

## 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 横須賀市佐原四丁目355番地29

建物の名称 クリオ久里浜3番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番29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 62.41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355番29

地 目 宅地

地 積 1215.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目235番88

地 目 宅地

地 積 116.76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 23万4905分の6633



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 120万8545分の6633





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市佐原四丁目355番地29

建物の名称 クリオ久里浜3番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番29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 62.41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355番29

地 目 宅地

地 積 1215.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目235番88

地 目 宅地

地 積 116.76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 23万4905分の6633



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 120万8545分の6633



令和 7年(又)第 25号  
令和 7年 9月17日受理  
令和 7年10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 横須賀市佐原四丁目355番地29  
建物の名称 クリオ久里浜3番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番29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 62.41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355番29  
地 目 宅地  
地 積 1215.82平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 横須賀市佐原四丁目235番88  
地 目 宅地  
地 積 116.76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 23万4905分の6633



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 120万8545分の6633



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14番2-101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	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	申立債権者管理組合代理人弁護士事務所 (回答者：申立人管理組合管理委託先明和地所コミュニティ株式会社)	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <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 (ただし符号1土地との位置関係)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和7年（又）第25号  
担当執行官 野村 剛 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。

<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月26日現在				
<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	10,660 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	628,940 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	10,900 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	643,100 円
<input checked="" type="checkbox"/> 専用庭駐車料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	15,180 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	895,620 円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用等	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	256,318 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和2年8月分(2020年)～令和7年9月分(2025年)※2024年10～12月を除く			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	208,481 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
<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       議事録       債務名義

## 執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果、受命物件内には箆箆などが残置されているものの生活必需品がなく、集合ポストも塞がれていて居住の実態が認められず、第三者の占有の徴表もなかったことなどから前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。なお、現況調査報告書提出日現在債務者から賃貸借関係等照会に対する回答は提出されていない。
- 2 評価人の調査によると、符号1土地は、北側、南側で市道に接しており、符号2土地は、北側で市道に接している。現況も同じくそれぞれ公衆用道路に接している。なお、本件建物の存在する一棟の建物は符号1土地上にある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

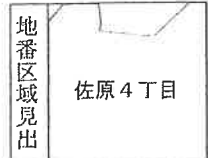
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月18日(木) 9:21-9:22	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月24日(水) 13:15-13:25	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 集合ポスト塞がれている
令和7年9月25日(木) :-:	書面照会 (FAX) 書面照会 (郵送)	・申立債権者管理組合代理人弁護士へ管理費等照会 ・債務者へ賃貸借関係等照会
令和7年10月6日(月) 15:25-16:03	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<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 7年10月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

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	横須賀市佐原四丁目			地番	355番29		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年6月24日  
 横浜地方法務局横須賀支局  
 登記官

地図整理番号：M20444

(1/1)

7 枚目

250091 各階平面図

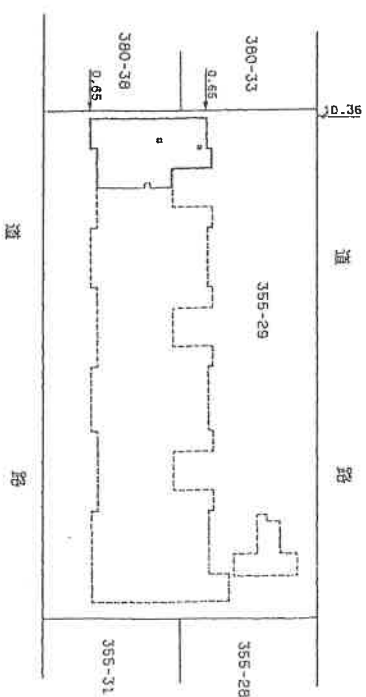
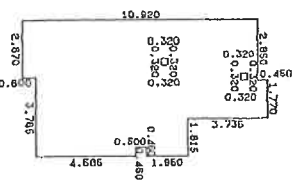
家屋番号	佐原四丁目 355番290101	建築物各階平面図
建物の所在	横浜賀市佐原四丁目355番地29	

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和7年6月24日  
 横浜地方建設局 登記官

登記官

求積表

0.450 x 1.770	=	0.796500
3.285 x 4.680	=	15.176700
1.950 x 6.435	=	12.548250
0.500 x 5.975	=	2.987500
4.585 x 6.435	=	29.504475
0.500 x 2.670	=	1.335000
0.500 x 0.320	=	-0.102400
-(0.320 x 0.320)	=	-0.102400
合計	=	62.410625
床面積		62.41 ㎡



建物の番号 101  
 建物の存する部分 1階

(目録並)

製作者

縮尺

1 / 250

申請人

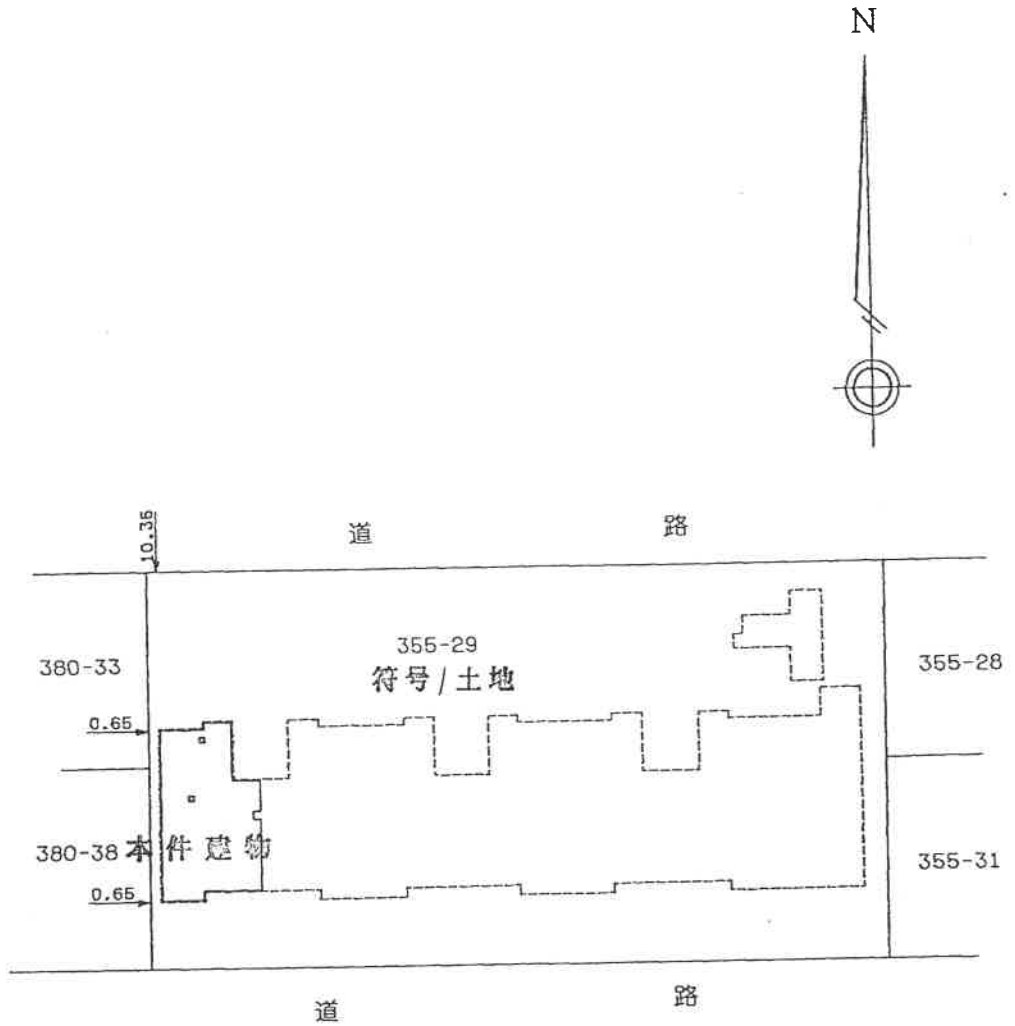
縮尺

1 / 500

(表裏)

# 写真撮影方向図

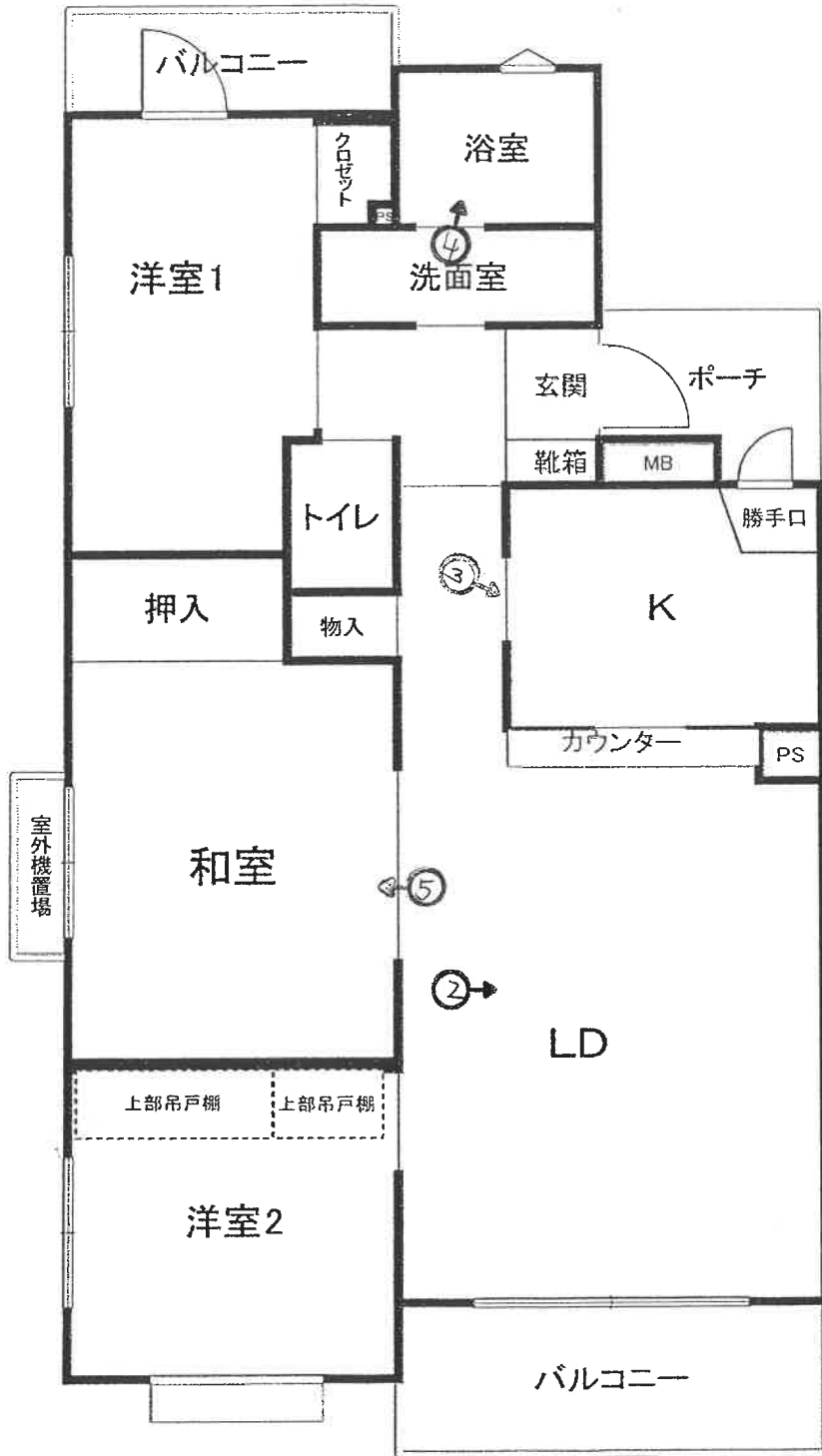
←○は写真撮影位置・方向



建物の番号 101  
建物の存する部分 1階

←○は写真撮影位置・方向

# 間取図



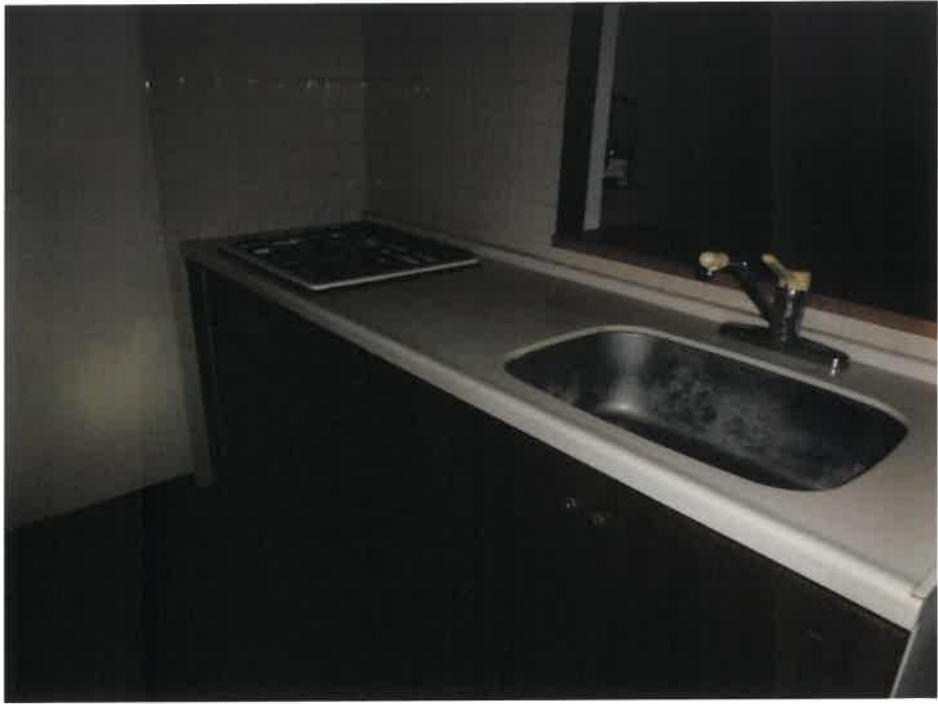


①



②

( // 枚目)



③



④

(12 枚目)



⑤

( 13 枚目 )

# 求 意 見 書

黒 羽 聡 殿

令和 8年 3月27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30日  
評価人

黒羽 聡

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市佐原四丁目355番地29

建物の名称 クリオ久里浜3番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番29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 62.41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355番29

地 目 宅地

地 積 1215.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目235番88

地 目 宅地

地 積 116.76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 23万4905分の6633



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 120万8545分の6633





令和7年(又) 第25号  
令和7年10月6日現地調査  
令和7年10月20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 8,360,000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：佐原4-14-2-101
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355番地29

建物の名称 クリオ久里浜3番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐原四丁目355番29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 62.41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355番29

地 目 宅地

地 積 1215.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市佐原四丁目235番88

地 目 宅地

地 積 116.76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 23万4905分の6633



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 120万8545分の6633



#### 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

位置・交通	京浜急行線「北久里浜」駅の南約1.8km（道路距離）バス停「内川1丁目」徒歩約4分に位置する。	
付近の状況	一般住宅、マンション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 宅地造成等工事規制区域 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	1215.82㎡（符号1） 長方形 間口約50m、奥行約22m 緩やかな東傾斜の造成地
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	116.76㎡（符号2） 長方形 間口約8.7m、奥行約13.3m 緩やかな東傾斜の造成地
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・符号1は北側で幅員約9m市道（建築基準法第42条1項）に接面し、南側で幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）に接面する。</li> <li>・符号2は北側で幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）に接面する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・符号1は対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。</li> <li>・符号2は管理組合の集会所の敷地として利用されている。</li> </ul>	
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	符号1：23万4905分の6633 符号2：120万8545分の6633
特記事項	符号2の土地上に団地規約設定共用部分として集会所が登記されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ久里浜3番館	
建物の用途	住宅：35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1月10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5階建 延べ 2,399.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根・アスファルト防水等 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、TV 共視聴設備、防災設備、駐車場、駐輪場等	
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	明和地所コミュニティ(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	現在、大規模修繕工事中	

(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)、角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	62.41㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等	
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9月26日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,660 円	628,940 円
	修繕積立金	10,900 円	643,100 円
	専用庭駐車料	15,180 円	895,620 円
	備 考	弁護士費用等 256,318 円 遅延損害金 年 14.6% 208,481 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月6日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築後約32年経過しており、経年相応の劣化、汚れが認められる。</li> <li>・ 設備については動作確認していないため、機能するか否か判然としない。</li> </ul>		

## 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	×62.41	÷0.91	×0.29	=5,970,000

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及び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、2 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。

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)
1	131,000	×1.5	197,000	× 1215.82	×1.0	$\times \frac{6,633}{234,905}$	= 6,760,000
2	131,000	×1.5	197,000	× 116.76	×1.0	$\times \frac{6,633}{1,208,545}$	= 130,000
合 計							6,890,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格等を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 横須賀-26

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 131,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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と概ね同等である。

個別格差：マンション適地で優り上記の通り。

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）
5,970,000	+6,890,000	×0.97	=12,470,000

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

位置別補正：1.00

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)
204,000	×0.97	×1.00	×62.41	=12,350,000

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） 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				ア+カ キ
783,342 (10.1%)	627,154	7.2%	8,449,158 =8,450,000	0.8232	6,956,040 (89.9%)	7,739,382 =7,740,000 (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。マンション取引が見られることから、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	12,470,000	×1.00	=12,470,000
比準価格	12,350,000	×1.00	=12,350,000
収益価格			7,740,000
調整後の価格			11,940,000

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）
11,940,000	×1.0	×0.7	×1.0	— 0	=8,360,000

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 地価公示：横須賀-26

所 在：横須賀市佐原5丁目235番38

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：南側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7年度)

物件1(建物) 4,427,000円

符号1(土地) 104,814,600円(23万4905分の6633)

符号2(土地) 9,784,400円(120万8545分の6633)

## 第7 附属資料の表示

位置図

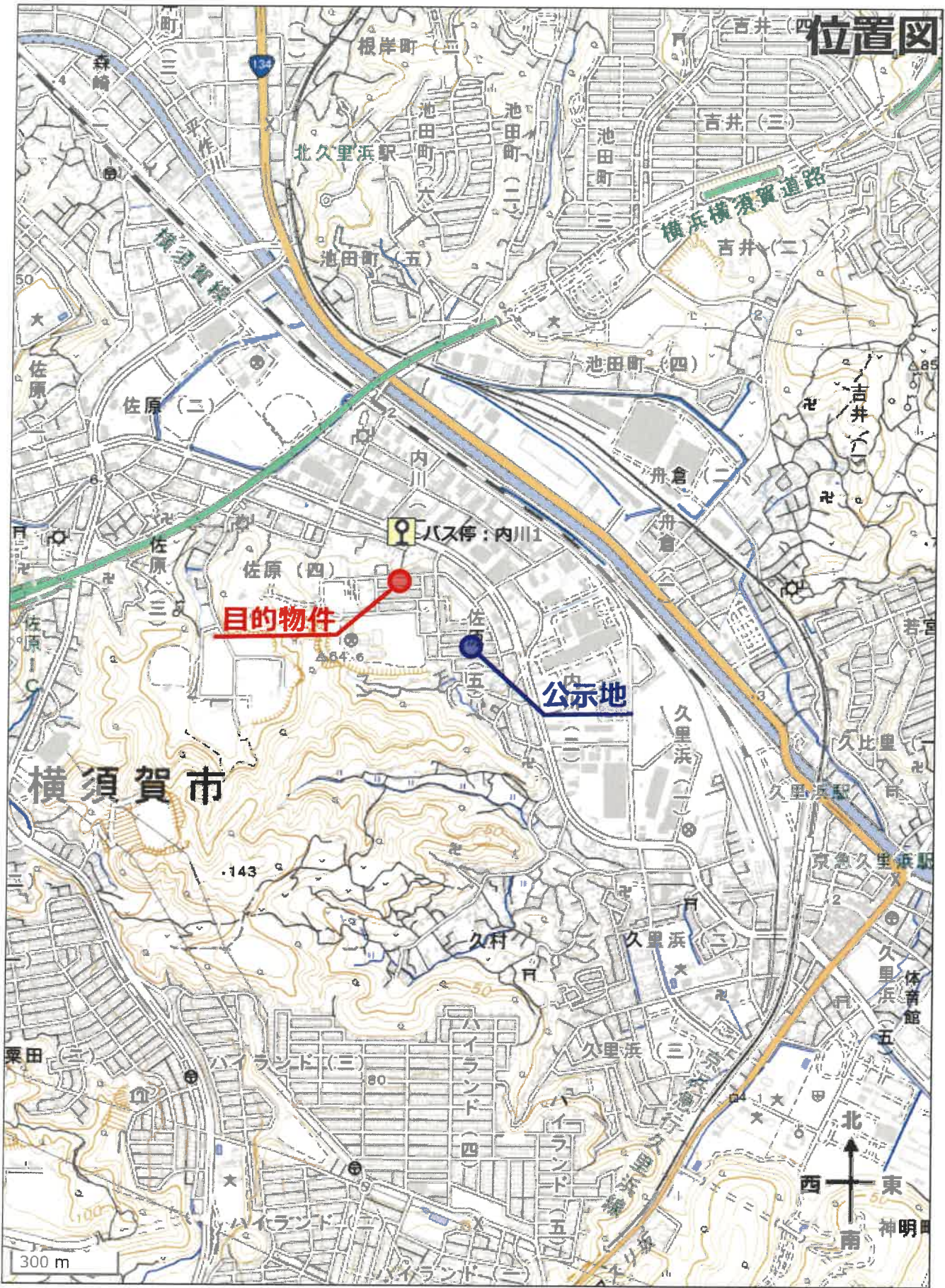
公図写(A4判へ抜粋・貼り合わせ)

建物図面写・各階平面図写(A4判へ縮小)

間取図

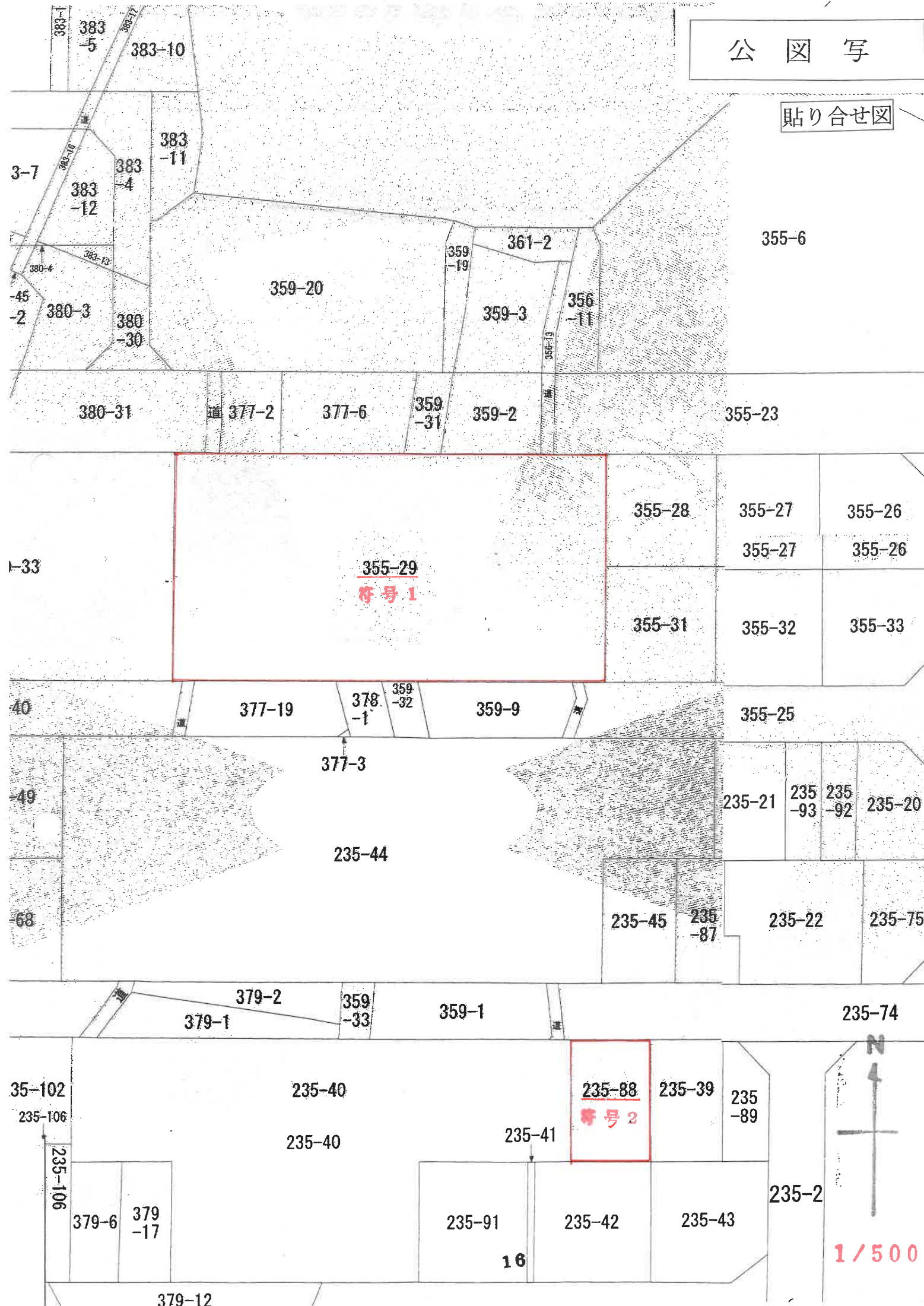
以 上

位置図



公 図 写

貼り合せ図



355-29  
符号 1

235-88  
符号 2



1/500



# 間取図

