

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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市吉井二丁目 6 番地 19, 6 番地 6, 6 番地 17, 6 番地 8

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜 3 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 19 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 69.16 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 6

地 目 宅地

地 積 670.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 19

地 目 宅地

地 積 4024.87 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.24 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番17

地 目 宅地

地 積 66.12 平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番7

地 目 宅地

地 積 35.93 平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番9

地 目 宅地

地 積 344.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・8・19・21・22

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102万6060分の7351



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25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】

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 横須賀市吉井二丁目 6 番地 19, 6 番地 6, 6 番地 17, 6 番地 8

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜 3 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 19 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 69.16 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 6

地 目 宅地

地 積 670.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 19

地 目 宅地

地 積 4024.87 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.24平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番17

地 目 宅地

地 積 66.12平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番7

地 目 宅地

地 積 35.93平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番9

地 目 宅地

地 積 344.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・8・19・21・22

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102万6060分の7351



令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 2 月 2 0 日受理
令和 8 年 3 月 2 6 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 横須賀市吉井二丁目 6 番地 1 9, 6 番地 6, 6 番地 1
7, 6 番地 8

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜 3 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 1 9 の 1 0 0 2

建物の名称 1 0 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 9. 1 6 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 6

地 目 宅地

地 積 6 7 0. 8 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 0 2 4. 8 7 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目 6 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.24平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番17

地 目 宅地

地 積 66.12平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番7

地 目 宅地

地 積 35.93平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番9

地 目 宅地

地 積 344.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・8・19・21・22

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102万6060分の7351



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市吉井二丁目6番3-1002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住居として使用している ☐ 「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 円 修繕積立金 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	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, 8, 19, 21, 22	
現況地目	☒ 宅地（符号1, 2, 8, 19, 21, 22）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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, 2, 8, 19, 21, 22）	
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	
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

事件番号：令和8年（ケ）第4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。

☒ 令和8年3月2日現在			
☒ 管理費	☒ 月額	9,120 円	☒ 滞納額 218,880 円
☒ 団地修繕積立金	☒ 月額	970 円	☒ 滞納額 22,310 円
☒ 各棟修繕積立金	☒ 月額	12,590 円	☒ 滞納額 295,769 円
☒ 弁護士費用等	☐ 月額	円	☒ 滞納額 59,860 円
☒ 滞納期間	令和6年3月分(2024年) ～ 令和8年3月分		
☒ 損害金	☒ 年	18 %	☒ 金額 91,291 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
☐	☐ 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 ☐ 議事録 ☒ 債務名義

令和7年(ハ)第292号(判決)横須賀簡易裁判所

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、前記及び添付の図面等、写真のとおりである。
- 2 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から、所有者宛の公共料金関係書類などが見られた一方で第三者の占有の徴表が見られなかったこと、集合ポストの表示が所有者名義であっ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。
- 3 本件建物内には動産類が多数有り、室内など立ち入れない箇所もある状況であったため床面や壁面など確認出来ない箇所が多数あった。確認出来る範囲ではクロスの汚れなどが見られた。
- 4 本件建物のメーターボックスを確認したところ、ガスは停止しており、水道は「しめる」の方向にレバーが向いており、電気の供給はなされていた。
- 5 評価人の調査によると本件建物の存在するマンション群の敷地部分は、西側、東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24日(火) 13:28-13:29	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) 15:26-15:45	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3月7日(土) 13:20-13:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)投函
令和8年3月13日(金) 11:06-11:17	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24日(火) 15:05-15:40	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() :-:		

(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 2 4 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、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。

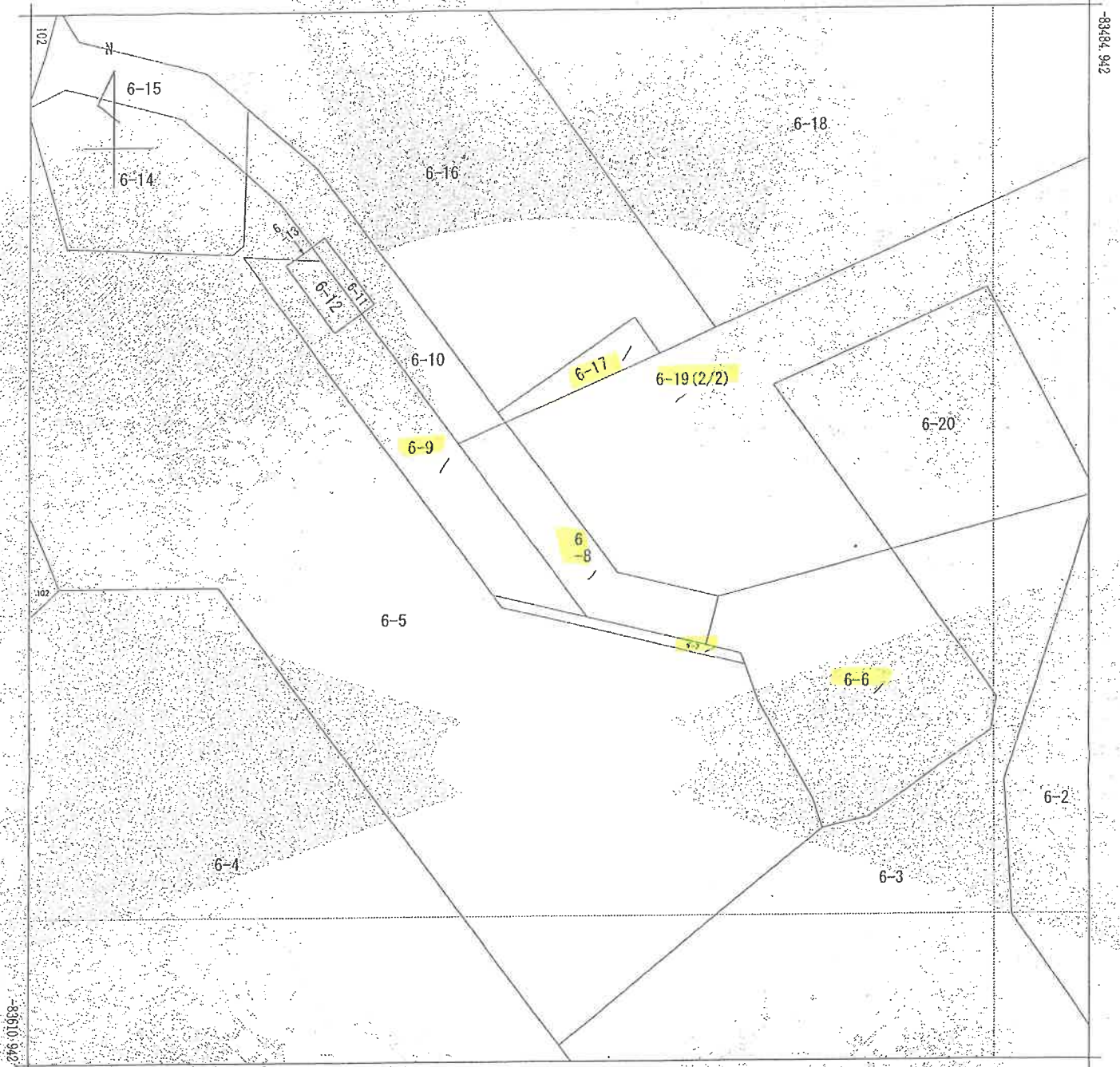
☐

(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。

(座標値種別：図上測定)

-12132.566



-12257.566

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
吉井2丁目

請求部	所在	横須賀市吉井二丁目				地番	6番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年1月15日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月5日

横浜地方方法務局横須賀支局

地図整理番号：M21124

登記官

(1/2)

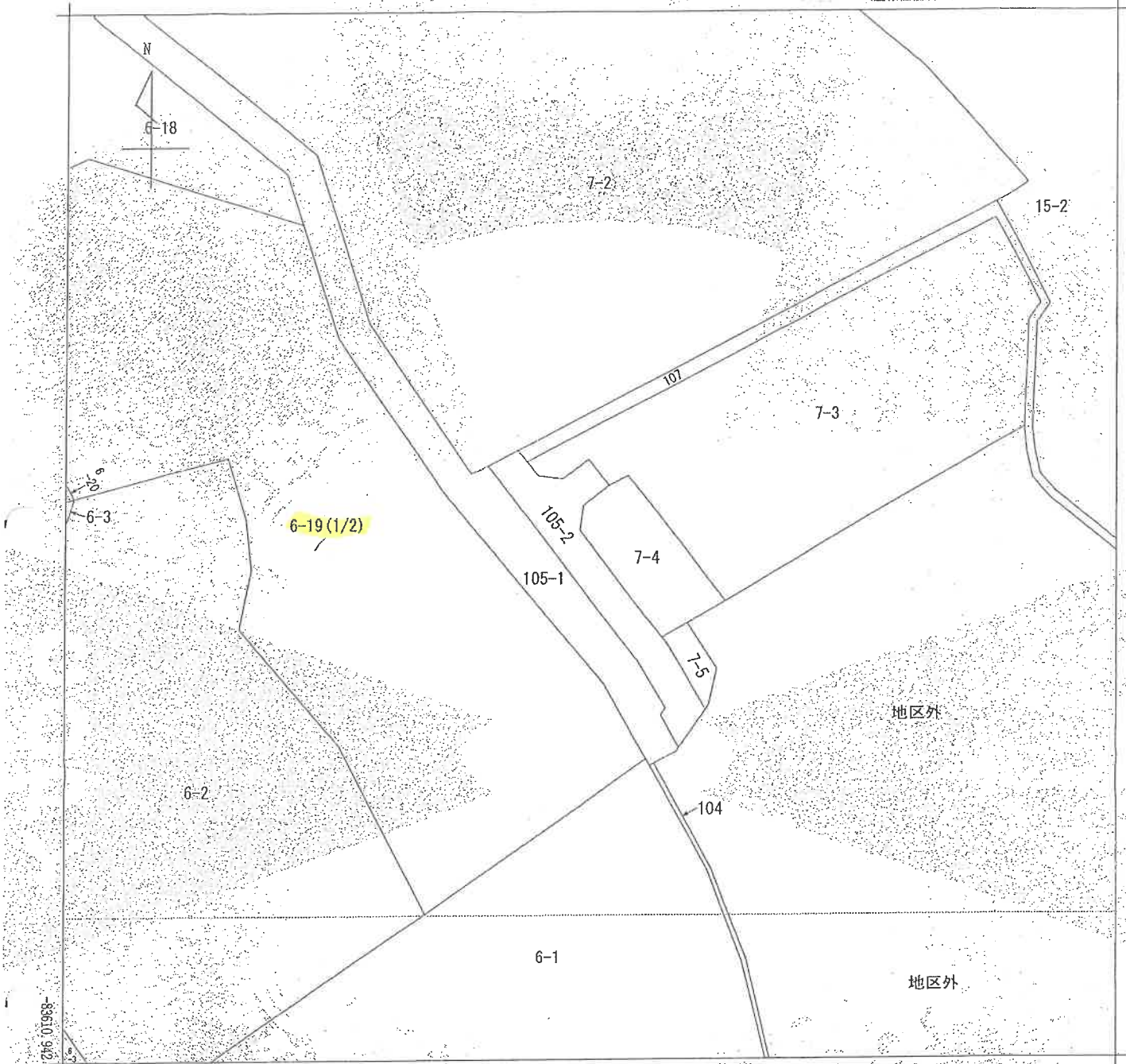
(7枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

-12007.566

-83484.942



-12132.566 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横須賀市吉井二丁目				地番	6番19			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	放	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年1月15日			備考年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月5日
横浜地方法律局横須賀支局
登記官

地図整理番号：M21124
(2/2)

(8 枚目)

四、附錄

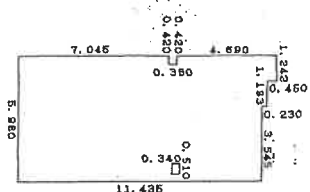
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

法國埃菲爾公司：M21125

390010

各階平面図

1002 号



求積表							
1.	435	x	3.	545	=	13.	537075
11.	665	x	1.	193	=	40.	913345
12.	115	x	0.	822	=	2.	958530
7.	650	x	0.	420	=	1.	968600
0.	045	x	0.	510	=	2.	983800
-0.	340	x				0.	173400
			合計			63.	167250
			床面積			69.	167

作者

縮尺

1/250

人請申

縮尺

1/500

家庭者

也 5月 21 日 53 番 209

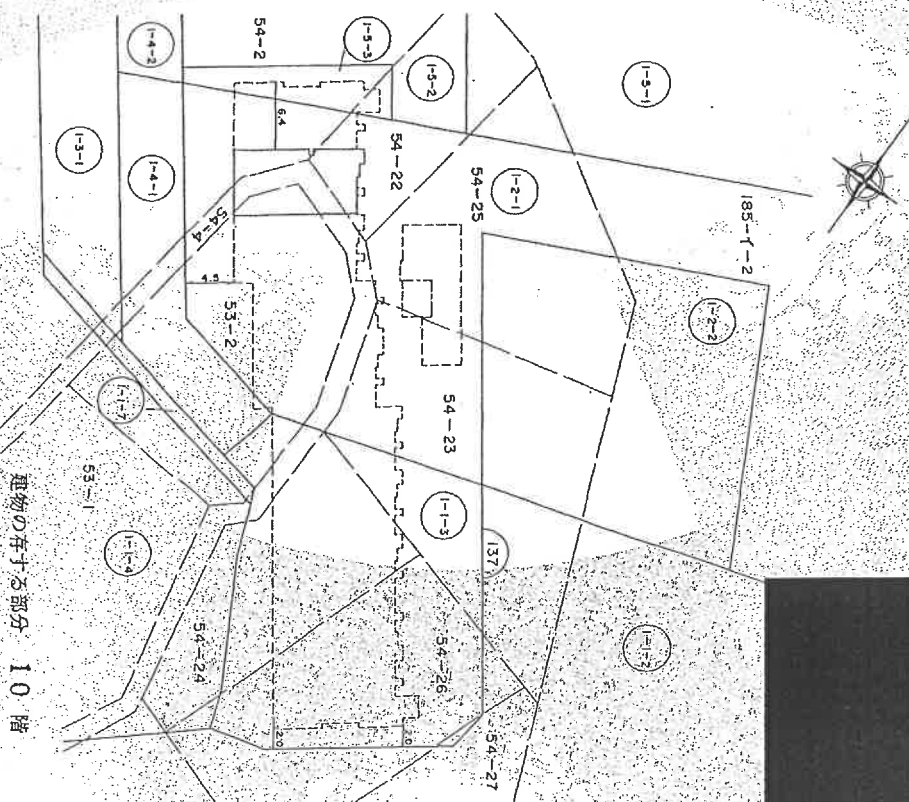
面
圖
物
建

建物の所在

風氣真川也田三、日 33 番地 2、34 番地 4、34 番地 26、34 番地 2、
54 番地 4、54 番地 26、54 番地 25、54 番地 22

吉井二丁目6番地19、同番地6、同番地17、同番地8

(侯家屯) 同所干足地香 137 街区 1—2—1 画地 1—1—3 画地
1—5—3 画地 1—4—1 画地



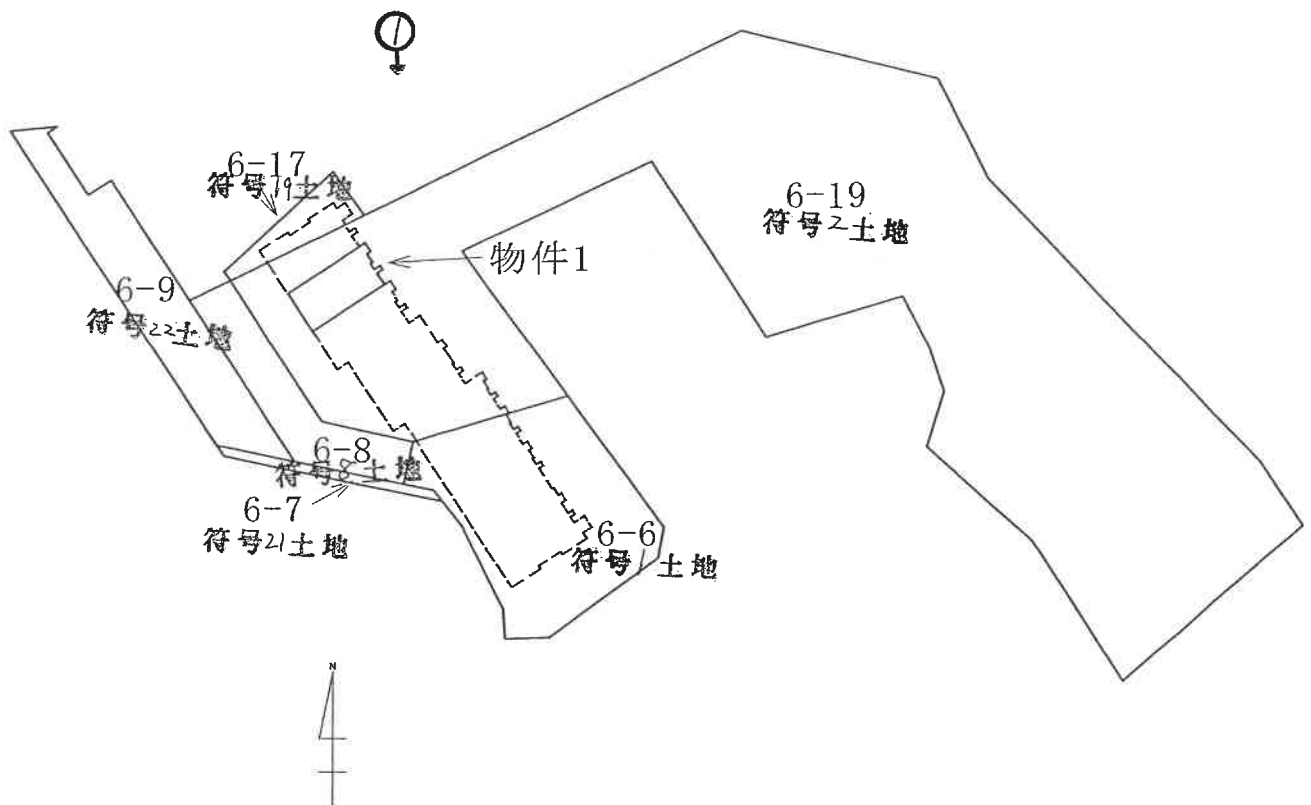
建物の存する部分 10階

平成壹年 壹月貳五日

種目)

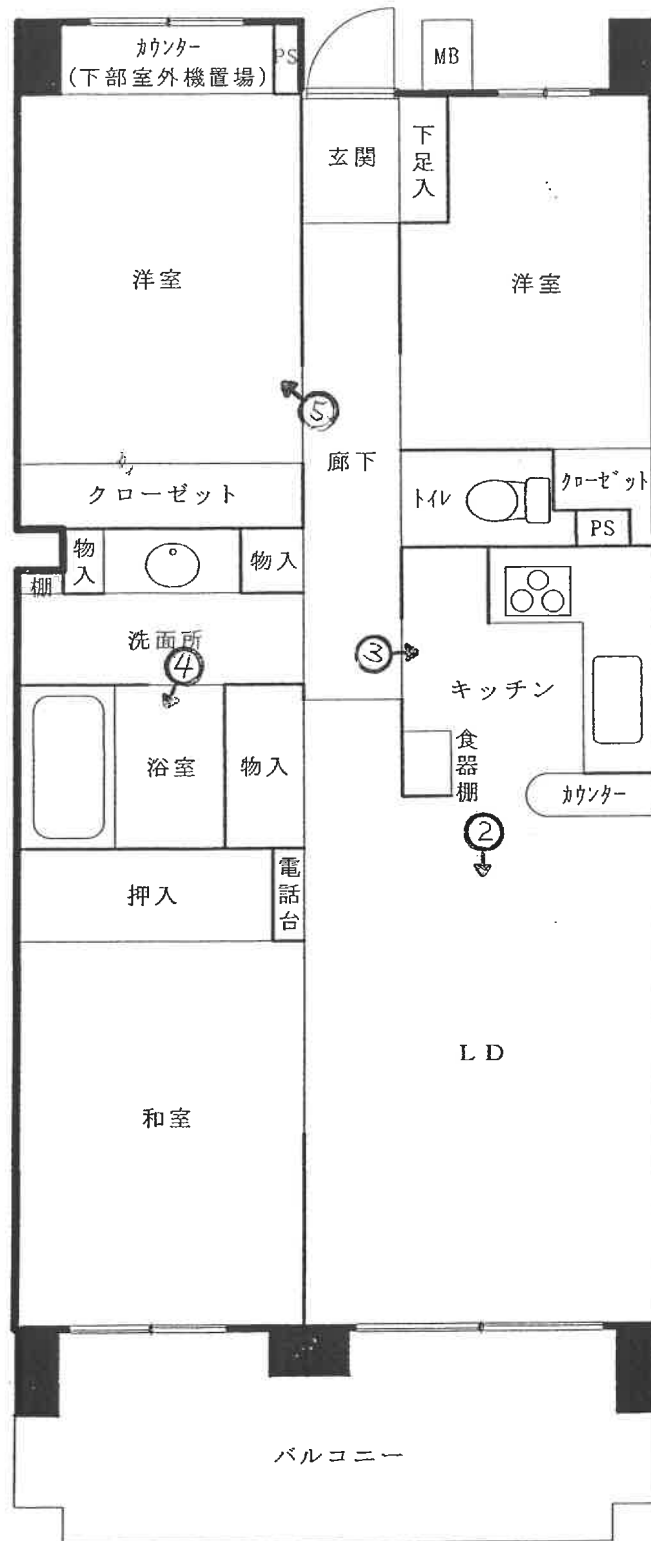
土地建物位置関係図

←○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8年（ケ）第 4 号
令和8年3月24日 現地調査
令和8年3月28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 9, 2 8 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、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) 吉井2-6-3-1002
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 横須賀市吉井二丁目6番地19, 6番地6, 6番地17, 6番地8

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目6番19の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 69.16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 横須賀市吉井二丁目6番6

地 目 宅地

地 積 670.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番19

地 目 宅地

地 積 4024.87平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.24 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番17

地 目 宅地

地 積 66.12 平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番7

地 目 宅地

地 積 35.93 平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 横須賀市吉井二丁目6番9

地 目 宅地

地 積 344.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・8・19・21・22

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102万6060分の7351



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・2・8・19・21・22の土地）

位 置 ・ 交 通	京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅の北方約2.2km（道路距離）、「山手南」バス停徒歩約5分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層のマンション、店舗等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
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 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 第一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 第一種高度地区、吉井・池田地区地区計画 (共同住宅B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、横須賀市吉井池田土地区画整理事業施行済み
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	5,366.07㎡（登記面積合計） 不整形 間口（南北）約125m、奥行（東西）約120m 宅盤面はほぼ平坦。東側に法面を含む。
接面道路の状況	◇6番10土地及び6番15土地等敷地内通路を介して西側約9.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約13m接面 ◇東側にかけて約4.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約77m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	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	1,026,060分の7,351

特 記 事 項	◇1番館から5番館まで一体の敷地として利用され、西側幅員約9mの舗装市道へと接続しているほか、水道・下水・ガスも一体の敷地に共用管が引き込まれて各棟に接続している。 ◇団地全体の自走式立体駐車場、機械式立体駐車場、平置き駐車場、駐輪場がある。符号19の土地に鉄骨造地下1階付2階建の駐車場がかかっているが、アイビーヒルズ久里浜団地管理組合法人の所有である。 ◇符号19土地の一部に法面を含む。令和7年度固定資産公課証明書によると、4,024.87㎡のうち宅地は1,687.87㎡、雑種地は2,337.00㎡とされている。 ◇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	アイビーヒルズ久里浜3番館	
建物の用途	住宅（総戸数140戸）（登記・分譲時パンフレット記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成10年12月15日（登記記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延べ 10,455.77㎡	
仕 様	屋根：アスファルトシングル葺等 外壁：45二丁掛タイル貼、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、掲示板等	
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	明和地所コミュニティ株式会社
	管理形態	管理棟に管理人勤務（年末年始を除き、9：00～17：00勤務）。管理棟は家屋番号6番14で登記上は集会所・事務所とされ、アイビーヒルズ久里浜団地管理組合法人所有である。
管理の状況	良 好	
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42.08m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と考えられる。	

(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	10階(1002号室)・北西寄りの中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	69.16㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：12.12㎡（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	フローリング、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	システムキッチン（カウンター付）、ユニットバス（暖房換気乾燥機付）、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ等	
	そ の 他	物入、押入、クローゼット、下足入、食器棚、バルコニー等	
保守管理の状態	劣る。（荷物等が多く積み置かれて床の状態が確認できない部屋があったが、確認できた範囲では壁紙や床、水回りの汚れが目立った。）		
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3月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,120 円	218,880 円
	各棟修繕積立金	12,590 円	295,769 円
	団地修繕積立金	970 円	22,310 円
	備 考	◇遅延損害金割合年利率 18% ◇遅延損害金：91,291 円 ◇弁護士費用等滞納額：59,860 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和8年3月24日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。		
特 記 事 項	室内の汚れは「保守管理の状態」のとおりだが、浴室は特にカビが目立った。		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
350,000	× 69.16	÷ 0.93	× 0.34	= 8,850,000

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 28 年、経済的残存耐用年数 27 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{(\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年})} \times (1 - 0.30) = 0.34$$

(2) 敷地権価格（符号 1・2・8・19・21・22 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)
143,000	×0.9	129,000	× 5,366.07	×1.0	$\times \frac{7,351}{1,026,060}$	= 4,960,000

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-10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 124,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{87} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は法面を含むこと、二方路、規模、形状等、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）
8,850,000	+ 4,960,000	× 1.03	= 14,220,000

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（10階）

位置別補正：0.99（主要開口部南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.04 \times 0.99 \times 1.00 = 1.03$

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）
245,000	× 1.03	× 0.9	× 69.16	= 15,710,000

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：室内の管理の状況等を考慮して－10%と判定した。

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 エ	複利 現価率 ※2 (7.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				キ
-42,893 (-0.6%)	728,364	7.8	9,057,860 = 9,060,000	0.7983	7,232,598 (100.6%)	7,189,705 = 7,190,000 (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	14,220,000	× 1.00	= 14,220,000
比準価格	15,710,000	× 1.00	= 15,710,000
収益価格			7,190,000
調整後の価格			14,260,000

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）
14,260,000	× 1.0	× 0.7	× 0.93	— 0	= 9,280,000

市場性修正：必要なし。

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：管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金の元本額のみを基礎に－7%と判定した。

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-10

所 在：横須賀市吉井4丁目3番16「吉井4-3-15」
価 格：124,000 円/㎡
位 置：京浜急行本線「馬堀海岸」駅約 1.5km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北 6.2m 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：一般住宅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（専有部分）	4,816,100 円
符号1（土地）	30,291,900 円
符号2-A（土地）	76,220,800 円
（敷地権割合 1,026,060 分の 7,351、4,024.87 ㎡のうち 1,687.87 ㎡の宅地）	
符号2-B（土地）	91,100 円
（敷地権割合 1,026,060 分の 7,351、4,024.87 ㎡のうち 2,337.00 ㎡の雑種地）	
符号8（土地）	10,126,200 円
符号19（土地）	2,985,800 円
符号21（土地）	1,622,500 円
符号22（土地）	13,400 円

第7 附属資料の表示

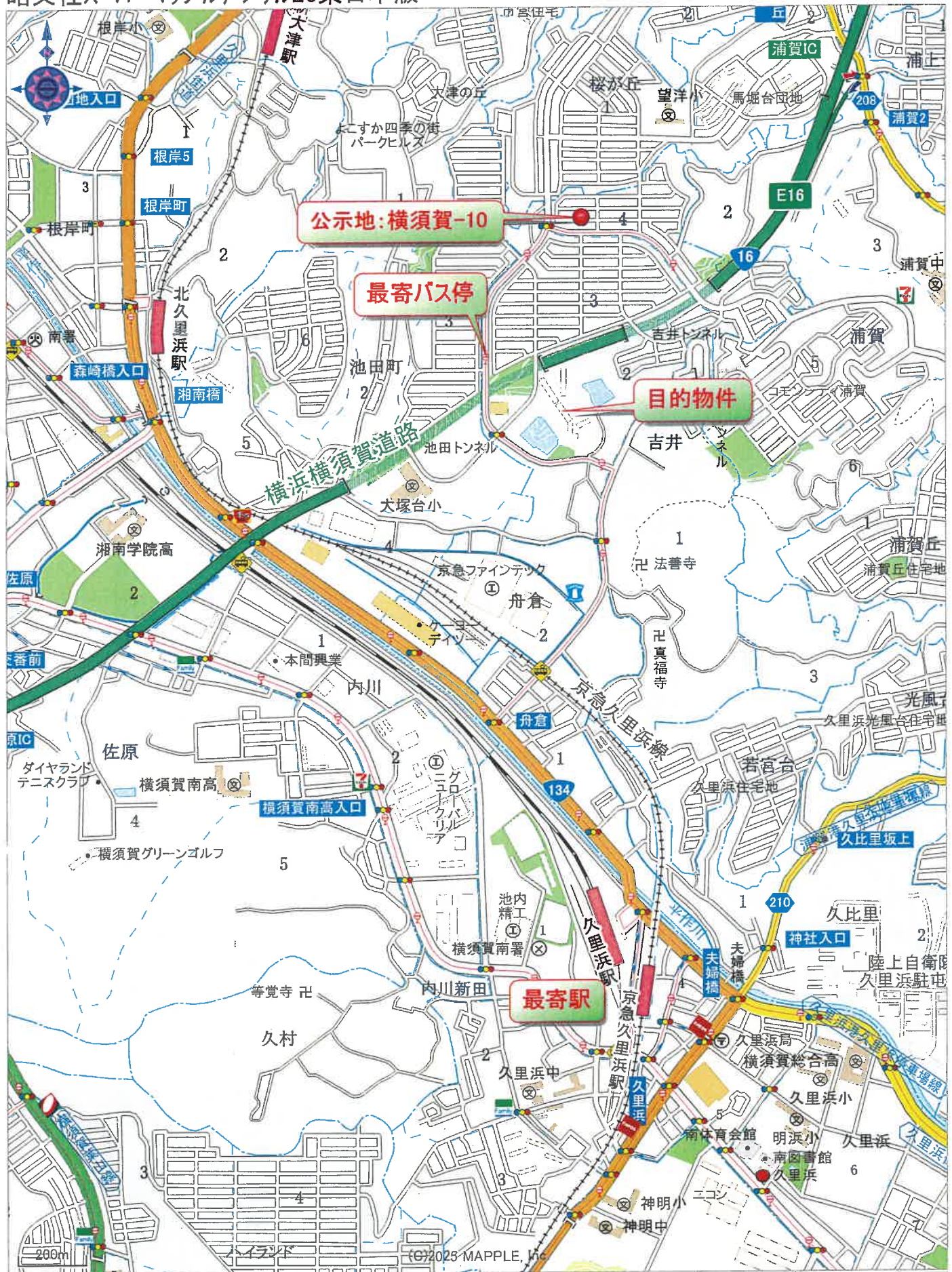
1. 位置図
2. 公図写（A3判を50%に縮小して貼り合せたもの）
3. 換地図写（A3判を71%に縮小したもの）
4. 建物図面写・各階平面図写（A3判を71%に縮小したもの）
5. 配置図（縮小した公図に建物図面を重ね合わせたもの）
6. 間取図

以 上

附属資料 1 位置図

縮尺 1/15,000

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1 : 15,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度41分48秒 北緯 35度14分26秒

縮尺1/500を50%に縮小して貼り付けたもの



令和8年1月5日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官
124

地图整理番号: W21124

(2/2)

これは地圖に記録されてゐる内容を証明した一面である。

令和8年1月5日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記係

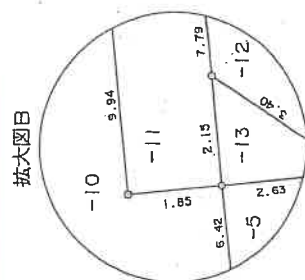
6 奇美旺和圖特

(7/9) 函整理

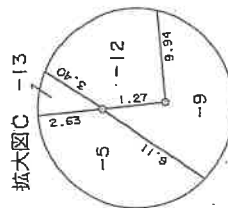
图面番号: 69

換地 縮尺 1:1000

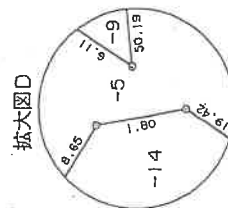
縮尺 1:1000



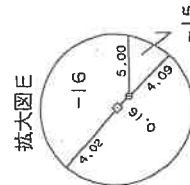
拡大図B



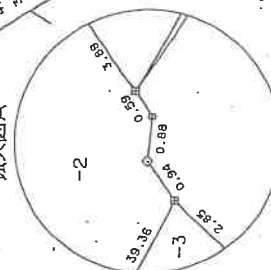
擴大圖C - 13



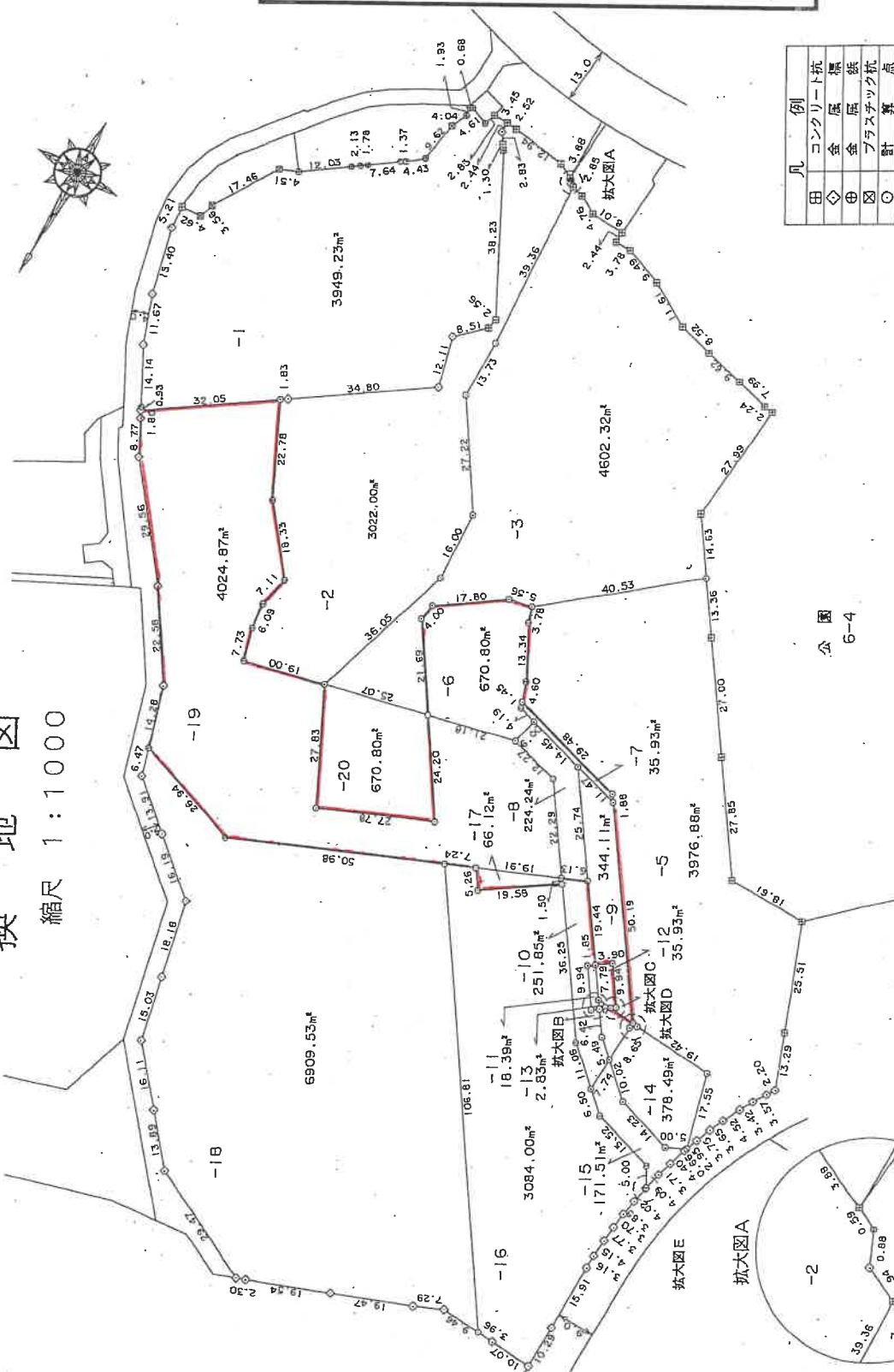
口図大据



三、大圖



擴大大圖A



田	コンクリート杭
◇	金属標
⊕	金属旗
⊗	プラスチック杭
○	計算点
①	その他()

公司 6-4

横須賀市吉井池田土地区画整理組合

登記年月日：平成11年1月25日

令和8年1月5日 横浜地方支庁測量所

登記号

3900010 各階平面図

系図番号

池田町三丁目53番2の

1002

建物図面

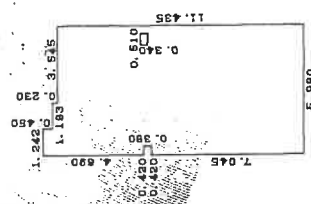
建物の所在
横浜市池田町三丁目53番2の
54番地2、54番地24、54番地26、54番地27、54番地28、54番地29、54番地30、54番地31、54番地32

右井三丁目6番地19、同番地6、同番地17、同番地8

(仮称) 同所予定地番137街区1-2-1画地、1-3-1画地、1-4-1画地

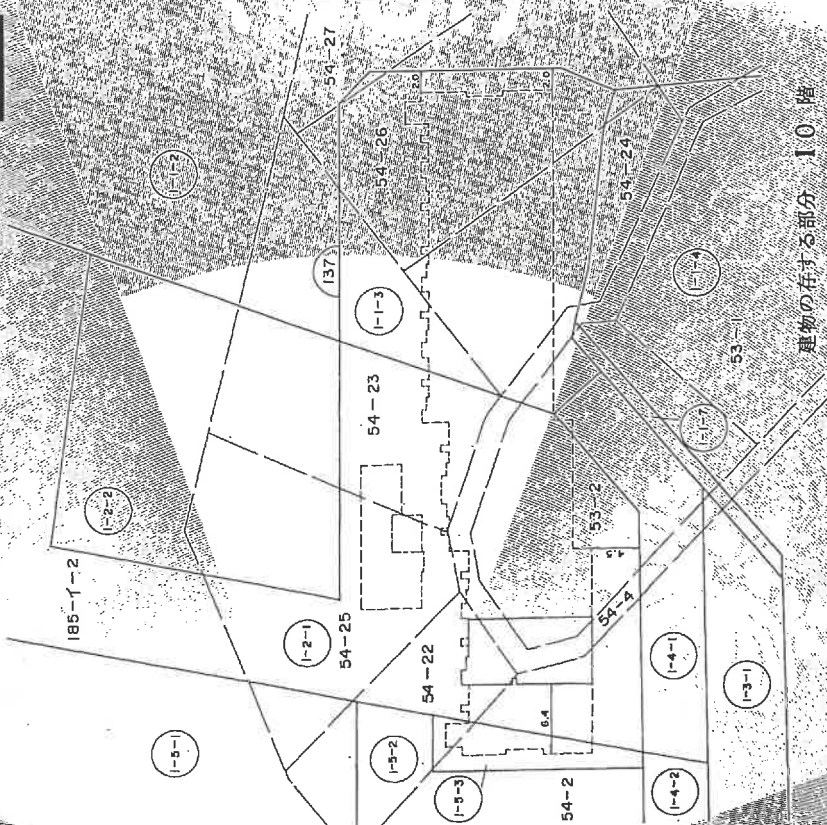
1-5-3画地、1-5-4-1画地

1002 号



求積表

11.435	x	3.545	=	40.537075
11.665	x	1.193	=	13.916345
12.115	x	0.822	=	9.958530
4.690	x	0.420	=	1.968800
7.045	x	0.420	=	2.958900
-0.340	x	0.510	=	-0.173400
合計				69.167250
床面積				69.16㎡



建物の存在部分 10 階

作製者

土地家屋調査士

(平成 10 年)

縮尺

1/250

申請人

代表取締役

縮尺

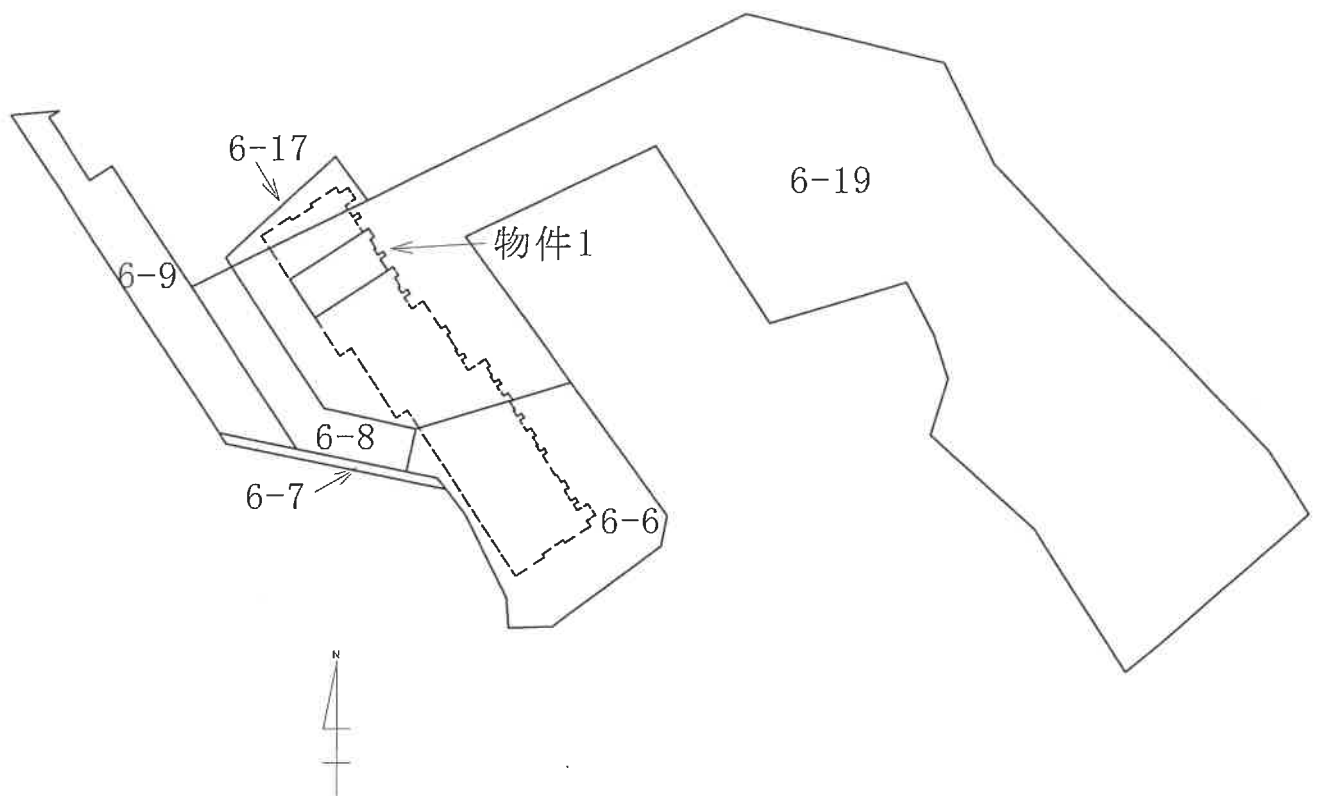
1/500

平成 10 年 1 月 25 日

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%))

地図整理番号：W21125

附属資料5
配置図



附属資料 6
間 取 図

