

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

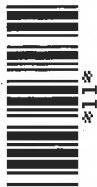
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,014,000 4,011,200	一括	1,002,800	16,140	3,458
1	5,010,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	1,000				
5	1,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番地 7 5

建物の名称 大正団地第貳一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿三丁目 2 4 1 番 7 5 の 1 3 3

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 2 7 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 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 3 6 9 6 0 . 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 6 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番 1 5 7

地 目 宅地

地 積 3 2 7 3 . 3 9 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番 1 5 9

地 目 宅地

地 積 1 3 5. 1 0 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 7 5

地 目 宅地

地 積 3 7 0 0 1. 9 2 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 3 5 7 7. 5 0 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 8 3

地 目 宅地

地 積 5 2. 3 3 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 8 4

地 目 宅地

地 積 5 5. 3 3 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 4 5 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2.70 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7800 分の 10

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 252 番地 20
横浜市戸塚区原宿三丁目 367 番地 157

家屋 番号 252 番 20 の 406

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.75 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

共有者 A 持分 7800 分の 10

3 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 252 番地 20

家屋 番号 252 番 20 の 407

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 103.31 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分7800分の10

- 4 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目252番地20
家屋 番号 252番20の408
種 類 管理事務所
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積 42.25平方メートル

共有者 A 持分7800分の10

- 5 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目241番地75
家屋 番号 241番75の191
種 類 管理棟
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 101.67平方メートル

(現況)

種 類 会議室, 遊技場

共有者 A 持分7800分の10



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

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。

【物件番号 2】

事務所として使用されている。

【物件番号 3】

集会所として使用されている。

【物件番号 4】

管理事務所として使用されている。

【物件番号 5】

会議室、遊技場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 1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

【物件番号 1 の土地の符号 1, 3 ～ 6, 9】

横浜市戸塚区深谷町字ミナミ 4 5 6 番 4, 同所 4 5 6 番 9 を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号 2 ～ 5】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番地 7 5

建物の名称 大正団地第貳一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿三丁目 2 4 1 番 7 5 の 1 3 3

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 2 7 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 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 3 6 9 6 0 . 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 6 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番 1 5 7

地 目 宅地

地 積 3 2 7 3 . 3 9 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目367番159

地 目 宅地

地 積 135.10平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目241番75

地 目 宅地

地 積 37001.92平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目241番79

地 目 宅地

地 積 3577.50平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目241番83

地 目 宅地

地 積 52.33平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目241番84

地 目 宅地

地 積 55.33平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目456番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7800分の10

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目252番地20
横浜市戸塚区原宿三丁目367番地157

家屋 番号 252番20の406

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.75平方メートル

(現況)

種 類 事務所

共有者 A 持分7800分の10

3 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目252番地20

家屋 番号 252番20の407

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 103.31平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分7800分の10

4 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目252番地20

家屋 番号 252番20の408

種 類 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 42.25平方メートル

共有者 A 持分7800分の10

5 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目241番地75

家屋 番号 241番75の191

種 類 管理棟

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 101.67平方メートル

(現況)

種 類 会議室, 遊技場

共有者 A 持分7800分の10



令和 6年(ヌ)第 145号
令和 6年11月27日受理
令和 7年 1月 9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 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番地 7 5

建物の名称 大正団地第貳一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿三丁目 2 4 1 番 7 5 の 1 3 3

建物の名称 第 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 2 7 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 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 3 6 9 6 0 . 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 6 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番 1 5 7

地 目 宅地

地 積 3 2 7 3 . 3 9 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目367番159
地 目	宅地
地 積	135.10平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目241番75
地 目	宅地
地 積	37001.92平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目241番79
地 目	宅地
地 積	3577.50平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目241番83
地 目	宅地
地 積	52.33平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目241番84
地 目	宅地
地 積	55.33平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	横浜市戸塚区原宿三丁目456番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2. 7 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 8 0 0 分の 1 0

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番地 2 0
横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番地 1 5 7

家屋 番号 2 5 2 番 2 0 の 4 0 6

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4 0. 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 7 8 0 0 分の 1 0

3 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番地 2 0

家屋 番号 2 5 2 番 2 0 の 4 0 7

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 1 0 3. 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 7 8 0 0 分の 1 0

4 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 5 2 番地 2 0

物 件 目 録

家屋 番号 252番20の408

種 類 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 42.25平方メートル

共有者 A 持分7800分の10

5 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目241番地75

家屋 番号 241番75の191

種 類 管理棟

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 101.67平方メートル

共有者 A 持分7800分の10

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目57番2-8-405号		
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 (=債務者A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している ☐ 「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	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大正住宅管理組合		
その他の事項			
敷地権	符号1～9		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～9) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図 (合成図) 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～9) ☐ 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 年 () 第 号 保管開始日 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 (13枚目のもの) 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

事件番号：令和 6 年（ 又 ）第 145 号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

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 6 年 12 月 4 日現在

☒ 管理費	月額	7,000	円	滞納額	371,000	円
☒ 修繕積立金	月額	9,000	円	滞納額	477,000	円
☒ 馬具等物料金	月額	3,000	円	滞納額	159,000	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐滞納期間 平成・令和 2 年 7 月分 ～ 令和 6 年 11 月分
☐損害金 年 7 % 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 ☐

(建物用〈複数〉)

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 2			
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：事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (=債務者 A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を事務所として占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 年 月 日			
敷地	敷地権符号 1・3 の土地			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (15 枚目のもの) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目 57 番 4 号			
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 { 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (=債務者 A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を集会所として占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 年 月 日			
敷地	敷地権符号 1 の土地			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (17 枚目のもの) 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

(建物用(複数))

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目57番4号			
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 (=債務者A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を管理事務所として占有している ☐ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
敷地	敷地権符号1の土地			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(19枚目のもの)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
住居表示	横浜市戸塚区原宿三丁目57番5号			
建物	物件5			
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: 会議室 遊技場 ☐ 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 (=債務者A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を 会議室 遊技場 として占有している ☐ 「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 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号			
敷地	敷地権符号5の土地			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(21枚目のもの)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
■管理人	1 債務者Aさんのお姿は、何年も見ていません。 2 物件2建物は、現在、事務所として使用しています。 3 物件5建物は、現在、「大正クラブ」という名称で、会議室などのほか団地内の方々のカラオケルームなど娯楽施設としても使用しています。 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

執行官の意見

- 1 (1) 物件1建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、物件1建物は、債務者Aが居宅として占有しているものと認める。
- 2 (1) 物件1建物は、ほぼ全スペースで衣類等の雑多な家財が堆積しており（写真②～⑤）、床は玄関付近以外一切見分できなかった。したがって、各居室とも洋室であるのか和室であるのかは不明である。
(2) 壁面についても、ほぼ同様に一部しか見分することができなかった。
(3) 浴室・トイレ及び洗面台には、著しく汚損・劣化している状況が認められたことからして、本件建物は全体的に大きく劣化している可能性が高いものと思われる。
- 3 物件2建物ないし物件5建物については、前記のとおり債務者Aが他の区分所有者とともに占有している。
- 4 本件敷地権土地（符号1・3ないし6及び9）の登記によると、要旨下記の要役地役権（順位1番）が設定されている。

記

登記日	昭和44年1月7日
目的	排水
範囲	全部
承役地	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ456番4，同所456番9

以上

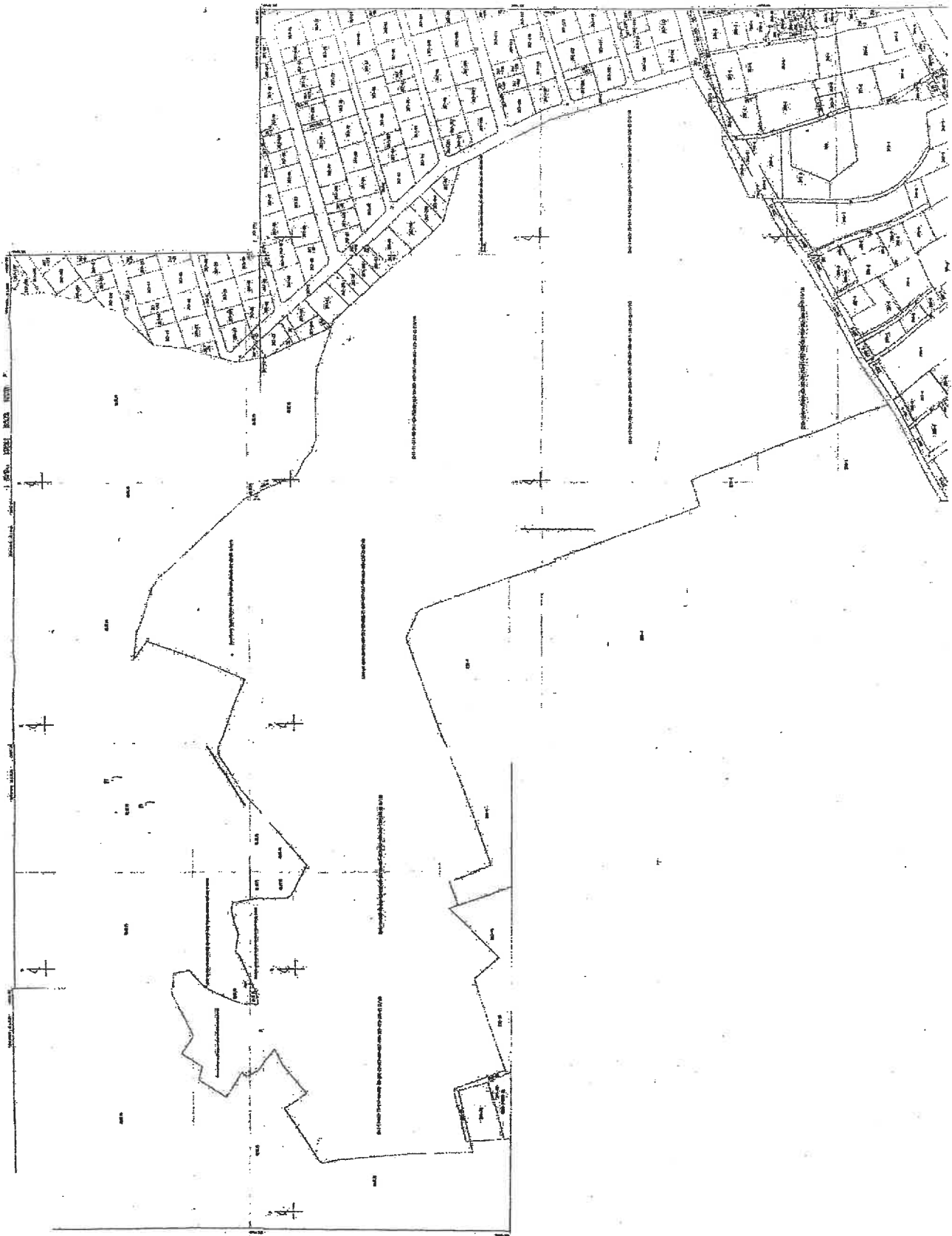
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日(木) 14:45-15:00	目的物件所在地	目的物件(物件1)確認, 外観調査, 写真撮影 不在, 通知書差入れ 管理人と面談(事情聴取, 占有調査)
6年12月4日(水) :-:	管理組合宛照会書送信	管理費関係調査
6年12月12日(木) 12:45-15:05	目的物件所在地	物件1ないし5建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 管理人と面談(物件2~5調査) [評価人同行]
6年12月20日(金) 13:25-14:00	横浜地方法務局戸塚出張所	公図・建物図面申請・受領
7年1月6日(月) 10:25-10:29	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書申請・受領
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 6年12月12日 目的物件(物件1)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

公図写（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。



登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

208934

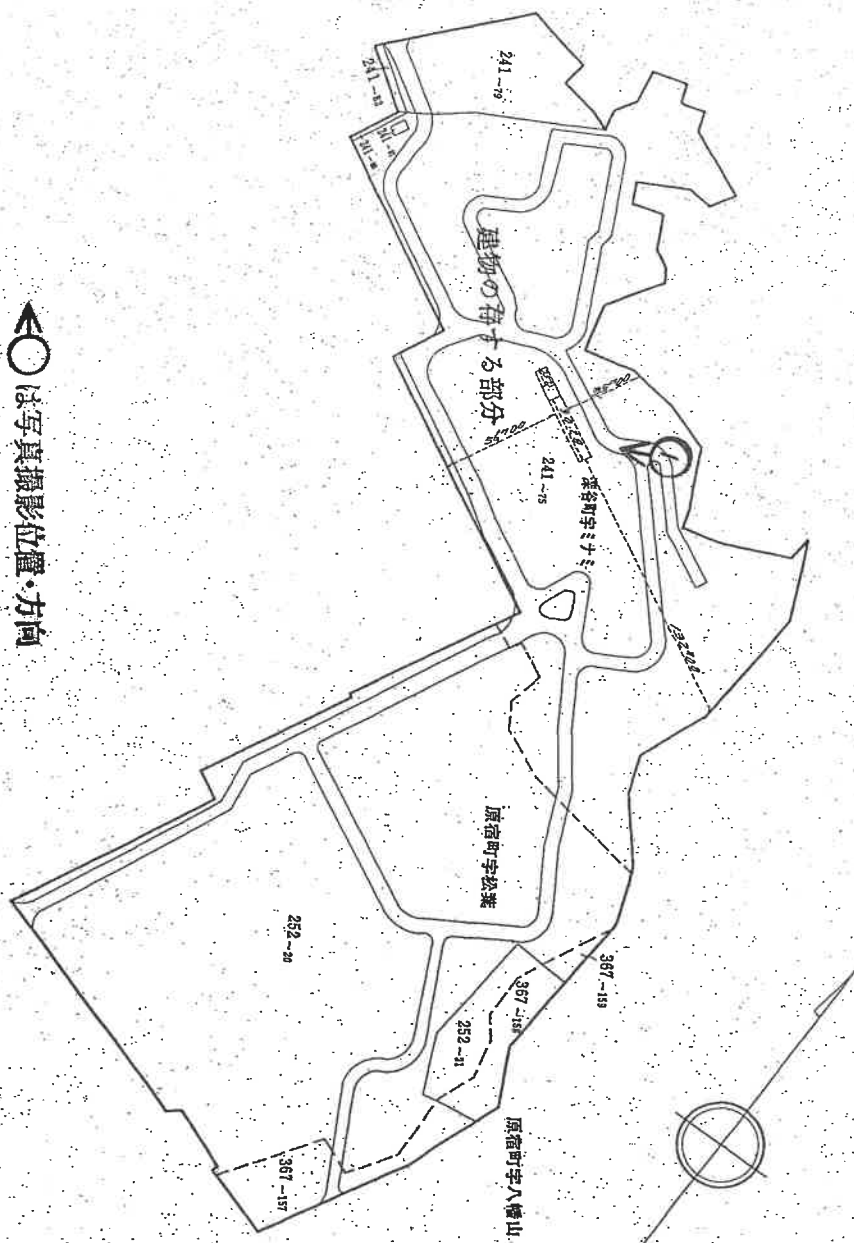
建物図面

家屋番号 241番75—133

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字みずみ241番地75

原宿三丁目

建物の番号 8—405



◀○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/2500

作製年月日 昭和四四年五月参〇日

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

208935

各階平面図

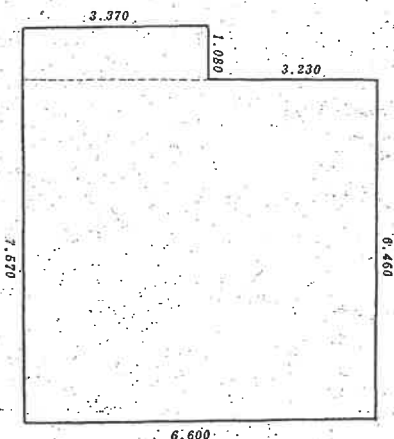
家屋番号 241番75—133

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字々々々 241番地75

原簿三丁目

建物の番号 8—405

昭和四十四年五月参〇日
作製年月日



求積の方法 (距離単位M)		
6.600	6.460	42.6360
3.370	1.080	3.6396
計		46.2756

床面積 46.27

縮尺 1/100

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209372

建物図面

家屋番号 252番20—400

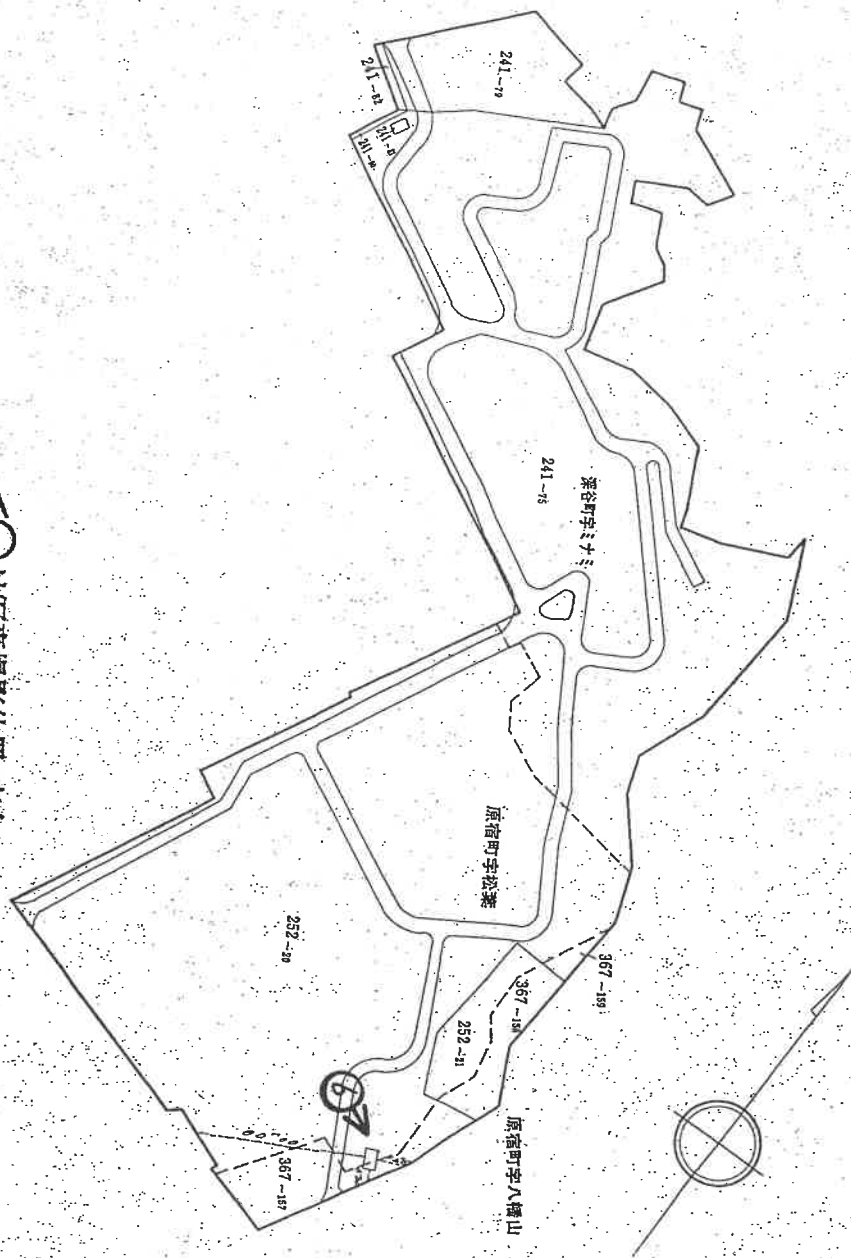
建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20
横浜市戸塚区原宿町字八幡山357番地157

原宿三丁目

建物の番号

—— ポンプ室

昭和四十四年 五月参〇日
作製年月日



◀○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/2500

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209373

各階平面図

家屋番号 252番 20—406

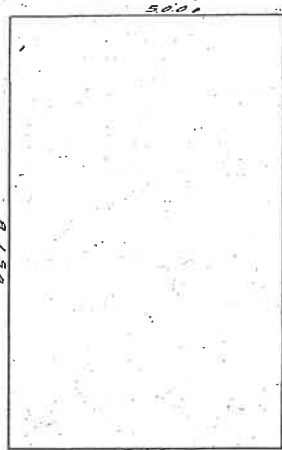
建物の所在 横浜市戸塚区原町甲字松葉 252番地 20
横浜市戸塚区原町甲字松葉 252番地 20

原宿三丁目

建物の番号

—— 宗 工 室

昭和四十四年 五月 参〇日
作 製 年 月 日



求積の方法(距離単位M)	
8.150	5.000
計	40.7500

床面積 40.750

縮尺 1/100

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209374

建物図面

家屋番号 252番20—407

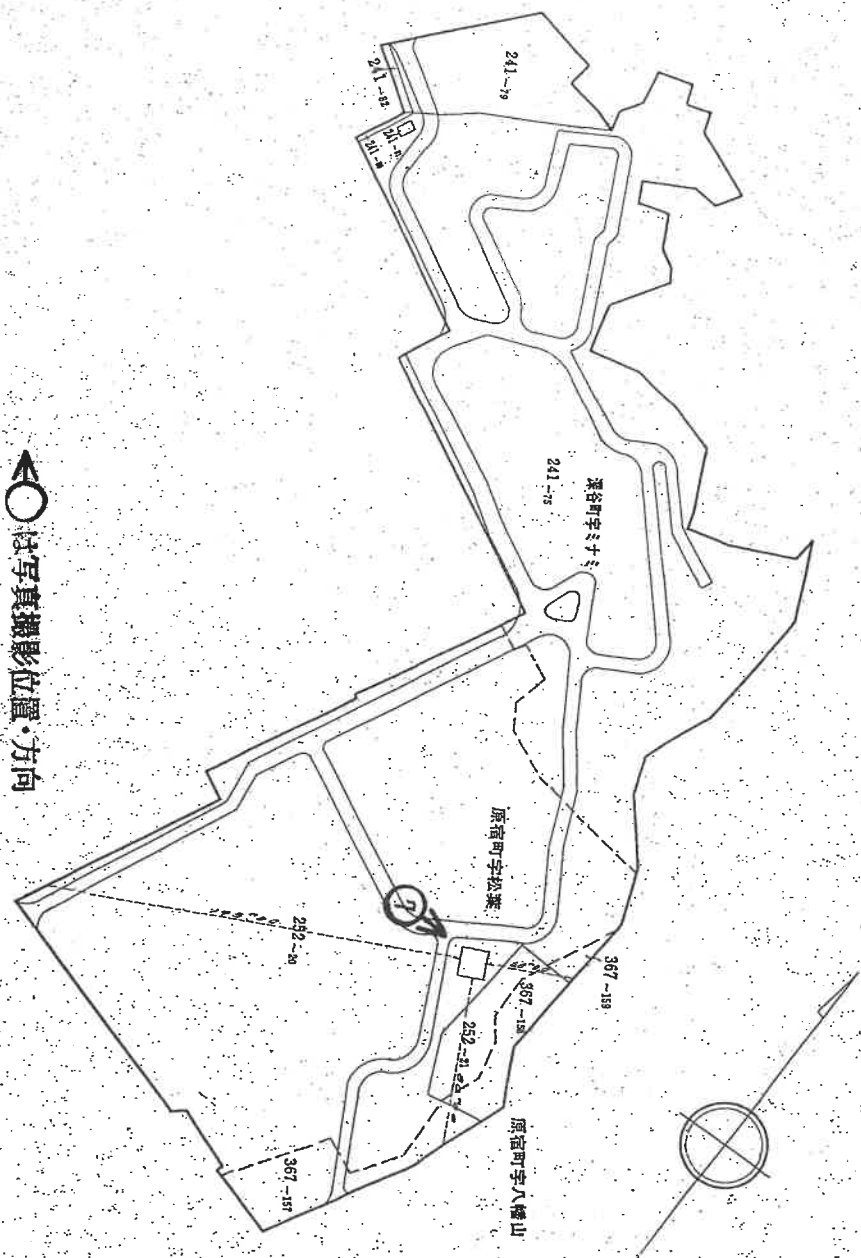
建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号

—— 集会所

作製年月日 昭和四十四年 五月 参〇日



○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/2500

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209375

各階平面図

家屋番号 252番20—407

建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

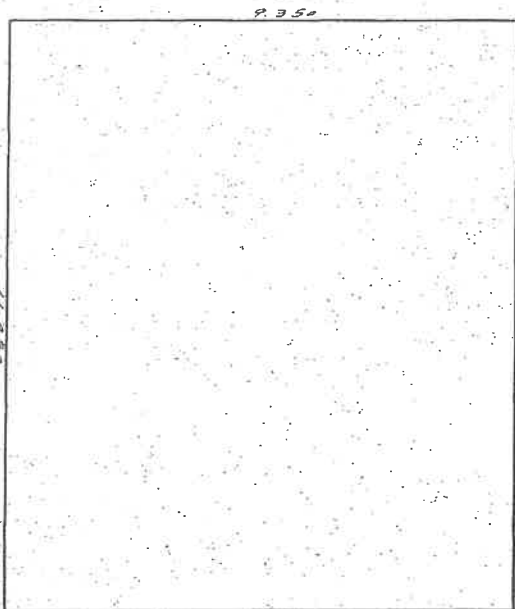
原宿三丁目

建物の番号

集会所

昭和四十四年五月参〇日

作製年月日



求積の方法(距離単位M)

11.050	9.350	103.3160
計		103.3160

床面積

103.31

縮尺 1/100

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209376

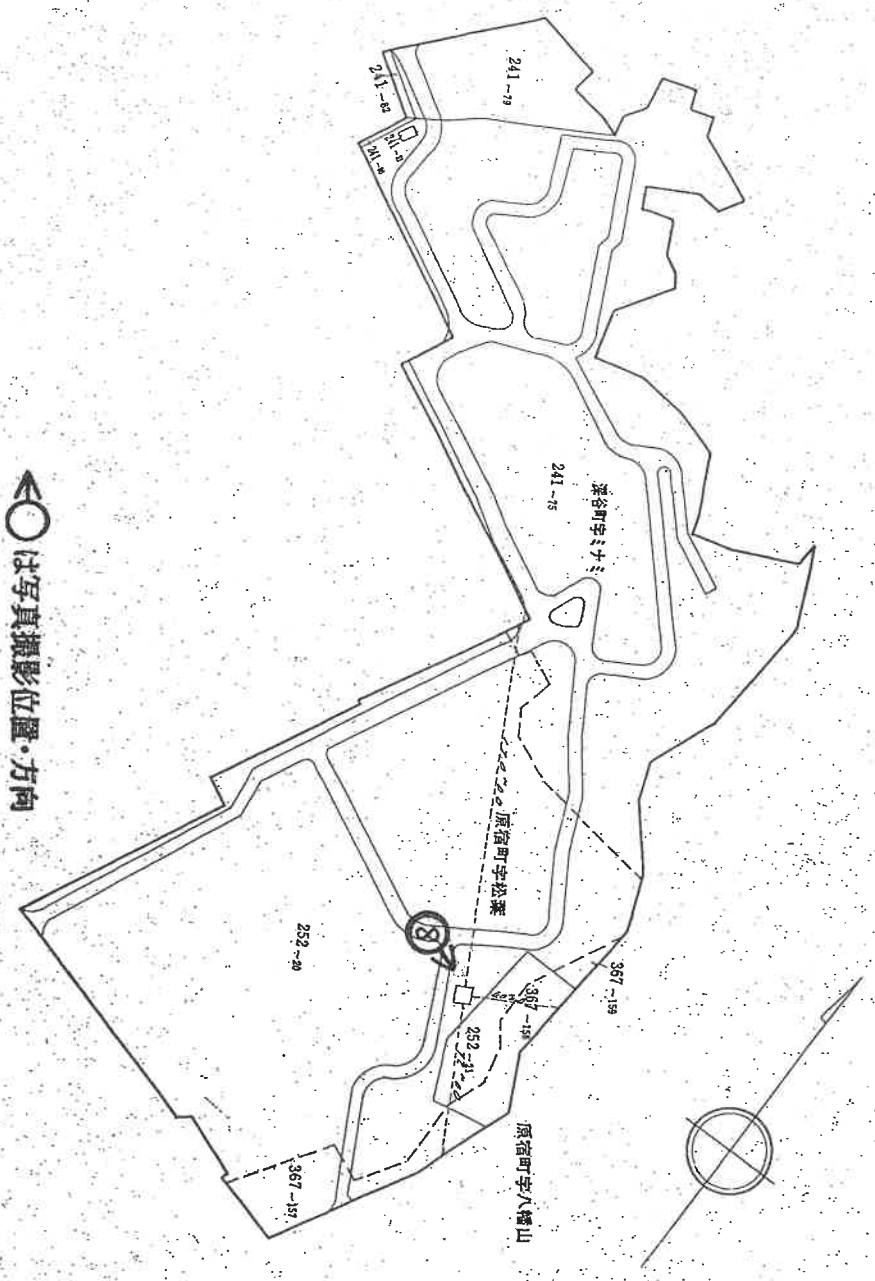
建物図面

家屋番号 252番20—408

建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 管理事務所



◉は写真撮影位置・方向

縮尺 1/2500

昭和四十四年 五月参〇日
作製年月日

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209377

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

252番 20—408

建 物 の 所 在

横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

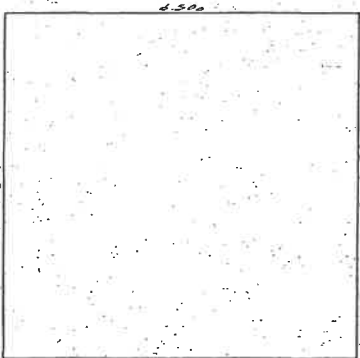
建物の番号

— 管 理 事 務 所

昭和四四年 五月参〇日

作

製 年 月 日



求 積 の 方 法 (距離単位M)		
6.500	6.500	42.125
4.500	4.500	42.125
計		42.125

床面積

42.125

縮 尺

1/100

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209370

建物図面

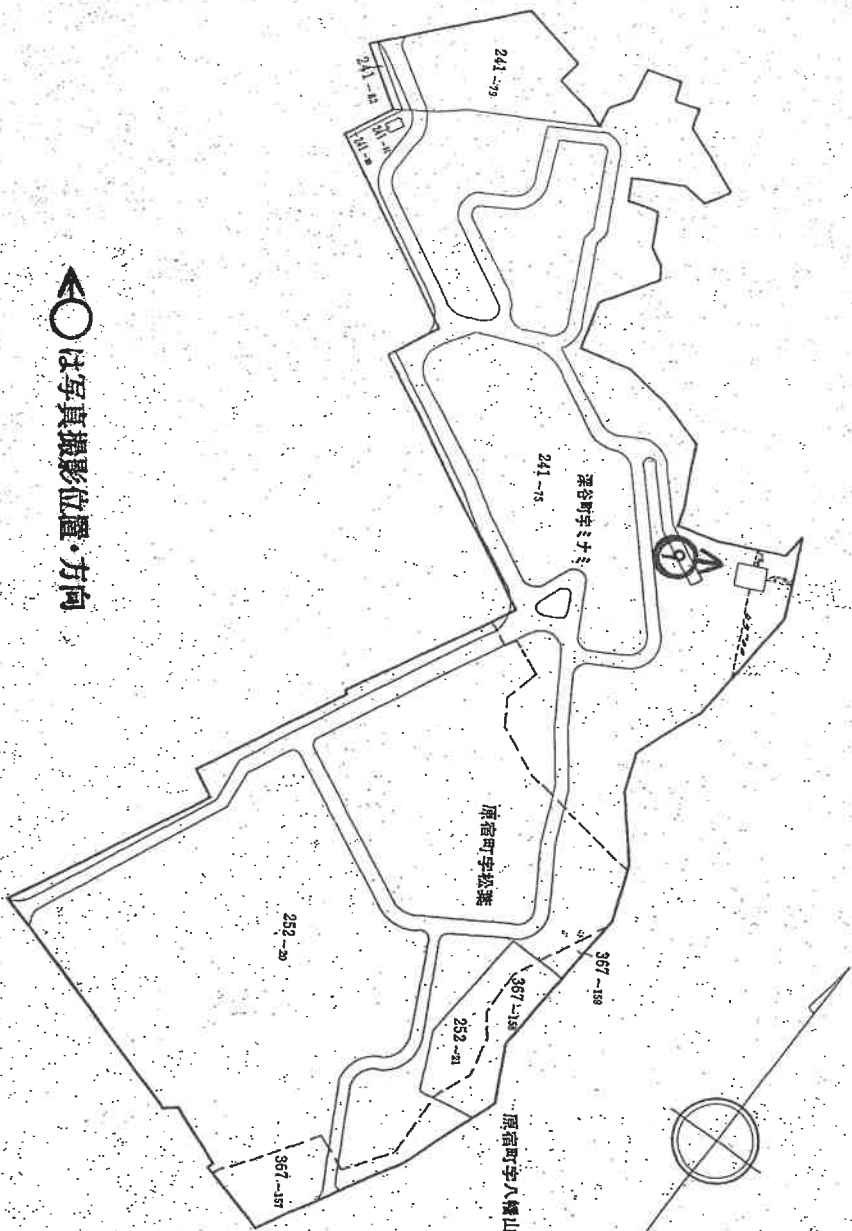
家屋番号 241番75—1第1

建物の所在 横浜市戸塚区梁谷町字ミナミ241番地75

原宿三丁目

建物の番号

— 管理棟



◉は写真撮影位置・方向

縮尺 1/2500

昭和四十四年 五月 参〇日
作製年月日

登記年月日：昭和44年6月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

209371

各階平面図

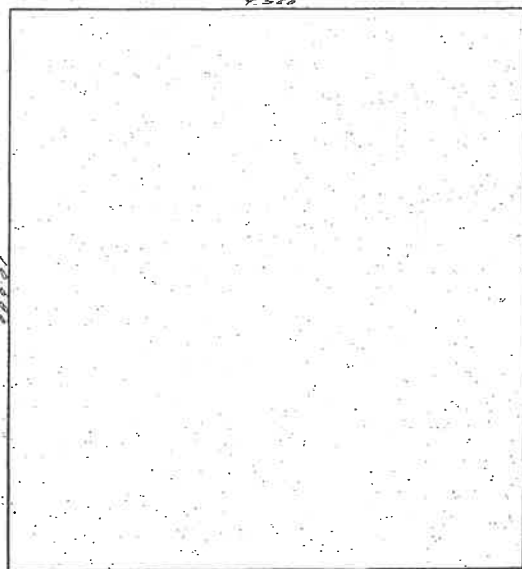
家屋番号 241番75 — 第81

建物の所在 横浜市戸塚区梁谷町第241番地75

原宿三丁目

建物の番号 — 管理棟

作製年月日 昭和四四年 五月 参〇日



求積の方法(距離単位M)			
10.600	7.520	101.487	101.487
計		101.487	101.487

床面積 101.487

縮尺 1/100

建物間取図



物件 1 家屋番号：原宿三丁目241番75の133



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥

物件 2



⑦

物件 3



⑧

物件 4



⑨

物件 5





令和 6 年 (又) 第 145 号
令和 6 年 12 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 5, 0 1 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 5, 0 1 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 1, 0 0 0 円
物 件 3	金 1, 0 0 0 円
物 件 4	金 1, 0 0 0 円
物 件 5	金 1, 0 0 0 円

一括価格は、物件 1・2・3・4・5 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

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	住居表示 原宿三丁目57番2-8-405号
2		種類 事務所
3		
4		
5		種類 会議室 遊技場
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 横浜市戸塚区原宿三丁目241番地75

建物の名称 大正団地第貳一八号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原宿三丁目241番75の133

建物の名称 第405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.27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 横浜市戸塚区原宿三丁目252番20

地 目 宅地

地 積 36960.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目238番2

地 目 宅地

地 積 6.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目367番157

地 目 宅地

地 積 3273.39平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 3 6 7 番 1 5 9

地 目 宅地

地 積 1 3 5 . 1 0 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 7 5

地 目 宅地

地 積 3 7 0 0 1 . 9 2 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 3 5 7 7 . 5 0 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 8 3

地 目 宅地

地 積 5 2 . 3 3 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 2 4 1 番 8 4

地 目 宅地

地 積 5 5 . 3 3 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区原宿三丁目 4 5 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2.70 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7800 分の 10

所有者 A

2 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 252 番地 20
横浜市戸塚区原宿三丁目 367 番地 157

家屋 番号 252 番 20 の 406

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.75 平方メートル

共有者 A 持分 7800 分の 10

3 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 252 番地 20

家屋 番号 252 番 20 の 407

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 103.31 平方メートル

共有者 A 持分 7800 分の 10

4 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 252 番地 20

物 件 目 録

家屋 番号 252 番 20 の 408

種 類 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 42.25 平方メートル

共有者 A 持分 7800 分の 10

5 所 在 横浜市戸塚区原宿三丁目 241 番地 75

家屋 番号 241 番 75 の 191

種 類 管理棟

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 101.67 平方メートル

共有者 A 持分 7800 分の 10

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乃至9）

位 置 ・ 交 通	JR線「戸塚」駅の南西方約4km(道路距離)、最寄りバス停「三叉路」より徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層集合住宅団地が広がる住宅地域。	
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	市街化地域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域（※特記事項①参照）
	建 蔽 率	60%（※特記事項①参照）
	容 積 率	150%（※特記事項①参照）
	防 火 規 制 そ の 他	準防火地域（※特記事項①参照） 第3種高度地区（※特記事項①参照）、宅 地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包 蔵地（戸塚区No.148）、土砂災害警戒区域 （急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	81,065.61㎡（9筆の合計）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	南東側間口約190m、奥行約400m内外 概ね平坦（敷地内段差あり）
接面道路の状況	西側幅員約18mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約60m、北東側幅員約5～6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約180m、南東側幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約190m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	符号1乃至9の土地は、物件1建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物及びこれらに付随する施設等の敷地として一体利用されている。	
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	7800分の10
特記事項	① 目的土地は3つの用途地域に跨っており、西側の一部が準住居地域（建蔽率60%・容積率200%・準防火地域・第4種高度地区）、北側の一部が第1種低層住居専用地域（建蔽率40%・容積率80%・防火指定なし・第1種高度地区）にそれぞれ指定されている。 ② 公図上、符号6・8・9の土地が抜けており、件外土地の241番11、252番21、367番158が併記され、目的土地全体として筆界は未定である。隣接地等の分筆の際に当該地番が抜けてしまった可能性が認められる。 ③ 符号1・3・4・5・6・9の土地について、以下のとおり要役地役権登記がある。 承役地：横浜市戸塚区深谷町字ミナミ456番4、同所456番9 目的：排水 範囲：全部	

2 建物の概況

(1) 物件 1

① 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	大正団地第式一八号棟	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数30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44年5月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,570.20㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
設 備	駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	自主管理
	管 理 会 社	－
	そ の 他	管理事務所あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備及び昇降機設備は無い。	

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(405号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	46.27㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 不詳（※特記事項②参照） 不詳（※特記事項②参照） トイレ、洗面台、ユニットバス等 特になし	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和6年12月4日現在		
		月額	滞納額
	管理費	7,000 円	371,000 円
	修繕積立金	9,000 円	477,000 円
	駐車場料金	3,000 円	159,000 円
	備 考	年7%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金額は不詳	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月12日：内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 横浜市役所情報相談課にて調査したところ、本物件の建築確認等に係る資料は確認出来なかった。 ② 室内各所に大量の家財等が散乱しており、ほぼ全ての床及び壁面が見えない状況にある。また、居室の種類（洋室・和室等）の確認が出来なかった。 ③ 洗面台及び浴室、トイレ周辺に著しい汚損及び劣化の箇所が存する。 ④ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

(2) 物件 2

建 物 の 用 途	事務所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年5月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ40.75㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 目的土地の南東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10	

(3) 物件 3

建 物 の 用 途	集会所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年5月28日新築（※特記事項③参照）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ103.31㎡	
仕 様	屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付等	

建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10 ③ 登記（甲区）の所有権移転に係る原因年月日等から推定。	

(4) 物件 4

建 物 の 用 途	管理事務所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年5月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ42.25㎡	
仕 様	屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10	

(5) 物件 5

建 物 の 用 途	会議室 遊技場	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年5月28日新築（※特記事項③参照）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ101.67㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 目的土地の東端付近に位置する。 ② Aの共有持分：7800分の10 ③ 登記（甲区）の所有権移転に係る原因年月日等から推定。 ④ 管理人の陳述によると、本件建物は「大正クラブ」という名称で、会議室のほかカラオケルーム等娯楽施設として団地内住民が使用しているとの事である。	

第5 評価額算出の過程

本件では、物件1については積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、これらを調整して得た価格に基づき、物件2～5については積算価格を求め、競売市場を前提とした評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

① 物件1建物

本件建物は築後約56年を経過する建物であり、管理状態についても劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり300,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	300,000	× 46.27	÷ 0.87	× 0.05	= 800,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

② 物件2建物

本件建物は築後約56年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり170,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 40.75	× 0.05	$\times \frac{10}{7800}$	= 1,000

③ 物件3建物

本件建物は築後約56年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり200,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 103.31	× 0.05	$\times \frac{10}{7800}$	= 1,000

④ 物件 4 建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 200,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
4	200,000	× 42.25	× 0.05	× $\frac{10}{7800}$	= 1,000

⑤ 物件 5 建物

本件建物は築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 200,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
5	200,000	× 101.67	× 0.05	× $\frac{10}{7800}$	= 1,000

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 9 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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
166,000	× 0.49	81,300	× 81,065.61	× 0.9	× $\frac{10}{7800}$	= 7,600,000

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。

地価調査地 戸塚（県）－14

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 149,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 166,000 \text{ 円/m}^2 & \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：接面状況、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量
 建 付 減 価：建付減価率を10%と判定。
 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（物件1の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）
800,000	+ 7,600,000	× 0.94	= 7,900,000

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：0.96（4階・昇降機設備無し）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 0.98 \times 1.00 = 0.94$

2 比準価格の試算（物件1）

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)
161,000	× 0.94	× 0.90	× 46.27	= 6,300,000

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：著しい汚損及び劣化箇所が存在等を考慮

3 収益価格（DCF法による・物件1）

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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (10.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
505,052 (14.4%)	453,500	10.9 %	4,035,734 ≒ 4,040,000	0.7432	3,002,528 (85.6%)	= 3,510,000 (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

以上により物件1について積算価格、比準価格、収益価格が、物件2乃至5について積算価格が求められた。物件1は主として自己居住目的のファミリータイプマンションであり、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、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い、また物件2乃至5についても所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

物件1の加重平均割合 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	7,900,000	× 1.0	= 7,900,000
比準価格	6,300,000	× 1.0	= 6,300,000
収益価格	3,510,000		
調整後の価格			6,660,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

番号	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）
1	6,660,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		= 5,010,000
番号	積算価格（円）	市場性 修正	競売市場 修正			評 価 額 （円）
2	1,000	× 1.0	× 0.8			= 1,000
3	1,000	× 1.0	× 0.8			= 1,000
4	1,000	× 1.0	× 0.8			= 1,000
5	1,000	× 1.0	× 0.8			= 1,000
一括価格（合計）						5,014,000

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に 6%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 地価調査価格 戸塚（県）-14

所 在：横浜市戸塚区原宿 3 丁目 367 番 105 「原宿 3-37-4」
価 格：149,000 円/㎡
位 置：JR 線「戸塚」駅約 3.7 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：226 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南側 6m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物）	1,152,875 円
符号 1（土地）	2,483,758,368 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 2（土地）	446,880 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 3（土地）	219,971,808 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 4（土地）	9,078,720 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 5（土地）	2,486,529,024 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 6（土地）	240,408,000 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 7（土地）	3,516,576 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 8（土地）	3,718,176 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
符号 9（土地）	181,440 円（敷地権の割合 7800 分の 10）
物件 2（建物）	6,540,991 円（共有持分 7800 分の 10）
物件 3（建物）	2,836,009 円（共有持分 7800 分の 10）
物件 4（建物）	1,110,675 円（共有持分 7800 分の 10）
物件 5（建物）	6,349,066 円（共有持分 7800 分の 10）

第 7 附属資料の表示

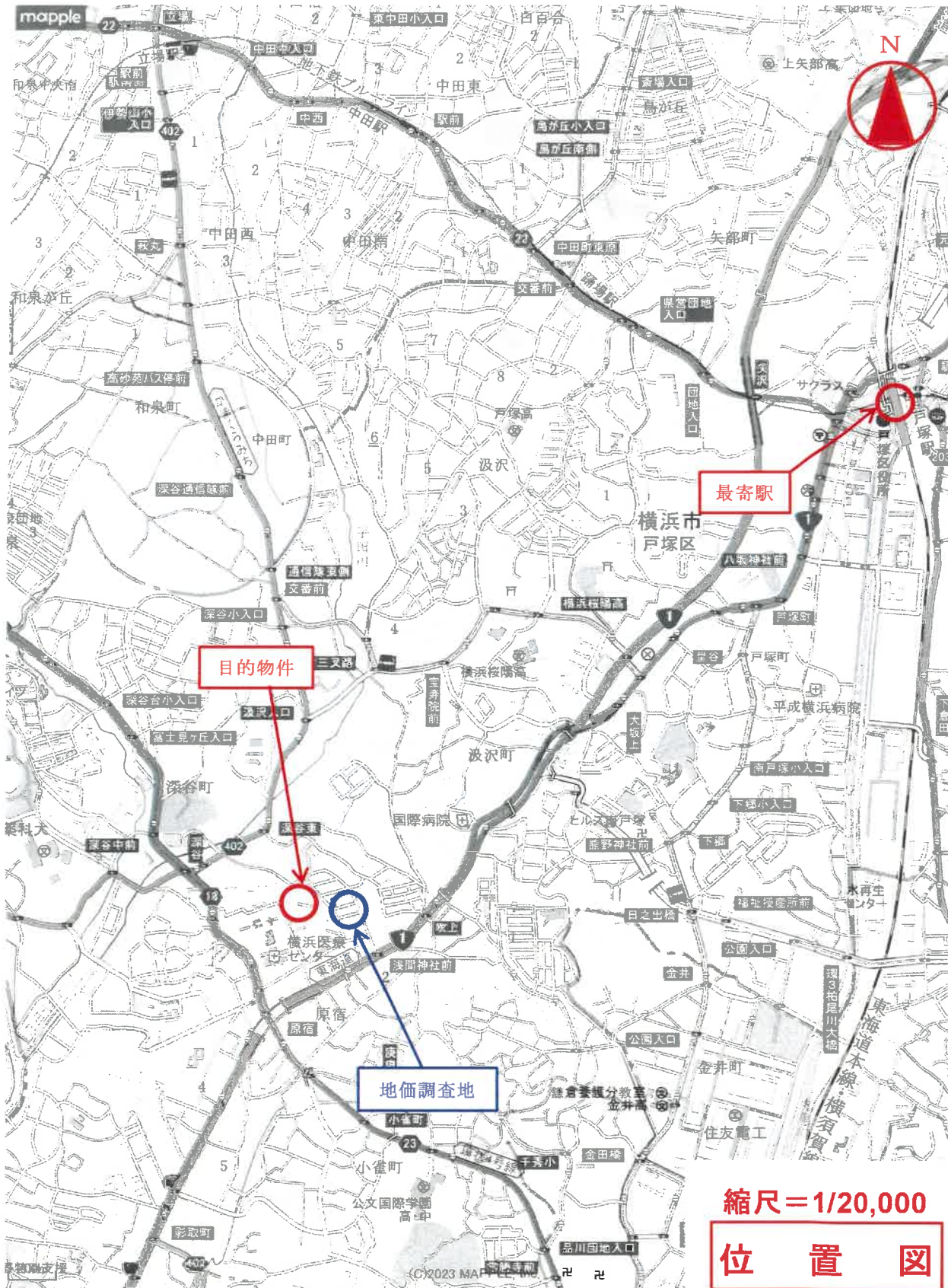
位置図

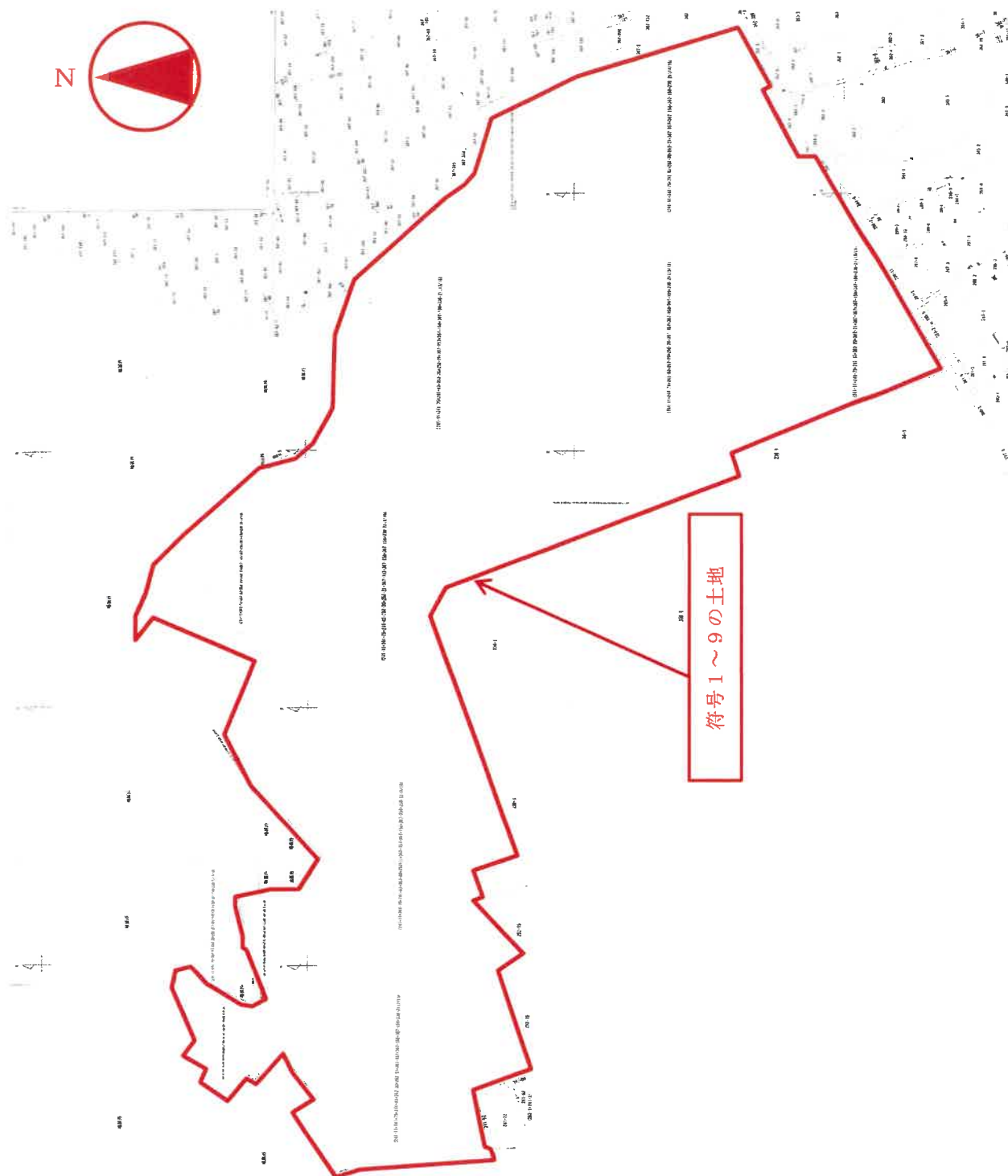
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

建物図面

家屋番号 241番75—133

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75

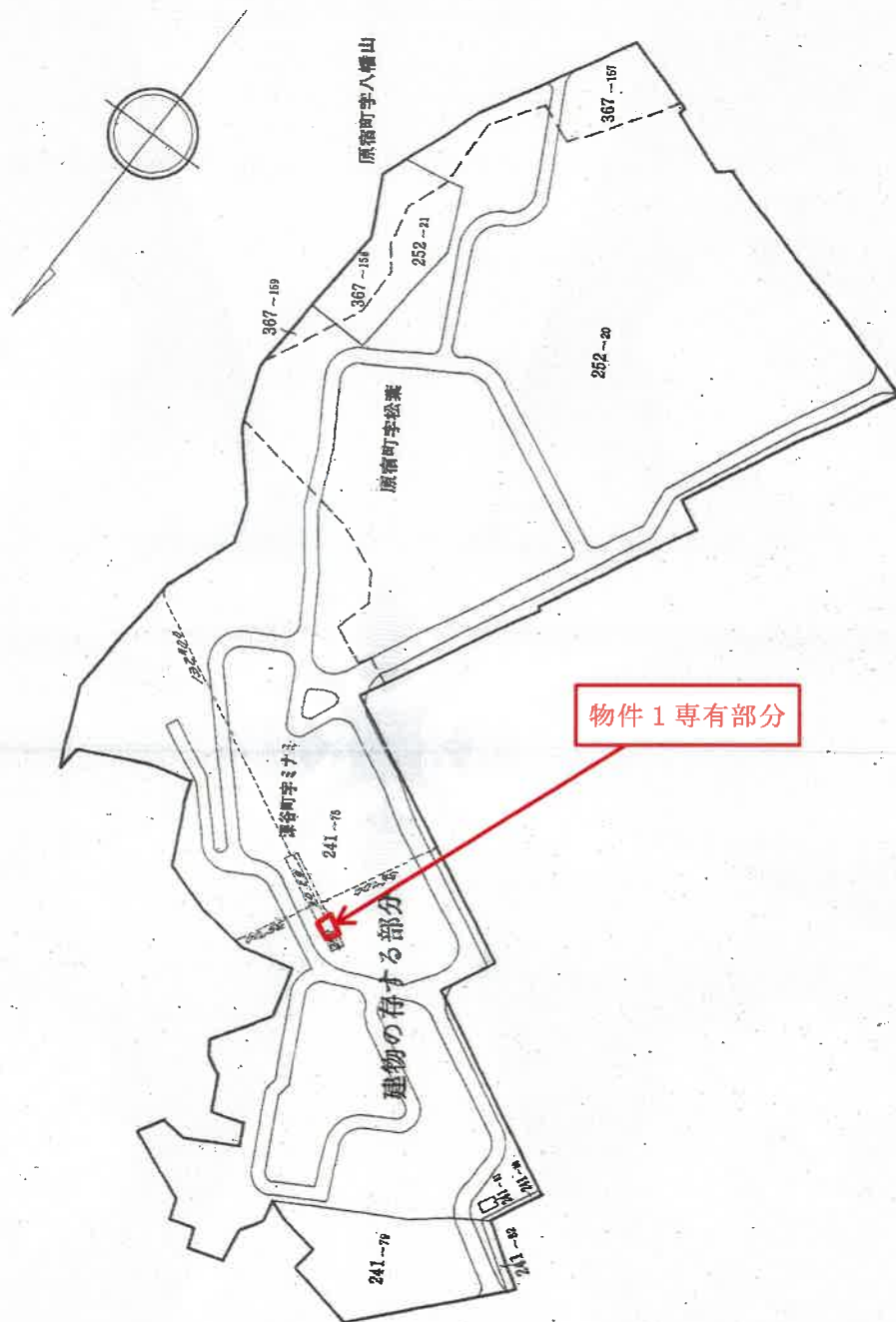
原宿三丁目

建物の番号 8—405

作製年月日 昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

各階平面図

家屋番号 241番75—133

建物の所在 横浜市戸塚区瀬谷町4-241番地75

原宿三丁目

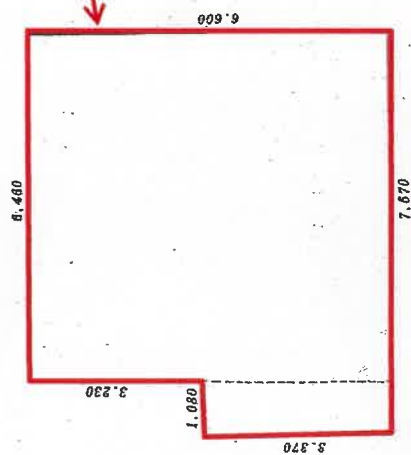
建物の番号 8—405

製作年月日 昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人

物件1専有部分



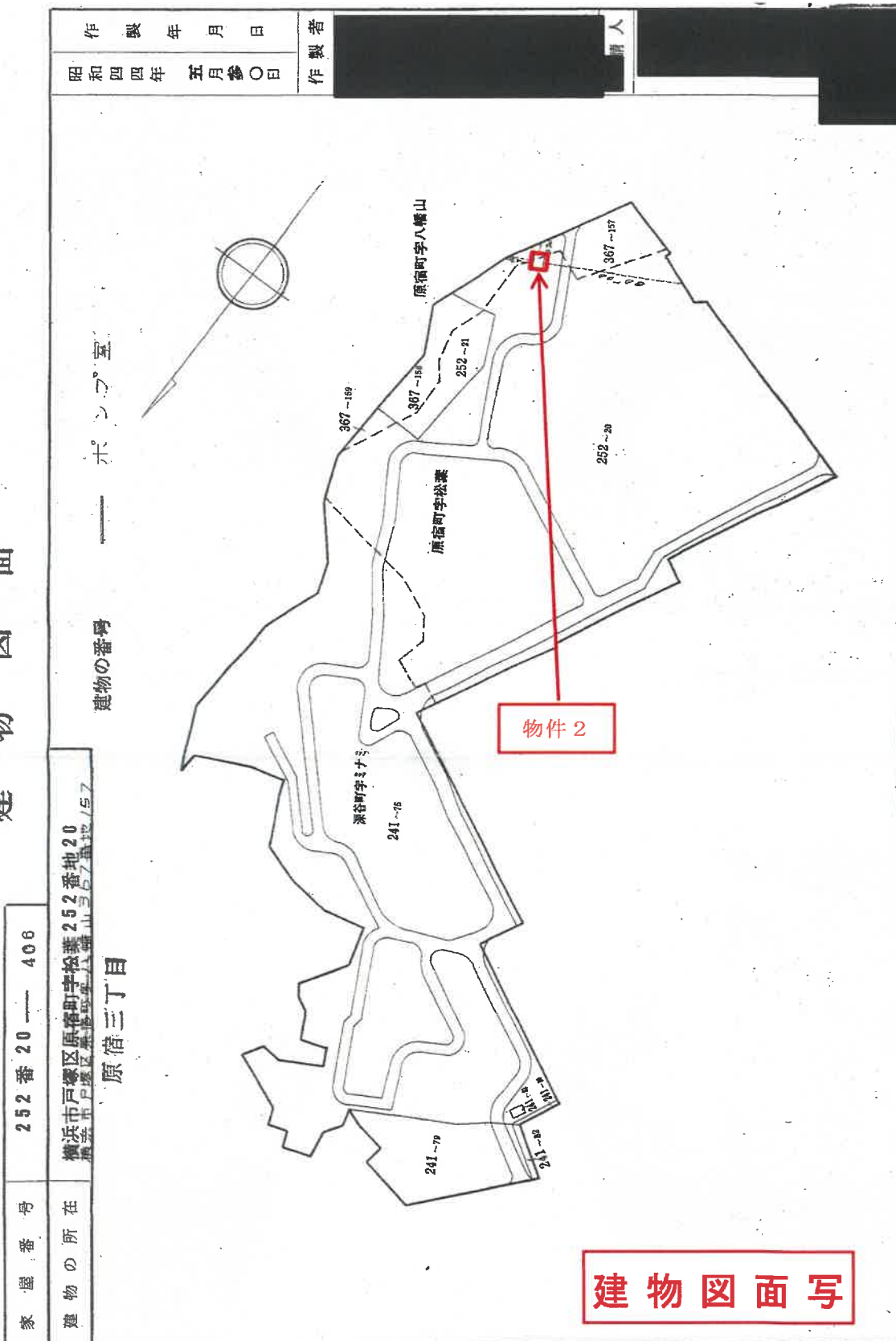
求積の方法 (距離単位M)			
6.600	6.460	42M ² 63.60	
3.370	1.080	3.6396	
計		46M ² 27.56	

床面積 46M²27

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

各階平面図

家屋番号 252番20—406

建物の所在 横浜市中区戸塚区黒瀬町字込美 252番地20
横浜市戸塚区黒瀬町字込美 252番地157

原宿三丁目

建物の番号

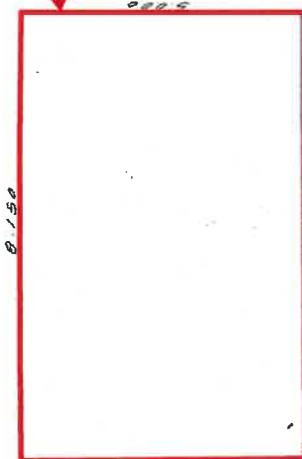
ポインツ

製作年月日 昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人

物件2



求積の方法(距離単位M)		
8.150	5.000	40.7500
計		40.75.00

床面積

40.75

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面

家屋番号 252番20 — 407

建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉-252番地20

原宿三丁目

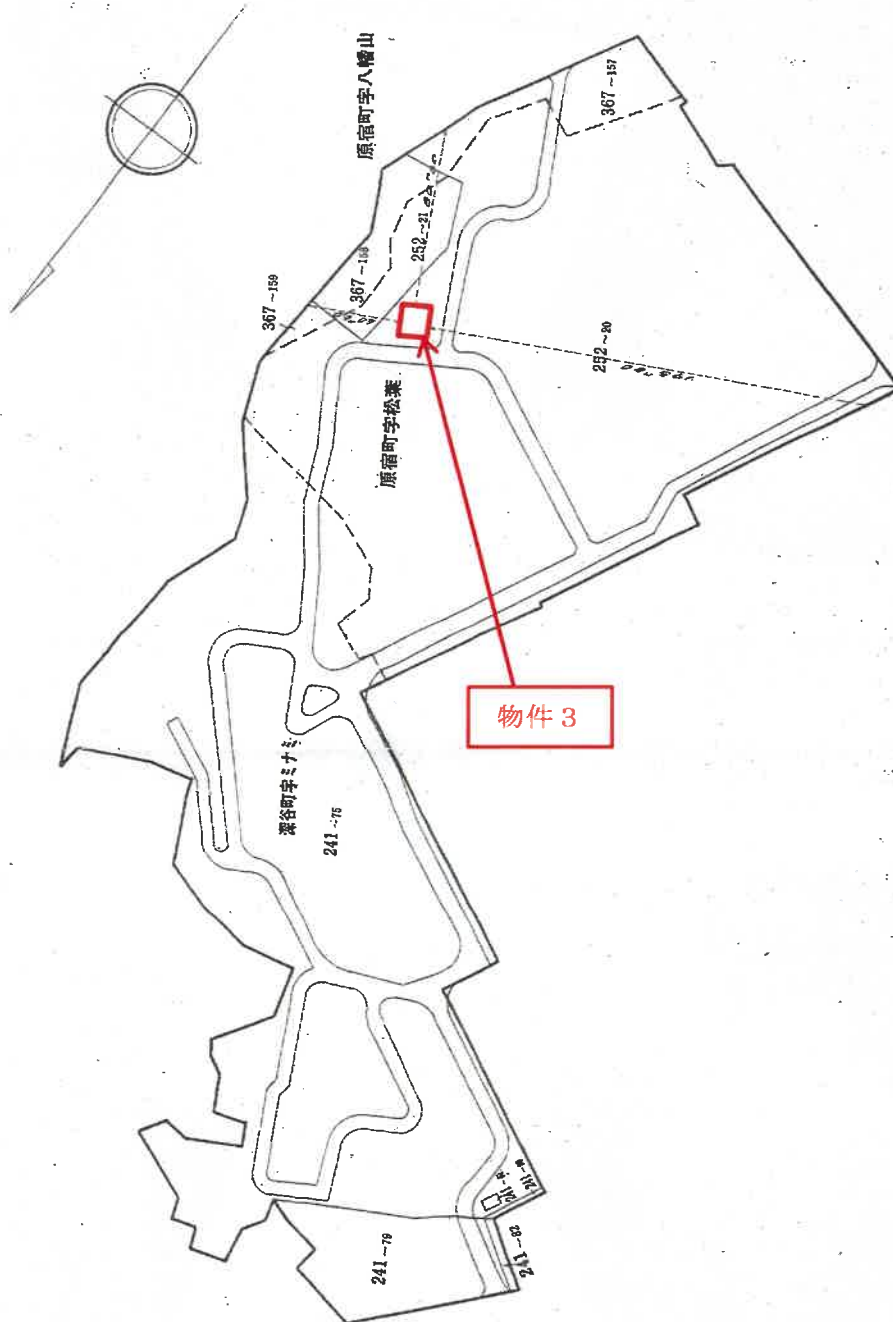
建物の番号

集会所

作製年月日
昭和四十四年五月参〇日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

各階平面図

家屋番号 252番20—407

建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

源宿三丁目

建物の番号

集合

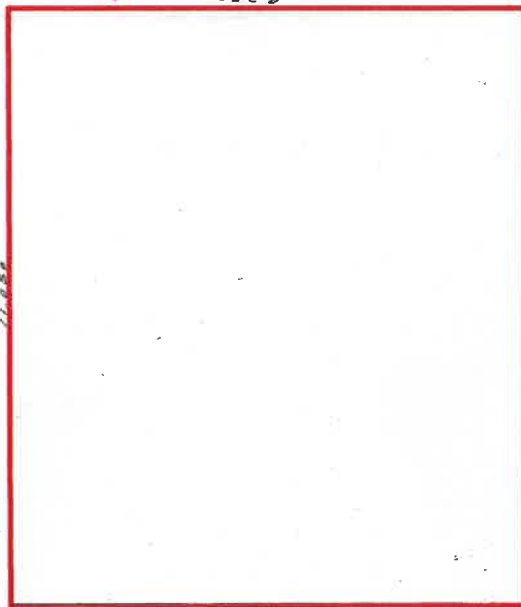
所

製作年月日 昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人

物件3



求積の方法(距離単位M)		
11.050	9.350	103.3170
計		103.3170

床面積 103.3170

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面

家屋番号	252番20—408
建物の所在	横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

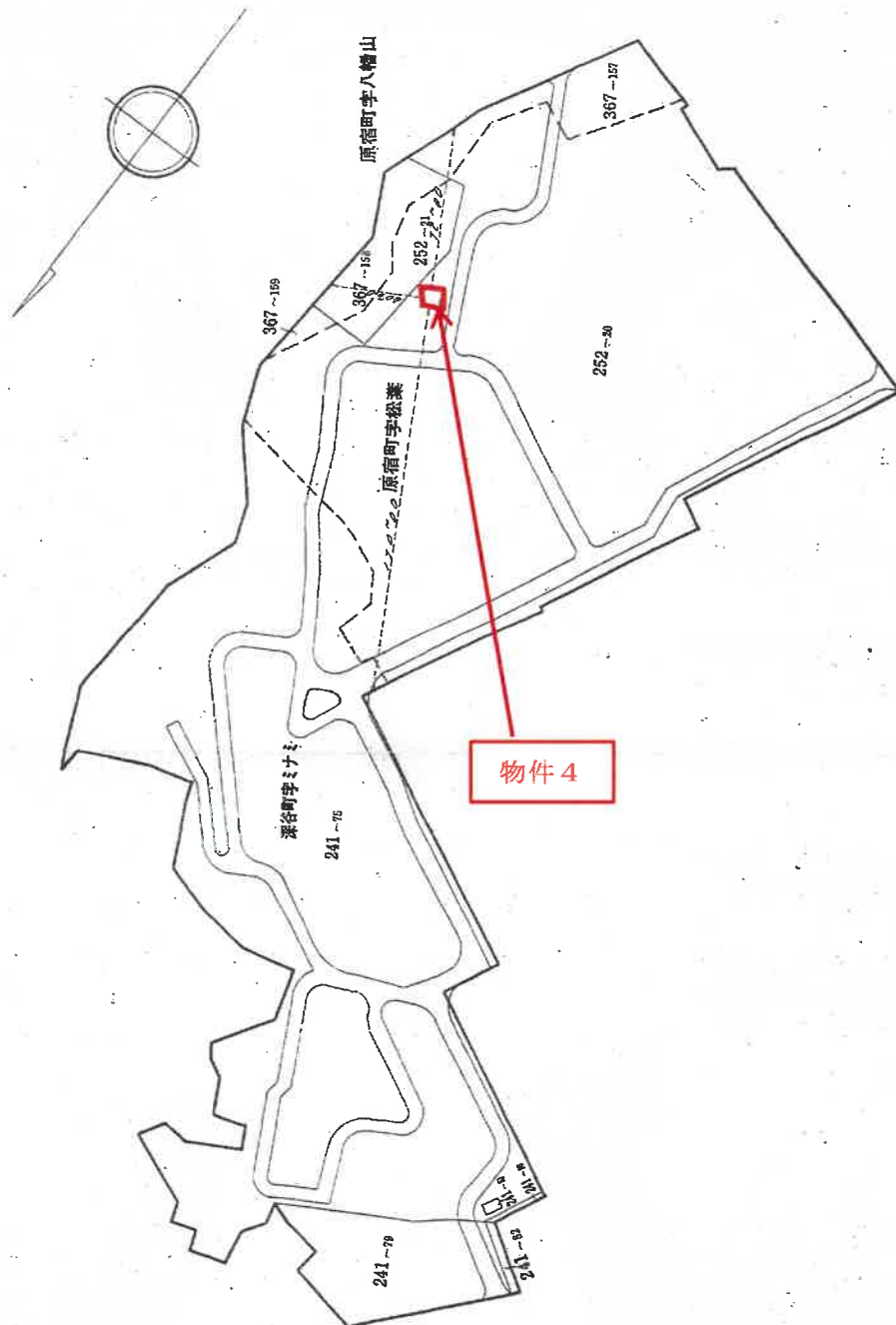
建物の番号

管理事務所

作製年月日
昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

各階平面図

家屋番号 252番 20—408

建物の所在 横浜市戸塚区原宿町字松葉252番地20

原宿三丁目

建物の番号 管理事務所

作製年月日 昭和四四年 五月 参〇日

作製者

申請人



物件 4

求積の方法(距離単位M)		
6.500	6.500	42.712500
計		42.712500

床面積 42.7125

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物図面

家屋番号	241番75—181
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字ミナミ241番地75

原宿三丁目

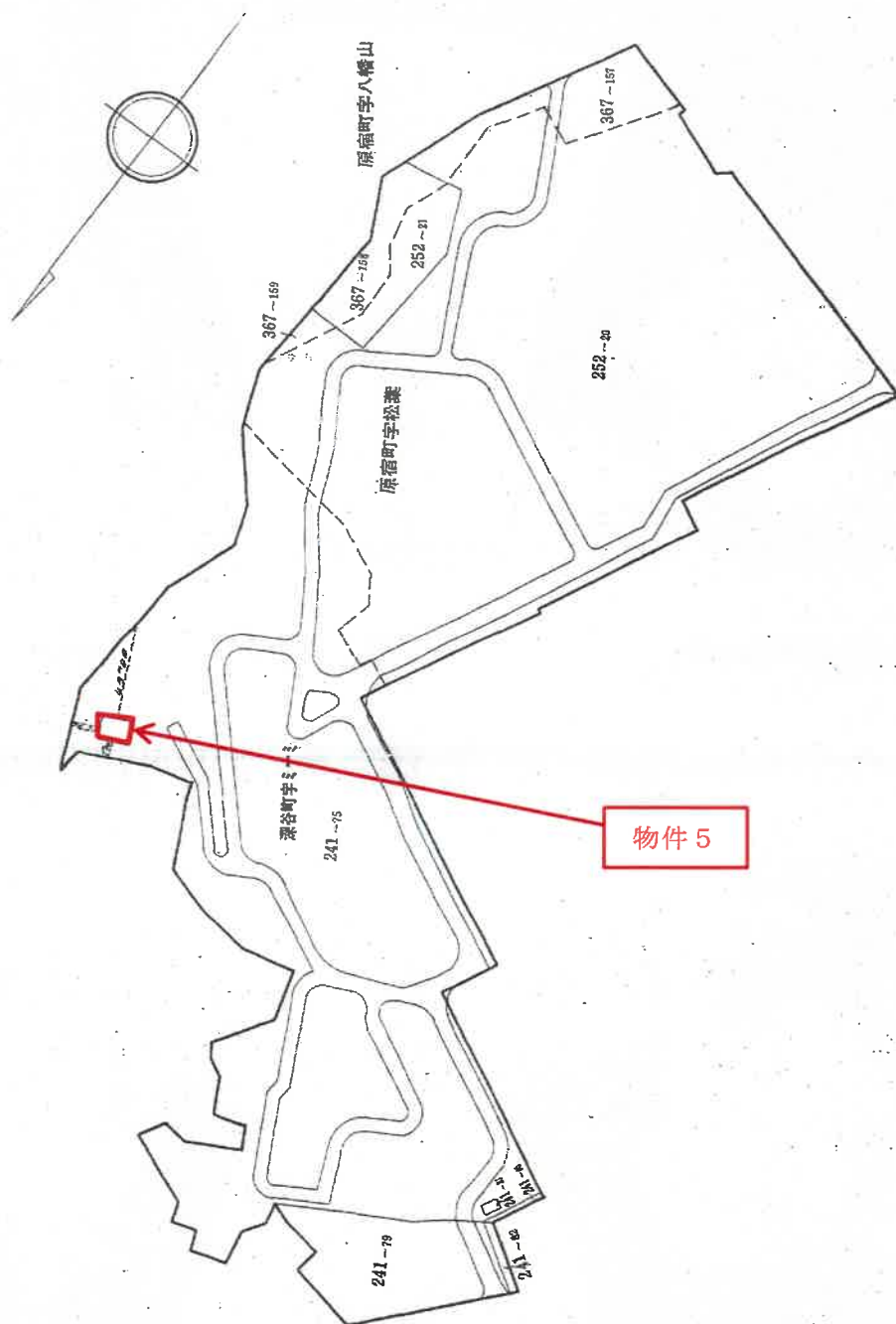
建物の番号

管理標

作製年月日
昭和四四年五月参〇日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

各階平面図

家屋番号 241番75 — #01

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町三丁目241番地75

原宿三丁目

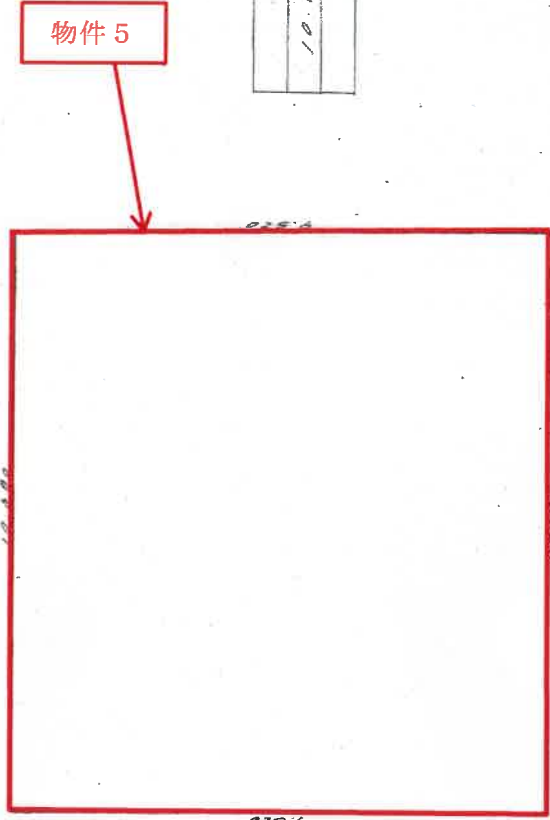
建物の番号

—— 管理棟

昭和四十四年五月〇日
作製年月日

作製者

申請人



物件5

求積の方法(距離単位M)		
10.680	9.520	101.116794
計		101.116794

床面積 101.1167

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物間取図



物件 1 家屋番号：原宿三丁目241番75の133

