

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22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 8年 2月12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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月18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 横須賀市佐原四丁目380番地9

建物の名称 ガーデンライフ久里浜10番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目380番9の8

建物の名称 502

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 47.77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380番9

地 目 宅地

地 積 227.19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 4万4140分の5512



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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

【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 横須賀市佐原四丁目 380 番地 9

建物の名称 ガーデンライフ久里浜 10 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 380 番 9 の 8

建物の名称 502

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 47.77 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 380 番 9

地 目 宅地

地 積 227.19 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 4 万 4 千 1 百 4 0 分の 5 千 5 百 1 2

令和7年(ケ)第5号
令和7年3月13日受理
令和7年4月22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 遠藤久雄

(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380番地9

建物の名称 ガーデンライフ久里浜10番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目380番9の8

建物の名称 502

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 47.77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380番9

地 目 宅地

地 積 227.19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 4万4140分の5512

(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		神奈川県横須賀市佐原四丁目12番3-502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	■別紙回答書のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 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 円 □不明		
管理費等照会先	管理会社 シティライフ株式会社		
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 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

横浜地方裁判所横須賀支部令和7年(ケ)第5号

担当執行官 遠藤久雄様

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7年3月25日現在

☒ 管理費	月額	13,100 円	☒ 滞納額	109,600 円
☒ 修繕積立金	月額	11,100 円	☒ 滞納額	88,800 円
☒ 月別使用料(駐車場)	月額	5,000 円	☒ 滞納額	35,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	15,472 円
☐ 滞納期間	令和6年8月分～令和7年3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 ☐
(29条・64条)

(回答者) 住所・所在地

横須賀市池田町3丁目2番8号 さくらビル2号
シティライフ株式会社

会社名

ガーデンライフ久里浜十番館502号室

引落不能年月日	引落不能額
2024年8月分(7月27日引落)	29,800
2024年9月分(8月27日引落)	29,800
2024年10月分(9月27日引落)	29,800
2024年11月分(10月28日引落)	29,800
2024年12月分(11月27日引落)	29,800
2025年1月分(12月27日引落)	29,800
2025年2月分(1月27日引落)	29,800
2025年3月分(2月27日引落)	24,800
遅延損害金(2025.3.25現在)	0
引落不能金額合計	233,400

⇒競売の為、3月分より解約

2025(R7). 3.25(火) 14:00現在

振込年月日	振込額
振込金額合計	0

管理費等月額 内訳	
管理費	13,700
修繕積立金	11,100
専用使用料(駐車場)	5,000
合計	29,800

未納合計

233,400 円

※ 算出方法は(引落不能金額合計)-(振込金額合計)となります。

ガーデンライフ久里浜十番館 502号室

滞納額×滞納日数÷365日×0.1%(管理規約64条の規定)

滞延損害金計算方法

●管理費

滞納月	滞納額(円)	滞延損害金(円)	滞延損害金発生日	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	滞納日数(日)
2024年8月分	13,700	1,608	2024年7月30日～	2	31	30	31	30	31	31	28	24	238
2024年9月分	13,700	1,412	2024年8月28日～		4	30	31	30	31	31	28	24	209
2024年10月分	13,700	1,203	2024年9月28日～			3	31	30	31	31	28	24	178
2024年11月分	13,700	893	2024年10月20日～				3	30	31	31	28	24	147
2024年12月分	13,700	780	2024年11月20日～					3	31	31	28	24	117
2025年1月分	13,700	588	2024年12月28日～						4	31	28	24	87
2025年2月分	13,700	378	2025年1月28日～							4	28	24	56
2025年3月分	13,700	169	2025年2月28日～								1	24	25
合計①	108,800	7,141											

●修繕積立金

滞納月	滞納額(円)	滞延損害金(円)	滞延損害金発生日	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	滞納日数(日)
2024年8月分	11,100	1,303	2024年7月30日～	2	31	30	31	30	31	31	28	24	238
2024年9月分	11,100	1,144	2024年8月28日～		4	30	31	30	31	31	28	24	209
2024年10月分	11,100	874	2024年9月28日～			3	31	30	31	31	28	24	178
2024年11月分	11,100	805	2024年10月20日～				3	30	31	31	28	24	147
2024年12月分	11,100	640	2024年11月20日～					3	31	31	28	24	117
2025年1月分	11,100	476	2024年12月28日～						4	31	28	24	87
2025年2月分	11,100	307	2025年1月28日～							4	28	24	56
2025年3月分	11,100	137	2025年2月28日～								1	24	25
合計②	68,800	5,789											

●専用使用料

滞納月	滞納額(円)	滞延損害金(円)	滞延損害金発生日	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	滞納日数(日)
2024年8月分	5,000	587	2024年7月30日～	2	31	30	31	30	31	31	28	24	238
2024年9月分	5,000	515	2024年8月28日～		4	30	31	30	31	31	28	24	209
2024年10月分	5,000	439	2024年9月28日～			3	31	30	31	31	28	24	178
2024年11月分	5,000	362	2024年10月20日～				3	30	31	31	28	24	147
2024年12月分	5,000	288	2024年11月20日～					3	31	31	28	24	117
2025年1月分	5,000	215	2024年12月28日～						4	31	28	24	87
2025年2月分	5,000	138	2025年1月28日～							4	28	24	56
合計③	35,000	2,545											0

滞納金・滞延損害金 合計

滞納合計①+②+③	233,400
滞延損害金合計①+②+③	15,472
滞納金合計(滞納金合計+滞延損害金)	248,872

(関係人の陳述用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目記載のとおり、債務者兼所有者Aが室内に動産類を残した状態で占有している。 3 本件建物は平成6年3月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。特にキッチン等の床面には撓む部分が認められた。 4 評価人によれば本件敷地は東側は市道（建築基準法42条1項1号道路）、南側は都市計画法等による道路（建築基準法42条1項2号道路）に接している。

(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3月14日(金) 16:05-16:15	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年3月19日(水) 12:50-12:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年3月25日(火)	F A X	管理会社に照会書送付(3月25日回答書到着)
令和7年4月7日(月) 10:45-10:55	横浜地方法務局 横須賀支局	登記事項証明書交付申請
令和7年4月15日(火) 16:30-16:50	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年4月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

□ 令和 年 月 日
休日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

登記年月日：平成6年4月26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。

(横浜地方支務局横須賀支局管理)

令和7年1月22日

東京支務局中野出張所

登記書

(8 枚目)

請求番号：14-3

249836

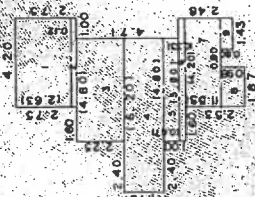
各階平面図

建物図面図

家屋番号 380 番 9の8

建物の所在 横須賀市佐原4丁目380番地9

5 階部分



※※床面積※※

2.630 × 4.200 =	11.046000
0.120 × 4.200 =	0.504000
2.250 × 4.800 =	10.800000
1.790 × 6.200 =	11.098000
0.670 × 4.800 =	3.216000
0.330 × 5.800 =	1.914000
1.550 × 4.200 =	6.510000
0.980 × 1.370 =	1.342600
0.600 × 1.430 =	0.858000
計	47.778600

(面積単位)

4月 5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

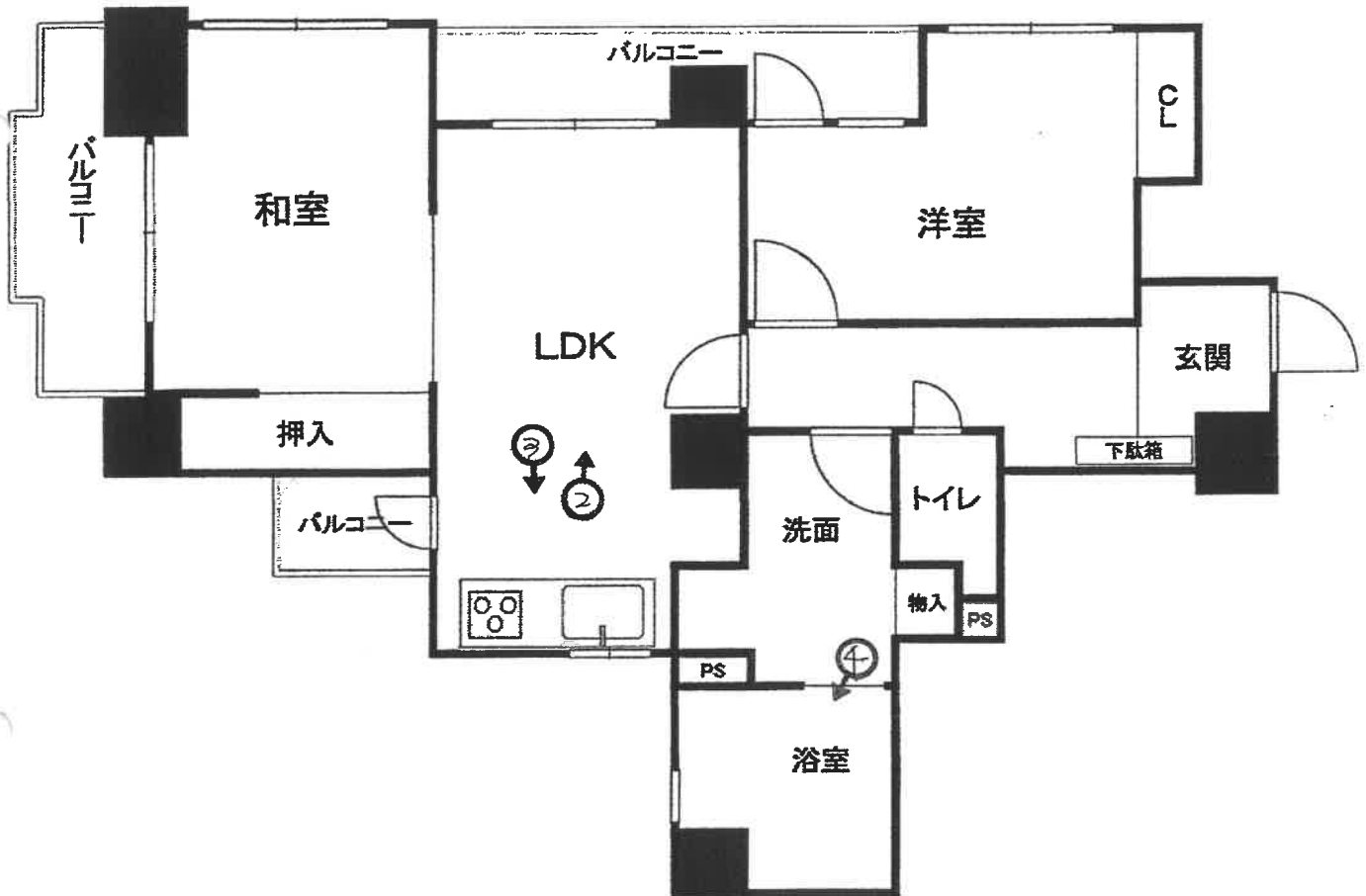
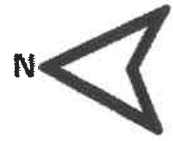
縮尺 1/500

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。 6-X-26

(原縮率)

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



橫濱地方裁判所横須賀支所
受付
- 7.10.29
午前 時 分
第

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市佐原四丁目380番地9

建物の名称 ガーデンライフ久里浜10番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目380番9の8

建物の名称 502

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 47.77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380番9

地 目 宅地

地 積 227.19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 4万4140分の5512



(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ) 第 5 号
令和7年 4月 15 日 現地調査
令和7年 5月 1 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 2 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4-12-3-502
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 380 番地 9

建物の名称 ガーデンライフ久里浜 10 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目 380 番 9 の 8

建物の名称 502

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 47.77 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 380 番 9

地 目 宅地

地 積 227.19 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 4 万 4 千 1 百 4 0 分の 5 5 1 2



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）

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4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	227.19㎡ 不整形 間口約20m、奥行約15.7m 敷地内の宅盤は概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.2m市道（建築基準法第42条1項1号）に、南側で幅員約9m道路（建築基準法第42条1項2号）に接面する。	
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	4万4140分の5512
特 記 事 項	・西側隣地が家電リサイクルの事業所	

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10番館	
建物の用途	住宅・総戸数8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3月24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瓦葺5階建 延べ 547.83m ²	
仕様	屋根：コンクリート瓦、シート露出防水 外壁：タイル	
設備	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	エレベーターなし	

(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	5階(502号室)、角部屋 主要開口部の方位：東/北向き	
床 面 積	積	47.77㎡（登記面積）	
間 取 り	り	2LDK	
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3月25日現在	
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	13,700	109,600
	修 繕 積 立 金	11,100	88,800
	駐車場使用料	5,000	35,000
	備考	損害金 15,472 円 年率 18%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年4月15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。	

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	×47.77	÷0.87	×0.29	=4,780,000

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 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	×1.4	181,000	×227.19	×1.0	$\times \frac{5,512}{44,140}$	=5,140,000

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 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）
4,780,000	+5,140,000	×0.97	=9,620,000

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：0.97(5階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.0 = 0.97$

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)
195,000	×0.97	×1.00	×47.77	=9,040,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※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	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
778,136 (11.4%)	547,254	7.2%	7,372,728 = 7,370,000	0.8232	6,066,984 (88.6%)	6,845,120 = 6,850,000 (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	9,620,000	×1.00	= 9,620,000
比準価格	9,040,000	×1.00	= 9,040,000
収益価格	6,850,000		
調整後の価格			9,050,000

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）
9,050,000	×1.0	×0.7	×0.95	— 0	=6,020,000

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5%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1.5km

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） 3,716,600円

符号1（土地） 15,294,800円（敷地権割合4万4140分の5512）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

地積測量図写（A4判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A4判へ縮小）

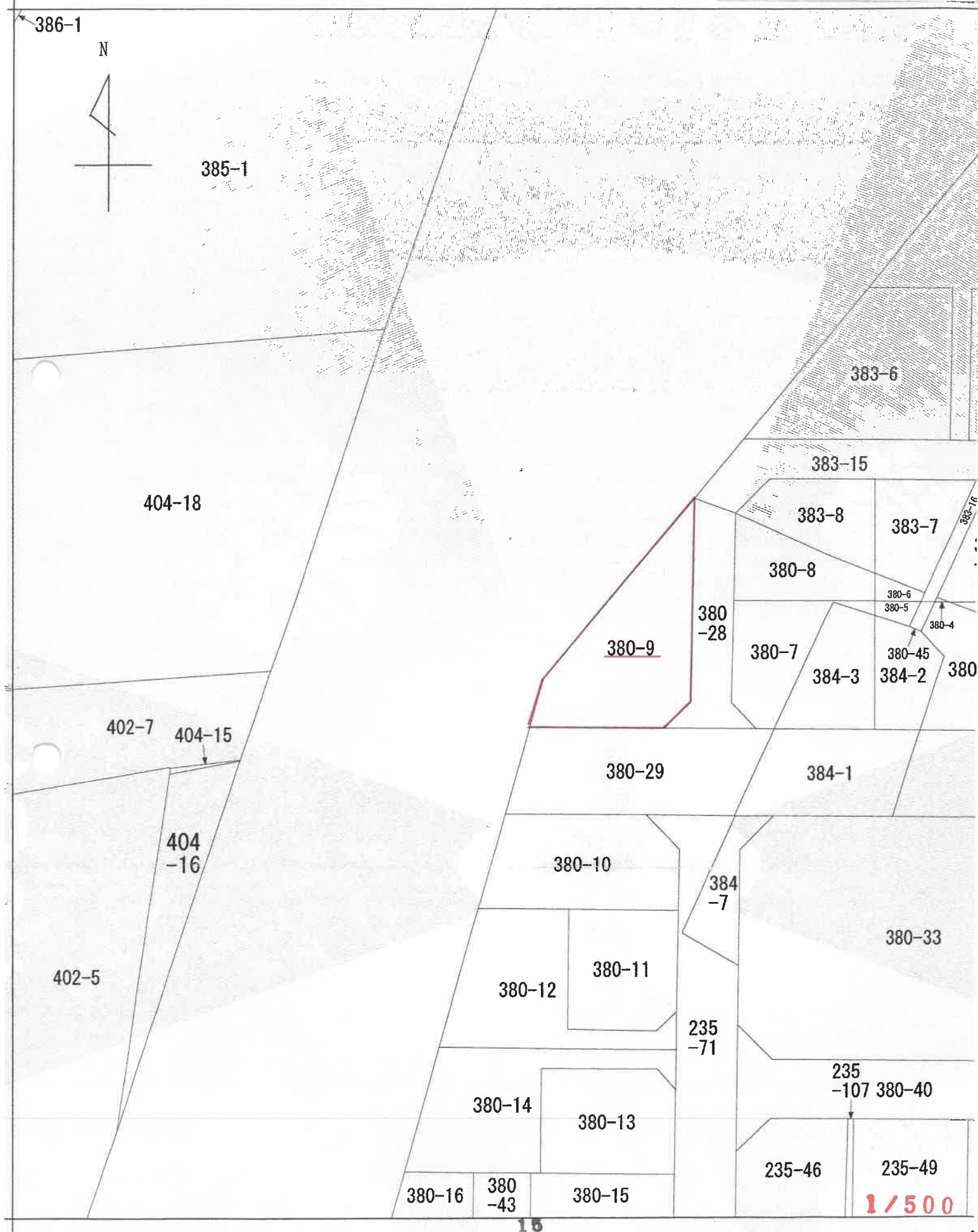
間取図

以 上



公図写

イ 374-イ



）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

地番 ① 300-7
② 300-8
③ 300-9

土地の所在 横須賀市佐原4丁目

求積表

⑦ 300-7

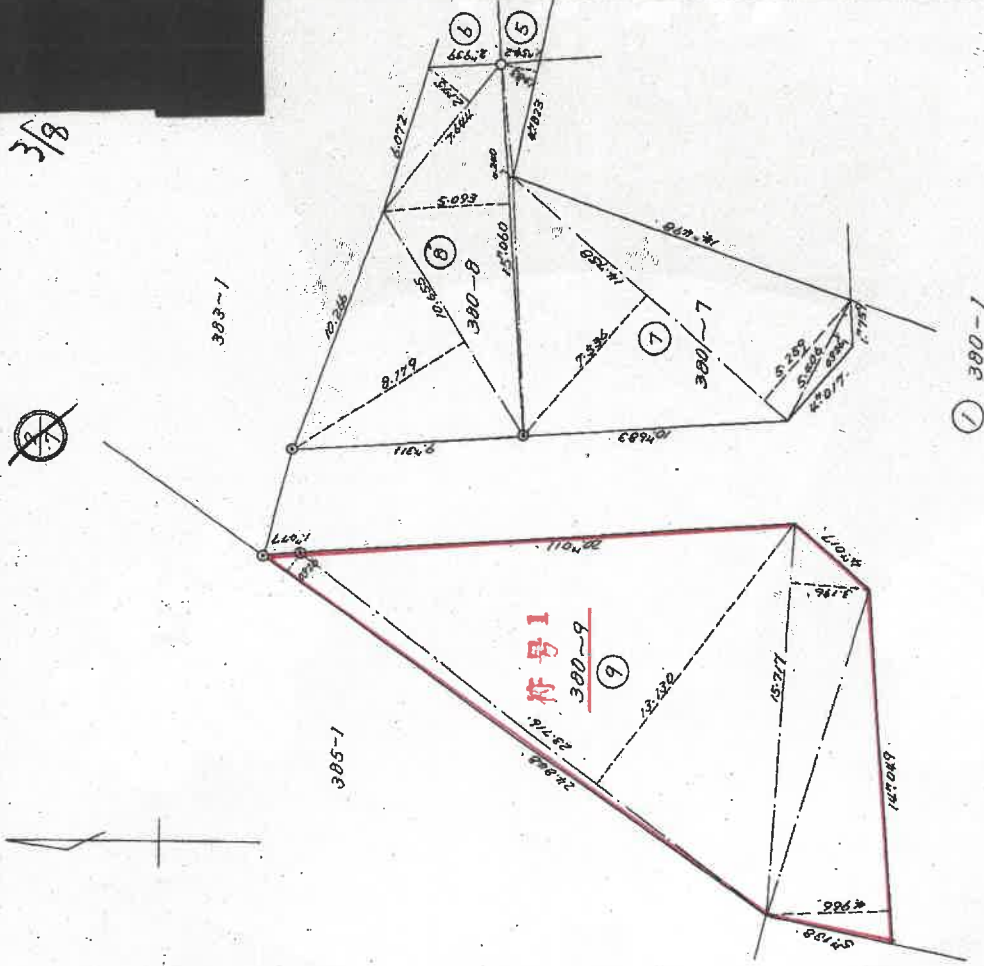
15.060' x 0.240'	=	3.614400
4.023' x 1.403'	=	7.153509
14.758' x 7.536'	=	111.216280
14.758' x 5.259'	=	77.612322
5.406' x 0.926'	=	5.005956
合計	=	204.601475
1/2	=	102.3007375
地積	=	102.30

⑧ 300-8

10.635' x 8.779'	=	93.147245
15.060' x 5.093'	=	76.700580
7.644' x 2.175'	=	16.625700
合計	=	186.473525
1/2	=	93.2367625
地積	=	93.24

⑨ 300-9

24.808' x 0.926'	=	23.009240
23.716' x 13.130'	=	311.391080
15.717' x 3.196'	=	50.231532
14.049' x 4.966'	=	69.767874
合計	=	454.399194
1/2	=	227.199597
地積	=	227.20



コンクリート杭

金 属 標

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和 57 年 11 月 11 日作製)

横須賀市佐原4丁目380番地9

(長源納)

$$\frac{1}{500}$$

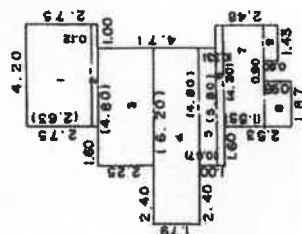
縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

4月5日作製)

5 階 部 分



***** 橫面 *****

2.630 × 4.200 =	11.046000
0.120 × 4.200 =	0.504000
2.250 × 4.800 =	10.800000
1.750 × 6.200 =	11.098000
0.770 × 4.800 =	3.216000
0.330 × 5.800 =	1.914000
1.550 × 4.200 =	6.510000
0.980 × 1.870 =	1.832600
0.900 × 1.430 =	0.958000
	計 47.778600

計 47.778
47.77

說

404-1

385-2

383 - B

380-8

380-7

間取図

