

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 8 月 21 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）
1～4	6,990,000 5,592,000	一括	1,398,000	46,350	9,932
1	120,000				
2	1,800,000				
3	1,730,000				
4	3,340,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1020番3
 地 目 宅地
 地 積 27.99平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

2 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1023番1
 地 目 宅地
 地 積 413.99平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

3 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 398.96平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下1024番地1、1023番地1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 201.03平方メートル
 2階 404.56平方メートル



物 件 目 録

3階 404.56平方メートル
4階 236.97平方メートル
5階 218.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸町1024番1の16

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.16平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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1～4】
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1～4】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。
 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号4】
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 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1020番3
 地 目 宅地
 地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

2 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1023番1
 地 目 宅地
 地 積 413.99平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

3 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 398.96平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下1024番地1、1023番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 201.03平方メートル
 2階 404.56平方メートル



物 件 目 録

3階 404.56平方メートル
4階 236.97平方メートル
5階 218.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸町1024番1の16

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.16平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 45号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 4月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1020番3
 地 目 宅地
 地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

2 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1023番1
 地 目 宅地
 地 積 413.99平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

3 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 398.96平方メートル

共有者 A 持分30000分の1199

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下1024番地1、1023番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 201.03平方メートル
 2階 404.56平方メートル

物 件 目 録

3階 404.56平方メートル
4階 236.97平方メートル
5階 218.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸町1024番1の16

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.16平方メートル

所有者 A

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4			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「執行官の意見」のとおり			
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
管理費等の状況	(月額) 管理費 9,600円 修繕積立金 15,000円 営繕積立金 960円	令和 7 年 4 月 2 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7 年 4 月分 合計 25,560円		
管理費等照会先	横浜ビルシステム株式会社			
その他の事項				
土地	物件1ないし3			
現況地目	☒ 宅地 (物件1ないし3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(1) 受命物件4の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という）は、私が妻子とともに住居として使用しています。 (2) 専有部分の建物内には経年による劣化等の他、次のような損傷等があります。 ・フローリングにたわみがある（全室）。 ・洋室3の室内扉の建付が悪いのか、開閉しづらい。 ・3口あるガスコンロの一つが使用できない。 ・洗面台に亀裂がある。 (3) 玄関、廊下、トイレの壁面のクッションシートは、妻が装飾のために貼ったものです。

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び表札、集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内には、Aの陳述のとおり損傷等が認められた。可視の範囲内において躯体に関わるような損傷等は確認できなかったものの、築年数が40年以上となることから、その他の損傷等が存在する可能性は否定できない。。
- (4) 一棟の建物敷地は南西側において公道（建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路上空地、地番1020番2の土地は神奈川県所有の現況公衆用道路である。）に、北東側において市道（建築基準法外の道路である。地番2259番79の土地は横浜市所有の現況公衆用道路である。）に、いずれも接する。

(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 3月14日(金) 11:10-11:20	横浜地方法務局戸塚出張所	全部事項証明書交付申請
令和 7年 3月17日(月) 12:20-12:30	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 4月 4日(金) 13:00-13:40 : - :	目的物件所在地 書面照会（ファクシミリ）	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 4月21日(月) 8:50-9:00	横浜地方法務局川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

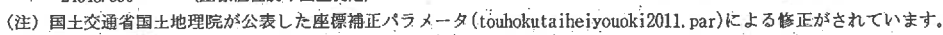
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

登錄編號: 國土測定 24218-096



平戸町

公用

登記年月日：昭和57年8月20日

177387

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

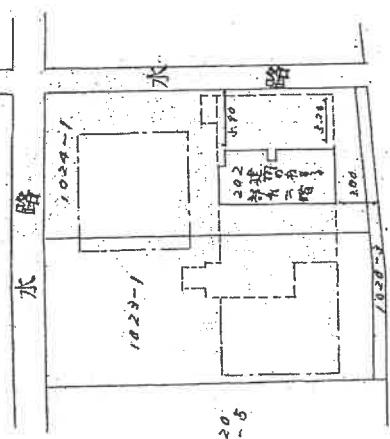
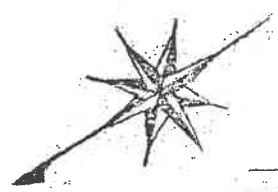
家屋番号 1024-1-1/6

建物の所在 横浜市戸塚区平戸町字菅井庄下1024番地1
1023番地1



求 積

1020 x 5.05 = 5150.90
0.075 x 0.05 = 0.00375
1.475 x 0.98 = 1.4455
合 計 53.16225



道 路

57 8 20

作 製 者

土地調査士
家屋

57年 8 月 10 日 作製

縮 尺

1/250

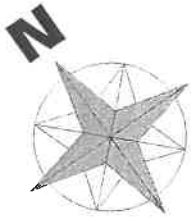
申 請 人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

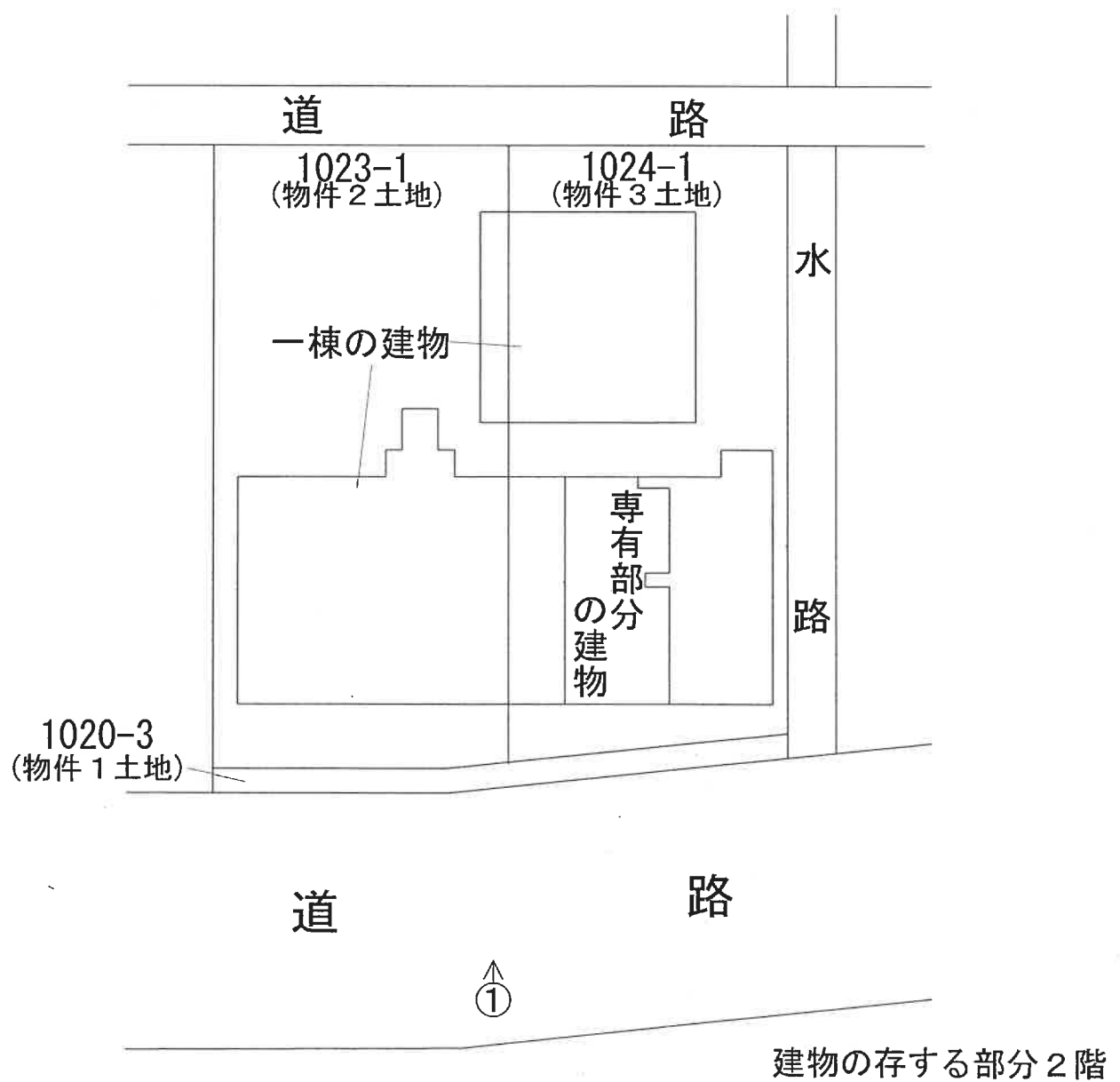
縮 尺

1/500

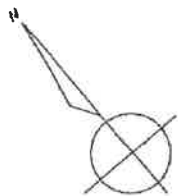
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



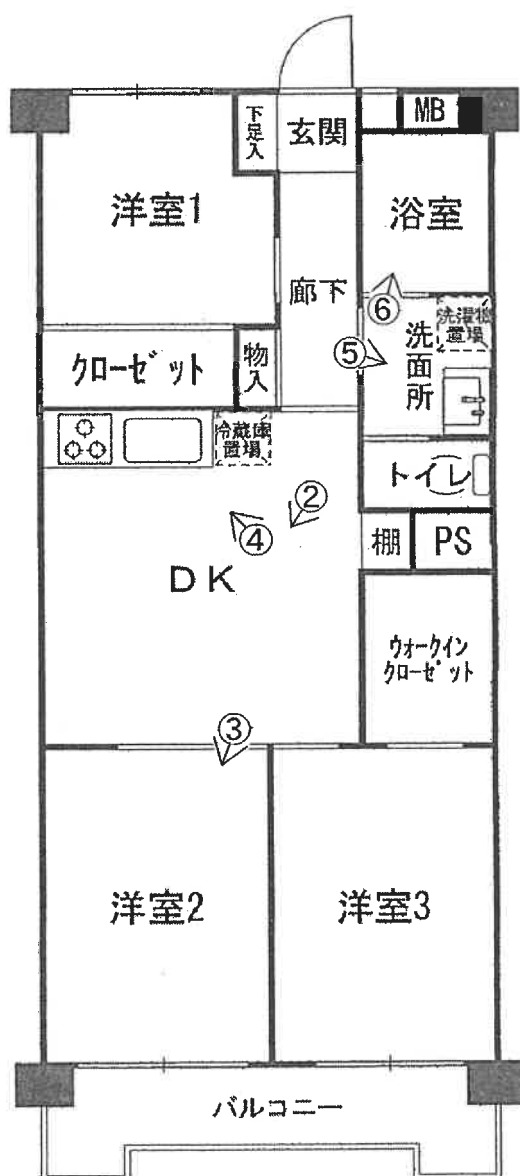
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 ダイニングキッチン



3 洋室2



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 45 号

令和 7 年 4 月 4 日 現地調査

令和 7 年 4 月 24 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 1,800,000 円
物件3（土地）	金 1,730,000 円
物件4（建物）	金 3,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2		
3		
4		
特 記 事 項		

*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 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1020番3
 地 目 宅地
 地 積 27.99平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

2 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1023番1
 地 目 宅地
 地 積 413.99平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

3 所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 398.96平方メートル
 共有者 A 持分30000分の1199

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区平戸町字筈井庄下1024番地1、10
 23番地1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 201.03平方メートル
 2階 404.56平方メートル

物 件 目 録

3階 404.56平方メートル

4階 236.97平方メートル

5階 218.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平戸町1024番1の16

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.16平方メートル

所有者 A

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（物件1乃至3）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「東戸塚」駅の南東方約1.6km（道路距離） 最寄バス停「坂下口」より徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅や一般住宅等の建つ国道背後の住宅地域	
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	市街化区域 第2種住居地域 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	物件1：27.99㎡、物件2：413.99㎡、物件3：398.96㎡、3筆合計：840.94㎡ ほぼ長方形 間口約27m、奥行約31m 南西側道路とほぼ等高から約0.7m高位に接面し、敷地内は概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側にて、幅員約12mの舗装公道（建築基準法第43条2項の道路状空地）と約27m接面する。また、北東側にて、幅員約2mの未舗装市道（法外道路）と約27m接面する。	
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
共 有 持 分	30,000 分の 1,199	
特 記 事 項	◇南西側道路部分の道路認定はないが、神奈川県が所有していることから、上記のとおり公道とした。 ◇公図上、物件1土地は筆界未定地である。 ◇建築計画概要書の敷地面積は840.97㎡であり、上記の合計数量と若干相違する。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇共有者A 持分30,000分の1,199	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東戸塚ヒミコマンション	
建物の用途	住宅等（総戸数 25 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	昭和56年7月15日（登記記載）
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 1,465.29㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート打放しの上吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター1基、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場	
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	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	横浜ビルシステム株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、建築確認日が昭和55年7月3日である本物件は基準を満たしていない可能性がある。 ◇オートロックはない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	2階 (202号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床	面	積	53.16㎡ (登記面積)
間	取	り	3DK
バルコニー等	5.80㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、CFシート等
		内	壁
		設	備
		そ の 他	バス、トイレ、キッチン等
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とおり	
		令和 7 年 4 月 21 日 現在	
		月額	滞納額
		管 理 費	9,600円
		修繕積立金	15,000円
		営繕積立金	960円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年4月4日 : 内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項		◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇DKの床を中心に、フローリングのたわみが感じられた。 ◇洋室3の入口ドアが閉まりにくく、ドアの建付に不具合が生じているとのことであるが、築年数の経過した建物であり、床に傾きが生じている可能性も否定できない。 ◇キッチンの三口コンロの内、一つが故障しており使えないとのことである。 ◇洗面所の洗面台に亀裂が見られた。 ◇昭和56年築の建物であり、目に見えない箇所に不具合が発生している可能性が否定できない。	

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格(物件1乃至3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	187,000	× 1.10	206,000	× 27.99	× 1.00	$\times \frac{1,199}{30,000}$	= 230,000
2	187,000	× 1.10	206,000	× 413.99	× 1.00	$\times \frac{1,199}{30,000}$	= 3,410,000
3	187,000	× 1.10	206,000	× 398.96	× 1.00	$\times \frac{1,199}{30,000}$	= 3,280,000
(合 計)							= 6,920,000

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。

公示地 横浜戸塚-40

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 198,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 187,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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とおり

個別格差：目的土地は、一部筆界未定地があり劣るが、二方路、マンション適地で優り、総合格差で上記のとおり

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件4）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
4	250,000	× 53.16	÷ 0.85	× 0.08	= 1,250,000

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 44年 、 経済的残存耐用年数 6年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格(円)
1	230,000	×0.4 場所的利益	= 90,000
2	3,410,000	×0.4 場所的利益	= 1,360,000
3	3,280,000	×0.4 場所的利益	= 1,310,000
(合 計)			= 2,760,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	230,000	－ 90,000	× 0.96	= 130,000	1.7%
2	3,410,000	－ 1,360,000		= 1,970,000	25.1%
3	3,280,000	－ 1,310,000		= 1,890,000	24.1%
4	1,250,000	＋ 2,760,000		= 3,850,000	49.1%
一括価格（合計）				= 7,840,000	100.0%

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：0.99（2階）

位置別補正：0.97（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 0.97 \times 1.00 = 0.96$

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)
225,000	× 0.96	× 0.90	× 53.16	= 10,330,000

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：DKの床を中心に、フローリングのたわみが感じられること等を考慮し、-10%と査定した。

3 収益価格（DCF法による）の試算

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア + カ キ
961,254 (14.7%)	654,480	8.9%	7,133,097 = 7,130,000	0.7851	5,597,763 (85.3%)	= 6,560,000 (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。

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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。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	7,840,000	× 1.00	= 7,840,000
比準価格	10,330,000	× 1.00	= 10,330,000
収益価格			6,560,000
調整後の価格			8,960,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	8,960,000	1.7%	= 150,000
2		25.1%	= 2,250,000
3		24.1%	= 2,160,000
4		49.1%	= 4,400,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の価格 (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)
1	150,000	× 1.00	× 0.80			= 120,000
2	2,250,000	× 1.00	× 0.80			= 1,800,000
3	2,160,000	× 1.00	× 0.80			= 1,730,000
4	4,400,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95		= 3,340,000
一括価格(合計)						6,990,000

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 5% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 横浜戸塚-40
所 在 : 横浜市戸塚区平戸町字会下根484番53
価 格 : 198,000円/㎡
位 置 : JR横須賀線「東戸塚」駅 1.3km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40%、容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (土地) 3,132,360円 (共有持分 30,000分の 1,199)
物件2 (土地) 46,329,620円 (共有持分 30,000分の 1,199)
物件3 (土地) 44,647,613円 (共有持分 30,000分の 1,199)
物件4 (建物) 3,310,729円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



-2+484-3+4
84-4+484-7

+484-8+484
-9+484-10+

484-21+484
-28+484-29

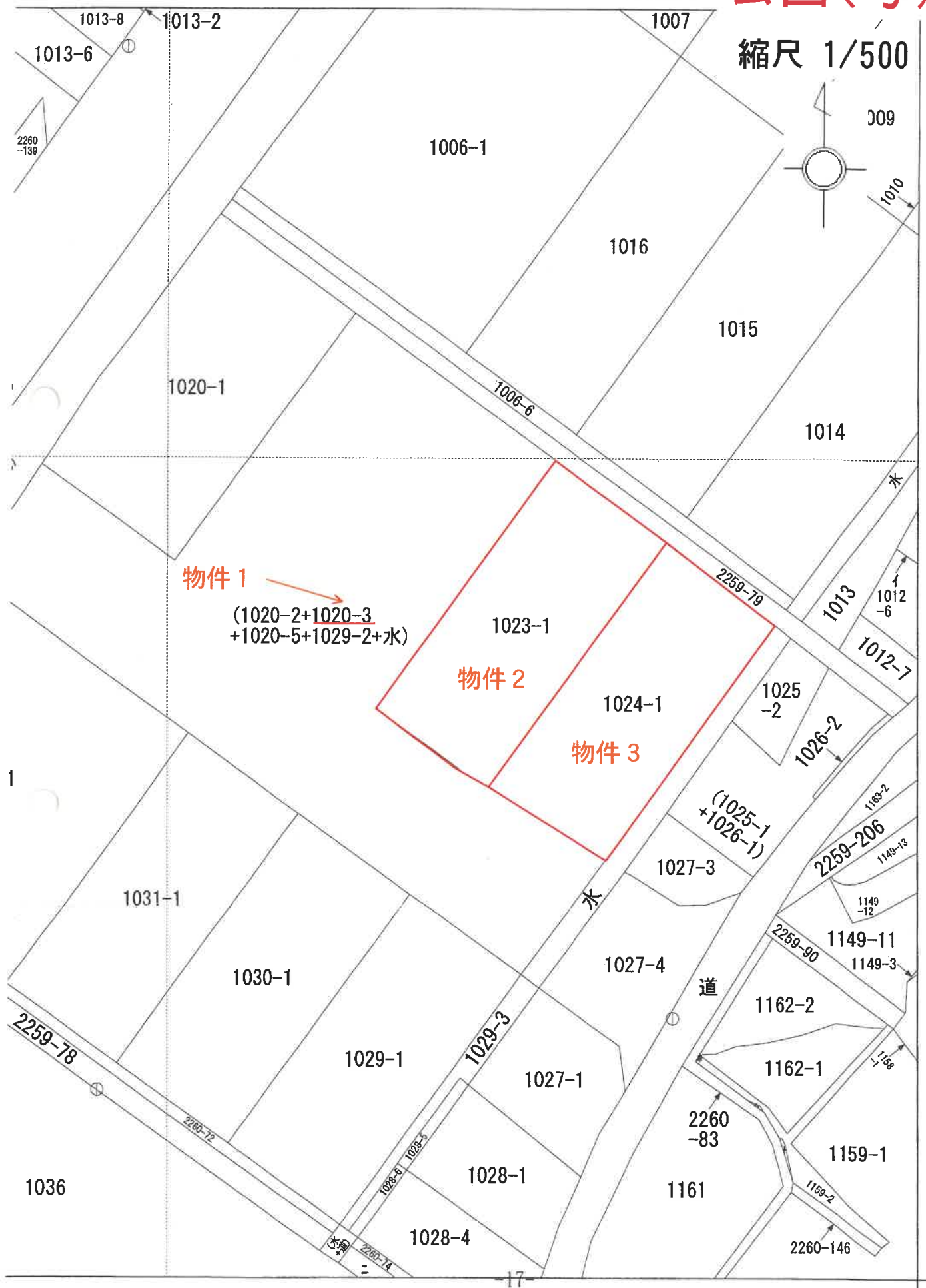
+484-30+48
つづく

(座標値種別: I

公図(写)

縮尺 1/500

-63949.019



登記年月日：昭和57年8月20日

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。
(横浜地方裁判所 横浜出張所 審判部)

令和7年1月23日

横浜地方裁判所 横浜出張所 審判部

登記官

177387

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1024-1-16

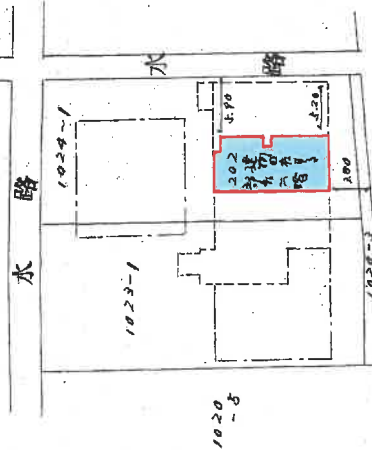
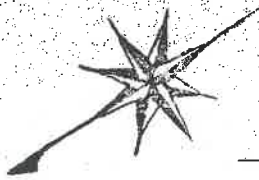
建物の所在 横浜市区戸塚区平戸町字菅井下1024番地1
1023番地1

物件4 専有部分



求積

10.70 x 5.05 = 54.4390
0.075 x 0.65 = 0.04925
1.025 x 0.48 = 0.49200
合計 54.98025



水路
道
路

作製者

縮尺 1/250
日作製

申請人

縮尺 1/5

(東京土地家屋調査士会 用紙)

間 取 図



令和 7 年 (ケ) 第 4 5 号