

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 横須賀市湘南鷹取五丁目5番地5  
建物の名称 西武郊外マンション湘南鷹取台M棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湘南鷹取五丁目5番5の74  
建物の名称 M-402  
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 横須賀市湘南鷹取五丁目5番5  
地 目 宅地  
地 積 39322.01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 100万分の2935



## 物件明細書

令和 7年12月 4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

なし

---

### 《 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 横須賀市湘南鷹取五丁目52番地5  
建物の名称 西武郊外マンション湘南鷹取台M棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湘南鷹取五丁目52番5の74  
建物の名称 M-402  
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 横須賀市湘南鷹取五丁目52番5  
地 目 宅地  
地 積 39322.01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 100万分の2935



令和 7年(ケ)第 48号  
令和 7年 9月11日受理  
令和 7年10月15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 横須賀市湘南鷹取五丁目5 2番地5  
建物の名称 西武郊外マンション湘南鷹取台M棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湘南鷹取五丁目5 2番5の7 4  
建物の名称 M-4 0 2  
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. 1 1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 横須賀市湘南鷹取五丁目5 2番5  
地 目 宅地  
地 積 39322. 0 1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 100万分の2935



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市湘南鷹取五丁目45番M-402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 (破産管財人) <input 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 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	三興管理株式会社	
その他の事項	破産管財人が管財業務の一環として破産者を居住させて管理して占有している	
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48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 7年 月 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	8,600 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金(各棟)	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	9,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 組合費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	1,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 団体の修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	4,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年 月分	～平成・令和	年 月分
<input type="checkbox"/> 損害金	□年	%	□金額	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 checked="" type="checkbox"/> 馬球場	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	5,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 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
<p>■ A (所有者(破産者))</p>	<p>1 本件建物には私と家族が住んでいます。</p> <p>2 本件建物に特に不具合などありませんが、近々配管の修繕が入る予定です。</p> <p>3 私は破産手続き中です。破産管財人がついています。 (令和7年9月16日聴取)</p> <p>4 本件建物には付属の物置があります。</p> <p>5 表札やポストに私の氏以外に別の氏の表示があるとのことですが、以前一緒に住んでいた親族です。現在は住んでいません。 (令和7年10月8日聴取)</p>
<p>■ B (所有者破産管財人弁護士)</p>	<p>1 私は、Aの破産管財人です。</p> <p>2 破産手続きは9月に開始したばかりです。本件建物については、破産管財業務として当職が管理し、所有者(破産者)が居住しているという状況です。 (令和7年10月14日電話聴取)</p>

執行官の意見
<p>■ 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、所有者(破産者)については、所有者破産管財人の補助者と認めた。</p> <p>2 関係人の陳述にあるとおり、本件建物の存する一棟の建物に併設して各戸のための物置(動産)が設置されていた。</p> <p>3 評価人の調査によると符号1土地は、北東側、南東側、北西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。</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7年9月12日(金) 9:53-9:54	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9月16日(火) 12:51-13:27	目的物件所在地	所有者(破産者)と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年9月16日(火) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年10月8日(水) 9:30-9:50	目的物件所在地	所有者(破産者)と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年10月14日(火) 15:03-15:06	電話聴取	所有者破産管財人弁護士から事情聴取
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 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

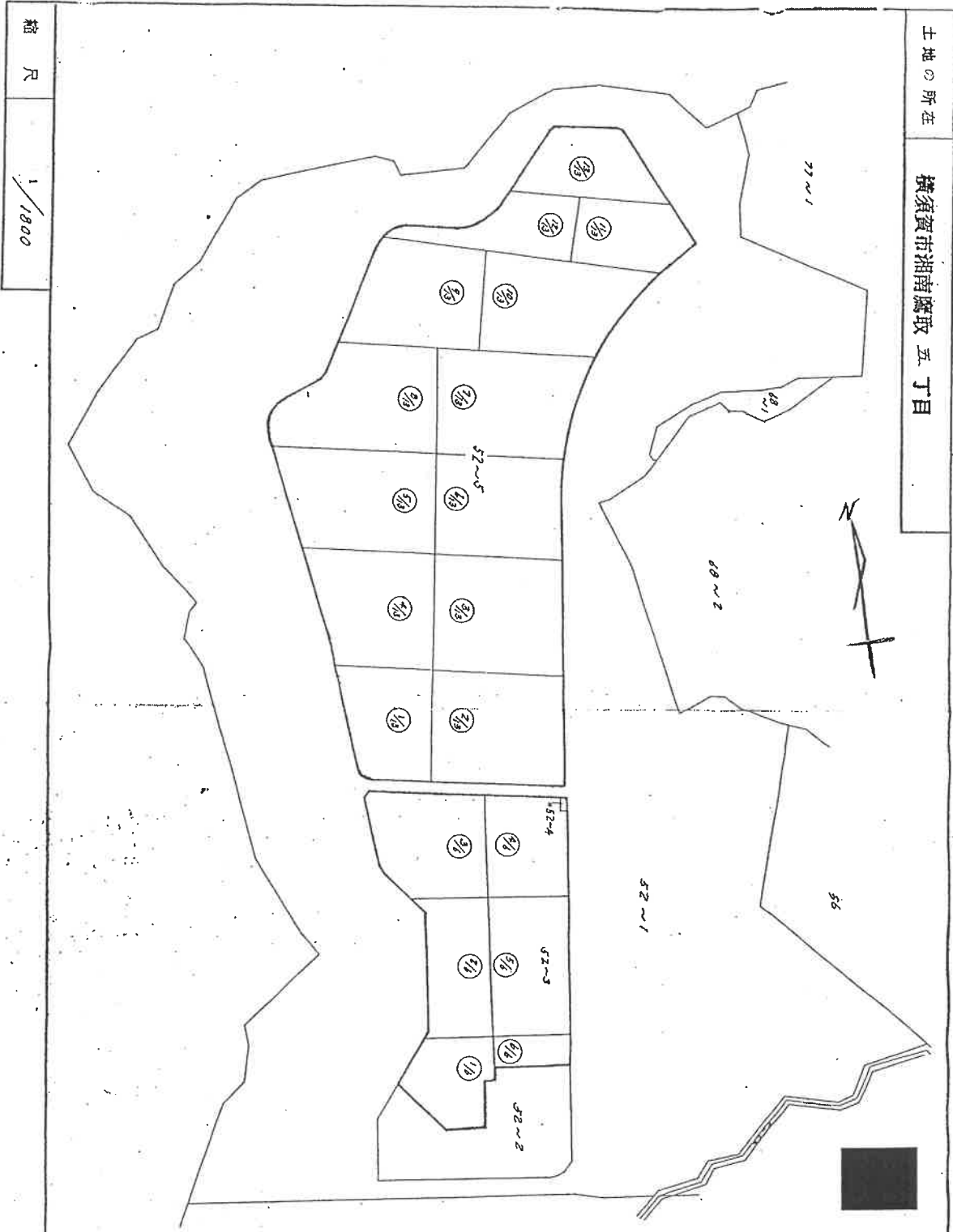
登記年月日：昭和51年3月12日

540893 前 52-1 後・新岡一丁目

地番 52-1-3, 2, 1  
土地の所在 横須賀市湘南鷹取五丁目 土地所在図

これは図面に記載されている内容の説明した書面である。  
令和7年7月4日 横須賀市地務局横須賀支局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



縮尺 1/1800

製作年月日 昭和51年3月9日  
製作者



5) m. 12

(6枚目)

登記年月日：昭和52年4月8日

262356

家屋番号 湘南鷹取5丁目52-5-74

建物の所在 横須賀市湘南鷹取5丁目52番地5

M棟

建築物図面

作製年月日	昭和52年4月8日
製作者	昭和52年4月8日

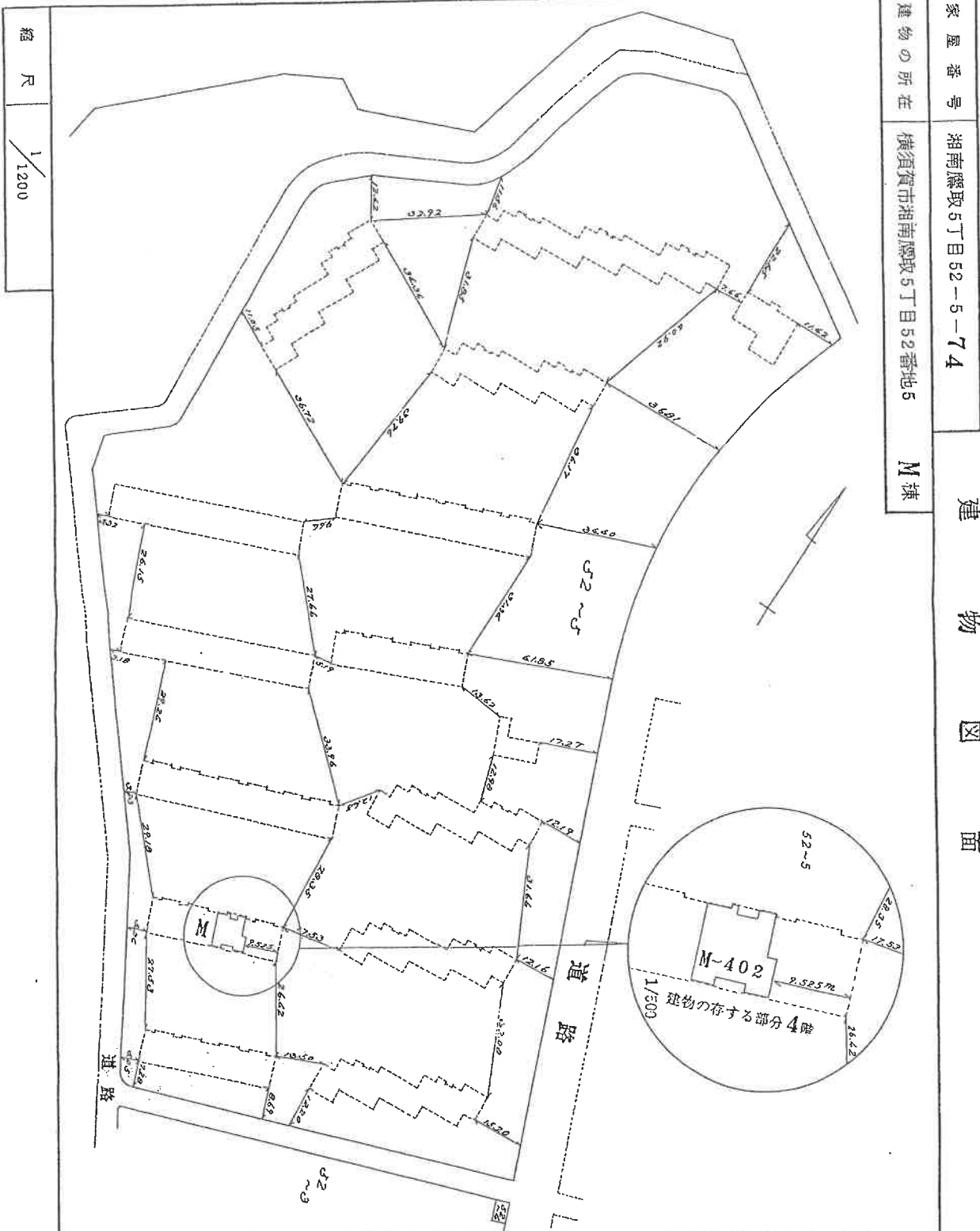
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

昭和52年4月4日

横須賀地方技術局検査支局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

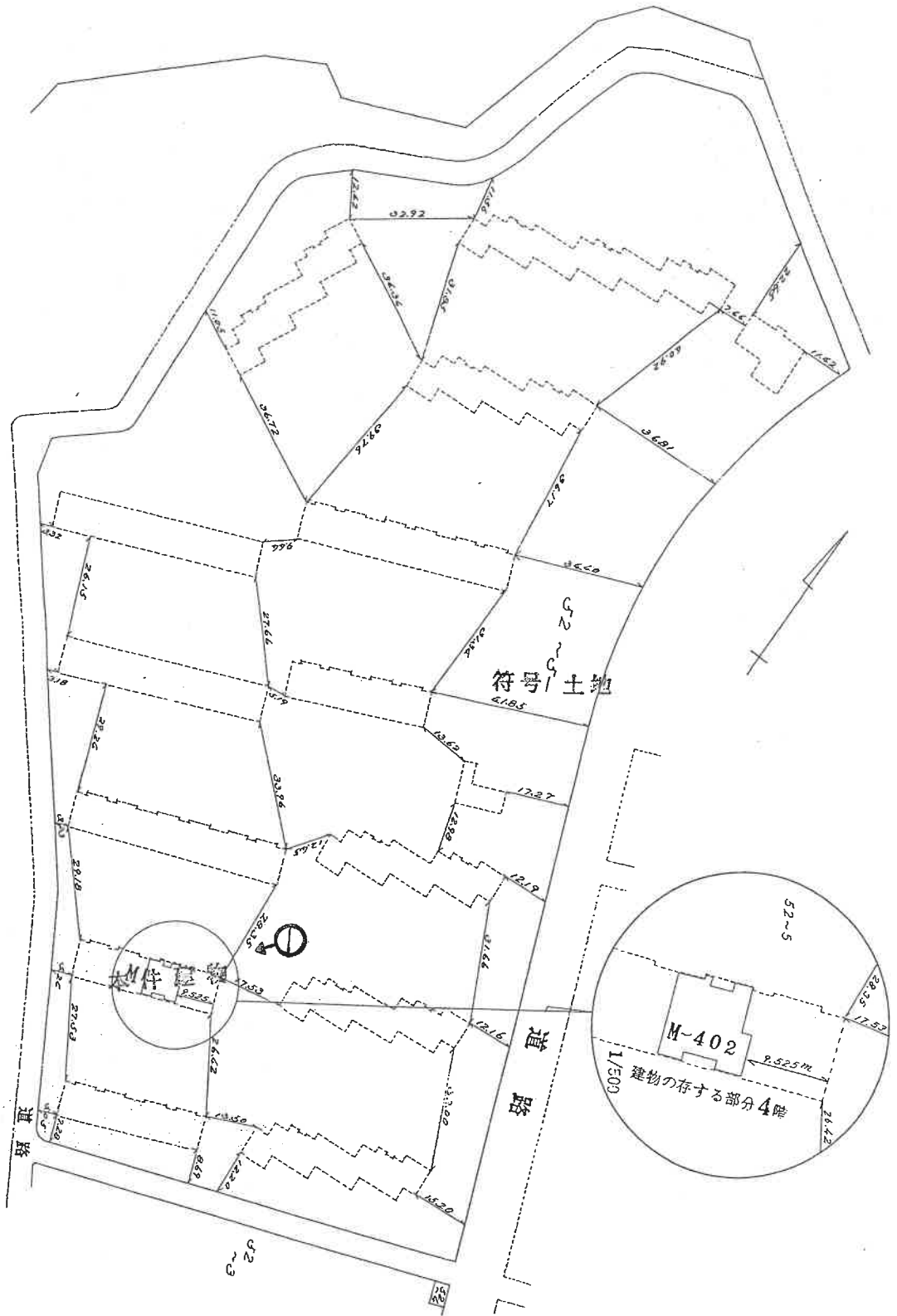


縮尺 1/1200



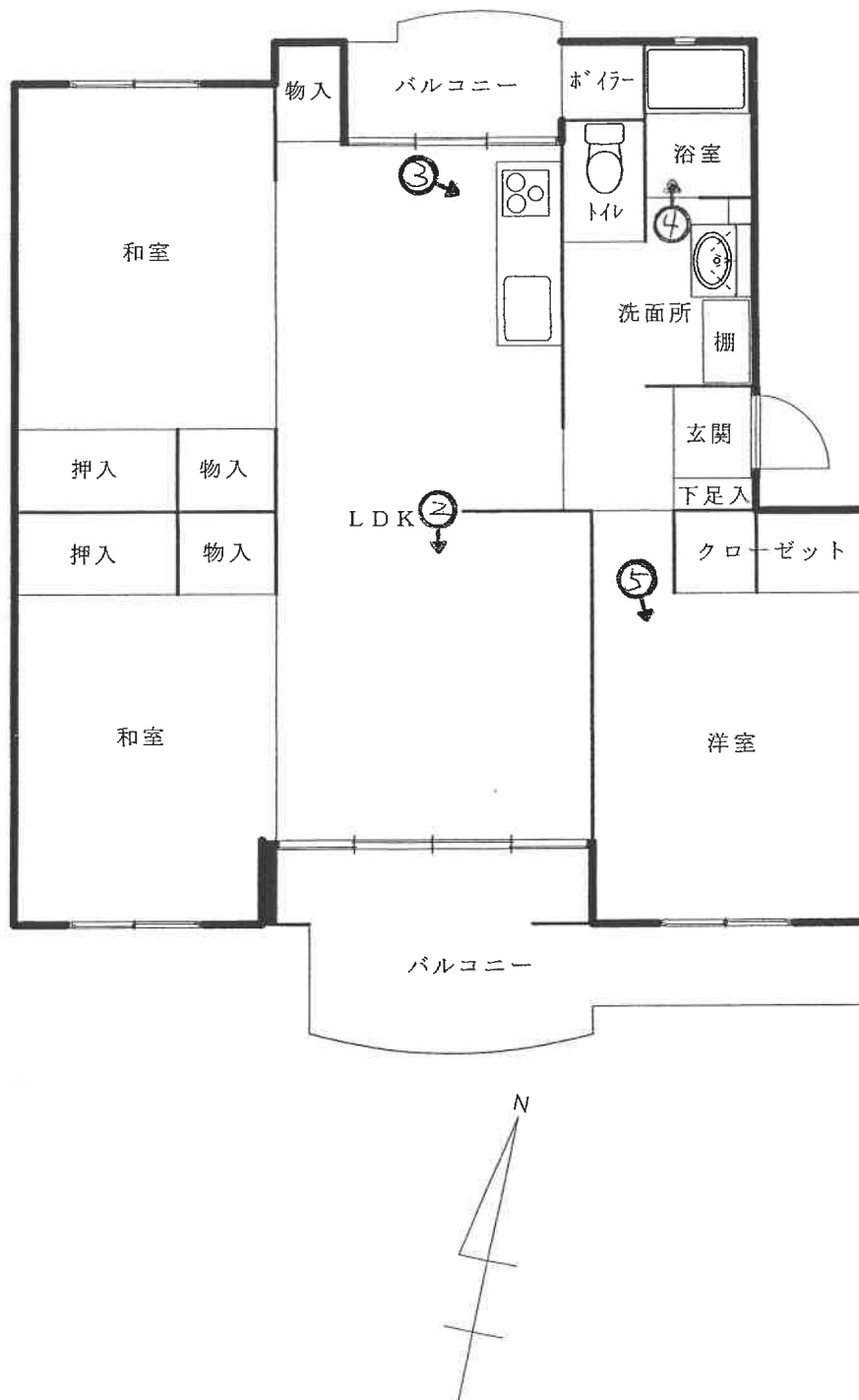
# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



# 開取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②

( // 枚目)



③



④



⑤

( 13 枚目 )

# 求 意 見 書

小林 隆 志 殿

令和 8年 3月 19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、その後の市場性の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。

## 意 見 書

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 8年 3月 19日

評価人

小林 隆志

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市湘南鷹取五丁目52番地5  
建物の名称 西武郊外マンション湘南鷹取台M棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湘南鷹取五丁目52番5の74  
建物の名称 M-402  
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 横須賀市湘南鷹取五丁目52番5  
地 目 宅地  
地 積 39322.01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 100万分の2935





令和7年(ケ)第 48 号  
令和7年10月 8日 現地調査  
令和7年10月17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 5,500,000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、瑕疵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) 湘南鷹取5-45M-402
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 横須賀市湘南鷹取五丁目5 2番地5  
建物の名称 西武郊外マンション湘南鷹取台M棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湘南鷹取五丁目5 2番5の7 4  
建物の名称 M-402  
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 横須賀市湘南鷹取五丁目5 2番5  
地 目 宅地  
地 積 39322.01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 100万分の2935



#### 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	京浜急行本線「追浜」駅の南西方約1.9km（道路距離）、「マンション北口」バス停徒歩約3分（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層一般住宅が多い中に、中層のマンション等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
画地条件 （規模、形状等）	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	指定なし
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
	その他の規制	第一種高度地区、土砂災害警戒区域（一部）、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域
接面道路の状況	規 模	39,322.01㎡（登記面積）
	形 状	不整形
土地の利用状況等	間 口・奥 行	間口（南北）約300m、奥行（東西）約110
	地 勢	～159m ほぼ平坦
供給処理施設	◇北東側約13m市道（建築基準法第42条第1項第1号）より0～2m高く接面	
	◇南東側約6m市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面	
	◇北西側約6m市道（建築基準法第42条第1項第1号）より0～2m高く接面	
敷地権の表示	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用	
	上水道	あり
	都市ガス	あり
特記事項	下水道	あり
	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,000,000分の2,935
	◇同一敷地内にJ～V棟までの13棟の共同住宅が建ち並んでいる。 ◇基準建蔽率：80%	

## 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湘南鷹取台M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51年12月6日（登記記載）
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建（壁式プレキャスト工法） 延べ 1,809.30㎡	
仕様	屋根：陸屋根等 外壁：吹付タイル等	
設備	集合郵便受け、ごみ置場、掲示板、物置等	
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	あり
	管理方式	委託
	管理会社	三興管理株式会社
	管理形態	不詳
管理の状況	普通	
特記事項	エレベーターはない。	

(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(402号室)・中央付近の中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	76.11㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	8.18㎡ (分譲時パンフレット記載合計面積)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	クッションフロア、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、浴室、洗面化粧台、トイレ、ボイラー等	
	そ の 他	物入、押入、クローゼット、下足入、バルコニー×2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年月日不詳		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,600 円	0 円
	各棟修繕積立金	9,000 円	0 円
	団地修繕積立金	4,000 円	0 円
備 考	◇組合費：月額 1,000 円、滞納なし。 ◇駐車料：月額 5,000 円、滞納なし。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年10月8日：内部立入調査 ◇破産管財人管理のもと所有者及びその家族が居住している。		
特 記 事 項	◇一棟の建物に併設して、各戸のための物置が設置されている。 ◇所有者によると、建物に不具合はないが、近々配管の修繕の予定があるとのことであった。		

## 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/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 76.11	÷ 0.84	× 0.15	= 3,400,000

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 49 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 49 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.10) = 0.15$$

(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)
105,000	×0.35	36,800	× 39,322.01	×1.0	× $\frac{2,935}{1,000,000}$	= 4,250,000

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。

基準地 横須賀（県）-24

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 118,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{114} & = & 105,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：基準地はほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

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

個別格差：目的土地は三方路地、規模等、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）
3,400,000	+ 4,250,000	× 0.97	= 7,420,000

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（エレベーターなし、4階）

位置別補正：1.00（主要開口部南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

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)
112,000	× 0.97	× 1.0	× 76.11	= 8,270,000

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：必要なし。

### 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） $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※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	キ
1,047,001 (14.0%)	647,708	7.8 %	8,054,830 =8,050,000	0.7983	6,426,315 (86.0%)	7,473,316 =7,470,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $イ \div ウ$ ）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	7,420,000	× 1.00	= 7,420,000
比準価格	8,270,000	× 1.00	= 8,270,000
収益価格			7,470,000
調整後の価格			7,850,000

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）
7,850,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	— 0	= 5,500,000

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地：横須賀（県）-24

所 在：横須賀市湘南鷹取4丁目27番143「湘南鷹取4-21-4」

価 格：118,000円/m<sup>2</sup>

位 置：京浜急行本線「追浜」駅約1.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：210 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南6m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 2,724,600円

符号1-A（土地） 2,113,453,700円

（敷地権割合1,000,000分の2,935、39,322.01 m<sup>2</sup>のうち38,666.87 m<sup>2</sup>の宅地）

符号1-B（土地） 38,185,400円

（敷地権割合1,000,000分の2,935、39,322.01 m<sup>2</sup>のうち655.14 m<sup>2</sup>の宅地）

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判を50%に縮小し貼り合わせたもの）

3. 土地所在図写・地積測量図写（土地所在図及び地積測量図の計算式はA3番をA4番へ縮小したもの、図面はA3判を25%に縮小し貼り合わせたもの）

4. 建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

5. 間取図

以 上







附属資料3 土地所在図写・地積測量図写

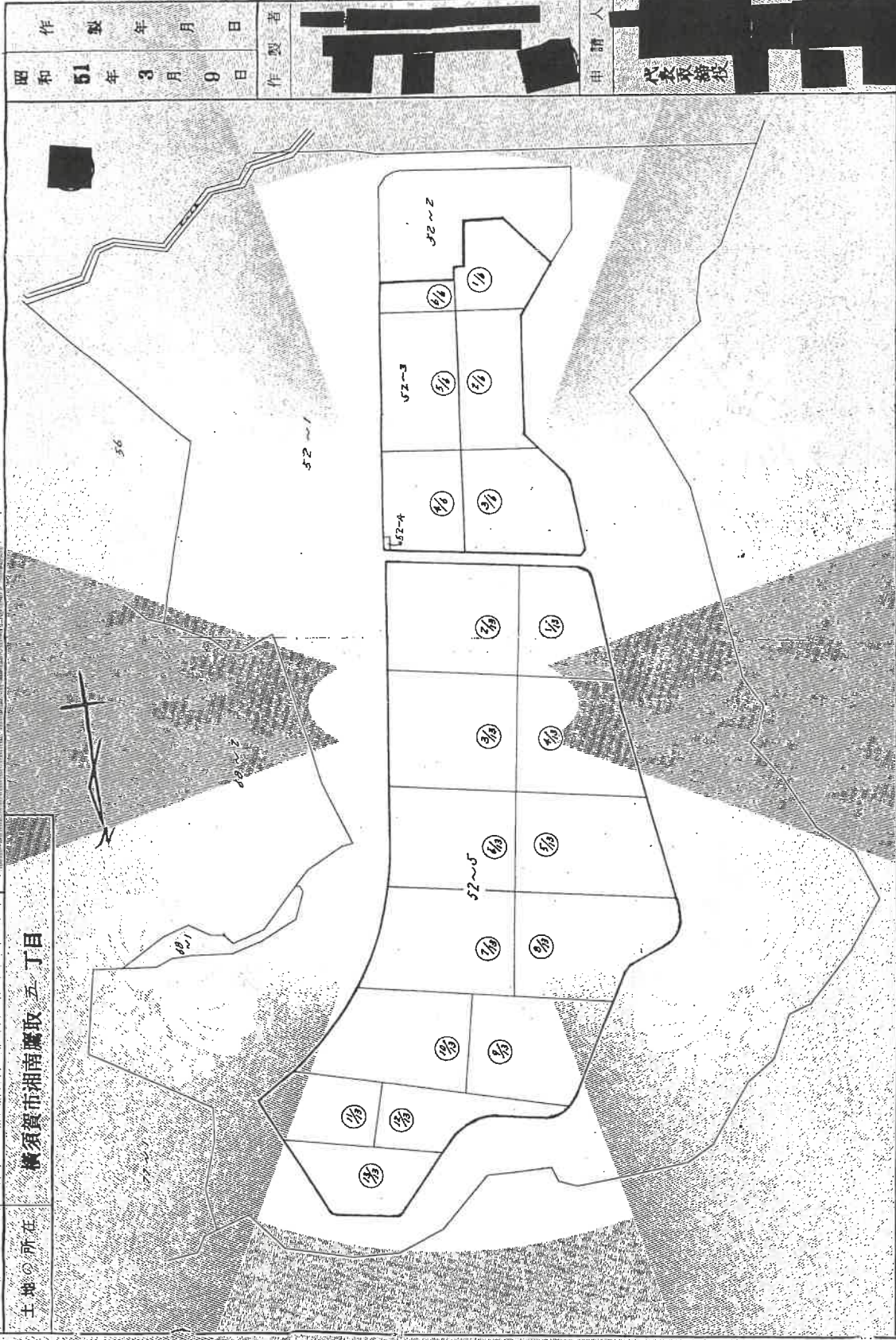
(測量図はA3を25%に縮小して貼り合わせたものである)

登記年月日：昭和51年3月12日

540893 前 52-1 後 新同一筆

地番	52-1-37-6
土地の所在	横須賀市相南鷹取五丁目

土地所在図



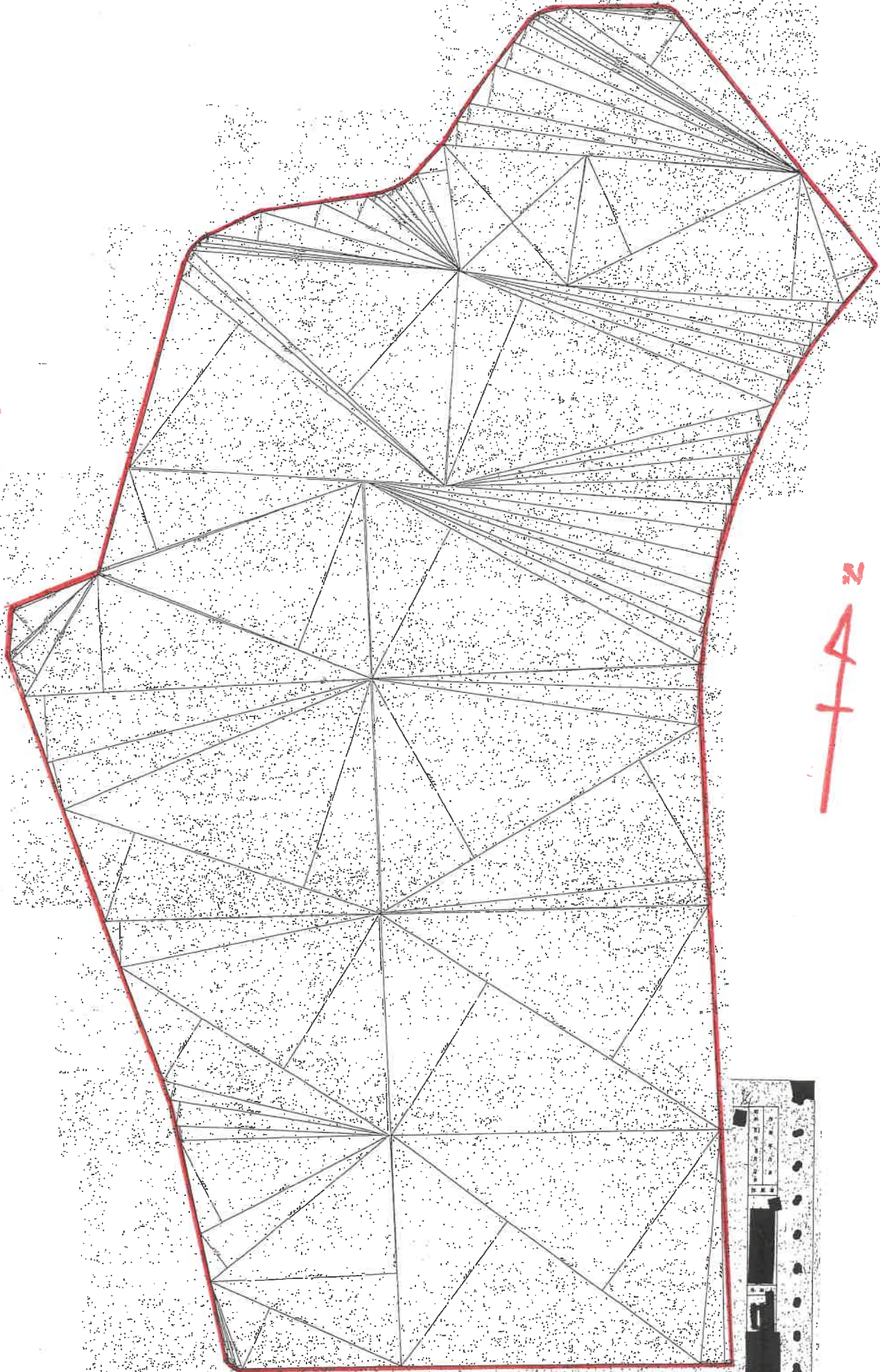
昭和51年3月9日  
作製年月日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]  
代表取締役

5) 3.12

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  
令和7年7月4日 横浜地方支庁横須賀支局 登記官



4

1:1000

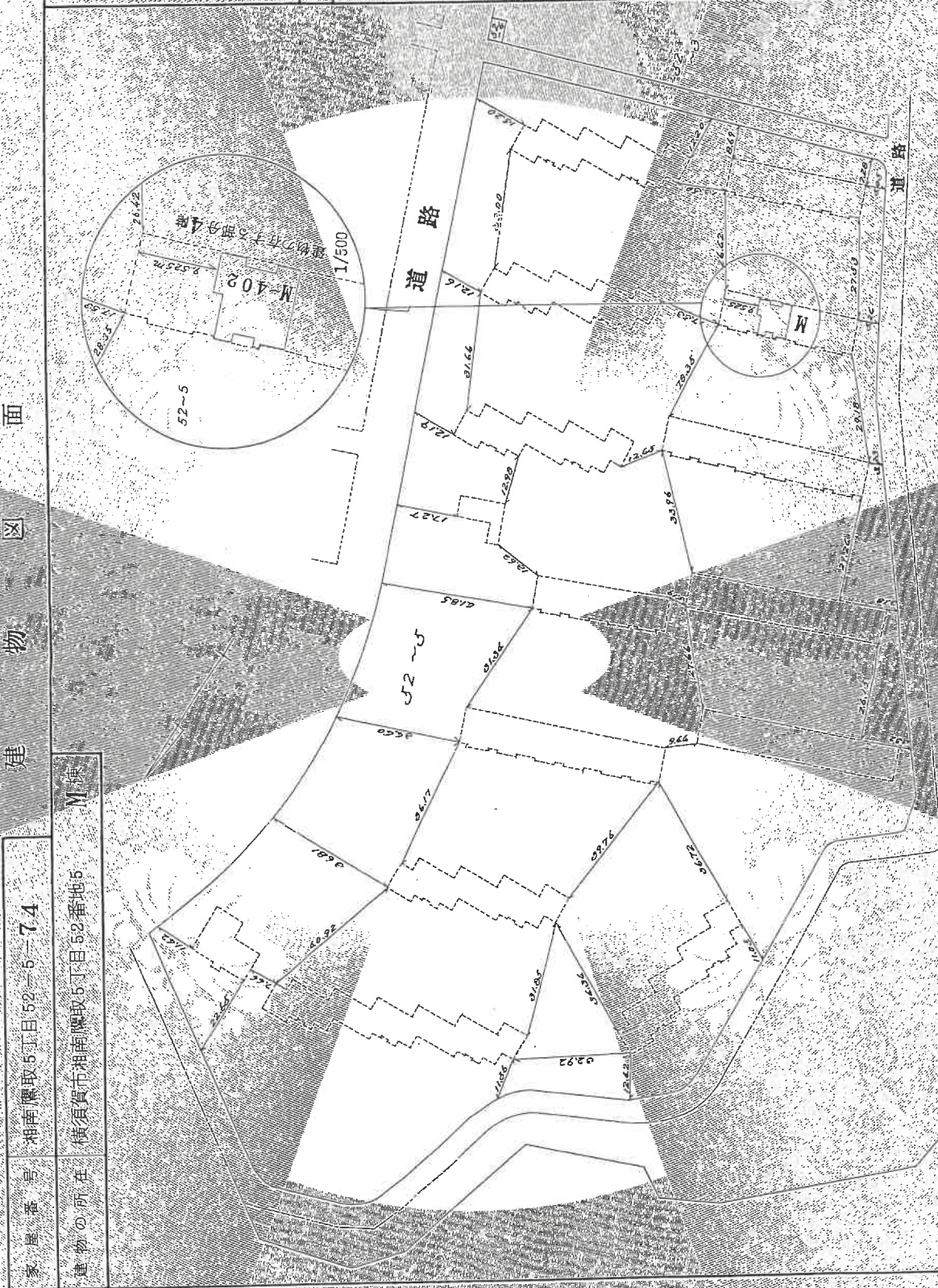




附属資料4 建物図面写・各階平面図写  
 (本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

製作年月日	製作者	申請人
昭和 年 月 日		

建物図面



家屋番号	相南隣取5丁目52-5-7.4
建物の所在	横須賀市相南隣取5丁目52番地5

縮尺 1/200

登記年月日：昭和52年4月8日

262356

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。  
 令和7年7月4日 横須賀地方裁判所横須賀支庁 登記官

地図整理番号：M20506 (1/2)

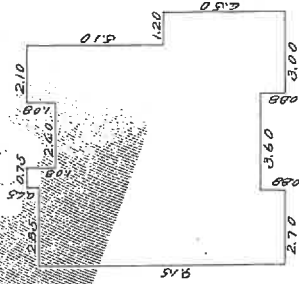
登記年月日：昭和52年4月8日

262357

建各階平面図

家屋番号 相南厩取5丁目52-5-74  
 建物の所在 横須賀市相南厩取5丁目52番地5 M棟

昭和52年4月8日 製作年月日  
 製作者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]



求積

1.09	x	2.70	=	2.950
0.75	x	1.08	=	08100
0.23	x	2.85	=	17955
0.02	x	0.10	=	025620
1.62	x	2.90	=	436640
2.00	x	2.70	=	28760
0.88	x	3.00	=	26400
計				761175

床面積

76.1175

縮尺 1/200

地図整理番号：M20506

附属資料5  
間取図

