令和　8年（ケ）第　　　82号

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　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。		

516

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	24,560,000 19,648,000		4,912,000	90,199	19,328
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

11

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番地１

建物の名称　　ヨコハマアイランドガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　平安町二丁目２８番１の１１１６

建物の名称　　１１１６

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　７１．７０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　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番１

地　　　目　　宅地

地　　　積　　３０５６５．０２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市鶴見区朝日町二丁目１０２番１０

地　　　目　　雑種地

地　　　積　　４９平方メートル

（現況）

地　　　目　　宅地

土地の符号　　３

所在及び地番　川崎市川崎区京町三丁目８９番４０

11

物　件　目　録

地　　　目　雑種地

地　　　積　２６平方メートル

（現況）

地　　　目　宅地

（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　５８１万９８８６分の７５０２

物　件　明　細　書

令和　8年　7月13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
なし

《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。

11

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番地１

建物の名称　ヨコハマアイランドガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　平安町二丁目２８番１の１１１６

建物の名称　１１１６

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床 面 積　１１階部分　７１．７０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　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番１

地　　目　宅地

地　　積　３０５６５．０２平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　横浜市鶴見区朝日町二丁目１０２番１０

地　　目　雑種地

地　　積　４９平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

土地の符号　３

所在及び地番　川崎市川崎区京町三丁目８９番４０

令和　８年（ケ）第　　　８２号

物　件　目　録

地　　　目　　雑種地

地　　　積　　２６平方メートル

（現況）

地　　　目　　宅地

（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　５８１万９８８６分の７５０２

令和　８年(ケ)第　　８２号
令和　８年　５月　１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　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

令和　８年（ケ）第　　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番地１

建物の名称　ヨコハマアイランドガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　平安町二丁目２８番１の１１１６

建物の名称　１１１６

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　１１階部分　７１．７０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　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番１

地　　目　宅地

地　　積　３０５６５．０２平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　横浜市鶴見区朝日町二丁目１０２番１０

地　　目　雑種地

地　　積　４９平方メートル

土地の符号　３

所在及び地番　川崎市川崎区京町三丁目８９番４０

地　　目　雑種地

地　　積　２６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　５８１万９８８６分の７５０２

（区分所有建物用１）

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乃至３
	現況地目	■宅地（符号１乃至３）　□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乃至３）　□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・ヌ）第82号

担当執行官　玉田浩一郎　様

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に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 11日現在

☑管理費	月額	13,730	円	□滞納額	円
☑修繕積立金	月額	14,430	円	□滞納額	円
☑駐車場使用料	月額	900	円	□滞納額	円
☑CATV利用料	月額	96	円	□滞納額	円
☑損害金	年	14.6	%	□金額	円
☑滞納期間	令和　年　月分～令和　年　月分				
□					

~~2　上記1以外の特定承継人に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。~~

☑駐輪場使用料	月額	600	円	□滞納額	円
☑防災費	月額	220	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、特定承継人に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（債務者兼所有者）	私は物件１建物に家族と住んでいます。ペットは飼っていません。雨漏りや水漏れ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建物は、集合ポストの表示、関係人の陳述及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。写真⑥にあるように、壁紙の剥がれがあった。物件１建物は、全体的に経年劣化の傷みがみられた。

２　一棟の建物につき、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、倉庫、遊戯室、休憩室、体育館、管理員室、遊技室、映写室、集会室、学習室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

（区分所有建物用１）

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7日（木） 14：15— 14：30	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書等申請受領
8年5月7日（木） 14：50— 15：10	目的物件所在地	Ａから事情聴取、外観調査、写真撮影
8年5月8日（金） ：　—　：		管理会社へ照会書送信
8年6月16日（火） 9：50— 10：10	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。

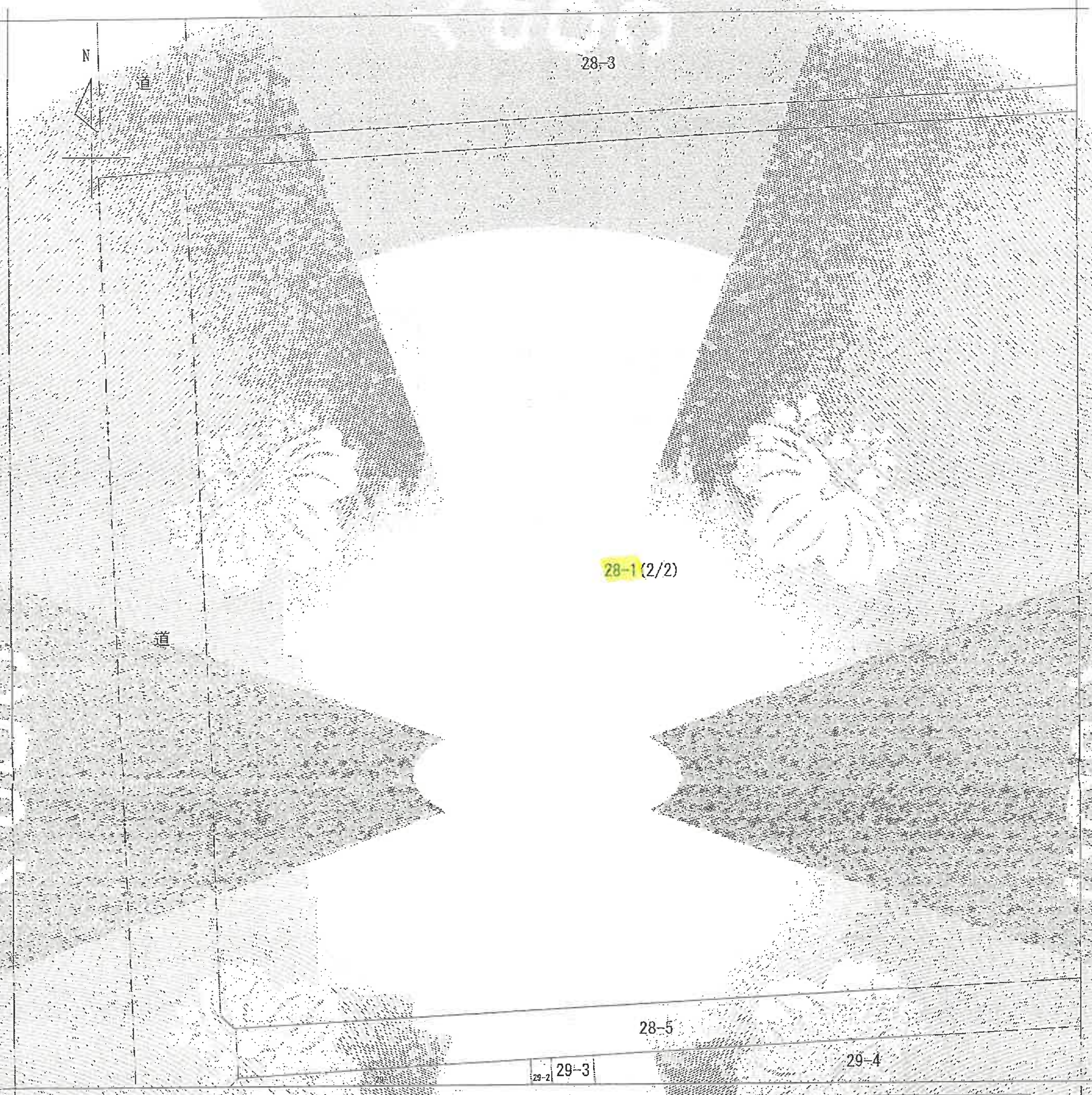
☐　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐　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。



(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	平安町２丁目

請求部分	所在	横浜市鶴見区平安町二丁目				地番	28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	土地区画整理所在図
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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

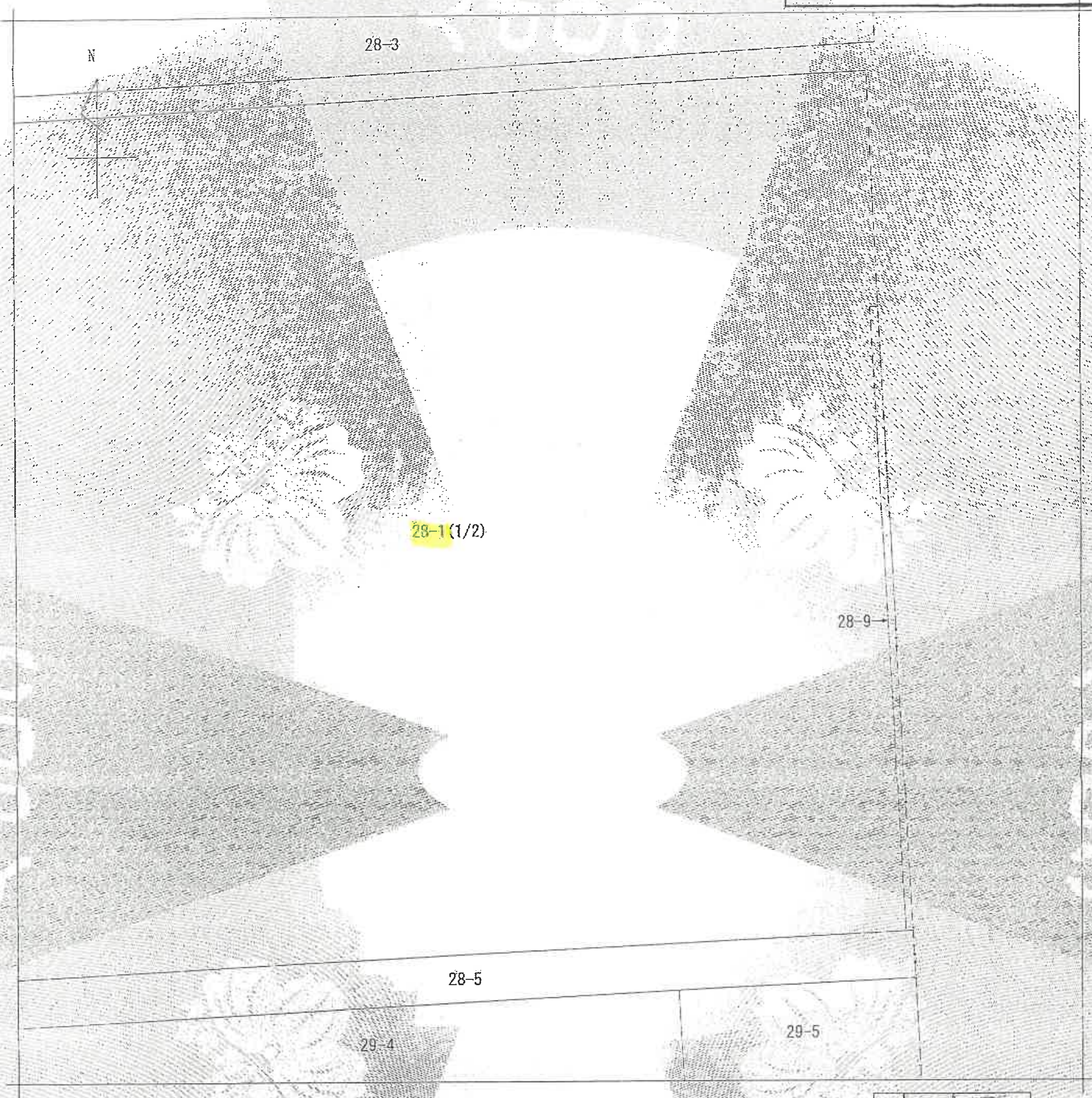
令和8年3月2日

福岡法務局

地図整理番号：M82963　　　登記官 [redacted]

(1/2)

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。

地番区域見出	平安町２丁目

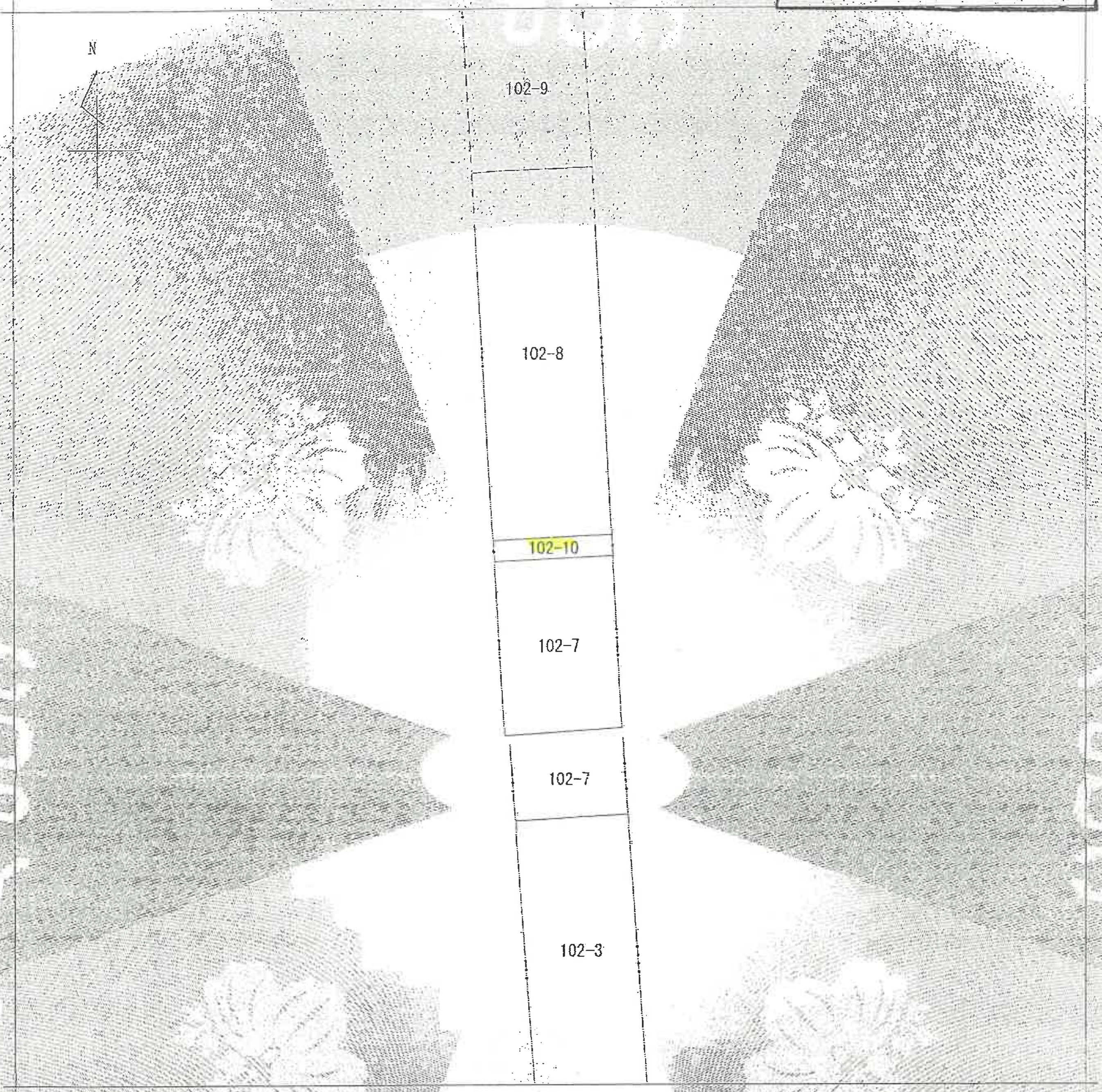
A 平安町2丁目

請求部分	所在	横浜市鶴見区平安町二丁目			地番	28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	土地区画整理所在図
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。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和8年3月2日
福岡法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M82963
(2/2)

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。

地番区域見出

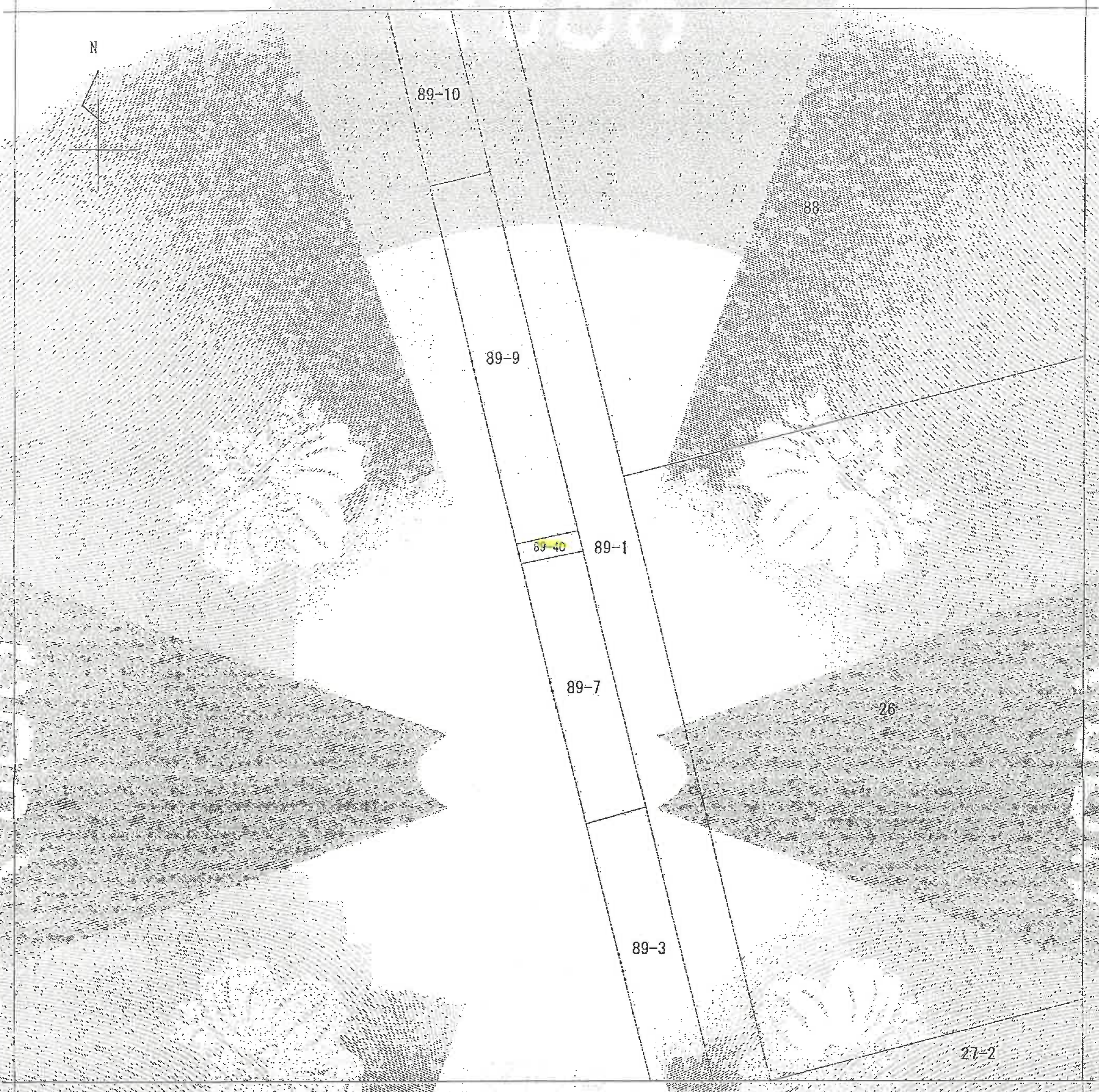
請求部分	所在	横浜市鶴見区朝日町二丁目				地番	102番10	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項		

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。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和8年3月2日
福岡法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M82965
(1/1)

（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。

地番区域見出	京町 3丁目

請求部分	所在	川崎市川崎区京町三丁目				地番	89番40		
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。
（横浜地方法務局川崎支局管轄）
令和8年3月2日
福岡法務局

地図整理番号：M82967
(1/1)

登記官 [redacted]

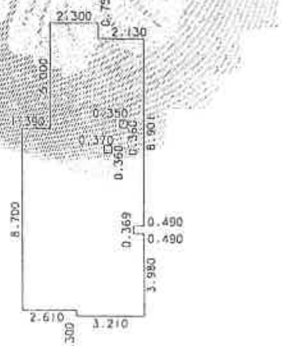
登記年月日：平成16年3月16日

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。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和8年3月2日
福岡法務局
登記官 [redacted]

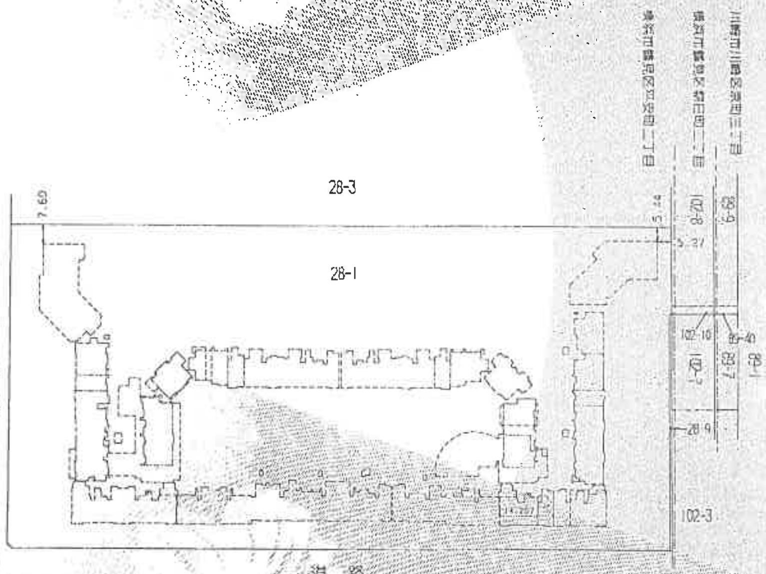
建物図面
各階平面図

家屋番号	平安町二丁目 28番1の1116
建物の所在	横浜市鶴見区平安町二丁目２８番地１

293262　各階平面図



求	積	表
8.700 × 1.390 =		12.093000
13.700 × 1.220 =		16.714000
14.000 × 1.080 =		15.120000
13.250 × 1.640 =		21.730000
8.901 × 0.490 =		4.361490
3.980 × 0.490 =		1.950200
0.360 × 0.370 =		-0.133200
0.360 × 0.350 =		-0.126000
合計		71.709490
床面積		71.70 ㎡



建物の存する部分1階
建物番号　1116

共有者

作製者	[redacted] 19日作製	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/2000

平成壱六年参月壱六日登記

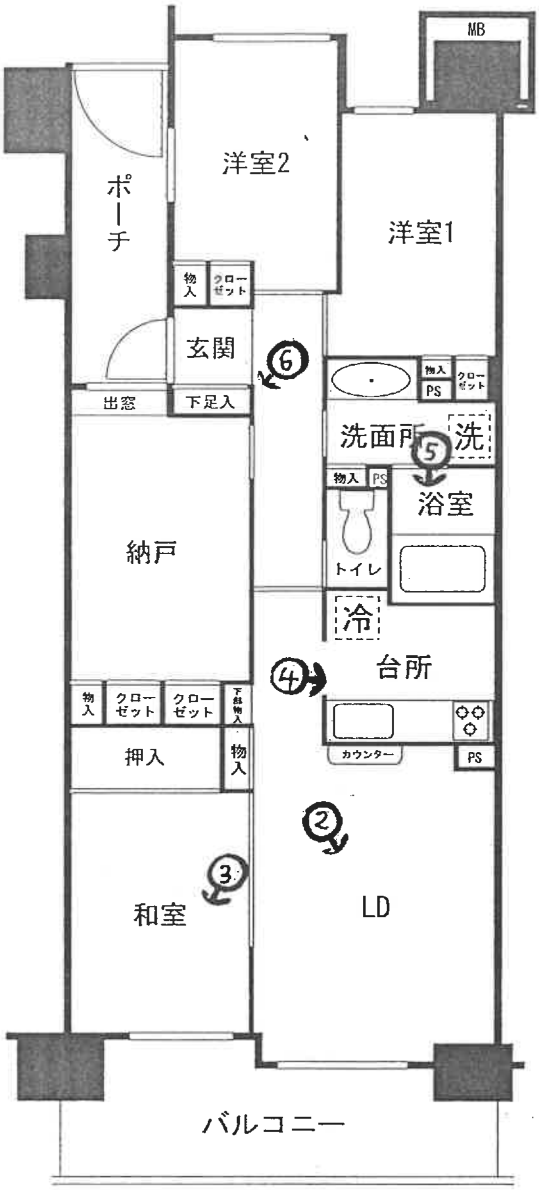
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M82969

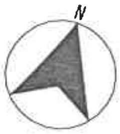
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和８年（ケ）第８２号



１１１６号



①外観（南西方向から撮影）

②

③

④

⑤

⑥

副

令和 8 年（ケ）第 82 号
令和8年6月16日 現地調査
令和8年6月22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 24,560,000 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	土地の符号2及び3：宅地
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。

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番地１

建物の名称　ヨコハマアイランドガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　平安町二丁目２８番１の１１１６

建物の名称　１１１６

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床 面 積　１１階部分　７１．７０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　横浜市鶴見区平安町二丁目２８番１

地　　目　宅地

地　　積　３０５６５．０２平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　横浜市鶴見区朝日町二丁目１０２番１０

地　　目　雑種地

地　　積　４９平方メートル

土地の符号　３

所在及び地番　川崎市川崎区京町三丁目８９番４０

地　　目　雑種地

地　　積　２６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　５８１万９８８６分の７５０２

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	京浜急行本線「京急鶴見」駅の東方約1.6km、「ヨコハマアイランドガーデン」バス停の西方約50m（各道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大規模マンションの外、工場や学校等も見られる地域	
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	第2種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	30,640.02㎡　（符号1乃至3の合計）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口：約123m、奥行：約248m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約25mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約123m接面、南側幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約248m接面している。	
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	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	5,819,886 分の　7,502
特記事項	1. 土地の符号2と3は、符号1の東側で接し、川崎市の京町緑地への通路となっている。 2. 西側市道境界より50mまで準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、北側一部が第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されている。 3. 西側の都市計画道路（3･5･14浜町矢向線）は整備済みである。 4. 横浜市のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によると、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	ヨコハマアイランドガーデン	
建物の用途	住宅等（総戸数758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16年2月19日　（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ61,943.88㎡	
仕様	屋根：陸屋根（露出アスファルト外断熱防水等） 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：－	
設備等	エレベーター、オートロックシステム、ＴＶ共同視聴設備、宅配ロッカー、集合郵便受、駐車場、バイク置場、駐輪場、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	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	1. 敷地内にコンビニエンスストア、保育施設、介護サービス施設、室内プール等がある。 2. 横浜市市街地環境設計制度に基づく公開空地を設けて建てられている。 3. 課税上登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">11階 (1116号室)・中間部屋
主要開口部の方位：南東向き</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">71.70㎡ (登記面積)</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="3">3ＬＤＫ＋納戸</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー：10.99㎡、ポーチ：6.72㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、畳、カーペット等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">浴室、トイレ、洗面所、クローゼット等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">やや劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="10">管理費等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和 8 年 5 月 11 日 現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>13,730円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>14,430円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他</td><td>駐車場使用料 900円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>ＣＡＴＶ利用料 96円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>駐輪場使用料 600円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>防災費 220円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年14.6%の遅延損害金の規定あり。</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和 8 年 6 月 16 日 ： 内部立入調査
所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">1. 玄関付近に壁紙の剥がれがある。
2. 物が多く置かれており、状況を確認できない個所があった。
3. 壁紙の汚れ、LDの床の擦れ等全体的に、経年による劣化や汚損等が見受けられた。
4. 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。
5. 玄関ポーチに物置（動産）が置かれている。</td></tr>
</table>

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	× 71.70	÷ 0.90	× 0.43	＝ 10,280,000

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 23年　、 経済的残存耐用年数　27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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 27年}}{(\text{経過年数 23年} + \text{経済的残存耐用年数 27年})} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

(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)
312,000	× 1.20	374,000	× 30,640.02	× 1.00	× 7,502 / 5,819,886	= 14,770,000

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　　横浜鶴見－4

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
321,000円/㎡	×	101/100	×	100/100	×	100/104	=	312,000円/㎡

◇ 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：　地価公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差　：　地価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　：　角地、敷地全体の規模、環境設計制度等で優るが、通路部分を含む等で劣り、総合格差で上記の通り。

地積　：　符号1乃至3の合計登記数量

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）
10,280,000	＋　14,770,000	×　1.07	＝　26,800,000

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　：　1.07　；（　11階　）　1116号室

位置別補正　：　1.00　；（　南東　）1.00　×　（中間部屋）1.00

その他補正　：　1.00

相乗積　1.07　×　1.00　×　1.00　＝　1.07

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)
460,000	×　1.07	×　1.00	×　71.70	＝　35,290,000

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 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 (6.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	ＤＣＦ法による価格 (円) ア＋カ キ
3,686,556 (15.8%)	1,772,577	7.2%	＝ 23,880,551 ＝ 23,880,000	0.8232	19,658,016 (84.2%)	＝ 23,340,000 (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。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	26,800,000	× 1.00	＝ 26,800,000
比準価格	35,290,000	× 1.00	＝ 35,290,000
収益価格			23,340,000
調整後の価格			30,700,000

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）
30,700,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	-0	＝ 24,560,000

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　：　必要なし。

その他の控除（敷金等）：　必要なし。

第6　参考価格資料

1．地価公示：横浜鶴見－4

所在：横浜市鶴見区向井町1丁目33番1外

価格：321,000円/㎡

位置：京浜急行本線　「京急鶴見」駅　900m

価格時点：令和8年1月1日

地積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側　7.9m　市道

用途指定等：第1種住居地域

（建蔽率　60%　・　容積率　200%）

防火・準防火：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）	6,442,852円	
符号1（土地）	4,918,400,758円	（敷地権の割合　5,819,886分の　7,502　）
符号2（土地）	7,884,884円	（敷地権の割合　5,819,886分の　7,502　）
符号3（土地）	4,186,000円	（敷地権の割合　5,819,886分の　7,502　）

第7　附属資料の表示

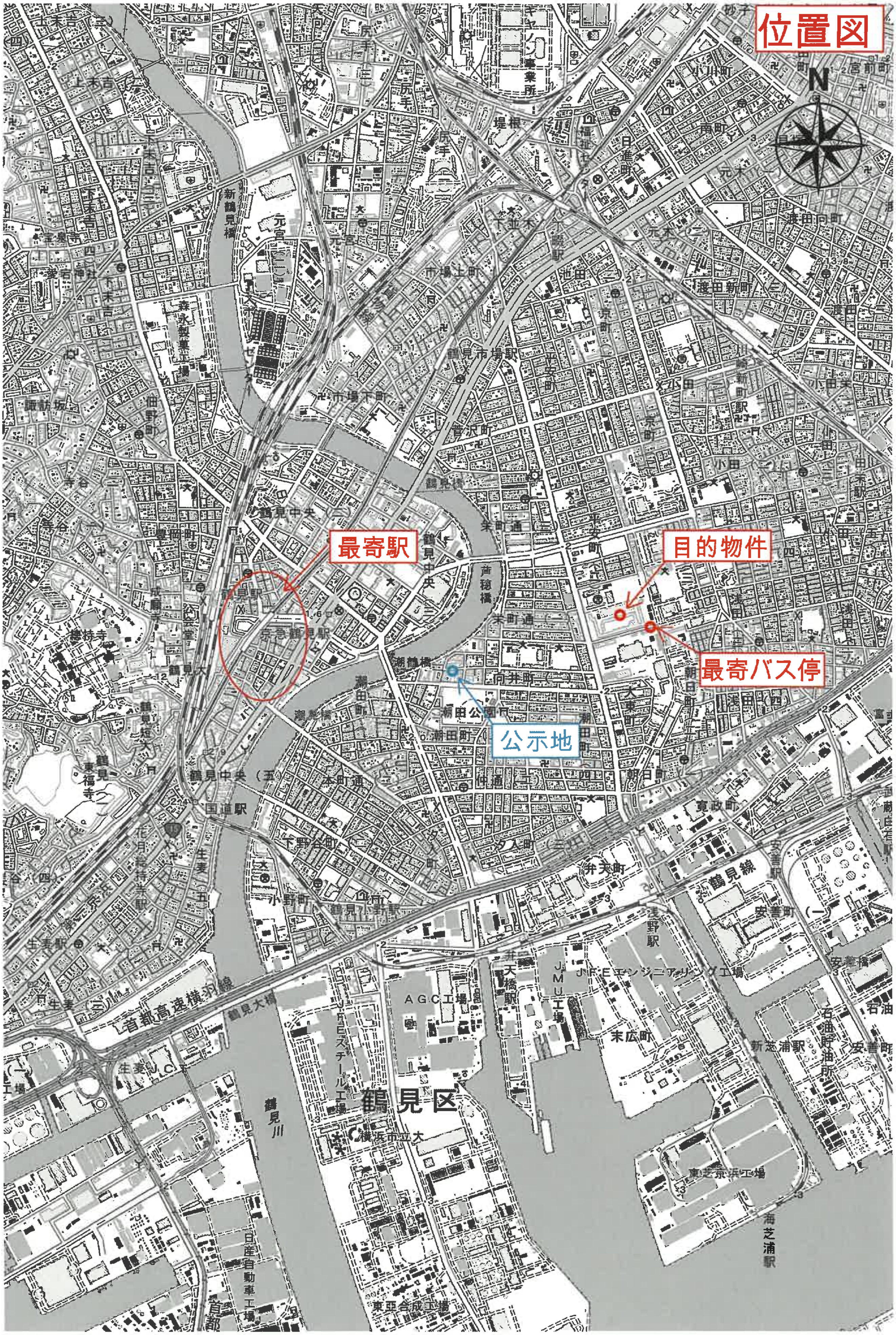
位置図

公図写　（貼付統合縮小したものである。）

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

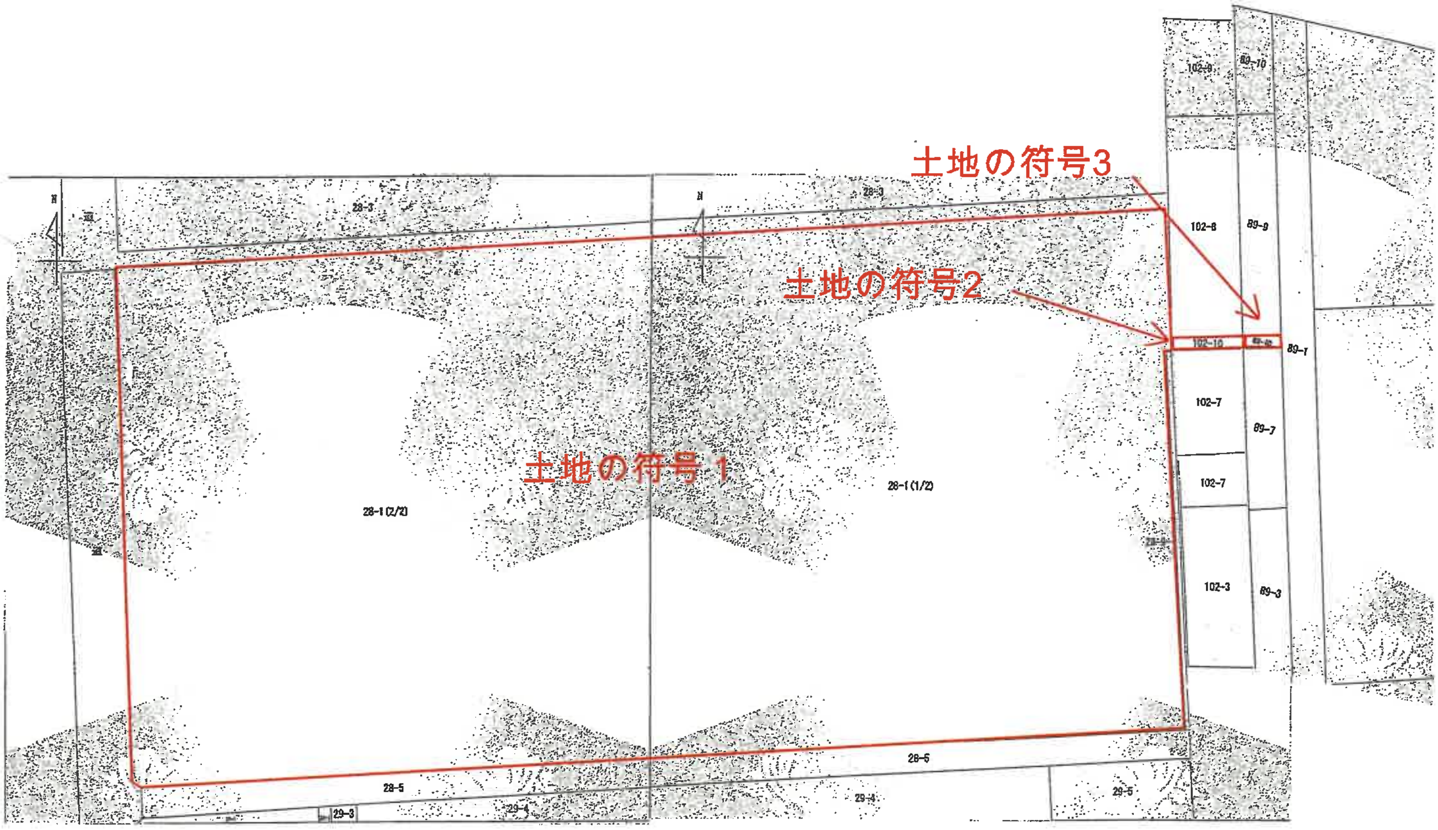


国土地理院地理院地図/2026年

縮尺：1 / 20,000

公図写

N



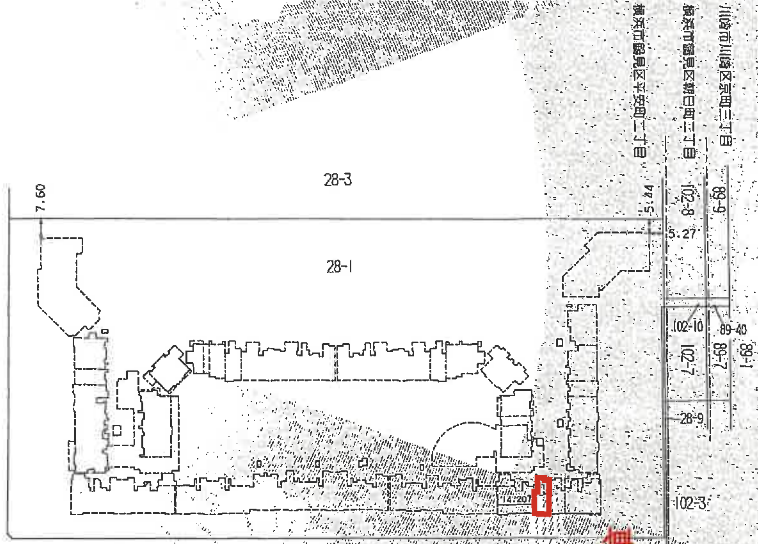
本図面は公図を貼り合わせ、縮尺1 / 600を約35％に縮小したものである。

建物図面・各階平面図写

建物図面 各階平面図

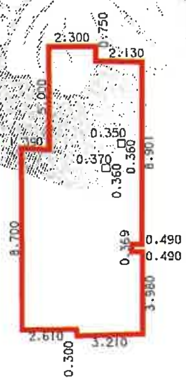
家屋番号	平安町二丁目 28番1の1116
建物の所在	横浜市鶴見区平安町二丁目28番地1

ඉ 平成壱六年参月壱六日登記



建物の存する部分 11階
建物番号 1116

293262 各階平面図



求積表

8.700	×	1.390	=	12.093000
13.700	×	1.220	=	16.714000
14.000	×	1.080	=	15.120000
13.250	×	1.640	=	21.730000
8.901	×	0.490	=	4.361490
3.980	×	0.490	=	1.950200
0.360	×	0.370	=	-0.133200
0.360	×	0.350	=	-0.126000
合計				71.709490
床面積				71.70 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺 1/250	申請人	共有者 [redacted]	縮尺 1/2000

登記年月日： 平成16年3月16日

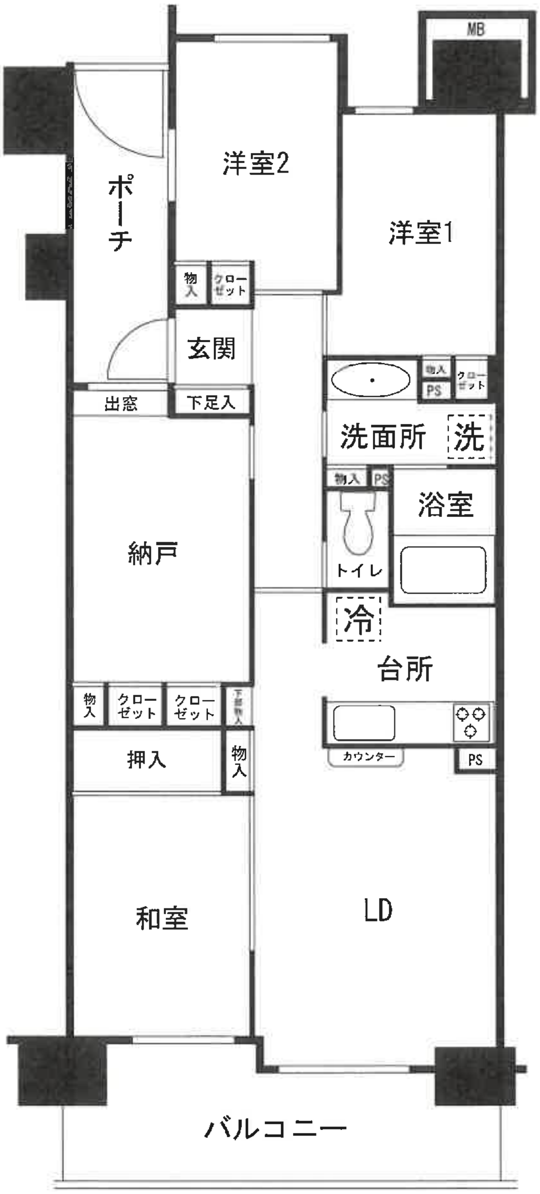
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月2日
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
福岡法務局
登記官 [redacted]

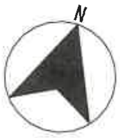
地図整理番号：M82969

A3判からA4判へ縮小

建物間取図


MB
洋室2
洋室1
ポーチ
物入
クローゼット
玄関
物入
PS
クローゼット
出窓
下足入
洗面所
洗
物入
PS
浴室
納戸
トイレ
冷
台所
物入
クローゼット
クローゼット
下部物入
押入
物入
カウンター
PS
和室
LD
バルコニー

１１１６号


N