

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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10月 7日から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月 4日 午後 1時10分 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27日 午前10時00分から 令和 7年10月27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 9月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 150, 000 5, 720, 000	一括	1, 430, 000	107, 659	23, 069
1	180, 000				
2	6, 970, 000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 2 5 4 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路 一部雑種地

共有者 A 持分 2 0 2 2 5 6 分の 1 2 2 7 6

2 (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 2 7

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 0 . 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

物 件 目 録

(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3069

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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, 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】

Bが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため利用されている。

【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 横浜市港北区篠原台町

地 番 2 5 4 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路 一部雑種地

共有者 A 持分 2 0 2 2 5 6 分の 1 2 2 7 6

2 (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 2 7

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 0 . 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

物 件 目 録

(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3069

所有者 A

令和7年(ケ)第4号
令和7年2月25日受理
令和7年4月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 2 5 4 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 2 2 5 6 分の 1 2 2 7 6

2 (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 2 7

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 0 . 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

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5万564分の3069

所有者 A

(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1			
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路・一部雑種地(物件1) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑(物件) ☐ (物件)			
形 状	☐ 公図のとおり(物件) ☐ 地積測量図のとおり(物件) ☒ 建物図面(各階平面図)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 ☒ 上記の者らが本土地を公衆用道路として使用し、一部を雑種地(西側及び南側隣家の通路)として使用し、占有している ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☐ 「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	☒ 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			
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

(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		横浜市港北区篠原台町36番28-402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居宅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	☒ 回答書のとおり 管理費 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 令和 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 ） ☐ （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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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 7 年（ケ）第 4 号

担当執行官 君和田 久史

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 2 月 27 日現在

■ 管理費	■ 月額	10,200 円	■ 滞納額	40,800 円
■ 修繕積立金	■ 月額	11,100 円	■ 滞納額	44,400 円
□	□ 月額	円	□ 滞納額	円
□	□ 月額	円	□ 滞納額	円
■ 損害金	■ 年	12 %	■ 金額	616 円

（60日を超えた期間について）

■ 滞納期間 令和 6 年 1 1 月分～令和 7 年 2 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 □

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■住宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者), (株)GEED担当者(業務委託会社))の陳述 ■提示文書(陳述書・契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 2月28日	
最初の	契約日	令和 7年 2月25日	
契約等	期間	令和 7年 2月28日から ■令和 9年 2月27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	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金65,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
その他		別途, 管理費月額5,000円の支払い	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の姉	1 私は債務者兼所有者Aの姉です。弟が対応できないので、私が連絡しました。 2 本建物の現地には行ったことがなく、鍵は手元にありません。 不動産会社に依頼しているので、状況はわかりません。 本建物は、弟が購入して、委託契約を締結しています。本人が言うには、現在誰も居住していないとのこと。 書類は弁護士に預けてあります。写しを取って送付します。 【令和7年3月5日通話による聴取】
■ (株)GEED担当者 (業務委託会社)	1 本建物の管理は、所有者からの委託により、引き続き弊社が行っています。 2 本建物には、2月末に契約をして、3月から入居した方がいます。 入居者の方には、こちらから調査に協力していただくように連絡を試みます。 契約書については、照会いただければ送付いたします。 (その後、居住者と連絡が取れ、協力を取り付けた旨の連絡があった。) 【令和7年3月11日通話による聴取】
■ B (占有者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 2 本建物の洋室1の天井から雨が降る度に雨漏りがあります。 管理会社に言っていますが、対応すると言ったまま、まだ対応未了のままです。 UBの浴槽に汚れがあります。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目、4枚目及び6枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2月25日(火) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 (集合ポストはテープで塞がれており, インターフォンはエラー表示となる。)
令和7年 2月27日(木) 9:05- :	書面照会 (FAX)	六華(株)に管理費等照会書送付
令和7年 2月27日(木) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付 (3月10日契約関係書類受領)
令和7年 3月 5日(水) 16:05-16:10	電話聴取 (携帯電話)	債務者兼所有者の姉に電話・事情聴取 (執行官室に電話があり, 折り返しの電話)
令和7年 3月11日(火) 12:35-12:40	電話聴取 (携帯電話)	業務委託会社担当者から電話・事情聴取 (当職からの電話に対し, 折り返しの電話)
令和7年 3月18日(火) 16:00- :	書面照会 (郵送)	業務委託会社に契約書等送付依頼書送付
令和7年 3月24日(月) 9:50- 9:55	電話聴取 (携帯電話)	占有者から電話・事情聴取(調査期日調整) (当職からの電話に対し, 折り返しの電話)
令和7年 4月 4日(金) 16:40-16:45	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 4月 5日(土) 10:00-10:15	目的物件所在地	物件1土地の状況確認, 評価人同行 占有者不在(調査協力依頼文書及び期日通知文書投函) (前日, 占有者に調査日時の確認のメールを送信したところ, 弁護士に相談, 部屋を見せる必要はないことを確認した旨の連絡あり。当職から伺った際に説明する旨送信したが本日不在)
令和7年 4月 7日(月) 15:45- :	電話聴取 (携帯電話)	占有者からメール受信(調査期日調整)
令和7年 4月12日(土) 12:50-13:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 占有者と面談・事情聴取 評価人同行
(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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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	横浜市港北区篠原台町			地番	254番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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6年12月18日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22673

登記官

(1/2)

(10 枚目)

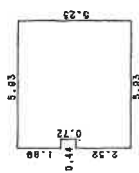
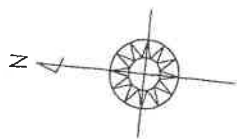
ア 266-19
ワ 244-169
カ 244-168
コ 244-167
ク 260-23
ケ 266-5
コ 226-23

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

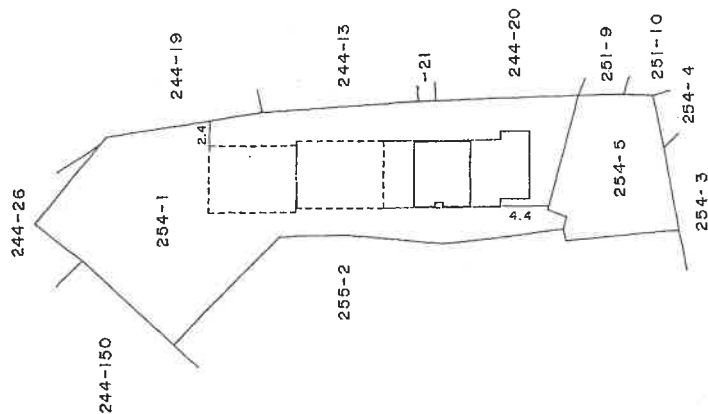
254番1の27

建物の所在
横浜市港北区篠原台町254番地1

建筑物番号 402



求積表			
2.52 X 0.44	=	1.1088	
1.99 X 0.44	=	0.8756	
5.23 X 5.49	=	28.7127	
合計		30.6971	
床面積		30.69	m ²



建築物の存する部分4階

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

縮尺 $\frac{1}{500}$

22 日作製)

●本図面は●3判を●4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。

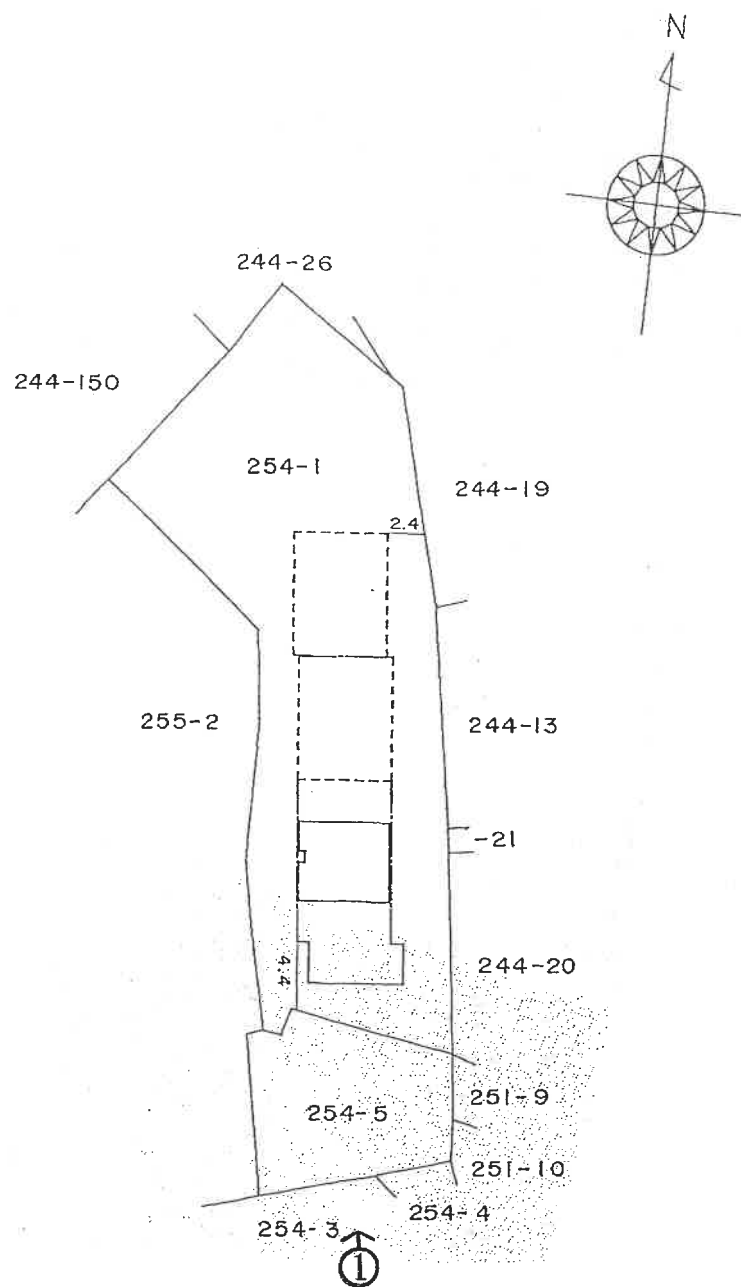
(橫濱地方法務局港北出張所管轄)

令和6年12月18日

東京法務局中野出張所

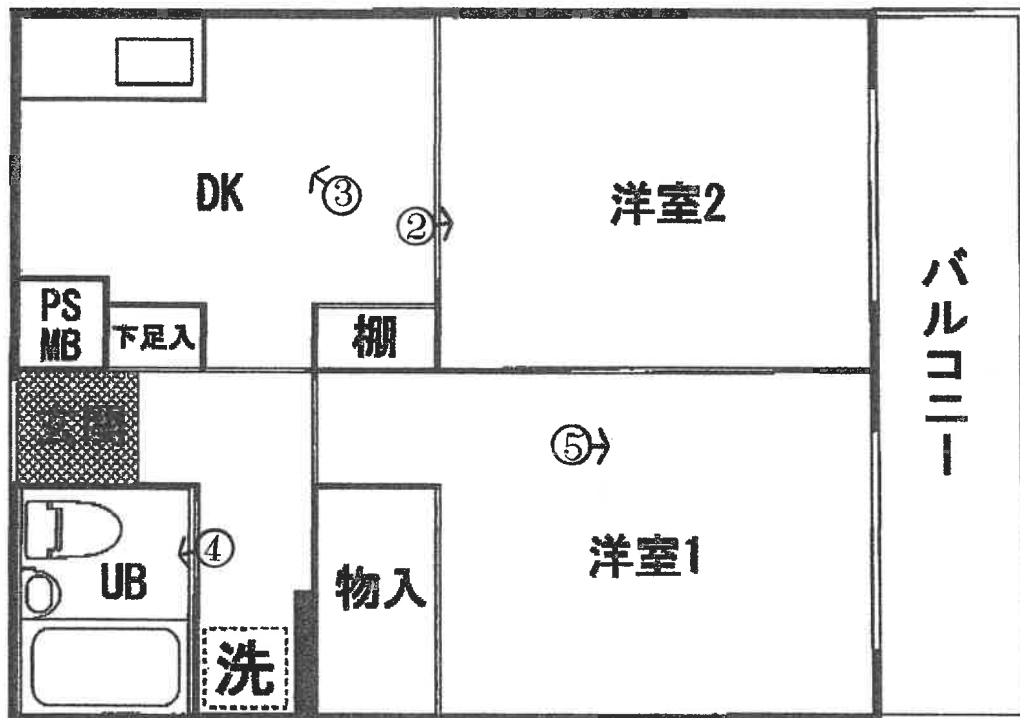
製品名

写真撮影位置図

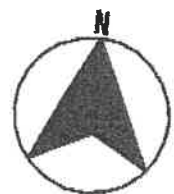


←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



402号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



物件1 土地

② 建物内の状況－洋室2



③ 建物内の状況－DK



④ 建物内の状況－UB



⑤ 建物内の状況－洋室1の天井：雨漏り跡





令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金180,000円
物件2(区分所有建物)	金6,970,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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合計価格である。
- 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。

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き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通り	地目：公衆用道路・一部雑種地
2		住居表示:神奈川県横浜市港北区篠原台町 36番28-402号
特 記 事 項		
・物件1は、物件1の敷地権の対象となっていないが、現況は、物件2・マンションの敷地に隣接し、物件2・マンションの前面道路（私道）と一部を雑種地（西側及び南側隣家の通路）として使用されている。 ・物件1は、物件2・マンション区分所有者を含む隣接する宅地所有者らの共有となっており、本件売却対象は、共有持分202,256分の12,276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 所 在 横浜市港北区篠原台町

地 番 2 5 4 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 2 2 5 6 分の 1 2 2 7 6

2 (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 2 7

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 0 . 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

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5万564分の3069

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

【物件2】

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）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵地に中層マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	581.77㎡ （符号1の登記地積） 不整形地 （別添公図写参照） 間口約10m（南側）、奥行約50m （特記事項1参照） 売却対象物件2の存する周辺は、北側傾斜である。敷地内も概ね北側傾斜地である。周囲の隣接地とは、西側及び東側は、傾斜に沿って概ね等高に接している。北側は、傾斜地下が、北側隣接地に対し、約+5mから10mの高低差を生じている。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南側幅員約4.5m舗装私道（本件売却対象物件1に該当・建築基準法第42条1項5号）に約10m、概ね等高から-2m（エントランス）の高低差で接道する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件2の存するヴァンハウス白楽の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	

供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面によると南方を東西に走る市道（篠原第215号線）から地番：254番4（個人共有地）及び本件売却対象物件1を経由し引き込まれている。
	都市ガス	事業者提供図面によると南方を東西に走る市道（篠原第215号線）から地番：254番4（個人共有地）及び本件売却対象物件1を経由し引き込まれている。
	下水道	事業者提供図面によると東方に南北に走る市道（篠原第221号線）に本管あり。前面道路である私道における埋設の状況は、不明である。
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3069
特 記 事 項	1. 下記物件1の現地調査における筆の形状及び配置、公図（参考）、位置指定道路図並びに建築計画概要書記載の本件前面道路（私道）の形状を考慮し、売却対象物件1である公衆用道路・一部雑種地の位置を特定し、売却対象物件2は、売却対象物件1に接道しているものと判断した。 2. 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、符号1の北西端が土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当している。 3. 法務局には、本件敷地（符号1の土地）の地積測量図の備え付けはない（一部、残地計算等あり）。後記1棟建物の建築確認資料による敷地面積は613.71㎡とされ、登記地積（581.77㎡）より約5.5%（31.94㎡）広い。また、販売時の資料（建築概要）によると、敷地面積は、私道面積121.65㎡を含んで744.71㎡とされることから、私道を除く面積623.06㎡と求められ、登記地積（581.77㎡）より約7.1%（41.29㎡）広い。本件評価においては、面積に関する上記の様な状況を考慮し、登記面積を採用した上で、縄延びの可能性は個別的要因にて考慮することとした。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ヴァンハウス白楽（登記記載）		
建物の用途	住宅（総戸数29戸・登記区分数）		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年9月6日新築（登記記載）	
	経過年数	約36年	
	経済的残存耐用年数	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：陸屋根 外 壁：タイル貼仕上 その他：――		
設 備	オートロック、自転車置場、ゴミ置場、共同視聴用設備及び 集合郵便受等		
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	六華株式会社	
	管理形態	巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	1.エレベーター及び駐車場はない。 2.建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(402号室)・中間住戸（主要開口部の方位：東向き）		
床 面 積	30.69㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー：約5㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロアー等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及び物入等 －	
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通り。 令和7年2月27日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,200 円	40,800 円
	修繕積立金	11,100 円	44,400 円
	－	－	－
	備 考	損害金：616 円（年・12%、滞納期間・令和6年11月分から令和7年2月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月12日：内部立入調査 賃借人Bが占有している。		
特 記 事 項	1. 賃借人Bの話では、洋室1の天井から雨が降ると雨漏りがあり、管理会社に言っているが、対応すると言ったまま、まだ対応未了のままであるとのことである。 2. 賃借人Bの話では、UBの浴槽の汚れがひどいとのことである。 3. 本件賃貸借契約の概要は以下の通りである。 賃貸人：A 賃借人：B		

	占有権原：賃借権 占有開始時期：令和7年2月28日 契約期間：令和7年2月28日から令和9年2月27日まで2年間 賃料：65,000円（月額） 管理費：5,000円（月額） 敷金：なし 4. 今後は経年を考慮すると、不具合による修繕費、交換費等の予期せぬ費用発生等の可能性を有している。
--	--

【物件 1】

- ・ 土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位 置 ・ 交 通	東急東横線「白楽」駅の北方約600m（道路距離）の所に位置する。物件 2（符号 1）の土地の南側に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵地に中層マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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等
画 地 条 件	規 模	121㎡ （売却対象物件 1 の登記地積）
	形 状 間 口 ・ 奥 行	不整形地（道路敷地） 幅員約4.5m、延長約10m（東西の延長）
	地 勢	売却対象物件 1 の存する周辺は、概ね平坦である。道路敷地及び雑種地も概ね平坦地である。周囲の隣接地とは、概ね等高である。 （添付資料公図写参照）
接面道路の状況	売却対象物件 1 は公衆用道路（詳細は、下記特記事項 1 参照）であり、北側で売却対象物件 2 の敷地である符号 1 土地に接している。	
土地の利用状況等	課税明細によれば、登記地積121㎡のうち、84㎡は公衆用道路であり、非課税となっている。それ以外の部分は、西側及び南側宅地の通路部分（雑種地）としての利用である。	
特 記 事 項	・ 売却対象物件 1 の道路及び雑種地の概要は以下の通りである。 ・ 道路 指定年月日：平成元年9月14日 指定番号：第1-11-7号 公告番号：第375号 地積：121㎡のうち84㎡ ・ 雑種地 地積：121㎡のうち37㎡	

	利用状況：アスファルト舗装されており、西側及び南側に隣接する宅地の私道に至る通路部分と判断した。 ※ 所有者：本件所有者も含まれる複数人の共有状態で、本件所有者の持分は、202,256分の12,276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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

1 積算価格の試算

物件2（区分所有建物）の積算価格及び物件1（土地）の土地価格を各査定し、合計額を以て、本件売却対象物件の積算価格を求めた。

A. 物件2の積算価格

建物の価格に、敷地権価格を加算して、物件2の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等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)
250,000	× 30.69	÷ 0.86	× 0.20	= 1,780,000

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（雨漏り、中古マンションの市場性及び経年劣化、設備の不具合発生の可能性等を考慮）30%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.3) = 0.20$$

(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)
335,000	× 0.75	251,000	× 581.77	× 1.0	$\times \frac{3,069}{50,564}$	= 8,860,000

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。

地価公示等：「港北（県）－ 1 5」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 378,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 335,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（縄延びの可能性、形状、一部法面、全体的な傾斜及び敷地全体の規模（マンション敷地としての流動性含む））並びに供給処理施設埋設管の不確実性等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量。

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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、物件2の積算価格を求めた。

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）
(1,780,000	+ 8,860,000)	× 0.95	= 10,110,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.98（エレベーター無しの場合の2階を基準階に4階）

位置別補正：0.97（東開口0.97・中間部屋1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$$

B. 物件1の土地価格

物件1の土地価格を以下の通り算出した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差	更地 (円/㎡)	地積 (㎡)	持分 割合	基礎となる 価格 (円)
1	335,000	$\times \frac{10}{100}$	33,500	$\times 121.00$	$\times \frac{12,276}{202,256}$	= 250,000

※標準画地価格：上記物件2（符号1）で求めた標準画地価格を採用した。

◇個別格差：物件1の道路敷地及び雑種地としての利用状況、将来宅地への復帰の期待度並びに単独での市場性等を考慮した。

◇地積：物件1の登記数量を採用した。

◇持分割合：物件1の登記上の持分割合を採用した。

C. 物件1及び物件2の積算価格

物件番号	積算価格 (円)	価格構成比
2	10,110,000	97.6%
1	250,000	2.4%
積算価格 (合計)	10,360,000	100%

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)
350,000	× 0.95	× 0.90	× 30.69	= 9,180,000

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：物件2の雨漏り及び物件1の私道について、管理、埋設管等の諸費用発生等の可能性を考慮し、-10%と判定した。

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 (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	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
787,656 (16.9%) ※3	471,900	9.2%	= 4,975,467 (4,980,000)	0.7786	3,877,428 (83.1%) ※3	=4,665,084 (4,670,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が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、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	10,360,000	× 1.00	= 10,360,000
比準価格	9,180,000	× 1.00	= 9,180,000
収益価格	4,670,000		
調整後の価格	9,200,000		

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

以上より、試算価格の調整後価格（物件1及び物件2の合計）が求められた。本件では、調整後価格を積算価格構成割合で配分し、各物件に応じて所用の修正及び減価を施して評価額を判定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	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)
2	9,200,000	97.6%	×1.0	×0.8	×0.97	—	= 6,970,000
1		2.4%	×1.0	×0.8	—	—	= 180,000
一括価格 (合計)							7,150,000

市場性修正：特になし。

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、物件1及び物件2について査定した。

物件1：－20%

物件2：－20%

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物件2に対して3%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：特になし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「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／ m^2
位 置：東急東横線「白楽」駅 700m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：185 m^2
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%）
防火・準防火：－
高 度 地 区：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（令和 6 年度）

物件 1（土地） 8,169,600 円
物件 2（建物） 2,788,236 円
符号 1（土地） 103,620,218 円（敷地権割合 5 万 564 分の 3069）

第7 附属資料の表示

位置図

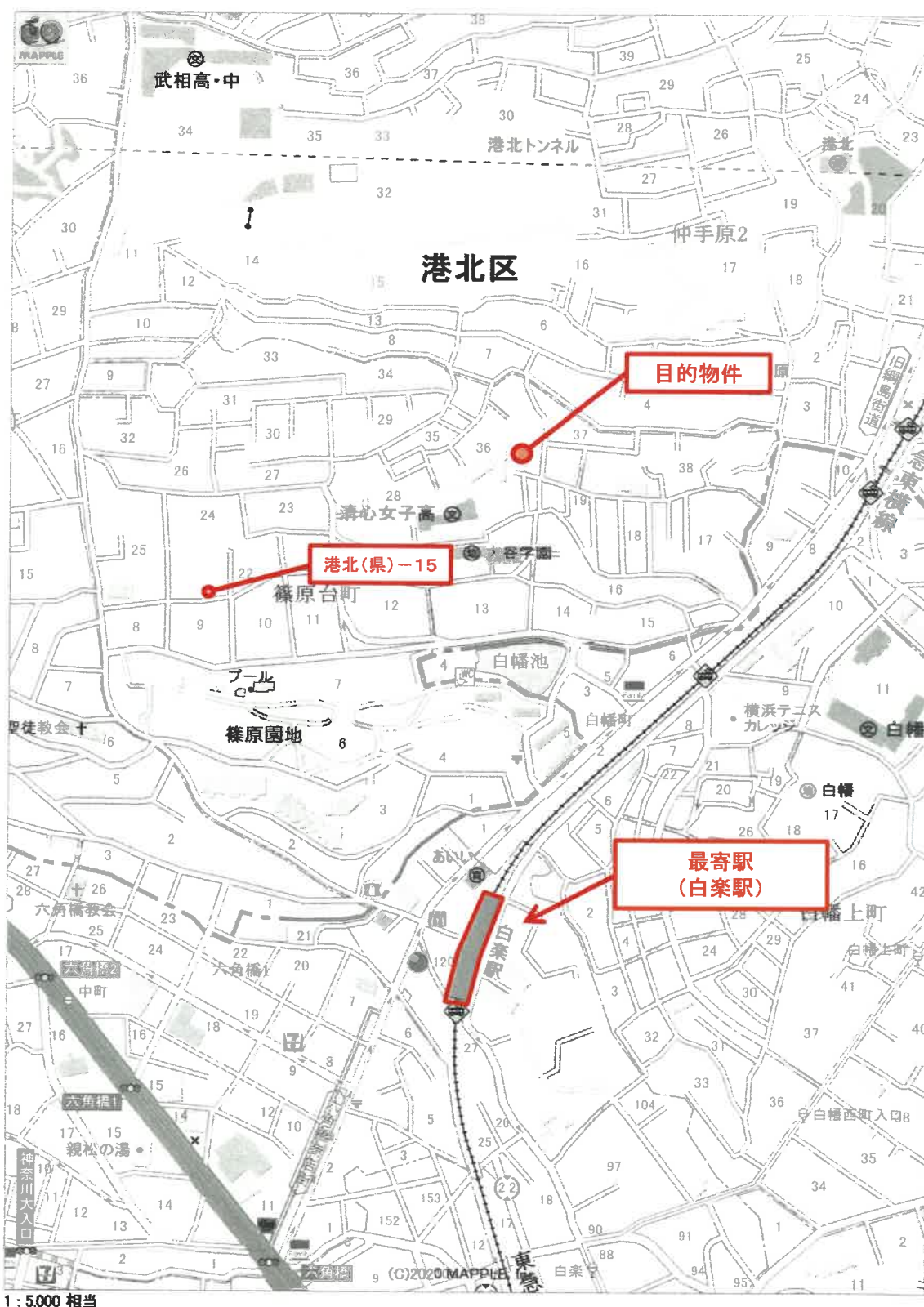
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：平成19年9月27日

125846

各階平面図

家屋番号
254番1の27

建物図面

建物の所在
横浜市港北区藤原台町254番地1

建物番号 402

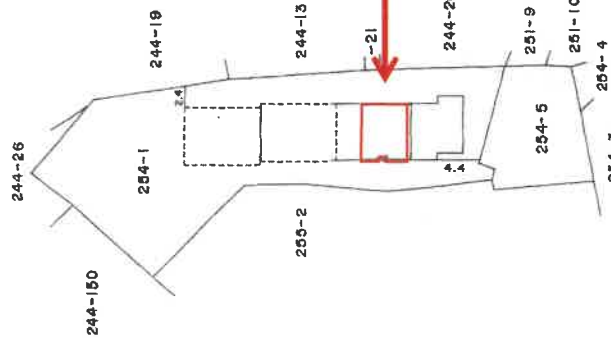
物件2



求積表

2.52 X 0.44 = 1.1088
1.88 X 0.44 = 0.8352
5.23 X 5.48 = 28.7127

合計 30.6571
床面積 30.65 m²



建物の存する部分 4階

作製者

平成19年9月22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M22677

原図より70%縮小



402号

