

注 意 書

令和7年（ケ）第3号

1. 本件では、令和7年9月16日付申立債権者代理人作成の上申書が提出されていますので、併せてご覧ください。
2. 本件では、評価書の他に、令和7年11月21日付評価人作成の上申書が提出されていますので、併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 12 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 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 15 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 横須賀市佐原四丁目1番地13

建物の名称 ヴァンハウス北久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目1番13の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.08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 横須賀市佐原四丁目1番13

地 目 宅地

地 積 340.04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 1万分の312



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 27 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】

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

管理費等の滞納あり。ただし、本件申立ての請求債権はその一部である。

《 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 横須賀市佐原四丁目1番地13

建物の名称 ヴァンハウス北久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目1番13の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.08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 横須賀市佐原四丁目1番13

地 目 宅地

地 積 340.04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 1万分の312



事件番号 令和7年(ケ)第3号事件

上申書

令和7年9月16日

横浜地方裁判所横須賀支部不動産競売係 御中

申立債権者代理人 弁護士

頭書事件に関し、債権者は、特定承継人行使する債権のうち、管理費、修繕積立金、使用料及びそれらに対する遅延損害金について、別紙の金額に訂正いたします(費用2,174,000円については変更ありません。)

以上



滞納管理費等一覧表

償還発生年月: 2020年1月

行追加削除: 1

No	対象年月	支払期日	管理費	修繕積立金	駐車場	バイク	駐輪場	その他	請求合計	入金額	管理費	修繕積立金	その他	日数	滞延損害金	未払元金	未払滞延損害金
1	R02.01	R02.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	191	16,110	191
2	R02.02	R02.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	29	357	32,220	548
3	R02.03	R02.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	573	48,330	1,121
4	R02.04	R02.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	739	64,440	1,860
5	R02.05	R02.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	955	80,550	2,815
6	R02.06	R02.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	1,109	96,660	3,924
7	R02.07	R02.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	1,337	112,770	5,261
8	R02.08	R02.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	1,528	128,880	6,789
9	R02.09	R02.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	1,663	144,990	8,452
10	R02.10	R02.10.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	1,910	161,100	10,362
11	R02.11	R02.11.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	2,033	177,210	12,395
12	R02.12	R02.12.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	2,292	193,320	14,687
13	R03.01	R03.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	2,490	209,430	17,177
14	R03.02	R03.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	28	2,422	225,540	19,599
15	R03.03	R03.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	2,873	241,650	22,472
16	R03.04	R03.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	2,966	257,760	25,438
17	R03.05	R03.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	3,256	273,870	28,694
18	R03.06	R03.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	3,336	289,980	32,030
19	R03.07	R03.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	3,639	306,090	35,669
20	R03.08	R03.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	3,831	322,200	39,500
21	R03.09	R03.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	3,892	338,310	43,392
22	R03.10	R03.10.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	4,214	354,420	47,606
23	R03.11	R03.11.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	4,263	370,530	51,869
24	R03.12	R03.12.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	4,597	386,640	56,466
25	R04.01	R04.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	4,788	402,750	61,254
26	R04.02	R04.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	28	4,498	418,860	65,752
27	R04.03	R04.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	5,171	434,970	70,923
28	R04.04	R04.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	5,190	451,080	76,113
29	R04.05	R04.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	5,555	467,190	81,668
30	R04.06	R04.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	5,561	483,300	87,229
31	R04.07	R04.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	5,938	499,410	93,167
32	R04.08	R04.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	6,129	515,520	99,296
33	R04.09	R04.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	6,117	531,630	105,413
34	R04.10	R04.10.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	6,512	547,740	111,925

滞納管理費等一覧表

債権発生年月:

2020年1月

行追加削除:

1

No	対象年月	支払期日	管理費	修繕積立金	駐車場	バイク	駐輪場	その他	請求合計	入金額	管理費	修繕積立金	その他	日数	滞延損害金	未払元金	未払滞延損害金
35	R04.11	R04.11.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	6,488	563,850	118,413
36	R04.12	R04.12.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	6,895	579,960	125,308
37	R05.01	R05.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	7,087	596,070	132,395
38	R05.02	R05.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	28	6,574	612,180	138,969
39	R05.03	R05.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	7,470	628,290	146,439
40	R05.04	R05.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	7,415	644,400	153,854
41	R05.05	R05.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	7,853	660,510	161,707
42	R05.06	R05.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	7,785	676,620	169,492
43	R05.07	R05.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	8,236	692,730	177,728
44	R05.08	R05.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	8,428	708,840	186,156
45	R05.09	R05.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	8,341	724,950	194,497
46	R05.10	R05.10.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	8,811	741,060	203,308
47	R05.11	R05.11.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	8,712	757,170	212,020
48	R05.12	R05.12.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	9,194	773,280	221,214
49	R06.01	R06.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	9,360	789,390	230,574
50	R06.02	R06.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	29	8,935	805,500	239,509
51	R06.03	R06.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	9,742	821,610	249,251
52	R06.04	R06.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	9,613	837,720	258,864
53	R06.05	R06.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	10,124	853,830	268,988
54	R06.06	R06.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	9,982	869,940	278,970
55	R06.07	R06.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	10,506	886,050	289,476
56	R06.08	R06.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	10,697	902,160	300,173
57	R06.09	R06.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	10,537	918,270	310,710
58	R06.10	R06.10.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	11,079	934,380	321,789
59	R06.11	R06.11.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	10,907	950,490	332,696
60	R06.12	R06.12.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	11,461	966,600	344,157
61	R07.01	R07.01.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	11,684	982,710	355,841
62	R07.02	R07.02.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	28	10,727	998,820	366,568
63	R07.03	R07.03.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	12,067	1,014,930	378,635
64	R07.04	R07.04.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	11,864	1,031,040	390,499
65	R07.05	R07.05.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	12,451	1,047,150	402,950
66	R07.06	R07.06.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	12,234	1,063,260	415,184
67	R07.07	R07.07.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	12,834	1,079,370	428,018
68	R07.08	R07.08.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	31	13,025	1,095,480	441,043

滞納管理費等一覧表

債権発生年月： 2020年1月

行追加削除： 1

No	対象年月	支払期日	管理費	修繕積立金	駐車場	バイク	駐輪場	その他	請求合計	入金額	管理費残	修繕積立金残	その他残	日数	遅延損害金	未払元金	未払遅延損害金
69	R07.09	R07.09.03	9,300	6,510			300		16,110		9,300	6,510	300	30	12,790	1,111,590	453,833
合計			641,700	449,190	0	0	20,700	0	1,111,590	0	641,700	449,190	20,700		453,833	1,111,590	453,833

令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 5月14日受理
令和 7年 6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 横須賀市佐原四丁目 1 番地 1 3

建物の名称 ヴァンハウス北久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 1 番 1 3 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 5 . 0 8 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 横須賀市佐原四丁目 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 4 0 . 0 4 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 1 万分の 3 1 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市佐原四丁目1番18-306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居宅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 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	ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士事務所 東京総合法律事務所	
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 ☐ 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

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 6 月 3 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	9,300 円	☒ 滞納額	1450,800 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	6,510 円	☒ 滞納額	1,015,560 円
☒ 使用料 (規定外)	☒ 月額	300 円	☒ 滞納額	46,800 円
☒ 費用 (規定外)	☐ 月額	円	☒ 滞納額	2,179,000 円
☒ 滞納期間	平成・令和 24 年 7 月分	~ 平成・令和 7 年 6 月分		
☒ 損害金	☒ 年	14 %	☒ 金額	2,300,781 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡B相続財産管理人)	1 本件建物には現在誰も住んでいません。 2 室内についても動産類は無かったと記憶しています。 3 本件建物内で事故があったかどうかについてはよく分かりません。 (令和7年5月19日電話聴取)
■ C (申立債権者ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士)	1 本件建物の鍵は共用部分管理会社側で持っています。 2 本件建物内で事故があったとは聞いていません。 (令和7年6月2日電話聴取)
■ D (共用部分管理会社担当者)	1 管理組合側から聞いた話によるとBさんは病院で亡くなったそうです。本件建物内で事故があったという話は聞いていません。 2 共用部分についてはパイプスペースから水漏れがあった箇所があり修繕済みです。 (令和7年6月12日聴取)

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、室内に動産類が存在せず、第三者の占有の徴表も見られなかったことなどにより、前記記載のとおりと認めた。 2 登記事項証明書の記載によると受命物件の所有者が、亡Bから平成24年5月15日頃相続人不存在のため亡B相続財産に登記名義変更になっているが、調査の過程において判明したのは関係人からの聴取内容の限りである。 3 本件建物内に動産類は存在せず、長期間に渡り使用された形跡がなかった。 4 本件建物内及び本件建物の存する一棟の建物には経年によると思われる劣化が見られ、共用部分については、エントランス上部の天井付近にシミが見られたほか、北西側隣地との境界付近にあるブロック塀には、北西側への傾きが見られた。 5 評価人の調査によると符号1土地は、南西側で市道に接しており、現況も同じく南西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5月15日(木) 11:09-11:16	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年5月19日(月) 15:28-15:32	電話聴取	所有者亡B相続財産管理人から事情聴取
令和7年6月2日(月) 11:30-11:33	電話聴取	申立債権者ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士から事情聴取
令和7年6月2日(月) 13:34-13:41	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6月2日(月) :-:	書面照会 (FAX)	申立債権者ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士へ管理費等照会
令和7年6月12日(木) 14:00-14:15	目的物件所在地	共用部分管理会社担当者と面談・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。

☐

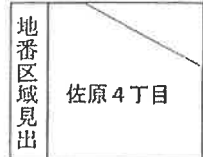
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 7-4



(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	横須賀市佐原四丁目				地番	1番13			
出縮	力尺	1/500	精度区	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57年1月20日				備考 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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年12月11日
東京法務局

地図整理番号：M81936

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成3年5月22日

249580

各階平面図

家屋番号 佐原4丁目
1番13の306

建物平面図

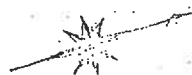
建物の所在 横須賀市佐原4丁目1番地13

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(横須賀市建設局建築課登記管理課)
令和6年12月11日 東京建設局 登記部

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記部

床面積
 $5.32 \times 2.52 = 13.4064$
 $0.90 \times 1.87 = 1.6830$
合計 15.0894
㎡ 15.08



道路

建物の存する部分 3階

製作者

縮尺 1/250

申請人

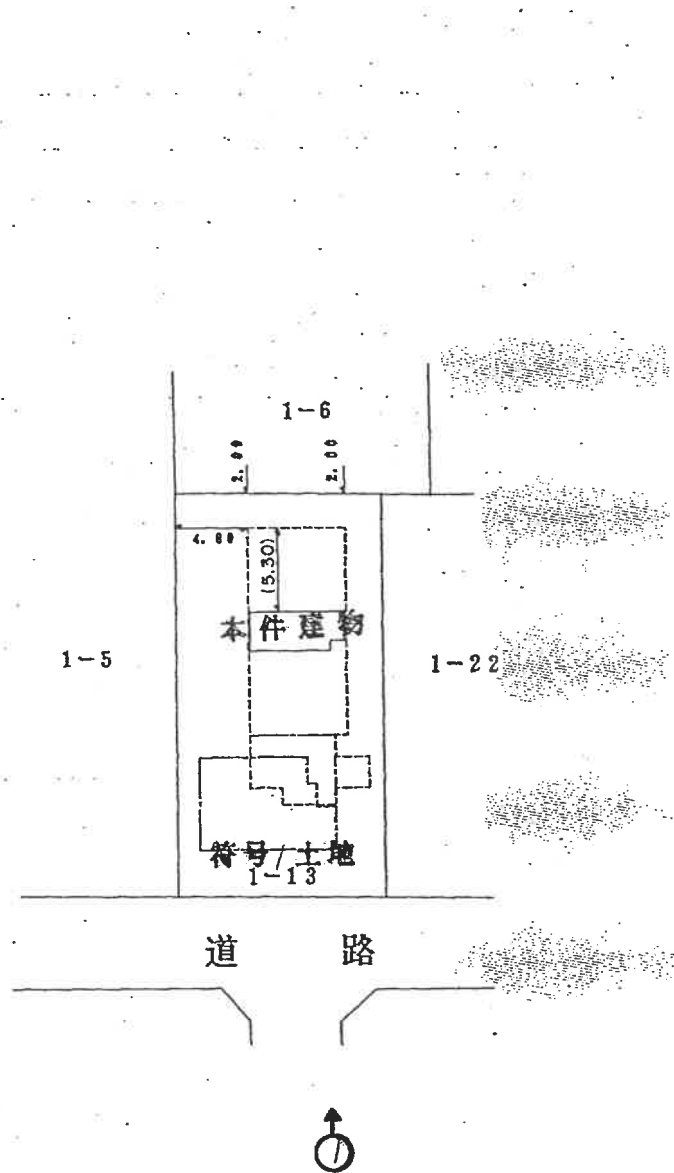
縮尺 1/500

(目録通12)

(目録通)

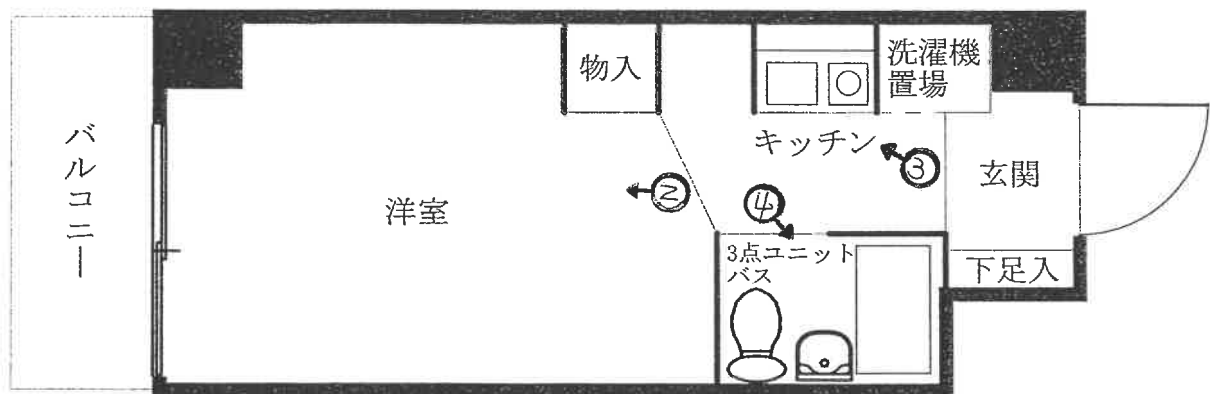
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④

上 申 書

横浜地方裁判所
横須賀支部 御中

令和7年11月21日
評価人 野路 好孝

令和7年（ケ）第3号事件令和7年6月30日付評価書の評価内容につき、下記のごとく訂正致したく上申致します。

記

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1,610,000円

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況

(2) 専有部分の概要

管 理 費 等	ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。		
	令和7年9月3日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,300 円	641,700 円
	修繕積立金	6,510 円	449,190 円
	そ の 他	使用料 300 円 費 用 ー	20,700 円 2,174,000 円
	備 考	遅延損害金年 14% 453,833 円	

第5 評価額算出の過程

4 評価額の判定

(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)
2,640,000	×1.0	×0.7	×0.87	－ 0	=1,610,000

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：滞納管理費等の控除割合は、令和7年9月3日時点における管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に、請求債権の分を考慮して13%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：なし

以 上

令和7年(ケ)第 3 号
令和7年 6月12日 現地調査
令和7年 6月30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 1, 8 5 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) 佐原4-1-18-306
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 横須賀市佐原四丁目1番地13

建物の名称 ヴァンハウス北久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目1番13の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.08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 横須賀市佐原四丁目1番13

地 目 宅地

地 積 340.04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 1万分の312



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」駅の南方約1.4km（道路距離）、 「久里浜電話局」バス停より徒歩約4分	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域	
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 都市機能誘導区域外、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
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	340.04m ² （登記地積） ほぼ長方形 間口約13.2m、奥行約25.8m 平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）に等高に 約13.2m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	なし（プロパン）※特記事項参照
	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	10,000分の312
特 記 事 項	◇東京ガス㈱によれば、令和7年8月中の完了予定で、本件 土地の接面道路の南東側から本件土地の南東端付近まで ガス本管を通す工事が予定されているとのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンハウス北久里浜	
建物の用途	住宅（総戸数33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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年2月20日（完了検査） 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 598.05m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付け	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、防災設備、管理人室、自転車置場等	
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 委託 株式会社穴吹ハウジングサービス 週3日午前勤務
管理の状況	やや劣る	
特記事項	◇経年による劣化が認められ、エントランス上部の天井付近にはシミが見られた。また、北西側隣地との境界付近にあるブロック塀に、北西側への傾きが見られた。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（306号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	15.08㎡（登記面積）		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	2.97㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	床材は取り剥がされていた	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	3点ユニットバス、キッチン等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	ヴァンハウス北久里浜管理組合代理人弁護士の回答によれば 下記のとおり。 令和7年6月3日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,300 円	1,450,800 円
	修繕積立金	6,510 円	1,015,560 円
	そ の 他	使用料 300 円 費 用 ー	46,800 円 2,174,000 円
	備 考	遅延損害金年 14% 2,300,781 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月12日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇保守管理の状態が劣り、特にキッチン周辺は著しく汚損している。		

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)
300,000	×15.08	÷0.79	×0.24	=1,370,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(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)
108,000	×1.0	108,000	×340.04	×1.0	$\times \frac{312}{10,000}$	= 1,150,000

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－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 108,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地はほぼ標準的画地で補正の必要はない。

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）
1,370,000	+1,150,000	×1.00	= 2,520,000

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（3階）

位置別補正：1.00（中間部屋、北西向き）

その他補正：1.00（なし）

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

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)
210,000	×1.00	×0.9	×15.08	=2,850,000

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：専有部分の汚損等の状態を考慮した。

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年日期首 有効純収益 (円)	最終 還元利回 り	3年日期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
282,454 (13.7%)	189,878	8.3 %	2,219,056 = 2,220,000	0.7983	1,772,226 (86.3%)	2,054,680 = 2,050,000 (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	2,520,000	×1.00	= 2,520,000
比準価格	2,850,000	×1.00	= 2,850,000
収益価格	2,050,000		
調整後の価格			2,640,000

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）
2,640,000	×1.0	×0.7	×1.0	－ 0	=1,850,000

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：本件の請求債権のため減価なし。

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：横須賀一26

所 在：横須賀市佐原5丁目235番38 「佐原5-5-15」
価 格：128,000円／㎡
位 置：京急久里浜線「京急久里浜」駅約1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：163㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南側6.2m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物）	1,712,900円
符号1（土地）	25,826,300円

（敷地権の割合10,000分の312）

第7 附属資料の表示

位置図

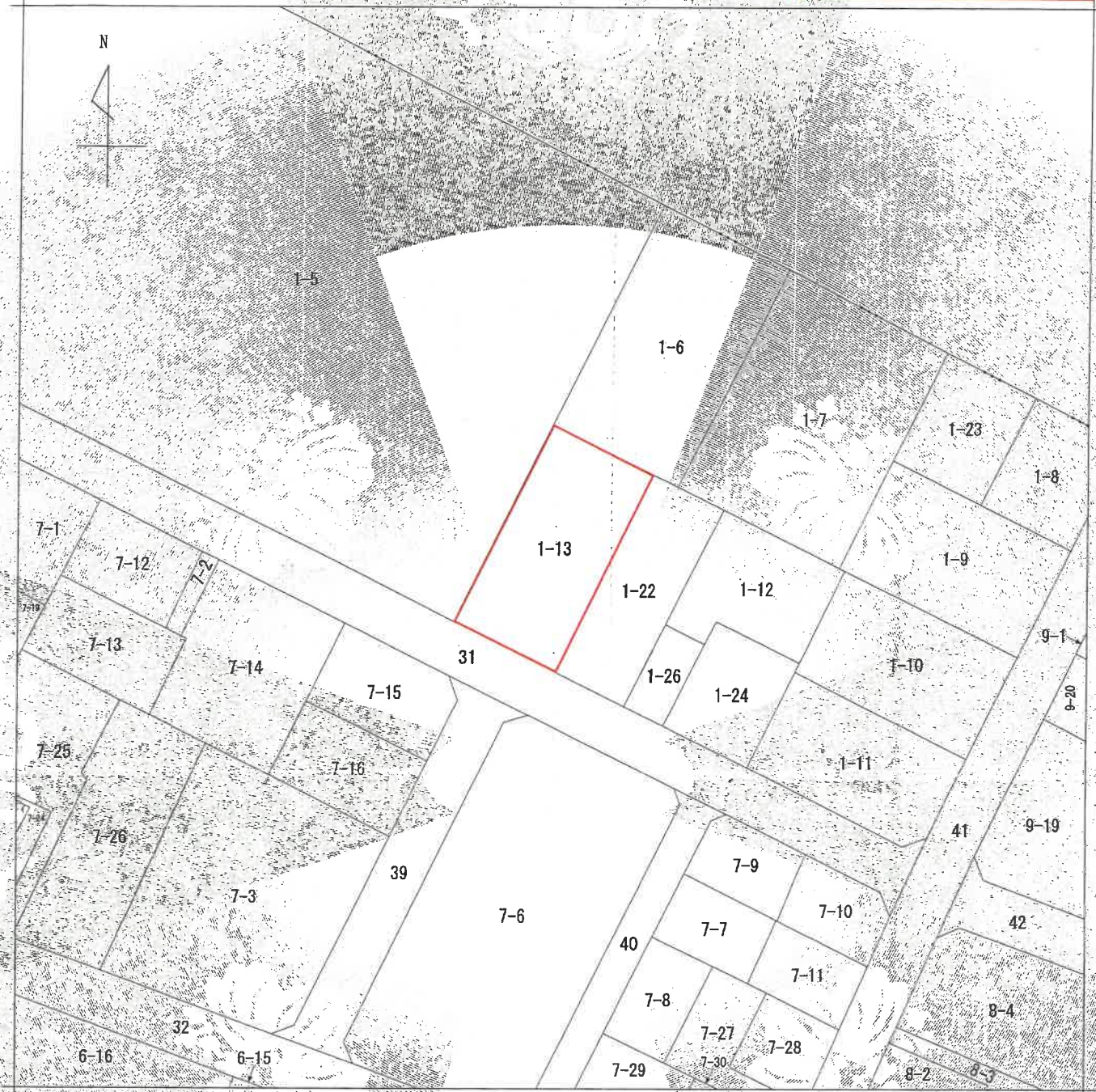
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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

佐原4丁目

請求部	所在	横須賀市佐原四丁目				地番	1番13			
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57年1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録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81936

登記官

(1/1)

登記年月日：平成30年5月22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。

(横浜地方税務局横須賀支局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

登記官

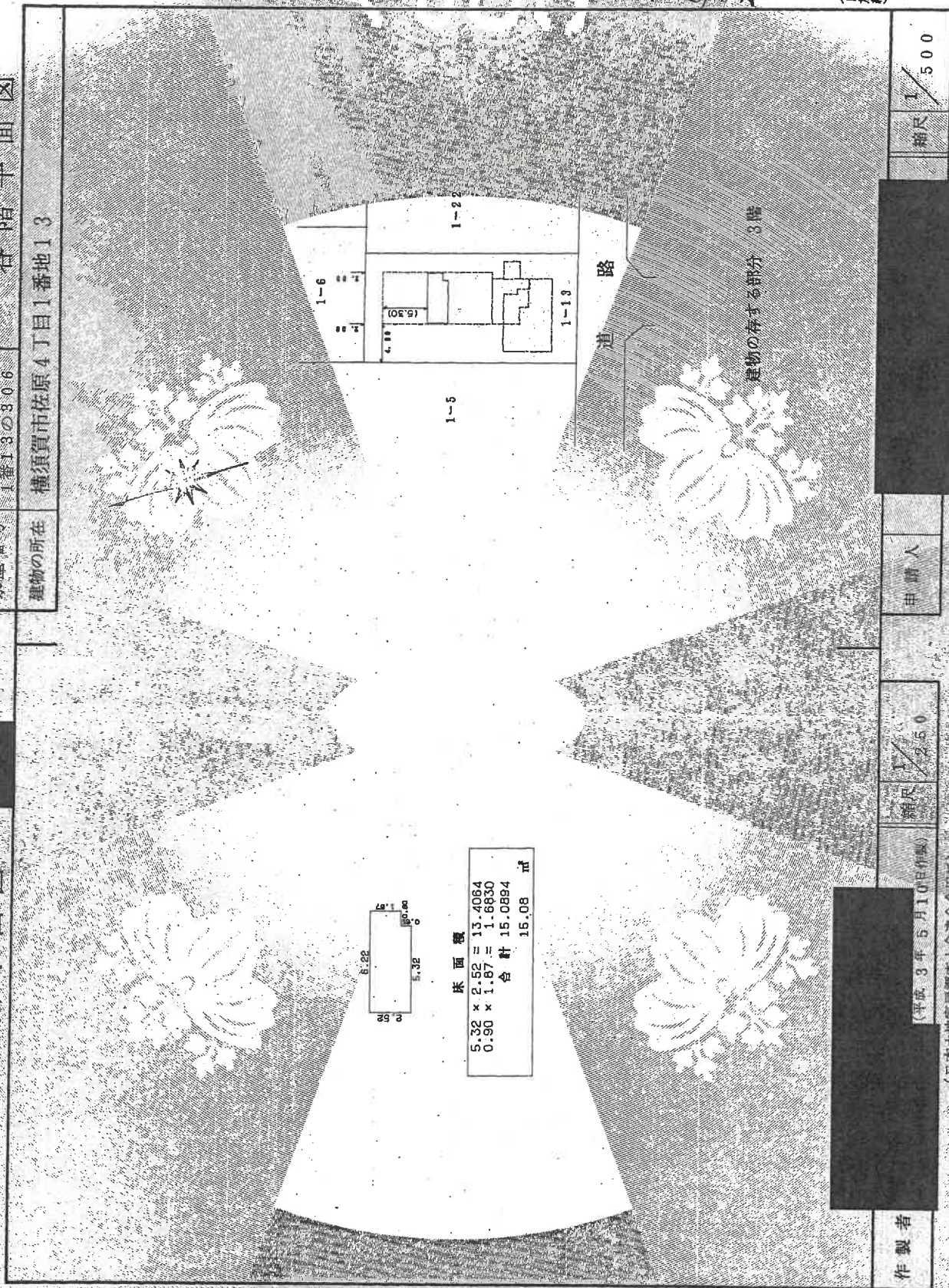
建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4番へ縮小)

建物図面
各階平面図

249580

各階平面図

家屋番号	佐原4丁目 1番13の306
建物の所在	横須賀市佐原4丁目1番地13



地図整理番号：M81937

間取図

