

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 8年 4月27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 8年 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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8年 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番地

建物の名称 スカイコート鶴見第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町121番の203

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.97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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番

地 目 宅地

地 積 716.54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 1万分の120



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番地

建物の名称 スカイコート鶴見第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町121番の203

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.97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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番

地 目 宅地

地 積 716.54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 1万分の120



令和7年(ケ)第248号
令和7年9月30日受理
令和7年11月8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番地

建物の名称 スカイコート鶴見第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町121番の203

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.97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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番

地 目 宅地

地 積 716.54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 1万分の120



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	スカイサービス株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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) 又) 第 248 号
担当執行官 野口 慎也

所有者 ()

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 10 月 8 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	6,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	498,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	3,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	141,000	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	15	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	141,812	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成	年 30 月分	~	令和 7 年 10 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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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 判決
弁済士費用 632,000 円
損害金 (年 3%) 7,999 円

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名 ()

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (相手方・所有者)	私は、現在ここに住んでいます。 今後のことをこのマンションの管理者であるスカイサービス株式会社に電話して相談します。
■ B (申立人スカイサービス株式会社の担当者)	当社の代理人弁護士に確認したところ、東京地方裁判所令和7年(ワ)第2580号第2回口頭弁論調書(判決)にて認容された弁護士費用及び損害金についても、区分所有法第7条1項が定める「債権」に含まれて、同法第8条を根拠に特定承継人行使できる、と伺いました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押して、ドアをロックするもいずれも居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 物件1は、立入調査実施後に当職宛に連絡があったAの陳述、物件1建物の郵便受けに存在したA宛の多数の郵便物、物件1建物の内部に存在したA宛の公共料金関係書類、以上からAが自己の所有権に基づき住居として占有しているものと認めた。
- 4 物件1建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、物件1建物内部は、経年劣化によること、動産類が散乱していること、以上から汚損が激しかった。
- 5 Bより弁護士費用及び損害金は特定承継人にも行使できるという陳述がされている。
- 6 評価人の調査によれば、本件敷地は北西側・南東側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道にそれぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

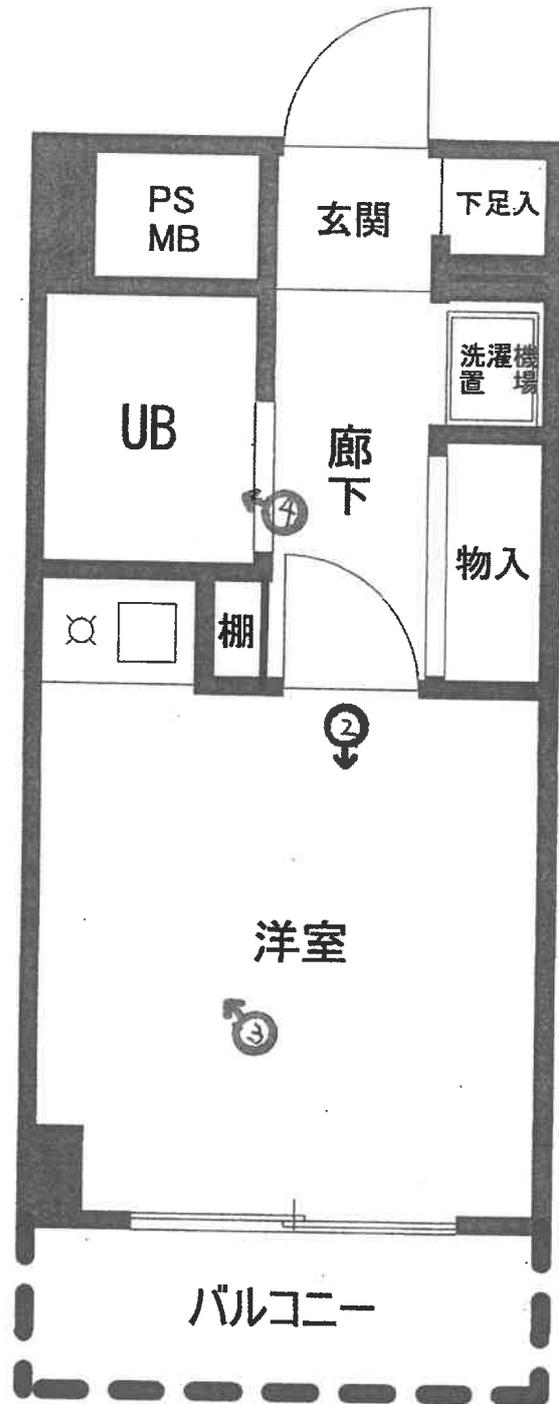
(調査経過用)

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9月30日 (火)12:10~12:15	横浜地方法務局 大和出張所	■登記事項証明書申請受領
令和7年10月2日 (木)10:50~10:59	横浜地方法務局 神奈川出張所	■登記事項証明書(規約設定共用部分)申請受領、管轄の法務局にて共有建物の有無の確認
令和7年10月3日 (金)13:38~13:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和7年10月7日 (火)	当庁	■管理会社へ照会書FAX
令和7年10月9日 (木)11:36~11:40	物件所在地	■通知書投函
令和7年10月28日 (火)7:50~8:23	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年10月30日 (木)13:15~13:16	当庁	■Aより電話にて事情聴取
令和7年10月30日 (木)13:20~13:21	当庁	■Bより電話にて事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間取図

←○は写真撮影位置・方向



令和7年(ケ)第248号

①



②



③



④



令和 7 年（ケ）第 248 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 11 月 14 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

物件番号	評 価 額
1	金 3,010,000 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	
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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番地

建物の名称 スカイコート鶴見第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町121番の203

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.97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 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番

地 目 宅地

地 積 716.54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 1万分の120



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	JR鶴見線「鶴見小野」駅の北東方約400m(道路距離)		
付近の状況	中小規模一般住宅やマンションが建ち並ぶ地域		
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)	範 囲	北西部	南東部
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域	近隣商業地域
	建ぺい率	60%	80%
	容積率	200%	200%
防火規制 その他の規制	防火規制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、 宅地造成等工事規制区域	第5種高度地区、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積	716.54㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約11.5m、奥行約67m	
	地 勢	ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側 約7.2m	市道(建築基準法第42条第1項)に約14.1m接面。	
	南東側 約8.1m	市道(建築基準法第42条第1項)に約11.5m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	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	10,000 分の 120	
特記事項	<p>◇南東側市道側端より25mまでが近隣商業地域、それを超えると第1種住居地域となっている。</p> <p>◇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。</p>		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート鶴見第6	
建物の用途	住宅等（総戸数82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4月15日
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ1,417.27㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル その他：なし	
設備等	集合郵便受、共同視聴設備、管理事務室、ゴミ置場、 駐車場、駐輪場等	
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	スカイサービス株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇課税上、登記共用部分あり。 ◇エントランスは南東側市道沿いにある。 ◇オートロック、エレベーター無し。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	2階 (203号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋		
床 面 積	13.97㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	約3.3㎡ (概測)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	カーペット敷等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ミニキッチン、3点式ユニットバス等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	劣る		
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 10 月 8 日		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,000円	498,000円
	修繕積立金	3,000円	141,000円
	そ の 他	弁護士費用	632,000円
		弁護士費用損害金 (年3%)	7,999円
備 考	年15% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 141,812円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 10 月 28 日： 内部立入調査 所有者が使用占有している。		
特 記 事 項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇目視により確認した範囲においては、躯体に係る大きな損傷は認められなかったものの、経年劣化によること、動産類が散乱していること、以上から汚損が激しかった。		

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)
290,000	× 13.97	÷ 0.82	× 0.18	= 890,000

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 35年 、 経済的残存耐用年数 15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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.4) = 0.18$$

(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通り求めた。

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)
297,000	× 1.27	377,000	× 716.54	× 1.0	× $\frac{120}{10,000}$	= 3,240,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 300,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 297,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 7 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）、二方路等で優り、形状、間口と奥行との関係、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。

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）
890,000	+ 3,240,000	× 0.98	= 4,050,000

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通り。

階層別補正：1.00（2階部分）203号室

位置別補正：0.98（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$$

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)
360,000	× 0.98	× 0.80	× 13.97	= 3,940,000

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）

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
	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 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
294,569 (5.2%)	407,000	6.2%	6,367,581 = 6,370,000	0.8468	5,394,116 (94.8%)	= 5,690,000 (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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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 : 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	4,050,000	× 1.00	= 4,050,000
比準価格	3,940,000	× 1.00	= 3,940,000
収益価格			5,690,000
調整後の価格			4,650,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
4,650,000	× 1.0	× 0.8	× 0.81	- 0	= 3,010,000

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 19% 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 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：300,000円/m²
位置：JR京浜東北線「鶴見」駅 約1.4km
価格時点：令和7年7月1日
地積：89m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：北側 15.0 m 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7年度)
物件1 (建物) 1,138,003円
符号1 (土地) 113,182,508円 (敷地権の割合 10,000分の 120)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

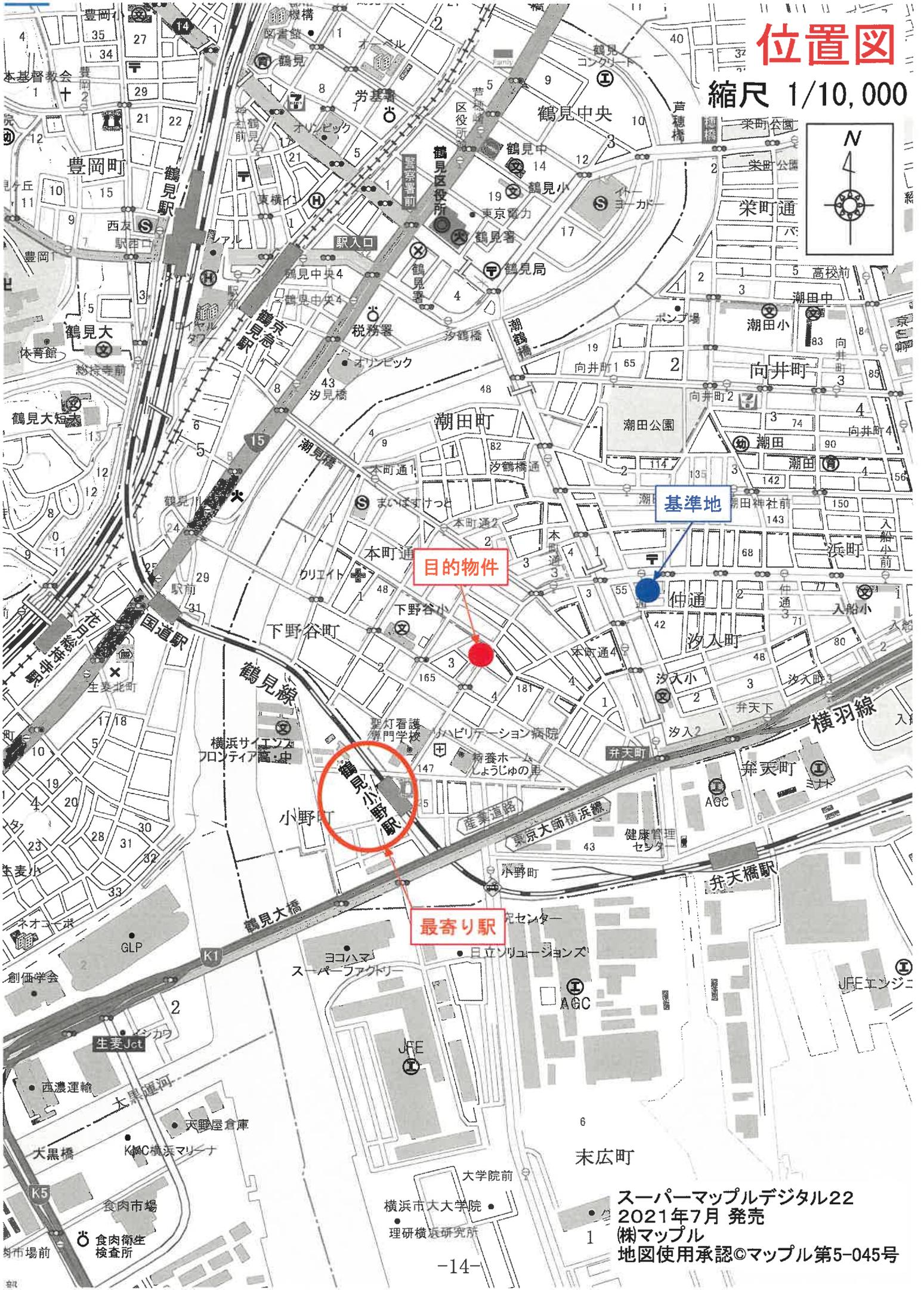
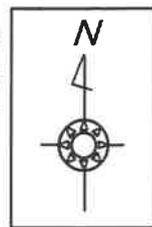
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

基準地

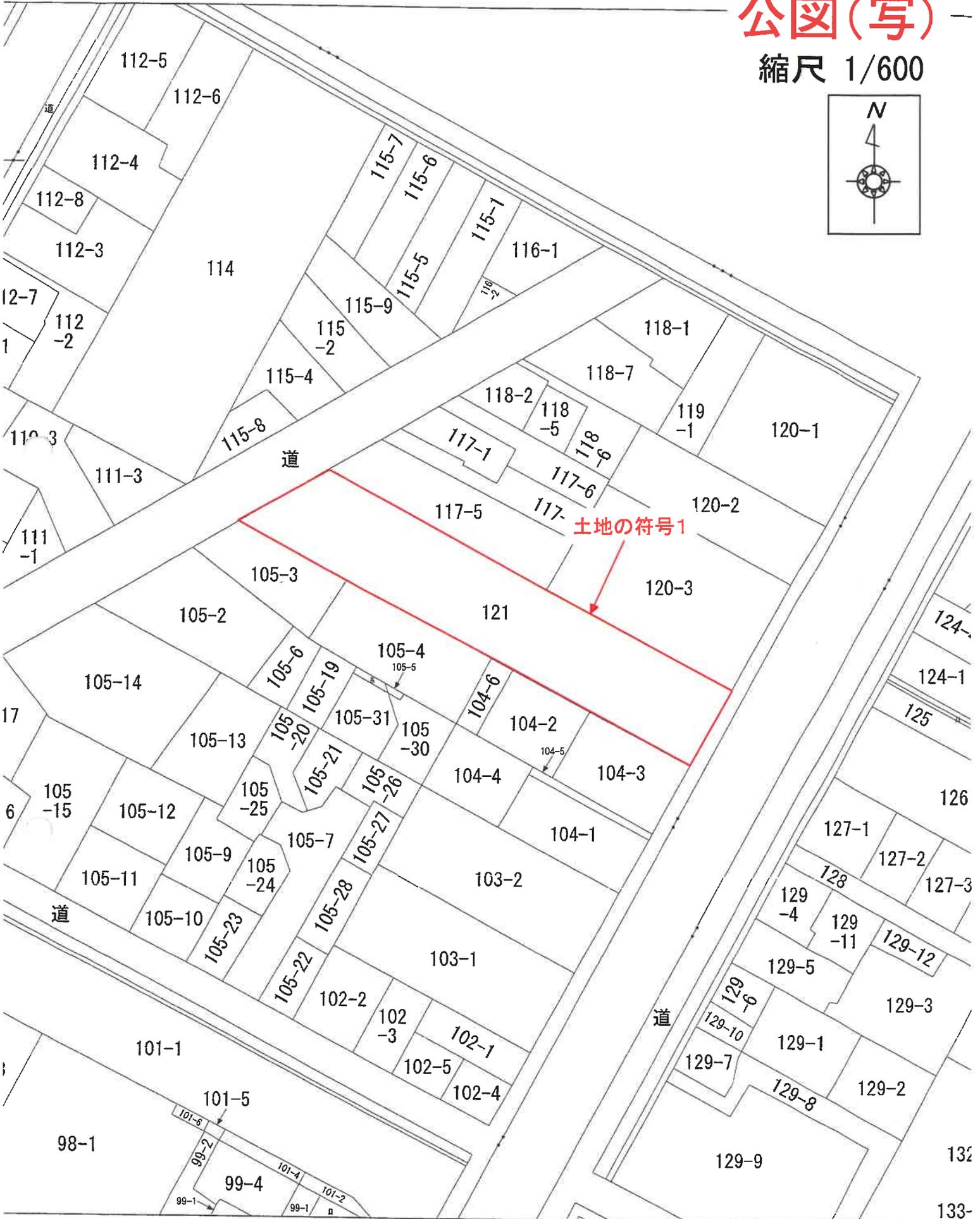
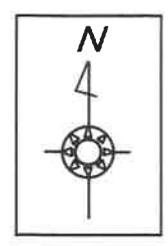
鶴見駅

最寄り駅

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



地番区域 下野谷町

建物図面・各階平面図(写)

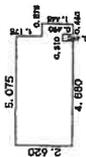
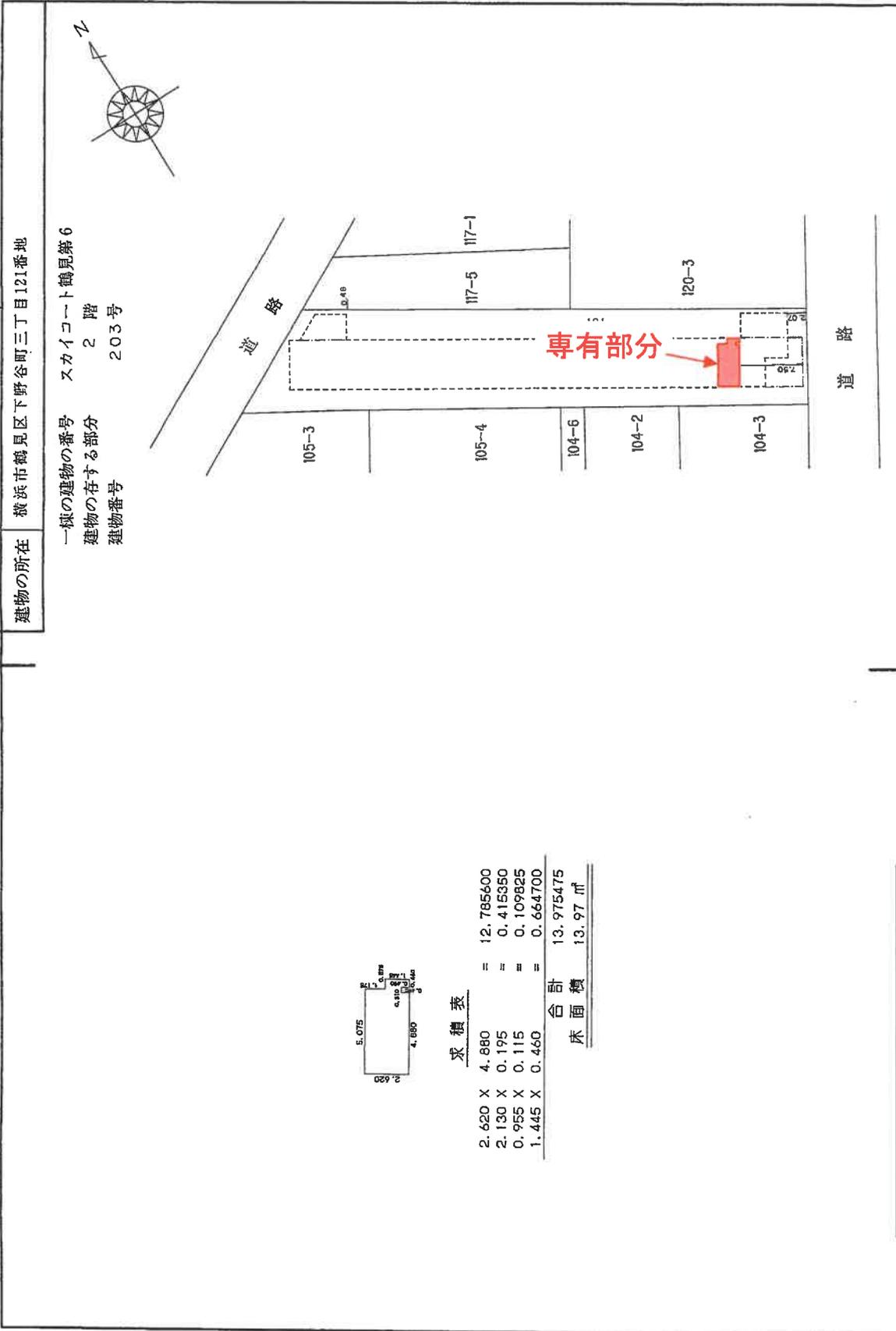
登記年月日：平成35年5月9日

252029 各階平面図

家屋番号 下野谷町三丁目121番の203

建物の所在 横浜市鶴見区下野谷町三丁目121番地

一枚の建物の番号 スカイコート鶴見第6
建物の存する部分 2階
建物番号 203号



求積表

2.620 X 4.880	=	12.785600
2.130 X 0.195	=	0.415350
0.955 X 0.115	=	0.109825
1.445 X 0.460	=	0.664700
合計		13.975475
床面積		13.97 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

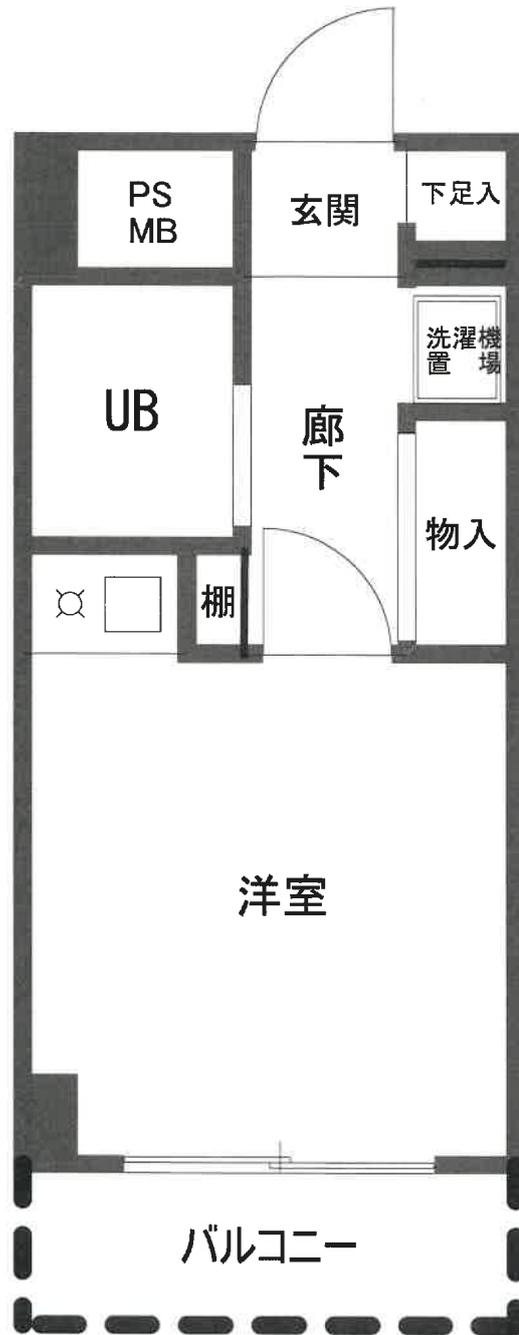
縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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7年7月4日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記官

地図整理番号：N23779

間取図



令和7年(ケ)第248号