

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月 12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 18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 31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 8月 24日 午前 10時00分から 令和 8年 8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 8年 7月 2日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 大和市深見西七丁目  
地 番 730番3  
地 目 宅地  
地 積 390.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大和市深見西七丁目730番地3  
家屋 番号 730番3  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 121.73平方メートル  
2階 129.18平方メートル

(現況)

種 類 事務所・共同住宅

所有者 有限会社山崎瓦店



## 物件明細書

令和 8年 4月 1日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・赤1号室につき転借人C、赤2号室につき同D、赤3号室につき同E、赤4号室につき同F、赤5号室につき同G、赤6号室につき同H、緑1号室につき同I、緑2号室につき同J、緑3号室につき同K、緑4号室につき同L、緑5号室につき同M、緑6号室につき同Nが、それぞれ占有している。一般社団法人B-NEXT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一般社団法人B-NEXTが占有している。同人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。
- 

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

1 所 在 大和市深見西七丁目  
地 番 730番3  
地 目 宅地  
地 積 390.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大和市深見西七丁目730番地3  
家屋 番号 730番3  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 121.73平方メートル  
2階 129.18平方メートル

(現況)

種 類 事務所・共同住宅

所有者 有限会社山崎瓦店



令和 7年(ケ)第 403号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 2月27日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 大和市深見西七丁目  
地 番 730番3  
地 目 宅地  
地 積 390.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大和市深見西七丁目730番地3  
家屋 番号 730番3  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 121.73平方メートル  
2階 129.18平方メートル

所有者 有限会社山崎瓦店



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者有限会社山崎瓦店 <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人 (■A (物件1土地所有者、物件2建物所有者有限会社山崎瓦店代表者)、 <input type="checkbox"/> ( )) の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成21年12月24日	
最初の 契約等	契約日	平成21年12月24日ころ
	期間	平成21年12月24日 から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	期間 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■一般社団法人B - NEXT	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人 (■A (物件2建物所有者有限会社山崎瓦店代表者)、■B (一般社団法人B - NEXT代表者)) の陳述/■提示文書(契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年 7月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成30年 6月10日
	期間	平成30年 7月 1日から ■令和10年 6月30日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金240,000円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金1,000,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	借主は、建物を障がい者グループホームとして使用する。	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)								
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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤1号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・15 自R7・2・1 至R9・1・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤2号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・5・27 自R7・5・1 至R9・4・30	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤3号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・7・6 自R7・7・1 至R9・6・30	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤4号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・3・1 自R6・3・1 至R8・2・28	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤5号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・3・26 自R7・3・1 至R9・2・28	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 赤6号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・11・15 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 type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。

※ 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：所有権	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2関係)								
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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑1号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・12・1 自R7・12・1 至R9・11・30	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑2号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・3・29 自R7・3・1 至R9・2・28	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑3号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・5・7 自R6・5・7 至R8・4・30	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑4号室 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・25 自R6・7・12 至R8・7・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑5号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・1・26 自R6・1・26 至R8・12・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 緑6号室 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・3・1 自R7・3・1 至R9・2・28	<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 checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 54,000円 □敷□保 円	賃料のほかに毎月、食 材料費20,000円、水道 光熱費15,000円、日用 品5,000円の負担あり。

※ 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：所有権	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

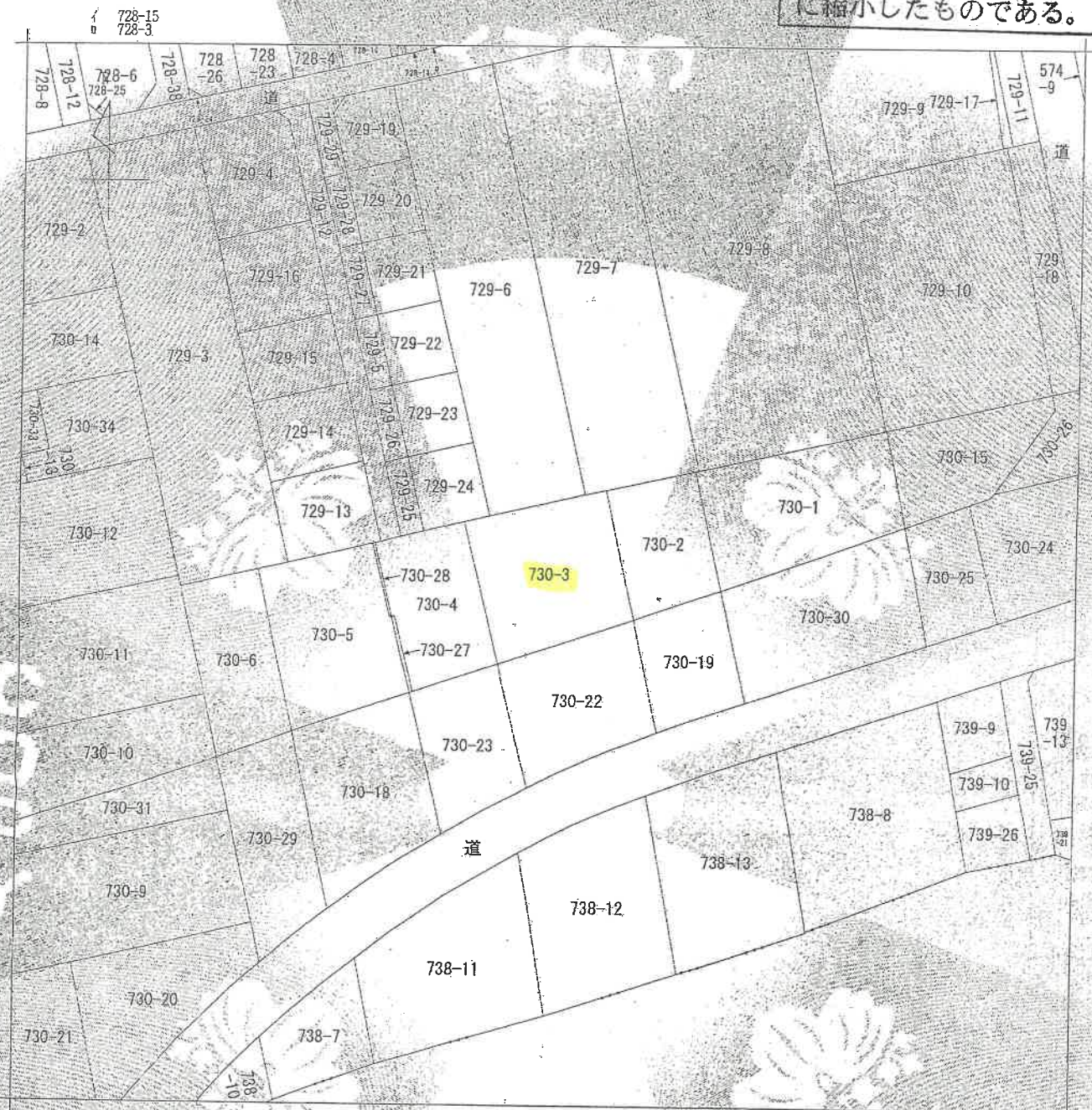
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1土地所有者、物件2建物所有者有限会社山崎瓦店代表者)</p> <p>■ B (一般社団法人B-NEXT代表者)</p>	<p>1 物件1土地は、物件2建物所有者有限会社山崎瓦店が、平成21年12月24日から無料で借りています。契約書はなく、期間の定めはありません。権利金等はありません。本件不動産に関して、私と有限会社山崎瓦店との間で紛争はありません。</p> <p>2 物件2建物は、有限会社山崎瓦店が一般社団法人B-NEXTに令和元年11月6日から賃貸しています。賃料は月額240,000円で月末限り当月分支払です。敷金はありません。</p> <p>3 物件1土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。</p> <p>物件2建物は、一般社団法人B-NEXTが有限会社山崎瓦店から賃借して、賃料は毎月240,000円です。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び写真のとおりである。物件2建物は、深見西グループホーム（障がい者共同生活援助施設）として使用されている。物件2建物の占有者及び占有状況は、看板の表示、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から総合的に判断して、2、4乃至6枚目記載のとおり認めた。</p> <p>2 写真①にあるように、物件1土地に電柱1本、支柱2本がある。</p> <p>3 評価人の調査によれば、物件1土地は、南東側で建築基準法42条1項に該当する国道に接している。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月13日 (火) 11:30— 11:50	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書等申請受領等
8年1月13日 (火) 12:10— 12:15	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月16日 (金) : — :		Aへ照会書発送 (1月18日「あて所に尋ねあたりません」で返戻 1月19日再送)
8年1月16日 (金) : — :		有限会社山崎瓦店へ照会書発送
8年1月19日 (月) 14:22— 14:27	横浜地方法務局大和出張所	法人登記事項証明書申請受領
8年1月19日 (月) 16:35— 16:45	目的物件所在地	外観調査、通知差置、写真撮影
8年2月19日 (木) 13:50— 15:25	目的物件所在地	Bから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
8年2月25日 (水) 18:05— 18:08	執行官室	Aから電話聴取
(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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、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。  <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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。

地番区域見出し  
深見西7丁目

請求分	所在	大和市深見西七丁目		地番	730番3	
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	昭和35年3月26日	備付年月日(原図)		補記事項	土地区画整理所在図	

これは地図に準ずる図面と記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方公務局大和出張所管轄)  
令和7年11月5日  
宇都宮地方公務局

地図整理番号：M57363  
(1/1)

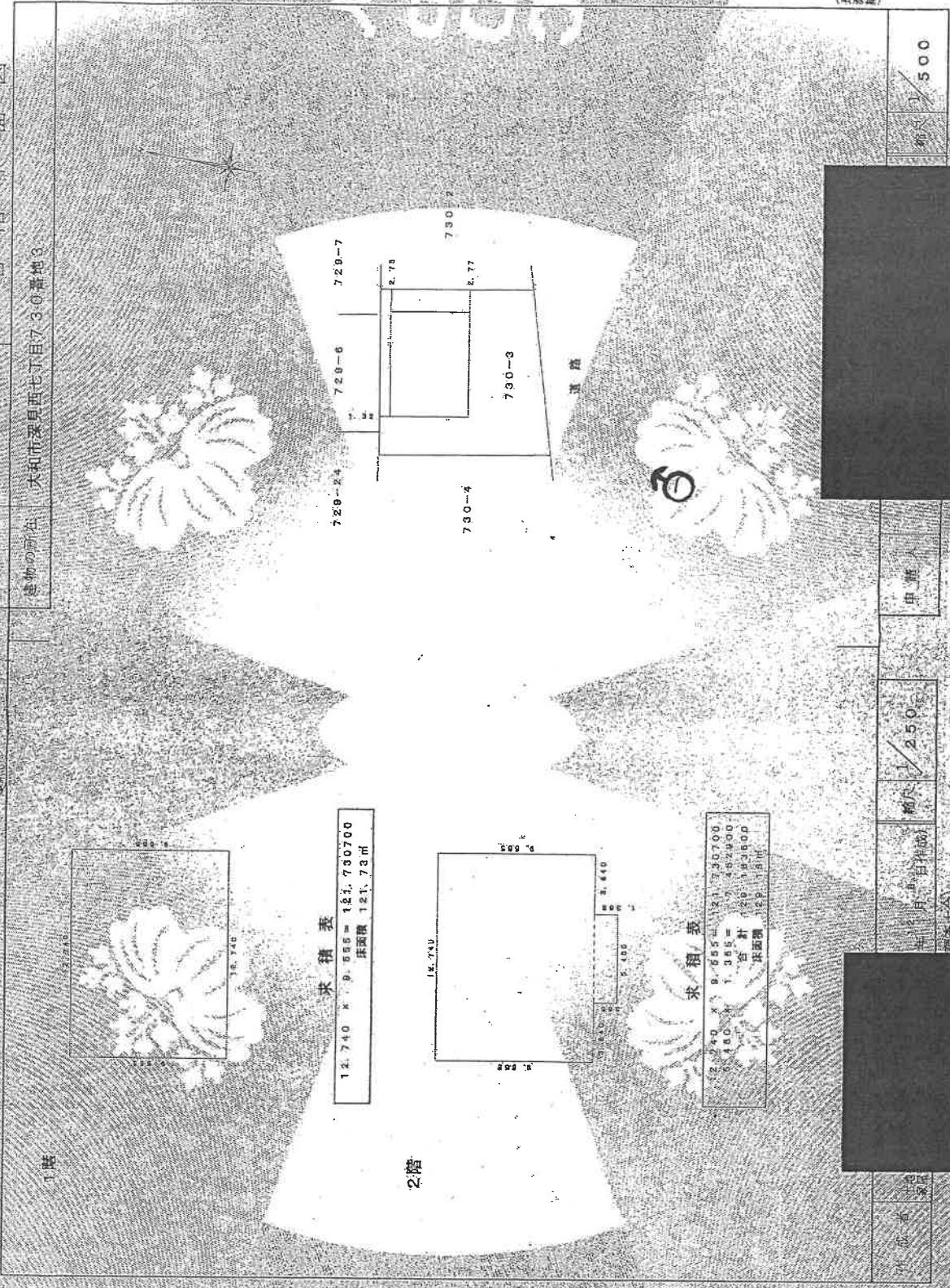
← ○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(単位: ㎜)

面図  
物図  
各階平面図

登記番号 730番3  
建物の所在 大和市深見西七丁目730番地3



求積表  
12,740 x 9,885 = 125,730,700  
床面積 121,73㎡

求積表  
12,740 x 9,655 = 122,930,700  
6,480 x 1,365 = 8,839,500  
合計 131,770,200  
床面積 129,15㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年月日 自筆作成

調査(正念)

作成者 出図者

登記年月日 平成21年12月14日

これは図面に記載されたもの以外を記明した図面である。  
(横浜地方建設局大和出張所管理)

令和7年11月5日 宇都宮県庁法務局

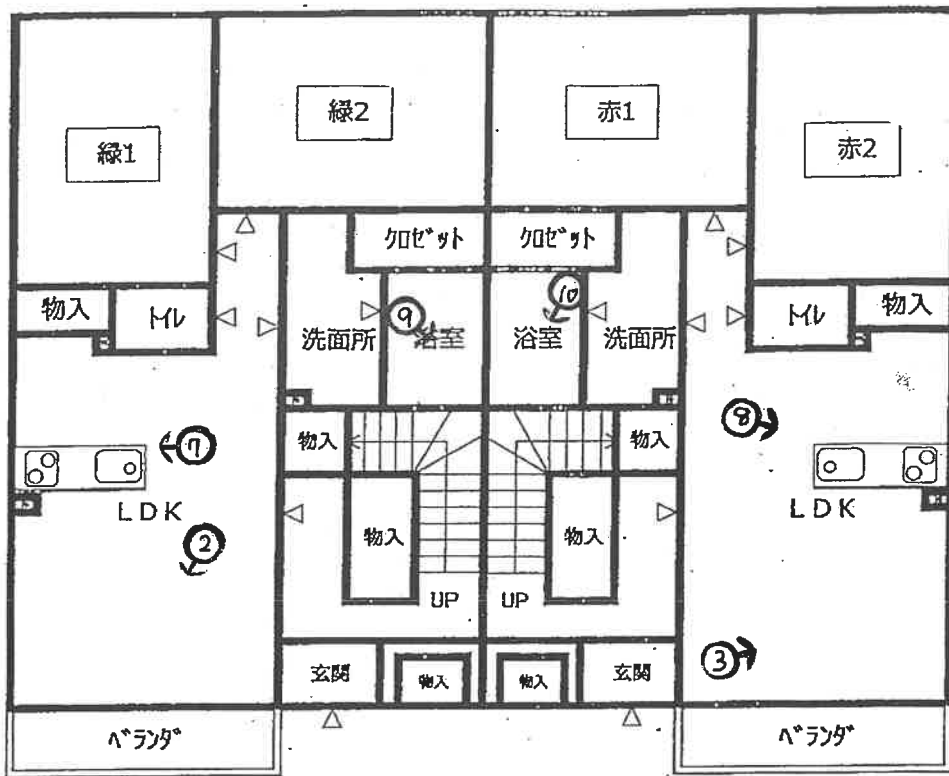
登記簿

地図管理番号: M57365

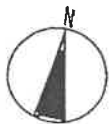
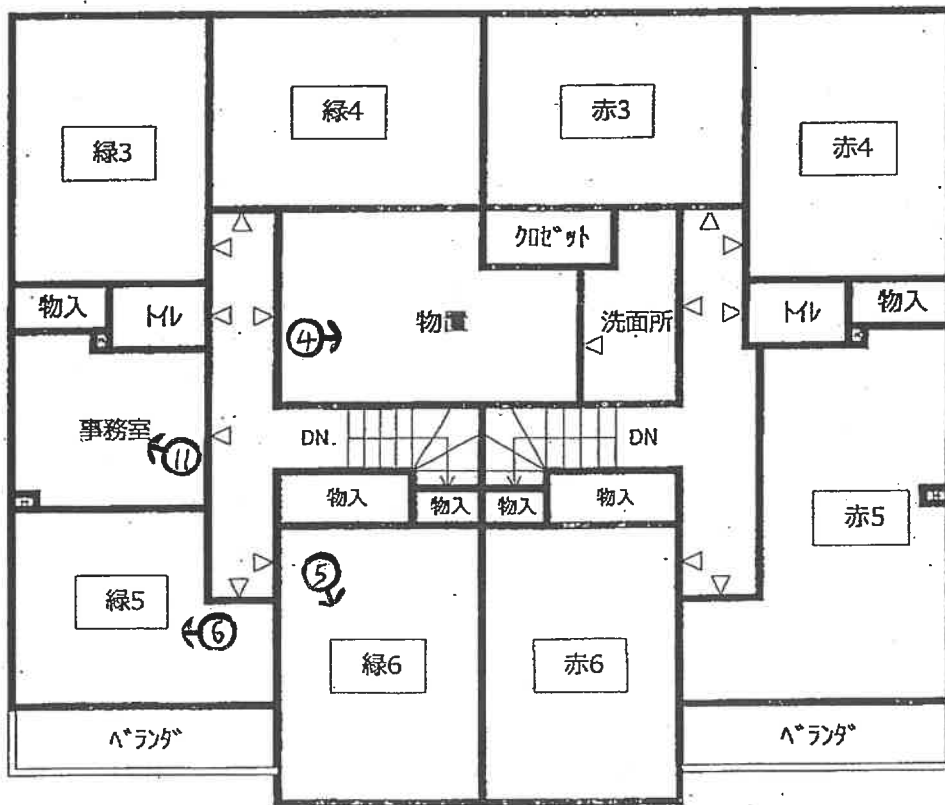
←○ は写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



①



②



③



④



⑤緑6号室



⑥緑5号室



⑦



⑧



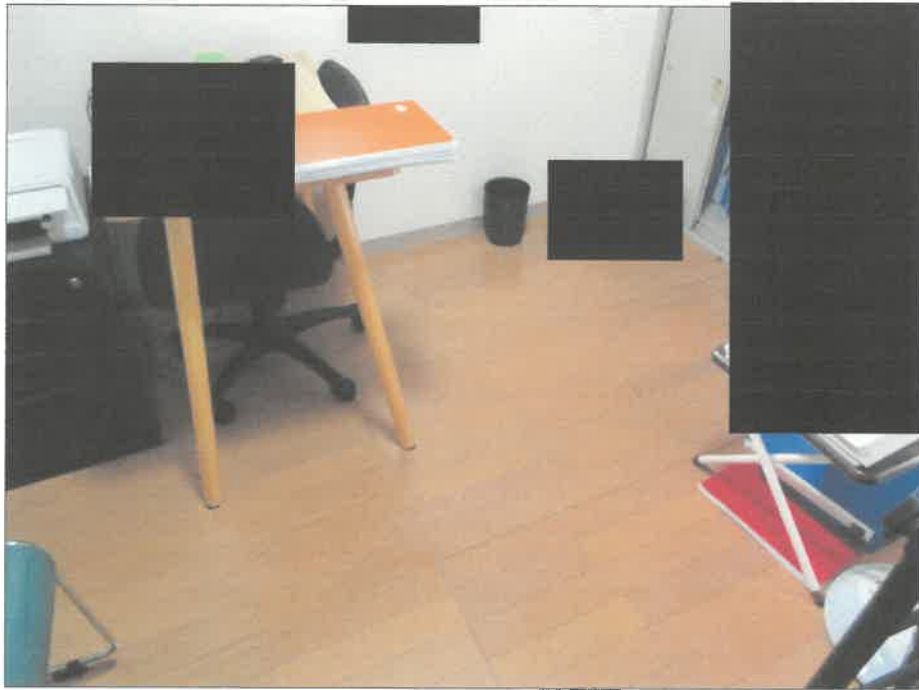
⑨



⑩



⑪事務室





令和7年(ケ)第403号  
令和8年2月19日 現地調査  
令和8年3月2日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金27,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金16,220,000円
物件2(建物)	金11,180,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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、競売の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		種類 事務所・共同住宅 住居表示「深見西7-2-29」
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 大和市深見西七丁目  
地 番 730番3  
地 目 宅地  
地 積 390.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大和市深見西七丁目730番地3  
家屋 番号 730番3  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 121.73平方メートル  
2階 129.18平方メートル

所有者 有限会社山崎瓦店

#### 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	小田急江ノ島線「鶴間」駅の南東方約1100m（道路距離） 「職業安定所前」バス停の北西方徒歩約5分	
付近の状況	国道246号線沿いの空地が多い中、小規模一般住宅も見られる地域	
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	市街化調整区域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火指定なし
	その他	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	390.00㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約20m、奥行約20.5m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約50mの舗装国道（建築基準法第42条第1項に該当）に約20m接面。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等として利用。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス使用）
	下水道	なし（浄化槽使用）
特記事項	◇平成21年12月24日から期限の定めのない使用貸借に基づき、物件2建物所有者有限会社山崎瓦店が占有している。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成21年12月6日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺き
	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	フローリング等
	設 備	トイレ、洗面所、浴室、クロゼット等
床面積（現況）	1階：121.73㎡ 2階：129.18㎡	延べ250.91㎡
現 況 用 途	現 況 用 途	事務所・共同住宅
	間 取 り	1階：LDK×2+4室 2階：9室+物置 (附属資料間取図のとおり)
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	<p>◇令和8年2月19日外内部立入調査。</p> <p>◇賃貸に供しており賃借人の一般社団法人B-NEXTが居宅、事務所として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。</p> <p>賃 貸 人 所有者</p> <p>賃 借 人 一般社団法人B-NEXT</p> <p>占 有 開 始 平成30年7月1日</p> <p>契 約 期 間 平成30年7月1日から令和10年6月30日まで</p> <p>月 額 家 賃 240,000円</p> <p>敷 金 1,000,000円</p> <p>◇転賃貸に供しており建物の占有状況等は次頁・次々頁一覧表のとおり。</p>	
特 記 事 項	◇なし	

### 3. 建物の占有者等の状況一覧（物件2）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
赤1号	賃借人	C	R7. 2. 1~R9. 1. 31	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がH31年1月15日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
赤2号	賃借人	D	R7. 5. 1~R9. 4. 30	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR1年5月27日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
赤3号	賃借人	E	R7. 7. 1~R9. 6. 30	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR1年7月6日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
赤4号	賃借人	F	R6. 3. 1~R8. 2. 28	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR4年3月1日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
赤5号	賃借人	G	R7. 3. 1~R9. 2. 28	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がH31年3月26日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
赤6号	賃借人	H	R6. 12. 1~R8. 11. 30	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR2年11月15日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
緑1号	賃借人	I	R7. 12. 1~R9. 11. 30	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR7年12月1日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
緑2号	賃借人	J	R7. 3. 1~R9. 2. 28	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がH31年3月29日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
緑3号	賃借人	K	R6. 5. 7~R8. 4. 30	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR6年5月7日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				

緑4号	賃借人	L	R6. 7. 12~R8. 7. 31	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR4年6月25日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
緑5号	賃借人	M	R6. 1. 26~R8. 12. 31	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR4年1月26日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				
緑6号	賃借人	N	R7. 3. 1~R9. 2. 28	54,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR31年3月1日より居宅として使用し占有している。 毎月、食材料費20,000円、水道光熱費15,000円、日用品5,000円の負担あり。				

## 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/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価	建付地価格 (円)
1	112,000	90 100	101,000	×390.00	×0.9	=35,450,000

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 大和(県) - 13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 131,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 112,000 \text{ 円/m}^2 & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して地価公示地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、規模等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率10%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	210,000	× 250.91	× 0.35	= 18,440,000

現価率

- ・ 経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) = 0.35$$

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)
1	35,450,000	×0.10	使用借権	= 3,550,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格(円)	価格構成比
1	35,450,000	-3,550,000	= 31,900,000	59.2%
2	18,440,000	+3,550,000	= 21,990,000	40.8%
積算価格(合計)			53,890,000	100%

## II 収益価格

収益価格は、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求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
3,840,000	$\times (1 - 0.215)$	$= 3,014,400$	$\div 8.5\%$	$= 35,460,000$

総収益：現在收受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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。

## 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、収益価格を重視し、積算価格を参酌して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(35,460,000 \times 0.8 + 53,890,000 \times 0.2)$$

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)
1	39,150,000	59.2%	$\times 1.0$	$\times 0.7$		$= 16,220,000$
2		40.8%	$\times 1.0$	$\times 0.7$		$= 11,180,000$
一括価格 (合計)						27,400,000

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査地 大和(県) -13

所 在：大和市上和田字新道 613 番 4

価 格：131,000 円/m<sup>2</sup>

位 置：小田急江ノ島線「桜ヶ丘」駅約 1.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：161 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側 5m 市道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率 50%，容積率 100%)

地域の概要：一般住宅、農家住宅のほかに農地も見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 (土地) 28,454,400 円

物件 2 (建物) 8,346,428 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

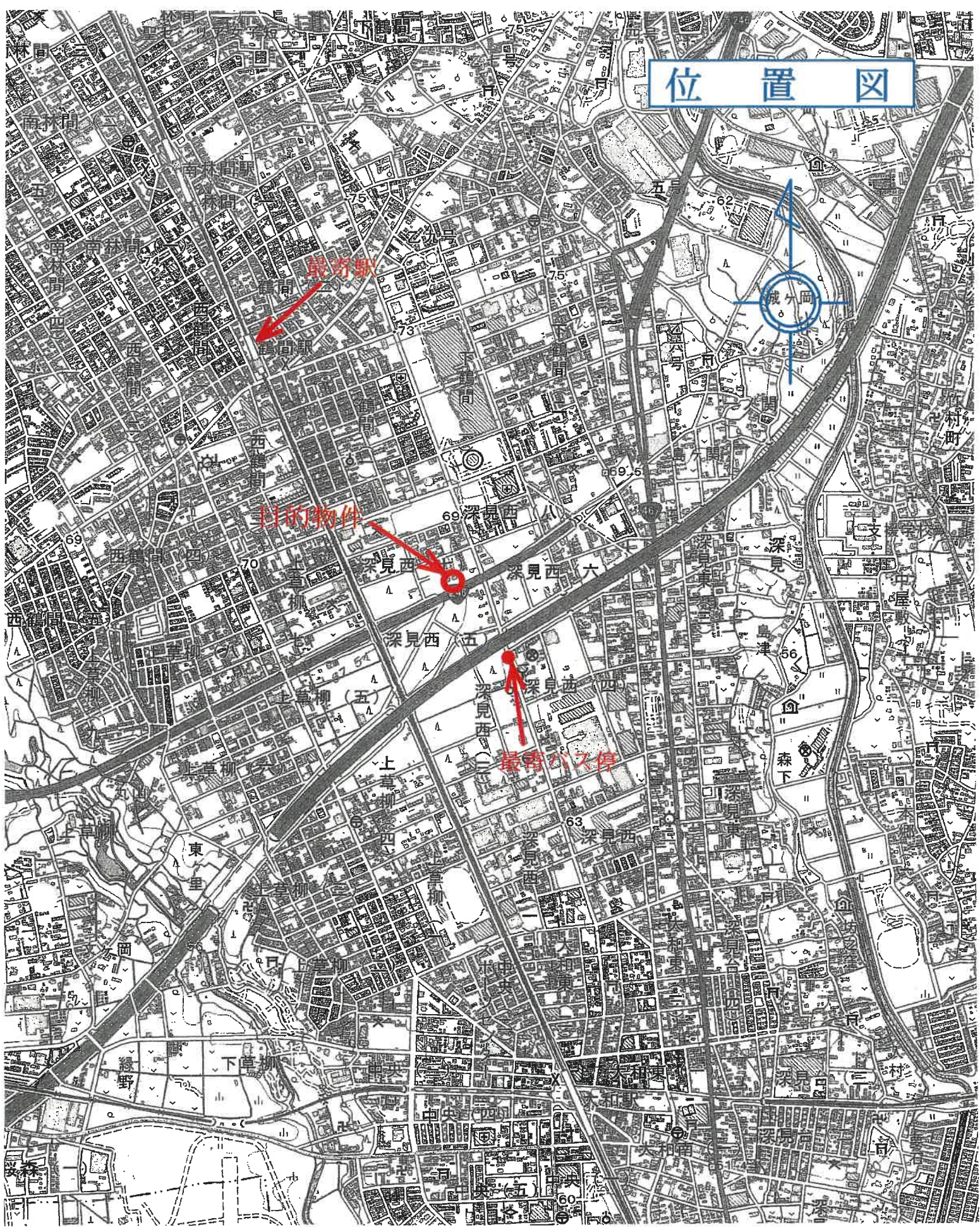
公図写 (目的物件を A4 判へ抜粋したものである。)

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。)

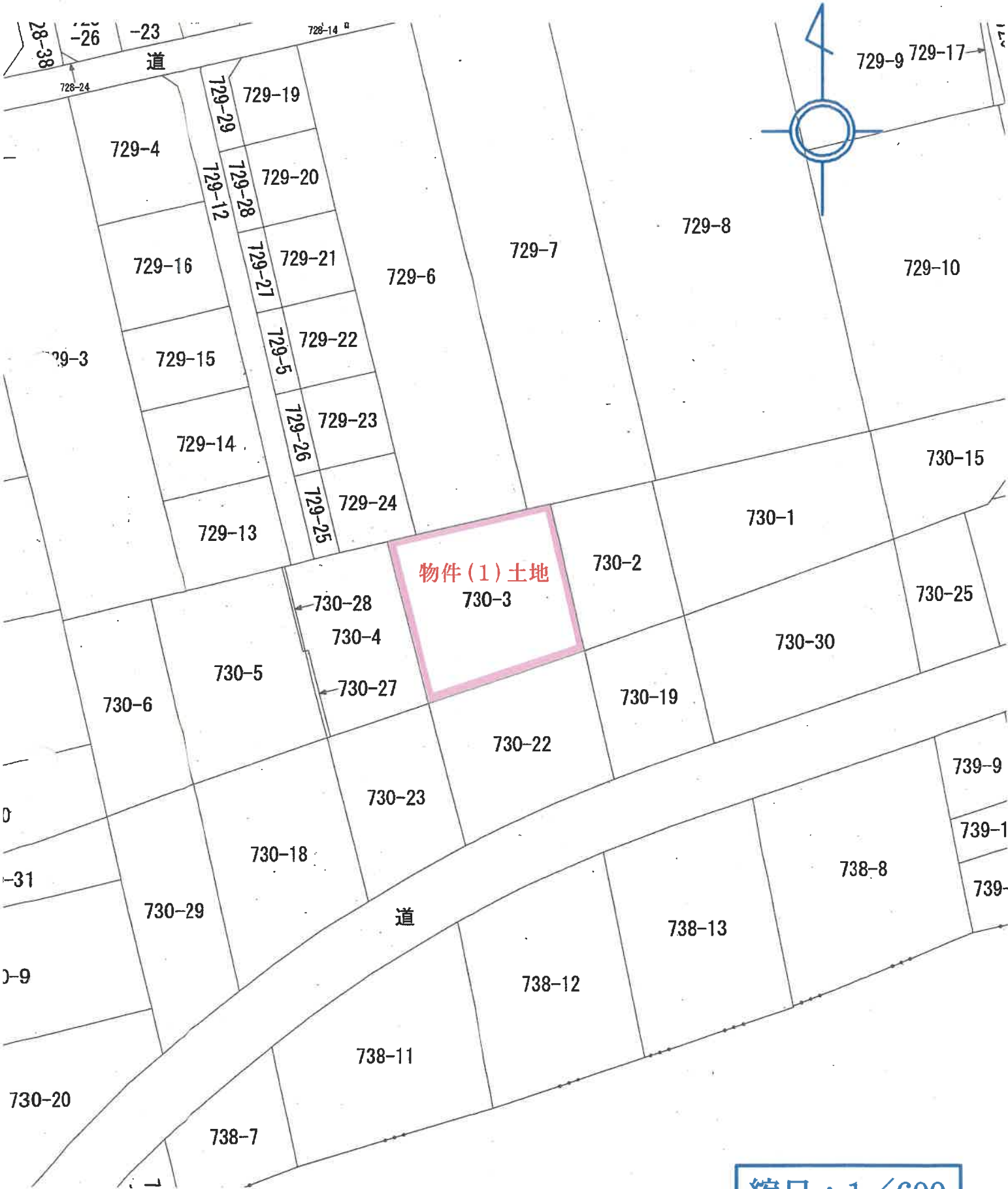
間取図

以 上

# 位置図



公 図 写



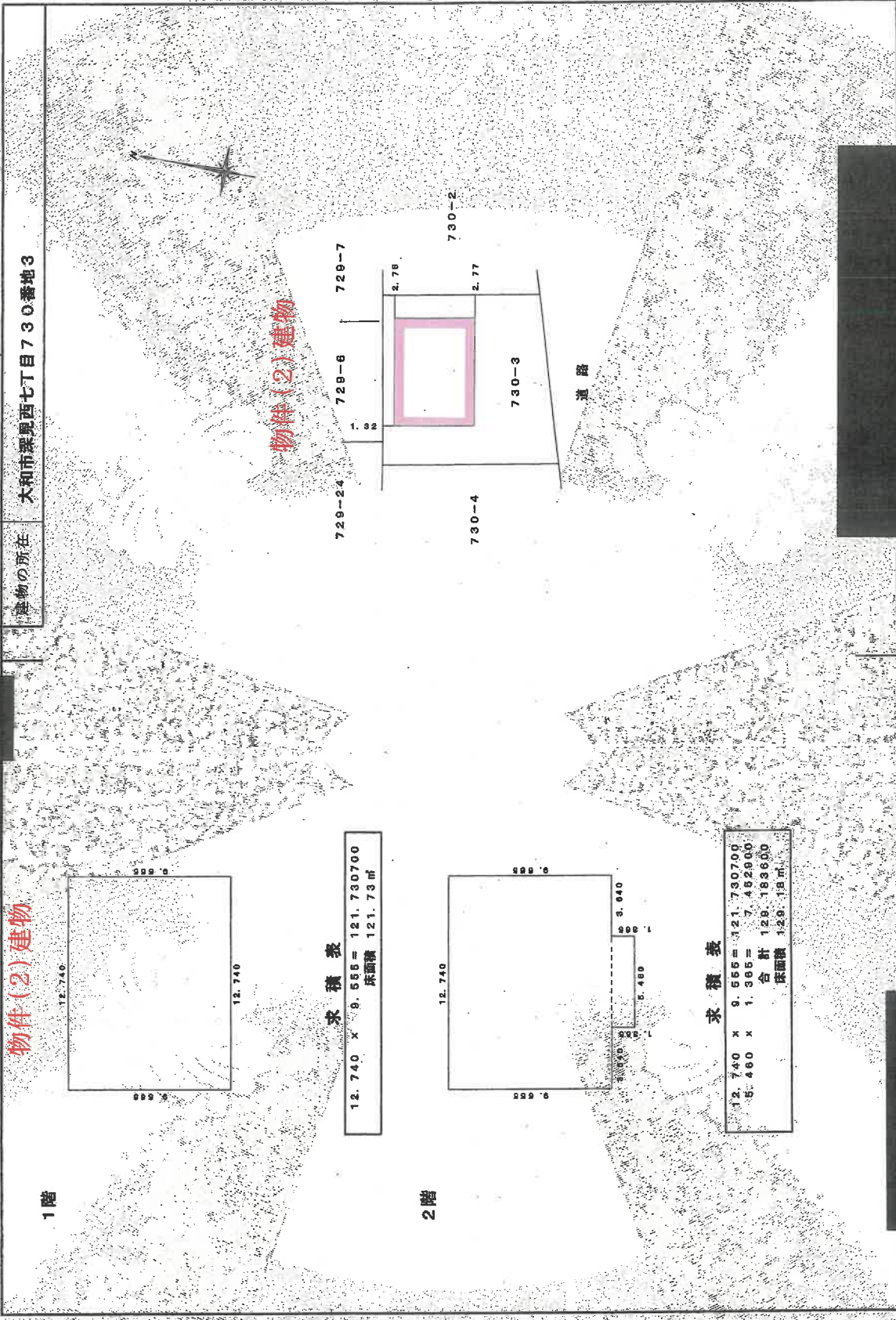
縮尺 : 1 / 600

登記年月日：平成21年12月11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。  
(横浜地方支務局大和出張所管理)  
令和7年11月5日 宇都宮地方支務局

各階平面図

家屋番号 730番3  
建物の所在 大和市栗野西七丁目730番地3



**求積表**  
 12.740 x 9.555 = 121.730700  
 床面積 121.73 m<sup>2</sup>

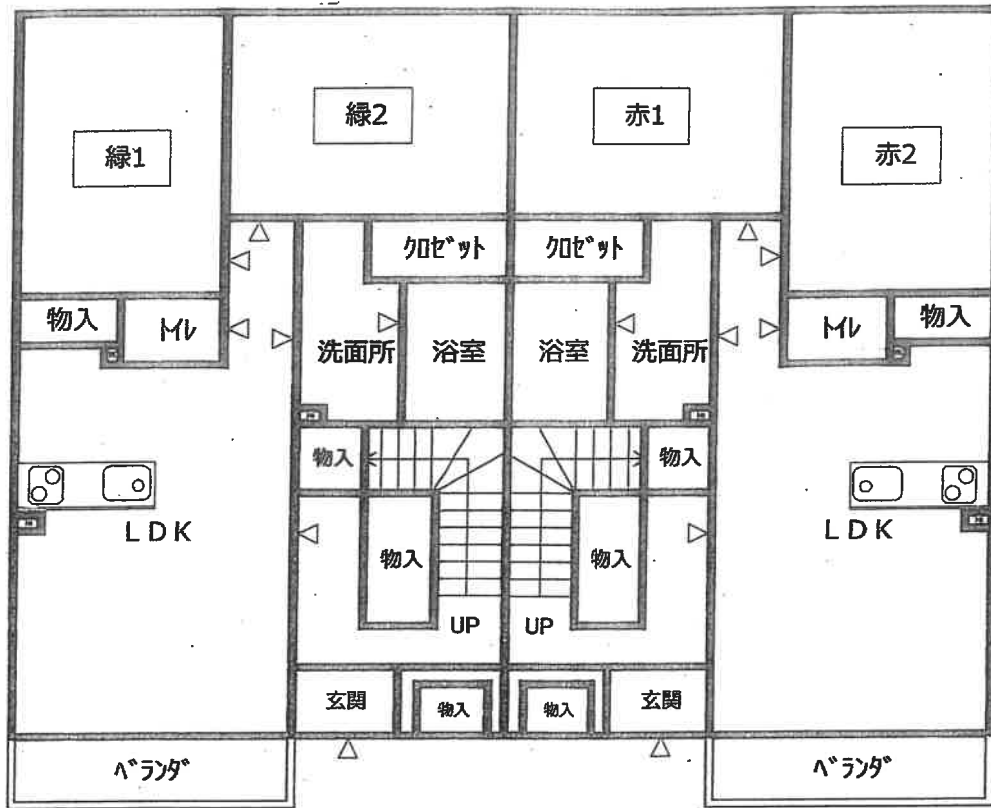
**求積表**  
 12.740 x 9.555 = 121.730700  
 5.480 x 1.385 = 7.482800  
 合計 129.183500  
 床面積 129.18 m<sup>2</sup>

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250  
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500  
 21年12月8日作成  
 (神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

