

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 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 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 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 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	6,050,000 4,840,000		1,210,000	63,719	14,992



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市佐原四丁目 355 番地 26, 355 番地 27,
355 番地 28, 355 番地 31, 355 番地 32,
355 番地 33

建物の名称 ガーデンライフ久里浜 8 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 355 番 26 の 15

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.15 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 横須賀市佐原四丁目 355 番 26

地 目 宅地

地 積 148.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 27

地 目 宅地

地 積 148.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 28



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 148.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番31

地 目 宅地

地 積 155.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番32

地 目 宅地

地 積 155.72平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番33

地 目 宅地

地 積 156.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16万9974分の5638



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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】

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

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 横須賀市佐原四丁目355番地26, 355番地27,
355番地28, 355番地31, 355番地32,
355番地33

建物の名称 ガーデンライフ久里浜8番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番26の15

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.15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 横須賀市佐原四丁目355番26

地 目 宅地

地 積 148.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番27

地 目 宅地

地 積 148.39平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番28



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 148.39 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 31

地 目 宅地

地 積 155.92 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 32

地 目 宅地

地 積 155.72 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 33

地 目 宅地

地 積 156.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16 万 9 9 7 4 分の 5 6 3 8



令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 5月21日受理
令和 7年 6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 横須賀市佐原四丁目 355 番地 26, 355 番地 27,
355 番地 28, 355 番地 31, 355 番地 32,
355 番地 33

建物の名称 ガーデンライフ久里浜 8 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 355 番 26 の 15

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.15 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 横須賀市佐原四丁目 355 番 26

地 目 宅地

地 積 148.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 27

地 目 宅地

地 積 148.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 28



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 148.39 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 31

地 目 宅地

地 積 155.92 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 32

地 目 宅地

地 積 155.72 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 33

地 目 宅地

地 積 156.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16 万 9 9 7 4 分の 5 6 3 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市佐原四丁目14番1-303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 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	☒ 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	シティライフ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 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1～6) ☐ 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

令和 7年(ケ) 第23号

担当執行官 野村 剛 様

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 7 年 6 月 2 日現在

☑管理費	☑月額	11,500 円	☑滞納額	542,500 円
☑修繕積立金	☑月額	12,220 円	☑滞納額	312,200 円
☑専有使用料(※※※※)	☑月額	300 円	☑滞納額	6,000 円
□	□月額	円	□滞納額	円
☑滞納期間	平成・ <u>令和</u> 4 年 12 月分～平成・ <u>令和</u> 7 年 6 月分			
☑損害金	☑年	18 %	☑金額	207,994 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 □
(29 頁、64 頁)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は昨年の9月くらいから誰も住んでいません。 2 昨年の暮れに壁はリフォームしましたが、他はまだやっていません。 3 以前、室内で犬を飼っていました。 4 以前、トイレに水漏れがあったことがあります。 (令和7年6月18日電話聴取)

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 評価人の調査によると符号1～6の一団土地は、東側、北側、南側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。 3 本件建物内はリフォーム途中と見られ、スイッチカバーなどが外れている箇所があった。また、トイレの換気扇部分が垂れていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

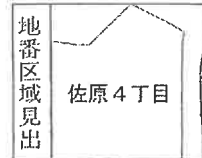
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月22日(木) 13:56-14:05	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年5月27日(火) 12:29-12:47	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年6月2日(月) :-	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年6月3日(火) :-	書面照会 (郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年6月7日(土) 9:47-10:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書ドアに挟む
令和7年6月18日(水) 11:07-11:10	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年6月18日(水) 13:40-14:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(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 7 年 6 月 1 8 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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	横須賀市佐原四丁目				地番	355番26		
出力	1/500	精度	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

(横浜地方法律局横須賀支局管轄)

令和7年3月18日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：8-2

(1/1)

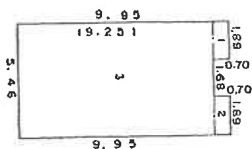
(7 枚目)

250076 各階平面図

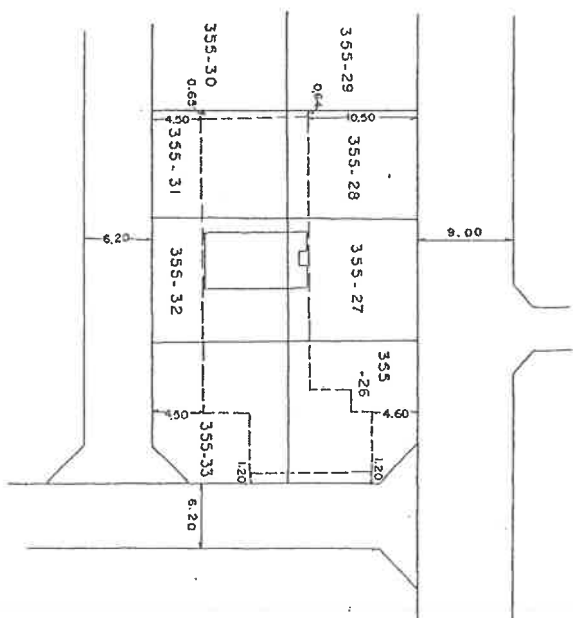
家屋番号	355番26の15
建物の所在	横浜賀市佐原4丁目355番地26, 355番地27, 355番地28, 355番地31, 355番地32, 355番地33

建物各階平面図

3 階 部 分



床面積
0.700 X 1.880 = 1.323000
0.700 X 1.880 = 1.323000
3.250 X 5.460 = 50.505000
計 53.151000



(白黒逆写)

作

28日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(反写機)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮小機

横浜建設局中野区建設課

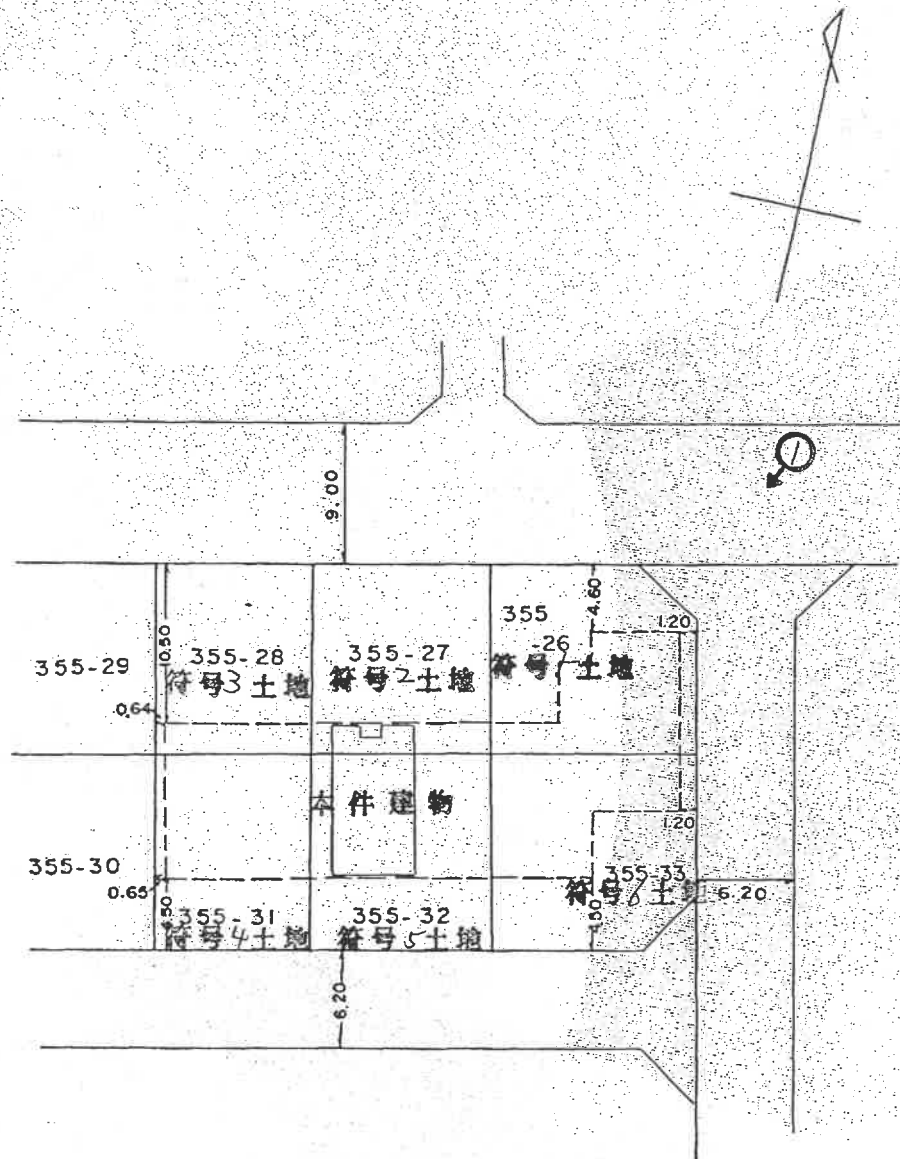
令和7年3月18日

(本図面は、建設局の所有物であり、複製を禁ずる。)

(本図面に記載されている内容に誤りがある場合は、建設局に報告してください。)

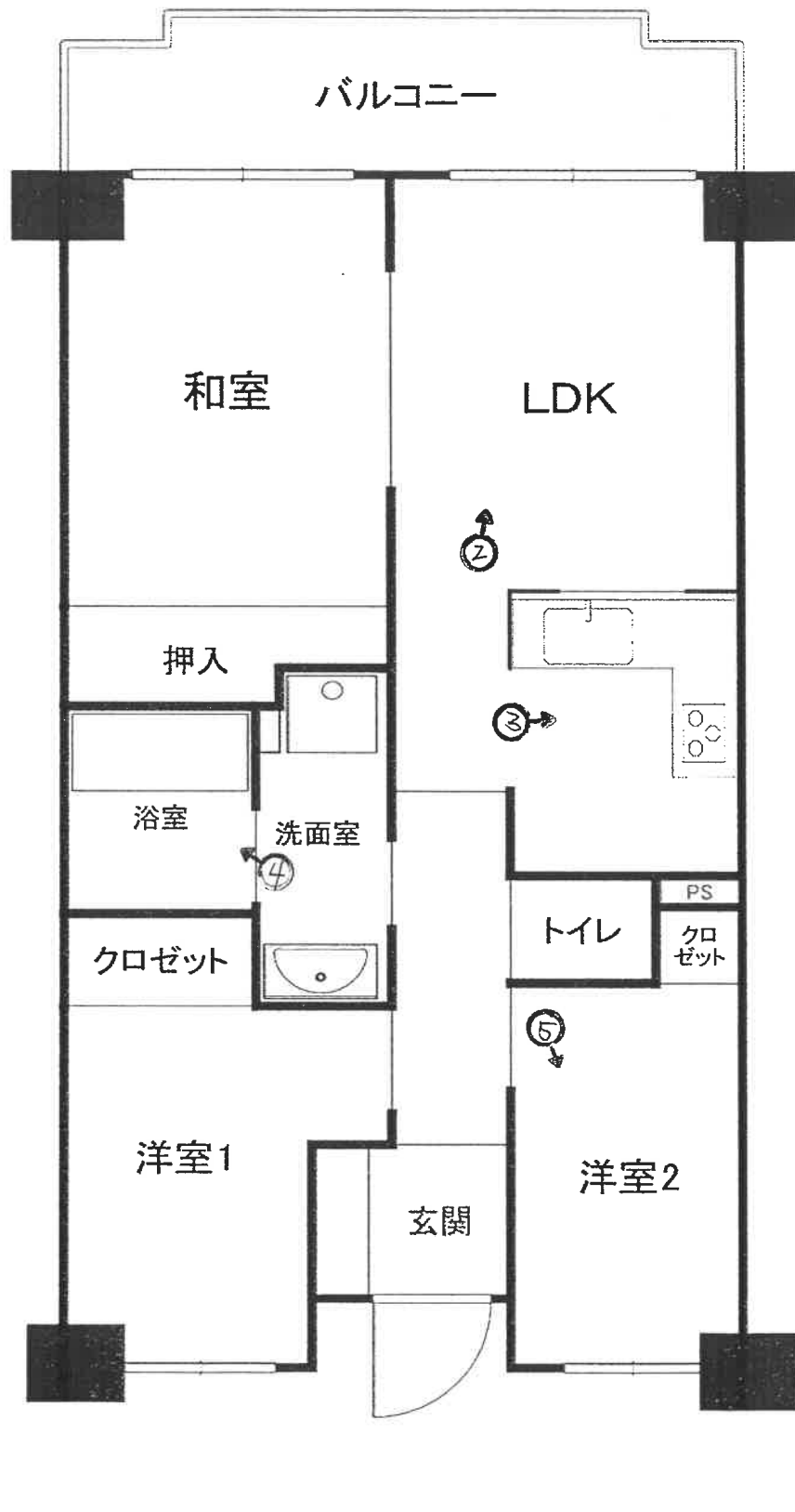
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ) 第23号
令和7年6月18日 現地調査
令和7年6月27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 6, 0 5 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：佐原4-14-1-303
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 横須賀市佐原四丁目 355 番地 26, 355 番地 27,
355 番地 28, 355 番地 31, 355 番地 32,
355 番地 33

建物の名称 ガーデンライフ久里浜 8 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 355 番 26 の 15

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.15 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 横須賀市佐原四丁目 355 番 26

地 目 宅地

地 積 148.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 27

地 目 宅地

地 積 148.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目 355 番 28



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 148.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番31

地 目 宅地

地 積 155.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番32

地 目 宅地

地 積 155.72平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目355番33

地 目 宅地

地 積 156.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16万9974分の5638



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1～6）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「北久里浜」駅の南東約1.8km（道路距離）にバス停「内川1丁目」徒歩約3分に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、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 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 宅地造成等工事規制区域 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	913.72m ² 長方形 間口約18m、奥行約36m 緩やかな東側傾斜、宅盤は概ね平坦
接面道路の状況	東側で幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 南側で幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 北側で幅員約9m市道（建築基準法第42条1項1号）にそれぞれ接面する。	
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	16万9974分の5638
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンライフ久里浜8番館	
建物の用途	住宅・総戸数29戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年1月31日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建 延べ 1824.93㎡	
仕様	屋根：スレート、外断熱 外壁：タイル	
設備	オートロック、エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車 置場、ゴミ置場、テレビアンテナ等	
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	全部委託
	管理会社	シティライフ（株）
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	3階(303号室)、中部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積		53.15㎡（登記面積）	
間 取 り		3LDK	
バルコニー等		あり	
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6月2日現在	
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	17,500	542,500
	修 繕 積 立 金	12,220	372,200
	駐輪場使用料	300	6,000
	備考	損害金 207,994 円 年率 18%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年6月18日：内部立入調査 所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項		・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。 ・建築後30年以上経過しており、相応の経年劣化、汚れが認められる。 ・本件専有部分はクロスの張替えを行ったであろう部屋も見られるが、電気スイッチカバーなどが外れている箇所もあり、リフォーム途中と思料する。	

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)
300,000	×53.15	÷0.87	×0.29	=5,310,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(2) 敷地権価格（符号 1 ～ 6 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)
129,000	×1.5	194,000	×913.72	×1.0	× $\frac{5,638}{169,974}$	=5,880,000

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-26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 129,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：なし

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）
5,310,000	+5,880,000	×1.00	=11,190,000

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(3階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

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

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)
198,000	×1.00	×1.00	×53.15	=10,520,000

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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
217,159 (5.1%)	363,449	7.2%	4,896,466 =4,900,000	0.8232	4,033,680 (94.9%)	4,250,839 =4,250,000 (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	11,190,000	×1.00	= 11,190,000
比準価格	10,520,000	×1.00	= 10,520,000
収益価格	4,250,000		
調整後の価格			10,160,000

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）
10,160,000	×1.0	×0.7	×0.85	— 0	=6,050,000

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15%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-26

所 在：横須賀市佐原 5 丁目 235 番 38 「佐原 5-5-15」

価 格：128,000 円／㎡

位 置：京急線「京急久里浜」駅約 1.5 k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：163 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南 6.2m 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：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 4,104,400 円

符号 1（土地） 13,189,300 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

符号 2（土地） 13,138,800 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

符号 3（土地） 13,138,800 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

符号 4（土地） 13,805,600 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

符号 5（土地） 13,787,900 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

符号 6（土地） 13,842,800 円（敷地権割合 16 万 9974 分の 5638）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 4 判へ抜粋）

地積測量図写（A 4 判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A 4 判へ縮小）

間取図

以 上



公 図 写



535176

地積測量図

土地の所在 横須賀市佐原4丁目

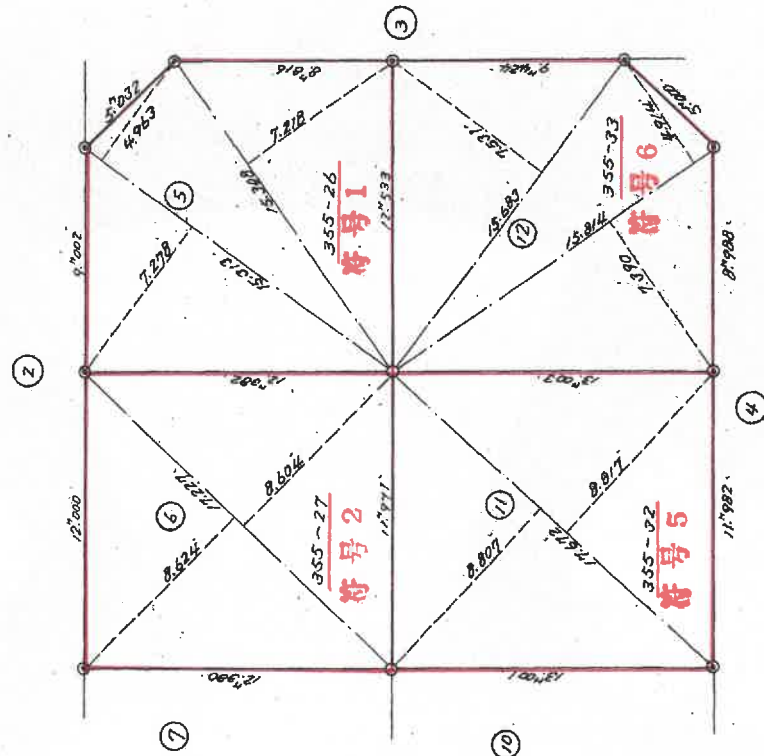
求 積 表

⑤	355-26	
	15.313×4.963	m^2
	15.313×7.270	m^2
	15.308×7.210	m^2
	合 計	297.938577
	$\frac{1}{2}$ 地 積	148.9692885

⑥	355-27	
	17.227×8.604	m^2
	17.227×8.624	m^2
	合 計	296.786758
	$\frac{1}{2}$ 地 積	148.393379

⑪	355-32	
	17.672×8.817	m^2
	17.672×8.807	m^2
	合 計	311.457328
	$\frac{1}{2}$ 地 積	155.728664

⑫	355-33	
	15.289×7.531	m^2
	15.284×4.914	m^2
	15.284×7.890	m^2
	合 計	312.684129
	$\frac{1}{2}$ 地 積	156.3420645



○コンクリート杭
◎金 属 杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(昭和58年3月2日作製)

(東京土地家屋調査士会)

土地の所在 横須賀市佐原4丁目

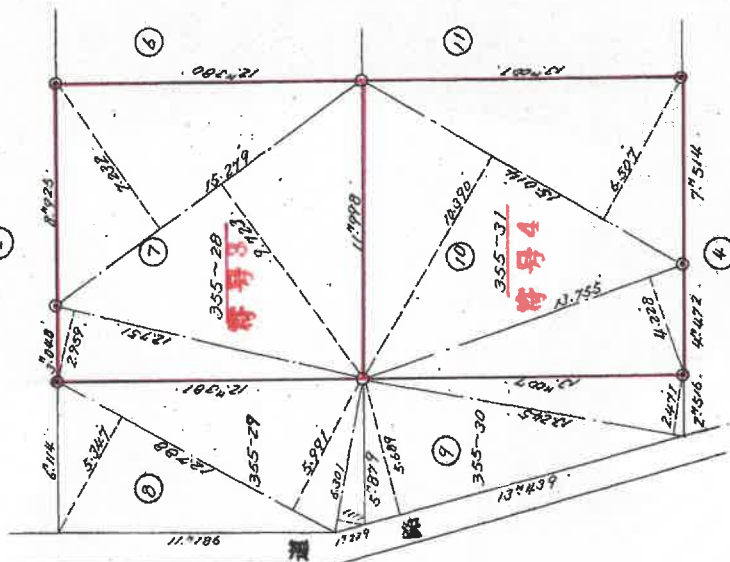
求積表

⑦	355-28
18.279×7.232	$= 133.497728$
18.279×9.723	$= 177.755717$
12.781×2.989	$= 38.20209$
合計	$= 250.455535$
$\frac{1}{2}$ 地積	$= 125.227767$

⑧	355-29
12.708×5.047	$= 64.1377436$
12.708×5.991	$= 76.612908$
6.001×1.111	$= 6.66111$
合計	$= 147.411761$
$\frac{1}{2}$ 地積	$= 73.705880$

⑨	355-30
13.439×5.609	$= 75.6454471$
13.245×2.471	$= 32.728395$
合計	$= 108.373842$
$\frac{1}{2}$ 地積	$= 54.186921$

⑩	355-31
15.014×10.090	$= 151.695460$
13.755×4.228	$= 58.156140$
15.014×6.507	$= 97.696098$
合計	$= 307.547698$
$\frac{1}{2}$ 地積	$= 153.773849$



○コンクリート杭
◎金 属 杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和58年3月2日作製)

250076

各階平面図

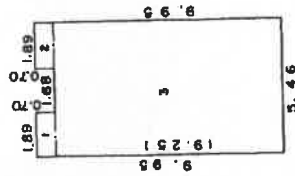
建物各階平面図

家屋番号 355番26の15

建物の所在

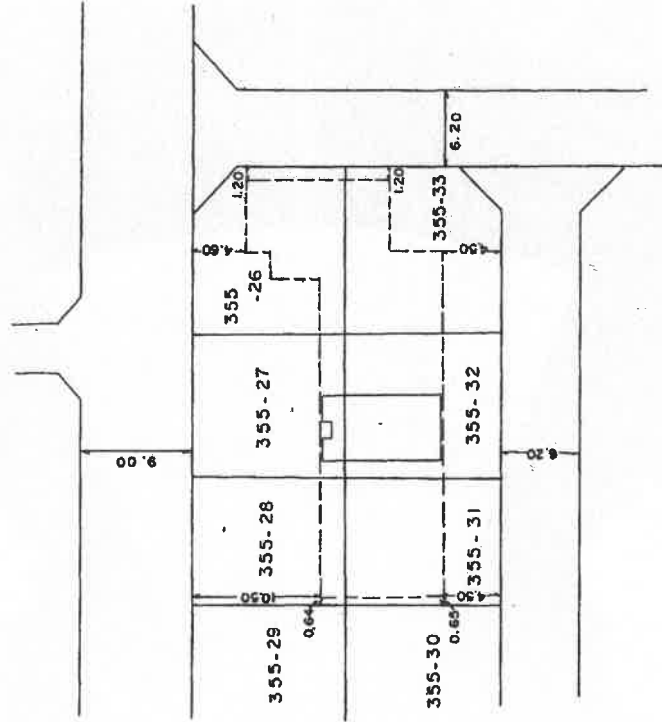
横須賀市佐原4丁目 355番地26, 355番地27, 355番地28
355番地31, 355番地32, 355番地33

3 階 部 分



※※床面積※※

0.700 × 1.890 = 1.323000
0.700 × 1.890 = 1.323000
9.250 × 5.460 = 50.505000
計 53.151000
53.15



(日 欄 連 12)

作

月 28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(夏 類 納)

間取図

