

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月12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12月 3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11月20日 午前10時00分から 令和 8年11月20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 10月 8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 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番地 611

建物の名称 ヒルトップハイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ハイランド一丁目 1526 番 611 の 8

建物の名称 20 番 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階部分 28.00 平方メートル
2 階部分 30.45 平方メートル
地下 1 階部分 28.00 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 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 611

地 目 宅地

地 積 1394.79 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 610

地 目 宅地

地 積 451.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 130370分の9715



物件明細書

令和 8年 7月29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】

(敷地権 土地の符号2)

地役権

範圍全部

要役地 横須賀市久里浜九丁目2260番12

設定日 昭和59年6月13日

目 的 1 送電線路の架設および保守等のための土地立入

2 建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障とな

る工作物の設置、竹木の植栽等禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、

および貯蔵禁止

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。



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番地 611

建物の名称 ヒルトップハイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ハイランド一丁目 1526 番 611 の 8

建物の名称 20 番 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 2 階建

床 面 積
1 階部分 28.00 平方メートル
2 階部分 30.45 平方メートル
地下 1 階部分 28.00 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 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 611

地 目 宅地

地 積 1394.79 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 610

地 目 宅地

地 積 451.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 130370分の9715



令和 8 年(ケ)第 10 号
令和 8 年 4 月 10 日受理
令和 8 年 5 月 13 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 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番地 611

建物の名称 ヒルトップハイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ハイランド一丁目 1526 番 611 の 8

建物の名称 20 番 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 2 階建

床 面 積
1 階部分 28.00 平方メートル
2 階部分 30.45 平方メートル
地下 1 階部分 28.00 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 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 611

地 目 宅地

地 積 1394.79 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市ハイランド一丁目 1526 番 610

地 目 宅地

地 積 451.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1.2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 130370分の9715



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市ハイランドー丁目47番20-8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	山万総合サービス株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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 ☐ 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) ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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 8 年 (ケ) 第 10 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 5 月 11 日現在

□管理費	□月額	19,400 円	□滞納額	13,580 円
□修繕積立金	□月額	15,740 円	□滞納額	110,180 円
□駐車場代	□月額	5,000 円	□滞納額	35,000 円
□	□月額	円	□滞納額	円
□滞納期間	平成・令和 7 年 10 月分～平成・令和 8 年 4 月分			
□損害金	□年	14 %	□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 □

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 現在引っ越しを考えています。 (令和8年4月15日) 3 本件建物には、リビングの壁や地下のトイレの扉の内側に物がぶつかって出来た破損箇所があります。また、ここ1年くらいなのですが、玄関の扉の建付が悪くなってきていて開け閉めがしづらくなっています。 4 室内で犬や猫は飼っていません。 5 近隣の物音については、東側は本件建物と同型のため、生活音を感じることはありますが、西側は形状が異なり、生活音を感じることはありません。いずれにせよ、一般的な範囲ということだと思います。 6 東京電力の送電線が上空に通っているとのことですが、日常生活で影響を感じることはありません。 (令和8年5月10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 関係人の陳述にあるとおり、比較的小さい壁の破損箇所と玄関ドアの建付の悪さは確認出来た。また、バルコニーに面している部分を中心に主に床面の傷みが見られたほか、壁面クロスに経年等による亀裂などが見られた。 3 評価人の調査によると符号1, 2の一団土地は、北から北東側、西から北西側において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。ただし、本件建物を含む一棟の建物への出入り口は、北東側である。 4 本件建物の存する一棟の建物は連棟式建物になっており、本件建物の玄関は1階にある。 5 符号2土地に下記のとおり地役権が設定されている。	
記	
順位番号	1
登記の目的	地役権設定
受付年月日・受付番号	昭和59年7月19日第29757号
権利者その他の事項	原因 昭和59年6月13日設定 目的 - 送電線路の架設及び保守等のための土地立入 - 建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止 - 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 範囲 全部 要役地 横須賀市久里浜九丁目2260番12

(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4月13日(月) 15:47-16:13	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4月14日(火) 10:10-10:25	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4月15日(水) 18:52-18:58	電話聴取	所有者から事情聴取
令和8年4月22日(水) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和8年5月10日(日) 9:45-10:25	目的物件所在地	所有者と面談・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。

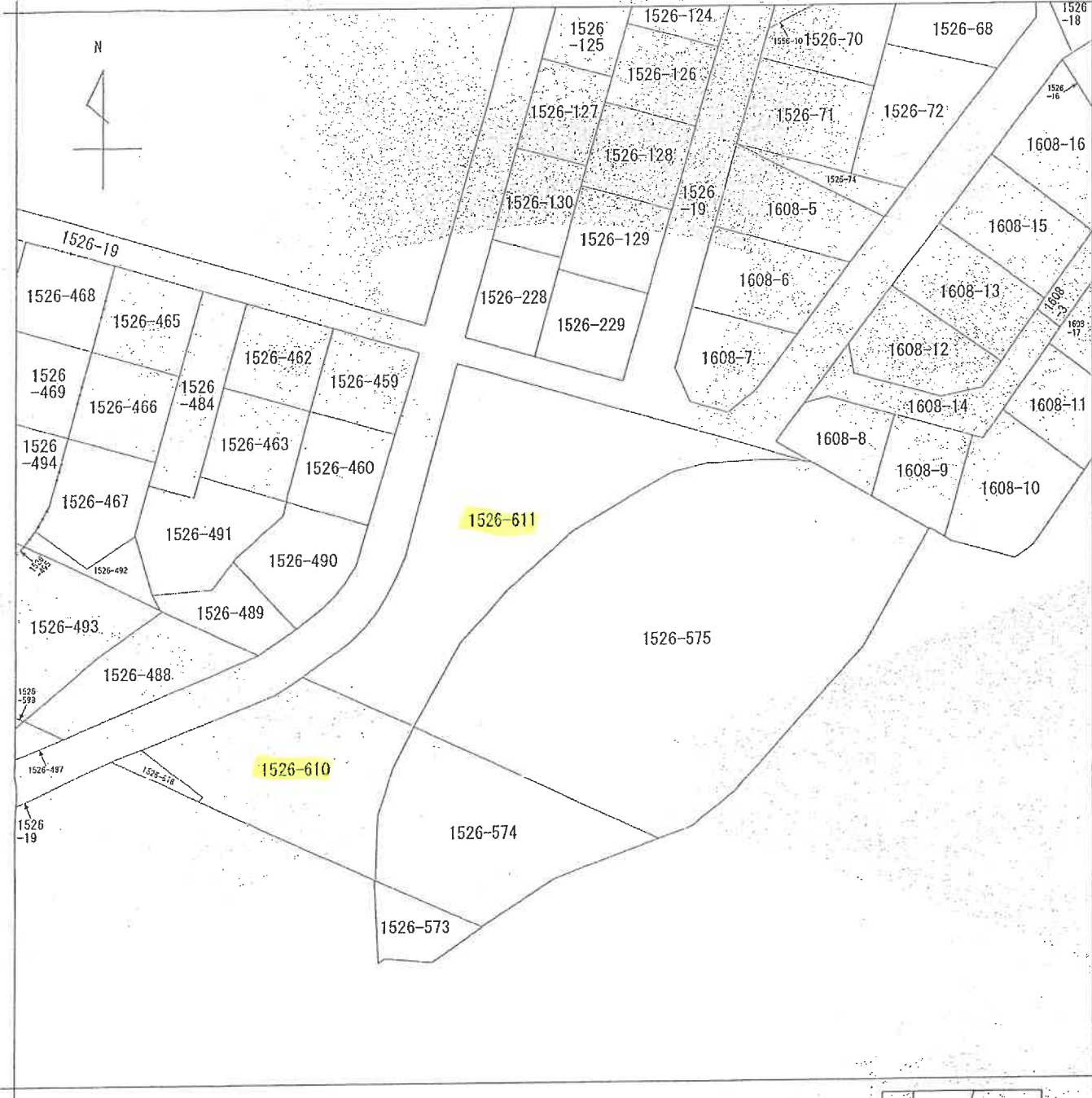
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8年 5月10日
休日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。



A ハイランド 2丁目
B ハイランド 2丁目

請求部	所在	横須賀市ハイランド一丁目				地番	1526番611			
出力	力尺	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。

令和8年2月19日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

地図整理番号：M21280
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和59年3月14日

578419

前 1526-481 後 新同一番
地 番 1526-481
土地の所在 横須賀市ハイランド1丁目
地 積 測 量 図

1/4

全図

1/4

① 求積表

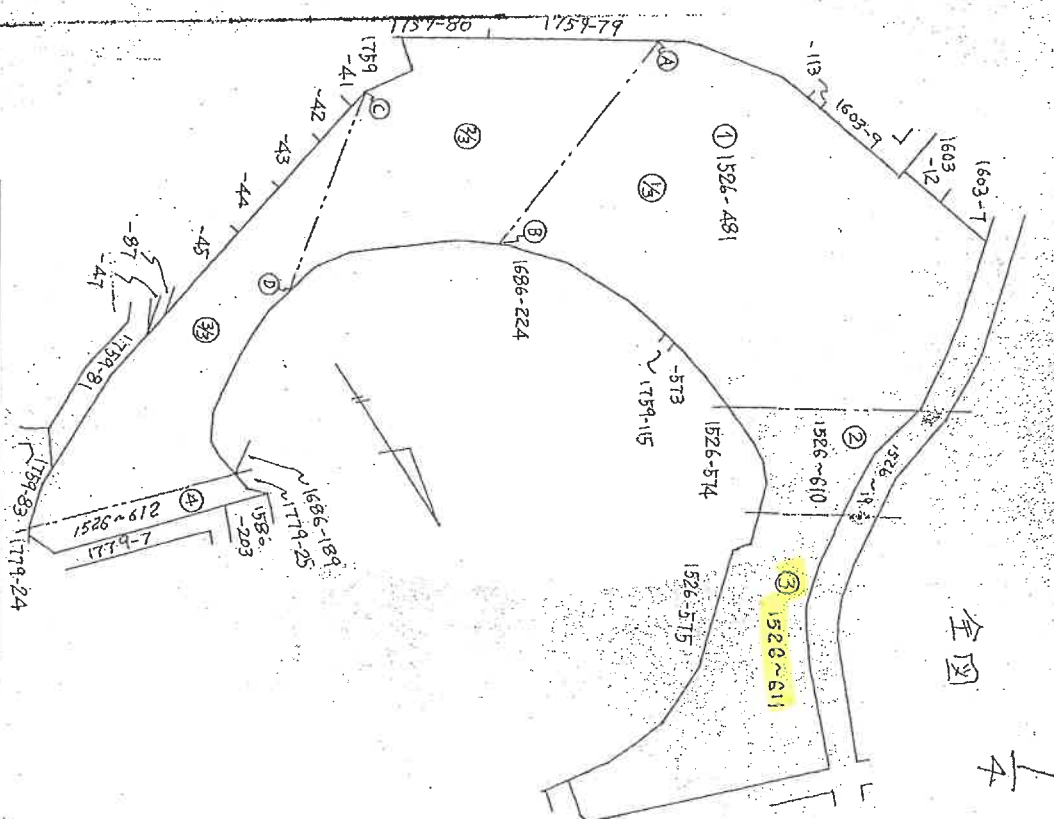
①-③ + ①-③ + ①-③

2893.8810 + 1691.93575 + 1303.1571 = 6893.93185 m²

6893.93 m²

地 積

地 号	面 積
①	6893.93 m ²
②	480.97 m ²
③	1394.79 m ²
④	215.92 m ²



作 製 者

2月4日作成

申 請 人

縮尺

1/1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている境界を説明した図面である。
令和8年2月19日
横浜地方支庁測量課測量係

登記官

登記年月日：昭和59年3月14日

578421

地番 1526-48/1526-510-612
土地の所在 横須賀市八幡ポー丁目
地積測量図

3/4

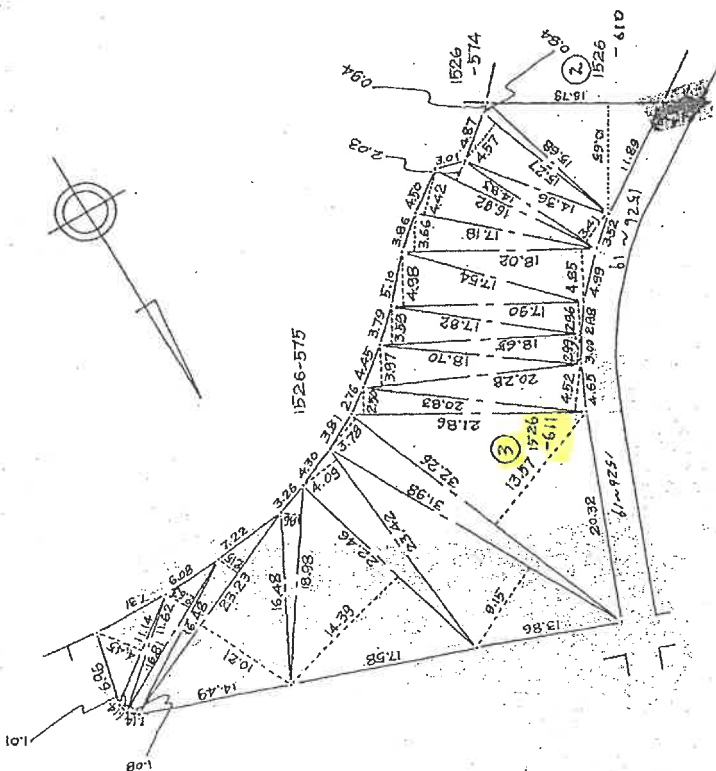
これは図面に記載された土地の位置を証明した図面である。
昭和59年2月19日
横須賀市地籍課地籍課長 署名

登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求積表

区分	底辺	高さ	傍面積	面積
1526-41	32.26	13.57	437.7682	
	22.46	14.39	323.1994	
	31.98	9.15	292.6170	
	23.23	10.21	237.1783	
	16.79	10.65	178.8135	
	32.26	3.78	121.9428	
	23.42	4.09	95.7878	
	20.83	4.52	94.1516	
	17.90	4.98	89.1420	
	18.02	4.85	87.3970	
	20.28	3.97	80.5116	
	17.18	4.42	75.9356	
	15.21	4.57	69.7839	
	18.65	3.59	66.9535	
	18.02	3.66	65.9532	
	19.70	2.93	55	
	21.86	2.50	54	
	17.90	2.96	52	
	14.85	3.41	51	
	23.23	2.15	49	
	11.14	4.45	49.5730	
	16.81	2.63	44.2103	
	18.98	1.96	37.2008	
	16.92	2.03	34.3475	
	16.81	1.08	18.1548	
	15.68	0.84	13.1712	
	11.62	1.01	11.7862	
			2789.5911	1394.79M ²



測量士会231141-10

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年2月20日

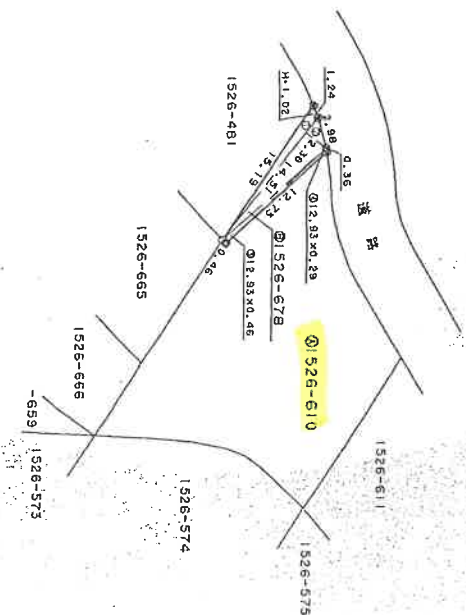
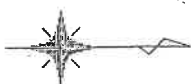
578462
578464

これは図面に記載された土地の地積を算出した面積である。
登記地は出産後地積算出後

登記地

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

前 1526-610 後 新同一・新
1526-610 地 積 測 量 図
土地の所在 横須賀市ハイランド1丁目



三 斜 求 積 算

地 番	①1526-678	底 辺	高	倍 率	積 算
1	15.19	1.02		15.4938	
2	14.51	2.38		34.5339	
3	12.93	0.46		5.9478	
4	12.93	0.29		3.7497	
		倍 率	面 積	59.7251	
		地 積		29.86255	

地 番	①1526-610	底 辺	高	倍 率	積 算
公 積	480.9757			29.86255	
		地 積		431.1315	

(日 国 通 9)

作 製 者

平成13年2月1日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

- 境界線の種類
- コンクリート杭
 - 金属プレート
 - 金属杭
 - プラスチック杭
 - 木杭・図上点

平成13年2月1日(登記)

登記年月日：平成14年6月25日

318674

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1526番611の8

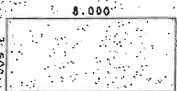
建物の所在
横浜市中区大岡町1526番地611

建物番号
20-8

これは図面に記載されている図面を縮小したものである。
昭和58年2月12日
横浜市中区大岡町1526番地611の8

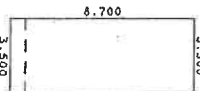
縮小図

1階



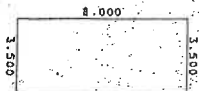
床面積
28.000000
28.00 m²

2階

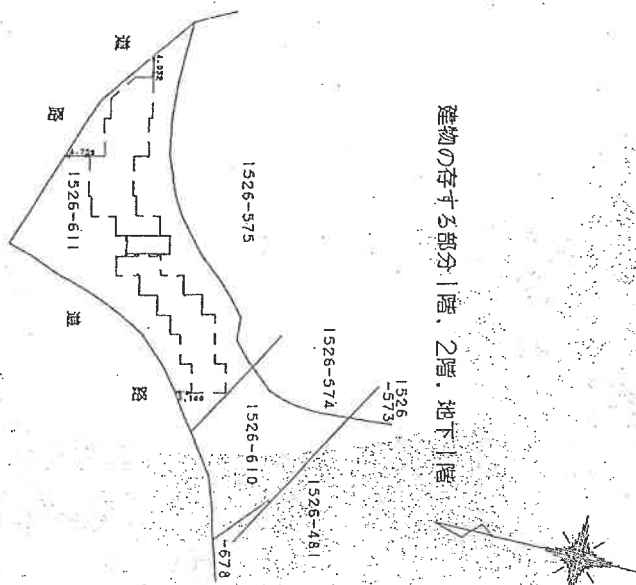


床面積
30.450000
30.45 m²

地下1階



床面積
28.000000
28.00 m²



建物の存する部分1階、2階、地下1階

建物番号 20-8

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

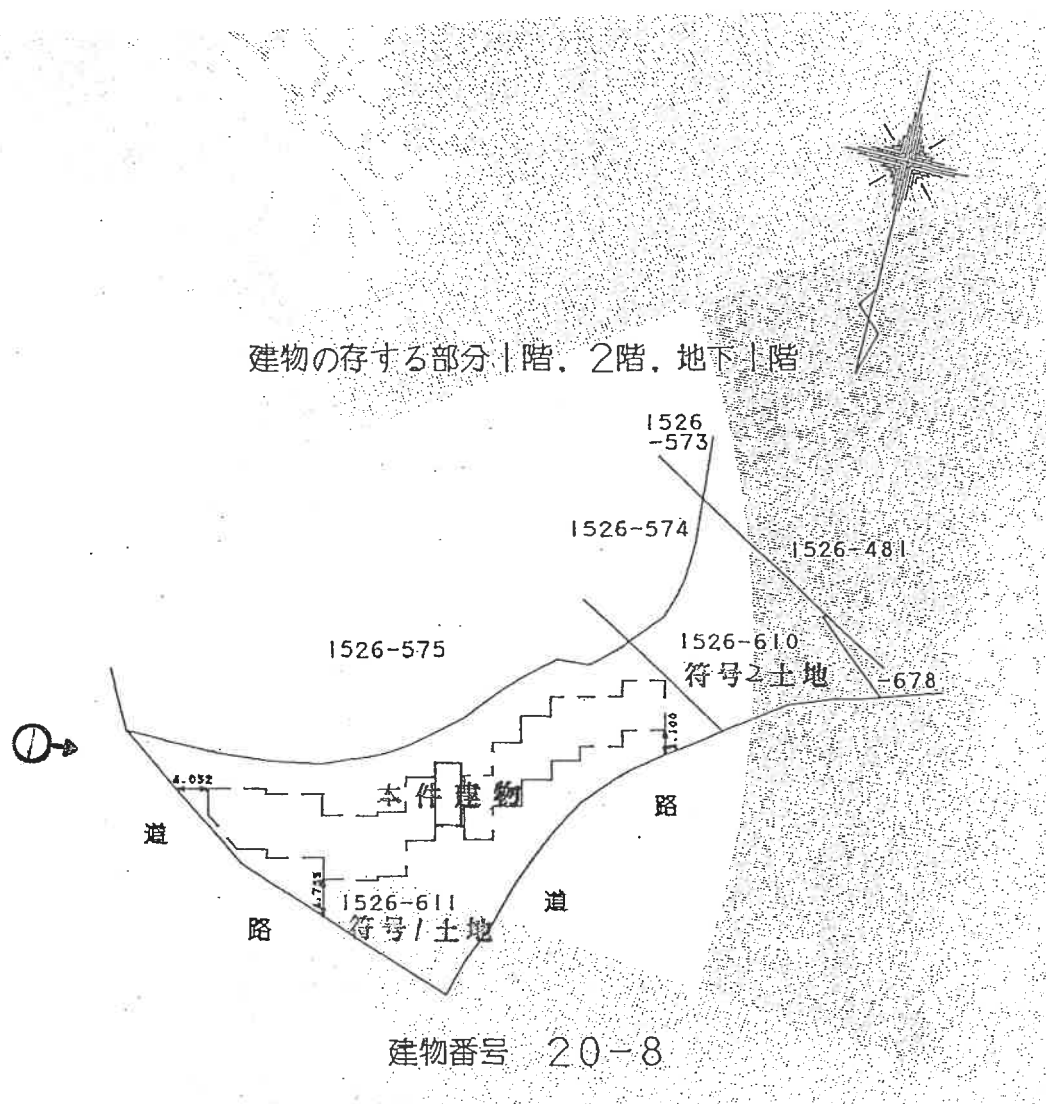
平成14年6月25日登記

(土木系土地家屋調査士会系)

地図整理番号：M21279

写真撮影方向図

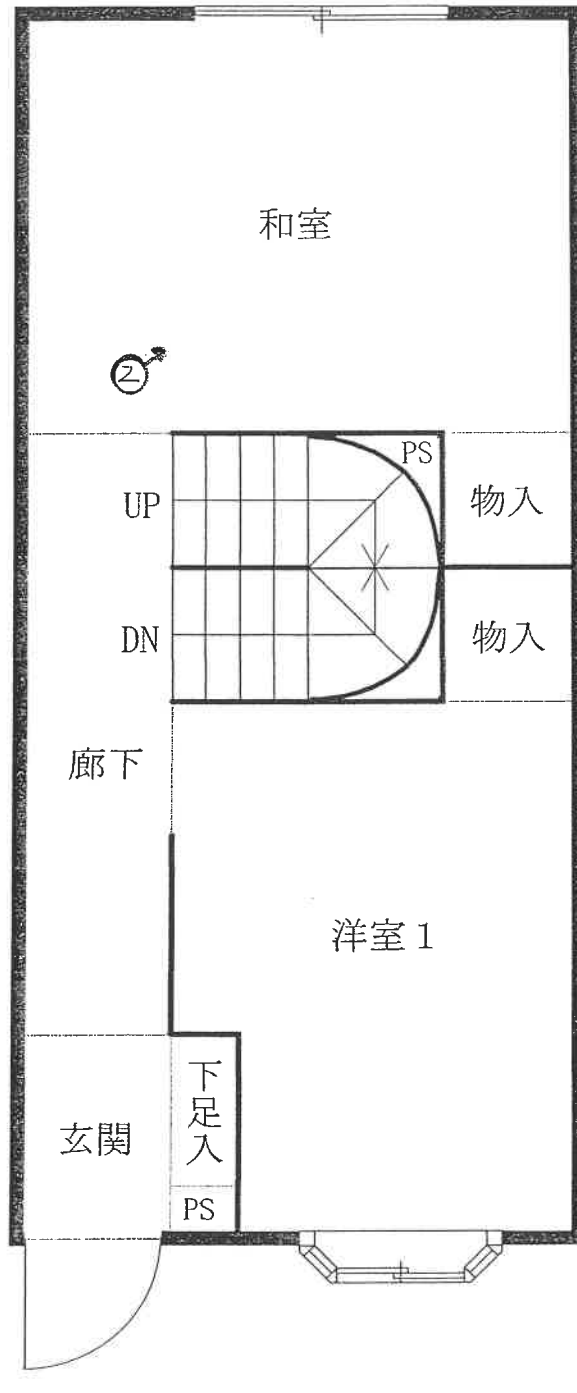
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

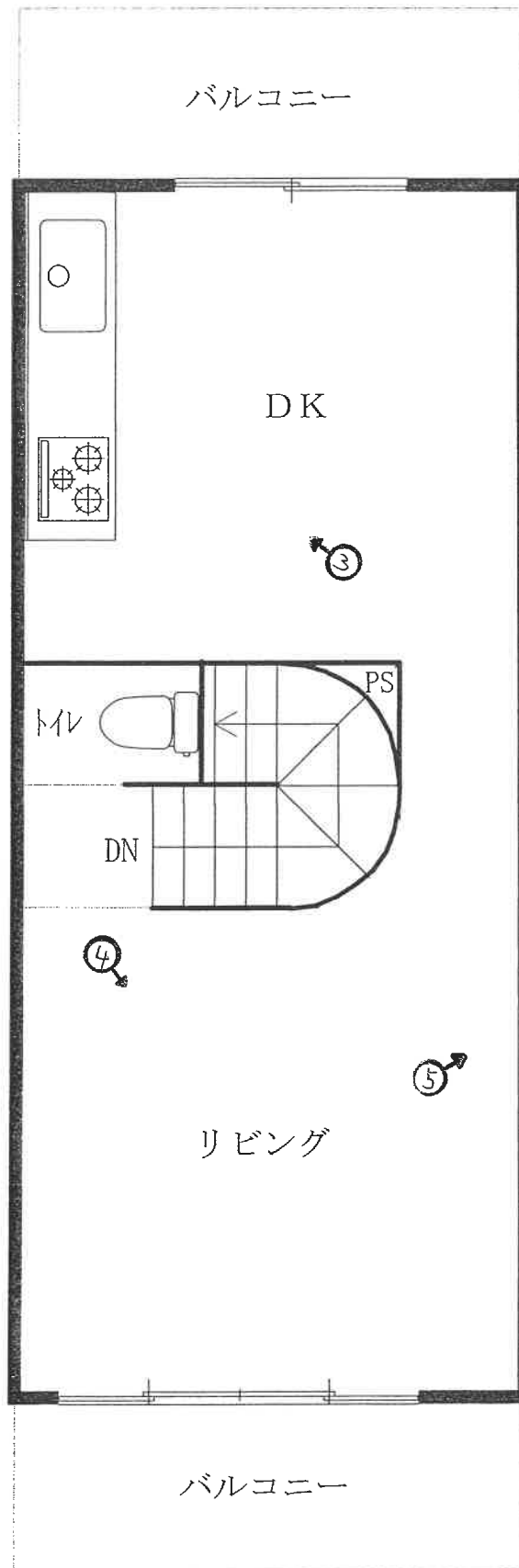
1 階



間取図

←○は写真撮影位置・方向

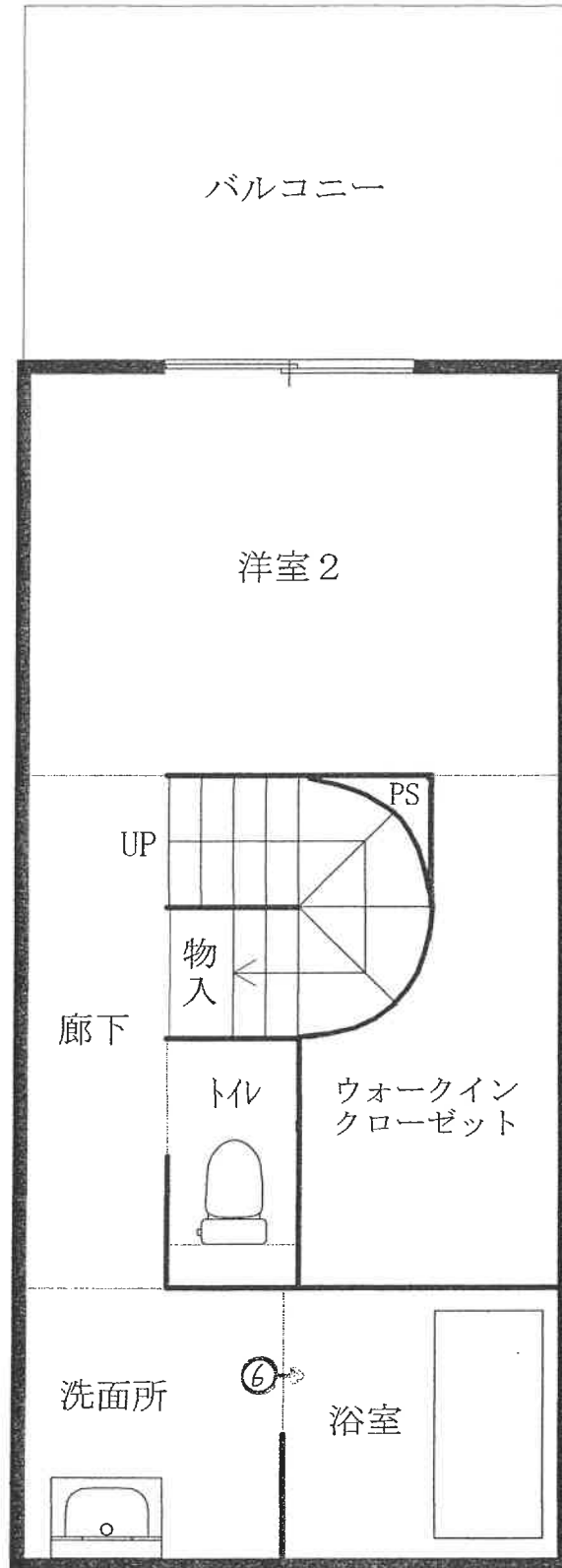
2階



間取図

←○は写真撮影位置・方向

地下1階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年(ケ)第 10 号
令和8年 5月10日 現地調査
令和8年 5月24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

物件番号	評 価 額
1	金 10,020,000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) ハイランド1-47-20-8
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 横須賀市ハイランド一丁目1526番地611

建物の名称 ヒルトップハイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ハイランド一丁目1526番611の8

建物の名称 20番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付2階建

床 面 積
1階部分 28.00平方メートル
2階部分 30.45平方メートル
地下1階部分 28.00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 横須賀市ハイランド一丁目1526番611

地 目 宅地

地 積 1394.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市ハイランド一丁目1526番610

地 目 宅地

地 積 451.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1.2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 130370分の9715



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	京急久里浜線「京急久里浜」駅の南西方約2.2km（道路距離）、「中央公園」バス停徒歩約5分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする高台の住宅地域	
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種低層住居専用地域 40% 80% 無指定 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（ 南東側の土砂災害特別警戒区域該当部分 は居住誘導区域外） 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域（急傾斜） 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（南東側）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,845.90㎡（登記地積） 不整形 間口約53m（北～北東側）、奥行約70m 概ね西～北西向き下り傾斜
接面道路の状況	北～北東側で幅員約4～9.6m市道（階段部分を含む）（建築基準法第42条第1項）に等高～数メートル高く約53m接面する。 西～北西側で幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項）に数メートル高く約72m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	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	130,370分の9,715

特 記 事 項	◇本件土地への出入り口は、道路との高低差のない本件土地の北東部分となっている。 ◇地理院地図（国土地理院）によれば、本物件の北方付近を「推定活断層（地表）（位置やや不明確）」が通っており、南方付近を活断層（北武断層）が通っている。 ◇符号 2 土地には下記の地役権が設定されており、当該部分は平置き駐車場として利用されている。 記 順位番号 1 登記の目的 地役権設定 受付年月日・受付番号 昭和 59 年 7 月 19 日 第 29757 号 原因 昭和 59 年 6 月 13 日設定 目的 1 送電線路の架設および保守等のための土地立入 2 建造物の築造禁止ならびに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止 3 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、および貯蔵禁止 範囲 全部 要役地 横須賀市久里浜九丁目 2260 番 12
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒルトップハイランド	
建物の用途	住宅（総戸数14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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年4月22日（登記記載） 約25年 約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建 延べ 1,295.79m ²	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼	
設備	ゴミ置場、駐車場等	
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 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 山万総合サービス株式会社 巡回（管理員なし）
管理の状況	普通	
特記事項	◇連棟式建物となっている。 ◇各戸の玄関は1階の南東側にある。傾斜地に建つため、地下1階にも北西側にバルコニーがある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建		
位 置	1階・2階・地下1階(8号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	1階：28.00㎡、2階：30.45㎡、地下1階：28.00㎡、 延べ：86.45㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	約19㎡（概測）		
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 浴室、トイレ×2、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8年5月11日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	1,940 円	13,580 円
	修 繕 積 立 金	15,740 円	110,180 円
	そ の 他	駐車場代 5,000 円	35,000 円
	備 考	遅延損害金年 14%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年5月10日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇玄関扉の建付が悪く開閉がしづらい状態であった。 ◇リビングの壁と地下1階のトイレの扉の内側に穴開きが見られた。2階の壁面のクロスの一部が張り替えのため剥がされていた。バルコニーに面している部分を中心にフローリングの床面に傷みが見られた。		

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)
300,000	×86.45	÷0.93	×0.45	=12,550,000

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 25 年、経済的残存耐用年数 25 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{(\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年})} \times (1 - 0.1) = 0.45$$

(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とおり求めた。

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)
107,000	×0.38	40,700	×1,845.90	×1.0	$\times \frac{9,715}{130,370}$	= 5,600,000

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。

地価公示地 横須賀-15

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 107,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価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：地勢（一部土砂災害特別警戒区域に該当することを含む）、形状、一部高圧線下地（符号 2 土地に地役権設定）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。

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）
12,550,000	+5,600,000	×1.00	= 18,150,000

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とおり。

階層別補正：1.00（1階・2階・地下1階）

位置別補正：1.00（中間部屋、南東向き）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
150,000	×1.00	×1.00	×86.45	=12,970,000

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：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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
885,440 (10.4%)	806,457	8.2 %	9,539,796 = 9,540,000	0.8005	7,636,770 (89.6%)	8,522,210 = 8,520,000 (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	18,150,000	×1.00	= 18,150,000
比準価格	12,970,000	×1.00	= 12,970,000
収益価格	8,520,000		
調整後の価格			14,600,000

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）
14,600,000	×1.0	×0.7	×0.98	— 0	=10,020,000

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2%と求めた。

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-15

所 在：横須賀市ハイランド1丁目1526番33 「ハイランド1-41-6」

価 格：106,000円/㎡

位 置：京急久里浜線「京急久里浜」駅約2.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：161㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側6.0m市道

用 途 指 定 等：第1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（建物） 6,551,500円

符号1（土地） 36,397,000円

符号2（土地） 4,708,600円

（敷地権の割合 130,370分の9,715）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

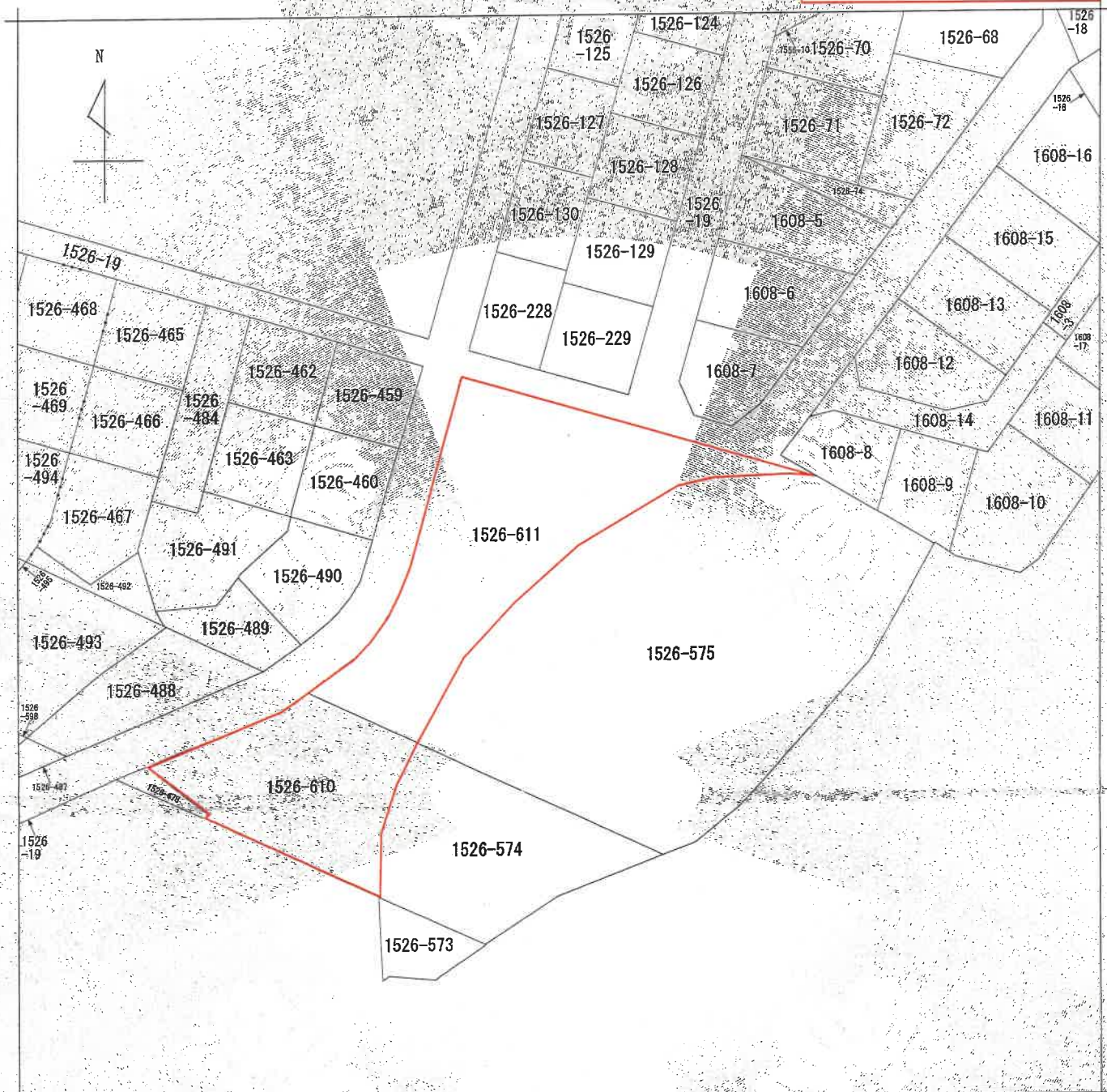
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

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





(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	横須賀市ハイランド一丁目			地番	1526番611		
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。



登記年月日：昭和59年3月14日

578419

1526番610 (符号2) が目的外1526番678と分筆
(平成13年2月20日) される前に作製された図面

① 地積表

①-⑬ + ①-⑭ + ①-⑮

$2848.8810 + 1641.93575 + 1303.1151 = 6893.93185 \text{ m}^2$
6893.93 m²

地積

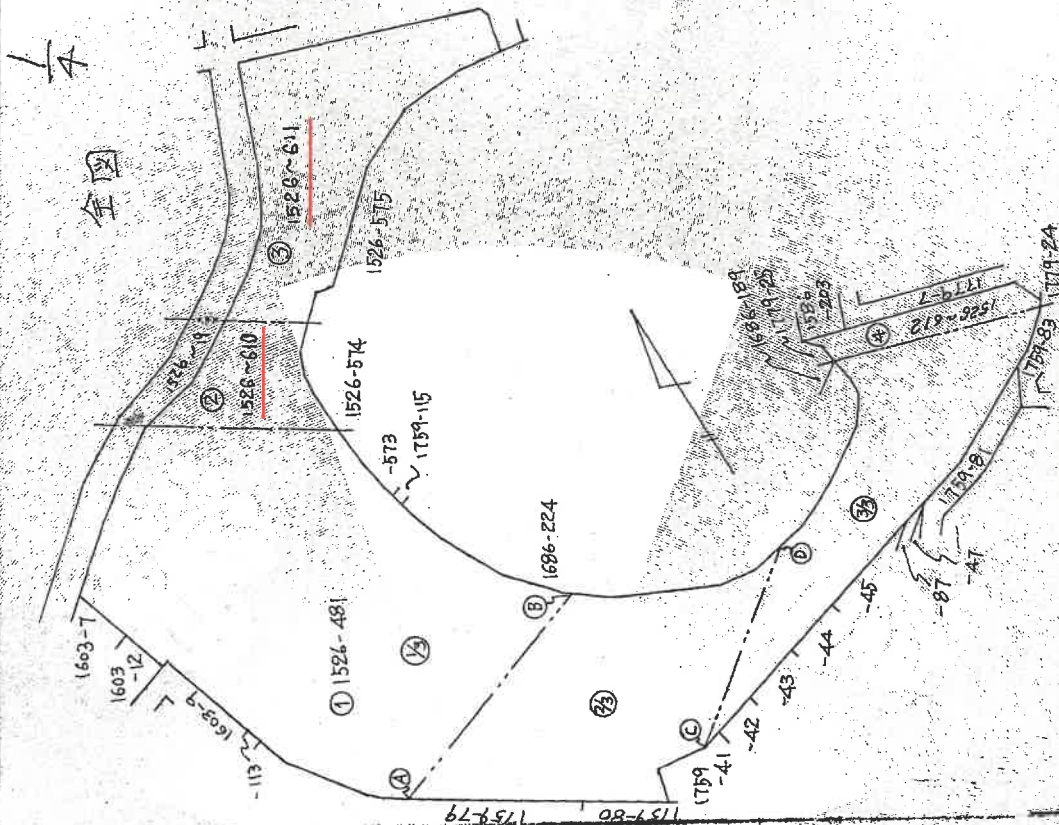
符号	面積
①	6893.93 m ²
②	480.97 m ²
③	1394.79 m ²
④	215.92 m ²

前1526-48/後新同一新

地積測量図

地番
1526-48/1526-612

土地の所在
横須賀市ハイツ一丁目



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

59-3-4

縮尺
1/1000

申請人

昭和59年2月4日作成

作製者

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M21281

(1/4)

578420

前 1526-481 後 新同一

②

地積測量図

1526-610

地番

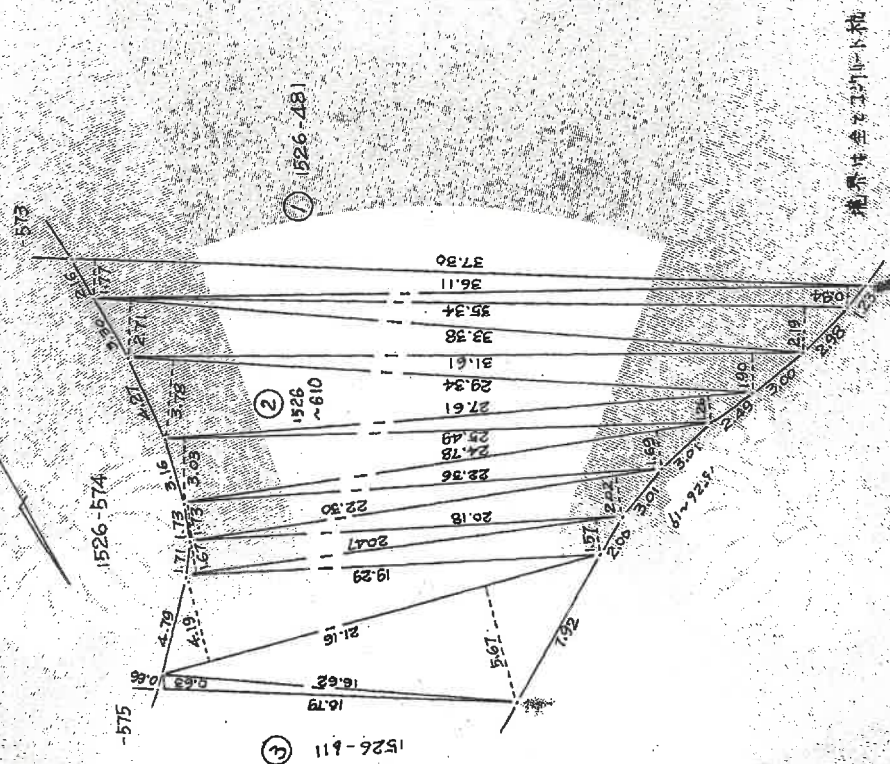
土地の所在 横須賀市ハイランド一丁目

1526番610 (符号2) が目的外1526番678と分筆
(平成13年2月20日) される前に作製された図面

求積表

符号	底辺	高さ	積算積	面積
1526-610	21.16	5.67	119.9772	
	29.34	3.78	110.9052	
	33.38	2.71	90.4598	
	21.16	4.19	88.6604	
	35.34	2.19	77.3946	
	25.49	3.03	77.2347	
	37.30	1.77	66.0210	
	31.61	1.90	60.0590	
	22.30	2.02	45.0460	
	24.78	1.69	41.8762	
	22.36	1.73	38.6888	
	27.61	1.26	34.7886	
	20.47	1.67	34.1849	
	36.41	0.94	33.9434	
	20.47	1.57	32.1379	
	16.79	0.63	10.5777	
			961.9574	
			480.4757	
			480.9717	

②



境界は金太郎地積

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

製作者

昭和59年2月4日作成

申請人

縮尺 1/250

東京土地家屋調査士会(印)

登記年月日：昭和59年3月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月19日 横浜地方支庁測量課 横須賀支庁

登記証

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)



地積測量図

地番 1526-610-612

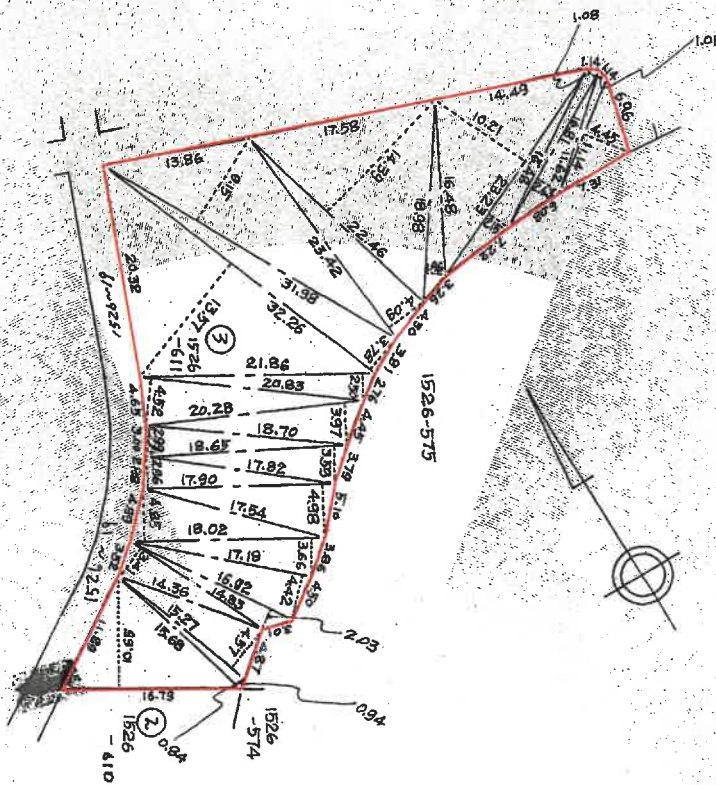
土地の所在 横須賀市ハイツ一丁目

3/4

578421

地積表

地号	底辺	高さ	積面積	面積
1526-61	32.26	13.57	437.7682	
	22.46	4.39	323.1994	
	31.98	9.15	292.6170	
	23.23	10.21	237.1783	
	16.79	10.65	176.8135	
	32.26	3.78	121.9428	
	23.42	4.09	95.7878	
	20.83	4.52	94.1516	
	17.90	4.98	89.1420	
	18.02	4.85	87.3970	
	20.28	3.97	80.5116	
	17.18	4.42	75.9396	
	15.27	4.57	69.7839	
	18.65	3.53	66.4535	
	18.02	3.66	65.9532	
	18.70	2.99	55.9130	
103	21.86	2.50	54.65	
	17.90	2.96	52.60	
	14.83	3.41	50.58	
	23.23	2.15	49.94	
	11.14	4.45	49.5730	
	16.81	2.83	44.2103	
	18.08	1.96	37.2008	
	16.82	2.03	34.3476	
	16.81	1.08	18.1548	
	15.68	0.84	13.1712	
			11.62	1.01
			2789.5911	1394.7952
				1394.7955



境界は全て2011年時点

作製者

昭和59年2月14日

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会所属）

578462
~~578464~~

前1526-610後・新同一・耕

地積測量區

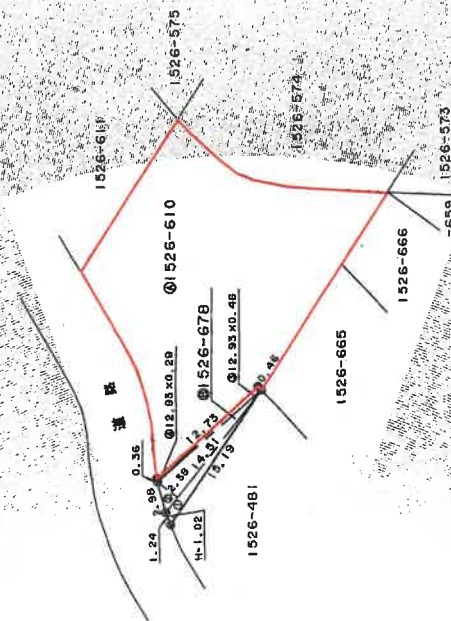
地番	1526-678 ⁶⁷⁰
土地の所在	横須賀市ハイラン



戰國長孫川

地番 NO.	①1526-678	底辺高	倍ざ	面積
1		15.19	1.02	15.4938
2		14.51	2.38	34.5338
3		12.93	0.46	5.9478
4		12.93	0.29	3.7497
			倍面積	59.7251
			面積	29.86255
			地積	29.86坪

殘地審	④1526-610	480.9757	總計	29.86255
公建			殘地	451.11316
			所得	451.11 m ²



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

境界線の種類

◎	コンクリート杭
○	金属プレート
⊕	金属板
⊗	プラスチック杭
○	木杭・図上点

精尺 $\frac{1}{500}$

人講申

成13年2月1日作製)

作者

(目調連9)

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8年2月19日 横浜地方方法務局横須賀支局

發售中

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成四年六月二十五日登記

建物図面写
各階平面図写

家屋番号
1526番地11の8

建物の所在
横須賀市ハイツランド1丁目1526番地611

318674 各階平面図

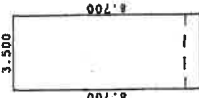
1階



受 取 表

8.000 x 3.500 = 28.000000
28.000000
床面積 28.00 m²

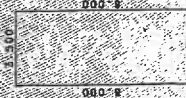
2階



受 取 表

8.700 x 3.500 = 30.450000
30.450000
床面積 30.45 m²

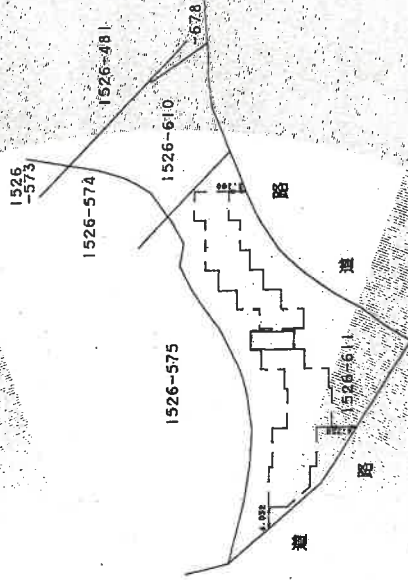
地下1階



受 取 表

8.000 x 3.500 = 28.000000
28.000000
床面積 28.00 m²

建物の存する部分1階、2階、地下1階



建物番号 20-8

作製者

6月 11日 作成

縮尺

250

申請人

縮尺

1000

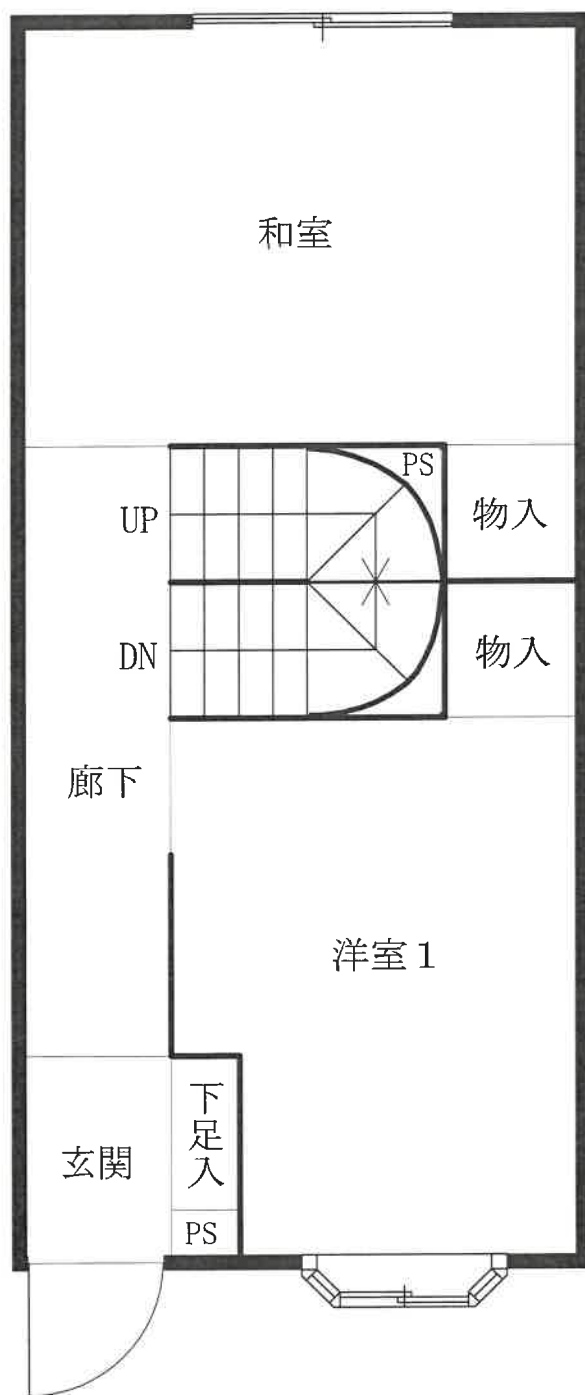
(千葉県土地家屋調査士会用品)

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8年2月19日 横須賀市建築管理課 横須賀市

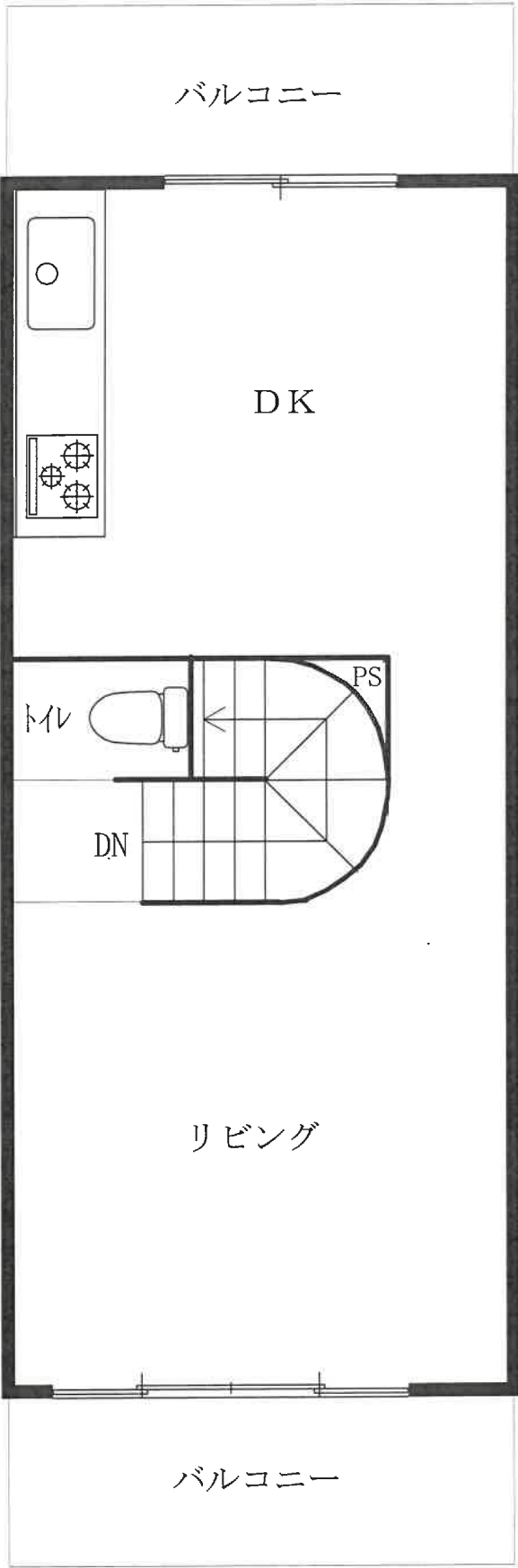
登記官

地図整理番号: M21279

1 階



2 階



地下1階

