

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 2月 3日から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月17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 3月 2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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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12月25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	12, 210, 000 9, 768, 000		2, 442, 000	47, 161	10, 106



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区市場富士見町1668番地3

建物の名称 日神パレステージ鶴見市場第式

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場富士見町1668番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 42.93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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番3

地 目 宅地

地 積 310.63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 11万1003分の4682



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

転借人Bが占有している。フォーナイン株式会社の原賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される原賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番地3

建物の名称 日神パレステージ鶴見市場第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場富士見町1668番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 42.93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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番3

地 目 宅地

地 積 310.63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 11万1003分の4682



令和7年(ケ)第220号
令和7年 8月 4日受理
令和7年 9月**10**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区市場富士見町1668番地3

建物の名称 日神パレステージ鶴見市場第式

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場富士見町1668番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 42.93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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番3

地 目 宅地

地 積 310.63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 11万1003分の4682



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市鶴見区市場富士見町8番8-701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 { 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 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」及び「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 日神管財株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (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) ☐ 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

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7年8月7日現在

☐ 管理費	月額	16,200 円	☐ 滞納額	210,600 円
☐ 修繕積立金	月額	16,700 円	☐ 滞納額	209,510 円
☐ 内容証明送達費用	月額	円	☐ 滞納額	1,645 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	31,767 円
☐ 滞納期間	令和6年8月分～令和7年8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 ☐

遅延損害金計算書

日神パレステージ鶴見市場第2
701号室

	未収月	支払期日	延滞金額	2025年8月7日 までの経過日数	遅延損害金
2024 (閏)	2024年8月分	2024年7月29日	25,310	374	3,781
	2024年9月分	2024年8月27日	32,900	345	4,535
	2024年10月分	2024年9月27日	32,900	314	4,128
	2024年11月分	2024年10月28日	32,900	283	3,721
	2024年12月分	2024年11月27日	32,900	253	3,328
2025	2025年1月分	2024年12月27日	32,900	223	2,934
	2025年2月分	2025年1月27日	32,900	192	2,526
	2025年3月分	2025年2月27日	32,900	161	2,118
	2025年4月分	2025年3月27日	32,900	133	1,750
	2025年5月分	2025年4月28日	32,900	101	1,329
	2025年6月分	2025年5月27日	32,900	72	947
	2025年7月分	2025年6月27日	32,900	41	539
	2025年8月分	2025年7月28日	32,900	10	131

合計請求額		合計元本	内容証明発送費用	合計遅延損害金
453,522		420,110	1,645	31,767

1,645(内容証明郵便送料代)

小数点以下切り捨て 年利率 14.6%

(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 ☐	■全部 ☐
占有者		■フォーナイン株式会社 (転貸人)	■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (右欄の者に転貸)	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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(■所有者 ■A(転貸人社員A)) ■文書(■賃貸借上げ契約書、覚書)	■陳述(■B (占有者) ■A(転貸人社員)) ■文書(■賃貸借契約書、覚書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成29年8月1日 (契約期間始期)	不明
最初の 契約等	契約日	平成29年 (契約月日不明)	不明
	期間	平成29年 8月 1日から ■令和 元年 7月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 2年 3月 1日から ■令和 4年 2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 5年 8月 1日から ■令和 7年 7月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 3月 1日から ■令和 8年 2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(転貸人)
	借主	☐ 占有者 ■その他(転貸人)	■占有者 ☐ その他()
賃料		毎月 金100,800円 (上記現在の契約等の期間の賃料)	毎月 金93,000円
敷金・保証金		☐ 敷金 金 円 ■なし	■敷金 金93,000円 ☐ なし
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費 月額12,000円
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり
		・上記現在の契約等の期間経過後の更新 種別、契約期間、賃料については、関係 人が契約関係書類の提出をせず、陳述も 得られなかったことから不明として報告 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者) ☒ 占有者の妻	・本件建物は、Bが賃借し、家族と共に居宅として使用しています。 ・賃貸借契約の内容は、2023年12月12日付け賃貸借契約更新に関するご案内のとおりです。借り始めた正確な時期は、はっきりしません。何回か契約更新があったと思いますが詳細はよく覚えていません。 ・雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、洋室1の壁に穴があります。
☒ A (フォーナイン株式会社社員)	・所有者との家賃保証契約は競売となった時点で解約（契約書第13条3項）となり、私共フォーナイン株式会社は、競売開札後の入居者賃料につきましては一切支払い致しません。また、入居者に退去するよう説明や通知する事も致しません。これらは、必ず競落者に伝わる様お願い致します。 ・現時点で、所有者との家賃保証契約を当社が解除（解約）したのかは、よく分かりません。所有者には家賃保証額の振り込みを行っています。私が言いたいのは、競落人に対して、当社が家賃を支払わないことです。 （当職が家賃保証契約の解除（解約）の有無及び入居者との契約について確認すると、主に競落人との関係を繰り返し述べるのみで、所有者との契約関係及び入居者との契約関係につき、それ以上の質問を断念した。） ・入居者との契約書において、賃貸人が所有者で、当社が賃貸代理として記載されている理由はよく分かりません。入居者との契約が、家賃保証契約に基づいて、当社が転貸したものとするなら、それでも結構です。この契約は、当初、法人契約であったようですが、契約の詳細はよく分かりません。
☒ 建物所有者	・本件建物は、家賃保証契約で、フォーナイン株式会社に賃貸している認識です。本件競売開始後に、家賃保証契約が解除・解約されたといった連絡や認識は、ありません。この契約の詳細についてはよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

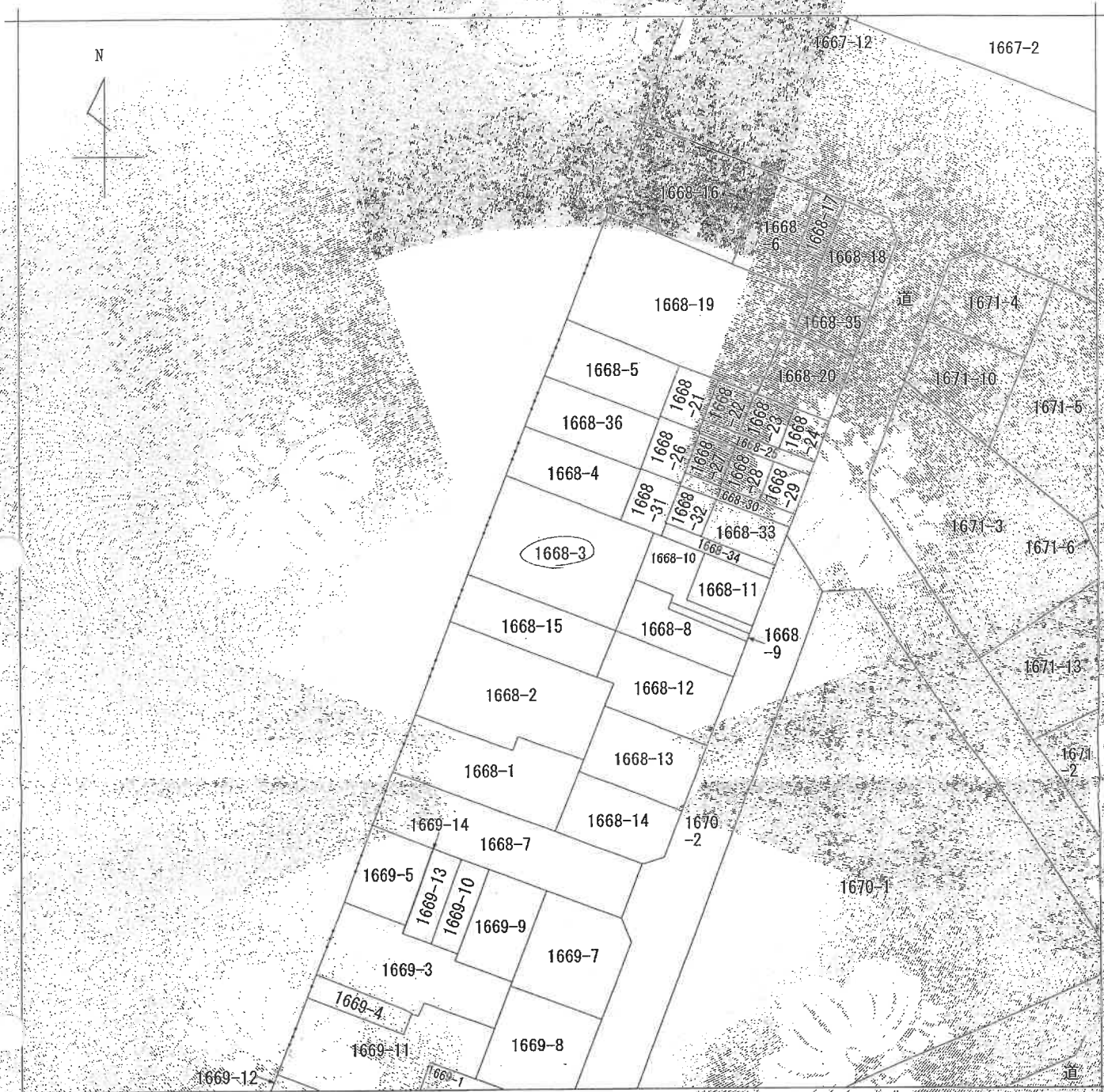
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物は、関係人が提示・提出した契約関係書類、前記関係人の陳述及び現場の状況から、概ね5枚目及び下記のとおりであると考えられる。
 - ① フォーナイン株式会社社員Aから、所有者との原賃貸借契約の解除（解約）を示唆するような陳述があったため、これをAに確認したところ、明確な回答をしなかったことから、原賃貸借契約が解除（解約）されているかは、判然としない。
 - ② 5枚目記載の原賃貸借関係の占有開始時期については、当初の契約期間の始期を記載したが、物件の引渡日については、契約書第6条において、所有者が入居可能日を明示しその日までに引き渡すとされていることから、占有開始時期については、引渡日と解釈する余地もあり、当初の契約期間の始期と異なる可能性がある。
 - ③ 5枚目記載の転貸借関係について、契約書上、貸主が所有者、転貸人が貸主代理と記載されている理由は不明である。しかし、当該契約は、原賃貸借関係の契約書の内容から、転貸借契約であると思料する。
 - ④ 入居者Bの占有開始時期については、当初の契約期間が、令和2年3月1日からとなっており、ライフライン調査（電気）及び住民票の記載によると、Bは平成29年11月25日頃から、居住していると思われるが、前記契約期間の始期までの占有権原については、判然としないところであり、占有開始時期は不明として報告する。

(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7年 8月 6日(水) 9:05- 9:10	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 8月 6日(水)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送付 (後日回答書受領)
令和7年 8月 6日(水)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (後日陳述書受領)
令和7年 8月 7日(木) 10:26-10:40	電話聴取	占有者の妻から事情聴取
令和7年 8月14日(木) 17:50-18:30	目的物件所在地	占有者・占有者の妻と面談 立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和7年 8月15日(金) 16:50-17:00	横浜市鶴見区役所	住民票交付申請
令和7年 8月17日(日)	書面照会 (郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社に対し照会書送付 (後日回答書受領)
令和7年 8月18日(月)	書面照会 (F A X)	フォーナイン株式会社に対し照会書送付 (同日契約書受領)
令和7年 8月19日(火) 15:05-15:20	電話聴取	A (フォーナイン株式会社社員) から事情聴取
令和7年 8月21日(木) 10:28-10:32	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年 9月 8日(月) 15:40-15:45	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
(特記事項)		

(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。

地番区域見出し
市場富士見町

請求部	所在	横浜市鶴見区市場富士見町				地番	1668番3					
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					編入年月日 (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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所発給)

令和7年5月21日
東京法務局

地図整理番号：M87995

(1/1)

A 4判に縮小

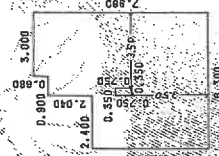
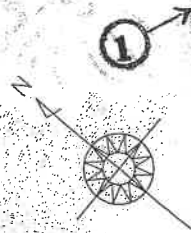
(9枚目)

204155 各階平面図

家屋番号
市場富士見町
1668番3の701

建物図面

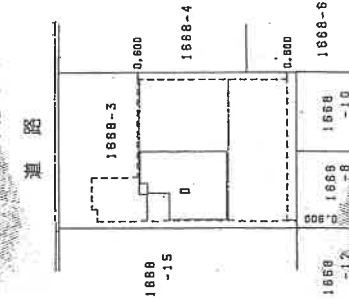
建物の所在
横浜市鶴見区市場富士見町1668番地3



求積表

5.280 X 2.400	=	12.672000
7.320 X 0.900	=	6.588000
7.980 X 3.000	=	23.940000
- 0.750 X 0.350	=	0.262500
合計		42.937500
床面積		42.93 ㎡

市場大和町
道路



A4判に縮小

建物の存する部分7階

建物番号 701

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

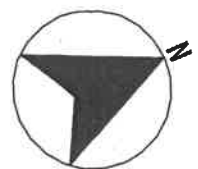
間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第220号



701号



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



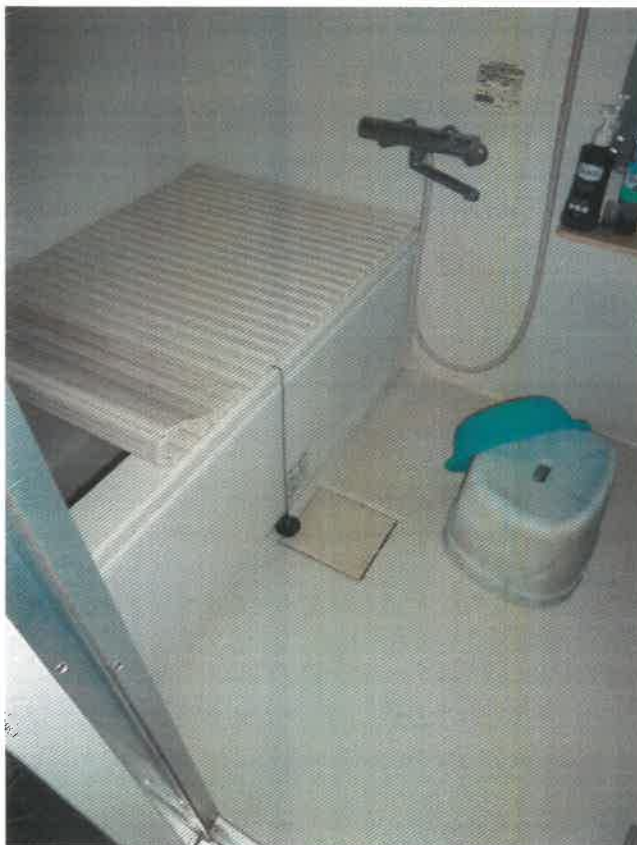
②



③



④





令和 7 年 (ケ) 第 2 2 0 号
令和 7 年 8 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 5 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 12,210,000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	住居表示：横浜市鶴見区市場富士見町 8番8-701号
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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番地3

建物の名称 日神パレステージ鶴見市場第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市場富士見町1668番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 42.93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 横浜市鶴見区市場富士見町1668番3

地 目 宅地

地 積 310.63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 11万1003分の4682



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」駅の東方約270m（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 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 勢 地	310.63㎡（符号1の登記地積） 長方形（別添公図写参照） 間口 約14m、奥行 約22m 売却対象物件1の周辺は、地勢は、平坦である。敷地内も平坦地である。周囲の隣接地とは、等高である。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	北西側が幅員約50m舗装国道（国道15号（第一京浜）・建築基準法第42条1項1号）に接道長約14mで等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存する日神パレスステージ鶴見市場第式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、北西側国道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側国道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北西側国道に本管あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	11万1003分の4,682

特 記 事 項	1. 前面道路は、都市計画道路（3・1・2 国道 15 号線 代表幅員 50m）に指定されているが整備済である。 2. 横浜市発表の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 の全域が洪水浸水想定区域として $0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$ に該当している。
---------	---

(1) 1棟の建物の概要

7

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階(701号室)・角部屋（主要開口部の方位：南東向き）		
床 面 積	42.93㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー：約9㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン、物入等 －	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年8月7日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,200 円	210,600 円
	修繕積立金	16,700 円	209,510 円
	内容証明 発送費	－	1,645 円
	備 考	損害金 31,767 円（年 14.6%、滞納期間：令和6年8月分から令和7年8月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月14日：内部立入調査 転借人Bが占有している。		
特 記 事 項	1．室内は総じて経年劣化が認められた。室内には、生活用品等が散乱しており、目視出来ない箇所が多かった。 2．設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。 3．洋室1の南東の角に穴が空いている。 4．関係者より入手した賃貸借契約書等によれば、売却対象物件1の賃貸借契約書の概要は以下の通りである。 【原賃貸借契約】		

	回答書及び住民票に記載のものが異なり、判然としないところがあり、不明である。
--	---

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)
350,000	× 42.93	÷ 0.86	× 0.29	= 5,070,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 20 年

：観察減価率（中古マンションの市場性、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(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)
418,000	× 1.20	502,000	× 310.63	× 1.0	$\times \frac{4,682}{111,003}$	= 6,580,000

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 5－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 406,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & & 418,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇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（マンション敷地としての流動性）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）
(5, 070, 000	+ 6, 580, 000)	× 1. 03	= 12, 000, 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：1. 01（5 階を基準に 7 階）

位置別補正：1. 02（南東 0. 99・角部屋 1. 03）

その他補正：1. 00（必要なし）

相乗積 1. 01 × 1. 02 × 1. 00 = 1. 03

2 比準価格の試算

基準階の比価格（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）
500, 000	× 1. 03	× 0. 95	× 42. 93	= 21, 000, 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：室内の維持管理の状態等を考慮した。

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 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,160,566 (15.3%) ※3	676,000	8.2%	= 7,996,585 (8,000,000)	0.8005	6,404,000 (84.7%) ※3	= 7,564,566 (7,560,000) (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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、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、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、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	12,000,000	× 1.00	= 12,000,000
比準価格	21,000,000	× 1.00	= 21,000,000
収益価格	7,560,000		
調整後の価格			16,060,000

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）
16,060,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	－ 0	= 12,210,000

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
滞納額元本のみを基礎として5%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5－6」

所 在：横浜市鶴見区市場東中町1616番2「市場東中町3-15」

価 格：406,000円／㎡

位 置：京浜急行本線「鶴見市場」駅 至近

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：115㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東7m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：中低層の中小規模店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,368,668円

符号1（土地） 79,210,650円（敷地権割合11万1003分の4682）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

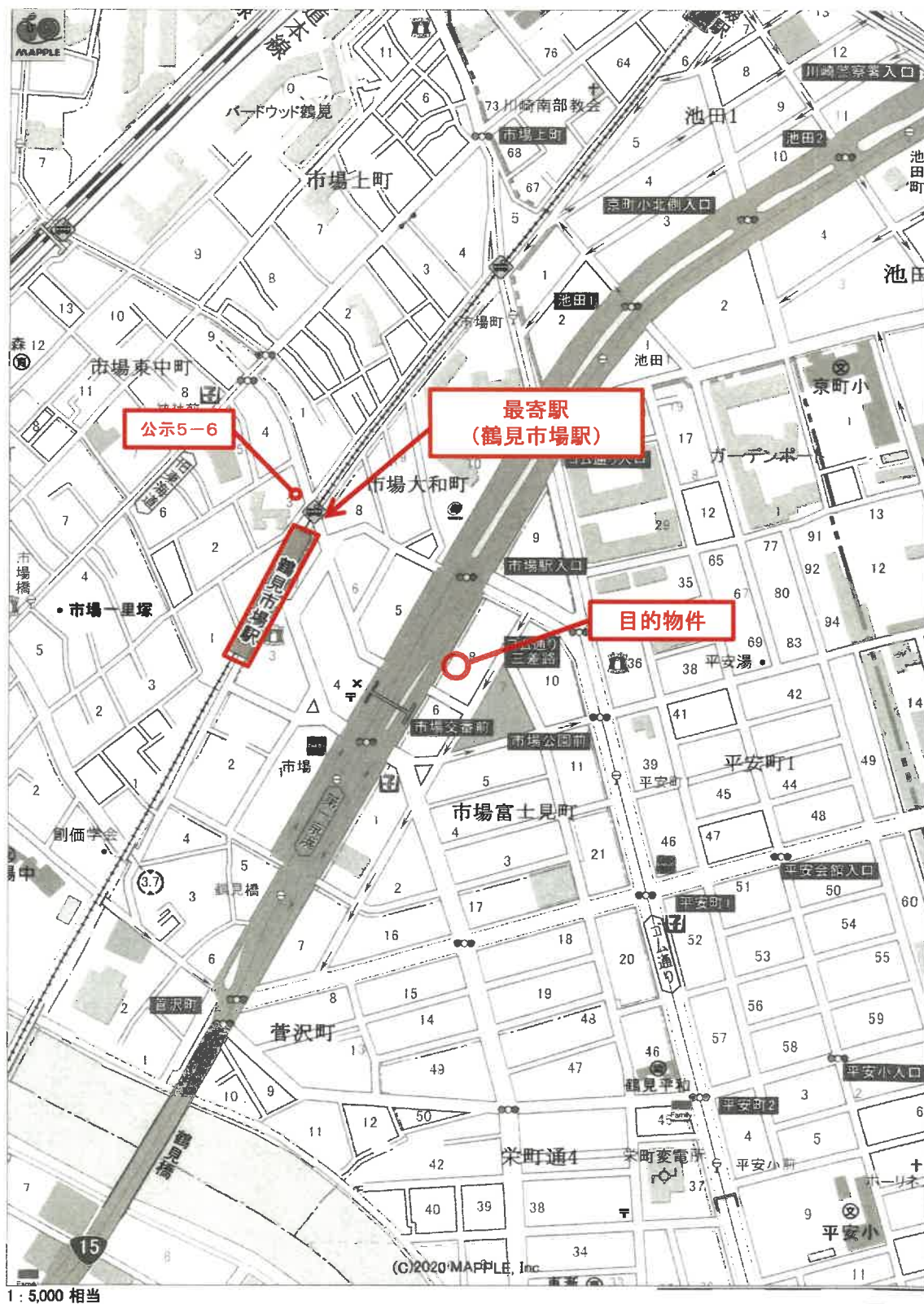
地積測量図写

建物図面・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6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成26年6月12日

301101

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所 神奈川出張所 審判部)
令和7年5月21日 東京法律局

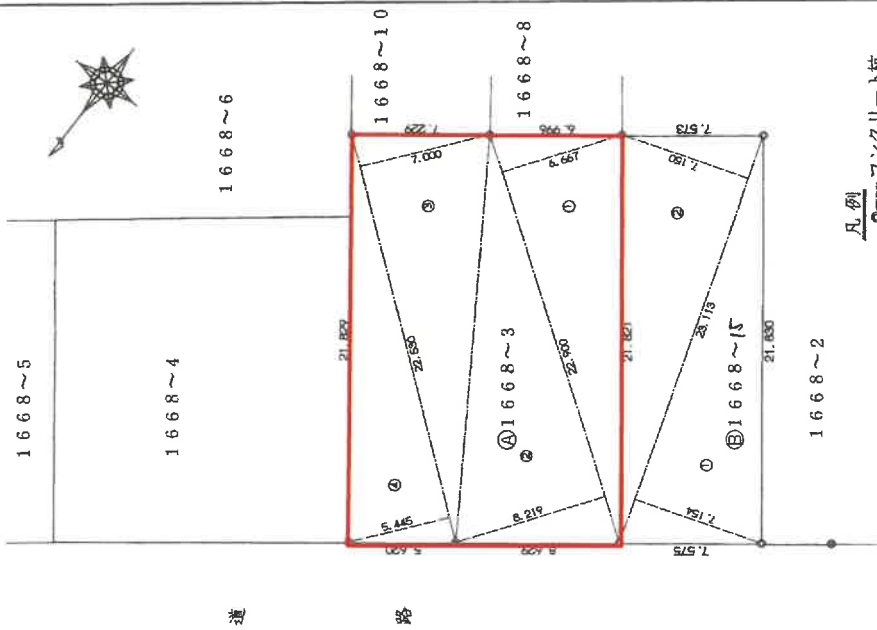
登記官

前1668.3後1668.3-15等分

地 番 1668番3
1668番15

地 積 測量 図

土地の所在 横浜市中区市場富士見町



三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	積
1	22.900	6.667	152.674300
2	22.900	8.219	188.215100
3	22.530	7.000	157.710000
4	22.530	5.445	122.675850
合計			621.275250
面積			310.637625
地積			310.63 ㎡

符号1

地番	底辺	高さ	積
1	23.113	7.154	165.350402
2	23.113	7.150	165.257950
合計			330.608352
面積			165.304176
地積			165.30 ㎡

凡例
○---コンクリート杭
●---道路杭

作製者

平成26年 4月27日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：N87996

原図より70%縮小

登記年月日：平成30年8月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所横浜支部審判部)
令和7年5月21日 東京法務局

204155

各階平面図

家屋番号
市営富士見町
1668番3の701

建物図面

建物の所在
横浜市鶴見区市営富士見町1668番地3

物件1



求積表

5.280 X 2.400	=	12.672000
7.320 X 0.900	=	6.588000
7.980 X 3.000	=	23.940000
- 0.250 X 0.350	=	0.262500
合計		42.937500
床面積		42.93 ㎡

市営大和町

道路

専有部分

建物の存する部分7階

建物番号 701

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M67994

原図より70%縮小



701号

