

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 11 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 場 所	令和 7 年 10 月 2 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 9 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 8 月 7 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	5,340,000 4,272,000		1,068,000	36,590	8,893
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市根岸町三丁目 1 番地 5、1 番地 4

建物の名称 シーアイマンション久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 1 番 5 の 296

建物の名称 932

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 45.88 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 横須賀市根岸町三丁目 1 番 5

地 目 宅地

地 積 4522.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2929.58 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 1 万分の 22



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

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。

《 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 横須賀市根岸町三丁目 1 番地 5、1 番地 4

建物の名称 シーアイマンション久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 1 番 5 の 296

建物の名称 932

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 45.88 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 横須賀市根岸町三丁目 1 番 5

地 目 宅地

地 積 4522.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2929.58 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 1 万分の 22



令和 6 年(又)第 29 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 6 年 12 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 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市根岸町三丁目 1 番地 5、1 番地 4

建物の名称 シーアイマンション久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 1 番 5 の 296

建物の名称 932

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 45.88 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 横須賀市根岸町三丁目 1 番 5

地 目 宅地

地 積 4522.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2929.58 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 1 万分の 22



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横須賀市根岸町三丁目1番5-932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 修繕積立金 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明	
管理費等照会先	弁護士A	
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 ☒ 建物図面 (各階平面図) 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 ☐ 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□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 12 月 19 日現在

☒ 管理費	月額	6,110 円	☒ 滞納額	372,710 円
☒ 修繕積立金	月額	11,990 円	☒ 滞納額	731,390 円
☒ 違約金	月額	円	☒ 滞納額	340,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.0 %	☒ 金額	378,269 円
☒ 滞納期間	令和 元 年 11 月分～ 令和 6 年 12 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

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 ☐

- 1 管理規約（25条・26条・58条） 3枚
- 2 38期総会 管理規約改正に係る確認書（議案・議事録） 5枚
(58条 違約金を追加)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本件建物は、所有者が住居として使用しています。 2 郵便受に記載されている名前は、所有者の亡父の名前です。
■B（所有者）	1 本件建物は、昭和52年4月に私の亡父が新築物件として購入したもので、亡父が家族と共に住居として使用していました。 2 私は、亡父と共に本件建物に居住していたのですが、平成27年5月に本件建物を亡父から相続により取得しました。それ以後は、私が本件建物を住居として使用しています。 3 ペットは、20年位前まで犬を飼っていました。今は、インコを3羽飼っています。 4 リフォームについては、平成5年頃に浴室のユニットバスを交換しました。その頃には、通路とDKの床も張り直したと思います。 5 電気温水器は、3年位前に水が漏れたので修理して貰いました。 6 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。 7 木製のドアは、犬やインコが穴を空けたり齧られて欠けていたりしているところがあります。床や壁にも、損傷しているところがあります。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述及び立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が住居として使用していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、木製のドアは、犬やインコが穴を空けたり齧られて欠けていたりしているところがある。床や壁にも、損傷しているところがある。 3 室内は、ゴミ袋等が山積みになっているため、部屋の奥やバルコニーを確認することはできなかった。 4 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1、2の土地）は、東側と南側で建築基準法上の道路である市道に接している。 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11月29日(金) 11:20-11:40	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置 マンション管理人から事情聴取
令和6年12月13日(金) 11:30-11:40	目的物件所在地	施錠不在 解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和6年12月13日(金) : - :	書面照会 (FAX)	管理組合代理人弁護士に照会書送付
令和6年12月14日(土) 17:00-17:10	電話聴取 (携帯電話)	所有者から事情聴取
令和6年12月16日(月) 15:40-15:50	横浜地方法務局 横須賀支局	登記事項要約書交付申請
令和6年12月22日(日) 14:00-14:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談・事情聴取 〔評価人同行〕
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6年12月22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



(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。

地番区域見出
根岸町
3丁目
田
111番地

請求部	所在	横須賀市根岸町三丁目				地番	1番4			
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		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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
(横浜地方税務局横須賀支局管轄)

令和6年10月4日

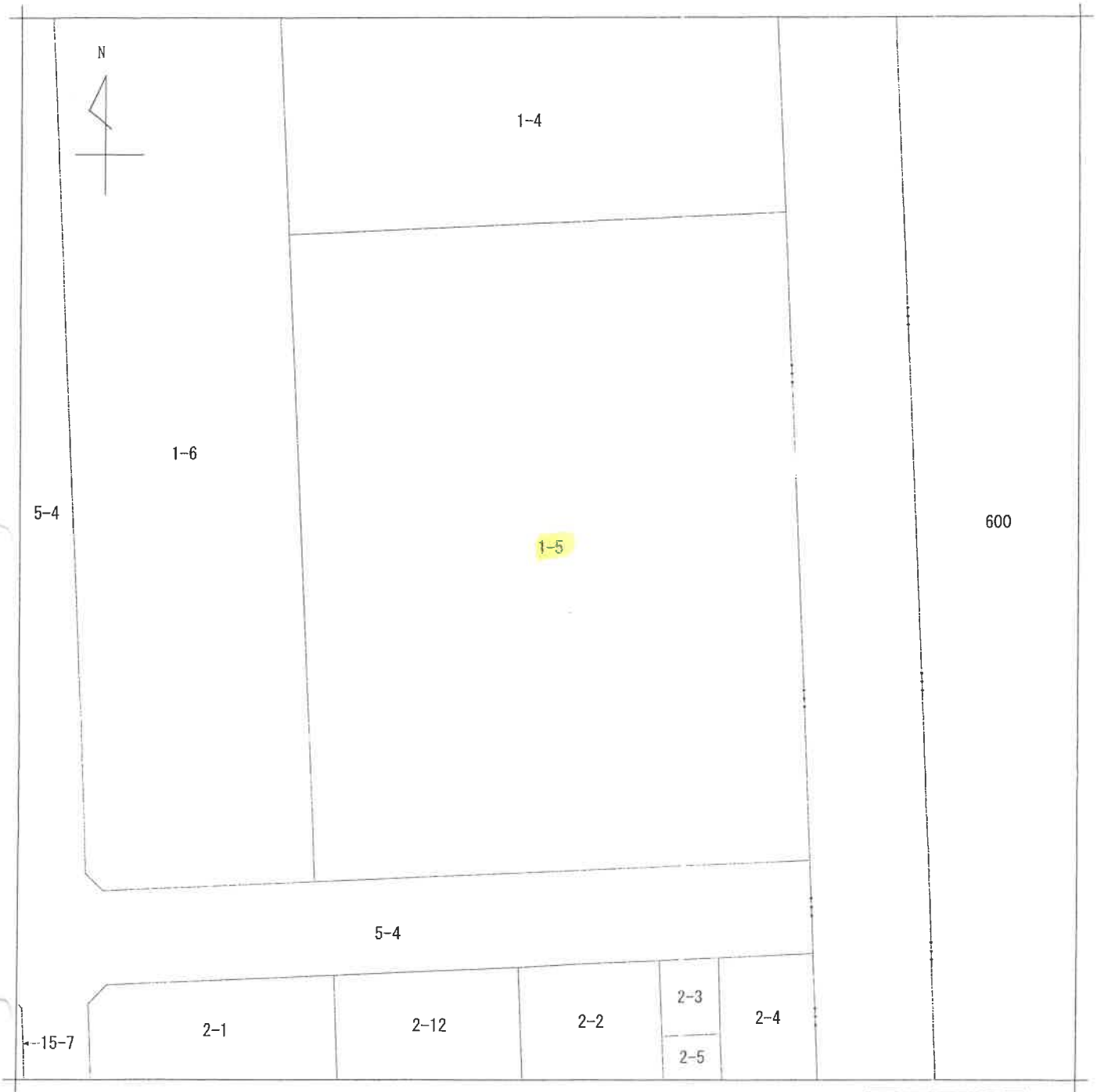
東京法務局港出張所

地図整理番号：M49500

登記官

(1/1)

(6 枚目)



(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。

地番区域見出	根岸町 3丁目	根岸町1丁目
--------	------------	--------

請求部	所在	横須賀市根岸町三丁目				地番	1番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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。

(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和6年10月4日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49501

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7 枚目)

登記年月日：昭和52年4月19日

305540

家屋番号

根岸町3丁目1-5-296

建築物平面図

建築物の所在

横浜市根岸町3丁目1-5, 1-4

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。

(横浜地方支務局機密課支務官)

東京法務局港田支所

登記官

昭和52年4月9日
作製年月日

作製者

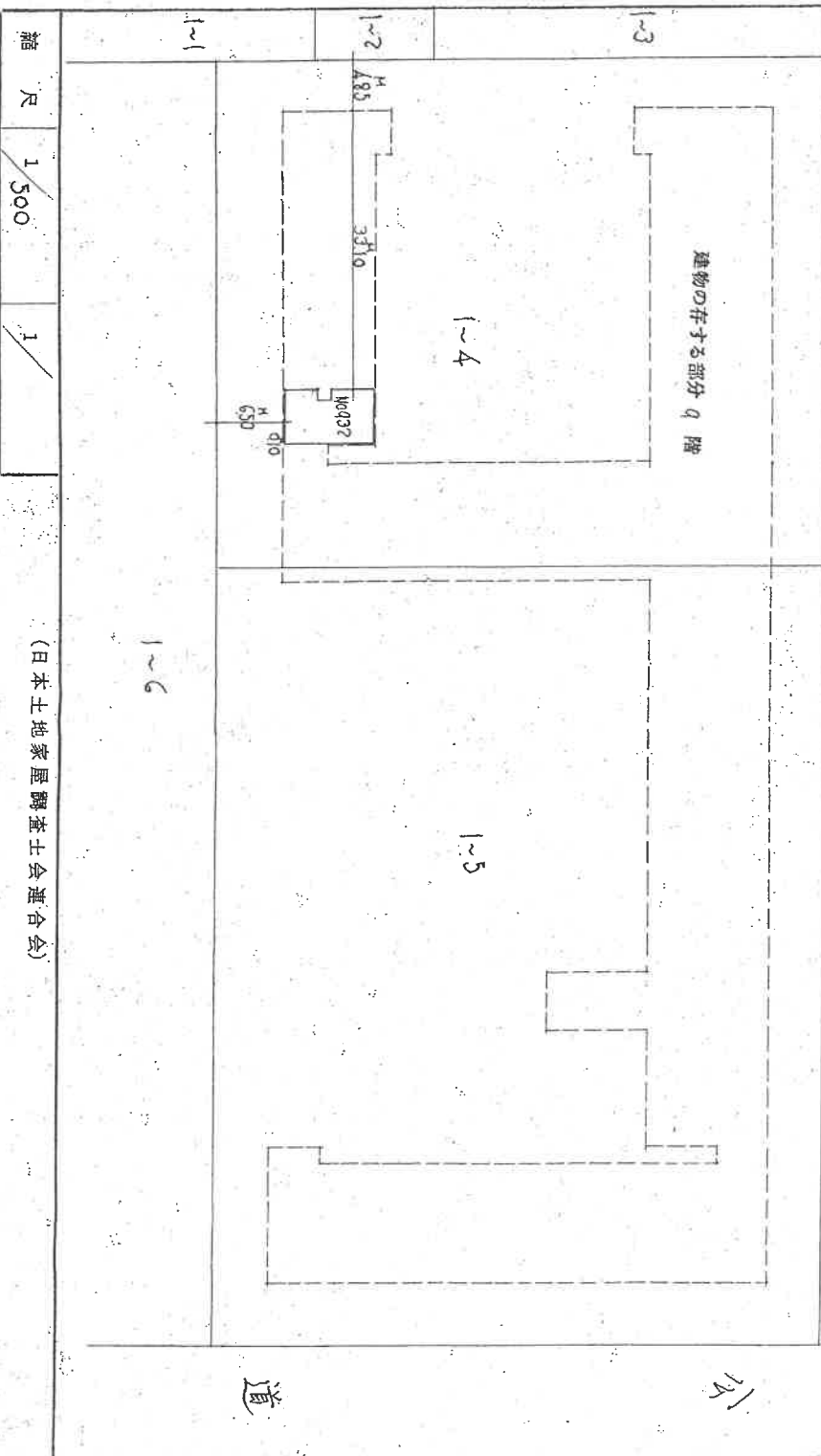
申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8枚目)

52年4月19日

52年4月19日



(日本土地家屋調査士会連合会)

登記年月日：昭和52年4月19日

305541

家屋番号

根岸町3丁目1~5~296

建築物平面図

建築物の所在

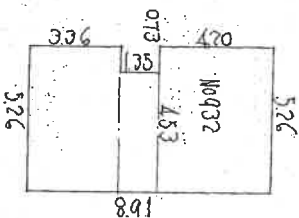
根岸町3丁目1~5, 1~4

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。

(横浜地方支務局横須賀支局管轄)

東京法務局港出張所

登記官



床面積

526 x 420 = 220920
453 x 135 = 61155
526 x 336 = 176736
計 45881 m²

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会)

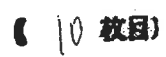
作製者 昭和52年4月9日

申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

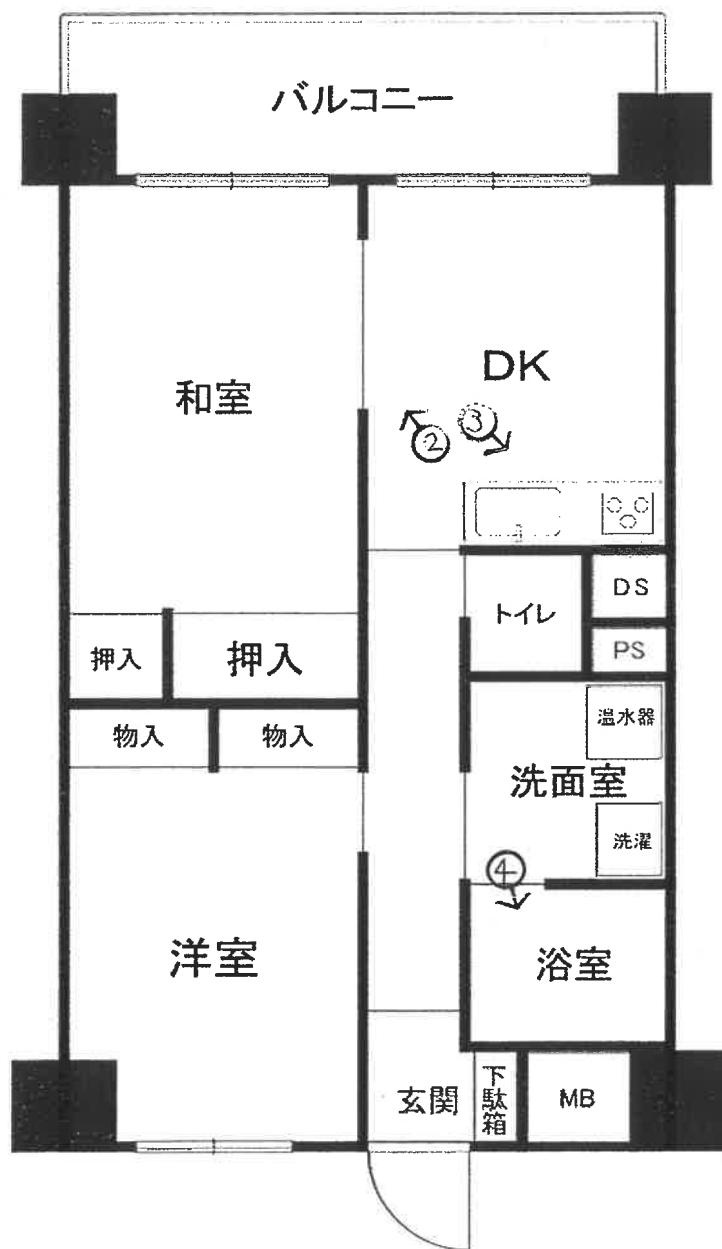
(9枚目)

(←○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(又) 第29号
令和6年12月22日 現地調査
令和7年1月10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, 3 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)「根岸町3-1-5-932」
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 横須賀市根岸町三丁目 1 番地 5、1 番地 4

建物の名称 シーアイマンション久里浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町三丁目 1 番 5 の 296

建物の名称 932

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 45.88 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 横須賀市根岸町三丁目 1 番 5

地 目 宅地

地 積 4522.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市根岸町三丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2929.58 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 1 万分の 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	京浜急行線「北久里浜」駅の北約300m（道路距離）	
付 近 の 状 況	店舗、マンション等が混在する国道沿いの商業地域	
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 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 近隣商業地域 準工業地域 80% 60% 300% 200% 準防火地域 なし 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 第3種高度地区 第2種高度地区 北久里浜地区まちづくり協定 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	7,452.42㎡ 長方形 間口約125m、奥行約60m 平坦
接面道路の状況	東側約22m国道（建築基準法42条1項）に、南側約10m市道（建築基準法42条1項）に接面する。	
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	1万分の22
特 記 事 項	・ 国道界から30mまでが近隣商業地域である。 ・ 地理院地図では、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シーアイマンション久里浜	
建物の用途	住宅334戸・店舗7戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和50年2月15日（登記記載）
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建 延べ 25,238.99㎡	
仕様	屋根：陸屋根・アスファルト防水 外壁：リシン吹付、タイル貼	
設備	エレベーター、集合郵便受、駐車場、ゴミ置場、集会所、管理事務室、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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・本件建物は既存不適格建築物であり、現行の建築基準法では容積率が超過している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階(932号室)、中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	45.88㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	あり		
保守管理の状態	非常に劣る		
管 理 費 等	管理組合代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和6年12月19日現在		
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	6,110	372,710
	修繕積立金	11,990	731,390
	違 約 金		340,000
	備考	(円) 損害金 年14% 378,269円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月22日：内部立入調査 所有者が使用している。		
特 記 事 項	・ 建築後約50年経過しており、各所の劣化、損傷、汚れが見られる。室内のドア、壁、床は犬やインコによる損傷が複数見られる。室内全体にゴミ袋が山積しており目視できない箇所が多数あった。また、DKの照明器具が外れており照明できない。 ・ 所有者の陳述 ○以前に犬を、現在インコ3羽を飼っている。 ○平成5年頃ユニットバスを交換し、廊下とDKの床をリフォームした。 ○電気温水器を3年くらい前に修理した。		

第5 評価額算出の過程

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)
350,000	×45.88	÷0.8	×0.06	=1,200,000

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50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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 50 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.3) = 0.06$$

(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)
252,000	×1.5	378,000	× 7,452.42	×1.0	$\times \frac{22}{10,000}$	= 6,200,000

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 5-10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 274,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 252,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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接近条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：角地、マンション適地で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価なしと判定した。

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）
1,200,000	+6,200,000	×1.04	=7,700,000

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：1.04(9階)

位置別補正：1.0

その他補正：1.0

相乗積 $1.04 \times 1.0 \times 1.0 = 1.04$

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)
212,000	×1.04	×0.8	×45.88	=8,090,000

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：修繕、クリーニング等で-20%

3 収益価格（DCF法による）（物件1）

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※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	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
742,815 (14.7%)	538,917	9.4 %	5,561,165 = 5,560,000	0.7743	4,305,108 (85.3%)	5,047,923 = 5,050,000 (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（物件1）

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	7,700,000	×1.00	=7,700,000
比準価格	8,090,000	×1.00	=8,090,000
収益価格	5,050,000		
調整後の価格			7,630,000

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）
7,630,000	× 1.0	×0.7	×1.0	— 0	=5,340,000

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 5-10
所 在：横須賀市根岸町 2 丁目 205 番 11 外「根岸 2-21-16」
価 格：274,000 円／㎡
位 置：京浜急行線「北久里浜」駅約 80m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：165 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西側 22m 国道
用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 400%)
防火地域
地域の概要：銀行、店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 2,270,900 円
符号 1（土地） 583,432,700 円（敷地権割合 1 万分の 22）
符号 2（土地） 377,907,000 円（敷地権割合 1 万分の 22）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写（貼り合わせ）
建物図面・各階平面図写（A 4 判へ縮小）
間取図

以 上

地理院地図 GSI Maps



N



1-1

1-2

1-3

1-7

1-4

符号 2

5-4

1-6

600

1-6

5-4

1-5

符号 1

600

5-4

2-3

2-4

15

2-2

305540

建物各階平面図

根岸町3丁目1-5~306

家屋番号

根岸町3丁目1-5, 1-4

建物の所在

昭和52年4月9日

製作年月日

作製者

申請人

道

道

道

建物の存する部分 q 階

1~4

1~5

1~6

1~3

1~2

1~1

3310

14032

M 485

M 630

q10

縮尺

1/500

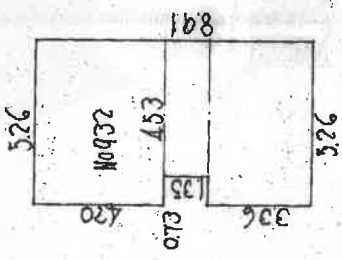
1

(日本土地家屋調査士会連合会)

建築物階平面図

家屋番号 根岸町3丁目1-5-296

建築物の所在 横浜市根岸町3丁目1-5-1-4



床面積 平面図

$526 \times 420 = 220920$
$453 \times 135 = 61155$
$526 \times 336 = 176736$
計 45881 ¹ / ₂

昭和 52 年 4 月 9 日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

52. 4. 9 100%

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/200 1/

間取図

