

## 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 横須賀市浦賀五丁目18番地3

建物の名称 浦賀パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦賀五丁目18番3の302

建物の名称 302

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 46.90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 横須賀市浦賀五丁目18番3

地 目 宅地

地 積 676.42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 12万4524分の5084



## 物件明細書

令和 8年 3月13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。ただし、本件申立ての請求債権はその一部である。

《 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 横須賀市浦賀五丁目18番地3  
建物の名称 浦賀パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦賀五丁目18番3の302  
建物の名称 302  
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 46.90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 横須賀市浦賀五丁目18番3  
地 目 宅地  
地 積 676.42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 12万4524分の5084



令和 7年(ケ)第 71号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 2月10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 横須賀市浦賀五丁目18番地3

建物の名称 浦賀パーク・ホームズ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦賀五丁目18番3の302

建物の名称 302

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 46.90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 横須賀市浦賀五丁目18番3

地 目 宅地

地 積 676.42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 12万4524分の5084



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市浦賀五丁目10番1-302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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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	申立債権者浦賀パーク・ホームズ管理組合代理人弁護士事務所	
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 [ 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)	<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71号

担当執行官 野村 剛

## 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8年1月末日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 16,400 円 R7.10~19370	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 834,850 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 16,520 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 826,000 円
<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
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和3年12月分~平成・令和8年2月分	
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年 18 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 609,174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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者相続財産清算 人弁護士)	所有者は本件建物内で孤独死をしたと聞いています。 (令和8年1月13日電話聴取)

(執行官の意見用)

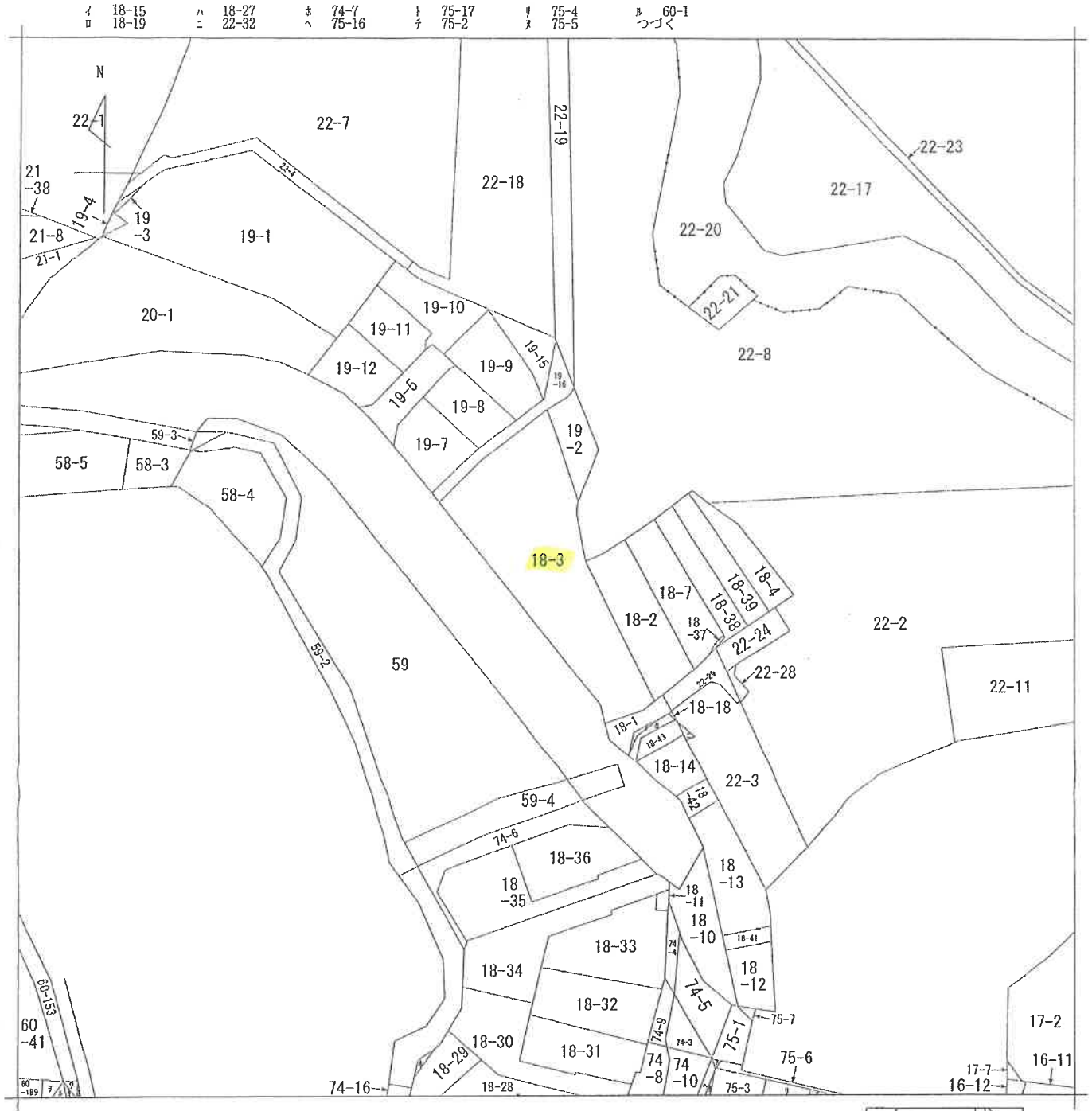
執行官の意見
<p>■ 1 本件建物の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。</p> <p>2 本件建物の登記事項証明書によれば、「令和4年4月11日から20日頃までの間相続人不存在」を原因として現在の相続財産へ登記名義人が変更となっている。申立債権者管理組合側から得られた情報によれば、概要、2022年(令和4年)5月6日に近隣から本件建物から臭気とする旨の通報があり、警察等立会いの上、室内に立ち入ったところ、所有者が室内で亡くなっていたとのことである。立入り当時においては警察から事件性に関する言及はなかったとのことである。室内には、LDKに半分まくり上げられた寝具があり、寝具下にシミ、壁にシミが見られたことから同所で亡くなった可能性が高いものと思料する。なお寝具の一部はカーペット部分に固着していた。</p> <p>3 2記載の緊急の立入の際の処置と思われるが、洋室2の窓ガラスが割られていた。</p> <p>4 評価人の調査によると符号1土地は、西側で市道に接しており、南側では私道に、北西側では道路に接している。同じく評価人の調査によると、西側、南側の各道路は建築基準法上の道路であるが、北西側は建築基準法上の道路ではないとのことである。</p>

(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8年1月13日(火) 11:11-11:18	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年1月13日(火) 14:00-14:03	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8年1月13日(火) 14:28-14:30	電話聴取	所有者相続財産清算人弁護士から事情聴取
令和8年1月26日(月) 9:30-10:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年2月9日(月) 16:10-16:26	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月26日 目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 9日 目的物件は不在で、施錠されていた箇所があったため、立会人Cを立ち合わせ、技術者により施錠を解いて調査を行った。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	横須賀市浦賀五丁目		地番	18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	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10月20日  
横浜地方方法務局横須賀支局  
登記官

請求番号 : 31-1  
(1/2)

( 6 枚目 )

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ア 60-190  
イ 60-191  
ウ 60-169  
エ 60-170

登記年月日：平成2年3月28日

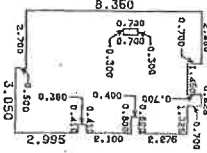
# 154646 各階平面図

## 建築物平面図 各階平面図

家屋番号 浦賀町五丁目18番3の  
302  
建築物の所在 横須賀市浦賀町五丁目18番地3

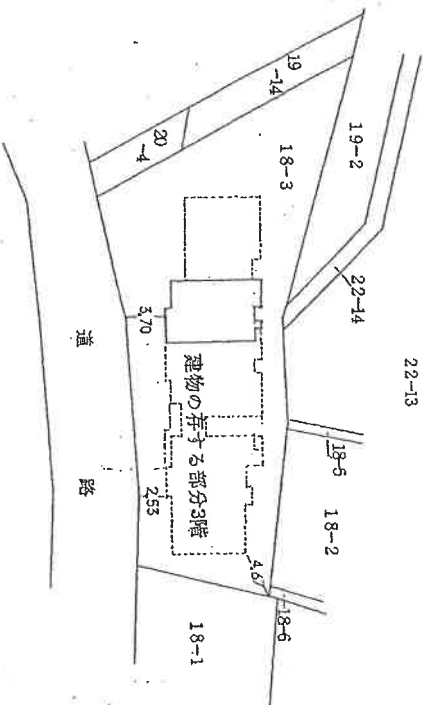
浦賀パーク・ホームズ  
302

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和7年10月20日 横浜地方方法務局横須賀支局 登記官



求積表

0.825	×	8.350	×	6.888750
0.300	×	3.095	×	0.916500
0.300	×	4.350	×	1.305000
1.325	×	8.350	×	11.063750
0.250	×	7.650	×	1.912500
1.200	×	8.150	×	9.780000
0.525	×	8.150	×	4.278750
0.600	×	8.150	×	4.890000
0.390	×	2.275	×	0.882000
0.410	×	5.475	×	2.235250
0.410	×	2.100	×	0.861000
0.410	×	2.995	×	1.227950
合計				46.909200
床面積				46.90
				m <sup>2</sup>



(百縮尺)

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

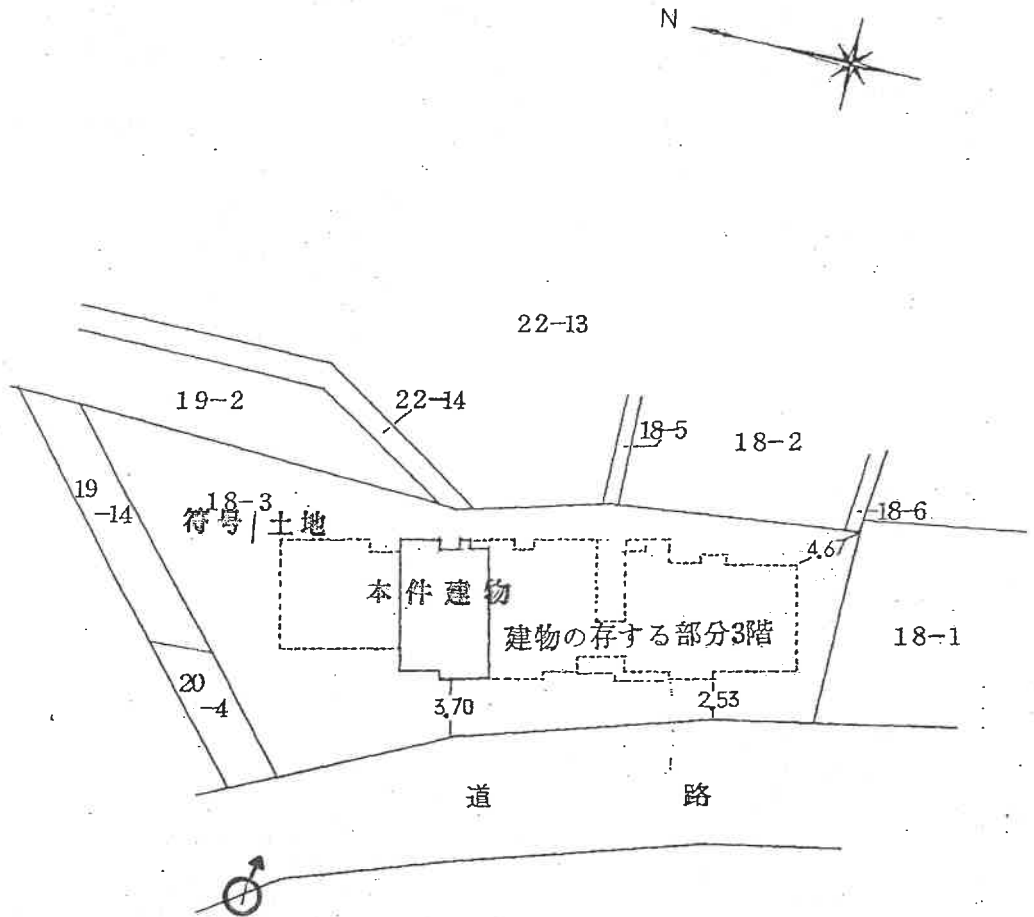
(百加積)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

浦賀パーク・ホームズ  
302







①



②



③



④

(12 枚目)



⑤

令和7年(ケ) 第71号  
令和8年1月26日 現地調査  
令和8年2月13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4,560,000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：浦賀5-10-1-302
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 横須賀市浦賀五丁目18番地3

建物の名称 浦賀パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦賀五丁目18番3の302

建物の名称 302

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 46.90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 横須賀市浦賀五丁目18番3

地 目 宅地

地 積 676.42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 12万4524分の5084



#### 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「浦賀」駅の南西750m（道路距離）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山裾の住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域 屋外広告物規制地域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	676.42㎡ 不整形 間口約35m、奥行約13m～25m 東隣地が高い他は概ね平坦
接面道路の状況	西側で幅員約7.9m市道（建築基準法第42条1項1号）に、南側で幅員約4m私道（建築基準法第42条1項2号）、北西側で幅員約3m道路（建築基準法適用外）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	12万4524分の5084
特記事項	敷地及び建物の一部が土砂災害特別警戒区域に該当する。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	浦賀パークホームズ	
建物の用途	住宅・総戸数24戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成2年2月20日（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 1305.33㎡	
仕 様	屋根：アスファルト断熱防水 外壁：タイル	
設 備	オートロック、エレベーター、集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場、管理事務室、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	委託
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス（株）
	管理形態	巡回
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	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(302号室)、中部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	46.90㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	あり		
保守管理の状態	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8年1月末日現在		
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	19,370	834,850
	修 繕 積 立 金	16,520	826,000
	備考	損害金 年18% 609,174円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年1月26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	<p>① 執行官の調査によると、令和4年5月6日に管理組合は警察等立ち合いの上、室内に立ち入ったところ、所有者が室内で亡くなっていた。立入当時においては警察から事件性に関する言及はなかった。</p> <p>② 洋室2の窓ガラスが割れていたが、上記の緊急立ち入り時の処置と思われる。</p> <p>③ 建築後約36年経過しており、経年相応の劣化、汚れが認められるが、LDKに寝具があり、寝具下の床、壁にシミがあり、ここで亡くなったと推定される。</p> <p>④ 設備は動作確認していないため機能するかは不明。</p>		

## 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	×46.90	÷0.9	×0.2	=3,130,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.3) = 0.2$$

(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)
133,000	×1.0	133,000	×676.42	×1.0	× $\frac{5,084}{124,524}$	=3,670,000

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。

地価調査 横須賀（県）5-6

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 133,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準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：マンション用地、地勢等の総合格差で上記のとおり。

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）
3,130,000	+3,670,000	×0.90	=6,120,000

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：0.90（補修・クリーニング）

相乗積  $1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 0.90$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m <sup>2</sup> ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m <sup>2</sup> ）	比準価格(円)
168,000	×0.90	×1.00	×46.90	=7,090,000

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 m<sup>2</sup>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 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
457,260 (8.9%)	422,066	7.2%	5,686,167 =5,690,000	0.8232	4,684,008 (91.1%)	5,141,268 =5,140,000 (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	6,120,000	×1.00	= 6,120,000
比準価格	7,090,000	×1.00	= 7,090,000
収益価格			5,140,000
調整後の価格			6,510,000

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）
6,510,000	×1.0	×0.7	×1.0	— 0	=4,560,000

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：本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して減価なしと判断した。

その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

1 地価調査：横須賀（県）5-6

所 在：横須賀市浦賀3丁目65番11外 「浦賀3-1-10」

価 格：160,000円/㎡

位 置：京急線「浦賀」駅約120m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：97㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東18.3m県道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率400%)

地域の概要：中層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅近くの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,462,200円

符号1（土地） 23,504,900円（敷地権割合12万4524分の5084）

## 第7 附属資料の表示

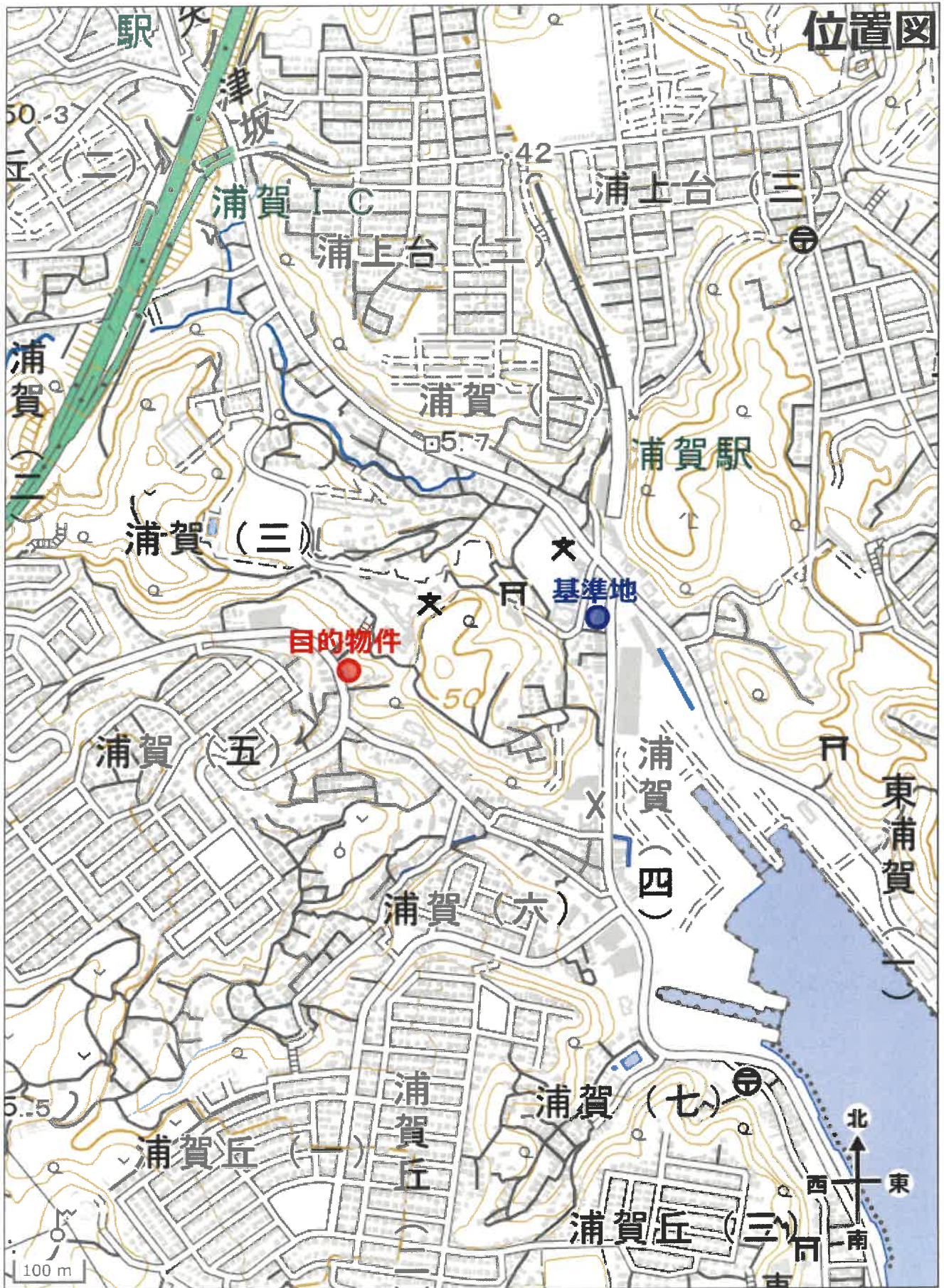
位置図

公図写（A4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）

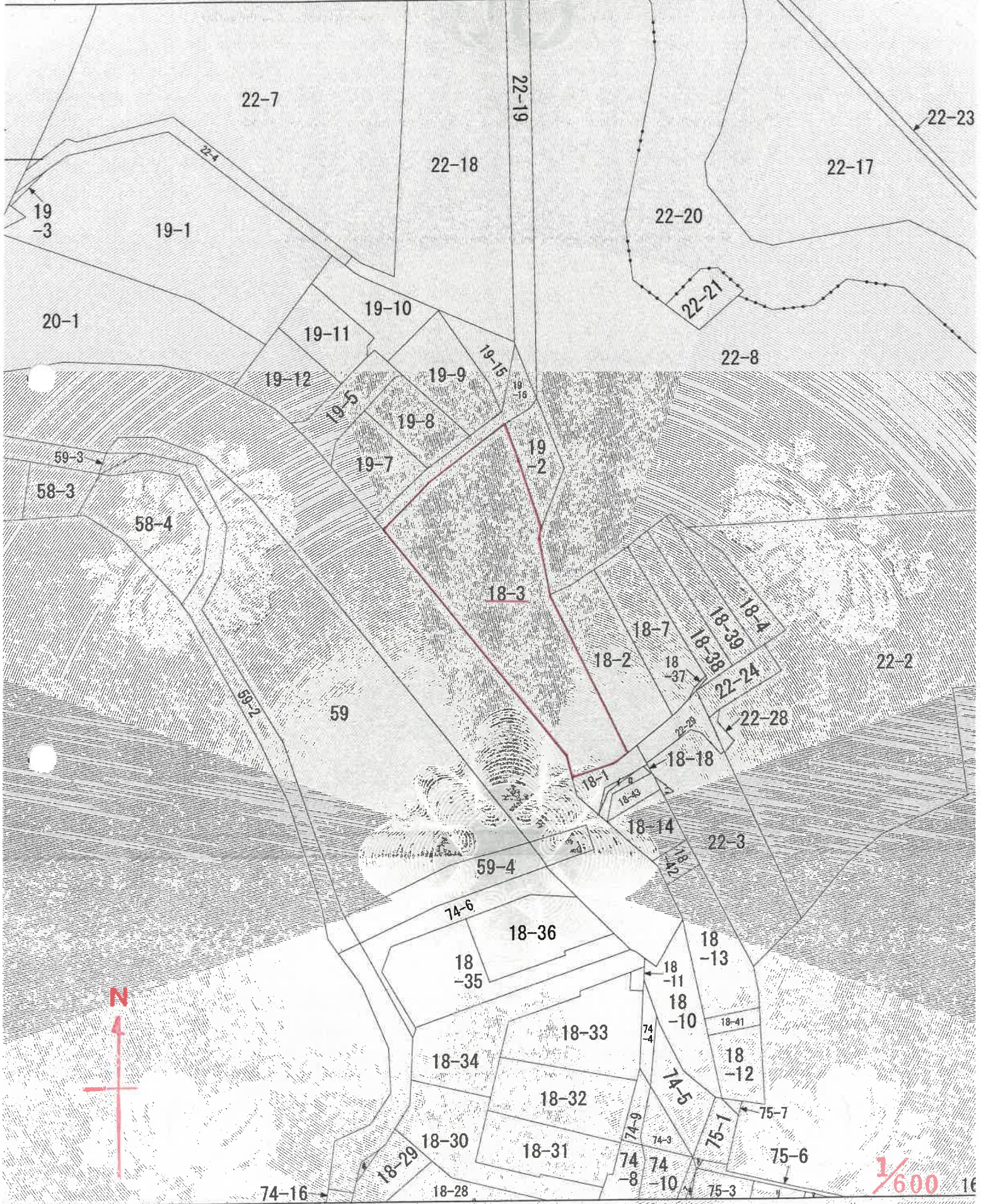
間取図

以 上



# 公 図 写

18-15    ハ    18-27    ホ    74-7    ト    75-17    リ    75-4    ル    60-1  
18-19    ニ    22-32    ヘ    75-16    チ    75-2    ス    75-5    ヅ    つづく



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



# 間取図

