

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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	4,760,000 3,808,000		952,000	42,740	9,158
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番地2

建物の名称 ソフトタウン戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下倉田町130番2の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.41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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番2

地 目 宅地

地 積 1801.26平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万8992分の5280



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

---

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】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番地2

建物の名称 ソフトタウン戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下倉田町130番2の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.41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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番2

地 目 宅地

地 積 1801.26平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万8992分の5280



令和 7年(ケ)第 358号

令和 7年11月26日受理

令和 8年 1月19日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番地2

建物の名称 ソフトタウン戸塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下倉田町130番2の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.41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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番2

地 目 宅地

地 積 1801.26平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万8992分の5280

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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7年(ケ)第358号

担当執行官 中嶋 耕治

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。

令和7年12月31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,750	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	153,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	11,520	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	138,240	円
<input checked="" type="checkbox"/> 町内会費	月額	350	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	4,200	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	20,090	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和7年3月分～ 令和8年1月分					

又、令和6年5月分(1ヵ月)

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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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

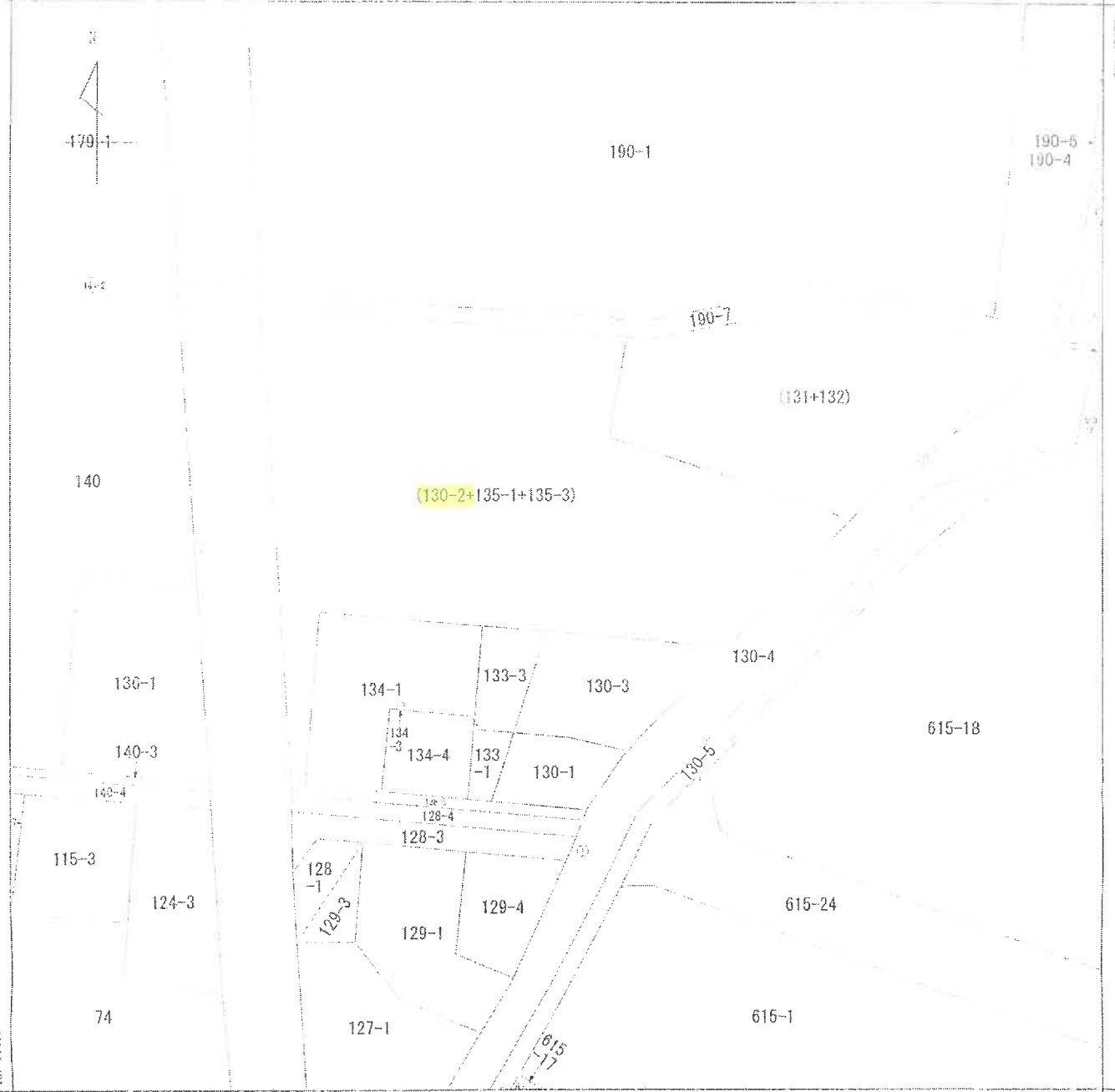
## 執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、集合ポストの氏の表示及び建物内にあった宅配便の送り状の記載から、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、大量の動産が置かれ、玄関から立ち入ることができなかつたため、内部の状況についての詳細は不明である。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条1項で認定される県道に、南東側が同法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(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
7年12月2日 (火) 16 : 46 — 16 : 53	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年12月3日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年12月4日 (木) 11 : 50 — 12 : 02	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年12月12日 (金) 10 : 01 — 10 : 04	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年1月9日 (金) 12 : 43 — 13 : 13	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、解錠調査
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて玄関ドアを開けて調査した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27023.349 (座標値単位: 地上測定)

(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている図面です。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(rouhokuta/theiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 下倉田町

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市戸塚区下倉田町字中耕地				地番	130番2				
出縮力尺	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45年3月				備付年月日(原図)	平成8年11月1日			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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年7月29日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M57291

登記官



(1/2)

(6枚目)

250076

各階平面図

家屋番号 下倉田町 130番2の 505

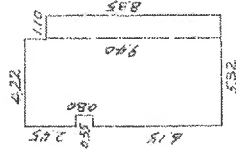
建物図面

建物の所在 横浜市戸塚区下倉田町字中野地130番地2

建物番号 505

5階部分

建物の存する部分 5階



求積差

$$9.40 \times 4.22 + 8.35 \times 1.10$$

$$- 0.80 \times 0.55 = 48.4130$$

床面積 48.41 m<sup>2</sup>



130-1

130-2

131

道 路

道

路

134-1

133-1

130-1

道

単位・メートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
←○は写真撮影位置・方向



①



②



( 9 枚目 )

③



(10枚目)

令和7年（ケ）第358号  
令和8年1月9日 現地調査  
令和8年1月16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 4,760,000 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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番地2

建物の名称 ソフトタウン戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下倉田町130番2の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.41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 横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番2

地 目 宅地

地 積 1801.26平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万8992分の5280



#### 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)

位置・交通	JR東海道本線「戸塚」駅南方約1.8km (道路距離)	
付近の状況	バス通り沿いに中小規模工場、マンション、事業所が混在する路線商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	1,801.26㎡ 不整形 間口 約35m、奥行 約65m (最深部) 敷地内ほぼ平坦 (西側道路より約1.4m高く接面)
接面道路の状況	西側 約9.5m 南東側 約10.5m	県道 (建築基準法第 42条 1項) に約 35 m接面。 市道 (建築基準法第 42条 1項) に約 20 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。	
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	318,992 分の 5,280
特記事項	<p>◇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。</p> <p>◇法務局備付けの公図によると、国土調査により、目的敷地の地番(130番2)が特定されていない。(附属資料、公図写し、建物図面参照)</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソフトタウン戸塚	
建物の用途	住宅等（総戸数59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60年1月22日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ3,334.64㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、集合郵便受、共同視聴設備 管理人室、集会室、ゴミ置場、駐車場、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	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。 ◇オートロックなし。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建			
位 置	5階 (505号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋			
床 面 積	48.41㎡ (登記面積)			
間 取 り	3DK (分譲時パンフレットによる)			
バルコニー等	バルコニー面積7.65㎡ (分譲パンフレット記載による)			
仕 様	天井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング、畳等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他	(以上、分譲パンフレット記載による)		
保守管理の状態	極めて劣る			
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年12月31日 現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	12,750円	153,000円	
	修繕積立金	11,520円	138,240円	
	そ の 他	町内会費	350円	4,200円
		損害金		20,090円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年1月9日：内部立入調査 所有者が占有している。			
特 記 事 項	<p>◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。</p> <p>◇現地調査時、室内がゴミ等で埋め尽くされており内部進入が不可能であった。附属資料の間取図は分譲当時のパンフレットを基に作成したものである。したがって、記載内容は現況と相違する場合がある。</p>			

## 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	× 48.41	÷ 0.87	× 0.11	= 1,840,000

#### 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 41年 、 経済的残存耐用年数 9年  
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.4) = 0.11$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 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)
193,000	× 1.28	247,000	× 1,801.26	× 1.0	× $\frac{5,280}{318,992}$	= 7,360,000

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5-11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 176,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} = 193,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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、二方路等で優り、形状、ハザードマップ、高低差等で劣り、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）
1,840,000	+ 7,360,000	× 1.01	= 9,290,000

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：1.01（5階部分）505号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$$

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)
229,000	× 1.01	× 0.70	× 48.41	= 7,840,000

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：室内の状況を考慮。

### 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 の合計 の現価 (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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
-1,252,650 (-28.1%)	558,960	7.7%	7,041,444 = 7,040,000	0.8117	5,714,368 (128.1%)	= 4,460,000 (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	9,290,000	× 1.0	=	9,290,000
比準価格	7,840,000	× 1.0	=	7,840,000
収益価格				4,460,000
調整後の価格				8,080,000

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)
8,080,000	× 0.8	× 0.8	× 0.92	- 0	= 4,760,000

市場性修正 : 多額な費用を要すると見込まれる残置物の存在による市場性修正—20%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 8% 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 基準地：横浜戸塚5-11  
所在：横浜市戸塚区下倉田町字中耕地73番1外  
価格：176,000円/㎡  
位置：JR東海道本線「戸塚」駅 約2km  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：346㎡  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接面街路：東側 8.5 m 県道  
用途指定等：準工業地域  
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%) 準防火地域  
地域の概要：中小規模工場、店舗等が混在する路線商業地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 (建物) 3,052,886円  
符号1 (土地) 166,070,768円 (敷地権の割合 318,992分の 5,280 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

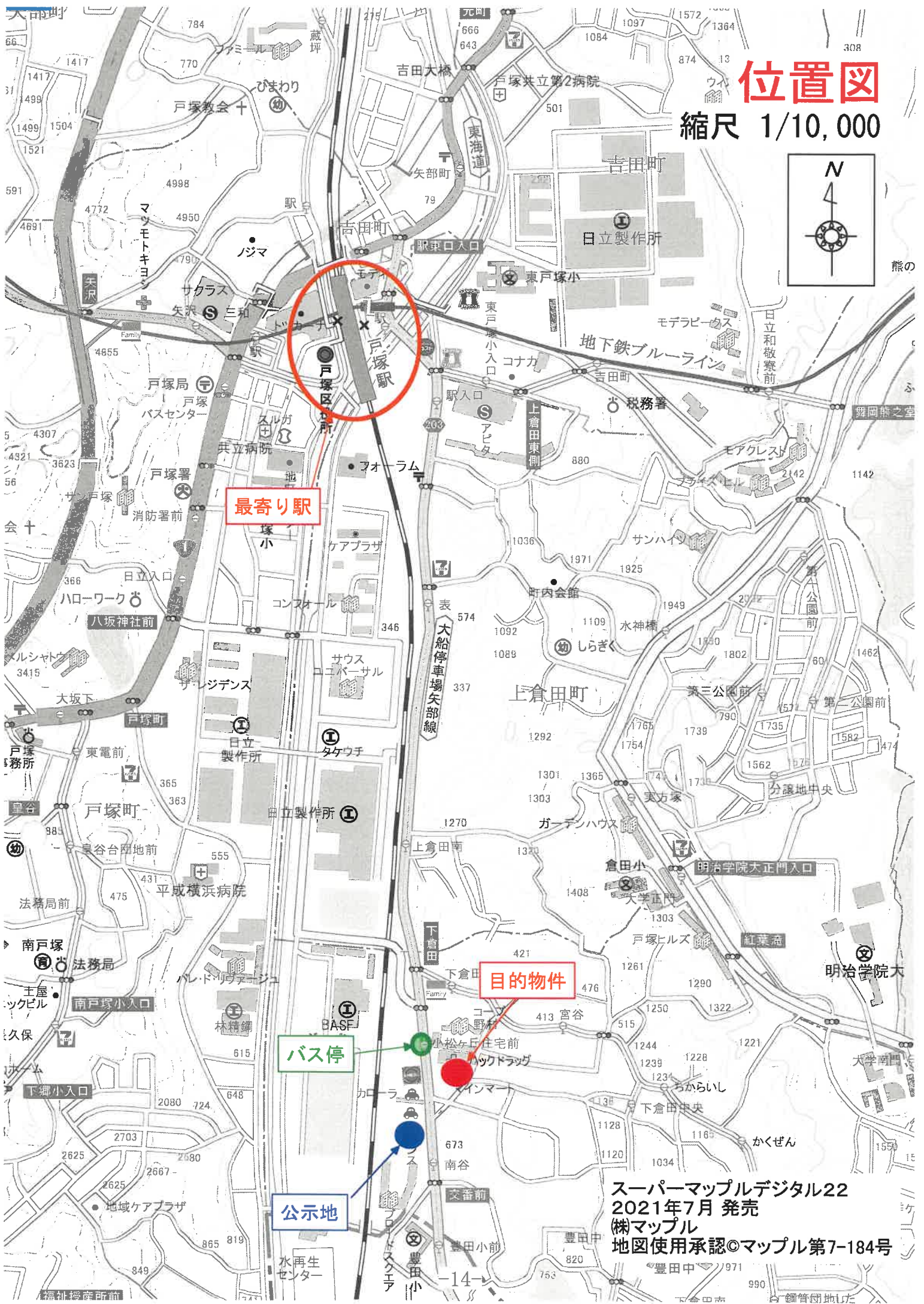
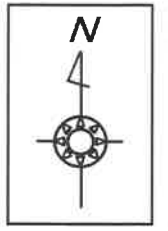
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

目的物件

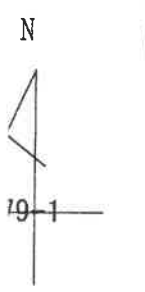
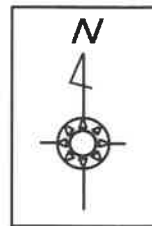
バス停

公示地

スーパーマッフルデジタル22  
2021年7月 発売  
株式会社マッフル  
地図使用承認©マッフル第7-184号

# 公図(写)

縮尺 1/500



土地の符号1

(130-2) 135-1+135-3

# 建物図面・各階平面図(写)

## 建物図面

505

家屋番号  
130番2の

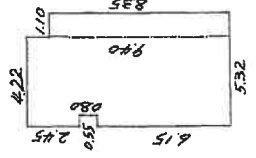
下倉田町  
130番2の  
横浜市戸塚区下倉田町字中耕地130番地2

## 各階平面図

250076

建物番号  
505

5階部分



求積表

$$9.40 \times 4.22 + 8.35 \times 1.10$$

$$= 0.80 \times 0.55 = 48.4130$$

床面積 48.41 m<sup>2</sup>



建物の存する部分 5階

190-1

130-2

131

道路

420

250

135-1

134-1

133-1

130-1

420

道路

専有部分

単位・メートル

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和60年2月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方裁判所戸塚出張所管轄)  
令和7年7月29日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M67292

# 間取図

(注)現地調査時、室内がゴミ等で埋め尽くされており内部進入が不可能であったため、分譲当時のパンフレットを基に作成したものです。したがって、記載内容は現況と相違する場合があります。



令和7年(ケ)第358号