

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 1 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 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 2 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	44, 830, 000 35, 864, 000		8, 966, 000	159, 996	34, 284
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区前田町字向山 2 6 7 番地 1
横浜市戸塚区前田町字堂屋敷 2 6 4 番地 1

建物の名称 グランドメゾン東戸塚 5 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田町 2 6 7 番 1 の 5 - 6 0 5

建物の名称 5 - 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 0 5 . 2 7 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 横浜市戸塚区前田町字上ノ山 2 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 7 4 8 4 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字松原 2 2 1 番 6

地 目 宅地

地 積 3 9 1 2 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字八日谷 2 5 9 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 6337.75 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番1

地 目 宅地

地 積 2648.67 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字向山267番1

地 目 宅地

地 積 22230.64 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字寺ノ谷410番2

地 目 宅地

地 積 4620.91 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町507番9

地 目 山林

地 積 222 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1～7

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 662万6698分の1万1048

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1 符号7の土地】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区前田町字向山267番地1
横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番地1

建物の名称 グランドメゾン東戸塚5番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田町267番1の5-605

建物の名称 5-605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 105.27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 横浜市戸塚区前田町字上ノ山214番1

地 目 宅地

地 積 7484.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字松原221番6

地 目 宅地

地 積 3912.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字八日谷259番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 6337.75平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番1

地 目 宅地

地 積 2648.67平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字向山267番1

地 目 宅地

地 積 22230.64平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字寺ノ谷410番2

地 目 宅地

地 積 4620.91平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町507番9

地 目 山林

地 積 222平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1～7

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 662万6698分の1万1048

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

令和 7 年(ケ)第 26 号
令和 7 年 3 月 5 日受理
令和 7 年 5 月 2 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 横浜市戸塚区前田町字向山 2 6 7 番地 1
横浜市戸塚区前田町字堂屋敷 2 6 4 番地 1

建物の名称 グランドメゾン東戸塚 5 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田町 2 6 7 番 1 の 5 - 6 0 5

建物の名称 5 - 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 0 5 . 2 7 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 横浜市戸塚区前田町字上ノ山 2 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 7 4 8 4 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字松原 2 2 1 番 6

地 目 宅地

地 積 3 9 1 2 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字八日谷 2 5 9 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6337.75 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番1

地 目 宅地

地 積 2648.67 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字向山267番1

地 目 宅地

地 積 22230.64 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字寺ノ谷410番2

地 目 宅地

地 積 4620.91 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町507番9

地 目 山林

地 積 22.2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 662万6698分の1万1048



物 件 目 録

共有者	A	持分 3 分の 1
共有者	B	持分 3 分の 1
共有者	C	持分 3 分の 1

(区分所有建物用1)

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		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「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	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	株式会社社長谷工コミュニティ		
その他の事項			
敷 地 権	符号1～7		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 雑種地 (符号7)		
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1～7) ☐ 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 年 () 第 号 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 ☐ 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

事件番号：令和7年（ケ）第26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7年2月28日現在

☐ 管理費	月額	18,533	円	滞納額	166,797	円
☐ 修繕積立金	月額	6,629	円	滞納額	59,661	円
☐ 5番館積立金	月額	15,467	円	滞納額	139,203	円
☐ 駐車場使用料	月額		円	滞納額	57,000	円
☐ 自治会費	月額	300	円	滞納額	2,700	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐ 滞納期間	平成・令和	6年6月分	～	令和7年2月分	令6年6月～11月分	
☐ 損害金	年	5	歩	金額	32,077	円
	日歩	銭		※別に弁護士費用、督促諸費用請求規定あり		

- 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
■ D (共有者 A 代理人弁護士)	1 本件建物については、誰も使用していないし、誰にも貸していません。
■ B (共有者)	1 本件建物については、誰も使用していないし、誰にも貸していません。

執行官の意見
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、共有者らの被相続人の占有徴表が認められたものであって、第三者の占有徴表は認められない。 (2) 室内にはテレビ・ソファ・ベッド等の家財が本来的な用法にしたがって配置されていたが、現場の状況及び関係人の陳述からして現に生活の用に供されているものとは思われない。 (3) よって、本件建物は、共有者らが居宅として占有しているものと認める。 (4) なお、共有者 C に対し書面を送付して照会したところ、同人から電話連絡があり通話したが、本件建物の占有に関する陳述は得られなかった。 2 本件建物には、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、室内には家財が多く、目視することができない床・壁面部分が多く存していた。 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 6 日 (木) 15 : 25 - 15 : 40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ, 管理人と面談 (事情聴取)
7 年 3 月 21 日 (金) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 3 月 24 日 (月) : - :	照会書送付	共有者ら宛送付 (占有関係調査)
7 年 4 月 18 日 (金) 17 : 12 - 17 : 15	執行官事務室	共有者 C と通話 (事情聴取)
7 年 4 月 24 日 (木) 13 : 58 - 14 : 07	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書申請・受領
7 年 4 月 24 日 (木) 14 : 50 - 15 : 20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
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 7 年 4 月 24 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E 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。

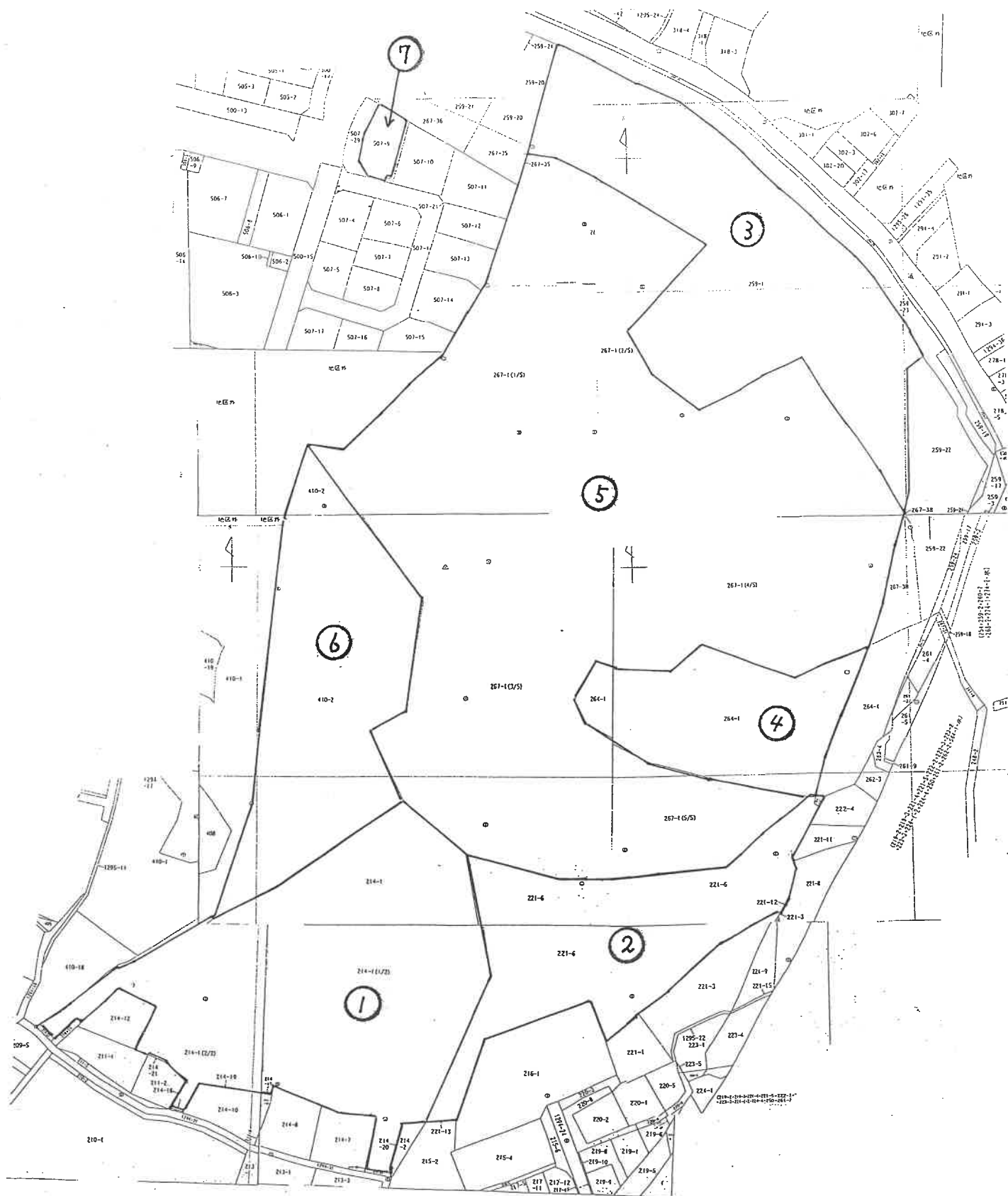
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。

○印の数字は物件 1 敷地権土地の符号である。



212692 各階平面図

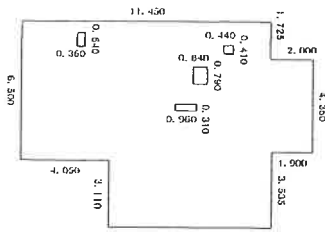
家屋番号 前田町267番1の5-605

建築物各階平面図

建物の所在 横浜市戸塚区前田町字向山267番地1、横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番地1

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。
(横浜地方裁判所戸塚出張所管轄)
令和7年1月20日 東京法務局戸塚川出張所 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

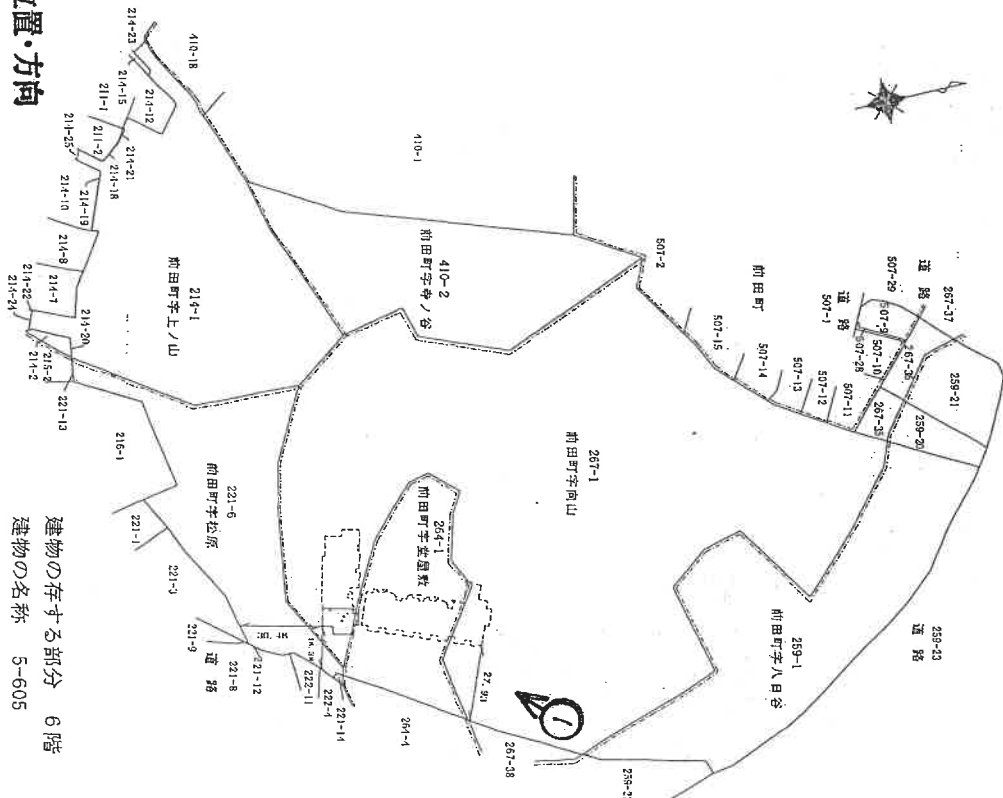


求積表

4.350	×	1.900	=	8.265000
7.855	×	0.100	=	0.785500
9.610	×	7.400	=	71.114000
6.500	×	4.050	=	26.325000
0.410	×	0.440	=	-0.180400
0.790	×	0.640	=	-0.505600
0.310	×	0.960	=	-0.297600
0.640	×	0.350	=	-0.224000
計				105.278500

床面積 105.27 m²

は写真撮影位置・方向



建物の存する部分 6階
建物の名称 5-605

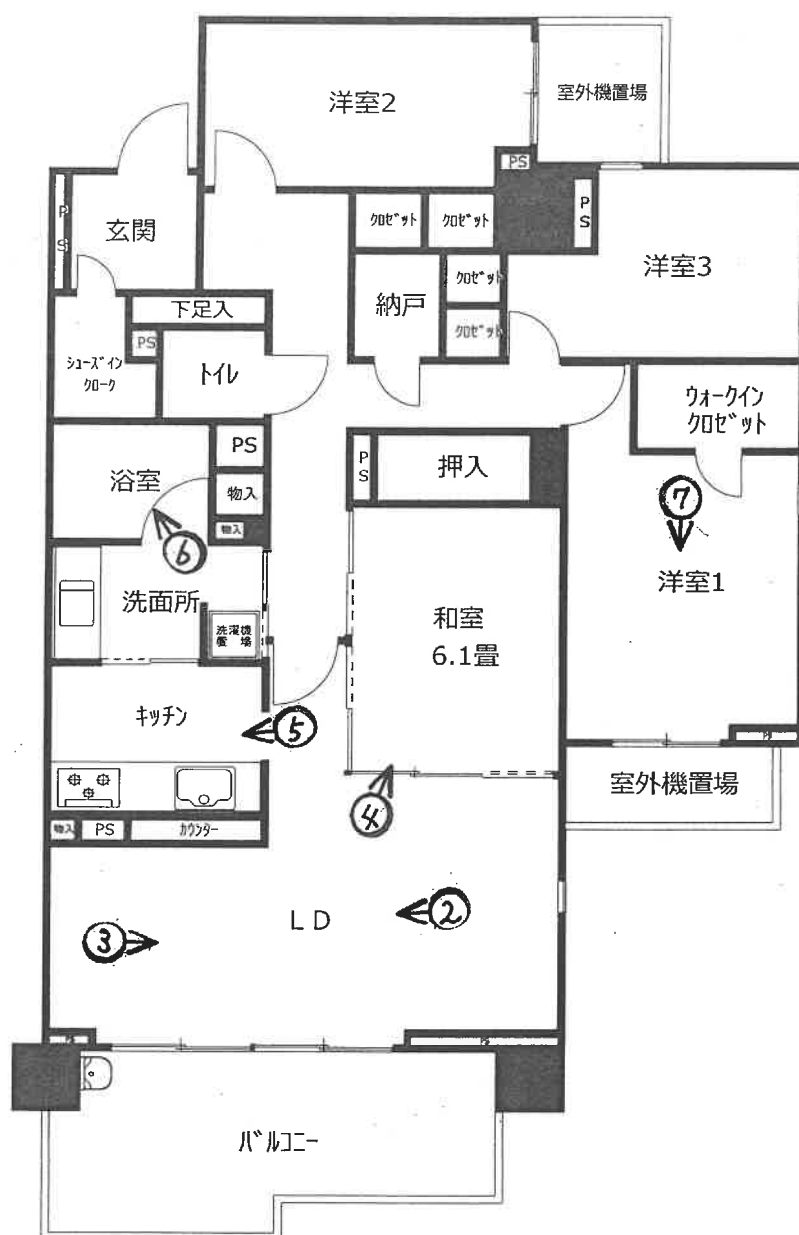
作成者

縮尺 1/250

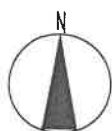
申請人

縮尺 1/2000

間取見取図



◀○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



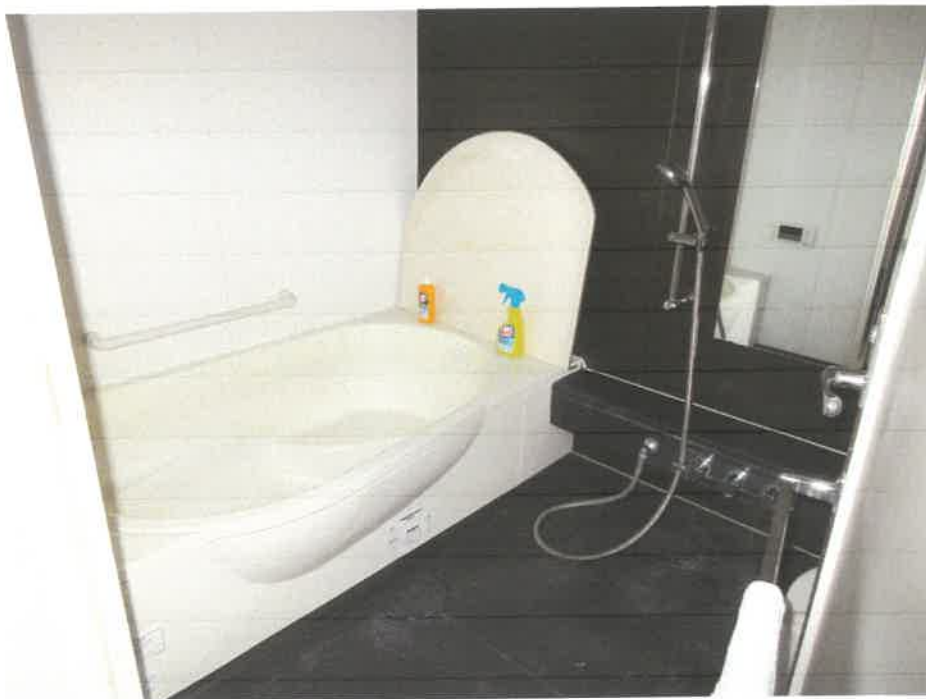
④



⑤



⑥



⑦





令和7年（ケ）第26号
令和7年4月24日現地調査
令和7年4月28日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 4 4 , 8 3 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	符号7 地目 雑種地
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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区前田町字向山 2 6 7 番地 1
横浜市戸塚区前田町字堂屋敷 2 6 4 番地 1

建物の名称 グランドメゾン東戸塚 5 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田町 2 6 7 番 1 の 5 - 6 0 5

建物の名称 5 - 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 0 5 . 2 7 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 横浜市戸塚区前田町字上ノ山 2 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 7 . 4 8 4 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字松原 2 2 1 番 6

地 目 宅地

地 積 3 9 1 2 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区前田町字八日谷 2 5 9 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	6 3 3 7. 7 5平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区前田町字堂屋敷2 6 4番1
地 目	宅地
地 積	2 6 4 8. 6 7平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区前田町字向山2 6 7番1
地 目	宅地
地 積	2 2 2 3 0. 6 4平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区前田町字寺ノ谷4 1 0番2
地 目	宅地
地 積	4 6 2 0. 9 1平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区前田町5 0 7番9
地 目	山林
地 積	2 2 2平方メートル
(敷地権の表示)	
土地の符号	1～7
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	6 6 2万6 6 9 8分の1万1 0 4 8

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至7)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 横須賀線「東戸塚」駅の南方約900m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 線路近くの一般住宅、マンション等が多く建つ地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成工事規制区域、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	47,457.02㎡ 不整形 間口約153m、奥行約340m 傾斜地
接 面 道 路 の 状 況	符号1乃至6：北東側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約153m接面。南東側幅員約10～14m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約34m接面。南側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約17m接面。 符号7：西側幅員約8.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約24m接面。南側幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約5m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む10棟の建物、コミュニティハウスの敷地等として利用。符号7は時間貸駐車場として利用。	
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	662万6698分の1万1048

特 記 事 項	◇敷地西側は市街化区域、第1種低層住居専用地域、建ぺい率：50%、容積率：80%、防火指定なし、第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：125平方メートルに該当する。 ◇符号3北東側一部、符号7北側一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇符号6西側一部は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇符号5北西側は埋蔵文化財包蔵地戸塚区N0.59に該当する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドメゾン東戸塚5番館	
建物の用途	住宅等（総戸数127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20年5月8日（登記記載）
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ11,147.3㎡	
仕様	屋根：露出アスファルト外断熱防水 外壁：45二丁掛タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター2基(5番館)、TV共同視聴設備、 駐車場、自転車置場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、 宅配ロッカー等	
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	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇敷地内にカフェラウンジ、ミニショップ、ゲストルーム、 音楽室、ライブラリー、ログハウス等の共用施設がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	6階 (605号室) ・ 角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	105. 27㎡（登記面積）		
間 取 り	4 L D K		
バルコニー等	バルコニー：13. 00㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、納戸、ウォークイン クロゼット、シューズインクロゼット等	
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	18, 533 円	166, 797 円
	修 繕 積 立 金	6, 629 円	59, 661 円
	5 番 館 積 立 金	15, 467 円	139, 203 円
	駐 車 場 使 用 料	9, 500 円	57, 000 円
	自 治 会 費	300 円	2, 700 円
	備 考	日歩 5 銭の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 32, 077 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月24日内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	◇ J R 線の騒音がある。 ◇共有者A 持分 3 分の 1 共有者B 持分 3 分の 1 共有者C 持分 3 分の 1		

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	×105.27	÷0.84	×0.53	=19,930,000

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17年、経済的残存耐用年数33年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{(\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年})} \times (1 - 0.2) = 0.53$$

(2) 敷地権価格

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)
257,000	×1.50	386,000	×47,457.02	×1.0	× $\frac{11,048}{6,626,698}$	= 30,540,000

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 5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 318,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 257,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の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）
19,930,000	+30,540,000	×0.97	= 48,960,000

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：1.00（6階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）

その他補正：0.95（規模）

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 0.95 = 0.97$

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）
677,000	×0.97	×1.00	×105.27	= 69,130,000

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：特になし。

3 収益価格（DCF法による）

対象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 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,910,235 (11.9%)	1,627,152	6.2 %	=25,457,055 =25,460,000	0.8468	21,559,528 (88.1%)	=24,470,000 (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対象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	48,960,000	×1.00	=48,960,000
比準価格	69,130,000	×1.00	=69,130,000
収益価格			24,470,000
調整後の価格			56,600,000

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）
56,600,000	×1.0	×0.8	×0.99	—	=44,830,000

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約1%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5-7

所 在：横浜市戸塚区前田町503番1外

価 格：318,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：785㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側18m 県道

用 途 指 定 等：準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中高層の店舗、マンション等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 11,428,307円

符号1（土地） 834,354,059円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号2（土地） 436,234,662円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号3（土地） 706,557,721円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号4（土地） 295,284,326円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号5（土地） 2,478,360,669円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号6（土地） 515,157,530円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

符号7（土地） 23,443,200円（敷地権割合662万6698分の1万1048）

第7 附属資料の表示

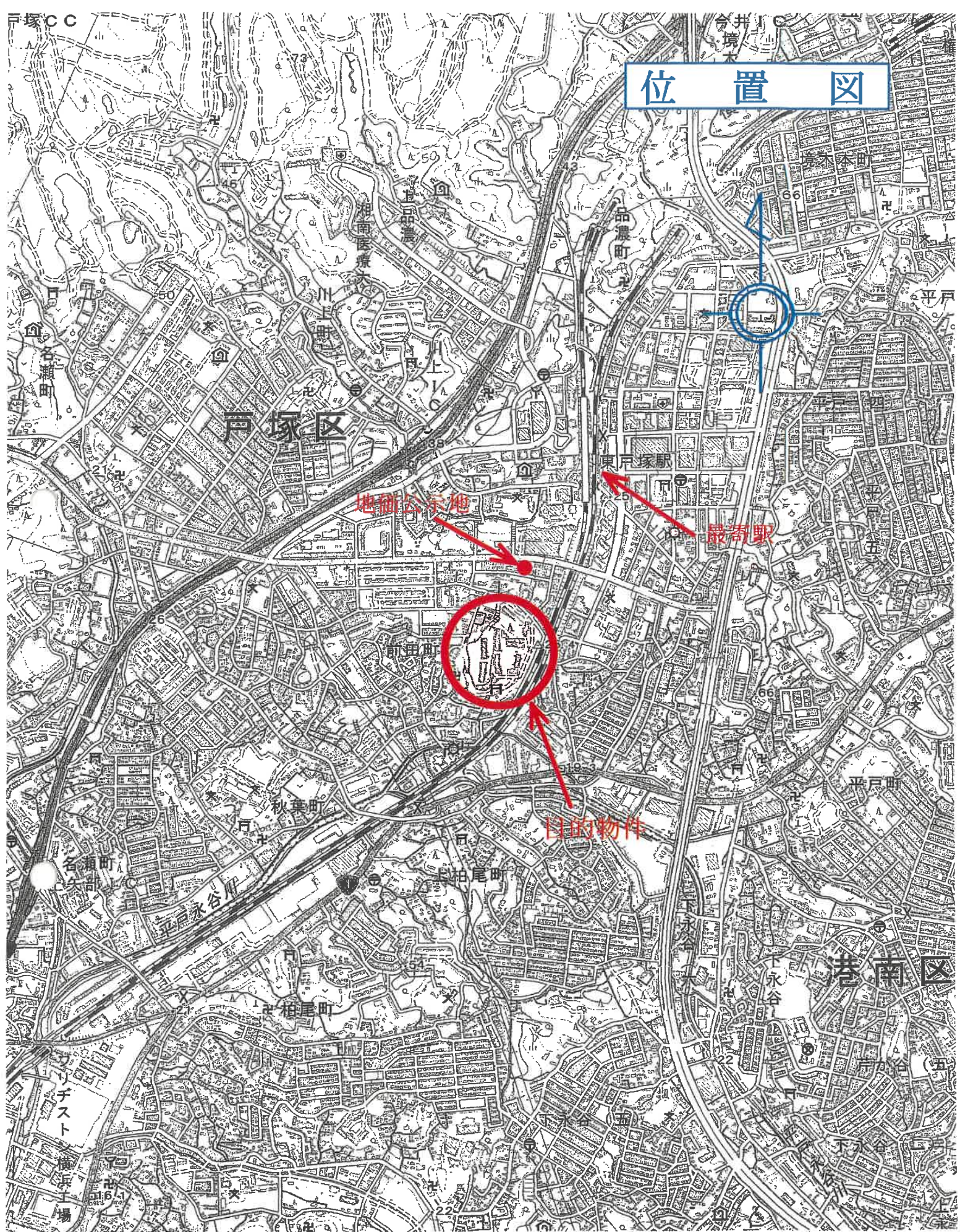
位置図

公図写（目的物件が広大なためA4判に収まるよう合成したものである。）

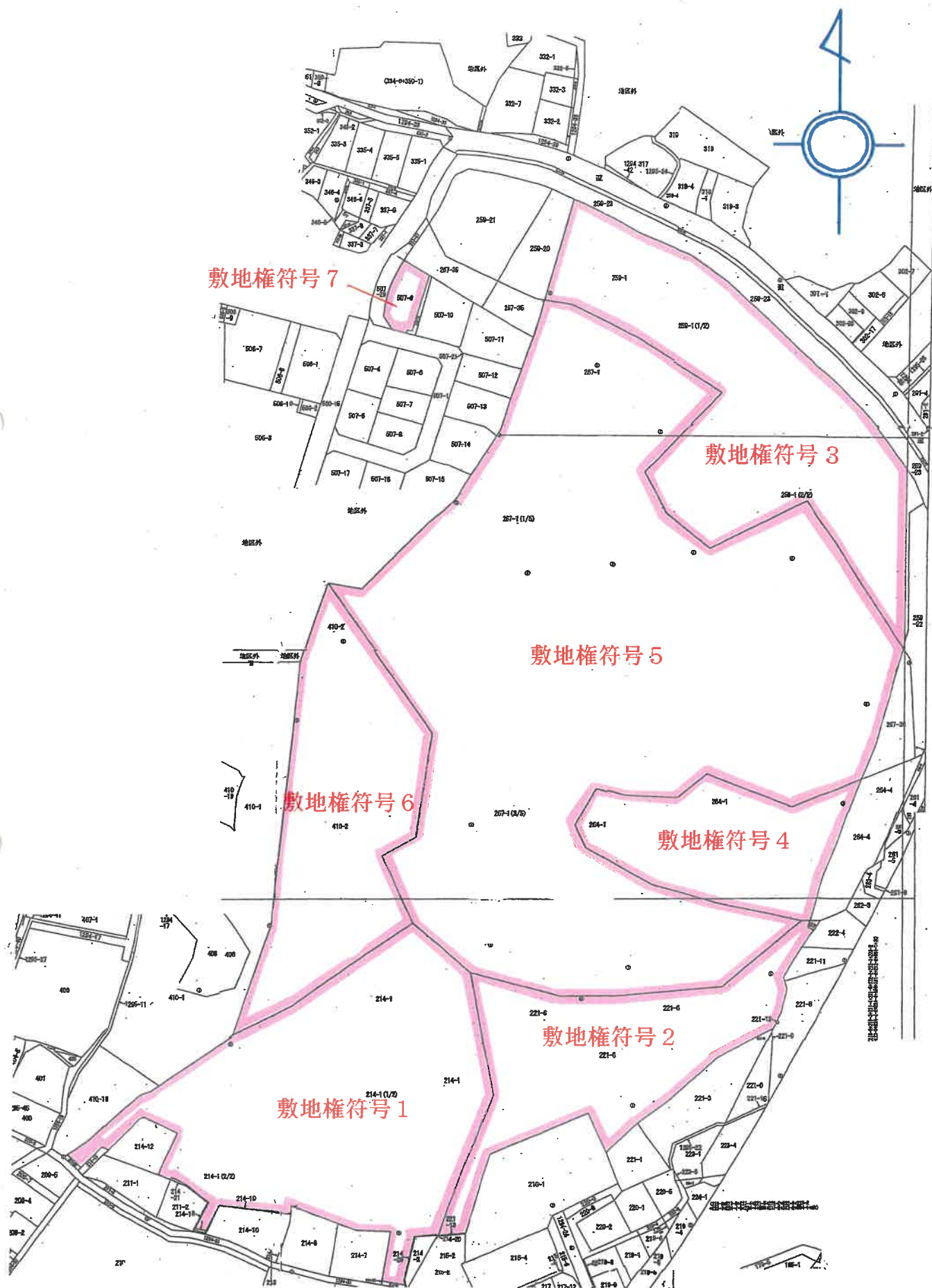
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



本図面は対象地が広大なためA4版に収まるよう
合成したものである

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年1月20日

東京法務局江川出張所

登記簿

212692

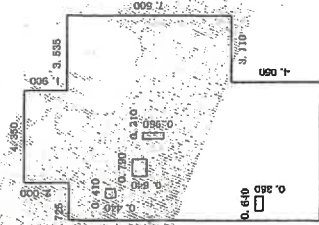
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
前田町267番地の
5-605

建物の所在
横浜市戸塚区前田町字向山267番地1、横浜市戸塚区前田町字堂屋敷264番地1

専有部分

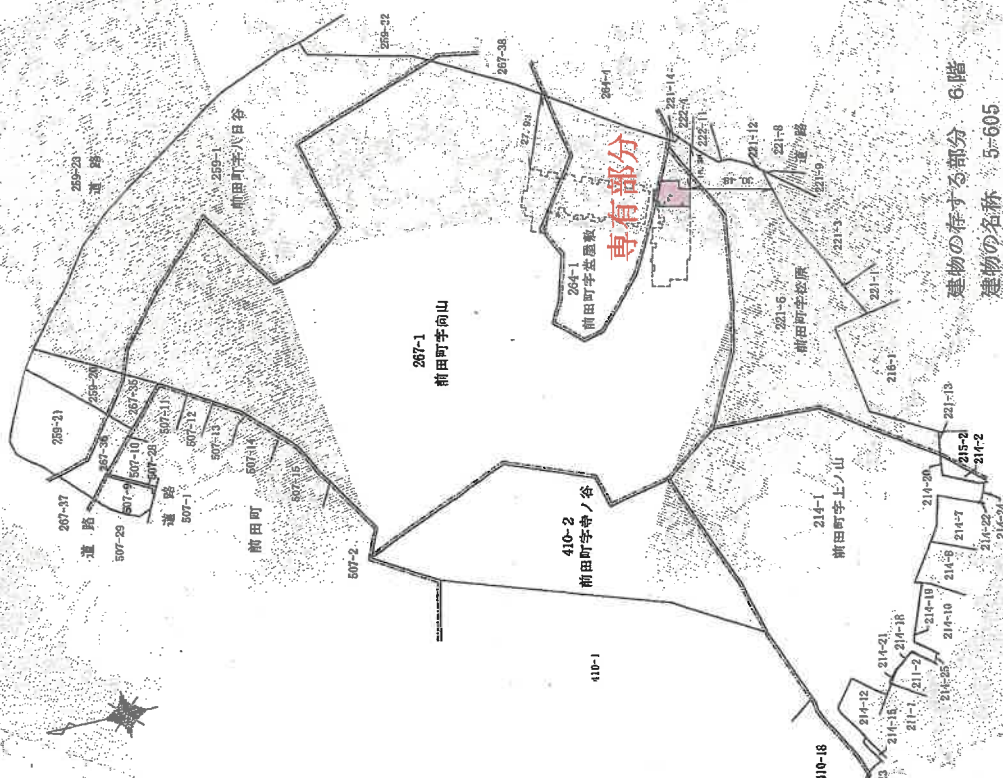


求積表

4.350	x	1.900	=	8.265000
7.885	x	0.100	=	0.788500
9.610	x	7.400	=	71.114000
6.500	x	4.050	=	26.325000
0.410	x	0.440	=	-0.180400
0.790	x	0.640	=	-0.505600
0.340	x	0.960	=	-0.297600
0.640	x	0.350	=	-0.224000

計 105.278500

床面積 105.27 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

(東京土地家屋調査士会用品)

70%に縮小

間 取 図

