

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 3日から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月17日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 2日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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12月25日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	49, 400, 000 39, 520, 000	一括	9, 880, 000	277, 749	71, 882
1	13, 820, 000				
2	35, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原 |
| | 地 番 | 104番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原104番地13 |
| | 家屋 番号 | 104番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.09平方メートル
2階 111.59平方メートル
3階 111.59平方メートル
4階 97.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 27 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 102 号室

賃借人 A

期 限 令和 8 年 3 月 30 日まで

賃 料 月額 6 万円 (外に共益費月額 3000 円あり)

賃料前払 なし

敷 金 6 万円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 302 号室

賃借人 F

期 限 令和 8 年 10 月 31 日まで

賃 料 月額 6 万 3000 円 (外に共益費月額 3525 円あり)

賃料前払 なし

敷 金 6 万 3000 円

保証金 なし

特 約 なし

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

①103号室をBが、201号室をCが、203号室をDが、301号室をEが、303号室をGが、401号室をHが、402号室をIが、403号室をJが、それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

②上記3欄及び4欄①に記載以外の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 横浜市旭区万騎が原 |
| | 地 番 | 104番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原104番地13 |
| | 家屋 番号 | 104番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.09平方メートル
2階 111.59平方メートル
3階 111.59平方メートル
4階 97.91平方メートル |



令和 6年(ケ)第 449号

令和 7年 1月23日受理

令和 7年 8月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原 |
| | 地 番 | 104番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原104番地13 |
| | 家屋 番号 | 104番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.09平方メートル
2階 111.59平方メートル
3階 111.59平方メートル
4階 97.91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		
土地	物件 1		
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本土地上に飲料自動販売機が設置されている		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：		
物件目録にない附属建物	□ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>	{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■土地所有者① ■その他の者② 上記①の者が 101 号室、202 号室を管理し、②の者ら（A、B、C、D、E、F、G、H、I 及び J）がそれ以外の部屋を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>	[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 破産者合同会社オムニ プル破産管財人K	☒ 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	空き室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	賃料の外に共益費月額3,000円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 103号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・20 自 R6・12・20 至 R8・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料の外に共益費月額3,000円，24時間コンテナ対応費月額500円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・1 自 R6・7・1 至 R8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ☒ 敷 ☐ 保 64,000円	賃料の外に共益費月額3,000円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 202号室 破産者合同会社オムニ プル破産管財人K	☒ 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	空き室
2	☐ 全部 ☒ 203号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・26 自 R6・12・26 至 R8・12・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料の外に共益費月額3,000円，24時間コンテナ対応費月額500円の支払いがある 占有者から契約内容を確認

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・25 自R7・2・25 至R9・2・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	賃料の外に共益費月額3,000円，24時間コンテナ対応費月額500円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 302号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1 自R6・11・1 至R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ☒ 敷 ☐ 保 63,000円	賃料の外に共益費月額3,525円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 303号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・10 自R6・7・10 至R8・7・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	賃料の外に共益費月額2,000円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 401号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・27 自R6・12・27 至R8・12・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料の外に共益費月額3,000円，24時間コンテナ対応費月額500円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 402号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・31 自R6・3・31 至R8・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☒ 敷 ☐ 保 104,000円	賃料の外に共益費月額8,000円の支払いがある 占有者から契約内容を確認
2	☐ 全部 ☒ 403号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・17 自R6・12・17 至R8・12・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	賃料の外に共益費月額6,000円，24時間コンテナ対応費月額500円の支払いがある 占有者から契約内容を確認

※ 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
■ K (債務者兼所有者の破産管財人)	1 私は、破産者合同会社オルフェーブルの破産管財人です。 2 この建物の12室のうち入居者がいる部屋は10室、空き室が2室です。空き室の101号室と202号室は私が鍵を管理していますので、立入調査に立ち会います。
■ A (102号室占有者)	1 私が借りている102号室はLDKや洋室の床板が壊れ床下がむき出しになっています。また流し台やユニットバスも汚れが激しい状態です。

(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

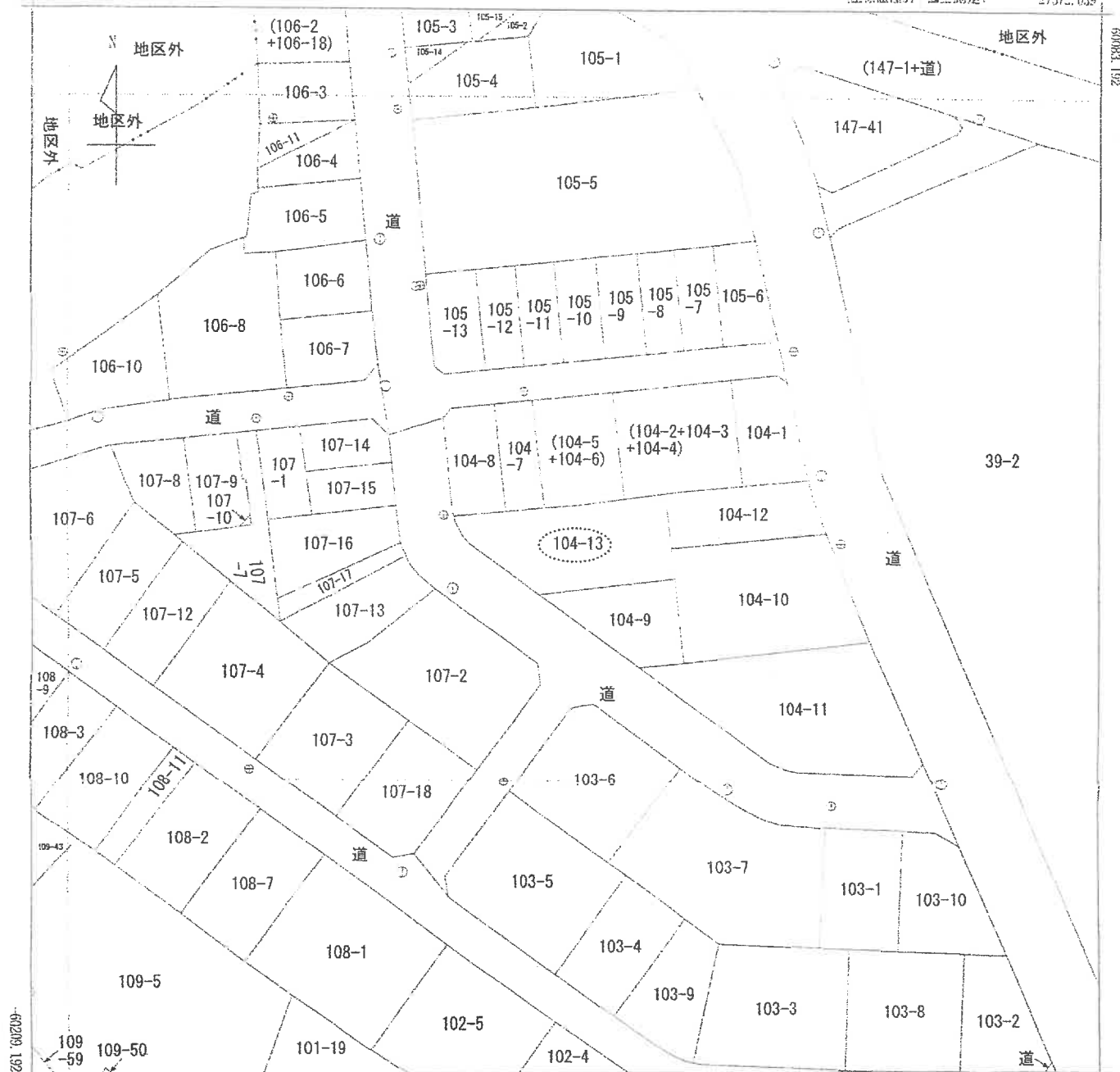
- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目ないし4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損汚損箇所等について
建築後約26年経過している賃貸物件であり、経年相応の劣化が認められ、特に共用部分の廊下及び階段の損傷が目立つ。
賃貸中の各室の中で、特に102号室の床の損傷、流し台、浴室及びトイレの汚損が激しい。
- 本土地は、南西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月4日 (金) 17:00—17:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影
7年7月5日 (土) 10:50—10:55	目的物件所在地	目的物件402号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月8日 (火) 8:30—8:33	目的物件所在地	目的物件103号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月10日 (木) 18:25—18:28	目的物件所在地	目的物件401号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月11日 (金) 17:30—17:38	目的物件所在地	目的物件301号室, 203号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月12日 (土) 9:05—9:15	目的物件所在地	目的物件201号室, 302号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月13日 (日) 11:20—11:29	目的物件所在地	目的物件102号室, 303号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取
7年7月17日 (木) 8:50—8:57	目的物件所在地	目的物件101号室, 202号室立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者の破産管財人より事情聴取 (評価人同行)
7年7月19日 (土) 8:40—8:43	目的物件所在地	目的物件403号室立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況, 契約内容聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 7年 7月19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 7年 7月13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



-27497.039 (座標値補正 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番区域見出
万騎が原

請求部分	所 在 横浜市旭区万騎が原					地 番 104番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類 地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月			備付年月日(原図)	平成7年4月12日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月3日

横浜地方務局旭出張所

請求番号: 10-2

登記官

(1/1)

079473

前 104-9 後・新同一・新

地積測量図

地番 104-13, -9

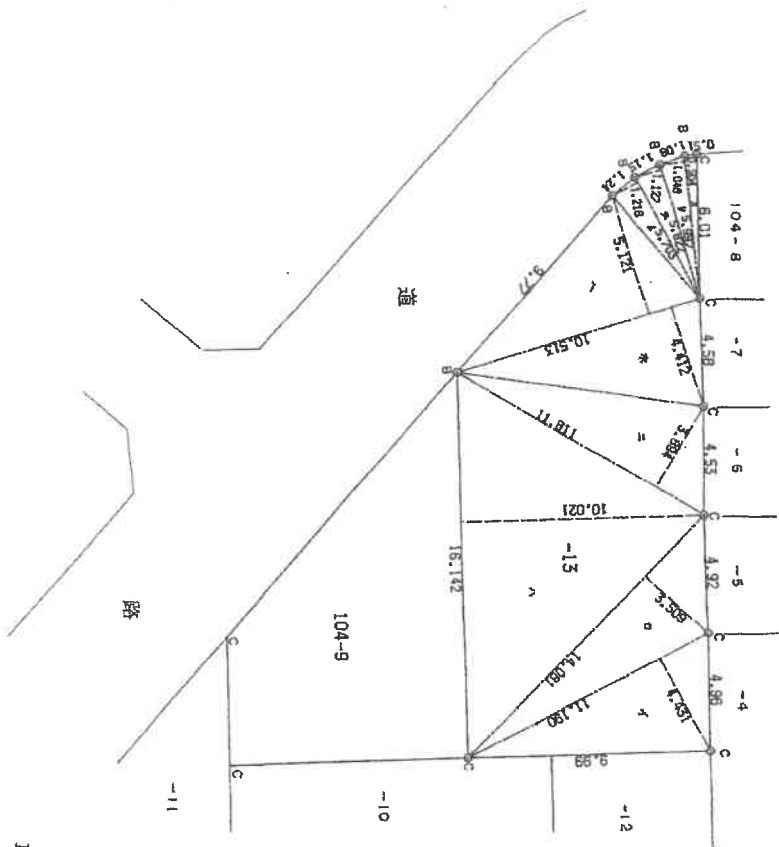
土地の所在 横浜市旭区万騎が原

地積測量図

三斜求積表

地番	104-13	高さ	積
符号	底辺		
1	11.190	4.431	49.582890
2	14.081	3.509	49.410229
3	16.142	10.021	161.758982
4	11.811	3.894	45.992034
5	10.513	4.412	46.383356
6	10.513	5.121	53.837073
7	5.703	1.216	6.934848
8	5.822	1.127	6.561394
9	5.992	1.048	6.284856
10	6.010	0.504	3.029040
合計			429.774702
面積			214.887351
地積			214.88

地番	104-9	公簿	合計	面積	地積
			319.57		
			214.887351		
			104.682649		
			104.68		



B 概
C コンクリート杭

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(百圓進 9)

製作者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

62年 9月18日作製

申請人

縮尺

1/250

(百加約)

62. 9. 22

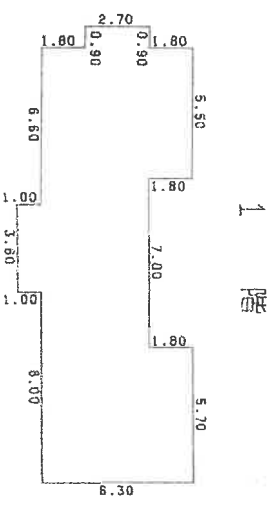
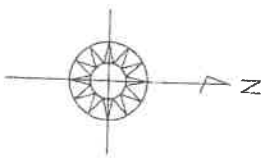
建物図面

304904 各階平面図

家屋番号 104番13

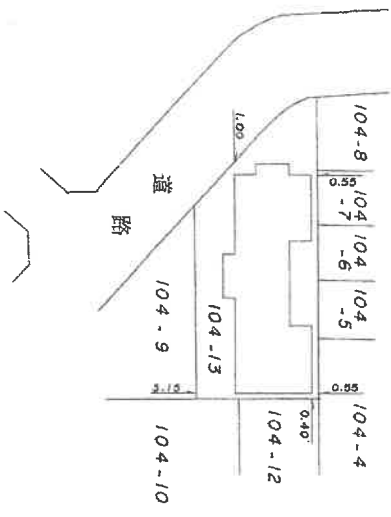
建物図面
各階平面図
1/2

建物の所在 横浜市旭区万騎が原104番地13



求積表

1.80 X 5.50	=	9.9000
1.80 X 5.70	=	10.2600
2.70 X 19.10	=	51.5700
1.80 X 18.20	=	32.7600
1.00 X 3.60	=	3.6000
合計		108.0900
床面積		108.09 m ²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日調延12)

作製者

土地調査士

年 6 月 12 (日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日加約)

平成 29 年 6 月 29 日

建物図面

304905

各階平面図

家屋番号

104番13

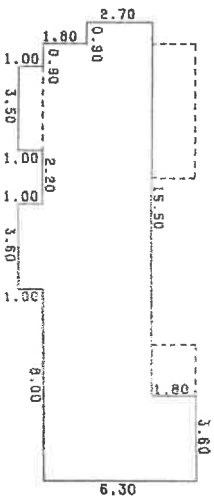
建物の所在

横浜市旭区万騎が原104番地13

建物図面
各階平面図

2

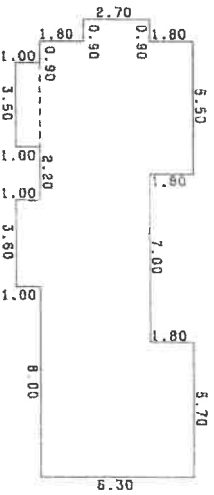
4 階



求積表

1.80 X 3.60	=	6.4800
2.70 X 1.80	=	4.8600
1.80 X 1.80	=	3.2400
1.00 X 3.50	=	3.5000
1.00 X 3.60	=	3.6000
合計		21.6800
床面積		21.68 m ²

2階・3階
(各階同型)



求積表

1.80 X 5.50	=	9.9000
1.80 X 5.70	=	10.2600
2.70 X 1.80	=	4.8600
1.80 X 1.80	=	3.2400
1.00 X 3.50	=	3.5000
1.00 X 3.60	=	3.6000
合計		35.3600
床面積		35.36 m ²

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日調連12)

作製者

土地調査士
家屋

年 6 月 12 日 (製)

縮尺

1/250

申請人

代表取締役

縮尺

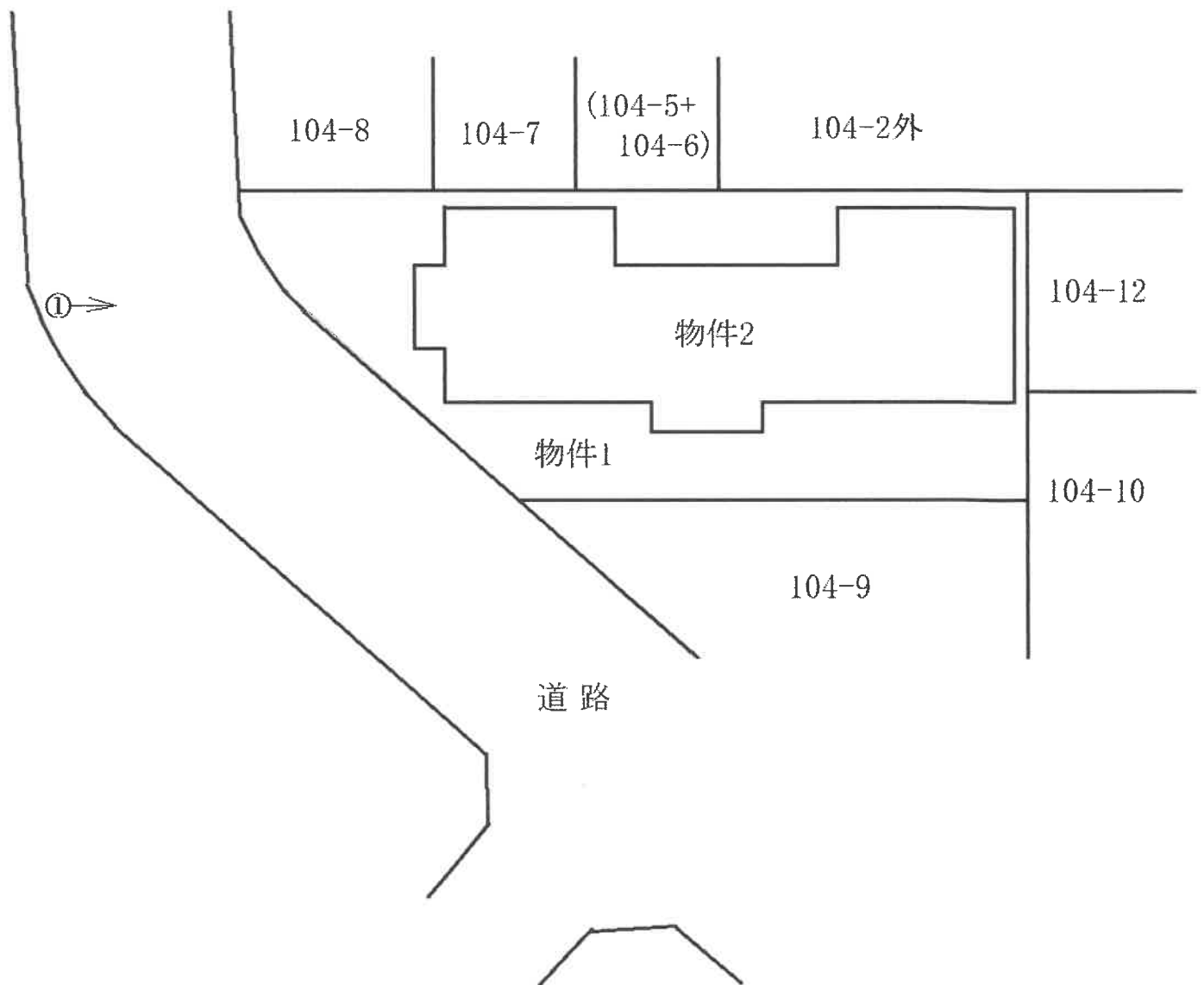
1/250

(日加納)

平成 26 年 6 月 12 日

土地建物位置関係図

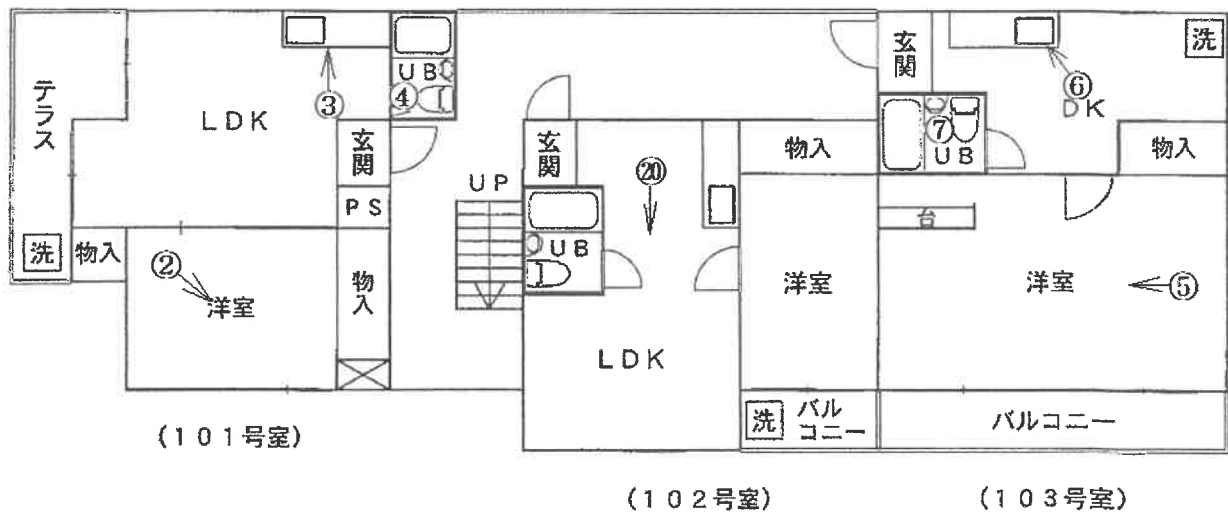
←○写真撮影位置・方向



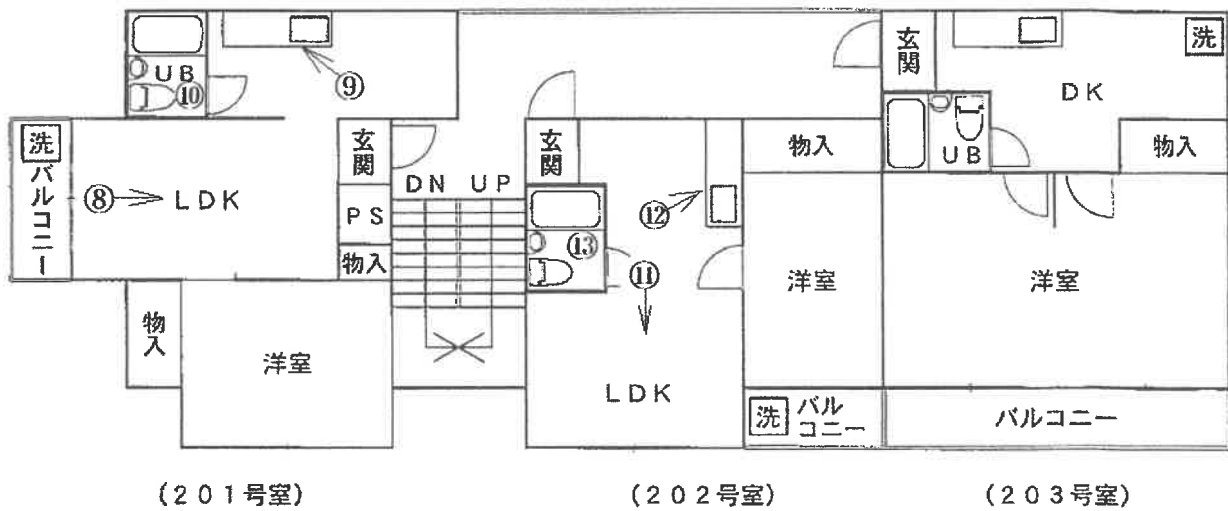
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

(1階)



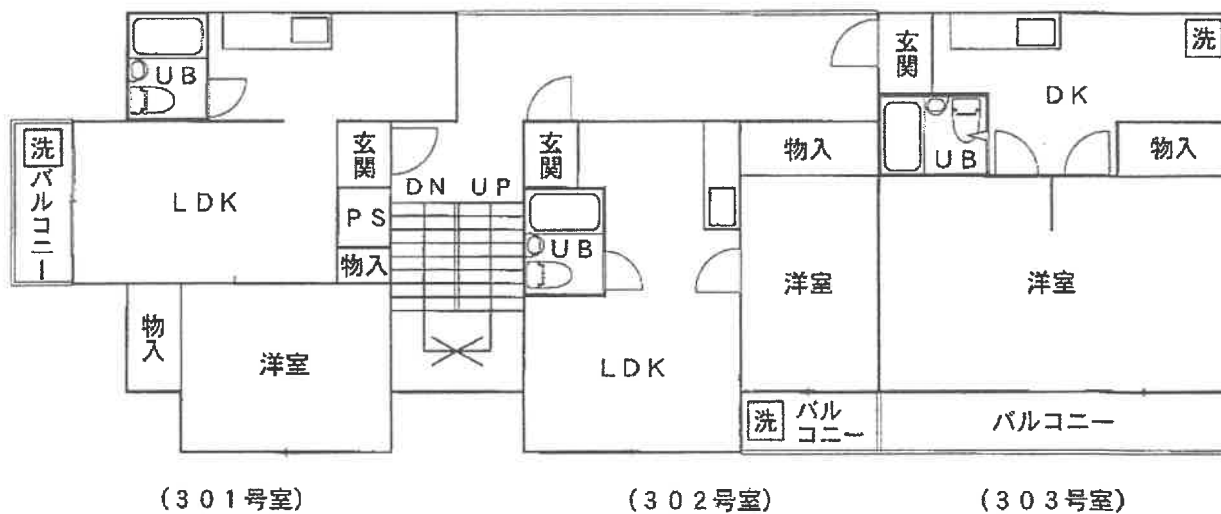
(2階)



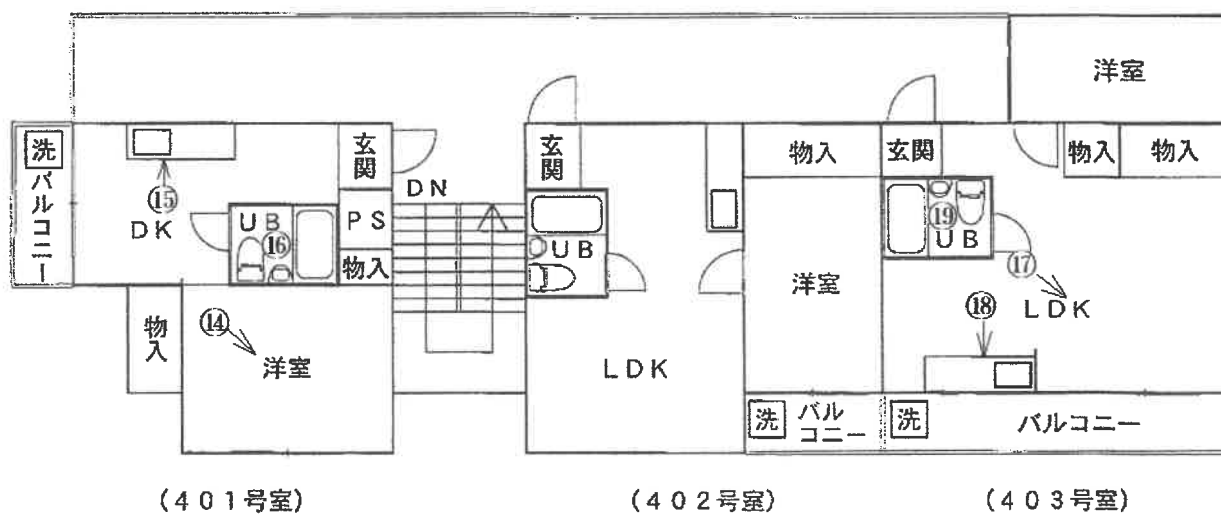
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

(3階)



(4階)



① 建物の外観



② 建物内の状況 101号室 洋室



③ 建物内の状況 101号室 流し台



④ 建物内の状況 101号室 3点UB



⑤ 建物内の状況 103号室 洋室



⑥ 建物内の状況 103号室 流し台



⑦ 建物内の状況 103号室 3点UB



⑧ 建物内の状況 201号室 LDK



⑨ 建物内の状況 201号室 流し台



⑩ 建物内の状況 201号室 3点UB



⑪ 建物内の状況 202号室 LDK



⑫ 建物内の状況 202号室 流し台



⑬ 建物内の状況 202号室 3点UB



⑭ 建物内の状況 401号室 洋室



⑮ 建物内の状況 401号室 流し台



⑯ 建物内の状況 401号室 3点UB



⑰ 建物内の状況 403号室 LDK



⑱ 建物内の状況 403号室 流し台



⑭ 建物内の状況 403号室 3点UB



⑮ 建物内の状況 床の損傷が激しい部屋 102号室 LDK



上 申 書

令和 7 年 1 0 月 3 日

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

現況調査報告書 3 枚目 1 0 2 号室及び 4 枚目 3 0 2 号室の記載について、賃貸人側から提出された契約書のうち前記各部屋は更新契約書であったため、再度占有者（賃借人）に対し賃貸開始時期について回答を求めたところ、下記のとおり回答があったので、該当箇所の「占有開始」の報告内容を変更する。また、1 0 2 号室については「現在の契約」について誤記があったのであわせて訂正する。

記

1 1 0 2 号室

（1）占有開始時期について

占有者は、平成 2 4 年 4 月 1 日に賃借を開始したと陳述しており、住民票を確認したところ平成 2 4 年 8 月 1 日に転入してきた記載がある。占有者（賃借人）に契約書（写し）の提出を求めたが提出されなかった。

以上を勘案し、占有開始時期は遅くとも平成 2 4 年 8 月 1 日と思料する。

（2）現在の契約につき「自 R6. 3. 31」, 「至 R8. 3. 30」と訂正する。

2 3 0 2 号室の占有開始時期について

占有者は、平成 2 4 年 1 1 月 1 日に賃借開始したと陳述しており、最初の賃貸借契約書（写し）を提出した。住民票を確認したところ平成 2 4 年に転入してきた記載がある。

以上を勘案し、占有開始時期は平成 2 4 年 1 1 月 1 日と思料する。

以上

令和 6 年 (ケ) 第 4 4 9 号
令和 7 年 7 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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

一括価格（合計）	
金 49,530,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 13,820,000円
物 件 2（建物）	金 35,710,000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原 |
| | 地 番 | 104番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区万騎が原104番地13 |
| | 家屋 番号 | 104番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.09平方メートル
2階 111.59平方メートル
3階 111.59平方メートル
4階 97.91平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	相模鉄道線「二俣川」駅の南西方約900m（道路距離）、 「住宅入口」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	214.88㎡ 台形地 間口：約13.5m、奥行：約16～25m ほぼ平坦地であるが、建物地盤面は南西側市道より若干高い。
接面道路の状況	南西側の約13.5mが、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に若干高く接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	① 目的土地上に飲料自動販売機が設置されている。 ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）建物の概況

区 分	主である建物	
建 物 の 名 称	S p i c a 二俣川	
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	平成1年6月8日新築（登記記載） 約37年 約8年
構 造 ・ 種 類 ・ 設 備 ・ 用 途 等	構 造 外 壁 廊 下 等 種 類 設 備 現況用途	鉄骨造陸屋根4階建 タイル貼 等 (天井) 吹付タイル、塗装仕上、樹脂パネル (内壁) 吹付タイル、(内階段) 鉄骨造 (床) ノンスリップシート、コンクリート金ゴテ 共同住宅 給水タンク、集合郵便受 等 1～4階の各階に住戸3戸（1LDK又は1DK）、 計12住戸 附属資料「間取図」のとおり
床面積（現況）	1階：108.09㎡、2階・3階：各111.59㎡、 4階：97.91㎡、延べ：429.18㎡	
内 部 仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 キッチンセット、3点ユニットバス 等
品 等	普通	
保守管理の状態	建物共用部の一部には経年相応の劣化・損傷が認められる。 各住戸は概ね普通程度であるが、102号室については破損・汚損 の程度が著しい。（「現況調査報告書」を参照）	
建物の利用状況	令和7年7月19日ほか 立入調査。 建物の利用状況等は次項の一覧表のとおり。	
特 記 事 項	建築確認に係る完了検査の検査済証は交付されていない。	

(2) 建物の利用状況 (建物の占有者等の契約状況等)

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
101 号室	破産管財人K				
	・ 空室 ・ 破産者合同会社オルフェーブルの破産管財人Kが占有している。				
102 号室	破産管財人K	A	R 6. 4. 1 ～ R 8. 3. 31	60, 000	60, 000
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は R 4. 4. 1。 ・ 他に共益費月額 3, 000 円の支払いあり。				
103 号室	破産管財人K	B	R 6. 12. 20 ～ R 8. 12. 19	57, 000	ない
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は R 6. 12. 20。 ・ 他に共益費月額 3, 000 円、24 時間コルセクター対応費月額 500 円の支払いあり。				
201 号室	破産管財人K	C	R 6. 7. 1 ～ R 8. 6. 30	64, 000	64, 000
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は R 4. 7. 1。 ・ 他に共益費月額 3, 000 円の支払いあり。				
202 号室	破産管財人K				
	・ 空室 ・ 破産者合同会社オルフェーブルの破産管財人Kが占有している。				
203 号室	破産管財人K	D	R 6. 12. 26 ～ R 8. 12. 25	59, 000	ない
	・ 占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・ 占有開始時期は R 6. 12. 26。 ・ 他に共益費月額 3, 000 円、24 時間コルセクター対応費月額 500 円の支払いあり。				

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契 約 期 間	月額賃料 円	敷金等 円
301 号室	破産管財人K	E	R 7. 2. 25～R 9. 2. 24	58,000	58,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 5. 2. 25。 ・他に共益費月額 3,000 円、24 時間コルセンター対応費月額 500 円の支払いあり。				
302 号室	破産管財人K	F	R 6. 11. 1～R 8. 10. 31	63,000	63,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 4. 11. 1。 ・他に共益費月額 3,525 円の支払いあり。				
303 号室	破産管財人K	G	R 6. 7. 10～R 8. 7. 9	56,000	56,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 4. 7. 10。 ・他に共益費月額 2,000 円の支払いあり。				
401 号室	破産管財人K	H	R 6. 12. 27～R 8. 12. 26	49,000	ない
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 6. 12. 27。 ・他に共益費月額 3,000 円、24 時間コルセンター対応費月額 500 円の支払いあり。				
402 号室	破産管財人K	I	R 6. 3. 31～R 8. 3. 30	52,000	104,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 4. 3. 31。 ・他に共益費月額 8,000 円の支払いあり。				
403 号室	破産管財人K	J	R 6. 12. 17～R 8. 12. 16	52,000	52,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は R 6. 12. 17。 ・他に共益費月額 6,000 円、24 時間コルセンター対応費月額 500 円の支払いあり。				

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	282,000	$\times \frac{90}{100}$	= 254,000	$\times 214.88$	$\times 0.95$	= 51,850,000

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 横浜旭－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 260,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 282,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、街路条件と環境条件等が劣り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状と接道状況 等が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	220,000	× 429.18	× 0.14	= 13,220,000

現価率

- ・経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価率 20%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.14
 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	51,850,000	×	0.65 法定地上権	= 33,700,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	敷土地利用権等価格 の 控 除 及 び 加 算 (円)	積 算 価 格 (円)	価格構成比
1	51,850,000	－ 33,700,000	= 18,150,000	27.9%
2	13,220,000	＋ 33,700,000	= 46,920,000	72.1%
積算価格(合計)			= 65,070,000	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)
8,439,000	$\times (1 - 0.185)$	$= 6,878,000$	$\div 9.0\%$	$\times 1.0$	$= 76,420,000$

総収益：入居中の10室については現行の支払賃料等を採用、空室の2室については市場賃料を査定の上、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案した補正であるが、本件については必要無し。

Ⅲ 評価額の決定

以上より積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格・積算価格をともに重視して所要の調整を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(65,070,000 \text{ 円} \times 0.5 + 76,420,000 \text{ 円} \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	70,750,000	27.9%		×1.0	×0.7		= 13,820,000
2		72.1%	×1.0	×1.0	×0.7	－ 0	= 35,710,000
一括価格 (合計)							= 49,530,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正： 必要なし

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜旭－1

所 在 : 横浜市旭区さちが丘 163 番 19
価 格 : 260,000 円/m²
位 置 : 相模鉄道本線「二俣川」駅 約 900m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 100 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 24,908,889 円
物件 2（建物） 15,717,462 円

第7 附属資料の表示

位置図

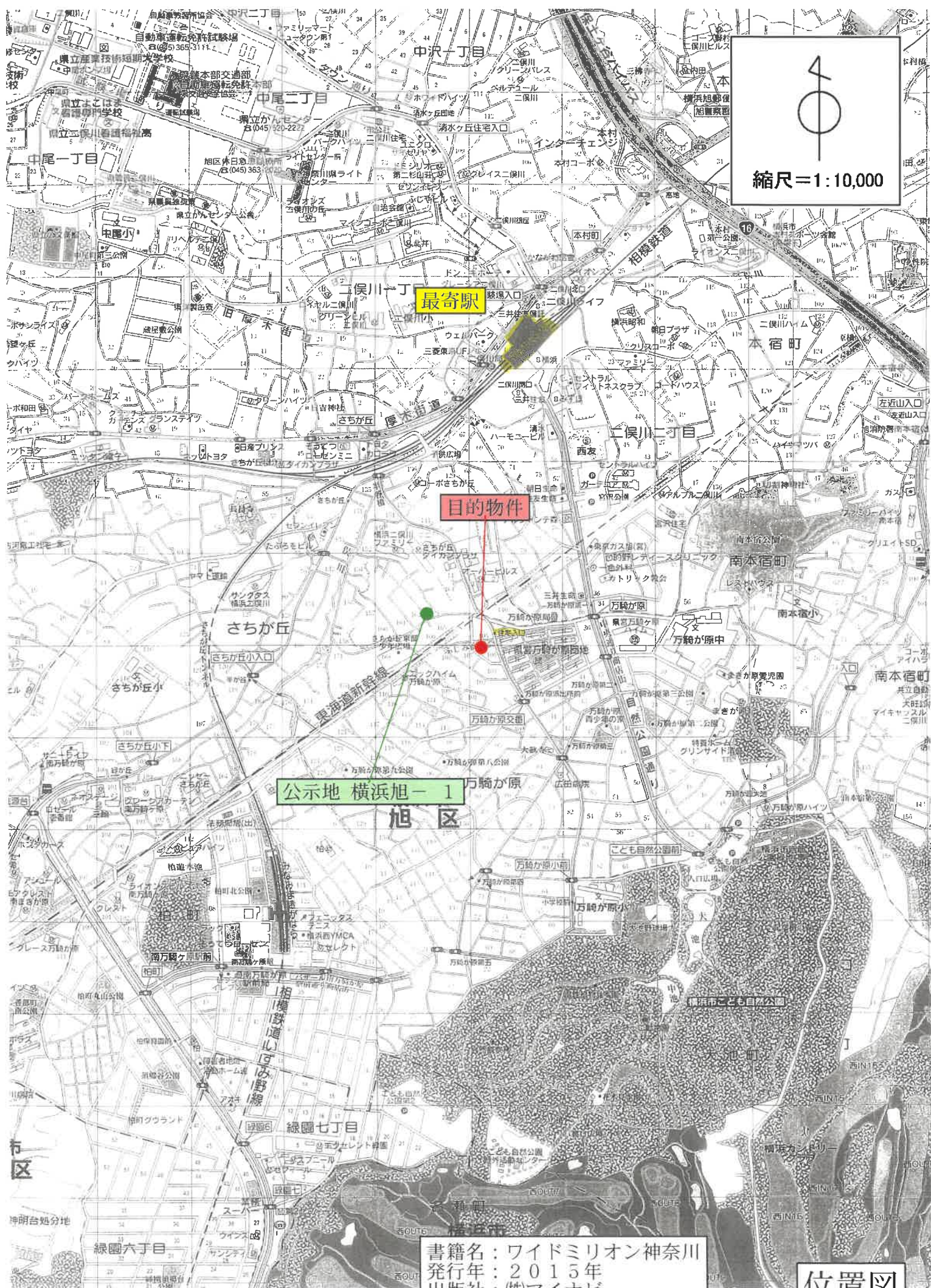
公図写（目的物件を A 4 判へ抜粋）

地積測量図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

最寄駅

目的物件

公示地 横浜旭-1

旭区

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



座標値種別：図上測定)

国院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地

公図写

見

奇が

前 104-9 後・新同一・新

079473

地積測量図

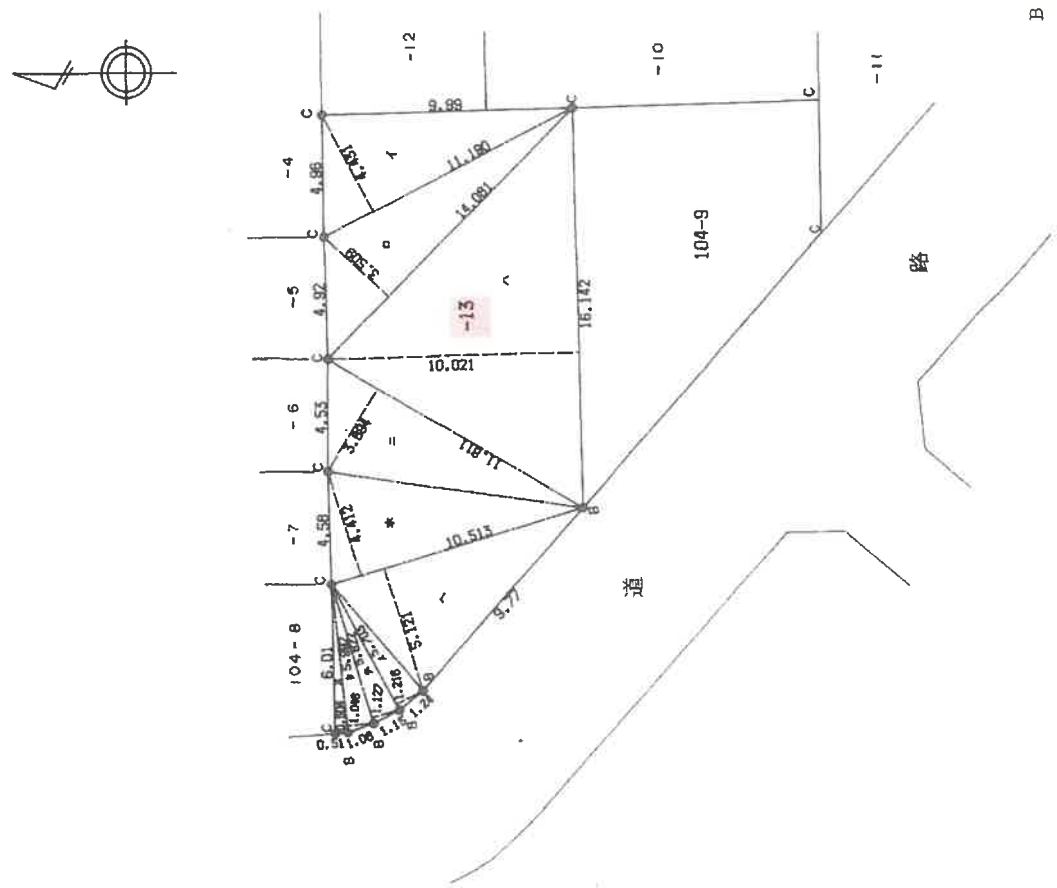
物件 (1) 土地 : 104番13

地番 104-13-9
土地の所在 横浜市旭区万騎が原

三斜求積表

地番 104-13	符号	底辺	高さ	積
	イ	11.190	4.431	49.582890
	ロ	14.081	3.509	49.410229
	ハ	16.142	10.021	161.758982
	ニ	11.811	3.894	45.992034
	ホ	10.513	4.412	46.383356
	ヘ	10.513	5.121	53.837073
	ト	5.703	1.216	6.934848
	チ	5.822	1.127	6.561394
	リ	5.997	1.048	6.284856
	ヌ	6.010	0.504	3.029040
		合計		429.774702
		面積		214.887351
		地積		214.88 ㎡

地番 104-9	公簿	319.57
	合計	214.887351
	面積	104.582649
	地積	104.68 ㎡



B 鋼
Cコンクリート杭

(日加納)

B 4 を A 4 (81%) に縮小

作製者

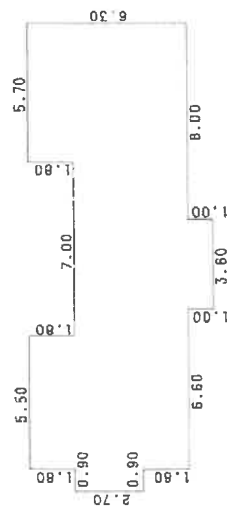
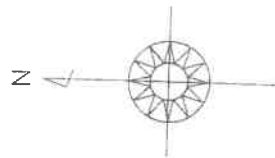
申請人

縮尺 1/250

(日加納)

家屋番号 104番13

建物の所在 横浜市旭区万騎が原104番地13



求積表

1.80	X	5.50	=	9.9000
1.80	X	5.70	=	10.2600
2.70	X	19.10	=	51.5700
1.80	X	18.20	=	32.7600
1.00	X	3.60	=	3.6000

合計	108.0900
床面積	108.09 m ²

B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

304905

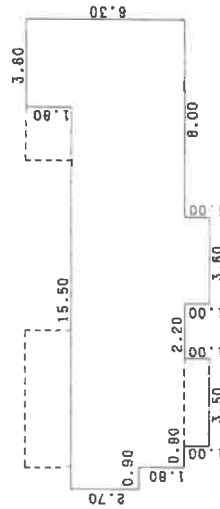
各階平面図

建物図面

家屋番号 104番13

建物の所在 横浜市旭区万騎が原104番地13

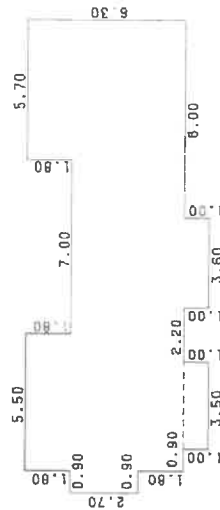
4 階



求積表

1.80 X 3.60	=	6.4800
2.70 X 19.10	=	51.5700
1.80 X 18.20	=	32.7600
1.00 X 3.50	=	3.5000
1.00 X 3.60	=	3.6000
合計		97.9100
床面積		97.91 ㎡

2階・3階
(各階同型)



求積表

1.80 X 5.50	=	9.9000
1.80 X 5.70	=	10.2600
2.70 X 19.10	=	51.5700
1.80 X 18.20	=	32.7600
1.00 X 3.50	=	3.5000
1.00 X 3.60	=	3.6000
合計		111.5900
床面積		111.59 ㎡

(日 国 連 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

B4をA4 (81%) に縮小

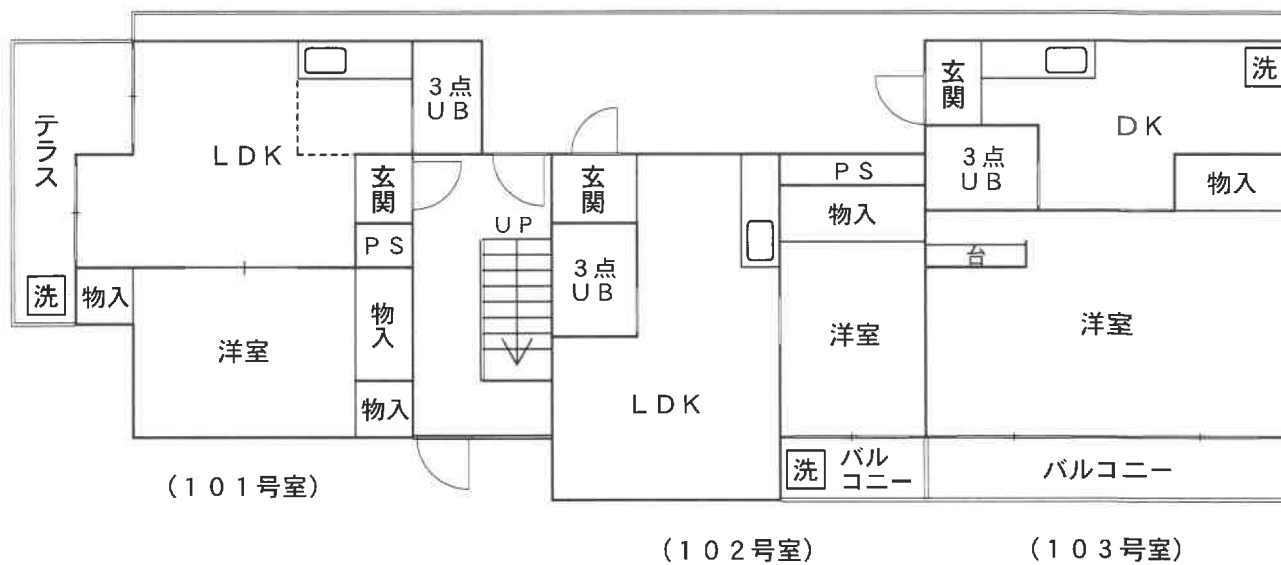
縮尺 1/250

平成 元年 月 日 申請

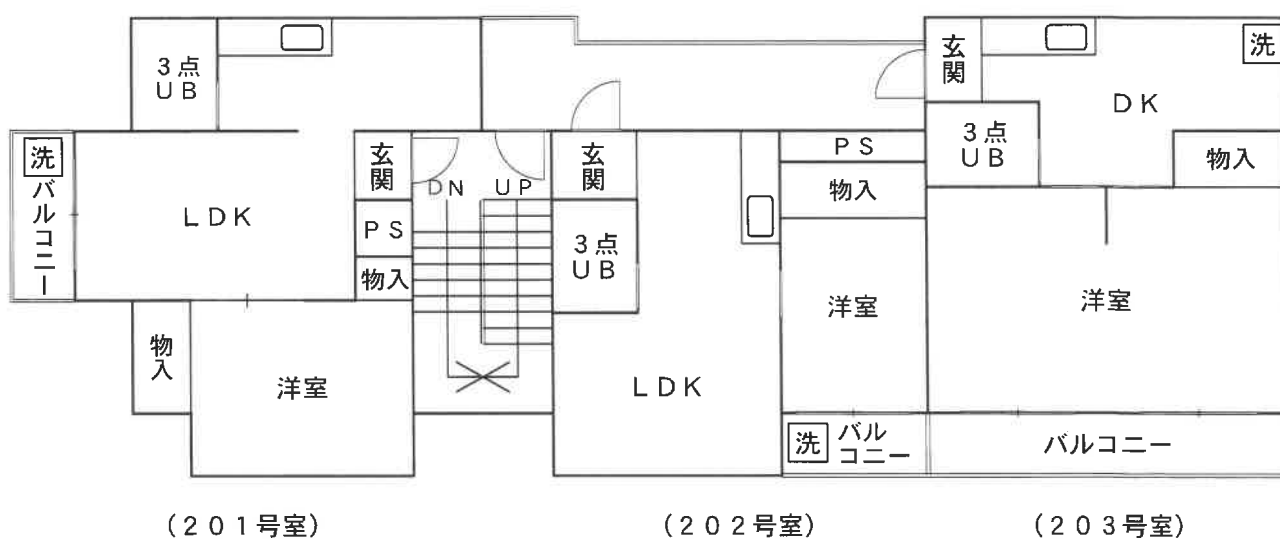
(日 加 納)



(1 階)

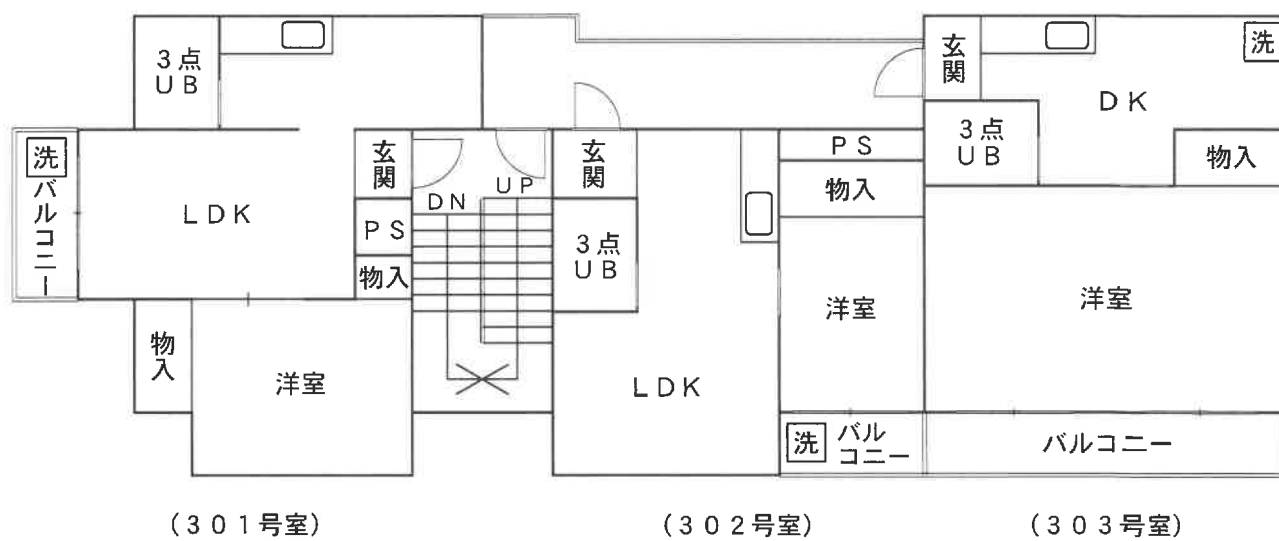


(2 階)

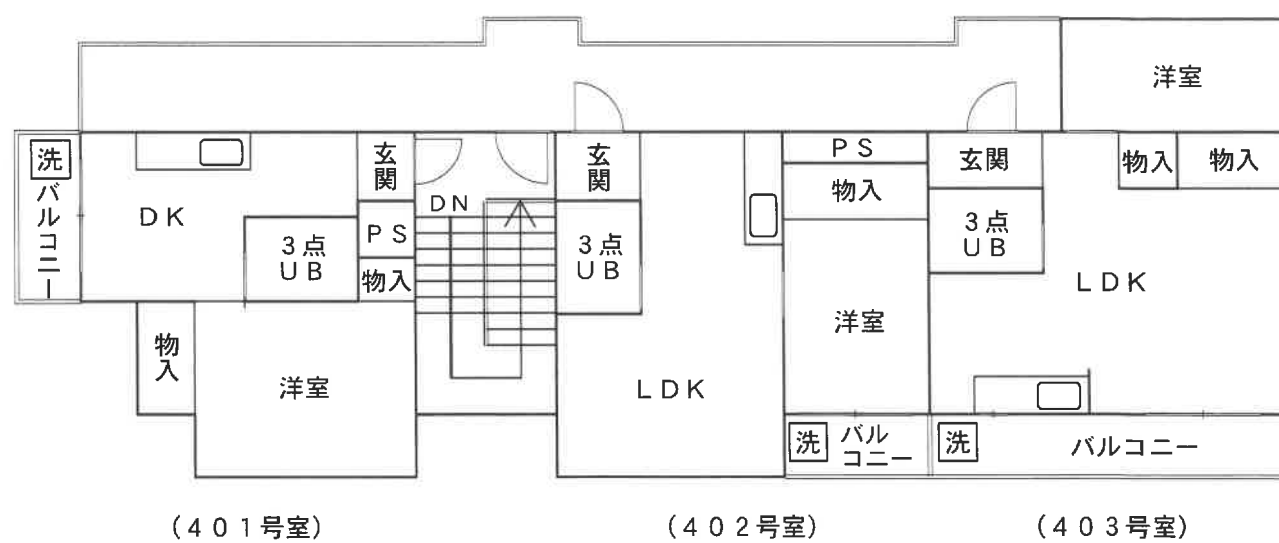




(3階)



(4階)



上 申 書

横浜地方裁判所
第3民事部 御中

令和7年10月22日
評価人 中島雄二

先に提出しました令和6年(ケ)第449号事件の評価につき、評価書記載の評価額等について訂正致したく、下記のとおり上申致します。

記

Ⅰ. 訂正事項

評価書7頁102号室の契約期間と占有開始時期、及び評価書8頁302号室の占有開始時期を次のとおり訂正する(アンダーライン)。当該2住戸の賃借権は買受人に対抗できるので、評価額の判定において当該2住戸の敷金を引受債務として控除する。

(2) 建物の利用状況(建物の占有者等の契約状況等)

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
102号室	破産管財人K	A	<u>R 6. 3. 31</u> ~ <u>R 8. 3. 30</u>	60,000	60,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は <u>H24. 8. 1</u> 。 ・他に共益費月額3,000円の支払いあり。				
302号室	破産管財人K	F	R 6. 11. 1~R 8. 10. 31	63,000	63,000
	・占有権原は賃借権、賃借人が住居として使用し占有している。 ・占有開始時期は <u>H24. 11. 1</u> 。 ・他に共益費月額3,525円の支払いあり。				

Ⅱ. 評価書の訂正

先に提出した評価書のうち、訂正を要する該当頁の記載内容を、以下のとおり訂正する。

第1 評価額

※ 評価書2頁、評価額を次のとおり訂正する（アンダーライン）。

一 括 価 格（合計）	
金 49,400,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 13,820,000円
物 件 2（建物）	金 35,580,000円

第5 評価額算出の過程

※ 評価書13頁「Ⅲ 評価額の決定」の表以下のとおり訂正する（アンダーライン）。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	70,750,000	27.9%		×1.0	×0.7		= 13,820,000
2		72.1%	×1.0	×1.0	×0.7	<u>-123,000</u>	= <u>35,580,000</u>
一括価格（合計）							= <u>49,400,000</u>

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除減価：引受債務（敷金102号室・302号室）計123,000円