

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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 5月21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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番地1

建物の名称 エステート岸谷公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1620番1の208

建物の名称 208

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 66.13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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 3626.33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 422万2060分の6万6130



物件明細書

令和 8年 3月 2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】

転借人エリーパワー株式会社が占有している。原賃借人LOOP Real Credito株式会社の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番地1

建物の名称 エステート岸谷公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1620番1の208

建物の名称 208

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 66.13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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 3626.33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 422万2060分の6万6130



令和 7年(ケ)第 348号
令和 7年12月 1日受理
令和 8年 1月15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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番地1
建物の名称 エステート岸谷公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1620番1の208
建物の名称 208
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 66.13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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番1
地 目 宅地
地 積 3626.33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 422万2060分の6万6130

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市鶴見区岸谷三丁目24番20-208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 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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> 回答書 管理費 円 修繕積立金 円 損害金 213,775円 (誤記と思われる) 円 </td> <td style="width: 5%; vertical-align: top;"> のとおり </td> <td style="width: 45%; vertical-align: top;"> 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 </td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書 管理費 円 修繕積立金 円 損害金 213,775円 (誤記と思われる) 円	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
<input checked="" type="checkbox"/> 回答書 管理費 円 修繕積立金 円 損害金 213,775円 (誤記と思われる) 円	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	横浜マリン法律事務所			
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 <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

横浜地方裁判所 令和7年(ケ)第348号

(所有者: A)

執行官 遠島 様

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

(令和7年12月31日現在)

■組合費	月額	11,700円	■滞納額	377,400円
■修繕費積立金	月額	22,293円	■滞納額	694,841円
■管理活動協力金	月額	1,000円	■滞納額	34,000円
■損害金	年	14.6%	■金額	213,77円

■滞納期間 令和5年3月分～令和7年12月分

※以上につき、詳細は別紙1及び2のとおりです。

■違約金(弁護士費用)	■金額	1,364,000円		
■損害金	年	3%	■金額	6,943円

※以上につき、詳細は別紙3のとおりです。

なお、上記金額の他、違約金として督促及び徴収の諸費用17万円強も負担しています(裁判所保管金80万円を除く)。

- 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ありません。

- 3 上記1のうち、組合費、修繕費積立金以外の債権の資料として次の資料を提出します。

■管理規約

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"/> 【原賃貸借関係】	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> LOOP Real Credito株式会社	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (賃借人兼転貸人担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 家賃保証転貸借契約書 (サブリース))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月 19日
	期間	令和 3年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 4月 30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 4月 30日まで2年間
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借人兼転貸人 (LOOP Real Credito株式会社)
賃料・支払時期	毎月 金 119,000円 (毎月10日 限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	上記賃料に加えて共益費 (管理費) 月額9,000円の支払いがある。	
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	
	関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。 但し、債務者兼所有者から陳述等は得られていない。	
	<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	
	関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。 占有者の従業員である居住者Dとその家族は占有補助者と思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (占有者の従業員(居住者))	1 本建物は、私が勤務するエリーパワー株式会社が社宅として借り、私が家族とともに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 本建物の不具合な箇所は以下のとおりです。 (1) トイレのウォシュレットのリモコンの動作が悪いです。 (2) エアコンが不調です。 4 本建物内でペットは飼っていません。
■ B (借借人兼転貸人担当者)	1 所有者AとLOOP Real Credit o株式会社の間の賃貸借契約書と占有者エリーパワー株式会社とLOOP Real Credit o株式会社の間の転賃貸借契約書の写しを提出します。
■ C (占有者の社宅担当者)	1 この建物は、エリーパワー株式会社が社宅として借り、従業員Dが家族とともに住居として使用しています。

(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。

- 本建物の不具合な箇所は、関係人の陳述によれば以下のとおり。
 - (1) トイレのウォシュレットのリモコンの動作が悪い。
 - (2) エアコンが不調。

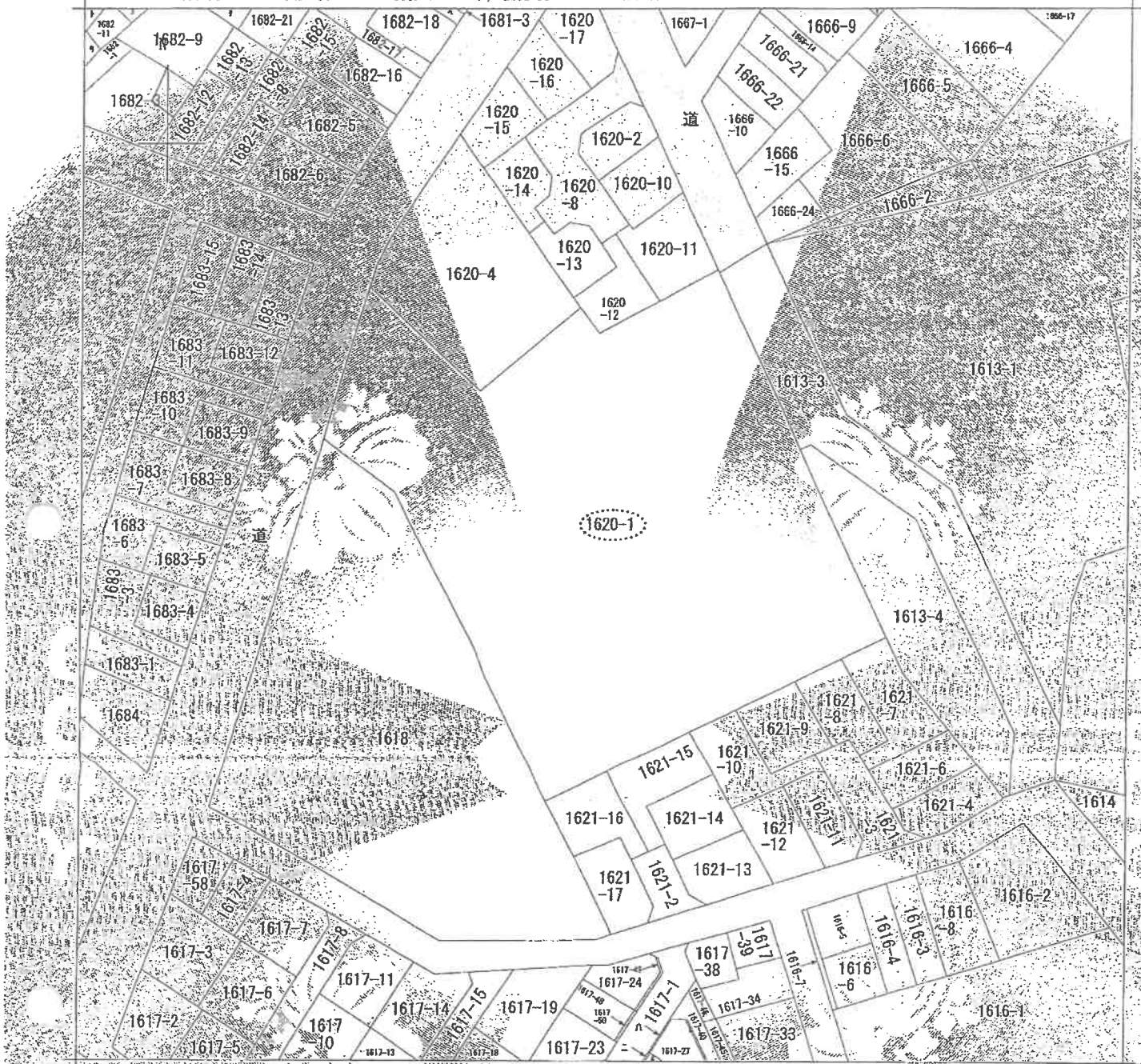
- 本建物の敷地権の目的である土地は西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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12月2日 (火)	電 話	担当弁護士宛管理費等滞納照会
7年12月3日 (水) 12:35—12:45	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6日 (土) 14:40—14:55	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者の従業員 (居住者) より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年12月8日 (月) 15:00—15:03	電 話	賃借人兼転貸人担当者より占有状況等聴取, 契約書写し提出依頼
7年12月8日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付 (陳述書の返送等なし)
7年12月12日 (金) 8:50—8:52	電 話	占有者の社宅担当者より占有状況等聴取, 契約書写し提出依頼
8年1月15日 (木)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路) 履歴事項全部証明書交付申請 (賃借人及び転借人)
<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 1666-8 ア 1617-52 カ 1617-53 キ 1682-2 ク 1682-7
 ロ 1617-51 ニ 1617-54 コ 1681-4 ケ 1682-20 コ 1682-10



(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

地番区域見出し
岸谷3丁目

請求部分	所在	横浜市鶴見区岸谷三丁目		地番	1620番1		
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		備考年月日(原図)		補記事項		種別	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。

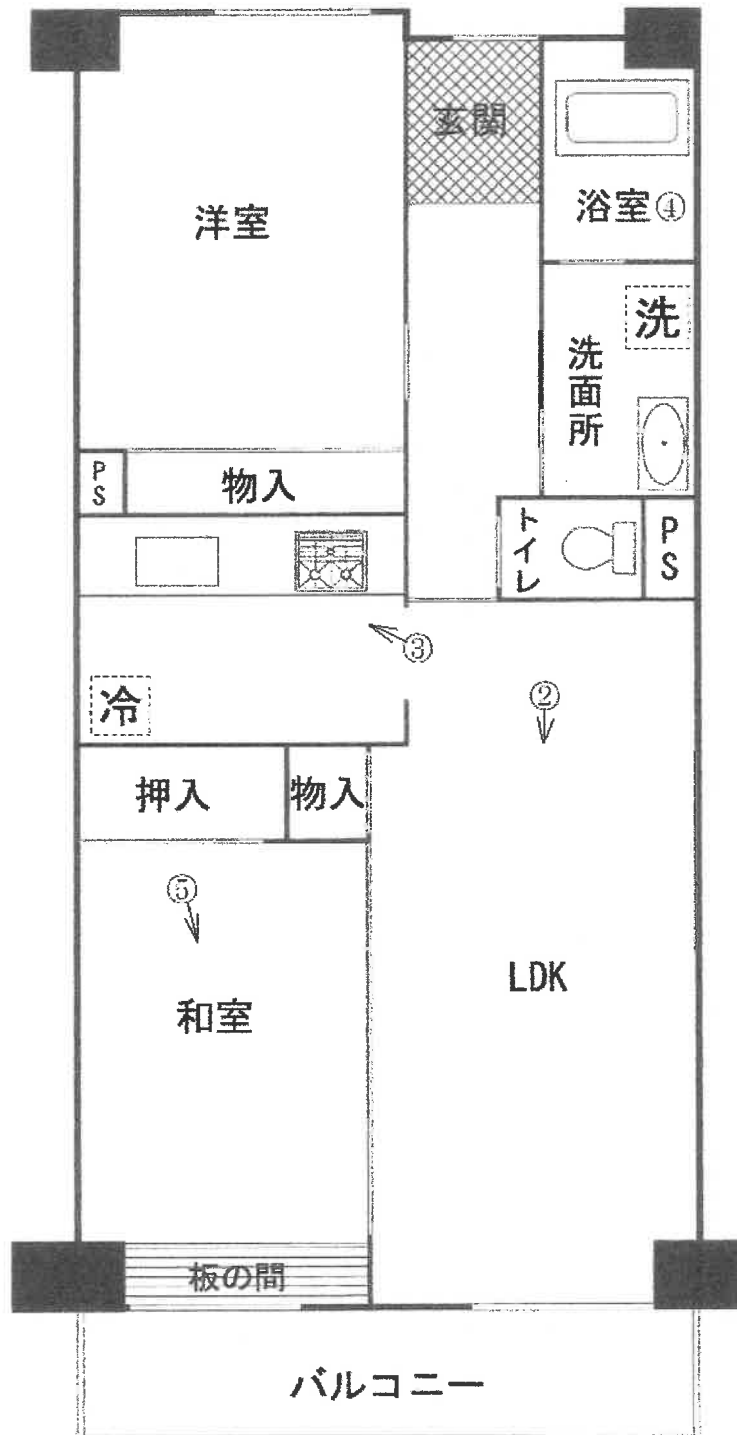
令和7年9月29日
横浜地方法務局神奈川出張所

地図整理番号：M24256

登記官

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



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 348 号
令和 7 年 12 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 11 日 評 価

横浜地方裁判所

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20,360,000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	住居表示：神奈川県横浜市鶴見区 岸谷三丁目24番20-208号
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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番地1

建物の名称 エステート岸谷公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1620番1の208

建物の名称 208

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 66.13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 横浜市鶴見区岸谷三丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 3626.33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 422万2060分の6万6130



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「生麦」駅の北方約900m（道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	丘陵な土地に中層のマンションと戸建住宅が混在して建ち並ぶ住宅地域。	
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 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等
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,626.33㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口約23m、奥行約78m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね西側に傾斜している。符号1の敷地内は概ね西側傾斜地である。周囲の隣接地とは、地勢に沿って高低差を有している。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	西側が幅員約9m舗装市道（東寺尾第348号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約23mで等高に接面する中間画地である。なお、北東側に幅員約6.2m舗装道路（建築基準法外又は未判定道路）に接道長約29mで約-8mの高低差に接面しているが、出入りも出来ない高低差のため、背面道の効用増は希薄である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するエステート岸谷公園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、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	422万2060分の6万6130
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 符号1の北東側半分が土砂災害警戒区域（一部北東端は、土砂災害特別警戒区域）に該当している。 	

(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(208号室)・中間住戸 (主要開口部の方位：南東向き)		
床 面 積	66.13㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：約8㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及び物入等 -	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	エステート岸谷公園団地管理組合代理人弁護士の回答によれば 下記の通り。 令和7年12月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費	11,700 円	377,400 円
	修繕積立金	22,293 円	694,841 円
	管理活動協力金	1,000 円	34,000 円
備 考	損害金 213,775 円 (年：14.6%、滞納期間：令和 5年3月分から令和7年12月分まで) 違約金(弁護士費用) 1,364,000 円(損害金 6,943 円・年3%)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月6日：内部立入調査 転借人エリーパワー株式会社が占有している。		
特 記 事 項	1. 内壁、天井クロス及びフローリング等は、概ね経年劣化と 判断した。 2. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、 修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有してい		

	<p>る。なお、転借人エリーパワー株式会社の従業員Dの話によれば、以下の不具合が指摘されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. トイレのウォシュレットのリモコンの動作が悪い。 ii. エアコンが不調である。 <p>3. 売却対象物件1の賃貸借契約の概要は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 原賃貸借契約の概要 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人：所有者A 賃借人：LOOP Real Credito 株式会社 賃料：月額119,000円 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和3年5月1日 最初の契約期間：令和3年5月1日から令和5年4月30日まで (2年間) 更新の種類：自動更新 現在の契約等：令和7年5月1日から令和9年4月30日まで (2年間) ii. 転貸借契約の概要 <ul style="list-style-type: none"> 賃借人兼転貸人：LOOP Real Credito 株式会社 転賃借人：エリーパワー 株式会社 賃料：月額126,000円 占有権原：転借権 占有開始時期：令和6年7月8日 最初の契約期間：令和6年7月8日から令和8年7月7日まで (2年間) <p>※ 占有者の従業員である居住者Dとその家族は、占有補助者と判定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> iii. 上記 i. 及び ii. の通り、賃貸借契約に基づき、占有を開始した時期は、最先抵当権設定日に劣後するため、本件賃借権は、買受人に対抗出来ないものと判断した。
--	--

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	× 66.13	÷ 0.85	× 0.27	= 6,300,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 17 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

(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)
317,000	× 0.85	269,000	× 3,626.33	× 1.0	× $\frac{66,130}{4,222,060}$	= 15,280,000

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－19」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 305,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 317,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

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

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、形状、マンション敷地としての流動性、背面道路有り及び地勢等を含む）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）
（6,300,000	+ 15,280,000）	× 0.98	= 21,150,000

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：0.99（3階を基準に2階）

位置別補正：0.99（南東開口 0.99・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.98$$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格（円）
550,000	× 0.98	× 1.00	× 66.13	= 35,640,000

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 m²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：必要なし。

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) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,210,106 (15.1%) ※3	830,384	9.2%	= 8,755,136 (8,760,000)	0.7786	6,820,536 (84.9%) ※3	= 8,030,642 (8,030,000) (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。専有床面積の規模を考慮すると、実需での取引も考えられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、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	21,150,000	× 1.00	= 21,150,000
比準価格	35,640,000	× 1.00	= 35,640,000
収益価格			8,030,000
調整後の価格			27,080,000

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）
27,080,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 20,360,000

市場性修正：特になし。

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として6%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－19」

所 在：横浜市鶴見区岸谷4丁目1602番12「岸谷4-22-25」

価 格：305,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「生麦」駅750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東4.5m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%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,207,505円

符号1（土地） 419,149,353円（敷地権割合422万2060分の6万6130）

第7 附属資料の表示

位置図

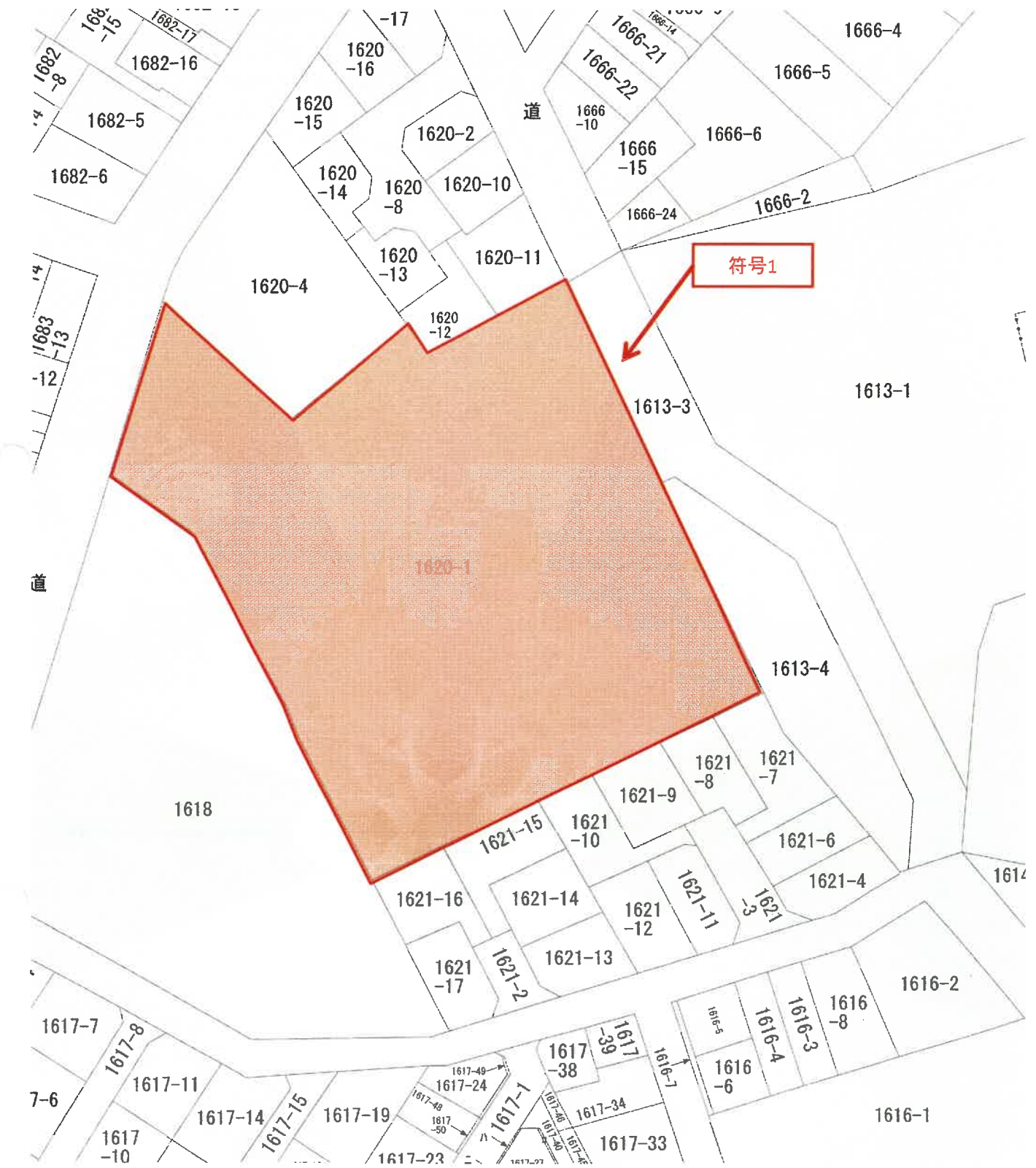
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

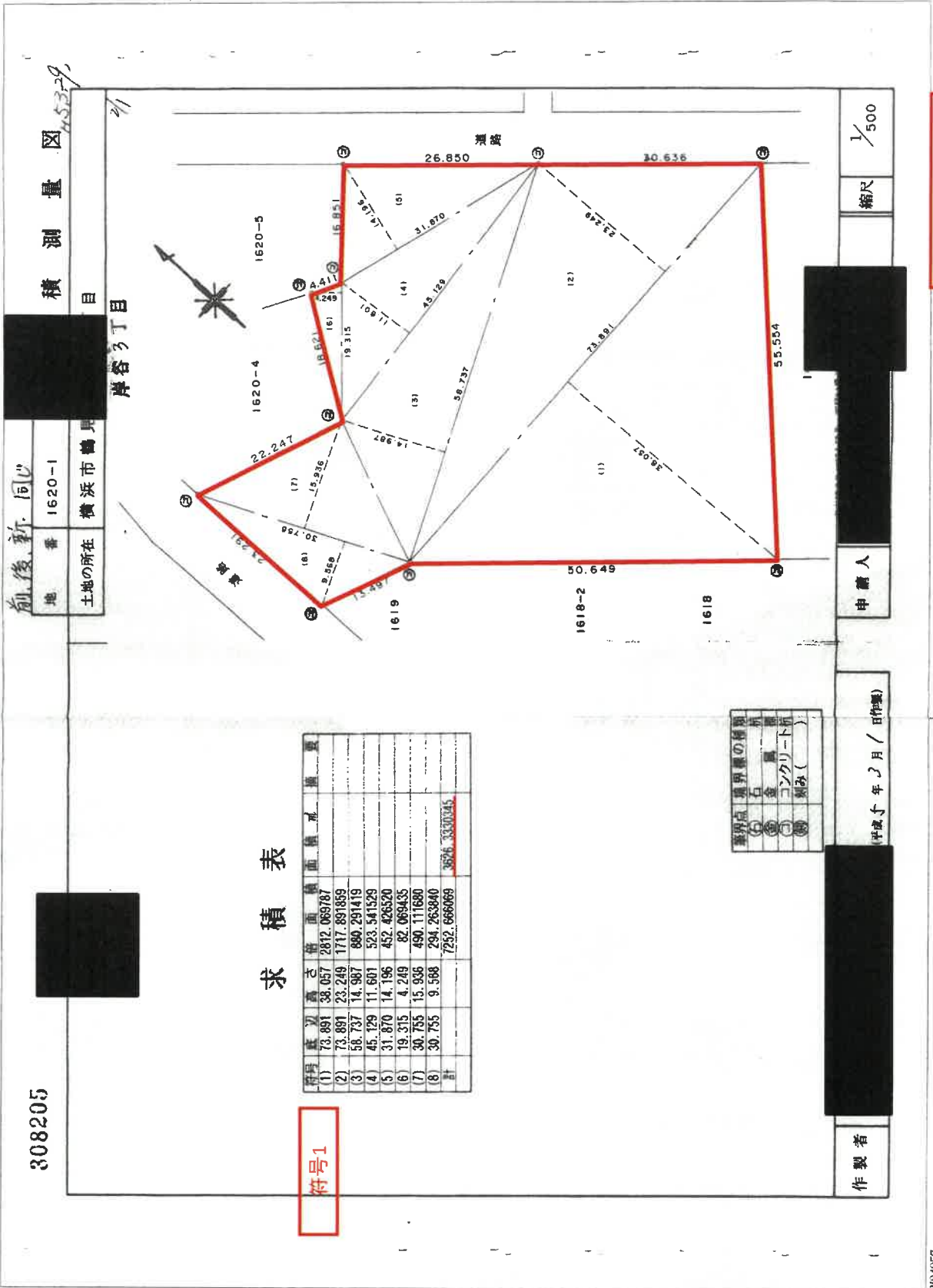
建物間取図

以 上



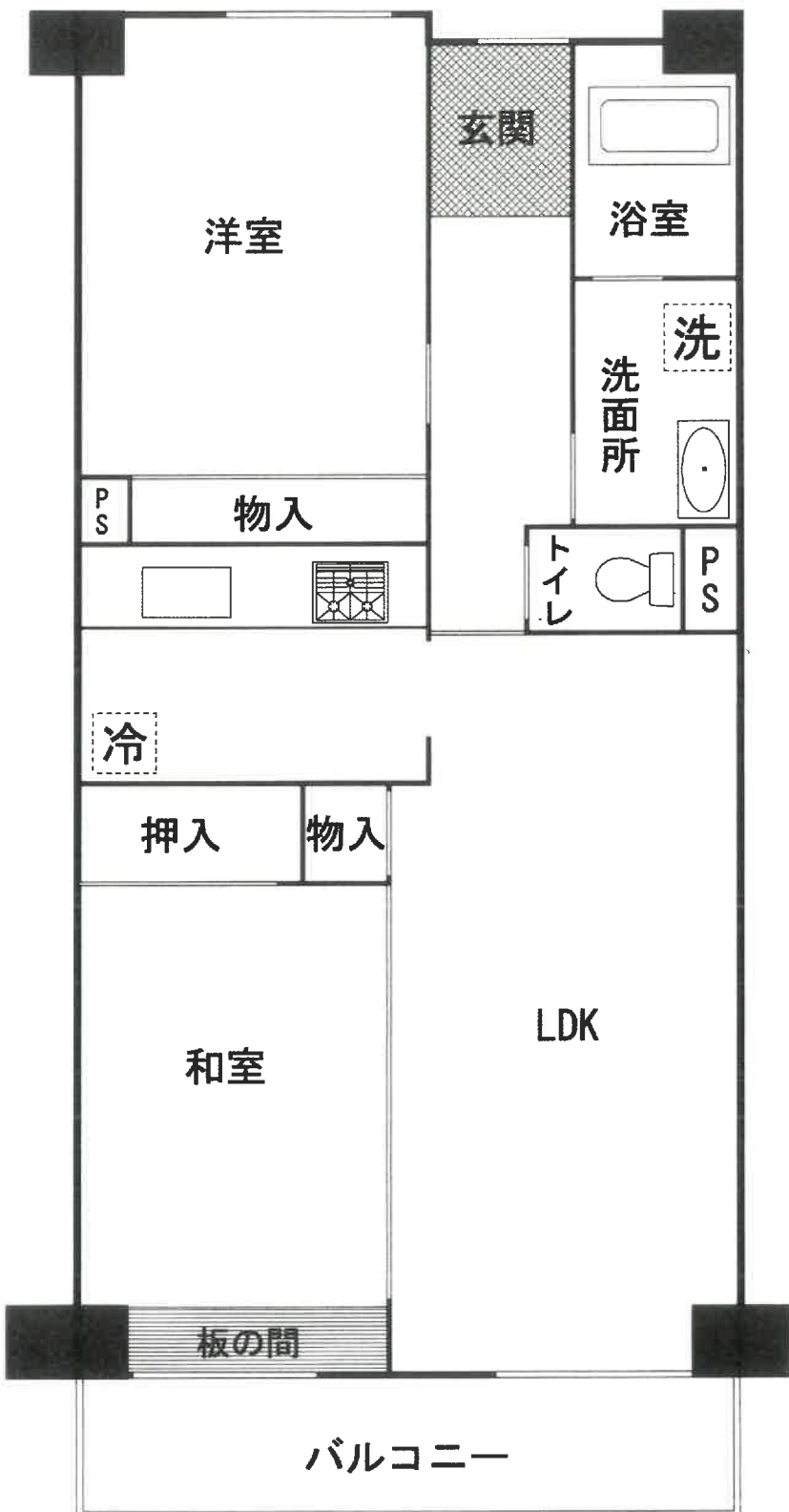
登記年月日：平成5年3月29日

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9月29日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記官



原図より70%縮小

地図整理番号：M24257



208号