

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 10 月 30 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）
1～7	190,620,000 152,496,000	一括	38,124,000	1,622,424	347,657
1	11,900,000				
2	3,270,000				
3	11,060,000				
4	81,080,000				
5	49,630,000				
6	16,840,000				
7	16,840,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 1
 地 目 宅地
 地 積 93.58 平方メートル

2 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 2
 地 目 宅地
 地 積 25.72 平方メートル

3 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 3
 地 目 宅地
 地 積 86.94 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目 89 番地 1、89 番地 2、89 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 11 階建

床 面 積
 1 階 182.74 平方メートル
 2 階 184.82 平方メートル
 3 階 184.82 平方メートル
 4 階 184.82 平方メートル
 5 階 184.82 平方メートル
 6 階 184.82 平方メートル
 7 階 184.82 平方メートル
 8 階 184.82 平方メートル



物 件 目 録

9 階 184.82 平方メートル
 10 階 184.82 平方メートル
 11 階 20.19 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町 89 番 1 の 1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造 5 階建

床 面 積 1 階部分 143.72 平方メートル
 2 階部分 159.96 平方メートル
 3 階部分 159.96 平方メートル
 4 階部分 159.96 平方メートル
 5 階部分 159.96 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗・倉庫

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目 89 番地 1、89 番地 2、89 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 11 階建

床 面 積 1 階 182.74 平方メートル
 2 階 184.82 平方メートル
 3 階 184.82 平方メートル
 4 階 184.82 平方メートル
 5 階 184.82 平方メートル
 6 階 184.82 平方メートル
 7 階 184.82 平方メートル
 8 階 184.82 平方メートル
 9 階 184.82 平方メートル
 10 階 184.82 平方メートル
 11 階 20.19 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	尾上町89番1の2		
種 類	事務所		
構 造	鉄骨造3階建		
床 面 積	6階部分	159.96	平方メートル
	7階部分	159.96	平方メートル
	8階部分	159.96	平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3		
構 造	鉄骨造陸屋根11階建		
床 面 積	1階	182.74	平方メートル
	2階	184.82	平方メートル
	3階	184.82	平方メートル
	4階	184.82	平方メートル
	5階	184.82	平方メートル
	6階	184.82	平方メートル
	7階	184.82	平方メートル
	8階	184.82	平方メートル
	9階	184.82	平方メートル
	10階	184.82	平方メートル
	11階	20.19	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	尾上町89番1の3		
種 類	事務所		
構 造	鉄骨造1階建		
床 面 積	10階部分	159.96	平方メートル



物 件 目 録

7 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目 89 番地 1、89 番地 2、89 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	182.74 平方メートル
	2 階	184.82 平方メートル
	3 階	184.82 平方メートル
	4 階	184.82 平方メートル
	5 階	184.82 平方メートル
	6 階	184.82 平方メートル
	7 階	184.82 平方メートル
	8 階	184.82 平方メートル
	9 階	184.82 平方メートル
	10 階	184.82 平方メートル
	11 階	20.19 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町 89 番 1 の 4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 9 階部分 159.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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

【物件番号3】

地上権

目 的 高速鉄道事業施設所有

範 囲 東京湾平均海面の下8.63mから東京湾平均海面の下19.83mまで

地上権者 横浜市

存続期間 設定の日(昭和46年1月11日)から高速鉄道事業施設存続中

地 代 無償

【物件番号4、5】

賃借権

物件番号、範囲、賃借人、期限、月額賃料及び敷金等は、別紙3欄の賃借人一覧記載のとおり

賃料前払 いずれもなし

敷 金 いずれもなし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限の定めのあるものにつき、期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号6】

賃借権(不明)

範 囲 1001号室及び1002号室

賃借人 株式会社政所設計及び陽光住建株式会社



期限、賃料、賃料前払、敷金及び保証金につき不明

占有権原の種別は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号 7】

賃借権 (不明)

範 囲 901 号室

賃借人 陽光住建株式会社

期限、賃料、賃料前払、敷金及び保証金につき不明

占有権原の種別は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

- ・ 201 号室につき株式会社 44 が占有している。同人の占有は差押えに後れる。
- ・ 301 号室及び 302 号室につき株式会社のびしろ経営、303 号室につき A が、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 5】

- ・ 603 号室につき B、802 号室につき C、803 号室につき株式会社日本旅行が、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 4～7】

3 欄及び上記記載の部分を除くその余の部分について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 横浜市中区尾上町六丁目

地 番 89 番 1

地 目 宅地

地 積 93.58 平方メートル

2 所 在 横浜市中区尾上町六丁目

地 番 89 番 2

地 目 宅地

地 積 25.72 平方メートル

3 所 在 横浜市中区尾上町六丁目

地 番 89 番 3

地 目 宅地

地 積 86.94 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目 89 番地 1、89 番地 2、89 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	182.74 平方メートル
	2 階	184.82 平方メートル
	3 階	184.82 平方メートル
	4 階	184.82 平方メートル
	5 階	184.82 平方メートル
	6 階	184.82 平方メートル
	7 階	184.82 平方メートル
	8 階	184.82 平方メートル



物 件 目 録

9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造5階建

床 面 積 1階部分 143.72平方メートル
 2階部分 159.96平方メートル
 3階部分 159.96平方メートル
 4階部分 159.96平方メートル
 5階部分 159.96平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗・倉庫

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積 1階 182.74平方メートル
 2階 184.82平方メートル
 3階 184.82平方メートル
 4階 184.82平方メートル
 5階 184.82平方メートル
 6階 184.82平方メートル
 7階 184.82平方メートル
 8階 184.82平方メートル
 9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	尾上町89番1の2		
種 類	事務所		
構 造	鉄骨造3階建		
床 面 積	6階部分	159.96	平方メートル
	7階部分	159.96	平方メートル
	8階部分	159.96	平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3		
構 造	鉄骨造陸屋根11階建		
床 面 積	1階	182.74	平方メートル
	2階	184.82	平方メートル
	3階	184.82	平方メートル
	4階	184.82	平方メートル
	5階	184.82	平方メートル
	6階	184.82	平方メートル
	7階	184.82	平方メートル
	8階	184.82	平方メートル
	9階	184.82	平方メートル
	10階	184.82	平方メートル
	11階	20.19	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	尾上町89番1の3		
種 類	事務所		
構 造	鉄骨造1階建		
床 面 積	10階部分	159.96	平方メートル



物 件 目 録

7 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積	1階	182.74平方メートル
	2階	184.82平方メートル
	3階	184.82平方メートル
	4階	184.82平方メートル
	5階	184.82平方メートル
	6階	184.82平方メートル
	7階	184.82平方メートル
	8階	184.82平方メートル
	9階	184.82平方メートル
	10階	184.82平方メートル
	11階	20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 9階部分 159.96平方メートル





(別紙) 3欄の賃借人一覧

物件番号	範囲	賃借人	期限	月額賃料	保証金	その他
4	202号室	株式会社横浜セラミーチェ	令和9年4月20日まで	143,000円	450,000円	賃料に共益費を含む。 契約終了時保証金20パーセント償却
4	203号室	株式会社横浜セラミーチェ	期限の定めなし	38,500円	なし	賃料に共益費を含む。
4	403号室	株式会社ソーワ・プランニング	期限の定めなし	109,462円	625,500円	別途月額共益費・管理費 21,892円 契約終了時保証金20パーセント償却
4	501号室	株式会社Liberty Asset	令和9年4月30日まで	155,000円	563,636円	賃料に共益費を含む。
5	601号室	一般社団法人家継支援協会	期限の定めなし	138,191円	621,030円	賃料に共益費を含む。 契約終了時保証金20パーセント償却
5	7階B4	株式会社K-marks	期限の定めなし	99,000円	510,000円	賃料に共益費を含む。 契約終了時保証金20パーセント償却

令和 6年(ケ)第 308号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 5月30日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 1
 地 目 宅地
 地 積 93.58 平方メートル

2 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 2
 地 目 宅地
 地 積 25.72 平方メートル

3 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89 番 3
 地 目 宅地
 地 積 86.94 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目 89 番地 1、89 番地 2、89 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 11 階建

床 面 積
 1 階 182.74 平方メートル
 2 階 184.82 平方メートル
 3 階 184.82 平方メートル
 4 階 184.82 平方メートル
 5 階 184.82 平方メートル
 6 階 184.82 平方メートル
 7 階 184.82 平方メートル
 8 階 184.82 平方メートル



物 件 目 録

9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造5階建

床 面 積
 1階部分 143.72平方メートル
 2階部分 159.96平方メートル
 3階部分 159.96平方メートル
 4階部分 159.96平方メートル
 5階部分 159.96平方メートル

5. (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積
 1階 182.74平方メートル
 2階 184.82平方メートル
 3階 184.82平方メートル
 4階 184.82平方メートル
 5階 184.82平方メートル
 6階 184.82平方メートル
 7階 184.82平方メートル
 8階 184.82平方メートル
 9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の2



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄骨造3階建
床 面 積	6階部分 159.96平方メートル 7階部分 159.96平方メートル 8階部分 159.96平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3
構 造	鉄骨造陸屋根11階建
床 面 積	1階 182.74平方メートル 2階 184.82平方メートル 3階 184.82平方メートル 4階 184.82平方メートル 5階 184.82平方メートル 6階 184.82平方メートル 7階 184.82平方メートル 8階 184.82平方メートル 9階 184.82平方メートル 10階 184.82平方メートル 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	尾上町89番1の3
種 類	事務所
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	10階部分 159.96平方メートル

7 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積	1階	182.74平方メートル
	2階	184.82平方メートル
	3階	184.82平方メートル
	4階	184.82平方メートル
	5階	184.82平方メートル
	6階	184.82平方メートル
	7階	184.82平方メートル
	8階	184.82平方メートル
	9階	184.82平方メートル
	10階	184.82平方メートル
	11階	20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 9階部分 159.96平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件4		
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所・店舗・倉庫 □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店舗・事務所・倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1ないし3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件5		
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事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1ないし3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年 () 第 号
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件6		
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事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1ないし3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 上記の者が本土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	令和 年 () 第 号 令和 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
建 物	物件7		
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事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先			
その他の事項			
土 地	物件1ないし3		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1ないし3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 空室	☐ 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	
4	☐ 全部 ☒ 201号室（A） ----- 株式会社44	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・10・15 ----- 自 R 6・10・15 至 R 8・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 179,300 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 978,000 円	共益費 月額 26,895 円
4	☐ 全部 ☒ 202号室（B） ----- 株式会社 横浜セラミーチェ	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・4・21 ----- 自 R 7・4・21 至 R 9・4・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 143,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 450,000 円	賃料に共益費含む 契約終了時保証金 20パーセント償却
4	☐ 全部 ☒ 203号室（C） ----- 株式会社 横浜セラミーチェ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不明 (R 2・2・1以前) ----- 自 R 4・2・1 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,500 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費含む
4	☐ 全部 ☒ 301号室（A） ----- 株式会社のびしろ経営	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7・15 ----- 自 R 5・7・15 至 R 7・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 170,335 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 782,400 円	賃料に共益費含む 当初賃借会社 合同会社 Grow up Company（組織変 更後解散）
4	☐ 全部 ☒ 302号室（B） ----- 株式会社のびしろ経営	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・9・16 ----- 自 R 6・9・16 至 R 8・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 161,700 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 735,000 円	管理費 月額 32,340 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

(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
4	☐ 全部 ☒ 303号室(C) ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・9・5 ----- 自 R 6・9・5 至 R 8・9・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 107,030円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 486,500円	管理費 月額 22,935円
4	☐ 全部 ☒ 401号室(A) ----- 空室	☐ 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	
4	☐ 全部 ☒ 402号室(B) ----- 空室	☐ 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	
4	☐ 全部 ☒ 403号室(C) ----- 株式会社 ソーワ・プランニング	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・8・23 ----- 自 H21・8・23 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 109,462円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 625,500円	共益費・管理費 月額 21,892円 契約終了時保証金 20パーセント償却
4	☐ 全部 ☒ 501号室(A) ----- 株式会社 Liberty Asset	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・5・1 ----- 自 R 7・5・1 至 R 9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 155,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 563,636円	賃料に共益費含む
4	☐ 全部 ☒ 502号室(B) ----- 空室	☐ 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

(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
4	☐ 全部 ☒ 503号室(C) ----- 空室	☐ 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	
5	☐ 全部 ☒ 601号室(A) ----- 一般社団法人 家継支援協会	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・6・1 ----- 自R 3・6・1 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 138, 191 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 621, 030 円	賃料に共益費含む 契約終了時保証金 20パーセント償却
5	☐ 全部 ☒ 602号室(B) ----- 空室	☐ 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	
5	☐ 全部 ☒ 603号室(C) ----- B	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・9・1 ----- 自R 6・9・1 至R 8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 129, 965 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 642, 180 円	賃料に共益費含む
5	☐ 全部 ☒ 7階B4室 ----- 株式会社K-marks	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・11・1 ----- 自R 3・11・1 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 99, 000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 510, 000 円	賃料に共益費含む 契約終了時保証金 20パーセント償却
5	☒ 7階全部 (除B4室) ----- 空室	☐ 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

(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
5	☐ 全部 ☒ 801号室(A) ----- 空室	☐ 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	
5	☐ 全部 ☒ 802号室(B) ----- C	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・10・1 自R 5・10・1 至R 7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 127,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 510,400円	管理費 月額 17,400円
5	☐ 全部 ☒ 803号室(C) ----- 株式会社日本旅行	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・8・10 自R 5・8・10 至R 7・8・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 不明	☒ 月 ☐ 年 139,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 556,000円	共益費 20,850円 (賃料・共益費は 消費税別途) 契約終了時保証金 倉庫2か月分相当 償却
7	☐ 全部 ☒ 901号室 ----- 陽光住建株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原 不明
7	☐ ☒ 902号室 ----- 空室	☐ 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	
6	☒ 全部 ☐ ----- 政所設計株式会社 陽光住建株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原 不明

※ 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
■D (所有者会社代表者)	(1) 受命物件4ないし7の専有部分の建物は、各階とも複数室に区分して賃貸物件として使用しています。現在、数室の空き室を除き、いずれも当社が賃貸借契約に基づき第三者に賃貸しています。 (2) 受命物件6及び7の専有部分の建物のうち、9階及び10階部分を使用している政所設計株式会社(以下「政所設計」という。)及び陽光住建株式会社(以下「陽光住建」という。)は、いずれも私が役員を勤める法人ですが、当社との間においても賃貸借契約を締結していることに間違いありません。同社らとの賃貸借契約書は早急に提出致します。 (3) 1001号室と1002号室は、同社らが共用しています。 (4) 政所設計及び陽光住建は、当社が受命各物件を取得した直後から、これらの部屋を使用しています。
■株式会社44従業員 (201号室)	(1) 201号室は、当社が所有者との賃貸借契約に基づき、事務所として使用しています。 (2) 一棟の建物では、ゴミの処理がきちんとなされていません。
■株式会社横浜セラミ チェ従業員(202, 203号室)	(1) 当社が、202号室は店舗兼事務所として、203号室は倉庫として使用しています。 (2) 東日本大震災の時に壁面に数本のクラックが入ってしまいました。所有者は修繕工事をしていません。 (3) 午後5時過ぎになると隣のカラオケ店の騒音が気になります。
■株式会社のびしろ経営 従業員(301, 30 2号室)	(1) 当社が、301号室は事務所として、302号室は打合室として使用しています。 (2) 302号室の窓の壁面にクラックが入っています。
■A (303号室)	(1) 303室は、私が所有者との賃貸借契約に基づき、パーソナルジム兼レンタルスタジオとして使用しています。 (2) 入口付近の壁面にクラックが入っています。 (3) 備え付けのエアコンが壊れています。
■株式会社ソーワ・プラ ンニング従業員(40 3号室)	(1) 403号室は、提出した不動産賃貸借契約書のとおり当社が所有者から賃借し、事務所として使用しています。 (2) 壁面に亀裂と黒黴の発生があります。
■株式会社Liberty Asset従業員(50 1号室)	(1) 501号室は、賃貸借契約証書のとおり当社が所有者から賃借し、事務所として使用しています。 (2) 室内に損傷等はありません。
■一般社団法人家継支援 協会従業員(601号 室)	(1) 601号室は、当協会が事務所として使用しています。 (2) 室内をパーティションで仕切り、2部屋として使用しています。 (3) 壁面に損傷等が数か所あります。
■B (603号室)	(1) 603室は、私が事務所として使用しています。

(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
■C(802号室)	(2) 天井付近の継ぎ目から雨漏りがしています。 (1) 802号室は、私が提示した賃貸借契約書のとおり、所有者から賃借し、税理士であるEと2人で税理士事務所として使用しています。 (2) 802号室の使用に関して私とEとの間に何の契約もありません。 (3) 備え付けのエアコンが故障で使用できません。
■株式会社日本旅行(803号室)	(1) 803号室は、送付した貸室賃貸借契約書のとおり、当社が所有者から賃借し、事務員の休憩所として使用しています。

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命各専有部分の建物の各室についての占有関係は、占有者及び占有権原一覧表記載のとおりである。ただし、現時点において、所有者会社が当職の契約関係書類提出の要請に応じないため、政所設計及び陽光住建が使用している部分についての占有権原については不明として報告せざるを得ない。
- (3) 各占有者が提出した契約関係書類から、建物の引渡日が最先の抵当権設定日よりも早期と認められるものが複数箇所において認められる。また、所有者会社代表者の陳述によれば、政所設計及び陽光住建も同様と認められる可能性もある。
- (4) 1階店舗部分の建物内は、天井、床、壁等の内装及び設備を撤去する工事が行われており、いわゆるスケルトンの状態となっていた。
- (5) 受命各専有部分の建物の複数の部屋において、クラックや雨漏り等の損傷が認められた。また、備付エアコンも複数の部屋において、故障による稼働不能が認められた。
- (6) 物件3土地には、下記の地上権が設定されている。
- | | |
|------|--|
| 原 因 | 昭和46年1月11日設定 |
| 目 的 | 高速鉄道事業施設所有 |
| 範 囲 | 東京湾平均海面の下8.63mから東京湾平均海面の下19.83mまで |
| 存続期間 | 設定の日から高速鉄道事業施設存続中 |
| 地 代 | 無償 |
| 特 約 | 建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等について横浜市交通局と協議を整えるものとし、高速鉄道事業施設に加わる荷重は、地表面において1㎡当たり8トン以下とする。 |
| 地上権者 | 横浜市 |
- (7) 一棟の建物敷地は、北東側において国道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に接する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月27日(金) 11:20-11:35	目的物件所在地	受命各物件確認・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月21日(火) 13:20-13:30	目的物件所在地	受命各物件及び占有確認・D不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月27日(月) 14:00-17:15	目的物件所在地	立入調査・占有者らから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 2月 4日(火) 15:00-16:20	目的物件所在地	立入調査・占有者らから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 3月14日(金) 16:30-16:50	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
令和 7年 4月15日(火) 16:10-16:15	目的物件所在地	D不在・債務者会社従業員から事情聴取
令和 7年 5月 9日(金) 14:30-14:35	目的物件所在地	D不在・債務者会社従業員から事情聴取
令和 7年 5月27日(火) 16:35-16:40 : - : 18:05-18:10 : - :	目的物件所在地 電話聴取（当職携帯電話）	D不在・債務者会社従業員から事情聴取 Dから事情聴取
(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、立会人を立ち会わせ、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



(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	横浜市中区尾上町六丁目				地番	89番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

(横浜地方法務局管轄)

令和6年8月23日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

(17 枚目)

新89-級新-1~3 新89-1~3 102429

911029

地積測量図

地

番 89-1 89~2, 89~3

土地の所在 横浜市中区屋上町六丁目

昭和45年11月11日	作製年	月	日
作製者			

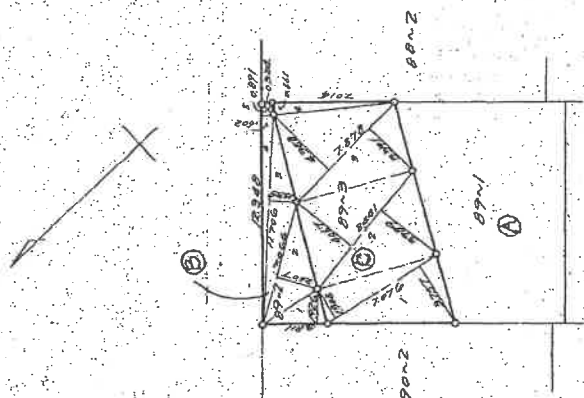
申請人

89~2

- (1) 3.811 x 1.926 = 7.339
 - (2) 7.066 x 2.607 = 18.421
 - (3) 11.706 x 1.535 = 17.968
 - (4) 12.348 x 0.602 = 7.433
 - (5) 0.891 x 0.324 = 0.288
- 51.449
1/2 = 25.72

89~3

- (1) 7.076 x 3.757 = 40.205
 - (2) 8.441 x 3.989 = 68.000
 - (3) 7.878 x 3.391 = 61.046
 - (4) 7.014 x 0.661 = 4.636
- 173.887
1/2 = 86.94



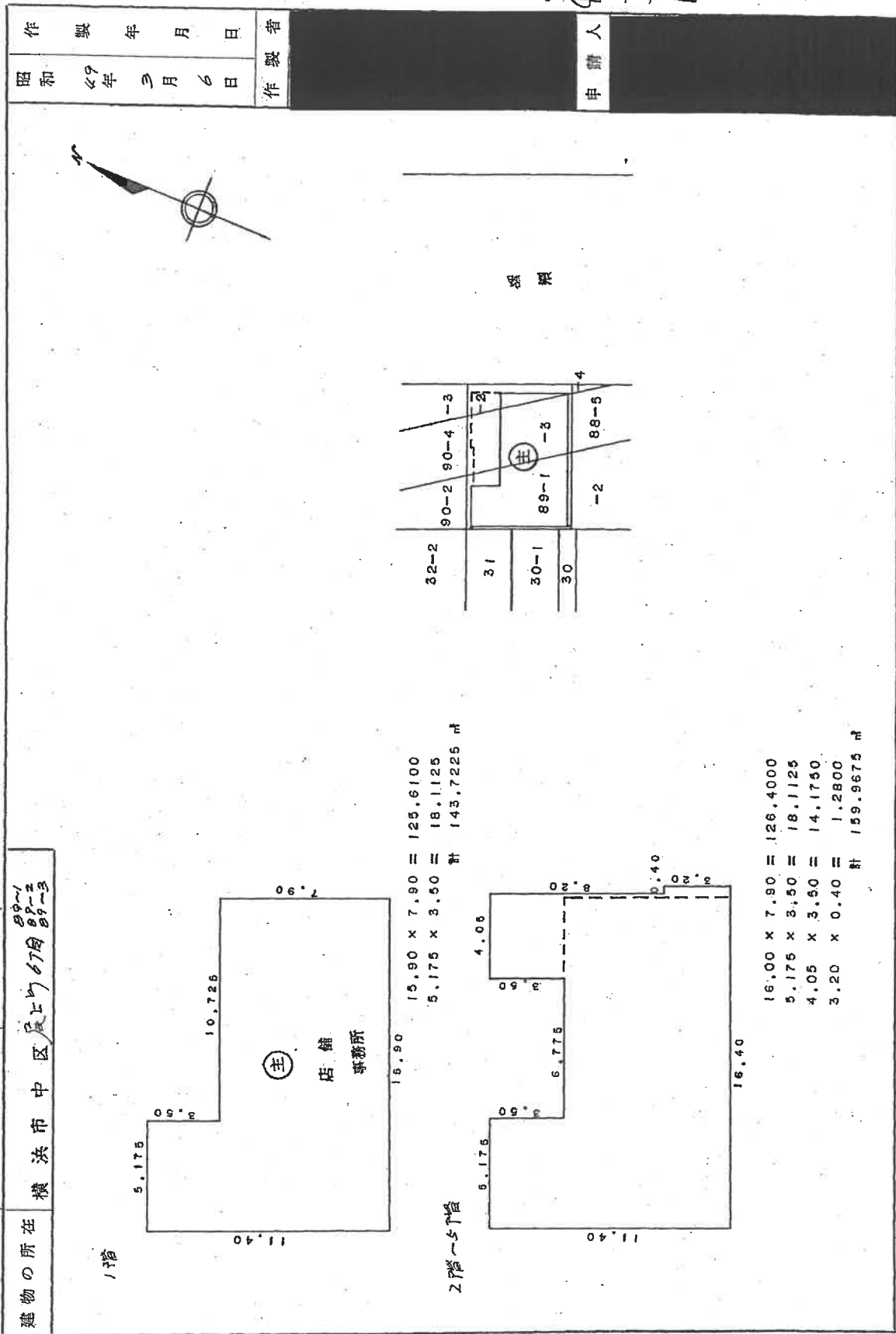
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

408595

建築物平面図

家屋番号	89-1-1
建物の所在	横浜市中区長者町6丁目89-3



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

89-3-11

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

408596

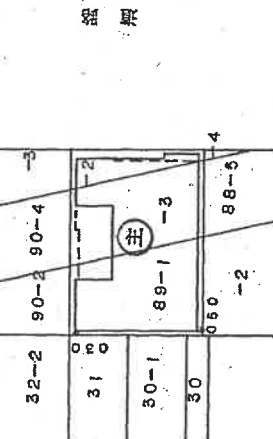
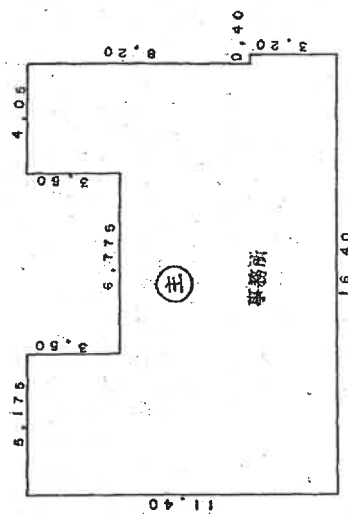
面圖

家屋番号	89-1-2
建物の所在	横決市中区尾上町6丁目 89-1 89-2 89-3

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 49 年 3 月 6 日	作 製 人



6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 84



| | | | | |
|-------|---|------|---|--------------|
| 16.00 | x | 7.90 | = | 126.4000 |
| 5.175 | x | 3.50 | = | 18.1125 |
| 4.05 | x | 3.50 | = | 14.1750 |
| 3.20 | x | 0.40 | = | 1.2800 |
| | | | | 計 159.9675 円 |

(良源社)

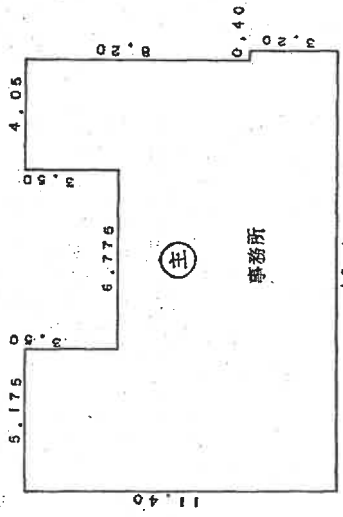
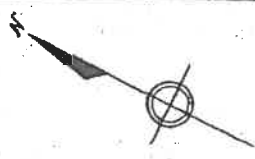
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

尺 $\frac{1200}{1500}$

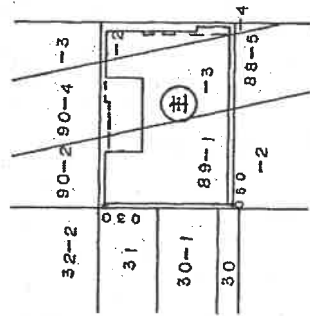
5973-11

408597

| | |
|-----------------|-----|
| 昭和 49 年 3 月 6 日 | 作製者 |
| 作製年 月 日 | 者製作 |



事務所



取 照

$$\begin{array}{r} 16.00 \times 7.90 = 126.4000 \\ 5.175 \times 3.50 = 18.1125 \\ 4.05 \times 3.50 = 14.1750 \\ 3.20 \times 0.40 = 1.2800 \\ \hline 159.9675 \text{ ft} \end{array}$$

(長源納)

(日) 本土地家屋調査士会聯合会(終)

| | | | |
|---|---|-----------------|-----------------|
| 縮 | 尺 | $\frac{1}{200}$ | $\frac{1}{500}$ |
|---|---|-----------------|-----------------|

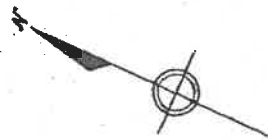
登記年月日：昭和49年5月17日

408538

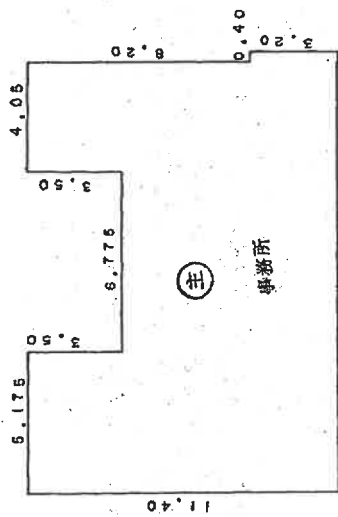
建築物平面図

| | |
|-------|----------------------|
| 家屋番号 | 89-1-4 |
| 建物の所在 | 横浜市中区尾上町89-1
89-3 |

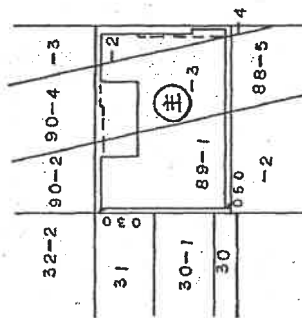
| | |
|-----------|-------|
| 昭和49年3月6日 | 作製年月日 |
| 申請人 | 作製者 |



9階



16.00 x 7.90 = 126.4000
5.175 x 3.50 = 18.1125
4.05 x 3.50 = 14.1750
3.20 x 0.40 = 1.2800
計 159.9675 m²



図面

5/19/5/17

縮尺

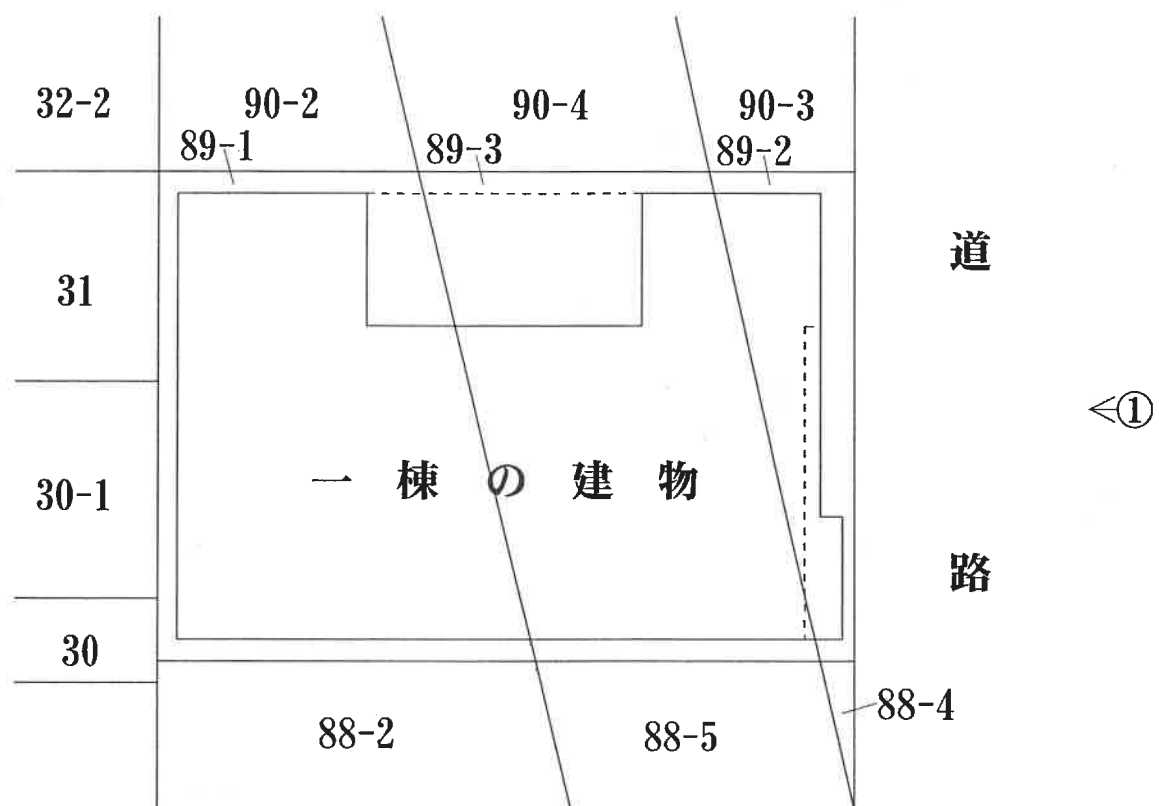
| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

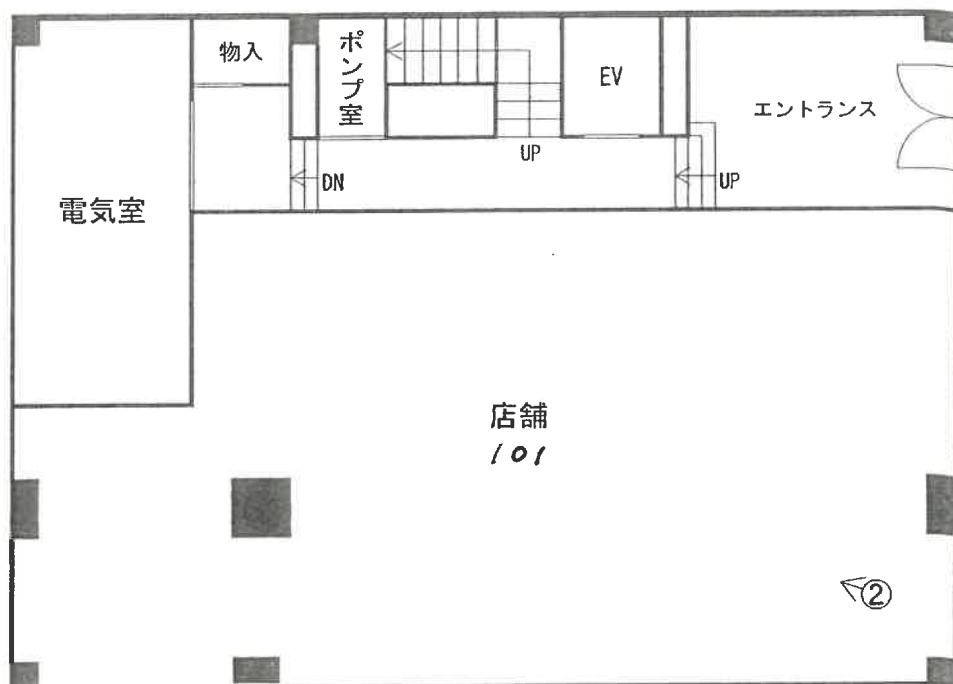


←○は写真撮影位置・方向

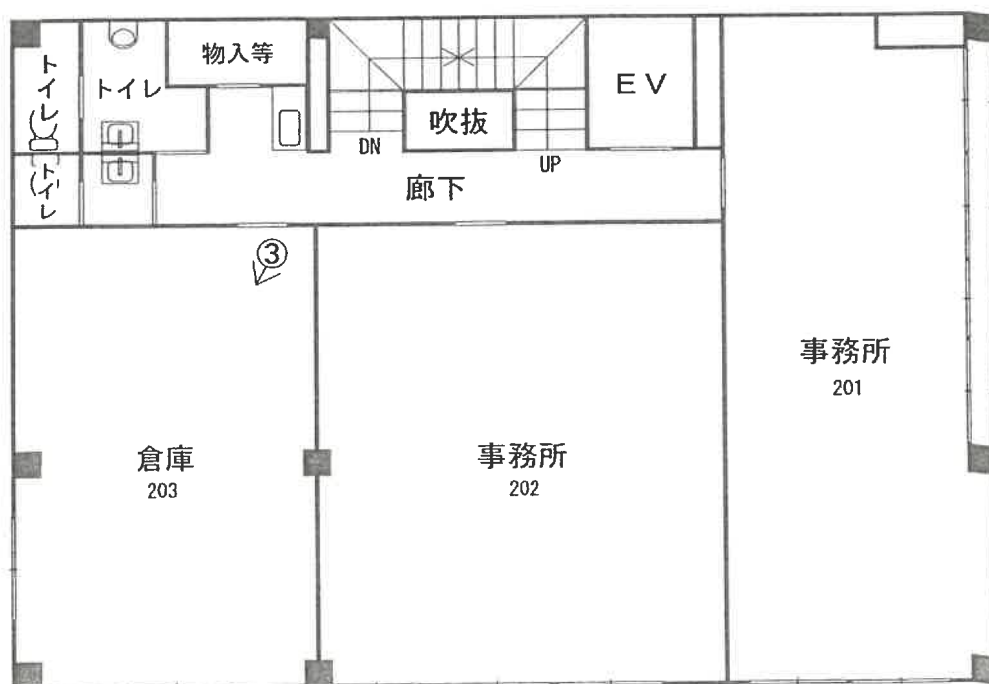


建 物 間 取 図

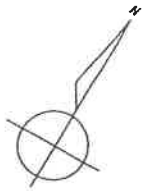
1 階



2 階

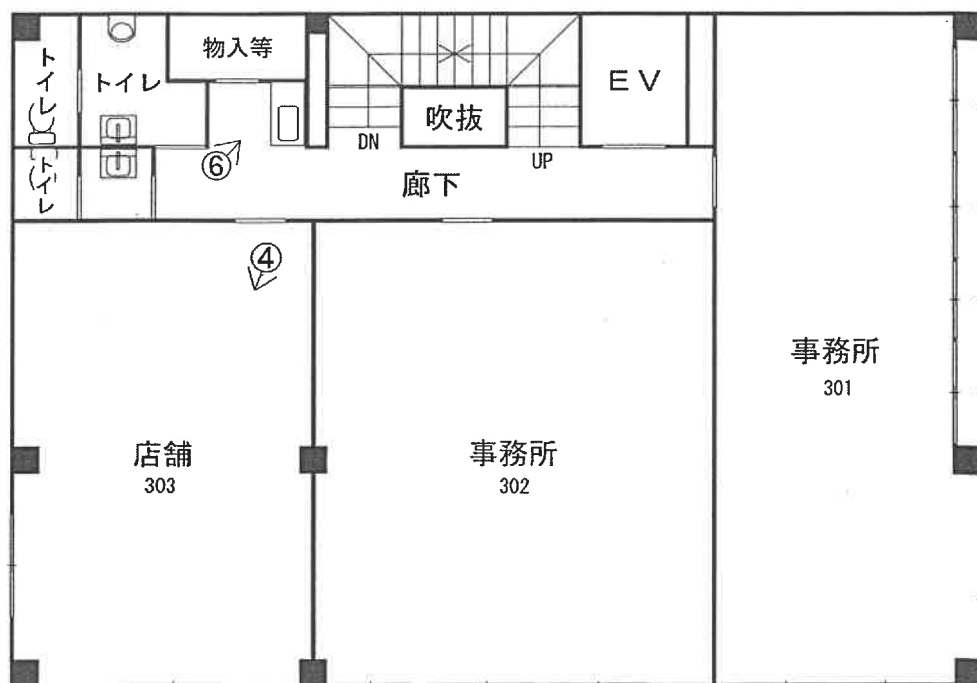


←○は写真撮影位置・方向

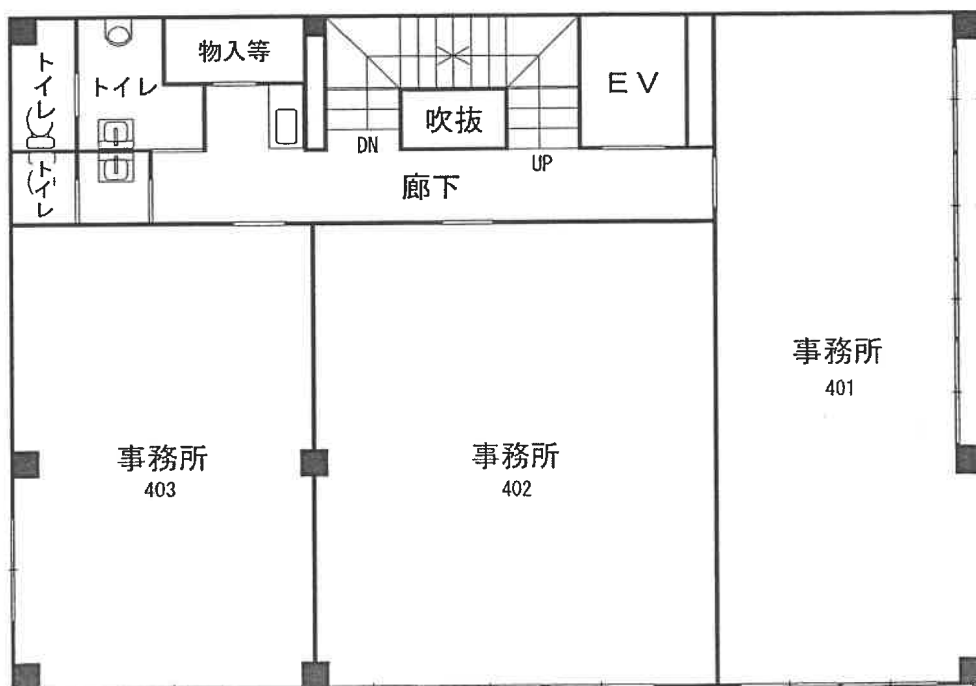


建 物 間 取 図

3 階



4 階

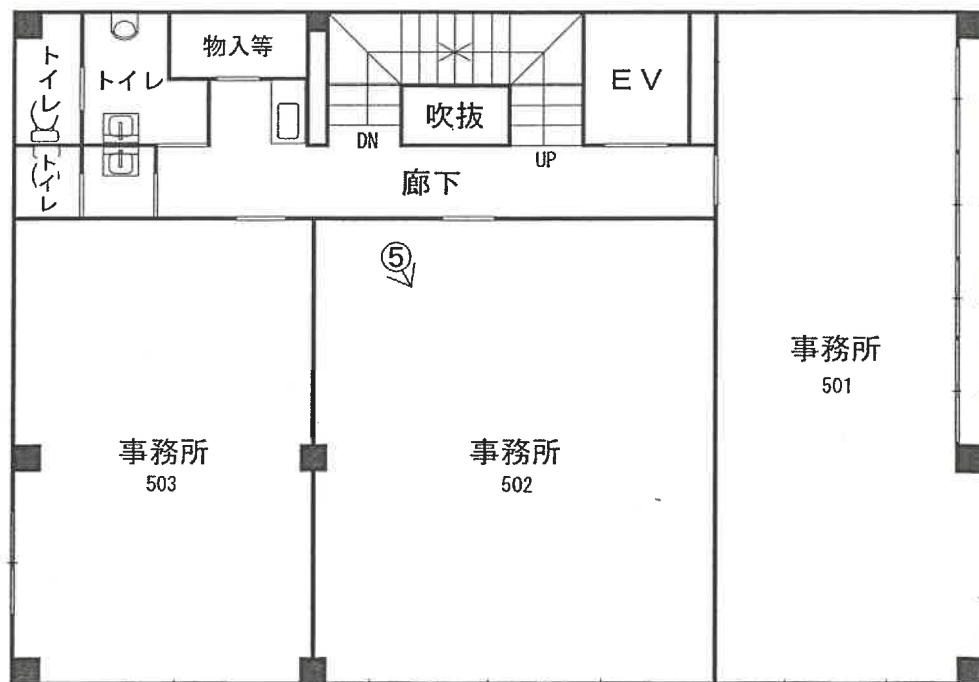


←○は写真撮影位置・方向

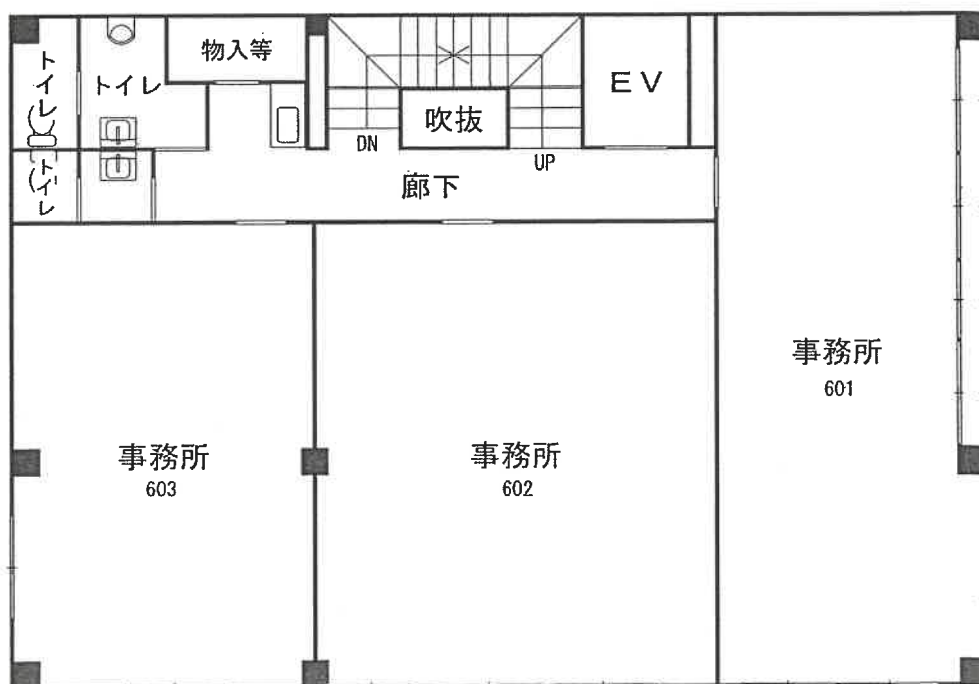


建 物 間 取 図

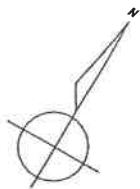
5 階



6 階



←○は写真撮影位置・方向

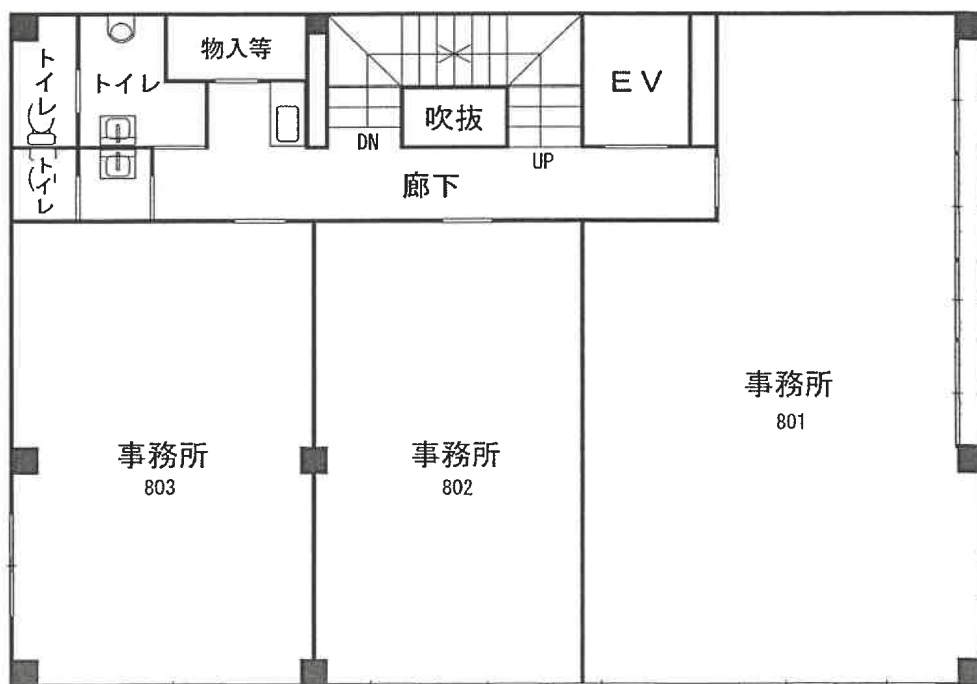


建 物 間 取 図

7 階



8 階

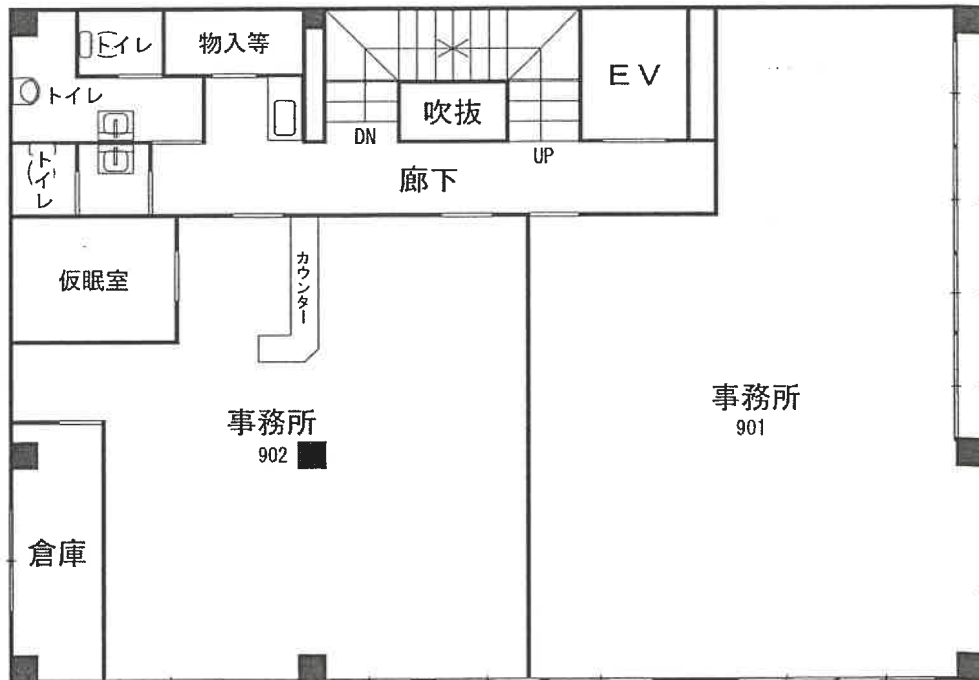


←○は写真撮影位置・方向

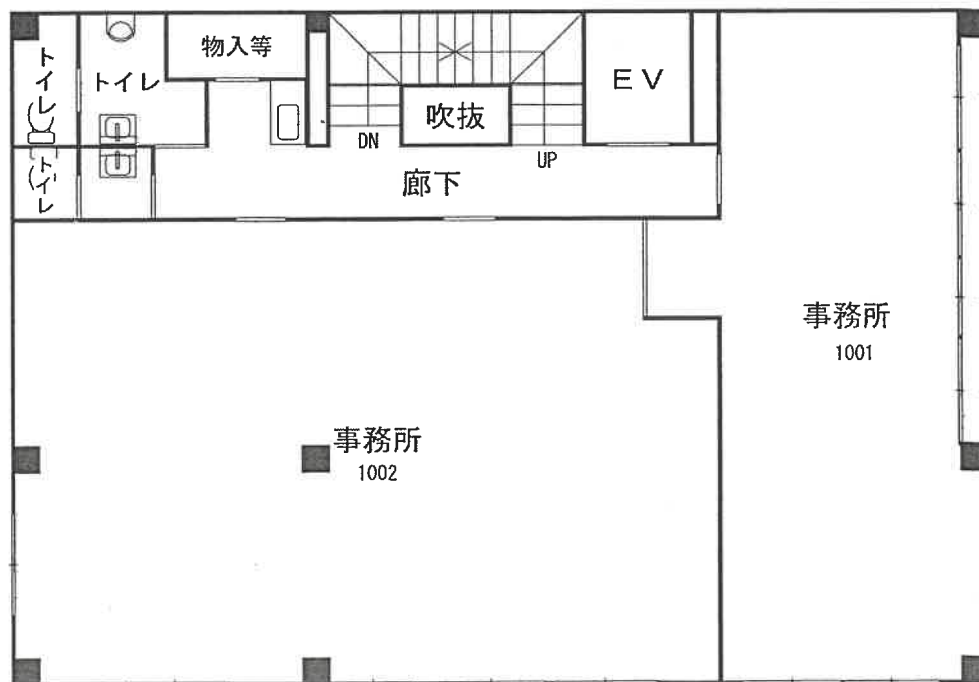


建 物 間 取 図

9 階



10 階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 店舗（1階）



3 倉庫 (203)



4 店舗 (303)



5 事務所（502）



6 台所設備



令和 6 年 (ケ) 第 308 号
令和 7 年 1 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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

第1 評価額

| 一括価額（合計） | |
|---------------|--------------|
| 金190,620,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件 1 | 金11,900,000円 |
| 物件 2 | 金3,270,000円 |
| 物件 3 | 金11,060,000円 |
| 物件 4 | 金81,080,000円 |
| 物件 5 | 金49,630,000円 |
| 物件 6 | 金16,840,000円 |
| 物件 7 | 金16,840,000円 |

- ① 一括価額は、物件1乃至7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 物件1乃至3の土地価格は物件4乃至7の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4乃至7の価格は当該敷地利用権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 目的物件の表示

| 物件
番号 | 登 記 | 現 況 |
|----------|--------------|---------------|
| 1 | 次頁物件目録記載のとおり | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | 種 類 店舗、事務所、倉庫 |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |

* 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 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89番1
 地 目 宅地
 地 積 93.58平方メートル

2 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89番2
 地 目 宅地
 地 積 25.72平方メートル

3 所 在 横浜市中区尾上町六丁目
 地 番 89番3
 地 目 宅地
 地 積 86.94平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積
 1階 182.74平方メートル
 2階 184.82平方メートル
 3階 184.82平方メートル
 4階 184.82平方メートル
 5階 184.82平方メートル
 6階 184.82平方メートル
 7階 184.82平方メートル
 8階 184.82平方メートル



物 件 目 録

9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造5階建

床 面 積 1階部分 143.72平方メートル
 2階部分 159.96平方メートル
 3階部分 159.96平方メートル
 4階部分 159.96平方メートル
 5階部分 159.96平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根11階建

床 面 積 1階 182.74平方メートル
 2階 184.82平方メートル
 3階 184.82平方メートル
 4階 184.82平方メートル
 5階 184.82平方メートル
 6階 184.82平方メートル
 7階 184.82平方メートル
 8階 184.82平方メートル
 9階 184.82平方メートル
 10階 184.82平方メートル
 11階 20.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の2



物 件 目 録

| | |
|-------|---|
| 種 類 | 事務所 |
| 構 造 | 鉄骨造3階建 |
| 床 面 積 | 6階部分 159.96平方メートル
7階部分 159.96平方メートル
8階部分 159.96平方メートル |

6 (一棟の建物の表示)

| | |
|-------|--|
| 所 在 | 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3 |
| 構 造 | 鉄骨造陸屋根11階建 |
| 床 面 積 | 1階 182.74平方メートル
2階 184.82平方メートル
3階 184.82平方メートル
4階 184.82平方メートル
5階 184.82平方メートル
6階 184.82平方メートル
7階 184.82平方メートル
8階 184.82平方メートル
9階 184.82平方メートル
10階 184.82平方メートル
11階 20.19平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

| | |
|-------|--------------------|
| 家屋 番号 | 尾上町89番1の3 |
| 種 類 | 事務所 |
| 構 造 | 鉄骨造1階建 |
| 床 面 積 | 10階部分 159.96平方メートル |

7 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 横浜市中区尾上町六丁目89番地1、89番地2、89番地3

構 造 鉄骨造陸屋根1.1階建

| | | |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 182.74平方メートル |
| | 2階 | 184.82平方メートル |
| | 3階 | 184.82平方メートル |
| | 4階 | 184.82平方メートル |
| | 5階 | 184.82平方メートル |
| | 6階 | 184.82平方メートル |
| | 7階 | 184.82平方メートル |
| | 8階 | 184.82平方メートル |
| | 9階 | 184.82平方メートル |
| | 10階 | 184.82平方メートル |
| | 11階 | 20.19平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾上町89番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 9階部分 159.96平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1乃至3）

| | | |
|--|---|--|
| 位 置 ・ 交 通 | J R 京浜東北線「桜木町」駅の南東方約400m（道路距離）
（附属資料「位置図」参照） | |
| 付 近 の 状 況 | 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | |
| 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
商業地域
80％
800％
防火地域
第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件
（規模、形状等） | 規 模
形 状
間 口・奥 行
地 勢 | 物件1：93.58㎡、物件2：25.72㎡
物件3：86.94㎡、合計：206.24㎡
長方形
間口約12m、奥行約17m
ほぼ平坦 |
| 接 面 道 路 | 北東側幅員約27.5mの舗装国道（建築基準法第42条第1項に
該当）に概ね等高に約12m接面している。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件4乃至7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
ガ ス
下 水 道 | あり
あり
あり |
| 特 記 事 項 | <p>◇一棟建物の建築確認申請台帳記載証明書の敷地面積は
206.259㎡であり、上記登記地積と概ね一致している。</p> <p>◇防火地域内であることから、耐火建築物を建築する場合に
は建蔽率が緩和され100％となる。</p> <p>◇物件3土地には、地上権が設定されている。地上権の内容
は以下のとおり
原因：昭和46年1月11日設定
目的：高速鉄道事業施設所有
範囲：東京湾平均海面の下8.63mから東京湾平均海面の
下19.83mまで</p> | |

| | |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <p>地代：無償</p> <p>特約：建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等について横浜市交通局と協議を整えるものとし、高速鉄道事業施設に加わる荷重は、地表面において1㎡当り8トン以下とする。</p> <p>地上権者：横浜市</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> |
|---------|--|

2. 建物の概況及び利用状況（物件4乃至7で構成される一棟の建物）

| | | |
|------------------|--|--|
| 建築時期及び
残存耐用年数 | 建 築 年 月 日
経 過 年 数
経済的残存耐用年数 | 昭和49年3月1日（登記記載）
約52年
既に超過している。 |
| 仕 様 | 構 造
屋 根
外 壁
内 壁
天 井
床
設 備
そ の 他 | 鉄骨造11階建
陸屋根
タイル貼、吹付塗装等
ビニールクロス等
ビニールクロス等
Pタイル等
トイレ、給排水設備、消防設備等
特になし |
| 床面積（現況） | 1階：182.74㎡、2階：184.82㎡、3階：184.82㎡、4階：184.82㎡、5階：184.82㎡、6階：184.82㎡、7階：184.82㎡、8階：184.82㎡、9階：184.82㎡、10階：184.82㎡、11階：20.19㎡、延べ：1,866.31㎡ | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類
間 取 り | 店舗、事務所、倉庫
1 階：店舗
2 階：事務所×2、倉庫
3 階：店舗、事務所×2
4 階：事務所×3
5 階：事務所×3
6 階：事務所×3
7 階：事務所×10
8 階：事務所×3
9 階：事務所×2
10階：事務所×2
（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 令和7年1月27日、同年2月4日内部立入調査
物件4乃至7の建物の利用状況欄参照 | |
| 特 記 事 項 | ◇建物の名称は、尾上町スカイビルである。
◇物件4乃至7の区分所有により構成されている。
◇本件一棟建物は、検査済証の交付を受けている。 | |

| | |
|----------------|---|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本件建物は基準を満たしていない可能性がある。</p> <p>◇建物内の壁には、東日本大震災によるものと思われるひび割れが複数見られた。</p> <p>◇一棟建物は登記数量の延床面積で使用容積率約904.9%となるため、容積率不算入部分を考慮しても現在の基準容積率約800%を超過している可能性がある。しかし、容積率の規制は昭和48年12月25日より適用されたことから、本件一棟建物は既存不適格建築物になるものと思われる。</p> <p>◇本件建物には設計図面がなく、目視による確認ができなかったが、建築年次から判断すると、吹付アスベストが使用されている可能性は否定できない。</p> |
|----------------|---|

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

| | | |
|------------------|--|--|
| 建築時期及び
残存耐用年数 | 建 築 年 月 日
経 過 年 数
経済的残存耐用年数 | 昭和49年3月1日（登記記載）
約52年
既に超過している。 |
| 仕 様 | 構 造
外 壁
内 壁
天 井
床
設 備
そ の 他 | 鉄骨造 5 階建
タイル貼、吹付塗装等
ビニールクロス等
ビニールクロス等
P タイル等
トイレ等
特になし |
| 床面積（現況） | 1階：143.72㎡、2階：159.96㎡、3階：159.96㎡
4階：159.96㎡、5階：159.96㎡ | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類
間 取 り | 店舗、事務所、倉庫
店舗×2、事務所×10、倉庫×1
（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 令和7年1月27日外、内部立入調査
調査時点において、店舗、事務所等として賃貸借に供されており、専有部分の占有状況は次頁の一覧表のとおりである。 | |
| 特 記 事 項 | ◇1 階店舗部分は内装等が撤去され、いわゆるスケルトン状態になっていた。
◇1階電気室部分は東京電力の変電設備が設置されており、立ち入りができない状態である。
◇202 号室の占有者によると、午後 5 時過ぎに隣のビルのカラオケの音がうるさいことがあるとのことである。
◇302 号室の窓の壁面にクラックが入っていた。
◇303 号室の入口付近の壁面にクラックが入っているほか、占有者によると備え付けの空調（エアコン）が壊れているとのことである。
◇403 号室の壁面には、亀裂と黒黴の発生が見られた。 | |

建物の占有者等の状況一覧

| 部屋番号 | 賃 貸 人 | 賃 借 人 | 契約期間 | 月額賃料
円 | 敷 金 等
円 |
|-------|---|----------------|-------------------------------|-----------|------------|
| 101号室 | | | | | |
| | 所有者が店舗として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 201号室 | 所有者 | 株式会社44 | R6. 10. 15～R8. 10. 14 | 179,300 | 978,000 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社44が事務所として使用し占有している。占有開始日はR6. 10. 15であり、別途共益費：月額26,895円がある。 | | | | |
| 202号室 | 所有者 | 株式会社横浜セラミーチェ | R7. 4. 21～R9. 4. 20
(自動更新) | 143,000 | 450,000 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社横浜セラミーチェが事務所等として使用し占有している。占有開始日はH21. 4. 21であり、月額賃料に共益費を含む。契約終了時保証金20パーセント償却 | | | | |
| 203号室 | 所有者 | 株式会社横浜セラミーチェ | R4. 2. 1～期限の定めなし
(法定更新) | 38,500 | |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社横浜セラミーチェが倉庫として使用し占有している。占有開始日はR2. 2. 1以前であり、月額賃料に共益費を含む。 | | | | |
| 301号室 | 所有者 | 株式会社
のびしろ経営 | R5. 7. 15～R7. 7. 14
(自動更新) | 170,335 | 782,400 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社のびしろ経営が事務所として使用し占有している。占有開始日はR3. 7. 15であり、月額賃料に共益費を含む。なお、当初の賃借会社は合同会社Grow up Company（組織変更後解散）である。 | | | | |
| 302号室 | 所有者 | 株式会社
のびしろ経営 | R6. 9. 16～R8. 9. 15
(自動更新) | 161,700 | 735,000 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社のびしろ経営が事務所として使用し占有している。占有開始日はR4. 9. 16であり、別途管理費：月額32,340円がある。 | | | | |
| 303号室 | 所有者 | A | R6. 9. 5～R8. 9. 4
(自動更新) | 107,030 | 486,500 |
| | 占有権原は賃借権で、Aが店舗として使用し占有している。占有開始日はR4. 9. 5であり、別途管理費：月額22,935円がある。 | | | | |
| 401号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 402号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |

| | | | | | |
|-------|---|-----------------------|----------------------------|---------|---------|
| 403号室 | 所有者 | 株式会社ソーワ・プランニング | H21.8.23～期限の定めなし
(法定更新) | 109,462 | 625,500 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社ソーワ・プランニングが事務所として使用し占有している。占有開始日はH19.8.23であり、別途共益費・管理費：月額21,892円がある。契約終了時保証金20パーセント償却 | | | | |
| 501号室 | 所有者 | 株式会社
Liberty Asset | R7.5.1～R9.4.30
(自動更新) | 155,000 | 563,636 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社Liberty Assetが事務所として使用し占有している。占有開始日はR3.5.1であり、月額賃料に共益費を含む。 | | | | |
| 502号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 503号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

| | | |
|------------------|--|---|
| 建築時期及び
残存耐用年数 | 建 築 年 月 日
経 過 年 数
経済的残存耐用年数 | 昭和49年3月1日（登記記載）
約52年
既に超過している。 |
| 仕 様 | 構 造
外 壁
内 壁
天 井
床
設 備
そ の 他 | 鉄骨造 3 階建
タイル貼、吹付塗装等
ビニールクロス等
ビニールクロス等
Pタイル等
トイレ等
特になし |
| 床面積（現況） | 6階：159.96㎡、7階：159.96㎡、8階：159.96㎡ | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類
間 取 り | 事務所
事務所×16
（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 調査時点において、事務所として賃貸借に供されており、専有部分の占有状況は次頁の一覧表のとおりである。 | |
| 特 記 事 項 | <p>◇601号室の壁面には、損傷箇所が見られた。</p> <p>◇603号室の占有者によると、南東側の梁の下から雨漏りがあるとのことである。また、備え付けの空調（エアコン）が壊れているとのことである。</p> <p>◇7階A2には、南端の天井付近の壁に穴の開いている箇所が見られた。</p> <p>◇802号室の占有者によると、備え付けの空調（エアコン）が壊れているとのことである。</p> | |

建物の占有者等の状況一覧

| 部屋番号 | 賃 貸 人 | 賃 借 人 | 契約期間 | 月額賃料
円 | 敷 金 等
円 |
|----------------|---|------------------|------------------------------|-----------|------------|
| 601号室 | 所有者 | 一般社団法人
家継支援協会 | R3. 6. 1～期限の定めなし
(法定更新) | 138, 191 | 621, 030 |
| | 占有権原は賃借権で、一般社団法人家継支援協会が事務所等として使用し占有している。占有開始日はR元. 6. 1であり、月額賃料に共益費を含む。契約終了時保証金20パーセント償却 | | | | |
| 602号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 603号室 | 所有者 | B | R6. 9. 1～R8. 8. 31
(自動更新) | 129, 965 | 642, 180 |
| | 占有権原は賃借権で、Bが事務所等として使用し占有している。占有開始日はR4. 9. 1であり、月額賃料に共益費を含む。 | | | | |
| 7階B4室 | 所有者 | 株式会社
K-marks | R3. 11. 1～期限の定めなし
(法定更新) | 99, 000 | 510, 000 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社K-marksが事務所として使用し占有している。占有開始日はR元. 11. 1である。月額賃料に共益費を含む。契約終了時保証金20パーセント償却 | | | | |
| 7階全部
(除B4室) | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 801号室 | | | | | |
| | 所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | | | | |
| 802号室 | 所有者 | C | R5. 10. 1～R7. 9. 30 | 127, 600 | 510, 400 |
| | 占有権原は賃借権で、Cが事務所として使用し占有している。占有開始日はR5. 10. 1であり、別途管理費：月額17, 400円がある。 | | | | |
| 803号室 | 所有者 | 株式会社
日本旅行 | R5. 8. 10～R7. 8. 9 | 139, 000 | 556, 000 |
| | 占有権原は賃借権で、株式会社日本旅行が事務所として使用し占有している。占有開始日はR5. 8. 10であり、別途共益費：月額20, 850円がある。なお、賃料・共益費は消費税別途である。契約終了時保証金賃料2か月分相当償却 | | | | |

5. 建物の概況及び利用状況（物件6）

| | | |
|------------------|--|---|
| 建築時期及び
残存耐用年数 | 建 築 年 月 日
経 過 年 数
経済的残存耐用年数 | 昭和49年3月1日（登記記載）
約52年
既に超過している。 |
| 仕 様 | 構 造
外 壁
内 壁
天 井
床
設 備
そ の 他 | 鉄骨造1階建
タイル貼、吹付塗装等
ビニールクロス等
ビニールクロス等
Pタイル等
トイレ等
特になし |
| 床面積（現況） | 10階：159.96㎡ | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類
間 取 り | 事務所
事務所×2
（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 調査時点において、事務所として賃貸借に供されており、
政所設計株式会社及び陽光住建株式会社が事務所として
使用し占有している。
占有権原は不明であり、契約期間や賃料等の契約条件も
不明である。 | |
| 特 記 事 項 | 特になし | |

6. 建物の概況及び利用状況（物件7）

| | | |
|------------------|--|---|
| 建築時期及び
残存耐用年数 | 建 築 年 月 日
経 過 年 数
経済的残存耐用年数 | 昭和49年3月1日（登記記載）
約52年
既に超過している。 |
| 仕 様 | 構 造
外 壁
内 壁
天 井
床
設 備
そ の 他 | 鉄骨造1階建
タイル貼、吹付塗装等
ビニールクロス等
ビニールクロス等
Pタイル等
トイレ等
特になし |
| 床面積（現況） | 9階：159.96㎡ | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類
間 取 り | 事務所
事務所×2
（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 調査時点において、事務所として賃貸借に供されており、901号室は陽光住建株式会社が事務所として使用し占有している。占有権原は不明であり、契約期間や賃料等の契約条件も不明である。
902号室は所有者が事務所として占有しており、現況は空室である。 | |
| 特 記 事 項 | 特になし | |

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格及び収益価格を求め、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乃至3（土地）

物件1乃至3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件
番号 | 標準的
画地価格
(円/㎡) | 個別
格差 | 更地価格
(円/㎡) | 地 積
(㎡) | 建付
減価
補正 | 建付地価格
(円) |
|----------|----------------------|----------|---------------|------------|----------------|---------------|
| 1 | 1,620,000 | 90 | 1,460,000 | ×93.58 | ×0.9 | = 122,960,000 |
| | | 100 | | | | |
| 2 | | 90 | 1,460,000 | ×25.72 | ×0.9 | = 33,800,000 |
| | | 100 | | | | |
| 3 | | 90 | 1,460,000 | ×86.94 | ×0.9 | = 114,240,000 |
| | | 100 | | | | |

標準的画地価格：標準的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 横浜中5-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & & \\
 1,180,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{78} & = & 1,620,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的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：敷地の一部に区分地上権が設定されていることから、上記のとおり

◇建付減価補正：建付減価率を10%と判定した。

② 物件4乃至7(建物)

物件4乃至7は区分所有の建物であるが、これらで一棟の建物が構成されている。従って、一棟の建物の価格を求めた上で、物件4乃至7各々の専有面積割合により按分して求める。

イ 一棟の建物

目的建物は建築後約52年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価(1㎡当り300,000円と査定)の5%をもって建物価格とした。

| 物件番号 | 再調達原価
(円/㎡) | 現況延床面積
(㎡) | 現 価 率 | 建 物 価 格
(円) |
|------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 一棟 | 300,000 | × 1,866.31 | × 0.05 | = 27,990,000 |

ロ 物件4乃至7

| 物件番号 | 一棟の建物価格(円) | 構成比 | 建物価格(円) |
|------|------------|----------|--------------|
| 4 | 27,990,000 | × 49.49% | = 13,850,000 |
| 5 | | × 30.31% | = 8,480,000 |
| 6 | | × 10.10% | = 2,830,000 |
| 7 | | × 10.10% | = 2,830,000 |

構成比：物件4乃至7の各専有面積が一棟の建物の専有面積合計に占める割合により以下のとおり求めた。

| 各階の専有面積
(㎡) | | ①物件毎の
専有面積(㎡) | 構成比(専有面積割合)
①÷②×100 | |
|----------------|--------|------------------|------------------------|--------|
| 1階 | 143.72 | 783.56 | 物件4 | 49.49% |
| 2階 | 159.96 | | | |
| 3階 | 159.96 | | | |
| 4階 | 159.96 | | | |
| 5階 | 159.96 | | | |
| 6階 | 159.96 | 479.88 | 物件5 | 30.31% |
| 7階 | 159.96 | | | |
| 8階 | 159.96 | | | |
| 9階 | 159.96 | 159.96 | 物件7 | 10.10% |
| 10階 | 159.96 | 159.96 | 物件6 | 10.10% |
| 合 計 | | ② 1,583.36 | 100% | |

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、物件1乃至3の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件4乃至7の建物についてはその敷地利用権等価格を加算して求めた。

① 敷地利用権等価格

| 物件番号 | 建付地価格(円) | 敷地利用権等割合 | | | 敷地利用権等価格(円) |
|------|-------------|----------|------|-------|--------------|
| 1 | 122,960,000 | × | 0.85 | 法定地上権 | =104,520,000 |
| 2 | 33,800,000 | × | 0.85 | 法定地上権 | = 28,730,000 |
| 3 | 114,240,000 | × | 0.85 | 法定地上権 | = 97,100,000 |
| 合 計 | | | | | =230,350,000 |

敷地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を85%と査定した。

② 物件4乃至7に対応する敷地利用権等価格

| 物件番号 | 敷地利用権等価格(円) | 構成比 | | 物件毎の敷地利用権等価格(円) |
|------|-------------|-----|--------|-----------------|
| 4 | 230,350,000 | × | 49.49% | = 114,000,000 |
| 5 | | × | 30.31% | = 69,820,000 |
| 6 | | × | 10.10% | = 23,270,000 |
| 7 | | × | 10.10% | = 23,270,000 |

③ 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 | 価格構成比 |
|---------------------|----------------|------------------------|---------------|----------|
| 1 | 122,960,000 | － 104,520,000 | = 18,440,000 | 6.1672% |
| 2 | 33,800,000 | － 28,730,000 | = 5,070,000 | 1.6957% |
| 3 | 114,240,000 | － 97,100,000 | = 17,140,000 | 5.7324% |
| 4 | 13,850,000 | ＋ 114,000,000 | = 127,850,000 | 42.7592% |
| 5 | 8,480,000 | ＋ 69,820,000 | = 78,300,000 | 26.1873% |
| 6 | 2,830,000 | ＋ 23,270,000 | = 26,100,000 | 8.7291% |
| 7 | 2,830,000 | ＋ 23,270,000 | = 26,100,000 | 8.7291% |
| 物件 1 乃至 7 の積算価格（合計） | | | 299,000,000 | 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) |
|------------|---------------|--------------|-----------|------------|---------------|
| 51,467,000 | (1-0.208) | = 40,762,000 | ÷ 11.7% | × 0.9 | = 313,550,000 |

総収益：現行の支払賃料等を検討し、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て査定した。

Ⅲ 評価額の判定

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、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(299,000,000 \text{ 円} \times 0.5 + 313,550,000 \text{ 円} \times 0.5)$$

| 物件
番号 | 調整後の合計
価格（円） | 構成比 | 市場性
修 正 | 競売市場
修 正 | 占有減
価等 | その他の控除
（円） | 評価額
（円） |
|----------|-----------------|----------|------------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| 1 | 306,280,000 | 6.1672% | ×0.9 | ×0.7 | － | | = 11,900,000 |
| 2 | | 1.6957% | ×0.9 | ×0.7 | － | | = 3,270,000 |
| 3 | | 5.7324% | ×0.9 | ×0.7 | － | | = 11,060,000 |
| 4 | | 42.7592% | ×0.9 | ×0.7 | ×1.0 | － 1,424,036 | = 81,080,000 |
| 5 | | 26.1873% | ×0.9 | ×0.7 | ×1.0 | － 904,824 | = 49,630,000 |
| 6 | | 8.7291% | ×0.9 | ×0.7 | ×1.0 | | = 16,840,000 |
| 7 | | 8.7291% | ×0.9 | ×0.7 | ×1.0 | | = 16,840,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | = 190,620,000 |

市場性修正：買主が極めて限定される横割りの区分所有建物であり、アスベスト使用の可能性等も考慮し、市場性修正率を－10％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

占有減価等：収益用物件であるため、不要と判定した。

その他の控除：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格（横浜中5-14）

所 在：横浜市中区相生町六丁目109番

価 格：1,180,000円/㎡

位 置：JR京浜東北線「桜木町」駅約350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：153㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側11.0m市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域

地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 59,446,695円

物件2 16,338,630円

物件3 55,228,635円

物件4 22,371,207円

物件5 13,756,967円

物件6 4,585,654円

物件7 4,585,654円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

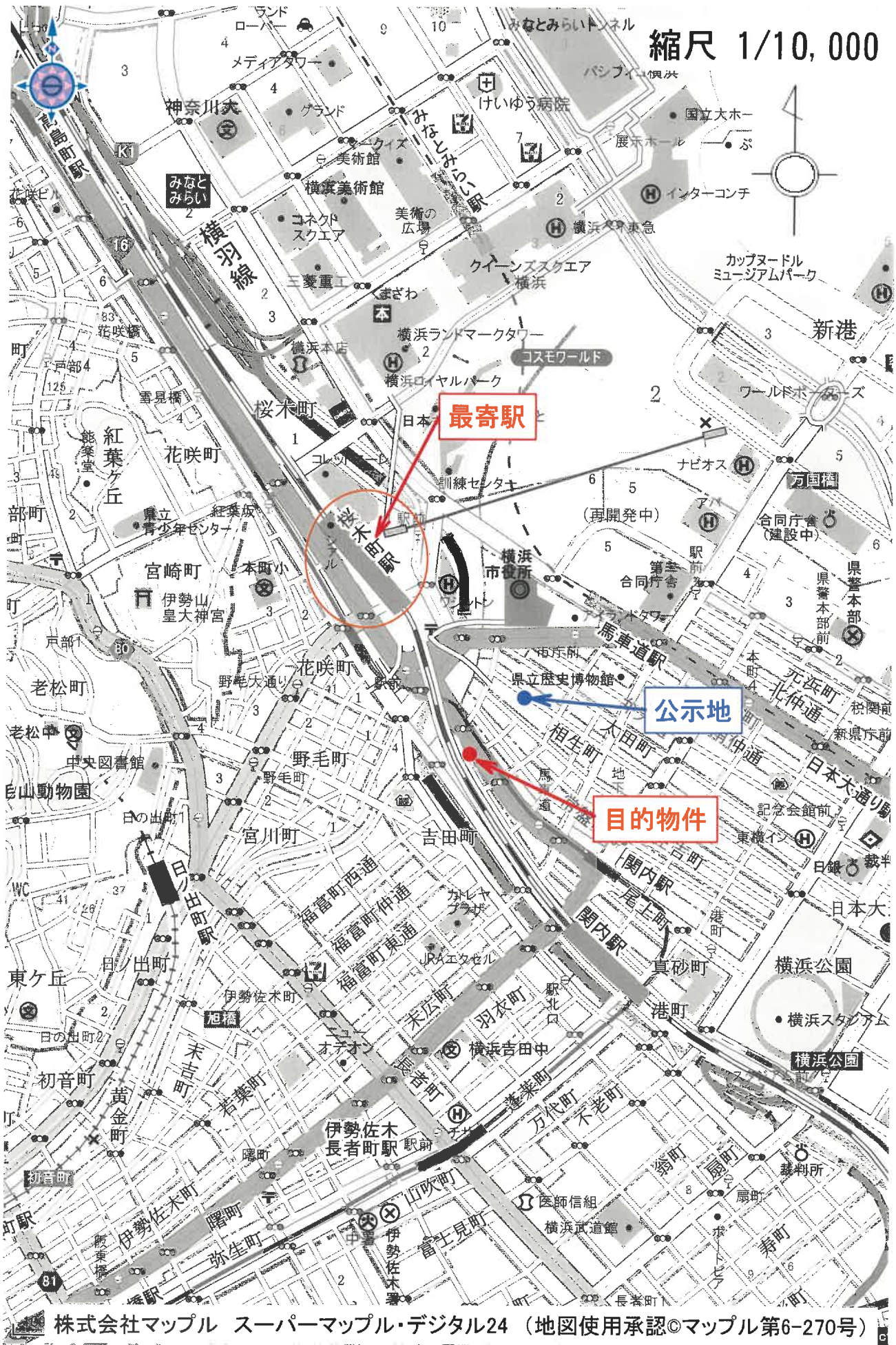
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

位置図

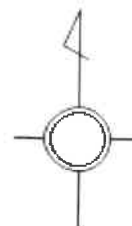
縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

公図(写)

縮尺 1/600



物件 3 土地

物件 2 土地

物件 1 土地

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
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

尾上町

登記年月日：昭和45年1月11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。
(横浜地方裁判所管轄)

令和6年8月23日

東京法務局渋谷出張所

登記官

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】

新89、新89-1~3 新89-1~3 新89-1~3 102429

新89、新89-1~3 新89-1~3 新89-1~3

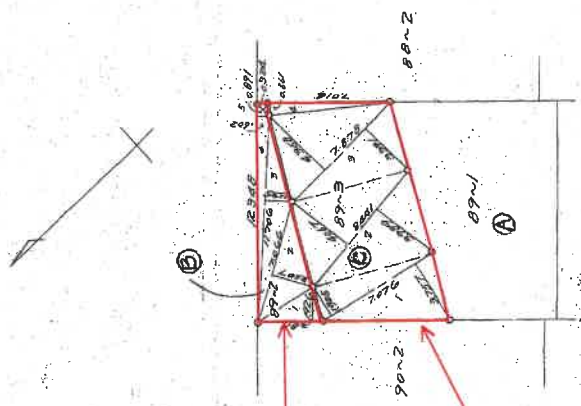
地番 89-1/09~2, 09~3
土地の所在 横浜市中区屋上町六丁目

測量図

911029

作製年月日
昭和45年11月11日
作製者

申請人



物件2

物件3

89~2
(1) $3.811 \times 1.926 = 7.339$
(2) $7.066 \times 2.607 = 18.431$
(3) $11.706 \times 1.535 = 17.968$
(4) $12.348 \times 0.602 = 7.433$
(5) $0.891 \times 0.324 = 0.288$
51.449
 $\frac{1}{2} = 25.72$

89~3
(1) $7.076 \times 1.925 = 13.617$
(2) $8.441 \times 2.607 = 22.000$
(3) $7.878 \times 1.535 = 12.046$
(4) $7.014 \times 0.661 = 4.636$
53.887
 $\frac{1}{2} = 26.94$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和49年3月11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。
（横浜地方裁判所管轄）
令和6年8月23日 東京法務局横浜出張所

登記官

建物図面・各階平面図

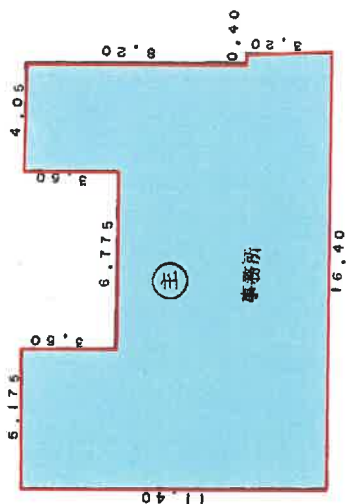
408596

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋番号 | 89-1-2 |
| 建物の所在 | 横浜市中区尾上町6丁目 89-1
89-2
89-3 |

| | | | |
|-------|-----------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和49年3月6日 | 作製者 | |
| 申請人 | | | |

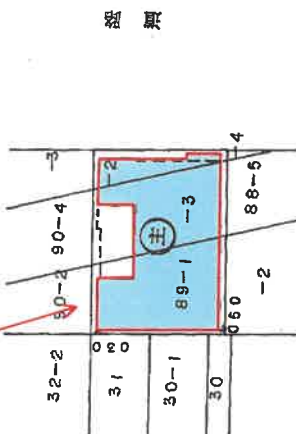


6階～8階



$16.00 \times 7.90 = 126.4000$
 $5.175 \times 3.50 = 18.1125$
 $4.05 \times 3.50 = 14.1750$
 $3.20 \times 0.40 = 1.2800$
 計 159.9675 m²

物件5 建物



（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺 1/200 1/500

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和49年3月11日

408537

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 89-1-3 |
| 建物の所在 | 横浜市中区戸上町6丁目89-3 |

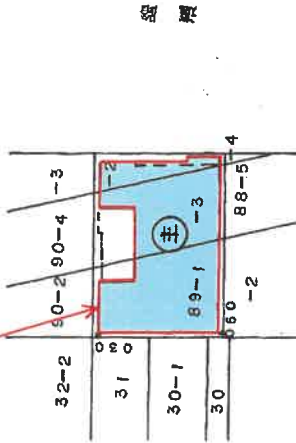
建物各階平面図

| | | | |
|-------|-----------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和49年3月6日 | 作製者 | |
|-------|-----------|-----|--|

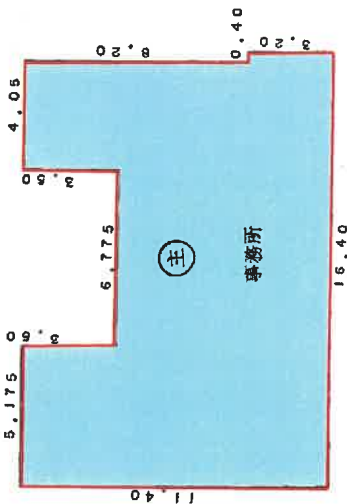
申請人



物件6 建物



10階



$16.00 \times 7.90 = 126.4000$
 $5.175 \times 3.50 = 18.1125$
 $4.05 \times 3.50 = 14.1750$
 $3.20 \times 0.40 = 1.2800$
 計 159.9675 m²

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺 1/200 1/500

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。
 （横浜地方法律局管轄）
 令和6年8月23日 東京法律局管轄出張所

登記簿

請求番号：21-7

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

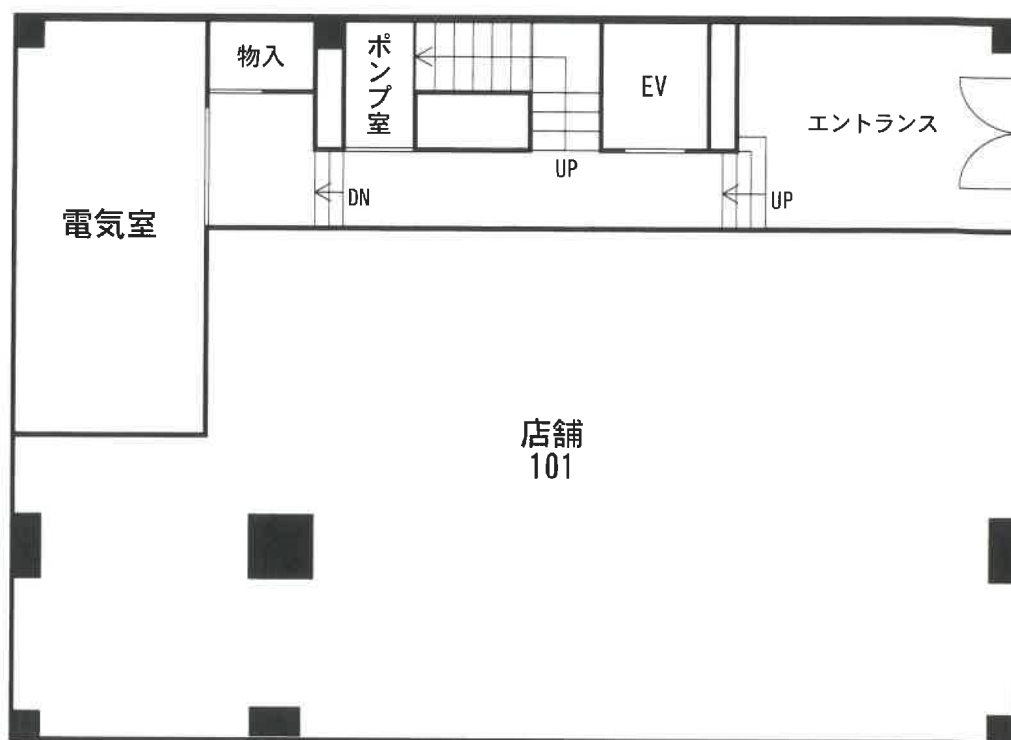
(日本土地家屋調査士会連合会(紙用紙))

請求番号: 21-8

間取図



1 階



令和 6 年（ケ）第 3 0 8 号

間取図



2 階

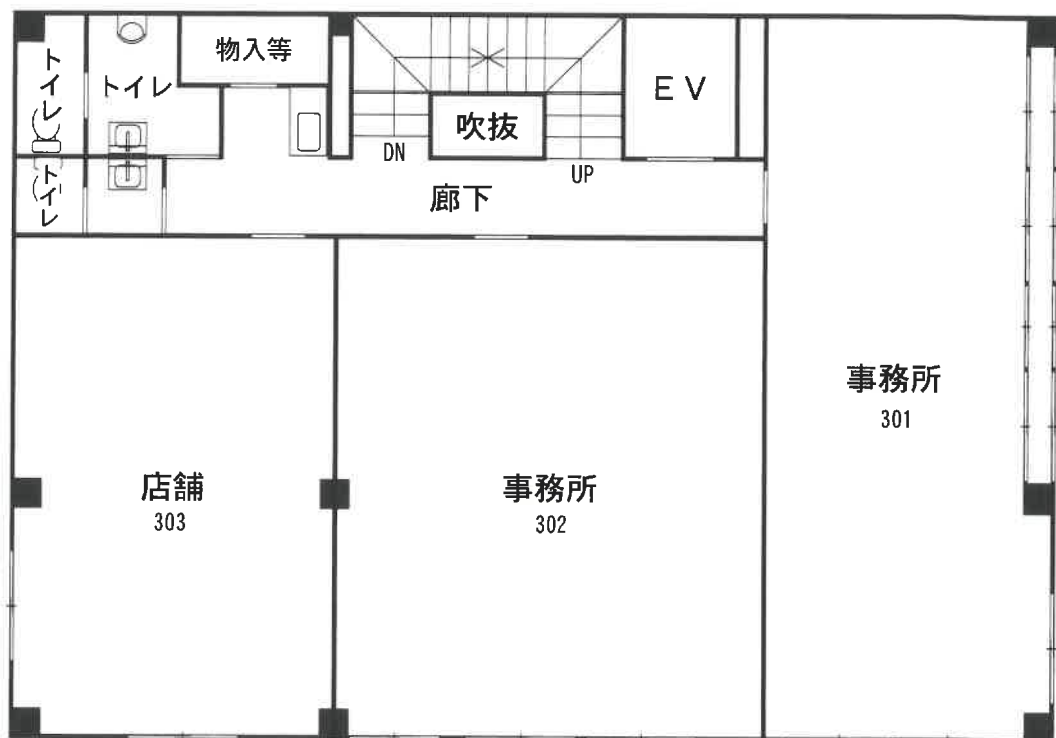


令和 6 年（ケ）第 3 0 8 号

間 取 図



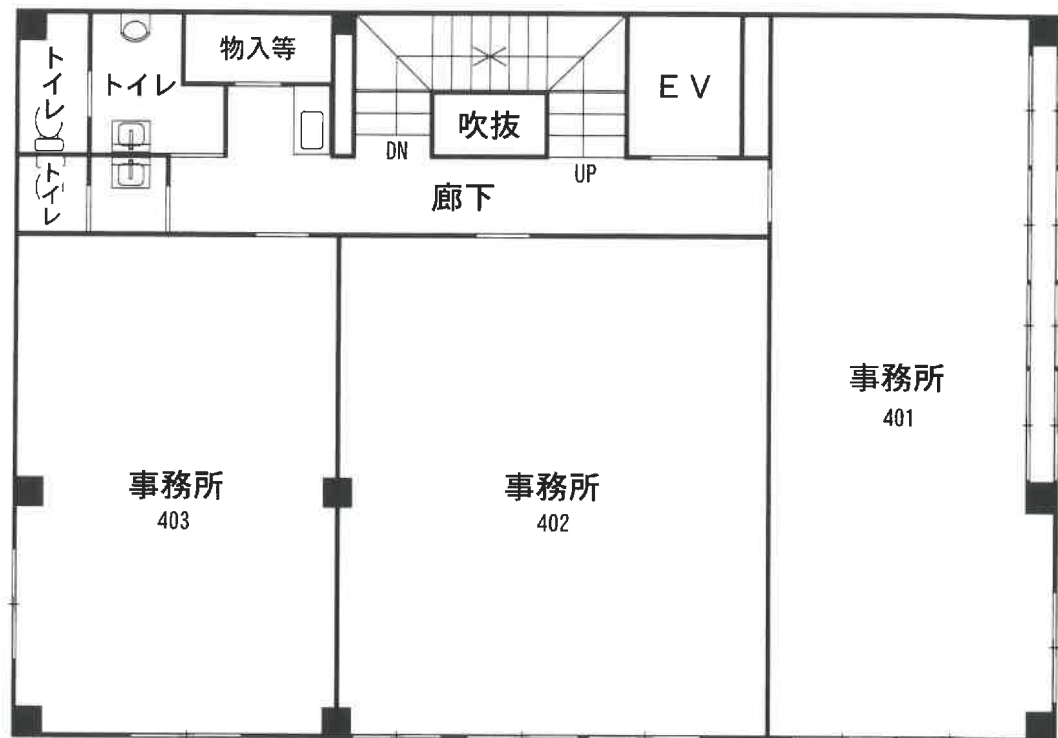
3 階



令和 6 年 (ケ) 第 3 0 8 号

間 取 図

4 階

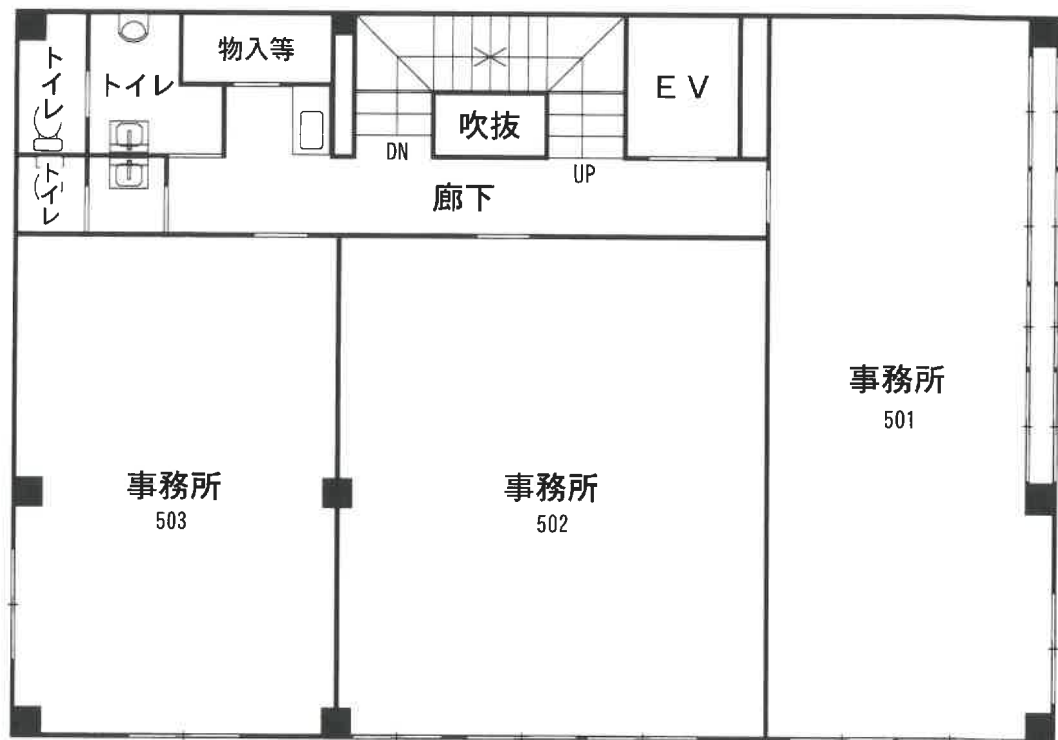


令和6年（ケ）第308号

間 取 図



5 階



令和 6 年 (ケ) 第 3 0 8 号

間 取 図



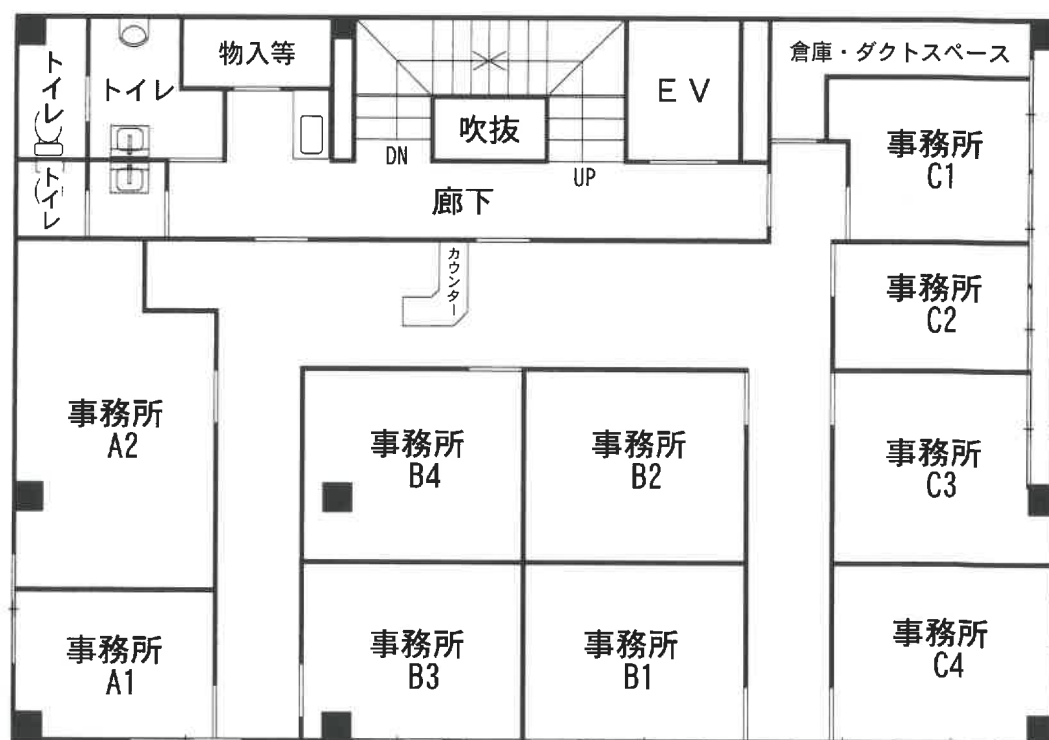
6 階



令和 6 年（ケ）第 3 0 8 号

間取図

7 階

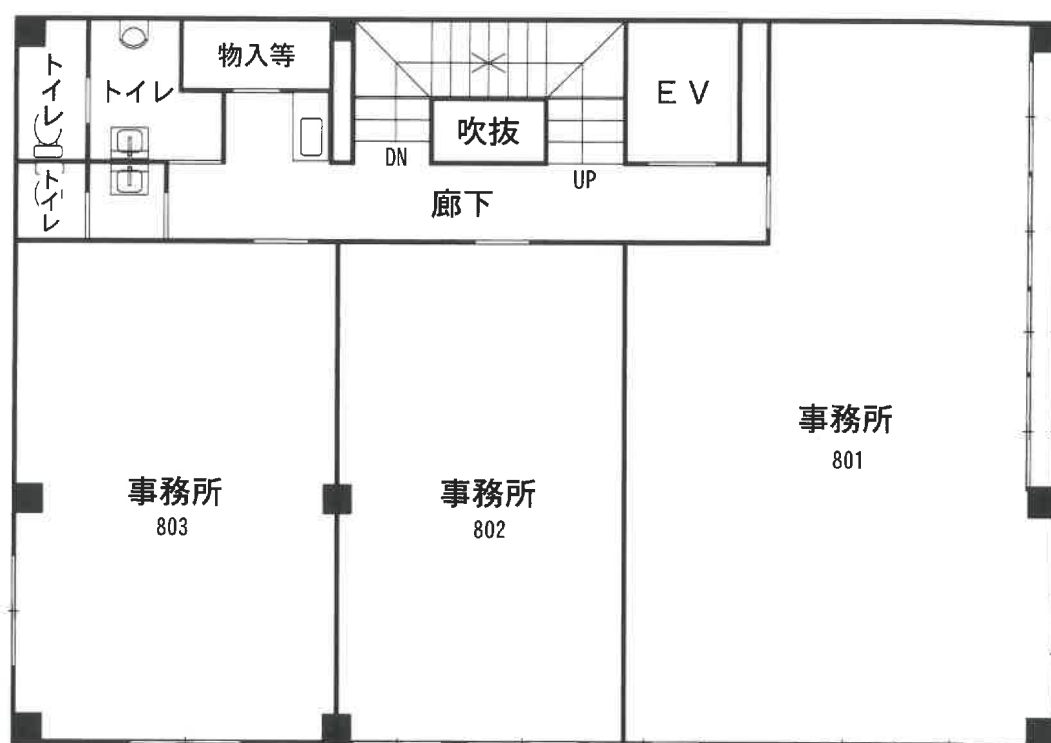


令和6年（ケ）第308号

間取図



8 階

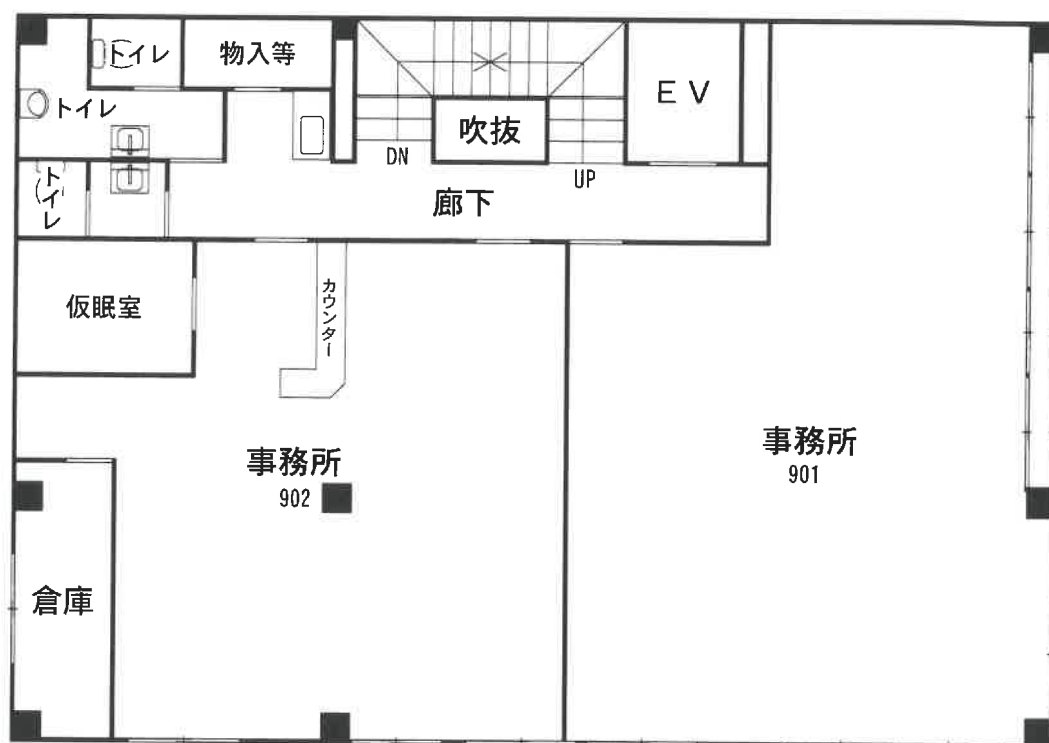


令和6年(ケ)第308号

間取図



9 階

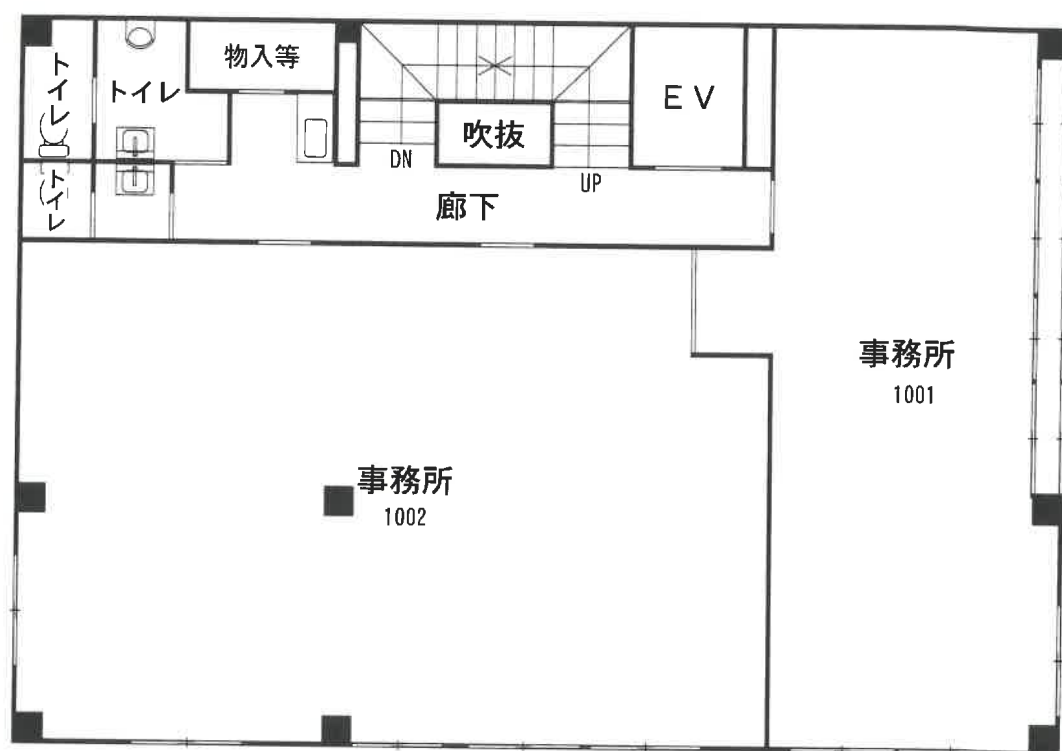


令和 6 年（ケ）第 3 0 8 号

間取図



10階



令和6年(ケ)第308号