

令和6年(ケ)第53号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

評価書の事件番号が「令和4年(又)第191号」となっていますが、本物件の事件番号は「令和6年(ケ)第53号」です。(令和4年(又)第191号事件は取消により終了しましたが、同物件のため評価書のみ流用しています。)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月 2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 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5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7年 3月27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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の18

建物の名称 第4-208号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.11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1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34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1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル
 土地の符号 4
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10
 地 目 宅地
 地 積 10927.73平方メートル
 土地の符号 5
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4
 地 目 宅地
 地 積 2935.01平方メートル
 土地の符号 6
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3
 地 目 宅地
 地 積 0.20平方メートル
 土地の符号 7
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13
 地 目 宅地
 地 積 172.84平方メートル
 土地の符号 8
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14
 地 目 宅地
 地 積 117.16平方メートル
 土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 63.76平方メートル
共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先
建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の13
種 類 電気室 機械室
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 64.45平方メートル
共有者 A 持分656分の2

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋 番号 1274番2
種 類 機械室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 40.80平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
共有者 A 持分1528分の2

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4

家屋 番号 1274番4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 158.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5

家屋 番号 1274番5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 221.47平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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1～6】

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1～6】

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】

機械室、電気室として使用されている。

【物件番号3】

電気室、機械室として使用されている。

【物件番号4, 5】

倉庫として使用されている。

【物件番号6】

集会所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。

【物件番号2～6】

本件各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1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の18

建物の名称 第4-208号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.11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1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34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1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル
 土地の符号 4
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10
 地 目 宅地
 地 積 10927.73平方メートル
 土地の符号 5
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4
 地 目 宅地
 地 積 2935.01平方メートル
 土地の符号 6
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3
 地 目 宅地
 地 積 0.20平方メートル
 土地の符号 7
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13
 地 目 宅地
 地 積 172.84平方メートル
 土地の符号 8
 所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14
 地 目 宅地
 地 積 117.16平方メートル
 土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室

物件目録

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 63.76平方メートル
共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先
建物の名称 市ドリームハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 深谷町1274番10の13
種類 電気室 機械室
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 64.45平方メートル
共有者 A 持分656分の2

4 所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋番号 1274番2
種類 機械室
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積 40.80平方メートル

(現況)

種類 倉庫
共有者 A 持分1528分の2

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4

家屋 番号 1274番4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 158.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5

家屋 番号 1274番5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 221.47平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

令和 6年(ケ)第 53号

令和 6年 7月26日受理

令和 6年 8月29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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の18

建物の名称 第4-208号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.11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1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34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1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4、1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町128.6番4の1

種 類 機械室 電気室

(3 枚目)

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 63.76平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10、1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の13

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.45平方メートル

共有者 A 持分656分の2

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋 番号 1274番2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.80平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

(4 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4
家屋 番号 1274番4
種 類 電気室 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 158.00平方メートル
共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5
家屋 番号 1274番5
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 221.47平方メートル
共有者 A 持分1528分の2

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 { 種類: 構造: 床面積:	
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 として占有している <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"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	市ドリームハイツ団地管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図 (集成図) のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～9) <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 [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)	<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

事件番号：令和6年（ケ）第53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・業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8月 / 日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	0,000 円	滞納額	126,000 円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	12,200 円	滞納額	512,400 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	滞納額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	0年 / 月分	～	令和6年6月分
<input type="checkbox"/> 損害金	年	25%	金額	270,000 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	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（その表紙及び破産部分のコピー）を提出します。

管理規約 業会決議等の議事録

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	<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	<input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 機械室・電気室 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		
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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	<input type="checkbox"/> 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> 年 月 日
敷 地	敷地権土地符号4及び7の土地		
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		
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	<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	<input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 機械室・電気室 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		
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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	<input type="checkbox"/> 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> 年 月 日
敷 地	敷地権土地符号4の土地		
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

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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 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：倉庫 □構造： □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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>				{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：									
	構造：									
	床面積：									
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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									
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	[地方裁判所 保管開始日	支部 年 月 日	年()第 号						
敷 地	敷地権土地符号1の土地									
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									
住居表示	(住居表示未実施)									
建 物	物件5									
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 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：倉庫 □構造： □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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>				{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：									
	構造：									
	床面積：									
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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									
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	[地方裁判所 保管開始日	支部 年 月 日	年()第 号						
敷 地	敷地権土地符号2の土地									
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

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	<p>1 (1) 物件1建物では、平成24年2月に火災が発生しました。</p> <p>(2) 当時お住まいになっていた前所有者の方は救急車で病院に運ばれましたが、病院でお亡くなりになったと聞いています。</p> <p>2 (1) 物件2及び3建物は、機械室・電気室として使用しています。ここはいずれも高圧電流が流れているので、通常、東京電力で管理していただいています。</p> <p>(2) 物件4及び5建物は、現在、倉庫として使用しています。</p> <p>(3) 物件6建物は、集会所として使用しています。</p>
■ A (所有者)	<p>1 火災のままで、貸せるわけないだろう。(書面陳述要旨)</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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図集成図、建物図面、建物間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 (1) 物件1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、所有者が居宅として占有しているものと認める。
(3) 物件1の内部は、内壁・天井・戸（襖）などで火災による炭化が認められ、所有者の陳述にもあるとおり現況のままでは居住の用に供することはできないものと思われる（写真②～⑥）。
- 3 物件4及び5は、現場の状況及び関係人の陳述からして、現況はいずれも倉庫と認めた。
- 4 本件マンションの登記を調査したところ、共用部分の設備は見当たらなかった。
- 5 敷地権土地符号1ないし9の土地は、物件1ないし6を含む市ドリームハイツの敷地として一体的に使用されている。

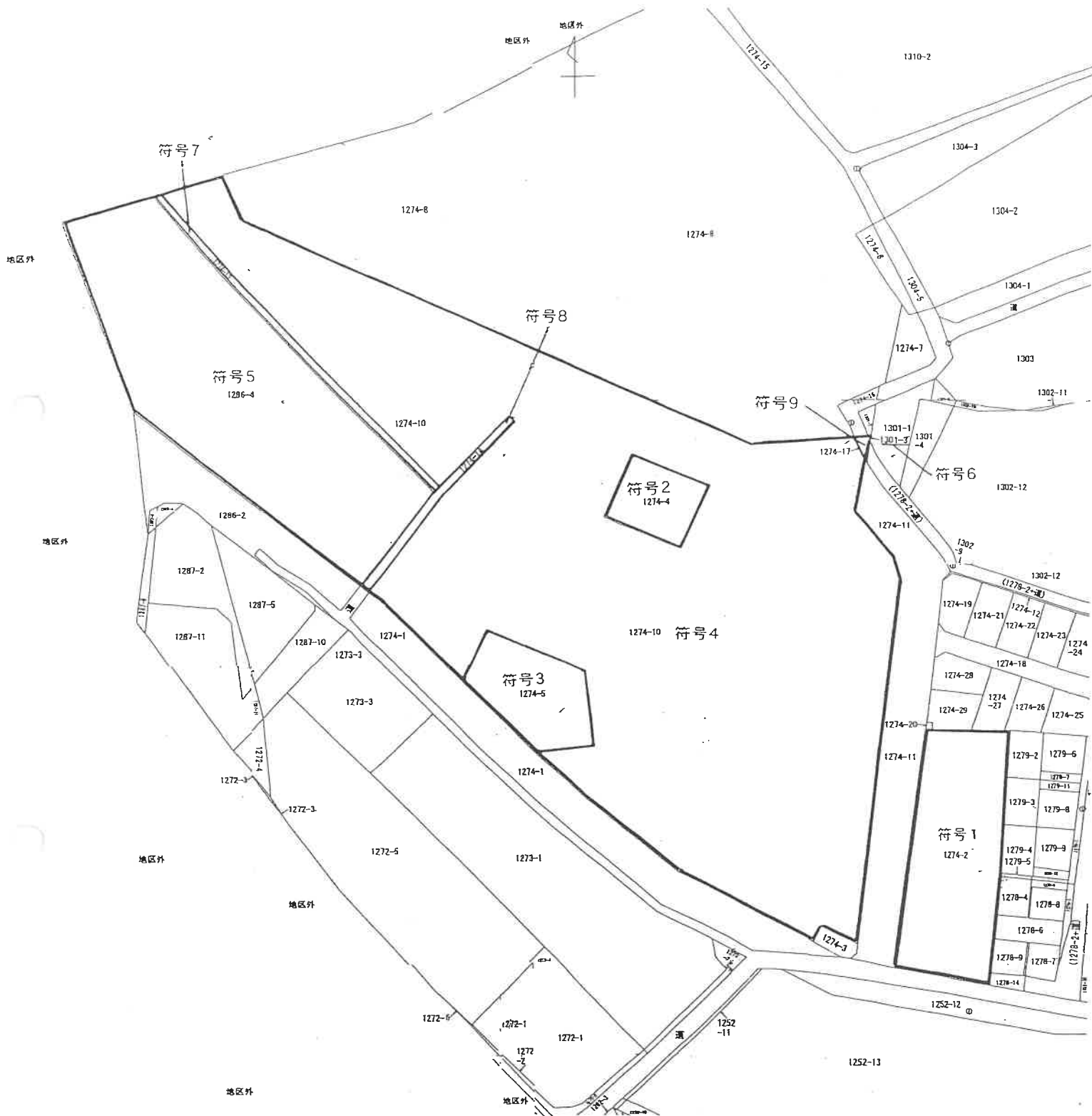
以上

(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
6年8月2日(金) 11:50-12:05	目的物件所在地	目的物件確認, 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)
6年8月7日(水) 11:55-12:20	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項証明書申請・受領(共用部分につき, 該当無し)
6年8月7日(水) 13:20-13:45	目的物件所在地	建物(物件4~6)立入調査, 外観調査, 写真撮影 管理人と面談(占有調査)
6年8月7日(水) :-:	管理組合事務所宛照会書送信	管理費関係調査
6年8月8日(木) 14:35-15:10	目的物件所在地	建物(物件1)立入調査, 外観調査, 写真撮影
6年8月14日(水) :-:	照会書送付	所有者宛送付(占有関係調査)
6年8月26日(月) 13:21-13:24	当職携帯電話	管理人と通話(占有調査(補充))
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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

公図集成図



登記年月日：昭和48年6月18日

204618

家屋番号 渋谷町1286番4-18

建物名 建物 階 平面 図面

建物の所在 横浜市戸塚区渋谷町字面山1286-4・1274-10・同番地10先

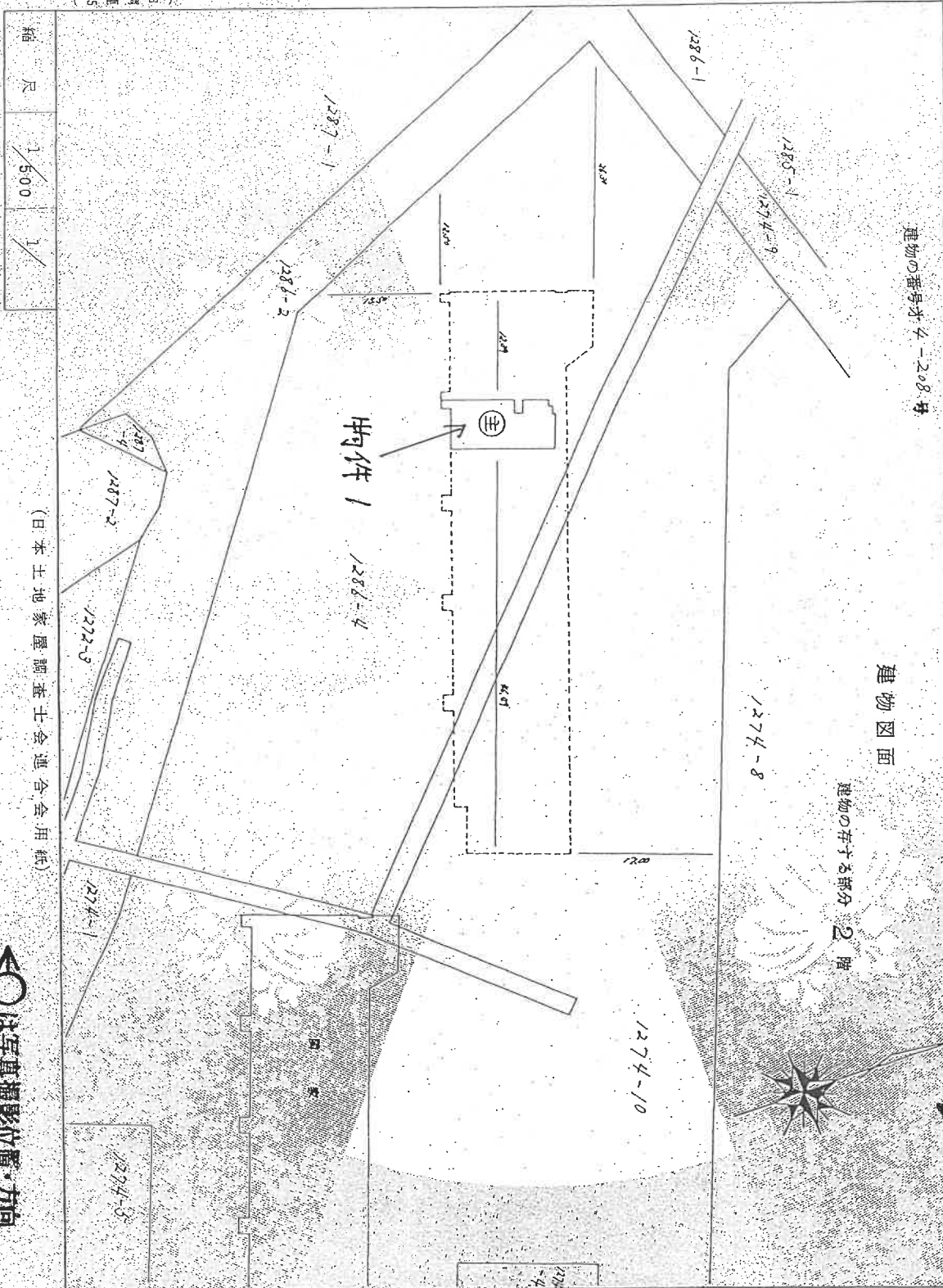
建物の番号オケ-208号

建物図面

建物の存する部分 2階

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。
昭和5年8月7日
横浜地方事務所戸塚出張所
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日附通 15)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

は写真撮影位置・方向

昭和四十八年六月十八日
製作年月日

204619

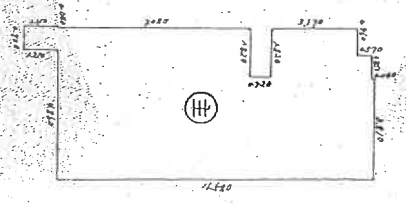
家屋番号 深谷町1286番地-18

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字低山1286-4・1274-10・同番地10先

建物の番号オター208号

建築物平面図

各階平面図



専有部分の建物 床面積

- 3,810 × 0.040 = 0.1524
- 4,660 × 0.570 = 2.6562
- 5,620 × 3.170 = 17.8154
- 3,800 × 0.720 = 2.7360
- 5,620 × 7.080 = 39.7896
- 0.800 × 1.210 = 0.9680

64.1176 m²

(日 測 連 15)

縮	尺	1/200	1/
---	---	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年六月
作製年月日

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。
 平成6年8月7日
 横浜地方建設局 登記部
 ※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和48年6月18日

203709

建築物平面図面

家屋番号	深谷町1274番10
建築物の所在	埼玉県深谷市植山1-2 74-10号

乳気堂 森牧堂

1274-8

建物図面

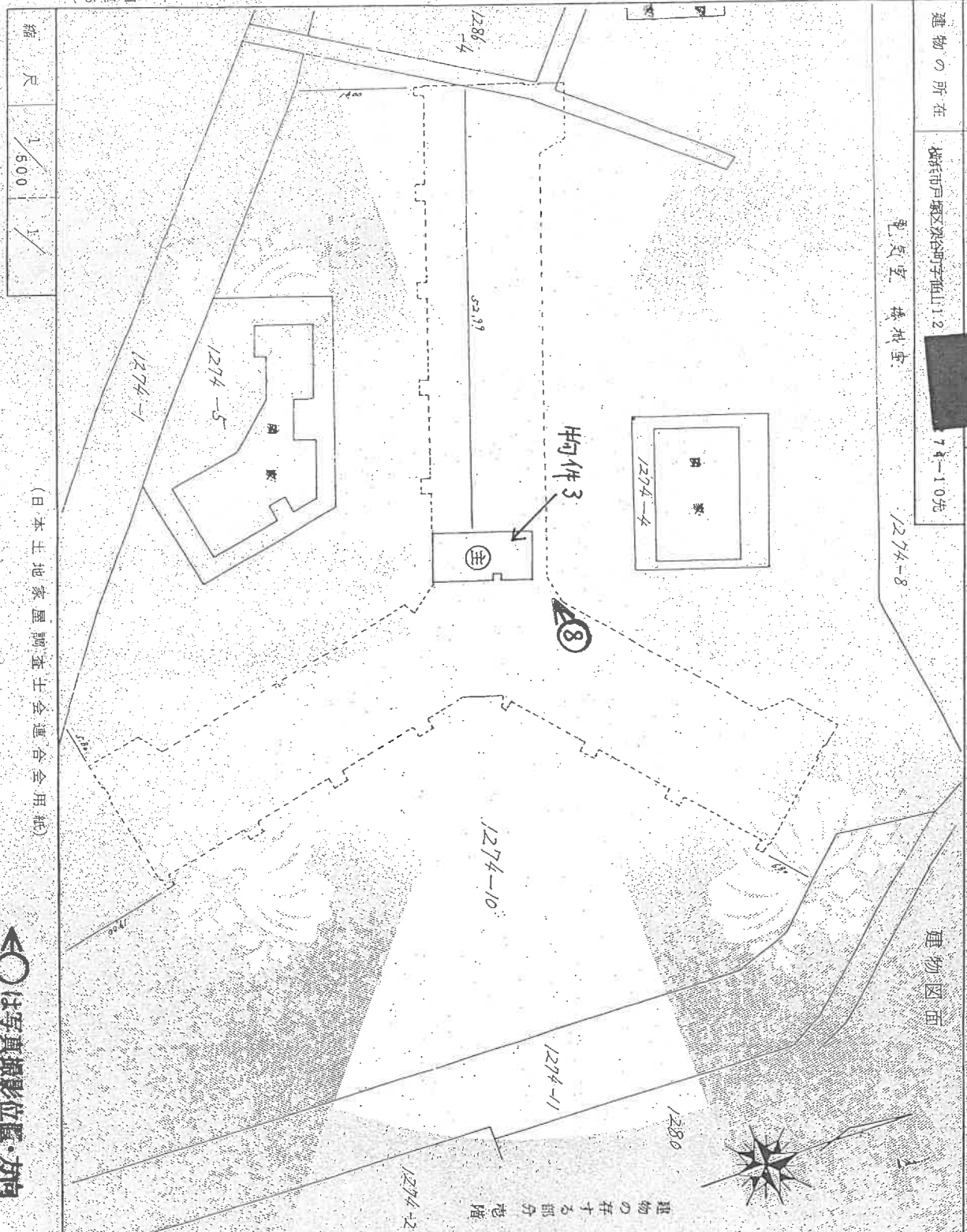
作製年月日
昭和四十八年六月四日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。

昭和48年8月7日
横浜地方事務所登記係

登記簿



建物の存する部分地境

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

◎は写真撮影位置・方向

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日測連15)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

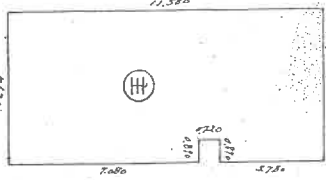
昭和48年8月7日
横浜地方建設局戸塚出張所
登記官
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

203708	家屋番号	深谷町1-2-74番10-1	主113
	建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字祖山1-274-10・1274-10先	

建築物平面図

電気室 機械室

各階平面図



専有部分の建物床面積

$$\begin{aligned}
 5.620 \times 3.780 &= 21,243.6 \\
 4.750 \times 0.720 &= 3,420.0 \\
 5.620 \times 7.080 &= 39,789.6 \\
 \hline
 &64,453.2
 \end{aligned}$$

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日測重 13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年六月六日
製作年月日

48
6
18

207796

後 棟 室

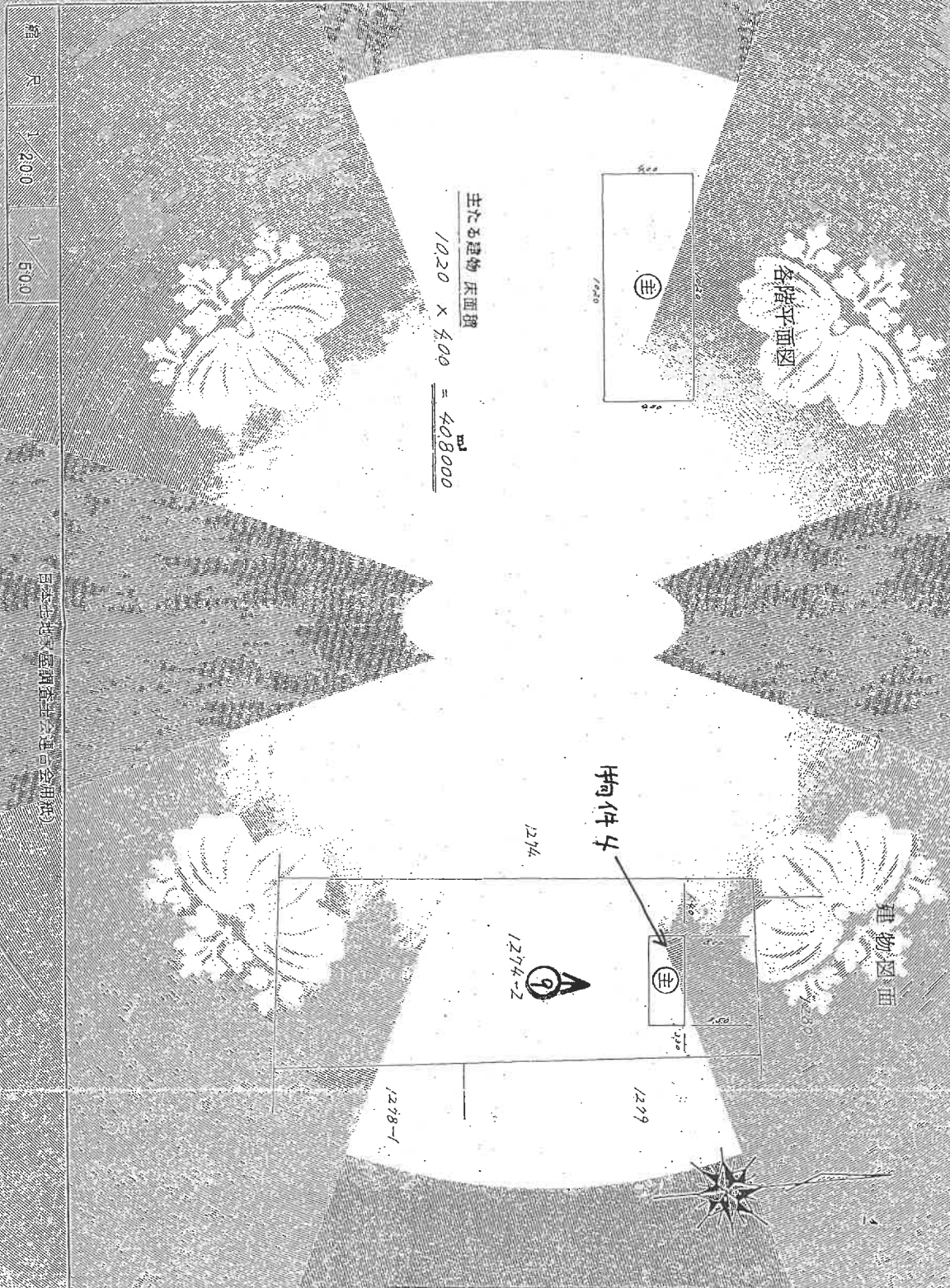
建 物 階 平 面 図

家屋番号	12774-3
建物の所在地	横浜市青葉区泉の郷1丁目2番2号

作 業 年 月 日	昭和48年5月14日
資料提出年	昭和48年

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されているものによる証明書の図面
横浜市地方技術監督課製図部
昭和48年10月23日



日本各地で盛銷されている全用紙

COOPY

207797

1-1-1

家庭番号

274-4

建物の所在

埼玉県東松山市東松山1-1-1

建築物平面図

各階平面図

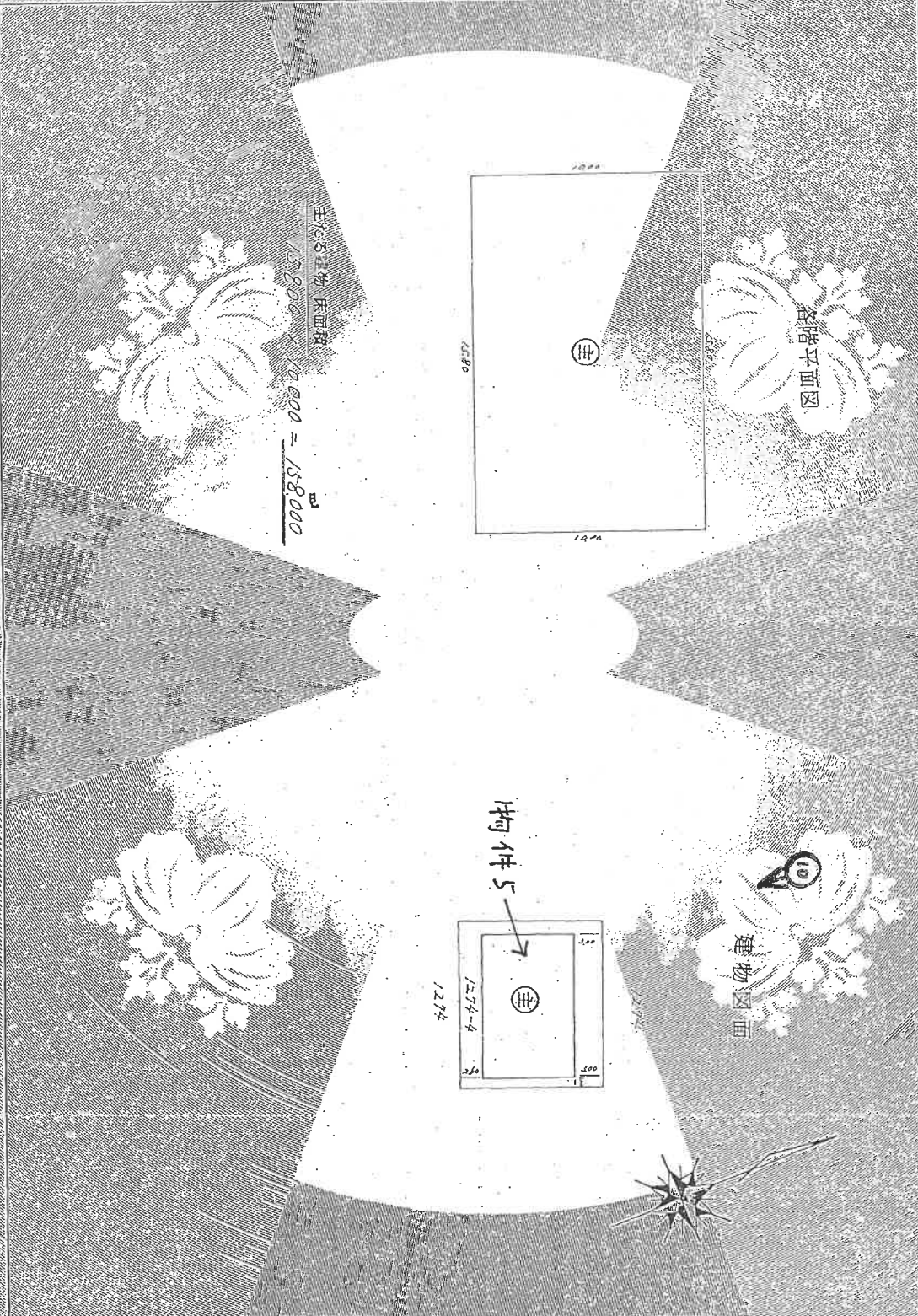
作成者 参照地籍課
年月日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている区画を明記した図面であり、
関係地方自治体等に提出する。

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士協会会章)



建物間取図



第4-208号

(23 枚目)

①

物件 1 及び 2 の存する一棟の建物（4号棟）



②

物件 1



③

出火による損傷状況



④



⑤

出火による損傷状況



⑥

出火による損傷状況



⑦

物件 2



⑧

物件 3



⑨

物件 4



⑩

物件 5



⑪

物件 6



(29 枚目)



令和 4 年 (又) 第 1 9 1 号
令和 5 年 3 月 2 3 日 現地調査
令和 5 年 4 月 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一括価格(合計)	
金965,000円	
内訳価格	
物件 1	金960,000円
物件 2	金1,000円
物件 3	金1,000円
物件 4	金1,000円
物件 5	金1,000円
物件 6	金1,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 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 は敷地利用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、競売の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	
2		
3		
4		種類：倉庫
5		種類：倉庫
6		
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 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4, 1274番地10, 1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の18

建物の名称 第4-208号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.11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1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34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1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 569.19平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10
地 目 宅地
地 積 10927.73平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4
地 目 宅地
地 積 2935.01平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3
地 目 宅地
地 積 0.20平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13
地 目 宅地
地 積 172.84平方メートル
土地の符号 8
所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14
地 目 宅地
地 積 117.16平方メートル
土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1528分の2

土地の符号 4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656分の2

土地の符号 7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 328分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番地4, 1274
番地10, 1274番地10先

建物の名称 市ドリームハイツ四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1286番4の1

種 類 機械室 電気室

物件目録

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 63.76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1274番2

地目 宅地

地積 1166.34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1274番4

地目 宅地

地積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地目 宅地

地積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地目 宅地

地積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地目 宅地

物件目録

地積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地目 宅地

地積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地目 宅地

地積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地目 宅地

地積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地目 宅地

地積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

3 (一棟の建物の表示)

所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地10, 1274番地10先

物 件 目 録

建物の名称 市ドリームハイツ式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深谷町1274番10の13

種 類 電気室 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.45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1274番2

地 目 宅地

地 積 1166.34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1274番4

地 目 宅地

地 積 287.50平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番5

地 目 宅地

地 積 569.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10927.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1286番4

地 目 宅地

地 積 2935.01平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1301番3

地 目 宅地

地 積 0.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番13

地 目 宅地

地 積 172.84平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番14

地 目 宅地

地 積 117.16平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番17

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

共有者 A 持分656分の2

物 件 目 録

4 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地2

家屋 番号 1274番2

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 40.80平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

5 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地4

家屋 番号 1274番4

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 158.00平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

6 所 在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274番地5

家屋 番号 1274番5

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 221.47平方メートル

共有者 A 持分1528分の2

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9の土地）

位置・交通	J R 東海道本線「戸塚」駅の南西方約5 k m (道路距離)、横浜市営地下鉄線ブルーライン「下飯田」駅の南東方約2.5 k m (道路距離)、最寄バス停「俣野公園・横浜薬大前」より徒歩約2分		
付近の状況	中高層の共同住宅群等が立地し、周辺には公園、運動施設、大学等が見られる住宅地域。		
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 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1種中高層住居専用地域（主たる用途） 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区	
面地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	16188.97m ² 不整形 東西約230m、南北約110m ほぼ平坦である。	
接面道路の状況	西側幅員約14m市道（建築基準法第42条1項）と約80m接面し、南西側幅員約9.3m～約10m市道（建築基準法第42条1項）と約190m接面し、東側幅員約8.5m市道（建築基準法第42条1項）と約120m接面している。		
土地の利用状況等	市ドリームハイツの建物等の敷地として使用されている。		
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	物件1	敷地権の種類	所有権
		敷地権の割合	符号1乃至3：1528分の2
			符号4乃至6：656分の2 符号7乃至9：328分の1
特記事項	・用途地域が跨っている。符号1は第2種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域、第3種高度地区の指定となる。		

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	市ドリームハイツ四号棟	
建物の用途	住宅（総戸数100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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年3月19日（登記記載） 約51年 残価率3%と査定
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、延8168.48㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、共同視聴用アンテナ等	
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 その他	あり（市ドリームハイツ管理組合） 自主管理 別棟に管理事務所あり
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備はない。	

(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	2階（208号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	64.11㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	※火災により内部の使用材料等の詳細な確認は困難である。 確認できる範囲では床は、フローリング、畳、天井、壁はクロス貼である。	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理組合代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和5年3月8日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	180,000 円
	修繕積立金	12,200 円	732,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率25%、遅延損害金704,078円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年3月23日：内部立入調査。 所有者占有である。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年に出火し、室内に居た前所有者は病院に運ばれ病院で死亡している。 洋室（1）の廊下側の壁は焼け落ち炭化した間柱が見えている。LDKについては、床は焼けずに残っている部分もあるが、天井、壁は煤により黒くなっている。キッチン周りの損害が大きい。全面的な改装を要する。 火災の躯体への影響は不明である。 		

3 物件2

種 類	機械室 電気室
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
建 築 年 月 日	昭和48年3月19日(登記記載)
床 面 積	1階：63.76㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者A 持分656分の2
利 用 状 況 等	機械室、電気室として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

4 物件3

種 類	電気室 機械室
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
建 築 年 月 日	昭和48年3月19日(登記記載)
床 面 積	1階：64.45㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者A 持分656分の2
利 用 状 況 等	電気室、機械室として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

5 物件 4

種 類	登記上の種類は機械室であるが現況は倉庫として利用。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和 47 年 12 月 7 日(登記記載)
床 面 積	40.80 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 1528 分の 2
利用状況等	倉庫
特記事項	特になし。

6 物件 5

種 類	登記上の種類は電気室、ポンプ室であるが現況は倉庫として利用されている。
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和 47 年 12 月 7 日(登記記載)
床 面 積	158.00 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者 A 持分 1528 分の 2
利用状況等	倉庫
特記事項	特になし。

7 物件6

種 類	集会所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和47年12月7日(登記記載)
床 面 積	221.47 m ²
維持管理の状態	普 通
持 分	共有者A 持分1528分の2
利 用 状 況 等	集会所、管理事務所等として利用されている。 トイレ、給湯設備等がある
特 記 事 項	特になし。

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。なお、火災による減価は市場性修正で考慮する。

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（物件1）

目的建物は建築後約 51 年を経過する建物であり、再調達原価（消費税を考慮して 1 m² 当り 280,000 円と査定）の 3% をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
280,000	×64.11	÷0.70	×0.03	= 770,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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通り求めた。

土地の 符号	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)
1乃至3	115,000	×1.24	143,000	× 2023.03	×1.00	$\times \frac{2}{1528}$	= 380,000
4乃至6	115,000	×1.24	143,000	×13862.94	×1.00	$\times \frac{2}{656}$	= 6,040,000
7乃至9	115,000	×1.24	143,000	× 303.00	×1.00	$\times \frac{1}{328}$	= 130,000
							= 6,550,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 109,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 115,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率で変動なしと判定した。

◇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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：規模、三方路等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建付減価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 770,000	+ 6,550,000 ）	× 0.96	= 7,030,000

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通り

階層別補正：0.96(2階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

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

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	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 ² ）	比準価格(円)
172,000	× 0.96	× 0.90	× 64.11	= 9,530,000

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1m²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：経年劣化の状況を推定し減価した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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 (9.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
706,266 (12.9%)	623,300	9.7 %	6,233,000 = 6,230,000	0.7679	4,784,017 (87.1%)	= 5,490,000 (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目的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 試算価格の調整（物件1）

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（火災を考慮しない価格）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	7,030,000	× 1.00	= 7,030,000
比準価格	9,530,000	× 1.00	= 9,530,000
収益価格			5,490,000
調整後の価格			8,130,000

占有減価修正：必要なし。

5 建物価格（物件2乃至6）

目的建物は建築後約 51 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価の 3%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	持分	建物価格(円)
2	150,000	× 63.76	—	×0.03	$\times \frac{2}{656}$	= 1,000
3	150,000	× 64.45	—	×0.03	$\times \frac{2}{656}$	= 1,000
4	180,000	× 40.80	—	×0.03	$\times \frac{2}{1528}$	= 1,000
5	180,000	× 158.00	—	×0.03	$\times \frac{2}{1528}$	= 1,000
6	200,000	× 221.47	—	×0.03	$\times \frac{2}{1528}$	= 2,000

再調達原価

- ・物件2及び3は、用途・構造等を考慮して1㎡当り150,000円と査定した。
- ・物件4及び5は、用途・構造等を考慮して1㎡当り180,000円と査定した。
- ・物件6は、設備、内装の状況も考慮し1㎡当り200,000円と査定した。

6 評価額の判定

物件 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	8,130,000	× 0.30	× 0.80	× 0.49	—	= 960,000
2	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
3	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
4	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
5	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
6	2,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
一括価格 (合計)						965,000

市場性修正：火災の経緯、リフォーム等に要する費用等を考慮のうえ70%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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として51%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：横浜戸塚－18

所 在：戸塚区深谷町字ナカウ 1665 番 150
価 格：109,000 円／㎡
位 置：JR 東海道本線「戸塚」駅約 4.5 km
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：139 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北 6m 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 3 年度）

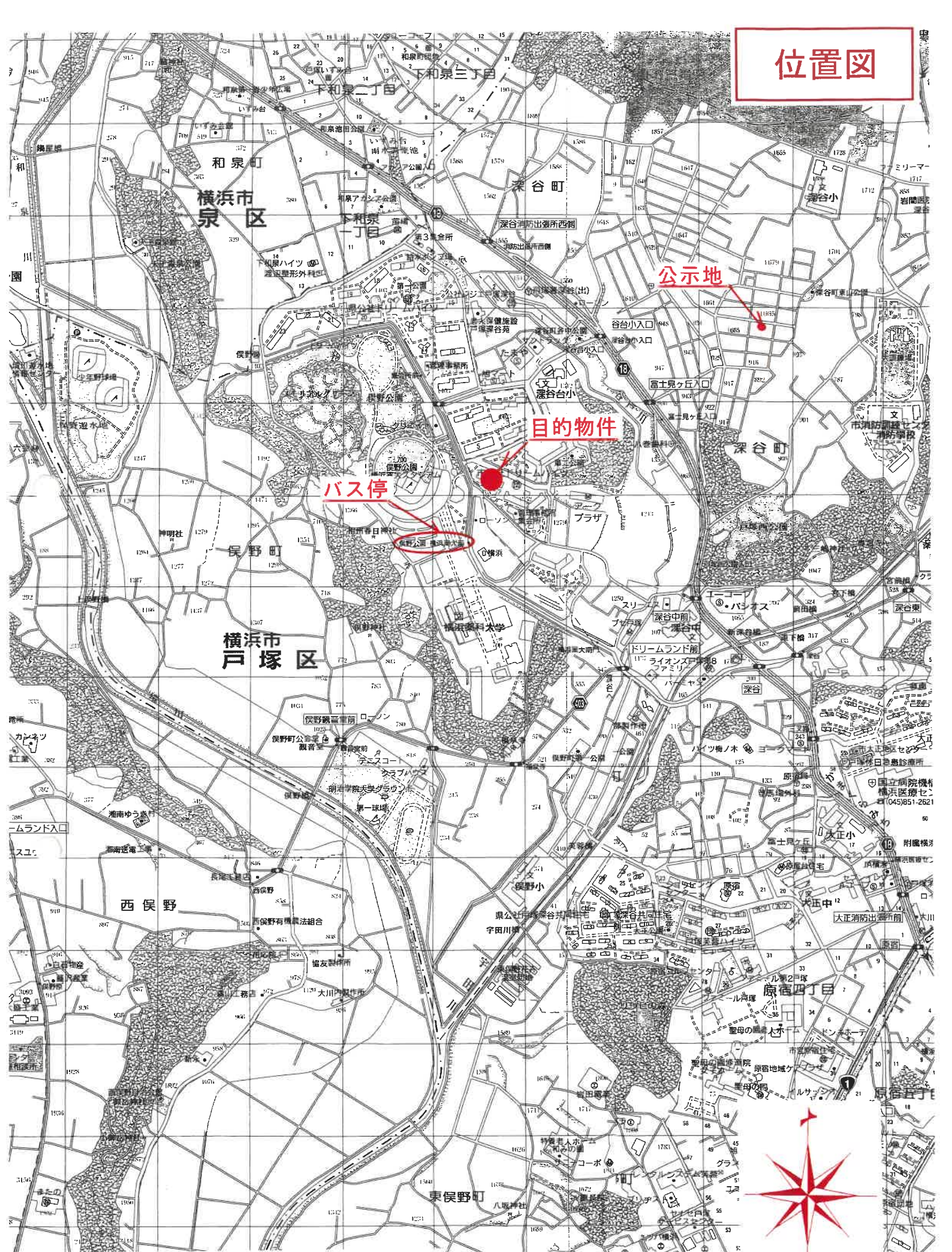
物件 1 (建物)	2, 599, 372 円		
符号 1 (土地)	93, 265, 514 円	(敷地権の割合	1528 分の 2)
符号 2 (土地)	16, 922, 250 円	(敷地権の割合	1528 分の 2)
符号 3 (土地)	33, 502, 523 円	(敷地権の割合	1528 分の 2)
符号 4 (土地)	643, 206, 187 円	(敷地権の割合	656 分の 2)
符号 5 (土地)	172, 754, 688 円	(敷地権の割合	656 分の 2)
符号 6 (土地)	11, 772 円	(敷地権の割合	656 分の 2)
符号 7 (土地)	10, 173, 362 円	(敷地権の割合	328 分の 1)
符号 8 (土地)	6, 896, 037 円	(敷地権の割合	328 分の 1)
符号 9 (土地)	765, 180 円	(敷地権の割合	328 分の 1)
物件 2 (建物)	2, 585, 183 円	(共有者 A 持分	656 分の 2)
物件 3 (建物)	1, 389, 247 円	(共有者 A 持分	656 分の 2)
物件 4 (建物)	708, 236 円	(共有者 A 持分	1528 分の 2)
物件 5 (建物)	2, 322, 768 円	(共有者 A 持分	1528 分の 2)
物件 6 (建物)	8, 835, 225 円	(共有者 A 持分	1528 分の 2)

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上

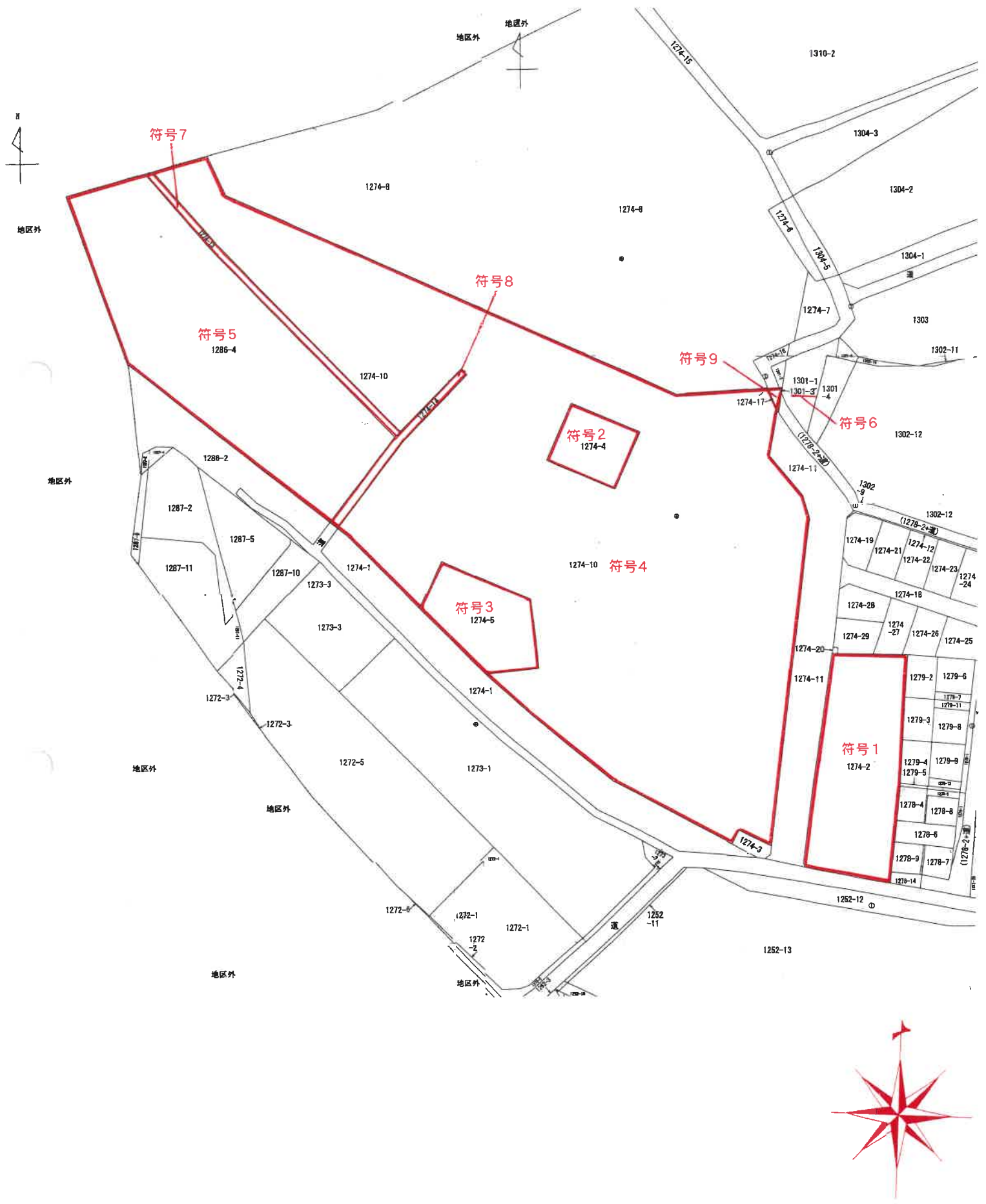
位置図



- ① 出版物名 : ワイドミリオン 神奈川
- ② 出版年月日 : 2015年
- ③ 出版社 : 株式会社マイナビ

S=1/10,000

公図写



※この公図は貼り合わせたものです

縮尺 1/500 を約 40%に縮小

3/3

昭和四七年拾月廿六日
作製者

申請人

地積測量図

前 1274 後・新同一林

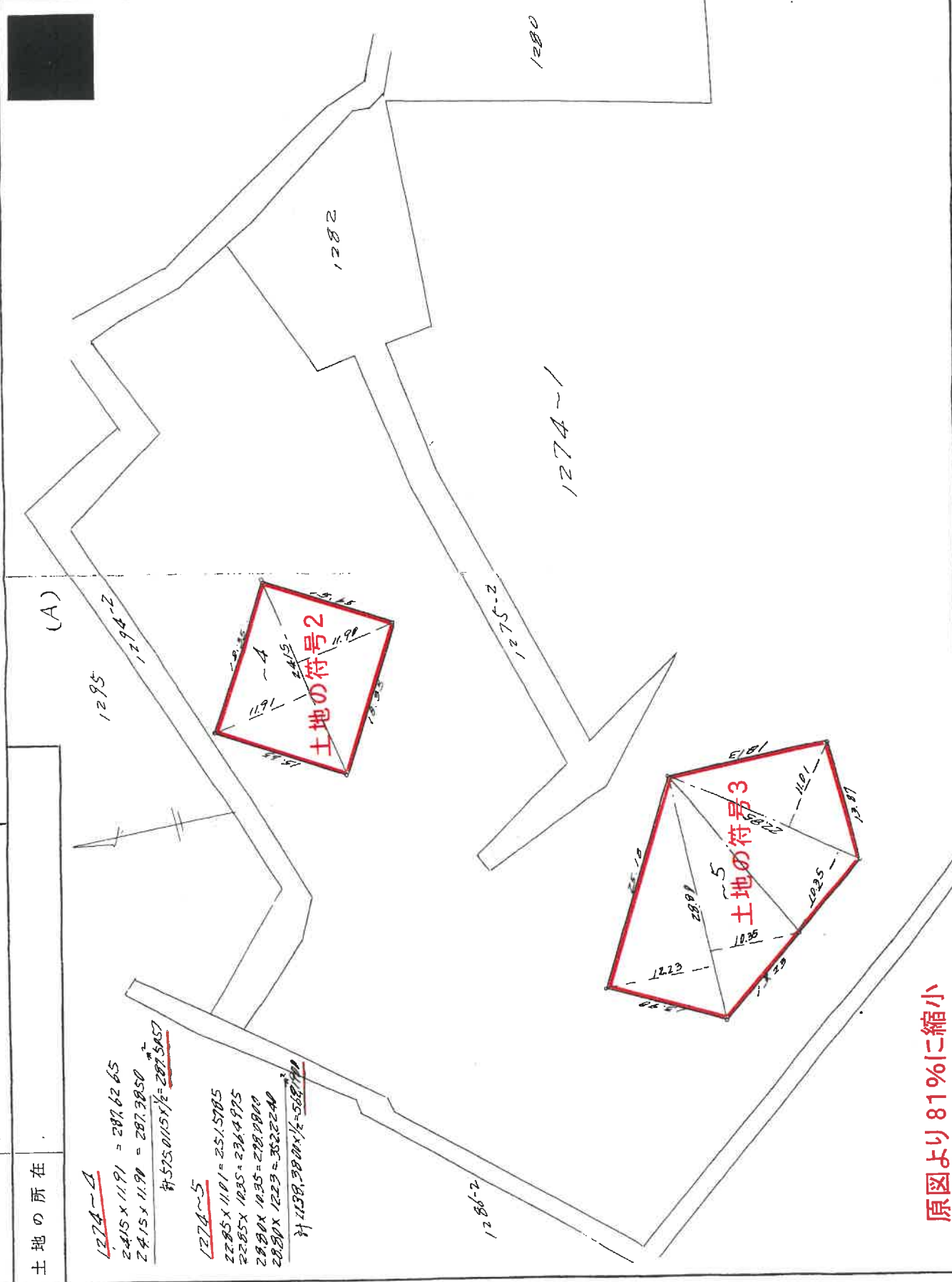
452665

地番 1274~2.3.4.5,-1

土地の所在

1274~4
 $2415 \times 11.91 = 287,62.65$
 $2415 \times 11.90 = 287,38.50$
 $\frac{287,62.65 + 287,38.50}{2} = 287,50.57$

1274~5
 $2285 \times 11.91 = 251,570.5$
 $2285 \times 10.35 = 236,497.5$
 $2820 \times 10.35 = 291,270.0$
 $2820 \times 12.23 = 344,826.0$
 $\frac{251,570.5 + 236,497.5 + 291,270.0 + 344,826.0}{4} = 280,791.0$



原図より81%に縮小

縮尺 1/500

48 4 18

作製年月日
昭和四八年参月式八日

作製者

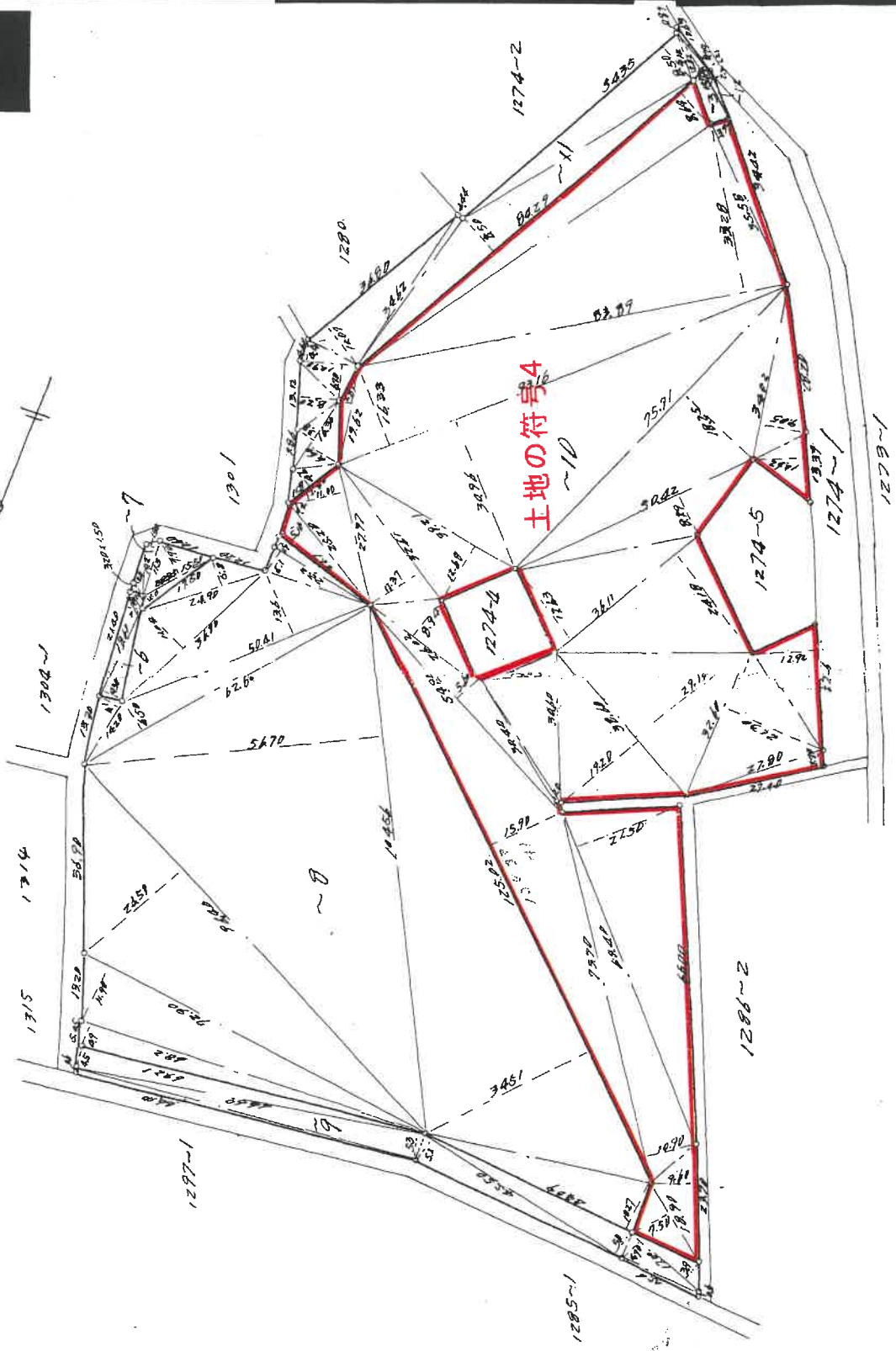
申請人

452666 前 1274-1 後 新高二・新 1274-1, -6 ~ -8, -10, -11

地積測量図

地番 1274-1 6.7.8.9.10.11.12

土地の所在 戸塚区環谷町字筭山



原図より81%に縮小

縮尺 1/100

地積測量図

番

1274-6-7-8-9-10-11-12

地

土地の所在 戸塚区深谷町字釜山

昭和四八年参月式八日

作製年月日

作製者

申請人

1274-10
 1870 x 7.50 = 14175.00
 2370 x 9.80 = 23226.00
 6940 x 14.90 = 103306.00
 18502 x 15.90 = 294081.80
 55.00 x 5.60 = 308.00
 30.00 x 1.20 = 36.00
 30.00 x 14.50 = 435.00
 38.00 x 19.20 = 731.20
 38.00 x 29.10 = 1105.80
 32.00 x 21.30 = 681.60
 27.00 x 2.70 = 72.90
 27.56 x 12.92 = 356.0752
 36.11 x 24.10 = 870.2510
 36.11 x 17.63 = 636.6193
 50.42 x 8.79 = 443.1918
 13.39 x 10.62 = 142.2018
 34.02 x 9.05 = 307.8810
 45.71 x 18.25 = 834.1275
 93.16 x 9.06 = 843.8496
 93.16 x 16.33 = 1521.9928
 183.89 x 33.28 = 6118.8592
 34.50 x 3.97 = 137.0750
 84.29 x 2.64 = 222.5256
 39.21 x 12.69 = 497.1829
 26.02 x 8.24 = 214.6048
 22.61 x 11.57 = 261.1757
 27.97 x 11.00 = 307.6700
 28.20 x 5.10 = 143.8200
 12.30 x 4.40 = 54.1200
 19.62 x 1.81 = 35.5122
 21855.4777 x 1/2 = 10927.2388

1274-11
 1180 x 4.60 = 5428.00
 1630 x 6.00 = 9780.00
 1630 x 3.80 = 6194.00
 1312 x 8.20 = 10759.20
 10.90 x 6.70 = 73.0300
 10.90 x 4.40 = 47.9600
 36.00 x 10.07 = 362.5200
 34.62 x 1.44 = 49.8528
 84.39 x 8.50 = 717.3150
 54.35 x 8.50 = 461.9750
 9.12 x 2.42 = 22.2704
 9.79 x 1.21 = 11.8459
 1803 x 4.07 = 7338.21
 2090.7592 x 1/2 = 1045.3796

1274-12
 10374 x 2.30 = 23860.20 x 1/2 = 11930.10

1274-6
 1860 x 4.30 = 7998.00
 2140 x 2.59 = 5542.60
 381 x 1.60 = 609.60
 1415820 x 1/2 = 707910

1274-7
 320 x 1.50 = 480.00
 1020 x 2.00 = 2040.00
 11.30 x 1.80 = 20.3400
 15.50 x 7.70 = 119.3500
 17.50 x 2.00 = 35.0000
 199.0700 x 1/2 = 99.5350

1274-8
 44.09 x 10.27 = 452.0043
 125.02 x 34.51 = 4314.4402
 194.56 x 56.70 = 11030.5520
 68.20 x 4.90 = 334.1800
 72.90 x 11.90 = 867.5100
 94.40 x 24.50 = 2312.8000
 14.20 x 4.10 = 58.2200
 62.60 x 4.50 = 281.7000
 58.41 x 13.60 = 794.3760
 36.80 x 11.00 = 404.8000
 24.80 x 5.80 = 143.8400
 22.20 x 5.10 = 113.2200
 22.70 x 3.50 = 79.4750
 16128.7725 x 1/2 = 8064.3862

1274-9
 66.10 x 0.60 = 39.6600
 64.60 x 5.30 = 342.3180
 47.21 x 4.50 = 212.4450
 45.50 x 5.20 = 236.6000
 45.50 x 5.00 = 227.5000
 17.00 x 4.70 = 79.9000
 17.00 x 3.90 = 66.3000
 15.60 x 0.60 = 9.3600
 1314.7450 x 1/2 = 657.3725

原図より81%に縮小

縮尺 1/

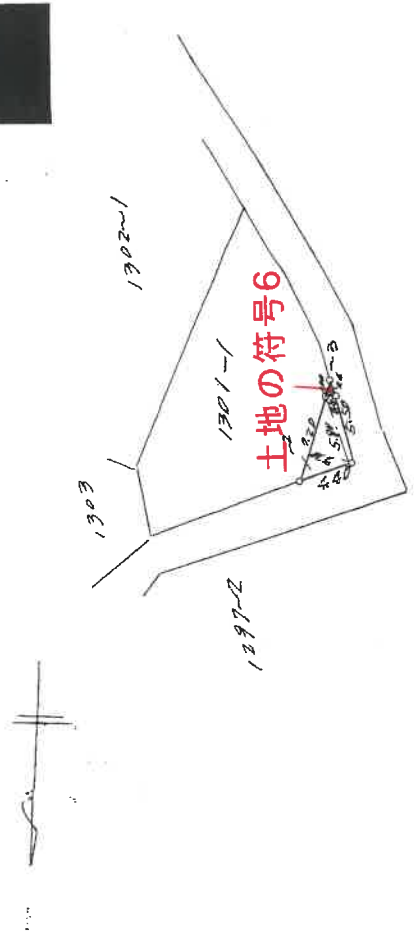
452704 前 1301 後・新同一・新

地積測量図

地番	1301~2-3, -1
土地の所在	戸塚区深谷町字箕山

昭和四八年三月式八日
 作製年月日
 作製者

申請人



$$\frac{1301-2}{120 \times 370 = 266400}$$

$$\frac{580 \times 240 = 232800}{289600 \times \frac{1}{2} = 144800}$$

$$\frac{1301-3}{100 \times 240 \times 200 \times \frac{1}{2} = 24000}$$

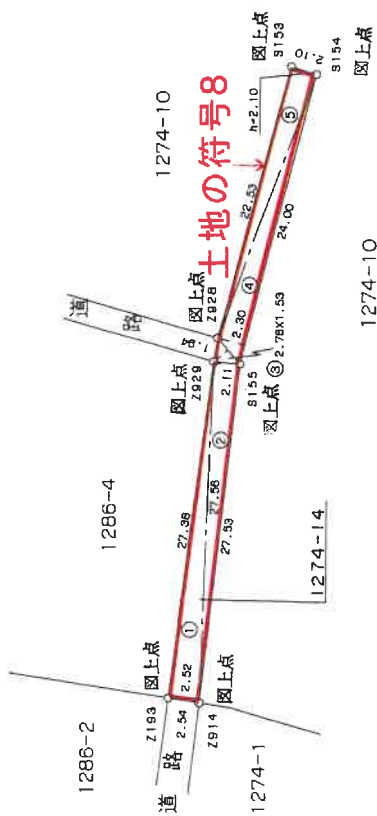
原図より81%に縮小

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

42
4
18

境界点座標値

N0(Z193)	) X(	-68441.651)	Y(	-30430.214)
N0(Z929)	) X(	-68419.854)	Y(	-30413.642)
N0(Z928)	) X(	-68418.347)	Y(	-30412.414)
N0(S153)	) X(	-68402.368)	Y(	-30396.525)
N0(S154)	) X(	-68403.925)	Y(	-30395.111)
N0(S155)	) X(	-68421.063)	Y(	-30411.912)
N0(Z914)	) X(	-68443.235)	Y(	-30428.229)



三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	27.56	2.52	69.4512
2	27.56	2.11	58.1516
3	2.76	1.53	4.2228
4	24.00	2.30	55.2000
5	22.53	2.10	47.3130
	合計		234.3386
	面積		117.1693
	地積		117.16㎡

原図より81%に縮小

作製者

申請人

平成9年8月7日(作製)

縮尺 1/500

452681

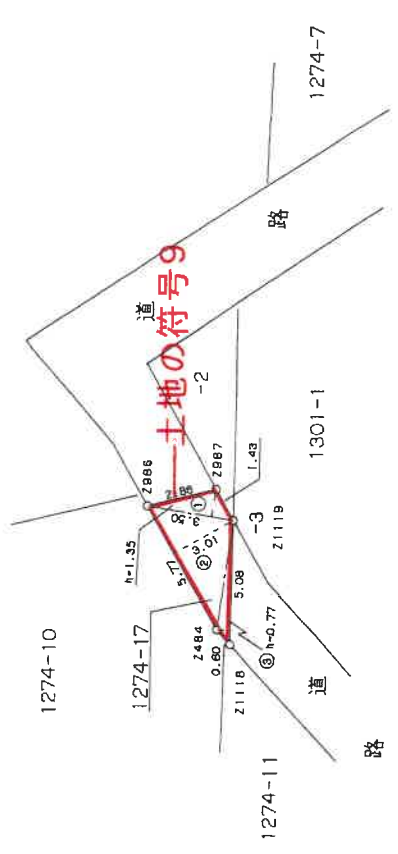
地積測量図

地番 12 17

土地の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山

境界点座標値

N0(Z986)	) X(	-68407.436)	Y(	-30318.868)
N0(Z484)	) X(	-68412.865)	Y(	-30316.899)
N0(Z1118)	) X(	-68413.541)	Y(	-30316.464)
N0(Z1119)	) X(	-68408.569)	Y(	-30315.534)
N0(Z987)	) X(	-68407.222)	Y(	-30316.018)



三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	3.50	1.35	4.7250
2	5.77	3.01	17.3677
3	5.08	0.77	3.9116
	合計		26.0043
	面積		13.00215
	地積		13.00㎡

原図より81%に縮小

境界標は全て図上点である。

製作者

申請人

平成 27 年 8 月 7 日(作製)

縮尺 1/250

9.8.19

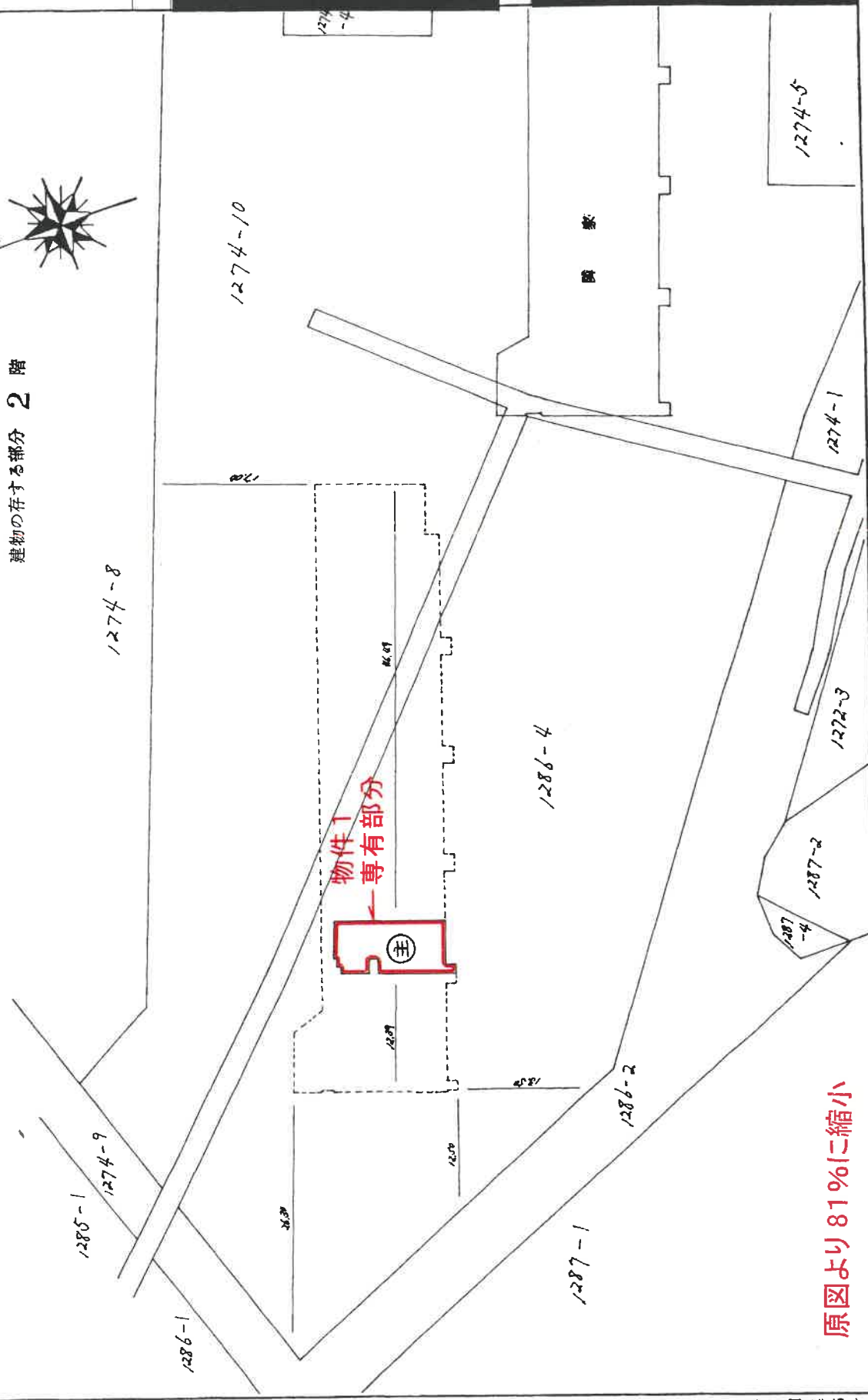
建物図面

家屋番号	深谷町1286番4-18
建物の所在	横浜市戸塚区深谷町字佃山1286-4・1274-10・同番地10先

建物の番号オ4-208号

建物図面

建物の存する部分 2階



昭和四八年六月六日
 製作年月日

申請人
 製作者

48 6 18

原図より81%に縮小

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

204619

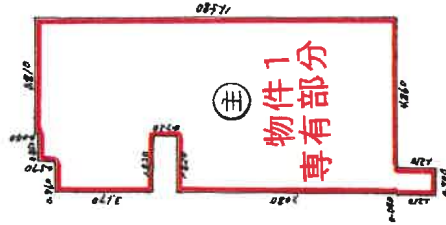
建 物 階 平 面 図

家屋番号 深谷町1286番4-18

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字植山1286-4・1274-10・同番地10先

建物の番号才 4-208号

各階平面図



専有部分の建物 床面積

3.810 × 0.040 =	0.1524
4.660 × 0.570 =	2.6562
5.620 × 3.170 =	17.8154
3.800 × 0.720 =	2.7360
5.620 × 7.080 =	39.7896
0.800 × 1.210 =	0.9680
<hr/>	
	64.1176

m²

64.1176

原図より81%に縮小

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調速15)

48 6. 18

昭和四十八年八月六日

作製年月日

申請人



207803

建物各階平面図

1

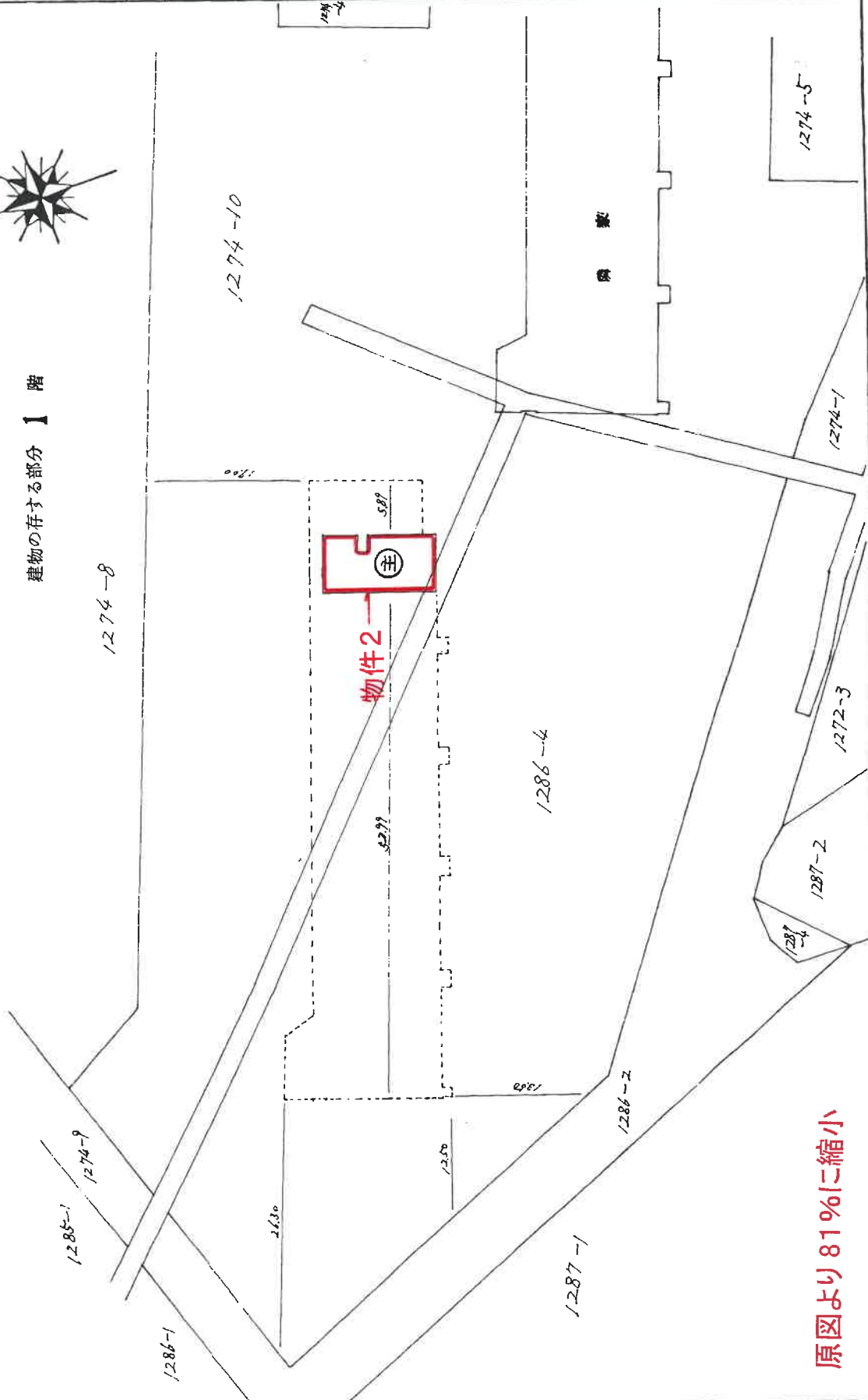
深谷町1286番4-1

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字祖山1286-4・1274-10・同番地10先

電気室・機械室

建物図面

建物の存する部分 1階



昭和四十八年六月六日

製作年月日

製作者

申請人

原図より81%に縮小

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連15)

207804

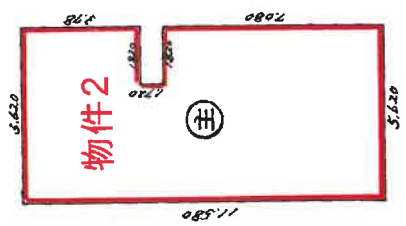
建 物 階 平 面 図

家屋番号 深谷町1286番4-1

建物の所在 埼玉県深谷市深谷山1286-4・1274-10・同番地10先

電気室・機械室

各階平面図



専有部分の建物床面積

$$\begin{aligned}
 5.620 \times 3.780 &= 21.2436 \\
 3.800 \times 0.720 &= 2.7360 \\
 5.620 \times 7.080 &= 39.7896 \\
 \hline
 &63.7692
 \end{aligned}$$

昭和 四十八年 六月 六日	作製者
作製年月日	

申請人	
-----	--

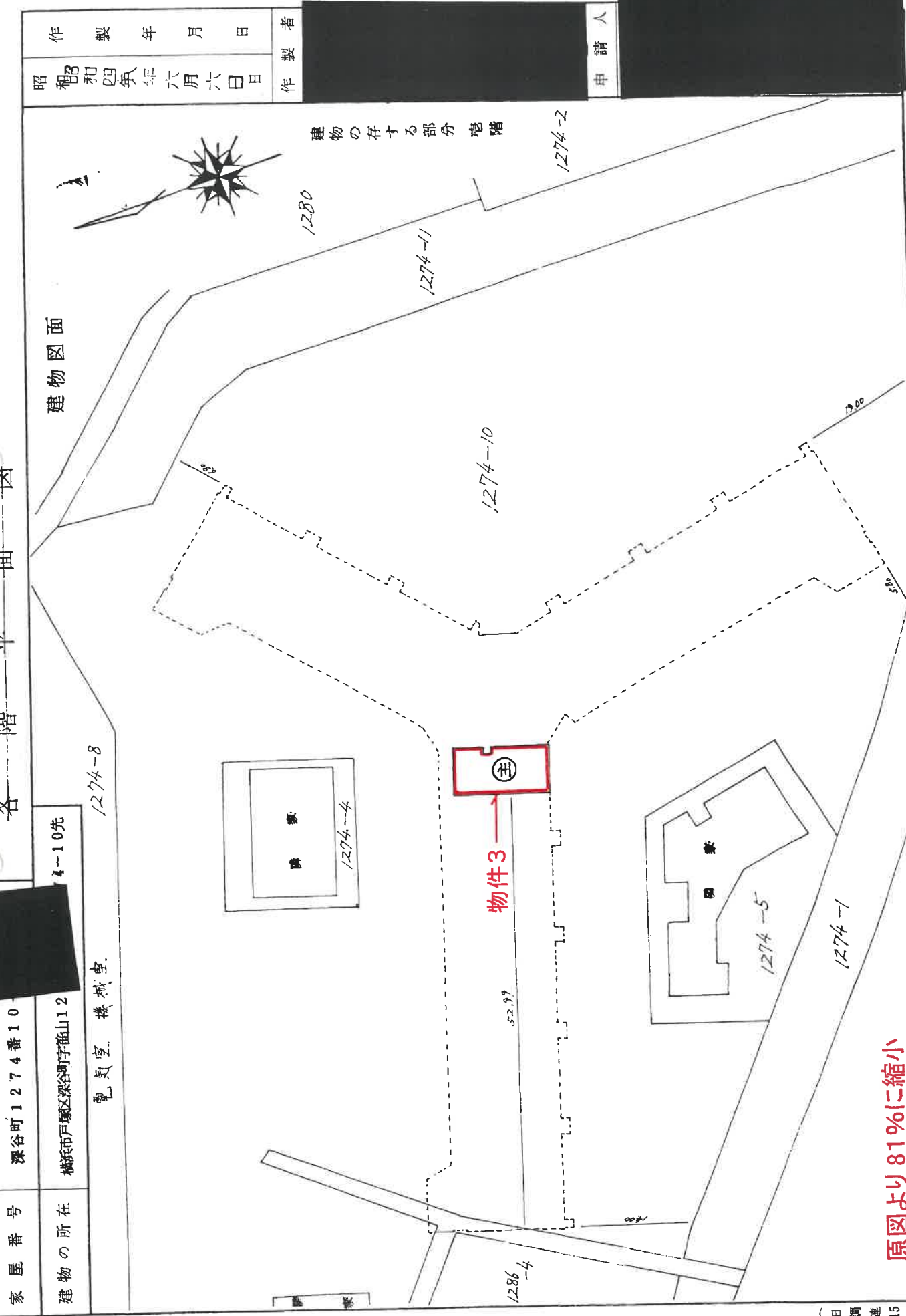
48.6.8

原図より81%に縮小

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

203709

建物階平面図



昭和四十年六月六日
 製作年月日

申請人
 製作者

48
 6
 8

建物図面

4-10先

電気室 機械室

家屋番号 深谷町1274番10
 建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山12

原図より81%に縮小

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連15)

203708

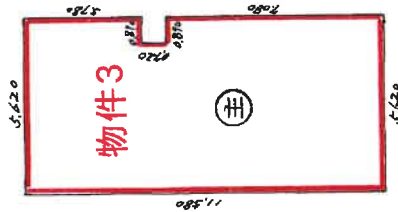
建 物 階 平 面 図

家屋番号 深谷町1274番10-1413

建物の所在 横浜市戸塚区深谷町字笹山1274-10・1274-10先

電気室・機械室

各階平面図



専有部分の建物床面積

$$\begin{aligned}
 5.620 \times 3.780 &= 21,243.6 \\
 4.750 \times 0.720 &= 3,420.0 \\
 5.620 \times 7.080 &= 39,789.6 \\
 \hline
 &= 64,453.2 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

原図より81%に縮小

縮尺 1/200 1/

(日調進 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年六月六日	作製年月日
昭	作製者

[Redacted]

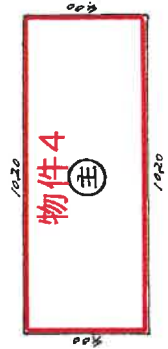
申請人	48 6 18
-----	---------------

207796 1/274-2

家屋番号 1274-2
建物の所在 横浜市戸塚区深谷町守色山1274-2

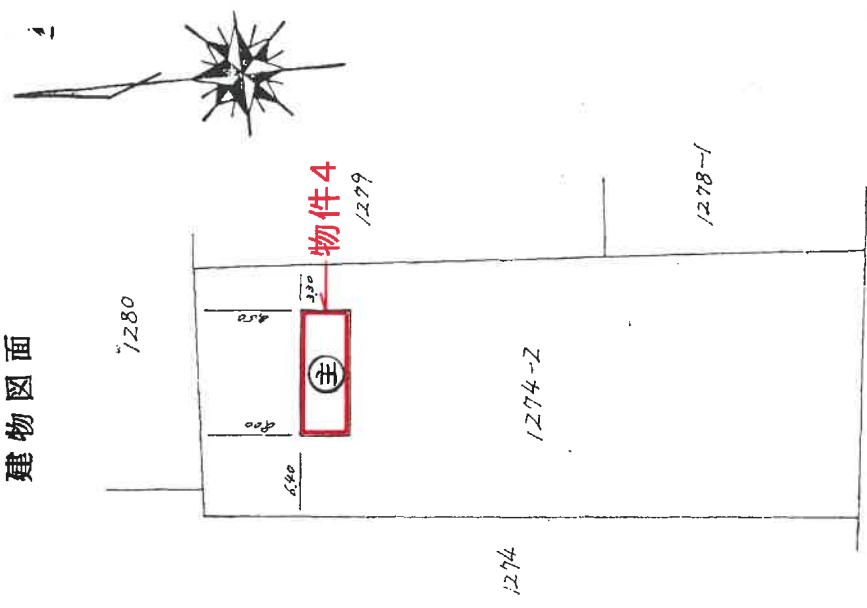
建各階平面図

各階平面図



主たる建物床面積
 $1020 \times 400 = 408000 \text{ m}^2$

建物図面



原図より81%に縮小

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年三月廿日
作製者

申請人

48
5
14

48
5
14

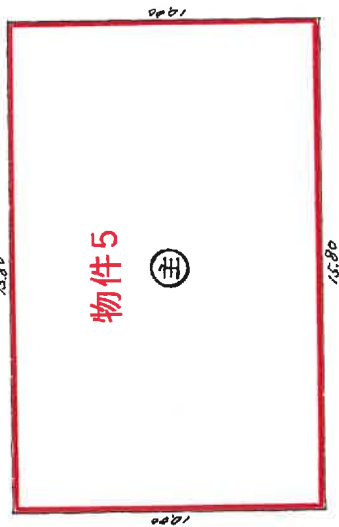
製作年月日
昭和四十八年三月廿日

申請人
作製者

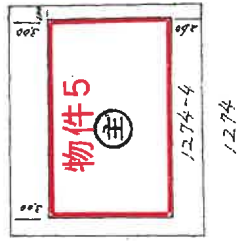
建各階平面図

家屋番号	1274-4
建物の所在	横濱市戸塚区深谷町字地山1274-4

各階平面図



建物図面



主たる建物床面積 $\frac{15.800 \times 12.000}{\text{m}^2} = 189.600$

原図より81%に縮小

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

建物間取図



第4-208号



令和6年(ケ)第53号
令和6年11月14日受理
令和6年12月9日補充評価

横浜地方裁判所

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

【 補充評価について 】

本件補充評価は、1. 前回評価後の市場性の変動、2. 前回評価後の滞納管理費等の変動を考慮して行うものである。なお、基準となる前回評価の事件番号は、令和4年(ヌ)第191号である。

上記変動等を考慮した評価額等は次の通りである。

第1 評価額

一括価格(合計)	
金1,235,000円	
内訳価格	
物件1	金1,230,000円
物件2	金1,000円
物件3	金1,000円
物件4	金1,000円
物件5	金1,000円
物件6	金1,000円

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況(物件1)

(1) 一棟の建物の概要

次のとおり経過年数を約52年とした

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	昭和48年3月19日(登記記載) 約52年 残価率3%と査定
---------------------	----------------------------	--------------------------------------

2 建物の概況（物件 1）

（2）専有部分の概要

管理費等を下記の通り変更する。

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 8 月 1 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	126,000 円
	修繕積立金	12,200 円	512,400 円
備 考	上記のほか損害金年率25%、遅延損害金 273,002円がある。		

第 5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 建物価格（物件 1）

次のとおり建築後年数を約 52 年とした。

目的建物は建築後約 52 年を経過する建物であり、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当り 280,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
280,000	×64.11	÷0.70	×0.03	= 770,000

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 9 の土地）

地価公示地（横浜戸塚-18）の令和 6 年の標準地価格を反映させ次のとおり変更した。

土地の 符号	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)
1乃至3	116,000	×1.24	144,000	× 2023.03	×1.00	$\times \frac{2}{1528}$	= 380,000
4乃至6	116,000	×1.24	144,000	×13862.94	×1.00	$\times \frac{2}{656}$	= 6,090,000
7乃至9	116,000	×1.24	144,000	× 303.00	×1.00	$\times \frac{1}{328}$	= 130,000
							= 6,600,000

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。

地価公示地 横浜戸塚－１８

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 110,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 116,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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変動なしと判定した。

◇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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：規模、三方路等で優り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率は、なし（1.00）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）

敷地権価格の変更を反映させ次のとおり積算価格を求めた。

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）
（ 770,000	+ 6,600,000 ）	× 0.96	= 7,080,000

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通り

階層別補正：0.96(2階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

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

※比準価格は市場の取引動向を確認し、収益価格は月額賃料の動向、公租公課の変動等の影響を確認し、価格変動は無いものと判定した。

4 試算価格の調整（物件1）

積算価格の変動を踏まえ次のとおり査定した。

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	7,080,000	× 1.00	= 7,080,000
比準価格	9,530,000	× 1.00	= 9,530,000
収益価格			5,490,000
調整後の価格			8,150,000

占有減価修正：必要なし。

6 評価額の判定

物件 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	8,150,000	× 0.30	× 0.80	× 0.63	—	= 1,230,000
2	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
3	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
4	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
5	1,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
6	2,000	× 0.30	× 0.80		—	= 1,000
一括価格（合計）						1,235,000

市場性修正：火災の経緯、リフォーム等に要する費用等を考慮のうえ70%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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として37%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：横浜戸塚－18

所 在：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「戸塚」駅約 4.5 k m
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 道 路：北 6m 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 5 年度）

物件 1（建物）	2, 599, 372 円	
符号 1（土地）	93, 265, 514 円	（敷地権の割合 1528 分の 2）
符号 2（土地）	16, 922, 250 円	（敷地権の割合 1528 分の 2）
符号 3（土地）	33, 502, 523 円	（敷地権の割合 1528 分の 2）
符号 4（土地）	643, 206, 187 円	（敷地権の割合 656 分の 2）
符号 5（土地）	172, 754, 688 円	（敷地権の割合 656 分の 2）
符号 6（土地）	11, 772 円	（敷地権の割合 656 分の 2）
符号 7（土地）	10, 173, 362 円	（敷地権の割合 328 分の 1）
符号 8（土地）	6, 896, 037 円	（敷地権の割合 328 分の 1）
符号 9（土地）	765, 180 円	（敷地権の割合 328 分の 1）
物件 2（建物）	2, 585, 183 円	（共有者 A 持分 656 分の 2）
物件 3（建物）	1, 389, 247 円	（共有者 A 持分 656 分の 2）
物件 4（建物）	708, 236 円	（共有者 A 持分 1528 分の 2）
物件 5（建物）	2, 322, 768 円	（共有者 A 持分 1528 分の 2）
物件 6（建物）	8, 835, 225 円	（共有者 A 持分 1528 分の 2）

以 上