

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 8 年 2 月 3 日から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 2 月 17 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 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 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 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 12 月 25 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	13,340,000 10,672,000		2,668,000	79,578	17,052
					</



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1番地10

建物の名称 プリミテージュ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目1番10の504

建物の名称 504

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 53.49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 横浜市港北区新横浜一丁目1番10

地 目 宅地

地 積 435.27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 228265分の5647



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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 株式会社ネクストライフエージェント

期 限 令和7年9月20日まで

賃 料 月額104,750円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

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

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 横浜市港北区新横浜一丁目1番地10

建物の名称 プリミテージュ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目1番10の504

建物の名称 504

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 53.49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 横浜市港北区新横浜一丁目1番10

地 目 宅地

地 積 435.27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 228265分の5647



令和7年(ケ)第208号
令和7年7月10日受理
令和7年8月20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 横浜市港北区新横浜一丁目1番地10

建物の名称 プリミテージュ新横浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新横浜一丁目1番10の504

建物の名称 504

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 53.49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 横浜市港北区新横浜一丁目1番10

地 目 宅地

地 積 435.27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 228265分の5647

(2 枚目)

令和7年(ケ)第208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 7 月 14 日現在

☒ 管理費	月額	8,600 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	14,700 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 「ヘーグルズ」	月額	315 円	☒ 滞納額	0 円
☐ 使用料	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 年 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	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 ☒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 ■株式会社ネクストライフエージェント	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者担当者 ■ネクストライズ株式会社担当者)の陳述 ■提示文書(契約書・回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年10月24日	
最初の	契約日	平成29年10月26日	
契約等	期間	平成29年10月24日から ■令和 2年10月23日まで 3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 4年 9月21日から ■令和 7年 9月20日まで 3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104,750円 (毎月15日限り 当月分支払) ☐ 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■転貸を認める ☐	
その他		当初の契約について、賃料の見直しがあり、現在の賃料に変更した際、賃料の変更と共に、契約期間を2019年(令和元年)9月21日から2022年(令和4年)9月20日とし、契約期間中である2019年(令和元年)9月21日付けで建物賃貸借契約書が作成されている。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 居住者	1 本建物は、私が勤務している会社が法人契約をしており、社宅として使用しています。 貸主は、ネクストライズ株式会社です。 2 私は、7月末日で退社することになっていて、本建物から退去する予定です。 したがって、本建物の契約については、解約されることになると思います。 調査については、8月以降にしてください。 【令和7年7月15日通話による聴取】
■ ネクストライズ株式会社担当者	1 居住者から連絡があったので、ご連絡しました。 弊社は、本建物を株式会社ネクストライフエージェントからサブリースして、転貸しています。 2 居住者が7月末に退去することは聞いています。 居住者の勤務する会社との契約は、解約することになると思います。 また貸主である株式会社ネクストライフエージェントとの間の契約も解約することを検討することになると思います。 3 現在の契約関係については、照会をいただければ、回答いたします。 【令和7年7月15日通話による聴取】 4 居住者の退去に伴い、居住者の勤務する会社との間の契約は解約しています。また株式会社ネクストライフエージェントとの間の契約についても、解約しています。 5 本建物については、居住者からは、不具合な所について、特に話はありませんでした。 【令和7年8月18日通話による聴取】
■ 株式会社ネクストライフエージェント担当者 (サブリース会社)	1 本建物は、弊社が、債務者兼所有者からサブリースして、ネクストライズ株式会社に転貸しており、同社が、転々貸していると思います。 2 契約関係については、照会をいただければ、回答いたします。 【令和7年7月17日通話による聴取】 3 回答書がまだ提出されていないとのことですが、確認して連絡します。また本建物の調査は、本建物の状況を確認して連絡します。 【令和7年8月7日通話による聴取】 4 現在、ネクストライズ株式会社と弊社との間の契約は解約しています。 居住者は退去しており、上記会社から本建物の鍵の引渡しを受けています。 債務者兼所有者と弊社との間の契約に変更はありません。 現在、本建物は、誰も居住していません。 5 本建物の調査については、立ち会うことができないので、裁判所の手続きで、調査していただいて結構です。 【令和7年8月14日通話による聴取】 6 本建物について、回答書を送付しましたが、回答書の記載に不備があるので、訂正させていただきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	本建物の最初の契約日は、平成29年10月26日で、契約期間は、平成29年10月24日から3年間です。 10月24日に本建物及び鍵の引渡しを受けています。 その後、賃料の見直しがあり、契約期間中である2019年（令和元年）9月21日付けで、賃料の変更と共に、契約期間を2019年9月21日から3年間とし、建物賃貸借契約書を作成しています。 上記契約は、自動更新されており、現在の契約期間は、令和4年9月21日から令和7年9月20日までです。 賃料は、月額104,750円です。 7 本建物については、ネクストライズ株式会社からは、不具合な所について、特に指摘はありませんでした。 （立入調査した旨を伝えた。） 【令和7年8月15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、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、浴室内の汚れ、LDの窓側壁面にエアコンを取り外した跡、フローリングに傷み等が認められたが、大きな損傷等は見受けられなかった。
- 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) 関係人の陳述、提出された回答書及び契約書によれば、本建物は、8月15日の臨場時には、債務者兼所有者から株式会社ネクストライフエージェントへ賃貸され、同社からネクストライズ株式会社へ転貸、同社から居住者の勤務する会社へ転々貸されている契約関係があったが、居住者の退去に伴い、賃貸借契約が解除されている。
現在、債務者兼所有者と株式会社ネクストライフエージェントとの間の契約のみが維持されていることが認められる。
- (2) 本建物内は、動産類が存在しない。
- (3) 上記事情等から、他に第三者が占有している徴表は認められず、株式会社ネクストライフエージェントが占有しているものと認めるのを相当と思料する。
(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、いずれも平成29年10月24日である。)
なお、債務者兼所有者に対し、照会書を送付したが、現時点において回答は得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1の北西側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、ゴミ置場及び車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 7月11日(金) 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 7月11日(金) 15:50-15:55	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14日(月) 11:15- :	書面照会 (FAX)	日本ハウズイング(株)に管理費等照会書送付
令和7年 7月14日(月) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 7月15日(火) 16:15-16:20	電話聴取 (携帯電話)	居住者から電話・事情聴取
令和7年 7月15日(火) 16:50-16:55	電話聴取 (携帯電話)	ネクストライズ(株)担当者から電話・事情聴取
令和7年 7月17日(木) 15:55-16:00	電話聴取 (携帯電話)	(株)ネクストライフエージェンツ担当者に電話・事情 聴取(執行官室に電話があり折り返しの電話)
令和7年 7月22日(火) 16:00- :	書面照会 (郵送)	(株)ネクストライフエージェンツに照会書送付 ネクストライズ(株)に照会書送付
令和7年 8月 7日(木) 15:25-15:30	電話聴取 (携帯電話)	(株)ネクストライフエージェンツ担当者に電話・事情 聴取
令和7年 8月14日(木) 10:50-10:55	電話聴取 (携帯電話)	(株)ネクストライフエージェンツ担当者に電話・事情 聴取
令和7年 8月15日(金) 14:45-15:30	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行
令和7年 8月15日(金) 15:40-15:45	電話聴取 (携帯電話)	(株)ネクストライフエージェンツ担当者に電話・事情 聴取
令和7年 8月18日(月) 11:00-11:05	電話聴取 (携帯電話)	ネクストライズ(株)担当者に電話・事情聴取
(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7年8月15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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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
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	1番10			
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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月23日

富山地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)



133585

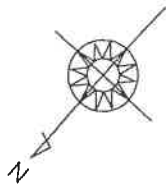
各階平面図

家屋番号

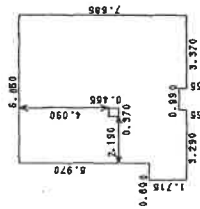
新横浜一丁目
1番10の504

建物図面
各階平面図

建物の所在
横浜市港北区新横浜一丁目1番地10

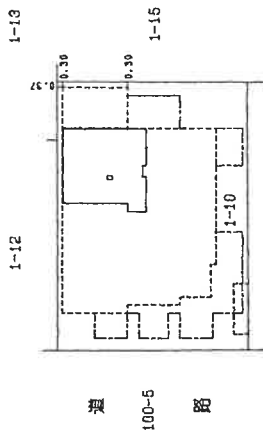


プリミテージュ新横浜
建物の名称 504



求積表

1.715 X 0.800	=	1.372000
7.685 X 2.490	=	19.135650
7.330 X 0.990	=	7.256700
7.685 X 3.370	=	25.898450
- 0.455 X 0.370	=	-0.168350
合計		53.494450
床面積		53.49 ㎡



1-8

建物の存する部分5階

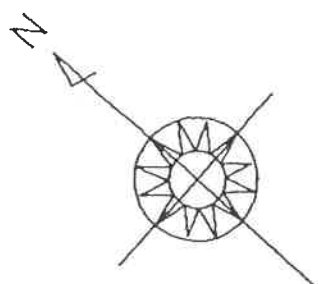
作製者

縮尺 1/250

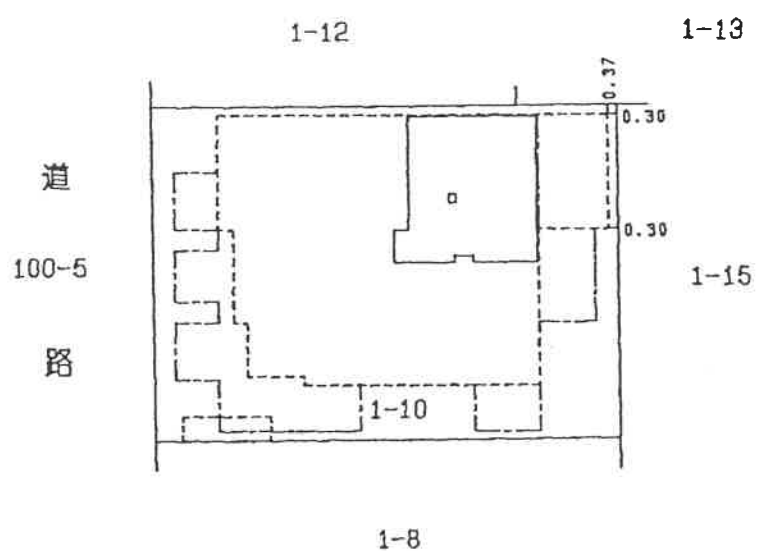
申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置図

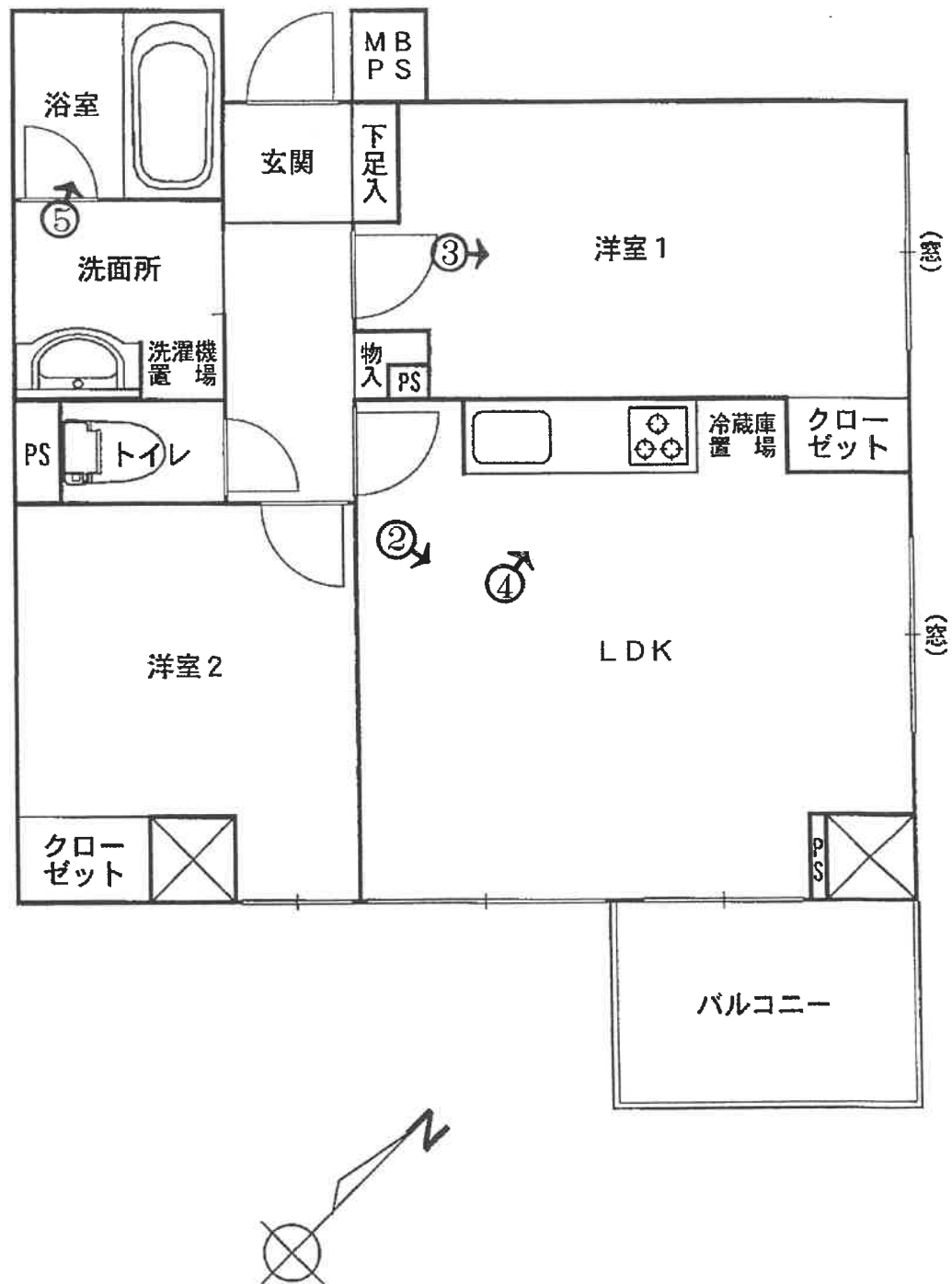


①



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○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－LD



③ 建物内の状況－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 7 年（ケ）第 208 号
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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 1 3, 3 4 0, 0 0 0 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	
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1番地10

建物の名称 プリミテージュ新横浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新横浜一丁目1番10の504

建物の名称 504

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 53.49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 横浜市港北区新横浜一丁目1番10

地 目 宅地

地 積 435.27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 228265分の5647



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・相鉄新横浜線・東急新横浜線・市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅の南西方約1 km（道路距離）、 「岸根」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層のマンションと店舗付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 蔽 率	80%
	容 積 率	600%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	4 3 5 . 2 7 m ²
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口：約17.6m、奥行：約24.7m
	地 勢	平坦地
接面道路の状況	北西側の約17.6mが幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	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	2 2 8 2 6 5 分の 5 6 4 7
特 記 事 項	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	プリミテージュ新横浜	
建物の用途	住宅（戸数42戸、共用部分を含む登記上の総戸数44戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年7月29日（登記記載） 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建、延べ2,814.41㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、石貼 エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 内廊下： （床）タイルカーペット （壁・天井）ビニールクロス貼 外階段： （床）ノンスリップシート、モルタル金ゴテ （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	エレベーター1基、駐車場、バイク置場、駐輪場、ゴミ置場 集合郵便受、宅配ボックス、オートロックシステム 等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり「プリミテージュ新横浜管理組合」 委託 日本ハウズイング(株) 管理員日勤（月・火・木～土曜日の午前）
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	5 階 (5 0 4 号室) ・ 東端に位置する角部屋 開口部の方位：南東向き、北東側にも窓が設置。	
床	面	積	5 3 . 4 9 m ² (登記面積)
間	取	り	2 L D K (附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー … 約 4.7 m ²		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 7 月 14 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	8,600 円	0 円
	修繕積立金	14,700 円	0 円
	そ の 他	ケーブルテレビ 使用料 315 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和7年8月15日 内部立入調査 下記の賃借人（会社）が空室の状態で占有している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：目的物件の所有者 賃 借 人：(株)ネクストライフエージェント 占有開始時期：平成29年10月24日 当初契約：平成29年10月24日～令和2年10月23日の3年間 現 契 約：令和4年9月21日～令和7年9月20日の3年間 月額賃料：104,750 円 敷 金：ない 特 約 等：転貸を認める
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)
300,000	× 53.49	÷ 0.76	× 0.55	= 11,610,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）5 %

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 29 年}}{(\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 29 年})} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.55\end{aligned}$$

(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)
536,000	× 1.0	=536,000	× 435.27	× 1.0	$\times \frac{5,647}{228,265}$	= 5,770,000

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5-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 703,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 536,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：増減価を要する特段の個別的要因は無いものと判定した。

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）
(11,610,000	+ 5,770,000)	× 1.02	= 17,730,000

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 （10階建の5階）

位置別補正：1.02 （角部屋）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.0 \times 1.02 \times 1.0 = 1.02$

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）
550,000	× 1.02	× 1.0	× 53.49	= 30,010,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

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, 257, 000	$\times (1 - 0.329)$	$= 843, 000$	$\div 7.0\%$	$\times 1.0$	$= 12, 040, 000$

総収益：現行の支払賃料を採用して有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金・CATV 使用料、及び維持費、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：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、これに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。

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た補正であるが、本件は必要無し。

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通り求めた。

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	17,730,000	$\times 0.7$	$= 12,410,000$
比準価格	30,010,000	$\times 0.7$	$= 21,010,000$
収益価格			12,040,000
調整後の価格			16,670,000

占有減価修正：－30％と判定した。

(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)
16,670,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.0$	－0	$= 13,340,000$

市場性修正：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：なし

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5－12

所 在：横浜市港北区新横浜1丁目17番12
価 格：703,000円/㎡
位 置：JR横浜線ほか「新横浜」駅約900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：634㎡
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（建蔽率80%，容積率600%）、防火地域
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） 5,684,185円
符号1（土地） 152,779,770円
（敷地権割合 228265分の5647）

第7 附属資料の表示

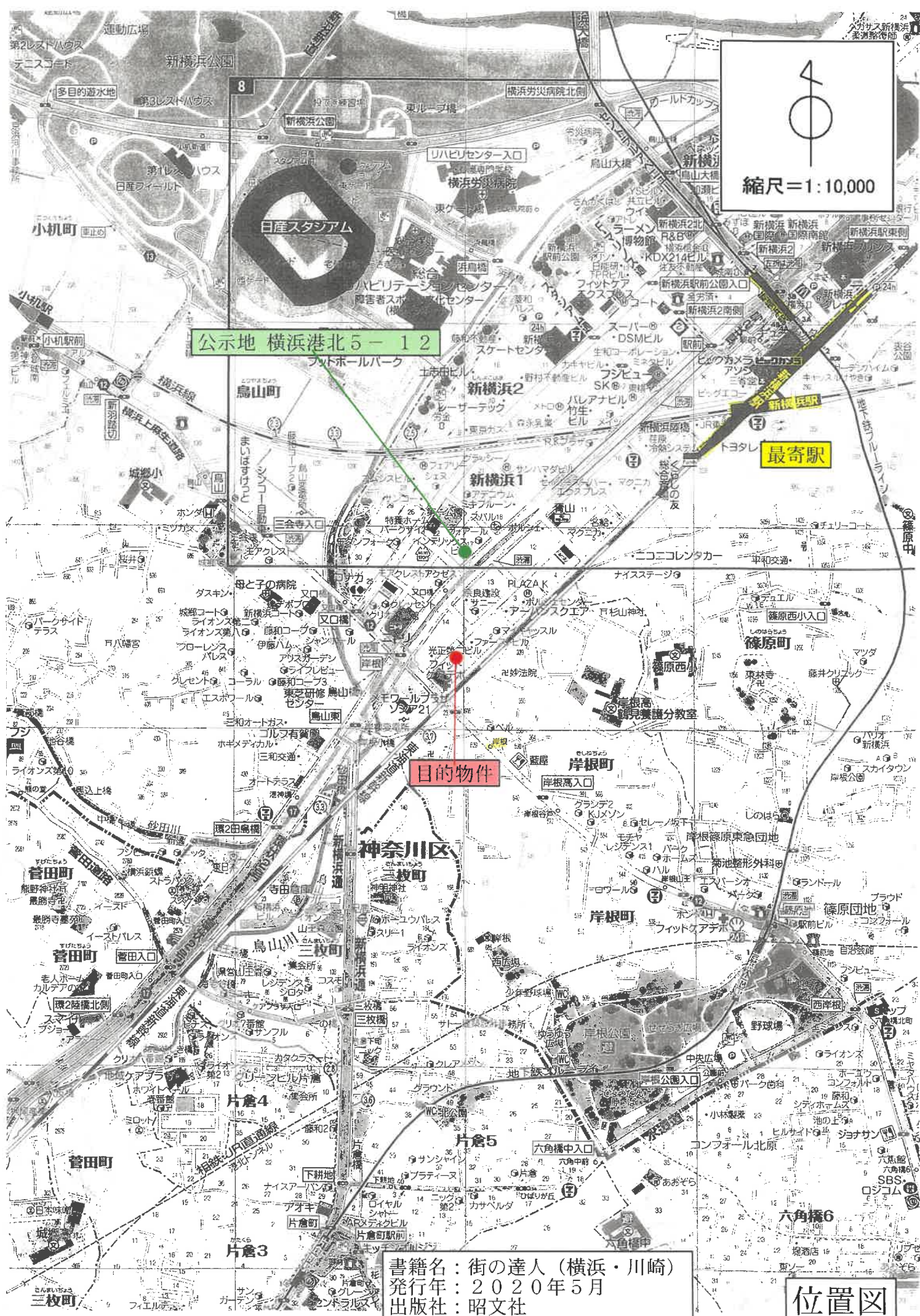
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



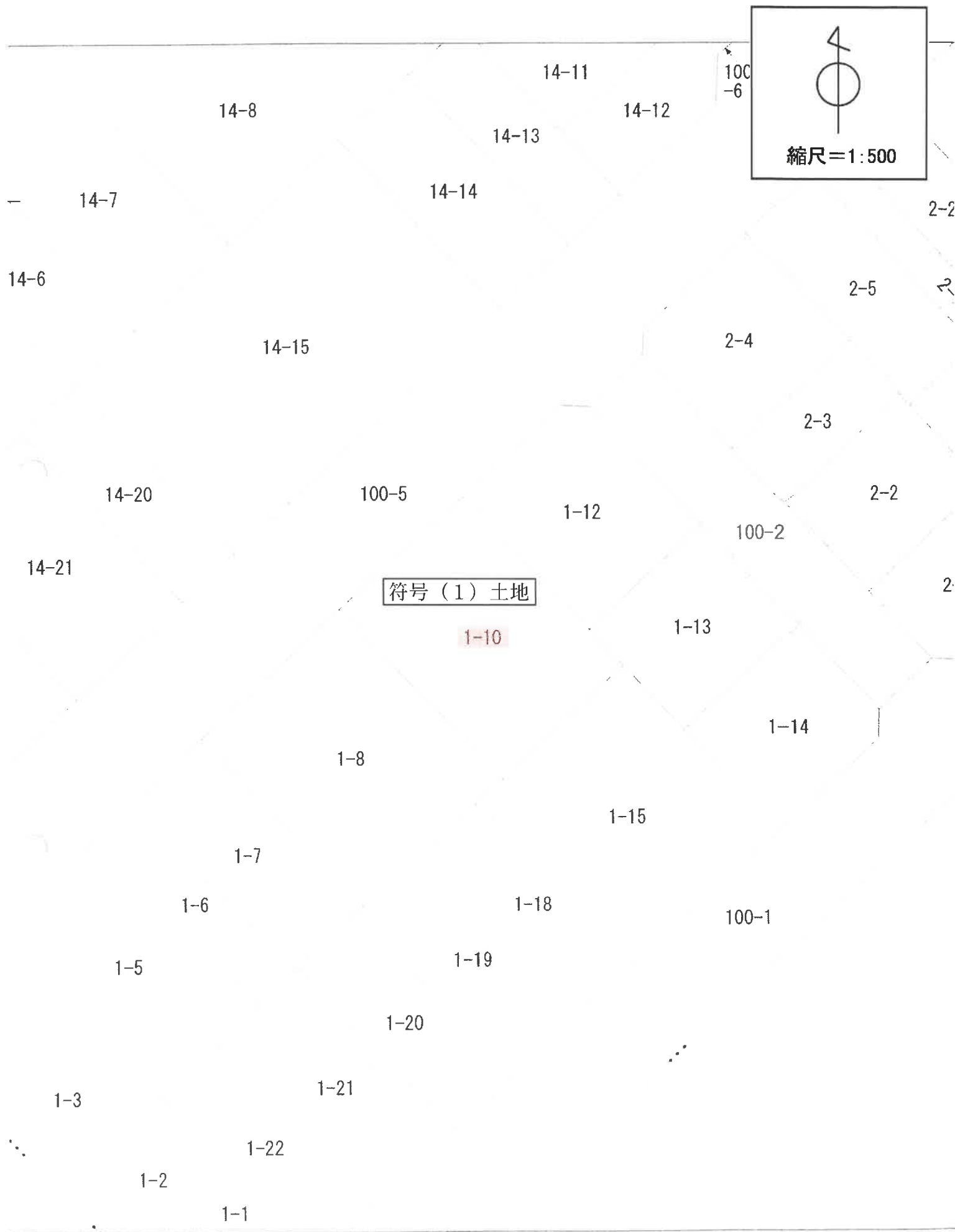
縮尺=1:10,000

最寄駅

目的物件

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



図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

新横浜
域

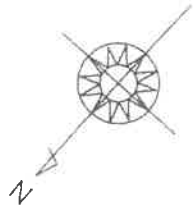
圖面階各

新横浜一丁目 1番10の504	家屋番号
--------------------	------

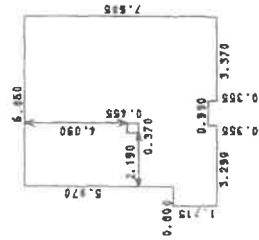
物件(1)建物

建物の所在
横浜市新北区新横浜一丁目1番地110

建各階平面圖

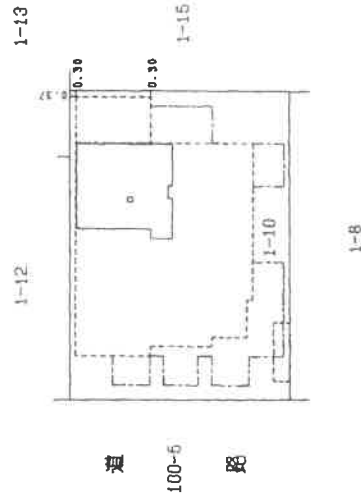


プリミティヴ新横浜
建物の名称 504



求積表

1.715	X	0.800	=	1.372000
7.685	X	2.490	=	19.135650
7.330	X	0.990	=	7.256700
7.685	X	3.370	=	25.898450
- 0.455	X	0.370	=	-0.168350
合 計				53.494450
床 面 積				53.49 m ²



建築物の存する部分と階

B4をA4 (81%) に縮小

作者

申請人

縮尺	250
----	-----

縮尺	1/500
----	-------

17. 00- 4



間取図