

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 7 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 11 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 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	8,040,000 6,432,000		1,608,000	32,507	6,965



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番地 2

建物の名称 N I C アーバンスピリッツ鶴見 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目 1 2 1 7 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 5 . 8 7 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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 8 7 . 0 2 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 1 8 万 7 0 4 4 分の 2 7 8 8



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番地 2

建物の名称 NIC アーバンスピリッツ鶴見 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目 1 2 1 7 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 5 . 8 7 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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 8 7 . 0 2 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 1 8 万 7 0 4 4 分の 2 7 8 8



令和 8 年(ケ)第 5 4 号
令和 8 年 4 月 1 0 日受理
令和 8 年 5 月 1 5 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野 村 剛

(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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番地 2

建物の名称 NICアーバンスピリッツ鶴見 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目 1 2 1 7 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 5 . 8 7 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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 8 7 . 0 2 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 1 8 万 7 0 4 4 分の 2 7 8 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市鶴見区生麦五丁目10番17-401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 (破産管財人) ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	円 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) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (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

令和 8 年 (ケ) 第 5 4 号

担当執行官 野 村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです (別紙使用可)。

※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 4 月 16 日現在

□管理費	☒ 月額 10,450 円	☒ 滞納額 365,450 円
□修繕積立金	☒ 月額 5,580 円	☒ 滞納額 206,460 円
□	□月額 円	□滞納額 円
□	□月額 円	□滞納額 円
□滞納期間	平成・令和 5 年 4 月分～平成・令和 8 年 4 月分	
□損害金	□年 14.6 %	□金額 126,581 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。

□	□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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒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
■ 所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員	1 所有者（破産者）からは、本件建物について、事故があったとか、不具合があるなどの話は聞いていません。前回、賃借人が退去した後、募集をかけたものの、申し込みがこなかったそうです。 2 本件建物についてサブリースなどが間にはいつているとは聞いていません。 (令和8年5月14日電話聴取)

執行官の意見
1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果として室内には生活用品などの動産類が存在せず、第三者の占有の徴表がなかったこと及び所有者破産管財人弁護士からの回答（陳述書）から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。なお、前記陳述書において、受命物件の占有状況については、以前は他人に貸していたが、現在は空室、所有者は使用していない（鍵も持っていない）とのことであった。また、受命物件は初回臨場時から集合ポストは塞がれており、インターフォンは通信異常となって繋がらなかった。 2 評価人の調査によると符号1土地は、南東側で国道、北東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。なお、同じく評価人の調査によると、符号1土地の南東側の一部が都市計画道路予定地に含まれているとのことである。詳細は評価書を参照されたい。

(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4月14日(火) 11:23-11:30	横浜地方法務局神奈川 出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年4月14日(火) 11:54-12:04	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年4月16日(木) : - :	・ 書面照会 (郵送) ・ 書面照会 (F A X)	・ 所有者へ賃貸借関係等照会 ・ 管理会社へ管理費等照会
令和8年5月12日(火) 15:35-15:50	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年5月14日(木) 16:19-16:21	電話聴取	所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員から事情聴取
令和年月日() : - :		
令和年月日() : - :		
(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 8 年 5 月 1 2 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。 ☐ 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

1246-3	1258-16	1233-1	1381-1	1206-6
1258-13	1258-15	1243-1	1244-14	



A	鶴見中央5丁目
B	生麦5丁目
C	生麦5丁目

(1/1)

校印

登記年月日 昭和63年7月25日

276527

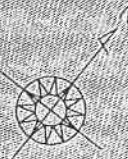
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 生交5丁目1217番
2の401

建物の所在 横浜市新見区生交5丁目1217番地2

建物の存する部分 4階
建物の番号 401号



求積表

6.060 x 2.825	=	22.749500
7.310 x 0.425	=	3.106750
合計		25.876250
床面積		25.87 m ²



(日 12)

作製者

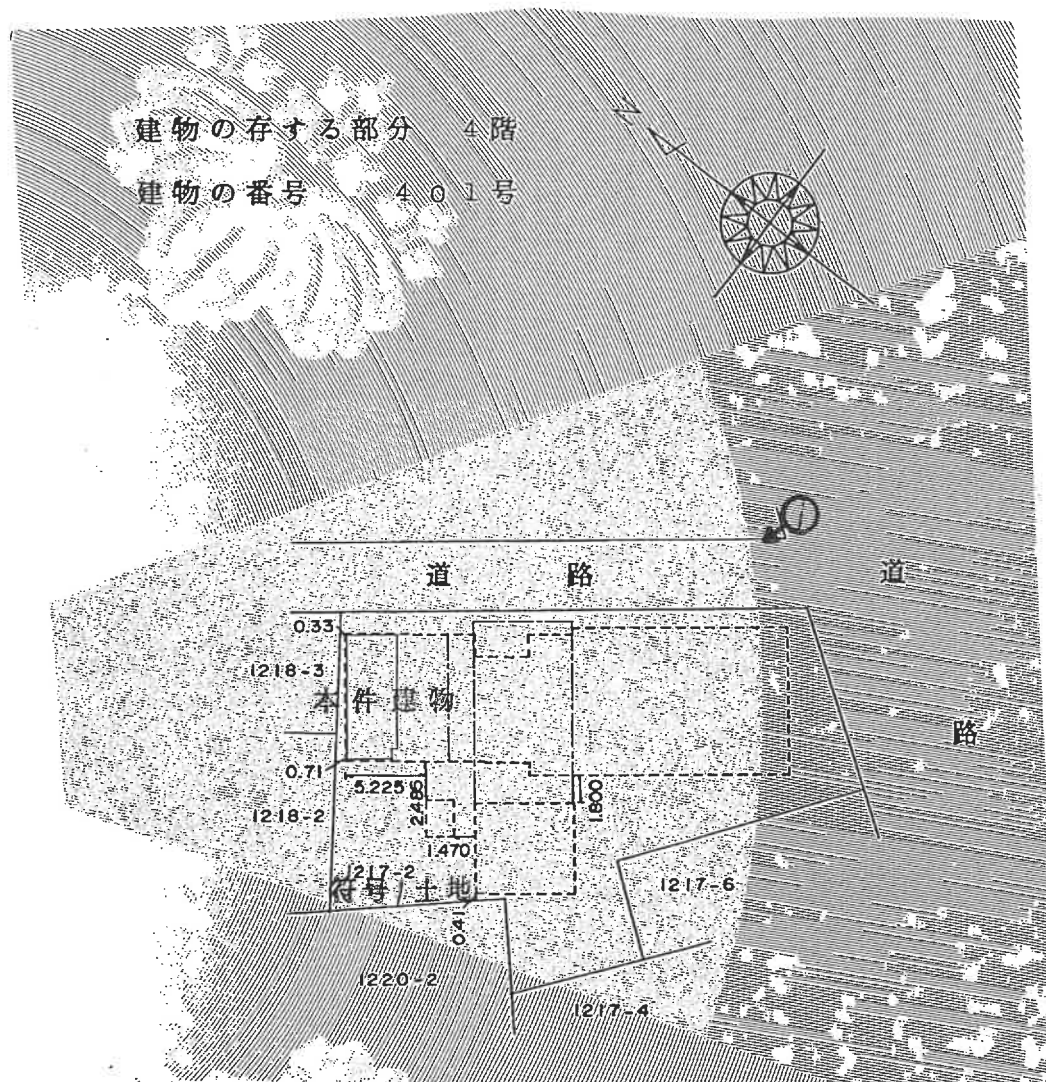
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）54号



401号室



①



②



③



④



令和 8 年（ケ）第 54 号

令和 8 年 5 月 12 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,040,000 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) 横浜市鶴見区生麦五丁目 10-17-401
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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番地 2

建物の名称 NIC アーバンスピリッツ鶴見 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目 1 2 1 7 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 25.87 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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 587.02 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 18 万 7 0 4 4 分の 2 7 8 8

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	J R 鶴見線「国道」駅の北西方約60m（道路距離）に所在する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いの都市計画道路予定地には低層店舗等が建ち並び、背後には中高層共同住宅等が多く見られる路線商業地域。	
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	市街化区域 用途地域 商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 第7種高度地区、都市計画道路3・1・2 国道15号線（代表幅員：50m、決定年月日（当初決定）：S21.8.26、変更年月日（最終変更）：S47.3.10、都市計画事業認可状況及び都市計画道路整備状況：未整備（計画決定のみ））、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	587.02㎡ 不整形 間口（南東）：約12m 奥行（最長部）：約35m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側：幅員約20mの国道（建築基準法第42条1項に該当。）に約12m接面 北東側：幅員約4.5mの市道（建築基準法第42条1項に該当。）に約30m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。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	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	187044 分の 2788
特 記 事 項	1. 符号1土地のうち、国道15号道路境界より約14mの範囲が都市計画道路予定地に含まれている。但し、都市計画施設の決定線については事業実施の際の詳細測量により差異が生じることがある。また、事業実施に当たっての余裕幅は1.0mとなっている。 2. 横浜市のわいわい防災マップによると、津波浸水予測区域、洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域（敷地の一部）、高潮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	NICアーバンスピリッツ鶴見Ⅰ	
建物の用途	店舗、住宅等 (総戸数85戸、管理人室、店舗含む。)(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63年7月13日 (登記記載)
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建 延べ2,016.49㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水シリンダーコンクリート押え 外壁：タイル貼、吹付タイル その他：－	
設備等	エレベーター1基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、TV共同視聴設備、ゴミ置場、駐輪場等	
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	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	なし	

(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	4階（401号室）・角部屋 主要開口部の方位：北東向き				
床	面	積	25.87㎡（登記面積）			
間	取	り	1DK			
バルコニー等		バルコニー：約3.40㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		カーペット敷、長尺塩ビシート等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等		
		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 4 月 16 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	10,450円	365,450円
				修繕積立金	5,580円	206,460円
				そ の 他	0円	0円
備	考	損害金126,581円(年14.6%、期間・令和5年4月分から令和8年4月分まで)				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 5 月 12 日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		1. 浴室壁のタイルに剥がれている箇所が認められた。 2. 全体として経年劣化が認められる。 3. 設備等の動作確認等を行えていないことから、不具合等発生 の可能性を有している。				

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)
350,000	× 25.87	÷ 0.73	× 0.25	= 3,100,000

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 38年 、 経済的残存耐用年数 17年

観察減価率(維持管理の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.25$$

(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)
418,000	× 1.19	497,000	× 587.02	× 1.00	$\times \frac{2,788}{187,044}$	= 4,350,000

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。

地価調査地 鶴見(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 374,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{92} = 418,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は角地で、標準化補正は上記の通り。

◇ 地域格差 : 地価調査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 : 画地条件(敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、形状、接道状況、都市計画道路予定地を含む等)等を勘案し、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）
3,100,000	+ 4,350,000	× 1.00	= 7,450,000

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：0.99；（4階）

位置別補正：1.01；（北東）0.98 ×（角部屋）1.03

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.01 \times 1.00 = 1.00$

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)
474,000	× 1.00	× 1.00	× 25.87	= 12,260,000

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：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) 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,405,005 (13.9%)	657,077	6.2%	= 10,280,076 = 10,280,000	0.8468	8,705,104 (86.1%)	= 10,110,000 (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目的物件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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	7,450,000	× 1.00	= 7,450,000
比準価格	12,260,000	× 1.00	= 12,260,000
収益価格			10,110,000
調整後の価格			10,920,000

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)
10,920,000	× 1.00	× 0.80	× 0.92	- 0	= 8,040,000

市場性修正 : 必要なし。

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
滞納額の元本のみを基礎に 8% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格：鶴見(県)5-1

所 在：横浜市鶴見区生麦5丁目1225番5「生麦5-6-1」

価 格：374,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「花月総持寺」駅 近接

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 5.2m 市道、南東側 側道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80% ・ 容積率 400%）、高度地区

防火・準防火：準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、マンションが建ち並ぶ駅前商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,321,958円

符号1（土地） 92,396,360円（敷地権の割合 187044分の2788）

第7 附属資料の表示

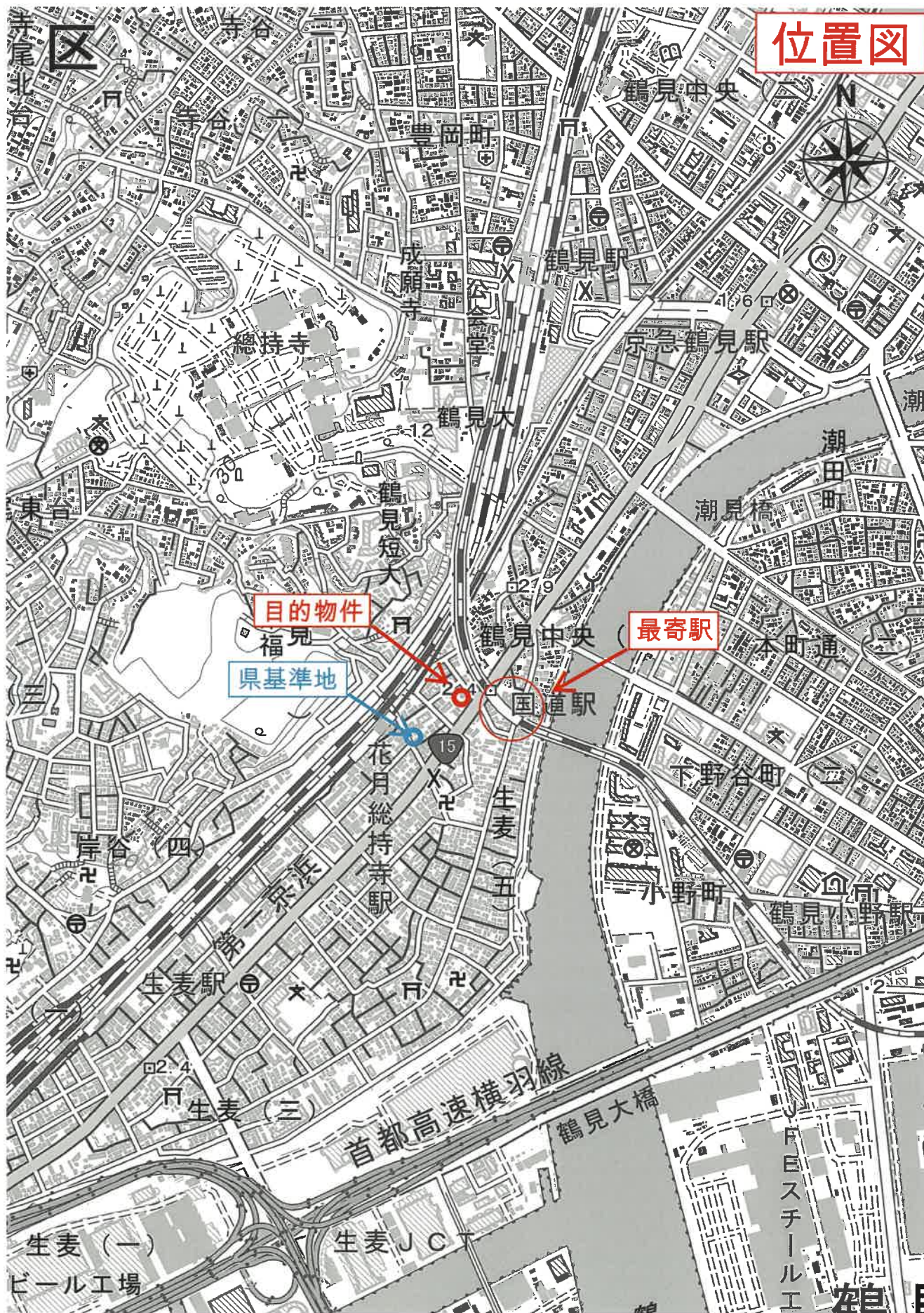
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

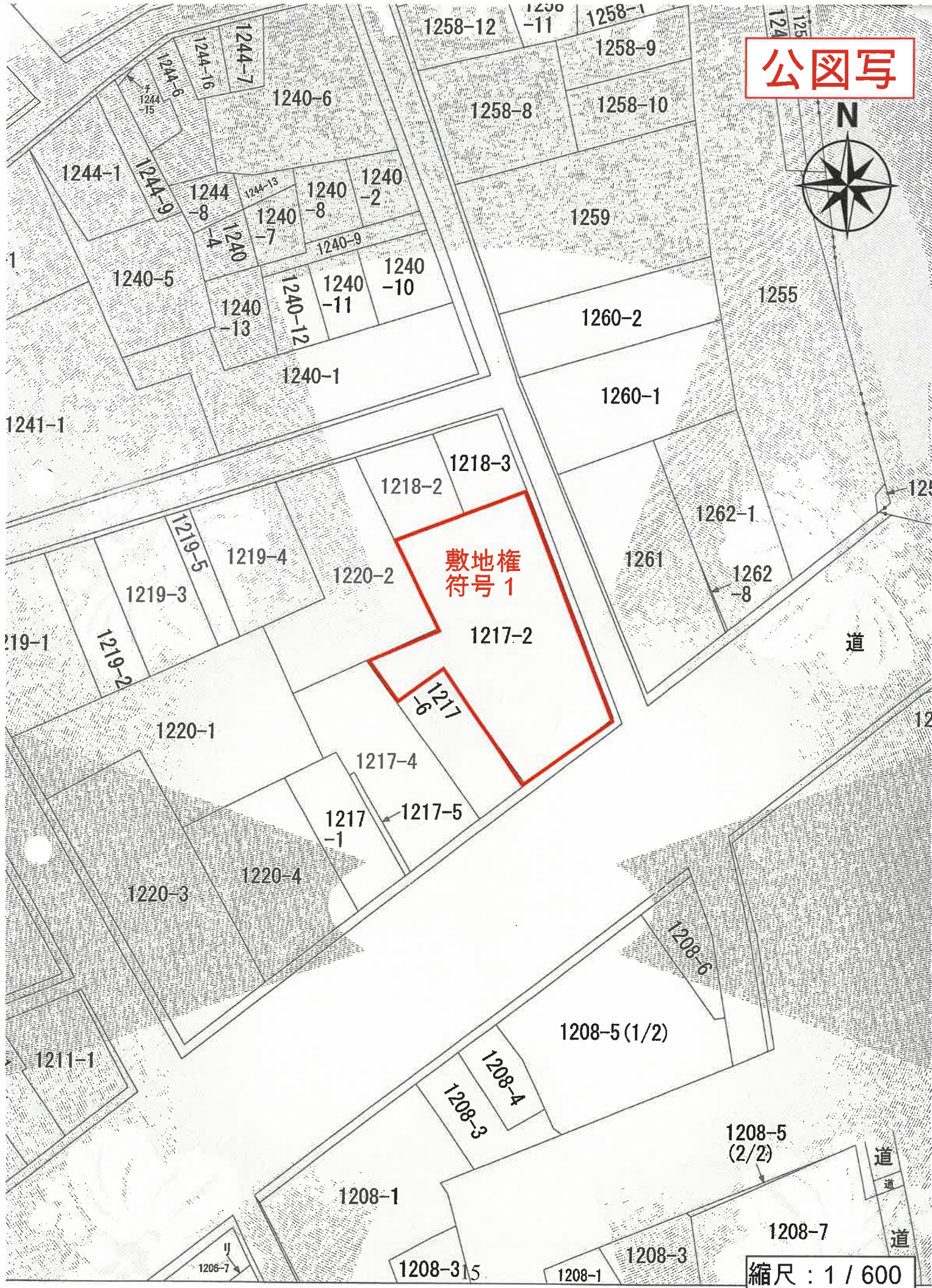
以上



国土地理院地理院地図2026年

縮尺: 1 / 10,000

公図写



縮尺 : 1 / 600

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和63年7月25日

276527

各階平面図

建物図面

家屋番号
生基5丁目1217番
2の401

建物の所在
横浜市中区生基5丁目1217番地2

専有部分



求積表

8.060 X 2.825	=	22.769500
7.310 X 0.425	=	3.106750
合計		25.876250
床面積		25.87 m ²

専有部分

建物の存する部分 4階
建物の番号 401号

道路



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(中略)

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4日 東京支務局中野出張所 登記官

地図整理番号：M25687

建物間取図



401号室