

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 大石 雅子

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地9

建物の名称 ニツクハイム鶴見第壱

(現況)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央四丁目37番3の68

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.03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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番3

地 目 宅地

地 積 763.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番11

地 目 宅地

地 積 660.09平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1025

物 件 明 細 書

令和 6年 1月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大 石 雅 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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地9

建物の名称 ニックハイム鶴見第壹

(現況)

所 在 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央四丁目37番3の68

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.03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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番3

地 目 宅地

地 積 763.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番11

地 目 宅地

地 積 660.09平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1025

令和5年(ケ)第269号
令和5年10月16日受理
令和5年11月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤久雄

(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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地9

建物の名称 ニックハイム鶴見第壹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央四丁目37番3の68

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.03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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番3

地 目 宅地

地 積 763.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番11

地 目 宅地

地 積 660.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1025

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番10-602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"> 種類: 構造: 床面積: 	
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住居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	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 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	※ 登記簿上、本件建物の所在は「横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3, 37番地9」とあるが、建物建築後の37番9の土地の分筆により、現況の所在は「横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3, 37番地11」である。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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, 2) <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"> 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)	<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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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269号

担当執行官 遠藤久雄

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11月14日現在 ※(別紙)管理費等滞納状況一覧表の通り

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,880	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	859,520	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13,480	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	916,830	円
<input checked="" type="checkbox"/> 昇降機使用料	月額	700	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	39,900	円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用・督促及び 徴収の諸費用	月額		円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	721,710	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	855,779	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成29年4月分～平成5年11月分					
	令和			令和		

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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

(回答者) 住所・所在地

会社名 NICハイム鶴見第一管理組合代理人

(別紙) 管理費等滞納状況一覧表

遅延損害金	14.60%
計算日	2023年11月14日

年	月	納付期限	日数	管理費等				遅延損害金
				管理費	修繕積立金	駐輪場使用料	小計	
2017	4	2017年3月31日	2,419	0	2,960	700	3,660	3,539
2017	5	2017年4月30日	2,389	10,880	10,630	700	22,210	21,214
2017	6	2017年5月31日	2,358	10,880	10,630	700	22,210	20,939
2017	7	2017年6月30日	2,328	10,880	10,630	700	22,210	20,673
2017	8	2017年7月31日	2,297	10,880	10,630	700	22,210	20,397
2017	9	2017年8月31日	2,266	10,880	10,630	700	22,210	20,122
2017	10	2017年9月30日	2,236	10,880	10,630	700	22,210	19,855
2017	11	2017年10月31日	2,205	10,880	10,630	700	22,210	19,580
2017	12	2017年11月30日	2,175	10,880	10,630	700	22,210	19,313
2018	1	2017年12月31日	2,144	10,880	10,630	700	22,210	19,038
2018	2	2018年1月31日	2,113	10,880	10,630	700	22,210	18,763
2018	3	2018年2月28日	2,085	10,880	10,630	700	22,210	18,514
2018	4	2018年3月31日	2,054	10,880	10,630	700	22,210	18,238
2018	5	2018年4月30日	2,024	10,880	10,630	700	22,210	17,972
2018	6	2018年5月31日	1,993	10,880	10,630	700	22,210	17,696
2018	7	2018年6月30日	1,963	10,880	10,630	700	22,210	17,430
2018	8	2018年7月31日	1,932	10,880	10,630	700	22,210	17,155
2018	9	2018年8月31日	1,901	10,880	10,630	700	22,210	16,879
2018	10	2018年9月30日	1,871	10,880	10,630	700	22,210	16,613
2018	11	2018年10月31日	1,840	10,880	10,630	700	22,210	16,337
2018	12	2018年11月30日	1,810	10,880	10,630	700	22,210	16,071
2019	1	2018年12月31日	1,779	10,880	10,630	700	22,210	15,795
2019	2	2019年1月31日	1,748	10,880	10,630	700	22,210	15,520
2019	3	2019年2月28日	1,720	10,880	10,630	700	22,210	15,271
2019	4	2019年3月31日	1,689	10,880	10,630	700	22,210	14,996
2019	5	2019年4月30日	1,659	10,880	10,630	700	22,210	14,729
2019	6	2019年5月31日	1,628	10,880	10,630	700	22,210	14,454
2019	7	2019年6月30日	1,598	10,880	10,630	700	22,210	14,187
2019	8	2019年7月31日	1,567	10,880	10,630	700	22,210	13,912
2019	9	2019年8月31日	1,536	10,880	10,630	700	22,210	13,636
2019	10	2019年9月30日	1,506	10,880	10,630	700	22,210	13,370
2019	11	2019年10月31日	1,475	10,880	10,630	700	22,210	13,095
2019	12	2019年11月30日	1,445	10,880	10,630	700	22,210	12,828
2020	1	2019年12月31日	1,414	10,880	10,630	700	22,210	12,553
2020	2	2020年1月31日	1,383	10,880	10,630	700	22,210	12,277
2020	3	2020年2月29日	1,354	10,880	10,630	700	22,210	12,028
2020	4	2020年3月31日	1,323	10,880	10,630	700	22,210	11,753
2020	5	2020年4月30日	1,293	10,880	10,630	700	22,210	11,487
2020	6	2020年5月31日	1,262	10,880	10,630	700	22,210	11,211
2020	7	2020年6月30日	1,232	10,880	10,630	700	22,210	10,945
2020	8	2020年7月31日	1,201	10,880	10,630	700	22,210	10,669
2020	9	2020年8月31日	1,170	10,880	10,630	700	22,210	10,394
2020	10	2020年9月30日	1,140	10,880	10,630	700	22,210	10,127
2020	11	2020年10月31日	1,109	10,880	10,630	700	22,210	9,852
2020	12	2020年11月30日	1,079	10,880	10,630	700	22,210	9,585

年	月	納付期限	日数	管理費等				遅延損害金
				管理費	修繕積立金	駐輪場使用料	小計	
2021	1	2020年12月31日	1,048	10,880	10,630	700	22,210	9,310
2021	2	2021年1月31日	1,017	10,880	10,630	700	22,210	9,035
2021	3	2021年2月28日	989	10,880	10,630	700	22,210	8,786
2021	4	2021年3月31日	958	10,880	10,630	700	22,210	8,510
2021	5	2021年4月30日	928	10,880	10,630	700	22,210	8,244
2021	6	2021年5月31日	897	10,880	10,630	700	22,210	7,968
2021	7	2021年6月30日	867	10,880	10,630	700	22,210	7,702
2021	8	2021年7月31日	836	10,880	10,630	700	22,210	7,427
2021	9	2021年8月31日	805	10,880	10,630	700	22,210	7,151
2021	10	2021年9月30日	775	10,880	13,480	700	25,060	7,768
2021	11	2021年10月31日	744	10,880	13,480	700	25,060	7,457
2021	12	2021年11月30日	714	10,880	13,480	700	25,060	7,157
2022	1	2021年12月31日	683	10,880	13,480	0	24,360	6,655
2022	2	2022年1月31日	652	10,880	13,480	0	24,360	6,353
2022	3	2022年2月28日	624	10,880	13,480	0	24,360	6,080
2022	4	2022年3月31日	593	10,880	13,480	0	24,360	5,778
2022	5	2022年4月30日	563	10,880	13,480	0	24,360	5,485
2022	6	2022年5月31日	532	10,880	13,480	0	24,360	5,183
2022	7	2022年6月30日	502	10,880	13,480	0	24,360	4,891
2022	8	2022年7月31日	471	10,880	13,480	0	24,360	4,589
2022	9	2022年8月31日	440	10,880	13,480	0	24,360	4,287
2022	10	2022年9月30日	410	10,880	13,480	0	24,360	3,995
2022	11	2022年10月31日	379	10,880	13,480	0	24,360	3,692
2022	12	2022年11月30日	349	10,880	13,480	0	24,360	3,400
2023	1	2022年12月31日	318	10,880	13,480	0	24,360	3,098
2023	2	2023年1月31日	287	10,880	13,480	0	24,360	2,796
2023	3	2023年2月28日	259	10,880	13,480	0	24,360	2,523
2023	4	2023年3月31日	228	10,880	13,480	0	24,360	2,221
2023	5	2023年4月30日	198	10,880	13,480	0	24,360	1,929
2023	6	2023年5月31日	167	10,880	13,480	0	24,360	1,627
2023	7	2023年6月30日	137	10,880	13,480	0	24,360	1,334
2023	8	2023年7月31日	106	10,880	13,480	0	24,360	1,032
2023	9	2023年8月31日	75	10,880	13,480	0	24,360	730
2023	10	2023年9月30日	45	10,880	13,480	0	24,360	438
2023	11	2023年10月31日	14	10,880	13,480	0	24,360	136
合計				859,520	916,830	39,900	1,816,250	855,779

滞納額・遅延損害金合計	2,672,029
弁護士費用（着手金等）	319,000
弁護士費用（報酬金）	400,805
督促及び徴収の諸費用	1,905
総合計	3,393,739

※上記一部については債務名義取得済み
※弁護士費用（報酬金）については回収額
に応じて増額する見込みあり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

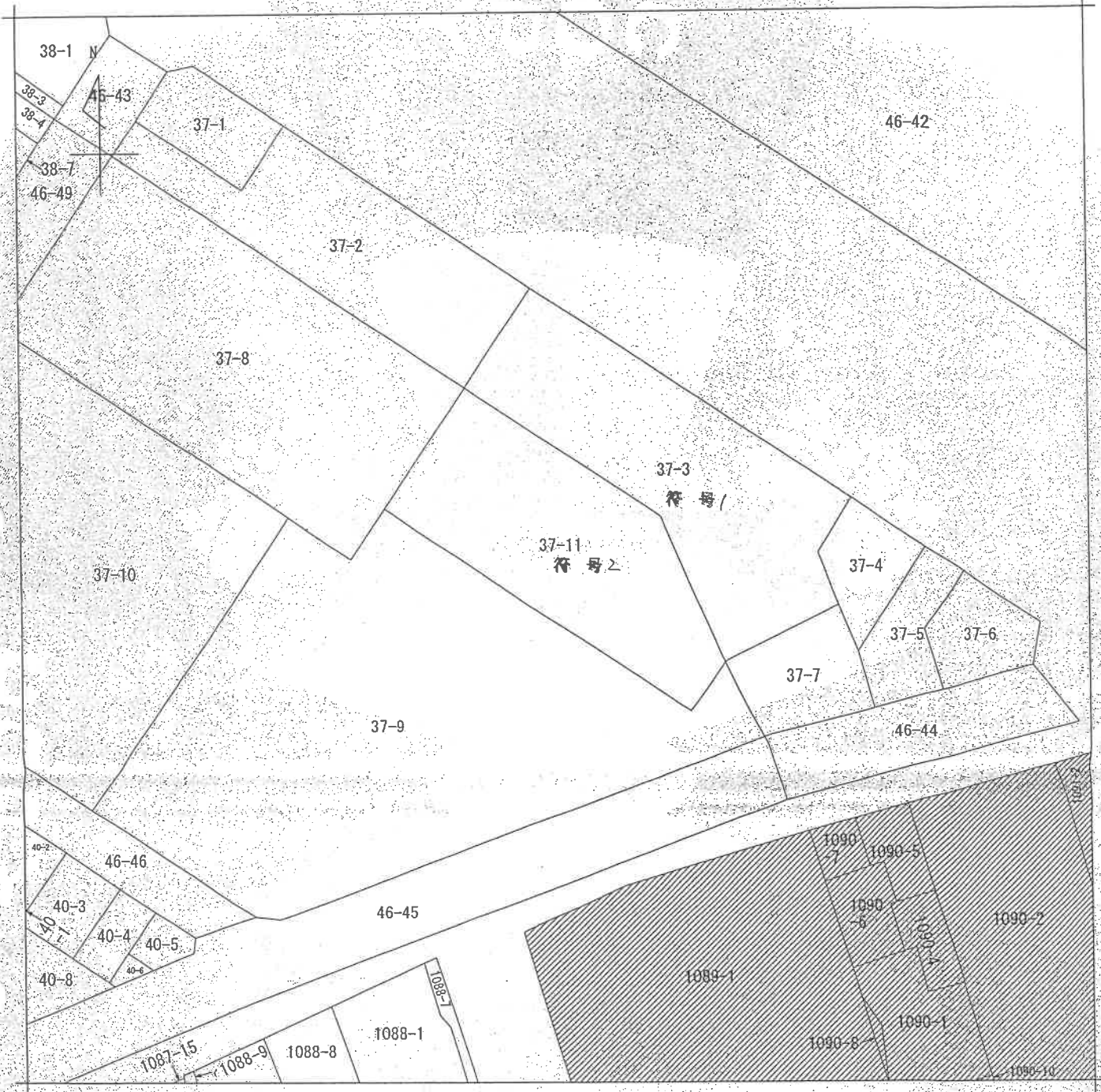
執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。</p> <p>2 本件建物の占有者及び占有状況は、立入調査の結果等から2枚目記載のとおり相手方であるAが室内に動産類を残した状態で占有しているものと認めた。</p> <p>3 北東側洋室については、動産類が山積していることから立ち入ることができず、床面や壁等の状況を確認することができなかった。南西側洋室、和室等については、立ち入ることはできたが動産類が敷き詰められていることから、床面の状況を十分に確認することができなかった。</p> <p>4 和室のクロスには剥がれている部分が認められる。</p> <p>5 符号1の土地の北西側部分、符号2の土地の南西側部分については一棟の建物の1階に事務所を有するナイス株式会社(商号変更前 すてきナイスグループ株式会社)が荷物搬出入のための専用通路及び駐車場として使用している。</p> <p>同会社が所有する37番4の土地及び37番5の土地について、管理組合がゴミ収容コンテナ置場、駐車場として使用している。</p> <p>評価人の調査によれば、相互に無償で使用する旨の合意がなされているとのことである。</p> <p>6 評価人の調査によれば、本件敷地は北東側で市道(建築基準法42条1項1号道路)に接している。</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

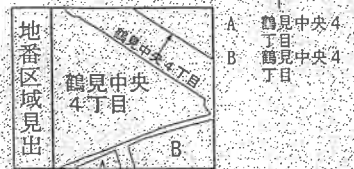
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月17日(火) 16:40-17:00	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函 管理人と面談
令和5年11月6日(月)	F A X	管理会社に対し照会書送付(11月14日申立人代理人弁護士から回答書到着)
令和5年11月16日(木)	郵送	相手方に対し照会書送付(回答なし)
令和5年11月21日(火) 13:25-13:35	横浜地方法務局 神奈川出張所	登記事項証明書交付申請(規約設定共用登記無し)
令和5年11月21日(火) 14:20-16:00	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和5年11月22日(水) 10:45-10:55	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて、解錠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 休日執行許可を示した。</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。



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



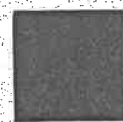
請求部	所在	横浜市鶴見区鶴見中央四丁目		地番	37番11		
出力縮尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年3月31日		備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和5年6月13日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

地図整理番号：M19377
 (1/1)

(8 枚目)



登記年月日 昭和54年5月24日

265615

(各1面図)

37-3-08

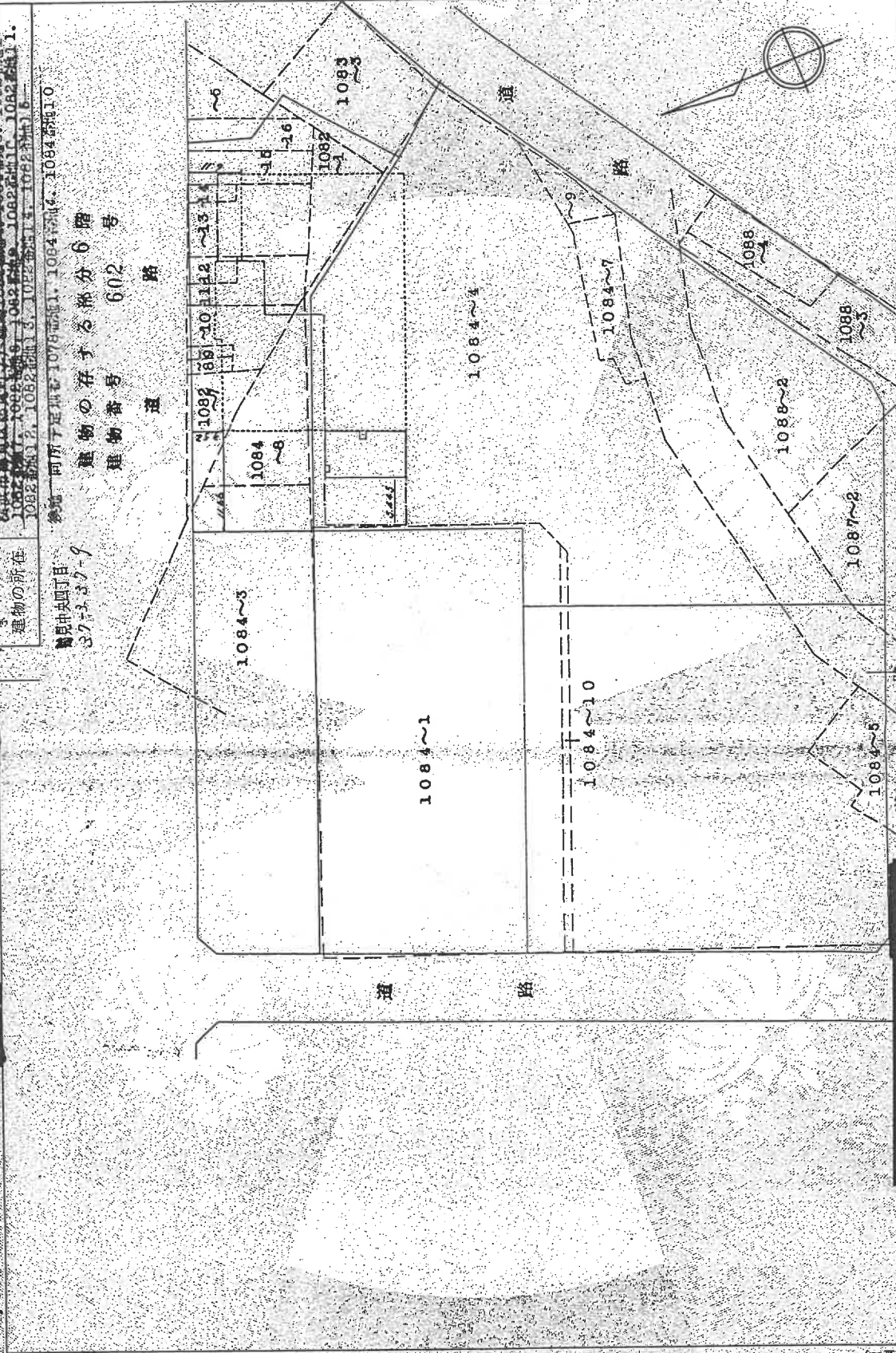
建 (名) 面 図

家屋番号 37-3-08-68

建物の所在 1084-3, 1084-4, 1084-5, 1084-6, 1084-7, 1084-8, 1084-9, 1084-10, 1084-11, 1084-12, 1084-13, 1084-14, 1084-15, 1084-16, 1084-17, 1084-18, 1084-19, 1084-20, 1084-21, 1084-22, 1084-23, 1084-24, 1084-25, 1084-26, 1084-27, 1084-28, 1084-29, 1084-30, 1084-31, 1084-32, 1084-33, 1084-34, 1084-35, 1084-36, 1084-37, 1084-38, 1084-39, 1084-40, 1084-41, 1084-42, 1084-43, 1084-44, 1084-45, 1084-46, 1084-47, 1084-48, 1084-49, 1084-50, 1084-51, 1084-52, 1084-53, 1084-54, 1084-55, 1084-56, 1084-57, 1084-58, 1084-59, 1084-60, 1084-61, 1084-62, 1084-63, 1084-64, 1084-65, 1084-66, 1084-67, 1084-68, 1084-69, 1084-70, 1084-71, 1084-72, 1084-73, 1084-74, 1084-75, 1084-76, 1084-77, 1084-78, 1084-79, 1084-80, 1084-81, 1084-82, 1084-83, 1084-84, 1084-85, 1084-86, 1084-87, 1084-88, 1084-89, 1084-90, 1084-91, 1084-92, 1084-93, 1084-94, 1084-95, 1084-96, 1084-97, 1084-98, 1084-99, 1084-100

鶴見中央四丁目 37-3-08-9

建物の存する部分 6 階号
建物番号 602 路



製作者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/500

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(改訂版)

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5年6月13日

横浜地方建設局 神奈川出張所

登記官

(9 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会使用)

登記年月日：昭和54年5月24日

265616

各階平面図

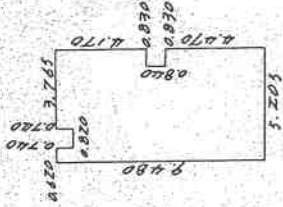
37-3-63

建各面図

家屋番号
37-3-63-68

建物の所在
東京都中央区四丁目
37-3-37-9

建物の存する部分 6階
建物番号 602号



求積表

0. 740 X 0. 620 =	0. 458800
0. 740 X 3. 765 =	2. 786100
8. 740 X 4. 375 =	38. 237500
3. 430 X 0. 830 =	2. 846900
4. 470 X 0. 830 =	3. 710100
	48. 039400

48. 03㎡

(日測法)

(尺源等)

作製者
土地調査士
家屋番号

縮尺
1/250
(昭和57年5月77日複製)

申請人

縮尺
1/250

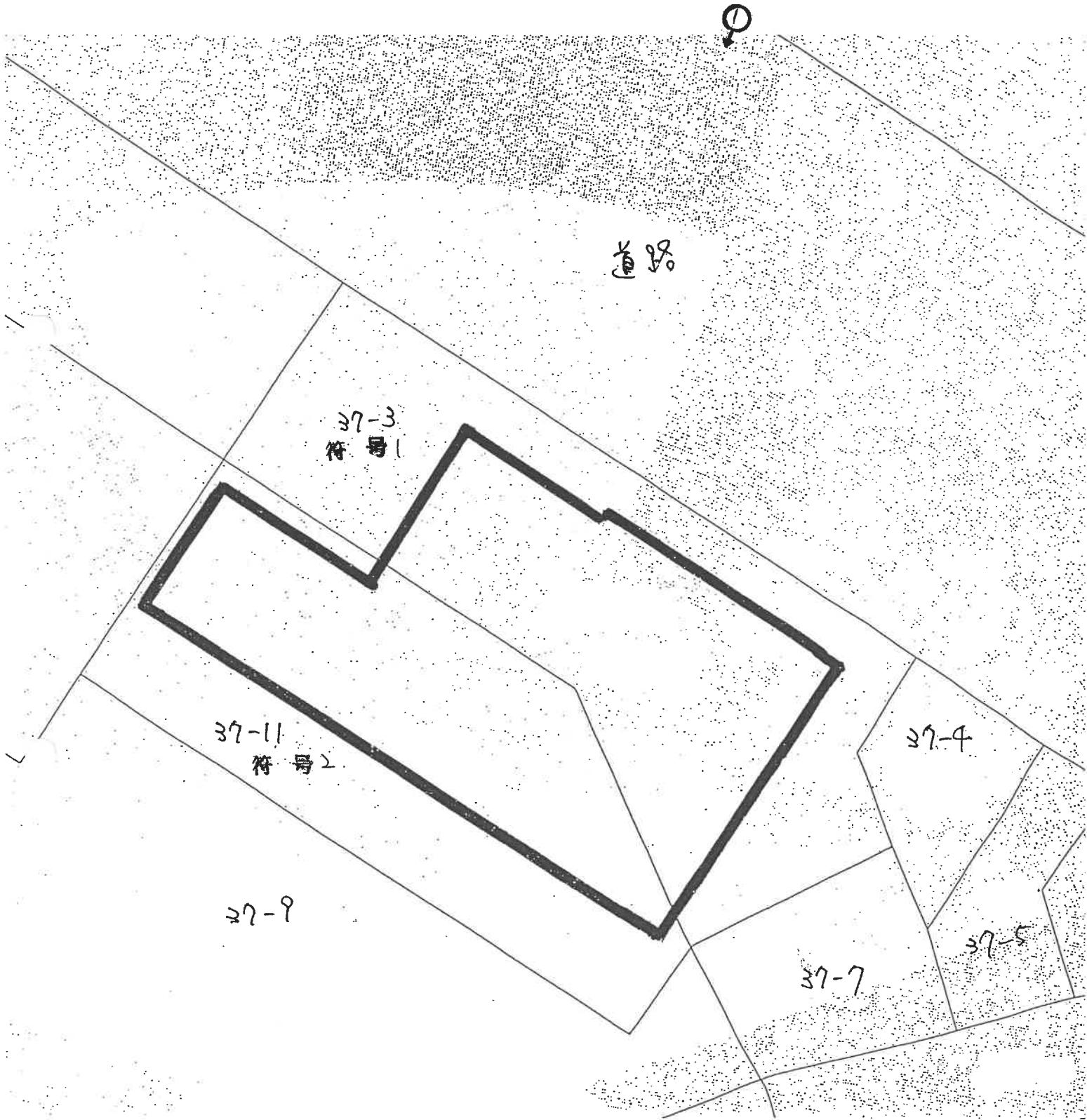
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6月13日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記簿

(10枚目)

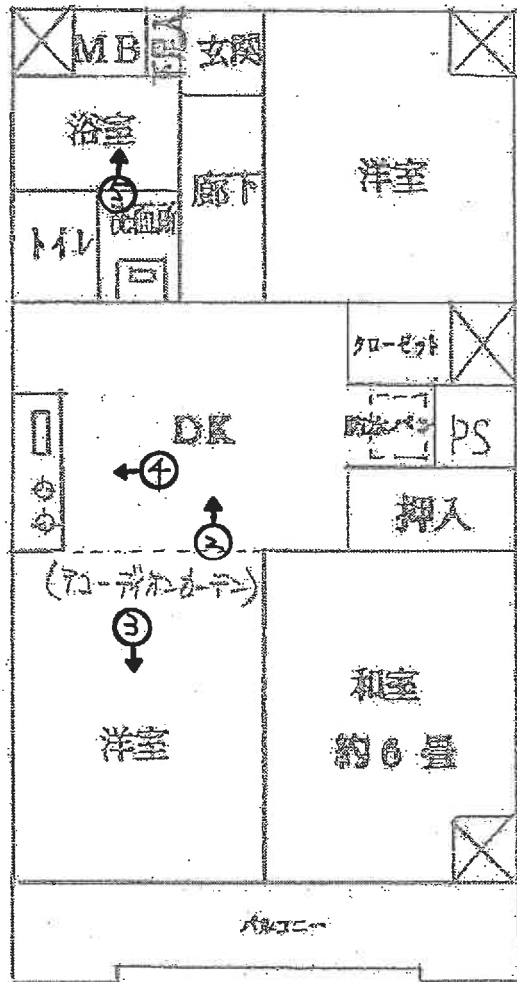
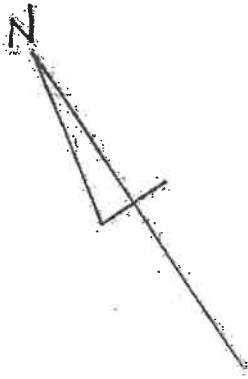
土地建物位置関係図

(○→は写真撮影位置・方向)



間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（北東側から撮影）



②



③



④



(14 枚目)

⑤



(15枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 269 号
令和 5 年 11 月 21 日 現地調査
令和 5 年 11 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 俣 要 一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,110,000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	<p data-bbox="836 443 1203 477">< 一棟の建物の表示 ></p> <p data-bbox="868 495 1406 528">所在：横浜市鶴見区鶴見中央四丁目</p> <p data-bbox="1161 546 1449 580">37番地3、37番地11</p> <p data-bbox="1098 598 1433 631">(建築後の分筆による)</p> <p data-bbox="855 649 1015 683">(住居表示)</p> <p data-bbox="868 701 1305 734">横浜市鶴見区鶴見中央四丁目</p> <p data-bbox="1230 752 1449 786">37番10-602号</p>
特 記 事 項		
敷地一部に管理規約による第三者の専用使用権の設定がなされているほか、隣地に目的物件を含む1棟建物の住宅用共用部分としての土地専用使用権の設定がなされている。		

* 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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番地3、37番地9

建物の名称 ニックハイム鶴見第壱

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見中央四丁目37番3の68

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.03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 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番3

地 目 宅地

地 積 763.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目37番11

地 目 宅地

地 積 660.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1025



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・2の土地）

位置・交通	① 京浜急行線「京急鶴見」駅の南東方約350m ② JR京浜東北線「鶴見」駅の南東方約450m (いずれも道路距離)	
付近の状況	国道15号線(第一京浜)と鶴見川に挟まれた平坦地の準幹線道路沿いに、高層の店舗事務所兼共同住宅(マンション)等が建ち並ぶ商住混在地域。	
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%(本件では100%、下記※参照) 600% 防火地域 ※ 本件敷地は防火地域の指定がなされ、後記1棟建物は耐火建築物であることから、建蔽率の規制は適用されない。 (建築基準法53条6項1号) 第7種高度地区 津波浸水予測区域 洪水、内水、高潮浸水想定区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	符号1土地 … 763.05㎡(登記地積) 注1 符号2土地 … 660.09㎡(登記地積) 注2 計 … 1,423.14㎡ 注1: 昭和56年9月27日土地区画整理法による換地処分) 注2: 別添附属資料「地積測量図」参照) (後記「特記事項(A)」参照) (以下、一体画地として) 南東側がやや突出するほぼ長方形 (別添附属資料「建物図面」等参照) 北東側間口 約45m、奥行 約31m ほぼ平坦、周囲とほぼ等高。

接面道路の状況	北東側で、幅員約36mの舗装市道（富士見鶴見駅線。両側歩道。建築基準法42条1項）に接面。なお、当該市道(都市計画道路)は整備済みと推測される。																					
土地の利用状況等	<p>符号1・2の土地は本件専有部分を含む1棟建物(ニツクハイム鶴見第壱)の敷地等として利用されているほか、敷地一部は当該1棟建物の1階事務所区分所有者及び関連会社により業務上の使用地(専用使用)等として利用されている。(別添付属資料「見取図」参照)</p> <p>建物等の配置は、付属資料「建物図面・各階平面図」参照。</p>																					
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(符号1・2土地いずれも。以下同じ)																				
	敷地権の割合	100,000分の1,025																				
特記事項	<p>A 後記1棟建物の建築確認資料によると、昭和54年の建築当初の敷地面積は3,442.40㎡とされていた。その後、区画整理による換地処分や分筆等を経て、現在の敷地範囲(符号1・2土地、計1,423.14㎡)が確定した。</p> <p>なお、現敷地面積と1棟建物の規模に係る行政規制上の関係は、次のとおり。(建物規模は建築確認資料による)</p> <table border="0"> <tr> <td>現敷地面積</td> <td>建蔽率</td> <td>最大可能建築面積</td> <td>建築面積</td> <td>適否</td> </tr> <tr> <td>1423.14㎡</td> <td>× 100%</td> <td>= 1423.14㎡</td> <td>> 879.81㎡</td> <td>適合</td> </tr> </table> <p>(p5参照)</p> <table border="0"> <tr> <td>現敷地面積</td> <td>容積率</td> <td>最大可能延面積</td> <td>延面積</td> <td>適否</td> </tr> <tr> <td>1423.14㎡</td> <td>× 600%</td> <td>= 8538.84㎡</td> <td>> 6355.58㎡</td> <td>適合</td> </tr> </table> <p>上記試算のとおり、後記1棟建物の建築面積及び延面積は、いずれも現在の行政規制に適合しているものと判断した。</p>		現敷地面積	建蔽率	最大可能建築面積	建築面積	適否	1423.14㎡	× 100%	= 1423.14㎡	> 879.81㎡	適合	現敷地面積	容積率	最大可能延面積	延面積	適否	1423.14㎡	× 600%	= 8538.84㎡	> 6355.58㎡	適合
現敷地面積	建蔽率	最大可能建築面積	建築面積	適否																		
1423.14㎡	× 100%	= 1423.14㎡	> 879.81㎡	適合																		
現敷地面積	容積率	最大可能延面積	延面積	適否																		
1423.14㎡	× 600%	= 8538.84㎡	> 6355.58㎡	適合																		

	<p>B 敷地の利用関係につき、管理組合理約により、概ね次のとおり定められている。</p> <p>① 1階事務所に接する北西側通路及び南西側敷地（いずれも敷地権の目的土地内）部分約 516.07 m²（別添図面「見取図：図No.1」参照）については、1階事務所の区分所有者（「ナイス株式会社」、以下「甲」という）及び関連会社が業務上の荷物搬出入車輛専用通路及び駐車場として、土地使用貸借契約に基づき無償で使用する。</p> <p>② 1棟建物南東側の甲所有地（敷地外）約 228.41 m²（地番 37-4、37-5。別添図面「見取図：図No.2」等参照）につき、土地使用貸借契約に基づき、管理組合が各区分所有者の駐車場やゴミ収容コンテナ置場として無償使用する。なお、管理組合が組合員に有料駐車場として使用させることによる駐車料金は全額管理費に充当する。</p> <p>C 現況、駐輪場が別添図面「見取図」の清掃車スペース（エントランスの南東側）にある。</p> <p>D 本件敷地は、西側でやや規模の大きい芦穂崎公園に、南側で鶴見川にそれぞれ近接するほか、前記のとおり北東方でやや交通量の多い富士見鶴見駅線に隣接する。</p> <p>E 本件敷地は「津波浸水予測区域」及び「洪水、内水、高潮浸水想定区域」に指定されている。</p>
--	--

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ニツクハイム鶴見第壱	
建物の用途	住宅・事務所等(総戸数81戸：登記記載。管理人室等あり)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年5月7日新築(登記記載)
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約20年(外観調査等より判定した)
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート10階建、延べ 5,689.85㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水(陸屋根)等 外 壁：モルタル吹付(一部吹付タイル)等 その他：ー	
設 備	エレベーター(9人乗り：1基)、集合郵便受、ゴミ置場、防犯 防災設備、駐車場、駐輪場等 ※ オートロック設備は、ない。 ※ 駐車場は南東側隣地にある(前記p7「特記事項(B)②」参照)	
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	ー
管理の状況	普通	
特記事項	建築基準法施行令の改正による新耐震基準は、昭和56年6月1 日以降に建築確認を受けた建物に対して適用されている。 本件専有部分を含む1棟建物は、同52年12月1日付で建築確認 を取得し、同54年5月8日に検査済証の交付を受けており、そ の経緯より、当該1棟建物は新耐震基準の適用前の建物であ るものと思われる。但し、現地確認及び関係者からの聴取に よれば、その後に耐震改修がなされ、その旨の横浜市の証明 も受けており、現在では新耐震基準に適合した建物であるも のと推定される。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(602号室)・中間室 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	48.03㎡(登記面積)		
間 取 り	3DK(別添付属資料「建物間取図」参照)		
バルコニー等	約5.80㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、化粧合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼、ジュラックス吹付等 ユニットバス、洗面、キッチン等 ――	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>①北東側洋室には多量の動産類が残置されており、立ち入ることはできず、当該洋室内の状況確認等は困難であった。</p> <p>②和室の壁紙の一部に大きな剥れが見られる。</p> <p>③上記①を含め、専有部分内には多量の動産やゴミ類が堆積しており、室内の随所にわたり床・壁やライフラインの状況などの確認が困難であった。</p>		
管 理 費 等	<p>管理会社の回答によれば下記のとおり。</p> <p style="text-align: right;">令和5年11月14日現在</p>		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,880 円	859,520 円
	修繕積立金	13,480 円	916,830 円
	そ の 他	駐輪場使用料 700 円	39,900 円
備 考	<p>遅延損害金の利率規定(年利)：14.6%</p> <p>遅延損害金の総額：855,779 円</p> <p>※ 上記のほか、弁護士・督促等の各費用として721,710 円の請求あり。</p>		
専有部分の利用状況等	<p>令和5年11月21日：内部立入調査</p> <p>調査日現在、所有者が占有している。</p>		
特記事項	なし		

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等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)
350,000	× 48.03	÷ 0.83	× 0.23	= 4,660,000

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 45 年、経済的残存耐用年数 20 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)25%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.25) = 0.23$$

(2) 敷地権価格（符号1・2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/㎡)	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)
494,000	× 1.13	558,000	×1,423.14	×1.0	$\times \frac{1,025}{100,000}$	= 8,140,000

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 等：「横浜鶴見5-1-1」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 560,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{115} & = & 494,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：背面道

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境 等

◇個 別 格 差：（一体画地として）

形状、鶴見川近接

敷地一部に第三者のための専用使用権の設定（負担）あり

隣地に専用使用権の権利設定（権利）あり

集合住宅敷地としての増分価値 等

◇地 積：登記数量の合計

◇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）
（4,660,000	+ 8,140,000）	× 0.98	= 12,540,000

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とおり

階層別補正：1.00（10階建の6階部分）

位置別補正：0.98（中間室、開口部方位等）

その他補正：1.00（——）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	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 ² ）	比準価格（円）
630,000	× 0.98	× 1.00	× 48.03	= 29,650,000

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 m²当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：特になし。

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年日期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,894,950 (15.0%) ※3	967,680	7.2 %	= 13,036,800 (13,040,000)	0.8232	10,734,528 (85.0%) ※3	= 12,629,478 (12,630,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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見られることから、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とおり求めた。

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	12,540,000	× 1.00	= 12,540,000
比準価格	29,650,000	× 1.00	= 29,650,000
収益価格			12,630,000
調整後の価格			21,100,000

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）
21,100,000	× 0.95	× 0.8	× 0.88	－ 0	= 14,110,000

市場性修正：本件専有部分を含む1棟建物はオートロック式ではないこと、敷地一部に専用使用権が設定され当該設定部分について居住者以外の者の通行が可能になっていること等による市場性への影響を考慮し、上記のとおり判定した。

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12%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 地価公示等：「横浜鶴見5-1-1」

所 在：横浜市鶴見区鶴見中央4丁目33番5 「鶴見中央4-33-5」

価 格：560,000円/㎡

位 置：京浜急行線「京急鶴見」駅 350m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：1,249㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西50m国道、背面道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、防火地域

地域の概要：中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 2,628,102円

符号1（土地） 219,735,508円（敷地権割合100,000分の1,025）

符号2（土地） 190,086,117円（敷地権割合100,000分の1,025）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図（符号2土地）

敷地配置図

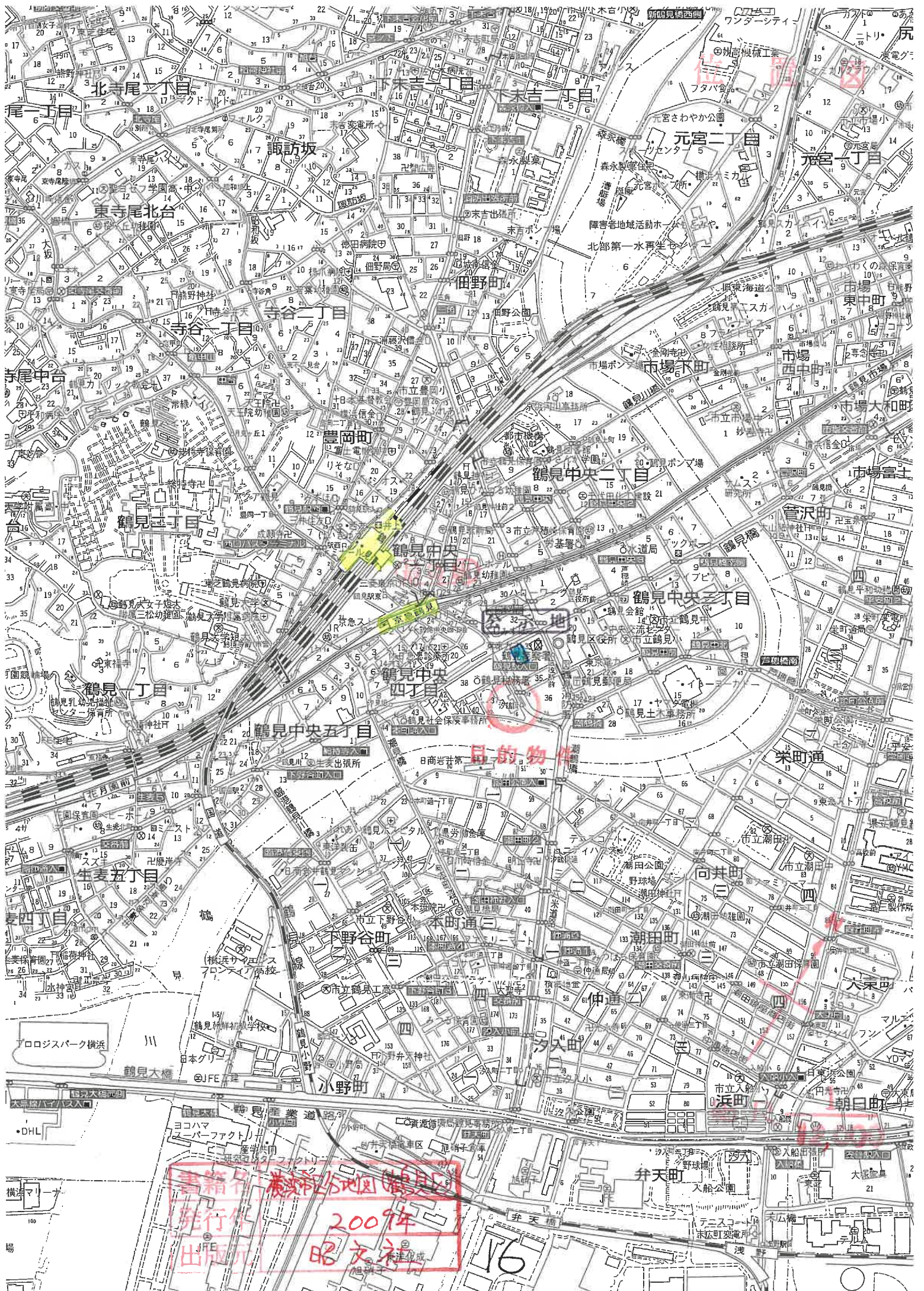
見取図（図No.1、同2）

6階平面図

建物図面・各階平面図

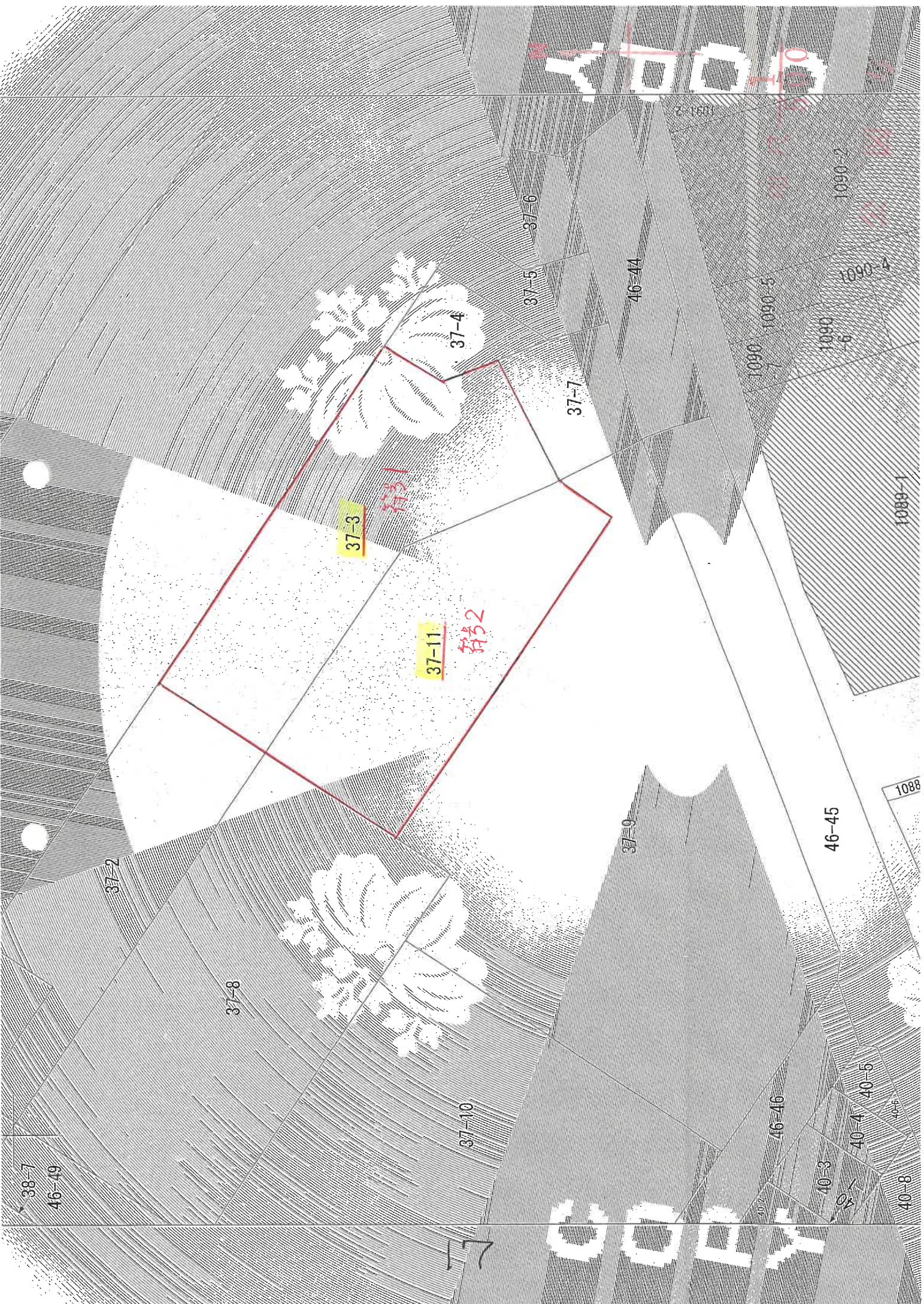
建物間取図

以 上



書籍刊行 養正社地図(鶴見区)
発行年 2009年
出版所 昭文社

16



37-3

37-11

332

331

37-4

37-7

46-44

37-5

37-6

37-2

37-8

37-10

37-9

46-46

40-3

40-4

40-5

40-8

40-6

46-45

1088

1089-1

1090-6

1090-4

1090-7

1090-5

1090-2

COPY

COPY

325353

前37-9後37-9-11第1

地積測量図

地番 37(ア)~11

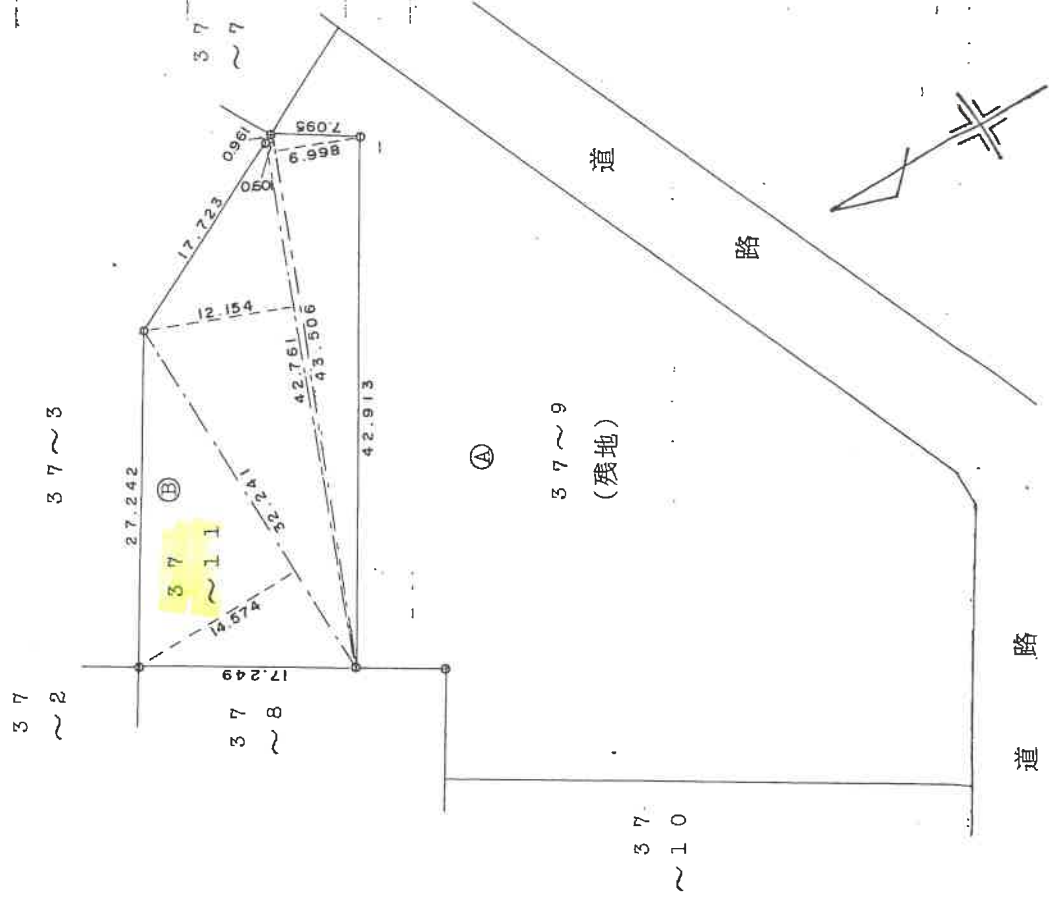
土地の所在 横浜市鶴見区鶴見中央4丁目

符号(2)土地

求積表

底辺	高さ	倍面積
⑤ 37~11		
32.241	14.574	469.880334
42.761	12.154	519.717194
43.506	0.601	26.147106
43.506	6.998	304.454988
		1320.199622
④ 37~9 (残地)	1/2	660.099811
267896-660099811=2018860189m ²		

境界標の種類	
⊙	鉄 釘
⊖	刻 石
⊕	石 杭



約82%に縮小し、縮尺約1/610

作製者

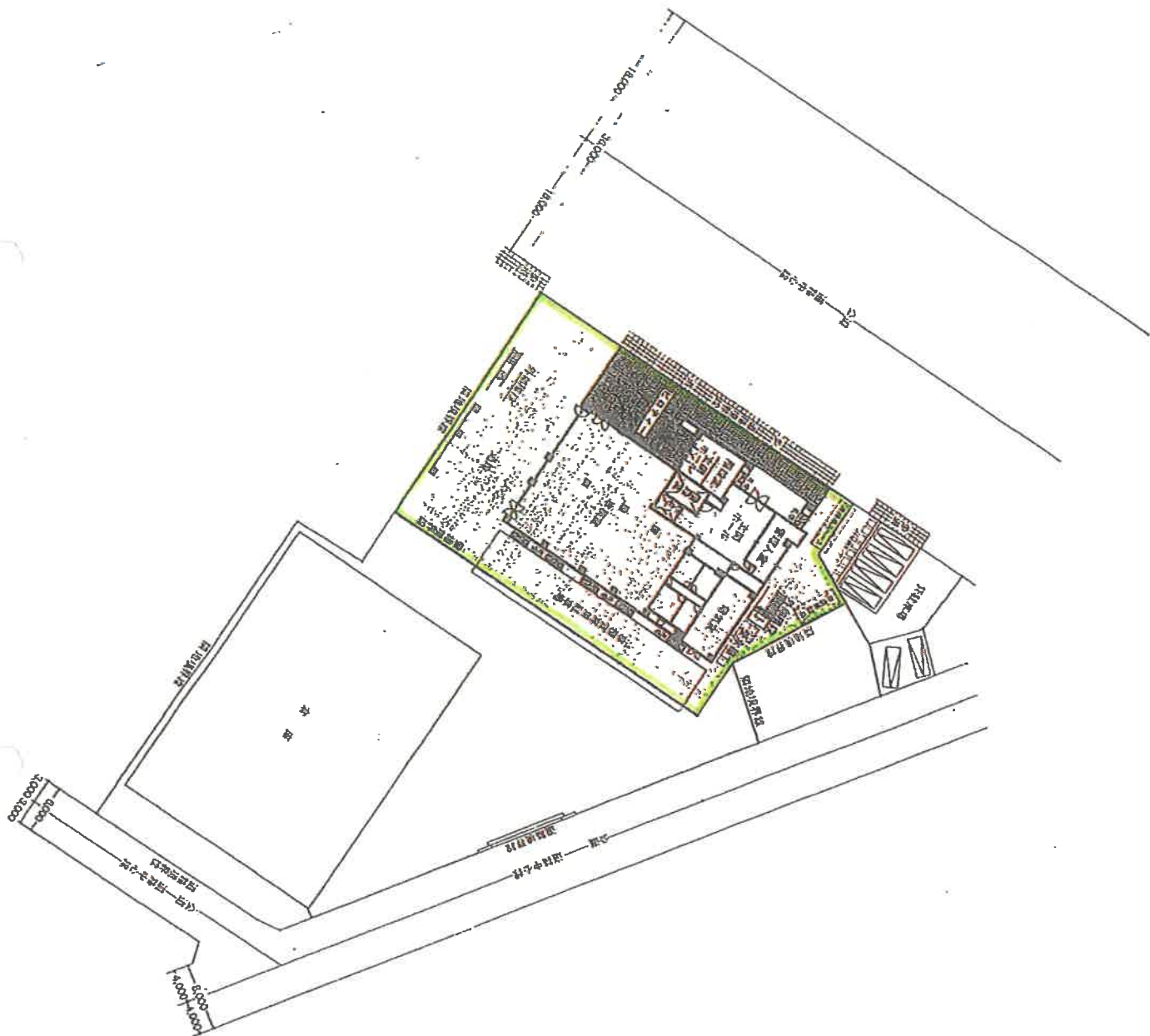
年月日(製作)

申請人

縮尺

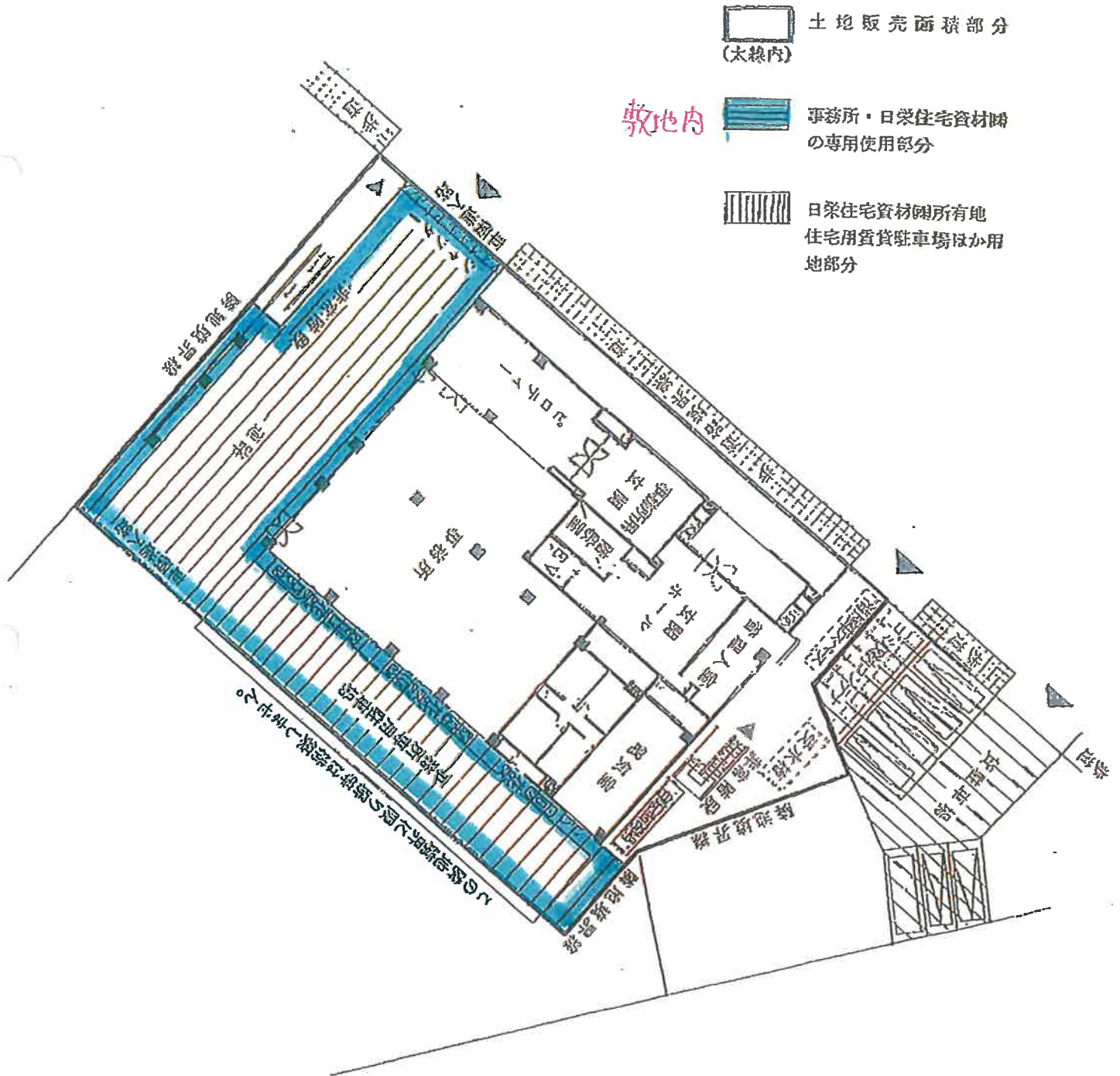
1/500

敷地配置図



見取図

図No. 1



見取図

図 No. 2



土地販売面積部分
(太線内)

敷地外

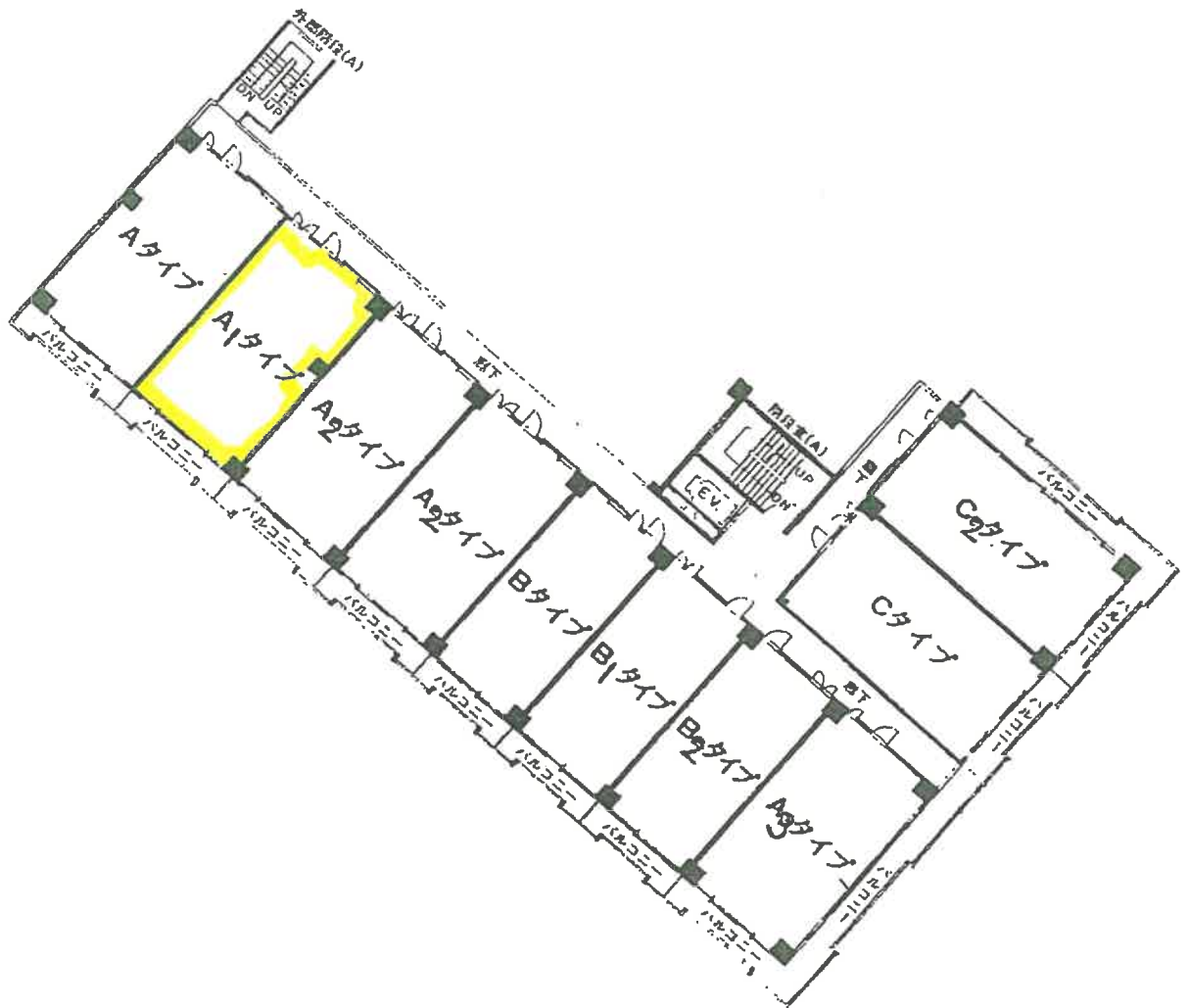


住宅用共用部分



平面図

6階



285615

(各) 面 図

37-3-A3

0843

家屋番号 68

建 面 図 (各) 面 図

1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100
 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100
 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100

跡地 阿部子定邸を1075番地1、1084番地4、1084番地10
 37-3-37-9

建築物の存する部分 6 階
 建物番号 602 号

道 路

道 路

道 路

道 路

1084~3

1084~1

1084~4

1084~10

1084~7

1088~2

1088~3

1084~5

1088~4

1083~3

1082~1

1082~2

1082~3

1082~4

1082~5

1082~6

1082~7

1082~8

1082~9

1082~10

1082~11

1082~12

1082~13

1082~14

1082~15

1082~16

1082~17

1082~18

1082~19

1082~20

1082~21

1082~22

1082~23

1082~24

1082~25

1082~26

1082~27

1082~28

1082~29

1082~30

1082~31

1082~32

1082~33

1082~34

1082~35

1082~36

1082~37

1082~38

1082~39

1082~40

1082~41

1082~42

1082~43

1082~44

1082~45

1082~46

1082~47

1082~48

1082~49

1082~50

1082~51

1082~52

1082~53

1082~54

1082~55

1082~56

1082~57

1082~58

1082~59

1082~60

1082~61

1082~62

1082~63

1082~64

1082~65

1082~66

1082~67

1082~68

1082~69

1082~70

1082~71

1082~72

1082~73

1082~74

1082~75

1082~76

1082~77

1082~78

1082~79

1082~80

1082~81

1082~82

1082~83

1082~84

1082~85

1082~86

1082~87

1082~88

1082~89

1082~90

1082~91

1082~92

1082~93

1082~94

1082~95

1082~96

1082~97

1082~98

1082~99

1082~100

(長源納)

作製者

縮尺 1/500

申請人

500

(日調建12)

家屋番号

建物の所在

東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4001
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4002
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4003
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4004
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4005
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4006
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4007
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4008
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4009
東京都中央区銀座4丁目10番4号 1092-4010

東京都中央区銀座4丁目10番4号

37-3-37-9

建物の存する部分 6階号
建物番号 602



求積表

0.740×0.620=	0.458800
0.740×3.765=	2.786100
8.740×4.375=	38.257500
3.430×0.830=	2.846900
4.470×0.830=	3.710100
48.039400	
<u>48.0394</u>	

(長源納)

37-3-63-1092-4001

申請人

尺1

作製者

令和5年(ケ)第269号
建物間取図

