

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 11 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 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 7 年 11 月 6 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 7 年 10 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 7 年 9 月 11 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 横須賀市金谷二丁目 448 番地 10

建物の名称 ナイスステージ湘南衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金谷二丁目 448 番 10 の 201

建物の名称 201

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 60.81 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 横須賀市金谷二丁目 448 番 10

地 目 宅地

地 積 2758.28 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 52 万 6109 分の 6438



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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 その他買受への参考となる事項

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 横須賀市金谷二丁目 448 番地 10

建物の名称 ナイスステージ湘南衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金谷二丁目 448 番 10 の 201

建物の名称 201

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 60.81 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 横須賀市金谷二丁目 448 番 10

地 目 宅地

地 積 2758.28 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 52 万 6109 分の 6438



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 5月19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 横須賀市金谷二丁目 448 番地 10

建物の名称 ナイスステージ湘南衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金谷二丁目 448 番 10 の 201

建物の名称 201

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 60.81 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 横須賀市金谷二丁目 448 番 10

地 目 宅地

地 積 2758.28 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 52 万 6109 分の 6438



(区分所有建物用 1)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

担当執行官 野 村 剛 不審

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 7 年 5 月 9 日現在

☒ 管理費	☒ 月額 19,310 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額 13,520 円	☒ 滞納額	0 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 14.6 %	☐ 金額	0 円

現時点では積立金なし

- 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(同人妻の発言も含む))	1 本件建物には、私達夫婦が住んでいます。 2 本件建物に不具合などありません。 3 本件建物内に湿気は多いです。 4 現在一棟の建物の大規模修繕中で主に外壁などを修繕しています。 5 室内でペットなどは飼っていません。 (令和7年5月7日聴取) 6 湿気の影響による汚れは入居当初からあります。 7 キッチンからバルコニーへ出る扉に設置されているロールスクリーンが壊れています。 (令和7年5月13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 本件建物内には、湿気による黴の影響と思われる汚れが多数見られ、特に各洋室の汚れが目立った。 3 評価人の調査によると符号1土地は、南側、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。同じく評価人の調査によれば、本マンションの駐車場部分は区分所有の登記がされているが規約共用登記はなされておらず、個人(本件建物所有者とは異なる)が所有している。 4 符号1土地の地積は、登記上の地積と令和6年度の課税上の地積が2平米弱異なるが、符号1土地の登記によると、令和6年3月15日に錯誤、地図作成を原因として課税上の地積と同一の地積から現在の地積へ更正されていることが原因と思料される。

(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7年5月2日(金) 13:32-13:42	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7年5月7日(水) 12:10-12:45	目的物件所在地	所有者及び所有者の妻と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年5月7日(水) : -: :	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年5月13日(火) 12:45-13:10	目的物件所在地	所有者及び所有者の妻と面談・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() : -: :		
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。

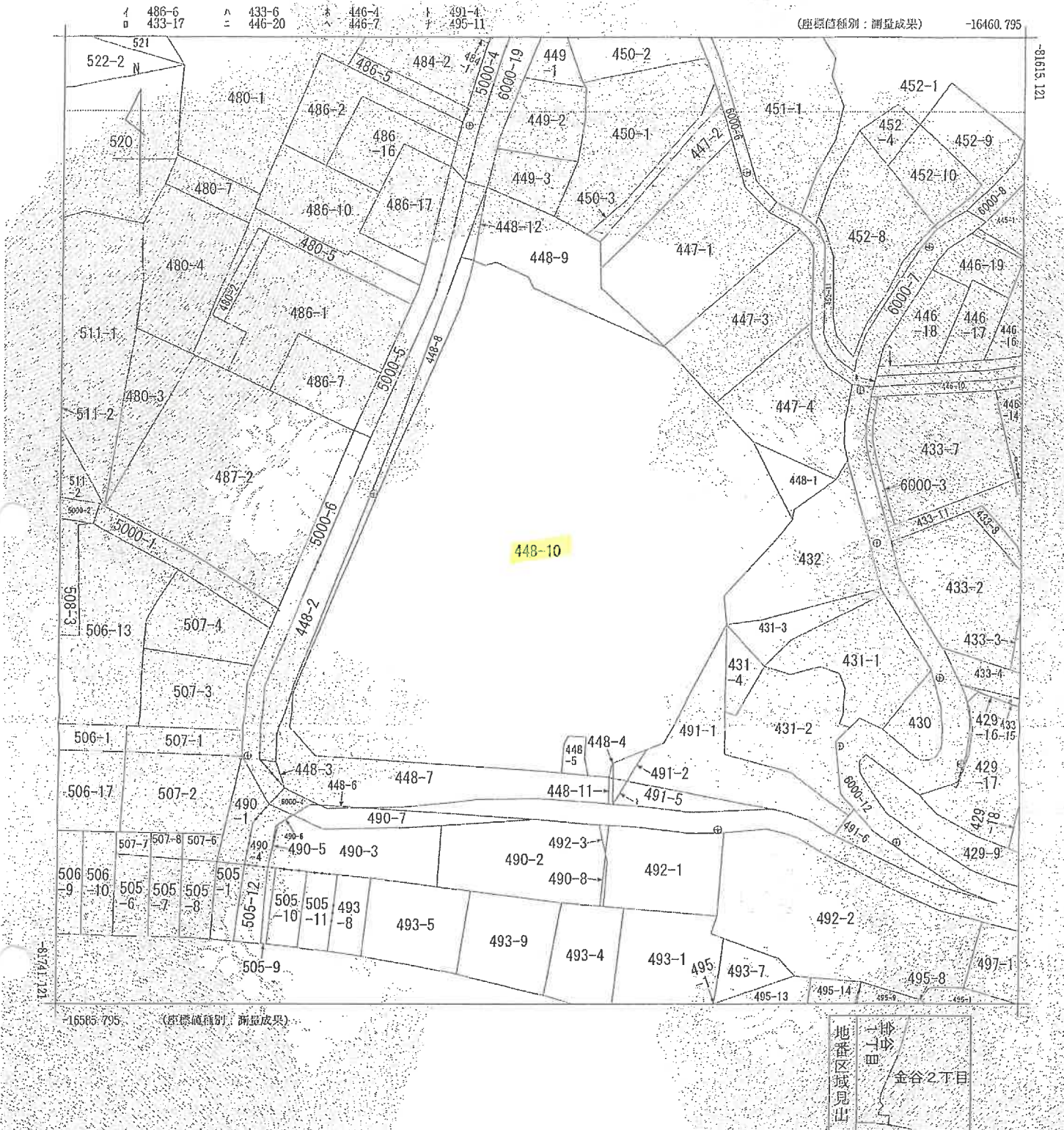
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



請求部分	所在	横須賀市金谷二丁目				地番	448番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日			備付年月日(原図)	令和6年3月15日			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。

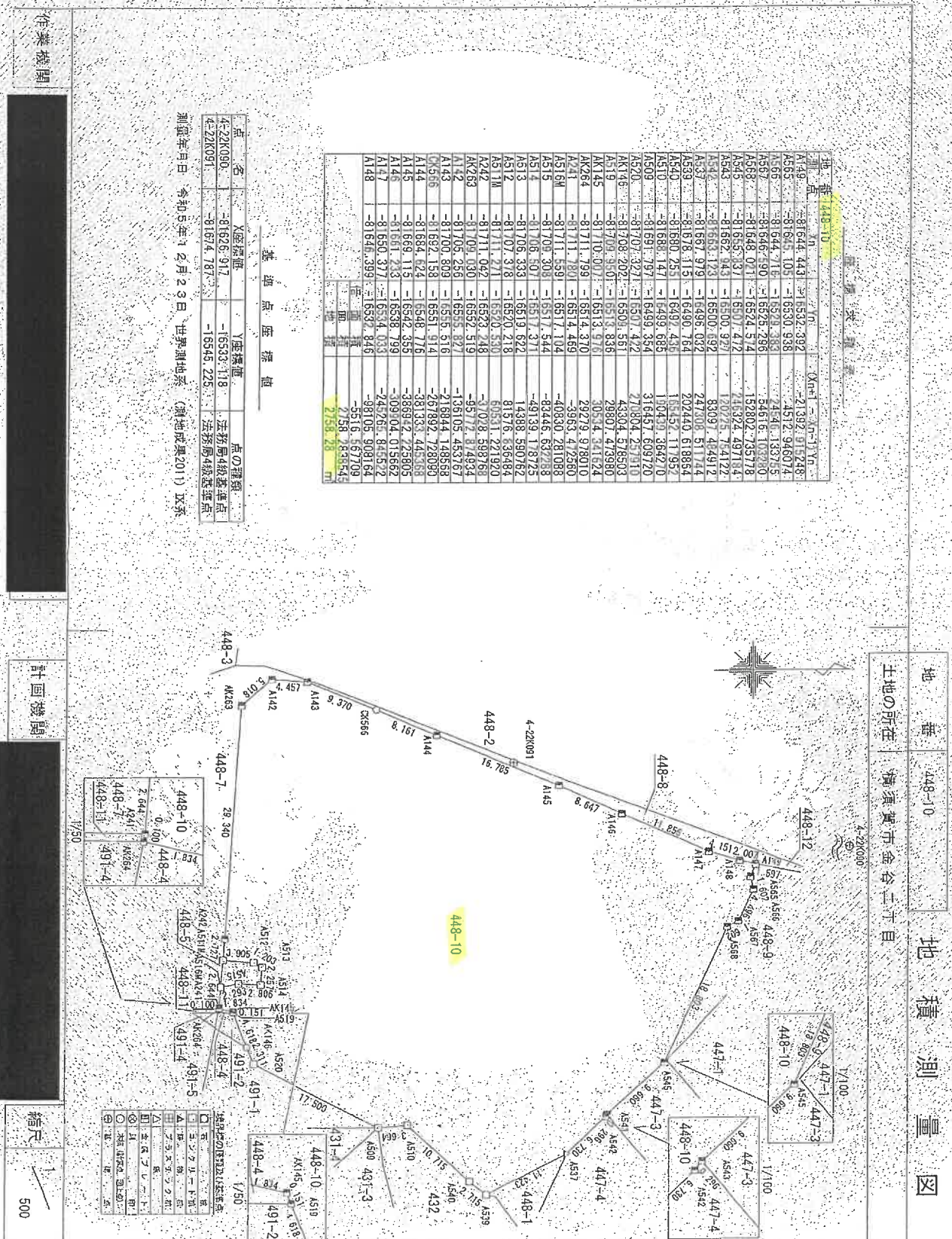
令和7年2月17日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：51-1
(1/1)

（ 6 枚目）

登記年月日・令和6年3月15日

請求番号: 51-2



四、習題

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

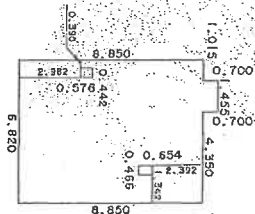
193809 各階平面図

金谷2丁目448番
106201

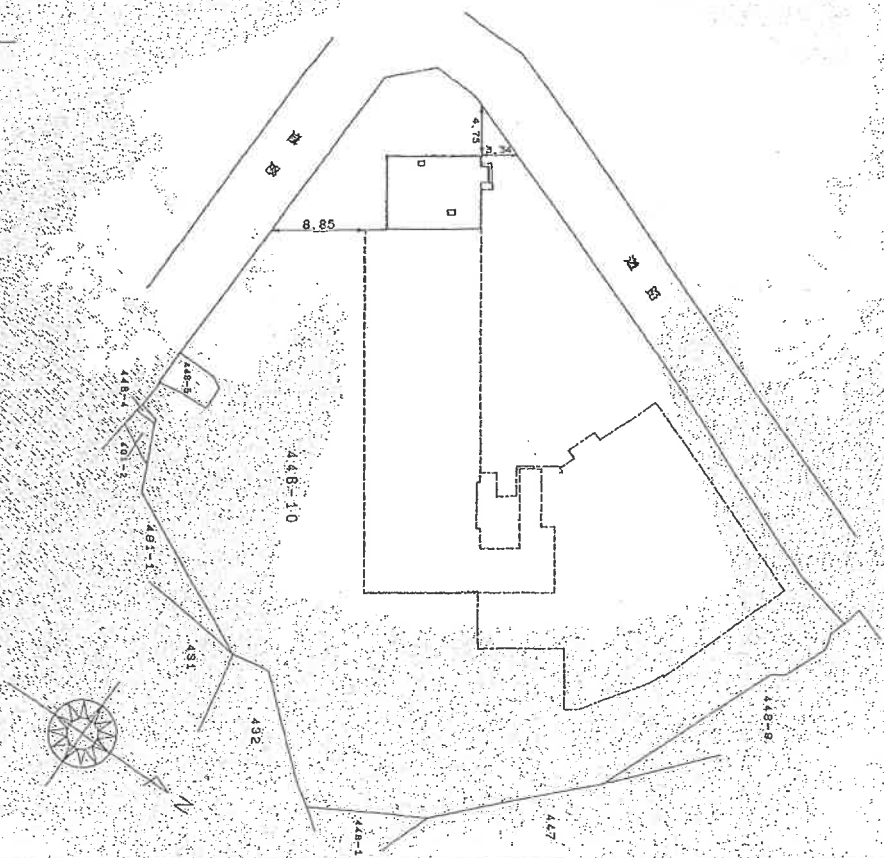
面区 面区 物区 建各 階平 面

建物の所在 板橋区金谷2丁目44番地10

建物の存する部分2階
建物番号 201



求積表					
0.700	X	1.455	=	1.018500	
8.850	X	5.820	=	60.357000	
-	0.576	X	0.442	=	0.254552
-	0.654	X	0.466	=	0.304764
合計				60.816144	
水面積				60.81	m ²



(附錄二)

作製者

250

申請人

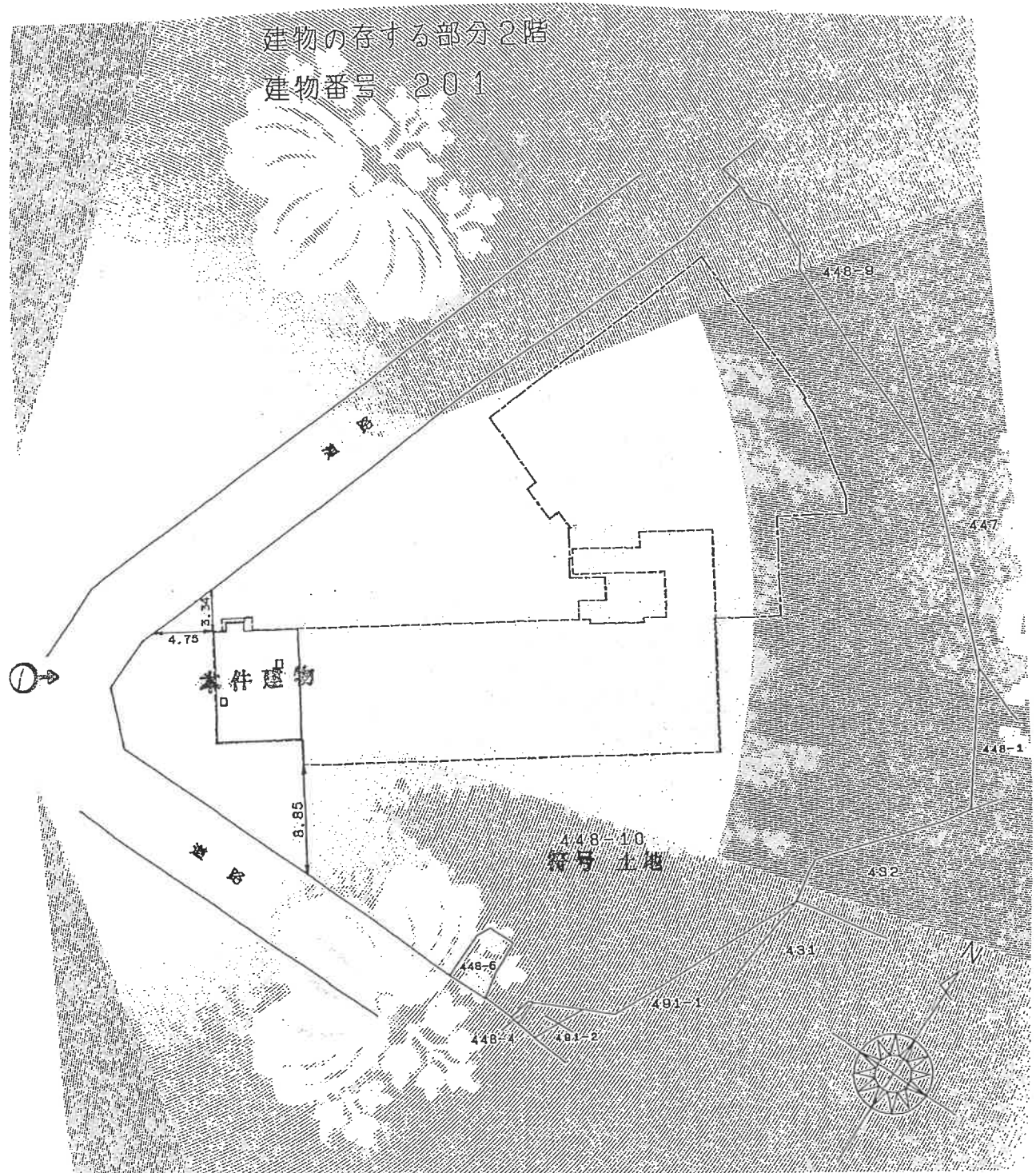
500
—
監

(以源流)

6-11-25

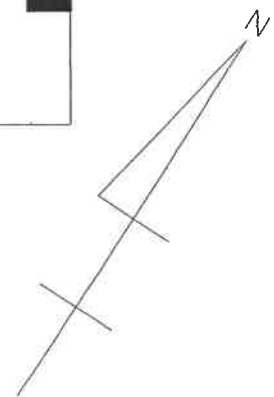
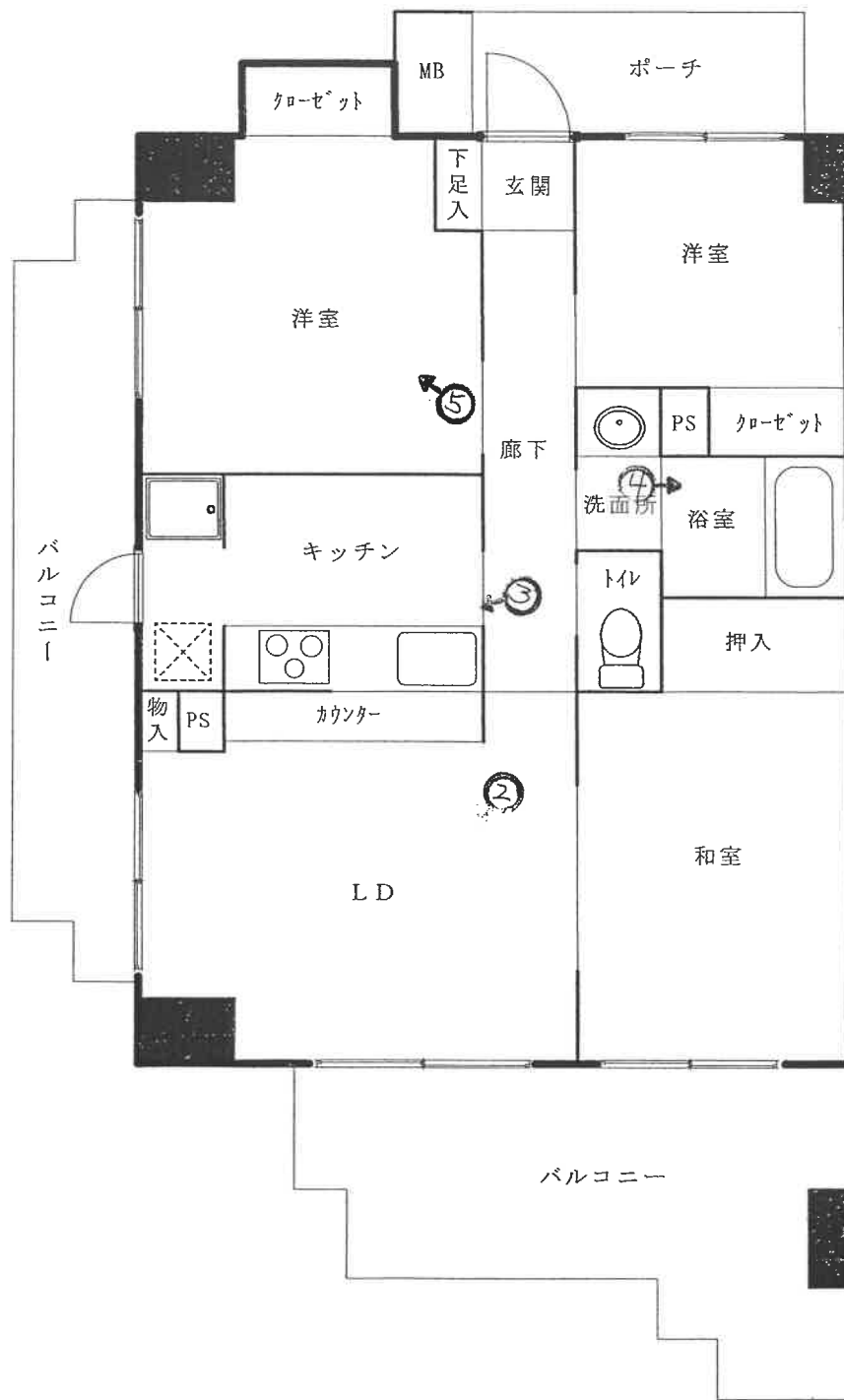
写真撮影方向図

←○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 13 号
令和7年5月13日 現地調査
令和7年5月20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 5, 2 5 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) 金谷 2 - 7 - 1 - 2 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市金谷二丁目 448番地10

建物の名称 ナイスステージ湘南衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金谷二丁目 448番10の201

建物の名称 201

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 60.81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 横須賀市金谷二丁目448番10

地 目 宅地

地 積 2758.28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 52万6109分の6438



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	J R横須賀線「衣笠」駅の北西方約1.3km（道路距離）、「平作町」バス停、徒歩約2分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ中に共同住宅も混在する幹線道路背後の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	◇第一種中高層住居専用地域（以下『一中専』） ◇近隣商業地域（以下『近商』）
	建 蔽 率	◇60%（一中専） ◇80%（近商）
	容 積 率	◇200%（一中専） ◇300%（近商）
	防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（但し、土砂災害特別警戒区域に該当する部分は居住誘導区域外） 一中専部分は第1種高度地区、近商部分は第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	2,758.28㎡（登記面積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約36m、奥行約68m
	地 勢	全体に南方から北方に向かって上り傾斜
接面道路の状況	◇南側約6.2m市道（建築基準法第42条第1項）に約36m接面 ◇西側約6.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約68m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	526,109分の6,438
特記事項	◇敷地内に自転車置場（74台分）、ごみ置場あり。 ◇近隣商業地域は、南側の幅員約22m市道第7755号線の境界から30mの範囲。市道第7755号線は、都市計画道路「3.4.2根岸東逸見線」に該当し、すでに整備が終了しているため、現況の境界から30mまでが近隣商業地域になる。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスステージ湘南衣笠		
建物の用途	住宅（総戸数74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6年10月14日（登記記載）	
	経過年数	約31年	
	経済的残存耐用年数	約19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11階建 延べ 6,100.31㎡		
仕 様	屋根：陸屋根、露出アスファルト防水等 外壁：タイル貼、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、掲示板、管理事務室、集会室、管理用倉庫等		
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	ナイスコミュニティー株式会社	
	管理形態	管理事務室に管理人勤務（平日8：00～17：00）	
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階数は地上9階地下2階建で申請され、分譲時のパンフレットでも、登記上の1・2階が地階と表示されている。しかし、実際はエントランスや管理事務室、郵便受け等があるのは2階部分であるため、実質的には2階が1階部分に相当すると考えられる。 ◇横須賀市建築指導課備付の建築計画概要書によると、一棟の建物の平均地盤面の高さは26.197m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、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则认为られる。 ◇規約共用部分として、集会室・物置・駐輪場が登記されている。分譲時パンフレットによると、駐車場は建物内に7区画40台分設けられているが、規約共用部分ではない。 ◇令和7年4月1日～令和7年9月30日の間、屋根と外壁を中心として大規模修繕工事が行われている。		

(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(201号室)・南西端の部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	60.81㎡（登記面積）	
間	取	り	3LDK	
バルコニー等		バルコニー：17.92㎡（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 フローリング、カーペット、畳、長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン、ユニットバス（温水式換気乾燥機付）、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ等 物入、クローゼット、押入、下足入、バルコニー×2等
		床		
		内	壁	
		設	備	
		そ	の	他
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7年5月9日現在			
		月 額		滞 納 額
	管 理 費	19,310 円		0 円
	修繕積立金	13,520 円		0 円
	備 考	遅延損害金年率 14.6%（損害金なし）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和7年5月13日：内部立入調査 ◇所有者及びその家族が住居として居住している。		
特 記 事 項		◇所有者によると、20年ほど前にLD部分の床をフローリングにリフォームしたとのことであった。また、給湯器は一度交換したとのことである。 ◇湿気が多いとのことで、室内の壁にカビが目立った。玄関のほか、特に二つの洋室の壁や天井は黒いカビがかなり生えていた。所有者家族によると、住み始めたころからカビが生えたとのことである。除湿器を使用しているが、あまり効果はないとのことであった。 ◇キッチンからバルコニーに出るドアのロールスクリーンが故障しているとのことであった。		

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

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	× 60.81	÷ 0.81	× 0.19	= 4,280,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 50% (カビを考慮)

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.50) = 0.19$$

(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)
136,000	× 1.15	156,000	× 2,758.28	× 1.0	$\times \frac{6,438}{526,109}$	= 5,270,000

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。

基準地 横須賀（県）-29

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 137,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & 136,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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：基準地はほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地、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）
4,280,000	+ 5,270,000	× 1.01	= 9,650,000

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：0.96（2階）

位置別補正：1.05（主要開口部東向き、端部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.96 \times 1.05 \times 1.00 = 1.01$

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）
100,000	× 1.01	× 1.0	× 60.81	= 6,140,000

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：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 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	エ	オ	カ	キ
-164,644 (-2.9%)	591,622	7.8	7,357,351 = 7,360,000	0.7983	5,875,488 (102.9%)	5,710,844 = 5,710,000 (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	9,650,000	× 1.00	= 9,650,000
比準価格	6,140,000	× 1.00	= 6,140,000
収益価格			5,710,000
調整後の価格			7,500,000

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）
7,500,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	－ 0	= 5,250,000

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 基準地：横須賀（県）-29

所 在：横須賀市平作1丁目3066番26外 「平作1-12-6」

価 格：137,000 円/㎡

位 置：J R横須賀線「衣笠」駅約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：178 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東4m私道

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、高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅のほか、アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（専有部分） 5,402,000 円

符号1（土地） 171,274,300 円（地積2,760.13 ㎡、敷地権割合526,109 分の6,438）

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（A3判を71%に縮小したもの）
3. 地積測量図写（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. 間取図

以 上



-16585.795 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
→ 地番
→ 区域
→ 見出
金谷2丁目

請 求 部 分	所 在	横須賀市金谷二丁目				地 番		448番10		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和6年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年3月15日		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7年2月17日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：51-1
(1/1)

附属資料2 公図写
縮尺1/500を71%に縮小したもの

登記年月日：令和6年3月16日

令和7年2月17日
横濱地方法務局横須賀支局
登記部

附属資料3 地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

地積測量図

地番

448-10

土地の所在
横須賀市金谷二丁目

座標求積表

点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn
A149	-81644.443	-16532.302	-71392.915248
A565	-81644.103	-16530.938	-4512.946074
A566	-81644.716	-16573.383	24346.133755
A567	-81646.590	-16525.236	54616.103280
A568	-81648.021	-16524.574	152802.735778
A545	-81655.837	-16507.472	246324.497184
A543	-81662.943	-16500.927	170225.754122
A542	-81663.123	-16500.692	8309.484912
A537	-81667.379	-16496.032	247308.511744
A539	-81678.115	-16490.784	202440.618864
A540	-81680.255	-16492.436	165452.117952
A510	-81688.147	-16499.685	190439.364270
A508	-81691.797	-16499.354	316457.609720
A520	-81708.902	-16507.422	20804.257910
A148	-81708.902	-16509.561	43304.578503
A519	-81709.850	-16513.836	29807.473980
A145	-81711.799	-16514.370	30534.341624
A264	-81711.799	-16514.370	29279.978010
A241	-81711.780	-16514.469	-3963.472560
A516M	-81711.559	-16517.104	-40830.281088
A515	-81709.308	-16517.544	-83446.632288
A514	-81706.507	-16517.371	-49139.178725
A513	-81706.333	-16519.622	14388.590762
A512	-81707.378	-16520.218	8576.836484
A511M	-81711.211	-16520.530	60531.221920
A242	-81711.042	-16523.248	-37028.598768
A263	-81709.030	-16525.519	-95772.874934
A142	-81705.256	-16555.827	-136105.453767
A143	-81700.809	-16555.516	-216844.148568
CA566	-81692.158	-16551.914	-267392.728090
A144	-81684.624	-16548.776	-381333.445368
A145	-81669.115	-16542.355	-386942.225805
A146	-81661.233	-16538.799	-309904.015862
A147	-81650.377	-16534.033	-245285.845522
A148	-81646.399	-16532.846	-3105.908164
		係面積	-5516.567709
		係面積	2158.238445
		地積	2158.28 m

基準点座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
4-22K090	-81626.917	-16533.118	法務局4級基準点
4-22K091	-81674.787	-16545.225	法務局4級基準点

測量年月日：令和5年12月23日 世界測地系 (測地成果2011) 区々

作業機関
公益社団法人

信託機関

(法第14条第1項地図作成作業：令和6年2月1日作成)

縮尺

500

登記年月日：平成6年11月25日

令和7年2月17日

横浜地方方法務局横浜支局

登記官

193809 各階平面図

建物図面

金谷2丁目448番
10の201

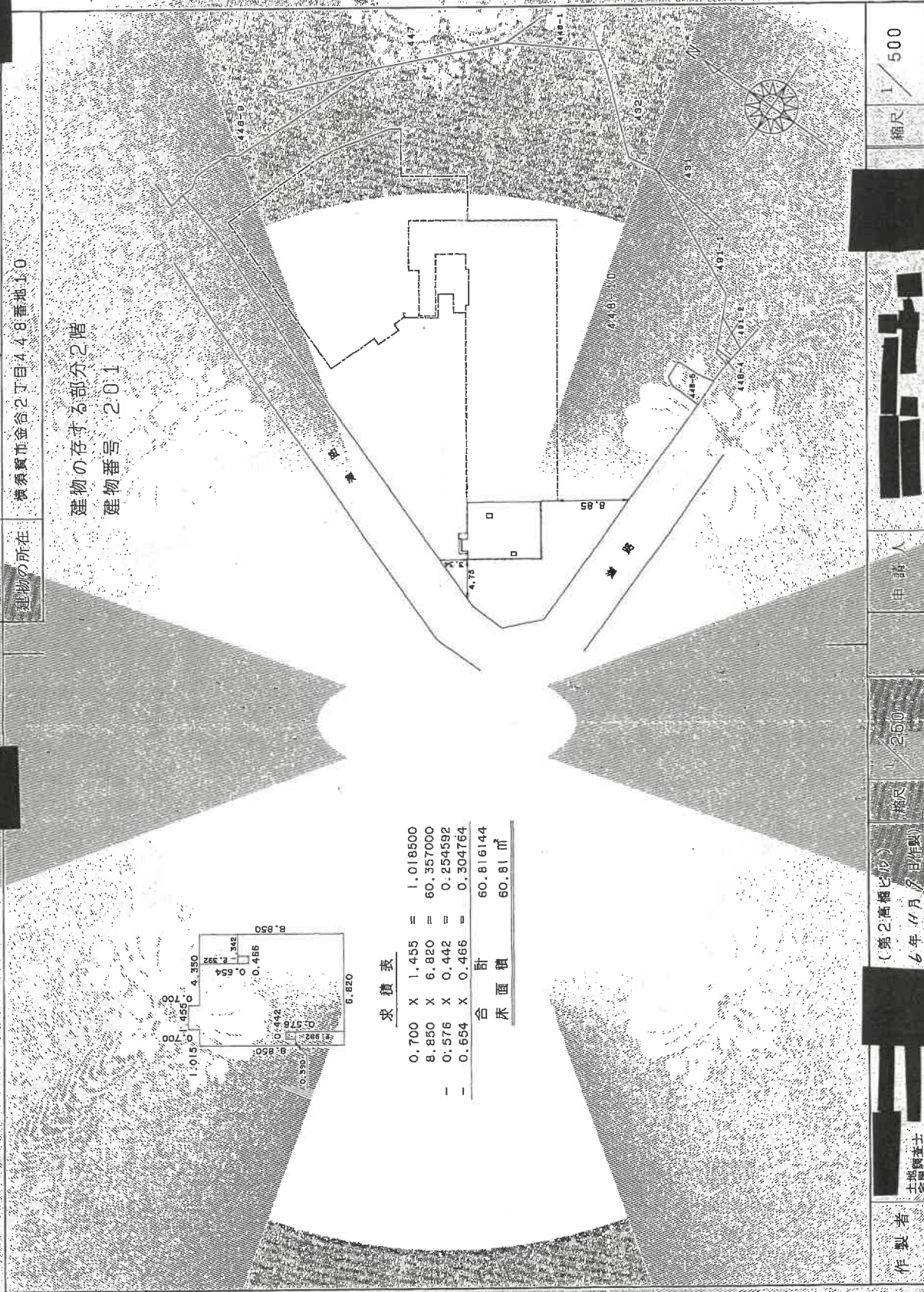
家屋番号

建物の所在
横浜市中区金谷2丁目448番地10

建物の存する部分2階
建物番号 201

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%))

6 11 25 (筆跡)



縮尺 1/500

申請人

250

(第2高層ビル)
6年11月25日

土地調査士
家題

作製者

請求番号：51-3

附属資料 5
間 取 図

