

期間入札の公告

令和 8年 3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 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 1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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月25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 3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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番地17

建物の名称 リステージ響の森横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東寺尾中台2019番17の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.19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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番17

地 目 宅地

地 積 8780.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番20

地 目 宅地

地 積 27.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万144分の7151



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番地17

建物の名称 リステージ響の森横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東寺尾中台2019番17の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.19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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番17

地 目 宅地

地 積 8780.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番20

地 目 宅地

地 積 27.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万144分の7151



令和 7年(ケ)第 273号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年12月 5日提出

現況調査報告書

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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番地17

建物の名称 リステージ響の森横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東寺尾中台2019番17の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.19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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番17

地 目 宅地

地 積 8780.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番20

地 目 宅地

地 積 27.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万144分の7151

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表	横浜市鶴見区東寺尾中台30番1-609号	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 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"/> 「占有者及び占有権原」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	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	株式会社穴吹ハウジングサービス 川崎支店	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 (符号2) <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 (符号1) <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, 2) <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"> 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)	<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273号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 (株式会社セカンド)

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 25 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	11,800	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13,900	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	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 type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分	~令和	年	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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6 年 1 月 1 0 日
最初の契約等	契約日 令和 6 年 1 月 1 0 日
	期間 令和 6 年 1 月 1 0 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 限り 分支払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者の陳述より上記のとおりと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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 (占有者)	<p>1 本建物は、息子が代表者を務める株式会社セカンドから無償で借りて住居として使用しています。</p> <p>本建物は、夫と娘名義で取得し、私たち家族が居住していましたが、ローンの返済が負担となったため、息子の経営する会社で買い取ってもらいました。</p> <p>2 本建物には、壁・床・窓ガラス等に損傷箇所はありません。</p> <p>3 本建物内で犬や猫は飼っていません。</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

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枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

- 本建物の損傷箇所等
本建物内に損傷箇所等は認められない。

- 敷地権の目的である土地は、東側、南東側及び西側で市道に接している。(評価人の調査による)

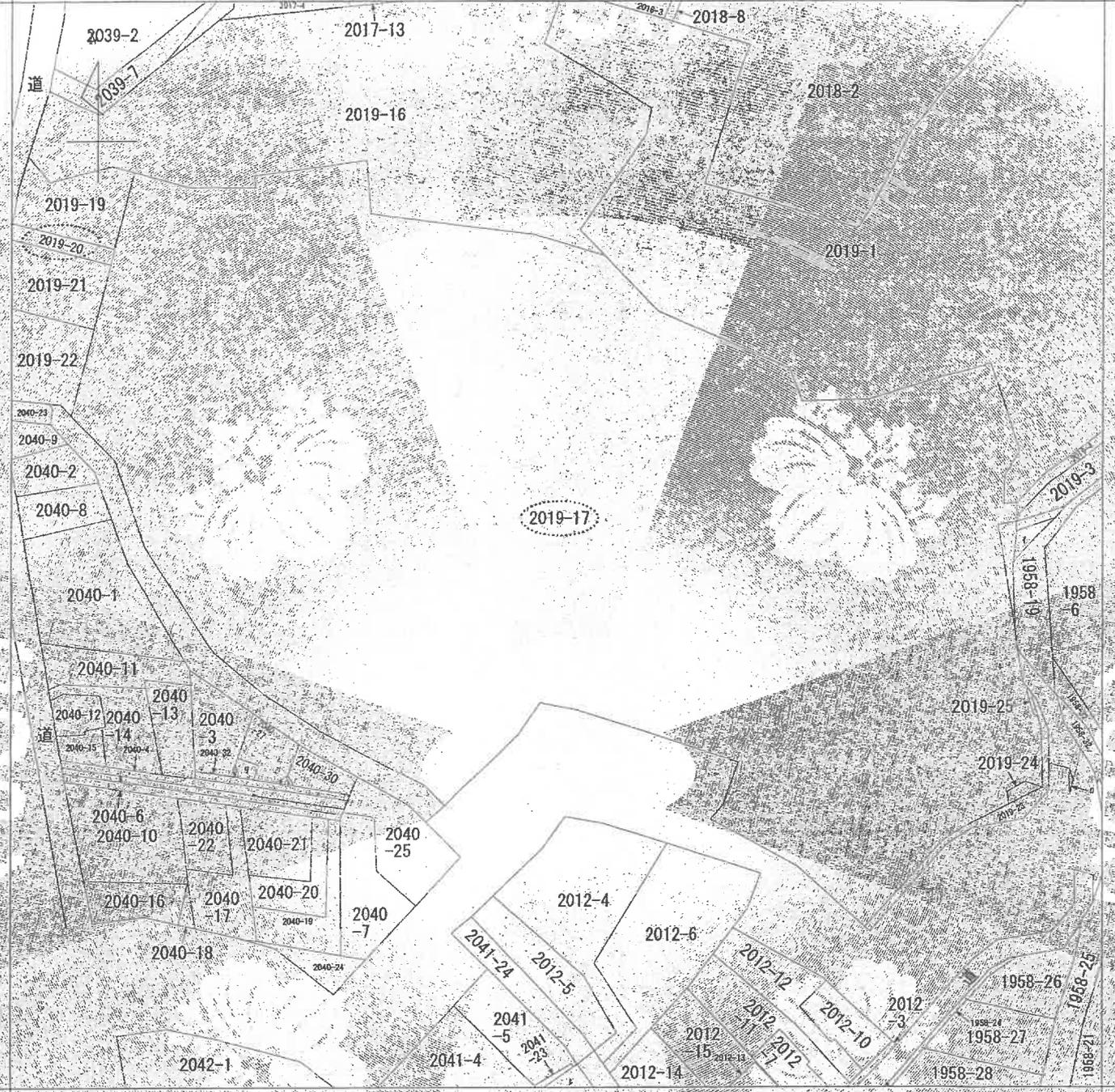
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月3日 (金) 9 : 25—9 : 35	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年10月20日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
7年11月5日 (水) 15 : 10—15 : 15	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年11月29日 (土) 11 : 00—11 : 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12月1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 () : — :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月29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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

イ 1986-2 ハ 1958-21 ニ 2040-5 ト 2040-31 テ 2040-28 ナ 2041-4
 1989-3 1958-34 ハ 2017-10 ト 2040-29 テ 2040-26 ナ 2011-41



(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。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

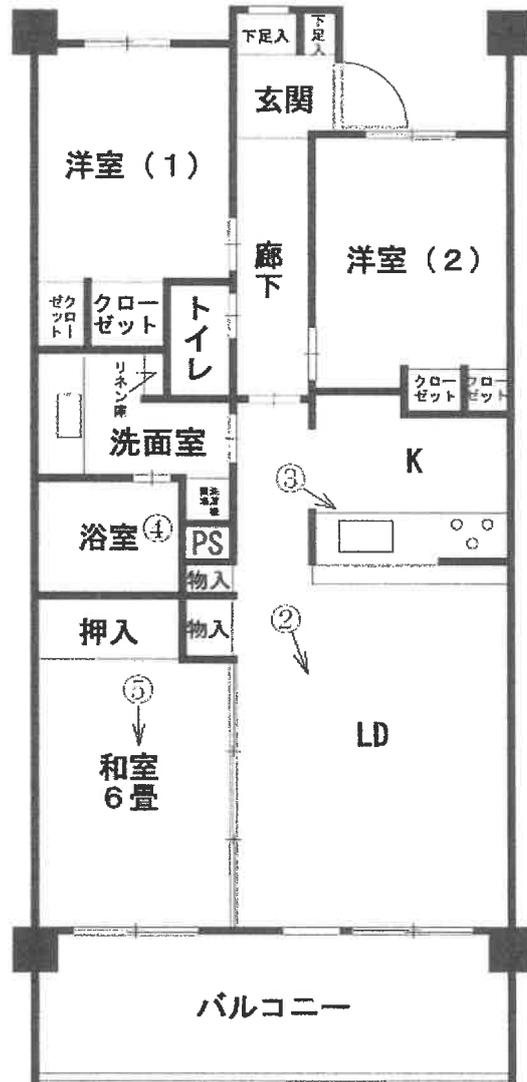


請求部分	所在	横浜市鶴見区東寺尾中台		地番	2019番17	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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。
 (横浜地方務局神奈川出張所管轄)
 令和7年12月1日
 横浜地方務局

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（南方向から撮影）



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





令和 7 年 (ケ) 第 273 号
令和 7 年 11 月 29 日 現地調査
令和 7 年 12 月 5 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 22,740,000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 鶴見区東寺尾中台30番1—609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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番地17

建物の名称 リステージ響の森横濱鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東寺尾中台2019番17の609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.19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 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番17

地 目 宅地

地 積 8780.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番20

地 目 宅地

地 積 27.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万144分の7151



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・2）

位置・交通	JR京浜東北線「鶴見」駅の南西方約1.4km(道路距離)、最寄りバス停「二反田」より徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、一般住宅、病院等が混在する住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	第2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他	第3種高度地区、埋葬文化財包蔵地（鶴見区No96）、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模	8,807.44㎡（符号1・2の合計※特記事項①参照）
	形状	不整形
	間口・奥行	南東側間口約80m、奥行約140m内外
	地勢	ほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	東側幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約40m、南東側幅員約3～4mの舗装市道（階段道・建築基準法第42条2項）に約35m、西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約2m、それぞれ接面。	
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	82万144分の7151
特記事項	<p>① 目的物件に係る建築計画概要書に記載の敷地面積は8,000.74 m²であり、建築確認申請台帳記載証明書に記載の敷地面積は7,920.38 m²である。それぞれ目的土地の登記地積である8,807.44 m²と相違しており、詳細は不明であるが、目的土地の一部について、建築確認における建蔽率及び容積率の算定上、不算入とされている可能性が認められる。本件評価においては、現況と公的資料との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。</p> <p>② 宅盤面は概ね平坦であるが、西側～南西側隣地より約5～10m程度低い。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リステージ響の森横濱鶴見	
建物の用途	住宅等（総戸数111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17年11月15日新築（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ11,288.42㎡	
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、駐車場、駐輪場、 集会場、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	株式会社穴吹ハウジングサービス
	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	6階(609号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	68.19㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー約12.52㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	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11月25日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,800 円	0 円
	修繕積立金	13,700 円	0 円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月29日：内部立入調査 Aが居宅として使用し占有している。関係人の陳述から、本 物件使用の対価として賃料の支払いはなく、本物件の占有権 原は使用借権であると認められる。		
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 Aの陳述によると、水廻り設備等や建物使用上の不具合は ないとの事である。 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)
300,000	× 68.19	÷ 0.69	× 0.46	= 13,640,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 29 年}}{(\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 29 年})} \times (1 - 0.20) = 0.46$$

(2) 敷地権価格 (符号 1・2 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)
351,000	×0.77	270,000	×8,807.44	×1.0	× $\frac{7151}{820144}$	= 20,730,000

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。

地価調査地 鶴見 (県) -2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 347,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{99} & = & 351,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査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、形状、接面状況、埋蔵文化財包蔵地、地勢、敷地の一部が建蔽率及び容積率の算定対象とされていない可能性有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）
13,640,000	+ 20,730,000	× 0.99	= 34,030,000

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（6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 $1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$

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)
411,000	× 0.99	× 1.00	× 68.19	= 27,750,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,304,434 (13.8%)	861,800	8.2%	10,194,463 ≒ 10,190,000	0.8005	8,157,095 (86.2%)	= 9,460,000 (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	34,030,000	× 1.00	= 34,030,000
比準価格	27,750,000	× 1.00	= 27,750,000
収益価格			9,460,000
調整後の価格			28,430,000

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）
28,430,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	— 0	= 22,740,000

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 地価調査価格 鶴見（県）－2

所 在：横浜市鶴見区東寺尾中台 1957 番 33 「東寺尾中台 22－30」

価 格：347,000 円/㎡

位 置：JR 京浜東北線「鶴見」駅約 1,200m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：141 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：東 6.5m 市道

用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）、準
防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 7,168,108 円

符号 1（土地） 842,616,314 円（敷地権割合 82 万 144 分の 7151）

符号 2（土地） 2,616,087 円（敷地権割合 82 万 144 分の 7151）

第7 附属資料の表示

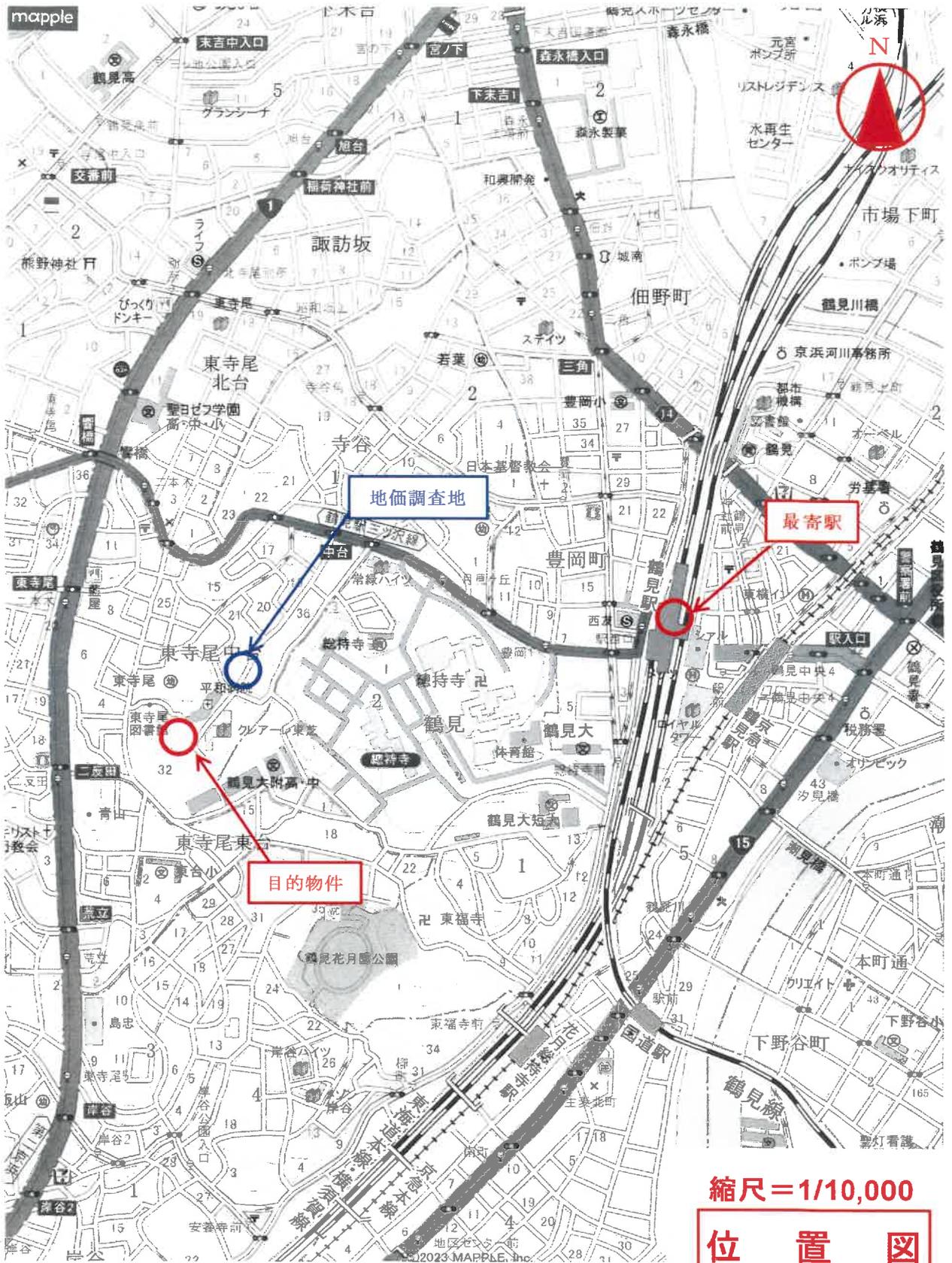
位置図

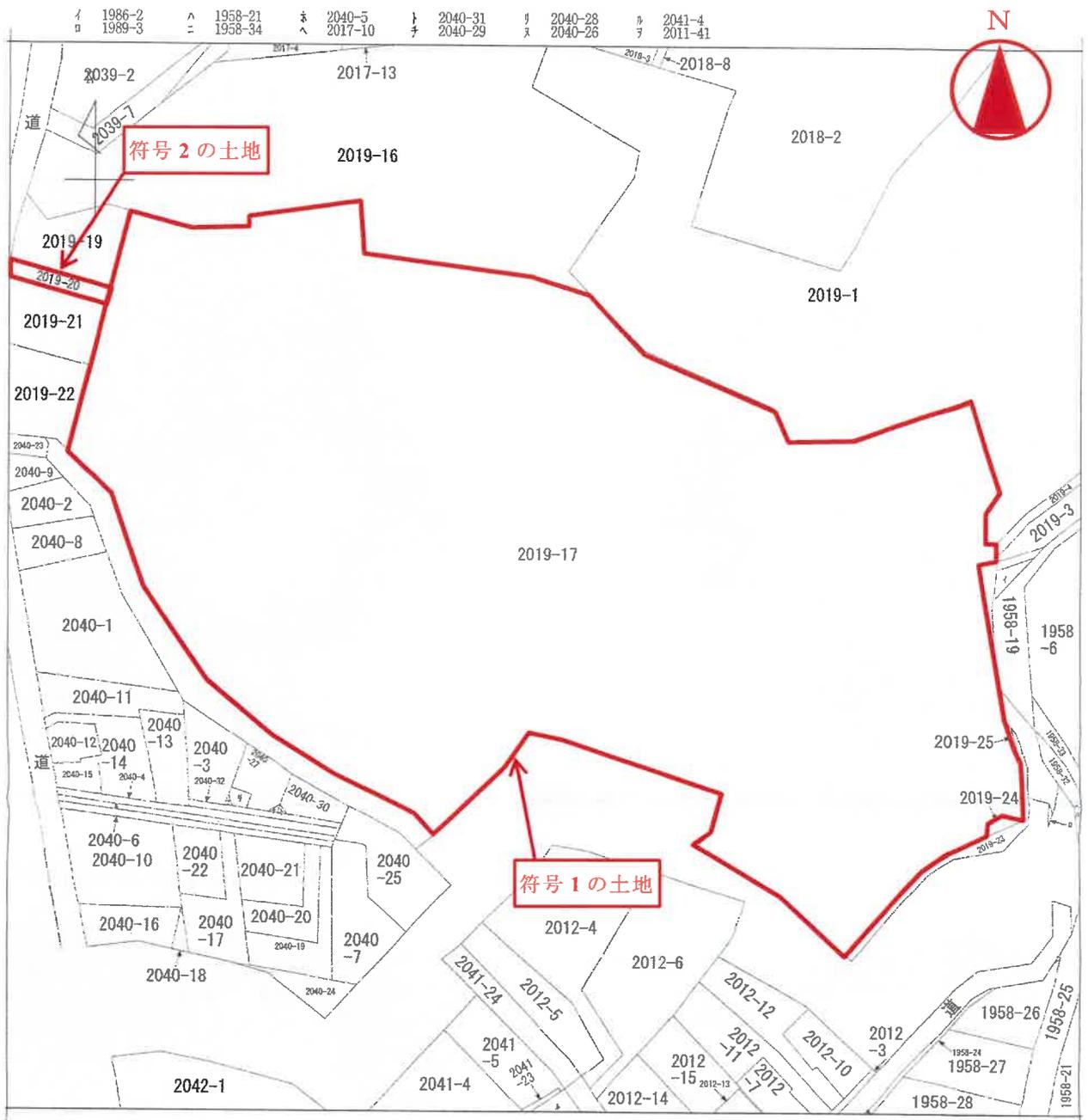
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

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=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

登記年月日：平成17年12月6日

289664

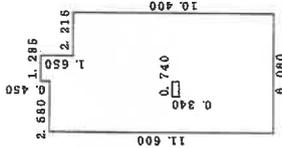
各階平面図

家屋番号 東寺尾中台2019番
17の609

建物の所在 横浜市鶴見区東寺尾中台2019番地17

建物図面写
各階平面図

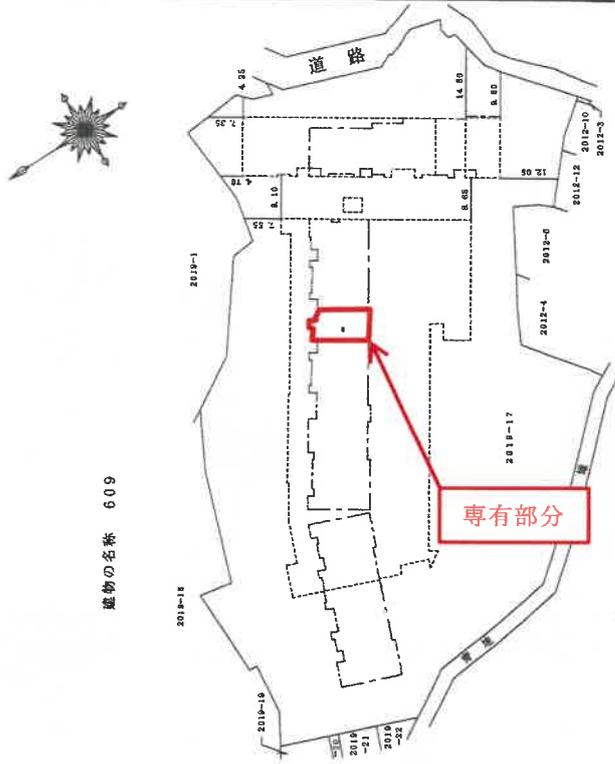
建物の名称 609



求積表

1.	1.285 × 0.450	= 0.578250
2.	3.866 × 1.200	= 4.639200
3.	6.080 × 10.400	= 63.232000
4.	0.740 × 0.340	= 0.251600
合計		68.196650

床面積 68.19㎡



建物の存する部分 六階

平成十七年十二月六日 登記

製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

