

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 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 16 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 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, 2	81, 390, 000 65, 112, 000	一括	16, 278, 000	548, 488	148, 024
1	22, 300, 000				
2	59, 090, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市神奈川区六角橋四丁目
地 番 777 番 4
地 目 宅地
地 積 272.11 平方メートル
- 2 所 在 横浜市神奈川区六角橋四丁目 777 番地 4
家屋 番号 777 番 4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 : 1 階 124.58 平方メートル
2 階 135.49 平方メートル
3 階 135.49 平方メートル
4 階 102.01 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載の賃借権

同目録記載の賃借権はいずれも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2】

1 201号室をCが, 202号室をDが, 203号室をFが, 204号室を
Gが, 206号室をHが, 301号室をJの相続人が, 303号室と402
号室をLが, 304号室をMが, 306号室をNが, 307号室をOが, 4
05号室をQがそれぞれ占有している。同人ら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。

2 102号室, 103号室, 205号室, 305号室, 401号室, 403
号室, 1階管理人室, 1階ランドリールーム, 1階電気室及びその他の共用
部分を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1, 2】

本件土地・建物につき, 令和5年(ケ)第4号担保不動産収益執行事件が係属
している。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 |
| | 地 番 | 7 7 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 7 7 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 7 7 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 4. 5 8 平方メートル
2 階 1 3 5. 4 9 平方メートル
3 階 1 3 5. 4 9 平方メートル
4 階 1 0 2. 0 1 平方メートル |



賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料 前払	敷金／保証金	特約
101号室	A	令和8年3月24日 まで	月額4万8000円 共益費月額2000円	なし	■敷金 4万8000円 □保証金	なし
207号室	I	令和7年10月8日 まで	月額5万0000円 共益費月額2000円	なし	■敷金 10万0000円 □保証金	なし
302号室	K	令和7年3月19日 まで	月額4万7000円 共益費月額2000円	なし	■敷金 4万7000円 □保証金	なし
404号室	P	令和7年10月18日 まで	月額5万0000円 共益費月額6000円	なし	■敷金 10万0000円 □保証金	なし

(注 チェック項目は、■の箇所の記載のとおり)

現況調査報告書補充

令和7年2月18日付 書参照

令和 6年(ケ)第 156号

令和 6年 6月 6日受理

令和 6年10月15日提出

追加現況調査報告

令和7年4月25日付 書参照

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 |
| | 地 番 | 777番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目777番地4 |
| | 家屋 番号 | 777番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.58平方メートル
2階 135.49平方メートル
3階 135.49平方メートル
4階 102.01平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市神奈川区六角橋四丁目2番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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

(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
2	☐ 全部 ☒ 1階共用部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	ランドリールーム，管理人室，電気室
2	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26.3.25 自R6.3.25 至R8.3.24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 48,000円	他に共益費月額2,000円の支払あり 入居者はB
2	☐ 全部 ☒ 102号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.6.12 自R6.6.12 至R8.6.11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	他に共益費月額3,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 202号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.3.20 自R6.3.20 至R8.3.19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり 入居者はE

※ 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	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.11.10 自R4.11.10 至R6.11.9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 敷金等 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払あり
2	☐ 全部 ☒ 204号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.9.11 自R6.9.11 至R8.9.10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 敷金等 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 205号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷金等 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.6.13 自R6.6.13 至R8.6.12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 敷金等 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	他に共益費月額5,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 207号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19.10.9 自R5.10.9 至R7.10.8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 敷金等 ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	他に共益費月額2,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 301号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.8.28 自R6.8.28 至R8.8.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 敷金等 ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	他に共益費月額1,000円の支払いあり

※ 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
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25.3.20 ----- 自R5.3.20 至R7.3.19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 47,000円	他に共益費月額2,000円の支払あり
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30.3.15 ----- 自R6.3.15 至R8.3.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり 左記契約関係について 執行官の意見参照
2	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.2.19 ----- 自R5.2.19 至R7.2.18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28.2.19 ----- 自R6.2.19 至R8.2.18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額3,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1.7.13 ----- 自R5.7.13 至R7.7.12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり

※ 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	占有	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	
			現在の契約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 401号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 402号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約関係は303号室記載欄及び執行官の意見参照
2	☐ 全部 ☒ 403号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 404号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9.10.19 自R5.10.19 至R7.10.18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	他に共益費月額6,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 405号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.3.21 自R5.3.21 至R7.3.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額3,000円支払いあり
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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
■ I (207号室占有者)	現在、体調が思わしくないので、後日の調査をお願いします。 (令和6年8月24日聴取)
■ R (401号室元占有者)	401号室はひどい雨漏りがあり、家財道具なども濡れてしまいました。 今日引越をする予定です。 (令和6年8月24日聴取)
■ B (101号室占有補助者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 (令和6年8月28日聴取) 2 エアコンのドレインホースがぼろぼろになっています。 (令和6年8月31日聴取)
■ I (207号室占有者)	1 キッチンの水栓やユニットバスから水が漏れることがあります。エアコンの調子もよくないです。トイレのタンクの水栓の調子も悪いです。 2 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 (令和6年8月31日聴取)
■ K (302号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年8月31日聴取)
■ J (301号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年8月31日聴取)
■ C (201号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 トイレの便座が入居当時から亀裂が入っている状況です。 (令和6年9月5日聴取)
■ L (303号室(402号室)占有者)	1 元々402号室に住んでいたのですが、雨漏りが激しくなり、303号室に移っている状況です。402号室にはまだ荷物が残っています。 2 契約内容は、現在使っている部屋を除いては契約書のとおりです。 3 303号室のユニットバスの扉が壊れています。ガスを使用するとバルコニーの機器からにおいがします。 4 敷地内の不法投棄があります。 (令和6年9月6日聴取)
■ O (307号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年9月10日聴取)
■ G (204号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年9月25日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ F (203号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年9月28日電話聴取)
☒ N (306号室占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 居室内に特に不具合はありません。 (令和6年9月28日電話聴取)
☒ H (206号室占有者)	賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 (令和6年9月29日聴取)
☒ P (404号室占有者)	賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 (令和6年9月29日聴取)
☒ E (202号室占有補助者)	1 契約内容は契約書のとおりです。 2 本件建物に不具合などありません。 (令和6年9月29日聴取)

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件は、収益執行継続中の物件である。
- 3 401号室、402号室は雨漏りの影響で使用ができない状況である。103号室は汚損が激しく現在、貸し止めとなっている。306号室は室内に動産を含む廃棄物等が大量に置かれている状況で、壁面のカビなどが目立った。他にも関係人の陳述にあるように、各室において、水栓や浴室の扉などの不具合が見られる。
- 4 本件には、担保不動産収益執行が先行している事案であり、3記載の雨漏り修繕について見積もりを2件得たところ、300万円から400万円程度は掛かる見通しであった。また、3以外にも、給水設備の水漏れの修繕をした箇所がある。また、給水設備の不具合で1階に水漏れが生じたことがあったが、設備の不具合が建物の下にある場合には修繕が困難である旨管理会社から伝えられている。全体としても経年等による劣化が相当程度見られる。
- 5 本件共同住宅は、元々1階にランドリールームがあった関係で、間取図記載のとおり、居室内に洗濯機置き場の無い部屋がある。
- 6 303号室占有者Lについては、402号室の雨漏りに伴い303号室に移動している状況である。402号室についてもまだ荷物を有している。402号室の契約に伴い、所有者側の都合により、303号室に居住していることから、いずれの部屋についても占有者として報告する。なお、占有権原についても当初の契約によって報告をする。
- 7 評価人の調査によると本件土地は、北側、東側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。
- 8 本件は担保不動産収益執行が先行しており、最新の更新は、同期間内に行われたものである。
- 9 302号室については、当初の契約名義人と現在の契約名義人が異なるが、当初の契約名義人は、現在の契約名義人と同姓であり、親族と見られるため、賃借権を相続等し、引き続き賃借しているものとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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6月7日(金) 15:50-15:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和6年8月24日(土) 11:50-12:10	目的物件所在地	207号室占有者, 401号室元占有者から事情聴取 他室不在 外観調査 写真撮影
令和6年8月28日(水) 13:40-14:05	目的物件所在地	101号室占有者と面談・事情聴取・日程調整 他室 不在 外観調査
令和6年8月31日(土) 9:50-11:20 11:45-12:30 12:30-13:10	目的物件所在地	101号室, 207号室, 301号室, 302号室, 405号室各占有者と面談・事情聴取 102号室, 403号室 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和6年9月5日(木) 10:40-10:45	目的物件所在地	201, 304号室占有者と面談・事情聴取 立入調 査 写真撮影
令和6年9月6日(金) 7:55-8:15	目的物件所在地	303号室(402号室)占有者と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和6年9月10日(火) 10:26-10:40	目的物件所在地	307号室占有者と面談・事情聴取 立入調査 写真 撮影 [評価人同行]

(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。
- ☐

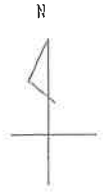
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月25日(水) 15:20-15:40	目的物件所在地	204号室占有者と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 203号室占有者と日程調整 206号室, 306号室, 404号室へ現況調査期日通知書ドアポストへ挟む
令和6年9月28日(土) 10:15-10:21	電話聴取	203号室占有者から事情聴取
令和6年9月28日(土) 14:09-14:11	電話聴取	306号室占有者から事情聴取
令和6年9月29日(日) 9:33-11:16	目的物件所在地	202, 203, 206, 404号室占有者又は占有補助者と面談・事情聴取(203号室占有者事情聴取は, 前日の電話聴取内容と同じ) 管理人室, 103号室, 202号室, 203号室, 205号室, 305号室, 306号室, 401号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(特記事項) ■ 令和 6年 9月29日 管理人室, 205号室, 306号室は不在で施錠されていたので, 立会人Sを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 6年 9月29日 103号室, 305号室, 401号室は不在で施錠されていたので, 立会人Sを立ち会わせ, 管理会社側から借り受けた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。 ■ 令和 6年 9月29日 202号室は不在で施錠されていたので, 立会人Sを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 占有補助者Eが在室していたため以後は同人立会の上で調査を行った。 ■ 令和 6年 9月29日 休日執行許可の提示をした。 ☐		

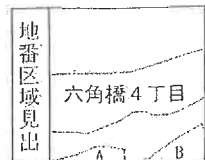
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 761-2
0 759-2



(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。



A 六角橋4丁目
B 六角橋4丁目

請 求 部 分	所 在 横浜市神奈川区六角橋四丁目					地 番	777番4				
出 力 尺 寸	1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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)				備 事 記 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5月2日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M30777

登記官

(1/1)

(12枚目)

登記年月日：昭和55年3月6日

026938

令和6年5月2日
東京法務局豊島出張所
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

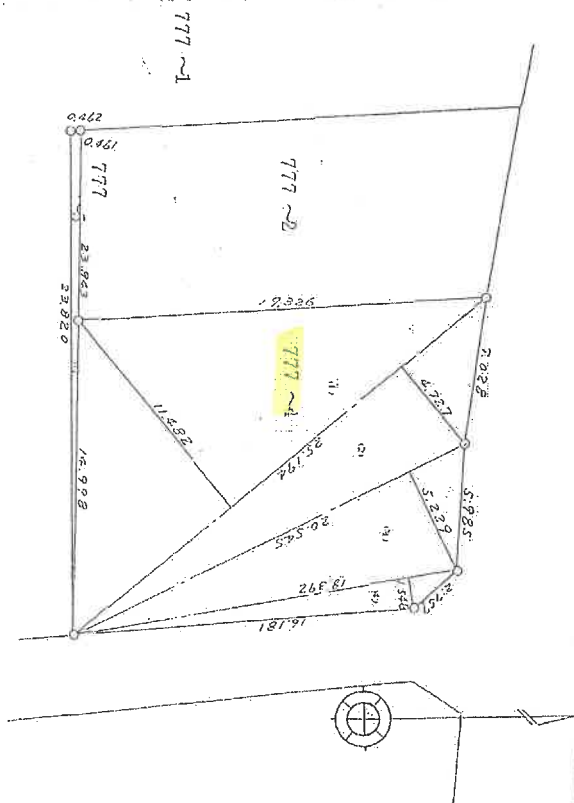
これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

地番	777-5-2
土地の所在	横浜市神奈川区六角橋四丁目

前777-2 後777-2, 4, 5 新-
地積測量図



777-1

777-5

(1) 23.843 × 0.461 = 10.991623 m²

272.116915 m²

544.23383 m²

(4) 18.392 × 1.546 = 28.434032

(3) 20.545 × 5.229 = 107.429805

(2) 25.194 × 4.727 = 119.092038

(1) 25.194 × 11.482 = 289.277508

777-4

作製者

申請人

縮尺 1/250

(単位)

登記官 豊島出張所

(13 枚目)

登記年月日：昭和62年11月20日

194868 各階平面図

家屋番号	777番4.
建築物図面	
建築物の所在	横浜市中区六角橋4丁目777番地4.

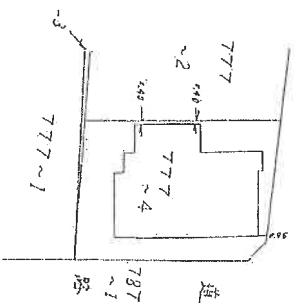
これは図面に記録されている内容を確認した地図である。

(横浜地方裁判所横浜出張所(登録))

昭和62年5月2日 東京法務局登録出張所

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



製作者	
縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/500

昭和六十二年四月八日 562.11.20

(14 枚目)

登記年月日：昭和62年11月20日

194869

各階平面図

各階平面図

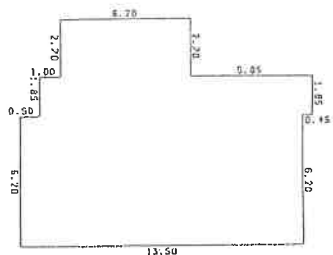
家屋番号

777番4

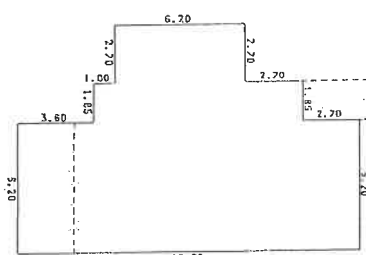
建物の所在

横浜市神奈川区六角橋4丁目777番地4

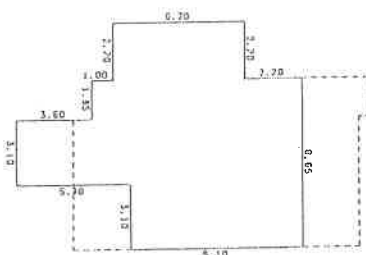
1階



2階・3階
(各階同型)



4階



S
6.2
11
20

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(本図面に記載されていない図説を説明した図面がある。)
(横浜地方建設局神奈川出張所管理)
昭和62年5月20日
横浜建設局建築課

縮小図

作製者

縮尺

1/250

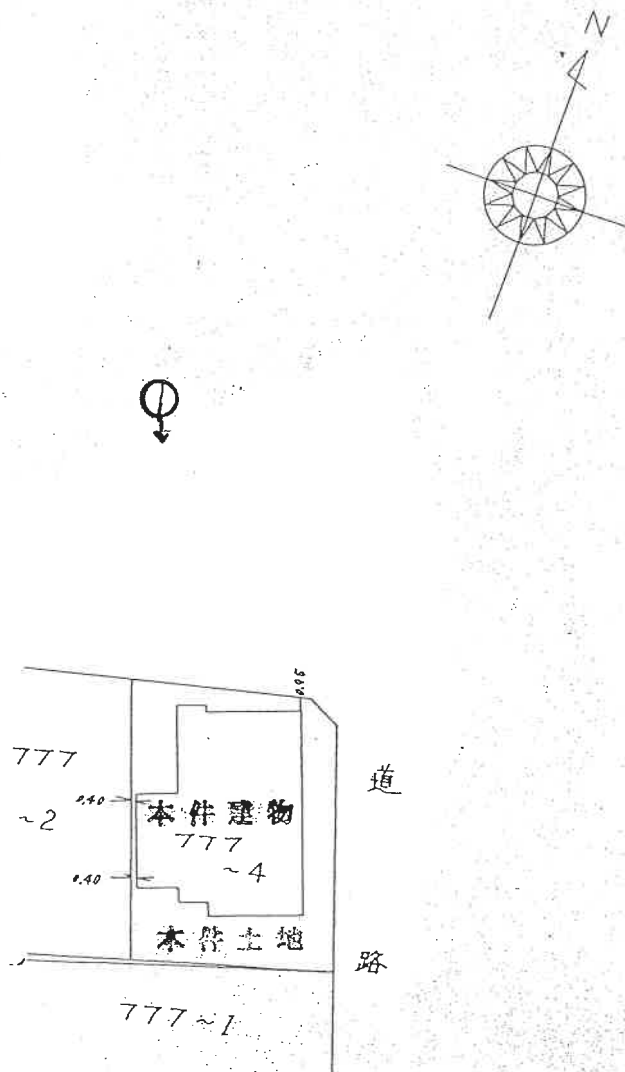
申請人

縮尺

1/250

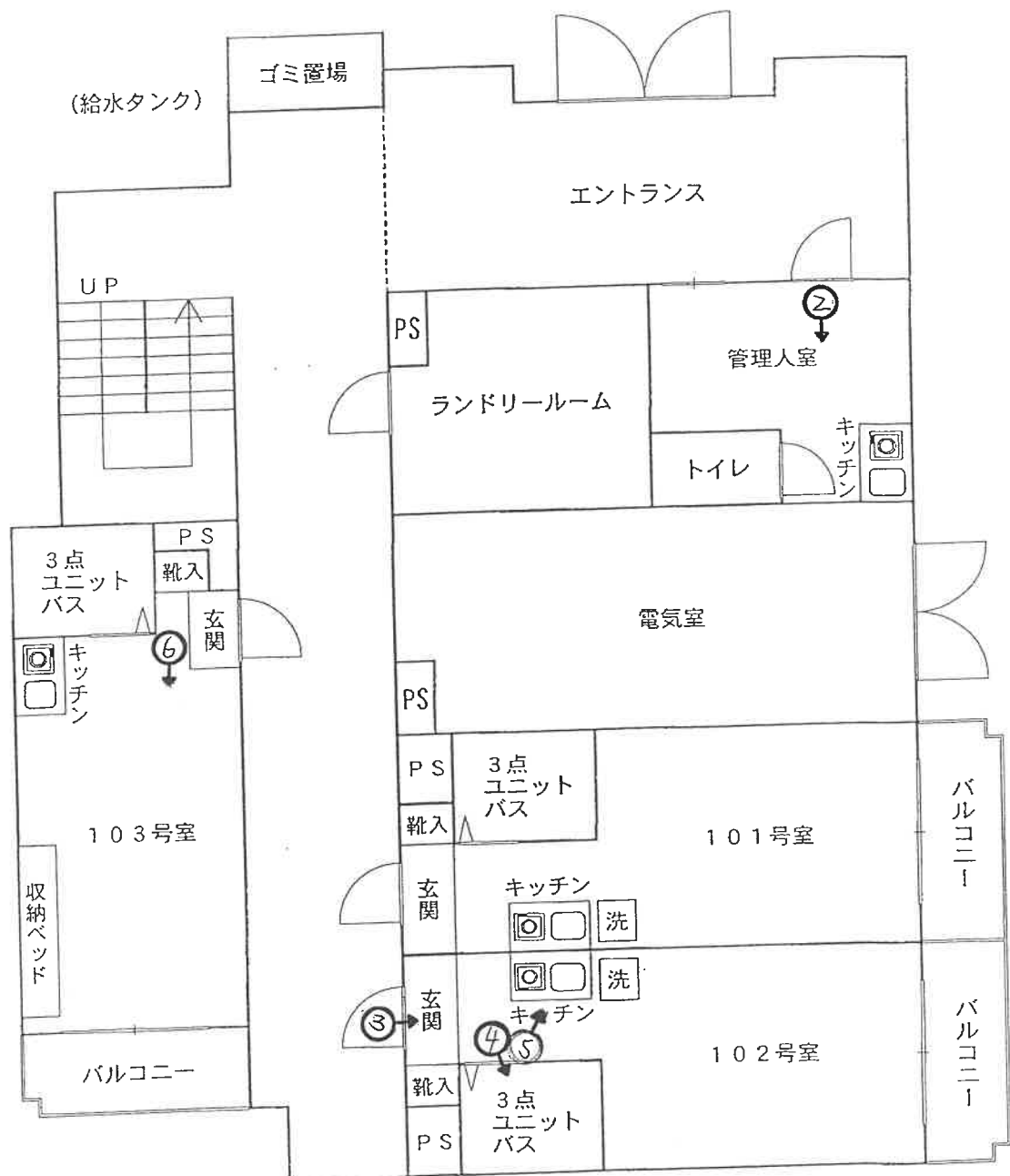
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

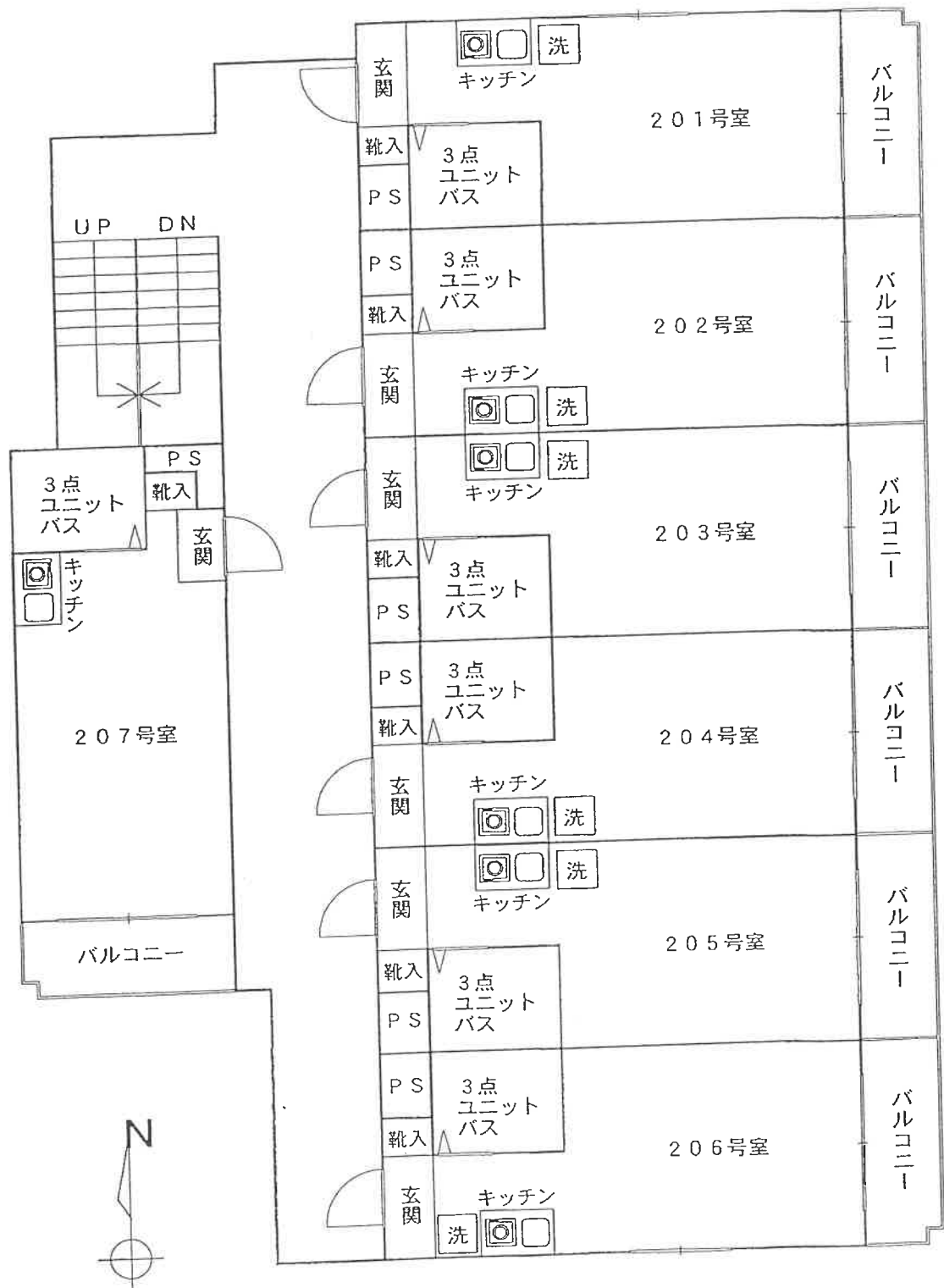
(1階)



間取図

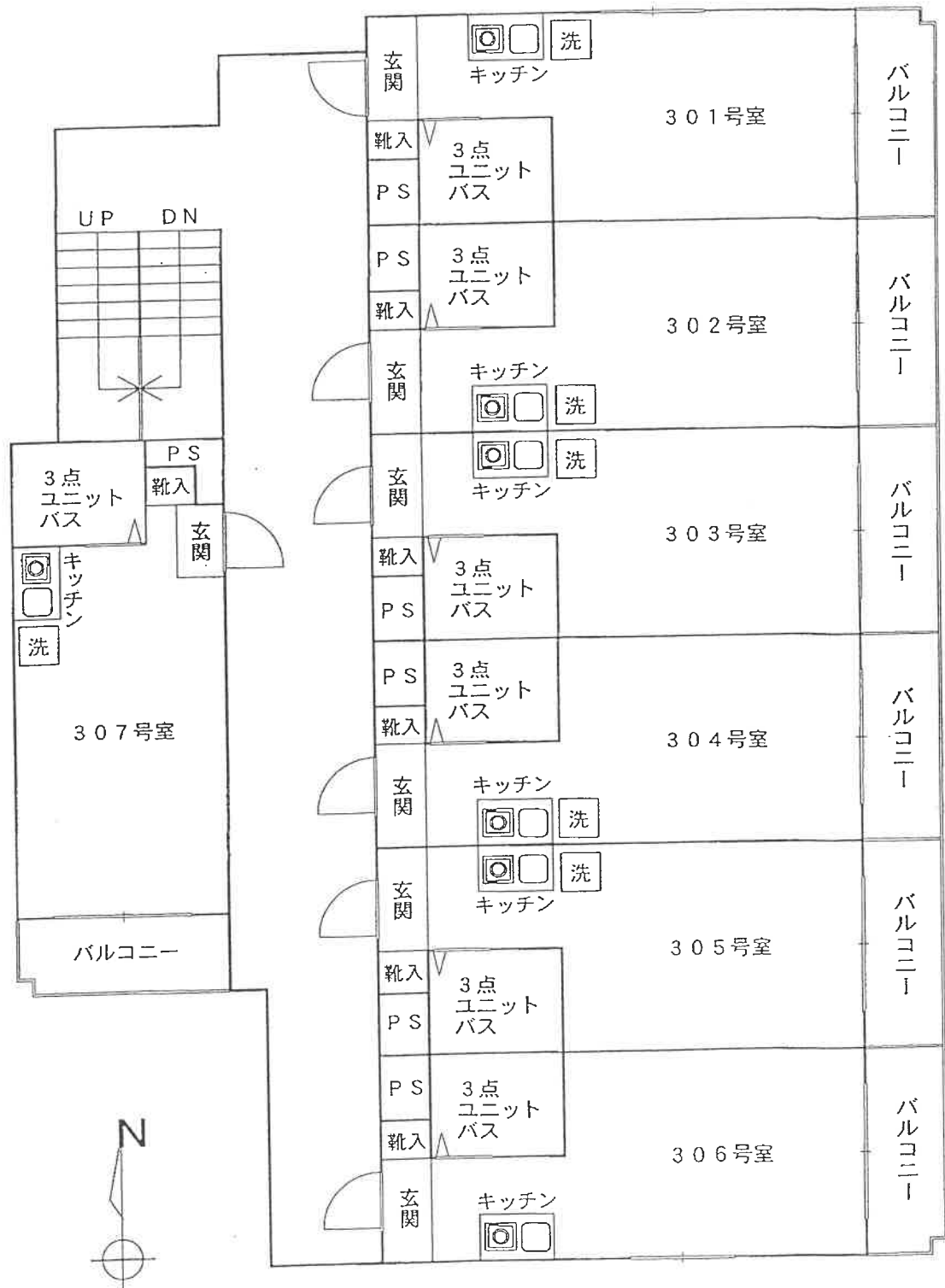
←○は写真撮影位置・方向

(2階)



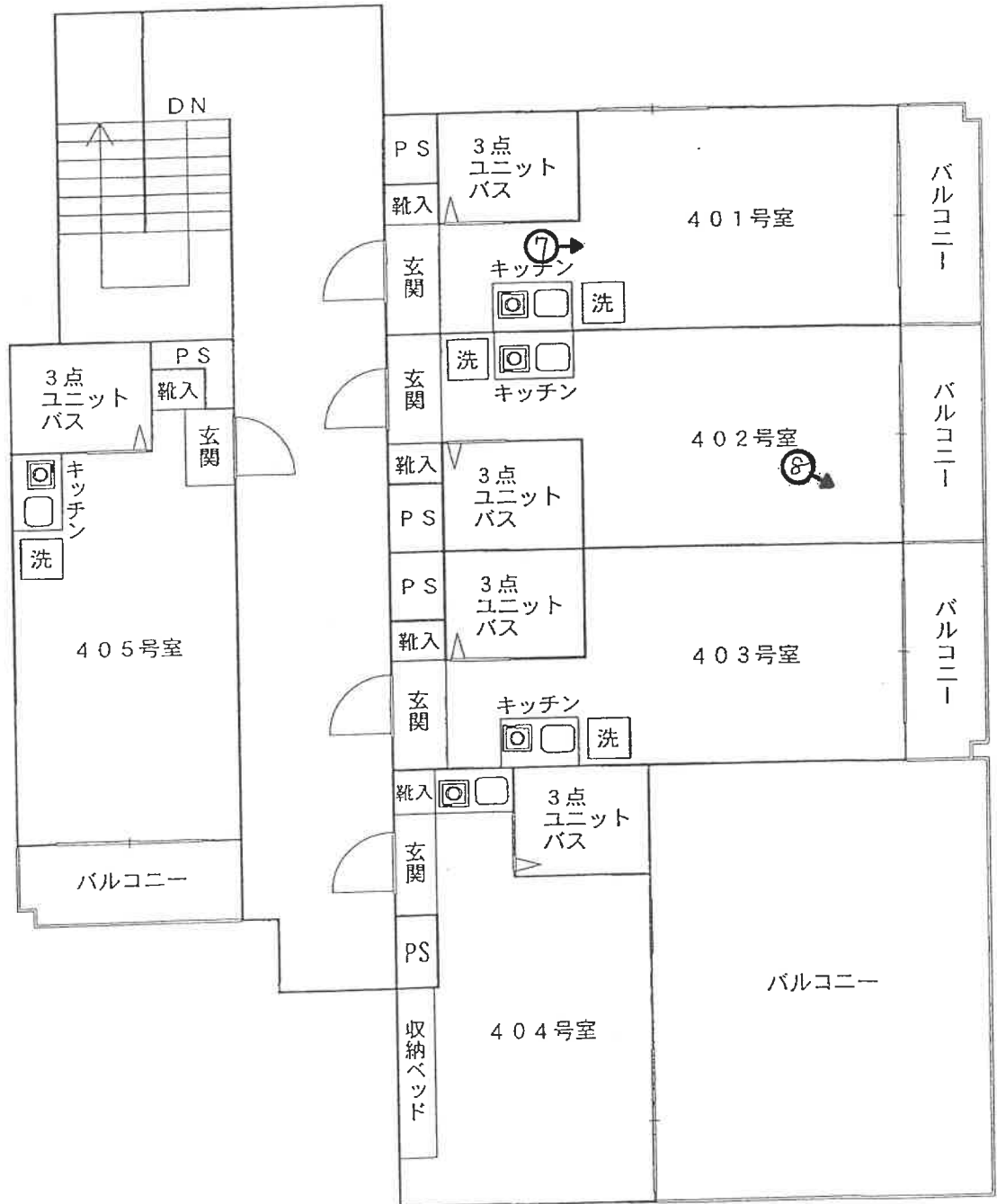
←○は写真撮影位置・方向

(3階)



←○は写真撮影位置・方向

(4階)





①



②



③ (102号室)



④ (102号室)



⑤ (102号室)



⑥ (103号室)



⑦ (401号室)



⑧ (402号室)

令和 6年(ケ)第 156号
令和 7年 2月18日提出

現況調査報告書補充書

令和6年10月15日付現況調査報告書について、別紙のとおり執行官の意見
を補充する。

横浜地方裁判所

執行官 野 村 剛

執行官の意見

302号室について、令和7年2月18日占有者Kから電話聴取したところによれば、元々の契約段階ではKは未成年であったため母親の名前で契約したが、その後、成年に達したため自己の名前で更新をしている。当初の契約書には敷金が47,000円とあるが、更新契約書に0円となっているのは、更新時に敷金を入金していないためだと思う。敷金について返還を受けた明確な記憶はないとのことであった。以上の状況から、敷金についての存否は不明であるものの、本報告においては敷金が存在している可能性が高いと認め前記のとおり敷金47,000円が存在するものとして報告する。

令和 6年(ケ)第 156号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 4月25日提出

追加現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 |
| | 地 番 | 777 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 777 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 777 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 124.58 平方メートル
2 階 135.49 平方メートル
3 階 135.49 平方メートル
4 階 102.01 平方メートル |



第1 令和7年4月14日付け追加現況調査命令により調査を命じられた下記事項について調査した。

1 別紙物件目録2記載の建物のうち、301号室の占有関係その他の現況について

第2 別紙物件目録2記載の建物のうち、301号室の占有関係その他の現況について

1 関係人の陳述

T (収益執行事件管理会社担当者)

(2025年4月10日付報告書による)

2025年3月31日、横浜市神奈川区役所の生活福祉課担当者より「賃借人：J様と直近3週間ほど連絡がつかない」という連絡を受け、同日夕方17時頃に警察立会いの下で安否確認を実施いたしました。

室内に入室したところ玄関付近にて座ったような体勢のまま意識のない賃借人を警察が発見、駆け付けた救急隊員によりそのまま死亡判定を受け同日中に遺体搬送が行われました。

現状室内は当時のままの状態となっており、腐敗臭の原因になるので早急に残置物の撤去、室内の原状回復工事が必要と考えております。

2 執行官の意見

(1) 目的物件の状況は、写真及び間取見取図のとおりである。301号室でJは病死したものとみられる。301号室は通電しており、腐敗臭はしなかった。令和6年10月15日執行官野村剛提出の現況調査報告書の4枚目と25枚目をそれぞれ別紙①②のとおり改める。

(2) 写真④にあるとおり、玄関付近に血痕のようなものが見られた。

第3 上記第2の調査の経過

1 調査日時 令和7年4月19日11時40分から11時50分

調査場所 目的物件所在地

調査方法 立入調査、写真撮影

(特記事項)

令和7年4月19日

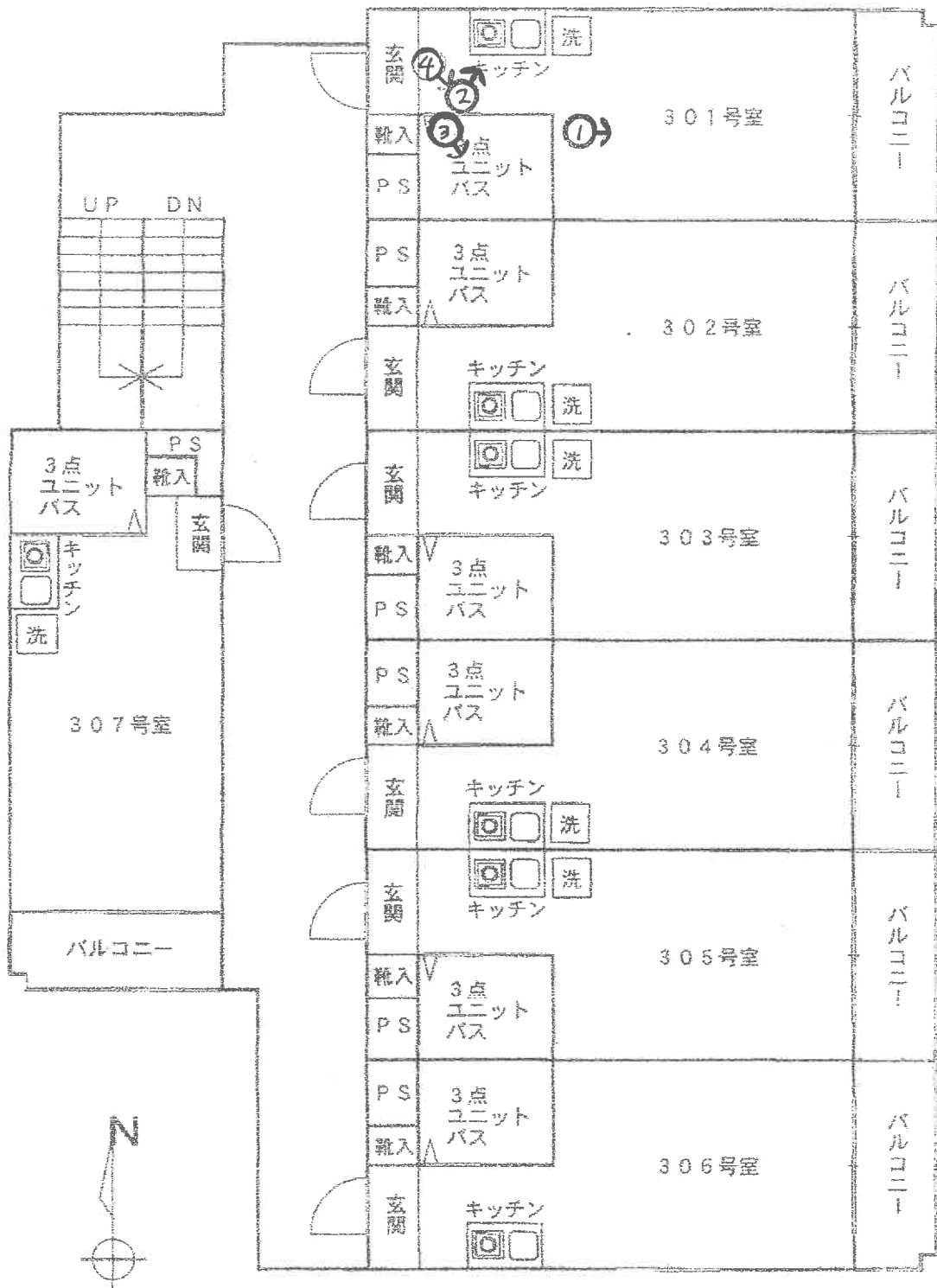
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Uを立ち会わせ、技術者に解錠させて301号室に立ち入った。

以 上

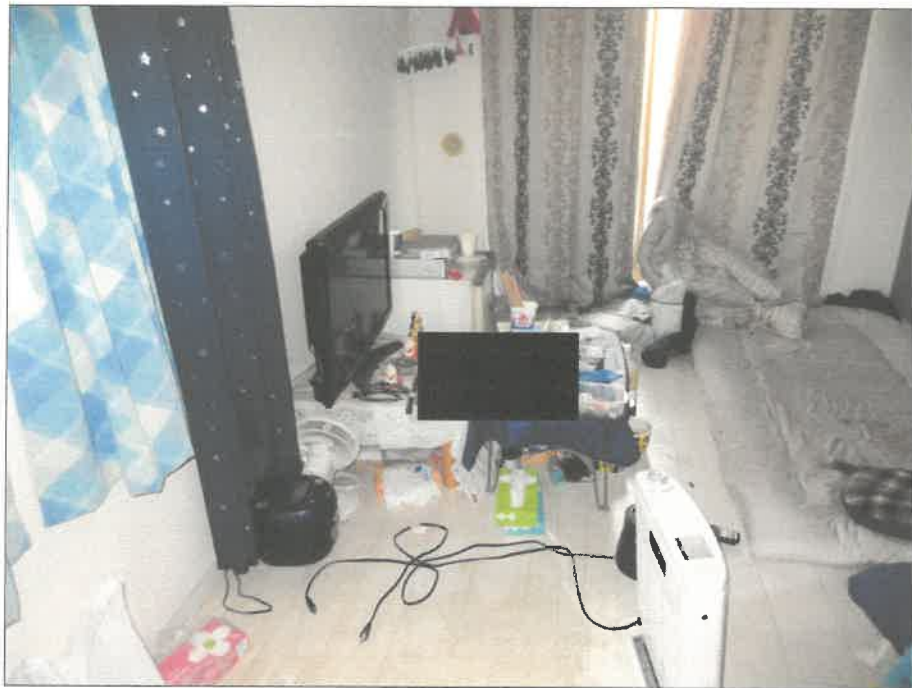
間取見取図

(3階)

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



(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
2	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.11.10 自R4.11.10 至R6.11.9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払あり
2	☐ 全部 ☒ 204号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.9.11 自R6.9.11 至R8.9.10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費月額5,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 205号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.6.13 自R6.6.13 至R8.6.12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 / 50,000円	他に共益費月額5,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 207号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19.10.9 自R5.10.9 至R7.10.8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	他に共益費月額2,000円の支払いあり
2	☐ 全部 ☒ 301号室 J 相続人	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.8.28 自R6.8.28 至R8.8.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	他に共益費月額1,000円の支払いあり

※ 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

令和7年5月1日付上申書参照

令和6年(ケ)第 156 号
令和6年9月29日 現地調査
令和6年10月21日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 81,390,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 22,300,000円
物 件 2（建物）	金 59,090,000円

- ① 一括価格は、物件1・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とおり	
2		住居表示： 六角橋4丁目2番2号
特 記 事 項		
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 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目 |
| | 地 番 | 777番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区六角橋四丁目777番地4 |
| | 家屋 番号 | 777番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.58平方メートル
2階 135.49平方メートル
3階 135.49平方メートル
4階 102.01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	東急東横線「白楽」駅の南西方約1.1km（道路距離）、 「六角橋西町」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	バス通り沿いに店舗付マンションと小規模の店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	272.11㎡ ほぼ長方形、北東端は隅切り 間口：約15m、奥行：約17～19m バス通り南側は概ね北方への下り緩傾斜地であり、目的土地は各隣接地より0～約1.5m低い。
接面道路の状況	北側の約15mが幅員約15～20mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面し、東側の約17mが幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に0～約1.5m低く接面する。 東側市道沿いはセットバック済み。	
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・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）建物の概況

区 分	主である建物	
建 物 の 名 称	メゾンド マキ 白楽	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和 62 年 11 月 17 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 37 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構 造・種 類・ 設 備・用 途等	構 造 外 壁 種 類 設 備 現況用途	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 タイル貼 等 共同住宅 給水タンク、ゴミ置場、エントランスに集合郵便受 等 1 階：管理人室、ランドリールーム（使用停止）、 電気室、住戸 3 戸（1 R） 2 階：住戸 7 戸（1 R） 3 階：住戸 7 戸（1 R） 4 階：住戸 5 戸（1 R） 附属資料「間取図」のとおり
床面積（現況）	1 階：1 2 4. 5 8 m ² 、2 階・3 階：各 1 3 5. 4 9 m ² 、 4 階：1 0 2. 0 1 m ² 、延べ：4 9 7. 5 7 m ²	
内 部 仕 様	(住戸) 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、 一部の住戸にパネル貼の箇所がある ビニールクロス貼 フローリング、 一部の住戸はカーペット敷、フロアタイル、 フロアシート 3 点ユニットバス、靴入、洗濯機置場 一部の住戸には洗濯機置場が無い

内 部 仕 様	(1階 管理人室)	
	内壁・天井	塗装・吹付仕上 等
	床	Pタイル 等
	設 備	トイレ
	(1階 ランドリールーム)	
	内 壁	吹付タイル
	天 井	吹付タイル
	床	石貼
	(1階 エントランス)	
	内 壁	タイル貼
	天 井	岩綿吸音板
	床	タイル貼
	(内廊下・外階段)	
	内 壁	吹付タイル
	天 井	吹付タイル
	床	ノンスリップシート
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。 共用部分は、摩耗・汚損している箇所が散見され、全体的に経年相応に劣化している。 屋根の一部が損壊している模様であり、401号室・402号室は相当範囲から雨漏りが発生し天井材が破損している。 103号室は著しく汚損しており使用されていない。 入居期間が長い207号室は水回り設備に不具合が発生している。	
建物の利用状況	令和6年8月24日・31日・9月6日・10日・29日 内部立入調査。 建物の占有状況等は次項の一覧表のとおり。	
特 記 事 項	なし	

(2) 建物の利用状況

(建物の占有者等の契約状況等)

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
1 階 共用部分	所有者が占有				
	管理人室、ランドリールーム、電気室				
101 号室	所有者	A	R6. 3. 25～R8. 3. 24	48,000	48,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は H26. 3. 25 ・他に共益費月額 2,000 円の支払いあり。入居者は B。				
102 号室	所有者				
	空室				
103 号室	所有者				
	空室				
201 号室	所有者	C	R6. 6. 12～R8. 6. 11	52,000	40,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R2. 6. 12 ・他に共益費月額 3,000 円の支払いあり。				
202 号室	所有者	D	R6. 3. 20～R8. 3. 19	47,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R2. 3. 20 ・他に共益費月額 5,000 円の支払いあり。入居者は E。				
203 号室	所有者	F	R4. 11. 10～R6. 11. 9	48,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R2. 11. 10 ・他に共益費月額 5,000 円の支払いあり。				

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
204 号室	所有者	G	R6. 9. 11～R8. 9. 10	47, 000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R4. 9. 11 ・他に共益費月額 5, 000 円の支払いあり。				
205 号室	所有者				
	空室				
206 号室	所有者	H	R6. 6. 13～R8. 6. 12	50, 000	50, 000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R2. 6. 13 ・他に共益費月額 5, 000 円の支払いあり。				
207 号室	所有者	I	R5. 10. 9～R7. 10. 8	50, 000	100, 000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は H19. 10. 9 ・他に共益費月額 2, 000 円の支払いあり。				
301 号室	所有者	J	R6. 8. 28～R8. 8. 27	52, 000	52, 000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R4. 8. 28 ・他に共益費月額 1, 000 円の支払いあり。				
302 号室	所有者	K	R5. 3. 20～R7. 3. 19	47, 000	47, 000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は H25. 3. 20 ・他に共益費月額 2, 000 円の支払いあり。				

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
303 号室	所有者	L	R6. 3. 15～R8. 3. 14	47,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は H30. 3. 15 ・他に共益費月額 5,000 円の支払いあり。 ・402 号室の雨漏りにより賃借人が移転。				
304 号室	所有者	M	R5. 2. 19～R7. 2. 18	47,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R3. 2. 19 ・他に共益費月額 5,000 円の支払いあり。				
305 号室	所有者				
	空室				
306 号室	所有者	N	R6. 2. 19～R8. 2. 18	45,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は H28. 2. 19. ・他に共益費月額 3,000 円の支払いあり。				
307 号室	所有者	○	R5. 7. 13～R7. 7. 12	47,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R1. 7. 13 ・他に共益費月額 5,000 円の支払いあり。				
401 号室	所有者				
	空室				

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
402 号室	所有者	L			
	・ 契約関係は「303 号室」の欄に記載。 ・ 契約関係の詳細は「現況調査報告書」に記載。				
403 号室	所有者				
	空室				
404 号室	所有者	P	R5. 10. 19～R7. 10. 18	50, 000	100, 000
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は H9. 10. 19 ・ 他に共益費月額 6, 000 円の支払いあり。				
405 号室	所有者	Q	R5. 3. 21～R7. 3. 20	47, 000	ない
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は H29. 3. 21 ・ 他に共益費月額 3, 000 円の支払いあり。				

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1（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)
1	374,000	$\times \frac{95}{100}$	= 355,000	$\times 272.11$	$\times 0.95$	= 91,770,000

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。

地価調査基準地 神奈川(県)－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 385,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 374,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、及び行政的条件（容積率等）で優劣があり、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況（角地）は優るが、形状と地勢がやや劣るほか、セットバック済みであり、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%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	290,000	× 497.57	× 0.18	= 25,970,000

現価率

- ・経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 13 年、
観察減価率 30%（屋根の修繕と 103 号室・401 号室・402 号室の補修・改装等に
必要となる工事費も考慮）
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.18 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記1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)
1	91,770,000	×	0.65 法定地上権	= 59,650,000

(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)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積 算 価 格 (円)	価格構成比
1	91,770,000	－ 59,650,000	= 32,120,000	27.3%
2	25,970,000	＋ 59,650,000	= 85,620,000	72.7%
積算価格 (合計)			= 117,740,000	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)
13, 144, 000	$\times (1 - 0.218)$	$= 10, 279, 000$	$\div 8.0\%$	$\times 0.9$	$= 115, 640, 000$

総収益：入居中の 15 室については現行の支払賃料等を採用、補修・改装等を要する 3 室を含む 7 室については市場賃料を査定の上、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た補正であるが、本件については、屋根の雨漏り修繕と 103 号室・401 号室・402 号室の補修・改装、及び他の各室の修繕等に要する費用とその期間を考慮して、－10％と判定した。

Ⅲ 評価額の決定

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、所要の調整を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(117,740,000 \text{ 円} \times 0.5 + 115,640,000 \text{ 円} \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	116,690,000	27.3%		×1.0	×0.7		= 22,300,000
2		72.7%	×1.0	×1.0	×0.7	-295,000	= 59,090,000
一括価格（合計）							= 81,390,000

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。

その他の控除減価：引受債務（敷金 101 号室・207 号室・302 号室・404 号室）
計 295,000 円

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 神奈川(県)－4

所 在 : 横浜市神奈川区六角橋3丁目587番6 「六角橋3－15－17」
価 格 : 385,000 円/㎡
位 置 : 東急東横線「白楽」駅 約900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 117 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側5.5m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、高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート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) 60,983,660円
物件2(建物) 29,013,789円

第7 附属資料の表示

位置図

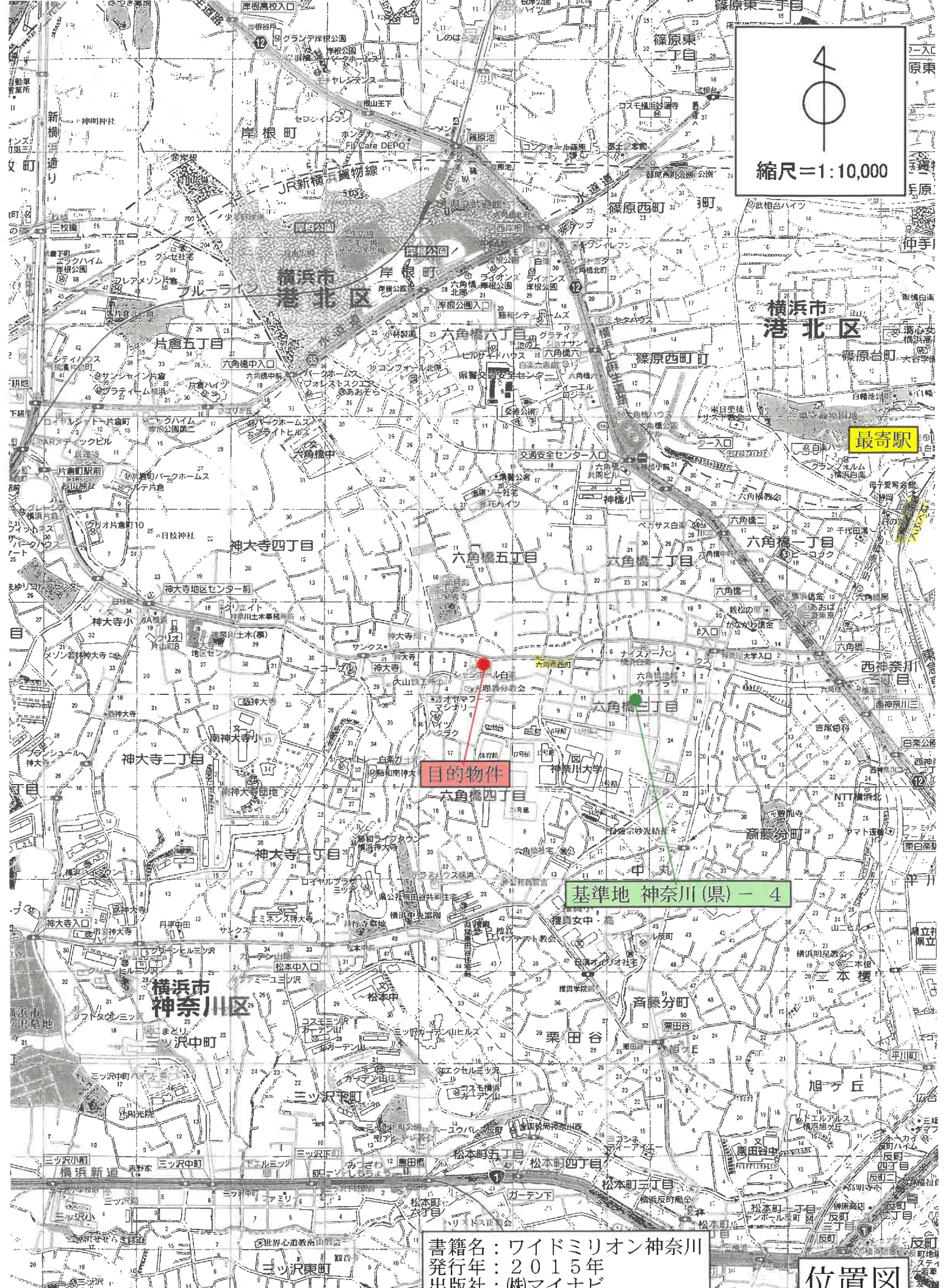
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

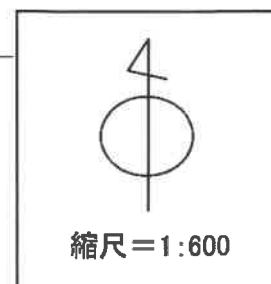
最寄駅

目的物件

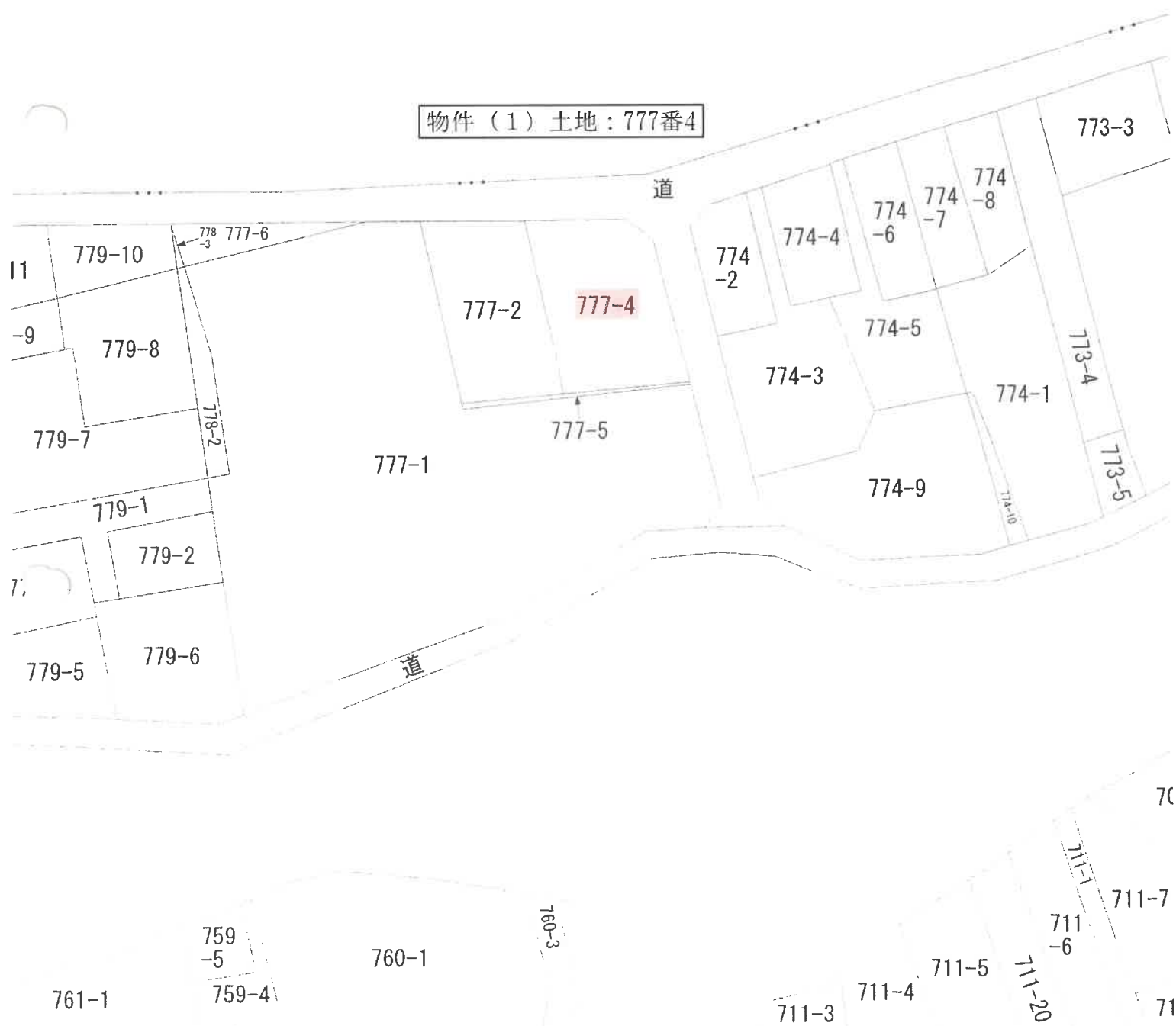
基準地 神奈川(県) - 4

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



物件(1)土地:777番4



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

域 六角橋

026938

物件(1)土地: 777番4

地番 777-5-2
777-4

土地の所在 横浜市神奈川区六角橋四丁目

地積測量図

新-5-4-2 後777-2

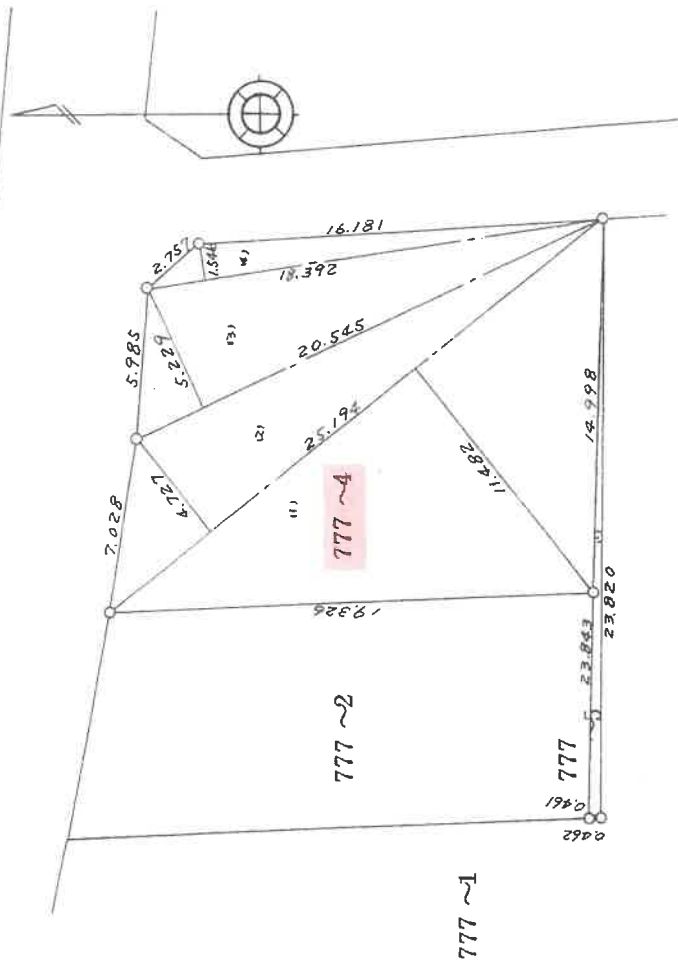
5.5 3.6

777-4

- (1) $25.194 \times 11.482 = 289.277508$
 - (2) $25.194 \times 4.727 = 119.092038$
 - (3) $20.545 \times 5.229 = 107.429805$
 - (4) $18.392 \times 1.546 = 28.434032$
- 544.233383 m^2
272.1166915

777-5

- (1) $23.843 \times 0.461 = 10.991623$ m^2
5.4958115



0.5m

(日調連9)

(日加納)

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

194868

各階平面図

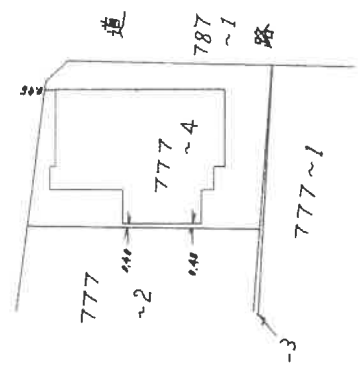
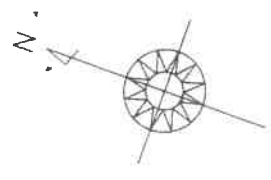
家屋番号
777番4

建物図面

物件(2)建物

建物の所在

横浜市神奈川区六角橋4丁目777番地4



B4をA4(81%)に縮小

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

昭和六十二年八月八日 62. 11. 20

194869

各階平面図

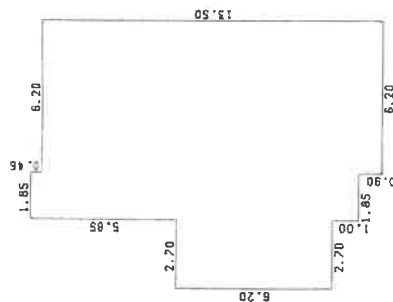
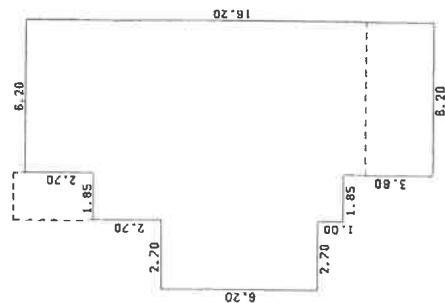
各階平面図

777番4

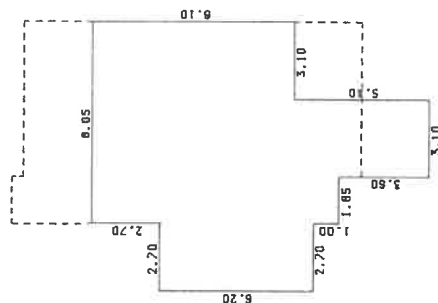
家屋番号

建物の所在 横浜市神奈川区六角橋4丁目777番地4

1 階

2階、3階
(各階同型)

4 階



B4をA4 (81%) に縮小

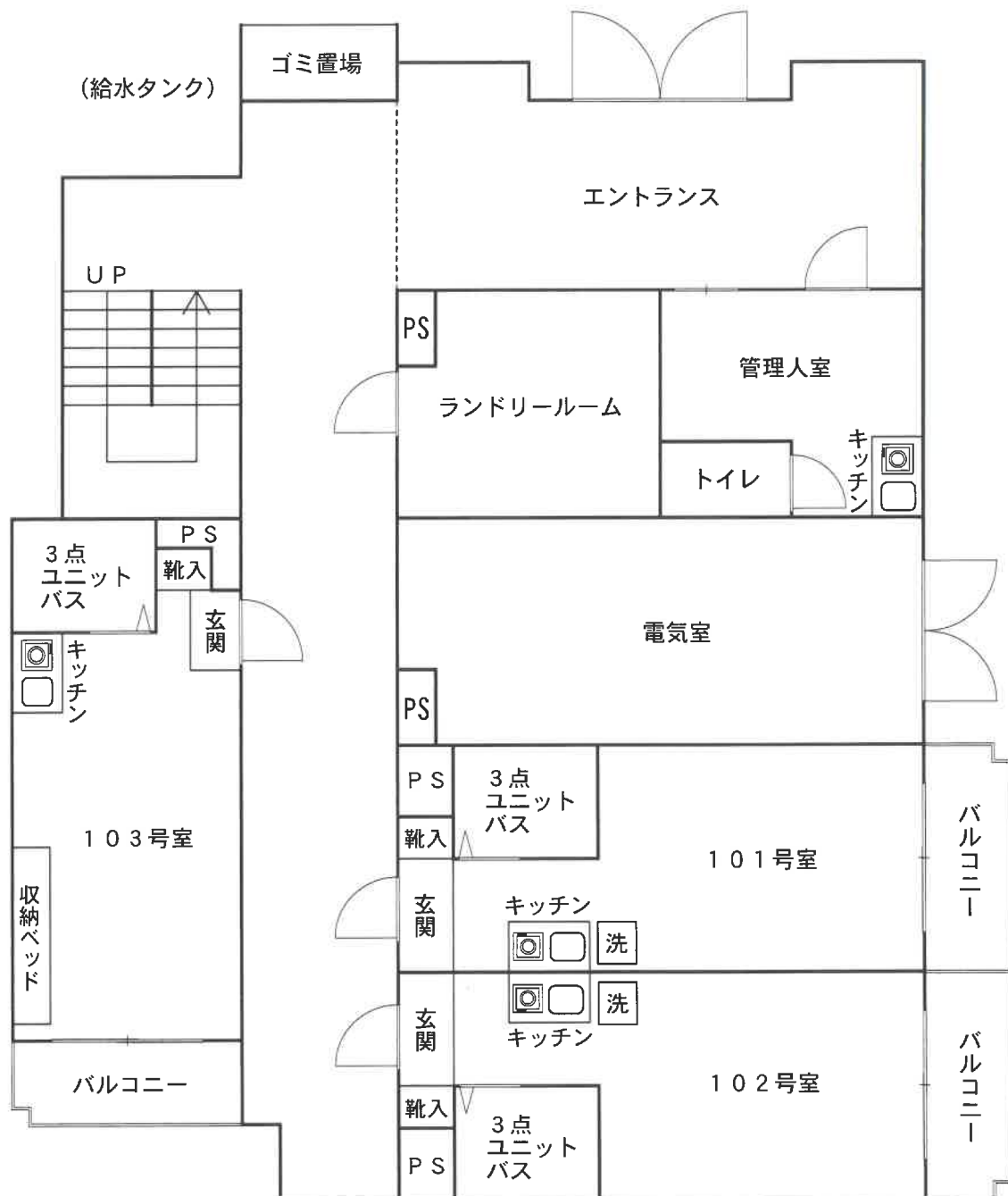
作製者

縮尺 1/250

申請人

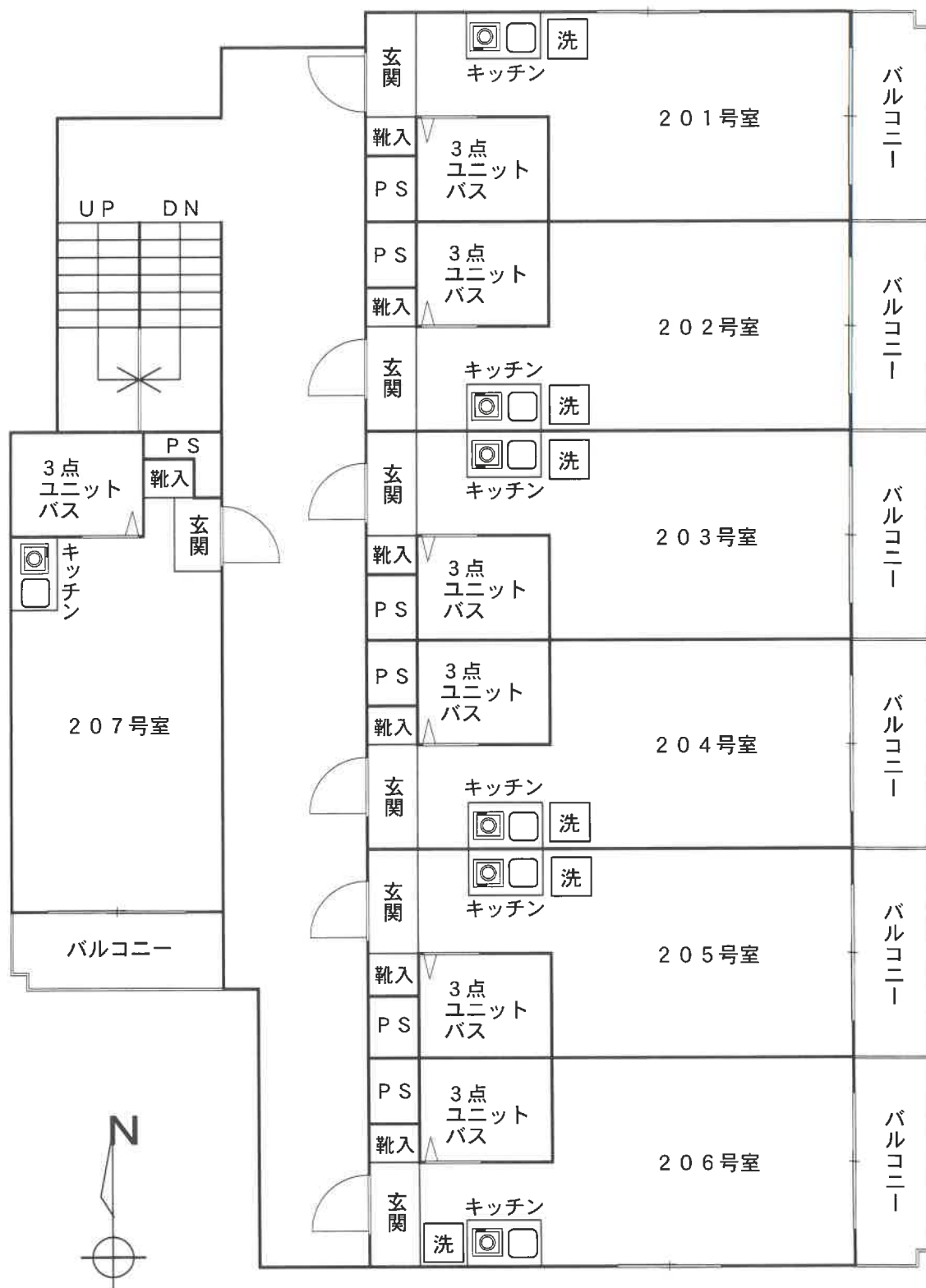
縮尺 1/250

(1階)

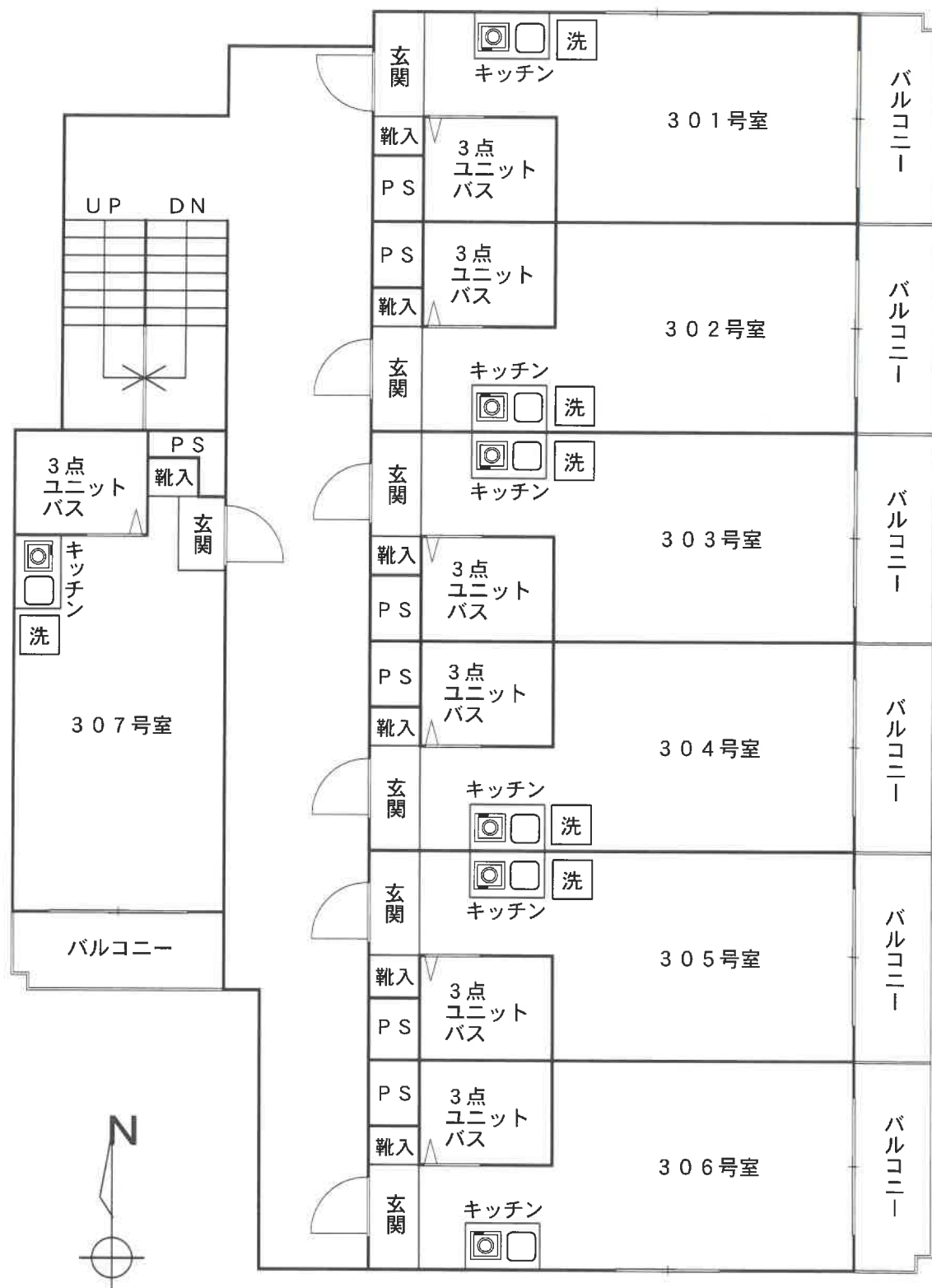


間取図

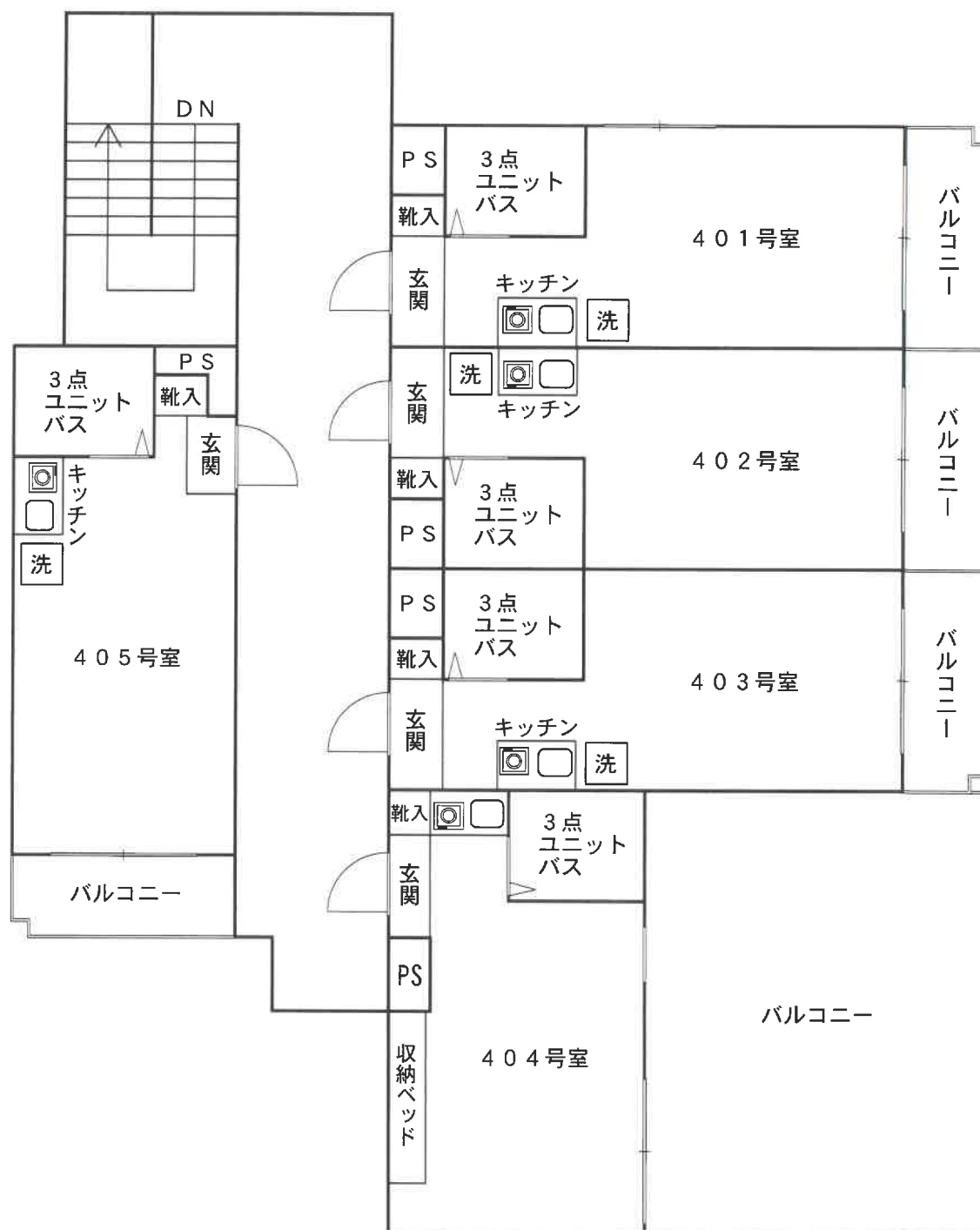
(2階)



(3 階)



(4 階)



上 申 書

横浜地方裁判所
第3民事部 御中

令和 7 年 5 月 1 日

評価人 中 島 雄 二

令和6年（ケ）第156号事件について執行官より「追加現況調査報告書」の提出がありましたので、当該事件評価書の記載内容の一部についても補充致したく、下記のとおり上申致します。

記

I. 評価書記載内容の補充

第4 目的物件の位置・環境等 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（2）建物の利用状況（建物の占有者等の契約状況等）の表のうち、
9頁の301号室の欄について次のとおり補充する。

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
301号室	所有者	J相続人	R6.8.28～R8.8.27	52,000	52,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期はR4.8.28 ・他に共益費月額1,000円の支払いあり。 ・Jは令和7年3月頃に居室内で病死し、3月31日に発見された。 （詳細は追加現況調査報告書を参照）				

II. 評価額変更の要否

国土交通省公表による「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を参考とし、「追加現況調査報告書」記載の居室内の状況、及び目的建物の特性等を総合的に考慮して、評価額の変更は必要無いものと判断した。

以 上