

# 注 意 書

令和7年（ケ）第20号

本件では、現況調査報告書及び評価書の他に、令和7年11月26日付執行官作成の書面（変更・追加）、令和7年12月8日付評価人作成の訂正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 西 口 晶 水

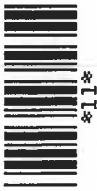
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|  |   |
|--|---|
| 入札期間   | 令和 8年 2月 5日 午前 9時00分から<br>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<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 3月12日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 2月27日 午前10時00分から<br>令和 8年 2月27日 午後 0時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。 |   |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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    | 14,890,000<br>11,912,000 |          | 2,978,000   | 100,245   | 22,660    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市公郷町二丁目12番地1  
建物の名称 クリオ衣笠

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 公郷町二丁目12番1の610  
建物の名称 610  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 6階部分 73.78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 横須賀市公郷町二丁目12番1  
地 目 宅地  
地 積 3216.81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 1249351分の7735



## 物件明細書

令和 7年12月22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】

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  | 株式会社ステージプランナー |
| 期限   | 令和8年5月31日     |
| 賃料   | 月額107,100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。

転借人株式会社エア・リキード・ラボラトリーズが占有している。

---

---

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 》

- 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）。
- 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 横須賀市公郷町二丁目12番地1

建物の名称 クリオ衣笠

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 公郷町二丁目12番1の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.78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 横須賀市公郷町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3216.81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 1249351分の7735



令和 7年(ケ)第 20号  
令和 7年11月26日提出

## 現況調査報告書（変更・追加）

令和 7年 9月11日付提出の標記事件の現況調査に関して、株式会社ス  
テージプランナーから陳述書が提出されたため、4枚目の「占有者及び占有権  
原（物件1関係）を別紙のとおり変更し、5枚目「執行官の意見」に別紙を追  
加する。

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 野村 剛



| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |  |   |
|-------------------|--|---|
| 占有範囲              | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>  |   |
| 占有者               | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ステージプランナー  |   |
| 占有状況              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |   |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述書(株式会社ステージプランナー担当者作成)<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書《サブリース契約書》)  |   |
| 占有権原              | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 不明  |   |
| 占有開始時期            | 年 月 日<br>令和 6年 5月 1日   |   |
| 最初の契約等            | 契約日  | 平成30年 5月25日   |
|                   | 期間   | 平成30年 5月18日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月31日まで6年と14日間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別             | <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |   |
| 現在の契約等            | 期間   | 令和 6年 6月 1日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月31日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし     |
| 契約等               | 貸主   | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                       |
|                   | 借主   | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (株式会社ステージプランナー)   |
| 当事者               | 貸主   | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                       |
|                   | 借主   | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (転借人)   |
| 賃料・支払時期           | 毎月金107,100円 (毎月10日限り当月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )  |   |
| 敷金・保証金            | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円   |   |
| 特約等               | <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>   |   |
| その他               | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>  |   |
| 執行官の意見            | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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

執行官の意見

- 4 令和7年11月25日受付の株式会社ステージプランナーの陳述書及び添付の契約書によれば、株式会社ステージプランナーが転貸を目的とした賃貸借契約に基づき賃借し、株式会社エア・リキード・ラボラトリーに転貸しているものと認められるため、前記変更後の「占有者及び占有権原（物件1関係）」のとおりとして報告を追加する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7年(ケ)第 20号  
令和 7年 5月23日受理  
令和 7年 9月11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 横須賀市公郷町二丁目12番地1

建物の名称 クリオ衣笠

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 公郷町二丁目12番1の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.78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 横須賀市公郷町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3216.81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 1249351分の7735



|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり   |   |
| 住居表示             | (住居表示未実施)  |   |
| 建物               | 物件1  |   |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |   |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：   |   |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |   |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円   | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 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             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )  |   |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>   |   |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )   |   |
| その他の事項           |  |   |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

令和 7年 (ケ) 第20号

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 2日現在

|   |   |   |     |
|---|---|---|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費               | <input checked="" type="checkbox"/> 月額 11,760 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金             | <input checked="" type="checkbox"/> 月額 13,850 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <del>管理組合会費</del> | <input checked="" type="checkbox"/> 月額 5,000 円  | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input type="checkbox"/>                              | <input type="checkbox"/> 月額 円                   | <input type="checkbox"/> 滞納額            | 円   |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間                         | 平成・令和 年 月分                                      | ～平成・令和 年 月分                             |     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金               | <input checked="" type="checkbox"/> 年 36 %      | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 0 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。

|                          |                             |   |                              |   |
|--------------------------|-----------------------------|---|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |  |   |
|-------------------|--|---|
| 占有範囲              | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>  |   |
| 占有者               | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ステージプランナー  |   |
| 占有状況              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |   |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 氏名不詳者(株式会社ステージプランナー従業員) )<br><input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )   |   |
| 占有権原              | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明  |   |
| 占有開始時期            | 年 月 日 令和 6年 5月 1日  |   |
| 最初の契約等            | 契約日  | 年 月 日 令和 6年 4月 30日  |
|                   | 期間   | <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別             | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新  |   |
| 現在の契約等            | <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |   |
| 契約等当事者            | 貸主   | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                    |
|                   | 借主   | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                    |
| 賃料・支払時期           | 毎 金 円 毎月金122,000円<br>(毎 限り 分払) (毎前月末日限り当月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )                               |   |
| 敷金・保証金            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円  |   |
| 特約等               | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>  |   |
| その他               | 上記空欄部分は不明  |   |
| 執行官の意見            | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等   |
| <p>■ A<br/>(株式会社エア・リキード・ラボラトリーズ(転借人)担当者)</p> | <p>1 本件建物は、当社が社宅として借りて、社員を住ませています。<br/>2 居住中の社員は、日本語が分からなかったため、不在通知書などの内容は分からなかったようです。<br/>3 当社が借りるに際して仲介の業者が入っています。照会があれば契約等回答します。<br/>(令和7年6月23日電話聴取)</p> |
| <p>■ 氏名不詳者<br/>(株式会社ステージプランナー従業員)</p>        | <p>1 本件建物は当社がサブリースしています。<br/>2 担当者は決まっていません。照会があれば回答します。<br/>(令和7年7月29日電話聴取)</p>  |

| 執行官の意見  |
|---|
| <p>■ 1 受命物件の状況は、前記及び添付の写真等のおりである。<br/>2 受命物件の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果、提出を受けた契約書などから以下のとおりである。<br/>(1) 本件建物所有者から賃貸借関係等照会に対する回答は現時点においてもなされていない。<br/>(2) 立入調査の結果、関係人の陳述によれば、本件建物は、株式会社エア・リキード・ラボラトリーズの社員が社宅として利用している状況であり、同社から提出を受けた賃貸借関係の契約書によれば、貸主は株式会社ステージプランナーである。<br/>(3) 株式会社ステージプランナーへの電話照会によれば、同社がサブリースをしているとのことである。ただし、現時点において、契約内容の書面による照会には回答はない。<br/>以上の状況から、本件建物の占有関係については、所有者から更に第三者を介しているかは不明であるものの、何らかの権原により本件建物を借り受けた株式会社ステージプランナーが貸主となり、株式会社エア・リキード・ラボラトリーズへ転貸し、同社が社宅として社員を居住させていることが認められる。ただし、株式会社ステージプランナーの占有権原及び占有開始時期については不明として報告する。<br/>3 評価人の調査によると、符号1土地は、南西側、北西側、北東側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。</p> |

(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26日(月)<br>9:10-9:23   | 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5月28日(水)<br>13:31-13:47   | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 不在通知書投函                         |
| 令和7年6月2日(月)<br>:-:  | 書面照会 (FAX)   | 管理会社へ管理費等照会                               |
| 令和7年6月3日(火)<br>:-:  | 書面照会 (郵送)    | 所有者へ賃貸借関係等照会                              |
| 令和7年6月7日(土)<br>10:23-10:37  | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函                     |
| 令和7年6月16日(月)<br>16:46-18:45   | 目的物件所在地      | 外観調査 写真撮影 解錠通知投函 [評価人同行]<br>(下記のとおり解錠できず) |
| 令和7年6月18日(水)<br>12:35-13:26   | 目的物件所在地      | 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]                    |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 6月16日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ技術者により解錠を試みたが、解錠困難につき解錠できず、調査が夜間に及ぶ恐れがあったため一旦中止した。</p> <p>■ 令和 7年 6月18日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p> |              |   |

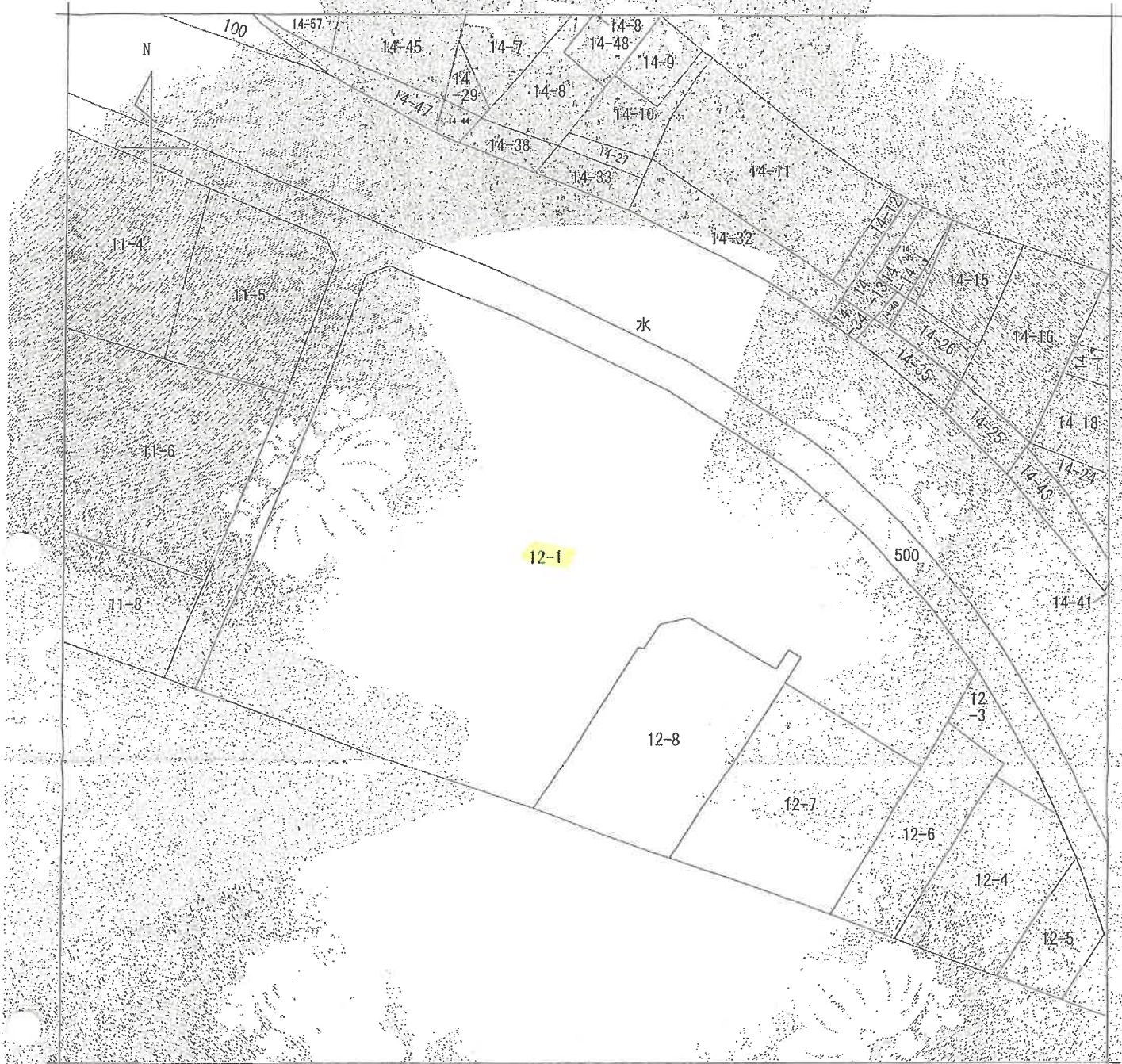
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

| 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6月23日(月)<br>16:22-16:30   | 電話聴取         | 株式会社エア・リキード・ラボラトリーズ担当者から事情聴取                        |
| 令和7年7月9日(水)<br>:-:  | 書面照会(郵送)     | 株式会社エア・リキード・ラボラトリーズ担当者へ賃貸借関係等照会                     |
| 令和7年7月29日(火)<br>11:58-12:00   | 電話聴取         | 株式会社ステージプランナー従業員から事情聴取                              |
| 令和7年7月29日(火)<br>13:03-13:04   | 横浜地方法務局横須賀支局 | 株式会社ステージプランナー履歴事項証明書等交付申請(登記中、以後複数回いずれも登記中につき取得できず) |
| 令和7年8月19日(火)<br>:-:   | 書面照会(郵送)     | 株式会社ステージプランナーへ賃貸借関係等照会                              |
| 令和年月日()<br>:-:  |              |   |
| 令和年月日()<br>:-:  |              |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |              |   |

(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。



|       |            |            |  |           |    |          |  |    |           |
|-------|------------|------------|--|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 横須賀市公郷町三丁目 |  |           | 地番 | 12番1     |  |    |           |
| 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録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月5日  
横浜地方法務局横須賀支局

請求番号：22-1  
(1/1)

登記官

( 5 枚目 )

登記年月日：平成21年3月23日

令和7年3月5日

これは図面に記録されたものに基き作成した図面である。  
横浜地方建設局地籍課

図記号

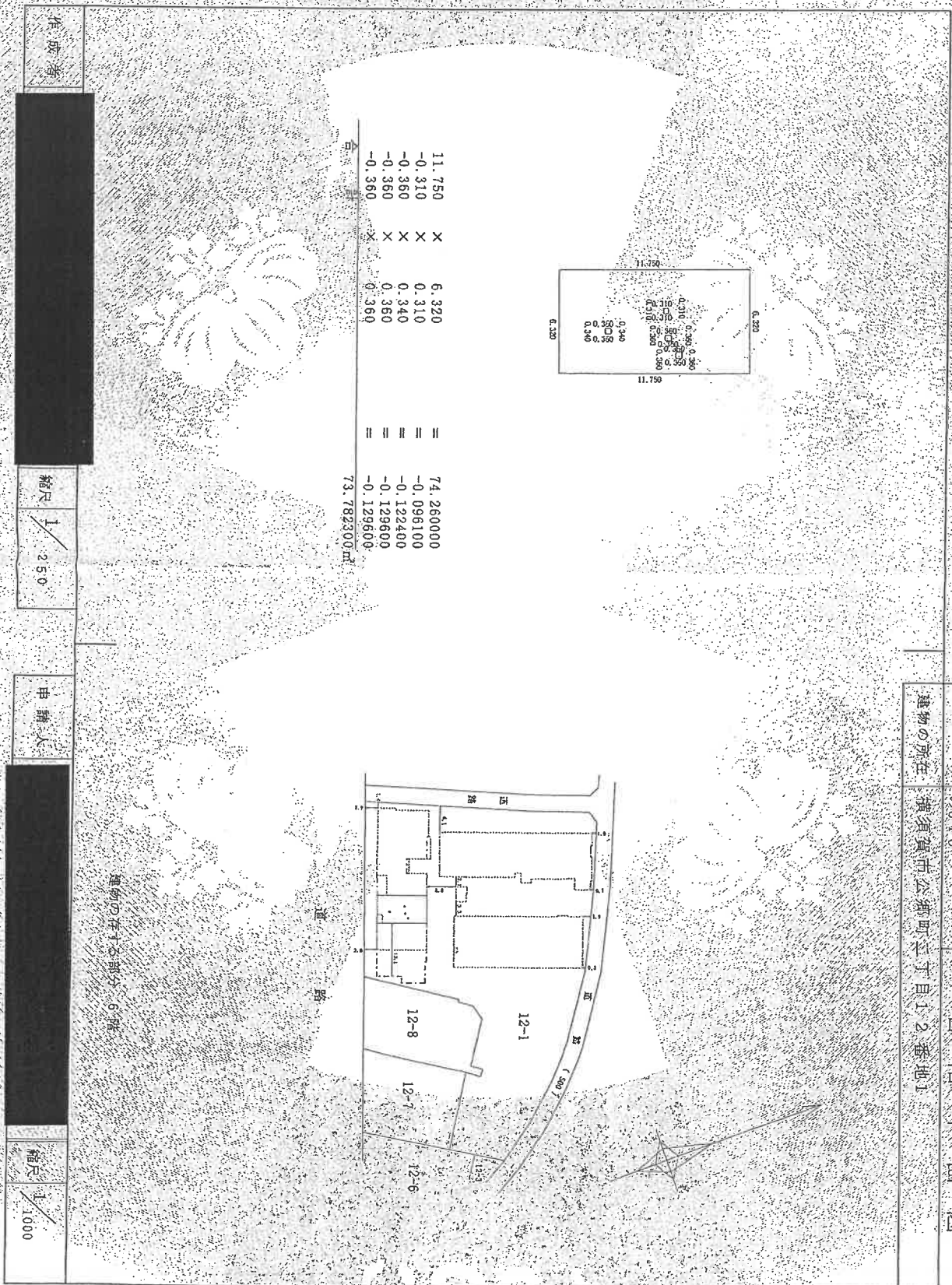
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

### 各階平面図

### 建築物各階平面図

家屋番号：公郷町1丁目1-2番1  
の610

建築物の所在：横浜貨物公郷町1丁目1-2番地1



作成者

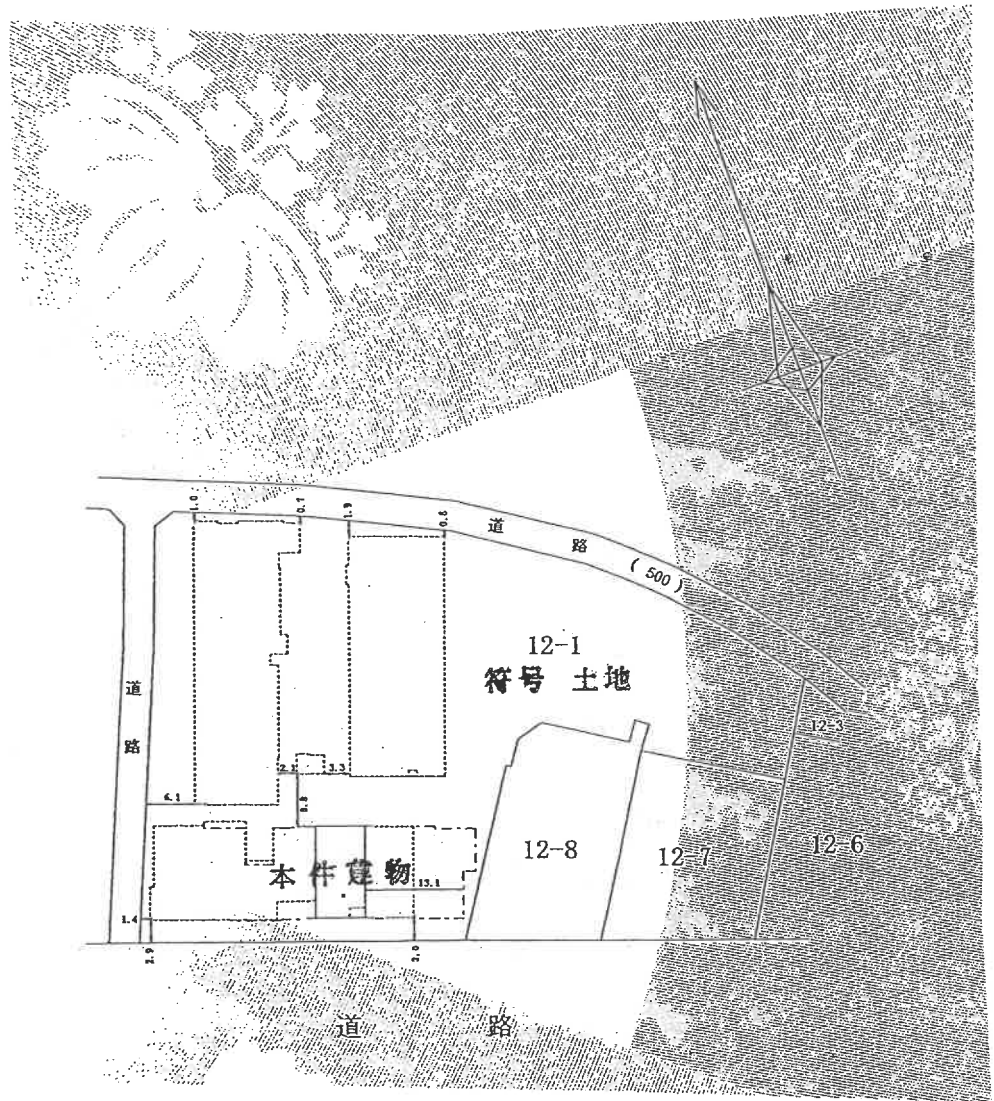
申請人

縮尺 1/1000

(実線図)

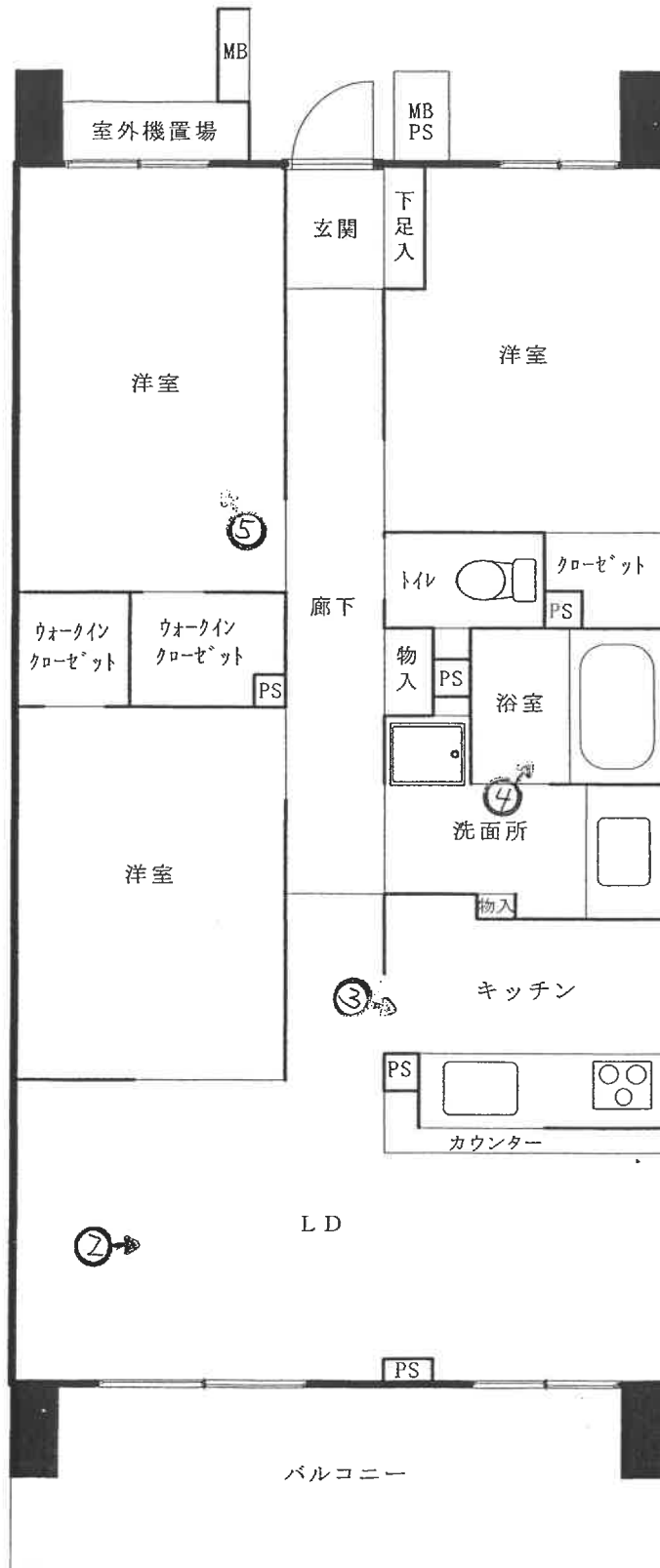
# 写真撮影方向図

←○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





⑤

令和7年12月8日

令和7年(ケ)第20号

横浜地方裁判所横須賀支部  
不動産競売係 御中

評価人 小林 隆志

## 訂正上申書

頭書の件につき、令和7年9月11日付をもって貴庁に対し評価書を提出いたしました  
が、評価書を以下のとおりに訂正することを上申いたします。

1. 評価書7頁、「専有部分の利用状況等」の第二項を次の下線部のように訂正いた  
します。

「◇所有者がサブリース会社である(株)ステージプランナーに貸し(①)、その後、  
現占有者が転借して(②)、その社員が居住している。①及び②の契約内容は  
概ね次のとおり。

①サブリース

・賃貸人：所有者

・賃借人：(株)ステージプランナー

・契約期間：令和6年6月1日～令和8年5月31日までの2年間(当初契約  
は平成30年5月18日から令和6年5月31日までの6年と14日間)

・支払賃料：月額107,100円

・管理費等：なし。

・一時金：なし。

・特約：転貸可。 」

2. 収益価格は標準的と考えられる賃料に基づいて算定したため、以上の訂正による評  
価額の変更はございません。

以 上

令和7年(ケ)第 20 号  
令和7年6月18日 現地調査  
令和7年9月11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

小 林 隆 志

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額           |
|------|---------------|
| 1    | 金 14,890,000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) 未実施 |
| 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 横須賀市公郷町二丁目12番地1

建物の名称 クリオ衣笠

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 公郷町二丁目12番1の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.78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 横須賀市公郷町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3216.81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 1249351分の7735



#### 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の土地）

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| 位置・交通                                    | JR横須賀線「衣笠」駅の南東方約600m（道路距離）、徒歩約8分（附属資料「位置図」参照）  |                    |
| 付近の状況                                    | 幹線道路沿いに共同住宅、店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域   |                    |
| 主な公法上の規制等<br>（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  | 400%               |
|  | 防火規制   | 準防火地域              |
| 立地適正化計画                                  | 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内  |                    |
| その他の規制                                   | 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域   |                    |
| 画地条件<br>（規模、形状等）                         | 規模   | 3,216.81㎡（登記面積）    |
|  | 形状   | 不整形                |
|  | 間口・奥行  | 間口約42.5m、奥行約13～54m |
|  | 地勢   | ほぼ平坦               |
| 接面道路の状況                                  | ◇南西側約18.1m両側歩道付市道（建築基準法第42条第1項）に約42.5m接面<br>◇北西側約4.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約54m接面<br>◇北東側約4.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約83m接面 |                    |
| 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   | 1,249,351分の7,735   |
| 特記事項                                     | 敷地内に駐車場（134台分、機械式・立体等）、バイク置場（15台分）、自転車置場（177台分）あり。   |                    |

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |  |                           |
|---------------------|--|---------------------------|
| マンション名              | クリオ衣笠  |                           |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数167戸）（登記・分譲時パンフレット記載）  |                           |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日  | 平成20年12月19日（登記記載）         |
|                     | 経過年数   | 約17年                      |
|                     | 経済的残存耐用年数  | 約33年                      |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造11階建<br>延べ 13,041.83㎡   |                           |
| 仕様                  | 屋根：陸屋根、アスファルト防水外断熱工法等<br>外壁：タイル貼、吹付タイル等  |                           |
| 設備                  | オートロック、エレベーター、メールルーム（集合郵便受・宅配ロッカー）、掲示板、管理事務室、電気室、ポンプ室、ゴミ置場、グルーミングルーム等                |                           |
| 建物の品等               | 使用資材<br>施工   | 普通<br>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   | 管理事務室に管理人勤務（平日8：00～16：00） |
| 管理の状況               | 良好   |                           |
| 特記事項                | ◇規約共用部分として、駐輪場・洗場・集会室・ゴミ置場が登記されている。<br>◇本年4月29日まで、シーリング・外壁・バルコニー等について大規模修繕工事が行われていた。 |                           |



(2) 専有部分の概要

|                     |  |   |     |
|---------------------|--|---|-----|
| 構 造                 | 鉄筋コンクリート造1階建   |   |     |
| 位 置                 | 6階(610号室)・南側の棟の中間部屋<br>主要開口部の方位：南向き  |   |     |
| 床 面 積               | 73.78㎡ (登記面積)  |   |     |
| 間 取 り               | 3LDK   |   |     |
| バルコニー等              | バルコニー：11.70㎡ (分譲時パンフレット記載)   |   |     |
| 仕 様                 | 天 井  | ビニールクロス貼等   |     |
|                     | 床  | フローリング、長尺塩ビシート等   |     |
| 内 設                 | 壁  | ビニールクロス貼等   |     |
|                     | 備  | システムキッチン、ユニットバス (暖房換気乾燥機付)、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ、床暖房 (LDのみ) 等 |     |
| そ の 他               | 物入、ウォークインクローゼット、クローゼット、下足入、バルコニー等  |   |     |
| 保守管理の状態             | 良 好  |   |     |
| 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6月2日現在   |   |     |
|                     |  | 月額  | 滞納額 |
|                     | 管 理 費  | 11,760 円  | 0 円 |
|                     | 修繕積立金  | 13,850 円  | 0 円 |
| 備 考                 | ◇管理組合活動費：月額 5,000 円 (滞納なし)<br>◇遅延損害金日年率 36%  |   |     |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | <p>◇令和7年6月18日：内部立入調査</p> <p>◇所有者がサブリース会社である(株)ステージプランナーに貸し(①)、その後、現占有者が転借して(②)、その社員が居住している。①の契約内容は不明、また②の契約内容は概ね次のとおり。</p> <p>①(株)ステージプランナーは、目的物件をサブリースしていると陳述しているが、詳細は不詳で、占有権原及び占有開始時期については不明。</p> <p>②転借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸人：株式会社ステージプランナー</li> <li>・ 賃借人：株式会社エア・リキード・ラボラトリーズ</li> <li>・ 契約期間：令和6年5月1日～令和8年4月30日の2年間 (占有開始も令和6年5月1日)</li> </ul> |   |     |

|      |   |
|------|---|
|      | <ul style="list-style-type: none"><li>・支払賃料：月額122,000円</li><li>・管理費等：月額管理費12,000円は賃料に含まれる。</li><li>・一時金：敷金として220,000円</li></ul> |
| 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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円)  |
|----------------|-------------|--------|--------|--------------|
| 300,000        | × 73.78     | ÷ 0.91 | × 0.59 | = 14,350,000 |

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 17 年、経済的残存耐用年数 33 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年}} \times (1 - 0.10) = 0.59$$

(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<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 合計地積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                          | 敷地権価格<br>(円) |
|-------------------------------|----------|-----------------------------|---------------------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 205,000                       | ×0.98    | 201,000                     | × 3,216.81                | ×1.0     | ×<br>$\frac{7,735}{1,249,351}$ | = 4,000,000  |

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 5-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 161,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{79} & = & 205,000 \text{ 円/m}^2 & 
 \end{array}$$

◇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：公示地はほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件、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：目的土地は形状、規模等、画地条件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 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<br>（階層・位置・品等程度） | 積算価格（円）      |
|------------|-------------|----------------------|--------------|
| 14,350,000 | + 4,000,000 | × 1.00               | = 18,350,000 |

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：1.00（6階）

位置別補正：1.00（主要開口部南向き、中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・品等程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格（円）      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 350,000           | × 1.00               | × 1.0        | × 73.78     | = 25,820,000 |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>（円） | 正味復帰価格の現価             |                        |   |                   |                      | DCF法<br>による価格<br>（円）                 |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|---|-------------------|----------------------|--------------------------------------|
|                               | 4年目期首<br>有効純収益<br>（円） | 最終<br>還元<br>利回り<br>（%） | 3年目期末<br>復帰価格<br>（円）                    | 複利<br>現価率         | 正味復帰<br>価格の現価<br>（円） |                                      |
| ア                             | イ                     | ウ                      | $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$<br>※1<br>エ | ※2<br>(7.8%)<br>オ | エ × オ<br>カ           | ア + カ<br>キ                           |
| 2,045,396<br>(20.0%)          | 824,575               | 7.8                    | 10,254,330<br>= 10,250,000              | 0.7983            | 8,182,575<br>(80.0%) | 10,227,971<br>= 10,230,000<br>(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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 18,350,000          | × 1.00 | = 18,350,000 |
| 比準価格   | 25,820,000          | × 1.00 | = 25,820,000 |
| 収益価格   |                     |        | 10,230,000   |
| 調整後の価格 |                     |        | 21,270,000   |

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>（敷金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 21,270,000    | × 1.0     | × 0.7      | × 1.0                | — 0                   | = 14,890,000 |

市場性修正：必要なし。

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 公示地：横須賀5-5

所 在：横須賀市公郷町2丁目2番25外

価 格：161,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR横須賀線「衣笠」駅約850m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：96m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東18m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：小規模小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 6,766,900円

符号1（土地） 381,410,700円（敷地権割合1,249,351分の7,735）

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判を71%に縮小したもの）

3. 建物図面写・各階平面図写（A3判を71%に縮小したもの）

4. 間取図

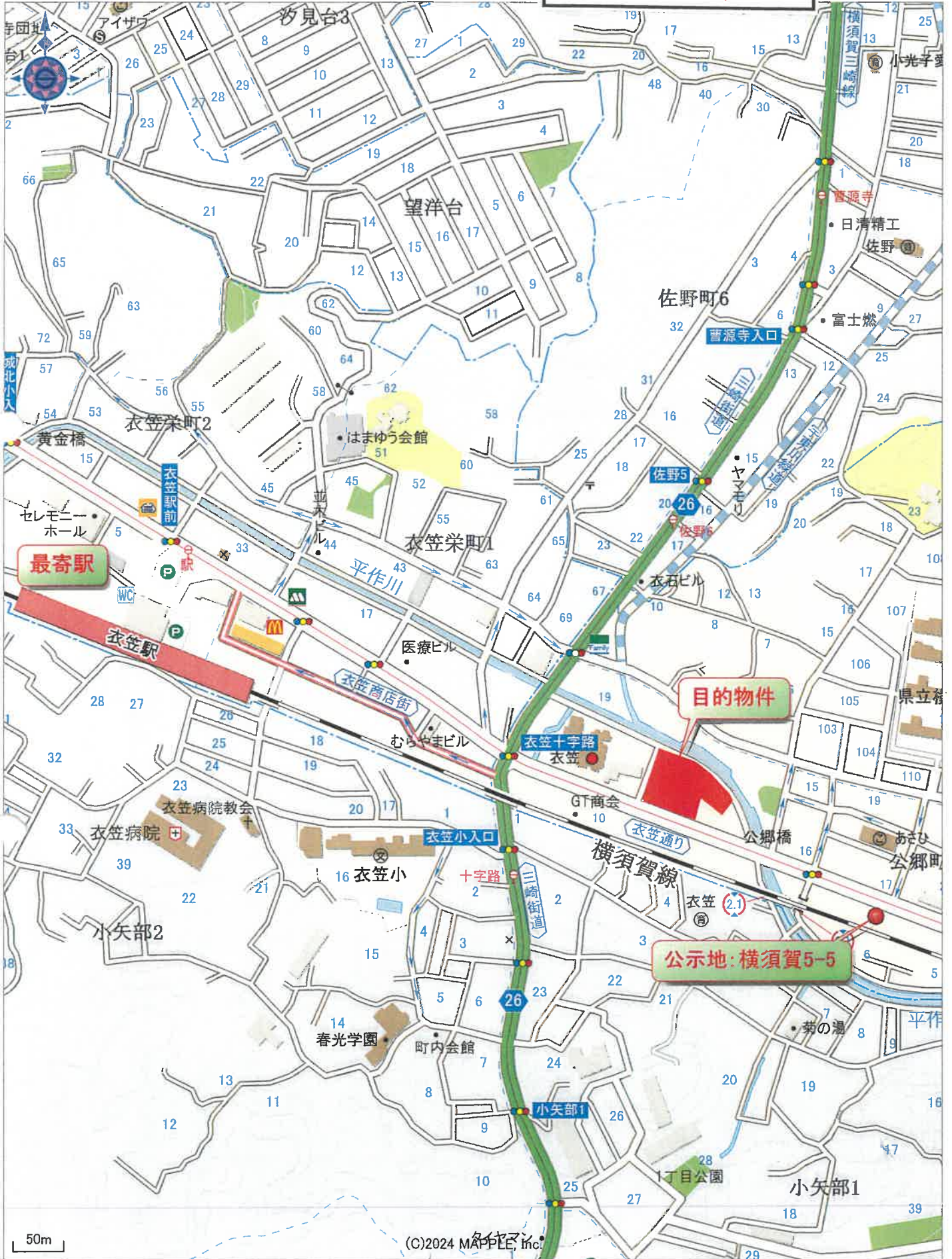
以 上



附属資料1 位置図

縮尺 1/5,000

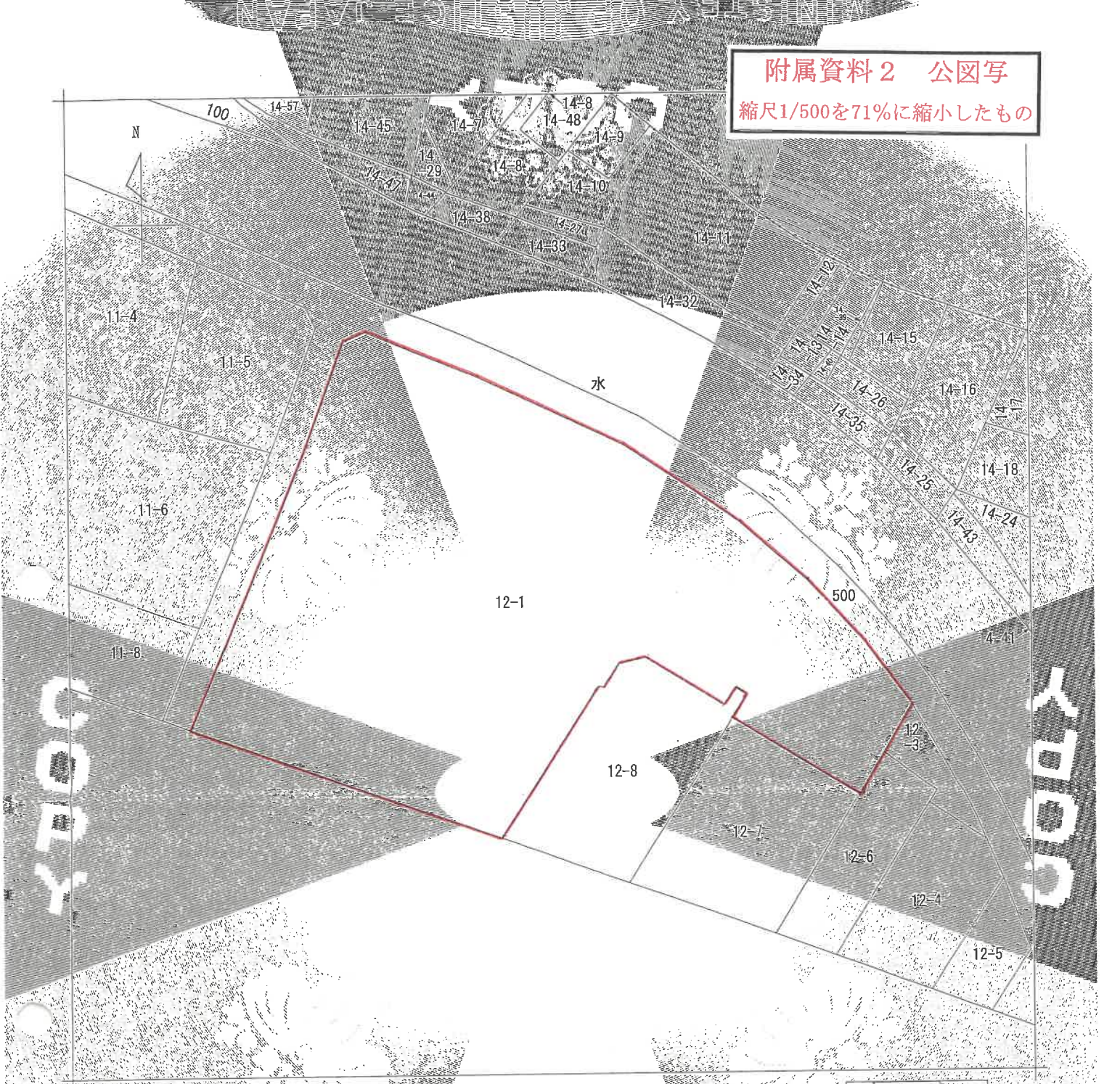
昭文社スーパーマップルデジタル25東日本版



1 : 5,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約50メートル

附属資料2 公図写  
縮尺1/500を71%に縮小したもの



(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         | 横須賀市公郷町二丁目 |           | 地番        | 12番1 |
| 出方縮尺  | 1/500      | 精度区分       |           | 座標系番号又は記号 |      |
| 作成年月日 | 昭和50年9月20日 | 備付年月日(原図)  |           | 補記事項      |      |
| 分類    | 地図に準ずる図面   | 種類         | 土地区画整理所在図 |           |      |

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。

令和7年3月5日  
横浜地方法務局横須賀支局  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)

**附属資料3 建物図面写・各階平面図写**  
 (本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

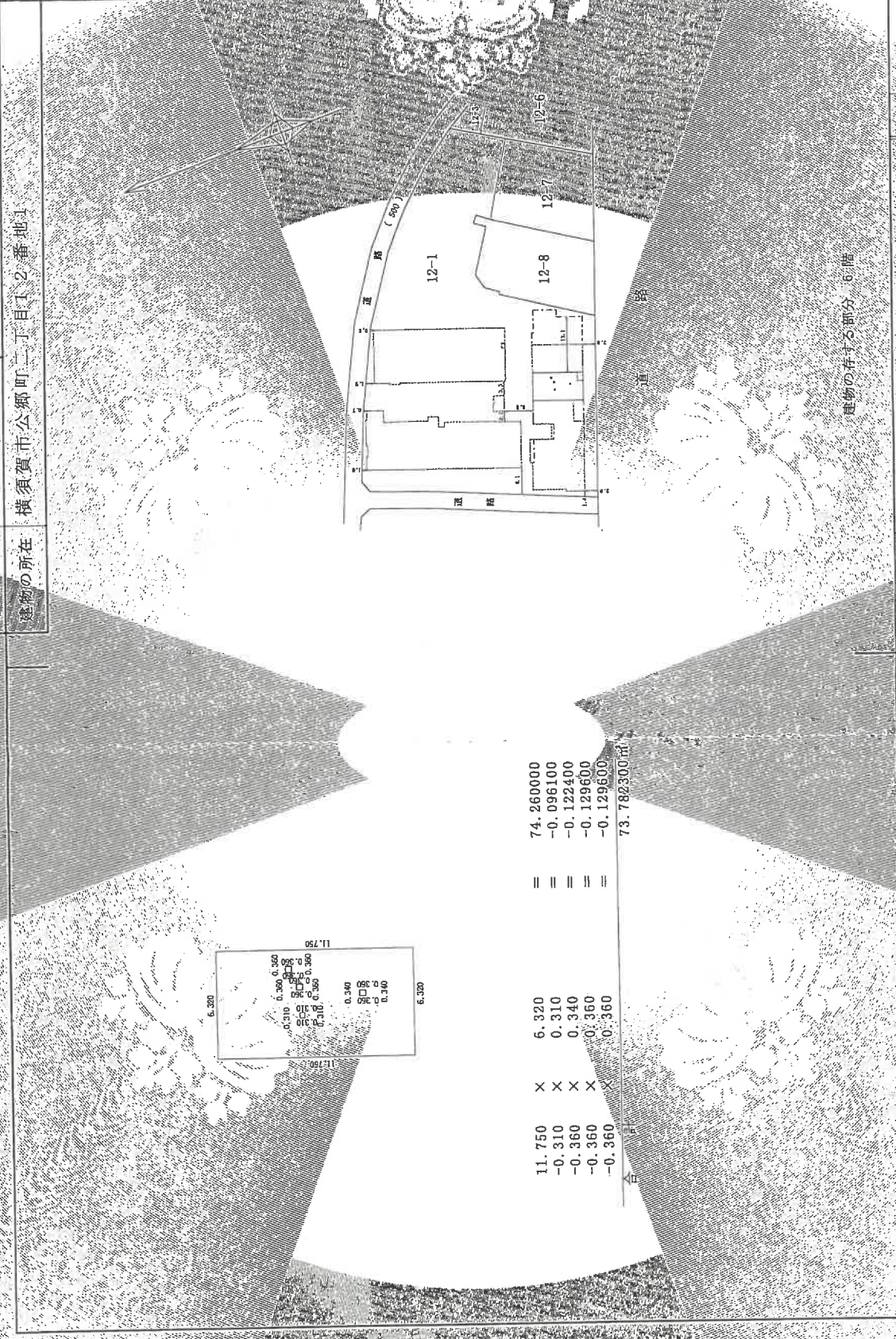
平成 21 年 3 月 2 日 登記

(長縮)

面図  
 図面  
 平面  
 建物  
 各階

家屋番号  
 公領町二丁目12番1  
 の610

建物の所在  
 横須賀市公郷町二丁目12番地1



|        |
|--------|
| 6.320  |
| 11.750 |
| 0.310  |
| 0.340  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 0.360  |
| 6.320  |

|        |   |       |   |            |
|--------|---|-------|---|------------|
| 11.750 | X | 6.320 | = | 74.260000  |
| -0.310 | X | 0.310 | = | -0.096100  |
| -0.360 | X | 0.340 | = | -0.122400  |
| -0.360 | X | 0.360 | = | -0.129600  |
| -0.360 | X | 0.360 | = | -0.129600  |
| 合計     |   |       |   | 73.782300㎡ |

作成者  
 土地調査士  
 [Redacted]

平成21年3月2日作成

縮尺 1/2500

申請人  
 [Redacted]  
 代表取締役

縮尺 1/1000

登記年月日：平成21年3月23日

これは図面に記録されている内容の証明に書面である  
 令和7年3月5日  
 横浜地方方法務局長委員 文尾 登記官

請求番号：22-2

附属資料4  
間取図

