

注 意 書

令和5年(ヌ)第26号

令和6年(ヌ)第12号

1. 令和6年(ヌ)第12号事件は令和5年(ヌ)第26号事件に併合されています。
2. 後行事件（令和6年(ヌ)第12号）の物件番号1は併合後の物件番号2になりますので、ご注意ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

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 場 所	令和 7年 6月12日 午前10時00分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 3日 午前10時00分 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。		

令和 5 年 (又) 第 2 6 号
令和 6 年 (又) 第 1 2 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 6 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 1 3 6

建物の名称 6 5 4

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 7 2 . 9 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 6 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 3 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 0 0 分の 1 0



令和 5年(ヌ) 第 26号
令和 6年(ヌ) 第 12号

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1

家屋 番号 88番1の51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38平方メートル

(現況)

種 類 事務所 集会所

共有者 A 持分2600分の10



物 件 明 細 書

令和 6年11月26日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

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 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 6 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 1 3 6

建物の名称 6 5 4

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 7 2 . 9 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 6 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 3 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 0 0 分の 1 0



令和 5年(ヌ) 第 26号
令和 6年(ヌ) 第 12号

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1
家屋 番号 88番1の51
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 176.38平方メートル

(現況)

種 類 事務所 集会所

共有者 A 持分2600分の10



令和 5年(ヌ)第 26号
令和 5年12月 8日受理
令和 6年 1月 4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 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 6 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 136

建物の名称 654

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 72.94 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 14996.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 88 番 1

地 目 宅地

地 積 5633.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2600 分の 10



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横須賀市大津町五丁目1番654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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「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 19,000円 修繕積立金 円 円 円	令和 5年12月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 始期不明～令和5年12月分 遅延損害金等含む 合計 2,373,595円 ☐ 不明
管理費等照会先	濱田・岡本法律事務所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☒ 公図（公図合成図）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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1、2） ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本件建物は、昭和54年5月に亡Aが新築物件として購入し、それ以来家族と共に住居として使用していたのですが、同人が平成16年9月に亡くなってからは、誰も居住していない状態です。 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、室内に所有者宛公共料金関係書類が存在しており、本件建物は、所有者が住居として占有していることが認められる。 2 室内には、家財道具等の動産類が残されている。 3 符号2の土地には、亡Aが共有持分（2600分の10）を有する、コーポ湘南大津住宅管理組合が使用している下記建物がある。 記 <table border="0"> <tr> <td>所 在</td> <td>横須賀市大津町五丁目 88番地1</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td>88番1の51</td> </tr> <tr> <td>種 類</td> <td>集会所</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>176.38平方メートル</td> </tr> </table> 4 所有者に対し照会書を送付したが、何らの回答も得られなかった。 5 法律事務所からの回答書によれば、所有者と連絡が取れないため、全戸一斉のサッシ交換工事を本件建物については実施していない。 6 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1の土地）は、南東側で建築基準法上の道路である国道に接している。また、北東側、北西側、南西側では建築基準法上の道路である市道に接している。 以 上		所 在	横須賀市大津町五丁目 88番地1	家屋番号	88番1の51	種 類	集会所	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	床面積	176.38平方メートル
所 在	横須賀市大津町五丁目 88番地1										
家屋番号	88番1の51										
種 類	集会所										
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建										
床面積	176.38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5年12月12日(火) 11:50-12:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 マンション管理人から事情聴取
令和5年12月12日(火) : - :	書面照会 (FAX)	法律事務所に照会書送付
令和5年12月12日(火) : - :	書面照会 (郵送)	所有者に照会書送付
令和5年12月12日(火) 16:30-16:40	横浜地方法務局 横須賀支局	現在事項証明書交付申請 (土地登記)
令和5年12月22日(金) 16:00-16:30	目的物件所在地	立入調査 (解錠) 写真撮影 [評価人同行]
令和5年12月27日(水) 15:10-15:20	横浜地方法務局 横須賀支局	現在事項証明書交付申請 (建物登記)
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 5年12月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

88-1

公園合成図
(4枚の公園を合成した)

88-8
88-3

1-2

1-3

1-5

1-8

1-8

1-5

1-8

1-5

1-6

1-8

1-1

2-4

道

1-7

1-4

1-7

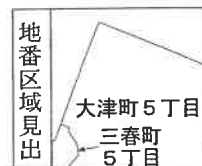
1-4

1-7

1-4

1-4

1-7



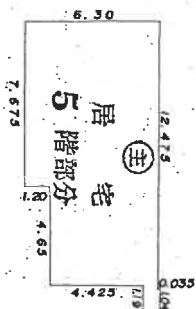
請求部	所在	横須賀市大津町五丁目				地番	88番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

177292
各階平面図

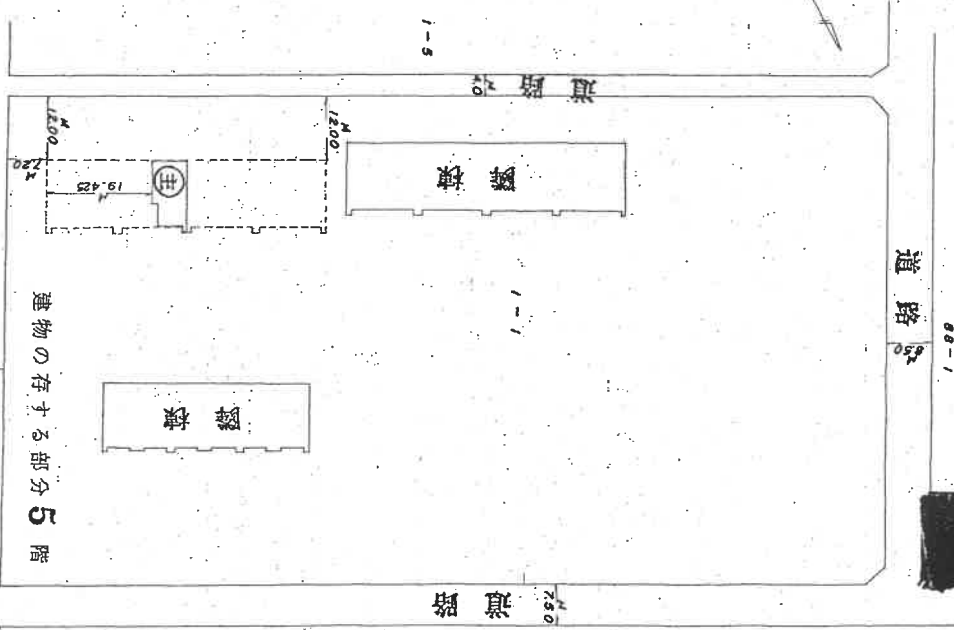
建物平面図
各階平面図
家屋番号 大津町5丁目1-136
建物の所在 横須賀市大津町5丁目1-1

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5年6月11日
横須賀地方支庁横須賀支庁
登記官



(単位M)

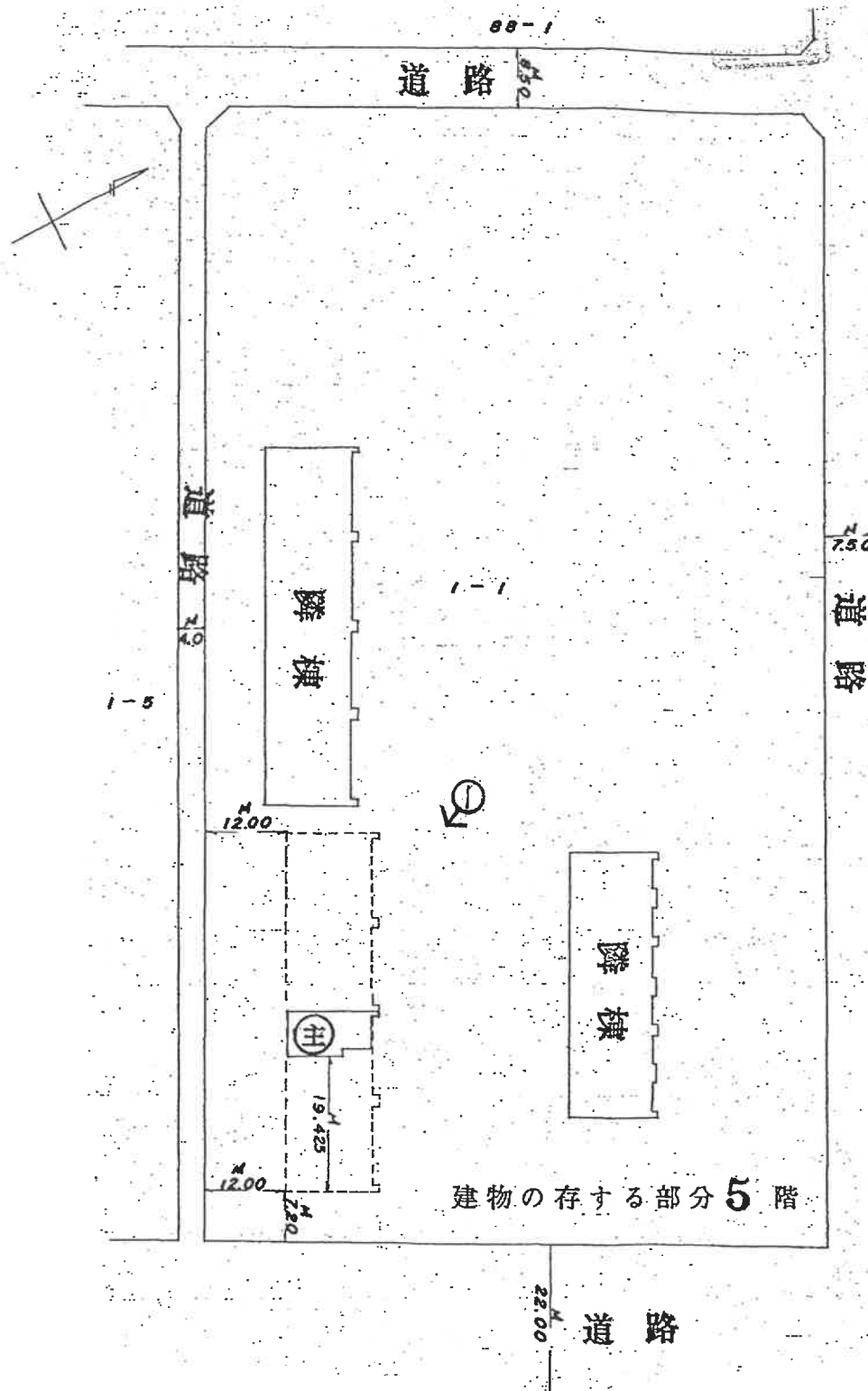
1.	0.75	X	1.04	=	0.78000
2.	0.675	X	0.15	=	0.10125
3.	3.10	X	4.65	=	14.41500
4.	6.30	X	7.675	=	48.35250
					<u>72.94875</u>



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)



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



5

余

白

令和 6 年(ヌ)第 12 号
令和 6 年 6 月 11 日受理
令和 6 年 6 月 27 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 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1

家屋 番号 88番1の51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38平方メートル

共有者A 持分2600分の10



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横須賀市大津町五丁目1番9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：事務所 集会所 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所 集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 └ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷 地 (目的外土地)	「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	横須賀市大津町五丁目		
地 番	88番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	5633.34平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()		
その他の事項			
☒ 関係人(☒ B(管理組合理事) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 所有権(敷地権) ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和54年 5月23日		
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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		
現在の契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 年 月分～ 年 月分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (管理組合理事)	1 私は、コーポ湘南大津管理組合の会計担当理事です。 2 本件建物は、コーポ湘南大津1号棟から8号棟までの全室(260室)の区分所有者らで共有し、コーポ湘南大津管理組合の管理事務所および集会所として使用しています。 3 本件建物の敷地は、コーポ湘南大津1号棟から8号棟までの敷地権となっています。 4 昨年、大規模修繕が実施されましたので、本件建物も外壁を塗り直しております。 5 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

(執行官の意見用)

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、建物共有者らが、コーポ湘南大津住宅管理組合の管理事務所および集会所として使用していることが認められる。 2 評価人の調査によれば、本件建物の敷地(目的外土地)は、南東側で建築基準法上の道路である市道に接している。 以 上

(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 6月24日(月) 15:30-15:45	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 管理組合理事Bと面談・事情聴取 [評価人同行]
令和6年 6月24日(月) 16:10-16:20	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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



(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	所在	横須賀市大津町五丁目				地番	88番1			
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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年3月18日

横浜地方法務局横須賀支局

地図整理番号：M18540

登記官

(1/1)

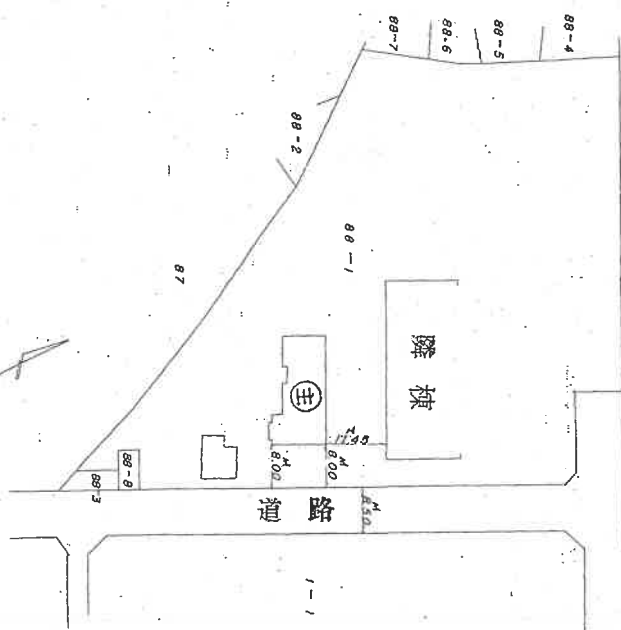
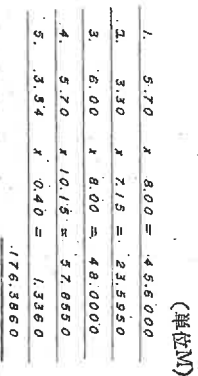
(6 枚目)

登記

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 各建

88-1

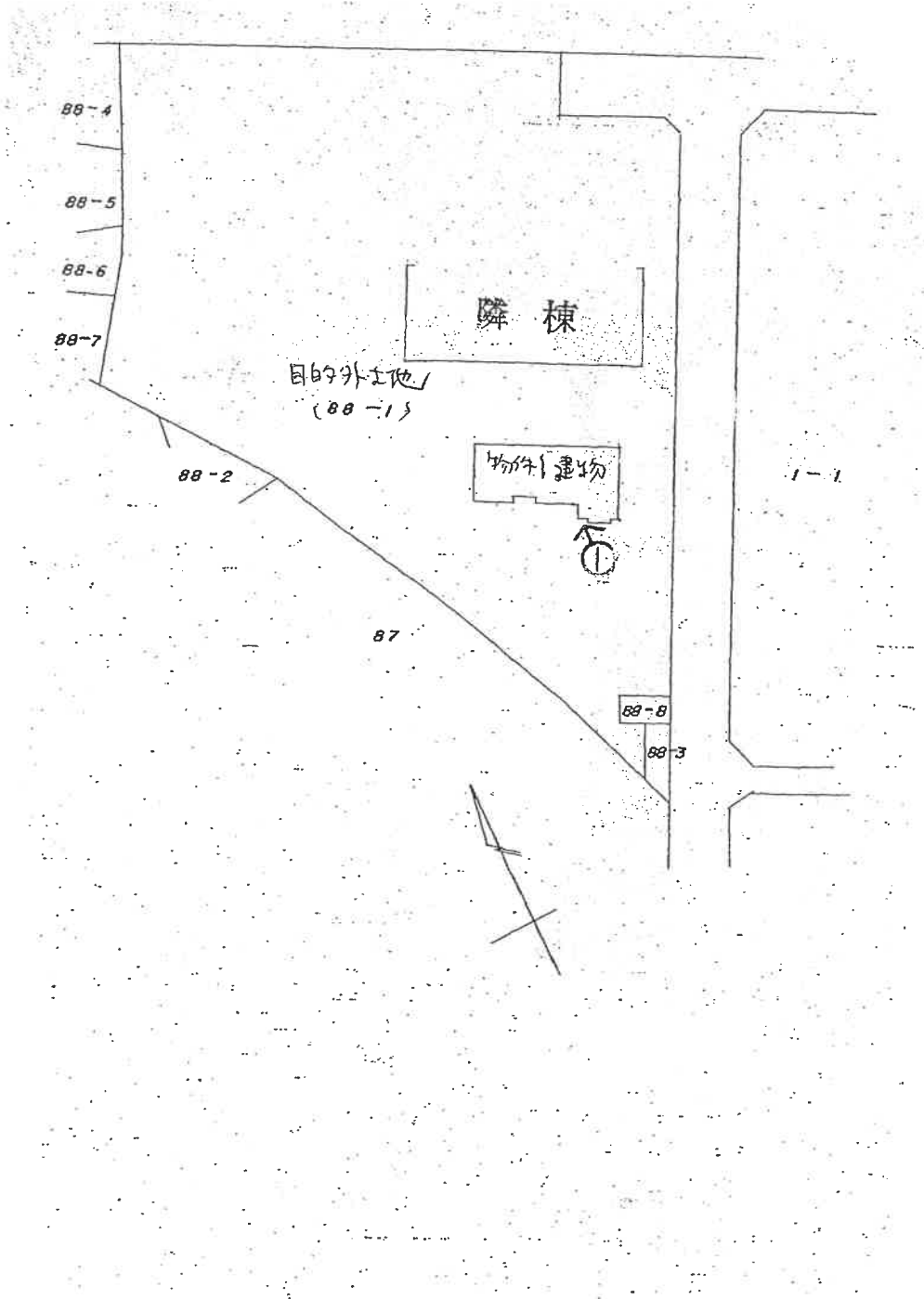
新市 5丁目 88-1



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

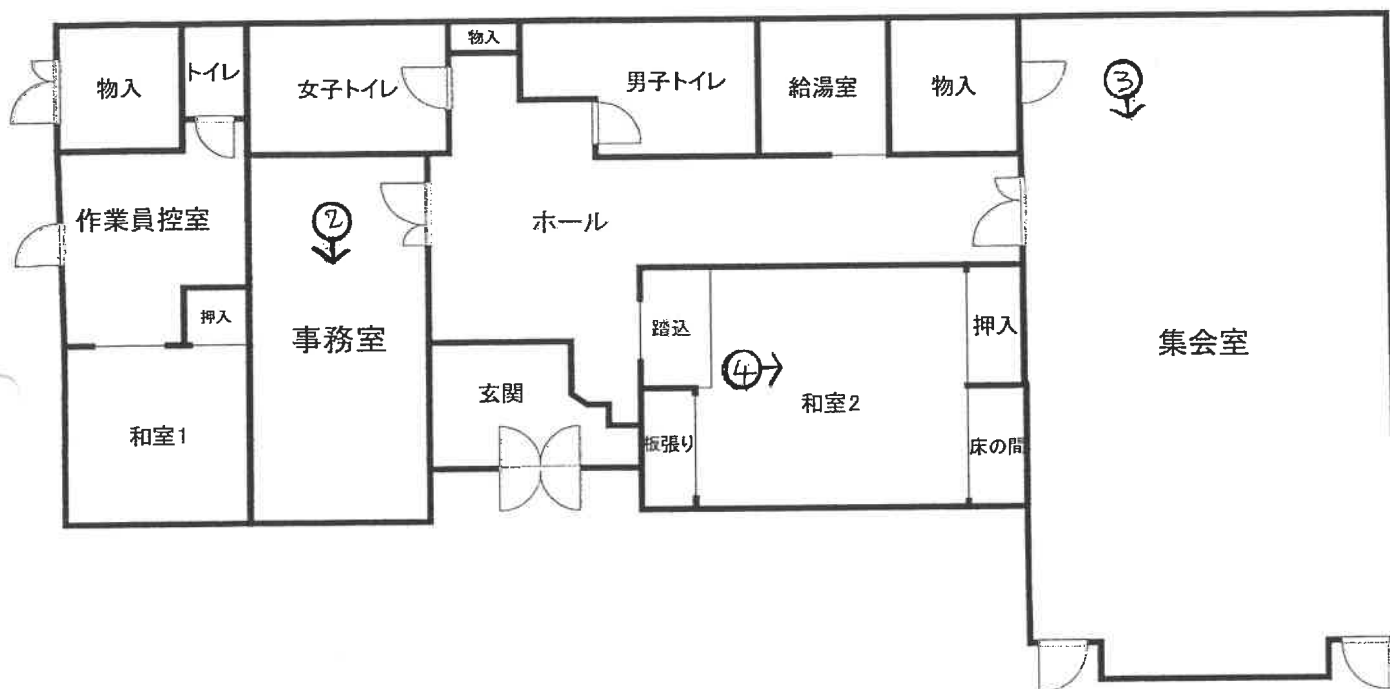
写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件建物の外観



2



3



4

令和 5年(又)第 26号
令和 6年(又)第 12号

求 意 見 書

黒 羽 聡 殿



令和 7年 2月10日

横浜地方裁判所横浜支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月 12日
評価人

黒羽 聡

令和 5年(ヌ)第 26号
令和 6年(ヌ)第 12号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市大津町五丁目1番地1

建物の名称 コーポ湘南大津6号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目1番1の136

建物の名称 654

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 72.94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 横須賀市大津町五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 14996.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目88番1

地 目 宅地

地 積 5633.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2600分の10

令和 5年(又)第 26号
令和 6年(又)第 12号

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1

家屋 番号 88番1の51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38平方メートル

(現況)

種 類 事務所 集会所

共有者 A 持分2600分の10



(別紙)

[illegible]

令和5年（ヌ）第26号
令和6年（ヌ）第12号
令和6年11月25日

横浜地方裁判所横須賀支部 御 中

上 申 書

評価人 黒羽 聡

既に提出済の令和5年（ヌ）第26号事件（物件1）と、令和6年（ヌ）第12号事件（物件1）を併合し、一括して売却することを前提とした場合の評価額は下記のとおりになることを上申致します。

記

一 括 価 格（合計）	
金 6, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
令和5年（ヌ）第26号 物 件 1	金 6, 6 4 0, 0 0 0 円
令和6年（ヌ）第12号 物 件 1	金 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、上記の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

令和5年（ヌ）第26号事件の評価書（令和6年1月18日発行）12頁評価額の判定では市場性修正の減価を行っているが、令和6年（ヌ）第12号事件との併合により市場性修正の必要がなくなったので上記の評価額とした。

令和5年(ヌ) 第26号
令和5年12月22日 現地調査
令和6年1月18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

黒羽 聡

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6, 5 1 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	住居表示：大津町5-1-654
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 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 6 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 136

建物の名称 654

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 72.94 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 14996.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 88 番 1

地 目 宅地

地 積 5633.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2600 分の 10



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（符号1、2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「堀ノ内」駅の南東約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	複数棟のマンションから構成される団地	
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 ぺ い 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 第1種住居地域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第1種高度地区 埋蔵文化財包蔵地 屋外広告物規制地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	20,629.49㎡ 概ね台形 南東間口約91m、奥行約250m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	団地の南東側を幅員約22m国道（建築基準法第42条1項）が 団地の周辺を幅員約4.2m～8.5m市道（建築基準法第42条1 項）が通っている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数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	2600分の10
特 記 事 項	・ 符号2の西側の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。 ・ 符号2に亡Aが持分2600分の10とする共用建物がある。 家屋番号 88番1の51 種 類 集会所 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積 176.38㎡	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ湘南大津6号棟	
建物の用途	住宅40戸・団地全体260戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年5月23日（登記記載）
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 3,253.75㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設 備	集合郵便受、駐車場、ゴミ置場、集会所、駐輪場等	
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	自主管理
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・全戸一斉のサッシ交換工事を行った際、物件1建物については実施していない。 ・現在、大規模修繕工事中である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	5階(654号室)、中部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積		72.94㎡（登記面積）	
間 取 り		3LDK	
バルコニー等		あり	
保守管理の状態		やや劣る	
管 理 費 等		濱田・岡本法律事務所の回答によれば下記のとおり。 令和5年12月14日現在	
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	19,000	遅延損害金等を含む 合計 2,373,595 円
	備考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年12月22日：内部立入調査 所有者が住居として占有している。		
特 記 事 項	・ 建築後約45年経過しており、相応の劣化、汚れは認められる。 ・ 設備については動作確認していないため、機能するか否かは判然としない。		

第5 評価額算出の過程

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)
250,000	×72.94	÷0.9	×0.08	=1,620,000

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45年、経済的残存耐用年数5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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数45年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

(2) 敷地権価格（符号 1、2 の土地）

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)
171,000	×1.0	171,000	×20,629.49	×0.9	× $\frac{10}{2,600}$	=12,210,000

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 横須賀-49

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 169,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 171,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 5 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街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：マンション適地で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価 10%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）
1,620,000	+12,210,000	×0.81	=11,200,000

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：0.9(5階)

位置別補正：1.0

その他補正：0.9（クリーニング、補修等）

相乗積 $0.9 \times 1.0 \times 0.9 = 0.81$

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)
149,000	×0.81	×1.0	×72.94	=8,800,000

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：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通り査定した。

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 (8.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
716,945 (11.7%)	676,333	9.4 %	6,979,181 = 6,980,000	0.7743	5,404,614 (88.3%)	6,121,559 = 6,120,000 (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対象不動産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	11,200,000	×1.00	=11,200,000
比準価格	8,800,000	×1.00	= 8,800,000
収益価格	6,120,000		
調整後の価格			9,490,000

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	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）
9,490,000	×0.98	×0.7	×1.0	— 0	=6,510,000

市場性修正：共用建物（集会所）の持分が売却対象でないため考慮した。

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：区分所有法第7条第1項に基づく競売のため考慮しない。

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：横須賀-49
所 在：横須賀市大津町3丁目39番2 「大津町3-23-3」
価 格：169,000 円／㎡
位 置：京急線「京急大津」駅約300m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：180 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西側4.5m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)
準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 2,651,300 円
符号1（土地） 1,476,236,000 円（敷地権割合2600分の10）
符号2（土地） 453,617,200 円（敷地権割合2600分の10）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（貼り合わせ図）

建物図面写・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

以 上



公 図 写

貼り合わせ図



177292

各階平面図

家屋番号 大津 丁目136

建物平面図

建物の所在 横須賀市大津町5丁目1-1



(単位M)

1.	0.75	X	1.04	=	0.78000
2.	0.875	X	0.15	=	0.10125
3.	5.10	X	4.65	=	23.71500
4.	6.30	X	7.675	=	48.35250
					<u>72.94875</u>

道路

道路

道路

道路

隣棟

隣棟

建物の存する部分5階

作製者

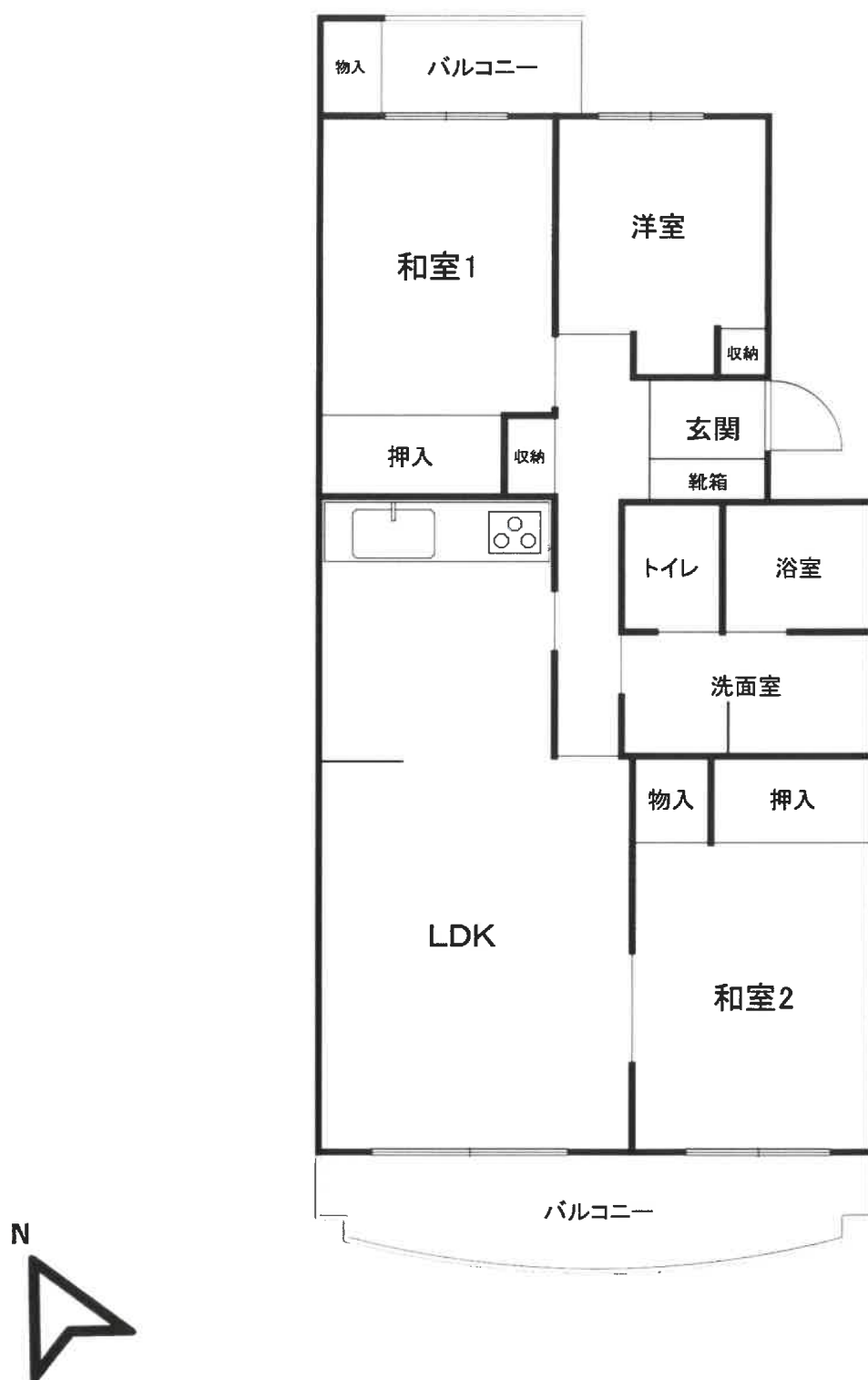
日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取図



令和6年(ヌ) 第 12 号
令和6年 6月 24 日 現地調査
令和6年 7月 10 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
黒羽 聡

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,000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：大津町5-1-9
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 所 在 横須賀市大津町五丁目 88 番地 1

家屋 番号 88 番 1 の 51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38 平方メートル

共有者 A 持分 2600 分の 10



第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「堀ノ内」駅の南東約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	複数棟のマンションから構成される団地	
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 ぺ い 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 第1種住居地域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第1種高度地区 埋蔵文化財包蔵地 屋外広告物規制地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	20,629.49㎡ 概ね台形 南東間口約91m、奥行約250m 平坦
接面道路の状況	団地の南東側を幅員約22m国道（建築基準法第42条1項）が 団地の周辺を幅員約4.2m～8.5m市道（建築基準法第42条1 項）が通っている。	
土地の利用状況等	本件建物を含む複数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
特 記 事 項	・ 本件建物の共有者らはコーポ湘南大津1号棟から8号棟の区分所有者で、大津町5丁目1番1及び88番1の敷地権（割合2600分の10）を有している。 ・ 本件建物は88番1に所在する。 ・ 88番1の西側の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。	

2 建物の概況

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和54年5月23日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	ビニールクロス、繊維壁等
	天 井	ボード、和風天井等
	床	Pタイル、畳、コンクリート等
床面積（現況）	1階：176.38㎡	
現 況 用 途 等	事務所 集会所	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和6年6月24日調査。 共有者らがコーポ湘南大津管理組合の管理事務所、集会所として使用している。	
特 記 事 項	・ 共有者持分2600分の10	

第5 評価額算出の過程

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
1	250,000	× 176.38	× 0.06	× 10/2600	= 10,000

現価率

- ・ 経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、物件 1 の土地利用権等価格は区分所有建物の敷地利用権等価格に包含されている。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
1	10,000			× 1.0	× 0.7	= 10,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 10,456,000 円（2600 分の 10）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

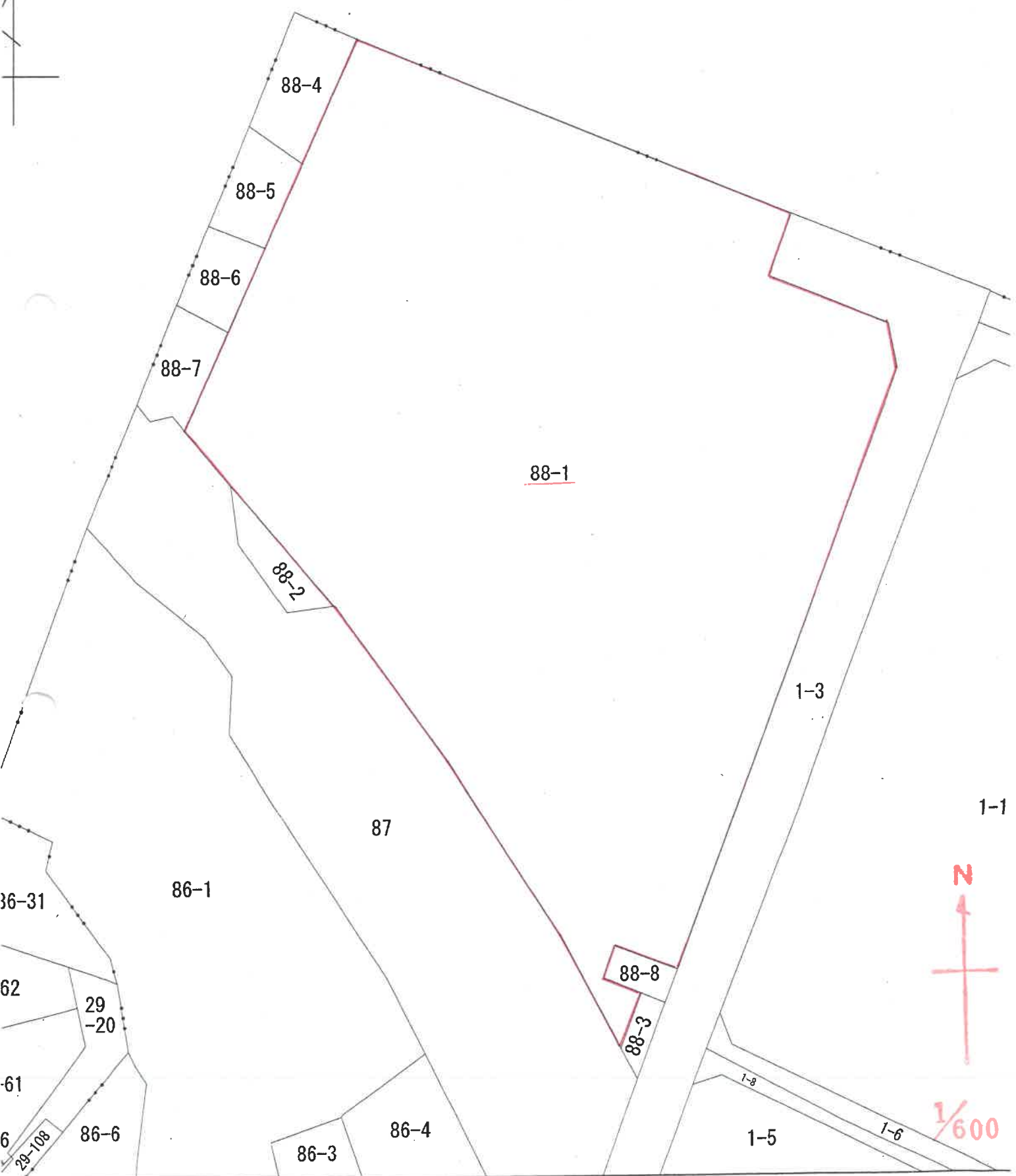
建物図面写・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

以 上



公 図 写



177417

各階平面図

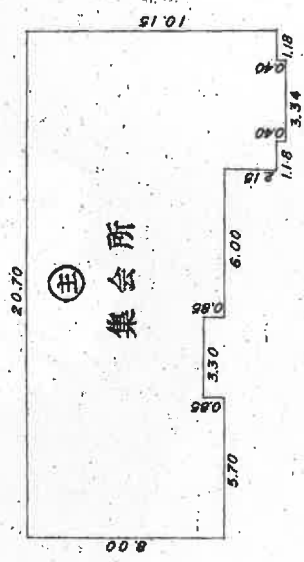
建物図面

家屋番号

88-1

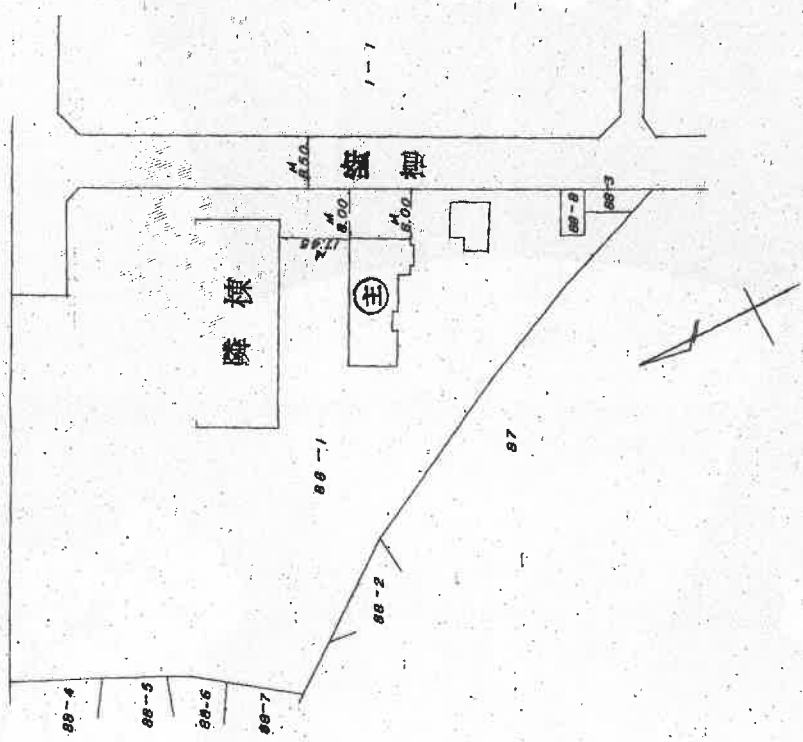
建物の所在

横須賀市六本木四丁目88-1



(単位M)

1.	5.70	x	8.00	=	45.6000
2.	3.30	x	7.15	=	23.5950
3.	6.00	x	8.00	=	48.0000
4.	5.70	x	10.15	=	57.8550
5.	3.34	x	0.40	=	1.3360
				=	176.3860



作製者

申請人

縮尺 1/250

日付(製)

縮尺 1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)

間取図

