

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 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番地 7

建物の名称 西武郊外マンションマボリシーハイツ 16 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬堀海岸四丁目 1 番 7 の 16

建物の名称 16-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 76.11 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2286.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 7854.48 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 596 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5万分の1000



物 件 明 細 書

令和 7年 7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】

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】

債務者が占有している。

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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番地 7
建物の名称 西武郊外マンションマボリシーハイツ 16 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬堀海岸四丁目 1 番 7 の 16
建物の名称 16-404
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 76.11 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 4
地 目 宅地
地 積 2286.40 平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 7
地 目 宅地
地 積 7854.48 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 596 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 万分の 1 0 0 0



令和 6 年(又)第 3 4 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 2 月 1 2 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番地 7

建物の名称 西武郊外マンションマボリシーハイツ 16 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬堀海岸四丁目 1 番 7 の 16

建物の名称 16-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 76.11 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2286.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 7854.48 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 596 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5万分の1000



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横須賀市馬堀海岸四丁目1番16-404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	株式会社東急コミュニティー 神奈川支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ (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。

¥42/㎡ 787,900円

令和 6 年 12 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	8,470	円	☒ 滞納額	237,160	円
☒ 修繕積立金	月額	12,750	円	☒ 滞納額	366,740	円
☒	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☒ 滞納期間	平成 年 月分	9	2022	平成 年 月分	2025	

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。

☒ 駐車場使用料	月額	7,000	円	☒ 滞納額	140,000	円
☒ 物置使用料	月額	1,500	円	☒ 滞納額	43,500	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 ☐

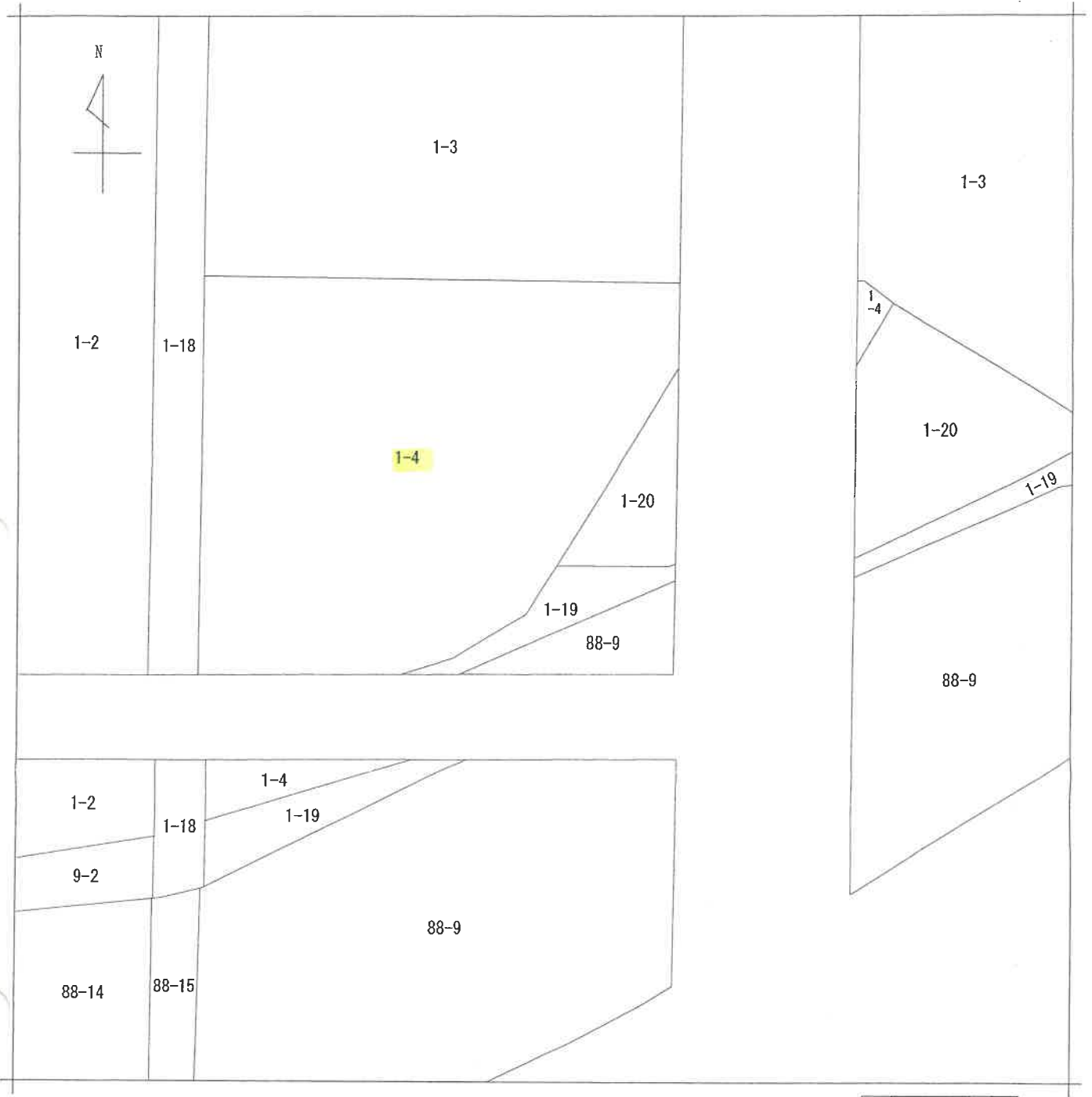
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、昭和52年11月新築の物件を、平成22年8月に中古物件として購入したもので、私が家族と共に住居として使用しています。 2 犬猫等のペットは飼っていません。 3 リフォームは、本件建物購入時に行いました。全室の壁紙を交換し、床のカーペットをフローリングにしました。給湯器と洗面台、浴室のシャワーノズル、水栓を交換しました。 4 大雨のときには、和室の壁に隙間から水が入って垂れてくることがあります。このため、壁紙が少し浮いているところや破れているところがあります。 5 玄関にある傘立の辺りから洗面所にかけて、上階から水漏れが発生したことがあります。このときは、管理組合から話して貰って上階の人に修繕してもらいました。 6 浴室のドアには黒カビが発生しています。 以 上

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、所有者が家族と共に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、和室の壁紙に損傷しているところがある。浴室のドアには黒カビが発生している。 3 評価人の調査によれば、符号1の土地は西側で建築基準法上の道路である市道に接している。符号2の土地は北側で建築基準法上の道路である国道に接し、西側で建築基準法上の道路である市道に接している。 以 上

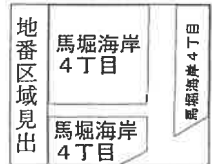
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 9 日 (木) 9 : 50 - 10 : 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 7 年 1 月 21 日 (火) : - :	書面照会 (F A X)	管理会社に照会書送付
令和 7 年 1 月 21 日 (火) 12 : 00 - 12 : 10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和 7 年 1 月 31 日 (金) 14 : 00 - 14 : 30	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [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 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



(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	横須賀市馬堀海岸四丁目				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	その他
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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

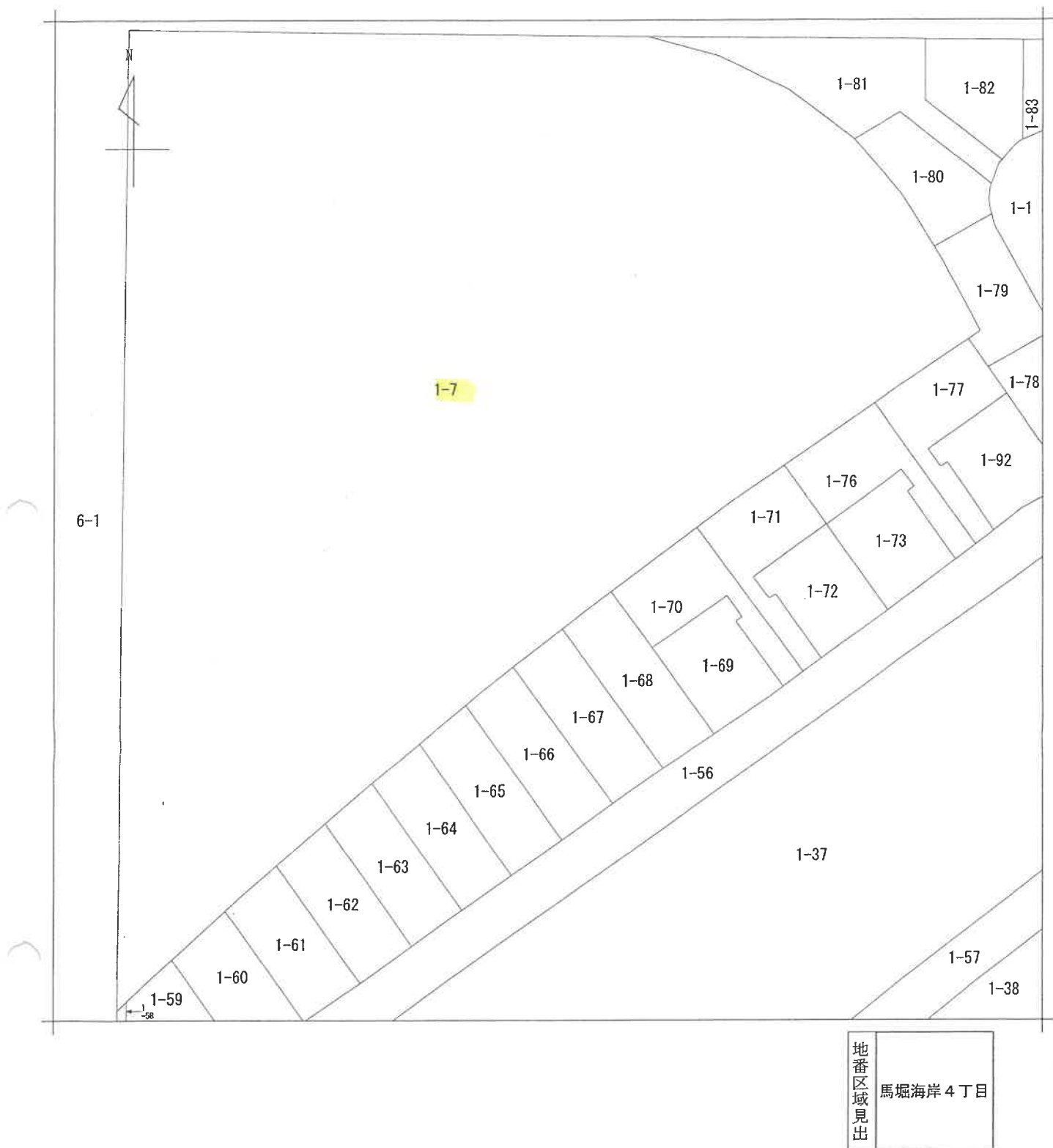
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M80904

登記官

(1/1)

(7 枚目)



請 求 部 分	所 在	横須賀市馬堀海岸四丁目				地 番	1番7			
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	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和53年1月11日

令和6年11月19日

東京法務局

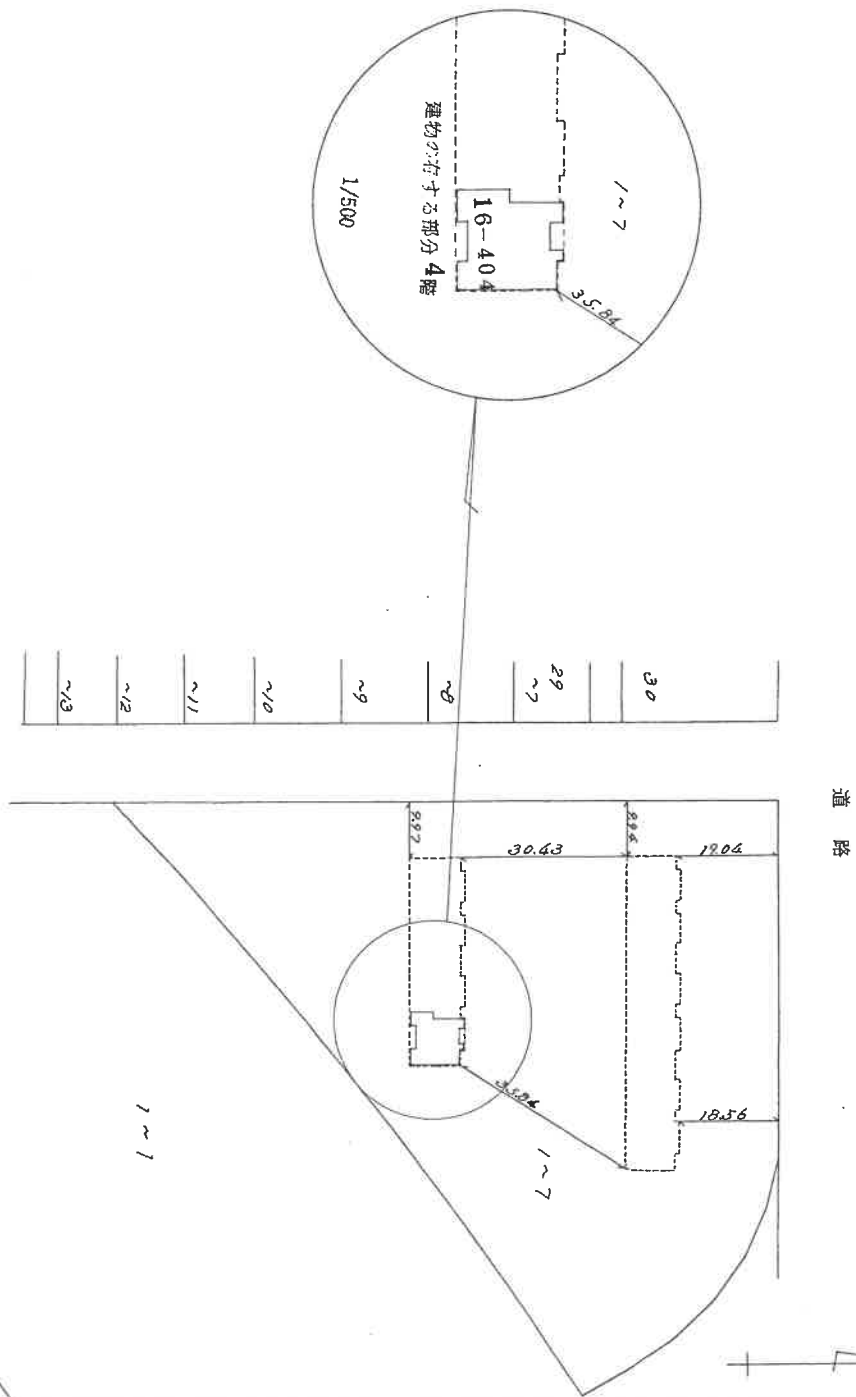
(橫浜地方事務局横須賀支局管轄)

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。

發記如

370729

家屋番号	馬堀海岸4丁目1-7-18	建物区画	
建物の所在	横浜賀市馬堀海岸4丁目1番地7		16号棟



本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

(9 枚目)

作者

昭和52年11月30日作製)

縮尺

1

人聲

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

370730

家屋番号

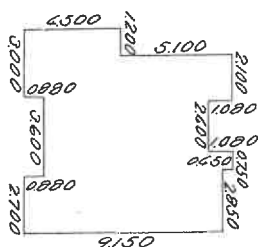
馬堀海岸4丁目1-7-16

圖 面 平 階 各

建物の所在

横須賀市馬堀海岸4丁目1番地7

16号模



求積

1080	X	2100	=	2268000
0750	X	1080	=	0810000
0630	X	2800	=	1725300
4020	X	8100	=	32562000
3620	X	9300	=	33666000
0880	X	2750	=	2376000
0880	X	3000	=	2640000
				7617500

床面積

$$\underline{76.11 \text{ m}}$$

作者

(昭和52年11月30日作製)

尺譜

1

申請人

縮尺

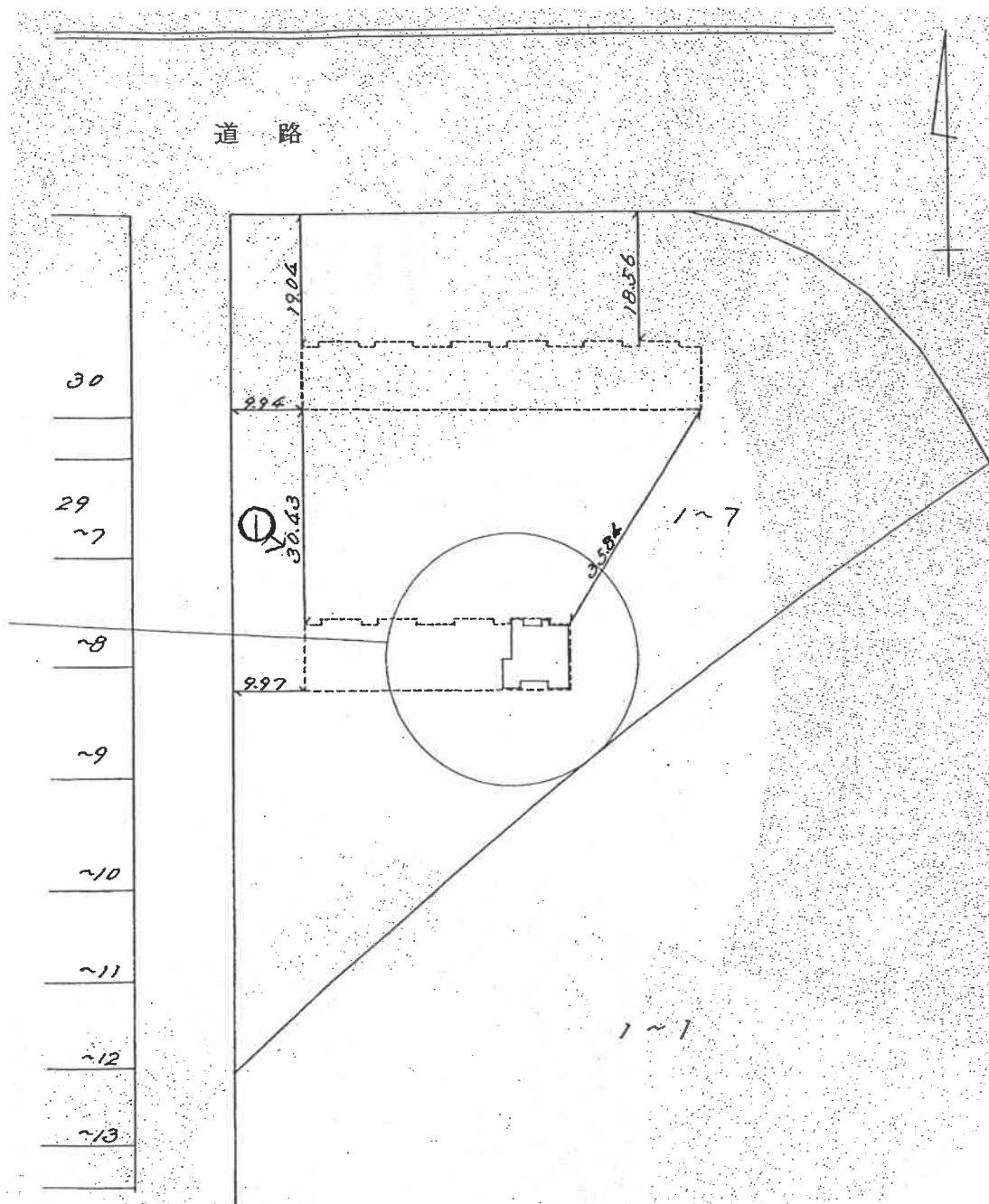
$$\frac{1}{250}$$

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

(10 枚目)

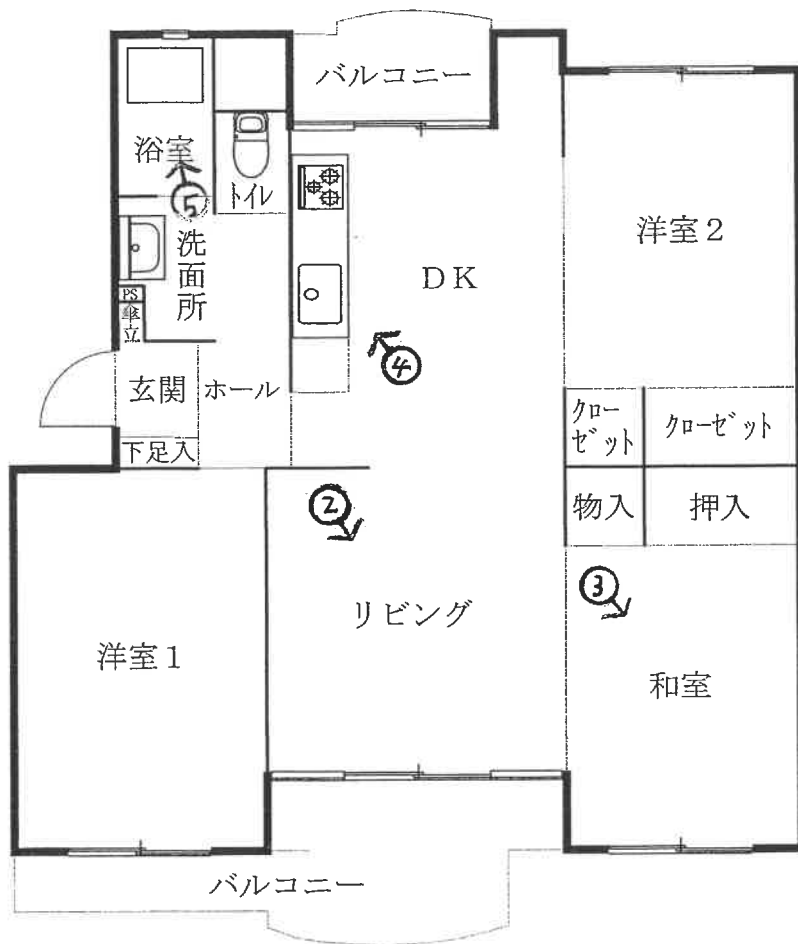
写真撮影位置図

(←○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



5

余 白

求意見書

野路好孝殿



令和 7年10月10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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性的変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

書見意

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 14 日

評価人 野路 好孝



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番地 7

建物の名称 西武郊外マンションマボリシーハイツ 16 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬堀海岸四丁目 1 番 7 の 16

建物の名称 16-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 76.11 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 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2286.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市馬堀海岸四丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 7854.48 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 596 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 万分の 1000



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	11,860,000	8,300,000	1
(備 考)			



令和6年(ヌ)第 34 号
令和7年 1月31日 現地調査
令和7年 2月25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 11,860,000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) 馬堀海岸4-1-16-404
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 横須賀市馬堀海岸四丁目1番地7

建物の名称 西武郊外マンションマボリシーハイツ16号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬堀海岸四丁目1番7の16

建物の名称 16-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.11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 横須賀市馬堀海岸四丁目1番4

地 目 宅地

地 積 2286.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市馬堀海岸四丁目1番7

地 目 宅地

地 積 7854.48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 596分の1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 万分の 1000



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2)

位 置 ・ 交 通	京急本線「馬堀海岸」駅の北東方約750m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅団地のほか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（南側） 第1種住居地域（北側） 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 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	7,854.48㎡（登記地積） 不整形 間口約123m（西側）、奥行約107m 平坦
接面道路の状況	西側で幅員約14m市道（建築基準法第42条1項）に等高に約123m接面する。 北側で幅員約25m国道（建築基準法第42条1項）に等高に約66m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物と別のもう1棟の建物（17号棟）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	50,000分の1,000
特 記 事 項	◇本件敷地は神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域内にある。	

(符号1)

位 置 ・ 交 通	京急本線「馬堀海岸」駅の東方約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅団地の住宅地域	
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 第1種高度地区 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	2,286.40㎡（登記地積） ほぼ台形 間口約54.2m、奥行約60m 平坦
接面道路の状況	西側で幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）に等高に約54.2m接面する。	
土地の利用状況等	マンションの管理事務所の建物（「馬堀海岸四丁目自治会」及び「マボリシーハイツマンション管理組合」の表札が掲げられている）の敷地及びテニスコートとして利用されている。	
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	596分の1
特 記 事 項	◇本件敷地は神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西武郊外マンションマボリシーハイツ16号棟	
建物の用途	住宅（総戸数20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	昭和52年11月11日（登記記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 1,809.30m ²	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け	
設 備	集合郵便受、駐車場、自転車置場等	
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	株式会社東急コミュニティー神奈川支店
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(404号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	76.11㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	11.37㎡（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、合板等 フローリング、畳等 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	やや劣る		
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12月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,470 円	237,160 円
	修 繕 積 立 金	12,750 円	366,740 円
	そ の 他	駐車場使用料 7,000 円 物置使用料 1,500 円	140,000 円 43,500 円
	備 考	滞納期間 令和4年9月分～令和7年1月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月31日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇所有者の陳述によれば、本件建物を中古物件として購入したとき（平成22年8月）に、全室の壁紙の貼り替え、洋室1の床のカーペットからフローリングへの変更、給湯器・洗面台・シャワーノズル・水栓の交換を行ったとのことである。 ◇所有者の陳述によれば、大雨のときに和室の壁から水が垂れてくることがあるとのことであり、和室の壁紙には損傷しているところがある。 ◇浴室のドアには黒カビが発生している。		

	◇所有者の陳述によれば、玄関にある傘立の辺りから洗面所にかけて、上階から水漏れが発生したことがあるとのことであり、管理組合を通して上階の人に修繕してもらったとのことである。
--	---

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	×76.11	÷0.84	×0.08	=2,170,000

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48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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.1) = 0.08$$

(2) 敷地権価格（符号 2・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。

符号	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)
2	165,000	×1.05	173,000	×7,854.48	×0.9	$\times \frac{1,000}{50,000}$	= 24,460,000
1	142,000	×1.05	149,000	×2,286.40	×0.9	$\times \frac{1}{596}$	= 510,000

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-24

(符号 2)

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 165,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

(符号 1)

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 142,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：(符号 2) 角地、形状、マンション適地等の総合格差で上記のとおり。

(符号 1) 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 10% と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

敷地権価格合計： 24,460,000 円 + 510,000 円 = 24,970,000 円

(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）
2,170,000	+24,970,000	×0.97	= 26,330,000

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：0.97（4階）

位置別補正：1.00（角部屋、南向き）

その他補正：1.00（なし）

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

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)
180,000	×0.97	×1.00	×76.11	=13,290,000

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 (7.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,033,320 (12.1%)	806,927	8.3 %	9,430,352 =9,430,000	0.7983	7,527,969 (87.9%)	8,561,289 =8,560,000 (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	26,330,000	×1.00	= 26,330,000
比準価格	13,290,000	×1.00	= 13,290,000
収益価格	8,560,000		
調整後の価格			18,030,000

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）
18,030,000	×1.0	×0.7	×0.94	— 0	=11,860,000

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6%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-24

所 在：横須賀市馬堀海岸3丁目15番2 「馬堀海岸3-15-2」

価 格：173,000 円／㎡

位 置：京急本線「馬堀海岸」駅約500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：228 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側6.0m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,780,800 円

符号1（土地） 182,543,800 円（敷地権の割合596分の1）

符号2（土地） 556,709,800 円（敷地権の割合50,000分の1,000）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

土地所在図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面写（A3判からA4判へ縮小）

各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

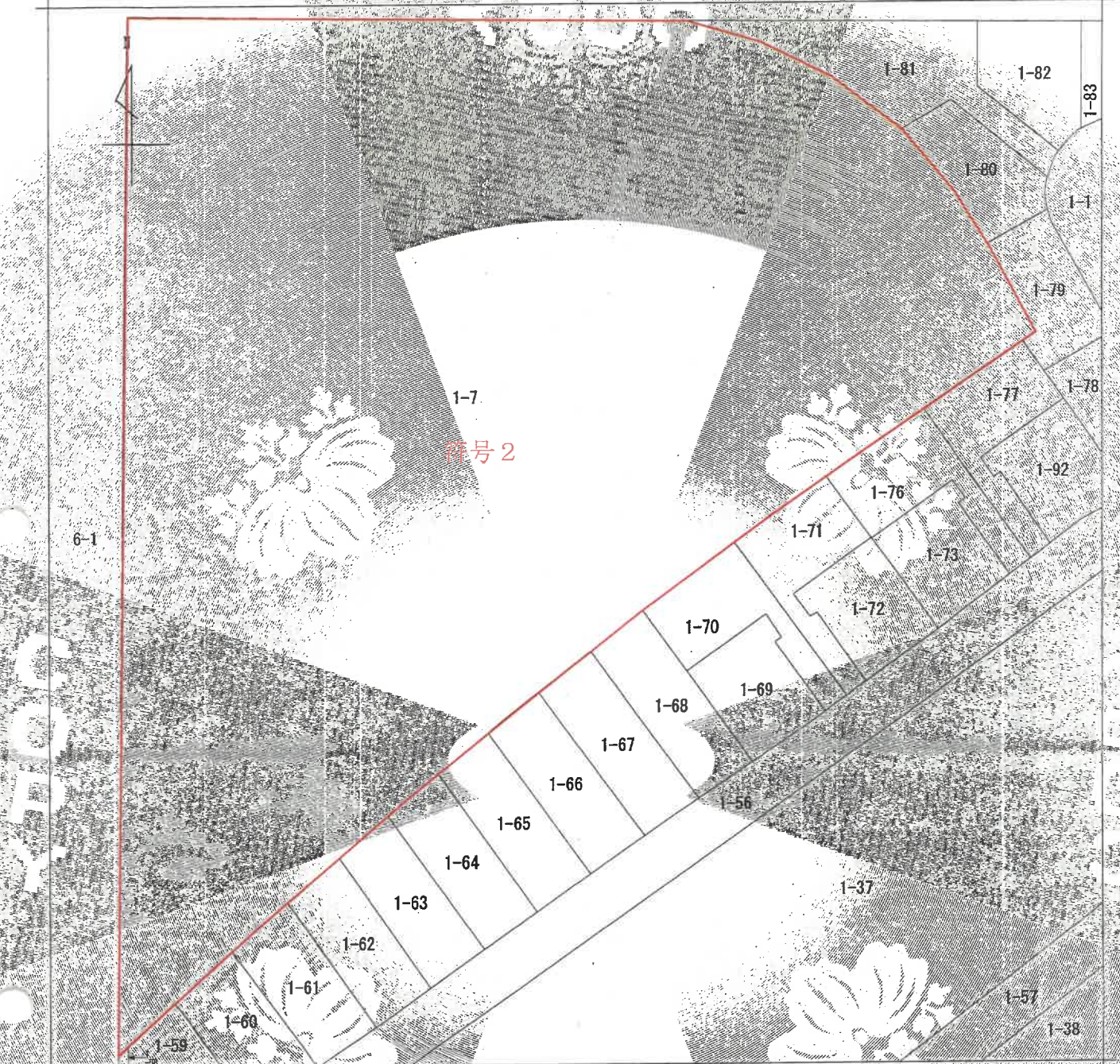
以 上



1:5,000 相当

地図上の1センチは 約 50 メートル

(A3判からA4判へ縮小)



(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

馬堀海岸4丁目

請求部	所在	横須賀市馬堀海岸四丁目		地番		1番7	
出方縮	方尺	1/500	精度区	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				備考 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。

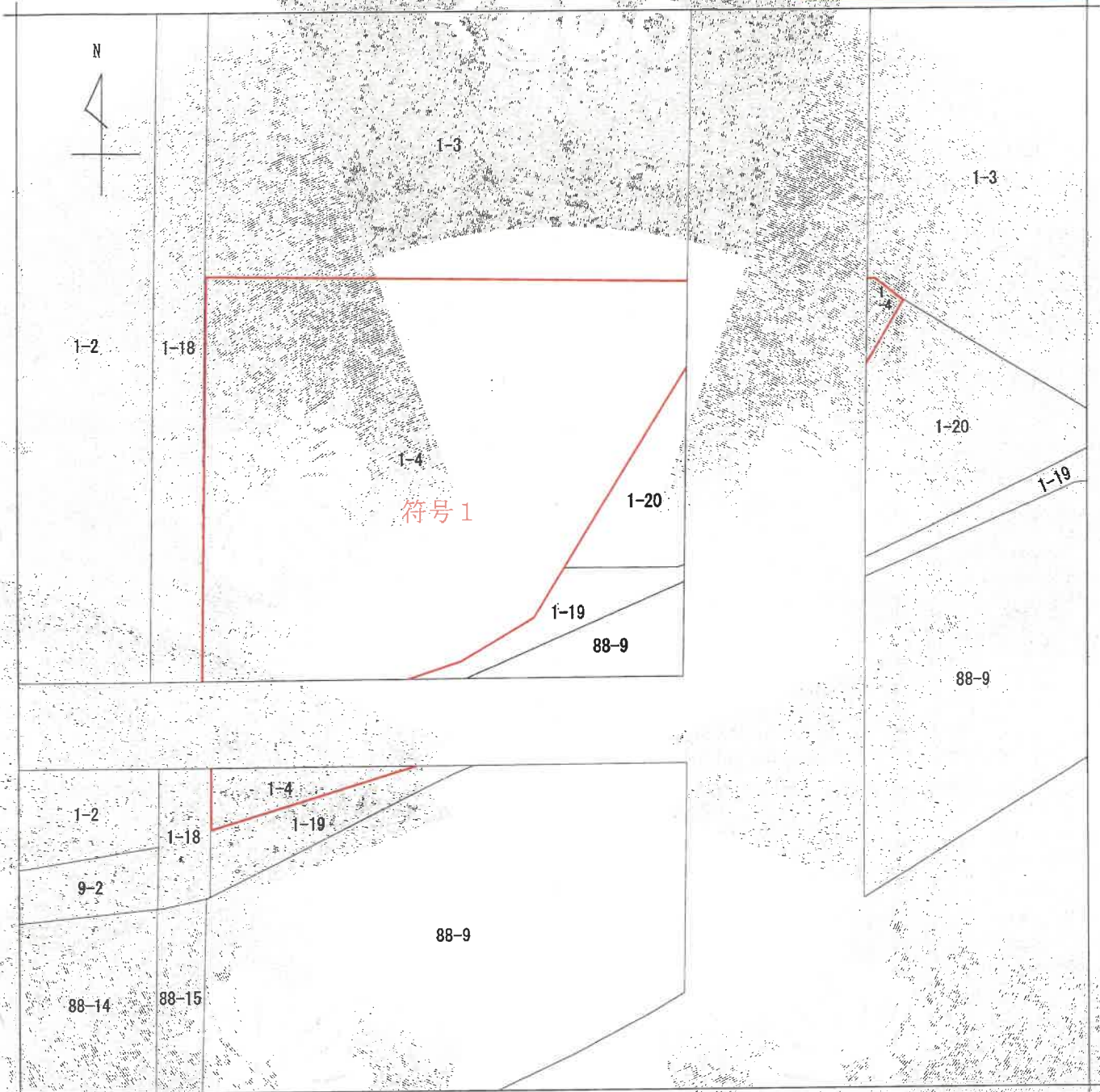
令和7年1月31日

横浜地方法務局横須賀支局

登記官

請求番号：44-1
(1/1)

公図写
(A3判からA4判へ縮小)



(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	馬堀海岸 4丁目	面一寸並縮小
	馬堀海岸 4丁目	

請 求 部 分	所 在 横須賀市馬堀海岸四丁目				地 番 1番4			
出 力 尺 寸	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	その他	
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11月19日

東京法務局

地図整理番号：M80904

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年6月17日

603515 前 1-1 後 新同一新 1-2~8
1-1 1-2 3-4 5-6 7-8 9-10 11-12 13-14 15-16

図 在 所 地

地 番	1-1
土地の所在	横須賀市 馬堀海岸四丁目

昭和52年6月17日	作製年月日
作製者	



縮尺 1/2000

土地所在図写
(A3判からA4判へ縮小)

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)
令和6年11月19日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和52年6月17日

6035-6

土地所在図

地番 1-1, 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9-10, 11-12, 13-14, 15-16

土地の所在 横須賀市馬堀海岸四丁目



縮尺 1/2000

土地所在図写
(A3判からA4判へ縮小)

作製年・月・日
昭和52年6月17日

作製者

申請人

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轄)
令和6年11月19日 東京法務局

登記証

登記年月日：昭和52年6月17日

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理)
令和6年11月19日 東京港務局

登記

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

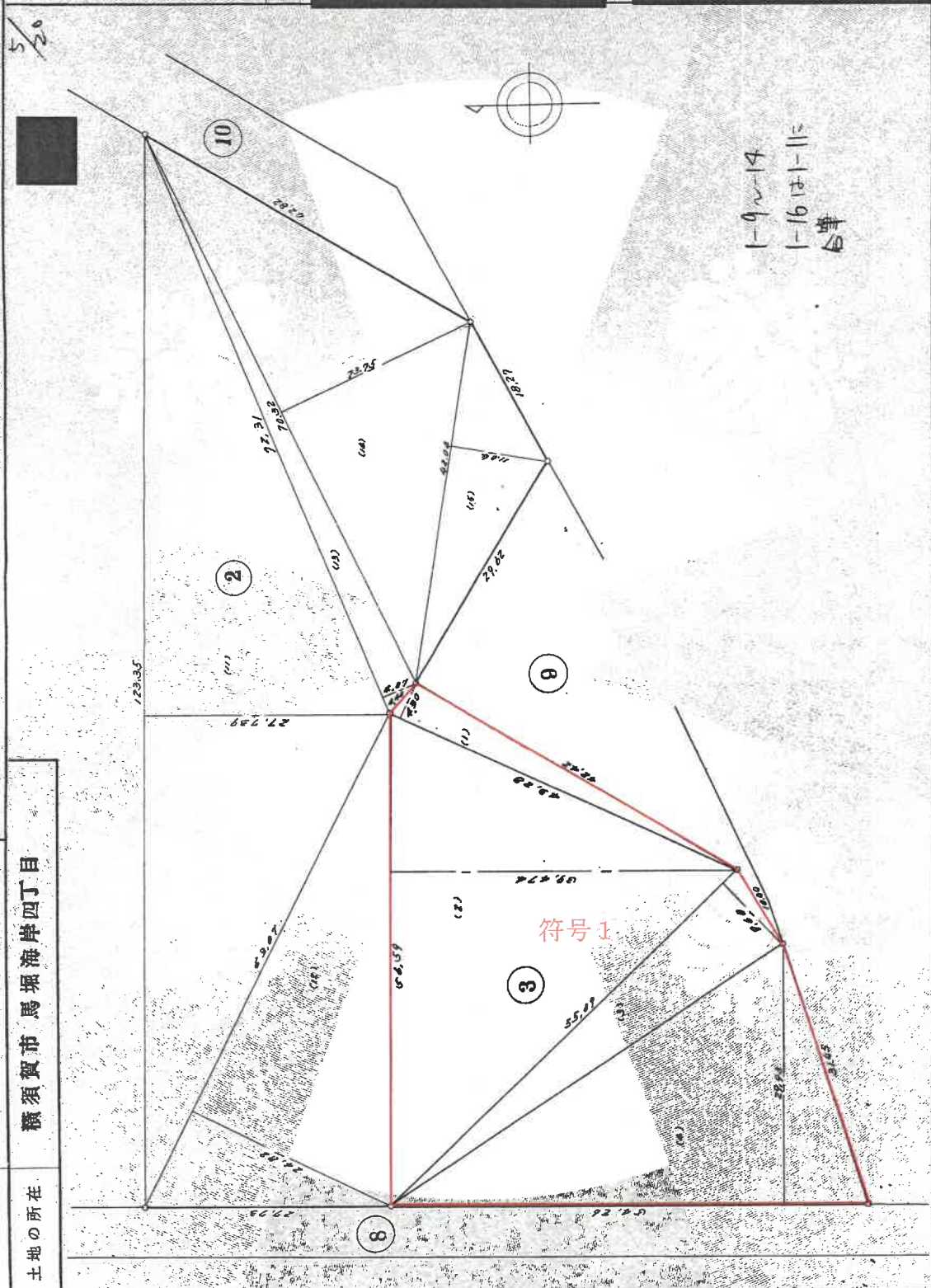
地積測量図

603521

地番 1-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

土地の所在 横須賀市 馬堀海岸四丁目

昭和52年6月2日	作製年月日
作製者	申請人



1-9~14
1-16は1-11に
合算

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年6月17日

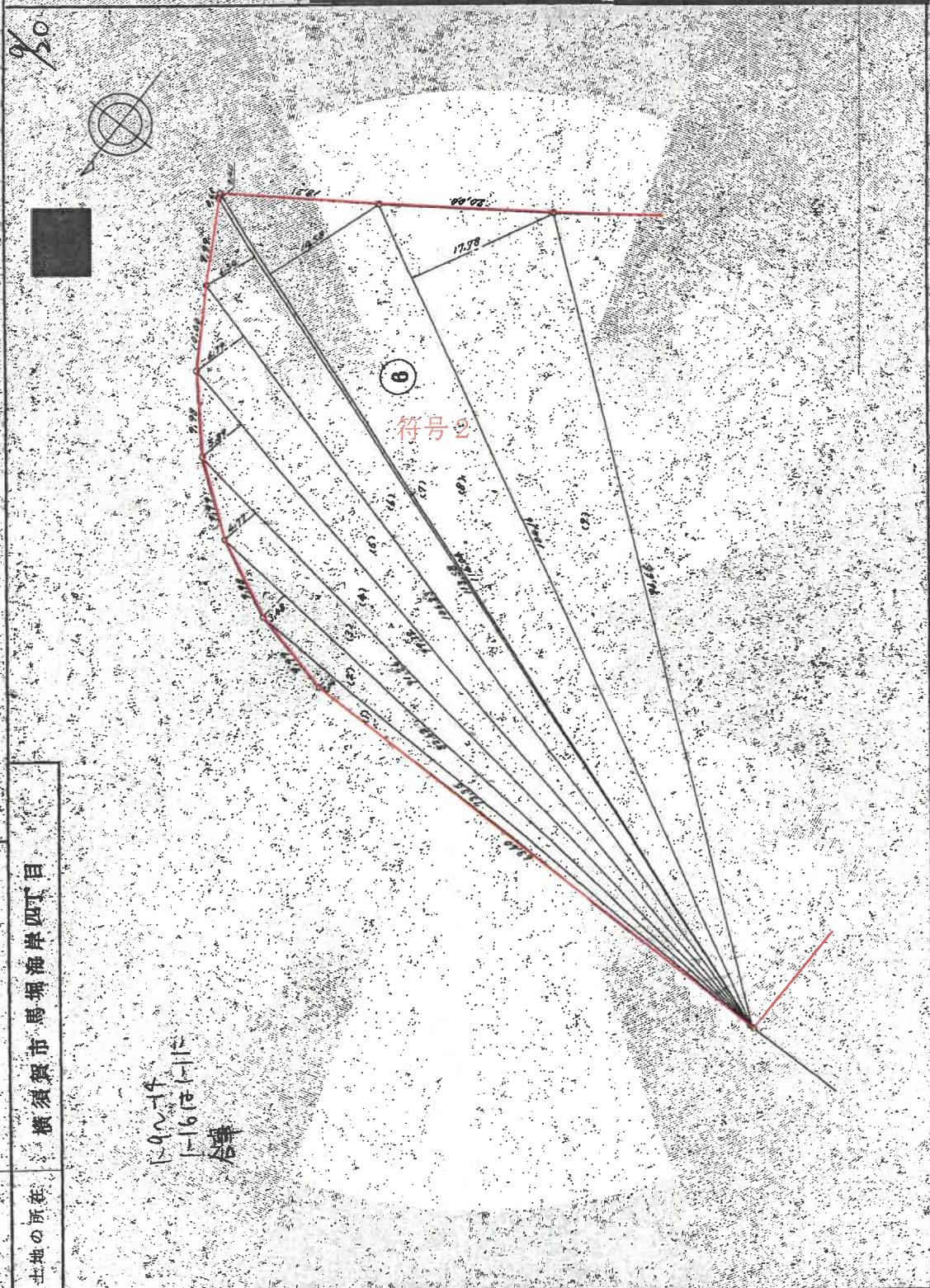
603525

地番 1-9-19 1-16は1-1に

土地の所在 横須賀市馬堀海岸四丁目

作製年月日 昭和52年6月17日 作製者

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)



縮尺 1/500

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6年11月19日 東京法務局

登記証

52 6 17

地区整理番号: M80905

603505

地番 1-1-23-405-6-18-9-10-11-12-13-14-15-16

土地の所在 横須賀市 馬堀海岸四丁目

1-9-14-16は1-16
合算

1

(1)	31.00 x 7.07 = 219.170
(2)	34.21 x 2.03 = 69.447
(3)	57.50 x 8.13 = 467.685
(4)	70.45 x 6.40 = 450.880
(5)	89.63 x 5.57 = 499.019
(6)	108.20 x 5.17 = 559.594
(7)	132.79 x 30.14 = 4002.206
(8)	132.79 x 46.37 = 6158.273
(9)	133.36 x 66.62 = 8884.432
(10)	133.36 x 24.52 = 3269.287
(11)	165.13 x 41.68 = 6881.884
(12)	79.31 x 1.22 = 96.758
$\frac{1}{2}$ 31546.3973	
$\frac{1}{2}$ 15773.19865	

3

(1)	43.20 x 4.30 = 184.860
(2)	55.59 x 39.474 = 2193.834
(3)	55.09 x 9.60 = 528.864
(4)	54.26 x 22.93 = 1243.018
$\frac{1}{2}$ 4572.80346	
$\frac{1}{2}$ 2286.40173	

符号1

4

(1)	72.14 x 2.94 = 212.096
(2)	81.08 x 30.30 = 2456.760
(3)	81.08 x 4.04 = 327.563
(4)	78.92 x 34.21 = 2704.632
(5)	38.67 x 3.08 = 119.086
(6)	36.75 x 2.49 = 91.508
$\frac{1}{2}$ 5953.047	
$\frac{1}{2}$ 2976.5235	

5

(1)	15.61 x 12.27 = 191.437
(2)	19.44 x 14.77 = 287.122
(3)	144.20 x 14.77 = 2129.740
(4)	113.68 x 14.41 = 1638.509

尺

6

(1)	73.35 x 2.04 = 149.634
(2)	82.62 x 3.44 = 284.213
(3)	91.34 x 4.72 = 431.125
(4)	98.12 x 5.89 = 577.927
(5)	164.23 x 6.77 = 1110.037
(6)	113.58 x 4.56 = 517.923
(7)	114.08 x 4.40 = 501.952
(8)	114.08 x 14.58 = 1662.732
(9)	104.16 x 17.78 = 1841.948
(10)	94.65 x 19.31 = 1828.315
(11)	95.07 x 19.46 = 1850.672
(12)	111.80 x 18.36 = 2052.230
(13)	111.18 x 16.32 = 1814.746
(14)	72.91 x 14.52 = 1058.772
$\frac{1}{2}$ 15708.9748	
$\frac{1}{2}$ 7854.4864	

符号2

7

(1)	59.02 x 2.46 = 145.182
(2)	55.71 x 4.04 = 225.064
(3)	55.69 x 11.43 = 636.267
(4)	40.91 x 15.96 = 652.926
(5)	36.73 x 17.86 = 655.978
(6)	38.65 x 5.52 = 213.340
(7)	48.27 x 14.72 = 710.254
$\frac{1}{2}$ 3254.3181	
$\frac{1}{2}$ 1627.15905	

8

(1)	12.12 x 3.02 = 36.602
(2)	9.44 x 1.96 = 18.516
(3)	34.24 x 5.91 = 202.364
(4)	43.32 x 4.00 = 173.280
(5)	11.81 x 4.52 = 53.381
(6)	82.35 x 4.00 = 329.400
(7)	79.02 x 5.63 = 444.883

昭和52年

製作年月日

作者

申請人

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

52-6-17

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轄)
令和6年11月19日 東京法務局

登記

登記年月日：昭和53年1月11日

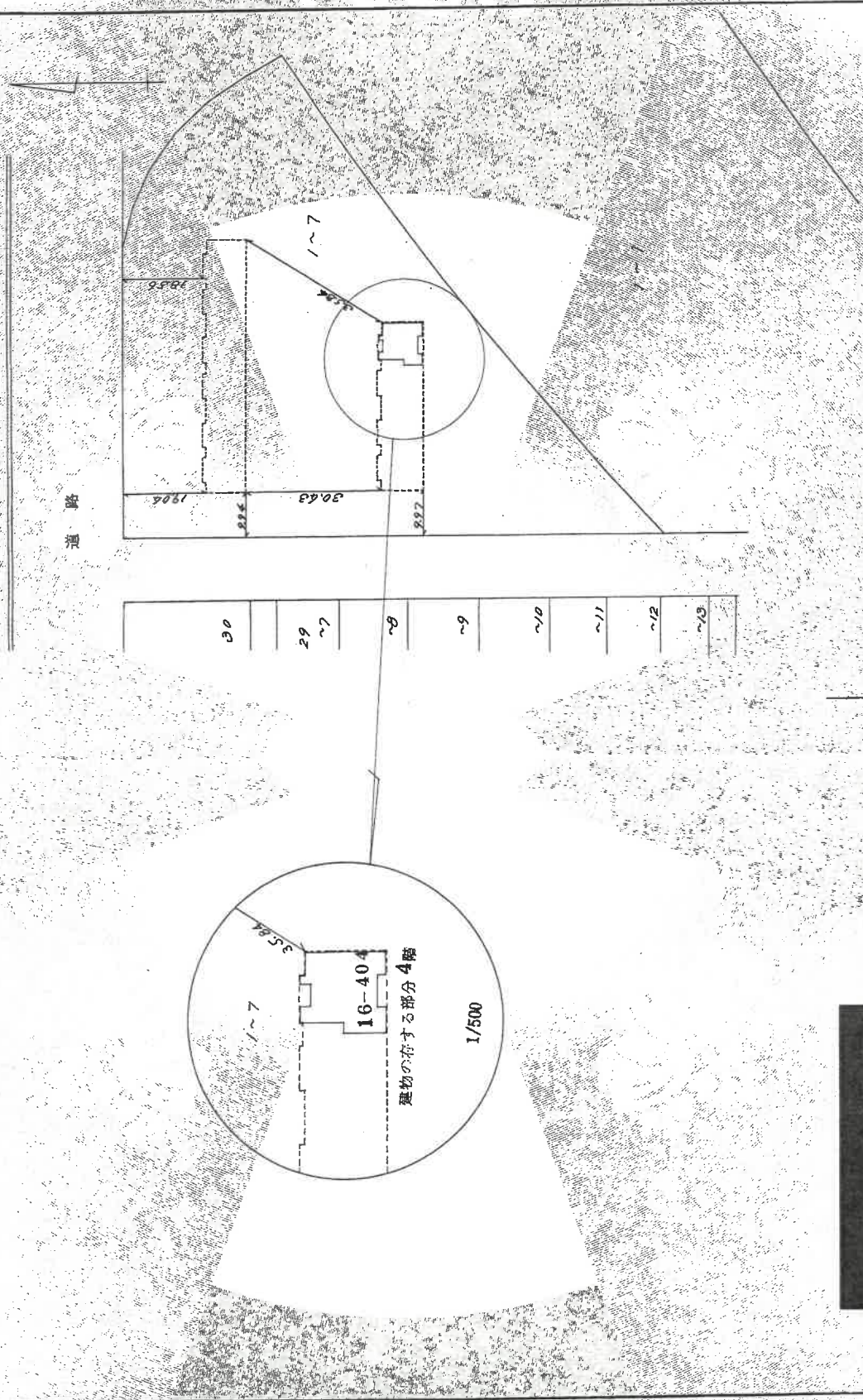
これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)
令和6年11月19日 東京法務局

370729

建物図面

家屋番号 馬堀海岸4丁目1-7-16

建物の所在 横須賀市馬堀海岸4丁目1番地7 16号棟



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

月30日作製

作製者

登記年月日：昭和53年1月11日

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
(横浜地方法務局横浜須賀支局管轄)
令和6年11月19日 東京法務局

令和6年11月19日 東京法務局

物品出

27

时图整理番号: M80906

(2/2)

各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

53-11

各階平面圖

91

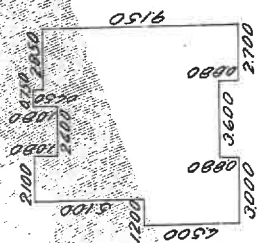
馬堀海岸 4丁目 1-7-1

呼
審
庭
家

16 号棟

横須賀市馬堀海岸4丁目1番地7

建物の所在



求 積					
1080	X	2100	=	2268000	
0750	X	1080	=	0810000	
0630	X	2850	=	1795500	
0420	X	8100	=	32562000	
3620	X	9300	=	33666000	
0880	X	2130	=	2376000	
0880	X	3000	=	2640000	
計				76225000	

床面積

著者

1930年10月30日

尺

申請人

縮尺

250

間取図

