

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月10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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月10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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 527, 000 5, 221, 600	一括	1, 305, 400	54, 103	15, 301
1	6, 520, 000				
2	7, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 1 5 2

建物の名称 7 2 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 2 . 9 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 6 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 3 4 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 2 6 0 0 分の 1 0



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1

家屋 番号 88番1の51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38平方メートル

共有者 A 持分2600分の10



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目1番1の152

建物の名称 724

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 72.94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 横須賀市大津町五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 14996.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3. 3 4 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 2600分の10



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目 8 8 番地 1

家屋 番号 8 8 番 1 の 5 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 7 6 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 0 0 分の 1 0



令和 8 年(ヌ)第 1 号
令和 8 年 3 月 3 日受理
令和 8 年 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 1 5 2

建物の名称 7 2 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 2 . 9 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 6 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 3 4 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 2 6 0 0 分の 1 0



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目 88 番地 1

家屋 番号 88 番 1 の 51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38 平方メートル

共有者 A 持分 2600 分の 10



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市大津町五丁目1番724号	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ 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	自主管理	
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 ☒ 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, 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 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 (ただし符号1土地との位置関係)	

(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8年(ヌ)第 1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8年4月1日現在

☑管理費	☑月額	8,000- 円	☑滞納額	16,000 円
☑修繕積立金	☑月額	11,000 円	☑滞納額	22,000 円
☑駐車場	☑月額	8,000 円	☑滞納額	16,000 円
□	□月額	円	□滞納額	円
□滞納期間	平成・令和8年ヌ月分~平成・令和8年ヌ月分			
□損害金	□年	%	□金額	円

- 2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で, 徴収されている費用は次のとおりです。

□	□月額	円	□滞納額	円
□	□月額	円	□滞納額	円

- 3 管理費, 修繕積立金以外について, 特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

□管理規約 □議事録 □

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	神奈川県横須賀市大津町五丁目1番9号			
建 物	物件2			
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種 類： 構 造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種 類： 構 造： 床面積：
{	種 類： 構 造： 床面積：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を管理事務所・集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の敷地 （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	符号2			
現 況 地 目	☒ 宅地（符号2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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 ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが敷地権化された各所有権に基づき符号2土地上に上記建物を共有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 ここには、私と家族が住んでいます。 2 私は、体調が悪く入院をしていることがあります。 (聴取、電話聴取(聴取日時は調査の経過記載のとおり)) 3 物件1建物内で猫を飼育しています。以前も猫を飼っており、クロスに引っ掻き傷などあります。 4 浴室の水栓が緩んでいます。 5 物件1建物に特に不具合はありません。 (令和8年4月10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 物件1建物内には、動産類が多く置かれており、床面や壁面など確認出来ない箇所もあったが、確認出来る範囲においても、関係人の陳述にあるクロスの引っ掻き傷以外に、クロスの汚れや床カーペットの汚れなど経年等による劣化が見られた。 3 評価人の調査によると、符号1土地は、南東側で国道に接しており、現況も南東側で公衆用道路に接している。符号1, 2土地の間に存在する公衆用道路は、評価人の調査によれば市道である。その他、接道は評価書を参照されたい。 4 物件2建物については、登記記録上の種類が集会所であり、現在の利用状況は管理事務所・集会所である。構造に変更があるわけでないため、前記のとおり種類は公簿上の集会所を採用した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

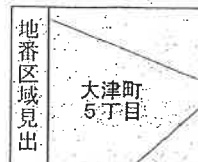
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月5日(木) 9:33-9:34	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和8年3月5日(木) 13:23-13:44	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和8年3月5日(木) 14:06-14:10 令和8年3月12日(木) 12:28-12:30 12:33-12:55 12:57-13:00 令和8年3月26日(木) 11:42-11:44	電話聴取	債務者から事情聴取
令和8年3月24日(火) :-:	書面照会 (FAX)	管理組合へ管理費等照会
令和8年4月10日(金) 12:41-13:11	目的物件所在地	債務者と面談・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() :-:		
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

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	横須賀市大津町五丁目				地番	1番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		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。

令和7年12月18日

横浜地方方法務局横須賀支局

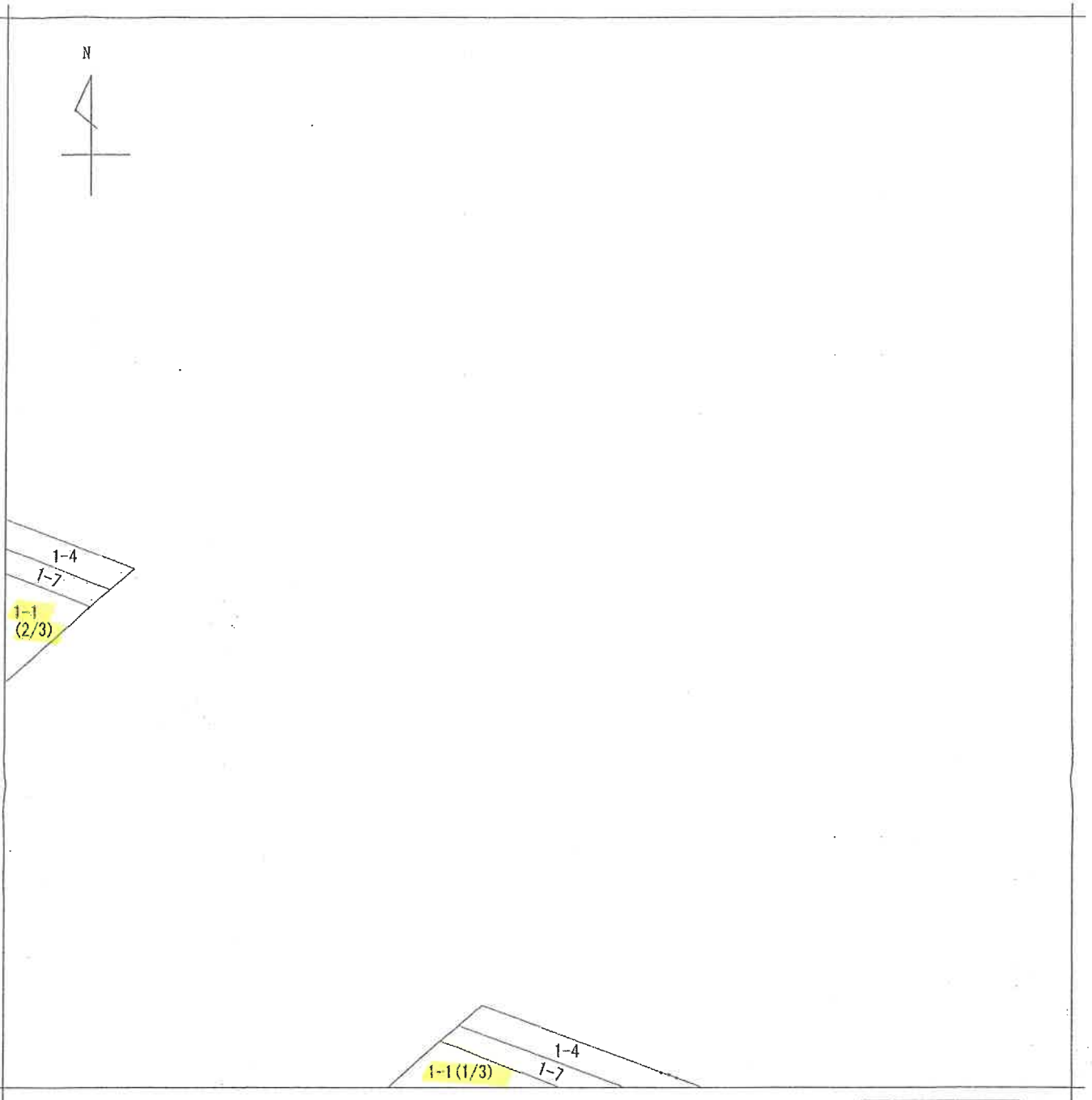
地図整理番号：M21083

登記官

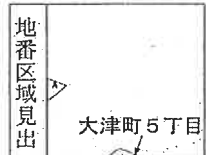
(1/4)

(8 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。



A 大津町5丁目

請求部	所在	横須賀市大津町五丁目				地番	1番1			
出力	1/600	精度	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)				備記 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12月18日

横浜地方法務局横須賀支局

地図整理番号：M21083

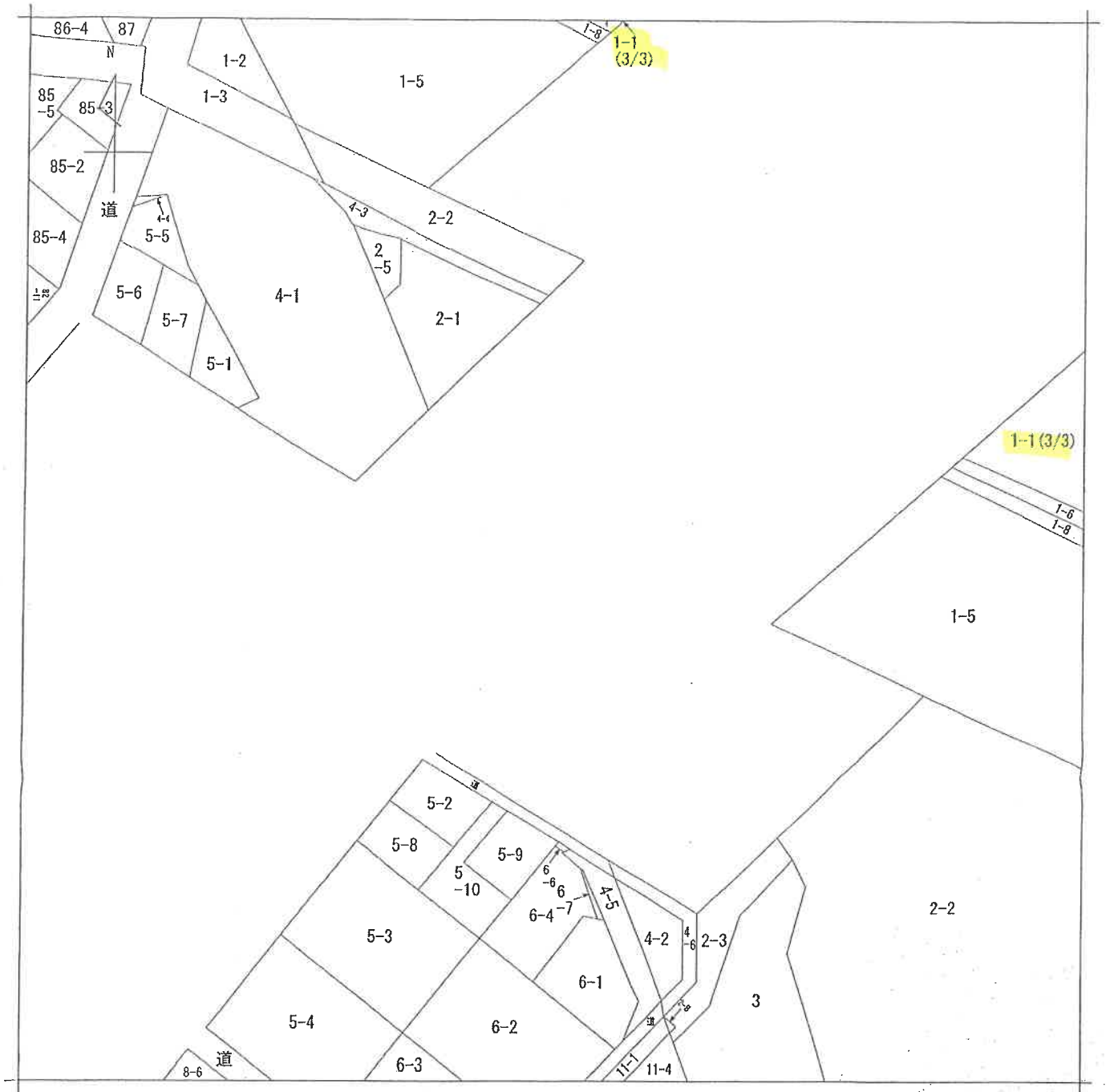
登記官

(2/4)

9枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 1-6



(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 分	所 在 横須賀市大津町五丁目					地 番 1番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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12月18日
横浜地方法務局横須賀支局

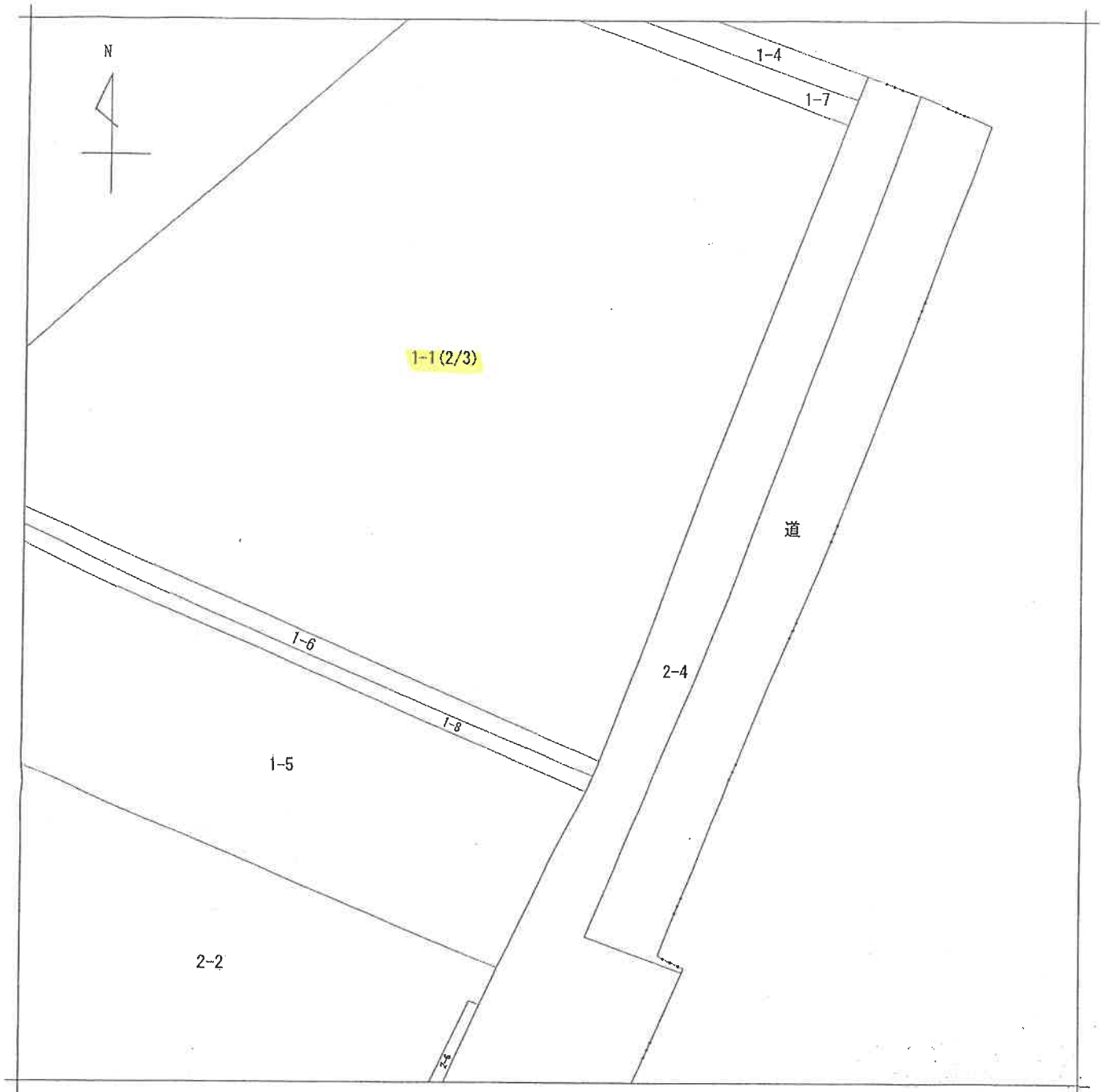
地図整理番号：M21083

(3/4)

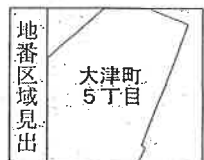
登記官

10 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。



請 求 部 分	所 在	横須賀市大津町五丁目				地 番	1番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 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12月18日

横浜地方法務局横須賀支局

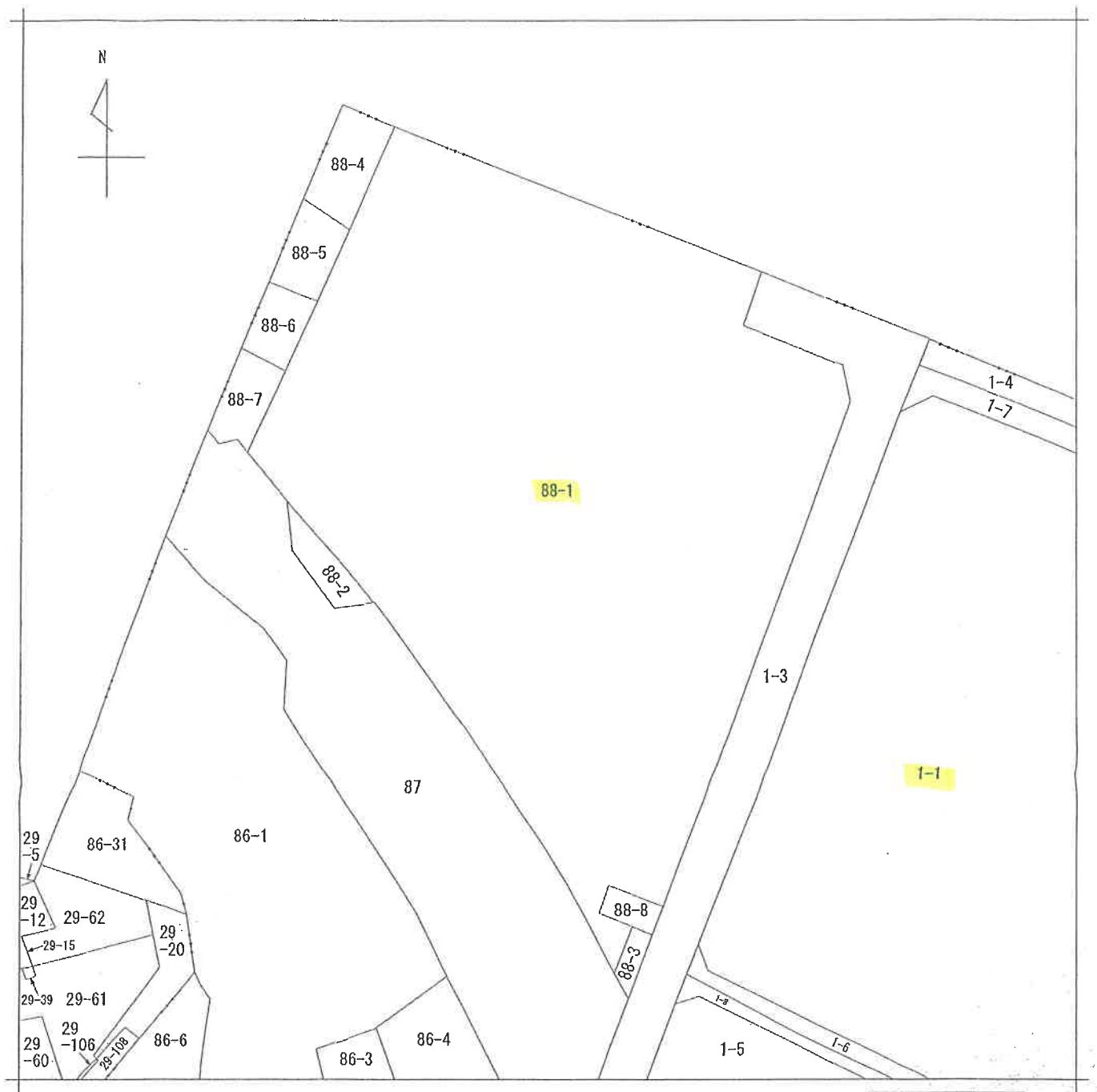
地図整理番号：M21083

登記官

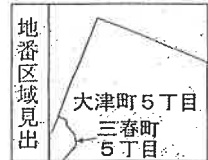
(4/4)

(1 / 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。



請求部	所在	横須賀市大津町五丁目				地番	88番1			
出力縮	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。

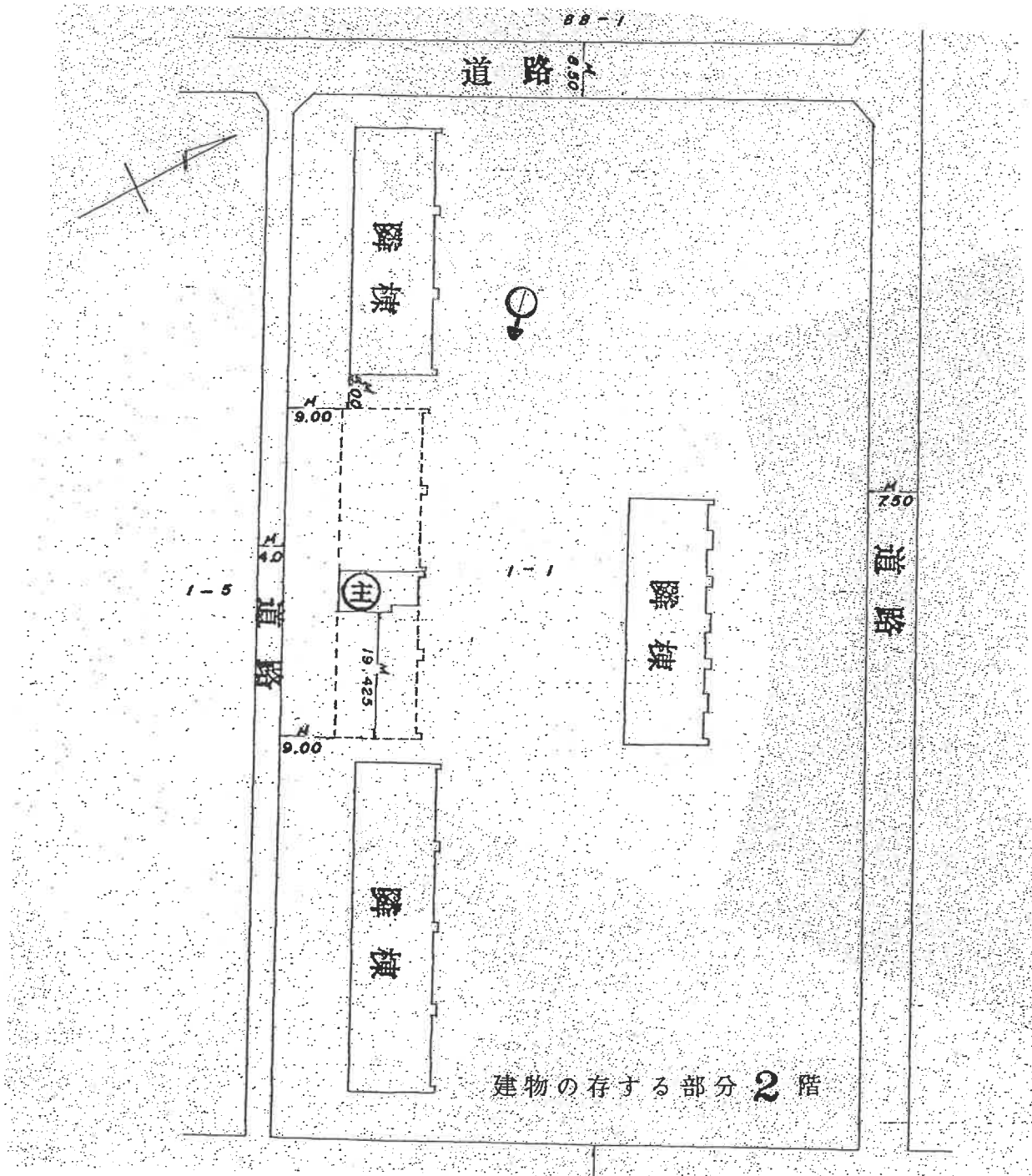
令和7年12月18日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

地図整理番号：M21085
(1/1)

枚目

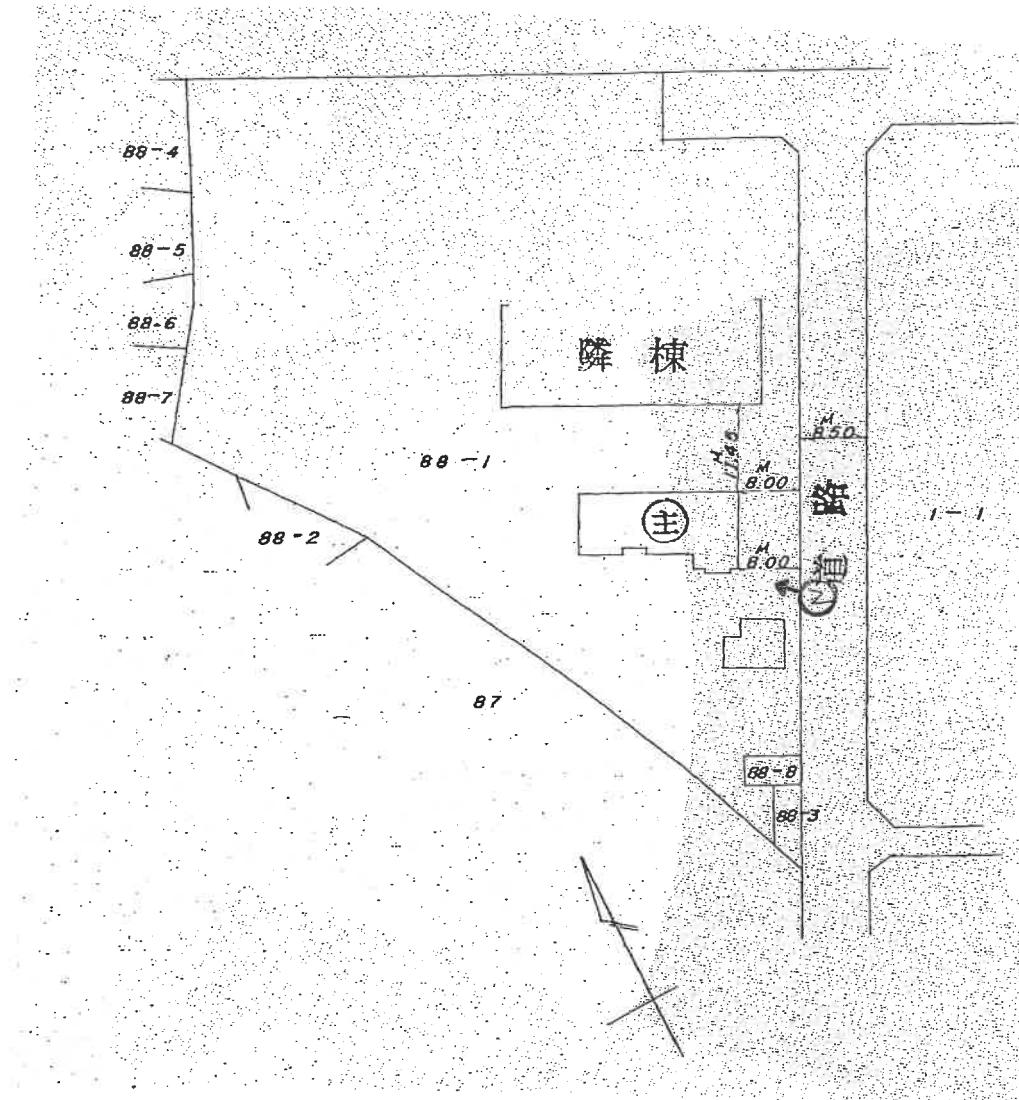
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



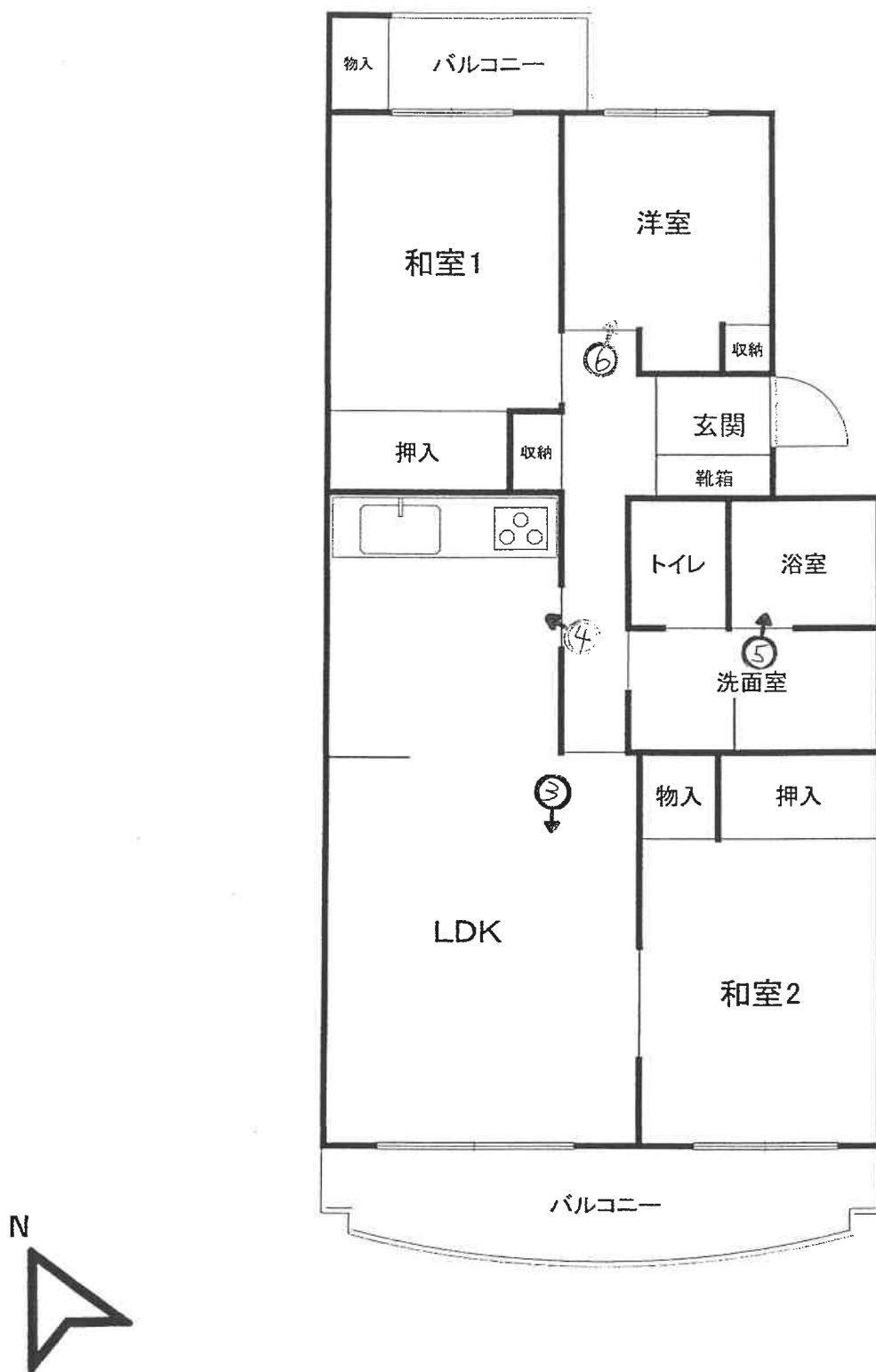
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



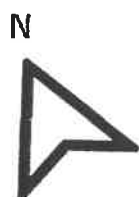
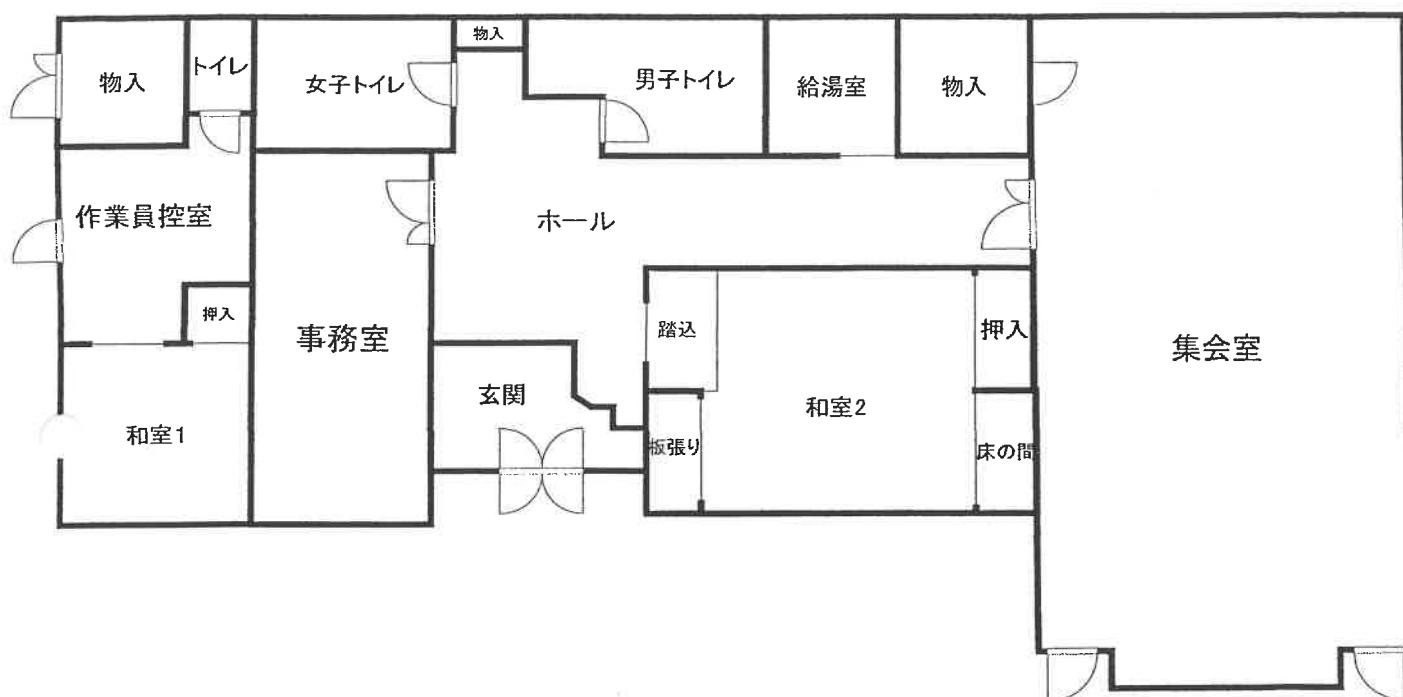
←○は写真撮影位置・方向

間取図



←○は写真撮影位置・方向

間取図





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年（又） 第 1 号
令和 8 年 4 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 20 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

一 括 価 格（合計）	
金 6, 5 2 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 6, 5 2 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 7, 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：大津町5-1-724
2		住居表示：大津町5-1-9
特 記 事 項		
なし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市大津町五丁目 1 番地 1

建物の名称 コーポ湘南大津 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大津町五丁目 1 番 1 の 1 5 2

建物の名称 7 2 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 2 . 9 4 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 横須賀市大津町五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 6 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市大津町五丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 3 4 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 2 6 0 0 分の 1 0



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横須賀市大津町五丁目88番地1

家屋 番号 88番1の51

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 176.38平方メートル

共有者 A 持分2600分の10



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、2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「堀ノ内」駅の南東約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	複数棟のマンションから構成される団地	
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 ぺ い 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種住居地域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第1種高度地区 埋蔵文化財包蔵地 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	20,629.49㎡ 概ね台形 南東間口約91m、奥行約250m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	団地の南東側を幅員約22m国道（建築基準法第42条1項）が 団地の周辺を幅員約4.2m～8.5m市道（建築基準法第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	2600分の10
特 記 事 項	・ 符号2の西側の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。 ・ 符号2に集会所がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ湘南大津7号棟	
建物の用途	住宅40戸・団地全体260戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年5月23日（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 3,253.75㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	集合郵便受、駐車場、ゴミ置場、集会所、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	自主管理
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・約2年前に全戸一斉のサッシ交換工事を行った。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(724号室)、中部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	72.94㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あり		
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和8年4月1日現在		
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	8,000	16,000
	修繕積立金	11,000	22,000
	駐 車 場	8,000	16,000
	備考	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月10日：内部立入調査 所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	・ 建築後約47年経過しており、相応の劣化、汚れが認められる。 ・ 設備については動作確認していないため、機能するか否かは判然としない。		

< 物件 2 >

1 建物の概況

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年5月23日 新築（登記記載） 約47年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根 吹付タイル ビニールクロス、繊維壁等 ボード、和風天井等 Pタイル、畳、コンクリート等
床面積（現況）	1階：176.38㎡	
現 況 用 途 等	集会所	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年4月10日調査。 共有者らがコーポ湘南大津管理組合の管理事務所、集会所として使用している。	
特 記 事 項	・ 共有者持分2600分の10	

第5 評価額算出の過程

<物件1>

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)
250,000	×72.94	÷0.9	×0.08	=1,620,000

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47年、経済的残存耐用年数5年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

(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)
175,000	×1.0	175,000	×20,629.49	×0.9	× $\frac{10}{2,600}$	=12,500,000

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-49

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 175,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 175,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 8 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：公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：マンション適地で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価 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）
1,620,000	+12,500,000	×0.8	=11,300,000

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：1.0(2階)

位置別補正：1.0

その他補正：0.8（クリーニング、補修等）

相乗積 $1.0 \times 1.0 \times 0.8 = 0.8$

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)
150,000	×0.8	×1.0	×72.94	=8,750,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
716,597 (11.7%)	676,196	9.4 %	6,977,767 =6,980,000	0.7743	5,404,614 (88.3%)	6,121,221 =6,120,000 (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対象不動産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 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	11,300,000	×1.00	=11,300,000
比準価格	8,750,000	×1.00	= 8,750,000
収益価格	6,120,000		
調整後の価格			9,510,000

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）
9,510,000	×1.0	×0.7	×0.98	— 0	=6,520,000

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

<物件 2>

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建 物 価 格 (円)
2	250,000	× 176.38	× 0.08	× 10/2600	= 10,000

現価率

- ・ 経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、物件 2 の土地利用権等価格は区分所有建物の敷地利用権等価格に包含されている。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
2	10,000			× 1.0	× 0.7	= 7,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横須賀-49

所 在：横須賀市大津町3丁目39番2 「大津町3-23-3」

価 格：175,000 円／㎡

位 置：京急線「京急大津」駅約300m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：180 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側4.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)
準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,628,400 円

符号1（土地） 1,519,559,800 円（敷地権割合2600分の10）

符号2（土地） 459,649,100 円（敷地権割合2600分の10）

物件2（建物） 10,333,400 円（ 持分2600分の10）

第7 附属資料の表示

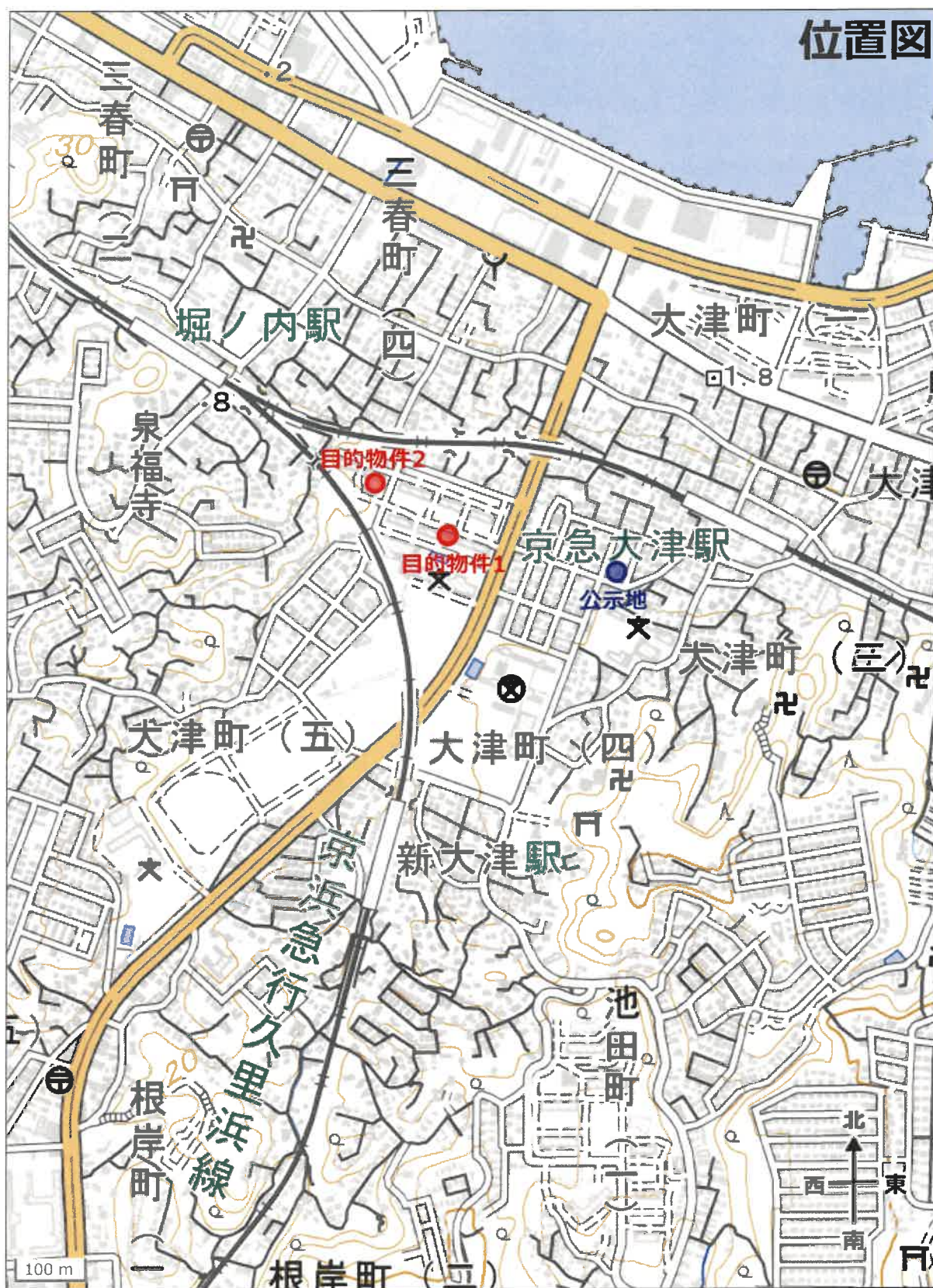
位置図

公図写（貼り合わせ図）

建物図面写・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

以 上



公 司 写



177308

各階平面図

建物図面

家屋番号
大津5丁目152

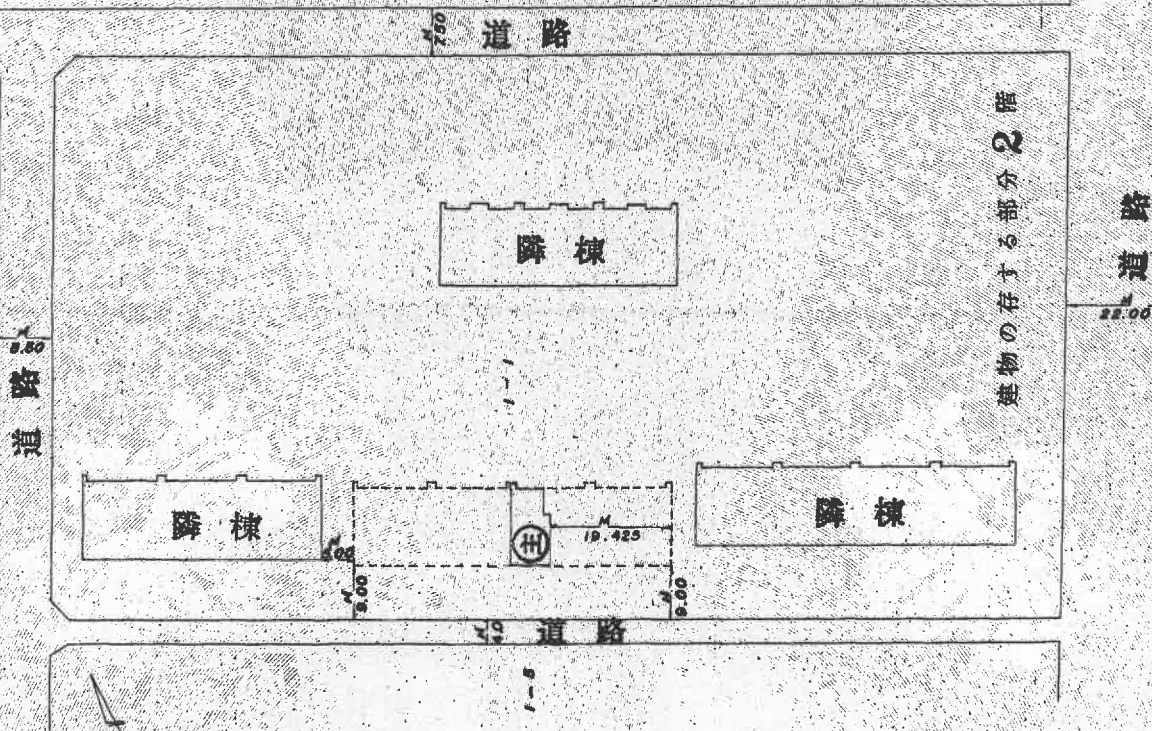
建物の所在
横須賀市大津町5丁目1-1

物件1



(単位M)

1	0.75	X	1.04	=	0.78000
2	0.675	X	0.15	=	0.10125
3	5.10	X	4.65	=	23.71500
4	6.30	X	7.675	=	48.35250
				=	<u>72.94875</u>



製作者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

177417

各階平面図

建物図面
各階平面図

88-1

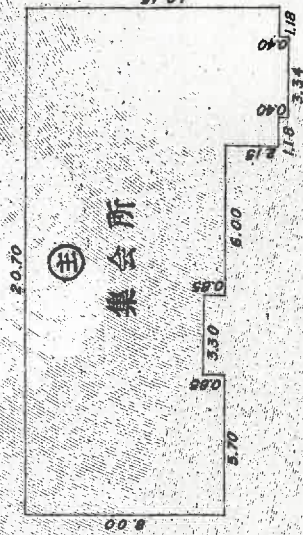
家屋番号

横須賀市

建物の所在

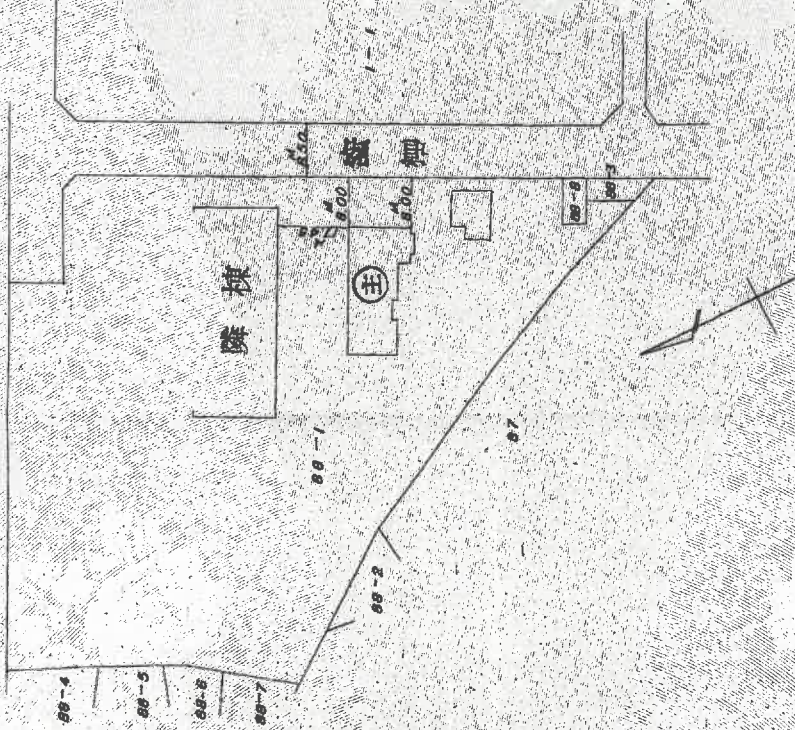
5丁目88-1

物件2



(単位M)

1.	5.70	×	8.00	=	45.6000
2.	5.30	×	7.13	=	37.7890
3.	6.00	×	8.00	=	48.0000
4.	5.70	×	10.15	=	57.8550
5.	3.34	×	0.40	=	1.3360
				=	176.3800



作製者

士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取図

目的物件①



間取図

目的物件2

