

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 8 月 21 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 所 在 横浜市旭区白根二丁目

地 番 81番3

地 目 宅地

地 積 36086.03平方メートル

共有者 令和建創株式会社 持分19231680分の81630

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根二丁目81番地3

建物の名称 ガーデンテラス白根台九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根二丁目81番3の125

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.63平方メートル

所有者 令和建創株式会社



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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、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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 横浜市旭区白根二丁目

地 番 81番3

地 目 宅地

地 積 36086.03平方メートル

共有者 令和建創株式会社 持分19231680分の81630

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根二丁目81番地3

建物の名称 ガーデンテラス白根台九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根二丁目81番3の125

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.63平方メートル

所有者 令和建創株式会社



令和 7 年(ケ)第 48 号
令和 7 年 4 月 11 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 所 在 横浜市旭区白根二丁目

地 番 81 番 3

地 目 宅地

地 積 36086.03 平方メートル

共有者 令和建創株式会社 持分 19231680 分の 81630

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根二丁目 81 番地 3

建物の名称 ガーデンテラス白根台九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根二丁目 81 番 3 の 125

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 81.63 平方メートル

所有者 令和建創株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市旭区白根二丁目31番9-501号		
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： ☐ 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		
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社東京支社横浜支店		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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		
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 7 年 (㊦・ヌ) 第 48 号
担当執行官 玉田浩一郎

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、築会決議等で、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 7 年 4 月 16 日現在

☒ 管理費	月額	¥9,000-円	☒ 滞納額	¥27,000-円
☒ 修繕積立金 A	月額	¥5,500-円	☒ 滞納額	¥16,500-円
☒ 修繕積立金 B	月額	¥8,800-円	☒ 滞納額	¥26,800-円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	5 %	☐ 金額	規約に請求額の
☐ 滞納期間	令和 7 年 / 月分~令和 7 年 3 月分			定めあり

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 ☐

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。物件2建物は、電気、ガスの供給が停止されている状況及び内部の状況から建物所有者が動産をほとんど残置していない状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者へ送付した照会書に対する回答はない。
- 2 物件2建物は、全体的に経年劣化による損耗が見られた。写真③にあるように、洋室2にカビが見られた。写真④にあるように、キッチンの一部に空間がある。間取図及び写真⑥にあるように、屋根裏収納庫がある。写真⑦にあるように、クロゼットに扉がない。写真⑧にあるように、物入に扉がない。写真⑨にあるように、押入に襖がない。
- 3 事務所、集会所、機械室の団地規約設定共用部分の登記がある。
- 4 評価人の調査によれば、物件1土地は北東側と北西側と南側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(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15日 (火) ： ー ：		債務者兼所有者へ照会書発送
7年4月15日 (火) ： ー ：		東京電力へ照会書発送
7年4月15日 (火) 15：55— 16：00	横浜地方法務局旭出張所	登記事項証明書申請受領
7年4月15日 (火) 16：35— 16：50	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年4月16日 (水) ： ー ：		管理会社へ照会書送信
7年5月2日 (金) 7：40— 8：10	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(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 7年 5月 2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

間取図

←○ は写真撮影位置・方向



令和7年(ケ)第48号

①外観（南西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦



⑧



⑨



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 5 月 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,960,000 円
物件2（建物）	金 6,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該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き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		住居表示「白根2-31-9-501」
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 所 在 横浜市旭区白根二丁目

地 番 81番3

地 目 宅地

地 積 36086.03平方メートル

共有者 令和建創株式会社 持分19231680分の81630

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根二丁目81番地3

建物の名称 ガーデンテラス白根台九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根二丁目81番3の125

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.63平方メートル

所有者 令和建創株式会社



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

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北東方約1.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	17号棟（総戸数243戸）からなる南西傾斜に築造された大規模マンション団地	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
(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)	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域一部、埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	地 積	36,086.03m ²
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約160m 、 奥行 約240m （最深部）
	地 勢	南西傾斜地（最大約44m）
接面道路の状況	北東側 約6.6m	市道（建築基準法第42条1項）に 約160m 接面
	北西側 約10.0m	市道（建築基準法第42条1項）に 約51m 接面
	南側 約6.0m	市道（建築基準法第42条1項）に 約12m 接面
土地の利用状況等	対象専有部分を含む17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
共 有 持 分	19,231,680 分の 81,630	
特 記 事 項	◇敷地内に通路（建築基準法非該当道路）がある。 ◇南方に遊水池が設置されている。 ◇南側一部は横浜市の土砂災害警戒区域に指定されている。 ◇令和6年度 土地課税台帳登録事項による現況地目は宅地・雑種地・山林となっているが、主たる地目は宅地である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンテラス白根台九号棟	
建物の用途	住宅（総戸数 9 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61年3月27日（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 838.51㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	共同視聴設備、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、 集会所及び管理事務所(別棟)	
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	日本総合住生活(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇課税上登記共有部分あり。 ◇オートロック、エレベーターなし。 ◇検査済証交付済み。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	5階 (501号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋				
床	面	積	81.63㎡ (登記面積)			
間	取	り	4LDK			
バルコニー等		バルコニー面積 約 7.31㎡ (分譲パンフレット記載) 屋根裏収納 約10.29㎡ (分譲パンフレット記載)				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
			床	フローリング、畳等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	トイレ、浴室、キッチン等		
		そ	の	他	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 7 年 4 月 16 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	9,000円	27,000円
				修繕積立金A	5,500円	16,500円
				修繕積立金B	8,800円	26,400円
				そ の 他		0円
備	考	年5%の遅延損害金の規定あり。				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年5月2日 : 内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		◇築後40年が経過しており、全体的に経年劣化による損耗が見られ、壁紙の黴、キッチンの一部に空間があり、クロゼット、物入の扉、押入の襖がない。(執行官の現況調査報告書参照) ◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作はとれていない。				

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	191,000	× 0.50	96,000	× 36,086.03	× 1.00	$\times \frac{81,630}{19,231,680}$	= 14,700,000

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。

公示地 横浜旭-29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 187,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = 191,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 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通り。

個別格差：三方路等で優り、傾斜地、規模大、一部埋蔵文化財包蔵地、一部土砂災害警戒区域等で劣り、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 0% と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	250,000	× 81.63	÷ 0.96	× 0.12	= 2,550,000

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 40年 、 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.12$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格(円)
1	14,700,000	×0.4 場所的利益	= 5,880,000

敷地利用権等割合:敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	14,700,000	－ 5,880,000	× 1.01	= 8,910,000	51.1%
2	2,550,000	＋ 5,880,000		= 8,510,000	48.9%
合 計				= 17,420,000	100.0%

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：1.00（5階）

位置別補正：1.01（南西向き・角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.01 \times 1.00 = 1.01$

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)
280,000	× 1.01	× 0.80	× 81.63	= 18,470,000

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：室内の状況等を考慮

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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※1$	複利 現価率 (7.6%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) $\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
-55,960 (-0.7%)	857,500	8.1%	10,268,827 = 10,270,000	0.8027	8,243,729 (100.7%)	= 8,190,000 (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。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	17,420,000	× 1.00	= 17,420,000
比準価格	18,470,000	× 1.00	= 18,470,000
収益価格			= 8,190,000
調整後の価格			17,020,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円)
1	17,020,000	51.1%	= 8,700,000
2		48.9%	= 8,320,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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	8,700,000	× 1.00	× 0.80			= 6,960,000
2	8,320,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97		= 6,460,000
一括価格(合計)						13,420,000

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 3% と求めた。

その他の控除(敷金等): 必要なし

第6 参考価格資料

1. 公 示 地 横浜旭-29
所 在 : 横浜市旭区白根2丁目88番8
「白根2-29-10」
価 格 : 187,000円/㎡
位 置 : 相鉄本線 「鶴ヶ峰」駅 約1,100m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 6.0m 市道、南東側道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 100%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、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6年度)
物件1 (土地) 1,813,983,970円 (共有持分 19,231,680分の81,630)
物件2 (建物) 3,814,062円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA版へ縮小合成したもの)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

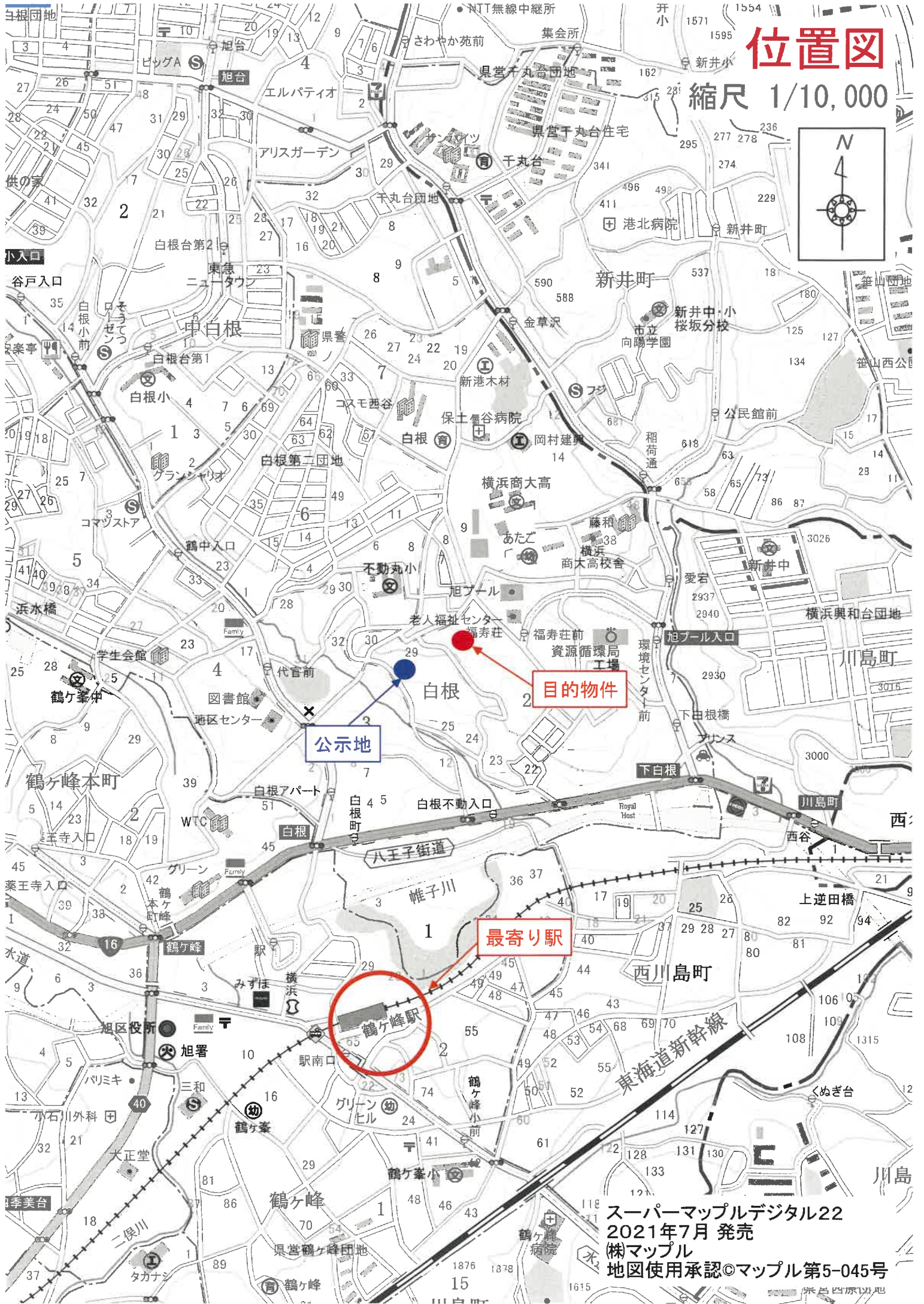
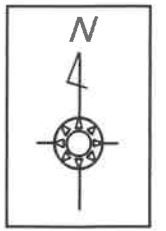
敷地配置図 (分譲パンフレット)

間取図

以上

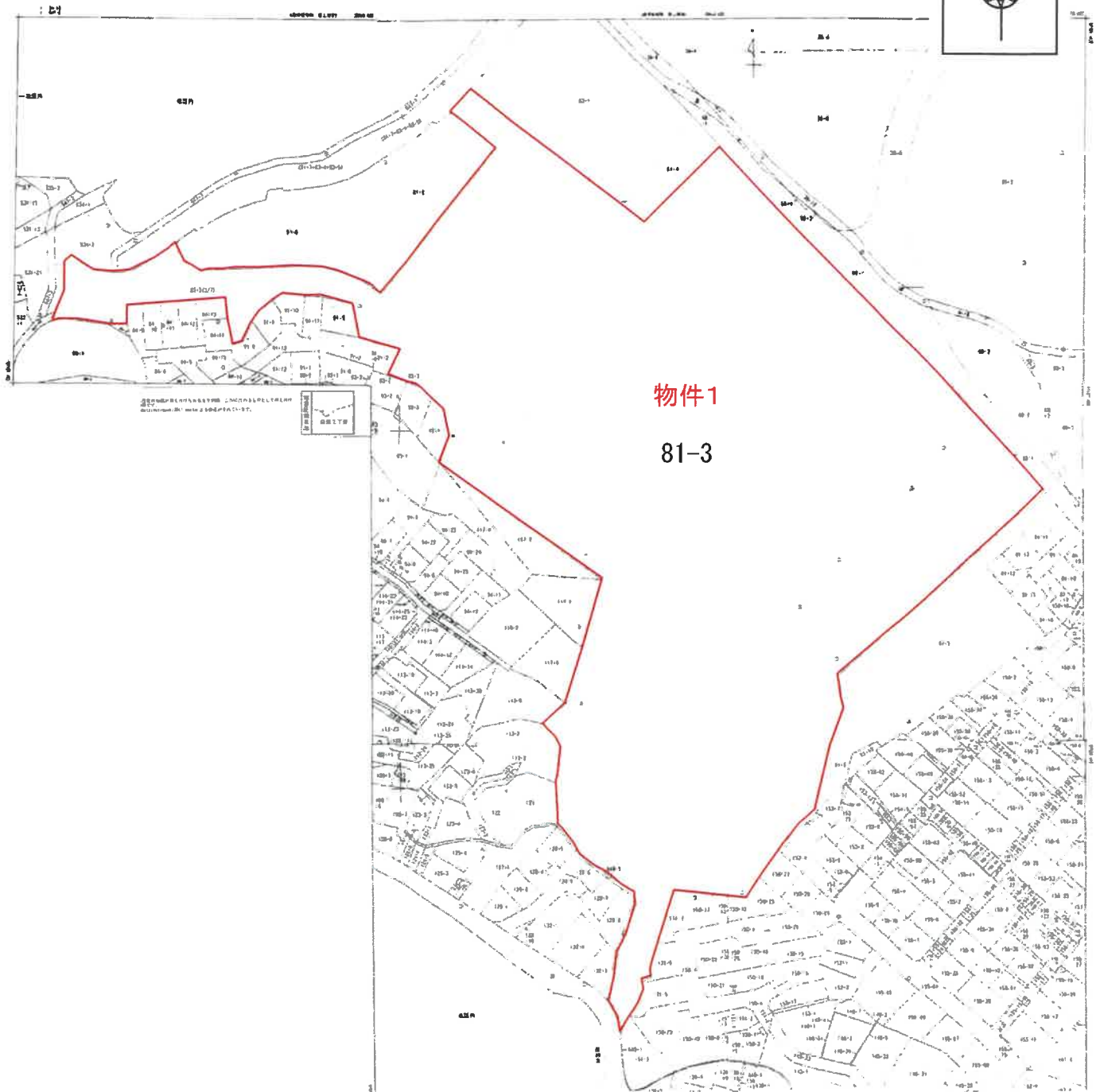
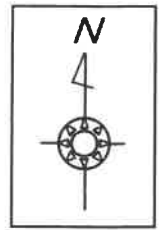
位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

登記年月日：昭和61年5月26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。
令和7年2月13日 横浜地方方法務局旭出張所

令和7年2月13日

横浜地方法務局旭出張所

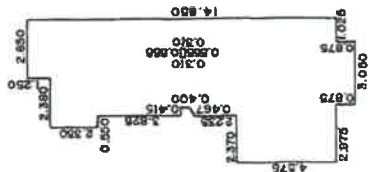
登記簿

番求語: 17-3

家屋番号	白根二丁目 白根町字あたご 81-3-125	建物 各	図面
雄物の所在	横浜市旭区白根町字あたご81番地3		

5階 建物の存する部分

建物の番号 501



積求

1.250	X	2.850	=	3.562500
2.350	X	5.230	=	12.290500
6.675	X	4.680	=	31.239000
4.575	X	7.050	=	32.253750
0.875	X	3.050	=	2.668750
0.400+0.615X0.415X1/2	=	-		- 0.2106125
0.310	X	0.555	=	- 0.172050
合計				81.6318375

床面積 81.63m²

8



作者

申請人

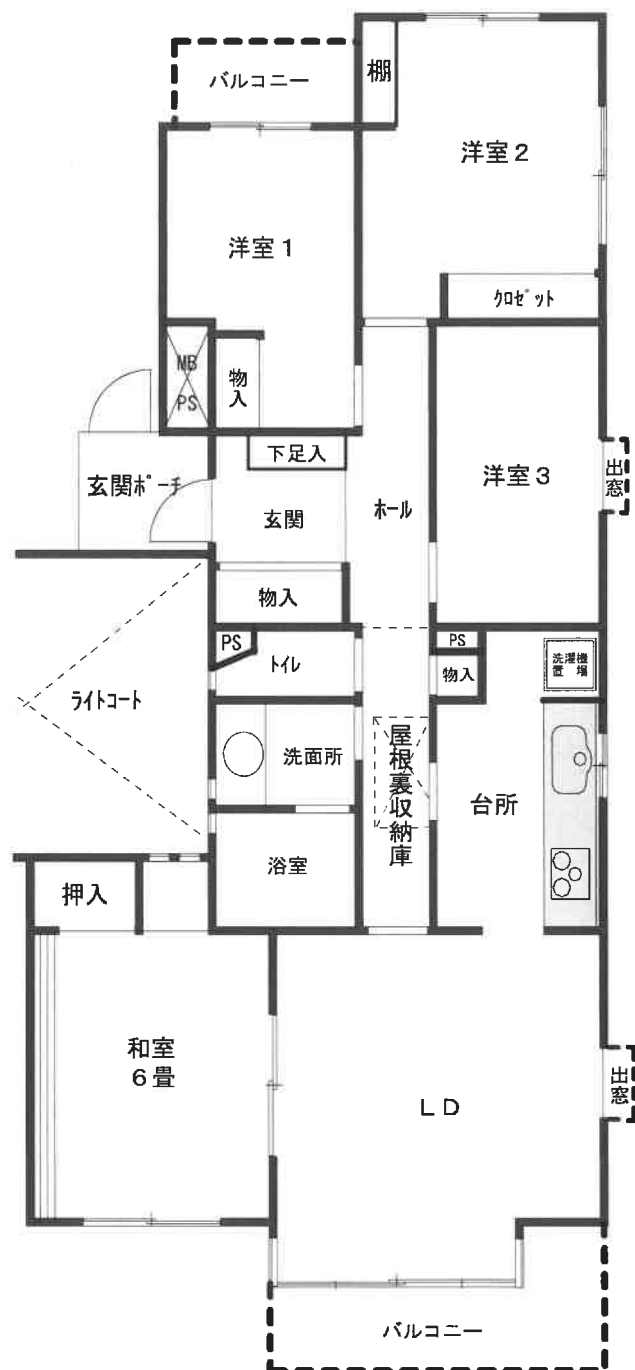
縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{2000}$

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(埼玉土地家屋調査士会用品)

間取図



令和7年(ケ)第48号