

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 場 所	令和 7年10月 7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10月20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	16,140,000 12,912,000		3,228,000	73,848	15,824



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区日吉四丁目755番地2

建物の名称 ビッグヴァン日吉ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉四丁目755番2の401

建物の名称 401号

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 67.21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 横浜市港北区日吉四丁目755番2

地 目 宅地

地 積 380.16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 10万分の1万475



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年3月19日

賃 料 月額195,000円

賃料前払 なし

敷 金 390,000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 横浜市港北区日吉四丁目 7 5 5 番地 2

建物の名称 ビッグヴァン日吉ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉四丁目 7 5 5 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1 号

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 6 7 . 2 1 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 横浜市港北区日吉四丁目 7 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 0 . 1 6 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 1 0 万分の 1 万 4 7 5



令和 7年(ケ)第 37号
令和 7年 3月 17日受理
令和 7年 5月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市港北区日吉四丁目755番地2

建物の名称 ビッグヴァン日吉ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉四丁目755番2の401

建物の名称 401号

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 67.21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 横浜市港北区日吉四丁目755番2

地 目 宅地

地 積 380.16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 10万分の1万475



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区日吉四丁目14番12-401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	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
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 ☒ ほぼ建物図面 (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 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

担当執行官 野村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです（別紙使用可）。

※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4月4日現在

☑管理費	☑月額 22,930	円	☑滞納額	0	円
☑修繕積立金	☑月額 31,560	円	☑滞納額	0	円
□	□月額	円	□滞納額		円
□	□月額	円	□滞納額		円
□滞納期間	平成・令和	年	月分～平成・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	□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。

※管理規約は，表紙及び該当部分のみで結構です。

□管理規約 □議事録 □

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■氏名不詳者(占有者の親族) □ ())の陳述/■提示文書(区分建物賃貸借契約書, 建物賃貸借契約承継承諾書, 貸室区分建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成 2年 3月20日	
最初の	契約日	平成 2年 3月20日	
契約等	期間	平成 2年 3月20日から ■平成 4年 3月19日まで2年間 (「執行官の意見2」参照)	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 6年 3月20日から ■令和 8年 3月19日まで2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195,000円 (毎月28日限り翌月分支払) □前払 () 円) □相殺 () 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金390,000円 □保証金) 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		当初賃貸人は株式会社ビッグヴァン, その後株式会社ビッグヴァン管理 (現株式会社ポートハウジングサービス (登記記録上の前々所有者)) に承継 当初家賃月額180,000円, 当初敷金360,000円	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」参照	

(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
☒ 氏名不詳者 (占有者の親族)	1 本件建物は占有者が借りて住んでいます。 2 賃借し始めたのは、本件建物が建築された1年後くらいで、今の所有者より以前です。 3 立入調査についてはご連絡します。 4 間取について、提示された間取のとおりです。 5 占有者は体調が悪く、私が立ち会います。 6 雨漏りは以前ありました。そこについては対応済みですが、水滴が垂れることは今でもあります。結露と言われています。 7 契約内容は契約書のとおりです。所有者が変わったときに契約の変更を提示されましたが、定期借家契約などの契約内容であったため、現在従前の賃貸借契約に従って家賃の支払いをしています。更新料の支払いもしています。 8 本件建物の賃料が月額195,000円であるのは同程度の近隣の賃貸物件が150,000円程度で募集していることと比較しても高いと感じているため、賃料の減額請求をしていくつもりです。 (令和7年3月21日, 同4月3日, 同4月14日, 同4月28日電話聴取又は聴取)

(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 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、関係人の陳述及び提示文書によれば、前々所有者である株式会社ポートハウジングサービスと占有者との間の賃貸借契約はされているものの、その後の所有者との賃貸借契約の書面は作成されていないとのことである。ただし、契約が当初から2年契約であり、前々所有者との貸室区分建物賃貸借契約書（賃貸借期間が平成8年3月20日から平成10年3月19日までのもの）の第3条1項には賃貸借期間が2年間と定められており、同2項には、「甲（前々所有者）または乙（占有者）は、前項の期間満了の1ヶ月前までに、相手方に対し書面による何らかの申出をしないときは、当該期間満了の翌日より起算して更に満2年間、契約は更新されるものとし、以後この例による。」とされており、同3項には、「前項の更新に際しては、甲に対し更新料として新家賃の1ヶ月分に相当する額を支払わなければならない。」とされている。前所有者である株式会社地仙が売買により本件建物を取得した（登記記録より）令和2年6月19日より以前の令和2年3月20日時点で当初と同じ2年契約が更新されたものとしても、少なくとも令和4年3月20日以降には所有者と占有者間の書面等による更新はされていないと思料されることからその翌日以降については、法定更新と見る余地もあるが、前記の条項の記載内容、占有者の親族が更新料の支払いをしている旨述べていることなどから、前記のとおり、本現況調査においては、自動更新がされ、従前の賃貸借契約を現在の所有者が引き継いでいるものとして報告する。また、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答は提出されていない。
- 2 当初契約書である区分建物賃貸借契約書によれば、「賃貸借期間は平成2年3月20日から平成4年3月29日までの2年間とする。」とされており、厳密には2年間ではないが、その後に締結された貸室区分建物賃貸借契約書には、「賃貸借期間は平成8年3月20日から平成10年3月19日までの2年間とする。」とされていることから、当初契約書に「平成4年3月29日」と記載されているのは「平成4年3月19日」の誤記と認めた。
- 3 洋室（1）の天井クロスに剥がれが見られた。また、窓ガラスに複数の亀裂が見られた。
- 4 評価人の調査によると符号1土地は南東側で市道に接しており、現況も南東側で公衆用道路に接している。

(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
令和7年3月19日(水) 12:02-12:11	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年3月19日(水) 12:49-13:01	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年3月21日(金) 13:01-13:15	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年3月21日(金) 16:52-17:36	電話聴取	占有者の親族から事情聴取
令和7年4月3日(木) 16:55-17:17	電話聴取	占有者の親族から事情聴取
令和7年4月7日(月) 13:01-13:15	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年4月14日(月) 16:00-17:05	横浜地方裁判所執行官室	占有者の親族から事情聴取
令和7年4月28日(月) 16:00-16:20	目的物件所在地	占有者の親族と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年4月30日(水) 15:11-15:15	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書等交付申請

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

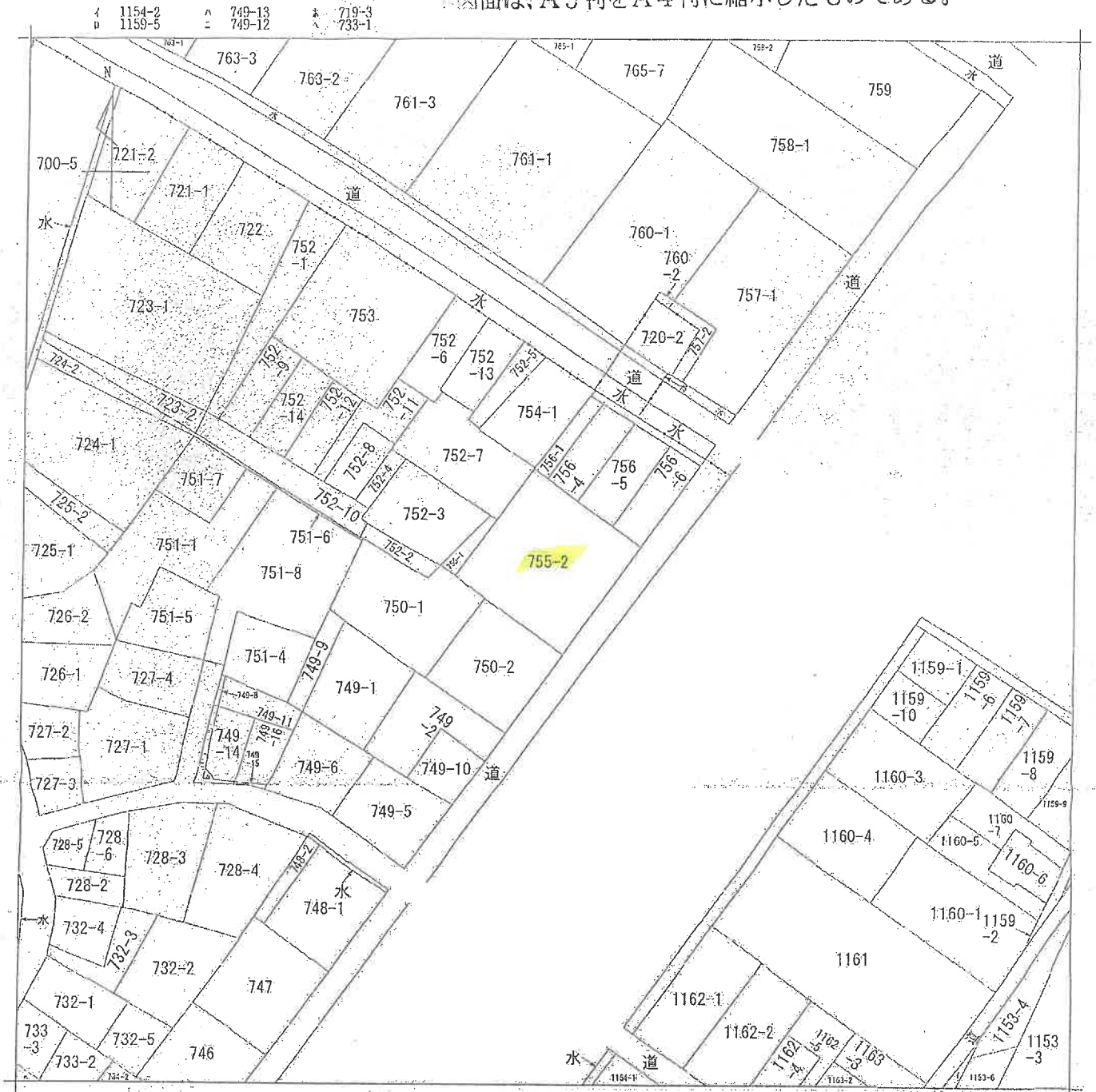
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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

※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。



請求 部分	所 在 横浜市港北区日吉四丁目				地 番 755番2			
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	土地改良所在図
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。

令和7年1月23日

横浜地方方法務局港北出張所

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

令和7年1月23日

(1) 本邦國庫に記録されてゐる内帑を証明した點面である。

(日) 國産 12

作者

19791

各階平面圖

日吉4丁目755番
20401

日吉4丁目
20401

横浜市港北区日吉4丁目7番地2

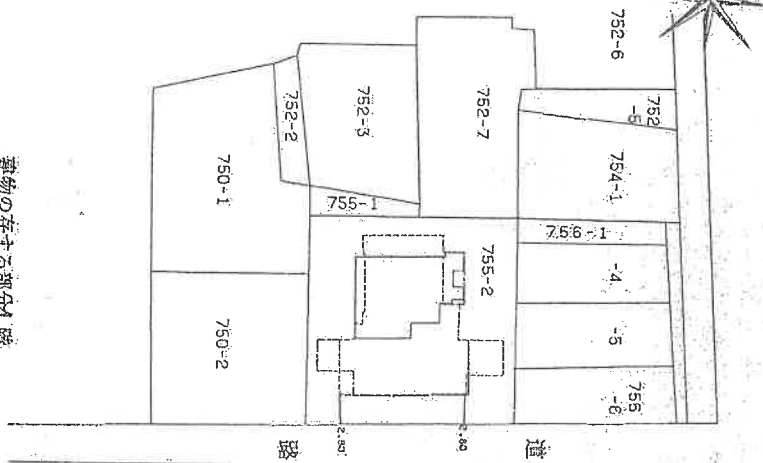
市紙張

面圖 剖面圖 物建各階各



求積表	0.45 × 1.75 = 0.7875
	1.1 × 10.35 = 12.975
	1.25 × 10.35 = 12.9375
	0.35 × 9.25 = 3.2375
	1.90 × 8.10 = 15.3900
	1.50 × 5.35 = 8.0250
合計	67.2165
床面積	67.21 m ²

建築物の存する部分A階



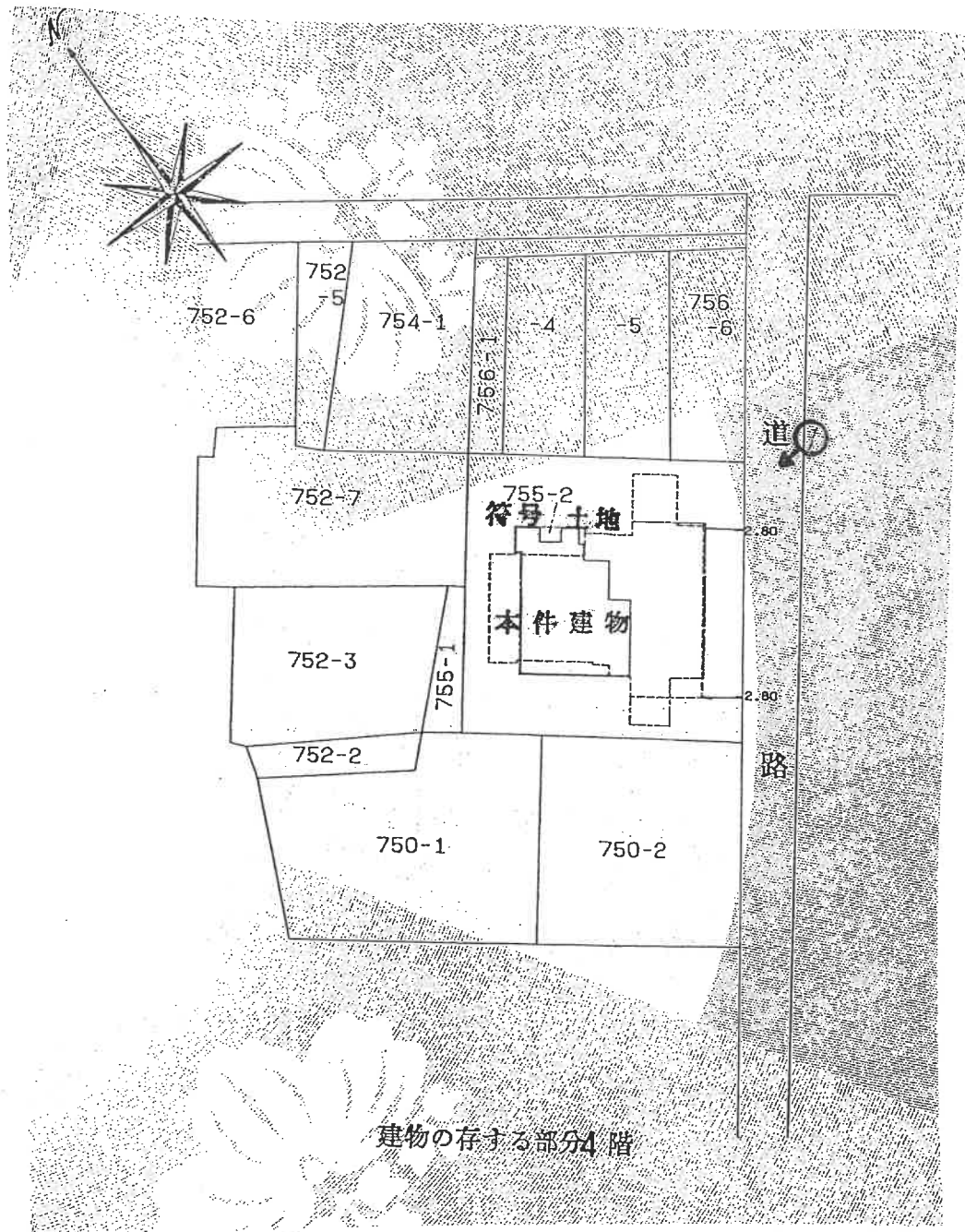
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

写真撮影方向図

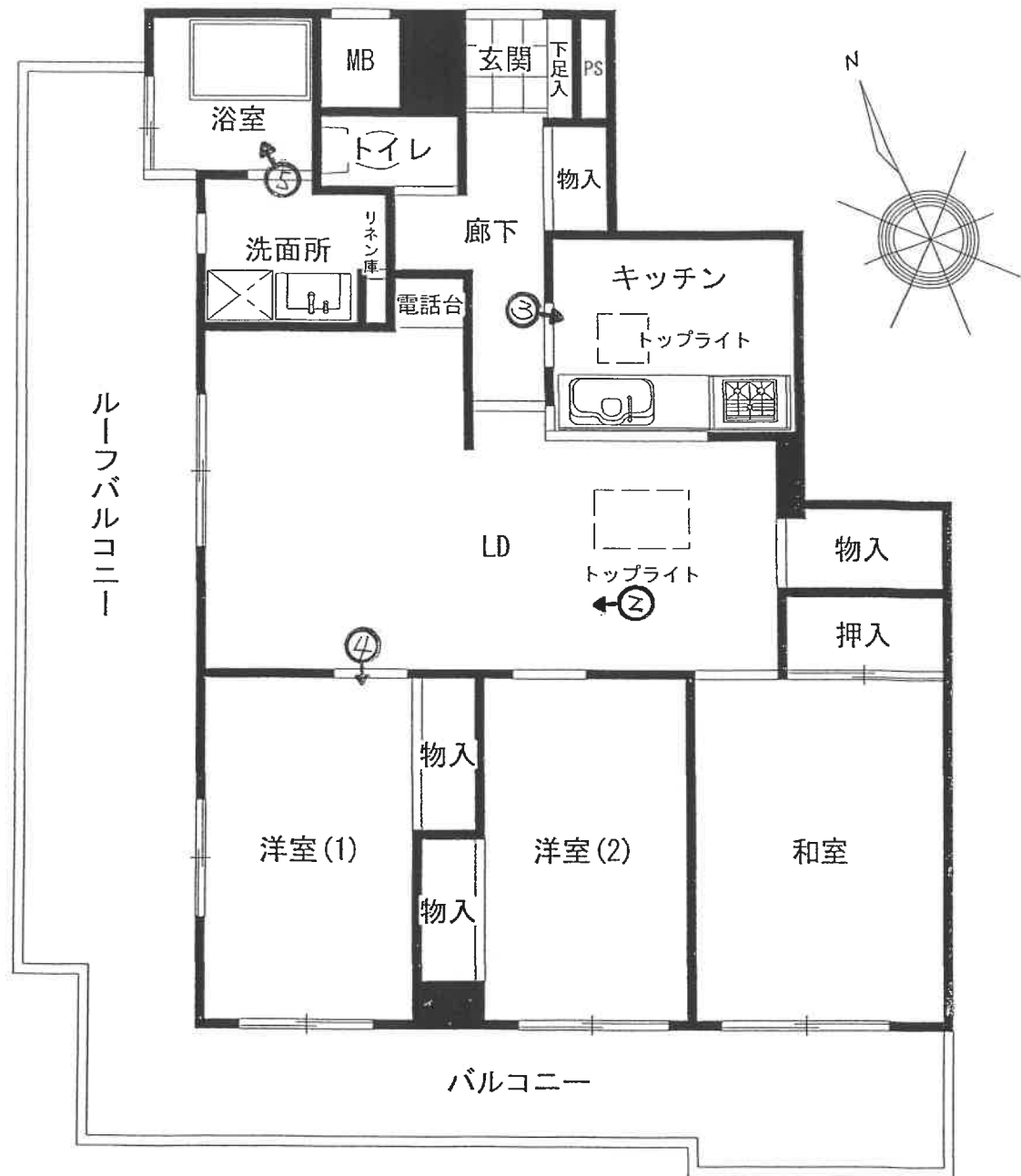
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第37号



401号室



①



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 3 7 号
令和 7 年 4 月 2 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 6 , 1 4 0 , 0 0 0 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	住居表示：日吉4-14-12-401
特 記 事 項		
・ 特 に 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 横浜市港北区日吉四丁目 7 5 5 番地 2

建物の名称 ビッグヴァン日吉ホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日吉四丁目 7 5 5 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1 号

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 6 7 . 2 1 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 横浜市港北区日吉四丁目 7 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 0 . 1 6 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 1 0 万分の 1 万 4 7 5

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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	東急東横線「日吉」駅の東方約1.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等がみられる住宅地域。	
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 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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	380.16㎡ 正方形 間口約20m、奥行約20m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約6.3m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約20m接面している。	
土地の利用状況等	目的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	10万分の1万475
特 記 事 項	・ 目的土地は、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	ビッグヴァン日吉ホームズ	
建物の用途	住宅（総戸数18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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年1月31日（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ757.16㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 クラシテ株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階（401号室）・角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	67.21㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー約10.25㎡、ルーフバルコニー約29.59㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉桤化粧石膏ボード等 フローリング、ジュータン、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、物入等 特になし	
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4月4日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	22,930 円	0 円
	修繕積立金	31,560 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月28日：内部立入調査時点において賃借人A が居宅として使用、占有している。賃貸借の概要は次の とおり。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：A 現在契約：令和6年3月20日から令和8年3月19日まで2年間 当初契約：平成2年3月20日から平成4年3月19日まで2年間 月額家賃：195,000円 敷 金：390,000円 特約・その他：特になし。		

特 記 事 項	・ 占有者の親族は、「建築後の1年くらいに賃借をはじめて います。今の所有者になる以前から入居しています。」 との旨を述べている。 ・ 占有者の親族は、賃料について「同程度の近隣の賃貸物 件が月額15万円程度であり、現在の賃料は高いと感じて おり、今後、賃料の減額請求をするつもりです。」との 旨を述べている。 ・ 洋室（1）の天井のクロスに剥がれがある。ワイヤー入り の窓ガラスに複数の亀裂が見られる。 ・ 占有者の親族は、「以前、トップライト付近から雨漏り がありましたが、対応してもらいました。今でも水滴が 垂れることがあります。結露といわれています。」と 述べている。 ・ 動産が多く置かれ床や壁の状況が目視できない部屋があ る。目視できない部分に、傷等の存する可能性がある。
----------------	--

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)
250,000	×67.21	÷0.87	×0.21	= 4,060,000

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37年、経済的残存耐用年数13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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(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)
409,000	× 1.00	409,000	× 380.16	× 1.00	$\times \frac{10475}{100000}$	= 16,290,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、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－２６

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 417,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 409,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：特に増減価要因はなく上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 4,060,000	+ 16,290,000 ）	× 1.05	= 21,370,000

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通り

階層別補正：1.02(4階)

位置別補正：1.03(角住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $1.02 \times 1.03 \times 1.00 = 1.05$

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)
486,000	× 1.05	× 0.95	× 67.21	= 32,580,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
1,656,000	$\times (1 - 0.597)$	$= 667,000$	$\div 8.5\%$	$= 7,850,000$

総収益：現在收受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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	21,370,000	× 0.80	= 17,100,000
比準価格	32,580,000	× 0.80	= 26,060,000
収益価格	7,850,000		
調整後の価格	20,660,000		

占有減価修正：賃借人の占有時期等を考慮して20%減価した。

(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)
20,660,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	－ 390,000	= 16,140,000

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)：引受けとなる賃借権の敷金額を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：横浜港北－26

所 在：横浜市港北区日吉3丁目786番4、「日吉3－11－2」

価 格：417,000 円/㎡

位 置：東急東横線「日吉」駅 約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：144 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西5.2m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅のほかに共同住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5, 274, 911 円

符号1（土地） 95, 800, 320 円

（符号の敷地権割合は10万分の1万475）

第7 附属資料の表示

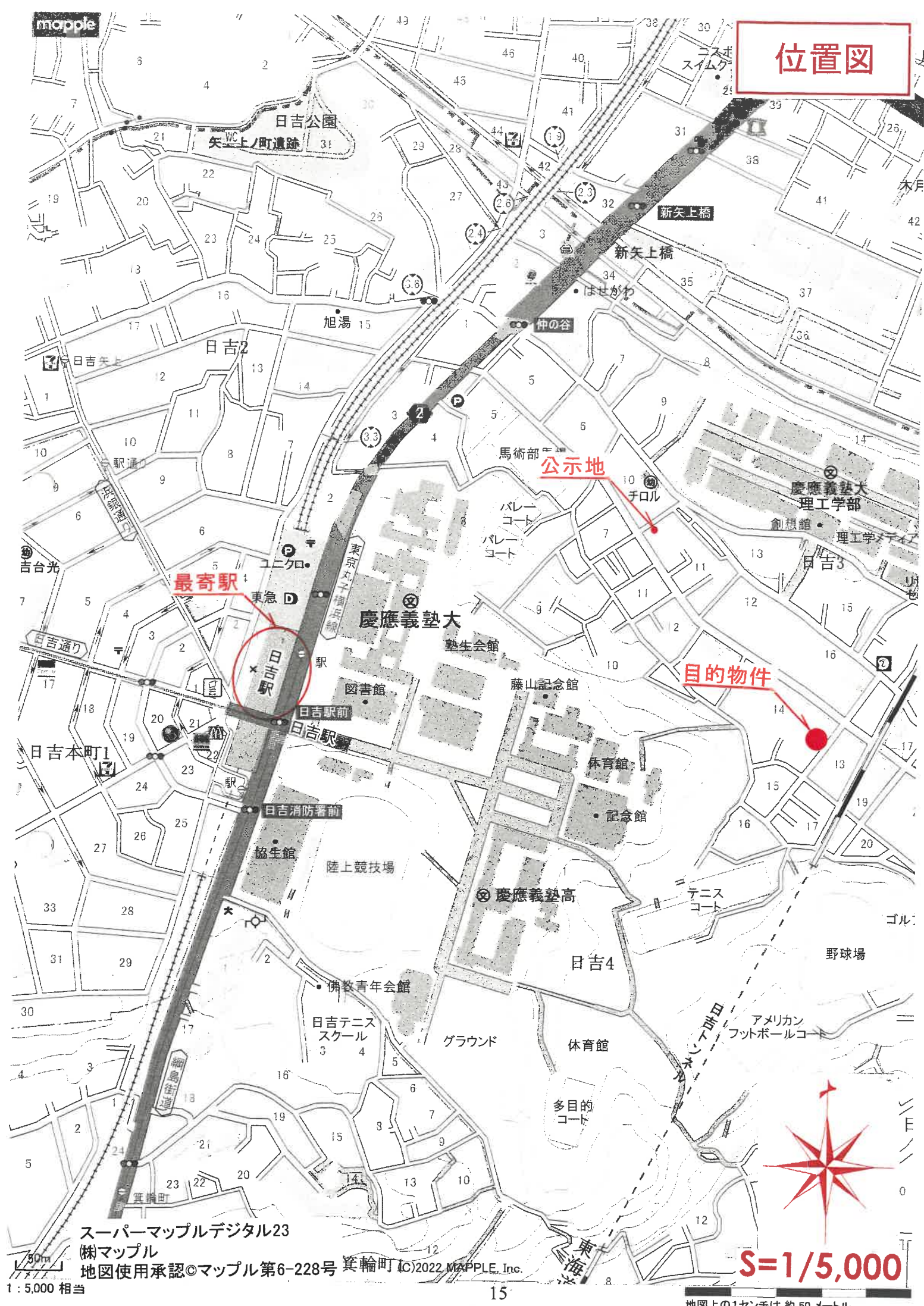
位置図

公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



スーパーマッフルデジタル23

(株)マッフル

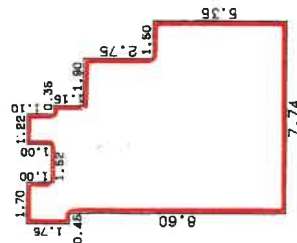
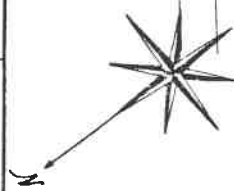
地図使用承認©マッフル第6-228号 箕輪町 (C)2022 MAPPLE, Inc.

S=1/5,000

地図上の1センチは 約 50 メートル



建物の所在



求積表

0.45	×	1.75	=	0.7875
1.25	×	10.35	=	12.9375
1.52	×	9.35	=	14.2120
1.22	×	10.35	=	12.6270
0.35	×	9.25	=	3.2375
1.90	×	8.10	=	15.3900
1.50	×	5.35	=	8.0250
合 計				67.2165
床面積				67.21

部分

建物の存する部分4階

原図より81%に縮小

作者

又月々日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

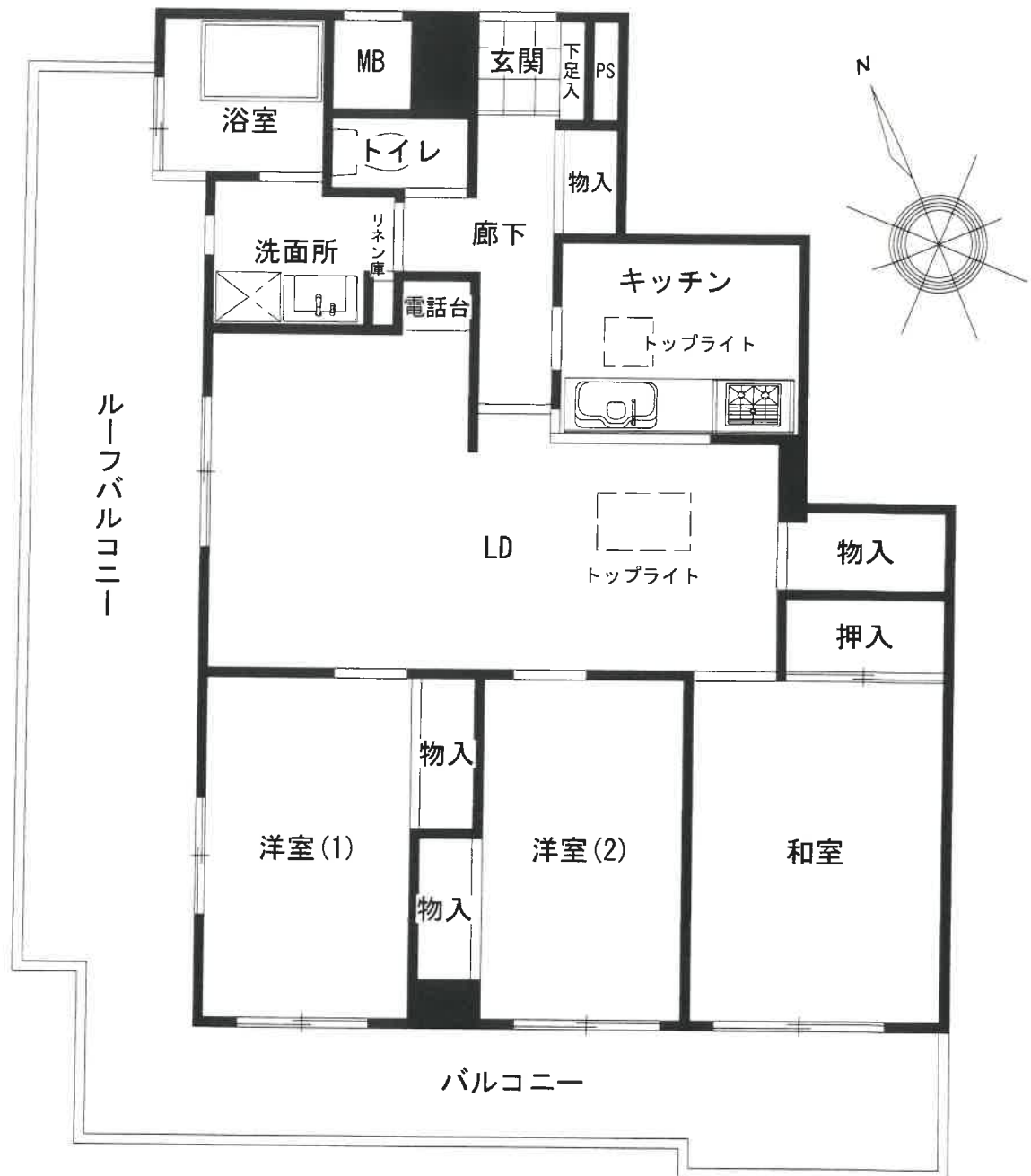
人請由

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日加納)

(日圓連12)

建物間取図



401号室