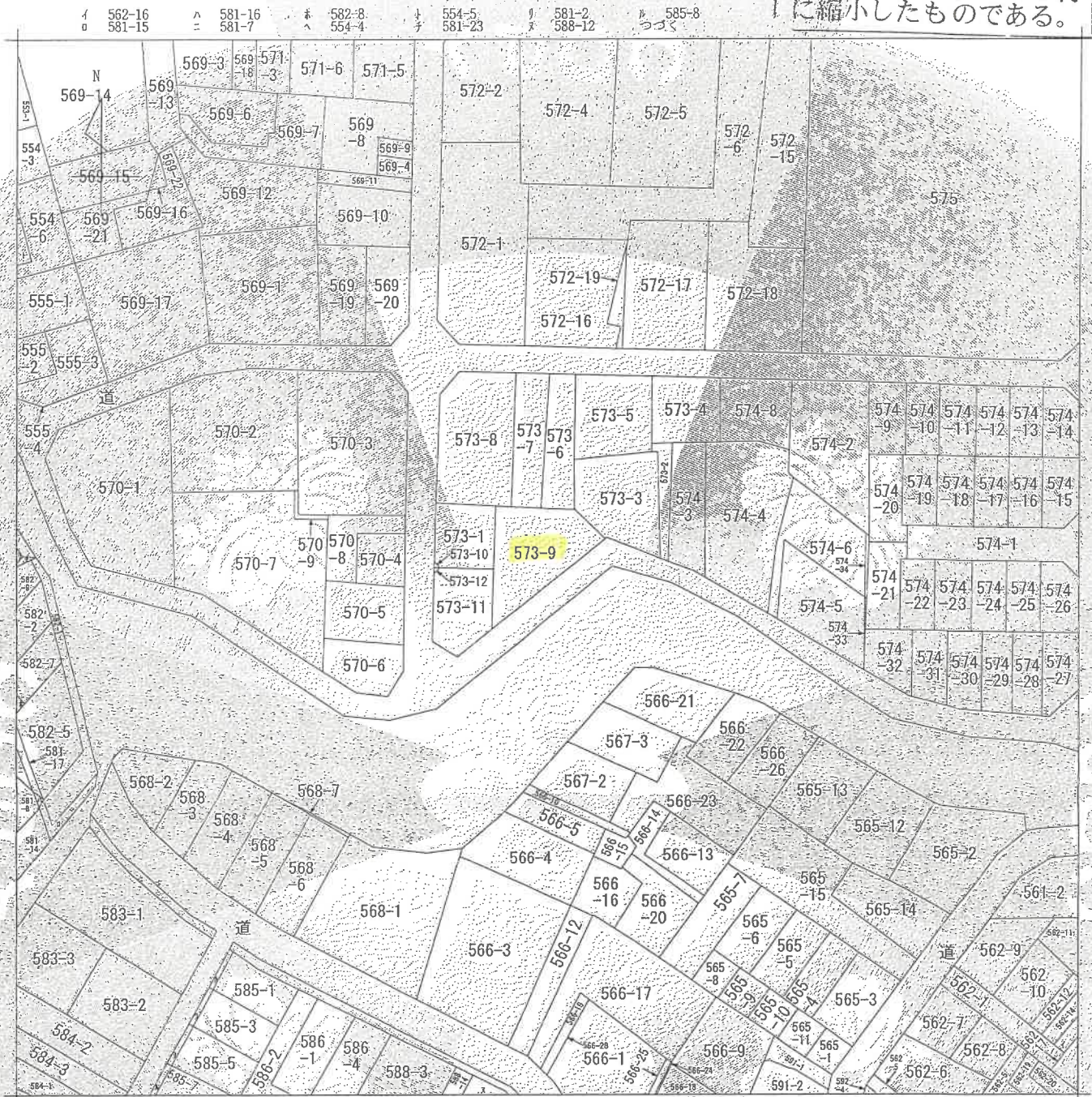
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	横浜市鶴見区東寺尾三丁目				地番	573番9		
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号 付記号	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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年9月24日

東京法務局新宿出張所

整理番号: H45057-1

登記官

(1/2)

585-6
585-4
585-2

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日 令和4年6月24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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年9月24日

東京法務局新田出張所

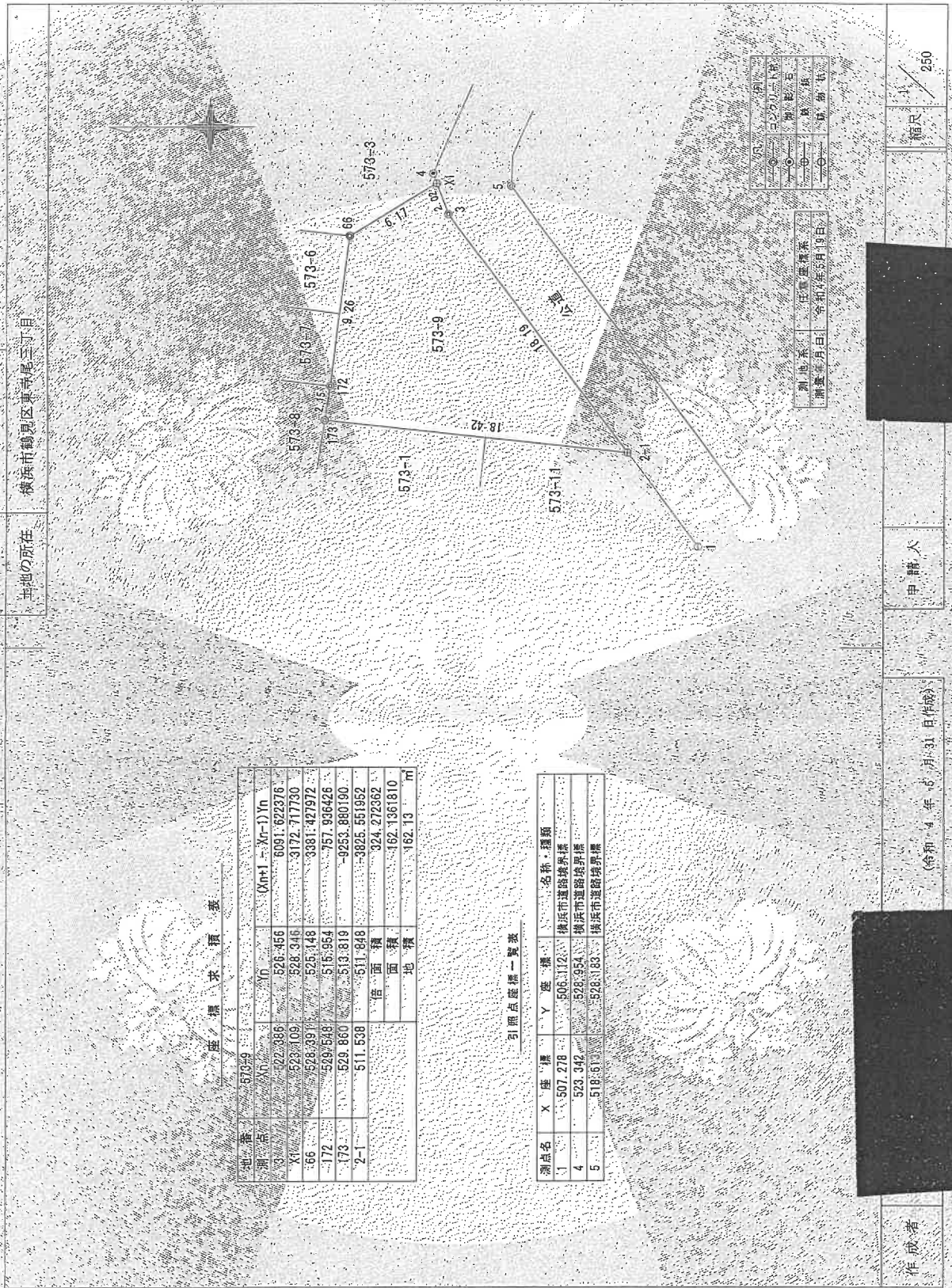
登記官

(8 枚目)

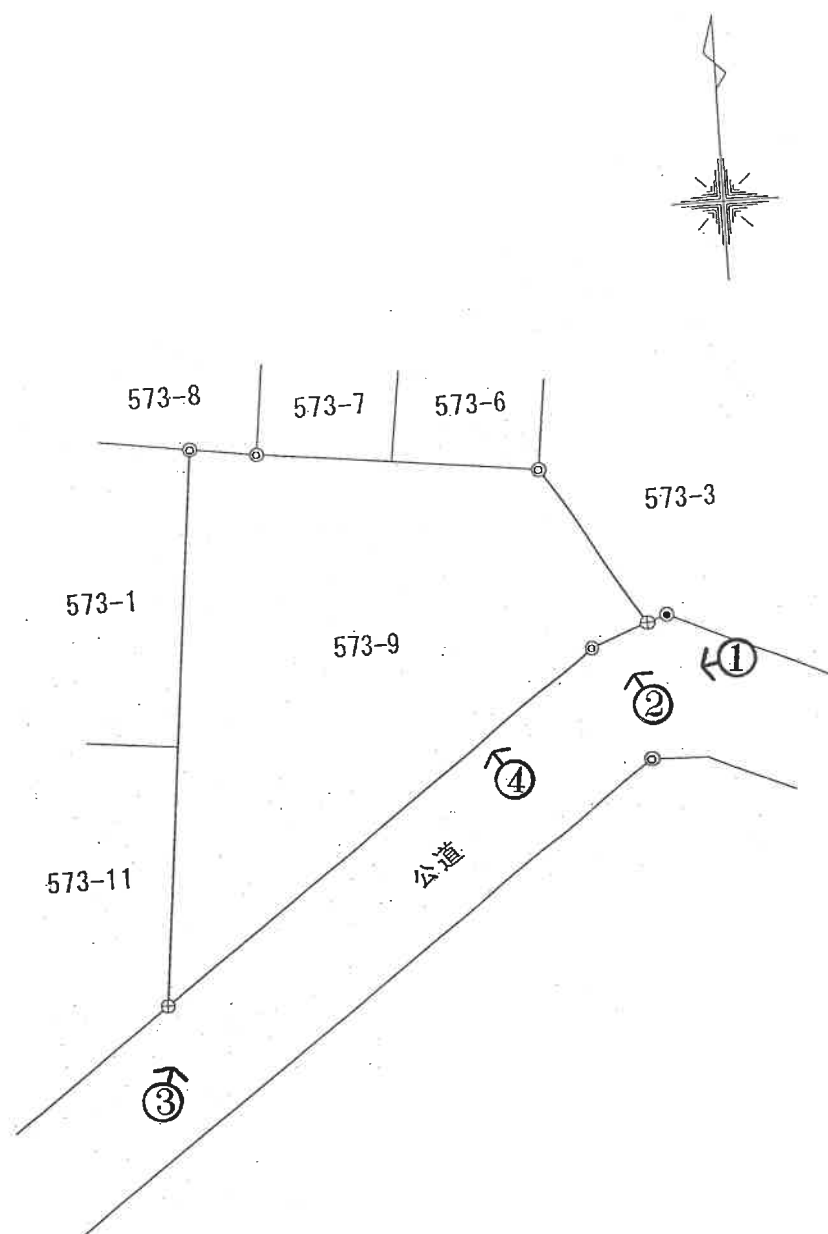
地積測量図

地番 573-9

土地の所在 横浜市鶴見区東寺尾三丁目



写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

① 本土地の状況



② 本土地の状況(擁壁の北東端)



③ 本土地の状況(擁壁の南西端)



④ 本土地の状況(擁壁のひび割れ)



令和 6 年 (ケ) 第 341 号
令和 6 年 11 月 12 日 現地調査
令和 6 年 12 月 8 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金20,990,000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
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 東寺尾三丁目19番26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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市鶴見区東寺尾三丁目 |
| | 地 番 | 573番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.13平方メートル |



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1）

位置・交通	京急本線「生麦」駅の北西方約1.3km（道路距離） 最寄バス停「みやだいばし」より徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	162.13㎡ 不整形 間口約20m、奥行約13.5m（最深部） 宅盤面は概ね平坦であり、南東側道路面より最大約2.8m高位にある。
接面道路の状況	南東側にて幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と、ほぼ等高から約2.8m高位に約20m接面している。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、利用されておらず、雑草等が繁茂している状態である。	
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、南東側接面公道に本管がある。 事業者提供図面によれば、南東側接面公道に埋設管がある。 事業者提供図面によれば、南東側接面公道に本管がある。
特記事項	◇敷地の屈曲点に境界標等が確認でき、現地計測の結果、概ね地積測量図のとおりと判断した。 ◇南東道路側の擁壁には、ひび割れが見られた。なお、擁壁の南西端及び北東端は、各々隣地側に一部張り出している。 ◇擁壁について横浜市役所で調べたところ、建築基準法施行以前の古いものであり、法的に手続きがなされた記録がなく、適格擁壁か否かは確認できなかった。 ◇目視では確認できなかったが、過去に存した建物の基礎等が残置している可能性は否定できない。 ◇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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1の土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)
1	246,000	75 100	185,000	×162.13	= 29,990,000

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。

地価調査地 鶴見（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 241,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 246,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7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：地価調査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：不整形、道路との高低差、老朽化した擁壁の存在等で劣り、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)
1	29,990,000			×1.0	×0.7	= 20,990,000

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. 地価調査：鶴見（県）-1

所 在：横浜市鶴見区東寺尾三丁目 567 番 3「東寺尾 3-21-22」

価 格：241,000 円／㎡

位 置：京急本線「生麦」駅約 1.3 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：101 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 4m 市道

用 途 指 定 等：第 2 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 21,404,402 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

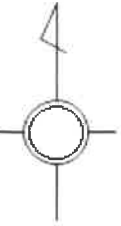
位置図

縮尺 1/10,000



公図(写)

縮尺 1/600



物件 1 土地

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

東寺尾

東寺尾

登記年月日：令和4年6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6年9月24日 東京支務局新宿出張所

登記官

- 11 -

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 573-9

土地の所在 横浜市鶴見区東寺尾三丁目



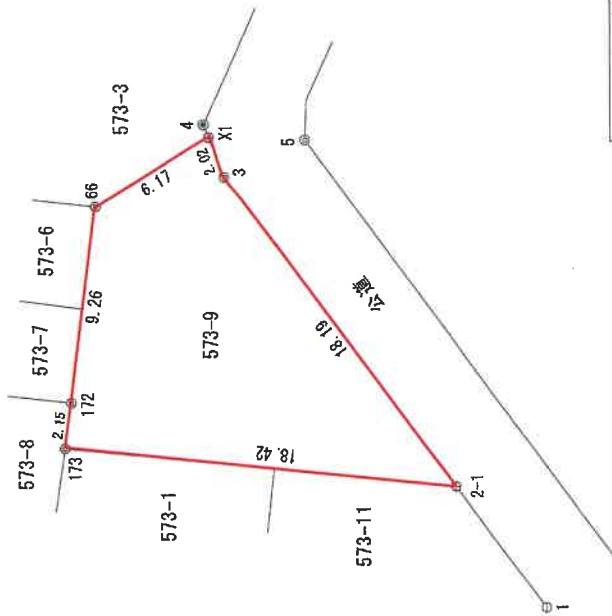
物件 1

座 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
573-9	3	522.386	526.456	6091.622376
	X1	523.109	528.346	3172.717730
	66	528.391	525.148	3381.427972
	172	529.548	515.954	757.936428
	173	529.860	513.819	-9263.880190
	2-1	511.538	511.848	-3825.551952
			倍 面 積	324.272362
			地 積	162.1361810
				162.13 m ²

引 照 点 座 標 一 覧 表

測点名	X 座 標	Y 座 標	名 称・種 類
1	507.278	506.112	横浜市道跡境界線
4	523.342	528.954	横浜市道跡境界線
5	518.613	528.183	横浜市道跡境界線



凡 例	例
コンクリート杭	○
鋼影石	●
鉄 杭	⊙
跡 杭	○

測 地 系	任意座標系
測量年月日	令和4年5月19日

作 成 者

(令和 4 年 5 月 31 日作成)

申 請 人

縮尺 1/250

整理番号：H45057-2