

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 22 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 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 22 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	11,900,000 9,520,000		2,380,000	73,968	15,850
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区向井町三丁目76番地4

建物の名称 鶴見東パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向井町76番4の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.34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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番4

地 目 宅地

地 積 766.27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 21万1356分の6406

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番地4

建物の名称 鶴見東パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向井町76番4の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.34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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番4

地 目 宅地

地 積 766.27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 21万1356分の6406

令和 6年(ヌ)第 175号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 2月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番地4

建物の名称 鶴見東パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向井町76番4の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.34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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番4

地 目 宅地

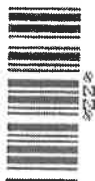
地 積 766.27平方メートル

(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 21万1356分の6406



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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	弁護士法人 相模原法律事務所	
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	☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

令和6年(ヌ)第175号

担当執行官 中嶋耕治

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6年12月24日現在 (別紙一覧表参照)

☐ 管理費	月額	16,500円	☐ 滞納額	412,500円
☐ 修繕積立金	月額	12,870円	☐ 滞納額	321,750円
☐ 専用庭使用料	月額	1,500円	☐ 滞納額	37,500円
☐ 弁護士費用	月額	円	☐ 滞納額	433,143円
☐ 督促費用	月額	円	☐ 滞納額	28,890円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	14.6%	☐ 金額	120,025円
☐ 滞納期間	平成・令和	4年11月分～平成・令和	6年11月分	

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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	1 この部屋には17～18年位前から住んでいます。 競売については、相手が取下げをしたので、私が引き続き住んでいます。 現在、私1人暮らしでペットは飼っていません。 2 以前、弟がタバコを吸っていたので、弟が使用していた部屋にはタバコによる壁紙の汚れなどがあります。 3 入居後にお風呂をリフォームしました。 4 水回りを含め、使用上の問題点は特にありません。 5 騒音については、他の階の人の声が聞こえることがあります。
☒ B (債務者代表者)	1 目的物件について、送付した陳述書に補足してお話しします。 2 令和2年に目的物件を購入した後、入居者の方から引渡しを受けようとしたが、話し合いがうまくいかず、今日に至っています。 3 最近は、目的物件にも行っていないため、誰が住んでいるのか、現在の状況も不明です。 4 占有している方との間で、使用させることの契約は締結していません。

(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

- 1 目的物件の状況は、建物間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、大規模な損傷は確認されなかったが、経年劣化及び喫煙によると思われる壁面の汚れが確認された。
- 3 Aは自らを、目的物件の所有者として居住している旨陳述している。
この点、Aの住民票を調査したところ、平成18年3月15日に目的物件に転入し、現在も住民登録の記録がある。
また、目的物件の登記事項証明書によれば、平成26年8月28日、Aは相続により目的物件の所有者となっているが、令和2年5月15日に本件債務者である株式会社イースタイルへ所有権が移転している。
Aが所有又は正当な権原で占有している客観的証拠は見られないことから、目的物件はAが無権原で占有していると思料する。
- 4 Aからの事情聴取において、目的物件の状況等を正確に陳述する部分もあるが、その他「電波妨害でシャワーが冷たい」などの言動も確認された。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

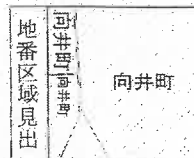
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日 (木) 11 : 17 — 11 : 35 13 : 56 — 14 : 00	横浜地方法務局大和出張所 物件所在地	登記事項証明書交付申請・受領 外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年12月13日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
6年12月18日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (弁護士法人から回答あり)
6年12月23日 (月) 15 : 23 — 15 : 28	電話連絡	債務者代表者 B に電話で事情聴取
6年12月24日 (火) 17 : 00 — 17 : 05	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年1月20日 (月) 16 : 24 — 16 : 26	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年1月24日 (金) 10 : 27 — 10 : 40	横浜市瀬谷区役所	住民票交付申請・受領
7年1月27日 (月) 13 : 11 — 13 : 43	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、A から事情聴取
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 月 2 7 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 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



(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	横浜市鶴見区向井町三丁目				地番	76番4			
出縮	刀尺	1/600	精度	区分	座標系又は記号	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				

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10月31日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成11年11月8日

328895

新築図-76-4

地番 76番4

地積測量図

土地の所在 横浜市新見区向井町3丁目

三斜求積表

地番④	76-4	底辺	高さ	底面積
N0.				
1		19.20	5.90	132.4800
2		29.01	9.41	272.9841
3		29.01	10.18	295.3218
4		30.84	11.69	360.5196
5		30.84	6.73	207.5532
6		25.69	5.24	134.6156
7		23.64	5.46	129.0744
			底面積	1532.5487
			地積	766.27 m ²

境界線の種類

コンクリート杭
ブレース

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。

(横浜地方広務局神奈川出張所蔵納)

令和6年10月31日

横浜地方広務局相模原支局

登録官

(8枚目)

請求番号：14-2

作製者

申請人

尺 1/300

(図面番号)

(反響納)

道路

H 11.8

217752

各階平面図

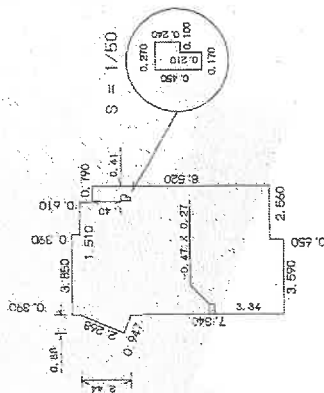
建物各階平面図

向井町三丁目76-4-103

宗屋番号

建物の所在
横浜市鶴見区向井町三丁目76番地4

1 階部分



求積表

3.850 X	0.390 =	1.501500
5.360 X	0.610 =	3.269600
6.150 X	8.520 =	52.398000
3.590 X	0.650 =	2.333500
0.880 X	2.440/2=	1.073600
-0.470 X	0.270 =	-0.126900
-0.270 X	0.240 =	-0.064800
-0.170 X	0.210 =	-0.035700
合計		60.340800
棟面積		60.34 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
〔横浜地方支務局神奈川出張所管轄〕
令和6年10月31日 横浜地方支務局相模原支局

登記官

(9枚目)

作製者

縮尺

1/250

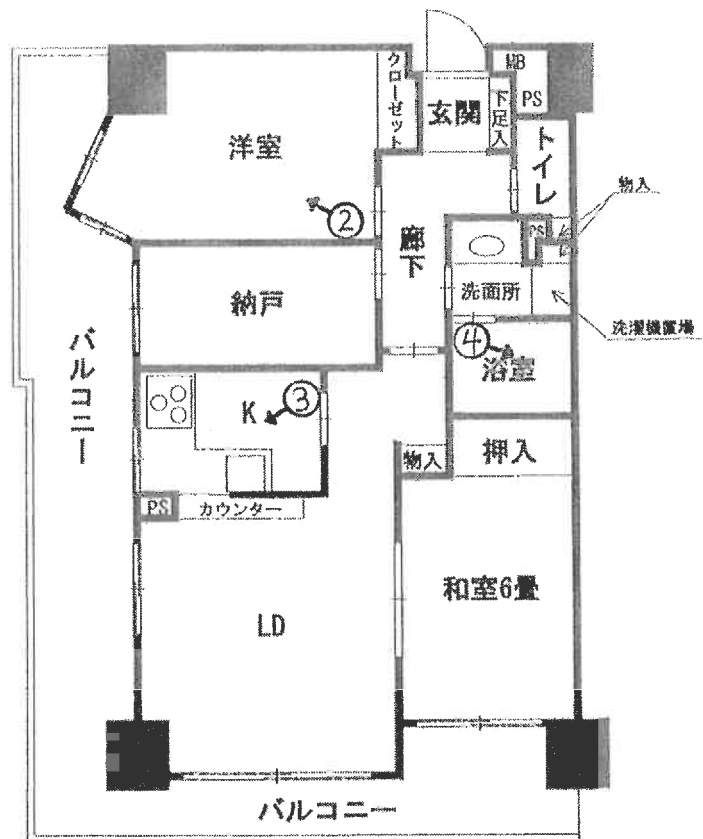
申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)



令和 6 年 (又) 第 175 号
令和 7 年 1 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,900,000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	
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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番地4

建物の名称 鶴見東パーク・ホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 向井町76番4の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.34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 横浜市鶴見区向井町三丁目76番4

地 目 宅地

地 積 766.27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 21万1356分の6406



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	京急本線「京急鶴見」駅の南東方約1.2km(道路距離)、最寄りバス停「向井町2丁目」より徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第6種高度地区
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	766.27㎡ 長方形 間口約33m、奥行約23m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約33m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
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
	敷地権の割合	21万1356分の6406

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。
---------	---------------------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	鶴見東パーク・ホームズ	
建物の用途	住宅等（総戸数43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3年4月23日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ2,345.46㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、駐輪場、管理事務室等	
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	ナイスコミュニティー株式会社
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(103号室)：角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	60.34㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK＋納戸		
バルコニー等	バルコニー約25.29㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 専用庭あり	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	債権者の代理人弁護士法人の回答によれば下記のとおり。 令和6年12月24日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	16,500 円	412,500 円
	修繕積立金	12,870 円	321,750 円
	専用庭使用料	1,500 円	37,500 円
	弁 護 士 費 用	－	433,143 円
	督 促 費 用	－	28,890 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：120,025 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月27日：内部立入調査 Aが居宅として使用し占有している。尚、執行官の調査によると、所有者である株式会社イースタイルの陳述等を踏まえ、Aが無権原で占有しているとの事である。		
特 記 事 項	① 専有部分内部について、大規模な損傷箇所等は確認されなかったが、喫煙に伴う壁紙等の汚れが認められた。 ② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

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	× 60.34	÷ 0.85	× 0.22	= 4,690,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.30) = 0.22$$

(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)
311,000	× 1.10	342,000	× 766.27	× 1.0	× $\frac{6406}{211356}$	= 7,940,000

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。

地価調査地 鶴見（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 308,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{99} & = & 311,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：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）
4,690,000	+ 7,940,000	× 0.98	= 12,380,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南側、角住戸）

その他補正：1.01（専用庭あり）

相乗積 $0.95 \times 1.02 \times 1.01 = 0.98$

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)
332,000	× 0.98	× 1.00	× 60.34	= 19,630,000

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：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とおり査定した。

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 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,272,570 (17.6%)	826,860	10.2 %	7,863,276 ≒ 7,860,000	0.7575	5,953,950 (82.4%)	= 7,230,000 (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目的物件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。居住目的の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	12,380,000	× 1.0	= 12,380,000
比準価格	19,630,000	× 1.0	= 19,630,000
収益価格	7,230,000		
調整後の価格			15,490,000

占有減価修正：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）
15,490,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 11,900,000

市場性修正：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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に4%と求めた

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鶴見（県）-6

所 在：横浜市鶴見区向井町1丁目33番1外

価 格：308,000 円/㎡

位 置：京急本線「京急鶴見」駅約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：134 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北7.9m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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,283,470 円

符号1（土地） 158,617,890 円（敷地権の割合 21 万 1356 分の 6406）

第7 附属資料の表示

位置図

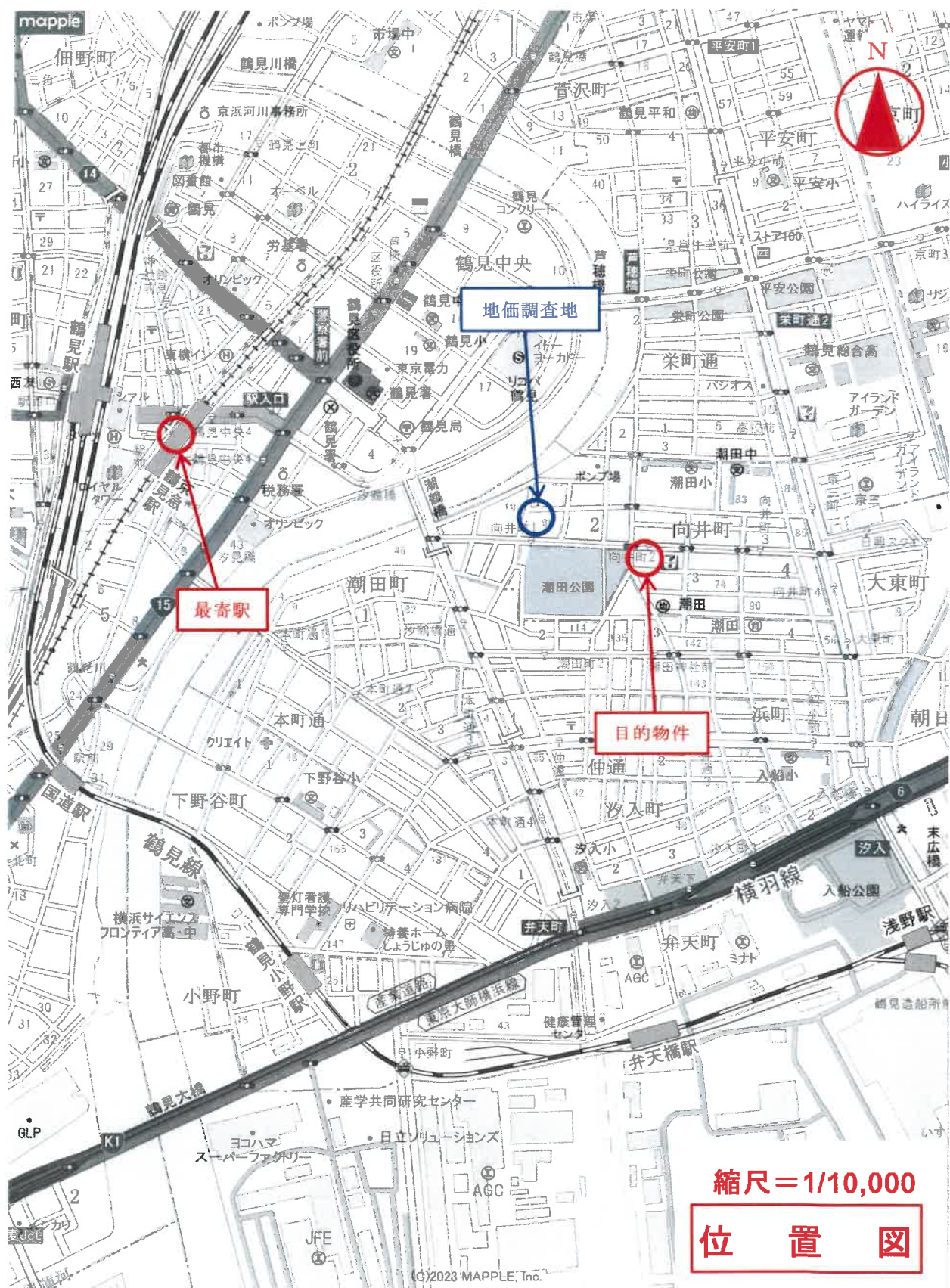
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

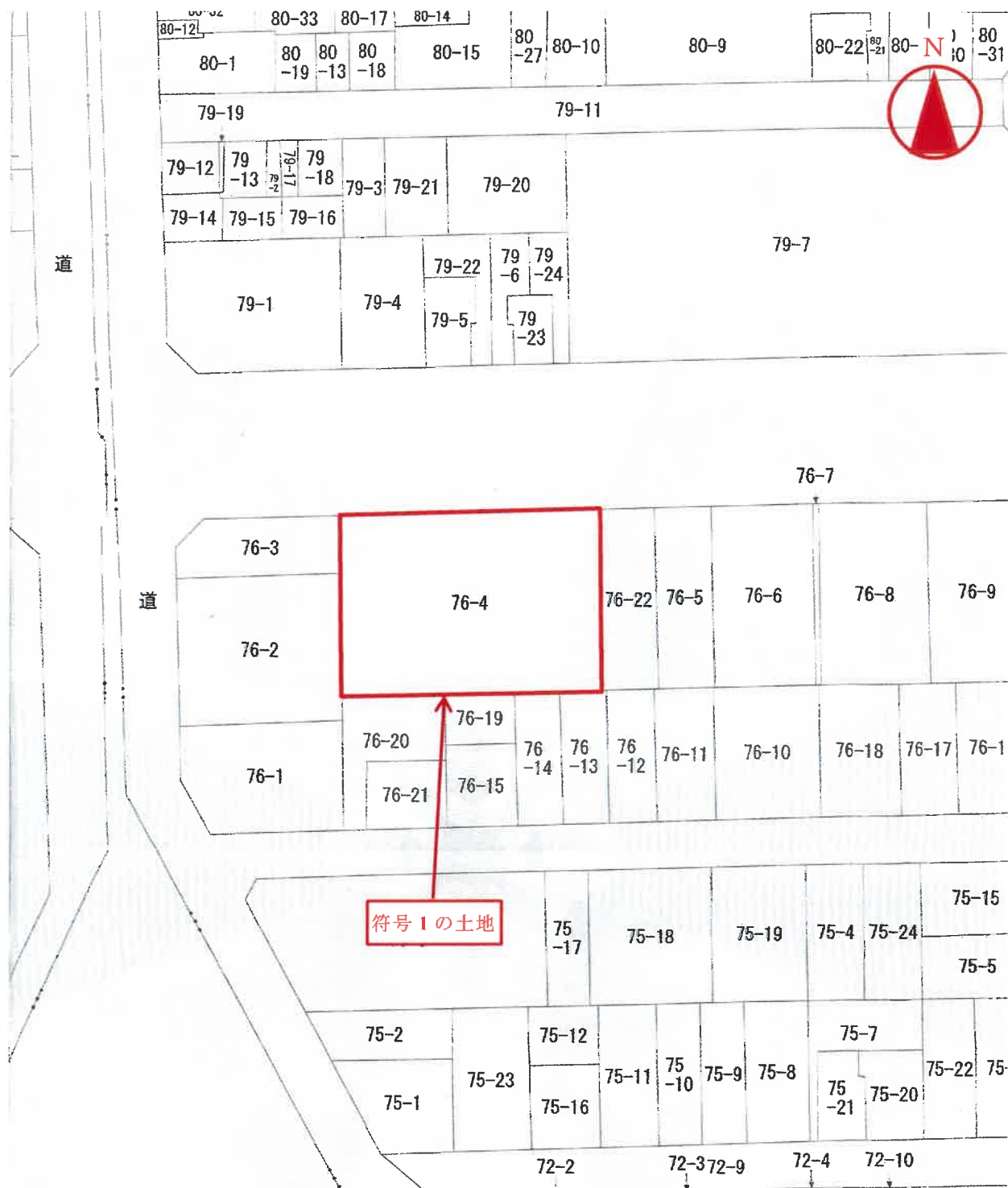
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

登記年月日：平成11年11月8日

328895

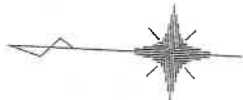
地積測量図

地番 76番4

土地の所在 横浜市新見区向井町3丁目

1:800

(実測)



道路

符号1の土地

三 地 積 求 算 表

地番	76-4	面積	高さ	容積	容積率
NO.					
1	19.20	6.90		132.4800	
2	29.01	9.41		272.9841	
3	29.01	10.18		295.3218	
4	30.64	11.69		360.5196	
5	30.64	6.73		207.5532	
6	25.69	5.24		134.6150	
7	25.64	5.46		129.0744	
		偶面積		1532.9487	
		地積		766.27435	
		地積		766.27	m ²

境界線の種類

コンクリート杭
ブッシュ

作製者

(作製)

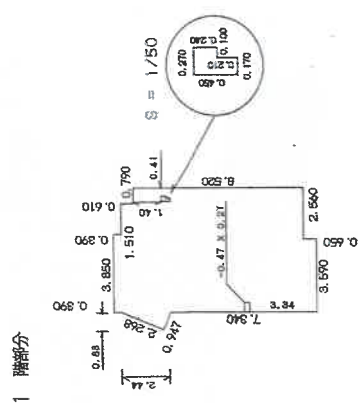
申請人

1/300

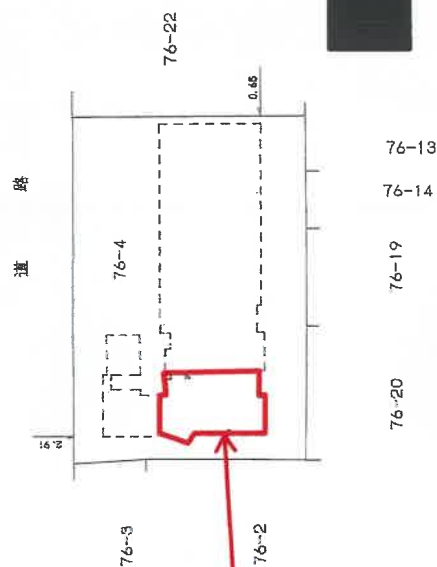
地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物の所在



求積表					
3.850	X	0.390	1.501500		
5.340	X	0.610	3.259400		
6.150	X	8.520	52.398000		
3.590	X	0.650	2.333500		
0.880	X	2.440/2倍	1.073600		
-0.470	X	0.270	-0.126900		
-0.270	X	0.240	-0.064800		
-0.170	X	0.210	-0.035700		
合計			60.348000		
戻金			60.3480 ³		



建築物の存する部分 1 階

專有部分

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

