

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 3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16日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3月 9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 8年 1月15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	7,880,000 6,304,000		1,576,000	21,725	4,655
</					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番地 3

建物の名称 WTC 菊名マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松見町四丁目 1 1 2 4 番 3 の 4 4

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 5 . 3 4 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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 2 8 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 1 万分の 1 3 6



物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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：土地の符号1】

地役権

範 囲 送電線の中心から西へ4間東へ4間北より南へ亘長19間面積145坪

要役地 横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2

設定日 昭和32年1月10日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転々借人Cが占有している。G&I株式会社の原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。

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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番地 3

建物の名称 WTC 菊名マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松見町四丁目 1 1 2 4 番 3 の 4 4

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 5 . 3 4 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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 2 8 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 1 万分の 1 3 6



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 7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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番地 3

建物の名称 WTC 菊名マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松見町四丁目 1 1 2 4 番 3 の 4 4

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 5 . 3 4 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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 2 8 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 1 万分の 1 3 6

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1	
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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート 横浜支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

令和 7年 (ケ) 第58号 債務者 (A)
担当執行官 遠 島 仁 史

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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 7月 8日現在

☒ 管理費	月額	9,360 円	☒ 滞納額	88,160 円
☒ 修繕積立金	月額	7,700 円	☒ 滞納額	77,000 円
☒ 組合費	月額	300 円	☒ 滞納額	3,000 円
☒ 住居生活協力金	月額	1,000 円	☒ 滞納額	12,000 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	10,831 円
☒ 滞納期間	令和 6年 10月分～令和 7年 7月分			

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
☐	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 ☐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		☒ 全部 ☐ 【原賃貸借関係】	
占有者		☐ 債務者 ☒ G & I 株式会社	
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (転借人兼転々貸人代表者)) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (G & I 株式会社)	
賃料・支払時期		毎月 金 円 (毎月 日 限り 月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		転借人兼転々貸人代表者Bの陳述により上記のとおり所有者AとG & I 株式会社 (賃借人兼転貸人) の間で賃貸借契約があるものと思料するが, その内容は関係人から陳述等が得られず不明である。	
		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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		☒ 全部 ☐ 【転々賃貸借関係】	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (転借人兼転々貸人代表者)) ☒ C (占有者 (居住者)) ☒ 文書 (☒ 住宅賃貸借契約書)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 転々借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6 年 8 月 3 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 6 年 7 月 2 9 日	年 月 日
	期間	令和 6 年 8 月 3 日から ☒ 令和 8 年 8 月 2 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 転借人兼転々貸人 (株式会社フォアネクスト)	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 74,000円 (毎月27日 限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		上記賃料の外に共益費管理費として月額7,000円の支払いを要する。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (占有者)	1 私は、本建物を令和6年8月3日から借りて娘と二人で住んでいます。期間は2年間、賃料は月額74,000円、共益費管理費月額7,000円合計81,000円です。貸主は株式会社フォアネクストという会社です。契約書と重要事項説明書の写しを提出します。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 線路に近接していますので、電車通過時に騒音があります。
☒ B (転借人兼転々貸人代表者)	1 私は、本建物をCに賃貸している株式会社フォアネクストの代表者です。当社は所有者からではなくG&I株式会社から本建物を借りてCに貸しています。当社とG&I株式会社との間の契約書写しを提出します。 2 所有者とG&I株式会社の間にサブリースのための賃貸借契約があるはずですから私からもG&I株式会社に連絡しておきますが、G&I株式会社に照会してください。

(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、4枚目及び5枚目記載のとおりと認めた。本建物の賃貸借は、所有者と占有者（居住者）の間にサブリース会社が2社入っている形態であり、所有者と賃借人の契約は、両者から陳述を得られず、契約書写しの提出も無いため不明であるが、占有者と転借人兼転々貸人の間の契約及び賃借人兼転貸人と転借人兼転々貸人の間の契約は関係人から契約書写しが提出されている。

■ 本建物の破損・汚損箇所等

室内は部分的にリフォームがなされているとのことであり、大きな損傷箇所などは見られなかった。築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所の経年劣化等が存する可能性は否定できない。

■ 敷地の目的である土地の東端の一部に以下の地役権が設定されている。

原因 昭和32年1月10日設定

目的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

範囲 送電線の中心から西へ4間東へ4間北より南へ亘長19間面積145坪

要役地 横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2

■ 敷地権の目的である土地が北西側で接している道路は県道である。（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

(調査の経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日（月） 7：30—7：40	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
7年5月9日（金）	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
7年7月3日（木） 16：15—16：20	目的物件所在地	通知書投函
7年7月3日（木）	電 話	管理費等滞納照会
7年7月6日（日） 11：00—11：20	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影，占有者より占有状況等聴取，契約書等写し受領（評価人同行）
7年7月7日（月） 12：05—12：10	電 話	転借人兼転々貸人代表者宛契約関係照会 賃借人兼転貸人代表者宛照会書FAX送信
7年7月15日（火）	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請（道路）

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

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

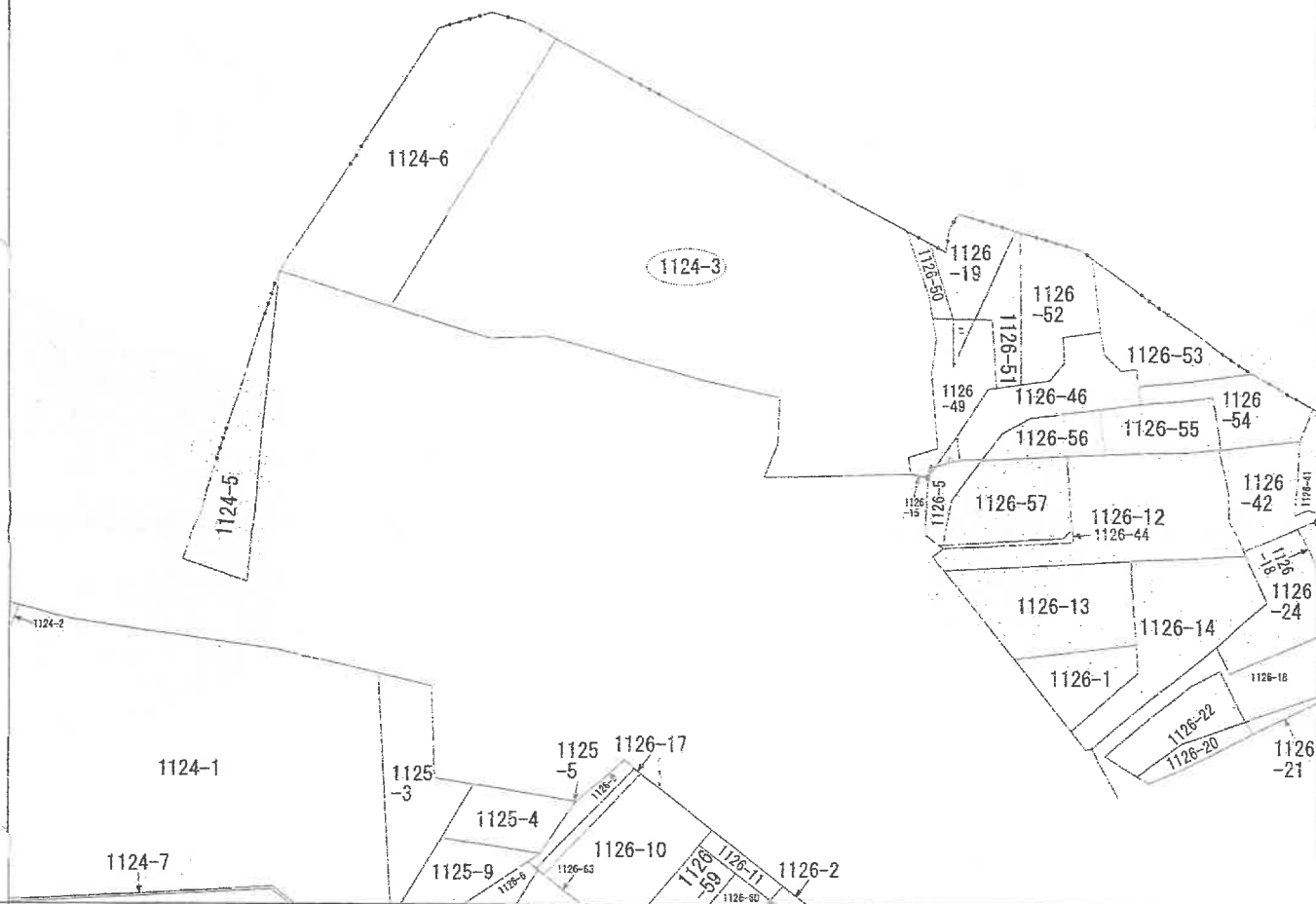
令和 7 年 7 月 6 日

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

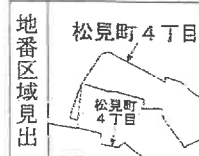
(8枚目)

イ 1126-40 ハ 1126-48 ホ 1126-45
ロ 1126-47 ニ 1126-58 ヘ 1126-62



（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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請 求 部 分	所 在 横浜市神奈川区松見町四丁目				地 番	1124番3				
出 力 縮 小 率	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。

令和7年1月30日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

185548

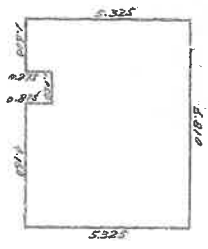
家 屋 番 号 松見町4丁目1124番地の44

建 物 の 所 在 横浜市神奈川区松見町4丁目1124番地3

建 物 図 面 各 階 平 面 図

建物図面

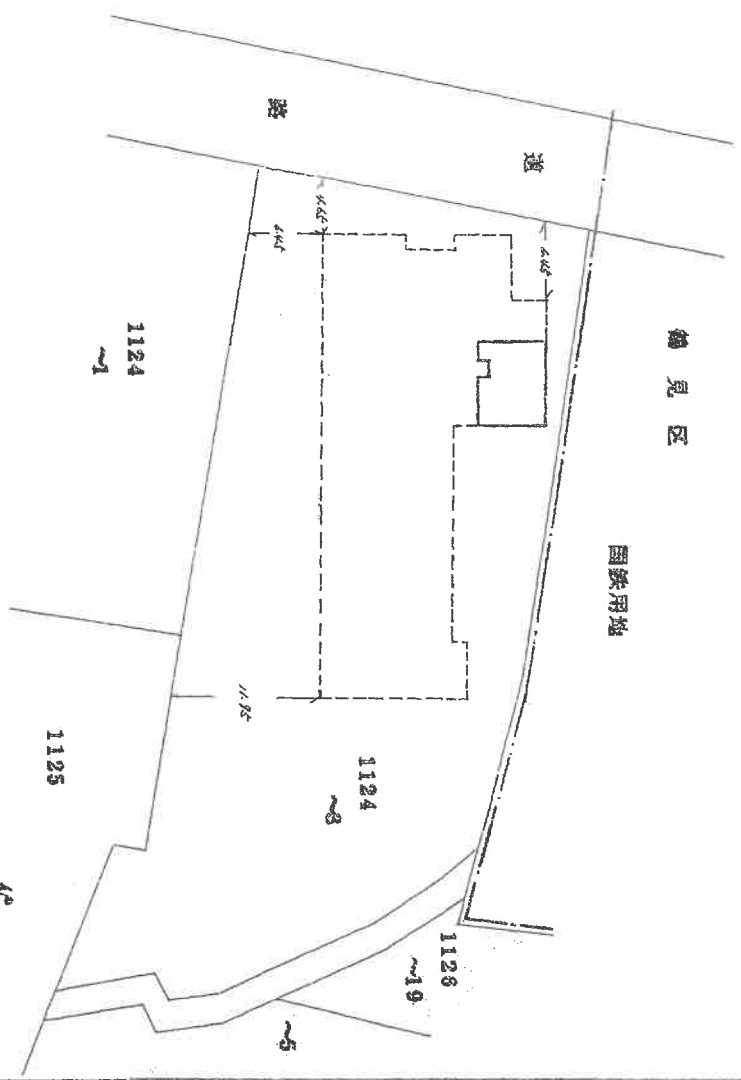
各 階 平 面 図



求 積
6310×4.450=30.304500
1600×0.875= 1.400000
4160×0.875= 3.640000
合 計=35.344500

床 面 積 35.34㎡

(単位メートル)



建物の存する部分 6 階
建物番号 607 号



作 製 者 昭和52年9月26日
作 製 者 昭和52年9月26日

土地家屋調査士
申請人

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年10月10日受理
令和 7年11月 7日提出

補充現況調査報告書

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（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番地 3

建物の名称 WTC 菊名マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松見町四丁目 1 1 2 4 番 3 の 4 4

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 5 . 3 4 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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 2 8 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 1 万分の 1 3 6

(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		☒ 全部 ☐ 【原賃貸借関係】	
占有者		☐ 債務者 ☒ G & I 株式会社	
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ D (債務者兼所有者の破産管財人)) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約書 (サブリース))	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 2 年 1 2 月 3 0 日	
最初の契約等	契約日	令和 2 年 1 0 月 3 0 日	
	期間	令和 2 年 1 2 月 3 0 日から ☒ 令和 4 年 1 2 月 2 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 1 2 月 3 0 日から ☒ 令和 8 年 1 2 月 2 9 日まで 2 年間	
契約当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (G & I 株式会社)	
賃料・支払時期		毎月 金 6 2 , 9 0 0 円 (毎月 1 5 日 限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		所有者 A の破産管財人 D の陳述及び同人から提出された契約書写しにより上記のとおり報告する。	
		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 【転々賃貸借関係】	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (転借人兼転々貸人代表者)) ☒ C (占有者 (居住者)) ☒ 文書 (☒ 住宅賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 転々借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6 年 8 月 3 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 6 年 7 月 2 9 日	年 月 日
	期間	令和 6 年 8 月 3 日から ☒ 令和 8 年 8 月 2 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 転借人兼転々貸人 (株式会社フォアネクスト)	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 74,000円 (毎月27日 限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		上記賃料の外に共益費管理費として月額7,000円の支払いを要する。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (債務者兼所有者の破産 管財人)	1 私が管財人として入手した建物賃貸借契約書（サブリース）の写しを提出します。 2 私が管財人になって1～2か月は賃料が入ってこない時期がありましたが、今は所定の口座に賃料が振り込まれています。

(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

■ 本件物件における賃貸借契約の内容

本件物件の賃貸借は、所有者と占有者（居住者）の間にサブリース会社が二社入っている形態であり、令和7年7月15日に提出した現況調査報告書では不明と報告した所有者と賃借人の契約につき、所有者の破産管財人から「建物質貸借契約書（サブリース）」間の契約は関係人から契約書写しが提出されましたので報告します。

報告内容は、2枚目左欄【原賃貸借関係】記載のとおり。（2枚目右欄【転賃貸借関係】および3枚目【転々賃貸借関係】の記載は提出済み現況調査報告書と同じ内容）

(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
7年11月5日 (水) 12 : 00 12 : 10	債務者兼所有者の破産管 財人事務所	建物賃貸借契約書 (サブリース) 写し提出
7年11月5日 (水) 14 : 00—14 : 05	F A X	債務者兼所有者の破産管財人宛照会書送信
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

令和7年（ケ）第58号

令和7年7月6日 現地調査

令和7年7月21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

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,880,000 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き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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番地 3

建物の名称 WTC 菊名マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松見町四丁目 1 1 2 4 番 3 の 4 4

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 5 . 3 4 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 横浜市神奈川区松見町四丁目 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 0 . 2 8 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 1 万分の 1 3 6



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	東急東横線・JR横浜線「菊名」駅の南東方約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅やマンション等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地内（神奈川区No. 74）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,790.28㎡ やや不整形 間口約27m、奥行約71m（最深部） 北西側道路面とほぼ等高であり、敷地内は概ね平坦である。
接面道路の状況	北西側にて、幅員約9.5mの舗装県道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約27m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	10,000 分の 136
特 記 事 項	◇敷地の東端の一部に、以下の地役権が設定されている。 原因：昭和32年1月10日設定 目的：電線の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲：送電線を中心から西へ4間東へ4間北より南へ亘長19間面積145坪 要役地：横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2 ◇本件土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	W T C 菊 名 マ ン シ ョ ン	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数50戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和52年9月24日 （登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	約2年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 3, 308. 55m ²	
仕 様	屋根： 陸屋根（アスファルト防水等） 外壁： コンクリート打放し、アクリル系リシン吹付等 その他： なし	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	全部委託
	管 理 会 社	株式会社東京建物アメニティサポート
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇オートロック設備はない。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	6階 (607号室) 主要開口部の方位： 北向き 角部屋	
床 面 積	35.34㎡ (登記面積)	
間 取 り	2DK	
バルコニー等	バルコニー：4.01㎡、物入：0.65㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、塩ビシート等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
	そ の 他	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり 令和 7 年 7 月 8 日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	9,360円 88,160円
	修 繕 積 立 金	7,700円 77,000円
	組 合 費	300円 3,000円
	住民活動協力金	1,000円 12,000円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金10,531円
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	令和7年7月6日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転々借人Cが占有している。原賃貸借契約、転貸借契約及び転々貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：G&I 株式会社 占有開始：不詳 当初契約日：不詳 現在契約：不詳 占有権原：賃借権 月額家賃：不詳 敷 金：不詳	

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	(転賃貸借の概要) 賃 貸 人：G & I 株式会社 賃 借 人：株式会社フォアネクスト 占有開始：令和2年12月1日 当初契約日：不詳 現在契約：令和6年3月1日から令和9年2月28日 占有権原：転借権 月額家賃：70,000円 敷 金：なし 特 約：転賃可 (転々賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社フォアネクスト 賃 借 人：C 占有開始：令和6年8月3日 当初契約日：令和6年7月29日 現在契約：令和6年8月3日から令和8年8月2日 占有権原：転々借権 月額家賃：74,000円 共 益 費：月額7,000円 敷 金：なし
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇室内は部分的にリフォームがなされているとのことであり、 大きな損傷箇所などは見られなかった。 ◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所の経年劣化 等が存する可能性は否定できない。 ◇線路に近接することから、電車通過時に騒音があるとのこと である。

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 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 35.34	÷ 0.78	× 0.03	= 410,000

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 48年 、 経済的残存耐用年数 2年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.03$$

(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 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
324,000	× 0.85	275,000	× 1,790.28	× 1.00	$\times \frac{136}{10,000}$	= 6,700,000

標準画地価格 : 標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 港北(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 318,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 324,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 形状、規模、埋蔵文化財包蔵地内、一部地役権設定があること等で劣り、総合格差で上記のとおり

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上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
410,000	+ 6,700,000	× 0.96	= 6,830,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.03（6階部分）607号室

位置別補正：0.93（北向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 0.93 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
396,000	× 0.96	× 1.00	× 35.34	= 13,430,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にあ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：特になし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算してDCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,259,019 (17.9%)	675,180	8.9%	7,358,703 = 7,360,000	0.7851	5,778,336 (82.1%)	= 7,040,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	6,830,000	× 1.00	= 6,830,000
比準価格	13,430,000	× 1.00	= 13,430,000
収益価格			7,040,000
調整後の価格			10,150,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
10,150,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	- 0	= 7,880,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 3% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 港北 (県) -6
所 在 : 横浜市港北区菊名三丁目165番47 「菊名3-2-14」
価 格 : 318,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「妙蓮寺」駅 約800m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 151㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側4m道路
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 1,551,848円
符号1 (土地) 240,389,847円 (敷地権の割合 10,000分の 136)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

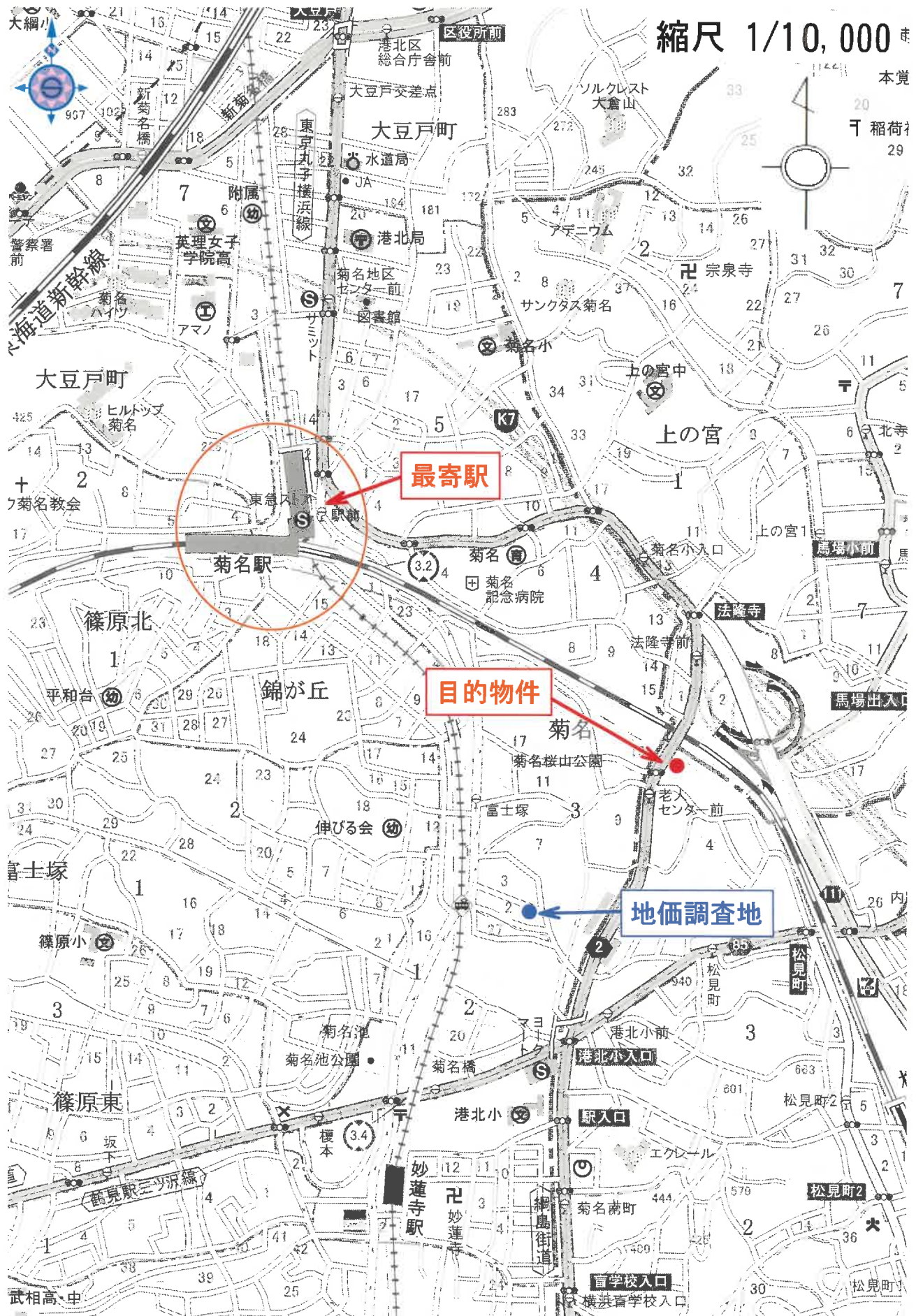
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

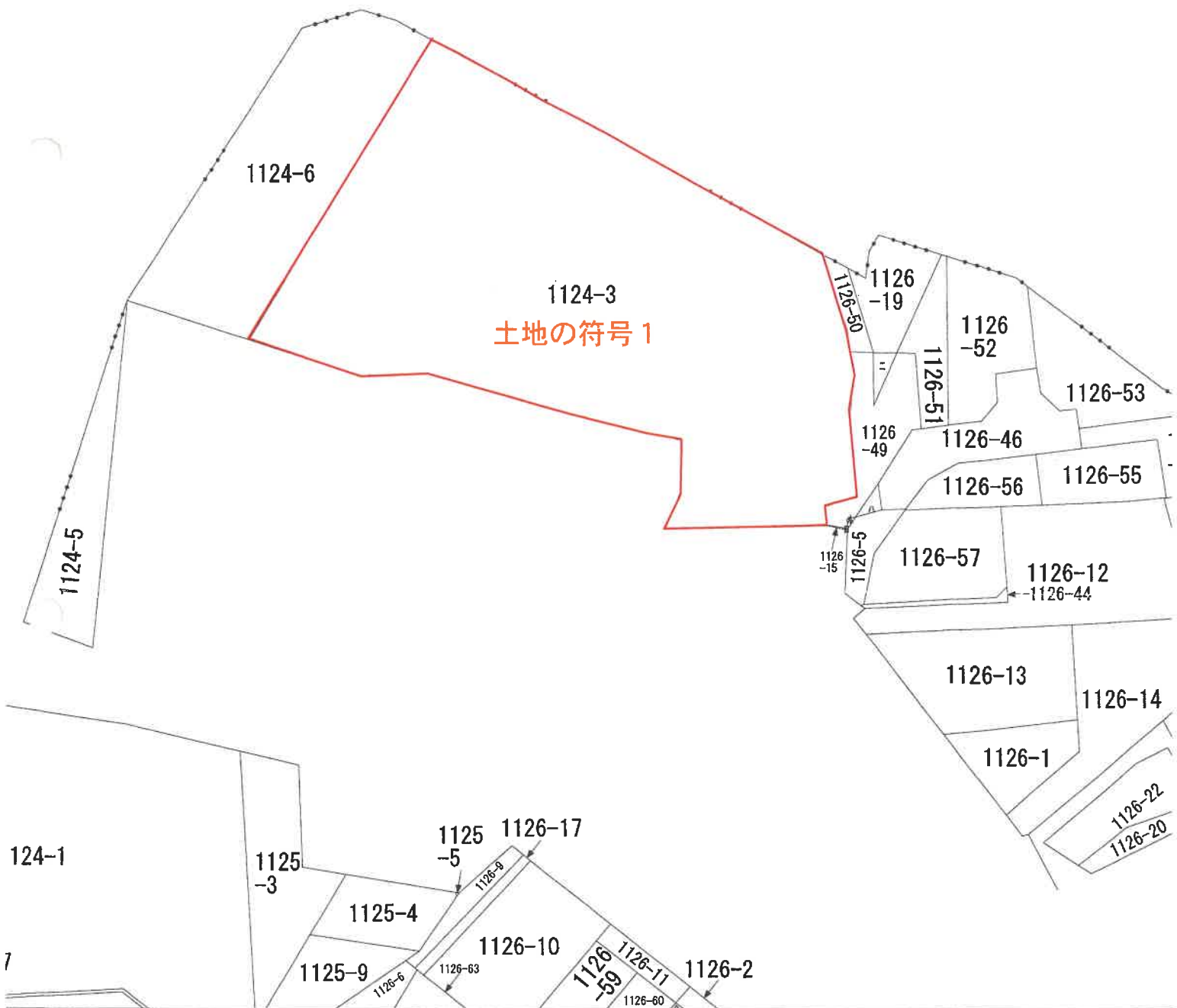
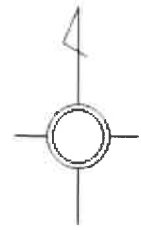
縮尺 1/10,000 米



70 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



、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。



登記年月日：昭和52年8月10日

令和7年1月30日 横浜地方支務局神奈川出張所

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】

作製年月日
昭和52年7月20日

作製者

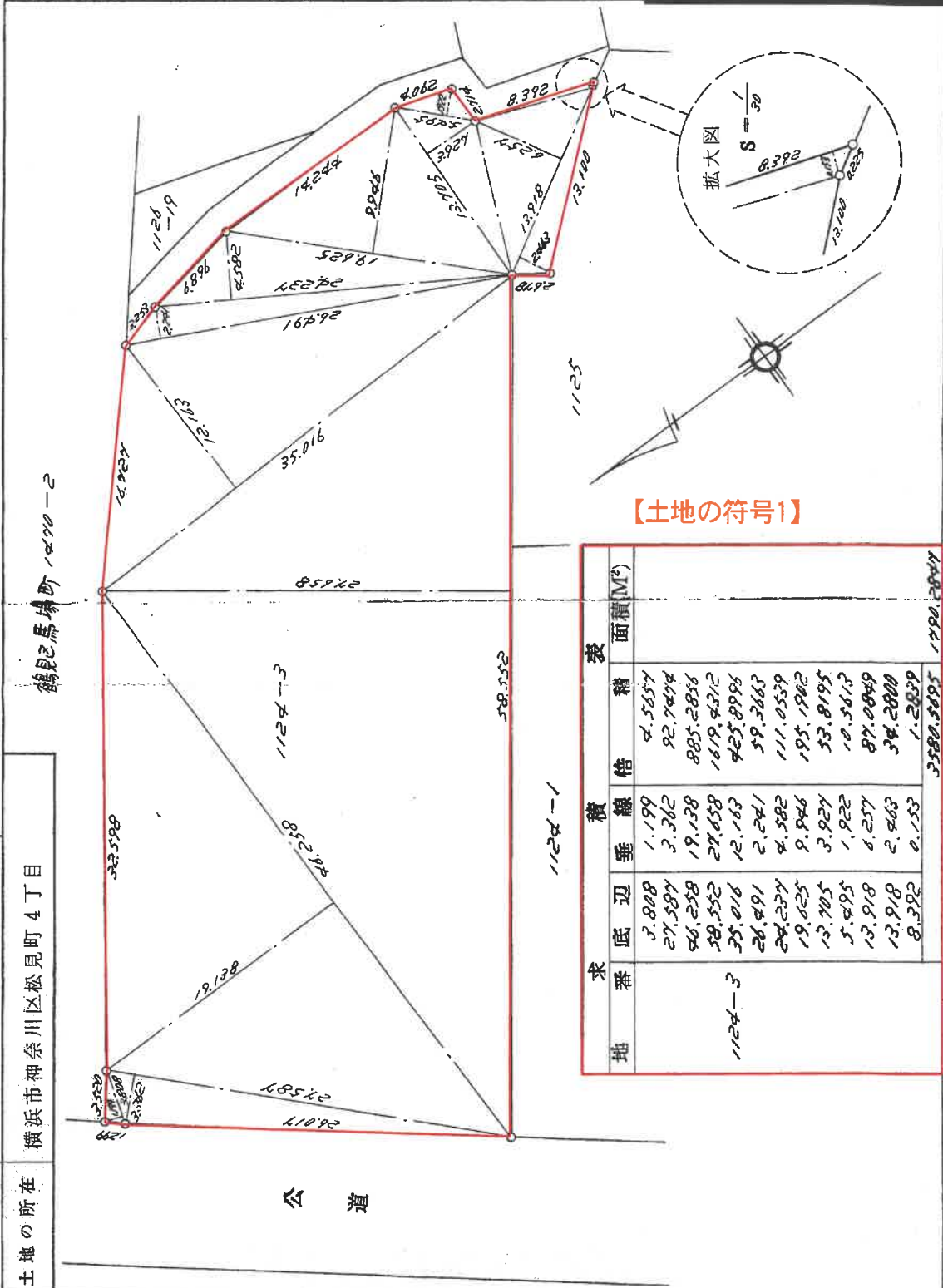
申請

地積測量図

022386
番 1124番3

土地の所在
横浜市神奈川区松見町4丁目

鶴見馬場町1470-2



【土地の符号1】

地	求番	底辺	辺	垂線	積倍	積	面積(M ²)
1124-3	3	3,808	27,587	1,199	4,5654	4,5654	4,5654
		27,587	3,362	3,362	92,7494	92,7494	92,7494
		46,258	19,138	19,138	885,2856	885,2856	885,2856
		58,552	27,658	27,658	1619,4312	1619,4312	1619,4312
		35,016	12,163	12,163	425,8996	425,8996	425,8996
		26,491	2,241	2,241	59,3663	59,3663	59,3663
		24,237	4,582	4,582	111,0539	111,0539	111,0539
		19,625	9,846	9,846	195,1962	195,1962	195,1962
		13,705	3,927	3,927	53,8195	53,8195	53,8195
		5,495	1,922	1,922	10,5613	10,5613	10,5613
		13,918	4,257	4,257	87,0849	87,0849	87,0849
		13,918	2,463	2,463	34,2800	34,2800	34,2800
		8,392	0,153	0,153	1,2839	1,2839	1,2839
					3580,5895	3580,5895	3580,5895

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日調連9)

(日調連9)

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】

52-10-8

作製年月日
昭和52年9月26日

作製者

申請人

建物図面
各階平面図

185548

家屋番号 松見町4丁目1124番3の44

建物の所在 横浜市神奈川区松見町4丁目1124番地3

各階平面図

物件1 専有部分



床面積
 $6.810 \times 4.450 = 30.304500$
 $1.600 \times 0.875 = 1.400000$
 $4.160 \times 0.875 = 3.640000$
合計 = 35.344500

床面積 35.34㎡

(単位メートル)

建物の存する部分 6階
建物番号 607号



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(改変あり)

登記年月日：昭和52年10月8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。
令和7年1月30日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記簿

間取図



令和7年（ケ）第58号

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和7年11月12日
評価人 栗山 亮

令和7年(ケ)第58号の評価書につきましては、下記の通り上申致します。

記

1. 訂正箇所：本文7ページ。 専有部分の利用状況等を下線の通り変更する。

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月6日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転々借人Cが占有している。原賃貸借契約、転貸借契約及び転々貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：G & I 株式会社 占有開始： <u>令和2年12月30日</u> 当初契約日： <u>令和2年10月30日</u> 現在契約： <u>令和6年12月30日から令和8年12月29日</u> 占有権原：賃借権 月額家賃： <u>62,900円</u> 敷 金： <u>なし</u> 特 約： <u>転貸可</u>
------------------------	--

以上