

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 8年 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	日 時 令和 8年 6月 2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15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 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6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8年 4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	21,390,000 17,112,000		4,278,000	91,981	19,710
備考	敷地権部分の固定資産税・都市計画税は不明				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番地1、921番地、  
435番地7

建物の名称 横浜三ッ池公園パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上末吉一丁目435番1の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.48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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 3023.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目921番

地 目 宅地

地 積 1103.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番1

地 目 山林



## 物 件 目 録

地 積 692平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番7  
地 目 宅地  
地 積 22.02平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番7  
地 目 宅地  
地 積 193.53平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 698890分の7469  
土地の符号 5  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 698890分の7469  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番地1、921番地、  
435番地7

建物の名称 横浜三ッ池公園パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上末吉一丁目435番1の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.48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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 3023.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目921番

地 目 宅地

地 積 1103.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番1

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 692平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番7

地 目 宅地

地 積 22.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番7

地 目 宅地

地 積 193.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和 7年(ケ)第 288号  
令和 7年10月24日受理  
令和 8年 1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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番地1、921番地、  
435番地7

建物の名称 横浜三ッ池公園パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上末吉一丁目435番1の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.48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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 3023.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目921番

地 目 宅地

地 積 1103.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番1

地 目 山林

(1枚目)

## 物 件 目 録

地 積 692平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番7

地 目 宅地

地 積 22.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番7

地 目 宅地

地 積 193.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区上末吉一丁目3番1-413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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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"/> 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2, 4, 5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号3)	
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1～5) <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 [ 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

(3枚目)

令和 7年(ケ)第288号  
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 ( B )

## 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12月11日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,600円(2025年4月迄) 11,580円(2025年5月~)	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	227,040	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	16,810	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	369,820	円
<input checked="" type="checkbox"/> バイク置き場使用料	月額	1,500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	11,612	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	支払日による	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 6 年 2 月分~令和 7 年 11 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 本建物は、私と息子Aが共同で住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合もありません。 3 本建物には、壁・床・窓ガラス等に損傷箇所はありません。 4 洋室1は姪が、洋室2は息子Aが使っていて室内を見せたくありませんが、部屋の改造等はしていませんし、損傷箇所等もありません。

(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

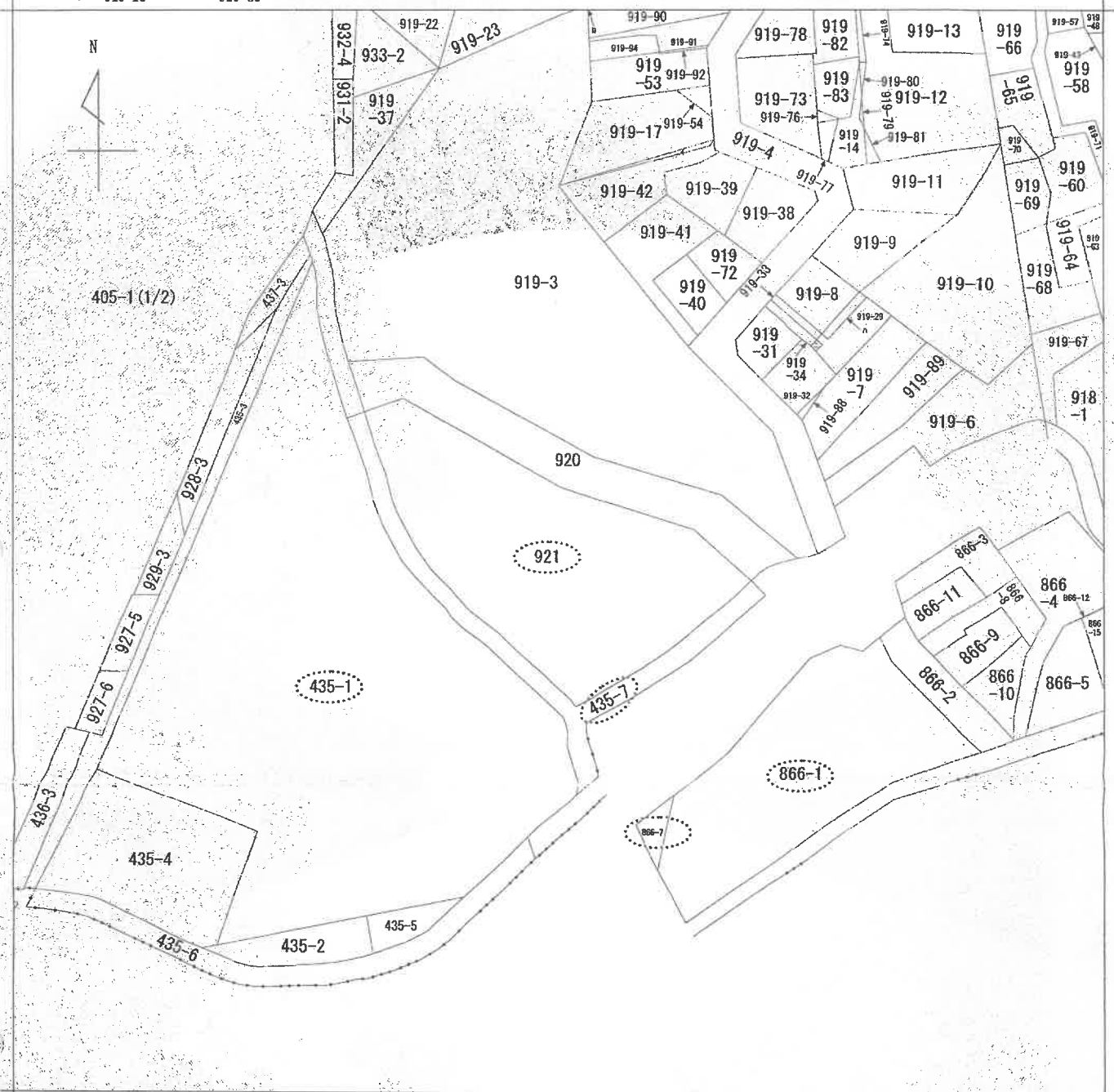
- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認められた。
  
- 本建物の破損・汚損箇所等  
本建物内に損傷箇所等は認められない。
  
- 敷地権の目的である土地は、北西側、南側及び南東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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10月30日(木) 9:00—9:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年12月8日(月) 15:00—15:05	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年12月9日(火)	電話	管理費等滞納照会
7年12月9日(火)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請(道路)
7年12月20日(土) 8:00—8:10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者Bより占有状況等聴取(評価人同行)
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月20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。</p> <p><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。</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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 919-16    ^ 919-36  
ロ 919-18    ニ 919-35



(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	所在	横浜市鶴見区上末吉一丁目		地番	921番	
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	昭和46年3月1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。

令和7年8月1日  
横浜地方法務局神奈川出張所  
登記官

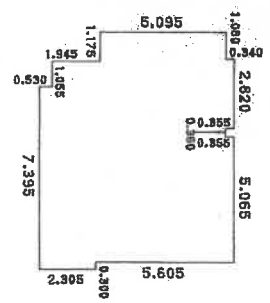
請求番号：53-3  
(1/1)

# 建物図面

本図面はB4判をA4判に縮小したものである。

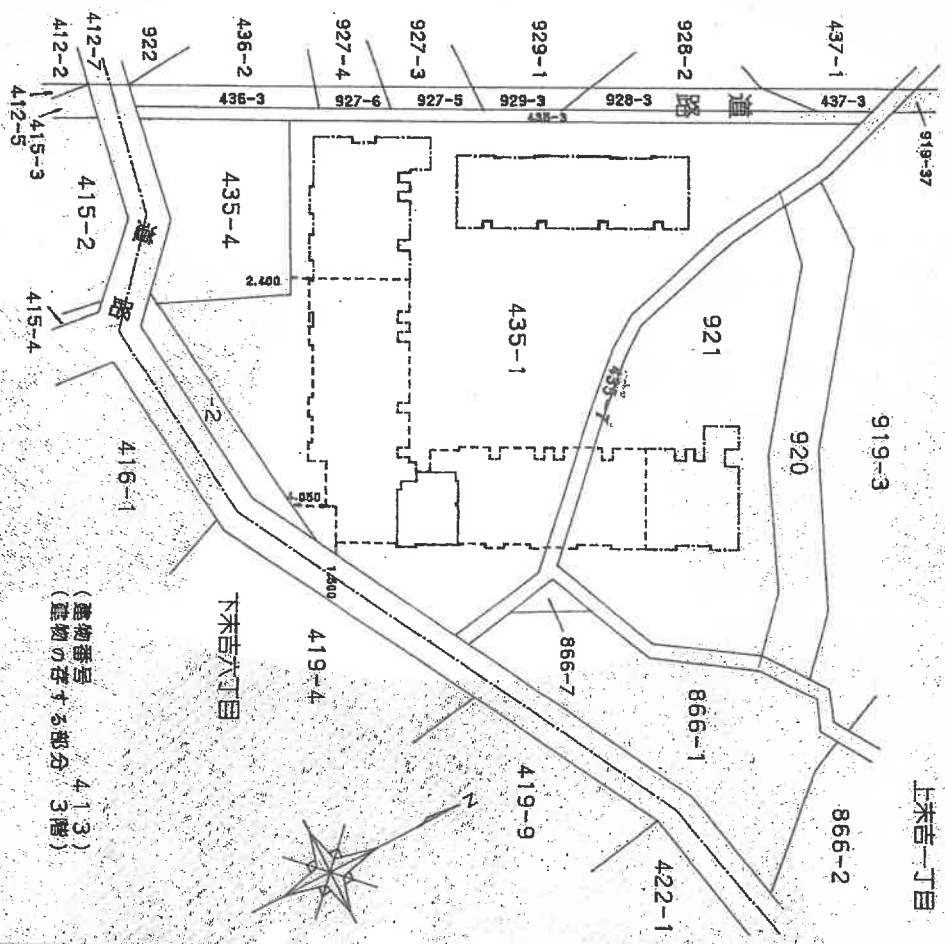
212664 各階平面図

家屋番号	上末吉一丁目 435番1の4.1.3	建物図面
建物の所在	横浜市鶴見区上末吉一丁目4.3.5番地1 9.2.1番地・4.3.5番地十先435-7	各階平面図



求積表

0.355 x	5.065 =	1.798075
0.340 x	2.820 =	0.958800
0.015 x	3.900 =	0.058500
5.080 x	9.325 =	47.371000
0.170 x	8.130 =	1.381500
1.775 x	8.450 =	14.998750
0.530 x	7.395 =	3.919350
計		70.489975
合表面積		70.48 m <sup>2</sup>



(建物番号 413)  
(建物の母する部分 3層)

11 9 16

作製者 [Redacted] 縮尺 1/250

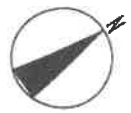
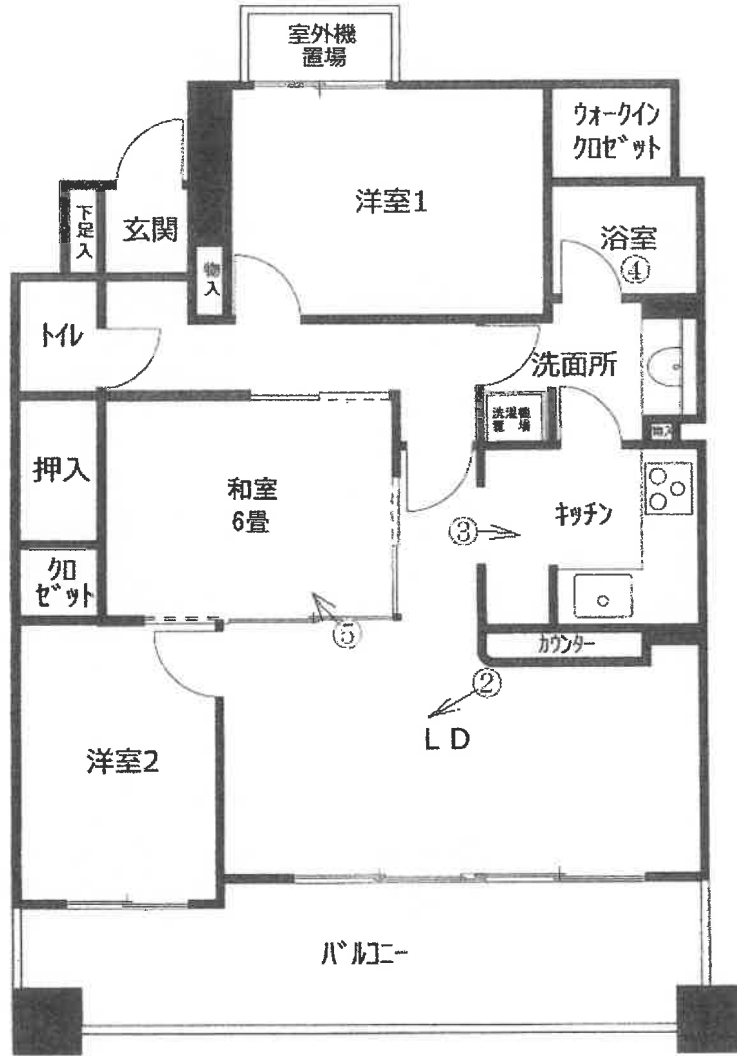
申請人 [Redacted] 縮尺 1/800

平成11年9月7日作製

横浜市工務局建築課 上末吉一丁目

# 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（南西方向から撮影）



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288号  
令和7年12月20日現地調査  
令和8年 1月 9日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金21,390,000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、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	住居表示「上末吉1-3-1-413」
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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番地1、921番地、  
435番地7

建物の名称 横浜三ッ池公園パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上末吉一丁目435番1の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.48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 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 3023.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目921番

地 目 宅地

地 積 1103.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番1

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 692平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目866番7

地 目 宅地

地 積 22.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市鶴見区上末吉一丁目435番7

地 目 宅地

地 積 193.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698890分の7469

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地(符号1乃至5)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R京浜東北線「鶴見」駅の北西方約2200m(道路距離)、 「下末吉」バス停の西方徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が混在する傾斜地の高台に位置する住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	5,034.09㎡(5筆の合計) 不整形 間口約70m、奥行約100m ほぼ平坦
接面道路の状況	主な街路として、北西側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約70m接面。南側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約30m接面。南東側約2.5m～約5m舗装市道(建築基準法未判定道路・階段道路含む、建築基準法第42条1項)に約80m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	698890分の7469
特記事項	◇埋蔵文化財包蔵地 鶴見区N0.71に該当する。 ◇符号2東側、符号3は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。	

	<p>◇横浜市 of 洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。</p> <p>◇共有者 A 持分 10分の1</p> <p>共有者 B 持分 10分の9</p>
--	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	横浜三ッ池公園パーク・ホームズ	
建物の用途	住宅等（総戸数99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11年9月6日（登記簿記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建 延べ8,080.39㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水外断熱 外壁：磁器質45二丁掛磁器タイル、一部吹付タイル	
設備	オートロック、エレベーター2基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、バイク置場、集合郵便受、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	委託
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇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	3階 (413号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	70.48㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：13.83㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット等	
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12月11日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,580 円	227,040 円
	修繕積立金	16,810 円	369,820 円
	バイク置場使用料	1,500 円	11,612 円
	備 考	年18%の遅延損害金の規定あり	
専有部分の 利用状況等	令和7年12月20日内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	◇洋室1, 洋室2の内部は確認できなかった。		

## 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	×70.48	÷0.82	×0.37	=9,540,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 23 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(2) 敷地権価格

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)
224,000	×1.44	323,000	×5,034.09	×1.0	× $\frac{7,469}{698,890}$	= 17,380,000

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-12

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 226,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 224,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の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）
9,540,000	+17,380,000	×1.00	= 26,920,000

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（3階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積  $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

## 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）
454,000	×1.00	×0.95	×70.48	= 30,400,000

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：現況未確認部分がある。

### 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	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	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,856,945 (18.0%)	1,480,220	8.7 %	=16,503,602 =16,500,000	0.7894	13,025,100 (82.0%)	=15,880,000 (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。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通り求めた。

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	26,920,000	×1.00	=26,920,000
比準価格	30,400,000	×1.00	=30,400,000
収益価格			15,880,000
調整後の価格			27,560,000

占有減価修正：必要なし。

##### (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）
27,560,000	×1.0	×0.8	×0.97	—	=21,390,000

市場性修正：必要なし。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜鶴見-12

所 在：横浜市鶴見区下末吉6丁目417番5外「下末吉6-17-10」

価 格：226,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR京浜東北線「鶴見」駅約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：152m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側6.5m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、  
準防火地域

地域の概要：一般住宅とマンション、アパートが多い住宅地域

## 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,570,079円

符号1（土地） 244,571,127円（敷地権割合698890分の7469）

符号2（土地） 89,220,567円（敷地権割合698890分の7469）

符号3（土地） 494,780円（敷地権割合698890分の7469）

符号4（土地） 1,781,175円（敷地権割合698890分の7469）

符号5（土地） 15,654,448円（敷地権割合698890分の7469）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

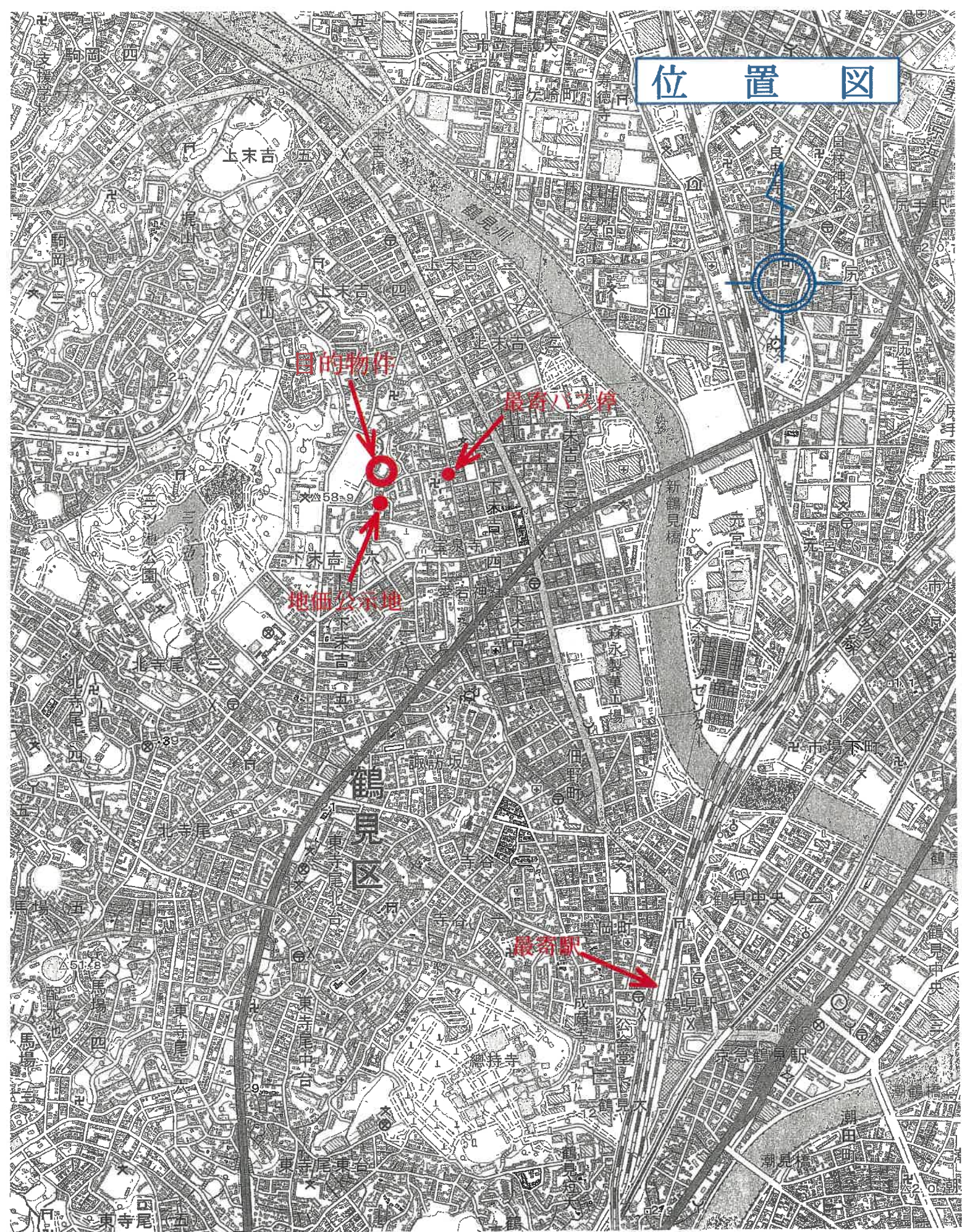
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

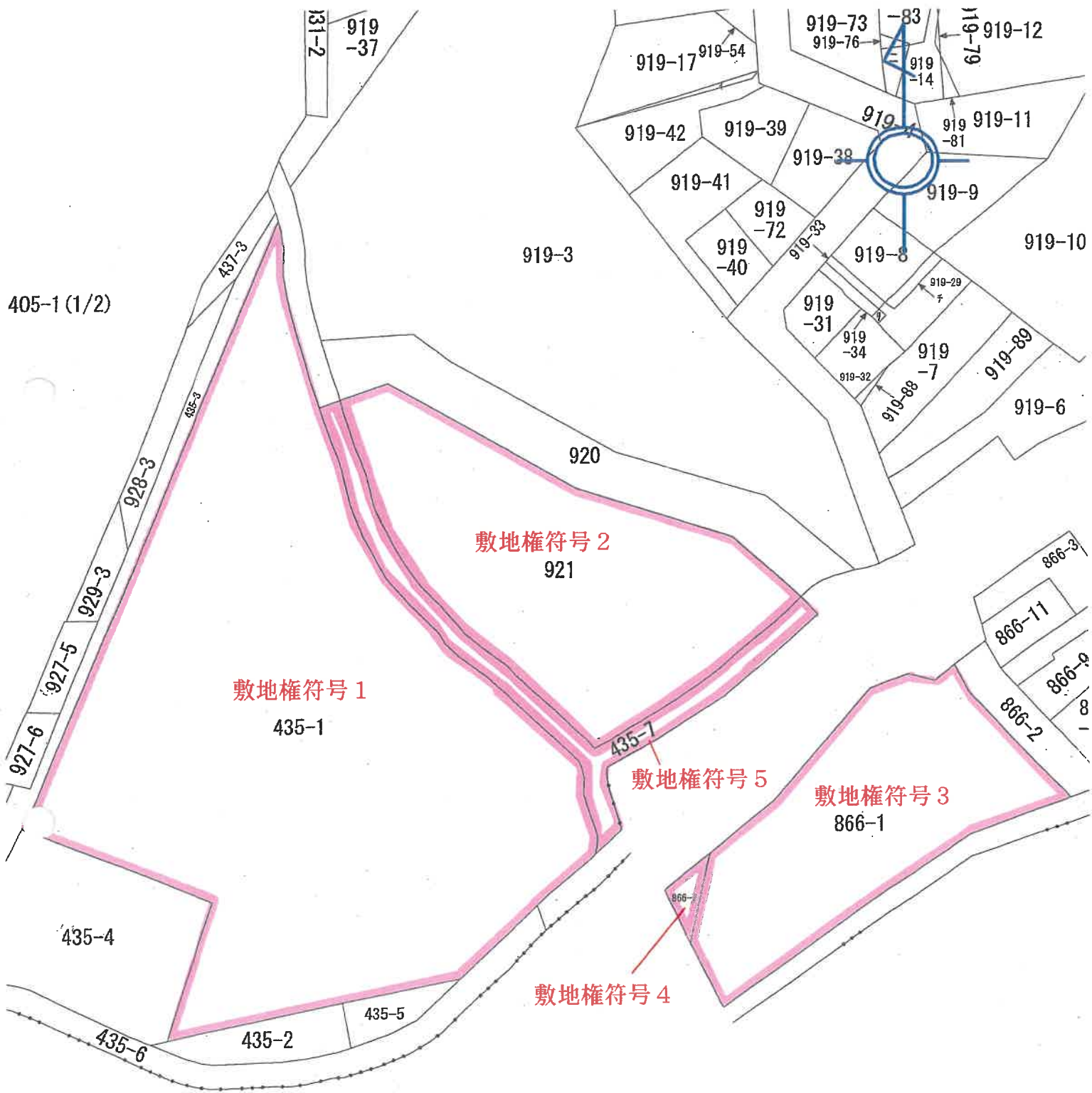
建物間取図

以 上

# 位置図



公 図 写



縮尺：1/600

登記年月日：平成10年11月11日

304442

創 1485 (後435-1~4第1)

地積測量図

土地の所在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

地番 435-1-3-4

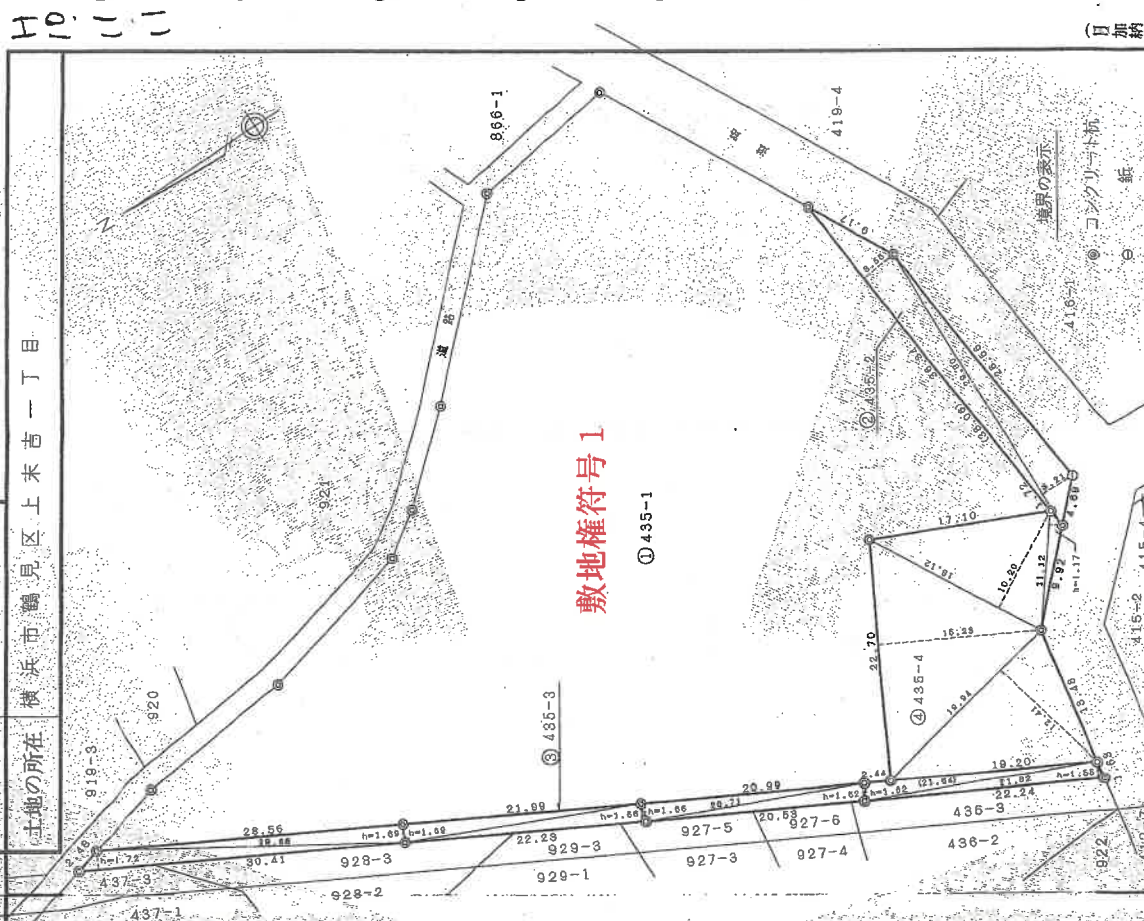
三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
② 435-2	38.06	3.55	135.130
2	29.80	3.21	95.6680
合計			230.7710
合面積			115.38550
合面積			115.38

地番	底辺	高さ	倍面積
③ 435-3	30.41	1.72	52.3052
1	28.08	1.69	48.4692
2	21.99	1.69	37.1631
3	22.23	1.66	36.9018
4	20.99	1.66	34.8434
5	20.71	1.62	33.5502
6	21.82	1.62	35.3484
7	21.82	1.62	35.3484
8	22.24	1.55	34.4720
合計			313.0633
合面積			156.52665
合面積			156.52

地番	底辺	高さ	倍面積
④ 435-4	11.12	1.17	13.0104
1	18.12	10.20	184.8240
2	22.70	15.28	345.7210
3	19.84	12.41	247.4554
4	合計		791.0108
合面積			395.50540
合面積			395.50

地番	底辺	高さ	倍面積
① 435-1	8890.95855	667.41755	3023.54100
1	合計		3023.54
合面積			3023.54



製作者

平成10年 6月 31日 (作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

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。  
 令和7年8月1日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記官

請求番号：53-7

登記年月日：平成10年11月11日

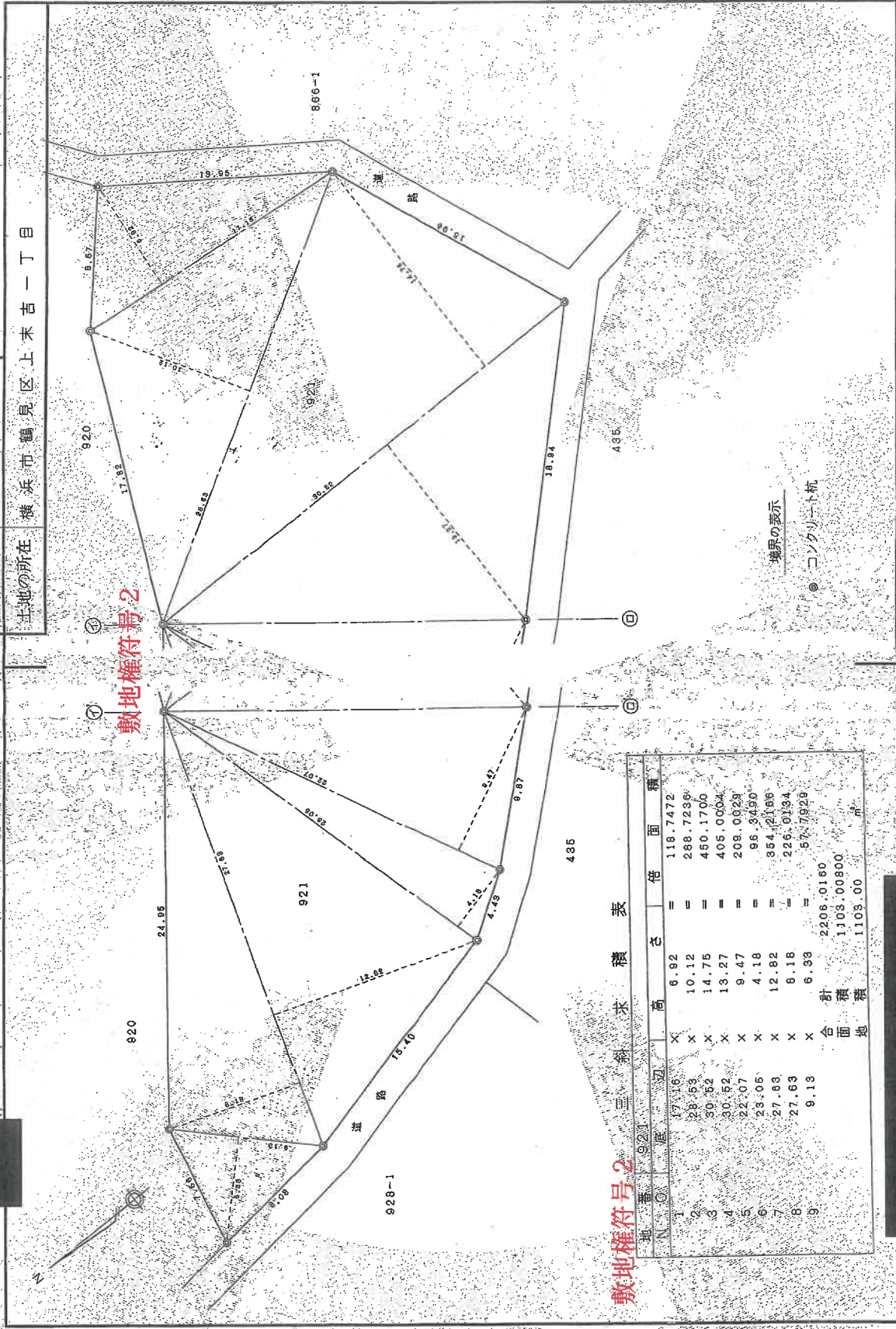
304577

前

# 地積測量図

地番 921

土地の所在 横浜市鶴見区上末吉一丁目



## 敷地権符号2

地番	N	O	涯	辺	高	さ	倍	面	積
1			17.16	X	6.92	=	118.7472		
2			28.53	X	10.12	=	288.7236		
3			30.52	X	14.75	=	450.1700		
4			30.52	X	13.27	=	405.0004		
5			22.07	X	9.47	=	209.0023		
6			23.06	X	4.18	=	96.8490		
7			27.83	X	12.92	=	354.2186		
8			27.63	X	8.18	=	226.0194		
9			9.13	X	6.93	=	57.7929		
計							2206.0160		
合							1103.00800		
面							1103.00		
積									

境界の表示

◎ コンクリート杭

(日加納)

製作者

平成10年6月16日(製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会)

70%に縮小

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。  
令和7年8月1日 横浜地方支庁高神奈川出張所

登記官

登記年月日：平成10年11月11日

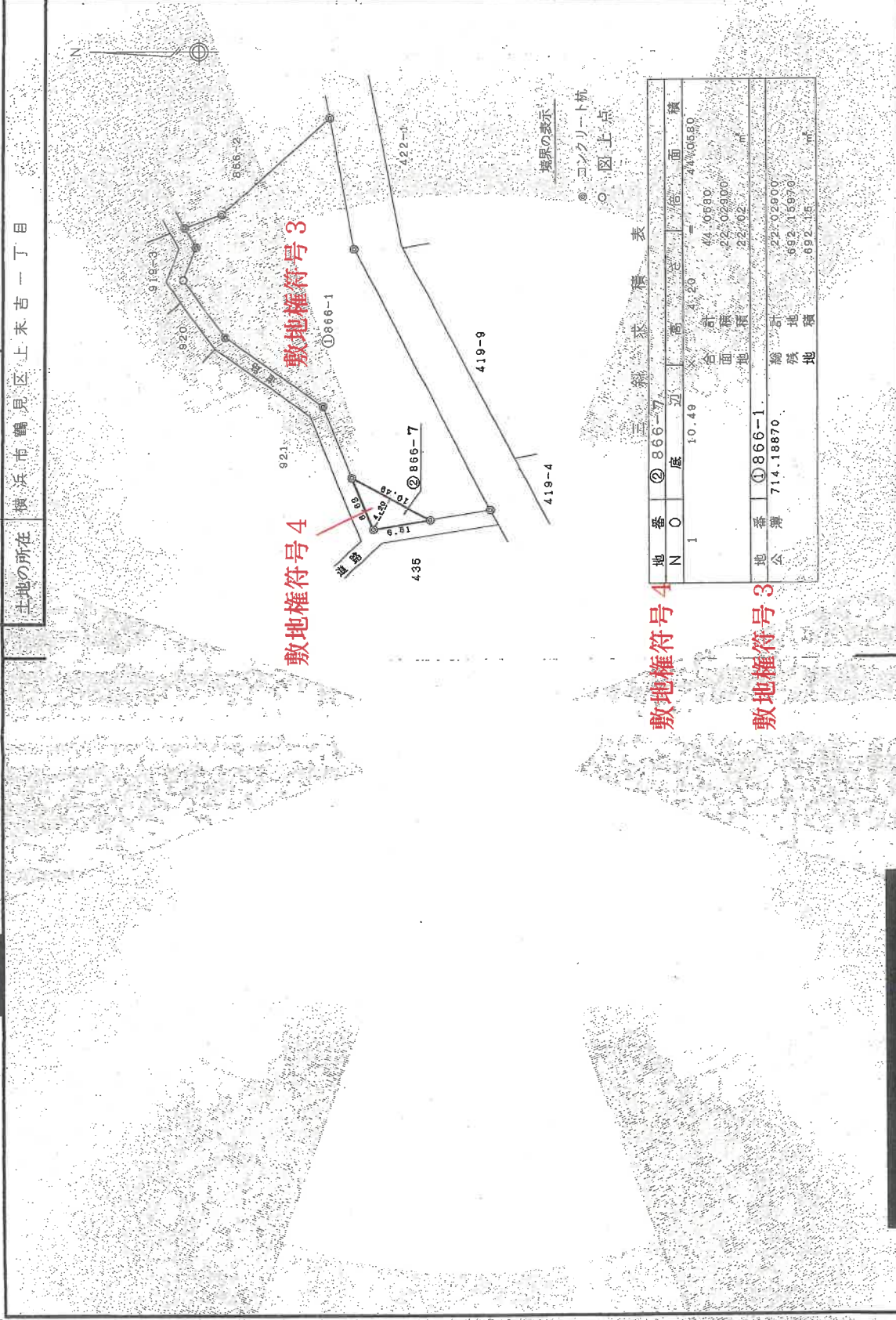
令和7年8月1日 横浜地方建設局 神奈川出版所

登記官

304456  
前1866-1(株)866-1、-7 草斤一

地番 866-1、-7  
土地の所在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

# 地積測量図



三 角 形 求 積 表

地番	② 866-7	① 866-1	計
N O	10.49	20	44.0680
底 辺	4.89	4.89	22.0290
高	6.51	6.51	22.02
面積	22.02	22.02	44.0480
合 計	44.0680	22.0290	66.0970
合 面 積	44.0680	22.0290	66.0970
地 積	22.02	22.02	44.0480
公 積	22.0290	22.0290	44.0580
地 積	69.2180	69.2180	138.4360
公 積	69.2180	69.2180	138.4360
地 積	69.2180	69.2180	138.4360

作製者

平成10年8月31日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

70%に縮小

登記年月日：平成12年6月7日

令和7年8月1日 横浜地方建設局神奈川出張所

登記官

請求番号：53-6

前後新一糸番 304445

土地積測量所在図

地番 435-7

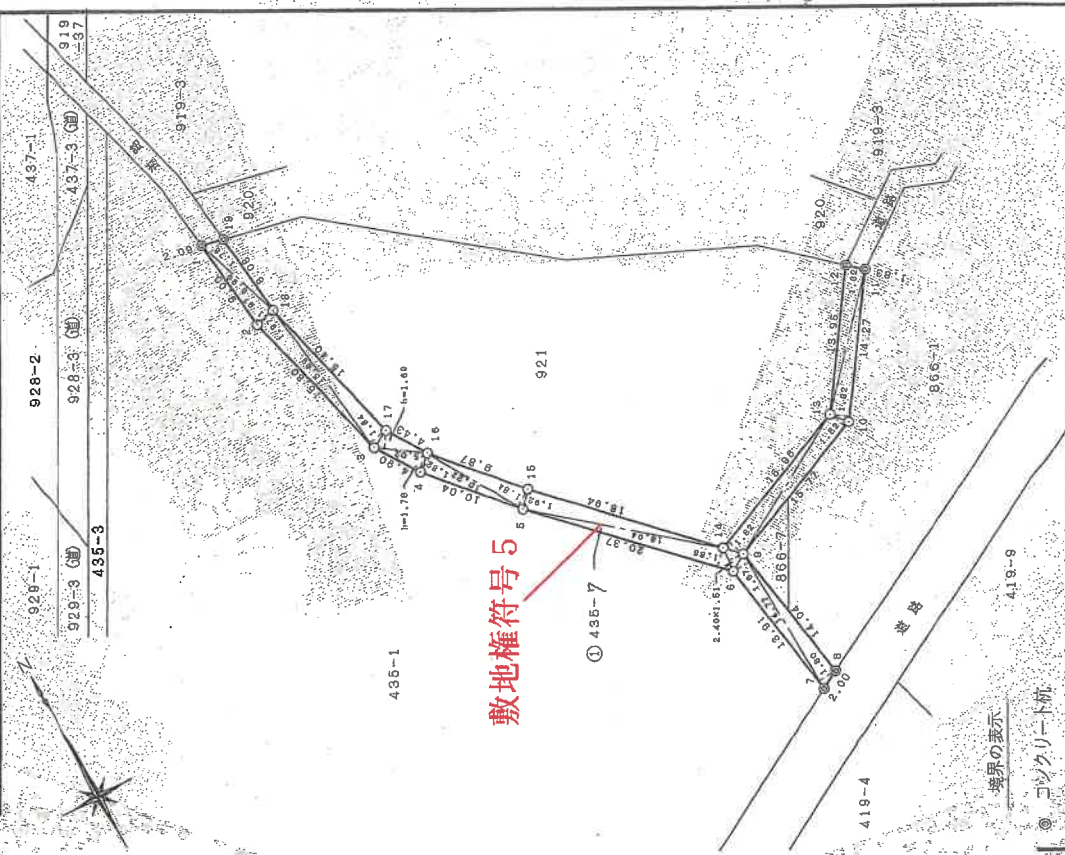
土地の所在 横浜市鶴見区上末吉一丁目

敷地権符号5

三斜求積表

点番	N	O	座標	辺	高	高さ	積	面積
1	1	2	8.96	X	1.78	=	15.9488	
2	2	3	9.00	X	1.97	=	17.7300	
3	3	4	15.88	X	1.97	=	31.3038	
4	4	5	15.89	X	1.84	=	28.2576	
5	5	6	5.02	X	1.69	=	8.4838	
6	6	7	5.02	X	1.78	=	8.9356	
7	7	8	10.22	X	1.82	=	18.6004	
8	8	9	10.22	X	1.84	=	18.8048	
9	9	10	18.94	X	1.82	=	36.3648	
10	10	11	20.37	X	1.86	=	37.6945	
11	11	12	2.40	X	1.51	=	3.6240	
12	12	13	15.96	X	1.82	=	28.0472	
13	13	14	15.77	X	1.82	=	28.7014	
14	14	15	14.27	X	1.82	=	25.9714	
15	15	16	13.95	X	1.82	=	25.3890	
16	16	17	14.77	X	1.67	=	24.6659	
17	17	1	14.77	X	1.80	=	26.5860	
合計							387.0785	
面積							193.53925	m <sup>2</sup>
面積							193.53	

点番	X座標	Y座標
1	-53131.719	-14808.936
2	-53140.866	-14808.980
3	-53156.861	-14804.994
4	-53160.021	-14802.265
5	-53167.594	-14795.694
6	-53182.199	-14781.497
7	-53195.996	-14778.348
8	-53195.074	-14777.576
9	-53181.226	-14778.865
10	-53175.325	-14765.239
11	-53163.674	-14757.005
12	-53162.457	-14758.374
13	-53173.847	-14766.428
14	-53179.814	-14781.229
15	-53166.192	-14794.382
16	-53156.802	-14800.873
17	-53155.100	-14803.251
18	-53140.208	-14807.048
19	-53132.173	-14807.897



作製者

(平成12年10月15日作製)

申請人

縮尺 500

(日本土地改良調査士会連合会印)

70%に縮小



間 取 図

