

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 10 月 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 11 月 17 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 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 9 月 18 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）
1～6	4,628,000 3,702,400	一括	925,600	36,041	7,723
1	4,620,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	1,000				
5	2,000				
6	3,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の111

建物の名称 第2-519号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.46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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(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 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室



物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.76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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2 9 3 5. 0 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 1 番 3

地 目 宅地

地 積 0. 2 0 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 7 2. 8 4 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 1 7. 1 6 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 5 6 分の 2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 1 0、1 2 7
4 番地 1 0 先



物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 2 7 4 番 1 0 の 1 3

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 4 5 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 6 . 3 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 8 7 . 5 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 5

地 目 宅地

地 積 5 6 9 . 1 9 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 0

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 0 9 2 7 . 7 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 8 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 3 5 . 0 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 1 番 3

地 目 宅地

地 積 0 . 2 0 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 7 2 . 8 4 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 1 6 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 5 6 分の 2



物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋 番号 1274番2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.80平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分1528分の2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4

家屋 番号 1274番4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 158.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5

家屋 番号 1274番5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 221.47平方メートル

(現況)

種 類 管理事務所 集会所

共有者 A 持分1528分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

機械室、電気室として使用されている。

【物件番号3】

電気室、機械室として使用されている。

【物件番号4, 5】

倉庫として使用されている。

【物件番号6】

管理事務所、集会所として使用されている。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

【物件番号2～6】

本件各建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の111

建物の名称 第2-519号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.46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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	5 6 9 . 1 9 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 0
地 目	宅地
地 積	1 0 9 2 7 . 7 3 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 8 6 番 4
地 目	宅地
地 積	2 9 3 5 . 0 1 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 1 番 3
地 目	宅地
地 積	0 . 2 0 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 3
地 目	宅地
地 積	1 7 2 . 8 4 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 1 7 . 1 6 平方メートル
土地の符号	9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(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 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.76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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の13

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.45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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	10927.73平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4
地 目	宅地
地 積	2935.01平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3
地 目	宅地
地 積	0.20平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13
地 目	宅地
地 積	172.84平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14
地 目	宅地
地 積	117.16平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17
地 目	宅地
地 積	13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 2

家屋 番号 1 2 7 4 番 2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4 0 . 8 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分 1 5 2 8 分の 2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 4

家屋 番号 1 2 7 4 番 4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 5 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分 1 5 2 8 分の 2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 5

家屋 番号 1 2 7 4 番 5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 221.47平方メートル

(現況)

種 類 管理事務所・集会所

共有者 A 持分1528分の2

令和6年(ヌ)第146号
令和6年10月28日受理
令和6年12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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の111

建物の名称 第2-519号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.46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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	569.19 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10
地 目	宅地
地 積	10927.73 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4
地 目	宅地
地 積	2935.01 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3
地 目	宅地
地 積	0.20 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13
地 目	宅地
地 積	172.84 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14
地 目	宅地
地 積	117.16 平方メートル
土地の符号	9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 7

地 目 宅地

地 積 13.00 平方メートル

(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 1528 分の 2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656 分の 2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 8 6 番地 4、1 2 7 4 番地 10、1 2 7 4 番地 10 先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 2 8 6 番 4 の 1

種 類 機械室 電気室

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.76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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 2 7 4 番 1 0 の 1 3

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.45 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1166.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 4

地 目 宅地

地 積 287.50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 5

地 目 宅地

地 積 569.19 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10927.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00 平方メートル

共有者 A 持分656分の2

物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2
家屋 番号 1274番2
種 類 機械室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 40.80平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4
家屋 番号 1274番4
種 類 電気室 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 158.00平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5
家屋 番号 1274番5
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 221.47平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

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1～3	
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・建物共有者ら ☐ その他の者 建物所有者が物件1の建物を住居として、建物共有者らが物件2、3の建物を電気室・機械室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「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	平成 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	市ドリームハイツ団地管理組合（自主管理）	
その他の事項	※債権者（市ドリームハイツ団地管理組合）代理人弁護士から上記回答に加えて「①共用部分の金属製格子の損壊にかかる損害賠償請求権22万円、②令和6年10月18日から支払済みまで民法所定年3パーセントの損害金」が追加された。	
敷地権	符号1～9	
現況地目	☒ 宅地（符号1～9） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 雑種地（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1～9） ☐ 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(ヌ)第146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。(請求債権を含む)

令和6年11月26日現在

①	☒ 管理費	月額	3,000円	☐ 滞納額	75,000円(別表1)
②	☒ 修繕積立金	月額	12,200円	☐ 滞納額	305,000円(〃)
③	☒ 差約金(弁護士費用)	月額	円	☐ 滞納額	330,000円(別表2)
	☐	月額	円	☐ 滞納額	円
	☒ 損害金(①と②)年		25%	☐ 金額	101,630円(別表1)
	☒ 滞納期間	平成 年 月分~平成 年 月分		☒ 損害金(③)	
		令和 4年10月分~令和6年10月分		年2% 金額 6,545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(別表2)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 ☐

(回答者) 住所・所在地 横浜市戸塚区深谷町1252番地13

会社名 市ドリームハイツ団地管理組合

別表1

未払組合費等計算書

	年月日	債務発生金額	弁済額	利率	日数	遅延損害金	未払損害金	残元金	元利金
1	R4. 10. 31	15,200	0	0.25				15,200	15,200
2	R4. 11. 30	15,200		0.25	30	312	312	30,400	30,712
3	R4. 12. 31	15,200	0	0.25	31	645	957	45,600	46,557
4	R5. 1. 31	15,200		0.25	31	968	1,925	60,800	62,725
5	R5. 2. 28	15,200		0.25	28	1,166	3,091	76,000	79,091
6	R5. 3. 31	15,200		0.25	31	1,613	4,704	91,200	95,904
7	R5. 4. 30	15,200		0.25	30	1,873	6,577	106,400	112,977
8	R5. 5. 31	15,200		0.25	31	2,259	8,836	121,600	130,436
9	R5. 6. 30	15,200		0.25	30	2,498	11,334	136,800	148,134
10	R5. 7. 31	15,200		0.25	31	2,904	14,238	152,000	166,238
11	R5. 8. 31	15,200		0.25	31	3,227	17,465	167,200	184,665
12	R5. 9. 30	15,200		0.25	30	3,435	20,900	182,400	203,300
13	R5. 10. 31	15,200		0.25	31	3,872	24,772	197,600	222,372
14	R5. 11. 30	15,200		0.25	30	4,060	28,832	212,800	241,632
15	R5. 12. 31	15,200		0.25	31	4,518	33,350	228,000	261,350
16	R6. 1. 31	15,200		0.25	31	4,827	38,177	243,200	281,377
17	R6. 2. 29	15,200		0.25	29	4,817	42,994	258,400	301,394
18	R6. 3. 31	15,200		0.25	31	5,471	48,465	273,600	322,065
19	R6. 4. 30	15,200		0.25	30	5,606	54,071	288,800	342,871
20	R6. 5. 31	15,200		0.25	31	6,115	60,186	304,000	364,186
21	R6. 6. 30	15,200		0.25	30	6,229	66,415	319,200	385,615
22	R6. 7. 31	15,200		0.25	31	6,759	73,174	334,400	407,574
23	R6. 8. 31	15,200		0.25	31	7,080	80,254	349,600	429,854
24	R6. 9. 30	15,200		0.25	30	7,163	87,417	364,800	452,217
25	R6. 10. 31	15,200		0.25	31	7,724	95,141	380,000	475,141
26	R6. 11. 25			0.25	25	6,489	101,630	380,000	481,630

別表2.

未払請求費用計算書

	年月日	債務発生金額	弁済額	利率	日数	遅延損害金	未払損害金	残元金	元利金
1	R6. 3. 28	330,000		0.03				330,000	330,000
2	R6. 11. 25			0.03	242	6,545	6,545	330,000	336,545

(建物用〈複数〉)

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：倉庫 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
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	符号1の土地が物件4の建物の敷地となっている。				
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				
住居表示	(住居表示未実施)				
建物	物件5				
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：倉庫 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
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	符号2の土地が物件5の建物の敷地となっている。				
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

(建物用〈複数〉)

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 6			
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：管理事務所・集会所 □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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を管理事務所・集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	符号 3 の土地が物件 6 の建物の敷地となっている。			
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			
住居表示				
建物	物件			
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 ☐ 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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某 (市ドリームハイツ団地 管理組合担当者)	1 物件2, 3の機械室・電気室については、危険なため入室することはできません。 2 物件4の建物は、現在、機械室として使用しておらず、倉庫として使用しています。 3 物件5の建物も、現在、電気室・ポンプ室として使用しておらず、倉庫として使用しています。 「株式会社ライク 東京支店 現場事務所」と表示がありますが、ドアの改修工事を依頼していた際に無償で使用させていたもので、現在は使用されていません。 4 物件6の建物は、管理事務所と集会所として使用されています。
■ 某 (株式会社ライク担当者)	物件5の建物に「株式会社ライク 東京支店 現場事務所」と表示があるということですが、11月22日に改修工事は終わっており現在は使用していません。
■ B (債権者代理人弁護士)	債務者は今年の8月に漏水事故を起こしました。物件1の建物については補修費用として28万円が見込まれています。

(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 本件各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、9枚目、13枚目及び14枚目記載のとおりと認める。 3 物件1の建物につき、洋室(1)の窓ガラスの廊下側の格子が損傷している。 4 関係人によれば、債務者が漏水事故を起こしたとのことであり、その補修費用として28万円が見込まれているとのことである。 5 ①キッチンのシンクに食器や鍋等が汚れたままで置かれている。②浴室の床に汚れが固着している。

(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6年11月5日(火) 16:25-17:05	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函 管理組合担当者と面談
令和6年11月21日(木) 11:30-11:50	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函 管理組合担当者に管理費照会書交付(11月27日回答書到着, 12月2日回答書追加分到着)
令和6年12月2日(月) 13:30-13:40	電話	債権者代理人から事情聴取
令和6年12月9日(月) 16:25-17:00	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 管理組合担当者から事情聴取
令和6年12月10日(火) 11:45-11:50	電話	株式会社ライフ担当者から事情聴取
令和6年12月11日(水) 15:30-15:45	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項証明書, 建物図面各階平面図, 履歴事項全部証明書各交付申請
(特記事項) ■ 令和6年12月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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

地区外

地区外

1274-8

1274-13

4.97

1286-4

解5

1274-1001/74)

484

274-14

438

地区外

1286-2

1287-2

1287

地產區域見

深谷町

(47 枚目)

(横浜地方法務局戸籍出張所管轄)

令和3年5月12日

横浜地方法務局内南支局

卷三

請求番号：25-2

(1/4)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地区外

1274-10(2/4)

1274

1274-17

1274

1274-11

(1278-2+道)

1302-9

1302-12

1302-11

深谷町

地区外見出

(注) 地図に示す図面は、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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標・校正データ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

申請 番号	所在地	横浜市戸塚区深谷町字鶴山			地番	1274番10		
出方 縮尺	1/500	精度 区分	図面 番号 備考 記号	種類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	令和3年5月12日			備考	備考			備考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和3年5月12日

横浜地方法務局湖南支局

登記官

請求番号：25-2

(2/4)

(1/8枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

N

図 号 8

地区外

地区外

地区外

(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補完付
けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地院が公表した地籍補正データ（[http://hokufaiheiyouuki2011.par](#)）による修正がされています。

地籍図
縮小図

深谷町

請 求 部 門	所 在 地	横浜市戸塚区深谷町字根附				地 番	1274番10	
縮 小 率	1/500	精 度 区 分	標準系 番号 補正	図 類	分類 地区に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			補 記 用				

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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所電帳)

令和3年5月12日

横浜地方方法務局湘南支局

登記官

請求番号：25-2

(3/4)

(17枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 1302-9 2 1278-3 3 1271-29 4 1252-25
0 1278-12 1 1279-10 2 地区番号 3 1252-24

N

1302-12

(1278-2+道)

1274-19
1274-21
1274-12
1274-22
1274-23
1274-24
1274-18
1274-28
1274-29
1274-27
1274-26
1274-25

1274-5

1274-10(4/4)

1274-20

1274-11

1279-2
1279-5

1279-7
1279-14

1279-3
1279-8

1279-4
1279-5
1279-6
1279-7

1278-4
1278-8
1278-5

1278-6

1278-9
1278-7

1278-14

1252-12

1274-3

1252-11

1252-13

1272-1

1273-1

1272-5

1274-4

1274-2

1278-1

(1278-2+道)

(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添付されている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した地籍修正データ（「landinfo-haiheiyouuki2011.par」）による修正がされています。

地区区画図

深谷町

課 務	所 在	横浜市戸塚区深谷町字徳山				地 番	1274番10	
縮 尺	1/500	図 説	地籍 番号 図記号	分 類	地区区画図		種 類	地籍図
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (発行)			施 工 年 月 日	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和3年5月12日

横浜地方方法務局南支局

書記官

請求番号：25-2

(4/4)

(20枚目)

※本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日：昭和48年5月18日

203904

建物図面

家屋番号 深谷町1274番10-111

建物の所在 埼玉県深谷市深谷山1274-10、1274-10先

建物の番号 2274-8

建物図面

作製年月日
昭和四十二年六月

建物の所在部分 五階

1274-11

1274-10

1274-4

主

1274-1

現在地家屋調査会社（合資会社）

縮尺 1/500

（図例）

これは図面に記載されているものを記載したものであり、
（横浜地方事務所戸塚出張所管轄）

令和6年6月28日

横浜地方事務所戸塚出張所

（2枚目）

地図整理番号：M39023

46-6-8

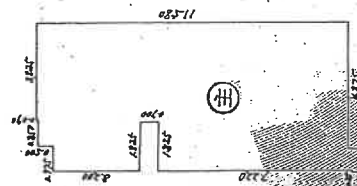
203905

各處平賣

昭和四年一月一日

車、の、つ、と、木、の、箱、の、物、建、

各階平面図



専有部分の建物 床面積

3.825	×	0.090	=	0.3442
4.675	×	0.500	=	2.3375
5.650	×	3.200	=	18.0800
3.825	×	0.700	=	2.6775
5.650	×	7.090	=	40.0585
0.775	×	0.130	=	0.1007
0.800	×	7.080	=	0.8640
64.4624 m ²				

(日) 関連 1.5

日本土地家屋調査士会連合会 利用組

箱 足 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{1}$

地区整理番号: M39023

(22枚目)

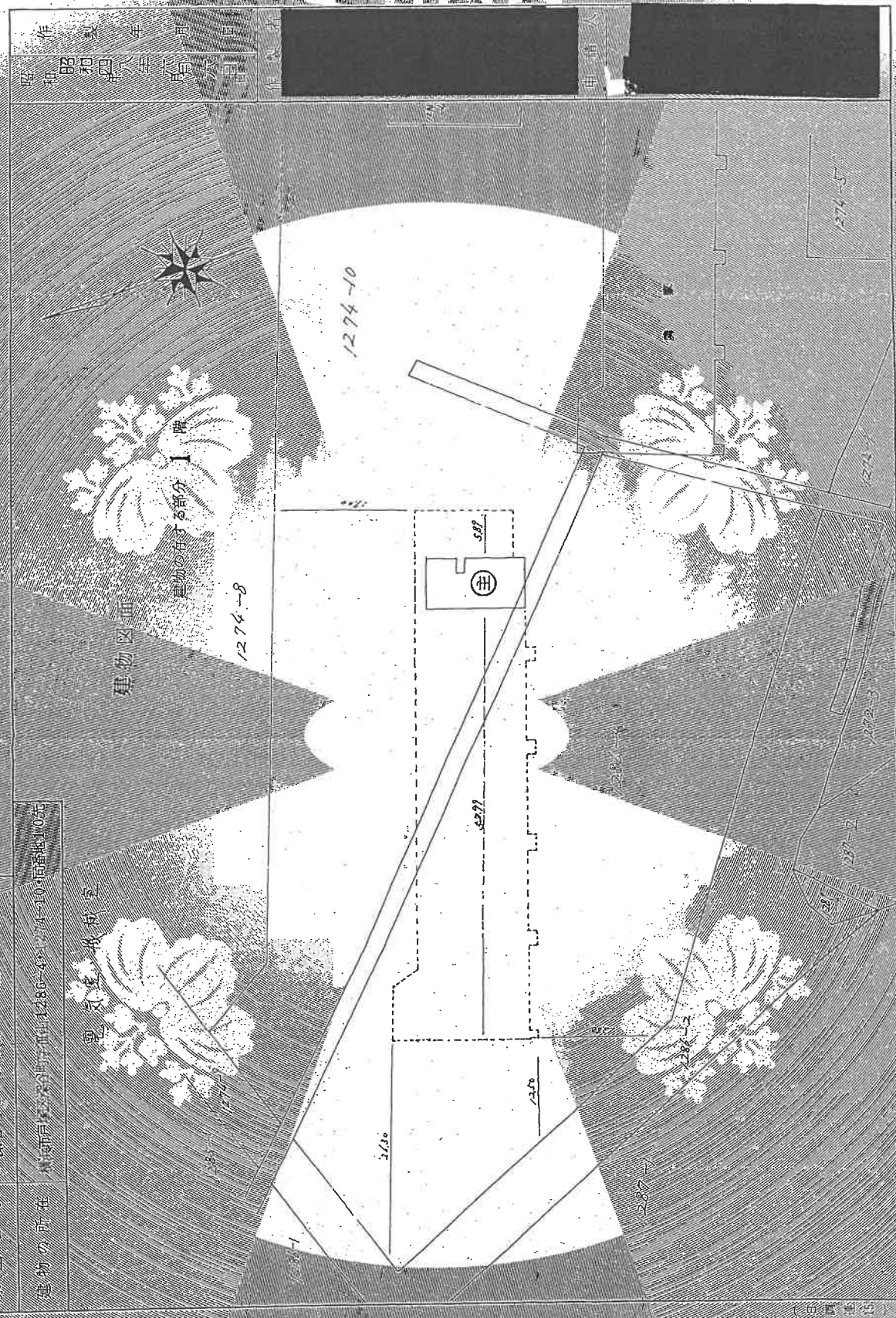
※本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日 令和3年6月16日

207808

家屋番号	深谷町1-2-8-6番4-1
建物の所在	埼玉県深谷市深谷町1-2-8-6番4-105号

建築物各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会専用印)

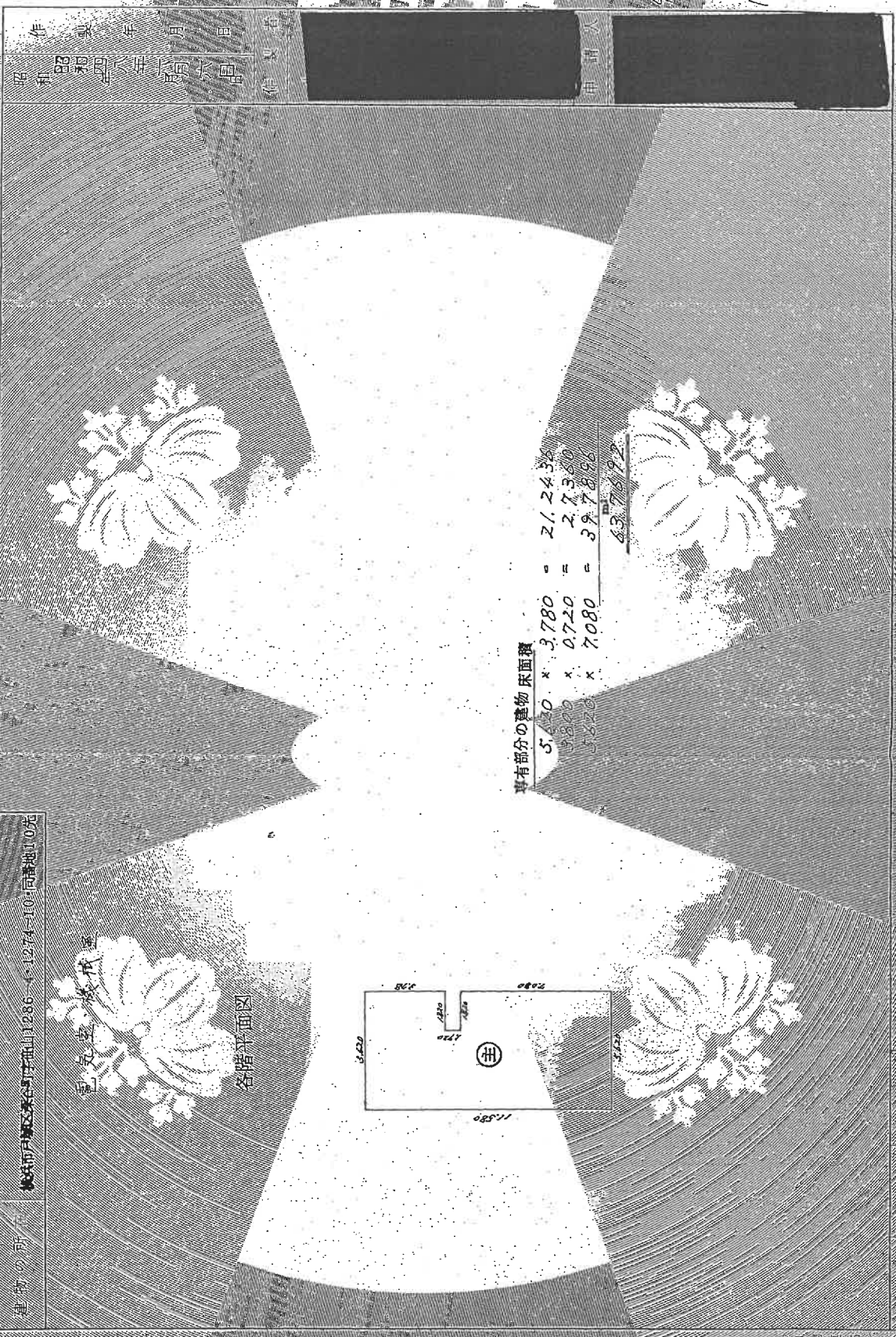
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明し、真偽を争う。
(横浜地方裁判所戸籍出張所専用印)
令和3年7月1日 横浜地方裁判所戸籍出張所

戸籍印

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

48
6.8
18



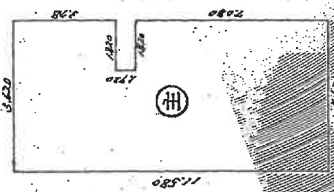
YDCC

建築物平面図

図案番号	207804
建築の所在地	東京都港区赤坂1-12-6-4 (1274-110) 同番地10号

専有部分の建物床面積

各階平面図



日本土地家屋調査士会(会印)

YDCC

縮尺	1/200
----	-------

(日数単位)

登記年月日 昭和45年5月18日

207804

これは図面に記載されている内容の正確性を証明する図面である。
(横浜地方事務所戸塚出張所管理)
令和3年7月1日 横浜地方事務所

(24枚目)

請求番号: 15-3

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和48年6月18日

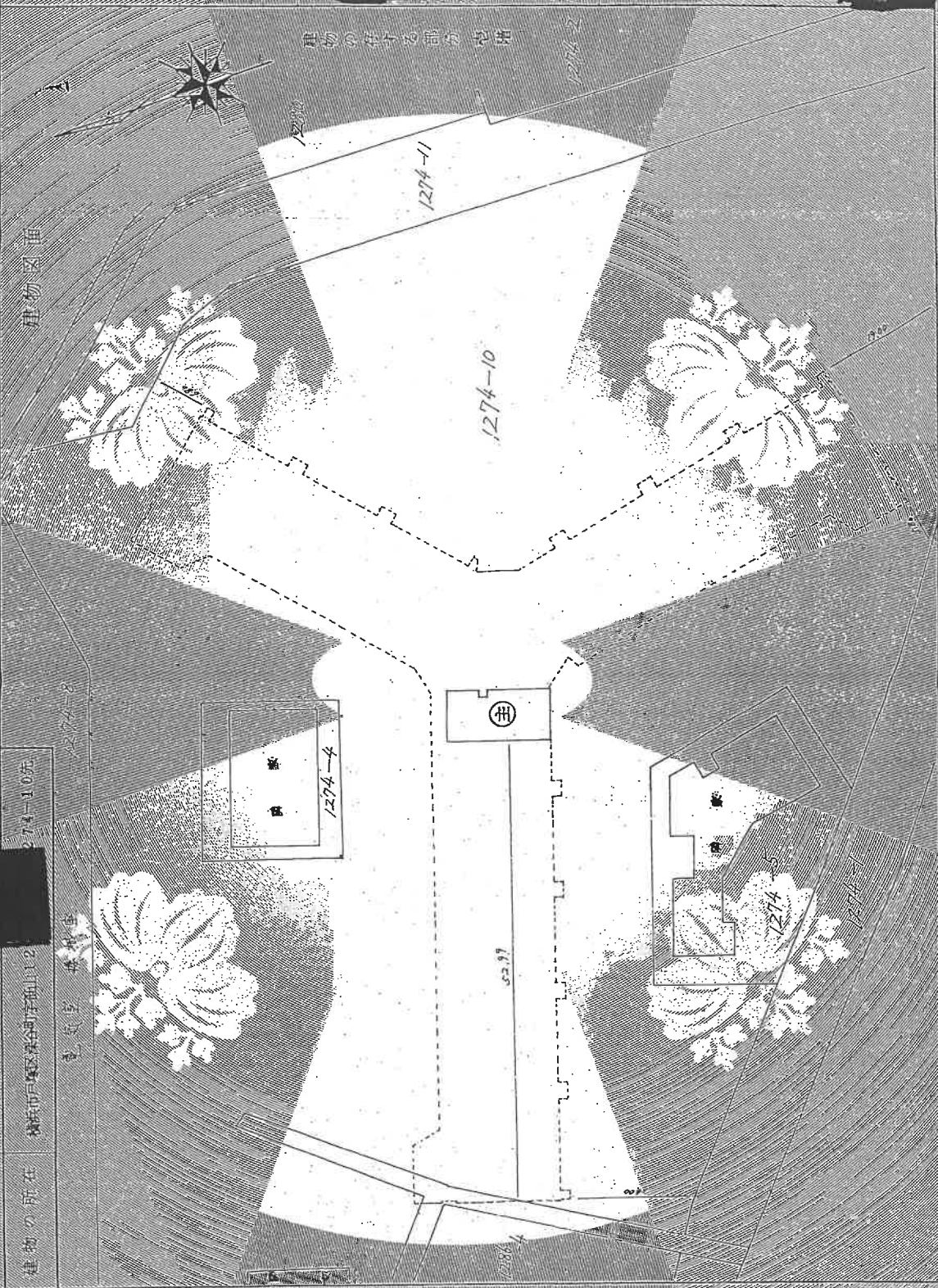
203709

家屋番号	深谷町1274番10号
建物の所在	横浜市磯子区深谷町1274-10号

もみぎ 母地金

昭和48年6月18日
昭和48年6月18日
昭和48年6月18日

建物図面



(日本土地家屋調査士会連合会印)

1/500

これは図面に記録されているものと同一と推定される。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管理)
令和3年7月1日 横浜地方方法務局(印)

請求番号：15-1

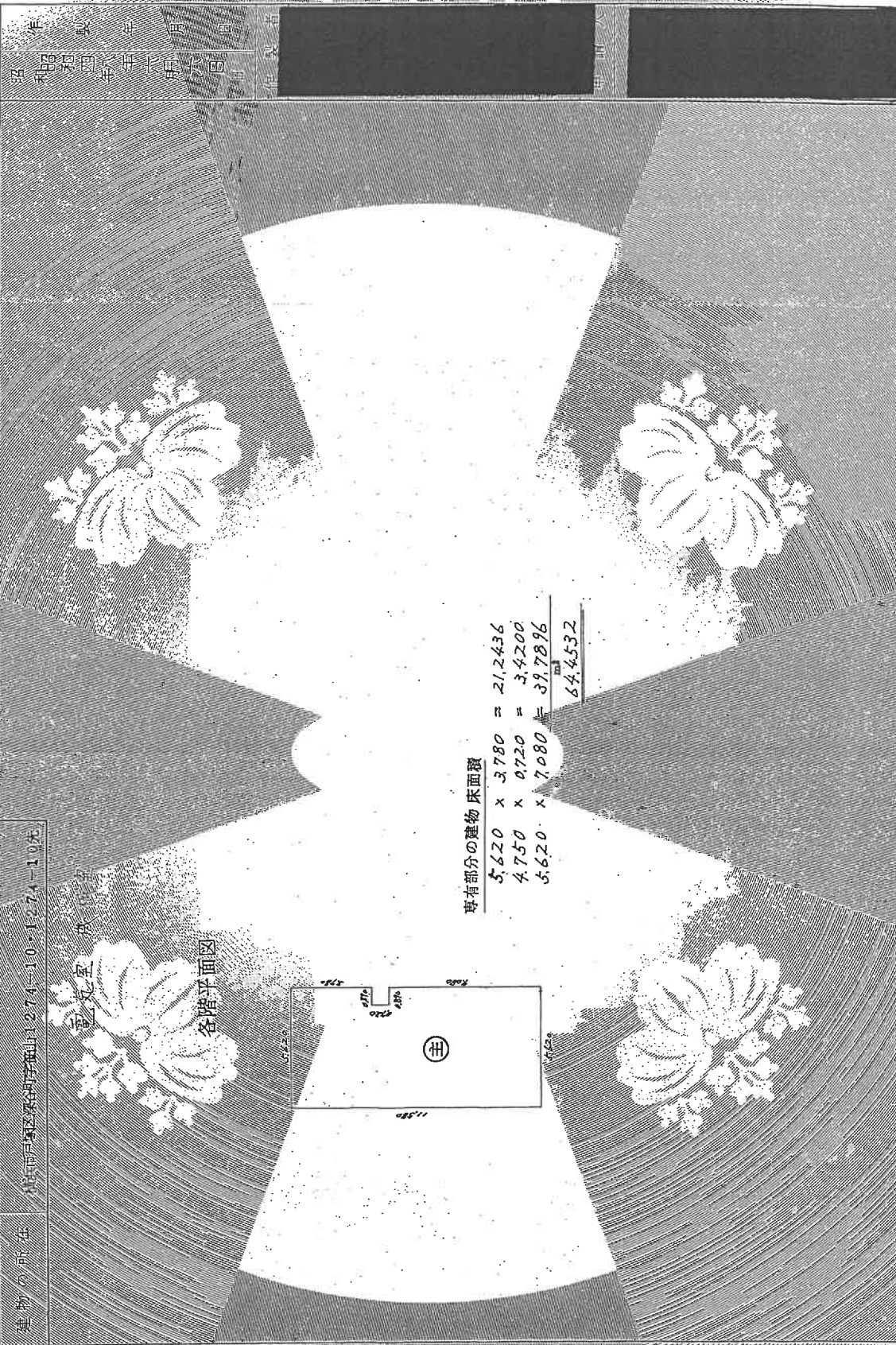
※本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日 令和3年6月16日

203708

宗屋番号	宗屋町1274番10-1主13
建物の所在	小田原市東区森町子面1274-10-1274-10先

建築物階平面図



日本土地家屋調査士会連合会 作成

縮尺	1/200
----	-------

(日 本 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会)

これは図面に記載された内容と一致するものと認めます。

(横浜地方支務局戸塚出張所長)

令和3年7月1日

横浜地方支務局戸塚出張所

請求番号: 15-1

※本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日 昭和16年1月4日

207786

修城

宗屋番号

1274-2

建物の所在地

横浜市戸塚区梁谷町5番地 1274-2

建物階平面図

建物図面

各階平面図

主たる建物床面積

$$1020 \times 400 = 408000$$

これは図面に記録されたい内容を証明する書面である。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管理)

令和3年5月13日

横浜地方方法務局戸籍出張所

(2枚目)

地図整理番号: J30662

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 昭和48年5月14日

207797 陸奥国 1274-4

実地番号

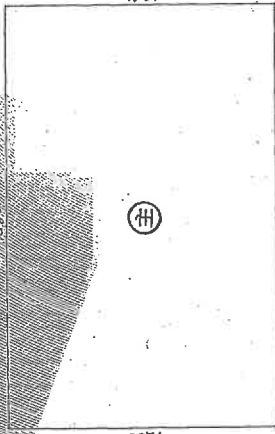
建物の所在 横濱市磯立区本町五丁目1274-4

建物平面図

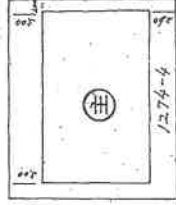
作成年月日 昭和48年5月14日
作成者 陸奥国 1274-4



各階平面図



建物図面



主たる建物 床面積

$$\frac{00085}{10000} = 0.0085$$

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載された内容と一致する証明として提出する。
(横濱地方法律局戸籍課に提出)
令和3年5月13日 横濱地方法律局戸籍課

地図整理番号: M30663

登記年月日 昭和48年5月14日

公用

令和6年12月11日

横浜地方支務局湘南支局

登記官

(2)枚目

207798

集合所

家屋番号

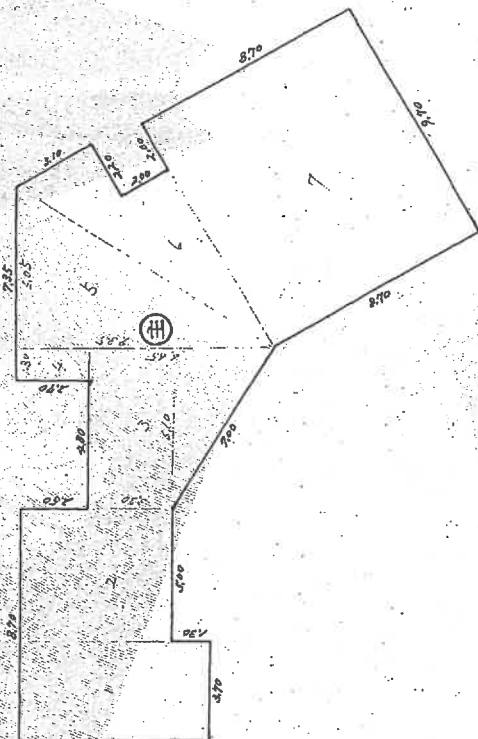
1274-5

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区深谷町5丁目1274-5

建各階平面図

各階平面図



建物図面



主たる建物 床面積

370	x	700	=	259000
500	x	570	=	285000
$(320 + 665) \times 610 \times \frac{1}{2}$				= 300425
130	x	270	=	35100
$235 \times 605 \times \frac{1}{2}$				= 282837
$(290 \times 510 \times \frac{1}{2}) - (220 \times 200)$				= 208450
870	x	970	=	843900
				<u>2214712</u>

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

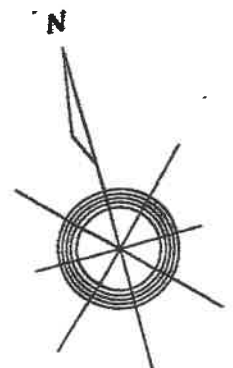
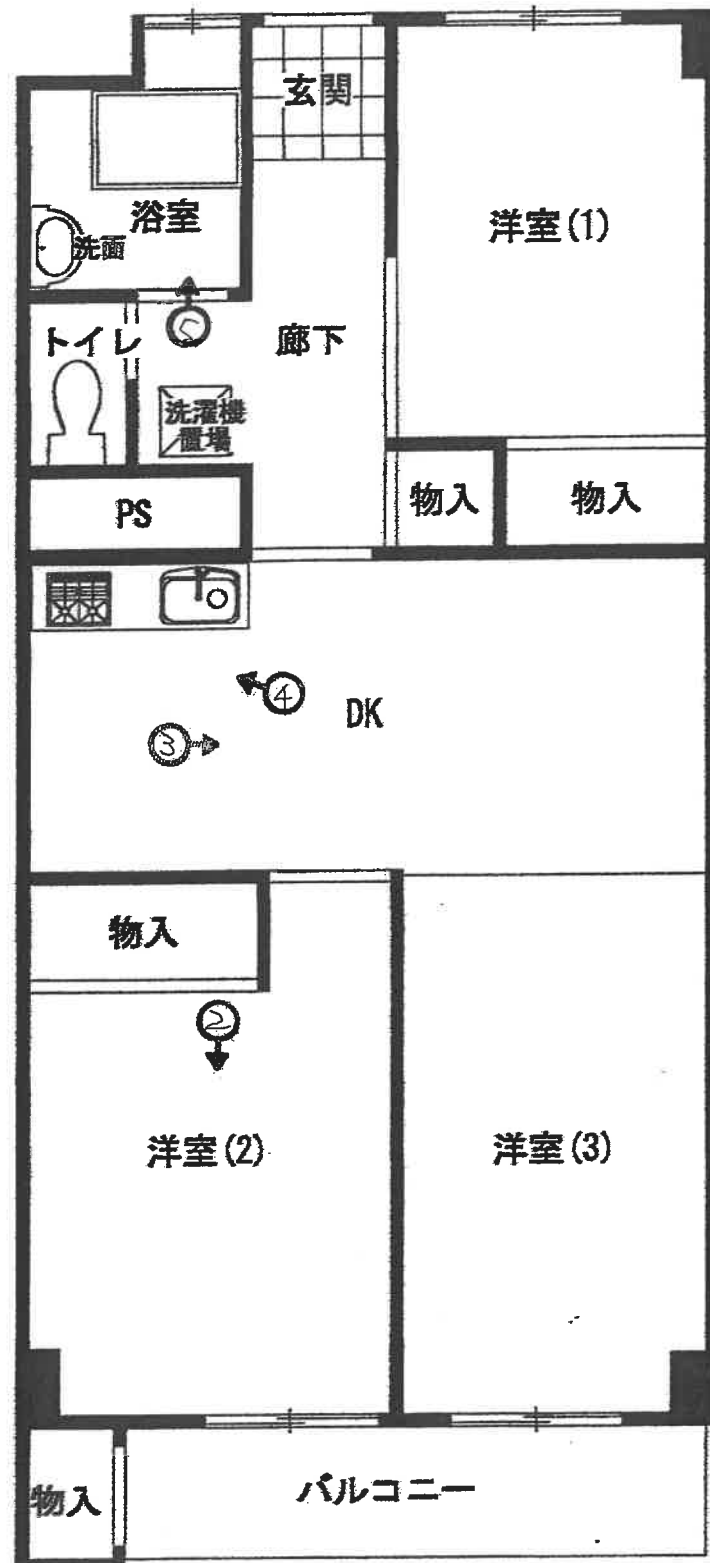
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

48.5.14

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

令和6年(又)第146号



第2-519号

(30 枚目)

① 物件1・物件3一棟の建物の外観（北西側から撮影）



②



③



④



⑤



⑥ 物件3（建物－電気室 機械室）（北東側から撮影）



（ ㊿ 枚目）

⑦ 物件2一棟の建物の外観（東側から撮影）



⑧物件2（建物－電気室 機械室）（北西側から撮影）



⑨ 物件4（建物－機械室）（南西側から撮影）



⑩ 物件5（建物－電気室 ポンプ室）（北東側から撮影）



⑪ 物件 6（建物一集会所）北西側から撮影





令和6年（ヌ）第146号
令和6年12月9日 現地調査
令和6年12月20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

一 括 価 格 (合 計)	
金 6, 6 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 6, 6 0 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 2, 0 0 0 円
物 件 3	金 2, 0 0 0 円
物 件 4	金 1, 0 0 0 円
物 件 5	金 3, 0 0 0 円
物 件 6	金 4, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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 は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	
2		
3		
4		種類：倉庫
5		種類：倉庫
6		種類：管理事務所・集会所
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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 深谷町1274番10の111

建物の名称 第2－519号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.46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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16 平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 3 . 0 0 平方メートル

(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 5 2 8 分の 2

土地の符号 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 5 6 分の 2

土地の符号 7 ・ 8 ・ 9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 2 8 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 8 6 番地 4、1 2 7 4
番地 1 0、1 2 7 4 番地 1 0 先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 2 8 6 番 4 の 1

種 類 機械室 電気室

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.76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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2935.01 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00 平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 2 7 4 番 1 0 の 1 3

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.45 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 2

地 目 宅地

地 積 116.634 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 4

地 目 宅地

地 積 287.50 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 5

地 目 宅地

地 積 56.919 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番 1 0

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10927.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00 平方メートル

共有者 A 持分656分の2

物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 2

家屋 番号 1 2 7 4 番 2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4 0 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 2 8 分の 2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 4

家屋 番号 1 2 7 4 番 4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 5 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 2 8 分の 2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 2 7 4 番地 5

家屋 番号 1 2 7 4 番 5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 2 2 1 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 2 8 分の 2

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9の土地）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「戸塚」駅の南西方約5 k m (道路距離)、横浜市営地下鉄線ブルーライン「下飯田」駅の南東方約2.8 k m (道路距離)、最寄バス停「俣野公園・横浜薬大前」より徒歩約2分		
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅群等が立地し、周辺には公園、運動施設、大学等が見られる住宅地域。		
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	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域（主たる用途）	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	150%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	第3種高度地区	
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	16188.97㎡(符号1ないし符号9の合計地積)	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行	東西約230m、南北約110m	
	地 勢	ほぼ平坦である。	
接面道路の状況	西側幅員約14m市道（建築基準法第42条1項）と約80m接面し、南西側幅員約9.3m～約10m市道（建築基準法第42条1項）と約190m接面し、東側幅員約8.5m市道（建築基準法第42条1項）と約120m接面している。		
土地の利用状況等	市ドリームハイツの建物等の敷地として使用されている。		
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	物件 1	敷地権の種類	所 有 権
		敷地権の割合	符号1乃至3：1528分の2 符号4乃至6：656分の2 符号7乃至9：328分の1
特 記 事 項	・用途地域が跨っている。符号1は第2種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域、第3種高度地区の指定となる。		

2 建物の概況（物件 1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	市ドリームハイツ弐号棟	
建物の用途	住宅（総戸数230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48年3月19日（登記記載） 約52年 約3年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建、延20450.90㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、共同視聴用アンテナ等	
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（市ドリームハイツ管理組合） 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	・オートロック設備はない。	

(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	5階（519号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	64.46㎡（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	クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、物入等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答書によれば下記のとおり。 令和6年11月26日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	75,000 円
	修繕積立金	12,200 円	305,000 円
	そ の 他	違約金（弁護士費用）	330,000 円
	備 考	・上記のほか管理費、修繕積立金の損害金年率25%、遅延損害金101,630円がある。 ・違約金（弁護士費用）の損害金として年3%、6,545円がある。 ・共用部分の金属製格子の損壊にかかる損害賠償請求権（22万円）及び令和6年10月18日から支払済まで年3%の損害金がある。	
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月9日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	・債権者代理人弁護士Bによれば、Aが漏水事故を起こしたとのことであり、その補修費用として28万円が見込まれている。 ・床に汚れが固着している。 ・リフォームされているがその時期は不明である。		

3 物件 2

種 類	機械室 電気室
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
建 築 年 月 日	昭和48年3月19日(登記記載)
床 面 積	1階：63.76㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分656分の2
利 用 状 況 等	機械室、電気室として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

4 物件 3

種 類	電気室 機械室
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
建 築 年 月 日	昭 和 48 年 3 月 19 日(登記記載)
床 面 積	1 階：64.45 ㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 656 分の 2
利 用 状 況 等	電気室、機械室として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

5 物件 4

種 類	登記上の種類は機械室であるが現況は倉庫として利用。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和 47 年 12 月 7 日(登記記載)
床 面 積	40.80 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 1528 分の 2
利 用 状 況 等	倉庫
特 記 事 項	特になし。

6 物件 5

種 類	登記上の種類は電気室、ポンプ室であるが現況は倉庫として利用されている。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和 47 年 12 月 7 日(登記記載)
床 面 積	158.00 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 1528 分の 2
利 用 状 況 等	倉庫
特 記 事 項	特になし。

7 物件 6

種 類	管理事務所・集会所。登記上は集会所。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和 47 年 12 月 7 日 (登記記載)
床 面 積	221.47 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 1528 分の 2
利 用 状 況 等	集会所、管理事務所等として利用されている。 トイレ、給湯設備等がある
特 記 事 項	特になし。

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（物件1）

目的建物は建築後約 52 年を経過する建物であり、内部の状況も考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m² 当り 300,000 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)
300,000	×64.46	÷0.71	×0.10	= 2,720,000

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 1 乃至 9 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。

土地の 符号	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)
1乃至3	116,000	×1.24	144,000	× 2023.03	×1.00	$\times \frac{2}{1528}$	= 380,000
4乃至6	116,000	×1.24	144,000	×13862.94	×1.00	$\times \frac{2}{656}$	= 6,090,000
7乃至9	116,000	×1.24	144,000	× 303.00	×1.00	$\times \frac{1}{328}$	= 130,000
							= 6,600,000

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－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 110,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 116,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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変動なしと判定した。

◇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：規模、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）
（ 2,720,000	+ 6,600,000 ）	× 0.99	= 9,230,000

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：0.99(5階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

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

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)
172,000	× 0.99	× 0.95	× 64.46	=10,430,000

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減価した。

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	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 エ	複利 現価率 ※2 (9.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
706,284 (13.0%)	624,100	9.8 %	6,177,316 = 6,180,000	0.7658	4,732,644 (87.0%)	= 5,440,000 (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 試算価格の調整 (物件1)

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	9,230,000	× 1.00	= 9,230,000
比準価格	10,430,000	× 1.00	= 10,430,000
収益価格	5,440,000		
調整後の価格			9,450,000

占有減価修正：必要なし。

5 建物価格（物件 2 乃至 6）

目的建物は建築後約 52 年から約 53 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、再調達原価の 10%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	持 分	建物価格 (円)
2	150,000	× 63.76	—	×0.10	$\times \frac{2}{656}$	= 3,000
3	150,000	× 64.45	—	×0.10	$\times \frac{2}{656}$	= 3,000
4	180,000	× 40.80	—	×0.10	$\times \frac{2}{1528}$	= 1,000
5	180,000	× 158.00	—	×0.10	$\times \frac{2}{1528}$	= 4,000
6	200,000	× 221.47	—	×0.10	$\times \frac{2}{1528}$	= 6,000

再調達原価

- ・物件 2 及び 3 は、用途・構造等を考慮して 1 ㎡当り 150,000 円と査定した。
- ・物件 4 及び 5 は、用途・構造等を考慮して 1 ㎡当り 180,000 円と査定した。
- ・物件 6 は、設備、内装の状況も考慮し 1 ㎡当り 200,000 円と査定した。

6 評価額の判定

物件 番号	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)
1	9,450,000	× 0.90	× 0.80	× 0.97	—	= 6,600,000
2	3,000	× 0.90	× 0.80		—	= 2,000
3	3,000	× 0.90	× 0.80		—	= 2,000
4	1,000	× 0.90	× 0.80		—	= 1,000
5	4,000	× 0.90	× 0.80		—	= 3,000
6	6,000	× 0.90	× 0.80		—	= 4,000
一括価格（合計）						6,612,000

市場性修正：漏水の影響、市場性、管理の状態等を考慮して-10%とした。

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：滞納管理費等の控除割合は、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の残額の元本のみを基礎として 3%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：横浜戸塚－18

所 在：戸塚区深谷町字ナカウ 1665 番 150
価 格：110,000 円／㎡
位 置：J R 東海道本線「戸塚」駅約 4.5 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：139 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北 6m 市道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

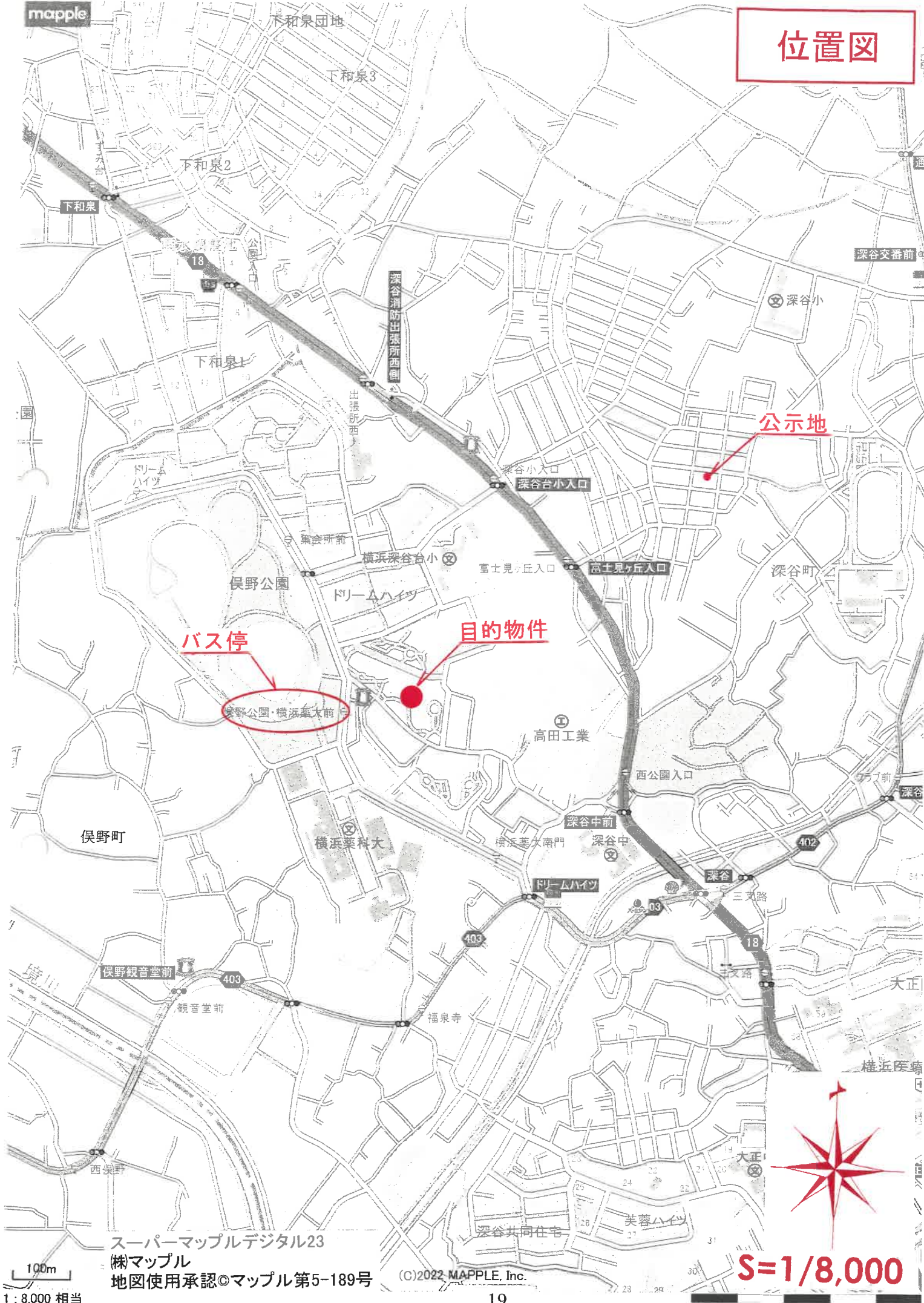
物件 1（建物）	2, 5 7 4, 4 1 3 円		
符号 1（土地）	6 4, 3 8 1, 9 6 8 円	（敷地権の割合	1528 分の 2）
符号 2（土地）	1 5, 8 7 0, 0 0 0 円	（敷地権の割合	1528 分の 2）
符号 3（土地）	3 1, 4 1 9, 2 8 8 円	（敷地権の割合	1528 分の 2）
符号 4（土地）	6 0 3, 2 1 0, 6 9 6 円	（敷地権の割合	656 分の 2）
符号 5（土地）	1 6 2, 0 1 2, 5 5 2 円	（敷地権の割合	656 分の 2）
符号 6（土地）	1 1, 0 4 0 円	（敷地権の割合	656 分の 2）
符号 7（土地）	9, 5 4 0, 7 6 8 円	（敷地権の割合	328 分の 1）
符号 8（土地）	6, 4 6 7, 2 3 2 円	（敷地権の割合	328 分の 1）
符号 9（土地）	7 1 7, 6 0 0 円	（敷地権の割合	328 分の 1）
物件 2（建物）	2, 5 2 6, 8 9 1 円	（共有者 A 持分	656 分の 2）
物件 3（建物）	1, 3 8 9, 2 4 7 円	（共有者 A 持分	656 分の 2）
物件 4（建物）	7 0 8, 2 3 6 円	（共有者 A 持分	1528 分の 2）
物件 5（建物）	2, 3 2 2, 7 6 8 円	（共有者 A 持分	1528 分の 2）
物件 6（建物）	8, 6 9 9, 3 0 8 円	（共有者 A 持分	1528 分の 2）

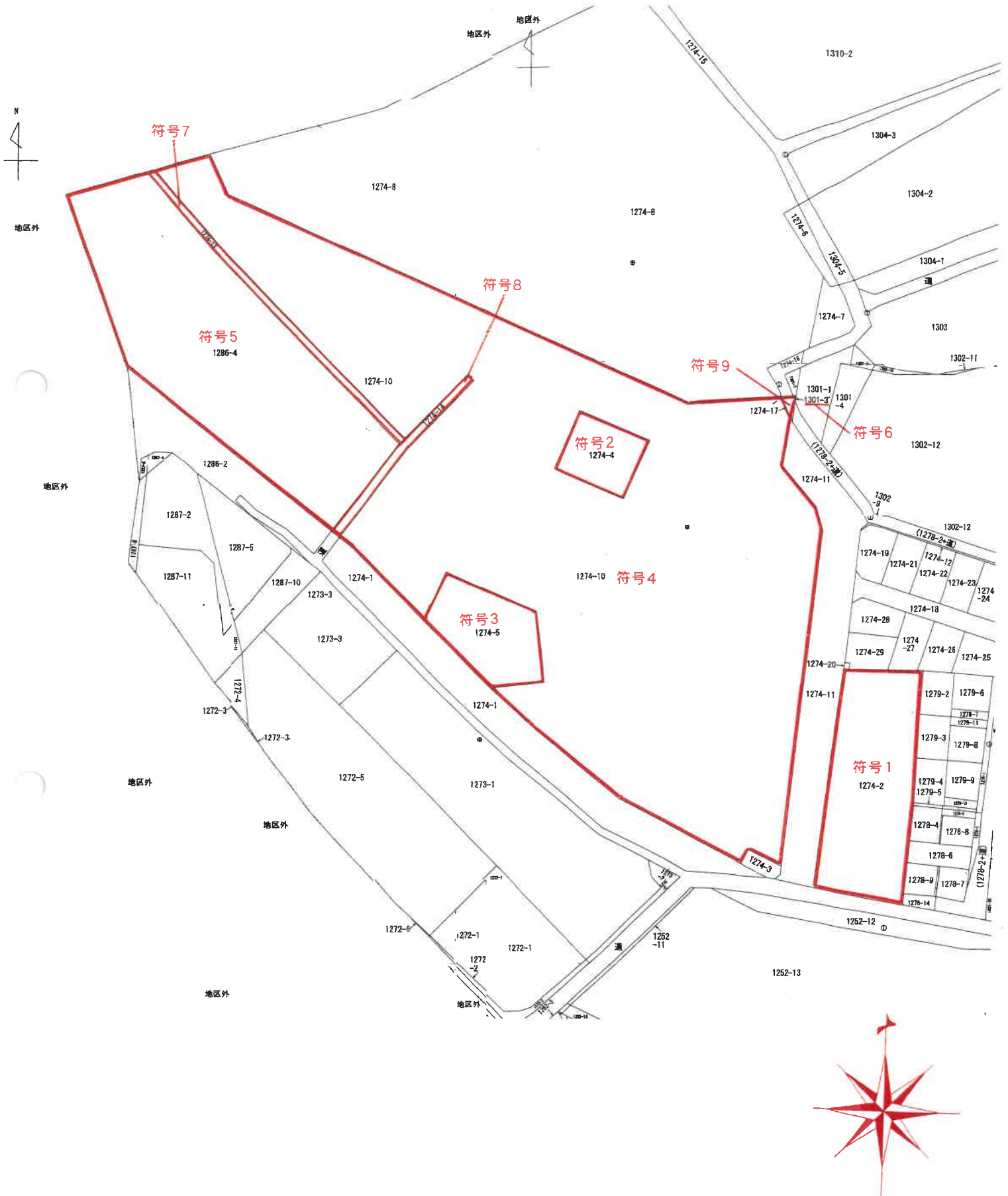
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上

位置図





縮尺 1/500 を約 40%に縮小

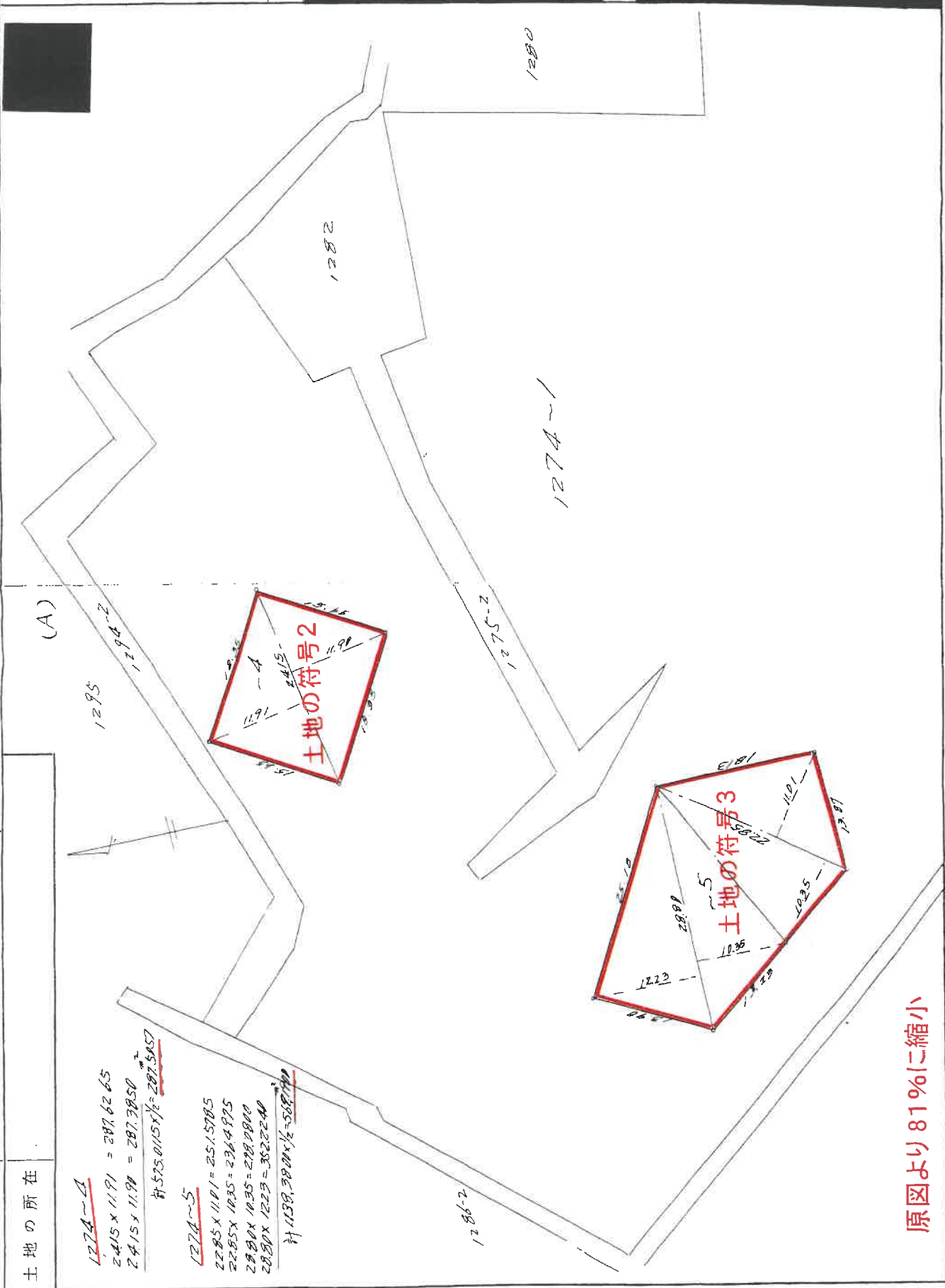
地 番 1274~2345,-1

土地の所在

1274~1
2415 x 11.91 = 28762.65
2415 x 11.94 = 28778.50
計 575.0115 x 1/2 = 287.5057

1274~5
2285 x 11.01 = 25157.85
2285 x 10.35 = 23649.75
2285 x 10.35 = 23649.75
2285 x 12.23 = 27922.40
計 1139.3800 x 1/2 = 569.6900

地 積 測 量 図



昭和四七年拾参日

作 製 者

作 製 年 月 日

申請人

452666 前 1274-1 後 新町ニ新 1274-1, -6, -8, -10, -11

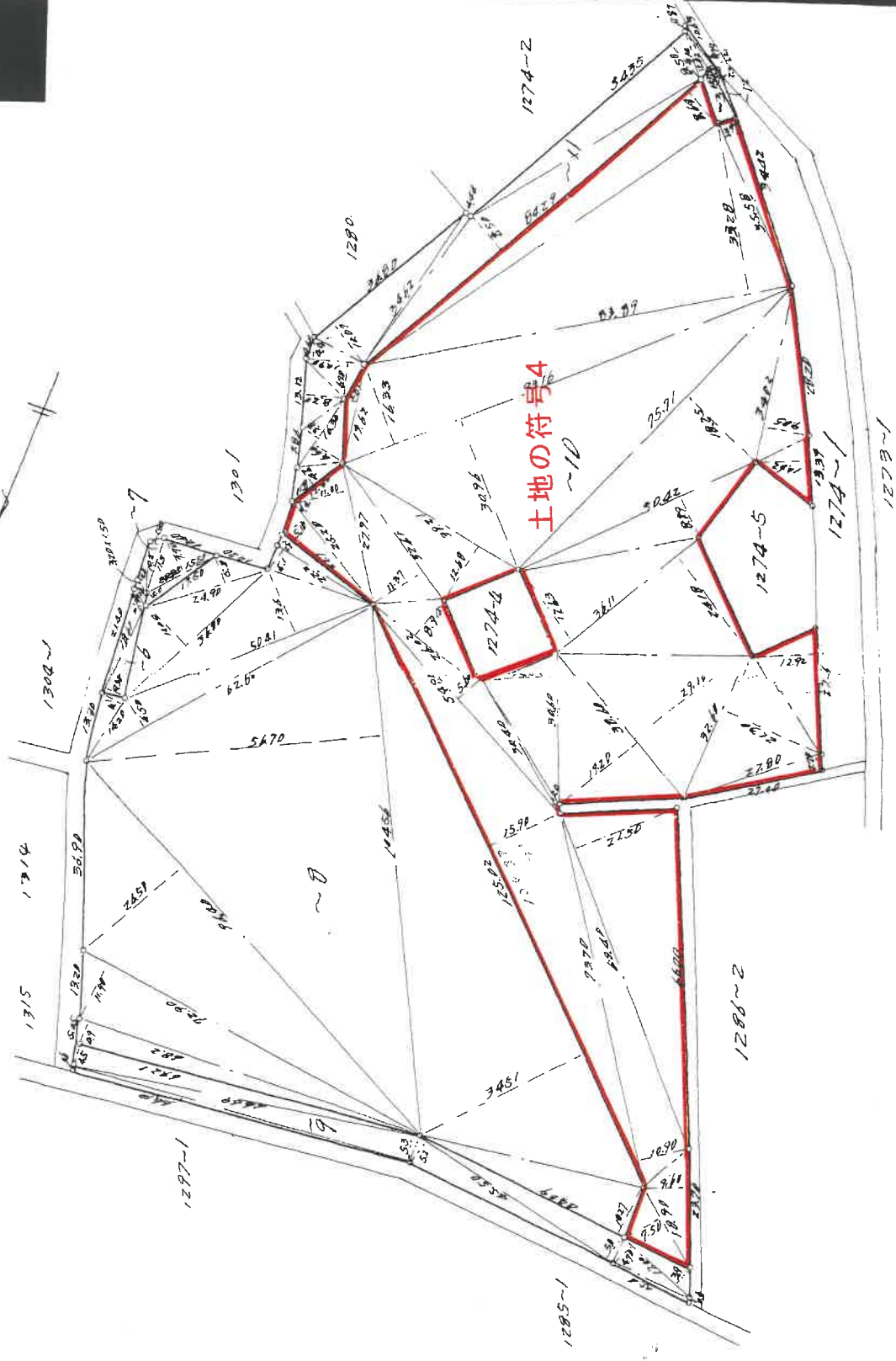
地 番 1274-1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

土地の所在 戸塚区環谷町字筈山

地 積 測 量 図

昭和四八年参月式八日

作製者 申請人



土地の符号4
~10

原図より81%に縮小

縮尺 1/1000

地 積 測 量 図

地 番

1274-1 6789.10.11.12

土地の所在

戸塚区深谷町字延山

昭和四八年参月式八日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

$$1274 \sim 6$$

$$1060 \times 430 = 456600$$

$$2140 \times 259 = 554260$$

$$381 \times 160 = 60960$$

$$\frac{1060 \times 430 + 2140 \times 259 + 381 \times 160}{2} = 707510$$

$$1274 \sim 7$$

$$320 \times 150 = 48000$$

$$1020 \times 200 = 204000$$

$$1130 \times 180 = 203400$$

$$1550 \times 770 = 1193500$$

$$1750 \times 200 = 350000$$

$$\frac{320 \times 150 + 1020 \times 200 + 1130 \times 180 + 1550 \times 770 + 1750 \times 200}{2} = 997450$$

$$1274 \sim 8$$

$$44.07 \times 1027 = 4528043$$

$$125.02 \times 3451 = 43144402$$

$$10456 \times 5670 = 59285520$$

$$6820 \times 470 = 3205400$$

$$7270 \times 1190 = 8651100$$

$$9640 \times 2450 = 23618000$$

$$1420 \times 410 = 588200$$

$$6260 \times 650 = 4069000$$

$$5041 \times 1360 = 6855760$$

$$3680 \times 590 = 2174080$$

$$2220 \times 510 = 1132200$$

$$2270 \times 250 = 567500$$

$$\frac{44.07 \times 1027 + 125.02 \times 3451 + 10456 \times 5670 + 6820 \times 470 + 7270 \times 1190 + 9640 \times 2450 + 1420 \times 410 + 6260 \times 650 + 5041 \times 1360 + 3680 \times 590 + 2220 \times 510 + 2270 \times 250}{2} = 80645862$$

$$1274 \sim 9$$

$$6610 \times 860 = 5684600$$

$$6660 \times 530 = 3529800$$

$$6721 \times 450 = 3024450$$

$$4550 \times 520 = 2366000$$

$$4550 \times 500 = 2275000$$

$$1700 \times 770 = 1309000$$

$$1560 \times 290 = 452400$$

$$\frac{6610 \times 860 + 6660 \times 530 + 6721 \times 450 + 4550 \times 520 + 4550 \times 500 + 1700 \times 770 + 1560 \times 290}{2} = 93660$$

$$\frac{5684600 + 3529800 + 3024450 + 2366000 + 2275000 + 1309000 + 452400}{2} = 6573725$$

$$1274 \sim 10$$

$$1090 \times 750 = 817500$$

$$2370 \times 960 = 2275200$$

$$2370 \times 1090 = 2583300$$

$$6940 \times 2150 = 14921000$$

$$12502 \times 1590 = 19978180$$

$$5500 \times 560 = 3080000$$

$$3040 \times 120 = 364800$$

$$3060 \times 1450 = 4437000$$

$$3060 \times 1920 = 5875200$$

$$3860 \times 2470 = 9534200$$

$$3260 \times 2130 = 6943800$$

$$2700 \times 270 = 729000$$

$$2756 \times 1292 = 3560752$$

$$3611 \times 2410 = 8702510$$

$$3611 \times 1763 = 6366193$$

$$5048 \times 879 = 4437192$$

$$1339 \times 1082 = 1448200$$

$$3402 \times 905 = 3077810$$

$$2571 \times 1025 = 2632775$$

$$9316 \times 9296 = 86584536$$

$$9316 \times 1633 = 15213028$$

$$8389 \times 3820 = 32057980$$

$$3458 \times 397 = 1372826$$

$$8429 \times 864 = 7284656$$

$$3921 \times 1268 = 4971828$$

$$2602 \times 1594 = 4148188$$

$$3261 \times 1437 = 4687757$$

$$2797 \times 1100 = 3076700$$

$$2520 \times 510 = 1285200$$

$$1230 \times 400 = 492000$$

$$1962 \times 101 = 198162$$

$$\frac{817500 + 2275200 + 2583300 + 14921000 + 19978180 + 3080000 + 364800 + 4437000 + 5875200 + 9534200 + 6943800 + 729000 + 3560752 + 8702510 + 6366193 + 4437192 + 1448200 + 3077810 + 2632775 + 86584536 + 15213028 + 32057980 + 1372826 + 7284656 + 4971828 + 4148188 + 4687757 + 3076700 + 1285200 + 492000 + 198162}{2} = 109272388$$

$$1274 \sim 11$$

$$1180 \times 468 = 552240$$

$$1630 \times 660 = 1075800$$

$$1630 \times 380 = 619400$$

$$1912 \times 820 = 1568240$$

$$1090 \times 670 = 730300$$

$$1090 \times 440 = 479600$$

$$3600 \times 1007 = 3619200$$

$$3462 \times 144 = 498528$$

$$8429 \times 850 = 7164650$$

$$5435 \times 850 = 4619750$$

$$912 \times 212 = 193344$$

$$979 \times 121 = 118459$$

$$1063 \times 087 = 92481$$

$$\frac{552240 + 1075800 + 619400 + 1568240 + 730300 + 479600 + 3619200 + 498528 + 7164650 + 4619750 + 193344 + 118459 + 92481}{2} = 1453796$$

$$1274 \sim 12$$

$$10374 \times 230 = 2386020$$

$$\frac{2386020}{2} = 1193010$$

原図より81%に縮小

縮 尺

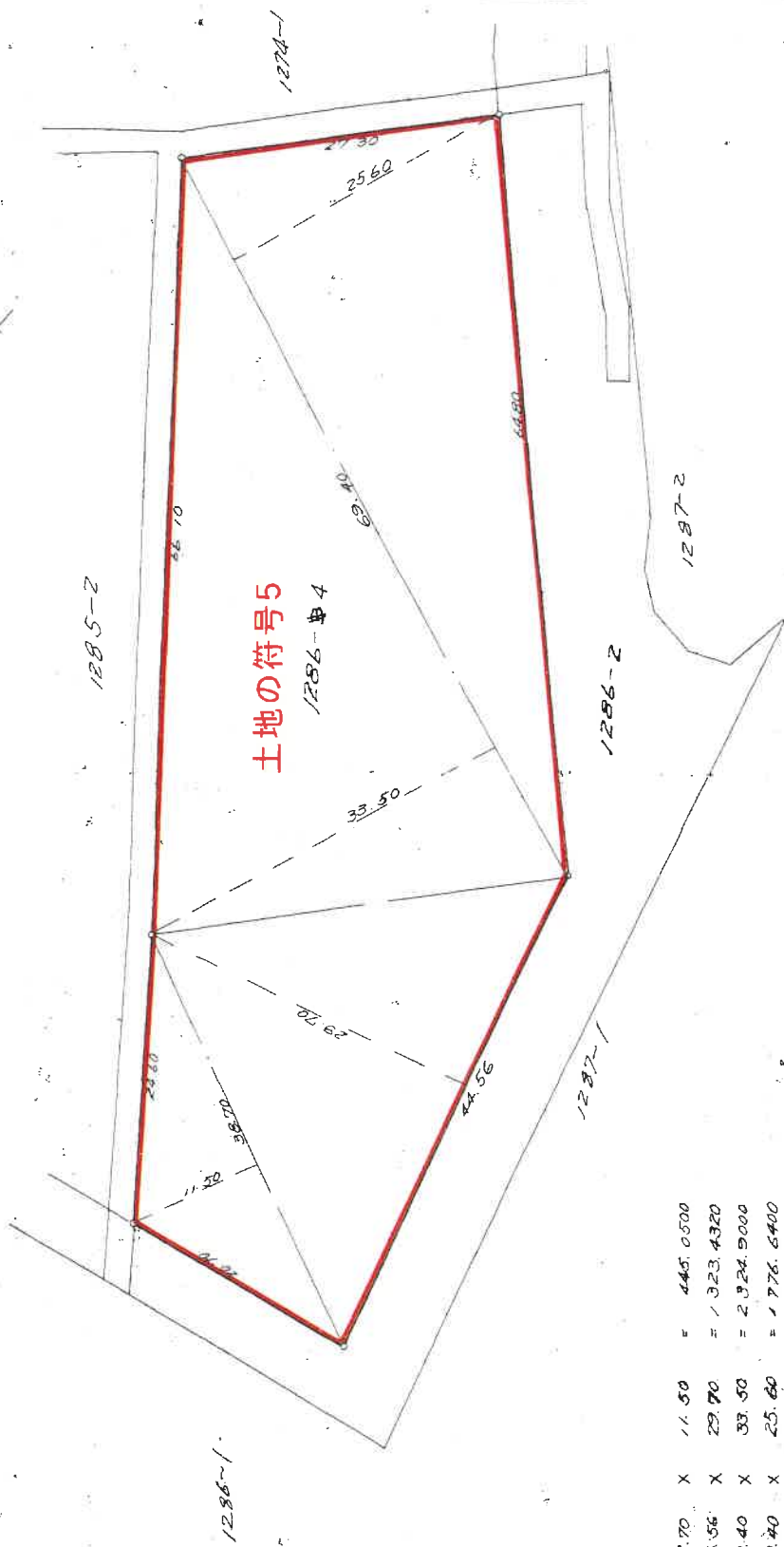
1

地番 1286-341-2

土地の所在 戸塚区深谷町字盛山

地積測量図

昭和四十八年参月貳八日
作製者
申請人



29.70 X 11.50 = 445.0500
44.56 X 29.70 = 1,323.4320
63.40 X 33.50 = 2,124.9000
63.40 X 25.60 = 1,776.6400
5870.8220 X 1/2 = 2935.0110

原図より81%に縮小

縮尺 1/500

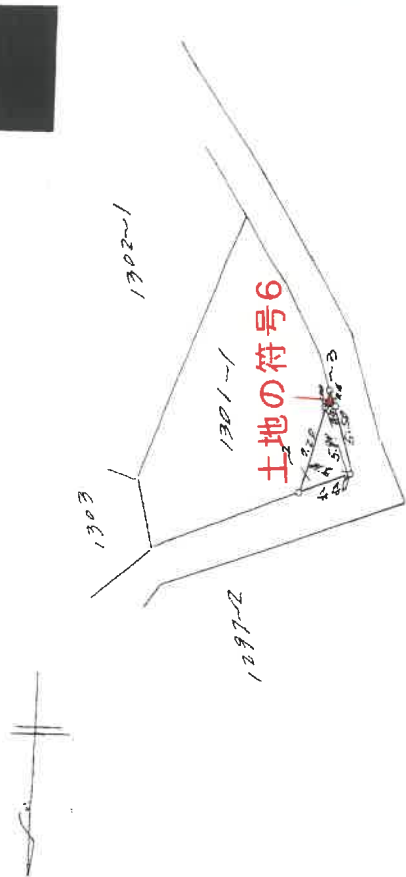
48.
4.
18

地 積 測 量 図

番 号	1301~2-3,-1
土地の所在	戸塚区深谷町字笹山

作 製 年 月 日	昭和四八年参月式八日
作 製 者	

申 請 人	
-------	--



$1301-2$
 $120 \times 370 = 266400$
 $380 \times 940 = 233200$
 $\frac{266400 + 233200}{2} = 144800$

$1301-3$
 $100 \times 940 = 94000$
 $\frac{94000}{2} = 47000$

原図より81%に縮小

縮 尺	$\frac{1}{500}$
-----	-----------------

42 4 18

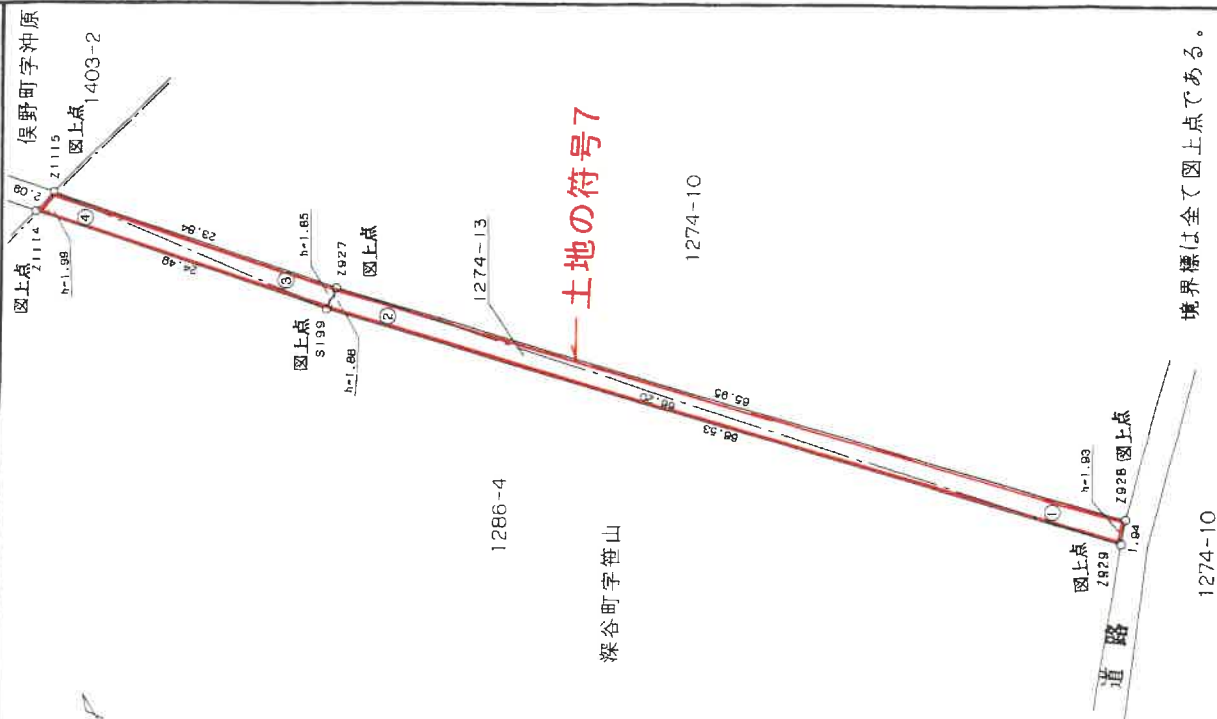
境界点座標値

N0(Z1114)	) X (	-68354.024)	Y (	-30476.477)
N0(Z1115)	) X (	-68353.472)	Y (	-30474.466)
N0(Z927)	) X (	-68371.243)	Y (	-30458.576)
N0(Z928)	) X (	-68418.347)	Y (	-30412.414)
N0(Z929)	) X (	-68419.854)	Y (	-30413.642)
N0(S199)	) X (	-68372.264)	Y (	-30460.132)

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	66.20	1.93	127.7660
2	66.53	1.88	125.0764
3	23.84	1.85	44.1040
4	24.49	1.99	48.7351
	合計		345.6815
	面積		172.84075
	地積		172.84㎡

原図より81%に縮小



作製者

申請人

平成9年8月7日作製

縮尺 1/500

境界線は全て図上点である。

452674

地番
1274-14

土地の所在
横浜市戸塚区深谷町字笹山

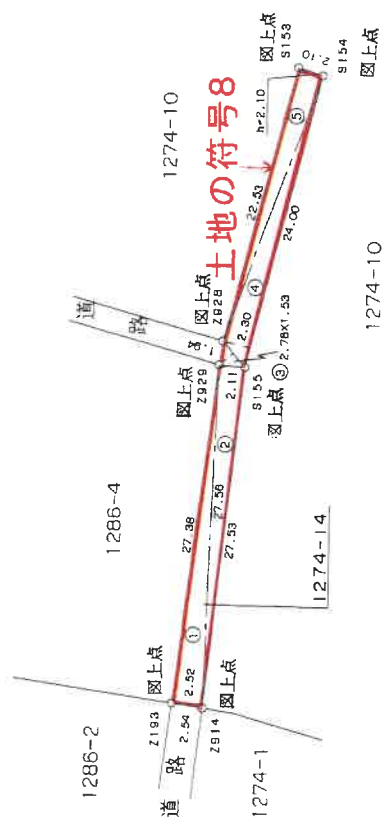
境界点座標値

N0(Z193)	) X(	-68441.651)	Y(	-30430.214)
N0(Z929)	) X(	-68419.854)	Y(	-30413.642)
N0(Z928)	) X(	-68418.347)	Y(	-30412.414)
N0(S153)	) X(	-68402.368)	Y(	-30396.525)
N0(S154)	) X(	-68403.925)	Y(	-30395.111)
N0(S155)	) X(	-68421.063)	Y(	-30411.912)
N0(Z914)	) X(	-68443.235)	Y(	-30428.229)

三斜求積表

地番 符号	1274-14 底辺	高さ	積
1	27.56	2.52	69.4512
2	27.56	2.11	58.1516
3	2.76	1.53	4.2228
4	24.00	2.30	55.2000
5	22.53	2.10	47.3130
	合計		234.3386
	面積		117.1693
	地積		117.16㎡

原図より81%に縮小



作製者

申請人

平成9年8月7日作製)

縮尺 1/500

452681

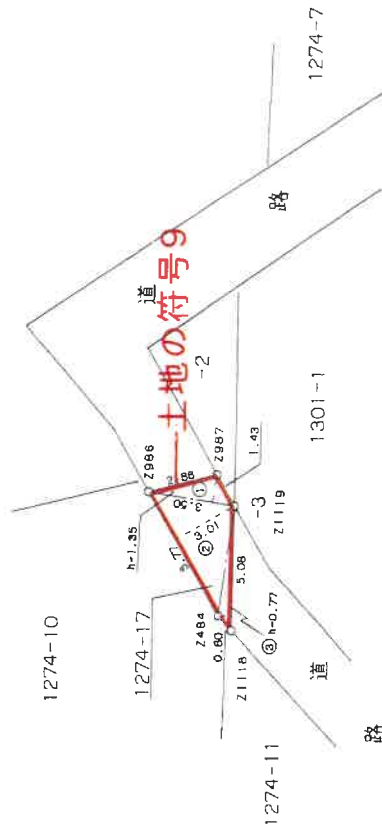
地 番
1274-17

土地の所在
横浜市戸塚区深谷町字笹山

境界点座標値

N0(Z986)	) X(	-68407.436)	Y(	-30318.868)
N0(Z484)	) X(	-68412.865)	Y(	-30316.899)
N0(Z1118)	) X(	-68413.541)	Y(	-30316.464)
N0(Z1119)	) X(	-68408.569)	Y(	-30315.534)
N0(Z987)	) X(	-68407.222)	Y(	-30316.018)

1274-8



三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	3.50	1.35	4.7250
2	5.77	3.01	17.3677
3	5.08	0.77	3.9116
	合計		26.0043
	面積		13.00215
	地積		13.00㎡

原図より81%に縮小

境界標は全て図上点である。

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/250

成 9 年 8 月 7 日 (作製)

家屋番号 深谷町1274番10-111

建物の所在 横浜市区深谷町字鶴山1274-10・1274-10先

建物の番号 オ-2-519号

1274-8

建物図面

昭和四十八年六月六日
製作
製年 月 日
製作者

申請人

48.6.18

建物の存する部分五階

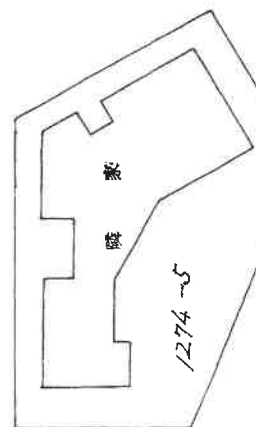
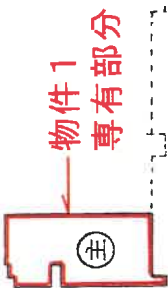
1274-2

1280

1274-11

1274-10

1280



1274-1

原図より81%に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

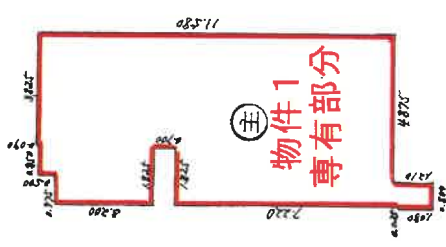
縮尺 1/500 1/

(日調連 15)

家屋番号	深谷町1274番10-111
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字瓶山1274-10・1274-10先
昭和	昭和四十八年六月六日
製作年月日	
製作者	
申請人	

建物の番号オ-2-5-19号

各階平面図



専有部分の建物 床面積	
3.825 × 0.090	= 0.3442
4.675 × 0.500	= 2.3375
5.650 × 3.200	= 18.0800
3.825 × 0.700	= 2.6775
5.650 × 7.090	= 40.0585
0.775 × 0.130	= 0.1007
0.800 × 1.080	= 0.8640
64.4624 m ²	

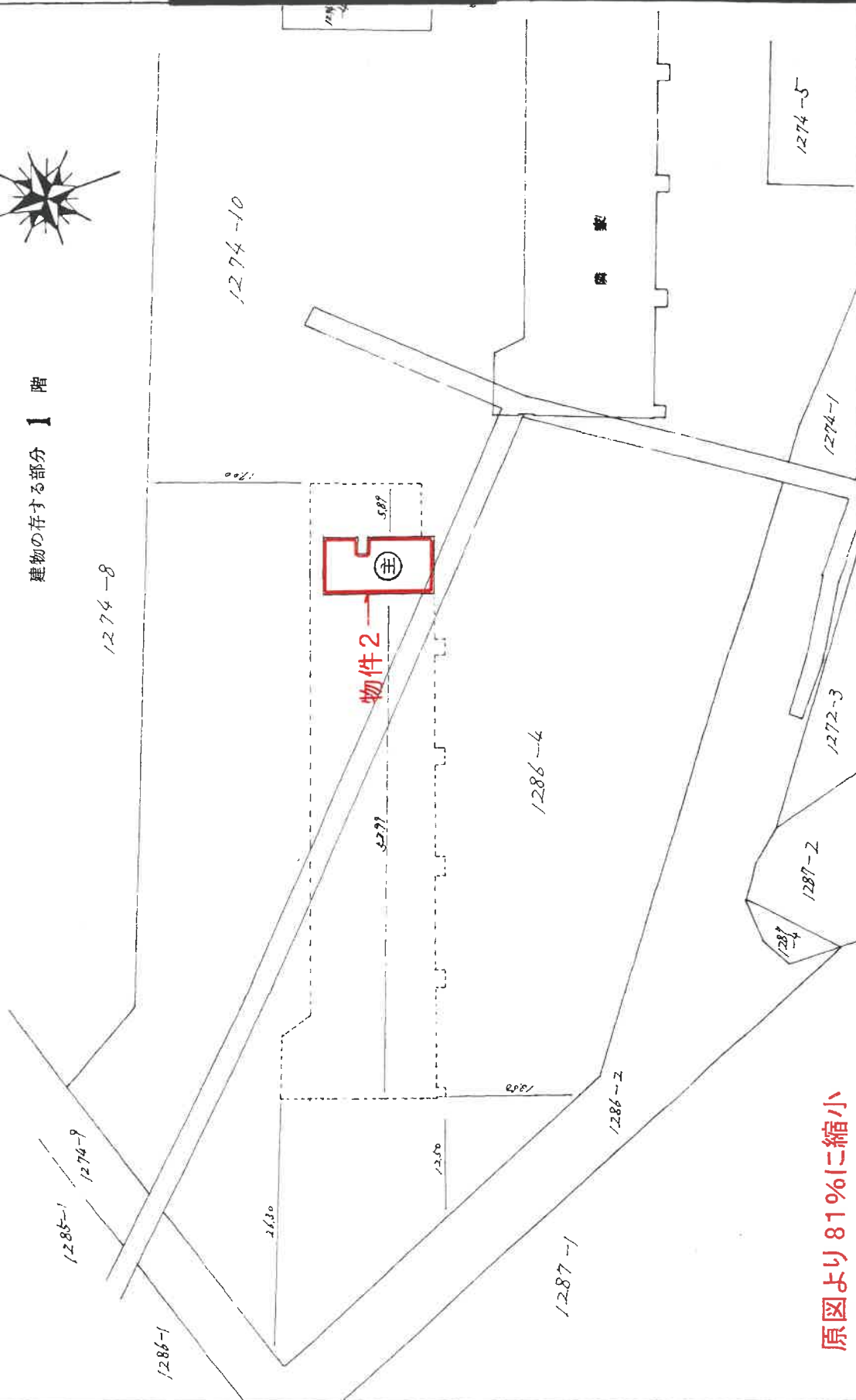
原図より81%に縮小

家屋番号	深谷町1286番4-1
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字龜山1286-4・1274-10・同番地10先

電気室・機械室

建物図面

建物の存する部分 1 階



原図より81%に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

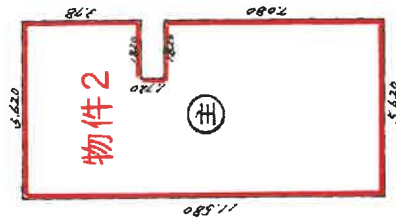
建物各階平面図

家屋番号 深谷町1286番4-1

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字班山1286-4・1274-10・同番地10先

電気室・機械室

各階平面図



専有部分の建物床面積

5.620 × 3.780	=	21.2436
3.800 × 0.720	=	2.7360
5.620 × 7.080	=	39.7896
		<u>63.7692</u>

原図より81%に縮小

縮尺 1/200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年六月六日

製作者

申請人

5.00 (0.00)

建物図面図面図面

家屋番号	深谷町1274番10	製作年月日	昭和48年6月6日	申請人	48.6.18
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字笹山12	製作者			

電気室 機械室 1274-8 1274-10先

建物図面

建物の存する部分 巻階

1280 1274-11 1274-2 1274-10 1274-5 1274-1 1286-4 1400 52.99

主 物件3

原図より81%に縮小

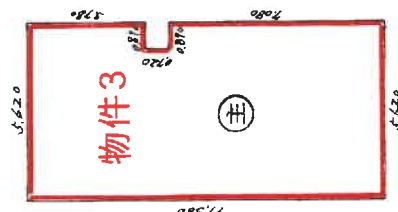
縮尺 1/500 1/

(日調連 15)

家屋番号	深谷町1274番10-1413
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字祖山1274-10・1274-10先

電気室・機械室

各階平面図



専有部分の建物床面積

$$\begin{aligned}
 5.620 \times 3.780 &= 21.2436 \\
 4.750 \times 0.720 &= 3.4200 \\
 5.620 \times 7.080 &= 39.7896 \\
 \hline
 &64.4532 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

原図より81%に縮小

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

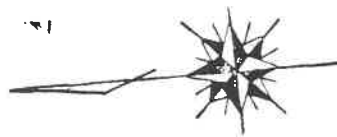
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四拾八年参月廿日	申請人

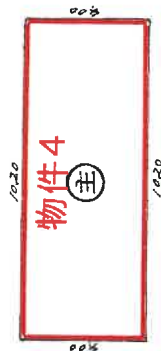
48.5/14

家屋番号 1274-2
建物の所在 横滨市戸塚区深谷町字菰山1274-2

建物図面

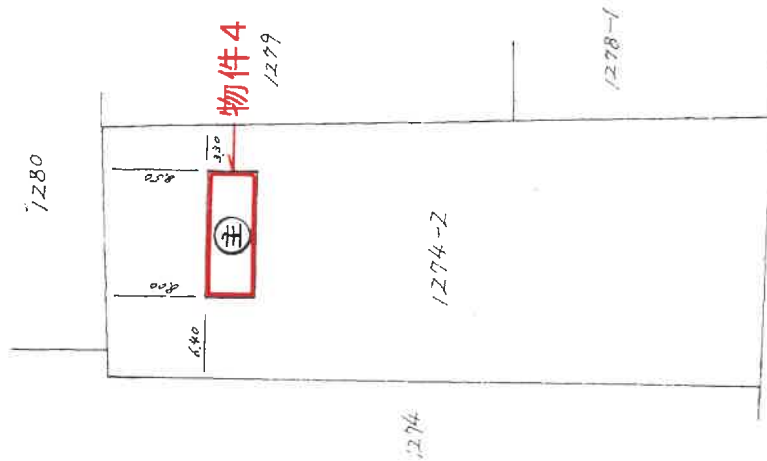


各階平面図



主たる建物 床面積

$$10.20 \times 4.00 = 40.8000 \text{ m}^2$$



原図より81%に縮小

縮 尺 1/200 1/500

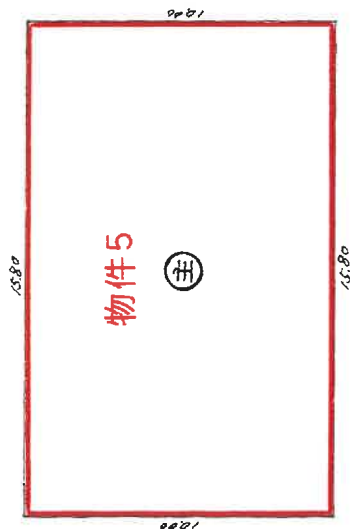
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

家屋番号 1274-4

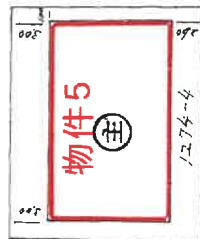
建物の所在 横浜市中区深谷町字北山1274-4

昭和四十八年参月廿日
製作年月日
製作者
申請人

各階平面図



建物図面



主たる建物 床面積

$$15.800 \times 10.000 = 158.000 \text{ m}^2$$

原図より81%に縮小

縮尺 1/200 1/500

某乙

家屋番号

1274-5

蔵波市ア塚区深谷町字龜山 1274-5

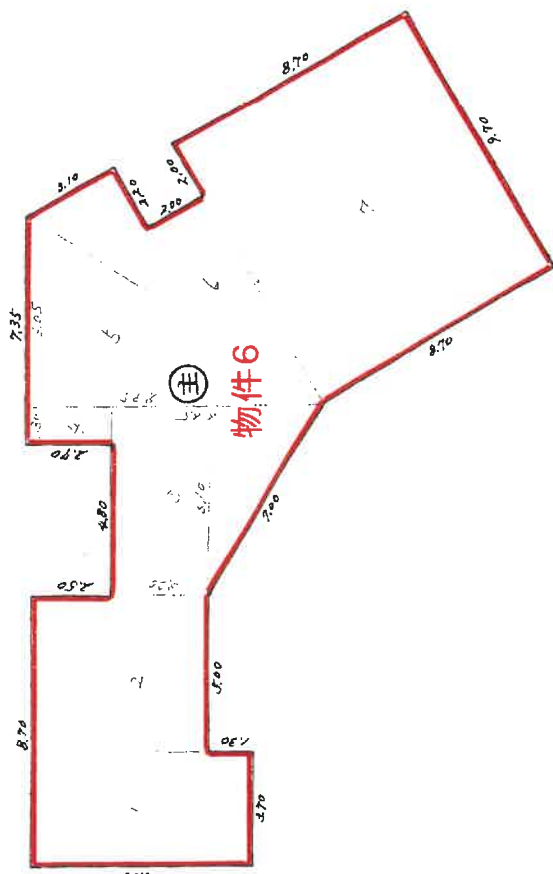
御四拾六年參月廿日

作者製

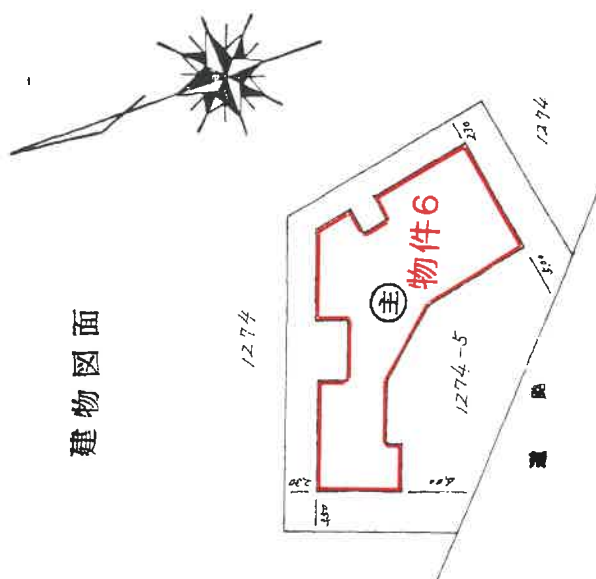
中華書局

48.5.14

各階平面図



面 区 物 建



主たる建物 床面積

370	x	700	=	259000
500	x	590	=	285000
(320 + 665)	x	610 x 1/2	=	300425
130	x	270	=	35100
935	x	605 x 1/2	=	282837
(980 x 510 x 1/2)	-	(220 x 200)	=	208450
870	x	970	=	843900
				<u>2214712</u>

原図より81%に縮小

尺 鑑

1/200

1500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図



第2-519号

求 意 見 書

大 橋 政 善 殿

令和 7年 7月 1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 7月 3日
評価人

大橋政善



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の111

建物の名称 第2-519号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.46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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(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 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.76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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の13

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.45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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋 番号 1274番2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.80平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4

家屋 番号 1274番4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 158.00平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5

家屋 番号 1274番5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 221.47平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

(別紙)

[illegible]