

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月 7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 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 5月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,480,000 10,784,000		2,696,000	336,822	72,176
				</	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

物 件 明 細 書

令和 6年11月 8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】

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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

令和 6年(ケ)第 180号

令和 6年 7月 3日受理

令和 6年 8月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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店舗として占有し管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項	北側及び南側にガラス戸の出入り口があり，その外側に柵型のシャッターがある。南側のガラス戸の上部に破損しガラスが無い箇所がある。	
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	☒ 公図のとおり ☐ 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 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）	☒ 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

令和 5 年 (ケ) 第 180 号 相手方 (株式会社ナイス・コーポレーション)
担当執行官 瀧 島 仁 史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 6 年 7 月 16 日現在

☒ 管理費	月額	78,300 円	☒ 滞納額	16,521,300 円
☐ 修繕積立金	月額	43,410 円	☐ 滞納額	9,184,160 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	11月8日迄 5% H28.2~14.90%	☐ 金額	36,376,527 円
☐ 滞納期間	令和 9 年 4 月分~令和 6 年 7 月分 平成			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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	☒ 債権通知書	H28(7)3768 ¥2,104,000-
			R4(7)3918 ¥44,000-
			通達滞り ¥1911-
			小計 ¥2,149,971

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人弁護士	1 本建物の所有者や前所有者が本建物をどの様に使用していたかについて、把握していません。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損箇所等
 - (1) 本建物の占有部分側に、本建物に含まれない本件マンションの共用部分と推定される受水槽、電気室及び事務所の出入り口がある。
 - (2) 水道、電気設備等、動作確認ができていないので、不具合発生の可能性を有する。
- 敷地権の目的である土地が北側及び南側で接している道路は市道である。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月5日 (金) 13:40—13:50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 入口から内部を観察し未使用状態であることを確認した
6年7月12日 (金)	電 話	管理費等滞納照会
6年7月30日 (火) 8:00—8:30	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
6年8月13日 (火)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 6年 7月30日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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 年 月 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

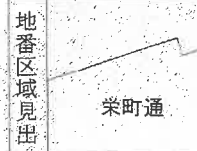
イ 46-15
ロ 48-15

N



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市鶴見区栄町通四丁目				地番	48番18			
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	土地区画整理所在図
作成年月日				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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年4月17日

東京法務局

地図整理番号：M70345

登記官

(1/1)

(7枚目)

建物図面

240927

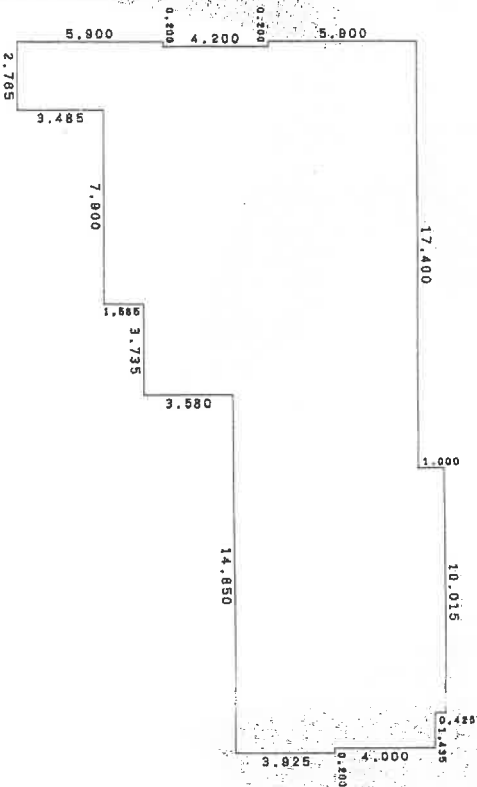
各階平面図

家屋番号 48番18の1

建物図面

建築物の所在 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

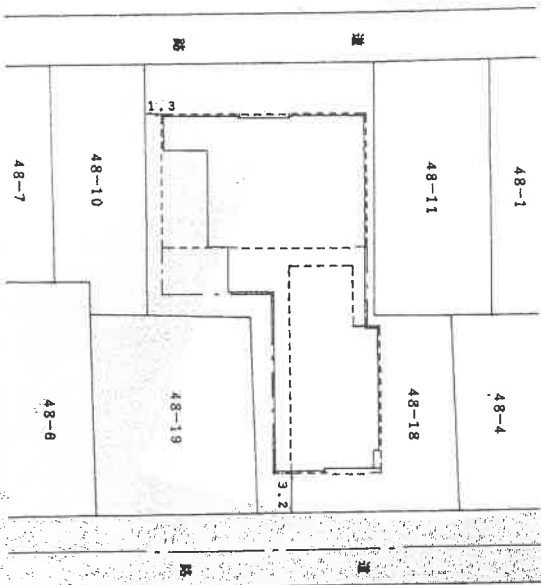
建築物の存する部分 地下1階
建物番号 B001号



求積表

14.400 x 5.900 =	84.960000
14.200 x 4.200 =	59.640000
14.400 x 0.830 =	11.952000
10.665 x 1.585 =	16.904025
2.785 x 3.485 =	9.636025
3.000 x 7.350 =	22.050000
10.015 x 8.350 =	83.825250
1.435 x 4.000 =	5.740000
1.835 x 3.825 =	6.417375
	300.924875

床面積 300.92㎡



本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者

土地調査士

年 8月12日

縮尺

1/250

申請人

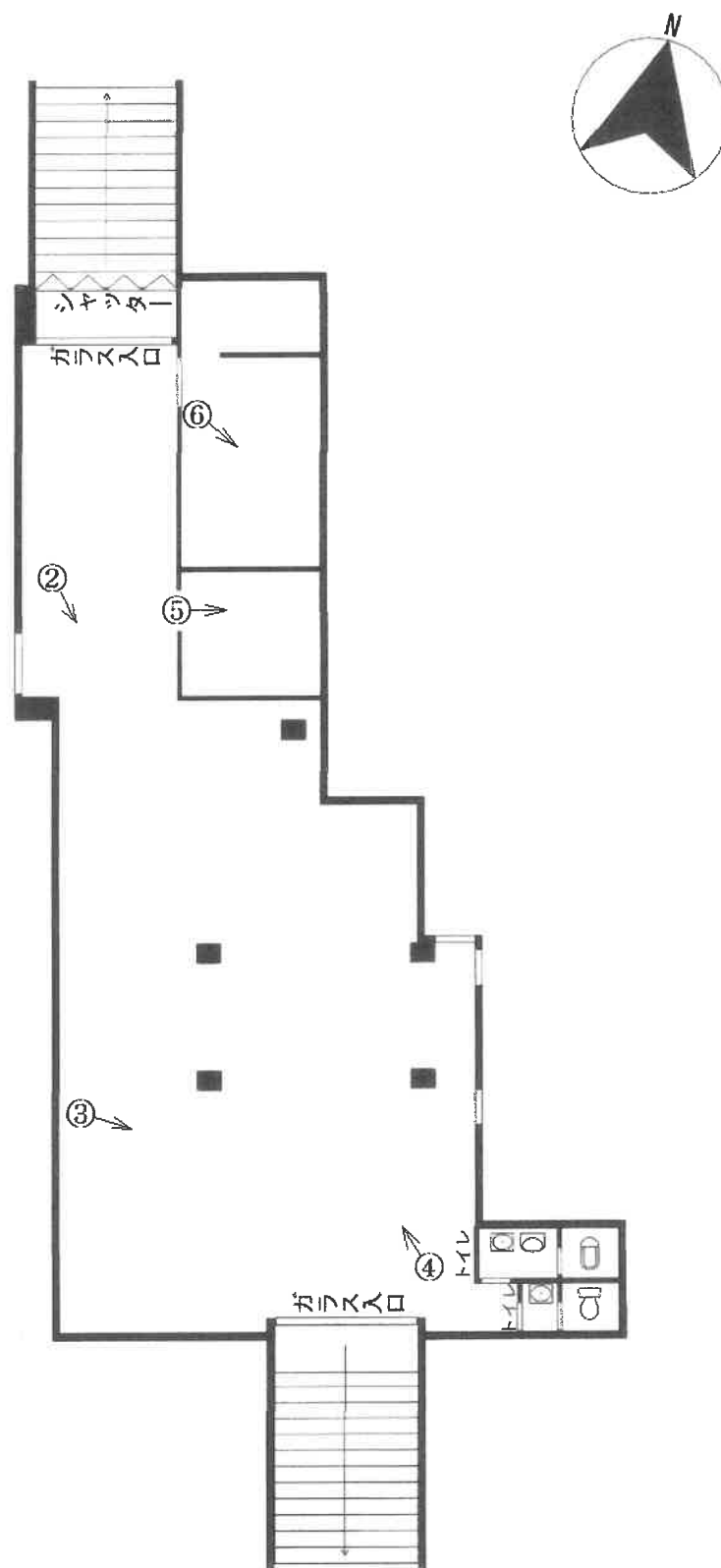
縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況





令和 6 年 (ケ) 第 1 8 0 号
令和 6 年 7 月 3 0 日 現地調査
令和 6 年 8 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 19,250,000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通り	—
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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628



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	京浜急行本線「鶴見市場」駅の南東方約600m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	高層マンション、店舗等が建ち並ぶ綱島街道沿いの路線商業地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	636.15㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口 約18m（北側）、奥行 約33m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1の敷地内も平坦である。隣接地との高低差は、何れも等高に接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接 面 道 路 の 状 況	北側が約6m舗装市道（市場第176号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約18m及び南側が約4m舗装市道（市場第177号線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約18mで各等高に接面する二方路線画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	売却対象物件1の存するアーバンヒルズ鶴見の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、南側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	11万7068分の3万1628

特 記 事 項	1 横浜市わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号 1 は、浸水想定区域 $0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$ に該当している。 2 北側及び南側何れも地下 1 階に通じる階段が存する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	アーバンヒルズ鶴見（登記記載）	
建物の用途	店舗 事務所 住宅（総戸数25戸・新築時の物件概要記載による）	
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	平成3年8月13日新築（登記記載） 約33年 約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建付3階建 延べ 1,232.36㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水 外 壁：タイル貼一部吹付タイル その他：——	
設 備	駐車場（2台）、テレビ共同視聴用設備、自転車置場、集合郵便受及びゴミ置場等	
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 ユニオン・シティサービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1 エレベーター、オートロックなし。 2 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 2鶴252・平成2年5月29日 建築確認申請確認番号・年月日： 2鶴252・平成2年7月17日 検査済証交付年月日：平成3年8月16日	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	地下1階(B1号室)・二方開口（主要開口部の方位：南向き）		
床 面 積	300.92㎡（登記面積）		
間 取 り	店舗仕様		
バルコニー等	－		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	コンクリート（スケルトン） コンクリート（スケルトン） コンクリート（スケルトン）、間仕切りボード トイレ及び洗面所等 －	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
	令和 6 年 7 月 16 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	78,300 円	16,521,300 円
	修繕積立金	43,410 円	9,184,160 円
		－	－
備 考	損害金 36,376,527 円（年率：平成 19 年 1 月迄 5 %、平成 19 年 2 月以降 14%、滞納期間：平成 9 年 4 月分から令和 6 年 7 月分）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 6 年 7 月 3 0 日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1 北側及び南側にガラス戸の出入り口があり、その外側に柵型のシャッターがある。なお、南側のガラス戸の上部に破損し、ガラスがない箇所があった。 2 売却対象物件 1 の専有部分側に、法務局備え付け、（建物図面との照合上）本件対象物件 1 に含まれない本件マンションの共用部分と推定される受水槽、電気室及び事務所の出入り口が存する。 また、売却対象物件 1 の使用者が使用していたものと推定		

	されるドライエリア（外部）への出入り口がある。当該ドライエリアには、動作不明なリフトが存する。 3 水道、電機設備等、動作確認等が出来ていないので、不具合発生の可能性を有している。 4 マンションの地下1階に存する店舗用途の区分所有建物である。地域の商業地域としての繁華性、マンションの地下1階に存することによる視認性等を考慮すると、使い勝手、有効需要が乏しい物件である。
--	---

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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)
300,000	× 300.92	÷ 0.89	× 0.24	= 24,340,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 17 年

：観察減価率(中古マンションの市場性(地下 1 階に存する店舗の使い勝手含む)及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 30%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.3) = 0.24$$

(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)
303,000	× 1.10	333,000	× 636.15	× 1.0	$\times \frac{31,628}{117,068}$	= 57,230,000

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 5－14」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 312,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 303,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的である。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（二方路、マンション地の流動性、形状及び規模）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(24,340,000	+ 57,230,000)	× 0.93	= 75,860,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.90（2階（エレベーターなし）を基準に地下1階）

位置別補正：1.03（南開口1.00・二方開口部屋1.03）

その他補正：必要なし

$$\text{相乗積 } 0.90 \times 1.03 \times 1.00 = 0.93$$

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）
340,000	× 0.93	× 0.80	× 300.92	= 76,120,000

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：地下1階に存する店舗の使い勝手等を考慮した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
5,290,600 (16.4%) ※3	3,745,080	10.2%	= 35,614,976 (35,610,000)	0.7575	26,974,575 (83.6%) ※3	=32,265,175 (32,270,000) (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。間取りを考慮すると、店舗経営によると実需目的の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、品等が考慮される積算価値の関連付け、収益価格を比較考慮し、所要の調整を行った上、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	75,860,000	× 1.00	= 75,860,000
比準価格	76,120,000	× 1.00	= 76,120,000
収益価格	32,270,000		
調整後の価格			71,630,000

※ 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）
71,630,000	× 0.8	× 0.8	× 0.42	—	= 19,250,000

市場性修正：個別格差で考慮した、売却対象物件1の特性の他、当該地域（繁华性等）における地下1階に存する店舗（使い勝手等）の他に、更に、市場動向に基づく修正として、上記の通り減価した。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として58%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5－14」

所 在：横浜市鶴見区栄町通4丁目44番24

価 格：312,000円／㎡

位 置：京浜急行線「鶴見市場」駅700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西15m市道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：中低層の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 24,058,717円

符号1（土地） 110,303,956円（敷地権割合 11万7068分の3万1628）

第7 附属資料の表示

位置図

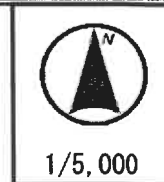
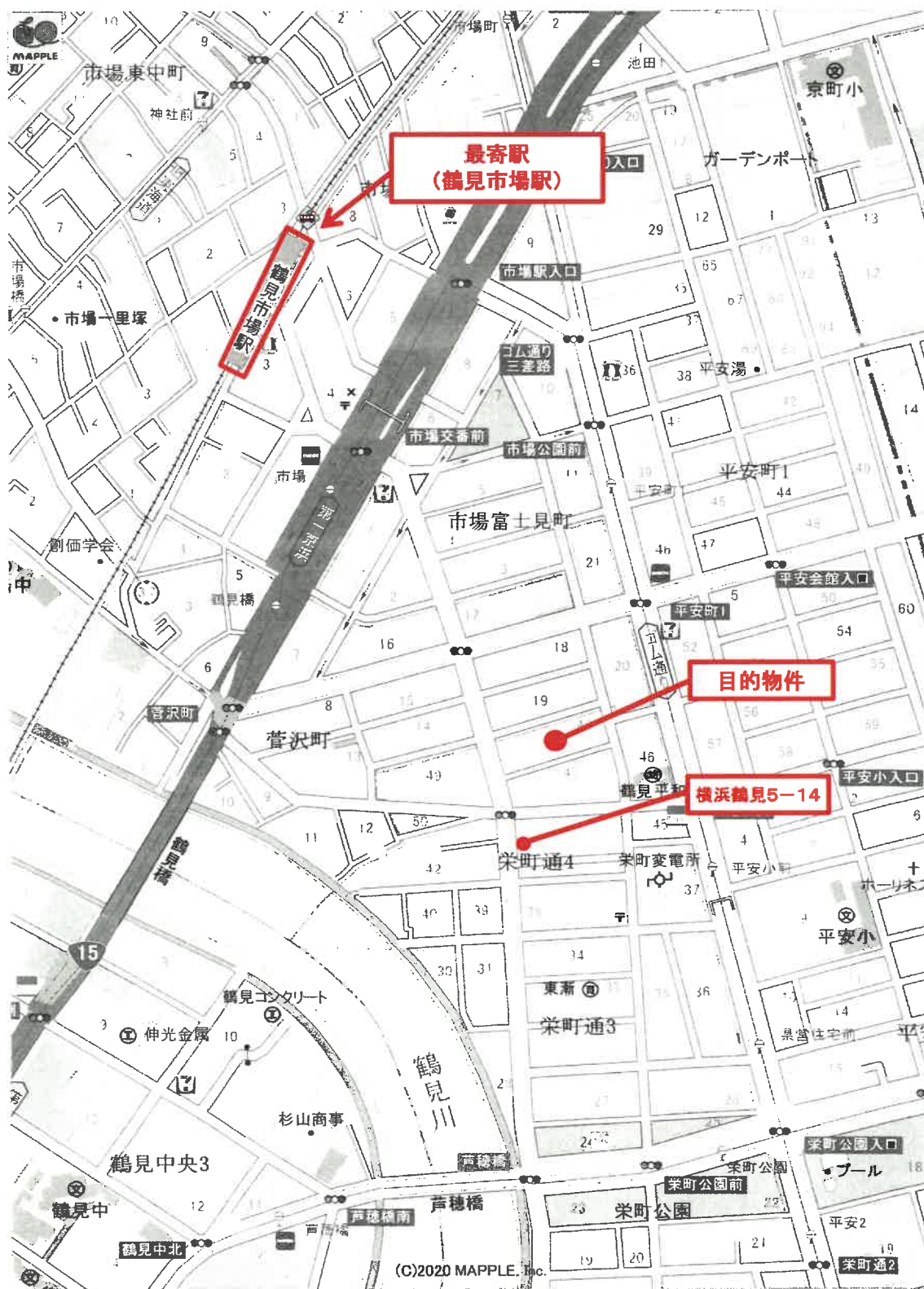
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





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。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)
令和6年4月17日 東京法務局

2014年12月

地圖整理番号: M70344

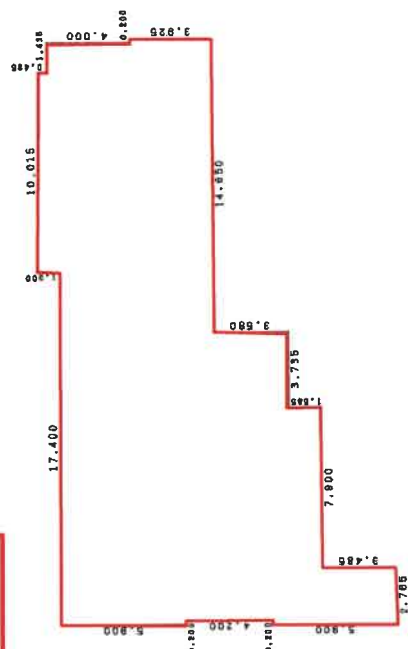
240927 各階平面図

面
圖
物
建

家屋番号	米町通四丁目 48番18の1
------	-------------------

横濱市鶴見区柴町通四丁目48番地18

物件1



求積表

14.400	×	5.900	=	84.960000
14.200	×	4.200	=	59.640000
14.400	×	0.830	=	11.952000
10.685	×	1.555	=	16.904025
2.785	×	3.485	=	9.636025
10.015	×	7.350	=	22.050000
10.015	×	8.350	=	83.952500
1.435	×	4.000	=	5.740000
1.835	×	3.925	=	6.417375
				300.924675

床面積 300.82㎡

単位はメートル

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

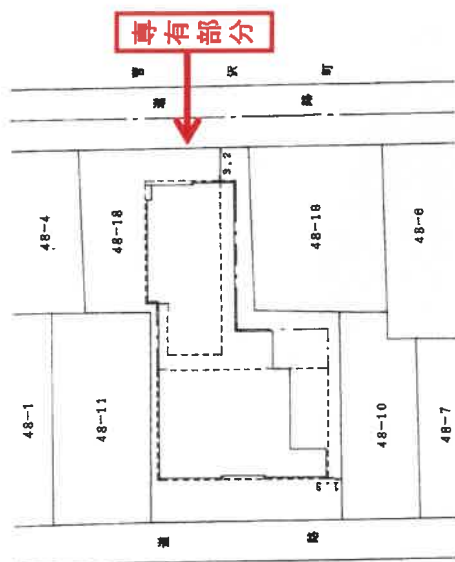
(東京土地家屋調査士会用紙)

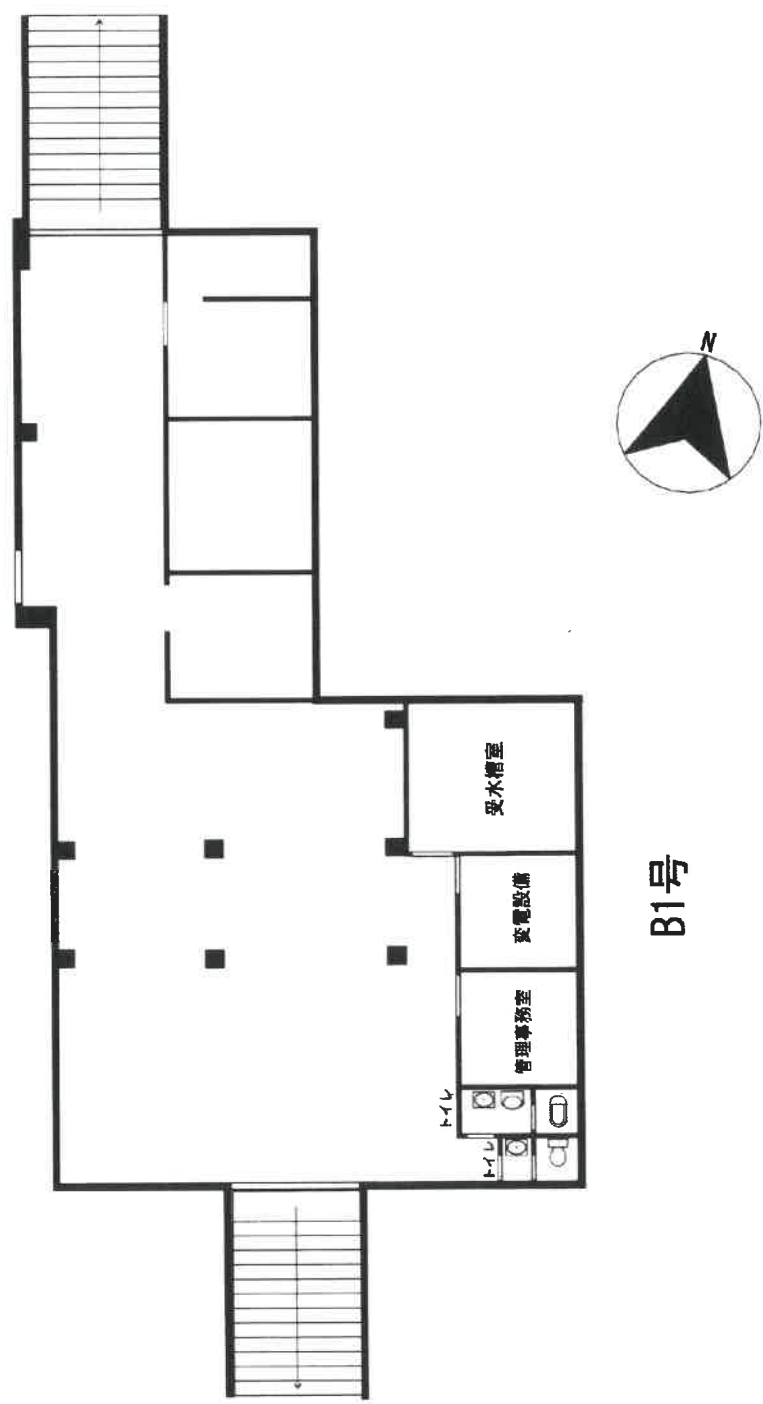
原因より70%縮小

H 3. 8 27

311 李之同

建築物の存する部分 地下1階
建物番号 B001号





求 意 見 書

高 橋 芳 明 殿

令和 7年 2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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月27日

評価人

高橋芳明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番地18

建物の名称 アーバンヒルズ鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町通48番18の1

建物の名称 B1号

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 300.92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 横浜市鶴見区栄町通四丁目48番18

地 目 宅地

地 積 636.15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 11万7068分の3万1628

(別紙)

[illegible]