

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 27 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 24 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 17 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	22,330,000 17,864,000		4,466,000	75,352	16,146



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番地 3

建物の名称 ニッコーハイム鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央一丁目 27 番 3 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.49 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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番 3

地 目 宅地

地 積 751.82 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 36 万 4296 分の 5795



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

A が占有している。同人の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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番地 3

建物の名称 ニッコーハイム鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央一丁目 27 番 3 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.49 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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番 3

地 目 宅地

地 積 751.82 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 36 万 4296 分の 5795



令和 8年(ケ)第 93号
令和 8年 5月27日受理
令和 8年 6月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番地 3

建物の名称 ニッコーハイム鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央一丁目 27 番 3 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.49 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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番 3

地 目 宅地

地 積 751.82 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 36 万 4296 分の 5795



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区鶴見中央一丁目27番3-205号	
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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 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	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (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 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)	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (■A (占有者)、■B (所有者)) の陳述／■提示文書(契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 4月20日	
最初の 契約等	契約日	令和 4年 4月16日	
	期間	令和 4年 4月20日から ■令和 6年 4月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 8年 4月20日から ■令和10年 4月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金140,000円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金140,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに、管理費月額10,000円の負担あり。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (分・ヌ) 第 93 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 6 月 2 日現在

☒ 管理費	月額	11,590 円	☒ 滞納額	46,360 円
☒ 修繕積立金	月額	18,540 円	☒ 滞納額	78,010 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	2,353 円
☒ 滞納期間	令和 8 年 2 月分～令和 8 年 6 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	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
■ B (債務者兼所有者)	(6月8日付陳述書による) 物件1建物は私がAに賃貸しています。最初の契約の契約期間は令和4年4月20日から令和6年4月19日までです。更新して現在の契約期間は令和8年4月20日から令和10年4月19日までです。賃料は月額140,000円です。賃料のほかに、管理費月額10,000円の負担があります。敷金は140,000円です。
■ A (物件1建物居住者)	1 物件1建物は私がBから賃借して家族と住んでいます。最初の契約は令和4年4月20日から令和6年4月19日までで、更新して現在の契約期間は令和8年4月20日から令和10年4月19日までです。賃料は月額140,000円です。賃料のほかに、管理費月額10,000円の負担があります。敷金は140,000円です。 2 物件1建物でペットは飼っていません。水漏れや雨漏りといった不具合はありません。

(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

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。物件1建物は、総じて経年劣化が認められた。リビングのカウンター・棚の扉部分とキッチン壁面の壁紙に落書きが見られた(写真②⑤参照)。
- 2 一棟の建物につき、駐輪場、ゴミ置場、車庫の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は西側と東側と南側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(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
8年5月28日 (木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
8年5月28日 (木) : — :		東京電力へ照会書発送
8年5月28日 (木) 11:40—12:00	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書申請受領
8年5月28日 (木) 15:50—16:00	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年5月29日 (金) : — :		管理会社へ照会書送信
8年6月11日 (木) 16:15—17:10	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影

(特記事項)

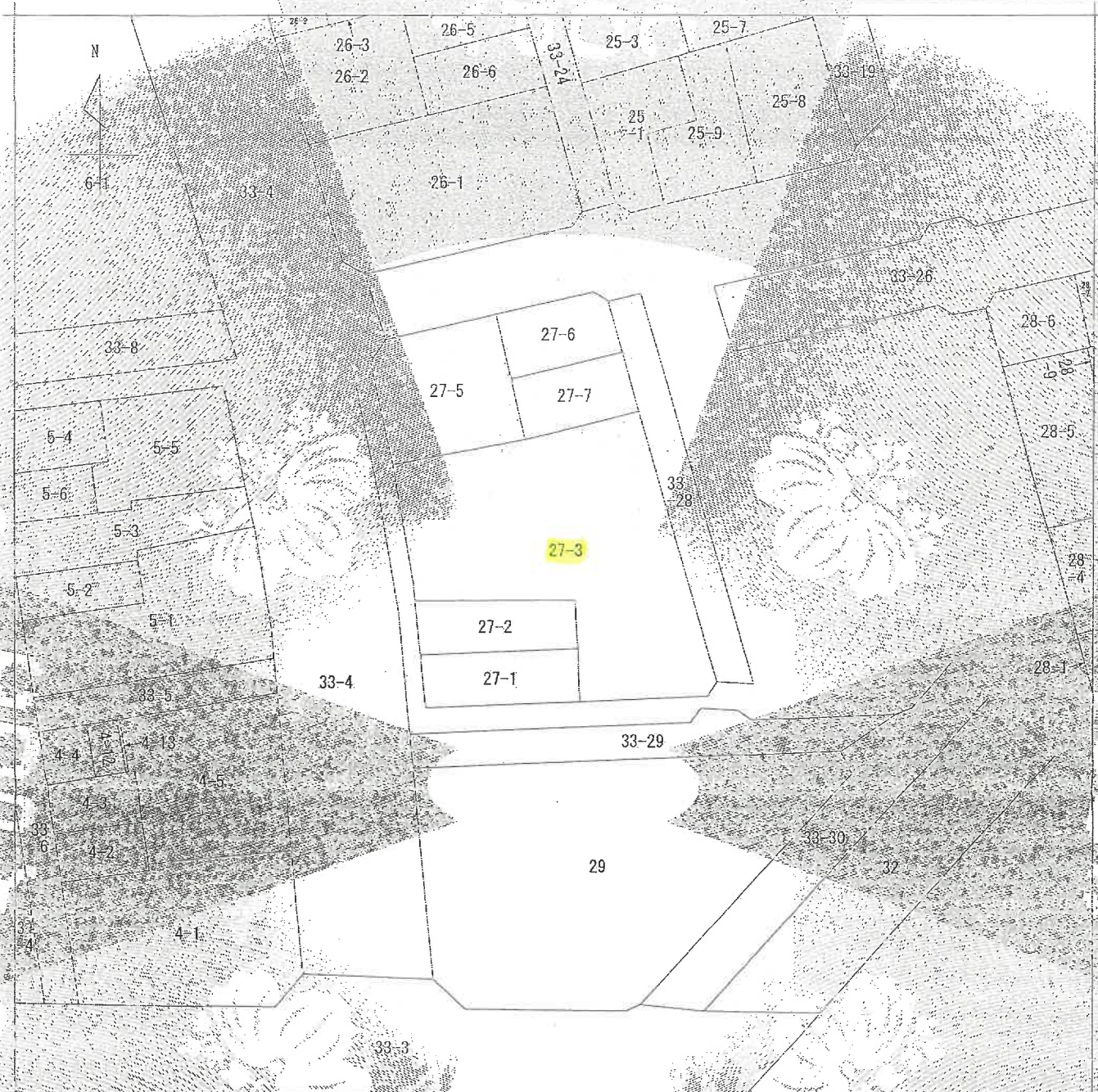
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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。



(三) 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。



A 鶴見中央1丁目
B 鶴見中央1丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区鶴見中央一丁目				地番	27番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	図面 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	昭和56年3月31日			備付 年月日 (原図)					備考 事項	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。

令和8年3月5日

横浜地方方法務局神奈川出張所

地図整理番号：M25764

登記官

(1/1)

(8 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

建各階平面圖

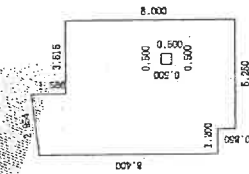
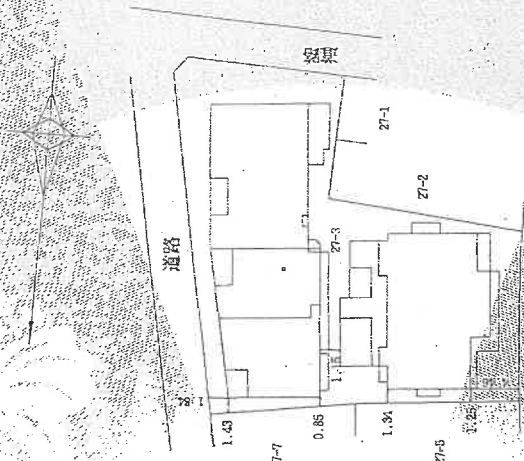
家屋番号
御見中央一丁目2番3
-205

橫濱市鶴見區鶴見中央一寸目2番地3

260277 各隨平面區

260277

建物の所在

[illegible]

床前贈合計

建築物の存する部分2階

縮尺 1/500

人語中

縮尺 1/250

作者

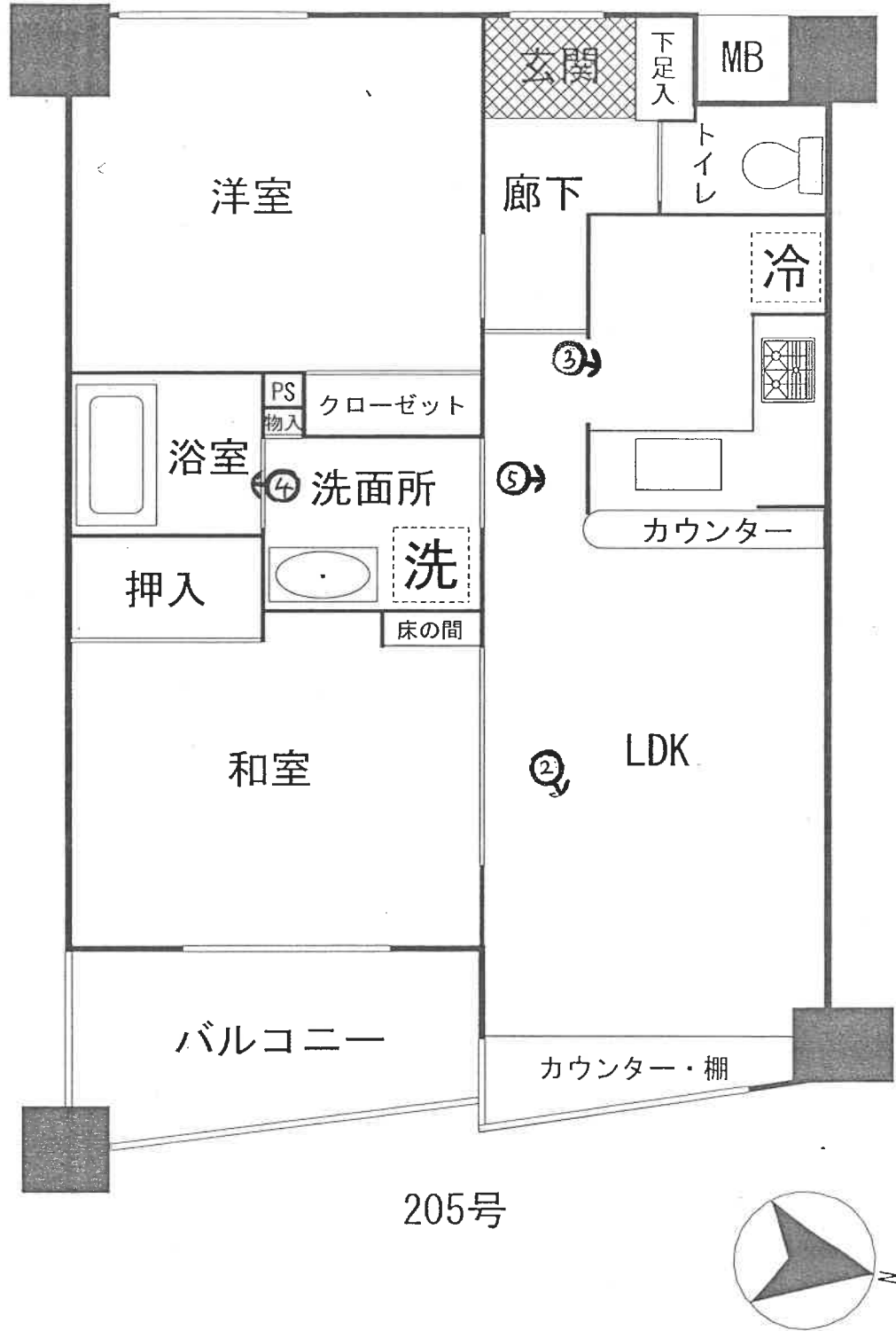
地区图例编号: M25765

(9 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第93号



①外観（南西方向から撮影）



②



③



④



⑤





令和 8 年 (ケ) 第 9 3 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 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 22,330,000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：横浜市鶴見区 鶴見中央一丁目27番3 - 205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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番地 3

建物の名称 ニッコーハイム鶴見中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央一丁目 27 番 3 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.49 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 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目 27 番 3

地 目 宅地

地 積 751.82 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 36 万 4 2 9 6 分の 5 7 9 5



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	J R 京浜東北線「鶴見」駅の東方約250m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗兼事務所ビル及び高層マンション等が見られる商業地域	
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 商業地域 80% 600% 防火地域 第7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	751.82㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口 約16m、奥行 約32m 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、概ね平坦である。敷地も平坦地である。周囲の隣接地とも、概ね等高である。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15m舗装市道（東寺尾第168号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約16m、東側が幅員約4m舗装市道（東寺尾第188号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約33m及び南側が幅員約4m舗装市道（東寺尾第240号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約15mで各等高に接する三方路線画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	売却対象物件1の存するニッコーハイム鶴見中央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	36万4296分の5795
特 記 事 項	・横浜市公表の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の東側一部が、浸水想定区域0<浸水深（m）<0.5mに該当している。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ニッコーハイム鶴見中央（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数57戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年2月25日新築（登記記載） 約29年 約26年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延べ 4,194.35㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水等 外 壁：タイル貼 その他：——	
設 備	エレベーター、オートロック、自転車置場、駐車場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 ナイスコミュニティー株式会社 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・ 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 敷地面積：751.47㎡ 建築面積：518.68㎡ 延べ面積：4764.09㎡ 建築確認済証番号・年月日： H08認建横浜000194・平成8年7月31日 検査済証番号・年月日： H09証建横浜000420・平成10年3月3日	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(205号室)・中間住戸（主要開口部の方位：東向き）		
床 面 積	54.49㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：約6㎡		
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通り。 令和8年6月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,590 円	46,360 円
	修繕積立金	18,540 円	75,010 円
	－	－	－
	備 考	損害金：2,353 円（年率・14.6%、期間・令和8年2月分より令和8年6月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月11日：内部立入調査 賃借人Aが占有している。		
	1. 賃借人Aの話では、特段不具合等はないとのことである。 2. LDKの壁紙に、落書きのあとがある。 3. 室内は総じて、経年劣化が認められた。また、設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。 4. 売却対象物件1に存する賃貸借契約の概要は、以下の通り		

	である。なお、賃貸借開始の時期から、買受人に対抗出来ない賃借権と判断する。 賃貸人：B 賃借人：A 占有権原：賃借権 占有開始日：令和4年（2022年）4月20日 最初の賃貸借期間：令和4年（2022年）4月20日から 令和6年（2024年）4月19日まで （2年間） 現在の賃貸借期間：令和8年（2026年）4月20日から 令和10年（2028年）4月19日まで （2年間） 更新の種別：合意更新 賃料：140,000円（月額） 管理費：10,000円（月額） 敷金：140,000円
--	--

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)
350,000	× 54.49	÷ 0.80	× 0.38	= 9,060,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 26 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び室内の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{(\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年})} \times (1 - 0.2) = 0.38$$

(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)
855,000	× 1.00	855,000	× 751.82	× 1.0	$\times \frac{5,795}{364,296}$	= 10,230,000

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 - 1」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 1,480,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{180} & = & 855,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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及び三方路線画地）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）
（9,060,000	+ 10,230,000）	× 0.94	= 18,130,000

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：0.97（5階を基準に2階）

位置別補正：0.97（東0.97・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 0.97 \times 1.00 = 0.94$$

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）
760,000	× 0.94	× 1.00	× 54.49	= 38,930,000

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：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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
2,242,779 (15.2%) ※3	1,129,340	7.2%	= 15,214,719 (15,210,000)	0.8232	12,520,872 (84.8%) ※3	= 14,763,651 (14,760,000) (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（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、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	18,130,000	× 1.00	= 18,130,000
比準価格	38,930,000	× 1.00	= 38,930,000
収益価格	14,760,000		
調整後の価格	28,190,000		

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）
28,190,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 22,330,000

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1%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5－1」

所 在：横浜市鶴見区鶴見中央1丁目3番5外「鶴見中央1-3-3」

価 格：1,480,000 円／㎡

位 置：J R 京浜東北線「鶴見」駅 至近

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：178 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西（駅前広場）県道、背面道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率600%）

防火・準防火：防火地域

地域の概要：店舗、事務所等の中高層建物が多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,382,350 円

符号1（土地） 368,337,668 円（敷地権割合36万4296分の5795）

第7 附属資料の表示

位置図

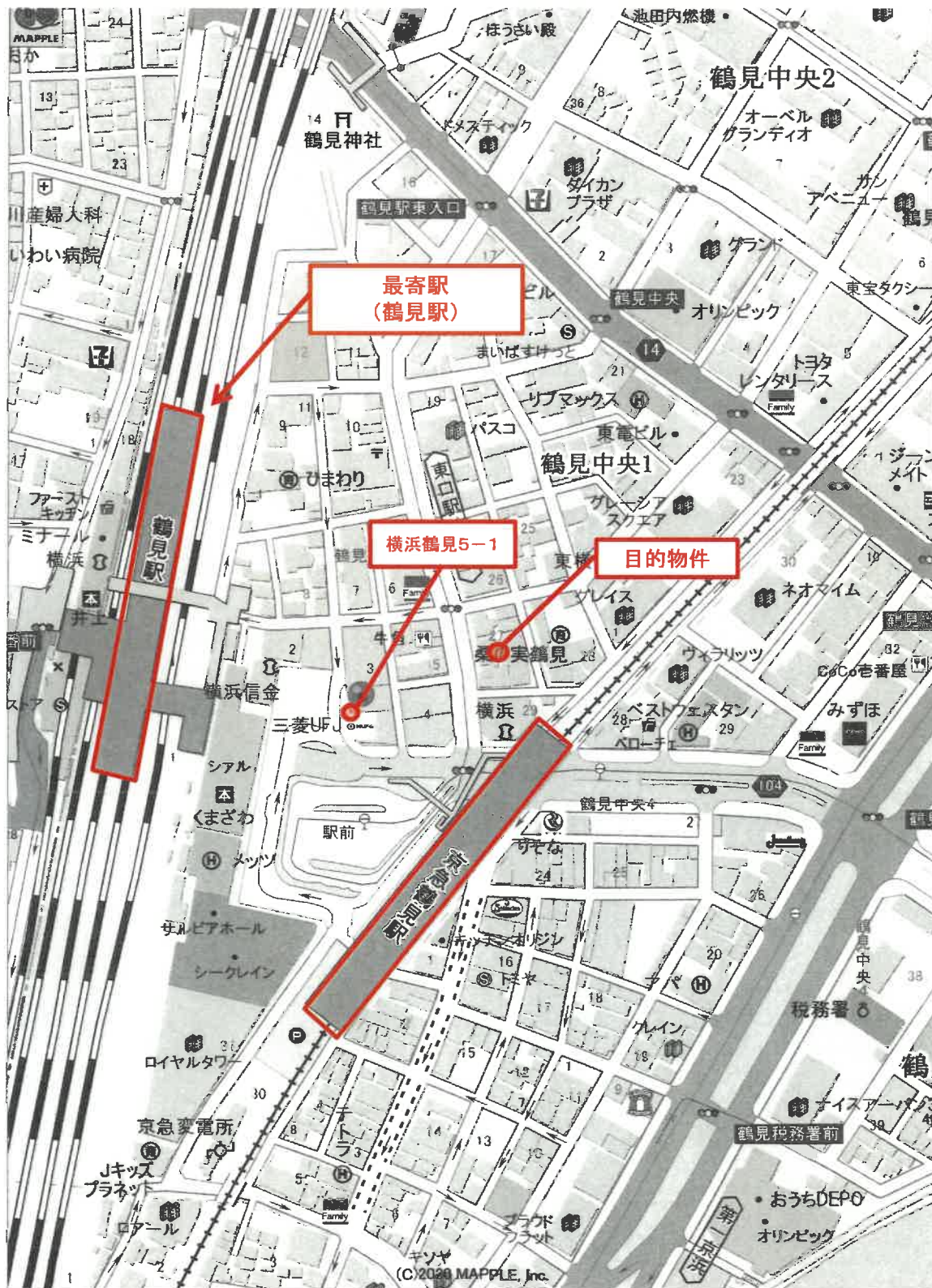
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第7-337号)



1:3,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成10年3月5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8年3月5日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記簿

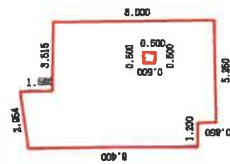
建物図面 各階平面図

260277 各階平面図

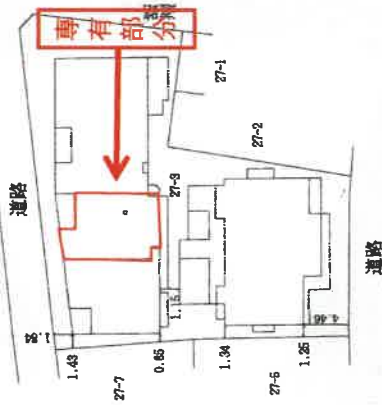
家屋番号 鶴見中央一丁目27番3
~205

建物の所在 横浜市鶴見区鶴見中央一丁目27番地3

物件1



(8.489 + 8.686) × 1.200 ÷ 2 = 10.1822009
8.000 × 1.735 ÷ 2 = 6.9475
8.000 × 3.615 = 29.120000
- 0.500 × 0.600 = -0.300000
床面積合計 54.4912775m²



建物の存する部分2階

(日調電通)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M25765

原図より70%縮小

