

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22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 7年 6月24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7年 7月22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 7年 7月14日 午前10時00分から 令和 7年 7月14日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和7年 5月22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）
1～3	15,900,000 12,720,000	一括	3,180,000	64,485	20,048
1	460,000				
2	4,610,000				
3	10,830,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
 地 番 105番2
 地 目 宅地
 地 積 47.45平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

2 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
 地 番 106番2
 地 目 宅地
 地 積 168.76平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

3 所 在 横浜市栄区笠間五丁目106番地2、105番地2

家屋 番号 106番2

種 類 店舗、共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 73.28平方メートル
 2階 72.87平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号3】

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額7万5000円

賃料前払 なし

敷 金 15万6000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

101号室を本件所有者が占有している。

102号室をA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。

202号室をC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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
 地 番 105 番 2
 地 目 宅地
 地 積 47.45 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

2 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
 地 番 106 番 2
 地 目 宅地
 地 積 168.76 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

3 所 在 横浜市栄区笠間五丁目 106 番地 2、105 番地 2

家屋 番号 106 番 2

種 類 店舗、共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 73.28 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



令和 6年(ケ)第 338号
令和 6年11月 7日受理
令和 6年12月17日提出

現況調査報告書

(3-1)

横浜地方裁判所

執行官 小早川 建造

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市栄区笠間五丁目 |
| | 地 番 | 105 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.45 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区笠間五丁目 |
| | 地 番 | 106 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市栄区笠間五丁目 106 番地 2、105 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 106 番 2 |
| | 種 類 | 店舗、共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.28 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市栄区笠間五丁目29番18号			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地（物件1及び2の一部） ☒ 公衆用道路（物件1及び2の一部） ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1・2）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3			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：共同住宅 ☐ 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 ☒ その他の者ら 上記の者が本建物を 居宅（共同住宅） として占有している ☒ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■101号室	☐ 全部 ■102号室
占有者		■(空き室) ☐	■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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(☐ (占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A(占有者)) ■文書(■更新契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和 3年 8月15日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	令和 3年 7月20日ころ
	期 間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 8月15日から ■令和 5年 8月14日まで2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	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 8月15日から ■令和 7年 8月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 (毎 限り 分払) 円 ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金5万5,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 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5万5,000円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■201号室	☐ 全部 ■202号室
占有者		■B ☐	■C ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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(占有者))) ■文書(■賃貸借契約書))	■陳述(■C(占有者))) ■文書(■賃貸借契約書))
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成 4年12月25日	平成28年 4月27日
最初の 契約等	契約日	平成 4年12月17日	平成28年 4月25日
	期間	平成 4年12月25日から ■平成 6年12月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	平成28年 4月27日から ■平成30年 4月26日まで2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	平成 6年12月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 6年 4月27日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金7万5,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金5万5,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [15万6,000円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金5万5,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (102号室占有者)	1 102号室は、私が居宅として使用しています。 2 (1) 102号室には、最初、令和3年の8月に入居しましたが、最初の契約は令和3年7月20日ごろに交わしたと思います。でも、その契約書は見当たりません。けれど、最初に借り受けて入居したのが、令和3年8月であることは間違いありません。 (2) 現在の更新契約書はあります。これはこの内容のとおり更新していますので、令和7年8月まで契約しています。 (3) この居室は102号室です。 3 (1) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。 (2) 壁面や床にも問題はありません。傾斜も感じません。
■ B (201号室占有者)	1 201号室は、私が居宅として使用しています。 2 (1) 201号室は、平成4年から賃借しています。契約書はそのときしか交わしていませんので、更新契約書はありません。 (2) 家賃は最初月額7万8,000円でしたが、平成7年ごろから月額7万5,000円に減額してもらい、以後、そのまま月額7万5,000円ずつ支払っています。減額は口頭だったので、書面はありません。それから、敷金は契約書のとおり15万6,000円納めてあります。 (3) この居室は、契約書に「2F A号」とあるように2階のA号室だと思います。 3 (1) 201号室の和室には、窓際のところに雨漏りがあります。 (2) それから、壁にひび割れもあります。 4 (1) この建物の窓側（南西側）の道路は、20年以上前からずっと大きく陥没していました。でも、数年前に修復されたので、今は陥没していませんが、修復の跡は今も残っています。 (2) それから今、北側の道路の工事が続いているようですが、この建物は揺れるように思います。 5 私の下の部屋（101号室）は、今は空き室になっていますが、そこにお住まいになっていた方は、今年（令和6年）の夏ごろにどこかに転居されました。
■ C (202号室占有者)	1 202号室は、私が家族の者ととともに居宅として使用しています。 2 (1) 契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。 (2) 今年は更新の年なので、不動産屋さんに手続きをしてもらっていますが、未だに戻ってきていません。 (3) この居室は202号室です。 3 (1) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。 (2) 壁面には擦れて破れたところがあります。 (3) 床の緩みはないし、傾斜も感じません。 (4) 室内でチンチラを1匹飼っています。

(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

- 1 (1) 本件建物は共同住宅であるところ、現場の状況、賃貸借契約書等の記載及び関係人の陳述からして、101号室については所有者が居宅（共同住宅）として占有しているものと認め、102号室、201号室及び202号室については、いずれも前記「占有者及び占有権原」のとおり第三者の占有が認められる。
- (2) その占有者及び占有権原等詳細も、前記「占有者及び占有権原」のとおりであるが、以下のとおり補足する。
- ① 101号室の電気・ガス及び水道水の供給はすべて停止されていた。また、内部は専門業者によるクリーニングがなされており、何らの動産も存していない。よって、所有者が占有しているものと認めた。
- ② 102号室については、占有者Aからは最初の契約書の提示が受けられなかったが、同人はその占有開始時期及び契約時期をほぼ明確に述べており、そのとおり契約し入居しているものと認めた。
- ③ 201号室については、占有者Bは更新契約を交わしていない旨陳述しているものの、同人の賃借権は本件建物に設定された最先順位の担保権である根抵当権に優先している。また賃料については平成7年ころに月額7万5,000円に減額された旨陳述しているが、長期間継続して契約していることからして、そのとおり減額されているものと認めた。
- なお、この居室の表示について、占有者Bから提示を受けた契約書には「2F A号」との記載が認められたことから、その当時は「2階A号室」とされていたものと思われるが、現在、他の居室の表示からすると、「201号室」と表示することが相当と料した。
- ④ 202号室については、占有者Cからは直近の更新契約書の提示が受けられなかったが、所有者側の事情も考慮すべきものと思われる、更新未了の事情については必ずしもCに帰責事由があるものとは思われない。
- (3) なお、本件建物は、登記上「店舗、共同住宅」とされているが、現況は「共同住宅」のみである。
- 2 (1) 201号室には、占有者Bの陳述にあるとおり雨漏り跡及び壁面のひび割れが認められた。
- (2) 202号室には、占有者Cの陳述にあるとおり壁面の擦り切れと思われる損傷が認められた。
- 3 (1) 物件1土地及び物件2土地（以下、併せて「本件土地」という。）については、そのうちの南西側の一部が道路（以下「南西側道路部分」という。／概略は土地建物位置関係図のとおり。）となっているところ、本件評価人によると、南西側道路部分は私有地であるが、建築基準法42条1項の道路である。
- (2) また、南西側道路部分には、占有者Bの陳述及び現場の状況からして、かつて陥没が生じていたものようであり、修復された形跡が認められる（写真③・④）。また、本件建物の南西側の壁面及び基礎部分にはひび割れの状況が認められた。これらの事情からすると、本件土地は南西側に傾斜している恐れがあるものと思われる。
- (3) 物件2土地の北東側隅は、写真②のとおり件外地（106-4）に接しているところ、登記によると、同件外地は東日本高速道路株式会社の所有地である。

以上

(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
6 年11月 8日 (金) 9 : 25 - 9 : 40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
6 年11月14日 (木) 10 : 00 - 10 : 15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Cと面談 (事情聴取, 通知書交付), 101号室・102号室及び202号室に通知書差入れ
6 年11月14日 (木) 14 : 14 - 14 : 35	執行官事務室	Cと通話 (事情聴取, 調査期日調整)
6 年11月18日 (月) 14 : 10 - 14 : 18	当職携帯電話	Bと通話 (事情聴取, 調査期日調整 (土曜日希望))
6 年11月19日 (火) 8 : 28 - 8 : 37	執行官事務室	Aと通話 (事情聴取, 調査期日調整)
6 年11月22日 (金) 15 : 08 - 15 : 15	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6 年11月25日 (月) 17 : 50 - 18 : 40	目的物件所在地	202号室立入調査, 写真撮影, Cと面談 (占有等調査), [評価人同行]
6 年11月27日 (水) 12 : 20 - 12 : 24	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6 年11月30日 (土) 10 : 30 - 11 : 40	目的物件所在地	201号室立入調査, 写真撮影, Bと面談 (占有等調査), [評価人同行]
6 年12月 5日 (木) 14 : 40 - 15 : 05 15 : 45 - 16 : 50	目的物件所在地	101号室立入調査, 写真撮影, [評価人同行] 102号室立入調査, 写真撮影, Aと面談 (占有等調査), [評価人同行]
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 2 月 5 日 目的物件 (101号室) は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

イ	83-8	ハ	1768-54	ホ	1769-34	ト	92-10	リ	102-16	ル	116-5	(標準値種別：測定成果)	-26456.339
ロ	84-8	ニ	96-2	ヘ	1770-24	セ	94-3	ヌ	113-12				



請 求 部 分	所 在		横浜市栄区笠間五丁目				地 番	105番2		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲	座標系 番号又は 記号	R	分 類	地図(法第十四条第一項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年3月1日				備 註 年 月 日 (原図)	平成28年1月29日		補 正 項		

令和6年9月6日
横浜地方法務局栄出張所
7564 登記官

(8 枚目)

登記年月日 平成5年2月3日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

横浜地方建設局登記課

令和6年9月6日

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。

090447

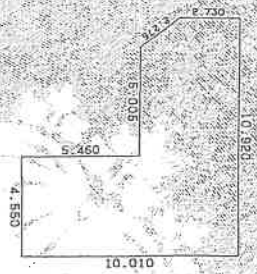
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 10.6番2

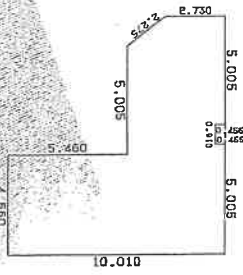
建物の所在 横浜市栄区新町町子番地10.6番地2・10.5番地2

空間五丁戸



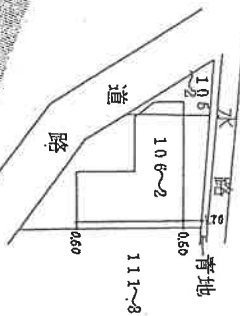
床面積 1階

(2.730 × 4.550) × 1.365 / 2	=	4.968600
5.005 × 4.550	=	22.772750
4.550 × 10.010	=	45.545500
合計	=	73.286850
床面積		73.28 m ²



床面積 2階

(2.730 × 4.550) × 1.365 / 2	=	4.968600
5.005 × 4.550	=	22.772750
4.550 × 10.010	=	45.545500
合計	=	72.872800
床面積		72.87 m ²



(日 附 記)

作 記 者

箱 尺 1 / 25.0

申 請 人

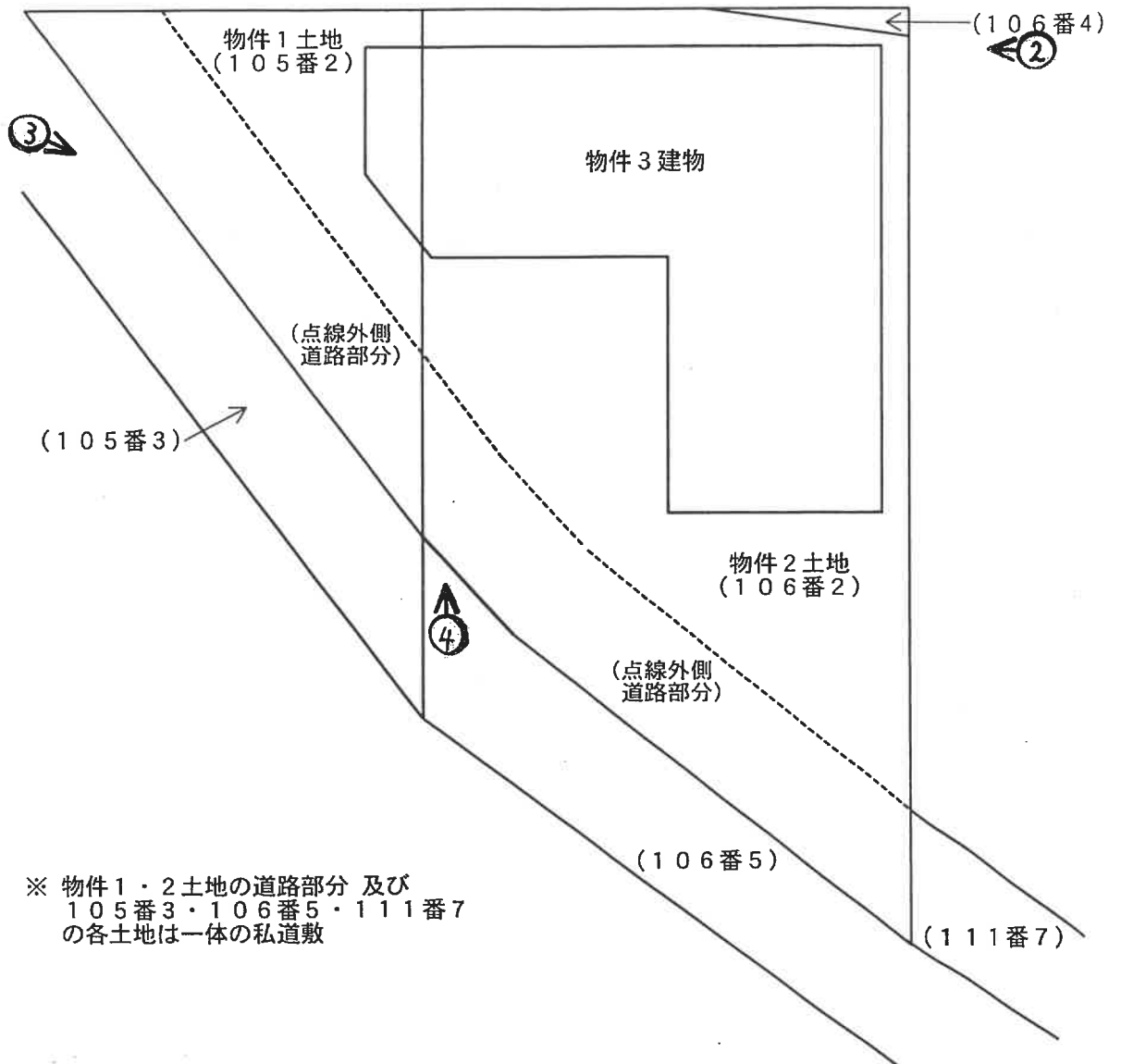
箱 尺 1 / 50.0

(日 附 記)

(9 枚目)



歩行者用通路（登記上は用悪水路）



※ 物件1・2土地の道路部分 及び
105番3・106番5・111番7
の各土地は一体の私道敷

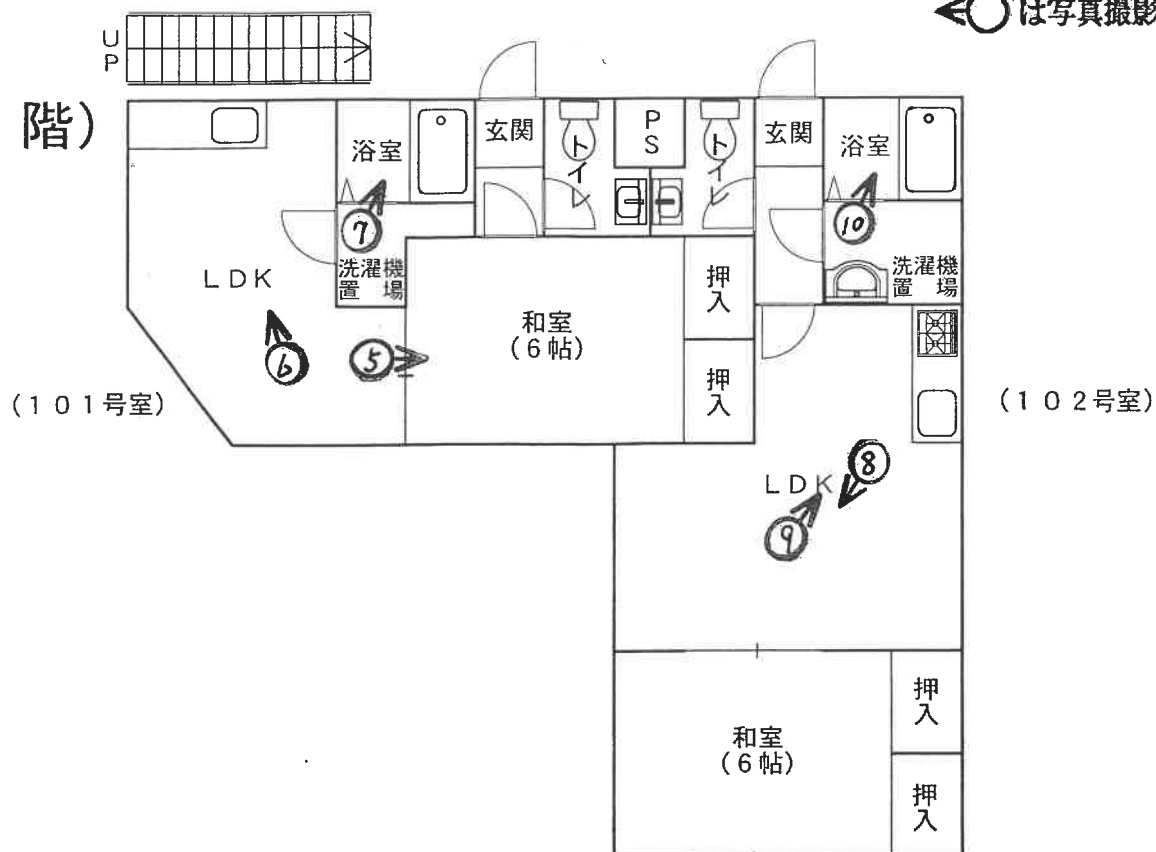
◀○は写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

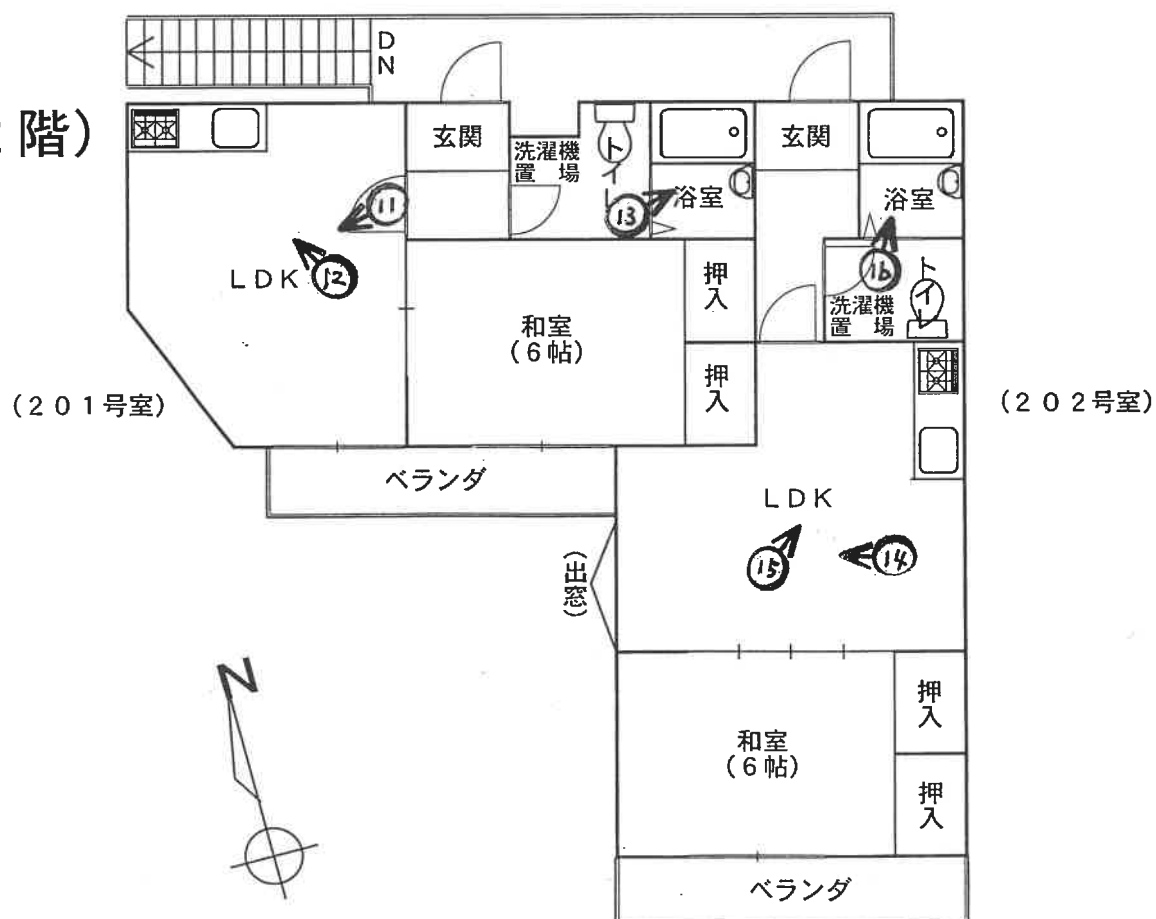
(10 枚目)

◀○▶ は写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



間取図

①

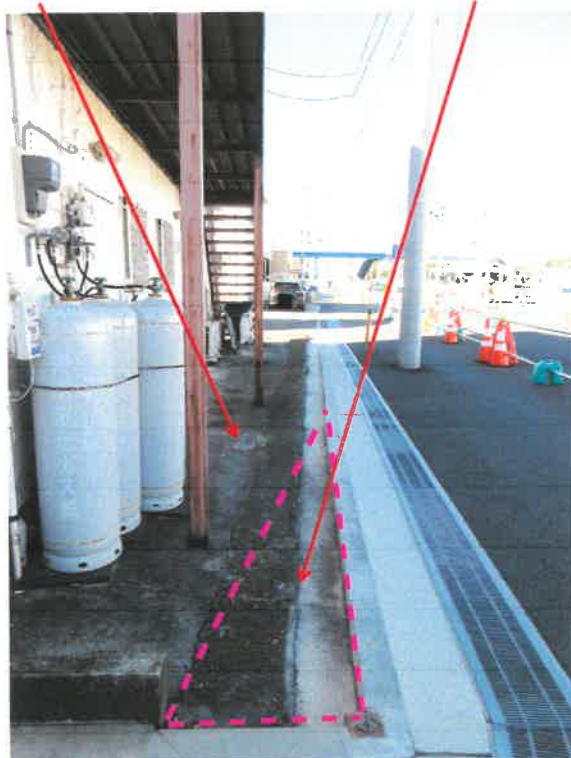
物件 3



②

物件 2

件外地 (106-4)

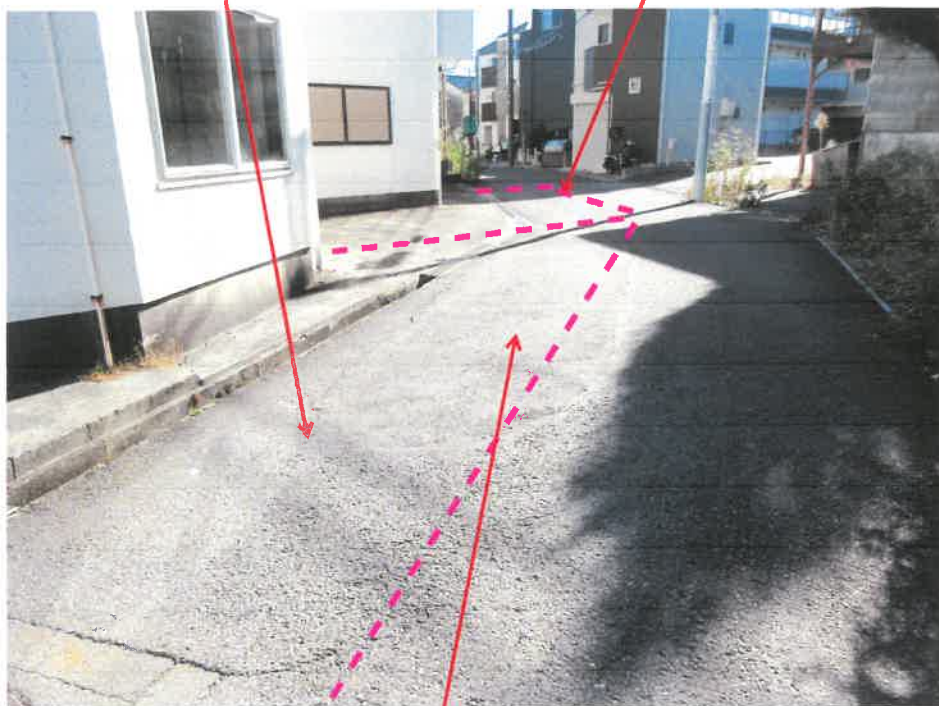


(点線は概略的な位置である)

③

物件 1

物件 2



(点線は概略的な位置である)

④ 占有者B説示による道路（物件1・2土地を含む）の陥没部分修復の状況



物件 1

物件 2

(点線は概略的な位置である)

⑤

101号室



⑥



⑦



⑧

102号室



(15 枚目)

⑨



⑩



⑪

201号室（2階A号室）



⑫



⑬



⑭

202号室



⑮



⑯



令和 6 年 (ケ) 第 338 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 21 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書
3 - 1

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 15,900,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 460,000円
物 件 2（土地）	金 4,610,000円
物 件 3（建物）	金 10,830,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

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

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

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地、公衆用道路
2		地目：宅地、公衆用道路
3		種類：共同住宅 住居表示： 笠間5丁目29番18号
特 記 事 項		
物件1・2土地は、宅地部分・道路部分として一体利用されている。		

* 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 横浜市栄区笠間五丁目
地 番 105番2
地 目 宅地
地 積 47.45平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
地 番 106番2
地 目 宅地
地 積 168.76平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区笠間五丁目106番地2、105番地2
家屋 番号 106番2
種 類 店舗、共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 72.87平方メートル
- 4 (一棟の建物の表示)
所 在 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番地4
建物の名称 クリオ西谷伍番館
(専有部分の建物の表示)
家屋 番号 西谷一丁目931番4の602
建物の名称 602
種 類 居宅



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・2の共通事項）

土地の概要	物件1・2土地は、一体利用されており宅地部分及び道路部分から構成される。（附属資料「土地建物位置関係図」を参照） 両地目の面積は、課税台帳の現況地積を採用し次のとおりとする。 （宅地部分）物件1土地： 9.35㎡ 物件2土地： 123.29㎡ 計 132.64㎡ （道路部分）物件1土地： 38.10㎡ 物件2土地： 45.47㎡ 計 83.57㎡	
位置・交通	J R 東海道本線・J R 横須賀線・J R 根岸線・湘南モノレール 「大船」駅の北東方約1.4km（道路距離）、「笠間十字路」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路背後に共同住宅・一般住宅と事業所等が混在する地域。	
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 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 準住居地域 60％ 200％ 準防火地域 第4種高度地区
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用） あり
特記事項	① 次項3・4の特記事項に記載した状況を考慮すると、目的土地は特に南西部分の地盤が軟弱であると思料され、建物再築の際には地盤改良が必要となる可能性がある。 ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2の宅地部分）

画地条件	規模 形状 間口・奥行等 地勢	132.64㎡（前記のとおり） ほぼ三角形地 北側の歩行者用通路に対し、 間口；約14.5m、奥行；0～約16m なお、北東端部は小規模地（106番4）が介在しており、当該通路には接面していない。 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側の約14.5mが幅員約2.8mの舗装済み歩行者用通路（登記上は用悪水路）に接面する。当該通路は建築基準法上の道路ではない。 南西側の約24mが幅員約4.5～5mの舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。接面部の道路敷は物件1・2の道路部分。	
土地の利用状況等	物件3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「土地建物位置関係図」のとおり。	
特記事項	① 北東端部と歩行者用通路との間に介在する小規模地（106番4、地積：1.33㎡、地目：宅地）の登記上の所有者は東日本高速道路株式会社。 ② 北方至近を東西方向に通る県道原宿六浦線（環状4号線）は拡幅工事中であり、北東方至近の地下部分では高速横浜環状南線のトンネルが工事中である。	

3. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2の道路部分）

画地条件	規模 形状 幅・長さ 地勢	83.57㎡（前記のとおり） 帯状地 幅：約2.3～3m、長さ；26m前後 ほぼ平坦地
土地の利用状況等	隣接する帯状地とともに、不特定多数の通行の用に供される私道敷の一部として利用されている。	
特記事項	本件道路部分の一部は、かつて長期間に渡って陥没が発生していた経緯があり、数年前に修復が行われた経緯がある旨を201号室居住者から聴取した。現地調査の際も、その形跡が認められた。	

4. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 物 の 名 称	コーポ大安	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年11月6日新築（登記記載） 約33年 約5年
構 造	木造2階建	
床面積（現況）	1階：73.28㎡、2階：72.87㎡、延べ：146.15㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間取り等	共同住宅 1・2階の各階に1LDKの住戸2戸、計4住戸 （附属資料「間取図」のとおり）
仕 様	屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	スレート葺 吹付仕上 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、タイル貼 等 キッチンユニット、浴室、洗面台、トイレ 等 なし
品 等	普通	
保守管理の状態	外壁等：普通程度。但し、特記事項①を参照。 101号室：クリーニング済み。 102号室：概ね良好。 201号室：入居期間が長いため、床面等にキズや摩耗箇所がある。また、内壁の一部に亀裂箇所、和室の窓際には雨漏り跡が見られる。 202号室：内壁の一部が損傷している。なお、居室内で小動物1匹が飼われている。	

建物の利用状況	令和6年11月25日・30日・12月5日 内部立入調査。 各階の利用状況等 ① 1階 101号室 空室、所有者が占有している。 ② 1階 102号室 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：(株)大安工業（目的物件の所有者） 賃 借 人：A 占有開始時期：令和3年8月15日 当初契約：令和3年8月15日～令和5年8月14日の2年間 現 契 約：令和5年8月15日～令和7年8月14日の2年間 月額賃料：55,000 円 敷 金：55,000 円 ③ 2階 201号室 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：；(株)大安工業（目的物件の所有者） 賃 借 人：B 占有開始時期：平成4年12月25日 当初契約：平成4年12月25日～平成6年12月24日の2年間 その後、法定更新され 現 契 約：平成6年12月25日から期間の定めなし 月額賃料：75,000 円 敷 金：156,000 円
----------------	--

建物の利用状況	④ 2階 202号室 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：(株)大安工業（目的物件の所有者） 賃 借 人：C 占有開始時期：平成28年4月27日 当初契約：平成28年4月27日～平成30年4月26日の2年間 2度の合意更新の後、現在は法定更新され、 現 契 約：令和6年4月27日から期間の定めなし 月額賃料：55,000円 敷 金：55,000円
特 記 事 項	① 簡易計測器とビー玉により居室内の床面の傾きを調査したが床の傾斜は特に確認されなかった。一方、建物南西側の外壁と基礎部分の一部に亀裂箇所があり、地盤が強固ではない兆候が認められる。 ② 建築確認に係る完了検査の検査済証は交付されていない。

第5 評価額算出の過程

(AAA) 物件1・2の宅地部分と物件3建物の合計価格

積算価格及び収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき土地建物の合計価格を評定した。

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1・2土地（宅地部分）

物件1・2（宅地部分）の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価 補正	建付地価格 (円)
1 宅地	240,000	$\times \frac{80}{100}$	= 192,000	$\times 9.35$	$\times 0.9$	= 1,620,000
2 宅地	240,000	$\times \frac{80}{100}$	= 192,000	$\times 123.29$	$\times 0.9$	= 21,300,000

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。

地価調査基準地 栄(県)5-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 247,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 240,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：二方路；+2、形状；-2

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と環境条件が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況（角地）はやや優るが、形状が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3（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)
3	210,000	× 146.15	× 0.11	= 3,380,000

現価率

- ・ 経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.11
 \end{aligned}$$

2. 積算価格の査定

前記1により求めた価格を基に、物件1・2土地の宅地部分については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を査定した。

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 宅地	1,620,000	×	0.65	法定地上権 = 1,050,000
2 宅地	21,300,000	×	0.65	法定地上権 = 13,850,000
合 計				= 14,900,000

(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
1 宅地	1,620,000	－ 1,050,000	= 570,000	2.2%
2 宅地	21,300,000	－ 13,850,000	= 7,450,000	28.3%
3	3,380,000	＋ 14,900,000	= 18,280,000	69.5%
積算価格(合計)			= 26,300,000	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査定した。

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)
2, 534, 000	$\times (1 - 0.152)$	$= 2, 149, 000$	$\div 9.0\%$	$\times 1.0$	$= 23, 880, 000$

総収益：102号室・202号室の現行の支払賃料は市場賃料と認められるので、4住戸とも当該賃料を採用のうえ、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

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

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

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

Ⅲ. 物件１・２の宅地部分と物件３建物の合計価格

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、積算価格及び収益価格をともに重視して、土地建物の合計価格を以下のとおり評定した。

$$(26,300,000 \text{ 円} \times 0.5 + 23,880,000 \text{ 円} \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の価格 (円)	構成比	合計価格 (円)
1 宅地	25,090,000	2.2%	= 550,000
2 宅地		28.3%	= 7,100,000
3		69.5%	= 17,440,000

(ＢＢＢ) 物件１・２の道路部分の土地価格

物件１・２の道路部分は私道の一部として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して価値率を判定のうえ、土地価格を評定した。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	土地価格 (円)
1 道路	240,000	× 0.02	× 38.10	= 180,000
2 道路	240,000	× 0.02	× 45.47	= 220,000

標準的画地価格：前記のとおり。

道路価値率：２％と判定した。

(CCC) 評価額の決定

以上で求められた物件1・2の宅地部分と物件3建物の合計価格、及び、物件1・2の道路部分の土地価格を合算し、所要の調整を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	価格	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1 宅地	550,000					
1 道路	180,000					
1 計	730,000		×0.9	×0.7		= 460,000
2 宅地	7,100,000					
2 道路	220,000					
2 計	7,320,000		×0.9	×0.7		= 4,610,000
3	17,440,000	×1.0	×0.9	×0.7	-156,000	= 10,830,000
一括価格 (合計)						15,900,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物再築の際は、地盤改良を要する可能性があることによる市場性の低下を-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除減価：引受債務(201号室・敷金)156,000円

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 栄(県) 5-2

所 在 : 横浜市栄区笠間5丁目72番1外 「笠間5-34-5」
価 格 : 247,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線ほか「大船」駅 約1.5 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 2,687 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側15m県道、背面道
用 途 指 定 等 : 準住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)、準防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要 : 低層店舗、マンション等が混在する路線商業地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地) 1,199,726 円
(登記地積47.45㎡のうち38.10㎡は地方税法第348条
第2項第5号の規定により非課税)
物件2(土地) 15,819,709 円
(登記地積168.76㎡のうち45.47㎡は地方税法第348条
第2項第5号の規定により非課税)
物件3(建物) 2,529,223 円

第7 附属資料の表示

位置図

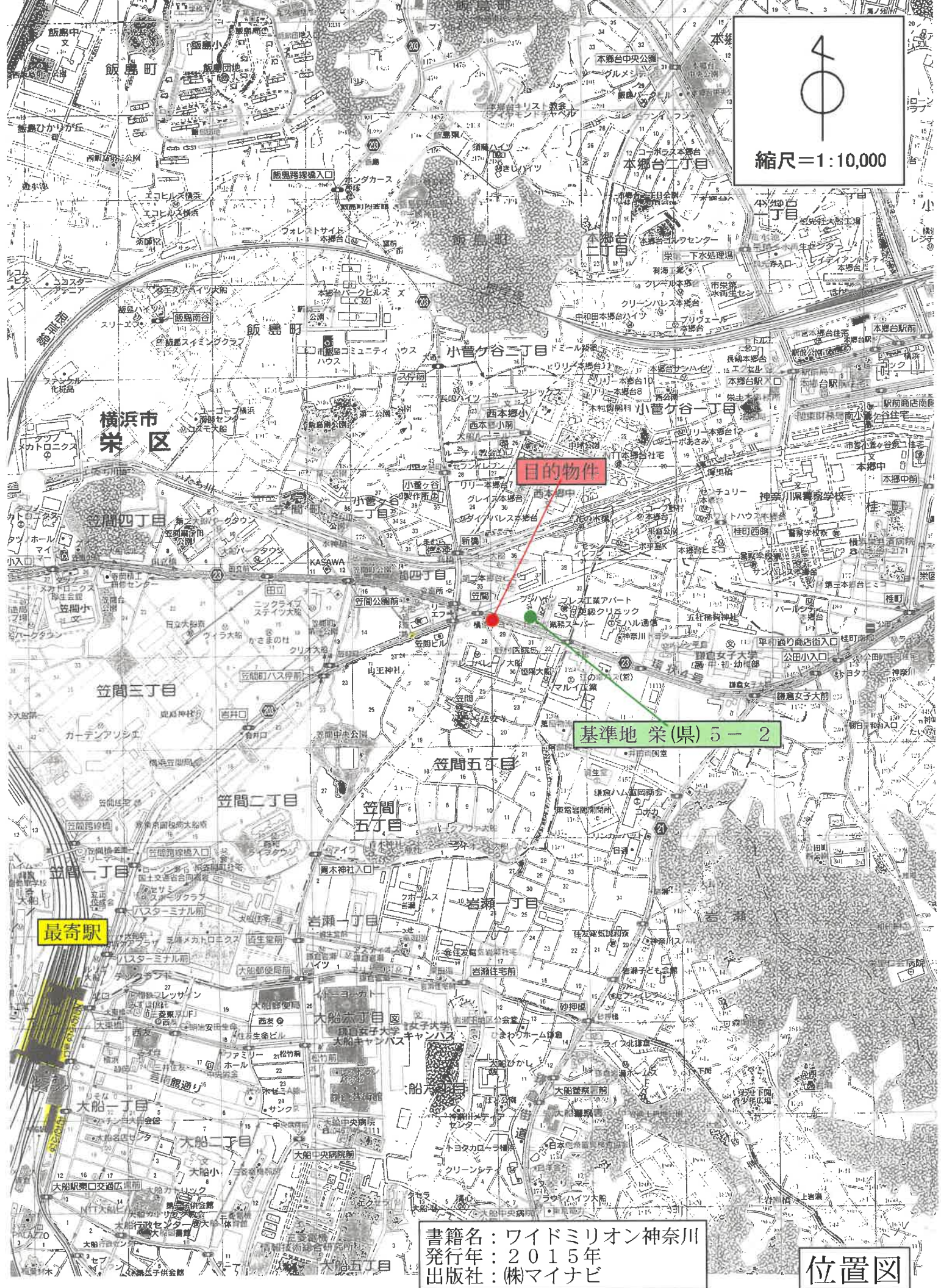
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

土地建物位置関係図

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

目的物件

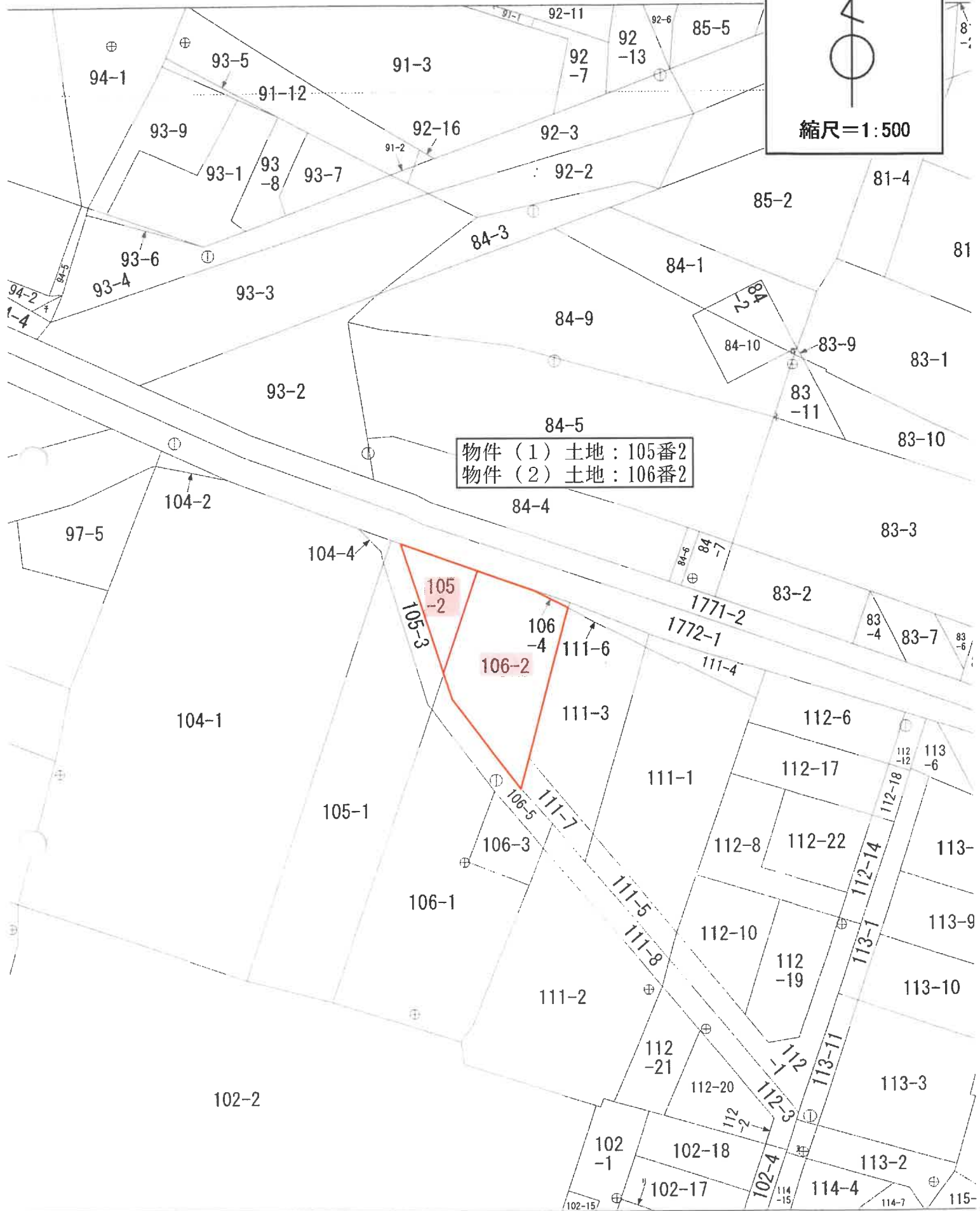
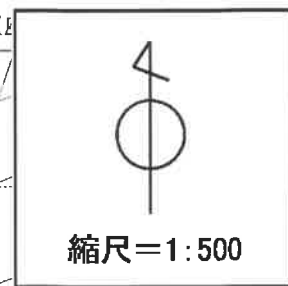
基準地 栄(県) 5-2

最寄駅

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図

ハニ 1768-54 96-2 ホヘ 1769-34 1770-24 トチ 92-10 94-3 リヌ 102-16 113-12 ル 116-5



直種別：測量成果)

地番 笠間4丁目
公図写 目

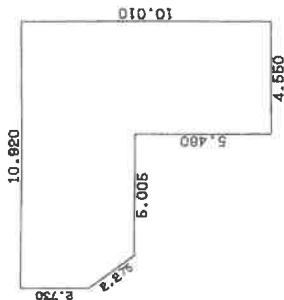
090447

各階平面図

物件(3)建物

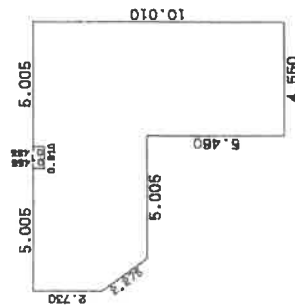
家屋番号 106番2

建物の所在 横浜市長区芝間町字通町106番地2・105番地2

建物図面
各階平面図

求積表 1 階

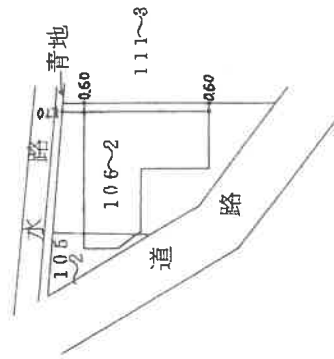
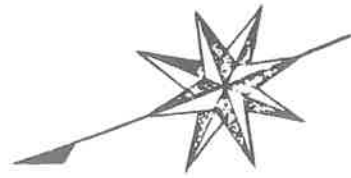
(2.730 + 4.550) × 1.365 / 2	=	4.968600
5.005 × 4.550	=	22.772750
4.550 × 10.010	=	45.545500
合計		73.286850
床面積		73.28 m ²



求積表 2 階

(2.730 + 4.550) × 1.365 / 2	=	4.968600
3.640 × 4.550	=	16.562000
0.910 × 4.095	=	3.726450
0.455 × 4.550	=	2.070250
4.550 × 10.010	=	45.545500
合計		72.872800
床面積		72.87 m ²

笠間五丁目



(目録連12)

B4をA4 (81%) に縮小

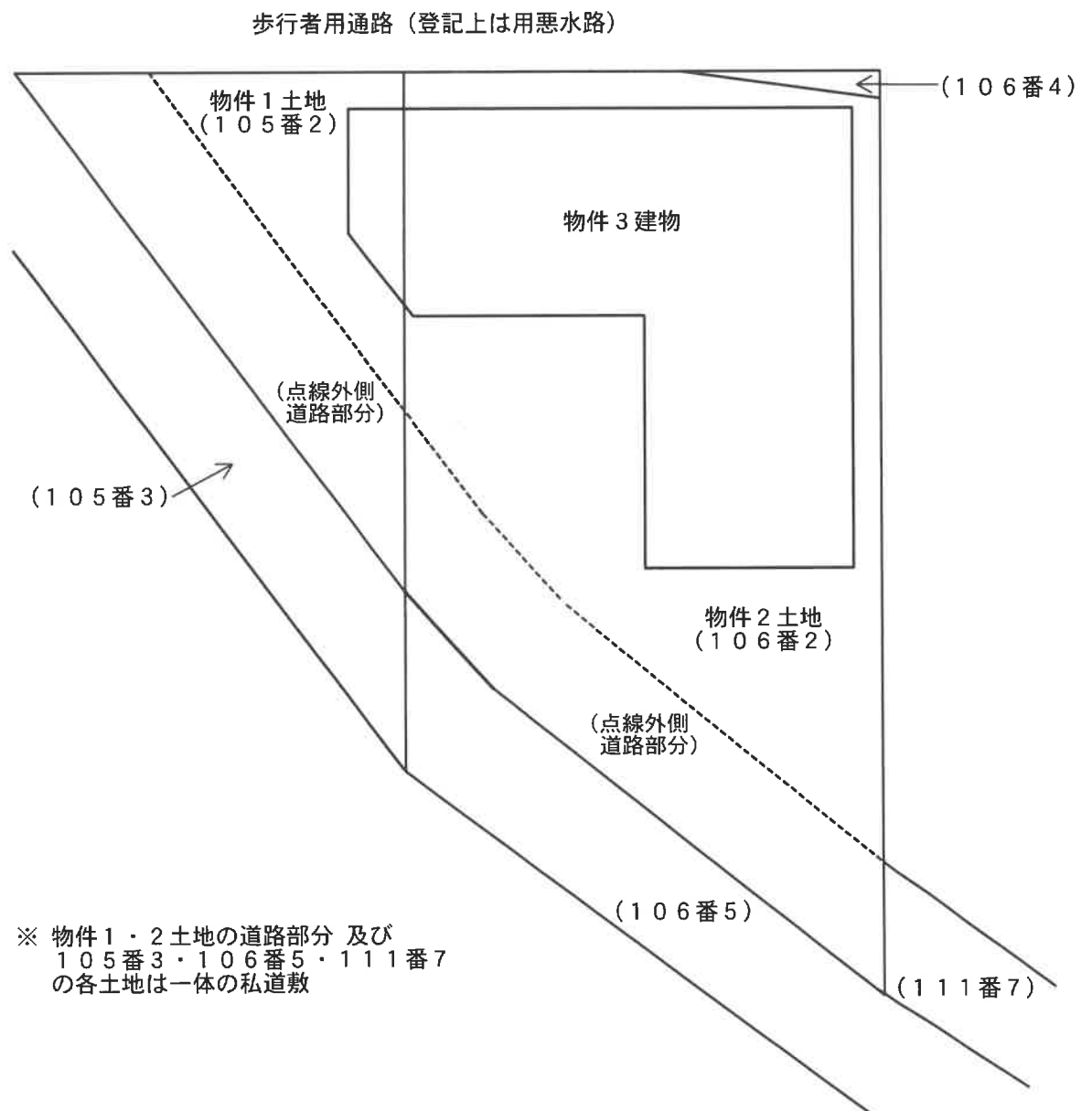
作製者

縮尺 1/250

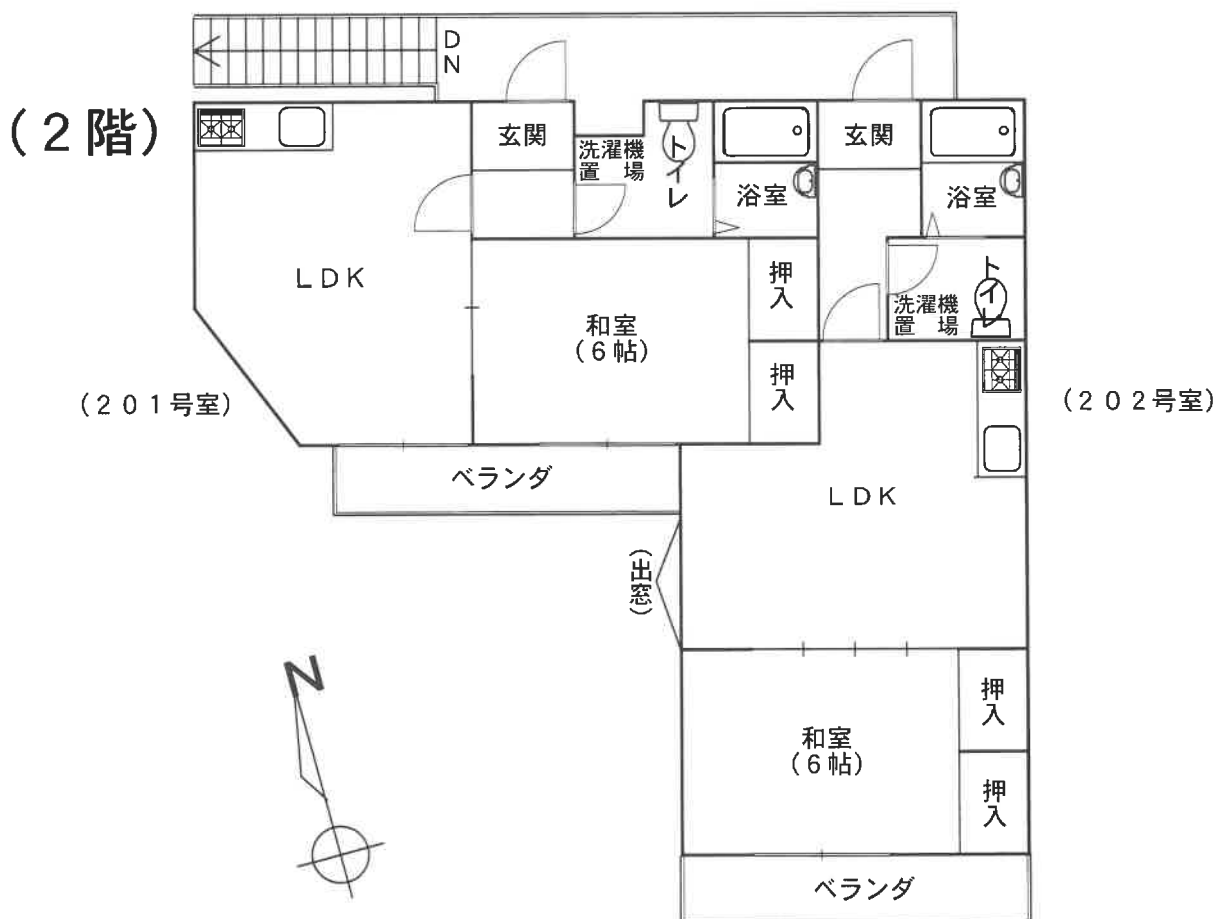
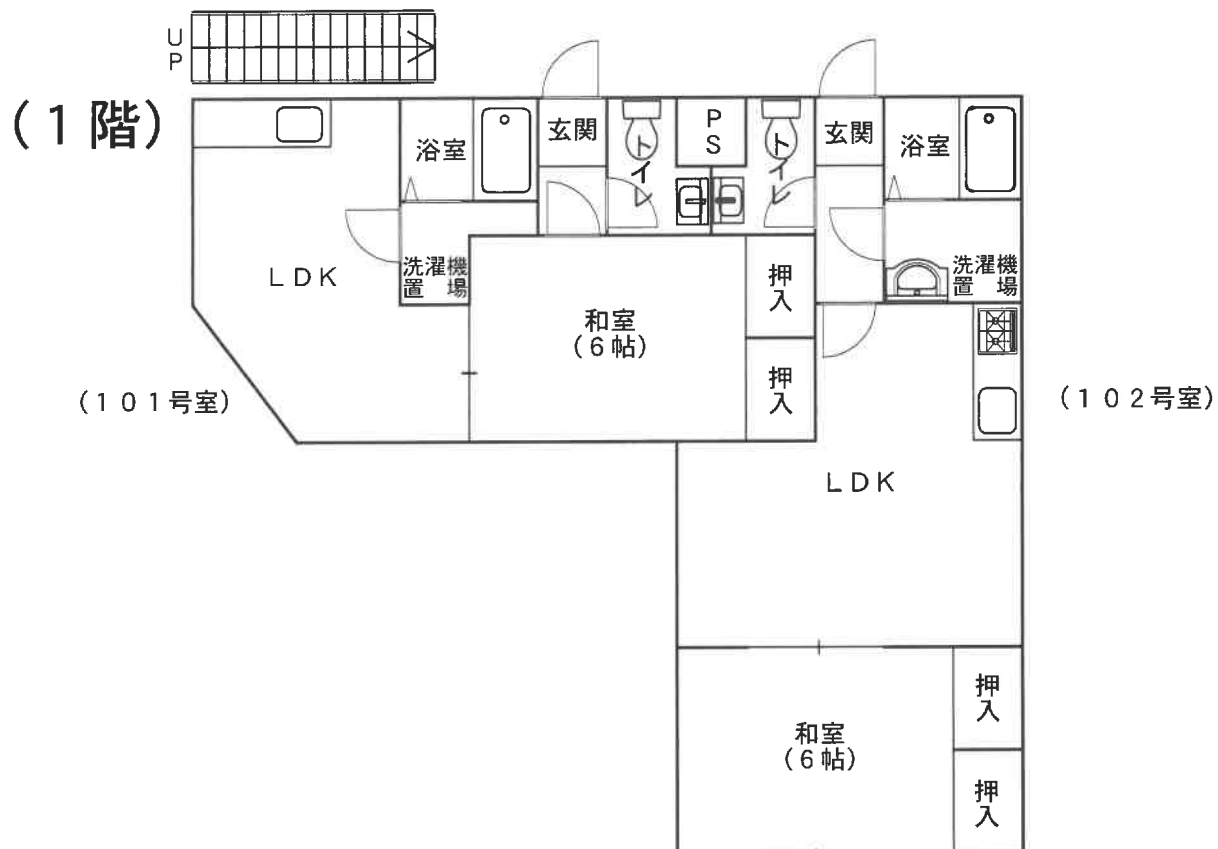
申請人

縮尺 1/500

(目録連1)



土地建物位置関係図



間取図