

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 8年 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17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 8年 3月27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 8年 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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8年 1月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,220,000 10,576,000		2,644,000	70,866	15,185

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番地 1
横浜市戸塚区前田町字田中 1288 番地 4

建物の名称 シテイクレスト東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 50 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 55.40 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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番 1

地 目 宅地

地 積 2852.01 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田中 1288 番 4

地 目 宅地

地 積 174.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 21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田中1254番3

地 目 宅地

地 積 462.46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田中1254番5

地 目 宅地

地 積 340.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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 符号3土地】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区和泉町字砂原6095番2

設定日 昭和38年9月30日

目 的 送電線路の架設およびその保全のための土地立入

建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障となる竹木の植栽禁止

【物件番号1 符号4土地】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区秋葉町字海老ヶ谷238番22

設定日 昭和35年12月26日

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

【物件番号1 符号5土地】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区秋葉町205番14

設定日 昭和43年12月2日

目 的 一、送電線路の架設及び保守等のための土地立入

二、建造物の築造禁止、並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止

三、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、及び貯蔵禁止

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。

5 その他買受への参考となる事項

【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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番地 1
横浜市戸塚区前田町字田中 1288 番地 4

建物の名称 シテイクレスト東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 50 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 55.40 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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番 1

地 目 宅地

地 積 2852.01 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田中 1288 番 4

地 目 宅地

地 積 174.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷 50 番 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 21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田中1254番3

地 目 宅地

地 積 462. 46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田中1254番5

地 目 宅地

地 積 340. 37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

令和 7年(ケ)第 233号
令和 7年 8月 13日受理
令和 7年 9月 26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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番地1
横浜市戸塚区前田町字田中1288番地4

建物の名称 シティクレスト東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町50番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.40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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番1

地 目 宅地

地 積 2852.01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田中1288番4

地 目 宅地

地 積 174.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 21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田中1254番3

地 目 宅地

地 積 462. 46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田中1254番5

地 目 宅地

地 積 340. 37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1 ～ 5		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1 ～ 5) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号 1 ～ 5) ☐ 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 ☐ 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233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 8 月 15 日現在

☒ 管理費	月額	15,400 円	滞納額	61,600 円
☒ 修繕積立金	月額	7,010 円	滞納額	28,040 円
☒ 駐車場使用料	月額	15,000 円	滞納額	60,000 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 7 年 5 月分 ～ 令和 7 年 8 月分
☒損害金 年 18 % 金額 3,615 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、私と妻である A が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) 動物は飼っていません。 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 間取りの変更はしていません。3LDK です。 4 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。 (2) 壁面については、クロスの剥がれと小さな穴空きがあります。 (3) 床については、リビング・ダイニングの絨毯に擦り切れたところがあります。でも、傾斜は感じません。

(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Bの陳述からして、第三者の占有は認められない。
 (2) よって、本件建物は、前記のとおり共有者らが居宅として使用しているものと認める。

- 2 (1) Bの陳述のとおり、壁面及び床（リビング絨毯）に損傷が見受けられた。
 (2) 全体として、経年相応な劣化の状況が見受けられた。

- 3 (1) 本件敷地権（符号3）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。
 記

登記受付	昭和48年3月26日
原因	昭和38年9月30日設定
目的	送電線路の架設およびその保全のための土地立入 建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障となる竹木の植栽禁止
範囲	全部
要役地	横浜市戸塚区和泉町字砂原6095番2

- (2) 本件敷地権（符号4）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。
 記

登記受付	昭和36年9月21日
原因	昭和35年12月26日設定
目的	電線の支持物の設置を除く電線路の施設
範囲	全部
要役地	横浜市戸塚区秋葉町字海老ヶ谷238番22

- (3) 本件敷地権（符号5）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。
 記

登記受付	昭和62年12月12日
原因	昭和43年12月2日設定
目的	一、送電線路の架設及び保守等のための土地立入 二、建造物の築造禁止、並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止 三、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、及び貯蔵禁止
範囲	全部
要役地	横浜市戸塚区秋葉町205番14

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
7 年 8月15日 (金) 13 : 13－13 : 18	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 8月15日 (金) 15 : 45－15 : 55	目的物件所在地	目的物件確認，外観調査，写真撮影 共有者 A に通知書交付
7 年 8月15日 (金) ：－：	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 9月25日 (木) 9 : 20－10 : 00	目的物件所在地	建物立入調査，外観調査，写真撮影 共有者 B と面談（事情聴取，占有等調査，手続教示） [評価人同行]
年 月 日 () ：－：		
年 月 日 () ：－：		
年 月 日 () ：－：		

(特記事項)

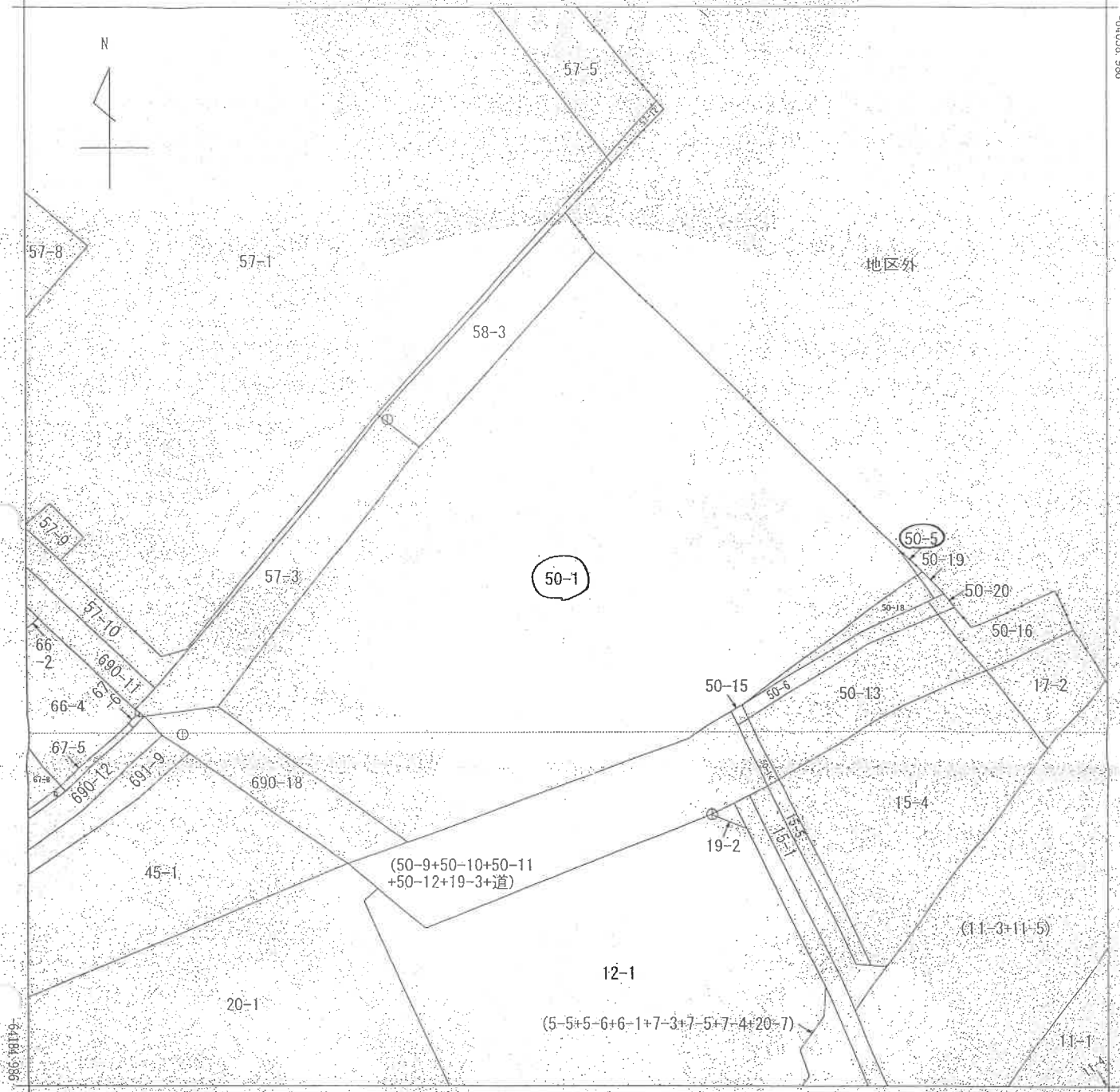
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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備え付けられている図面で、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補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷				地 番	50番1			
出 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

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。

(横浜地方務局戸塚出張所管轄)

令和7年6月20日

東京法務局

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)



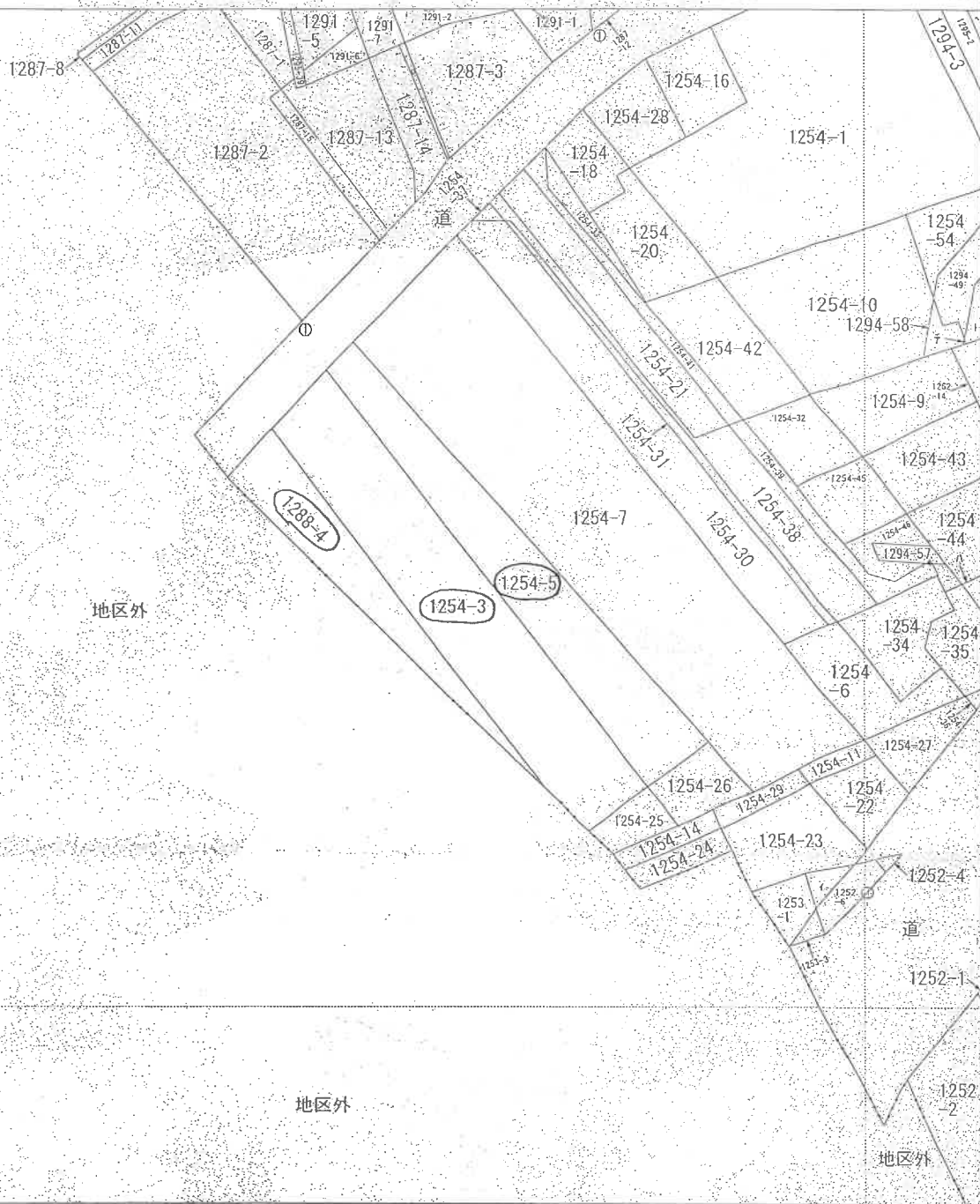
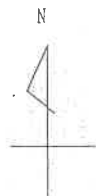
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1252-9 ハ 1254-52 ホ 1294-51 ト 1262-2
ロ 1287-16 ニ 1254-40 ヘ 1264-1 テ 1262-21

(座標値種別：図上測定)

-25680.348

-64038.220



-25805.348 (座標値種別：図上測定)

(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備え付けられている図面で、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補正パラメータ (toushoukai-heiryouoki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	横浜市戸塚区前田町字田中				地番	1288番4			
出方縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	取	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備考年月日(原図)			補記事項		

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。

(横浜地方司法務局戸塚出張所管轄)

令和7年6月20日
東京法務局

請求番号：26-5

登記官

(1/1)

(9 枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年6月20日
東京地方法務局
（横浜地方支務局戸塚出張所管内）

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

101583

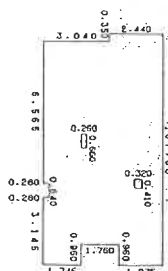
各階平面図

家屋番号 秋葉町50番地の302

建物図面
各階平面図

建築物の所在 横浜市戸塚区秋葉町字山田ヶ谷50番地1 前田町字田中1288番地4

ソライカレスト東戸塚 302



求積表

0.350 x 2.440 =	0.854000
4.295 x 3.470 =	14.903650
0.660 x 1.750 =	1.155000
1.380 x 5.480 =	7.562400
0.410 x 0.950 =	0.389500
0.230 x 4.210 =	0.968300
0.180 x 3.830 =	0.689400
0.460 x 5.200 =	2.392000
2.185 x 5.480 =	11.973800
0.960 x 1.975 =	1.898000
0.960 x 1.745 =	1.675200
合 計	55.400400
床面積	55.40

は写真撮影位置・方向

縮尺 1/250

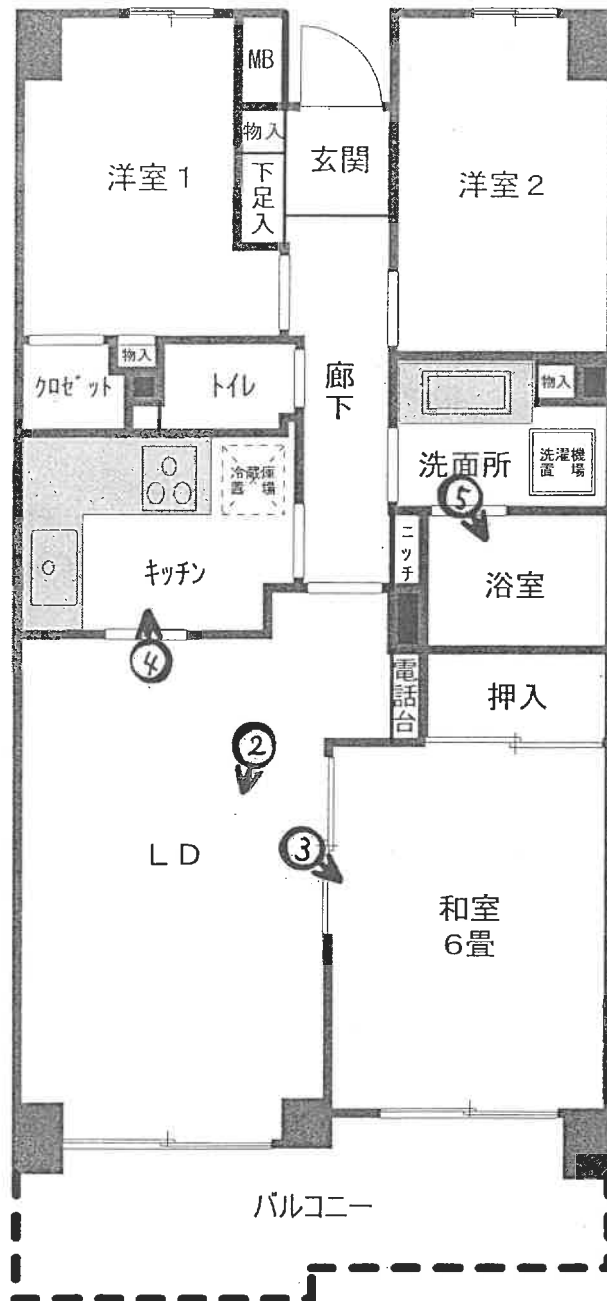
申請人

縮尺 1/500

(日附) 12

(日附)

間取図



令和 7 年 (ケ) 第 233 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



令和 7 年（ケ）第 233 号

令和 7 年 9 月 25 日 現地調査

令和 7 年 10 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,220,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番地1
横浜市戸塚区前田町字田中1288番地4

建物の名称 シテイクレスト東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町50番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.40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 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番1

地 目 宅地

地 積 2852.01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田中1288番4

地 目 宅地

地 積 174.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区秋葉町字山田ケ谷50番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 21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田中1254番3

地 目 宅地

地 積 462. 46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田中1254番5

地 目 宅地

地 積 340. 37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68万4419分の5979

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (土地の符号 1～5)

位 置 ・ 交 通	JR横須賀線「東戸塚」駅の南西方約1.6km（道路距離） 最寄バス停「秋葉三叉路」より徒歩約2分		
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート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	市街化区域 準工業地域
	建 ぺ い 率	容 積 率	60% 200%
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	地 積	3,830.91㎡（合計）	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行 間口	約88m、奥行 約56m（最深部）	
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦	
	北西側	約6.5m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項）に約 88 m接面。
	南西～ 南東側	約6～9.4m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項）に約 68 m接面。
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。 周辺には一般住宅、駐車場、畑地等がある。		
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	684,419 分の 5,979	
特 記 事 項	◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇目的敷地権（符号3）登記によると、以下の地役権が設定されている。 登記受付 昭和48年3月26日 原 因 昭和38年9月30日設定 目 的 送電線路の架設およびその保全のための土地立入 建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障となる竹木の植栽 禁止 範 囲 全部 要 役 地 横浜市戸塚区秋葉町砂原6095番2 ◇目的敷地権（符号4）登記によると、以下の地役権が設定されている。 登記受付 昭和36年9月21日 原 因 昭和35年12月26日設定 目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設 範 囲 全部 要 役 地 横浜市戸塚区秋葉町字海老ヶ谷238番22 ◇目的敷地権（符号5）登記によると、以下の地役権が設定されている。 登記受付 昭和62年12月12日 原 因 昭和43年12月2日設定 目 的 一、送電線路の架設及び保守等のための土地立入 二、建造物の築造禁止、並びに送電線路に支障となる工作物 の設置、竹木の植栽等禁止 三、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、及び貯 蔵禁止 範 囲 全部 要 役 地 横浜市戸塚区秋葉町205番14		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シテイクレスト東戸塚	
建物の用途	住宅等（総戸数101戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年2月22日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ6,885.70m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼 その他：なし	
設備等	エレベーター(2基)、オートロック、集合郵便受、 管理人室、共同視聴設備、ゴミ置場、自転車置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上の登記共用部分あり。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位	置	3階 (302号室) 主要開口部の方位： 南西向き 中間部屋	
床	面	積	55.40㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー 8.40㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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、キッチン等
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 8 月 15 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	15,400円	61,600円
	修繕積立金	7,010円	28,040円
	駐車場使用料	15,000円	60,000円
		年18% の 遅延損害金の規定あり。	
			3,615円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 9 月 25 日： 内部立入調査 共有者A、Bが使用占有している。		
特 記 事 項	◇全体的に経年劣化による損耗が見られた。		

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	× 55.40	÷ 0.90	× 0.24	= 4,430,000

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 35年 、 経済的残存耐用年数 15年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

- ： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～5 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)
211,000	× 1.25	264,000	× 3,830.91	× 1.0	$\times \frac{5,979}{684,419}$	= 8,840,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 232,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & & 211,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

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

個別格差 : マンション適地等で優り、形状、一部地役権設定、ハザートマップ等で劣り、総合格差で上記の通り。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
4,430,000	+ 8,840,000	× 0.98	= 13,000,000

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（3階 部分）

位置別補正：0.98（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$$

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)
401,000	× 0.98	× 1.00	× 55.40	= 21,770,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：なし

3 収益価格（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) 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) エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
955,371 (12.4%)	660,880	7.7%	8,325,371 = 8,330,000	0.8117	6,761,461 (87.6%)	= 7,720,000 (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対象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	13,000,000	× 1.0	= 13,000,000
比準価格	21,770,000	× 1.0	= 21,770,000
収益価格			7,720,000
調整後の価格			16,860,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額(円)
16,860,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 13,220,000

市場性修正 : 不要と判定した。

競売市場修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価 : 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 2% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜戸塚-6
所 在 : 横浜市戸塚区前田町5 1 8 番 1 2
価 格 : 232,000円/㎡
位 置 : JR横須賀線「東戸塚」駅1.4km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 6.5 m 市道、背面道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	5,061,924円		
符号1 (土地)	296,055,750円 (敷地権の割合	684,419分の	5,979)
符号2 (土地)	18,151,517円 (敷地権の割合	684,419分の	5,979)
符号3 (土地)	125,605円 (敷地権の割合	684,419分の	5,979)
符号4 (土地)	48,006,122円 (敷地権の割合	684,419分の	5,979)
符号5 (土地)	35,332,448円 (敷地権の割合	684,419分の	5,979)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA 4 判へ縮小合成)

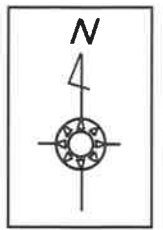
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

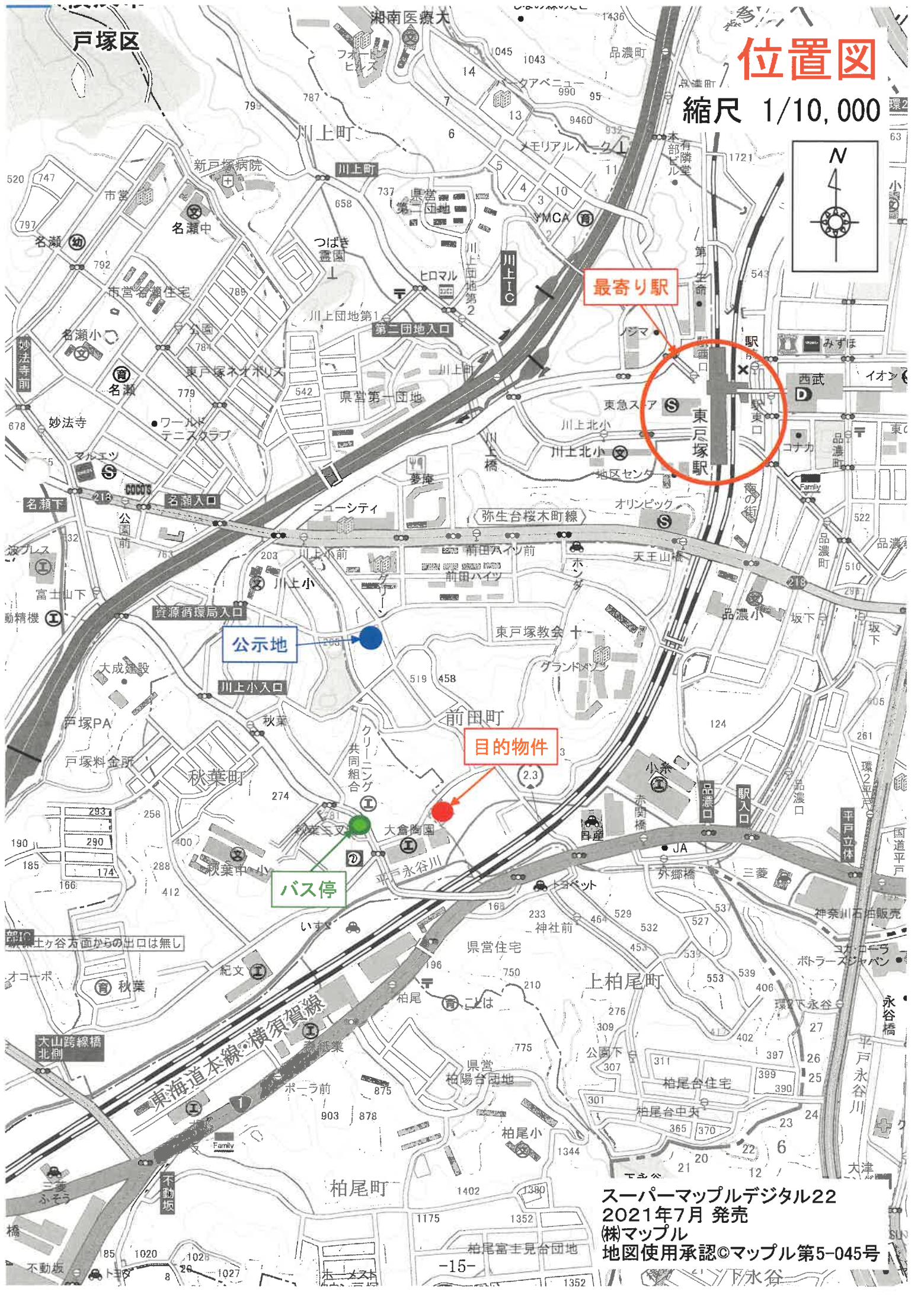


最寄り駅

目的物件

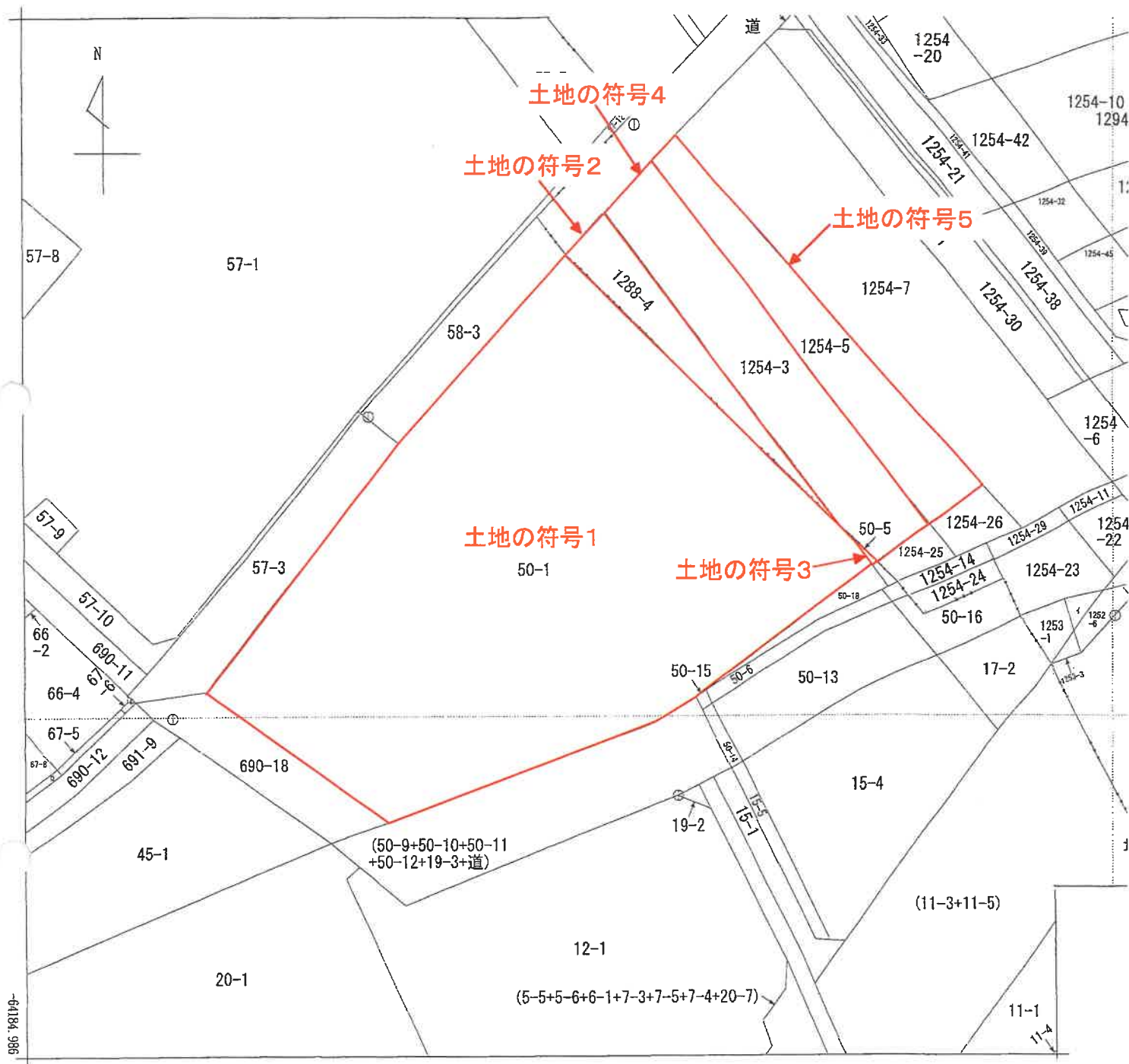
バス停

公示地



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

公図(写)

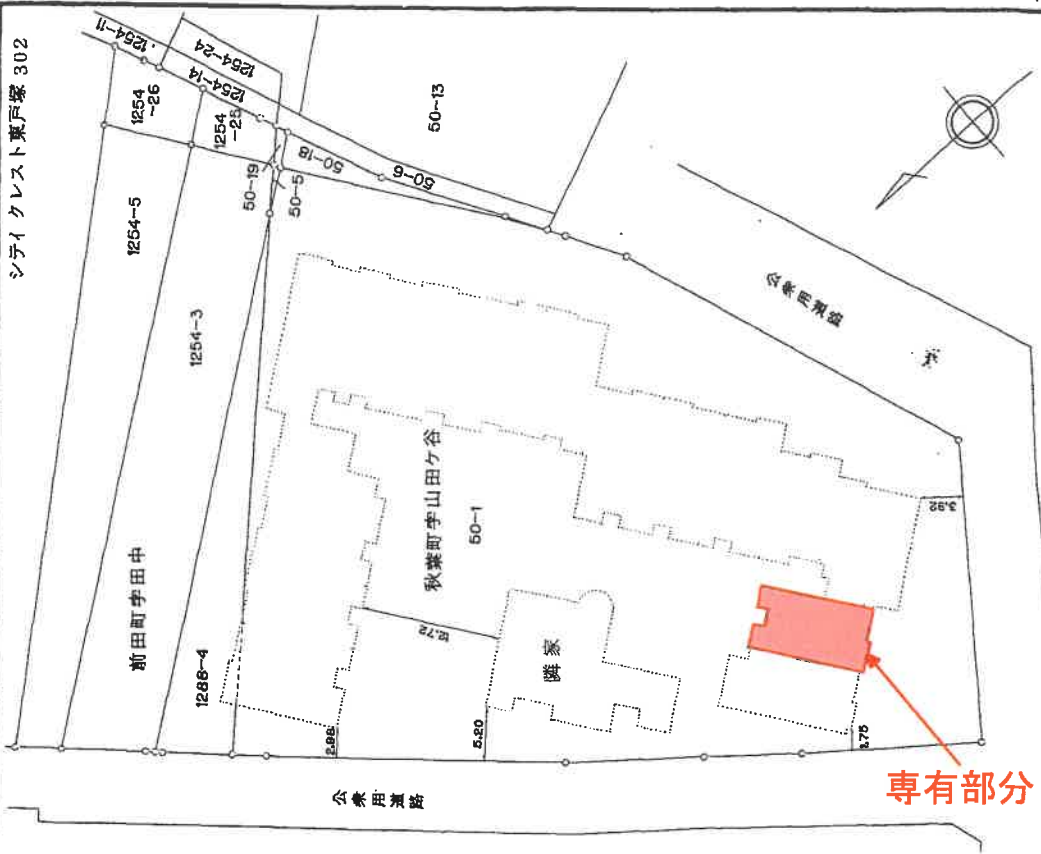


対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

建物図面・各階平面図(写)

建物図面
各階平面図

家屋番号	秋葉町50番1の302
建物の所在	横浜市戸塚区秋葉町字山田ヶ谷50番地1 前田町字田中1288番地4



建物の存する部分3階

1/500

申請人

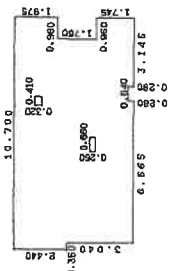
縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各階平面図

101583



求積表

0.350 x 2.440 =	0.854000
4.295 x 5.480 =	23.538600
0.660 x 3.470 =	2.290200
0.660 x 1.750 =	1.155000
1.380 x 5.480 =	7.562400
0.410 x 0.950 =	0.389500
0.230 x 4.210 =	0.968300
0.180 x 3.930 =	0.707400
0.450 x 5.200 =	2.340000
2.185 x 5.480 =	11.975800
0.960 x 1.975 =	1.896000
0.960 x 1.745 =	1.675200
合計	55.400400
床面積	55.40 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日調連1)

登記年月日：平成3年3月8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。
(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)
令和7年6月20日 東京法務局

登記官

請求番号：26-4

間取図



令和 7 年 (ケ) 第 233 号