

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 7 月 17 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 85.95平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目3番地14

家屋 番号 3番14

種 類 居宅・事務所

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.43平方メートル

2階 50.73平方メートル

3階 50.73平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者B及び同C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 横浜市鶴見区栄町通一丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 85.95平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目3番地14

家屋 番号 3番14

種 類 居宅・事務所

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.43平方メートル

2階 50.73平方メートル

3階 50.73平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和6年(ケ)第453号
令和7年2月25日受理
令和7年4月4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 横浜市鶴見区栄町通一丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 85.95平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目3番地14

家屋 番号 3番14

種 類 居宅・事務所

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.43平方メートル

2階 50.73平方メートル

3階 50.73平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (相手方(共有者)) ☒ C (相手方(共有者))	1 本建物は、私たち姉妹が居住しています。 私たちの実母が同居しています。 2 私たちの父が亡くなる前は、父に、本建物を使用するにあたり、契約関係の書面はありませんが、毎月一人3万円、二人で6万円を支払っていました。 父が亡くなり、本物件は、申立人であり共有者のAと私たち姉妹が相続しています。 父が亡くなった後は、契約関係の書面はありませんが、Aに毎月一人3万円、二人で6万円を本建物の使用料として支払っています。 同居している母は、使用料は払っていません。 父が亡くなってから、同居している母が、本物件の固定資産税を負担しています。 3 本建物1階の洋室1は、父が代表者となっていた有限会社ケイエイの事務所として使用していました。 表札が残っていますが、現在は事務所として使用していません。他の場所に事務所はあります。 この部屋は、私たちの兄が、平成16年頃から使用していましたが、兄は亡くなり、部屋は、そのままの状態です。 4 本建物の基礎のコンクリート部分の表面が一部浮き出ています。 本建物の外壁表面の一部が剥がれています。 本建物のインターフォンが壊れています。 本建物1階のミニキッチンですが、お湯が出ません。 本建物2階の浴室ですが、以下の不具合があります。 ア シャワーヘッドとホースの接合部から水が漏れます。 イ 蛇口から水が漏れて止まりません。 ウ 換気扇のカバーが取れないので、中の掃除ができません。 エ 浴室ドアの下部が割れていて閉まりません。 本建物2階の洗面所の天井にカビが生えていて、床面も汚れています。また洗面所の混合栓ですが、水を出そうと水の方へレバーを動かして出そうとしても水が出ません。 本建物2階及び3階の窓ですが、二重サッシの中が白く汚れている所があります。 5 本建物の傾きは感じません。 6 5年位前まで、約12年間、小型犬を1匹室内で飼っていました。 1階と2階は行き来していましたが、犬の影響による傷はありません。 7 増改築等はしていません。 8 隣地との境界のトラブル等はありません。
☒ D (申立人代理人)	1 被相続人と前妻(相手方らの母)は、和解により離婚しており、その際、子供が大学を卒業するまでの間は、引き続き居住すること、時期が決められており、その時期に本件不動産を明け渡すこと、明け渡さない場合は、明け渡しまで月額25万円を被相続人に支払うことが合意されていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	その後、相続があり、妻である申立人が2分の1の共有持分を取得したため、12万5000円の使用料を請求していますが、6万円の支払いしかされていないというのが正確なところです。 6万円の支払いについては、代理人間でやり取りをしていますので事実ですが、6万円での合意というのは正確ではありません。 本物件について、賃貸借契約は結んでいません。 2 本建物に申立人は居住していません。

(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

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物3階の納戸に梯子があり、ロフトがあるが、床面積に計上する高さは認められない。
- (2) 本土地北西側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述により、2枚目記載のとおり報告する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南側に接する道は、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 7 年 2月25日(火) 15:00-15:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和 7 年 2月28日(金) 10:55-11:00	電話聴取(携帯電話)	相手方(共有者)Cから電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査期日調整)
令和 7 年 3月 3日(月) 16:15-16:20	電話聴取(携帯電話)	相手方ら代理人から電話・事情聴取(調査期日調整の うえ連絡する。)
令和 7 年 3月18日(火) 11:25-11:30	電話聴取(携帯電話)	相手方ら代理人から電話・事情聴取(調査期日連絡)
令和 7 年 3月30日(日) 10:00-11:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 相手方(共有者)らと面談・事情聴取(実母同席) 評価人同行
令和 7 年 4月 1日(火) 13:15-13:20	電話聴取(携帯電話)	申立人代理人に電話・事情聴取
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。

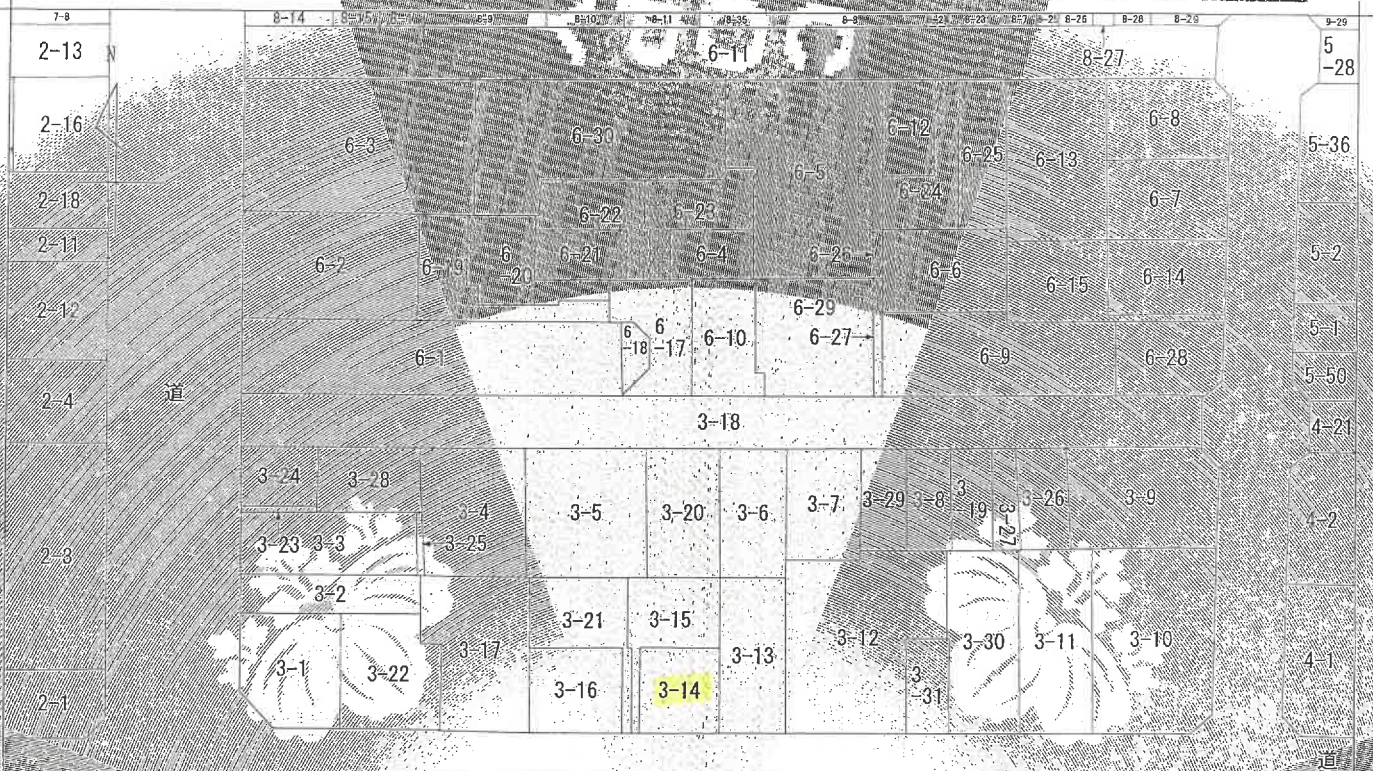
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 3 月 3 0 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。

地番区域見出し

米町通

請求番号	所在	横浜市鶴見区米町通 丁目			地番	3番14		
出尺	1/600	精度	区分	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
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。

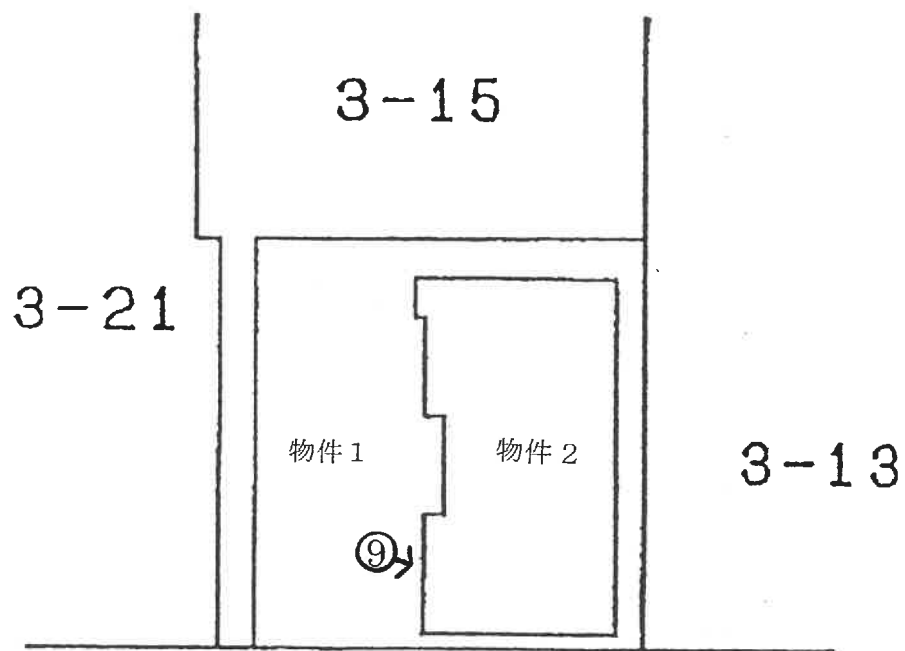
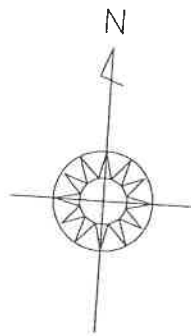
令和6年12月18日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

(7 枚目)

概略土地建物位置関係図

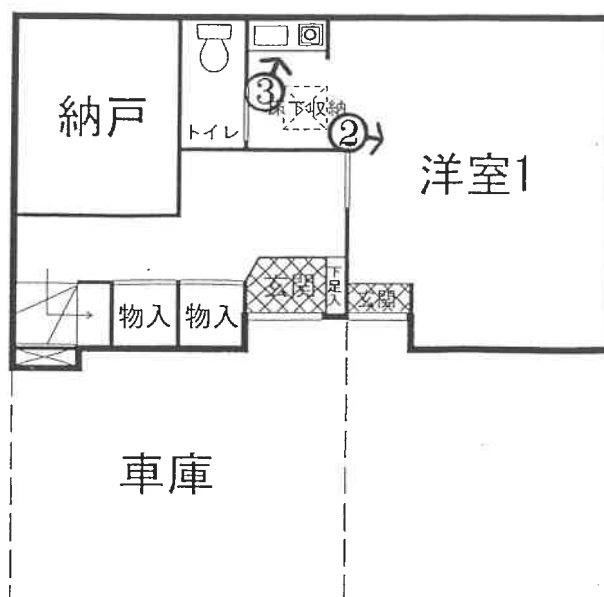


① 道 路

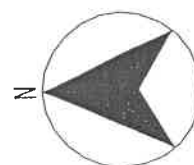
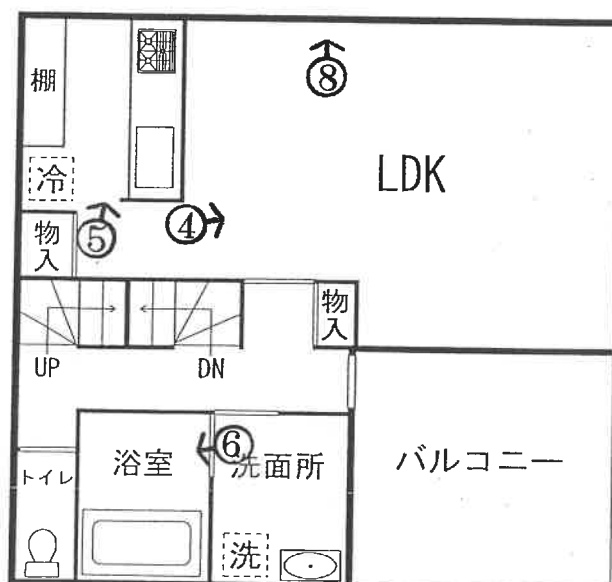
←○は写真撮影位置・方向

問 取 図

1階



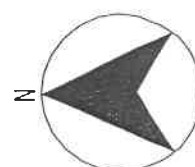
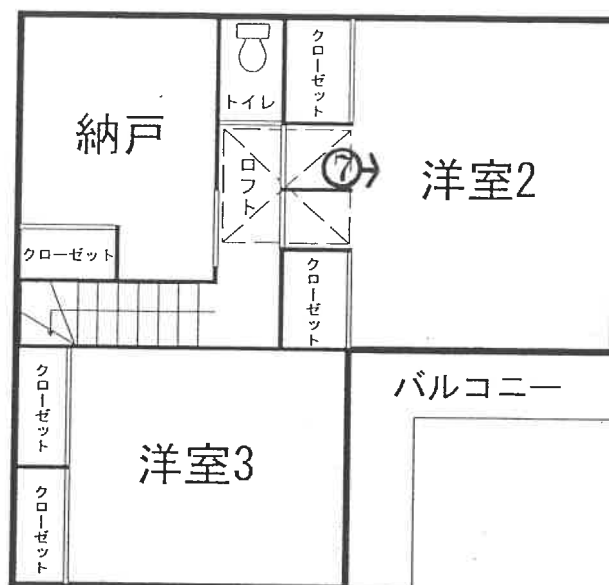
2階



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

3階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—洋室1(1階)



③ 建物内の状況－ミニキッチン(1階)



④ 建物内の状況－LD(2階)



⑤ 建物内の状況ーキッチン(2階)



⑥ 建物内の状況ー浴室(2階)



⑦ 建物内の状況－洋室2(3階)



⑧ 建物内の状況－LD:窓(2階)



⑨ 建物の基礎の状況





令和6年（ケ）第453号
令和7年3月30日現地調査
令和7年3月31日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 21,190,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 14,620,000 円
物 件 2（建物）	金 6,570,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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
1	次頁物件目録記載の通り	
2		種類：居宅
特 記 事 項		
・特になし		

* 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

1 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 85.95平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 横浜市鶴見区栄町通一丁目3番地14

家屋 番号 3番14

種 類 居宅・事務所

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.43平方メートル

2階 50.73平方メートル

3階 50.73平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4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1）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「京急鶴見」駅の東方約1.3km及びバス停「向井町2丁目」の北方約290m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	区画整然とした平坦地に戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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種高度地区等
画 地 条 件	規 模	85.95㎡（物件1の登記地積）
	形 状	ほぼ正方形（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約9m、奥行約9.5m
	地 勢	地勢は、総じて平坦である。敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	南側幅員約11m舗装市道（栄町向井町通第7059号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約9m、ほぼ等高に接面する中間画地である。 （特記事項1参照）	
土地の利用状況等	物件1は、物件2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写しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば南側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば南側市道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば南側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 売却対象物件1の北西角に、定着性のない動産（物置）が一個存する。 2. 自動車駐車スペース1台分（自動車の大きさによっては2台駐車可能）存する。 3. 横浜市発表の「わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮	

	浸水想定区域) によれば、売却対象物件 1 は、$0.5 \leq$ 浸水深 (m) < 3.0m に該当している。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成14年11月14日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年と判定
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹き付け等
	内 壁	塩ビクロス
	天 井	塩ビクロス
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 ー
床面積（現況）	1階：36.43㎡、2階：50.73㎡、3階：50.73㎡ 延べ 137.89㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK＋納戸2箇所（附属資料建物間取図参照）
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3月30日：内部立入調査 共有者B及びCの占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件2の建物は、総じて内外部に経年劣化が認められる。 2. 共有者らの話では、浴室の扉の破損、蛇口からの水の滴り、シャワーヘッドとホースの接合部から水の噴き出しがある及び2階トイレのウオシュレットが故障しているとのことである。 3. 共有者らの話では、5年程前まで、小型犬を一匹、室内で飼育していたとのことである。 4. 外壁のモルタルの剥離及び基礎部分のコンクリートの剥離等が確認された。 5. 3階廊下及び洋室2の上に天井高が低く床面積に含めない	

	ロフトが存する。 6. 室内は結露を原因とするクロスの剥がれ、黒カビ等の発生が認められた。 7. 売却対象物件2の建築計画確認申請等の概要は、以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H14確認建築横浜中部00767 平成14年6月20日 検査済証番号・年月日： H14確済建築横浜中部01382 平成14年11月18日
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

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)
1	300,000	100	300,000	× 85.95	× 0.90	= 23,210,000
		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。

地価公示等：横浜鶴見－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 312,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 300,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（概ね標準的）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 137.89	× 0.19	= 7,070,000

現価率

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年}} \times (1 - 0.20) = 0.19$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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)
1	23,210,000	× 0.10	場所的利益	= 2,320,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（非堅固建物）と判定し、その割合を 10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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)	占有減 価修正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
1	23,210,000	－ 2,320,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 14,620,000
2	7,070,000	＋ 2,320,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 6,570,000
一括価格（合計）						= 21,190,000

占有減価等：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. 地価公示等価格：横浜鶴見－4

所 在：横浜市鶴見区向井町1丁目33番1外
価 格：312,000円／m²
位 置：京浜急行本線「京急鶴見」駅900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：134 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北7.9m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
防火・準防火：準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

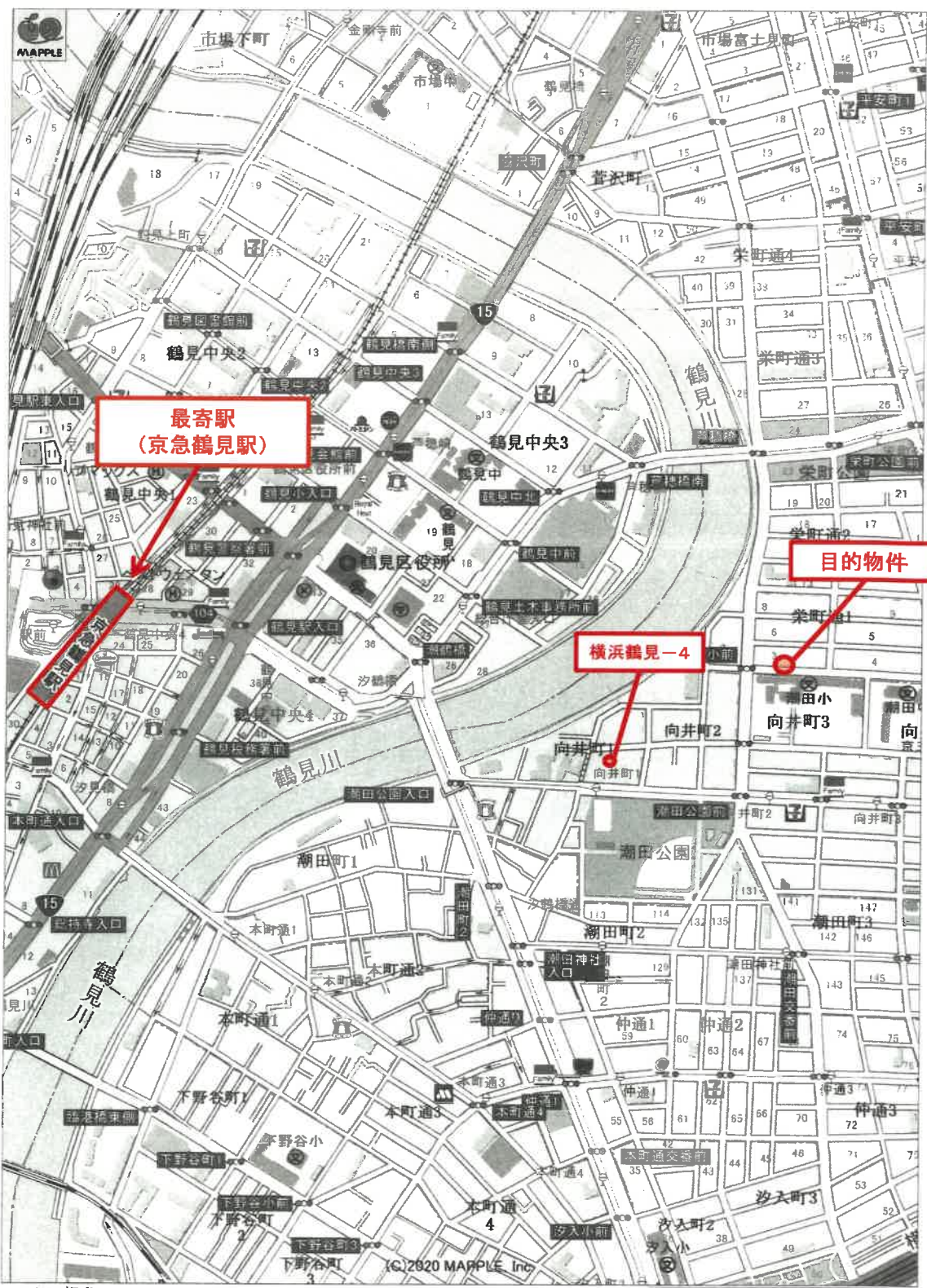
物 件 1（土地）	17,257,900円
物 件 2（建物）	3,951,585円

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
建物間取図

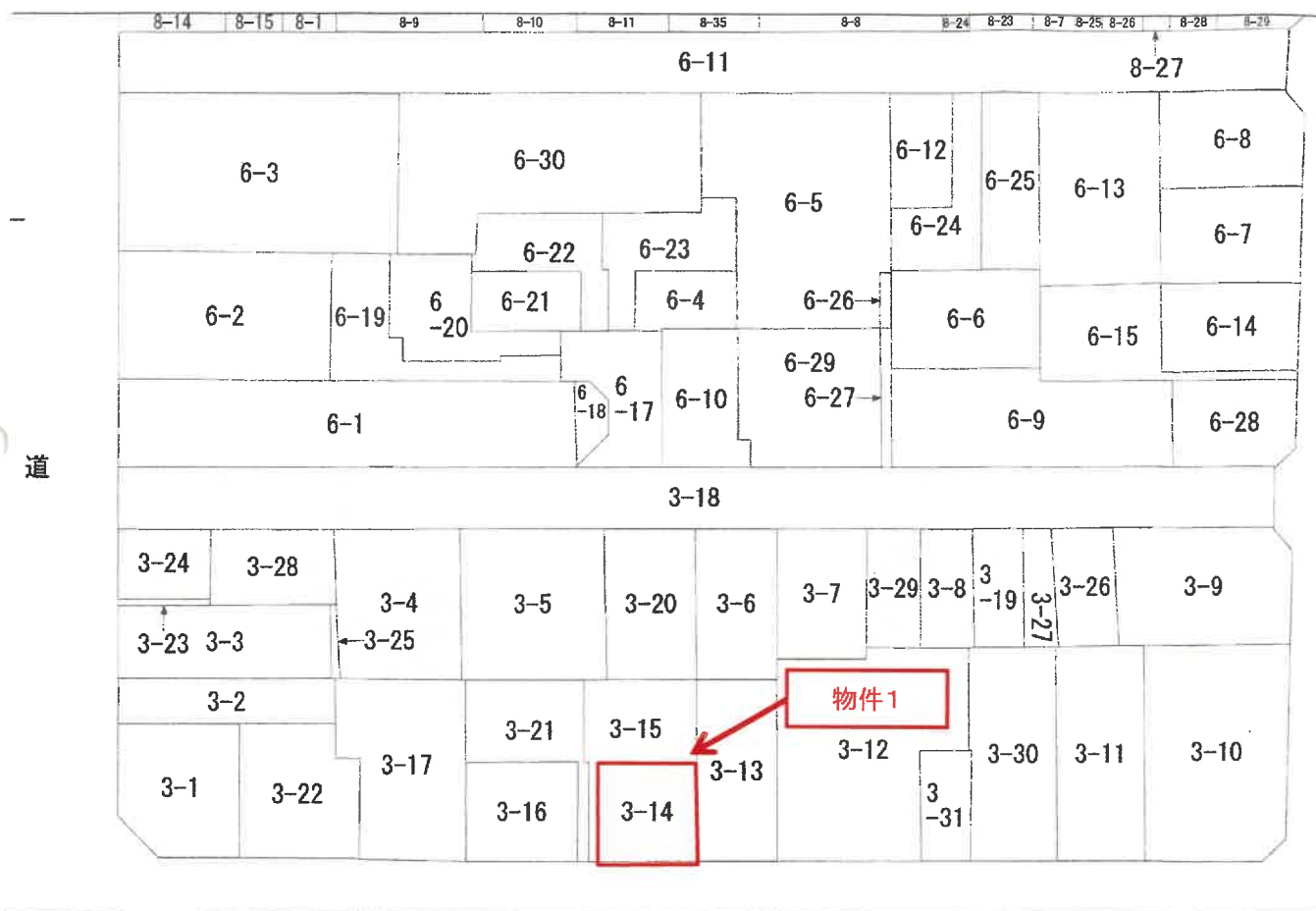
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)



※(但し、パソコン読み込みの関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





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12月18日 横浜地方方法務局神奈川出張所

横浜地方法務局神奈川出張所

請求番号: 12-2

面圖
圖面
物平
建各

4113 潘起 1 丁卯 1 米区 1 魏市 1 洪校

家屋番号	建物の所在
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

家屋番号

11月12日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

原図より70%縮小

(社) 三井物産株式会社

○平成四年 正月 八日 登記

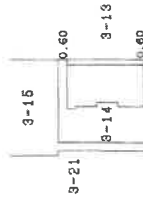


0.910	X	0.230	=	0.209300
2.730	X	0.455	=	1.242150
3.185	X	0.455	=	1.449175
8.190	X	4.095	=	33.538050
合 計				36.438675
床 面 積				36.43 m ²

2階～3階
(各階同型)



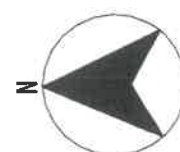
4.550	X	2.960	=	13.468000
8.190	X	4.550	=	37.264500
合 計				50.732500
床 面 積				50.73 m ²

852
992

3階



2階



1階

