

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 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 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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せん。
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 1 月 15 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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 670, 000 2, 936, 000	一括	734, 000	18, 671	4, 001
1	3, 590, 000				
2	80, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区篠原台町254番地1

建物の名称 ヴァンハウス白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠原台町254番1の4

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 14.68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 横浜市港北区篠原台町254番1

地 目 宅地

地 積 581.77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 5万564分の1468

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 254番5



令和 5年(ケ) 第 45号
令和 7年(ヌ) 第 30号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 121平方メートル

共有者 A 持分50564分の1468



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年6月17日まで

賃 料 月額55,000円

賃料前払 なし

敷 金 110,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 横浜市港北区篠原台町254番地1

建物の名称 ヴァンハウス白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠原台町254番1の4

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 14.68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 横浜市港北区篠原台町254番1

地 目 宅地

地 積 581.77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 5万564分の1468

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 254番5



令和 5年(ケ) 第 45号
令和 7年(ヌ) 第 30号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 121平方メートル

共有者 A 持分50564分の1468



令和 5年(ケ)第 45号
令和 7年(ヌ)第 30号
令和 7年 4月 7日受理
令和 7年 5月 8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市港北区篠原台町254番地1

建物の名称 ヴァンハウス白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠原台町254番1の4

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 14.68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 横浜市港北区篠原台町254番1

地 目 宅地

地 積 581.77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 5万564分の1468

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 254番5

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 121平方メートル

共有者 A 持分50564分の1468

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区篠原台町36番28号ヴァンハウス白楽104	
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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円 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	六華株式会社	
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) ☐ 雑種地 (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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市港北区篠原台町36番28号付近
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が貸駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として使用している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件2土地は共有者A持分50564分の1468のみの競売申立である。
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
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (■B (占有者)) の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 6月18日	
最初の 契約等	契約日	平成27年 6月12日	
	期間	平成27年 6月18日から ■平成29年 6月17日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 5年 6月18日から ■令和 7年 6月17日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金55,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金110,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 5 年 (ケ) 第 45 号
7 年 (ヌ) 30 号

担当執行官 玉田 浩一郎 様

回 答 書

(該当事項の□に「レ」印をしてください。)

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議で、区分所有者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7年4月10日現在

■ 管理費	■ 月額	7,040 円	■ 滞納額	274,560 円
■ 修繕積立金	■ 月額	5,560 円	■ 滞納額	216,840 円
□	□ 月額	円	□ 滞納額	円
□	□ 月額	円	□ 滞納額	円
■ 損害金	■ 年	12 %	■ 金額	81,027 円

(60日を超えた期間について)

■ 滞納期間 令和4年3月分～令和7年5月分

- 2 上記1以外の特定承継人行使できない政権で、徴集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

- 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
■ B (物件1建物占有者)	物件1建物は、所有者から賃借しているもので、私が住居として使用しています。入居したのは、平成8年だと思います。入居した当時の契約書はどこにあるか分かりません。犬猫等のペットは飼っていません。換気扇の調子が悪くて、大きな音がします。洗面所の蛇口は水滴が落ちている状態です。床の傾きはないと思います。壁紙は破れているところがあります(写真②⑤参照)。この部屋には専用庭があり、そこに洗濯機置場があります。
■ 不動産仲介会社担当者	本件建物の契約書には、①敷金が償却の場合の条項と②敷金が預かりの場合の条項が定められていますが、本件契約は償却という取り決めがないので②預かりの場合の条項に該当します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

執 行 官 の 意 見

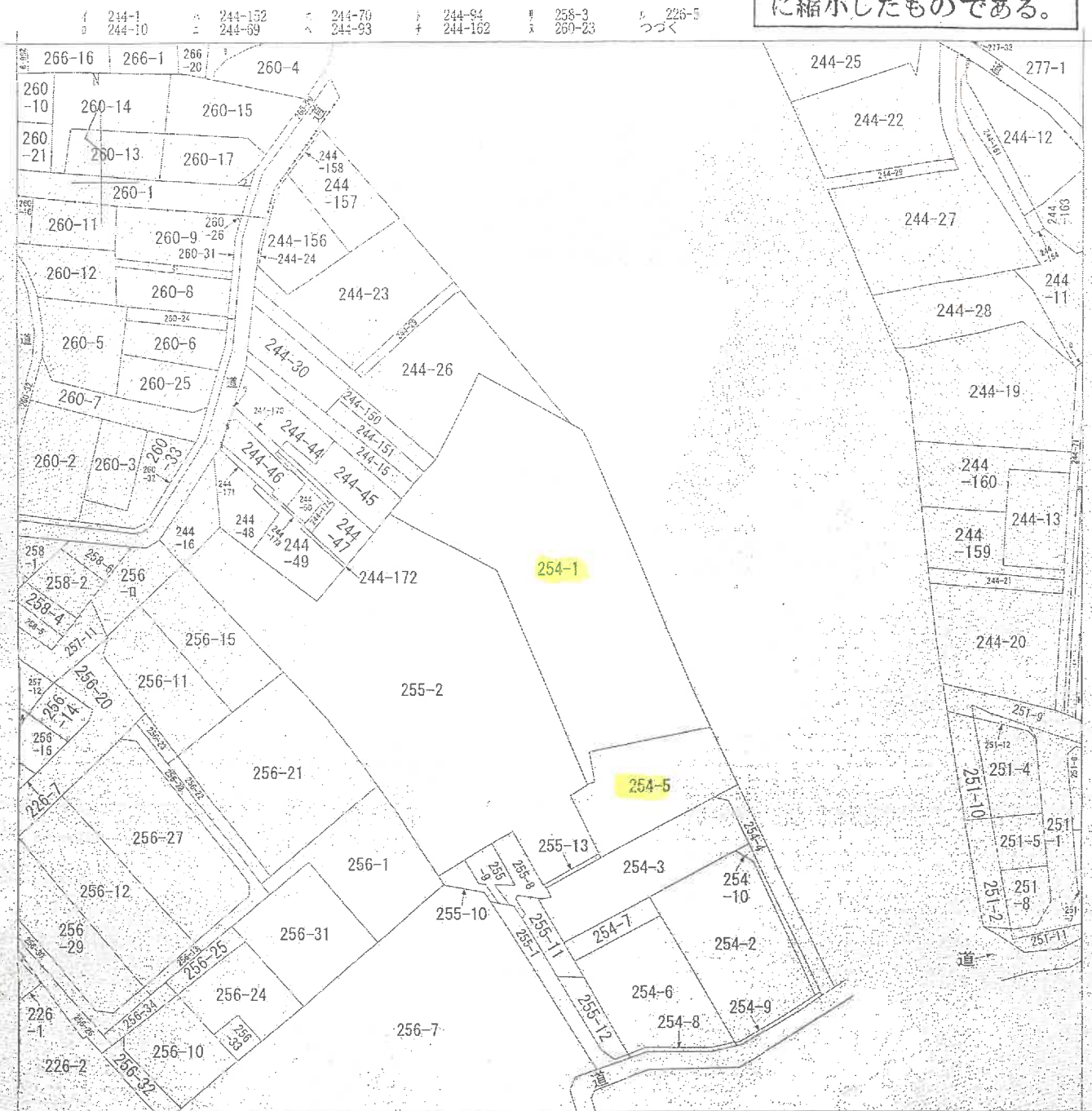
- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、電気の供給契約の内容、内部の状況、住民票写しの記載、関係人の陳述及び提示文書から、3、5枚目記載のとおり認めた。占有者の占有開始日については、平成8年との陳述があり、住民票の写しにもそれを裏付ける記載があるが、賃貸借契約によるものだという確認ができないので、5枚目記載のとおりとした。なお、Aへ送付した照会書に対する回答はない。物件1建物には多量の動産が置かれ（写真②参照）、床面及び専用庭を確認することは出来なかった。汚れが目立った。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は南側で建築基準法42条1項に該当する私道（物件2土地）に接する。

（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
7年4月9日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
7年4月9日 (水) : — :		Aへ照会書発送
7年4月9日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
7年4月15日 (火) 12:57—13:02	横浜地方法務局港北出張所	登記事項要約書申請受領等
7年4月18日 (金) 12:25—12:45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年4月18日 (金) 13:02—13:12	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書申請
7年4月22日 (火) 13:15—13:25	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年4月28日 (月) 15:20—15:30	横浜市港北区役所	住民票の写し申請受領
7年5月3日 (祝) 12:45—13:05	目的物件所在地	Bから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
7年5月7日 (水) 17:25—17:26	執行官室	不動産仲介会社担当者から電話聴取
(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 7年 5月 3日 休日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

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。



A 仲手原 2丁目

請求部	所 在			横浜市港北区榊原台町		地 番		254番1		
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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和7年1月16日

東京法務局

地図整理番号: M83421

登記官

(1/2)

(/ 0 枚目)

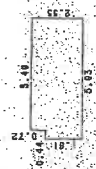
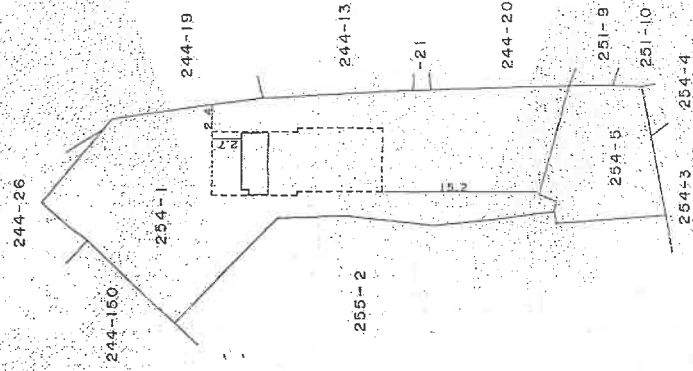
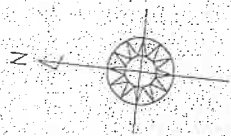
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

1
9
27

建築物図面

家屋番号	横浜市 254 番 1 の 4
建築物の所在	横浜市港北区篠原台町 254 番地 1

建物番号 104



求積表	
1.81 X 0.44	= 0.7984
2.53 X 5.48	= 13.8687
合計	14.6671
床面積	14.66 ㎡

建築物の存する部分 1 階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成 9 年 9 月 22 日作成

作製者

125823 各階平面図

登記年月日：平成19年9月27日

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。
(横浜地方裁判所港北出張所管轄)
令和 7 年 1 月 16 日 東京法務局

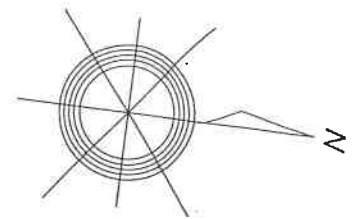
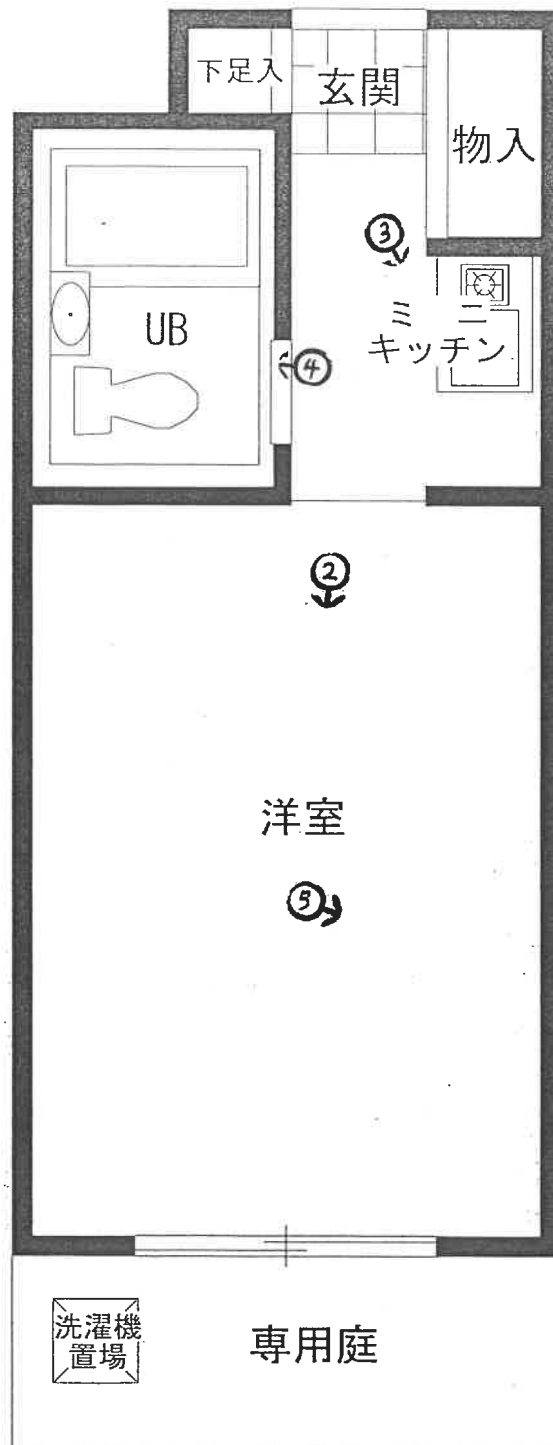
登記簿

(1/1 枚図)

間取見取図

令和5年(ケ)第45号
令和7年(ヌ)第30号

←○ は写真撮影位置・方向



104号室

①



②



③



④



⑤





令和5年(ケ)第45号
令和7年(ヌ)第30号
令和7年5月3日 現地調査
令和7年5月19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 3, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 3, 5 9 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 8 0, 0 0 0 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、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	住居表示：篠原台町36－28－104
2		
特 記 事 項		
・ 物件2は共有持分5万564分の1468が売却対象である。		

* 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 横浜市港北区篠原台町 2 5 4 番地 1

建物の名称 ヴァンハウス白楽

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 篠原台町 2 5 4 番 1 の 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 4 . 6 8 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 横浜市港北区篠原台町 2 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 1 . 7 7 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 5 万 5 6 4 分の 1 4 6 8

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 2 5 4 番 5

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 121 平方メートル

共有者 A 持分 50564 分の 1468

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の土地）

位 置 ・ 交 通	東急東横線「白楽」駅の北方約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が混在する高台傾斜地の住宅地域。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	581.77㎡（登記記載数量） やや不整形 南側間口約10m、南北約50m 画地内は、ほぼ平坦。周囲は傾斜地で全体的に南方から北方に傾斜している。
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約4.5m私道（建築基準法第42条1項5項・物件2）より3m程度低く約10m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	5万564分の1468
特 記 事 項	・一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・建築計画概要書の敷地は613.71㎡であり縄伸びの可能性はある。	

2 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1 符号1 土地と南側で接する公衆用道路。幅員は約4.5m。地積121 m ² 。一部雑種地である。
土地の利用状況	・ 建築基準法第42条1項5号の道路等として利用されている。 ・ 公衆用道路として、本件対象マンションのほか周辺居住者を含む特定多数の者の通行の用に供されている。
特 記 事 項	売却対象は、共有者A持分5万564分の1468である。

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンハウス白楽	
建物の用途	住宅（総戸数29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	平成1年9月6日（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ590.22㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、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 管理会社 管理形態	あり 委託 六華株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、駐車場はない。 ・道路と高低差があり2階部分が接面道路とほぼ等高で、エントランスが設置されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建								
位	置	1階（104号室）・中間住戸 主要開口部の方位：東向き								
床	面	積	14.68㎡（登記面積）							
間	取	り	ワンルーム							
バルコニー等		専用庭がある。規模は不明。								
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等						
		床	カーペット等							
		内	壁	ビニールクロス等						
		設	備	ミニキッチン、3点式ユニットバス等						
		そ	の	他	特になし					
保守管理の状態		やや劣る								
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4月10日現在						
					月	額	滞	納	額	
				管	理	費	7,040	円	274,560	円
				修	繕	積	立	金	5,560	円
		備	考	上記のほか損害金年率12%、遅延損害金81,027円がある。						
専有部分の利用状況等		令和7年5月3日：内部立入調査時点において賃借人Bが居宅として使用し占有している。賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：A 賃借人：B 現在契約：令和5年6月18日から令和7年6月17日まで2年間 当初契約：平成27年6月18日から平成29年6月17日まで2年間 月額家賃：55,000円 敷金：110,000円 特約・その他：特になし。								
特記事項		・室内に多量の動産が置かれ、壁、床及び専用庭を確認できない。視認可能な範囲で壁紙の剥がれ等がある。 確認できない床等に傷、汚れ等がある可能性がある。 ・占有者は、室内でペットの飼育はしていないこと、換気扇の音が大きいこと、洗面所の蛇口から水滴が落ちることを述べている。 ・「建物図面・各階平面図」は南北反転の可能性が高い。								

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)
290,000	×14.68	÷0.86	×0.22	= 1,090,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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通り求めた。

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)
294,000	× 0.75	221,000	× 581.77	× 1.00	× $\frac{1468}{50564}$	= 3,730,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 港北（県）－ 1 5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 378,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 294,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：形状、地勢、高低差、土砂災害警戒区域の指定等で劣り、縄の
びの可能性も考慮し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) 物件 1 の積算価格（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）
(1,090,000	+ 3,730,000)	× 0.97	= 4,680,000

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：0.99(1階)

位置別補正：0.98(中間住戸・開放方位を考慮)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.99 \times 0.98 \times 1.00 = 0.97$

(4) 物件2(土地)

物件2は、公衆用道路(私道)として利用されているので、当該道路の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標 準 的 画地価格 (円/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	294,000	× 0.10	× 121	× $\frac{1468}{50564}$	= 100,000

標準的画地価格：前記のとおり 294,000 円/㎡。

道 路 価 値 率：利用の現況等を考慮し 10%と判定した。

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)
367,000	× 0.97	× 0.95	× 14.68	= 4,960,000

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：内部の利用状況等を考慮した。

3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
607,000	$\times (1 - 0.414)$	$= 356,000$	$\div 6.0\%$	$= 5,930,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	4,680,000	× 1.00	= 4,680,000
比準価格	4,960,000	× 1.00	= 4,960,000
収益価格	5,930,000		
調整後の価格			5,320,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 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	5,320,000	×1.00	× 0.80	× 0.87	－ 110,000	= 3,590,000
2	100,000	×1.00	× 0.80			= 80,000
一括価格（合計）						3,670,000

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として13%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：物件1について引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査地：港北（県）－15

所 在：横浜市港北区篠原台町230番48、「篠原台町24-6」

価 格：378,000円/㎡

位 置：東急東横線「白楽」駅 約700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南4m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%)、高度地区
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な高台の住宅地域

2 固定資産税評価額

物件1（建物） 1,333,701円（令和4年度）

符号1（土地） 100,916,733円（令和4年度）

（符号1の敷地権割合 5万564分の1468）

物件2（土地） 8,169,600円（令和6年度）

（物件2共有者 A 持分 5万564分の1468）

第7 附属資料の表示

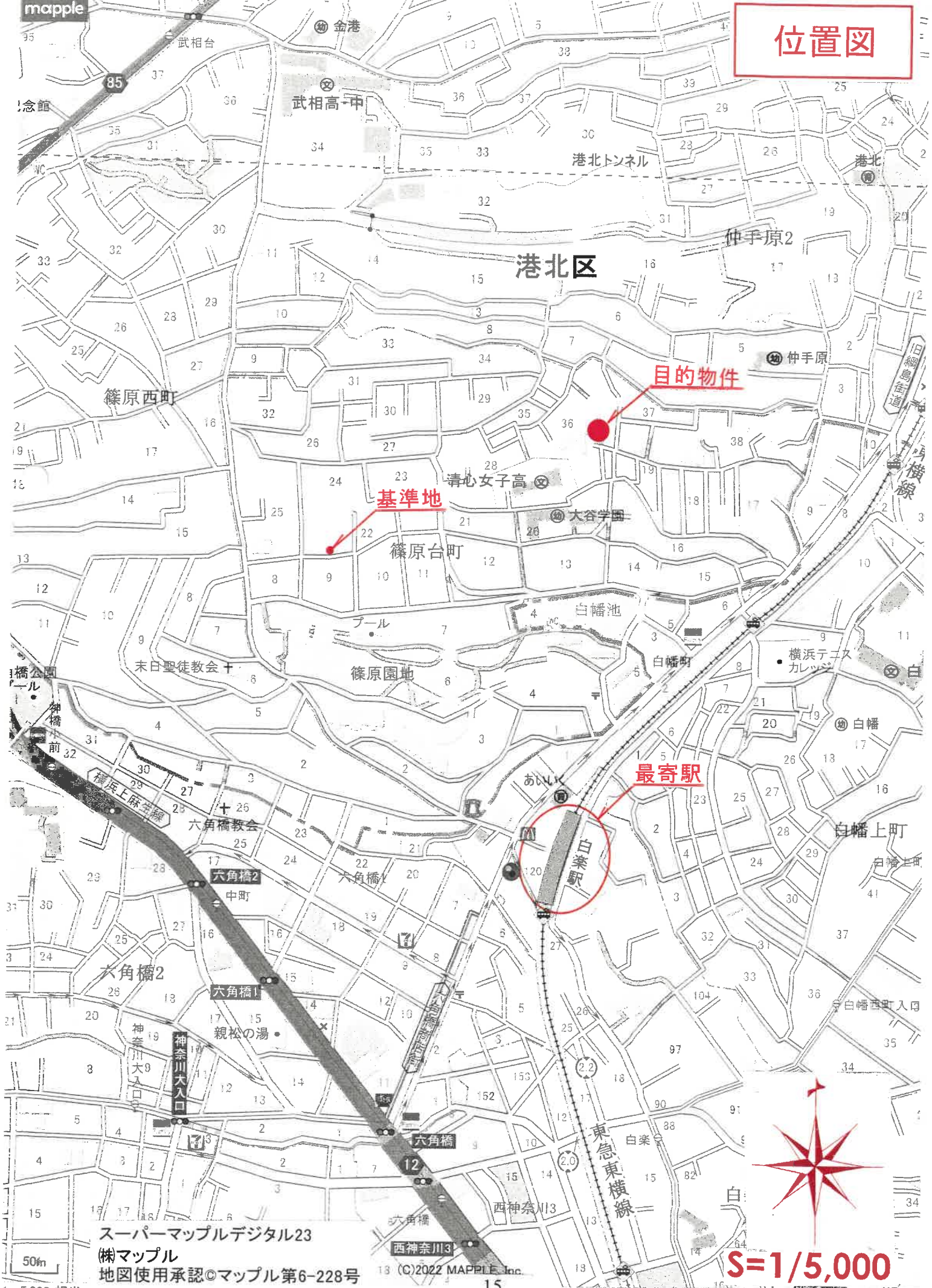
位置図

公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



スーパーマッフルデジタル23

(株)マッフル

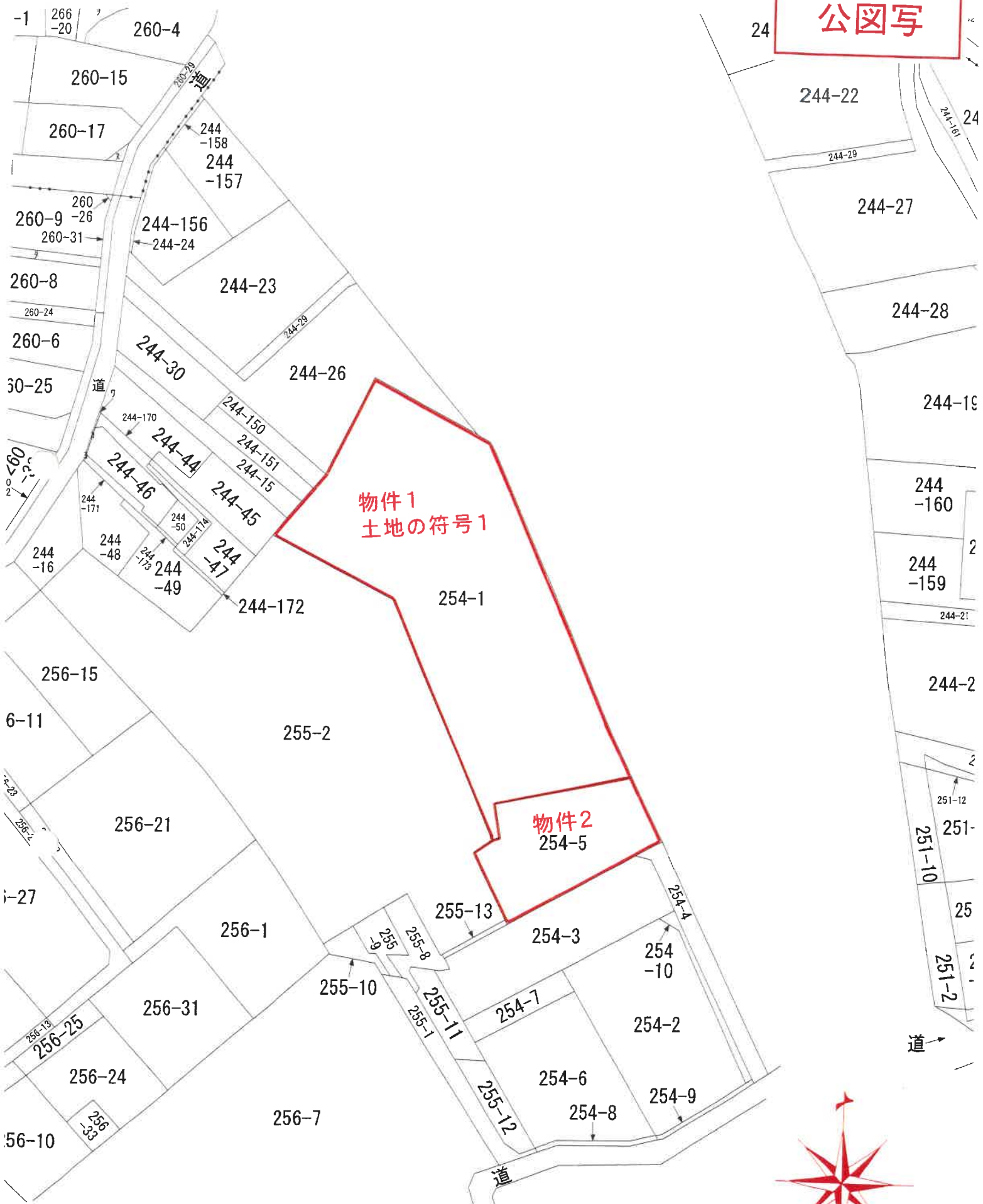
地図使用承認©マッフル第6-228号

西神奈川3

S=1/5,000

地図上の1センチは 約 50 メートル

公図写

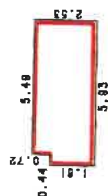


S=1/600

家屋番号 254番1の4

建物の所在 横浜市港北区篠原台町254番地1

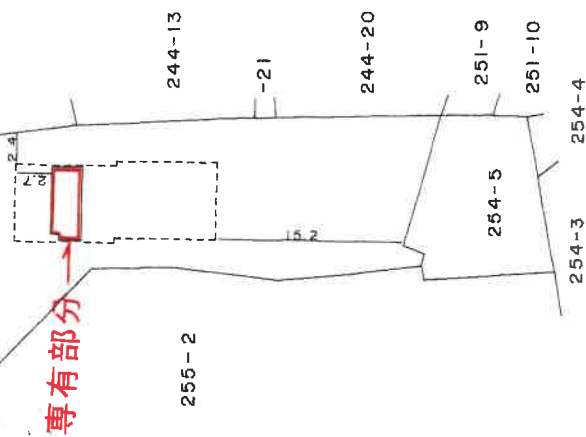
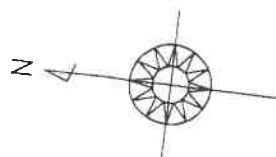
建物番号 104



求積表

$$1.81 \times 0.44 = 0.7964$$
$$2.53 \times 5.49 = 13.8897$$

合計	14.6861
床面積	14.88 m ²



建物の存する部分 1階

原図より81%に縮小

作製者

平成 9 年 9 月 22 日 (作製)

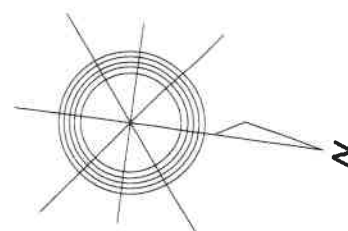
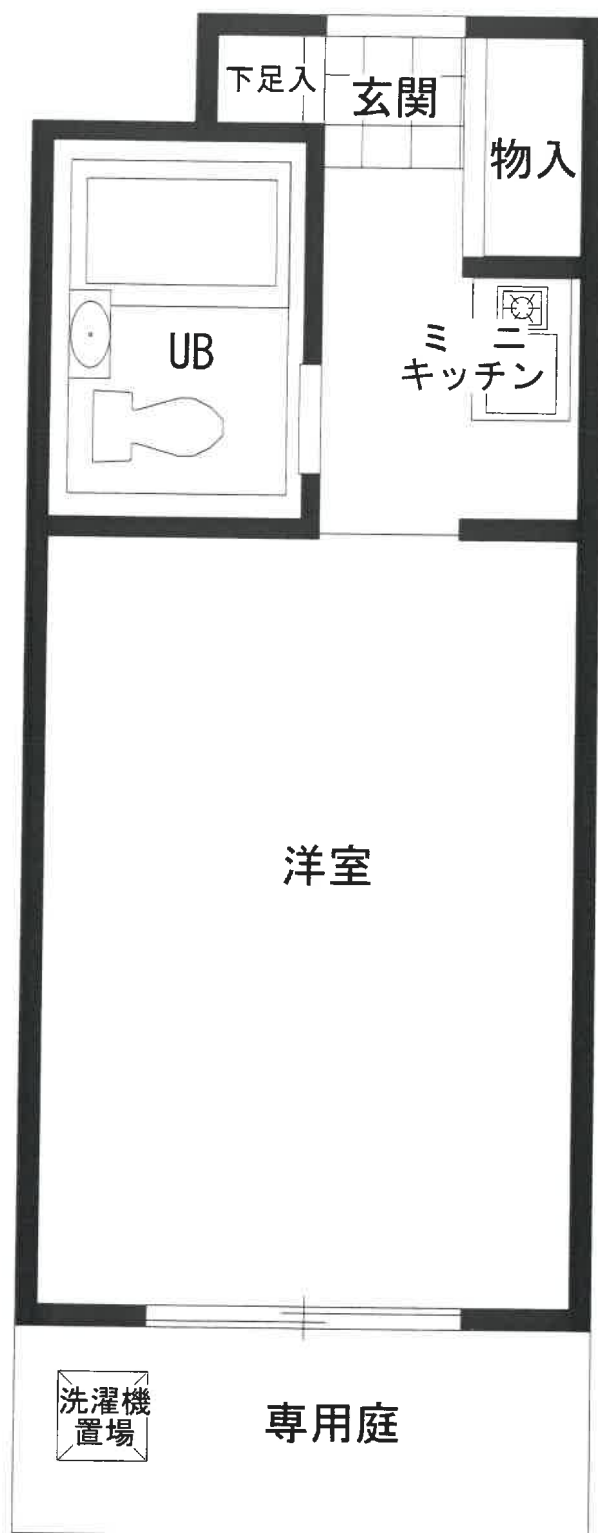
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図



104号室