

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 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 7 年 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 7 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 6 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 30 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 5 月 8 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	20,150,000 16,120,000		4,030,000	61,478	13,174



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番地 2

建物の名称 LA. PRYLE 新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜三丁目 1 番 2 の 8 2 2

建物の名称 8 2 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 37.78 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 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2887.00 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 1477825 分の 4054



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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 特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構

期 限 令和7年2月16日まで

賃 料 月額10万7000円

別途管理費月額5000円

賃料前払 なし

敷 金 22万4000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

【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 横浜市港北区新横浜三丁目1番地2

建物の名称 LA. PRYLE新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜三丁目1番2の822

建物の名称 822

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 37.78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 横浜市港北区新横浜三丁目1番2

地 目 宅地

地 積 2887.00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 1477825分の4054



令和 6 年(ケ)第 370 号
令和 6 年11月22日受理
令和 6 年12月13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 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番地 2

建物の名称 LA. PRYLE 新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜三丁目 1 番 2 の 8 2 2

建物の名称 8 2 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 37.78 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 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2887.00 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 1477825 分の 4054



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
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 計円 □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	■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 □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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [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6年12月2日現在

□管理費	□月額	7,824 円	□滞納額	13,778 円
□修繕積立金	□月額	6,486 円	□滞納額	12,992 円
□馬場使用料	□月額	1,300 円	□滞納額	1,300 円
□馬場修繕費	□月額	2,500 円	□滞納額	2,500 円
□滞納期間 負担金 平成・令和6年10月分～平成・令和6年11月分				
□損害金	□年	14.6 %	□金額	538 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 ■特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有補助者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書, 建物賃貸借契約更新に関する覚書, 賃貸借(更新)契約書, 管理会社・所有者変更のお知らせ)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年 2月17日	
最初の	契約日	平成19年 2月15日	
契約等	期間	平成19年 2月17日から ■平成21年 2月16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	期間	令和 5年 2月17日から 令和 7年 2月16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 112,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金224,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は, 管理費月額5,000円を含んだ額である	
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
■ A (占有補助者)	1 ここは、特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構が賃借しています。私は事務局をしています。 2 最近、管理会社が変わった旨の通知があり、新管理人として所有者Bの名前がありました。 (令和6年11月25日聴取) 3 本件建物に不具合などありません。 4 占有者は、平成19年から賃借しており当時の賃貸人(所有者)はCさんです。その後、管理会社や所有者が変更して、現在の所有者になっていると思います。 5 契約内容は契約書のとおりです。当初は居住目的の賃貸借でしたが、平成22年12月2日に賃貸人C、賃貸人代理株式会社トラストアドバイザー(前所有者)と当法人との間で簡易な事務所(SOHO)としての使用を認める旨の覚書を作成しています。 (令和6年11月26日聴取)

(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、前記記載、添付の図面、写真等のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、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、平成19年2月17日から特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構（占有者）が、賃借権により占有しているものとして報告する。なお、本件建物の登記記録上の所有権の移転経過は、平成17年8月31日に株式会社エスグラントコーポレーションからCに同日売買により移転しており、平成29年6月9日に同日売買によりCから株式会社トラストアドバイザーズに移転している。その後、平成29年10月17日に同日売買により株式会社トラストアドバイザーズからBに所有権が移転している。関係人の陳述及び提示した契約関係書面によれば、当初の貸主は、登記記録上の前々所有者のC（契約書上の賃貸人代理株式会社エスグラントコーポレーション）であり、平成22年12月2日付けの賃貸人Cと占有者との間で作成された「SOHO利用に関する覚書」においては、登記記録上の前所有者である株式会社トラストアドバイザーズが賃貸人代理となっている。平成31年2月17日から平成33年（令和3年）2月16日までの期間にかかる「建物賃貸借契約更新に関する覚書」においては、株式会社ライズonフィールド（名称のみの記載で所在等の記載はない。）が賃貸人となっており、株式会社トラストアドバイザーズが賃貸人代理となっている。令和3年2月17日から令和5年2月16日までの期間の「建物賃貸借契約更新に関する覚書」においては株式会社enluxが賃貸人となっており、株式会社トラストアドバイザーズが賃貸人代理となっている。その後、令和4年7月19日付で株式会社トラストアドバイザーズから占有者へ「管理会社変更のお知らせ」という書面が送付され、令和4年9月1日から管理会社に変更になり、貸主である株式会社enluxが新管理会社となる旨の通知がされている。その後、賃貸人を株式会社enlux、賃借人を占有者とした令和5年2月17日から令和7年2月16日までの期間に関する「賃貸借（更新）契約書」が作成され、令和6年8月25日付けで、「管理会社・所有者変更のお知らせ」と題する書面が占有者へ送付され、同書面には、旧管理会社株式会社enluxから新管理人Bとして所有者の変更により管理会社変更となった旨、今後は新管理人へ修繕等の問い合わせをして欲しいとの記載があった。以上の状況から、途中、所有者が登記簿と異なっていたり、所有者と管理会社等との間で、サブリース等何らかの契約があった可能性もあるものの、当初の契約によれば、前々所有者であるCから占有者が賃借しており、以後の当職が入手した範囲の賃貸借関係の契約書にはいずれも「更新」との記載がなされており、前記当初契約を更新していることが認められる。また、直近の更新契約の賃貸人である株式会社enluxが、登記記録上の現所有者であるBが新管理人となる旨、今後の対応は全てBに連絡すること、賃料は保証会社を介して、従前とおり支払をすれば、新管理人への支払となる旨の記載がある書面を占有者に交付していることなどから、当初の契約が更新され、現在も引き継がれており、現在は、現所有者Bと占有者との間の賃貸借契約であるものとして報告する。なお、書面にある株式会社enluxに架電を試みたが留守番電話になり、書面にある株式会社トラストアドバイザーズに架電したところ現在使われていない旨のアナウンスがあった。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なされていない。
- 3 2記載のとおり本件建物は現在事務所としての利用もされているが、浴室やキッチンなどが存在しており、構造上の変更がないため、種類としては登記記録上の居宅を採用した。
- 4 評価人の調査によると符号1土地は、北西側、南西側でそれぞれ市道に接して下り、現況もそれぞれ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6年11月25日(月) 11:25-11:36	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6年11月25日(月) 11:41-11:47	目的物件所在地	占有補助者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和6年11月26日(火) 12:22-12:26	横浜地方法務局港北出張所	法人履歴事項全部証明書等交付申請
令和6年11月26日(火) 13:00-13:47	目的物件所在地	占有補助者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和6年11月28日(木) : -:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和6年12月6日(金) 11:46-11:58	横浜地方法務局大和出張所	法人履歴事項全部証明書等交付申請
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。

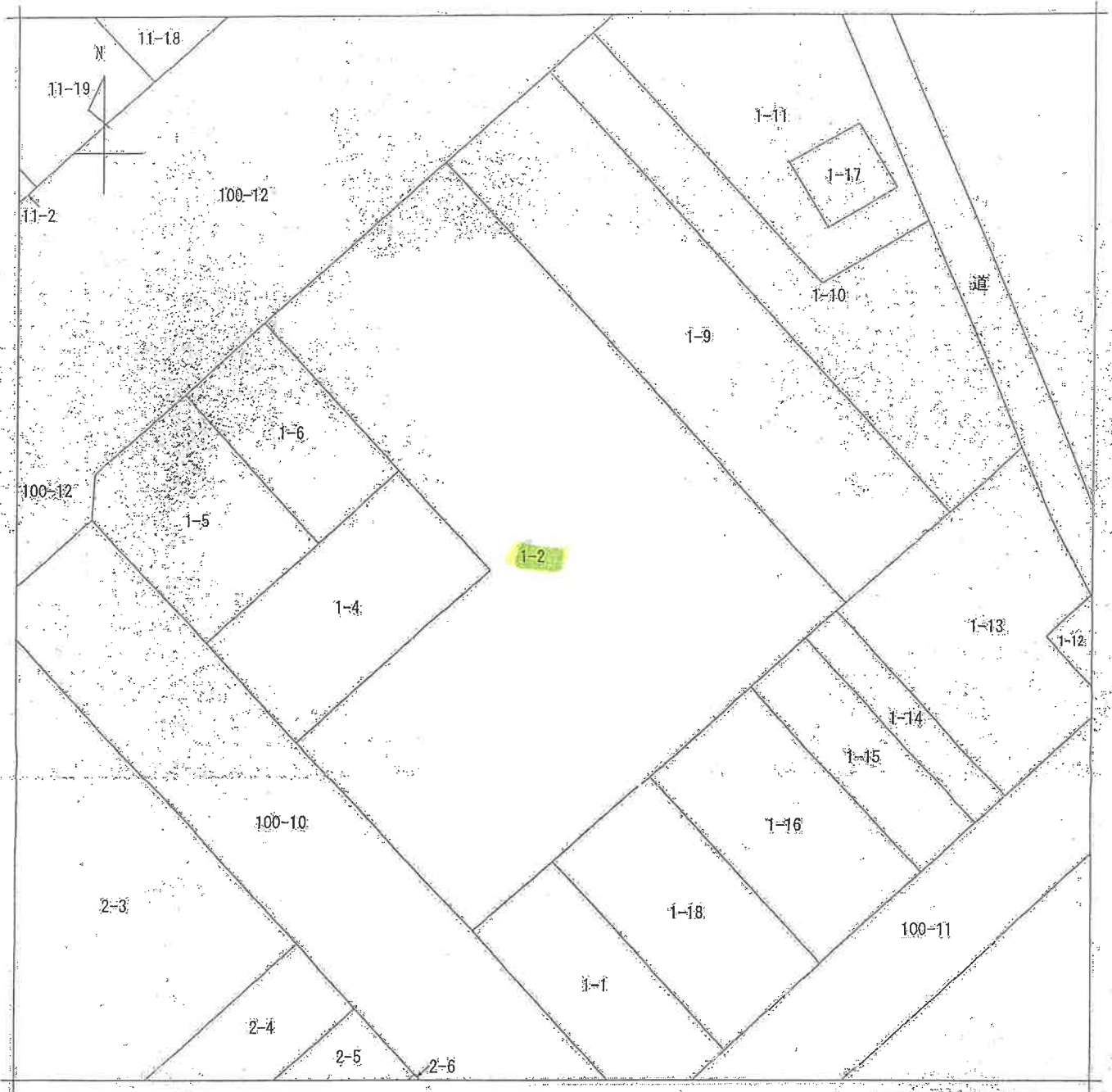
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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。

地番区域見出し
大豆戸町
新横浜3丁目

請求部	所在	横浜市港北区新横浜三丁目			地番	1番2		
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年11月6日			備付年月日(原図)			備考事項	

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9月24日

横浜地方方法務局港北出張所

請求番号：24-1

(1/1)

登記官

(2 枚目)

橫浜地方法務局港北出張所

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。

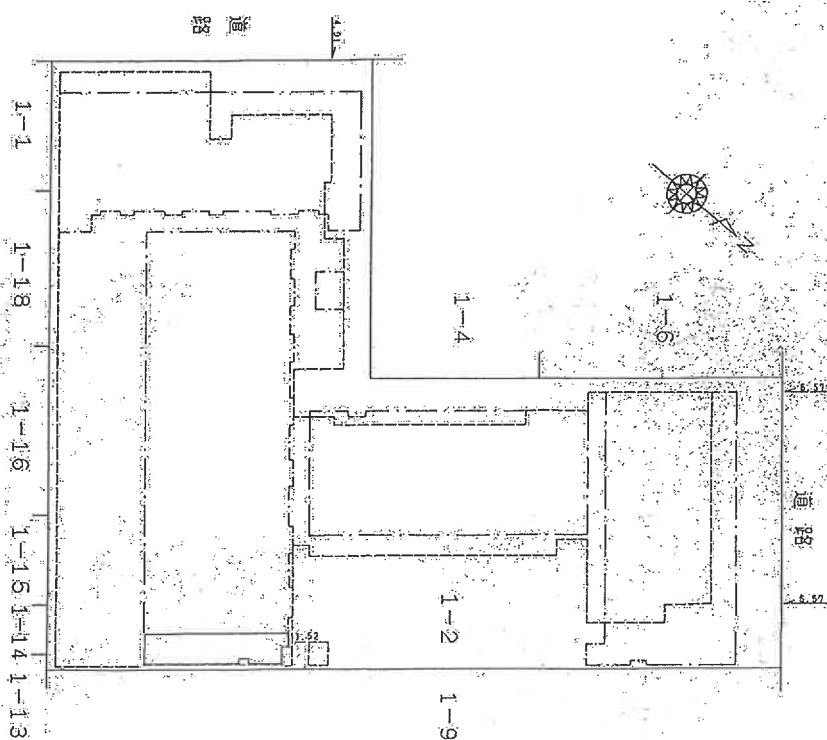
鳴謝

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

138458

各階平面圖

家屋番号	新橋三丁目1番20382	(住)	各階平面図
建物の所在	横浜市港北区新横浜三丁目1番地2		



建築物の存する部分 8階

075	0.07150
026	0.66250
202	9.14814
095	2.28195
068	25.62156
	337.84885

求積表



作製者

縮尺

250

人中

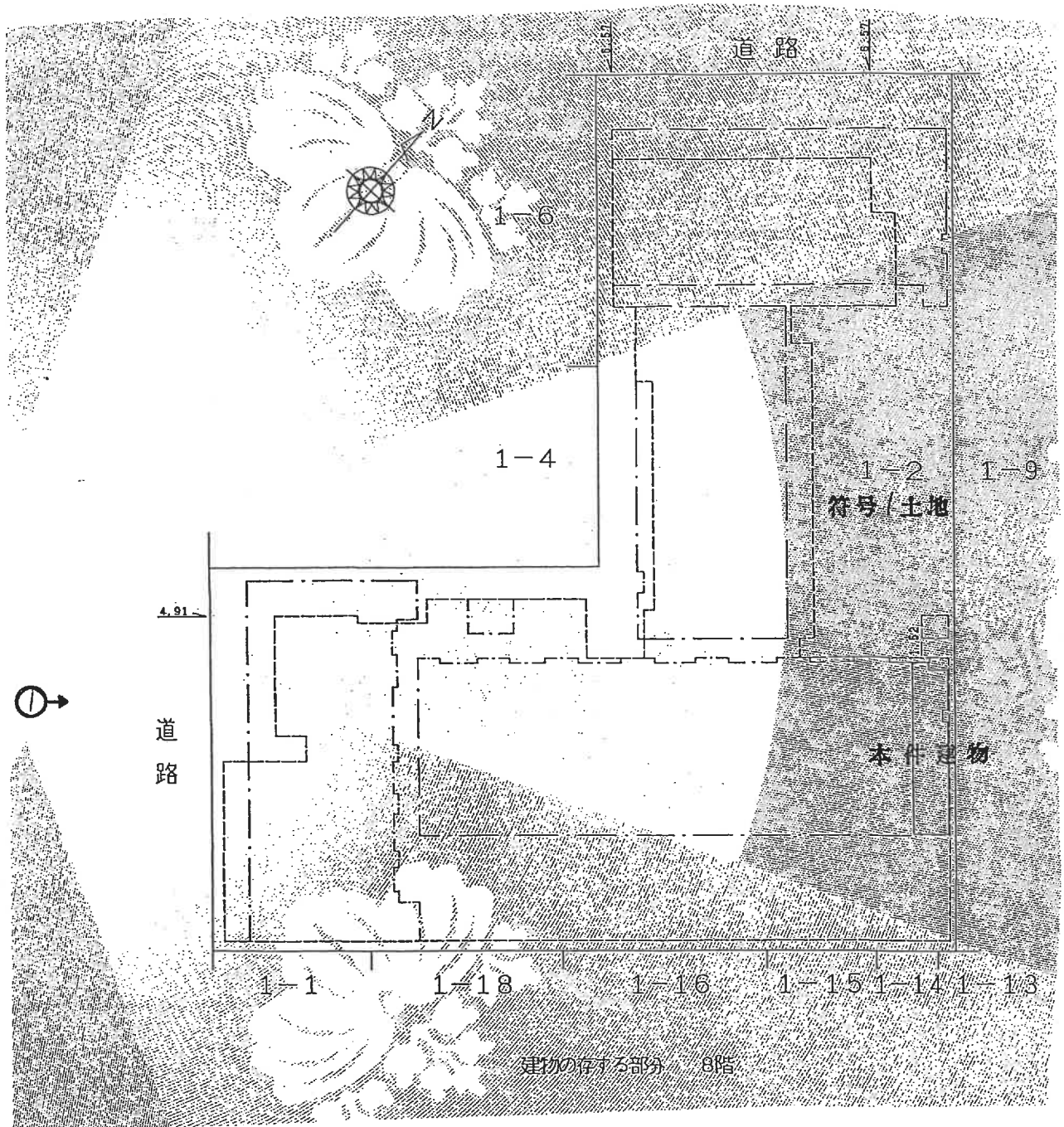
籍人

~~500~~

(附註) 此項工程係由土庫(即土庫)...

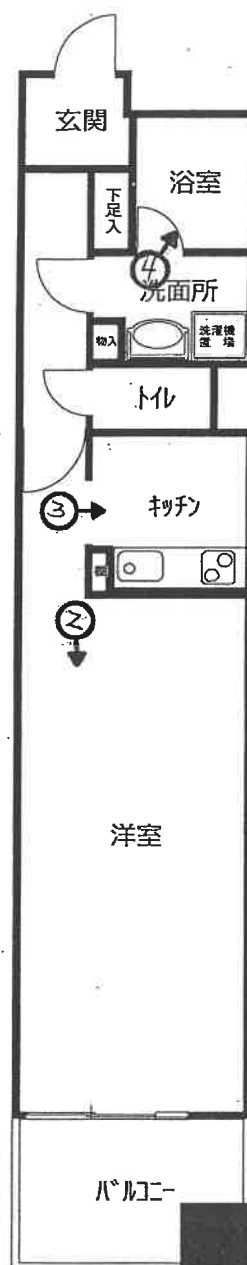
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



令和6年（ケ）第370号
令和6年11月26日現地調査
令和6年12月27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 20, 150, 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、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	
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 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番地 2

建物の名称 LA. PRYLE 新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜三丁目 1 番 2 の 8 2 2

建物の名称 8 2 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 37.78 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 横浜市港北区新横浜三丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2887.00 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 1477825 分の 4054

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	J R 横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅の北東方約600m(道路距離)(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗事業所ビル、マンション等が建ち並ぶ地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	800%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区、新横浜北部地区街づくり協議地区、新横浜駅北部地区土地区画整理事業(事業完了)
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	2,887.00㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約28m、奥行約70m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側約30m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約28m接面。南西側約16m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約31m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	1477825分の4054
特 記 事 項	◇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。 ◇北西側接道は都市計画道路、3・1・1環状2号線、代表幅員：42m、整備済に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	L A. P R Y L E 新横浜	
建物の用途	住宅等（総戸数361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17年3月（課税台帳記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付11階建 延べ 19,752.71㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水等 外壁：45二丁掛磁器質タイル等	
設備	エレベーター2基、オートロック、TV共同視聴設備、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス等	
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	株式会社東急コミュニティー
	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	8階(822号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	37.78㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニー：6.00㎡		
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 トイレ、浴室、洗面所、キッチン等	
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 6 年 12 月 2 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,824 円	13,778 円
	修 繕 積 立 金	6,486 円	12,972 円
	駐車場使用料	1,300 円	1,300 円
	機械式駐車場修繕費負担金	2,500 円	2,500 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 538 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年11月26日内部立入調査。 ◇賃貸に供しており賃借人の特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構が居宅・事務所として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 特定非営利活動法人胸部腫瘍臨床研究機構 占 有 開 始 平成19年2月17日 契 約 期 間 令和5年2月17日から令和7年2月16日まで 月 額 家 賃 112,000円(管理費月額5,000円含む) 敷 金 224,000円		
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)
340,000	×37.78	÷0.70	×0.48	=8,810,000

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 20 年、経済的残存耐用年数 30 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 30 年}}{(\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 30 年})} \times (1 - 0.2) = 0.48$$

(2) 敷地権価格（符号 1 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)
1,060,000	×1.33	1,410,000	×2,887.00	×1.0	$\times \frac{4,054}{1,477,825}$	= 11,170,000

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 5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 414,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{40} & = & 1,060,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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）
8,810,000	+11,170,000	×1.02	= 20,380,000

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（8階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
771,000	×1.02	×1.00	×37.78	= 29,710,000

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

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）
1,344,000	$\times (1 - 0.244)$	$= 1,016,064$	$\div 4.6\%$	$= 22,090,000$

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、対象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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、マンション取引も多く見られることから、収益価格及び比準価格を重視し、積算価格を関連付け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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	20,380,000	×1.00	= 20,380,000
比準価格	29,710,000	×1.00	= 29,710,000
収益価格			22,090,000
調整後の価格			25,730,000

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）
25,730,000	×1.0	×0.8	×0.99	224,000	=20,150,000

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1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：賃借権引受のため敷金額を控除。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜港北 5-7

所 在：横浜市港北区大豆戸町字塚田 503 番 3 外

価 格：414,000 円／㎡

位 置：東急東横線「菊名」駅約 1.0 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：495 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 30m 市道、背面道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 400%)、防火地域

地 域 の 概 要：中層事務所、沿道サービス店が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 4,391,357 円

符号 1（土地） 1,827,407,486 円（敷地権割合 1477825 分の 4054）

第7 附属資料の表示

位置図

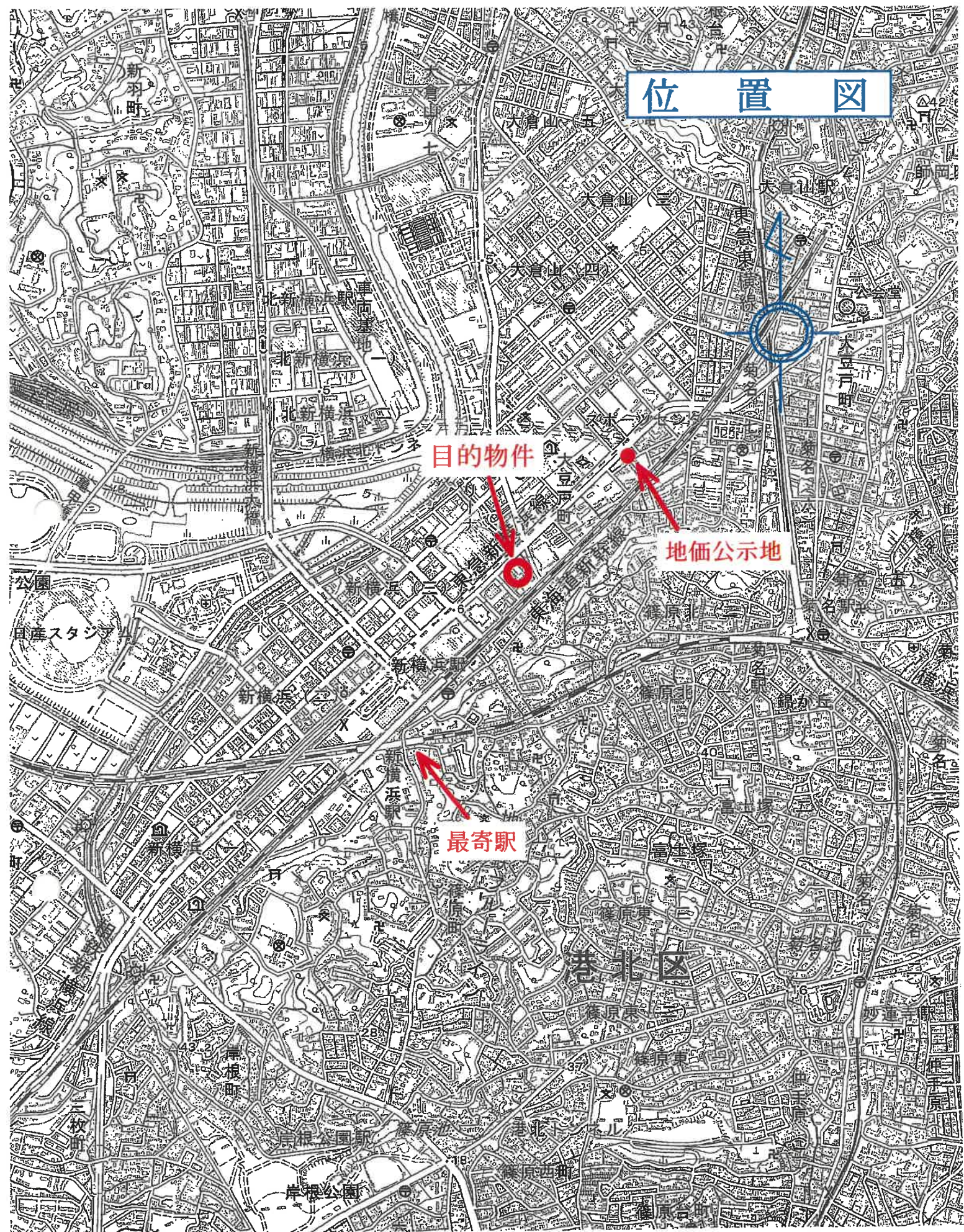
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

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

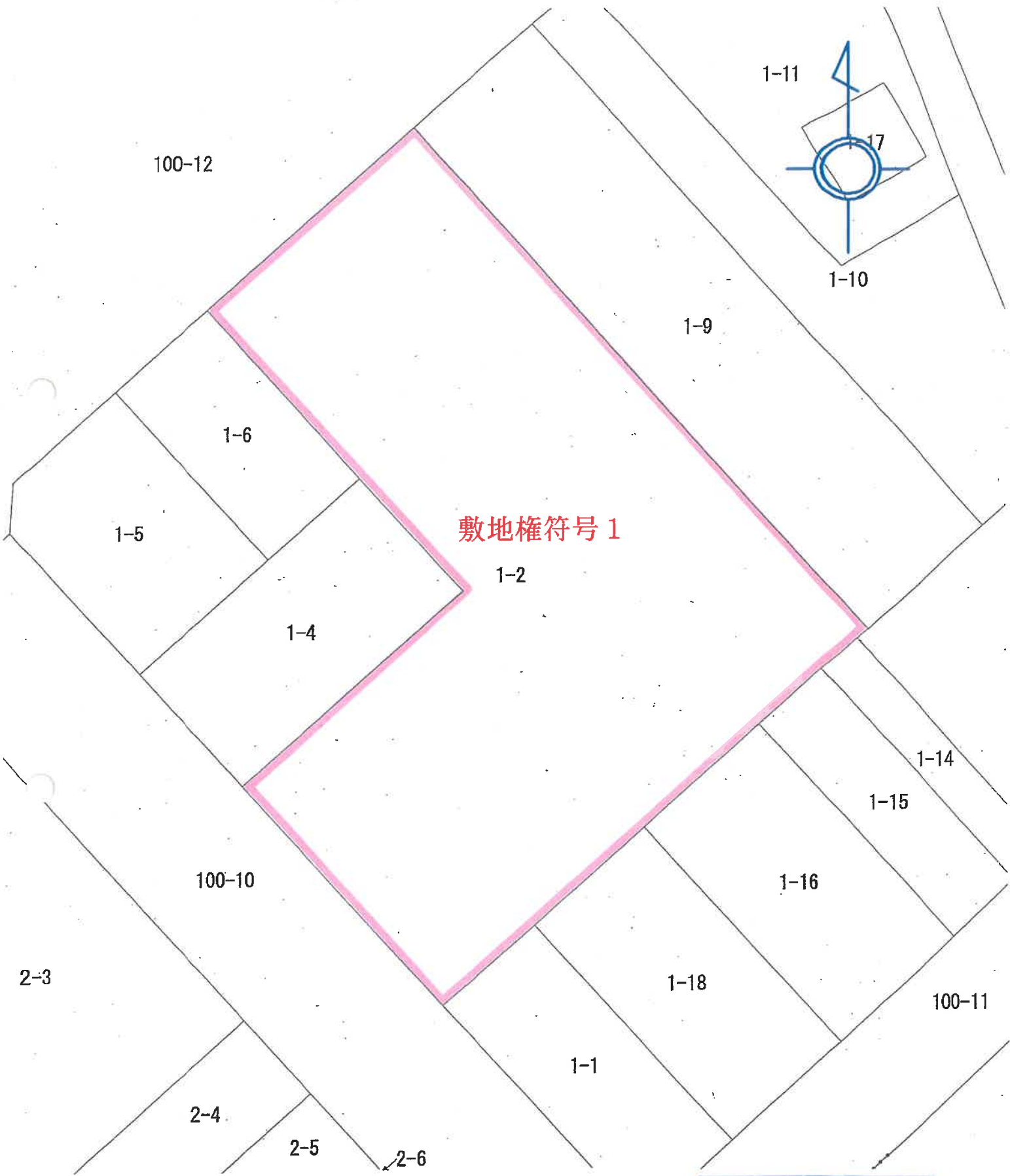
以 上

位置図



国土地理院地理院地図／2024 年／電子国土 web

縮尺：1/15,000



縮尺 : 1 / 500

138458

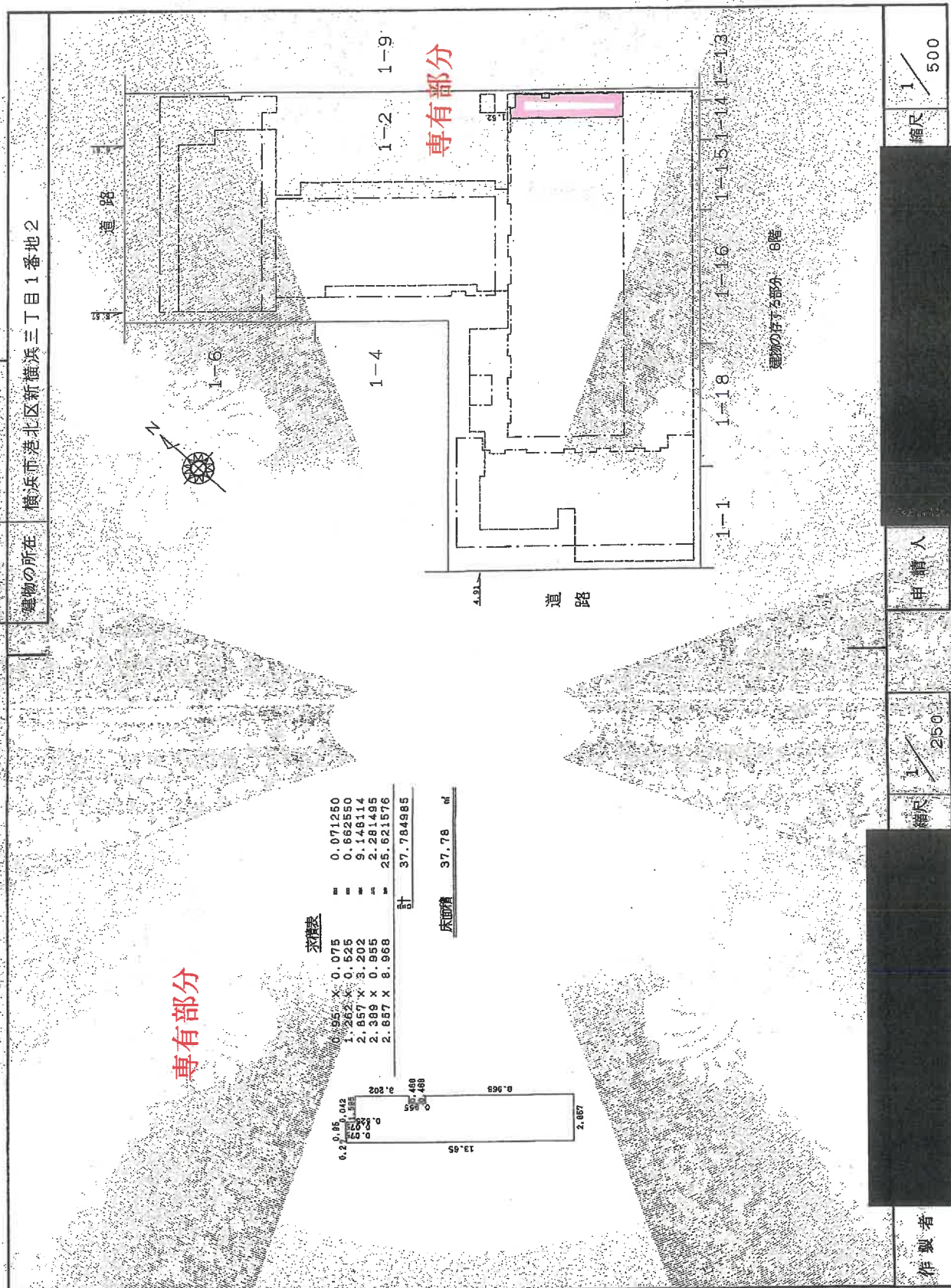
各階平面圖

面圖
圖面
物平
建各

(246)

新横兵三丁目1番2の822

横浜市新横浜三丁目1番地2



（紙）用全土查國國家培土（境）

70%に縮小

間 取 図

