令和　８年（ケ）第　　１６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,430,000 13,144,000		3,286,000	79,847	17,110
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

建物の名称　　クレッセントポートブリーズ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朝日町８４番１の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６８．７０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　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８６０．８７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　３６万３５０３分の７２５８

令和　8年（ケ）第　　168号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　4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
【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。

令和　８年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

建物の名称　　クレッセントポートブリーズ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朝日町８４番１の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６８．７０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　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８６０．８７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　３６万３５０３分の７２５８

令和８年(ケ)第１６８号
令和８年７月１３日受理
令和８年７月２９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

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

建物の名称　　クレッセントポートブリーズ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朝日町８４番１の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６８．７０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　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８６０．８７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　３６万３５０３分の７２５８

（１　枚目）

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	（月額） 管理費　17,300円 修繕積立金　21,990円 円 円 円 令和８年７月１５日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和7年10月分～令和8年7月分 計　392,900円 □不明
管理費等照会先	株式会社モリモトクオリティ
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 □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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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

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 破産管財人）	1　現在、目的物件は第三者に賃貸でも無償でも貸していない。また、所有者等も住んでいない。 2　鍵を当職が預かっているので、立入のときは鍵を渡すので、それで使って調査してください。 3　部屋には荷物はほとんどないのは知っているが、部屋の状況は詳しくは知らない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　目的物件の状況について

間取図及び添付写真のとおりである。

2　目的物件の占有状況について

目的物件の占有及び占有状況等はAの陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。

3　目的物件の内部状況について

(1)　水道は止めているため、排水等のトラブルがあるかは不明である。

(2)　目的物件の和室を除く各部屋の床に全体的に緩みが見られ、ＬＤにある物入の扉の開閉するときにわずかな引っかかりが見られる。壁には大きな損傷は見られない。

(3)　ペット等の飼育は不明である。

4　接道について

目的物件敷地は、東側で幅員約10.8mの建築基準法４２条１項の川崎市道に接し、北側で約6mの同法４２条１項の横浜市道に接している。

（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
令和8年7月15日（水） 9：20　―　9：40	目的物件所在地	外観調査・外観写真撮影・管理業者調査・通知書投函
令和8年7月15日（水） 10：05　―　10：15	横浜地方法務局神奈川出張所	近隣土地及び規約共用施設全部事項証明書交付申請・同交付（規約共用施設なし）
令和8年7月15日（水） 11：20　―　11：25	電話聴取	Aに電話聴取（目的物件の占有状況・立入調査打合せ）
令和8年7月15日（水） ：　―　：	書面照会（ファックシミリ）	管理会社に管理費滞納状況調査（７月２３日回答）
令和8年7月21日（火） 9：45　―　9：50	書面照会（交付）	Aに占有状況を書面で調査（７月２４日回答）・目的物件の鍵の貸出
令和8年7月27日（月） 16：20　―　16：45	目的物件所在地	目的物件立入調査・内部写真撮影・評価人同行
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７月２７日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｂを立ち会わせ，所有者から借りた鍵を使用して建物内に立ち入った。

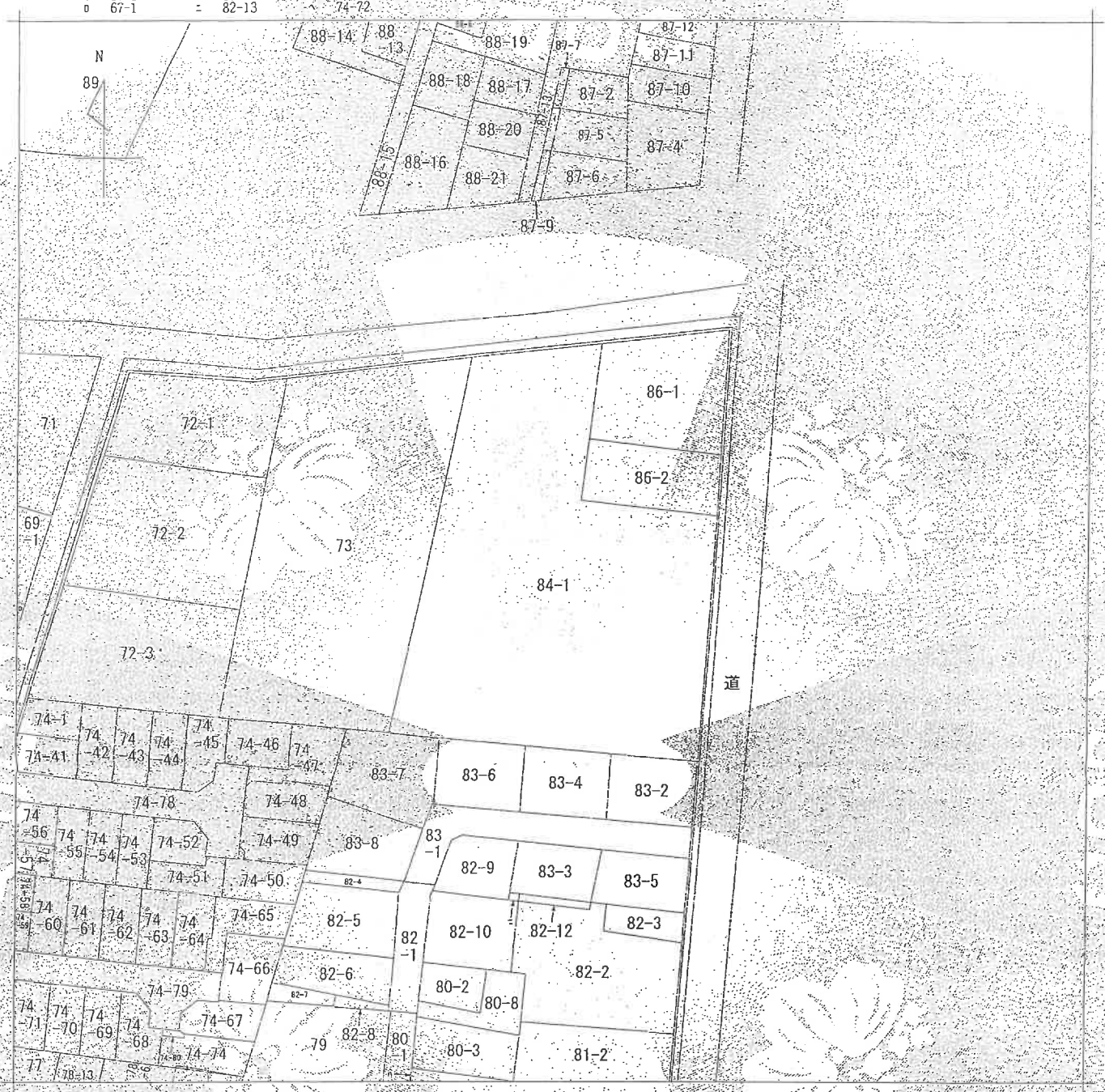
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

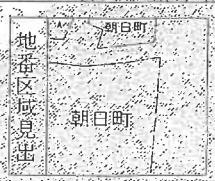
□

（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施行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。



請求部分	所在	横浜市鶴見区朝日町二丁目			地番	84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	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5月1日

宇都宮地方法務局

（5 枚目）

登記官 [redacted]

地図整理番号：M59490

(1/1)

本図面は、A３判をA４判に縮小したものである

建物平面図

建物の所在　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

家屋番号　朝日町１丁目　８４番１の１０４

各階平面図

200970

縮尺　1／500

申請人

縮尺　1／250

作製

求積表				
2.700	×	0.287	=	0.774900
0.420	×	0.670	=	0.281400
2.037	×	3.351	=	6.825987
2.190	×	1.103	=	2.415570
0.020	×	7.763	=	0.155260
0.400	×	2.311	=	0.924400
5.355	×	7.700	=	41.233500
0.308	×	2.113	=	0.650804
11.507	×	0.412	=	0.769204
2.715	×	5.040	=	13.834800
2.895	×	0.290	=	0.839550
合計				68.705376

床面積　68.70 ㎡

←○は写真撮影位置・方向

登記年月日　平成15年2月18日

200970

各階平面図

建物平面図

家屋番号　朝日町１丁目　８４番１の１０４

建物の所在　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

縮尺　1／500

申請人

縮尺　1／250

作製

これは図面に記載されている情報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５月１日　　横浜地方法務局

（6　枚目）

地図整理番号　459489

間取図



←○は写真撮影位置・方向

N

令和８年（ケ）第１６８号

（7　枚目）

①目的物件全景



②　　リビングダイニング



③　　キッチン



④　浴室



⑤　　和室



令和8年（ケ）第　168号
令和8年7月27日　現地調査
令和8年8月13日　評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
坂　本　圭　一　印

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 16,430,000　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、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	
特　記　事　項		
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。

令和　8年（ケ）第　　168号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番地１

建物の名称　　クレッセントポートブリーズ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朝日町８４番１の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６８．７０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　横浜市鶴見区朝日町二丁目８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８６０．８７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　３６万３５０３分の７２５８

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	京急本線「京急鶴見」駅の東方約2.4km（道路距離） バス停「大東町」より徒歩約7分 JR鶴見線「安善」駅の北西方850m（道路距離）	
付近の状況	マンション、中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	1,860.87㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口　約35.5m　、　奥行　約43.8m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	東側　約10.8m　市道（建築基準法第　42　条第　1項）に約35.5 m接面。 北側　約6m　市道（建築基準法第　42　条第　1項）に約　18　m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。	
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	363,503　分の　7,258
特記事項	◇東側道路は川崎市道になっている。 ◇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。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレッセントポートブリーズ	
建物の用途	住宅等（総戸数50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15年2月10日　（登記記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 3,719.35㎡	
仕様	屋根 ： 陸屋根 外壁 ： 磁器質タイル・吹付タイル等 その他 ： なし	
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、 共同視聴設備、ゴミ置場、管理員室、 駐車場、駐輪場、ミニバイク置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社モリモトクオリティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造　　1階建		
位置	1階　(104号室) 主要開口部の方位：南向き　　中間部屋		
床面積	68.70㎡　(登記面積)		
間取り	3ＬＤＫ		
バルコニー等	バルコニー　14.02㎡（分譲パンフレット記載による）		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	浴室、トイレ、キッチン等	
	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 7 月 15 日　現在		
		月額	滞納額
	管理費	17,300円	173,000円
	修繕積立金	21,990円	219,900円
専有部分の利用状況等	令和 8 年 7 月 27 日 : 内部立入調査 債務者兼所有者の破産管財人が管理している。		
特記事項	◇調査時点で築後約24年が経過しており、経年劣化による損傷、劣化が見られた。（室内の状況の詳細については、執行官作成の現況調査報告書参照。） ◇水道は止めているため、排水等のトラブルがあるかは不明である。その他設備関係の動作確認がとれていない。 ◇南向きのバルコニーであるが、1階部分で南側に建物があるため、日照、眺望は悪い。		

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	× 68.70	÷ 0.93	× 0.42	= 9,310,000

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 24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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.42$$

(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)
287,000	× 1.30	373,000	× 1,860.87	× 1.0	$\times \frac{7,258}{363,503}$	= 13,860,000

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。

公示地　　横浜鶴見-26

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$264,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} = 287,000円/㎡$$

◇ 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 ： 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 ： 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 ： 二方路、マンション適地等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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）
9,310,000	＋ 13,860,000	× 0.95	＝ 22,010,000

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 ： 0.95 （ 1階 部分）104号室

位置別補正 ： 1.00 （南向き・中間部屋）

その他補正 ： 1.00

相乗積 0.95 × 1.00 × 1.00 ＝ 0.95

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）
346,000	× 0.95	× 1.00	× 68.70	＝ 22,580,000

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 :なし

3　収益価格（ＤＣＦ法による）

対象不動産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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
（円）	（円）		（円）	※2	（円）	（円）
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（　6.7%　） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
1,714,354 （　13.2%　）	1,013,220	7.2%	13,650,325 ＝　13,650,000	0.8232	11,236,680 (86.8%)	＝　12,950,000 (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対象不動産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。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	22,010,000	× 1.0	= 22,010,000
比準価格	22,580,000	× 1.0	= 22,580,000
収益価格			12,950,000
調整後の価格			21,390,000

占有減価修正　：不要と判定した。

(2)評価額の判定

調整後の価格（円）	市場性修正率	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）
21,390,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 16,430,000

市場性修正　：　不要と判定した。

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　4%　と求めた。

その他の控除(敷金等)　：　不要と判定した。

第6　参考価格資料

1　公　示　地：横浜鶴見-26

所　在：横浜市鶴見区汐入町３丁目４７番２２

価　格：　264,000円/㎡

位　置：京急本線「鶴見」駅1.6km

価格時点：令和 8 年 1 月 1 日

地　積：99㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：北西側　　6 m　市道

用途指定等：第1種住居地域

（建ぺい率　60%　・　容積率　200%）　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 8 年度　）

物件1（建物）　　5,703,408円

符号1（土地）　　297,716,869円（敷地権の割合　　363,503分の　7,258　）

第7　附属資料の表示

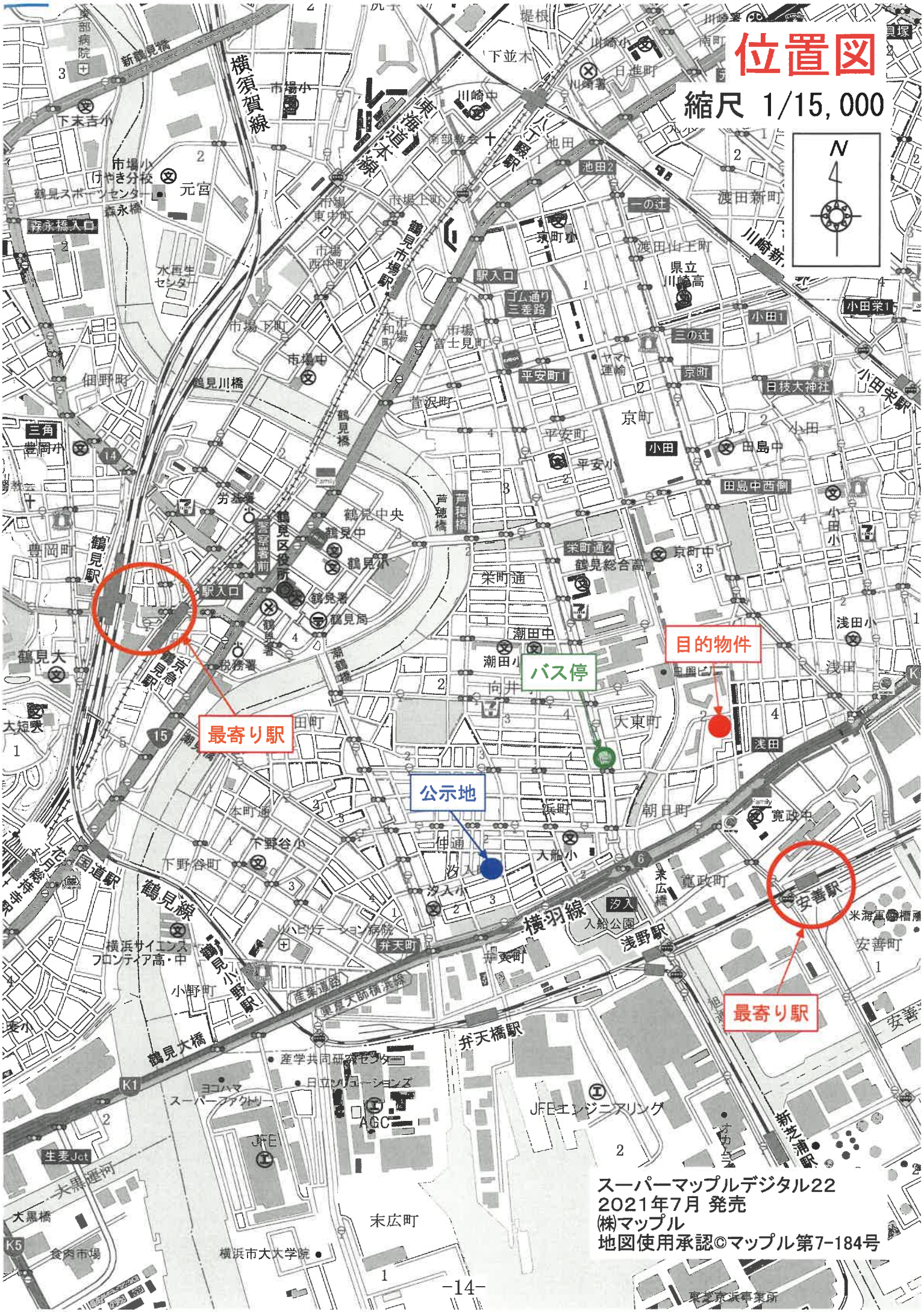
位置図

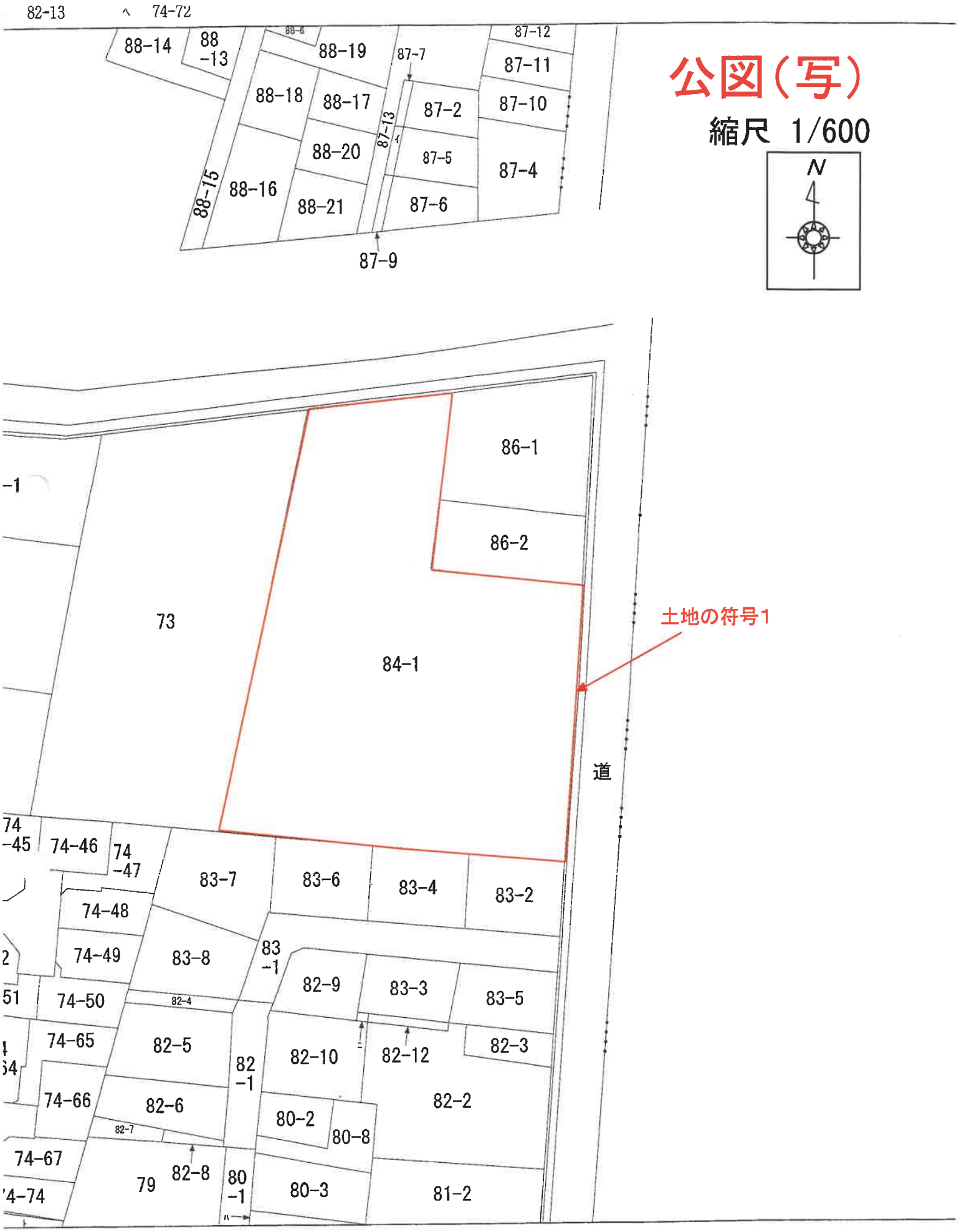
公図写　（目的物件をＡ4判へ抜粋したものである。）

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上


位置図
縮尺 1/15,000
N
目的物件
バス停
最寄り駅
公示地
最寄り駅
スーパーマップルデジタル22
2021年7月 発売
㈱マップル
地図使用承認©マップル第7-184号


82-13
74-72
88-14
88-13
88-19
87-7
87-12
87-11
88-18
88-17
87-2
87-10
88-20
87-13
87-5
87-4
88-15
88-16
88-21
87-6
87-9
公図（写）
縮尺 1/600
N
86-1
86-2
土地の符号1
73
84-1
道
74-45
74-46
74-47
83-7
83-6
83-4
83-2
74-48
74-49
83-8
83-1
82-9
83-3
83-5
74-50
82-4
74-65
82-5
82-1
82-10
82-12
82-3
74-66
82-6
82-2
80-2
80-8
82-7
74-67
79
82-8
80-1
80-3
81-2

登記年月日：平成15年2月18日

建物図面・各階平面図（写）

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）

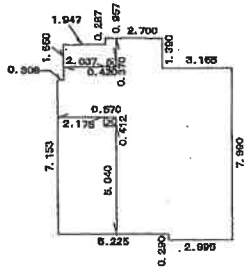
令和8年5月1日　宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

200970　各階平面図

家屋番号	朝日町(二丁目) 84番1の104
建物の所在	横浜市鶴見区朝日町二丁目84番地1

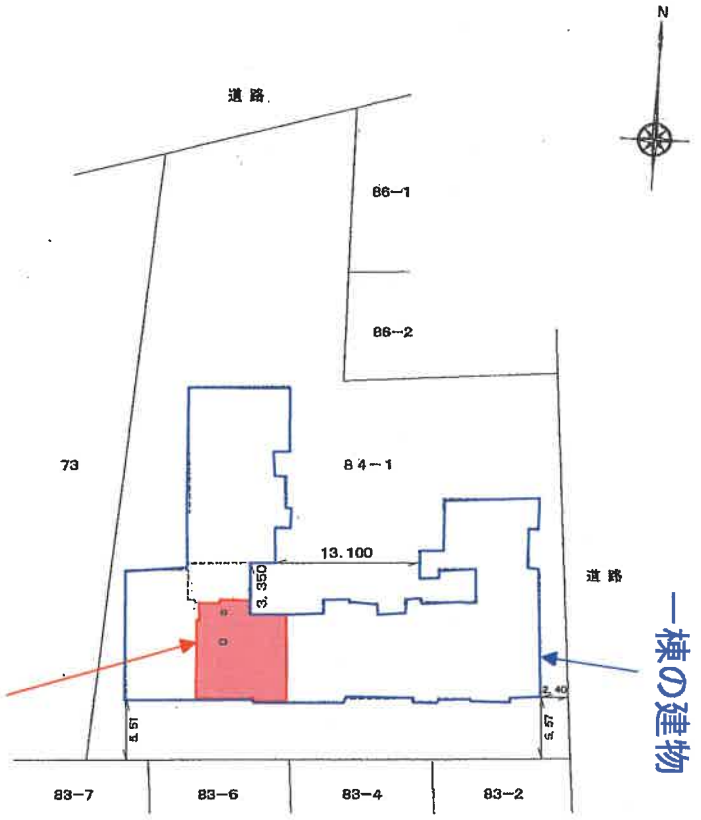
建物図面
各階平面図



求積表

2.700	×	0.287	=	0.774900
0.420	×	0.670	=	0.281400
2.037	×	3.351	=	6.825987
2.190	×	1.103	=	2.415570
0.020	×	7.763	=	0.155260
0.400	×	2.311	=	0.924400
5.355	×	7.700	=	41.233500
0.308	×	2.113	=	0.650804
1.867	×	0.412	=	0.769204
2.745	×	5.040	=	13.834800
2.895	×	0.290	=	0.839550
			合計	68.705375

床面積　68.70 ㎡



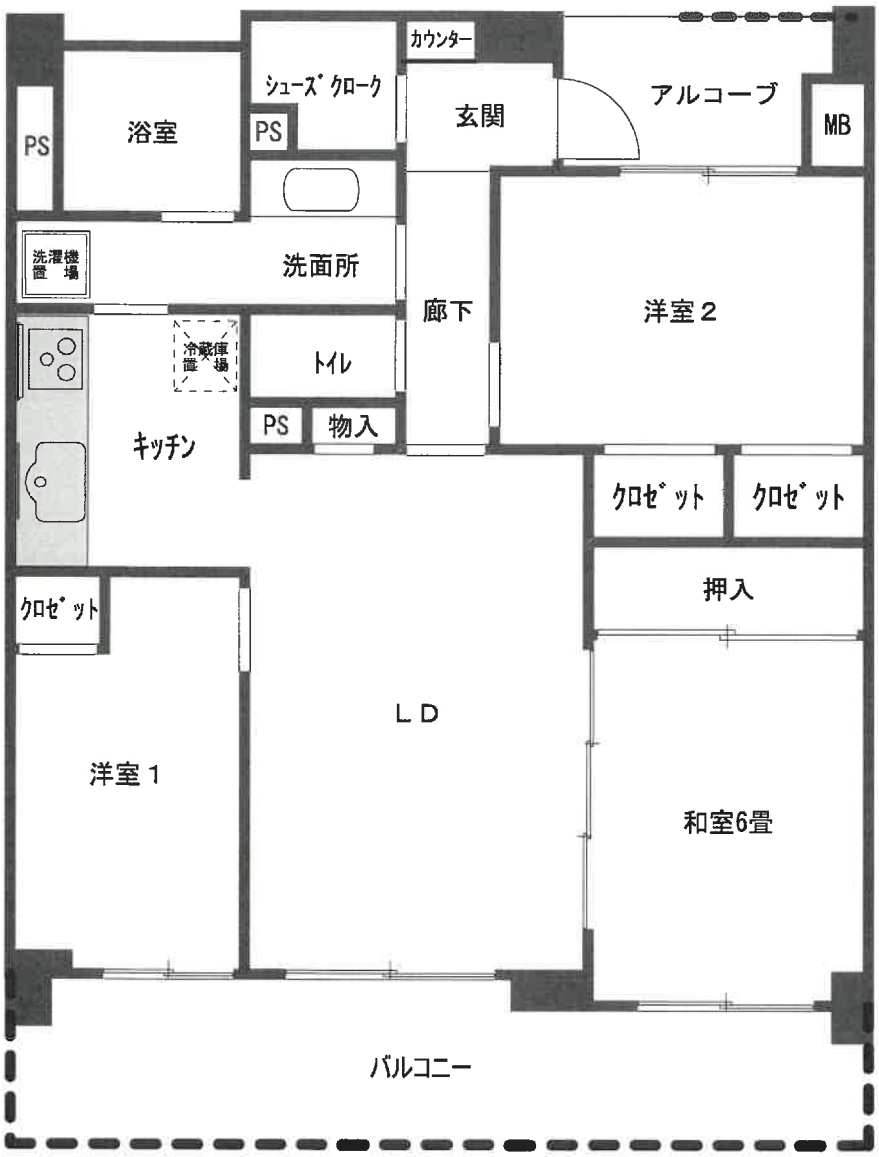
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：M59489

間取図



令和８年（ケ）第１６８号