

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月16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11月18日から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 2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12月15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12月 8日 午前10時00分から 令和 7年12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10月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,300,000 8,240,000		2,060,000	43,109	9,237



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番地15

建物の名称 ライオンズプラザ鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央三丁目22番15の211

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.87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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番15

地 目 宅地

地 積 707.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7000分の3560



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社アール管理

期 限 令和9年7月31日まで

賃 料 月額5万1349円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番地15

建物の名称 ライオンズプラザ鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央三丁目22番15の211

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.87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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番15

地 目 宅地

地 積 707.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7000分の3560



令和7年(ケ)第118号
令和7年 5月28日受理
令和7年 6月**17**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森 田 政 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番地15

建物の名称 ライオンズプラザ鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央三丁目22番15の211

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.87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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目22番15

地 目 宅地

地 積 707.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7000分の3560



(2枚目)

横浜地方裁判所

執行官 森田 政章 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第118号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズプラザ鶴見中央

部屋番号 211号室

所有者

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納なし・あり)
管 理 費	11,570 円	0 円
修繕積立金	16,380 円	0 円
合 計	27,950 円	0 円

※月額・滞納額ともに 令和7年6月4日 現在

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記の管理費等については、今後滞納金が発生する場合があります。予めご了承ください。

5. 回 答 者

株式会社大京アステーション川崎支店

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社アール管理 (転貸人)	■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (右欄の者に転貸)	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■所有者 ■A (媒介会社社員)) ■文書(■サブリース契約書)	■陳述(■B (占有者) ■所有者 ■A (媒介会社社員)) ■文書(■住宅賃貸借契約書、更新契約 書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年 7月 9日 (引渡日)	令和 4年 6月18日
最初の 契約等	契約日	平成30年 (契約月日不明)	令和 4年 6月11日
	期間	平成30年 8月 1日から ■令和 3年 7月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 6月18日から ■令和 6年 6月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 6年 8月 1日から ■令和 9年 7月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 6月18日から ■令和 8年 6月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(転貸人)
	借主	☐ 占有者 ■その他(転貸人)	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金51,349円 (毎月末日限り 翌月分支払)	毎月 金70,000円 (毎月27日限り 翌月分支払)
敷金・保証金		☐ 敷金 金 円 ■なし	■敷金 金140,000円 ☐ なし
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理・共益費月額3,000円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	・ 本件建物は、私が株式会社アール管理から賃借し、家族と共に居宅として使用しています。 ・ 本件建物の賃貸借契約の内容は、住宅賃貸借契約書及び更新契約書のとおりです。 ・ 本件建物には、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 ・ 室内で犬を一匹飼っています。
■ 建物所有者	・ 本件建物は、サブリース契約で賃貸しています。この契約書は、探して執行官に郵送します。現在の賃料は、月額5万1349円です。 ・ 本件建物は、株式会社アール管理が、Bさんに転貸しています。この契約内容は、送付した住宅賃貸借契約書及び更新契約書のとおりです。 ・ 本件建物の契約に関することは、株式会社アール・エフ・シーの担当社員に確認してください。
■ A (媒介会社社員)	・ 私は、株式会社アール・エフ・シーの社員です。当社は、本件建物に関する媒介業務を行っています。 ・ 本件建物は、サブリース物件として、所有者から株式会社アール管理が賃借しています。その契約内容は、サブリース契約書のとおりです。同契約は自動更新されており、現在の契約期間は、令和6年8月1日から令和9年7月31日までとなっており、月額賃料は、5万1349円です。また、本件建物は、株式会社アール管理が入居者であるBさんに転貸しており、その契約内容は、住宅賃貸借契約書及び更新契約書記載のとおりです。入居者は、家賃の滞納がありますが、現時点で賃貸借契約の解除はしていません。
■ 株式会社アール管理社員	・ 本件建物のサブリース契約書等の当社の住所は、当社の事務所の住所を記載しています。ここには本店登記はありませんが、このような契約書等にすることがあります。

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、建物間取図及び写真のとおりである。 ・ 本件建物は、所有者が提出した契約関係書書、前記関係人の陳述及び現場の状況から、株式会社アール管理が所有者から賃借して、Bに転貸し、転借人Bが 住居として使用しているものと認定した（4枚目記載のとおり）。

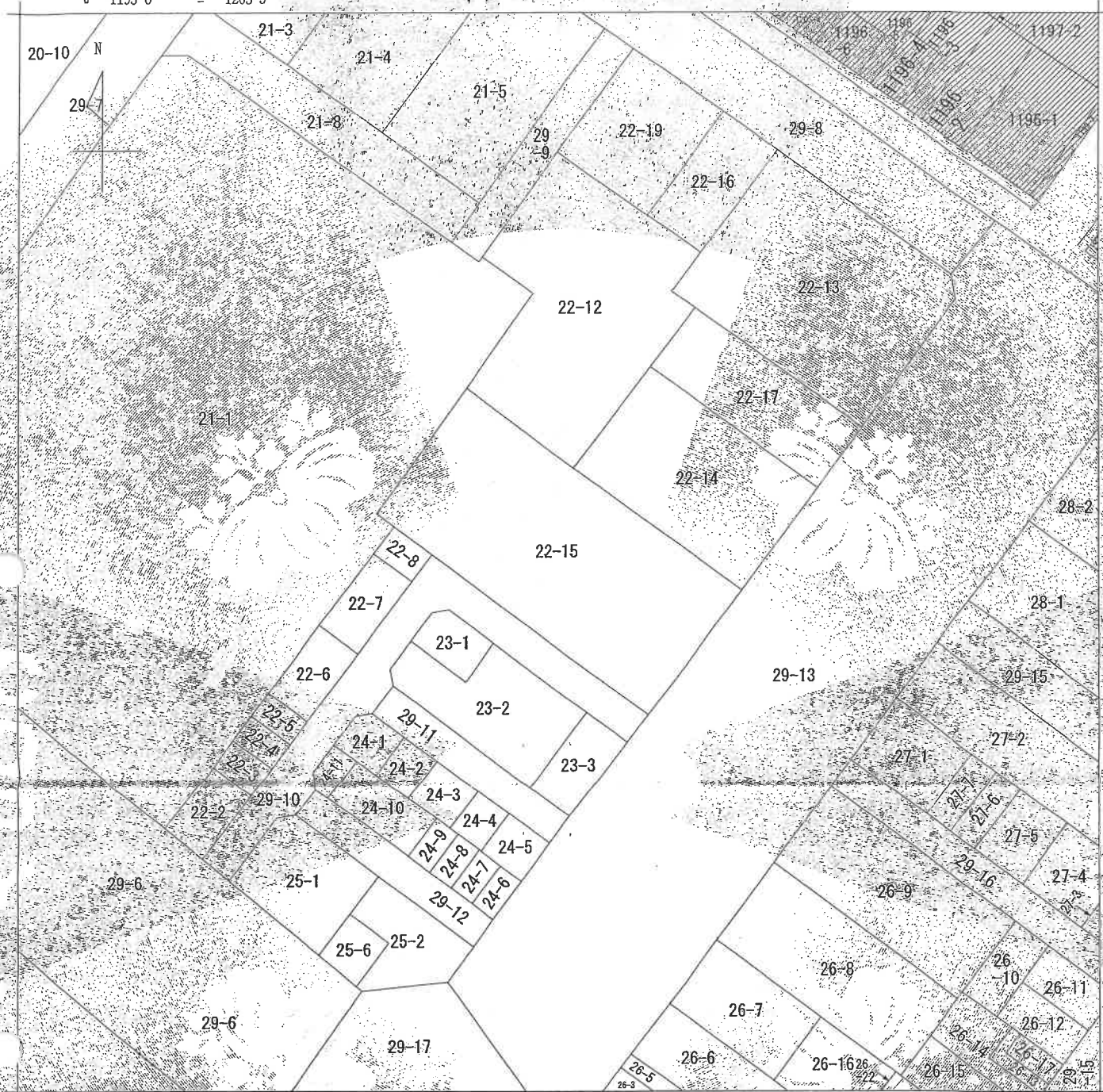
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 5月29日(木) 17:30-17:40	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 5月31日(土) 16:07-16:21	電話聴取	占有者Bから事情聴取
令和7年 6月 1日(日)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (後日陳述書等受領)
令和7年 6月 2日(月)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (後日回答書受領)
令和7年 6月 6日(金) 12:00-12:18	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年 6月 6日(金) 12:51-12:52	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月 6日(金) 16:00-16:05	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年 6月 7日(土) 9:40-10:00	目的物件所在地	占有者Bと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和7年 6月13日(金) 17:01-17:09	電話聴取	A (株式会社アール・エフ・シー社員) から事情聴取
令和7年 6月16日(月) 12:17-12:18	横浜地方法務局 川崎支局	法人登記事項証明書等交付申請
令和7年 6月16日(月) 12:35-12:37	電話聴取	株式会社アール管理社員から事情聴取
(特記事項)		

(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)



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番 減見出	鶴見中央3丁目	A 鶴見中央3丁目	B 鶴見中央3丁目
-----------	---------	--------------	--------------

請 部 分	所 在	横浜市鶴見区鶴見中央三丁目				地 番	22番15		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年3月31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。

令和7年3月17日
横浜地方税務局神奈川出張所
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面であり、
令和7年3月17日 横浜地方法務局神奈川出張所

四品官

(8枚图)

A 4判に縮小

請求番号：15-2

262729

各階平面圖

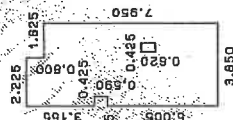
面圖
圖面
物平
建階
各

房屋编号 22-15-211

横浜市鶴見区鶴見中央3丁目22番地15

建築物の存する部分？

一〇は、写真撮影位置・方向を示す。



表體來

0.425	×	5.005	=	2.127125
0.425	×	3.155	=	1.340875
1.800	×	8.750	=	15.750000
1.625	×	7.950	=	12.918750
0.425	×	0.620	=	-0.263500
				31.873250
				31.87 m ²

計 價
面 積
合 床

31.87 m²

作者

9月5日(作製)

縮尺 1/250

人請申

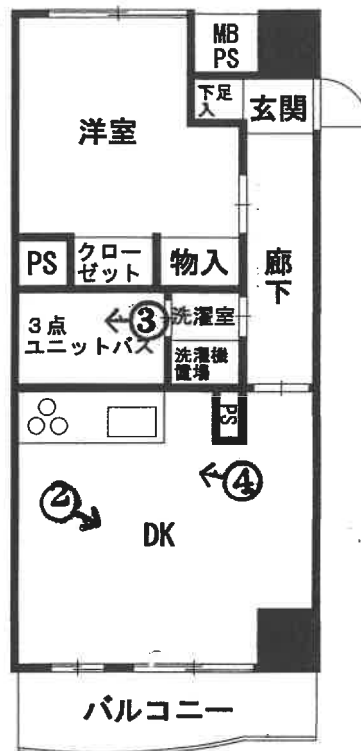
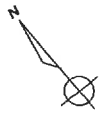
縮尺 1/500

(長源納)

(日調連12)

建物間取図

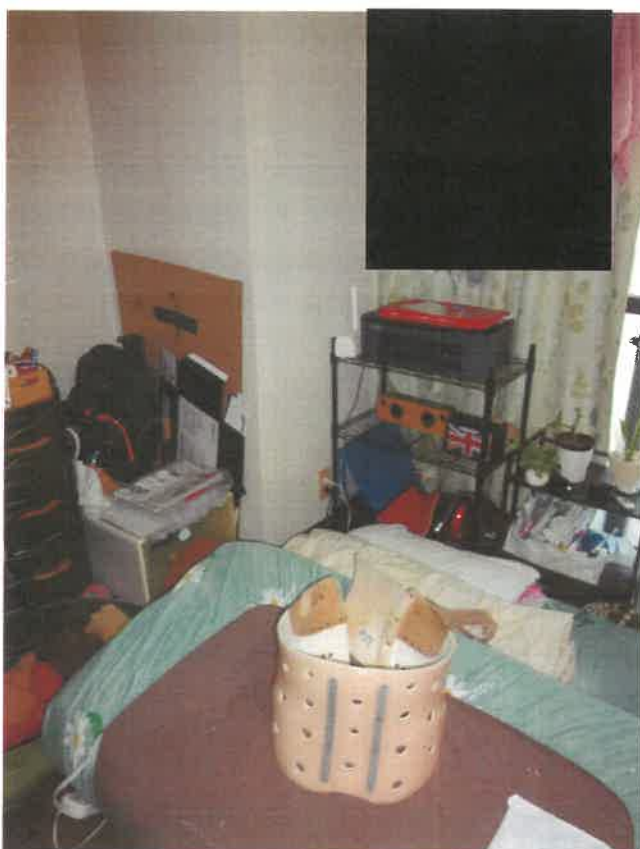
←○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④





令和 7 年 (ケ) 第 118 号
令和 7 年 6 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 25 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,300,000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 鶴見中央三丁目22番23-211号
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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 2 2 番地 1 5

建物の名称 ライオンズプラザ鶴見中央

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鶴見中央三丁目 2 2 番 1 5 の 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 3 1 . 8 7 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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 2 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 7 0 7 . 6 6 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 7 0 0 0 分の 3 5 6 0



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）

位 置 ・ 交 通	京急本線「京急鶴見」駅の東方約700m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	600%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他	第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	707.66㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	南東側間口約18m、奥行約39m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約22mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約18m、南西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約30m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一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
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	37万7000分の3560
特 記 事 項	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

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズプラザ鶴見中央		
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数147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3年8月26日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約34年	
	経済的残存耐用年数	約21年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付11階建 延べ4,433.88㎡		
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐輪場、ごみ置場等		
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	委託	
	管 理 会 社	株式会社大京アステージ川崎支店	
	そ の 他	ー	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	特になし		

(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	2階(211号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	31.87㎡（登記面積）		
間 取 り	1DK		
バルコニー等	バルコニー約5.30㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 3点ユニットバス、キッチン等 特になし	
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6月4日現在		
		月額	滞納額
	管理費	11,570 円	0 円
	修繕積立金	16,380 円	0 円
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月7日：内部立入調査 賃借人である株式会社アール管理が転借人Bに転貸し、転借人Bが占有（居住）している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 株式会社アール管理 占 有 開 始 平成30年7月9日 契 約 期 間 平成30年8月1日～令和3年7月31日の3年間 月 額 家 賃 51,349円 そ の 他 上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は令和6年8月1日から令和9年7月31日までの3年間である。敷金はない。		

	【転貸借契約の概要】 転 貸 人 株式会社アール管理 転 借 人 B 占有開始 令和4年6月18日 契約期間 令和4年6月18日～令和6年6月17日の2年間 月額家賃 70,000円 そ の 他 上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は令和6年6月18日から令和8年6月17日までの2年間である。上記月額家賃のほか、月額管理・共益費は3,000円 である。敷金140,000円が支払われている。
特 記 事 項	① 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。 ② Bより、水廻り設備等や建物使用上の不具合はない旨の陳述を得ている。 ③ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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)
380,000	× 31.87	÷ 0.77	× 0.27	= 4,250,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 21 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年})} \times (1 - 0.30) = 0.27$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 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)
486,000	× 1.15	559,000	× 707.66	× 1.0	× $\frac{3560}{377000}$	= 3,740,000

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。

地価公示地 横浜鶴見 5-11

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 650,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 486,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：接面状況、地積等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
4,250,000	+ 3,740,000	× 0.93	= 7,430,000

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：0.96（2階）

位置別補正：0.97（主要開口部：南西側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 0.97 \times 1.00 = 0.93$

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)
668,000	× 0.93	× 1.00	× 31.87	= 19,800,000

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：なし。

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 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
794,064 (14.2%)	468,900	7.7%	5,906,922 ≒ 5,910,000	0.8117	4,797,147 (85.8%)	= 5,590,000 (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現在価値に割り引いた額の合計である。

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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、比準価格及び収益性を反映した収益価格を重視し、積算価格を関連付け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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	7,430,000	× 1.00	= 7,430,000
比準価格	19,800,000	× 1.00	= 19,800,000
収益価格	5,590,000		
調整後の価格			12,880,000

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	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）
12,880,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 10,300,000

市場性修正：要しない。

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜鶴見 5-11

所 在：横浜市鶴見区鶴見中央 4 丁目 33 番 5 「鶴見中央 4-33-5」

価 格：650,000 円/㎡

位 置：京急本線「京急鶴見」駅約 350m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：1,249 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北西 50m 国道、背面道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、防火地域

地 域 の 概 要：中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 3,079,242 円

符号 1（土地） 199,602,579 円（敷地権割合 37 万 7000 分の 3560）

第7 附属資料の表示

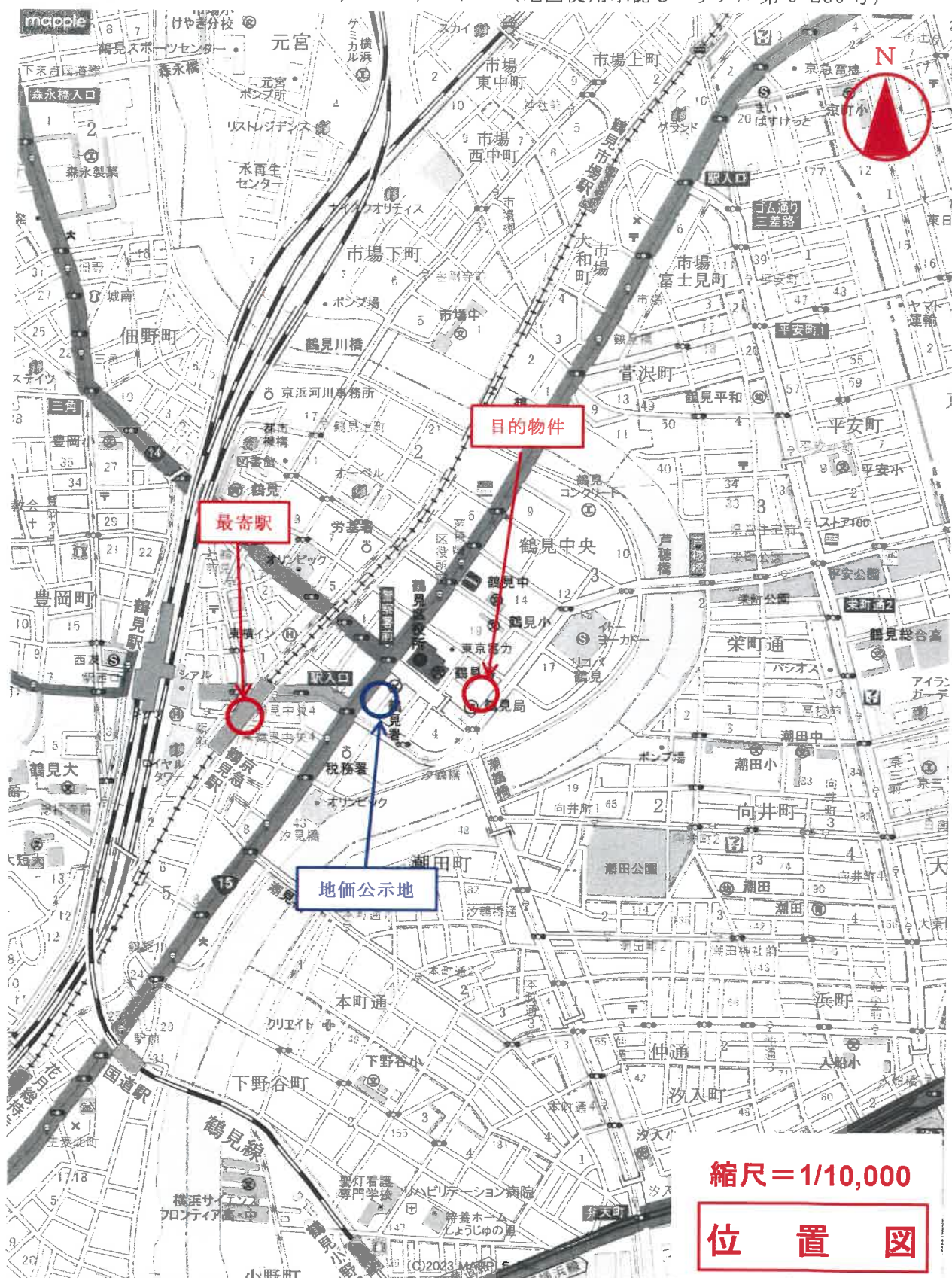
位置図

公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/500

公 図 写

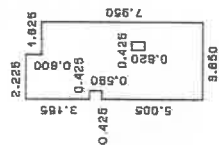
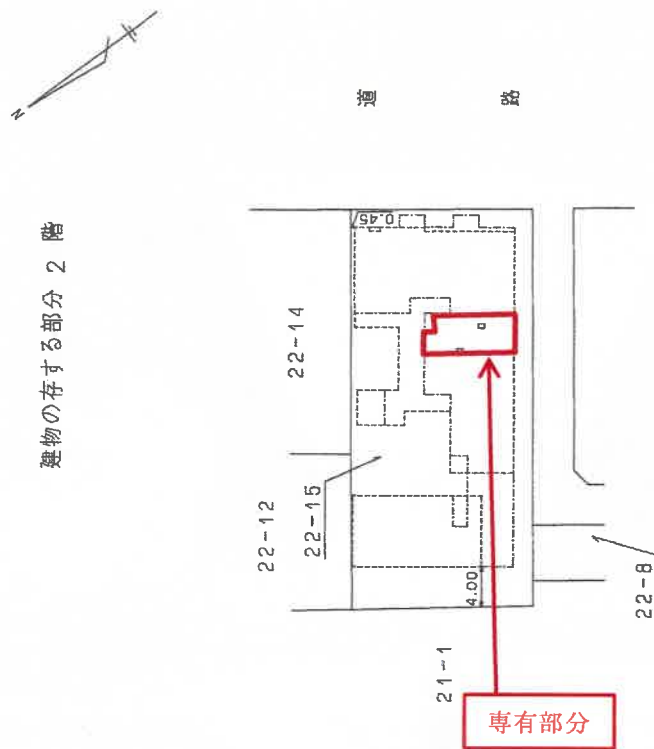
(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

262729 各階平面図

面圖 面圖
物階 平階
建各

家屋番号 22-15-211

建築物の所在
横浜市鶴見区鶴見中央3丁目22番地15



城 經 史

合計	0.425	×	0.620	㎡	-0.263500
合底面積	1.800	×	8.760	㎡	15.760000
	0.425	×	3.155	㎡	1.340875
	0.425	×	5.005	㎡	2.127125

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

