

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月24日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 7日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 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, 2	6, 450, 000 5, 160, 000	一括	1, 290, 000	59, 695	12, 791
1	1, 100, 000				
2	5, 350, 000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目 114 番地 9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	426.37 平方メートル
2 階	358.35 平方メートル
3 階	358.35 平方メートル
4 階	358.35 平方メートル
5 階	358.35 平方メートル
6 階	358.35 平方メートル
7 階	358.35 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮田町 114 番 9 の 12

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 98.10 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目

地 番 114 番 9

地 目 宅地

地 積 517.02 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 4840

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目 114 番地 9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	426.37 平方メートル
2 階	358.35 平方メートル
3 階	358.35 平方メートル
4 階	358.35 平方メートル
5 階	358.35 平方メートル
6 階	358.35 平方メートル
7 階	358.35 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮田町 114 番 9 の 12

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 98.10 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目

地 番 114 番 9

地 目 宅地

地 積 517.02 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 4840

令和 6年(ケ)第 304号
令和 6年11月12日受理
令和 6年12月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目114番地9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	426.37平方メートル
	2階	358.35平方メートル
	3階	358.35平方メートル
	4階	358.35平方メートル
	5階	358.35平方メートル
	6階	358.35平方メートル
	7階	358.35平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮田町114番9の12

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 98.10平方メートル

所有者 A(A)

2 所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目

地 番 114番9

地 目 宅地

地 積 517.02平方メートル

共有者 A(A) 持分1
00000分の4840

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)		
建 物	物件1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	弁護士法人相模原法律事務所		
その他の事項			
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 11 月 26 日現在

☒ 管理費	月額 23,730 円	☒ 滞納額 1,613,420 円
☒ 修繕積立金	月額 26,770 円	☒ 滞納額 1,980,980 円
☒ 施設管理費	月額 200 円	☒ 滞納額 14,800 円
☒ 年費(共用部分の管理費)	月額 円	☒ 滞納額 957,095 円
☒ 損害金	年 14.6 %	☒ 金額 69,705 円
☒ 滞納期間	平成 30 年 10 月分～平成 6 年 11 月分 令和	

- 2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

- 3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、昭和49年8月に新築されたものを、平成17年8月に中古物件として購入し、私が家族と共に住居として使用しています。 2 犬猫等のペットは飼っていません。このマンションでは、ペットを飼っている人を見かけますから、ペットを飼うことはできるのだと思います。 3 本件建物は、705号室と隣の部屋を合体して1つの建物にしたのだと思いますが、私が購入したときには今の状態だったので、詳しい事情は分かりません。 4 玄関ドアは2つありますが、隣の部屋のドアと思われるところは、鍵も持っていないので、出入りに使用することはありません。 5 洋室2のバルコニー側の床板は、一部が腐食して穴が開いています。これは、2年位前の台風で、雨が下から入ってきたために、床が腐ってしまったのです。和室の天井に雨漏りの跡のようなものがありますが、雨漏りしているわけではありません。 6 現在は、雨漏りはありませんが、台所の蛇口から水が漏れています。 7 私が本件建物を購入してから、リフォームは行っていません。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、本件建物は、705号室と隣の部屋を合体して1つの部屋にしたものと思われる。玄関ドアは2つある。洋室2のバルコニー側の床板は、一部が腐食して穴が開いている。和室の天井に雨漏りの跡のようなものがある。 3 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（物件2の土地）は、北側と南東側で、建築基準法上の道路である市道に接している。 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
令和6年11月18日(月) 11:10-11:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和6年11月19日(火) : : :	書面照会 (FAX)	法律事務所に照会書送付
令和6年11月25日(月) 11:10-11:20	目的物件所在地	施錠不在 解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和6年12月18日(水) 10:00-10:30	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [評価人同行]
令和 年 月 日() : : :		
令和 年 月 日() : : :		
令和 年 月 日() : : :		

(特記事項)

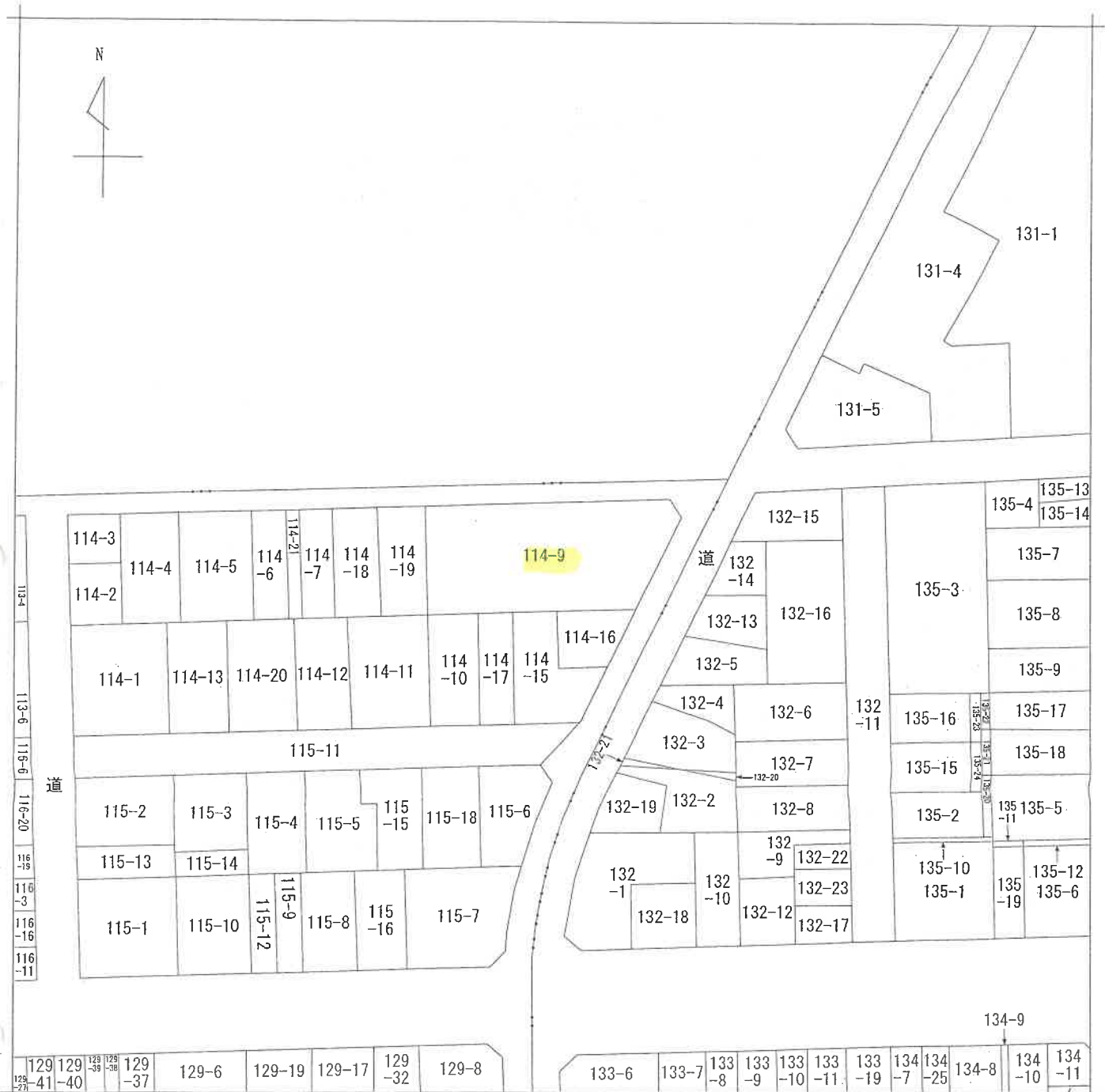
☒ 令和 6 年 1 2 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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



地番区域見出

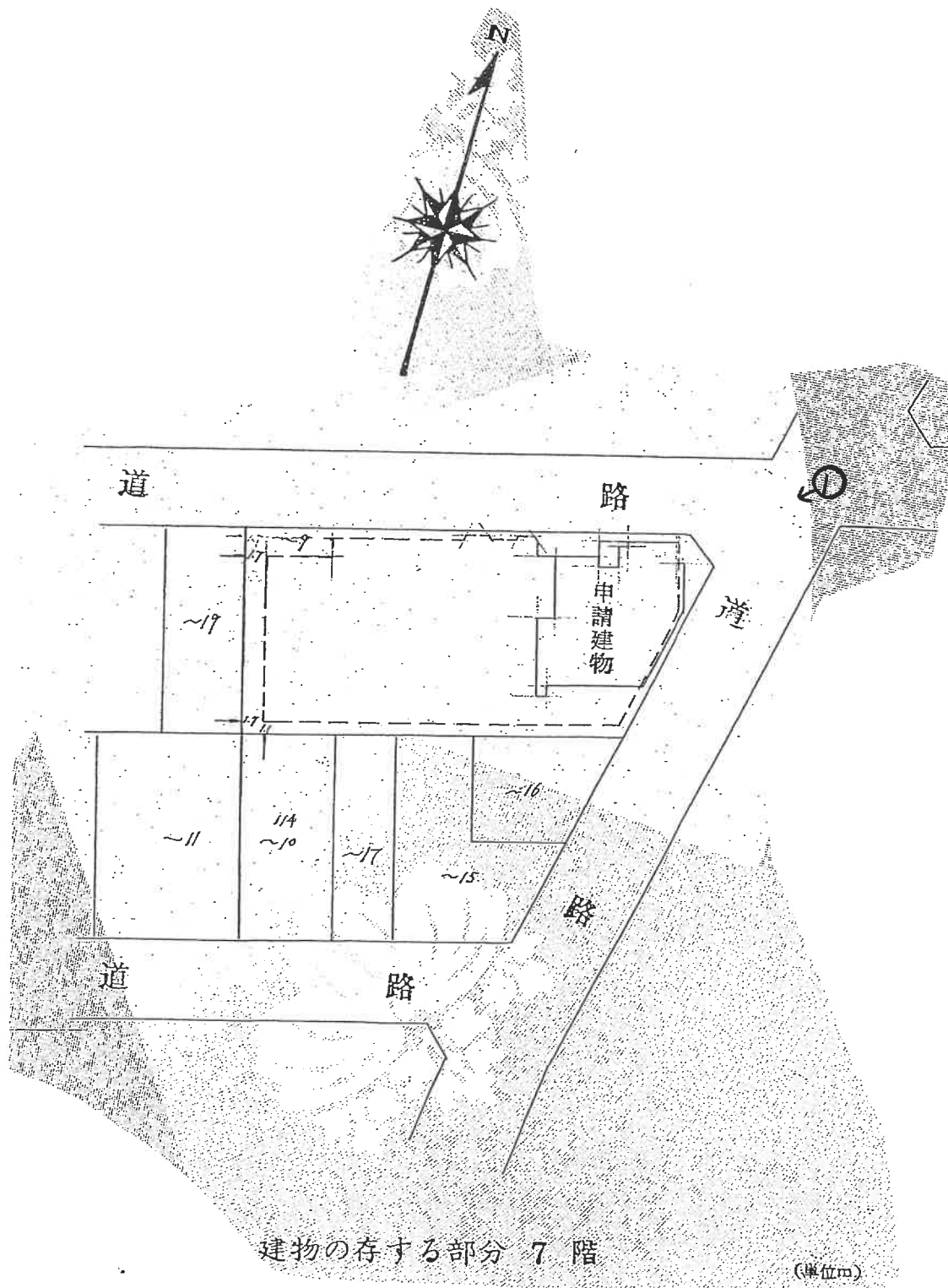
潮田町

請 求 部 分	所 在	横浜市鶴見区潮田町二丁目				地 番	114番9			
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(6 枚目)

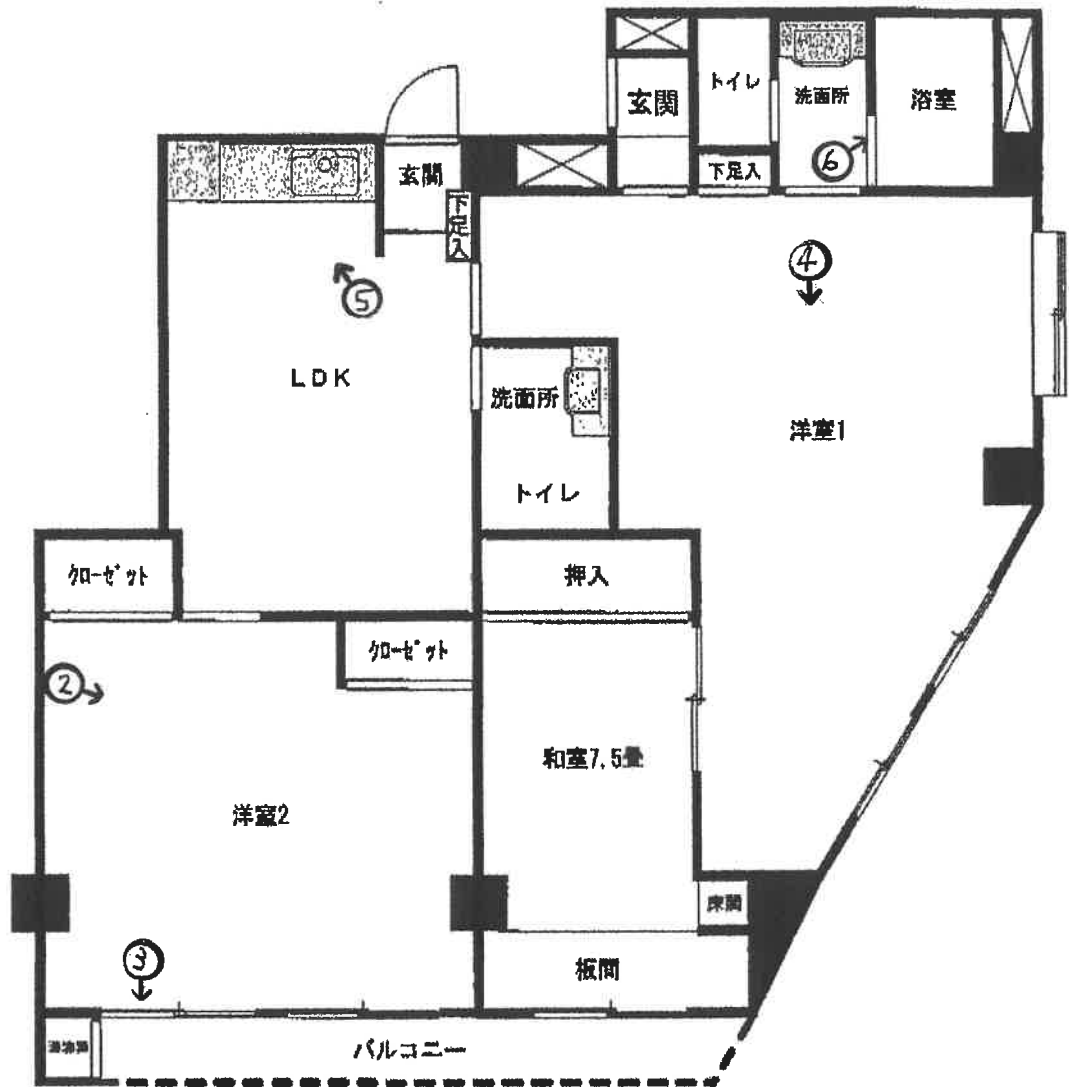
写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)



令和6年(ケ)第304号



1
本件一棟の建物の外観



2



3

床板の損傷部分を撮影



4



5



6

令和 6 年（ケ）第 304 号

令和 6 年 12 月 18 日 現地調査

令和 6 年 12 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 6,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 1,100,000 円
物件 2 (土地)	金 5,350,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、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原則として考慮していない。
- 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

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目114番地9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	426.37平方メートル
	2階	358.35平方メートル
	3階	358.35平方メートル
	4階	358.35平方メートル
	5階	358.35平方メートル
	6階	358.35平方メートル
	7階	358.35平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 潮田町114番9の12

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 98.10平方メートル

所有者 A（A）

2 所 在 横浜市鶴見区潮田町二丁目

地 番 114番9

地 目 宅地

地 積 517.02平方メートル

共有者 A（A） 持分1
00000分の4840

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（物件2）の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	JR京浜東北線「鶴見」駅の南東方約1.3km（道路距離） 京急本線「京急鶴見」駅の南東方1.2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンションや中小規模一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 300% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 第6種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	517.02㎡ ほぼ台形 間口 約34m 、 奥行 約16m （最深部） ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約6.0m 市道 （建築基準法第 42 条 1 項 ）に 約34m 接面 南東側 約7.8m 市道 （建築基準法第 42 条 1 項 ）に 約18m 接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
共 有 持 分	100,000 分の 4,840	
特 記 事 項	◇角地により建ぺい率10%加算。 ◇北側道路を挟んで潮田公園がある。 ◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニューハイム東海	
建物の用途	住宅（総戸数 36 戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和49年8月17日（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 延べ2,576.47㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け等 その他：なし	
設備等	共同視聴設備、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、EV（1基） 自転車置場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	一部委託
	管理会社	ナイスコミュニティー株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	やや劣る	
特記事項	◇検査済証未交付。 ◇オートロックなし。 ◇目的一棟の建物の容積率は登記延床面積で約498.3%であり、既存不適格建築物の可能性が高い。 ◇昭和56年以前の建築物であり、旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	7階 (705号室) 主要開口部の方位：南向き 角部屋	
床	面	積	98.10m ² (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等			6.1m ² (分譲パンフレット記載)
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、畳等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	トイレ、浴室、キッチン等
		そ の 他	なし
保守管理の状態		やや劣る	
管 理 費 等		管理組合の回答によれば下記のとおり。	
		令和 6 年 11 月 26 日 現在	
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	23,730円	1,613,420円
	修繕積立金	26,770円	1,980,980円
	その他	施設賠償保険 200円	14,800円
		弁護士費用	957,095円
		督促費用	69,705円
備 考		年14.6%の遅延損害金の規定あり。	1,603,257円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年12月18日 : 内部立入調査 所有者であるAが使用占有している。	
特 記 事 項		◇分譲時のパンフレットによると、専有部分は2区分となっており、現在は一部内部でつながっており、玄関、トイレ、洗面所がそれぞれ2つある。 ◇洋室2のバルコニー側の床板は、一部腐食しており、和室の天井に雨漏りの跡のようなものがある。 ◇所有者によると、台所の蛇口から水がもれていると話している。	

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	281,000	× 1.33	374,000	× 517.02	× 1.0	$\times \frac{4,840}{100,000}$	= 9,360,000

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。

基準地

鶴見（県）5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 292,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 281,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：規模（マンション適地）、角地等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 0% と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件１）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 98.10	÷ 0.79	× 0.04	= 1,490,000

専有率

： 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

： 経過年数 51年 、 経済的残存耐用年数 4年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 51\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.04$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格(円)
2	9,360,000	×0.4 場所的利益	= 3,740,000

敷地利用権等割合:敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	1,490,000	+ 3,740,000	× 0.84	= 4,390,000	48.2%
2	9,360,000	－ 3,740,000		= 4,720,000	51.8%
合 計				= 9,110,000	100.0%

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（7階）

位置別補正：1.02（南向き・角部屋）

その他補正：0.80（当初2区分の専有部分統合による規模等）

相乗積 $1.03 \times 1.02 \times 0.80 = 0.84$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格(円)
256,000	× 0.84	× 0.80	× 98.10	= 16,880,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：室内の状況を考慮

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算してDCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 (7.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
697,752 (8.4%)	792,100	8.1%	9,485,642 = 9,490,000	0.8027	7,617,623 (91.6%)	= 8,320,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	9,110,000	× 1.00	= 9,110,000
比準価格	16,880,000	× 1.00	= 16,880,000
収益価格			= 8,320,000
調整後の価格			12,920,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円)
1	12,920,000	48.2%	= 6,230,000
2		51.8%	= 6,690,000

(3)内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	6,230,000	× 1.00	× 0.80	× 0.22		= 1,100,000
2	6,690,000	× 1.00	× 0.80			= 5,350,000
一括価格(合計)						6,450,000

市場性修正 : 不要と判定した。

競売市場修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金
滞納額の元本のみを基礎に 78% と求めた。

その他の控除(敷金等): 必要なし

第6 参考価格資料

1. 基準地 鶴見（県）5-3

所 在： 横浜市鶴見区仲通1丁目57番3

価 格： 292,000円/㎡

位 置： JR京浜東北線 「鶴見」駅 約1.4km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 89㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側 15m 市道

用 途 指 定 等： 近隣商業地域、高度地区

（建ぺい率 80% ・ 容積率 300% ） 、準防火地域

地 域 の 概 要： 小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成近隣商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,263,939円

物件2（土地） 97,283,000円 （共有持分 100,000分の4,840）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

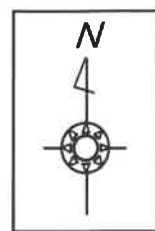
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

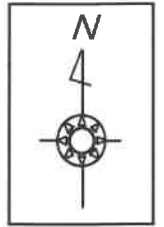
目的物件

基準地

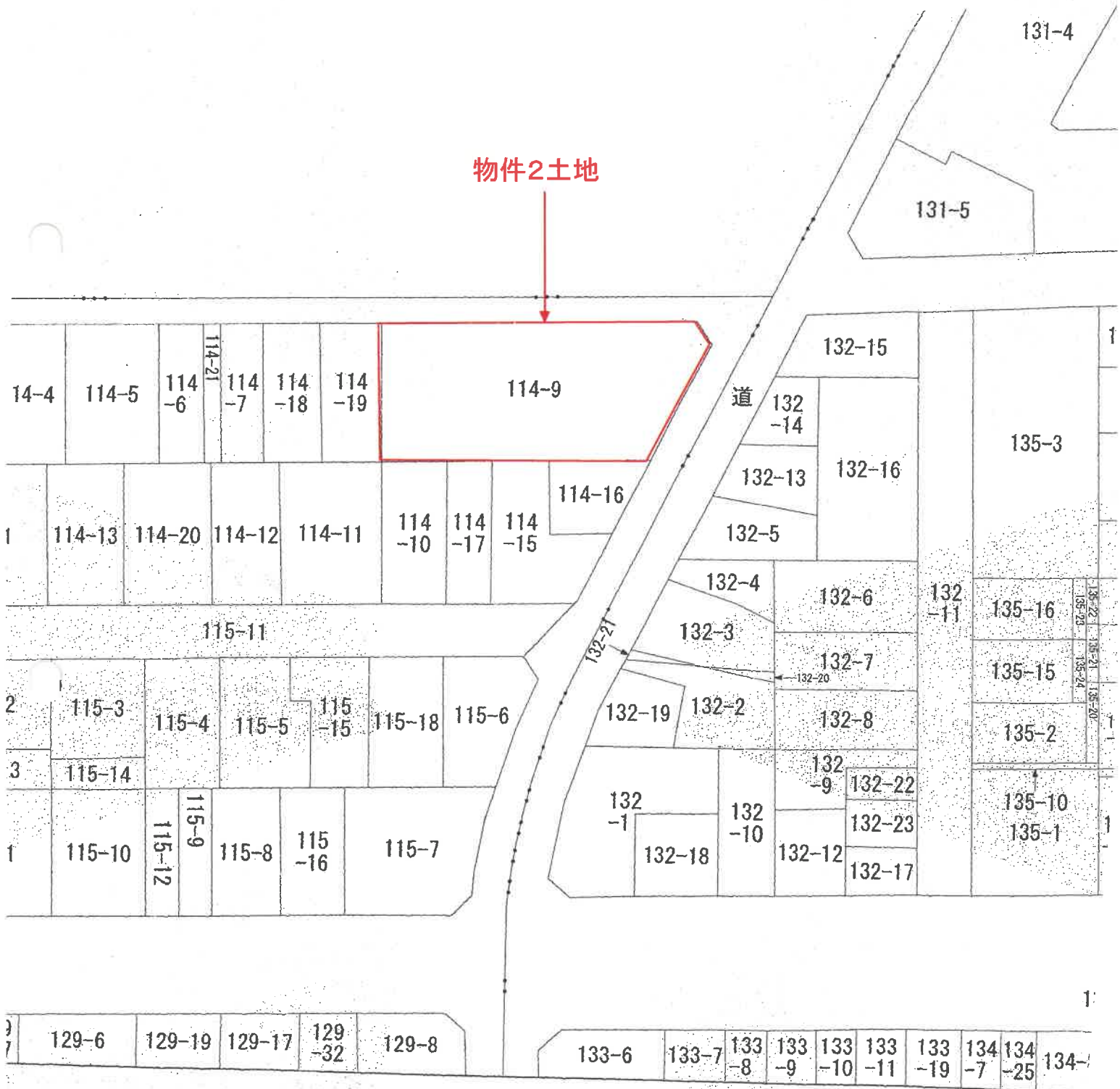
スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600



物件2土地



建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和49年9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。
 (横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
 令和6年8月28日 横浜地方方法務局相模原支局

登記官

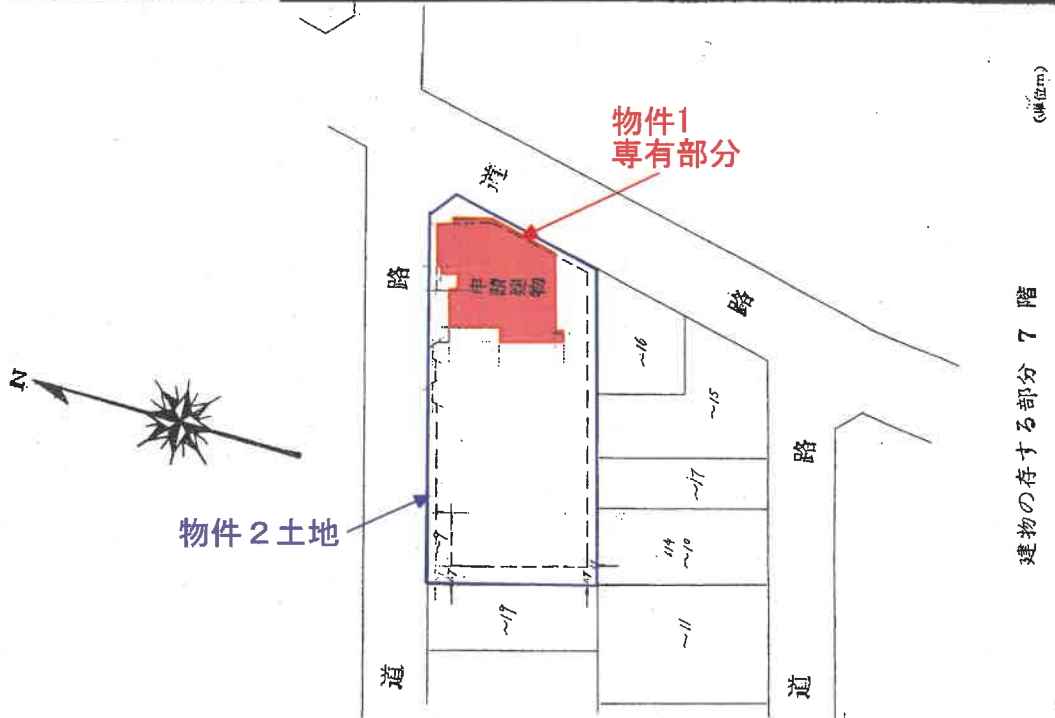
建物図面
 各階平面図

206138

家屋番号 潮田町2丁目114番地9~12

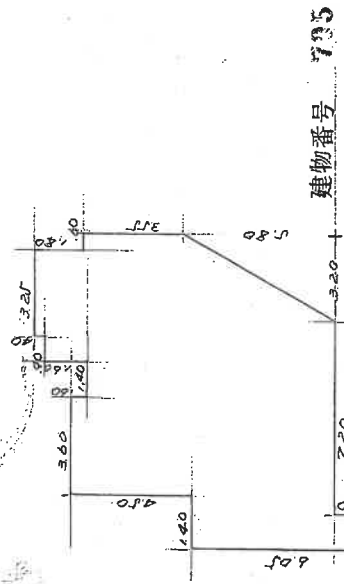
建物の所在 横浜市鶴見区潮田町2丁目114番地9

作製年月日	昭和49年9月4日	作製者	
申請人			



建物の存する部分 7 階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物番号 735

求積	面積	延床面積	床面積
8.75	9.75	195.0625	
2.25	1.20	2.4500	
1.20	0.25	2.3500	
2.5	0.50	2.0000	
1.20	0.60	0.8400	
90	40	3600	
60	180	10800	
3.20	5.80	9.2800	
計		98.1925	

縮尺 S₂₀₀ S₅₀₀

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

請求番号：8-2

間取図

ニューハイム東海705号



令和6年(ケ)第304号