

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 5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 7月 8日から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月22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 7年 8月 4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 7年 7月28日 午前10時00分から 令和 7年 7月28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 6月 5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	12,700,000 10,160,000		2,540,000	42,951	9,203



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番地 1

建物の名称 スパシエ ソリデ 横浜鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦四丁目 808 番 1 の 704

建物の名称 704

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 21.47 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 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 1

地 目 宅地

地 積 673.24 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 9

地 目 宅地

地 積 30.99 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1 1 5 . 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 6 9 6 2 3 分の 2 3 4 4



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 L i f e S t y l e株式会社

期 限 令和9年11月30日まで

賃 料 月額7万7400円

(管理費は賃料に含む)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

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。

転借人協栄産業株式会社が占有している。

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 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番地 1

建物の名称 スパシエ ソリデ 横浜鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦四丁目 808 番 1 の 704

建物の名称 704

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 21.47 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 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 1

地 目 宅地

地 積 673.24 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 9

地 目 宅地

地 積 30.99 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 115.07平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 169623分の2344



令和 6年(ケ)第 465号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 2月17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 横浜市鶴見区生麦四丁目808番地1

建物の名称 スパシエ ソリデ 横浜鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦四丁目808番1の704

建物の名称 704

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 21.47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 横浜市鶴見区生麦四丁目808番1

地 目 宅地

地 積 673.24平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目808番9

地 目 宅地

地 積 30.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目808番15

地 目 宅地

地 積 115.07平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 169623分の2344



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区生麦四丁目7番7-704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	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	L i f e S t y l e 株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2, 3) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (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1～3) ☐ 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 6 年 (ケ) 第 4 6 5 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 7 年 | 月 3 | 日現在

☐ 管理費	☐ 月額	2,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐ 修繕積立金	☐ 月額	4,680 円	☐ 滞納額	0 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分～平成・令和	年 月分
☐ 損害金	☐ 年	%	☐ 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。

☐	☐ 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。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

☐ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■LifeStyle株式会社 (転貸人)	
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者(転貸人)従業員)) ■文書(■陳述書(占有者(転貸人)B作成, 区分建物賃貸借契約書【借上保証契約書】, 区分建物賃貸借契約書の更新に関する覚書(借上保証契約書))	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成28年11月11日	
最初の契約等	契約日	平成28年11月1日	
	期間	平成28年11月11日から ■令和3年11月30日まで5年と20日間	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐	
現在の契約等	期間	令和3年12月1日から ■令和9年11月30日まで6年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	
	借主	■占有者(転貸人)	
賃料・支払時期		毎月金77,400円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		■転貸可 ☐	
その他		管理費は賃料に含む 占有者(転借人)従業員Cが社宅として居住している 上記賃料には, 管理費共益費月額9,000円を含む	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」参照	

(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 (共用部分管理会社兼占有者(転貸人)従業員) ■ C (占有者(転借人)従業員)	1 本件建物の共用部分の管理は当社がしています。 2 本件建物については、サブリースで当社が賃貸管理をしています。部署が異なりますが、書面照会をいただければ、担当から回答します。 (令和7年1月31日電話聴取) 1 本件建物には私が会社の社宅として住んでいます。 (令和7年2月5日電話聴取) 2 社宅利用時の私の負担金は、9,000円です。契約関係がどうなっているかは私は知りません。私が住み始めたのは去年の3月頃からです。 3 本件建物に不具合はありませんが、電車の音はうるさいです。 (令和7年2月8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。現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていないものの、占有者(転貸人)提出の契約関係書類、占有者(転貸人)従業員の陳述、陳述書及び占有者(転借人)従業員の陳述から、所有者が本件建物を購入する以前に占有者(転貸人)との間で転貸を前提にした賃貸借契約を結び、同契約に基づいて占有者(転貸人)が占有者(転借人)に転貸し、占有者(転借人)が社宅として従業員を居住させているものと認めた。なお、各占有開始時期については、契約書上の期間初日として報告する。 2 評価人の調査によると本件建物の存する一棟の建物の敷地は、北西側、南西側でそれぞれ市道に、南東側で私道に接しており、いずれも公衆用道路に接している。なお、符号2、3土地の地目は、登記記録上は、宅地、課税上は公共の用に供する道路であるが、現況は公衆用道路と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月29日(水) 14:15-14:23	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7年1月29日(水) 14:52-15:07	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年1月31日(金) : - :	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年1月31日(金) 10:15-10:21	・ 電話聴取 ・ 書面照会(FAX) ・ 書面照会(郵送)	・ 共用部分管理会社兼占有者(転貸人)従業員Aから事情聴取 ・ 共用部分管理会社へ管理費等照会 ・ 占有者(転貸人)会社へ賃貸借関係等照会
令和7年1月31日(金) 13:35-13:40	横浜地方法務局神奈川出張所	法人履歴事項証明書等交付申請(占有者(転貸人)兼共用部分管理会社)
令和7年2月5日(水) 9:47-9:50	電話聴取	占有者(転借人)従業員Cから事情聴取
令和7年2月8日(土) 9:55-10:08	目的物件所在地	占有者(転借人)従業員C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7年2月12日(水) 9:03-9:06	横浜地方法務局大和出張所	法人履歴事項証明書等交付申請(占有者(転借人))

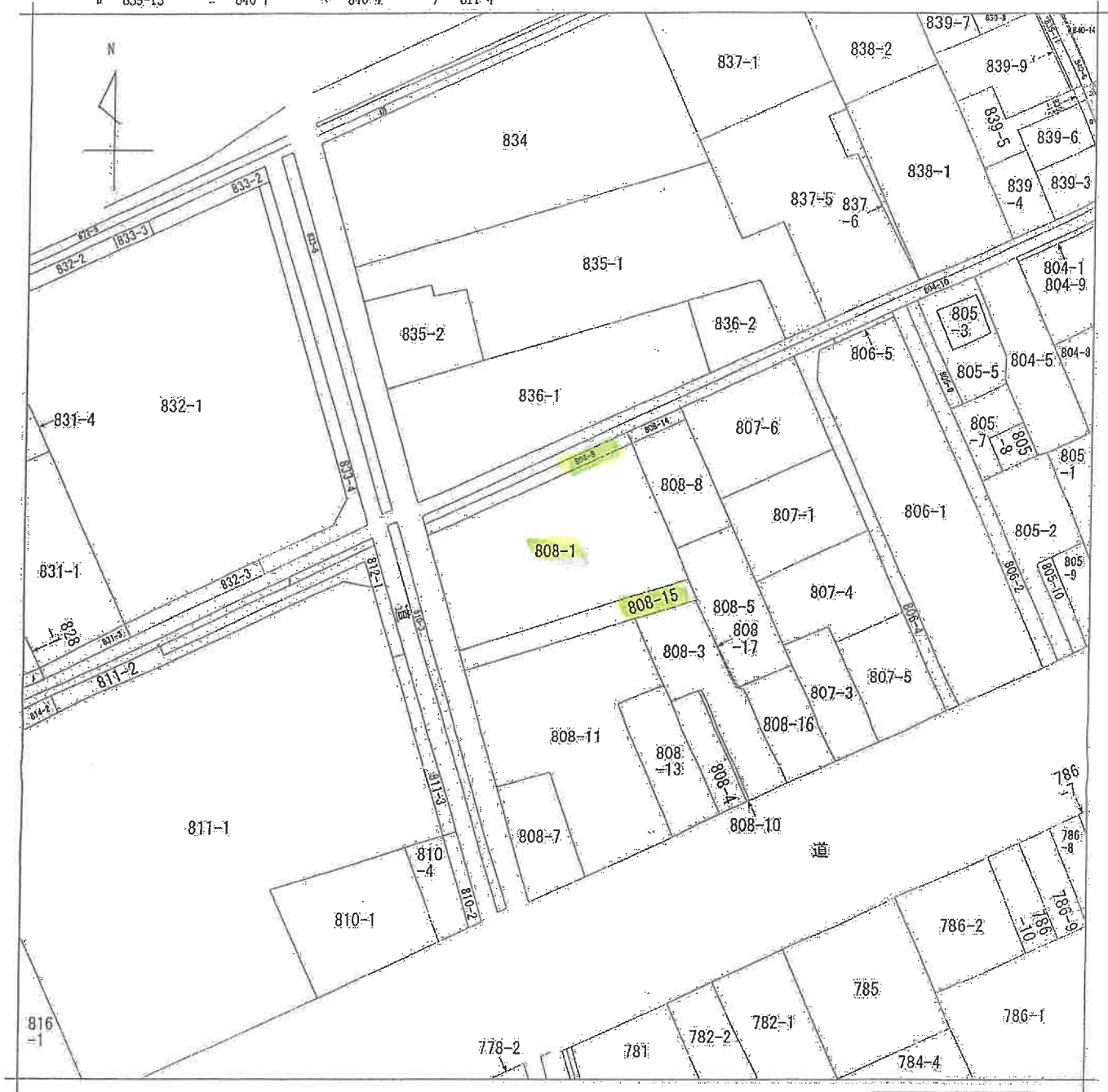
(特記事項)

- ☐ 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 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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 839-1 ハ 839-14 ホ 840-17 ト 828-5
ロ 839-13 ニ 840-7 ヘ 840-4 テ 811-4



(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	横浜市鶴見区生麦四丁目				地番	808番1			
出力縮	1/600	精度区		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12月17日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M04498

登記官

(1/1)

枚目

登記年月日：平成28年4月6日

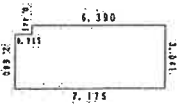
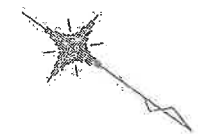
各階平面図

家屋番号 生菱四丁目808番1
建物番号 704

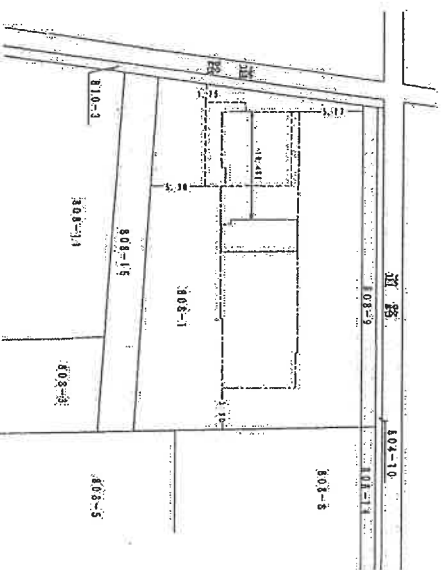
建物図面

建物の所在 横浜市鶴見区生菱四丁目808番地1

建物の存する部分 7階
建物の名称 704



床面積	
0.441 x 6.390	2.817690
2.411 x 7.178	17.3065000
合計	20.124190
床面積	20.47 m ²

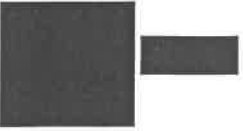


本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年12月17日 大坂市移住局北出張所
(横浜地方建設局 神奈川出張所 管理)

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。

登記官



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

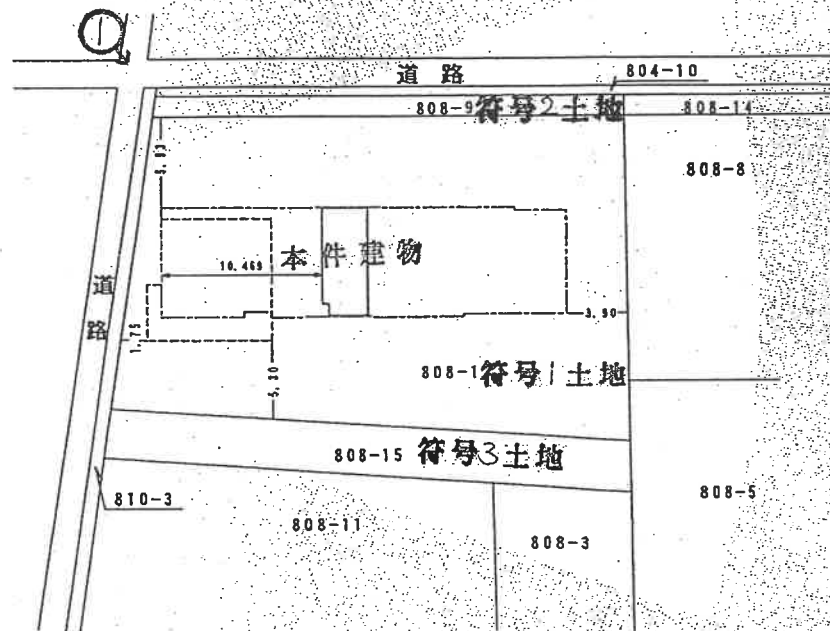
1/500

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

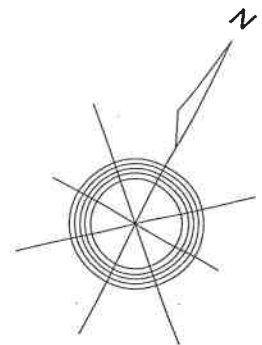
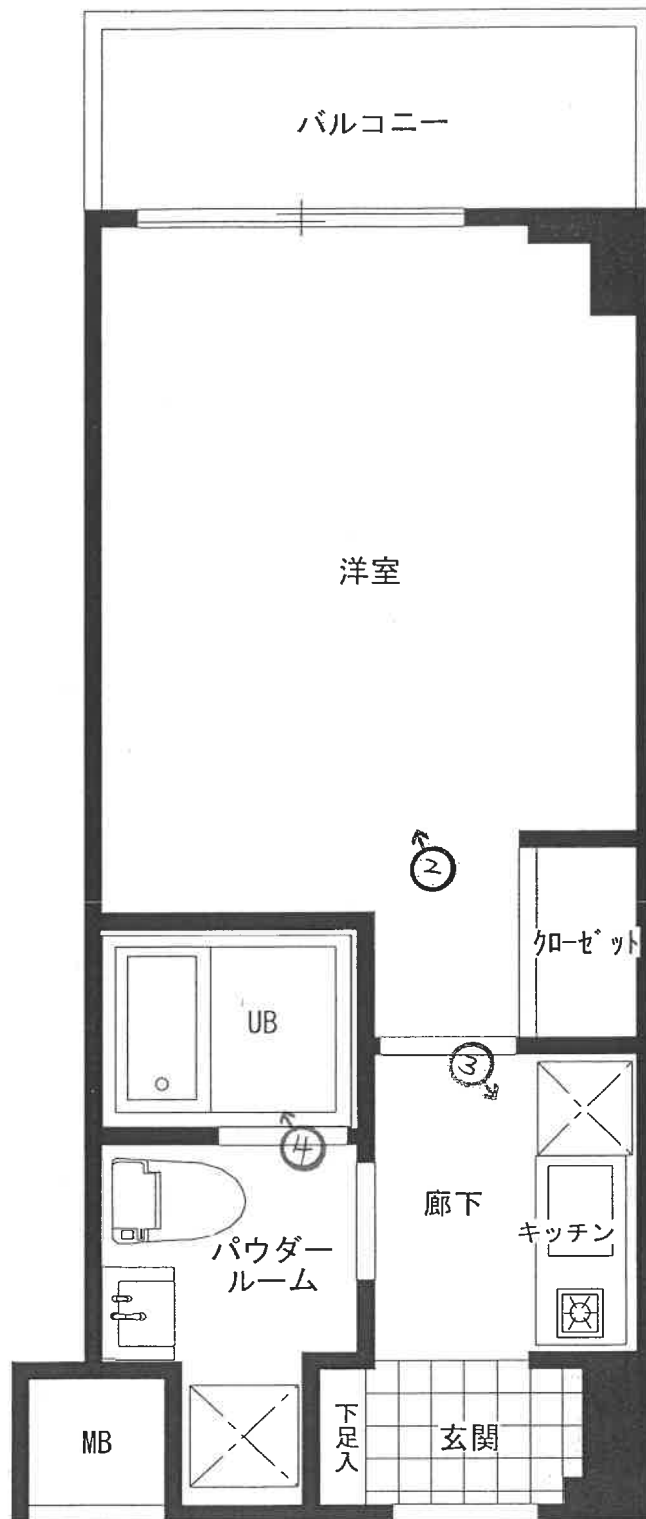
建物の存する部分 7階

建物の名称 7.0.4



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向
令和6年(ケ)第465号



704号室



①



②



③



④



令和6年(ケ)第465号
令和7年2月8日 現地調査
令和7年2月28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 12,700,000 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：生麦4-7-7-704 土地の符号2及び土地の符号3の現況地目は公衆用道路
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 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番地 1

建物の名称 スパシエ ソリデ 横浜鶴見

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生麦四丁目 808 番 1 の 704

建物の名称 704

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 21.47 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 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 1

地 目 宅地

地 積 673.24 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 9

地 目 宅地

地 積 30.99 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市鶴見区生麦四丁目 808 番 15

地 目 宅地

地 積 115.07 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 169623分の2344

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乃至3の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「生麦」駅の北東方約500m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション等が多くみられる駅徒歩圏の商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	819.30㎡（符号1乃至3の合計地積） ほぼ長方形 間口約31m、奥行約26m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約4.3m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約31m接面し、南西側幅員約4.1m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約24m接面し、南東側幅員約4m私道（建築基準法第42条2項）と等高に約35m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	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	169623分の2344（符号1乃至3）
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。 ・ 符号2及び3は現況公衆用道路である。固定資産税等の課税上の扱いも公共の用に供する道路であり非課税となっている。 ・ 接する道路の幅員の制限により容積率は制限を受ける。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スパシエ ソリデ 横浜鶴見	
建物の用途	住宅（総戸73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	平成28年4月1日（登記記載） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建、延1797.47㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：45二丁掛磁器タイル その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、宅配ボックス、オートロック、CATV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 LifeStyle株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(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（704号室）・中間住戸 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	21.47㎡（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	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロアー等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、パウダールーム、 クローゼット等 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7年1月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	2,000 円	0 円
	修繕積立金	4,680 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月8日：内部立入調査。 協栄産業株式会社が社宅として転借し従業員Cが占有して いる。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。		
特 記 事 項	・占有者Cは電車の通過音が聞こえる旨を陳述している。		

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
704号室	所有者	LifeStyle（株）	R3. 12. 1～R9. 11. 30	77,400	なし
	・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸借用物件として占有している。 ・ 当初の契約はH28. 11. 11～R3. 11. 30までの5年と20日間。 ・ 管理費は賃料に含む。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
704号室	LifeStyle(株)	協栄産業(株)	R6. 2. 22～R8. 2. 21	86,000	154,000
	・ 占有権原は転借権で、転借人の従業員Cが社宅として居住している。 ・ 賃料には管理費共益費月額9,000円が含まれている。				

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)
250,000	×21.47	÷0.85	×0.74	= 4,670,000

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) 10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.1) = 0.74$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 3 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)
293,000	× 0.88	258,000	× 819.30	×1.00	$\times \frac{2344}{169623}$	= 2,920,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 270,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 293,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公衆用道路を含むこと等で劣り、接道条件等で優り、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）
（ 4,670,000	+ 2,920,000 ）	× 1.02	= 7,740,000

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(7階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

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/㎡）	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)
972,000	× 1.02	× 0.95	× 21.47	= 20,220,000

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

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）
854,000	$\times (1 - 0.268)$	$= 625,000$	$\div 5.0\%$	$= 12,500,000$

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、目的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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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	7,740,000	× 1.00	= 7,740,000
比準価格	20,220,000	× 1.00	= 20,220,000
収益価格	12,500,000		
調整後の価格			15,880,000

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）
15,880,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 12,700,000

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－28

所 在：横浜市鶴見区生麦4丁目716番6、「生麦4-23-8」
価 格：270,000円／㎡
位 置：京急本線「生麦」駅700m
価 格 時 点：令和6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等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,067,950円
符号1（土地） 129,408,173円
符号2（土地） 非課税（公共の用に供する道路）
符号3（土地） 非課税（公共の用に供する道路）
（符号1乃至3の敷地権割合 169623分の2344）

第7 附属資料の表示

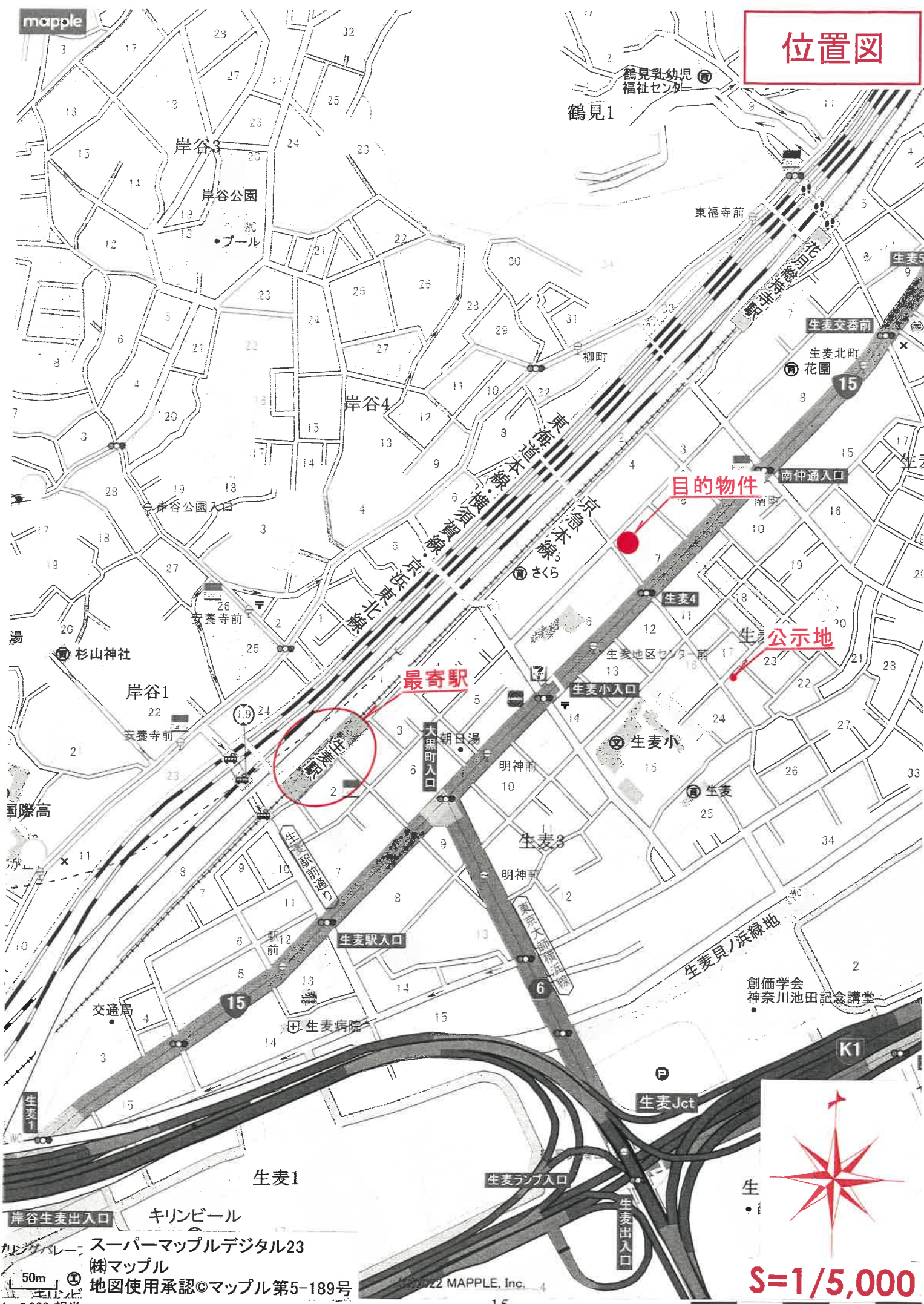
位置図

公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



目的物件

公示地

最寄駅

生

S=1/5,000

地図上の1センチは約50メートル

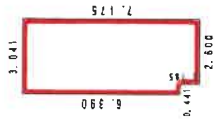
公圖寫


$$S=1/600$$

建物の所在
横浜市鶴見区生麦四丁目808番地1

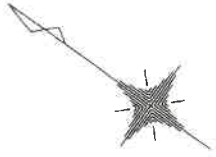
建物の存する部分 7階

建物の名称 704



求積表

$0.441 \times 6.390 =$	2.817990
$2.600 \times 7.115 =$	18.655000
合計	21.472990
床面積	21.47 m ²



原図より81%に縮小

作成者

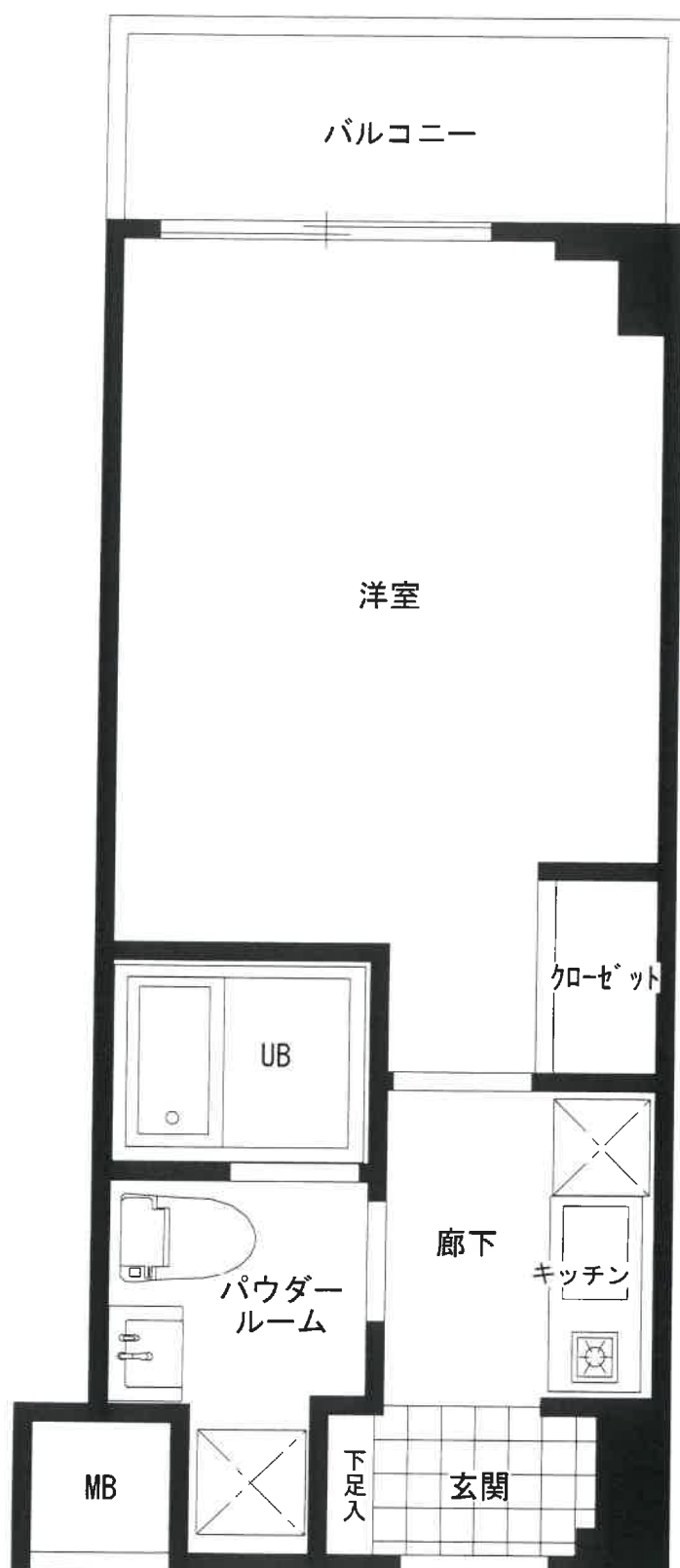
(平成28年4月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



704号室