

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	21,200,000 16,960,000		4,240,000	105,809	22,673
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。				

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物の名称 リーデンススクエア横浜鶴見

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷二丁目1940番2の619

建物の名称 619

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 74.74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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番2

地 目 宅地

地 積 9506.49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 163万3884分の8078

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

- 
- 
- 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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物の名称 リーデンススクエア横浜鶴見

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷二丁目1940番2の619

建物の名称 619

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 74.74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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番2

地 目 宅地

地 積 9506.49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 163万3884分の8078

令和 5年(ケ)第 259号  
令和 5年10月 4日受理  
令和 5年11月13日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小野 将太郎

(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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物の名称 リーデンススクエア横浜鶴見

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷二丁目1940番2の619

建物の名称 619

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 74.74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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番2

地 目 宅地

地 積 9506.49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 163万3884分の8078

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区岸谷二丁目12番1-619号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（符号1） <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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5年(ケ)第259号  
担当執行官 小野 将太郎

## 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5年 10月 6日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 10,510円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	31,530円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 15,760円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	47,280円
<input checked="" type="checkbox"/> 自治会費	月額 200円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	600円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車施設使用料	月額 10,500円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	23,622円
<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場使用料	月額 200円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	600円
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット利用料	月額 1,320円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,640円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年 14% (¥365円付)	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	1,504円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 5年 8月分 ~ 令和 5年 10月分		

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ありません。

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     619号室間取り図

令和5年10月 日

(回答者)(管理組合名等)

住 所・所在地：神奈川県横浜市鶴見区岸谷2-12-1

氏 名：リーデンススクエア横浜鶴見管理組合

管理代行

住 所・所在地：神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1

横浜ランドマークタワー41階

会 社 名：三菱地所コミュニティ株式会社 横浜第三支店 管理1グループ

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 物件1は、私が家族とともに住居として使用しています。
■B (所有者Aの母)	1 私はAの母です。物件1は、Aが家族とともに住居として使用しています。 2 物件1で不具合がある箇所としては、キッチンのシンク下部の収納扉に不具合があり、扉が閉めにくくなっています。

(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、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1は、関係人の陳述及び室内の状況等から、所有者Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件1の居室内には全体的に経年相応の劣化、損傷、汚損（和室の畳の摩耗等）が見受けられた。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北西側は国道に、南側及び南西側は市道に接している。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
  - (1) 駐輪場
  - (2) ゴミ置場
  - (3) 駐車場
  - (4) 物置
  - (5) 居宅
  - (6) 集会室

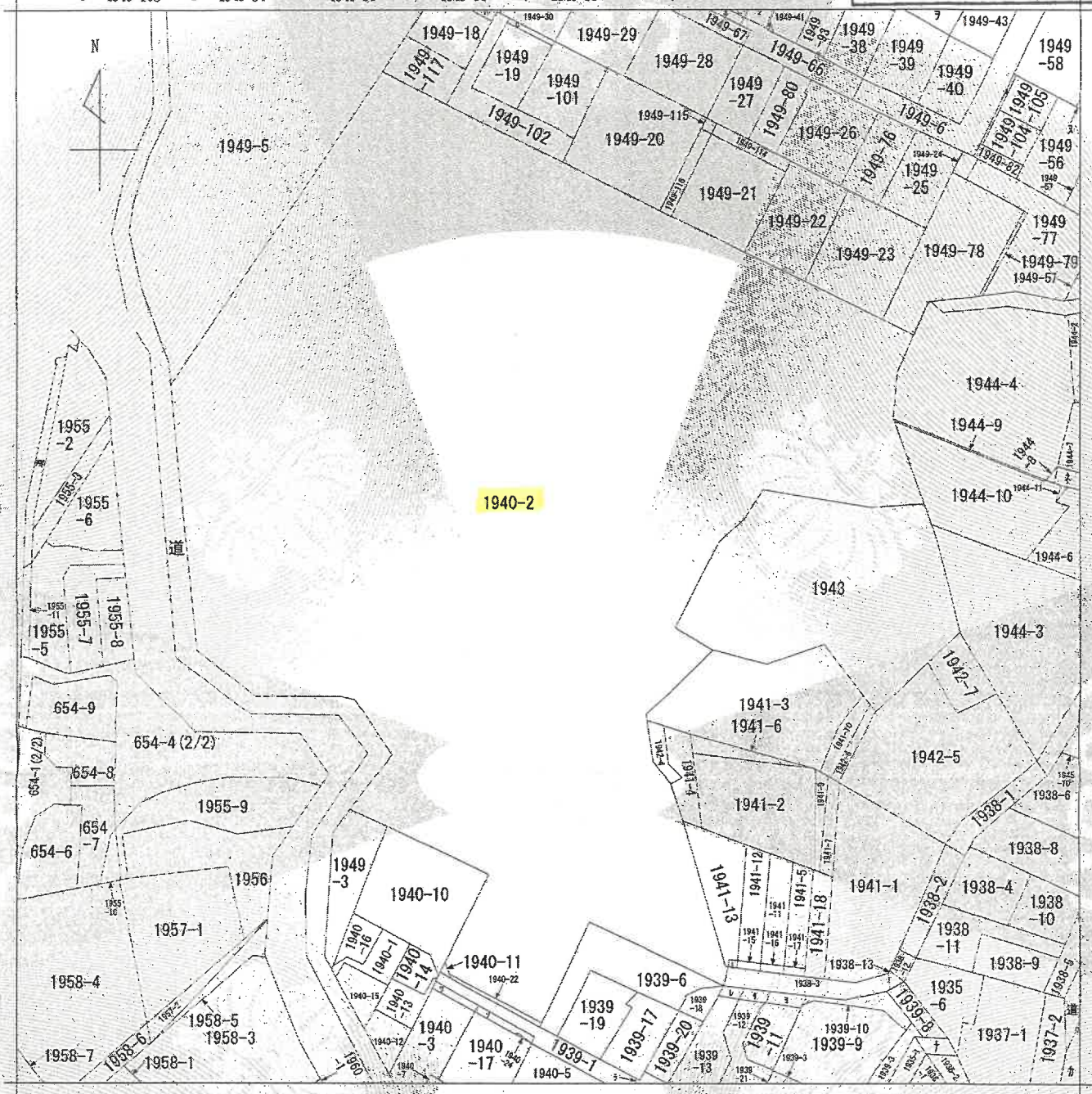
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月11日(水) 13:58 — 14:32	目的物件所在地	Bと面談, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和5年10月11日(水) 17:59 — 18:13	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和5年10月13日(金)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(10月20日回答書受領)
令和5年10月25日(水) 11:02 — 11:18	横浜地方法務局 神奈川出張所	共用部分建物登記事項証明書受領
令和5年10月25日(水) 12:55 — 13:10	目的物件所在地	不在(同日の面談を約束し臨宅したが, 不在であったものである。)
令和5年11月8日(水) 15:35 — 15:58	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

イ 1949-100    ア 1949-31    ハ 1949-68    ト 1949-92    ヲ 1949-99    ナ 1949-55  
 0 1949-103    ニ 1949-34    ヘ 1949-81    チ 1949-98    ッ 1949-59    っ 3く



(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。



請求部	所在	横浜市鶴見区岸谷二丁目		地番	1940番2			
出縮	力尺	1/600	精度	区分	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	備考	係文	番号	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	備考	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。

令和5年8月3日  
 横浜地方方法務局神奈川出張所  
 登記官

請求番号：30-1  
 (1/2)

( 7 枚目)

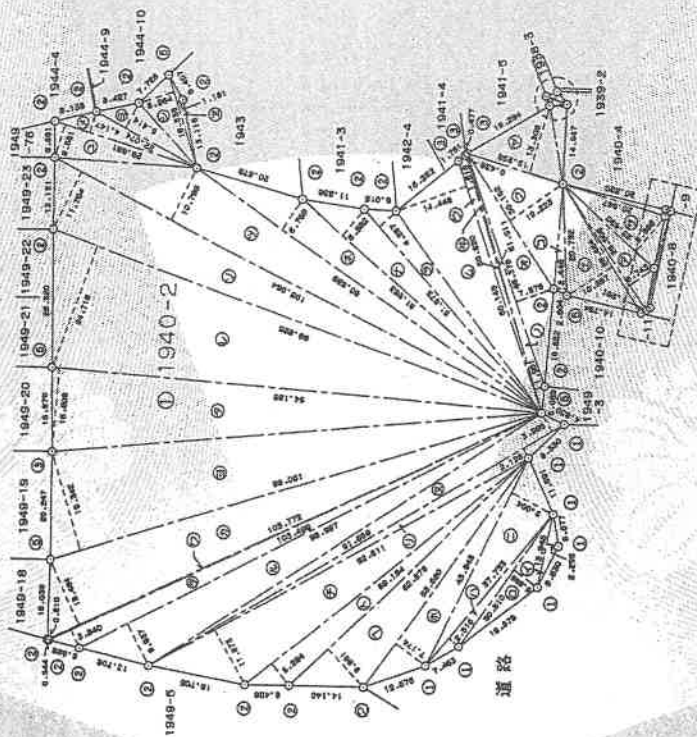
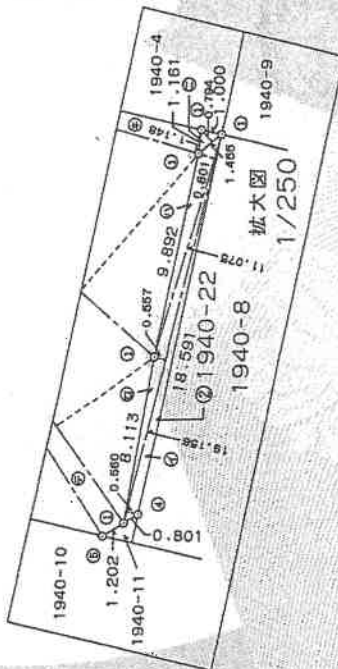
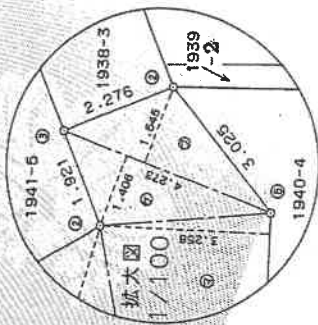
登記年月日：平成16年3月5日

307927

新1  
1940-2-22後  
1940-2-22前

地積測量図 1/2

土地の所在  
横浜市鶴見区岸谷二丁目



本図面は A3判を A4判に縮小したものである

昭和26年3月5日 登記

境界点	境界線の種類
①	市コンクリート軌
②	民コンクリート軌
③	民金屬標
④	市民鉄

縮尺 1/1000

申請人

作 2月23日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和5年8月3日 横浜地方裁判所 登記者

( 2 枚目 )

請求番号：30-2 (1/2)

登記年月日：平成16年3月5日

307928

地積測量図：2/2

地番 1940-2.-22

土地の所在 横浜市鶴見区岸谷二丁目

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.946	2.295	32.00670
ロ	30.810	5.588	172.168280
ハ	37.733	2.516	94.936228
ニ	43.943	9.004	395.66272
ホ	53.680	7.174	385.100320
ヘ	62.878	9.681	621.297618
ト	69.184	5.294	366.260096
チ	82.611	11.873	980.840403
リ	91.659	2.128	194.888294
ル	98.987	8.937	884.648819
レ	103.499	3.840	397.436160
ロ	103.772	0.210	21.792120
ヲ	103.772	13.484	1399.261648
ヅ	98.051	19.342	1896.502442
ヅ	94.185	18.808	1488.876480
シ	99.925	24.718	2469.946150
ソ	105.064	11.754	1234.922256
タ	105.064	10.799	1134.586136
チ	80.639	6.766	545.603474
テ	61.263	6.382	390.980466
ト	51.573	4.257	219.546261
ナ	50.149	14.448	724.562752
ネ	50.820	1.618	82.226760
ノ	51.011	0.436	22.240796
ハ	51.011	1.961	100.032571
ヒ	46.378	7.675	355.961150
フ	30.152	12.223	368.547896
ブ	19.298	13.308	256.817784
ヘ	14.947	3.258	48.697326
セ	4.273	1.406	6.007838
ソ	4.273	1.545	6.601795
タ	20.732	2.448	50.751936
チ	26.464	10.387	295.655568
リ	28.508	1.201	34.238108
ル	28.508	5.743	163.721444
レ	23.490	8.686	204.034140
ロ	20.667	1.148	23.725716
ヲ	28.561	6.551	187.889231
ヅ	28.681	4.147	118.940107
シ	22.974	5.414	119.508636
ソ	18.338	6.964	127.705632
タ	18.338	1.161	21.657178
合計			19012.180602
合計面積			9506.4903010 m <sup>2</sup>
合計地積			9506.49 m <sup>2</sup>

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.156	0.560	10.727360
ロ	19.156	0.557	10.669892
ハ	11.075	0.801	8.871075
ニ	1.485	0.794	1.155270
合計			31.423597
合計地積			15.7117985 m <sup>2</sup>

合計面積 9522.2020995 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 1940-2	9506.4903010 m <sup>2</sup>
② 1940-22	15.7117985 m <sup>2</sup>

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

申請人

5年 2月 23日(作製)

製作者

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。

令和5年8月3日

横浜地方建設局 神奈川出張所

登記官

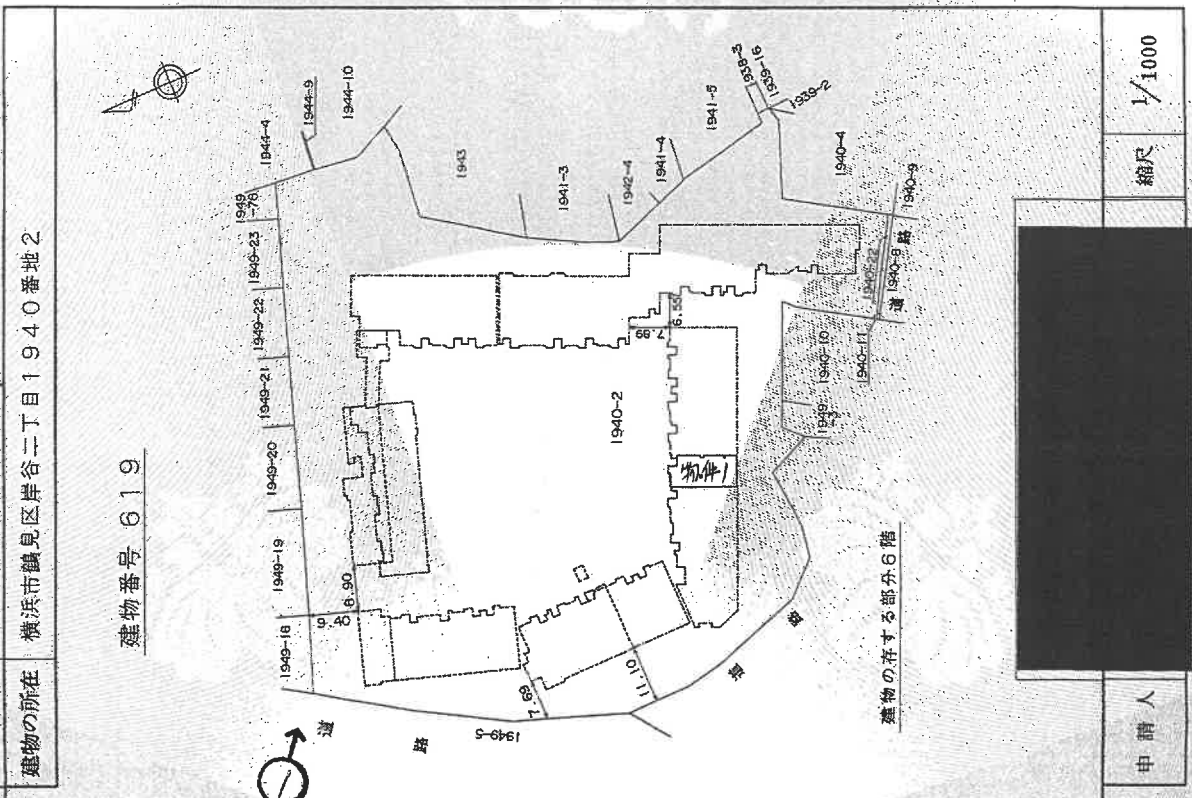
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成16年 参月 貳式日 登記

建物図面

家屋番号 岸谷二丁目 1940番2の619  
 建物の所在 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物番号 619



縮尺 1/1000

申請人

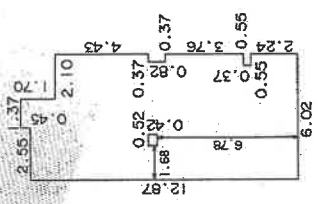
各階平面図

223379

建物番号 619

6階部分

は写真撮影位置・方向



求積表

1.37 X	0.45 =	0.6165
3.92 X	1.25 =	4.9000
6.02 X	4.43 =	26.6686
5.55 X	0.82 =	4.6330
6.02 X	3.76 =	22.6352
5.47 X	0.37 =	2.0239
6.02 X	2.24 =	13.4848
-0.52 X	0.42 =	-0.2184
合 計		74.7436
床面積		74.74m <sup>2</sup>

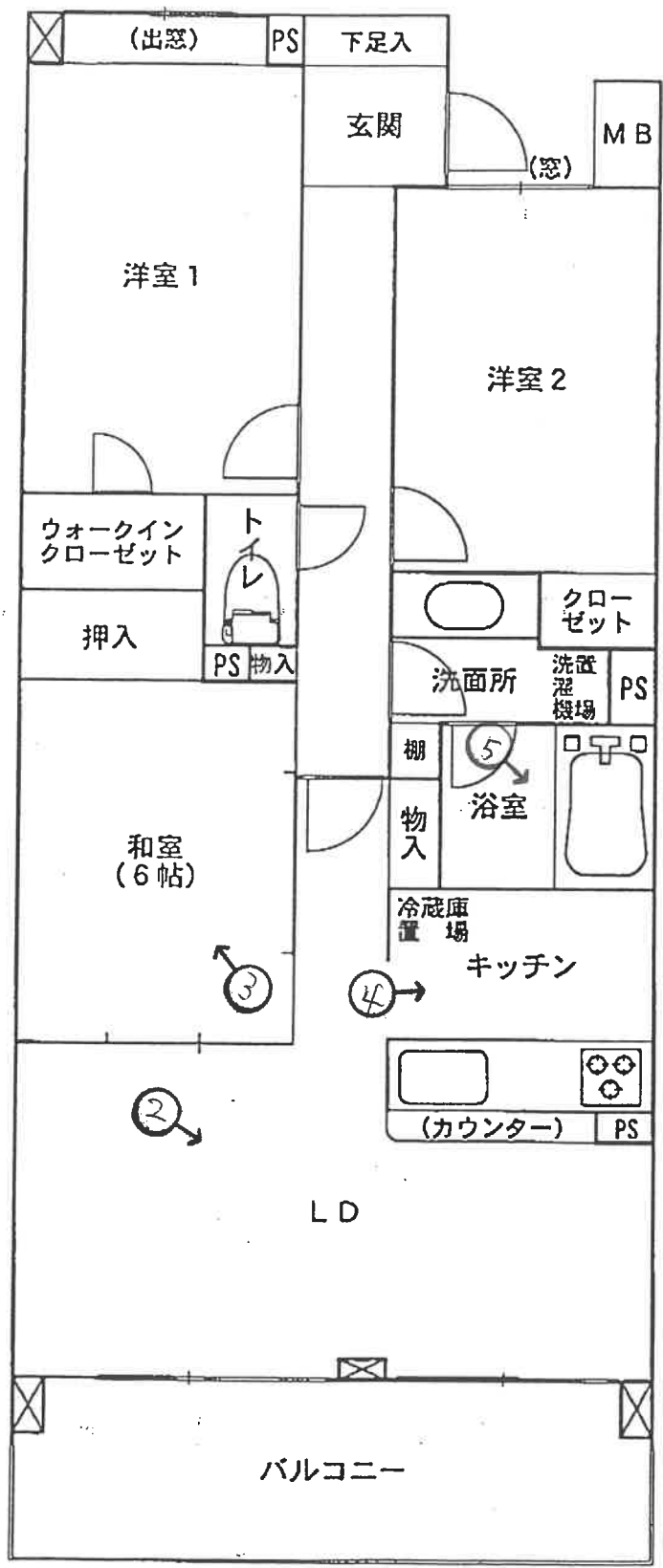
縮尺 1/250

作製者

登記年月日：平成16年3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5年8月3日 横浜地方支務局仲森川出張所 登記官





←○は写真撮影位置・方向

間取図

( // 枚目)

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



⑤



令和 5 年（ケ）第 259 号  
令和 5 年 11 月 8 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 15 日 評価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 21,200,000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： 岸谷2丁目12番1-619号
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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物の名称 リーデンススクエア横浜鶴見

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷二丁目1940番2の619

建物の名称 619

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 74.74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 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番2

地 目 宅地

地 積 9506.49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 163万3884分の8078





#### 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	京浜急行本線「生麦」駅の西方約800m（土地の南端までの道路距離）、「岸谷」バス停（横浜駅方面）より徒歩約1分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	起伏ある丘陵地に中小規模の一般住宅と共同住宅がやや雑然と建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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 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 ① 国道1号沿いの北西半部：準住居地域 ② 南東半部：第2種中高層住居専用地域 60% ① 200% ② 150% 準防火地域、国道沿いの幅11mは防火地域 ① 第4種高度地区、最低限第3種高度地区 ② 第3種高度地区 土砂災害警戒区域（西端の極一部）
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行等 地勢	9,506.49㎡ 不整形 北西・南東方向：約90～110m 北東・南西方向：約90～115m 起伏が大きい傾斜地を造成した土地であるが、土地内に段差・高低差等があり、各隣接地とも高低差がある。

<p>接面道路の状況</p>	<p>北西側の約 25mが幅員約 23mの国道 1 号に接面する。  南側の約 18mが現況幅員約 3～3.5mの舗装市道に接面する。  南西側の約 100mが現況幅員約 3～4 mの舗装市道（一部階段路）に接面するが、高低差があり出入りはできない。  北側の約 40mも現況幅員 3 m程度の私道に接面するが、高低差があり出入りはできない。  北西側の国道は建築基準法第 42 条 1 項道路。  他の道路は建築基準法第 42 条 2 項道路であり、当該各道路沿いの目的土地側はセットバック済み。</p>	
<p>土地の利用状況</p>	<p>対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道</p>	<p>あり</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>あり</p>
	<p>下水道</p>	<p>あり</p>
<p>敷地権の表示</p>	<p>敷地権の種類</p>	<p>所有権</p>
	<p>敷地権の割合</p>	<p>163万3884分の8078</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 基準容積率は、用途地域別の敷地面積に基づく加重平均により 170.37%。（本件マンションの建築計画概要書記載）  ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リーデンススクエア横浜鶴見	
建物の用途	住宅（戸数208戸、集会室等を含む登記上の総戸数219戸）	
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20日（登記記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建、 延べ18,482.60㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼、塗装仕上 （天井）塗装仕上 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）タイル貼、吹付タイル （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター4基、駐車場、自転車置場、バイク置場、 ゴミ置場、集合郵便受、宅配ロッカー、ゲストルーム、 キッズルーム、サブエントランス、オートロックシステム等	
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「リーデンススクエア横浜鶴見管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	三菱地所コミュニティ(株)
	管理形態	管理員日勤
管理の状況	普通	
特記事項	建築基準法上は地上8階地下2階建。	

(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(619号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き、北東側にも窓が設置。		
床 面 積	74.74㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK(附属資料「間取図」のとおり)		
バルコニー等	バルコニー…約11㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、クッションシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ等	
	そ の 他	LDに床暖房	
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、経年による摩耗箇所等も見られる。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和5年10月6日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	10,510円	31,530円
	修繕積立金	15,760円	47,280円
	そ の 他	駐車施設使用料	10,500円
自転車置場使用料		200円	600円
インターネット使用料		1,320円	2,640円
自治会費		200円	600円
備 考	年利14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金…1,504円		
専有部分の利用状況等	令和5年11月8日 内部立入調査 所有者が占有している。		
特記事項	バルコニーの正面は傾斜地の山腹に当たり市道も存する。		

## 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)
300,000	× 74.74	÷ 0.82	× 0.54	= 14,770,000

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 20 年、経済的残存耐用年数 30 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 30 年}}{(\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 30 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.54 \end{aligned}$$

(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とおり求めた。

標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地 積 (m <sup>2</sup> )	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
290,000	× 0.9	=261,000	× 9,506.49	× 1.0	× $\frac{8,078}{1,633,884}$	= 12,270,000

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。

地価公示地 横浜鶴見－19

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 284,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 290,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、及び行政的条件（基準容積率）で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

個別格差：規模、形状、地勢、及び接道状況等を考量し、面積割合は小さいがセットバック部分を含むことも考慮して、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(14,770,000	+ 12,270,000)	× 1.01	= 27,310,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.01 （9階建の6階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積  $1.01 \times 1.0 \times 1.0 = 1.01$

2. 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m <sup>2</sup> ）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格（円）
370,000	× 1.01	× 1.0	× 74.74	= 27,930,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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1m<sup>2</sup>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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

### 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）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目期 首有効純 収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円）	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 （円）	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (6.2%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
2,553,979 (13.6%)	1,345,420	6.7 %	= 19,478,469 = 19,480,000	0.8349	16,263,852 (86.4%)	= 18,820,000 (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現在価値に割り引いた額の合計である。

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	27,310,000	× 1.0	= 27,310,000
比準価格	27,930,000	× 1.0	= 27,930,000
収益価格			18,820,000
調整後の価格			26,770,000

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)
26,770,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 21,200,000

市場性修正：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1%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格：横浜鶴見－19

所 在：横浜市鶴見区岸谷4丁目1602番12 「岸谷4－22－25」  
価 格：284,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：京浜急行本線「生麦」駅約750m  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：100m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：東側4.5m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%）、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 7,557,856円  
符号1（土地） 1,296,837,339円  
（敷地権割合 163万3884分の8078）

## 第7 附属資料の表示

位置図

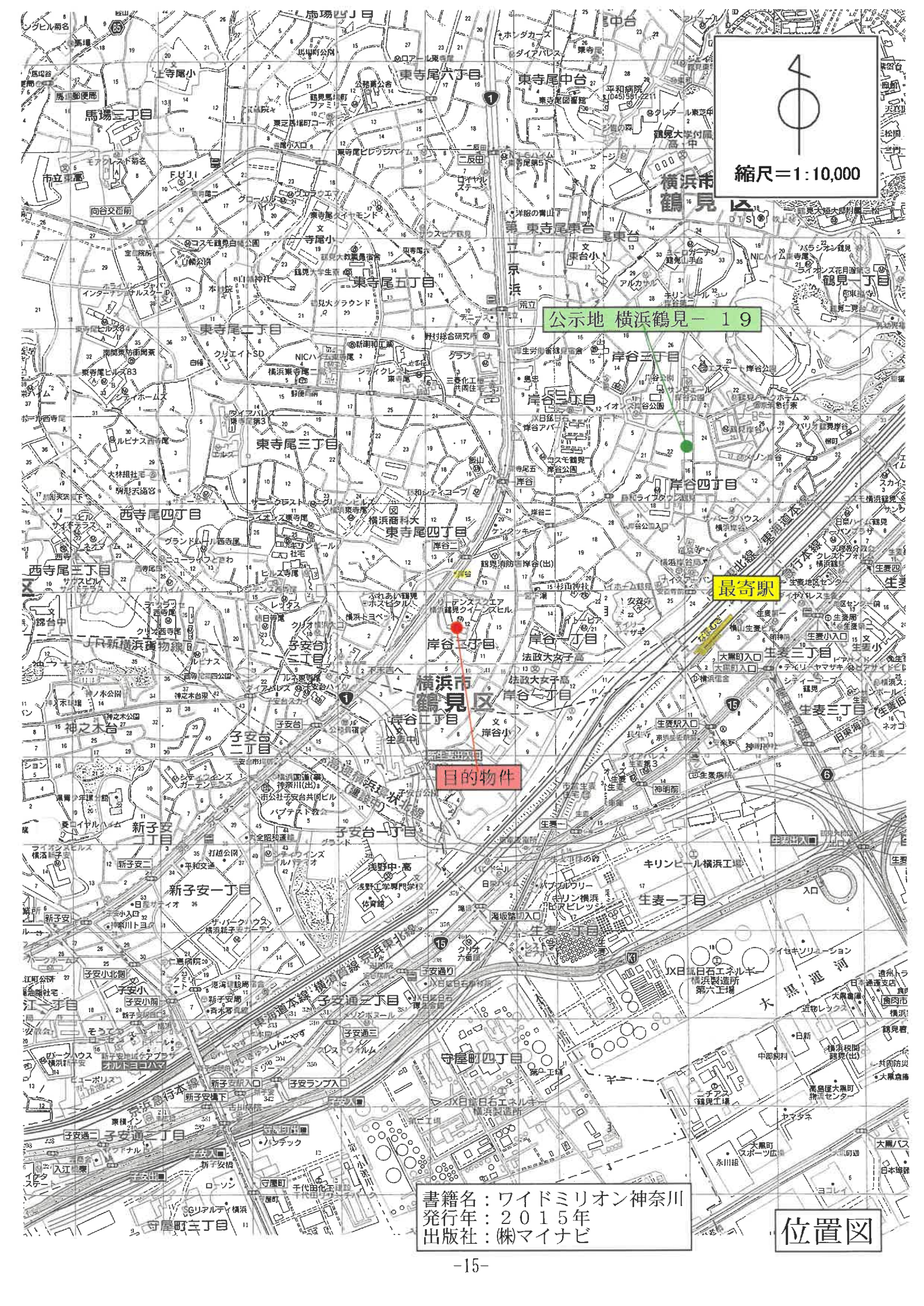
公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

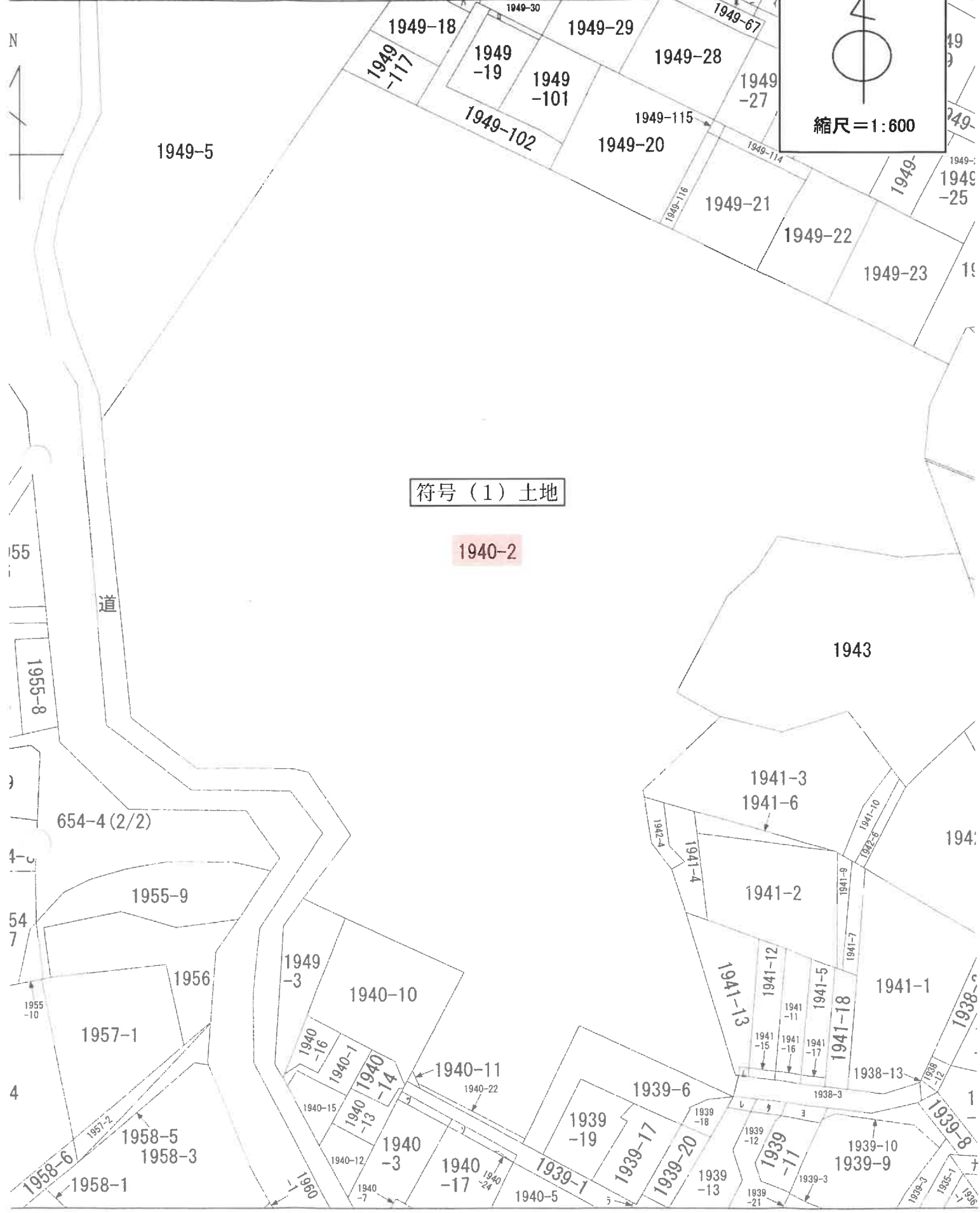
公示地 横浜鶴見-19

最寄駅

目的物件

書籍名: ワイドミリオン神奈川  
 発行年: 2015年  
 出版社: (株)マイナビ

位置図



符号 (1) 土地

1940-2

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  
 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  
 公図写  
 城見

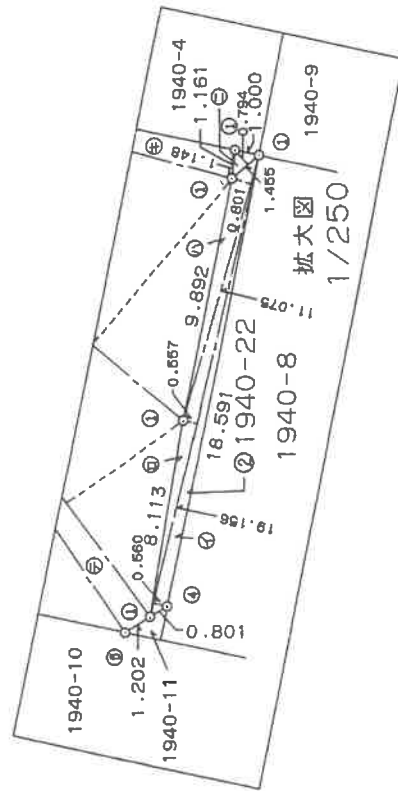
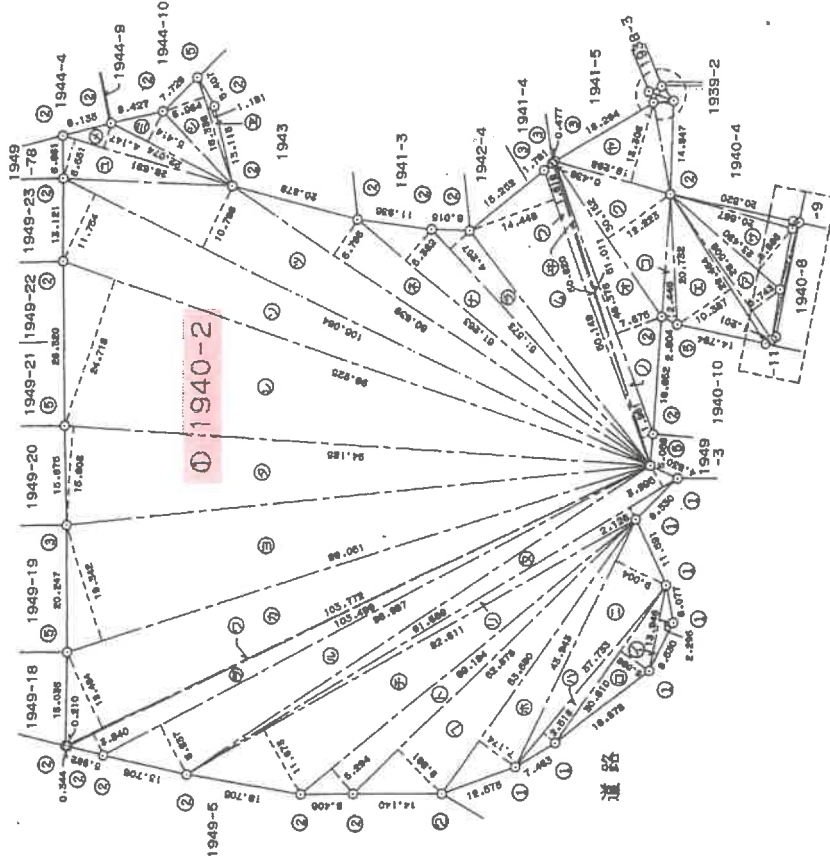
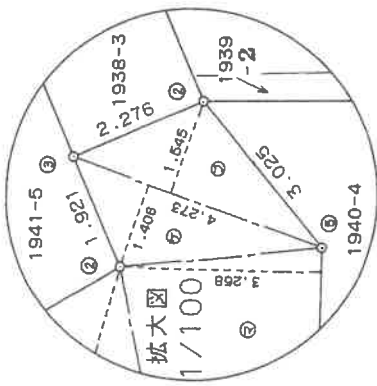
前1940 後1940-2-22.新一

307927

地積測量図 1/2

符号(1) 土地: 1940番2

土地の所在  
横浜市鶴見区岸谷二丁目



境界点	境界標の種類
①	市コンクリート杭
②	民コンクリート杭
③	民金属標
④	市鉄
⑤	民鉄

B4をA4 (81%) に縮小

製作者

申請人

縮尺 1/1000

地番 1940-2, -22

土地の所在 横浜市鶴見区岸谷二丁目

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.946	2.295	32.006070
ロ	30.810	5.588	172.166280
ハ	37.733	2.516	94.936228
ニ	43.943	9.004	395.662772
ホ	53.680	7.174	385.100320
ヘ	62.878	9.881	621.297518
ト	69.184	5.294	366.260096
チ	82.611	11.873	980.840403
リ	91.669	2.126	194.888294
ヌ	91.669	3.995	366.217555
ル	98.987	8.937	884.646819
ヲ	103.499	3.840	397.436160
ワ	103.772	0.210	21.792120
カ	103.772	13.484	1399.261648
キ	98.051	19.342	1896.502442
ク	94.185	15.808	1488.876480
ケ	99.925	24.718	2469.946150
コ	105.064	11.754	1234.922256
ク	105.064	10.799	1134.586136
ケ	80.639	6.766	545.603474
コ	61.263	6.382	390.980466
ク	51.573	4.257	219.546261
カ	50.149	14.448	724.552752
ク	50.820	1.618	82.226760
キ	51.011	0.436	22.240796
ノ	51.011	1.961	100.032571
ホ	46.378	7.675	355.951150
ク	30.152	12.223	368.547896
ヤ	19.298	13.308	256.817784
マ	14.947	3.258	48.697326
ケ	4.273	1.406	6.007838
フ	4.273	1.545	6.601785
コ	20.732	2.448	50.751936
エ	28.464	10.387	295.655568
チ	28.508	1.201	34.238108
ア	28.508	5.743	163.721444
ウ	23.490	8.686	204.034140
キ	20.667	1.148	23.725716
コ	28.681	6.551	187.889231
メ	28.681	4.147	118.940107
ミ	22.074	5.414	119.508636
シ	18.338	6.964	127.705832
ヱ	18.338	1.181	21.657178
合計			19012.980602
合計面積			9506.4903010 m <sup>2</sup>
合計地積			9506.49 m <sup>2</sup>

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.156	0.560	10.727360
ロ	19.156	0.557	10.669892
ハ	11.075	0.801	8.871075
ニ	1.455	0.794	1.155270
合計			31.423697
合計面積			15.7117985 m <sup>2</sup>
合計地積			15.71 m <sup>2</sup>

合計面積 9522.2020995 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 1940-2	9506.4903010 m <sup>2</sup>
② 1940-22	15.7117985 m <sup>2</sup>

B4をA4 (81%) に縮小

製作者

申請人

尺

223379

各階平面図

建物図面

物件(1)建物

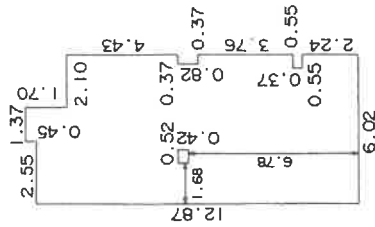
家屋番号 岸谷二丁目 1940番2の619

建物の所在 横浜市鶴見区岸谷二丁目1940番地2

建物番号 619

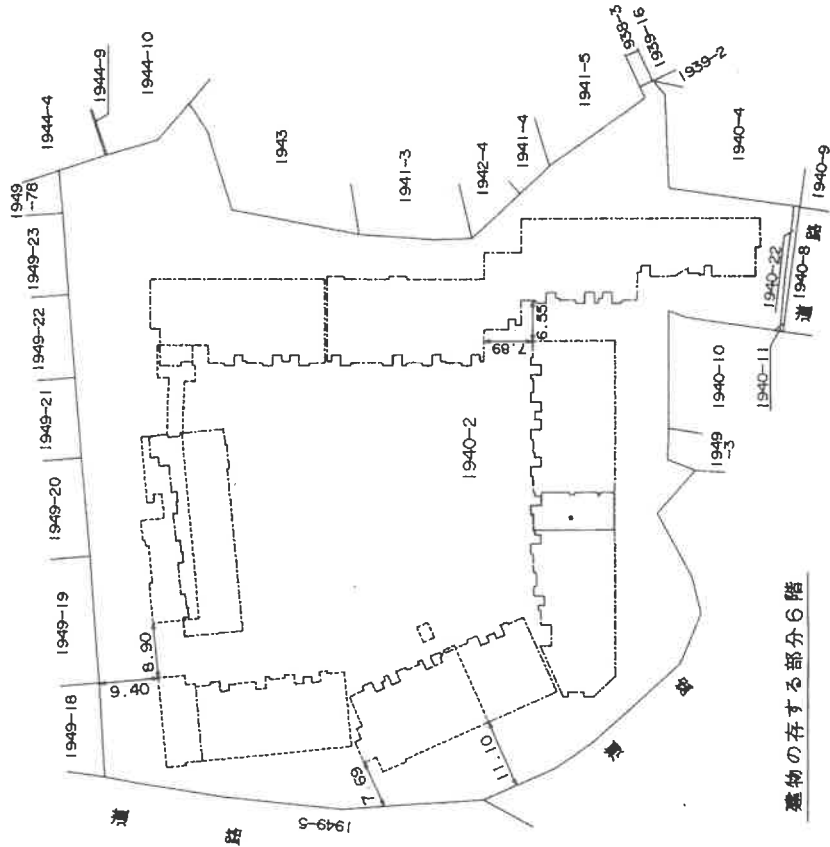
建物番号 619

6階部分



求積表

1.37 X	0.45 =	0.6165
3.92 X	1.25 =	4.9000
6.02 X	4.43 =	26.6686
5.65 X	0.82 =	4.6330
6.02 X	3.76 =	22.6352
5.47 X	0.37 =	2.0239
6.02 X	2.24 =	13.4848
-0.52 X	0.42 =	-0.2184
合計		74.7436
床面積		74.74m <sup>2</sup>



建物の存する部分の階

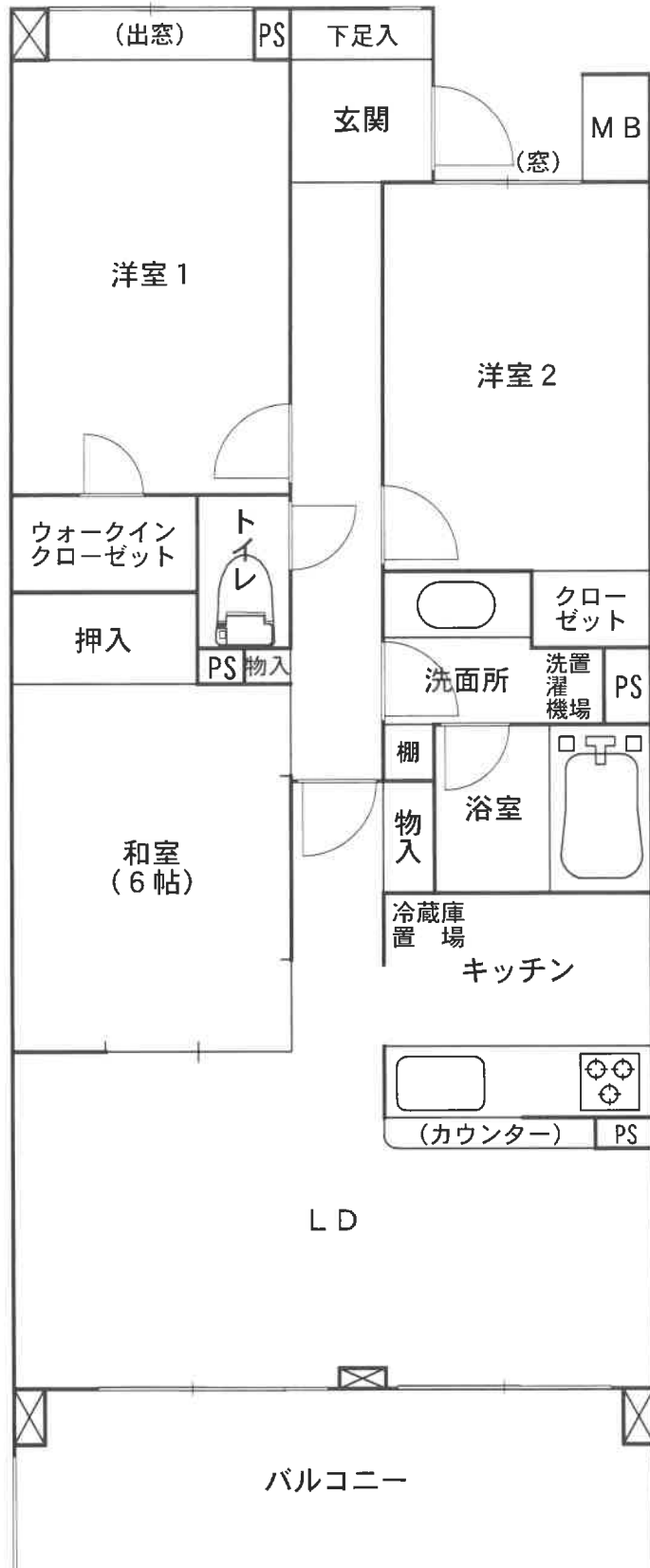
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000



間取図