

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 0 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、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書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	9,390,000 7,512,000		1,878,000	104,669	16,154



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 逗子市逗子四丁目 129 番地 5

建物の名称 ベルメゾン逗子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逗子四丁目 129 番 5 の 102

建物の名称 店舗 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 78.66 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 逗子市逗子四丁目 129 番 5

地 目 宅地

地 積 1211.61 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 47 万 1418 分の 8149

共有者 A 持分 10 分の 6



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 20 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

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 登記面積 78.66 平方メートルのうち 49.58 平方メートル

賃借人 あさひファーマシー株式会社

期 限 令和 9 年 8 月 31 日まで

賃 料 月額 22 万 5000 円

賃料前払 なし

敷 金 45 万円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。別途消費税月額 1 万 1250 円を支払う。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

登記面積 78.66 平方メートルのうち 49.58 平方メートル以外の部分は、
本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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すべ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」をご覧ください。
- 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 逗子市逗子四丁目 129 番地 5

建物の名称 ベルメゾン逗子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逗子四丁目 129 番 5 の 102

建物の名称 店舗 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 78.66 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 逗子市逗子四丁目 129 番 5

地 目 宅地

地 積 1211.61 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 47 万 1418 分の 8149

共有者 A 持分 10 分の 6



令和 6年(ヌ)第 27号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 逗子市逗子四丁目 129 番地 5

建物の名称 ベルメゾン逗子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逗子四丁目 129 番 5 の 102

建物の名称 店舗 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 78.66 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 逗子市逗子四丁目 129 番 5

地 目 宅地

地 積 1211.61 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 47 万 1418 分の 8149

共有者 A 持分 10 分の 6



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	逗子市逗子四丁目1番7-102号	
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	☒ 建物共有者ら (空室部分) ☒ その他の者 (店舗部分) 上記の者が本建物を店舗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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

(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 ☒ 登記面積78.66平方メートルのうち49.58平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ あさひファーマシー株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年 9月 1日	
最初の	契約日	平成12年 6月20日	
契約等	期間	平成12年 9月 1日から ☒ 平成15年 8月31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 6年 9月 1日から ☒ 令和 9年 8月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 共有者A ☐ 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225,000円 (毎月25日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金450,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 別途消費税月額11,250円を支払う 2 登記面積78.66平方メートルのうち49.58平方メートル以外の部分は、空室の状態で共有者らが占有している	
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

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 11 月 22 日現在

☒ 管理費	月額	15,870	円	☒ 滞納額	なし	円
☒ 修繕積立金	月額	14,810	円	☒ 滞納額	なし	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	14	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成	年	月分～平成	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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表者)	1 私は、あさひファーマシー株式会社の代表者代表取締役です。 2 本件建物は、当社と共有者Aとの賃貸借契約に基づき、平成12月9月から薬局店舗として使用しています。 3 契約書には、賃料月額225,000円、別途消費税11,250円と記載されていますが、消費税が値上がりした後も同じ金額のままとなっています。 4 駐車場料金46,000円は、契約書によると共有者Aに支払うことになっているのですが、平成25年10月からは管理組合に直接支払うことになりました。 5 本件建物は、当社が借りていない部分がありますが、出入口がありません。薬局内通路の壁に外せるような部分があるので、そこからなら入ることができます。このような構造になっている理由は分かりません。 6 本件建物の一部を当社が借りることになる前も、別の薬局が賃借していたようです。 7 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。 以 上

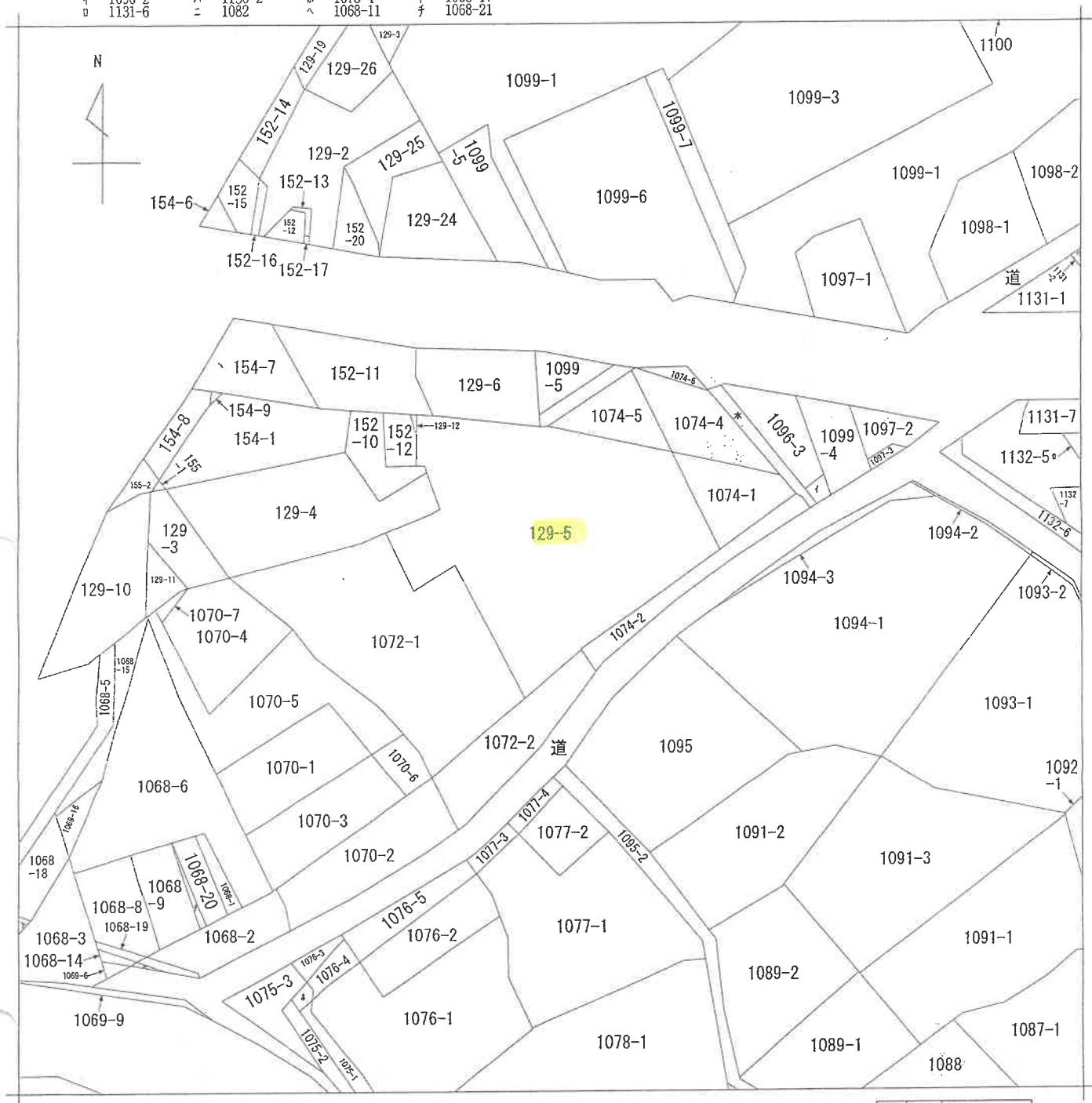
執行官の意見											
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、登記面積78.66平方メートルのうち49.58平方メートルを、あさひファーマシー株式会社が共有者Aから賃借して薬局店舗として使用していることが認められる。賃料等は、3枚目記載のとおりである。 2 上記以外の部分は、共有者らが空室の状態で占有していることが認められる。 3 関係人陳述のとおり、上記2記載の空室部分には出入口がない。 4 本件建物の共有者らに対し、照会書を送付したが、何らの連絡も得られなかった。 5 符号1の土地には、同土地を敷地として、本件一棟の建物の規約共用部分（平成10年6月2日規約設定）である下記の建物が存在する。 記 <table border="0"> <tr> <td>所 在</td> <td>逗子市逗子四丁目129番地5</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td>逗子四丁目 129番5のB101</td> </tr> <tr> <td>種 類</td> <td>駐車場</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>地下1階部分 56.10平方メートル</td> </tr> </table> 6 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1土地）は、北側で建築基準法上の道路である県道に接し、南側で建築基準法上の道路である市道に接している。 以 上		所 在	逗子市逗子四丁目129番地5	家屋番号	逗子四丁目 129番5のB101	種 類	駐車場	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	床面積	地下1階部分 56.10平方メートル
所 在	逗子市逗子四丁目129番地5										
家屋番号	逗子四丁目 129番5のB101										
種 類	駐車場										
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建										
床面積	地下1階部分 56.10平方メートル										

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

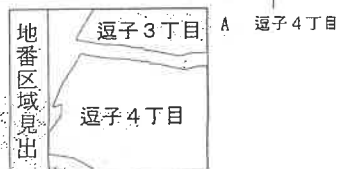
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月11日(月) 9:50-10:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 占有者従業員から事情聴取
令和6年11月19日(火) : - :	書面照会 (FAX)	管理会社に照会書送付
令和6年11月19日(火) 16:00-16:10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請 (土地登記)
令和6年11月26日(火) 8:30-9:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 占有者代表者と面談 〔評価人同行〕
令和6年12月2日(月) : - :	書面照会 (郵送)	共有者らに照会書送付
令和6年12月12日(木) 12:20-12:30	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請 (法人登記)
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、立会人を立ち合わせ、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

イ 1096-2 ハ 1130-2 ホ 1075-4 ト 1068-17
ロ 1131-6 ニ 1082 ヘ 1068-11 チ 1068-21



(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			逗子市逗子四丁目			地 番	129番5		
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 事 記 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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年9月5日
横浜地方方法務局横須賀支局

地図整理番号：M19273

登記官

(1/1)

(7枚目)

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9月5日
横浜地方方法務局横浜支局
登記官

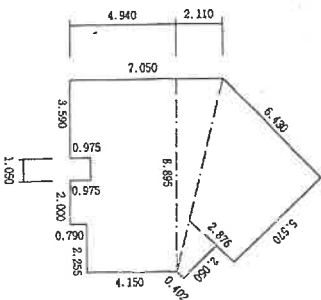
102018

各階平面図

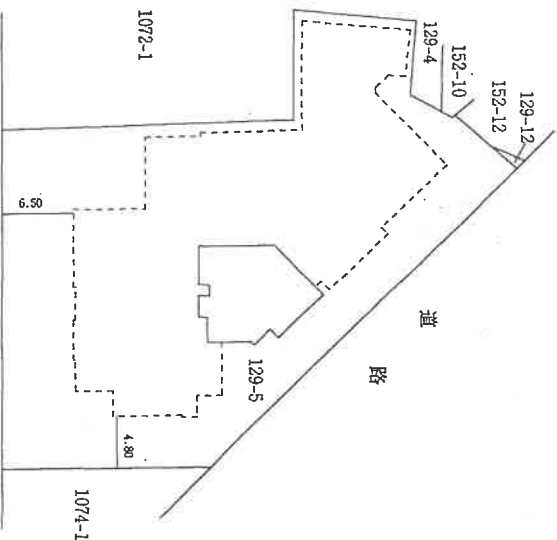
登記簿
建物番号
102018

家屋番号	逗子4丁目129番5の102
建物の所在	逗子市逗子4丁目129番地5

建物図面



$$\begin{aligned} (6.430+2.876) \times 5.370 \div 2 &= 25.917210 \\ (1.776+0.402) \times 2.050 \div 2 &= 2.23450 \\ 8.895 \times 2.110 \div 2 &= 9.384225 \\ 8.895 \times 4.940 &= 43.941300 \\ -) 1.050 \times 0.975 &= 1.023750 \\ -) 2.255 \times 0.790 &= 1.781450 \\ \hline \text{合計} &= 78.569985 \\ \text{床面積} &78.56\text{m}^2 \end{aligned}$$



建物の存する部分 1 階

作製者

尺

1/250

申請人

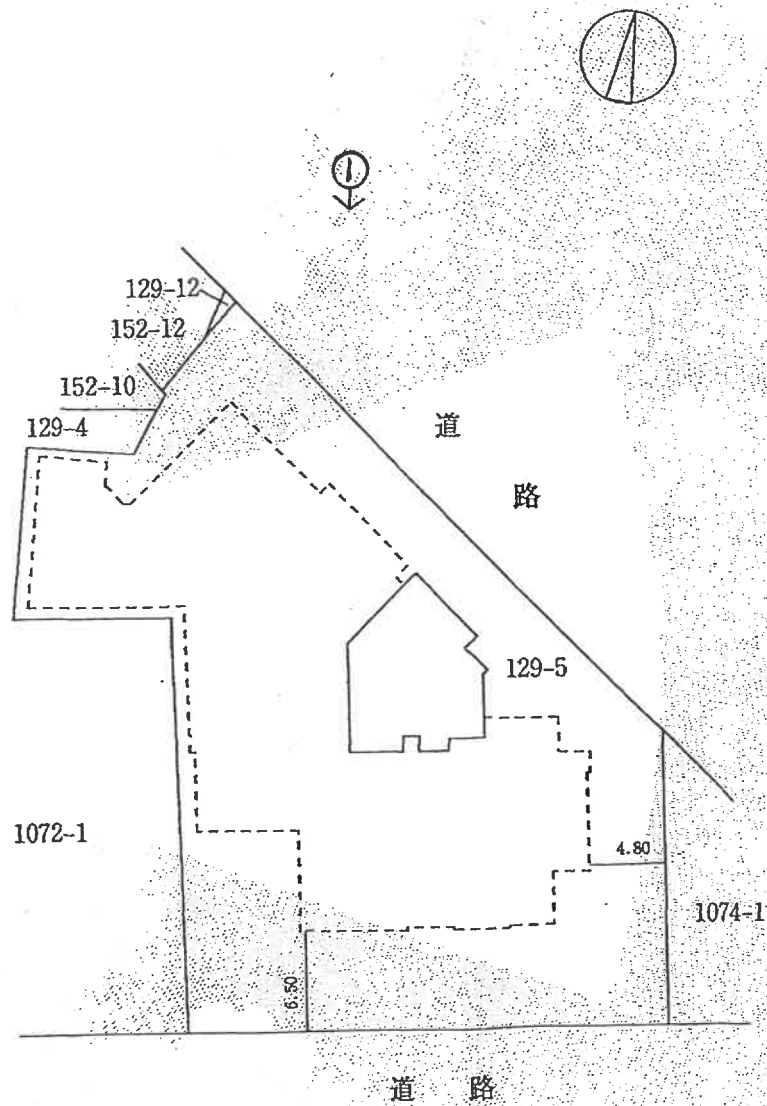
縮尺

1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

写真撮影位置図

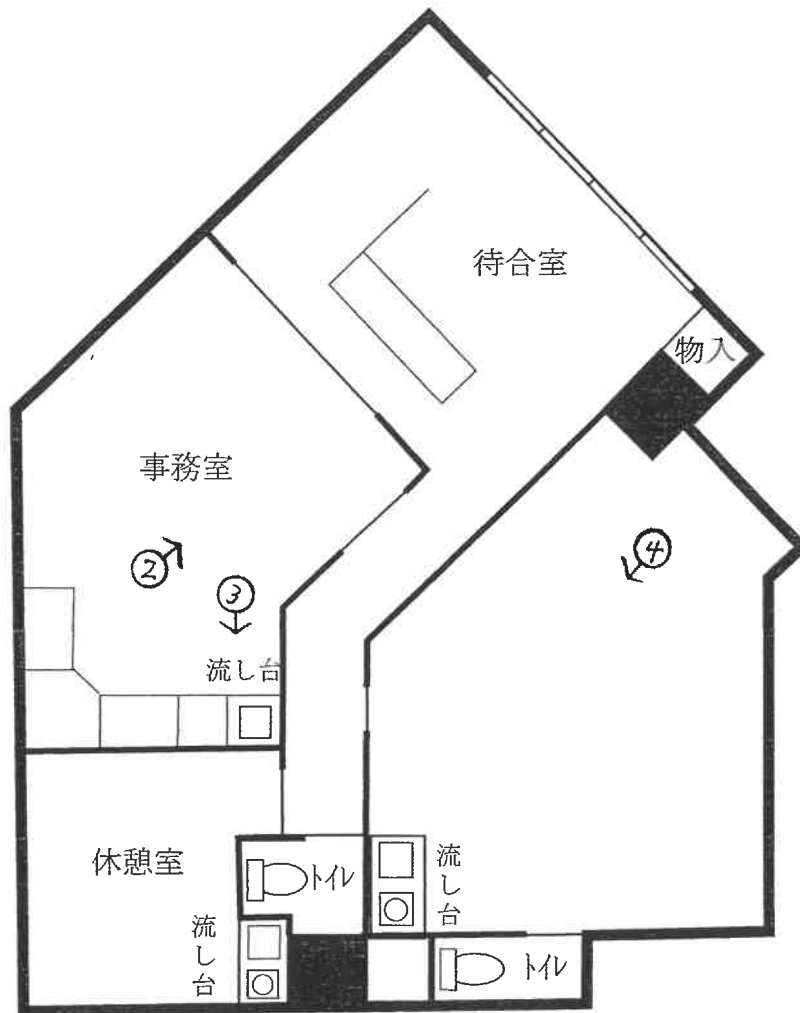
(←○は写真撮影位置・方向)



建物の存する部分 1 階

概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1

本件一棟の建物の外観



2



3



4

令和6年(ヌ)第 27 号
令和6年11月26日 現地調査
令和6年12月20日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9,390,000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	(住居表示) 逗子4-1-7-102
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 逗子市逗子四丁目 1 2 9 番地 5

建物の名称 ベルメゾン逗子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逗子四丁目 1 2 9 番 5 の 1 0 2

建物の名称 店舗 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 8 . 6 6 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 逗子市逗子四丁目 1 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 2 1 1 . 6 1 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 4 7 万 1 4 1 8 分の 8 1 4 9

共有者 A 持分 1 0 分の 6



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	JR横須賀線「逗子」駅の南東方約350m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、店舗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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 ・歴史的景観保全地区 ・本件敷地の全体が周知の埋蔵文化財包蔵地（逗子市No.110 延命寺遺跡）に該当している。 ・本件敷地のうち北側県道沿いが都市計画道路（3・4・1横須賀逗子線、当初計画決定：昭和28年9月30日、最終変更：昭和51年10月1日、計画幅員16m、事業認可未済）予定地に含まれている。
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,211.61㎡（登記地積） 不整形 間口約39.3m（北側）、奥行約35m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	◇北側で幅員約10.5m県道（建築基準法第42条1項）に等高に約39.3m接面する。 ◇南側で幅員約6.8～7.9m市道（逗子市都市整備課備付の道路査定図による市道の範囲の幅員、建築基準法第42条1項）に等高に約31.3m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	

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	471,418分の8,149
特 記 事 項	◇本件敷地は神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域内にある。 ◇本件敷地は神奈川県洪水浸水想定区域図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	ベルメゾン逗子	
建物の用途	店舗 事務所 住宅（総戸数61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10年5月7日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約28年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建 延べ 5,610.42m ²	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 ゴミ置場、消火設備、管理事務室、駐車場、自転車置場等	
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	委託
	管理会社	ユニオン・シティサービス株式会社
	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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（店舗2）・中間部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	78.66㎡（登記面積）		
間 取 り	店舗（薬局）、空室部分あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	クロス貼等 フロアシート等 クロス貼等 トイレ×2、流し台×3 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11月22日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,870 円	0 円
	修 繕 積 立 金	14,810 円	0 円
	そ の 他	—	—
	備 考	遅延損害金年 14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年11月26日：内部立入調査 店舗部分は賃借人、空室部分は建物共有者らが占有している。 関係人の陳述及び契約書による店舗部分の賃貸借契約の概要は以下のとおり。 ・面積：登記面積78.66㎡のうち49.58㎡ ・貸主：共有者A ・借主：あさひファーマシー株式会社 ・占有開始：平成12年9月1日 ・最初の契約期間：平成12年9月1日から平成15年8月31日まで3年間 ・現在の契約期間：令和6年9月1日から令和9年8月31日まで3年間 ・賃料：月額225,000円 ・敷金：450,000円		

特 記 事 項	◇賃貸に供されている店舗部分のほか、空室となっている部分（専有部分の南東側）がある。空室部分には建物外部との出入口がない。店舗部分内の通路の壁に取り外せる部分があり、そこからは身をかがめて空室部分との出入りが可能である。このような構造になっている経緯は不明である。空室部分にはトイレと流し台がある。
---------	--

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)
350,000	×78.66	÷0.87	×0.46	=14,560,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 28 年、

観察減価率(中古マンション店舗の市場性等含む) 10%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年})} \times (1 - 0.1) = 0.46$$

(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)
291,000	×1.12	326,000	×1,211.61	×1.0	$\times \frac{8,149}{471,418}$	= 6,830,000

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 逗子 5-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 320,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 291,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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街路条件、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：二方路、形状、一部都市計画道路予定地、周知の埋蔵文化財包蔵地、マンション適地等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を 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）
14,560,000	+6,830,000	×0.9	= 19,250,000

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（1階）

位置別補正：1.00（中間部屋、北東向き）

その他補正：0.9（建物外部との出入口がない空室部分の存在）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.9 = 0.9$

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)
450,000	×0.9	×1.00	×78.66	=31,860,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域等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：なし

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収 益現価の 合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
4,363,110 (18.1%)	2,088,217	8.2 %	24,702,079 =24,700,000	0.8005	19,772,350 (81.9%)	24,135,460 =24,140,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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とおり求めた。

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	19,250,000	×1.00	= 19,250,000
比準価格	31,860,000	×1.00	= 31,860,000
収益価格	24,140,000		
調整後の価格	26,040,000		

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	共有 持分	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）（円）	評 価 額 （円）
26,040,000	$\times \frac{6}{10}$	×0.9	×0.7	×1.00	－450,000	=9,390,000

市場性修正：共有持分の売却であることを考慮した。

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：なし

その他の控除減価（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 地価公示：逗子 5-3

所 在：逗子市逗子 1 丁目 321 番 3 外 「逗子 1-8-17」

価 格：320,000 円／㎡

位 置：JR 横須賀線「逗子」駅約 500m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：251 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 15.0m 県道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 400%）

準防火地域

地 域 の 概 要：低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 6,875,608 円

符号 1（土地） 208,535,043 円

（敷地権の割合 471,418 分の 8,149）

第7 附属資料の表示

位置図

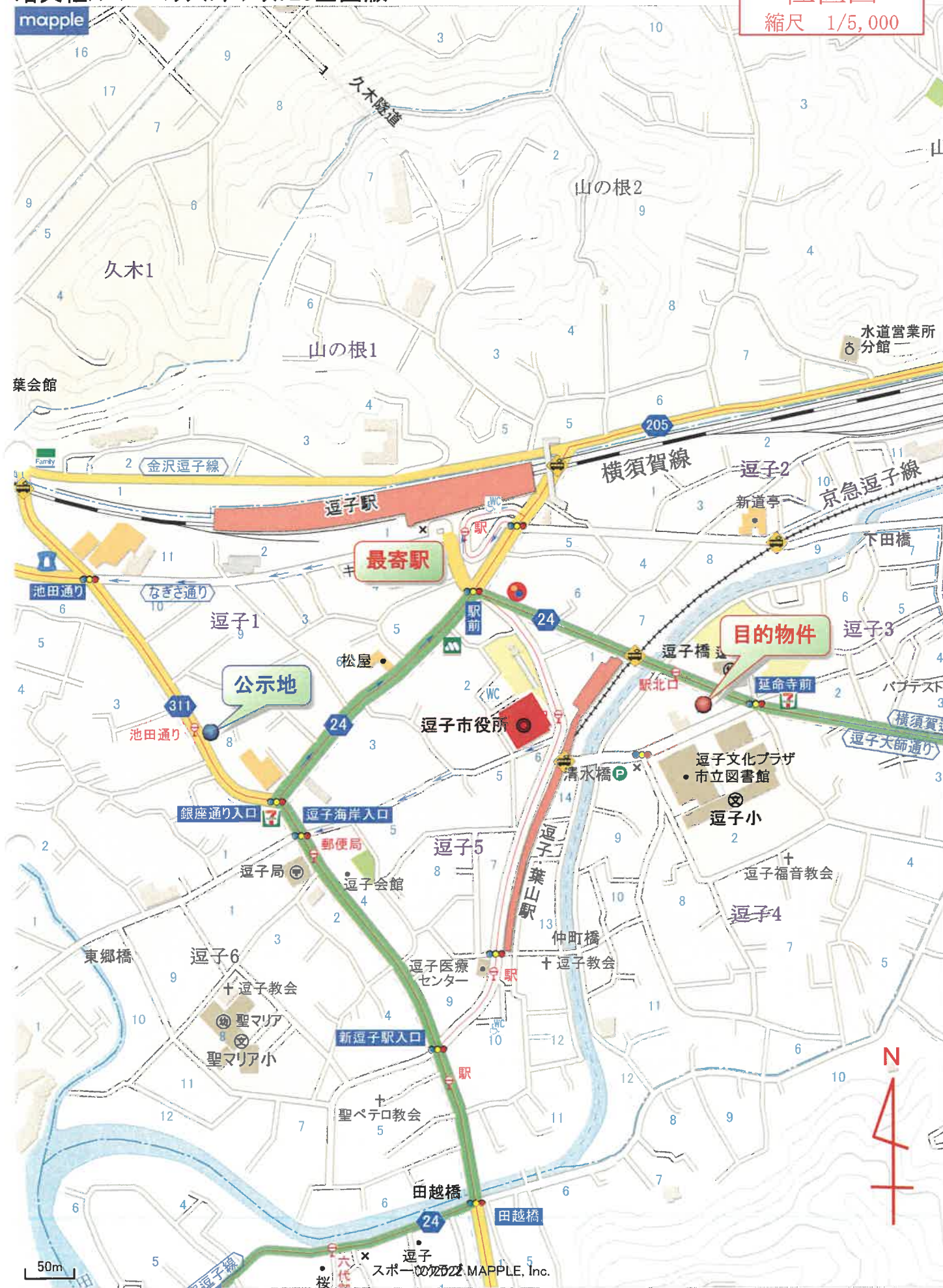
公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

地積測量図写（A3 判から A4 判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A3 判から A4 判へ縮小）

間取図

以 上



イ	1096-2	ハ	1130-2	ホ	1075-4	ト	1068-17
ロ	1131-6	ニ	1082	ヘ	1068-11	チ	1068-21



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。

地図整理番号：M19273
(1/1)

登記年月日：平成9年6月12日

これは図面に記載されている内容を証明した量面である
令和6年10月28日 横浜地方建設局測量室

登記官

地図整理番号：M19548

前 129-5 後 新同一耕

459457

地 番 129-5

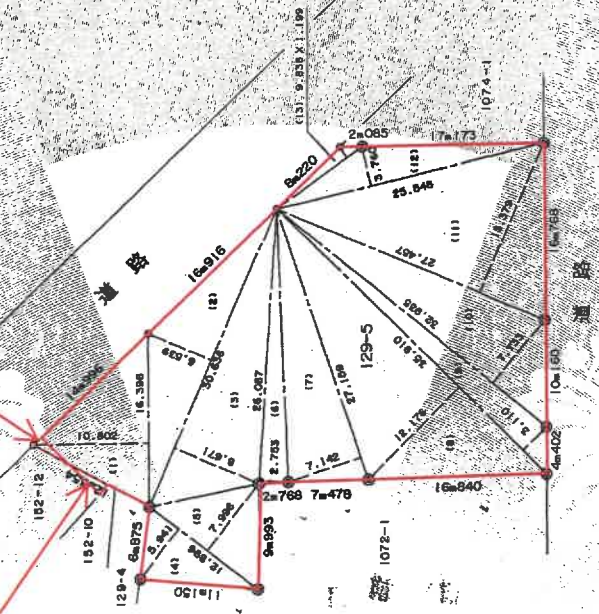
土地の所在 逗子市逗子四丁目

129-5 (本件敷地) から129-12に分筆 (H9.6.13)

129-5 (本件敷地) が152-13を合筆 (H9.8.1)

三 斜 求 積 表

地番	129-5	底辺	高さ	積
符号	1	16.396	10.802	177.109592
	2	30.636	6.539	200.328804
3	30.636	8.671	263.644756	
4	12.896	5.941	76.613136	
5	12.896	7.996	103.116416	
6	26.087	2.753	71.817511	
7	27.159	7.142	193.969578	
8	35.910	12.176	437.240160	
9	35.910	3.110	111.680100	
10	32.935	7.733	254.686355	
11	27.457	15.379	422.261203	
12	25.848	3.760	97.188480	
13	9.838	1.199	11.795762	
		合計	2423.453853	
		面積	1211.726927	



凡 例
境界線
測量線

作製者 土地家屋調査士

8/年/9月20日作成

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(東京土地家屋調査士会所属)

459464

前 129-5 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 129-12, 129-5

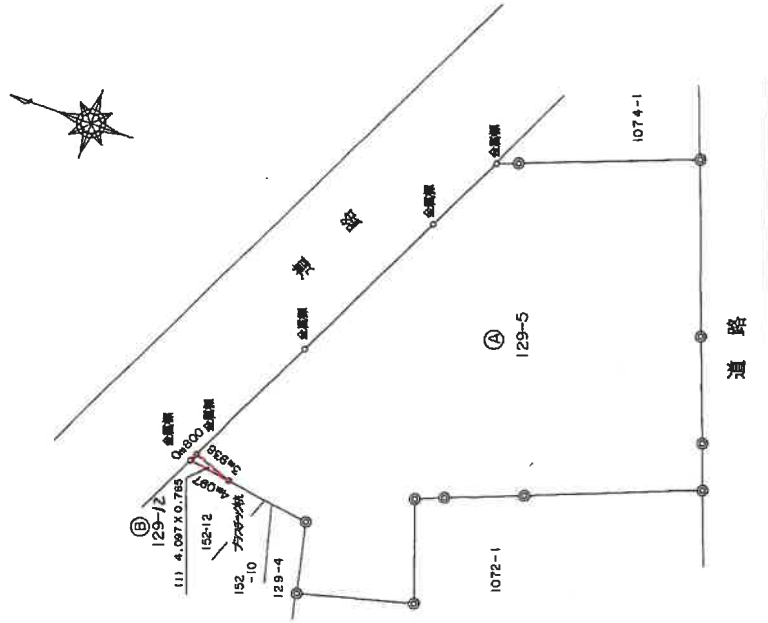
土地の所在 逗子市逗子四丁目

129-12 : 129-5から分筆 (H9.6.13)

三 斜 求 積 表

地番	⑤ 129-12	底 辺	高 さ	積
符号	1	4.097	0.765	3.134205
			合計	3.134205
			面積	1.567102

地番	④ 129-5	公 簿	面 積
		1211.726927	
		合計	1.567102
		面積	1210.159825



凡 例
コンクリート杭

縮尺 1/500

申請人

B 年 10 月 3 日 作製

作製者

土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会館)

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

9. 6. 13

登記年月日：平成9年6月13日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和6年9月5日 横浜地方建設局測量支局

登記官

459468

前 152-12 後 新 152-12
129-5 地 積 測 量 図

地 番	152-3.752-12
土地の所在	逗子市逗子四丁目

152-13 : 129-5へ合筆 (H9.8.1)

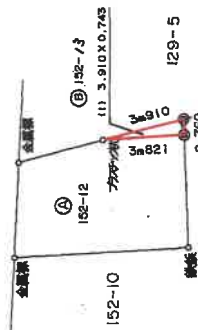
三 斜 求 積 表

地番 ③ 152-13			
符号	底辺	高さ	積
1	3.910	0.743	2.905130
		合計	2.905130
		面積	1*452565

地番 ④ 152-12			
	公算	合計	面積
		42.3433	1.452565
		合計	40*890735



道 路



例	コンクリート舗装
---	----------

作製者

土地測量

平成8年10月3日

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

9.6.13

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年6月8日

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9月5日 横浜地方建設局 地籍課 地籍課長 印

登記官

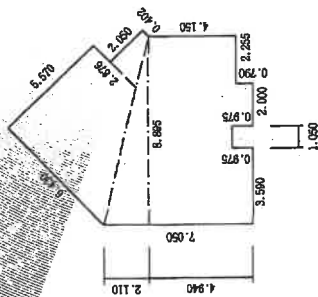
各階平面図

102018

建物図面

家屋番号 返子4丁目129番5の102
建物の所在 返子市返子4丁目129番地5

(1階部分)



建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成10年六月八日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

地図整理番号：M19275

間取図

