

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11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 7年10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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 7年11月 6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 7年10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 7年 9月11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	14,470,000 11,576,000		2,894,000	99,671	22,533
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609

建物の名称 609

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 73.35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7704



物件明細書

令和 7年 8月19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105,400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A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

---

---

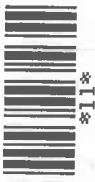
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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609

建物の名称 609

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 73.35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7704



令和 6年(ケ)第 78号  
令和 7年 1月21日受理  
令和 7年 5月26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609

建物の名称 609

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 73.35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7704





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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <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 <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 <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 ) <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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

# 回 答 書

(該当事項の口に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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 1 月 31 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	11,710	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	23,420	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13,790	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	27,580	円
<input checked="" type="checkbox"/> 管理組合活動費	月額	5,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	10,000	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	36	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	2,376	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成 6 年 12 月分 ~ 平成 7 年 1 月分 令和 令和					

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"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<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      議事録

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 (転貸人)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 type="checkbox"/> 陳述( ) ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者破産管財人弁護士作成陳述書, 建物賃貸借契約書《サブリース契約書》, 区分建物賃貸借更新契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年 5月25日	
最初の契約等	契約日	平成30年 5月23日
	期間	平成30年 5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月31日まで6年7日間
更新の種類	<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	令和 6年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (転貸人)
賃料・支払時期	毎月金105,400円 (毎月10日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <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 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	他に月額管理費12,000円の支払い約定あり <input type="checkbox"/> 座引落手数料は330円 (消費税10%分を含む)	
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 <input 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者(転借人))	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、私が株式会社ステージプランナーから賃借し、住居として使用しています。賃料等は、毎月119,330円を支払っています。</li><li>2 入居したのは令和2年11月です。 (令和7年1月29日電話聴取)</li><li>3 給湯器は2年ほど前に交換して貰いました。</li><li>4 キッチンのガスコンロの調子が悪く弱火が使いません。</li><li>5 シャワーの水量が少なくなったため、自分でシャワーヘッドとホースを交換しました。</li><li>6 契約更新時に更新料(更新料107,000円、更新事務手数料5,500円(消費税含む))の支払いをしています。 (令和7年5月22日聴取)</li></ol>

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2 規約共用部分としては、集会室、駐輪場、洗場、ゴミ置場が登記されている。</li><li>3 評価人の調査によれば、令和6年10月2日から令和7年4月29日の間、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とのことである。</li><li>4 評価人の調査によれば、符号1土地は、南西側と北西側、北東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。</li><li>5 本現況調査報告書提出日に、占有者(転借人)から換気扇が機能しておらず、清掃して貰ったものの改善せず、家中ににおいが充満する。リビングも油污れがひどい旨の連絡があった。</li><li>6 本現況調査は、令和7年3月31日までは執行官松村平仁が担当し令和7年4月1日以降は執行官野村剛が担当した。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

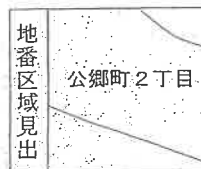
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月22日(水) 13:00-13:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和7年1月27日(月) 16:10-16:20	横浜地方法務局横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和7年1月29日(水) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ照会書送付
令和7年1月29日(水) 9:00-9:10	電話聴取 (携帯電話)	占有者から事情聴取
令和7年1月29日(水) :-:	書面照会 (郵送)	所有者破産管財人に照会書送付
令和7年2月7日(金) :-:	書面照会 (FAX)	占有者 (転貸人) に照会書送付
令和7年5月22日(木) 14:47-15:04	目的物件所在地	占有者 (転借人) 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7年5月26日(月) 9:00-9:05	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書等交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月22日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。



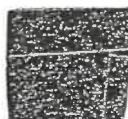
請求部分	所在	横須賀市公郷町二丁目			地番	12番1		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年9月20日			備付年月日(原図)			補記事項	

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6年11月8日  
 横浜地方法務局横須賀支局  
 登記官

請求番号：28-1  
 (1/1)

(7 枚目)



# 各階平面図

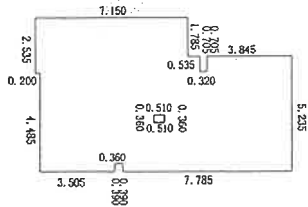
家屋番号  
公郷町二丁目1番1  
の609

# 建物各階平面図

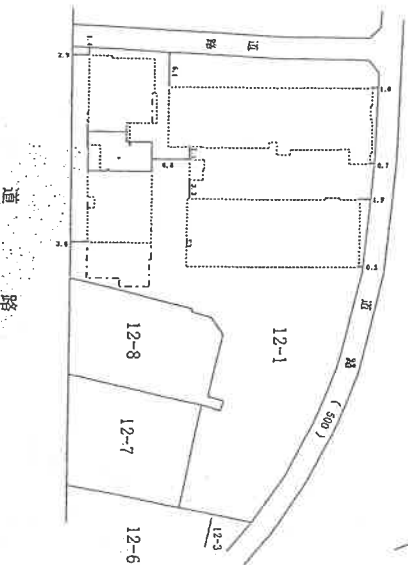
建物の所在  
横須賀市公郷町二丁目1番地1

これは図面に記録されている内容を証明した圖面である  
令和6年11月8日  
横浜地方技術局横須賀支局  
書記官

本圖面は、A3判をA4判に縮小したものである。



階	H	面積
1	7.150	12.762750
2	7.685	5.417925
3	3.845	2.710725
4	11.850	0.533250
5	11.650	47.706750
6	7.785	3.036150
7	3.305	1.366950
8	-0.510	-0.183600
合計		73.350900 m <sup>2</sup>



建物の存する部分 6階

作成者



(平成21年3月2日作成)

縮尺 1/250

申請人



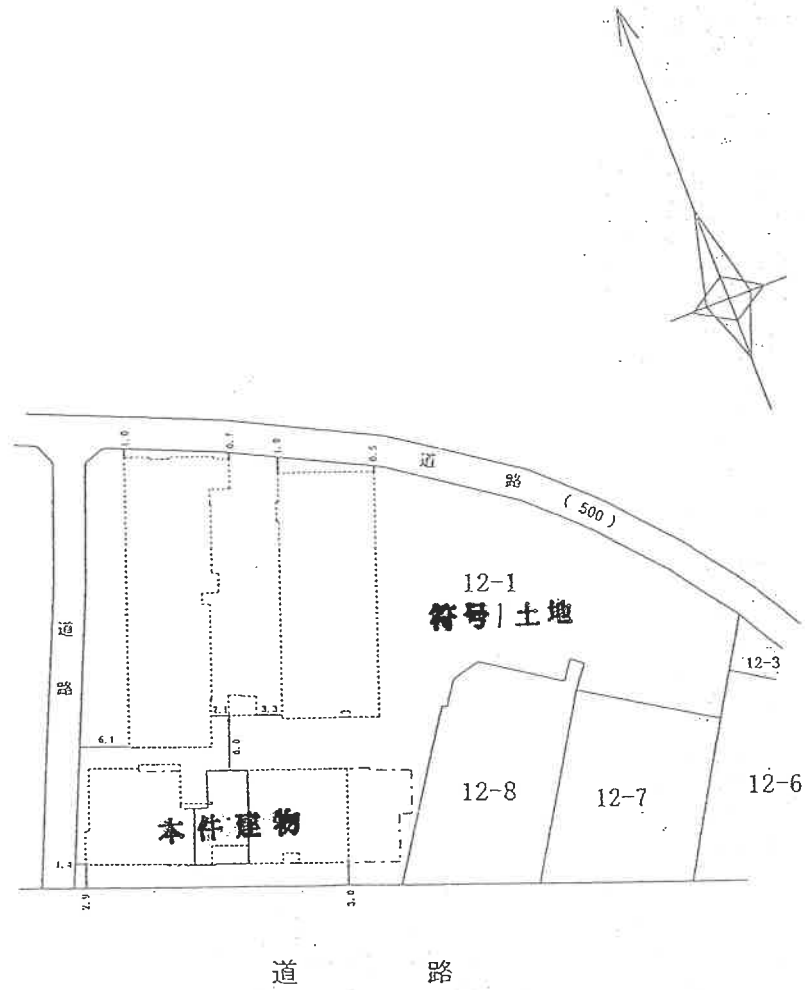
縮尺 1/1000

平成21年3月2日登記

(校印)

# 写真撮影位置図

( ←○は写真撮影位置・方向 )



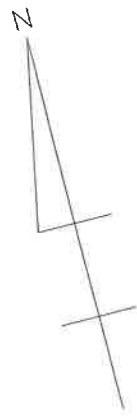
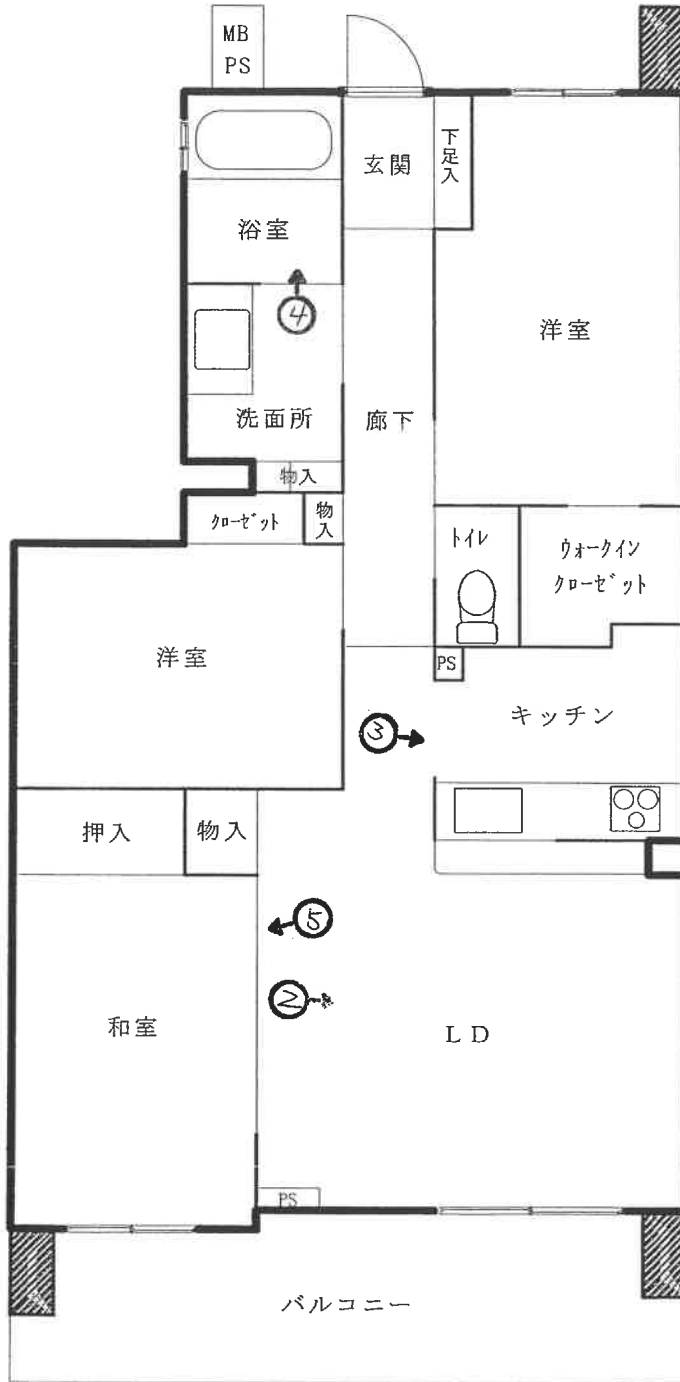
建物の存する部分 6階

( 9 枚目 )



# 間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤

令和6年(ケ)第 78 号  
令和7年5月22日 現地調査  
令和7年5月22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 14,470,000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609

建物の名称 609

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 73.35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7704





#### 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 （道路の幅員等の個別の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 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 第3種高度地区、屋外広告物規制地域
面地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,216.81㎡（登記面積） 不整形 間口約42.5m、奥行約13～54m 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 ◇北西側約4.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約54m接面 ◇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7,704
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 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 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 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 施 工	普 通 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。 ◇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(609号室)・南側の棟の中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	73.35㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：12.42㎡ (分譲時パンフレット記載)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 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、トイレ等 物入、押入、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1月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,710 円	23,420 円
	修繕積立金	13,790 円	27,580 円
	備 考	◇管理組合活動費：月額 5,000 円 (滞納額 10,000 円) ◇遅延損害金日年率 36% (滞納額 2,376 円)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>◇令和7年5月22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賃貸し(①)、その後、Aが転借して(②)、A及びその家族が居住している。①及び②の契約内容は概ね次のとおり。</p> <p>①賃貸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸人：所有者</li> <li>・借借人：株式会社ステージプランナー</li> <li>・契約期間：令和6年6月1日～令和8年5月31日の2年間 (占有開始は平成30年5月25日)</li> <li>・支払賃料：月額105,400円 (管理費を含む。)</li> <li>・一時金：なし</li> <li>・特約：転貸可</li> </ul> <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> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃借人： A</li> <li>・ 契約期間： 令和6年11月22日～令和8年11月21日の2年間（占有開始は令和2年11月22日）</li> <li>・ 支払賃料： 月額107,000円</li> <li>・ 管理費等： 管理費月額12,000円、振替事務手数料月額330円</li> <li>・ 一時金： 敷金として107,000円</li> </ul>
<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 賃借人によると、給湯器を2年ほど前に交換してもらったとのことである。</li> <li>◇ キッチンのガスコンロの調子が悪く、弱火にならないとのことであった。</li> <li>◇ 2年ほど前から、床暖房の温度調節がうまくいかないとのことであった。</li> <li>◇ シャワーの水量が少なくなったため、賃借人が自費でシャワーヘッドとホースを交換したとのことであった。</li> </ul>

## 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	× 73.35	÷ 0.91	× 0.59	= 14,270,000

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 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	合計地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
205,000	×0.98	201,000	× 3,216.81	×1.0	$\times \frac{7,704}{1,249,351}$	= 3,990,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & \text{標準化} & & \\ & & & & \text{補正} & & \\ \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 161,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{79} = 205,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
14,270,000	+ 3,990,000	× 1.00	= 18,260,000

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 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）
350,000	× 1.00	× 1.0	× 73.35	= 25,670,000

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）	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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (7.8%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,899,730 (19.8%)	773,796	7.8	9,622,848 = 9,620,000	0.7983	7,679,646 (80.2%)	9,579,376 =9,580,000 (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	18,260,000	× 1.00	= 18,260,000
比準価格	25,670,000	× 1.00	= 25,670,000
収益価格			9,580,000
調整後の価格			21,100,000

占有減価修正：必要なし。

##### (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)	評 価 額 (円)
21,100,000	× 1.0	× 0.7	× 0.98	— 0	= 14,470,000

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：管理費、修繕積立金、管理組合活動費の元本額のみを基礎に-2%と判定した。

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/㎡

位 置：J R 横須賀線「衣笠」駅約 850m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：96 ㎡

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 6 年度）

物件 1（専有部分） 6,727,500 円

符号 1（土地） 381,410,700 円（敷地権割合 1,249,351 分の 7,704）

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図

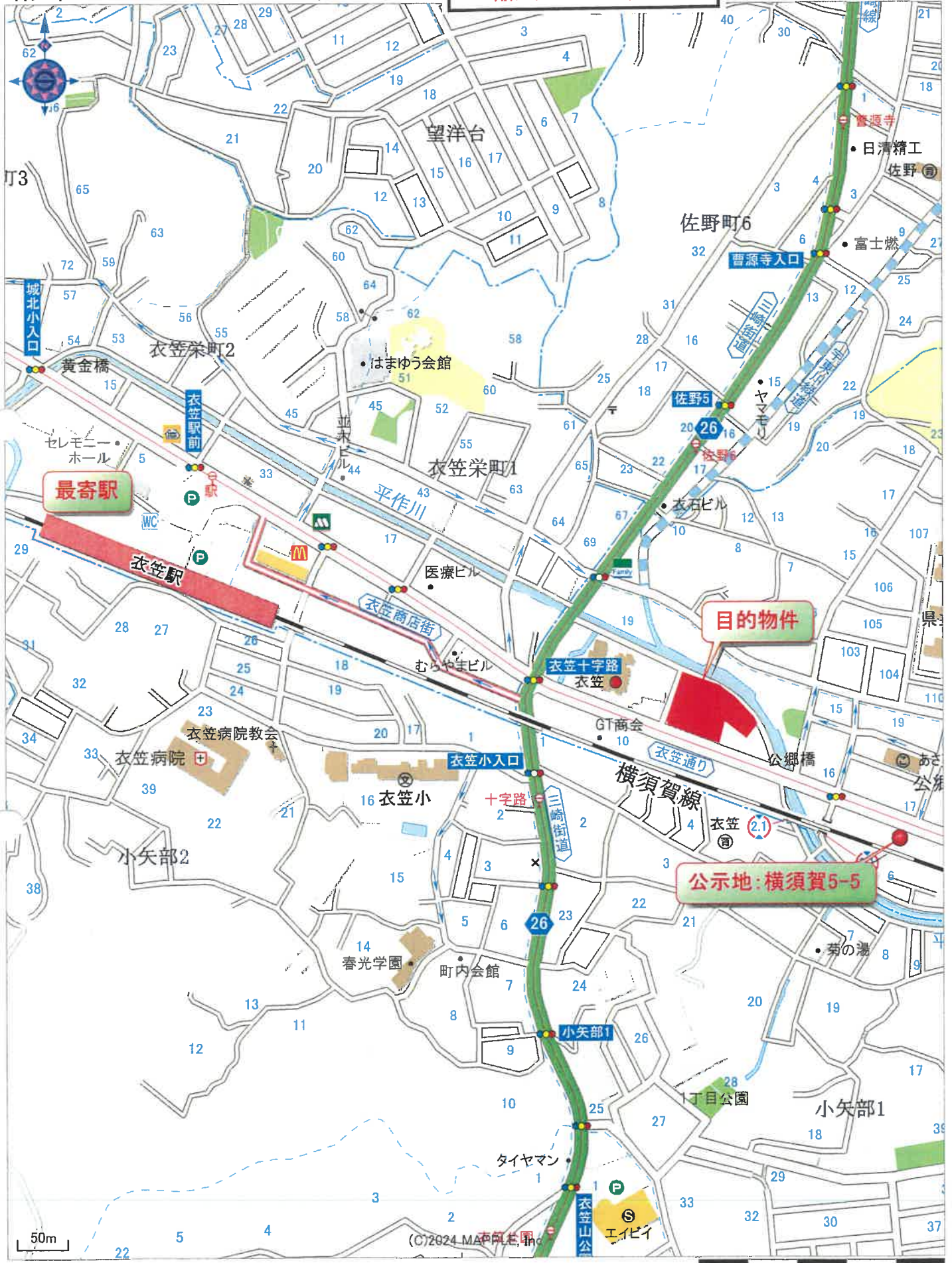
2. 公図写（A3 判を 71%に縮小したもの）

3. 建物図面写・各階平面図写（A3 判を 71%に縮小したもの）

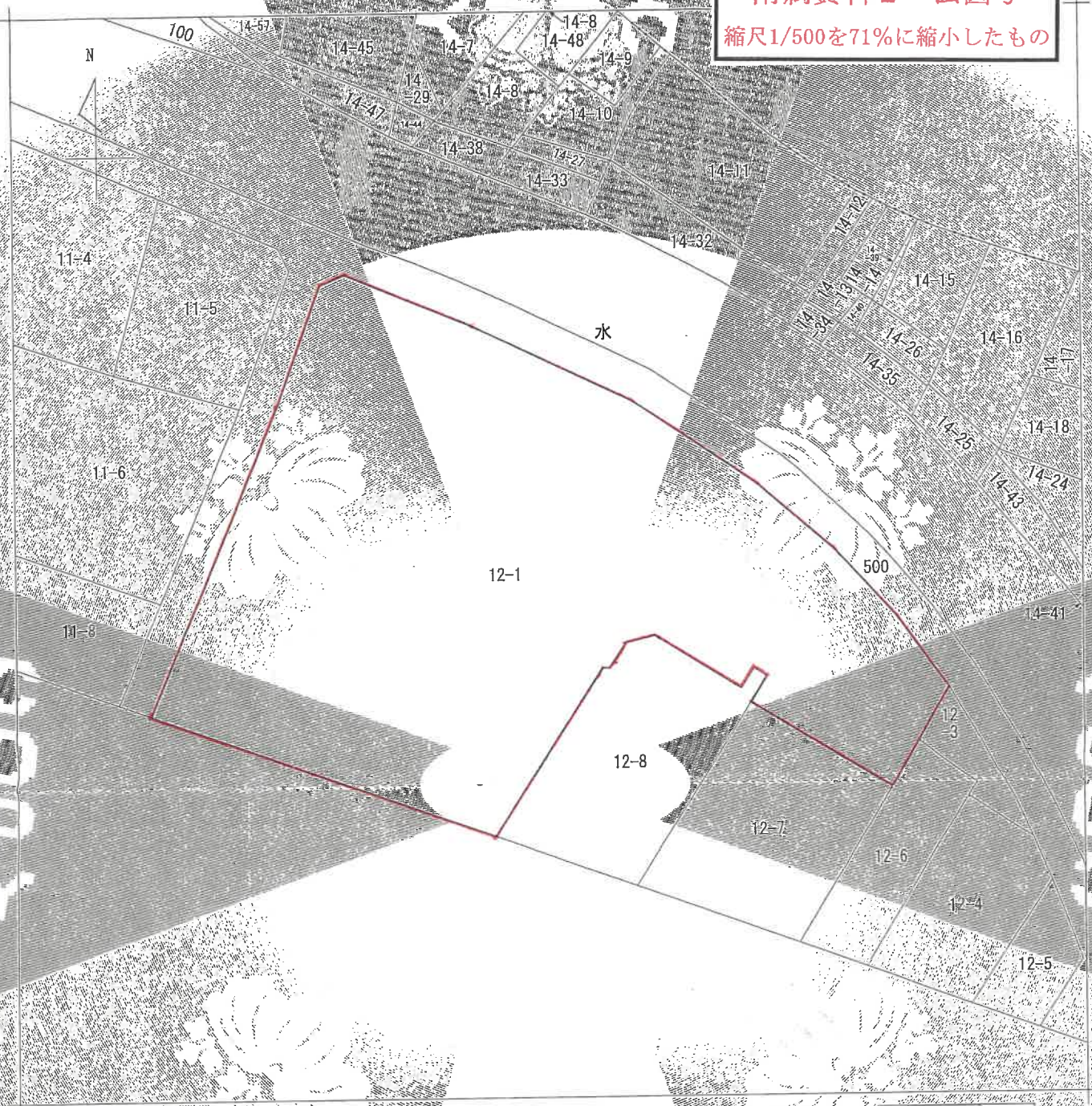
4. 間取図

以 上

附属資料1 位置図  
縮尺 1/5,000



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
作成年月日	昭和50年9月20日	備付年月日(原図)	補記事項	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6年11月8日  
横浜地方法務局横須賀支局  
登記官

# 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25日

(全図紙)

面図  
図面  
図面  
建物  
各階  
平面  
図

図面番号  
公郷町二丁目12番1  
の6.0.9.

建物の所在  
横須賀市公郷町二丁目12番地1



建物の存する部分(6階)

縮尺 1/1000

申請人 代表取締役

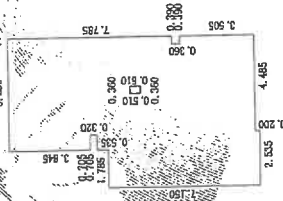
作成者 代表取締役

縮尺 2/50

(平成21年3月25日作成)

作成者 代表取締役

各階平面図



12. 762750		
5. 417925		
2. 710725		
0. 533950		
47. 706750		
3. 036150		
1. 366950		
-0. 183600		
73. 350900		
7. 150	X	1. 785
7. 685	X	0. 705
3. 845	X	0. 705
11. 850	X	0. 045
11. 650	X	4. 095
7. 785	X	0. 390
3. 505	X	0. 390
0. 510	X	0. 360

登記年月日：平成21年3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。  
令和6年11月8日  
横浜地方裁判所横須賀支部  
登記官

附属資料 4  
間取図

