

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月11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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7月24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 8年 6月11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 横須賀市長瀬一丁目4番地10

建物の名称 クオス久里浜海岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長瀬一丁目4番10の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.93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 横須賀市長瀬一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 1153.99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 22万1776分の6035



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

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 横須賀市長瀬一丁目4番地10

建物の名称 クオス久里浜海岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長瀬一丁目4番10の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.93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 横須賀市長瀬一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 1153.99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 22万1776分の6035



令和 7年(ケ)第 70号  
令和 7年12月 8日受理  
令和 7年12月24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 横須賀市長瀬一丁目4番地10

建物の名称 クオス久里浜海岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長瀬一丁目4番10の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.93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 横須賀市長瀬一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 1153.99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 22万1776分の6035



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市長瀬一丁目4番7-101号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ポートハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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70号

担当執行官 野村 剛 菺

## 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 12月 15日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	<input type="checkbox"/> 月額 14,520 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 14,520 円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	<input type="checkbox"/> 月額 12,410 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 12,410 円
<input type="checkbox"/> 町内会	<input type="checkbox"/> 月額 500 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 500 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和 6年 12月分 ~ 平成・令和 6年 12月分	
<input type="checkbox"/> 損害金	<input type="checkbox"/> 年 14.0 %	<input type="checkbox"/> 金額 3,987 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。

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(貸室賃貸借契約書)の要旨／■所有者提出の陳述書の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 6年 3月 31日	
最初の契約日	令和 6年 3月 16日	
契約等期間	令和 6年 3月 31日から ■ 令和 8年 3月 30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎月金108,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金108,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 4 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
■ A (占有者)	1 本件建物は、私が賃借し、家族で住んでいます。 2 契約内容は契約書のとおりです。 3 キッチンのシンクと浴室の排水口からにおいがすることがあります。 4 本件建物については3以外には特に不具合などありません。 (令和7年12月22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、所有者提出の陳述書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土地は、北西側、北東側で市道に、南東側で建築基準法に該当しない道路に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。	

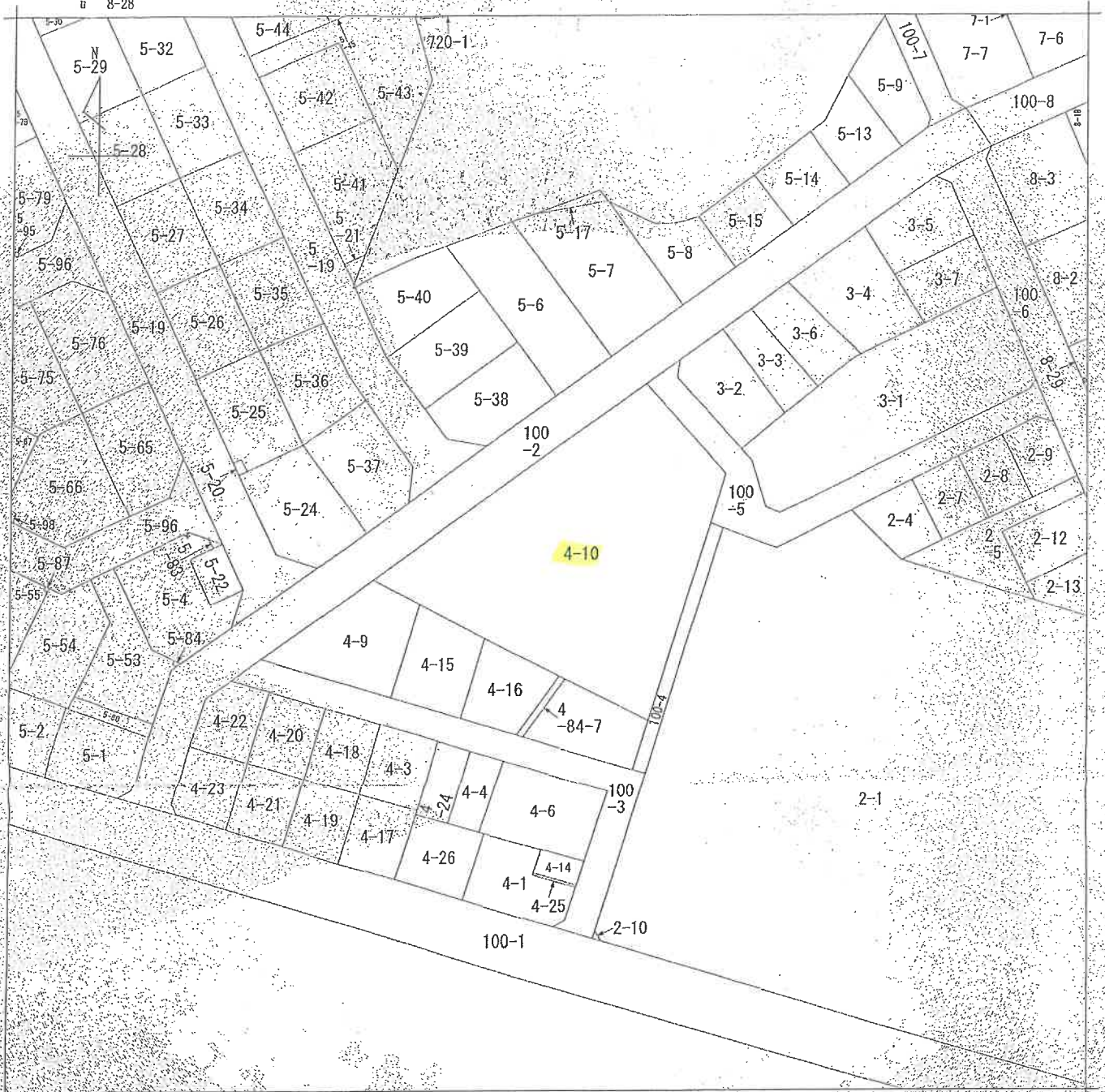
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月9日(火) 14:25-14:30	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12月11日(木) 12:31-12:51	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12月11日(木) :-:	・書面照会(郵送) ・書面照会(FAX)	・所有者へ賃貸借関係等照会 ・管理会社へ管理費等照会
令和7年12月22日(月) 9:00-9:18	目的物件所在地	所有者と面談・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) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

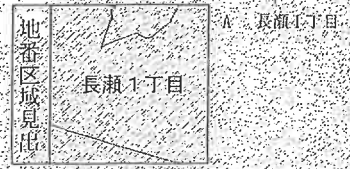
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 5-86  
B 8-28



（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。



請求部分	所在	横須賀市長瀬一丁目		地番	4番10	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		種別	旧土地台帳附属地図	
				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10月8日  
横浜地方方法務局横須賀支局  
登記官

請求番号：23-1  
(1/1)

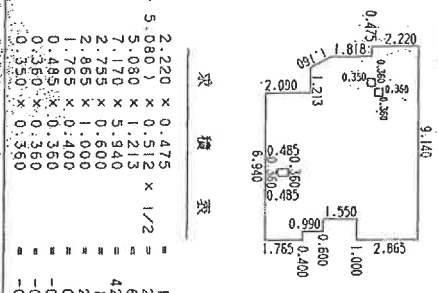
( 7 枚目)

295327

各階平面図

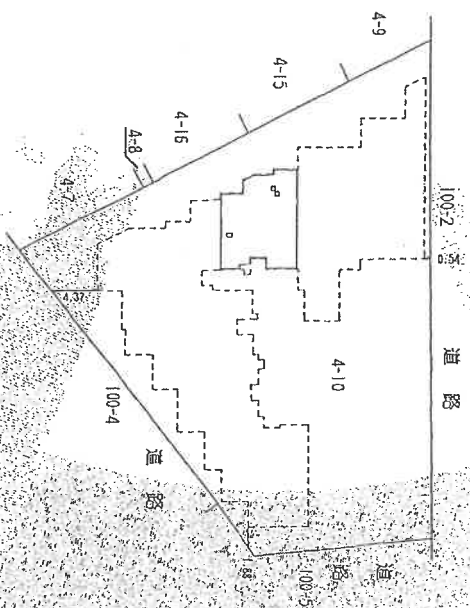
建物図面  
各階平面図

家屋番号	長瀬一丁目 4番100の10.1
建物の所在	横浜市市長瀬一丁目4番地1.0



求積表

2.220 × 0.475	=	1.054500
(4.038 + 5.080) × 0.512 × 1/2	=	2.334205
5.080 × 1.213	=	6.168240
7.170 × 5.940	=	42.588800
2.755 × 0.600	=	1.653000
1.765 × 1.000	=	2.855000
0.485 × 0.400	=	0.196000
0.350 × 0.350	=	-0.123800
0.350 × 0.350	=	-0.123800
合計		56.934348
床面積		56.93 m <sup>2</sup>



建物の含む各部分の階  
建物番号：10.1

平成15年12月4日 登記

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和7年10月8日  
横浜地方法務局横浜支局  
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

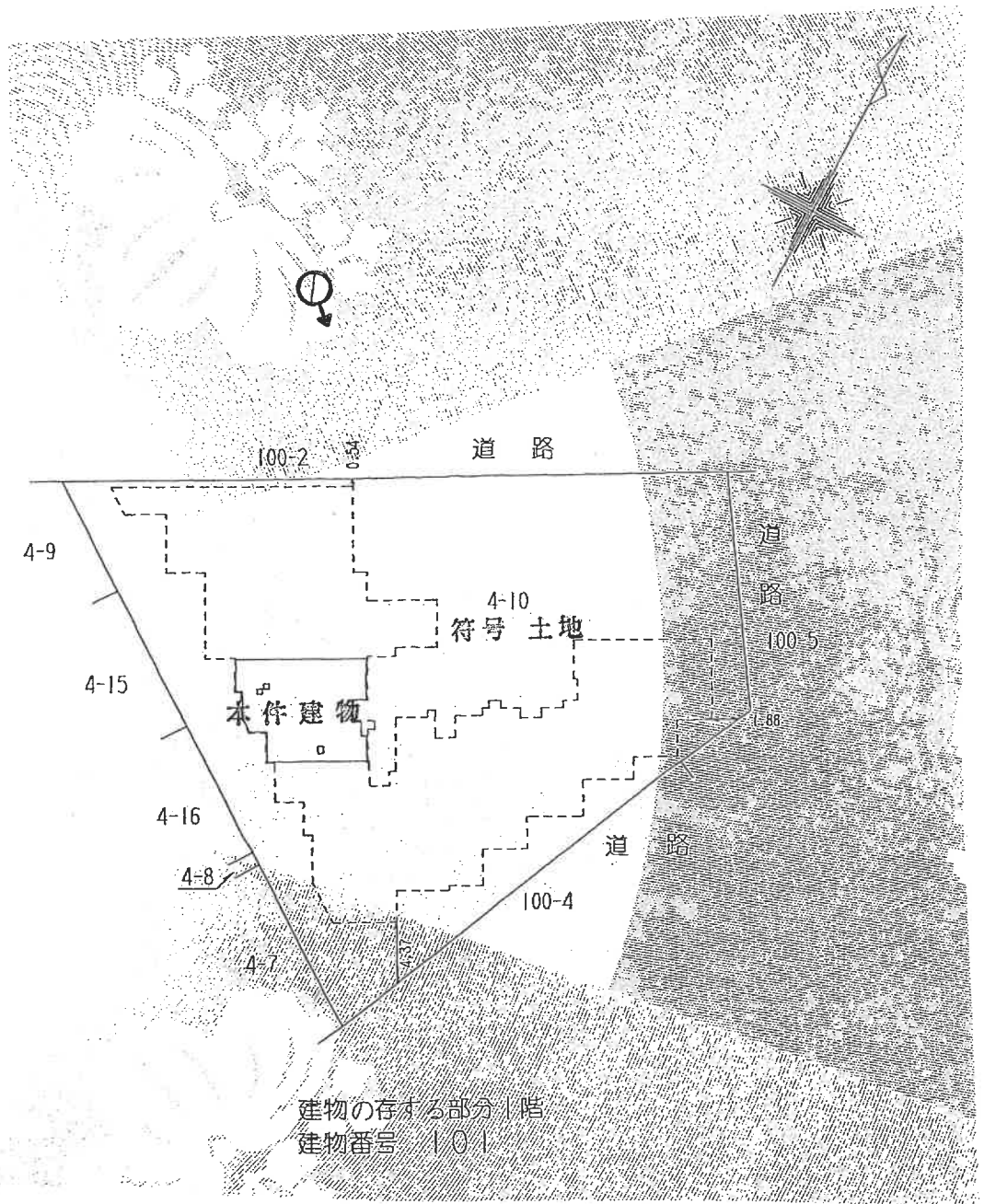
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

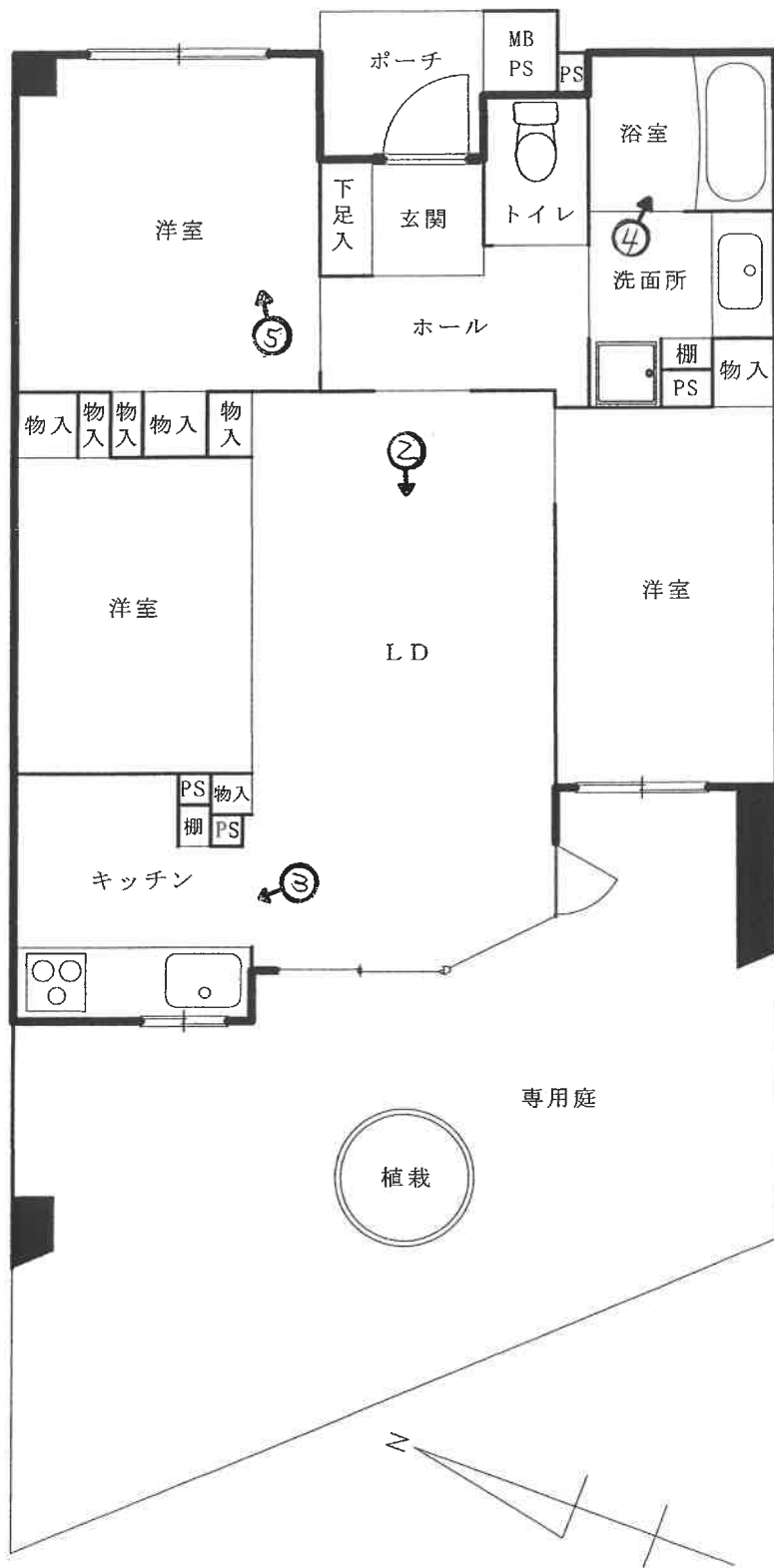
# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



# 間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②

( // 枚目)



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 70 号  
令和7年12月22日 現地調査  
令和7年12月24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

小 林 隆 志

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 9,410,000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き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) 長瀬 1 - 4 - 7 - 1 0 1
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 横須賀市長瀬一丁目4番地10

建物の名称 クオス久里浜海岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長瀬一丁目4番10の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.93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 横須賀市長瀬一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 1153.99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 22万1776分の6035



#### 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の土地）

位置・交通	京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅の南東方約1.4km（道路距離）、徒歩約18分（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ久里浜港と平作川に近い土地区画整理済みの住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第2種高度地区、土砂災害警戒区域、宅地造成工事規制区域、眺望景観保全区域、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	1,153.99㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約47m、奥行約17～39m ほぼ平坦
接面道路の状況	◇北西側約6.0m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約47m接面 ◇北東から南東側約4.0m市道（建築基準法第42条第2項）に約24m接面 ◇南東側約2.0m市道（建築基準法非該当の通路）に約29m接面	
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	221,776分の6,035
特記事項	◇敷地内に平置きの駐車場1台分、機械式駐車場32台分がある。 ◇分譲時パンフレット及び横須賀市建築指導課備付の「建築	

	<p>計画概要書」記載敷地面積はいずれも1,158.93㎡となっている。</p> <p>◇基準建蔽率は70%。</p>
--	---

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	クオス久里浜海岸	
建物の用途	住宅・店舗（総戸数33戸）（登記・分譲時パンフレット記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成15年11月20日（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 2,440.34㎡	
仕 様	屋根：陸屋根、外断熱アスファルト防水等 外壁：磁器質タイル貼、吹付材等	
設 備	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、 管理室、ゴミ置場、掲示板等	
建物の品等	使用資材 施 工	普 通 普 通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社ポートハウジングサービス 管理人室に管理人勤務（平日10：00～15：00）
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	<p>◇前出の「建築計画概要書」記載の建物高さは20.32mであり、高度地区の最高限度を越えているが、本件建物は高度地区が施行された平成16年1月26日以前に建築されているため、市長が建築審査会の意見を聞いたうえで、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めた場合に適用除外となる。</p> <p>◇規約共用部分として、管理室・駐輪場・ゴミ置場が登記されている。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(101号室)・西端部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	56.93㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	テラス：32.18㎡ (分譲時パンフレット記載)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、長尺塩ビシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス (浴室換気乾燥機付)、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ等	
	そ の 他	物入、棚、下足入等	
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12月15日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,520 円	14,520 円
	修繕積立金	12,410 円	12,410 円
	備 考	◇町内会費：月額 500 円 (滞納額 500 円) ◇遅延損害金年率 14% (損害金 3,987 円)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年12月22日：内部立入調査 ◇賃借人及びその家族が居住している。契約の概要は次のとおり。 ・賃貸人：所有者 ・賃借人：A ・契約期間：令和6年3月31日から令和8年3月30日までの2年間 ・賃料：月額108,000円 ・一時金：敷金として108,000円		
特 記 事 項	賃借人及びその家族によると、キッチンのシンクと浴室の排水口から臭いがするとのことであった。キッチンシンクの排水口を確認したところ、賃借人陳述のとおり、臭気のある空気が上がってきていることは確認できた。		

## 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	× 56.93	÷ 0.86	× 0.49	= 9,730,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 27 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.10) = 0.49$$

(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とおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	合計地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
131,000	×1.03	135,000	× 1,153.99	×1.0	$\times \frac{6,035}{221,776}$	= 4,240,000

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-52

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 114,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 131,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地はほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地等、画地条件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 0%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）
9,730,000	+ 4,240,000	× 0.98	= 13,690,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00（主要開口部南西向き、端部屋）

その他補正：1.03（専用庭付）

相乗積  $0.95 \times 1.00 \times 1.03 = 0.98$

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）
275,000	× 0.98	× 0.95	× 56.93	= 14,580,000

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：排水口の臭い等を考慮した。

### 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 (7.8%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,351,794 (14.2%)	825,502	7.8	10,265,858 = 10,270,000	0.7983	8,198,541 (85.8%)	9,550,335 =9,550,000 (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	13,690,000	× 1.00	= 13,690,000
比準価格	14,580,000	× 1.00	= 14,580,000
収益価格			9,550,000
調整後の価格			13,720,000

占有減価修正：必要なし。

##### (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）	評 価 額 （円）
13,720,000	× 1.0	× 0.7	× 0.98	— 0	= 9,410,000

市場性修正：必要なし。

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2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 公示地：横須賀-52

所 在：横須賀市長瀬1丁目13番8「長瀬1-13-13」

価 格：114,000円/m<sup>2</sup>

位 置：京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：161m<sup>2</sup>

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：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 5,591,900円

符号1（土地） 75,829,800円（敷地権割合221,776分の6,035）

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判を71%に縮小したもの）

3. 建物図面写・各階平面図写（A3判を71%に縮小したもの）

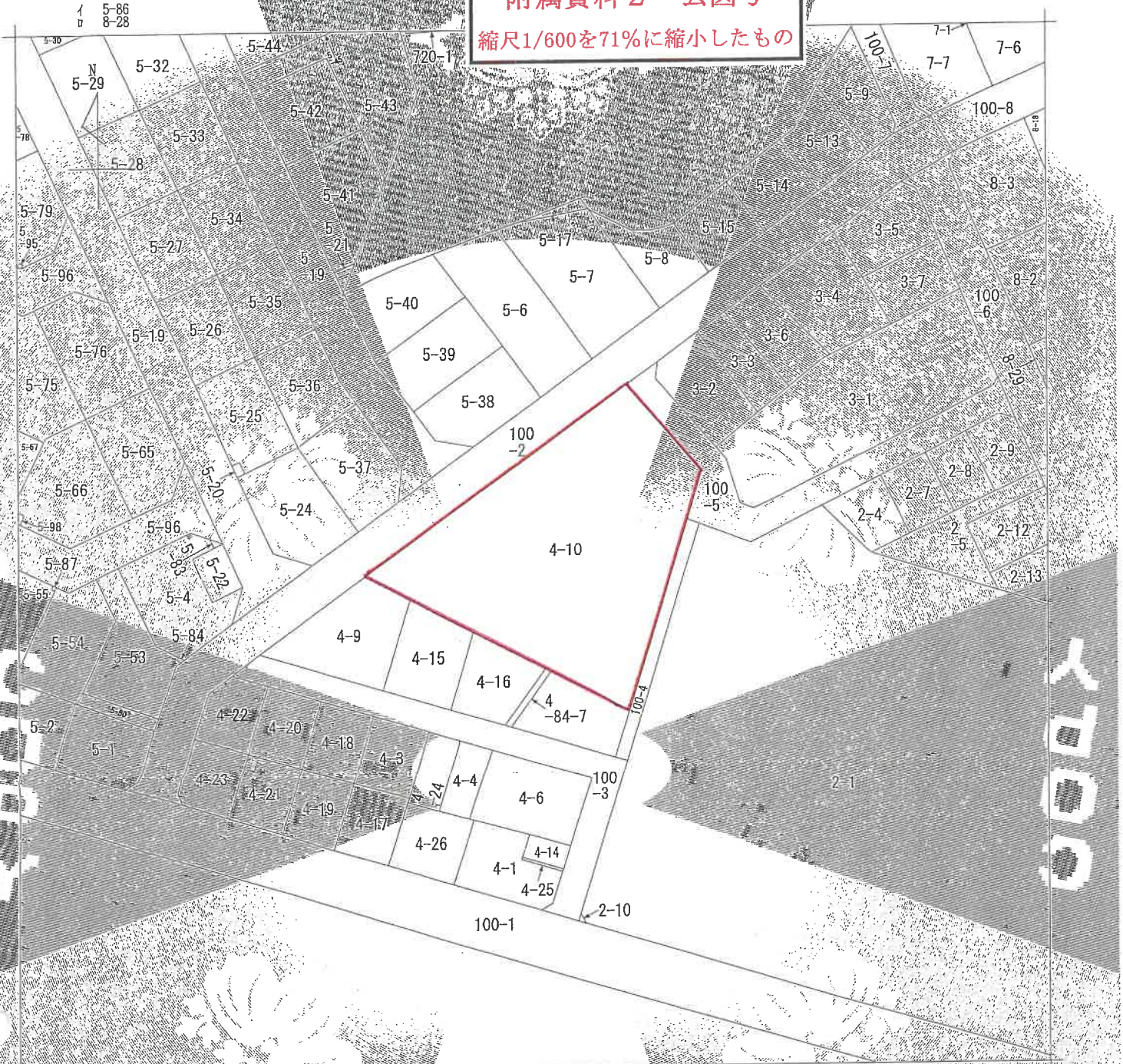
4. 間取図

以 上



# 附属資料2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの



(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。



A 長瀬1丁目

請求部	所在	横須賀市長瀬一丁目		地番	4番10	
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号及び 付記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項		
				種類	旧土地台帳附属地図	

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10月8日  
横浜地方務局横須賀支局  
登記官

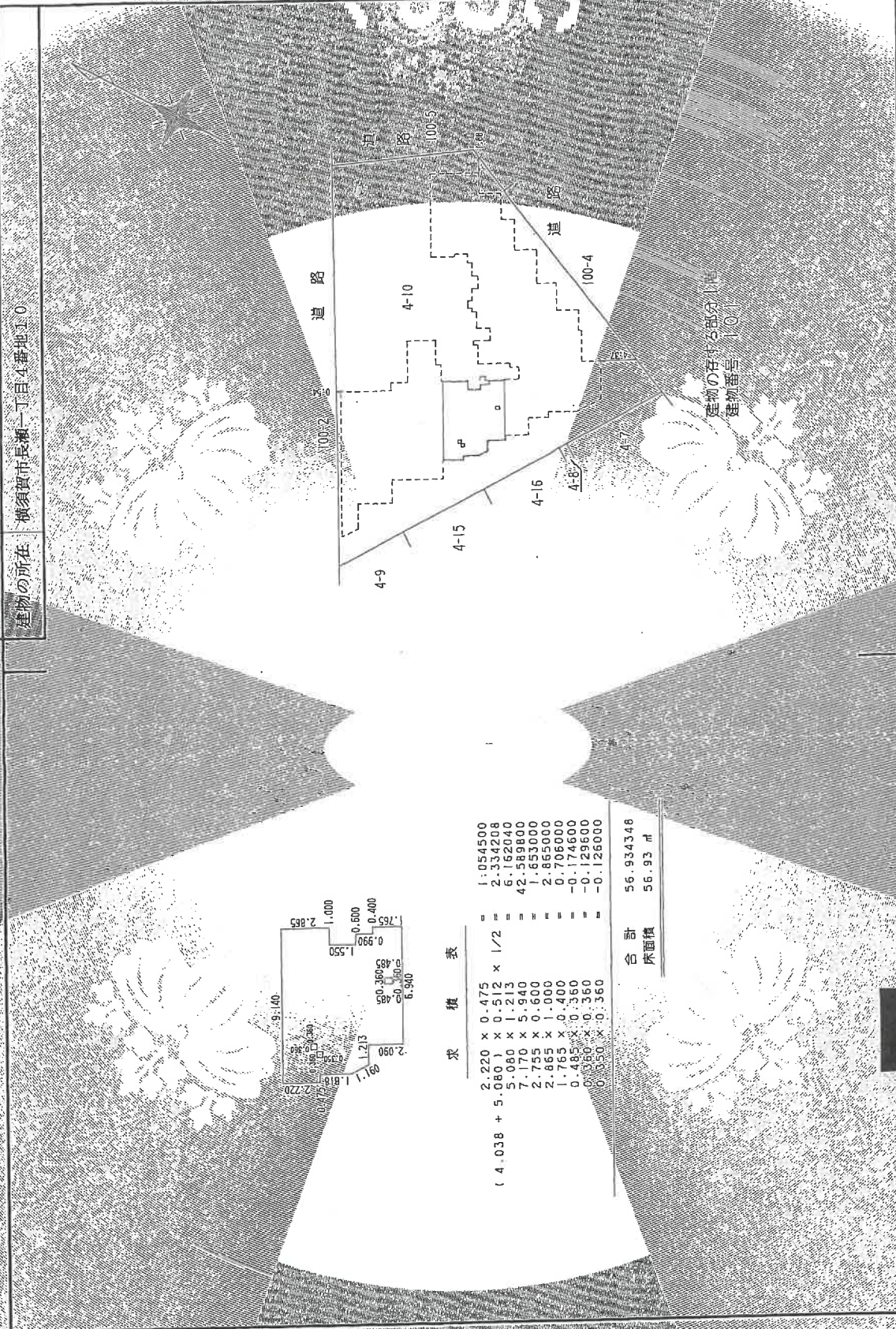
請求番号：23-1  
(1/1)

附属資料3 建物図面写・各階平面図写  
(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

平成15年12月4日登記

建物図面  
各階平面図

承継番号 長瀬一丁目  
4番1.0の1.0.1  
建物の所在 横須賀市長瀬一丁目4番地1.0

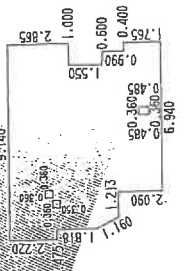


縮尺 1/500  
申請人 株式会社  
代表取締役

各階平面図

295327

登記年月日 平成15年12月4日



求積表

2.220 x 0.475	=	1.054500
( 4.038 + 5.080 ) x 0.512 x 1/2	=	2.134208
5.080 x 1.213	=	2.622640
7.170 x 5.940	=	42.589800
2.755 x 0.600	=	1.653000
2.865 x 1.000	=	2.865000
1.765 x 0.400	=	0.706000
0.485 x 0.360	=	-0.174800
0.360 x 0.360	=	-0.129600
0.350 x 0.360	=	-0.126000
合計		56.934348
床面積		56.93 ㎡

作製者 土地家屋調査士  
5年11月11日(制作)  
縮尺 1/250  
土地家屋調査士  
株式会社  
代表取締役

これは図面に記載されている内容を証明した事項である。  
令和7年10月8日 横須賀市土地建物局横須賀支局 登記官

附属資料4  
間取図

