

## 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

- 7 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目  
地 番 5373番5  
地 目 宅地  
地 積 83.18平方メートル
- 8 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目5373番地5  
家屋 番号 5373番5  
種 類 店舗 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 59.40平方メートル  
2階 51.11平方メートル  
3階 51.11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7, 8】

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7, 8】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

- ・201号室につきB、202号室につきC、203号室につきD、302号室につきF、303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。
  - ・301号室につき転借人Eが占有している。株式会社木下の賃貸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。
  - ・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

- 7 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目  
地 番 5373番5  
地 目 宅地  
地 積 83.18平方メートル
- 8 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目5373番地5  
家屋 番号 5373番5  
種 類 店舗 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 59.40平方メートル  
2階 51.11平方メートル  
3階 51.11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 (4-4)

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

7 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目  
地 番 5373番5  
地 目 宅地  
地 積 83.18平方メートル

8 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目5373番地5  
家屋 番号 5373番5  
種 類 店舗 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 59.40平方メートル  
2階 51.11平方メートル  
3階 51.11平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市港北区綱島西四丁目8番8号
土地	物件7
現況地目	■宅地(物件7) □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 □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	
建物	物件8
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
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 [ 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 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
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" 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	関係人(前占有者H)の 陳述により今の占有者 はAと認めた
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・1 自 R6・12・1 至 R8・11・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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 40,000円	Bから提出された契約 書等の写しによる
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・23 自R6・12・23 至R8・12・22	<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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 40,000円	Cから提出された契約 書等の写しによる
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・6・18 自 R7・6・18 至 R9・6・17	<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 40,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	Dから提出された契約 書等の写しによる
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・14 自R7・11・14 至R9・11・13	<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 checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" 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	Eから提出された契約 書等の写しによる 賃 料の外に管理費(月額) 8,000円友の会費(月 額)1,637円の支払いが ある 貸主:株式会社 木下の賃貸
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・7・29 自R6・7・29 至R8・7・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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 40,000円	Fから提出された契約 書等の写しによる 貸主:有限会社日生研

※ 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
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・5・17 ----- 自R7・5・17 至R9・5・16	<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"/> 年 53,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 保 40,000円	貸主: 有限会社日生研 占有開始は占有者Gの 陳述により認めた
	<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 12,000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: 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (1階店舗の前占有者)	1 私ほ、1階を「パブスナック司」という店名で使用していましたが、今年の8月で賃貸借契約を解除し、貸主に返しました。 2 店内の造作設備等で私が行ったものは、全て撤去して貸主の了解を得ました。 3 今残っているカウンター等は、最初に借りる時からあったものです。
■ B (201号の占有者)	1 雨漏りも水回りの不具合もありません。 2 損傷箇所もないと思います。
■ C (202号の占有者)	1 壁に15cm程度の穴があります。 2 東側の壁のクロスにひび割れがあります。
■ 株式会社木下の賃貸の担当者	1 本建物301号は当社が所有者から借りて居住者Eに転貸しています。 2 契約期間は令和5年9月15日から令和7年9月14日までであり、賃料は、32,000円です。

(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。
  - (2) 1階店舗：カラオケ設備などが残置されていた。床や壁に汚れが見られたほか、天井のクロスには一部浮きが見られた。設備関係の動作状況は不明。
  - (3) 201号：雨漏りも水回りの不具合も、損傷箇所もないとのことである。
  - (4) 202号：壁に15cmの穴がある。東側の壁のクロスにひび割れがある。
  - (5) 203号：設備関係の動作状況は不明。
  
- 本建物302号及び303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Aとの間の契約関係は不明であるが、Aが代表者であること、Aと住所が同一であることから、有限会社日生研とAは同視できるものと思料し、3枚目及び4枚目の該当箇所の貸主欄は所有者と記載した。
  
- 本建物301号は株式会社木下の賃貸が所有者から借り占有者へ転貸しているサブリース方式の契約形態と思料する。  
所有者と株式会社木下の賃貸との間の賃貸借契約は以下のとおり  
占有開始 R5.9.14  
賃貸借期間 R7.9.15からR9.9.14まで(第4条第5項により自動更新)  
賃料 32,000円
  
- 本土地は、東側で幅員約8.7mの舗装県道に約6.4m接面し、北側で幅員約3.7mの舗装市道に約12m接面している。(評価人の調査による)
  
- 北側道路境の境界標から判断すると、本件室外機の一部が北側道路側に越境している可能性がある。(評価人の調査による)

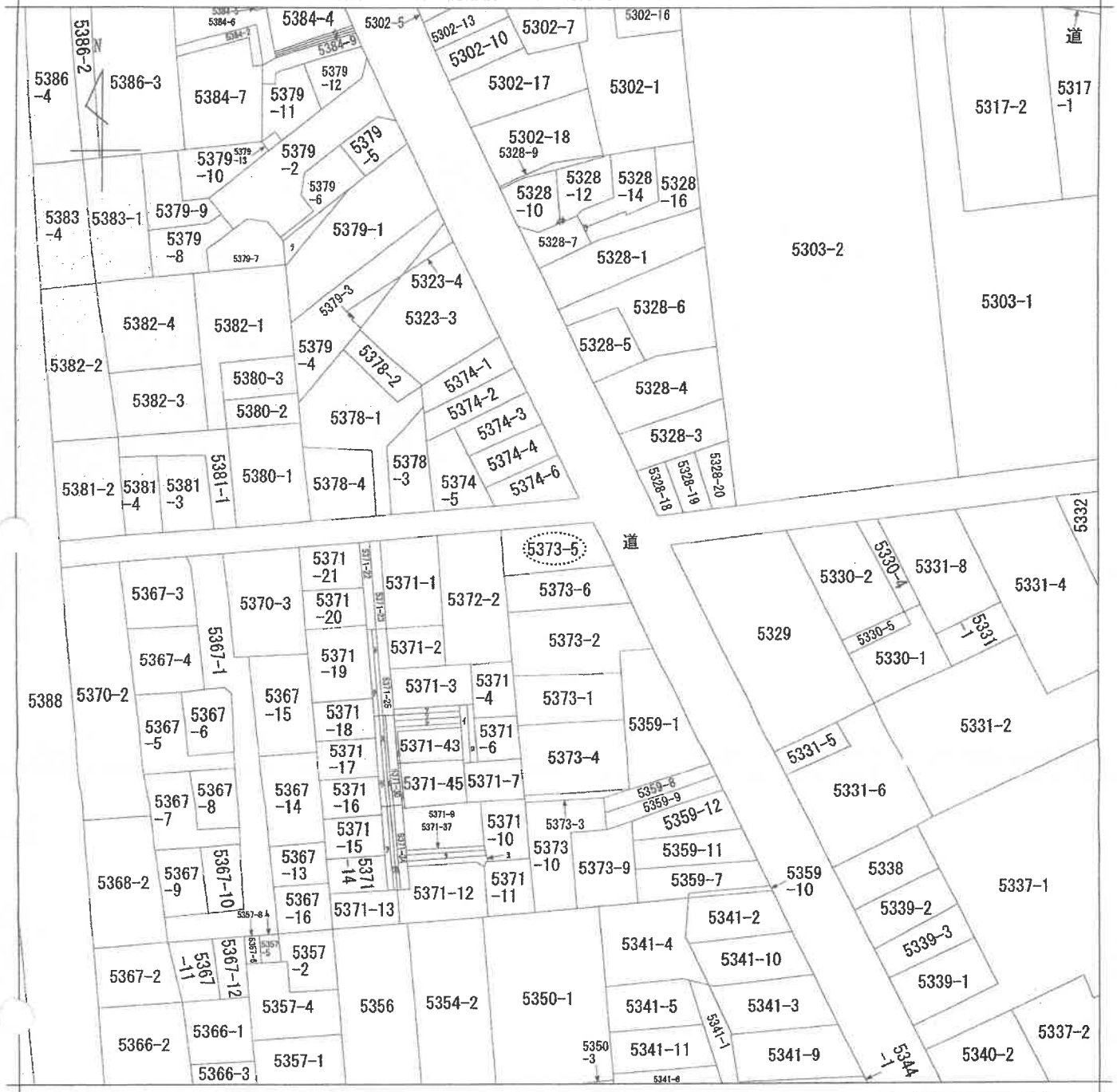
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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) 14:30—14:40	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) 8:35—9:20	目的物件所在地	1階店舗, 202号, 203号, 301号, 302号, 303号立入調査, 写真撮影, 201号, 202号, 302号占有者より占有状況等聴取(評価人同行)
7年10月15日(水) 15:50—15:55	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)
7年12月27日(土) 18:30—18:35	電 話	1階店舗の前占有者Hより占有状況等聴取
8年1月5日(月) 12:30—12:35	電 話	301号の賃貸人株式会社木下の賃貸担当者より所有者との間の賃貸借関係聴取
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月11日 目的物件の1階店舗, 203号, 301号, 303号は不在で施錠されていたので, 立会人Iを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 5371-41    ハ 5328-15    ホ 5328-13    ト 5371-24    ニ 5371-27    ル 5371-29  
 5371-42    ニ 5328-17    ヘ 5328-11    チ 5371-26    エ 5371-28    ッづく



(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  
網島西4丁目

請求分	所在	横浜市港北区網島西四丁目		地番	5373番5	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日  
東京法務局

整理番号: H16206-3

登記官

(1/2)

(8-1枚目)

# 地積測量図

554199

第 5515-5 後・新田一

地番 5373番5-6

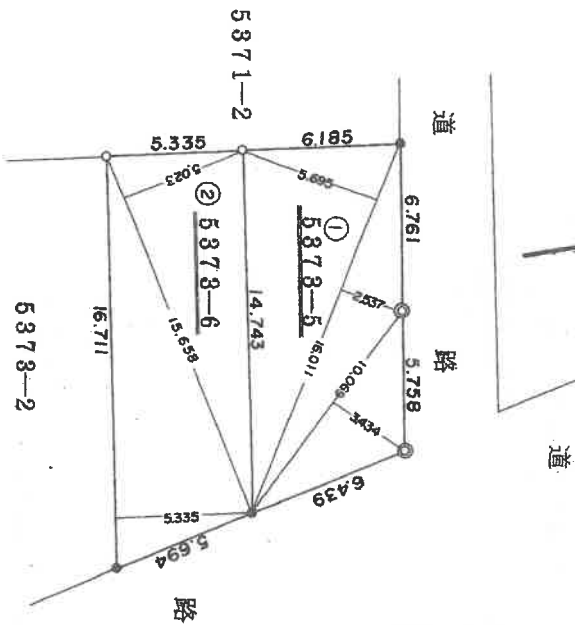
地積測量図

土地の所在 横浜市港北区綱島西4丁目

三斜求積表

地番	(1) 5373-5	高さ	倍面積
NO.	底辺		
1	10.069	3.434	34.576946
2	16.011	2.537	40.619907
3	16.011	5.695	91.182645
		倍面積	166.379498
		地積	83.1897490
		地積	83.18 m <sup>2</sup>

地番	(2) 5373-6	高さ	倍面積
NO.	底辺		
1	15.658	5.023	78.650134
2	16.711	5.335	89.153185
		倍面積	167.803319
		地積	83.9016595
		地積	83.90 m <sup>2</sup>



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

境界線の種別	
実線	境界線
点線	境界線
破線	境界線
二点線	境界線
一点一破線	境界線
...	...

製作者

土地家屋調査士

昭和60年 8月28日作製

申請人

縮尺 1/250

60.4 / (百加納)

# 建物図面

180026 各階平面図

家屋番号

5373-5

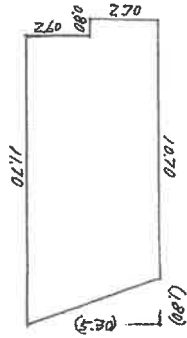
建物各階平面図

建物の所在

横浜市港北区綱島西4丁目5373番地5

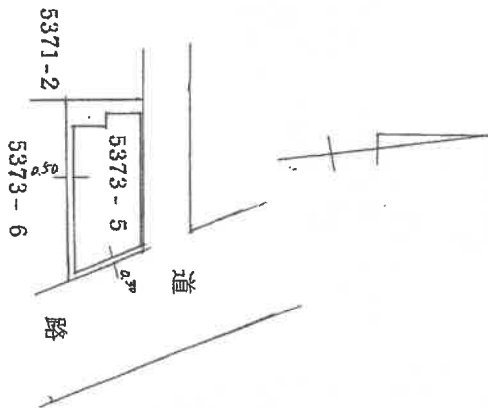
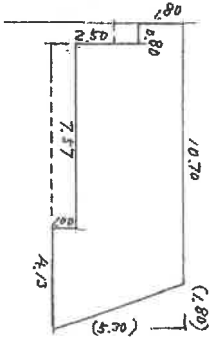
1階  
 $0.80 \times 2.70 = 2.1600$   
 $11.70 \times 5.30 = 62.0100$   
 $\rightarrow 1.80 \times 5.30 \times 1/2 = 4.7700$   
 合計 59.4000

床面積 59.40㎡



2階 3階 同型  
 $0.80 \times 1.80 = 1.4400$   
 $7.57 \times 4.30 = 32.5510$   
 $4.13 \times 5.30 = 21.8890$   
 $\rightarrow 1.80 \times 5.30 \times 1/2 = 4.7700$   
 合計 51.1100

床面積 51.11㎡



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

作製者

土地家屋調査士

(昭和62年2月19日製)

縮尺

1/250

申請人

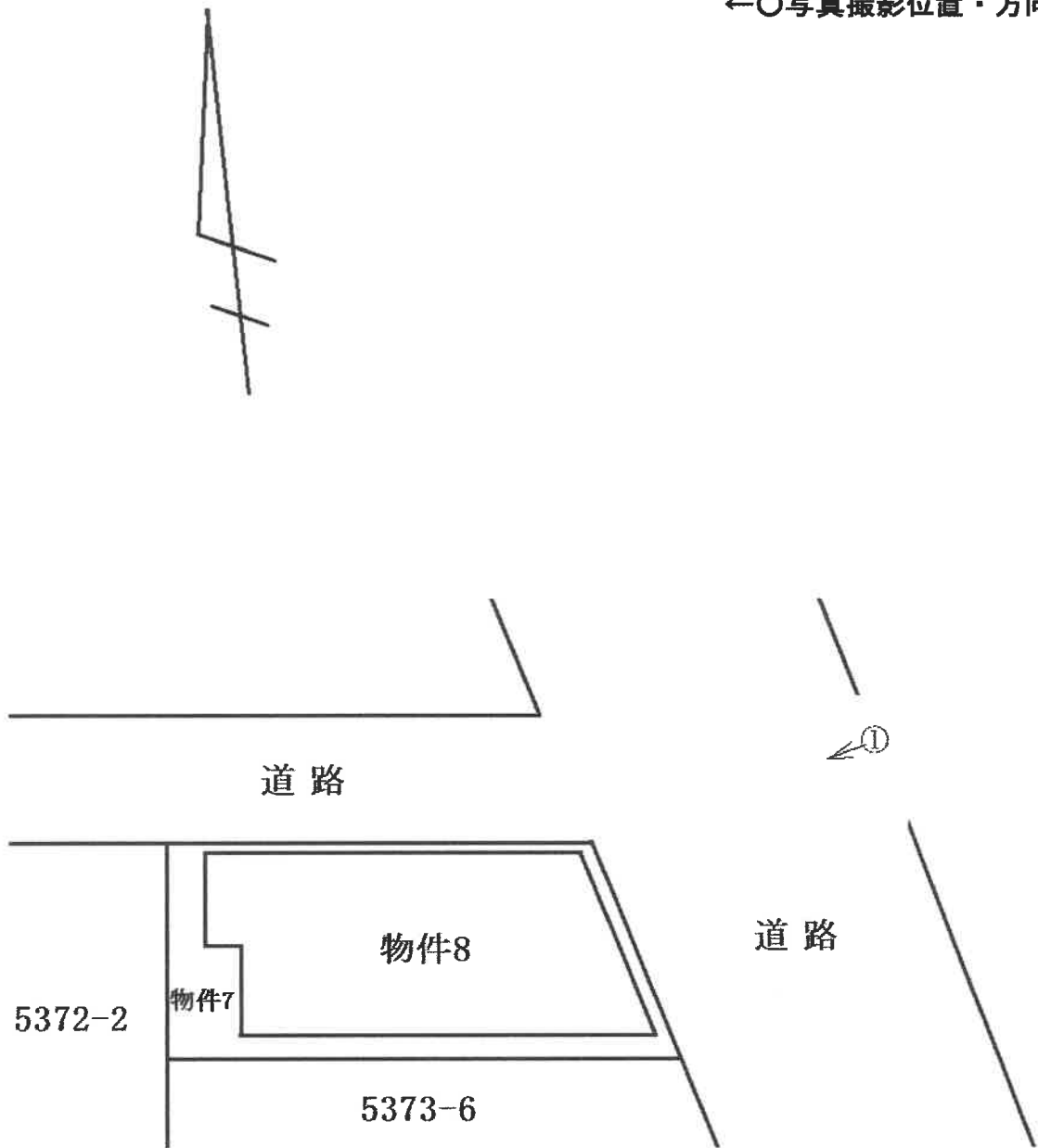
縮尺

1/500

62-3-5 (8-3枚目) 昭和六十二年五月

# 土地建物位置関係図

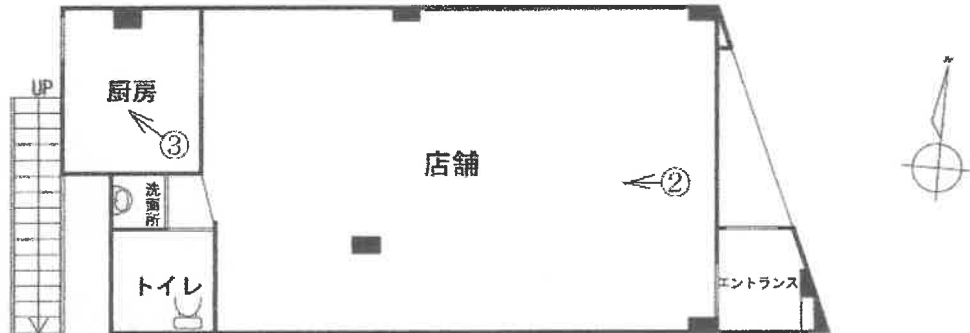
←○写真撮影位置・方向



# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向

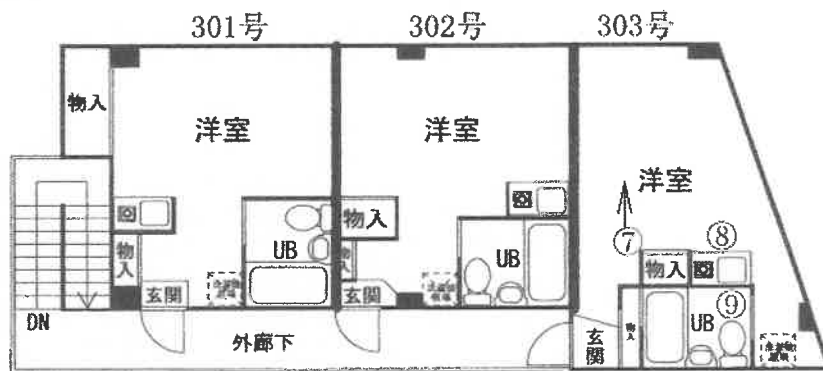
## 1階



## 2階



## 3階



令和7年(ケ)第199号(4-4)

(写真)

① 建物の外観



② 建物内の状況 1階店舗



(写真)

③ 建物内の状況 1階 厨房



④ 建物内の状況 201号 洋室



⑤ 建物内の状況 201号 流し台



⑥ 建物内の状況 201号 UB



⑦ 建物内の状況 303号 洋室



⑧ 建物内の状況 303号 流し台



(写真)

⑨ 建物内の状況 303号室 UB



令和 7 年 (ケ) 第 199 号  
令和 7 年 10 月 11 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 - 4 )

評価人 不動産鑑定士  
栗山 亮

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金21,920,000円	
内 訳 価 格	
物 件 7（土地）	金4,710,000円
物 件 8（建物）	金17,210,000円

- ① 一括価格は、物件7、8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7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
7	次頁物件目録記載のとおり	
8		(住居表示) 綱島西四丁目8番8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

- 地 番 835番11  
地 目 宅地  
地 積 144.24平方メートル
- 6 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地11  
家屋 番号 835番11  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 74.97平方メートル  
2階 74.97平方メートル
- 7 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目  
地 番 5373番5  
地 目 宅地  
地 積 83.18平方メートル
- 8 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目5373番地5  
家屋 番号 5373番5  
種 類 店舗 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 59.40平方メートル  
2階 51.11平方メートル  
3階 51.11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7）

位置・交通	東急東横線「綱島」駅の北西方1.0km（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の店舗兼共同住宅等が多く建ち並ぶ路線商業地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 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	83.18㎡ ほぼ台形 間口約6.4m、奥行約14.7m（最深部） 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約8.7mの舗装県道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約6.4m接面する。北側にて、幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）とほぼ等高に約12m接面する。	
土地の利用状況等	物件8の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<p>◇物件8建物の建築計画概要書の敷地面積は80.93㎡であり、上記地積と若干相違している。</p> <p>◇北側道路は建築基準法第42条第2項道路であり、本件敷地は若干セットバックが必要となる。</p> <p>◇北側道路境の境界標を基準にすると、物件8建物の室外機の一部が、北側道路側に越境している可能性がある。</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8）

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62年2月20日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕様	構造	鉄骨造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	吹付塗装等
	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、塩ビシート等
	設備 その他	ユニットバス、キッチン等
床面積（現況）	1階：59.40㎡、2階：51.11㎡、3階：51.11㎡ 延べ：161.62㎡	
現況用途等	種類	店舗 共同住宅
	間取り	1階：店舗＋厨房 2階：1R×3 3階：1R×3 (附属資料「間取図」のとおり)
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年10月11日ほか：内部立入調査 店舗や共同住宅として利用されている。 建物の占有状況等は8頁一覧表のとおり	
特記事項	<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>◇1階には店舗が1区画、2階と3階には各階3室の賃貸部分がある。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p> <p>◇建物の名称は、メゾンエメラルドである。</p> <p>◇1階店舗</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・カラオケ&amp;スナック司が営業されていたということであり、カラオケ設備などが残置されていた。</li> <li>・床や壁に汚れが見られたほか、天井のクロスには一部浮きが見られた。</li> </ul>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇201号室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りはないとのことである。</li> <li>・水回りの不具合はないとのことである。</li> <li>・大きな損傷箇所などは見られなかった。</li> </ul> <p>◇202号室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁に15cm程度の穴が開いているとのことである。</li> <li>・東側の壁には、クロスにひび割れが見られた。</li> </ul> <p>◇203号室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・大きな損傷箇所などは見られなかった。</li> </ul> <p>◇301号室、302号室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな損傷箇所などは見られなかった。</li> </ul> <p>◇303号室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏り等はないとのことである。</li> <li>・大きな損傷箇所などは見られなかった。</li> </ul>
----------------	---

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
1階	所有者Aが店舗として占有している。				
201号室	所有者	B	R6. 12. 1～R8. 11. 30	40,000	40,000
	占有権原は賃借権で、Bが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 12. 1である。				
202号室	所有者	C	R6. 12. 23～R8. 12. 22	40,000	40,000
	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R6. 12. 23である。				
203号室	所有者	D	R7. 6. 18～R9. 6. 17	40,000	なし
	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H25. 6. 18である。				
301号室 (原賃貸借)	所有者	株式会社 木下	R7. 9. 15～R9. 9. 14	32,000	
	占有権原は賃借権で、株式会社木下が転貸している。占有開始日はR5. 9. 14である。				
301号室 (転貸借)	株式会社 木下	E	R7. 11. 14～R9. 11. 13	35,000	なし
	占有権原は転借権で、Eが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 11. 14である。別途管理費(月額)8,000円、友の会費(月額)1,637円がある。				
302号室	所有者	F	R6. 7. 29～R8. 7. 28	40,000	40,000
	占有権原は賃借権で、Fが住居として使用し占有している。占有開始日はH30. 7. 29である。				
303号室	所有者	G	R7. 5. 17～R9. 5. 16	53,000	40,000
	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H23. 5. 17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7（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)
7	434,000	102	443,000	×83.18	×0.9	= 33,160,000
		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5-8

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 373,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{91} & = & 434,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇標準化補正：標準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：形状やセットバックで劣るが、角地で優り、総合格差で上記のとおり
- ◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 8 (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)
8	300,000	× 161.62	× 0.11	= 5,330,000

現価率

- ・ 経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

## 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)
7	33,160,000	× 0.75	法定地上権	= 24,870,000

(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75%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
7	33,160,000	- 24,870,000	= 8,290,000	21.5%
8	5,330,000	+ 24,870,000	= 30,200,000	78.5%
積算価格(合計)			38,490,000	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)
4,468,000	$\times (1 - 0.200)$	$= 3,574,000$	$\div 11.5\%$	$\times 1.0$	$= 31,080,000$

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。

$$(31,080,000 \times 0.5 + 38,490,000 \times 0.5)$$

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)
7	34,790,000	21.5%	×0.9	×0.7		= 4,710,000
8		78.5%	×0.9	×0.7		= 17,210,000
一括価格 (合計)						21,920,000

市場性修正：築年数の経過した建物であり、維持管理の状態等を考慮し、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 5-8

所 在：横浜市港北区高田東四丁目 995 番 3 「高田東 4-2-16」

価 格：373,000 円/㎡

位 置：市営地下鉄グリーンライン「高田」駅約 600m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：101 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 10m 県道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 200%）、準防火地域  
地域の概要：中小規模の店舗併用住宅が多い路線商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 7 18,798,680 円

物件 8 4,913,988 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

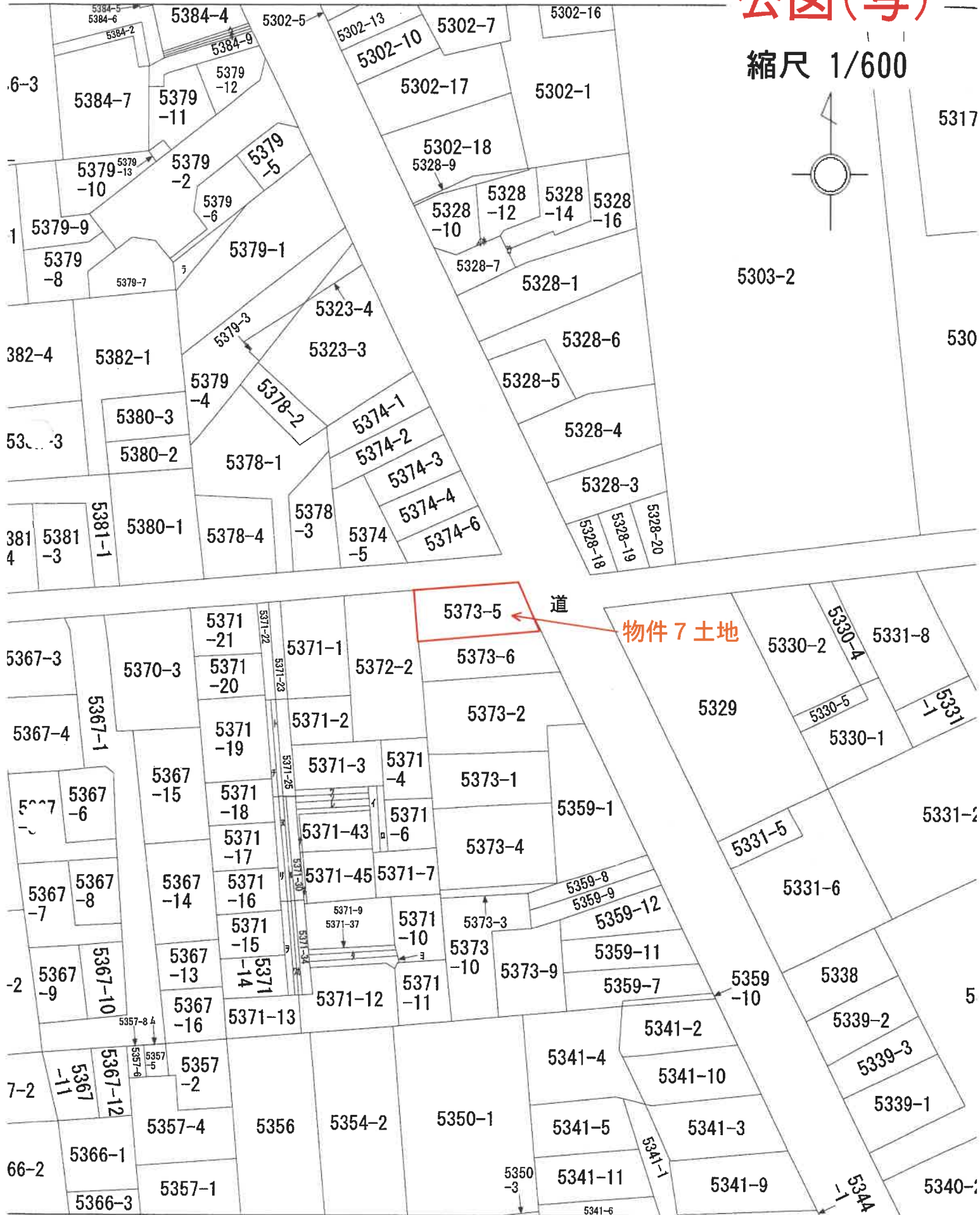
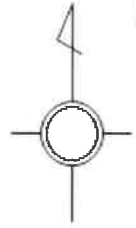


100m 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

-41 ハ 5328-15 ホ 5328-13 ト 5371-24 リ 5371-27 ル 5371-29  
 -42 ニ 5328-17 ヘ 5328-11 チ 5371-26 ヌ 5371-28 つづく

# 公図(写)

縮尺 1/600



は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域  
 綱島西47

# 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】

## 地積測量図

前 5373-5 後・新同一・新

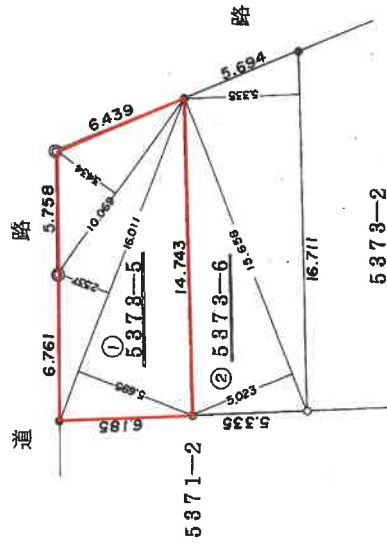
地番	5373番5-6
土地の所在	横浜市港北区綱島西4丁目

554199

登記年月日：昭和60年4月1日



道



### 物件7

三斜求積表

地番	(1) 5373-5	底辺	高さ	倍面積
NO.				
1		10.069	3.434	34.576946
2		16.011	2.537	40.619907
3		16.011	5.695	91.182645
		倍面積		166.379498
		倍面積		83.1897490
		地積		83.18

地番	(2) 5373-6	底辺	高さ	倍面積
NO.				
1		15.658	5.023	78.650134
2		16.711	5.335	89.153185
		倍面積		167.803319
		倍面積		83.9016595
		地積		83.90

境界点の種類	
実地プレート類	○
コンクリート石積	●
針	△

(日調連号)

製作者	
申請人	
縮尺	1/250

60年3月28日(作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)  
令和7年5月26日 東京法務局

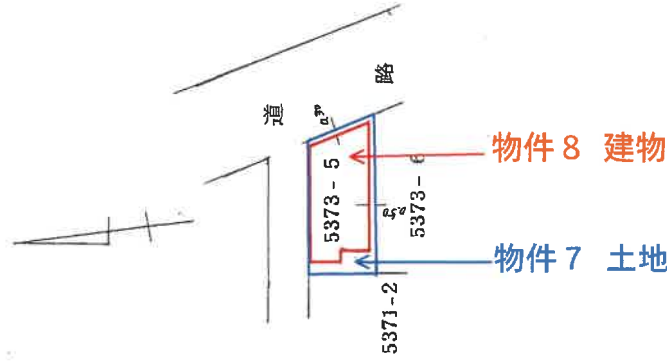
登記簿

# 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】

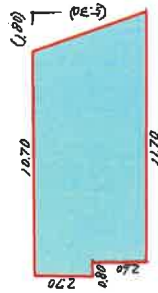
## 建物図面

家屋番号	5373-5
建物の所在	横浜市港北区綱島西4丁目5373番地5

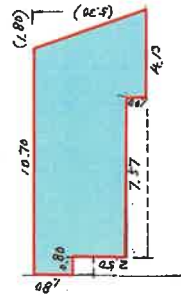


## 180026 各階平面図

1階  
 $0.80 \times 2.70 = 2.1600$   
 $11.70 \times 5.30 = 62.0100$   
 $\rightarrow 1.80 \times 5.30 \times 1/2 = 4.7700$   
 合計 59.4000  
 床面積 59.40㎡



2階 3階 同型  
 $0.80 \times 1.80 = 1.4400$   
 $7.57 \times 4.30 = 32.5510$   
 $4.13 \times 5.30 = 21.8890$   
 $\rightarrow 1.80 \times 5.30 \times 1/2 = 4.7700$   
 合計 51.1100  
 床面積 51.11㎡



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。  
 (横浜市港北区北出事務所管轄)  
 令和7年5月26日 東京法務局

登記簿

1/500

縮尺

申請人

1/250

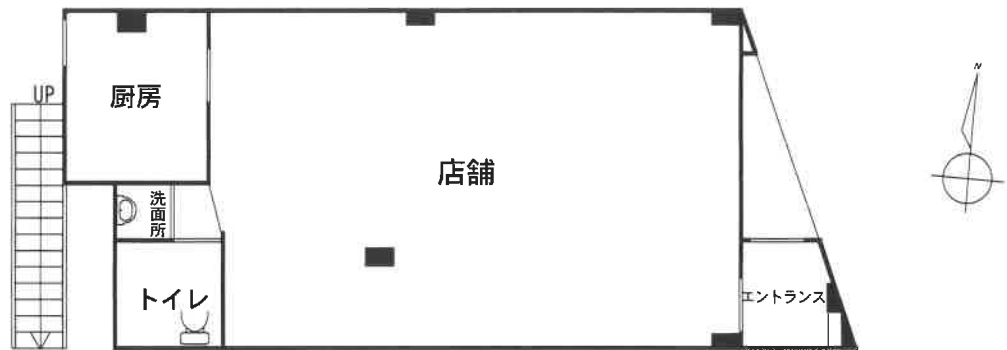
縮尺

62年2月19日(作製)

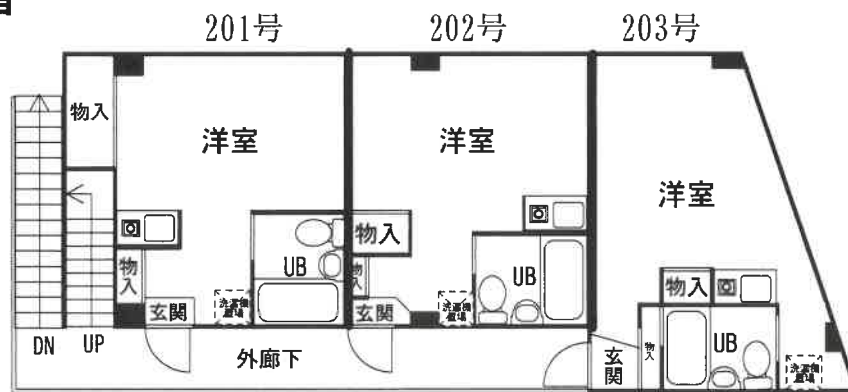
作製者

# 間取図

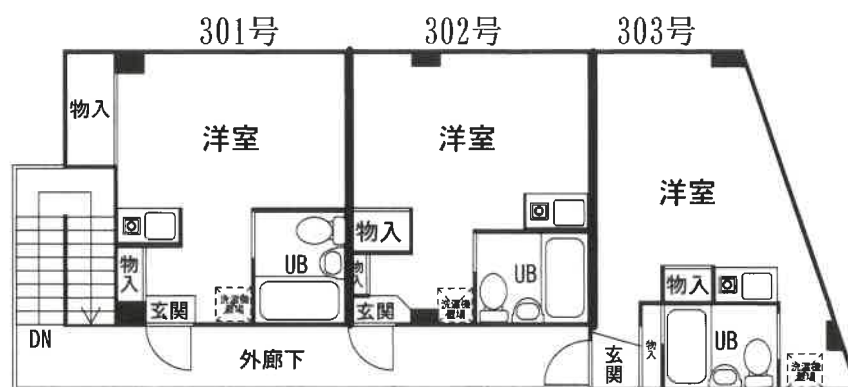
## 1階



## 2階



## 3階



令和7年(ケ)第199号(4-4)