

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 8 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 1 月 2 0 日から 令和 8 年 1 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 6 日 午後 1 時 1 0 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 8 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）
1～16	256,299,000 205,039,200	一括	51,259,800	1,391,957	355,294
1	53,860,000				
2	188,490,000				
3	200,000				
4	10,150,000				
5	100,000				
6	2,320,000				
7	130,000				
8	440,000				
9	70,000				
10	260,000				
11	10,000				
12	10,000				
13	140,000				
14	110,000				
15	7,000				
16	2,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

2 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上 1 7 1 番地 1、1 7 1 番地 3 0

家屋 番号 1 7 1 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 4 4 . 1 2 平方メートル
2 階 3 4 6 . 4 0 平方メートル
3 階 2 6 6 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 5 1 . 9 2 平方メートル
2 階 約 3 4 8 . 3 0 平方メートル
3 階 2 6 6 . 2 4 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

3 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 2 . 8 8 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社



物 件 目 録

4 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番41
地 目 宅地
地 積 150.67平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

5 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番44
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 175番11
地 目 宅地
地 積 34.45平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

7 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番6
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1



物 件 目 録

8 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 1 7 1 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 8 5 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

9 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 1 7 1 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

1 0 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 1 7 1 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 5 0 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

1 1 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 1 7 1 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 6 6 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1



物 件 目 録

12 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番18

地 目 公衆用道路

地 積 2.23平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

13 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番8

地 目 公衆用道路

地 積 134平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分20分の1

14 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番23

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

15 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番24

地 目 公衆用道路

地 積 3.93平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分10分の1



物 件 目 録

1 6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 5 番 7

地 目 公衆用道路

地 積 0. 4 6 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 15 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 16】

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 ～ 5, 10, 11】

地役権

- 目 的
1. 送電線路の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内における建造物の築造禁止
 2. 爆発性, 引火性を有する危険物を製造, 取扱い, および貯蔵禁止
 3. 送電線路に支障となる工作物の設置, 竹木の植栽, その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止
 4. 送電線路の架設および保守等のための土地立入

範 囲 全部

要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上 179 番 3

設定日 昭和 37 年 10 月 5 日 (物件 5, 10, 11)

平成 3 年 5 月 27 日 (物件 3, 4)

【物件番号 8】

地役権

- 目 的
- 送電線路の設置およびその保守のための土地の立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上 179 番 3

設定日 昭和 37 年 10 月 5 日

【物件番号 1, 2, 6, 7, 9, 12 ～ 16】

なし



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

各居室部分につき、別紙占有状況一覧表記載の転借人及び転々借人がそれぞれ占有している。また、居室部分を除く共用部分につき、上記占有者らが占有している。

ファイブブリッジ株式会社の原賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される原賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受への参考となる事項

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 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

2 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上 1 7 1 番地 1、1 7 1 番地 3 0

家屋 番号 1 7 1 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 4 4 . 1 2 平方メートル
2 階 3 4 6 . 4 0 平方メートル
3 階 2 6 6 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 5 1 . 9 2 平方メートル
2 階 約 3 4 8 . 3 0 平方メートル
3 階 2 6 6 . 2 4 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

3 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 2 . 8 8 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社



物 件 目 録

4 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番41
地 目 宅地
地 積 150.67平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

5 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番44
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 175番11
地 目 宅地
地 積 34.45平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

7 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番6
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1



物 件 目 録

8 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番10
地 目 公衆用道路
地 積 85平方メートル

共有者 ブランドゥ合同会社 持分4分の1

9 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番12
地 目 公衆用道路
地 積 14平方メートル

共有者 ブランドゥ合同会社 持分4分の1

10 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番13
地 目 公衆用道路
地 積 50平方メートル

共有者 ブランドゥ合同会社 持分4分の1

11 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番16
地 目 公衆用道路
地 積 2.66平方メートル

共有者 ブランドゥ合同会社 持分4分の1



11

物 件 目 録

12 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 171番18
地 目 公衆用道路
地 積 2.23平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

13 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 172番8
地 目 公衆用道路
地 積 134平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分20分の1

14 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 172番23
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

15 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上
地 番 172番24
地 目 公衆用道路
地 積 3.93平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分10分の1



物 件 目 録

16 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 175番7

地 目 公衆用道路

地 積 0.46平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1



(別紙)

占有状況一覧表

範囲	占有者	範囲	占有者
102号室	B	211号室	Z
103号室	C	212号室	AA
104号室	D	213号室	株式会社グローバルエージェンツ
105号室	株式会社グローバルエージェンツ	214号室	BB
106号室	E	215号室	CC
107号室	F	216号室	DD
108号室	G	217号室	EE
109号室	H	218号室	FF
110号室	I	219号室	GG
111号室	J	220号室	HH
112号室	K	301号室	II
113号室	L	302号室	JJ
114号室	M	303号室	KK
115号室	N	304号室	LL
116号室	O	305号室	MM
201号室	P	306号室	NN
202号室	Q	307号室	OO
203号室	R	308号室	PP
204号室	S	309号室	QQ
205号室	T	310号室	RR
206号室	U	311号室	SS
207号室	V	312号室	TT
208号室	W	313号室	UU
209号室	X	314号室	VV
210号室	Y	315号室	WW

令和 6 年(ケ)第 4 2 3 号
令和 6 年 1 2 月 1 8 日受理
令和 7 年 5 月 9 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野 村 剛

(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 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 1

地 目 宅地

地 積 799.67 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

2 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上 171 番地 1、171 番地 30

家屋 番号 171 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 344.12 平方メートル
2 階 346.40 平方メートル
3 階 266.24 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

3 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 31

地 目 宅地

地 積 2.88 平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

4 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 41



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 150.67 平方メートル

所有者 プランドゥ合同会社

5 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 44

地 目 宅地

地 積 1.63 平方メートル

所有者 プランドゥ合同会社

6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 175 番 11

地 目 宅地

地 積 34.45 平方メートル

所有者 プランドゥ合同会社

7 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 26 平方メートル

共有者 プランドゥ合同会社 持分 4 分の 1

8 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 10



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 85 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

9 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 12

地 目 公衆用道路

地 積 14 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

10 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 50 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

11 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 2.66 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分 4 分の 1

12 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171 番 18



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 2.23平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

13 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番8

地 目 公衆用道路

地 積 134平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分20分の1

14 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番23

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

15 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 172番24

地 目 公衆用道路

地 積 3.93平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分10分の1

16 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 175番7



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0.46平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1, 3～16		
現況地目	■宅地(物件1, 3～6) ■公衆用道路(物件7～16)		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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 上記の者が物件1, 3～6土地に下記建物を所有し, 占有している 物件7～16は公衆用道路として不特定多数の者が利用している ☐ 「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	物件7～16はブランドゥ合同会社持分のみが対象物件である		
建物	物件2		
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約351.92平方メートル 2階 約348.30平方メートル 3階 登記のとおり		
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(共同住宅)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 (2占))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■ファイブブリッジ株式会社 (賃借人 (転貸人))	■株式会社グローバルエージェンツ (転借人 (再転貸人))
占有状況		■居宅 (共同住宅)	■居宅 (共同住宅)
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■A (転借人 (再転貸人) 担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	■賃借 (ただし転借等の可能性あり)
占有開始時期		平成29年 3月31日	平成31年 4月 1日
最初の契約等	契約日	平成29年 2月22日	平成31年 3月29日
	期間	平成29年 4月 1日から ■令和 2年 3月31日まで3年間 □期間の定めなし	平成31年 4月 1日から 令和10年 3月31日まで9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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし ※執行官の意見参照	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	■その他(ファイブブリッジ株式会社)
当事者	借主	■占有者 (ファイブブリッジ株式会社)	■占有者 (株式会社グローバルエージェンツ)
賃料・支払時期		毎月入居者賃料等 (空室以外) の95% (毎月20日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金2,500,000円 (毎月4日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 □ある [金 円	□ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [2,500,000円
特約等		■転貸可 ☐	■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〈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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2 (以下すべて同)	☒ 下記を除く共用部分 ----- 下記占有者ら	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共用部分として下記 占有者らが使用占有 権原・貸主につき執行 官の意見参照（以下 同）
☐ 全部 ☒ 102 (号室省略以下同) ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30.9.30 ----- 自R6.9.30 至R8.9.29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	月額賃料に管理費10,000円を含む 自動更新条項あり	
☐ 全部 ☒ 103 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.10.27 ----- 自R6.10.27 至R8.10.26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 70,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
☐ 全部 ☒ 104 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.2.11 ----- 自R7.2.11 至R9.2.10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 71,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
☐ 全部 ☒ 105 ----- 株式会社グローバル エージェンツ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31.4.1 ----- 自H31.4.1 至R10.3.31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料等につき前記，フ ァイブブリッジ株式会 社と株式会社グローバ ルエージェンツの契約 内容参照	
☐ 全部 ☒ 106 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1.12.1 ----- 自R6.12.1 至R7.11.30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 80,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	

※ 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（再転借含む） 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人（転借人含む） 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	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
			現在の契約	権原				
☐ 全部 ☒ 107 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 2. 29 ----- 自R6. 2. 29 至R8. 2. 27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
☐ 全部 ☒ 108 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 7. 24 ----- 自R6. 7. 24 至R8. 7. 23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
☐ 全部 ☒ 109 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 27 ----- 自R7. 2. 27 至R9. 2. 26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
☐ 全部 ☒ 110 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 9. 25 ----- 自R6. 9. 25 至R8. 9. 24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
☐ 全部 ☒ 111 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 8. 29 ----- 自R6. 8. 29 至R7. 8. 28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
☐ 全部 ☒ 112 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31. 4. 30 ----- 自R7. 4. 30 至R9. 4. 29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む（定期借家契約）

※ 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（再転借含む） 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人（転借人含む） 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
□全部 ■113 ----- L	■居 □事 □店 □倉 □他	R3.6.14 ----- 自R5.6.14 至R7.6.13	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 74,500円 ----- □敷 ■保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
□全部 ■114 ----- M	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.3.18 ----- 自R6.3.18 至R8.3.17	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 74,500円 ----- □敷 ■保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
□全部 ■115 ----- N	■居 □事 □店 □倉 □他	H29.8.8 ----- 自H6.8.8 至H7.8.7	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 76,673円 ----- □敷 □保 円	月額賃料に共益費7,000円，月額保証料1,673円を含む（定期借家契約）	
□全部 ■116 ----- O	■居 □事 □店 □倉 □他	R1.11.11 ----- 自R6.11.11 至R7.11.10	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 79,500円 ----- □敷 ■保 79,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
□全部 ■201 ----- P	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.12.22 ----- 自R6.12.22 至R7.12.21	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 74,500円 ----- □敷 ■保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	
□全部 ■202 ----- Q	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.9.30 ----- 自R6.9.30 至R7.9.29	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 74,500円 ----- □敷 ■保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）	

※ 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（再転借含む） 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人（転借人含む） 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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
☐ 全部 ☒ 203 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.8.3 ----- 自R6.8.3 至R8.8.2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 70,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 204 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.4.26 ----- 自R7.4.26 至R9.4.25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 70,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 205 ----- T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.1.15 ----- 自R6.1.15 至R8.1.14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 72,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 206 ----- U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.10.24 ----- 自R6.10.24 至R7.10.23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 207 ----- V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.5.6 ----- 自R6.5.6 至R7.5.5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 80,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 208 ----- W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.2.23 ----- 自R6.2.23 至R8.2.22	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 73,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	

※ 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(再転借含む) 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 借借人(転借人含む) 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
	☐ 全部 ☒ 209 X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.10.1 自R5.10.1 至R7.9.30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 79,500円 ☐ 敷 ☒ 保 79,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 210 Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.1.31 自R6.1.31 至R8.1.30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 211 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.3.16 自R6.3.16 至R8.3.15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,500円 ☐ 敷 ☒ 保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 212 A A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26.12.20 自R6.6.19 至R7.6.18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,760円 ☐ 敷 ☒ 保 69,000円	月額賃料に管理費7,000円，事務手数料760円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 213 株式会社グローバル エージェンツ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31.4.1 自H31.4.1 至R10.3.31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料等につき前記，ファイブブリッジ株式会社と株式会社グローバルエージェンツの契約内容参照
	☐ 全部 ☒ 214 B B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.10.4 自R6.10.4 至R8.10.3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,500円 ☐ 敷 ☒ 保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）

※ 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（再転借含む） 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人（転借人含む） 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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

(占有関係表(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
□全部 ■215 CC	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.6.11 自R6.6.11 至R8.6.10	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 76,500円 □敷 ■保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
□全部 ■216 DD	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.9.30 自R6.9.30 至R8.9.29	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 76,500円 □敷 ■保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
□全部 ■217 EE	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R5.9.21 自R5.9.21 至R7.9.20	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 76,500円 □敷 ■保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
□全部 ■218 FF	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.1.28 自R6.1.28 至R8.1.27	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 76,500円 □敷 ■保 76,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
□全部 ■219 GG	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R5.5.3 自R6.5.3 至R7.5.2	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 80,500円 □敷 ■保 80,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
□全部 ■220 HH	■居 □事 □店 □倉 □他	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.12.7 自R6.12.7 至R7.12.6	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 81,500円 □敷 ■保 81,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)

※ 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 (再転借含む) 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 (転借人含む) 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
	☐ 全部 ☒ 301 ----- I I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1.7.16 ----- 自R6.7.16 至R7.7.15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
	☐ 全部 ☒ 302 ----- J J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.5.7 ----- 自R7.5.7 至R8.5.6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 79,050円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円, 駐輪場使用料550円を含む(定期借家契約)
	☐ 全部 ☒ 303 ----- K K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.10.26 ----- 自R6.10.26 至R7.10.25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
	☐ 全部 ☒ 304 ----- L L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.8.1 ----- 自R5.8.1 至R7.7.31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
	☐ 全部 ☒ 305 ----- M M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.4.22 ----- 自R6.4.22 至R8.4.21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 74,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)
	☐ 全部 ☒ 306 ----- N N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.10.30 ----- 自R6.10.30 至R7.10.29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,050円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 79,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円, 駐輪場使用料550円を含む(定期借家契約)

※ 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(再転借含む) 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人(転借人含む) 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
☐ 全部 ☒ 307 OO	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.7.27 自R6.7.27 至R8.7.26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 81,500円 ☐ 敷 ☒ 保 81,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 308 PP	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.8.9 自R6.8.9 至R7.8.8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 84,500円 ☐ 敷 ☒ 保 84,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 309 QQ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.3 自R7.3.3 至R9.3.2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 310 RR	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.6.27 自R6.6.27 至R8.6.26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,500円 ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 311 SS	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.1 自R7.3.1 至R8.2.28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,500円 ☐ 敷 ☒ 保 82,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	
☐ 全部 ☒ 312 TT	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.1.20 自R7.1.20 至R8.1.19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,500円 ☐ 敷 ☒ 保 82,000円	月額賃料に管理費9,000円, 保険料相当額500円を含む(定期借家契約)	

※ 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(再転借含む) 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人(転借人含む) 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 ※ 定期借家契約の再契約の場合あり
 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 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
	☐ 全部 ☒ 313 ----- UU	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.3.4 ----- 自R7.3.4 至R8.3.3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 77,770円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 70,000円	月額賃料に管理費7,000円，その他費用770円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 314 ----- VV	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.5.3 ----- 自R7.5.3 至R8.5.2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 86,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 86,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☒ 315 ----- WW	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.11.2 ----- 自R6.11.2 至R7.11.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 82,000円	月額賃料に管理費9,000円，保険料相当額500円を含む（定期借家契約）
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 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（再転借含む）	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人（転借人含む）	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	※ 定期借家契約の再契約の場合あり	
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 (転借人(再転貸人)担当者)	1 本件建物は、株式会社グローバルエージェンツがファイブブリッジ株式会社から賃借(転借)し、各居住者(再転借人)に貸しています。 2 105号室と213号室は現在貸していません。 3 各専有部分の居室を除いては、共用部分で各居住者が共用スペースとして利用している部分と物置などです。 4 ファイブブリッジ株式会社と所有者であるブランドウ合同会社との契約内容は承知していません。 (再転借人らから聴取した事項は、面談が出来た者については、当職が再転貸人から入手した契約書を元に記載した内容について、契約書のとおりとの回答、または特に異議(当職の転記間違いの指摘を除き)を述べられることがなかった。また、本件建物については特に不具合がないとのことであった。以下、特に言及があった事項について部屋番号順に記載をする。)
☒ B (102号室再転借人)	玄関付近のクロスの剥がれと黴びについては湿気が原因だと思います。
☒ H (109号室再転借人)	排水口からのにおいがします。間もなく排水口清掃はあります。
☒ R (203号室再転借人)	虫が出ます。においが気になることがあります。
☒ X (209号室再転借人)	生活音が気になることがあります。
☒ AA (212号室再転借人)	1 キッチンのIHコンロが使用出来ません。 2 シンク部分の水道の混合栓は使用していないので動きません。
☒ CC (215号室再転借人)	インターフォンが故障していてエントランスのインターフォンは鳴りません。
☒ FF (218号室再転借人)	排水の流れがよくありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (転借人(再転貸人) 担当者)	1 210号室については居住者側から解約の希望が来ていますが、まだ荷物も残っていて、解約に至ってはいません。現時点では契約書のとおりYさんが占有しているということでよいと思います。 2 105号室立入調査時点で荷物が残っていたとのことですが、残置物であり、現在は当社が管理している状況です。 3 各占有者(再転借人)については、現在2室以外貸し出している状況で、契約内容に変更はなく、2年契約は2年、1年契約は1年で再契約しています。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述、提示された契約書等及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件建物は、ソーシャルアパートメントとして運用されている。本件建物の所有者はブランドゥ合同会社であり、現在、ソーシャルアパートメントを運営しているのは、株式会社グローバルエージェンツである。株式会社グローバルエージェンツは、ファイブブリッジ株式会社から本件建物を賃借している。ブランドゥ合同会社に賃貸借契約等に関する照会をしたところ、現況調査報告書提出日現在において回答はされていないが、当職が調査の過程で入手したブランドゥ合同会社とファイブブリッジ株式会社との当初の賃貸借契約書、ファイブブリッジ株式会社と株式会社グローバルエージェンツとの契約書、株式会社グローバルエージェンツと各再転借人との契約書に基づき、ブランドゥ合同会社（所有者）が所有し、ファイブブリッジ株式会社（賃借人（転貸人））に賃借し、株式会社グローバルエージェンツ（転借人（再転貸人））が更に転借し、現在の各再転借人に再転貸しているものとして報告する。なお、ブランドゥ合同会社とファイブブリッジ株式会社との契約について、更新がされたか、法定更新となっているか、契約が解除されたかなどは本調査においては明らかにはならなかった。
- 3 2記載のとおり本件建物は、転借人（再転貸人）である株式会社グローバルエージェンツがソーシャルアパートメントとして運用し、各再転借人に再転貸しているものとして報告する。102号室については、契約書に自動更新条項が存在する賃貸借契約であるものの、その他の各再転借人は1年か2年の定期建物賃貸借契約により借り受けているものと認めた。なお、212号室占有者（再転借人）については、当初の契約書は確認出来なかったが、確認出来た平成28年5月16日付けの契約書が再契約となっており、住民票の記載においては平成26年に現住所を定めていることなどから前記のとおり占有開始日を認めた。
- 4 物件3、4、5、8、10、11の各土地には別紙のと通りの地役権設定登記がなされており、物件上空に送電線が確認できた。
- 5 本件建物のエントランス付近に一部人工地盤が使用されている。本件建物の共用部分の壁面や人工地盤下部に亀裂や傷みが見られる箇所があった。
- 6 評価人の調査によると物件1、3～6の一团地の南側、東側でそれぞれ私道に、物件13の東側で市道に、物件7の南側で市道にそれぞれ接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 3, 4 土地

1	地役権設定	平成 3 年 5 月 27 日 第 1 4 6 9 2 号	目的 一 送電線路の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内における建造物築造の禁止 二 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 三 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 四 送電線路の架設および保守等のための土地立入 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上 1 7 9 番 3
---	-------	----------------------------------	---

物件 5 土地

1	地役権設定	昭和 3 8 年 3 月 2 8 日 第 8 1 5 9 号	目的 1、送電線路の最下垂時における電線から 6・6 m の範囲内における建造物の築造禁止
付記 1 号			2、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 4、送電線路の架設および保守等のための土地立入 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上 1 7 9 番 3
	1 番地役権更正		目的 1、送電線路の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内における建造物の築造禁止 2、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 4、送電線路の架設および保守等のための土地立入 平成 5 年 1 0 月 2 7 日横浜地方法務局長の更正許可 平成 5 年 1 0 月 2 9 日受付 第 2 8 6 9 7 号により登記

物件 8 土地

1	地役権設定	昭和38年3月28日 第8159号	目的 送電線路の設置およびその保全のための土地の立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上179番3
3	合併による地役権の登記	平成1年8月2日 第23262号	合併した175番2の土地については順位1番と同一事項の登記がある 順位3番の登記を移記

物件 10, 11 土地

1	地役権設定	昭和38年3月28日 第8159号	目的 一 送電線路の架設および保守等のための土地立入 二 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物築造の禁止、ならびに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止 三 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 四 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上179番3
---	-------	----------------------	--

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月19日(木) 12:55-13:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年1月24日(金) : : :	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約名義人等照会
令和7年1月24日(金) 11:35-11:47	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年1月27日(月) 12:07-12:12	横浜地方法務局	法人履歴事項証明書等交付申請
令和7年1月27日(月) : : :	書面照会(郵送)	転借人(再転貸人)へ賃貸借関係等照会
令和7年2月25日(火) 13:20-13:35	横浜地方法務局旭出張所	法人履歴事項証明書等交付申請
令和7年2月25日(火) 16:40-16:45	横浜市中区役所	住民票写しの交付申請(翌日受領)
令和7年3月10日(月) : : :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者へ賃貸借関係等照会 賃借人(転貸人)へ賃貸借関係等照会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(22 枚目)

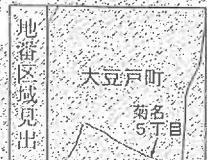
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月18日(火) 15:05-16:12	目的物件所在地	・転借人(再転貸人)担当者と面談・事情聴取 外観調査 共用部分及び105, 213立入調査 写真撮影 [評価人同行] ・各入居者宛現況調査期日通知書投函
令和7年3月29日(土) 8:53-14:20 (休憩時間合計90分)	目的物件所在地	209, 102, 103, 104, 108, 109, 111, 106, 107, 112, 113, 114, 201, 202, 204, 206, 207, 110, 211各居住者(再転借人)と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年3月30日(日) 8:45-14:42 (休憩時間合計78分)	目的物件所在地	203, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 301, 304, 305, 218, 307, 308, 309, 311, 313, 315, 115, 302各居住者(再転借人)と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年4月5日(土) 13:00-13:38	目的物件所在地	303, 306, 310, 314, 208, 312各居住者(再転借人)と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年4月20日(日) 9:50-13:10 (休憩時間合計90分)	目的物件所在地	205, 116, 212各居住者(再転借人)と面談・事情聴取 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年5月8日(木) 10:45-11:00	目的物件所在地	転借人(再転貸人)担当者と面談・事情聴取 外観調査 210号室立入調査 写真撮影
令和年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7年 3月30日・令和 7年 4月20日 休日執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



請求部	所在地	横浜市港北区大豆戸町字堀上				地番	171番1			
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					備考年月日(原図)			備考事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月12日
横浜地方方法務局港北出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/1)

(24 枚目)

登記年月日 平成4年3月10日

214787 各階平面図

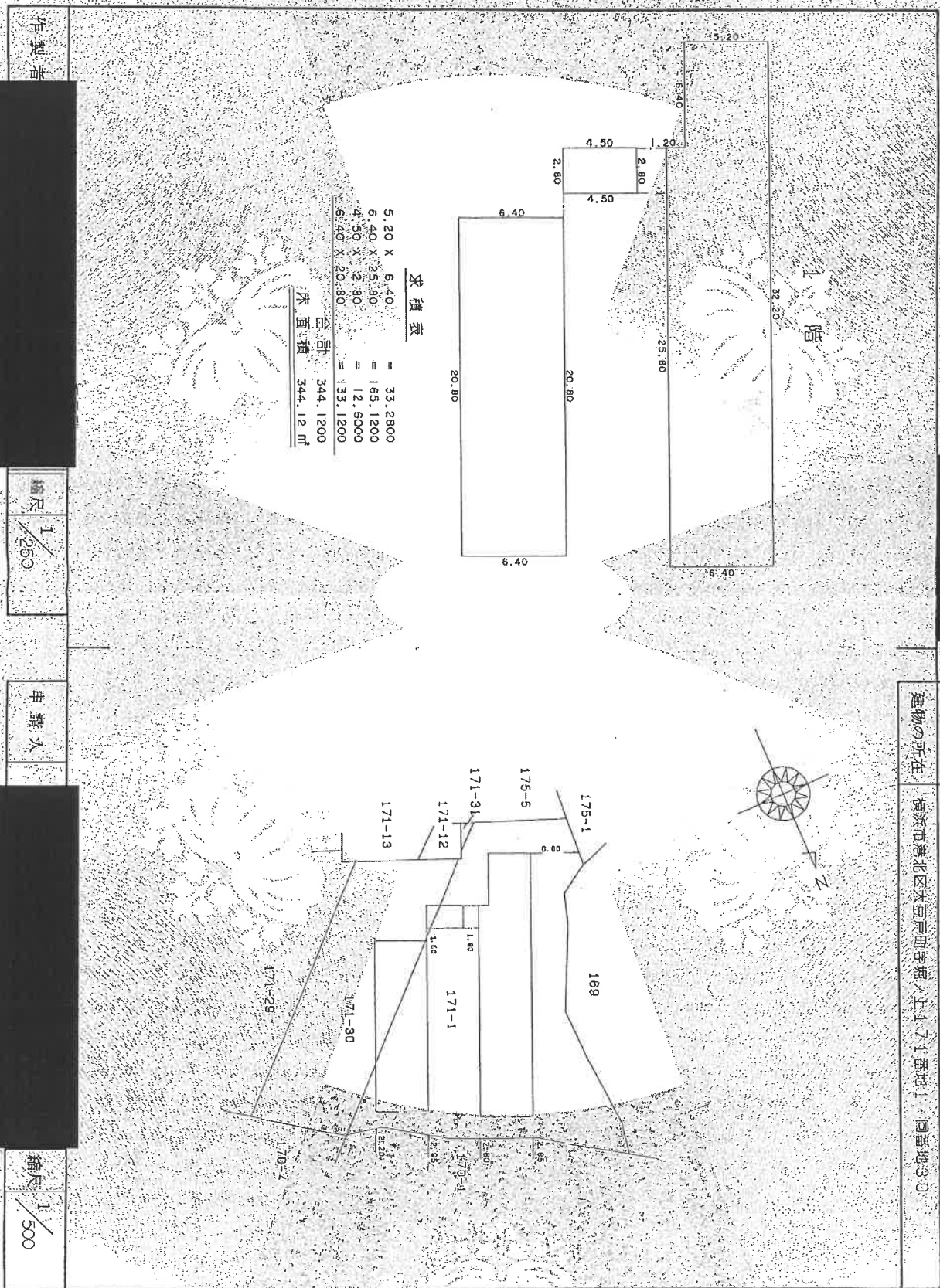
建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号 171番1

建物の所在 横浜市港北区大倉町芝根1-171番地1、同番地30

これは図面に記載されている建物の平面図（各階）である。
令和6年11月12日 横浜地方法務局 登記部

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(日量)

(25枚目)

登記年月日 平成4年3月10日

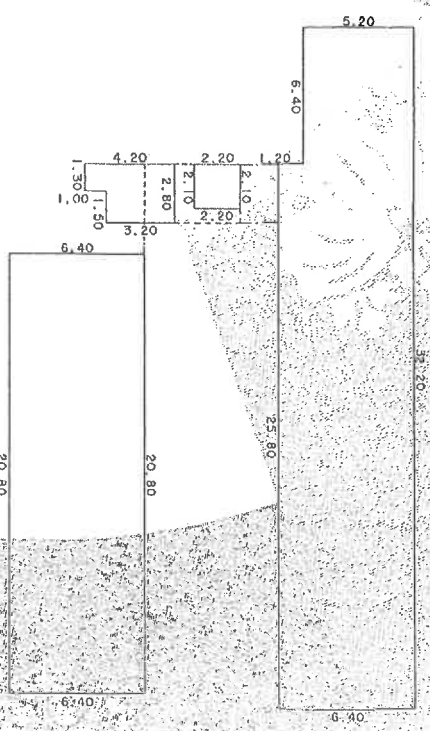
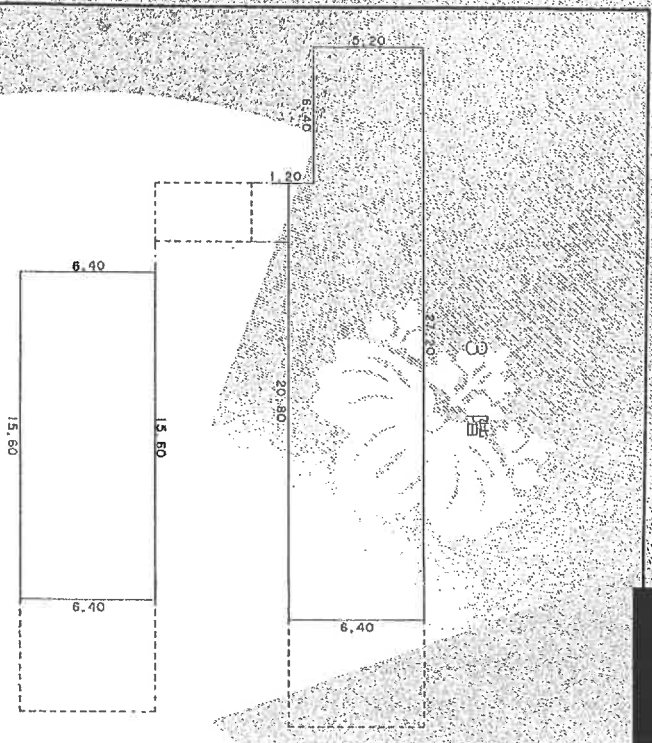
令和6年11月12日
横浜市港北区大倉戸町字堀ノ上1-71番地1・向番地3.0

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

214788 各階平面図

建物図面 2/2 各階平面図

家屋番号 171番1
建物の所在 横浜市港北区大倉戸町字堀ノ上1-71番地1・向番地3.0



製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

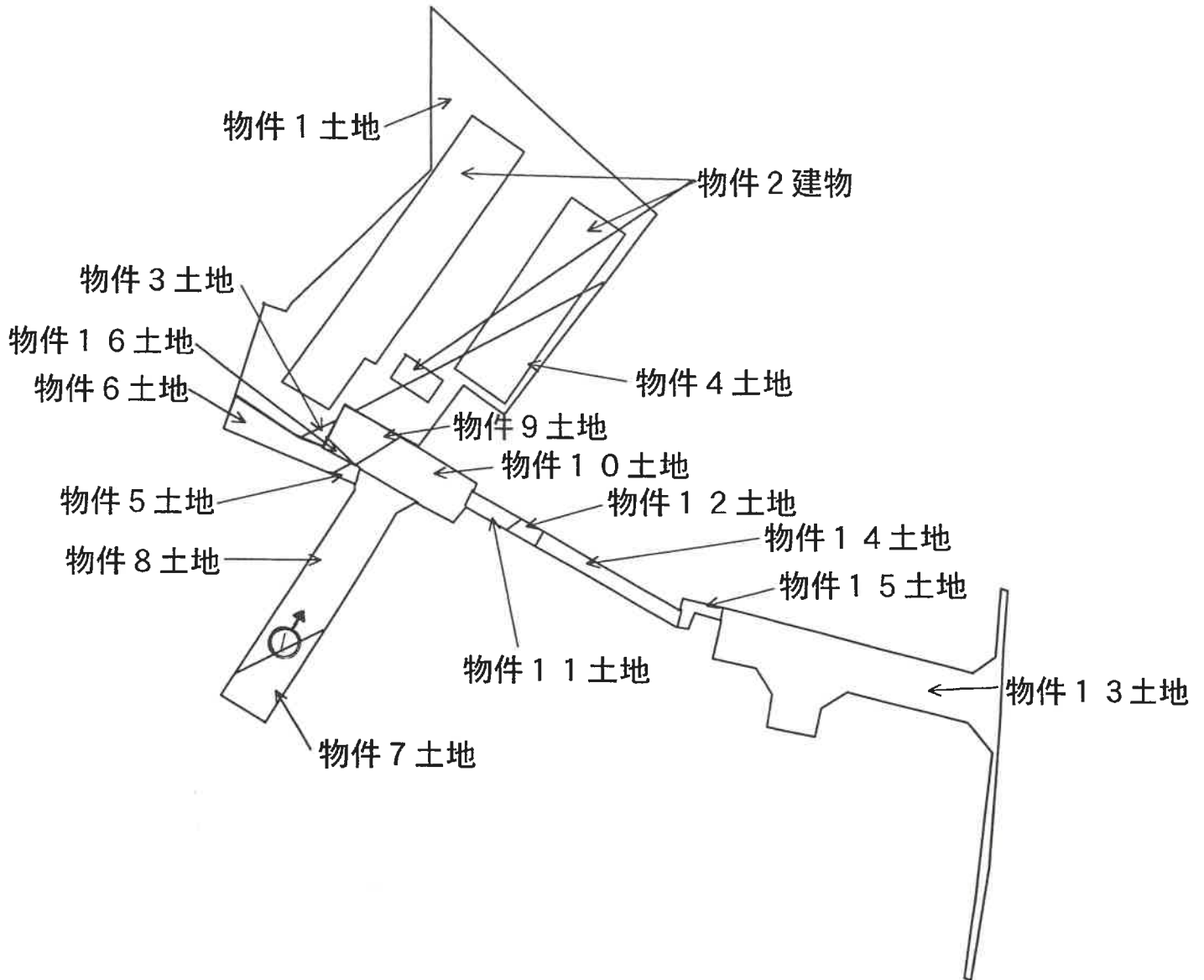
縮尺 1/250

(目録表1)

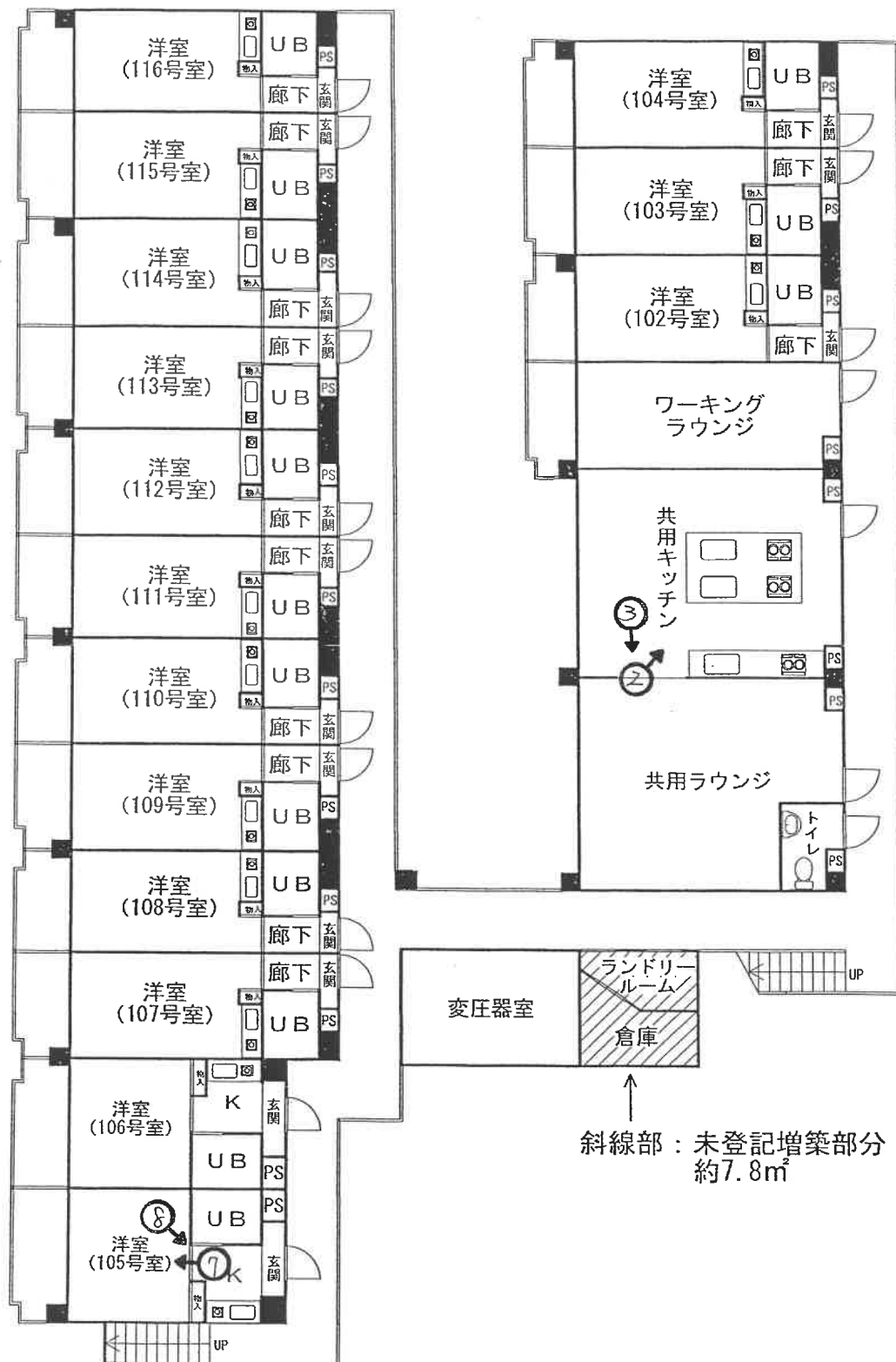
(目録表2)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

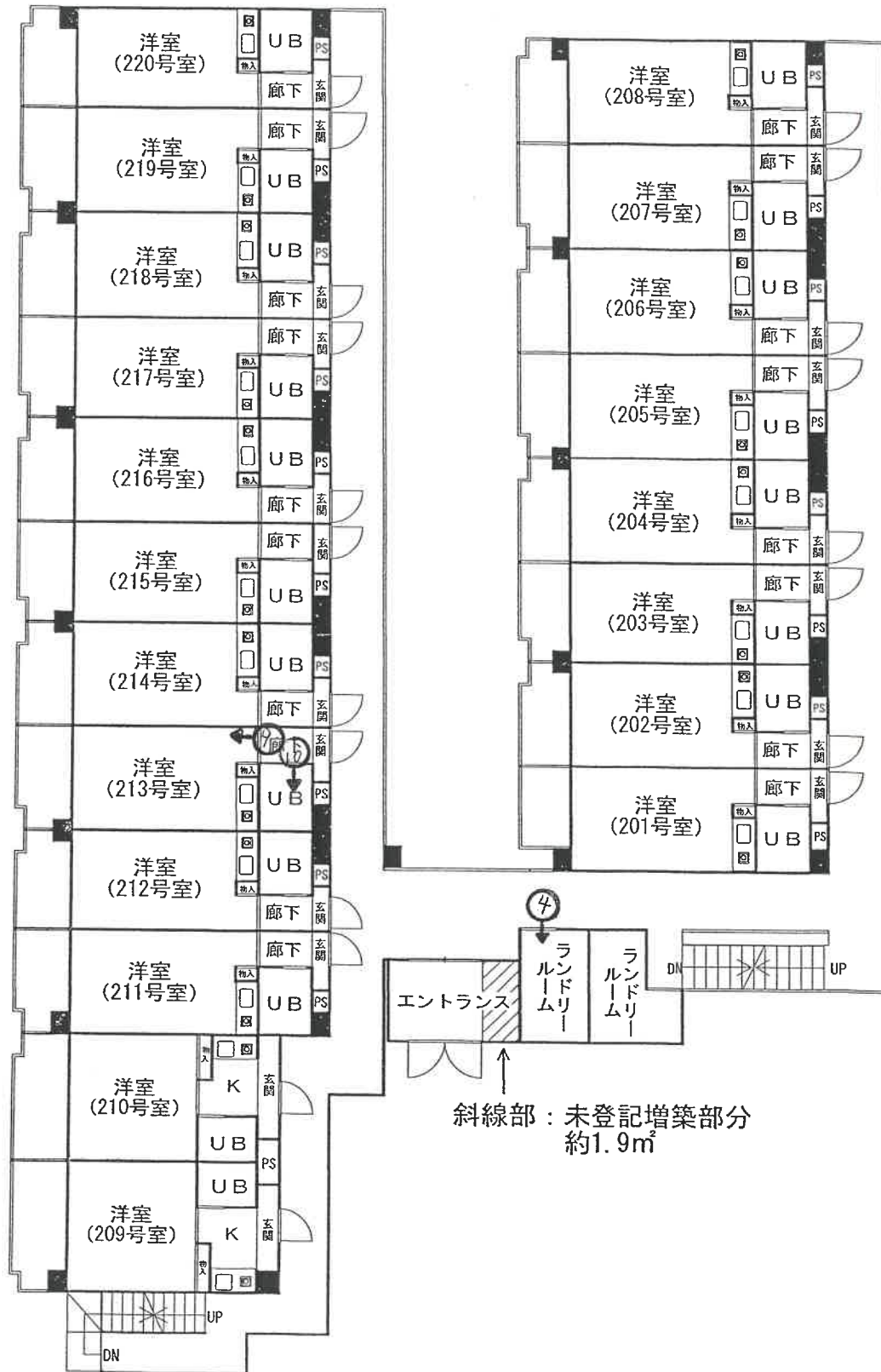


1 階



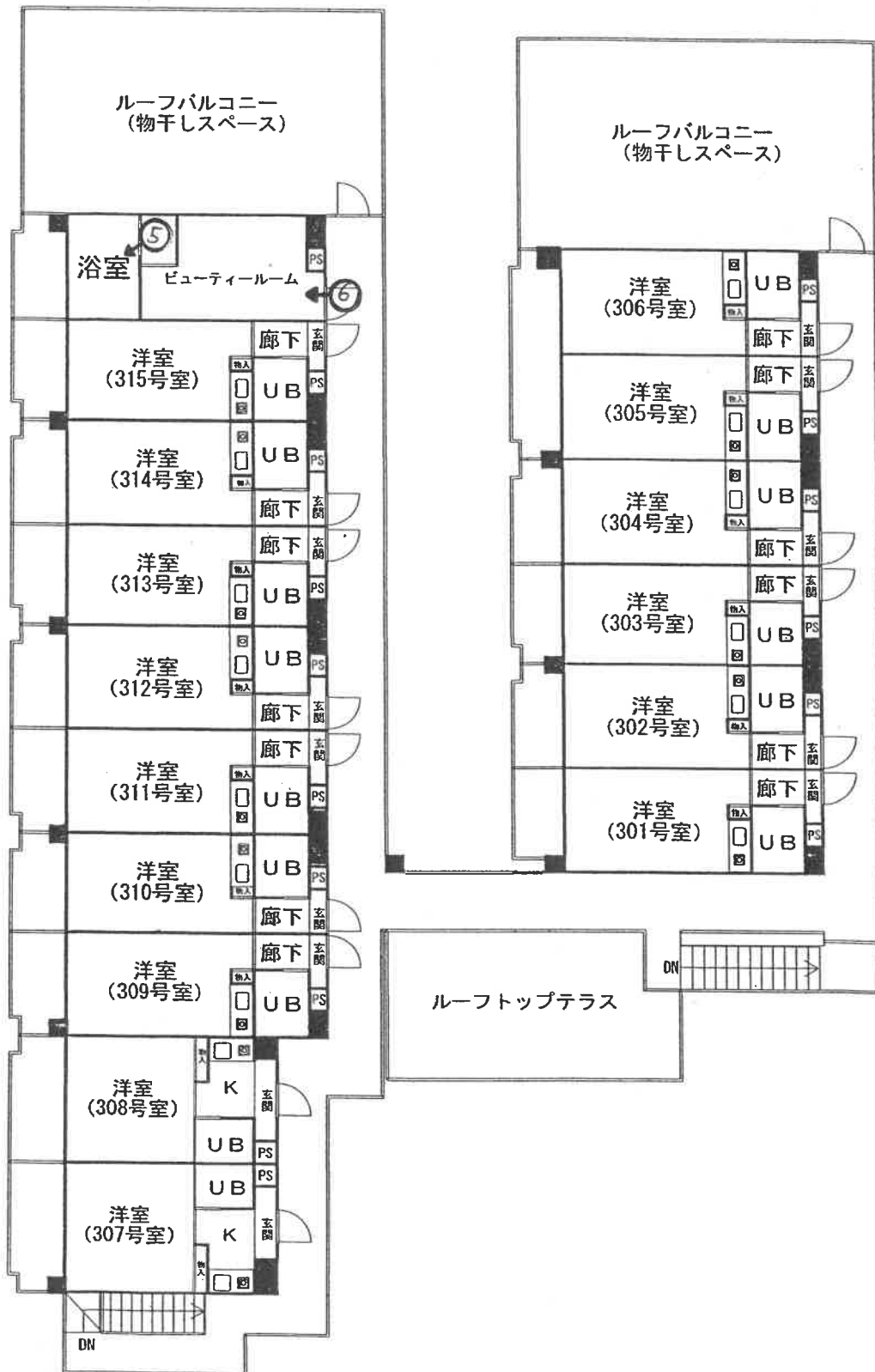
令和6年(ケ)第423号

2階



令和6年(ケ)第423号

3階



令和6年(ケ)第423号



①



②



③



④

(32 枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 423 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 5 月 13 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金256,299,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金53,860,000円
物 件 2（建物）	金188,490,000円
物 件 3（土地）	金200,000円
物 件 4（土地）	金10,150,000円
物 件 5（土地）	金100,000円
物 件 6（土地）	金2,320,000円
物 件 7（土地）	金130,000円
物 件 8（土地）	金440,000円
物 件 9（土地）	金70,000円
物 件 10（土地）	金260,000円
物 件 11（土地）	金10,000円
物 件 12（土地）	金10,000円
物 件 13（土地）	金140,000円
物 件 14（土地）	金110,000円
物 件 15（土地）	金7,000円
物 件 16（土地）	金2,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至16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、3乃至6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、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		床面積 1階 約351.92㎡ 2階 約348.30㎡ 3階 266.24㎡
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
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 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番1

地 目 宅地

地 積 799.67平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

2 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上171番地1、171番地30

家屋 番号 171番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 344.12平方メートル
2階 346.40平方メートル
3階 266.24平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

3 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番31

地 目 宅地

地 積 2.88平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

4 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番41



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 150.67平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

5 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番44

地 目 宅地

地 積 1.63平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 175番11

地 目 宅地

地 積 34.45平方メートル

所有者 プラントゥ合同会社

7 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番6

地 目 公衆用道路

地 積 26平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

8 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番10



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 85平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

9 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番12

地 目 公衆用道路

地 積 14平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

10 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番13

地 目 公衆用道路

地 積 50平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

11 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番16

地 目 公衆用道路

地 積 2.66平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

12 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 171番18



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 2. 2 3 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

1 3 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 2 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 4 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分20分の1

1 4 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 2 番 2 3

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1

1 5 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 2 番 2 4

地 目 公衆用道路

地 積 3. 9 3 平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分10分の1

1 6 所 在 横浜市港北区大豆戸町字堀上

地 番 1 7 5 番 7



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0.46平方メートル

共有者 プラントゥ合同会社 持分4分の1



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、3乃至6）

位置・交通	J R 横浜線・東急東横線「菊名」駅の北東方820m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（北西端一部）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：799.67㎡、物件3：2.88㎡ 物件4：150.67㎡、物件5：1.63㎡ 物件6：34.45㎡、合計：989.30㎡ 不整形 間口約13m、奥行約34m 北西方に下り傾斜した地勢であり、宅盤面は南側道路面より約3m低位にある。
接面道路の状況	南側及び東側にて、幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路）とほぼ等高から約3m低位に接面する。	
土地の利用状況等	物件2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	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	事業者提供図面によると、東側隣地を介して引込みがなされているが、詳細は不明である。 あり 事業者提供図面によると、前面道路は私道であるため、下水管の表示はない。前面道路に汚水のマンホールが現地で確認できたが、本件敷地は道路面より低位にあることから、下水管への接続は下方に位置する西側隣地等を介してなされている可能性がある。

特 記 事 項	◇物件2建物のエントランス部分と道路との間は等高であるが、一部は人工地盤になっている。 ◇敷地の境界付近には、擁壁がある。 ◇上空に高圧線が通っており、物件3乃至5には以下の地役権が設定されている。 原因 平成3年5月27日設定（物件3、4） 昭和37年10月5日設定（物件5） 目的 一 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物築造の禁止 二 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、および貯蔵禁止 三 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 四 送電線路の架設および保守等のための土地立入 範囲 全部 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上179番3 ◇北西端の一部が、土砂災害警戒区域に該当する。
---------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件7乃至16）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1、3乃至6が南側及び東側で接面する私道（位置指定道路等）を構成しており、幅員約4.5m、総延長約80m、合計地積338.28㎡である。コンクリート舗装されており、一部は階段状になっている。 東端にて幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と接続し、南端にて幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路）と接続している。
土地の利用状況等	周辺住宅が面する舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号）として、不特定多数が使用している。
特 記 事 項	◇本件の共有者（ブランドゥ合同会社）の共有持分は、以下のとおりである。 物件7乃至12、14、16：持分4分の1 物件13：持分20分の1 物件15：持分10分の1 ◇物件8には、以下の地役権が設定されている。 原因 昭和37年10月5日設定 目的 送電線路の設置およびその保全のための土地の立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 範囲 全部 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上179番3 ◇物件10、11には、以下の地役権が設定されている。 原因 昭和37年10月5日設定 目的 一 送電線路の架設および保守等のための土地立入 二 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物築造の禁止 三 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、および貯蔵禁止 四 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲 全部 要役地 横浜市港北区大豆戸町字堀上179番3 ◇本件土地の一部（東端）は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。

3. 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3年12月16日（登記記載）
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、モルタル等
	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、ランドリールーム、共用キッチン、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：約351.92㎡、2階：約348.30㎡、3階：266.24㎡ 延べ：約966.46㎡	
現 況 用 途 等	種 類	共同住宅
	間 取 り	1階：1K×2戸、1R×13戸、共用キッチン、共用ラウンジ、ワーキングラウンジ、ランドリールーム等 2階：1K×2戸、1R×18戸、ランドリールーム等 3階：1K×2戸、1R×13戸、ビューティールーム等 （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	令和7年3月18日、3月29日、3月30日、4月5日、4月20日：内部立入調査 調査時点において、共同住宅として賃貸借（転々貸借）に供されており、専有部分の占有状況は15頁から21頁の一覧表のとおりである。 なお、建物全体は以下のとおり賃貸されている。 原賃貸借契約、転貸借契約の概要は次のとおり （原賃貸借の概要） 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：ファイブブリッジ株式会社 占有開始：平成29年3月31日 当初契約日：平成29年2月22日 契約期間：平成29年4月1日から令和2年3月31日 なお、契約更新の有無等は不明である。	

建物の利用状況	占有権原：賃借権 月額家賃：毎月入居者賃料等（空室以外）の95% 敷 金：なし 特 約：転貸可 (転賃貸借の概要) 賃 貸 人：ファイブブリッジ株式会社 賃 借 人：株式会社グローバルエージェンツ 占有開始：平成31年4月1日 当初契約日：平成31年3月29日 現在契約：平成31年4月1日から令和10年3月31日 占有権原：賃借権（転借権等の可能性あり） 月額家賃：2,500,000円 敷 金：2,500,000円
特 記 事 項	◇ソーシャルアパートメントとして利用されており、建物名称は「ネイバーズ菊名」である。 ◇未登記増築部分が1階に約7.8㎡、2階に約1.9㎡ある。 ◇2階にエントランスがあり、オートロックがある。 ◇築年数の経過した建物であり、共用部分の壁面や人工地盤下部に亀裂や傷みの見られる箇所があった。 ◇102号室 玄関横の壁紙には、湿気が原因と思われる剥がれが見られた。 ◇109号室 排水口から臭いがするとのことである。 ◇203号室 虫が出ることや臭いが気になることがあると賃借人は陳述している。 ◇209号室 生活音が響くとのことである。 ◇212号室 キッチンのIHコンロが使えないとのことである。 シンク部分の水道の混合栓は使用していないので、動かないとのことである。 ◇215号室 インターフォンが故障しており、エントランスからは鳴らないとのことである。 ◇218号室 排水の流れが悪いとのことである。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。

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	保 証 金 円
102号室	転借人	B	R6. 9. 30～R8. 9. 29 (合意更新)	65,000	
	占有権原は転借権で、Bが住居として使用し占有している。占有開始日はH30. 9. 30であり、月額賃料に管理費10,000円を含む。				
103号室	転借人	C	R6. 10. 27～R8. 10. 26	70,500	70,000
	占有権原は転借権で、Cが住居として使用し占有している。占有開始日はR4. 10. 27であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
104号室	転借人	D	R7. 2. 11～R9. 2. 10	71,500	71,000
	占有権原は転借権で、Dが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 2. 11であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
105号室	ファイブブリッジ株式会社	株式会社グローバルエージェンツ	H31. 4. 1～R10. 3. 31		
	占有権原は転借権で、株式会社グローバルエージェンツが住居として使用し占有している。占有開始日はH31. 4. 1であり、月額賃料は前記ファイブブリッジ株式会社との契約内容参照				
106号室	転借人	E	R6. 12. 1～R7. 11. 30	80,500	80,000
	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R1. 12. 1であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
107号室	転借人	F	R6. 2. 29～R8. 2. 27	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Fが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 2. 29であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
108号室	転借人	G	R6. 7. 24～R8. 7. 23	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Gが住居として使用し占有している。占有開始日はR4. 7. 24であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				

109号室	転借人	H	R7. 2. 27～R9. 2. 26	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Hが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 2. 27であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
110号室	転借人	I	R6. 9. 25～R8. 9. 24	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Iが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 9. 25であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
111号室	転借人	J	R6. 8. 29～R7. 8. 28	78,500	78,000
	占有権原は転借権で、Jが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 8. 29であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
112号室	転借人	K	R7. 4. 30～R9. 4. 29	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Kが住居として使用し占有している。占有開始日はH31. 4. 30であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
113号室	転借人	L	R5. 6. 14～R7. 6. 13	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Lが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 6. 14であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
114号室	転借人	M	R6. 3. 18～R8. 3. 17	74,500	74,000
	占有権原は転借権で、Mが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 3. 18であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
115号室	転借人	N	R6. 8. 8～R7. 8. 7	76,673	
	占有権原は転借権で、Nが住居として使用し占有している。占有開始日はH29. 8. 8であり、月額賃料に共益費7,000円、月額保険料1,673円を含む。				
116号室	転借人	○	R6. 11. 11～R7. 11. 10	79,500	79,000
	占有権原は転借権で、○が住居として使用し占有している。占有開始日はR1. 11. 11であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				

201号室	転借人	P	R6. 12. 22～R7. 12. 21	74, 500	74, 000
	占有権原は転借権で、Pが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 12. 22であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
202号室	転借人	Q	R6. 9. 30～R7. 9. 29	74, 500	74, 000
	占有権原は転借権で、Qが住居として使用し占有している。占有開始日はR4. 9. 30であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
203号室	転借人	R	R6. 8. 3～R8. 8. 2	70, 500	70, 000
	占有権原は転借権で、Rが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 8. 3であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
204号室	転借人	S	R7. 4. 26～R9. 4. 25	70, 500	70, 000
	占有権原は転借権で、Sが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 4. 26であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
205号室	転借人	T	R6. 1. 15～R8. 1. 14	72, 500	72, 000
	占有権原は転借権で、Tが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 1. 15であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
206号室	転借人	U	R6. 10. 24～R7. 10. 23	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、Uが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 10. 24であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
207号室	転借人	V	R6. 5. 6～R7. 5. 5	30, 500	80, 000
	占有権原は転借権で、Vが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 5. 6であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
208号室	転借人	W	R6. 2. 23～R8. 2. 22	73, 500	73, 000
	占有権原は転借権で、Wが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 2. 23であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				

209号室	転借人	X	R5. 10. 1～R7. 9. 30	79, 500	79, 000
	占有権原は転借権で、Xが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 10. 1であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
210号室	転借人	Y	R6. 1. 31～R8. 1. 30	78, 500	78, 000
	占有権原は転借権で、Yが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 1. 31であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
211号室	転借人	Z	R6. 3. 16～R8. 3. 15	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、Zが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 3. 16であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
212号室	転借人	AA	R6. 6. 19～R7. 6. 18	76, 760	69, 000
	占有権原は転借権で、AAが住居として使用し占有している。占有開始日はH26. 12. 20であり、月額賃料に管理費7, 000円、事務手数料760円を含む。				
213号室	ファイブブリッジ株式会社	株式会社グローバルエージェンツ	H31. 4. 1～R10. 3. 31		
	占有権原は転借権で、株式会社グローバルエージェンツが住居として使用し占有している。占有開始日はH31. 4. 1であり、月額賃料は前記ファイブブリッジ株式会社との契約内容参照				
214号室	転借人	BB	R6. 10. 4～R8. 10. 3	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、BBが住居として使用し占有している。占有開始日はR2. 10. 4であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
215号室	転借人	CC	R6. 6. 11～R8. 6. 10	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、CCが住居として使用し占有している。占有開始日はR4. 6. 11であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				

216号室	転借人	DD	R6. 9. 30～R8. 9. 29	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、DDが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 9. 30であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
217号室	転借人	EE	R5. 9. 21～R7. 9. 20	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、EEが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 9. 21であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
218号室	転借人	FF	R6. 1. 28～R8. 1. 27	76, 500	76, 000
	占有権原は転借権で、FFが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 1. 28であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
219号室	転借人	GG	R6. 5. 3～R7. 5. 2	80, 500	80, 000
	占有権原は転借権で、GGが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 5. 3であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
220号室	転借人	HH	R6. 12. 7～R7. 12. 6	81, 500	81, 000
	占有権原は転借権で、HHが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 12. 7であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
301号室	転借人	II	R6. 7. 16～R7. 7. 15	78, 500	78, 000
	占有権原は転借権で、IIが住居として使用し占有している。占有開始日はR1. 7. 16であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
302号室	転借人	JJ	R7. 5. 7～R8. 5. 6	79, 050	78, 000
	占有権原は転借権で、JJが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 5. 7であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円、駐輪場使用料550円を含む。				
303号室	転借人	KK	R6. 10. 26～R7. 10. 25	78, 500	78, 000
	占有権原は転借権で、KKが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 10. 26であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				

304号室	転借人	LL	R5. 8. 1~R7. 7. 31	74, 500	74, 000
	占有権原は転借権で、LLが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 8. 1であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
305号室	転借人	MM	R6. 4. 22~R8. 4. 21	74, 500	74, 000
	占有権原は転借権で、MMが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 4. 22であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
306号室	転借人	NN	R6. 10. 30~R7. 10. 29	80, 050	79, 000
	占有権原は転借権で、NNが住居として使用し占有している。占有開始日はR4. 10. 30であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円、駐輪場使用料550円を含む。				
307号室	転借人	OO	R6. 7. 27~R8. 7. 26	81, 500	81, 000
	占有権原は転借権で、OOが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 7. 27であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
308号室	転借人	PP	R6. 8. 9~R7. 8. 8	84, 500	84, 000
	占有権原は転借権で、PPが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 8. 9であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
309号室	転借人	QQ	R7. 3. 3~R9. 3. 2	78, 500	78, 000
	占有権原は転借権で、QQが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 3. 3であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
310号室	転借人	RR	R6. 6. 27~R8. 6. 26	78, 500	78, 000
	占有権原は転借権で、RRが住居として使用し占有している。占有開始日はR2. 6. 27であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				
311号室	転借人	SS	R7. 3. 1~R8. 2. 28	82, 500	82, 000
	占有権原は転借権で、SSが住居として使用し占有している。占有開始日はR5. 3. 1であり、月額賃料に管理費9, 000円、保険料相当額500円を含む。				

312号室	転借人	TT	R7. 1. 20～R8. 1. 19	82,500	82,000
	占有権原は転借権で、TTが住居として使用し占有している。占有開始日はR3. 1. 20であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
313号室	転借人	UU	R7. 3. 4～R8. 3. 3	77,770	70,000
	占有権原は転借権で、UUが住居として使用し占有している。占有開始日はH29. 3. 4であり、月額賃料に管理費7,000円、その他費用770円を含む。				
314号室	転借人	VV	R7. 5. 3～R8. 5. 2	86,500	86,000
	占有権原は転借権で、VVが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 5. 3であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				
315号室	転借人	WW	R6. 11. 2～R7. 11. 1	82,500	82,000
	占有権原は転借権で、WWが住居として使用し占有している。占有開始日はR6. 11. 2であり、月額賃料に管理費9,000円、保険料相当額500円を含む。				

「賃借人」欄の「転借人」は「株式会社グローバルエージェンツ」である。
 なお、上記一覧で占有権原として表記した転借権には、再転借権を含む。

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、3乃至6（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)
1	297,000	$\frac{84}{100}$	249,000	$\times 799.67$	$\times 0.9$	= 179,210,000
3	297,000	$\frac{84}{100}$	249,000	$\times 2.88$	$\times 0.9$	= 650,000
4	297,000	$\frac{84}{100}$	249,000	$\times 150.67$	$\times 0.9$	= 33,770,000
5	297,000	$\frac{84}{100}$	249,000	$\times 1.63$	$\times 0.9$	= 370,000
6	297,000	$\frac{84}{100}$	249,000	$\times 34.45$	$\times 0.9$	= 7,720,000

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。

公示地 横浜港北－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 387,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{133} & = & 297,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、地勢、地役権設定があること、一部土砂災害警戒区域内であること等で劣り、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 7 乃至 16（土地）

物件 7 乃至 16 は、道路として利用されているので、当該地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準 画地 価 格 (円/㎡)	道路価値率	地 積 (㎡)	共有 持分	土地価格 (円)
7	297,000	×0.10	×26.00	$\frac{1}{4}$	= 190,000
8	297,000	×0.10	×85.00	$\frac{1}{4}$	= 630,000
9	297,000	×0.10	×14.00	$\frac{1}{4}$	= 100,000
10	297,000	×0.10	×50.00	$\frac{1}{4}$	= 370,000
11	297,000	×0.10	×2.66	$\frac{1}{4}$	= 20,000
12	297,000	×0.10	×2.23	$\frac{1}{4}$	= 20,000
13	297,000	×0.10	×134.00	$\frac{1}{20}$	= 200,000
14	297,000	×0.10	×20.00	$\frac{1}{4}$	= 150,000
15	297,000	×0.10	×3.93	$\frac{1}{10}$	= 10,000
16	297,000	×0.10	×0.46	$\frac{1}{4}$	= 3,000

標準画地価格：①のとおり

道路価値率：10％と判定した。

③ 物件 2 (建物)

(主である建物)

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	300,000	× 966.46	× 0.26	= 75,380,000

現価率

- ・ 経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.2) \\
 & = 0.26
 \end{aligned}$$

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	179,210,000	× 0.65	法定地上権	= 116,490,000
3	650,000	× 0.65	法定地上権	= 420,000
4	33,770,000	× 0.65	法定地上権	= 21,950,000
5	370,000	× 0.65	法定地上権	= 240,000
6	7,720,000	× 0.65	法定地上権	= 5,020,000
合 計				= 144,120,000

(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	179,210,000	- 116,490,000	= 62,720,000	21.11%
2	75,380,000	+ 144,120,000	= 219,500,000	73.88%
3	650,000	- 420,000	= 230,000	0.08%
4	33,770,000	- 21,950,000	= 11,820,000	3.98%
5	370,000	- 240,000	= 130,000	0.04%
6	7,720,000	- 5,020,000	= 2,700,000	0.91%
積算価格 (合計)			297,100,000	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)
43,699,000	$\times (1 - 0.160)$	$= 36,707,000$	$\div 8.5\%$	$\times 1.0$	$= 431,850,000$

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。

$$(297,100,000 \times 0.5 + 431,850,000 \times 0.5)$$

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）
1	364,480,000	21.11%	×1.0	× 0.7		= 53,860,000
2		73.88%	×1.0	× 0.7		= 188,490,000
3		0.08%	×1.0	× 0.7		= 200,000
4		3.98%	×1.0	× 0.7		= 10,150,000
5		0.04%	×1.0	× 0.7		= 100,000
6		0.91%	×1.0	× 0.7		= 2,320,000
7	190,000		×1.0	× 0.7		= 130,000
8	630,000		×1.0	× 0.7		= 440,000
9	100,000		×1.0	× 0.7		= 70,000
10	370,000		×1.0	× 0.7		= 260,000
11	20,000		×1.0	× 0.7		= 10,000
12	20,000		×1.0	× 0.7		= 10,000
13	200,000		×1.0	× 0.7		= 140,000
14	150,000		×1.0	× 0.7		= 110,000
15	10,000		×1.0	× 0.7		= 7,000
16	3,000		×1.0	× 0.7		= 2,000
一括価格（合計）						256,299,000

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除：不要と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜港北-11

所 在：横浜市港北区菊名六丁目 1040 番 22 「菊名 6-26-4」

価 格：387,000 円／m²

位 置：J R 横浜線「菊名」駅約 800m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：171 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 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：中小規模一般住宅が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 92,179,560 円

物件 2 80,419,351 円

物件 3 331,983 円

物件 4 17,368,032 円

物件 5 187,893 円

物件 6 3,971,120 円

物件 7 非課税

物件 8 非課税

物件 9 非課税

物件 10 非課税

物件 11 非課税

物件 12 非課税

物件 13 非課税

物件 14 非課税

物件 15 非課税

物件 16 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写

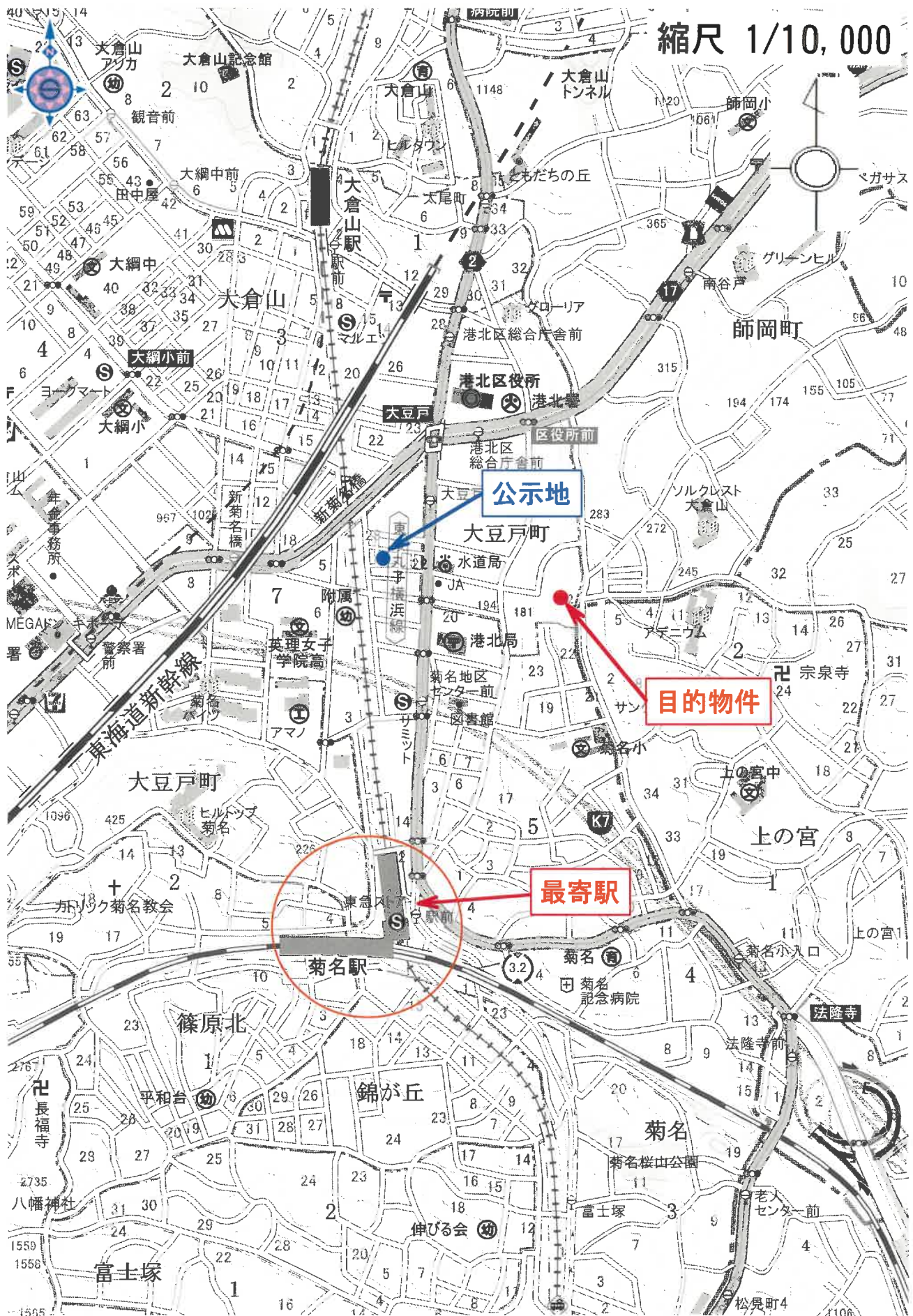
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

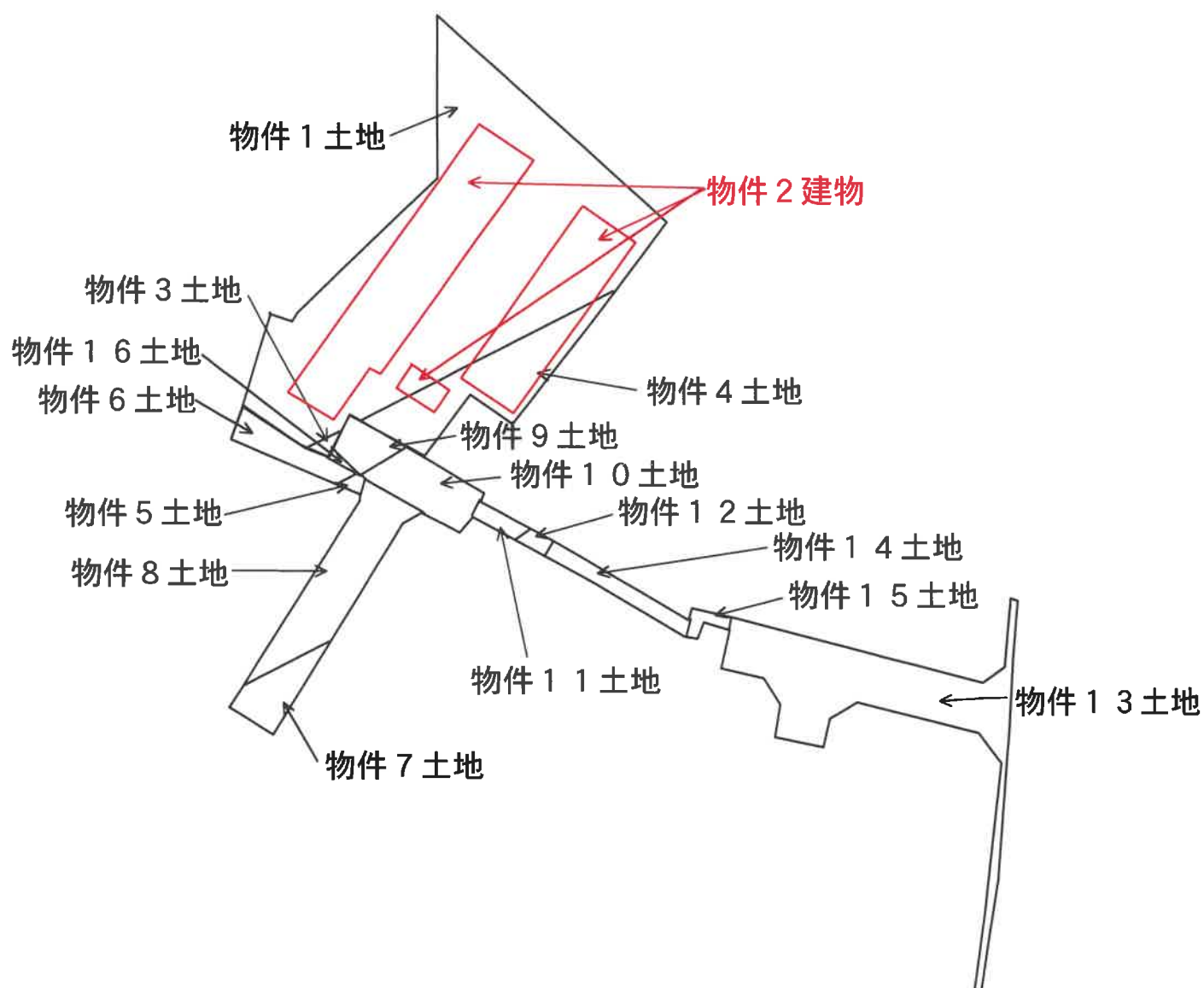
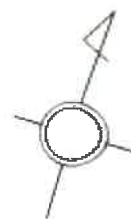
位置図

縮尺 1/10,000



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

土地建物位置関係図



公図(写)

縮尺 1/600



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の位置及び形状の概略を記載した図面です。



市港北区大豆戸町字堀上				地番	171番1		
度分		座標系 番号又		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図

登記年月日：平成4年3月10日

令和6年11月12日 横浜地方建設局港北出張所

登記官

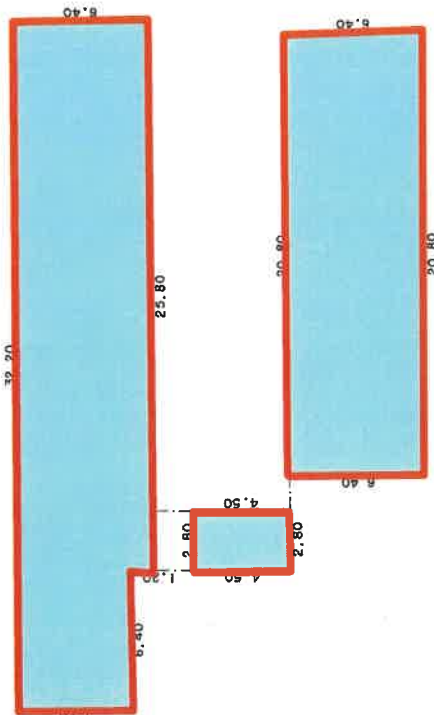
214787 各階平面図

建物図面 1/2 各階平面図

家屋番号 171番1

建物の所在 横浜市長北区大戸町字堀ノ上171番地1・同番地30

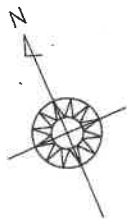
1 階



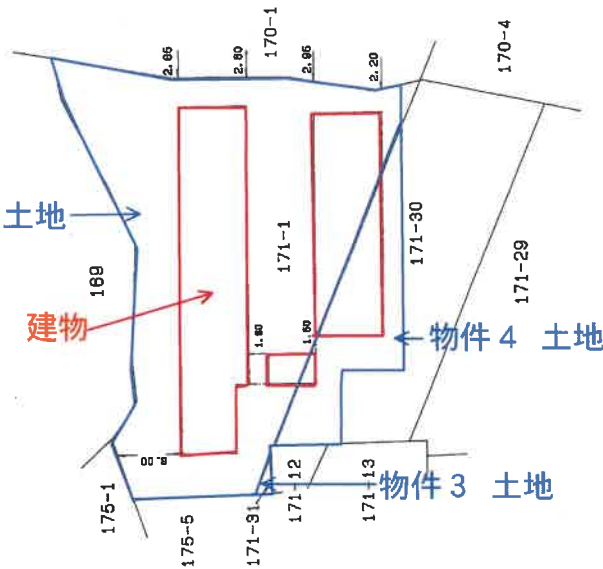
求積表

5.20 X 6.40	= 33.2800
6.40 X 25.80	= 165.1200
4.50 X 2.80	= 12.6000
6.40 X 20.80	= 133.1200

合計 344.1200
床面積 344.12 m²



物件1 土地
物件2 建物



(目録表12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：27-3

登記年月日：平成4年3月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月12日 横浜地方方法務局港北出張所

登記号

請求番号：27-3

(2/2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日国連12)

214788

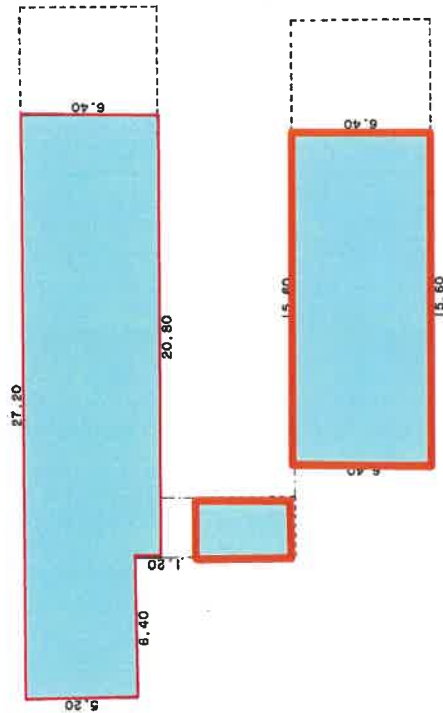
各階平面図

家屋番号 171番1

建物の所在 横浜市港北区大戸町字堀ノ上171番地1・同番地30

建物図面 2/2
各階平面図

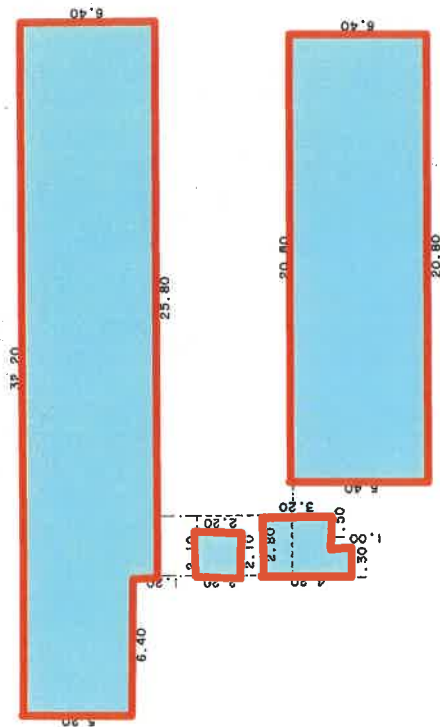
3 階



求積表

5.20 X 6.40	=	33.2800
6.40 X 20.80	=	133.1200
6.40 X 15.60	=	99.8400
合計		266.2400
床面積		266.24㎡

2 階



求積表

5.20 X 6.40	=	33.2800
6.40 X 25.80	=	165.1200
2.20 X 2.10	=	4.6200
4.20 X 1.30	=	5.4600
3.20 X 1.50	=	4.8000
6.40 X 20.80	=	133.1200
合計		346.4000
床面積		346.40㎡

作製者

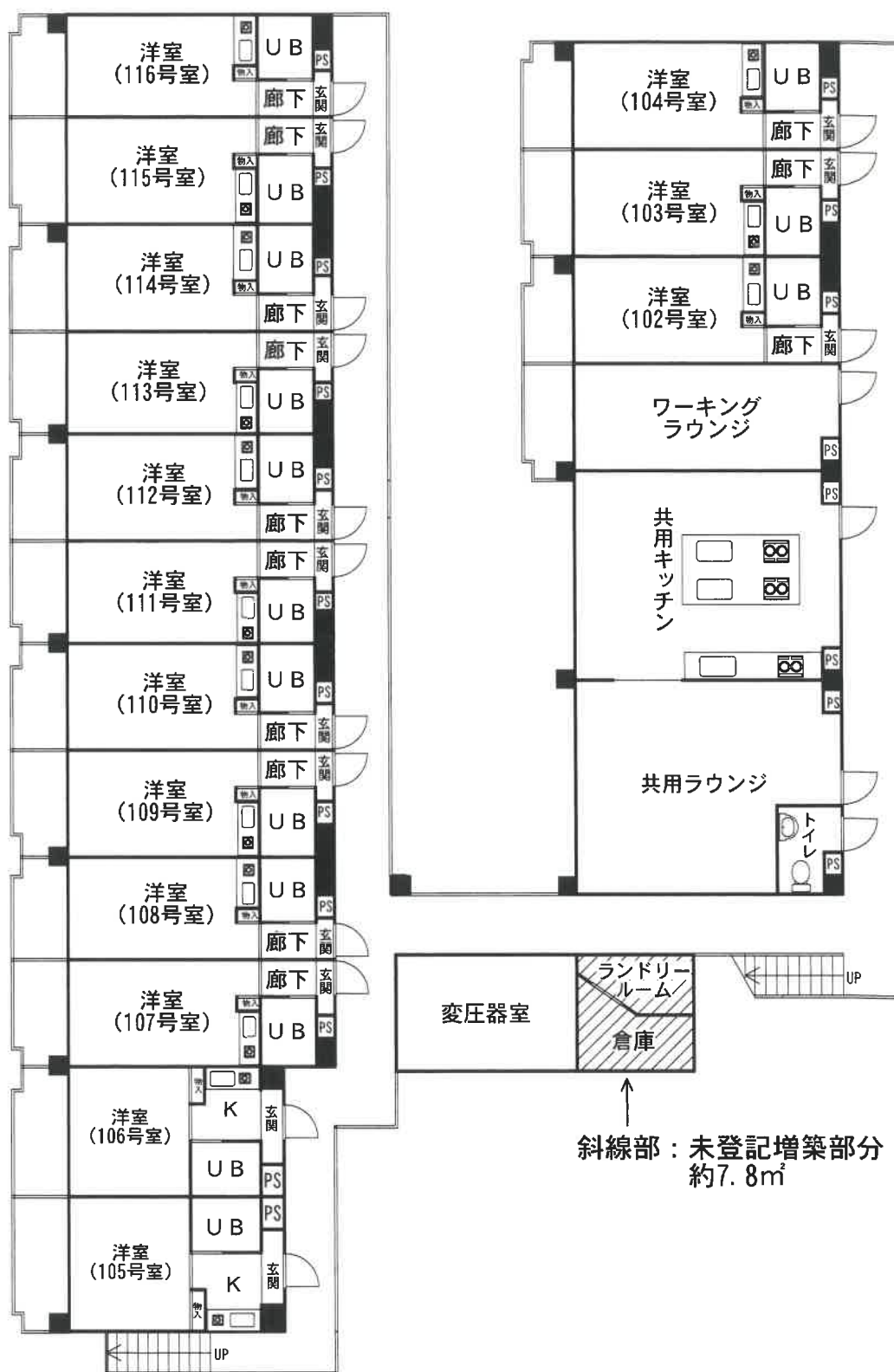
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

間取図

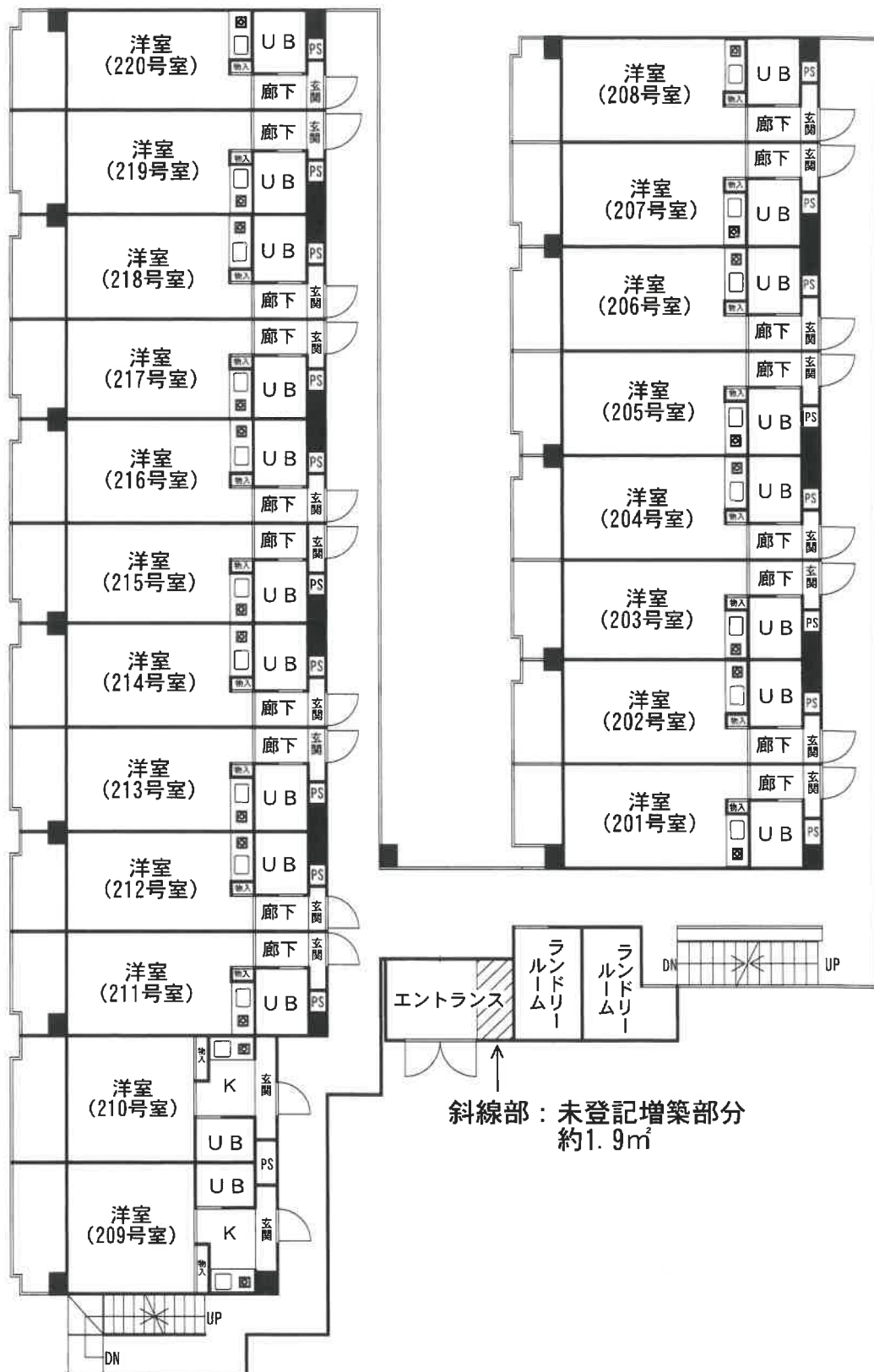
1 階



令和6年(ケ)第423号

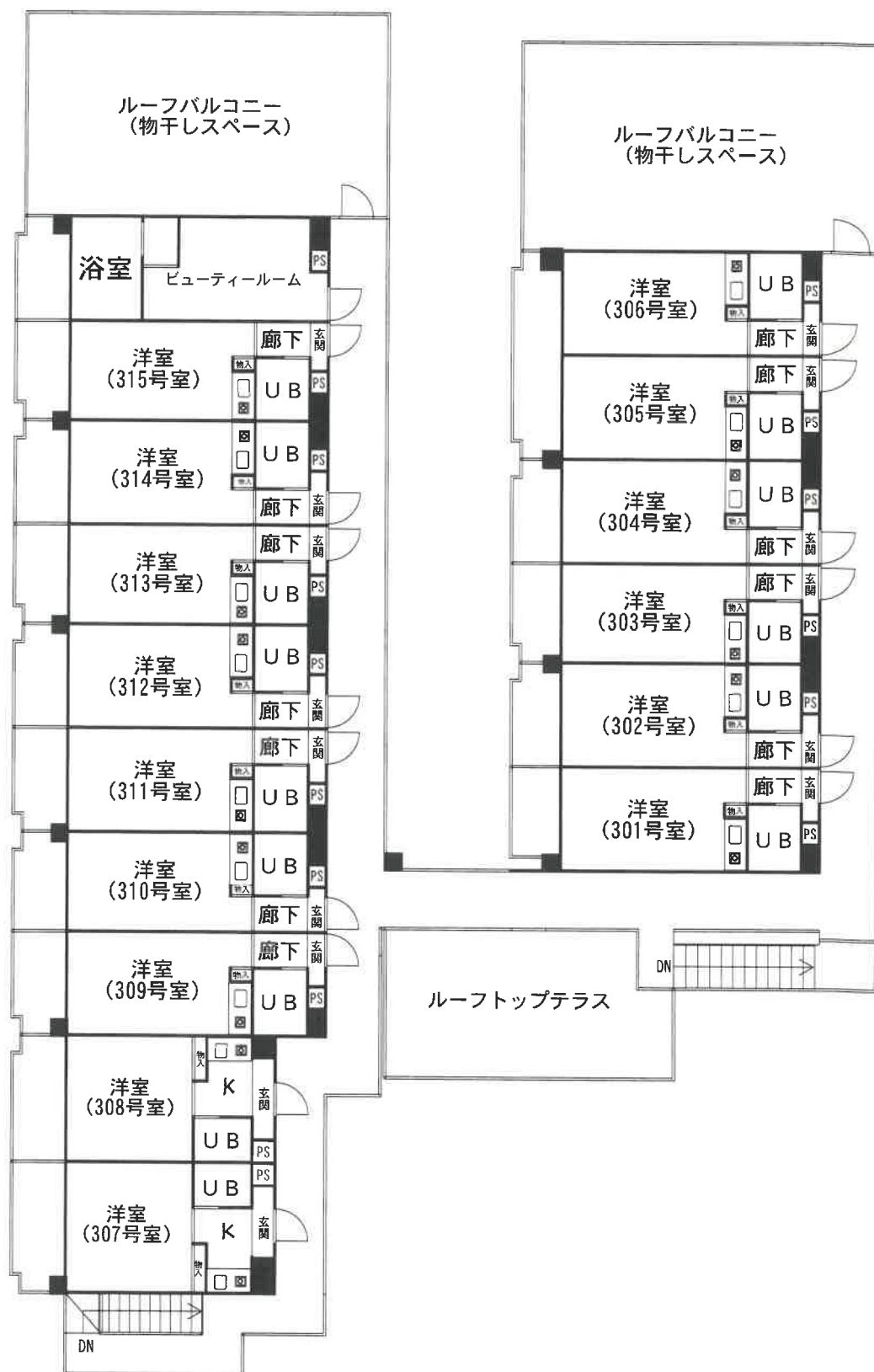
間取図

2階



令和6年(ケ)第423号

3階



令和6年(ケ)第423号