

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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12月 2日から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 6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22日 午前10時00分から 令和 7年12月22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30日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新横浜一丁目26番地14

建物の名称 トーシンフェニックス新横濱イクシール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目26番14の514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.47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一丁目26番14

地 目 宅地

地 積 893.20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 4039910分の20625



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 日総工産株式会社

期 限 令和8年4月24日まで

賃 料 月額63,500円(その他に管理費月額6,500円)

賃料前払 なし

敷 金 63,500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一丁目26番地14  
建物の名称 トーシンフェニックス新横浜イクシール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目26番14の514  
建物の名称 514  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 18.47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一丁目26番14  
地 目 宅地  
地 積 893.20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 4039910分の20625



令和7年(ケ)第149号  
令和7年6月19日受理  
令和7年7月24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

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新横浜一丁目26番地14

建物の名称 トーシンフェニックス新横浜イクシール

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目26番14の514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.47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一丁目26番14

地 目 宅地

地 積 893.20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 4039910分の20625



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 円 修繕積立金 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LENZ DX	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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7年(ケ)第149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7年6月27日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	6,600 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	145,200 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,950 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	64,900 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
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	20 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	39,778 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和5年9月分～令和7年6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

(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 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■日総工産株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有補助者) ■株式会社JRNコミュニケーションズ担当者(貸主代理) ■株式会社LENZ DX社員(前サプリース会社))の陳述 ■提示文書(契約書等)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 4月25日
最初の契約等	契約日 平成28年 4月25日
契約等	期間 平成28年 4月25日から ■平成30年 4月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年 4月25日から ■令和 8年 4月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金63,500円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金 63,500円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	別途、管理費月額6,500円の支払い 当初、元所有者Bと株式会社トーシンコミュニティとの間において、サプリース契約が締結されており、同社が日総工産株式会社に転貸していた。サプリース契約は、本建物の売却に伴い、令和2年11月29日に終了した。 その後、破産者CがBLAZE株式会社を貸主代理として、日総工産株式会社との間で契約を締結したが、BLAZE株式会社の管理業務は、令和5年4月15日をもって終了し、令和5年4月16日付けで破産者Cと株式会社JRNコミュニケーションズとの間に賃貸借代理及び管理委託契約(一部委託型)が締結されている。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (占有補助者)</p>	<p>1 本建物は、私が勤務している日総工産株式会社が賃借し、居宅(社宅)として使用しています。 最初の契約書と最新の更新契約書を提示しますが、その間、所有者は変わっています。 契約関係は、契約書のとおりです。 私は、毎月5,000円の賃料の負担をしており、給料から天引きされています。</p> <p>2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 5年位前に、上階から水漏れがありましたが、クロスは張り替えられています。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p> <p>6 上階の部屋及び隣室から、音は特に聞こえません。</p>
<p>■ 破産管財人</p>	<p>1 私が持っている契約関係の書類は、破産者Cと株式会社JRNコミュニケーションズとの間に締結された賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)のみです。</p> <p>2 破産者Cが所有者になったときのBLAZE株式会社との間の契約書や賃借人に対して送付した所有者変更の書面等、こちらでは持っていません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年7月17日通話による聴取】</p>
<p>■ 株式会社JRNコミュニケーションズ社員 (貸主代理)</p>	<p>1 弊社は、破産者Cと管理委託契約を締結しています。 破産者Cが管理委託していた会社から管理を引き継いでいます。</p> <p>2 照会書を送付いただければ、契約書等を送付します。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年7月1日通話による聴取】</p>
<p>■ 株式会社LENZ DX社員 (前サブリース会社：株式会社トーシンコミュニティ)</p>	<p>1 株式会社トーシンコミュニティは、現在、株式会社LENZ DXに社名が変更になっています。</p> <p>2 契約書はありませんが、本建物について、元所有者であるBと弊社との間でサブリース契約を締結しており、平成28年当時、日総工産株式会社に転貸していたことは間違いありません。 その後、所有者が、本建物を売却するということで、その決済日が、令和2年11月30日ということから、サブリース契約は、令和2年11月29日に終了しています。 その後の契約関係については、弊社ではわかりません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年7月15日通話による聴取】</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

## 執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び4枚目記載のとおり報告する。
  - (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、日総工産株式会社の社員であるAが、平成28年4月25日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
  - (2) 本建物の占有関係等について
    - ア 契約書及び関係人の陳述によれば、最初の契約関係については、元所有者Bと株式会社トーシコミュニティ(現在の社名は、株式会社LENZ DX)との間にサブリース契約が締結され、日総工産株式会社に転貸されていたものと思われる。
    - イ 所有者変更に伴い、破産者CからBLAZE株式会社に管理委託され、その後、株式会社JRNコミュニケーションズへ管理会社に変更され、日総工産株式会社との間の契約が継続されていることが認められる。  
(登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年11月30日である。)
    - ウ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、所有者と日総工産株式会社との間において、株式会社JRNコミュニケーションズを管理会社(貸主代理)として、賃貸されているものとして報告する。  
なお、株式会社JRNコミュニケーションズから送付された送付書には、同社が原契約書や鍵・敷金の預かりはしていない旨記載されている。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北東側及び同北西側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場・ゴミ置場及び倉庫の規約設定共用部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

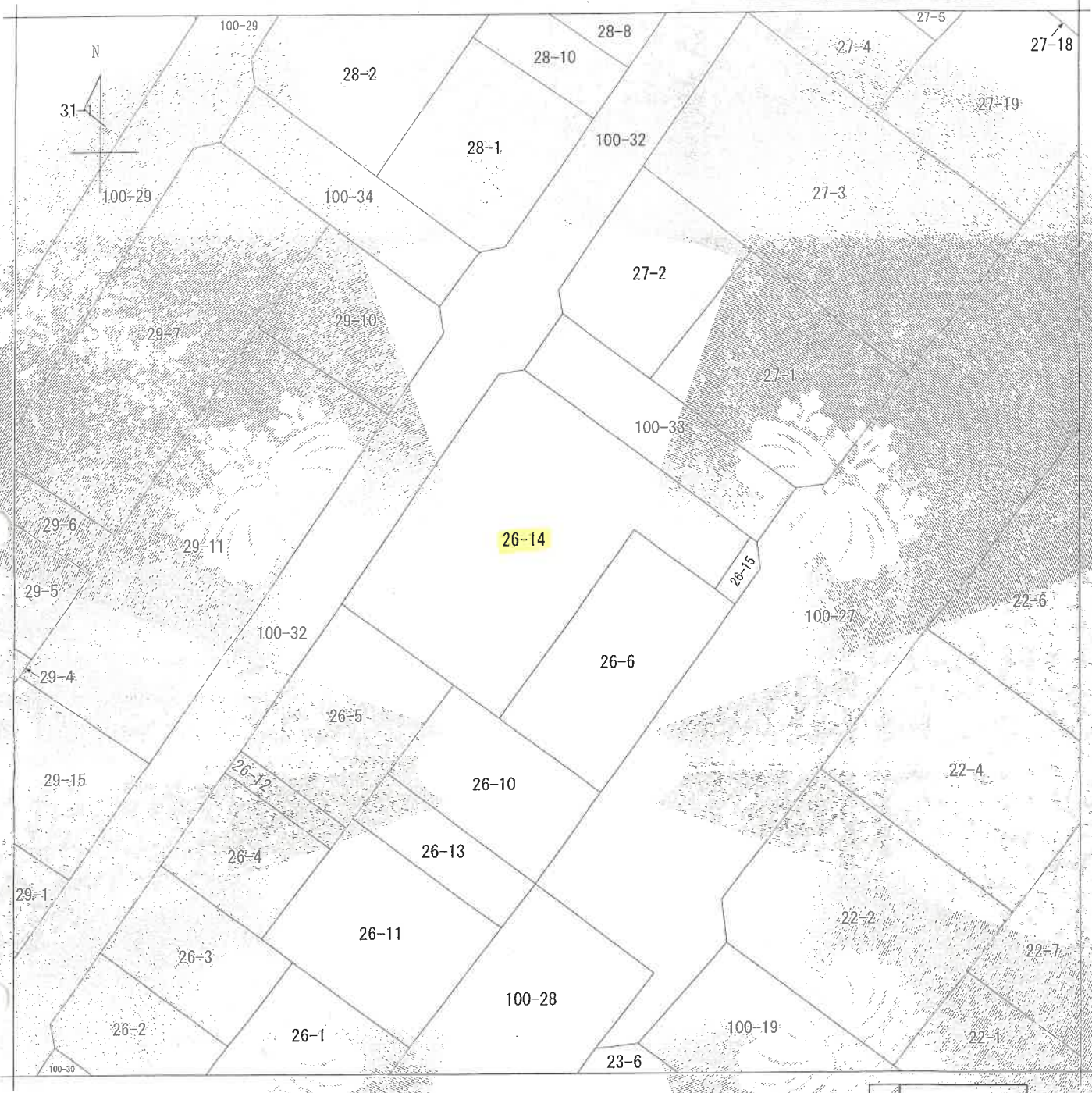
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月24日(火) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年6月25日(水) 10:05-10:10	電話聴取(携帯電話)	占有補助者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 都合の良い日の連絡待ち)
令和7年6月25日(水) 11:55- :	書面照会(FAX)	(株)LENZ DXに管理費等照会書送付
令和7年6月25日(水) 12:00-12:05	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取(契約書等送付依頼)
令和7年7月1日(火) 10:05-10:10	電話聴取(携帯電話)	(株)JRNコミュニケーションズに電話・事情聴取
令和7年7月1日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)JRNコミュニケーションズに照会書送付
令和7年7月8日(火) 16:45-16:50	電話聴取(携帯電話)	占有補助者から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和7年7月9日(水) 8:35-8:40	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請
令和7年7月11日(金) 16:50-17:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 占有補助者と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年7月15日(火) 16:00-16:05	電話聴取(携帯電話)	株式会社LENZ DXに電話, 社員から事情聴取
令和7年7月17日(木) 9:30-9:35	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

(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。

4 31-1



(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  
新横浜1丁目

請求部	所在	横浜市港北区新横浜一丁目		地番	26番14			
出力縮尺	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)			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。

(横浜地方務局港北出張所管轄)

令和7年3月21日

東京法務局

地図整理番号：M85913

登記官

( 8 枚目)

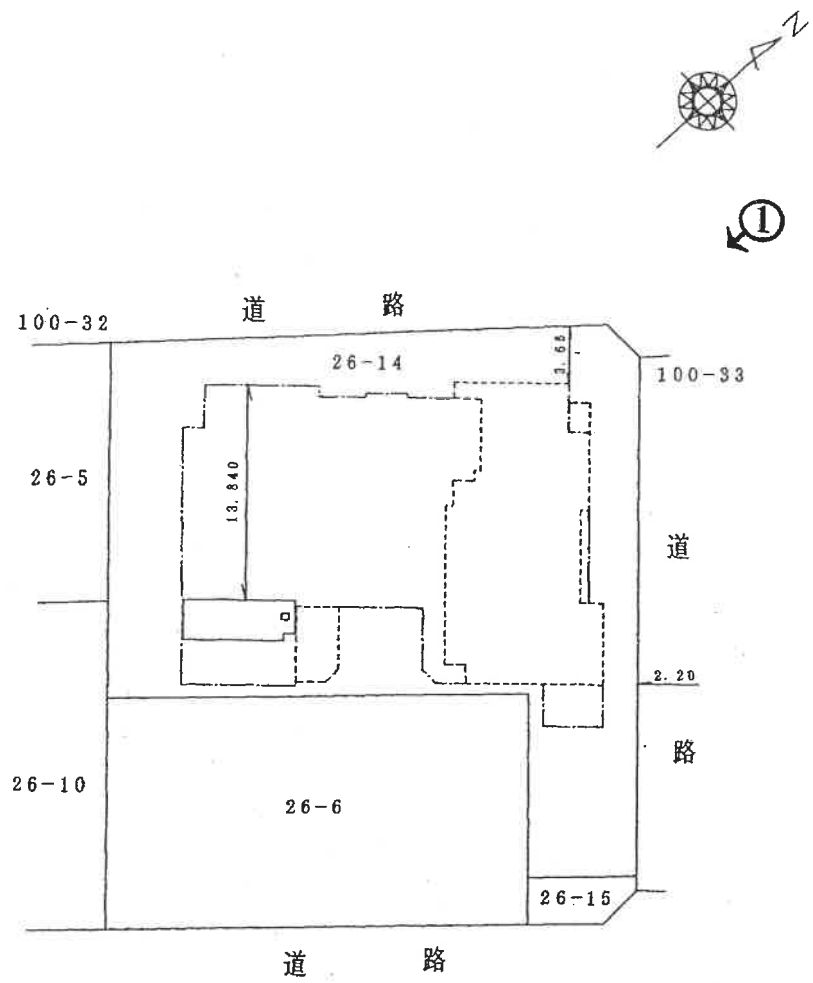
(1/1)







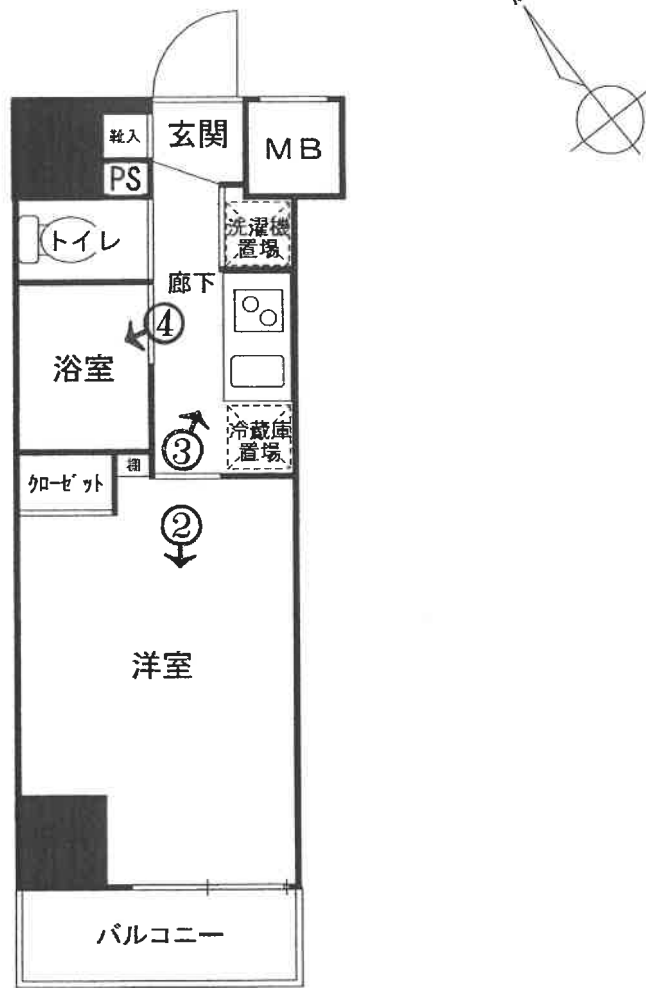
# 写真撮影位置図



建物の存する部分5階

←○は写真撮影位置・方向

# 間取図



令和7年(ケ)第149号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—洋室



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



令和7年（ケ）第149号  
令和7年7月11日 現地調査  
令和7年7月27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 9,430,000 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	
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 横浜市港北区新横浜一丁目26番地14  
建物の名称 トーシンフェニックス新横濱イクシール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目26番14の514  
建物の名称 514  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 18.47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一丁目26番14  
地 目 宅地  
地 積 893.20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 4039910分の20625





#### 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	J R横浜線「新横浜」駅の西方約900m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンションや事務所ビル等が混在する商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 商業地域 80% 600% 防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	893.20㎡ 不整形 間口 約33m、奥行 約35m (最深部) 接面道路とはほぼ等高であり、敷地は概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側にて幅員約8mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) に、ほぼ等高に約33m接面するほか、北西側にて幅員約8mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) に、ほぼ等高に約33m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 敷地権の割合	所有権 4,039,910分の20,625
特記事項	<p>◇防火地域、耐火建築物のため、建蔽率は100%となる。</p> <p>◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約626.6%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積内と判断される。</p> <p>◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーシンフェニックス新横濱イクシール	
建物の用途	住宅等（総戸数176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19年7月9日（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下2階付11階建 延べ5,596.48㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト外断熱露出防水） 外壁：磁器質タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター1基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、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LENZ DX
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇登記上は地下2階付地上11階建であるが、建築計画概要書では地上11階地下1階となっている。 ◇規約共用部分（駐車場、ゴミ置場及び倉庫）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	5階 (514号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋		
床 面 積	18.47㎡ (登記面積)		
間 取 り	1K		
バルコニー等	バルコニー：2.75㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
設 備	内 壁	ビニールクロス貼等	
	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 6 月 27 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,600円	145,200円
	修繕積立金	2,950円	64,900円
	備 考	年20.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 39,778円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和7年7月11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である日総工産株式会社が占有し、同社社員であるAが居宅として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり (賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：日総工産株式会社 占有開始：平成28年4月25日 当初契約日：平成28年4月25日 現在契約：令和6年4月25日から令和8年4月24日 占有権原：賃借権 月額家賃：63,500円 管 理 費：6,500円 (月額) 敷 金：63,500円</p>		
特 記 事 項	<p>◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇損傷箇所などは見られなかった。 ◇過去に上階から水漏れがあり、廊下の天井はクロスの張り替えが行われたとのことである。</p>		

## 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/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有率	現価率	建物価格 (円)
340,000	× 18.47	÷ 0.65	× 0.50	= 4,830,000

#### 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 19年 、 経済的残存耐用年数 31年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(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)
584,000	× 1.00	584,000	× 893.20	× 1.00	× $\frac{20,625}{4,039,910}$	= 2,660,000

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。

公示地 横浜港北5-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 703,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} = 584,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示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 : 角地であるが、形状で劣り、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）
4,830,000	+ 2,660,000	× 0.97	= 7,270,000

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：1.00（基準階：5階、目的物件：5階）

位置別補正：0.97（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積  $1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.97$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
817,000	× 0.97	× 1.00	× 18.47	= 14,640,000

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1m<sup>2</sup>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：不要と判定した。

### 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)
798,000	× (1-0.213)	= 628,000	÷ 6.0%	× 1.00	= 10,470,000

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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 : 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	7,270,000	× 1.00	= 7,270,000
比準価格	14,640,000	× 1.00	= 14,640,000
収益価格			10,470,000
調整後の価格			12,240,000

占有減価修正 : なし

##### (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)
12,240,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97	- 63,500	= 9,430,000

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 : 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3%と求めた。

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 公 示 地 : 横浜港北5-12  
所 在 : 横浜市港北区新横浜一丁目17番12  
価 格 : 703,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 横浜線「新横浜」駅 900m  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 634m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側45m市道  
用途指定等 : 商業地域、防火地域  
( 建蔽率 80% , 容積率 600% )  
地 域 の 概 要 : 事務所ビル、マンション等が混在する商業地域
  
- 2 固定資産税評価額 ( 令和 7 年度 )  
物件1 ( 建物 ) 2,713,070円  
符号1 ( 土地 ) 311,705,363円 ( 敷地権の割合 4,039,910分の 20,625 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 ( A 3 判からA 4 判へ縮小 )

建物図面・各階平面図写 ( A 3 判からA 4 判へ縮小 )

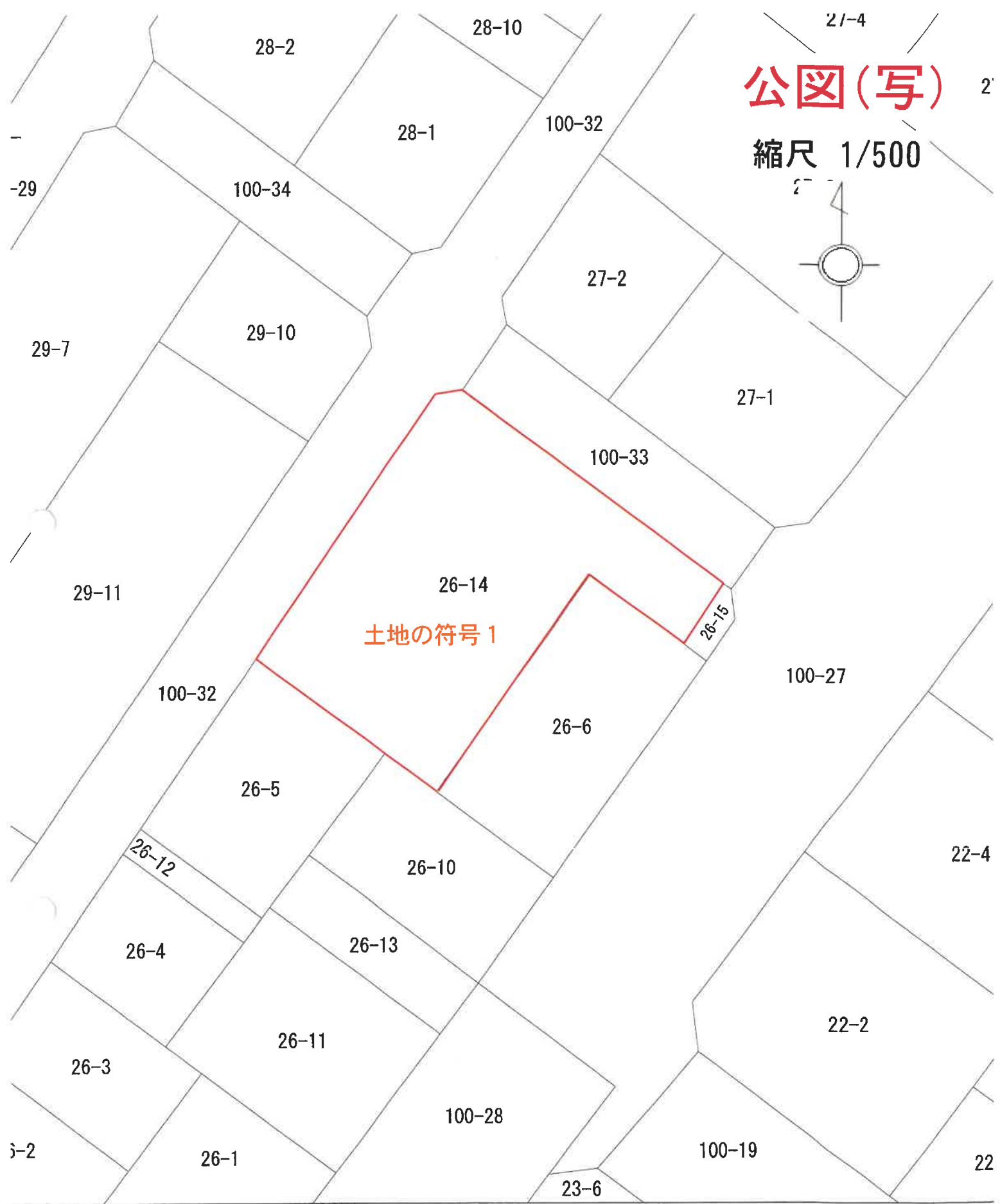
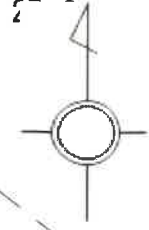
間取図

以上



# 公図(写)

縮尺 1/500



土地の符号 1

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。

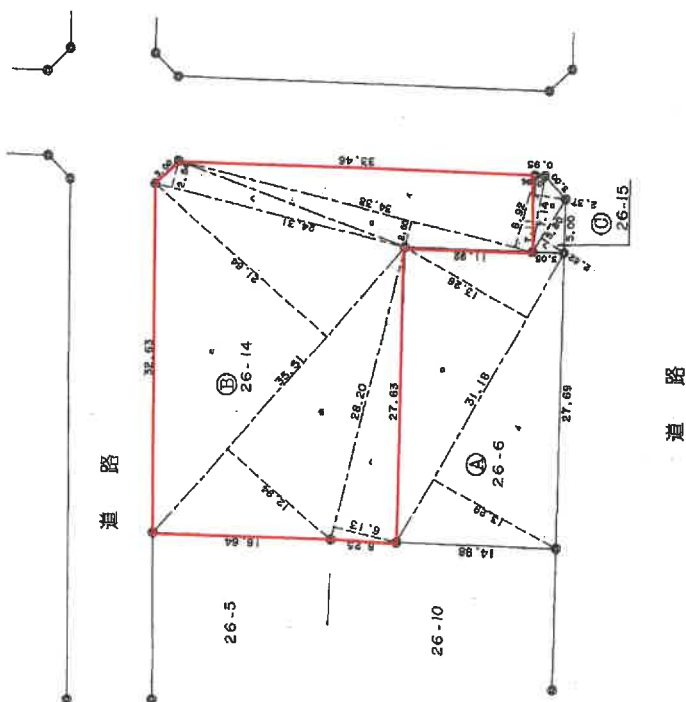
地番区域見出  
新横浜 1

# 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】

前 26-6 後・新同一・新  
地 番 26-6,26-14,26-15  
土地の所在 横浜市港北区新横浜 / 丁目

## 地積測量図



凡 例

—○— = コンクリート杭

申請人

平成 7 年 7 月 5 日 (作製)

土地家屋

作製者

### 【土地の符号1】

三 斜 求 積 表

地番 ㉔ 26-6	NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ		31.18	13.29		414.38220
ロ		31.18	13.26		413.44680
			倍面積		827.82900
			地積		413.91450

地番 ㉔ 26-14	NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ		34.38	6.92		237.90960
ロ		34.38	2.50		85.95000
ハ		24.31	2.54		61.74740
ニ		35.51	21.64		768.43640
ホ		35.51	12.94		459.49940
ヘ		28.20	6.13		172.86600
			倍面積		1786.40880
			地積		893.20440

地番 ㉔ 26-15	NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ		7.14	0.94		6.71160
ロ		7.14	2.37		16.92180
ハ		5.80	2.62		15.19600
			倍面積		38.82940
			地積		19.41470

総 計 1326.53360

(口頭測量)

登記年月日：平成7年7月21日

526531

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。

(横浜市港北区出張所管轄)

令和 7 年 3 月 21 日 東京法務局

登記官



# 建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成19年7月13日

135902

各階平面図

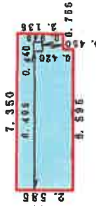
建物図面

家屋番号  
新横浜一丁目  
26番14の514

建物の所在  
横浜市港北区新横浜一丁目26番地14

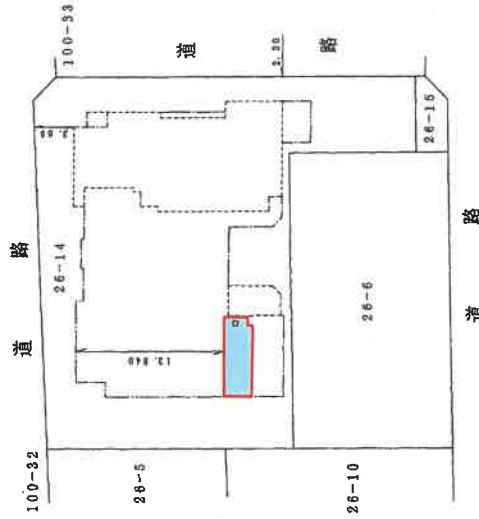


## 物件1 専有部分



### 求積表

$7.350 \times 2.195 = 15.632250$   
 $6.595 \times 0.440 = 2.907750$   
 $-0.440 \times 0.420 = -0.184800$   
 合計 18.475200  
 床面積 18.47 ㎡



建物の存する部分5階

作成者

土地  
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(横浜市地方支務局港北出張所管轄)

令和7年3月21日 東谷支務局

登記官

-17-

# 間取図



令和7年(ケ)第149号