

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 日

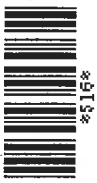
横浜地方裁判所第 3 民事部

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 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 7 月 31 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	7,080,000 5,664,000		1,416,000	59,005	12,644



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区平戸二丁目1483番地7

建物の名称 サングレイス東戸塚貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸二丁目1483番7の104

建物の名称 104号

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 48.11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 横浜市戸塚区平戸二丁目1483番7

地 目 宅地

地 積 604.22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 11万1718分の5130



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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 A.

期 限 令和9年3月19日まで

賃 料 月額7万2000円
(共益費別途月額5000円)

賃料前払 なし

敷 金 14万4000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

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 横浜市戸塚区平戸二丁目 1 4 8 3 番地 7

建物の名称 サングレイス東戸塚式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸二丁目 1 4 8 3 番 7 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4 号

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 4 8 . 1 1 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 横浜市戸塚区平戸二丁目 1 4 8 3 番 7

地 目 宅地

地 積 6 0 4 . 2 2 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 1 万 1 7 1 8 分の 5 1 3 0



令和7年(ケ)第15号
令和7年3月7日受理
令和7年4月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 横浜市戸塚区平戸二丁目1483番地7

建物の名称 サングレイス東戸塚式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸二丁目1483番7の104

建物の名称 104号

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 48.11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 横浜市戸塚区平戸二丁目1483番7

地 目 宅地

地 積 604.22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 11万1718分の5130

(区分所有建物用1)

(区外)「有建物用」

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市戸塚区平戸二丁目６番４０－１０４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 { 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」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管 理 費 円 平成 年 月 日現在 修繕積立金 円 ☐ 滞納はない 円 ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 円 計 円 円 ☐ 不明 円		
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
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 平成 年()第 号 ☐ ある 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7年(ケ)第15号

担当執行官 遠藤久雄

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2月28日現在

☒ 管理費	月額	15,700	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	16,710	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	日歩5銭	円	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	☐ 平成	年	月分	～令和	年	月分
	☐ 令和					

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

※訴訟費用および弁護士費用を請求する場合があります。

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 ☐

(回答者) 住所・所在地 東京都港区芝二丁目6番1号

会社名

株式会社長谷工コミュニティ

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述 ／■提示文書(建物賃貸借契約書, 建物賃貸借更新契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年3月20日	
最初の契約日	平成27年3月15日	
契約等	期間	平成27年3月20日から ■平成29年3月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
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7年3月20日から ■令和9年3月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者
当事者	借主	■上記占有者
賃料・支払時期等	毎月金72000円 共益費毎月5000円 (いずれも毎月末日限り翌月分支払)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金144,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述用)

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 仕事の繁忙期なので4月中旬頃まで立入調査に協力できません。 2 本件建物には私が居住しています。 3 契約内容は契約書のとおりです。 賃貸借更新契約書について、賃貸人がBであるかどうかについてはわかりません。
■ 某 (賃貸管理会社担当者)	賃貸借更新契約書の貸主はBです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目、4枚目記載のとおり、Aが平成27年3月20日から賃借権に基づき占有している。 Aは最先の抵当権の設定日（令和3年4月15日）より前に賃借権に基づき本件建物を占有していることから、Aの賃借権は最先となる。 3 本件建物は平成3年12月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。 4 評価人の調査によれば本件敷地は南東側で国道（建築基準法42条1項道路）に接している。北西側で接している市道は建築基準法上の道路ではない。

(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3月11日(火) 15:55-16:10	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年3月12日(水)	F A X	管理会社に照会書送付(3月17日回答書到着)
令和7年3月12日(水) 17:30-17:50	電話	Aから事情聴取, Aに対し競売手続について説明
令和7年4月7日(月)	郵送	Bに対し照会書送付(回答なし)
令和7年4月8日(火) 10:40-10:45	横浜地方法務局 栄出頭所	登記事項証明書交付申請
令和7年4月12日(土) 9:10-10:00	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 占有者から事情聴取 写真撮影
令和7年4月17日(木) 10:30-10:35	電話	賃貸借契約管理会社の担当者から事情聴取
(特記事項) ☐ 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 を立ち会わせて解錠技術者に解錠させた。 ☐ 令和 年 月 日 休日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

4.1.23 (長源納)

横浜地方方法務局 民事出張所

(7 枚目)

請求番号: 18-3

面區
區通
物平
隨
建各

家屋番号 平戸2丁目 1483番 70104

建物の所在
横浜市戸塚区平戸2丁目148番地7



	求積表				全區面積
1)	0.650	x	7.175	=	4.693750
2)	0.400	x	1.145	=	0.458000
3)	0.250	x	0.875	=	0.218750
4)	0.100	x	8.600	=	3.258000
5)	1.225	x	9.350	=	39.593750
					48.112250
					48.11 m ²

(建物の存在する区分 1階)
建物番号104号

(日調連) 12

作者

平成4年1月17日制作

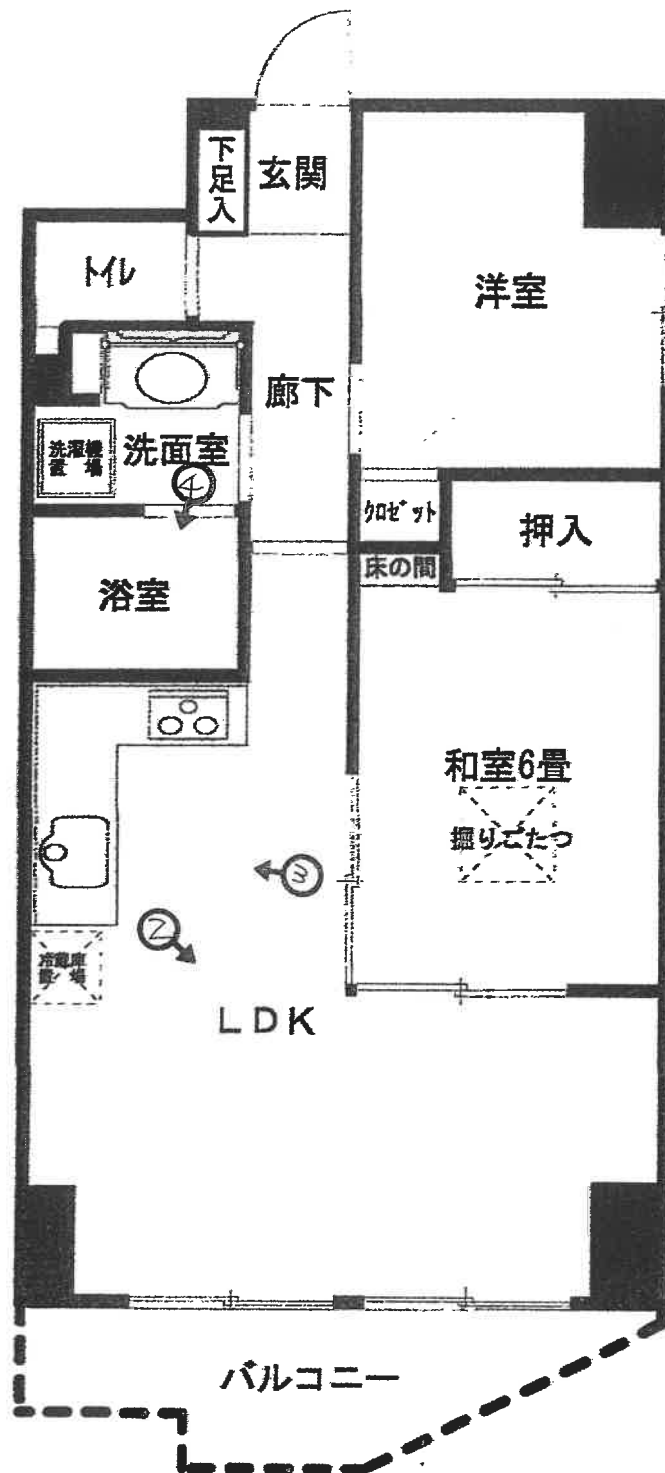
縮尺 $1/250$

人請由

縮尺 $\frac{1}{500}$

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第15号

① 一棟の建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



(10 枚目)

令和 7 年（ケ）第 15 号

令和 7 年 4 月 12 日 現地調査

令和 7 年 4 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,080,000 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の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き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「平戸2-6-40-104号」
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 横浜市戸塚区平戸二丁目 1 4 8 3 番地 7

建物の名称 サングレイス東戸塚式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸二丁目 1 4 8 3 番 7 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4 号

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 4 8 . 1 1 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 横浜市戸塚区平戸二丁目 1 4 8 3 番 7

地 目 宅地

地 積 6 0 4 . 2 2 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 1 万 1 7 1 8 分の 5 1 3 0



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	JR横須賀線「東戸塚」駅の東方約2.1km (道路距離) 最寄バス停「平和台」より徒歩約2分	
付 近 の 状 況	国道に面したマンション、一般住宅、事業所が建ち並ぶ路線商住混在地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、一部都市計画道路 (3・3・27国道1号線)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	604.22㎡ 不整形 間口 約15m 、 奥行 約24m (最深部) 南傾斜地 (高低差最大約13.3m)
接面道路の状況	南東側 約13.8～21m 国道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 15 m接面。 北西側 約2.6～4.0m 市道 (建築基準法外道路) に約 39 m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	111,718 分の 5,130
特 記 事 項	◇南東側国道沿いに、都市計画道路 (未整備、計画決定) があり、目的敷地の一部が該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サングレイス東戸塚式番館	
建物の用途	住宅等（総戸数21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12月19日（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6階建 延べ1,151.65㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼 その他：なし	
設備等	オートロック、エレベーター（1基）、集合郵便受、共同視聴設備、 ゴミ置場、管理室等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇ペット飼育可能（細則あり）。 ◇エントランスは、国道より約2m階段で昇った箇所にある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造		1階建		
位	置	1階 (104号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋				
床	面	積	48.11㎡ (登記面積)			
間	取	り	2LDK			
バルコニー等	バルコニー 5.56㎡ (分譲パンフレット記載による)					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、畳等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他		
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 2 月 28 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	15,700円	0円
				修繕積立金	16,710円	0円
				そ の 他	0円	0円
備	考	日歩5銭 の 遅延損害金の規定あり。				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 4 月 12 日：内部立入調査					
	賃借人Aが住居として使用占有している。					
	執行官の調査によると、以下のとおり。					
	賃貸人	所有者				
	賃借人	A				
	占有開始時期	平成27年3月20日				
	当初の契約等	平成27年3月20日から平成29年3月19日(合意更新)				
	現在の契約等	令和 7年3月20日から令和9年3月19日(2年間)				
現行賃料	月額72,000円					
共益費	月額 5,000円					
敷金	144,000円					
特 記 事 項		◇和室に掘りごたつがある。 ◇築後約34年が経過しており、経年相応の劣化、摩耗等が認められる。				

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)
300,000	× 48.11	÷ 0.91	× 0.26	= 4,120,000

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を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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)
230,000	× 1.30	299,000	× 604.22	× 1.0	$\times \frac{5,130}{111,718}$	= 8,300,000

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。

公示地 横浜戸塚一5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 221,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 230,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：二方路、規模(マンション適地)で優り、形状、一部都市計画道路等で劣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 0% 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）
4,120,000	+ 8,300,000	× 0.96	= 11,920,000

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：0.96（1階 部分）104号室

位置別補正：1.00（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$$

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)
286,000	× 0.96	× 1.00	× 48.11	= 13,210,000

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（直接法による）

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（円）	純収益（円）	還元利回り（%）	その他の補正	総収益（円）
887,000	$\times (1-0.445)$	$= 492,000$	$\div 7.6$	$\times 1.00$	$= 6,470,000$

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、対象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。

その他の補正 直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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。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、収益価格を関連づけて、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：30 比準価格：40 収益価格：30

	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	11,920,000	× 0.8	= 9,540,000
比準価格	13,210,000	× 0.8	= 10,570,000
収益価格			6,470,000
調整後の価格			9,030,000

占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を－20%と査定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
9,030,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 144,000	= 7,080,000

市場性修正：不要と判定した。

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：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜戸塚一5
所 在 : 横浜市戸塚区平戸2丁目1624番28
「平戸2-23-9」
価 格 : 221,000円/㎡
位 置 : JR横須賀線「東戸塚」駅1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1 (建物) 4,214,688円
符号1 (土地) 73,895,501円 (敷地権の割合 111,718分の 5,130)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

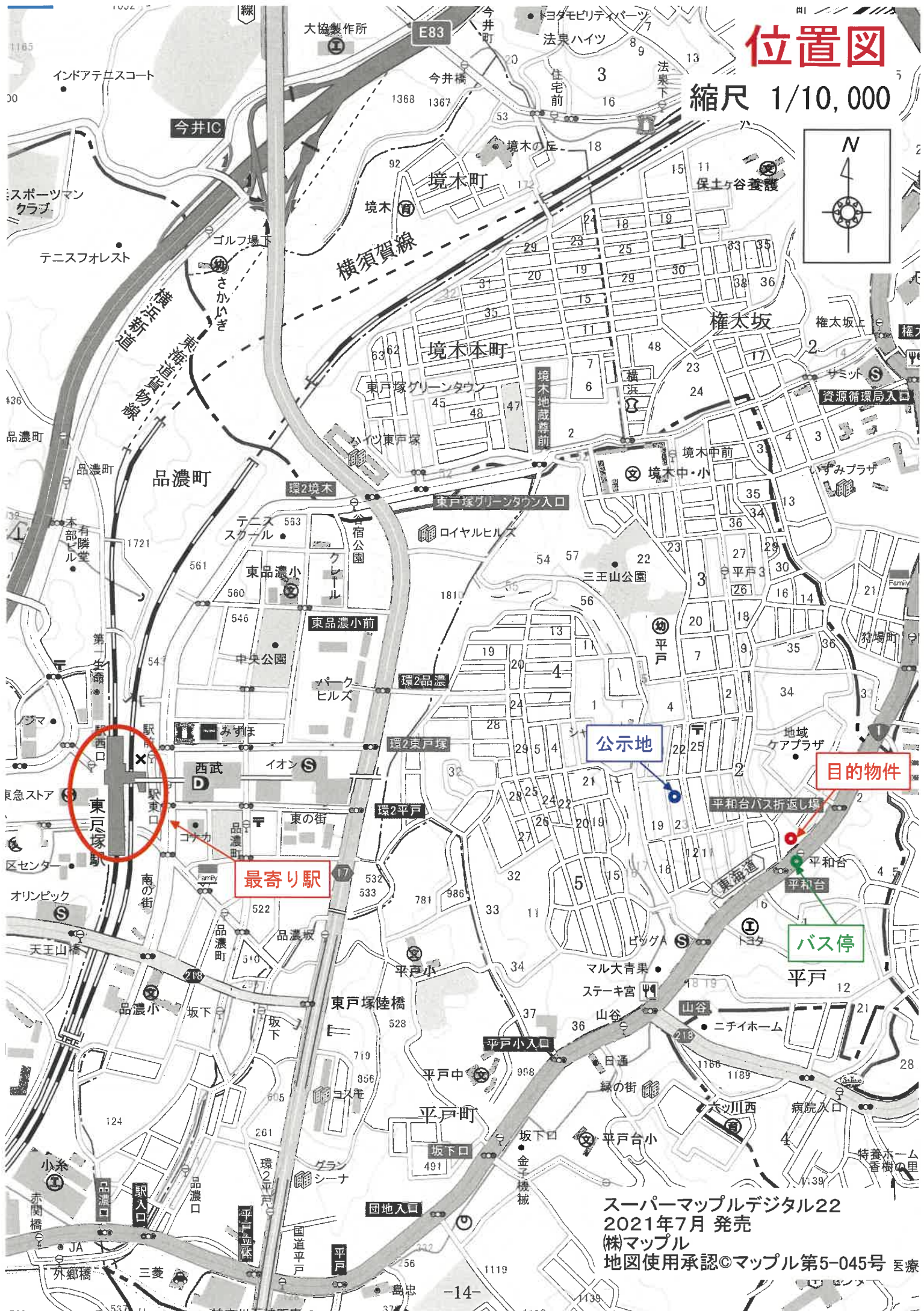
地積測量図写(残地) (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

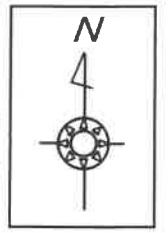
以上

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号 医療

縮尺 1/500 (座標)



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。
令和6年12月26日 横浜地方支務局戸塚出張所

登記官

462621

前1483-7 後・新町一・新1483-7, -8,

地積測量図

地番 1483-9, -7.

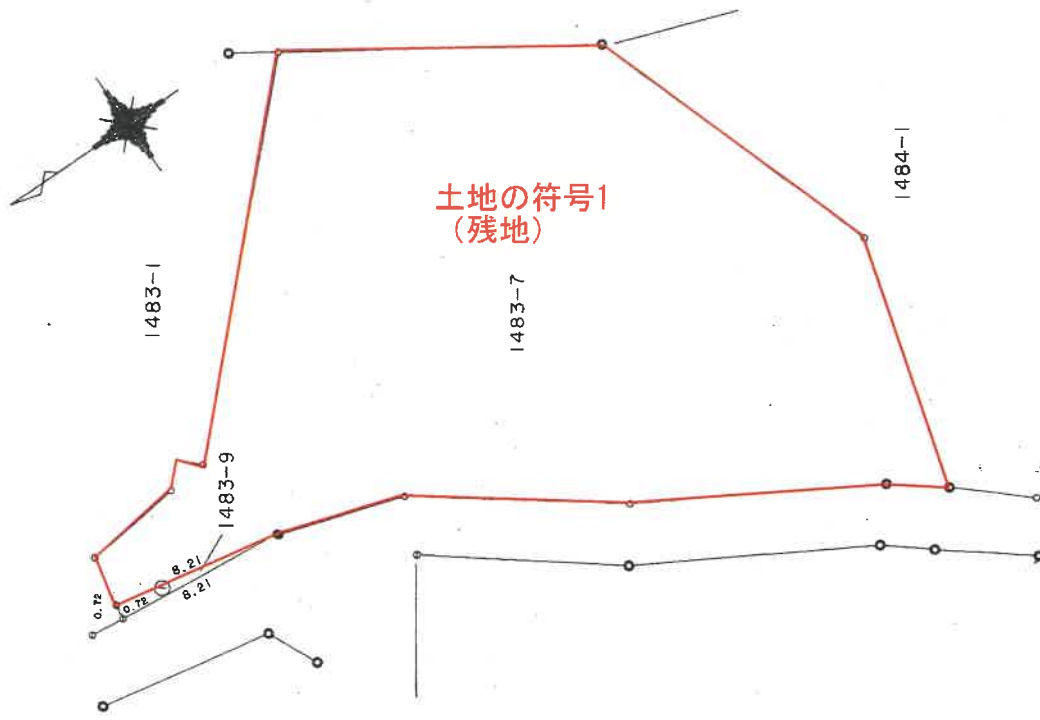
土地の所在 横浜市区戸塚区平戸2丁目

三斜求積表

地番	1483-9	地	辺	高さ	底	面積	積
NO.	1		8.21	0.72		5.9112	
				底面積		5.9112	
				底面積		2.9560	
				地積		2.95	m

原	1483-7	地	辺	高さ	底	面積	積
地番	1		607.18			2.95560	
公						604.22440	
						604.22	m

地積測量図(写)



縮尺 1/250

申請人

平成3年9月30日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

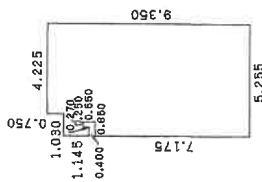
作製者

(日積連9)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

4.1.23 (長源納)

161283



求積表			
1)	0.650	×	7.175
2)	0.400	×	1.145
3)	0.250	×	0.875
4)	0.380	×	8.600
5)	4.225	×	9.350
合 計			48.112250
床面積			48.11 m ²

一棟の建物

作者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

產品價

間取図



令和7年(ケ)第15号