

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一丁目26番地1

建物の名称 サンライズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町26番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.84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一丁目26番1

地 目 宅地

地 積 1138.01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277・13



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一丁目26番地1
建物の名称 サンライズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町26番1の502
建物の名称 502
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 57.84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一丁目26番1
地 目 宅地
地 積 1138.01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277・13



令和7年2月8日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 71号

令和 7年 4月10日受理

令和 7年 6月 9日提出

現況調査報告

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市鶴見区下野谷町一丁目26番地1

建物の名称 サンライズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町26番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.84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一丁目26番1

地 目 宅地

地 積 1138.01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277・13

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が異なる (<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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類: <li style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 A 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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	株式会社東急コミュニティー	
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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
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) 第 71号
担当執行官 遠島 仁史

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 4月 30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 12,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,284,000 円	
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 14,580 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,568,880 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 18 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 718,154 円	※理事表と 確認
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年 月分～令和 7年 5月分 平成28年 2月		

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、夫が死亡した後一人で本件建物に居住しています。2 本建物は雨漏りも水回りの不具合もありません。3 本建物の損傷箇所は以下のとおりです。<ol style="list-style-type: none">(1) LDの壁面クロスの継ぎ目に亀裂があります。(2) 和室の畳が擦れています。(3) 浴室のタイルの一部が剥がれ、扉の下部が傷んでいます。(4) 洗面所のクッションフロアが傷んでいます。4 本建物内でペットは飼っていません。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認められた。
- 本建物の占有者は、死亡した前所有者の妻Aであり、占有権原は期間の定めのない使用借権であると思料する。
- 本建物の破損・汚損箇所等
 - (1) 建築後35年以上経過している建物であり、経年に伴う劣化は認められる。
 - (2) LDの壁面クロスの継ぎ目に亀裂がある。
 - (3) 和室の畳が擦れている。
 - (4) 浴室のタイルの一部が剥がれ、扉の下部が傷んでいる。
 - (5) 洗面所のクッションフロアが傷んでいる。
- 敷地権の目的である土地は、北東側及び南西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月18日 (金) 9:15—9:25	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年5月25日 (日) 8:55—9:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年5月26日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
7年6月9日 (月)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月25日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである。

250904

各階平面図

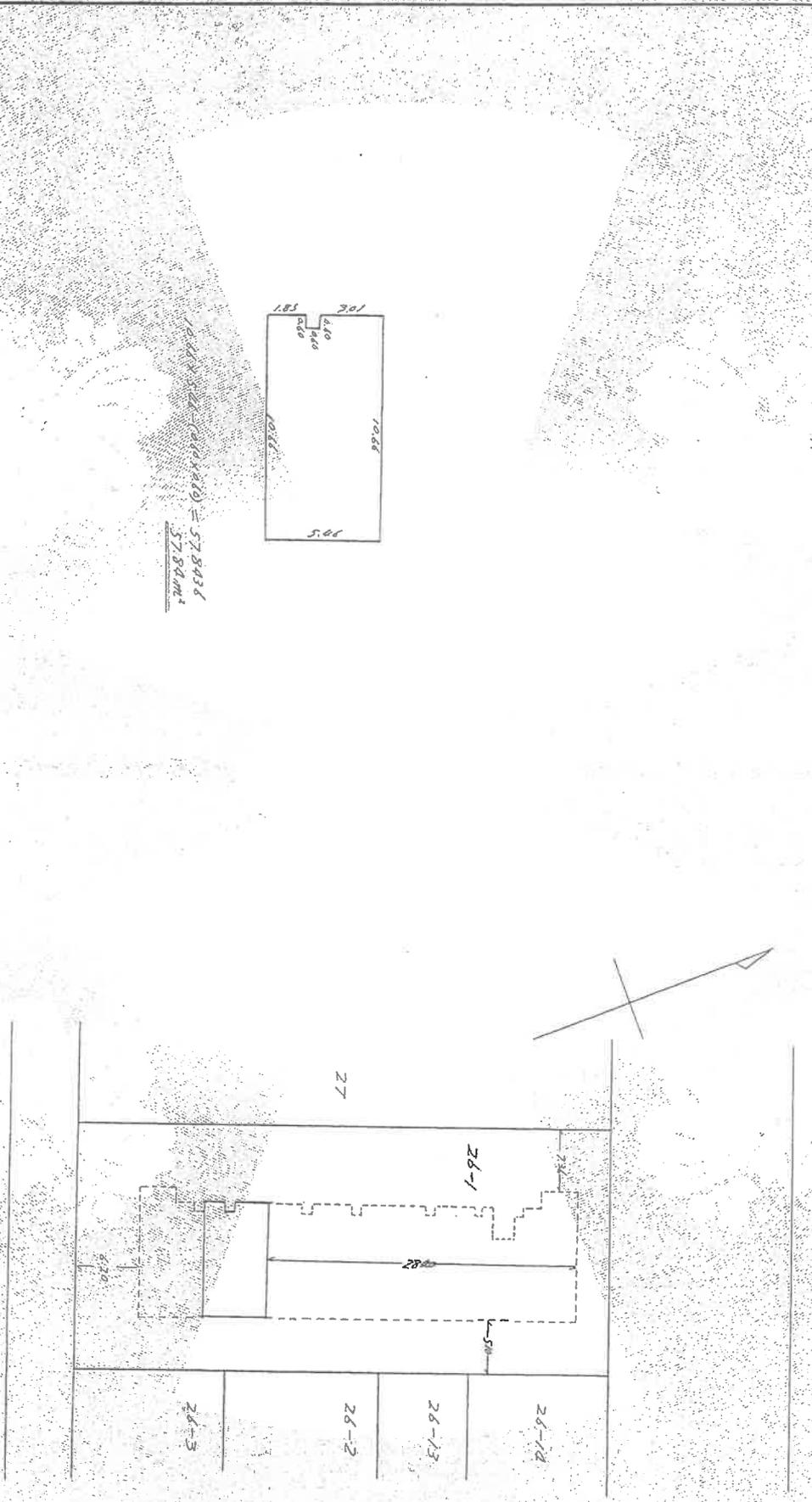
家屋番号
建物の所在

下野谷町1丁目
2-6-1-502

建物図面
各階平面図

横浜市鶴見区下野谷町1丁目2-6番地1

建物の存する部分 5 階 502



製作者

土地調査士

(昭和63年5月20日現在)

尺

1 / 250

申請人

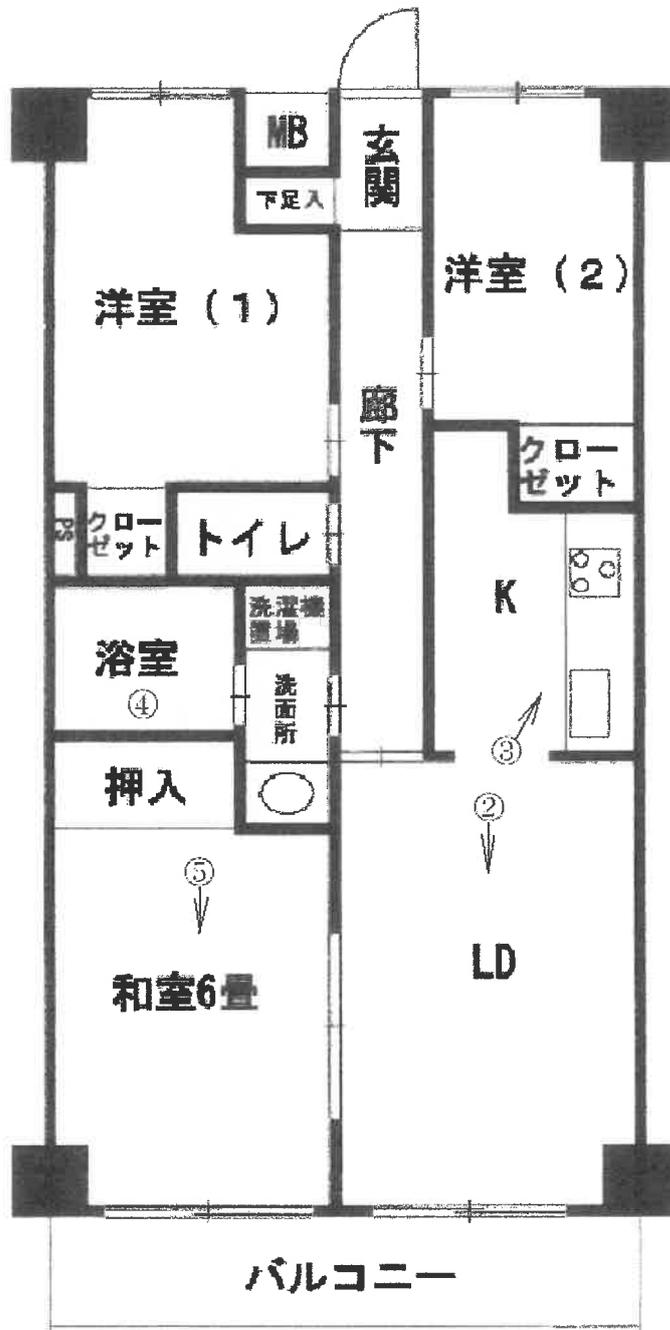
(東京土地家屋調査士会館)

1 / 500

53 6 6

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



上 申 書

令和 7年12月 8日

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

現況調査報告書3枚目の「回答書」に不正確な記載がありましたので、正しいものに差し替えます。

以上

令和 7年 (ケ) 第 71号
担当執行官 遠島 仁史

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 11月 30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 12,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,368,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 14,580	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,670,940	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 18	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 2,659,887	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年 2 月分～令和 年 月分 2016 2025 12			

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 checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用	月額 676,708	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 遅延損害金計算書
第9回口頭弁論調書(判決)



令和 7 年 (ケ) 第 71 号
令和 7 年 5 月 25 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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 11,770,000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	
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一丁目26番地1

建物の名称 サンライズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下野谷町26番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.84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一丁目26番1

地 目 宅地

地 積 1138.01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277・13



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」駅の北西方約500m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、店舗等が混在する地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5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 形状 間口・奥行 地勢	1,138.01㎡ ほぼ長方形 北東側間口約23m、奥行約50m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約17mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約23m、南西側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約23m、それぞれほぼ等高に接面。	
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	1万分の277.13
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	サンライズ鶴見	
建物の用途	住宅等（総戸数35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63年5月20日新築（登記記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,261.42㎡	
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、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	株式会社東急コミュニティー
	その他	－
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	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(502号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	57.84㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー約6.72㎡ (パンフレット記載面積)		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	カーペット敷、フローリング、畳等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等	
	そ の 他	—	
保守管理の状態	やや劣る		
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4月30日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,000 円	1,284,000 円
	修繕積立金	14,580 円	1,568,880 円
	備 考	年18%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：718,154 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月25日：内部立入調査 亡Bの妻Aが居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	<p>① 関係人の陳述によると、雨漏り等は無く、水廻り設備に不具合箇所は存在しないとの事である。</p> <p>② 浴室のドアの下部に損傷箇所が認められるほか、洗面所の床材の一部が剥がれている。</p> <p>③ キッチンの照明カバーが無い。</p> <p>④ LDの内壁の一部に亀裂が存する。関係人の陳述によると、東日本大震災を原因として亀裂が生じたとの事である。</p> <p>⑤ 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。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</p>		

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	× 57.84	÷ 0.92	× 0.17	= 3,210,000

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 38 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.30) = 0.17$$

(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)
318,000	× 1.18	375,000	× 1,138.01	× 1.0	× $\frac{277.13}{10000}$	= 11,830,000

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-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 283,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 318,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価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：地積、接面状況等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
3,210,000	+ 11,830,000	× 1.00	= 15,040,000

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：1.02（5階）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.98 \times 1.00 = 1.00$

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)
403,000	× 1.00	× 1.00	× 57.84	= 23,310,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,200,973 (16.7%)	780,140	9.7%	7,801,400 ≒ 7,800,000	0.7679	5,989,620 (83.3%)	= 7,190,000 (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。居住目的の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	15,040,000	× 1.0	= 15,040,000
比準価格	23,310,000	× 1.0	= 23,310,000
収益価格			7,190,000
調整後の価格			18,390,000

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）
18,390,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	－ 0	= 11,770,000

市場性修正：なし

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
滞納額元本のみを基礎に20%と求めた。

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-3

所 在：横浜市鶴見区下野谷町3丁目89番5

価 格：283,000円/㎡

位 置：京急本線「京急鶴見」約1,200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：105㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東6.5m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率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（建物） 3,743,311円

符号1（土地） 192,299,791円（敷地権の割合1万分の277.13）

第7 附属資料の表示

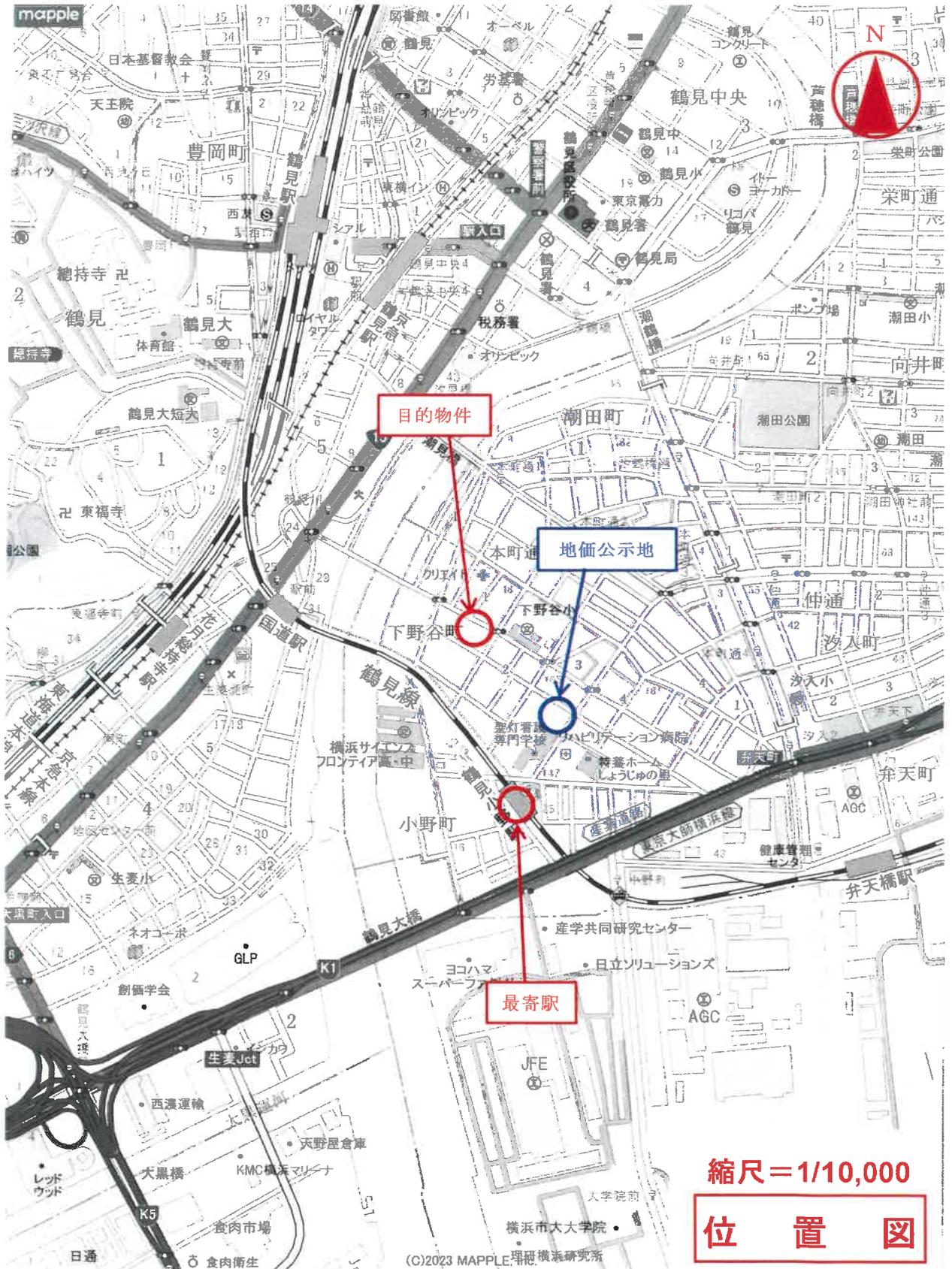
位置図

公図写（本図面は目的物件をA4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A3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

250904

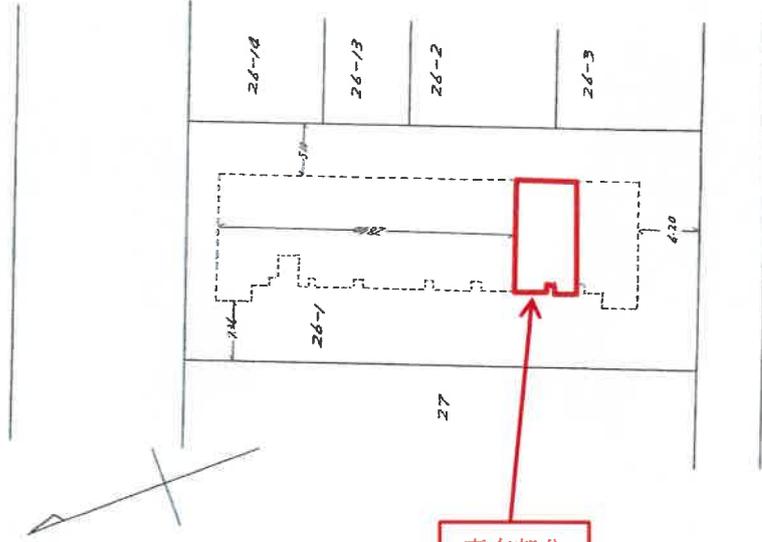
各階平面図

建物図面図

家屋番号
下野谷町1丁目
26-1-502

建物の所在
横浜市鶴見区下野谷町1丁目26番地1

建物の存する部分 5階 502



$$10.66 \times 5.66 - (4.00 \times 1.40) = 57.8036$$

$$\underline{57.80 \text{ m}^2}$$

製作者

尺 1/250

申請人

1/500

建物図面写

(本図面はA3版をA4版に縮小したもの)

建物間取図

