

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 所 在 横須賀市森崎一丁目
地 番 2 番 2 5
地 目 宅地
地 積 272.61 平方メートル
共有者 A 持分 49720 分の 6457

2 所 在 横須賀市森崎一丁目
地 番 2 番 3 9
地 目 宅地
地 積 54.00 平方メートル
共有者 A 持分 49720 分の 6457

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市森崎一丁目 2 番地 25、2 番地 39
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 140.96 平方メートル
2 階 141.65 平方メートル
3 階 141.65 平方メートル
4 階 141.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森崎一丁目 2 番 25 の 5
建物の名称 A3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 60.20平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

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 所 在 横須賀市森崎一丁目
 地 番 2 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 272.61 平方メートル
 共有者 A 持分 49720 分の 6457

2 所 在 横須賀市森崎一丁目
 地 番 2 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 54.00 平方メートル
 共有者 A 持分 49720 分の 6457

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市森崎一丁目 2 番地 2 5、2 番地 3 9
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 140.96 平方メートル
 2 階 141.65 平方メートル
 3 階 141.65 平方メートル
 4 階 141.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森崎一丁目 2 番 2 5 の 5
 建物の名称 A 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 60.20平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 19 号
令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 8 年 7 月 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 所 在 横須賀市森崎一丁目
地 番 2 番 2 5
地 目 宅地
地 積 272.61 平方メートル
共有者 A 持分 49720 分の 6457

2 所 在 横須賀市森崎一丁目
地 番 2 番 3 9
地 目 宅地
地 積 54.00 平方メートル
共有者 A 持分 49720 分の 6457

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市森崎一丁目 2 番地 25、2 番地 39
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 140.96 平方メートル
2 階 141.65 平方メートル
3 階 141.65 平方メートル
4 階 141.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森崎一丁目 2 番 25 の 5
建物の名称 A3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 60.20平方メートル

所有者 A



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市森崎一丁目2番21-301号	
建 物	物件3	
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占有している ☐ 「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	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	自主管理	
その他の事項		
土 地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 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 ☐ 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 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19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7月1日現在

☒ 管理費	☒ 月額	15,000 円	☒ 滞納額	534,000 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	10,000 円	☒ 滞納額	301,000 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和5年4月分～平成・令和8年7月分			
☒ 損害金	☒ 年	18.25 %	☒ 金額	152,388 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
■ 元共用部分管理委託 先会社担当者	1 エザース北久里浜については以前は、当社が共用部分の管理をしていましたが、現在はしていません。 2 現在は自主管理だと思いますが、当社はエザース北久里浜から手を引いています。当時は302号室の方が担当されていたと思います。 (令和8年6月22日電話聴取)
■ B (302号室居住者 (マンション管理 者))	1 現在、私が管理費等の管理をしています。理事長という立場ではありません。管理委託をしていた会社が手を引いたので、私がやっています。 2 管理費と修繕積立金については、建築当初から最近まで合わせて月額2万円でしたが、最近5000円値上げしました。301号室の管理費等が数年にわたり支払われておらず、今後、大規模修繕やエレベーターの改修の検討などが必要な状況で困っています。301号室を購入された方は未納分についても速やかに支払をして貰いたいと思います。 3 各戸にひとつ駐車スペースがあります。301号室については、道路から建物に向かって右手の敷地の左手前部分になります。管理費等を支払っていれば使用出来ることになっており、別途使用料の徴収はしていません。 (令和8年6月22日聴取) 4 管理費等の回答書は昨日投函しました。 5 もう3年以上前になると思いますが、区分所有者らにより私が管理者に選任されました。区分所有法第25条の管理者かと言われてもよくは分かりませんが、私が管理費等の管理をしているため、先日申し上げたとおり、新しく購入された方は速やかに未納分の管理費等や遅延損害金などの支払いをお願いします。。 6 今日、エレベーターが使用出来ないのは、故障したため点検に来て貰っているからです。 (令和8年7月2日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

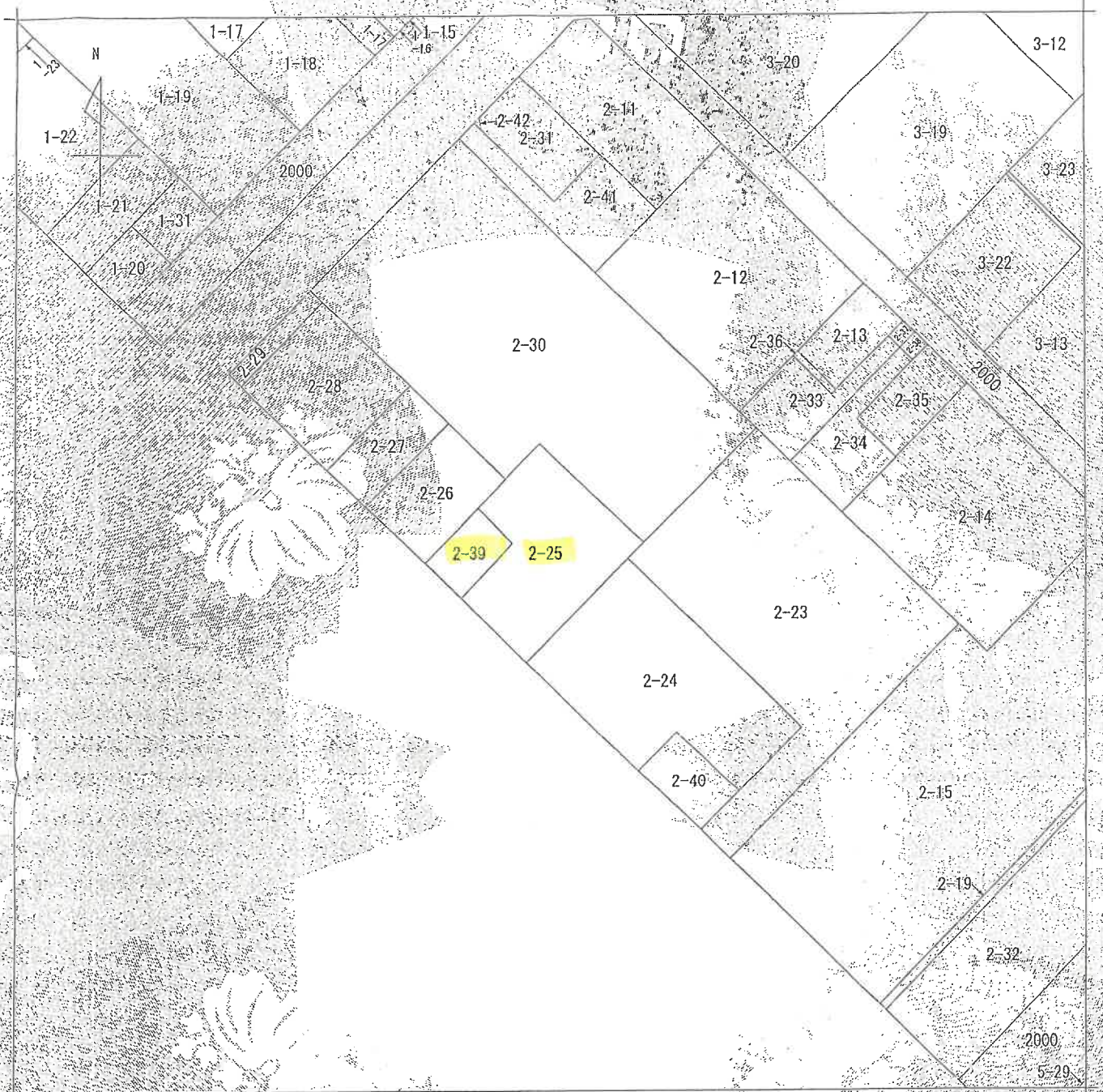
- 1 受命物件の状況および占有関係は、立入調査の結果、本件建物所有者名の書面などが存在する一方で第三者の占有の徴表が認められなかったため、前記記載のとおり本件建物所有者が占有しているものと認めた。なお、目的物件内には目的物件を本店所在地とした株式会社ONOSHIMAという本件建物所有者を代表者とする法人関係の書類が一部残置されていたが、同法人の登記は閉鎖されており、閉鎖事項証明書によれば令和7年7月23日に破産手続きの廃止決定が確定したとのことである。また、集合ポストは養生テープで塞がれており、ライフラインが停止し、トイレの水も干上がっている状況などから、長期間にわたり室内が使用されていないものと思料された。以上のような状況から本報告においては前記法人の占有は認めず、仮に占有が残っているとしても元代表者である本件建物所有者の補助者的立場の者として報告する。また、前記のとおり室内には、株式会社ONOSHIMAの書類などが存在し、事務所としての利用がされていた形跡もあるが、建物内の構成（キッチンや浴室、居室など）に変更はないため本件建物の種類は前記のとおり居宅として報告する。なお、現況調査報告書提出時点において、本件建物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。
- 2 評価人の調査によると、物件1～3の一団土地は、南西側で市道に接しており、現況も同じく南西側で公衆用道路に接している。
- 3 マンションの管理形態については、前記のとおり自主管理と思料される。前記302号室の居住者（所有者）については、陳述の内容からマンションの管理者として報告する。

(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6月5日(金) 9:20-9:21	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6月5日(金) 11:15-11:35	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書ドアポストへ投函 (集合ポストは養生テープで塞がれていた)
令和8年6月5日(金) : - :	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和8年6月15日(月) 10:30-11:17	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8年6月18日(木) 16:24-16:30	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書交付申請
令和8年6月22日(月) 10:13-10:16	電話聴取	元共用部分管理委託先会社担当者から事情聴取
令和8年6月22日(月) 13:20-14:00	目的物件所在地	302号室居住者(マンション管理者)と面談・事情聴取
令和8年7月2日(木) 12:31-12:38	目的物件所在地	302号室居住者(マンション管理者)と面談・事情聴取
(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 6 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。



(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	横須賀市森崎一丁目				地番	2番25			
出力尺	1/500	縮尺		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年9月20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。

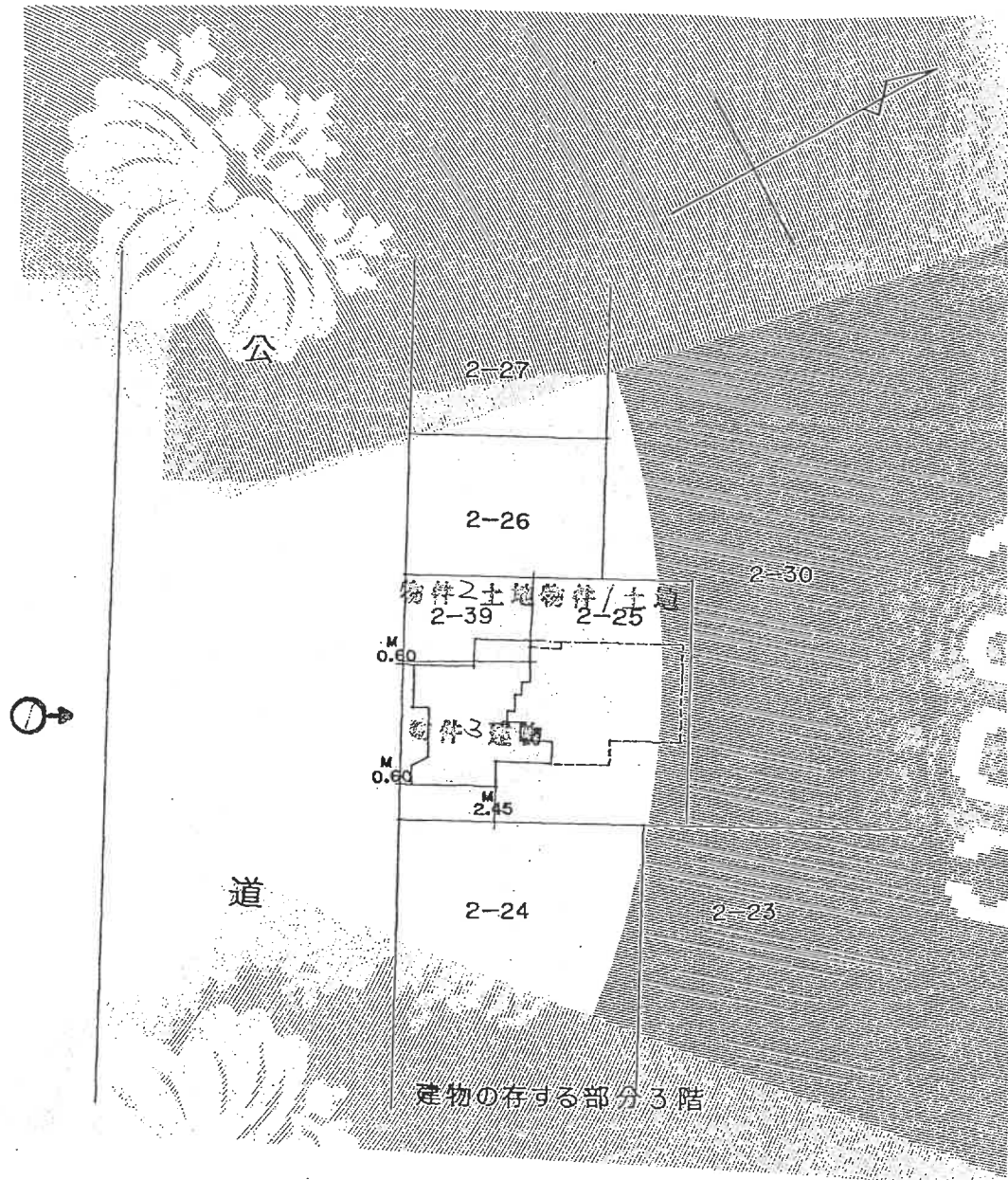
令和8年4月10日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(8枚目)

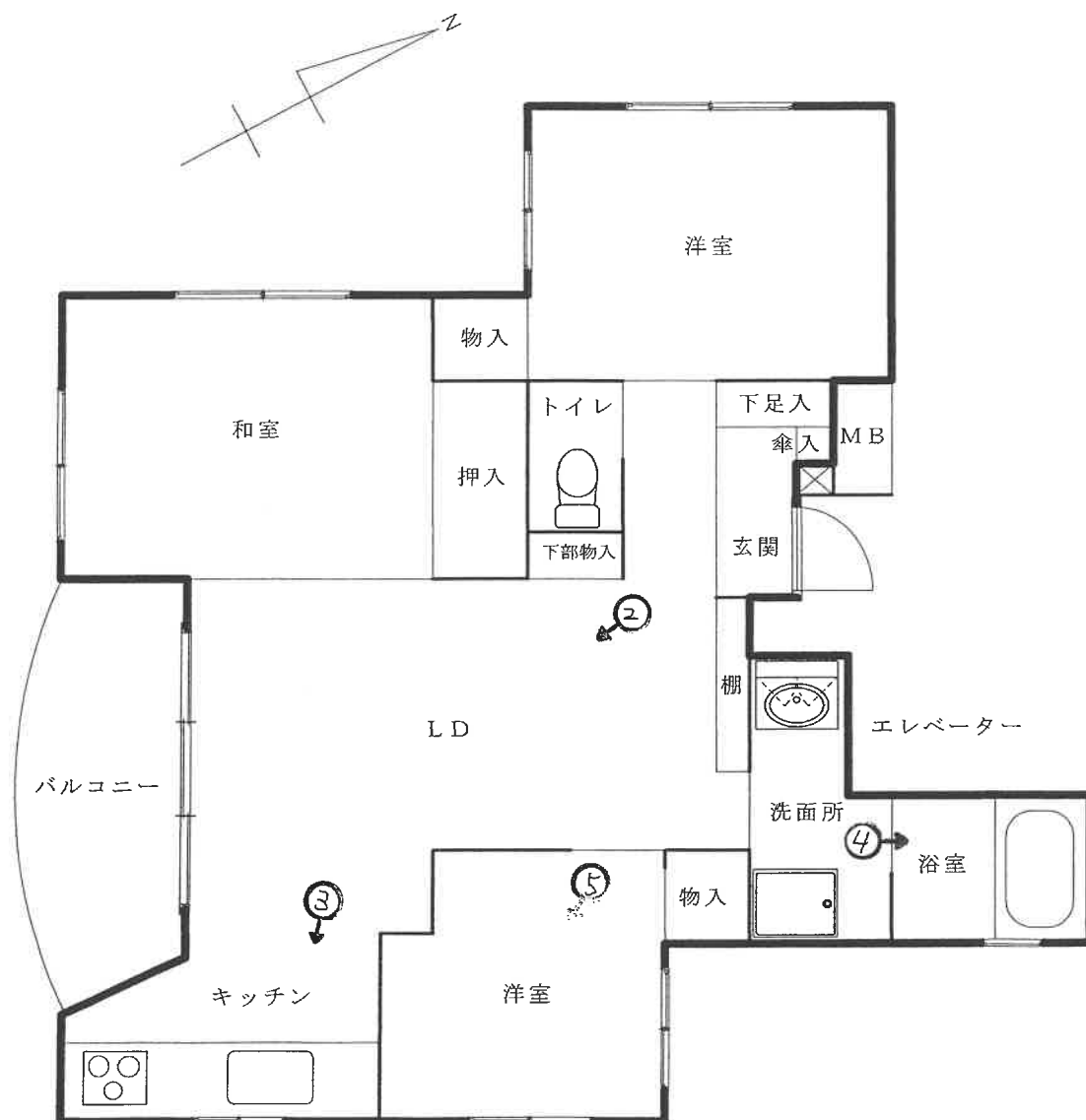
写真撮影方向図

←○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8年（ケ）第 19 号
令和8年6月15日 現地調査
令和8年7月 8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

一括価格(合計)	
金 7, 820, 000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 1, 950, 000円
物 件 2 (土地)	金 390, 000円
物 件 3 (土地)	金 5, 480, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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1及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用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	――
2		――
3		(住居表示) 森崎 1-2-2 1-3 0 1
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 所 在 横須賀市森崎一丁目
 地 番 2 番 25
 地 目 宅地
 地 積 272.61 平方メートル
 共有者 A 持分 49720 分の 6457

2 所 在 横須賀市森崎一丁目
 地 番 2 番 39
 地 目 宅地
 地 積 54.00 平方メートル
 共有者 A 持分 49720 分の 6457

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市森崎一丁目 2 番地 25、2 番地 39
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 140.96 平方メートル
 2 階 141.65 平方メートル
 3 階 141.65 平方メートル
 4 階 141.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森崎一丁目 2 番 25 の 5
 建物の名称 A3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 60.20平方メートル

所有者 A



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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行久里浜線「北久里浜」駅の西方約800m（道路距離）、徒歩約10分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中層共同住、事業所宅等が建ち並ぶ土地区画整理事業整備済みの地域	
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 準工業地域 60% 200% 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第2種高度地区、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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	326.61㎡（登記面積合計） ほぼ長方形 北側間口約17m、南方奥行約20m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に約17m接面	
土地の利用状況等	◇物件1・2土地は対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。 ◇8台分の駐車スペースがある。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共 有 持 分	49,720分の6,457	
特 記 事 項	物件2土地については、平成5年3月9日に作製された地積測量図が存在するが、物件1土地については残地計算されているのみである。しかし、目的物件は、昭和50年10月9日に換地処分が実施された土地区画整理済みの地域であり、物件1・2土地の合計面積は、換地確定図に記載された地積326.62㎡、「建築計画概要書」記載の敷地面積326.86㎡とほぼ一致しているため、地積及び形状はほぼ登記どおりと判定した。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エザース北久里浜	
建物の用途	住宅8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7年3月28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陸屋根4階建 延べ 565.91m ²	
仕様	屋根：陸屋根等 外壁：角タイル貼等	
設備	集合郵便受、エレベーター等	
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	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	現状は居住者のBが管理
管理の状況	やや劣る	
特記事項	◇管理規約によると、各戸の区分所有者は駐車場を利用可能で、駐車場使用料は管理費に含まれる。 ◇従前はエザース北久里浜の建築主が管理をし、現在も階段室には、住人に対し、当該建築主名による「分別収集ご協力のお願い」が掲示されているが、当該建築主によると、すでに管理はやめたとのことである。現在は住人の一人であるBによって自主管理されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(301号室)・道路側の南西端の部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	60.20㎡（登記記載）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	約5㎡（机上概測）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼、合板等 トイレ、キッチン、洗面化粧台、浴室等 物入、押入、棚、下足入、傘入、バルコニー等	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理規約によれば下記のとおり。		
	令和 8 年 7 月 1 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,000 円	534,000 円
	特 別 修 繕 費	10,000 円	301,000 円
備 考	◇管理規約及び使用細則によると、駐車場使用料は管理費に含まれる。 ◇損害金は年率 18.25%、152,388 円。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和8年6月15日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。		
特 記 事 項	和室の襖が破れていた。		

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1・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)
1	165,000	× 1.0	165,000	× 272.61	× 1.0	$\times \frac{6,457}{49,720}$	= 5,840,000
2	165,000	× 1.0	165,000	× 54.00	× 1.0	$\times \frac{6,457}{49,720}$	= 1,160,000

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 5-13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 216,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{132} & = & 165,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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して、交通接近条件、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：ほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件3）

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。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	300,000	× 60.20	÷ 0.82	× 0.32	= 7,050,000

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）10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.10) = 0.32$$

(2) 敷地利用権等価格（符号 1 及び 2 の土地）

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)
1	5,840,000	× 0.4	場所的利益	= 2,340,000
2	1,160,000	× 0.4	場所的利益	= 460,000
合 計				2,800,000

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（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。

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
1	5,840,000	－ 2,340,000	× 1.00	= 3,500,000	24.9%
2	1,160,000	－ 460,000		= 700,000	5.0%
3	7,050,000	+ 2,800,000		= 9,850,000	70.1%
一括価格（合計）				14,050,000	100.0%

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（3 階）

位置別補正：1.00（主要開口部南西向き、端部屋）

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）
200,000	× 1.00	× 1.00	× 60.20	= 12,040,000

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：室内の汚れ等を考慮した。

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				ア + カ キ
1,238,611 (13.5%)	799,687	7.8%	9,944,826 = 9,940,000	0.7983	7,935,102 (86.5%)	9,173,713 = 9,170,000 (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	14,050,000	× 1.00	= 14,050,000
比準価格	12,040,000	× 1.00	= 12,040,000
収益価格			9,170,000
調整後の価格			12,560,000

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）
1	12,560,000	24.9%	= 3,130,000
2		5.0%	= 630,000
3		70.1%	= 8,800,000

(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)
1	3,130,000	× 1.0	× 0.7	× 0.89		= 1,950,000
2	630,000	× 1.0	× 0.7	× 0.89		= 390,000
3	8,800,000	× 1.0	× 0.7	× 0.89	— 0	= 5,480,000
合 計						7,820,000

市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向を考慮した。

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、修繕積立金の元本額のみを基礎に－11%と判定した。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地：横須賀 5-13

所 在：横須賀市根岸町 3 丁目 10 番 10 「根岸町 3-10-10」

価 格：216,000 円/㎡

位 置：京浜急行久里浜線「北久里浜」駅約 240m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西 16m 市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 300%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小規模小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1（土地） 24,207,700 円（持分 49,720 分の 6,457）

物件 2（土地） 4,795,200 円（持分 49,720 分の 6,457）

物件 3（専有部分） 5,286,100 円

第7 附属資料の表示

1. 位置図

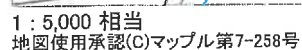
2. 公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

3. 地積測量図写（A3 判から A4 判へ縮小）

4. 建物図面写・各階平面図写（A3 判から A4 判へ縮小）

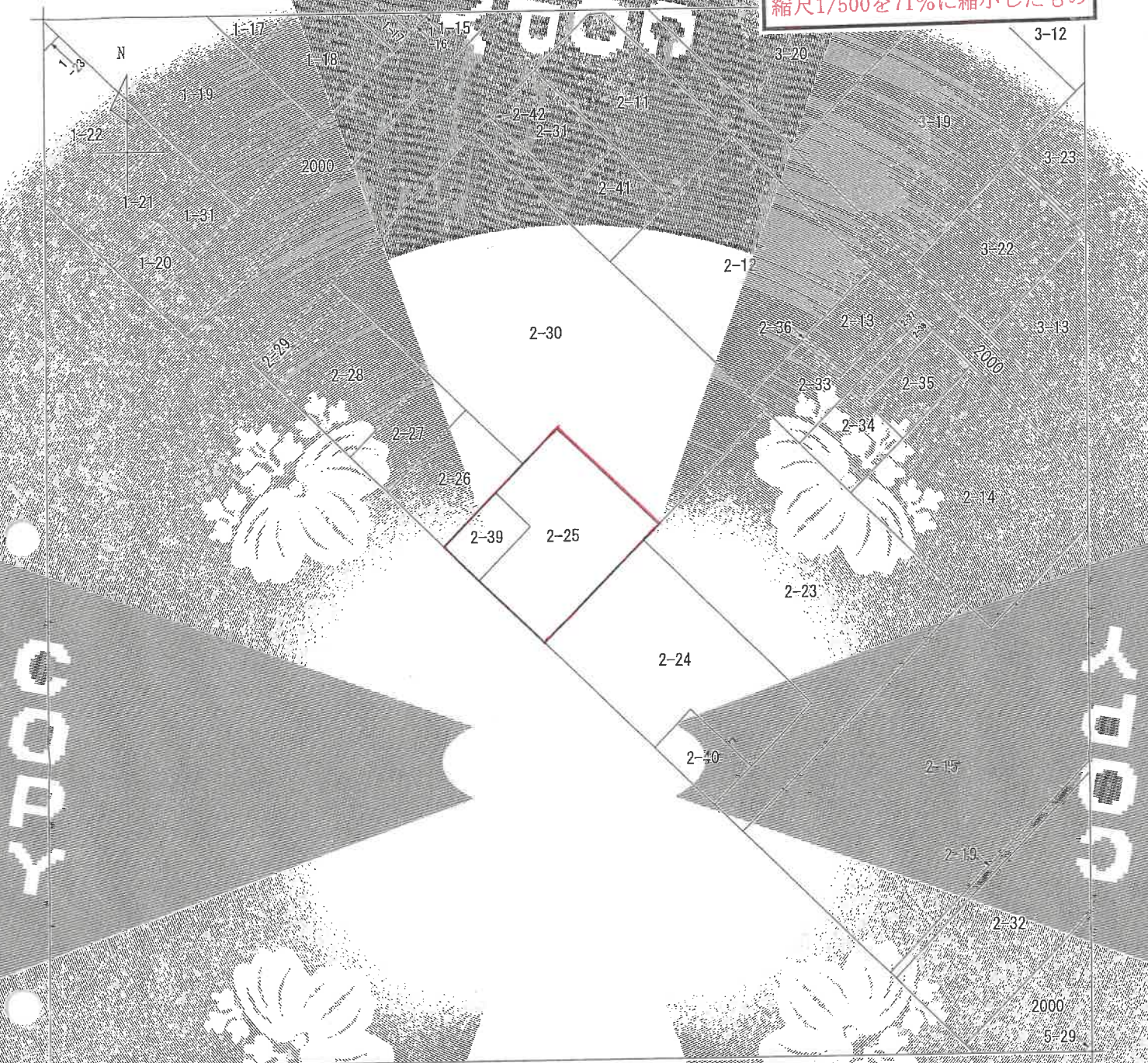
5. 間取図

以 上



附属資料 2 公図写

縮尺1/500を71%に縮小したもの



(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	横須賀市森崎一丁目			地番	2番25		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年9月20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8年4月10日

横浜地方方法務局横須賀支局

登記官

請求番号：20-1
(1/1)

登記年月日 平成5年3月16日

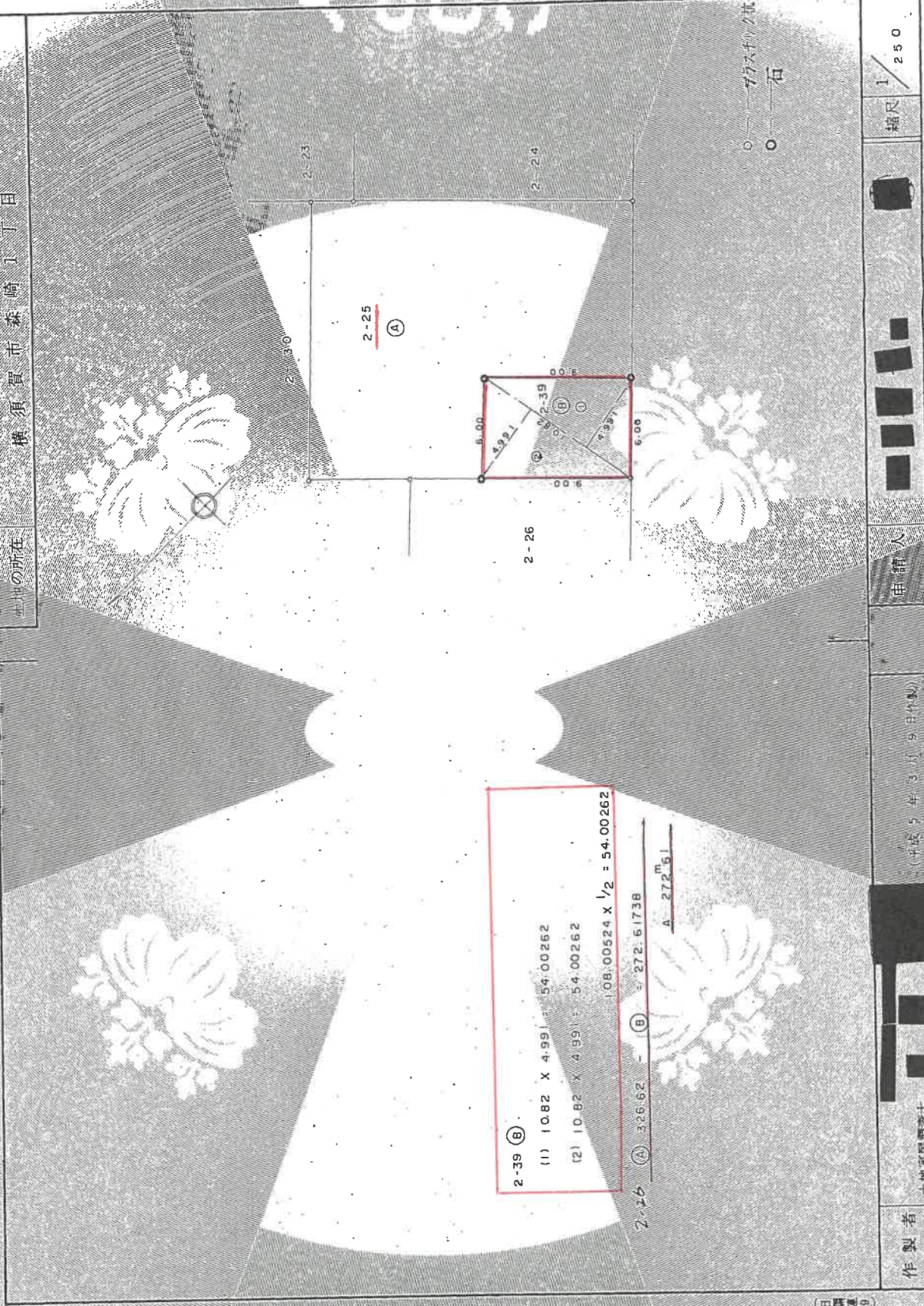
607175

前 2-25 後 新同一新

地積測量図

地番 2-39 2-25
所在地 横須賀市森崎1丁目

所在地の所在



2-39 (B)
(1) 10.82 X 4.99 = 54.00262
(2) 10.82 X 4.99 = 54.00262
108.00524 X 1/2 = 54.00262

2-26 (A) 326.62 - (B) = 272.61738
A 272.61

(目加算)

縮尺 1/250

申請人

平成5年3月9日作成

土地家屋調査士

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である
令和8年4月10日 横浜地方法務局横須賀支局 登記係

請求番号: 20-2

(日加納)

圖面
物階
建各

森崎1丁目2番25
家の番号

横須賀市森崎1丁目2番地252番地39

379814 各階平面図

379814

登記年月日 平成7年4月19日

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4月10日 横浜地方支務局横浜支局

橫濱地方支務局橫須賀支局

平 直 通

床面積

1.20	x	2.72	=	3.2640
1.02	x	1.57	=	1.5540
3.25	x	7.92	=	25.7400
3.47	x	2.62	=	9.0914
2.92	x	0.80	=	2.3360
2.57	x	1.28	=	3.2896
2.08	x	0.56	=	1.1648
3.02	x	2.76	=	8.3352
2.30	x	1.42	=	3.2660
1.27	x	1.70	=	2.1590
				60.200 MF

建築物の存する部分の階

土地区画整理事業
調査士
家屋
作製者

(平成 7 年 3 月)

人
道
田

代表取締役

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：20-3

附屬資料 5
間 取 図

