

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 16 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 11 月 18 日から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 12 月 15 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 12 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 10 月 16 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	23,070,000 18,456,000		4,614,000	83,349	17,860



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区日吉三丁目1138番地1

建物の名称 ナイスブライトピア日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目1138番1の302

建物の名称 302

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 52.32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 横浜市港北区日吉三丁目1138番1

地 目 宅地

地 積 1130.12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 21万6368分の5587



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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】

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

【物件番号1】

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区日吉三丁目1138番地1.

建物の名称 ナイスブライトピア日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目1138番1の302

建物の名称 302

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 52.32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 横浜市港北区日吉三丁目1138番1

地 目 宅地

地 積 1130.12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 21万6368分の5587



令和 7年(ケ)第 105号
令和 7年 5月12日受理
令和 7年 7月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区日吉三丁目1138番地1

建物の名称 ナイスブライトピア日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目1138番1の302

建物の名称 302

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 52.32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 横浜市港北区日吉三丁目1138番1

地 目 宅地

地 積 1130.12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 21万6368分の5587



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区日吉三丁目19番12-302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	(月額) 管理費 12,790円 修繕積立金 16,200円	令和7年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～令和7年5月分 合計577,069円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には、私が一人で住んでいます。 (2) 専有部分の建物内には、経年による劣化等はありませんが、大きな損傷等はありません。 (3) 一棟の建物内では、特定の入居者やペットによる騒音が著しいです。

(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) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、所有者の陳述、表札および集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 受命物件1の一棟の建物には、物置、ゴミ置場及び駐輪場等の規約共用である専有部分の建物が存在する。
- (4) 一棟の建物敷地は、北東側及び南西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番1138番4及び同番5の土地はいずれも横浜市所有の公衆用道路である。）に、南東側において市道（建築基準法42条に該当しない道路（否道路） 地番1138番3の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に、いずれも接している。

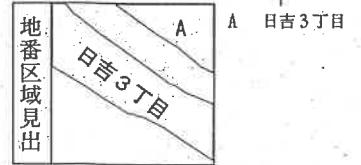
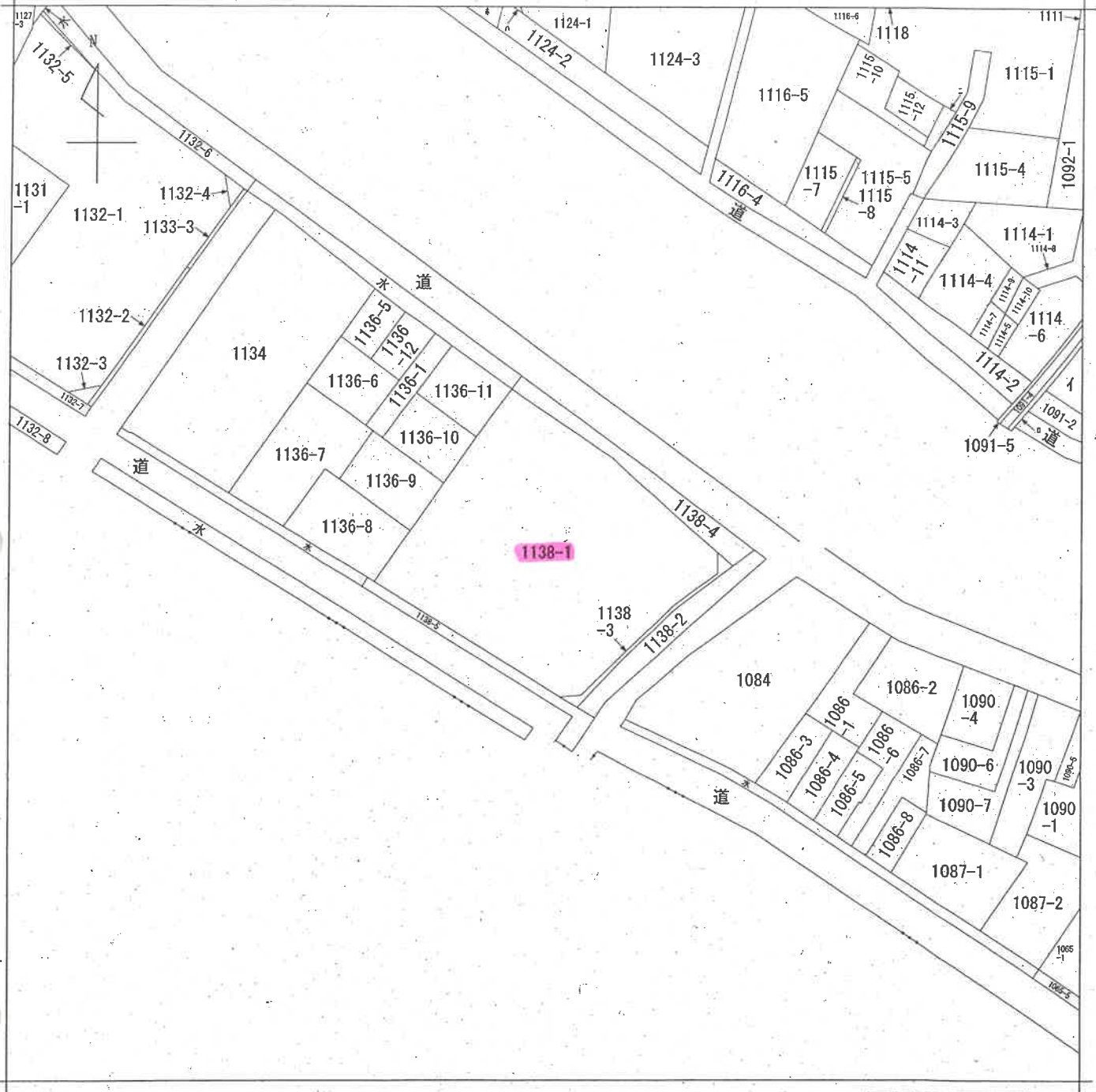
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5月13日(火) 15:50-16:00	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
16:40-17:00	横浜地方法務局港北出張所	全部事項証明書交付申請
令和 7年 5月14日(水) : - :	書面照会 (ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 6月11日(水) 15:05-15:10	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 7月 3日(木) 17:00-17:40	目的物件所在地	立入調査 (解錠) ・所有者から事情聴取・外観調査・写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 7月 3日 目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、所有者が在宅していた。 ☐ 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 1091-1 ハ 1124-4 ホ 1125-2
ロ 1091-6 ニ 1115-13



請求部	所在	横浜市港北区日吉三丁目				地番	1138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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番1138-1
1138-3

土地の所在横浜市港北区日吉三丁目

求積表

地番	① 1138-1			
符号	底辺	高さ	倍面積	
①	31.745	8.747	277.673515	
②	33.567	2.316	77.707605	
③	35.766	7.651	270.066066	
④	39.348	6.548	257.650704	
⑤	39.348	16.193	635.931724	
⑥	36.451	8.970	363.516170	
⑦	23.039	8.182	188.606098	
⑧	22.358	2.126	47.533108	
⑨	18.591	7.617	141.607647	
		合計	2250.244537	
		合計面積	1130.122318	m ²
		合計地積	1130.12	m ²

地番	② 1138-3			
符号	底辺	高さ	倍面積	
①	3.000	1.679	6.037000	
②	19.259	0.771	14.858399	
③	17.557	0.723	12.693711	
④	8.483	0.716	6.063918	
⑤	10.900	0.769	8.349400	
⑥	3.189	2.836	7.448504	
合計		54.449928		
合計面積		27.2249645		
合計地積		27.22 ㎡		

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
XT	97.782	98.685	市街地
MC14	90.604	94.185	底石
BK15	84.030	90.019	底プレート
MNK51	77.137	85.675	底プレート
X2	69.605	80.815	底石
SM4	54.511	107.941	計算点
SM3	54.993	110.902	計算点
B10	67.901	122.695	計算点
SM2	73.477	129.086	計算点
SM1	76.475	128.971	計算点
CS3	88.635	112.651	市石
MNK21H	53.195	110.309	市街地
CC24	67.454	123.271	市石
CC21	74.570	131.528	市石
CC20	65.124	125.269	市石 (引照点)
CC22	74.126	135.487	市石 (引照点)
CC25	52.054	113.271	市石 (引照点)
CP330	70.137	79.858	市プレート (引照点)
T1	100.000	100.000	張 (引照点)
T2	76.059	133.057	張 (引照点)

任意座標

作成者

土地家屋調査士

21年 2月 9日(作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成21年2月20日登記

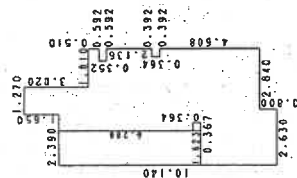
各階平面図

建築物平面図

家屋番号
日吉三丁目
1138番1の302

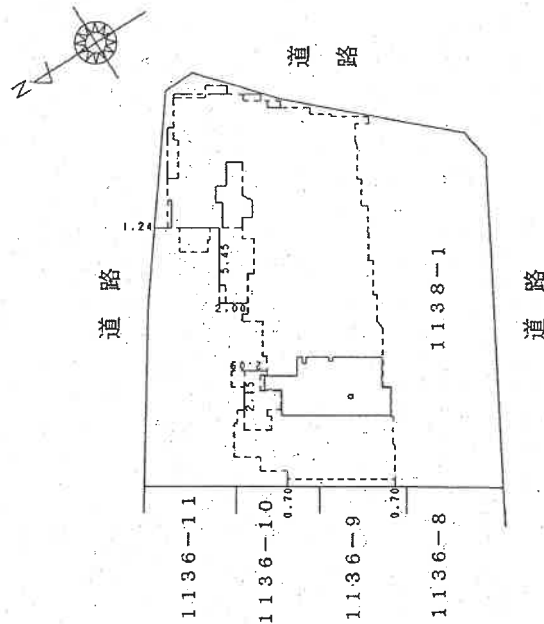
建築物の所在
横浜市港北区日吉三丁目1138番地1

建築物の延床面積
建築物の名称 302



求積表

0.392 x 4.608	=	1.806336
0.392 x 2.136	=	0.837312
0.200 x 7.108	=	1.421600
0.592 x 0.510	=	0.301920
1.218 x 7.970	=	9.707460
1.030 x 10.990	=	11.319700
0.240 x 11.790	=	2.829600
2.390 x 10.140	=	24.234600
0.367 x 0.364	=	-0.133588
合計		52.324940
床面積		52.32 m ²



(実原尺)

作成者
士地家屋

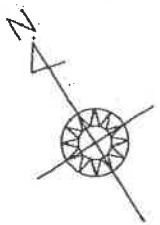
平成22年12月18日作成

縮尺
1/250

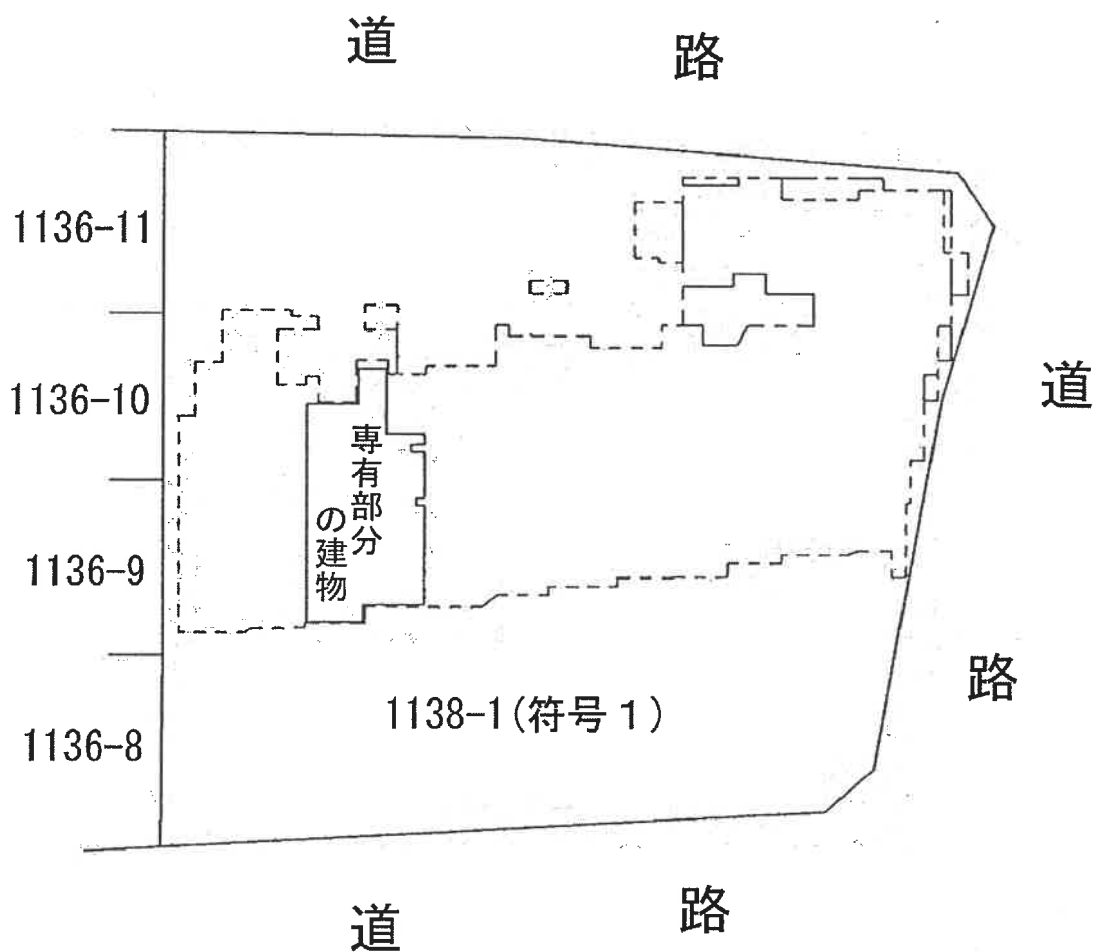
申請人

縮尺
1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

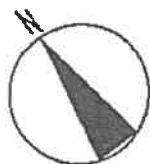


土地建物位置関係図

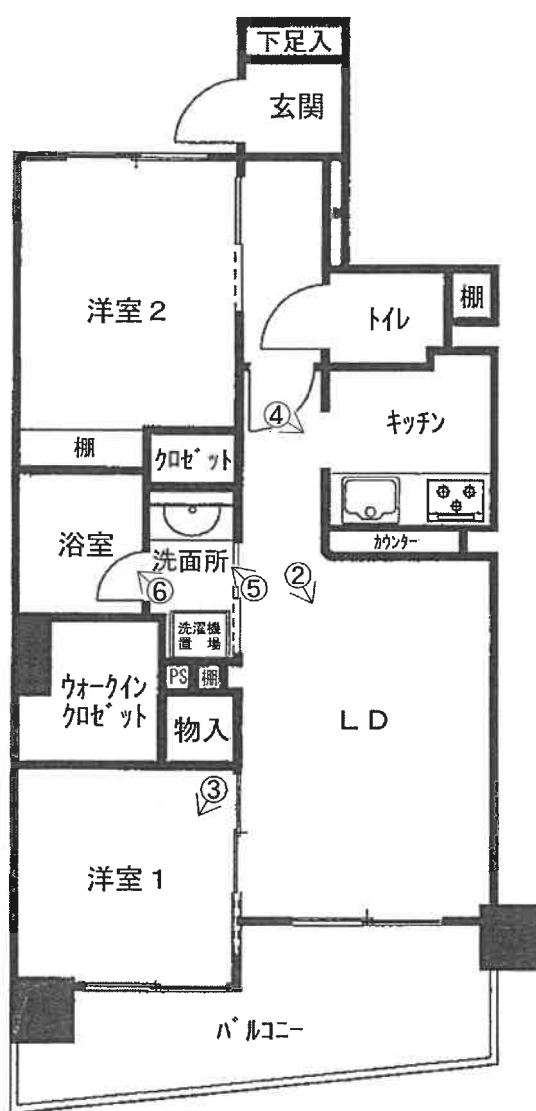


一棟の建物
建物存する部分 3 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和7年（ケ）第105号

令和7年 7月 3日現地調査

令和7年 7月 9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 2 3 , 0 7 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3-19-12-302」
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 横浜市港北区日吉三丁目1138番地1

建物の名称 ナイスブライトピア日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目1138番1の302

建物の名称 302

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 52.32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 横浜市港北区日吉三丁目1138番1

地 目 宅地

地 積 1130.12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 21万6368分の5587

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	東急東横線「日吉」駅の東方約1200m (道路距離) 「北加瀬」バス停の西方徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	アパート、戸建住宅、マンション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 ぺ い 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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,130.12㎡ ほぼ長方形 間口約37m、奥行約33m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約9.1m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約37m接面。南西側幅員約8.8m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約31m接面。南東側幅員約3.7m舗装市道(建築基準法外道路)に約25m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	21万6368分の5587
特 記 事 項	◇敷地南西側は都市計画道路3・5・11高田日吉線、代表幅員：15m、未整備に該当する。 ◇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	ナイスブライトピア日吉	
建物の用途	住宅等（総戸数69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21年12月2日（登記記載）
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ2,337.89㎡	
仕様	屋根：露出アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部吹付タイル	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、集合郵便受、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	委託
	管理会社	ナイスコミュニティー株式会社
	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 (302号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	52.32㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニー：10.22㎡		
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 5 月 15 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,790 円	255,800 円
	修 繕 積 立 金	16,200 円	260,400 円
	自 治 会 費	200 円	4,000 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 60,869 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月3日内部立入調査。 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇なし		

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	×52.32	÷0.88	×0.54	=9,630,000

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 16 年、経済的残存耐用年数 34 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 34 年}}{(\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 34 年})} \times (1 - 0.2) = 0.54$$

(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)
347,000	×1.47	510,000	×1,130.12	×1.0	$\times \frac{5,587}{216,368}$	= 14,880,000

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－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 417,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 347,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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。

(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）
9,630,000	+14,880,000	×1.00	= 24,510,000

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：1.00（主要開口部：南西向き、中間戸）

その他補正：1.00

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

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）
709,000	×1.00	×1.00	×52.32	= 37,090,000

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：特になし。

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 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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,253,904 (16.3%)	1,130,820	7.7 %	=14,245,395 =14,250,000	0.8117	11,566,725 (83.7%)	=13,820,000 (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	24,510,000	×1.00	=24,510,000
比準価格	37,090,000	×1.00	=37,090,000
収益価格			13,820,000
調整後の価格			29,730,000

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）
29,730,000	×1.0	×0.8	×0.97	—	=23,070,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約3%と求めた。

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：北西側 5.2m 市道

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率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） 5,953,550円

符号1（土地） 231,182,997円（敷地権割合21万6368分の5587）

第7 附属資料の表示

位置図

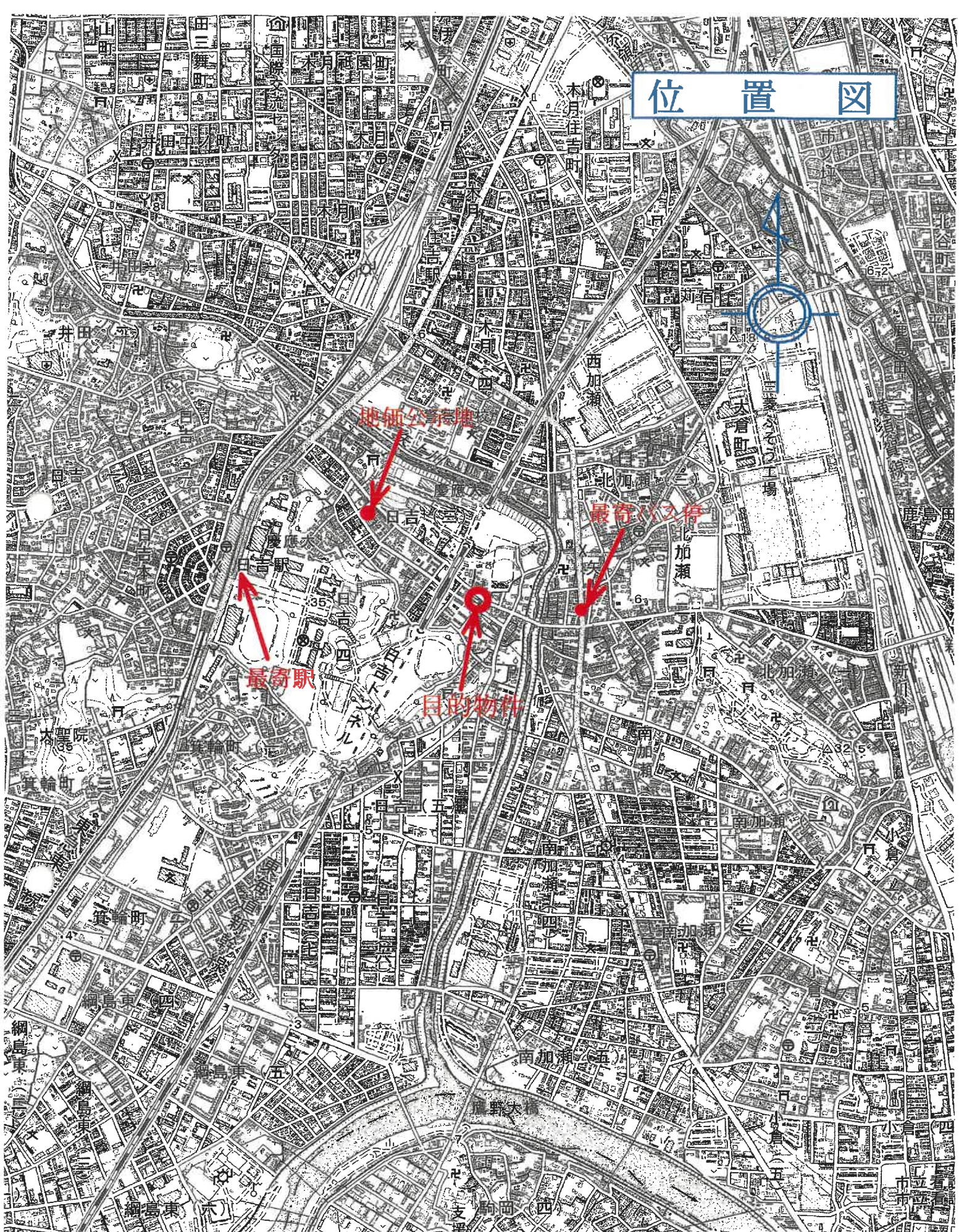
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

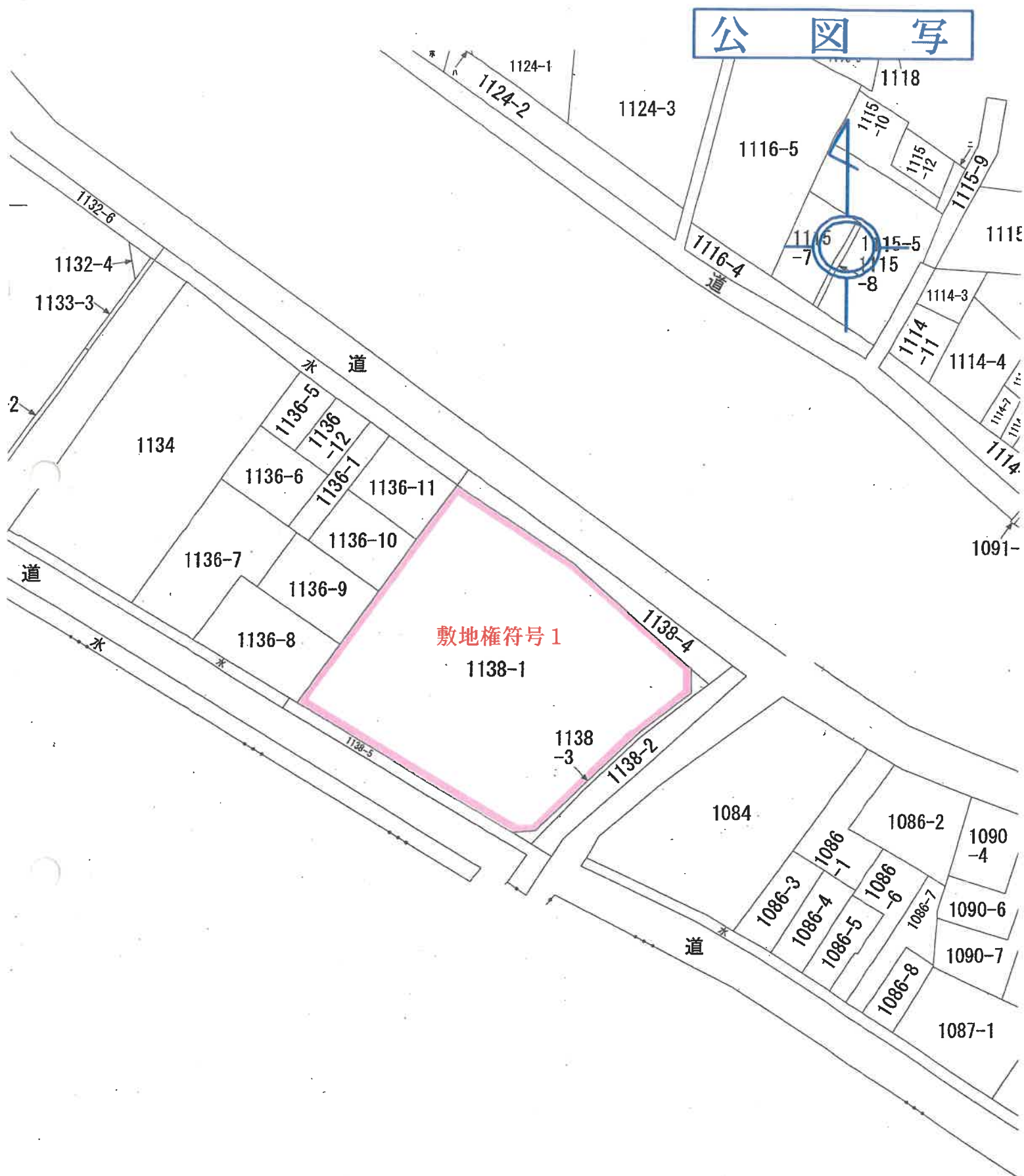
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 函 写



縮尺：1／600

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。
 (横浜地方方法務局港北出張所管轄)
 令和7年3月7日 東京法務局中野出張所

登記官

地 積 測 量 図

地 番 1138-1
1138-3

土地の所在 横浜市港北区日吉三丁目

敷地権符号 1 求積表

地 番	① 1138-1			
符 号	延 辺	高 さ	積 面 積	
①	31.748	8.747	277.873515	
②	33.567	2.315	77.707505	
③	35.766	7.551	270.069066	
④	39.348	6.548	257.850704	
⑤	39.348	16.163	635.881724	
⑥	35.461	6.970	246.915170	
⑦	23.089	8.182	188.505098	
⑧	22.388	4.126	92.533108	
⑨	38.891	7.817	303.807647	
		合 計	2280.244637	
		合 計 延 辺	1130.1223185	
		合 計 積 面 積	1130.12	m ²

地 番	② 1138-3			
符 号	延 辺	高 さ	積 面 積	
①	3.000	1.679	5.037000	
②	19.269	0.771	14.856999	
③	17.557	0.723	12.683711	
④	8.481	0.716	6.069918	
⑤	10.900	0.766	8.349400	
⑥	2.189	2.338	7.448504	
合 計			54.449829	
合 計 延 辺			27.2249645	
合 計 積 面 積			27.22 m ²	

座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
X1	97.782	98.695	市緑物机
MC14	90.604	94.165	民石
BK15	84.030	90.019	民プレート
MMK61	77.137	85.075	民プレート
X2	69.605	80.315	民鉄
SM4	54.511	107.941	計算点
SM1	54.993	110.902	計算点
B10	67.801	122.695	計算点
SM2	73.477	129.088	計算点
SM1	76.478	128.971	計算点
CS3	88.635	112.651	市石
MMK27H	53.195	110.309	市緑物机
CC21	67.454	123.271	市石
CC21	74.570	131.528	市石
CC20	65.124	125.269	市石 (引照点)
CC22	74.126	135.487	市石 (引照点)
CC25	52.064	113.271	市石 (引照点)
CCS30	70.137	79.568	市プレート (引照点)
T1	100.000	100.000	座 (座標点)
T2	76.059	133.057	座 (座標点)

任意座標

作成者

申請人

21年 2月 9日作成

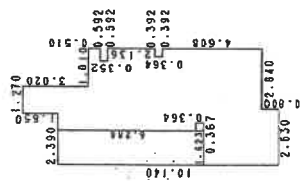
縮尺 1/250

70%に縮小

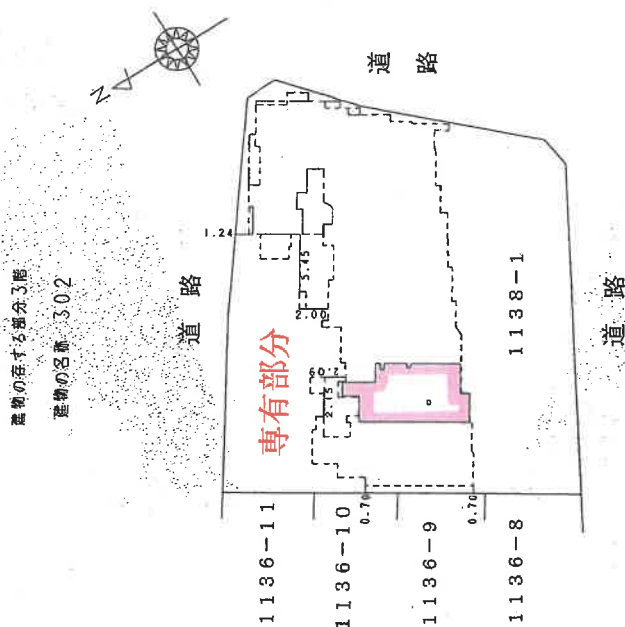
各階平面圖

横浜市港北区日吉三丁目1138番地1

專有部分



求積表		
0.392	×	4.608
0.392	×	2.136
0.200	×	7.108
0.592	×	0.510
1.218	×	7.970
1.030	×	0.990
0.240	×	1.790
2.390	×	0.140
0.367	×	0.364
合計		52.32
求積		52.32



(長源納)

著 成 作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人壽冊

縮尺 $\frac{1}{500}$

70%に縮小

間 取 図

