一户建评估报告（自动生成版·示例）

神奈川県横浜市港北区日吉本町６丁目 · 中古一户建 · 挂牌价 4,280万日元

报告编号：JHR-SAMPLE-001　　自动生成版 · 由公开数据管线自动查证生成　　制作日：2026-11-22

先说清三件事：①买房不给签证、居留资格，买房和签证没有任何关系；②国籍不是障碍，外国人可以购买日本房产；③本报告做的是初步的筛选和评估，并会给出相关建议：依据是我们通过线上公开信息，进行的逐项核查和判断，评级与理由已写入报告；产权、税务、建筑结构这类持牌专业判断不在初步评估范围内，由专业人士在交易环节确认。

一、执行摘要

一句话结论：按本地块周边土地成交的保守口径计算，光是土地的保守价值就已达到约 4,640万—5,105万日元，覆盖 4,280万日元的总价——价格这一关过得去；能不能下手，只卡在一件事：门前这条 4 米路是私道还是公道，公开刊登没有写清，问清了就能往下走。

用途别总评	评级	依据要点
自住	A−（有条件成立）	条件：①门前道路属性（私道/公道及持分）书面确认；②签约前做一次建物状况调查（约 5万—10万日元）
长租运营	B+	价格有土地价值托底；租金行情本管线未取到可靠双源数据，回报测算待确认
民宿运营	C	本栋位于第一种低层住居专用地域，横滨市民宿条例对该类地域有星期限制（周一中午至周五中午原则上不可营业），加法定年 180 天上限，可营业天数很有限

维度	价格	法规确定性	建物状态	灾害	持有成本	退出流动性
评级	A−	B+	B	B+	A−	A−

红旗计数：致命 0 项；注意 1 项（门前 4 米道路的属性未确认——若为私道且无通行、掘削承諾，重建与转售都会受影响，这是本栋的第一关键项）。

状态词说明：已确认＝已经查实；部分确认＝查到大部分、还差最后一项；待确认＝还没查到，报告里会写明怎么确认、多少钱、多久。待确认不等于有问题，只等于还没查。本报告为自动生成版：全部数据来自可自动抓取的公开来源；自动管线取不到的项目（登记誊本、地块级灾害点查等）一律列入待确认清单，不猜、不编。

二、物件概要（双刊登互证）

项目	SUUMO（nc_21968898）	三井のリハウス
价格	4,280万日元	4,280万日元
间取 / 建物面积	3LDK / 94.39㎡（登记）	3LDK / 94.39㎡
土地面积	153.43㎡（登记）＝46.41坪	153.43㎡
筑年月	2011年11月	2011年11月
交通	日吉本町站步行 12 分；日吉站步行 25 分	日吉本町站步行 13 分
道路	幅 4m、混凝土铺装（私道/公道未标明）	未取得该栏位
其他	都市燃气；内外装翻新済（刊登标示）；取引態様：仲介	在售状态（InStock）

两处刊登的核心栏位（价格、面积、筑年）完全一致，相互印证。步行时间 12 分与 13 分为口径差异（测量起点不同），不影响判断。

三、价格验证

3.1 土地成交行情（国土交通省成交数据，经公开整理方发布）

来源	样本	坪单价
SUMiTAS（引国土交通省「不動産取引価格情報」）	日吉本町土地成交 51 件	平均 143万日元/坪
ウチノカチ（同上数据源）	2025 年 7 件 / 2024 年 9 件 / 近三年	2025 平均 129.6万；近三年平均 158.6万日元/坪

两家整理方同引国土交通省数据，平均值不同（143万 vs 129.6万—158.6万），属口径差异：统计期间与样本集不同。本报告取保守口径计算，不取平均。

SUMiTAS 公开的 12 件成交样本坪单价（万日元/坪）：170、100、160、110、130、250、170、77、300、94、160、140。从低到高排，偏低一侧四分之一位置约为 **100万—110万日元/坪**。

3.2 保守土地价值 vs 总价

口径	计算	土地价值	与总价 4,280万比较
保守（偏低四分之一·低端）	46.41坪 × 100万	约 4,640万日元	高出约 360万
保守（偏低四分之一·高端）	46.41坪 × 110万	约 5,105万日元	高出约 825万
参考（2025 年平均）	46.41坪 × 129.6万	约 6,015万日元	仅作参考，不作结论依据

结论：即使按偏低口径，土地价值仍覆盖总价，建物相当于未计价。价格维度 **A−**。提醒一句：保守口径下超出幅度约 8%—19%，是「超过」，不是「远超」；样本里含 250万、300万/坪的站前样本，剔除与否会影响平均值，所以本报告不用平均值下结论。

3.3 公示地价交叉核对

国土交通省公示地价（2026 年，自动管线经公开数据页取得）：日吉本町5丁目标准地 32.0万日元/㎡、3丁目 38.4万日元/㎡。本栋土地按总价折算约 27.9万日元/㎡（含建物），低于上述公示点位，与「价格不贵」的判断方向一致（相互印证）。

3.4 路线价

待确认。国税厅令和8年分路线价图 67011 覆盖本栋所在区域，自动管线已定位到该图，但图面数字为图像形式，本管线无法可靠读取（路线价单位为千円/㎡，误读一位即差 10 倍，故不猜读）。确认方法：打开国税厅官网该图 PDF，读门前道路的数字（如「250D」即 25万日元/㎡、借地权割合 60%），免费，约 10 分钟；或在签约前请司法书士一并核对。

四、法规与接道

项目	状态	内容
用途地域等	部分确认	日吉本町6丁目多件同丁目刊登（土地与一户建）一致标示：市街化区域、第一种低层住居专用地域、建蔽率 50%、容积率 100%。本栋土地 153.43㎡、建物 94.39㎡，建蔽率与容积率均在限额内。差最后一项：横滨市都市计划图（i-マッピー）按地块点查未由本管线完成
接道	部分确认	SUUMO 标示幅 4m、混凝土铺装，满足建筑基准法 4m 接道宽度的可能性高；但未标明公道/私道
私道持分与承諾	待确认（第一关键项）	若为私道，需确认本栋持分、通行与掘削承諾有无。确认方法：向仲介书面询问（免费，数日）＋登记誉本核对（每份数百日元）
敷地面积最低限度 / 高度限度等	待确认	确认方法：横滨市 i-マッピー按地址点查，免费，约 15 分钟
告知事项（心理瑕疵等）	待确认	两处刊登均未见「告知事项有」的标示，但刊登无标示不等于没有。确认方法：向仲介书面询问并在重要事项说明书环节复核

法规维度 **B+**：主要事项口径一致，未确认项集中在私道一项且确认成本低。

五、灾害（区域级）

灾种	状态	查到的内容
土砂灾害	部分确认	神奈川县公布的土砂灾害警戒区域指定图显示，警戒区域位于日吉本町2丁目及5丁目一带（2021 年告示）；本管线在公开资料中未查到 6丁目有指定区域。地块级结论仍需按番地在国交省「重ねるハザードマップ」点查
洪水浸水	待确认（地块级）	日吉本町地处多摩丘陵高台一侧；邻近 5丁目一物件的公开灾害信息标示「不在最大浸水深指定区域内」，仅供区域参考，不能替代本栋地块点查
海啸 / 高潮	待确认（地块级）	同上，与洪水一并在点查时确认
液状化	待确认	确认方法：横滨市液状化相关公开图或地块点查时一并核对

灾害维度 **B+**：区域级未发现重大不利，但自动管线无法完成地块级点查（需要确切番地，本栋刊登只公开到丁目），这一项封顶在 B+，不往上给。

六、全包账试算（参考指导）

以下为制度口径与带假设试算，属一般信息参考；本栋是否适用各项扣减，由税理士在交易环节确认。假设：土地评价额按公示地价模型约 3,400万日元、建物评价额约 800万日元（模型值，非官方核定额）。

项目	金额（日元）	口径
房价	4,280万	挂牌价
仲介手续费	约 148万	（房价×3%＋6万）×消费税 10%
登记费＋司法书士＋印纸	约 60万—70万	概算区间，签约前以报价为准
不动产取得税	约 52万	土地按宅地课税标准减半口径试算；建物评价额低于新建住宅扣减额量级时建物部分可能为零——是否符合扣减条件由税理士确认
第一年全包合计	**约 4,540万—4,560万**	约合人民币 209万—210万元（1元≈21.7日元，2026-11 概算）
每年持有（固定资产税＋都市计划税）	约 25万/年	模型试算：土地按小规模住宅用地减额、建物按评价额 1.7% 合计口径；以市役所核定额为准

持有成本维度 **A−**（模型与公示地价口径对得上）；退出维度 **A−**（同町土地成交件数多，转手不缺买家）。

七、待确认清单（按解锁价值排序）

#	事项	怎么确认 / 多少钱 / 多久
1	门前道路：公道还是私道、私道持分与通行・掘削承諾	向仲介书面询问（免费，数日）＋登记誊本核对（每份数百日元，网上申请即日—数日）。这一项不回来，不交申购金
2	登记誊本（权利、抵当、面积终确）	登记信息提供服务在线取得，每份数百日元
3	路线价图面数字	国税厅官网 PDF 人工读图（免费，约 10 分钟），或请司法书士核对
4	地块级灾害点查（洪水/土砂/海啸/高潮）	取得番地后在国交省「重ねるハザードマップ」点查（免费，约 15 分钟）
5	都市计划地块级核对（最低敷地、高度地区、准防火等）	横滨市 i-マッピー按地址点查（免费，约 15 分钟）
6	建物状况（水回り为 2011 年原装、雨漏与结构）	签约前建物状况调查，约 5万—10万日元，预约后数日—一周
7	长租租金行情双源核对	两个租赁门户同站圈 3LDK 一户建行情交叉（免费，约 30 分钟）

八、数据来源与查阅日期

· SUUMO 刊登页 nc_21968898（查阅 2026-11-22）：价格、面积、筑年、道路幅、取引态様。

- 三井のリハウス日吉本町站圈刊登列表（查阅 2026-11-22）：同栋价格/面积/筑年互证、在售状态。
- 国土交通省「不動産取引価格情報」经 SUMiTAS、ウチノカチ整理发布（查阅 2026-11-22）：日吉本町土地成交件数、平均与样本坪单价。注：国交省官方站（不動産情報ライブラリ）为动态页面，本管线未能直查原始界面，采用其数据的公开整理方并注明件数与期间。
- 国土交通省公示地价（2026 年，经公开数据页，查阅 2026-11-22）：日吉本町3丁目、5丁目标准地价格。
- 国税厅路线价图（令和8年分，图号 67011，查阅 2026-11-22）：已定位图面，数字未能自动读取，列待确认。
- 神奈川县土砂灾害警戒区域指定图（2021 年告示，查阅 2026-11-22）：2丁目、5丁目指定情况。
- 同丁目多件刊登的都市计划栏位（查阅 2026-11-22）：用途地域等口径互证。

报告边界：本报告基于线上公开信息做初步筛选与评估，不构成产权、税务、建筑结构的专业判断；上述事项由司法书士、税理士、建筑士在交易环节确认。本报告由自动管线生成，关键数字均做双源核对，单源或口径冲突处已并列标注。报告有效期 14 天（房源状态与价格可能变动）。