

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）
1～3	15,030,000 12,024,000	一括	3,006,000	68,734	22,966
1	4,870,000				
2	60,000				
3	10,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 . 8 7 平方メートル

- 3 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目 4 3 2 番地 2
 家屋 番号 4 3 2 番 2 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 . 8 7 平方メートル

- 3 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目 4 3 2 番地 2
 家屋 番号 4 3 2 番 2 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 8 . 0 0 平方メートル



令和8年(ケ)第21号
令和8年4月23日受理
令和8年6月8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 宮 脇 元 彦

(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 | 所 在 | 横浜市鶴見区下末吉六丁目 |
| | 地 番 | 4 3 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市鶴見区下末吉六丁目 |
| | 地 番 | 4 3 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市鶴見区下末吉六丁目 4 3 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6. 8. 0 0 平方メートル
2 階 6 8. 0 0 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市鶴見区下末吉六丁目18番17号	
土 地	物件 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1, 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
そ の 他 の 事 項		
建 物	物件 3	
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 共同住宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上 記 以 外 の 敷 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）	
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	
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

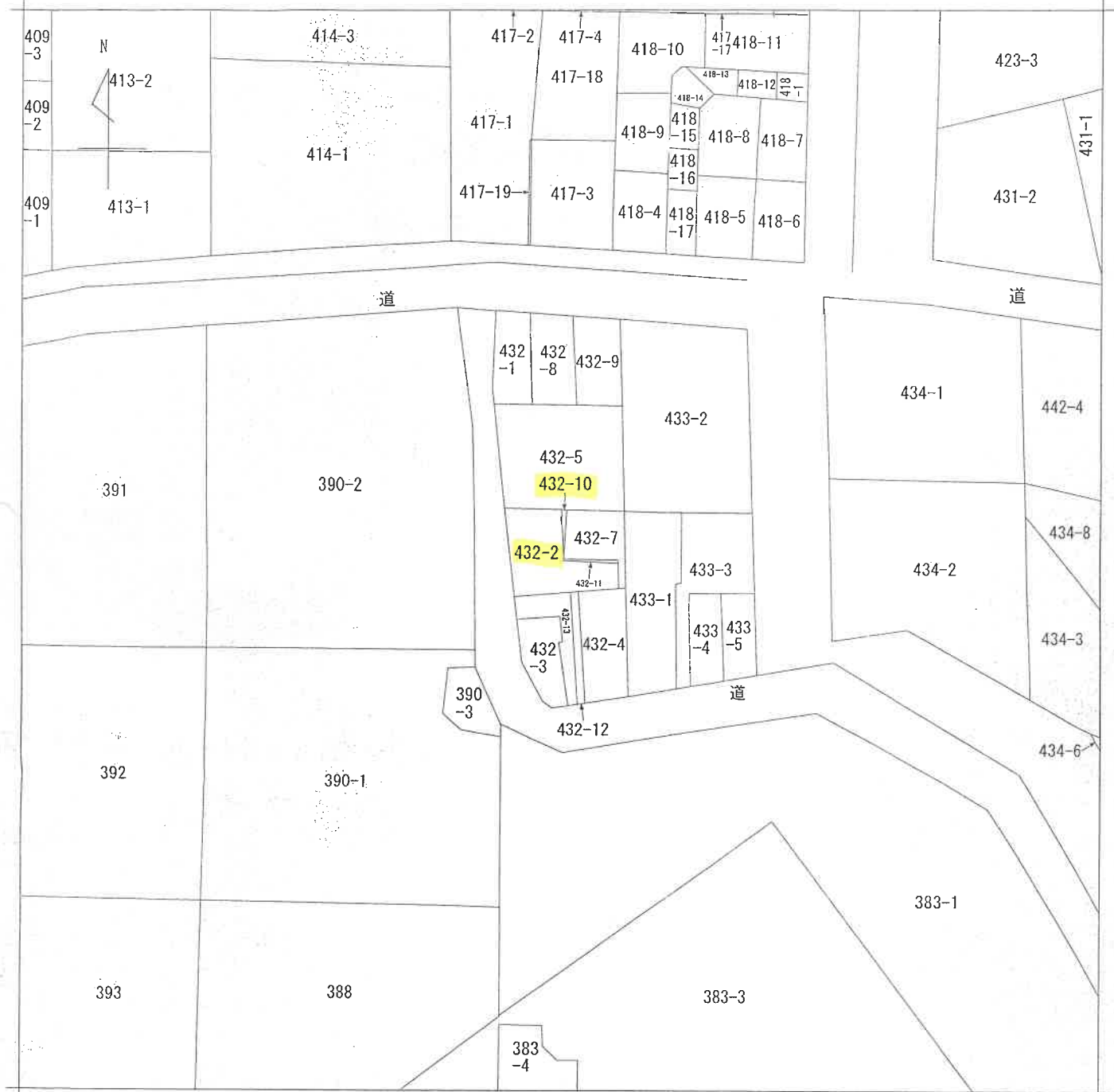
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者 の特別代理人	本件事件の債務者兼所有者の特別代理人に選任されましたが、目的建物の現状等は把握していません。また、各部屋の鍵もありませんので、解錠による調査を行ってください。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 物件3の占有及び占有状況等は、立入調査の結果から、 (1) 物件3の各室は施錠がされ、郵便受けは目張りがされ、ライフラインが全て止まっていること及び現場調査の結果から、物件3の建物に入居者が生活している状況は認められない。 (2) 物件3には管理している管理会社等を示す看板等はなく、物件3について、債務者兼所有者以外に賃貸者等を管理している者がいないと思料する。また、特別代理人も目的物件の状況を把握していない旨の陳述をしているため、賃貸借契約等の存在は確認できない。 (3) 物件3の廊下、各部屋に残置物が存在するが、物の量は少なく、生活に使用できる状態のものはないことから、元賃借人が占有しているとは認められない。 (4) 以上より、目的建物の第三者の占有は認められないため、2枚目記載のとおり債務者兼所有者が目的物件を占有していると認めらる。 3 物件1, 2の土地上に複数の残置物が存在する。 4 目的建物の101号室の窓ガラス下部に割れている部分がある。 5 物件1の土地は、西側で幅員約4.5mの建築基準法42条1項1号の市道に接している。 6 債務者兼所有者に書面で照会を行ったが、「宛所に尋ねあたらず」で送付できなかった。

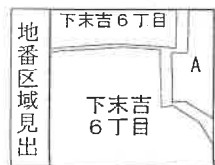
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日（木） 16：10 — 16：30	目的物件所在地	外観調査・写真撮影・通知書投函
令和8年5月7日（木） 16：30 — 16：35	電話聴取	特別代理人に目的物件の現状照会・現場立会、面談の打診
令和8年5月19日（火） 14：25 — 14：35	横浜地方法務局神奈川出張所	近隣土地全部事項証明書交付申請・同交付
令和8年5月19日（火） ： — ：	書面照会（郵便）	債務者兼所有者に賃貸借関係照会 （「宛所尋ねあたらずで返送」される）（110円×2）
令和8年6月1日（月） 15：30 — 16：10	目的物件所在地	解錠による内部調査・外観調査・内部、外観写真撮影・評価人同行
年 月 日（ ） ： — ：		
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6月1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



(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。



A 下末吉6丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区下末吉六丁目				地番	432番2			
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	昭和46年3月1日				備考 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。

(5 枚目)

令和7年11月4日

横浜地方務局神奈川出張所

地図整理番号：M24584

登記官

登記年月日：平成1年8月29日

321686

地積測量図

432番10

地番

土地の所在
横浜市鶴見区下末吉六丁目

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4日 横浜地方方法務局神奈川出張所

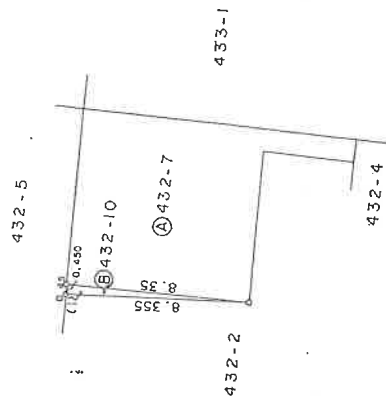
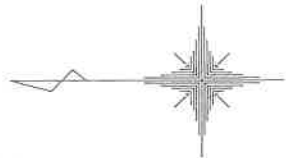
(6 校目)

登記官

三斜求積表

地番	⑥ 432-10
NO.	底辺
(1)	8.355
	高さ
	0.450
	倍面積
	3.759750
	倍面積
	3.759750
	面積
	1.8798750
	面積
	1.87

残地番	④ 432-7
公	72.3588
	総計
	1.8798750
	残地
	70.47
	面積



(日調通9)

0.3394-1式

(日調通)

作製者

土地家屋

平成
昭和元年8月19日作製

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

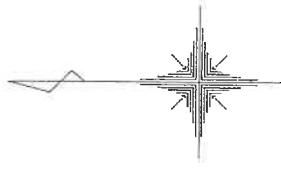
登記年月日：平成1年8月29日

321687

地積測量図

地番 432番11

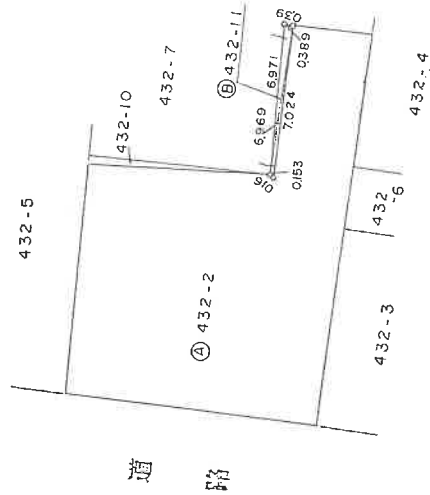
土地の所在 横浜市鶴見区下末吉六丁目



三斜求積表

地番	④	432-11
NO.	底辺	高さ
1	7.024	0.153
2	6.971	0.389
		倍面積
		3.786391
		面積
		1.8931955
		地積
		1.89

残地番	④	432-2
公簿	総計	
	142.52	1.8931955
	残地	140.6268045
	地積	140.62



コンクリート枕

(目録連号)

製作者 土地家

申請人 平成 昭和 元年 8 月 19 日作製

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(目加納)

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。
(横浜地方裁判所 神奈川出張所 審判部)
令和 8 年 1 月 9 日 横浜地方裁判所

(7 枚目)

登記官

請求番号：43-1

登記年月日：平成15年5月22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1月23日 横浜地方法務局神奈川出張所

(8-1 枚目)

登記官

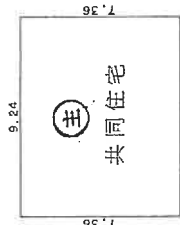
(日国連12)

建物図面 各階平面図

250335

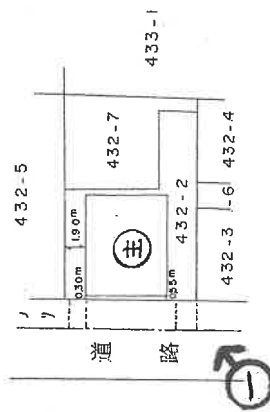
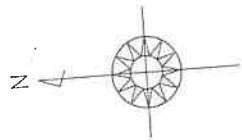
家屋番号	432番2の2
建物の所在	横浜市鶴見区下米吉六丁目432番地2

1階・2階
(各階同型)



求積表	
7.36 X 9.24	= 68.0064
床面積	68.00 m ² ✓

←○は写真撮影位置・方向



(日加納)

作製者
士地
家屋

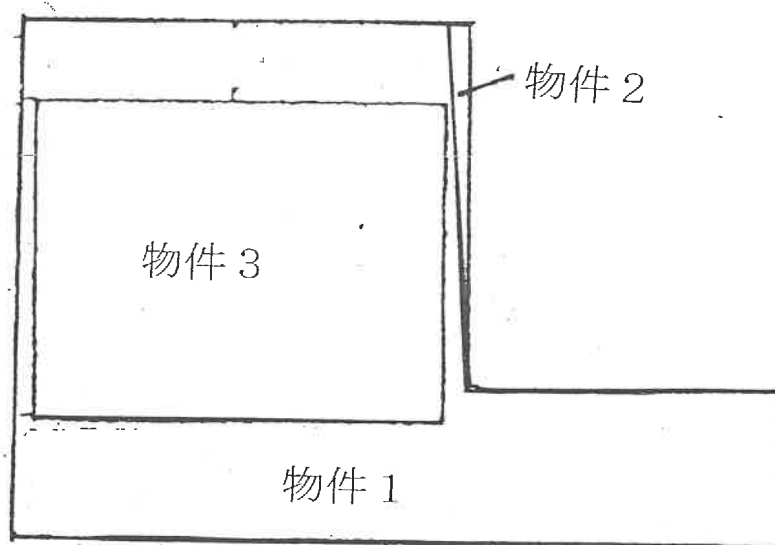
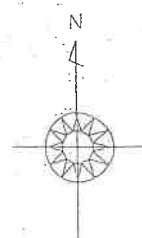
縮尺
1/250
日(作製)

申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



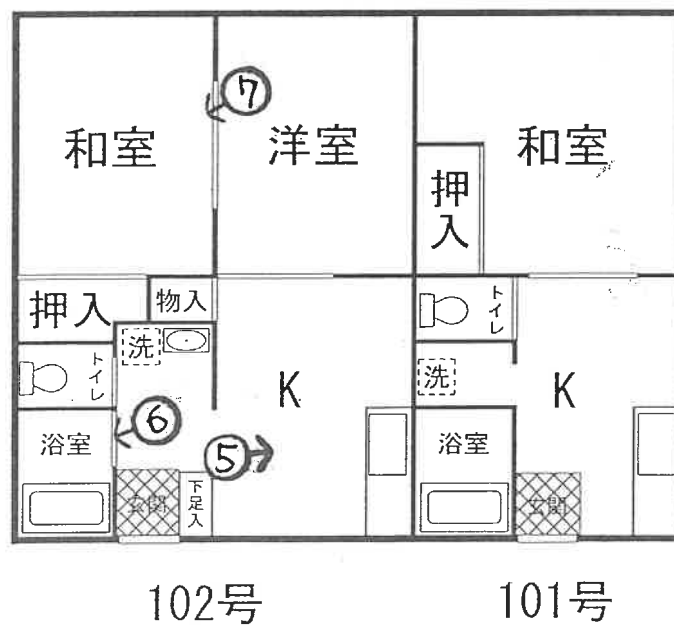
令和8年(ケ)第21号

簡取見取図

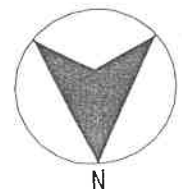
2階



1階



←○は写真撮影位置・方向



①目的建物全景



②201号キッチン



③ 201号浴室



④ 201号洋室



⑤ 102号キッチン



⑥ 102号浴室



⑦ 1 0 2 号和室





令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 6 月 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 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

一 括 価 格（合計）	
金 1 5,0 3 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,8 7 0,0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 6 0,0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 1 0,1 0 0,0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件 1 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		
3		・ 住居表示：横浜市鶴見区下末吉 六丁目18番17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 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目
 地 番 4 3 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 . 8 7 平方メートル
- 3 所 在 横浜市鶴見区下末吉六丁目 4 3 2 番地 2
 家屋 番号 4 3 2 番 2 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 8 . 0 0 平方メートル



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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「鶴見」駅の北西方約2.2km及びバス停「宝泉寺前」の北西方約350m（各道路距離）に所在する。	
付 近 の 状 況	低層の共同住宅と戸建住宅等が混在する高台の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、第3種高度地区等
画 地 条 件	規 模	142.49m ² （物件1及び2の合計登記地積）
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約12m、奥行約18m（最大）
	地 勢	周囲の地勢は、南方下り傾斜である。周囲の隣接地とは、北側とは約-3mから-5m及び南側及び東側とは約+3mで接している。接面道路については下記の通り。
接面道路の状況	西側幅員約4.5m市道（下末吉第95号線・建築基準法第42条1項1号）と約-3mの高低差で約12mの接道長で接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1及び2は、物件3の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面では南方に位置する市道から南東隣接地又は付近を通過し売却対象物件1及び2の敷地に引き込まれている。
	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。
特 記 事 項	1 上記水道管の引き込みについては、引き込みの経緯及び今後の継続性については不明である。したがって、予期	

	せぬ費用発生の可能性等を有している。 2 売却対象物件 1 及び 2 は、雑草が繁茂し、ごみ等も放置されている。 3 北側隣接地との間に、擁壁が存し、境界について判然としない点が残るが、概測すると概ね同一性が確認された。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成1年5月14日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約38年
	残 価 率	約5%と判定
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	下記各室別に記載（特記事項3参照）
	天 井	下記各室別に記載（特記事項3参照）
	床	下記各室別に記載（特記事項3参照）
	設 備 そ の 他	各室共通で、キッチン、浴室、トイレ及び物入等 下記各室別に記載（特記事項3参照）
床面積（現況）	1階：68.00㎡、2階：68.00㎡ 延べ床面積 136.00㎡	
現 況 用 途 等	種 類	賃貸用の居室4戸
	間 取 り	1 K・2室（101号室・201号室） 2 K・2室（102号室・202号室） （附属資料「建物間取図」参照）
品 等	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	1 物件建物の名称：サンライフ三ツ池 2 立入調査日：令和8年6月1日 3 占有の状態：全室空室のため、所有者占有と判定した。	
特 記 事 項	1 売却対象物件3の建物の状態は、総じて老朽化が顕著である。特に1階・101号室は、サッシ及び室内のガラス戸が割れており、状態が悪い。建物を現状のまま使用することは困難であり、多額の修繕費等がかかるものと推定する。更に、築年を考慮すると床下の根太が傷んでいる可能性が高い。 2 外壁、外階段及び外廊下の傷み（錆、クラック）等も顕著であった。 3 売却対象物件3の専有部分の仕様及び状態等並びに特記すべき事項は以下の通りである。	

	【101号室】 用途：住宅 床：板の間、畳等 壁：塩ビクロス 天井：塩ビクロス等 間取り：1 K 特記すべき事項：維持管理の状態は劣る。キッチンと和室の間のガラス戸及び和室のサッシが割れている。洗面台が撤去されていた。設備等についても、不具合発生の可能性が高い。 【102号室】 用途：住宅 床：板の間、畳等 壁：塩ビクロス 天井：塩ビクロス等 間取り：2 K 特記すべき事項：維持管理の状態は劣る。設備等についても、不具合発生の可能性が高い。 【201号室】 用途：住宅 床：板の間、畳等 壁：塩ビクロス 天井：塩ビクロス等 間取り：1 K 特記すべき事項：維持管理の状態は劣る。設備等についても、不具合発生の可能性が高い。 【202号室】 用途：住宅 床：板の間、畳等 壁：塩ビクロス 天井：塩ビクロス等 間取り：2 K 特記すべき事項：維持管理の状態は劣る。設備等についても、不具合発生の可能性が高い。 4 売却対象物件3の建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の概要は、以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 63鶴533・昭和63年7月29日 建築確認申請確認番号・年月日： 63鶴533・昭和63年8月11日 検査済証交付年月日：記載なし
--	---

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1及び2の建付地価格を査定する。次いで②物件3の建物価格を査定する。

① 物件1及び2（建付地価格）

物件1及び2は、物件3（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	222,000	80	178,000	× 140.62	× 0.90	= 22,530,000
		100				
2	222,000	80	178,000	× 1.87	× 0.90	= 300,000
		100				

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－12」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 231,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 222,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的條件等の総合格差で上記の通り判定した。

◇個別格差：画地条件（北側の境界が不分明、一部法面、道路との高低差、水道引き込み管の隣接地経由及び形状）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3（建物）

目的建物は建築後約 38 年を経過する建物であり、内装、設備及び外装を観察すると、経年劣化が顕著である。以上を総合的に勘案し、その市場価値を判定し、再調達原価（1 m²当り 220,000 円と査定）の 5%を以て建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	220,000	× 136.00	× 0.05	= 1,500,000

2. 積算価格の判定

積算価格は前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	22,530,000	× 0.65	法定地上権	= 14,640,000
2	300,000	× 0.65	法定地上権	= 200,000
計				= 14,840,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	価格構成比
1	22,530,000	－ 14,640,000	= 7,890,000	32.4%
2	300,000	－ 200,000	= 100,000	0.4%
3	1,500,000	＋ 14,840,000	= 16,340,000	67.2%
積算価格 (合計)			24,330,000	(=) 100%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記の通り収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
2,098,000	$\times (1 - 0.217)$	= 1,642,700	$\div 10.0\%$	$\times 0.90$	= 14,780,000

総収益：市場賃料を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、売却対象物件の建築後の経過年数及び総費用については、想定要素を含むが、売却対象物件が収益物件であり、現在、空室であることを等を総合的に考慮して、積算価格に収益価格を比較考量し、評価額を以下の通り決定した。

$$(24,330,000 \times 0.7 + 14,780,000 \times 0.3)$$

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	21,470,000	32.4%	× 1.0	× 0.7	—	= 4,870,000
2		0.4%	× 1.0	× 0.7	—	= 60,000
3		67.2%	× 1.0	× 0.7	—	= 10,100,000
一括価格（合計）						15,030,000

市場性修正：個別格差で反映しており、市場性修正は必要なしと判断した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格等：「横浜鶴見ー12」

所 在：横浜市鶴見区下末吉6丁目417番5外「下末吉6-17-10」
価 格：231,000円／㎡
位 置：JR京浜東北線「鶴見」駅2.2km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：152㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側6.5m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：一般住宅とマンション、アパートが多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

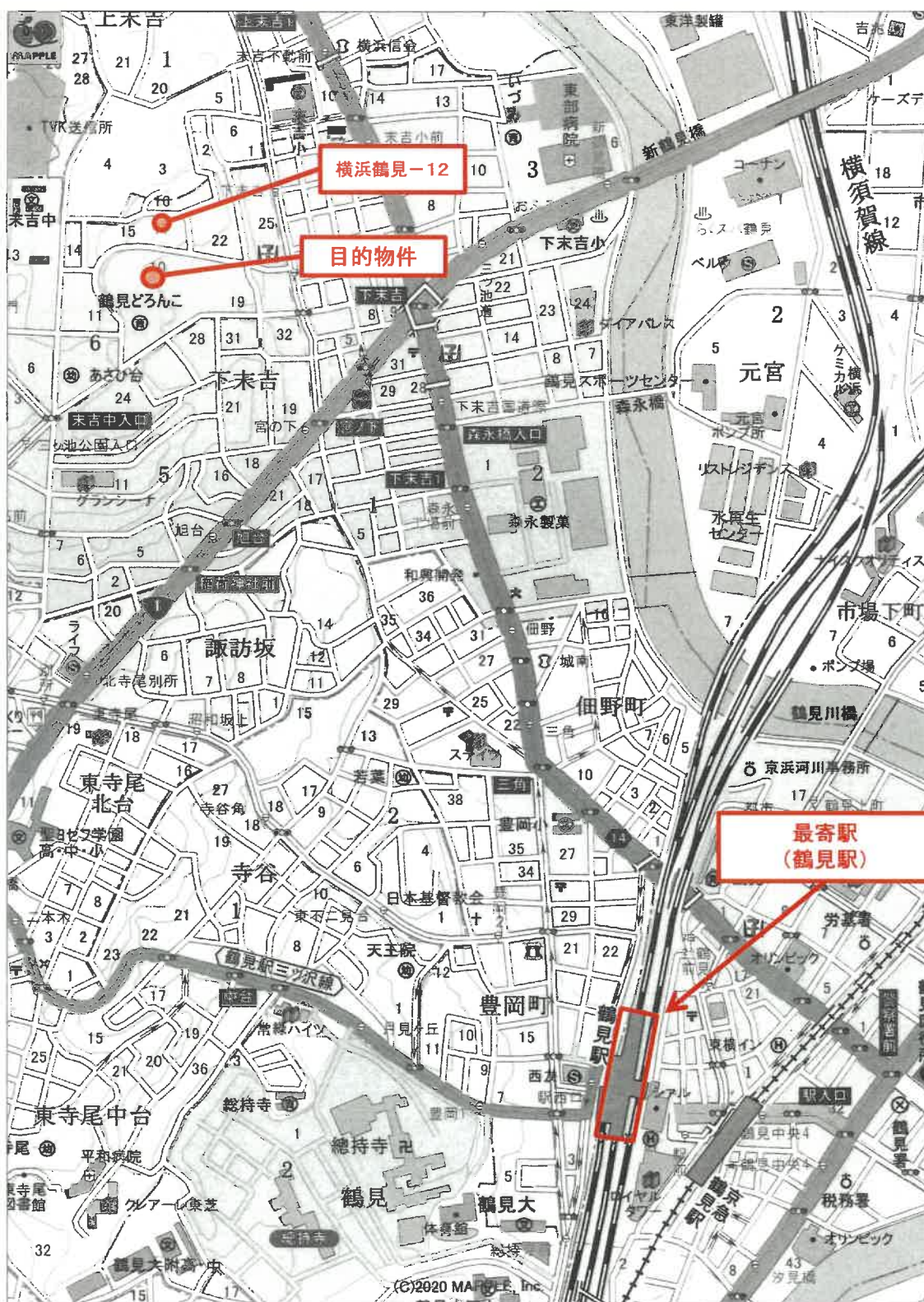
物件1（土地）	16,260,171円
物件2（土地）	216,231円
物件3（建物）	2,163,617円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

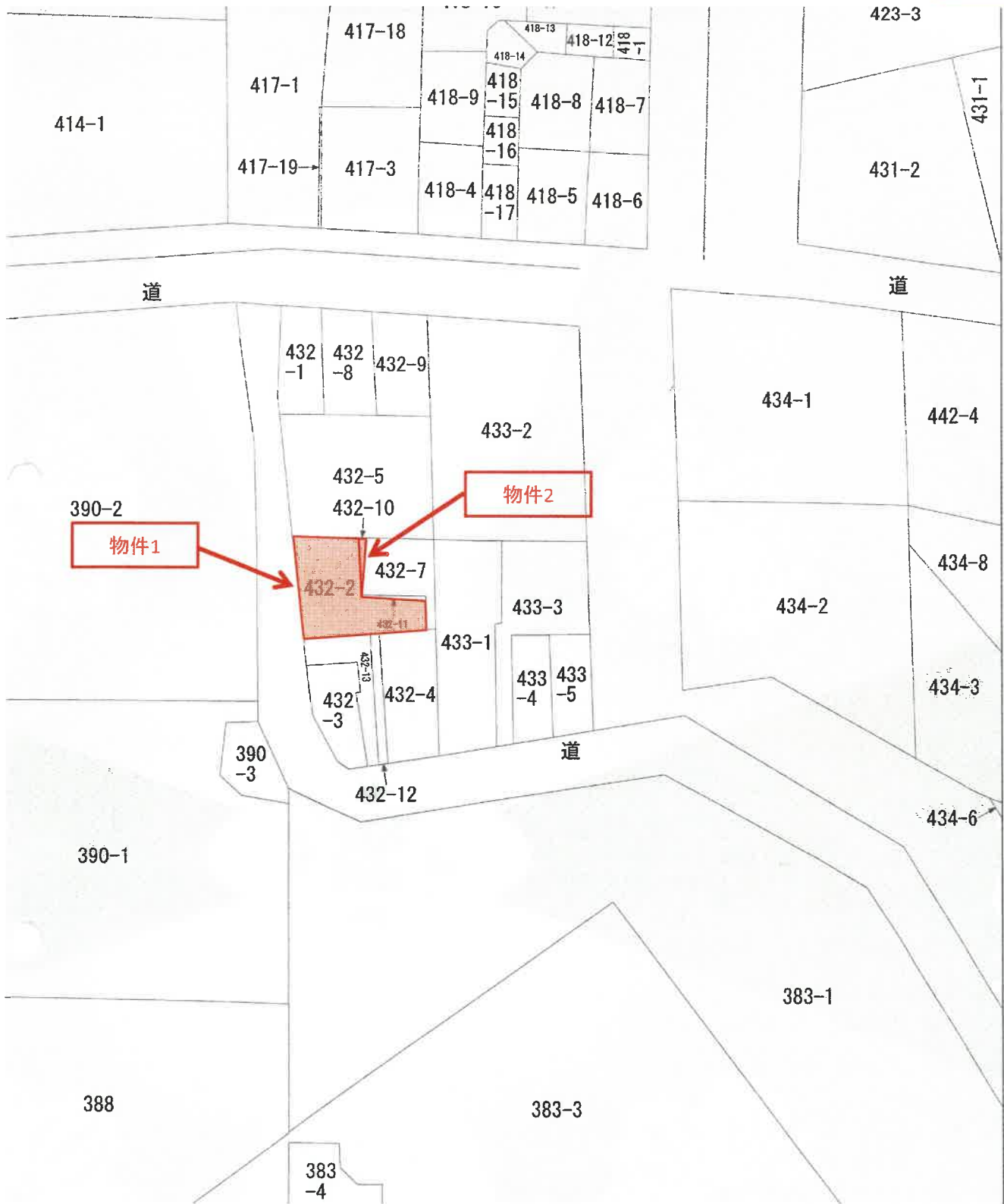
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第7-337号)



1:10,000 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17年8月29日

321687

地積測量図

432番11

横浜市鶴見区下末吉六丁目

地番

土地の所在

三斜求積表

地番	④ 432-11					
NO.	底	辺	高	さ	価	面積
1		7.024		0.153		1.074672
2		6.971		0.389		2.711719
				価	面積	3.786391
				価	面積	1.8931955
				価	面積	1.89

残地番	④ 432-2		
公算	算計	残地	地積
	142.52		1.8931955
			140.6268045
			140.62

物件1

登記官

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。
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)
令和8年1月9日 横浜地方支務局

(目録連9)

0 ユニット杭

(目加納)

作製者

平成
(昭和)元年8月19日作製

申請

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

請求番号：43-1

登記年月日 平成1年8月29日

321686

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4日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

地積測量図

432番10

土地の所在
横浜市鶴見区下末吉六丁目

地番

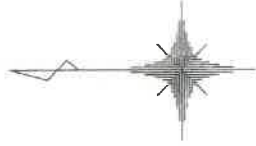
土地の所在

三斜求積表

地番	図	432-10	辺	高さ	底	面積
NO.	(1)	8.355	0.450	3.759750		
			面積	3.759750		
			面積	1.8798750		
			面積	1.87		

地番	④	432-7	面積	1.8798750
公	72.3588		面積	70.4789250
			面積	70.47

物件2



(目録第9)

0.00000000

(目録第9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成
(昭和)元年8月19日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号: W24585

原図より70%縮小

登記年月日：平成1年5月22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1月23日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

250335

各階平面図

建物図面

家屋番号 432番2の2

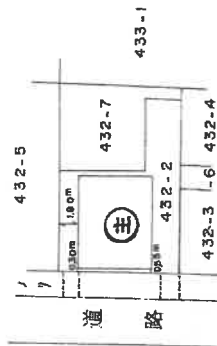
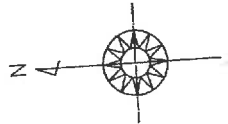
建物の所在 横浜市鶴見区下米吉六丁目432番地2

物件3

1階・2階
(各階同型)



求積表	
7.36 x 9.24	= 68.0064
床面積	68.0064
	68.00㎡



(目録表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

地図整理番号：M25439

2階



1階

