

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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11月24日から 令和 8年12月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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 8年12月21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12月14日 午前10時00分から 令和 8年12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8年10月22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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番地 4

建物の名称 リステージアリエッタ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 5 7 8 番 4 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 6 6 . 6 9 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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2 4 2 2 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 万 6 7 4 9 分の 7 0 5 6



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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。

《 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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 578 番地 4

建物の名称 リステージアリエッタ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 578 番 4 の 306

建物の名称 306

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 66.69 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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 578 番 4

地 目 宅地

地 積 2422.21 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 46 万 6749 分の 7056



令和 8年(ケ)第 106号
令和 8年 6月22日受理
令和 8年 7月31日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番地 4

建物の名称 リステージアリエッタ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 5 7 8 番 4 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 6 6 . 6 9 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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2 4 2 2 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 万 6 7 4 9 分の 7 0 5 6

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	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円 円 平成 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	株式会社ジャストアメニティ	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 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

令和 8 年 (ケ) 第 106 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 (A)

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 8 年 7 月 29 日現在

☒ 管理費	月額	13,410	円	☒ 滞納額	335,250	円
☒ 修繕積立金	月額	13,410	円	☒ 滞納額	335,250	円
☒ 駐車場使用料	月額	1,600	円	☒ 滞納額	40,000	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	15	%	☒ 金額	114,832	円
☒ 滞納期間	令和 6 年 7 月分～令和 8 年 7 月分					

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
☒ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合也没有ありません。 3 本建物の損傷箇所等は以下のとおりです。 (1) 以前飼っていたウサギによるきずがLDの窓側の壁にあり、きずを隠すためにカバーを貼っています。 (2) 洗面所のドアや壁に穴があります。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物の破損・汚損箇所等

- (1) ウサギによるきずがLDの窓側の壁にある。
- (2) 洗面所のドアや壁に穴がある。
- (3) 室内には経年等に伴う劣化等が認められる

■ 敷地権の目的である土地は、南西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月29日 (月) 13:25—13:35	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年7月9日 (木) 16:30—16:45	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
8年7月22日 (水)	F A X	管理費等滞納照会
8年7月30日 (木)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

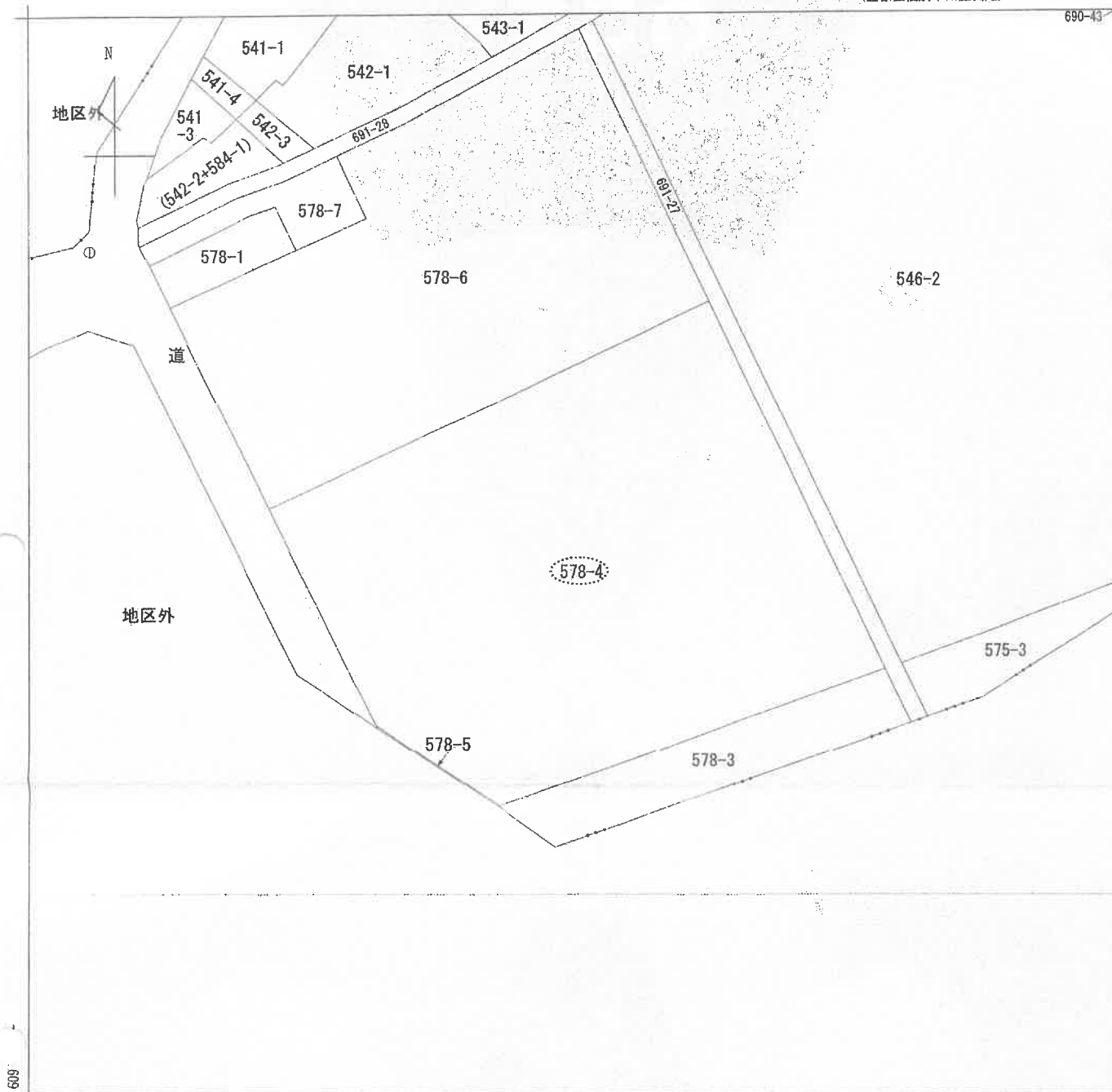
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

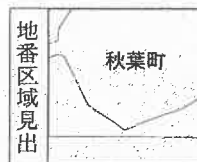
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-26627.669 (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。



品 目 求 分	所 在 横浜市戸塚区秋葉町字初崎					地 番 578番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和48年3月		本図面はA3判を付A4判に縮小したものである			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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和8年3月23日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

建物図面

101502 各階平面図

家屋番号 秋葉町578番地4の306

建物図面 各階平面図

建物の所在 横浜市戸塚区秋葉町字初崎578番地4

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者

土地調査士
家屋

平成18年1月31日作製

縮尺

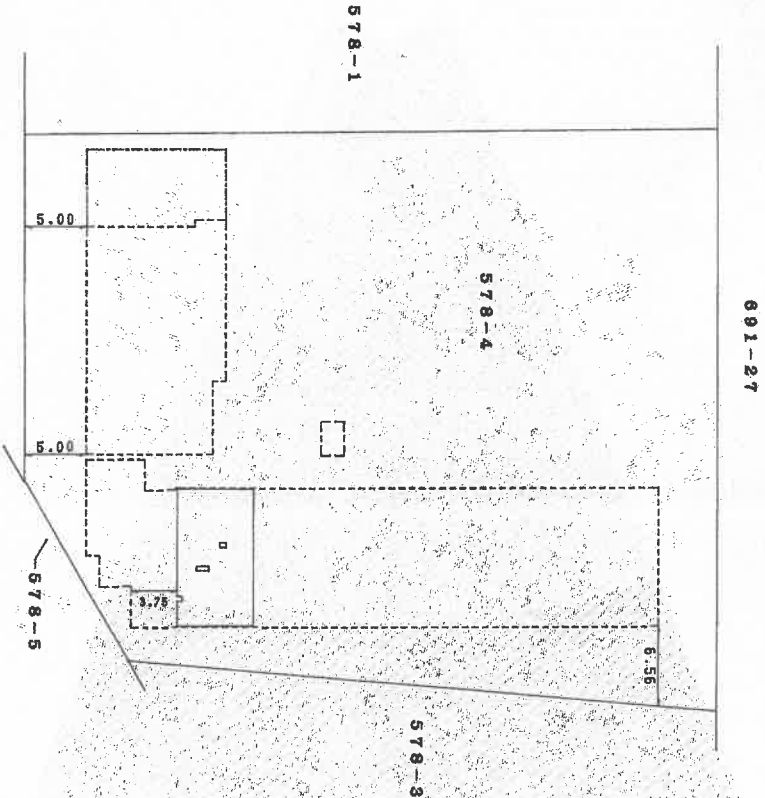
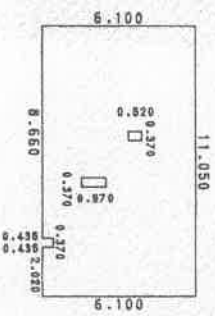
1/250

申請人

縮尺

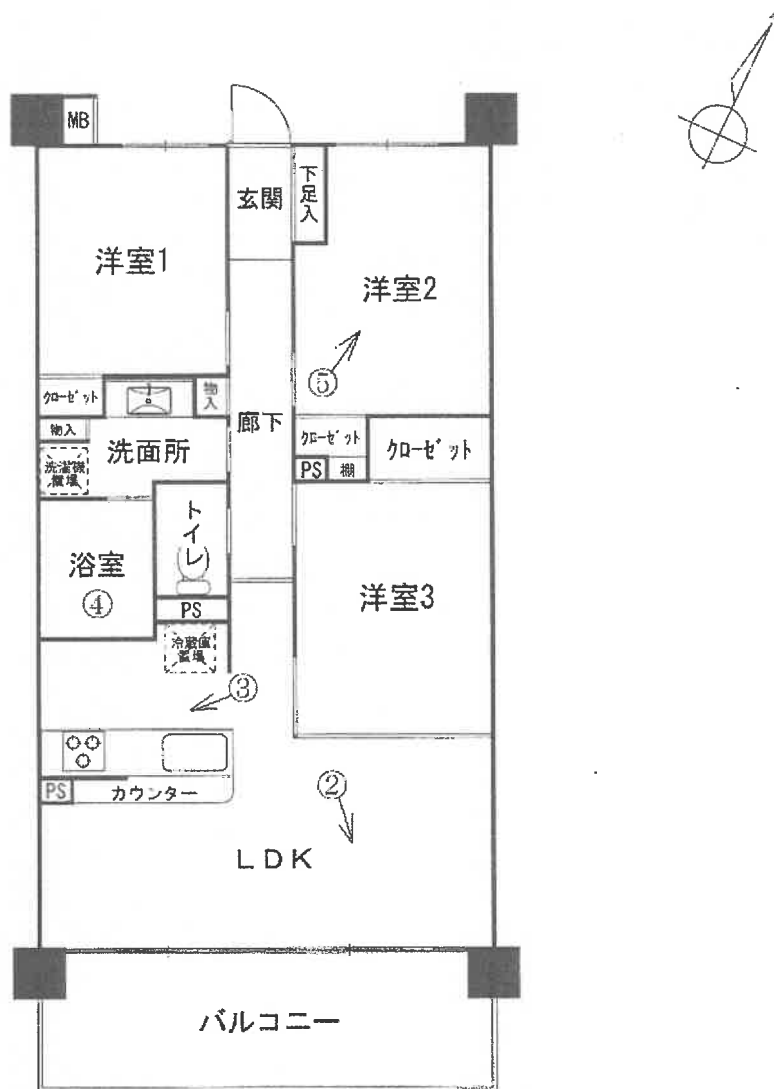
1/500

建物の存する部分 3階



間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 8 年（ケ）第 106 号

令和 8 年 7 月 9 日 現地調査

令和 8 年 7 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 15,630,000 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の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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番地 4

建物の名称 リステージアリエッタ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉町 5 7 8 番 4 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 6 6 . 6 9 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 横浜市戸塚区秋葉町字初崎 5 7 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2 4 2 2 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 万 6 7 4 9 分の 7 0 5 6



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)

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「戸塚」駅の北方約2.2km (道路距離) 最寄バス停「富士橋」より徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅のほか、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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,422.21㎡ やや不整形 (接道)間口約28m、奥行約56m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側にて、幅員約5.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に、約28m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	466,749 分の 7,056
特 記 事 項	◇南東側の幅員約2.9mの通路部分(578番3)は道路法上の道路ではなく、建築基準法上も否道路である。なお、当該土地の所有者は横浜市であり、登記地目は宅地である。 ◇公図上、北東側に带状地(691番27)があるが、横浜市所有の用悪水路である。 ◇南西側に県道瀬谷柏尾線の跨線橋がある。高架式となっており、本件土地から出入りすることはできない。 ◇南東方約60mに、J R 線の線路敷がある。 ◇本件土地は、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	リステージアリエッタ	
建物の用途	住宅等（総戸数66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18年1月30日（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ4,845.61m ²	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：45二丁タイル、吹付タイル その他：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社ジャストアメニティ
	管理形態	日勤
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	3階（306号室） 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋				
床	面	積	66.69㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK			
バルコニー等	バルコニー：12.60㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、CFシート等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	ユニットバス、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他		
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 8 年 7 月 29 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	13,410円	335,250円
				修 繕 積 立 金	13,410円	335,250円
				駐 輪 場 使 用 料	1,600円	40,000円
備	考	年15.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金114,832円				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年7月9日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇過去にウサギを飼っており、LDの窓側の壁にはウサギがかじった跡があるとのことである。当該部分には壁の傷を隠すカバーが貼られていた。 ◇洗面所のドアや壁に、凹みが見られた。 ◇室内には、経年に伴う劣化等が認められた。 ◇JR線の線路敷に近接するが、窓を閉めれば音は気にならないとのことである。				

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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	× 66.69	÷ 0.91	× 0.46	= 10,110,000

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 21年 、 経済的残存耐用年数 29年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 29\text{年}}{(\text{経過年数 } 21\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 29\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.46$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 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)
152,000	× 1.15	175,000	× 2,422.21	× 1.0	$\times \frac{7,056}{466,749}$	= 6,410,000

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) -5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 169,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 152,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7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 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 形状やJR線の線路敷に近接することで劣るが、マンション適地で優り、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 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）
10, 110, 000	+ 6, 410, 000	× 0. 98	= 16, 190, 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. 00（3階部分）306号室

位置別補正：0. 98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1. 00

相乗積 1. 00 × 0. 98 × 1. 00 = 0. 98

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)
399, 000	× 0. 98	× 1. 00	× 66. 69	= 26, 080, 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：不要と判定した。

3 収益価格（DCF法による）

対象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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 $\times 2$ (6.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
1,255,746 (12.1%)	825,260	7.2%	11,118,086 = 11,120,000	0.8232	9,153,984 (87.9%)	= 10,410,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象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対象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 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	16,190,000	× 1.00	= 16,190,000
比準価格	26,080,000	× 1.00	= 26,080,000
収益価格			10,410,000
調整後の価格			20,560,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正率	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)
20,560,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	- 0	= 15,630,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 5% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 戸塚 (県) -5
所 在 : 横浜市戸塚区名瀬町字かふき174番25
価 格 : 169,000円/㎡
位 置 : JR横須賀線「東戸塚」駅 約2.2km
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4.5m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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1 (建物) 5,804,585円
符号1 (土地) 210,647,492円 (敷地権の割合 466,749分の 7,056)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

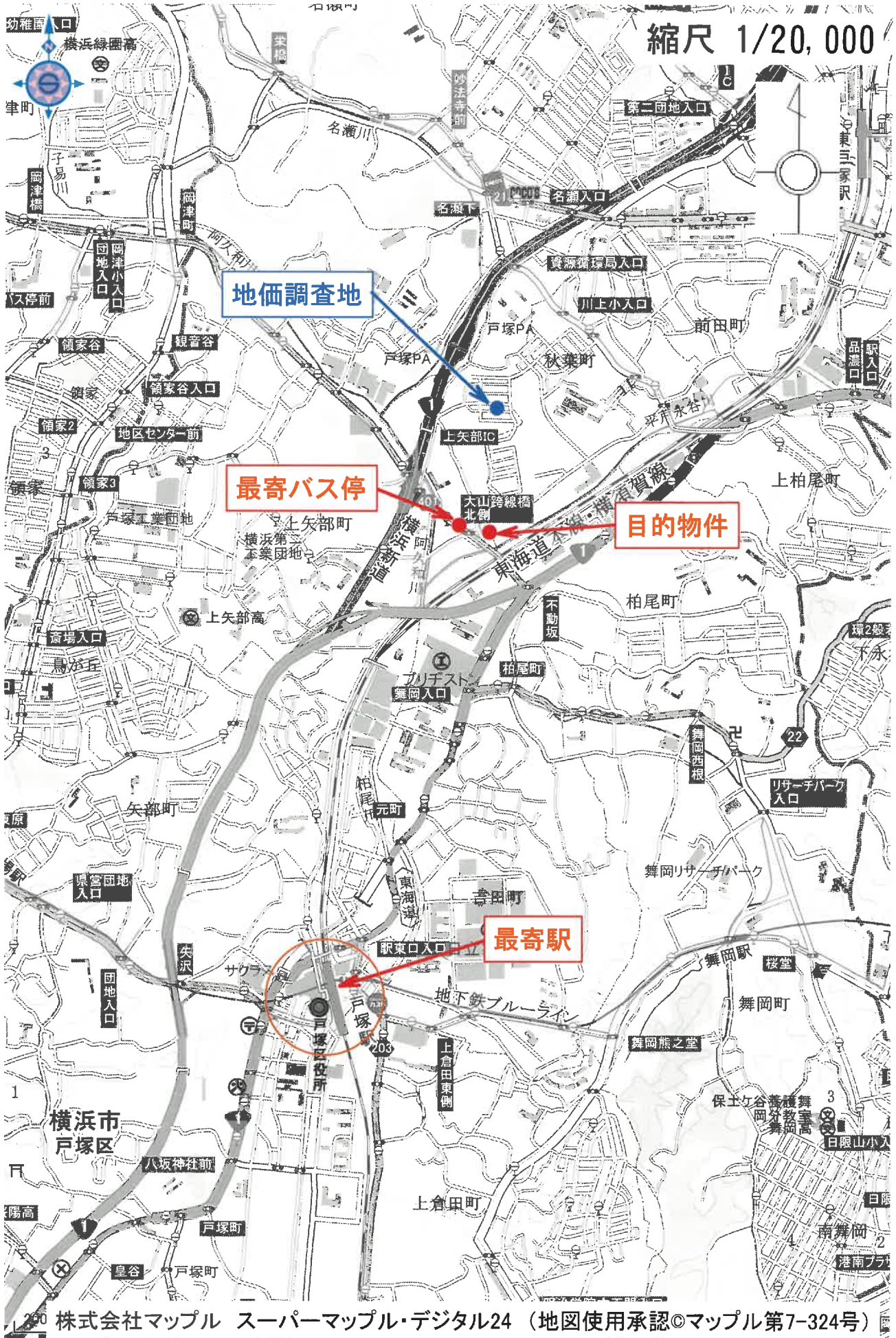
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

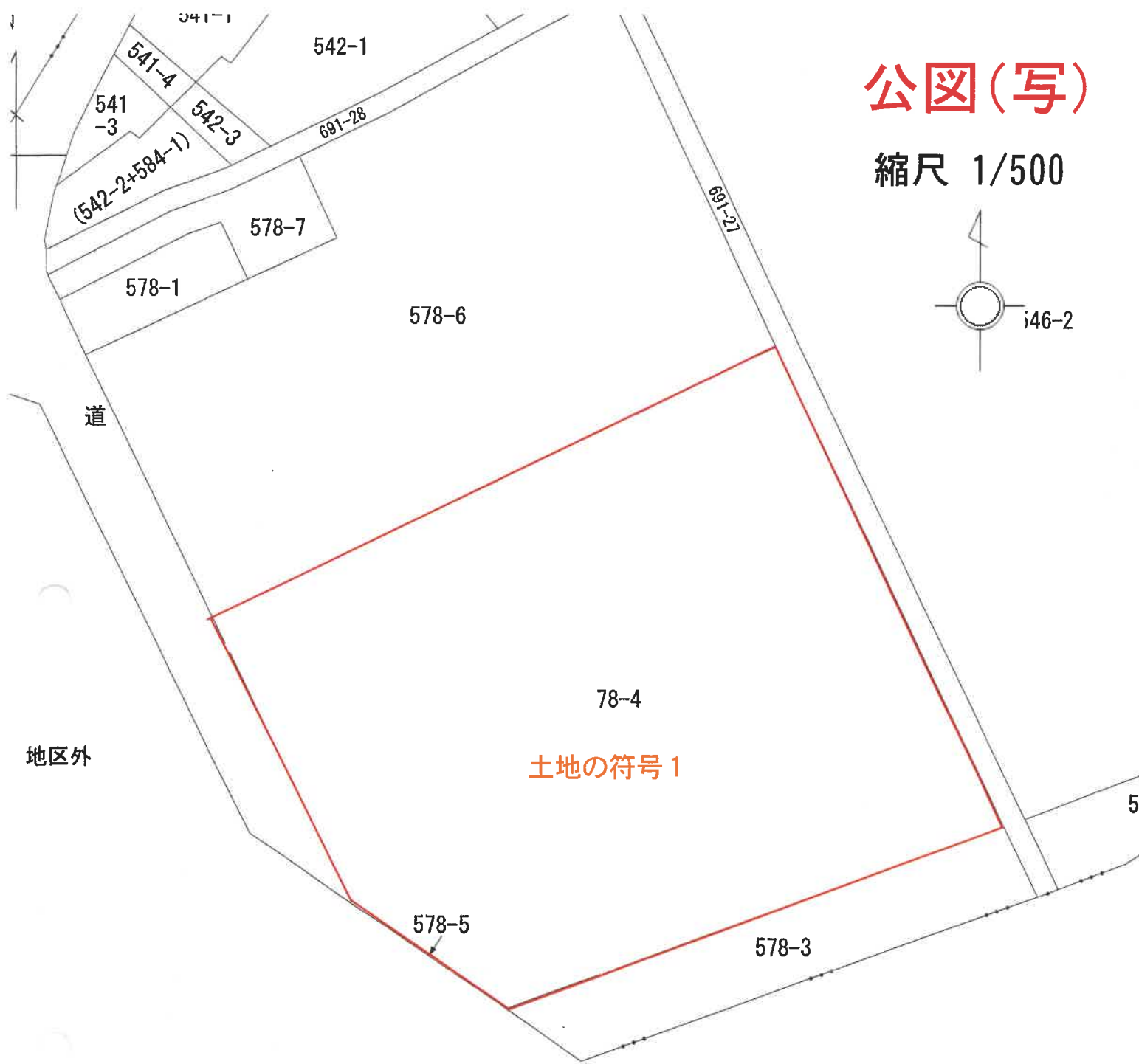
位置図

縮尺 1/20,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第7-324号)

縮尺 1/500



地番区域見出

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日・平成18年2月10日

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

東京法務局中野出張所

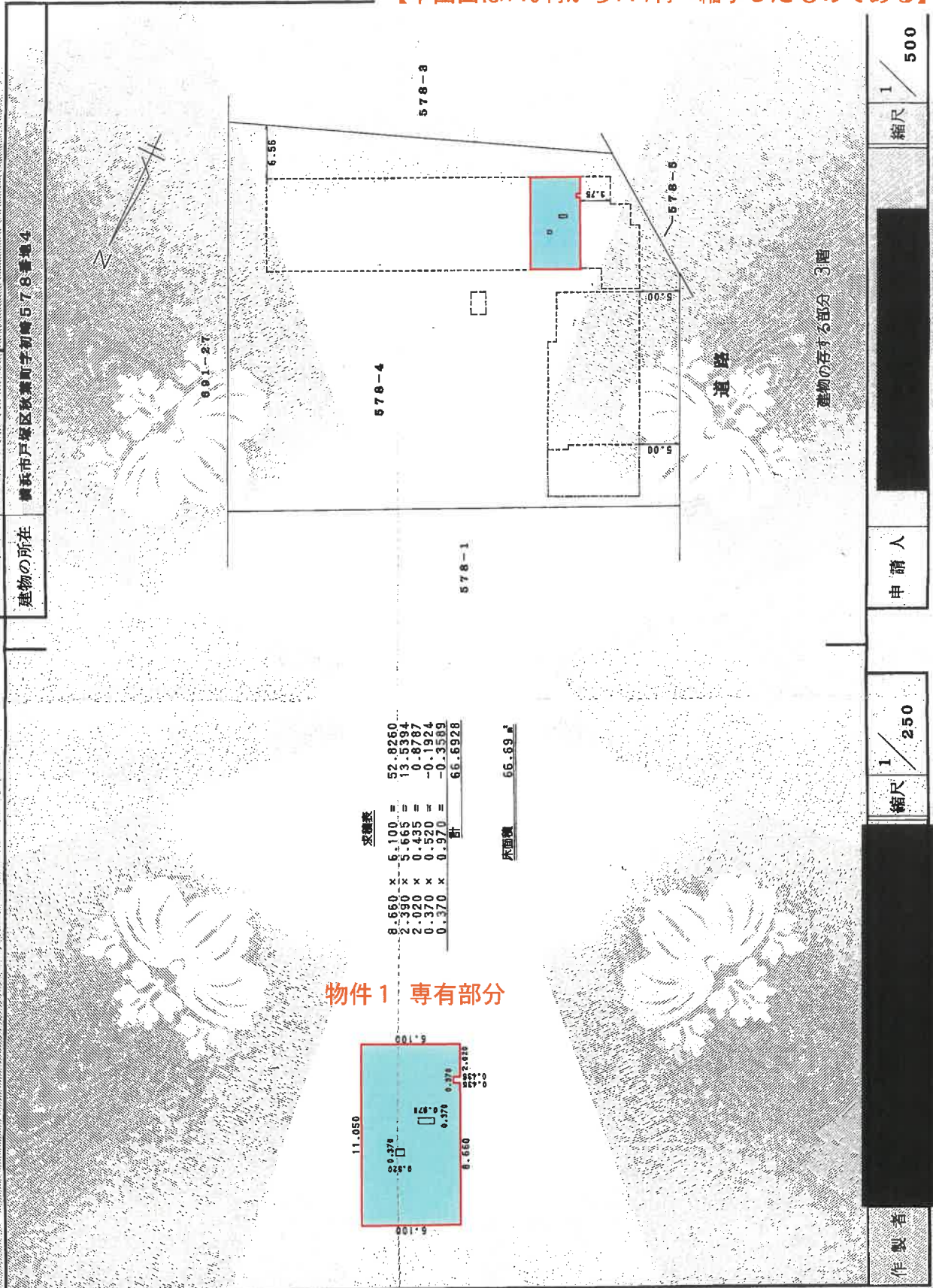
- 16 -

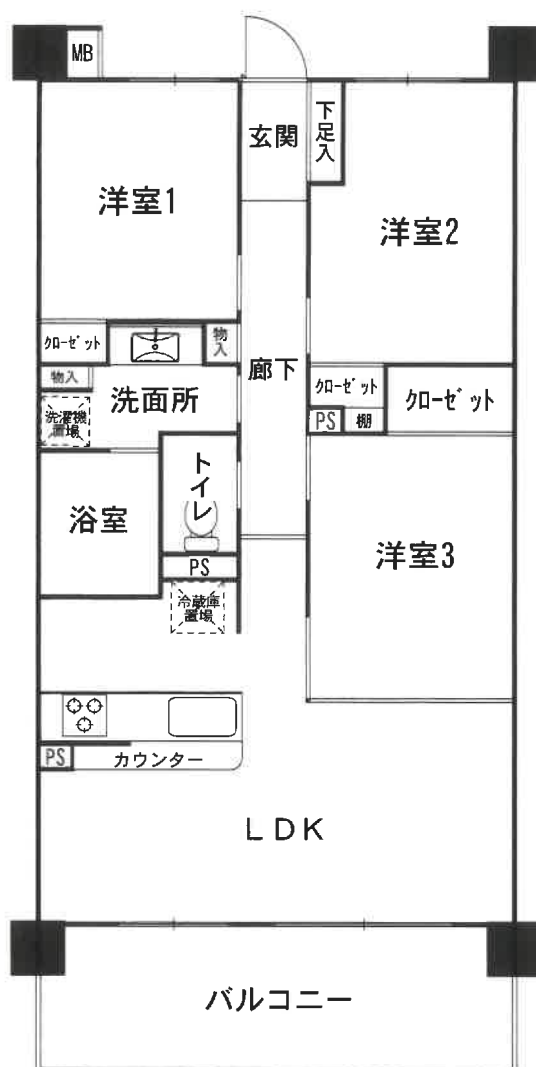
請求番号: 14-3

101562 各階平面図

家屋番号
2300578番4の
306

横浜市戸塚区秋葉町字初崎578番地4





-17-