令和　６年（ヌ）第　　１４５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　岡　村　　乾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　６月　１日　午後　１時１０分 横浜地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　８年　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５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８年　３月２６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）
1～5	2,114,000 1,691,200	一括	422,800	16,140	3,458
1	2,110,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	1,000				
5	1,000				
備考	物件１の敷地部分及び物件２ないし５の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐ー八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７０平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　　２５２番２０の４０６

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　４０．７５平方メートル

(現況)

種　　類　　事務所

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０７

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　１０３．３１平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

（現況）

種　　類　　会議室，遊技場

共有者　Ａ　持分7･８００分の１０

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　明　細　書

令和　７年　３月２１日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　佐　藤　雅　一

１　不動産の表示
【物件番号１～５】
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１～５】
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】
事務所として使用されている。
【物件番号３】
集会所として使用されている。
【物件番号４】
管理事務所として使用されている。
【物件番号５】
会議室，遊技場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１の土地の符号１，３～６，９】
横浜市戸塚区深谷町字ミナミ４５６番４，同所４５６番９を承役地とする地役権設定登記がある。
【物件番号２～５】
本件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。

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐ー八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　　２５２番２０の４０６

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　４０．７５平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０７

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　１０３．３１平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

（現況）

種　　類　　会議室，遊技場

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

令和　６年(ヌ)第　１４５号
令和　６年１１月２７日受理
令和　７年　１月　９日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　小早川　健　造

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐一八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　　２５２番２０の４０６

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　４０．７５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０７

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　１０３．３１平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

物　件　目　録

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

（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	横浜市戸塚区原宿三丁目５７番２－８－４０５号
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□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（＝債務者Ａ）　□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 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	大正住宅管理組合
その他の事項	
敷地権	符号１～９
現況地目	■宅地（符号１～９　）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
形状	■公図（合成図）のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号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　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（１３枚目のもの）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　6年（　ヌ　）第　１４５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に行使できる債権とされたもの）。

令和 6 年 12 月 4 日現在

☑管理費	月額	7,000	円	滞納額	371,000	円
☑修繕積立金	月額	9,000	円	滞納額	477,000	円
☑駐車場料金	月額	3,000	円	滞納額	159,000	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　2年　7月分　～　令和　6年　11月分

□損害金　　年　7　%　　金額　　円

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　　□

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２
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：事務所 □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（＝債務者Ａ）　□その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を事務所として占有している □「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　年（　）第　号 保管開始日　年　月　日
敷地	敷地権符号１・３の土地
土地建物の位置関係	■建物図面（１５枚目のもの）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目５７番４号
建物	物件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（＝債務者Ａ）　□その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を集会所として占有している □「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　年（　）第　号 保管開始日　年　月　日
敷地	敷地権符号１の土地
土地建物の位置関係	■建物図面（１７枚目のもの）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	横浜市戸塚区原宿三丁目５７番４号
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（＝債務者Ａ）　□その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を管理事務所として占有している □「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　年（　）第　号 保管開始日　年　月　日
敷地	敷地権符号１の土地
土地建物の位置関係	■建物図面（１９枚目のもの）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目５７番５号
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：会議室　遊技場 □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（＝債務者Ａ）　□その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を　会議室　遊技場　として占有している □「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　年（　）第　号 保管開始日　年　月　日
敷地	敷地権符号５の土地
土地建物の位置関係	■建物図面（２１枚目のもの）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
■管理人	1　債務者Ａさんのお姿は，何年も見ていません。 2　物件２建物は，現在，事務所として使用しています。 3　物件５建物は，現在，「大正クラブ」という名称で，会議室などのほか団地内の方々のカラオケルームなど娯楽施設としても使用しています。 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

執 行 官 の 意 見

1 (1)　物件１建物には，現場の状況からして，第三者の占有徴表は認められない。
(2)　よって，物件１建物は，債務者Ａが居宅として占有しているものと認める。

2 (1)　物件１建物は，ほぼ全スペースで衣類等の雑多な家財が堆積しており（写真②～⑤），床は玄関付近以外一切見分できなかった。したがって，各居室とも洋室であるのか和室であるのかは不明である。
(2)　壁面についても，ほぼ同様に一部しか見分することができなかった。
(3)　浴室・トイレ及び洗面台には，著しく汚損・劣化している状況が認められたことからして，本件建物は全体的に大きく劣化している可能性が高いものと思われる。

3　物件２建物ないし物件５建物については，前記のとおり債務者Ａが他の区分所有者とともに占有している。

4　本件敷地権土地（符号１・３ないし６及び９）の登記によると，要旨下記の要役地地役権（順位１番）が設定されている。

記

登 記 日　昭和４４年１月７日
目　　的　排水
範　　囲　全部
承 役 地　横浜市戸塚区深谷町字ミナミ４５６番４，同所４５６番９

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
６年11月28日（木） 14：45－15：00	目的物件所在地	目的物件（物件１）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，占有調査）
６年12月 4日（水） ：－：	管理組合宛照会書送信	管理費関係調査
６年12月12日（木） 12：45－15：05	目的物件所在地	物件１ないし５建物立入調査，外観調査，写真撮影 管理人と面談（物件２～５調査） ［評価人同行］
６年12月20日（金） 13：25－14：00	横浜地方法務局戸塚出張所	公図・建物図面申請・受領
７年 1月 6日（月） 10：25－10：29	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書申請・受領
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　６年１２月１２日
目的物件（物件１）は不在で施錠されていたので，立会人Ｂ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。

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

208934

建物図面

家屋番号	241番75 — 133
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75 原宿三丁目

建物の番号　8 — 405

←○は写真撮影位置・方向

縮尺	1/2500

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

[redacted]

(13枚目)

44
6
25

請求番号：25-1　(1/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

208935

各階平面図

家屋番号	241番75 — 13.3
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町~~字ナナミ~~241番地75

原宿三丁目

建物の番号　8 — 405

作製年月日
昭和四四年五月参〇日

[redacted]

求積の方法（距離単位M）		
6.60₀	6.46₀	42M²63₆₀
3.37₀	1.08₀	3. 63₉₆
計		46M²27₅₆

床面積　46M²27

縮尺	1/100

（1枚目）

44
6
25

請求番号：25-1　(2/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

209372

建物図面

家屋番号	252番20 — 406
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20 横浜市戸塚区原宿町字八幡山367番地157 原宿三丁目

建物の番号 — ポンプ室

作製年月日 昭和四四年五月参〇日

[redacted]

⊂○は写真撮影位置・方向

縮尺	1/2500

(15枚目)

44
6
25

請求番号：27-4　(1/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

209373

各階平面図

家屋番号	252 番 20 ― 406
建物の所在	横浜市戸塚区~~原宿町字松~~ 共 252番地 20 ~~横浜市戸塚区原宿町字八幡山 367番地157~~ 原宿三丁目

建物の番号 ― ポンプ室

作製年月日 昭和四四年五月参〇日

求積の方法(距離単位M)	
8.150 × 5.000	40.75 0.0
計	40.75 0.0

床面積 40.75

[redacted]

44 6 25

(1枚目)

縮尺	1/100

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

209374

建物図面

家屋番号	252番20 ― 407
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 ― 集会所

縮尺	1/2500

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

[redacted]

(17枚目)

44-6-5

請求番号：27-1

(1/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209375

各階平面図

家屋番号	252 番 20 — 407
建物の所在	横浜市戸塚区 ~~原宿町字松葉~~ 252番地20

原宿三丁目

建物の番号 — 集会所

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

求積の方法(距離単位M)	
11.050 × 9.350	103㎡31 70
計	103㎡31 70

床面積 103㎡31

縮尺	1/100

[redacted]

(18枚目)

44 6 25

請求番号：27-1

(2/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209376

建物図面

家屋番号	252番20 — 408
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 — 管理事務所

縮尺	1/2500

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

[redacted]

(19枚目)

44.6.25

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

209377

各階平面図

家屋番号	252番20 — 408
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 —— 管理事務所

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

求積の方法（距離単位M）		
6.500	×	6.500	42㎡25 00
計		42㎡25 00

床面積 42㎡25

[redacted]

（20枚目）

44
6
25

縮尺	1/100

請求番号：27-2

(2/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209370

建物図面

家屋番号	241番75 ― 1
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75

原宿三丁目

建物の番号 ― 管理棟

縮尺	1/2500

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

[redacted]

(2枚目)

44
6
5

請求番号：27-3

(1/2)

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

209371

各階平面図

家屋番号	241番75 ― 101
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75

原宿三丁目

建物の番号 ― 管理棟

作製年月日	昭和四四年五月参〇日

求積の方法（距離単位M）		
10.600	9.520	101.〃6736
計		101.〃6736

床面積 101.〃67

[redacted]

(22枚目)

44.6.25

縮尺	1/100

請求番号：27-3 (2/2)

建物間取図

物件１　家屋番号：原宿三丁目241番75の133

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

物件２

⑦ 物件３

⑧ 物件４

⑨

物件５

令和7年7月31日付意見書参照
令和7年12月10日付意見書参照

副

令和 6年 (ヌ) 第 145 号
令和 6年 12月 12日 現地調査
令和 7年 1月 10日 評 価

横浜地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

津田 秀樹

第１　評価額

一括価格（合計）	
金　５，０１４，０００円	
内　訳　価　格	
物　件１	金５，０１０，０００円
物　件２	金１，０００円
物　件３	金１，０００円
物　件４	金１，０００円
物　件５	金１，０００円

一括価格は、物件１・２・３・４・５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。

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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	登　　記	現　　況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示　原宿三丁目57番2－8－405号
2		種類　事務所
3		
4		
5		種類　会議室　遊技場
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。

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐－八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２．７０平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　１：２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　２５２番２０の４０６

種　　類　ポンプ室

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　４０．７５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　２５２番２０の４０７

種　　類　集会所

構　　造　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　１０３．３１平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

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乃至９）

位置・交通	JR線「戸塚」駅の南西方約4km(道路距離)、最寄りバス停「三叉路」より徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中層集合住宅団地が広がる住宅地域。	
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	市街化地域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域（※特記事項①参照）
	建蔽率	60%（※特記事項①参照）
	容積率	150%（※特記事項①参照）
	防火規制	準防火地域（※特記事項①参照）
	その他	第3種高度地区（※特記事項①参照）、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（戸塚区№148）、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）
画地条件（規模，形状等）	規模	81,065.61㎡（9筆の合計）
	形状	不整形
	間口・奥行	南東側間口約190m、奥行約400m内外
	地勢	概ね平坦（敷地内段差あり）
接面道路の状況	西側幅員約18mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約60m、北東側幅員約5～6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約180m、南東側幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約190m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	符号１乃至９の土地は、物件１建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物及びこれらに付随する施設等の敷地として一体利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	7800分の10
特記事項	① 目的土地は 3 つの用途地域に跨っており、西側の一部が準住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%・準防火地域・第 4 種高度地区）、北側の一部が第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%・容積率 80%・防火指定なし・第 1 種高度地区）にそれぞれ指定されている。 ② 公図上、符号 6・8・9 の土地が抜けており、件外土地の 241 番 11、252 番 21、367 番 158 が併記され、目的土地全体として筆界は未定である。隣接地等の分筆の際に当該地番が抜けてしまった可能性が認められる。 ③ 符号 1・3・4・5・6・9 の土地について、以下のとおり要役地地役権登記がある。 承役地：横浜市戸塚区深谷町字ミナミ 456 番 4、同所 456 番 9 目的：排水 範囲：全部	

2 建物の概況

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	大正団地第弐ー八号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数30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44年5月28日新築（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,570.20㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
設備	駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	ー
	その他	管理事務所あり
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備及び昇降機設備は無い。	

② 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="2">4階(405号室)：中間住戸
主要開口部の方位：南東向き</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="2">46.27㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="2">２ＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">バルコニーあり</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕様</td><td>天井</td><td>クロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td>不詳（※特記事項②参照）</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td>不詳（※特記事項②参照）</td></tr>
<tr><td>設備</td><td>トイレ、洗面台、ユニットバス等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>特になし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管理費等</td><td colspan="2">管理組合の回答によれば下記のとおり。
令和６年12月４日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>7,000円</td><td>371,000円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>9,000円</td><td>477,000円</td></tr>
<tr><td>駐車場料金</td><td>3,000円</td><td>159,000円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年7%の遅延損害金の規定あり
遅延損害金額は不詳</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">令和6年12月12日：内部立入調査（解錠による）
所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">① 横浜市役所情報相談課にて調査したところ、本物件の建築確認等に係る資料は確認出来なかった。
② 室内各所に大量の家財等が散乱しており、ほぼ全ての床及び壁面が見えない状況にある。また、居室の種類（洋室・和室等）の確認が出来なかった。
③ 洗面台及び浴室、トイレ周辺に著しい汚損及び劣化の箇所が存する。
④ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</td></tr>
</table>

(2) 物件２

建物の用途	事務所	
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44年5月28日新築（登記記載） 約56年 既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ40.75㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建物の品等	使用資材 施工	やや劣る やや劣る
管理の状況	普通	
特記事項	① 目的土地の南東端付近に位置する。 ② Ａの共有持分：7800分の10	

(3) 物件３

建物の用途	集会所	
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44年5月28日新築（※特記事項③参照） 約56年 既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ103.31㎡	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付等	

建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の状況	普通	
特記事項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10 ③ 登記（甲区）の所有権移転に係る原因年月日等から推定。	

(4) 物件４

建物の用途	管理事務所	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和44年5月28日新築（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ42.25㎡	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の状況	普通	
特記事項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10	

(5) 物件５

建物の用途	会議室　遊技場	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和44年5月28日新築（※特記事項③参照）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ101.67㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の状況	普通	
特記事項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Ａの共有持分：7800分の10 ③ 登記（甲区）の所有権移転に係る原因年月日等から推定。 ④ 管理人の陳述によると、本件建物は「大正クラブ」という名称で、会議室のほかカラオケルーム等娯楽施設として団地内住民が使用しているとの事である。	

第５　評価額算出の過程

本件では、物件１については積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、これらを調整して得た価格に基づき、物件２～５については積算価格を求め、競売市場を前提とした評価額を後記のとおり決定した。

１　積算価格の試算

(1) 建物価格

① 物件１建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、管理状態についても劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当たり 300,000 円と査定）の 5%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	建物価格（円）
1	300,000	× 46.27	÷ 0.87	× 0.05	＝ 800,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

② 物件２建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当たり 170,000 円と査定）の 5%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（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
2	170,000	× 40.75	× 0.05	$\times \frac{10}{7800}$	＝ 1,000

③ 物件３建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当たり 200,000 円と査定）の 5%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（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
3	200,000	× 103.31	× 0.05	$\times \frac{10}{7800}$	＝ 1,000

④ 物件４建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当たり 200,000 円と査定）の 5%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（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
4	200,000	× 42.25	× 0.05	× $\frac{10}{7800}$	＝ 1,000

⑤ 物件５建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当たり 200,000 円と査定）の 5%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（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
5	200,000	× 101.67	× 0.05	× $\frac{10}{7800}$	＝ 1,000

(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とおり求めた。

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）
166,000	×0.49	81,300	×81,065.61	×0.9	× $\frac{10}{7800}$	＝ 7,600,000

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。

地価調査地　戸塚（県）－14

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
149,000 円/㎡	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{90}$	＝	166,000 円/㎡

◇時点修正：令和６年７月１日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：接面状況、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地　　積：登記数量
建 付 減 価：建付減価率を 10%と判定。
敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（物件１の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）
800,000	＋ 7,600,000	× 0.94	＝ 7,900,000

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とおり
階層別補正：0.96（4 階・昇降機設備無し）
位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）
その他補正：1.00
相乗積　0.96　×　0.98　×　1.00　＝　0.94

２　比準価格の試算（物件１）

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)
161,000	× 0.94	× 0.90	× 46.27	＝ 6,300,000

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：著しい汚損及び劣化箇所の存在等を考慮

3　収益価格（ＤＣＦ法による・物件１）

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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (10.4%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
505,052 (14.4%)	453,500	10.9 %	4,035,734 ≒ 4,040,000	0.7432	3,002,528 (85.6%)	＝ 3,510,000 (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

以上により物件１について積算価格、比準価格、収益価格が、物件２乃至５について積算価格が求められた。物件１は主として自己居住目的のファミリータイプマンションであり、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、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い、また物件２乃至５についても所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

物件１の加重平均割合　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	7,900,000	× 1.0	＝ 7,900,000
比準価格	6,300,000	× 1.0	＝ 6,300,000
収益価格			3,510,000
調整後の価格			6,660,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

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	6,660,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		＝ 5,010,000
番号	積算価格（円）	市場性修正	競売市場修正			評価額（円）
2	1,000	× 1.0	× 0.8			＝ 1,000
3	1,000	× 1.0	× 0.8			＝ 1,000
4	1,000	× 1.0	× 0.8			＝ 1,000
5	1,000	× 1.0	× 0.8			＝ 1,000
一括価格（合計）						5,014,000

市場性修正：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、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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に6%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：なし

第６　参考価格資料

1　地価調査価格　戸塚（県）-14

所　　在：横浜市戸塚区原宿３丁目 367 番 105「原宿 3-37-4」
価　　格：149,000 円/㎡
位　　置：JR 線「戸塚」駅約 3.7 km
価 格 時 点：令和６年７月１日
地　　積：226 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南側 6m 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閑静な住宅地域

2　固定資産税評価額（令和６年度）

物件１（建物）	1,152,875 円	
符号１（土地）	2,483,758,368 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号２（土地）	446,880 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号３（土地）	219,971,808 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号４（土地）	9,078,720 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号５（土地）	2,486,529,024 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号６（土地）	240,408,000 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号７（土地）	3,516,576 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号８（土地）	3,718,176 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号９（土地）	181,440 円	（敷地権の割合 7800 分の 10）
物件２（建物）	6,540,991 円	（共有持分 7800 分の 10）
物件３（建物）	2,836,009 円	（共有持分 7800 分の 10）
物件４（建物）	1,110,675 円	（共有持分 7800 分の 10）
物件５（建物）	6,349,066 円	（共有持分 7800 分の 10）

第７　附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的物件をＡ４判に抜粋したものである。）

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

株式会社マップル スーパーマップル・デジタル 24（地図使用承認©マップル第 5－163 号）

縮尺＝1/500

公　図　写

（本図面は目的物件をＡ４版に抜粋したもの）

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

各階平面図

家屋番号	241番75 — 133
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字[illegible]241番地75
	原宿三丁目

建物の番号　8 — 405

作製年月日	
昭和四四年五月参〇日	
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

求積の方法（距離単位M）		
6.60₀	6.46₀	42M²63₆₀
3.37₀	1.08₀	3. 63₉₆
	計	46M²27₅₆

床面積　46M²27

建物図面写

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

各階平面図

家屋番号	252 番 20 — 406
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉 252番地 20 横浜市戸塚区原宿町字八幡山 367番地 157

原宿三丁目

建物の番号 —— ポンプ室

作製年月日 昭和四四年五月参〇日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

物件2

求積の方法(距離単位M)	
8.150 × 5.000	40.75 ㎡
計	40.75 ㎡

床面積 40.75 ㎡

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

各階平面図

家屋番号	252 番 20 — 407
建物の所在	横浜市戸塚区~~原宿町字松葉~~252番地20

原宿三丁目

建物の番号 — 集会所

作製年月日	昭和四四年五月参〇日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

物件3

求積の方法(距離単位M)	
11.050 × 9.350	103㎡31 70
計	103㎡31 70

床面積 103㎡31

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面写

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

各階平面図

家屋番号	252番20 — 408
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 —— 管理事務所

作製年月日	昭和四四年五月参〇日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

求積の方法(距離単位M)	
6.500 × 6.500	42㎡2500
計	42㎡2500

床面積 42㎡25

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面写

（本図面はＡ３判からＡ４判へ縮小したもの）

各階平面図

家屋番号	241番75 ― 91
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75

原宿三丁目

建物の番号 ―― 管理棟

作製年月日	作製者
昭和四四年五月参〇日	[redacted]

求積の方法(距離単位M)	
10.680 × 9.520	101.67㎡36
計	101.67㎡36

床面積 101.67㎡

申請人 [redacted]

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物間取図

物件１　家屋番号：原宿三丁目241番75の133

令和　6年（ヌ）第　　145号

求　意　見　書

津　田　秀　樹　殿

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　岡　村　　乾

別紙物件目録記載の不動産につき，貴職から評価書が提出されていますが，評価時からの経過期間，その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し，従前の売却基準価額を30パーセント減価し，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，貴職の意見を求めます。

なお，不相当，その他の場合は理由欄に，具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

「　　」

（3）その他

「　　」

令和　7年　7月31日
評価人　　津田秀樹

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐－八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２．７０平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　１・２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　２５２番２０の４０６

種　　類　ポンプ室

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　４０．７５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　２５２番２０の４０７

種　　類　集会所

構　　造　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　１０３．３１平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	5,010,000	3,510,000	1
2	1,000	1,000	1
3	1,000	1,000	1
4	1,000	1,000	1
5	1,000	1,000	1
1～5	5,014,000	3,514,000	一括

（備　　考）

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

求　意　見　書

津　田　秀　樹　殿

令和　7年１２月１０日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　岡　村　　乾

別紙物件目録記載の不動産につき，貴職から評価書が提出されていますが，評価時からの経過期間，その後の市場性の変動及び売却を２回実施したが売却できなかったことを考慮し，直近の売却基準価額を４０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　12月　10日
評価人　津田秀樹

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

建物の名称　　大正団地第弐ー八号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　原宿三丁目２４１番７５の１３３

建物の名称　　第４０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４６．２７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　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　３６９６０．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２３８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６．６５平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５７

地　　目　　宅地

地　　積　　３２７３．３９平方メートル

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番１５９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３５．１０平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７００１．９２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番７９

地　　目　　宅地

地　　積　　３５７７．５０平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８３

地　　目　　宅地

地　　積　　５２．３３平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番８４

地　　目　　宅地

地　　積　　５５．３３平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市戸塚区原宿三丁目４５６番３

令和　6年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５・６・７・８・９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　７８００分の１０

所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０
横浜市戸塚区原宿三丁目３６７番地１５７

家屋　番号　　２５２番２０の４０６

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　４０．７５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

３　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

家屋　番号　　２５２番２０の４０７

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　１０３．３１平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

４　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２５２番地２０

令和　６年（ヌ）第　　１４５号

物　件　目　録

家屋　番号　　２５２番２０の４０８

種　　類　　管理事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床　面　積　　４２．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

５　所　　在　　横浜市戸塚区原宿三丁目２４１番地７５

家屋　番号　　２４１番７５の１９１

種　　類　　管理棟

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．６７平方メートル

共有者　Ａ　持分７８００分の１０

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	3,510,000	2,110,000	0
2	1,000	1,000	0
3	1,000	1,000	0
4	1,000	1,000	0
5	1,000	1,000	0
1～5	3,514,000	2,114,000	一括
（備　　考）			