

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 7 年 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 6 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 7 年 9 月 2 9 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 7 年 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 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 7 月 3 1 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	22,960,000 18,368,000		4,592,000	95,175	20,394



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区市場下町 1140 番地 7、1140 番地
1、1140 番地 14

建物の名称 ナイスクオリティス横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場下町 1140 番 7 の 107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.04 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 1

地 目 宅地

地 積 1549.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 7

地 目 宅地

地 積 10796.17 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 399.91平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番14

地 目 宅地

地 積 89.64平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番21

地 目 宅地

地 積 125.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 252万155分の6623



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 21 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】

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 : 土地の符号 3 ~ 5】

地上権

原因 平成 21 年 9 月 30 日設定

目的 公共下水道施設の設置

範囲 東京湾平均海面の下 1・500 メートルから東京湾平均海面の下 34
・92 メートルまでの間

存続期間 設定契約締結の日から事業用施設存続中

地代 無償

特約 この土地に新たに公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他
の工作物（木造を除く。）を築造しようとするときは、その設計工法等に
ついて、あらかじめ横浜市と協議するものとする。

地上権者 横浜市

【物件番号 1】

【物件番号 1 : 土地の符号 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 横浜市鶴見区市場下町1140番地7、1140番地
1、1140番地14

建物の名称 ナイスクオリティス横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場下町1140番7の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番1

地 目 宅地

地 積 1549.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番7

地 目 宅地

地 積 10796.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 399.91平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番14

地 目 宅地

地 積 89.64平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番21

地 目 宅地

地 積 125.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 252万155分の6623



令和7年(ケ)第23号
令和7年2月19日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区市場下町1140番地7、1140番地
1、1140番地14

建物の名称 ナイスクオリティス横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場下町1140番7の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番1

地 目 宅地

地 積 1549.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番7

地 目 宅地

地 積 1079.6.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 399.91平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番14

地 目 宅地

地 積 89.64平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番21

地 目 宅地

地 積 125.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 252万155分の6623

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区市場下町11番37-107号	
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居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 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	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～5) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

令和7年(ケ)第23号

担当執行官 君和田 久 史

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 7 年 2 月 26 日現在

☒ 管理費	月額	6,560 円	☒ 滞納額	39,360 円
☒ 修繕積立金	月額	14,570 円	☒ 滞納額	87,420 円
☒ 専用品使用料	月額	450 円	☒ 滞納額	2,700 円
☒ YOUTELサービス 差引利用料	月額	1,650 円	☒ 滞納額	9,900 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	8,345 円
☒ 滞納期間	平成・令和 6 年 9 月分～平成・令和 7 年 2 月分			

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。

☒ 駐車場使用料	月額	10,000 円	☒ 滞納額	60,000 円
☒ 馬場使用料	月額	350 円	☒ 滞納額	2,100 円
☒ 自治会費	月額	300 円	☒ 滞納額	1,800 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 ☐

そ の 他 の 事 項

- 1 土地の符号3につき、以下の地上権が設定されている（平成21年9月30日受付第46512号）。

原 因 平成21年9月30日設定
 目 的 公共下水道施設の設置
 範 囲 東京湾平均海面の下1・500メートルから東京湾平均海面の下34・924メートルまでの間
 存続期間 設定契約締結の日から事業用施設存続中
 地 代 無償
 特 約 この土地に新たに公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物（木造を除く。）を築造しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ横浜市と協議するものとする。
 地上権者 横浜市
 地上権変更
 共同目的物件 横浜市鶴見区市場下町1140番20，1140番21の土地
 平成23年4月19日付記

- 2 土地の符号4につき、以下の地上権が設定されている（平成21年9月30日受付第46512号）。

原 因 平成21年9月30日設定
 目 的 公共下水道施設の設置
 範 囲 東京湾平均海面の下1・500メートルから東京湾平均海面の下34・924メートルまでの間
 存続期間 設定契約締結の日から事業用施設存続中
 地 代 無償
 特 約 この土地に新たに公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物（木造を除く。）を築造しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ横浜市と協議するものとする。
 地上権者 横浜市

- 3 土地の符号5につき、以下の地上権が設定されている（平成21年9月30日受付第46512号）。

原 因 平成21年9月30日設定
 目 的 公共下水道施設の設置
 範 囲 東京湾平均海面の下1・500メートルから東京湾平均海面の下34・924メートルまでの間
 存続期間 設定契約締結の日から事業用施設存続中
 地 代 無償
 特 約 この土地に新たに公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物（木造を除く。）を築造しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ横浜市と協議するものとする。
 地上権者 横浜市
 共同目的物件 横浜市鶴見区市場下町1140番8，1140番20の土地
 平成23年4月7日受付第18291号

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物内は大きな損傷箇所などは見られないが、経年による汚れ等は認められた。 (2) 敷地権の目的である土地には、地上権が設定されている。設定事項は、「その他の事項」欄記載のとおりである。 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。 (1) 集合ポストは、郵便物及びちらし等でいっぱいになっている状態である。 同ポストには、債務者兼所有者A宛ての郵便物及び公共料金関係書類の存在が認められた。 室内にも同様に、債務者兼所有者A宛ての郵便物及び公共料金関係書類の存在が認められた。 本建物内には動産類があるものの、電気及び水道の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。またトイレの溜まり水が涸れていることから、長期間使用されていないことが窺える。 (2) 上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者Aが居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 3 本土地北東側及び南東側に接する道は、いずれも市道である。 4 本一棟の建物には、電気室、車庫、駐輪場・物置、駐輪場、ゴミ置場、便所、集会室及び居宅の規約設定共用部分がある。

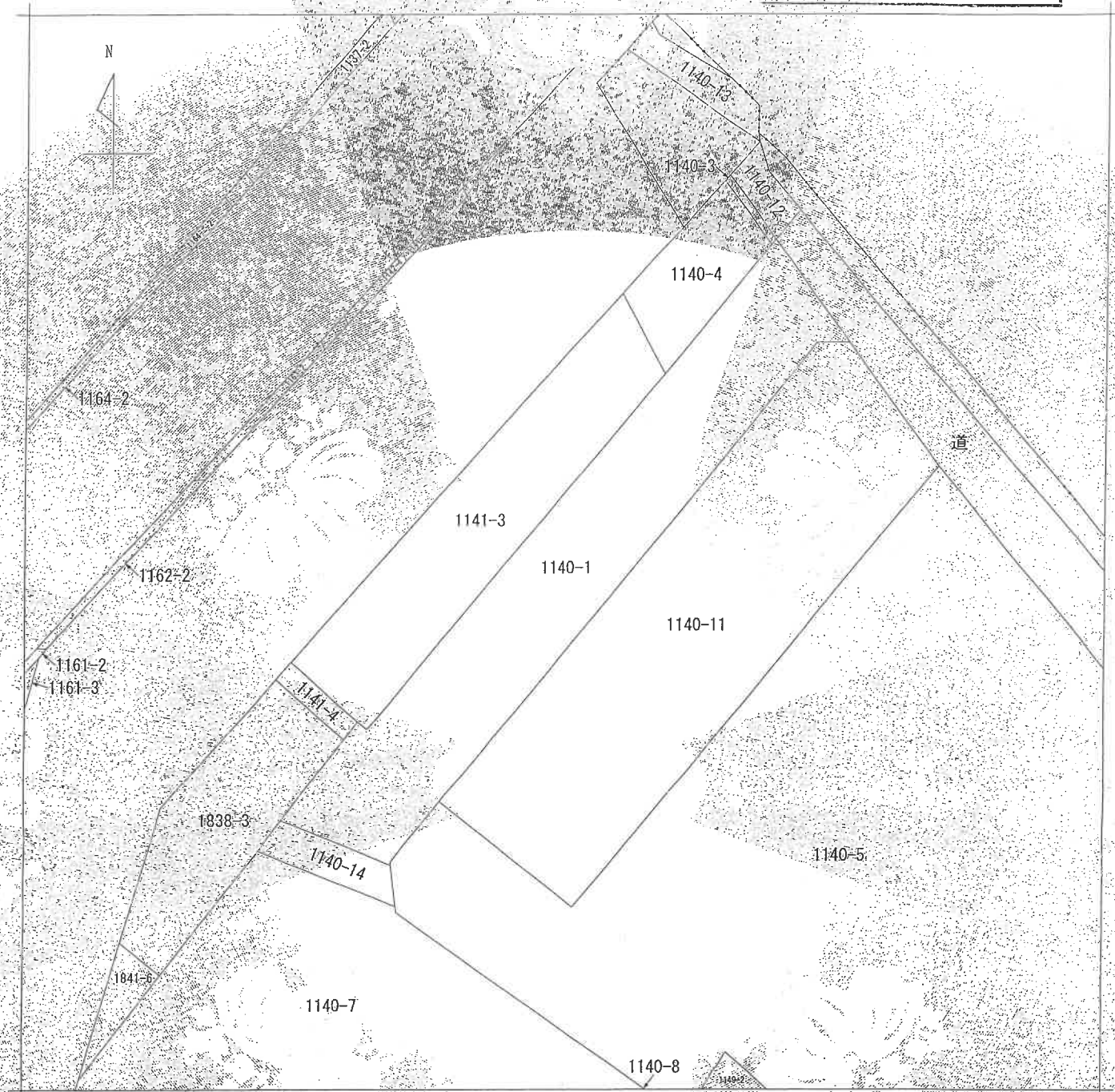
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年 2月21日(金) 9:35- 9:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 2月25日(火) 13:05- :	書面照会(FAX)	ナイスコミュニティー(株)に管理費等照会書送付
令和7年 3月 4日(火) 13:15-13:20	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 3月13日(木) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和7年 3月25日(火) 10:10-10:15	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請
令和7年 3月28日(金) 15:00-15:20	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書を差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
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7年3月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

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	横浜市鶴見区市場下町				地 番	1140番1		
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標系 番号 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 付 年月日 (原図)			備 記 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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局

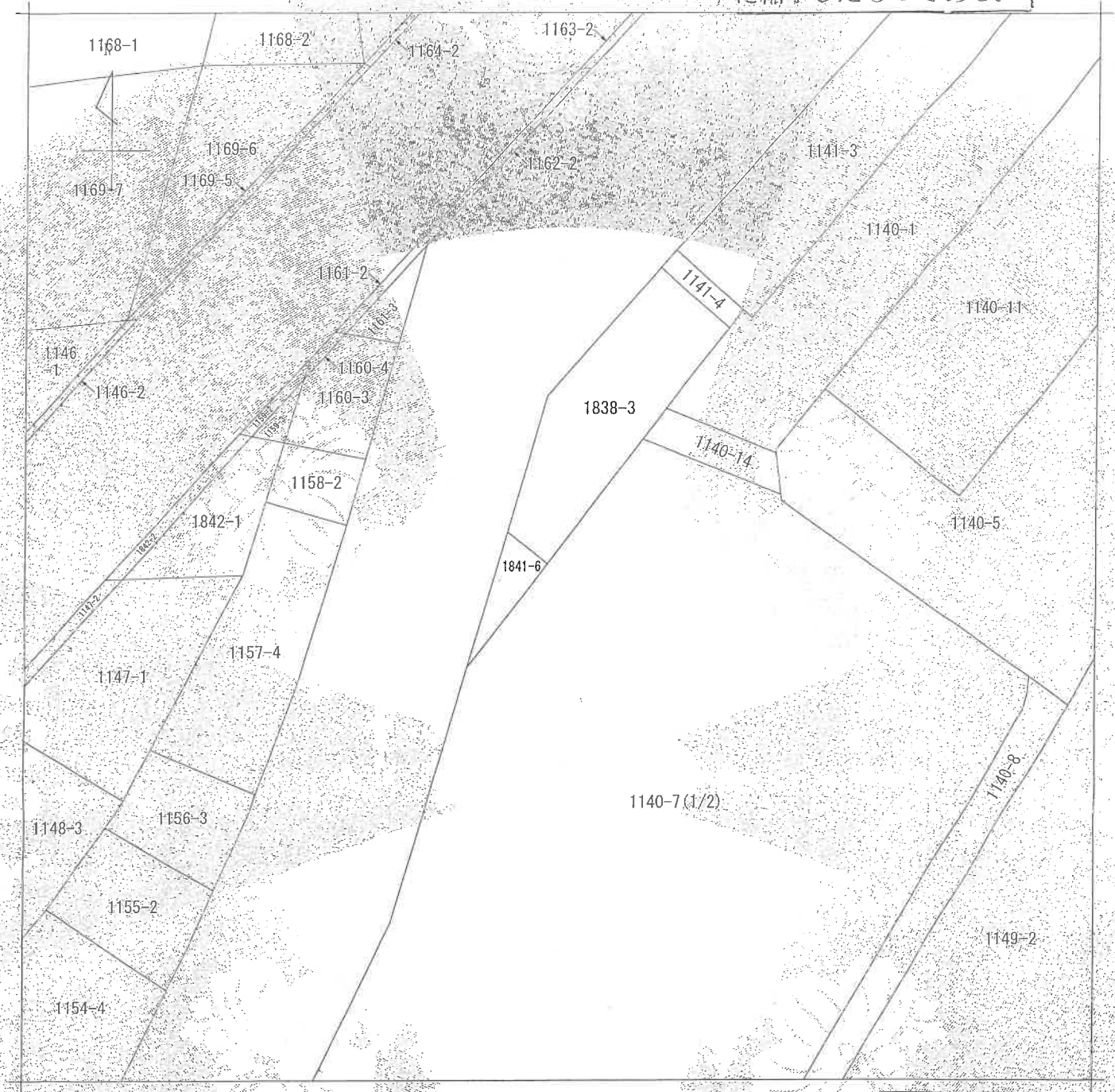
地圖整理番号：M83306

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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す。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	横浜市鶴見区市場下町				地番	1140番7			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局

地図整理番号：M83308

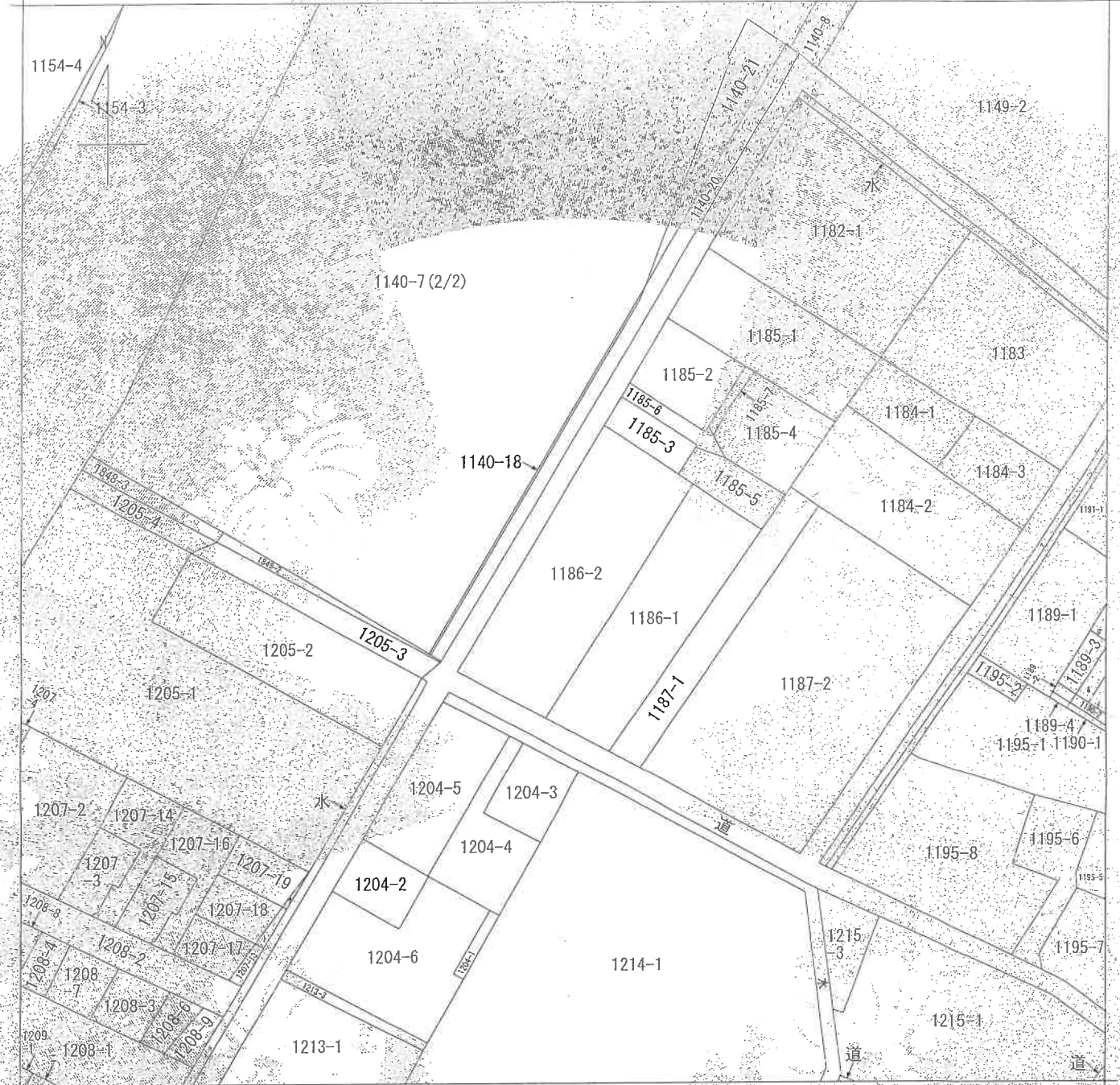
登記官

(1/2)

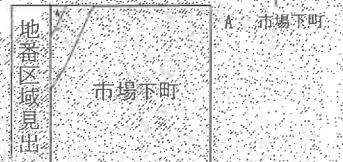
(9 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1190-4 ハ 1140-19 ホ 1190-3 ト 1207-20
ロ 1189-5 ニ 1209-3 ヘ 水 チ 1207-21



(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 横浜市鶴見区市場下町					地 番	1140番7			
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 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(横浜地方税務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局

地図整理番号：M83308

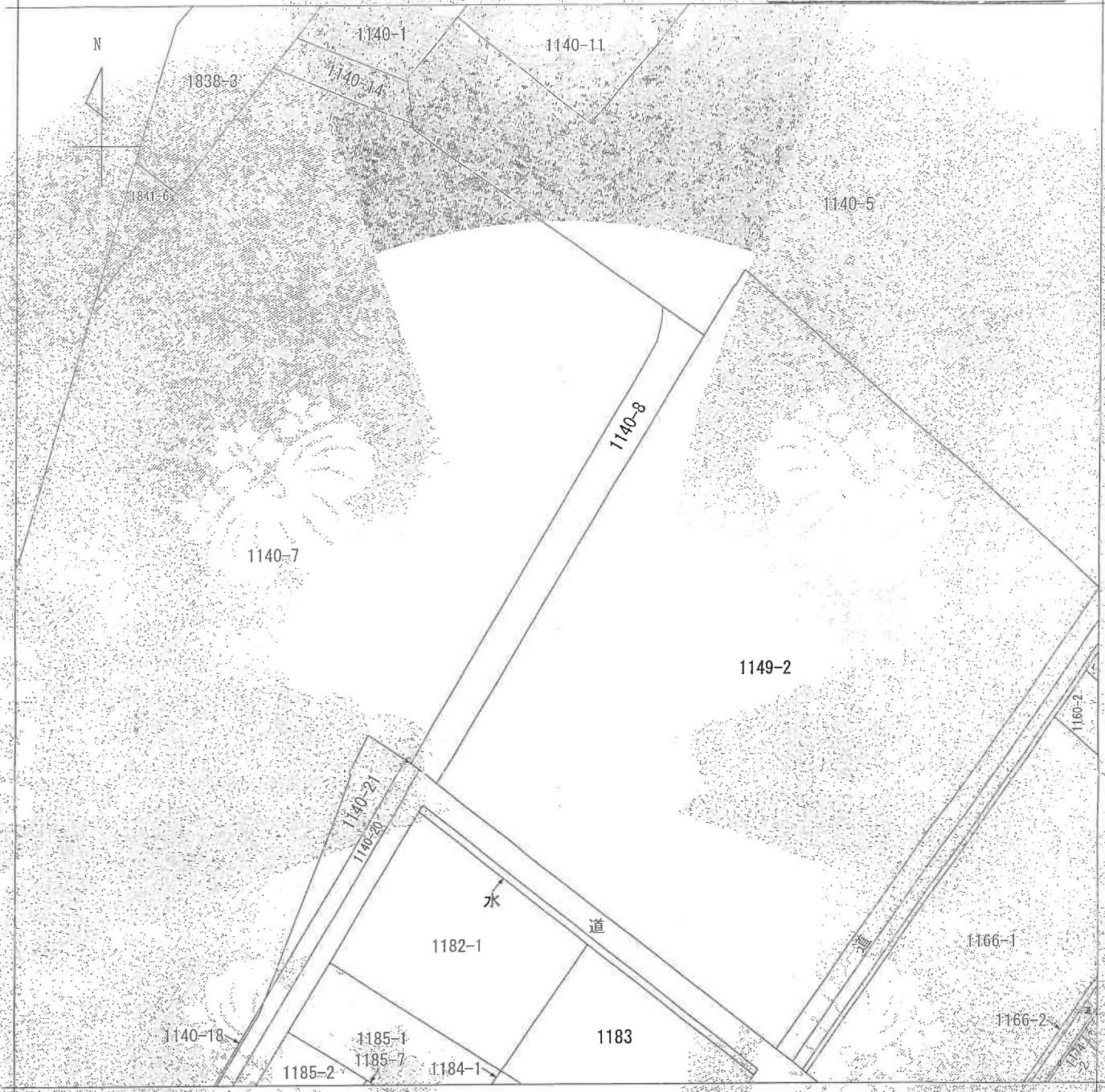
登記官

(2/2)

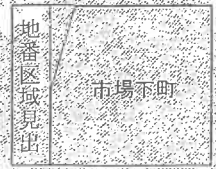
(10 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1160-5
ロ 1166-3
ハ 1169-1
ニ 1140-19



(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す。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	横浜市鶴見区市場下町				地 番	1140番8			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項			

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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局

地図整理番号：M83310

登記官



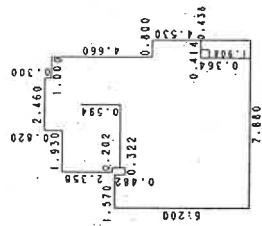
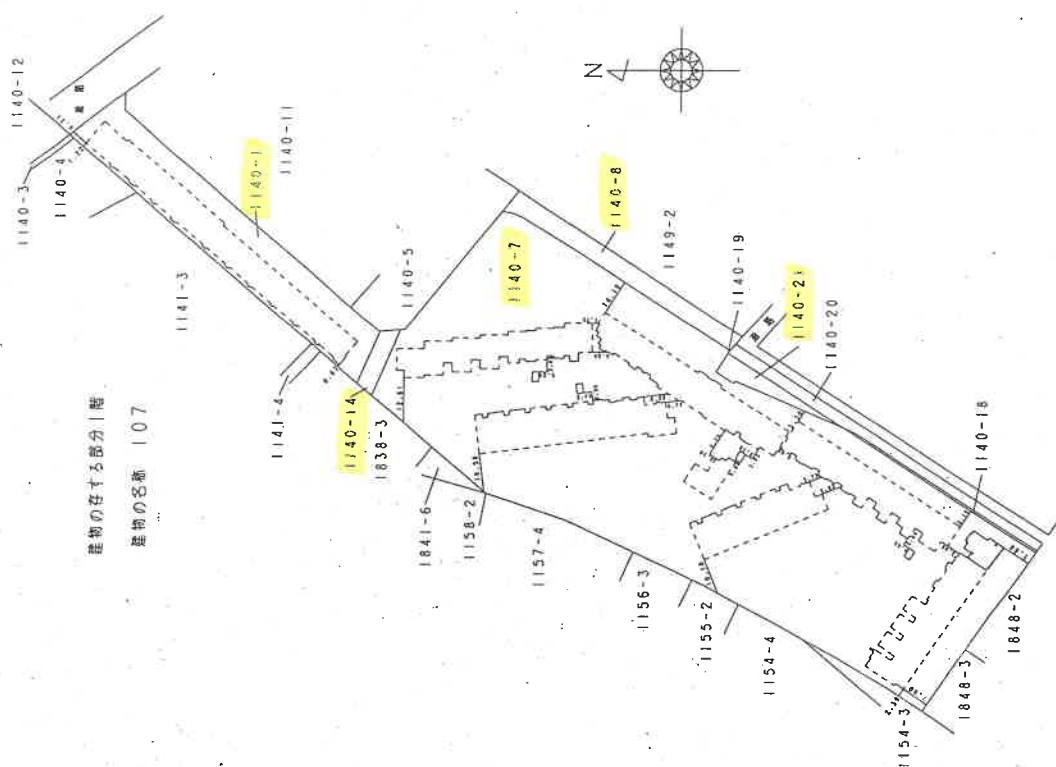
(11 枚目)

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
市場下町1140番7
の107

建築物の所在
横浜市鶴見区市場下町1140番地7、1140番地1、
1140番地14



求積表

0.800 x 4.530	=	3.624000
1.000 x 9.190	=	9.190000
2.460 x 9.490	=	23.345400
1.728 x 8.670	=	14.981760
0.202 x 2.358	=	0.476316
0.322 x 5.718	=	1.841196
1.570 x 6.200	=	9.734000
0.414 x 0.364	=	-0.150695
合計		63.041976
床面積		63.04 ㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(2500mm)

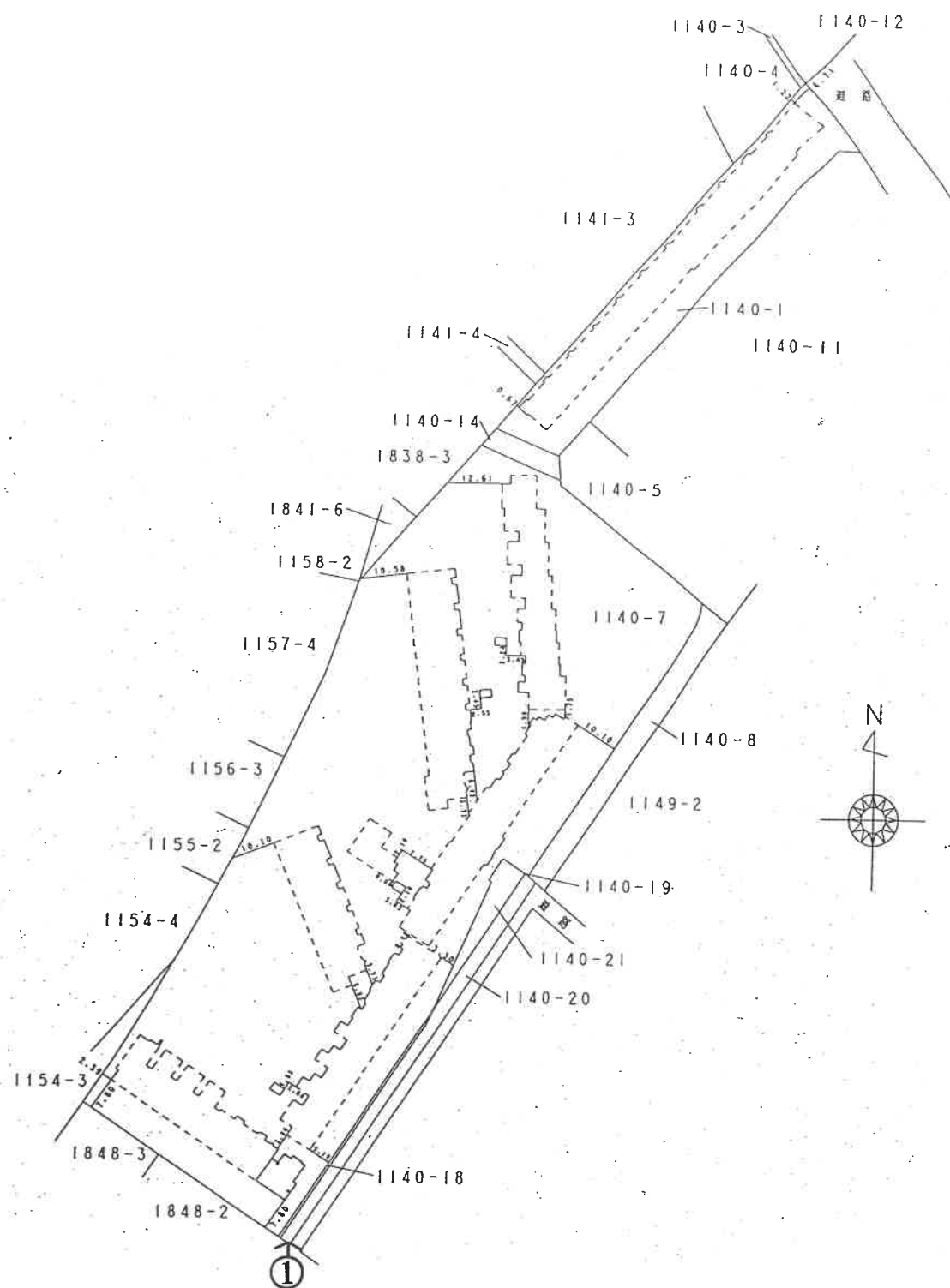
作成者

申請人

縮尺 1/250

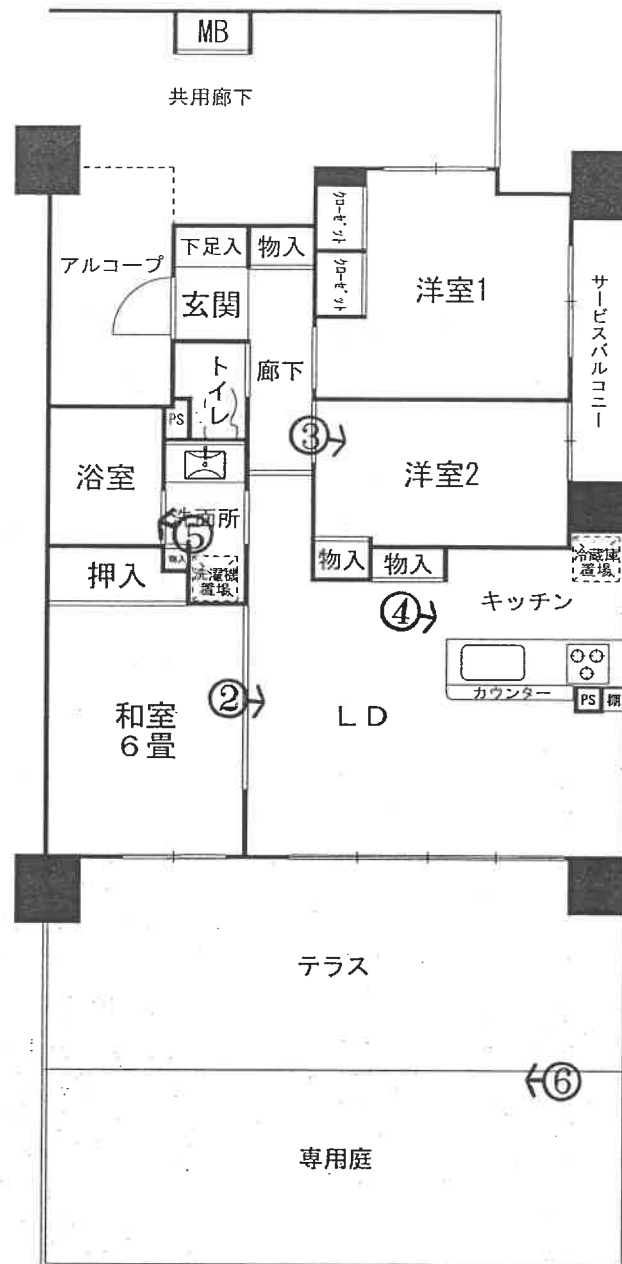
縮尺 1/1500

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第23号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室2



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－テラス・専用庭



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 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

物件番号	評 価 額
1	金 22,960,000 円

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	(住居表示) 市場下町11番37-107号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区市場下町 1140 番地 7、1140 番地
1、1140 番地 14

建物の名称 ナイスクオリティス横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場下町 1140 番 7 の 107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.04 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 1

地 目 宅地

地 積 1549.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 7

地 目 宅地

地 積 10796.17 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町 1140 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 399.91平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番14

地 目 宅地

地 積 89.64平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区市場下町1140番21

地 目 宅地

地 積 125.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 252万155分の6623



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 (土地の符号1乃至5)

位 置 ・ 交 通	京急本線「鶴見市場」駅の西方約650m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅、マンションのほか、工場等も見られる地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	用 途 地 域	市街化区域 工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	12,959.81㎡（土地の符号1乃至5の合計） 不整形 間口約101m、奥行約63m ほぼ平坦	
接面道路の状況	南東側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約101m接面するほか、北東側にて幅員約10.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約19m接面する。		
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	252万155分の6623	
特 記 事 項	◇北西側にて、J R線の線路敷に近接している。 ◇土地の符号3乃至5には、以下のとおり地上権が設定されている。 原因：平成21年9月30日設定 目的：公共下水道施設の設置 範囲：東京湾平均海面の下1.500mから東京湾平均海面の下34.924mまでの間 存続期間：設定契約締結の日から事業用施設存続中 地代：無償 特約：この土地に新たに公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物（木造を除く。）を築造しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ横浜市と協議するものとする。 地上権者：横浜市 ※なお、土地の符号3には市場下町1140番20、1140番21の土地が、土地の符号5には市場下町1140番8、1140番20の土地が共同目的物件となっている。 ◇本件土地は、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスクオリティス横濱鶴見	
建物の用途	住宅等（総戸数400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	平成24年8月24日（登記記載）
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 27,476.29㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水コンクリート押え等） 外壁：タイル貼、吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター5基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	ナイスコミュニティー株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	規約共用部分として、集会室、ゴミ置場、電気室等がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	1階 (107号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋	
床 面 積	63.04㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	サービスバルコニー：3.72㎡、テラス：24.15㎡、 専用庭：22.54㎡、アルコーブ：7.17㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
	そ の 他	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり	
	令和 7 年 2 月 26 日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	6,560円 39,360円
	修 繕 積 立 金	14,570円 87,420円
	専用庭使用料	450円 2,700円
	YOUテレビサービス基本利用料	1,650円 9,900円
	駐車場使用料	10,000円 60,000円
	駐輪場使用料	350円 2,100円
	自 治 会 費	300円 1,800円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金8,345円
専有部分の 利用状況等	令和7年3月28日：内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇リビングダイニングの窓は、二重サッシになっている。 ◇専用庭がある。 ◇大きな損傷箇所などは見られなかったが、経年による劣化や汚損等は認められた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。	

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 63.04	÷ 0.87	× 0.59	= 12,830,000

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 13年 、 経済的残存耐用年数 37年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 37\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 37\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.59$$

(2) 敷地権価格 (符号 1乃至5 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
298, 000	× 0. 90	268, 000	× 12, 959. 81	× 1. 0	$\times \frac{6, 623}{2, 520, 155}$	= 9, 130, 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 横浜鶴見-24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 313, 000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} = 298, 000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示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とおり

個別格差 : 二方路であるが、形状や区分地上権の設定、線路敷近接等で劣り、総合格差で上記のとおり

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0%と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
12,830,000	+ 9,130,000	× 1.00	= 21,960,000

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とおり

階層別補正：0.97（1階部分）107号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.03（専用庭）

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.03 = 1.00$

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)
572,000	× 1.00	× 1.00	× 63.04	= 36,060,000

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：必要なし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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とおり査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
2,941,984 (13.5%)	1,417,040	6.2%	22,169,819 = 22,170,000	0.8468	18,773,556 (86.5%)	= 21,720,000 (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対象不動産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対象不動産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とおり求めた。

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	21,960,000	× 1.00	= 21,960,000
比準価格	36,060,000	× 1.00	= 36,060,000
収益価格			21,720,000
調整後の価格			28,990,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
28,990,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	- 0	= 22,960,000

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 1% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜鶴見-24
所 在 : 横浜市鶴見区市場東中町519番3 「市場東中町7-10」
価 格 : 313,000円/m²
位 置 : 京急本線「鶴見市場」駅 250m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 138m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側4.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1 (建物) 6,798,262円
符号1 (土地) 205,010,150円 (敷地権の割合 2,520,155分の 6,623)
符号2 (土地) 1,428,873,099円 (敷地権の割合 2,520,155分の 6,623)
符号3 (土地) 52,928,088円 (敷地権の割合 2,520,155分の 6,623)
符号4 (土地) 11,863,854円 (敷地権の割合 2,520,155分の 6,623)
符号5 (土地) 16,555,661円 (敷地権の割合 2,520,155分の 6,623)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

地積測量図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

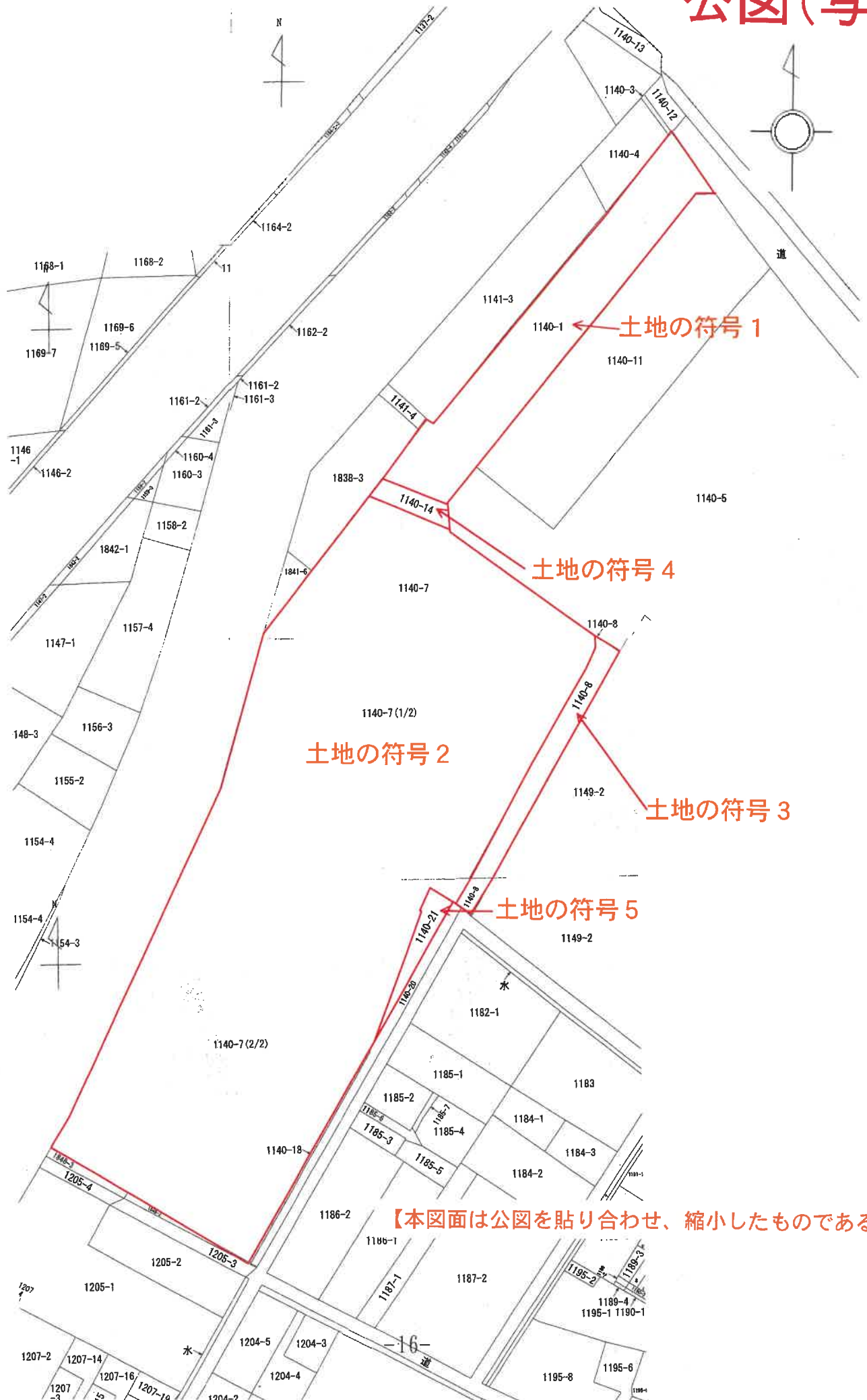
間取図

以上

位置図



公図(写)



【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

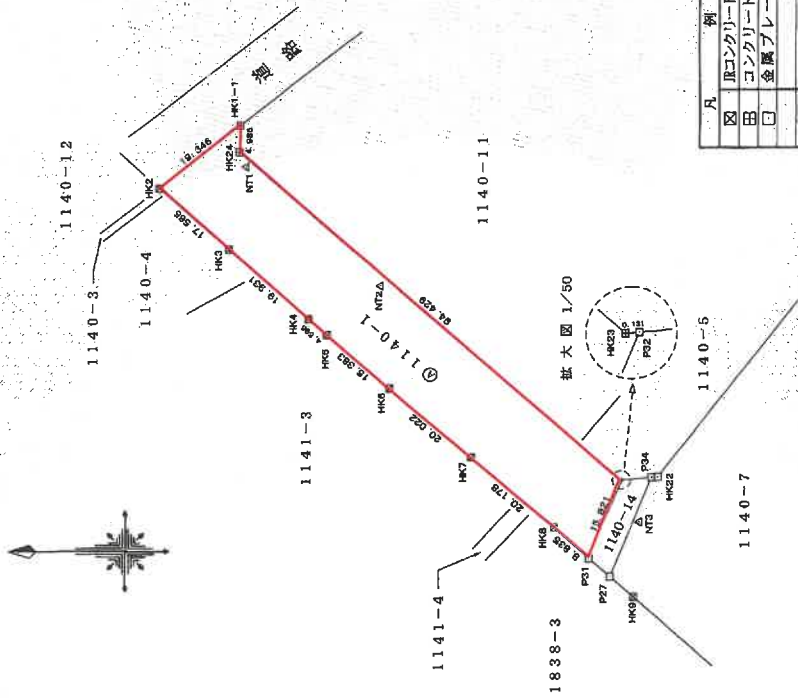
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

圖量測積地

番 1140-1

土地の所在 横浜市鶴見区市場下町



凡	例
☒	RCコンクリート杭
☐	コンクリート杭
☐	金属ブレード
☐	
☐	

申請人

咸豐二年三月 七日作成

作者

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成22年3月30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。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)
令和7年1月14日 東京法務局

令和7年1月14日 東京法務局

令和7年1月14日

東京法務局

登記官

-17-

地圖整理番号：M83307

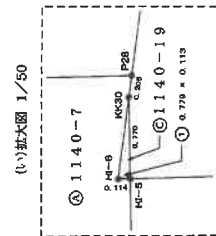
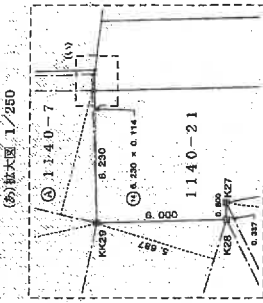
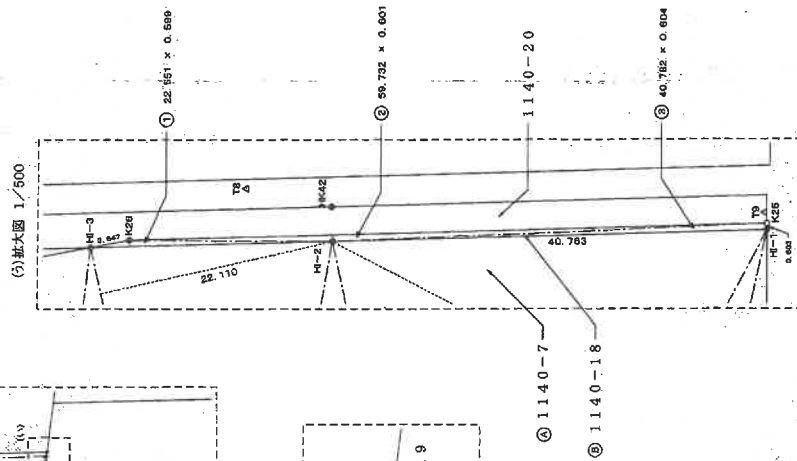
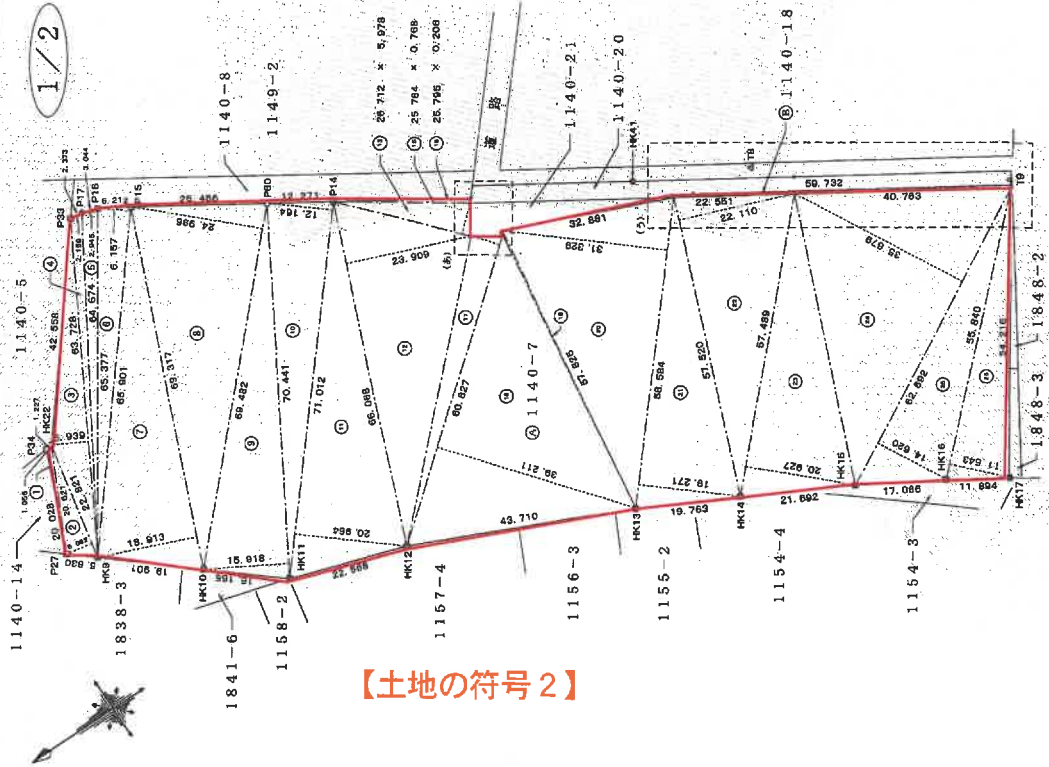
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図

地番 1140-7, 1140-18, 1140-19

土地の所在 横浜市長見区市場下町



地積測量図 登記簿 系
図面番号 0999902
測量年月日 平成23年 3月15日

凡	例
①	市街地
②	田
③	田
④	田
⑤	田
⑥	田
⑦	田
⑧	田
⑨	田
⑩	田
⑪	田
⑫	田
⑬	田
⑭	田
⑮	田
⑯	田
⑰	田
⑱	田
⑲	田
⑳	田
㉑	田
㉒	田
㉓	田
㉔	田
㉕	田
㉖	田
㉗	田
㉘	田
㉙	田
㉚	田
㉛	田
㉜	田
㉝	田
㉞	田
㉟	田
㊱	田
㊲	田
㊳	田
㊴	田
㊵	田
㊶	田
㊷	田
㊸	田
㊹	田
㊺	田
㊻	田
㊼	田
㊽	田
㊾	田
㊿	田

申請人

平成23年 4月 3日作成

作成者

縮尺 1/100

登記年月日：平成23年4月19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 奈川出張所 係)

令和7年1月14日

東京法務局

登記官

-18-

地図整理番号：N83309 (1/2)

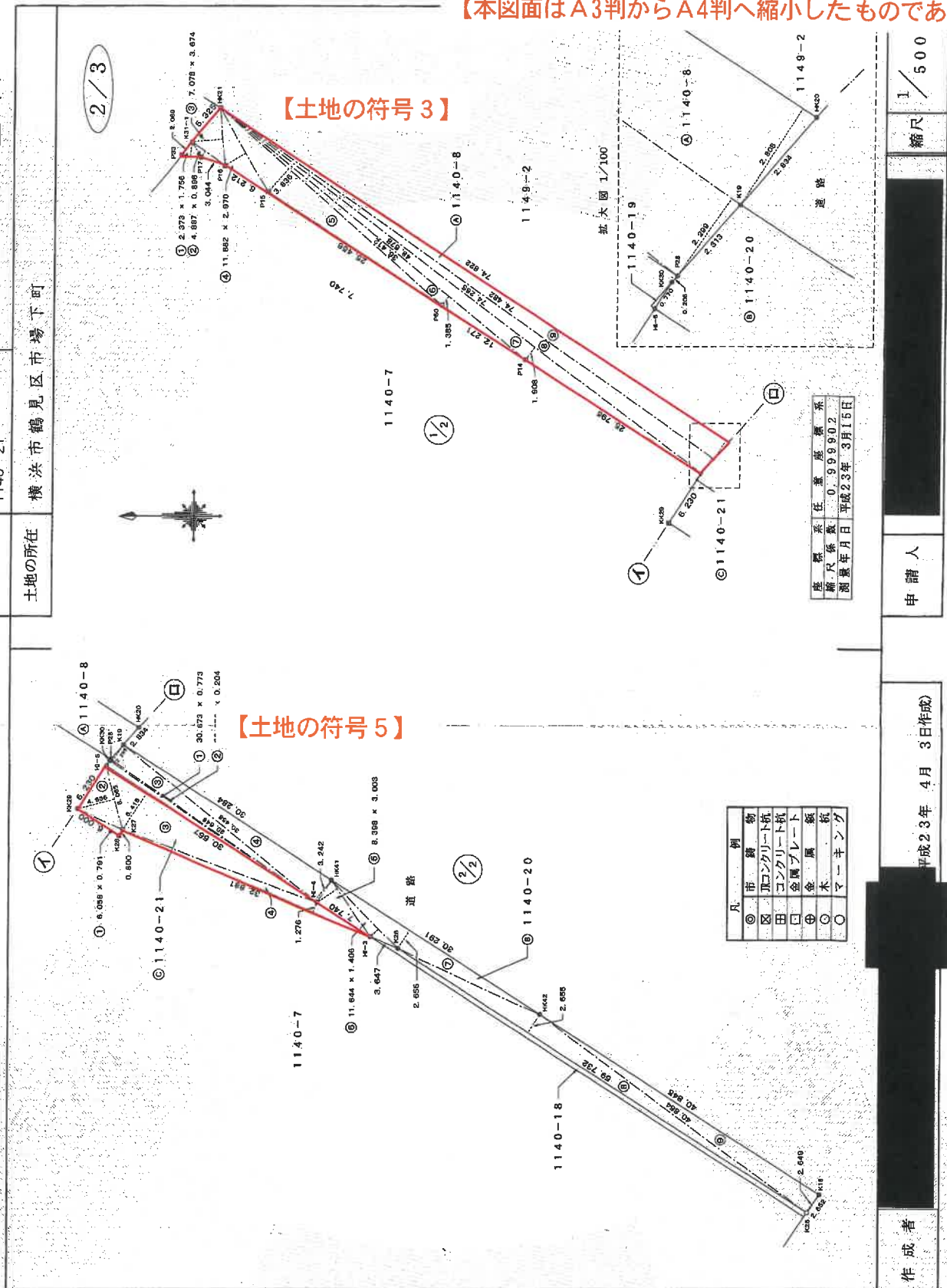
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図

1140--8, 1140-20,
1140-21

土地の所在 横浜市鶴見区市場下町



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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日 東京法務局

交際品也

登記年月日：平成23年4月19日

（横滨地方支務局 神奈川出張所 管理）
令和7年1月14日 東京支務局

登記官

-21-

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】

地 積 測 量 図

地 番 1140-8,1140-20,
1140-21

土地の所在 横浜 市 鶴見 区 市 場 下 町

3/3

求 積 表

地 番 ④ 1140-8				
地 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	倍 面 積
①	2.373	1.756	4.166988	4.166988
②	4.887	0.896	4.378752	4.378752
③	7.078	3.674	26.004572	26.004572
④	11.882	2.970	35.289540	35.289540
⑤	36.412	3.836	139.676432	139.676432
⑥	48.578	1.386	67.280530	67.280530
⑦	74.265	1.908	141.697620	141.697620
⑧	74.482	2.299	171.234118	171.234118
⑨	74.822	2.808	210.100376	210.100376
合 計			799.823728	799.823728
合 計 地 積			399.9143640	399.91
				m

座 標 一 覧

座 号	X 座 標	Y 座 標
H1-3	-53589.950	-13771.089
H1-4	-53583.449	-13766.888
H1-5	-53537.693	-13750.241
HK20	-53561.647	-13745.575
HK21	-53498.978	-13704.688
HK41	-53585.218	-13764.151
HK42	-53610.657	-13780.595
K18	-53644.960	-13802.768
K19	-53558.765	-13747.711
K25	-53643.465	-13804.968
K26	-53593.297	-13772.537
K27	-53559.772	-13758.034
K28	-53559.334	-13758.704
K31-1	-53495.647	-13703.852
KK29	-53564.288	-13755.458
KK30	-53558.114	-13749.586
P14	-53536.569	-13735.468
P15	-53504.854	-13715.020
P16	-53499.582	-13711.751
P17	-53496.708	-13710.747
P28	-53558.251	-13749.442
P33	-53494.352	-13710.468
P60	-53526.237	-13728.817
T8	-53805.041	-13774.679
T9	-53643.351	-13803.988

【土地の符号3】

【土地の符号5】

地 番 ⑤ 1140-20				
地 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	倍 面 積
①	30.673	0.773	23.710229	23.710229
②	30.673	0.204	6.257292	6.257292
③	30.648	2.295	70.337160	70.337160
④	30.458	3.242	98.744836	98.744836
⑤	8.398	3.003	25.213194	25.213194
⑥	11.644	1.406	16.371464	16.371464
⑦	30.291	2.655	80.428005	80.428005
⑧	59.732	2.655	158.588460	158.588460
⑨	40.864	2.649	108.248736	108.248736
合 計			587.899778	587.899778
合 計 地 積			293.9499840	293.94
				m

地 番 ⑥ 1140-21				
地 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	倍 面 積
①	6.038	0.791	4.791879	4.791879
②	8.066	4.636	37.388340	37.388340
③	30.667	5.415	168.061805	168.061805
④	32.881	1.276	41.956156	41.956156
合 計			250.199179	250.199179
合 計 地 積			225.0995895	225.09
				m

作 成 者

申 請 人

縮 尺 1/

平成23年 4 月 3 日(作成)

地図整理番号：M83311

(3/3)

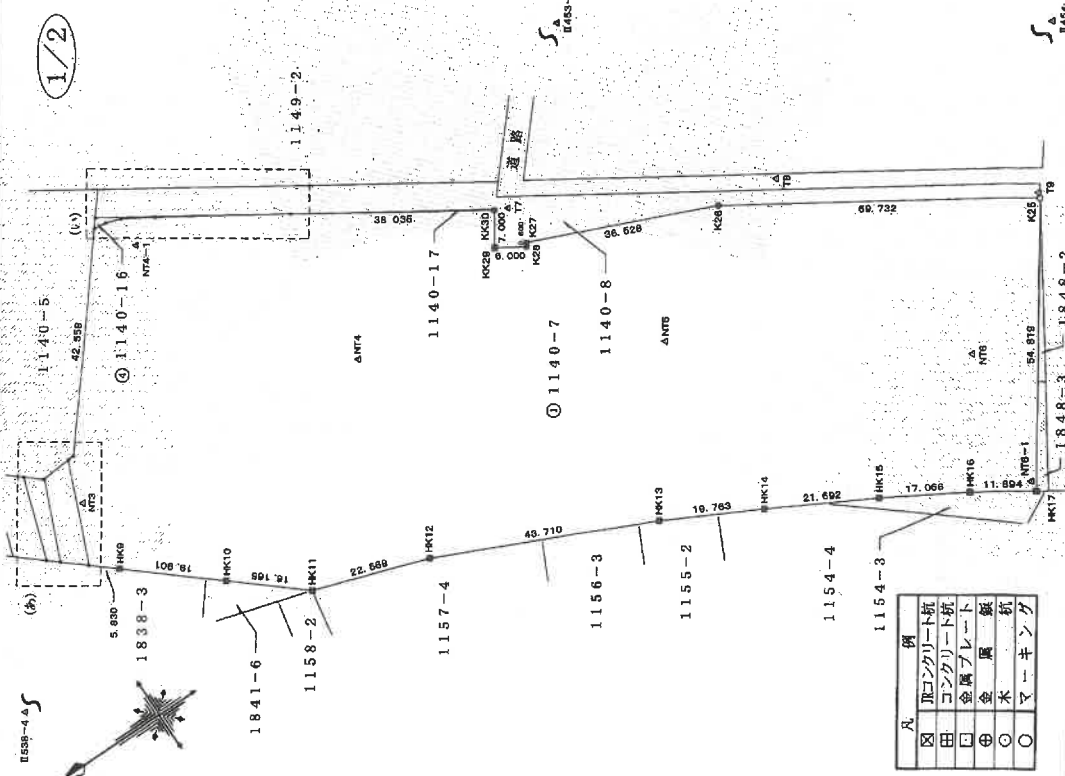
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

圖 地積測量

1140-7,	
1140-14~1140-16	

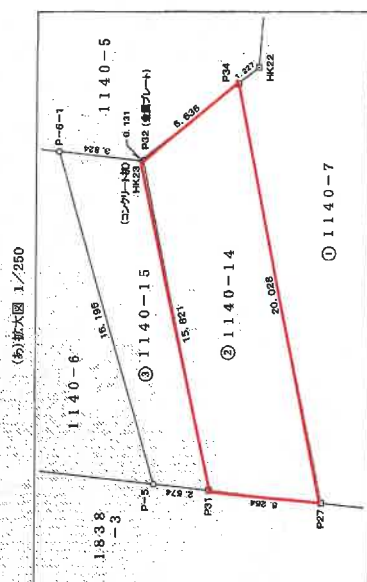
土地の所在



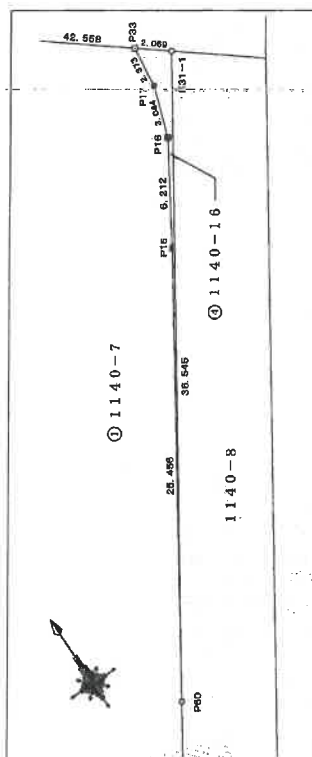
人
讀
串

縮尺 1/100

【土地の符号 4】



(iii) 拡大図 1/300



座標系	世界測地系
縮尺係數	0.999902
測量年月日	平成21年 4月15日

作者

平成21年 5月 8日(作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成21年9月8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。

(廣浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成21年9月8日

令和7年1月14日
東京法務局
（横浜地方方法務局神奈川出張所管轄）
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。

登記官
223

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】

地積測量図

地番 1140-7
1140-14～1140-16

土地の所在 横浜市中区市場下町

2/2

求積表

地番	① 1140-7	② 1140-14	③ 1140-15
NO	X _n	Y _n	X _n ・Y _{n-1}
HK16	-53602.539	-13743.809	-73615.148
HK17	-53612.552	-13750.229	-73681.851
K25	-53643.465	-13804.958	-73792.592
K26	-53599.297	-13772.537	-73694.924
K27	-53559.772	-13758.034	-73583.833
K28	-53559.334	-13758.704	-73583.833
K29	-53554.288	-13758.458	-73583.833
K30	-53558.114	-13749.596	-73583.833
P60	-53526.257	-13728.817	-73583.833
P15	-53504.864	-13715.020	-73583.833
P16	-53499.582	-13711.751	-73583.833
P17	-53496.708	-13710.747	-73583.833
P33	-53494.352	-13710.466	-73583.833
HK22	-53481.729	-13743.688	-73583.833
P24	-53466.506	-13743.764	-73583.833
P27	-53468.711	-13762.213	-73583.833
HK9	-53483.126	-13765.020	-73583.833
HK10	-53478.206	-13775.006	-73583.833
HK11	-53490.496	-13785.506	-73583.833
HK12	-53511.871	-13798.746	-73583.833
HK13	-53551.466	-13815.260	-73583.833
HK14	-53568.877	-13824.610	-73583.833
HK15	-53587.874	-13835.081	-73583.833
合計			10829.402165
合計面積			10829.40 m

地番	① 1140-14	② 1140-15
NO	X _n	Y _n
P32	-53460.838	-13744.218
P31	-53454.732	-13758.782
P27	-53458.711	-13762.213
P34	-53466.506	-13743.764
合計		
合計面積		89.64 m

地番	① 1140-15	② 1140-16
NO	X _n	Y _n
HK23	-53460.757	-13744.218
P-6-1	-53457.860	-13741.722
P-5	-53452.783	-13757.101
P31	-53454.732	-13758.782
P32	-53460.838	-13744.218
合計		
合計面積		48.79 m

【土地の符号4】

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
II453-1	-53686.770	-13607.349	横浜市公営住宅点
II454-6	-53802.569	-13760.851	横浜市公営住宅点
II538-4	-53059.573	-13720.284	横浜市公営住宅点
NT3	-53464.232	-13752.031	トラバース点
NT4	-53521.514	-13758.423	トラバース点
NT4-1	-53489.101	-13717.485	トラバース点
NT5	-53571.023	-13788.054	トラバース点
NT6	-53617.340	-13822.532	トラバース点
NT6-1	-53612.822	-13848.204	トラバース点
T7	-53560.350	-13750.734	トラバース点
T8	-53606.041	-13774.679	トラバース点
T9	-53643.851	-13803.988	トラバース点

作成者

平成21年 5月 8日(作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/

間取図



令和7年（ケ）第23号