

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 3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10月 6日から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 2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10月26日 午前10時00分から 令和 8年10月26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 9月 3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	16,510,000 13,208,000		3,302,000	67,719	14,511



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番地

建物の名称 パークハイツ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町 89 番の 200

建物の名称 439

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.34 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 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番

地 目 宅地

地 積 18825.85 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 10 万分の 266



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番地

建物の名称 パークハイツ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町 89 番の 200

建物の名称 439

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.34 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 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番

地 目 宅地

地 積 18825.85 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 10 万分の 266



令和8年(ケ)第69号
令和8年5月8日受理
令和8年6月17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 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番地

建物の名称 パークハイツ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町 89 番の 200

建物の名称 439

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.34 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 横浜市鶴見区朝日町二丁目 89 番

地 目 宅地

地 積 18825.85 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 10 万分の 266

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長友	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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8年(ケ)第69号

担当執行官 君和田 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5月6日現在

☒ 管理費	月額	8,860	円	☐ 滞納額	44,300	円
☒ 修繕積立金	月額	7,240	円	☐ 滞納額	36,200	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	14	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和8年1月分～					令和8年5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。

☒ 駐車場料/金	月額		円	☒ 滞納額	1,200	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 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
■ A (所有者の妻)	1 私は、本建物の所有者であるBの妻です。 2 本建物は、令和7年12月末頃から、誰も居住していません。 本建物は、以前は、自宅兼事務所として使用していました。 本建物のLDを事務所として、夫が代表者となっている債務者会社が使用していました。 会社が本建物を使用するにあたり、所有者と会社との間に賃貸借関係はありませんでした。 表札に会社の表示が残っていますが、取り外すことができないので、そのままになっています。また集合ポストにも会社の表示が残っていますが、郵便物の関係でまだそのままになっています。 3 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 洋室1の壁面に穴が空いている箇所があるので、修繕しています。 本建物は、経年による汚れ等はあると思います。 4 建物の傾きは感じません。 5 入居した当時、小型犬を一匹、2、3年飼っていましたが、犬の影響による傷等はありません。 6 時期はわかりませんが、本建物の全床面のカーペットの張り替えをしています。再度、洋室1を除いて、全床面のカーペットの張り替えをしています。 どちらの時はわかりませんが、壁面クロスの張り替えをしています。 5、6年前に、トイレのリフォームをしています。 7、8年前に、洗面台をリフォームしています。 浴室の浴槽を1回交換しています。また給湯器を1回交換しています。 キッチンのガス台を3年位前に交換しています。 7 給湯設備として、LDに暖房機が設置されています。 温風が出るものですが、使用していなかったため、現在、使用できるかどうかわかりません。 浴槽に24時間風呂を自分で設置しました。 8 照会に対する回答書に記載した駐車場代の滞納額1,200円については、令和7年12月末で解約できなかったため、1月分の日割りになります。

(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

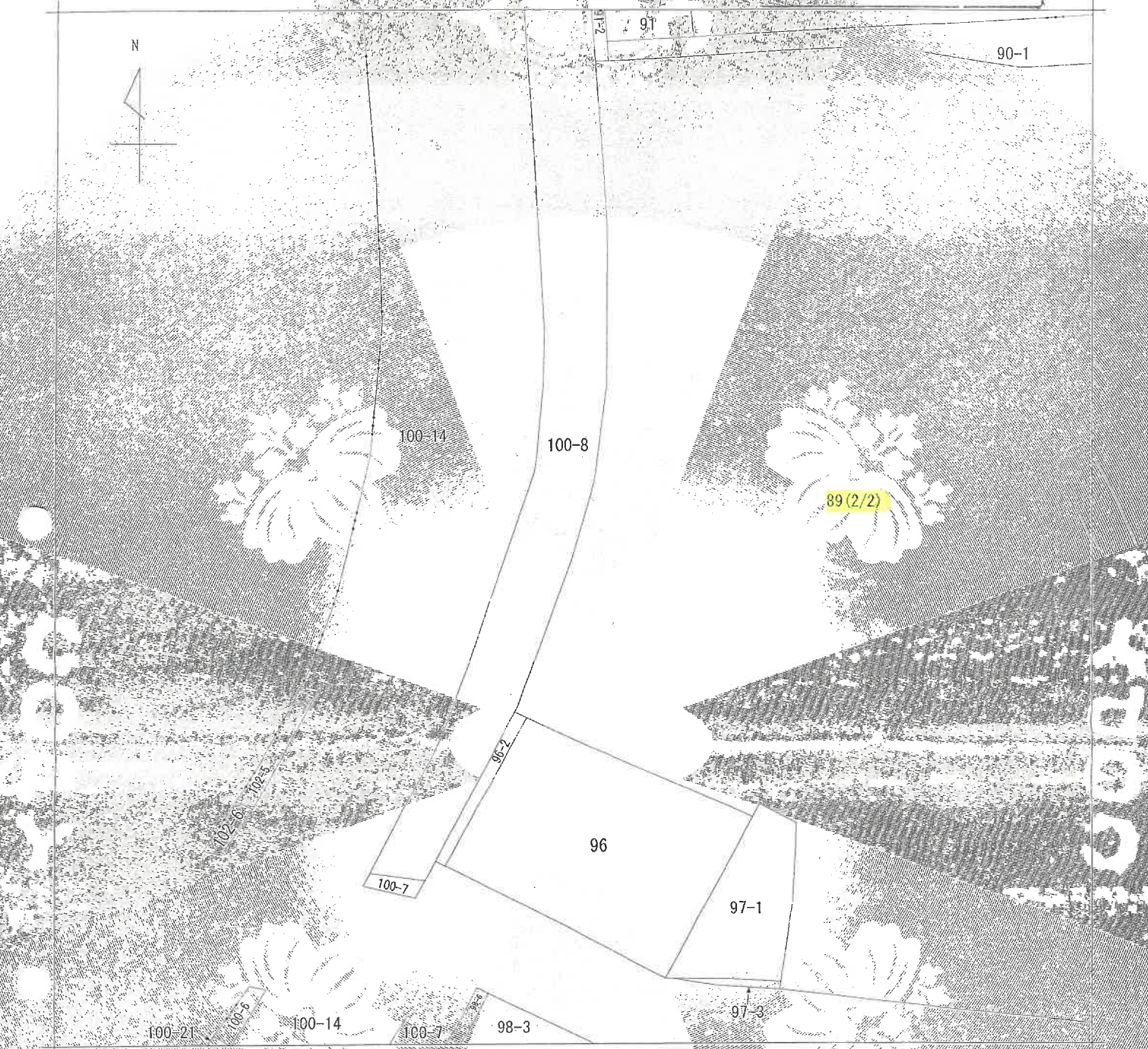
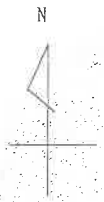
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物LDのカーペットに日焼けと思われる変色等が認められる。
 - (2) 本建物和室の畳及び襖に傷みや汚れ等が認められる。
 - (3) 本建物洋室1のカーペットに汚れ等が認められる。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側及び南側に接する道は、いずれも横浜市道であり、土地の符号1東側に接する道は、川崎市道である。

(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 5月12日(火) 11:36-11:40	横浜地方法務局 相模原支局	公図交付申請
令和8年 5月12日(火) 15:00-15:20	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 5月13日(水) : :	書面照会(FAX)	(株)長友に管理費等照会書送付
令和8年 5月13日(水) : :	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
令和8年 5月18日(月) 15:05-15:10	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年 5月18日(月) 15:46-15:49	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和8年 5月22日(金) 13:15-13:20	電話聴取(携帯電話)	所有者に電話・事情聴取(調査協力依頼・日程調整) (債権者から提出されていた照会に対する回答書に記載されていた電話番号に架電)
令和8年 5月29日(金) 16:30-17:00	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 所有者の妻と面談・事情聴取 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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	横浜市鶴見区朝日町二丁目				地番	89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			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)				備考		

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8年2月5日

東京法務局

地図整理番号：M97080

登記官

(1/2)

(7 枚目)



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

イ 87-9
ロ 87-8

90-1

N

90-2

89(1/2)

88-10 88-9 88-8 88-7
88-12 88-11 88-6 87-13 87-1
88-14 88-13 88-19 87-7 87-12
88-18 88-17 87-2 87-11
88-15 88-20 87-5 87-10
88-16 88-21 87-6 87-4

(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あり、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

朝日町

朝日町

請求部	所 在	横浜市鶴見区朝日町二丁目				地 番	89番			
出力尺	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 記 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8年2月5日

東京法務局

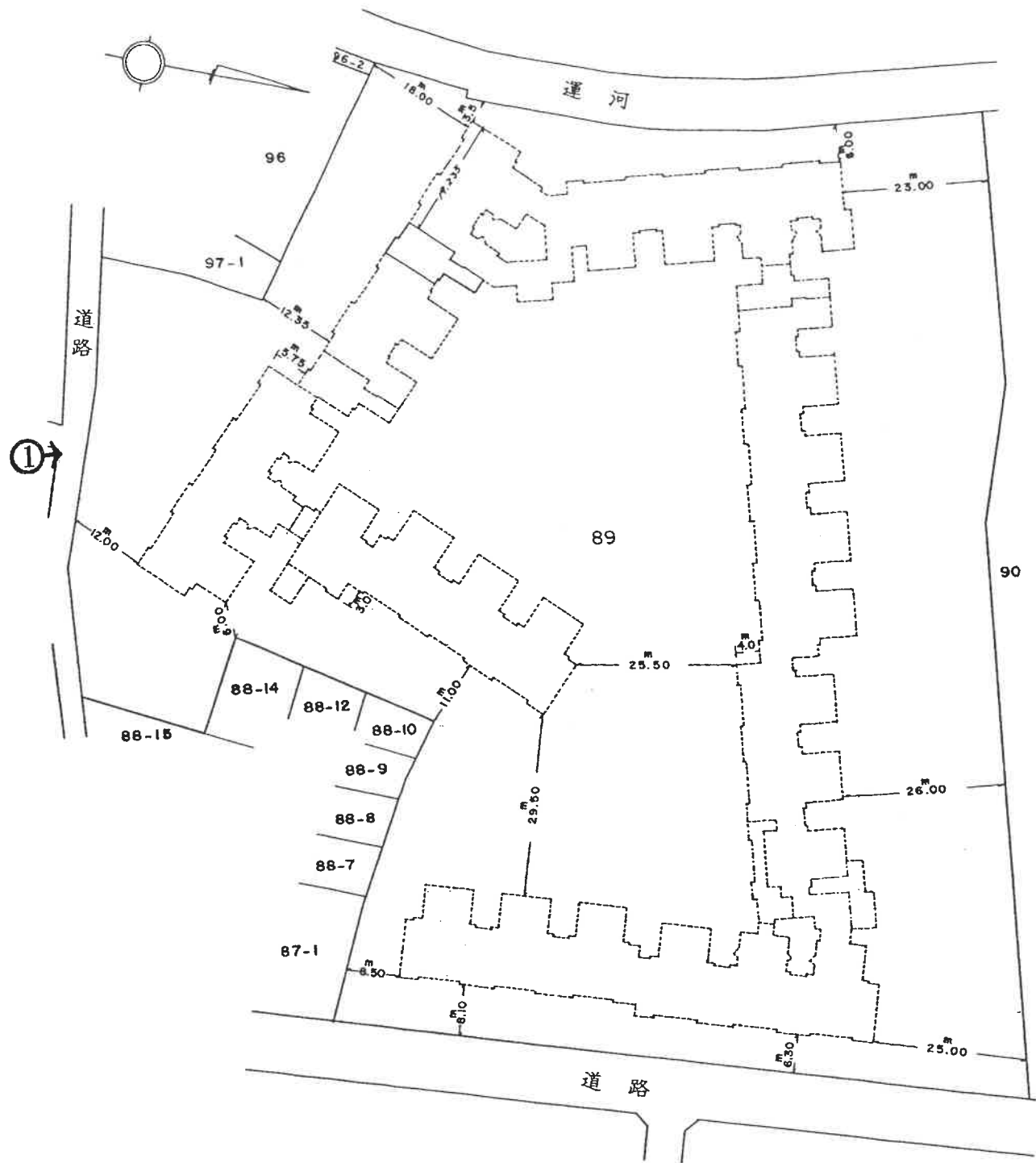
地図整理番号：M97080

登記官

(2/2)

(8 枚目)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和8年(ケ)第69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

暖房機



③ 建物内の状況－洋室1

修繕箇所



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 8 年（ケ）第 69 号

令和 8 年 5 月 29 日 現地調査

令和 8 年 6 月 18 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 16,510,000 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	
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 横浜市鶴見区朝日町二丁目89番地

建物の名称 パークハイツ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町89番の200

建物の名称 439

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.34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 横浜市鶴見区朝日町二丁目89番

地 目 宅地

地 積 18825.85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 10万分の266



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)

位 置 ・ 交 通	京急本線「鶴見」駅の東方約2.4km（道路距離） バス停「大東町」より徒歩約7分 JR鶴見線「安善」駅の北西方850m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ぺ い 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	18,825.85㎡ 不整形 間口 約72m 、 奥行 約168m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 約9m 南東側 約2.1m 南側 約4.4～6.1m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項）に約 112 m接面。 市道（建築基準法第 42 条 第 2項）に約 20 m接面。 市道（建築基準法第 42 条 第 1項）に約 72 m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含むパークハイツ鶴見（5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	100,000 分の 266
特 記 事 項	◇東側道路は川崎市道になっている。 ◇目的土地は、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	パークハイツ鶴見	
建物の用途	住宅等（総戸数377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	昭和58年2月22日（登記記載）
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ34,136.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート打放しアクリル系吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(4基)、集合郵便受、共同視聴設備、 ゴミ置場、管理事務室、集会室、駐車場、自転車置場等	
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	株式会社長友
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇オートロック無し ◇エレベーター停止階は1・3・6階となっている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造		1階建
位 置	置	4階 (439号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋		
床 面 積	積	71.34㎡ (登記面積)		
間 取 り	り	3 L D K		
バルコニー等		バルコニー 9.85㎡ (分譲パンフレット記載による) サービスバルコニー 2.47㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等		
	床	カーペット、ビニールクロス、畳等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、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 5 月 31 日 現在			
		月 額		滞 納 額
	管 理 費	8,860円		44,300円
	修繕積立金	7,240円		36,200円
	そ の 他	駐車場料金 (日割り)		1,200円
	備 考	年14.0% 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 5 月 29 日 ： 内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇調査時点で、室内は築後約44年が経過しており、経年劣化による損傷、劣化が見られた。(室内の状況の詳細については、執行官作成の現況調査報告書参照。) ◇債務者の妻によると、駐車場代の滞納額1,200円については、令和7年12月末で解約できなかったため、1月分の日割り計算になっていると陳述している。 ◇専有部分はDウイングに存している。		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 71.34	÷ 0.79	× 0.08	= 2,170,000

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 44年 、 経済的残存耐用年数 6年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.08$$

(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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
287,000	× 1.30	373,000	× 18,825.85	× 1.0	$\times \frac{266}{100,000}$	= 18,680,000

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-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 264,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} = 287,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 8 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通り。

個別格差：三方路、マンション適地等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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）
2,170,000	+ 18,680,000	× 0.95	= 19,810,000

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：0.98（4階 部分）439号室

位置別補正：0.97（南西向き・中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$$

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)
422,000	× 0.95	× 0.80	× 71.34	= 22,880,000

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：室内の状況を考慮

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) 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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,392,886 (16.2%)	1,303,800	8.2%	15,423,000 = 15,420,000	0.8005	12,343,710 (83.8%)	= 14,740,000 (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	19,810,000	× 1.0	= 19,810,000
比準価格	22,880,000	× 1.0	= 22,880,000
収益価格			14,740,000
調整後の価格			20,840,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
20,840,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 16,510,000

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 : 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 1% と求めた。

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-26
所 在 : 横浜市鶴見区汐入町3丁目47番22
価 格 : 264,000円/㎡
位 置 : 京急本線「鶴見」駅1.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等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) 4,837,168円
符号1 (土地) 2,650,340,814円 (敷地権の割合 100,000分の 266)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

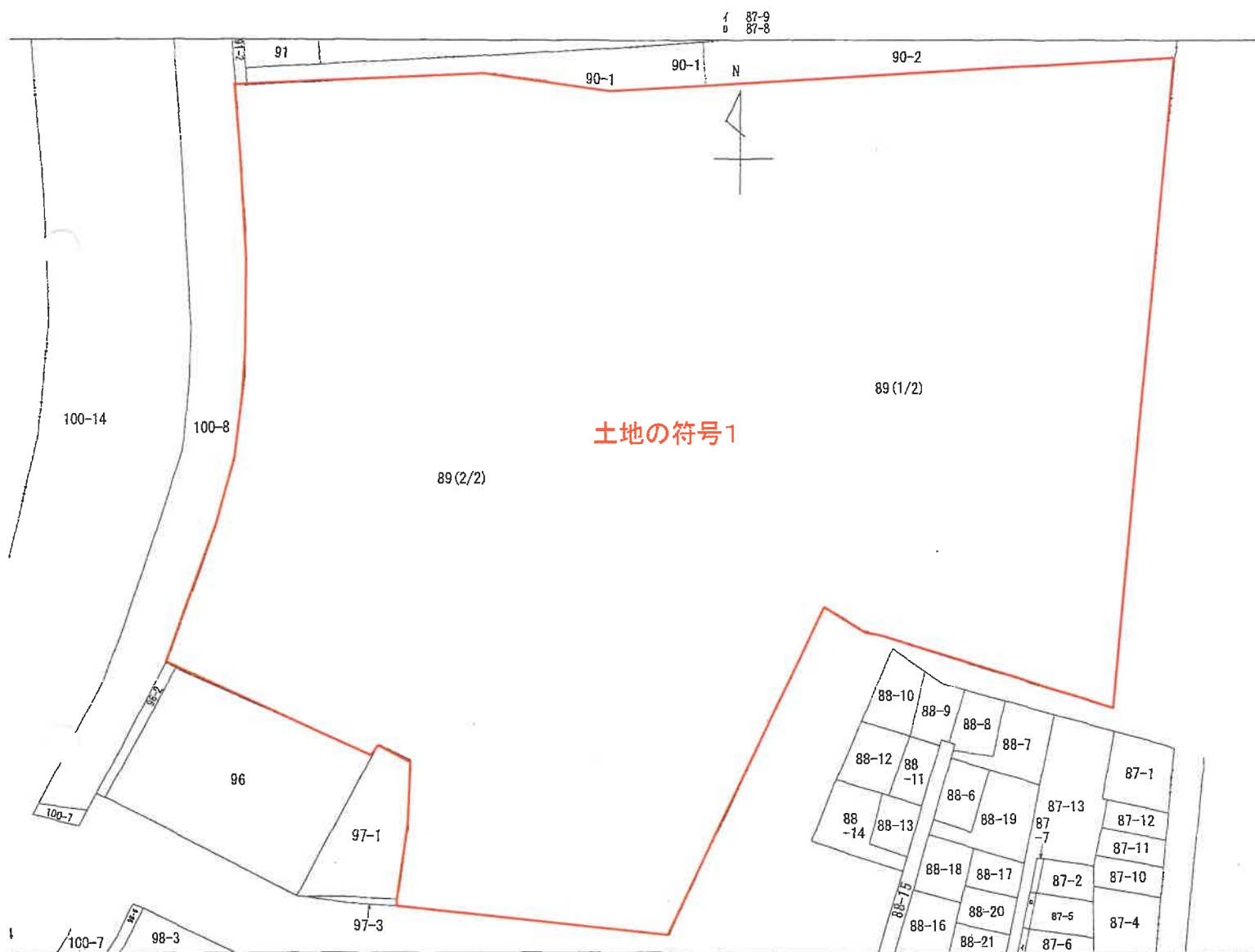
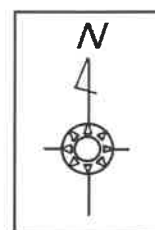
以上

縮尺 1/15,000



地図使用承認©マッフル第7-184号

公図(写)



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

地積測量図(写)1/2

57.9.10

1/2

地積測量図

前後新同

地番 89

土地の所在 横浜市鶴見区朝日町2丁目

縮尺 1/1000

申請人

(昭和57年7月7日作製)

作製者

土地の符号 1

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和57年9月10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。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和8年2月5日

東京法務局

副記号

地積測量図(写)2/2

登記年月日：昭和57年9月10日

57
29
10

地積測量図

地番 89

土地の所在 横浜市鶴見区朝日町2丁目

面積計算表

底辺	高さ	倍面積	面積
26.53	12.65	335.6045	
29.25	18.46	539.9550	
46.08	17.89	824.3712	
59.57	16.60	988.8620	
59.57	12.19	726.1583	
23.46	11.86	278.2356	
73.49	24.59	1807.1191	
105.94	23.34	2472.6396	
43.12	3.00	129.3600	
3.23	0.66	2.1318	
105.94	11.84	1254.3296	
12.95	1.02	13.2090	
101.38	5.31	538.3278	
100.44	4.09	410.7996	
100.33	9.09	911.9997	
100.72	3.09	311.2248	
101.26	3.55	359.4730	
103.71	9.02	935.4642	
109.54	12.34	1351.7236	
116.17	8.79	1021.1343	
127.34	12.00	1528.0800	
131.75	4.70	619.2250	
131.75	32.29	4254.2075	
44.34	0.16	7.0944	
106.38	16.85	1792.5030	
113.33	74.92	8490.6836	
113.33	10.63	1204.6979	
92.65	19.63	1818.7195	
64.94	9.25	600.6950	
60.39	17.54	1059.2406	
53.57	19.87	1064.4359	
		37651.7051	18825.85255

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

申請人

縮尺 1/

作製者

(昭和57年7月7日作製)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支庁局 神奈川出張所 管理)

令和8年2月5日 東京支庁局

登記官

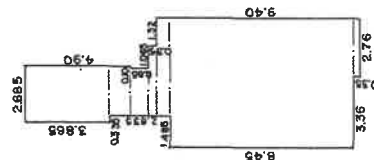
200620

各階平面圖

家屋番号	朝日町2丁目 89番700
------	------------------

面圖
439

横濱市鶴見区朝日町2丁目89番地



面積計算表

2.685	x	3.865	=	10.377526
2.35	x	1.035	=	2.43225
2.25	x	0.85	=	1.9125
3.315	x	0.35	=	1.16025
4.655	x	0.60	=	2.78100
6.12	x	8.45	=	51.7140
2.76	x	0.35	=	0.9660
			=	71.343525

專有床面積 71.34 m^2

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである



作者

縮尺

250.

人
醫
甲

$$\frac{1}{1000}$$

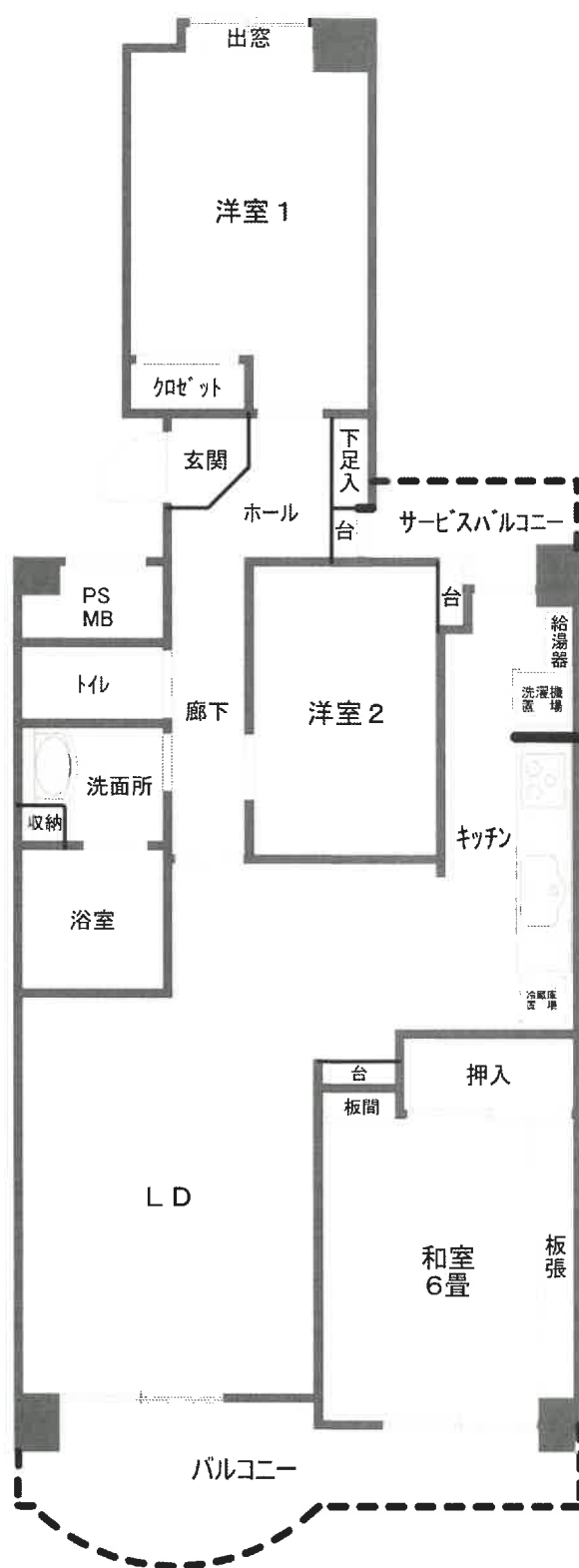
建築物の存する部分々階
建築物の番号 439 号

建物図面・各階平面図(写)

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。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
令和8年2月5日 東京法務局

ထိုနေ့မှာပင်

間取図



令和8年(ケ)第69号