

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 9 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 3 1 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	12,990,000 10,392,000		2,598,000	46,479	9,959

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番地 1

建物の名称 日吉第貳ハイム B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町四丁目 6 3 8 番 1 の 2 8

建物の名称 B-902 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 80.88 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 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8391.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1214.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 5

地 目 宅地

地 積 299.54 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目712番2

地 目 宅地

地 積 265.00平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目713番5

地 目 宅地

地 積 67.00平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目638番7

地 目 宅地

地 積 44.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の478

物 件 目 録

共有者	A	持分 14分の1
共有者	B	持分 7分の1
共有者	C	持分 14分の1
共有者	D	持分 7分の1
共有者	E	持分 14分の1
共有者	F	持分 28分の1
共有者	G	持分 28分の1
共有者	H	持分 7分の1
共有者	I	持分 7分の1
共有者	J	持分 14分の1
共有者	K	持分 42分の1
共有者	L	持分 42分の1
共有者	M	持分 42分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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】

本件共有者らが占有している。

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 横浜市港北区下田町四丁目638番地1

建物の名称 日吉第弐ハイムB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町四丁目638番1の28

建物の名称 B-902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.88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 横浜市港北区下田町四丁目638番1

地 目 宅地

地 積 8391.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目713番2

地 目 宅地

地 積 1214.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目638番5

地 目 宅地

地 積 299.54平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 265.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 67.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 7

地 目 宅地

地 積 44.28 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 478

物 件 目 録

共有者	A	持分14分の1
共有者	B	持分7分の1
共有者	C	持分14分の1
共有者	D	持分7分の1
共有者	E	持分14分の1
共有者	F	持分28分の1
共有者	G	持分28分の1
共有者	H	持分7分の1
共有者	I	持分7分の1
共有者	J	持分14分の1
共有者	K	持分42分の1
共有者	L	持分42分の1
共有者	M	持分42分の1

令和 6年(ケ)第 437号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 2月20日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番地 1

建物の名称 日吉第貳ハイム B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町四丁目 6 3 8 番 1 の 2 8

建物の名称 B-902 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 80.88 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 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8391.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1214.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 5

地 目 宅地

地 積 299.54 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目7 1 2番2

地 目 宅地

地 積 265.00平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目7 1 3番5

地 目 宅地

地 積 67.00平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目6 3 8番7

地 目 宅地

地 積 44.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の478

物 件 目 録

共有者	A	持分14分の1
共有者	B	持分7分の1
共有者	C	持分14分の1
共有者	D	持分7分の1
共有者	E	持分14分の1
共有者	F	持分28分の1
共有者	G	持分28分の1
共有者	H	持分7分の1
共有者	I	持分7分の1
共有者	J	持分14分の1
共有者	K	持分42分の1
共有者	L	持分42分の1
共有者	M	持分42分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市港北区下田町4丁目2-B902号		
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	☒ 建物共有者 ☐ 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円	平成 年 月分まで ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	住商建物㈱		
その他の事項			
敷地権	符号1乃至6		
現況地目	☒ 宅地 (符号1乃至6) ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1乃至6) ☐ 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

令和 6 年 (甲) 第 437 号
担当執行官 中 村 洋

所有者 ()

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 6 年 12 月 31 日現在

■管理費	月額	13,290 円	□滞納額	0	円
■修繕積立金	月額	22,110 円	□滞納額	0	円
■駐車場負担金	月額	1,500 円	□滞納額	0	円
■昇降機保守料	月額	1,984 円	□滞納額	0	円
□損害金	年	%	□金額		円
□滞納期間	平成 年 月分～平成 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。

■町内会費	月額	200 円	□滞納額	0	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 □

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■N (申立人代理人弁護士)	1 物件1のマンションは、現在誰も居住していません。 2 室内には、従前の居住者の荷物がそのままになっています。 3 解錠して室内立入調査を行ってください。 4 室内に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はないと聞いています。
■某人 (管理人)	1 物件1のマンションは、時々親族の方がお見えになる程度で、居住はされていません。 2 同マンションには、1階の南東角に専用の倉庫が付属しています。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられたほか、動産類が多数残置されていた。 2 建物の1階南東角の施錠されている1号倉庫内に本件マンション所有者専用の倉庫(約2乃至3㎡)がある。(写真⑥参照) 3 その余は、関係人の陳述のとおり。 4 評価人の調査によれば、敷地の東側及び南西側は、いずれも市道で南西側は建築基準法42条1項道路で、東側は建築基準法42条2項道路で、符号2の土地と符号1, 3, 4, 5, 6の土地との間には、幅員約4mの舗装認定外道路(建築基準法外)が介在している。また、符号2の土地は、北側で幅員約6mの建築基準法42条1項の舗装市道に約1mほぼ等高に接している。	

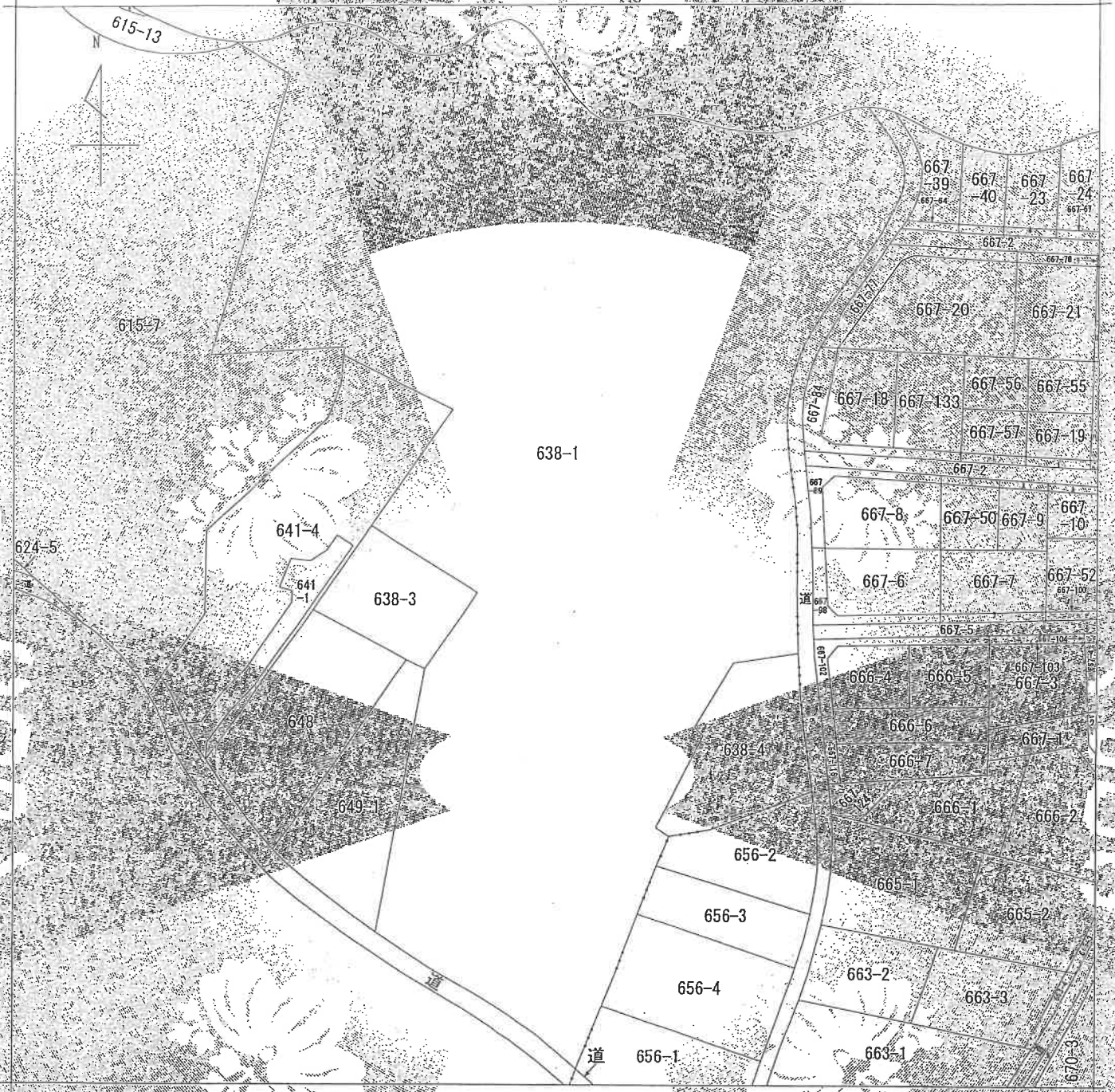
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月15日 (水) 11:10-11:30	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、管理人に占有状況を確認
7年 1月15日 (水)	執行官室	管理費等電話照会 (その後ファックス)
7年 1月15日 (水) 17:25-17:35	執行官室	申立代理人弁護士に占有状況・解錠の有無等について電話照会
7年 1月24日 (金) 14:10-15:55	目的物件所在地	解錠、室内立入調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 1月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人〇を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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
(6 枚目)

本図はA3をA4に縮少

イ 667-114 ハ 667-61 ニ 667-66 ホ 667-85 ヘ 667-90 ニ 667-92
ロ 667-130 ヒ 667-65 ヘ 667-79 ヘ 667-86 ヘ 667-91 ニ 667-92



(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。

地番区域見出し
下田町4丁目
西ノ下田

請 求 部	所 在			横浜市港北区下田町四丁目		地 番		638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					図 作 年 月 日			補 正 年 月 日	

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11月21日

東京法務局品川出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：6-8

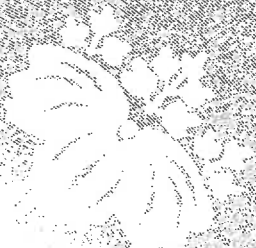
(1/2)

7 667-99
7 667-53
3 670-6
3 615-12

本図は A3 を A4 に縮小

くさくさ

くさくさ



COPY

COPY



くさくさ

(8 枚目)

イ	710-5	ハ	711-16	ニ	711-20	ホ	711-19	ヘ	764-13
ロ	710-7	ニ	711-18	ホ	736-1	ヘ	711-21	ヘ	764-15



請 部 分	所 在	横浜市港北区千田町四丁目		地 番	713番2
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分	座標 系 文 字 記 号	分 割 地 図 に 基 づく 図 面	種 別 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 考 事 項 (原 文)		補 記 項		

(9 枚目)

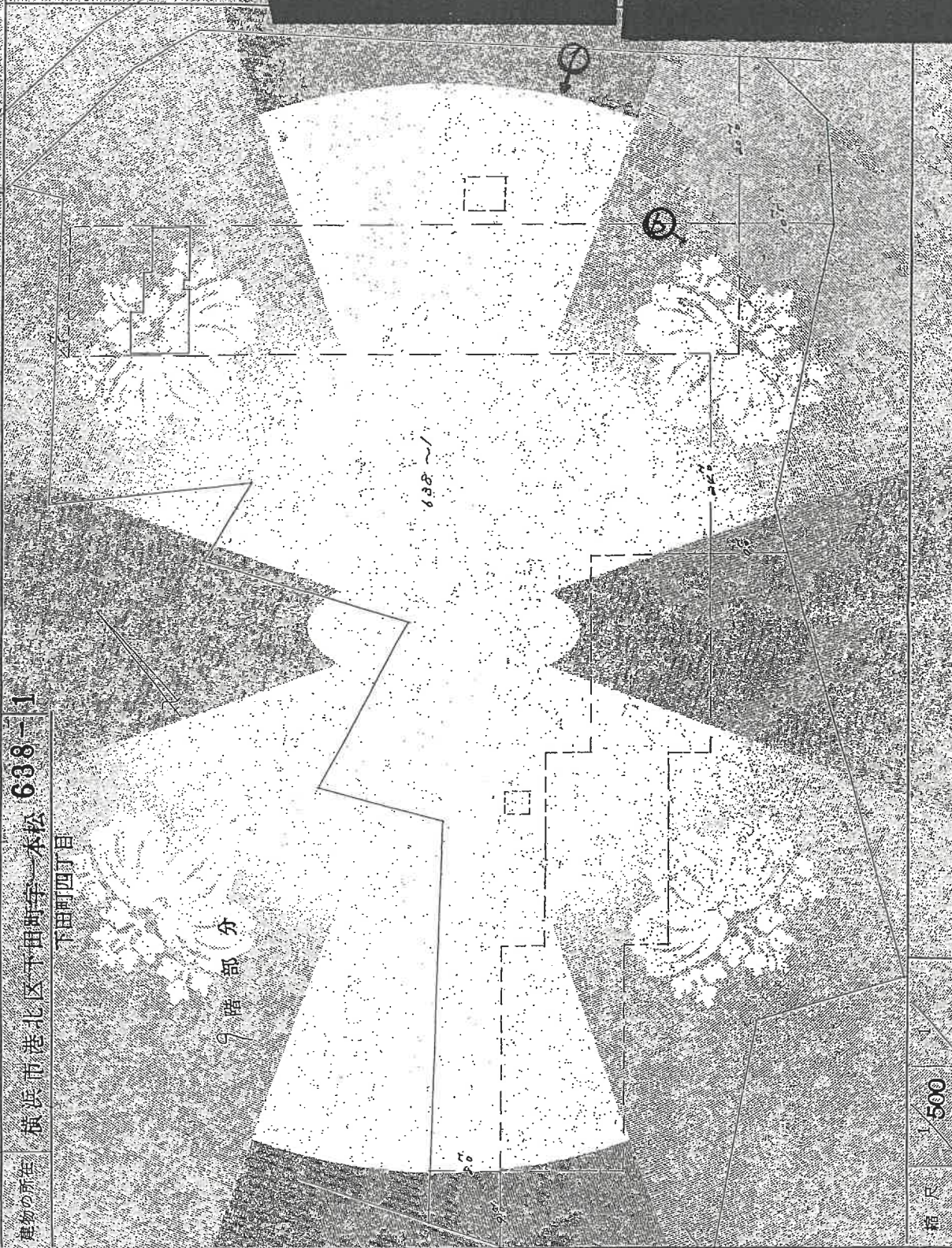
登記年月日：昭和46年8月30日

130722

家屋番号	638-1-7
建物の所在地	横浜市港北区千田町字一本松 638-1 下田町四丁目

9 階 部 分

作 業 年 月 日
昭和 46 年 7 月 10 日



これは図面に記録されている内容を証明し、撤回する。

(横浜地方裁判所港北出張所電轄)

令和6年11月21日

東京法務局品川出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：6-1

(1/2)

○は写真撮影位置・方向 本図はA3をA4に減少

46 8 30

登記年月日：昭和46年8月30日

130723

家屋番号	638-1-28
建物の所在	横浜市港北区下田町字一本松638-1

下田町四丁目

9 階 部 分



15.10 + 6.75 = 102.1275 - 1
106.036 = 0.3816
6.60 + 1.55 = 7.130
5.58 + 2.66 = 13.2360
21.2380 - 0

1 - 13 = 80.4080

積算	1/200
----	-------

(2/2)

請求番号：6-1

これは図面に記録されている内容の証明として書面である
(横浜地方裁判所港北出張所管轄)
令和6年11月21日 東京法務局品川出張所

登記証
(1/1 枚目)

建 物 平 面 図

13-902

作	製	年	月	日
昭和	46	年	7	月
			10	日

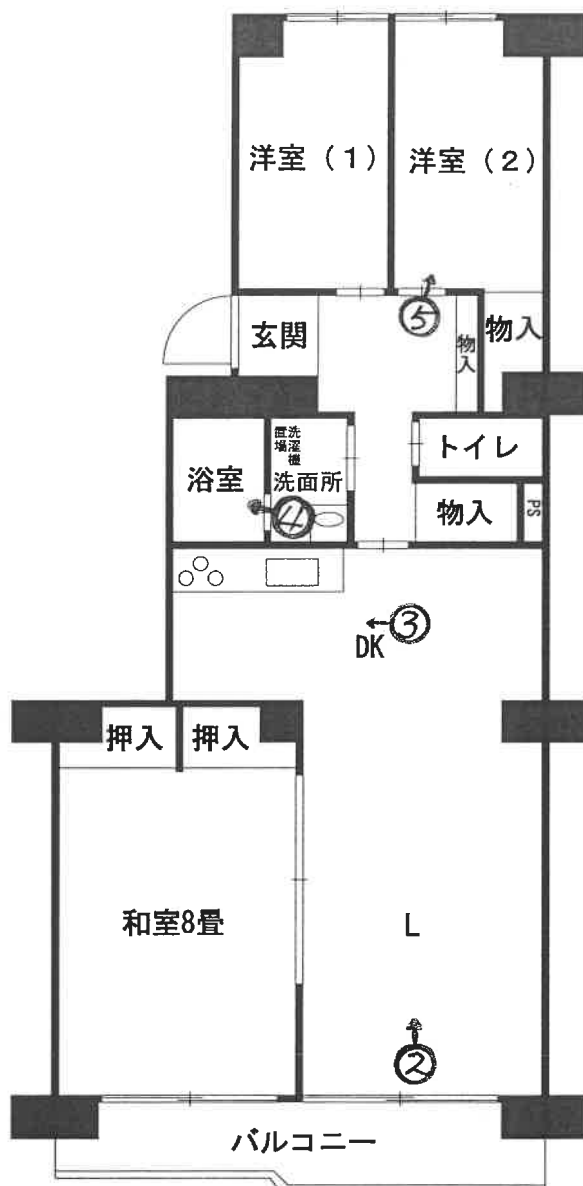
本図はA3をA4に縮小

46

8

30

←○は写真撮影位置・方向
建物間取図



①



②



(1/3 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



⑥ 倉庫内部



(15 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 437 号
令和 7 年 1 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,990,000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、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 下田町四丁目2番B－902号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区下田町四丁目638番地1

建物の名称 日吉第式ハイムB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町四丁目638番1の28

建物の名称 B-902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.88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 横浜市港北区下田町四丁目638番1

地 目 宅地

地 積 8391.73平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目713番2

地 目 宅地

地 積 1214.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目638番5

地 目 宅地

地 積 299.54平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 265.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 7 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 67.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港北区下田町四丁目 6 3 8 番 7

地 目 宅地

地 積 44.28 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 478

物 件 目 録

共有者	A	持分 1 4 分の 1
共有者	B	持分 7 分の 1
共有者	C	持分 1 4 分の 1
共有者	D	持分 7 分の 1
共有者	E	持分 1 4 分の 1
共有者	F	持分 2 8 分の 1
共有者	G	持分 2 8 分の 1
共有者	H	持分 7 分の 1
共有者	I	持分 7 分の 1
共有者	J	持分 1 4 分の 1
共有者	K	持分 4 2 分の 1
共有者	L	持分 4 2 分の 1
共有者	M	持分 4 2 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1～6）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅の北西約1.2km(道路距離)、最寄りバス停「下田地蔵尊前」より徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅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2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、 周知の埋蔵文化財包蔵地（港北区No.14）
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	10,281.55㎡（符号1～6土地の合計）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	南西側間口約34m、奥行約160m内外
	地 勢	目的土地内において北方下り緩傾斜地勢 を一部含むほか、段差が複数個所存する。
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約34m、東側幅員約4m～5mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約80m、それぞれ接面（※特記事項②参照）。尚、符号1・3・4・5・6土地と符号2土地との間に幅員約4mの舗装認定外道路（建築基準法外）が介在する。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分が存する日吉第貳ハイムB棟のほか、日吉第貳ハイムC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	10万分の478
特 記 事 項	① 全ての境界標は確認出来なかったが、公図・地積測量図及び現況等から登記数量を採用した。 ② 上記のほか、符号 2 土地について北側で幅員約 6m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項）に約 1m、ほぼ等高接面する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日吉第貳ハイムB棟	
建物の用途	住宅等（総戸数123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46年7月7日新築（登記記載）
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ13,608.85㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付け塗装等	
設備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、駐輪場、専用倉庫、管理事務室等	
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	住商建物株式会社
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認であり、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備は無い。 ③ エレベーターは1、2、5、8、11階にのみ停止し、当該階以外は最寄り停止階層から階段利用となる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階(B-902号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	80.88㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー約10.06㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 －	
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とおり。 令和6年12月31日現在		
		月額	滞納額
	管理費	13,290 円	－
	修繕積立金	22,110 円	－
	駐車場負担金	1,500 円	－
	昇降機保守料	1,984 円	－
	備 考	町内会費：月額 200 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月24日：内部立入調査（解錠による） 建物共有者らが占有している。		
特 記 事 項	① LDK、洋室（1）及び（2）、和室について、家財等が大量に置かれており、一部の床面及び壁面の詳細確認が出来なかった。 ② 専有部分が存する一棟の建物の1階南東角部分・1号倉庫内に各専有部分の専用倉庫がある。 ③ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

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

本件建物は築後約 54 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断されることから、再調達原価（消費税を考慮して 1 m² 当たり 300,000 円と査定）の 5% をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
300,000	× 80.88	÷ 0.81	× 0.05	= 1,500,000

(2) 敷地権価格（符号 1～6 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/m ²)	個別 格 差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
318,000	× 1.03	328,000	× 10,281.55	× 0.9	× $\frac{478}{100000}$	= 14,510,000

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。

地価公示地 横浜港北－24

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 302,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 318,000 \text{ 円/m}^2 & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：地積、形状、接面状況、埋蔵文化財包蔵地、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率を 10% 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）
1,500,000	+ 14,510,000	× 0.96	= 15,370,000

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：1.02（9階）

位置別補正：0.97（主要開口部：南西側、中間住戸）

その他補正：0.97（9階がエレベーター停止階ではない）

相乗積 $1.02 \times 0.97 \times 0.97 = 0.96$

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)
243,000	× 0.96	× 1.00	× 80.88	= 18,870,000

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：なし

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	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 エ	複利 現価率 ※2 (10.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,004,777 (15.3%)	838,792	10.9 %	7,464,479 ≒ 7,460,000	0.7432	5,544,272 (84.7%)	= 6,550,000 (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。居住目的の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	15,370,000	× 1.0	= 15,370,000
比準価格	18,870,000	× 1.0	= 18,870,000
収益価格	6,550,000		
調整後の価格			16,240,000

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	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）
16,240,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 12,990,000

市場性修正：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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜港北-24

所 在：横浜市港北区下田町3丁目399番46「下田町3-25-19」

価 格：302,000 円/㎡

位 置：東急東横線「日吉」駅約1.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：138 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,319,950 円

符号1（土地） 1,475,996,214 円（敷地権の割合10万分の478）

符号2（土地） 213,526,818 円（敷地権の割合10万分の478）

符号3（土地） 52,685,191 円（敷地権の割合10万分の478）

符号4（土地） 46,610,055 円（敷地権の割合10万分の478）

符号5（土地） 11,784,429 円（敷地権の割合10万分の478）

符号6（土地） 7,788,276 円（敷地権の割合10万分の478）

第7 附属資料の表示

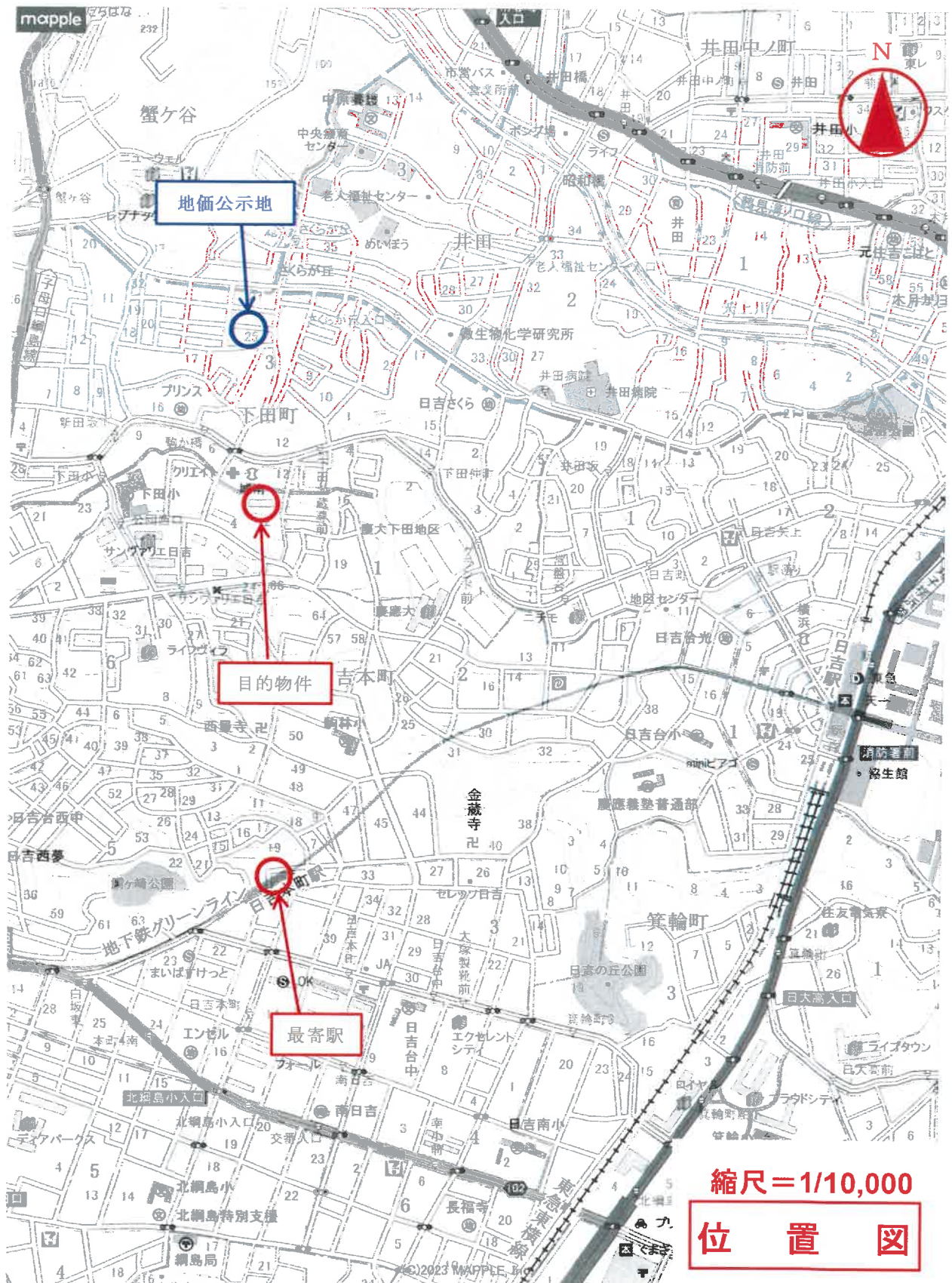
位置図

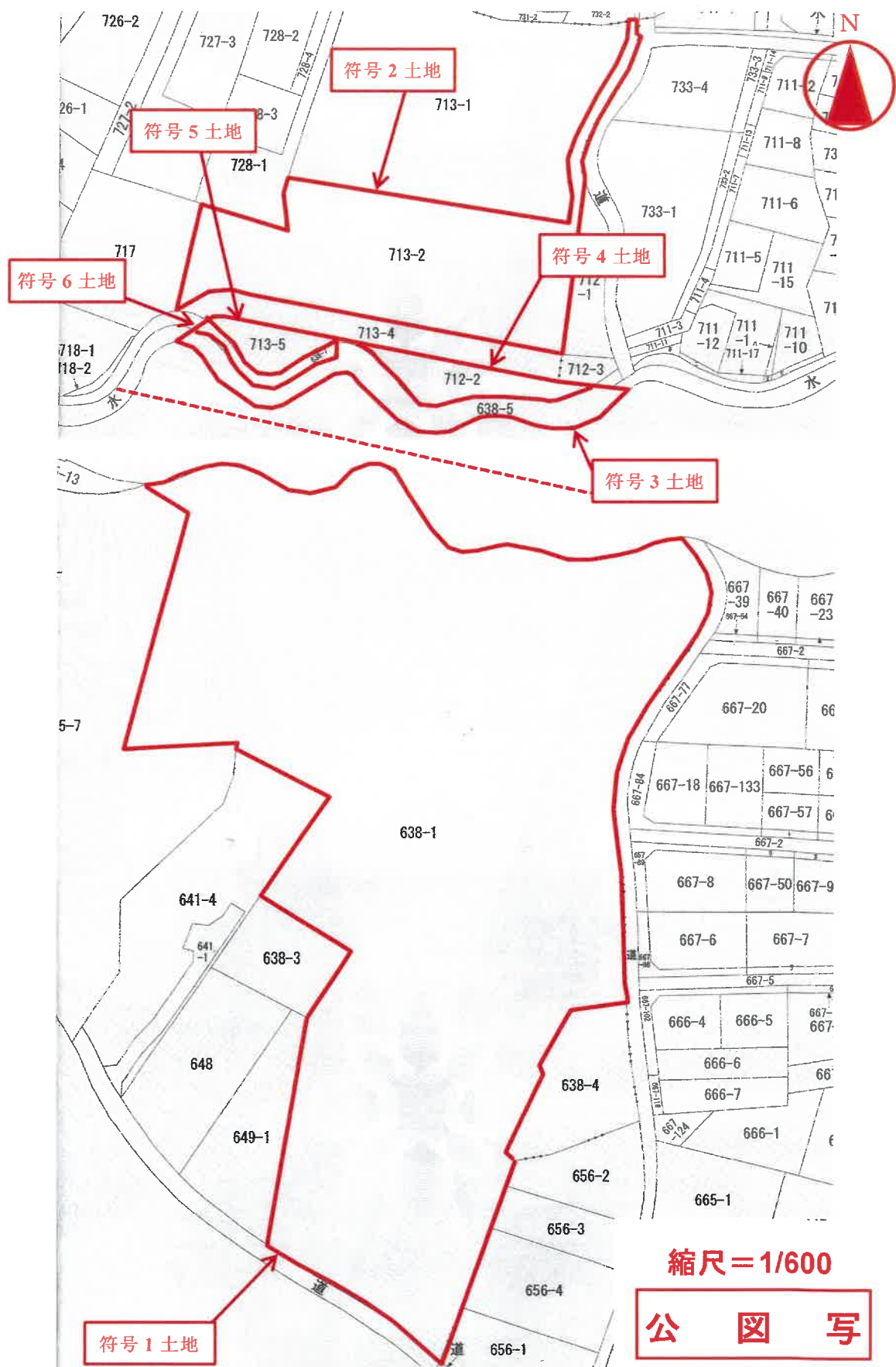
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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





(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

130722

家屋番号 638-1-1 ~ 75

建物の所在 横浜市港北区千田町字一本松 638-1
下田町四丁目

建物図面写

建物図面写

専有部分

9 階 部 分

昭和 26 年 7 月 10 日 作 製 者

申請人

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

130723

家屋番号	638-1-28
建物の所在	横浜市港北区下田町字本松638-1 下田町四丁目

建築物平面図

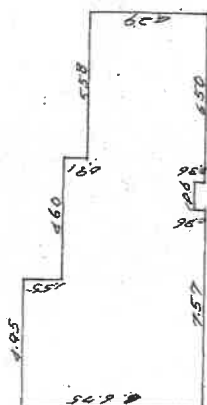
13-90

昭和46年7月10日	作製年月日
------------	-------

作製者	
-----	--

申請人	
-----	--

9階部分



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

