

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 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 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 9 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 3 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 12 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 逗子市沼間二丁目 1519 番地 27

建物の名称 マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ 1 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 沼間二丁目 1519 番 27 の 616

建物の名称 616

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 73.95 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 逗子市沼間二丁目 1519 番 27

地 目 宅地

地 積 19105.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 逗子市沼間二丁目 1522 番 2

地 目 宅地

地 積 98.00 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 151 万 1392 分の 8068



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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。

《 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 逗子市沼間二丁目1519番地27

建物の名称 マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼間二丁目1519番27の616

建物の名称 616

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 73.95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 逗子市沼間二丁目1519番27

地 目 宅地

地 積 19105.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 逗子市沼間二丁目1522番2

地 目 宅地

地 積 98.00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 151万1392分の8068



令和 7 年(ケ)第 6 2 号
令和 7 年 1 0 月 2 9 日受理
令和 7 年 1 2 月 1 0 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 逗子市沼間二丁目 1 5 1 9 番地 2 7

建物の名称 マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼間二丁目 1 5 1 9 番 2 7 の 6 1 6

建物の名称 6 1 6

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 7 3 . 9 5 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 逗子市沼間二丁目 1 5 1 9 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 9 1 0 5 . 5 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 逗子市沼間二丁目 1 5 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 9 8 . 0 0 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 1 5 1 万 1 3 9 2 分の 8 0 6 8

(/ 枚目)



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県逗子市沼間二丁目3番1－616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	住友不動産建物サービス株式会社	
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, 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 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

令和7年(ケ)第62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10月3日現在

☒ 管理費	☒ 月額 14400 円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	☒ 月額 10000 円	☐ 滞納額	円
☒ 駐車場	☒ 月額 11000 円	☐ 滞納額	円
☒ バイク	☒ 月額 900 円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和7年2月分～平成・令和7年10月分		
☒ 損害金	☐ 年 14 %	☐ 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 ☐

マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ壱番館

616号室 管理費等一覧（キヤ／p）

	管理費	修繕積立金	駐車場	バイク	合計
2025年2月	13,500	10,000	5,346	900	29,746
2025年3月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年4月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年5月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年6月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年7月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年8月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年9月	14,400	10,000	11,000	900	36,300
2025年10月	14,400	10,000	11,000	900	36,300

320,146

遅延損害金は別途計算書を添付します。

2025年2月分は一部充当済みのため、他の月と金額が異なります。

遅延損害金計算書

マンション名

マイキャッスル湘南選手サン・ヴェローナ花番館

部屋番号

616 号室

作成日

2025年11月11日

延滞利率	14.00%
始期	各支払期日の翌日
終期	2025年10月31日

[單位:円]

[illegible]

※遅延損害金は円未満切捨て

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 通知された現況調査期日には在宅出来ないため期日の変更をお願いします。 (令和7年11月19日電話聴取) 3 本件建物を含む一棟の建物はオール電化です。棟によって、建築時期や仕様は異なります。 4 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 5 本件建物に不具合などありません。 6 附属設備としては、トランクルームや駐車場がありますが、それぞれ各専有部分についてくるものでなく、別途申し込みをして利用することになります。 7 クロスが剥がれている壁面があるとのことですが、クロスを貼る予定です。 8 エントランスからのエレベーターは5階までしかありません。一棟の建物の6階より上の部分の地盤は、1階から5階までの地盤と段差があり、6階より上に行くには、更にエレベーターか階段を利用することになります。 (令和7年12月9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により、前記記載のとおりと認めた。 2 本件建物内には、関係人の陳述にある以外にクロスの継ぎ目の浮きやふすま紙の傷みなど経年等によるものと見られる劣化部分が見られた。 3 評価人の調査によると、符号1、2の一団土地は、西側、北東側、南西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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりで

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10月30日(木) 9:56-9:57	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10月31日(金) 13:09-13:28	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11月10日(月) : -:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年11月17日(月) 9:38-9:50	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11月19日(水) 14:17-14:20	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年12月9日(火) 15:55-16:20	目的物件所在地	所有者と面談・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

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

-20867.656

-77872.208

-77998.208

-20992.656

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 沼間 2丁目
B 沼間 2丁目

請求部	所在	逗子市沼間二丁目				地番	1522番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備考 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。

(横浜地方事務局横須賀支局管轄)

令和7年9月2日

福岡法務局

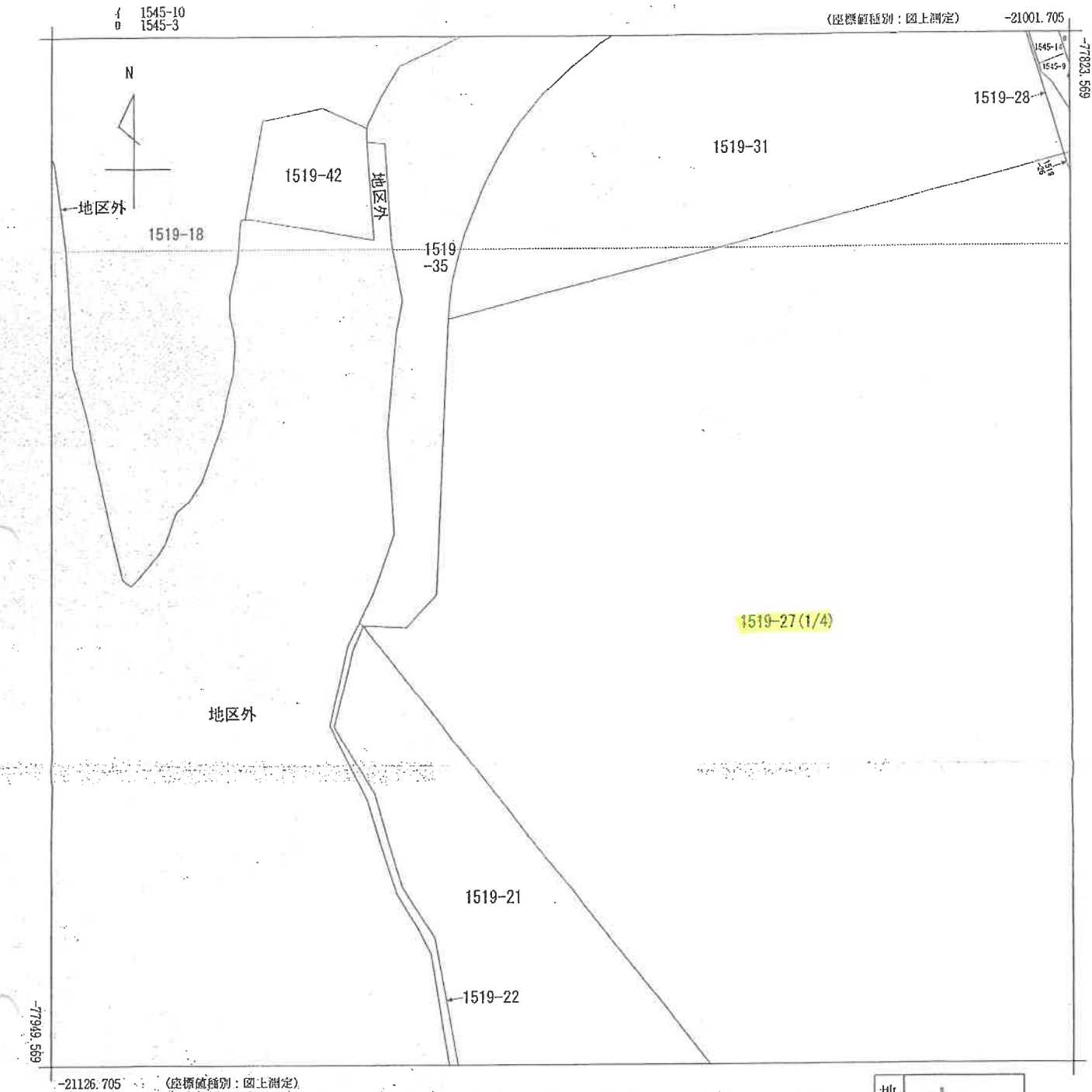
請求番号：36-3

(1/1)

登記官

(7枚目)

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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	逗子市沼間二丁目					地番	1519番27			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年9月16日
福岡法務局

請求番号：24-1
(1/4)

登記官

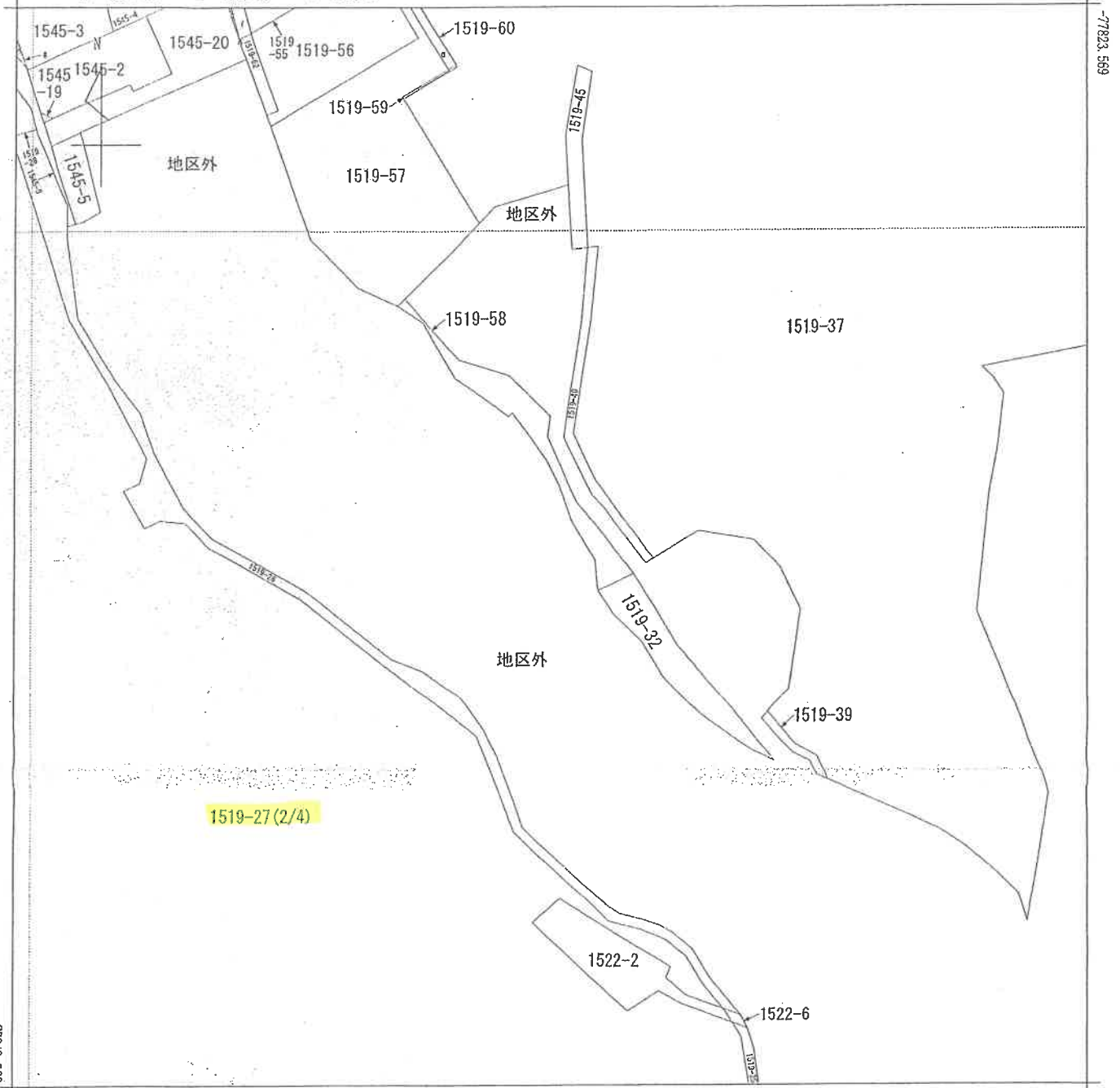
(8 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

f 1519-61 h 1545-17 k 1545-10
u 1519-43 c 1545-13 e 1545-9

(座標値種別：図上測定)

-20876.705



-21001.705 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	逗子市沼間二丁目				地番	1519番27			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年9月16日

福岡法務局

請求番号：24-1

(2/4)

登記官

(9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) -21001.705

-77919.569



1519-27 (3/4)

1519-21

地区外

地区外

地区外

-21126.705 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (toushokutaiheiyonoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

沼間2丁目

請求部	所在	逗子市沼間二丁目				地番	1519番27			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年9月16日

福岡法務局

請求番号：24-1

(3/4)

登記官

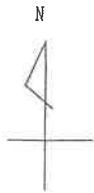
(10 枚目)

※図面は、A3判をA4判に縮小したものであり

(座標値種別：図上測定)

-20876.705

-77949.569



地区外

1519-27(4/4)

地区外

1519-20

1519-23

地区外

-78075.569

-21001.705

(座標値種別：図上測定)

(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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

沼間
2丁目

請求部	所在	逗子市沼間二丁目				地番	1519番27			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年9月16日

福岡法務局

請求番号：24-1

(4/4)

登記官

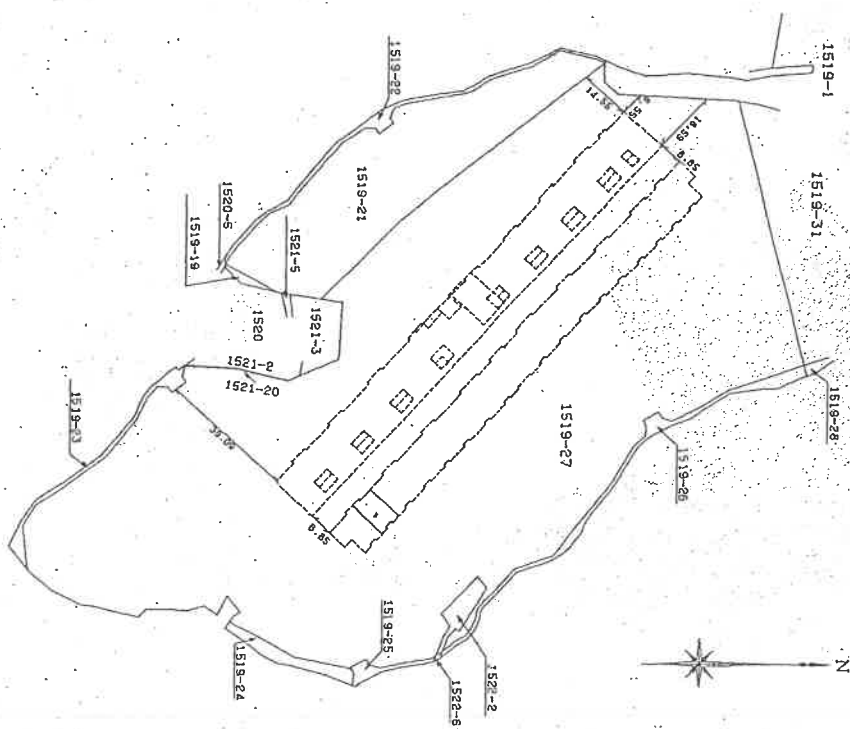
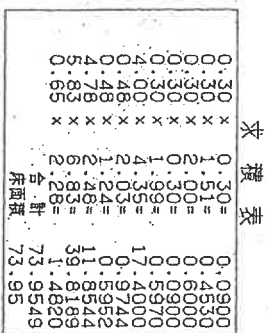
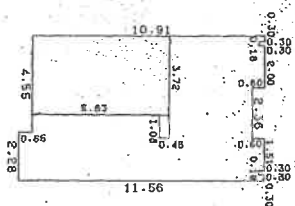
1 / 1 枚目)

圖次附号: 36-5

圖 平面臨各

建 物 圖 式 圖 名

吟嘯圖



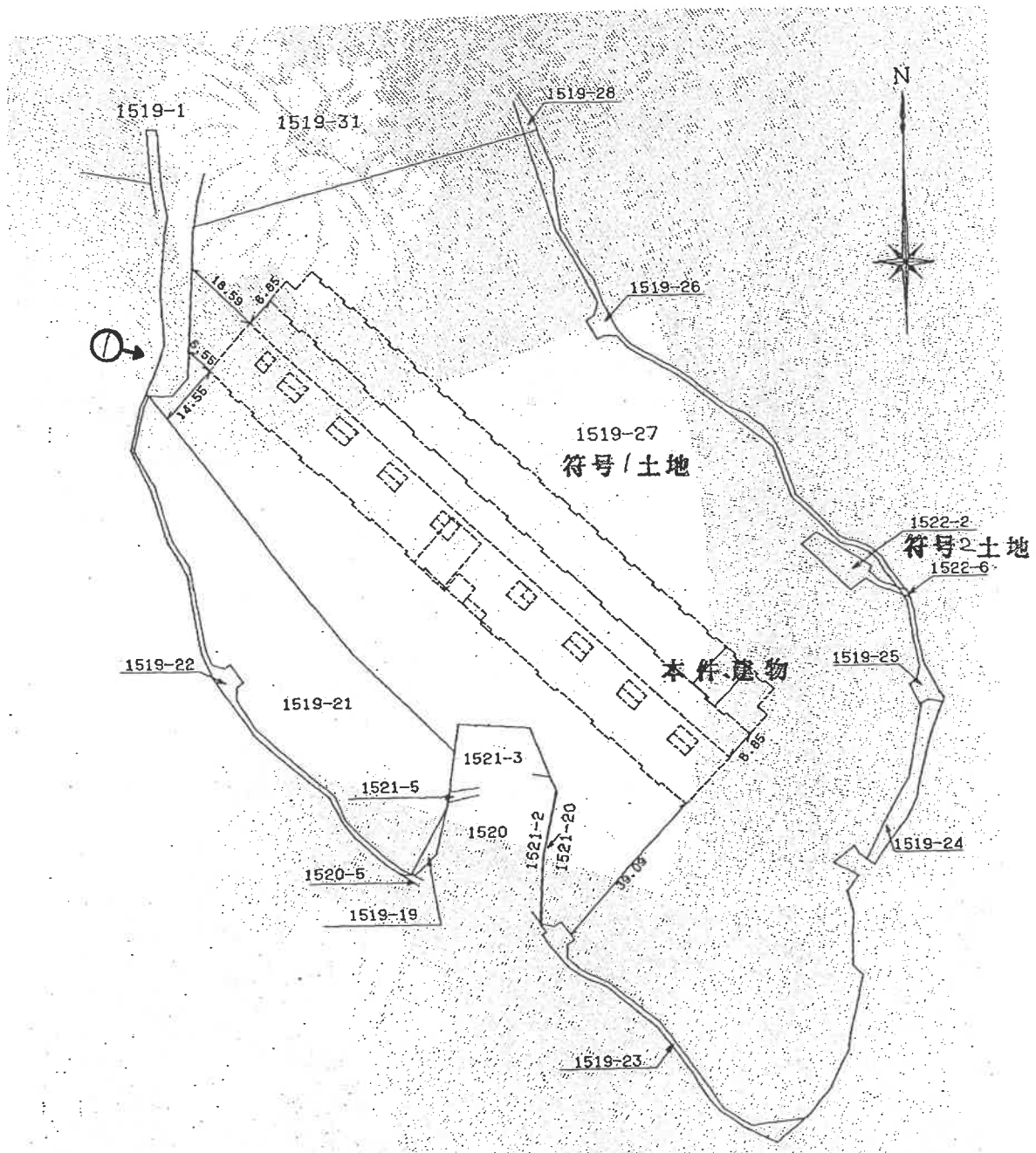
建物の存する部分 6階
建物番号・616

1944年10月10日

(12 枚目)

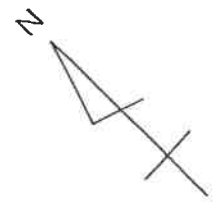
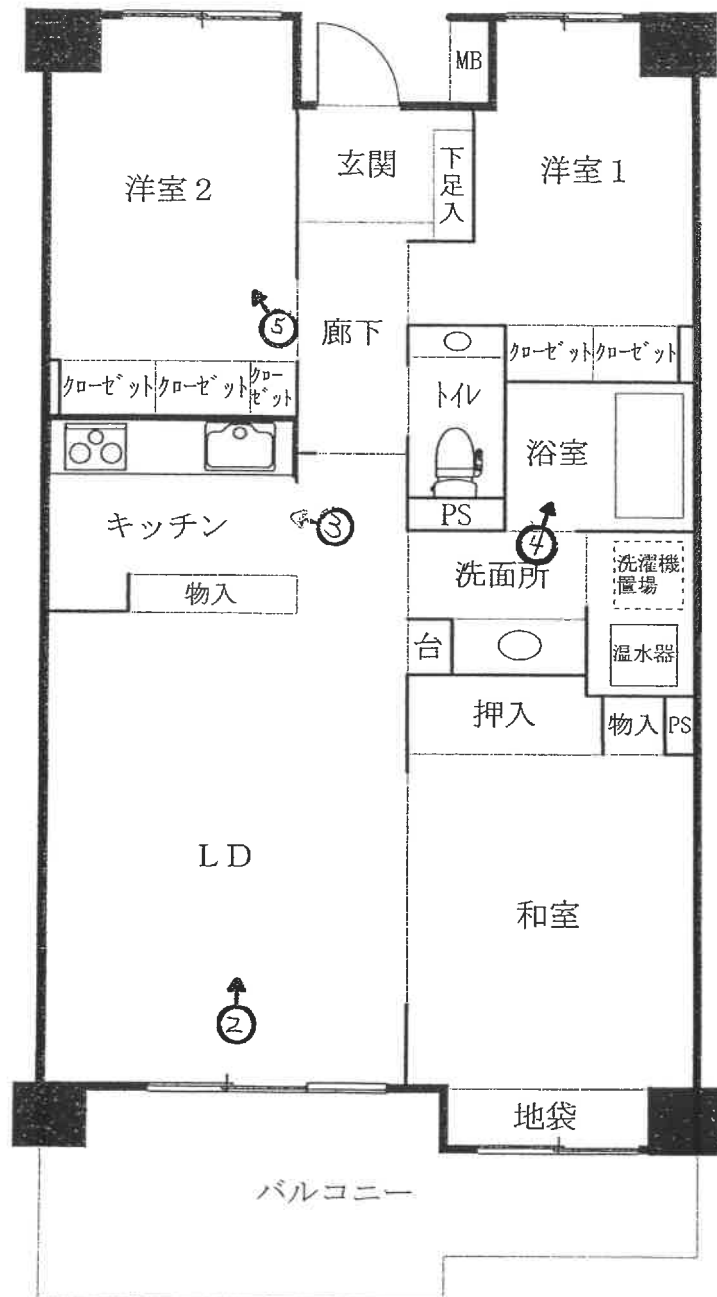
写真撮影方向図

←○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(ケ)第 62 号
令和7年12月 9日 現地調査
令和7年12月16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 19,480,000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) 沼間2-3-1-616
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 逗子市沼間二丁目1519番地27
 建物の名称 マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼間二丁目1519番27の6-16
 建物の名称 6-16
 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 73.95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 逗子市沼間二丁目1519番27
 地 目 宅地
 地 積 19105.53平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 逗子市沼間二丁目1522番2
 地 目 宅地
 地 積 98.00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 151万1392分の8068



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「東逗子」駅の北西方約300m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	無指定
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外
	その他の規制	居住誘導区域内（一部居住誘導区域外） 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域（一部） 土砂災害警戒区域（一部） 急傾斜地崩壊危険区域（一部）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	19,203.53㎡（登記地積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約40m（西側）、奥行約180m
	地 勢	高台に位置し、敷地内は高低差がある。本件土地の南東、東、北東側は傾斜地となっている。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約8m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約43m接面する。 北東側で幅員約3～4m市道（建築基準法第42条第1項、第2項、非該当）に相当高く擁壁を介して約170m接面する。 南西側（本件土地の南部で一部南東側を含む）で幅員約3m市道（建築基準法第42条第2項）に相当高く擁壁を介して約100m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	西側接面道路にガス本管が通っているが、 本物件には取出管がない。
	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	1,511,392分の8,068
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マイキャッスル湘南逗子サン・ヴェローナ1番館	
建物の用途	住宅（総戸数176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10年10月22日（登記記載） 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付9階建 延べ 20,002.18㎡	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付け等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、 ゴミ置場、防災設備、管理員室、駐車場、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 住友不動産建物サービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は、敷地に高低差があることから、南西側（地下1階～5階）と北東側（5階～9階）で構成されている。 ◇一棟の建物はオール電化となっている。	

(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(616号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	73.95㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	12.99㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等	
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7年10月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	14,400 円	128,700 円
	修 繕 積 立 金	10,000 円	90,000 円
	そ の 他	駐車場 11,000 円 バイク 900 円	93,346 円 8,100 円
	備 考	遅延損害金年 14% 17,152 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月9日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇経年によるものと思われるクロスの剥がれや継ぎ目の浮き、襖紙の傷みなどがある。		

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)
300,000	×73.95	÷0.70	×0.40	=12,680,000

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 28 年、経済的残存耐用年数 22 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{(\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年})} \times (1 - 0.1) = 0.40$$

(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)
121,000	×0.9	109,000	×19,203.53	×1.0	$\times \frac{8,068}{1,511,392}$	=11,170,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 148,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.3}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{120} & = & 121,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は準角地で上記のとおり。

◇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：地勢（一部土砂災害特別警戒区域等に該当することを含む）、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）
12,680,000	+11,170,000	×1.00	= 23,850,000

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（6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 1.00 × 1.00 × 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)
470,000	×1.00	×1.00	×73.95	=34,760,000

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	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,360,775 (16.0%)	1,305,251	8.2 %	15,440,164 =15,440,000	0.8005	12,359,720 (84.0%)	14,720,495 =14,720,000 (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	23,850,000	×1.00	= 23,850,000
比準価格	34,760,000	×1.00	= 34,760,000
収益価格	14,720,000		
調整後の価格	28,390,000		

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）
28,390,000	×1.0	×0.7	×0.98	— 0	=19,480,000

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に2%と求めた。

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：逗子-6

所 在：逗子市沼間2丁目1444番28 「沼間2-6-7」
価 格：148,000円／㎡
位 置：JR横須賀線「東逗子」駅約400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：261㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南側4.0m市道 東側道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,599,425円
符号1（土地） 712,082,208円
符号2（土地） 3,652,558円
(敷地権の割合 1,511,392分の8,068)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（縮小して貼り合わせ）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

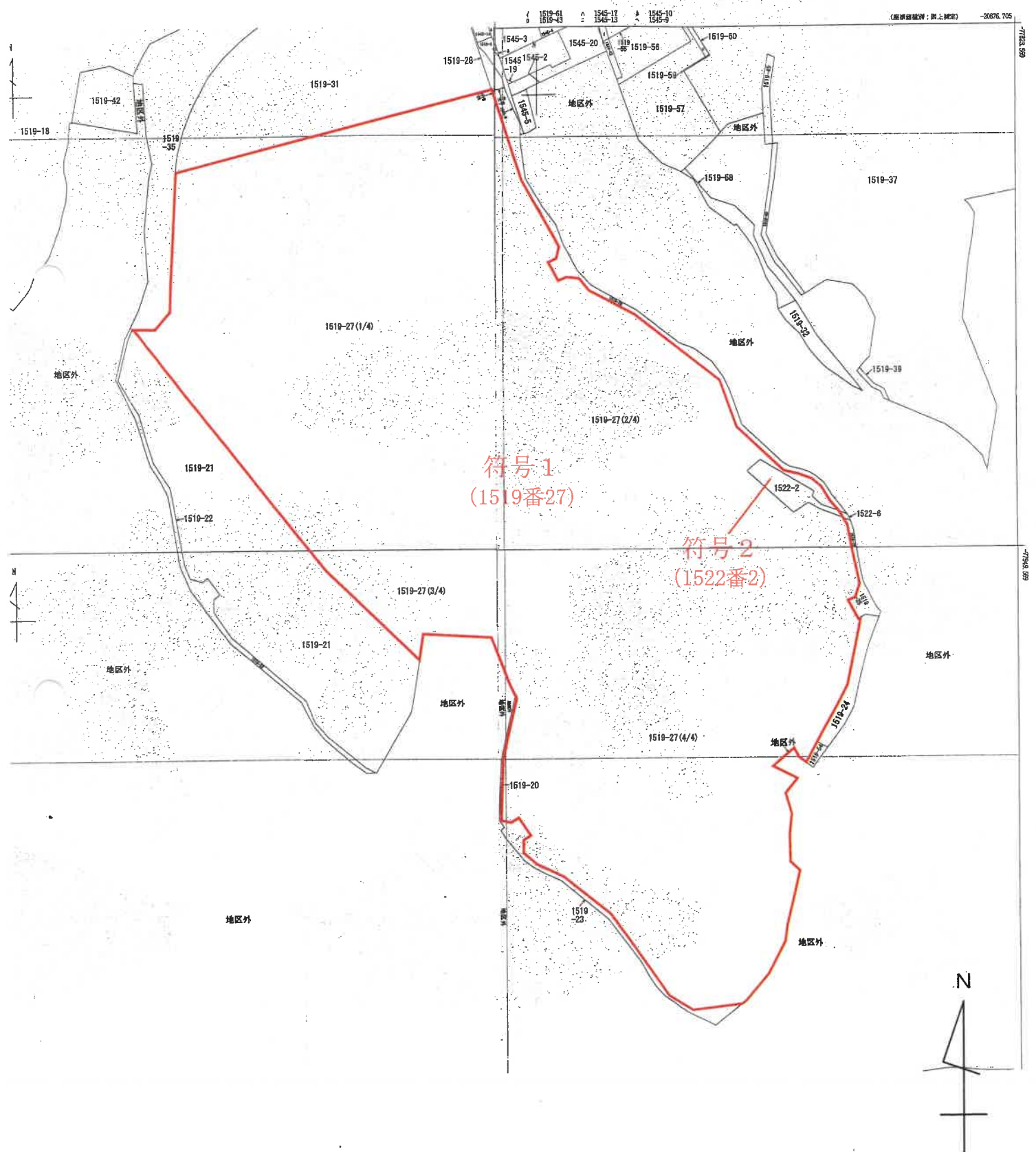
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



公図写
(縮小して貼り合わせ)



地積測量図（土地所在図）写
(A3判からA4判へ縮小)

登記年月日：平成9年4月25日

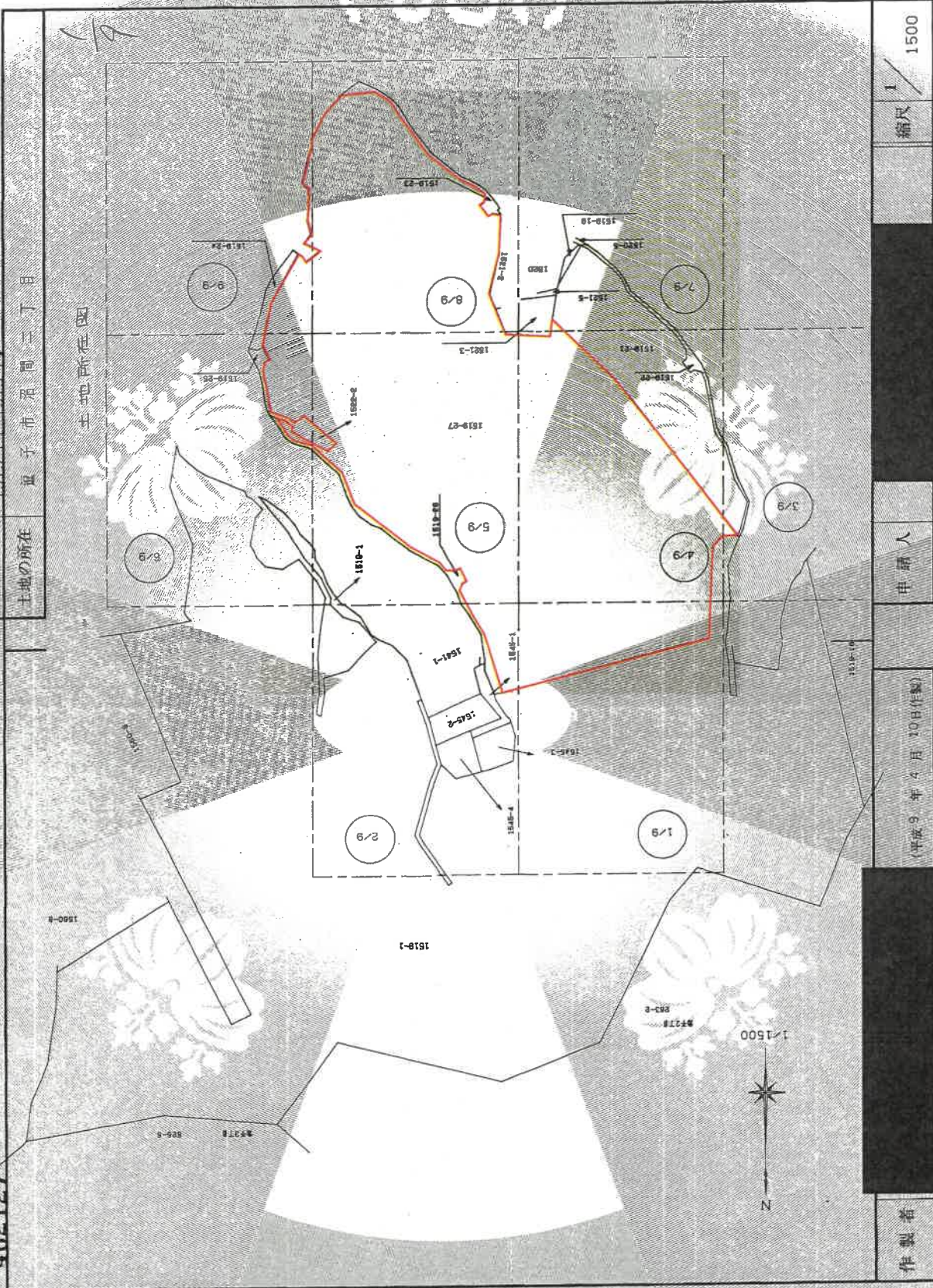
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和7年9月16日 横須賀支務局 登記官

地積測量図

前 1519-1 後 新図 1519-2

地番	1519-1 1519-21~1519-27
土地の所在	横浜市港南区三丁目

462127



作製者

(平成9年4月10日作製)

申請人

縮尺 1/1500

(1/9)

請求番号：24-2

登記年月日：平成9年4月25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。
(横浜地方方法務局領須賀支庁管轄)
令和7年9月16日 福岡法務局

請求番号：24-2

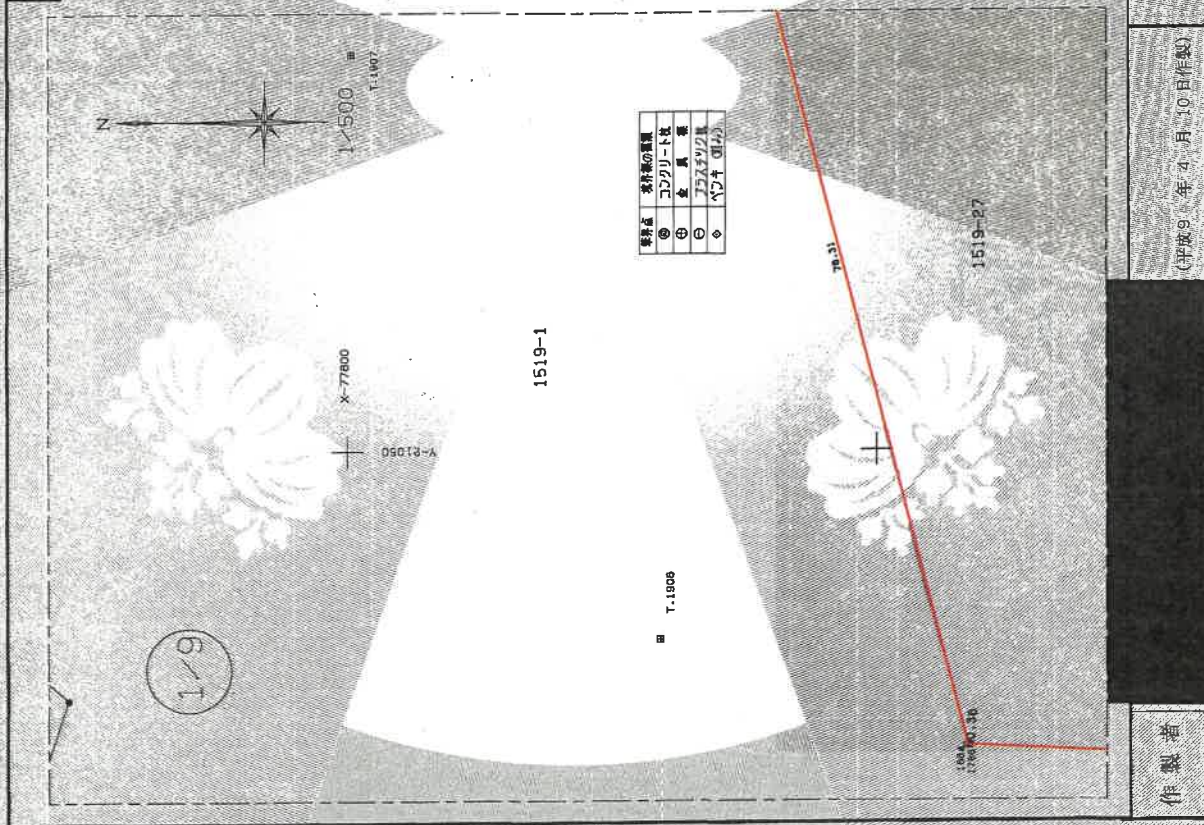
(2/9)

462128

地積測量図

地番 1519-21~1519-27

土地の所在 重子市沼間二丁目



作製者

(平成9年4月10日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/500

(正誤表あり)

(日加納)

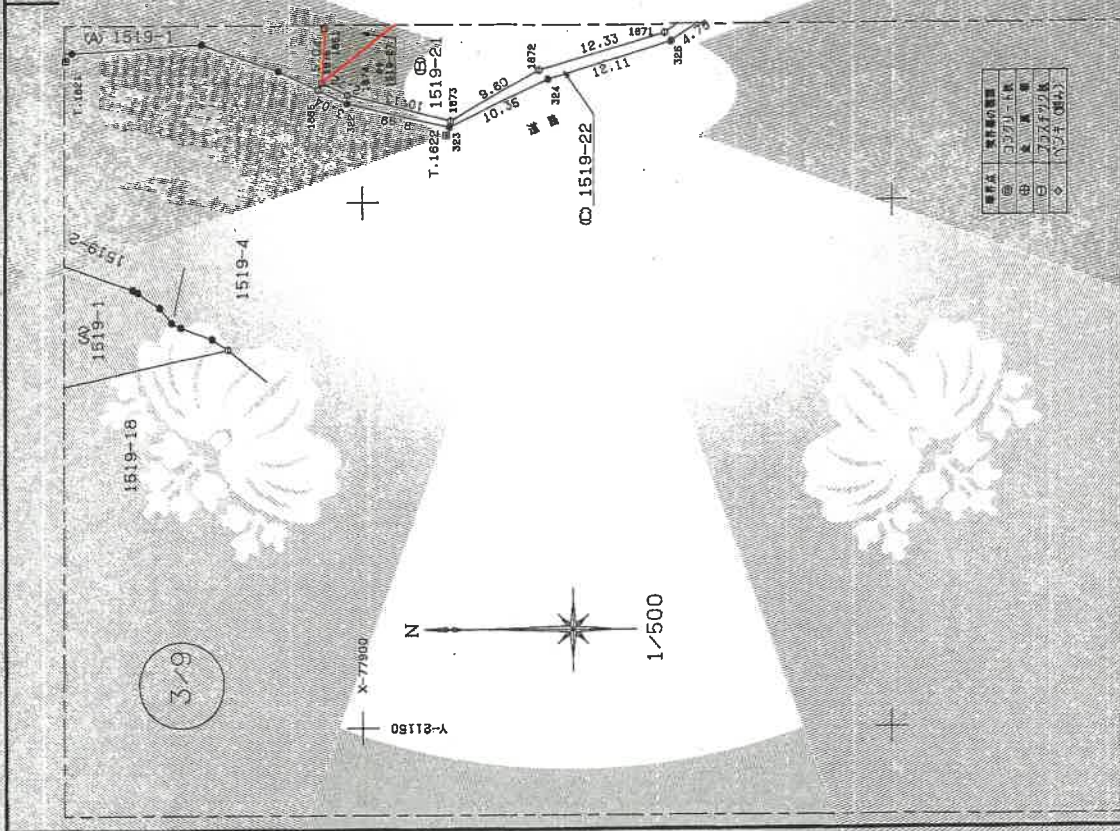
登記年月日：平成9年4月25日

462129

地積測量図

地番 1519-21~1519-22

土地の所在 塩子市沼間二丁目



(左側部分)

(右側部分)

測量点	測量点の座標
(1)	272711.11
(2)	272711.11
(3)	272711.11
(4)	272711.11

測量点	測量点の座標
(1)	272711.11
(2)	272711.11
(3)	272711.11
(4)	272711.11

申請人

(平成9年4月10日作製)

作製者

縮尺 1/500

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。
(横浜地方方法務局横須賀支庁管轄)
令和7年9月16日 福岡法務局

登記留

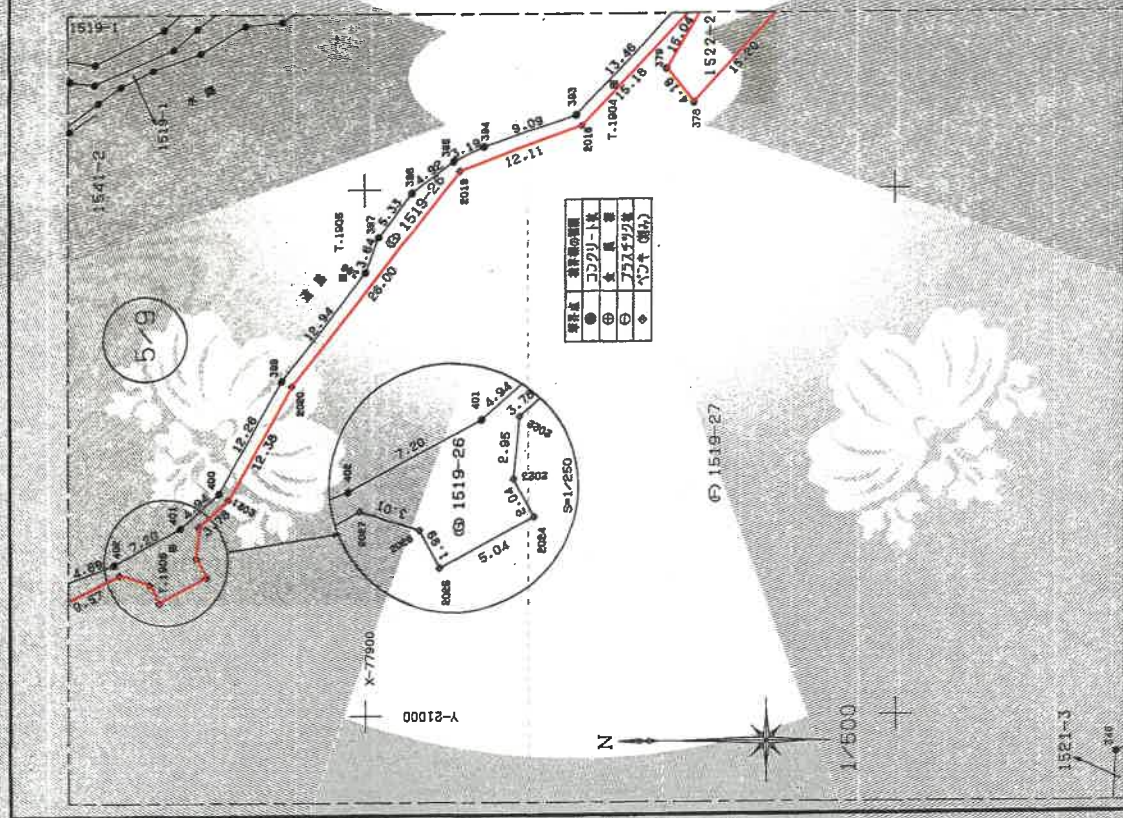
登記年月日：平成9年4月25日

462130

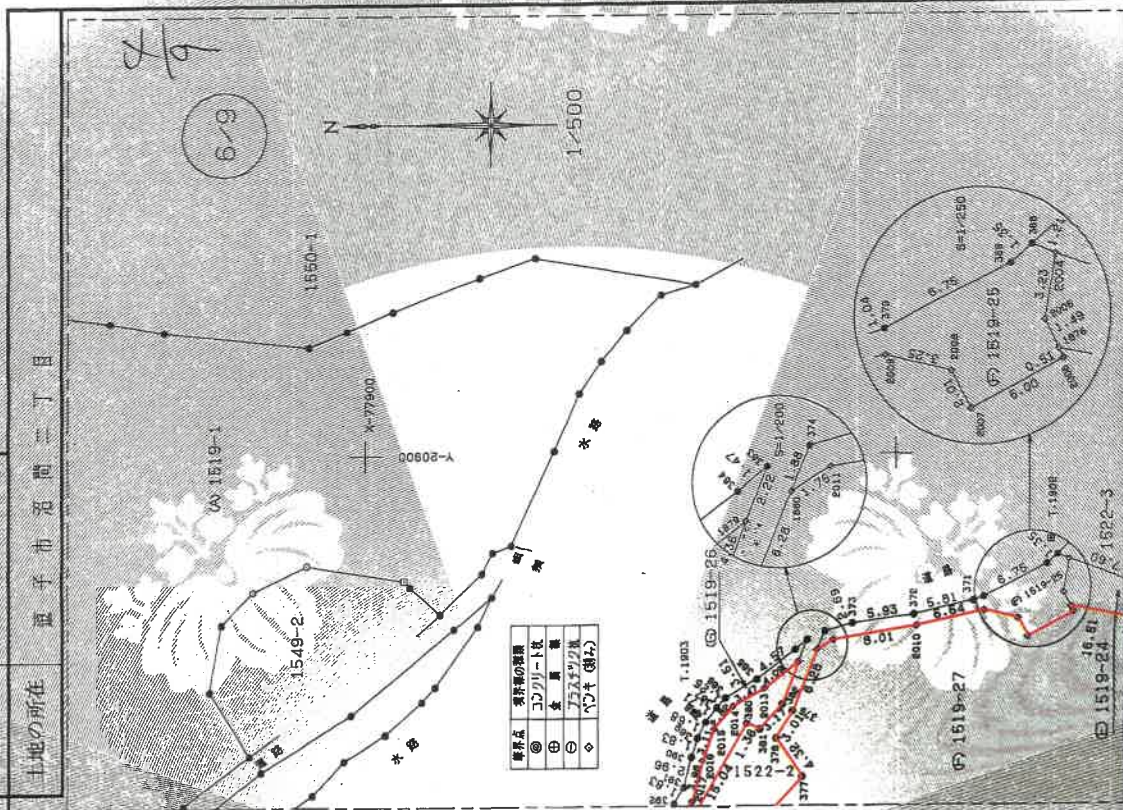
地積測量図

地番 1519-1~1519-27

土地の所在 恵子市沼間三丁目



(日加納)



(日加納)

作製者

(平成9年4月10日作製)

申請人

縮尺 1/500

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
(横浜地方支務局地積測量課支局管轄)
令和7年9月16日 福岡支務局

請求番号：24-2

登記年月日：平成9年4月25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。
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和7年9月16日 福岡法務局

請求番号：24-2

(5/9)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

(平成9年4月10日作製)

作製者

申請人

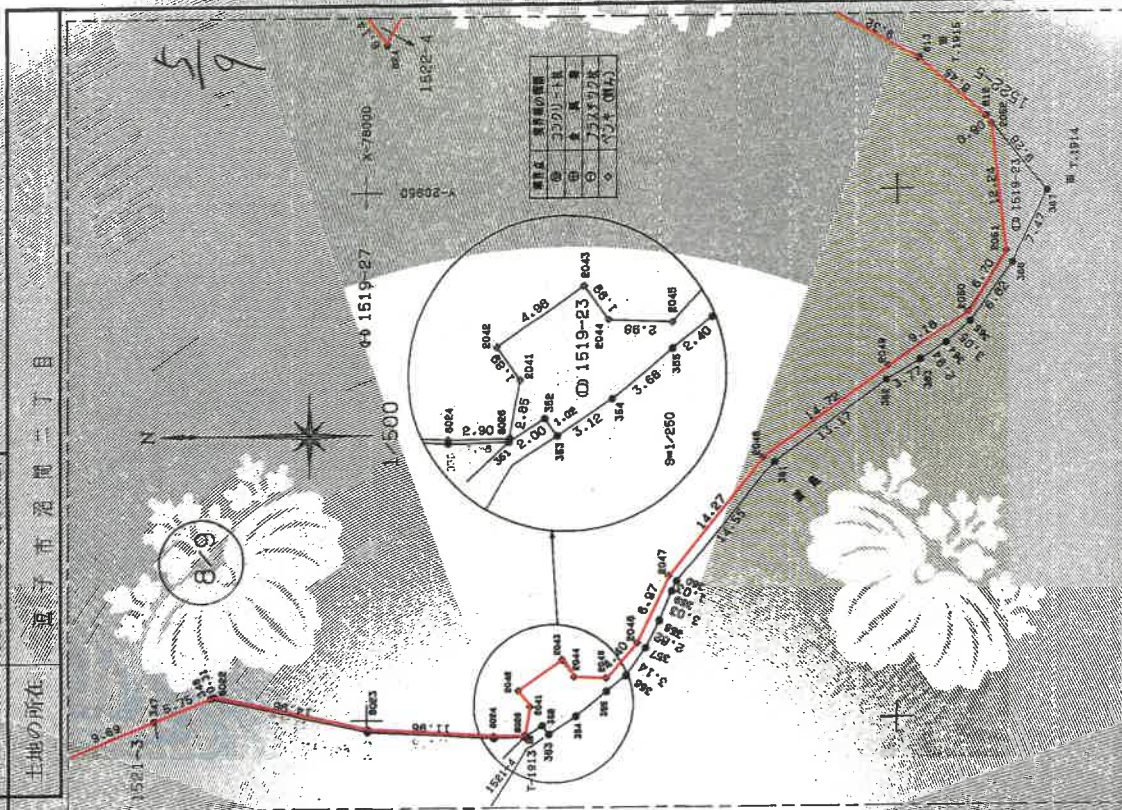
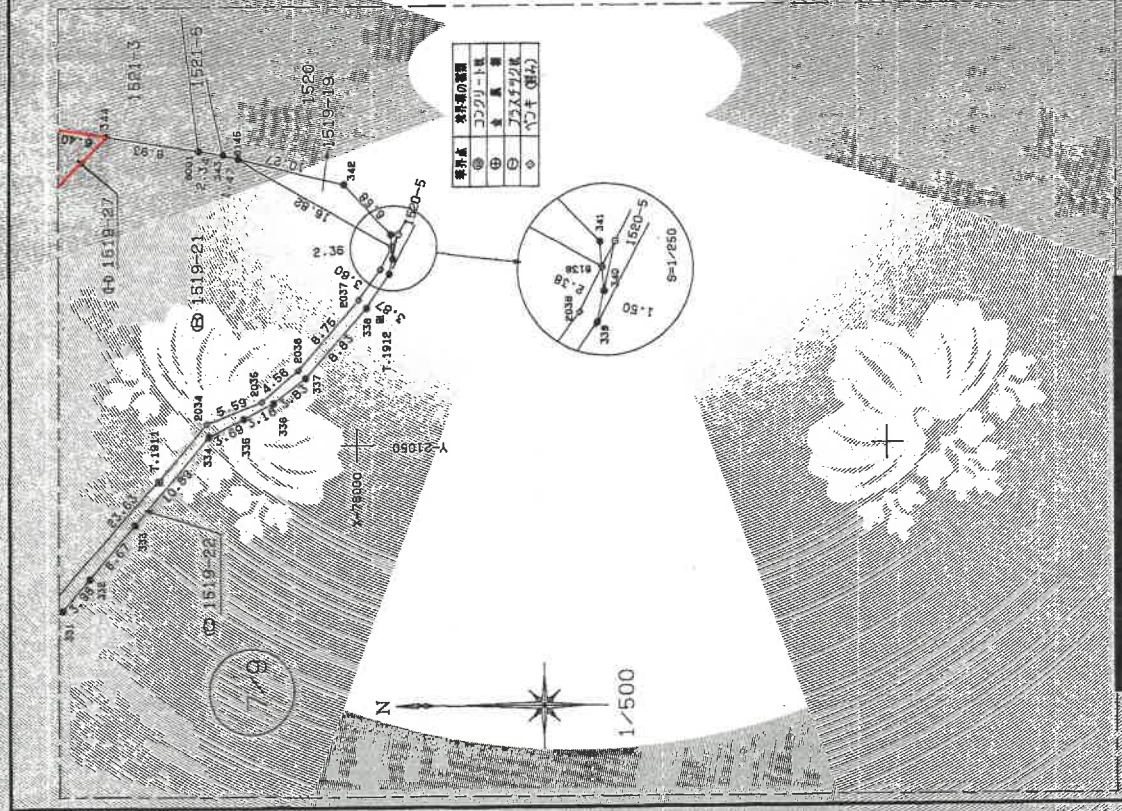
縮尺 1/500

462131

地番 1519-1
1519-21~1519-27

地積測量図

土地の所在 恵子市港町二丁目



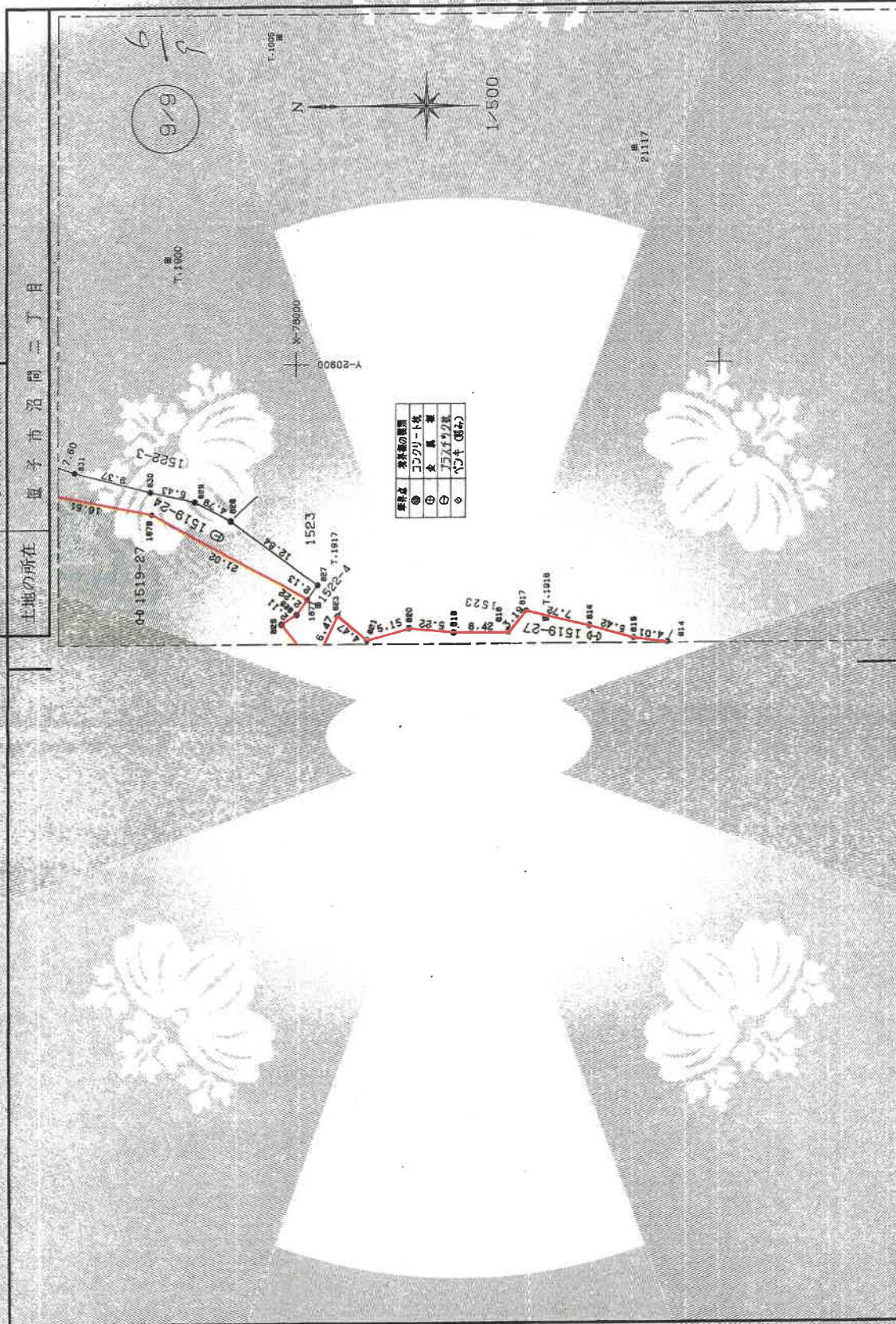
登記年月日：平成9年4月25日

462132

地積測量図

地番 1519-21~1519-27

土地の所在 通子市沼間二丁目



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成9年4月10日作成)

(紙)

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。

(横浜地方支務局領須賀支局管轄)

令和7年9月16日 福岡法務局

登記官

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和7年9月16日 福岡法務局

462135

地積測量図

土地の所在 京子市沼間三丁目

座標求積表

地番 NO	座標 X	座標 Y	辺長	測 算
1878	-77982.694	-20917.895	21.02	1877-1878
1878	-77986.702	-20914.871	16.51	1878-1879
2006	-77966.931	-20915.123	0.51	1876-2006
2007	-77962.516	-20917.470	5.90	2006-2007
2008	-77961.594	-20915.679	2.01	2007-2008
2009	-77958.434	-20914.936	3.25	2008-2009
2010	-77951.949	-20916.360	6.64	2009-2010
2011	-77944.038	-20917.634	8.01	2010-2011
1880	-77942.562	-20918.571	1.75	2011-1880
375	-77940.248	-20924.409	6.28	1880-375
376	-77938.731	-20927.003	3.01	375-376
377	-77941.152	-20930.583	4.32	376-377
378	-77930.939	-20941.844	15.20	377-378
379	-77928.542	-20938.569	4.18	378-379
380	-77935.953	-20925.596	15.04	379-380
381	-77937.197	-20928.147	1.36	380-381
382	-77939.298	-20923.769	3.17	381-382
1879	-77940.857	-20919.696	4.36	382-1879
2013	-77937.621	-20922.200	4.09	1879-2013
2014	-77934.626	-20923.955	3.47	2013-2014
2015	-77932.855	-20926.146	2.82	2014-2015
2016	-77931.711	-20929.037	3.11	2015-2016
2017	-77930.736	-20932.897	3.98	2016-2017
2018	-77920.381	-20943.996	15.18	2017-2018
2019	-77909.032	-20948.210	12.11	2018-2019
2020	-77893.020	-20968.890	28.00	2019-2020
2021	-77886.967	-20879.489	12.38	2020-2021
2022	-77884.181	-20882.037	3.78	2021-2022
2023	-77883.301	-20884.971	2.95	2022-2023
2024	-77884.381	-20886.781	2.04	2023-2024
2025	-77880.408	-20889.168	5.04	2024-2025
2026	-77878.473	-20887.408	1.99	2025-2026
2027	-77876.603	-20886.512	3.01	2026-2027
2028	-77868.148	-20891.004	9.57	2027-2028
2029	-77860.325	-20893.532	9.04	2028-2029
2030	-77838.929	-21002.388	22.47	2029-2030
総面積	38271.678659			
座標	19105.534295	座標	19105.53	座標

公 簿 60059-1557240 ㎡
積 計 22824-7105735 ㎡
緯 地 37874.4481506 ㎡
※使用済地 JEC-Geo-STATION 2054
※式 A=1/22(X2-X1)(Y1+Y2)

座標求積表

地番 NO	座標 X	座標 Y	辺長	測 算
1886	-77838.012	-20959.525	1.35	409-1886
座標	451.367228			
座標	225.6836145			
40-15192030	-77838.929	-21002.388	78.31	2030-1884
27	-77858.545	-21078.205	0.36	1884-1786
1786	-77868.900	-21078.232	33.38	1786-1850
1850	-77892.234	-21079.955	6.53	1850-1851
1851	-77896.300	-21083.704	5.04	1851-1876
1876	-77896.039	-21088.739	31.67	1876-1857
1857	-77854.315	-21043.444	6.40	344-345
344	-77876.264	-21020.607	16.02	345-346
345	-77968.945	-21019.591	9.69	346-347
346	-77970.929	-21003.801	5.75	347-348
347	-77978.900	-20999.940	0.51	348-8022
348	-77985.228	-20987.766	14.96	8022-8023
8022	-77985.519	-20987.647	11.95	8023-8024
8023	-78000.106	-21000.956	2.90	8024-8026
8024	-78012.045	-21001.625	2.95	8026-2041
8026	-78014.947	-21001.580	1.89	2041-2042
2041	-78015.430	-20998.776	4.98	2042-2043
2042	-78014.345	-20997.230	2.95	2043-2044
2043	-78018.397	-20994.329	4.40	2044-2045
2044	-78019.559	-20995.948	6.97	2045-2046
2045	-78022.536	-20998.091	14.27	2046-2048
2046	-78025.456	-20982.806	14.72	2048-2049
2047	-78028.417	-20986.491	9.16	2049-2050
2048	-78037.296	-20875.322	6.70	2050-2051
2049	-78048.167	-20866.617	12.24	2051-2052
2050	-78056.820	-20861.651	0.90	2052-812
2051	-78060.444	-20855.914	8.45	812-813
812	-78056.518	-20843.023	9.32	813-814
813	-78052.133	-20837.490	4.01	814-815
814	-78043.889	-20832.658	5.42	815-816
815	-78039.687	-20832.799	7.72	816-817
816	-78034.656	-20831.231	3.19	817-818
817	-78027.131	-20829.514	8.42	818-819
818	-78024.991	-20831.911	5.22	819-820
819	-78018.574	-20831.911	5.15	820-821
820	-78013.372	-20831.459	4.47	821-823
821	-78008.405	-20832.799	6.47	823-824
823	-78004.875	-20830.062	6.14	824-825
824	-78001.984	-20835.853	2.11	825-826
825	-77998.244	-20830.980	2.22	826-1877
826	-77990.030	-20829.858		
1877	-77901.397	-20826.041		

申請人

製作者

(平成9年4月10日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会使用)

(9/9)

請求番号：24-2

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日加納)

(日加納)

前 1511-2 後・新同一・新

462174

地積測量圖

1522-2, 1522-6

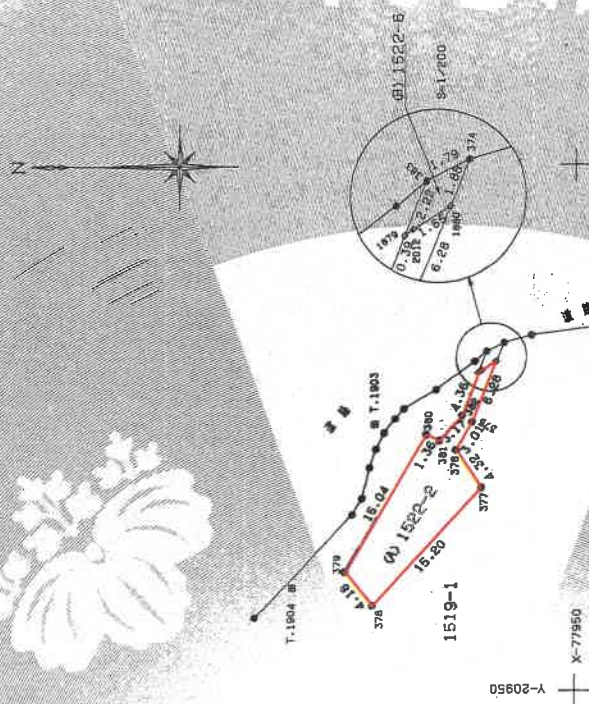
原 子 市 場 二 十 日

表 2-1-1

地 基 NO	層 號	X	Y	辺 長	厚 度
⑧ 1522	1879	()	()	-77940.857	-20919.696
-2	382	()	()	-77938.258	-20923.769
	381	()	()	-77937.157	-20926.147
	380	()	()	-77935.953	-20925.596
	379	()	()	-77928.548	-20938.569
	378	()	()	-77930.939	-20941.844
	377	()	()	-77941.152	-20930.583
	376	()	()	-77938.731	-20927.003
	375	()	()	-77940.248	-20924.409
	1880	()	()	-77942.582	-20918.571
	2012	()	()	-77941.168	-20919.455
	1879	()	()	-77940.857	-20919.696
				196.013767	
		估面積		98.0068635	m ² 地積
		面積			98.00 m ²
⑧ 1522	383	()	()	-77941.649	-20917.626
-6	1879	()	()	-77940.857	-20919.696
	2012	()	()	-77941.168	-20919.455
	1880	()	()	-77942.582	-20918.571
	374	()	()	-77943.253	-20916.827
	383	()	()	-77941.649	-20917.626
				4.922567	
		估面積		2.4112935	m ² 地積
		面積			2.41 m ²

本使用費題名 JEC GEO STATION 227A
 本公 式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_2+Y_1)$

式 本公 式 $A=1/2\sum(X_2^2-X_1)(X_1+X_2)$



伊原 品	東京朝日新聞
伊 田	1922年-ト社
伊 田	金 庫 部
伊 田	1924年12月
伊 田	1924年12月

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日加減)

申請人

平成9年4月10日(作製)

作製者

500

《孟子》

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

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年9月2日

福岡法務局

登臨記

請求番号: 36-4

登記年月日：平成10年11月4日

これは図面に記録されている状態を写した書面である。
(横浜地方方法務局横浜支局管轄)
令和7年9月2日 福岡法務局

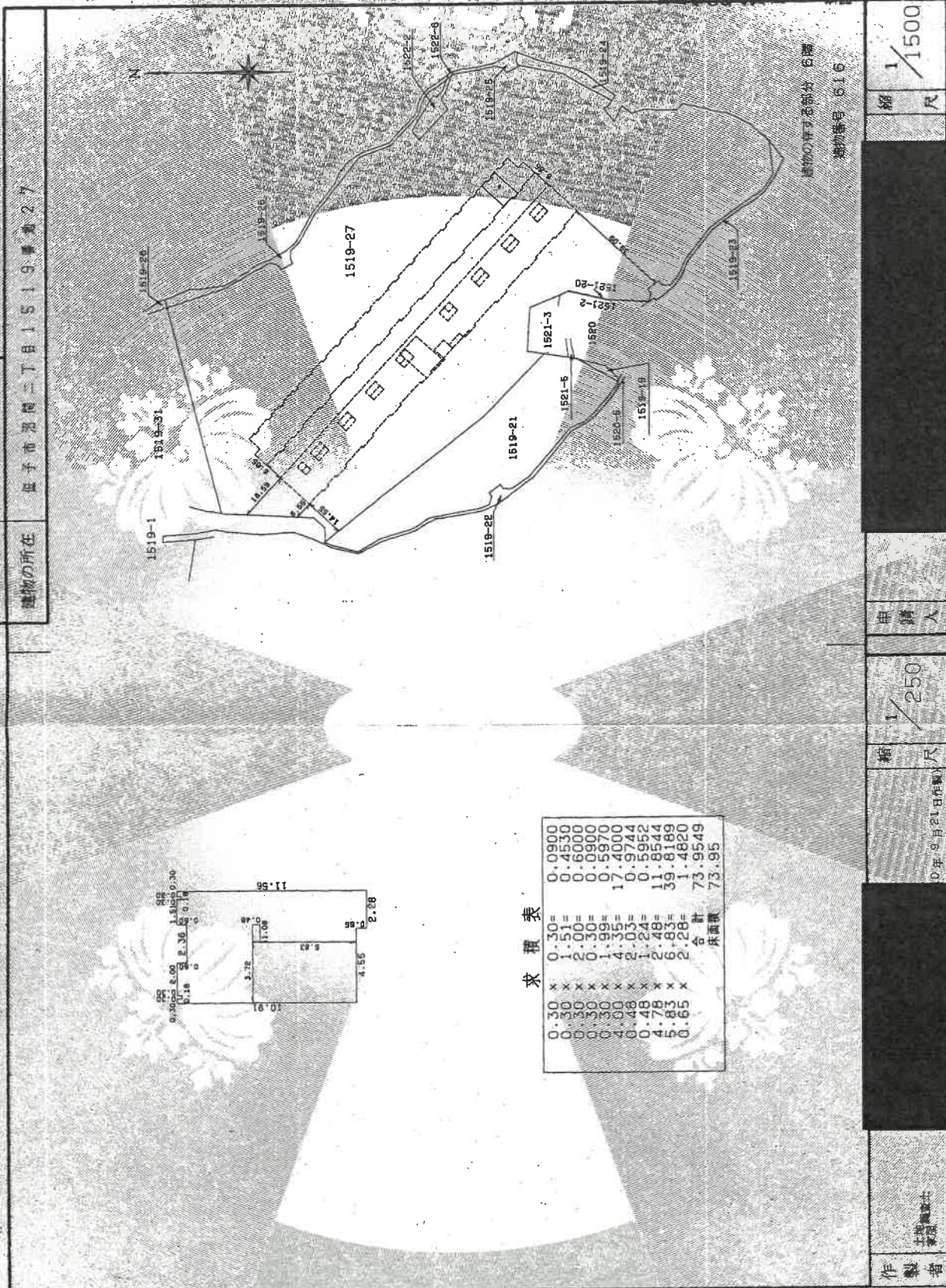
108059

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1519番27の616

建物の所在
横浜市港南二丁目1519番地27



請求番号：36-5

間取図

