

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月17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 8月19日から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 9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 7年 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月 8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 7月17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	20,040,000 16,032,000		4,008,000	32,793	7,027
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区青葉台一丁目3番地1

建物の名称 菱興青葉台第2マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉台一丁目3番1の76

建物の名称 612号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.34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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 3610.00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 83分の1

物件明細書

令和 7年 5月 7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】

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

なし

《 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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番地1

建物の名称 菱興青葉台第2マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉台一丁目3番1の76

建物の名称 612号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.34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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 3610.00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 83分の1

令和 6年(ヌ)第 180号
令和 6年12月17日受理
令和 7年 1月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番地1

建物の名称 菱興青葉台第2マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉台一丁目3番1の76

建物の名称 612号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.34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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 3610.00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 83分の1



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 { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (=債務者) <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"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円	<input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	年 月 日現在
管理費等照会先	J R 西日本住宅サービス株式会社		
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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

事件番号：令和 6年（ 又 ）第 180号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 6年 12月 25日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,000	円	滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	22,500	円	滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場維持管理費	月額	5,250	円	滞納額	0	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円

滞納期間 平成・令和 年 月分 ～ 令和 年 月分
損害金 年 % 金額 円

- 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
 月額 円
 月額 円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

管理規約 集会決議等の議事録

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。</p> <p>(2) 他人には貸していません。</p> <p>(3) 動物は飼っていません。</p> <p>2 (1) 約4年前(令和3年ころ)に間取りを変更しました。</p> <p>(2) 水回りに不具合はありません。雨漏りもありません。</p> <p>(3) 玄関ドアの向かい側に物入があり、私が使用しています。でも、この物入が私に専用の使用权があるのかどうかは分かりません。</p> <p>(4) 当マンションの近くに線路があり、また国道もありますが、騒音はあまり気になりません。窓は二重窓になっています。</p>

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び債務者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり債務者が居宅として使用しているものと認める。

- 2 本件建物には、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかった。

以上

(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
6年12月23日(月) 12:10-12:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 債務者と面談(事情聴取, 期日調整)
6年12月25日(水) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年1月10日(金) 8:50-9:10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在 [評価人同行]
7年1月28日(火) 9:45-10:10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 債務者と面談(占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月28日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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 を立ち会わせ, 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。

N

2-1

3-1

6-1

6-2

6-3

6-5

6-4

6-18

(注) 地区に準ずる図面は、土地の位置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た図面（土地の位置が不明瞭な概略図）を記載した図面です。

地番
枚数
冊

青葉台1丁目

青葉台1丁目

請求 書 の 部 分	所 在	横浜市青葉区青葉台一丁目		地 番	3番1	
出 給 の 日	1/500	積 込 区 分	地番 番号 等 の 注 記	分 類	地区に準ずる図面	
作 成 年 月 日		備 考 欄 の 注 記	備 考 欄 の 注 記	種 類	土地の面整理所在図	

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。

(横浜地方方法務局青葉出張所管理)

令和6年9月6日

東京法務局青葉出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日 昭和19年12月7日

200081

宗屋番号 9-1-1076

建物の所在 青森県青森市山田町3番地1

建築物平面図

写真建物の存する部分
専有部分 612号

建物番号 612号

昭和19年

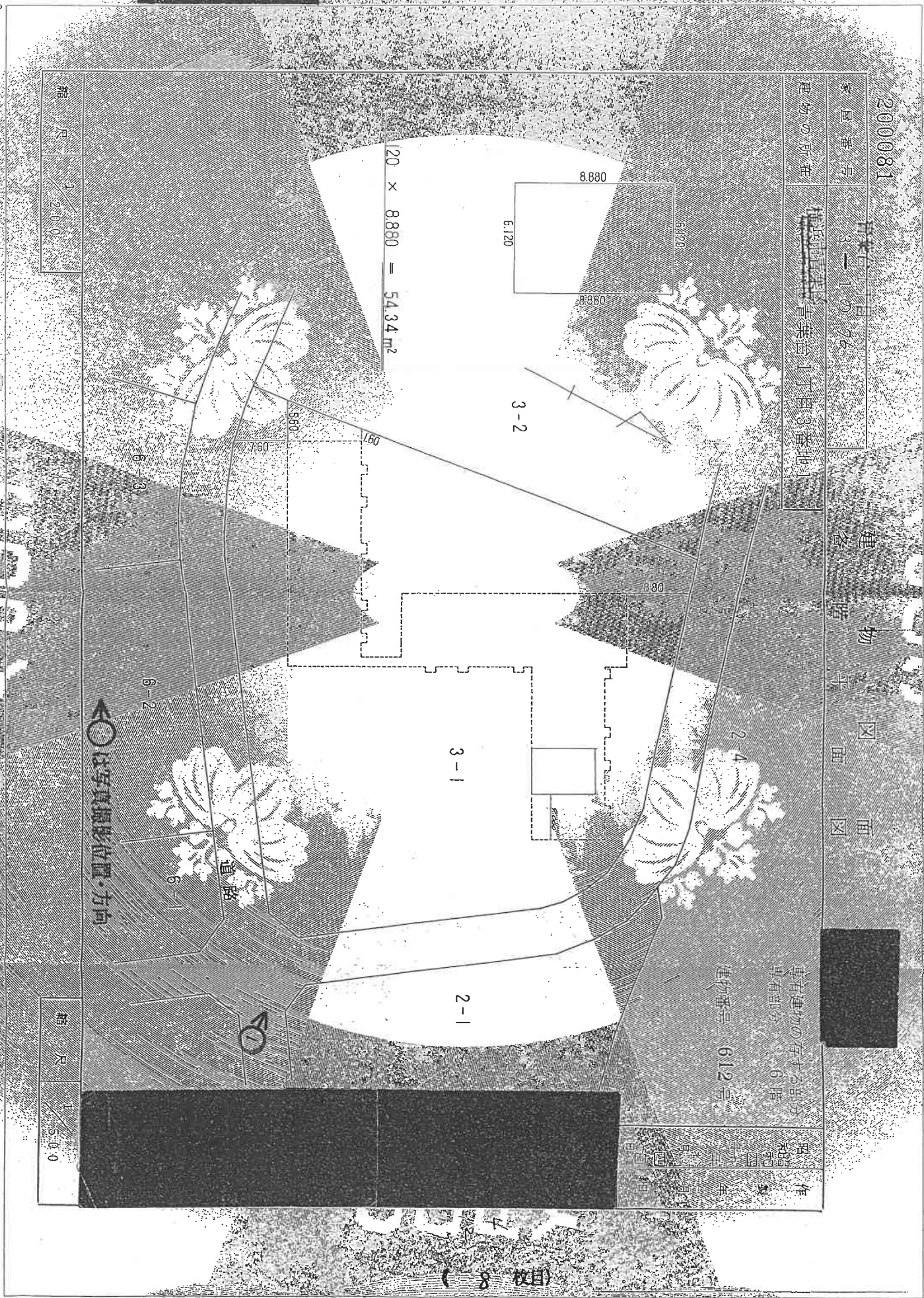
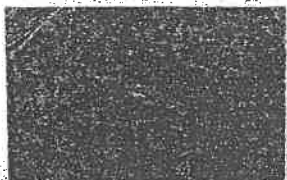
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年9月6日 青森法務局台取押捺

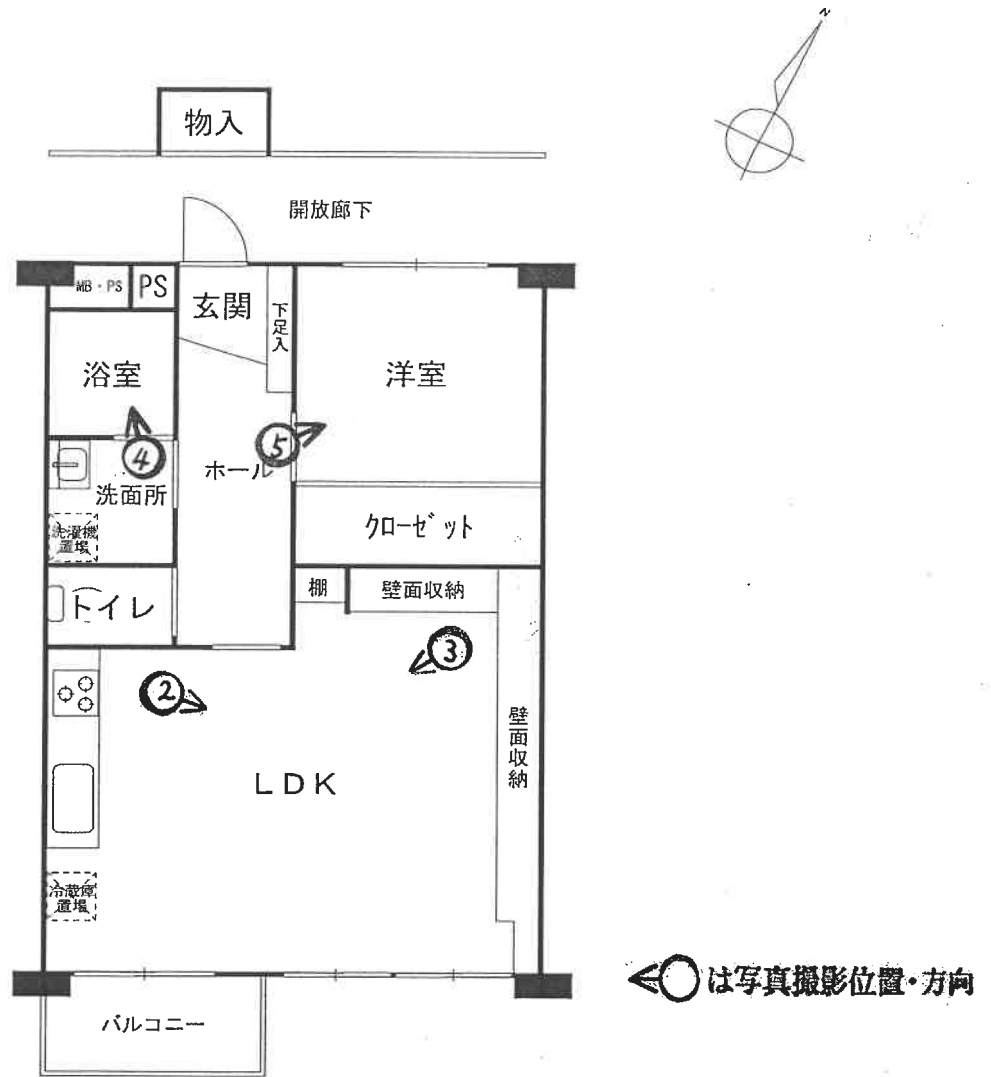
(茨城県地方方法務局青森支店所管地)

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

登記台



間取図



令和6年(又)第180号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和6年(又)第180号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月5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 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 20,040,000 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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番地1

建物の名称 菱興青葉台第2マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉台一丁目3番1の76

建物の名称 612号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.34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 横浜市青葉区青葉台一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 3610.00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 83分の1



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	東急田園都市線「青葉台」駅の東方約230m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションや店舗等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	3,610.00㎡ ほぼ台形 間口約43m、奥行約66m 南東方に下り緩傾斜した敷地であるが、宅盤面は概ね平坦である。なお、外縁部には段差や傾斜した部分がある。
接面道路の状況	北側にて幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、約43m接面する。また、北東側にて幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、約45m接面するほか、南東側にて幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、約77m接面する。	
土地の利用状況等	対象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	83分の1
特記事項	◇南東方約30mに国道246号線が、北方約20mに東急田園都市線の線路敷がある。 ◇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	菱興青葉台第2マンション	
建物の用途	住宅等（総戸数83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49年11月26日（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建 延べ6,067.23㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、集合郵便受、駐車場、自転車置場、 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	JR西日本住宅サービス株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇オートロックはない。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	6階 (612号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋		
床 面 積	54.34㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	バルコニー：3.6㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	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 6 年 12 月 25 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,000円	0円
	修 繕 積 立 金	22,500円	0円
	駐 車 場 維 持 管 理 費	5,250円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月28日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>◇水回りの不具合はないとのことである。</p> <p>◇約4年前に、室内のリフォームが行われている。</p> <p>◇窓は二重窓になっており、国道や線路敷に近いが騒音はあまり気にならないとのことである。</p> <p>◇玄関ドアの向い側に物入があり、本件所有者が使用しているとのことであるが、専用使用权の有無等は不明である。</p>		

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

目的建物は、建築後約51年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないこと等を考慮し、再調達原価（1㎡当り300,000円と査定）の5%をもって建物価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 54.34	÷ 0.81	× 0.05	= 1,010,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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)
427,000	× 1.03	440,000	× 3,610.00	× 1.0	× $\frac{1}{83}$	= 19,140,000

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 横浜青葉-45

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 315,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{76} & = & 427,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6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とおり

個別格差 : 三方路であるが、形状、線路敷に近接すること等で劣り、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）
1,010,000	+ 19,140,000	× 1.05	= 21,160,000

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：1.04（6階部分）612号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.04 \times 1.01 \times 1.00 = 1.05$

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)
532,000	× 1.05	× 1.00	× 54.34	= 30,350,000

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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (7.4%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,961,439 (21.0%)	1,123,500	7.9%	13,794,873 = 13,790,000	0.8072	11,131,288 (79.0%)	= 14,090,000 (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	21,160,000	× 1.00	= 21,160,000
比準価格	30,350,000	× 1.00	= 30,350,000
収益価格			14,090,000
調整後の価格			25,050,000

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)
25,050,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	- 0	= 20,040,000

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 : 不要と判定した。

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 公 示 地 : 横浜青葉-45
所 在 : 横浜市青葉区つつじが丘15番15
価 格 : 315,000円/m²
位 置 : 東急田園都市線「青葉台」駅 700m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 277m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m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 60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 2,342,382円
符号1 (土地) 728,357,210円 (敷地権の割合 83分の 1)

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 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

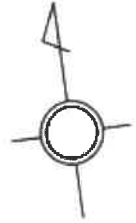
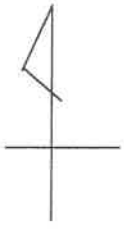


株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第5-199号)

公図(写)

縮尺 1/500

N



3-1

土地の符号 1

3-2

6-1

6-2

6-3

6-4

6-18

本図面は、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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区

建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

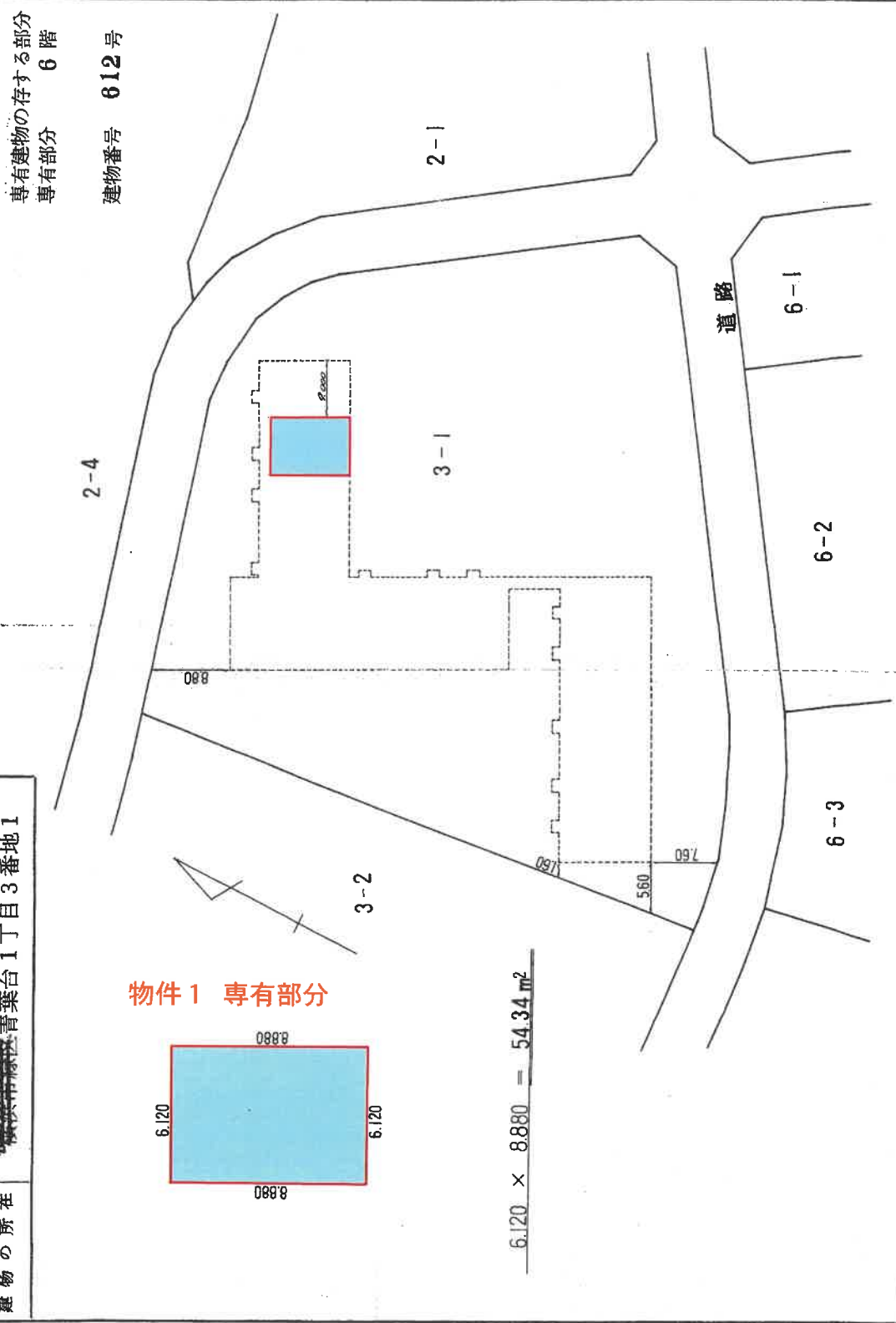
登記年月日：昭和49年12月17日

200081

家屋番号 青葉台1丁目 3-1-1の76
 建物の所在 青葉区 青葉台1丁目3番地1

建各階平面図

製作年月日 昭和49年9月4日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



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。

(横浜地方支務局青葉出張所管轄)

令和6年9月6日 東京支務局青葉出張所

登記官

請求番号：16-2

間取図



令和6年(又)第180号