

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月10日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月10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, 2	6,990,000 5,592,000	一括	1,398,000	62,806	14,261
1	1,410,000				
2	5,580,000				
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市武四丁目 1 0 0 2 番地 2

建物の名称 サンライズたけやま

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武四丁目 1 0 0 2 番 2 の 8

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市武四丁目

地 番 1 0 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 6 1 0 8 分の 6 5 5 6

物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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

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 横須賀市武四丁目 1 0 0 2 番地 2

建物の名称 サンライズたけやま

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武四丁目 1 0 0 2 番 2 の 8

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市武四丁目

地 番 1 0 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 6 1 0 8 分の 6 5 5 6



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 2 月 2 5 日受理
令和 8 年 3 月 1 3 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 横須賀市武四丁目 1 0 0 2 番地 2

建物の名称 サンライズたけやま

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武四丁目 1 0 0 2 番 2 の 8

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市武四丁目

地 番 1 0 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 6 1 0 8 分の 6 5 5 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市武四丁目27番3-204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使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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 8 年 (ケ) 第 3 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 3 月 3 日現在

☑管理費	☑月額	9,800 円	□滞納額	円
☑修繕積立金	☑月額	9,400 円	□滞納額	円
□	□月額	円	□滞納額	円
□	□月額	円	□滞納額	円
□滞納期間	平成・令和	年 月分	～平成・令和	年 月分
□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。

□	□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 □

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者の妻) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨 ／■関係人(■A(所有者))提出の陳述書の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年 8月25日	
最初の	契約日	令和4年 8月13日	
契約等	期間	令和4年 8月25日から ■令和6年 8月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年 8月25日から ■令和8年 8月24日まで2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金58,000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金58,000円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに月額5,000円の管理費支払約定あり 更新時,新賃料1ヶ月分の更新料の支払約定あり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ C (占有者の妻)	1 本件建物は、Bが借りて私と一緒に住んでいます。 2 契約内容は契約書のとおりです。 (令和8年2月27日聴取) 3 洋室1のクローゼットとある部分の板にシミが見られると思いますが、 本件建物は、コンクリートにクロスを直貼りしているようで、雨漏りや水 漏れでなく、湿気が発生したためと思われます。 (令和8年3月6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、関係人提出の契約書写し、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物件2土地は、東側、南側、南西側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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26日(木) 13:14-13:15	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2月27日(金) 14:16-14:48	目的物件所在地	占有者の妻と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和8年3月2日(月) -	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和8年3月6日(金) 10:13-10:56	目的物件所在地	占有者の妻と面談・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() :-		

(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 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。

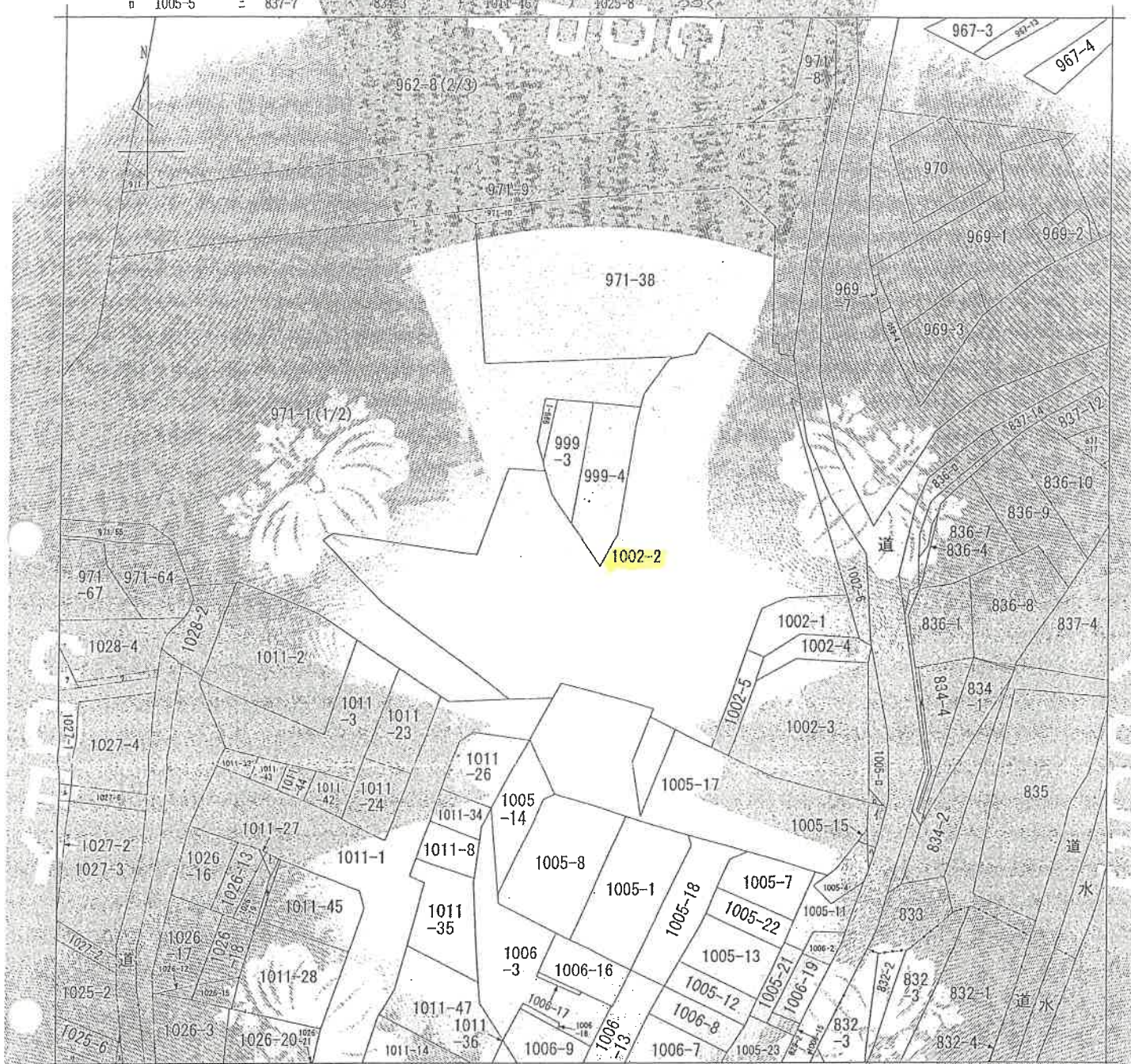
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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、A5判をA4判に縮小したものである。

イ 1005-16 ハ 1005-6 ホ 836-5 ヘ 1011-10 ニ 1025-3 ヒ 1027-5
ロ 1005-5 ヘ 837-7 ホ 834-3 ヘ 1013-46 ニ 1025-8 ヒ 1027-5



(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	横須賀市武四丁目			地番	1002番2		
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)			継記事項	

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12月19日
横浜地方方法務局横須賀支局

請求番号：10-1
(1/2)

(7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 1028-5
7 1028-9
7 1025-7

くろくろ

くろくろ

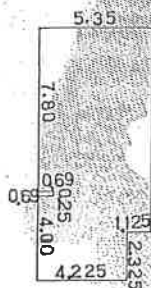
くろくろ

くろくろ

登記年月日：昭和60年10月22日

275511 各階平面図

家屋番号	武4丁目10002	建物各階平面図
建物の所在	埼玉県市武4丁目10002番地2	



床面積 51.67 m²

単位：m

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物の存在する部分：2階

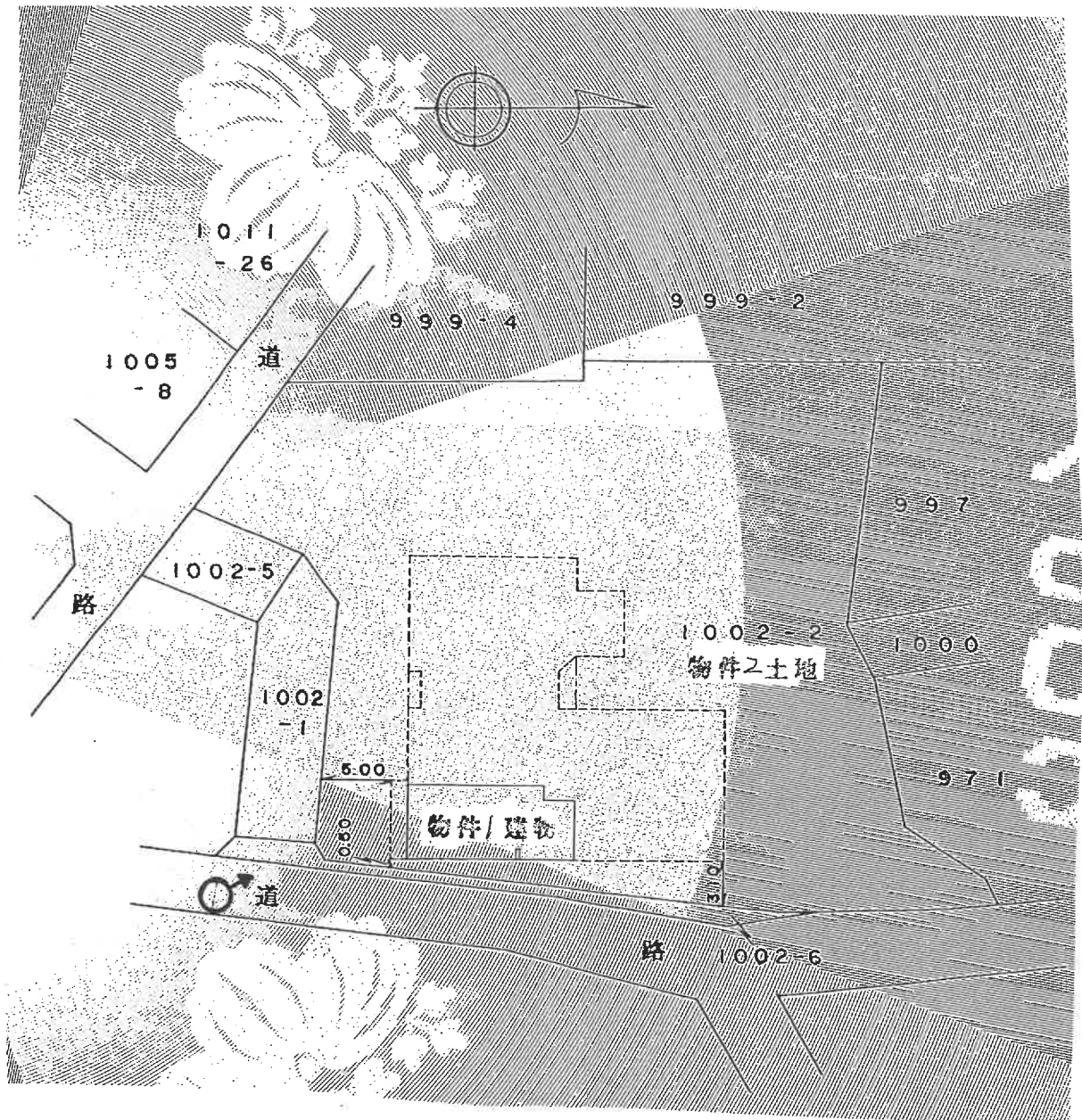
単位：m

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年12月19日
埼玉県地方公共団体建築士会
建築士会

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





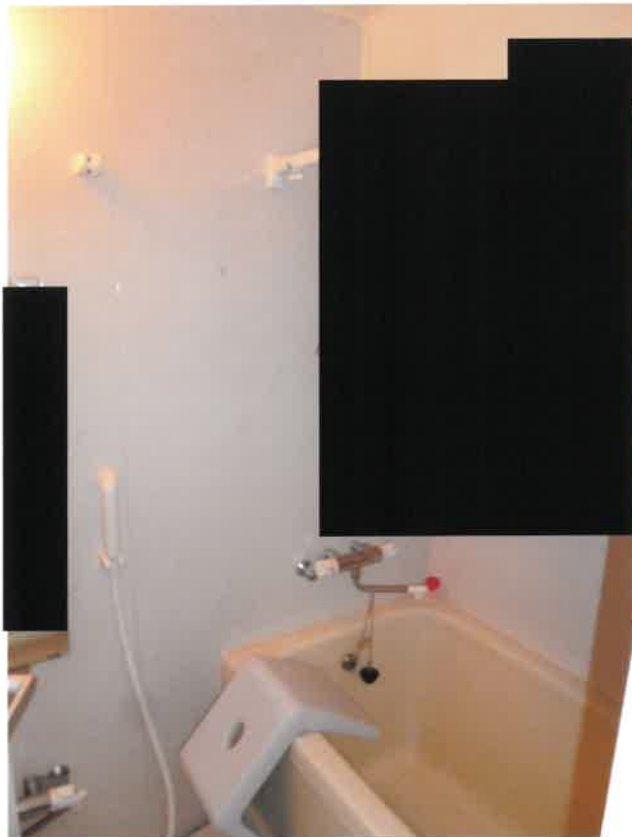
①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年(ケ)第 3 号
令和8年 3月 6日 現地調査
令和8年 4月 12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
野路 好孝

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 6, 990, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 1, 410, 000 円
物 件 2（土地）	金 5, 580, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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) 武4-27-3-204
2		
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 横須賀市武四丁目1002番地2

建物の名称 サンライズたけやま

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武四丁目1002番2の8

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市武四丁目

地 番 1002番2

地 目 宅地

地 積 1627.00平方メートル

共有者 A 持分266108分の6556



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	JR横須賀線「衣笠」駅の南方約4.8km(道路距離)、 「竹川」バス停より徒歩約1分	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する県道背後の住宅地域	
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 第1種住居地域(一部北西側は第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 屋外広告物規制地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,627.00m ² (登記面積) 不整形 間口約45m(東側)、奥行約39m 東向き緩傾斜
接面道路の状況	東側で幅員約6.2m市道(建築基準法第42条第1項)に等高 ～2m程度高く約45m接面する。 南側で幅員約6m市道(建築基準法第42条第1項)に等高～1 m程度高く約30m接面する。 南西側で幅員約4mの階段である市道(建築基準法第42条第 1項)に概ね等高に約10m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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(プロパン)
	下水道	あり
共 有 持 分	266,108分の6,556	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライズたけやま	
建物の用途	住宅（総戸数47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60年9月12日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造7階建 延べ 3,221.59㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け	
設備	エレベーター、集合郵便受、管理人室、ゴミ置場、駐車場、 自転車置場等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤（9時～12時）
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件一棟の建物の高さは、建築計画概要書によれば18.12mであり、第1種高度地区の高さ制限（最高限度15m）を超えている。ただし、本件一棟の建物は高度地区が指定された平成16年以前に建築され、完了検査を経たものである。再建築に当たっては、計画内容により横須賀市の「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」が適用される可能性がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(204号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	61.67㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	7.15㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和8年3月3日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,800 円	0 円
	修 繕 積 立 金	9,400 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月6日：内部立入調査 賃借人Bが占有している。 関係人の陳述及び契約書による賃貸借の概要 ・貸主：所有者 ・借主：占有者 ・占有開始時期：令和4年8月25日 ・最初の契約期間：令和4年8月25日から令和6年8月24日 まで2年間 ・更新の種別：自動更新 ・現在の契約期間：令和6年8月25日から令和8年8月24日 まで2年間 ・賃料：月額58,000円 ・敷金：58,000円 ・その他：賃料のほかに月額5,000円の管理費支払約定あり 更新時、新賃料1ヶ月分の更新料の支払約定あり		
特 記 事 項	◇関係人から、「本件建物はコンクリートにクロスを直貼りしているようで、洋室1のクローゼットの板に見られるシミは、クロスの直貼りによる湿気のためだと思う」旨の陳述があった。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	71,300	×1.11	79,100	×1,627.00	×1.00	× $\frac{6,556}{266,108}$	=3,170,000

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。

地価調査地 横須賀（県）-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 67,800 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.9}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 71,300 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査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：三方路、形状、マンション適地等の総合格差で上記のとおり。。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を0%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件１）

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。

番号	再調達原価 (円／㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	350,000	×61.67	÷0.79	×0.23	=6,280,000

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 41 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） 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.1) = 0.23$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	3,170,000	×0.4	場所的利益	= 1,270,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
2	3,170,000	－1,270,000	×1.02	= 1,940,000	20.1%
1	6,280,000	＋1,270,000		= 7,700,000	79.9%
一括価格（合計）				9,640,000	100%

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とおり。

階層別補正：0.99（2階）

位置別補正：1.03（角部屋、南向き）

その他補正：1.00（なし）

相乗積： $0.99 \times 1.03 \times 1.00 = 1.02$

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)
175,000	×1.02	×1.00	×61.67	= 11,010,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域等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とおり査定した。

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 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
657,249 (10.6%)	583,233	8.2 %	6,899,220 = 6,900,000	0.8005	5,523,450 (89.4%)	6,180,699 = 6,180,000 (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とおり求めた。

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	9,640,000	×1.00	= 9,640,000
比準価格	11,010,000	×1.00	=11,010,000
収益価格			6,180,000
調整後の価格			9,980,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
2	9,980,000	20.1%	= 2,010,000
1		79.9%	= 7,970,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
2	2,010,000	× 1.00	× 0.7			= 1,410,000
1	7,970,000	× 1.00	× 0.7	× 1.00	— 0	= 5,580,000
一括価格 (合計)						6,990,000

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：なし

その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査：横須賀（県）-8

所 在：横須賀市武5丁目1108番21 「武5-12-9」

価 格：67,800円／㎡

位 置：JR横須賀線「衣笠」駅約4.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側9.0m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
高度地区、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,218,000円

物件2（土地） 65,343,500円（共有持分266,108分の6,556）

第7 附属資料の表示

位置図①

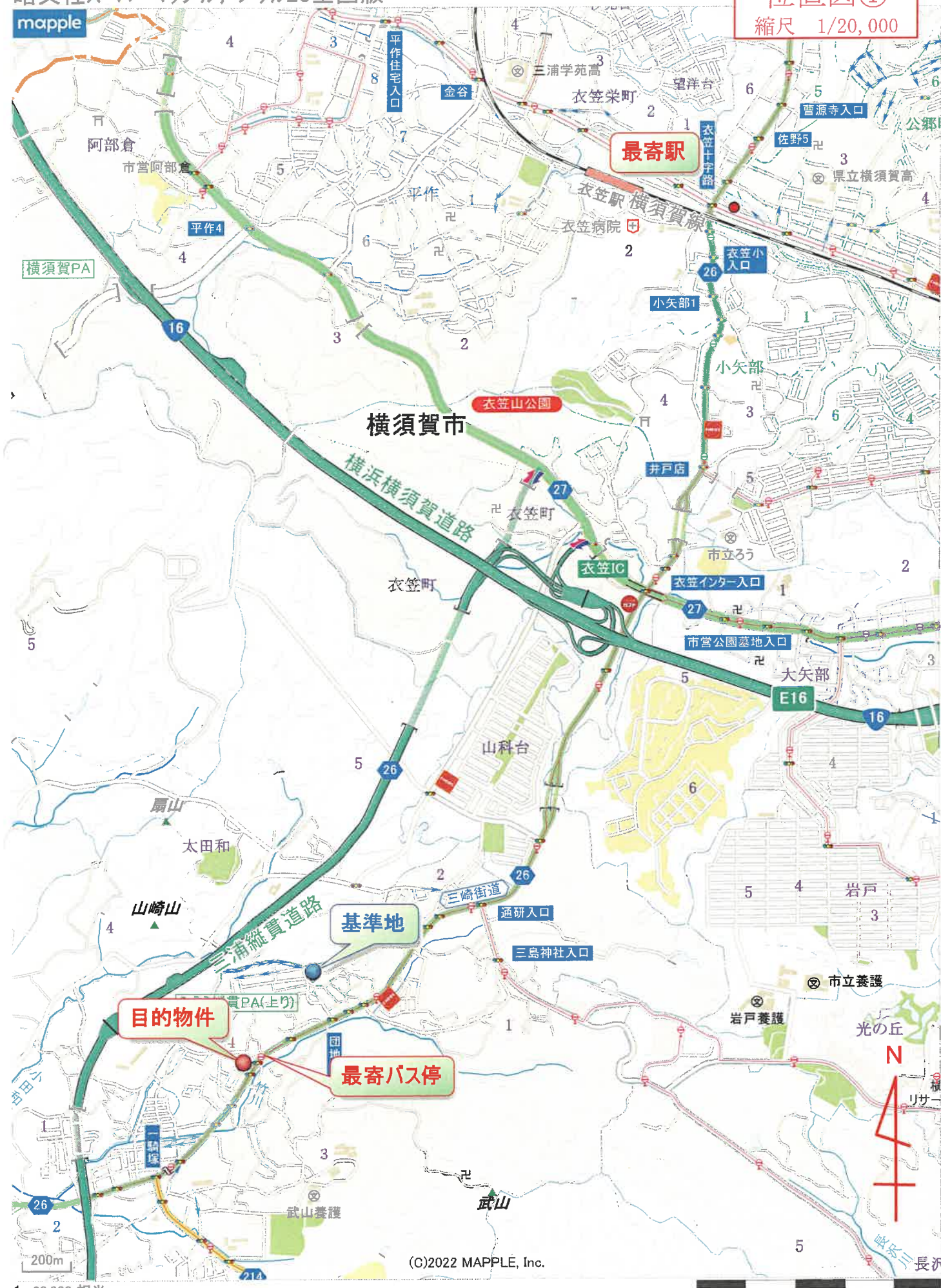
位置図②

公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

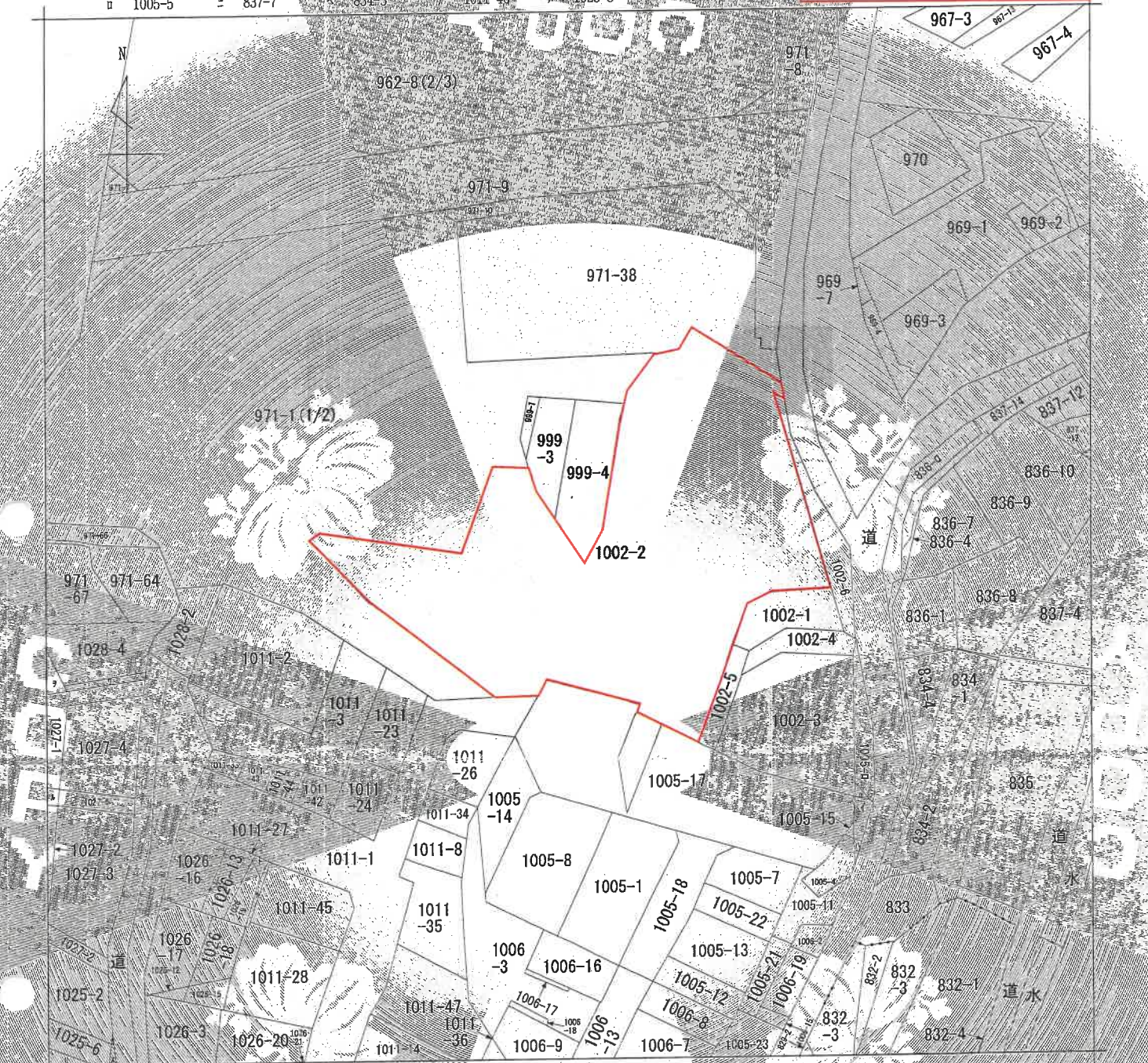
間取図

以 上





イ 1005-16 ハ 1005-6 ニ 836-5 ホ 1011-40 ヘ 1025-3 ト 1027-5
ロ 1005-5 ニ 837-7 ヘ 834-3 ホ 1011-40 ヘ 1025-8 ト 1027-5



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
武4丁目
武3丁目

請求部分	所在地 横須賀市武四丁目				地番 1002番2	
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	備考 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12月19日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

登記年月日：昭和60年10月22日

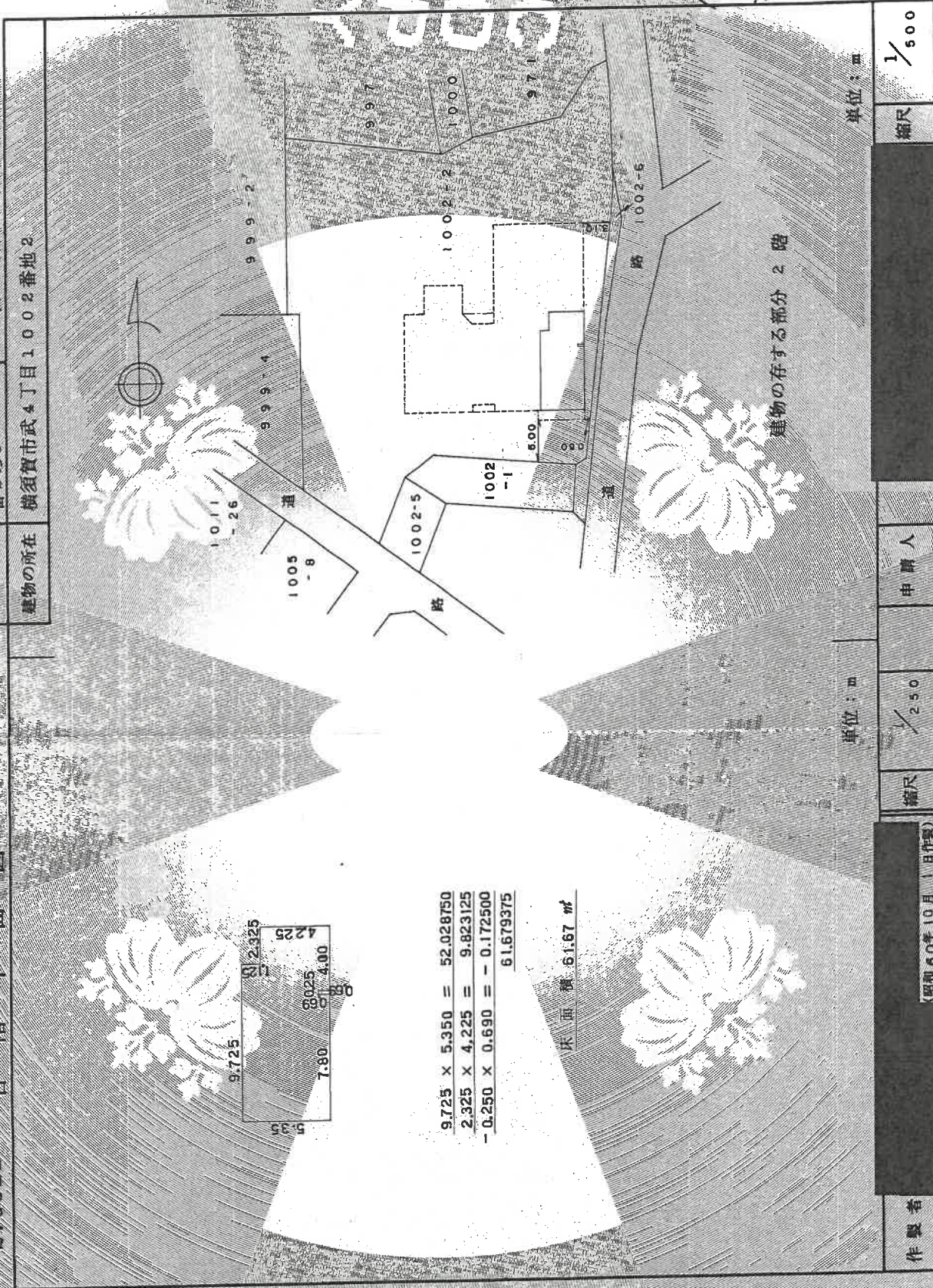
これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年12月19日 横浜地方裁判所横浜支局 登記官

273511 各階平面図

建物図面図

家屋番号 武4丁目1-002番2の8

建物の所在 横須賀市武4丁目1-002番地2



作製者 (昭和60年10月1日作成)

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会館)

間取図

