

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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7年 3月27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 横浜市旭区今宿東町1638番地1

建物の名称 ライオンズマンション鶴ヶ峰ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿東町1638番1の708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 49.53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 横浜市旭区今宿東町1638番1

地 目 宅地

地 積 7799.94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 138万1018分の5319

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月20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 A

期 限 令和7年8月4日まで

賃 料 月額10万円

敷 金 21万6000円

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。

---

---

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区今宿東町1638番地1

建物の名称 ライオンズマンション鶴ヶ峰ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿東町1638番1の708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 49.53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 横浜市旭区今宿東町1638番1

地 目 宅地

地 積 7799.94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 138万1018分の5319

令和6年(ケ)第230号  
令和6年7月30日受理  
令和6年9月9日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区今宿東町1638番地1  
建物の名称 ライオンズマンション鶴ヶ峰ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿東町1638番1の708  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 49.53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 横浜市旭区今宿東町1638番1  
地 目 宅地  
地 積 7799.94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 138万1018分の5319



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	<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 9,040 円 修繕積立金(月額) 8,510 円	令和6年8月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明												
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 横浜支店													
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A (占有者) ■株式会社エイトハウス担当者 (管理会社)) の陳述 ■提示文書(陳述書・契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 7年 8月 5日	
最初の契約日	平成 7年 7月 30日	
契約等期間	平成 7年 8月 5日から ■平成 9年 8月 4日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和 5年 8月 5日から ■令和 7年 8月 4日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎月 金 100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (平成 年 月分から平成 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金216,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	<p>最初の契約は、占有者の元夫Bが元所有者であるCと賃貸借契約を締結した。その後、2年毎の更新を重ね、所有者が変わり、現所有者へ契約関係が引き継がれている。</p> <p>占有者は、平成22年5月6日に夫と離婚したが、引き続き本建物に居住している。占有者への名義変更を管理会社へ申し出たが、夫名義で契約書が作成され送付されて来たため、そのままの状態での契約を継続してきた。</p>	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本建物は、私が一人で居住しています。ここに居住して約30年位になります。</p> <p>契約関係は、提示した契約書のとおりですが、手元にはこの契約書しかありません。</p> <p>2 本建物の最初の契約は、私の夫であったBが元所有者であるCと賃貸借契約を締結しており、家族で居住していました。</p> <p>その後、2年毎の更新を重ね、所有者が変わり、現所有者へ契約関係が引き継がれています。</p> <p>ただし、私は、平成22年5月6日に夫と離婚しています。離婚後も、引き続き本建物に居住しており、私が、賃料の支払いを続けており、更新料の支払いもしています。</p> <p>管理会社の株式会社エイトハウスだと思いますが、私への名義変更をお願いしたことがありましたが、更新にあたり、夫名義で契約書が作成されて、送付されて来たため、そのままの状態での契約書を返送していました。最新の更新の書面も返送したのですが、控えが送付されていないので、手元にありません。</p> <p>私の通帳を提示しますが、私が賃料の支払いをしています。</p> <p>本建物の使用について、元夫から特に話はありません。また元夫との間に契約関係はなく、金銭等の授受はありません。</p> <p>本建物には、元夫の物はありません。</p> <p>3 本建物は、水回りに不具合な所はありません。</p> <p>洋室2の壁面に穴が空いています。また洗面所のドアにへこみがあります。</p> <p>4 建物の傾きは感じません。</p> <p>5 ペットは飼っていません。</p> <p>6 増改築等はしていません。</p> <p>7 隣の部屋や下の階の部屋から生活音はありますが、許容範囲だと思います。</p> <p>(調査途中、株式会社エイトハウスに架電し、Aから契約書の送付を依頼した。後日、契約更新合意書の提示をAから受けた。)</p>
<p>■ 株式会社エイトハウス担当者 (管理委託会社)</p>	<p>1 本建物は、Dがオーナーになった際に、弊社が管理委託を受けています。</p> <p>2 Aに送付した契約更新合意書以外での書面は見当たりませんでした。</p> <p>3 Aが離婚をしていたことは、私は初めて聞きました。</p> <p>本建物については、私は途中から担当しているので、Aから名義変更の申し出があったかどうかは、当時の担当者にしたのかもかもしれませんが、担当者がいないので、わかりません。</p> <p>4 本建物について、弊社が把握している敷金は、216,000円の預かりという認識です。</p> <p style="text-align: right;">【令和6年9月6日通話による聴取】</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

## 執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 登記簿によれば、本建物の所有者は、平成2年7月30日売買によりCらに、平成30年9月27日売買により株式会社J'sハウジングに、平成30年12月28日売買により現所有者Dに変更していることが認められる。
- (2) 本建物の最初の契約は、占有者の夫であったBが、元所有者であるCと賃貸借契約を締結しており、家族で居住していた。契約書には同居人として、Aの記載が認められる。  
その後、2年毎の更新を重ね、所有者が変わり、現所有者へ契約関係が引き継がれている。しかしながら、賃借人であるBと妻であるA（占有者）は、平成22年5月6日に離婚している。離婚後も、占有者は、引き続き本建物に居住しており、賃料の支払いを続けて、更新料の支払いをしている旨述べ、提示された通帳にも、賃料の支払いを確認することができる。また占有者は、契約の名義変更を管理会社へ申し出ていたが、更新にあたり、元夫名義で契約書が作成され送付されて来たため、そのままの状態契約書を返送していた旨述べる。
- (3) 本建物については、離婚にあたり、本建物の使用について、元夫から特に話はなく、また占有者と元夫との間に契約関係はなく、金銭等の授受がない旨述べる。
- (4) 上記のとおり、本建物については、賃借人である夫が本建物から退去し、残された妻が独立の占有者となっていることから、賃借権の譲渡又は賃借物の転貸を受けたことになることは否定できないものと思われる。この場合、その譲渡に背信性を否定する特段の事情の存在が問題となる。  
背信性の有無は、譲渡の動機、身分的關係等を考慮して検討すべきところ、占有者は妻として夫の賃借権に基づき、本建物に居住することができるはずの者であり、本建物の使用目的方法に従前と比較して格段の変更がなく、賃料の支払いも継続しており、このような立場である者への賃借権の譲渡は、原則として、賃貸人に対する背信性を欠き、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができないものと解するのが相当であると思料する。
- (5) なお、Aの子から後日、競売手続について問い合わせがあった際に、同人から次のとおり事情聴取した。  
占有者の元夫（父）は、平成29年4月に亡くなっていること、被相続人の相続は、妻、子供2人の三人で相続したこと、本建物については、平成22年5月に父と占有者（母）が離婚後、占有者が本建物を使用しているという認識であり、本建物については、何もしていないとのことであった。
- (6) よって、上記事情等及び関係人の陳述を勘案すると、本建物は、少なくとも平成22年5月6日以降、Aが居宅として使用し、占有権原については、賃借権と認めるのを相当であると思料する。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北側及び西側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、集会室及び管理人室の規約設定共用部分がある。

(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6年7月31日(水) 14:20-14:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年8月2日(金) 15:25- :	書面照会(FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和6年8月2日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年8月3日(土) 10:25-10:30	電話聴取(携帯電話)	占有者の子から電話・事情聴取(調査協力依頼) (裁判所に確認のうえ, 連絡する。)
令和6年8月5日(月) 15:40-15:45	電話聴取(携帯電話)	占有者の子から電話・事情聴取(調査協力依頼, 手続 説明, 都合の良い日の連絡待ち) (執行官室に電話, 折り返しの電話)
令和6年8月16日(金) 10:15-10:20	電話聴取(携帯電話)	占有者の子から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和6年8月29日(木) 11:40-11:45	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請
令和6年8月31日(土) 11:00-12:10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和6年9月6日(金) 9:35-9:40	電話聴取(携帯電話)	(株)エイトハウスに電話, 担当者から事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

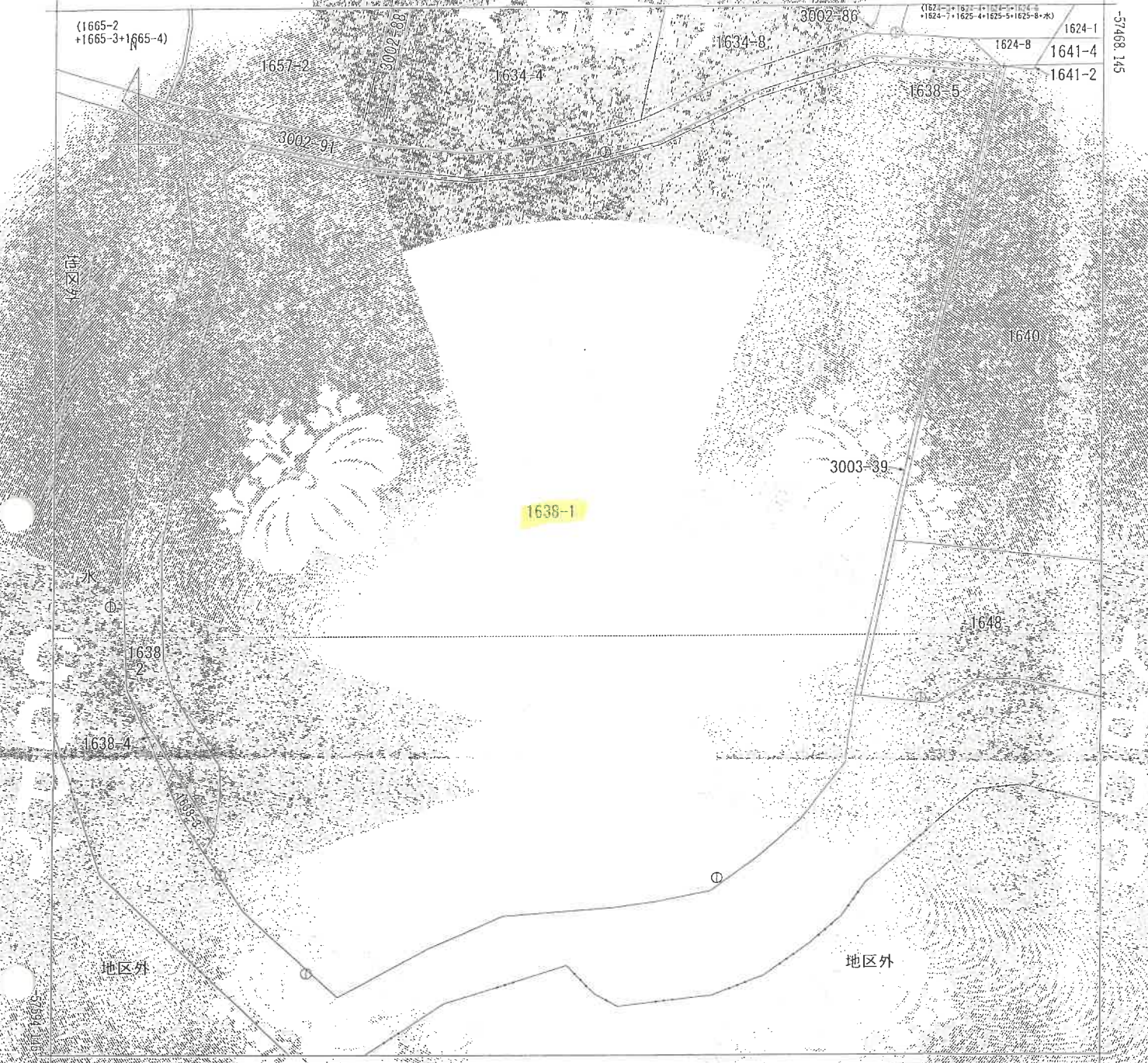
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

4 1641-3

(座標値種別：図上測定)

-27300.282

-57468.145



27425.282 (座標値種別：図上測定)

(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (fouhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域引出  
今宿東町

請求部	所在	横浜市旭区今宿東町			地番	1638番1	
出力縮尺	1/500	地区区分	甲三	座標系番号及び区画	分類	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日	昭和45年3月	備付年月日 (原図)	平成19年12月7日	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6年6月6日  
 横浜地方務局旭出張所  
 登記官

請求番号：8-1  
 (1/1)

( 7 枚目)



登記年月日：昭和60年11月8日

012893

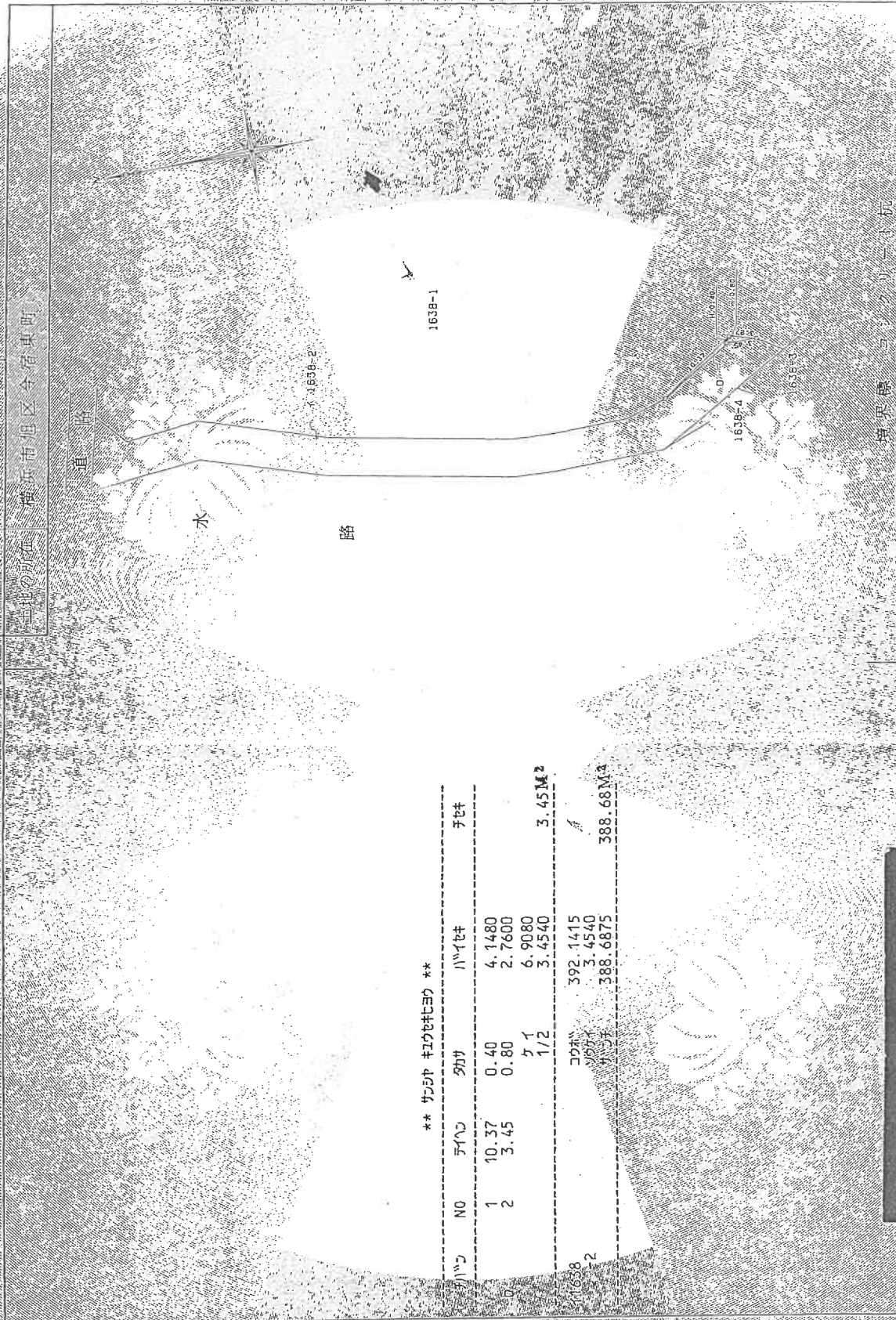
前7552の後新同一新

地番 1638-2

土地の所在 横浜市旭区今宿町

地積測量図

本図面はA3図をA4に縮小したものである。



\*\* サンプル キロ数表 \*\*

NO	テハシ	分カ	ハシヤキ	ヤキキ
1	10.37	0.40	4.1480	
2	3.45	0.80	2.7600	
		1/2	6.9080	
			3.4540	3.45M <sup>2</sup>
1638-2	392.1415			
	3.4540			
	388.6875			388.68M <sup>2</sup>

境界線

縮尺 1/500

申請人

0年11月1日(特)

作製

これは図面に記録されている内容を証明し信憑性である。  
令和6年6月6日 横浜地方建設局地籍課

登記官

( 8 枚用 )

請求番号：8-2





登記年月日：昭和60年11月8日

地積測量図  
012901

地積測量図

地番  
76-1-1-5-5  
1698-1-5-5

土地の所在  
横浜市旭区今宿東町

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

\*\* 755P #12901EJP \*\*

宗地No	宗地	坪数	㎡	坪数
1	13.53	0.60	8.1180	
2	13.91	0.54	7.5114	
3	12.78	0.60	7.6680	
4	12.78	0.54	6.9012	
5	8.62	0.55	4.7410	
6	8.62	0.51	4.3962	
7	7.31	0.54	3.9474	
8	5.12	0.55	4.0205	
9	5.12	0.40	2.9480	
10	5.02	0.55	2.7610	
11	2.74	0.34	0.9316	
12	2.64	0.37	0.9768	
13	12.34	0.36	4.4424	
14	12.34	0.60	7.4040	
15	7.73	0.56	4.3288	
16	7.73	0.57	4.4061	
17	8.03	0.56	4.4968	
18	7.91	0.49	3.8759	
19	15.20	0.71	10.7920	
20	15.20	0.73	11.0960	
計		7.1	104.8631	
1/2		52	43155	52.43M <sup>2</sup>
A		1.39	6.9083	
B		4.1	6.9083	
1/2		3	45415	3.45M <sup>2</sup>
計		70.9	785.3725	
A1638		55	8857	
1		2	7796.4868	7796.48M <sup>2</sup>

縮尺 1/1

申請人

0年11月1日(作製)

作製者

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6年6月6日 横浜地方方法務局旭出張所 登記官

(10枚目)

請求番号：8-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

61  
3  
10

(建築図)

建築物平面図

各階平面図

211879

図面番号 1638-1-708

建築物の所在地 横浜市旭区今宿東町1-6-3 8号地1

建築物の音する部分7階



縮尺 1/500

申請人

縮尺

作成者

登記年月日 昭和61年5月10日

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6年6月6日 横浜地方務局旭区登録所 登記簿

(11枚目)

請求番号: 8-3

本図はA3をA4半に縮小したものである。

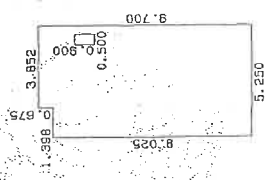
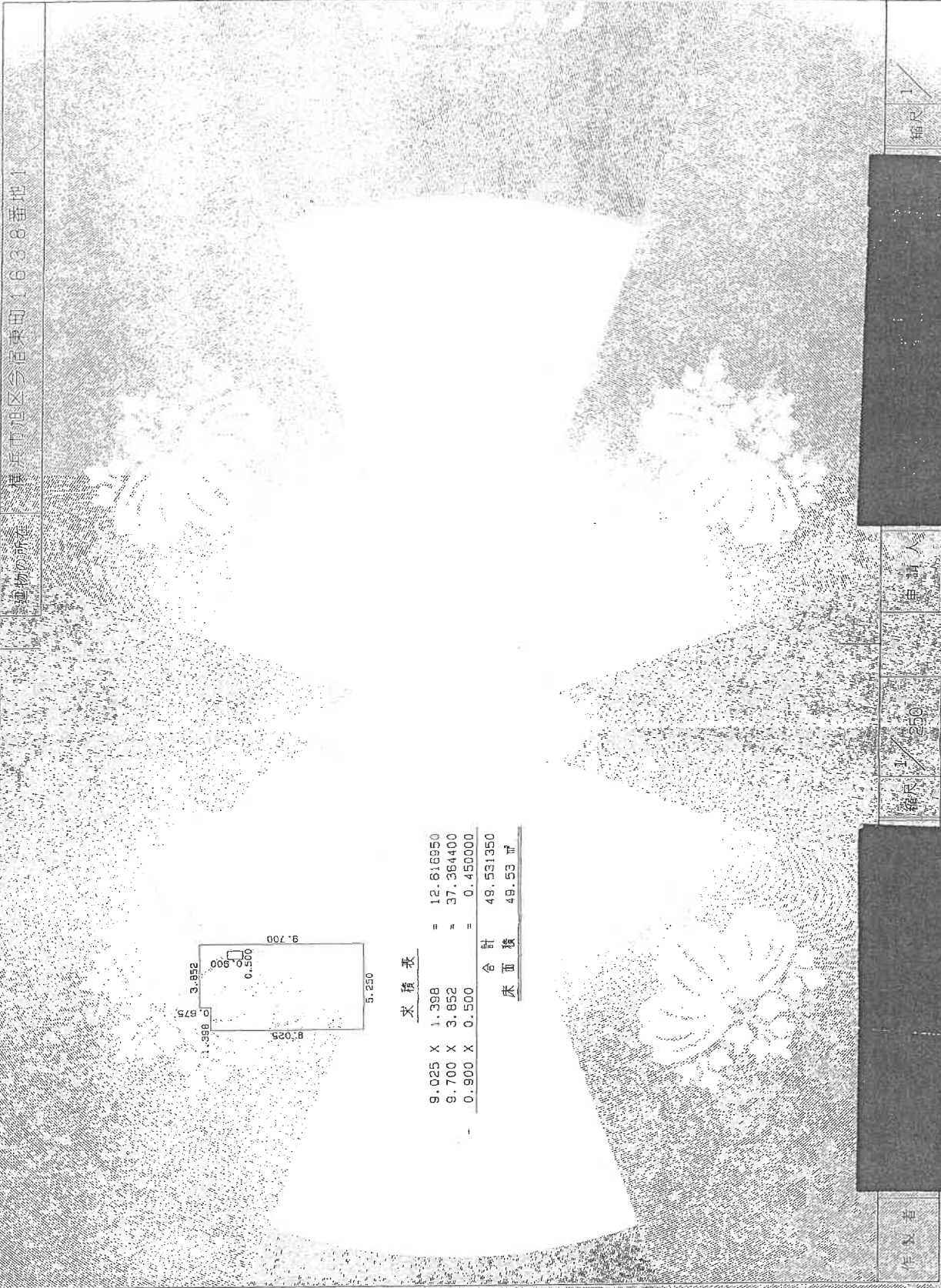
6/ 3 / 10

(区画別)

211880 各階平面図

家屋番号 638番

建物の所在地 横浜市旭区今宿東町1-6-38番地1



次積表

9.025 X 1.398	=	12.616950
9.700 X 3.852	=	37.364400
0.900 X 0.500	=	0.450000
合計		49.531350
床面積		49.53 ㎡

縮尺 1/250

申請人

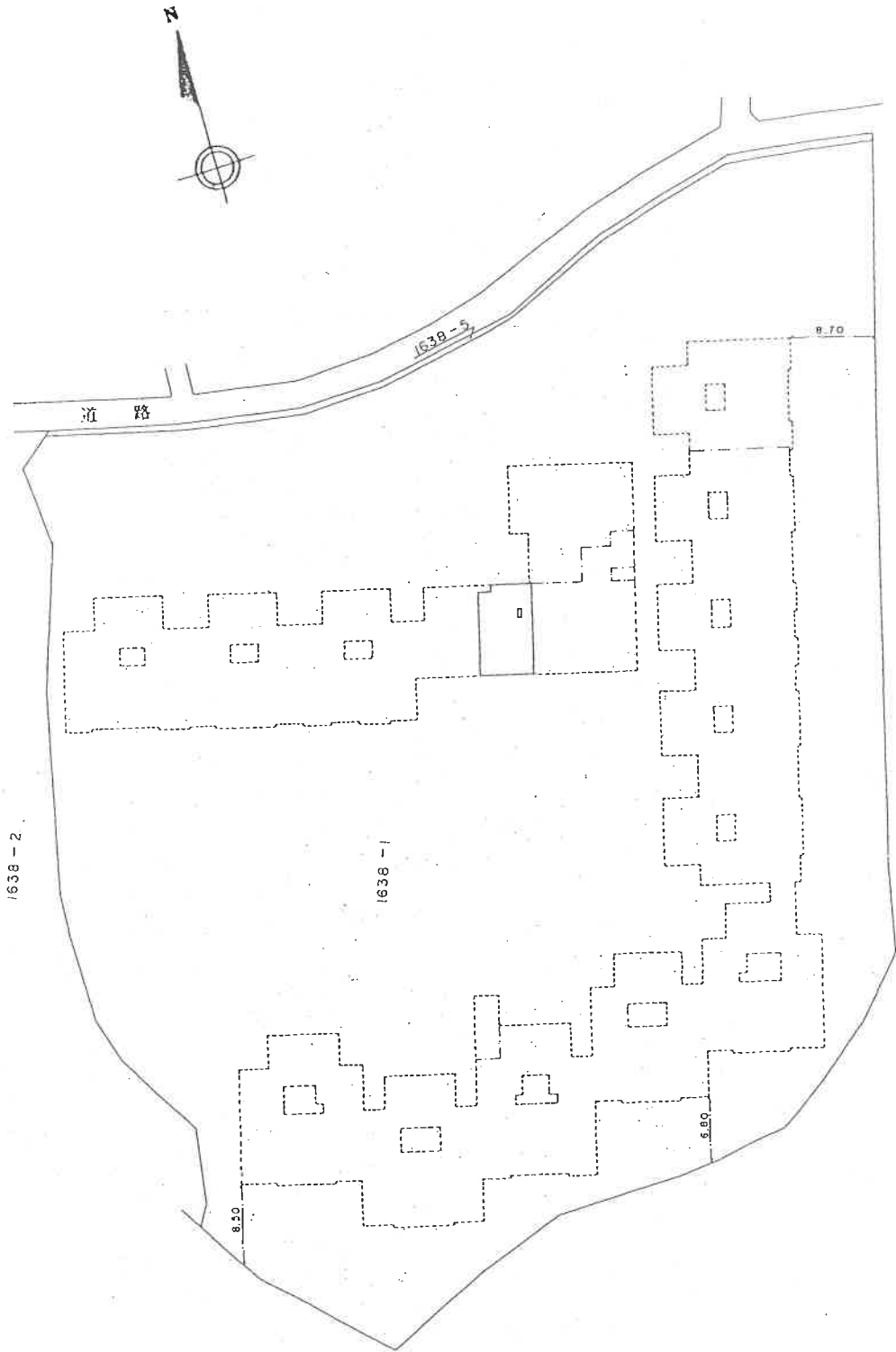
縮尺 1/250

作図者

登記年月日 昭和6年3月30日

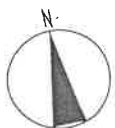
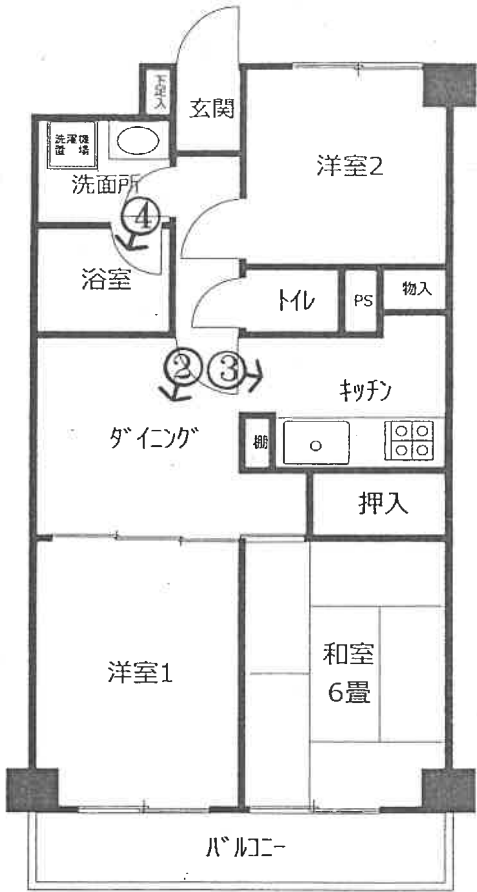
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年6月6日 横浜地方支庁登録所 登記官

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況ーダイニング・洋室1



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室





令和6年(ケ)第230号  
令和6年8月31日現地調査  
令和6年9月13日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
佐藤 実



## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金7,850,000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、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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区今宿東町1638番地1  
建物の名称 ライオンズマンション鶴ヶ峰ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿東町1638番1の708  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 49.53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 横浜市旭区今宿東町1638番1  
地 目 宅地  
地 積 7799.94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 138万1018分の5319

#### 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

位置・交通	相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約1900m(道路距離)、「今宿小学校入口」バス停の南西方徒歩約2分。	
付近の状況	マンション、アパート、店舗、事業所等が混在する空地も多く見られる地域	
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
その他規制	第5種高度地区	
面地条件 (規模, 形状等)	規模	7,799.94㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約90m、奥行約100m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西～北側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約90m接面。西側幅員約約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約90m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、下水道あり、都市ガスあり。	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	138万1018分の5319
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	ライオンズマンション鶴ヶ峰ガーデン	
建物の用途	住宅等（総戸数208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	昭和61年2月13日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ15,418.70㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル）	
設備	エレベーター3基、オートロック、TV共同視聴設備、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	7階 (708号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	49.53m <sup>2</sup> (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー：5.48m <sup>2</sup>		
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、洗面所、トイレ、キッチン等	
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6年8月13日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	9,040 円	0 円
	修 繕 積 立 金	8,510 円	0 円
専有部分の 利用状況等	<p>◇令和6年8月31日内部立入調査。</p> <p>◇賃貸に供しており賃借人のAが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。</p> <p>賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 平成7年8月5日 契 約 期 間 令和5年8月5日から令和7年8月4日まで 月 額 家 賃 100,000円 敷 金 216,000円</p>		
特 記 事 項	<p>◇洋室2の内壁に穴がある。</p> <p>◇洗面所ドアにへこみがある。</p>		

## 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	×49.53	÷0.84	×0.18	=3,180,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.20) = 0.18$$

(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)
181,000	×1.25	226,000	×7,799.94	×1.0	× $\frac{5,319}{1,381,018}$	= 6,790,000

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 横浜旭 5-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 215,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 181,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：対象地は規模、形状等の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）
3,180,000	+6,790,000	×1.03	= 10,270,000

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：1.03（7階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積  $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

## 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）
349,000	×1.03	×1.00	×49.53	= 17,800,000

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：必要なし。

### 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)
1,200,000	$\times (1 - 0.273)$	$= 872,400$	$\div 9.0\%$	$= 9,690,000$

総収益：現在収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、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。

#### 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	10,270,000	×0.70	= 7,190,000
比準価格	17,800,000	×0.70	= 12,460,000
収益価格			9,690,000
調整後の価格			10,080,000

占有減価修正：占有減価を30%と求めた。

##### (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）
10,080,000	×1.0	×0.8	×1.0	- 216,000	= 7,850,000

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：敷金額を控除。

## 第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜旭5-5

所 在：横浜市旭区今宿西町473番1

価 格：215,000円/㎡

位 置：相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅約2.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：398㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：南西側12m国道、東側道

用途指定等：第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要：店舗、営業所の多い国道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,198,866円

符号1（土地） 654,446,165円（敷地権割合138万1018分の5319）

## 第7 附属資料の表示

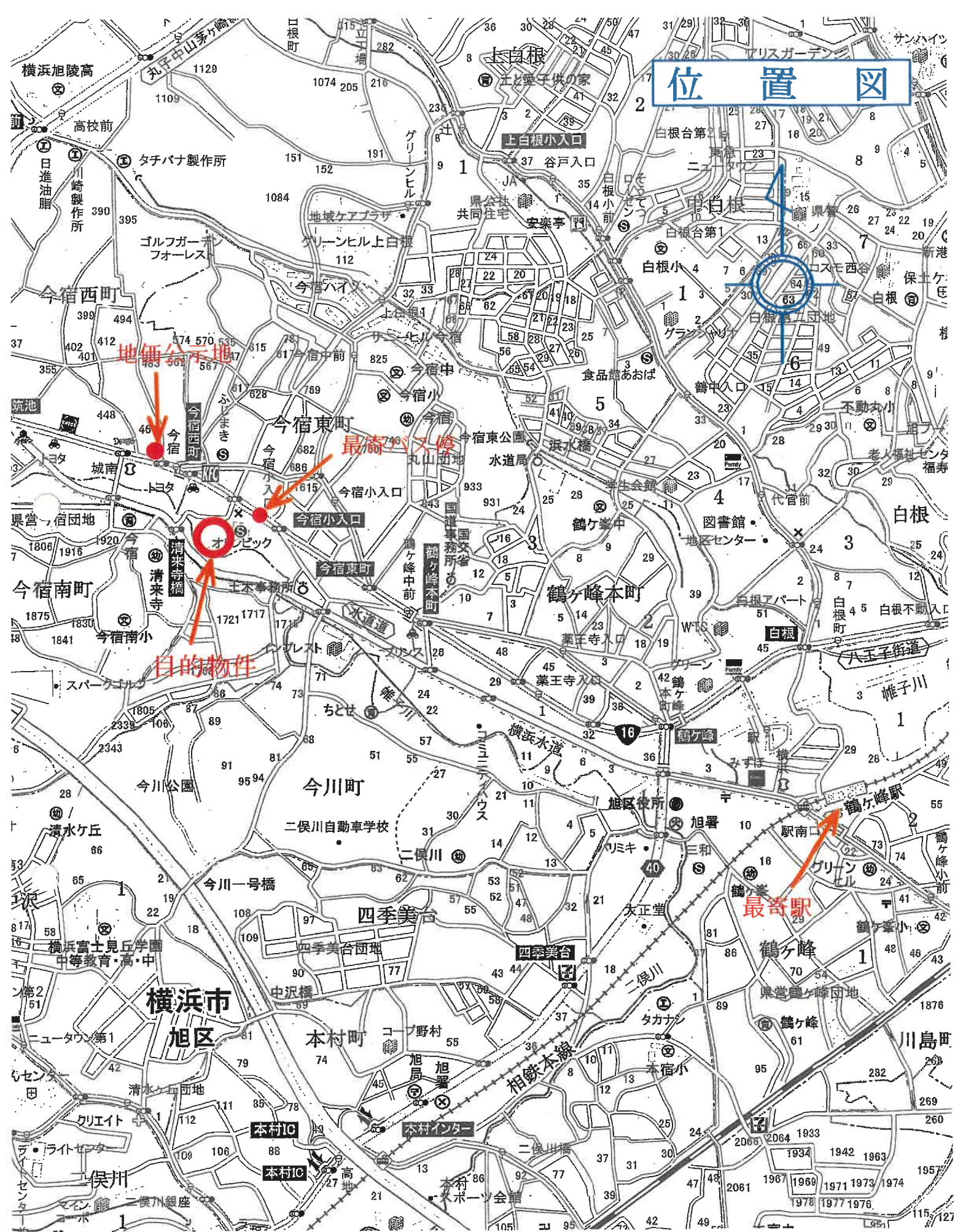
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



位置図

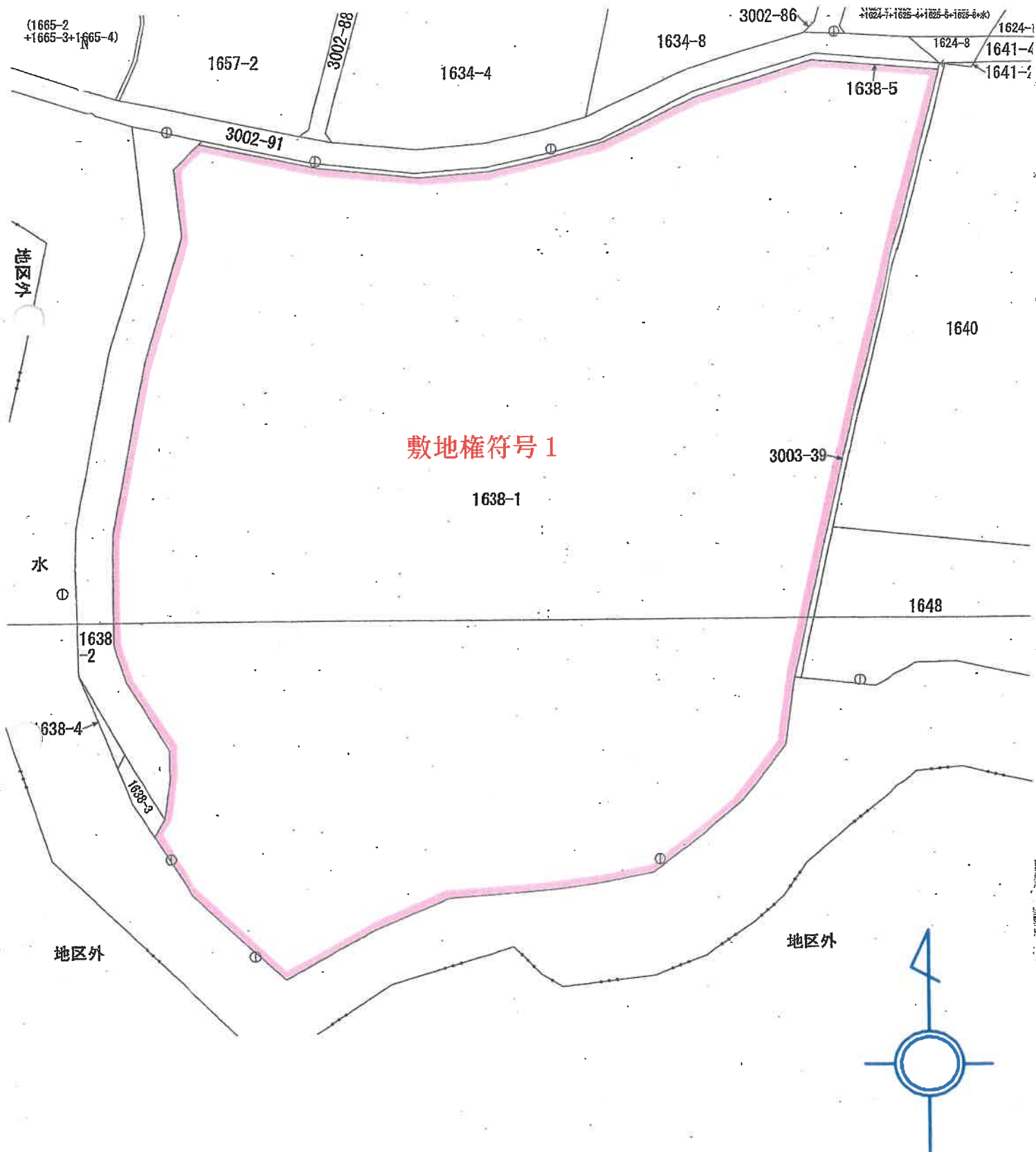
地価公示地

最寄バス停

目的物件

最寄駅

公 図 写



本図面は敷地が広大なため、A4版に収まるよう合成したものである。

登記年月日：昭和61年3月10日

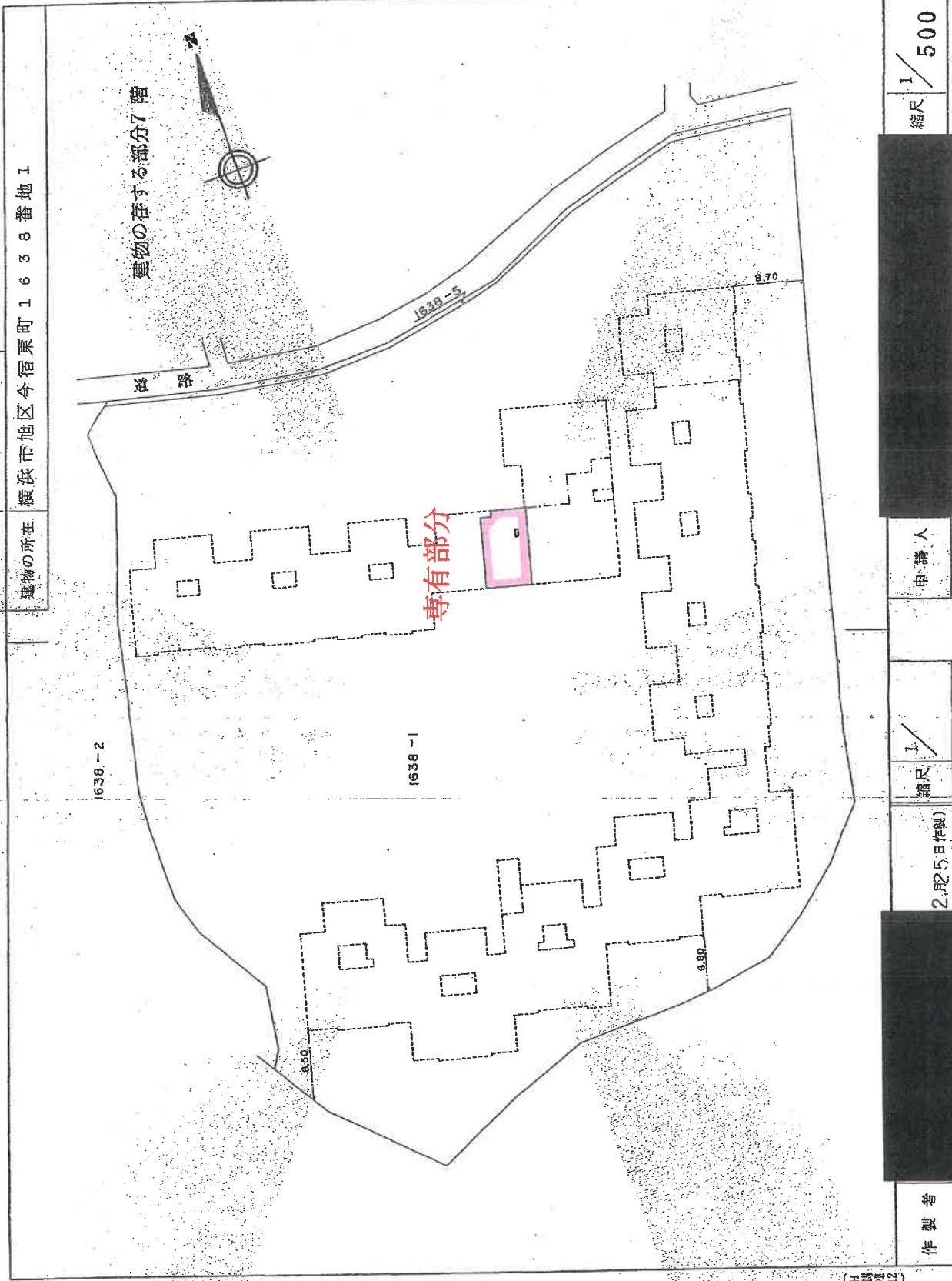
211879

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1638-1-708

建物の所在 横浜市旭区今宿東町1638番地1



(日測地誌)

製作者

2. 昭55. 日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

(建築部)

6/3/10

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6年6月6日 横浜地方検察庁旭出張所

登記官

請求番号：8-3

(1/2)

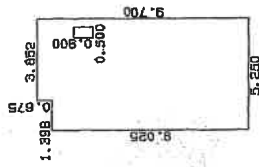
登記年月日：昭和61年3月10日

# 211880 各階平面図

# 建築物各階平面図

家屋番号	1838番1 -708
建物の所在	横浜市旭区今宿東町1638番地1

## 専有部分



### 床積表

9.025 X 1.398	=	12.616850
9.700 X 3.852	=	37.354400
0.900 X 0.500	=	0.450000
合計		48.531850
床面積		48.53 ㎡

(日積規12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(長縮約)

61 3 10

70%に縮小

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6年6月6日 横浜地方支務局旭出事務所

登記官

請求番号：8-3

(2/2)



間 取 図

