

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 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 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 9 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 8 年 1 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,710,000 10,968,000		2,742,000	69,587	、 14,911
</					



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772番地、773番地1

建物の名称 ジェイパーク日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目772番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.01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772番

地 目 宅地

地 積 687.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区日吉三丁目773番1

地 目 宅地

地 積 488.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 229424分の5415



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 定めなし

賃 料 月額11万円(振込手数料は貸主負担)

賃料前払 なし

敷 金 12万5000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。

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 横浜市港北区日吉三丁目 772 番地、773 番地 1

建物の名称 ジェイパーク日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目 772 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 50.01 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 772 番

地 目 宅地

地 積 687.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区日吉三丁目 773 番 1

地 目 宅地

地 積 488.25 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 229424 分の 5415



令和7年(ケ)第225号
令和7年8月13日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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 横浜市港北区日吉三丁目 7 7 2 番地、7 7 3 番地 1

建物の名称 ジェイパーク日吉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日吉三丁目 7 7 2 番の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 0 . 0 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 横浜市港北区日吉三丁目 7 7 2 番

地 目 宅地

地 積 6 8 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区日吉三丁目 7 7 3 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 8 . 2 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 9 4 2 4 分の 5 4 1 5
（ / 枚目）

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12番10-101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	☐ 建物所有者 ☒ 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	株式会社大京アステージ川崎支店 電話 ()		
その他の事項			
敷 地 権	符号1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 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

横浜地方裁判所

執行官 青木 清二 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年（ケ）第225号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ジェイパーク日吉

部屋番号 101号室

所有者

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納なし・あり)
管 理 費	9,750 円	0 円
修繕積立金	5,400 円	0 円
専用庭使用料	900 円	0 円
町内会費	200 円	0 円
合 計	16,250 円	0 円

※月額・滞納額ともに 令和7年8月19日 現在

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記の管理費等については、今後滞納金が発生する場合があります。
管理規約にて遅延損害金（年利18.25%）が定められています。

(占有関係用〈単独〉)

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 (■A (占有者) ■B (所有者)) の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年10月16日	
最初の 契約等	契約日	平成27年9月27日	
	期間	平成27年10月16日から ■平成29年10月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	令和3年10月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金110,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金125,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		Bは前所有者から敷金を引き継いでいないと述べる。 振込手数料は貸主負担	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	1 物件1は、アルヒ株式会社からフラット35による融資を受けて、令和2年10月にレガリアグループである株式会社イザベラから投資目的で購入しました。しかし、その後、アルヒ株式会社等に情報開示を求めた結果、私が前所有者個人から購入したとの契約書が別に作られていること等が分かりました。 2 株式会社イザベラから購入した後、令和2年12月から株式会社レベッカとサブリース契約を締結しました。賃料は月額164,957円でしたが、うち110,000円はAから振り込まれ、差額は株式会社レベッカから振り込まれていました。しかし、令和4年8月頃から同社より振込はありません。 3 今回、私が物件1に居住せず不正融資を受けたということから一括返済を求められ、競売手続きに至りました。実態は、アルヒ株式会社がレガリアグループと結託し、私を騙して物件1の売買契約と金銭消費貸借契約を締結させたものであり、許しがたいと思っています。 4 株式会社レベッカには連絡を取ろうとしてもはっきりした回答が得られなくなっています。 5 現在の私の認識は、『私が直接Aに物件1を賃貸している。Aは平成27年10月16日から元所有者より賃借を開始し、私は前所有者から貸主の地位を承継した。ただし、前所有者から敷金は引き継いでいない。賃貸借契約の内容は平成27年9月27日付け建物賃貸借契約書記載のとおりであるが、令和3年10月16日からは更新契約をしておらず、法定更新の状態である。現在の賃料は月額110,000円であり、振込手数料は貸主負担となっている。』ということです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 物件1は、私が平成27年10月16日から元所有者より賃借し、家族と共に住居として使用しています。その後、貸主である所有者は、元所有者、前所有者、Bと替わりましたが、Bになってからは更新契約書を作っておらず、令和3年10月16日からは法定更新の状態だと認識しています。 2 賃貸借契約の内容は、平成27年9月27日付け建物賃貸借契約書記載のとおりですが、賃料は月額110,000円に減額されています。また、賃貸管理会社との話し合いで振込手数料は貸主負担ということになり、振込手数料を控除した金額を前月末日までにB名義の口座に振り込んでいます。 3 私は、入居時から所有者より直接賃借しています。株式会社レベッカは賃貸管理会社であって、私の貸主という認識は全くありません。 4 物件1に雨漏り、水漏れ等の不具合はありませんが、洋室1と洋室2のフローリングの継ぎ目に隙間が空いている箇所が、洋室1の壁面クロスに亀裂や剥離がある箇所、カビが発生しやすい箇所があります。 5 ペットは飼っていません。
■ マンション管理会社 担当者	1 符号1土地上に高圧線路が通過しており、東京電力から管理組合へ3年毎に線下補償料が支払われています。令和3年10月には1,236,126円が支払われました。令和6年の支払いについては、管理組合総会で今後各戸が一律に42,735円の支払いを受けることが決議されたため、翌令和7年にそのように支払われました。 2 高圧線路の通過による建築制限は、特段ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のと

(6枚目)

執行官の意見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1につき、フローリングの継ぎ目に隙間が空いている箇所や、壁面クロスに亀裂や剥離がある箇所があるなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有関係については、郵便受けの表示、室内の状況、提示された資料及び関係人の陳述から、Aが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。なお、Bは株式会社レベッカとサブリース契約を締結した旨を述べたが、同契約の詳細が判然としないこと及びサブリースの存在によってAの長期賃貸借を否定するのはAに酷であること等から、Aの占有は買受人に対抗できるものと思料する。
- 4 符号1土地上に高圧線路が通過している。線下補償料等については、関係人が述べたとおりである。
- 5 評価人の調査によると、本マンション敷地の北東側及び南西側は市道に接している。

(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 8月 15日 (金) 10 : 55 — 11 : 00	横浜地方法務局金沢出張所	共用部分建物登記事項証明書受領
令和 7年 8月 15日 (金) 13 : 15 — 13 : 25	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 8月 15日 (金) 16 : 40 — 16 : 50	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 8月 15日 (金) : — :	執行官室 郵便	マンション管理会社へ照会書ファックス (8月19日回答書受領) Bへ照会書送付 (8月29日陳述書受領)
令和 7年 9月 8日 (月) 16 : 00 — 16 : 25	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
令和 7年 9月 10日 (水) 15 : 50 — 15 : 55	横浜地方法務局湘南支局	会社登記事項証明書受領
令和 7年 9月 16日 (火) : — :	郵便	株式会社レベッカに照会書送付 (回答なし)
令和 7年 9月 18日 (木) 14 : 47 — 14 : 52	当職携帯電話	Bから聴取

(特記事項)

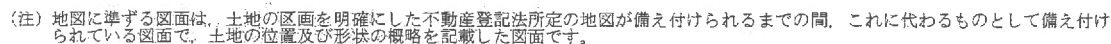
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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

4	712-5	ハ	709-2
5	784-6	ニ	774-4



請求部分	所在地 横浜市港北区日吉三丁目				地番	772番	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 番号 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

令和7年6月6日
横浜地方法務局港北出張所
登記官

(9 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月6日 横浜地方方法務局港北出張所

(10 枚目)

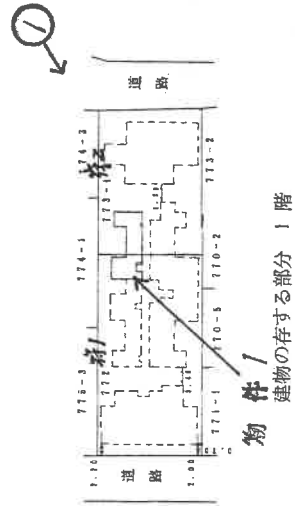
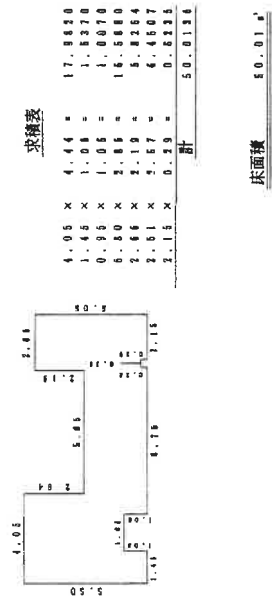
登記官

196703 各階平面図

家屋番号 白吉三丁目772番の101 建物図面

建物の所在 横浜市港北区日吉三丁目772番地、773番地1

建物の番号 101



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

←○は写真撮影位置・方向

作製者

9月19日(作製)

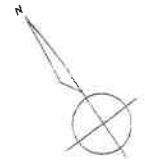
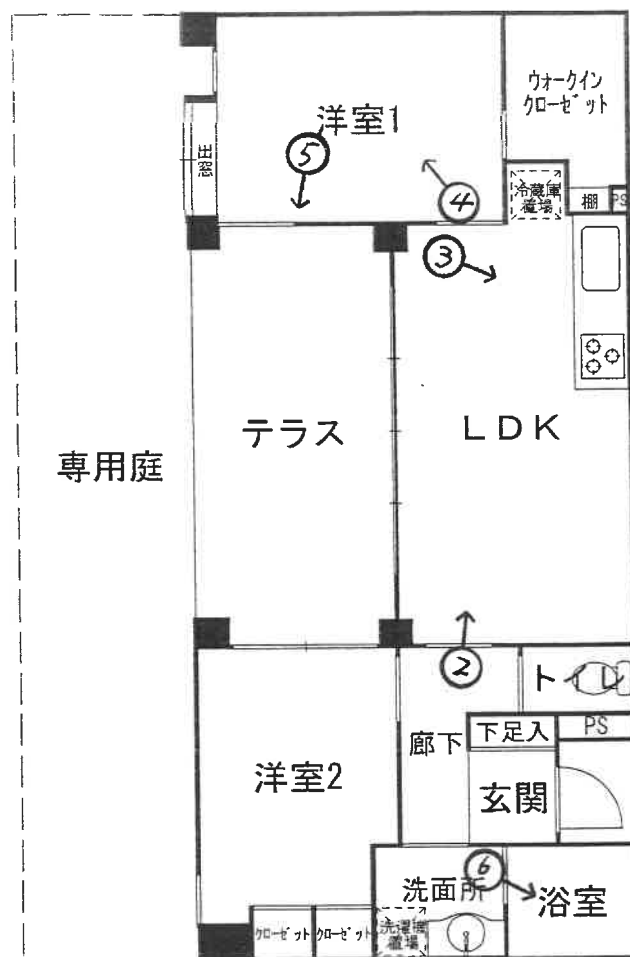
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件1を含む一棟の建物



②



③



④

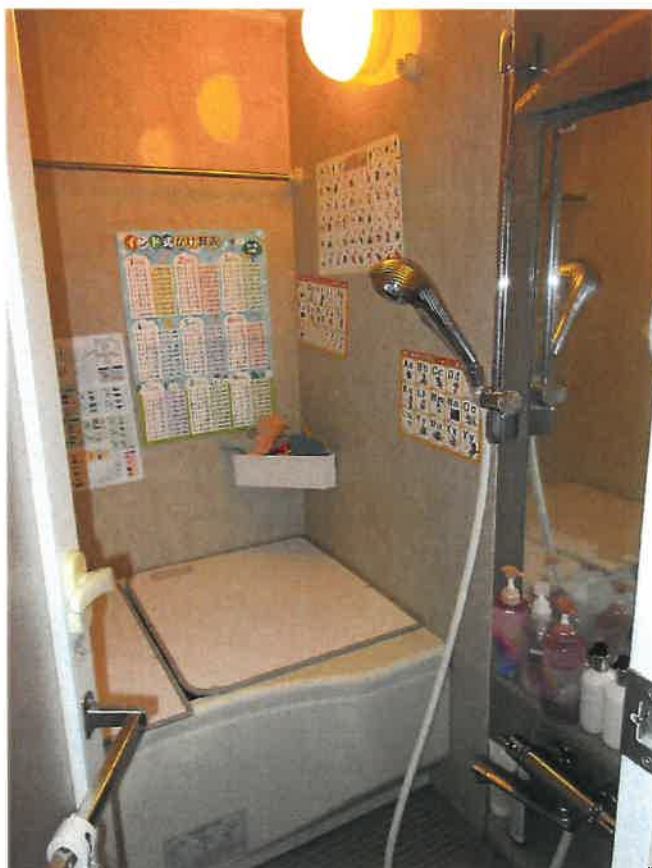


⑤

内壁面の亀裂



⑥



(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 225 号

令和 7 年 9 月 8 日 現地調査

令和 7 年 9 月 25 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 13,710,000 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) 日吉三丁目12番10-101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 横浜市港北区日吉三丁目772番地、773番地1

建物の名称 ジェイパーク日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉三丁目772番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.01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772番

地 目 宅地

地 積 687.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区日吉三丁目773番1

地 目 宅地

地 積 488.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 229424分の5415



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、2)

位 置 ・ 交 通	東急東横線「日吉」駅の東方約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに共同住宅も見られる住宅地域	
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、宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地内(港北区No. 44)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,175.25㎡（土地の符号1、2の合計） ほぼ長方形 間口 約19m、奥行 約63m（最深部） ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側にて幅員約8.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に約19m 接面するほか、南西側にて幅員約8.4mの舗装市道（建築基準法第42条第 1項）に約19m接面する。	
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	229,424 分の 5,415
特 記 事 項	◇土地の符号1の南西端一部は、高圧線下地である。 ◇南西側道路は、都市計画道路（3・5・11高田日吉線、代表幅員約15m、 未整備）である。 ◇本件土地の一部は、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	ジェイパーク日吉	
建物の用途	住宅等（総戸数31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12年9月22日（登記記載）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建 延べ2,632.89㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：タイル貼、一部コンクリート打放し、一部吹付タイル その他：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、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	株式会社大京アステージ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	課税上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	1階 (101号室) 主要開口部の方位：北西向き 角部屋	
床	面	積	50.01㎡ (登記面積)
間	取	り	2LDK
バルコニー等	テラス：14.57㎡、専用庭：28.48㎡		
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 7 年 8 月 19 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,750円	0円
	修繕積立金	5,400円	0円
	専用庭使用料	900円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月8日：内部立入調査		
	調査時点において、本件専有部分は賃借人Aが占有し居住している。		
	賃貸借契約の概要は次のとおり		
	賃 貸 人：B (所有者)		
	賃 借 人：A		
	占有開始：平成27年10月16日		
特 記 事 項	当初契約日：平成27年9月27日		
	現在契約：令和3年10月16日から期間の定めなし		
	占有権原：賃借権		
	月額家賃：110,000円		
	敷 金：125,000円		
	◇水回り等の不具合はないとのことである。 ◇洋室1と2の床フローリングには、一部隙間の空いている箇所が見られた。 ◇洋室1の壁など、カビの発生しやすい箇所があるとのことである。 ◇壁紙に一部剥がれが見られた。 ◇大きな損傷箇所などは見られなかったが、経年に伴う劣化等は否定できない。		

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	× 50.01	÷ 0.82	× 0.34	= 6,220,000

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 26年 、 経済的残存耐用年数 24年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{(\text{経過年数 } 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.34$$

(2) 敷地権価格 (符号1、2 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)
442,000	× 0.95	420,000	× 1,175.25	× 1.00	× $\frac{5,415}{229,424}$	= 11,650,000

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。

地価調査地 港北(県)-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 433,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 442,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査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 : 二方路であるが、間口奥行比、一部高圧線下地、埋蔵文化財包蔵地内等で劣り、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）
6,220,000	+ 11,650,000	× 0.93	= 16,620,000

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：0.97（基準階：3階、目的物件：1階）

位置別補正：0.93（北西向き、角部屋）

その他補正：1.03（専用庭）

相乗積 $0.97 \times 0.93 \times 1.03 = 0.93$

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)
605,000	× 0.93	× 0.95	× 50.01	= 26,730,000

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：室内の状況（床フローリングの隙間や壁紙の剥がれ等）を考慮し、-5%と査定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
1,267,000	$\times (1-0.241)$	$= 962,000$	$\div 7.5\%$	$\times 1.00$	$= 12,830,000$

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

その他補正： 今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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	16,620,000	× 0.80	≒ 13,300,000
比準価格	26,730,000	× 0.80	≒ 21,380,000
収益価格			12,830,000
調整後の価格			17,290,000

占有減価修正：抵当権に優先する賃借権が存することから、占有減価修正-20%と判定した。

(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)
17,290,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	- 125,000	= 13,710,000

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)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 港北(県)-11
所 在 : 横浜市港北区日吉三丁目786番4 「日吉3-11-2」
価 格 : 433,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「日吉」駅 800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 144㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側5.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域、準防火地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
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 7 年度)

- 物件1 (建物) 4,970,516円
符号1 (土地) 141,225,903円 (敷地権の割合 229,424分の 5,415)
符号2 (土地) 100,369,064円 (敷地権の割合 229,424分の 5,415)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

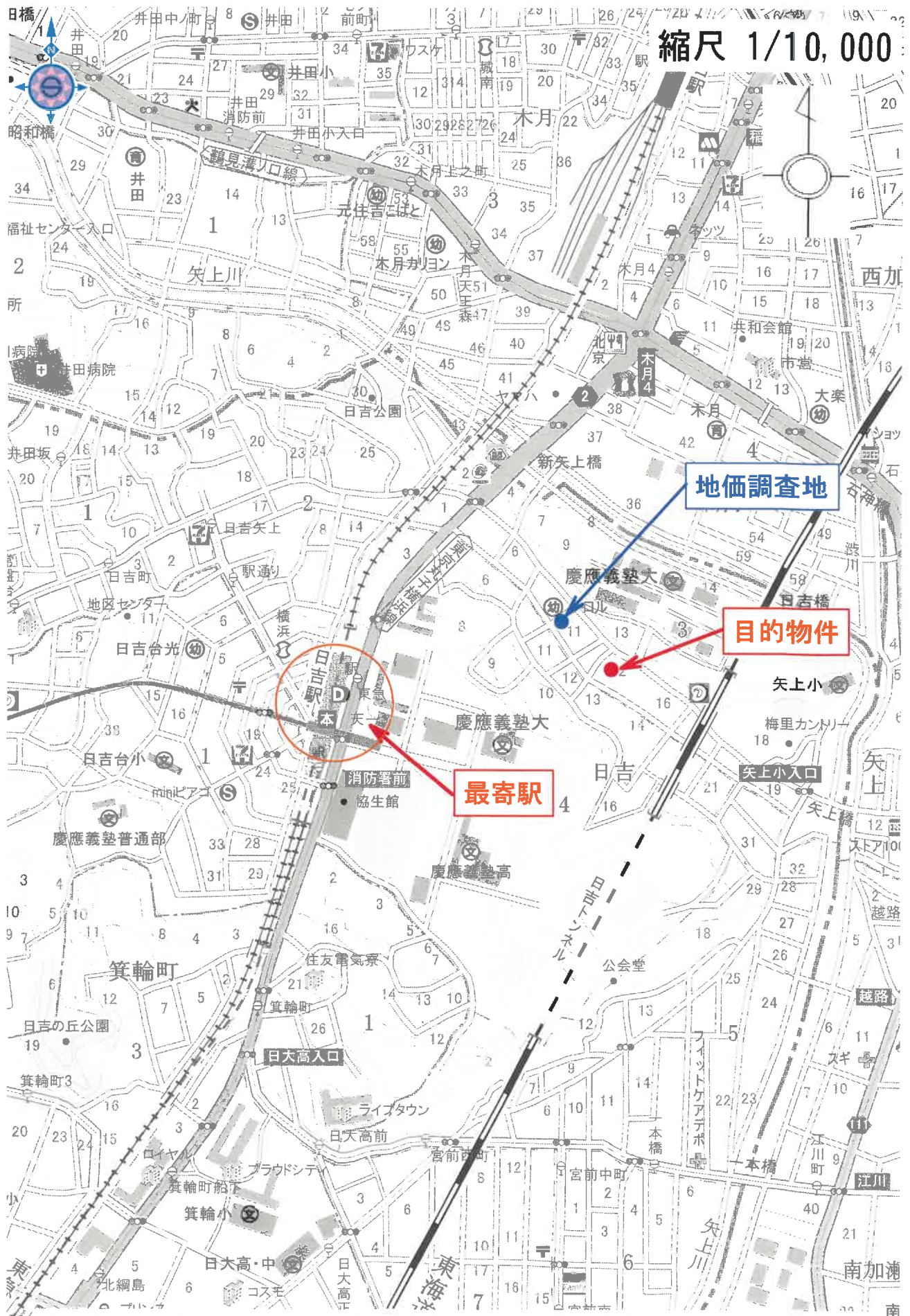
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

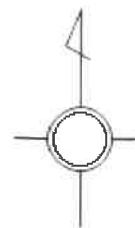
縮尺 1/10,000



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6-270号)

公図(写)

縮尺 1/600



これは、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

 $\frac{1}{1000}$

請求番号: 12-3

間 取 図



令和7年(ケ)第225号