

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 1 月 20 日から 令和 8 年 1 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 16 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 8 年 2 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 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 12 月 18 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,360,000 10,688,000		2,672,000	73,272	15,701



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、440番地4、462番地2

建物の名称 グランガーデン東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町440番1の734

建物の名称 734

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.34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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番1

地 目 宅地

地 積 5539.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下462番2

地 目 宅地

地 積 6401.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字羽沢812番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 34.56平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番4

地 目 宅地

地 積 207.55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 2278962分の7572

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2278962分の7572



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、440番地4、462番地2

建物の名称 グランガーデン東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町440番1の734

建物の名称 734

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.34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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番1

地 目 宅地

地 積 5539.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下462番2

地 目 宅地

地 積 6401.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字羽沢812番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 34.56平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番4

地 目 宅地

地 積 207.55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 2278962分の7572

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2278962分の7572



令和7年(ケ)第212号

令和7年7月24日受理

令和7年8月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、440番地4、462番地2

建物の名称 グランガーデン東戸塚

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上矢部町440番1の734

建物の名称 734

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.34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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番1

地 目 宅地

地 積 5539.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下462番2

地 目 宅地

地 積 6401.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字羽沢812番3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 34.56 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番4

地 目 宅地

地 積 207.55 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 2278962分の7572

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2278962分の7572

(区分所有建物用1)

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居宅として使用している ☒ 「執行官の意見」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	令和 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	株式会社長谷工コミュニティ 組合会計部 電話 ()	
その他の事項	上記組合会計部担当者によれば、別紙回答書記載の駐車場使用料及び自治会費は特定承継人行使できる債権とのことである。	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～4) ☐ 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(3枚目)

令和7年7月29日

管理費等に関する回答書

建物名 グランガーデン東戸塚

部屋番号 734号室

氏名

管理費等月額及び滞納額

令和7年6月30日現在

	月額	滞納額	備考
管理費	10,800円	194,400円	令和5年2月～令和6年7月分まで
管理費	11,800円	129,800円	令和6年8月～令和7年6月分まで
修繕積立金	7,940円	142,920円	令和5年2月～令和6年7月分まで
修繕積立金	8,910円	98,010円	令和6年8月～令和7年6月分まで
駐車場使用料	5,000円	145,000円	令和5年2月～令和7年6月分まで
自治会費	500円	14,500円	令和5年2月～令和7年6月分まで
遅延損害金		150,841円	日歩5銭
合計		875,471円	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	1 物件1は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 所有者Bは元夫です。Bは、私と離婚した平成30年2月22日頃物件1から退去しました。Bとの間で物件1の使用料のやり取りはなく、無償使用しています。電気、ガス、水道の契約名義は私であり、私が支払っています。 3 雨漏り等の不具合はありませんが、玄関ドア内側の枠の塗料が、結露のせいだと思いますが、剥がれています。 4 ペットは飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1につき、玄関ドア内側の枠の塗装が剥がれているほか、内壁クロスに小さい亀裂ができている箇所があるなど、経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有者及び占有権原については、関係人の陳述及び室内の状況等から、Aが使用借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北西側及び南西側に接する道路は市道であり、南東側に接する道路は建築基準法上の非道路である。なお、南西側の市道上には車止めがあり、車輛の通行はできない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

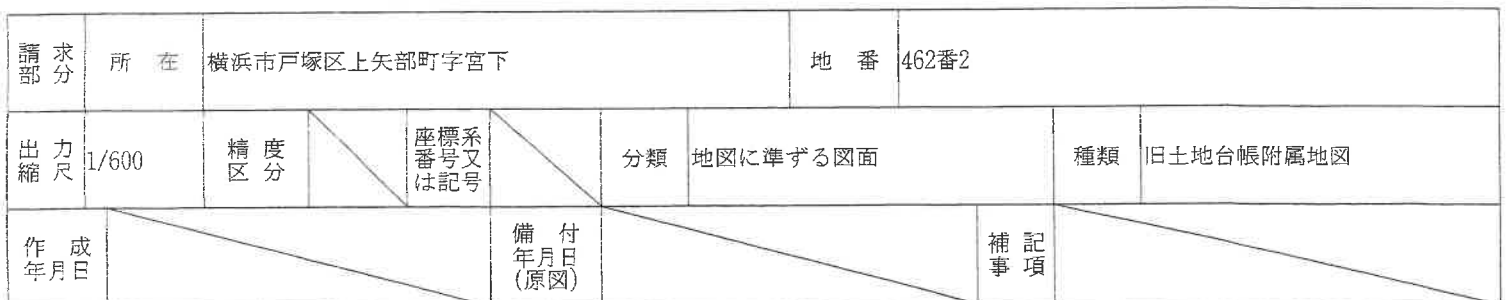
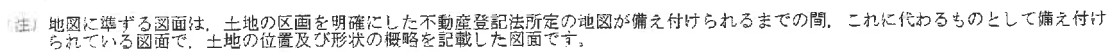
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 7月 24日 (木) 17:15 — 17:35	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 7月 25日 (金) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(8月1日 回答書受領)
令和 7年 7月 28日 (月) 12:00 — 12:30	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
令和 7年 7月 29日 (火) 15:00 — 15:05	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 8月 1日 (金) 12:06 — 12:12	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 8月 13日 (水) 15:30 — 16:15	目的物件所在地	Aと面談、立入調査(評価人同行)
令和 7年 8月 13日 (水) : — :	郵便	Bへ照会書送付(回答・連絡なし)
(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

(7枚目)

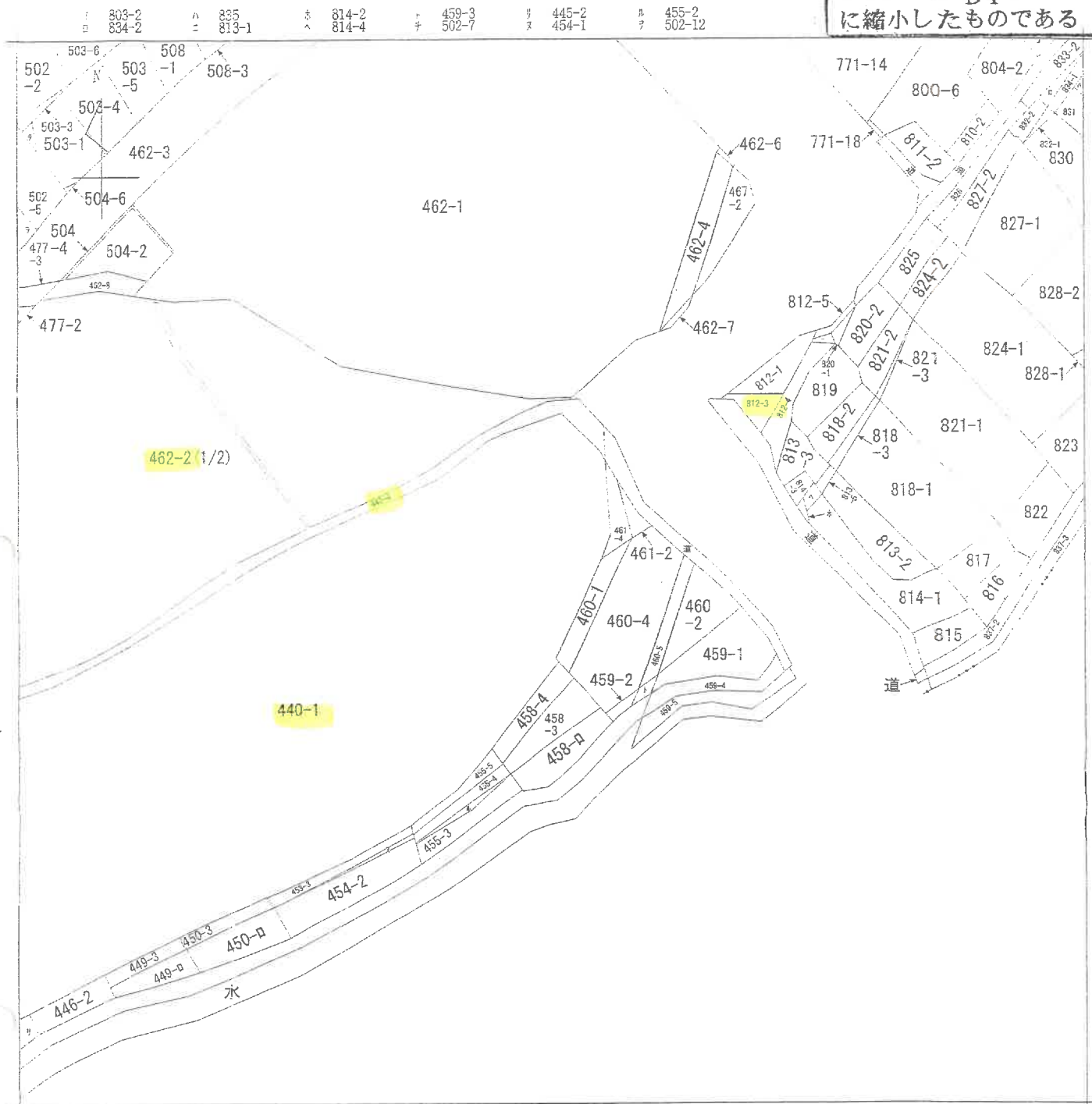
520-1
422-6



(8 枚目)



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。



請求部	所在	横浜市戸塚区上矢部町字宮下				地番	462番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年6月3日
福岡法務局

請求番号：24-3
(2/2)

登記官

(9 枚目)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方務局戸塚出張所管轄)
令和7年6月3日 横濱法務局

登記官
(10 枚目)

各階平面図

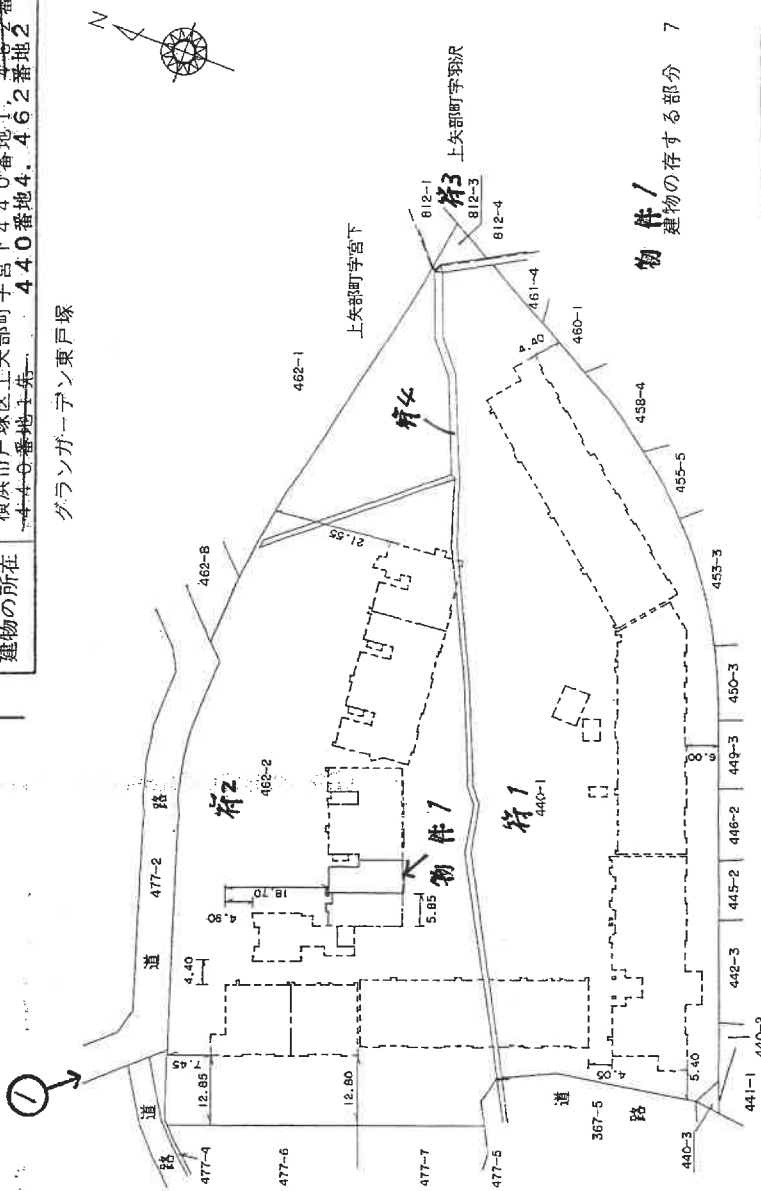
125047

家屋番号
上矢部町
440番1の
734

建物図面
734

建物の所在
横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、440番地2、
440番地3、440番地4、462番地2、

グランガーデン東戸塚



←○は撮影位置及び方向

作製者

(平成10年3月23日現在)

縮尺 1/1000

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

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)
令和7年6月3日 福岡法務局

（ 〃 枚目）

區
面
平
階
各

125048

家屋番号
上矢部町
440番1の734

建 物 圖 面 734

建物の所在
横浜市戸塚区上天部町字宮下440番地1、452番地2、
440番地4、462番地2

グランガーデン東戸塚

北大圖1100

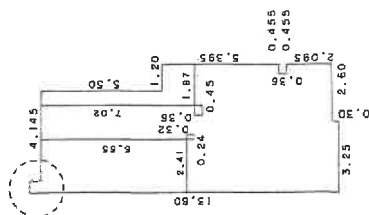
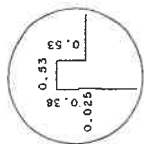


表
積
求

0.55	×	0.38	=	0.2014
0.605	×	0.15	=	0.07575
4.5	×	5.50	=	25.5750
5.85	×	5.395	=	31.56075
5.395	×	3.6	=	19.4220
5.5	×	2.095	=	12.55575
3.55	×	0.50	=	0.7550
0.54	×	0.52	=	-0.0758
0.45	×	0.36	=	-0.1620
合 計				72.34705
床面積				72.34 ^{m²}

作者

(平成10年3月23日作製)

縮尺

1/

人壽年

縮尺

$$1/250$$

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件1を含む一棟の建物



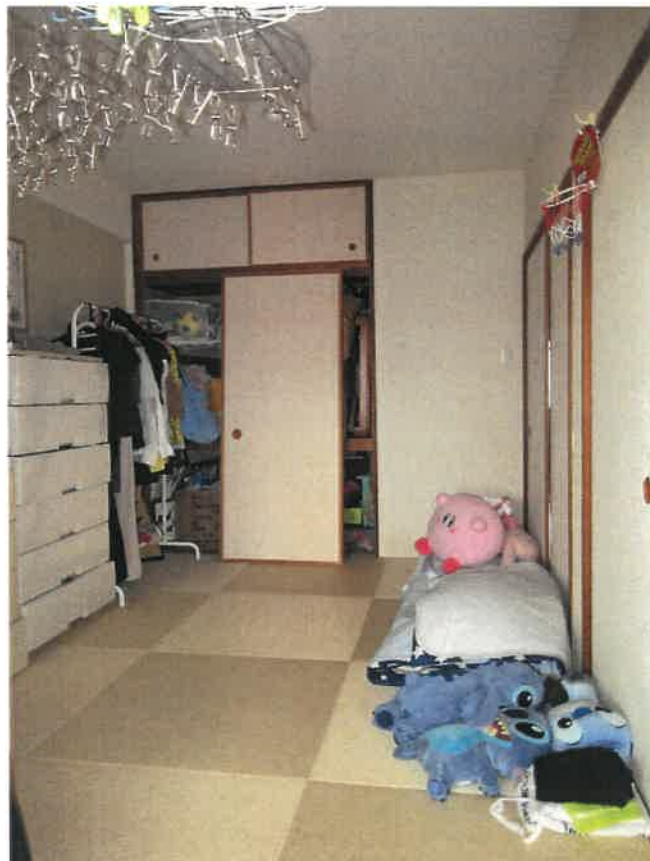
②



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 212 号
令和 7 年 8 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 28 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

物件番号	評 価 額
1	金 13,360,000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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、440番地4、462番地2

建物の名称 グランガーデン東戸塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上矢部町440番1の734

建物の名称 734

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.34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 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番1

地 目 宅地

地 積 5539.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下462番2

地 目 宅地

地 積 6401.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字羽沢812番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 34.56 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番4

地 目 宅地

地 積 207.55 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 2278962分の7572

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2278962分の7572



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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR線「東戸塚」駅の南西方約2.3km(道路距離)、最寄りバス停「上矢部」より徒歩約6分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	12,183.08㎡（符号1～4合計）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約70m、奥行約100m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約4.5～6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約90m、南西側幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約50m、それぞれほぼ等高に接面（※特記事項①参照）。	
土地の利用状況等	目的物件の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	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	2278962分の7572

特 記 事 項	① 上記のほか、南東側（川沿い）で幅員約 3m の舗装道路（建築基準法外）に接面している。また南西側市道には車止めがあり、車輛の通行は出来ない。 ② 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランガーデン東戸塚	
建物の用途	住宅等（総戸数293戸、登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成10年3月13日新築（登記記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ23,590.95㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、駐輪場、 集会場、ごみ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階(734号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	72.34㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー、トランクルーム（北西側開放廊下内）あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年6月30日現在		
		月額	滞納額
	管理費（令和5年2月～令和6年7月分まで）	10,800 円	194,400 円
	管理費（令和6年8月～令和7年6月分まで）	11,800 円	129,800 円
	修繕積立金（令和5年2月～令和6年7月分まで）	7,940 円	142,920 円
	修繕積立金（令和6年8月～令和7年6月分まで）	8,910 円	98,010 円
	駐車場使用料	5,000 円	145,000 円
	自治会費	500 円	14,500 円
	備 考	遅延損害金あり（日歩5銭） 金額：150,841 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月13日：内部立入調査 所有者Bの元妻Aが占有（居住）しており、その占有権原は 使用借権と判断される。		

特 記 事 項	① 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。 ② Aの陳述によると、水廻り設備等や建物使用上の不具合はないものの、結露が原因と思われる玄関ドア枠の塗装剥がれがあるとの事であり、現地にて状況等を確認した。 ③ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。
----------------	--

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	× 72.34	÷ 0.92	× 0.35	= 8,260,000

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 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{(\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年})} \times (1 - 0.20) = 0.35$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～4 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)
143,000	× 0.95	136,000	× 12,183.08	× 1.0	× $\frac{7572}{2278962}$	= 5,510,000

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-25

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 139,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和 7 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：補正の必要はない。

◇地域格差：公示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：形状、接面状況、地積等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
8,260,000	+ 5,510,000	× 1.02	= 14,050,000

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：1.04（7階）

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 $1.04 \times 0.98 \times 1.00 = 1.02$

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)
289,000	× 1.02	× 1.00	× 72.34	= 21,320,000

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：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 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
2,187,866 (16.8%)	1,230,980	8.7%	13,724,720 ≒ 13,720,000	0.7894	10,830,568 (83.2%)	= 13,020,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	14,050,000	× 1.00	= 14,050,000
比準価格	21,320,000	× 1.00	= 21,320,000
収益価格	13,020,000		
調整後の価格			17,580,000

占有減価修正：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）
17,580,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	— 0	= 13,360,000

市場性修正：要しない。

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-25

所 在：横浜市戸塚区上矢部町字宮下 418 番 1

価 格：139,000 円/㎡

位 置：JR 線「戸塚」駅約 3.2km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：175 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東 5.5m 市道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 5,233,781 円

符号 1（土地） 356,653,625 円（敷地権割合 2278962 分の 7572）

符号 2（土地） 412,165,728 円（敷地権割合 2278962 分の 7572）

符号 3（土地） 2,225,145 円（敷地権割合 2278962 分の 7572）

符号 4（土地） 13,363,106 円（敷地権割合 2278962 分の 7572）

第7 附属資料の表示

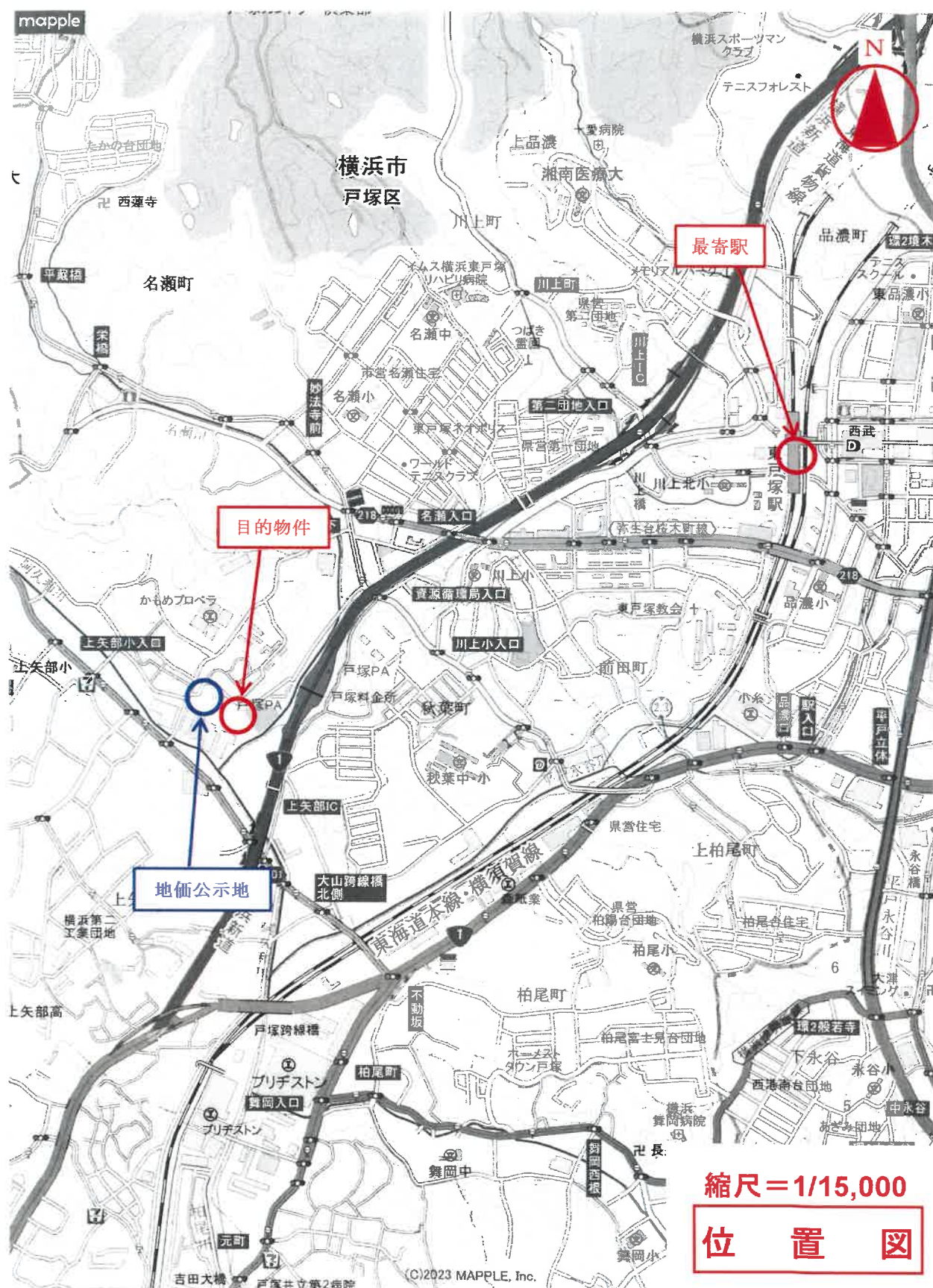
位置図

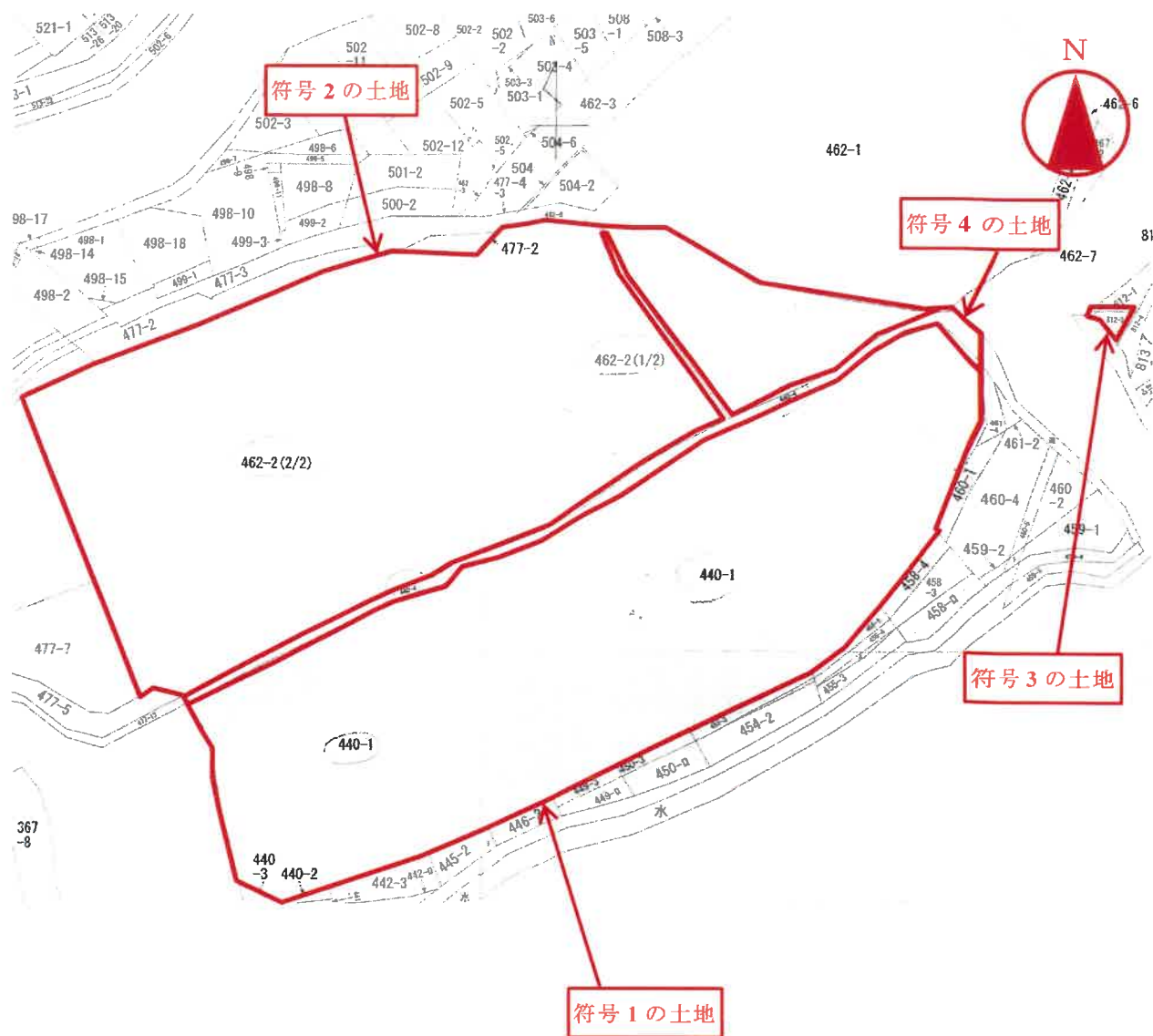
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋・加工したものである。）

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=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋・加工したもの)

125047

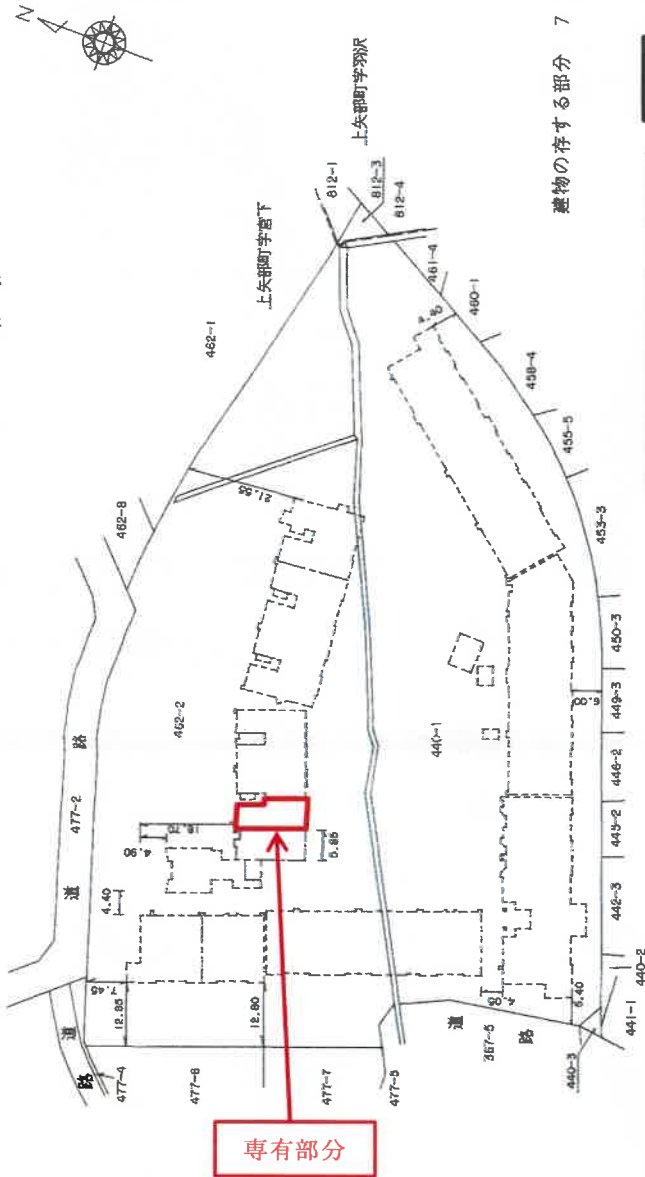
建 物 区 面

建物番号	建物の所在
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

上矢部町
440番1の
734

横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、462番地2、
440番地1先、440番地2、440番地4、462番地2

グラッパガーデン東戸塚



建物の存する部分 7 階

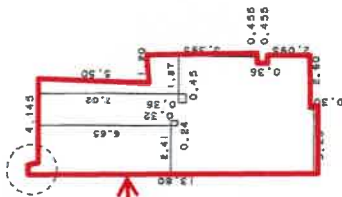
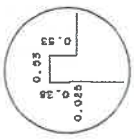
建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

家屋番号	上矢部町 440番1の734
建物の所在	横浜市戸塚区上矢部町字宮下440番地1、462番地2、 440番地4、462番地2

グランガーデン東戸塚

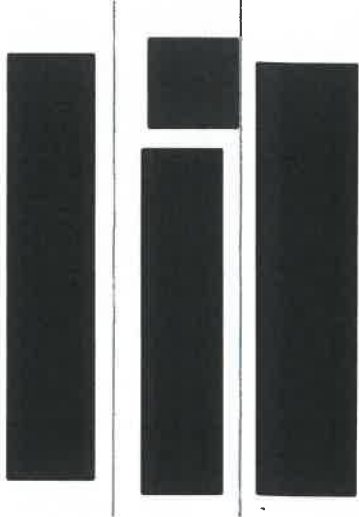
縮大図1/100



専有部分

求積表

0.53 x 0.38	=	0.2014
0.505 x 0.15	=	0.07575
4.65 x 5.50	=	25.5750
5.85 x 5.395	=	31.56075
5.95 x 0.56	=	1.9420
5.85 x 2.095	=	12.25575
5.25 x 0.50	=	0.9750
5.25 x 0.32	=	-0.9750
-0.45 x 0.38	=	-0.1620
合計		72.34705
床面積		72.34㎡



作製者		申請人		縮尺	1/250
125048 各階平面図 建物図面 73					

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

