

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月 2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 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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 3月27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	380,530,000 304,424,000		76,106,000	2,279,690	488,505
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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番地1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目635番1の106

建物の名称 106

種 類 体育館 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建

床 面 積 1階部分 758.82平方メートル
2階部分 781.29平方メートル
3階部分 811.45平方メートル
4階部分 41.49平方メートル

(現況)

種 類 体育館

(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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番1

地 目 宅地

地 積 10082.33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 100000分の11420



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 6日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

-
- 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。

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区箕輪町二丁目635番地1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目635番1の106

建物の名称 106

種 類 体育館 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建

床 面 積 1階部分 758.82平方メートル
2階部分 781.29平方メートル
3階部分 811.45平方メートル
4階部分 41.49平方メートル

(現況)

種 類 体育館

(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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番1

地 目 宅地

地 積 10082.33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 100000分の11420



令和6年(ケ)第295号
令和6年9月30日受理
令和6年11月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番地1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目635番1の106

建物の名称 106

種 類 体育館 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建

床 面 積 1階部分 758.82平方メートル
2階部分 781.29平方メートル
3階部分 811.45平方メートル
4階部分 41.49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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番1

地 目 宅地

地 積 10082.33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 100000分の11420

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区箕輪町2丁目3番7-106号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 体育館 <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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を体育館(スポーツ施設)として占有している <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"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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

令和6年(ケ)第295号

担当執行官 君和田 久 史

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10月15日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	186,350	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,863,500	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	100,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,056,242	円
<input checked="" type="checkbox"/> 敷地使料	月額	240,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,400,000	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	18	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	411,980	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	5年12月分	～平成・令和	6年10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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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
■ 債務者兼所有者特別代理人	1 本建物の鍵は持っていません。 2 本建物のことについては、わかりません。 【令和6年10月3日通話による聴取】
■ 元破産管財人	1 破産事件は、終了しています。 2 本建物の鍵は、債権者の方に渡していますので、確認してください。 3 現在、本物件について関与していません。 【令和6年10月3日通話による聴取】
■ 債権者担当者	1 本建物の鍵は、弊社で持っています。 2 本建物の鍵を貸与しますので、郵送します。 【令和6年10月3日通話による聴取】
■ (株)東急コミュニティー担当者 (管理会社)	1 修繕積立金について、滞納期間と滞納額が合わないのではないかとのご質問ですが、破産手続の精算の関係で、令和5年12月分が残っているため、滞納期間を令和5年12月からとしています。端数分が、12月分の残りになります。 【令和6年10月17日通話による聴取】

(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 本土地・建物の状況等は、概略間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物は、スポーツ施設として使用されていたものと思われる。
 - (2) 設備等の動作確認はできないため、稼働の可否及び不具合については不明である。
 - (3) 天井には水漏れ等の跡がある等、本建物には経年による劣化等があることは否めない。
 - (4) 本建物の南西側に、管理規約上、債務者兼所有者が専用使用することが承認されている敷地（駐車場）がある。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 本一棟の建物には、管理室、居宅及び集会室の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側に接する道は、県道であり、土地の符号1南西側及び同北西側に接する道は、いずれも市道である。

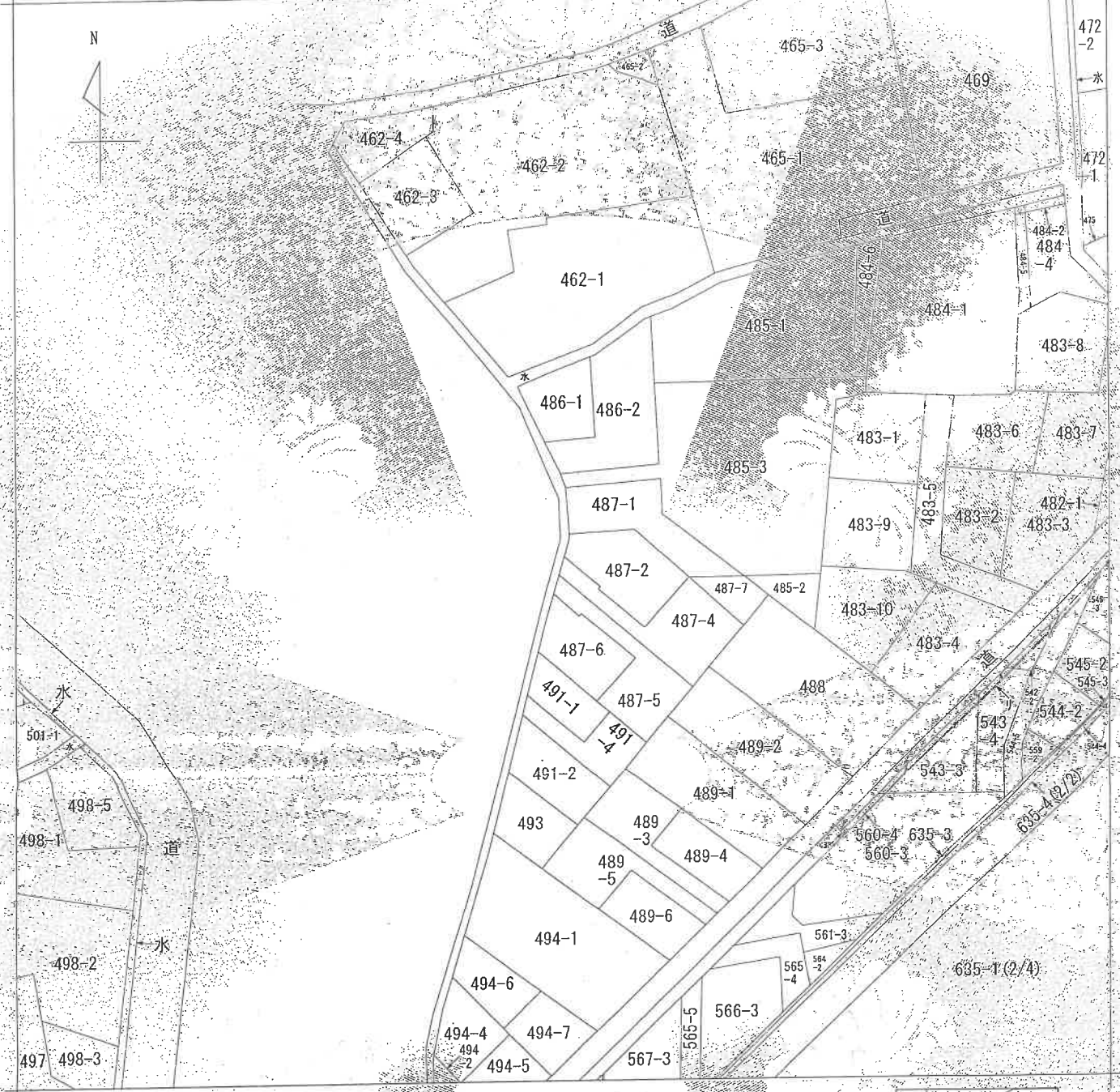
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月1日(火) 11:05-11:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 管理人と面談・事情聴取(目的物件の状況等確認)
令和6年10月3日(木) 11:55-12:00	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の特別代理人に電話・事情聴取
令和6年10月3日(木) 12:05-12:10	電話聴取(携帯電話)	元破産管財人に電話・事情聴取
令和6年10月3日(木) 12:30-12:35	電話聴取(携帯電話)	債権者担当者に電話・事情聴取
令和6年10月3日(木) 16:20- :	書面照会(FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和6年10月16日(水) 12:45-14:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和6年10月17日(木) 9:50-9:55	電話聴取(携帯電話)	(株)東急コミュニティーに電話, 担当者から事情聴取
令和6年10月24日(木) 14:35-14:40	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 債権者から貸与された鍵を用いて建物内に立ち入り, 調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 484-3 ハ 545-4 ホ 546-4 ト 501-4 ニ 543-6 ヘ 543-8
 ロ 544-3 ニ 544-6 ヘ 542-3 チ 543-5 ハ 542-4 ニ 543-8



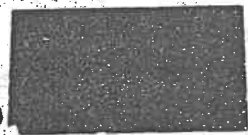
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横浜市港北区箕輪町二丁目		地番	635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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和6年8月5日
 横浜地方法務局港北出張所
 登記官



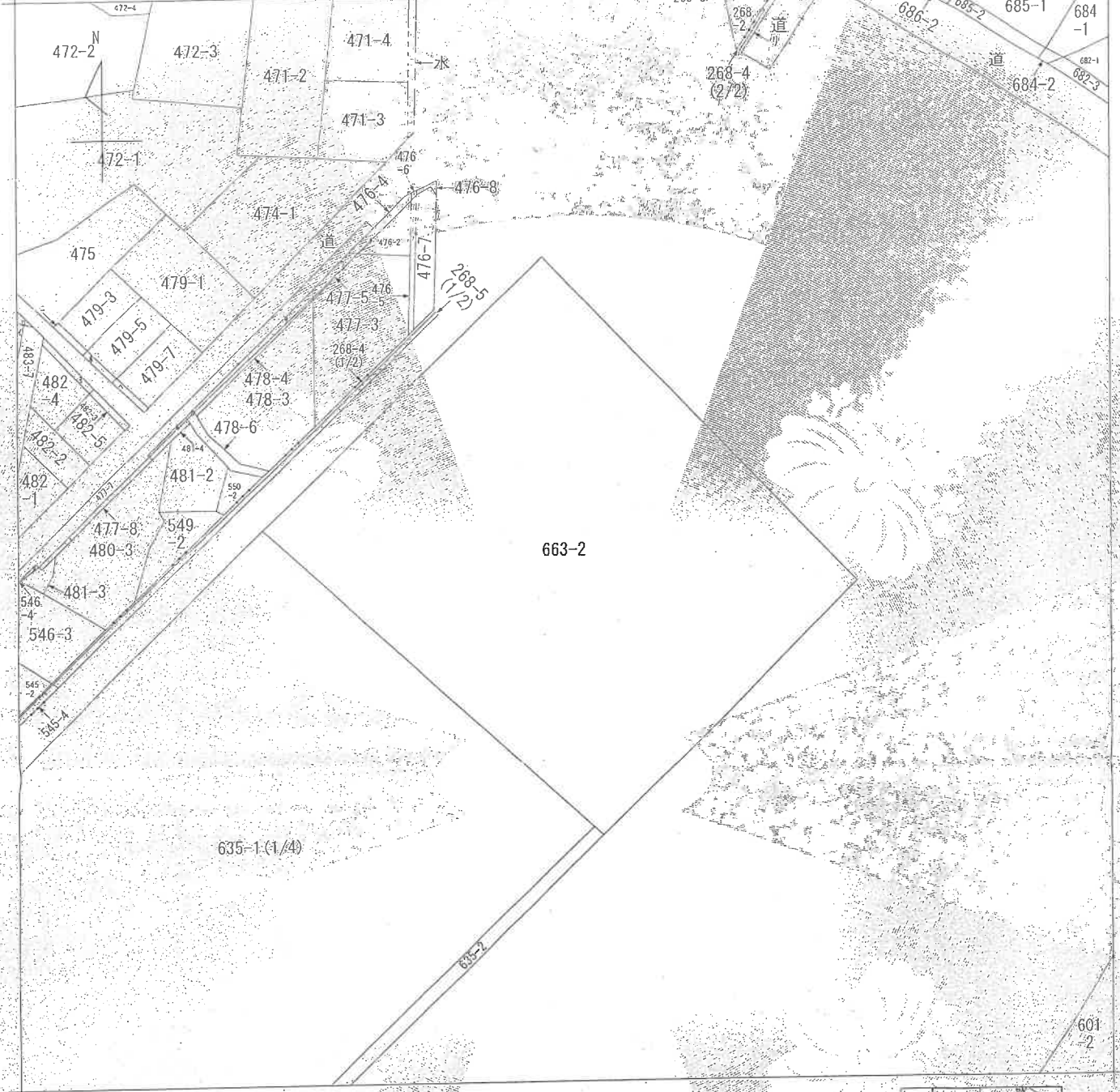
ヲ 543-7
リ 565-6
カ 477-7
コ 560-5

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

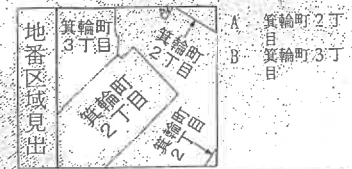


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 483-8 ハ 545-3 ホ 479-4 ト 686-1 テ 268-5(2/2) ト 481-6
 0 484-4 ニ 479-2 ヘ 479-6 チ 476-3 ツ 481-5 ッづく



(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。



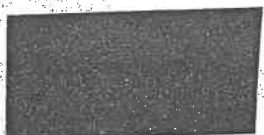
請求部	所在	横浜市港北区箕輪町二丁目			地番	635番1		
出力尺縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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6年8月5日
 横浜地方務局港北出張所
 登記官

地図整理番号：M33528
 (3/6)

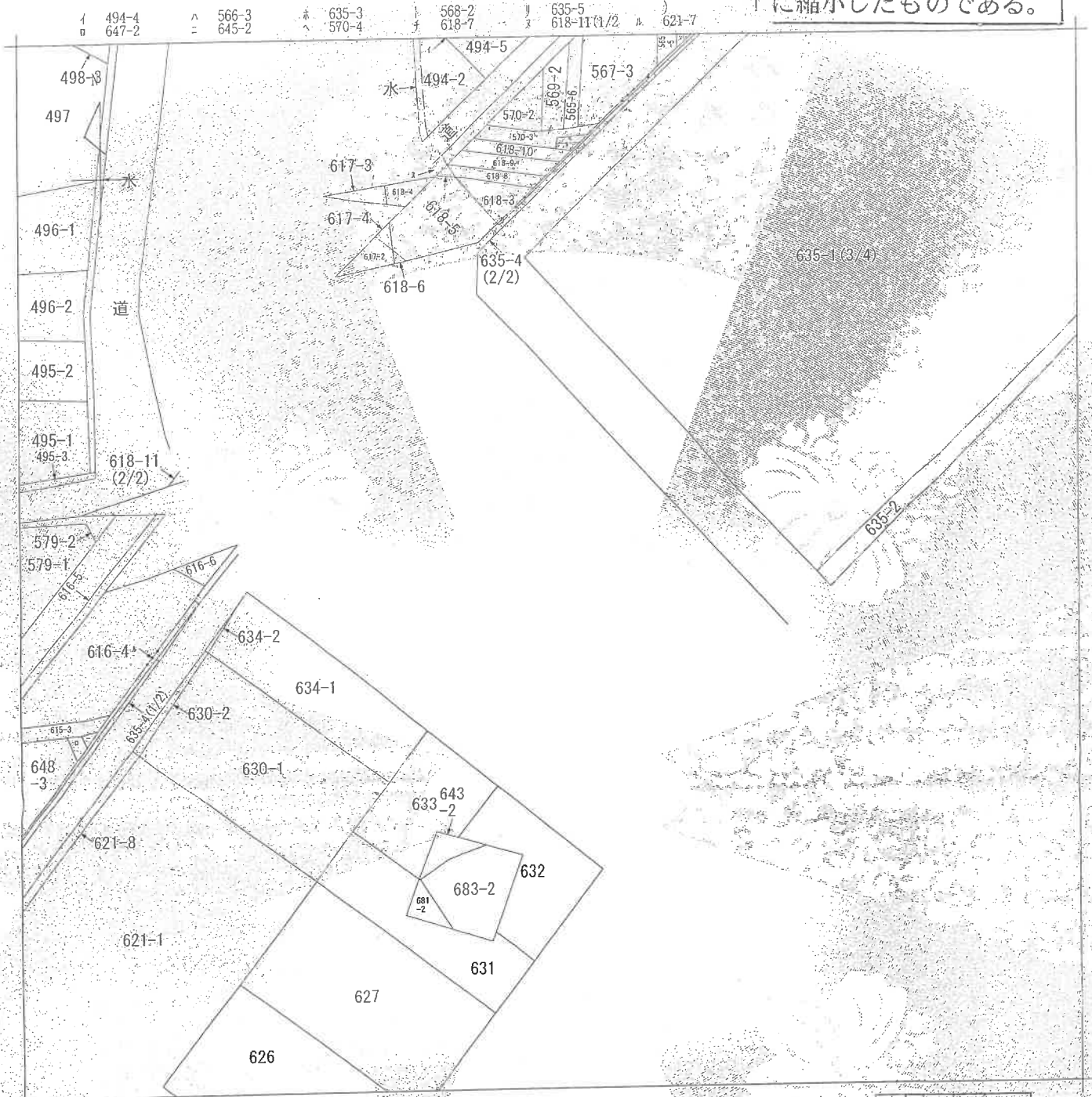
(10 枚目)



7 478-5
7 477-6
3 478-7
3 482-6

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

本図面は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	所在	横浜市港北区箕輪町三丁目			地番	635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	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。

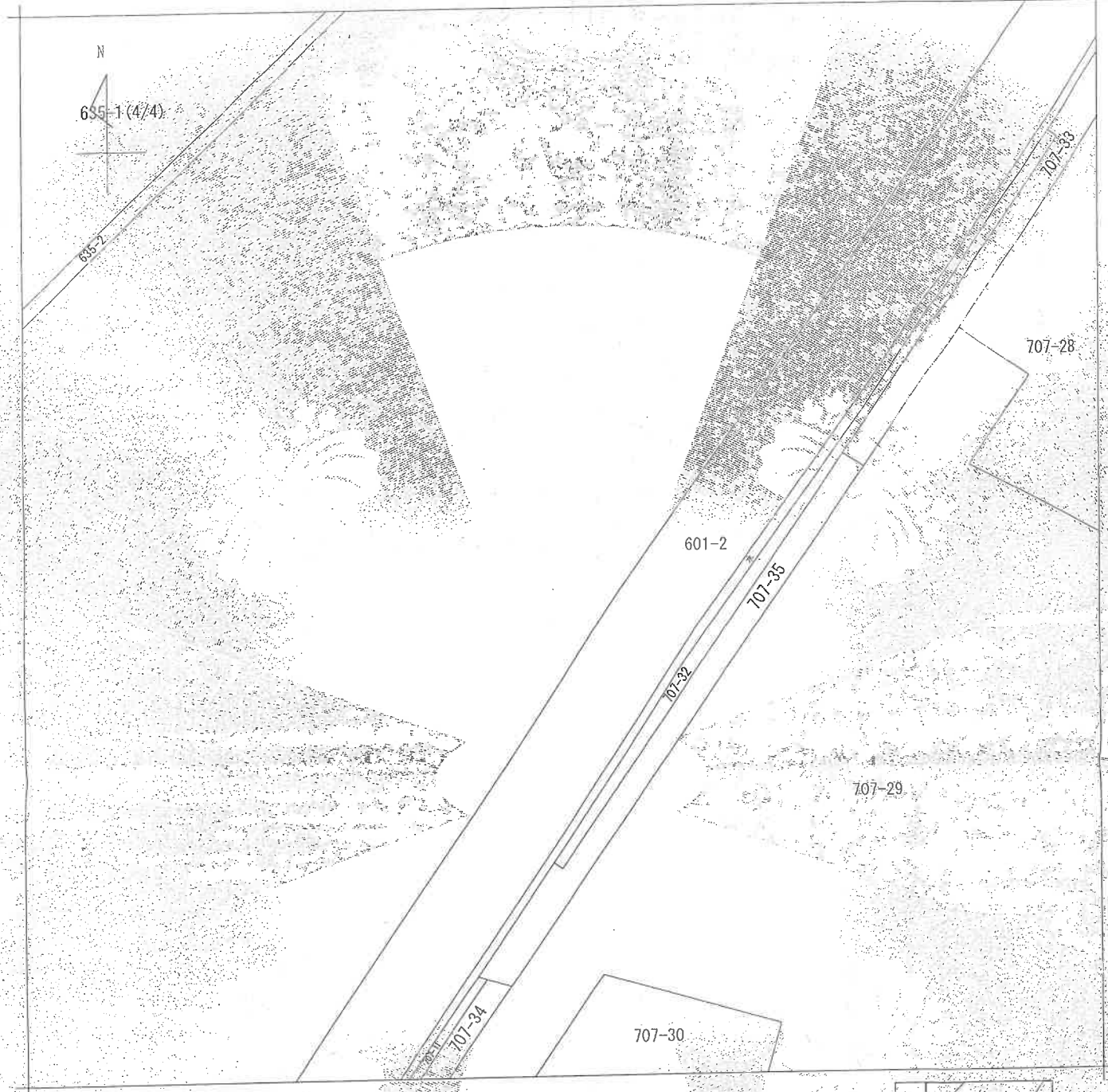
令和6年8月5日
 横浜地方法務局港北出張所
 登記官

地図整理番号：M33528
 (5/6)

(12 枚目)



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



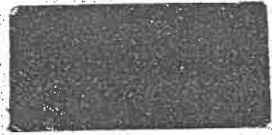
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	横浜市港北区箕輪町二丁目		地番	635番1		
出力尺	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			備考年月日(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6年8月5日
 横浜地方法務局港北出張所
 登記官



登記年月日：昭和63年6月21日

577023

前 635 後 新同一

地積測量図

地番 635-1, 635-2

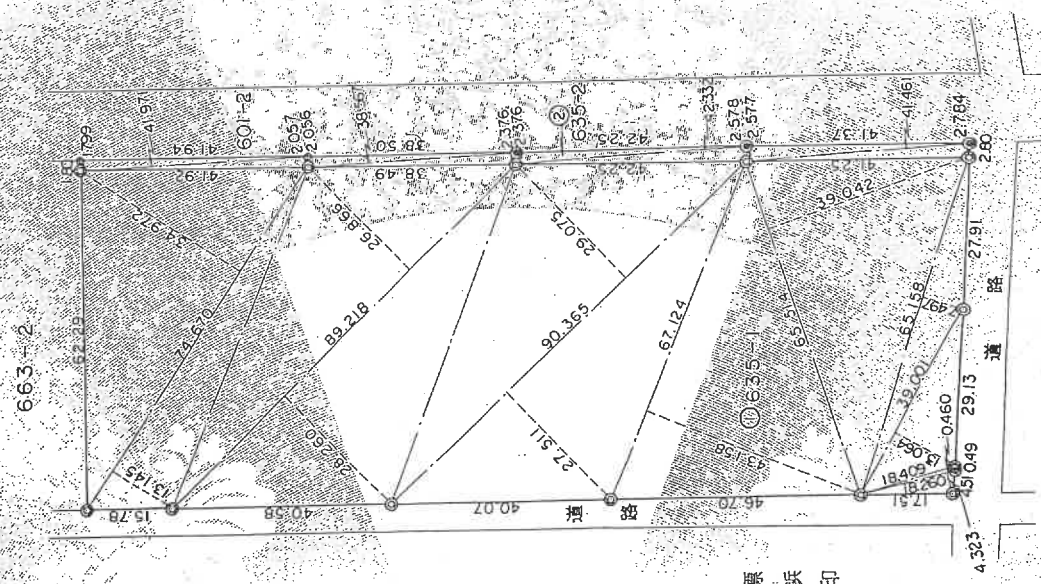
土地の所在 横浜市港北区箕輪町字地十 箕輪町二丁目

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

求積表 単位m²、mm

符号	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
①	635-1	74.670	34.972 + 13.145	3592.8963	10082.3305
		89.218	26.866 + 28.260	4918.2314	
		90.365	29.075 + 27.511	5113.3938	
		67.124	43.158	2896.9375	
		65.514	39.042	2557.7975	
		65.158	7.497	488.4895	
		39.001	13.084	509.5090	
②	635-2	18.409	0.460	8.4681	382.9770
		18.260	4.323	78.9379	
		41.461	2.784 + 2.577	222.2724	
		42.332	2.578 + 2.376	209.7127	
		38.567	2.376 + 2.056	170.9289	
41.971	2.057 + 1.799	161.8401			
				754.7541	

- 石標
- 鉄釘
- 刻印



縮尺 1/1000

申請人

63年 6月 13日(作製)

作製者 土地

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年8月5日 横浜地方法務局港北出張所

登記官

登記年月日：昭和63年8月13日

221516

各階平面図

家賃番号 真輪町635番地の106

建築物各階平面図

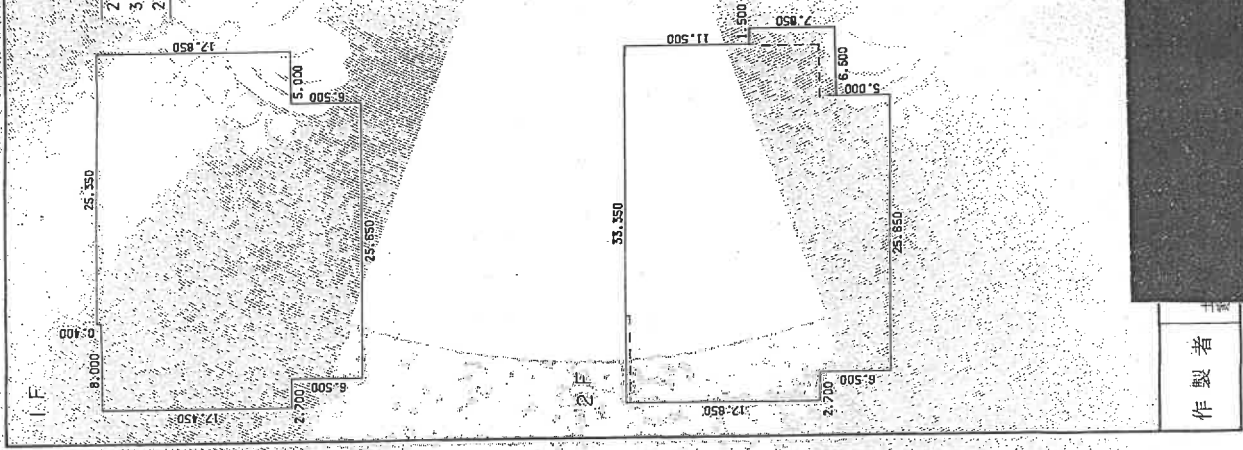
建築物の所在 横浜市港北区真輪町宇布下635番地1 真輪町三丁目

求積表

25.350 X 0.400 =	10.140000
33.350 X 1.450 =	48.357500
25.650 X 5.500 =	141.082500
合計	199.580000
取積額	758.622500
	758.62

求積表

33.350 X 11.500 =	383.525000
34.850 X 6.350 =	221.297500
32.150 X 1.500 =	48.225000
25.650 X 5.000 =	128.250000
合計	781.297500
取積額	781.29



(建築物の存する部分、2階、3、4階)
建物番号 106

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

63.8.13

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

月22日作製

作製者

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。
令和6年8月5日 横浜地方支庁尾根北地籍課

登記官

(15枚目)

登記年月日：昭和63年8月13日

221517

各階平面図

建物図面

家屋番号 横須賀63番Aの1/106

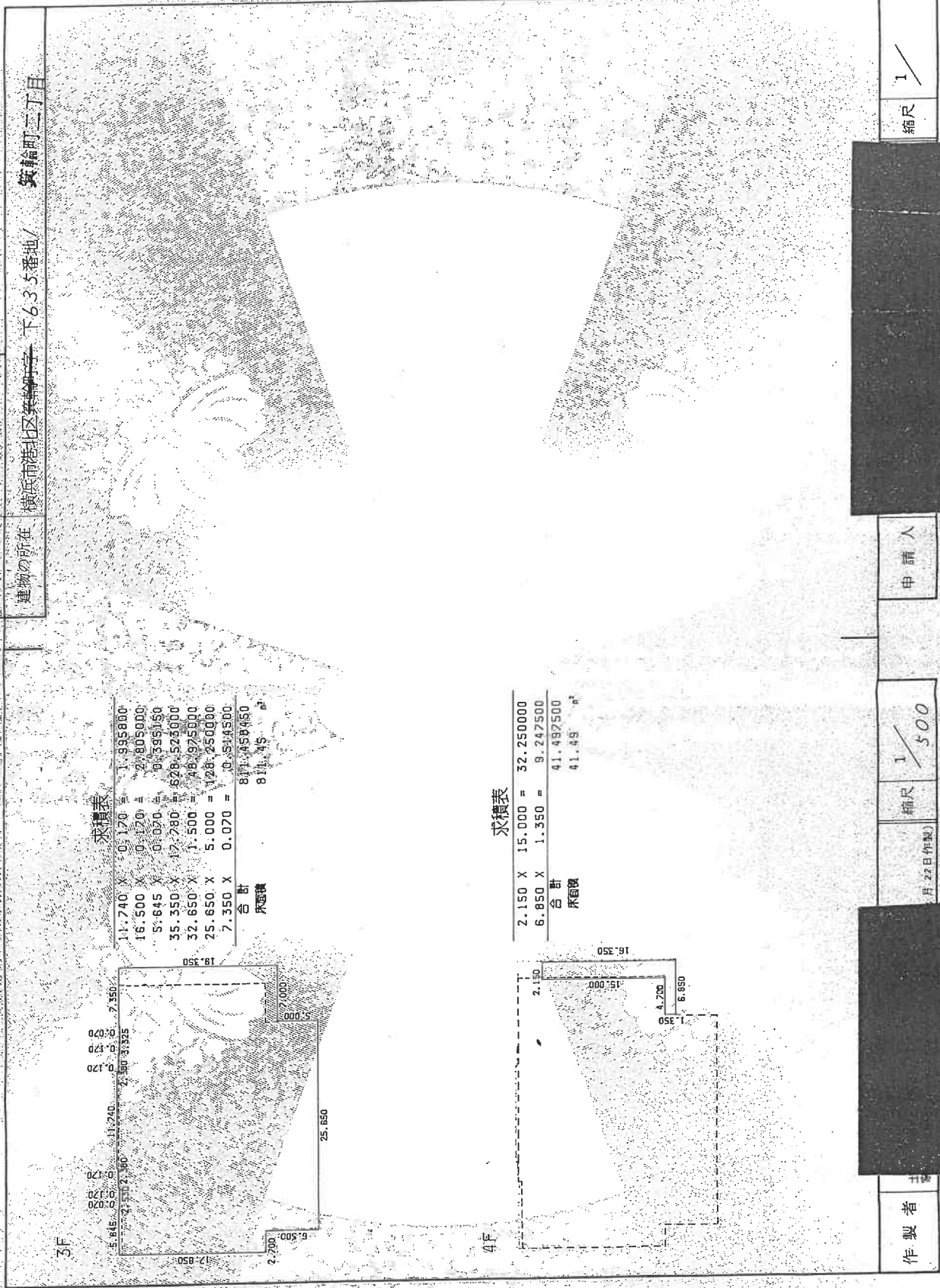
建築物の所在 横浜市港北区築船子 下635番地/ 築船子二丁目

求積表

11.740 X 0.170 =	1,995.800
16.500 X 0.170 =	2,805.000
5.645 X 0.020 =	112.900
35.350 X 0.280 =	9,998.000
32.650 X 1.500 =	48,975.000
25.650 X 5.000 =	128,250.000
7.350 X 0.070 =	514.500
合計	871,450.500
床面積	871.45 m ²

求積表

2.150 X 15.000 =	32,250.000
6.850 X 1.350 =	9,247.500
合計	41,497.500
床面積	41.49 m ²



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。
 令和6年8月5日 横浜地方支庁港北区出産所 登記官

縮尺 1/

申請人

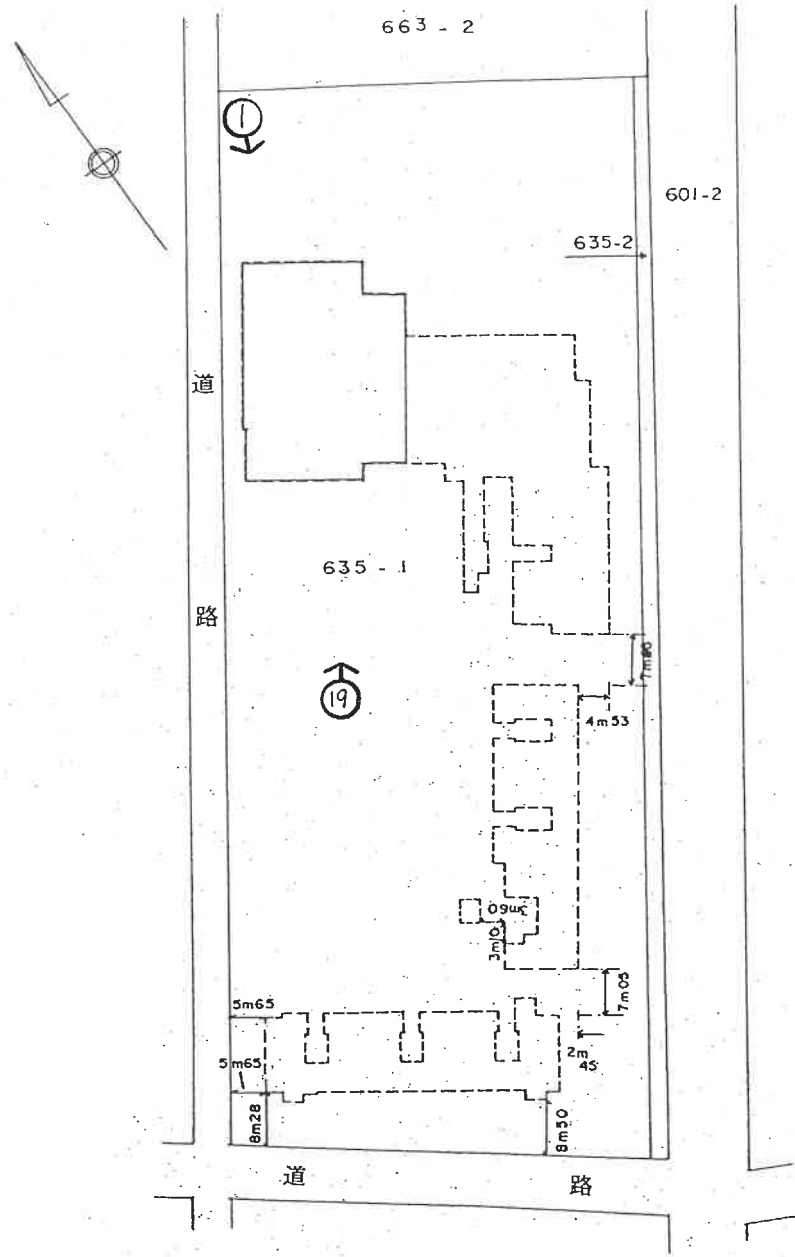
縮尺 1/500

月22日作製

製作者

(東京土地家屋調査士会印)

写真撮影位置図

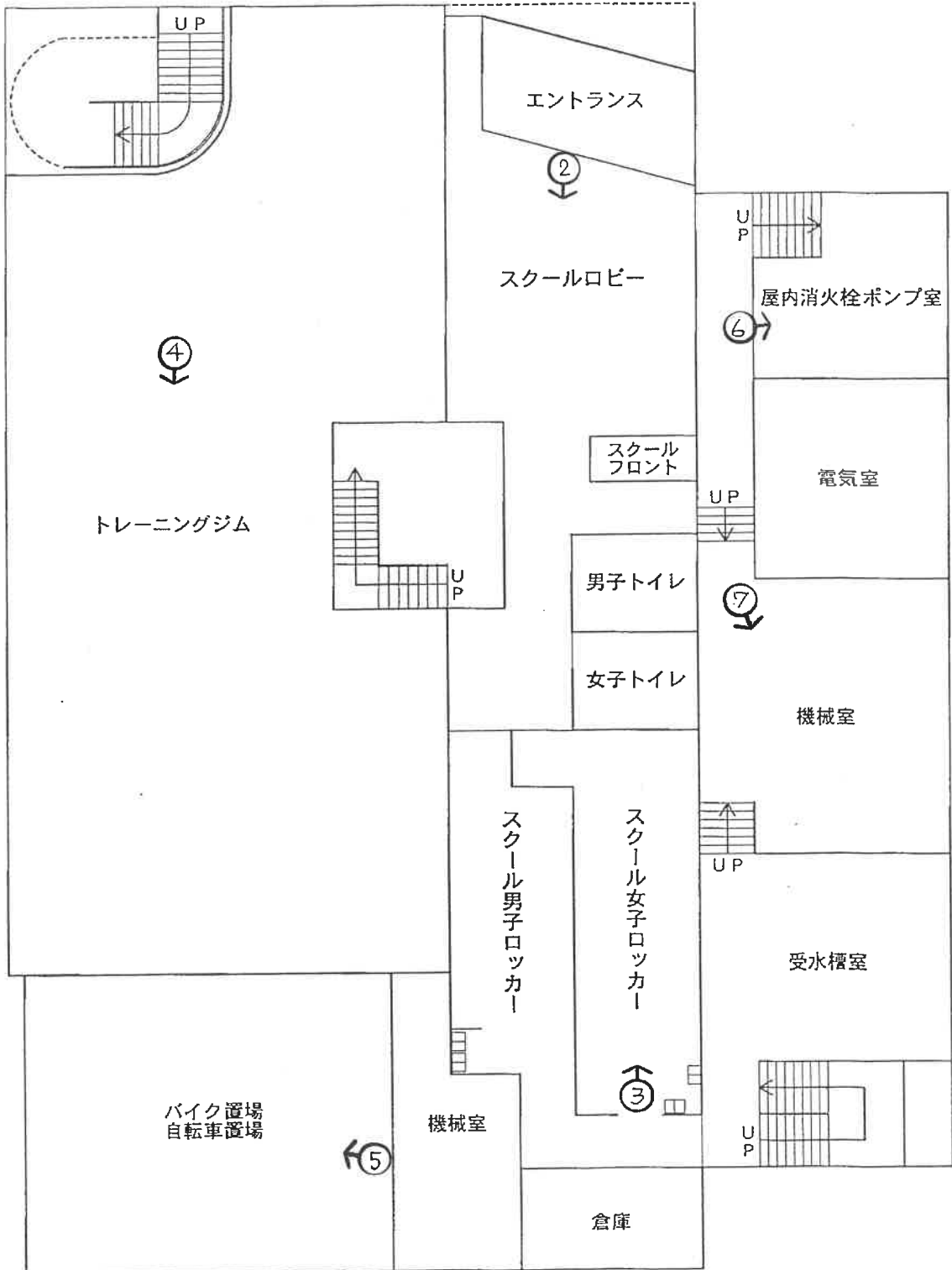
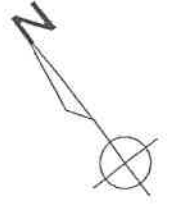


←○は写真撮影位置・方向

(17 枚目)

概略間取図

(1階)

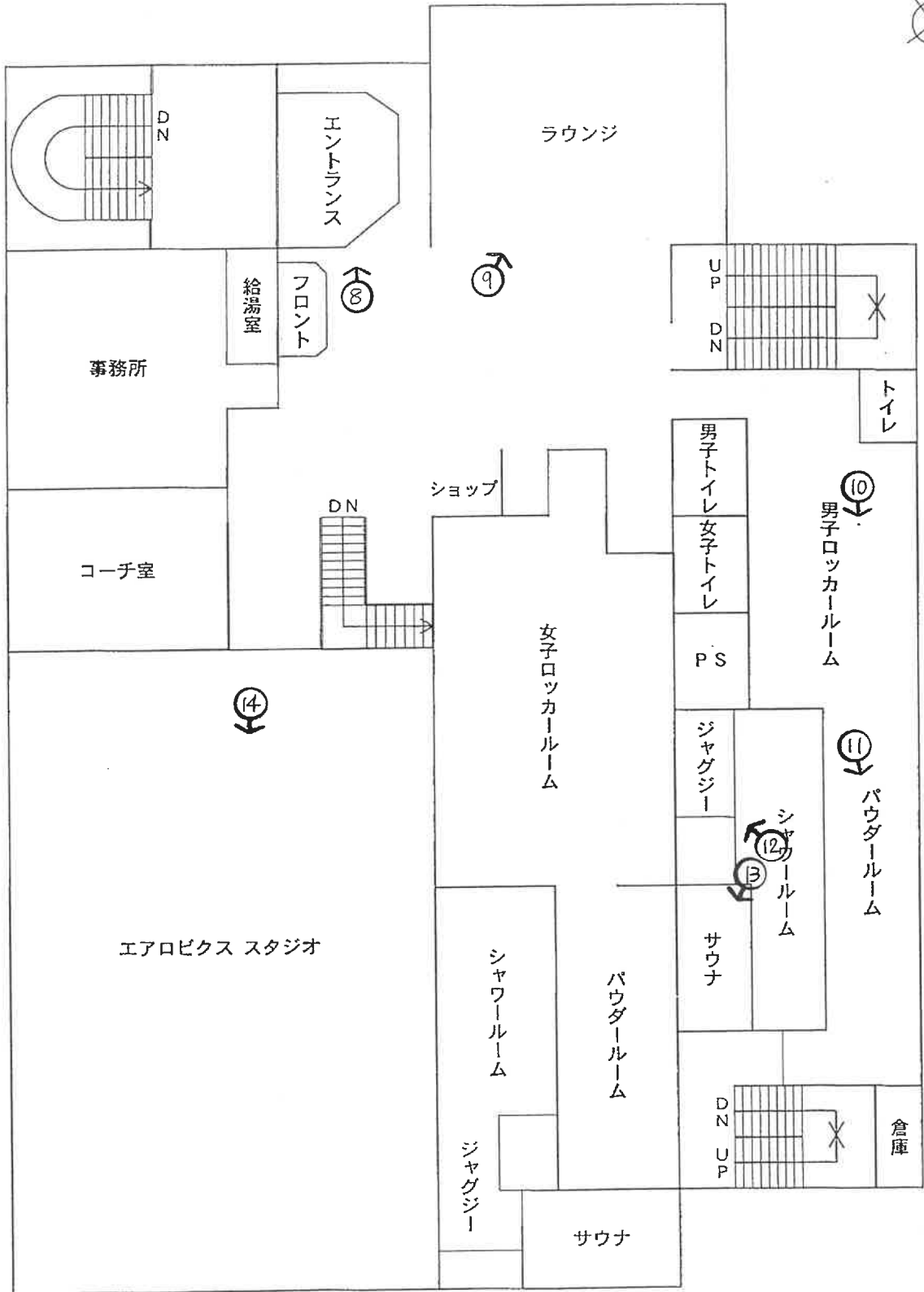


←○は写真撮影位置・方向

(18枚目)

概略間取図

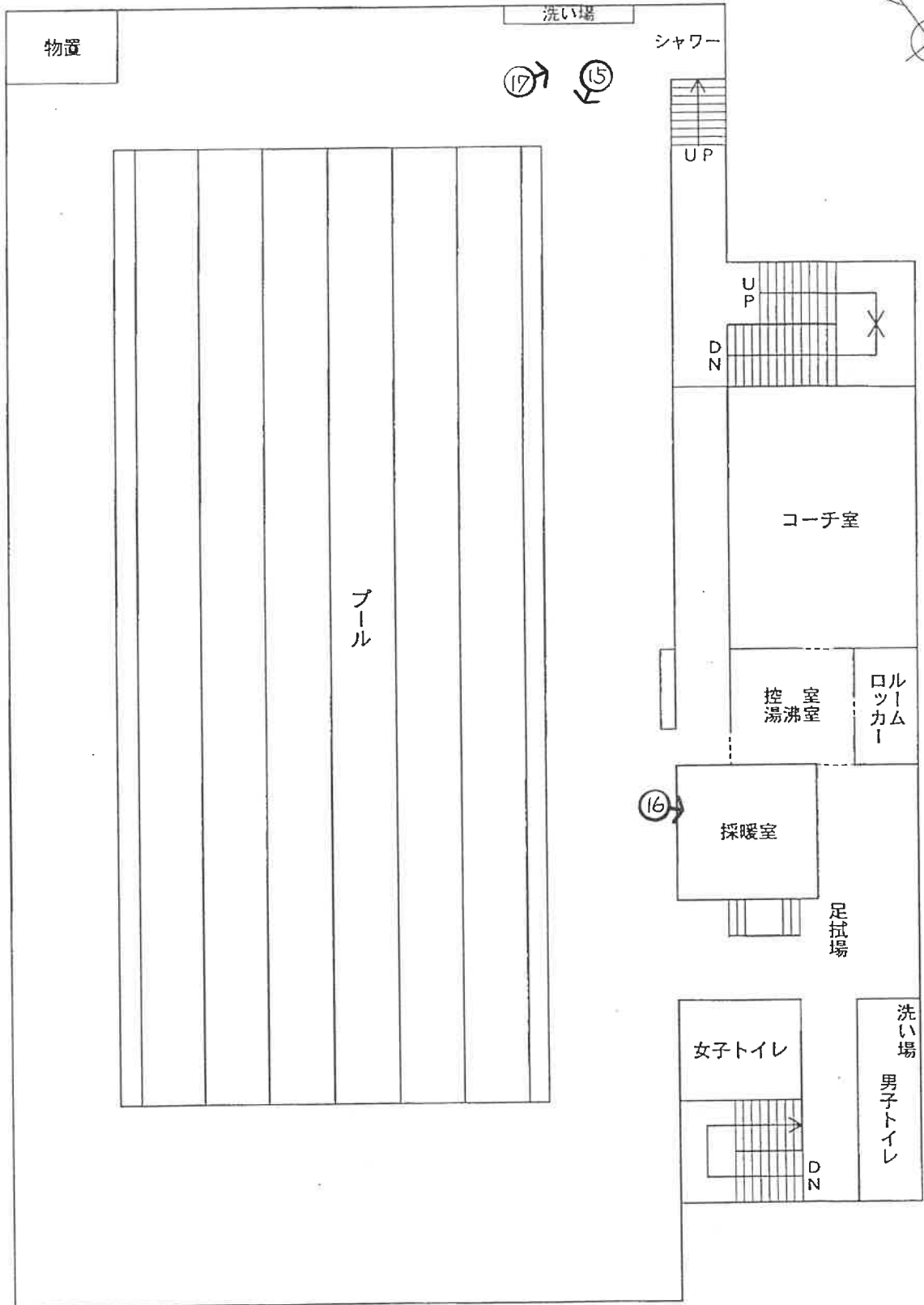
(2階)



←○は写真撮影位置・方向

概略間取図

(3階)

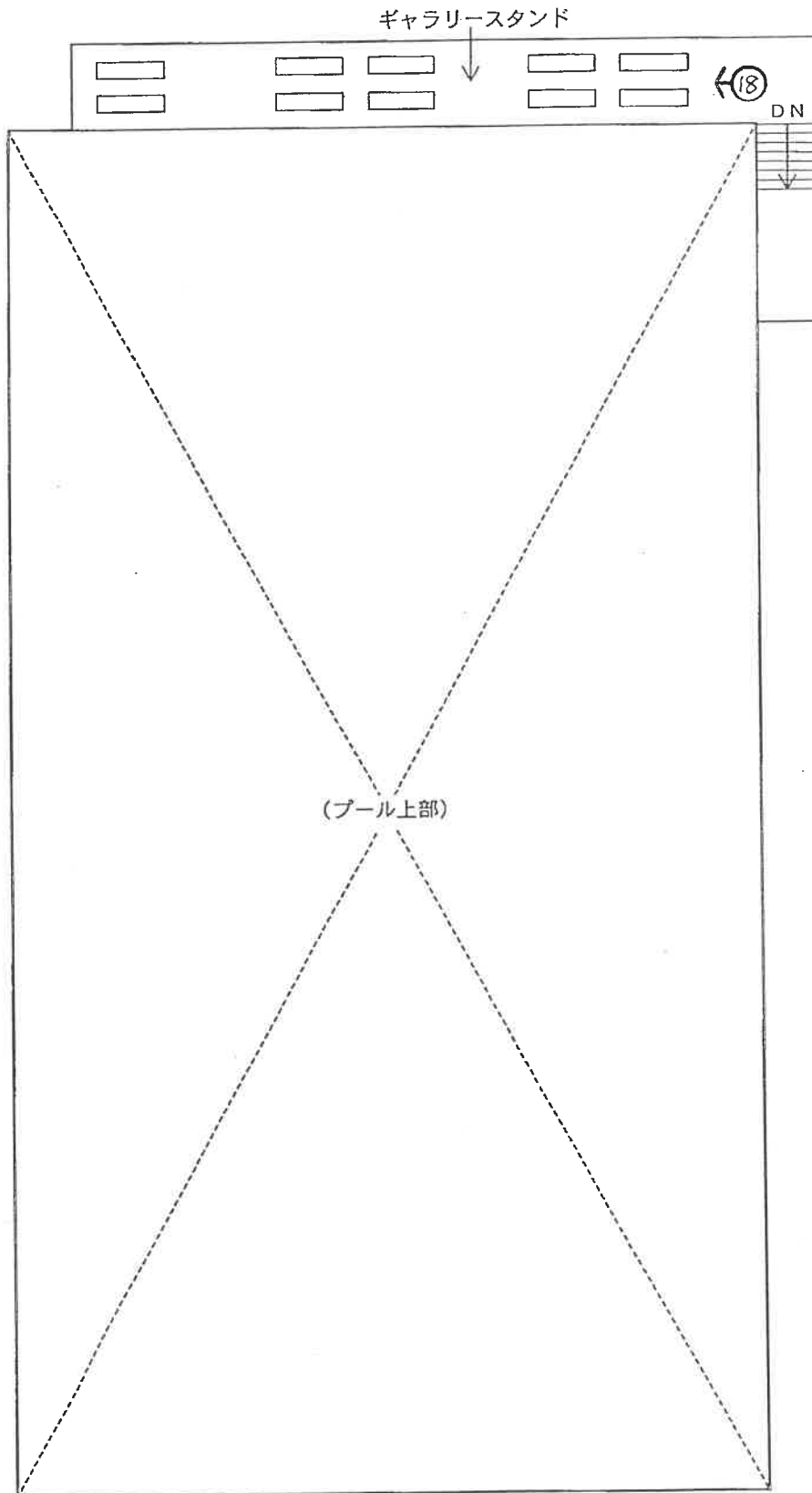


←○は写真撮影位置・方向

(20枚目)

概略間取図

(4階)



←○は写真撮影位置・方向

(21 枚目)

① 建物の外観



② 建物内の状況—スクールロビー(1階)



③ 建物内の状況ースクール女子ロッカー(1階)



④ 建物内の状況ートレーニングジム(1階)



⑤ 建物内の状況－バイク置場・自転車置場(1階)



⑥ 建物内の状況－屋内消火栓ポンプ室(1階)



⑦ 建物内の状況—機械室(1階)



⑧ 建物内の状況—エントランス(2階)



⑨ 建物内の状況ーラウンジ(2階)



⑩ 建物内の状況ー男子ロッカールーム(2階)



⑪ 建物内の状況ーパウダールーム(2階)



⑫ 建物内の状況ージャクジー(2階)



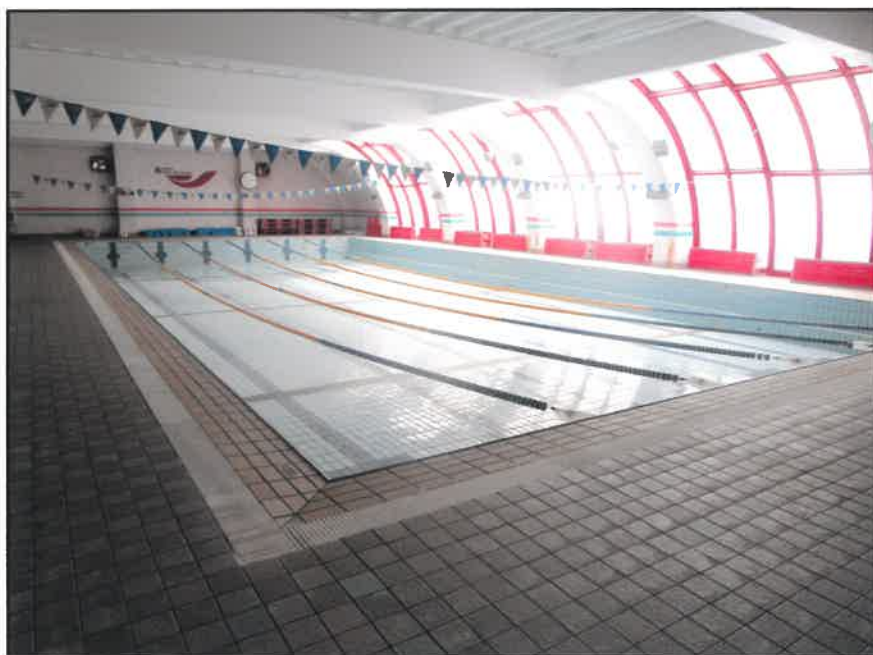
⑬ 建物内の状況—サウナ(2階)



⑭ 建物内の状況—エアロビクス スタジオ(2階)



⑮ 建物内の状況ープール(3階)



⑯ 建物内の状況ー採暖室(3階)



⑰ 建物内の状況－洗い場・シャワー(3階)



⑱ 建物内の状況－ギャラリースタンド(4階)



⑱ 駐車場



令和 6 年 (ケ) 第 295 号
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査
令和 6 年 11 月 8 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 380,530,000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	(専有部分の建物の表示) 種類：体育館 住居表示： 箕輪町2丁目3番7-106号
特 記 事 項		
目的物件は屋内スポーツ施設である。		

* 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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番地1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目635番1の106

建物の名称 106

種 類 体育館 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建

床 面 積 1階部分 758.82平方メートル
2階部分 781.29平方メートル
3階部分 811.45平方メートル
4階部分 41.49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 横浜市港北区箕輪町二丁目635番1

地 目 宅地

地 積 10082.33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 100000分の11420



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	東急東横線・横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉」駅の南西方約900m（道路距離）、 「箕輪町舟下」バス停より徒歩約1分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	綱島街道沿いに大規模マンション等が連坦する共同住宅地域。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	10,082.33㎡ ほぼ長方形 間口：約164m、奥行：約62m 平坦地
接面道路の状況	南東側の約164mが、現況幅員約15～17mの県道（綱島街道）に等高に接面する。南西側の約62mが幅員約8m、北西側の約161mが幅員約5mの各舗装市道に夫々等高に接面する。 何れも建築基準法第42条1項道路。	
土地の利用状況	対象専有部分を含む一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1万1420

特 記 事 項	<p>① 本件一棟の建物は、横浜市市街地環境設計制度による許可を受けて建築された建物であり、容積率制限は 228.84%に高さ制限は 41.40mに緩和されている。一方、目的土地内の各道路沿いと北東端部に公開空地が配置されている。</p> <p>② 綱島街道は幅員 20mへの拡幅が都市計画決定されている。南東側に隣接する带状地（635 番 2，地目：公衆用道路）は横浜市に移管済みで前記の道路幅員に含まれている。</p> <p>③ 本件専有部分の来客用専用駐車場として使用するため、専有部分南西側の一定範囲の土地に、有償での専用使用権が設定されている。</p> <p>④ 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日吉ロイヤルマンション	
建物の用途	店舗・スポーツ施設付共同住宅 (集会室等の共用部分を含む登記上の総戸数257戸)	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年7月28日(登記記載)
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建、延べ22,126.29㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼等、本件専有部分は吹付タイル	
設 備	エレベーター4基、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、 郵便室、談話室、共用トイレ等	
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「日吉ロイヤルマンション管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	(株)東急コミュニティー
	管理形態	管理員日勤
管理の状況	普通	
特記事項	表示看板等を設置するため、本件スポーツ施設の外壁(共用部分)に無償での専用使用権が設定されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造4階建	
位 置	一棟の建物の北端部を占める。	
床 面 積	1階	758.82㎡ (登記面積)
	2階	781.29㎡ (登記面積)
	3階	811.45㎡ (登記面積)
	4階	41.49㎡ (登記面積)
	計	2,393.05㎡
各階の構成等	<p>1階：トレーニングジム、スクールロビー、駐輪場 等に機械室、電気室、消火ポンプ室、受水槽室 等</p> <p>2階：エアロビクススタジオ、フロント、ラウンジ、事務所、コーチ室 等</p> <p>3階：プール (25m)、コーチ室 等</p> <p>4階：ギャラリースタンド</p> <p>(附属資料「概略間取図」のとおり)</p>	
主 な 設 備	<p>1階：トイレ、ロッカー室内に洗面台 等</p> <p>2階：トイレ、パウダールーム内に多数の洗面台、シャワールーム内にジャグジー (泡浴槽)、サウナ 等</p> <p>3階：トイレ、採暖室、足拭場 等</p>	
主 な 仕 様	天 井	岩綿吸音板、吹付タイル、ボード天井、ビニールクロス貼 等
	床	タイルカーペット、フローリング、タイル貼、フロアシート、コンクリート金ゴテ 等
	内 壁	ビニールクロス貼、吹付タイル、VP塗装 等
保守管理の状態	目視可能な範囲内では顕著な汚損・破損等は特に認められなかったが摩耗している箇所も見られ、経年相応に老朽化しているものと思料される。	

管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年10月15日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	186,350 円	1,863,500 円
	修繕積立金	100,000 円	1,056,242 円
	そ の 他	敷地（駐車場）使用料 240,000 円	2,400,000 円
	備 考	年利 18% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 411,980 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月16日 内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 立入調査の際、照明が無く、短時間の調査であったため、 附属資料「概略間取図」は、現況と相違している可能性がある。 ② スポーツ施設としては既に廃業し、その後、相当の時間が 経過している。したがって、各種の機械や設備が稼働可能 であるかについては不明である。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格を求め、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)
400,000	× 2,393.05	÷ 0.99	× 0.26	= 251,390,000

専有率：目的物件に係る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 18 年、
観察減価率（機械や設備の耐用年数等も考慮）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.26 \end{aligned}$$

(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)
738,000	×1.05	=775,000	×10,082.33	×1.0	× $\frac{11,420}{100,000}$	= 892,340,000

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-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 453,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{65} & = & 738,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：二方路；+2%

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が劣り、上記のとおり判定した。

個別格差：規模、形状、地勢、及び接道状況（三方路）を考量するとともに、指定容積率が緩和されていることを考慮し、総合格差率として上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(251,390,000	+ 892,340,000)	× 0.97	= 1,109,420,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.0 （14階建の1～4階に位置する集客施設、補正の必要は無い）

位置別補正：0.97 （集客施設であるが、県道沿いではなくやや奥まった箇所に位置している）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.0 \times 0.97 \times 1.0 = 0.97$

2. 評価額の判定

積算価格 (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)
1,109,420,000	× 0.5	× 0.7	× 0.98	- 0	= 380,530,000

市場性修正：区分所有建物のスポーツ施設であり需要者が極めて限定されること及び各種の機械や設備が稼働可能であるか不明であることによる市場性の低下を50%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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金と敷地使用料の滞納額の元本のみを基礎に2%と求めた。

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－8

所 在：横浜市港北区綱島東4丁目987番 「綱島東4－6－8」
価 格：453,000円/m²
位 置：東急東横線「綱島」駅約1.1km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,997m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側8.2m市道、背面道
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 162,835,016円
符号1（土地） 2,487,935,915円
（敷地権割合 10万分の1万1420）

第7 附属資料の表示

位置図

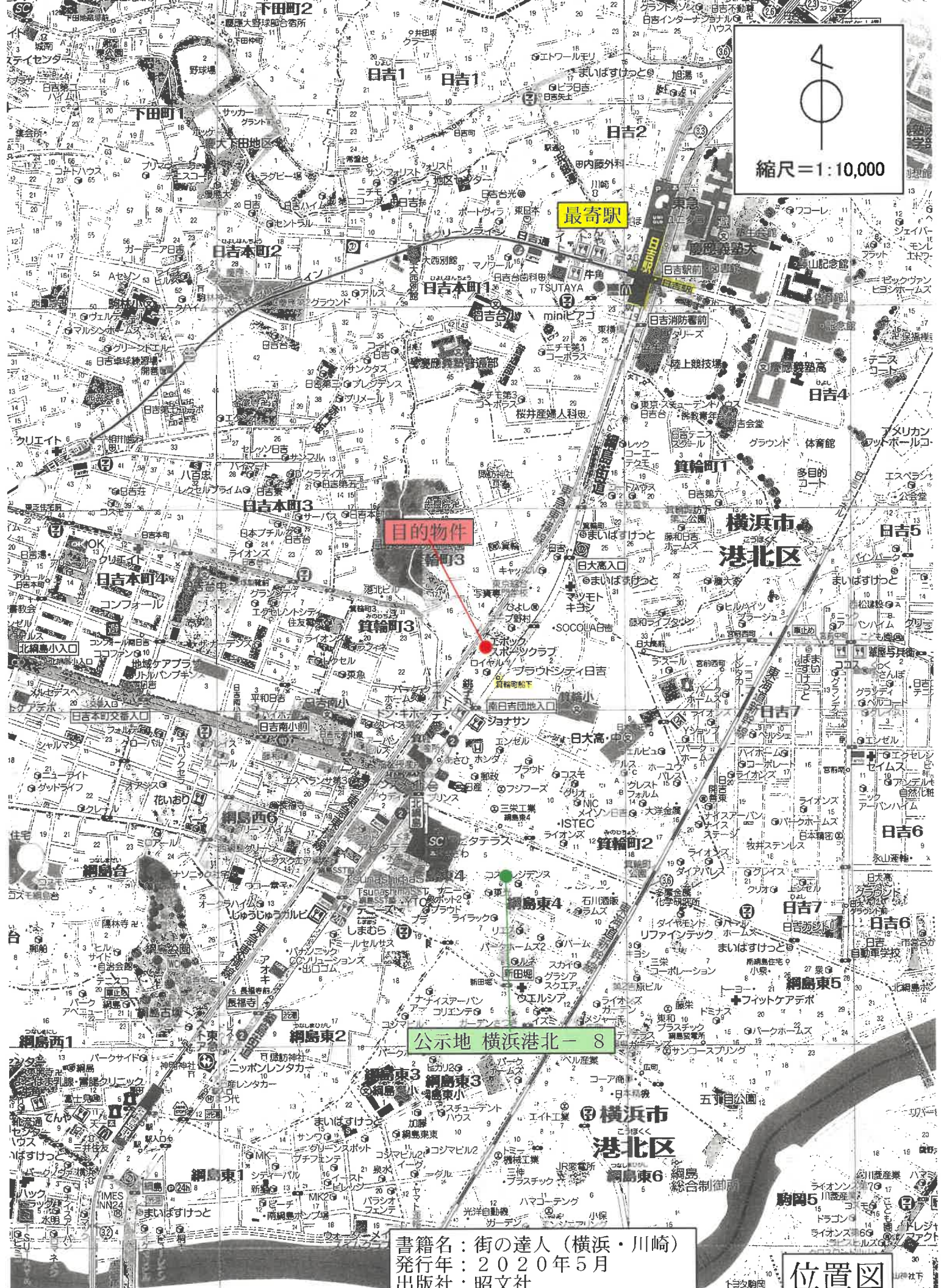
公図写（合成）（60%に縮小しA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

概略間取図

以 上



縮尺=1:10,000

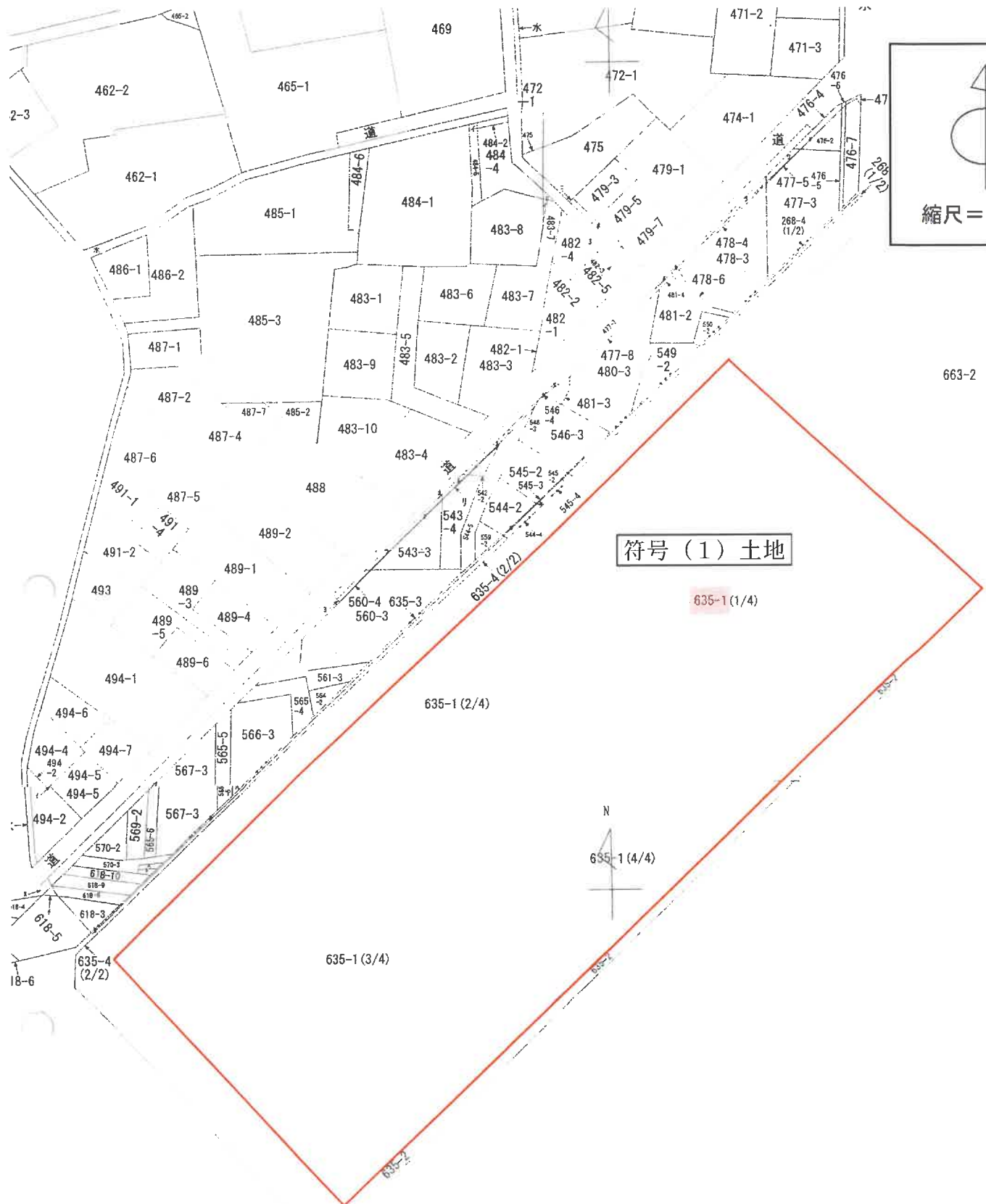
目的物件

最寄駅

公示地 横浜港北-8

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
 発行年：2020年5月
 出版社：昭文社

位置図



663-2

符号(1)土地

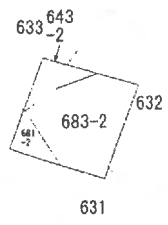
635-1(1/4)

635-1(2/4)

635-1(4/4)

635-1(3/4)

601-2 *



*原図(縮尺1/600)を60%に縮小

公図写(合成)

前 635 後 新同一

577023

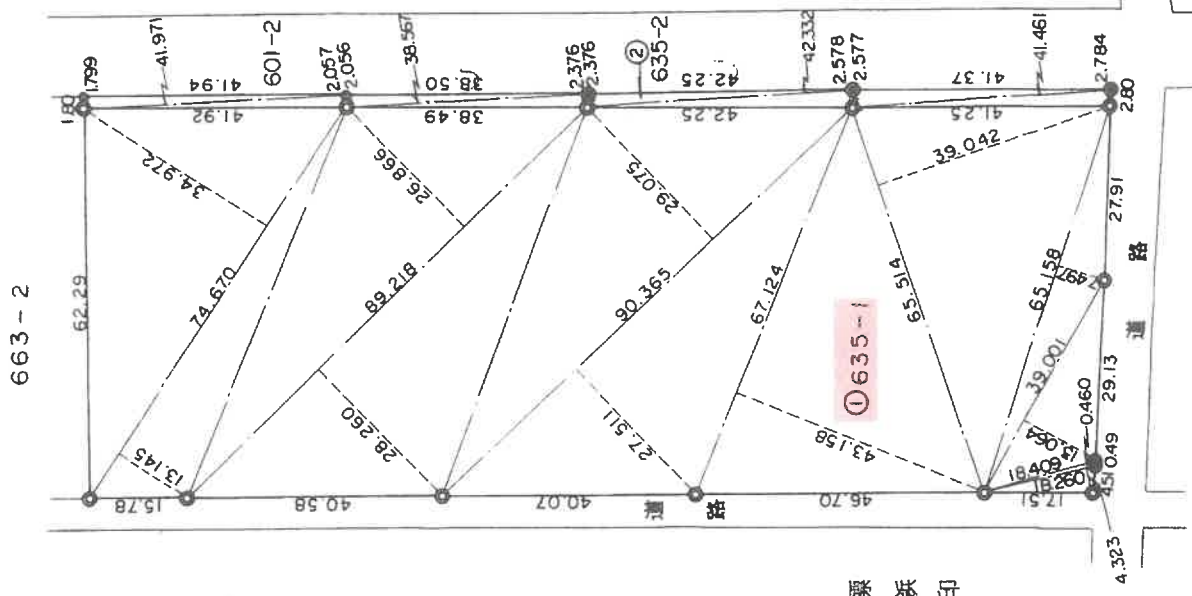
地 番 635-1, 635-2

地 積 測 量 図

符号 (1) 土地: 635番1

土地の所在 横浜市港北区築輪町字舟干

筑輪町二丁目



求積表		単位 m・m ²			
符号	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
①	635-1	74.670	34.972 + 13.145	3592.8963	10082.3305
		89.218	26.866 + 28.260	4918.2314	
		90.365	29.075 + 27.511	5113.3938	
		67.124	43.158	2896.9375	
		65.514	39.042	2557.7975	
		65.158	7.497	488.4895	
		39.001	13.064	509.5090	
		18.409	0.460	8.4681	
		18.260	4.323	78.9379	
		②	635-2	41.461	
42.332	2.578 + 2.376			209.7127	
38.567	2.376 + 2.056			170.9289	
41.971	2.057 + 1.799			161.8401	
				764.7541	

- --- 石 標
- --- 鉄 釘
- --- 刻 印

B4をA4 (81%) に縮小

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/1000

221516

各階平面図

物件(1) 建物

家屋番号 箕輪町633番1の 106

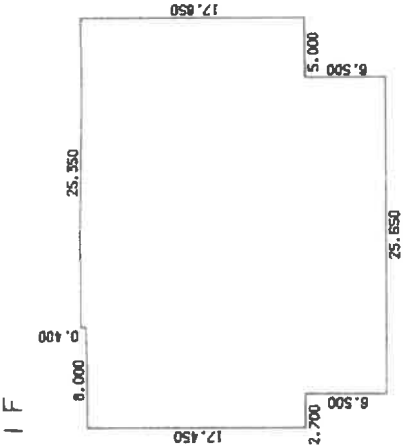
建物平面図

建物の所在 横浜市港北区箕輪町字舟下635番地1

箕輪町二丁目

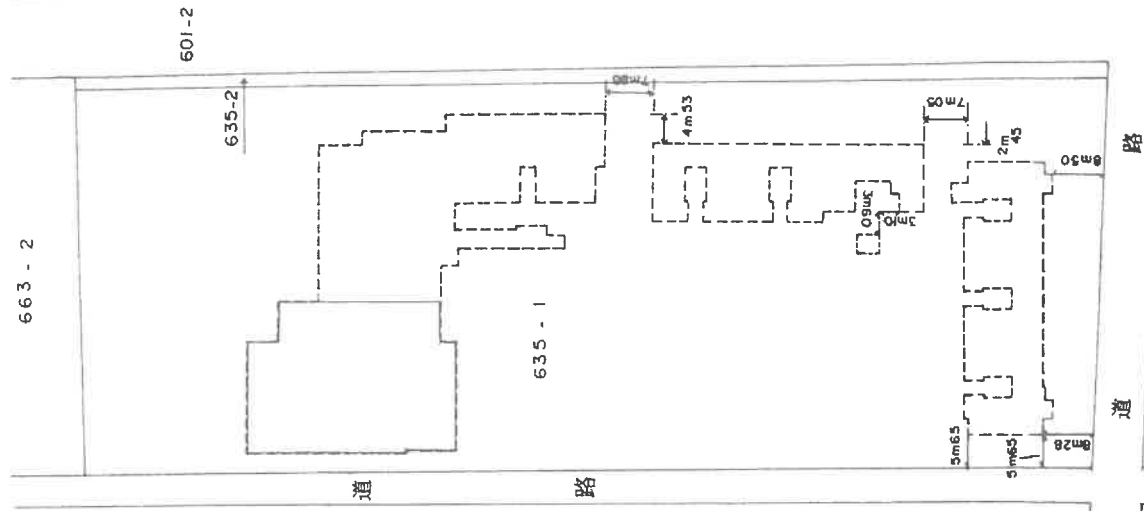
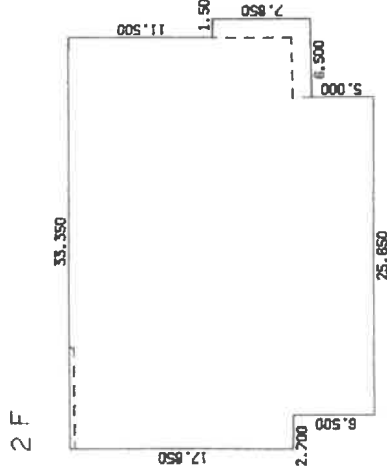
求積表

25.350 X 0.400	=	10.140000
33.350 X 17.450	=	581.957500
25.650 X 6.500	=	166.725000
合計		758.822500
床面積		758.82 m ²



求積表

33.350 X 11.500	=	383.525000
34.850 X 6.350	=	221.287500
32.150 X 1.500	=	48.225000
25.650 X 5.000	=	128.250000
合計		781.297500
床面積		781.29 m ²



(建物の存する部分)^{1,2階}
建物番号 106

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

63・8・13

221517

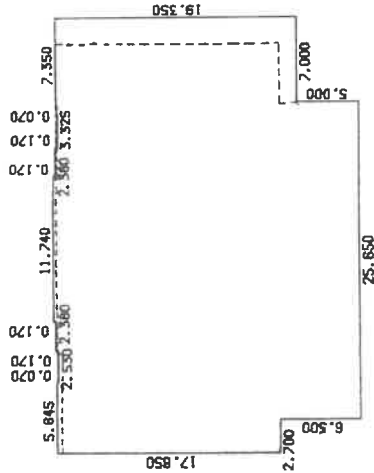
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 箕輪町635番1の106

建築物の所在 横浜市港北区箕輪町字 下635番地1 箕輪町二丁目

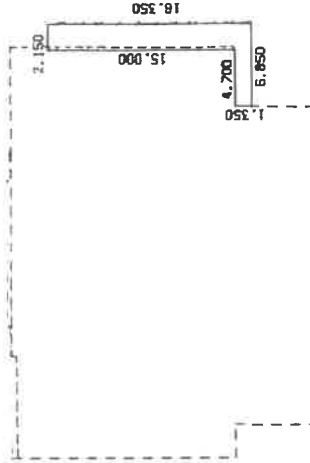
3F



求積表

11.740 X 0.170 =	1.995800
16.500 X 0.170 =	2.805000
5.645 X 0.070 =	0.395150
35.350 X 17.780 =	628.523000
32.650 X 1.500 =	48.975000
25.650 X 5.000 =	128.250000
7.350 X 0.070 =	0.514500
合計	811.458450
床面積	811.45 m ²

4F



求積表

2.150 X 15.000 =	32.250000
6.850 X 1.350 =	9.247500
合計	41.497500
床面積	41.49 m ²

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

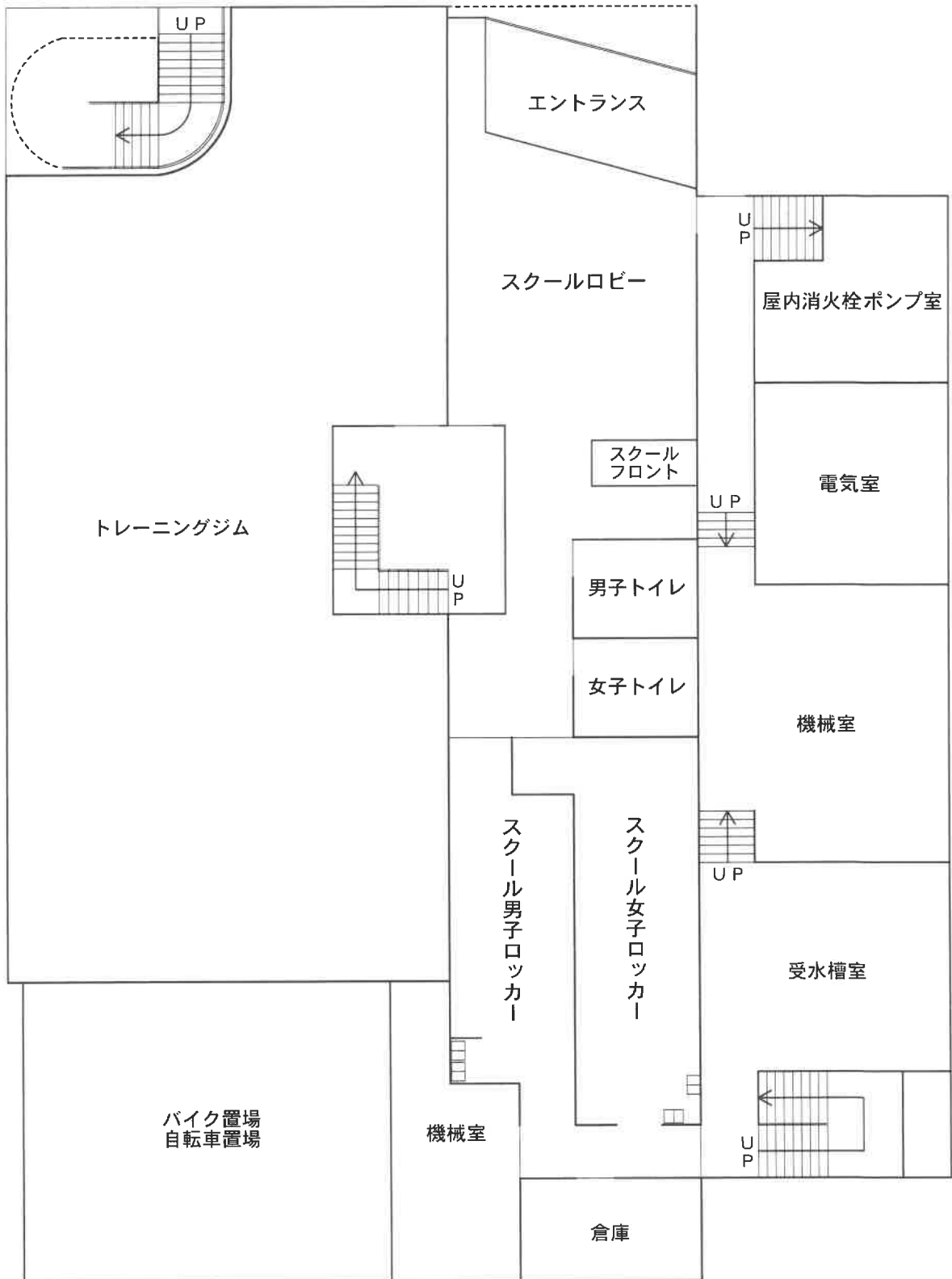
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

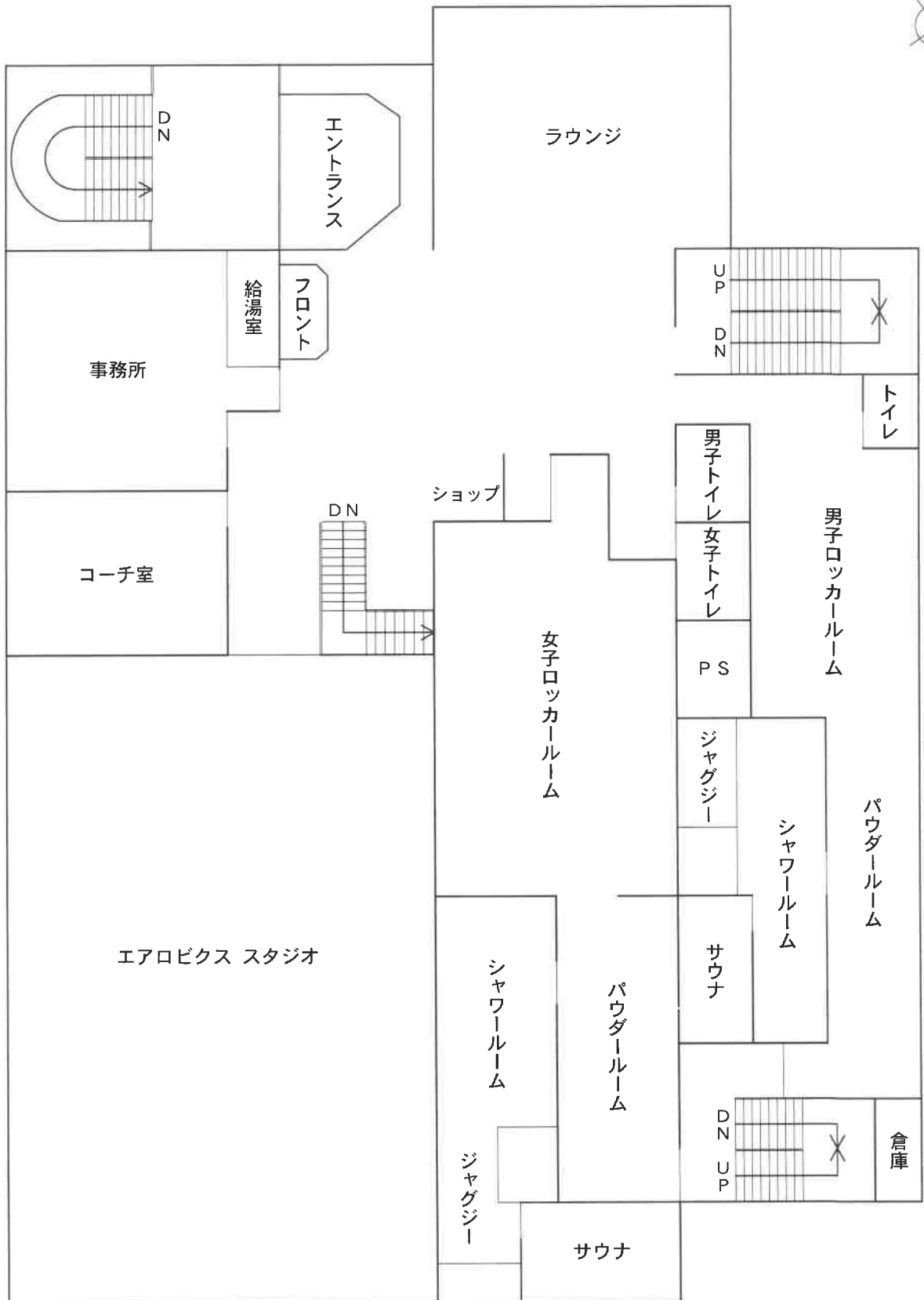
63 . 8 . 13

(1階)

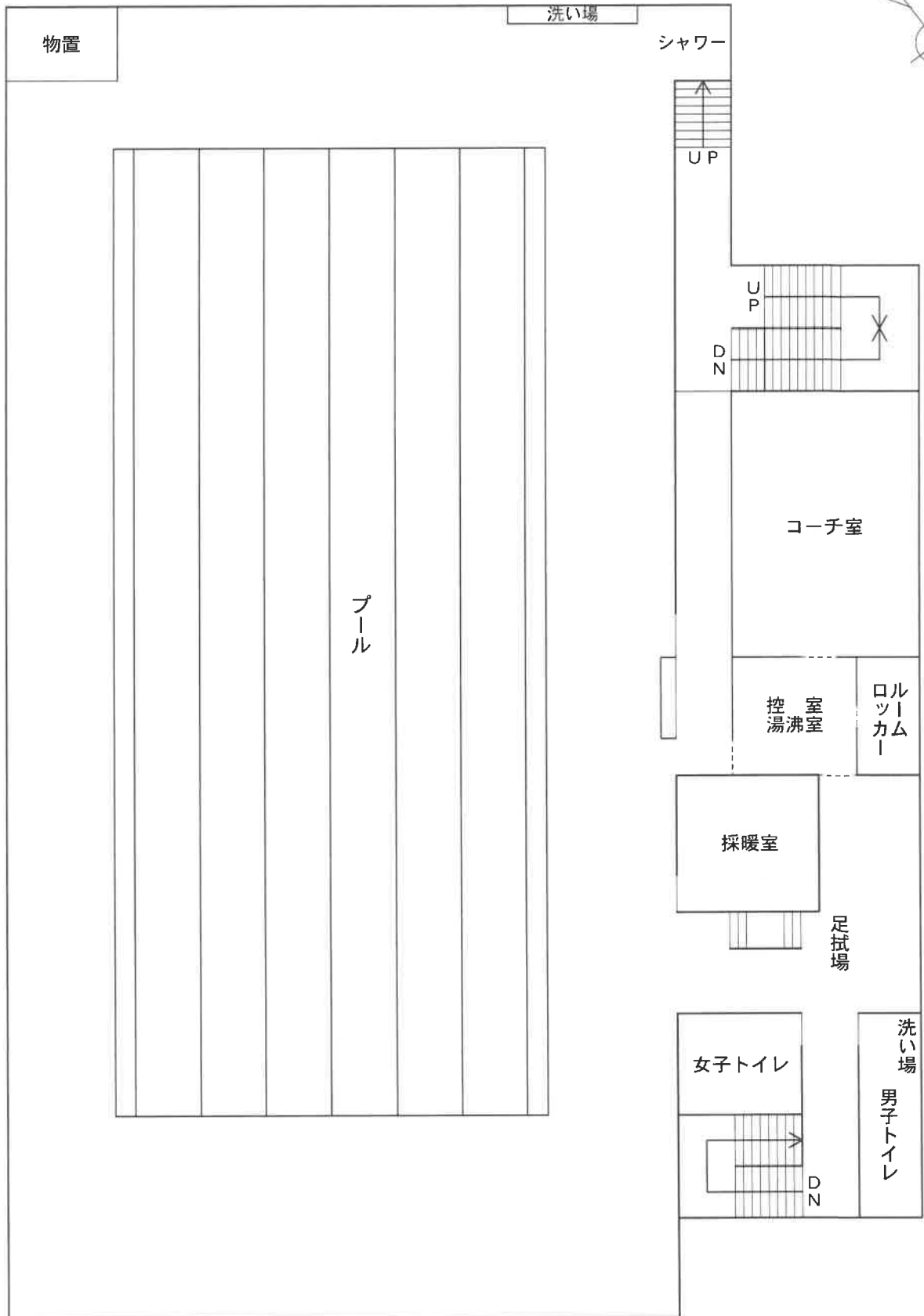


概略間取図

(2階)



(3階)



(4階)

