

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月20日から<br>令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで                                                                                           |
| 開札期日                                                             | 日 時 令和 8年 2月 3日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                       | 日 時 令和 8年 2月16日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                     | 令和 8年 2月 9日 午前10時00分から<br>令和 8年 2月 9日 午後 3時00分まで                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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12月18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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 8,330,000<br>6,664,000 |          | 1,666,000  | 45,497   | 9,749    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1. (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区前里町三丁目57番地1

建物の名称 ヴェルト横浜ブライトコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前里町57番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.67平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区前里町三丁目57番1

地 目 宅地

地 積 257.92平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万6364分の2601



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 7 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】

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】

賃借権

|      |                    |
|------|--------------------|
| 範 囲  | 全部                 |
| 賃借人  | 株式会社前田             |
| 期 限  | 令和 7 年 12 月 31 日まで |
| 賃 料  | 月額 73,350 円        |
| 賃料前払 | なし                 |
| 敷 金  | なし                 |
| 保証金  | なし                 |
| 特 約  | 転貸可                |

上記賃借権は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。  
転借人株式会社 AMBITION が占有している（転借人が更に A に対して再  
転貸している可能性がうかがわれるが、転借人と A との関係の詳細は不明であ  
る。）。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区前里町三丁目57番地1

建物の名称 ヴェルト横浜ブライトコート

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前里町57番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.67平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区前里町三丁目57番1

地 目 宅地

地 積 257.92平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万6364分の2601



令和 7年(ケ)第 103号  
令和 7年 5月 9日受理  
令和 7年 9月 9日提出

## 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区前里町三丁目57番地1

建物の名称 ヴェルト横浜ブライトコート

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前里町57番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.67平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区前里町三丁目57番1

地 目 宅地

地 積 257.92平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万6364分の2601



(2-1 枚目)

担当執行官 野村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※管理規約, 集会決議等で, 区分所有法により特定承継人行使できる債権と  
されたものを記載してください。

☐令和 7 年 5 月 13 日現在

|        |                       |               |
|--------|-----------------------|---------------|
| ☐管理費   | ☐月額 8,690 円           | ☐滞納額 8,690 円  |
| ☐修繕積立金 | ☐月額 13,010 円          | ☐滞納額 13,010 円 |
| ☐      | ☐月額 円                 | ☐滞納額 円        |
| ☐      | ☐月額 円                 | ☐滞納額 円        |
| ☐滞納期間  | 平成・令和 年 月分～平成・令和 年 月分 |               |
| ☐損害金   | ☐年 %                  | ☐金額 円         |

- 2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で, 徴収されている費用は次の  
とおりです。

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| ☐ | ☐月額 円 | ☐滞納額 円 |
| ☐ | ☐月額 円 | ☐滞納額 円 |

- 3 管理費, 修繕積立金以外について, 特定承継人行使できる債権であること  
を定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

☐管理規約 ☐議事録 ☐

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |     |                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲              |     | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |  |
| 占有者               |     | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社前田 (転貸人)                                                                                                                                                                 |  |
| 占有状況              |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |     | <input type="checkbox"/> 陳述( ) ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書 (サブリース), <input checked="" type="checkbox"/> 特定賃貸借契約重要事項説明書 )                         |  |
| 占有権原              |     | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                    |  |
| 占有開始時期            |     | 「執行官の意見」参照                                                                                                                                                                                                       |  |
| 最初の契約等            | 契約日 | 令和 4 年 2 月 2 0 日                                                                                                                                                                                                 |  |
|                   | 期間  | 令和 3 年 1 2 月 2 7 日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5 年 1 2 月 末日まで 2 年 5 日間 (契約書上は「2 年間」)                                                                                                             |  |
| 更新の種別             |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                             |  |
| 現在の契約等            | 期間  | 令和 6 年 1 月 1 日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 2 月 3 1 日まで 2 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                            |  |
| 契約等当事者            | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者                                                                                                                                                                          |  |
|                   | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (転貸人)                                                                                                                                                                    |  |
| 賃料・支払時期           |     | 毎月金 7 3, 3 5 0 円<br>(毎月 1 0 日限り当月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                       |  |
| 敷金・保証金            |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                             |  |
| 特約等               |     | <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |  |
| その他               |     |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 執行官の意見            |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

## 執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、前記及び添付の写真等のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については下記のとおりである。
- (1) 所有者提出の陳述書のよれば、受命物件は、前記の始期（現所有者の物件取得日）から株式会社前田に賃借する内容の建物賃貸借契約書（サブリース）が提出され、現在、株式会社前田にサブリースを前提として賃借していることが認められる。
- (2) 株式会社前田提出の陳述書によれば、受命物件は、当初、日本総合管理株式会社から株式会社AMBI TIONに賃貸されており、現在、日本総合管理株式会社の賃貸人としての地位を承継した株式会社前田が所有者から賃借し、株式会社AMBI TIONに転借していることが認められる。
- (3) 所有者、株式会社前田提出の所有者、株式会社前田間の建物賃貸借契約書（サブリース）の特約事項には、現所有者の受命物件取得日より以前に発生した賃料については、前所有者と現所有者との間で直接清算するものとしてされており、前所有者と株式会社前田間の契約が窺われる。
- (4) 横浜地方法務局及びその支局において株式会社AMBI TIONの所在を調査したがたどり着けず株式会社前田から聴取した電話番号に架電したもののホームページを案内するのみで連絡が取れなかった。
- (5) 受命物件臨場時、ポスト内に滞留はなく、当職の差し置いた通知はいずれも無くなっており、立入調査の結果もA名義の電力関係書類、宅配物の送り状など第三者の占有の徴表が見られた。
- 以上の状況から、受命物件は、株式会社前田が、現所有者が所有権を取得するより以前、つまり、本件申立抵当権設定より以前に当時の所有者と日本総合管理株式会社との間で結ばれた賃貸借契約を引き継ぎ、株式会社前田が承継する以前から転借していた株式会社AMBI TIONへ転貸し、株式会社AMBI TIONが現居住者へ再転貸または社宅利用等しているものとして報告する。占有開始時期については不明である。
- 3 評価人の調査によると、符号1土地は、北西側で県道に接しており、現況も北西側で公衆用道路に接している。
- 4 受命物件の洋室床部分に汚れや傷みが見られた。

(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7年5月13日(火)<br>8:56-8:59                                                                                                                                                                                                                                                                           | 電話聴取         | 横浜地方法務局担当者から共用登記の有無確認(駐輪場あり) |
| 令和7年5月13日(火)<br>9:00-9:05                                                                                                                                                                                                                                                                           | 横浜地方法務局港北出張所 | 登記事項証明書等交付申請                 |
| 令和7年5月13日(火)<br>10:16-10:31                                                                                                                                                                                                                                                                         | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 不在通知書投函            |
| 令和7年5月13日(火)<br>: -                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 書面照会(郵送)     | 所有者へ賃貸借関係等照会                 |
| 令和7年6月2日(月)<br>11:36-11:45                                                                                                                                                                                                                                                                          | 横浜地方法務局横須賀支局 | 法人履歴事項証明書等交付申請               |
| 令和7年6月4日(水)<br>: -                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 書面照会(郵送)     | 占有者(転貸人)へ賃貸借関係等照会            |
| 令和7年7月19日(土)<br>11:00-11:10                                                                                                                                                                                                                                                                         | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 不在通知書投函            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |              |                              |

(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7月29日(火)<br>13:04-13:20 | 横浜地方法務局横須賀支局 | 占有者(転借人)履歴事項証明書等交付申請(取得できず) |
| 令和7年8月14日(木)<br>9:00-9:05   | 横浜地方法務局      | 占有者(転借人)履歴事項証明書等交付申請(取得できず) |
| 令和7年8月26日(火)<br>13:18-13:27 | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函       |
| 令和7年9月4日(木)<br>15:59-16:54  | 目的物件所在地      | 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]      |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                             |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                             |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                             |

(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 7年 9月 4日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

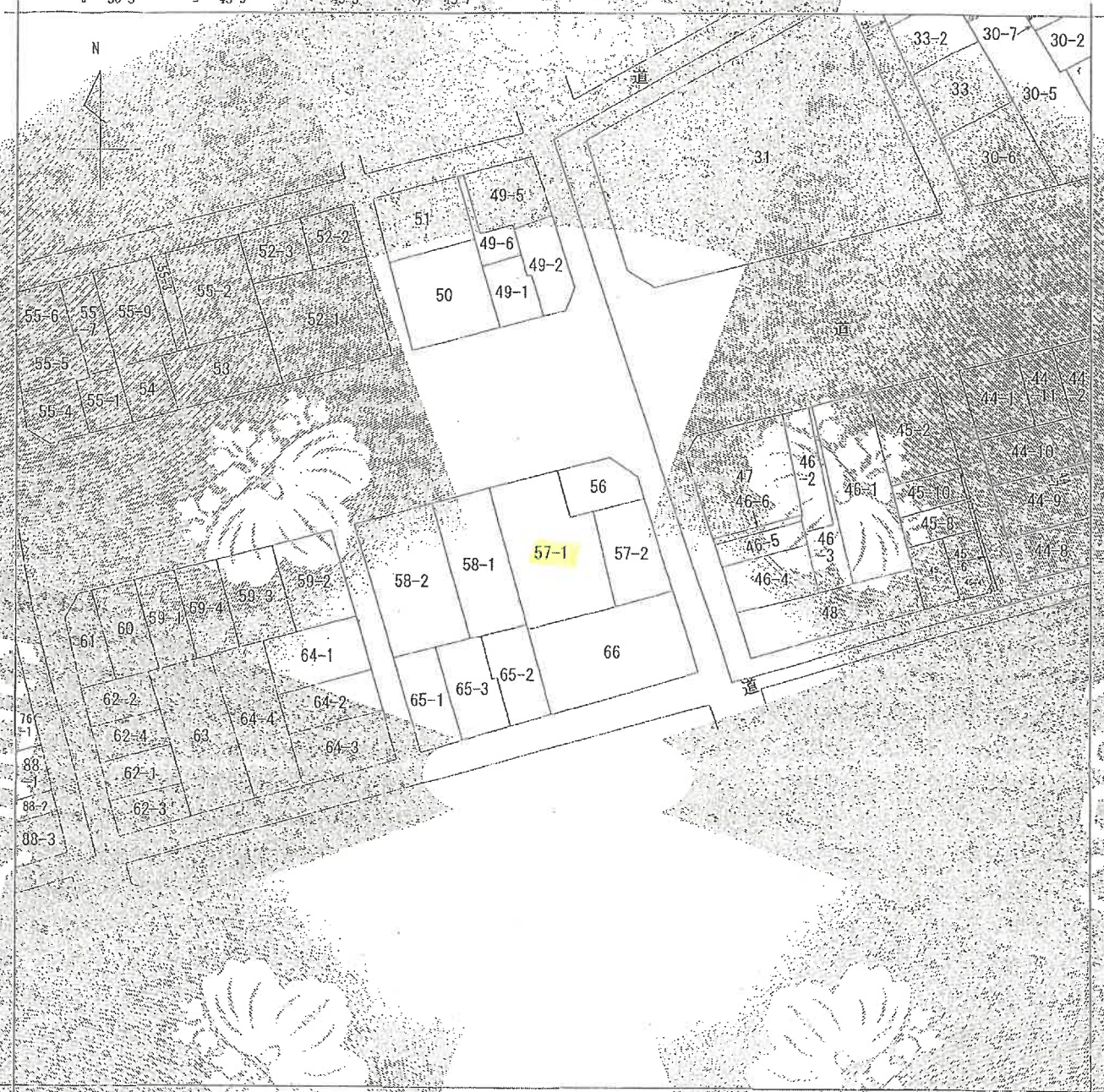
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

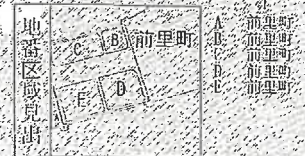
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 30-1 30-3 30-4 45-9 45-11 45-3 45-5 45-7



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |                 |      |  |          |           |          |  |      |           |
|-------|-----------------|------|--|----------|-----------|----------|--|------|-----------|
| 備付部分  | 所 在 横浜前南区前里町三丁目 |      |  |          | 地 番       | 57番1     |  |      |           |
| 出力縮小  | 1/600           | 積算区分 |  | 地番系号文字記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |  | 種類   | 旧半地台帳附属地図 |
| 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。  
(横浜地方務局管轄)

令和7年3月3日

宇都宮地方務局

地図整理番号：M54896

登記官

(1/1)

( 7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成8年3月14日

令和7年3月3日  
(登録地方法務局事務)

263335

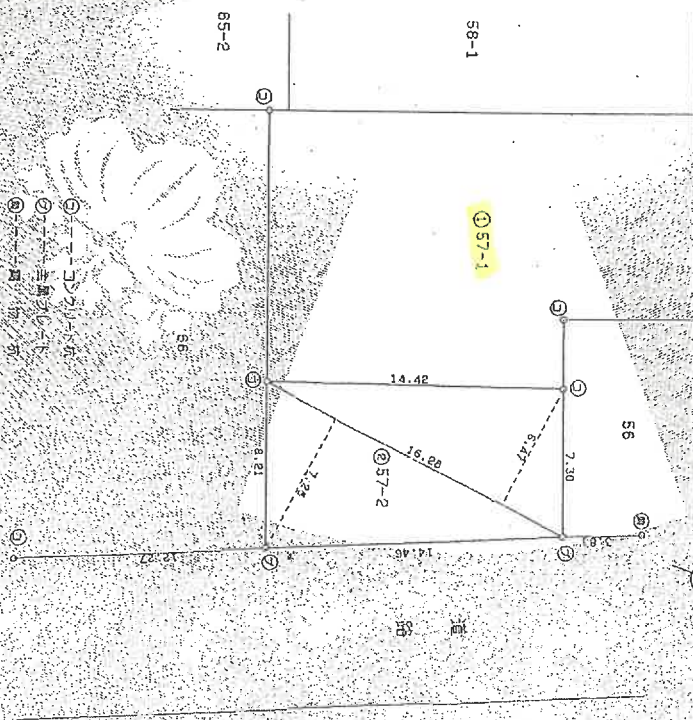
地番 57-2-1  
土地の所在地 市 区 町 丁目 番 地  
57-2-1 57-1

地積測量

738035

三斜求積表

| 地番・NO   | 底辺    | 高さ       | 底面積      | 地積 |
|---------|-------|----------|----------|----|
| ⑤57-2-1 | 16.28 | 6.47     | 105.3318 |    |
| ⑤57-2-2 | 16.28 | 7.28     | 118.5184 |    |
| ⑤57-2-3 | 16.28 | 223.8500 |          |    |
| ⑤57-2-4 | 16.28 | 111.9250 |          |    |
| ⑤57-2-5 | 16.28 | 257.9250 |          |    |
| ⑤57-2-6 | 16.28 | 111.9250 |          |    |
| ⑤57-2-7 | 16.28 | 257.9250 |          |    |



(作成者)

平成8年3月14日(作成)

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M54897

平成8年3月14日(加算)

(枚目)

登記年月日 平成20年10月14日

各階平面図

家屋番号 前地目 57-2 10404

建物図面  
各階平面図

建物の所在 横浜市南区前里町二丁目57番地1

これは図面に記載された建物の平面図であり、縮小したものである。

(建築地の近隣関係図)

令和7年10月14日

建築地の近隣関係図

建築地

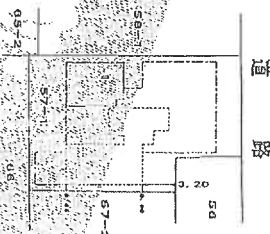


求積表

5,830 x 3,685 = 20,746,550  
4,890 x 6,630 = 32,400,700  
0,851 x 0,270 = 0,229,770

合計 21,076,020  
床面積 21,07 m<sup>2</sup>

建物の存する部分4階  
建物の名称 404



道路

作成者

縮尺 250

申請人

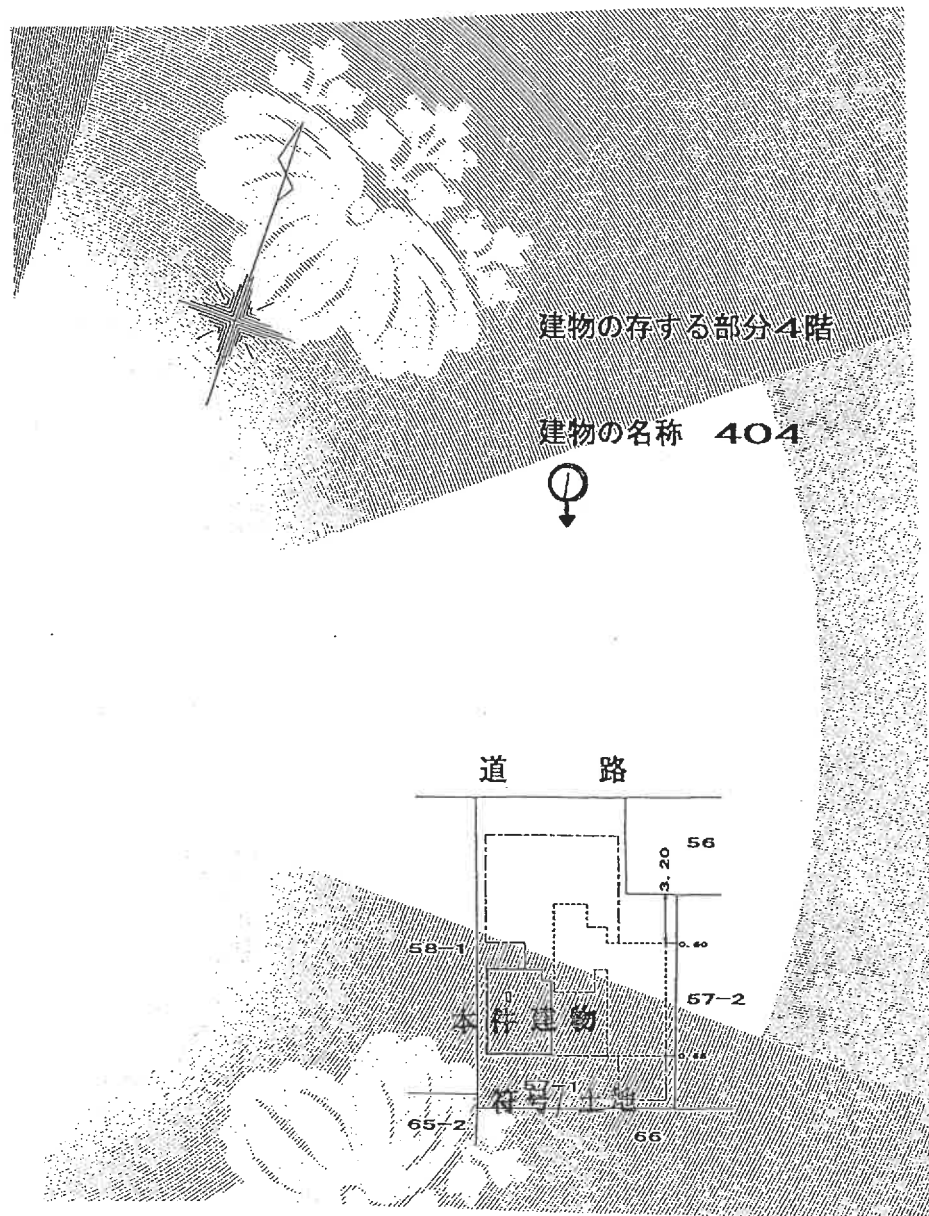
縮尺 500

建築地の近隣関係図

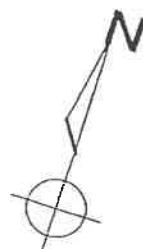
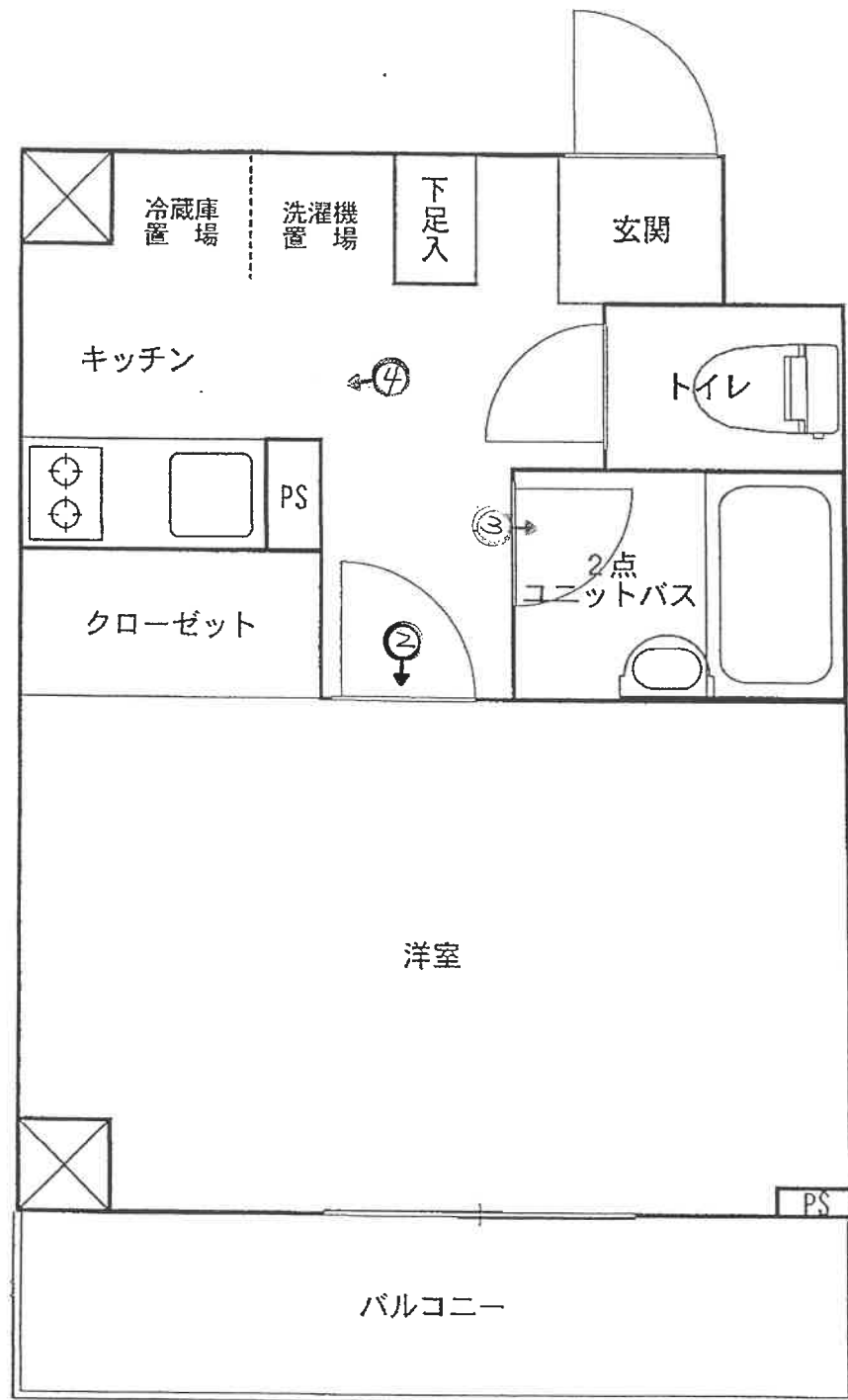
地図整理番号: 154894

# 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



間取図



①



②

( 12 枚目)



③



④

《 13 枚目 》

令和 7 年（ケ）第 103 号  
令和 7 年 9 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 8 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

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 1    | 金 8,330,000円 |

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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原則として考慮していない。

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

| 番号      | 登 記          | 現 況 |
|---------|--------------|-----|
| 1       | 次頁物件目録記載のとおり |     |
| 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区前里町三丁目 5 7 番地 1

建物の名称 ヴェルト横浜ブライトコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前里町 5 7 番 1 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 23.67 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区前里町三丁目 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 257.92 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 万 6 3 6 4 分の 2 6 0 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（土地の符号1）

|                                                                 |                                                         |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京浜急行本線「黄金町」駅の西方約270m(道路距離)。<br>(附属資料「位置図」参照)            |                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道沿いに中小規模の店舗付マンションや店舗併用住宅等が<br>建ち並ぶ路線商業地域。              |                                                                          |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分                                                  | 市街化区域                                                                    |
|                                                                 | 用途地域                                                    | 近隣商業地域                                                                   |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                   | 80%                                                                      |
|                                                                 | 容 積 率                                                   | 400%                                                                     |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                 | 都市計画道路境界線から幅11m部分：防火地域<br>当該部分以外：準防火地域                                   |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                             | その他の規制                                                  | 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域、<br>県道沿い北西端の幅約1.5mの帯状部分は、<br>都市計画道路区域内(3.4.1 桜木東戸塚線) |
|                                                                 | 規 模                                                     | 257.92㎡(登記地積)                                                            |
|                                                                 | 形 状                                                     | L字型                                                                      |
|                                                                 | 間口・奥行<br>地 勢                                            | 間口：約10m、奥行：約21m<br>平坦地                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側の約10mが現況幅員約22mの県道弥生台桜木町線<br>(建築基準法第42条1項道路)に等高に接面する。 |                                                                          |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。                                |                                                                          |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道                                                   | あり                                                                       |
|                                                                 | 都 市 ガ ス                                                 | あり                                                                       |
|                                                                 | 下 水 道                                                   | あり                                                                       |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類                                                  | 所有権                                                                      |
|                                                                 | 敷地権の割合                                                  | 8万6364分の2601                                                             |
| 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

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                         |                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| マンション名                  | ヴェルト横浜ブライトコート                                                                                                           |                                                       |
| 建物の用途                   | 住宅（戸数36戸、駐輪場を含む登記上の総戸数37戸）                                                                                              |                                                       |
| 建築時期<br>及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                              | 平成20年10月7日（登記記載）<br>約17年<br>約33年                      |
| 構造・延床面積                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ1,020.08㎡                                                                                             |                                                       |
| 仕 様                     | 屋根：アスファルト防水<br>外壁：タイル貼、一部 吹付タイル<br>エントランス：<br>（床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）AEP塗装<br>廊下・階段：<br>（床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル<br>（天井）リシン吹付 |                                                       |
| 設 備                     | エレベーター1基、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス、オートロックシステム 等                                                                     |                                                       |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施 工                                                                                                             | 普通<br>普通                                              |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                            | あり「ヴェルト横浜ブライトコート管理組合」<br>委託<br>（株）穴吹ハウジングサービス<br>巡回管理 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                      |                                                       |
| 特記事項                    | なし                                                                                                                      |                                                       |

(2) 専有部分の概要

|         |                                           |                                      |                                                                              |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 構       | 造                                         | 鉄筋コンクリート造1階建                         |                                                                              |
| 位       | 置                                         | 4階(404号室)・南西端に位置する端住戸<br>開口部の方位：南東向き |                                                                              |
| 床       | 面                                         | 積                                    | 23.67㎡(登記面積)                                                                 |
| 間       | 取                                         | り                                    | 1K(附属資料「間取図」のとおり)                                                            |
| バルコニー等  | バルコニー…約4.5㎡                               |                                      |                                                                              |
| 仕       | 様                                         | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他      | ビニールクロス貼等<br>フローリング、フロアシート等<br>ビニールクロス貼等<br>システムキッチン、2点ユニットバス、<br>トイレ等<br>なし |
| 保守管理の状態 | 概ね普通程度であるが、洋室床面の一部に損傷個所があり、<br>汚れも付着している。 |                                      |                                                                              |
| 管 理 費 等 | 管理会社の回答書によれば下記のとおり。<br>令和7年5月13日現在        |                                      |                                                                              |
|         |                                           | 月 額                                  | 滞納額                                                                          |
|         | 管 理 費                                     | 8,690 円                              | 8,690 円                                                                      |
|         | 修繕積立金                                     | 13,010 円                             | 13,010 円                                                                     |
|         | そ の 他                                     | 0 円                                  | 0 円                                                                          |
|         | 備 考                                       | なし                                   |                                                                              |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>専有部分の<br/>利用状況等</p> | <p>令和7年9月4日 内部立入調査</p> <p>原賃貸借契約の概要は次のとおり。</p> <p>賃貸人：目的物件の所有者</p> <p>賃借人：(株)前田</p> <p>占有開始時期：当初は日本総合管理(株)から下記の転賃借人に<br/>賃貸されていた経緯があり、現在は(株)前田が<br/>原賃借人の地位を継承している。<br/>なお、原賃借人の占有開始時期は前所有者が<br/>所有していた時点の模様である。</p> <p>当初契約：令和3年12月27日～令和5年12月末日の2年5日間<br/>現契約：令和6年1月1日～令和7年12月31日の2年間<br/>月額賃料：73,350円<br/>敷金・保証金：なし<br/>特約等：転賃可</p> <p>転賃賃貸借契約の概要は次のとおり。</p> <p>賃貸人：(株)前田</p> <p>賃借人：(株)AMBITION</p> <p>当初契約：平成22年3月13日～平成27年3月12日の5年間<br/>現契約：令和7年3月13日～令和9年3月12日の2年間<br/>月額賃料：81,500円<br/>敷金・保証金：なし<br/>特約等：転賃可</p> <p>※ 以上の詳細については「現況調査報告書」を参照。</p> |
| <p>特記事項</p>            | <p>なし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 340,000        | × 23.67     | ÷ 0.76 | × 0.59 | = 6,250,000 |

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 33 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{(\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.59\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                         | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|-------------------------------|--------------|
| 476,000         | ×0.95    | =452,000      | × 257.92   | × 1.0    | $\times \frac{2,601}{86,364}$ | = 3,510,000  |

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。

地価公示地 横浜南5-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 445,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & & 476,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件と環境条件で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

個別格差：形状がやや劣り、北西端部が都市計画道路区域に含まれていることを考慮し、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

### (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格を求めた。

| 建物価格（円）    | 敷地権価格（円）     | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格（円）     |
|------------|--------------|----------------------|-------------|
| (6,250,000 | + 3,510,000) | × 1.0                | = 9,760,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.0 （7階建の4階）

位置別補正：1.0 （端住戸であるが効用なし）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積  $1.0 \times 1.0 \times 1.0 = 1.0$

## 2. 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格（円）      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 620,000           | × 1.0                | × 1.0        | × 23.67     | = 14,680,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在する同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

### 3. 収益価格の試算

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<br>(円) | 総費用<br>(経費比率)        | 純収益<br>(円)  | 還元利回り        | その他<br>補 正   | 収益価格<br>(円)   |
|------------|----------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 880,000    | $\times (1 - 0.381)$ | $= 545,000$ | $\div 5.5\%$ | $\times 1.0$ | $= 9,910,000$ |

総収益：原賃貸借の支払賃料を採用して有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金、及び維持費、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）格差率を加減算して求めた。

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、本件は必要無し。

#### 4. 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。目的物件は主に賃貸目的の1Kマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格を勘案して所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格(円) | 占有減価修正       | 試算価格(円)      |
|--------|---------------------|--------------|--------------|
| 積算価格   | 9,760,000           | $\times 0.8$ | = 7,810,000  |
| 比準価格   | 14,680,000          | $\times 0.8$ | = 11,740,000 |
| 収益価格   |                     |              | 9,910,000    |
| 調整後の価格 |                     |              | 10,620,000   |

占有減価修正：-20%と判定した。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正    | 競売市場<br>修正   | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額<br>(円)  |
|---------------|--------------|--------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 10,620,000    | $\times 1.0$ | $\times 0.8$ | $\times 0.98$        | - 0                   | = 8,330,000 |

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格：横浜南5-1

所 在：横浜市南区前里町3丁目54番外  
価 格：445,000 円/㎡  
位 置：京浜急行本線「黄金町」駅約350m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：116 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側22m県道  
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%）、防火地域  
地 域 の 概 要：店舗併用住宅、マンション等が多い路線商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,249,842 円  
符号1（土地） 56,781,088 円  
（敷地権割合 8万6364分の2601）

## 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

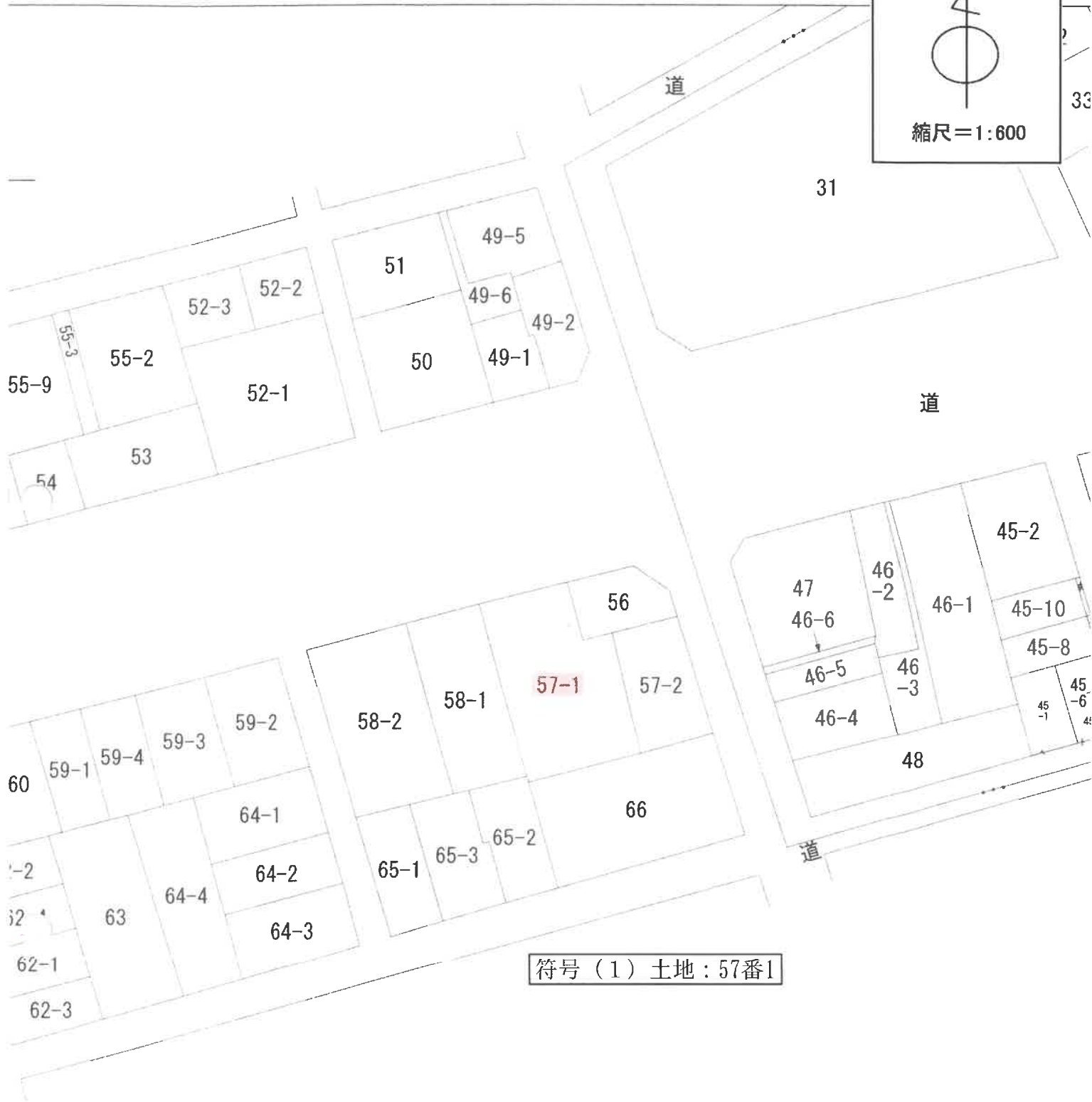
公示地 横浜南5-1

最寄駅

目的物件

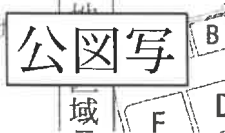
書籍名：ワイドミリオン神奈川  
発行年：2015年  
出版社：(株)マイナビ

位置図



符号（1）土地：57番1

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。



263335

地番 57-2, 57-1

738035

地積測量図

符号(1)土地:57番1

土地の所在 横浜市南区前里町三丁目

N

178.3.14

道路

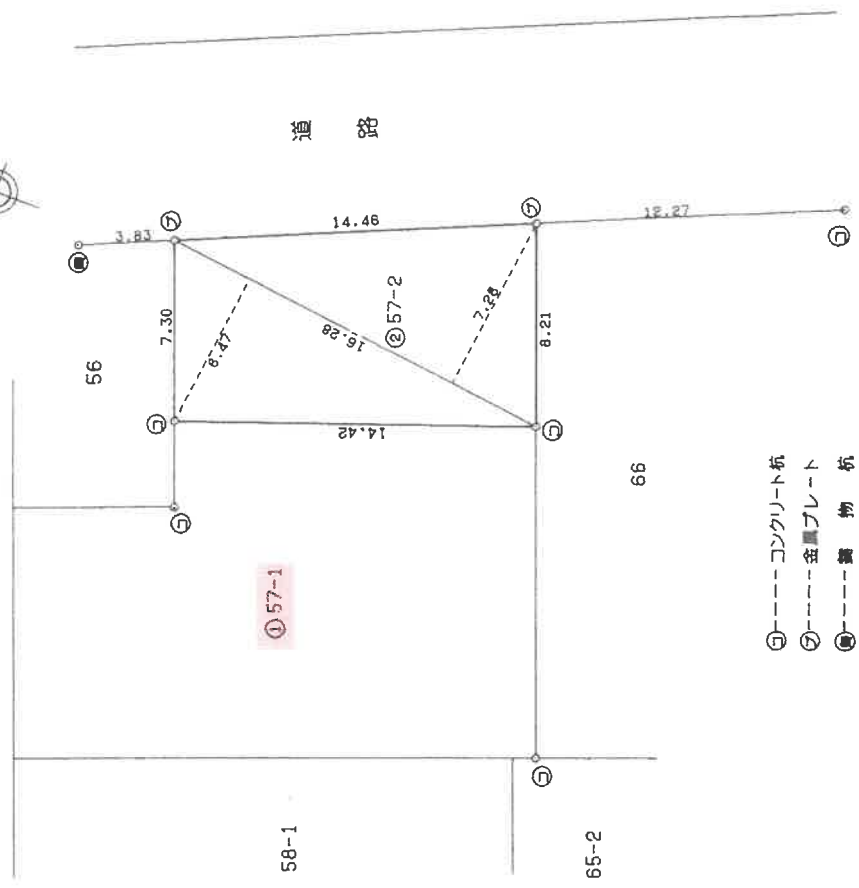
58-1

①57-1

道路

三斜求積表

| 地番 NO | 底辺      | 高さ       | 倍面積            | 地積                    |
|-------|---------|----------|----------------|-----------------------|
| ②57-1 | 16.28 X | 6.47     | 105.3316       |                       |
| -2    | 16.28 X | 7.28     | 118.5184       |                       |
|       | 合計      | 223.8500 |                |                       |
|       | 面積      | 111.9250 | m <sup>2</sup> | 111.92 m <sup>2</sup> |
| ①57-1 | 公算      | 369.8500 | m <sup>2</sup> |                       |
| -1    | 総計      | 111.9250 | m <sup>2</sup> |                       |
|       | 残地      | 257.9250 | m <sup>2</sup> | 257.92 m <sup>2</sup> |



- ①---コンクリート杭
- ②---金属プレート
- ③---建物杭

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成 8 年 2 月 22 日作製)

作製者

(日測連)

建物図面図

各階平面図

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 前里町<br>57番1の404 |
| 建物の所在 | 横浜市内前里町三丁目57番地1 |

物件(1)建物

建物の存する部分4階

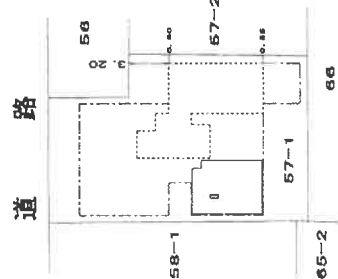
建物の名称 404



求積表

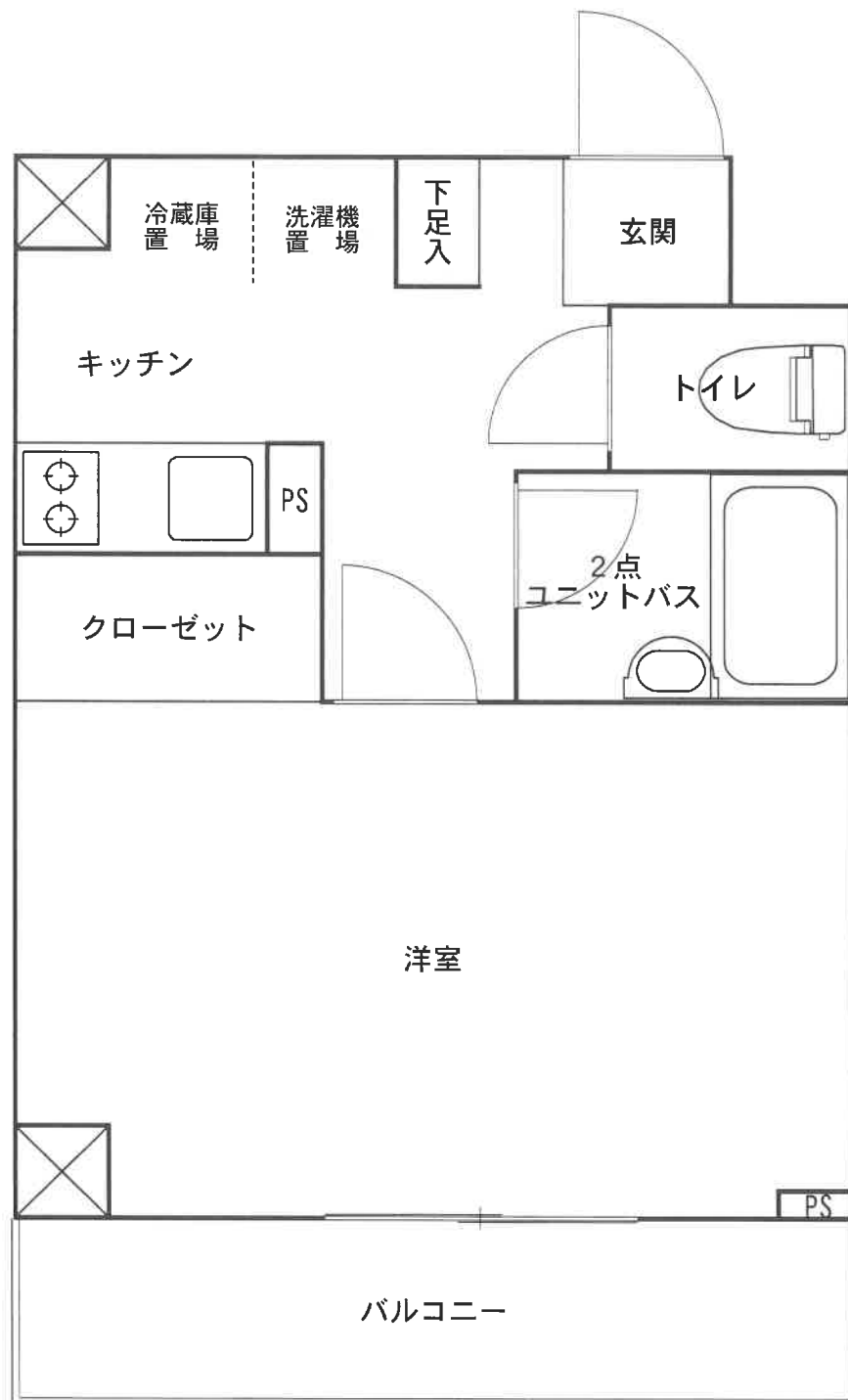
5.630 x 3.685 = 20.746550  
4.890 x 0.635 = 3.105150  
0.651 x 0.270 = -0.175770

合計 23.675930  
床面積 23.67 m



B4をA4 (81%) に縮小

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|



間取図