

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 6 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,650,000 4,520,000		1,130,000	42,852	11,976



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市グリーンハイツ510番地2

建物の名称 湘南長沢グリーンハイツ7-3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 グリーンハイツ510番2の3の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.93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 横須賀市グリーンハイツ510番2

地 目 宅地

地 積 10564.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ500番2

地 目 宅地

地 積 4220.35平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ500番11

地 目 宅地

地 積 227.21平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	横須賀市グリーンハイツ510番3
地 目	宅地
地 積	119.67平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横須賀市グリーンハイツ510番8
地 目	宅地
地 積	257.46平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横須賀市グリーンハイツ559番2
地 目	宅地
地 積	104.64平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横須賀市グリーンハイツ565番2
地 目	宅地
地 積	235.30平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横須賀市グリーンハイツ604番3
地 目	宅地
地 積	793.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 998550分の6493



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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

【物件番号1】

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 横須賀市グリーンハイツ 510番地 2

建物の名称 湘南長沢グリーンハイツ 7-3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 グリーンハイツ 510番 2の 3の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1階建

床 面 積 5階部分 64.93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 横須賀市グリーンハイツ 510番 2

地 目 宅地

地 積 10564.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500番 2

地 目 宅地

地 積 4220.35平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500番 11

地 目 宅地

地 積 227.21平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 5 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 6 7 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 5 1 0 番 8

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 4 6 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 5 5 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 4 . 6 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 5 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 5 . 3 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 6 0 4 番 3

地 目 宅地

地 積 7 9 3 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 998550分の6493



令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 2月13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 横須賀市グリーンハイツ 510 番地 2

建物の名称 湘南長沢グリーンハイツ 7-3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 グリーンハイツ 510 番 2 の 3 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 64.93 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 横須賀市グリーンハイツ 510 番 2

地 目 宅地

地 積 10564.56 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500 番 2

地 目 宅地

地 積 4220.35 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500 番 11

地 目 宅地

地 積 227.21 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 510 番 3

地 目 宅地

地 積 119.67 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 510 番 8

地 目 宅地

地 積 257.46 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 559 番 2

地 目 宅地

地 積 104.64 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 565 番 2

地 目 宅地

地 積 235.30 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 604 番 3

地 目 宅地

地 積 793.21 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 998550分の6493



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市グリーンハイツ7番3-502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 { 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 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	湘南長沢グリーンハイツ団地管理組合法人	
そ の 他 の 事 項	別紙回答書の管理費、組合費の項の右端にそれぞれ (外部+1000円/月込み) (外部+200円/月込み) とあるのは管理組合提出の規約等によれば、一部を除く団地外居住組合員に加算される費用である	
敷 地 権	符号1～8	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～8) ☐ 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 ☒ ほぼ建物図面 (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1～8) ☐ 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

令和7年(ケ)第18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11月30日現在

□管理費	□月額	5,500 円	□滞納額	257,740 円(外部+10,000円/月)
□修繕積立金	□月額	11,300 円	□滞納額	470,900 円
□組合費	□月額	400 円	□滞納額	18,000 円(外部+200円/月)
□	□月額	円	□滞納額	円
□滞納期間	平成・令和4年3月分～平成・令和7年11月分			
□損害金	□年	14.6 %	□金額	198,424 円
(合計) 945,064.-				

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
■ 申立人管理組合法人 担当者	本件建物には賃借人と思われる方が住んでいます。緊急連絡先としてその方（元占有者）の氏名が届け出られています。 (令和7年12月24日電話聴取)
■ 元占有者	1 本件建物は、私が借りて住んでいます。住み始めてから2年以上経ちます。家賃は月額7万5000円です。ペット飼育をするため敷金は3ヶ月分納めています。 (令和8年1月8日電話聴取) 2 間もなく引越をすることになりました。調査は引越後に行ってください。 (令和8年1月13日電話聴取)
■ A (所有者委託先不動産 会社担当者)	1 私は所有者から委託を受けて賃貸物件の管理をしている会社の者です。 2 所有者から管理組合との間の管理費等の問題は解決していると聞いていました。 (令和8年1月13日電話聴取)
■ B (所有者)	1 賃借人が引越をするという話はまだ聞いていません。不動産会社からの電話に出られませんでした。 2 管理費等については、裁判があり、敗訴したため支払いました。その後、差押え（登記記録上、令和5年2月10日受付の管理組合法人が債権者となっている横須賀簡易裁判所仮差押命令に基づく仮差押登記が存在する。）を外して貰うように言ったのに外してくれなかったため管理費等の支払いをしなかったのです。 3 裁判所から執行官へ調査の命令をやめるように指示がない限り調査がされることは分かりました。 (令和8年1月14日電話聴取)
■ A (所有者委託先不動産 会社担当者)	1 本件建物については先程引渡を受けました。 2 本件建物については、元占有者（賃借人）が入居した当初からキッチンの混合栓のお湯が出ないという不具合があります。その後、専門家に見て貰ったのですが、原因は分らず直っていません。浴室のお湯は出るようです。また、今のオーナーが購入する前に階下に水漏れがあったという話も聞いたのですが、階下の方に伺ってもそのような話はありませんでした。 (令和8年2月11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。なお、本件建物には当初賃借人（元占有者）がいたものの、令和8年2月11日の立入調査時点においては、本件建物内に動産類が存在しなかったこと、前記のとおり関係人の陳述などから本件建物は現況調査報告書提出時点では、所有者が占有しているものと認めた。
- 2 本件建物には、関係人の陳述にあるような不具合があるものと思料される。また、所有者側の意向などもあり、現況有姿での貸し出しとなっていたようであり、壁のクロスや床面、畳面など経年等による傷みが随所に見られた。
- 3 評価人の調査によると符号1～8の一団土地は、北側、東側、南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。

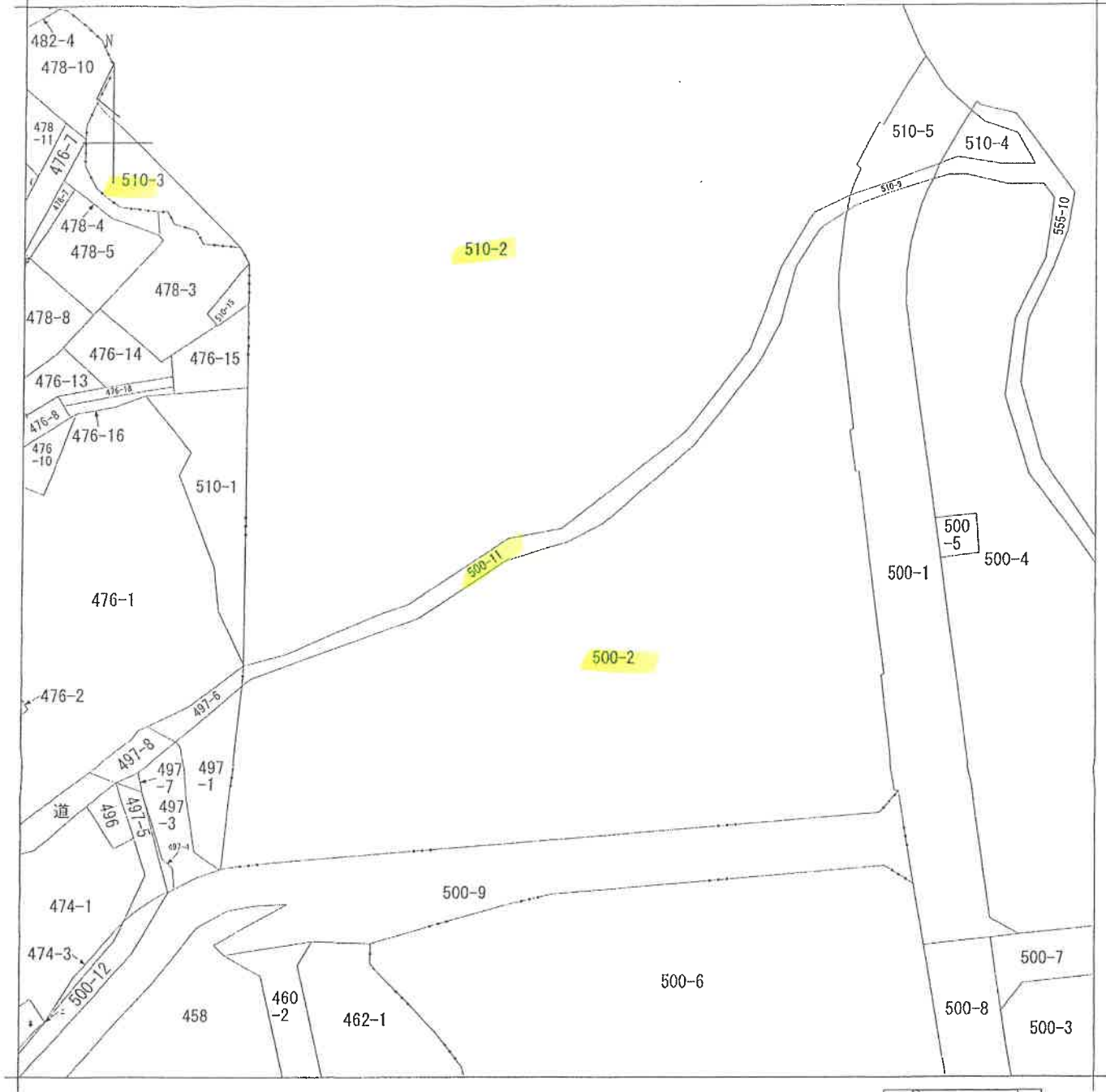
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月24日(水) 14:31-14:32	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12月24日(水) 14:54-15:00	電話聴取	申立人管理組合法人担当者から事情聴取
令和8年1月7日(水) 13:51-14:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和8年1月8日(木) 13:14-13:24	電話聴取	元占有者から事情聴取
令和8年1月9日(金) : -	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和8年1月13日(火) 13:35-13:37	電話聴取	元占有者から事情聴取
令和8年1月13日(火) 13:38-13:49	電話聴取	所有者委託先不動産会社担当者から事情聴取
令和8年1月14日(水) 15:31-15:38	電話聴取	所有者から事情聴取
令和8年2月11日(水) 13:15-13:37	目的物件所在地	所有者委託先不動産会社担当者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(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 8 年 2 月 1 1 日 休日執行許可の提示をした。 ☐		

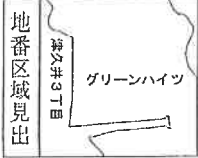
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 478-12 ハ 476-12 ホ 474-乙
ロ 478-9 ニ 473-4



(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	横須賀市グリーンハイツ				地番	500番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

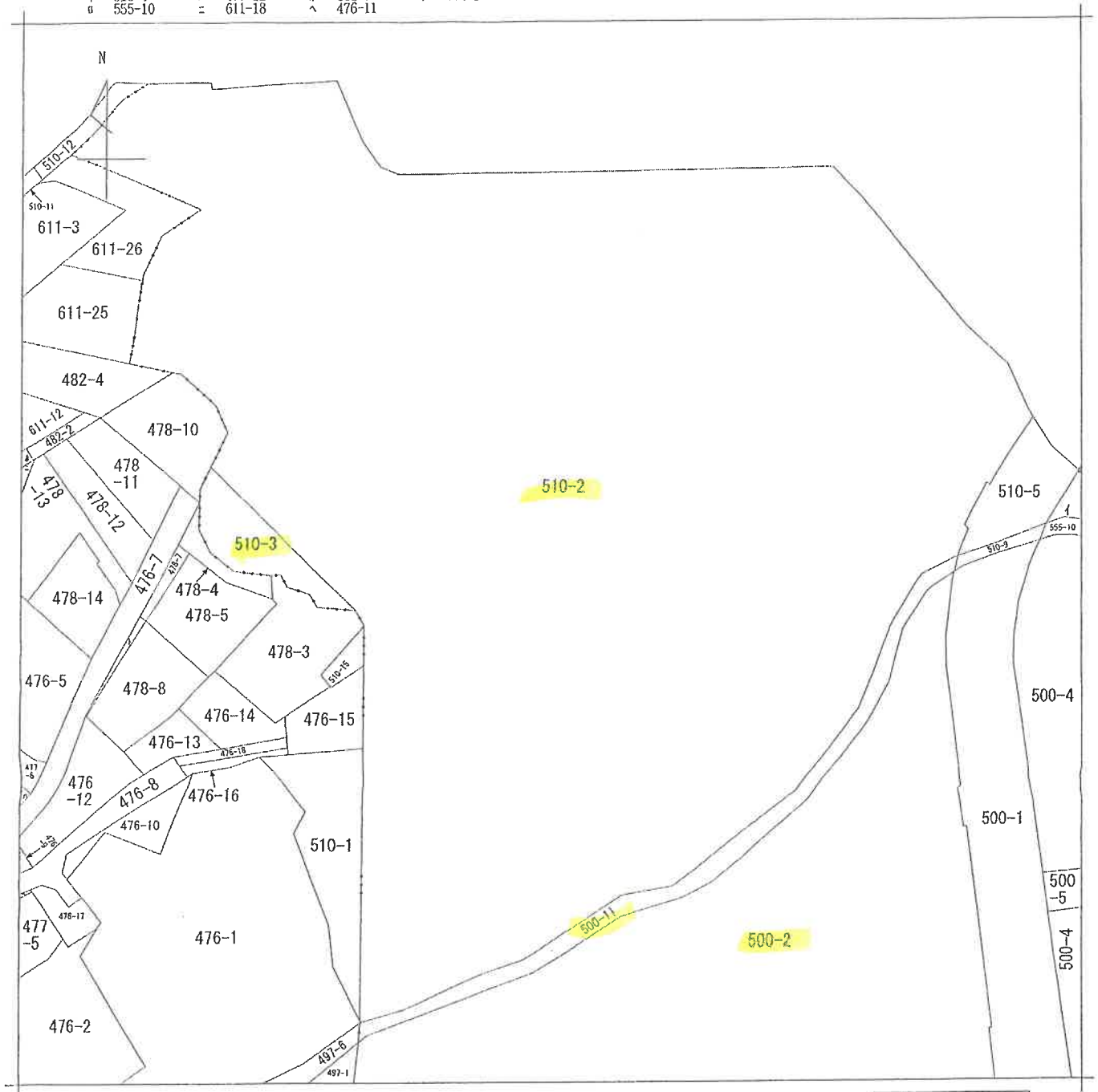
令和7年4月17日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：35-2
(1/1)

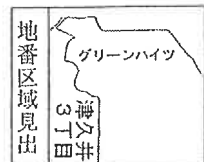
(9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 510-4 ハ 477-12 ホ 611-7 ト 478-9
ロ 555-10 ニ 611-18 ヘ 476-11



(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	横須賀市グリーンハイツ				地番	510番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月17日

横浜地方法務局横須賀支局

登記官

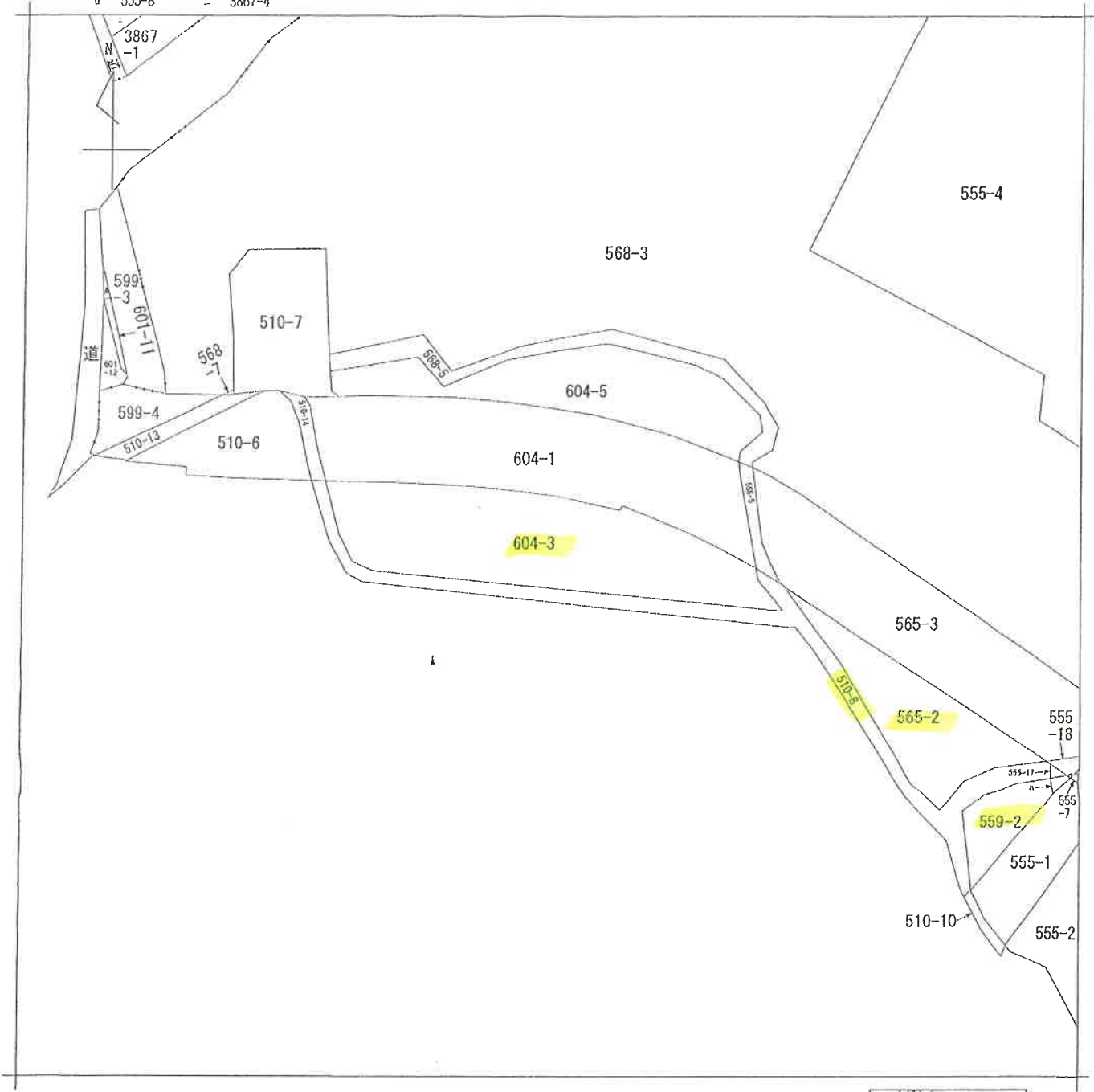
請求番号：35-5

(1/1)

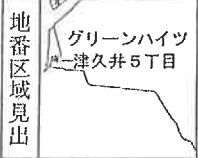
10枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 555-19 ハ 555-9 ニ 601-4
ロ 555-8 ヒ 3867-4



(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。



A 津久井5丁目

請求部分	所在	横須賀市グリーンハイツ				地番	604番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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4月17日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

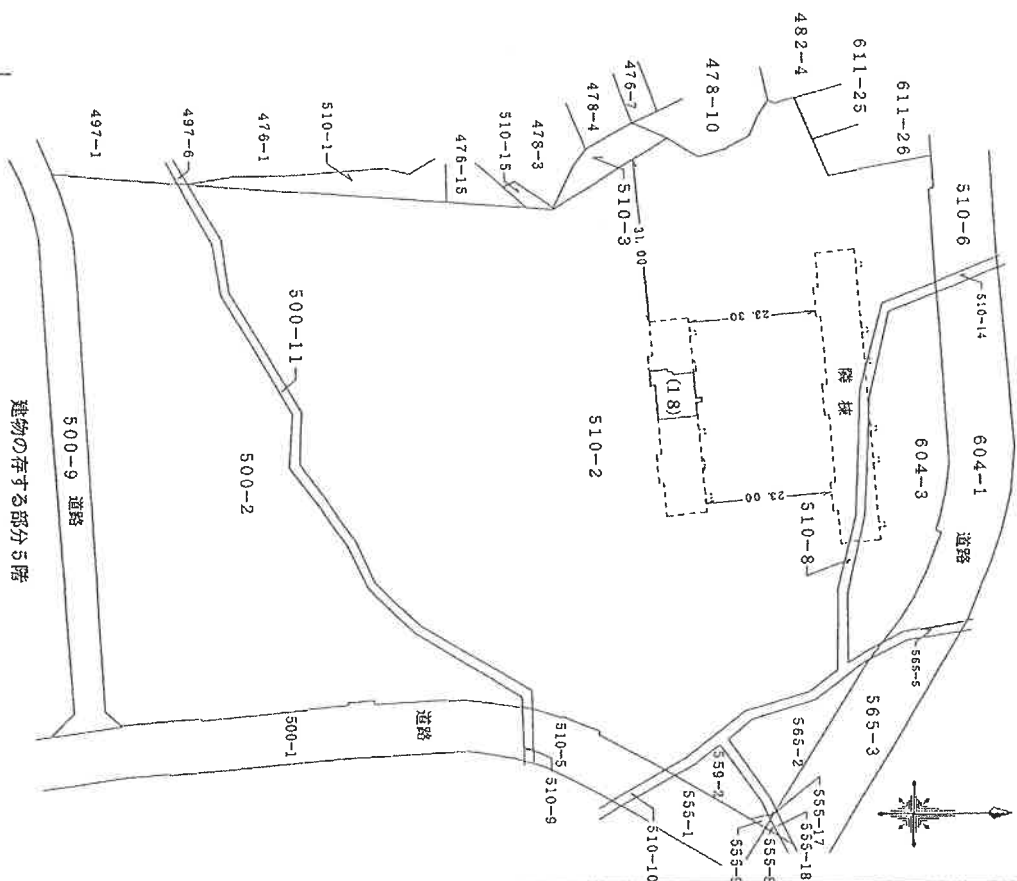
請求番号：35-9
(1/1)

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
グリーンハイツ
(18) 510-2-3-502

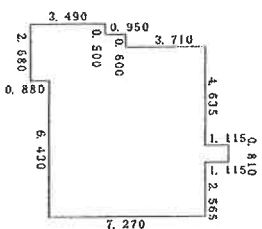
建物の所在
横浜市グリーンハイツ510番地2



求積表

0. 810 × 1. 115	=	0. 903150
8. 010 × 3. 710	=	29. 717100
8. 610 × 0. 950	=	8. 179500
9. 110 × 2. 610	=	23. 777100
2. 680 × 0. 880	=	2. 358400
計		64. 932550

床面積 64. 93 ㎡



作成者

(日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

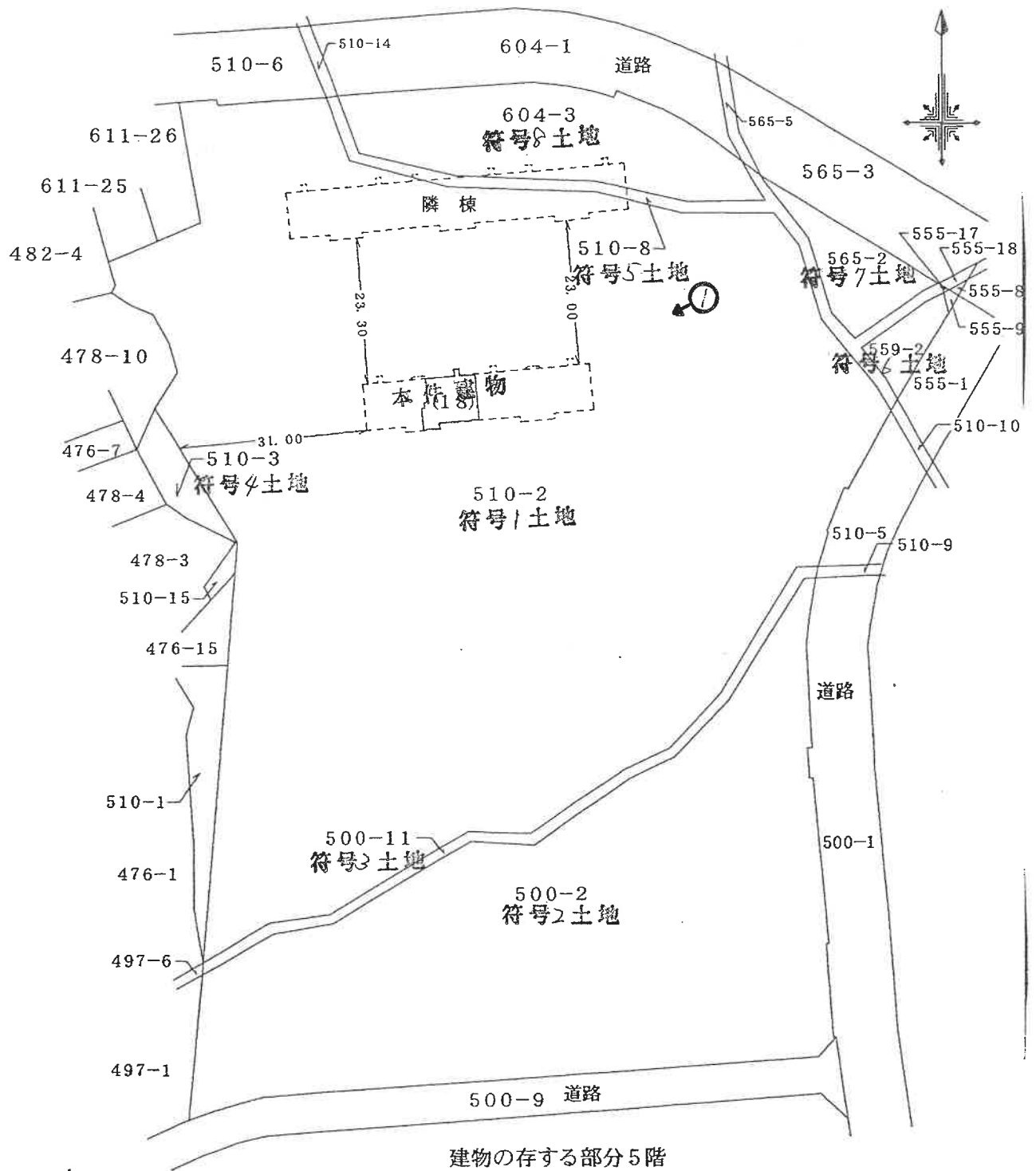
(長瀬粉)

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4月17日
横浜地方方法務局 横浜支局
登記官

この図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

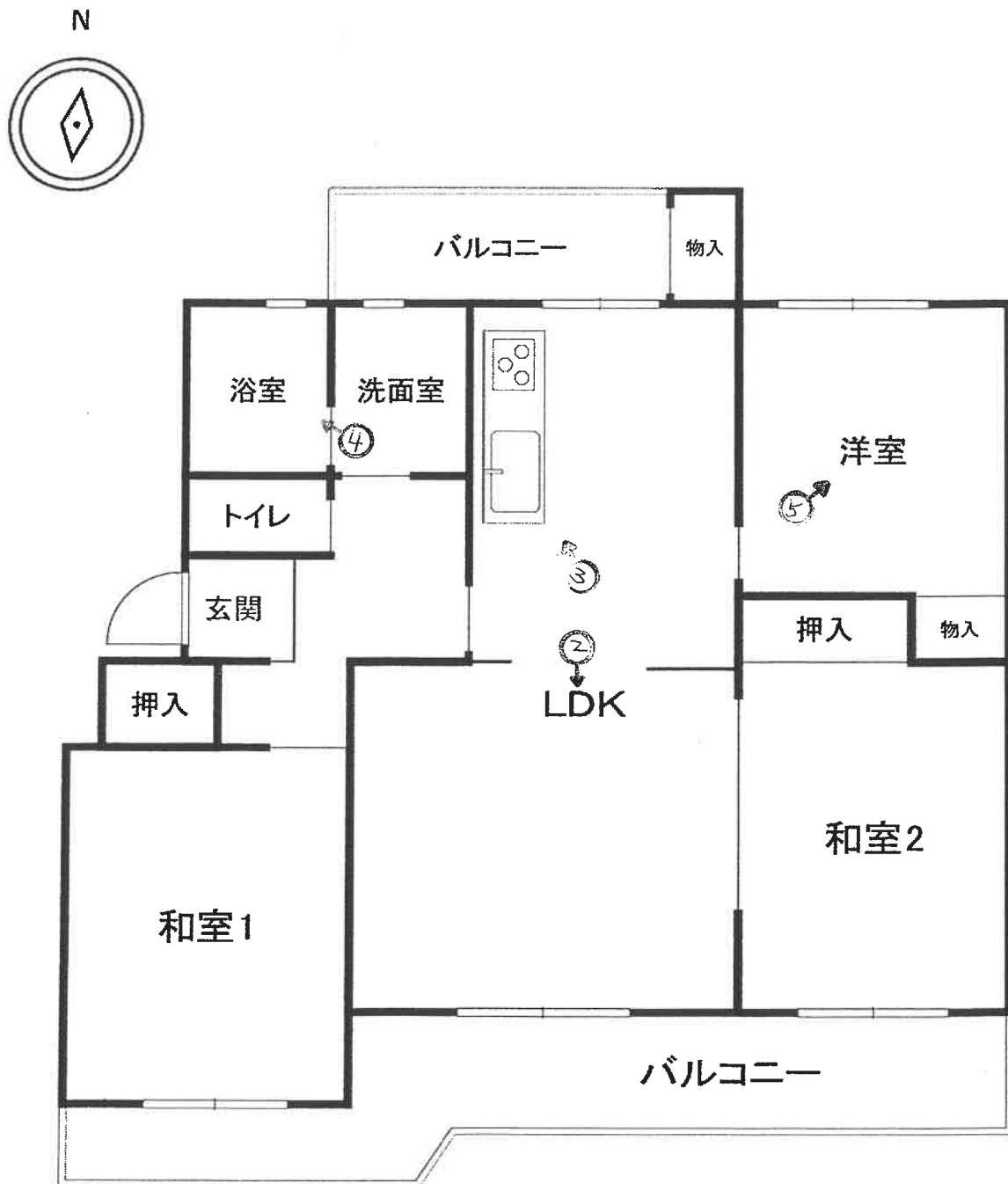
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 18 号
令和8年2月11日 現地調査
令和8年2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

黒羽 聡

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 5, 6 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) グリーンハイツ7-3-502
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 横須賀市グリーンハイツ 510 番地 2

建物の名称 湘南長沢グリーンハイツ 7-3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 グリーンハイツ 510 番 2 の 3 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 64.93 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 横須賀市グリーンハイツ 510 番 2

地 目 宅地

地 積 10564.56 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500 番 2

地 目 宅地

地 積 4220.35 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 500 番 11

地 目 宅地

地 積 227.21 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 510 番 3

地 目 宅地

地 積 119.67 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 510 番 8

地 目 宅地

地 積 257.46 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 559 番 2

地 目 宅地

地 積 104.64 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 565 番 2

地 目 宅地

地 積 235.30 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市グリーンハイツ 604 番 3

地 目 宅地

地 積 793.21 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 998550分の6493



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	京浜急行線「京急長沢」駅の北西方約650m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	広範囲にマンションが建ち並ぶ住宅地域。	
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 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 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	16,522.40 m ² 不整形 東西幅約120m、南北幅約160m 緩やかな南傾斜地を開発した造成地である。
接面道路の状況	符号1～8の南北東方を幅約6m～12m市道（建築基準法42条1項）が通っている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数棟の団地の敷地として利用。	
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	99万8550分の6493
特 記 事 項	・第1種低層住居専用地域の高さ制限は10m、現況建物の高さは約14mのため既存不適格建築物である。尚、建築確認を得た当時、法令等の緩和の適用を受けており、将来、建物の建替えに際しては現況の高さを維持できる可能性はある。最終的には建築審査会の同意を得て、特定行政庁の許可が必要である。 ・一団地認定を受けている。 ・地理院地図によると本件建物の付近に活断層がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	湘南長沢グリーンハイツ第7-3号棟	
建物の用途	住宅（戸数20戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和53年（固定資産評価証明書記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,452.38㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、共同アンテナ、ケーブルテレビ、防災設備、管理事務所、集会室、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	ホームライフ管理㈱
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(502号室)、中部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	64.93㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あり		
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 ユニットバス、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理組合法人の回答によれば下記のとおり。 令和7年11月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,500 円	257,740
	修 繕 積 立 金	11,300 円	470,900
	組 合 費	400 円	18,000
	備 考	損害金 198,424 円 年 14.6%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月11日：内部立入調査 所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	・建物内装については天井、壁面、床面の各所に劣化、汚れが見られた。 ・所有者委託先不動産会社担当者によると、風呂のお湯は出るがキッチンのお湯は出ない。専門家に見てもらったが原因が分からず直っていないことである。 ・設備については動作確認していないため機能するか判然としない。		

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	×64.93	÷0.89	×0.12	=2,630,000

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 48 年、経済的残存耐用年数 10 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.3) = 0.12$$

(2) 敷地権価格（符号 1 ～ 8 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
112,000	×1.0	112,000	×16,522.40	×0.9	$\times \frac{6,493}{998,550}$	=10,830,000

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 横須賀-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 111,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 112,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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接近条件、街路条件
環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：目的土地はマンション敷地であり総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 10%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
2,630,000	+10,830,000	×0.76	=10,230,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：0.95（5階）

位置別補正：1.00

その他補正：0.80（クリーニング、修繕費等）

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 0.80 = 0.76$

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)
139,000	×0.76	×1.00	×64.93	=6,860,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ

その他の個別格差：なし

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計 円 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期 首有効純 収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
648,620 (11.9%)	602,872	9.4 %	=6,221,126 =6,220,000	0.7743	4,816,146 (88.1%)	5,464,766 =5,460,000 (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。マンション取引がみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	10,230,000	×1.00	=10,230,000
比準価格	6,860,000	×1.00	= 6,860,000
収益価格	5,460,000		
調整後の価格			8,070,000

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）
8,070,000	× 1.0	×0.7	×1.0	— 0	=5,650,000

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：本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して
減価なしと判断した。

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：横須賀-9

所 在：横須賀市長沢1丁目994番7 「長沢1-49-3」
価 格：111,000 円／㎡
位 置：京急線「京急長沢」駅約450m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：170 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南側4m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物）	2,129,000 円
符号1（土地）	553,952,700 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号2（土地）	221,294,000 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号3（土地）	11,913,700 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号4（土地）	5,200 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号5（土地）	13,499,900 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号6（土地）	5,486,700 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号7（土地）	12,337,900 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）
符号8（土地）	41,591,900 円（敷地権割合 998,550 分の 6,493）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(A4判へ縮小・貼り合わせ)

地積測量図写(A4判へ縮小)

建物図面・各階平面図(A4判へ縮小)

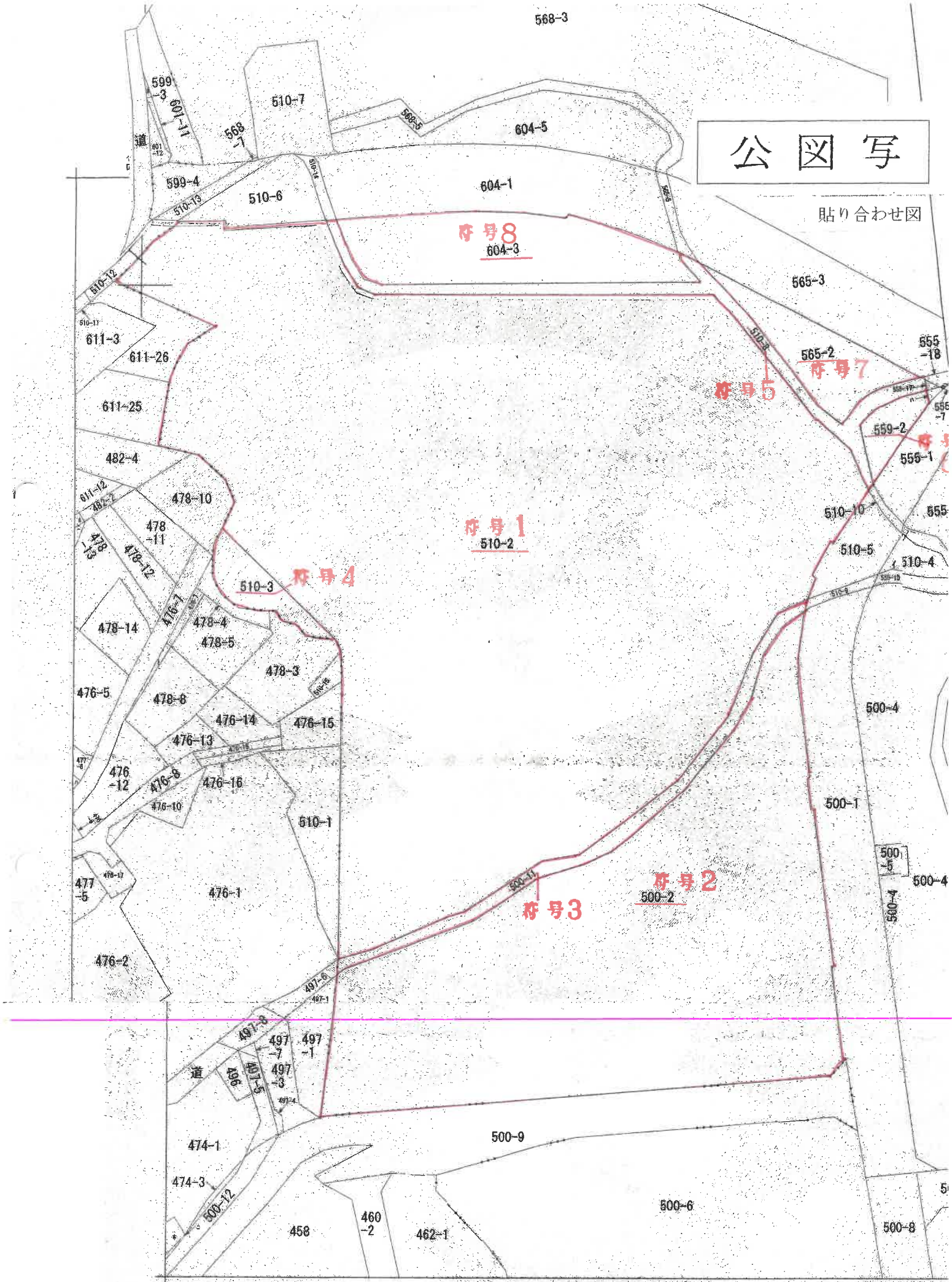
間取図

以 上



公図写

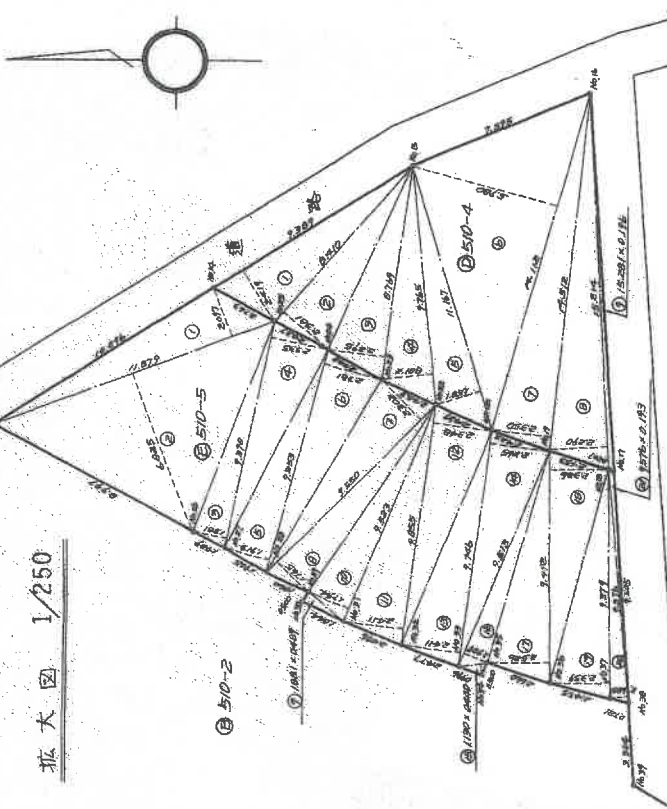
貼り合わせ図



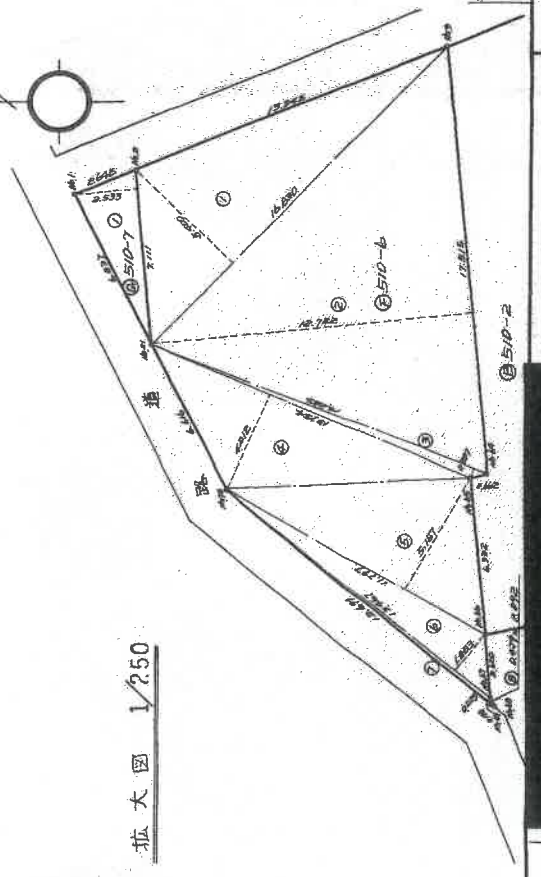
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

522954

拡大図 1/250



拡大図 1/250



前 510 2 新 510-2 ~ 7

1/3

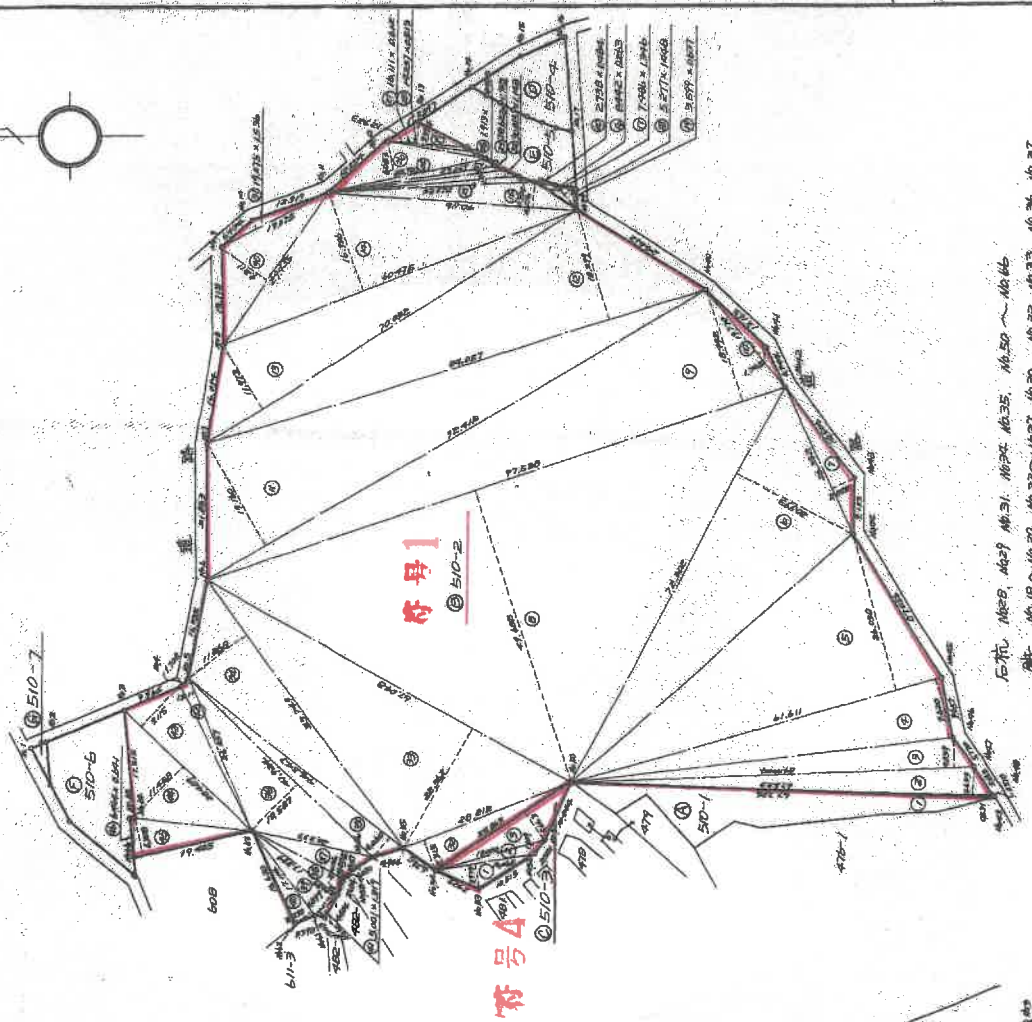
地 積 測 量 図

510-2 ~ 510-7

土地の所在 横須賀市津久井字上ノ田

グリーンハイム 510-2 ~ 7
津久井3丁目 510-1

1/3



石杭 145.8, 145.9, 146.31, 146.35, 146.50 ~ 146.64
鉄杭 146.18 ~ 146.20, 146.22 ~ 146.27, 146.30, 146.32, 146.33, 146.36, 146.37,
146.41 ~ 146.47, 146.51, 146.53 ~ 146.59, 146.67 ~ 146.70

作製者

(昭和53年3月) 日作製

申請人

1/1000
尺

522955

グリーンハイツ 510-22-7
津久井3丁目 510-1

符号	底	辺	垂	線	倍	積	面	積
45	19.405	X	6.308		122.406740			
46	6.464	X	0.641		4.143424			
				計	21129.126409			10564.5632
(C) 510 - 3								
1	16.065	X	3.979		63.922635			
2	18.002	X	1.609		28.965218			
3	25.863	X	5.663		146.462169			
				計	239.350022			119.6750
(D) 510 - 4								
1	9.389	X	2.419		22.711991			
2	8.410	X	2.381		20.024210			
3	8.769	X	2.295		20.124855			
4	9.765	X	2.108		20.584620			
5	11.167	X	1.857		20.737119			
6	14.112	X	5.980		84.389760			
7	14.512	X	2.350		34.103200			
8	15.214	X	2.290		34.840060			
9	15.281	X	0.196		2.995076			
				計	260.510891			130.2554
(E) 510 - 5								
1	11.879	X	2.097		24.910263			
2	11.879	X	6.825		81.074175			
3	9.398	X	1.381		12.978638			
4	9.398	X	2.335		21.944330			
5	9.253	X	1.913		17.700989			
6	9.253	X	2.381		22.031393			
7	9.550	X	2.302		21.984100			
8	9.550	X	1.765		16.855750			
9	1.881	X	0.489		0.919809			
10	9.523	X	1.794		17.084262			
11	9.855	X	2.411		23.760405			
12	9.855	X	2.348		23.139540			
13	9.746	X	2.411		23.497606			
14	9.746	X	2.365		23.049290			
15	1.130	X	0.440		0.497200			
16	9.513	X	0.989		9.408357			
17	9.492	X	2.526		23.976792			
18	9.492	X	2.326		22.078392			
19	9.379	X	2.359		22.125061			
20	9.576	X	0.685		6.559560			
21	9.576	X	0.193		1.848168			
				計	417.424080			208.7120

地 番 510 - 2 - 510 - 7

23

土地の所在 グリーンハイツ、津久井3丁目
横浜市津久井区

符号	底	辺	垂	線	倍	積	面	積
1	67.736	X	0.531		35.967816			
2	67.533	X	4.633		312.880389			
3	64.444	X	4.859		313.133396			
4	61.611	X	9.620		592.697820			
5	61.611	X	26.030		1603.734330			
6	72.302	X	20.993		1517.835886			
7	26.352	X	3.895		102.641040			
8	97.538	X	49.685		4846.175530			
9	97.538	X	18.492		1803.672696			
10	19.770	X	1.745		34.498650			
11	92.415	X	19.160		1770.671400			
12	84.057	X	18.299		1538.159043			
13	70.032	X	11.973		838.493136			
14	60.475	X	16.906		1022.390350			
15	40.116	X	4.216		169.129056			
16	8.442	X	0.263		2.220246			
17	7.486	X	1.346		10.076156			
18	5.277	X	1.448		7.641096			
19	3.599	X	0.637		2.292563			
20	2.738	X	0.484		1.325192			
21	33.072	X	0.984		32.542848			
22	30.815	X	1.148		35.375620			
23	28.622	X	0.963		27.562986			
24	27.067	X	1.482		40.113294			
25	1.913	X	0.485		0.927805			
26	25.900	X	6.083		157.549700			
27	16.111	X	0.612		9.859932			
28	14.257	X	0.513		7.313841			
29	12.923	X	3.594		46.445262			
30	29.435	X	9.211		271.125785			
31	19.075	X	1.536		29.299200			
32	28.812	X	5.315		153.135780			
33	67.043	X	22.362		1499.215566			
34	53.749	X	11.868		637.893132			
35	44.547	X	4.060		180.860820			
36	41.924	X	10.587		443.849388			
37	20.233	X	4.285		86.698405			
38	17.399	X	2.426		42.209974			
39	17.399	X	4.899		85.237701			
40	17.114	X	3.298		56.441972			
41	5.001	X	1.319		6.596319			
42	26.857	X	1.511		40.580927			
43	28.489	X	9.115		259.677235			
44	28.489	X	11.458		326.426962			

作製者

昭和33年3月10日作成

申請人

縮尺

1/

前 500

後・新同・一・

500-12

地積測量図

グリーンハイツ

土地の所在
横須賀市津久井字上ノ田



土地の所在 横須賀市 溝ノ口 500-2
グリーンハイム

符号	底 面	切 垂	積 算	積 算	面 積	種
1	24.249	X	0.919	22.284831		
2	23.817	X	1.556	37.059252		
3	23.222	X	1.766	41.010052		
4	22.779	X	1.809	41.207211		
5	22.810	X	1.541	35.150210		
6	22.810	X	1.748	39.871880		
7	22.638	X	1.831	41.450178		
8	22.820	X	1.750	39.935000		
9	24.611	X	5.351	131.693461		
10	24.611	X	1.808	44.496688		
11	24.675	X	1.769	43.650075		
12	25.009	X	1.799	44.991191		
13	26.792	X	4.906	131.441552		
14	26.965	X	1.765	47.593225		
15	28.137	X	9.189	258.550893		
16	54.701	X	15.656	856.398856		
17	35.017	X	3.770	132.014090		
18	82.678	X	37.834	3128.039452		
19	4.990	X	0.338	1.686620		
20	18.463	X	2.417	44.625071		
21	57.404	X	15.703	901.415012		
22	26.689	X	0.500	13.344500		
23	26.699	X	0.498	13.296102		
24	50.213	X	24.571	1233.783623		
25	46.748	X	7.022	328.264456		
26	30.002	X	2.784	83.525568		
27	23.629	X	10.812	255.476748		
28	18.645	X	3.145	58.638525		
29	6.435	X	0.499	3.211065		
30	15.590	X	5.515	85.978850		
31	13.457	X	2.420	32.565940		
32	13.528	X	2.542	34.388176		
33	14.292	X	2.148	30.699216		
34	15.434	X	1.921	29.648714		
35	16.750	X	1.607	26.917250		
36	18.650	X	1.684	31.406600		
37	23.859	X	4.313	102.903867		
38	7.160	X	0.553	3.959480		
39	4.612	X	0.936	4.316832		
40	2.436	X	1.567	3.817212		
計				8440.707524	4220.3537	

500番 14824.52 - 4220.3537 = 10604.1670
④ 4220.35 ⑤ 10604.16

522952

地積測量図

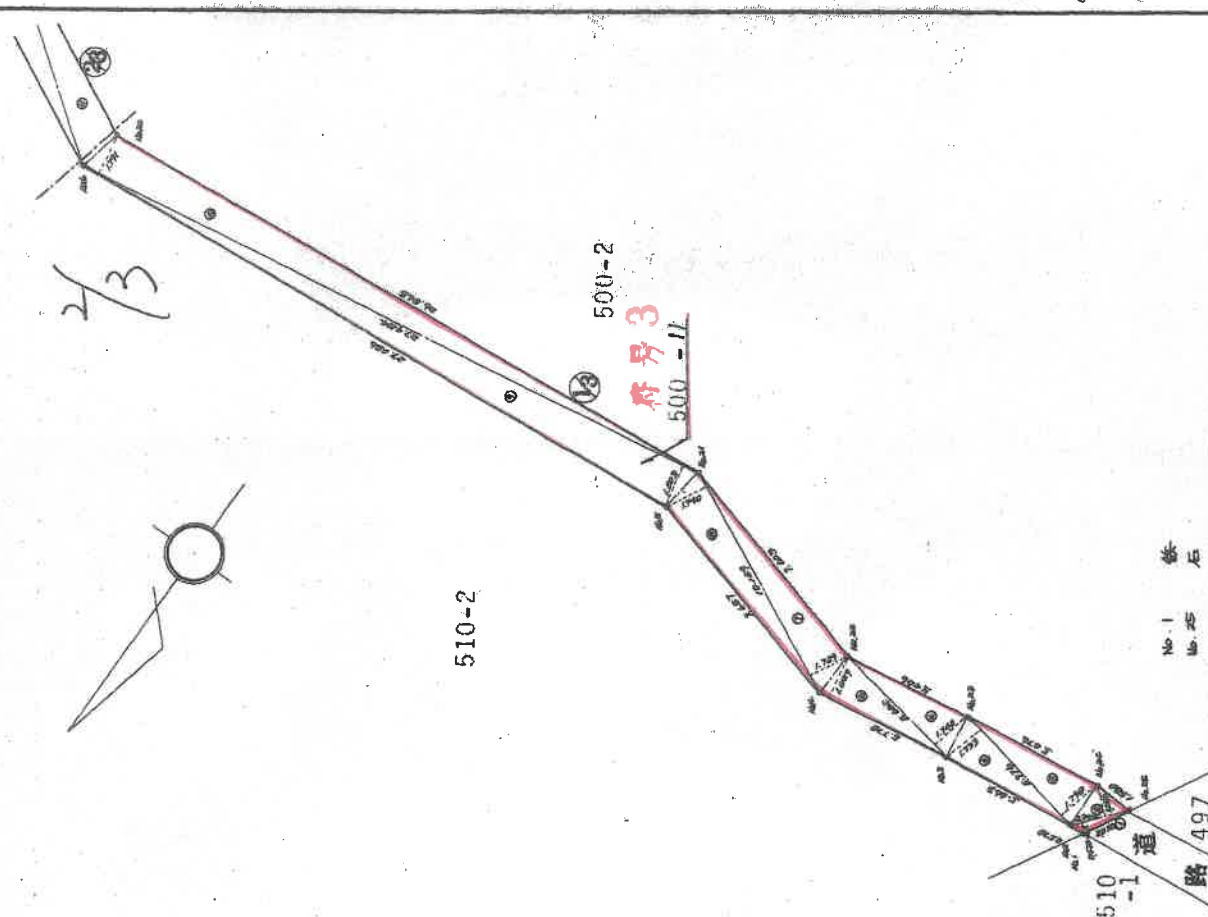
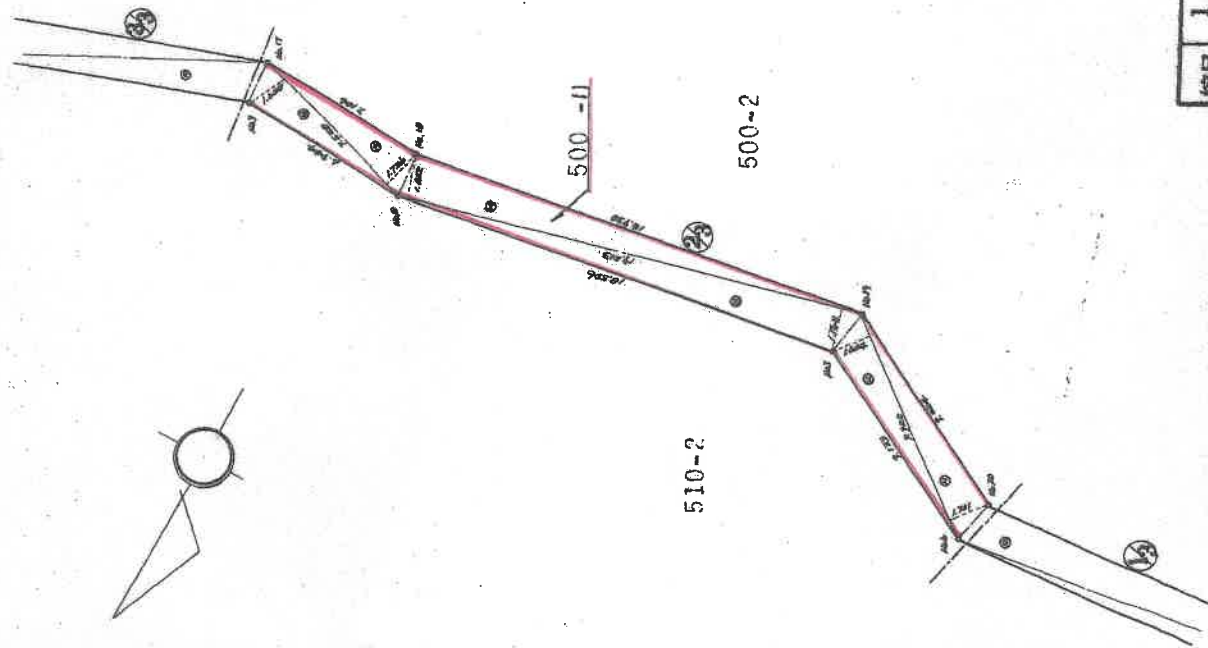
地番 50-11

地積測量図

3葉の2

グリーンハイッ
横須賀市津久井区上野

土地の所在



No. 1 鉄
道 497
路

縮尺 1/250

56.8.10
和 年 月 日(作製)

申請人

作製者
土地家

1/250

522953

地積測量図

3葉の8

500 - II

地番

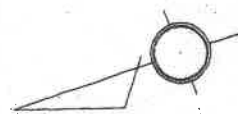
グリーンハイ
横須賀市大字

土地の所在

500 - II

順番	底辺	辺長	倍率	面積	面積
1	2,300	X	0.470	1,081,000	
2	2,300	X	1.256	2,888,800	
3	5,976	X	1.798	10,744,848	
4	5,976	X	1.733	10,356,408	
5	5,682	X	1.740	9,886,680	
6	5,770	X	1.829	10,553,330	
7	10,159	X	1.729	17,564,911	
8	10,159	X	1.740	17,676,660	
9	27,454	X	1.803	49,499,562	
10	27,454	X	1.791	49,170,114	
11	9,922	X	1.701	16,877,322	
12	9,922	X	1.684	16,708,648	
13	19,213	X	1.762	33,853,306	
14	19,213	X	1.802	34,621,826	
15	7,528	X	1.726	12,993,328	
16	7,528	X	1.688	12,707,264	
17	13,647	X	1.765	24,086,955	
18	13,716	X	1.829	25,086,564	
19	24,873	X	1.810	45,020,130	
20	24,873	X	1.755	43,652,115	
21	3,324	X	1.829	6,079,596	
22	3,000	X	1.021	3,063,000	
23	1,876	X	0.142	0,266,392	
合 計				454,438,759	227,2193

3/3



510-2

500-II

500-2

510-5
道路
500-1

各葉はなし

作製者

土地家屋

56.8.10

年 月 日

申請人

250

52
9
14

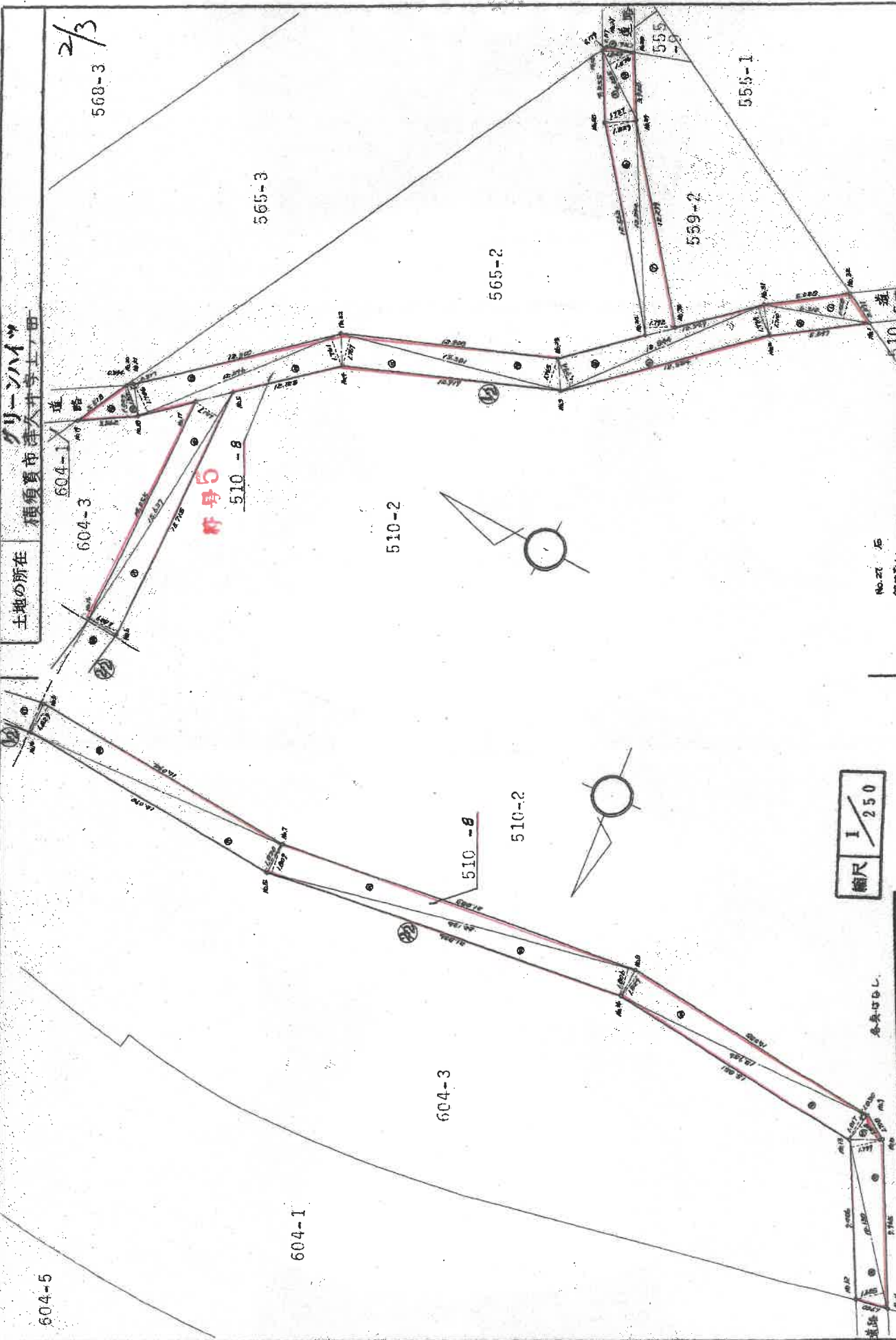
522959

地積測量図

510-8

地積測量図

3条の2



2/3

57. 4. 16

縮尺 1/250

作製者 土地家

56.8.10 日作製

申請人

1/250

522960

地番 510-8

積測量図

土地の所在 横須賀市 望ヶ崎175番地

グリーンハイム

3/3

510-8

符号	底	辺	垂	線	倍	面	積	面	積
1	6.310	X	1.458			9.199980			
2	6.310	X	1.710			10.790100			
3	1.847	X	0.117			0.216099			
4	4.585	X	1.576			7.225960			
5	4.585	X	1.737			7.964145			
6	12.562	X	1.829			22.975898			
7	12.544	X	1.792			22.478848			
8	12.844	X	1.774			22.785256			
9	12.844	X	1.774			22.785256			
10	13.381	X	1.765			23.617465			
11	13.381	X	1.767			23.644227			
12	12.596	X	1.761			22.181556			
13	12.596	X	1.786			22.496456			
14	1.912	X	0.377			0.720824			
15	3.562	X	1.829			6.514898			
16	15.637	X	1.617			25.285029			
17	15.715	X	1.829			28.742735			
18	16.094	X	1.829			29.435926			
19	16.090	X	1.830			29.444700			
20	22.136	X	1.809			40.044024			
21	22.136	X	1.806			39.977616			
22	16.055	X	1.829			29.364595			
23	15.956	X	1.817			28.992052			
24	1.830	X	1.510			2.763300			
25	10.130	X	1.799			18.223870			
26	10.130	X	1.685			17.069050			
合 計						514.939865			257.4699

作製者

土地家屋調査士

56.8.10

申請人

1

523006

前 559 後 新同一

地積測量図

地番	559-2
土地の所在	横浜賀市津久井字土母

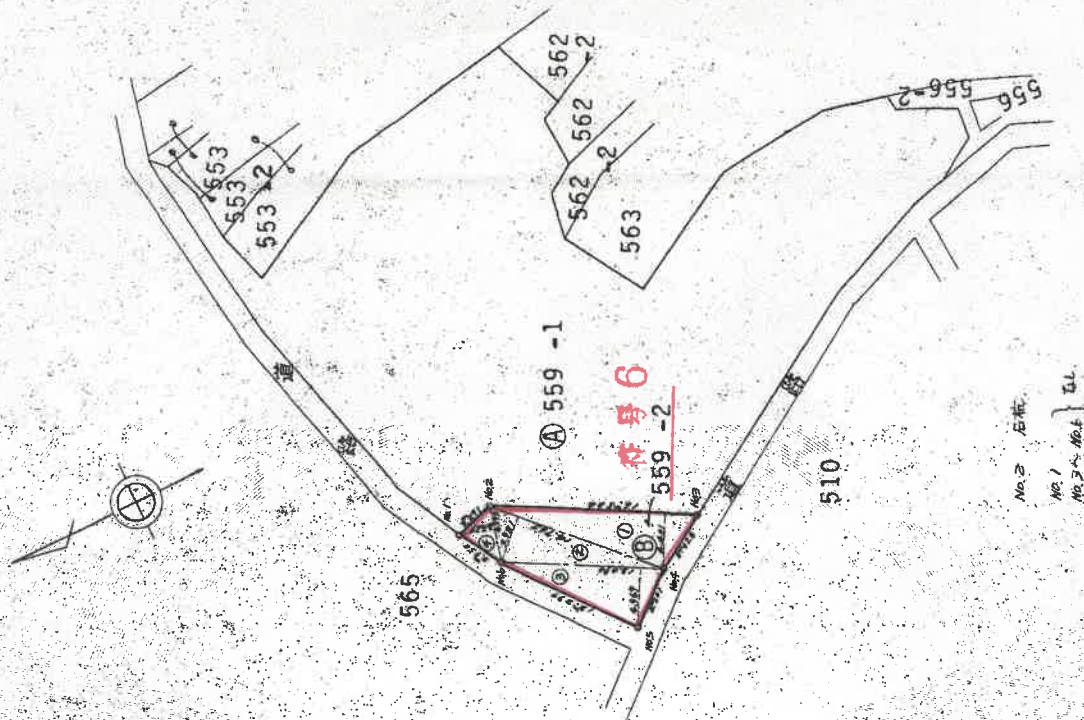
グリーンハイ

昭和 53 年 3 月 1 日
作製年月日

申請人

符号	地積 ^m	辺長 ^m	割合	積 ^m	面積 ^m	積
1	16.524 X	4.401		72.722124		
2	14.765 X	3.981		58.779465		
3	13.096 X	4.969		65.074024		
4	4.593 X	2.769		12.718017		
合計				209.293630		104.6468

559番, 1208.88 - 104.6468 ⑧ 104.64
 1104.2332 ⑨ 1104.23



No. 3 石積
 No. 1
 No. 3, No. 4 } 土

(中略)

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

523007

前 565 後 565-2 新 565-2

地 積 測 量 図

地 番	565-2	作 製 年 月 日	昭和 53 年 3 月 1 日
土地の所在	横須賀市津久井字土母 グリーンハイッ	申請人	

符 号	底 面	辺 垂	積 算	倍 率	積 算	面 積	積 算
1	13.890 X	4.708			65.394120		
2	19.609 X	9.121			178.853689		
3	22.469 X	3.058			68.710202		
4	33.457 X	4.506			150.752242		
5	33.793 X	0.204			6.893772		
合 計					470.609025		235.3045

565番 2491¹.28 - 235¹.3045 ⑤ 235¹.30
 2255¹.9755 ④ 2255¹.97

(計測表 8)

縮 尺

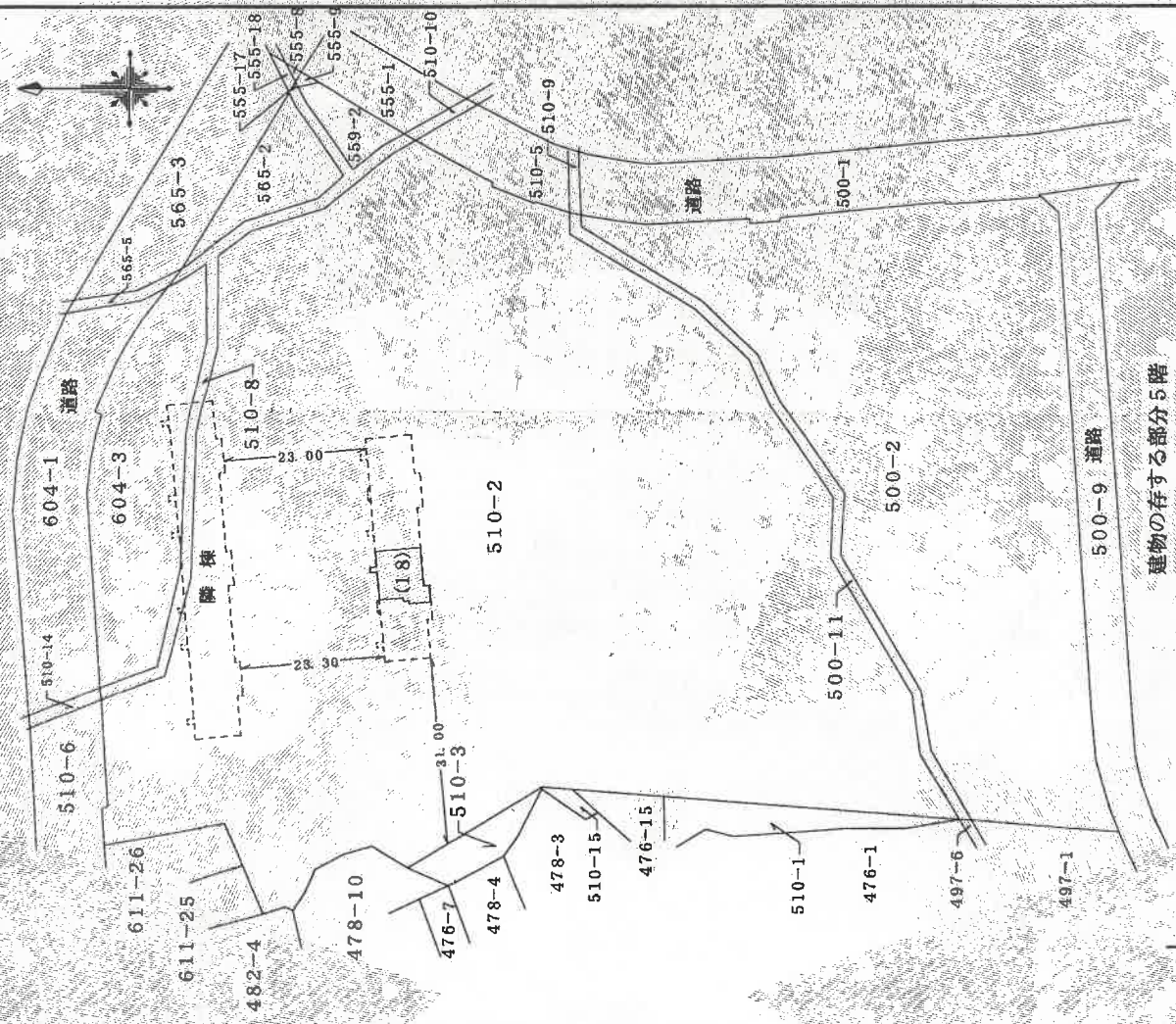
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件1

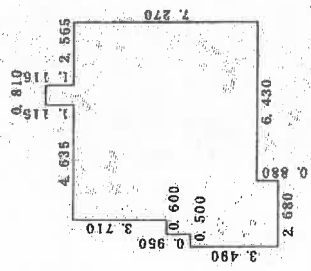
家屋番号 (18) 510-2-3-502

建物の所在 横須賀市グリーンハイツ510番地2



求積表

0.810 × 1.115	=	0.903150
8.010 × 3.710	=	29.717100
8.610 × 0.950	=	8.179500
9.110 × 2.610	=	23.777100
2.680 × 0.880	=	2.358400
計		64.935250
床面積 64.93		㎡



作成者

7日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 1000

(長源納)

間取図

