令和　８年（ケ）第　　１１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　向　田　聖　樹

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２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１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,598,000 9,278,400	一括	2,319,600	34,287	7,346
1	6,030,000				
2	450,000				
3	5,110,000				
4	8,000				
備考	物件１，２，４の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２０９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９７．１７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

２　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２１０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４０７．３８平方メートル
　　２階　４１１．３３平方メートル
　　３階　４１１．３３平方メートル
　　４階　３９２．２８平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　平戸町２０９番７の１６

　　建物の名称　　４０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

令和　8年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

床　面　積　　4階部分　５９．０７平方メートル

所有者　A

4　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

家屋　番号　　２０９番７の１

種　　類　　ポンプ室　電気室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２０．４４平方メートル

共有者　A　持分１５０９０２分の５９０７

令和　8年（ケ）第　　115号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　8日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　向　田　聖　樹

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。
【物件番号4】
ポンプ室，電気室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3】
管理費等の滞納あり。
【物件番号4】
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　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２０９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９７．１７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

２　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２１０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４０７．３８平方メートル
　　２階　４１１．３３平方メートル
　　３階　４１１．３３平方メートル
　　４階　３９２．２８平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　平戸町２０９番７の１６

　　建物の名称　　４０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

令和　8年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

床　面　積　　4階部分　５９．０７平方メートル

所有者　A

４　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

家屋　番号　　２０９番７の１

種　　類　　ポンプ室　電気室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２０．４４平方メートル

共有者　A　持分１５０９０２分の５９０７

令和８年(ケ)第１１５号
令和８年６月５日受理
令和８年７月８日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　宮　脇　元　彦

（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　8年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２０９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９７．１７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

２　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　２１０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６６．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４０７．３８平方メートル
　　２階　４１１．３３平方メートル
　　３階　４１１．３３平方メートル
　　４階　３９２．２８平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　平戸町２０９番７の１６

　　建物の名称　　４０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

（１　枚目）

令和　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

床　面　積　　４階部分　５９．０７平方メートル

所有者　A

４　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

家屋　番号　　２０９番７の１

種　　類　　ポンプ室　電気室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２０．４４平方メートル

共有者　A　持分１５０９０２分の５９０７

（２　枚目）

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　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	■建物所有者　□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 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	（月額） 管理費　8,170円 修繕積立金　18,200円 円 円 令和８年６月２３日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和7年8月分～同8年6月分 計　263,059円 損害金　年14.6%　金額7,297円
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社
その他の事項	
土地	物件　1、2
現況地目	■宅地（物件　1、2　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に物件３及び４を所有し、一棟の建物及びポンプ室、電気室の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
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

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　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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を　ポンプ室、電気室　として使用している □「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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
敷地（目的外土地）	■ない □「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

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）	1　目的物件には私と家族が生活している。 2　物件３につき、納戸の横の壁に小さな傷があるくらいで大きな穴や傷はない。入居前のリフォームでクッション床になっていて、気になるような緩み等はない。 3　入居してから増改築はしていない。 4　ペットは飼っていない。

執　行　官　の　意　見

1　目的物件の状況は、地積測量図、間取見取図及び添付写真のとおりである。

2　目的建物の占有及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、３枚目及び４枚目記載のとおりと認めた。

3　物件３について

(1)　納戸横の壁に２ｍｍ程度の点傷が２箇所ある程度であり、大きな穴や傷は認められなかった。

(2)　排水、漏水等のトラブルは認められなかった。

(3)　ペットの飼育はされていない。

4　接道関係について

物件１，２の土地は、南西側で幅員約27ｍの建築基準法４２条１項１号の国道に接している。

（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6月11日（木） 14：25 ― 14：40	目的物件所在地	外観調査、物件３、４外観写真撮影、通知書投函
令和8年6月12日（金） 11：00 ― 11：05	電話聴取（債務者兼所有者）	債務者兼所有者に占有状況聴取及び内部調査日程打合せ
令和8年6月18日（木） 12：45 ― 13：00	横浜地方法務局戸塚出張所	近隣土地及び規約共用施設全部事項証明書交付申請・同交付（規約共用施設はなし）
令和8年7月4日（土） 9：30 ― 10：10	目的物件所在地	Ａと面談、物件２及び４外観確認、物件３内部調査、物件３内部写真撮影、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。

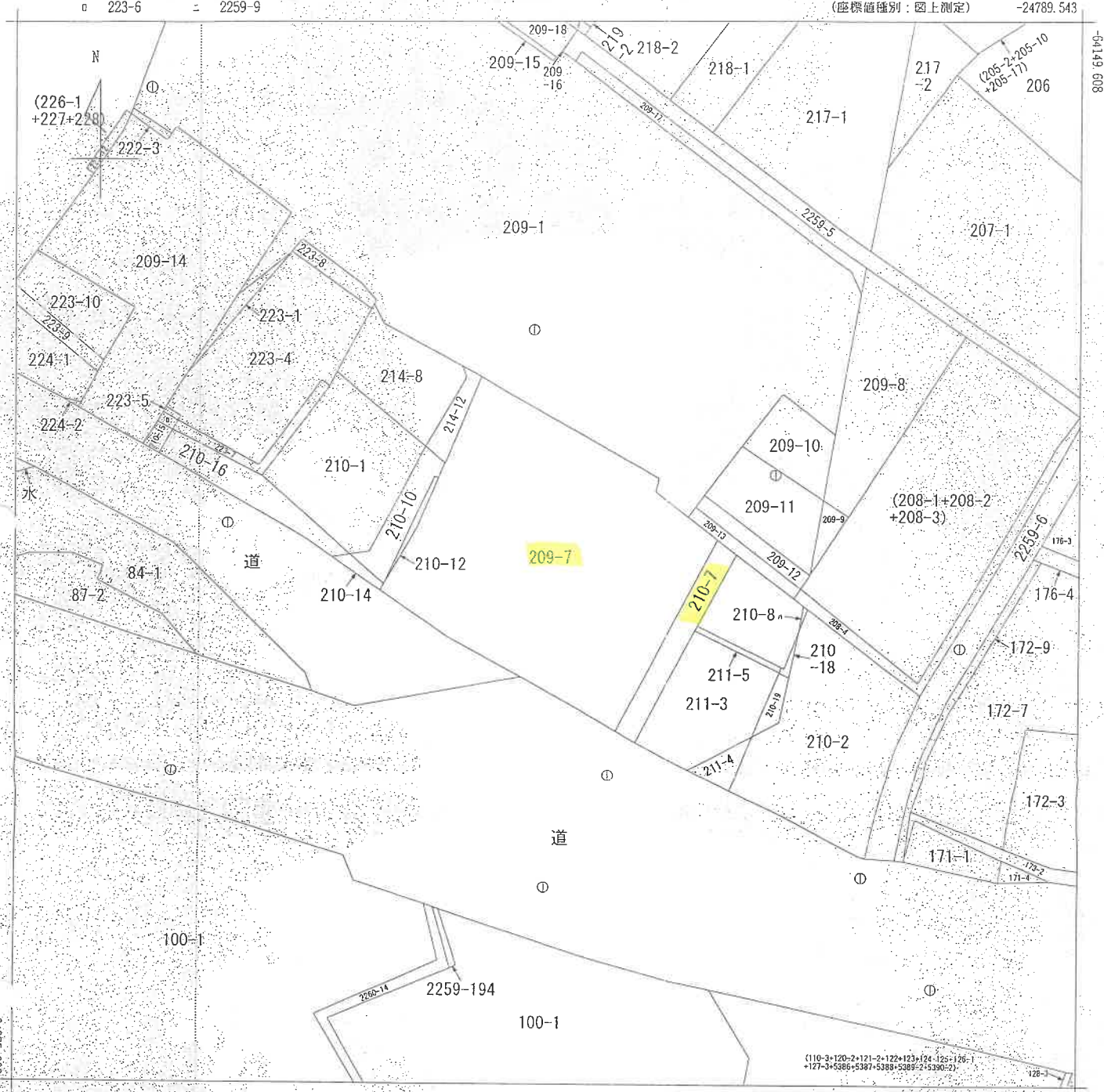
☐　令和　　年　　月　　日

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

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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	平戸町

請求部分	所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台				地番	209番7		
出力縮尺	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49年3月			備付年月日(原図)	平成14年2月7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。

令和8年3月12日
横浜地方法務局戸塚出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

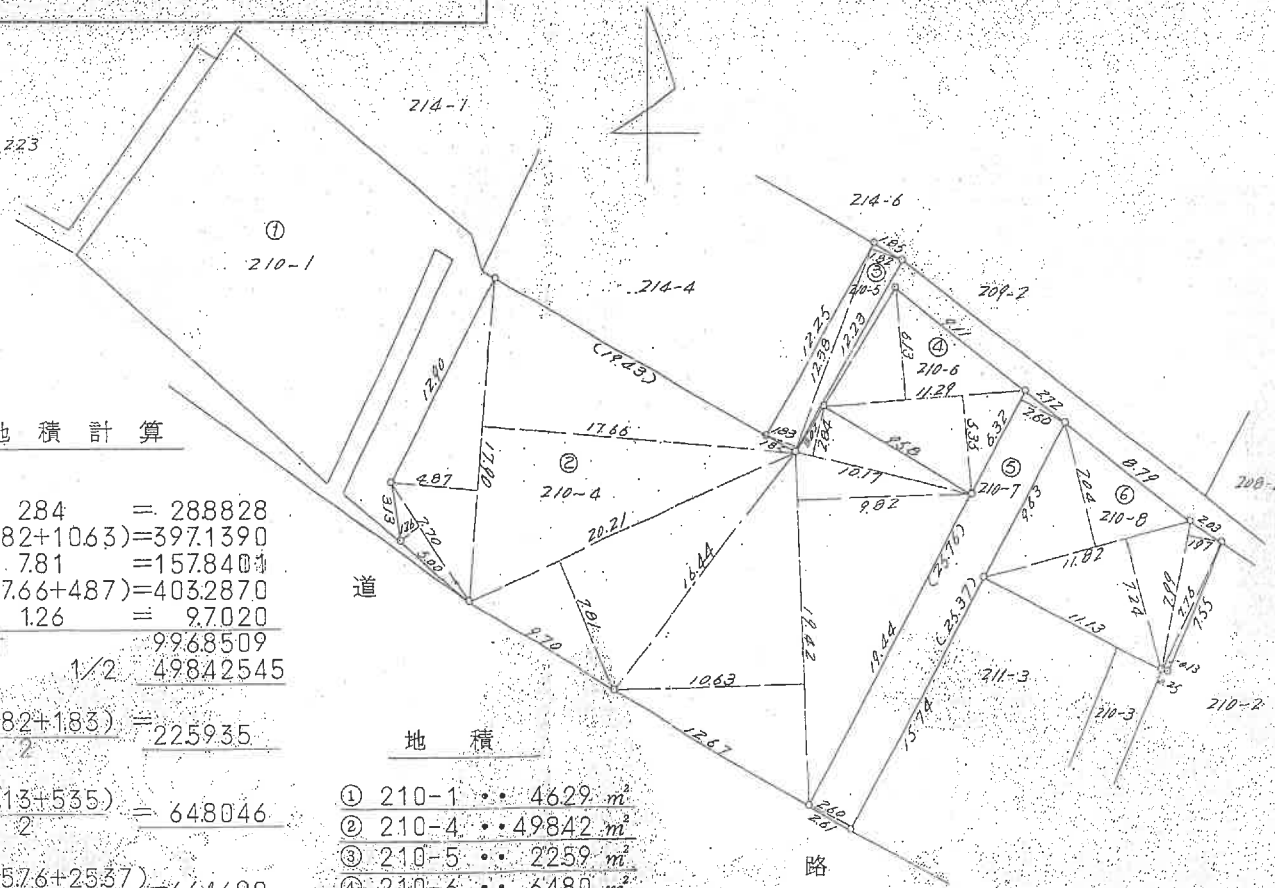
(7 枚目)

登記年月日：昭和51年3月16日

460142　前 210-1　後 ~~新同一~~ 新 210-7・210-8・210-4

地積測量図

地番	210-4・210-5・210-6・210-7・210-8・210-1
土地の所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台



地積計算

②210-4
10.17×　28.4　＝ 288828
19.42×(9.82+10.63)＝397.1390
20.21×　7.81　＝157.8401
17.90×(17.66+4.87)＝403.2870
7.70×　1.26　＝ 9.7020
計　996.8509
1/2　498.2545

③210-5
12.38×(1.82+1.83)/2 ＝22.5935

④210-6
11.29×(6.13+5.35)/2 ＝ 64.8046

⑤210-7
2.60×(25.76+25.37)/2 ＝66.4690

⑥210-8
11.82×(7.04+7.24) ＝168.7896
7.99 ×　1.97　＝ 15.7403
7.76 ×　0.13　＝ 1.0088
計　185.5387
1/2　92.76935

地積

① 210-1 ‥ 46.29 ㎡
② 210-4 ‥ 498.42 ㎡
③ 210-5 ‥ 22.59 ㎡
④ 210-6 ‥ 64.80 ㎡
⑤ 210-7 ‥ 66.46 ㎡
⑥ 210-8 ‥ 92.76 ㎡

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和五壱年参月参日
作製者

申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

5.3.16

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。
令和8年3月12日　横浜地方法務局戸塚出張所　登記官

（8枚目）

（日調連9）

請求番号：22-1

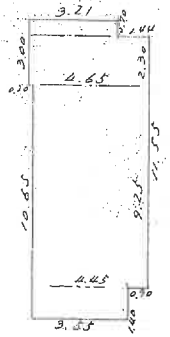
登記年月日　昭和56年3月5日

176229

各階平面図

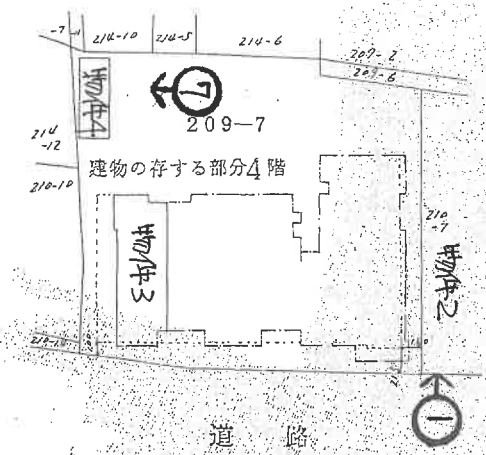
建物図面
各階平面図

家屋番号	209－7－16
建物の所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台209番地7



床面積

3.21 × 0.70 = 2.2470
4.65 × 2.30 = 10.6950
4.45 × 9.25 = 41.1625
3.55 × 1.40 = 4.9700
計 = 59.0745 ㎡



方位は写真撮影位置・方向

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

56.3.5 (日加枚)

4-A 404 405

(日調査12)

作製者　土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

印

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。

令和8年3月12日　横浜地方法務局戸塚出張所

登記官

(9枚目)

調求番号：22-2

登記年月日　昭和56年2月20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。
令和8年3月12日　横浜地方法務局戸塚出張所　登記官

176214　各階平面図

建物図面
各階平面図

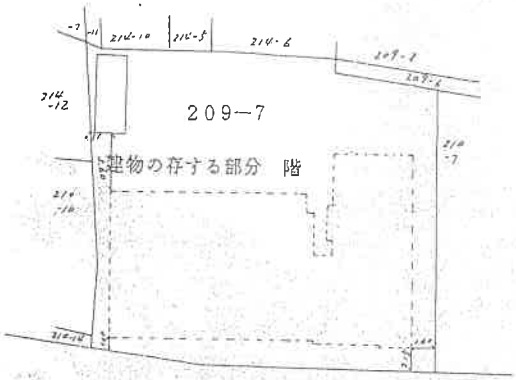
家屋番号	209－7－1
建物の所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台209番地7





床面積

2.80 × 7.30 = 20.44 00 ㎡



作製者　土地家屋調査士

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

56-2-20

(日加納)

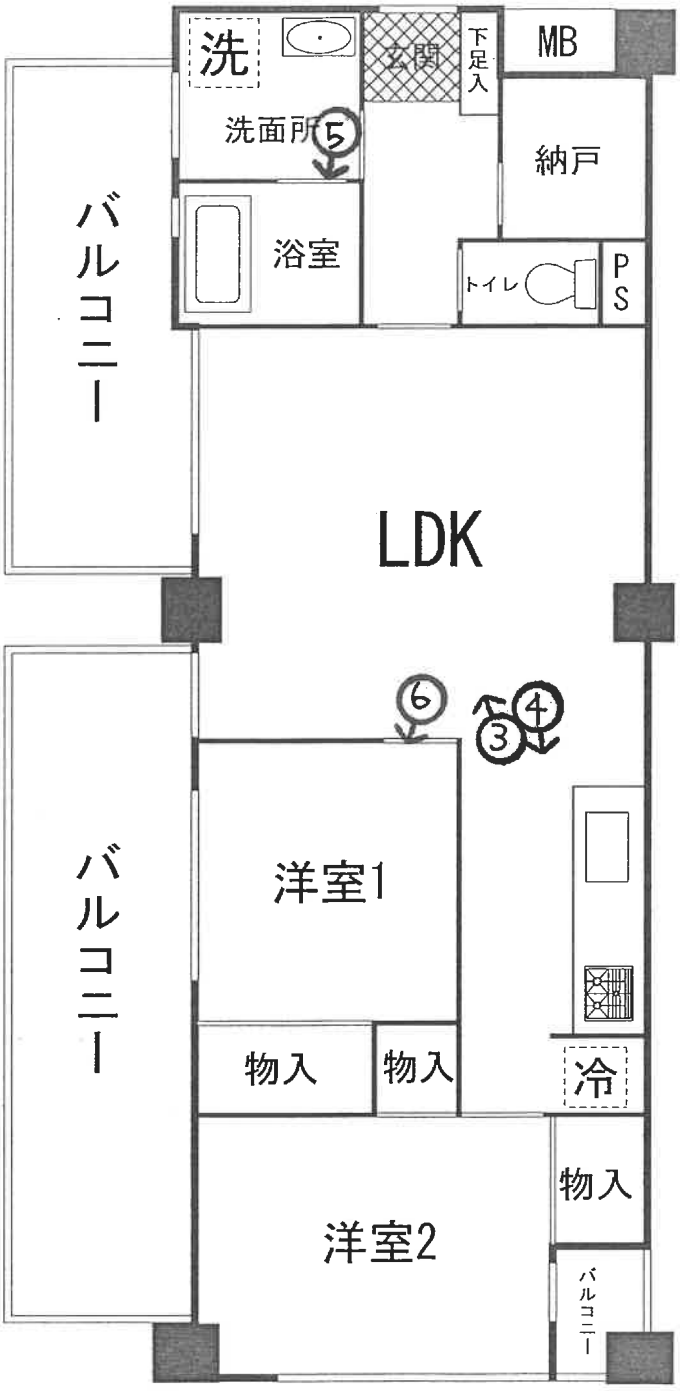
(10 枚目)

(日調連12)

請求番号：22-3

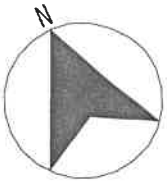
令和8年(ケ)第115号(物件3)

間取見取図



405号

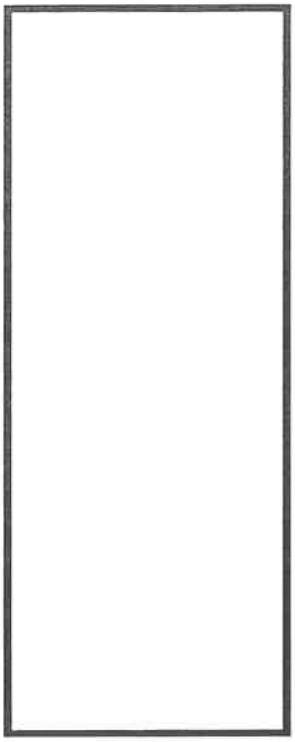
←○は写真撮影位置・方向



(11 枚目)

令和8年(ケ)第115号(物件4)

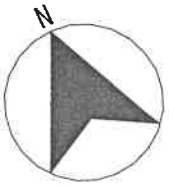
間取見取図



←⑦

ポンプ室・電気室

←○は写真撮影位置・方向



① 物件２



② 物件３全景



③物件３リビング



④ キッチン



⑤浴室



⑥



⑦ 物件４



副

令和 8 年 (ケ) 第 115 号
令和 8 年 7 月 4 日 現地調査
令和 8 年 7 月21日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

髙橋 芳明

第１　評価額

一 括 価 格（合計）	
金１１，５９８，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物 件 １（土地）	金 ６，０３０，０００円
物 件 ２（土地）	金 ４５０，０００円
物 件 ３（建物）	金 ５，１１０，０００円
物 件 ４（建物）	金 ８，０００円

１　一括価格は、物件１乃至４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。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１及び２の内訳価格は物件３のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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

<table>
<tr><th>番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="4">次頁物件目録記載の通り</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">・売却対象物件１、２及び４の対象は、共有者Ａの共有持分150,902分の5,907である。</td></tr>
</table>

＊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　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　209番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　897．17平方メートル

　　共有者　A　持分150902分の5907

2　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台

　　地　　番　　210番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　66．46平方メートル

　　共有者　A　持分150902分の5907

3（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台209番地7

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

　　床　面　積　　1階　407．38平方メートル
　　2階　411．33平方メートル
　　3階　411．33平方メートル
　　4階　392．28平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　平戸町209番7の16

　　建物の名称　　405

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

令和　8年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

床　面　積　　４階部分　５９．０７平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　在　　横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

家屋　番号　　２０９番７の１

種　　類　　ポンプ室　電気室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２０．４４平方メートル

共有者　Ａ　持分１５０９０２分の５９０７

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（物件１及び２）

位置・交通	ＪＲ横須賀線「東戸塚」駅の南東方約1.4㎞及びバス停「品濃口」の東方約60ｍ(各道路距離)に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域	
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 準住居地域 60％ 200％ 準防火地域 第4種高度地区及び宅地造成工事規制区域等
画地条件（規模，形状等）	規模	963.63㎡　（物件１及び２の合計登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約35ｍ、奥行約29ｍ（最長）
	地勢	地勢は、概ね平坦である。周囲の隣接地との高低差は、北東側隣接地より約-1ｍから-1.5ｍの高低差で接するが、その他は、概ね等高である。敷地内についても概ね平坦であるが、敷地内の通路は、南西側の道路面に向かって下り勾配がある。接面街路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	南西側幅員約27ｍ国道（1号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約35ｍで等高に接面する中間画地である。なお、上記国道の緑地帯を含む歩道部分に接している。 （特記事項１参照）	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む１棟の建物（平戸町ハイツ）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば南西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面によれば南西側市道に埋設管はあるが、関係部署によると、売却対象物件１及び２には、引き込みがないとのことである。

	下　水　道	事業者提供図面によれば南西側市道に本管あり
評価対象持分	15万902分の5907（共有持分）	
特記事項	１．売却対象物件１及び２の前面は、幅約4.5ｍの歩道で、緑地をはさみ更に歩道、車道となる。なお、横浜市公表の道路台帳、建築基準法道路種別（指定道路図）等によれば、前面道路の一部は、横浜市道（平戸第368号線・建築基準法第42条1項）に接している可能性がある。 ２．国道の騒音がある。東側に環状2号線の高架橋がある。 ３．横浜市公表の「文化財ハマSite」によれば、売却対象物件１及び２の北側一部が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している可能性がある。 ４．横浜市公表の「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、売却対象物件１及び２の南側３分の１及び西側が0.5≦浸水深（ｍ）＜3.0ｍに、中央から北側が0＜浸水深（ｍ）＜0.5ｍに該当している。	

2　建物の概況（物件３）

（１）一棟の建物の概要

マンション名	平戸町ハイツ	
建物の用途	住宅、店舗（総戸数16戸）（登記区分数を記載）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 残済的残存耐用年数	昭和56年1月6日（登記記載） 約46年 約4年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、　延べ 1,622.32㎡	
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：吹付タイル等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、駐輪場等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社名 管理形態	あり 委託 ホームライフ管理株式会社 巡回
管理の状況	劣る	
特記事項	１.オートロック無し。エレベーター無し。 ２.建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 54戸4600・昭和55年3月5日 建築確認申請確認番号・年月日： 54戸4600・昭和55年4月30日 検査済証交付年月日：昭和55年12月24日 ３.本件一棟の建物は、上記建築確認の時期により、旧耐震基準による建物であると判断される。 ４.1階に店舗がある。	

（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)・角部屋
主要開口部の方位：西向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="2">59.07㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="2">２ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">あ　り …　約25㎡</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td>天　　井
床
内　　壁
設　　備
そ　の　他</td><td>ビニールクロス等
フローリング
ビニールクロス等
キッチン、浴室、トイレ、物入等
特になし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">やや劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管　理　費　等</td><td colspan="2">管理会社の回答によれば下記の通り。
令和８年６月23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>8,170円</td><td>73,540円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>18,200円</td><td>189,519円</td></tr>
<tr><td></td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">遅延損害金：7,297円（年率：14.6%,滞納期間：令和７年８月分から令和８年６月分まで）</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">令和８年７月４日：内部立入調査
所有者占有である。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="2">１.所有者Ａの話では、特段の不具合はないとのことであるが、床が軋む音がするとのことである。
２.総じて、経年劣化が認められる。また築年を考慮すると今後、不具合発生の可能性を有する。</td></tr>
</table>

3　建物の概況（物件４）

建物の用途	電気室・ポンプ室	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 残済的残存耐用年数	昭和56年1月6日（登記記載） 約46年 約4年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建、　20.44㎡	
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：吹付タイル等 その他：特になし	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状況	普通	
特記事項	・本件売却の対象となるＡの共有持分は、150,902分の5,907である。	

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、評価額を後記の通り決定した。

１　積算価格の試算

(1)　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１及び２）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	建付減価	共有持分	建付地価格（円）
1	265,000	×1.00	265,000	× 897.17	×1.00	$\times\frac{5,907}{150,902}$	＝ 9,310,000
2	265,000	×1.00	265,000	× 66.46	×1.00	$\times\frac{5,907}{150,902}$	＝ 690,000

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。

地価公示地：横浜戸塚５－１０

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
247,000 円/㎡	×	$\frac{102}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	＝	265,000 円/㎡

◇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交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、マンション素地としての流動性及び周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する可能性）等を考慮し上記の通り。

◇地　　積：物件１及び２の登記数量

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

◇共有持分：登記上の持分（15万902分の5907）

② 建物価格（物件３）

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	× 59.07	÷ 0.93	× 0.06	＝ 1,140,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{（経過年数 46 年+経済的残存耐用年数 4 年）}} \times \quad (1-0.2) \quad = \quad 0.06$$

③ 建物価格（物件４）

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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	共有持分		建物価格（円）
200,000	× 20.44	× 0.06	×	5,907 / 150,902	＝ 10,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 年

：観察減価率(中古マンションの附属建物の単独での市場価値等を考慮) 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{(経過年数 46 年+経済的残存耐用年数 4 年)}} \times (1-0.2) = 0.06$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	9,310,000	× 0.4	場所的利益	= 3,720,000
2	690,000	× 0.4	場所的利益	= 280,000
			計	= 4,000,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格（円）	敷地利用権等価格の控除及び加算（円）	個別格差	積算価格（円）	価格割合
1	9,310,000	－ 3,720,000	× 0.97	＝ 5,420,000	50.14%
2	690,000	－ 280,000		＝ 400,000	3.70%
3	1,140,000	＋ 4,000,000		＝ 4,990,000	46.16%
一括価格（合計）				10,810,000	100.0%

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：0.98（4階・エレベーター無し）
位置別補正：0.99（角部屋・西開口）
その他補正：1.00
相　乗　積：0.98 × 0.99 × 1.00 ＝ 0.97

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)
340,000	× 0.97	× 1.00	× 59.07	＝ 19,480,000

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: 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） ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格（円） ア＋カ＝キ 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 (8.9%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
1,751,932 (18.0%)	999,760	9.4%	10,316,672 ≒ 10,320,000	0.7743	7,990,776 (82.0%)	9,742,708 ≒ 9,740,000 (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、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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	10,810,000	× 1.00	= 10,810,000
比準価格	19,480,000	× 1.00	= 19,480,000
収益価格			9,740,000
調整後の価格			15,040,000

※ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	15,040,000	50.14%	= 7,540,000
2		3.70%	= 560,000
3		46.16%	= 6,940,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等) を考慮して評価額を求めた。

物件番号	案分後の価格（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	7,540,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	−	= 6,030,000
2	560,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	−	= 450,000
3	6,940,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	−	= 5,110,000
4	10,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	−	= 8,000
	一括価格（合計）					11,598,000

市場性修正：必要なし。

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等であることを考慮し、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として8%と求めた。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第６　参考価格資料

１　地 価 公 示：横浜戸塚５－１０
　所　　在：横浜市戸塚区前田町字原田 79 番 1
　価　　格：247,000 円／㎡
　位　　置：ＪＲ横須賀線「東戸塚」駅 1.2 ㎞
　価 格 時 点：令和８年１月１日
　地　　積：1,837 ㎡
　供給処理施設：水道、ガス、下水
　接 面 道 路：南 15m国道
　用途指定等：準工業地域(建蔽率 60%，容積率 200%)
　防火・準防火：準防火地域
　地域の概要：自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物 件 １（土地）　１３０，９８６，８２０円(共有持分 15 万 902 分の 5907)
物 件 ２（土地）　　９，７０３，１６０円(共有持分 15 万 902 分の 5907)
物 件 ３（建物）　　２，４４９，１５７円
物 件 ４（建物）　　３３２，５８６円(共有持分 15 万 902 分の 5907)

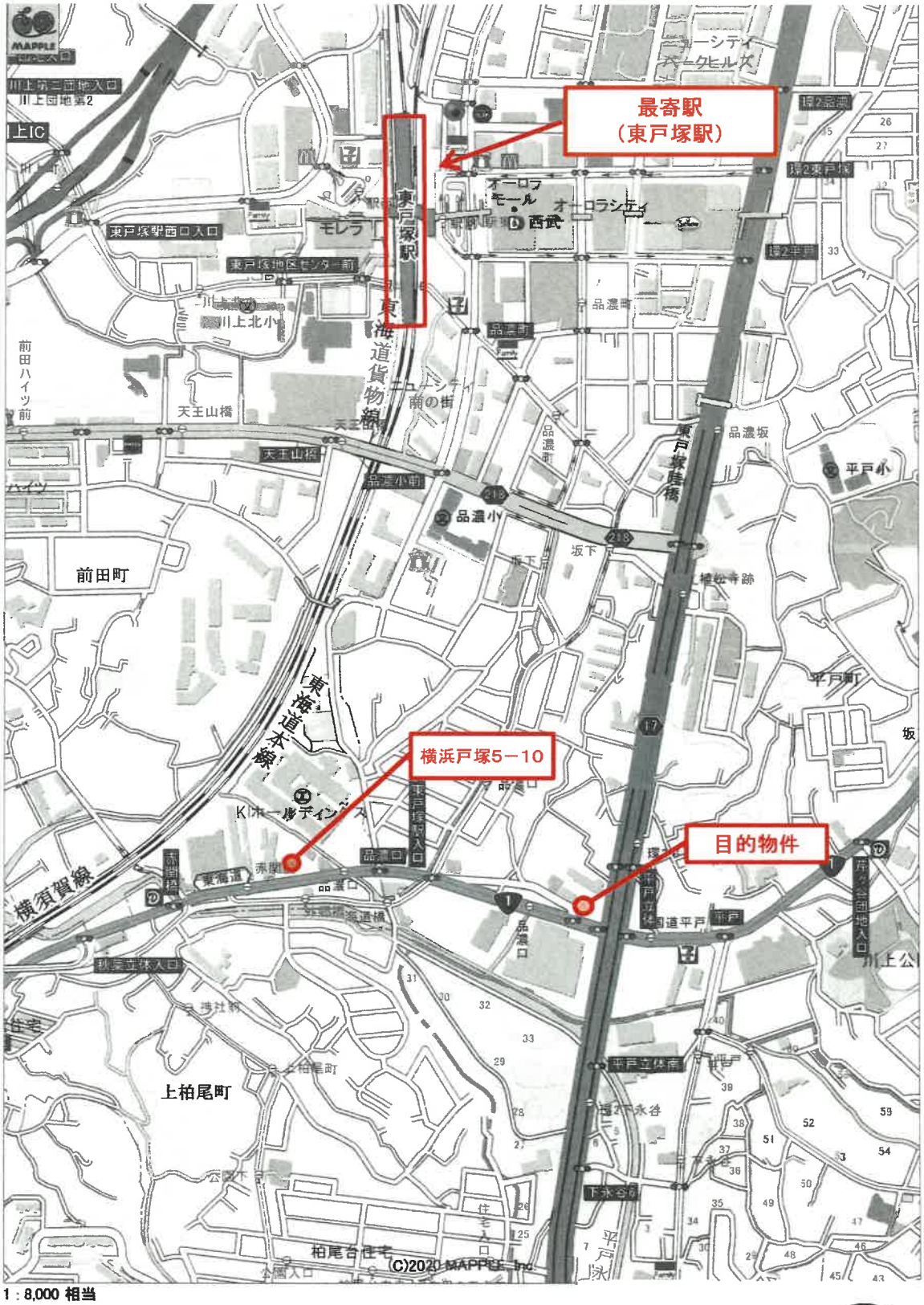
第７　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以　上

位 置 図

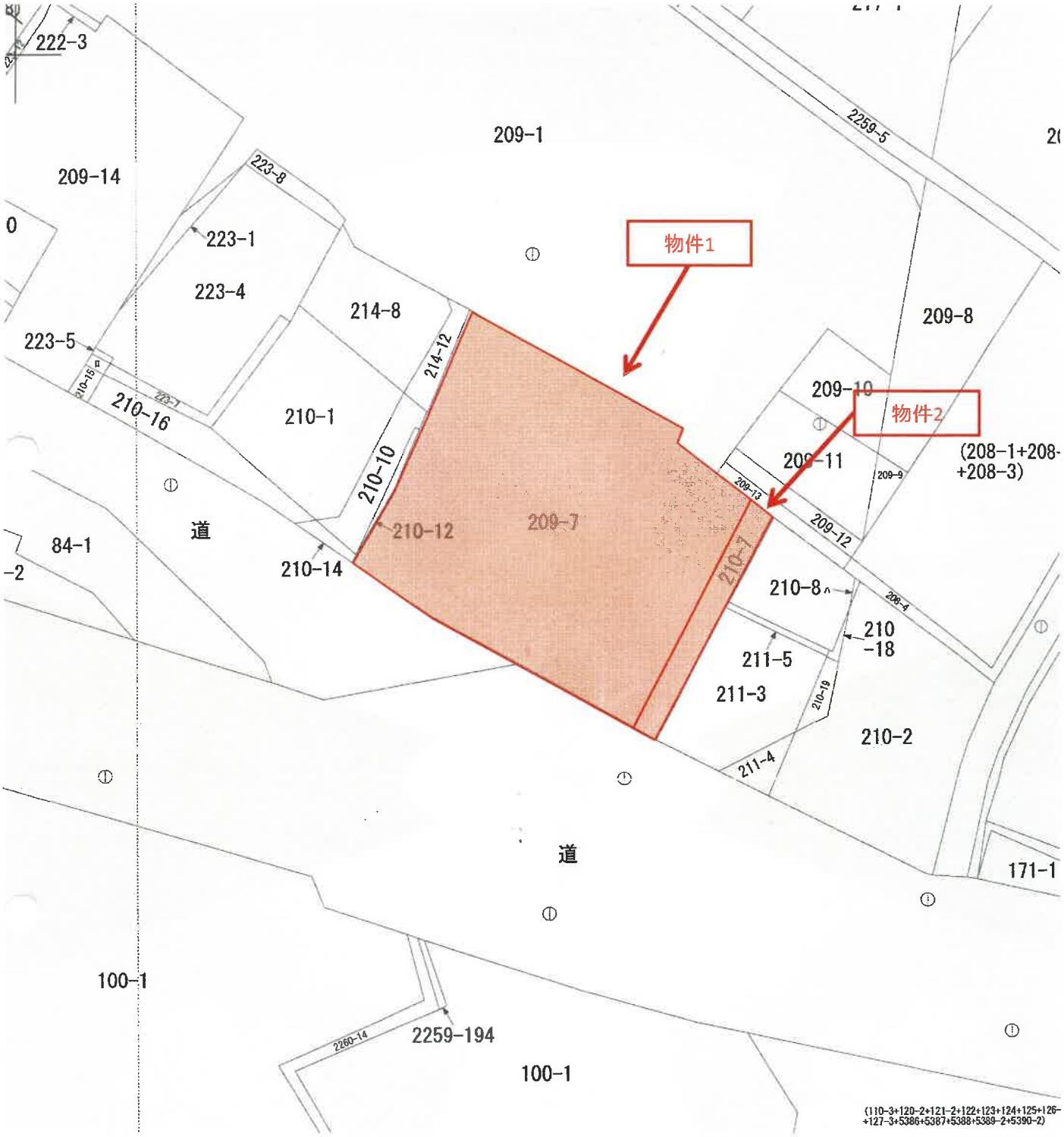
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル（地図使用承認© マップル第7-337号）



1：8,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。

公図写


222-3
209-1
209-14
223-8
223-1
223-4
223-5
214-8
214-12
210-16
223-7
210-1
210-10
209-7
210-12
210-14
209-10
物件1
物件2
209-8
209-11
209-9
209-13
209-12
(208-1+208-
+208-3)
84-1
道
210-8
206-4
210
-18
211-5
211-3
210-19
210-2
211-4
171-1
道
100-1
2260-14
2259-194
100-1
2259-5
(110-3+120-2+121-2+122+123+124+125+126-
+127-3+5386+5387+5388+5389-2+5390-2)

登記年月日：昭和56年3月5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。
令和8年3月12日　横浜地方法務局戸塚出張所　登記官

[redacted]

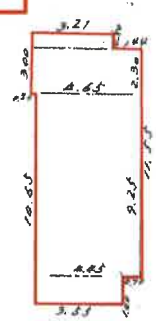
176229
各階平面図

[redacted]

建物図面
各階平面図

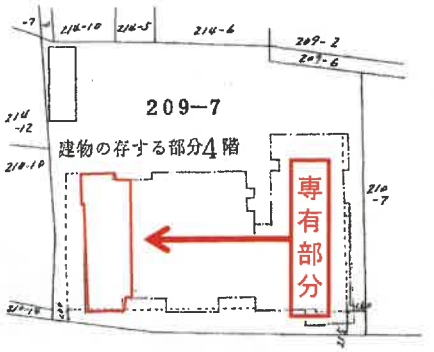
家屋番号	209－7－16
建物の所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

物件3



床面積

3.21	× 0.70	=	2.2470
4.65	× 2.30	=	10.6950
4.45	× 9.25	=	41.1625
3.55	× 1.40	=	4.9700
	計	=	59.0745㎡



（日調連12）

作製者	[redacted] 日作製	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

5-6・3・5（日加納）

4-A 405

請求番号：22-2

原図より70%縮小

登記年月日：昭和56年2月20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。
令和8年3月12日　横浜地方法務局戸塚出張所
登記官

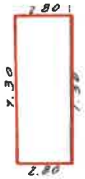
176214

各階平面図

建物図面
各階平面図

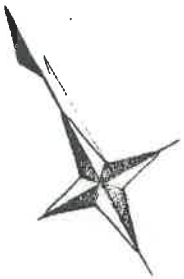
家屋番号	２０９－７－１
建物の所在	横浜市戸塚区平戸町字平戸台２０９番地７

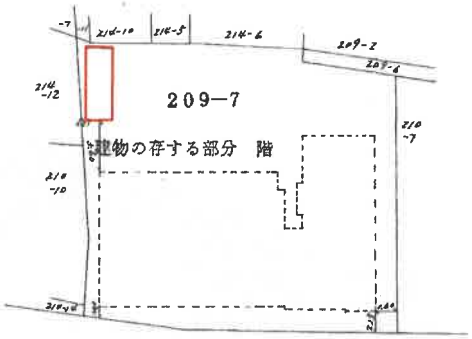
物件4



床面積

2.80 × 7.30 = 20.44㎡





56・2・20

（日調連12）

（日加約）

作製者	[redacted] 日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

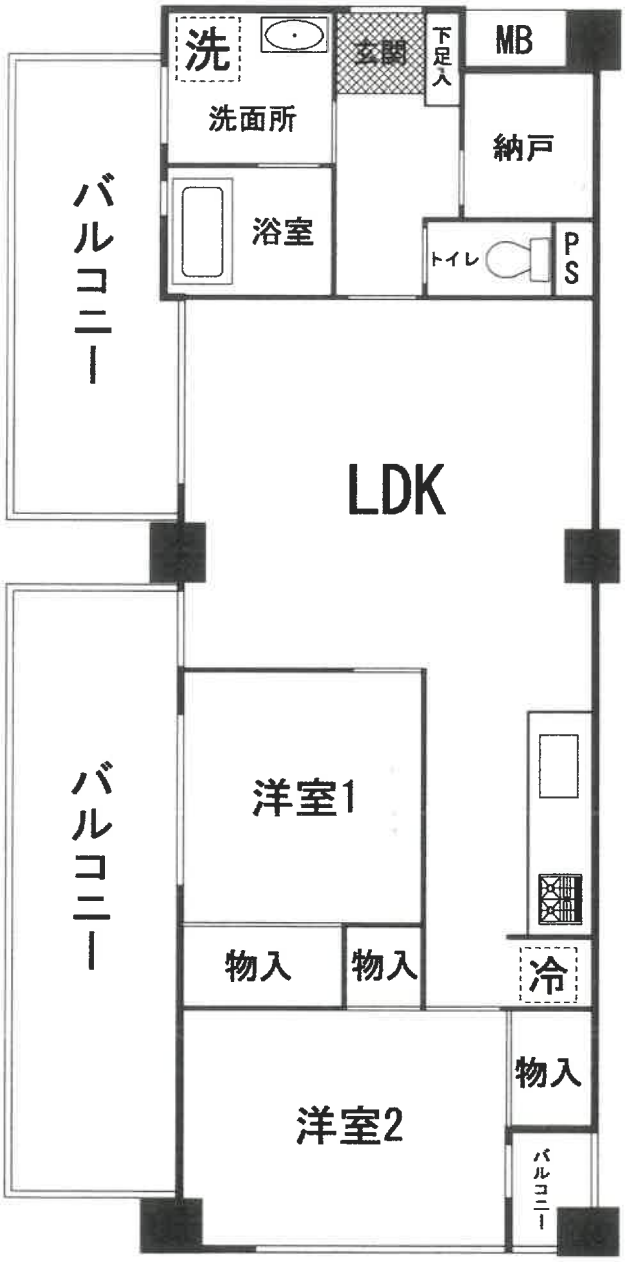
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

ホシブ 俊成空

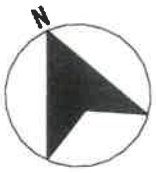
請求番号：22-3

原図より70%縮小

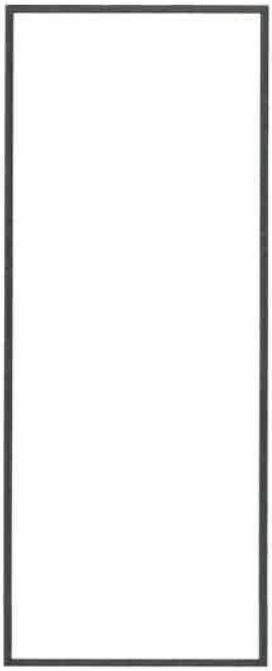
建物間取図1


洗
洗面所
玄関
下足入
MB
納戸
浴室
トイレ
PS
バルコニー
LDK
バルコニー
洋室1
物入
物入
冷
物入
洋室2
バルコニー

405号


N

建物間取図2



ポンプ室・電気室

