

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 岡 村 乾

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	3,210,000 2,568,000		642,000	27,204	5,829
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番地2

建物の名称 戸塚芙蓉ハイツC3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿四丁目1151番2の70

建物の名称 C-3号棟504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.74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 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番2

地 目 宅地

地 積 11529.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番6

地 目 宅地

地 積 11004.97平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の26



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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】

本件共有者Bが占有している。

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 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番地2

建物の名称 戸塚芙蓉ハイツC3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿四丁目1151番2の70

建物の名称 C-3号棟504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.74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 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番2

地 目 宅地

地 積 11529.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番6

地 目 宅地

地 積 11004.97平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の26



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 285号

令和 6年 9月27日受理

令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番地 2

建物の名称 戸塚芙蓉ハイツ C 3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿四丁目 1 1 5 1 番 2 の 7 0

建物の名称 C-3 号棟 5 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 8 . 7 4 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 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 5 2 9 . 2 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 0 0 4 . 9 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 6 (/ 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	横浜市戸塚区原宿四丁目27番C-3-504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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 修繕積立金 円 円	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	戸塚芙蓉ハイツ団地管理組合法人				
その他の事項					
敷地権	符号2・3				
現況地目	☒ 宅地 (符号2・3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)				
形状	☒ 公図 (合成図) 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2・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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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 (符号2の一部と建物との関係のみ)				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和 6 年（ケ）第 285 号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 6 年 10 月 3 日現在

☒ 管理費	月額	3,000 円	滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	14,000 円	滞納額	0 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	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	～	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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☐ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 (1) 本件建物は、私と母親で居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 私は足が不自由で杖を使用していますが、一人で歩行することは難しい状況です。 (4) それから、私のために兄であるCに成年後見のうち補助人になってもらっています。これは家庭裁判所で選任してもらいました。 2 本件建物は私とAの共有名義になっていますが、お互いの持分について賃貸借などの契約は一切ありません。 3 本件建物は、間取りの変更はしていません。 4 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。 (2) でも、床はだいぶ緩んできています。 (3) 動物は飼っていませんが、前の所有者が猫を飼っていたようで、襖などにひっかき傷が多数あります。 (4) 本件建物について、アスベストの使用は無いと聞いています。
■ A (共有者)	1 私は本件建物には住んでいないし、一切使用していません。 2 私とBの間で、お互いの持分を貸し借りするなどということはしていません。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び共有者らの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
また、共有者Aの占有も認められない。
- (2) よって、本件建物は、共有者Bが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物には、Bの陳述にある損傷のほか、壁面（入口枠際の部分／写真⑥）に一部削れ落ちたような損傷が認められた。
- (2) 猫によるものと思われる襖のひっかき傷は、ほぼすべての襖に見受けられる（写真⑤はその一例）。また、廊下に敷かれている敷物（ピータイル）にひび割れが生じているものと思われるが当該ひび割れ部分の床には緩みが顕著に感じられた。
- (3) その他、浴室の天井にカビの発生が認められ、玄関のチャイムは壊れている旨の表示があるなど、本件建物は、全体として経年等による劣化・汚損の状況が顕著に認められる。

以上

(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 9月30日 (月) 11:00-11:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, Bと面談 (事情聴取, 期日調整)
6 年10月 2日 (水) : - :	管理組合法人宛照会書 送信	管理費関係調査
6 年10月 2日 (水) : - :	A宛照会書送付	占有関係調査
6 年10月 7日 (月) 11:20-11:30	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書申請・受領
6 年10月15日 (火) 10:20-10:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Bと面談 (占有等調査) [評価人同行]
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 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

公図（合成図）

土地の符号2

土地の符号3

258741

家屋番号

原宿四丁目
保価第1151~2070

建築物図面

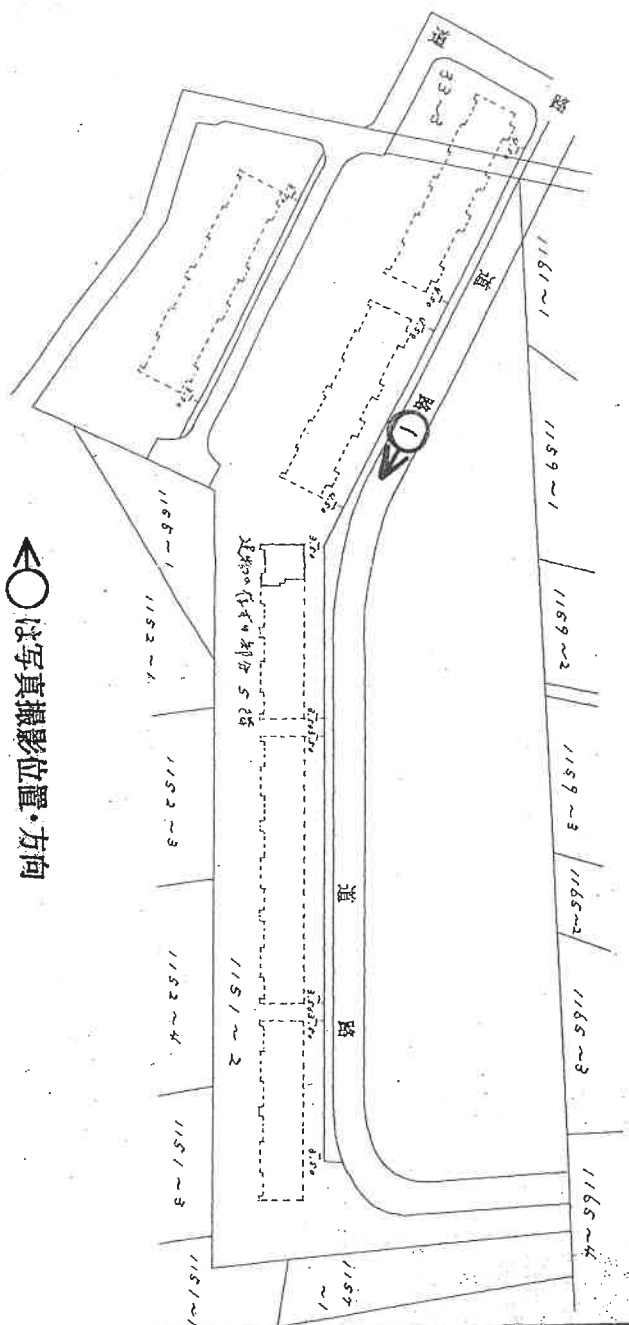
建物の所在

横浜市保土ヶ谷区原宿四丁目1151番地2

原宿四丁目

昭和四十七年九月七
製作
製
年
月
日
作
製
者

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
令和6年7月25日
横浜地方方法務局 塚田啓祐
登記部



⊙は写真撮影位置・方向

(日測通 13)

縮尺

1/1,000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

258742

※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。令和6年7月25日 横浜地方法務局戸籍出張所

पञ्चमः

請求番号: 17-1

 $(2/2)$

階面平各

吹 簫 咽 淚

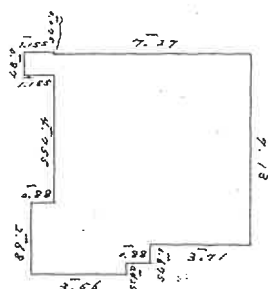
原宿四丁目

1157 ~ 2070

建物の所在

木造 中ノ土 上ノ土 157番地2

原宿四丁目



贊
來

7.3	$\times$	7.37	$=$	54.1381
2.68	$\times$	0.88	$=$	2.3584
$(3.56 - 0.88)$	$\times$	0.25	$=$	1.1390
$(3.6 - 0.88 + 0.88)$	$\times$	0.675	$=$	2.4030
0.87	$\times$	1.15	$=$	1.0005
				58.7403

床面積 58.74

尺縮

$$\frac{1}{200}$$

(五) 聯合會士植鹽園家規廿七條(田)

作者	製年	月	日
作製	昭和四十七年元月五日		

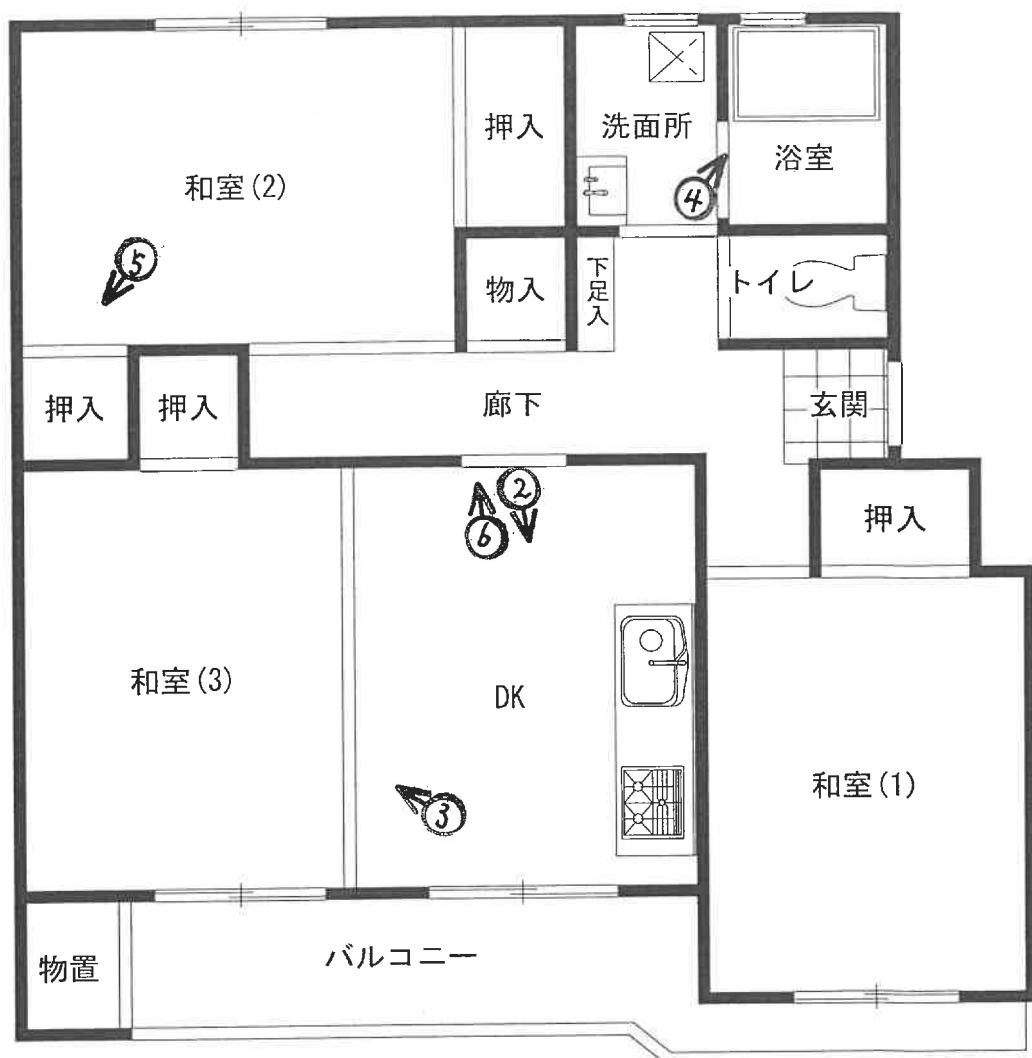
昭和十七年九月五日

2-3
204

47, 11, 27

間取見取図

令和6年(ケ)第285号



C-3号棟504号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③

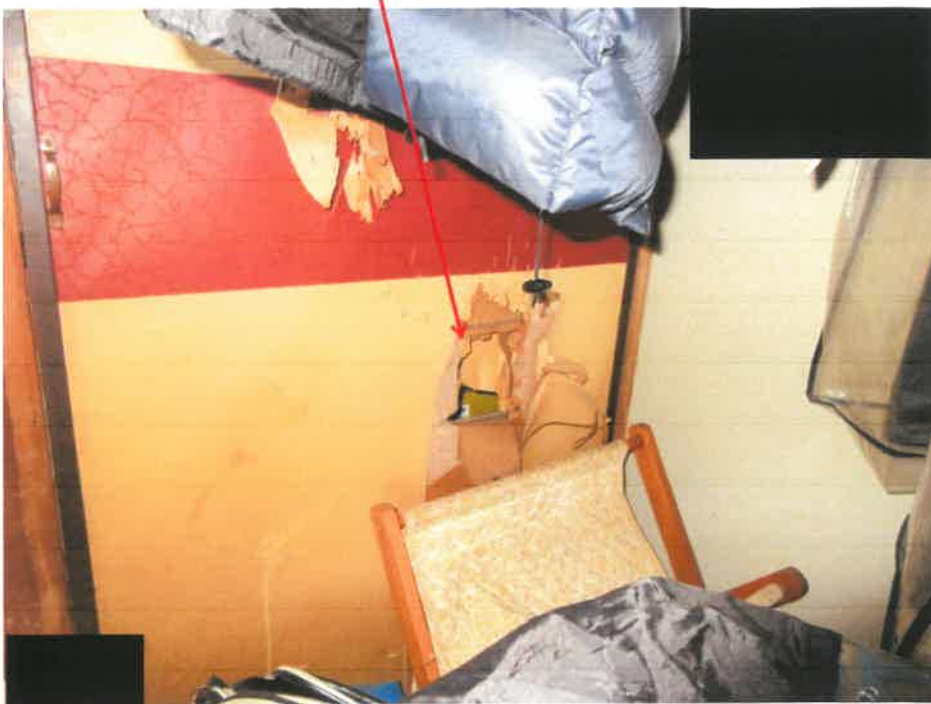


④



⑤

襖の損傷状況



⑥

壁面の損傷状況





令和6年(ケ)第285号
令和6年10月15日 現地調査
令和6年11月 7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 4, 5 8 0, 0 0 0 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：原宿4-27-C-3-504
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 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番地 2

建物の名称 戸塚芙蓉ハイツ C 3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿四丁目 1 1 5 1 番 2 の 7 0

建物の名称 C - 3 号棟 5 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 8 . 7 4 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 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 5 2 9 . 2 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目 1 1 5 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 0 0 4 . 9 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 6

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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2及び3の土地）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「戸塚」駅の南西方約4.6km（道路距離）、最寄バス停「横浜医療センター前」より徒歩約10分	
付 近 の 状 況	マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	22534.20㎡（符号2及び3の合計地積） 不整形 東西約330m、南北約150m 丘陵地にあり区画内は高低差がある。
接面道路の状況	北側幅員約9.5m市道（建築基準法第42条1項）と約280m接面し、符号2と符号3の間で約6m～約9m市道（建築基準法第42条1項）と約280m接面している。丘陵地に位置していることから一部に道路との高低差がある。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む16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	1万分の26
特 記 事 項	・ 上記のほか符号2の西側及び南側の一部で幅員約4.5m～約5m市道（建築基準法第42条1項）に接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	戸塚芙蓉ハイツC3号棟	
建物の用途	住宅（総戸数20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	昭和47年11月10日（登記記載） 約52年 残価率10%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ1312.80㎡	
仕様	屋根：PC版素地、シール防水 外壁：防水リシン吹付仕上等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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 その他	あり（戸塚芙蓉ハイツ団地管理組合法人） 自主管理 別棟に管理事務所あり
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。 ・旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（504号室）・角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	58.74㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	パーライト吹付等 CFシート、畳、Pタイル、合板等 化粧合板、砂壁、ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 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6年10月3日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	0 円
	修繕積立金	14,000 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月15日：内部立入調査 共有者Bが居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	・DKの入口の枠が損傷している。 ・襖に前所有者が飼っていた猫の引っ掻き傷が見られる。 ・廊下の床材にひび割れがみられ、床に緩みを感じられる。 床下地材の傷みの可能性がある。 ・浴室の天井にカビが見られる。玄関のインターフォンは 壊れている等、全体として経年劣化や汚損が認められる。 ・共有者AB間で本件につき賃貸借等の契約や金銭の授受 は無い。 ・Bは、「売買契約時に、不動産業者からアスベスト含有 建材の使用はない旨を聞いています。」と述べている。		

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

目的建物は建築後約 52 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m² 当り 250,000 円と査定）の 10% をもって建物自体の価格とした。

再調達原価（円/m ² ）	専有面積（m ² ）	専有率	現価率	建物価格（円）
250,000	× 58.74	÷ 0.82	× 0.10	= 1,790,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地権価格（符号 2 及び 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)
121,000	× 0.76	92,000	× 22534.20	× 1.00	× $\frac{26}{10000}$	= 5,390,000

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 横浜戸塚－ 3 9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 121,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：形状、道路との高低差、地勢、規模等で劣り、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）
（ 1,790,000	+ 5,390,000 ）	× 0.99	= 7,110,000

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：0.97(5階)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.97 \times 1.02 \times 1.00 = 0.99$

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)
91,000	× 0.99	× 0.95	× 58.74	= 5,030,000

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（DCF法による）

目的不動産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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純 収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	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 (10.4 %) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
443,178 (11.9%)	497,500	10.9 %	4,427,294 = 4,430,000	0.7432	3,292,376 (88.1%)	=3,740,000 (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不動産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。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	7,110,000	× 1.00	= 7,110,000
比準価格	5,030,000	× 1.00	= 5,030,000
収益価格	3,740,000		
調整後の価格			5,730,000

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）
5,730,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 4,580,000

市場性修正：内部の管理状況、修繕の可能性等を再確認のうえ市場性の観点から減価した。

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：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：横浜戸塚－39

所 在：横浜市戸塚区原宿4丁目121番8外、「原宿4－33－20」
価 格：126,000 円/㎡
位 置：JR東海道本線「戸塚」駅 約4.3km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：165 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西4.5m私道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、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）	1,943,207円
符号2（土地）	595,669,197円
符号3（土地）	568,582,780円

（敷地権の割合は1万分の26）

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

位置図

最寄駅

目的物件

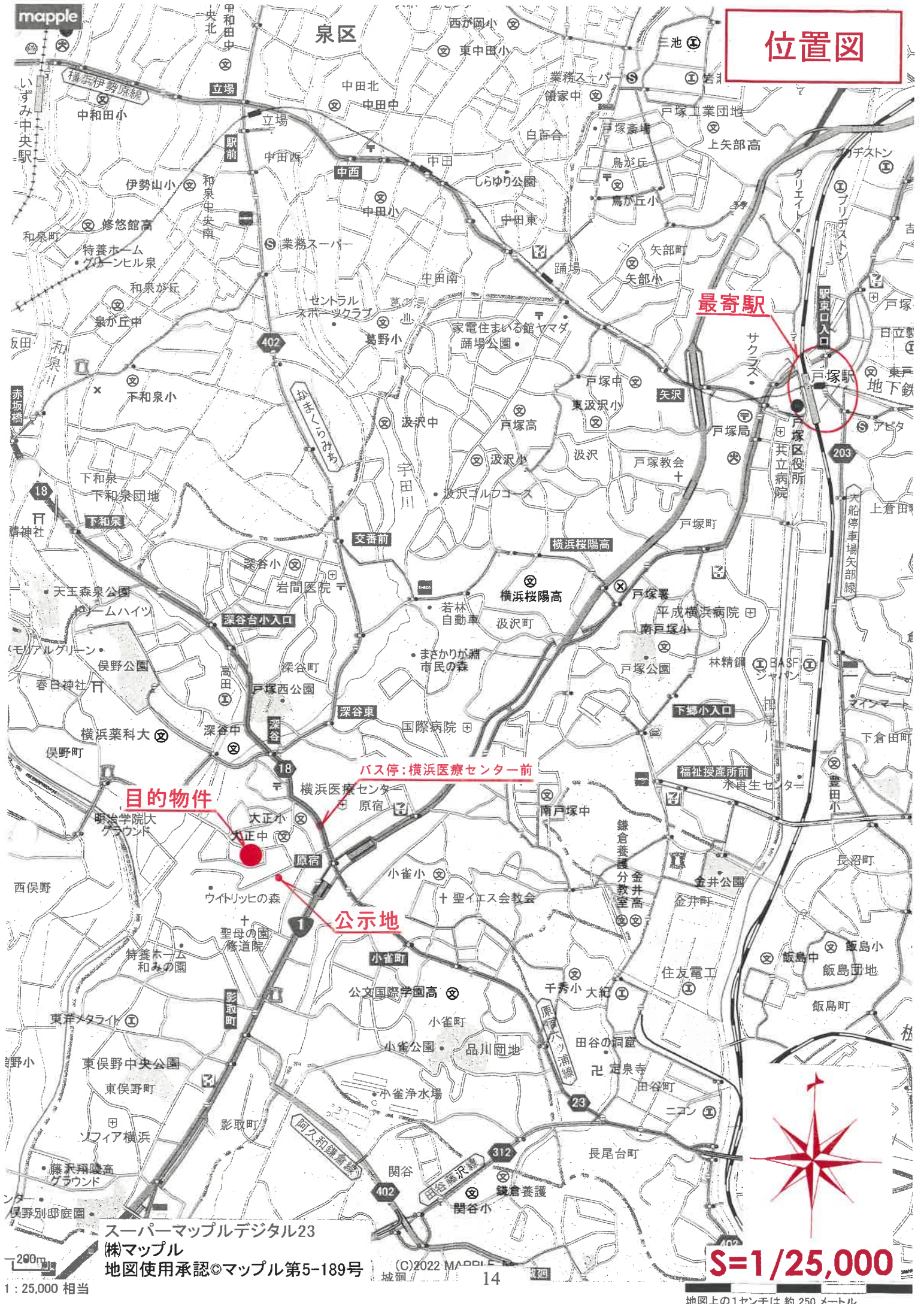
バス停: 横浜医療センター前

公示地

スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-189号

S=1/25,000

地図上の1センチは 約 250メートル



1: 25,000 相当

(C)2022 MAPPLE 城戸

14

土地の符号2

土地の符号3

この公図は貼合わせたものです

縮尺 1/500 を約 40%に縮小

家屋番号
原宿四丁目
保番 1151-2070

建

物

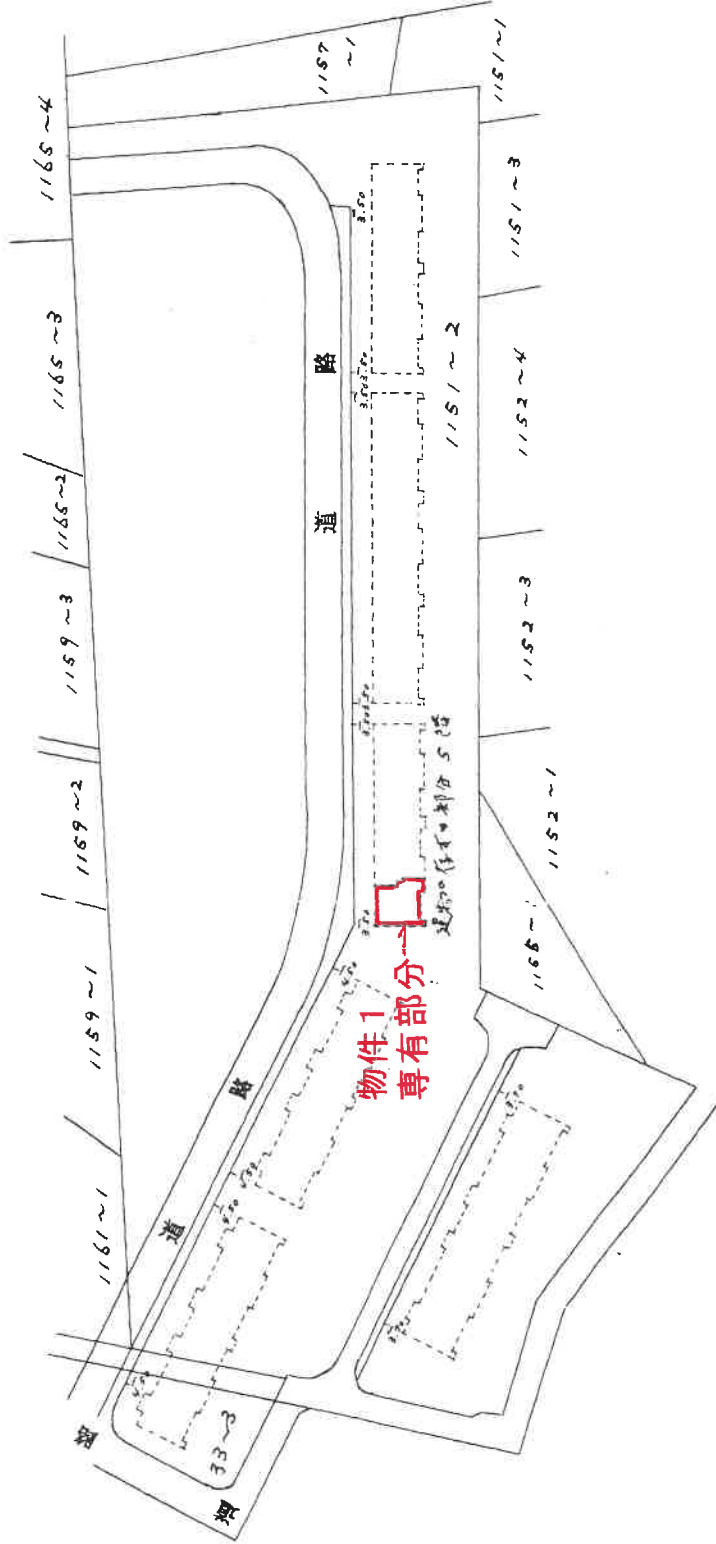
図

面

建物の所在
精進寺や緑色保番地等を含む 1151 番地 2

原宿四丁目

昭和 四 七 年 五 月 五 日	作 製 者
作 製 年 月 日	人

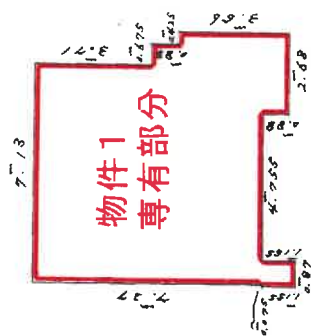


原図より 81% に縮小

縮 尺
1/1,000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原宿四丁目



求積

7.13	$\times$	2.88	$=$	20.13
1.13	$\times$	2.88	$=$	3.26
$(20.13 + 3.26) \times 0.81 = 17.39$				
$(20.13 + 3.26) \times 0.81 = 17.39$				
0.87	$\times$	1.13	$=$	0.98
$17.39 + 0.98 = 18.37$				

床面積 18.37

原図より81%に縮小

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年11月27日

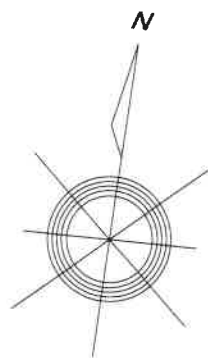
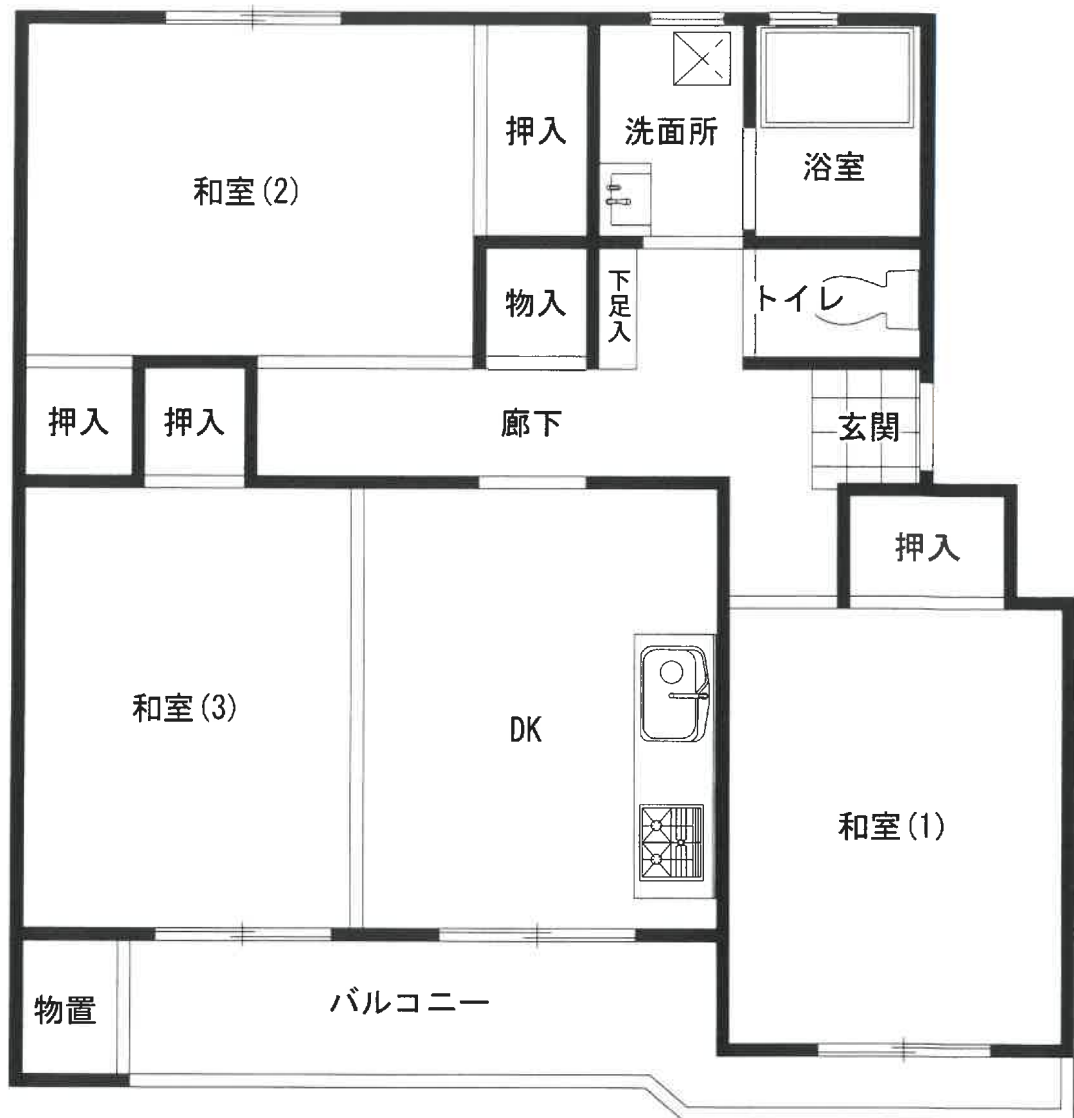
製作年月日

製作者

申請人

47.11.27

建物間取図



C-3号棟504号

求 意 見 書

大 橋 政 善 殿

令和 7年 5月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 5月 30日
評価人

大橋政善



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番地2

建物の名称 戸塚芙蓉ハイツC3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿四丁目1151番2の70

建物の名称 C-3号棟504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.74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 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番2

地 目 宅地

地 積 11529.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿四丁目1151番6

地 目 宅地

地 積 11004.97平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の26



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



411*

(別紙)

[illegible]