

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月 6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 8年10月19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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10月13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 8月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,960,000 3,168,000		792,000	15,144	3,245



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番地1

建物の名称 スカイコート生麦第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目1109番1の502

建物の名称 502号

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 14.24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 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番1

地 目 宅地

地 積 551.09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 1万分の165



物 件 明 細 書

令和 8年 5月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 その他買受への参考となる事項

【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 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番地1

建物の名称 スカイコート生麦第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目1109番1の502

建物の名称 502号

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 14.24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 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番1

地 目 宅地

地 積 551.09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 1万分の165



令和 7 年(ケ)第 406 号
令和 8 年 1 月 14 日受理
令和 8 年 2 月 20 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦五丁目 1109 番地 1

建物の名称 スカイコート生麦第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦五丁目 1109 番 1 の 502

建物の名称 502 号

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 14.24 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 横浜市鶴見区生麦五丁目 1109 番 1

地 目 宅地

地 積 551.09 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 1 万分の 165



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市鶴見区生麦五丁目20番25-502号		
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 5,000円 修繕積立金 3,000円	令和8年1月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～令和8年1月分 合計245,747円 (含遅延損害金年18.25パーセント)	
管理費等照会先	スカイサービス株式会社		
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 (破産管財人)	(1) 所有者は、令和6年9月18日名古屋地方裁判所一宮支部において破産手続が開始され、当職が破産管財人に選任されました。 (2) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、令和7年12月23日に破産財団から放棄しました。

(執行官の意見用)

執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物に臨場したところ、集合郵便受け及び玄関ポストがテープにより封鎖されており、電気の供給が停止しているなど、誰も居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。 (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、室内にはエアコン及び照明器具が存するものの、その他の電化製品、家具等の動産類及び衣類、食料品等の生活必需品が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、専有部分の建物の占有関係については、上記立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。 (4) 目視により確認した範囲においては、専有部分の建物内部には室内壁に若干の損傷及び汚れ等の経年による劣化が認められたものの、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。 (5) 専有部分の建物はオール電化である。 (6) 一棟の建物敷地は、南東側及び北東側において、いずれも市道（南東側は建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 北東側は同条第2項に該当する道路）に接する。

(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 1月15日(木) 15:40-15:50 15:00-15:10	横浜地方法務局神奈川 出張所 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請(規約共用部分該当なし) 受命物件及び占有確認, 外観調査, 写真撮影
令和 8年 1月16日(金) 11:35-11:40 : - :	電話聴取(執行官室) 書面照会(ファクシミリ)	Aから事情聴取 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 8年 2月11日(水) 12:30-12:50	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・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)

☐ 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 2月11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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8年 2月11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

イ 1091-13 ハ 1094-7 ホ 1091-22 ト 1134-3
 ロ 1091-23 ニ 1091-34 ヘ 1116-2 チ 1141-11

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



請求部	所在	横浜市鶴見区生麦五丁目				地番	1109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					備考 付年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日：昭和61年5月9日

地積測量図

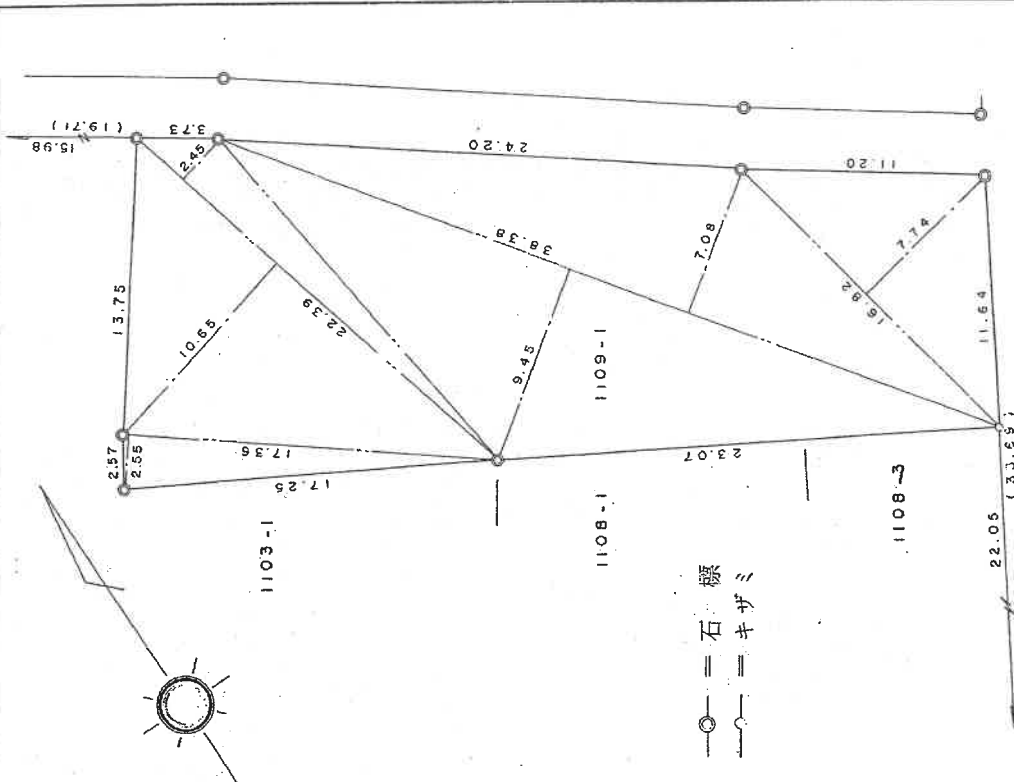
327875

地番 1109番1

地積測量図

土地の所在 横浜市鶴見区生麦5丁目

昭和61年五月九日



求積表

地番	底辺 m	高さ m	側面積 m ²	積 m ³
1	16.82	7.74	130.1868	
2	38.38	7.08	271.7304	
3	38.38	9.45	362.6910	
4	22.39	2.45	54.8555	
5	22.39	10.65	238.4535	
6	17.36	2.55	44.2680	
			1102.1852	551.0926

作製者

申請人

(昭和61年4月22日作製)

1 250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各階平面図

276482

家屋番号 生麦5丁目1109番1の502

建物図面 502

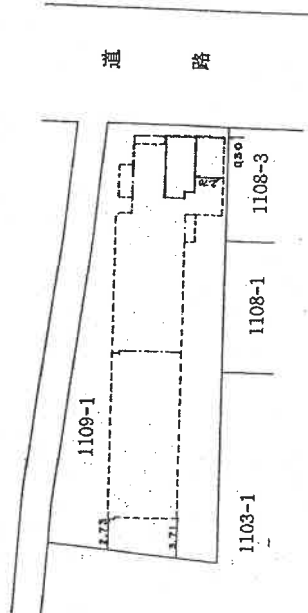
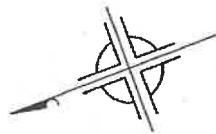
建物の所在 横浜市鶴見区生麦5丁目1109番地1

一棟の建物の番号 スカイコート生麦第2
建物の存する部分 5 階
建物番号 502 号



求積表

1.785 X 0.570	=	1.017450
2.700 X 4.900	=	13.230000
合計		14.247450
床面積		14.24 m ²



作製者

土地調査士
家屋

昭和62年7月7日(作製)

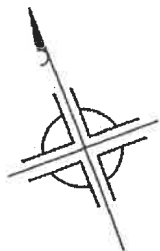
縮尺 1/250

申請人

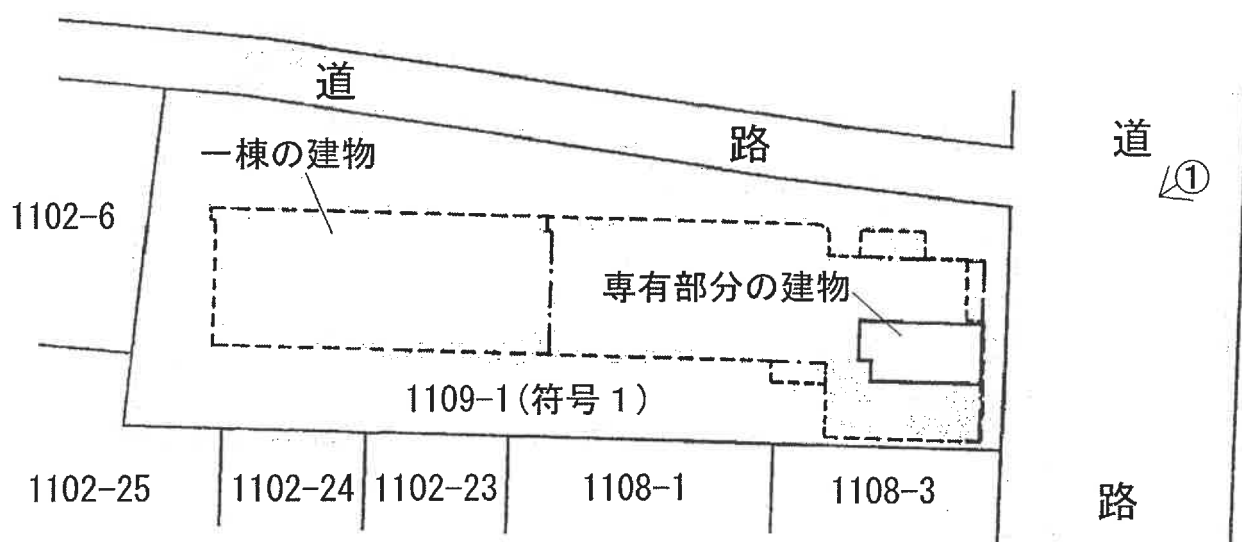
縮尺

1/500

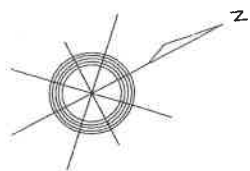
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



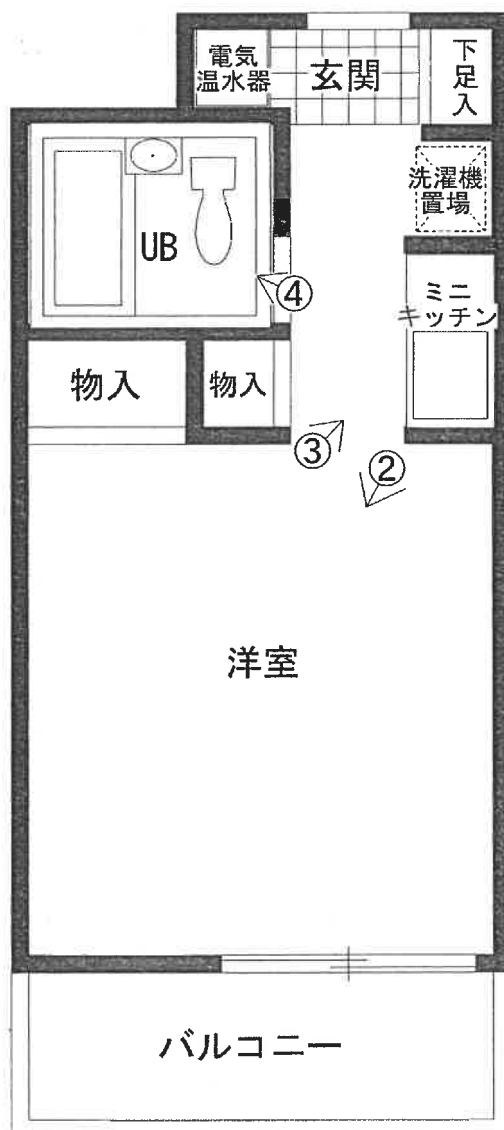
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 洋室



3 ミニキッチン



4 ユニットバス





令和7年(ケ)第406号
令和8年2月11日 現地調査
令和8年2月27日 評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3, 9 6 0, 0 0 0 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：生麦5－20－25－502
特 記 事 項		
・ 特 に 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 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番地1

建物の名称 スカイコート生麦第2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生麦五丁目1109番1の502

建物の名称 502号

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 14.24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 横浜市鶴見区生麦五丁目1109番1

地 目 宅地

地 積 551.09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 1万分の165

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の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「花月総持寺」駅の南東方約500m(道路距離)、 J R 鶴見線「国道」駅の南方約400m(道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション、駐車場等が混在する住宅地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	551.09m ² 台形 間口約11.5m×奥行約40m 隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約10.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に 約11.5m接面し、北東側幅員約2.8m市道（建築基準法第42 条2項）と等高に約40m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されて いる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	引込あり（但し、専有部分はオール電化）
	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	1万分の165
特 記 事 項	・ 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。 ・ 北東側市道沿いは道路中心より2mのセットバックを要する。 ・ 用途地域が跨る。南東側の道路の境界線から25mの範囲は上記の通りで、25mを超える地域は第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第4種高度地区の指定となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート生麦第2	
建物の用途	住宅（総戸数58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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年6月17日（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ1051.88㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：磁器タイル（一部吹付タイル） その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、共同視聴用アンテナ等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 スカイサービス株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。	

(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（502号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	14.24㎡（登記面積）		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	あ り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス クッションシート等 ビニールクロス 電気温水器、ミニキッチン、3点ユニットバス、 物入等 特になし	
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8年1月23日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,000 円	140,000 円
	修繕積立金	3,000 円	66,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率 18.25%、遅延損害金 39,747 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月11日：内部立入調査 所有者占有である。		
特 記 事 項	・室内には、エアコン、照明器具があるが、その他の動産類は無い。 ・室内の壁に若干の汚れや損傷があり、経年による劣化が見られる。 ・オール電化の住戸である。		

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)
290,000	×14.24	÷0.81	×0.18	= 920,000

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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)
312,000	× 0.98	306,000	× 551.09	× 1.00	$\times \frac{165}{10000}$	= 2,780,000

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－２８

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 282,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 312,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：セットバック、形状等で劣り、角地等で優り、総合格差で上記の通り。

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 920,000	+ 2,780,000 ）	× 0.97	= 3,590,000

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：0.97（5階・エレベーターなし）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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)
379,000	× 0.97	× 0.95	× 14.24	= 4,970,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,006,784 (16.6%)	455,900	7.2 %	6,141,986 = 6,140,000	0.8232	5,054,448 (83.4%)	= 6,060,000 (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目的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目的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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	3,590,000	× 1.00	= 3,590,000
比準価格	4,970,000	× 1.00	= 4,970,000
収益価格	6,060,000		
調整後の価格			5,270,000

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)
5,270,000	×1.00	× 0.80	× 0.94	—	= 3,960,000

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：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として6%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：横浜鶴見－28

所 在：横浜市鶴見区生麦4丁目716番6、「生麦4-23-8」
価 格：282,000円/㎡
位 置：京急本線「生麦」駅 約700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：122㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西4.3m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,081,775円
符号1（土地） 102,590,363円
(敷地権の割合は1万分の165)

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上

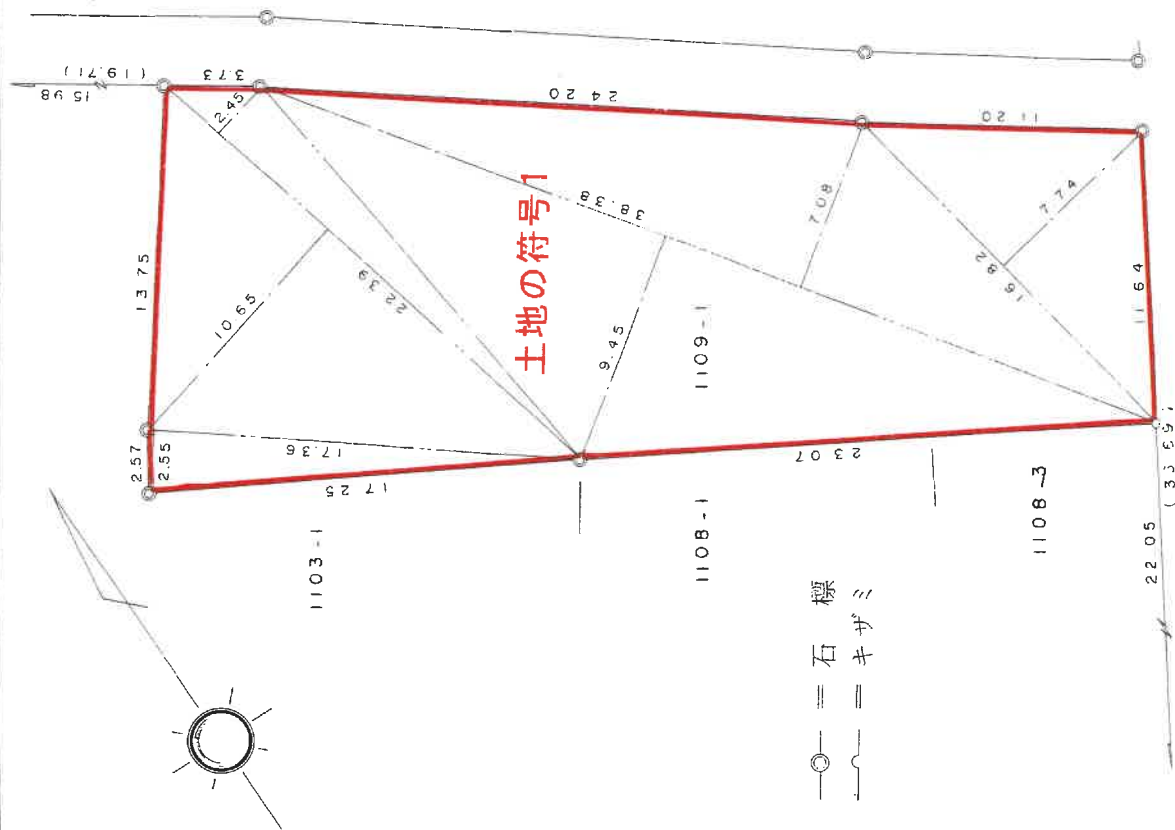


公図写



S=1/600

土地の所在



求積表

地盤	底邊 m	高 丈 m	倍 面 積 m ²	積 m ³
1	16.82	7.74	130.1868	
2	38.38	7.08	271.7304	
3	38.38	9.45	362.6910	
4	22.39	2.45	54.8555	
5	22.39	10.65	238.4535	
6	17.36	2.55	44.2680	
			1102.1852	551.0926

原図より81%に縮小

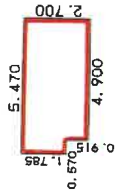
者製作

(昭和 61 年 4 月 22 日作製)

人請中

250

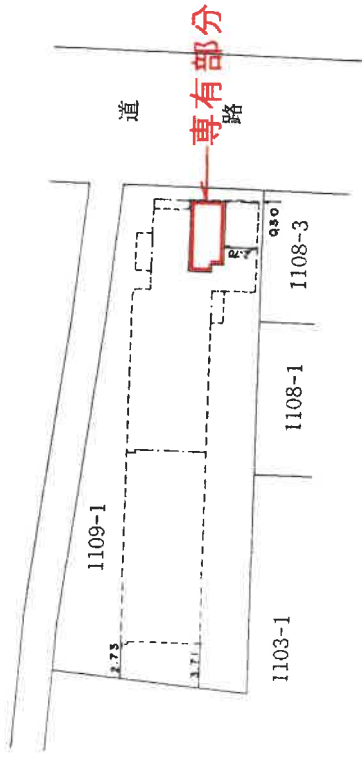
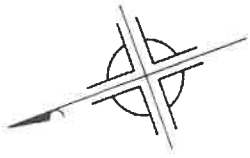
建物の所在 横浜市鶴見区生麦5丁目1109番地1



求積表

1.785 X 0.570	=	1.017450
2.700 X 4.900	=	13.230000
合計		14.247450
床面積		14.24 m ²

一棟の建物の番号 スカイコート生麦第2
建物の存する部分 5 階
建物番号 502 号



原図より81%に縮小

作製者

[Redacted]

7 日作製)

縮尺 1/250

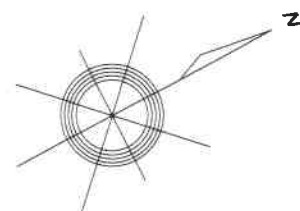
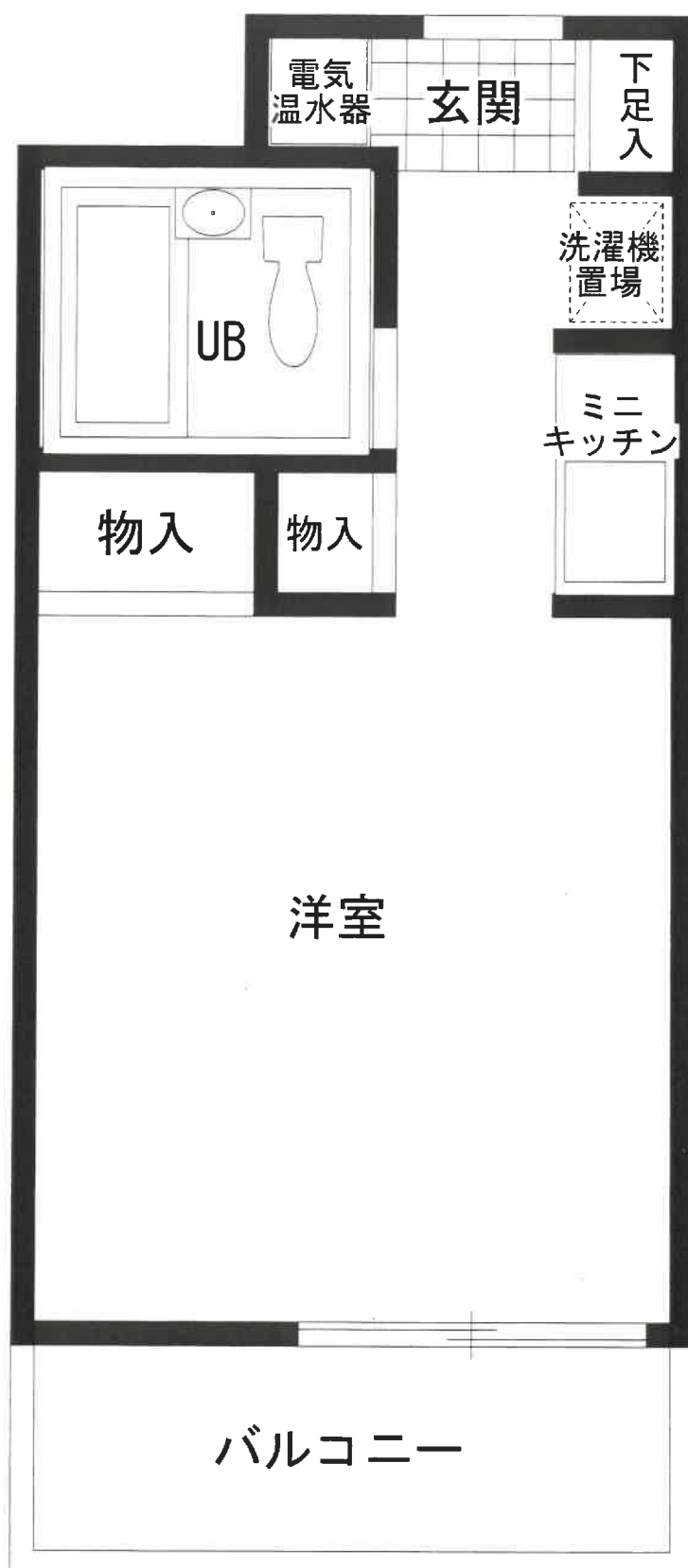
申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

建物間取図



502号室