

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 長 嶋 恵

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	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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

物 件 明 細 書

令和 6年11月 8日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

令和 6年(ケ)第 180号

令和 6年 7月 3日受理

令和 6年 8月13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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

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 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗として占有し管理している <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 円 円 円 円 円
	<input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明	平成 年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項	北側及び南側にガラス戸の出入り口があり、その外側に柵型のシャッターがある。南側のガラス戸の上部に破損しガラスが無い箇所がある。	
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 6年 (ケ) 第180号 相手方 (株式会社ナイス・コーポレーション)
 担当執行官 渡島 仁史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 6年 7月16日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	78,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	16,521,300 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	43,440 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	9,184,160 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	11%利息 5%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	36,376,527 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間		令和 9年 4月分~令和 6年 7月分		
		平成		

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴取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。

<input checked="" type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 議事録	<input checked="" type="checkbox"/> 債務知義	H29(5)3768 ¥2,104,000-
			R4(7)3918 ¥44,000-
			通達規程 ¥1311-
			小計 ¥2,149,971

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人弁護士	1 本建物の所有者や前所有者が本建物をどの様に使用していたかについて、把握していません。

(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。
- 本建物の破損箇所等
 - (1) 本建物の占有部分側に、本建物に含まれない本件マンションの共用部分と推定される受水槽、電気室及び事務所の出入り口がある。
 - (2) 水道、電気設備等、動作確認ができていないので、不具合発生の可能性を有する。
- 敷地権の目的である土地が北側及び南側で接している道路は市道である。(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
6年7月5日 (金) 13:40—13:50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 入口から内部を観察し未使用状態であることを確認した
6年7月12日 (金)	電 話	管理費等滞納照会
6年7月30日 (火) 8:00—8:30	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
6年8月13日 (火)	横浜地方法務局相模原支局	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月30日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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"/>		

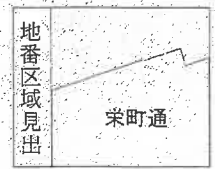
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

46-15
48-15



(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	横浜市鶴見区栄町通四丁目			地番	48番18		
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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日		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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年4月17日
東京法務局

地図整理番号：M70345

登記官



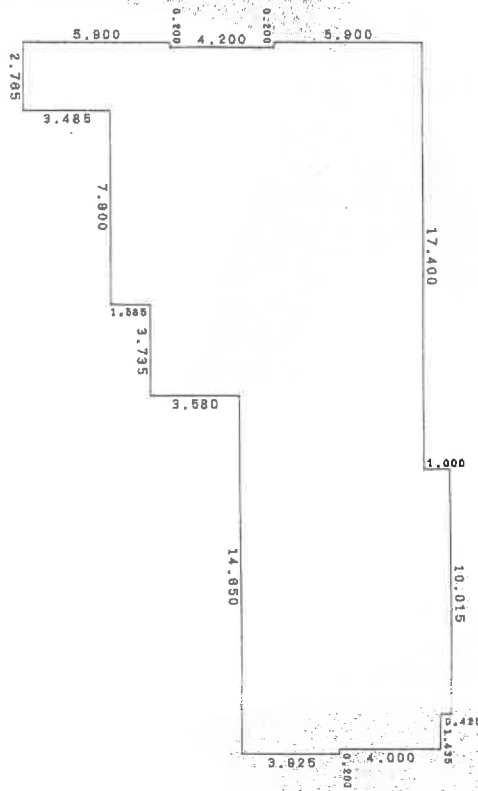
建物図面

240927

各階平面図

家屋番号	柴町通四丁目 48番18の1	建物図面
建物の所在	横浜市鶴見区柴町通四丁目48番地18	

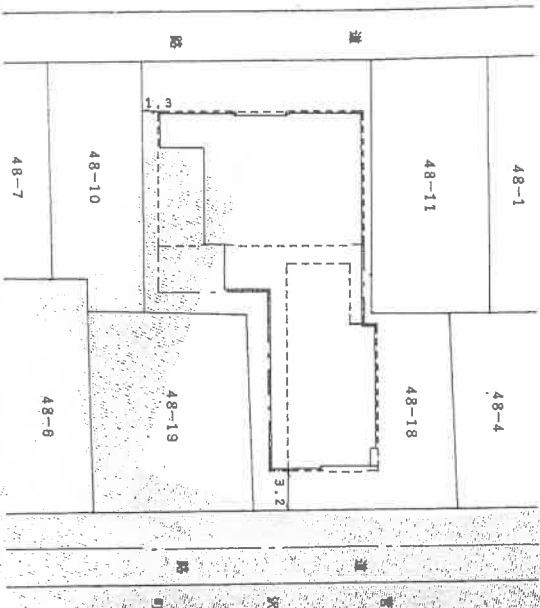
建物の存する部分 地下1階
建物番号 B-001号



求積表

14,400 x 5,900 =	84,960,000
14,200 x 4,200 =	59,640,000
14,400 x 0,830 =	11,952,000
10,665 x 1,585 =	16,904,025
2,785 x 3,485 =	9,638,025
3,000 x 7,350 =	22,050,000
10,015 x 8,350 =	83,825,250
1,435 x 4,000 =	5,740,000
1,835 x 3,925 =	8,417,375
	300,924,875

床面積 300.92㎡



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

単位はメートル

作製者

土地調査士
家屋

年 8月12日

縮尺

1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

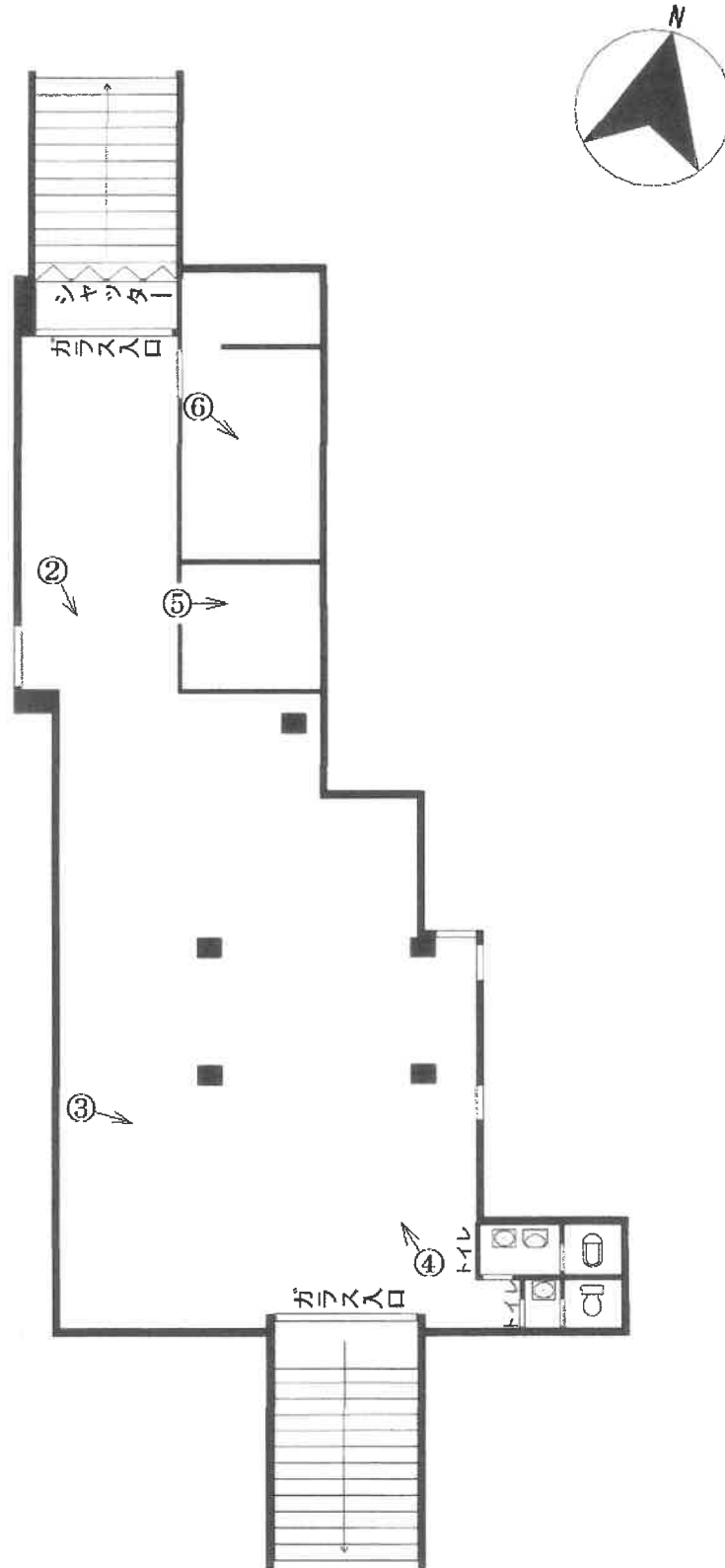
縮尺

1/500

H3.8.27 引まて同じ

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



⑥ 建物内の状況



令和6年(ケ)第180号 不動産競売申立事件


債権者 アーバンヒルズ鶴見管理組合管理者 

債務者 株式会社ナイス・コーポレーション

上 申 書

令和7年12月19日

横浜地方裁判所 第3民事部競売受付係 御中

債権者代理人弁護士 

物件の再評価に際し、令和4年9月分までの滞納管理費等、遅延損害金及び弁護士費用等の合計37,819,838円並びに落札日までの管理費等を上限とした免除につき、競落人から免除申請があった場合、同申請を理事会が受理し、理事会決議により免除することを認める管理組合総会特別決議がありますので、上申いたします。

添付書類

- (1) 第31期通常総会議案書(抄)
- (2) 同総会議事録(一部マスク)

以 上

アーバンヒルズ鶴見管理組合

第31期通常総会議案書

日 時 : 2022年11月23日(水) 13時～
会 場 : アーバンヒルズ鶴見管理事務室
住 所 : 神奈川県横浜市鶴見区栄町通4丁目48-18

※出席の際は本議案書をご持参下さい

第31期通常総会議案書次第

1. 開会の辞
2. 議長選出
3. 出席者確認
4. 議事録署名人選出

5. 議 題

第1号議案 第31期事業報告及び決算報告に関する件

第2号議案 第32期管理組合役員選任に関する件

第3号議案 役員報酬変更に関する件

第4号議案 【特別決議】地下店舗101号室未納管理費等の免除承諾および免除額、
雑損失処理について理事会決議での承認の件

第5号議案 第32期事業計画及び予算案に関する件

6. その他意見交換
7. 議事の確認
8. 閉会の辞

以上

【普通決議と特別決議について】

総会の会議は議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならず、その議事は出席組合員の議決権の過半数で決めます。これを「普通決議」と言います。

それに対して、区分所有者の生活に大きな影響を与える重要な事項を決定する決議のことを「特別決議」と言い、組合員総数4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成で決めます。

今回上程されている議案は、それぞれで決議要件が違いますので、ご注意ください。

第4号議案【特別決議】

地下店舗101号室未納管理費等の免除承諾および免除額、 雑損失処理について理事会決議での承認の件

【提案の趣旨】

周知の通り、地下店舗101号室につきましては、長期に渡り3名の区分所有者を経てもなお、滞納管理費等が回収できておらず、今般、2022年2月26日開催の第31期第1回臨時総会第2号議案の決議により、区分所有法第59条に基づき、現在の区分所有者から区分所有権・敷地利用権をはく奪する競売請求訴訟を提起するに至っております。

滞納管理費等	合計 23,027,840 円 (161ヶ月分・平成16年7月分～令和4年9月分)
上記遅延損害金	合計 12,687,998 円 (年利14%・令和4年9月30日現在)
弁護士費用	504,000 円 (平成19年(ワ)第4027号訴訟)
	1,600,000 円 (平成29年(ワ)第3768号訴訟)
合 計	37,819,838 円

上記の通り、未納管理費等の金額が多額に及ぶため、当然、入札予定者・競落者から、それ相当の未納管理費等につき免除申請があるものと予見されます。

つきましては、競売請求訴訟の判決を得て、地下店舗101号室を強制競売に付し、期間入札が実施され、未納管理費等の免除申請があった場合、速やかに理事会にて下記免除額枠内での交渉・雑損失処理の実施を可能とする議案を上程致します。

皆様でご審議ご承認の程、お願い致します。

また、免除額と経緯、雑損失処理につきましては、次期通常総会において報告するものと致します。

(根拠)

基本的には、当該管理規約の48条3項(2)「敷地および共用部分等の変更」、(5)「その他総会において本項の方法により決議することとした事項」については、特別決議で決するとされており、多額の未払い管理金等の免除は、共有財産である債権の免除になるため、共用部分の変更に準じ、特別決議を経る必要があるものと解されます。

大半を免除するとなると、全員の同意が必要になってくると思われる一方で、「滞納分の回収を早期に行うこと」も管理組合の管理において必要かつ適切なことであると解されます。

従いまして、無条件で免除を認めて理事会に一任することは適当ではありませんので、免除額の上限を定め、上限内の免除について、総会の特別決議を経るべきと思慮します。

【決議事項】

理事会決議での実施可能事項

- 59条競売による競落者(新区分所有者・特定承継人)への未納管理費等の請求。
- 同競落者からの免除申請受領・減免枠(上限:37,819,838円+落札日までの管理費等)の協議・決定。
- 同競落者との清算方法の協議・決定。
- 滞納管理費等 免除額の雑損失処理・計上。

以上

アーバンヒルズ鶴見管理組合 第31期通常総会議事録

日時	2022年11月23日(水) 午後1時00分～午後2時00分	
場所	名称	アーバンヒルズ鶴見管理事務室
	所在地	横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18号
組合員総数及び議決権総数	組合員総数 24名	議決権総数 25
総会に出席した 組合員数及び議決権数	出席組合員 23名	議決権数 24
	出席組合員内訳	議決権数内訳
	会場出席者 5名	会場出席 5
	委任状 11名	委任状 12
	議決権行使 7名	議決権行使 7

第31回通常総会は定刻通り開始され、議長選出まで以下の通り進行された。

1. 開会の辞

本総会の開会にあたり、第31期 理事長が物件売却により区分所有権を喪失した報告と開会の挨拶が 副理事長からあった。

2. 議長選出

本総会の議長は、 副理事長が務めることが了承された。
これより議事進行運営は議長が務めることとなった。

3. 出欠者確認

議長の指示により、ユニオン・シティサービス(株) 担当(以下、「管理会社」という。)が出席者の確認を行い、組合員総数、議決権総数並びに出席組合員数、出席議決権数について報告(上記参照)を行った。

4. 議事録署名人選出

議長は議事録署名人を本日の出席の206号室 様と208号室 様を指名し、直ちに議案の審議に入った。

5. 議 題

【第1号議案】第31期事業報告及び決算報告に関する件

議長の指示により、管理会社から議案書に基づき、第1号議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致で承認された。

(出席者議決権数5、委任状12、議決権行使書賛成7、合計賛成議決権数24)

【第2号議案】第32期管理組合役員選任に関する件

議長から議案書に基づき、第2号議案について説明がなされた。

特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致で承認された。

(出席者議決権数 5、委任状 12、議決権行使書賛成 7、合計賛成議決権数 24)

【第3号議案】役員報酬変更に関する件

議長から議案書に基づき、第3号議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致で承認された。

(出席者議決権数 5、委任状 12、議決権行使書賛成 7、合計賛成議決権数 24)

【第4号議案】地下店舗101号室未納管理費等の免除承諾および免除額、
雑損失処理について理事会決議での承認の件（特別決議）

議長の指示により、管理会社から議案書に基づき、第4号議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致で承認された。

（出席者議決権数 5、委任状 12、議決権行使書賛成 7、合計賛成議決権数 24）

（出席者組合員数 5、委任状 11、議決権行使書賛成 7、合計賛成組合員数 23）

【主な質疑】

・出席組合員より、免除額は組合員全員の負担にも繋がるため、理事の皆様には慎重に検討してほしい要望があった。

【第5号議案】第32期事業計画及び予算案に関する件

議長の指示により、管理会社から議案書に基づき、第5号議案について説明がなされた。

特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致で承認された。

（出席者議決権数 5、委任状 12、議決権行使書賛成 7、合計賛成議決権数 24）

7. 議事の確認

議長より、第1号議案から第5議案まですべて可決承認された確認がなされた。

8. 閉会の辞

議長より閉会の挨拶があり、午後2時00分に本総会を終了した。

以上、第31期通常総会の議事の経過の要領及びその結果が正確であることを証するため本総会の議事録を作成し、議長及び議事録署名人2名は署名捺印する。

2022年11月25日

議 長_

議事録署名人_

議事録署名人_



令和 6 年 (ケ) 第 1 8 0 号
令和 8 年 1 月 1 7 日 現地調査
令和 8 年 1 月 1 9 日 評 価

横浜地方裁判所

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 4,640,000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通り	—
特 記 事 項		
・特になし		

*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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

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（符号1の土地）

位置・交通	京浜急行本線「鶴見市場」駅の南東方約600m（道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	中層共同住宅及び戸建住宅等が混在して建ち並ぶ混在地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	636.15㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口約17m（北側）、奥行約37m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1の敷地内も平坦である。隣接地との高低差は、何れも等高に接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側が約6m舗装市道（市場第176号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約17m及び南側が約4m舗装市道（市場第177号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約18mで各等高に接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するアーバンヒルズ鶴見の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、南側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	11万7068分の3万1628

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1 横浜市わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号 1 は、浸水想定区域 $0.5 \leq$ 浸水深 (m) < 3.0m に該当している。2 北側及び南側何れも地下 1 階に通じる階段が存する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	アーバンヒルズ鶴見（登記記載）	
建物の用途	店舗 事務所 住宅（総戸数25戸・新築時の販売資料「物件概要」記載による）	
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13日新築（登記記載）
	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陸屋根地下1階建付3階建 延べ 1,232.36㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル貼一部吹付タイル その他：――	
設備	駐車場（2台）、テレビ共同視聴用設備、自転車置場、集合郵便受及びゴミ置場等	
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	ユニオン・シティサービス株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1 エレベーター、オートロックなし。</p> <p>2 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 2鶴252・平成2年5月29日 建築確認申請確認番号・年月日： 2鶴252・平成2年7月17日 検査済証交付年月日：平成3年8月16日</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	地下1階(B1号室)・二方開口 (主要開口部の方位：南向き)		
床 面 積	300.92㎡ (登記面積)		
間 取 り	店舗仕様		
バルコニー等	-		
仕 様	天 井	コンクリート (スケルトン)	
	床	コンクリート (スケルトン)	
	内 壁	コンクリート (スケルトン)、間仕切りボード	
	設 備	トイレ及び洗面所等	
	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通り。		
	令和6年7月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	78,300 円	16,521,300 円
	修繕積立金	43,410 円	9,184,160 円
		-	-
備 考	損害金 36,376,527 円 (年率：平成19年1月迄5%、平成19年2月以降14%、滞納期間：平成9年4月分から令和6年7月分)		
専有部分の利用状況等	令和8年1月17日：外部より目視調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>1 北側及び南側にガラス戸の出入り口があり、その外側に柵型のシャッターがある。なお、北側出入り口は、ガラス戸の上部は破損し、ガラスがない箇所があった。扉も8cm程度開いていた。鉄柵も腐食している。南側出入り口は、ガラス戸の上部が開いている。柵型のシャッターが途中まで閉まっているが、故障の可能性がある。</p> <p>2 売却対象物件1の専有部分側に、法務局備え付け建物図面と照合すると、本件対象物件1に含まれない本件マンション</p>		

	<p>の共用部分と推定される受水槽、電気室及び事務所の出入口が存する。</p> <p>また、売却対象物件1の使用者が使用していたものと推定されるドライエリア（外部）への出入口がある。当該ドライエリア（外部）には、稼働可能か否か不明なリフトが存する。</p> <p>3 水道、電機設備等、動作確認等が出来ていないので、不具合発生の可能性を有している。</p> <p>4 マンションの地下1階に存する店舗用途の区分所有建物である。地域の商業地域としての繁華性は低く、マンションの地下1階に存することによる視認性及び地下1階へは、エレベーターがなく階段のみの利用であること等を考慮すると、極端に使い勝手が悪く、有効需要が乏しい物件である。</p> <p>5 本件申立人の陳述によれば、本件売却対象物件1の滞納管理費等について、買受人が取得後、管理組合に対し、免除の申請がなされた場合には、滞納分の支払いが免除される可能性を有しているとのことである。</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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 300.92	÷ 0.89	× 0.21	= 21,300,000

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及び経年劣化、扉、シャッター、ガラスの破損等室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮)
30%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.3) = 0.21$$

(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)
326,000	× 1.00	326,000	× 636.15	×1.0	$\times \frac{31,628}{117,068}$	= 56,030,000

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 等：「横浜鶴見5-14」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 326,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 326,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準的である。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等と比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（二方路、マンション地の流動性、形状及び規模）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(21,300,000)	+ 56,030,000)	× 0.93	= 71,920,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.90（2階（エレベーターなし）を基準に地下1階）

位置別補正：1.03（南開口1.00・二方開口部屋1.03）

その他補正：必要なし

$$\text{相乗積 } 0.90 \times 1.03 \times 1.00 = 0.93$$

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）
340,000	× 0.93	× 0.70	× 300.92	= 66,610,000

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：地下1階に存する店舗の使い勝手等を考慮した。

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1	オ ※2 (10.7%)	カ エ × オ	ア + カ キ
3,751,766 (15.6%) ※3	3,170,080	11.2%	= 27,455,157 (27,460,000)	0.7372	20,243,512 (84.4%) ※3	=23,995,278 (24,000,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。間取りを考慮すると、店舗経営によると実需目的の取引が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、品等が考慮される積算価値の関連付け、収益価格を比較考慮し、所要の調整を行った上、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	71,920,000	× 1.00	= 71,920,000
比準価格	66,610,000	× 1.00	= 66,610,000
収益価格			24,000,000
調整後の価格			64,470,000

※ 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）
64,470,000	× 0.6	× 0.8	× 0.15	—	= 4,640,000

市場性修正：個別格差で考慮した、売却対象物件1の特性の他、当該地域（繁華性等）における地下1階に存する店舗（使い勝手等）の他に、更に、市場動向に基づく修正として、上記の通り減価した。更に過去3回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった事実等をも合わせて考慮して-40%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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として85%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 地価公示等：「横浜鶴見5-14」

所 在：横浜市鶴見区栄町通4丁目44番24

価 格：326,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「鶴見市場」駅700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西15m市道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：中低層の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 24,058,717円

符号1（土地） 110,303,956円（敷地権割合11万7068分の3万1628）

第7 附属資料の表示

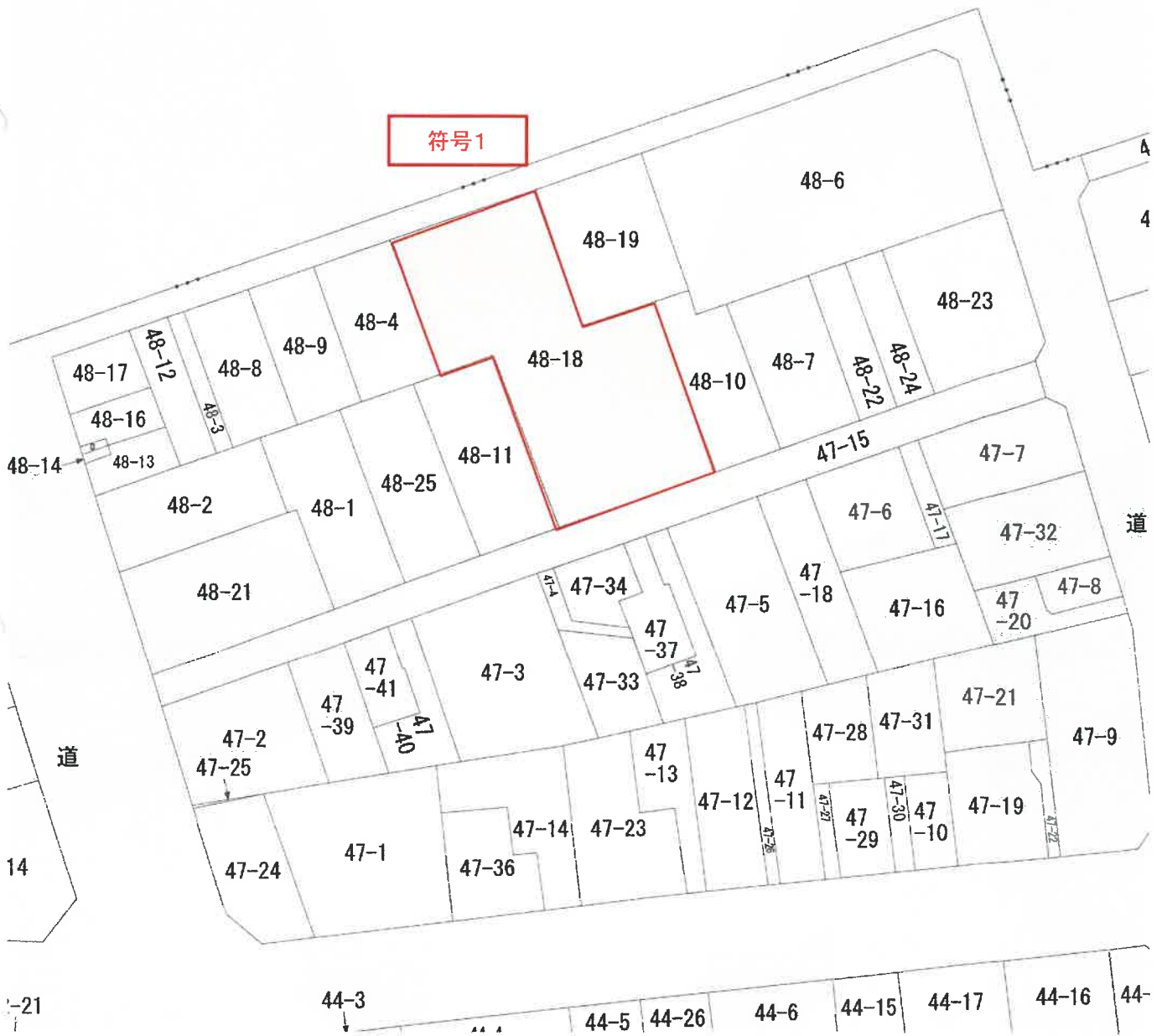
位置図

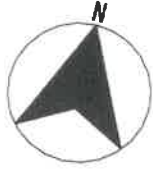
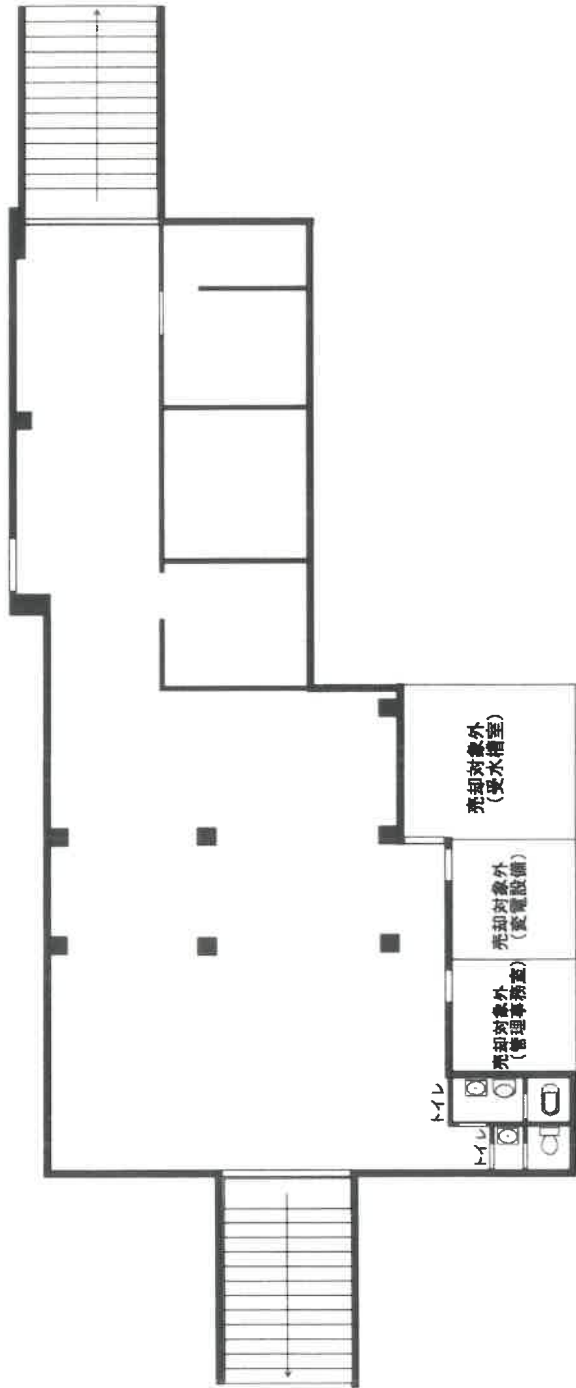
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上





B1号