

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 令和 7年11月13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12月 4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 横須賀市三春町五丁目 115 番地 3, 115 番地 9,
3 番地 57

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 149.31 平方メートル
2 階 149.31 平方メートル
3 階 149.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三春町五丁目 115 番 3 の 6

建物の名称 203

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 45.84 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 115 番 3

地 目 宅地

地 積 185.00 平方メートル

共有者 A 持分 500 分の 64

3 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 115 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.44平方メートル

共有者 A 持分500分の64

4 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 3番57

地 目 宅地

地 積 248.00平方メートル

共有者 A 持分500分の64



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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1～4】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2～4】

隣地との境界が不明確である。

《 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 横須賀市三春町五丁目 1 1 5 番地 3, 1 1 5 番地 9,
3 番地 5 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 4 9 . 3 1 平方メートル
2 階 1 4 9 . 3 1 平方メートル
3 階 1 4 9 . 3 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三春町五丁目 1 1 5 番 3 の 6

建物の名称 2 0 3

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 4 5 . 8 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 1 1 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 5 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 0 0 分の 6 4

3 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 1 1 5 番 9

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 48.44平方メートル

共有者 A 持分500分の64

4 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 3番57

地 目 宅地

地 積 248.00平方メートル

共有者 A 持分500分の64



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 4月14日受理
令和 7年 5月19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 横須賀市三春町五丁目115番地3, 115番地9,
3番地57

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 149.31平方メートル
2階 149.31平方メートル
3階 149.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三春町五丁目115番3の6

建物の名称 203

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 45.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 115番3

地 目 宅地

地 積 185.00平方メートル

共有者 A 持分500分の64

3 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 115番9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.44平方メートル

共有者 A 持分500分の64

4 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 3番57

地 目 宅地

地 積 248.00平方メートル

共有者 A 持分500分の64



(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (マンション自主管理 管理人)	1 203号室(物件1建物)には現在誰も住んでいないと思います。 2 本件マンションは自主管理になっていて住民で交替して管理人をしています。管理規約などありません。管理費は月額3,000円、修繕積立金は月額10,000円の合計13,000円です。正確に支払期日が決まっている訳ではありませんが、概ね月末までに支払うことになっています。203号室(物件1建物)については令和6年4月26日の支払が最後です。 (令和7年4月16日聴取) 3 物件2～4の一団土地の東側道路については、私人が所有している部分があると認識しています。特に利用料の支払いなどの取り決めはありません。 4 北東乃至北側にある柵の外側の階段は、物件2～4の一団地に含まれていないという認識でいます。 5 本件建物の管理費と修繕積立金は現時点でも支払はされていません。 (令和7年5月15日聴取)

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。なお、本件建物内には、動産類が多数残置されていたものの、居住の様子が見られず、第三者の占有の徴表もなかったことから前記のとおり所有者占有として報告する。 2 板間2の南西側窓枠下部分、同横部分の内壁に雨漏り等によると思われる破損箇所が見られた。他にもクロス等に剥がれが見られる箇所があった。また、板間2の南西側窓は建付の影響かは不明であるが、開閉が出来なかった。 3 評価人の調査によると物件2～4の一団土地は、東側で建築基準法上の道路(私道)に接しており、現況も東側で公衆用道路に接している。物件2～4の一団土地の北東側から北側には本件建物へ至る階段とは別に階段が存在する。法務局備え置きの建物図面の本件建物の存する一棟の建物と物件4土地の境界までの距離(5.90)を現況と照らし合わせると前記階段部分は物件2～4の一団土地に含まれる可能性があるが、マンション自主管理人の陳述によれば、物件2～4の一団土地に含まれない認識とのことであり、現況もマンションに設置されている柵の外側に位置していて不特定多数(近隣住民)が利用している。本調査においては、同階段部分が物件2～4の一団土地に含まれるかどうかは確認出来なかったことから、地積については公簿の面積を採用した。 4 同じく評価人の調査にかかる建築計画概要書によれば、本件建物の存在する一棟の建物の建築確認申請時点では、敷地面積が916.4437平方メートルとなっていて、分筆前の他の近隣土地も含まれており、また、一棟の建物とは別に管理人住宅という名称のまったくの別棟も申請建物として記載されている。現況は、前記東側道路に面する部分の南側部分は南側隣地外建物への進入路となっており、本件建物が存する一棟の建物のための道路との接面面積が建築基準法や横須賀市条例の基準を満たさない可能性もあり、今後再築については問題が生じる恐れがあるものと思料される。詳細は評価書を参照されたい。

(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4月15日(火) 15:50-16:05	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4月16日(水) 13:40-14:06	目的物件所在地	自主管理管理人と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 不在通知書ドアポストへ投函
令和7年4月25日(金) 11:39-11:45	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ポストへ投函
令和7年5月15日(木) 13:48-14:28	目的物件所在地	自主管理管理人と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
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 7 年 5 月 1 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

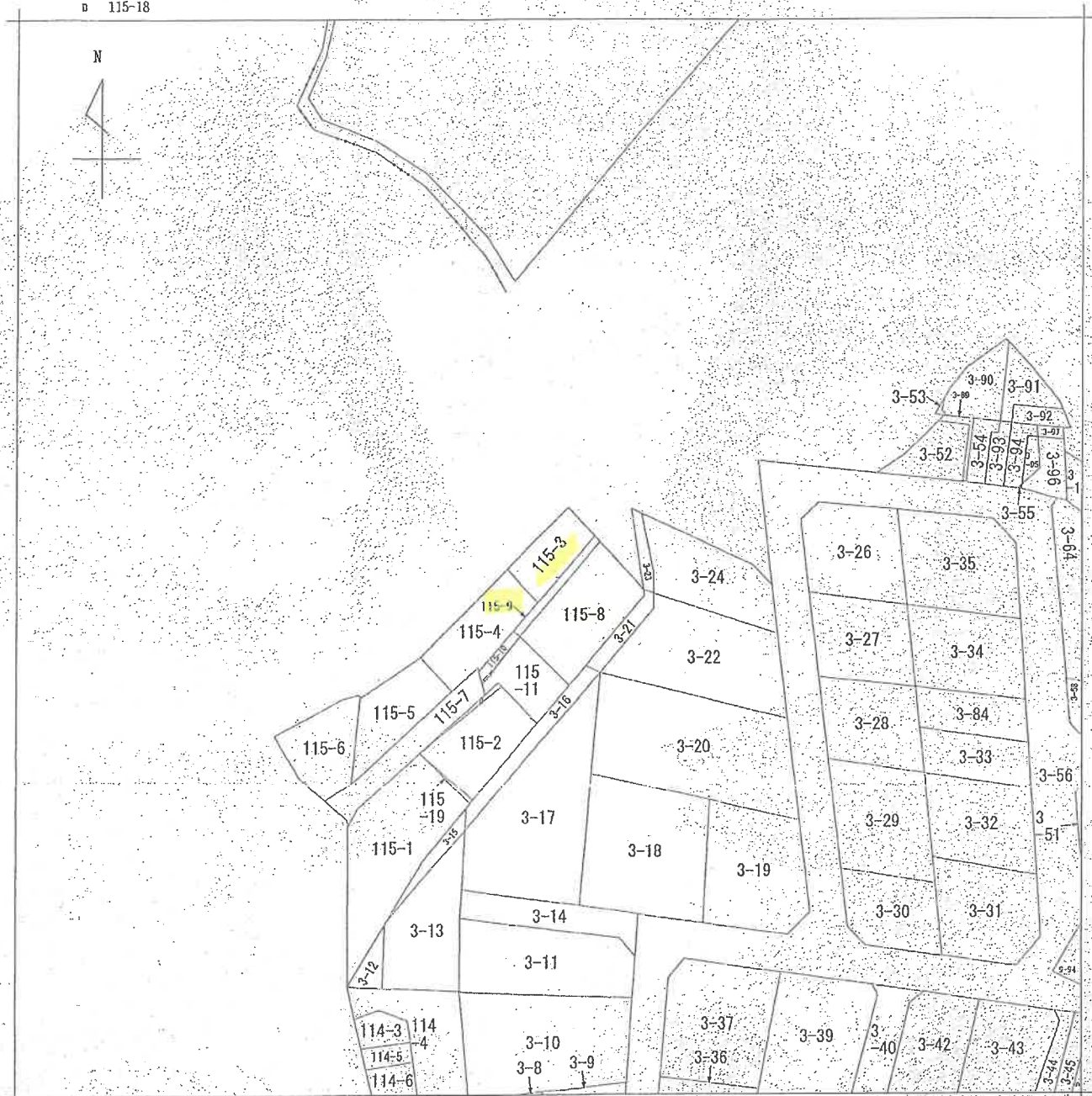
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

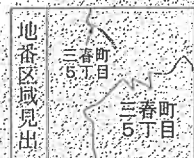
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 115-17
ロ 115-18 ア 3-49



(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	横須賀市三春町五丁目				地 番	115番3			
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	昭和50年11月7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2月14日
横浜地方支務局横須賀支局

地図整理番号：M19914

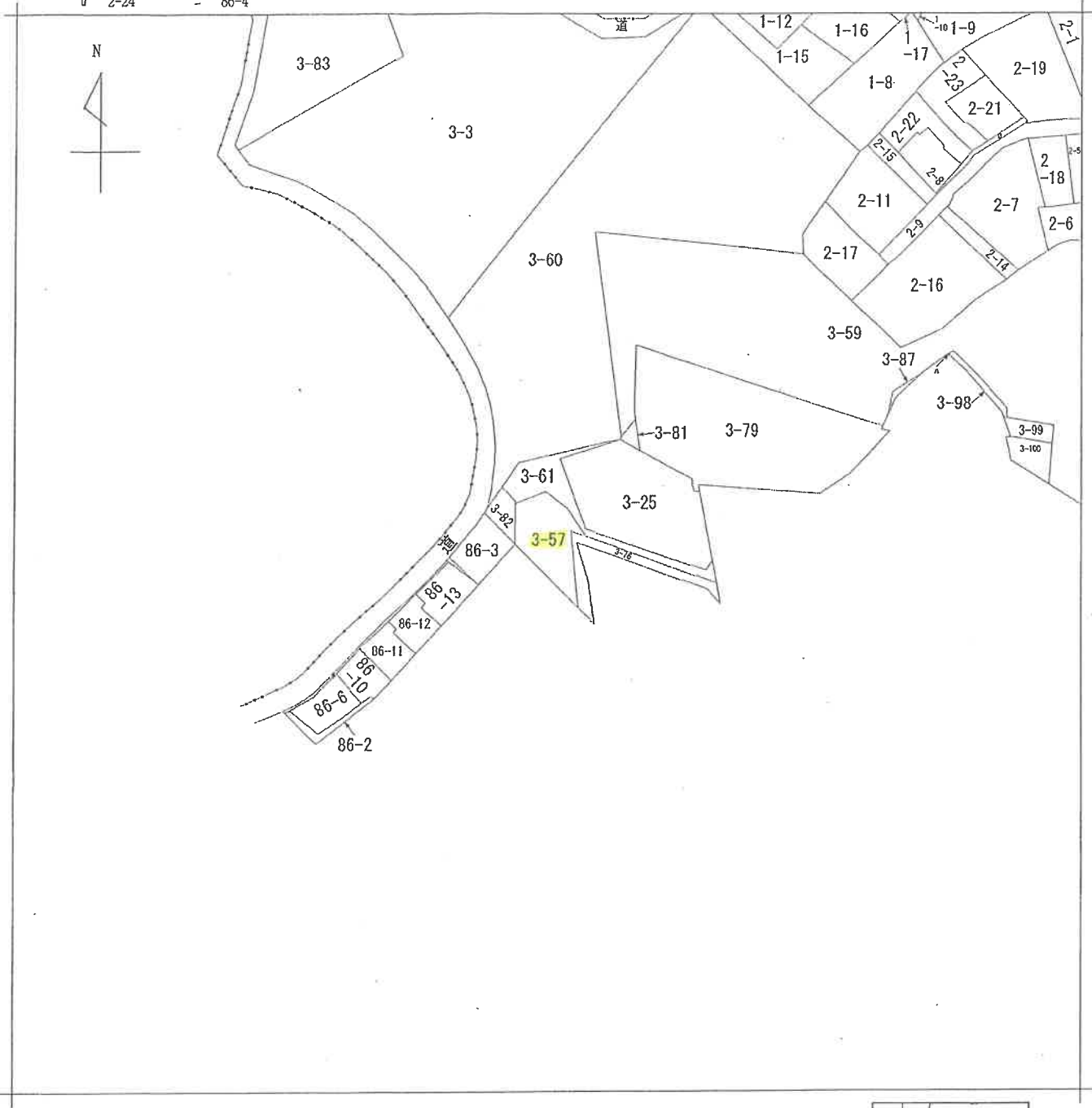
登記官

(1/1)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

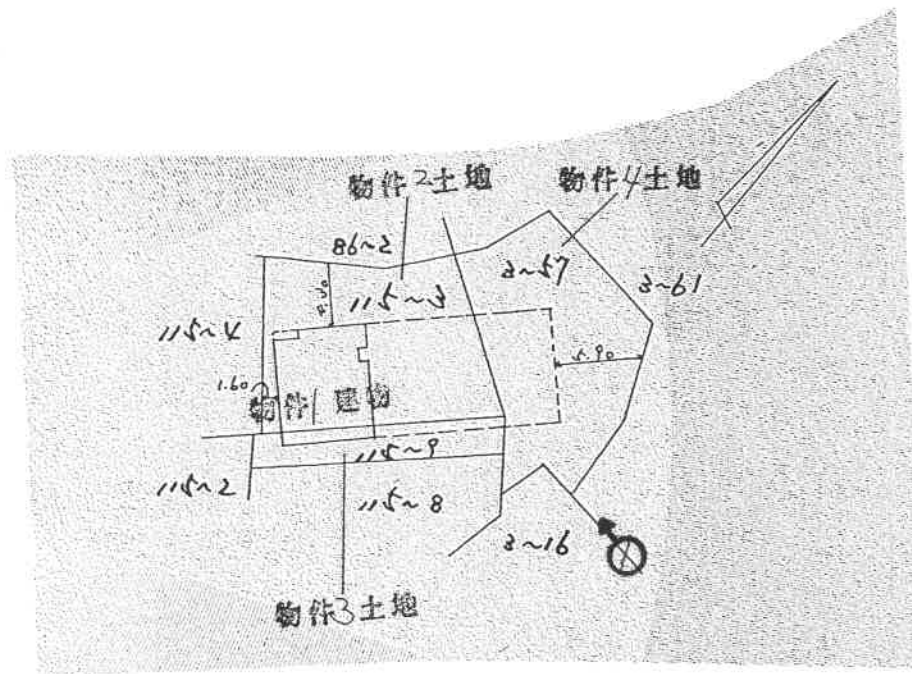
イ 1-11 ハ 3-88 キ 86-5
ロ 2-24 ニ 86-4



請 求 分	所 在	横須賀市三春町五丁目				地 番	3番57				
出 力 尺	1/600	精 度 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 事 記 項		

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年 (ケ) 第 14 号
令和7年 5月 15 日 現地調査
令和7年 5月 23 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

一括価格(合計)	
金1,500,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金820,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金110,000円
物件4(土地)	金540,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2～4の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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	
2		
3		
4		
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 横須賀市三春町五丁目 1 1 5 番地 3, 1 1 5 番地 9,
3 番地 5 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 4 9. 3 1 平方メートル
2 階 1 4 9. 3 1 平方メートル
3 階 1 4 9. 3 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三春町五丁目 1 1 5 番 3 の 6

建物の名称 2 0 3

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 4 5. 8 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 1 1 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 5. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 0 0 分の 6 4

3 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 1 1 5 番 9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.44平方メートル

共有者 A 持分500分の64

4 所 在 横須賀市三春町五丁目

地 番 3番57

地 目 宅地

地 積 248.00平方メートル

共有者 A 持分500分の64



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（物件2乃至4）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「堀ノ内」駅の南西約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	
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	481.44㎡ 不整形 北東乃至南西幅約25m 北西乃至南東幅約20m 東下り傾斜の造成地
接面道路の状況	物件4の東側幅員約4m道路（建築基準法42条1項2号）に接面する。当道路は件外3番61及び件外3番76のそれぞれ一部により構成される。 当該道路の東側市道から西側に伸びた終端が何処であるか横須賀市建築指導課で聴取した内容では、当該マンションに入る階段の1段目下部の北端から南側に伸ばした線が終端とのことであった。これを前提とすると現況では件外3番61の延長部分に接道しているだけで件外3番76には接道しておらず、本件建物は共同住宅（特殊建物）延床447.93㎡であるため4m以上の接道を要するが、現況では満たしていない可能性がある。	
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
共 有 持 分	敷地の種類	所有権

	持分割合	500分の64
特記事項	・ 建築計画概要書によると、本件建物の敷地面積が916.4437㎡と分筆前の他の土地も含まれているほか、管理人住宅も含めた建築確認となっている。 ・ 建築計画概要書では東側4mの範囲で建築基準法道路に接面とあるが現況とは異なる。 ・ 本件建物は建築完了検査未了である。 ・ 横須賀市建築基準条例第11条によると、本件建物（共同住宅）の場合延床面積が447.93㎡のため建築基準法道路に4mの接面を要す。 ・ 3番57と件外隣地3番76の境界は、3番57は肌色のペンキ、3番76は白のペンキで色分けされている。この色分けに基づく境界では、3番57は建築基準法道路に約1.8mの接面である。 尚、昭和53年1月27日に3番76は3番57から分筆されており建築確認は昭和54年2月に得ており、3番76を含めた建築確認の可能性もあるが判然としない。 ・ 将来に際しては、問題を含んでおり再築の可否については不明である。 ・ 基準容積率160%。 ・ 本件建物に至る敷地内階段と並行して北東側乃至北側に別の階段があるが、当階段が本件敷地含まれるか資料と現況を照応しても判然としなかった。マンション自主管理人よれば当該階段はマンション敷地に含まれず、不特定多数の人が利用しているとのことであった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	パルマンション	
建物の用途	住宅（総戸数9戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和55年2月1日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ 447.93㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	集合ポスト、給排水、電気等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	なし
	管理方式	自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	本件建物の建替え等については、前記のとおり。	

(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	2階(203号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積		45.84㎡（登記面積）	
間 取 り		2DK	
バルコニー等		あり	
仕 様	天 井	クロス、合板等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等	執行官の調査によれば下記のとおり。 令和7年5月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	156,000 円
	修 繕 積 立 金	10,000 円	
	そ の 他	なし	—
	備 考	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月15日：内部立入調査 建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	・板間2の南西側窓枠周辺で雨漏り等を原因とする損傷が見られた。また、建付の問題かは明らかでないが当窓の開閉が出来なかった。 ・設備については動作確認していないため、機能するかは判然としない。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2乃至4）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	117,000	×0.4	46,800	×185.00	×0.9	$\times \frac{64}{500}$	= 100,000
3	117,000	×0.4	46,800	× 48.44	×0.9	$\times \frac{64}{500}$	= 260,000
4	117,000	×0.4	46,800	×248.00	×0.9	$\times \frac{64}{500}$	=1,340,000

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-30

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 150,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 117,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：形状、地勢、接道関係等の総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率10%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件１）

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。

番号	再調達原価 (円／㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	250,000	×45.84	÷0.8	×0.06	=860,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.3) = 0.06$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	100,000	×0.4	場所的利益	= 40,000
3	260,000	×0.4	場所的利益	= 100,000
4	1,340,000	×0.4	場所的利益	= 540,000
合 計				680,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	860,000	+680,000	×1.03	= 1,590,000	61%
2	100,000	－ 40,000	×1.03	= 60,000	2%
3	260,000	－100,000	×1.03	= 160,000	6%
4	1,340,000	－540,000	×1.03	= 820,000	31%
一括価格 (合計)				2,630,000	100%

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 (2 階)

位置別補正：1.03 (角部屋)

その他補正：1.00

相乗積： $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

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)
77,000	×1.03	×1.0	×45.84	=3,640,000

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 (10.3%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
138,650 (6.3%)	306,059	10.8 %	2,748,863 =2,750,000	0.7452	2,049,300 (93.7%)	2,187,950 =2,190,000 (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	2,630,000	×1.00	=2,630,000
比準価格	3,640,000	×1.00	=3,640,000
収益価格			2,190,000
調整後の価格			3,090,000

占有減価修正率：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	3,090,000	61%	=1,880,000
2		2%	= 60,000
3		6%	= 190,000
4		31%	= 960,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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・円)	評 価 額 (円)
1	1,880,000	× 0.8	× 0.7	× 0.78	－ 0	= 820,000
2	60,000	× 0.8	× 0.7			= 30,000
3	190,000	× 0.8	× 0.7			= 110,000
4	960,000	× 0.8	× 0.7			= 540,000
一括価格 (合計)						1,500,000

市場性修正：本件は再築に関してリスクがあるため考慮した。

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 22%と求めた。

その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示：横須賀-30

所 在：横須賀市三春町5丁目9番61

価 格：150,000円/㎡

位 置：京急線「堀ノ内」駅約650m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,283,300円

物件2（土地） 11,914,300円（共有持分500分の64）

物件3（土地） 3,119,600円（共有持分500分の64）

物件4（土地） 15,971,600円（共有持分500分の64）

第7 附属資料の表示

位置図

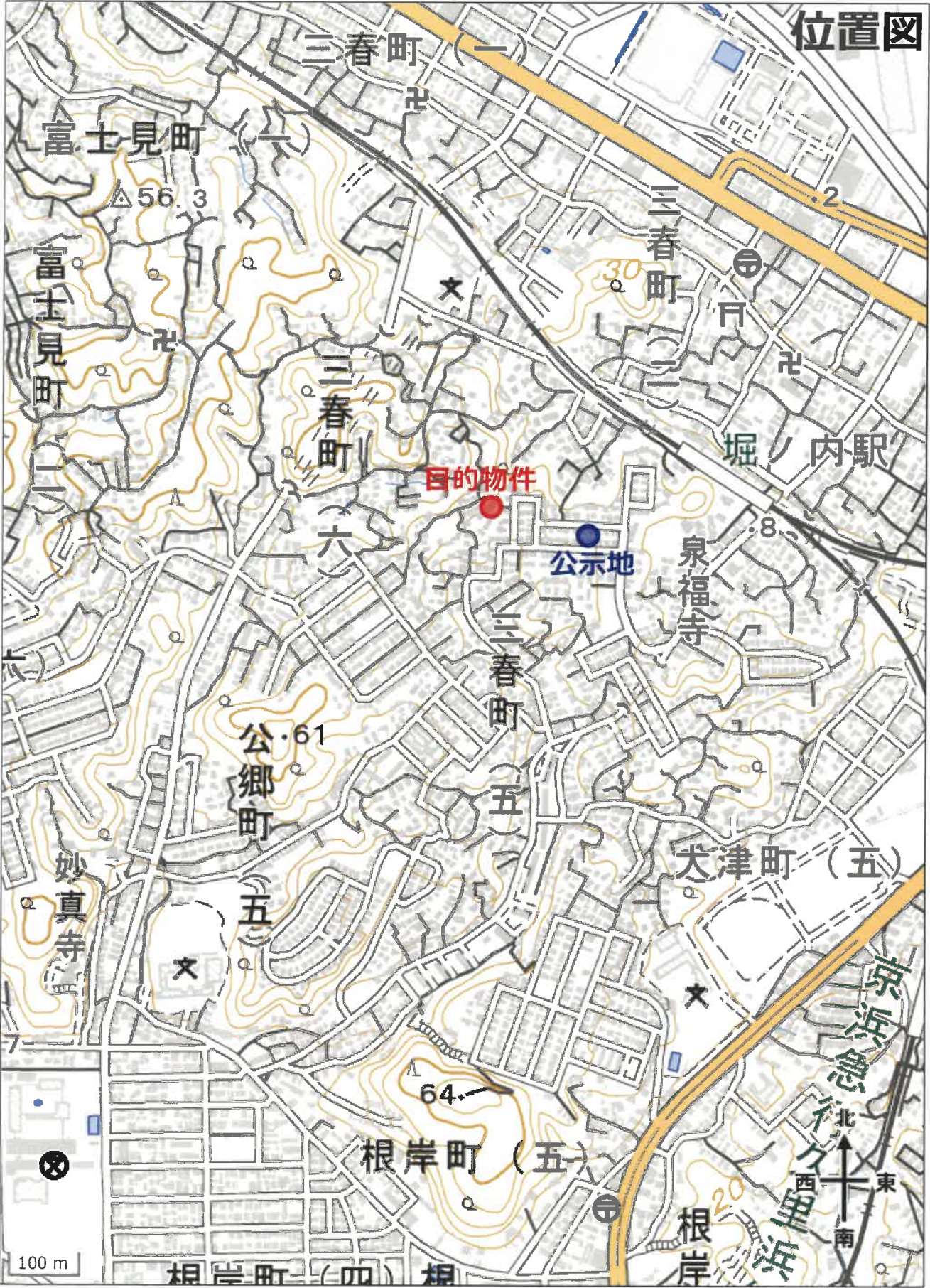
公図写（貼り合わせ）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

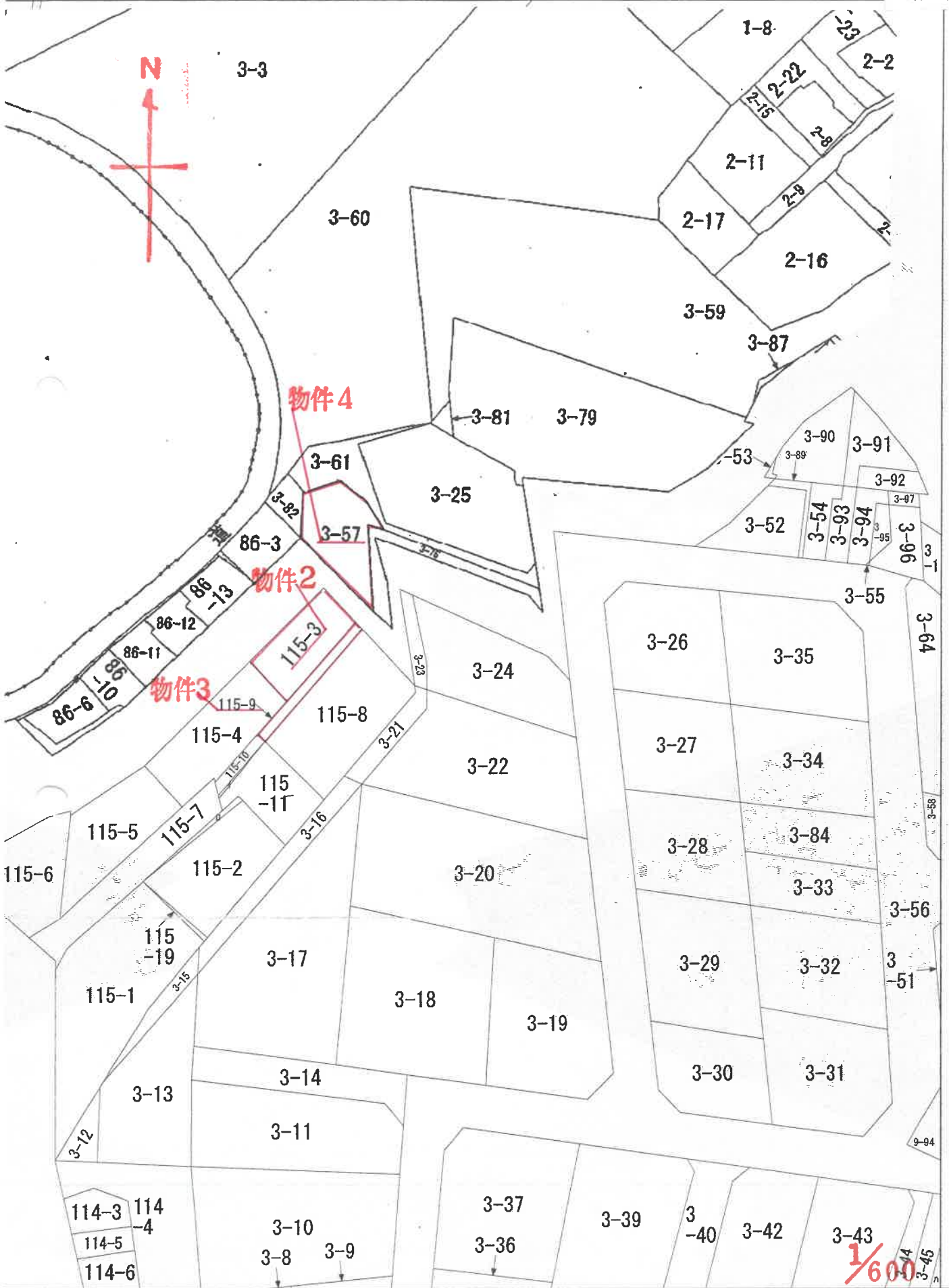
間取図

以 上



公 函 写

貼り合わせ図



378126

各階平面

家屋番号

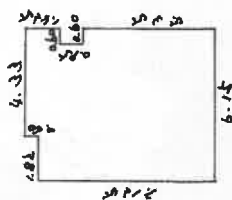
三番 57A
11.3~6

建築物各階平面図

建築物の所在

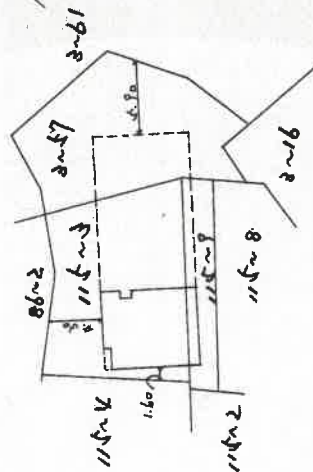
横須賀市三春町5丁目15番地5号、11番地9

物件1



$$\begin{aligned}
 1.82 \times 7.125 &= 12.9675 \\
 3.73 \times 7.725 &= 28.81425 \\
 0.60 \times 1.425 &= 0.855 \\
 0.60 \times 4.35 &= 2.61 \\
 \text{計} &44.84675 \\
 \text{床面積} &44.84\text{m}^2
 \end{aligned}$$

建築物733号、2階



15.34

(日 12)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/400

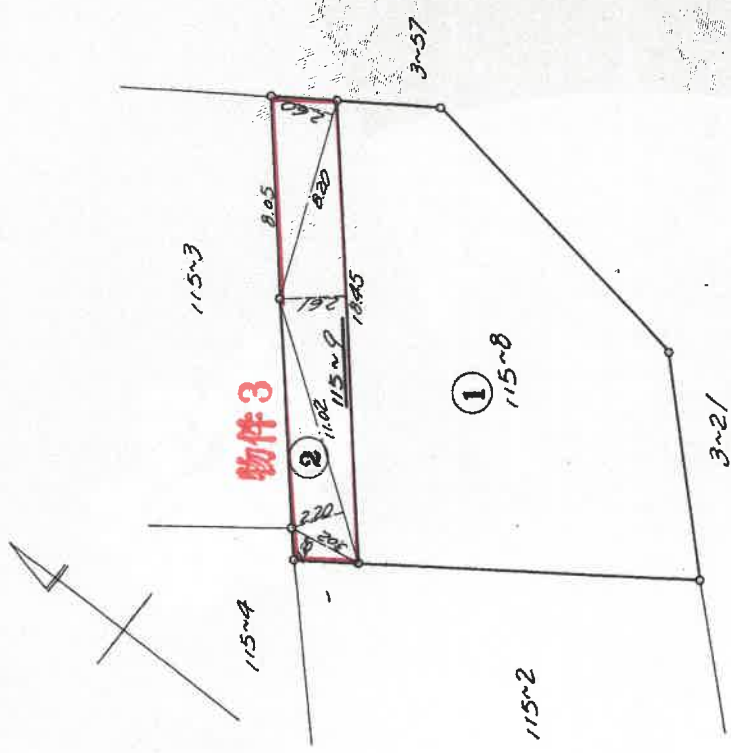
用紙)

606522 前 115-8 後・新同一・新

地番	115-8-8
土地の所在	横須賀市 三巻 町 5 丁目

地積測量図

昭和五参年参月 本日	作製者
作製年月日	



求積表

底辺	高さ	積面積
3.02	1.05	3.1710
11.02	2.20	24.2440
18.45	2.61	48.1545
8.20	2.60	21.3200
合計		96.8895
		48.4447

縮尺 1/250

間取図

