

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8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 8年 8月31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 8月24日 午前10時00分から 令和 8年 8月24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 7月 2日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2  
横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番地1、361  
番地

建物の名称 レイディアントシティ戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町320番2の919

建物の名称 919

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 76.65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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番2

地 目 宅地

地 積 14859.31平方メートル

### (現況)

地 目 宅地・一部雑種地・一部山林

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番1

地 目 宅地

地 積 3720.75平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷361番

地 目 宅地

地 積 426.41平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字榎橋1916番7

地 目 宅地

地 積 0.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字丹後山1921番21

地 目 宅地

地 積 7.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 285万2167分の8101



## 物件明細書

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

---

---

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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2  
横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番地1、361  
番地

建物の名称 レイディアントシティ戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町320番2の919

建物の名称 919

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 76.65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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番2

地 目 宅地

地 積 14859.31平方メートル

### (現況)

地 目 宅地・一部雑種地・一部山林

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番1

地 目 宅地

地 積 3720.75平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ケ谷361番

地 目 宅地

地 積 426.41平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字榎橋1916番7

地 目 宅地

地 積 0.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字丹後山1921番21

地 目 宅地

地 積 7.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 285万2167分の8101



令和7年(ケ)第393号  
令和8年1月19日受理  
令和8年2月26日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久史

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2  
横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番地1、361  
番地

建物の名称 レイディアントシティ戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町320番2の919

建物の名称 919

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 76.65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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番2

地 目 宅地

地 積 14859.31平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番1

地 目 宅地

地 積 3720.75平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷361番

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 426.41平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字榎橋1916番7  
地 目 宅地  
地 積 0.91平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字丹後山1921番21  
地 目 宅地  
地 積 7.70平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4・5  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 285万2167分の8101

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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
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居宅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"/> 回答書のとおり 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部雑種地・一部山林 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号2～5)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号4) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1～3及び同5) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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393号

担当執行官 君和田 久 史

## 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 8 年 / 月 22 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	15,420 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	169,620 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	16,930 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	186,230 円
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット	月額	880 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	9,680 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	3.00%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	4,592 円 (12月未払)
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 3 月分~令和 8 年 / 月分			

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物は、私が一人で居住しています。</li><li>2 水回りに不具合な所はありません。 浴室とトイレの換気扇を作動すると、カラカラと音がします。</li><li>3 建物の傾きは感じません。</li><li>4 ペットは飼っていません。</li><li>5 リフォームはしていません。</li><li>6 隣室からの音は、ほとんど聞こえません。</li><li>7 本一棟の建物では、一世帯に1台分の駐車場があります。</li></ol>

(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

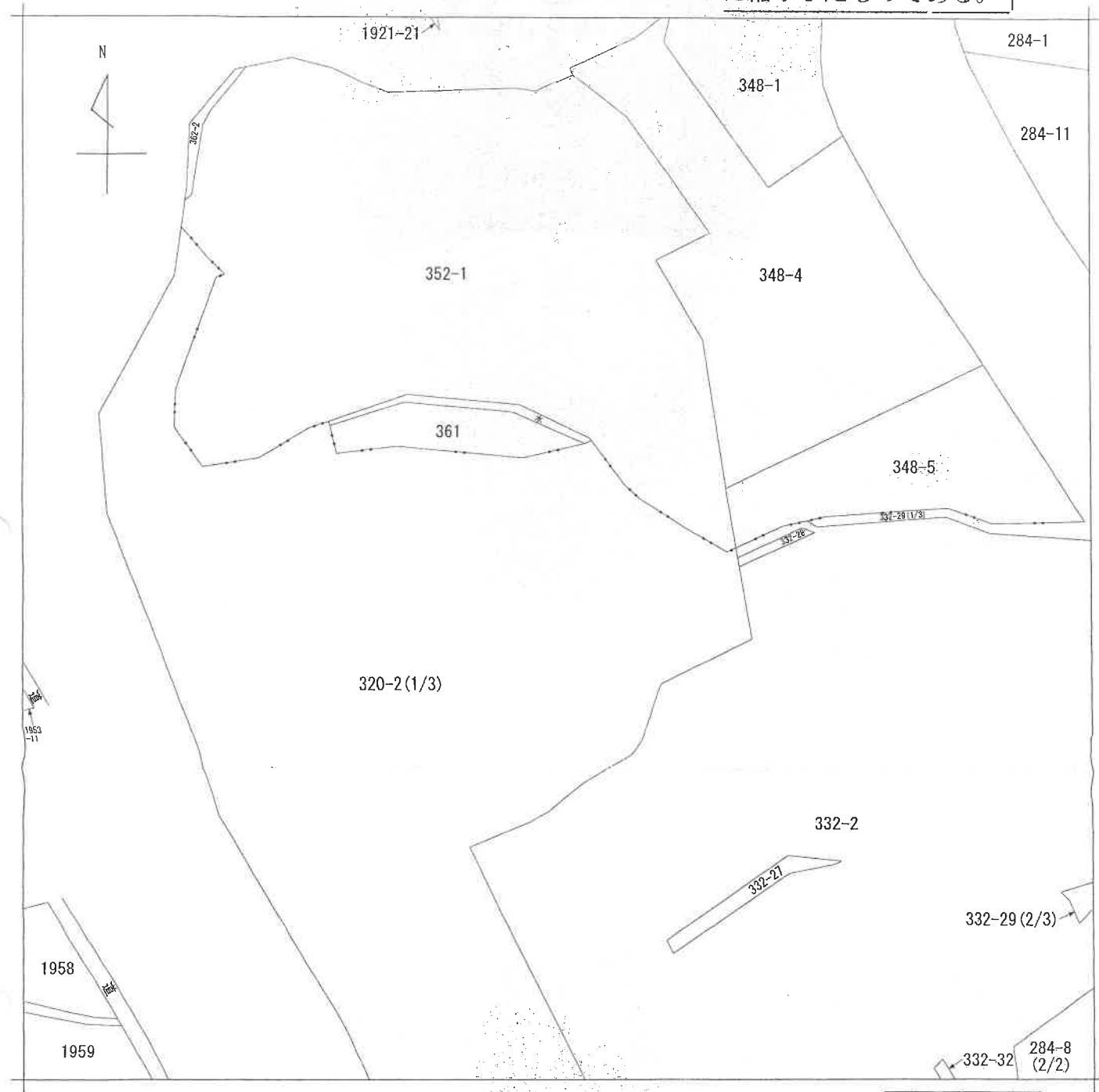
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北側から北西側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場・駐輪場・ゴミ置場、駐輪場、倉庫・店舗・便所・ペット洗場、集会室、居宅、娯楽室及び更衣室の規約設定共用部分がある。

(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
令和8年 1月22日(木) 8:40- 8:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年 1月22日(木) 9:10- 9:15	横浜地方法務局 戸塚出張所	要約書交付申請
令和8年 1月22日(木) 11:35- :	書面照会(FAX)	大和地所コミュニティライフ(株)に管理費等照会書送付
令和8年 1月28日(水) 15:30-15:35	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年 2月 2日(月) 17:20-17:25	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (現況調査協力依頼, 都合の良い日を連絡する。)
令和8年 2月 3日(火) 19:50-19:55	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (就職が決まり研修が予定されている。日程調整: 2月8日の調査が可能か確認して連絡する。)
令和8年 2月 7日(土) 10:17- :	電話聴取(携帯電話: ショートメール)	債務者兼所有者にショートメール(2月8日の調査について確認: 2月8日の調査はできなかった。) (以降, ショートメールでの日程調整)
令和8年 2月10日(火) 12:05-12:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(13日から18日まで研修予定のため, 研修後に調査が可能な日の調整)
令和8年 2月23日(月) 19:20-19:50	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月23日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	横浜市戸塚区上矢部町字藤井				地番	320番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(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。

(横浜地方務局戸塚出張所管轄)

令和7年10月30日

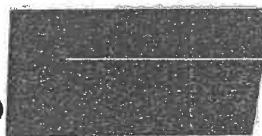
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

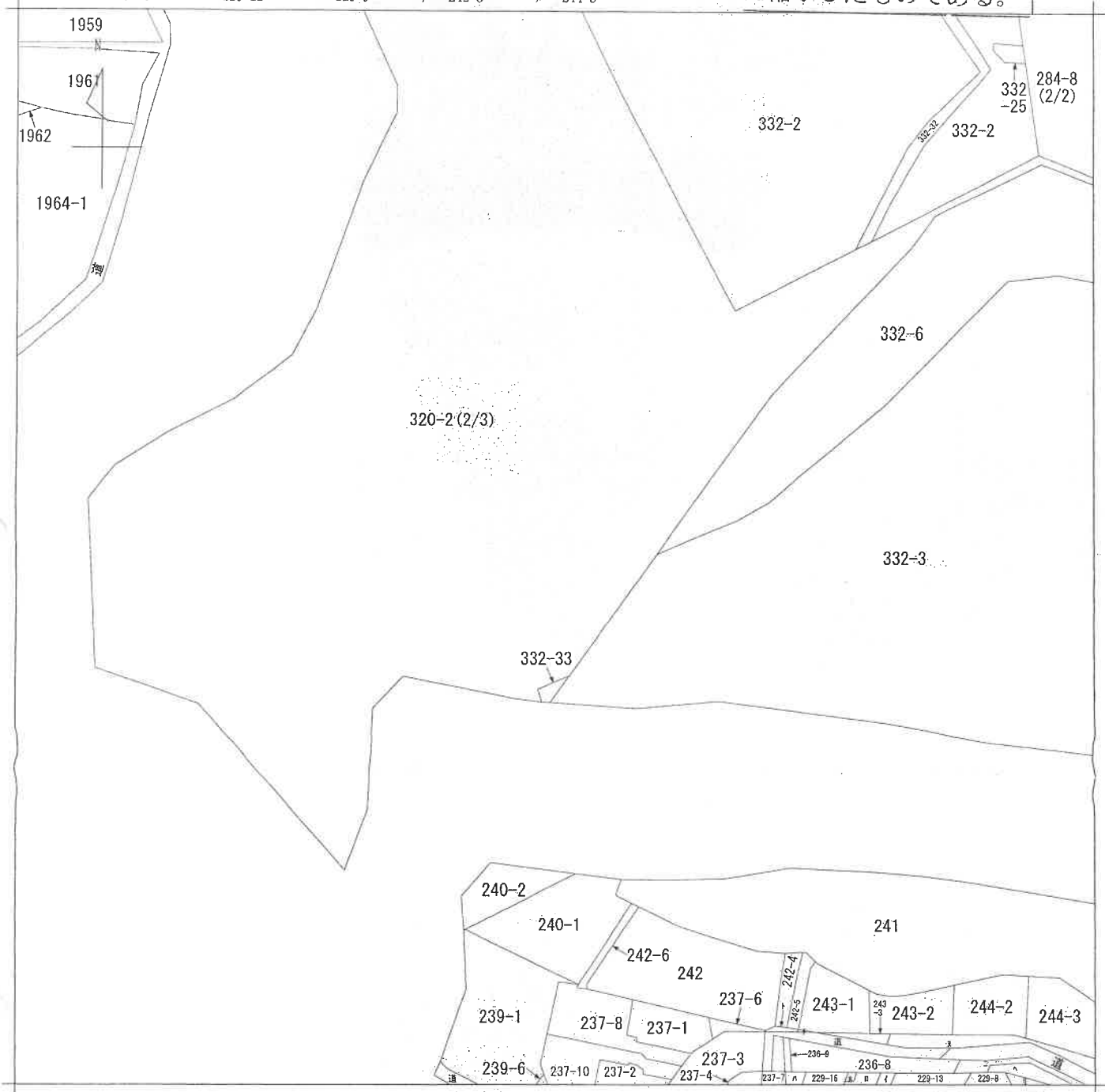
(1/4)

( 8 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 229-14    ハ 229-17    ホ 236-3    ト 242-2    リ 229-37  
 0 229-15    ニ 229-12    ヘ 229-9    チ 242-3    ヌ 244-5



(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。



請求部	所在	横浜市戸塚区上矢部町字藤井				地番	320番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年10月30日

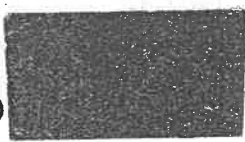
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 14-1

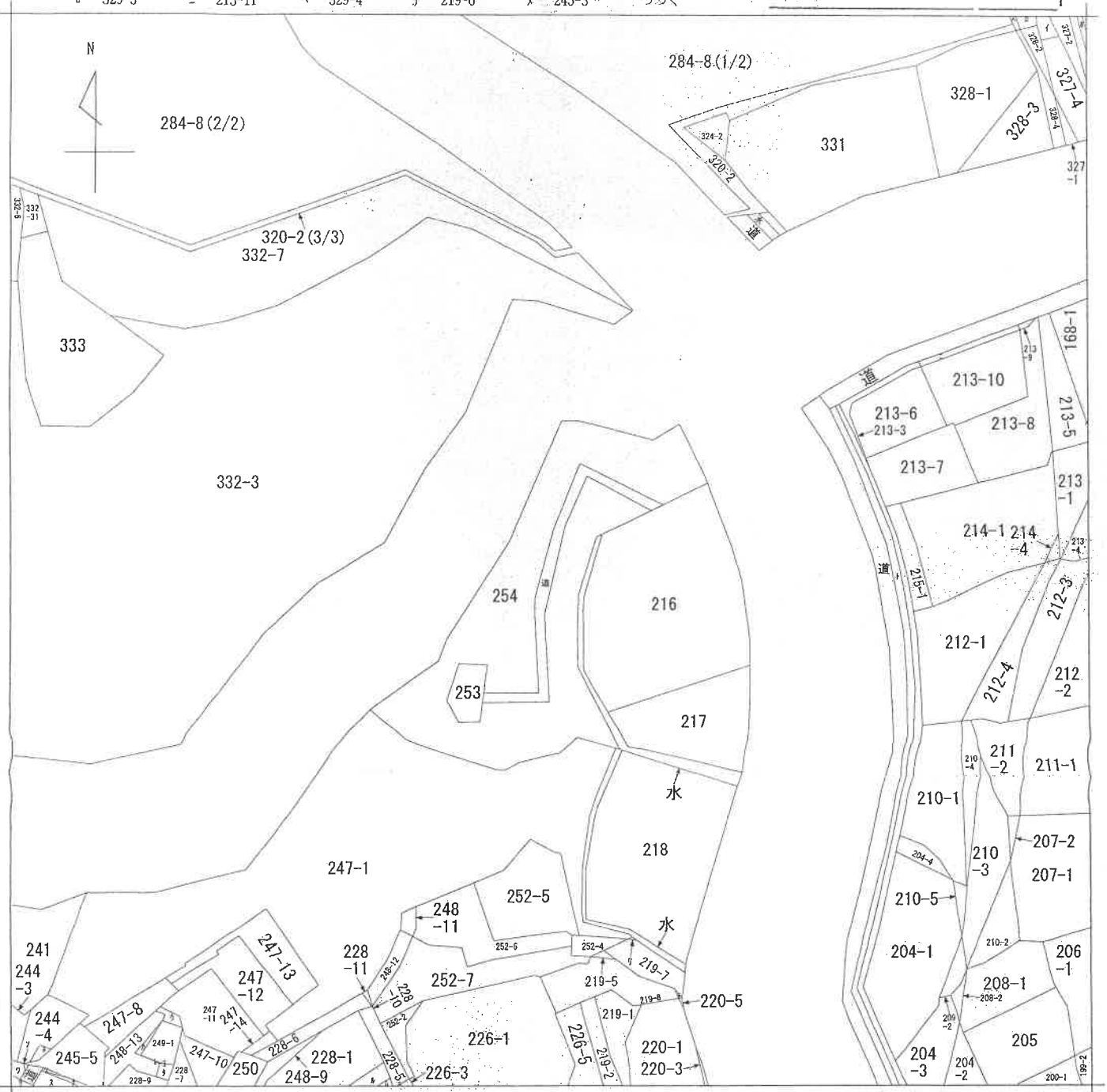
(2/4)

( 9 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 327-3    ハ 168-3    ホ 水 329-4    ト 水 219-6    リ 219-3    ル 228-2  
 □ 329-3    ニ 213-11    ヘ 329-4    チ 219-6    ヌ 245-3    ッ 228-2



(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。



請求部	所在	横浜市戸塚区上矢部町字藤井		地番	320番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(3/4)

( 10 枚目)



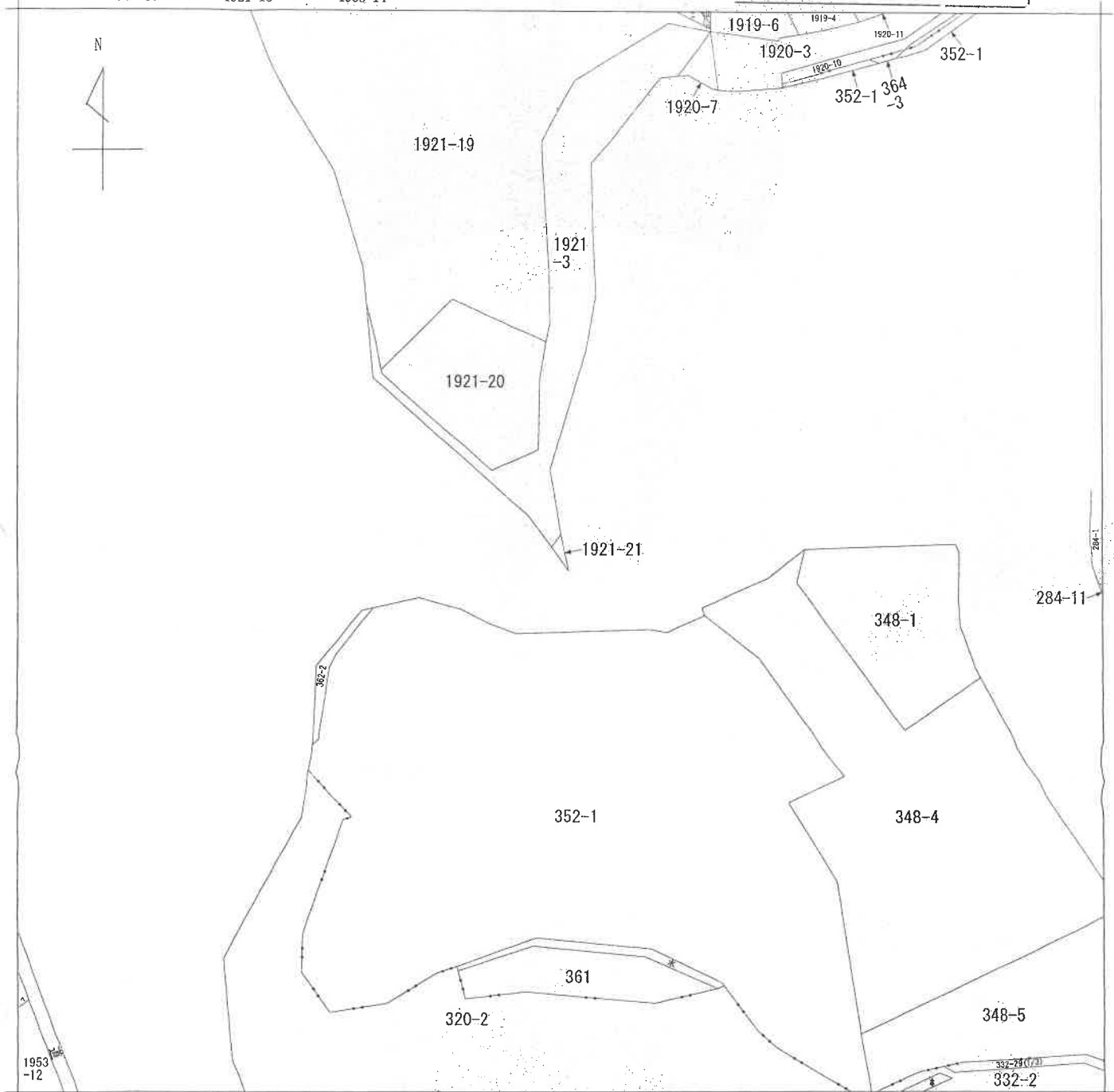
フ 道  
ワ 244-5  
カ 249-2  
コ 228-12  
ク 228-8  
レ 248-14  
ソ 247-5  
ツ 247-7  
ネ 246-3  
ナ 245-4  
ラ 227-2  
ム 227-2  
ウ 247-9

本図面は A3 判を A4 判  
に縮小したものである。



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1921-15    ハ 1921-31    ホ 332-28  
ロ 1921-30    ニ 1921-13    ヘ 1953-14



(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。



請求部	所在	横浜市戸塚区上矢部町字丹後山				地番	1921番21	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-2

(1/1)

( 13 枚目)



登記年月日：平成11年5月12日

前 9,6-7 後 新同一・新

413100

地積測量図

地番 1916-7

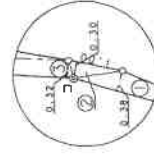
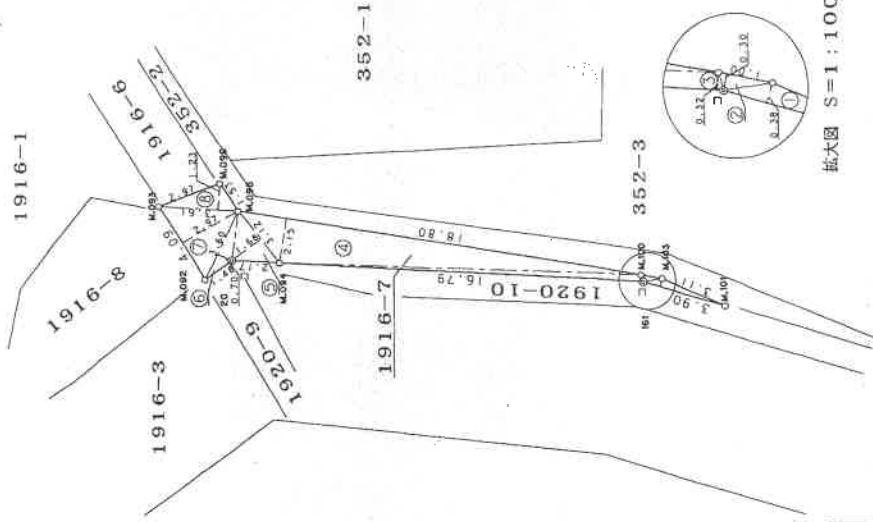
土地の所在 横浜市戸塚区上矢部町字榎橋

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
20	-64671.764		-26819.564	
161	-64684.449		-26833.693	
M.092	-64670.295		-26819.369	
M.093	-64671.278		-26815.399	
M.094	-64673.234		-26821.201	
M.095	-64673.664		-26818.112	
M.096	-64673.989		-26816.617	
M.100	-64684.611		-26833.399	
M.101	-64686.321		-26837.119	
M.103	-64685.176		-26834.223	

三斜求積表

地番	1916-7	NO.	高さ	高さ	面積	積
1		1	3.90	0.38	1.4820	
2		2	1.00	0.30	0.3000	
3		3	16.79	0.32	5.3728	
4		4	18.80	2.15	40.4200	
5		5	3.12	1.68	5.2416	
6		6	3.60	0.70	2.5200	
7		7	4.09	2.97	12.1473	
8		8	3.61	1.23	4.4403	
			面積積		71.9240	
			面積積		35.96200	
			地積		35.96	㎡



拡大図 S=1:100

凡例

◎	新	杭
○	新	杭
◎	旧	杭
○	旧	杭
◎	木	杭
○	木	杭

製作者

(平成11年4月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

11 5 12

これは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発)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

(14枚目)

前 1916-7 後・新開・新 1916-7, 1900-

地積測量図

地番 1916-7-0

土地の所在 横浜市戸塚区上矢部町字覆橋

413101



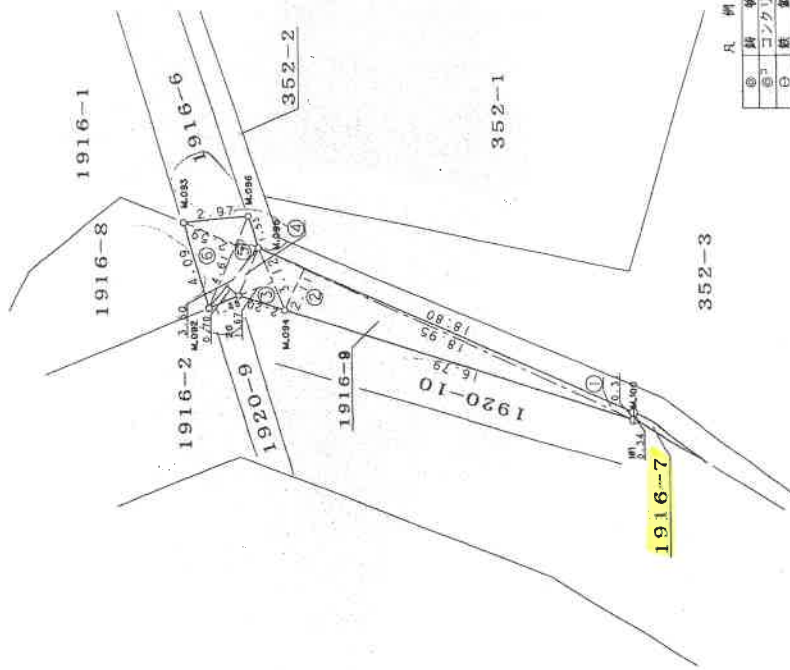
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
20	-64671.764		-26819.564	
161	-64684.449		-26833.693	
M.092	-64670.295		-26819.369	
M.093	-64671.278		-26815.399	
M.094	-64673.234		-26821.201	
M.095	-64673.664		-26818.112	
M.096	-64673.989		-26816.617	
M.100	-64684.611		-26833.399	

三斜求積表

地番	1916-9	辺	高さ	積	面積
NO. 1	18.95		0.31	5.8745	
2	18.95		2.11	39.9845	
3	3.12		1.67	5.2104	
4	3.60		0.70	2.5200	
5	4.61		0.99	4.5639	
6	4.61		2.59	11.9399	
		倍面積		70.0932	
		面積		35.04660	
		地積		35.04	m <sup>2</sup>

地番	1916-7	公簿	総計	地積	地積
		35.9620	35.04660	0.91540	0.91
					m <sup>2</sup>



凡例

◎	測量所
○	コンクリート
□	敷地
◇	木
○	河上
○	上
○	点

縮尺 1/250

申請人

平成11年4月7日(作製)

作製者

本図面はA3をA4に縮小したものである。

5 12

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。  
 (横浜市地方事務局戸塚出張所管轄)  
 令和7年10月30日 東京法務局中野出張所

登記官

本図面はA3図をA4に縮小したものである。

平成十九年六月七日 登記

登記年月日：平成19年6月7日

建築物平面図

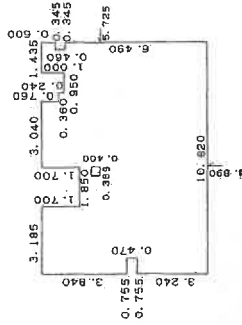
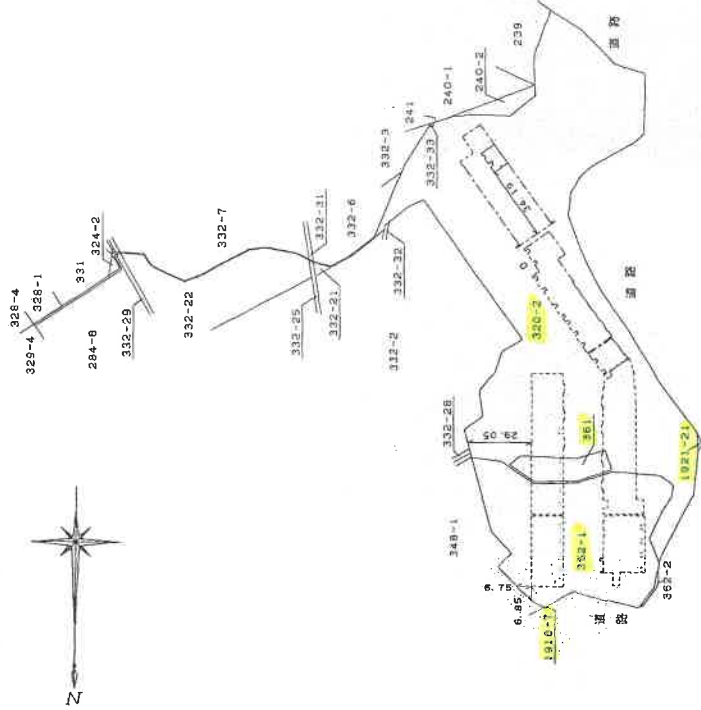
家屋番号 上矢部町 320番2の919

建築物の所在 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2  
横浜市戸塚区上矢部町字倉ヶ谷352番地1、361番地

各階平面図

126030

建築物の名称 919



求積表

-0.389 x	0.400 =	-0.155600
3.185 x	3.840 =	12.230400
3.040 x	1.700 =	5.168000
1.090 x	1.060 =	1.155400
0.345 x	0.600 =	0.207000
0.360 x	0.940 =	0.338400
0.950 x	0.700 =	0.665000
1.435 x	3.250 =	4.663750
6.200 x	2.610 =	16.182000
2.430 x	0.470 =	1.142100
10.820 x	3.240 =	35.056800
	合計	76.653250
	床面積	76.65㎡

区分した建物の存する部分 9階部分

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

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。

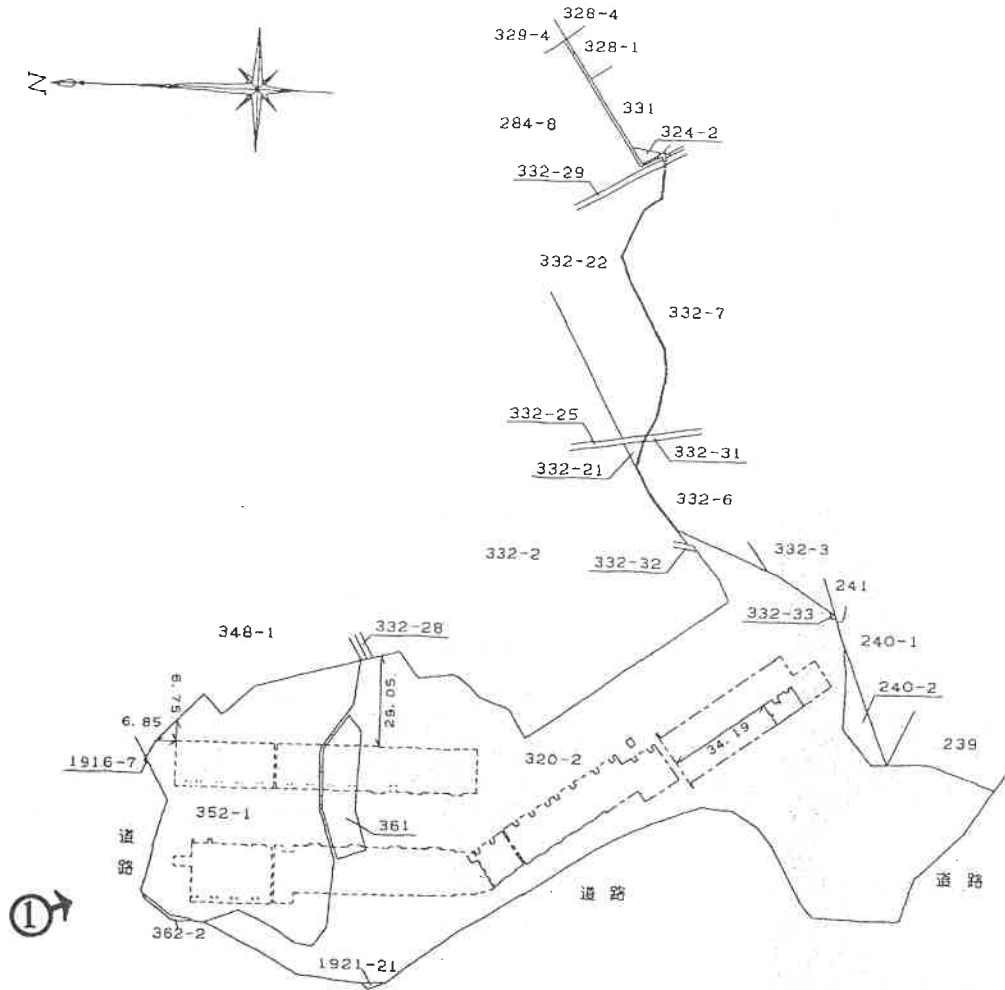
(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

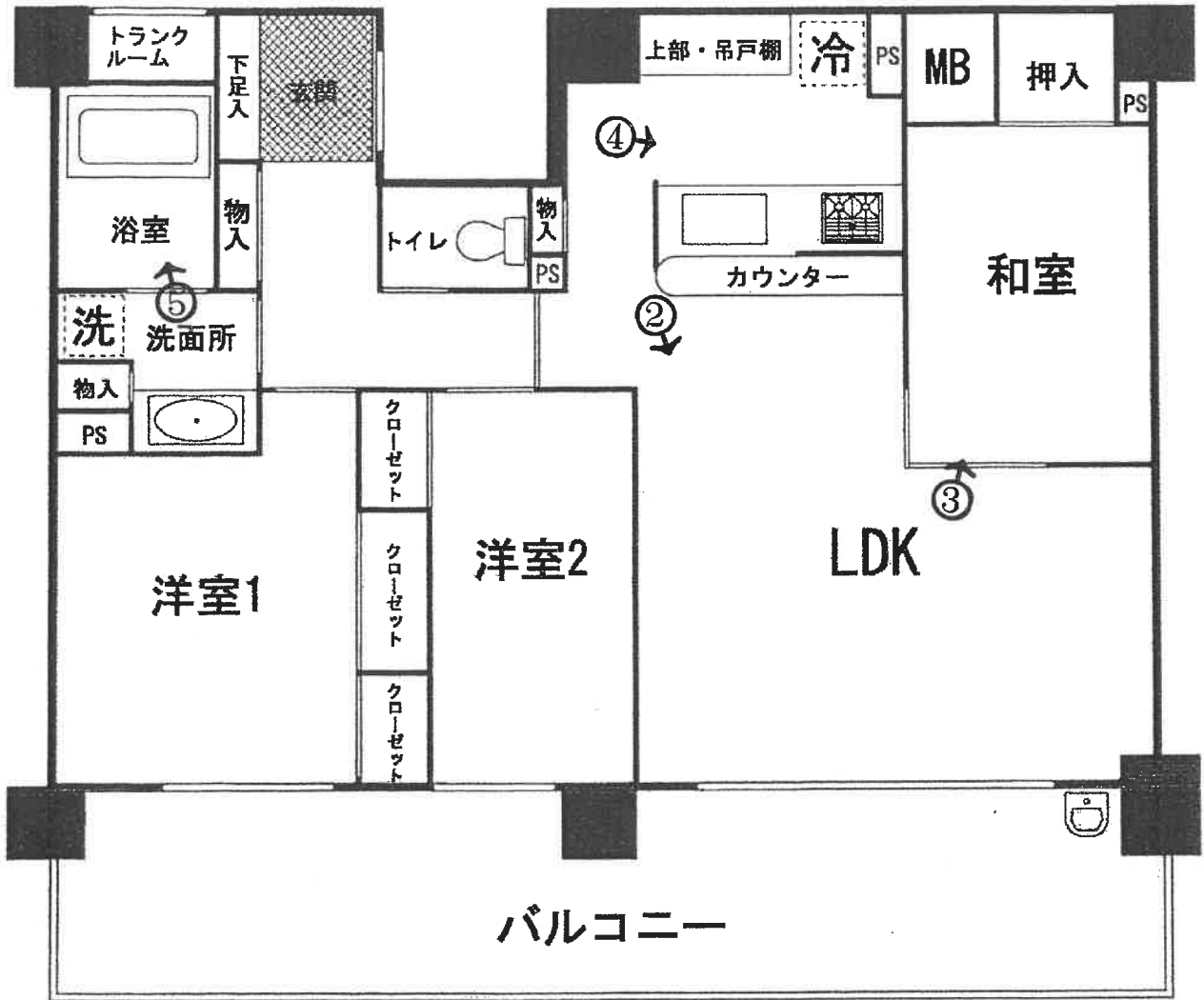
登記簿

# 写真撮影位置図

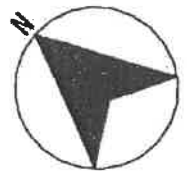


←○は写真撮影位置・方向

# 間取図



919号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－和室



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (ケ) 第 3 9 3 号  
令和 8 年 2 月 2 3 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 2 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 21,290,000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通り	土地の符合1 地目：宅地・雑種地・山林
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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2  
横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番地1、361  
番地

建物の名称 レイディアントシティ戸塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町320番2の919

建物の名称 919

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 76.65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 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番2

地 目 宅地

地 積 14859.31平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷352番1

地 目 宅地

地 積 3720.75平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮ヶ谷361番



## 物件目録

地 目 宅地

地 積 426.41平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字榎橋1916番7

地 目 宅地

地 積 0.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字丹後山1921番21

地 目 宅地

地 積 7.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 285万2167分の8101



#### 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5の土地）

位置・交通	J R 東海道本線等「戸塚」駅の北方約2.6km及びバス停「上矢部インター」の西方約450m(各道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	県道背後の丘陵地に中高層のマンション及び作業所等が見られる混在地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% — 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域等 (特記事項1参照)
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	19,015.08㎡ (符号1乃至5の合計登記地積) ほぼ不整形地 (別添公図写参照) 間口 約70m (北側) 奥行 約190m (最長) 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、概ね北東側下り傾斜である。敷地内も概ね北東側下り傾斜地である。周囲の隣接地とは、地勢に沿って高低差を生じている。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側から北西側が幅員約6.5mから約8.1m舗装市道(上矢部第397号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約120mで等高から約-2mで接する中間画地である。なお、南西側が幅員約1.8mから2.0m未舗装市道(上矢部第484号線・建築基準法外通路)に約100m接しており、また売却対象不動産から南東側に延びたU字溝の用地が売却対象物件の北東方を南北に走る幅員約12m舗装県道(瀬谷柏尾道路・建築基準法第42条1項1号)に約1m接しているが、何れも道路としての効用は希薄である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するレイディアントシティ戸塚の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	

供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	285万2167分の8,101
特記事項	<p>1. 建築計画概要書記載によれば、南側一部については、下記の公法上の規制となる。</p> <p>用途地域：第1種住居地域  建蔽率・容積率：60%・200%  防火規制：準防火地域</p> <p>その他規制：第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域</p> <p>2. 横浜市発表のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1乃至5の東側一部は、<math>0.5 \leq</math> 浸水深（m）<math>&lt; 3.0</math>m又は<math>0 \leq</math> 浸水深（m）<math>&lt; 0.5</math>mに該当している。</p> <p>3. 神奈川県発表の土砂災害警戒情報システムによれば、符号1乃至5の南部で土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）又は土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）に該当する箇所がある。</p> <p>4. 符号1乃至5の土地境界等が判然としない点が残るが、符号1の現況は、宅地、雑種地及び山林の部分があるものと判断した。</p>	



(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階(919号室)・中間住戸(主要開口部の方位:南西向き)		
床 面 積	76.65㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー:約22㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及びクローゼット等 -	
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通り。 令和8年1月22日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,420 円	169,620 円
	修繕積立金	16,930 円	186,230 円
	インターネット	880 円	9,680 円
	—	—	—
備 考	損害金:4,592 円(年・3.0%、期間・令和7年3月分から令和8年1月分まで)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月23日:内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>所有者の話では、浴室とトイレの換気扇を作動するとカラカラと音がするとのことである。</li> <li>室内は総じて経年劣化が認められた。</li> <li>設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。</li> </ol>		

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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	× 76.65	÷ 0.74	× 0.50	= 15,540,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 31 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 31 年}}{(\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 31 年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(2) 敷地権価格（符号1乃至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)
151,000	× 0.80	121,000	× 19,015.08	× 1.0	× $\frac{8,101}{2,852,167}$	= 6,540,000

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。

地価公示等：「戸塚（県）9-1」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 145,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 151,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、形状、傾斜、一部土砂災害特別警戒区域、一部雑種地及び山林等）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1乃至5の合計登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(15,540,000	+ 6,540,000)	× 1.01	= 22,300,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（5階を基準に9階）

位置別補正：0.98（南西0.98・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.98 \times 1.00 = 1.01$$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m <sup>2</sup> ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m <sup>2</sup> ）	比準価格（円）
450,000	× 1.01	× 1.00	× 76.65	= 34,840,000

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1m<sup>2</sup>当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：必要なし。

### 3 収益価格（DCF法による）

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,662,183 (15.2%) ※3	1,050,340	8.7%	= 11,710,687 (11,710,000)	0.7894	9,243,874 (84.8%) ※3	= 10,906,057 (10,910,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	22,300,000	× 1.00	= 22,300,000
比準価格	34,840,000	× 1.00	= 34,840,000
収益価格			10,910,000
調整後の価格			27,430,000

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）
27,430,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	— 0	= 21,290,000

市場性修正：特になし。

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 地価公示等：「戸塚（県）9-1」

所 在：横浜市戸塚区上矢部町字中谷 2079 番 8

価 格：145,000 円/㎡

位 置：JR 東海道本線「戸塚」駅 2.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：1,030 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南西 8m 市道

用途指定等：工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）、高度地区

防火・準防火：-

地域の概要：中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

### 2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 8,131,347 円

符号 1（土地） 759,287,616 円（敷地権割合 285 万 2167 分の 8,101）

符号 2（土地） 208,689,426 円（敷地権割合 285 万 2167 分の 8,101）

符号 3（土地） 23,916,484 円（敷地権割合 285 万 2167 分の 8,101）

符号 4（土地） 51,040 円（敷地権割合 285 万 2167 分の 8,101）

符号 5（土地） 431,877 円（敷地権割合 285 万 2167 分の 8,101）

## 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

建物間取図

以 上





登記年月日：平成19年6月7日

各階平面図

家屋番号 上矢部町 320番2の919

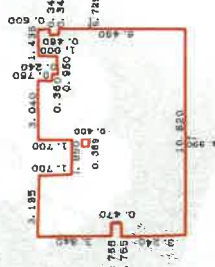
建物の所在 横浜市戸塚区上矢部町字藤井320番地2 横浜市戸塚区上矢部町字ヶ谷352番地1、361番地

各階平面図

126030

建物の名称 919

物件1



求積表

-0.389	x	0.400	=	-0.155600
3.185	x	3.940	=	12.530400
3.040	x	1.700	=	5.168000
1.090	x	1.060	=	1.155400
0.345	x	0.600	=	0.207000
0.350	x	0.940	=	0.328400
0.950	x	0.700	=	0.665000
1.435	x	3.250	=	4.663750
6.200	x	2.610	=	16.182000
12.430	x	0.470	=	5.842100
10.820	x	3.240	=	35.065800
合計				76.653250
床面積				76.65

専有部分



区分した建物の存する部分 9階部分

作成者

号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

原図より70%縮小

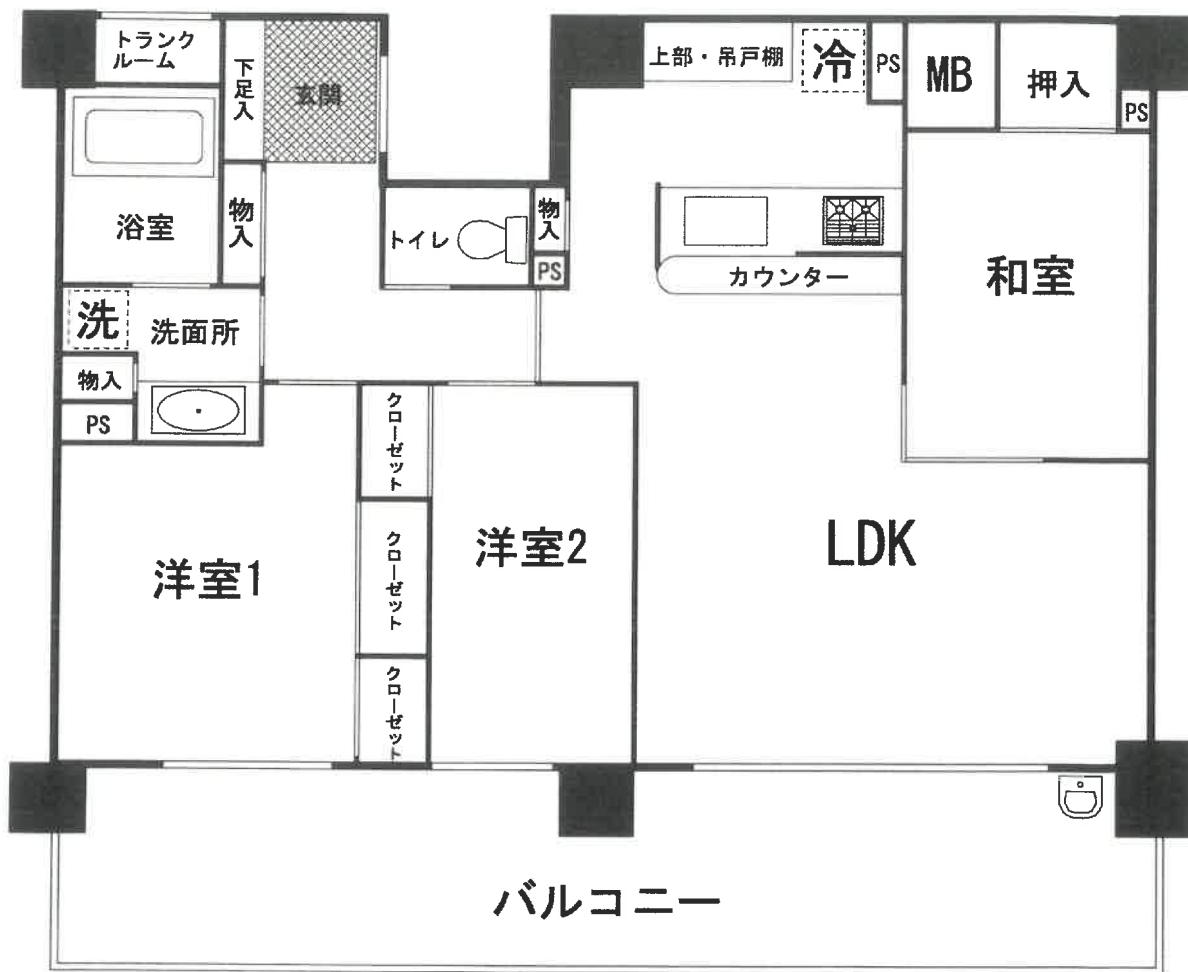
請求番号：14-3

登記官

東京法務局中野出張所

令和7年10月30日

(横浜市法務局戸塚出張所管轄)  
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。



919号

