

## 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 渡 邊 美 雪

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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番地1  
建物の名称 プレミスト菊名

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上の宮一丁目34番1の509  
建物の名称 509  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 68.59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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番1  
地 目 宅地  
地 積 5727.65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 610775分の7213

## 物件明細書

令和 7年 1月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

- 
- 
- 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  
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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番地1

建物の名称 プレミスト菊名

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上の宮一丁目34番1の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.59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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番1

地 目 宅地

地 積 5727.65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 610775分の7213

令和 6年(ヌ)第 159号  
令和 6年10月29日受理  
令和 6年11月19日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番地1

建物の名称 プレミスト菊名

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上の宮一丁目34番1の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.59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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番1

地 目 宅地

地 積 5727.65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 610775分の7213



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区上の宮一丁目5番20-509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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>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"/> 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	大和ライフネクスト株式会社	
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 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 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 6年(又)第159号

担当執行官 野村 剛

### 回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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 6年 11月 11日現在 ※滞納なし

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	16,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	11,339 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場使用料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> ネットワーク料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	1,650 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> テレビ保持料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	110 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 月額	550 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年 月分	~ 平成・令和	年 月分
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	円

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

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

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
■ A (債務者)	1 ここには、私が住んでいます。 2 現在、体調が悪く室内が散らかっています。また、体調が悪いこともあり、ポストの郵便物なども見に行けていません。裁判所からの書類も見られてません。 (令和6年10月30日聴取) 3 本件建物に不具合などありません。 4 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 (令和6年11月18日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 関係人の陳述にあるとおり、本件建物内には、空き缶や空段ボール箱などが大量に放置されていた状況から床面が確認出来ない箇所や壁面が確認出来ない箇所、立入が出来ない部屋（洋室2，3）などが存在した。 3 評価人の調査によると符号1土地は、西側，東側，南側，南東側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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6年10月30日(水) 12:11-12:23	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年10月30日(水) 12:38-13:15	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 日程調整
令和6年11月6日(水) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和6年11月18日(月) 12:26-13:03	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
(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

( 5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 104-5  
151-16      A 151-18



(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	横浜市鶴見区上の宮一丁目		地番	34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	
作成 年月日			備付 年月日 (原図)		補記 事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

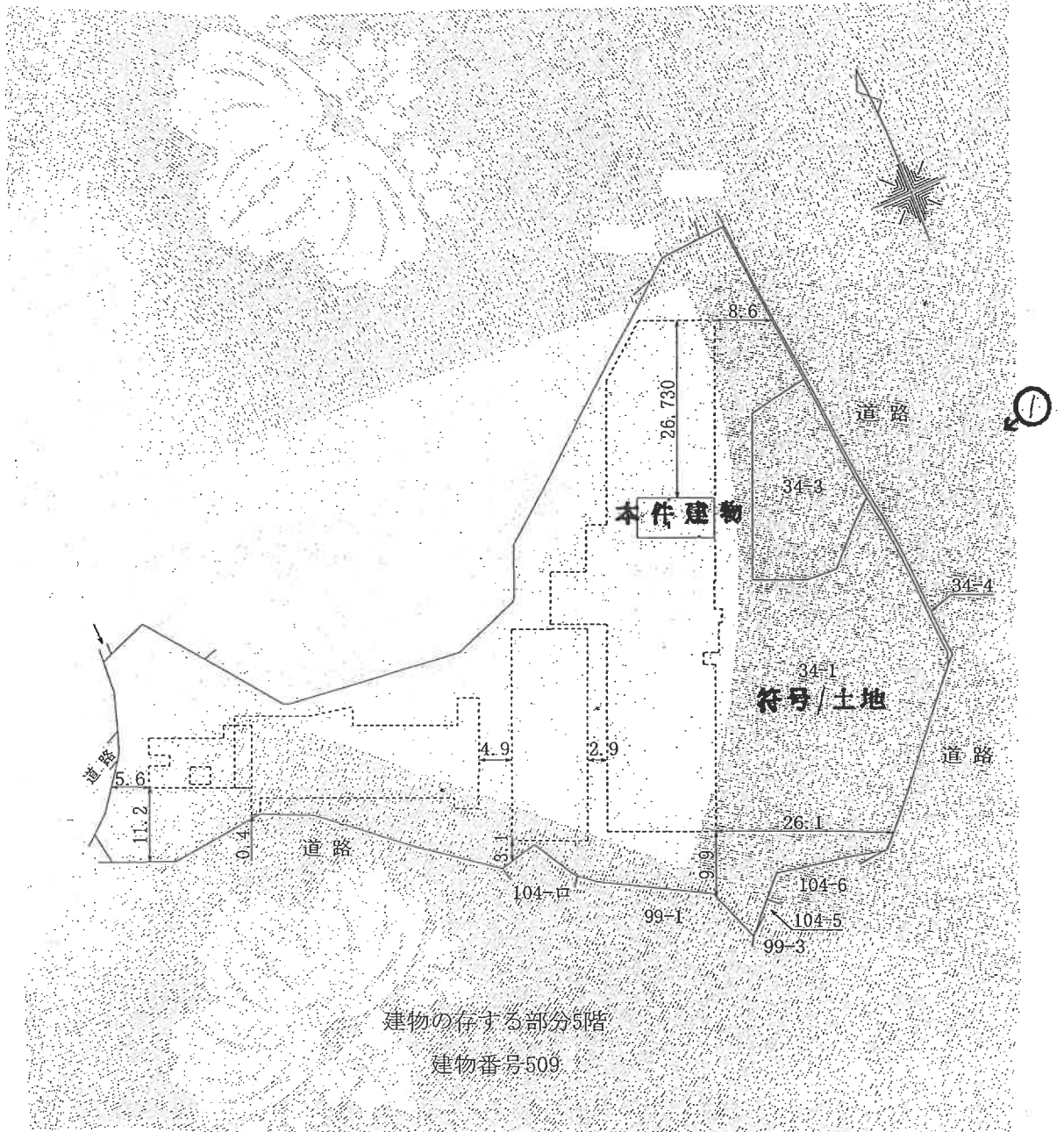
令和6年9月26日  
横浜地方法務局神奈川出張所  
登記官

地図整理番号：M21552  
(1/1)



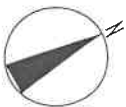
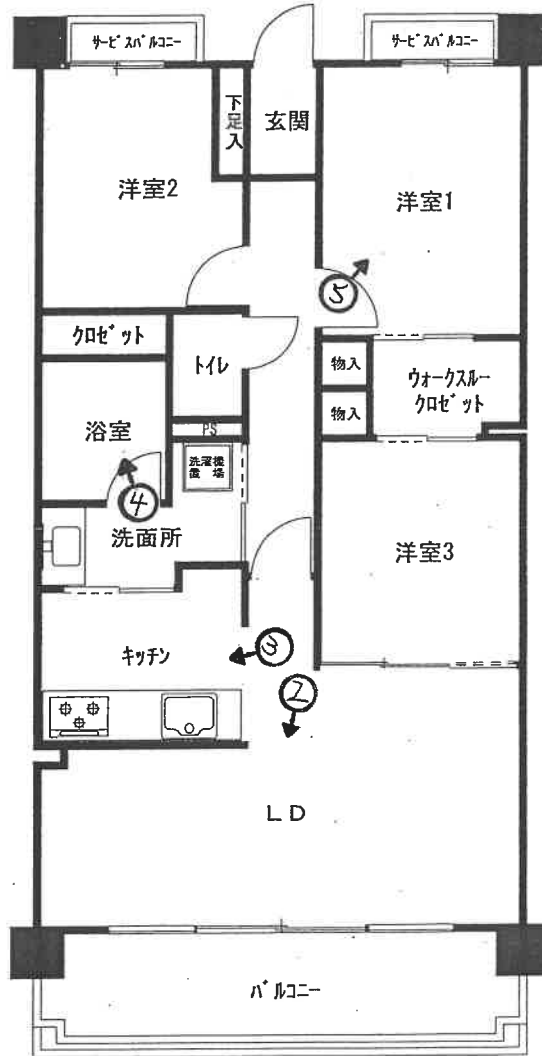
# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



# 間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②





③



④



⑤



令和6年（又）第159号  
令和6年11月18日現地調査  
令和6年11月22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38,060,000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	住居表示「上の宮1-5-20-509」
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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番地1

建物の名称 プレミスト菊名

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上の宮一丁目34番1の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.59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 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番1

地 目 宅地

地 積 5727.65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 610775分の7213

#### 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	東急東横線「菊名」駅の東方約1000m(道路距離)、 「上の宮一丁目」バス停の南西方徒歩約1分。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、戸建住宅等が多く建つ傾斜地の住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
その他規制	第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートル	
面地条件 (規模、形状等)	規模	5,727.65㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約52m、奥行約120m
	地勢	傾斜地
接面道路の状況	西側幅員約7.2m舗装市道に約30m接面、東側幅員約8.5m舗装市道に約52m接面、南側幅員約6.0m舗装市道に約60m接面 南東側幅員約5.7m舗装市道に約29m接面。 いずれも建築基準法第42条1項に該当。	
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	610775分の7213
特記事項	<p>◇東側接道より25m以内は市街化区域、第2種低層住居専用地域、建ぺい率：60%、容積率：100%、準防火地域、第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートルに該当する。</p> <p>◇敷地西側及び南東側一部は横浜市の洪水・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。</p> <p>◇敷地中央部は埋蔵文化財包蔵地：鶴見区N0.56に該当する。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレミスト菊名	
建物の用途	住宅等（総戸数90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28年2月12日（登記記載）
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ7,749.63m <sup>2</sup>	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト防水等 外壁：吹付タイル、タイル貼	
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、バイク置場、ゴミ置場、 宅配ボックス等	
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	大和ライフネクスト株式会社
	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	5階 (509号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	68.59m <sup>2</sup> (登記面積)		
間 取 り	3LDK+ウォークスルークロゼット		
バルコニー等	バルコニー：10.26m <sup>2</sup>		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	内 備	浴室、トイレ、キッチン、ウォークスルークロゼット等	
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11月11日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	16,000 円	0 円
	修 繕 積 立 金	11,339 円	0 円
	自転車置場使用料	300 円	0 円
	ネットワーク関連	1,650 円	0 円
	テレビ保守点検費	110 円	0 円
	そ の 他	550 円	0 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり	
専有部分の 利用状況等	令和6年11月18日内部立入調査。 所有者が占有している。		
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	×68.59	÷0.75	×0.66	=18,110,000

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9年、経済的残存耐用年数41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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.20) = 0.66$$

(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)
298,000	×1.45	432,000	×5,727.65	×1.0	× $\frac{7,213}{610,775}$	= 29,220,000

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-8

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 272,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 298,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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）
18,110,000	+29,220,000	×1.02	= 48,280,000

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：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積  $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

## 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)
737,000	×1.02	×1.00	×68.59	= 51,560,000

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（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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ		オ	カ	ア+カ キ
3,719,824 (15.0%)	1,748,012	6.7%	=25,307,039 =25,310,000	0.8349	21,131,319 (85.0%)	=24,850,000 (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	48,280,000	×1.00	= 48,280,000
比準価格	51,560,000	×1.00	= 51,560,000
収益価格			24,850,000
調整後の価格			47,580,000

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）
47,580,000	×1.0	×0.8	×1.0	— 0	=38,060,000

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）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜鶴見-8  
所 在：横浜市鶴見区上の宮1丁目150番14外「上の宮1-6-14」  
価 格：272,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：東急東横線「菊名」駅約1.2km  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：145m<sup>2</sup>  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接 面 道 路：北西側 4.5m 市道  
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

## 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 9,489,002円  
符号1（土地） 525,546,253円（敷地権割合610775分の7213）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は敷地が広大なためA4判に収まるよう合成したものである。）

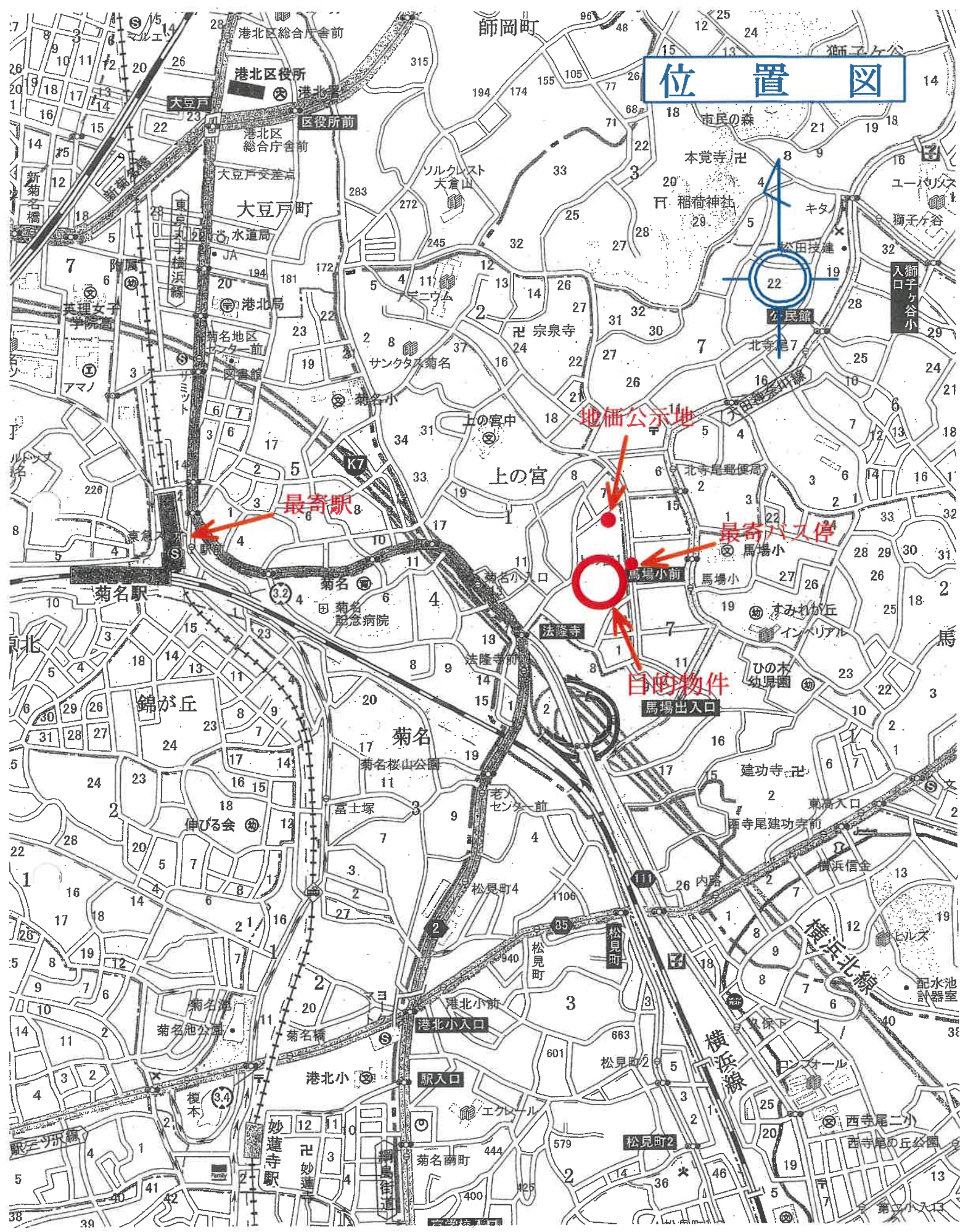
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





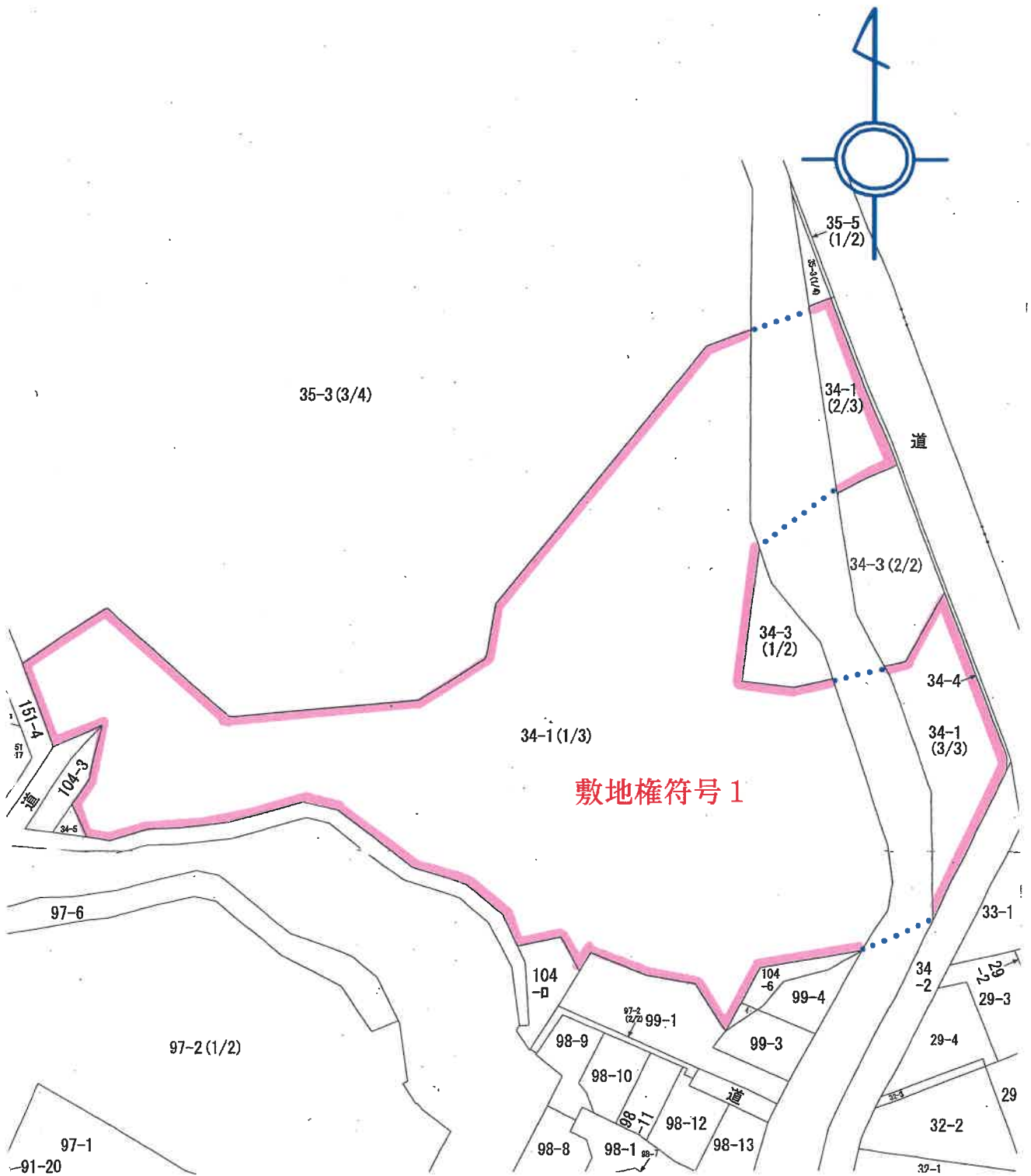
**位置図**

縮尺：1/10,000

スーパーマップルデジタル 24/2024年/mapple



# 公 図 写



対象敷地が広大なため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである。



登記年月日：平成27年12月28日

地番 34番1, 34番3, 34番4, 34番5 地積測量図

土地の所在 横浜市鶴見区上の宮一丁目

2/2

敷地権符号1 座標求積表

②

地番	測点	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
34-3	Q1	市コンタリ杭	-54376.870	-17346.920	-314118.027360
	Q2	市コンタリ杭	-54378.620	-17355.851	431483.811711
	Q3	市コンタリ杭	-54401.731	-17365.648	454545.836400
	Q4	市コンタリ杭	-54404.795	-17368.419	58549.947287
	Q5	市コンタリ杭	-54405.104	-17353.527	-139990.902309
	Q6	市コンタリ杭	-54396.728	-17345.213	-48974.743842
		倍面積	745.921887		
		面積	372.960943		
		地積	372.96		m <sup>2</sup>

③

地番	測点	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
34-4	P60	市コンタリ杭	-54351.005	-17348.831	-198140.998851	
	P60	市金鳳標	-54351.033	-17349.154	199133.589612	
	Q44A	市コンタリ杭	-54362.483	-17348.157	448224.332409	
	Q1	市コンタリ杭	-54376.870	-17346.920	594045.275400	
	Q6	市コンタリ杭	-54396.728	-17345.213	528127.045424	
	Q63A	市コンタリ杭	-54407.318	-17344.302	458605.530206	
	Q64	市コンタリ杭	-54422.881	-17343.150	302742.026400	
	Q65	市コンタリ杭	-54424.774	-17343.798	9784.568274	
	P64	図上点	-54423.444	-17342.600	-303478.157440	
	P63	図上点	-54407.275	-17343.816	-1957799.337840	
	P44	図上点	-54362.454	-17347.827	-976162.225290	
			倍面積	61.638344		
			面積	30.819172		
			地積	30.81		m <sup>2</sup>

④

地番	測点	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
34-5	Q100	市コンタリ杭	-54399.017	-17470.823	-40637.134298
	P616	図上点	-54401.625	-17473.873	53959.319824
	P617	図上点	-54402.105	-17474.626	40645.980078
	Q101	市コンタリ杭	-54403.951	-17470.009	-53947.377792
			倍面積	20.777810	
		面積	10.388905		
		地積	10.38		m <sup>2</sup>

⑤

地番	測点	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
34-1	Q647	市コンタリ杭	-54351.886	-17359.067	556705.278690
	Q642	(新)コンタリ杭	-54383.103	-17396.376	668177.405784
	Q641	(新)コンタリ杭	-54390.305	-17399.264	135174.882016
	Q640	(新)コンタリ杭	-54390.872	-17399.818	78751.576268
	P760	(新)樹膠杭	-54394.831	-17409.947	19533.960534
	Q764	(新)樹膠杭	-54391.994	-17436.711	-54664.088985
	Q763	(新)コンタリ杭	-54391.696	-17437.415	-339576.219710
	Q768	(既)金鳳標	-54372.520	-17451.883	-281149.835130
	P426	図上点	-54380.407	-17459.395	137702.248365
	P425	図上点	-54385.982	-17461.560	62128.230480
	P424	図上点	-54383.965	-17467.659	7384.589757
	Q423	市金鳳標	-54386.405	-17458.392	103987.727144
	P420	市金鳳標	-54389.922	-17463.216	179748.882288
	P1268	市コンタリ杭	-54396.698	-17468.111	158872.469545
	Q100	市コンタリ杭	-54399.017	-17470.823	126715.879219
	Q101	市コンタリ杭	-54403.951	-17470.009	89743.436233
	P620	市コンタリ杭	-54404.184	-17469.501	59798.101923
	P621	市コンタリ杭	-54407.374	-17461.366	23956.994152
	P624	図上点	-54408.902	-17447.197	26659.317016
	P648	図上点	-54419.240	-17427.526	320527.058192
	P646	(既)コンタリ杭	-54425.787	-17411.234	114029.138282
	P647	市コンタリ杭	-54425.787	-17411.234	81693.509928
	P1195	図上点	-54431.986	-17407.801	119922.341089
	P1194	図上点	-54432.676	-17407.068	45763.181772
	P1196	図上点	-54434.615	-17404.766	17737.776752
	P1129	図上点	-54442.868	-17389.831	288497.296290
	Q1128	(既)コンタリ杭	-54451.205	-17386.652	68677.275400
	P1127	図上点	-54446.838	-17382.635	-130230.701420
	P1126	図上点	-54443.713	-17379.723	-3719.280722
	P179	(既)金鳳標	-54446.624	-17363.483	-328847.004537
	Q85	市コンタリ杭	-54424.774	-17343.798	-411793.795914
	Q84	市コンタリ杭	-54422.861	-17343.150	-302742.026400
	Q83A	市コンタリ杭	-54407.318	-17344.302	-453605.530206
	Q6	市コンタリ杭	-54396.728	-17345.213	-38402.301582
Q5	市コンタリ杭	-54405.104	-17353.527	139990.902309	
Q4	市コンタリ杭	-54404.795	-17358.419	-58549.947287	
Q3	市コンタリ杭	-54401.731	-17365.648	-454545.836400	
Q2	市コンタリ杭	-54378.620	-17355.851	-431483.811711	
Q1	市コンタリ杭	-54376.870	-17346.920	-279927.238040	
Q44A	市コンタリ杭	-54362.483	-17348.157	-448224.332409	
Q60	市金鳳標	-54351.033	-17349.154	-183675.493398	
		倍面積	11423.191577		
		面積	5711.595788		
		地積	5711.59		m <sup>2</sup>

作成者

(平成27年12月11日作成)

申請人

縮尺

70%に縮小

登記年月日：平成28年3月7日

令和6年9月26日  
 横浜地方支庁警察 神川出張所

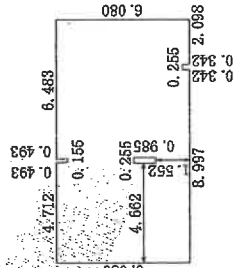
登記官

各階平面図

建物図面

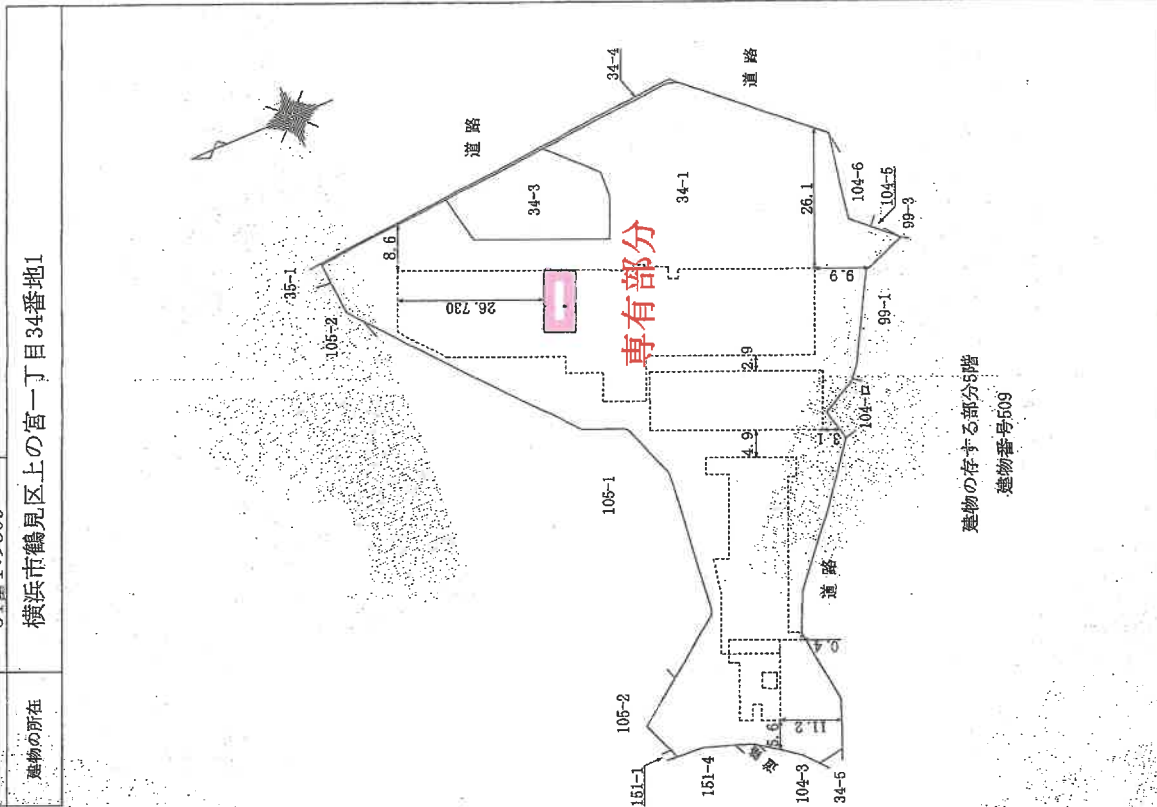
家屋番号  
 上の宮一丁目  
 34番1の509  
 建物の所在  
 横浜市鶴見区上の宮一丁目34番地1

専有部分



求積表

4.662 X 2.537	=11.827494
4.335 X 1.552	= 6.727920
2.098 X 0.342	= 0.717516
2.363 X 6.738	=13.501514
4.080 X 0.985	= 4.018800
4.712 X 3.543	=16.694616
4.285 X 3.050	=13.069250
4.100 X 0.493	= 2.036090
合計	68.593200
床面積	68.59 m <sup>2</sup>



建物の存する部分6階  
 建物番号509

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

70%に縮小

間 取 図

