

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 10 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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	59,870,000 47,896,000		11,974,000	835,214	178,973



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番地1

建物の名称 戸塚西口共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸塚町16番1の111

建物の名称 A504

種 類 診療所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 223.57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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番1

地 目 宅地

地 積 11232.63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 1億分の43万9650



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番地1

建物の名称 戸塚西口共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸塚町16番1の111

建物の名称 A504

種 類 診療所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 223.57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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番1

地 目 宅地

地 積 11232.63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 1億分の43万9650



令和8年6月19日付上申書参照

令和 8年(ケ)第 49号

令和 8年 4月22日受理

令和 8年 6月 8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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番地1

建物の名称 戸塚西口共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸塚町16番1の111

建物の名称 A504

種 類 診療所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 223.57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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番1

地 目 宅地

地 積 11232.63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 1億分の43万9650



(2 枚目)

事件番号：令和8年（ケ）第49号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

物件所有者 医療法人メビア 様

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 8 年 5 月 日現在

☐ 管理費(全体)	月額	189.790 円	滞納額	759.160 円
☐ 修繕積立金(全体)	月額	79.237 円	滞納額	316.948 円
☐ 管理費(店舗1-部)	月額	157.965 円	滞納額	631.860 円
☐ 修繕積立金(店舗1-部)	月額	105.376 円	滞納額	421.504 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☐滞納期間 令和 8 年 2 月分 ～ 令和 8 年 5 月分
☐損害金 年 14.6 % 金額 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
■ A (破産管財人弁護士)	1 当職は、所有者の破産管財人に就任しています。 2 (1) 本件建物に、第三者の占有はありません。 (2) 本件建物は、管財事務の一環として、当職が管理しています。 (3) 現在、任意売却を検討しています。
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、第三者の占有徴表は認められない。 (2) よって、本件建物は、所有者（破産管財人）が診療所として占有しているものと認める。 2 本件建物には、目視の限りでは、特に損傷等は見受けられなかった。ただし、医療機器等の動産により見分できない床・壁面部分があった。 3 管理組合より管理費等について、別紙「回答書」記載以外に、特定承継人行使できない債権として水道光熱費・会議室使用料等の債権がある旨報告されている。 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
8 年 5 月 7 日 (木) 14 : 15 - 14 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
8 年 5 月 12 日 (火) : - :	管理会社宛照会書送付	管理費関係調査
8 年 6 月 2 日 (火) 9 : 30 - 10 : 15	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影, 通知書差置 [評価人同行]
8 年 6 月 3 日 (水) 12 : 15 - 12 : 18	執行官事務室	破産管財人と通話 (占有等調査)
8 年 6 月 4 日 (木) 11 : 50 - 12 : 10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
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 8 年 6 月 2 日 目的物件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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(標準値種別：測量成果)

-27157.279

-66288.923

N

16-19

16-1(1/4)

-27292.749 (標準値種別：測量成果)

(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、これに代りからの別として備え付けられる。本図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した区画図です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ファイル (idohoku-taiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見状

戸塚町

部 分	所 在	横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区			地 番	16番1	
比 例	1/500	精 度	中	座標系	区 画	種 別	その他
縮 尺		区 分		番 号	記 号		
作 成	平成21年12月14日	地 図	平成21年12月28日	備 記	事 項		
年 月 日		(原図)					

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。

(横浜地方税務局戸塚出張所管轄)

令和8年1月15日

東京法務局

地図整理番号：M96245

登記簿

(6 枚目)

(2/4)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(基準値種別：測量成果)

-27292, 279

66288, 923

N

COPY

COPY

-27417, 279

(基準値種別：測量成果)

(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協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る図面は、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標準補正データ(toniokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地図に準ずる図面

戸塚町

請 求 部 分	所 在		横浜市戸塚区戸塚町子ノ区			地 番		16番1	
出 力 縮 小 率	1/500	情 報 区 分	甲	座標系 番号又は 付記号	分相	地図に準ずる図面	年月	その他	
作 成 年 月 日	平成21年12月1日				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年12月28日		備 付 年 月 日 (原図)	備 考 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8年1月15日

東京法務局

地図整理番号：M96245

(1/4)

(登記簿) (7 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：測量成果)

-27292.279

-56114.923

N

16-1(3/4)

16-21

16-18

16-14

16-13

16-5

16-6

16-7

16-10

16-9

16-20

16-19

16-8

地番区画見出

戸塚町

請部 番号	所 在	横浜市戸塚区戸塚町字一ツ区			地 番	16番1		
出 尺 縮尺	1/500	積 度 区 分	地	座標系 番号又は (表記)	1	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作 成 年月日	平成21年12月14日			備 付 年月日 (東京区)	平成21年12月28日			備 記 事 項

これは地図に準ずる図面に記載された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8年1月15日
東京法務局

地図整理番号：M96245

(3/4)

登記簿 (8 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(図標値種別：測量成果)

-27167.279

-66414.923

N

16-1(4/4)

16-14

16-15

16-16

16-19

16-22

16-13

16-5

16-12

16-11

16-23

16-17

16-10

16-9

16-8

-27192.279 (図標値種別：測量成果)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産を諸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ある。土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した図標値データ(図標値データ2011.par)による修正がされている。

地番表付見出し

戸塚区

請 部 分	所 在			横浜市戸塚区戸塚町第一ノ区			地 番		16番1	
図 面 縮 尺	1/500		縮 尺 分 区	中	図 標 系 番 号 又 は 図 記 号	図	分類 地図に準ずる図面		権利	その他
作 成 年 月 日					平 成 21 年 12 月 14 日		縮 尺 付 注 文 書 付 録		平 成 21 年 12 月 28 日	
							備 考 事 項			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局戸塚出張所管理)

令和8年1月15日

東京法務局

地図整理番号：M96245

(4/4)

登記簿

(9枚目)

これは図面に記録されている内容之証明した事 仰て



(10 枚目)

間 取 図



令和8年（ケ）第 49 号

◀○は写真撮影位置・方向

（ 11 枚目）

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和8年6月19日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上 申 書（追加報告）

標記事件において、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

本件建物の管理組合より、別紙「回答書」のとおり回答日付及び損害金額が補充された回答を得た。

以上

事件番号：令和8年（ケ）第49号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

物件所有者 医療法人メビア 様

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8年5月20日現在

☐ 管理費(全体)	月額	189,790 円	滞納額	759,160 円
☐ 修繕積立金(全体)	月額	79,237 円	滞納額	316,948 円
☐ 管理費(店舗一部)	月額	151,965 円	滞納額	631,860 円
☐ 修繕積立金(店舗一部)	月額	105,376 円	滞納額	421,504 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☐滞納期間 令和8年2月分 ~ 令和8年5月分
☐損害金 年 14.6 % 金額 57,920 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 ☐

令和 8 年（ケ）第 49 号

令和 8 年 6 月 2 日 現地調査

令和 8 年 6 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 59,870,000 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	
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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番地1

建物の名称 戸塚西口共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸塚町16番1の111

建物の名称 A504

種 類 診療所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 223.57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 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番1

地 目 宅地

地 積 11232.63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 1億分の43万9650



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	J R 東海道本線「戸塚」駅の西方約50m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	
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 商業地域 80% 600% 防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域、戸塚駅西口地区地区計画
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 間 地 勢	積 11,232.63㎡ 状 不整形 間口 約127m、奥行 約125m 勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて幅員約23mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に、約127m接面する。また、北西側にて幅員約19mの舗装県道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約118m、西側にて幅員約30mの舗装国道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約36m、南側にて幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約43m、各々接面する。	
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	100,000,000 分の 439,650
特 記 事 項	◇西側国道及び北西側県道は、横浜市が管理している区間である。 ◇本件土地が接する道路部分は下記の都市計画道路であり、いずれも整備済みである。 西側：3・4・7柏尾戸塚線 北西側、東側及び南側；3・3・51戸塚駅前線 ◇本件土地が南西側で接面する戸塚駅西口バスセンターは、都市計画道路（3・3・19横浜伊勢原線）であり、整備済みである。なお、横浜市の指定道路図によると、当該部分は建築基準法上の道路扱いがなされていない。 ◇防火地域内に耐火建築物を建てる場合、基準容積率は100%となる。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	戸塚西口共同ビル	
建物の用途	店舗等（総戸数144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22年2月28日（登記記載）
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約38年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付7階建 延べ 65,533.99㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：ALCパネル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、空調機、排水設備、共用トイレ等	
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	東急不動産SCマネジメント株式会社 戸塚西口共同ビル管理組合
	管理形態	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	一棟の建物は商業施設「トツカーナ」であり、「トツカーナモール」と「東急プラザ戸塚」からなる。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	5階				
床	面	積	223.57㎡（登記面積）			
間	取	り	診察室、検査室、待合室、手術室等			
バルコニー等		なし				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床	塩ビ系床材（フロアタイル、長尺シート）等			
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	トイレ、手術室等		
		そ	の	他		
保守管理の状態		普通				
管	理	費	等	管理組合の回答によれば下記のとおり		
				令和 8 年 5 月 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費 （ 全 体 ）	189,790円	759,160円
				修 繕 積 立 金 （ 全 体 ）	79,237円	316,948円
				管 理 費 （ 店 舗 一 部 ）	157,965円	631,860円
				修 繕 積 立 金 （ 店 舗 一 部 ）	105,376円	421,504円
				備 考	上記のほか、未収金として水道光熱費：53,431円（2/1～2/20）、時間外管理費：18,850円、会議室使用料：7,000円、従業員ロッカー室使用料：84,000円等がある。なお、外壁サイン撤去・原状復旧の未収金が337,040円あるものの、敷金180,000円と相殺し、残りの未収金は157,040円とのことである。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年6月2日：内部立入調査 建物所有者（破産管財人）が、診療所として占有している。				
特 記 事 項		◇トツカーナモールの5階に位置する。 ◇昨年12月31日に、戸塚駅前鈴木眼科が閉院している。 ◇室内には医療機器等が多数残置されており、子細に確認できない床や壁面部分があった。 ◇大きな損傷箇所等は見られなかった。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。				

第5 評価額算出の過程

本件においては積算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)
360,000	× 223.57	÷ 0.44	× 0.55	= 100,610,000

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 38年

観察減価率(中古区分所有建物の市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 38\text{年}}{(\text{経過年数 } 17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 38\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.55$$

(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)
2, 190, 000	× 0. 80	1, 750, 000	× 11, 232. 63	× 1. 00	$\times \frac{439, 650}{100, 000, 000}$	= 86, 420, 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5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1, 200, 000 \text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{57} & = & 2, 190, 000 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 8 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、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とおり

個別格差 : 四方路であるが、形状、規模等で劣り、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 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）
100,610,000	+ 86,420,000	× 0.70	= 130,920,000

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：0.70（5階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.70 \times 1.00 \times 1.00 = 0.70$

2 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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首有 効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
10,288,980 (13.6%)	4,934,784	6.2%	77,205,492 = 77,210,000	0.8468	65,381,428 (86.4%)	= 75,670,000 (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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、当該物件が賃貸に供される収益目的の不動産としての性格が強いことを考慮して、収益価格及び積算価格を共に重視して、所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格 : 50 収益価格 : 50

	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	130,920,000	× 1.00	= 130,920,000
収益価格			75,670,000
調整後の価格			103,300,000

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)
103,300,000	× 0.9	× 0.7	× 0.92	- 0	= 59,870,000

市場性修正 : 店舗仕様の区分所有建物であり、買主が限定されることから、市場性修正を－10%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 地 価 公 示 : 横浜戸塚5-1
所 在 : 横浜市戸塚区戸塚町字一丁目4092番5
価 格 : 1,200,000円/m²
位 置 : JR東海道本線「戸塚」駅 200m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 230m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 駅前広場 県道
用 途 指 定 等 : 商業地域、防火地域
(建蔽率 80% , 容積率 600%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物) 59,658,301円

符号1 (土地) 10,106,266,794円 (敷地権の割合 100,000,000分の 439,650)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

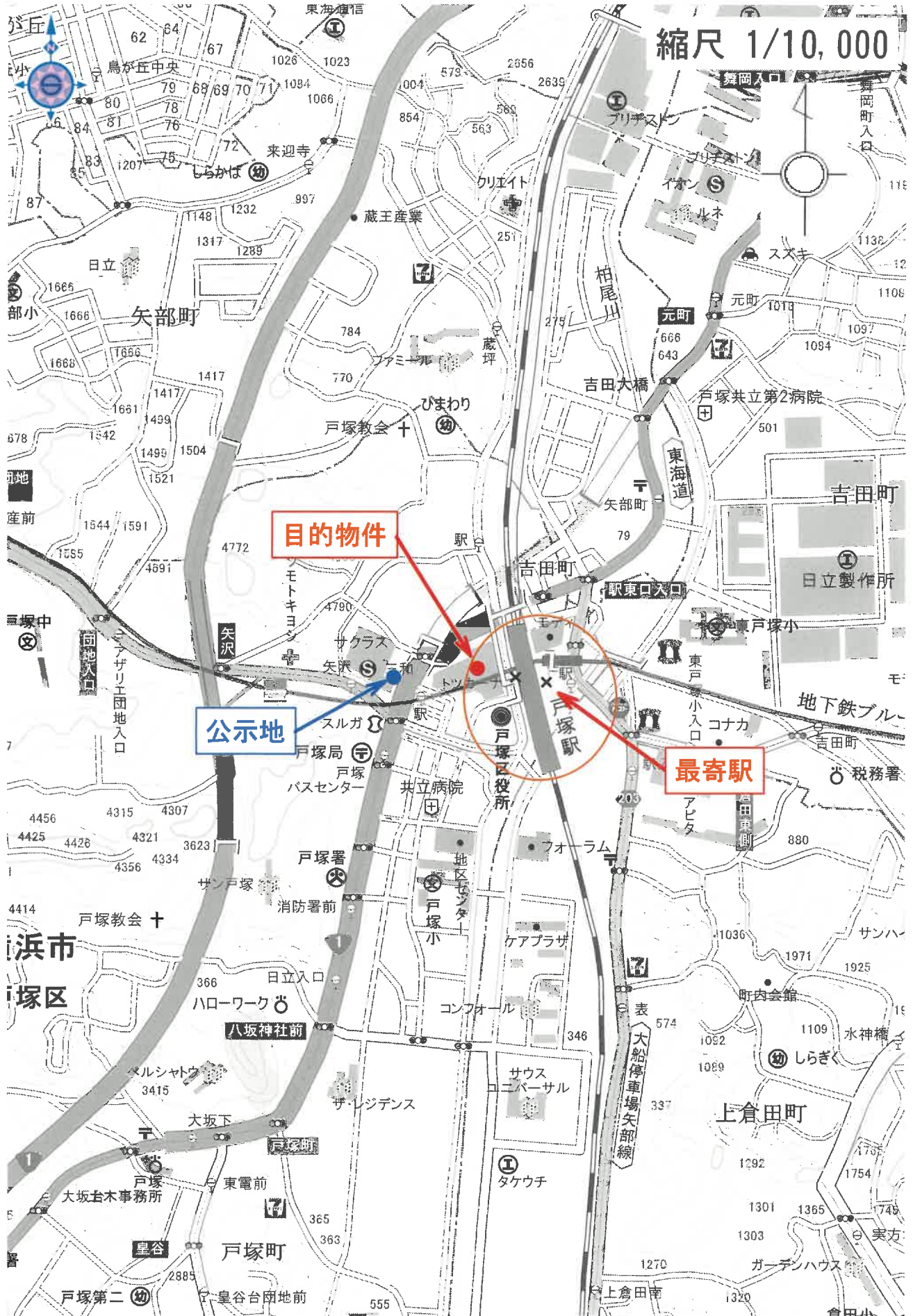
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

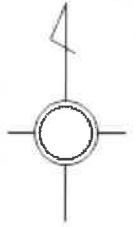
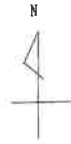
以上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第7-324号)



【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

3) 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の図面を記載した図面です。
[正パラメータ (tounhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。]



-27292.279

(座標値補正：測量成果)

地図に添える図面は、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す。土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。
国土庁国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tounhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

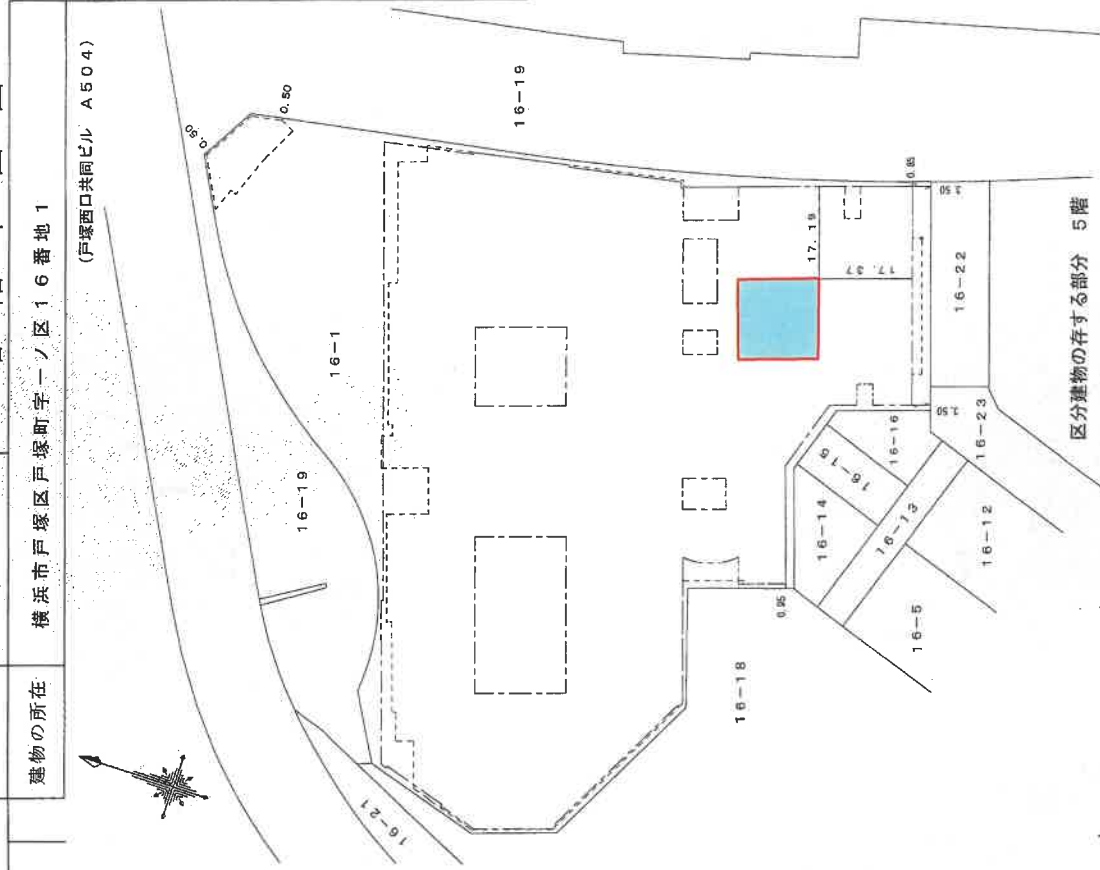
建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

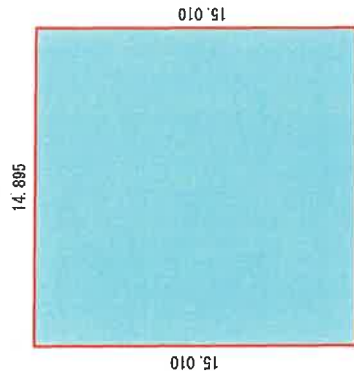
建物図面

家屋番号 戸塚町16番1の1.1.1
建物の所在 横浜市戸塚区戸塚町字一ノ区16番地1
(戸塚西口共同ビル A504)

各階平面図



物件1 専有部分



14.895
14.895 x 15.010 = 223.573950

床面積 223.57 m²

嘱託者

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

区分建物の存する部分 5階

登記年月日：平成22年3月1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)

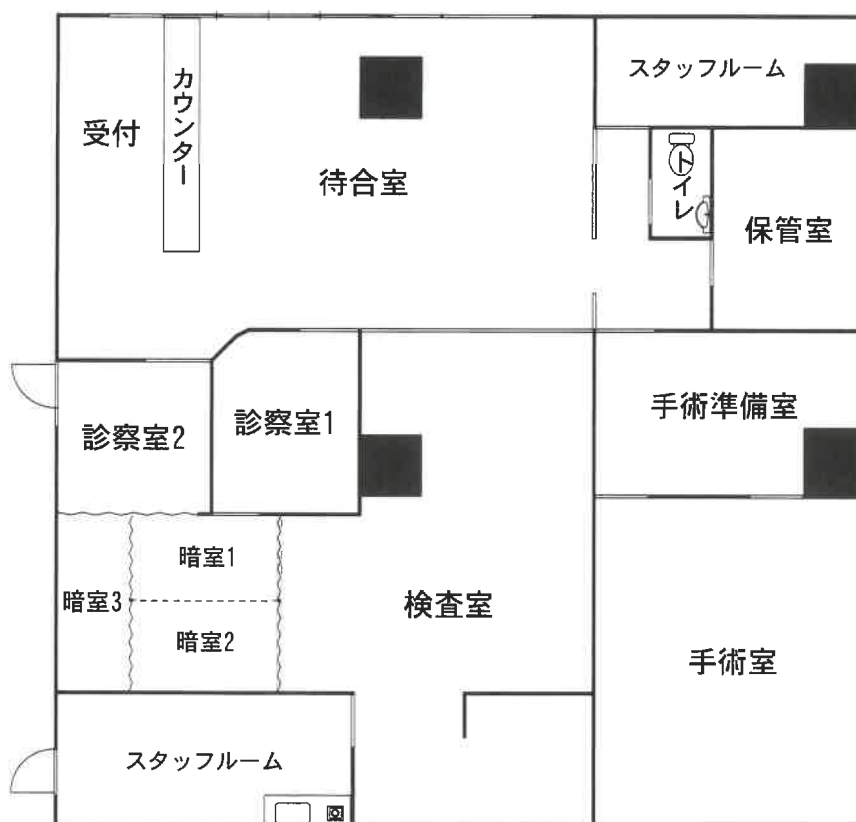
令和8年2月9日 東京法務局

登記官

-16-

地図整理番号：M97159

間 取 図



令和 8 年（ケ）第 4 9 号