

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 長 嶋 恵

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	11,410,000 9,128,000		2,282,000	55,015	11,788

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦一丁目 47 番地 62

建物の名称 リヴシティ横濱生麦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦一丁目 47 番 62 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.84 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 47 番 62

地 目 宅地

地 積 165.28 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 53864 分の 2113

物 件 明 細 書

令和 8年 7月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社リヴシステム

期 限 令和13年1月7日まで

賃 料 月額7万2000円

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 横浜市鶴見区生麦一丁目 4 7 番地 6 2

建物の名称 リヴンティ横濱生麦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦一丁目 4 7 番 6 2 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 8 . 8 4 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 4 7 番 6 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 2 8 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 5 3 8 6 4 分の 2 1 1 3

令和 8年(ケ)第 70号
令和 8年 4月20日受理
令和 8年 5月11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 横浜市鶴見区生麦一丁目 4 7 番地 6 2

建物の名称 リヴシティ横濱生麦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦一丁目 4 7 番 6 2 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 8 . 8 4 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 4 7 番 6 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 2 8 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 5 3 8 . 6 4 分の 2 1 1 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区生麦一丁目6番26-603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 円 計 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング	
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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ☒ 株式会社リヴシステム	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
占有権原		☒ 陳述 (■B (株式会社リヴシステム担当者)、 ☐ ()) ☒ 文書 (■契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
最初の契約等	契約日	令和 3年 1月 8日	
	期間	令和 8年 1月 30日	
更新の種類別	契約日	令和 2年 12月 3日	
	期間	令和 8年 1月 26日	
更新の種類別	期間	令和 3年 1月 8日から ☒ 令和 13年 1月 7日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	令和 8年 1月 30日から ☒ 令和 10年 1月 29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
現在の契約等		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期	貸主	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社リヴシステム)	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 72,000円 (毎月 15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 70,000円 (毎月 27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃料のほかに、毎月 10,000円の管理費の負担あり。	
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	
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 (ケ) 第 70 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 4 月 22 日現在

☒ 管理費	月額	7,040	円	☒ 滞納額	225,280	円
☒ 修繕積立金	月額	1,066	円	☒ 滞納額	33,920	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14.6	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 8 年 11 月分～令和 8 年 6 月分					
	2023 年 8 月・9 月				計 325 月	

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 (株式会社リヴシステム担当者)	(4月24日付陳述書による) 1 物件1建物は債務者兼所有者から株式会社リヴシステムが賃借しています。契約した日は2020年(令和2年)12月3日で、契約期間は2021年(令和3年)1月8日から2031年(令和13年)1月7日までです。賃料は月額72,000円で毎月15日限り当月分支払です。敷金はありません。 2 物件1建物は株式会社リヴシステムがAに賃貸しています。契約期間は2026年(令和8年)年1月30日から2028年(令和10年)1月29日までです。賃料は月額80,000円(管理費込み)です。敷金はありません。 3 競売による所有権移転後も賃借権を主張します。
■ A (物件1建物居住者)	私は物件1建物を株式会社リヴシステムから賃借して令和8年1月30日から居住しています。契約期間は令和8年1月30日から令和10年1月29日までの2年間です。賃料は月額70,000円で、毎月27日限り翌月分払です。賃料のほかに、毎月10,000円の管理費の負担があります。敷金はありません。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。なお、当職が債務者へ送付した照会書に対する回答はない。
- 2 一棟の建物につき、ゴミ置場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、本件敷地は南東側で建築基準法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4月22日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
8年4月22日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
8年4月22日 (水) 10:50—11:00 15:20—15:25	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書申請受領
8年4月22日 (水) 11:15—11:25	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4月22日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
8年4月22日 (水) : — :		株式会社リヴシステムへ照会書発送
8年4月24日 (金) 13:30—13:35	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9日 (土) 9:50—10:15	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

登記年月日：令和2年2月20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。
(横浜地方裁判所 神奈川出張所管轄)
令和8年2月12日 東京地方法院 品川出張所

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M86825

建物図面図

家屋番号	生野一丁目 27番62の603
建物の所在	横浜市鶴見区生野一丁目47番地62

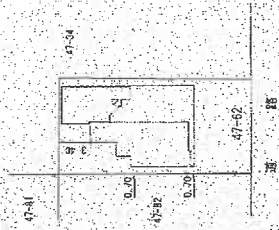
各階平面図



床面積表

0.170 x 2.510	=	0.426700
3.335 x 4.540	=	15.140900
(1.870+2.714) x 0.844	2=	1.934438
(1.870 x 0.271	=	0.506770
1.250 x 0.805	=	1.006250
(0.478+0.328) x 0.150	2=	-0.060450
0.478 x 0.678	2=	-0.114232
計		18.840376

床面積 18.84 m²



建物の存する部分 6階

建物の名称 603

縮尺 1/500

申請人

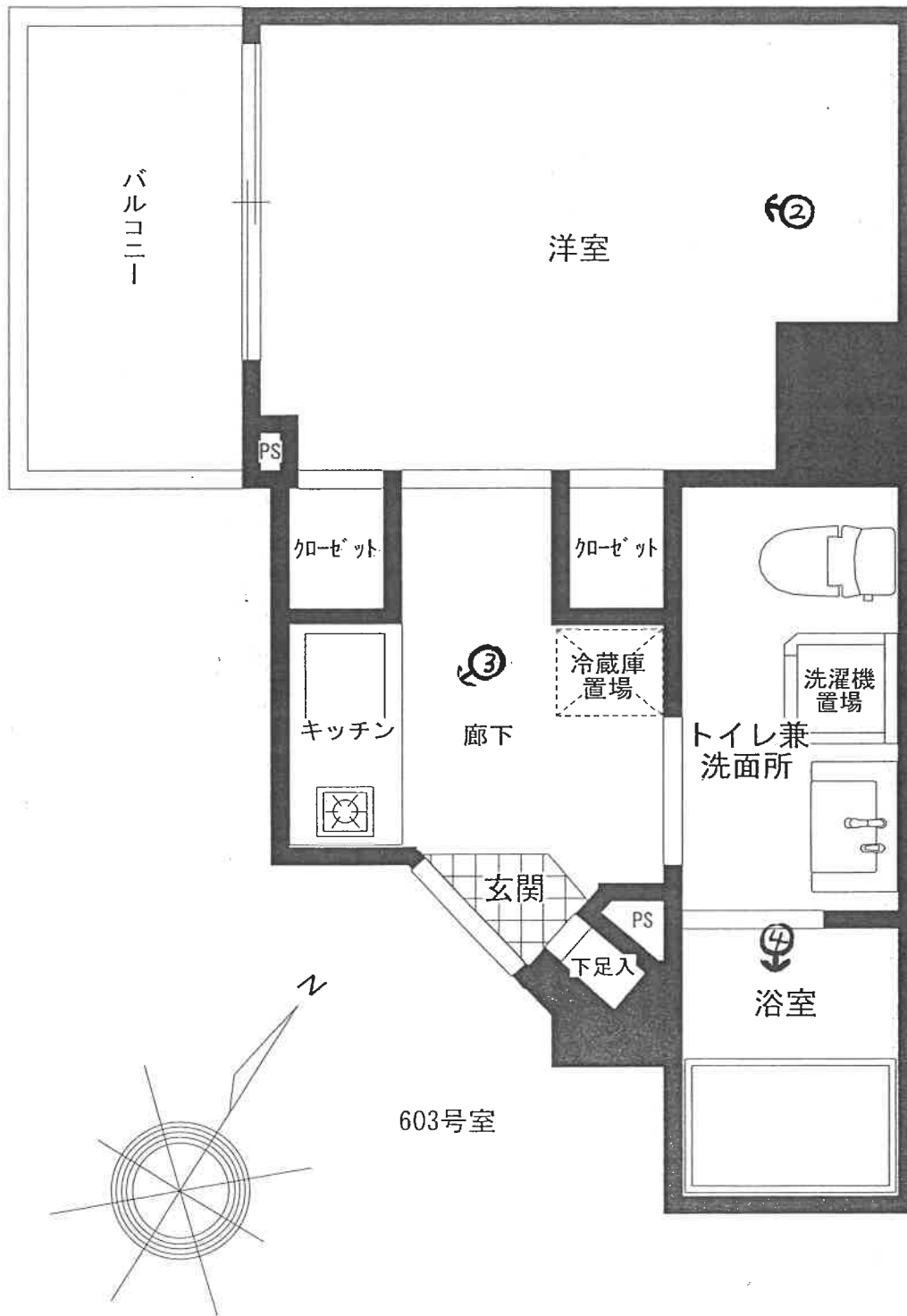
縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第70号



603号室

①外観（南西方向から撮影）



②



③



④





令和8年(ケ)第70号
令和8年5月9日 現地調査
令和8年6月3日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 1 , 4 1 0 , 0 0 0 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、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	住居表示：生麦1－6－26－603
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 横浜市鶴見区生麦一丁目47番地62

建物の名称 リヴシティ横濱生麦

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生麦一丁目47番62の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.84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 横浜市鶴見区生麦一丁目47番62

地 目 宅地

地 積 165.28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 53864分の2113

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	京急本線「生麦」駅の南西方約300m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が混在する駅に近い住宅地域	
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 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% 400% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	165.28㎡ 長方形 間口約9m、奥行約18.5m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約5.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約9m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	53864分の2113
特 記 事 項	・ 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。 ・ 接する市道の幅員の制限により基準容積率は330%となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴシティ横濱生麦	
建物の用途	住宅（総戸24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 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年2月12日（登記記載） 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、延664.25㎡	
仕様	屋根：アスファルト外断熱露出防水 外壁：45二丁掛磁器タイル（一部御影石、タイル貼） その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、バイク置場、 宅配ボックス、オートロック、CATV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 株式会社リヴビルディング 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・一棟の建物につき、ゴミ置場の規約設定共用部分の登記がある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	6階（603号室）・角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床	面	積	18.84㎡（登記面積）	
間	取	り	1 K	
バルコニー等		あ り … 約3.35㎡		
仕	様	天	井	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロアー等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ兼洗面所、浴室、クローゼット等 特になし
		床		
内	壁	設	備	
そ	の	他		
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とおり。 令和8年4月22日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	7,040 円	225,280 円
		修繕積立金	1,060 円	33,920 円
		備 考	上記のほか年率 14.6%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年5月9日：内部立入調査。 転借人Aが居宅として使用、占有している。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。		
特 記 事 項		・ Aは室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを陳述している。		

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
603号室	所有者	(株) リヴシステム	R3. 1. 8～R13. 1. 7	72, 000	0
	・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸借用物件として占有している。 ・ 設定されている抵当権の登記上の受付年月日は令和3年1月8日である。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
603号室	(株) リヴシステム	A	R8. 1. 30～R10. 1. 29	70, 000	0
	・ 占有権原は転借権で、転借人Aが居宅として使用、占有している。 ・ 賃料のほかに、毎月10, 000円の管理費の負担がある。				

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)
290,000	×18.84	÷0.74	×0.77	= 5,690,000

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7年、経済的残存耐用年数43年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 43 年}}{(\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 43 年})} \times (1 - 0.1) = 0.77$$

(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)
329,000	× 1.00	329,000	× 165.28	× 1.00	$\times \frac{2113}{53864}$	= 2,130,000

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） 5－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 430,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{140} & = & 329,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：特に増減価要因はなく上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 5,690,000	+ 2,130,000 ）	× 1.02	= 7,980,000

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：1.01(6階)

位置別補正：1.01(角住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $1.01 \times 1.01 \times 1.00 = 1.02$

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)
1,050,000	× 1.02	× 0.95	× 18.84	= 19,170,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
795,000	$\times (1 - 0.321)$	$= 540,000$	$\div 5.0\%$	$= 10,800,000$

総収益：現在收受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、目的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。

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。目的物件の存する地域は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、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	7,980,000	× 1.00	= 7,980,000
比準価格	19,170,000	× 1.00	= 19,170,000
収益価格	10,800,000		
調整後の価格	14,700,000		

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）
14,700,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 11,410,000

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として3%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 地価調査地：鶴見（県）5－7

所 在：横浜市鶴見区生麦1丁目47番72、「生麦1－11－13」

価 格：430,000 円／m²

位 置：京急本線「生麦」駅150m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：90 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東11m市道

用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要：各種小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3, 9 2 9, 6 5 4 円

符号1（土地） 2 9, 7 5 0, 4 0 0 円

（敷地権割合 53864 分の 2113）

第7 附属資料の表示

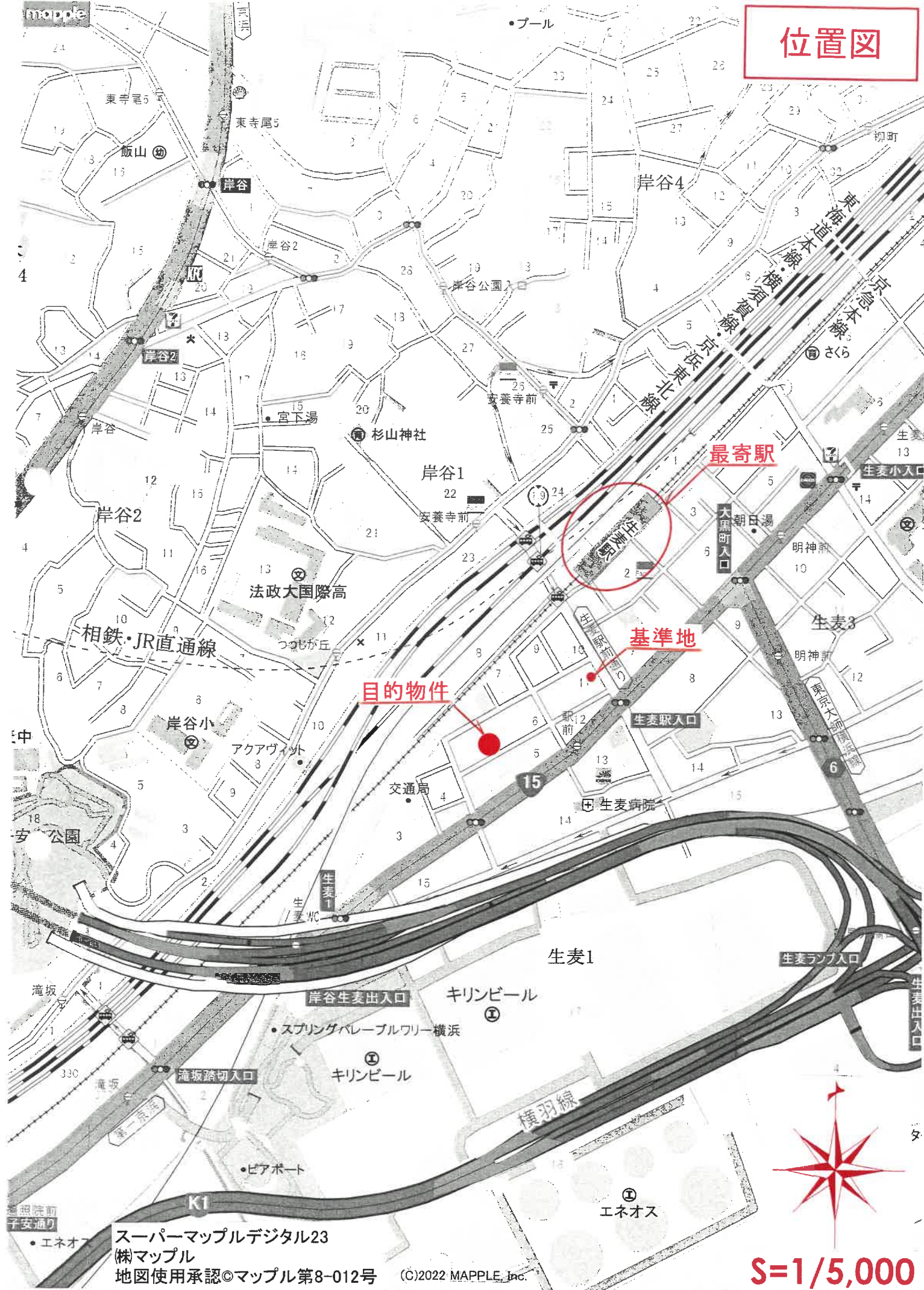
位置図

公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



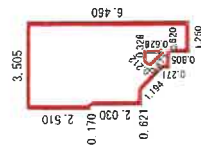
公図写



S=1/600

建各階平面的圖

横滨市鶴見区生麦一丁目47番地62



求積表

0. 170 x	2. 510	=	0. 426700
3. 335 x	4. 540	=	15. 140900
(1. 870+2. 714) x	0. 844	=	1. 934448
1. 870 x	0. 271	=	0. 506770
1. 250 x	0. 805	=	1. 006250
(0. 478+0. 328) x	0. 150	=	-0. 060450
0. 478 x	0. 478	=	-0. 114242
計			18. 840376

床面積 18.84 m²

6階 部分の存する建物

建物の名称 603

原図より81%に縮小

作成者 土地家屋調査士

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
世
田

縮尺 1/500

(令和2年2月10日作成)

建物間取図

