

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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

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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 7 月 3 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 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 8 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 横須賀市不入斗町三丁目65番地5

建物の名称 アーバンパレス横須賀

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 不入斗町三丁目65番5の49

建物の名称 503

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 22.20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 横須賀市不入斗町三丁目65番5

地 目 宅地

地 積 777.13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 1256分の22



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社アンビションDXホールディングスの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 横須賀市不入斗町三丁目6・5番地5

建物の名称 アーバンパレス横須賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 不入斗町三丁目6・5番5の49

建物の名称 503

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 22.20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 横須賀市不入斗町三丁目6・5番5

地 目 宅地

地 積 777.13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 1256分の22



令和 6 年(ケ)第 48 号
令和 6 年 9 月 17 日受理
令和 6 年 11 月 14 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 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市不入斗町三丁目65番地5

建物の名称 アーバンパレス横須賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 不入斗町三丁目65番5の49

建物の名称 503

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 22.20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 横須賀市不入斗町三丁目65番5

地 目 宅地

地 積 777.13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 1256分の22



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	☒ 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社菱ザ・ビルウェア	
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 ☐		■全部 ☐
占有者	■(株)アンビションDXホールディングス(賃借人)		□債務者 ■B(転借人)
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 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(■賃借人担当社員A) ■文書(■契約書)		■陳述(■B(転借人)) ■文書(■契約書)
占有権原	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		□賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期	平成28年 8月31日		令和 4年 8月 4日
最初の契約等	契約日	平成28年 9月30日	令和 4年 7月28日
	期間	平成28年 8月31日から ☒ 平成31年 8月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 8月 4日から ☒ 令和 6年 8月 3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		□合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 8月31日から ☒ 令和 7年 8月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 8月 4日から ☒ 令和 8年 8月 3日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	□所有者 ■その他((株)アンビションDXホールディングス)
	借主	■占有者(賃借人)	■占有者(転借人)
賃料・支払時期	毎月 金36,400円 (毎月15限り 当月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()		毎月 金41,500円 (毎月28日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等	■転貸可 ☐		□譲渡転貸可 ☐
その他			別途、振替手数料月440円の負担あり
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

問 答 書

(該当事項の□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 6 年 10 月 8 日現在

☒ 管理費	月額	6,600 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	4,584 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 放送通信料	月額	525 円	☒ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	平成 年 月分～平成 年 月分			

- 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
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

- 8 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (転借人)	1 私は、本件建物を令和4年8月4日から賃借して、住居として使用しています。貸主は、(株)アンビションDXホールディングスです。令和6年8月4日からは、更新料を支払って更新契約をしましたが、更新契約書はありません。更新通知書兼請求書という書面が送られてきたので、それを提示します。 2 犬猫等のペットは、飼っていません。 3 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、玄関付近の壁紙と木部には損傷しているところがあります。 4 入居してから、エアコンを交換して貰いました。また、網戸がガタガタしていたので、1年位前に変えて貰いました。インターフォンは、貸主の了解を得た上で、カメラ付きのものを自分で買って取り付けました。 5 お風呂はガス給湯器ですが、キッチンはいHヒーターです。
■ A (賃借人担当社員)	1 私は、(株)アンビションDXホールディングスの社員です。 2 本件建物は、当社が所有者とサブリース契約により、Bに転賃借しております。所有者との契約書と、転借人との契約書を提示します。賃料等は契約書のとおりです。 3 当社は、更新契約については、契約書を作成しておりません。 以 上

(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 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、Bが住居として使用していることが認められる。同人の占有権原は、3枚目記載のとおり賃借権（転借権）と思料する。
- 2 賃料等は、3枚目記載のとおりである。
- 3 関係人陳述のとおり、玄関付近の壁紙や木部に損傷しているところがある。
- 4 所有者に対し照会書を送付したが、何らの連絡も得られなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1の土地）は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、北東側で建築基準法上の道路である私道に接している。

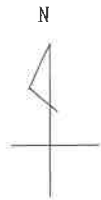
以 上

(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6年 9月20日(金) 12:50-13:00	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(土地登記)
令和6年 9月25日(水) 13:50-14:00	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6年 9月27日(金) 12:50-13:00	電話聴取(携帯電話)	転借人から事情聴取
令和6年10月 3日(木) : - :	書面照会(FAX)	管理会社に照会書送付
令和6年10月17日(木) 14:50-15:00	電話聴取(携帯電話)	賃借人(会社)担当社員から事情聴取
令和6年10月17日(木) : - :	書面照会(FAX)	賃借人(会社)に照会書送付
令和6年10月17日(木) : - :	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
令和6年10月31日(木) 14:00-14:30	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 転借人と面談 [評価人同行]
令和6年11月13日(水) 16:45-17:00	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(法人登記)
(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 66-13
57-16
△ 63-4
= 66-15



(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 不入斗町 3丁目

請求部	所在	横須賀市不入斗町三丁目				地番	65番5			
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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年8月6日

東京法務局

地図整理番号：M76299

登記官

(1/1)

(8 枚目)

144476

各階平面図

家屋番号	不入斗町参丁目65番
建物の所在	横須賀市不入斗町参丁目65番地5

物平面図

令和6年8月6日
東京法務局
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
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。

登記官

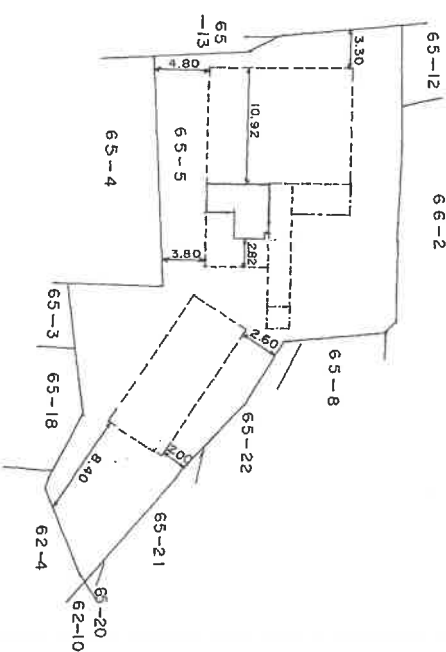
求積



床面積 22.20^m²

5.79 x 2.46 = 14.2434
2.70 x 2.62 = 7.074
1.98 x 0.45 = 0.891
22.2084

建物の存する部分5階



(日額連12)

作製者
土地家屋

3月29日作製)

縮尺 1/250^M

申請人

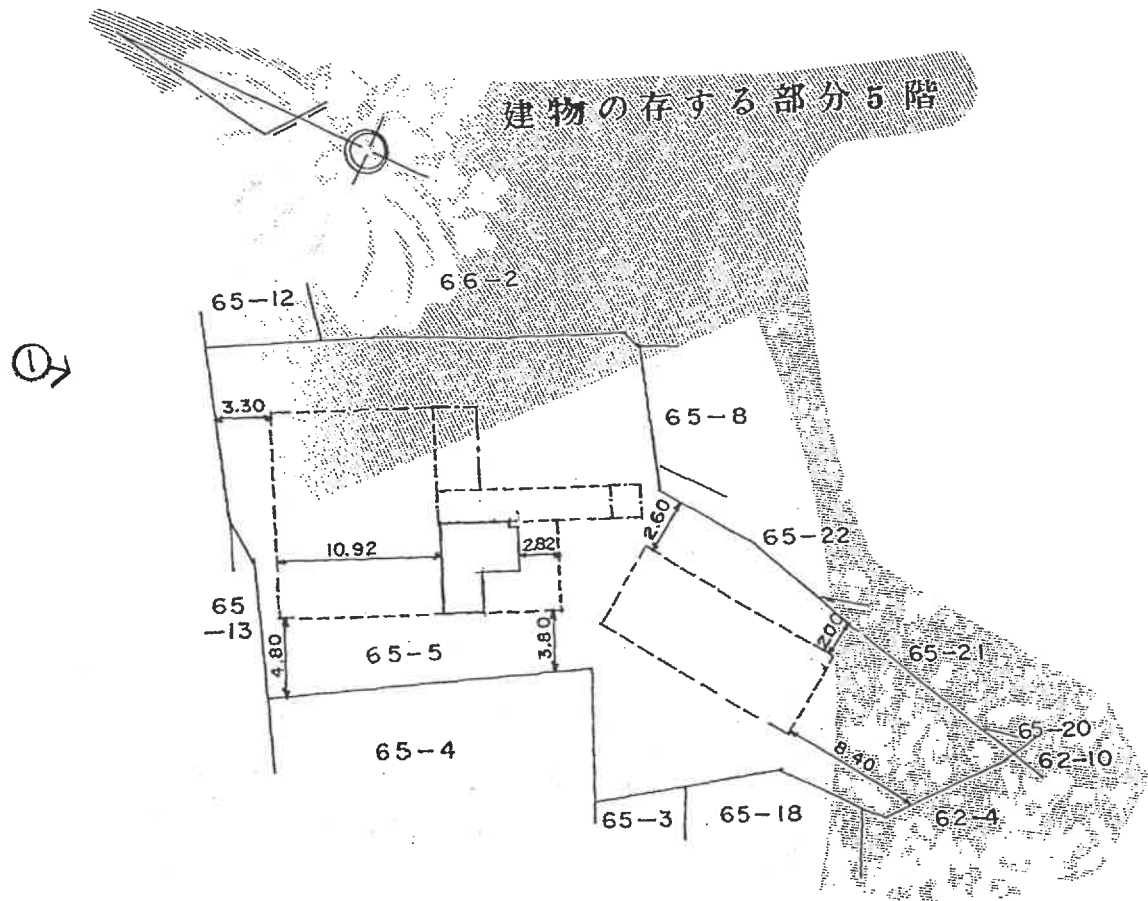
縮尺 1/500^M

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9枚目)

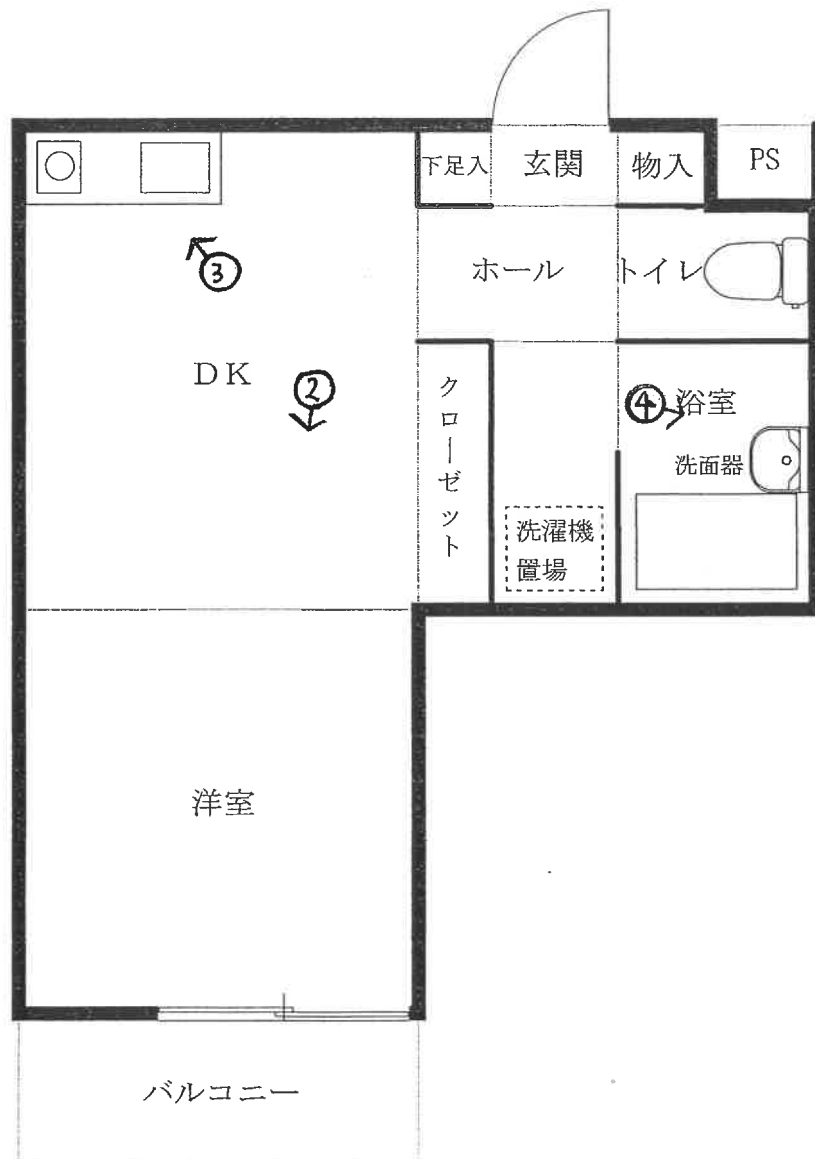
写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件一棟の建物の外観



2



3



4

令和6年(ケ)第 48 号
令和6年10月31日 現地調査
令和6年11月29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 3, 3 0 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	
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 横須賀市不入斗町三丁目 6 5 番地 5

建物の名称 アーバンパレス横須賀

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 不入斗町三丁目 6 5 番 5 の 4 9

建物の名称 5 0 3

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 22.20 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 横須賀市不入斗町三丁目 6 5 番 5

地 目 宅地

地 積 777.13 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 1256 分の 22



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	京急本線「汐入」駅の南方約1.3km（道路距離） 「不入斗中学」バス停徒歩約1分	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等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（ 本件敷地の一部南側は居住誘導区域外） 第1種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域（本件敷地の一部南側） 急傾斜地崩壊危険区域（本件敷地の一部西 側を除く）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	777.13㎡（登記地積） 不整形 間口約20m、奥行約47m 本件敷地の東～南東方が高い傾斜の地勢 にある。本件敷地は概ね平坦。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約10～11m市道（建築基準法第42条第1項）に 等高に約20m接面する。 北東側で幅員約2～3m私道（建築基準法第42条第2項）に約 26m接面する。当該道路は南東方に向かって上る階段とな っており、本件敷地の宅盤面は当該道路より低く、南東方 ほど高低差が大きくなっている。	
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	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	1,256分の22
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	アーバンパレス横須賀		
建 物 の 用 途	住宅（総戸数53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	平成1年3月31日（登記記載）	
	経 過 年 数	約36年	
	経済的残存耐用年数	約14年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 1,672.28㎡		
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、防災設備、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	株式会社菱サ・ビルウェア	
	管 理 形 態	巡回（不定期）	
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15.06mであり、第1種高度地区の高さ制限（最高限度15m）を僅かに超えている。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	5階(503号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床	面	積	22.20㎡（登記面積）	
間	取	り	1DK	
バルコニー等	2.70㎡（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 カーペット、タイル等 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6年10月8日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	6,600 円	0 円
		修 繕 積 立 金	4,584 円	0 円
		そ の 他	放送通信料 525 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年10月31日：内部立入調査 賃貸借及び転貸借がなされており、転借人Bが使用している。 契約書及び関係人の陳述による賃貸借及び転貸借の概要は以下のとおり。 (賃貸借) ・貸主：所有者 ・借主：㈱アンビションDXホールディングス ・占有開始：平成28年8月31日 ・最初の契約期間：平成28年8月31日から平成31年8月30日まで3年間 ・現在の契約期間：令和5年8月31日から令和7年8月30日まで2年間 ・賃料：賃料 月額36,400円		

	・敷金・保証金：なし ・特約等：転貸可 (転貸借) ・貸主：㈱アンビションDXホールディングス ・借主：B ・占有開始：令和4年8月4日 ・最初の契約期間：令和4年8月4日から令和6年8月3日まで2年間 ・現在の契約期間：令和6年8月4日から令和8年8月3日まで2年間 ・賃料：賃料 月額41,500円 ・敷金・保証金：なし
特 記 事 項	◇玄関付近の壁紙や木部に損傷しているところがある。 ◇キッチンはIHクッキングヒーターとなっている。

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	×22.20	÷0.76	×0.25	=2,190,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.1) = 0.25$$

(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)
118,000	×1.00	118,000	×777.13	×1.0	$\times \frac{22}{1,256}$	= 1,610,000

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-42

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 117,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{99} & = & 118,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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、セットバック、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）
2,190,000	+1,610,000	×1.02	= 3,880,000

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：1.02（5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 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
250,000	×1.02	×1.00	×22.20	=5,660,000

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
490,284 (14.3%)	309,066	8.2 %	3,656,025 =3,660,000	0.8005	2,929,830 (85.7%)	3,420,114 =3,420,000 (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	3,880,000	×1.00	= 3,880,000
比準価格	5,660,000	×1.00	= 5,660,000
収益価格	3,420,000		
調整後の価格	4,720,000		

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）
4,720,000	×1.0	×0.7	×1.00	－ 0	=3,300,000

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：なし

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-42

所 在：横須賀市不入斗町3丁目57番2
価 格：117,000 円／㎡
位 置：京急本線「横須賀中央」駅約 1.5 km
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：121 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西側 5.9m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：一般住宅、店舗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） 1,730,000 円
符号 1（土地） 33,725,300 円
(敷地権の割合 1,256 分の 22)

第7 附属資料の表示

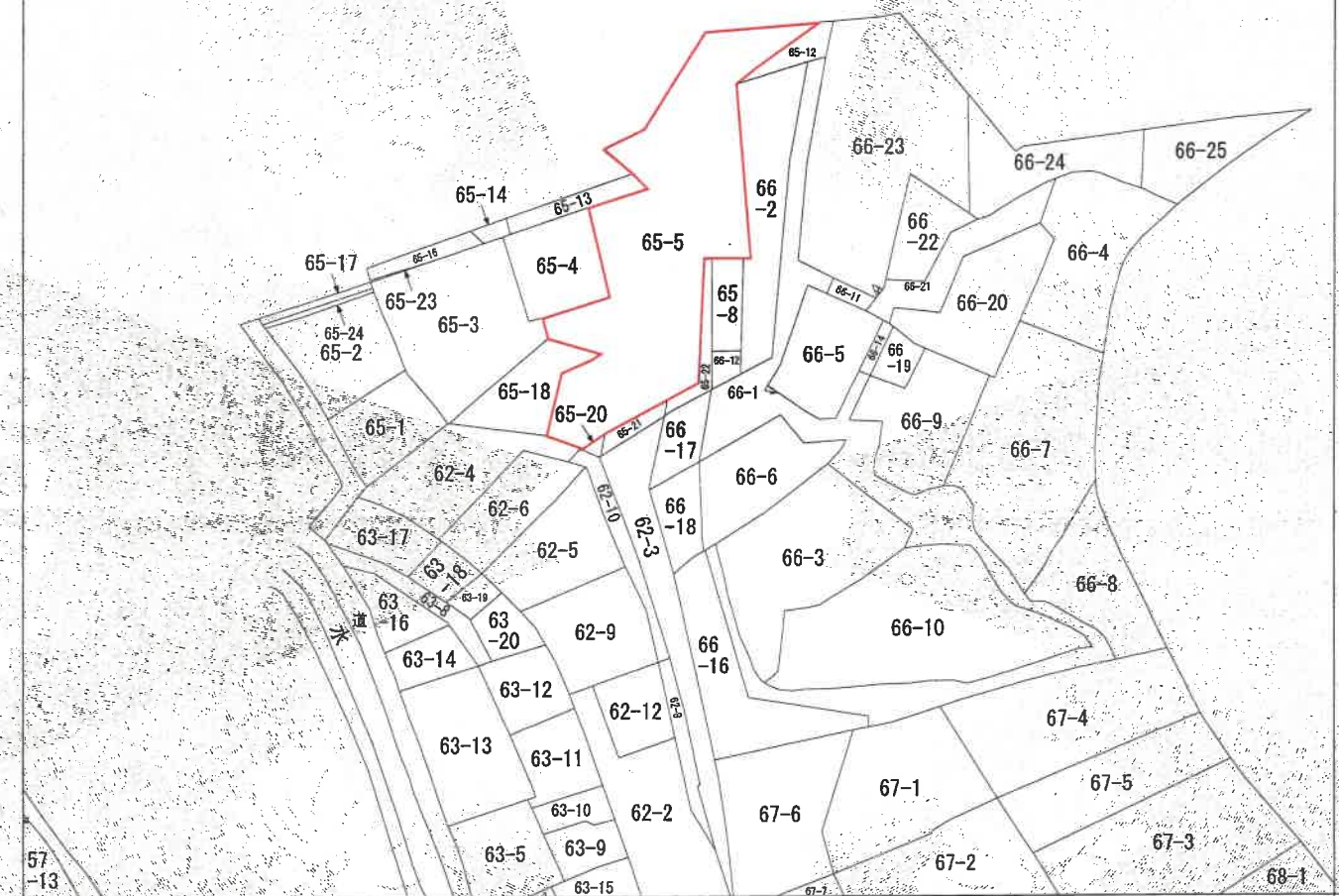
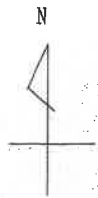
位置図
公図写（A3 判から A4 判へ縮小）
建物図面写・各階平面図写（A3 判から A4 判へ縮小）
間取図

以 上



イ 66-13
ロ 57-16

ハ 63-4
ニ 66-15



(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 不人斗町 3丁目

請求部	所在	横須賀市不入斗町三丁目				地番	65番5			
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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年8月6日

東京法務局

地図整理番号：M76299

登記官

(1/1)

登記年月日：平成1年4月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局機要課(文庫管理))

令和6年8月6日

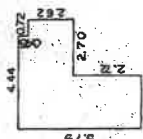
東京支務局

登記官

144476 各階平面図

建物図面図

家屋番号	不入町参丁目65番 5の49
建物の所在	横須賀市不入町参丁目65番地5

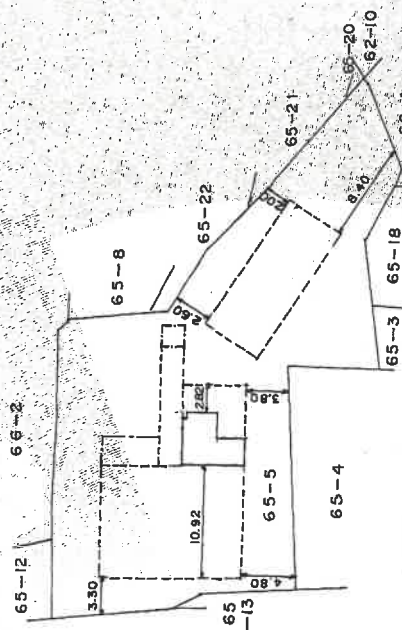


求積

$$\begin{aligned} 5.29 \times 2.46 &= 14.2434 \\ 2.70 \times 2.62 &= 7.074 \\ 1.98 \times 0.45 &= 0.891 \\ 22.2084 \end{aligned}$$

床面積 22.20^m2

建物の存する部分5階



1.4.3

(東側面)

作製者	土地調査士 [redacted]
作製年月日	令和6年8月28日(複製)
縮尺	1/250
申請人	[redacted]
縮尺	1/500

間取図

