

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 7 年 5 月 22 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	14,570,000 11,656,000		2,914,000	100,190	21,469

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 2 番地 1 2、1 3 0
1 番地 4

建物の名称 アークプラザ戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町 1 3 0 2 番 1 2 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 1 0 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 6 7 1 5 . 8 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山 1 3 0 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 0 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 972918分の8505

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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。

【物件番号 1 符号 1, 2 の各土地】

地番 1211 番 5, 同番 7, 地番 1219 番 5, 同番 7 及び地番 1326 番 3
を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番地12、1301番地4

建物の名称 アークプラザ戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1302番12の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.10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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番12

地 目 宅地

地 積 6715.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番4

地 目 宅地

地 積 106.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 972918分の8505

令和 6年(ケ)第 324号
令和 6年11月13日受理
令和 6年12月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番地12、1301番地4

建物の名称 アークプラザ戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1302番12の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.10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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番12

地 目 宅地

地 積 6715.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番4

地 目 宅地

地 積 106.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 972918分の8505



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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	
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 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社フージャースリビングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 (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

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 6 年 11 月 30 日現在

☒ 管理費	月額	14500	円	☒ 滞納額	333500	円
☒ 修繕積立金	月額	15400	円	☒ 滞納額	330,200	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14.6	%	☒ 金額	92403	円
☒ 滞納期間	平成 5 年 1 月分～平成 6 年 11 月分 令和 令和					

計 756103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	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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
■マンション管理人	1 本件建物は、所有者が住居として使用していると思いますが、ずっとお留守のようです。いつ頃から出入りがないのかは、分かりません。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、所有者宛ての郵便物や公共料金関係書類、所有者の名前が記載された名刺が存在したことから、本件建物は、所有者が住居として使用していることが認められる。 2 当職は、目的物件所在地に3度臨場して通知書を差し置くなどしたが、何らの連絡も得られなかった。 3 所有者は、長期不在と思われるが、室内には家財道具等の動産類が残されている。 4 登記記録によれば、隣接地5筆（1211番5、同番7、1219番5、同番7、1326番3）に、本件一棟の建物の敷地（符号1、2の土地）へ汚水または雨水用排水管施設の設置を目的とする地役権が設定されている。 5 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1、2の土地）は、西側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、南側でも、市道（建築基準法上の道路ではない）に接している。 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
令和6年11月19日(火) 16:30-16:40	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和6年11月20日(水) 10:00-10:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置 マンション管理人から事情聴取
令和6年11月28日(木) 11:30-11:40	目的物件所在地	解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和6年12月 3日(火) : - :	書面照会 (FAX)	管理会社に照会書送付
令和6年12月18日(水) 11:20-12:00	目的物件所在地	立入調査(解錠) 写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日() : - :		
令和 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18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



(座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出
深谷町

請求部	所在	横浜市戸塚区深谷町字笹山				地番	1302番12			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(横浜地方法律局戸塚出張所管轄)
令和6年9月3日
福岡法律局

請求番号：28-2
(2/3) 登記官

452711

令和6年9月3日

信岡法律局

(横浜地方法律事務所出張所管轄)

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。

平成26年貳月七日 登付

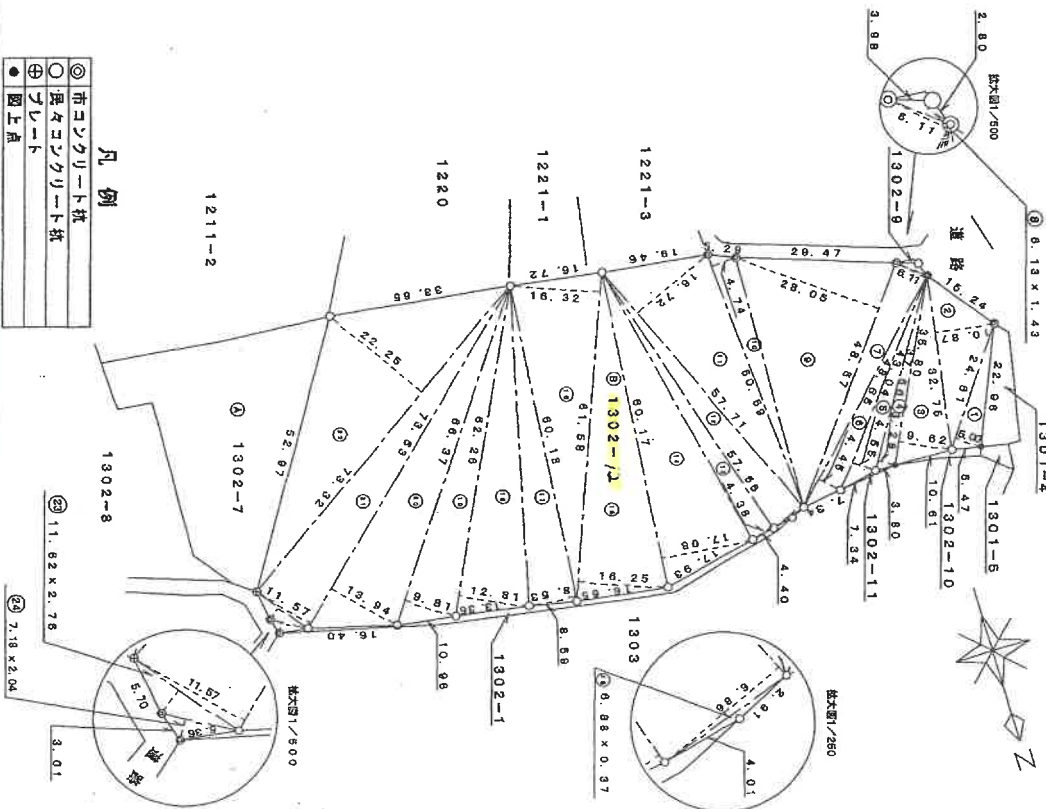
前/1302-7 後・新同一・新
地 番 1302-7、-12
土地の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山
地 積 測 量 図

求 積 表

地 番	② 1302-7	③ 1302-12	合 計
①	24.61	6.00	120.0000
②	32.76	10.87	355.9826
③	35.80	9.62	344.5960
④	37.68	0.26	123.1908
⑤	43.04	4.65	185.8820
⑥	48.65	4.45	210.4825
⑦	48.65	6.11	297.2616
⑧	6.13	1.43	8.7659
⑨	48.67	26.06	1382.3885
⑩	60.59	4.74	288.7866
⑪	57.71	18.72	964.8112
⑫	57.71	6.86	308.8906
⑬	57.66	4.38	262.1128
⑭	60.17	17.08	1027.7036
⑮	61.68	16.25	1000.6760
⑯	61.68	16.32	1004.9866
⑰	60.18	8.53	813.3954
⑱	62.26	12.81	787.6606
⑲	60.37	8.81	651.0887
⑳	73.63	13.84	1026.0082
㉑	73.63	11.67	860.7421
㉒	73.62	22.25	1031.3700
㉓	11.82	2.76	31.8560
㉔	7.18	3.04	14.8472
㉕	6.88	0.37	2.6466
合 計			13431.6849
合 計 面 積			6716.8424 m ²
合 計 地 積			6716.84 m ²

地 番	① 1302-7	② 1302-12	合 計
公 積	6716.8424	1081.3131	7797.1616
地 積		1081.31	

- 凡 例
- ◎ 市コンクリート杭
 - 民コンクリート杭
 - ⊕ フリート
 - 図上点



作製者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成16年2月16日作製

申請人

縮尺

1/1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成26年貳月〇日 登記

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。

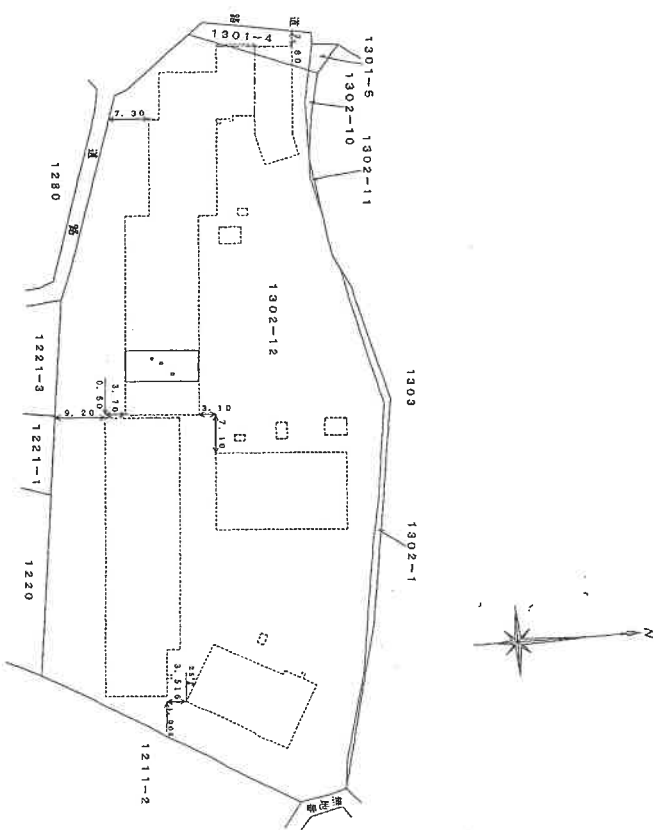
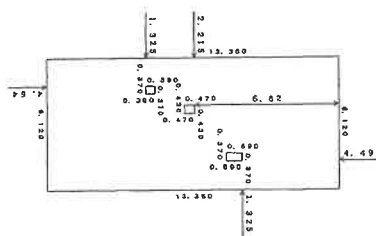
마음

203193

各階平面図

家屋番号	横谷町 1302番12の 309
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字陸山1302番地12、1301番地4

面圖 剖面圖 階面圖 建物階面圖 建築各



求積表	
-0. 370 x	0. 690 = -0. 255300
-0. 430 x	0. 470 = -0. 202100
-0. 370 x	0. 390 = -0. 144300
13. 350 x	6. 120 = 81. 702000
	合 計 81. 100300
床面積	81. 10m ²

單位：m

建物の名称 309
建物の存する部分 3階

作者製

17年11月 9日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

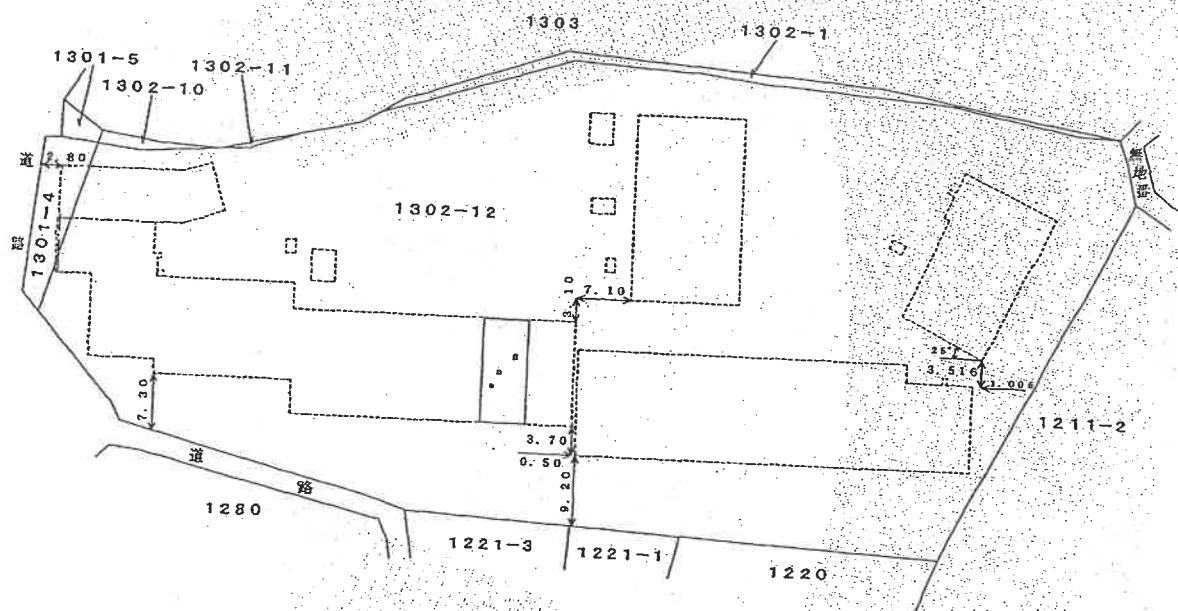
平成電七年 增刊 貳日誌記

(秋風)

写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)

①



建物の名称 309

建物の存する部分 3階

概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1

本件一棟の建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和 6 年（ケ）第 324 号
令和 6 年12月18日 現地調査
令和 6 年12月24日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,570,000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き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		
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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番地12、130
1番地4

建物の名称 アークプラザ戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1302番12の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.10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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番12

地 目 宅地

地 積 6715.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番4

地 目 宅地

地 積 106.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 972918分の8505



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（一体利用地としての土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線・J R 横須賀線・横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅の南西方約5 km (道路距離)、 「俣野公園・横浜薬大前」バス停より徒歩約5分。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の集合住宅群であるドリームハイツに近い丘陵地に一般住宅が建ち並ぶほかマンション等も立地する住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別적인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 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、 土砂災害警戒区域（東端の極一部）
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	6, 8 2 1. 9 1 m ² (符号1・2土地の登記地積合計) 東西に長いやや不整形地 間口：約41.5m、奥行：約140m（最深部） 建物地盤面は西側・北側・南側の各隣接地・道路より5 m程度低く、本件マンションのエントランスは3階に設置されている。一方、東側の隣接地より5 m程度高い。
接面道路の状況	西側の約41.5mが幅員約8.4～11mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。 南側の約40mが幅員3.6m前後の舗装市道に接面する。当該市道は建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況	対象専有部分を含む一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	なし（オール電化マンション）
	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	9 7 2 9 1 8 分の 8 5 0 5
特 記 事 項	目的外である第三者所有の隣接地 5 筆（1211 番 5、1211 番 7、1219 番 5、1219 番 7、1326 番 3）に本件敷地の排水管敷設を目的とする地役権が設定されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アークプラザ戸塚	
建物の用途	住宅（戸数117戸、共用部分を含む登記上の総戸数123戸）	
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	平成17年10月19日（登記記載） 約20年 約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ10,375.89㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、吹付タイル 等 エントランス： （床）タイル貼 （壁）石貼、装飾仕上塗吹付 （天井）岩綿吸音板 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）タイル貼、吹付タイル （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター3基、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス、オートロックシステム 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 管理形態	あり「アークプラザ戸塚管理組合」 委託 (株)フージャースリビングサービス 管理員日勤
管理の状況	普通	
特記事項	エントランスは西側市道沿いの3階に設置されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建				
位	置	3 階（3 0 9 号室）・中間住戸 開口部の方位：南向き、北側にも窓が設置。				
床	面	積	8 1 . 1 0 m ² （登記面積）			
間	取	り	3 L D K（附属資料「間取図」のとおり）			
バルコニー等		バルコニー … 約 12.6 m ²				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼 等		
		床		フローリング、畳、クッションシート 等		
		内	壁	ビニールクロス貼 等		
		設	備	システムキッチン（I H 式）、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等		
		そ	の	他	なし	
保守管理の状態		普通程度であるが、住戸内は家財道具等の動産類が散乱しており、水回り等、確認できない箇所が多い。				
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 11 月 30 日現在		
					月 額	滞納額
				管 理 費	14,500 円	333,500 円
				修繕積立金	15,400 円	330,200 円
				そ の 他	0 円	0 円
		備	考	年利 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 92,403 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 12 月 18 日 内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		バルコニーの正面に戸建住宅が建ち並んでいる。				

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	× 81.10	÷ 0.89	× 0.54	= 14,760,000

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 20 年、経済的残存耐用年数 30 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 30 年}}{(\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 30 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.54\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号 1・2 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)
114,000	×0.8	=91,200	×6,821.91	×1.0	$\times \frac{8,505}{972,918}$	= 5,440,000

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－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 110,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 114,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、行政的条件、及び環境条件で若干の優劣があるが総合的には概ね同等と判定した。

個別格差：形状、地勢、及び接道状況が劣り、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を 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うえ、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）
(14,760,000	+ 5,440,000)	× 1.0	= 20,200,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.0 （5階建の3階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.0 \times 1.0 \times 1.0 = 1.0$

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）
250,000	× 1.0	× 1.0	× 81.10	= 20,280,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,147,449 (12.1%)	877,900	8.2 %	= 10,384,915 = 10,380,000	0.8005	8,309,190 (87.9%)	= 9,460,000 (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、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	20,200,000	× 1.0	= 20,200,000
比準価格	20,280,000	× 1.0	= 20,280,000
収益価格			9,460,000
調整後の価格			19,170,000

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)
19,170,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	－ 0	= 14,570,000

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に5%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. 地価公示価格：横浜戸塚－18

所 在：横浜市戸塚区深谷町字ナカウ 1665 番 150
価 格：110,000 円/㎡
位 置：J R 東海道本線ほか「戸塚」駅約 4.5 km
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：139 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側 6 m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 7,156,464 円
符号 1（土地） 371,359,088 円
符号 2（土地） 5,865,246 円
（敷地権割合 972918 分の 8505）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（合成）（50%に縮小し A 4 判へ抜粋）

地積測量図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

間取図

以 上

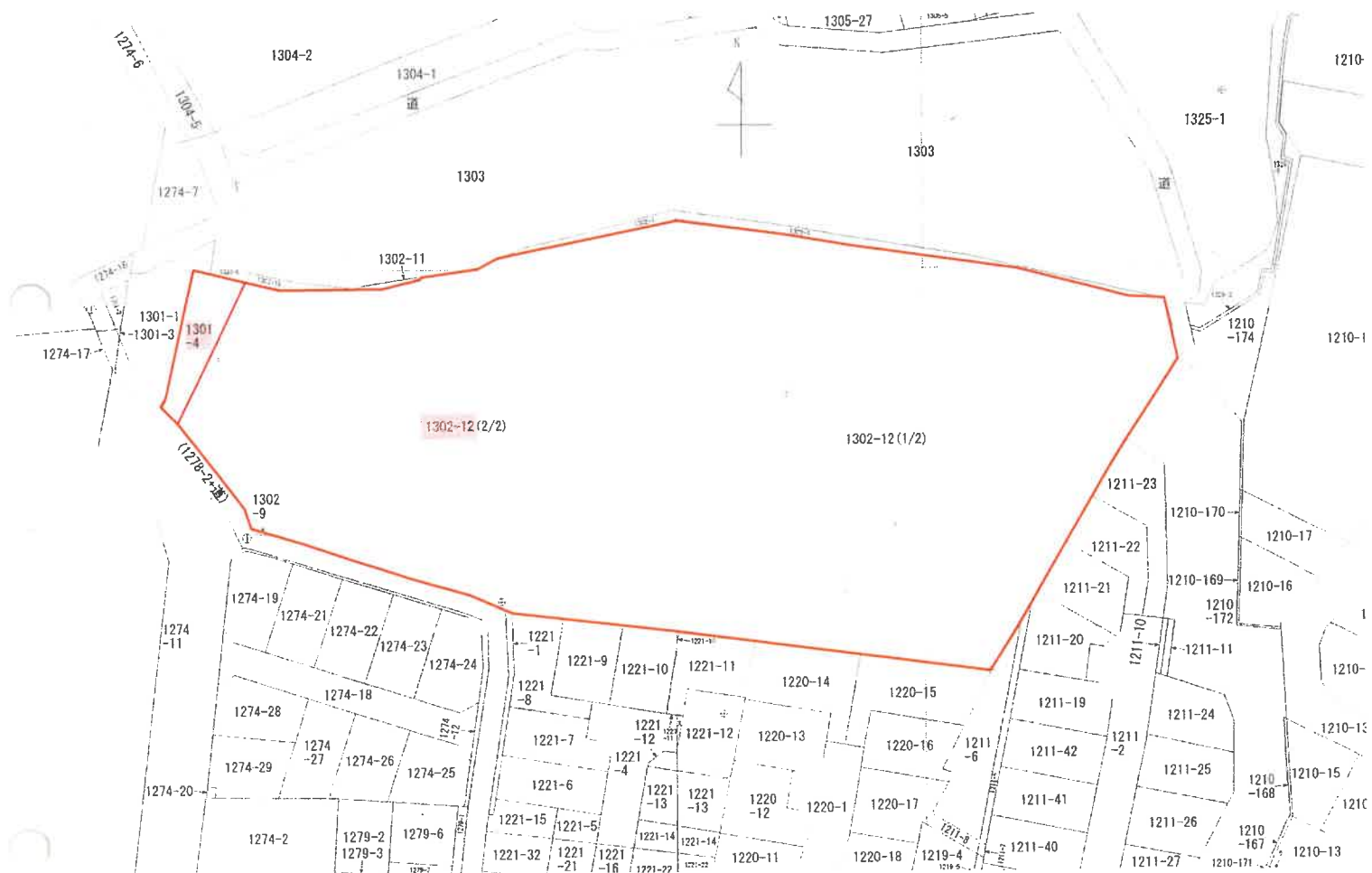


縮尺=1:10,000



書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



符号 (1) 土地 : 1302番12
 符号 (2) 土地 : 1301番4

* 原図 (縮尺1/500) を50%に縮小

公図写 (合成)

452711

符号(1)土地:1302番12

前1302-7 後・新同一・新

地積測量図

地番 1302-7-12

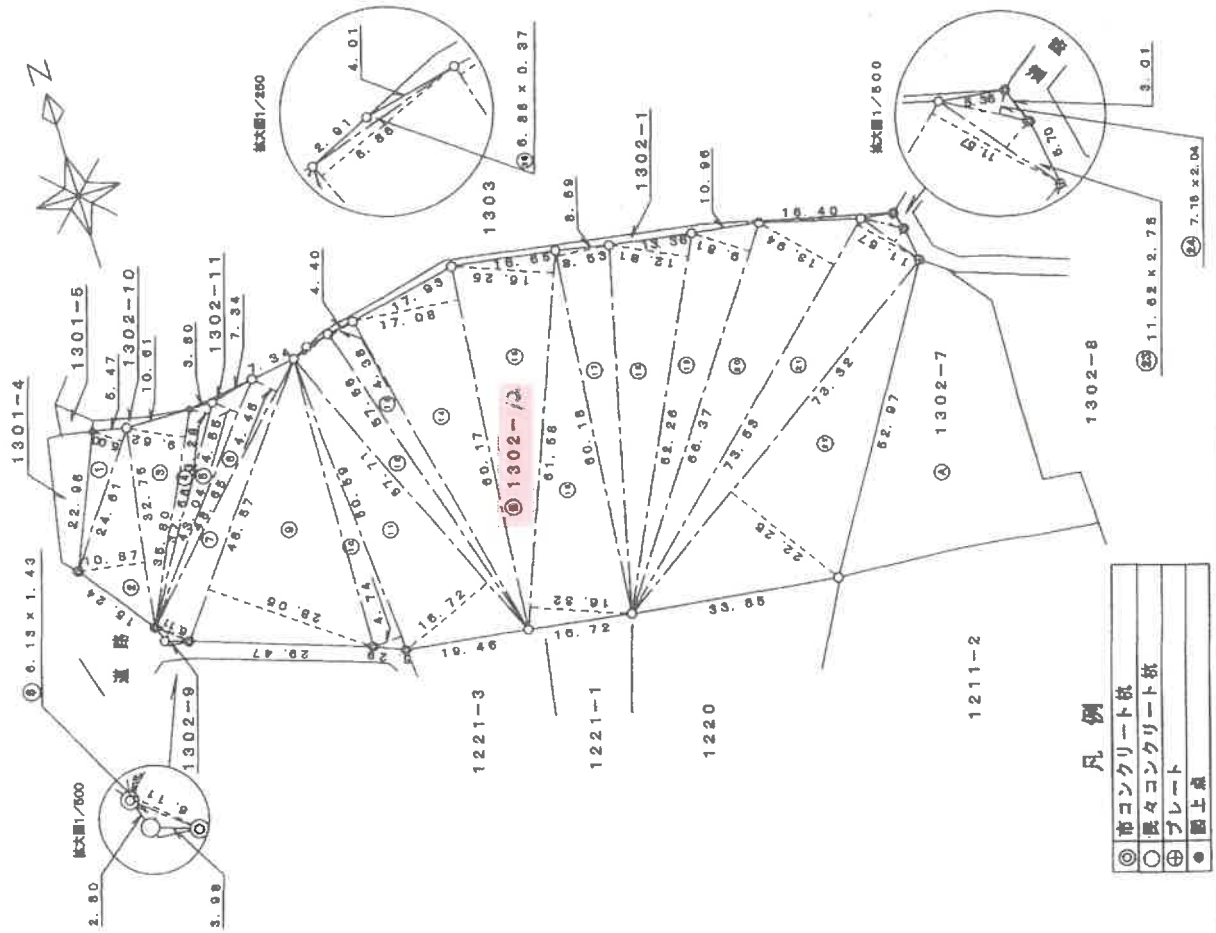
土地の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山

求積表

地番	⑫ 1302-12	高さ	積算積
1	24.61	5.00	128.0500
2	32.78	10.87	355.9910
3	36.80	9.62	344.5980
4	37.66	3.28	123.1068
5	43.04	4.58	198.5320
6	48.86	4.46	216.4926
7	48.86	6.11	297.2616
8	6.13	1.43	8.7660
9	48.87	28.06	1362.3885
10	50.89	4.74	239.7966
11	57.71	16.72	964.9112
12	57.71	6.86	395.8908
13	57.66	4.58	262.1128
14	60.17	17.08	1027.7036
15	61.58	16.25	1000.6760
16	61.58	16.32	1004.9856
17	60.18	8.53	513.3364
18	62.26	12.81	797.5506
19	66.37	9.81	651.0897
20	78.53	13.94	1025.0082
21	78.53	11.57	850.7421
22	78.32	22.25	1631.3700
23	11.62	2.76	31.8550
24	7.16	2.04	14.6472
25	6.88	0.37	2.5466
合計			13451.8849
合計面積			6716.8424
合計地積			6715.84

地番	⑫ 1302-7	積算積	地積
合計		6715.8424	1081.3191
7797.1615		6715.8424	1081.31

B4をA4(81%)に縮小



凡例

◎	市コンクリート杭
○	県コンクリート杭
⊕	プレート
●	鋼上杭

作製者

平成16年2月16日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

452705

第 1301-4 後・新同一・新

地 積 測 量 図

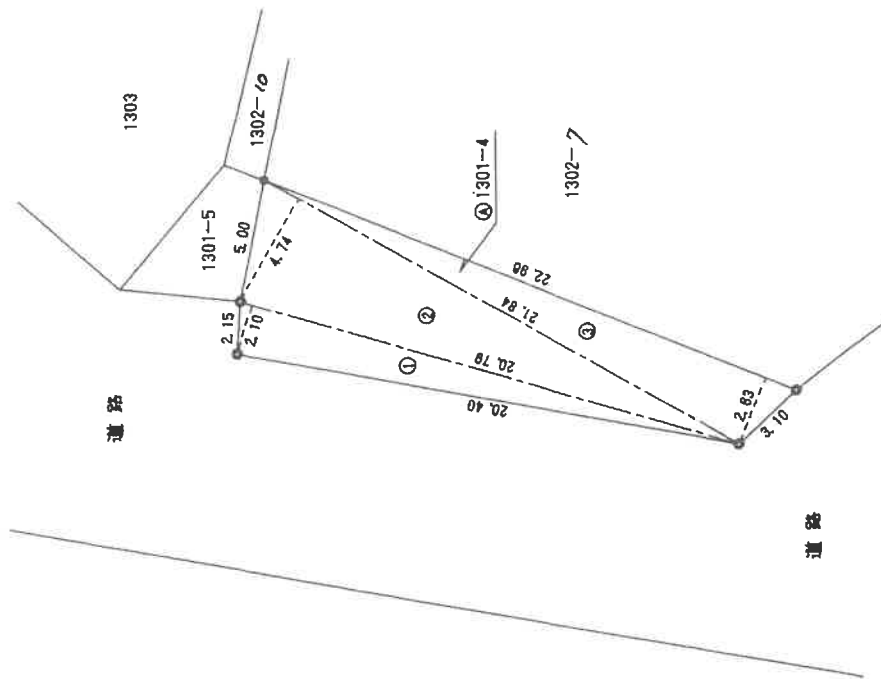
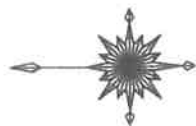
符号 (2) 土地

地 番 1301-4

土地の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山

求 積 表

地 番	④ 1301-4			
符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	
①	20.78	2.10	43.6590	
②	21.84	4.74	103.5216	
③	22.86	2.83	64.9768	
	合 計		212.1574	
	合 計 面 積		106.0787	m ²
			106.07	m ²



凡 例

◎	市コンクリート杭
○	民々コンクリート杭
⊕	市 鋼 物 杭
⊖	鉄 杭
●	図 上 点

B 4をA 4 (81%) に縮小

作 製 者

(平成 14 年 10 月 11 日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

平成十四年十月十一日

14. 11. 6

203193

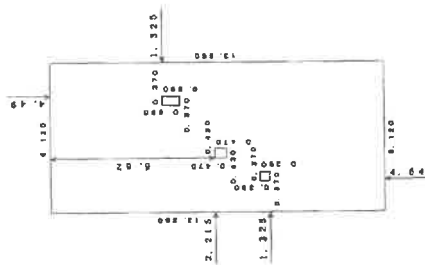
各階平面図

建物図面

家屋番号
深谷町
1302番12の
309

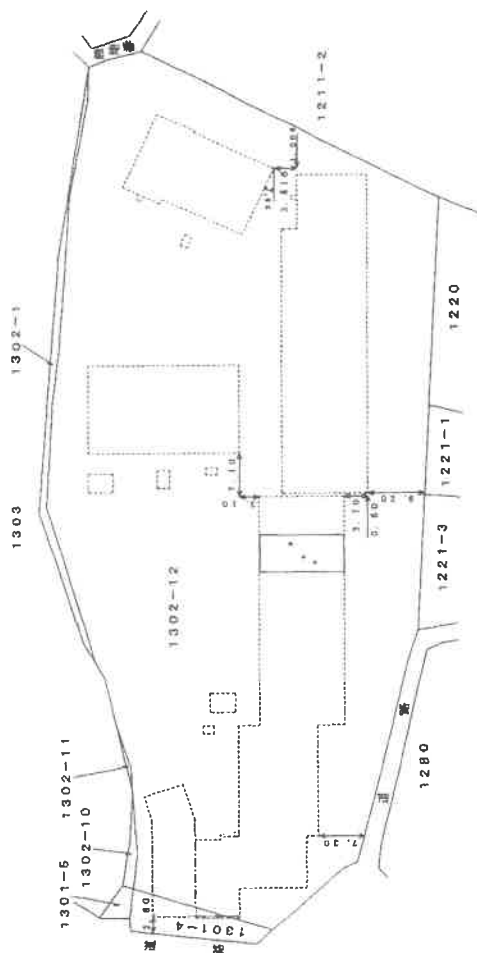
物件(1) 建物

建物の所在
横浜市戸塚区深谷町字笹山1302番地12、1301番地4



求積表

-0.370	x	0.690	=	-0.256300
-0.430	x	0.470	=	-0.202100
-0.370	x	0.380	=	-0.144300
13.350	x	6.120	=	81.702000
合計				81.100900
床面積				81.10㎡



B4をA4(81%)に縮小

建物の名称 309
建物の存する部分 3階

単位:m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000



間取図