

期間入札の公告

令和 8年 2月26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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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。
<p>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 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

敷地権の割合 21万2408分の8855

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21万2408分の0

符号1の附属建物の敷地権



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川三丁目17番地2
建物の名称 ドレッセたまプラーザレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川三丁目17番2の401
建物の名称 401
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 83.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 地下1階部分 0.64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 横浜市青葉区新石川三丁目17番2
地 目 宅地
地 積 2016.79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



物 件 目 録

敷地権の割合 21万2408分の8855

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21万2408分の0

符号1の附属建物の敷地権



令和7年(又)第45号
令和7年7月16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 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川三丁目17番地2
 建物の名称 ドレッセたまプラーザレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川三丁目17番2の401
 建物の名称 401
 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 83.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 地下1階部分 0.64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 横浜市青葉区新石川三丁目17番2
 地 目 宅地
 地 積 2016.79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

物 件 目 録

敷地権の割合 21万2408分の8855

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21万2408分の0

符号1の附属建物の敷地権

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 田園都市支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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(又)第45号
担当執行官 君和田 久 史

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7年6月末日現在 滞納なし (遅延損害金年利14.6%)

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	27,300	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	30,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> MIL-C使用料	月額	1,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 自治会費	月額	225	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 使用料	月額	2,350	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分	～令和	年 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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 3枚 議事録 図面 4枚

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私が一人で居住しています。2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 リビングに床暖房があります。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 令和7年3月、浴室、洗面所及びトイレ以外、リフォームしています。 キッチンの西側にあった洋室を無くして、LDにしています。 キッチン、アイランドキッチンにしています。 洋室だった部屋をウォークインクローゼットにしています。

(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

- 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枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば，本土地北側，同北東側及び同南側に接する道は，いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には，ゴミ置場，駐輪場，倉庫，管理室及びトイレの規約設定共用部分がある。

(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
令和7年 7月17日(木) 13:35-13:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月22日(火) 9:40-9:45	電話聴取(携帯電話)	債務者から電話・事情聴取(弁護士と相談し, 対処したい。来週に経過を報告する。)
令和7年 7月22日(火) 10:55- :	書面照会(FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和7年 7月31日(木) 10:55-11:00	電話聴取(携帯電話)	債務者から電話・事情聴取(日程調整)
令和7年 8月15日(金) 8:35-8:40	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和7年 8月15日(金) 9:50-10:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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。

(座標値種別：図上測定)

-24622.457

-47024.046



150.046

-24747.457 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
新石川3丁目

請求部	所在	横浜市青葉区新石川三丁目		地番	17番2				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

令和7年4月7日

横浜地方法務局青葉出張所

登記官

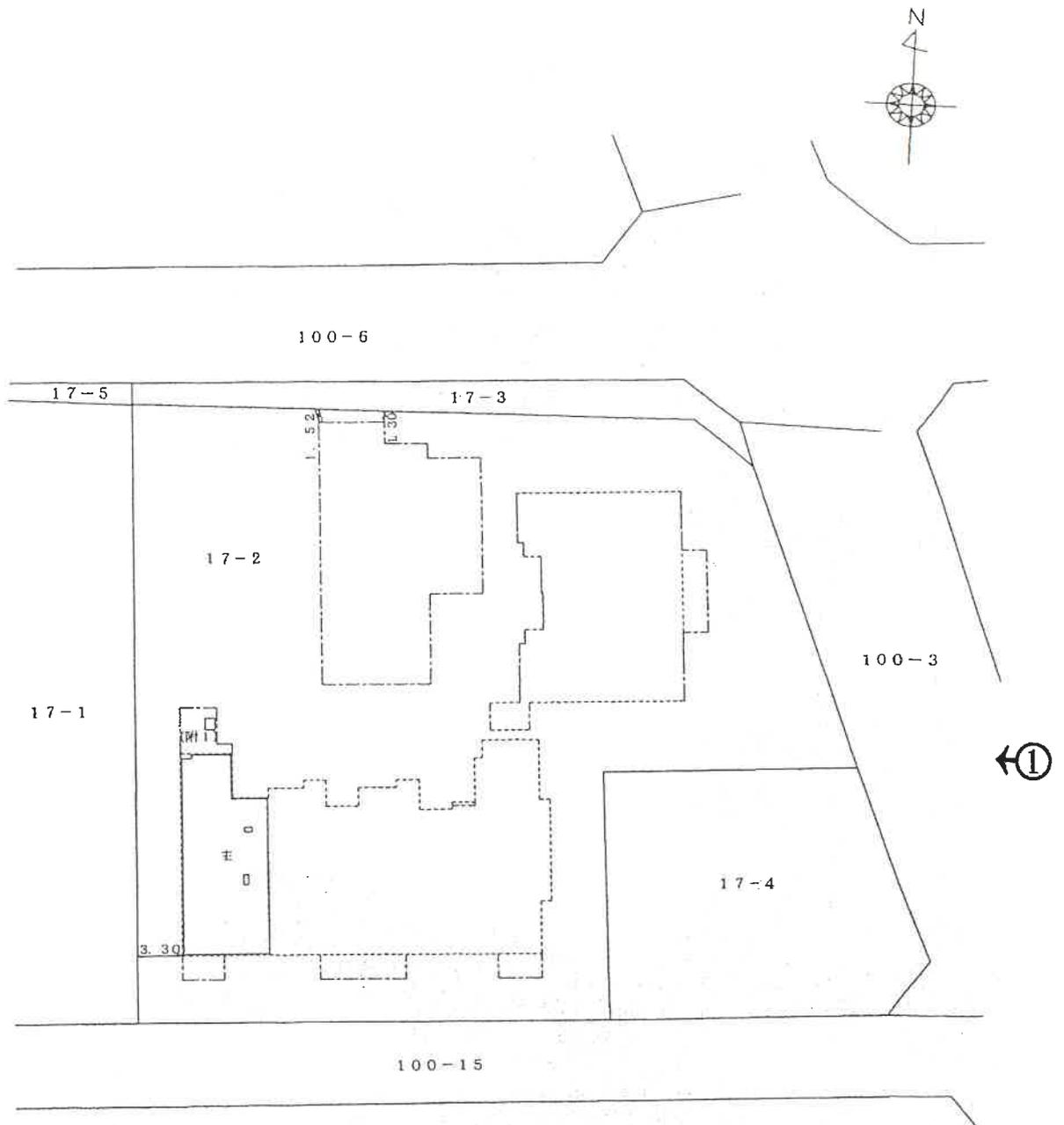
地図整理番号：M13224

(1/1)

(8 枚目)

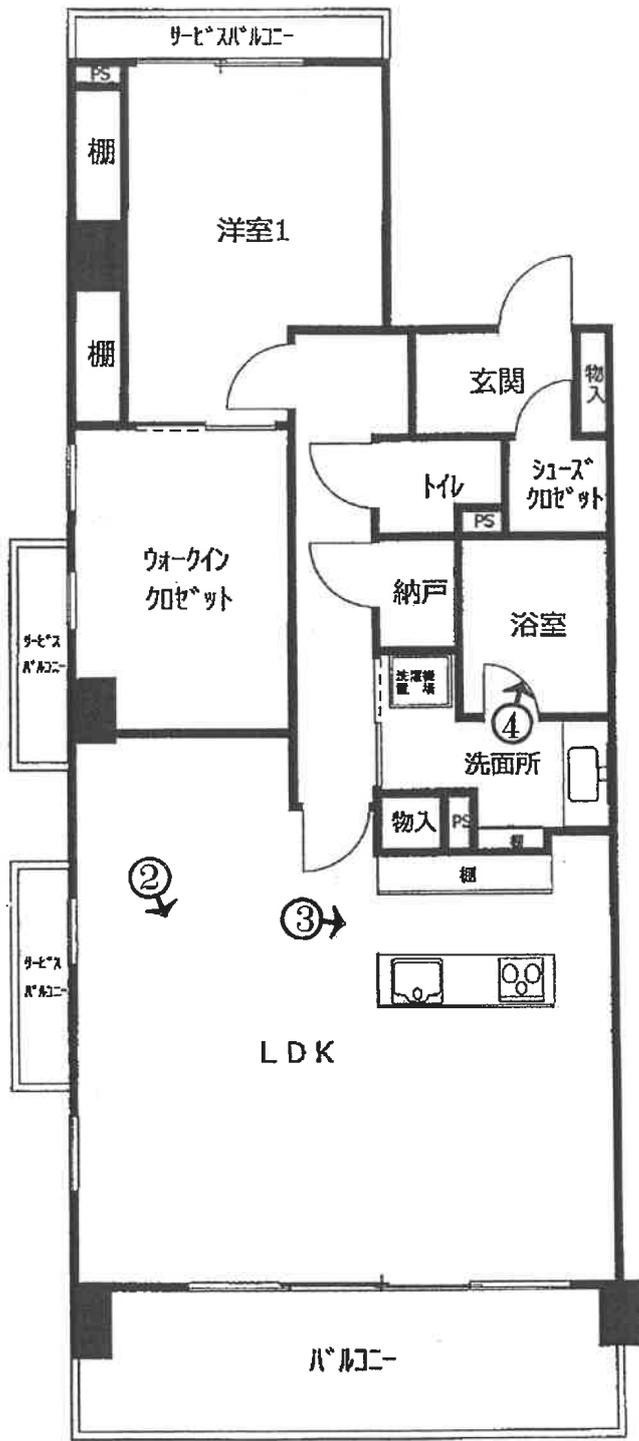


写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



附属建物符号 1



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LDK



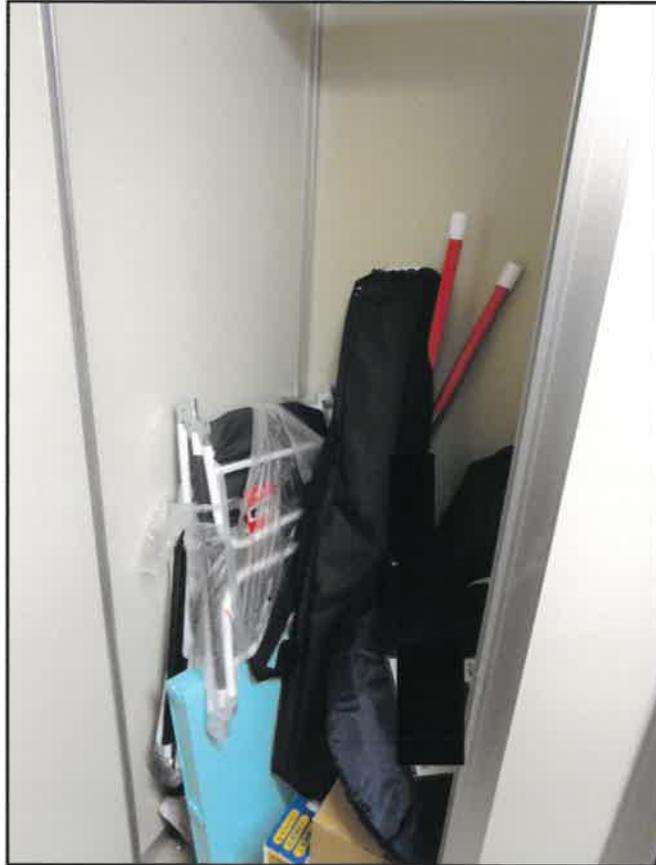
③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 附属建物の状況－物置





令和7年(又)第 45号
令和7年8月15日現地調査
令和7年8月18日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金74,110,000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、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	
特 記 事 項		

* 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 横浜市青葉区新石川三丁目17番地2

建物の名称 ドレッセたまプラーザレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川三丁目17番2の401

建物の名称 401

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 83.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 0.64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 横浜市青葉区新石川三丁目17番2

地 目 宅地

地 積 2016.79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

物 件 目 録

敷地権の割合 21万2408分の8855

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21万2408分の0

符号1の附属建物の敷地権

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	東急田園都市線「たまプラーザ」駅の南東方約360m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、教育施設等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	防火指定なし
その他の規制	第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度 : 125平方メートル	
画地条件 (規模, 形状等)	規模	2,016.79㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約42m、奥行約47m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約42m接面。北東側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約24m接面。南側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約35m接面。	
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。	
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	21万2408分の8855 21万2408分の0(附属建物)
特記事項	◇敷地一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	ドレッセたまプラーザレジデンス	
建物の用途	住宅等（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	平成24年2月21日（登記簿記載）
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建 延べ2,351.98㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出断熱防水 外壁：磁器質タイル等	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、CATV 駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場、宅配ボックス 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	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇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(401号室)・角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	83.41㎡(登記面積)		
間 取 り	1LDK+WIC		
バルコニー等	バルコニー：11.70㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット、シューズクローゼット等	
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月末日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	27,300円	0円
	修繕積立金	30,100円	0円
	MIL-C提供料	1,100円	0円
	自治会費	225円	0円
	使 用 料	23,500円	0円
	備 考	年14.6%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8月15日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇附属建物符号1 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造 1階建 床面積：0.64㎡があり、地下1階に位置し物置として利用されている。		

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	×84.05	÷0.86	×0.58	=17,010,000

専有面積：附属建物(0.64㎡)を含む

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14年、経済的残存耐用年数36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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 36 年}}{(\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 36 年})} \times (1 - 0.2) = 0.58$$

(2) 敷地権価格

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)
631,000	×1.47	928,000	× 2,016.79	×1.0	× $\frac{8,855}{212,408}$	= 78,020,000

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 横浜青葉-44

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 607,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 631,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は三方路、規模等の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。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による(附属建物含む)。

(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）
17,010,000	+78,020,000	×1.02	= 96,930,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格（円）
1,170,000	×1.02	×1.00	×84.05	= 100,310,000

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1m²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：必要なし。

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (5.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
4,846,043 (13.1%)	2,208,100	5.7 %	=37,576,439 =37,580,000	0.8589	32,277,462 (86.9%)	=37,120,000 (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	96,930,000	×1.00	= 96,930,000
比準価格	100,310,000	×1.00	=100,310,000
収益価格			37,120,000
調整後の価格			92,640,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
92,640,000	×1.0	×0.8	×1.00	—	=74,110,000

市場性修正：必要なし。

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た。

滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜青葉-44

所 在：横浜市青葉区新石川3丁目16番7

価 格：607,000円/m²

位 置：東急田園都市線「たまプラーザ」駅約350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：247m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側6.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

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7年度）

物件1（建物） 11,750,669円

符号1（土地） 683,808,783円（敷地権割合21万2408分の8855）
（敷地権割合21万2408分の0附属建物）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

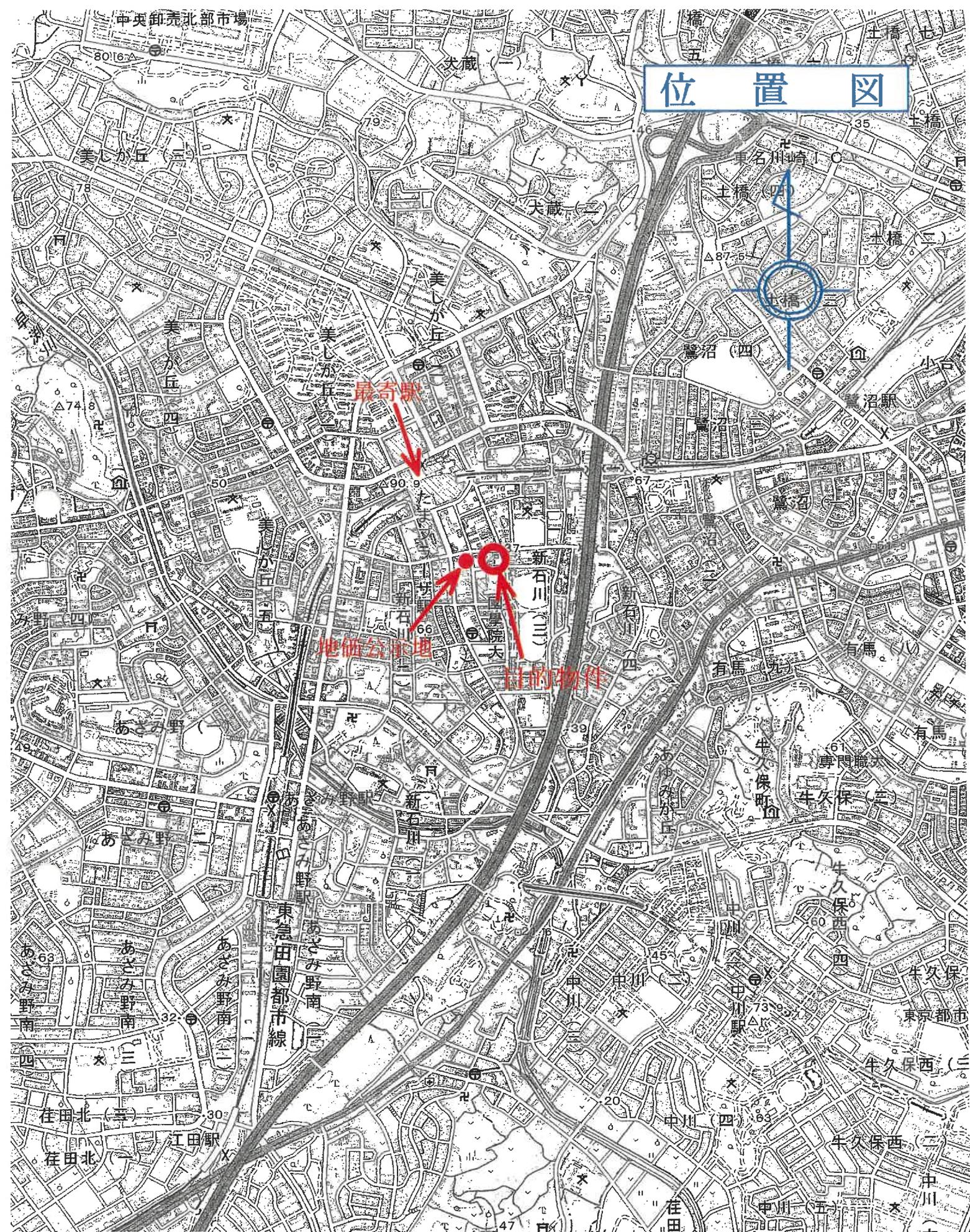
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

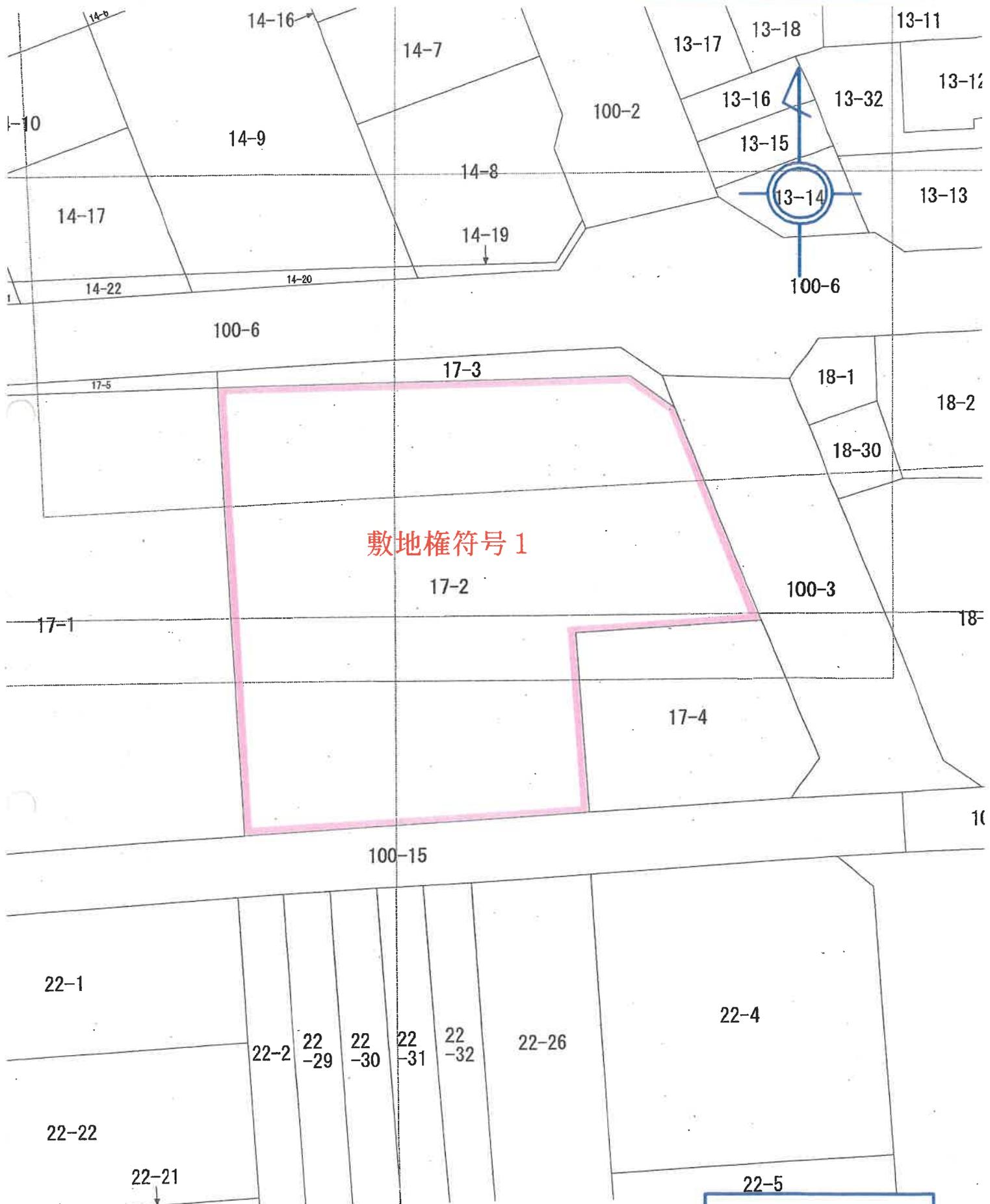
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



敷地権符号 1

縮尺 : 1/500

地積測量図

地番 17-2
土地の所在 青葉区新石川三丁目

敷地権符号1 三斜求積算

地番 符号	17-2	底辺	高さ	積
1	68.899	28.484	1688.778806	
2	68.899	11.336	664.278263	
3	44.885	1.832	72.826820	
4	42.491	24.884	1057.846044	
5	27.277	4.681	127.883637	
6	26.922	17.037	441.833118	
		合計	4033.896886	
		面積	2016.793448	
		地積	2016.79 m ²	

境界点座標リスト

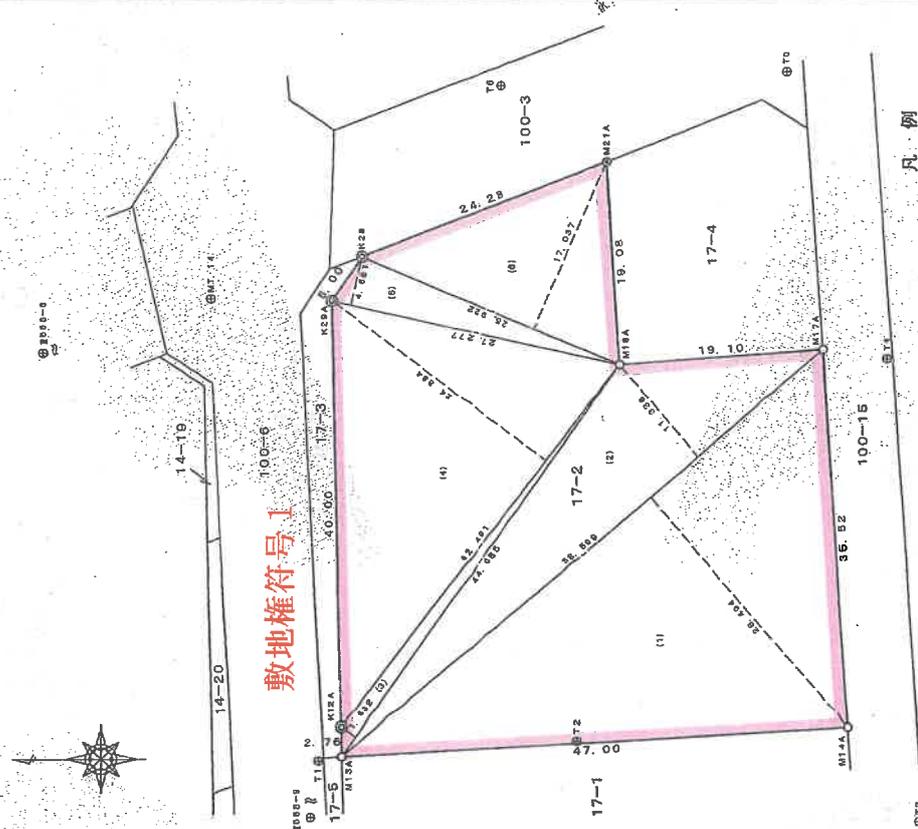
測点	X	Y	種別
K12A	-47063.937	-24710.211	鉄
K2B	-47065.826	-24666.061	鉄
K29A	-47063.038	-24670.221	鉄
M13A	-47063.898	-24712.870	鉄
M14A	-47110.933	-24710.507	鉄
M17A	-47108.674	-24676.060	鉄
M18A	-47088.616	-24676.367	鉄
M21A	-47088.481	-24687.302	鉄

引照点座標リスト

測点	X	Y	種別
MT.14	-47051.804	-24670.023	鉄
T1	-47051.858	-24713.344	鉄
T2	-47055.879	-24711.600	鉄
T3	-47117.878	-24719.416	鉄
T4	-47114.778	-24676.977	鉄
T5	-47105.483	-24649.048	鉄
T6	-47078.728	-24650.189	鉄
I 658-6	-46846.478	-24748.259	金属 (横浜市公営施設)
I 656-6	-47226.689	-24817.631	金属 (横浜市公営施設)

使用した座標系 世界測系JIS
縮尺係数 0.999908
測量年月日 平成23年3月2日

※測量前の横浜市公共基準点成果を使用したものである。



平成23年5月18日登記

作成者

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

登記年月日：平成24年3月8日

令和7年4月7日 横浜地方法務局 専業出張所

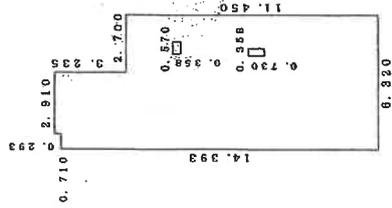
登記官

建物階平面図

家屋番号	新石川三丁目 17番2の401
建物の所在	横浜市青葉区新石川三丁目17番地2

各階平面図

専有部分



求積表

1.225 x 11.450 =	14.026250
0.300 x 9.003 =	2.700900
0.270 x 8.143 =	0.848610
0.570 x 2.090 =	1.191300
0.358 x 5.131 =	1.836898
0.088 x 5.590 =	0.491920
0.818 x 11.450 =	8.366100
2.910 x 14.685 =	42.733350
0.710 x 14.393 =	10.219090
合計	83.414358
床面積	83.41

合計 83.414358
床面積 83.41

附属建物符号1

附属建物符号1

求積表

0.761 x 0.848 =	0.645328
合計	0.645328
床面積	0.64

0.761
0.848
0.761



主たる建物の存する部分3階部分
附属建物符号1の存する部分地下1階部分
建物の名称401

(長瀬)

作成者

縮尺 1/250

申請人

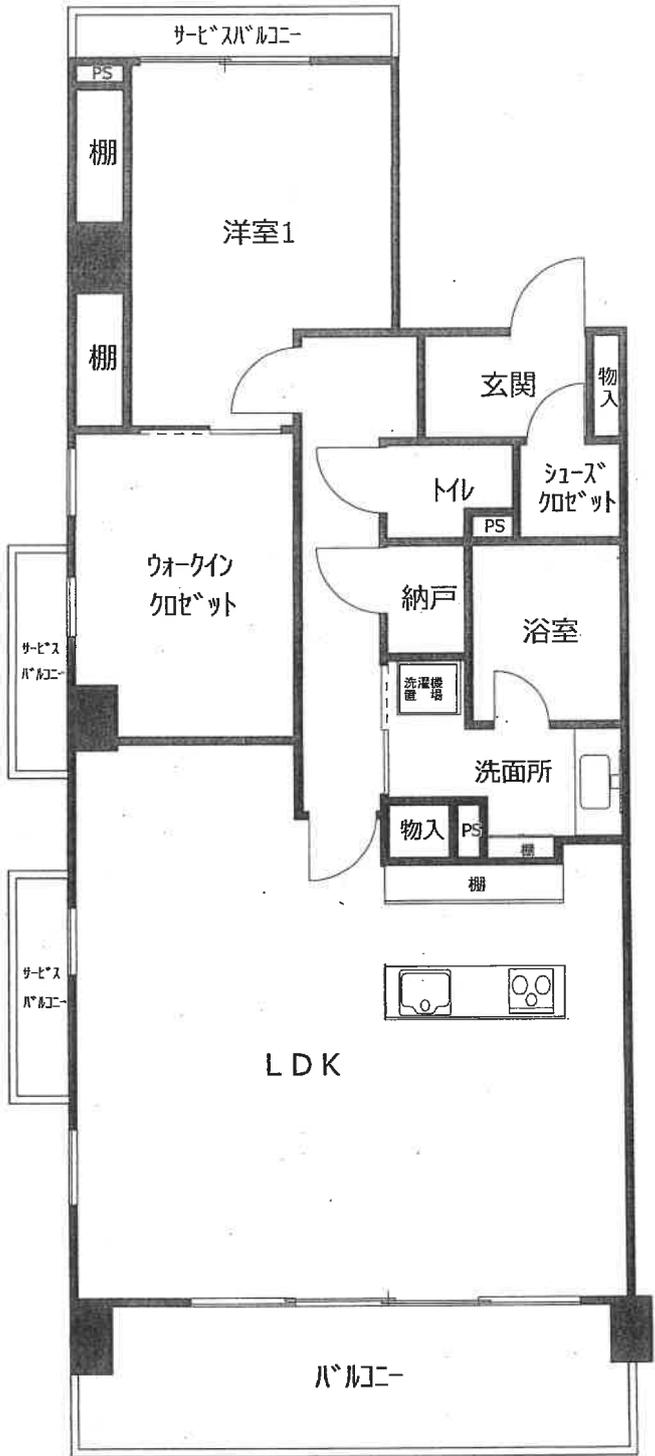
縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

地図整理番号：M13223

間 取 図



附属建物符号 1

