

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 子

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 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22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 8年 2月12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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月18日から当庁物件明細書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 横須賀市根岸町三丁目 15 番地 3, 15 番地 4

建物の名称 ライフコア久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 15 番 3 の 99

建物の名称 1006

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造.1 階建

床 面 積 10 階部分 60.91 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 横須賀市根岸町三丁目 15 番 3

地 目 宅地

地 積 1240.69 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 15 番 4

地 目 宅地

地 積 583.47 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 15 番 2

地 目 宅地

地 積 612.83 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116分の1

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月22日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 子

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 E

期 限 令和7年8月31日まで

賃 料 月額7万5000円

賃料前払 なし

敷 金 不明

保証金 不明

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

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 横須賀市根岸町三丁目15番地3, 15番地4

建物の名称 ライフコア久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目15番3の99

建物の名称 1006

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 60.91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 横須賀市根岸町三丁目15番3

地 目 宅地

地 積 1240.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目15番4

地 目 宅地

地 積 583.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目15番2

地 目 宅地

地 積 612.83平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116分の1

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1



令和 7年(ケ)第 32号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 8月25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 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 横須賀市根岸町三丁目 15 番地 3, 15 番地 4

建物の名称 ライフコア久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 15 番 3 の 99

建物の名称 1006

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 60.91 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 横須賀市根岸町三丁目 15 番 3

地 目 宅地

地 積 1240.69 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 15 番 4

地 目 宅地

地 積 583.47 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 15 番 2

地 目 宅地

地 積 612.83 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116分の1

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市根岸町三丁目15番2-1006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が異なる (☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大神	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 7 年 7 月 31 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	9,320 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	14,000 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 組合費	☒ 月額	2,200 円	☒ 滞納額	0 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分～平成・令和	年 月分
☐ 損害金	☐ 年	%	☐ 金額	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 ☐

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■E	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E(占有者) ■F(賃貸管理会社代表者))の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	令和 5年 9月 1日から ■令和 7年 8月 31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者ら(ただし名義人は共有者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75,000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 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
その他		他に管理・共益費月額2000円, 火災等保険料(契約期間中)15,000円, 更新料新賃料の0.5ヶ月分の支払約定あり	
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
■ A (申立人(共有者))	1 本件建物は前所有者(被相続人) 亡Gが賃貸をしていて現在に至ります。私が相続人ら(共有者ら)を代表して本件建物の管理をしています。 2 賃貸管理については東旺ハウジング株式会社のFさんにお任せしているので、私が承知しているのは、令和3年8月30日の居住用賃貸借更新契約書の範囲のみになります。 3 今後のことは東旺ハウジング株式会社のFさんに聞いて下さい。 (令和7年8月5日電話聴取)
■ F (賃貸管理会社代表者)	1 本件建物は、当社が、亡Gさんから依頼を受けて賃貸管理をしています。 2 元々の別の賃貸管理会社が賃貸管理を行ってました。同社から敷金などがあるかどうかについての引き継ぎは受けていません。 (令和7年8月7日電話聴取)
■ E (占有者)	1 本件建物は十数年前から私が借りて住んでいます。当初の契約書は見当たりません。最新の契約書はあるので提示します。 2 敷金は入れたと記憶しています。月額賃料の1ヶ月分から2ヶ月分くらいだと思います。 3 本件建物に不具合はあります。水回りについては全体的に調子がよくないと思います。現在は給湯設備が故障していると思われ、風呂のお湯が出なくなることがあります。10階で風は強く、台風により窓にヒビが入ったり、網戸が破損したりしていますが、玄関側のエレベーター等の位置関係で風通しが良いというほどではありません。 4 室内で犬や猫は飼っていません。 5 集合ポストなどに私の氏とともに別の氏の表示があるとのことですが、以前一緒に住んでいた親族のもので今はここに住んでいません。 6 子供がお腹を壊してトイレに入っています。トイレに特に不具合などありません。 (令和7年8月8日電話聴取, 同年同月15日聴取)
■ F (賃貸管理会社代表者)	賃貸借更新契約書の火災等保険料の欄に月額15,000円とあるとのことですが、契約期間中の金額で、月額というのは誤記です。 (令和7年8月25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

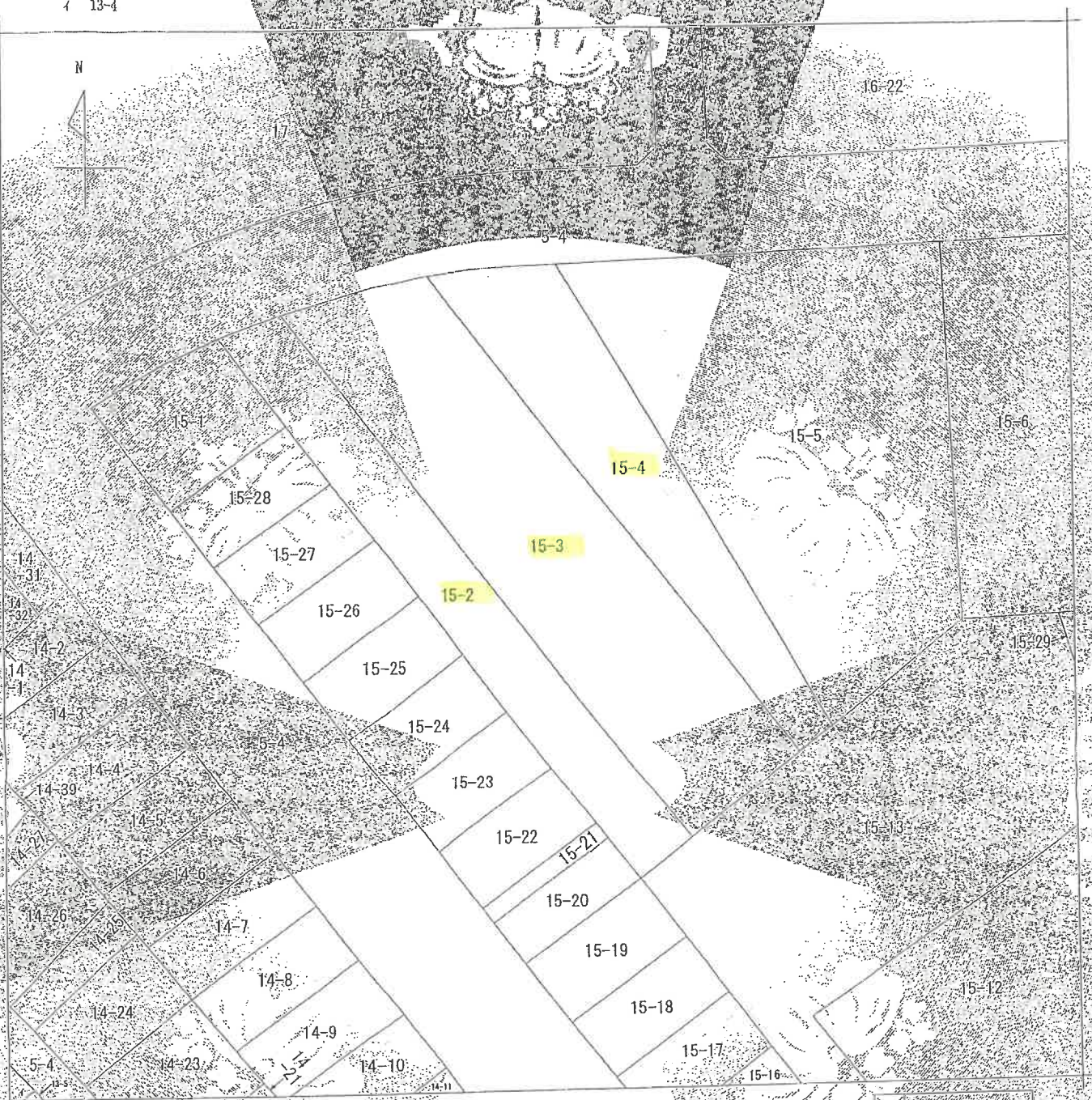
- 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。
- 2 占有者の占有開始時期、占有者と当時の所有者との賃貸借契約の内容などは不明であるが、申立人（共有者（代表相続人））A及び占有者提示の前記居住用建物賃貸借更新契約書によれば、賃貸人はA、賃借人はEとなっており、Aが他の相続人を代表して、Eとの間の居住用賃貸借更新契約書を作成したものと認められること、共有者Aの陳述、共有者B、同C、同Dの提出の陳述書などから、前所有者から賃貸人としての地位を承継した共有者らが占有者に本件建物を引き続き賃貸しているものと認めた。また同じく前記居住用賃貸借更新契約書、関係人の陳述によれば、占有者は、本件競売手続きの差押え登記日（令和7年7月7日）より以前から賃貸借契約に基づいて本件建物を占有していることが認められる。なお、敷金については、関係人の陳述によればあると思料はされるものの金額など詳細は不明である。
- 3 関係人の陳述にあるとおり、家人が使用中であったためトイレ室内は確認出来なかったが、同じく関係人の陳述によれば、特に不具合はないとのことである。
- 4 評価人の調査によると符号1～3の一団土地は、北側で市道に接しており、現況も北側で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7年7月30日(水) 10:30-10:31	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年8月5日(火) 10:05-10:10	電話聴取	申立人(共有者) Aから事情聴取
令和7年8月5日(火) 12:46-12:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年8月7日(木) 10:37-10:41	電話聴取	賃貸管理会社代表者から事情聴取
令和7年8月8日(金) 11:00-11:05	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年8月8日(金) 13:45-13:53	電話聴取	占有者から事情聴取
令和7年8月13日(水) 11:00-11:05	書面照会 (郵送)	申立人を除く共有者らへ賃貸借関係等照会
令和7年8月15日(金) 9:35-10:20	目的物件所在地	占有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年8月25日(月) 9:37-9:40	電話聴取	賃貸管理会社代表者から事情聴取
(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 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

この図面は、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
希
区
域
見
出
根岸町3丁目

請求 部 分	所 在	横須賀市根岸町三丁目			地 番	15番3
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 号 又 は 記 号	分 割 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9月20日	縮 小 率 (原図)	縮 小 率 (原図)	縮 小 率 (原図)	縮 小 率 (原図)	縮 小 率 (原図)

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年4月30日
横浜地方方法務局根岸支局
登記係

登記年月日 昭和49年1月25日

305732

家屋番号 岐阜市3丁目-003番の006 15399

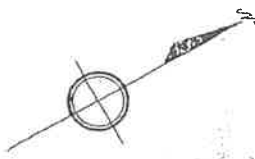
建築物平面図

建築物の所在 岐阜市和泉町3丁目-003番地 153154

1006

作製年 月 日
昭和49年 1月 25日

作製者 岐阜市役所



8700



建物番号 1006平面図

床面積

$9.700 \times 6.280 = 60.916$

60.917

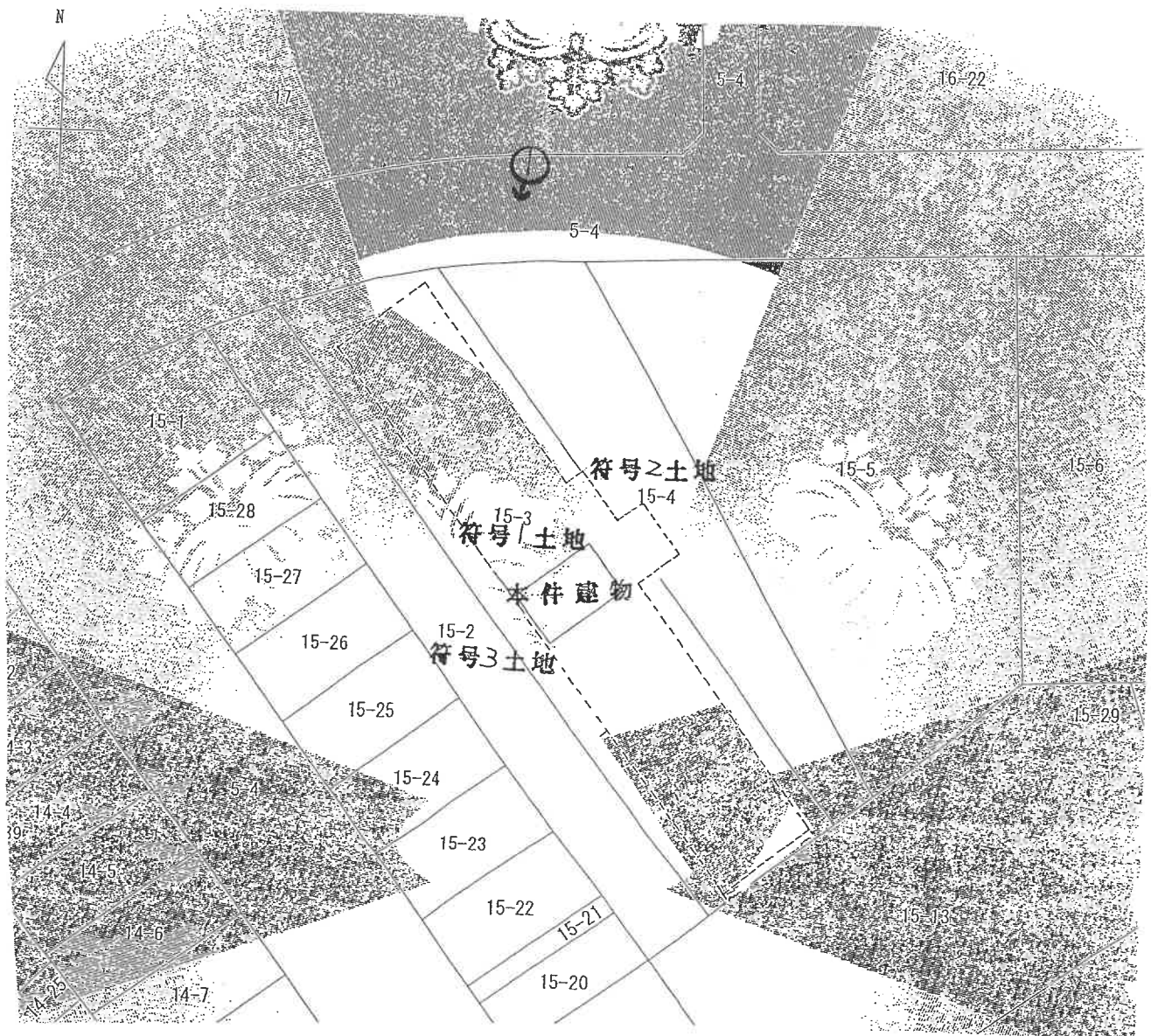
申請人

建築物の存する部分 10 階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200

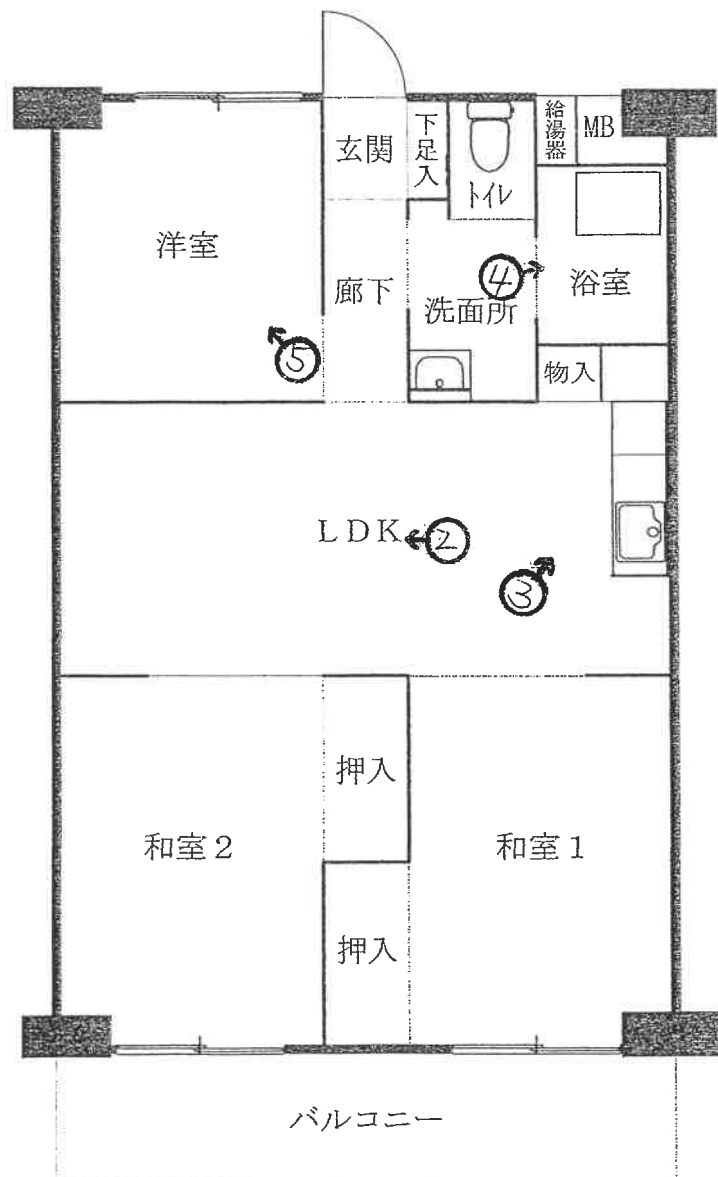
土地建物位置関係概略図



※ 上記図面は、法務局備え置きの方図と建物図面を合成した概略図であり、あくまで大まかな位置関係である。

間 取 図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 32 号
令和7年 8月15日 現地調査
令和7年 9月14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 7, 8 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) 根岸町3-15-2-1006
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 横須賀市根岸町三丁目15番地3, 15番地4

建物の名称 ライフコア久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目15番3の99

建物の名称 1006

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 60.91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 横須賀市根岸町三丁目15番3

地 目 宅地

地 積 1240.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目15番4

地 目 宅地

地 積 583.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目15番2

地 目 宅地

地 積 612.83平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116分の1

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1



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	京急久里浜線「北久里浜」駅の北西方約500m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事業所、店舗等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 無指定 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 第2種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種許可地域） 宅地造成等工事規制区域 北久里浜地区まちづくり協定 準協定適 用区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,436.99㎡（登記地積） ほぼ台形 間口約42m、奥行約75m 平坦
接面道路の状況	北側で幅員約11m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約42m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	116分の1
特 記 事 項	◇本件土地は神奈川県洪水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	ライフコア久里浜	
建物の用途	住宅（総戸数116戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 経過年数 残存耐用年数	建築年月日	昭和48年7月26日（登記記載）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ 7,848.11m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け	
設備	エレベーター、集合郵便受、防災設備、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	株式会社大神
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件一棟の建物の敷地権が設定されている符号1～3の土地のみでは容積率を超過する。建築計画概要書によれば、本件一棟の建物の敷地は、敷地権が設定されていない東側隣地の15番5土地を含んでおり、完了検査がなされている。また、法務局備付の建物図面においても、敷地は15番5土地を含んだ形状となっている。15番5土地上には、本件一棟の建物より少し先に建築確認及び完了検査がなされた建物（家屋番号15番5、事務所 倉庫、昭和47年5月12日新築、附属建物 ボイラー室）が建っており、本件一棟の建物の建築計画概要書では、同建物分を含めた建築面積、延べ面積も記載されている。本件一棟の建物と15番5の建物とは用途的な関連性は認められず、敷地も区切られており、このようになった経緯は役所窓口での調査においても不明であった。	

	◇本件一棟の建物の高さは、建築計画概要書によれば29.95mであり、第2種高度地区の高さ制限（最高限度20m）を超えている。しかし、本件一棟の建物は高度地区が指定された平成16年以前に建築され、完了検査を経たものであり、既存不適格建築物と考えられる。
--	--

(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	10階(1006号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	60.91㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	7.13㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、合板等	
	床	畳、フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	やや劣る		
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7月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,320 円	0 円
	修 繕 積 立 金	14,000 円	0 円
	そ の 他	組 合 費 2,200 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月15日：内部立入調査 占有者Eが使用している。 本物件は賃貸借がなされている。関係人の陳述及び契約書に基づく契約の概要は以下のとおり。 ・貸主：共有者ら（ただし名義人は共有者A） ・借主：占有者E ・占有開始時期：不明 ・契約日：不明 ・最初の契約期間：不明 ・現在の契約期間：令和5年9月1日から令和7年8月31日まで2年間 ・更新の種別：自動更新 ・賃料：月額75,000円		

	・敷金・保証金：不明 他に管理・共益費月額2,000円、火災等保険料(契約期間中)15,000円、更新料新賃料の0.5ヶ月分の支払約定あり
特 記 事 項	◇占有者Eの陳述によれば、以下の不具合があるとのことである。 ・水回りは全体的に調子がよくない。 ・給湯設備は故障していると思われ、浴室のお湯が出なくなることがある。 ・10階で風が強く、台風により窓にヒビが入ったり、網戸が破損したりしている。 ◇和室2の押入の襖紙が大きく破損している。

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	×60.91	÷0.90	×0.08	=1,890,000

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53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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 53 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.1) = 0.08$$

(2) 敷地権価格（符号 1 ～ 3 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)
171,000	×1.10	188,000	×2,436.99	×1.0	$\times \frac{1}{116}$	= 3,950,000

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 横須賀 5-13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 213,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = 171,000 \text{ 円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇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：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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：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）
1,890,000	+3,950,000	×1.03	= 6,020,000

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：1.03（10階）

位置別補正：1.00（中間部屋、南西向き）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

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)
300,000	×1.03	×1.00	×60.91	=18,820,000

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 (8.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
530,818 (10.2%)	538,423	8.8 %	5,934,890 =5,930,000	0.7873	4,668,689 (89.8%)	5,199,507 =5,200,000 (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	6,020,000	×0.9	= 5,420,000
比準価格	18,820,000	×0.9	= 16,940,000
収益価格	5,200,000		
調整後の価格	11,160,000		

占有減価修正：優先すると判断される賃借権が存することを考慮した。

(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）（円）	評 価 額 （円）
11,160,000	×1.0	×0.7	×1.00	－ 0	=7,810,000

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）：買受人の引受となるべき敷金が存する可能性があるが明確ではなく、金額も不明なため、当該リスクについては競売市場修正に含むものとした。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横須賀 5-13

所 在：横須賀市根岸町 3 丁目 10 番 10 「根岸町 3-10-10」

価 格：213,000 円／m²

位 置：京急久里浜線「北久里浜」駅約 240m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：132 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 16.0m市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 300%）

準防火地域

地 域 の 概 要：小規模小売店等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 1,983,900 円

符号 1（土地） 90,619,900 円

符号 2（土地） 42,616,600 円

符号 3（土地） 44,761,100 円

（敷地権の割合 116 分の 1）

第7 附属資料の表示

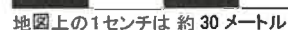
位置図

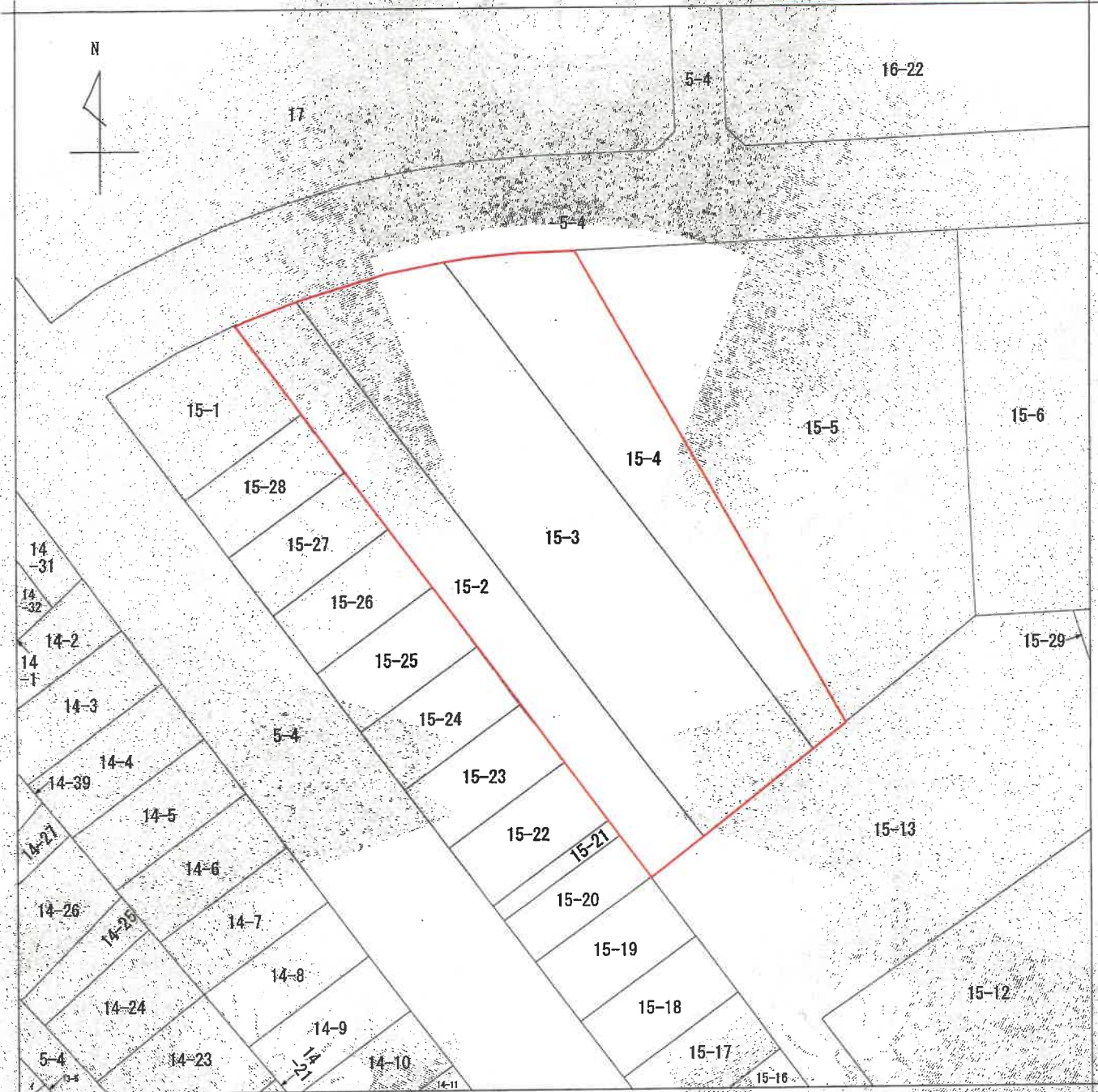
公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

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





(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
根岸町3丁目

請求部	所在	横須賀市根岸町三丁目				地番	15番3			
出方縮尺	1/500	精度区分		地番系番号又は記号	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9月20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載されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

各階物面
面

305732

家 番 号
根岸町3丁目1-03番B-99 15-3-99

15-3-15-4

總物の所在	横須賀市泉町3丁目+0.3平地、1.0市街地、 1.6市街地、1.0平地、1.0平地、同業 地、0.5平地、1.0平地、1.0平地、 1.0平地、1.0平地、1.0平地、 (三浦市) 1.0平地、1.0平地、1.0平地、
-------	--

1006

作 製 年 月 日

昭和四拾 八年拾月八日

作者

6280

००८४

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

49.1.25

建物番号 1006 平面図

床面積 $9.700 \times 6.280 = 60.916 \text{ m}^2$

規
公

建物の存する部分10階

(庚辰) 命在癸丑 丑年 丑月 丑日

櫛	尺	$\frac{1}{500}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

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7年3月11日 横浜地方方法務局横須賀支局

產品部

間取図

