

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,070,000 2,456,000		614,000	82,103	18,110



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市長井三丁目2656番地1

建物の名称 横須賀富浦公園パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長井三丁目2656番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 50.83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 横須賀市長井三丁目2656番1

地 目 宅地

地 積 1348.39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 24万5084分の5456



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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。

《 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 横須賀市長井三丁目 2 6 5 6 番地 1

建物の名称 横須賀富浦公園パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長井三丁目 2 6 5 6 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 0 . 8 3 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 横須賀市長井三丁目 2 6 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 4 8 . 3 9 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 2 4 万 5 0 8 4 分の 5 4 5 6



令和 7年(ケ)第 80号
令和 8年 2月24日受理
令和 8年 3月17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 横須賀市長井三丁目2656番地1

建物の名称 横須賀富浦公園パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長井三丁目2656番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 50.83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 横須賀市長井三丁目2656番1

地 目 宅地

地 積 1348.39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 24万5084分の5456



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井三丁目２２番１５－７０１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居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1 ） ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年（ ）第 号
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

令和 7 年 (ケ) 第 80 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 2 月 28 日現在

☑管理費	☑月額	1,500 円	☑滞納額	188,756 円
☑修繕積立金	☑月額	20,730 円	☑滞納額	352,410 円
☐	☐月額	円	☐滞納額	円
☐	☐月額	円	☐滞納額	円
☐滞納期間	平成・令和 6 年 11 月分	~	平成・令和 8 年 3 月分	
☐損害金	☑年	18 %	☑金額	67,798 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。

☐	☐月額	円	☐滞納額	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 (債務者破産管財人弁 護士)	1 本件建物については、所有者の父親が使用していたようですが、破産手続きに際し、引っ越しをしたはずです。 2 所有者に関する破産手続きは終了しています。 (令和8年2月24日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況は前記および添付の写真、図面等のとおりである。 2 受命物件の占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果、目的物件内には動産類が存在するものの、居住の形跡はなく、第三者宛の宅配便の送り状が貼られた段ボール箱が押入の奥に一つ見られた一方で所有者宛のレターパックが室内に存在したこと、集合ポストには所有者のものとは異なる氏が記載されていたが、同氏は所有者が本件建物を売買により取得する以前の所有者の氏と同じであること、ポストからのぞき見られた範囲において、所有者と同氏の者あての郵便物等が見られたことなどから前記のとおり所有者が占有しているものと認めた。なお、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていない。 3 本件建物へのライフラインの供給が停止されていた。また、水道の止水栓レバーが折れていた。 4 別紙間取図MB南側の物入れについては、施錠がされており、本件建物内で鍵を発見することが出来ず、同行した解錠技術者によっても、現状、鍵を壊す以外手段が無いとのことであり、鍵穴付近も潮風の影響か腐食しており、同じく解錠技術者によれば鍵があっても解錠は困難ではないかとのことであったため内部を確認出来ていない。 5 ベランダにある温水器の外観にさびが多く出ていた。 6 評価人の調査によると符号1土地は、東側で市道に接しており、現況も東側で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8年2月24日(火) 13:29-13:30	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8年2月24日(火) 13:36-13:40	電話聴取	債務者破産管財人弁護士から事情聴取
令和8年2月24日(火) 14:24-14:41	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和8年2月26日(木) : -:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和8年2月26日(木) : -:	書面照会 (郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和8年3月5日(木) 10:23-10:32	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和8年3月16日(月) 12:40-13:07	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]

(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。

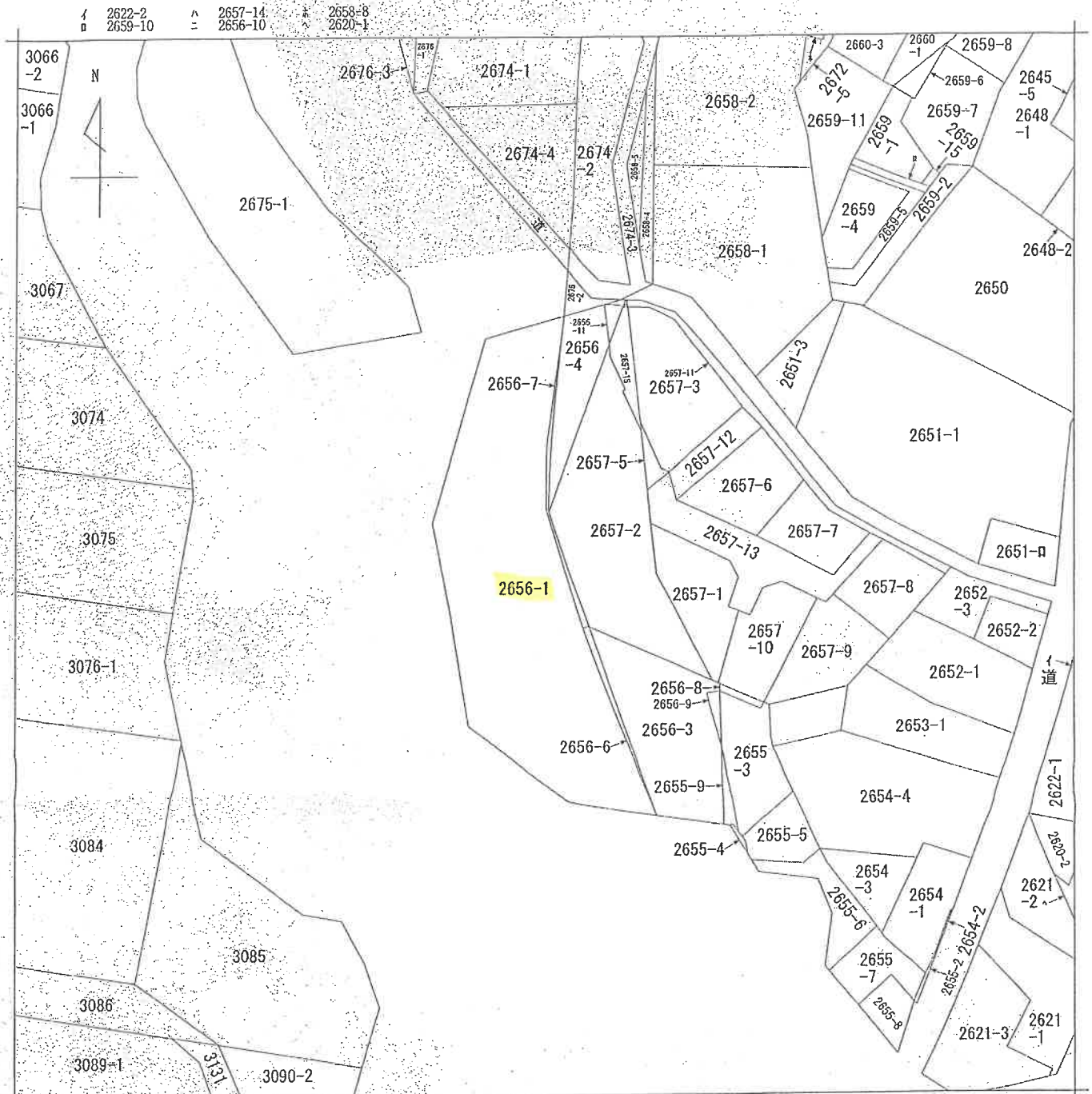
☒ 令和 8 年 3 月 1 6 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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	横須賀市長井三丁目				地番	2656番1		
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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年12月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

(5 枚目)

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

마지막

請求番号: 29-3

283243

各階平面圖

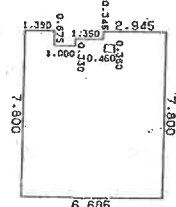
家屋番号 長井三丁目 2656番1の 701

701

面圖平面圖物建各

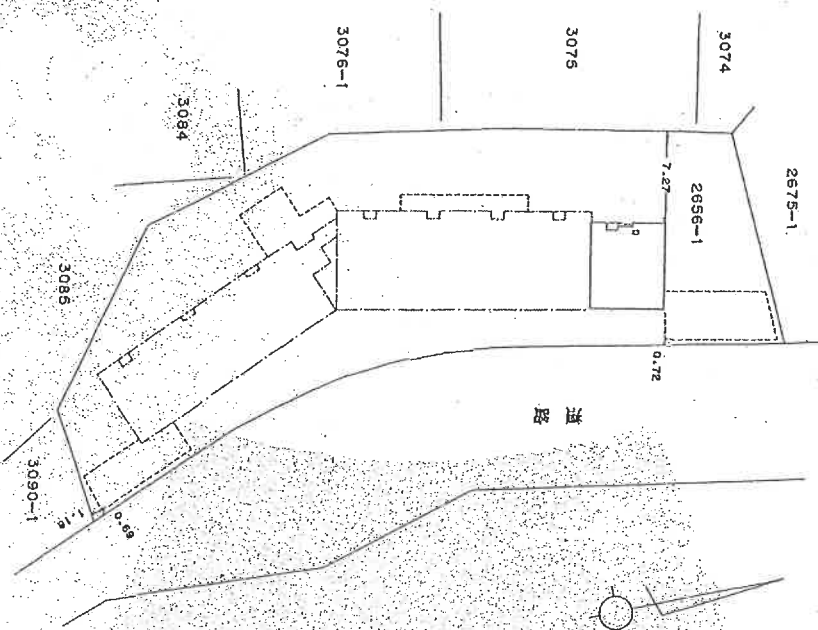
建物の所在
横須賀市長井三丁目2656番地1

横須賀富浦公園パーク・ホームズ 701



求積表

0.345	×	2.945	=	1.016025
0.240	×	2.295	=	0.932250
0.360	×	2.426	=	0.873360
0.090	×	1.149	=	0.126810
0.270	×	3.799	=	1.025770
0.885	×	6.685	=	5.926675
合 計			50	83.6650
床面積			50.83	m ²



作者

盜尺

田 唱 人

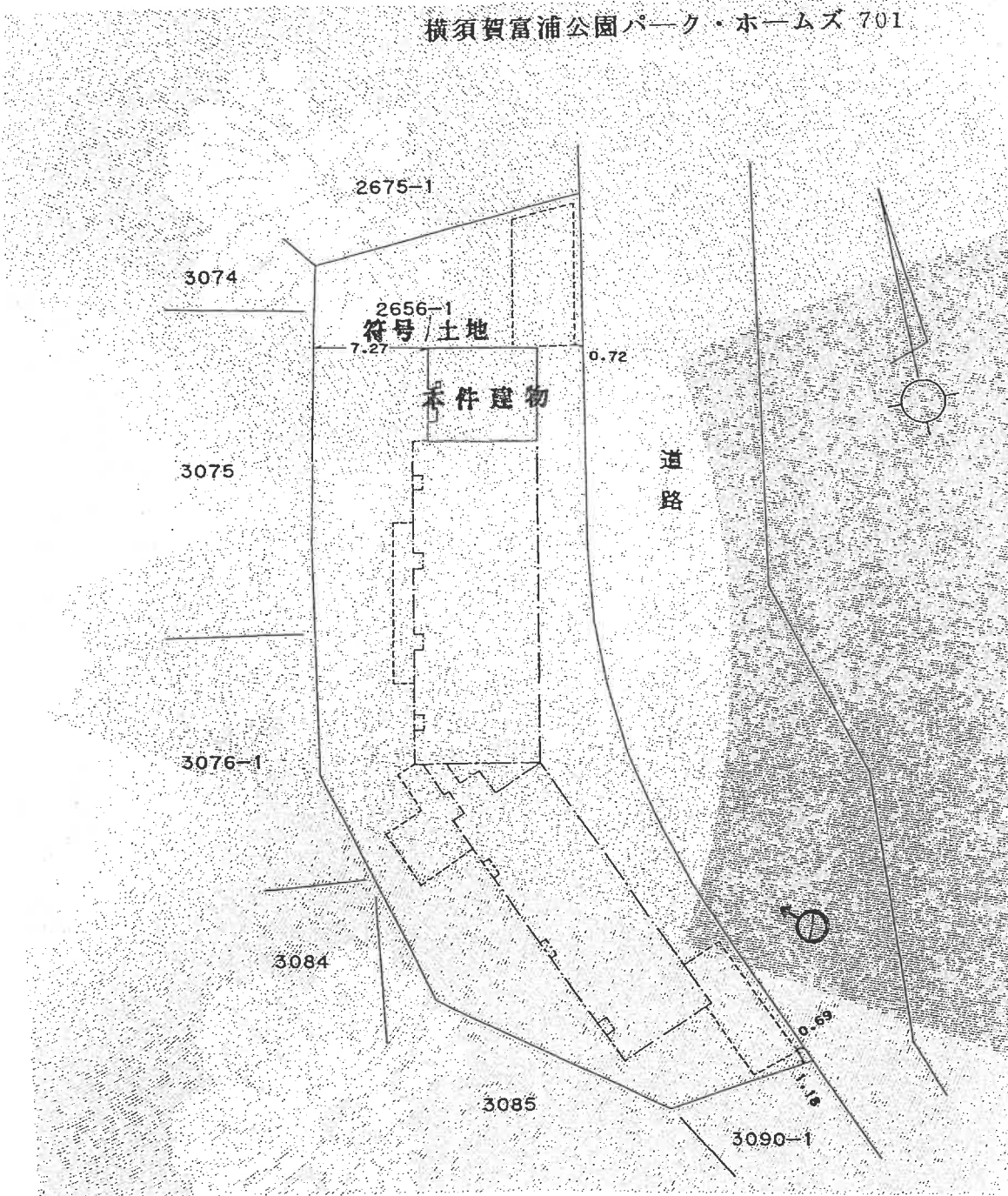
尺蠖

(註四)

6 枚目)

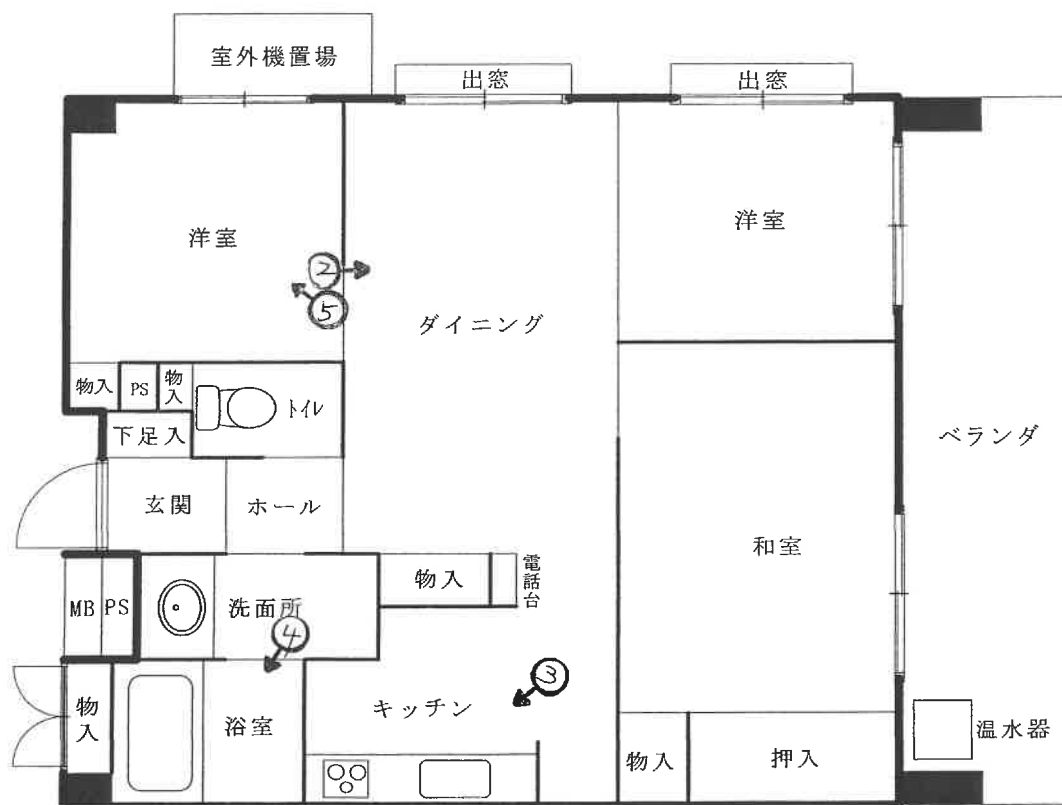
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 80 号
令和8年3月16日 現地調査
令和8年3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 3, 0 7 0, 0 0 0 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) 長井3-22-15-701
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 横須賀市長井三丁目2656番地1

建物の名称 横須賀富浦公園パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長井三丁目2656番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 50.83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 横須賀市長井三丁目2656番1

地 目 宅地

地 積 1348.39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 24万5084分の5456



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「三崎口」駅の北西方約4.0km（道路距離）、「井尻」バス停徒歩約6分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ小田和湾を臨む傾斜地の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	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・土砂災害特別警戒区域（一部）、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	1,348.39㎡（登記面積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約70m、奥行約20m
	地 勢	接面道路は北から南に向かって上り傾斜。建物の敷地は東方に下り傾斜の斜面地
接面道路の状況	東側約7.0m市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に接面	
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	なし
	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	245,084分の5,456
特 記 事 項	◇東側市道の認定幅員は15m程度ある部分もあるが、現況幅員は7.0m程度のため、上記のとおりとした。 ◇符号1の土地は市街化区域と市街化調整区域の境に位置する。横須賀市都市計画課によると、その用途境は現地杭見通界であるものの、現況から判断して、符号1の土地全体が市街化区域の第一種中高層住居専用地域に含まれるとのことであった。 ◇基準建蔽率：70%	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	横須賀富浦公園パーク・ホームズ	
建物の用途	住宅（総戸数45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	平成4年6月3日（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 3,085.13㎡	
仕様	屋根：陸屋根、アスファルト断熱露出防水等 外壁：45二丁掛磁器タイル、一部吹付タイル等	
設備	オートロック、エレベーター、集合郵便受け、ごみ置場、管理用室、電気室、掲示板、駐車場（18台分）、駐輪場（45台分）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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	月に数回通勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇横須賀市建築指導課備付の建築計画概要書によると、一棟の建物の高さは18.434mであり、第1種高度地区の最高限度である15mを超えている。しかし、当該建物は横須賀市で高度地区が定められた平成16年1月26日以前に建築された既存建物であり、市が定める「高度地区の適用除外」に該当するため、建て替え時にも現在の規模が確保されると考えられる。 ◇規約共用部分として、自転車置場と駐車場が登記されている。 ◇オール電化。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階(701号室)・北側の角部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	50.83㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	11.04㎡（分譲時パンフレット記載）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、合板等	
	床	畳、カーペット、長尺塩ビシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、ユニットバス、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ、温水器等	
	そ の 他	物入、押入、下足入、電話台、バルコニー等	
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8年2月28日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,500 円	188,756 円
	団地修繕積立金	20,730 円	352,410 円
	備 考	損害金：年 18%、金額 67,798 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和8年3月16日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇ベランダに置かれた温水器の外観には錆が多く見られた。作動するかどうかは不明。また、外廊下に面した物入は扉とドアノブ、鍵穴の錆付きが激しく、ドアノブを動かすことすらできなかったため、内部を確認することはできなかった。 ◇ベランダから小田和湾を見ることができる。		

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)
270,000	× 50.83	÷ 0.74	× 0.19	= 3,520,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)40%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.40) = 0.19$$

(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)
63,000	× 1.03	64,900	× 1,348.39	× 1.0	$\times \frac{5,456}{245,084}$	= 1,950,000

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-18

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 59,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 63,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和 8 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）
3,520,000	+ 1,950,000	× 1.06	= 5,800,000

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：1.04（7階）

位置別補正：1.02（主要開口部西向き、海側の角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.04 \times 1.02 \times 1.00 = 1.06$

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）
110,000	× 1.06	× 1.0	× 50.83	= 5,930,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.3%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
-353,235 (-28.8%)	137,027	6.8 %	1,954,650 =1,950,000	0.8095	1,578,525 (128.8%)	1,225,290 =1,230,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $\text{イ} \div \text{ウ}$ ）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	5,800,000	× 1.00	= 5,800,000
比準価格	5,930,000	× 1.00	= 5,930,000
収益価格			1,230,000
調整後の価格			5,410,000

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）
5,410,000	× 1.0	× 0.7	× 0.81	— 0	= 3,070,000

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19%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-18

所 在：横須賀市長井3丁目2576番14「長井3-8-13」

価 格：59,500円/㎡

位 置：京浜急行久里浜線「三崎口」駅約3.7km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：110㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南東4.0m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が多くみられる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 5,692,000円

符号1（土地） 46,514,000円（敷地権割合245,084分の5,456）

第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判をA4判へ縮小したもの）

3. 建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

4. 間取図

以 上

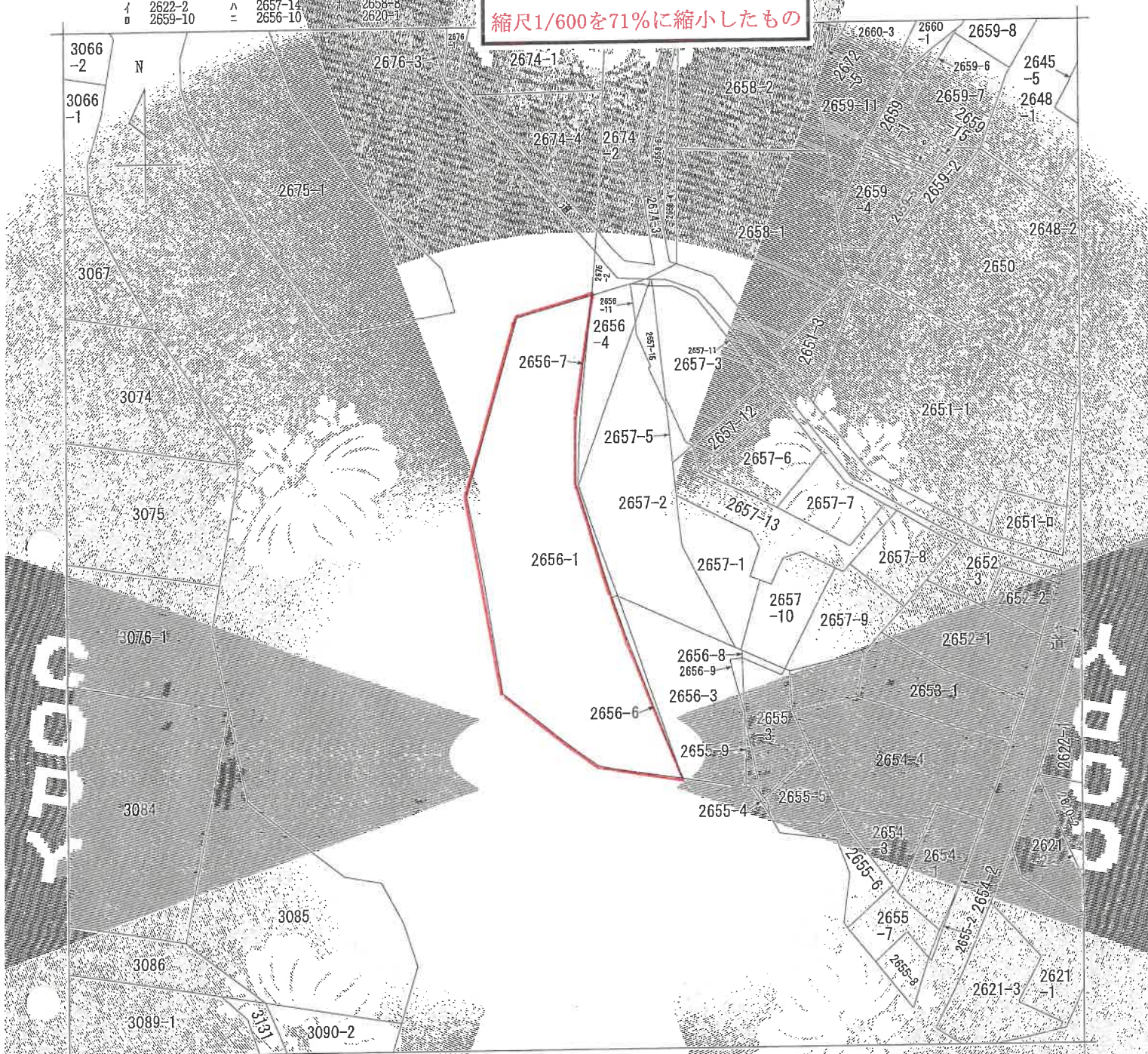




附属資料 2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの

2622-2 2657-14 2658-8
2659-10 2656-10 2620-1



(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	横須賀市長井三丁目			地番	2656番1		
出方縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

(横浜地方法律局横須賀支局管轄)

令和7年12月5日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：29-3

17

成4年7月2日 283243

283243

各階平面図

面圖
階平
物圖
建各

家屋番号
長井三丁目 2656番1の
701

横須賀市長井三丁目265番地1

横須賀富浦公園パーク・ホームズ701

日調査12

（平成 年 月 日付）

作者

土地

(平成)

製作日

宿風

申請人

代表取締役

縮尺

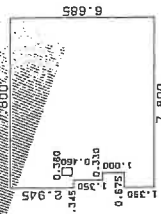
建物の部分階

(日加納)

4-7-2

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%))

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

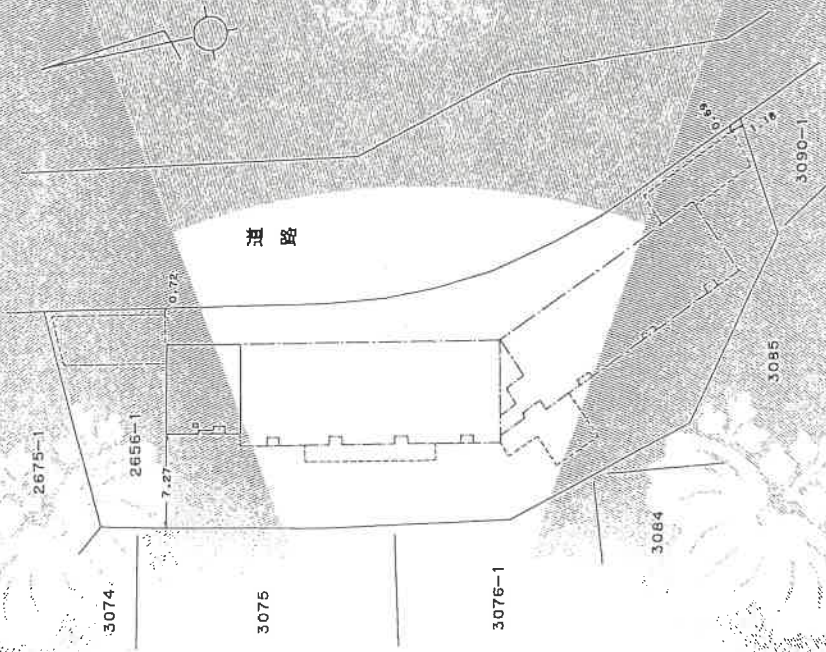


求積表

0.345	×	2.945	=	1.016025
0.075	×	1.390	=	0.98250
0.240	×	4.295	=	1.03080
0.360	×	2.426	=	0.873360
0.090	×	1.409	=	0.126810
0.270	×	3.799	=	1.025730
6.855	×	6.686	=	45.835675
合 計				50.836650
張 面				50.83

1

床面積 50.83



附属資料 4
間 取 図

