

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月18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 8月31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 8月24日 午前10時00分から 令和 8年 8月24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 7月 2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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番地1

建物の名称 ヨコハマオールパークス第三街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尻手一丁目257番1の3-315

建物の名称 3-315

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 65.84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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番1

地 目 宅地

地 積 59187.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目257番8

地 目 宅地

地 積 2277.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区元宮一丁目624番3

地 目 宅地

地 積 19.18平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10079580分の6881



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区尻手一丁目257番地1

建物の名称 ヨコハマオールパークス第三街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尻手一丁目257番1の3-315

建物の名称 3-315

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 65.84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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番1

地 目 宅地

地 積 59187.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目257番8

地 目 宅地

地 積 2277.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区元宮一丁目624番3

地 目 宅地

地 積 19.18平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10079580分の6881



令和7年(ケ)第386号
令和8年1月16日受理
令和8年2月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区尻手一丁目257番地1
建物の名称 ヨコハマオールパークス第三街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尻手一丁目257番1の3-315
建物の名称 3-315
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 65.84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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番1
地 目 宅地
地 積 59187.42平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目257番8
地 目 宅地
地 積 2277.16平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 横浜市鶴見区元宮一丁目624番3
地 目 宅地
地 積 19.18平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10079580分の6881

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区尻手1丁目1番17-315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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 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居宅として占有している <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"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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386号
担当執行官 若和田 久史

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8年1月26日現在

<input checked="" type="checkbox"/>	街区	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,590 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/>	団地	<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	11,490 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
		<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	4,470 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
		<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	5,200 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
		<input checked="" type="checkbox"/> 損害金 <small>引当金</small>	年月額	300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 金額滞納額	0 円
		<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年 月分~令和 年 月分			
		<input checked="" type="checkbox"/> YouTubeサービス基本利用料	月額	1,220 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円

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

1. 上記 延滞損害金 年 14.6% 金額 0円

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、破産手続きを進めています。 破産管財人によると、本物件については、破産財団から放棄しています。 破産管財人からは、昨年10月又は11月頃には、本建物に誰も居住していなかったと聞いています。 それ以降、誰も居住していません。</p> <p>2 私は、本建物に居住したことはありません。本建物の状況は、わかりません。</p> <p>3 2月16日に立入調査を実施する予定とのことですが、立会はできません。裁判所で調査していただいで結構です。 【令和8年2月5日通話による聴取】</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

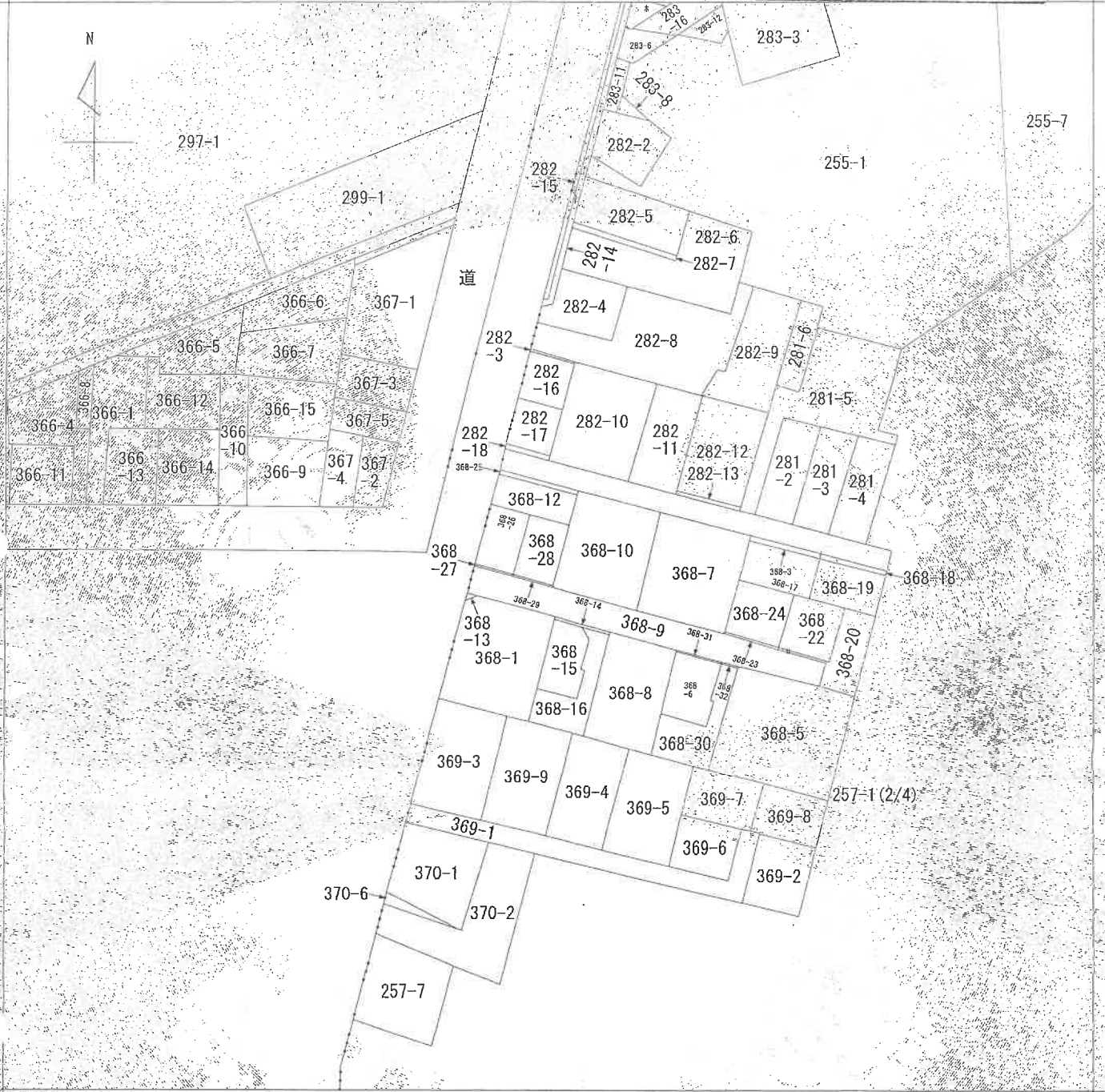
- 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物LDや洋室の壁面クロスに汚れが認められた。
 - (2) 本建物LDのフローリングに汚れや一部剥がれが認められた。
 - (3) 本建物LDの窓は、二重窓になっている。
 - (4) 設備関係の動作状況については不明である。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 集合ポストは、チラシ等でいっぱいになっている状況である。
 - (2) 本建物内は、エアコン及び照明器具が残置されているが、その他の主要な家財道具等は存在しない。また郵便物等も存在していない。
 - (3) 本建物トイレの溜まり水は涸れている状況から、長期間出入りがされていないものと思われる。また電気及びガスの供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。
 - (4) 関係人の陳述及び上記事情等により、本建物内は、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地の東側、西側及び南西側に接する道は、いずれも市道である。また本土地は、南東側にてJR京浜東北線等の線路敷きに隣接している。
- 4 本一棟の建物には、ゴミ置場、駐車場、ポンプ室、物置、管理人室、店舗、便所、キッズルーム、ゲストルーム、集会室、清掃人室、体育館、自転車置場、スタジオ及び受水槽・機械の規約設定共用部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

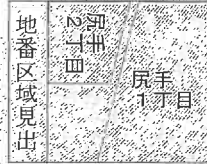
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月20日(火) 15:15-15:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年1月21日(水) 8:45- :	書面照会(FAX)	ナイスコミュニティー(株)に管理費等照会書送付
令和8年1月21日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和8年1月30日(金) 16:00-16:05	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函:連絡がない場合は,2月16日午前9時30分に調査する旨通知した。)
令和8年1月30日(金) 16:30-16:35	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請
令和8年2月5日(木) 12:35-12:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に電話・事情聴取 (照会に対する回答(陳述書)に記載された電話に架電)
令和8年2月16日(月) 9:30-10:10	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書を差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16日 目的物件は不在で施錠されていたので,立会人Bを立ち合わせ,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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目		地番	257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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

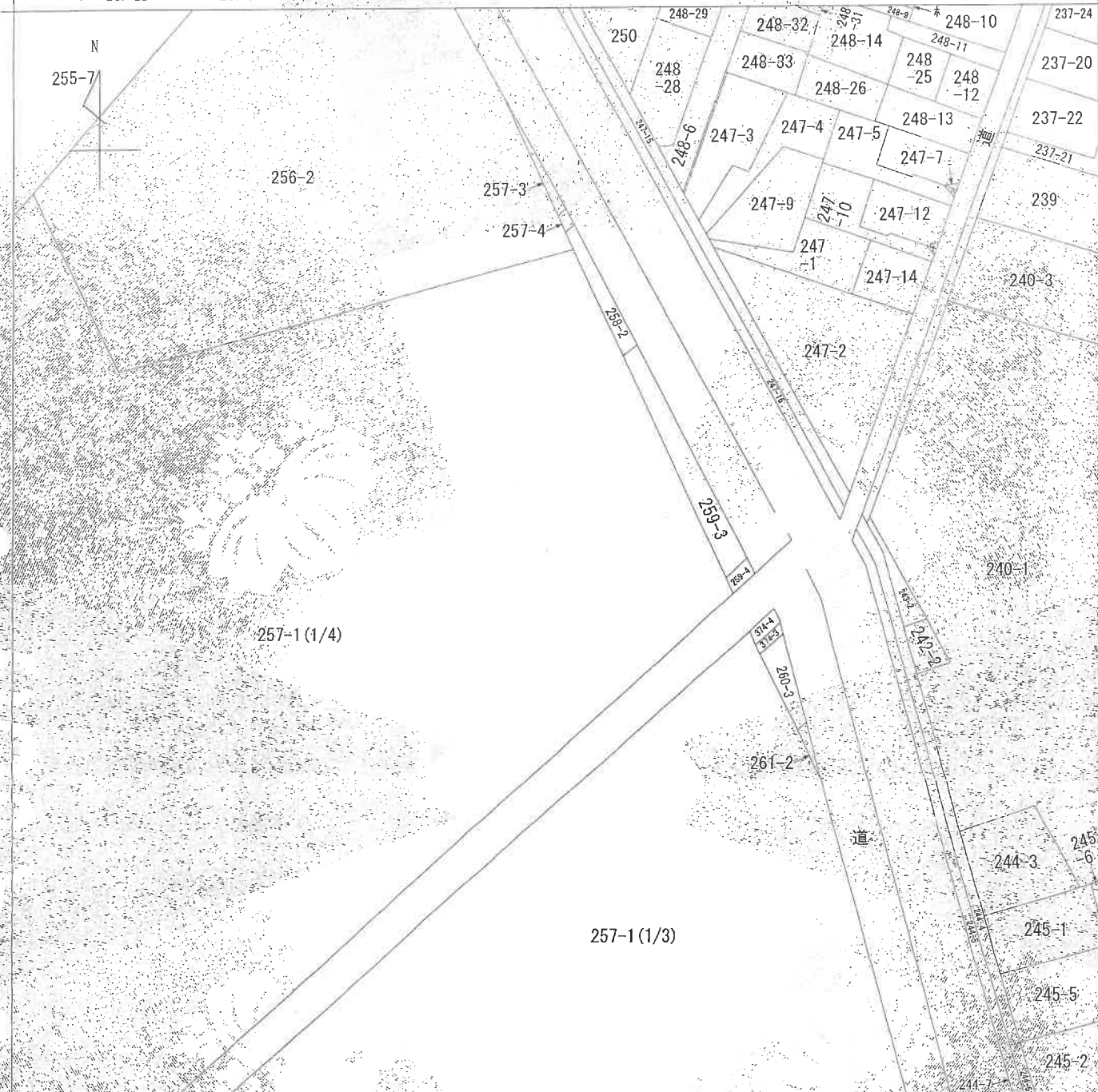
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月6日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

イ 247-11 ハ 247-6 ホ 248-21
ロ 247-13 ニ 247-8 ヘ 248-34



(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。



請求部	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目			地番	257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		種類	旧土地台帳附属地図
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。

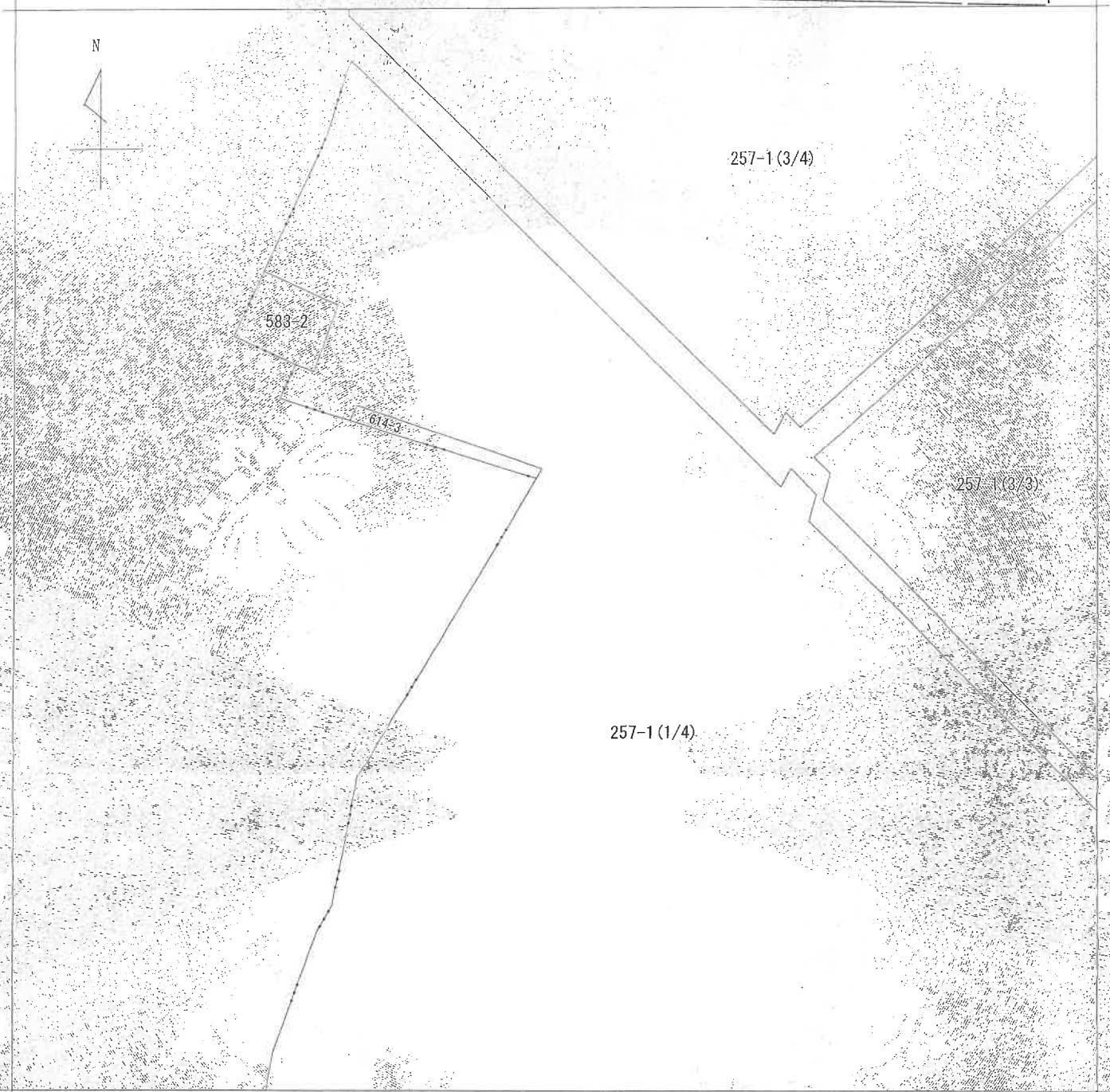
令和7年11月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：2-5
(2/6)

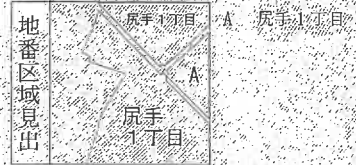
(9 枚目)



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(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。



請求部分	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目		地番	257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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

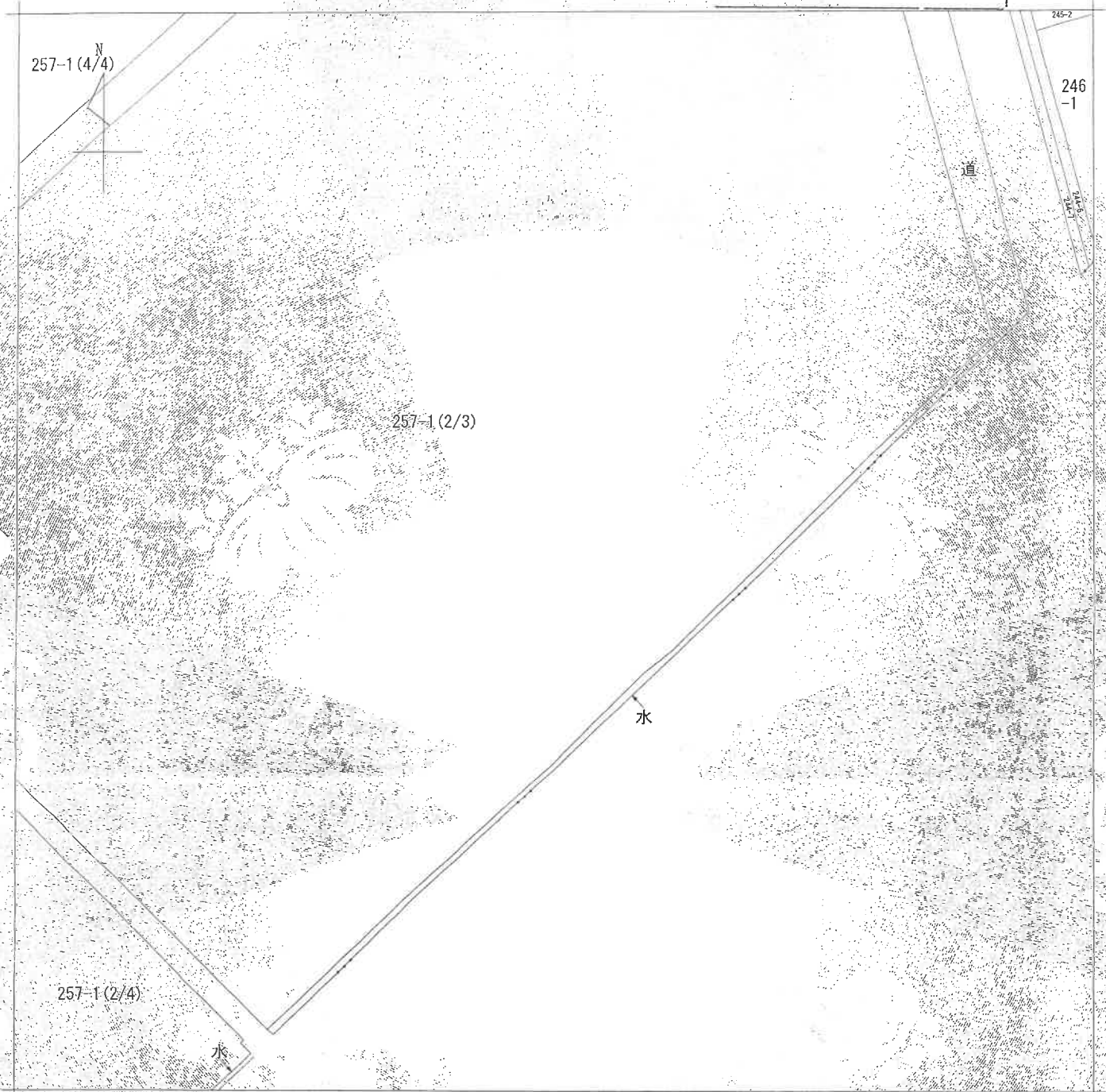
令和7年11月6日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

請求番号：2-5
 (3/6)

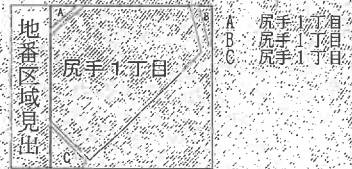
(10 枚目)



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(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。



請求部分	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目			地番	257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		種類	旧土地台帳附属地図
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。

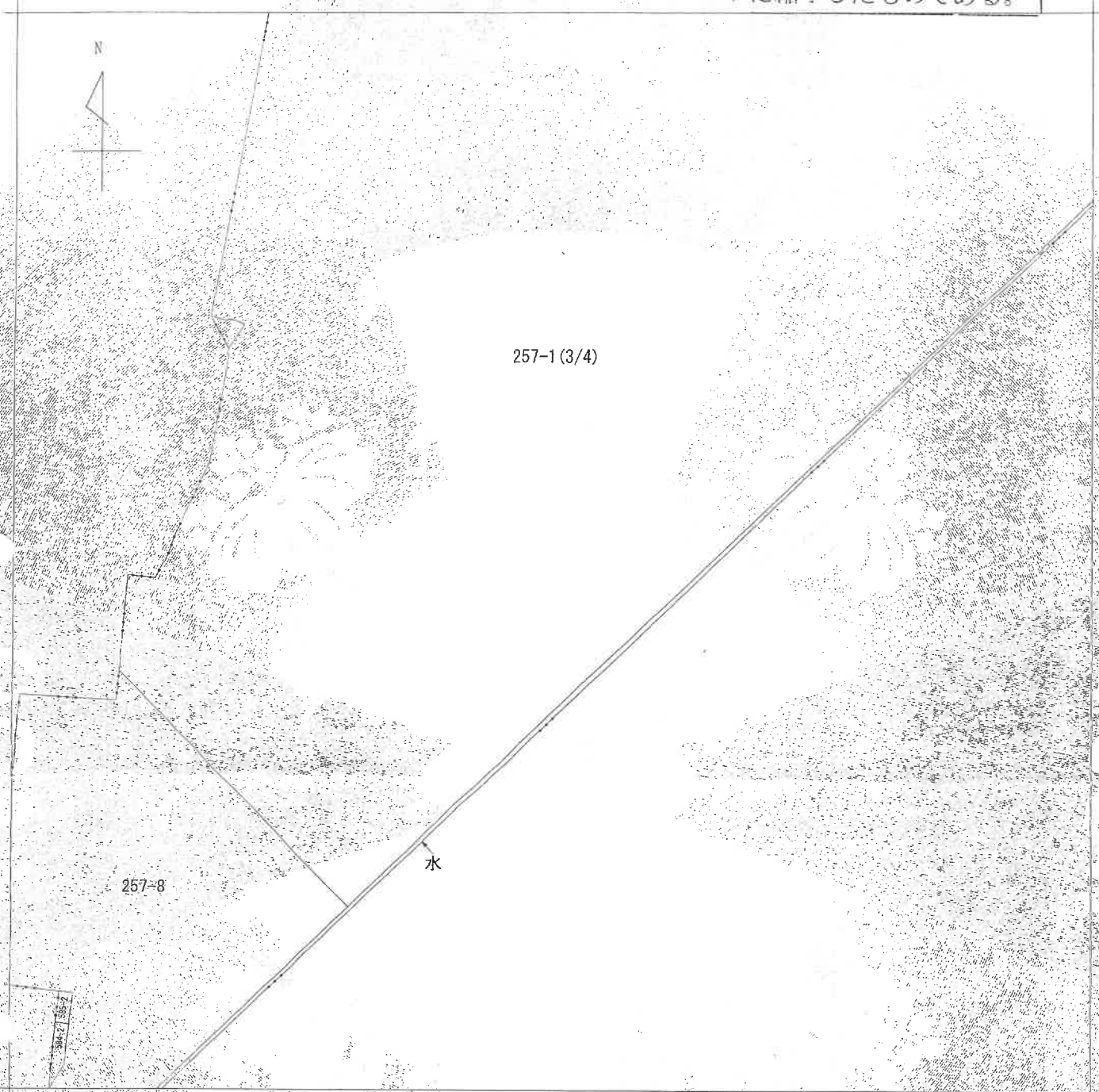
令和7年11月6日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

請求番号：2-5
 (4/6)

(11 枚目)



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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。



請求部	所在	横浜市鶴見区尻手 1丁目		地番	257番1	
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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11月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：2-5
(5/6)

(12 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

N
257-1(4/4)
水

(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。

地番区域見出し

257番1

請求部	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目		地番	257番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年11月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：2-5
(6/6)

(13 枚目)



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



257-1

257-8

水

584-2 585-2

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目		地番	257番8			
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	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年11月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

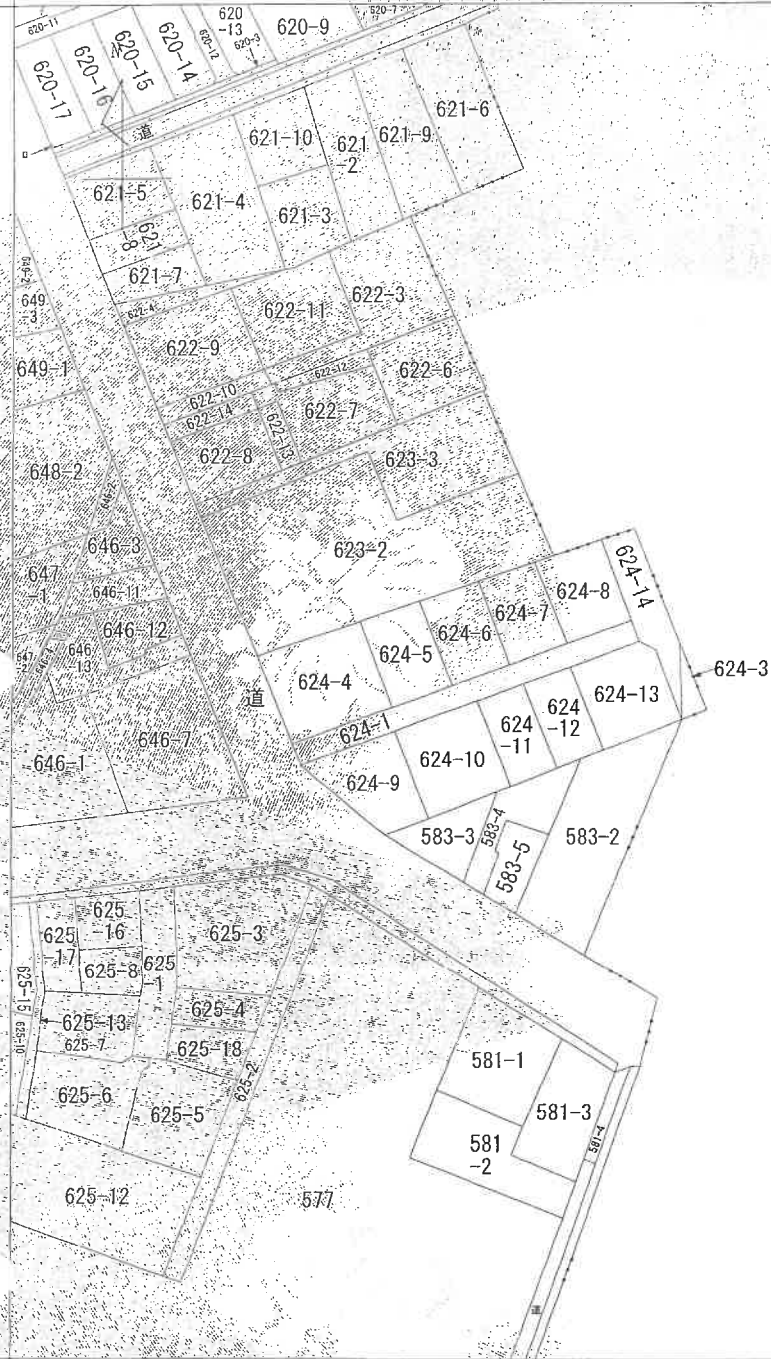
請求番号：2-6
(1/1)

(14 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 620-10 ハ 646-9
ロ 620-18



(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。



請求部分	所在	横浜市鶴見区元宮一丁目		地番	624番3	
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。

令和7年11月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号: 2-7
(1/1)

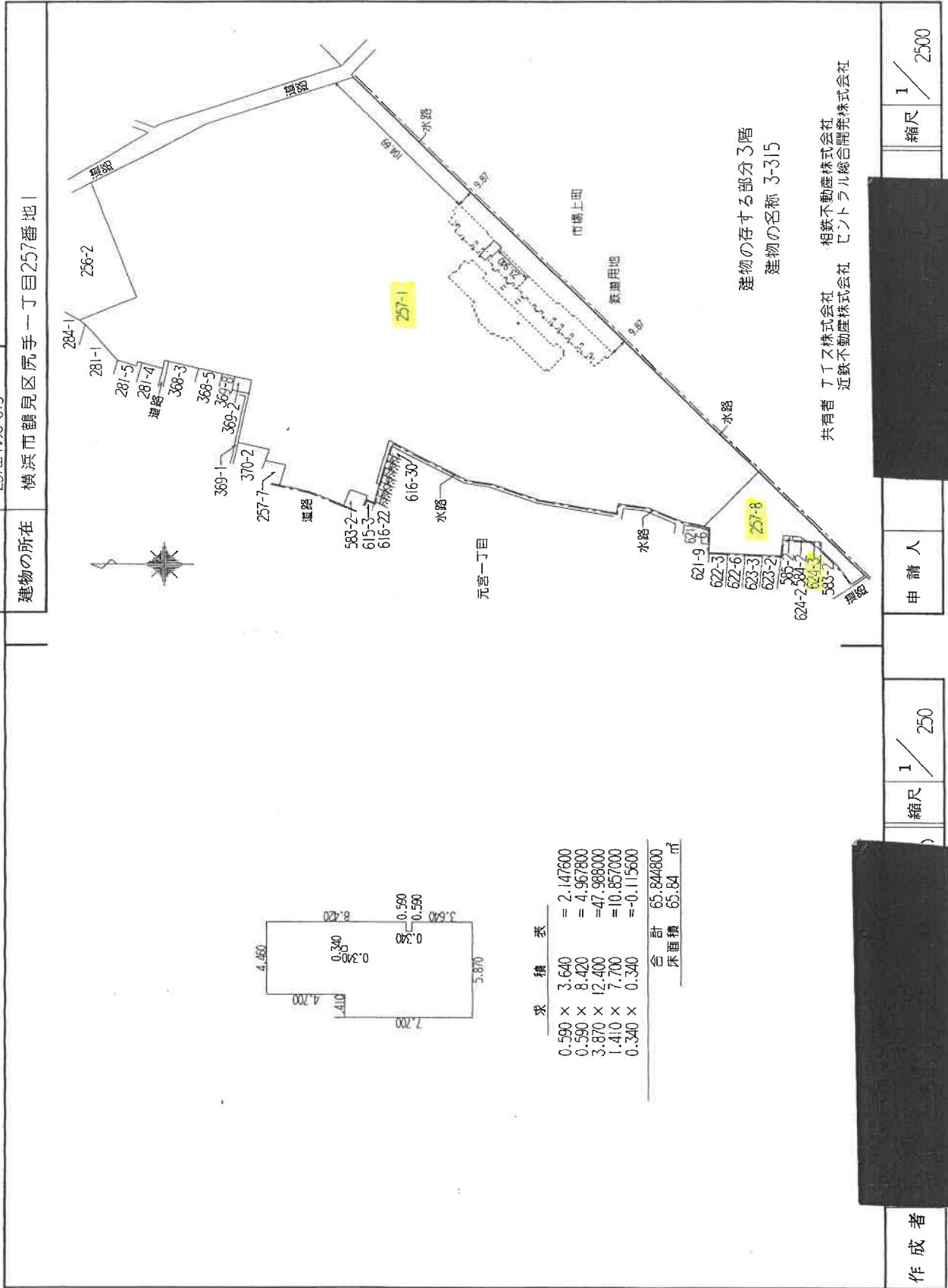
(15 枚目)



建物図面

各階平面図

家屋番号 尻手一丁目 257番1の3-315
 建物の所在 横浜市鶴見区尻手一丁目257番地1

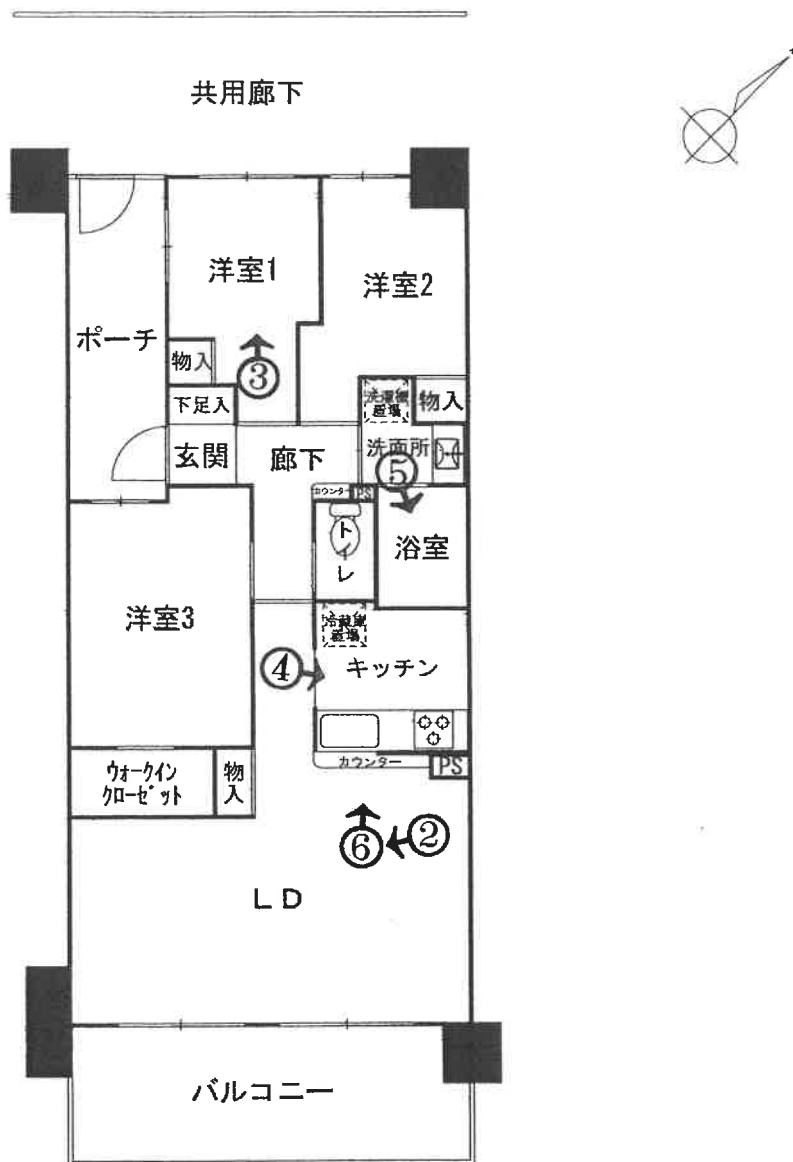


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/2500

間取図



令和7年(ケ)第386号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況ー洋室1



④ 建物内の状況ーキッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－LD:フローリングの汚れ等



令和7年（ケ）第386号

令和8年2月16日 現地調査

令和8年3月2日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 26,740,000 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の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き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) 尻手一丁目1番17-315号
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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番地1

建物の名称 ヨコハマオールパークス第三街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尻手一丁目257番1の3-315

建物の名称 3-315

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 65.84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 横浜市鶴見区尻手一丁目257番1

地 目 宅地

地 積 59187.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目257番8

地 目 宅地

地 積 2277.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区元宮一丁目624番3

地 目 宅地

地 積 19.18平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10079580分の6881



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乃至3)

位置・交通	京急本線・JR南武線「八丁畷」駅の西方約570m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンションが多く建ち並ぶ住宅地域	
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 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	地積 形状 間口・奥行 地勢	61,483.76㎡(符号1乃至3の合計) 不整形 間口約170m、奥行約430m(最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約9m～約14mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約170m接面するほか、西側幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約40m、南西側幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約9m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む数棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	10,079,580 分の 6,881
特記事項	◇南東側にてJR京浜東北線等の線路敷に隣接している。 ◇土地の符号1の北東側の一部が、都市計画道路(3・5・14浜町矢向線、未整備)に接する。 ◇横浜市市街地環境設計制度により、目的土地内の建物の高さが緩和されている。 ◇本件土地の一部は、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	ヨコハマオールパークス第三街区	
建物の用途	住宅等（総戸数129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23年1月7日（登記記載）
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付8階建 延べ 12,412.12㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（露出アスファルト防水等） 外壁：タイル貼、吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター3基、オートロック、宅配ロッカー、集合郵便受、駐車場、バイク置場、自転車置場、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	全部委託
	管理会社	ナイスコミュニティー株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇規約共用部分（集会室、管理人室、ゲストルーム、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等）がある。 ◇各戸に1台分の駐車場が確保されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	3階 3-315 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	65.84㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：12.10㎡、ポーチ：6.81㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット、塩ビシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、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 8 年 1 月 26 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,590円	0円
	街区修繕積立金	11,490円	0円
	団地修繕積立金	4,470円	0円
	駐車場使用料	5,200円	0円
	YOUテレビサービス 基本利用料	1,320円	0円
	コミュニテイ クラブ会費	300円	0円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり		
専有部分の 利用状況等	令和8年2月16日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇LDの床フローリングには、汚れや一部剥がれが見られた。 ◇LDや洋室の壁面クロスには、汚れが見られた。 ◇LDの窓ガラスは、二重窓になっている。 ◇全体的に、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。		

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 65.84	÷ 0.71	× 0.54	= 15,020,000

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 16年 、 経済的残存耐用年数 34年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年}}{(\text{経過年数 } 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.54$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 乃至3 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)
463,000	× 0.95	440,000	× 61,483.76	× 1.0	× $\frac{6,881}{10,079,580}$	= 18,470,000

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。

公示地 横浜鶴見-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 421,000\text{円/㎡} & \times \frac{110}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 463,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 三方路であるが、形状、規模等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
15,020,000	+ 18,470,000	× 0.97	= 32,490,000

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：0.99（3階部分）3-315

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 0.98 \times 1.00 = 0.97$

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)
582,000	× 0.97	× 1.00	× 65.84	= 37,170,000

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：格差なし

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,580,646 (14.0%)	1,309,060	6.7%	18,952,063 = 18,950,000	0.8349	15,821,355 (86.0%)	= 18,400,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。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	32,490,000	× 1.00	= 32,490,000
比準価格	37,170,000	× 1.00	= 37,170,000
収益価格			18,400,000
調整後の価格			33,420,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正率	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)
33,420,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	- 0	= 26,740,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 不要と判定した。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜鶴見-18
所 在 : 横浜市鶴見区尻手一丁目256番2 「尻手1-1-8」
価 格 : 421,000円/m²
位 置 : 京急本線「八丁畷」駅 800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 4,263m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側9.2m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1 (建物) 7,708,044円
符号1 (土地) 9,433,054,249円 (敷地権の割合 10,079,580分の 6,881)
符号2 (土地) 362,924,652円 (敷地権の割合 10,079,580分の 6,881)
符号3 (土地) 3,056,831円 (敷地権の割合 10,079,580分の 6,881)

第7 附属資料の表示

位置図

公図 (貼付統合縮小したもの)

地積測量図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

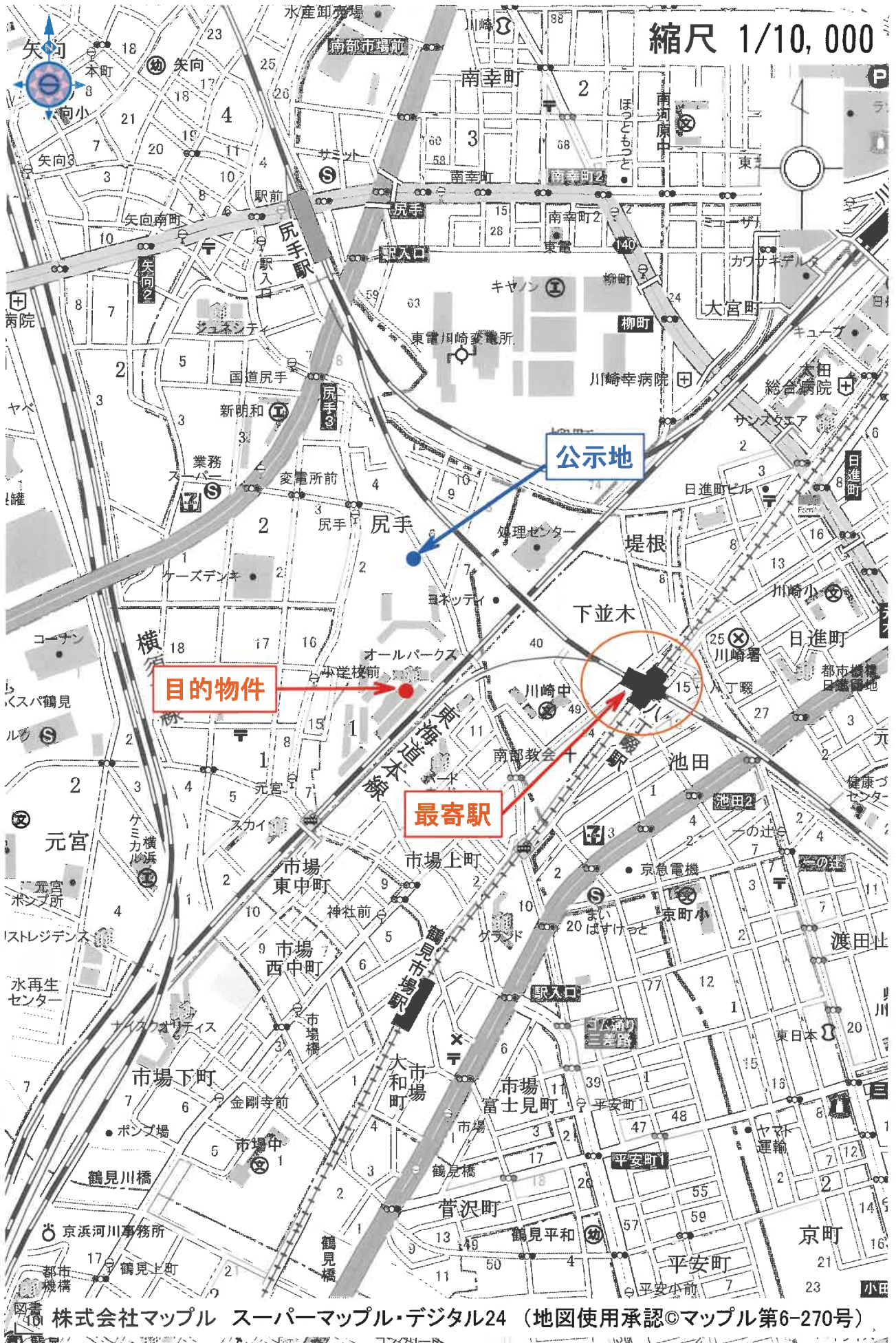
建物図面・各階平面図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図(写)



土地の符号 1

土地の符号 2

土地の符号 3

【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

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】

登記年月日：平成22年2月1日

これは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11月6日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

地積測量図

地番 257-1

土地の所在 横浜市鶴見区原手1丁目

座標求積表 世界測地系座標

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
CB1	-52804.661	-13468.229	84486.200517
CB10	-52807.162	-13468.760	89351.753840
CB7	-52811.315	-13469.630	166740.549770
C77	-52818.561	-13471.670	307113.660990
C175	-52824.112	-13477.698	268643.136650
P13	-52839.486	-13479.927	127816.667814
P14	-52843.594	-13470.198	193378.162488
P15	-52863.842	-13473.884	126223.345312
MP108	-52852.962	-13476.285	66842.970130
MP107	-52858.060	-13478.213	69251.050394
P76	-52856.100	-13478.058	15338.030004
P77	-52859.198	-13473.758	29588.372568
P78	-52860.296	-13469.458	21897.869250
P79	-52860.823	-13467.395	9171.295985
C167	-52860.977	-13466.794	-21102.468198
C166	-52859.256	-13466.160	-15876.628220
C165	-52859.798	-13464.433	104753.288740
C1106	-52857.036	-13440.248	362483.486560
P72	-52866.766	-13450.307	632957.997113
P73	-52914.095	-13464.273	567290.214309
P74	-52926.901	-13466.323	588680.309945
P75	-52957.810	-13476.267	1011771.173826
CB56	-53003.979	-13484.283	636377.261902
C51	-53005.004	-13478.928	80695.947136
C149	-53009.966	-13479.180	246035.472540
C147	-53023.257	-13480.797	464467.379838
C46	-53044.420	-13489.683	409789.134504
MP105	-53053.635	-13491.212	165260.638212
倍面積		118374.652233	
面積		59187.42	m ²

【土地の符号1】

横浜市公共基準点座標一覧表 世界測地系座標

測点名	X	座標	Y	座標
1A042	-52716.278	-13253.684		
1A043	-52838.542	-13212.547		
1A051	-52816.701	-13471.833		
1A054	-63121.759	-13553.960		
10A42	-52801.701	-13223.524		
10A47	-52743.659	-13461.286		
10A48	-52973.741	-13538.067		

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
J25	-53056.671	-13492.120	483705.994120
J26	-53089.486	-13458.660	157856.623140
K79	-53068.400	-13437.981	-600201.966763
K74	-53052.263	-13422.157	-557328.594004
K75	-53049.228	-13419.180	-166719.892320
K76	-53039.839	-13409.872	-608861.617456
K77	-53011.280	-13361.964	-716497.116488
K78	-52966.297	-13357.464	-715198.694952
K83	-52957.737	-13329.456	-761376.469600
K84	-52929.177	-13301.446	-759778.595520
K85	-52900.617	-13273.437	-758176.721440
K86	-52872.057	-13245.428	-729346.247392
P1	-52842.522	-13220.355	-442834.773920
C10	-52780.826	-13240.042	-733154.086708
C12	-52756.675	-13247.767	-563427.530510
C13	-52738.295	-13257.267	-264270.360376
C14	-52736.741	-13258.361	-312857.544517
C19	-52714.698	-13269.334	-648764.277928
C21	-52687.849	-13262.703	-375249.642453
22-1	-52686.447	-13263.401	876.704466
MP100	-52687.915	-13287.121	369209.231227
M119	-52714.234	-13363.467	-112890.210016
M118	-52679.461	-13367.443	-412171.737462
P2	-52683.400	-13370.291	307824.209693
MP116	-52702.484	-13391.782	410364.375826
M115	-52714.043	-13396.231	162886.008960
MP114	-52714.644	-13392.617	28673.592997
P80	-52716.184	-13393.008	206921.978600
M113	-52730.094	-13396.536	200023.679016
P3	-52731.115	-13391.772	48603.123488
C111	-52733.798	-13392.353	235303.642210
P65	-52748.665	-13392.659	245810.342650
P66	-52752.148	-13396.428	245931.623224
P67	-52767.043	-13399.736	295597.976952
P68	-52774.205	-13401.326	227447.304872
P69	-52784.015	-13403.504	106289.786720
P71	-52782.135	-13412.337	-109297.134213
P70	-52775.866	-13441.798	169958.093912
MP109	-52794.779	-13445.945	219584.094695
MP11	-52792.197	-13452.636	133369.433304
P12	-52804.693	-13455.318	117222.730416
P10	-52800.909	-13467.421	-161.609062

作成者

申請人

縮尺 1/

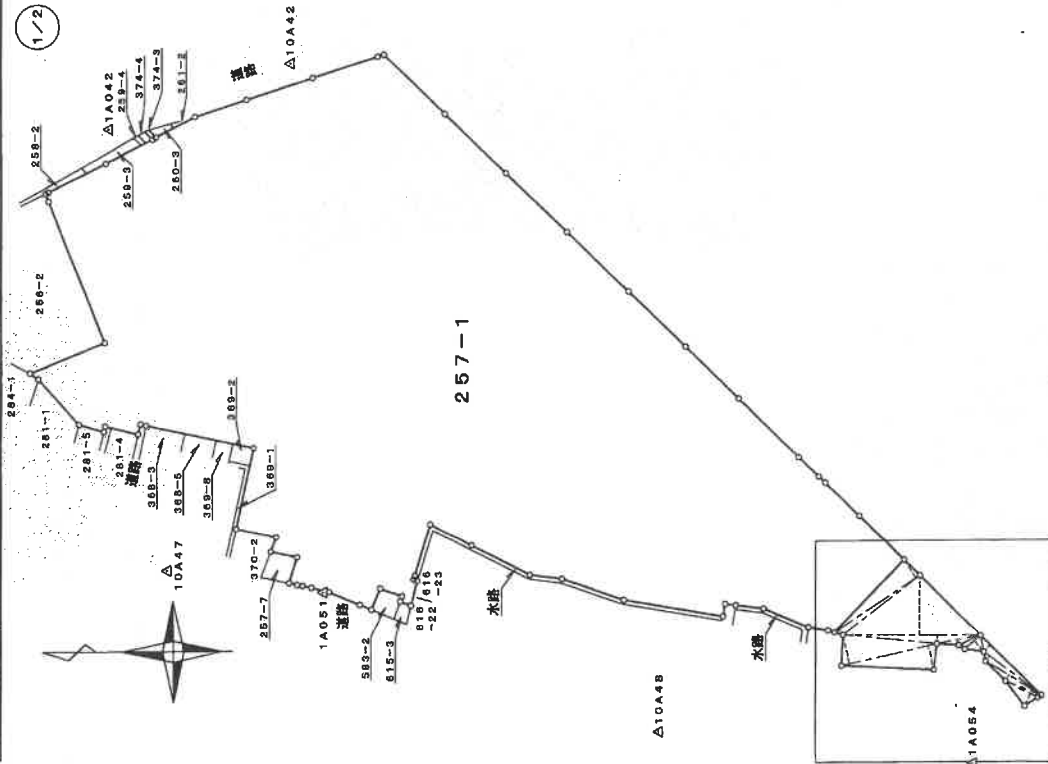
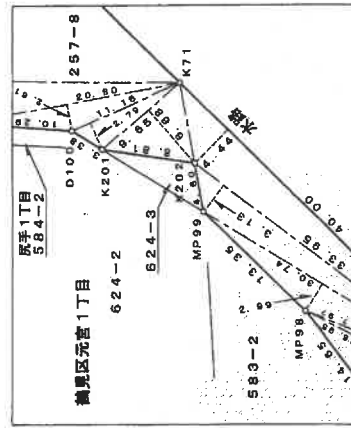
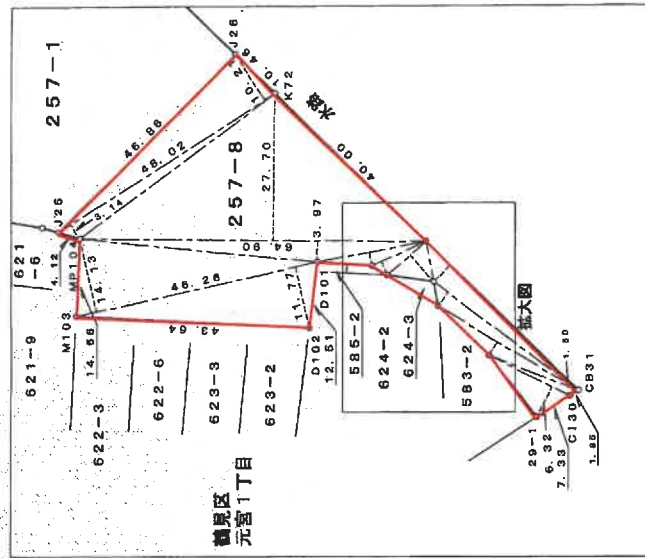
(平成22年/月/日作成)

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】

地積測量図

地番 257-8
土地の所在 横浜市鶴見区尻手1丁目



作成者

平成20年11月2日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成21年1月20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11月6日 横浜地方事務所 神奈川出張所

登記官

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】

登記年月日：平成21年1月20日

令和7年11月6日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

地積測量図

地番	257-8
土地の所在	横浜市鶴見区尻手1丁目

2/2

座標リスト (世界測地系)

点名	X	座標	Y	座標	境界線の種類
J25	-53055.571		-13492.120		図上点
MP104	-53050.621		-13493.902		金属プレート
M103	-53059.926		-13507.953		金属プレート
D102	-53103.513		-13510.176		金属プレート
D101	-53105.056		-13497.787		金属プレート
D100	-53118.319		-13498.531		金属プレート
K201	-53118.209		-13500.301		図上点
K202	-53128.930		-13501.811		図上点
MP99	-53127.746		-13508.139		金属プレート
MP98	-53137.355		-13518.420		金属プレート
20-1	-53146.354		-13526.991		金属プレート
C130	-53152.514		-13523.004		市旗
CB31	-53154.078		-13522.005		市旗
K71	-53155.819		-13493.997		市旗
K72	-53095.959		-13485.959		市旗
J26	-53098.496		-13458.550		図上点

【土地の符号2】

地番	257-8			倍面積
	NO.	辺	高さ	
1	48.02	10.21	490.284200	積
2	48.02	3.14	150.782500	
3	64.90	27.70	1797.730000	
4	64.90	3.97	257.653000	
5	48.26	14.13	653.653000	
6	48.26	11.77	544.480200	
7	20.80	2.81	54.288000	
8	11.16	2.79	31.136400	
9	8.55	5.58	64.462000	
10	40.00	4.44	177.600000	
11	33.95	3.13	106.269500	
12	30.74	2.99	91.912500	
13	17.97	1.50	26.953000	
14	16.95	0.32	107.124000	
倍面積				4554.325500
面積				2277.1627500
地積				2277.16
				m ²

257-1		総計	
地番	60984.95	地積	2277.1627500
公簿		地積	68707.7872500
		地積	68707.78
			m ²

(基準点)

点名	X	座標	Y	座標
10A42	-52901.701		-13223.524	
10A42	-52718.278		-13253.684	
10A47	-52743.559		-13261.288	
10A51	-52816.701		-13471.839	
10A48	-52973.741		-13638.067	
10A54	-53121.758		-13553.960	

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成20年11月2日作成)

(社名)

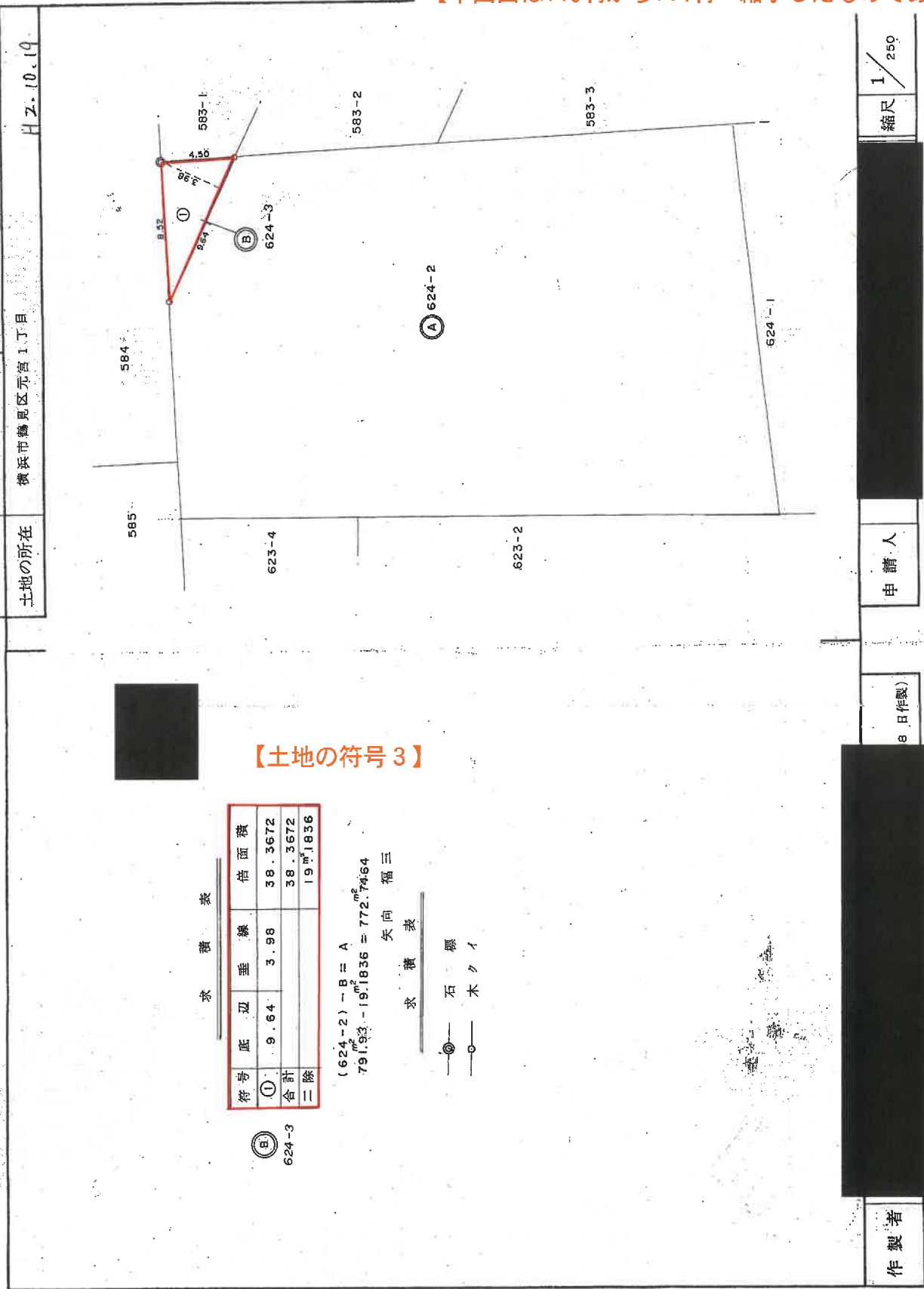
地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

前 624-2 後 624-2-2-3 新 地積測量図

H.Z. 10.19

地番 624-2-3
土地の所在 横浜市鶴見区元宮1丁目



【土地の符号3】

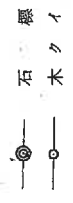
求積表

符号	底辺	垂直線	倍面積
①	9.64	3.98	38.3672
合計			38.3672
二除			19.1836

$(624-2) - B = A$
 $79.93 - 19.1836 = 772.7464$

矢向 福三

求積表



(日調第9)

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年10月19日

329042

これは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11月6日 横浜地方法務局神奈川出張所

登記簿

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

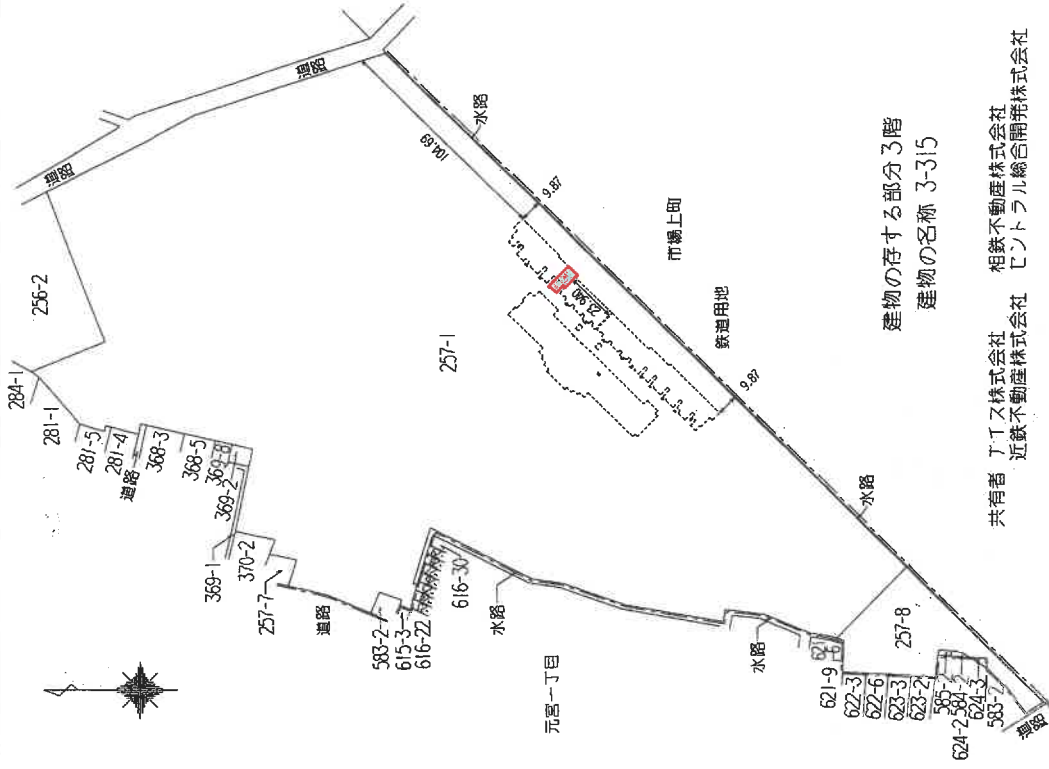
請求番号：2-4

建物図面・各階平面図 (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 各階平面図

家屋番号	所手一丁目 257番1の3-315
建物の所在	横浜市鶴見区所手一丁目257番地1

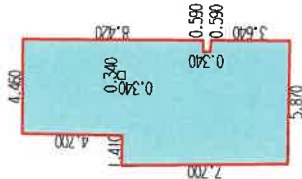


共有者 丁工株式会社 相鉄不動産株式会社
近鉄不動産株式会社 エントラル総合開発株式会社

建物の存する部分3階
建物の名称 3-315

各階平面図

物件1 専有部分



求積表	
0.590 × 3.640	= 2.147600
0.590 × 8.420	= 4.967800
3.870 × 12.400	= 47.988000
1.410 × 7.700	= 10.857000
0.340 × 0.340	= 0.115600
合計	65.844800
床面積	65.84 m ²

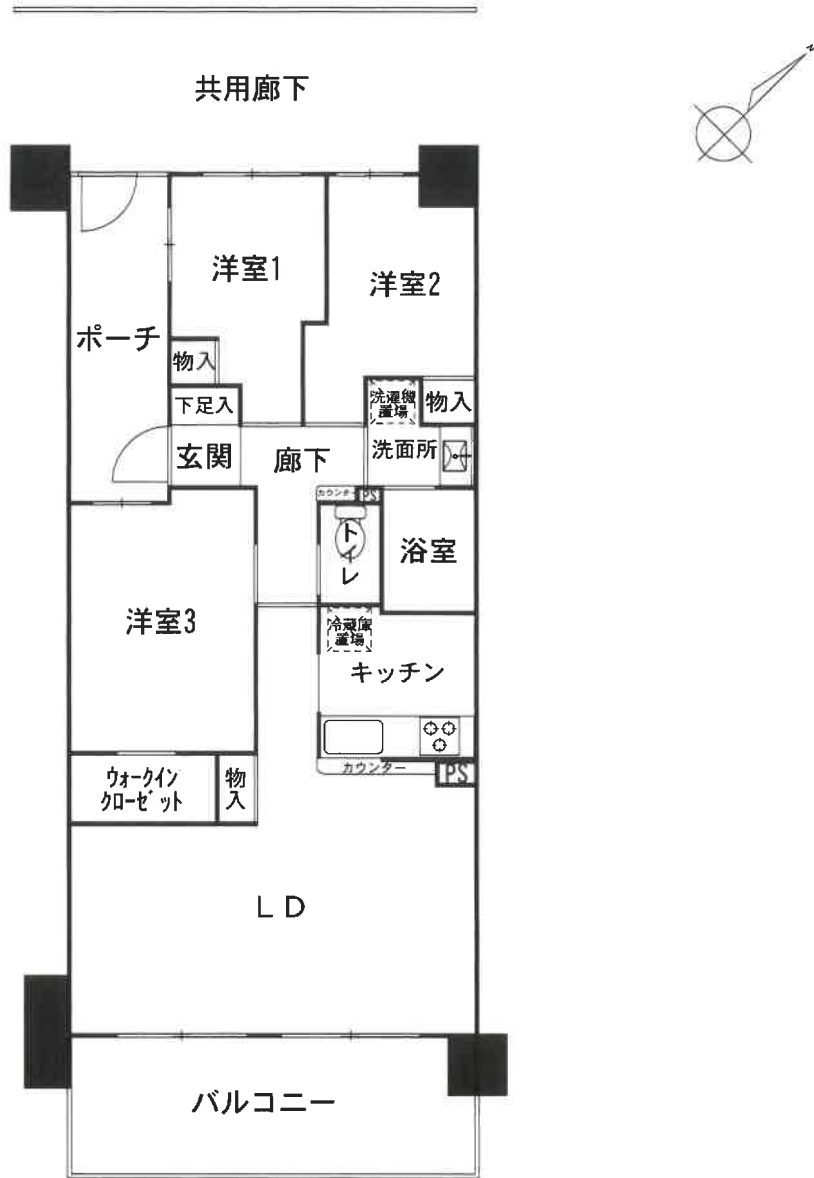
作成者	月 15 日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/251
-----	------------	----------	-----	----------

登記年月日：平成23年2月18日

これは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11月6日 横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

間取図



令和7年（ケ）第386号