

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 9 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 13 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 7 年 12 月 4 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 7 年 11 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 9 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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番地 1

建物の名称 カルム湘南津久井浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津久井二丁目 6 5 4 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5 号

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 6 9 . 5 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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 5 3 . 5 2 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 3 8 万 8 7 5 6 分の 7 2 7 9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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 G & I 株式会社

期 限 令和9年1月30日

賃 料 月額8万0750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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番地 1

建物の名称 カルム湘南津久井浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津久井二丁目 6 5 4 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5 号

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 6 9 . 5 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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 5 3 . 5 2 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 3 8 万 8 7 5 6 分の 7 2 7 9



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 5月16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 小早川 健 造

(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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番地 1

建物の名称 カルム湘南津久井浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津久井二丁目 6 5 4 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5 号

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 6 9 . 5 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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 5 3 . 5 2 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 3 8 万 8 7 5 6 分の 7 2 7 9



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市津久井二丁目22番1-205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A 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	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	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	株式会社リプレイス		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 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 年 () 第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □1階	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) □(所有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成27年11月 1日	
最初の契約等	契約日	平成27年10月21日	
	期間	平成27年11月 1日から期間の定め無し	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定め無し	
	貸主	□所有者 ■その他の者(前所有者B)	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月金7万5,000円(毎月28日限り翌月分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他		□	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「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

(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		■全部 ☐	
占有者		■G & I株式会社 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(所有者(書面陳述)) ■文書(賃貸借契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成31年 1月31日	
最初の契約等	契約日	平成31年 1月26日	
	期間	平成31年 1月31日から ☒ 令和 3年 1月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 1月31日から ☒ 令和 9年 1月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金8万0,750円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

事件番号：令和7年（ケ）第7号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和7年4月16日現在

☒ 管理費	月額	11,280	円	滞納額	56,400	円
☒ 修繕積立金	月額	14,190	円	滞納額	70,950	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☒滞納期間 平成 令和 6 年 12 月分 ～ 令和 7 年 4 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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は、私がG & I 株式会社に賃貸しています。 2 (1) 契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。 (2) 賃料は月額8万0,750円です。 (以上、書面陳述要旨)
■A (占有者)	1 本件建物は、私が子供と共に居宅として使用しています。 2 (1) 契約については、以下の経緯があります。 (2) 最初、私は知り合いのBさんからお借りしました。Bさんとの契約は賃貸借契約書のとおりですが、知り合いの方ですので、家賃月額7万5,000円ということ以外に条件はありません。敷金も無いし契約の期間もありません。契約書にあるとおり、平成27年11月1日から借りています。 (3) ところが、その後平成31年になって、Bさんから本件建物をお売りになるとお聞きしまして、しばらくしたら、G & I 株式会社というところから契約してほしいということになりましたので、賃貸借契約書のとおり契約しました。この契約でも家賃は月額7万5,000円となっていて、Bさんの時と変わっていません。更新契約もしていますが、更新の時も家賃の額に変更はありません。 3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。 (2) でも、壁面には穴空きがあります。穴空き部分にシールが貼られているところもありますが、このシールは私が入居する前から元々貼られていました。それから、床にも損傷している部分が入居時からあります。 (3) キッチンとトイレの床にはピータイルが貼られています。 (4) それから、キッチンの換気扇は、換気の強さが「大・中・小」に分かれています。そのうち「中」しか機能しません。 (5) トイレタンクの上の洗浄水のノズルが、入居時から緩んでいます。 (6) 浴室の乾燥機が機能しません。 (7) それから、結露が発生するので天井などにカビが発生しています。

(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 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書及び転貸借契約書の記載並びに関係人の陳述からして第三者である占有者Aが居宅として使用しているものと認める。
- (2) Aの占有権原については、以下の経緯・事情からして賃借権と認める。
- (3) Aは、当初、前所有者であるBとの間で賃貸借契約（以下「本件原賃貸借契約」という。）／その詳細は前記3枚目の「占有者及び占有権原」のとおり。）を締結して、本件建物を賃借し居住していたところ、Bが所有者に本件建物を売却した。これにより、所有者は本件建物の賃貸人としての地位を承継している。
- (4) 次に、契約書面上は、前記4枚目の「占有者及び占有権原」のとおり、所有者がG&I株式会社との間で賃貸借契約（以下「本件サブリース契約」という。）を締結し、これに基づき、G&I株式会社がAとの間で転貸借契約（以下「本件転貸借契約」という。）を締結しているものと見受けられる。
- (5) しかしながら、本件転貸借契約の書面上、G&I株式会社は「貸主代理」と称しており、所有者の代理人と思われる記載をするとともに、同社は「管理会社」でもある旨記載している。この点、上記のとおり所有者が賃貸人としての地位を承継していることからすると、本件転貸借契約は本件原賃貸借契約の更新契約としての実質を有するものと評価することができる。そうするとその前提として、本件サブリース契約は、本件建物の管理委託契約としての実質を有するものと評価することができるものと思料する。
- (6) これらの事情からすると、Aの占有権原は、本件原賃貸借契約に基づく賃借権と認められるものと思料する。そうすると、Aの賃借権は、本件建物に設定されている最先順位抵当権に対抗することができる。
- (7) なお、所有者に対して書面を送付して照会したところ、本件サブリース契約に関する陳述書が本件サブリース契約書の写し（以下「契約書写し」という。）を同封して送付されてきたが、当該陳述書には署名も押印も認められなかった。しかしながら、同封された契約書写しからして、所有者作成による陳述書面と認めた。
- 2 (1) Aの陳述によれば、壁面の穴空き等の損傷のほか、換気扇等に機能を失っている設備があるとのことであるが、設備の動作確認はしていない。
- (2) 本件建物には全体として経年使用等による劣化の状況が認められた。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3月24日 (月) 8 : 45 - 8 : 50	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 3月26日 (水) 16 : 20 - 16 : 45	執行官事務室	A と通話 (事情聴取, 期日調整 (土曜日希望))
7 年 4月12日 (土) 10 : 00 - 12 : 10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 A と面談 (事情聴取, 占有等調査, 契約書写し受領) [評価人同行]
7 年 4月16日 (水) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 5月 1日 (木) : - :	所有者宛照会書送付	占有関係調査
7 年 5月12日 (月) 14 : 20 - 14 : 27	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

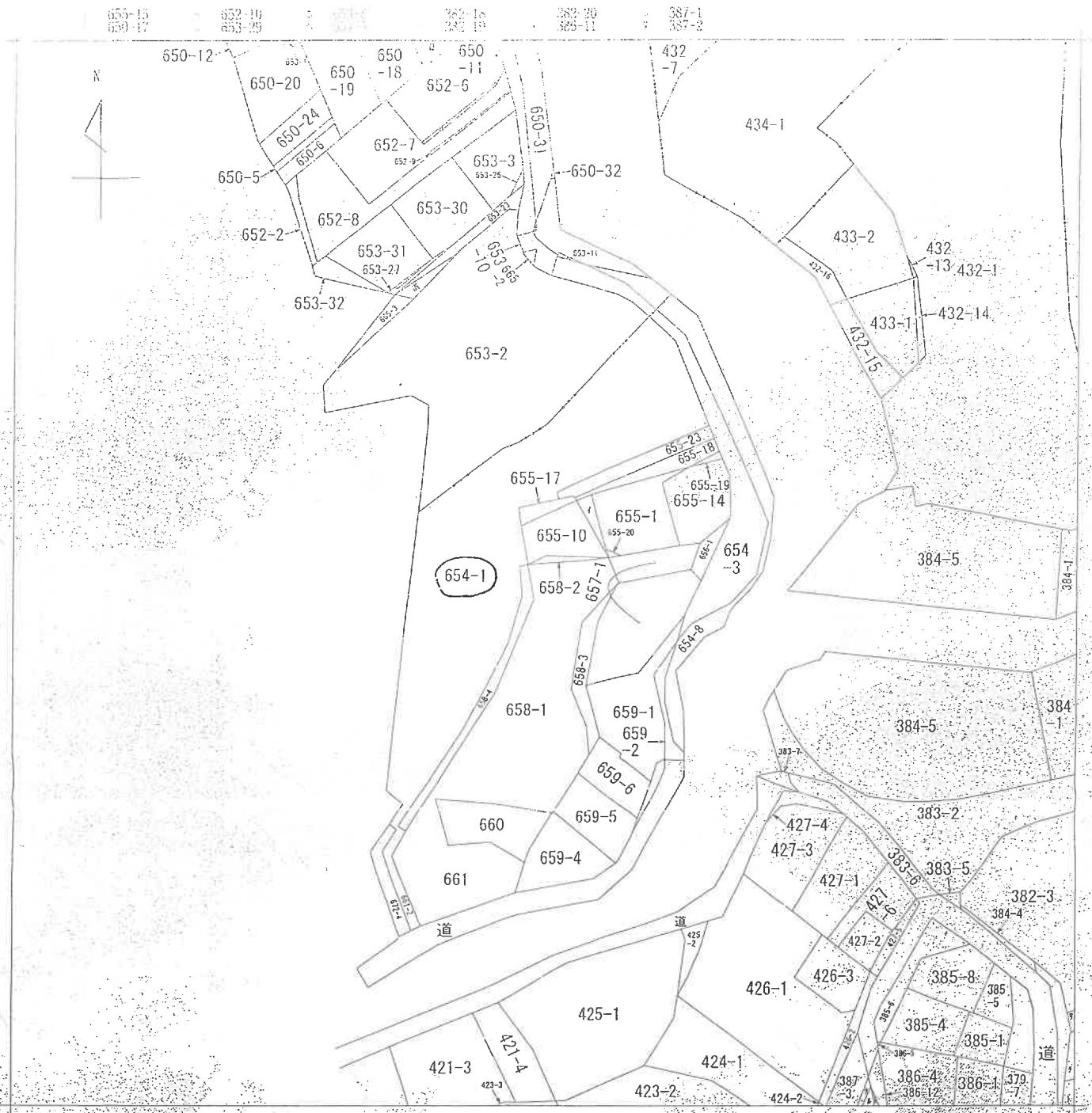
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



A クリーンハイツ
B 津久井2丁目
C 津久井3丁目

請求部分	所在地 横須賀市津久井二丁目				地番 654番1			
出力縮尺	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。

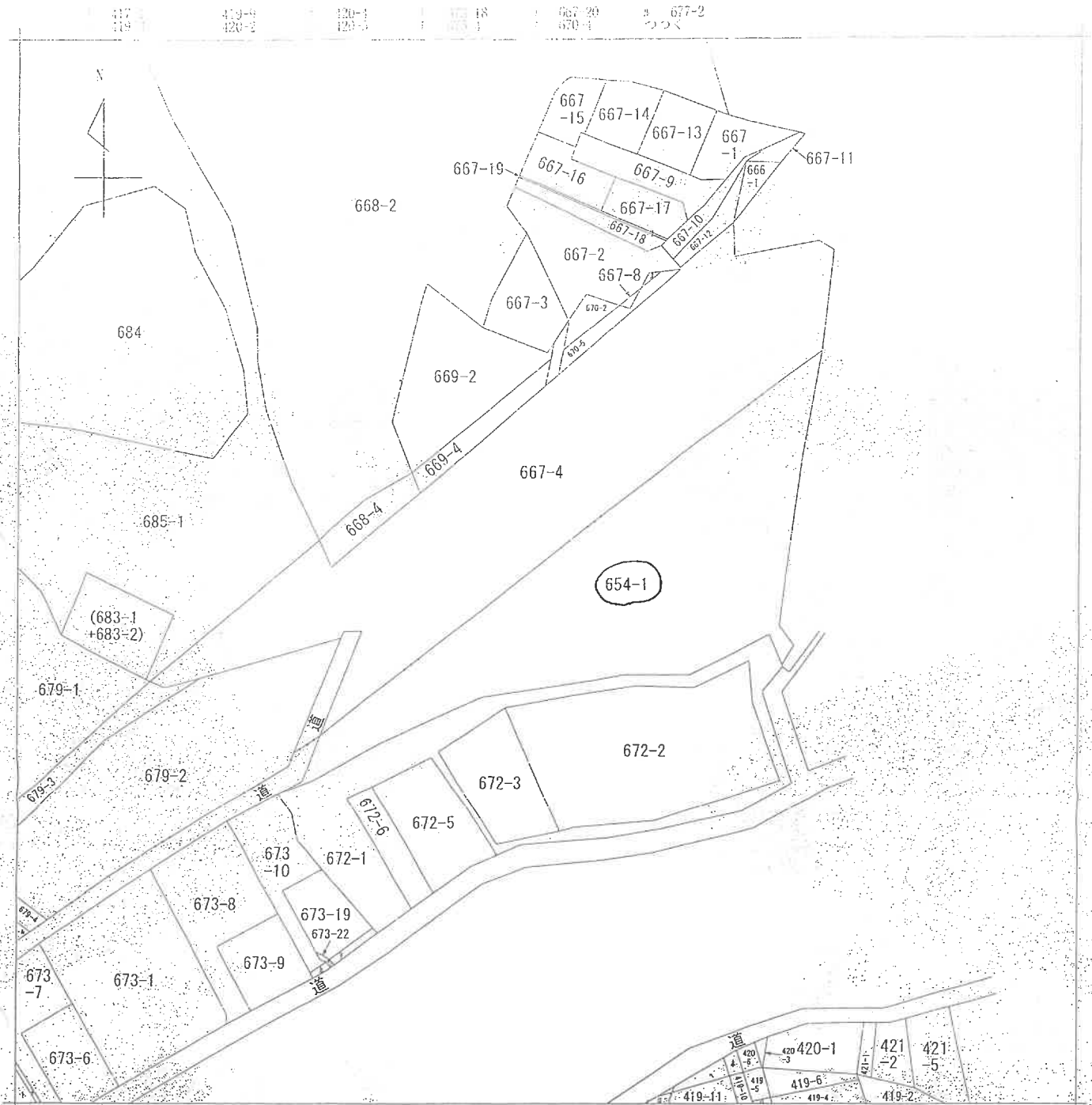
令和7年1月27日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：64-1
(1/3)

(9 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	横須賀市津久井二丁目			地番	654番1		
出力縮尺	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1月27日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：64-1
(2/3)

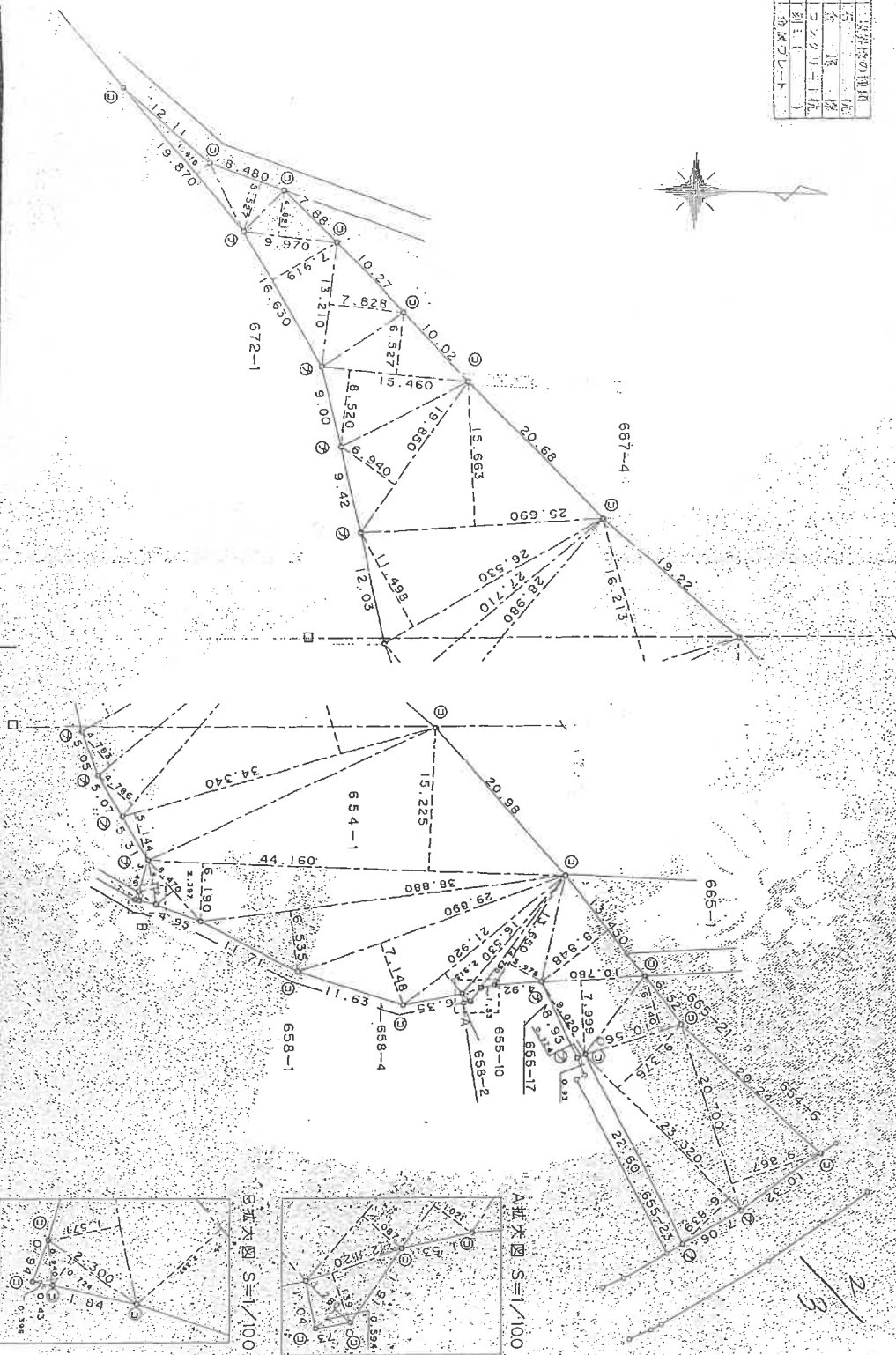
(10枚目)



司馬遷

552861

境界点	境界線の種類
(1)	点
(2)	面
(3)	線
(4)	面
(5)	線
(6)	面
(7)	線
(8)	面
(9)	線
(10)	面
(11)	線
(12)	面
(13)	線
(14)	面
(15)	線
(16)	面
(17)	線
(18)	面
(19)	線
(20)	面
(21)	線
(22)	面
(23)	線
(24)	面
(25)	線
(26)	面
(27)	線
(28)	面
(29)	線
(30)	面
(31)	線
(32)	面
(33)	線
(34)	面
(35)	線
(36)	面
(37)	線
(38)	面
(39)	線
(40)	面
(41)	線
(42)	面
(43)	線
(44)	面
(45)	線
(46)	面
(47)	線
(48)	面
(49)	線
(50)	面
(51)	線
(52)	面
(53)	線
(54)	面
(55)	線
(56)	面
(57)	線
(58)	面
(59)	線
(60)	面
(61)	線
(62)	面
(63)	線
(64)	面
(65)	線
(66)	面
(67)	線
(68)	面
(69)	線
(70)	面
(71)	線
(72)	面
(73)	線
(74)	面
(75)	線
(76)	面
(77)	線
(78)	面
(79)	線
(80)	面
(81)	線
(82)	面
(83)	線
(84)	面
(85)	線
(86)	面
(87)	線
(88)	面
(89)	線
(90)	面
(91)	線
(92)	面
(93)	線
(94)	面
(95)	線
(96)	面
(97)	線
(98)	面
(99)	線
(100)	面



津久井2丁目

地番	054番1
土地の所在	横須賀市津久井字安戸

圖 量 測 積 地

作製者

人醫中

縮尺

1/500

A. 拡大図 $S=1/100$

B 放大图 $S=1/100$

地籍受理 6 3 27

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年1月27日
地籍測量方法関係法令
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

552862

地積測量図

地番 854番1
土地の所在 横須賀市津久井字安戸

津久井2丁目

三別求積表

地番	NO.	辺長	面積	面積	面積
854番1	20.700	9.867	204.246900		
	23.320	9.376	218.648330		
	10.560	6.140	64.638400		
	10.780	7.993	86.229220		
	13.450	8.848	119.005600		
	9.020	0.924	8.334480		
	13.650	3.978	54.289700		
	14.750	1.021	15.059750		
	16.530	1.087	17.968110		
	2.120	1.139	2.414680		
	1.280	0.594	0.760320		
	21.920	2.915	63.896800		
	29.890	7.148	213.653720		
	38.880	6.535	254.080800		
	44.160	6.190	273.350400		
	8.470	2.387	20.302590		
	4.770	1.571	7.493670		
	2.300	0.724	1.665200		
	0.940	0.396	0.372240		
	44.160	15.225	672.336000		
	34.340	5.144	176.614960		
	34.340	16.213	556.754420		
	28.980	4.766	138.698280		
	27.710	4.783	132.536930		
	26.530	11.498	305.041940		
	25.690	15.663	402.382470		
	19.850	6.940	137.759000		
	15.460	8.520	131.719200		
	15.460	6.527	100.907420		
	13.210	7.828	103.407880		
	16.630	7.919	131.692970		
	9.470	4.621	48.065370		
	8.480	5.527	46.868960		
	19.870	11.818	236.123660		
			4907.045840		
			2453.529200		
			2453.52		

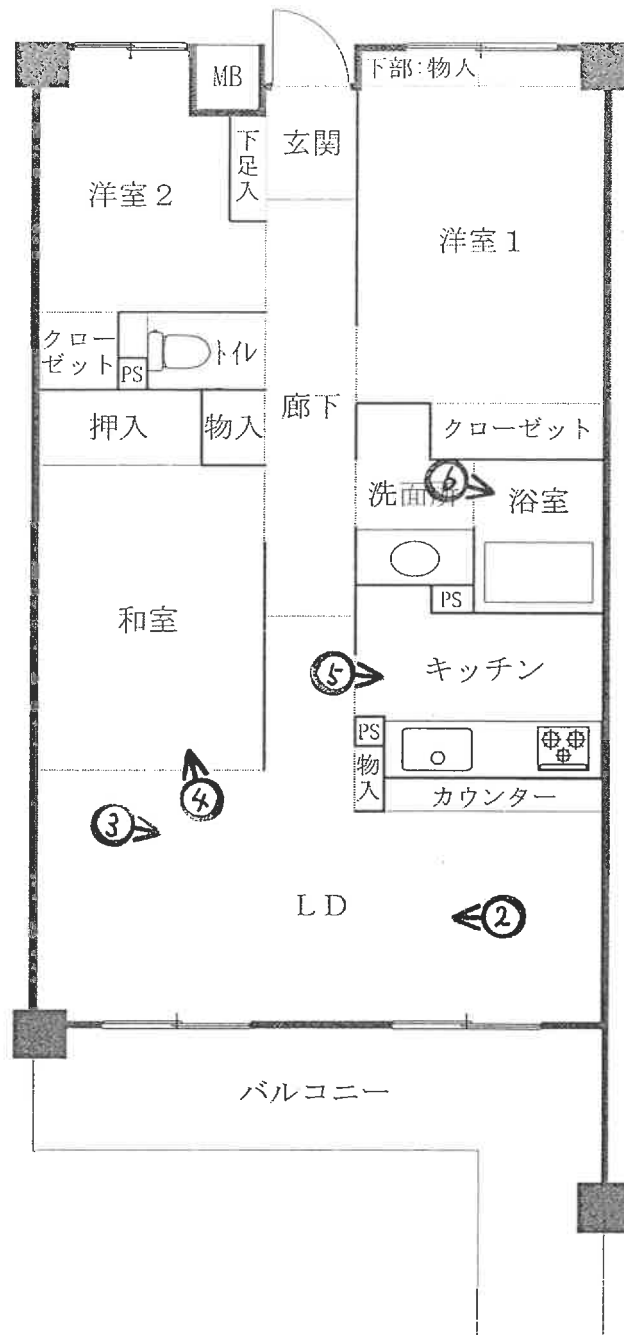
作製者

申請人

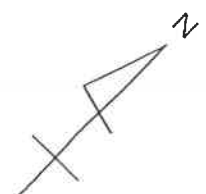
縮尺

1/

間取見取図



◀○は写真撮影位置・方向



①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第 7 号
令和7年 4月12日 現地調査
令和7年 5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
野路 好孝

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8, 6 4 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) 津久井2-22-1-205
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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番地 1

建物の名称 カルム湘南津久井浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津久井二丁目 6 5 4 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5 号

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 6 9 . 5 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 横須賀市津久井二丁目 6 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 5 3 . 5 2 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 3 8 万 8 7 5 6 分の 7 2 7 9



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	京急久里浜線「京急長沢」駅の南西方約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	
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 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種中高層住居専用地域 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 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,453.52㎡（登記地積） 不整形 間口約17m、奥行約145m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.2m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約17m接面する。なお、公図、横須賀市土木用地課備付の道路台帳図では、本件土地は南西端部で道路（市道）と接するようになっているが、道路の実体は確認できない。	
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	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	388,756分の7,279
特 記 事 項	◇本件土地は神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域内にある。 ◇地理院地図（国土地理院）によれば、本物件の北方付近を関東大地震の断層が通っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カルム湘南津久井浜	
建物の用途	住宅（総戸数58戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 経過年数 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8年2月29日（登記記載） 約30年 約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ 4,543.60m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、防災設備、管理事務室、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 株式会社リプレイス 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件一棟の建物の高さは、建築計画概要書によれば17.33mであり、第1種高度地区の高さ制限（最高限度15m）を超えている。しかし、本件一棟の建物は高度地区が指定された平成16年以前に建築され、完了検査を経たものである。再建築に当たっては、計画内容により横須賀市の「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」が適用される可能性がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(205号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	69.54㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	12.24㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	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4月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,280 円	56,4000 円
	修 繕 積 立 金	14,190 円	70,950 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月12日：内部立入調査 占有者Aが使用している。 本物件は賃貸借がなされている。執行官の調査における関係 人の陳述及び契約書に基づく契約の概要は以下のとおり。 （占有者Aの占有開始時の賃貸借） ・貸主：前所有者B ・借主：占有者A ・占有開始時期：平成27年11月1日 ・契約日：平成27年10月21日 ・契約期間：平成27年11月1日から期間の定めなし ・賃料：月額75,000円 ・敷金・保証金：ない		

	(現在の賃貸借) ・貸主：所有者 ・借主：G & I 株式会社 ・占有開始時期：平成31年1月31日 ・契約日：平成31年1月26日 ・最初の契約期間：平成31年1月31日から令和3年1月30日まで2年間 ・現在の契約期間：令和7年1月31日から令和9年1月30日まで2年間 ・更新の種別：自動更新 ・賃料：月額80,750円 ・敷金・保証金：ない ・特約等：転貸可 (現在の賃貸借(転貸借)) ・貸主：上記賃貸借の借主（G & I 株式会社） ただし、G & I 株式会社は、契約の書面上「貸主代理」と称するとともに、「管理会社」である旨記載している。 ・借主：占有者A ・占有開始時期：平成31年2月1日 ・契約日：平成31年2月14日 ・最初の契約期間：平成31年2月1日から令和3年1月31日まで2年間 ・現在の契約期間：令和7年2月1日から令和9年1月31日まで2年間 ・更新の種別：合意更新 ・賃料：月額75,000円 ・敷金・保証金：ない ・特約等：入居時及び退去時にクリーニング費用の支払いを要する。
特 記 事 項	◇リビングの壁面に穴開きがある。 ◇床に補修跡のような箇所がある。 ◇洋室1、2の天井の隅にカビによるものと思われる黒ずんだ箇所がある。 ◇Aの陳述によれば、以下の設備の不具合があるとのことである。 ・キッチンの換気扇は3段階のうち「中」しか機能しない。 ・トイレタンクの上の洗浄水のノズルが緩んでいる。 ・浴室の乾燥機が機能しない。

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	×69.54	÷0.81	×0.36	=9,270,000

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 30 年、経済的残存耐用年数 20 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.1) = 0.36$$

(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/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
104,000	×1.00	104,000	×2,453.52	×1.0	$\times \frac{7,279}{388,756}$	= 4,780,000

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 横須賀-32

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 107,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 104,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、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）
9,270,000	+4,780,000	×0.99	= 13,910,000

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：0.99（2階）

位置別補正：1.00（中間部屋、南東向き）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
235,000	×0.99	×1.00	×69.54	=16,180,000

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 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
195,949 (4.4%)	448,369	8.2 %	5,303,877 = 5,300,000	0.8005	4,242,650 (95.6%)	4,438,599 = 4,440,000 (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	13,910,000	×0.9	= 12,520,000
比準価格	16,180,000	×0.9	= 14,560,000
収益価格	4,440,000		
調整後の価格	12,730,000		

占有減価修正：抵当権に優先すると判断される賃借権が存することを考慮した。

(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）
12,730,000	×1.0	×0.7	×0.97	— 0	=8,640,000

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3%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：横須賀-32

所 在：横須賀市津久井 1 丁目 62 番 10 「津久井 1-20-26」
価 格：107,000 円／m²
位 置：京急久里浜線「津久井浜」駅約 450m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：105 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西側 4.5m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模住宅やアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 5,585,600 円
符号 1（土地） 82,320,500 円
(敷地権の割合 388,756 分の 7,279)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

地形図写・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）

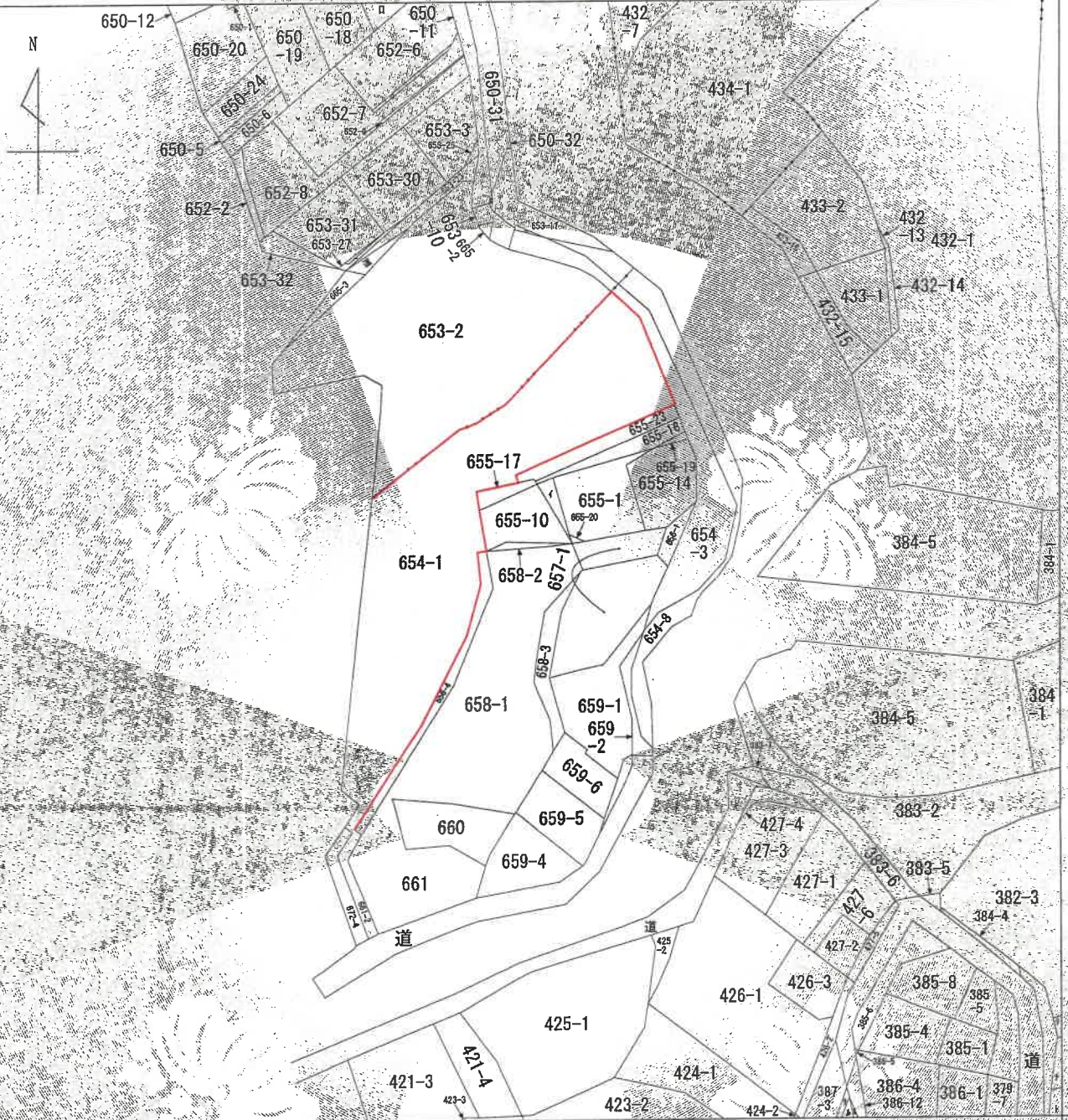
間取図

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 655-15 ハ 652-10 ニ 653-8 ト 382-18 リ 382-20 ヲ 387-1
ロ 650-17 ヒ 653-29 ヘ 654-5 チ 382-19 ヌ 386-11 テ 387-2



(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 グリーンハイ
B ツツ
C 目津久井3丁目

請 求 部 分	所 在	横須賀市津久井二丁目				地 番	654番1			
出 力 縮 尺	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1月27日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：64-1
(1/3)

イ 417-1 ハ 419-9 ニ 420-2 ホ 420-4 ヘ 420-5 ニ 673-18 ホ 667-20 ニ 677-2
ロ 419-3 ヒ 420-2 ヘ 420-5 テ 675-4 ト 670-4 ニ 675-4 ト 670-4 ニ 677-2



(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 2丁目

請求部	所在	横須賀市津久井二丁目				地番	654番1			
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			
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1月27日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

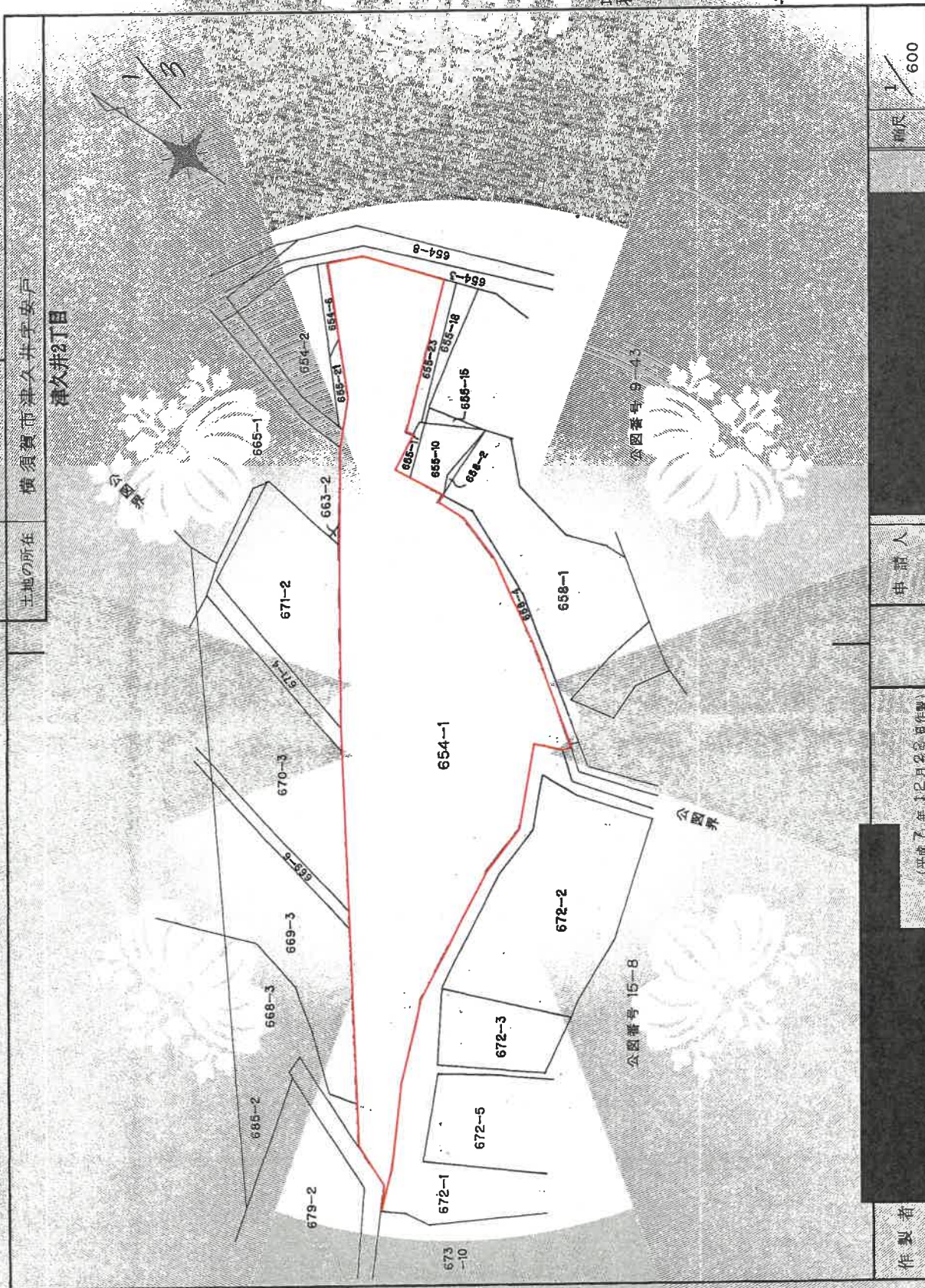
登記年月日：平成8年3月27日

552860

前 654/1 後 新同一新 地形図
地 番 654番1 土地所在図

土地の所在 横須賀市津久井字安戸

津久井2丁目



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1月27日 横須賀地方裁判所横須賀支部

登記官

作製者

(平成7年12月25日作製)

申請人

1/600

(東京土地家屋調査士会館)

請求番号：64-2

(1/3)

登記年月日：平成3年3月27日

552861

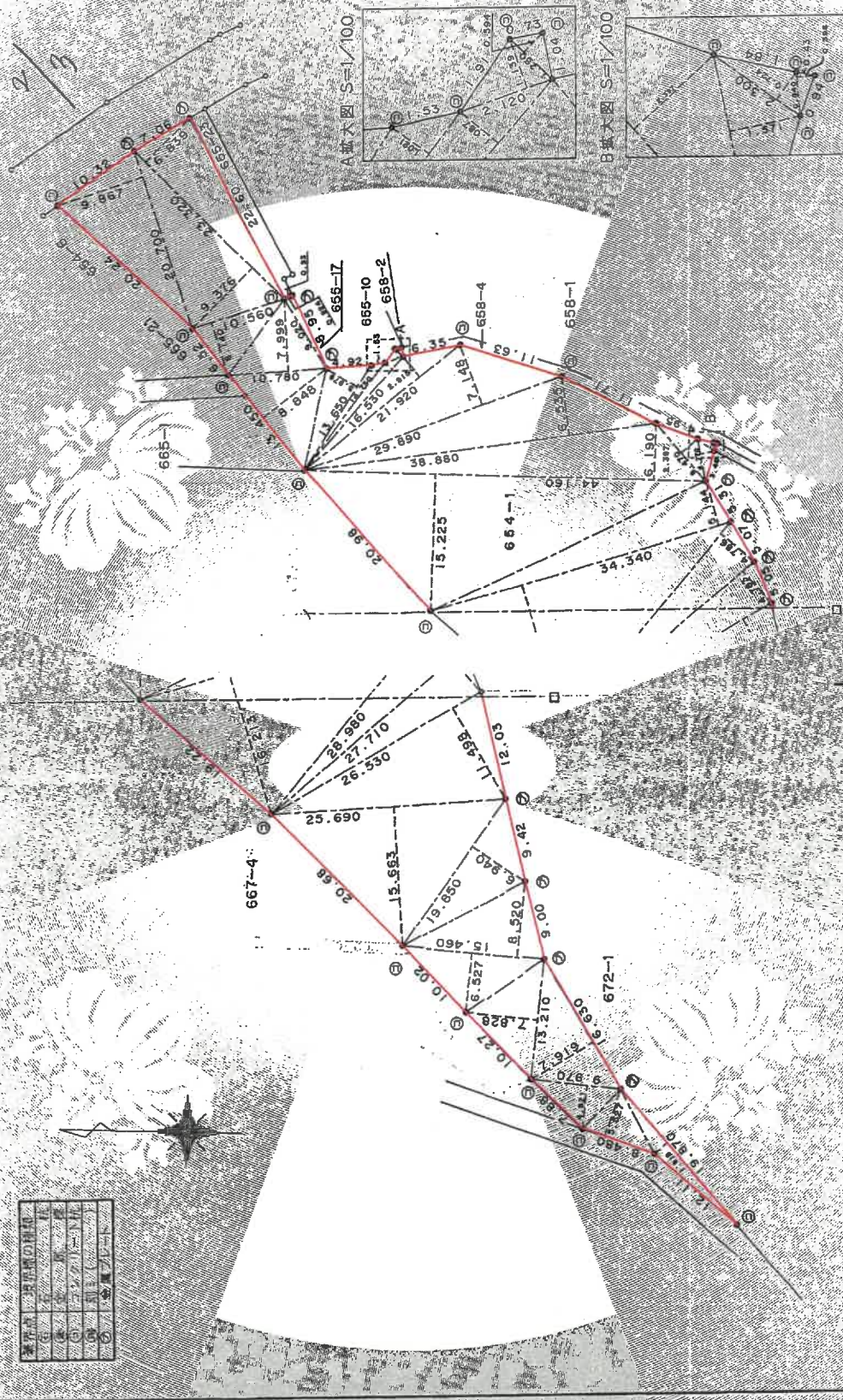
地番 654番1

地積測量図

土地の所在 横須賀市海久井字安戸

津久井2丁目

測量員	測量員	測量員	測量員
①	②	③	④
佐藤 健一	佐藤 健一	佐藤 健一	佐藤 健一
佐藤 健一	佐藤 健一	佐藤 健一	佐藤 健一



申請人

作製者

平成 3 年 3 月 14 日作成

縮尺 1/500

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である
令和 7 年 1 月 27 日 横須賀地方建設局横須賀支局

登記官

請求番号：64-2

登記年月日：平成8年3月27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7年1月27日 横須賀地方税務局 横須賀支局 登記官

552862

地積測量図

地番	654番1
土地の所在	横須賀市津久井字安戸

津久井2丁目

三原文様

地番 654番1			
NO.	区画	高さ	面積
	20.300	9.867	204.246900
	23.320	9.376	218.646320
	23.320	6.839	159.485480
	10.580	6.140	64.838400
	10.780	7.999	86.229220
	13.450	8.848	119.005600
	9.020	0.924	8.334480
	13.650	3.978	54.299700
	14.750	1.021	15.059750
	16.530	1.087	17.968170
	2.120	1.139	2.414680
	1.280	0.594	0.760320
	21.920	2.915	63.898800
	29.890	7.148	213.663720
	38.880	6.535	254.080800
	44.160	6.190	273.450490
	8.470	2.397	20.302590
	4.770	1.571	7.493670
	2.300	0.724	1.665200
	0.940	0.396	0.372240
	44.160	15.225	672.336000
	34.340	5.144	176.644960
	34.340	16.213	556.754420
	28.980	4.786	136.898280
	27.710	4.783	132.536930
	26.530	11.498	305.041940
	26.690	15.663	402.392470
	19.950	6.940	137.759000
	15.480	8.520	131.719200
	15.480	6.527	100.907420
	13.210	7.828	103.407880
	16.830	7.919	131.692970
	9.970	4.821	48.085370
	8.480	5.527	46.888960
	19.870	1.618	32.123650
	西側	面積	4907.045840
	東側	面積	2453.522920
	合	面積	2453.52 m ²

申請人

縮尺

1/

(平成8年3月14日作成)

作製者

請求番号：64-2

(3/3)

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1月27日 横浜地方方法務局横須賀支局

横浜地方法務局横須賀支局

產品部

21

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

(A3判からA4判へ縮小)

8. 7. 0

圖
面
平
階
各

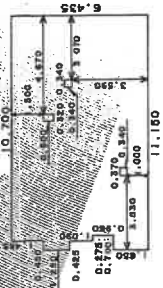
278815

面
圖
物
建

家屋番号	傳久井654番1の205
建物の所在	横須賀市津久井字五十番654番

2 丁目

一棟の建物の番号	カルム湖南津久井浜
建物の存する部分	2階
建物番号	205号



液 體 式

1.6500	X	0.700	=	1.155000
1.1250	X	0.425	=	0.531250
1.2500	X	0.325	=	0.406250
3.8250	X	0.250	=	0.956250
5.6435	X	0.450	=	2.539575
0.540	X	0.570	=	0.307800
0.500	X	0.320	=	0.160000
0.340	X	0.340	=	0.115600
合 面 積				69.543350
合 面 積				69.54 ㎡

40

床面積 69.54㎡

作者

8年3月1日作樂

縮尺 1/350

人 中 諸

縮尺 $1/1000$

1000

間取図

