

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 7 月 17 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	25, 140, 000 20, 112, 000	一括	5, 028, 000	187, 255	46, 072
1	4, 700, 000				
2	20, 440, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市鶴見区小野町 |
| | 地 番 | 14番209 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区小野町14番地209 |
| | 家屋 番号 | 14番209 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 48.75平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

- ・101号室, 203号室及び205号室につき, 本件所有者が占有している。
- ・102号室につきBが, 103号室につきCが, 105号室につきDが, 201号室につきEが, 202号室につきFが, それぞれ占有している。同人ら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 | 横浜市鶴見区小野町 |
| | 地 番 | 14番209 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区小野町14番地209 |
| | 家屋 番号 | 14番209 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.75平方メートル
2階 48.75平方メートル |

令和 6年(ケ)第 411号
令和 6年12月17日受理
令和 7年 2月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 | 横浜市鶴見区小野町 |
| | 地 番 | 14 番 209 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区小野町 14 番地 209 |
| | 家屋 番号 | 14 番 209 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.75 平方メートル
2 階 48.75 平方メートル |

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			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地図に準ずる図面のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件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：			
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 居宅 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	管理会社 ㈱フォーメンバースホールディングス			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号 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
(2 枚目)

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				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 所有者	☒ 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	空室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 2021・10・21 自2023・10・21 至2025・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	管理・共益費 月額7,000円 月額サポート料 1,100円
2	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 2022・9・20 自2024・9・20 至2026・9・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	管理・共益費 月額7,000円 月額サポート料 2,200円
2	☐ 全部 ☒ 105号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 2021・8・19 自2023・8・19 至2025・8・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理・共益費 月額6,000円 月額サポート料 1,100円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 2023・9・15 自2023・9・15 至2025・9・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	管理・共益費 月額7,000円 月額サポート料 2,200円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 2023・4・15 自2023・4・15 至2025・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	管理・共益費 月額7,000円 月額サポート料 2,200円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空室
	☐ 敷 ☐ 保 円							
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空室
	☐ 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							
	☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 50,000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	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (特別代理人)	1 占有状況は不明です。 2 債務者兼所有者と連絡は取れません。
■ B (102号室占有者)	1 私が単身で住んでいます。 2 契約関係は契約書のとおりです。
■ C (103号室占有者)	1 私が単身で住んでいます。 2 契約関係は契約書のとおりです。
■ D (105号室占有者)	1 私が単身で住んでいます。 2 契約関係は契約書のとおりです。
■ F (202号室占有者)	1 私が単身で住んでいます。 2 契約関係は契約書のとおりです。
■ 某人 (管理会社担当者)	1 101号室は、明渡は終了していますが、前占有者の残置物がそのままになっています。 2 101, 203, 205号室は空室になっています。 3 債務者兼所有者とは連絡は取れません。 4 賃借人らに滞納等はありません。 5 賃貸借契約書の写しを送信します。
執行官の意見	
1 室内外の状況は、添付写真のとおりである。 2 各部屋にロフトがある。 3 敷地の南側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1項道路である。 4 その他は、関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月10日 (金) 9:20-9:45	目的物件所在地	目的物件所在及び状況確認、施錠不在、外観調査、管理会社調査
7年 1月10日 (金) 17:30-17:35	執行官室	特別代理人に占有状況・契約書の有無等電話照会
7年 1月16日 (木) 9:20-9:50	目的物件所在地	全戸施錠不在、各戸に立入調査通知書を投函
7年 1月17日 (金) 18:30-18:35	移動中	202号室占有者から電話連絡 (立入調査期日打合せ)
7年 1月21日 (火) 14:45-14:50	移動中	102号室占有者から電話連絡 (立入調査期日打合せ)
7年 1月21日 (火) 14:50-14:55	移動中	103号室占有者から電話連絡 (立入調査期日打合せ)
7年 1月21日 (火) 15:00-15:05	移動中	105号室占有者から電話連絡 (立入調査期日打合せ)
7年 1月21日 (火) 16:45-16:55	移動中	管理会社担当者に電話連絡 (契約書の送付依頼)
7年 1月24日 (金) 12:30-13:30	目的物件所在地	102, 103, 105号各占有者と面談、101, 201, 203, 205号室解錠、いずれも室内立入調査、評価人同行
7年 1月30日 (木) 16:00-16:20	目的物件所在地	202号室占有者と面談、室内立入調査、評価人同行
(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 7年 1月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(101、201、203、205各号室)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

本図はA3をA4に縮少
 〇は写真撮影位置・方向

登記年月日 平成30年5月16日

各階平面図

家屋番号 14番209

建物図面

建物の所在 横浜市鶴見区小野町 14番地209

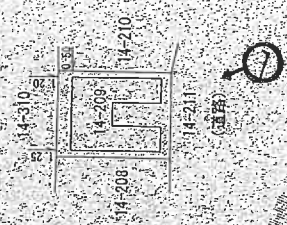


1階

区分	面積	用途
1. 1階	27.2023	住居
2. 1階	10.7748	住居
3. 1階	10.7748	住居
計	48.7521	
床面積	48.75	m ²

2階

区分	面積	用途
1. 2階	27.2023	住居
2. 2階	10.7748	住居
3. 2階	10.7748	住居
計	48.7521	
床面積	48.75	m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されたものであり、登記簿記載の図面とは異なる場合があります。
 令和6年11月1日 横浜市地籍課 地籍課 地籍課

(7枚目)

地図整理番号: M21673

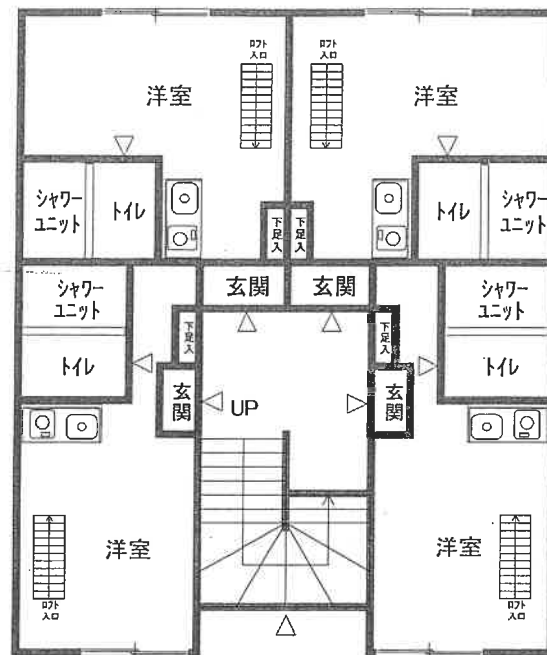
←○は写真撮影位置・方向

間取見取図

1階

102号室

103号室



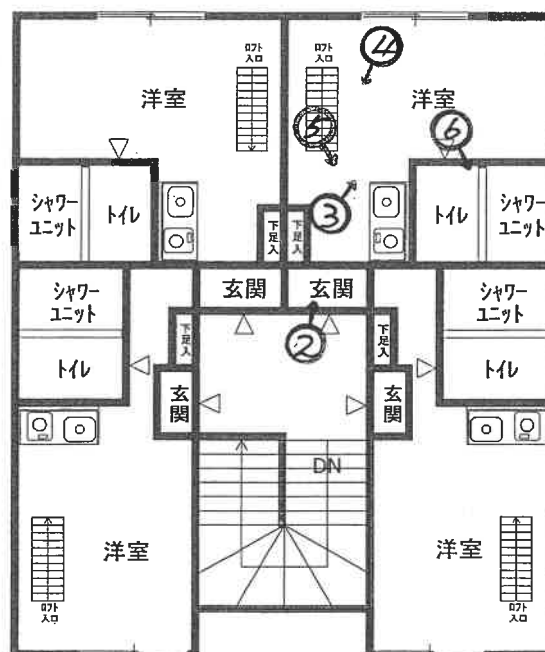
101号室

105号室

2階

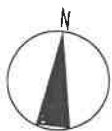
202号室

203号室



201号室

205号室



①



203号室

②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤ 内部



⑥



(// 枚目)



令和6年（ケ）第 411号
令和7年1月30日 現地調査
令和7年2月14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25,140,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金4,700,000円
物件 2（建物）	金20,440,000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		
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 横浜市鶴見区小野町
地 番 14番209
地 目 宅地
地 積 88.11平方メートル

2 所 在 横浜市鶴見区小野町14番地209
家屋 番号 14番209
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.75平方メートル
2階 48.75平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R鶴見線「鶴見小野」駅の南西方約180m（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ地域	
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
	用 途 地 域	工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 規 制	第5種高度地区
画 地 条 件	規 模	88.11m ²
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.2m、奥行約10.8m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約8.2m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	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。	

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30年3月22日 新築（登記簿記載）	
	経 過 年 数	約7年	
	経済的残存耐用年数	約23年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺き	
	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	3点ユニットバス、ミニキッチン、ロフト等	
床面積（現況）	1階：48.75㎡ 2階：48.75㎡ 延べ97.50㎡		
現 況 用 途	現 況 用 途	共同住宅	
	間 取 り	1階：1R×4 2階：1R×4 （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1月30日外内部立入調査。 ◇8戸の共同住宅として賃貸に供しており、建物の占有状況等は次頁一覧表のとおり。		
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
101	所有者				
	空室				
102	所有者	B	R5. 10. 21～R7. 10. 20	45, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR3年10月21日より居宅として使用し占有している。 管理・共益費月額7, 000円、月額サポート料1, 100円				
103	所有者	C	R6. 9. 20～R8. 9. 19	47, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR4年9月20日より居宅として使用し占有している。 管理・共益費月額7, 000円、月額サポート料2, 200円				
105	所有者	D	R5. 8. 19～R7. 8. 18	45, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR3年8月19日より居宅として使用し占有している。 管理・共益費月額6, 000円、月額サポート料1, 100円				
201	所有者	E	R5. 9. 15～R7. 9. 14	50, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR5年9月15日より居宅として使用し占有している。 管理・共益費月額7, 000円、月額サポート料2, 200円				
202	所有者	F	R5. 4. 15～R7. 4. 14	49, 000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がR5年4月15日より居宅として使用し占有している。 管理・共益費月額7, 000円、月額サポート料2, 200円				
203	所有者				
	空室				
205	所有者				
	空室				

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/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	201,000	90 100	181,000	×88.11	×0.9	=14,350,000

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。

地価公示 横浜鶴見-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 276,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{140} = 201,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：地価公示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、街路条件、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、形状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	× 97.50	× 0.61	= 12,490,000

現価率

- ・経過年数7年、経済的残存耐用年数23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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) = 0.61$$

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	14,350,000	×0.65	法定地上権	=9,330,000

(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)	土地利用権等価格 (円)	価格構成比
1	14,350,000	-9,330,000	= 5,020,000	18.7%
2	12,490,000	+9,330,000	= 21,820,000	81.3%
積算価格(合計)			26,840,000	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）
5,184,000	$\times (1 - 0.337)$	$= 3,436,992$	$\div 9.0\%$	$= 38,190,000$

総収益：現在収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。

$$(38,190,000 \times 0.8 + 26,840,000 \times 0.2) = 35,920,000$$

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	35,920,000	18.7%	×1.0	×0.7		= 4,700,000
2		81.3%	×1.0	×0.7	－0	= 20,440,000
一括価格（合計）						25,140,000

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. 地価公示 横浜鶴見-3

所 在：横浜市鶴見区下野谷町3丁目89番5

価 格：276,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「京急鶴見」駅約1.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：105㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 6.5m 市道

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 11,894,850円

物件2（建物） 11,392,933円

第7 附属資料の表示

位置図

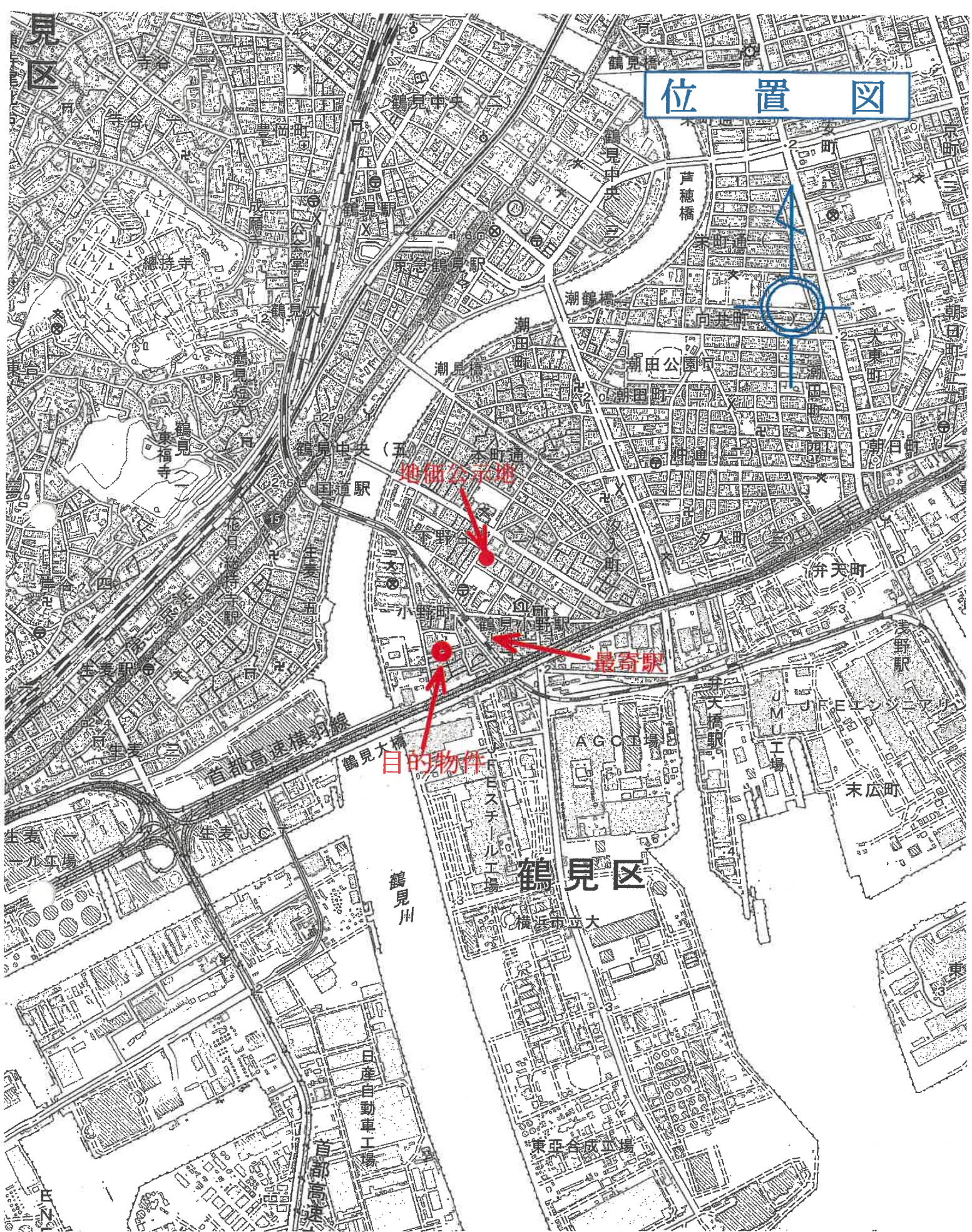
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上



位置図

公 図 写



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：平成30年5月21日

令和6年11月1日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

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。

地積測量図

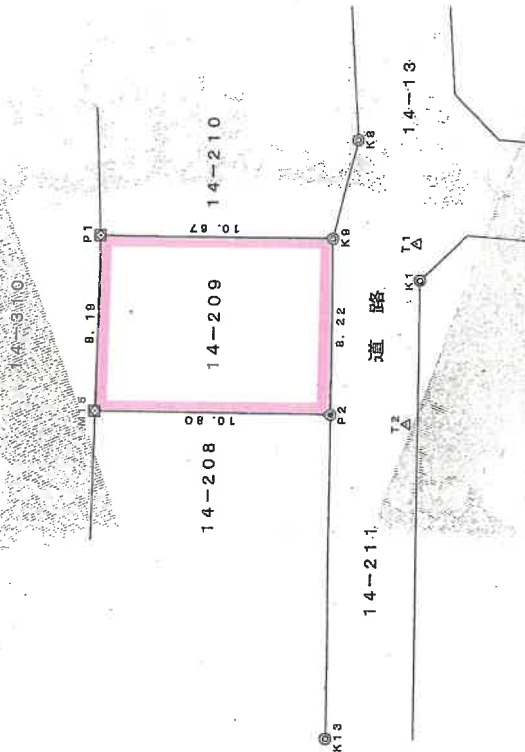
地番	14番209
土地の所在	横浜市長見区小野町

物件(1)土地

座標求積表

測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)・Yn
M1	97.998	922.94518	
M2	88.888	-1082.54240	
P2	91.471	-861.47387	
K9	99.594	1177.30087	
恒久面積		176.23085	
地積		88.11	m

物件(1)土地



恒久的地物の種類及び座標値(任意座標)

測点	種類	X	Y
K1	横浜市道沿道境界線	99.561	98.302
K8	横浜市道沿道境界線	103.461	104.294
K13	横浜市道沿道境界線	100.210	78.511
T1	トラバース点	100.000	100.000
T2	トラバース点	99.061	91.592

測地系 任意座標系

測量年月日 平成29年4月21日

境界線の種別

市コンクリート杭	①	民コンクリート杭	②
固定基礎(計算点)	△	任意基準点	△

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成30年6月14日作成)

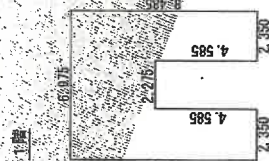
70%に縮小

各階平面図

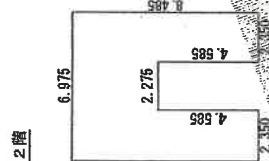
建物図面

家屋番号	14番209
建物の所在	横浜市中区小野町 14番地209

物件(2)建物

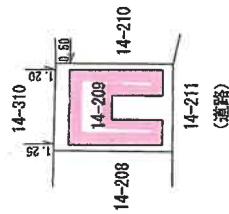


求積表
6.975 x 3.900 = 27.2025
2.350 x 4.585 = 10.7748
2.350 x 4.585 = 10.7748
計 48.7521
床面積 48.75 m ²



求積表
6.975 x 3.900 = 27.2025
2.350 x 4.585 = 10.7748
2.350 x 4.585 = 10.7748
計 48.7521
床面積 48.75 m ²

物件(2)建物



作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

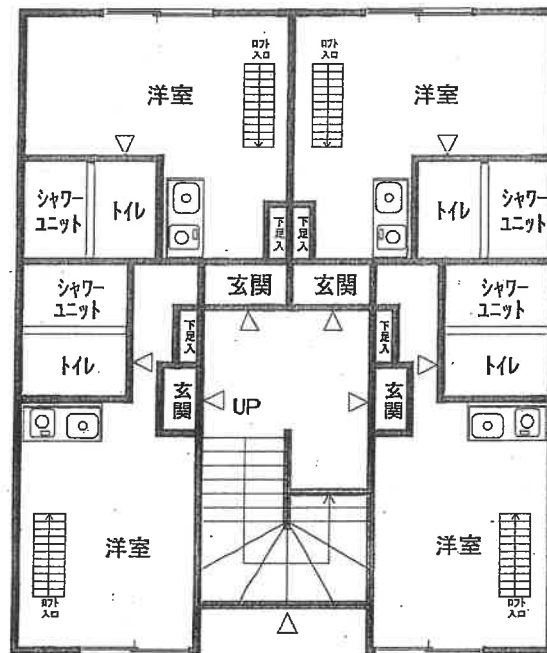
70%に縮小

間 取 図

1階

102号室

103号室



2階

202号室

203号室

