

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 21日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 3日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 27日 午前10時00分から 令和 8年 7月 27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 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル
- 4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3】

なし

【物件番号4】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人、期限、賃料、賃料前払、敷金及び保証金は不明であるが、最先の賃借権が存在し、期限後の更新は買受人に対抗できるものとして売却基準価額が定められている。

賃借権

範 囲 203号室

賃借人 F

期限、賃料、賃料前払、敷金及び保証金は不明であるが、最先の賃借権が存在し、期限後の更新は買受人に対抗できるものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・101号室につきA、102号室につきB、105号室につきC、201号室につきD、205号室につきGがそれぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・3欄及び上記記載部分を除く、その余の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項



なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

- 3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル
- 4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル



令和 7年(ケ)第 199号
令和 7年 7月 9日受理
令和 8年 1月 5日提出

現況調査報告書 (4-2)

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

- 3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル
- 4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市港北区新吉田東二丁目25番13号
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・10・1 自 R6・10・1 至 R8・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	更新契約書による 占有開始はAの陳述に よる
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・10・6 自 R6・10・2 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円	貸主: 有限会社日生研 占有開始は住民票によ る 最後の更新契約書 がR6年10月迄なのでそ の後は法定更新とした
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号 ----- 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	電気供給停止 水回り 乾燥 UBの浴室, 洋 室の大部分にごみ等が 置かれ居住の有無及び 占有者不明
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・8・29 自 R7・8・29 至 R9・8・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 35,000円	最初の契約書及び契 約更新の御案内兼請 求書による
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・11・30 自 R6・11・30 至 R8・11・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	Dの陳述による
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空き室(残置動産なし)

※ 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: 借借人	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

(3枚目)

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有開始, 現在の契約, 賃料等の契約内容不明 室内に置かれた郵便物 等によりFの占有を認 定
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・7・1 ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	Gの占有及び占有開始 は住民票の記載による 賃貸借契約書なし
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (101号の占有者)	1 上階の音が気になることがあります。 2 過去にUB付近で上階からの水漏れがありました。 3 令和2年10月に借りて住み始めました。
■ B (102号の占有者)	1 流し台のIHコンロが故障し使えません。 2 最後の更新契約書を提示します。入居開始は、覚えていません。
■ C (105号の占有者)	1 令和5年8月29日から期間2年で借り、令和7年8月29日に更新しました。最初の契約と「契約更新の御案内兼請求書」の写しをを提出します。
■ D (201号の占有者)	1 昨年大雨の時に水道管が破裂し、トイレが溢れたことがありました。 2 令和2年11月30日に借りて住み始めました。今の契約は令和6年11月30日から令和8年11月29日までで、家賃は月額35,000円です。敷金の有無は記憶がありません。
■ G (205号の占有者)	1 賃貸借契約書は、手元に無く提出できません。家賃は月額35,000円です。敷金の有無は記憶がありません。

(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。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 全体的に経年に伴う劣化や損傷等が認められた。外廊下の外壁部分には、一部壊れている部分がある。
 - (2) 102号：洋室の床に撓みを感じられる。UBの汚れが激しい。
 - (3) 105号：洋室の壁に一部削れている箇所がある。
 - (4) 201号：昨年水道管が破裂し、トイレが溢れたことがあったとのことである。
- 本建物102号の賃貸借契約書に記載された貸主は有限会社日生研である。同社と所有者Eとの間の契約関係は不明であるが、Eが代表者であること、Eと住所が同一であることから、有限会社日生研とEは同視できるものと思料し、3枚目の該当箇所の貸主欄は所有者と記載した。
- 本土地は、北東側で幅員約4.5mの舗装市道に約8m接面している。(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

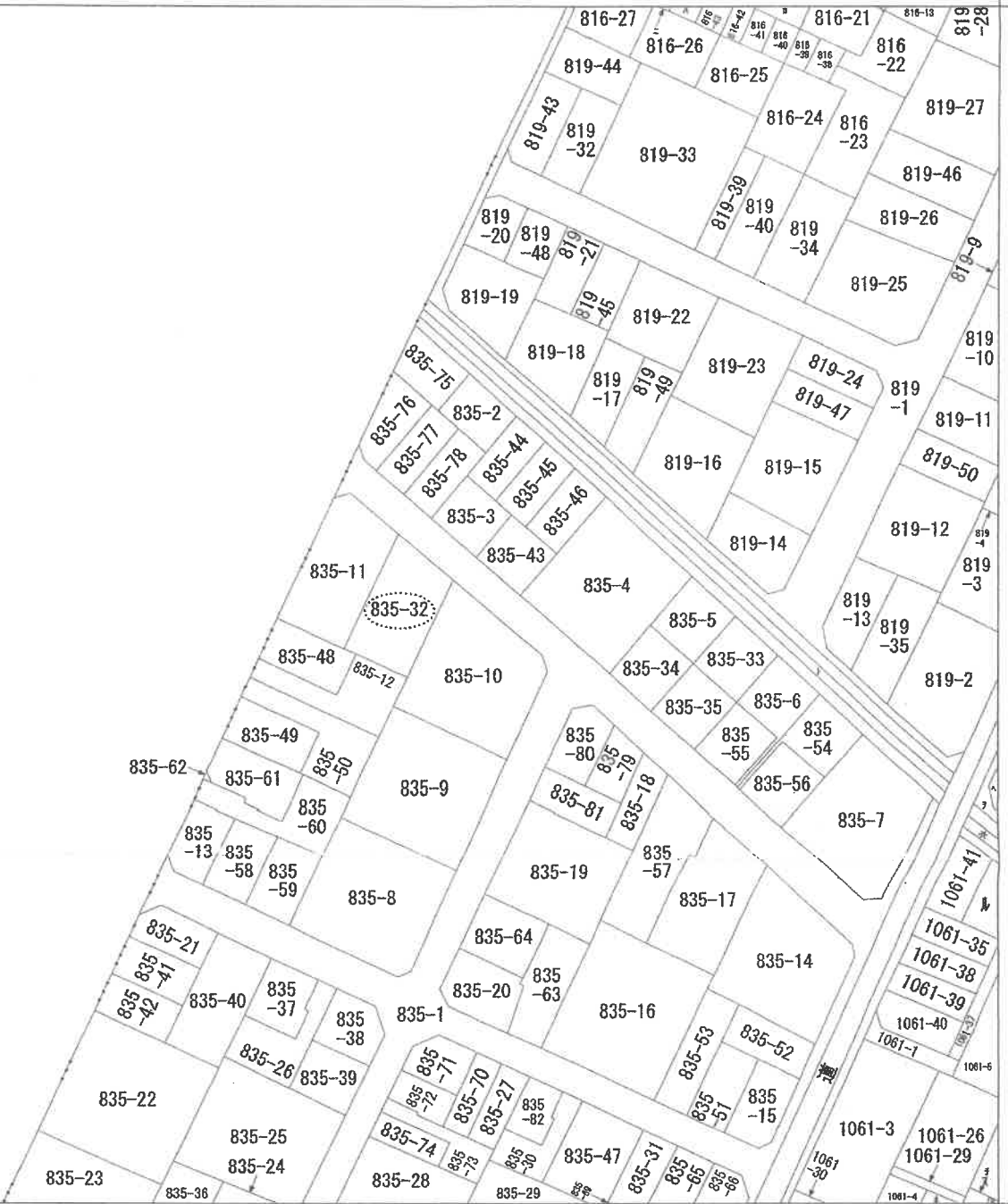
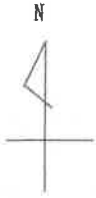
(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月16日(水) 14:00—14:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 通知書投函
7年10月6日(月) 16:50—16:55	目的物件所在地	105号立入調査, 写真撮影, 同室占有者より占有状況等聴取(評価人同行)
7年10月10日(金)	郵便	債務者兼所有者宛照会書送付(陳述書の返送なし)
7年10月11日(土) 10:25—10:55	目的物件所在地	102号, 103号, 202号, 203号, 205号立入調査, 写真撮影, 102号, 205号占有者より占有状況等聴取(立会人同行)
7年10月14日(火) 17:40—17:45	目的物件所在地	101号立入調査, 写真撮影, 同室占有者より占有状況等聴取(評価人同行)
7年10月17日(金)	横浜市中区役所	住民票交付申請
7年10月19日(日) 12:00—12:05	目的物件所在地	201号立入調査, 写真撮影, 同室占有者より占有状況等聴取(評価人同行)
8年1月5日(月)	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請(有限会社日生研) 全部事項証明書交付申請(道路)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月11日 目的物件の203号は不在で施錠されていたので, 立会人Hを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 目的物件の103号及び202号は不在であったので, 立会人Hを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月19日 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

公 図

イ 816-14 ハ 816-44 ホ 1061-28 ト 水 1061-33 リ 1061-27 ニ 1061-42
 ヲ 816-20 ヒ 816-45 ヘ 1068-48 テ 1061-6 ヌ 1068-1



(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

地番区域見出
新吉田東
2丁目

請求部	所在	横浜市港北区新吉田東二丁目			地番	835番32		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日
 東京法務局

整理番号 : H16203-3
 (1/1)

登記官

(8枚目)

531520

前 835-11 役・新向一・敷

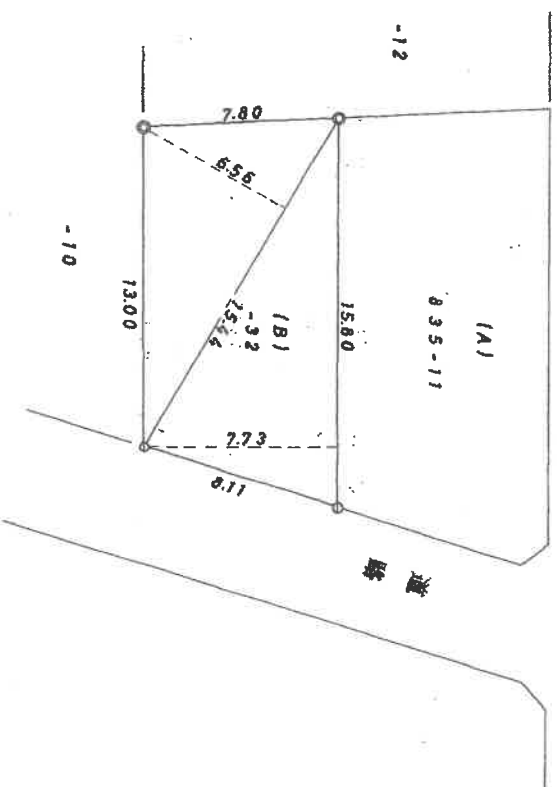
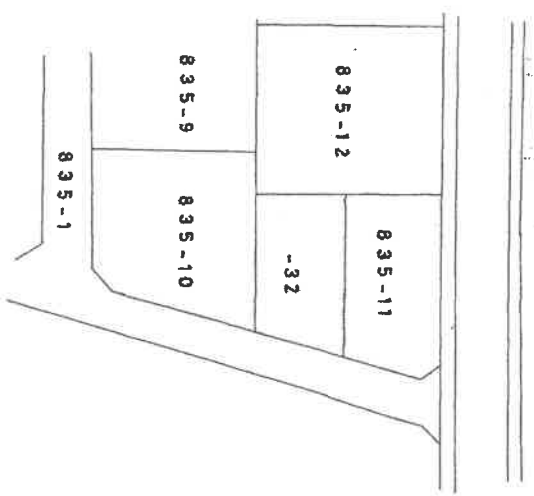
地 積 測 量 図

公 図 (写)

No. 18

地 番 835-32-11
 土地の所在 横浜市港北区新吉田町字具々田
 新吉田東二丁目

地積測量図



三斜法による求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) 835-32	7,540	7,73	122,1340	㎡
835	1,544	6,56	101,2864	
合 計			2,234,204	1,117,102
(A) 835-11			2,559,611,7102	1,442,498

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

凡 例
 -●- コンクリート石
 --○-- 鉄 板



作製者

土地家屋調査士

昭和61年8月7日作製

申請人

縮尺 1/250

(裏紙)

建物図面

143595

各階平面図

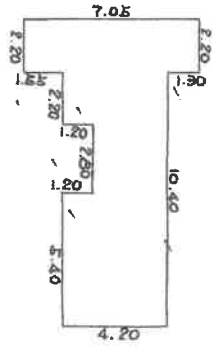
建物階平面図

家屋番号 835~32

建物の所在 横浜市港北区新吉田町字貝土母 835番地32

新吉田東二丁目

1階平面図

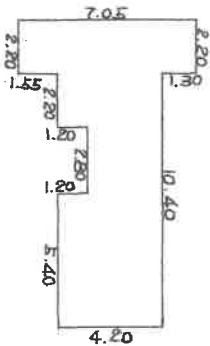


求積表

7.05	X	2.20 = 15.5100
4.20	X	2.20 = 9.2400
3.00	X	2.20 = 6.6000
4.20	X	5.40 = 22.6800
合計		55.8300

床面積 55.83㎡

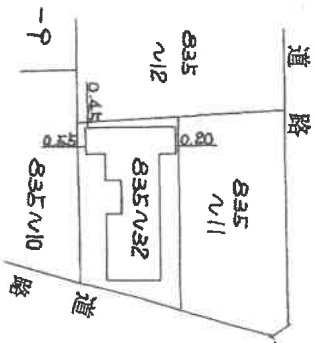
2階平面図



求積表

7.05	X	2.20 = 15.5100
4.20	X	2.20 = 9.2400
3.00	X	2.20 = 6.6000
4.20	X	5.40 = 22.6800
合計		55.8300

床面積 55.83㎡



本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者

土地調査士

(昭和61年11月17日作製)

縮尺

1/250

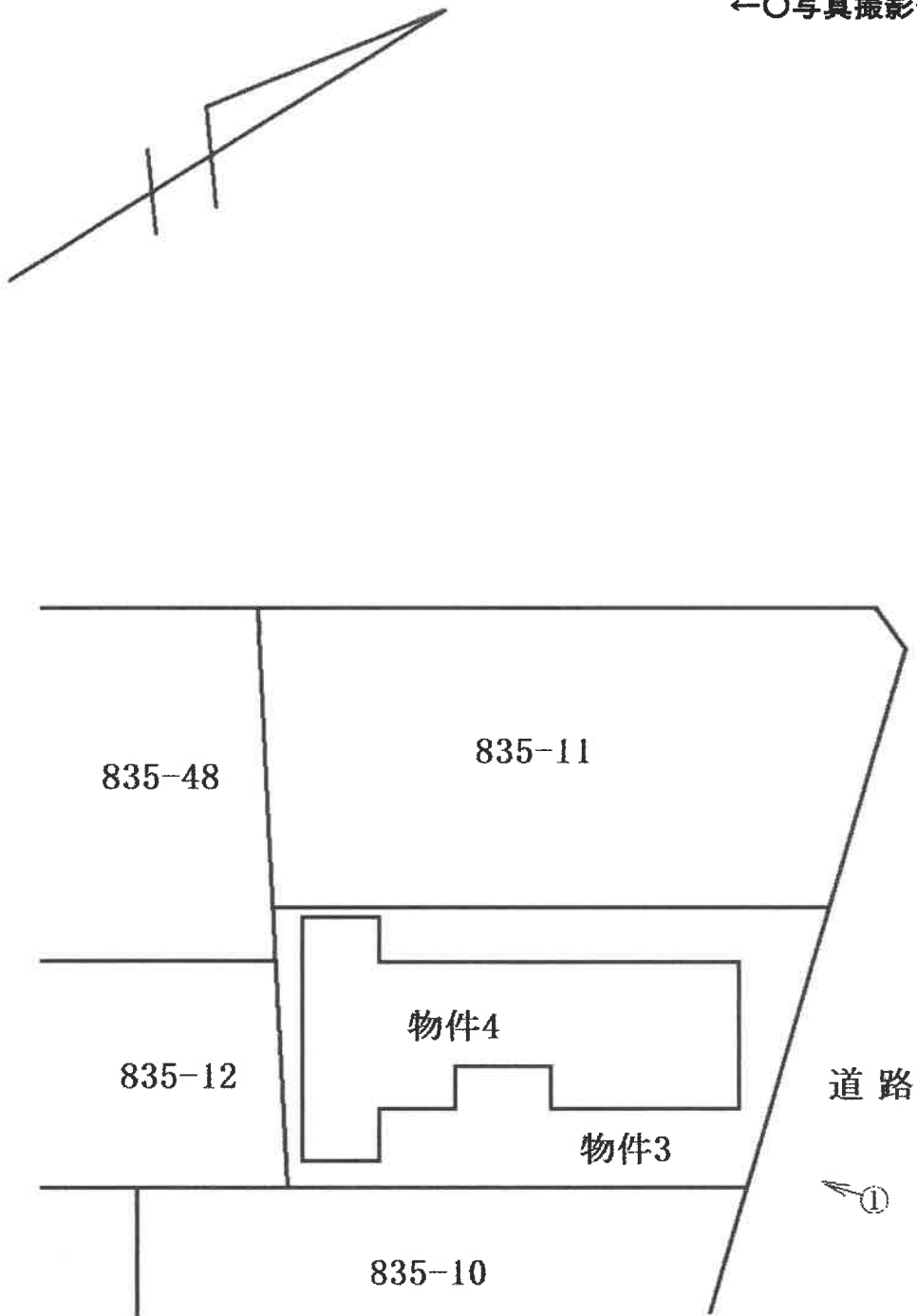
申請人

1/500

61.11.21

土地建物位置関係図

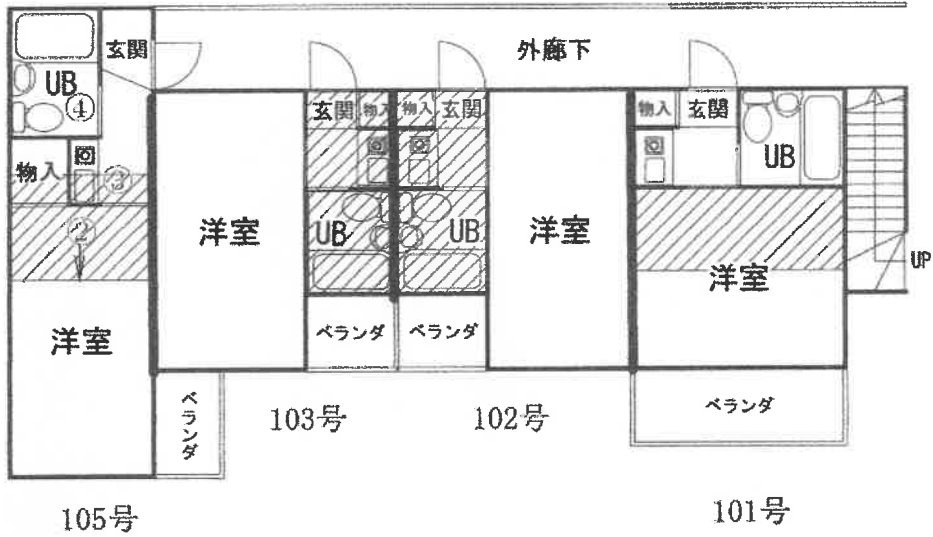
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

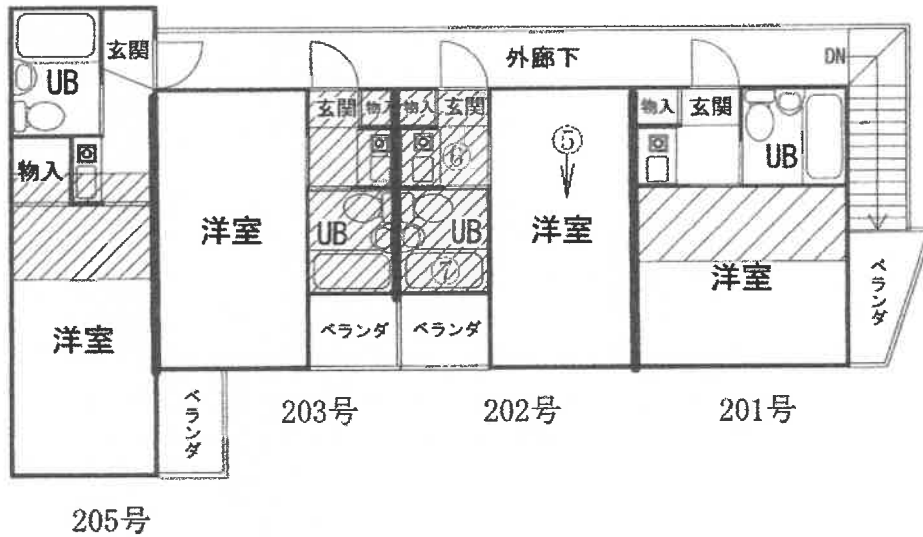
←○写真撮影位置・方向

1階



斜線部：ロフト

2階

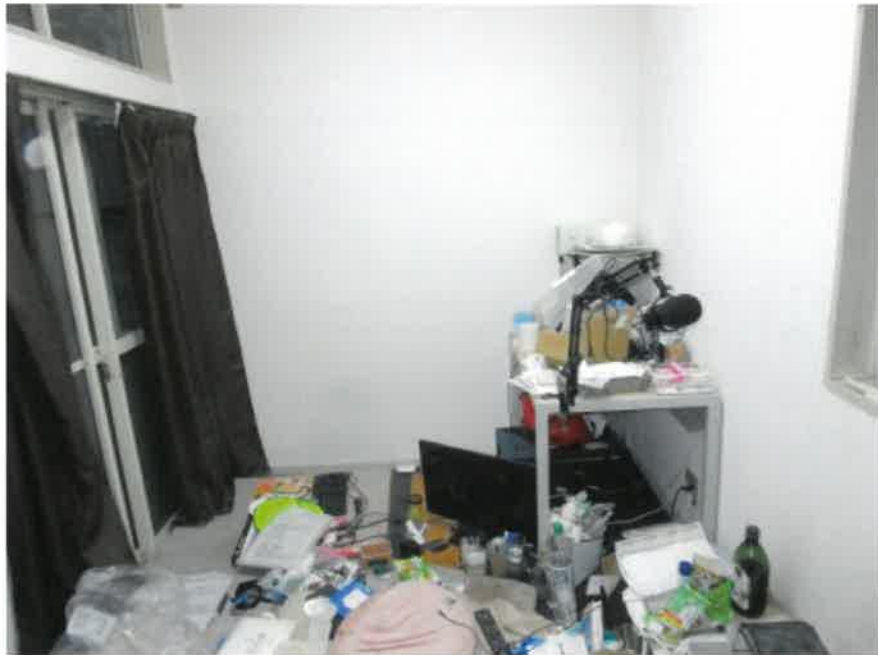


令和7年(ケ)第199号(4-2)

① 建物の外観



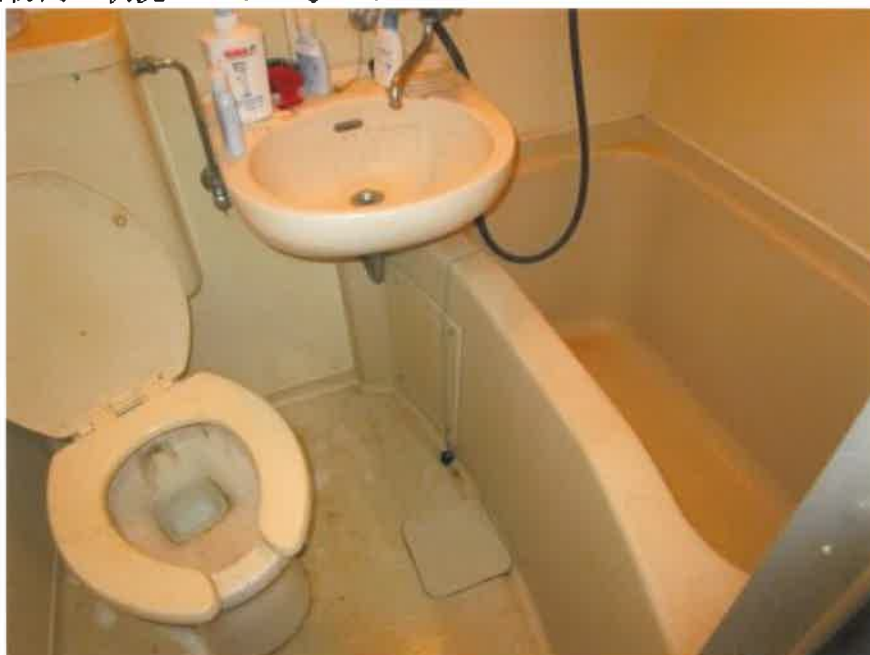
② 建物内の状況 105号 洋室



③ 建物内の状況 105号 流し台



④ 建物内の状況 105号 UB



⑤ 建物内の状況 202号 洋室



⑥ 建物内の状況 202号 流し台



⑦ 建物内の状況 202号 UB



令和 7 年 (ケ) 第 199 号
令和 7 年 10 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

(4 - 2)

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格(合計)	
金18,350,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金5,980,000円
物件4(建物)	金12,370,000円

- ① 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	次頁物件目録記載のとおり	
4		(住居表示) 新吉田東二丁目25番13号
特 記 事 項		

* 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 横浜市港北区日吉本町六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 169.49平方メートル~~

2 所 在 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5
家屋 番号 5番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル

3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル

4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル

~~5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目~~



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3）

位置・交通	市営地下鉄グリーンライン「高田」駅の南方490m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	111.71㎡ ほぼ台形 間口約8m、奥行約15m（最深部） 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	北東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約8m接面する。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 事業者提供図面によると前面道路に低圧管が埋設されているが、本件敷地に引込みはない。プロパンガスを使用している。 あり
特記事項	<p>◇物件4建物の建築計画概要書の敷地面積は111.59㎡であり、上記地積と若干相違している。</p> <p>◇事業者提供図面によると、上水道は西方にある市道の本管から、隣地を経由して引き込まれている。</p> <p>◇前面道路幅員により、基準容積率は180%となる。</p> <p>◇横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和61年11月15日（登記記載）
	経 過 年 数	約40年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CFシート等
	設 備	ユニットバス、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：55.83㎡、2階：55.83㎡、延べ：111.66㎡	
現況用途等	種 類	共同住宅
	間 取 り	1階：「1K＋ロフト」×4 2階：「1K＋ロフト」×4 （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月6日ほか：内部立入調査 共同住宅として賃貸に供されている。 建物の占有状況等（居室部分）は8頁一覧表のとおり	
特 記 事 項	<p>◇外廊下の外壁部分には、一部壊れている箇所が見られた。</p> <p>◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化等が認められた。</p> <p>◇オートロックはない。</p> <p>◇各階4室の賃貸部分があり、全体では8室となる。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p> <p>◇共同住宅の名称は、レオパレス綱島第2である。</p> <p>◇101号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水回りの不具合はないとのことである。 ・占有者は、上階の音が気になるところがあると陳述している。 ・過去にユニットバス付近で、上階からの水漏れがあったとのことである。 	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇102号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洋室の床には、撓みを感じられた。 ・キッチンのIHコンロが故障しており、使うことができないとのことである。 <p>◇103号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内には物が多く置かれており、床や壁の状況を手細に確認することができなかった。 ・ユニットバスの汚れが、顕著であった。 <p>◇105号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洋室の壁に、一部削れている箇所が見られた。 <p>◇201号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨漏りはなく、水回りの不具合もないとのことである。 ・大雨の時に水道管が破裂し、トイレがあふれたことがあるとのことである。 <p>◇202号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空室のため、設備関係の動作状況は不明である。 <p>◇203号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 <p>◇205号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水回りの不具合はないとのことである。
----------------	---

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	所有者	A	R6. 10. 1~R8. 9. 30	35,000	なし
	占有権原は賃借権で、Aが住居として使用し占有している。占有開始日はR2. 10. 1である。				
102号室	所有者	B	R6. 10. 2~定めなし	49,000	49,000
	占有権原は賃借権で、Bが住居として使用している。占有開始日はH20. 10. 6頃である。				
103号室					
	居住の有無及び占有者は不明である。				
105号室	所有者	C	R7. 8. 29~R9. 8. 28	35,000	35,000
	占有権原は賃借権で、Cが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 8. 29である。				
201号室	所有者	D	R6. 11. 30~R8. 11. 29	35,000	
	占有権原は賃借権で、Dが住居として使用し占有している。占有開始日はR2. 11. 30である。				
202号室					
	所有者が住居として占有しており、現況は空室である。				
203号室	所有者	F			
	占有権原は不明で、Fが住居として使用し占有している。占有開始日についても不明である。				
205号室	所有者	G		35,000	
	占有権原は賃借権で、Gが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 7. 1である。契約期間は不明である。				

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3（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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付 減価	建付地価格 (円)
3	333,000	95	316,000	×111.71	×0.9	= 31,770,000
		100				

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。

公示地 横浜港北-18

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 317,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 333,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：間口奥行比で劣り、上記のとおり

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件4(建物)

(主である建物)

目的建物は建築後約40年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価(1㎡当り210,000円と査定)の10%をもって主である建物の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
4	210,000	× 111.66	× 0.10	= 2,340,000

2. 積算価格の判定

積算価格は前記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)
3	31,770,000	× 0.65	法定地上権	= 20,650,000

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

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	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
3	31,770,000	- 20,650,000	= 11,120,000	32.6%
4	2,340,000	+ 20,650,000	= 22,990,000	67.4%
積算価格 (合計)			34,110,000	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)
3,069,000	$\times (1 - 0.169)$	$= 2,550,000$	$\div 9.5\%$	$\times 0.9$	$= 24,160,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

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

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

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

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

$$(24,160,000 \times 0.5 + 34,110,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価 格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
3	29,140,000	32.6%	×0.9	× 0.7		= 5,980,000
4		67.4%	×0.9	× 0.7		= 12,370,000
一括価格 (合計)						18,350,000

市場性修正：空室状況や建物の維持管理状態を考慮し、市場性修正-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜港北-18

所 在：横浜市港北区新吉田東二丁目 819 番 11 「新吉田東 2-18-6」

価 格：317,000 円/m²

位 置：市営地下鉄グリーンライン「高田」駅約 500m

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：北西側 4.4m 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：中小規模の一般住宅が混在して建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 3 21,336,610 円

物件 4 2,093,984 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

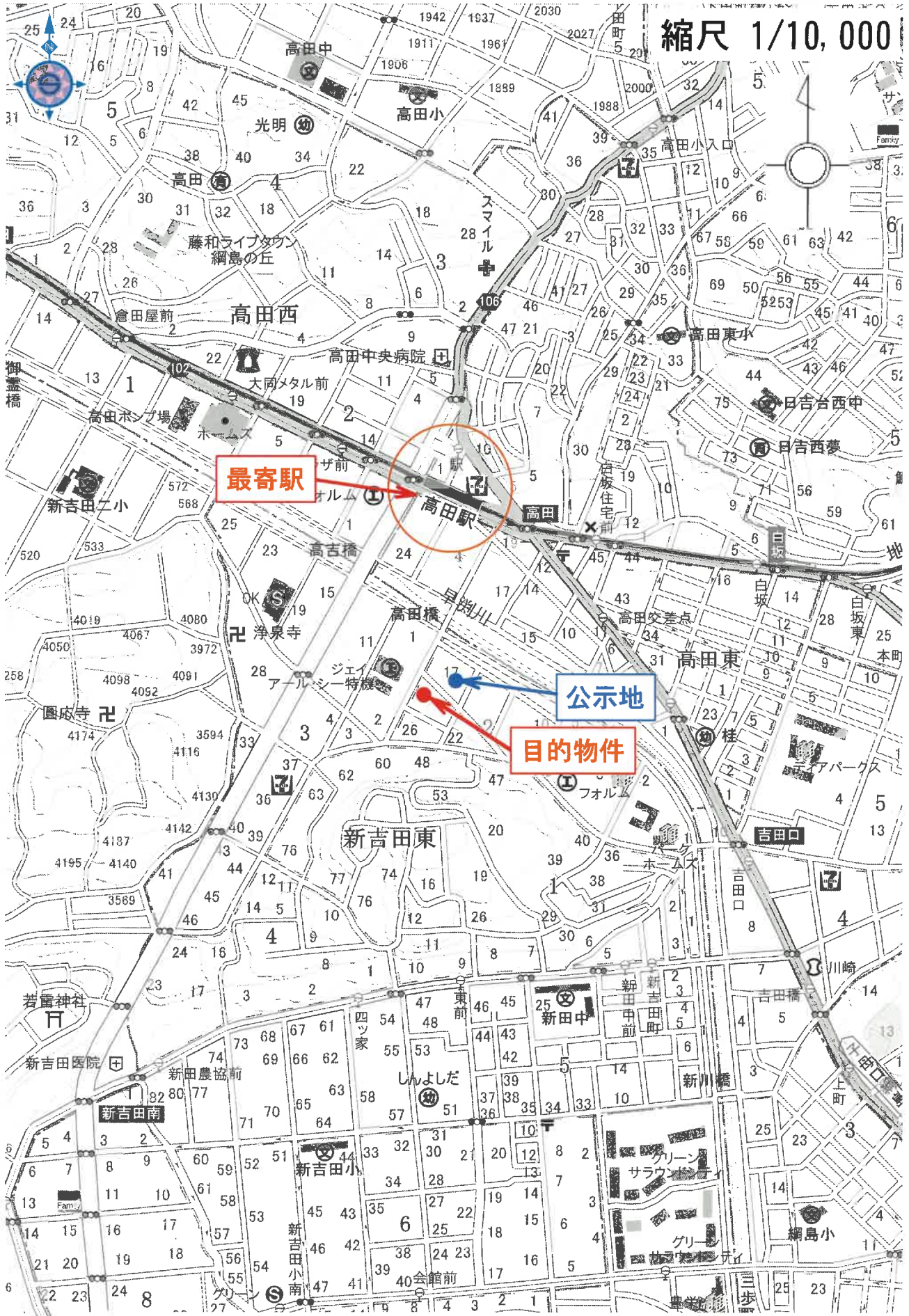
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



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

登記年月日：昭和61年9月2日

581520

前 835-11 後・新同一・敷

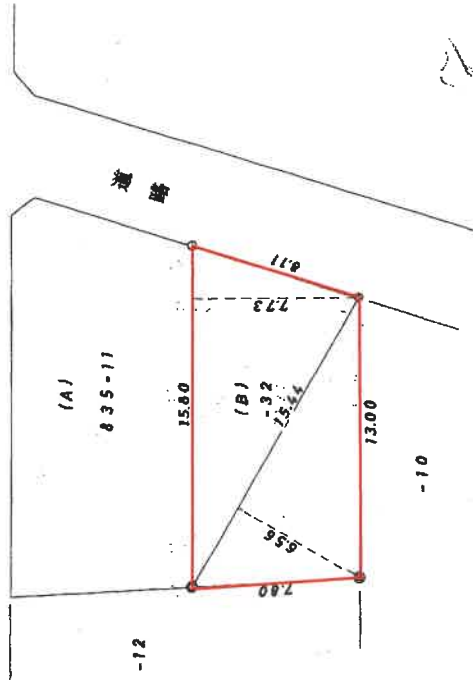
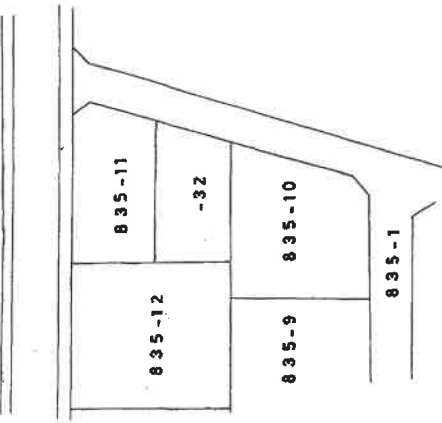
地積測量図

地番 835-32, -11
土地の所在 横浜市港北区新青田町字長々々田

公 図 (写)

No. 18

新青田東二丁目



物件 3

三斜法による求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
835-32	15.80	7.73	1221.340	㎡
835-11	15.44	6.56	1012.864	
合 計			2234.204	1117.102
(A) 835-11	25596-1117102		1117102	7442498

凡例

-0- コンクリート石

-6- 鉄 板

(日 照 写)

作製者

昭和61年 8月 7日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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】

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

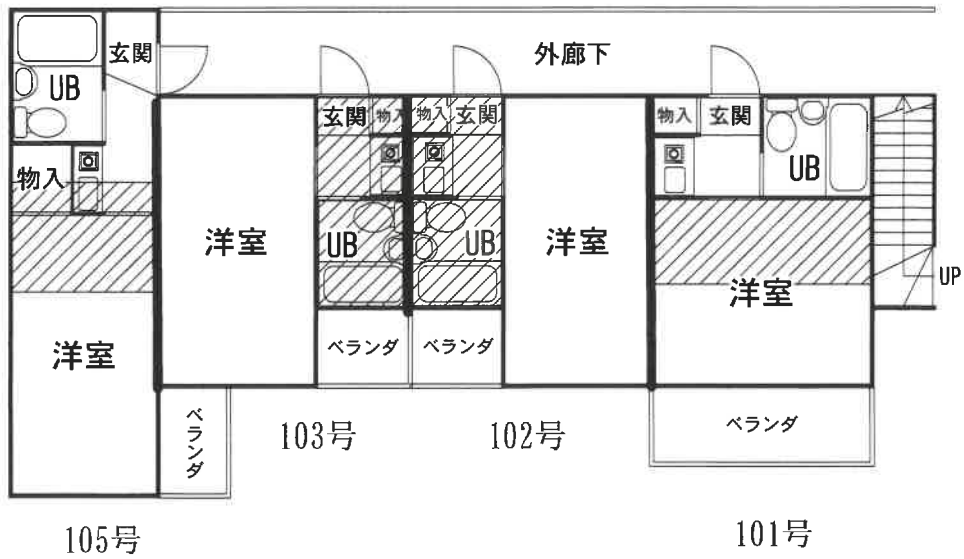
(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日 東京法務局

登記官

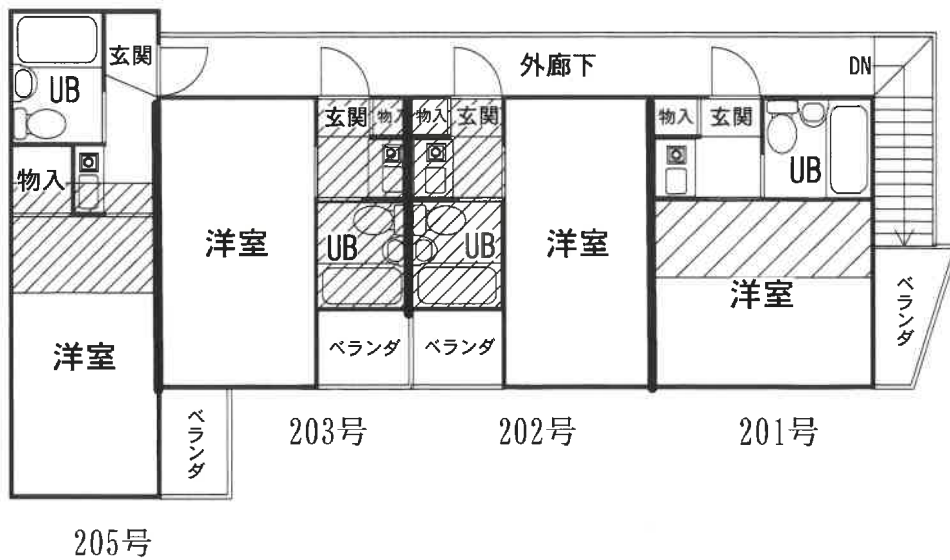
間取図

1階



斜線部：ロフト

2階



令和7年(ケ)第199号(4-2)