

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 9 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 3 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 27 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 2 月 12 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 横須賀市武三丁目138番地8

建物の名称 ネアポリス湘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武三丁目138番8の414

建物の名称 第414号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 102.86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 横須賀市武三丁目138番8

地 目 宅地

地 積 14930.47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 257万4146分の1万708



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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 横須賀市武三丁目 138 番地 8

建物の名称 ネアポリス湘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武三丁目 138 番 8 の 414

建物の名称 第 414 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 102.86 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 横須賀市武三丁目 138 番 8

地 目 宅地

地 積 14930.47 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 257 万 4146 分の 1 万 708



令和 7 年(ケ)第 49 号
令和 7 年 11 月 5 日受理
令和 7 年 11 月 25 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 横須賀市武三丁目 138 番地 8

建物の名称 ネアポリス湘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武三丁目 138 番 8 の 414

建物の名称 第 414 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 102.86 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 横須賀市武三丁目 138 番 8

地 目 宅地

地 積 14930.47 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 257 万 4146 分の 1 万 708



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三丁目17番12-414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が異なる（ ☐ 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	
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 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	ネアポリス湘南管理組合法人管理代行三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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 ☒ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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（ただし、合筆前の土地）	

(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 様

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 10月 22日現在

☒管理費 月額 8,600円 ☒滞納額 206,400円

☒修繕積立金 月額 19,600円 ☒滞納額 470,400円

☒駐車場使用料 月額 24,000円 ☒滞納額 152,520円

☐ 月額 円 ☐滞納額 円

☒滞納期間 令和 5年 11月分 ～ 令和 7年 10月分

☒損害金 日歩5銭 ☒金額 169,471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ありません。

- 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 ☐

執行官の意見

- 1 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、室内に動産類がほぼ存在しなかったこと、集合ポストやドアポストがテープで塞がれていたことなどから第三者の占有の徴表が見られなかったため所有者が占有しているものと認め、前記のとおり報告する。なお、現況調査報告書提出日現在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 受命物件の状況は、前記、図面等及び写真のとおりである。
- 3 受命物件内の床面や内壁には傷みが見られ、黴によるものと思われる汚れも見られた。また、LDKからバルコニーに至る窓の建付が悪く、エアコンのダクト穴に鳥が巣を作っている様子があった。
- 4 評価人の調査によると、符号1土地は、西側、南側で市道に接しており、現況も西側、南側でそれぞれ公衆用道路に接している。

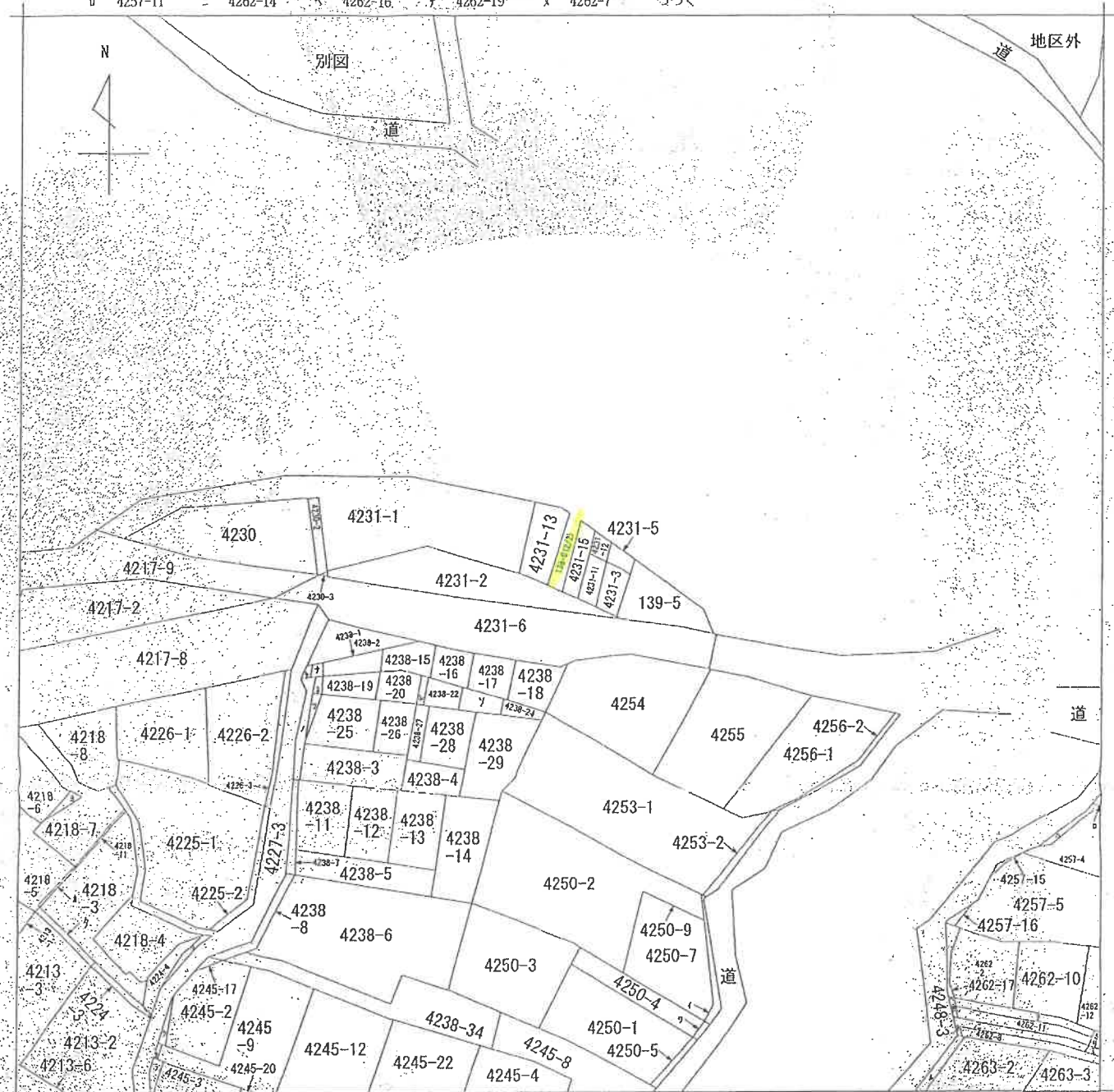
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月5日(水) 10:27-10:47	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に挟む
令和7年11月11日(火) :-:	書面照会 (FAX)	管理組合委託先管理会社へ管理費等照会
令和7年11月12日(水) :-:	書面照会 (郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年11月14日(金) 9:30-10:03	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7年11月20日(木) 9:06-9:12	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 7年11月14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。

イ 4250-6 ハ 4257-12 ニ 4262-15 ホ 4262-18 ヘ 4262-6 ニ 4263-6
ロ 4257-11 ヒ 4262-14 ヘ 4262-16 セ 4262-19 ケ 4262-7 ツ 4263-6



(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 武3丁目
B 武3丁目

請求部分	所在地 横須賀市武三丁目				地番 138番8		
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 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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年7月25日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：29-1

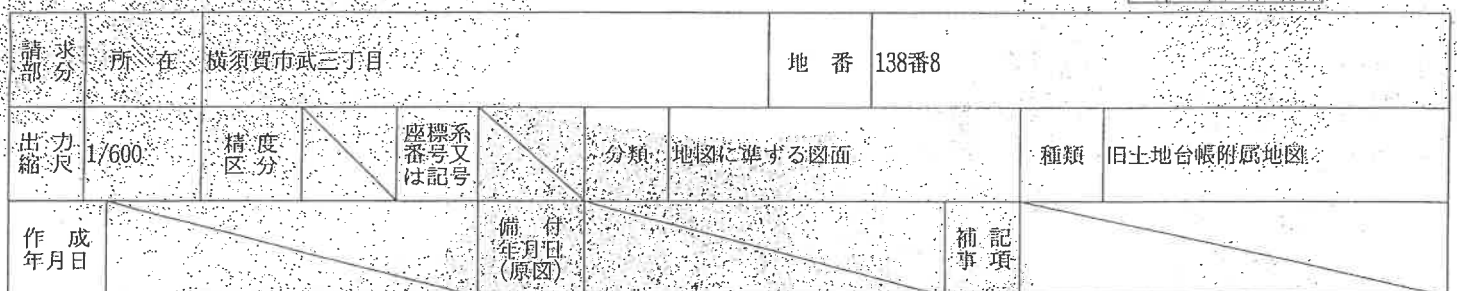
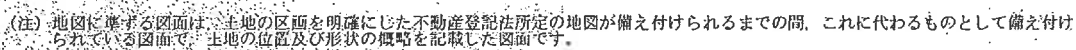
(1/4)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

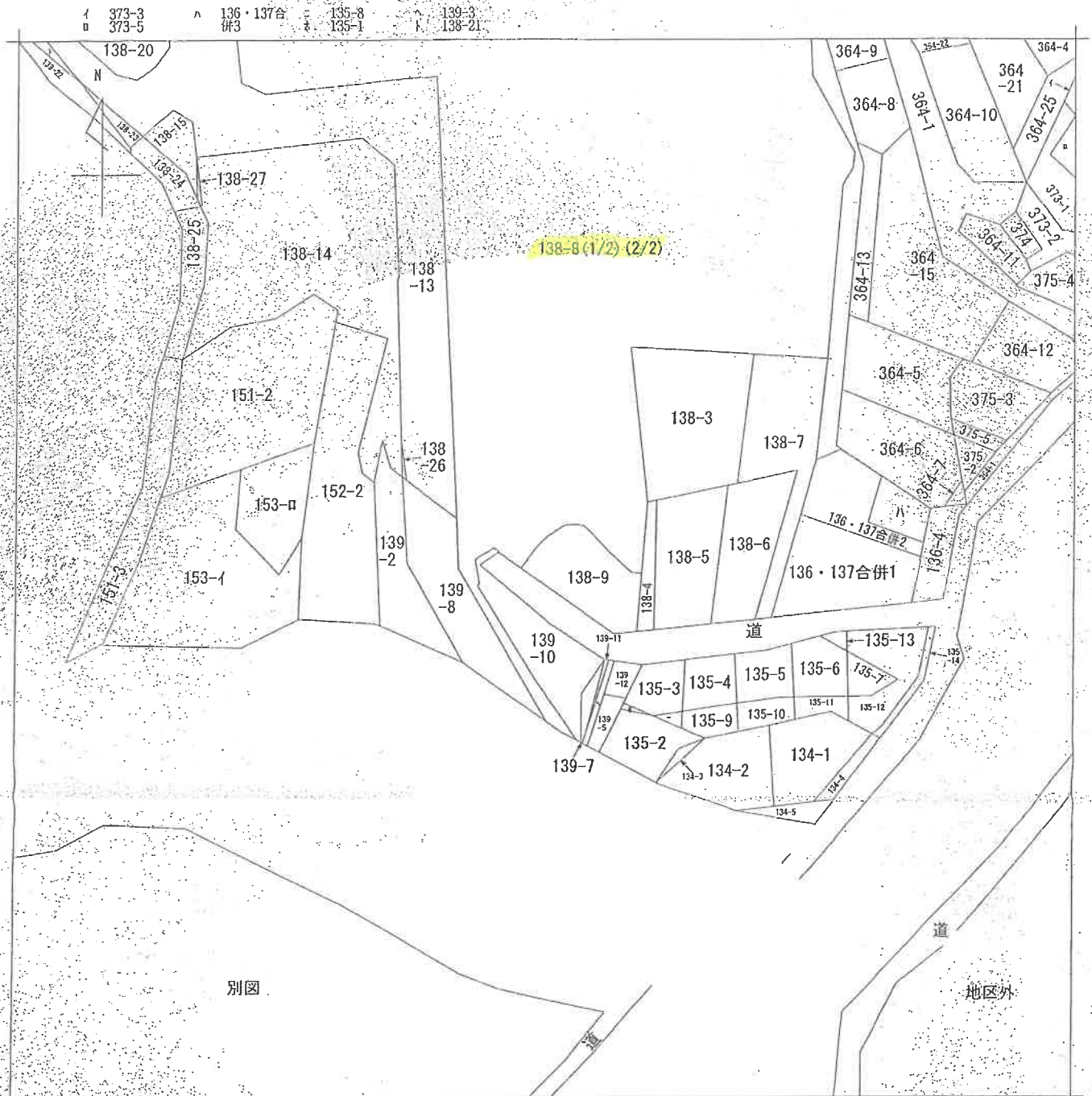
ヲ 4262-5
ワ 4250-8
ホ 4218-10
コ 4218-12
ケ 4218-9
レ 4238-21
ソ 4238-23
ク 4238-30
キ 4238-31
ナ 4238-32
ラ 4245-13
ハ 4224-5
リ 4224-2
ノ 4238-10
イ 4245-16
ク 4245-14
イ 4238-9

イ	350-2	ハ	360-10	ホ	363-6	ヘ	365-8	ヨ	324-1	ル	138-21
ロ	357-3	ニ	363-5	セ	365-7	ト	321-2	ヌ	319-1	リ	138-22

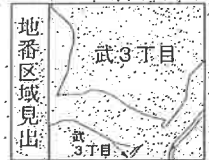


(8 枚目)

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 武3丁目

請求部分	所 在 横須賀市武三丁目				地 番 138番8					
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					縮付年月日(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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年7月25日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：29-1

(4/4)

(9枚目)

登記年月日：平成4年2月6日

273847

各階平面図

家屋番号 第3丁目138番地の414

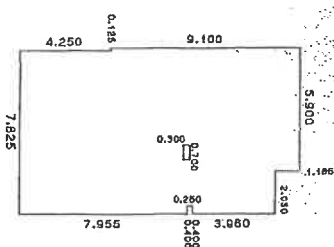
建物図面

建物の所在 横須賀市式部3丁目138番地B

これは図面に記載された建物の配置を説明した図面である。
(横浜地方建設局横須賀支局管理)
令和7年7月25日 横須賀建設局横須賀支局

登記

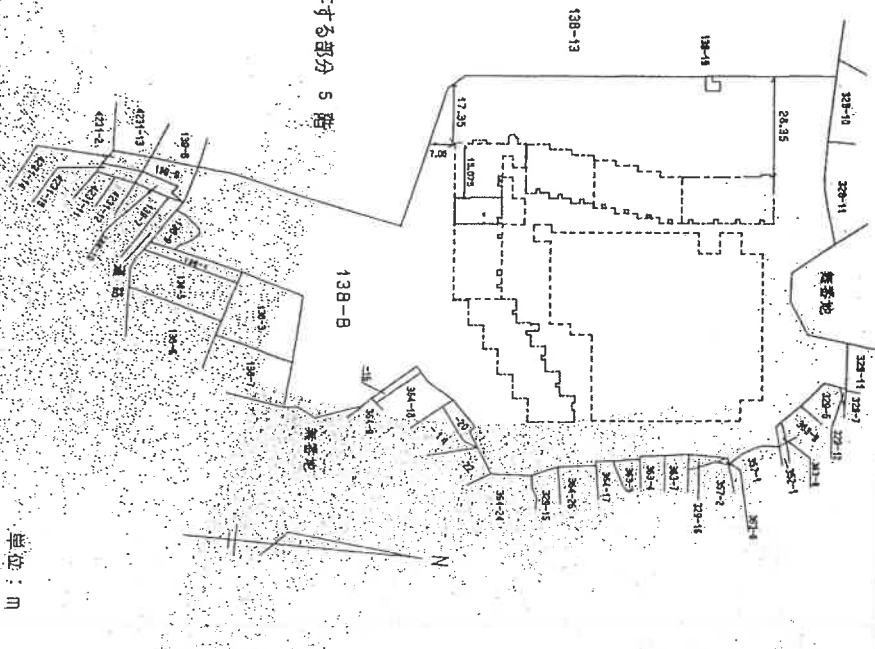
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



求積表

0.125 × 9.100 =	1.137500
5.775 × 13.350 =	77.098250
1.650 × 12.155 =	20.078250
0.400 × 7.955 =	3.182000
0.400 × 3.950 =	1.584000
0.700 × 0.300 =	-0.210000
合計	102.862000
床面積	102.86 m ²

建物の存する部分 5 階



単位：m

作製者

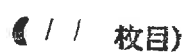
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

図案番号：09-2

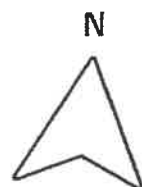
←○は写真撮影位置・方向



間取図

←○は写真撮影位置・方向

間取図





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ) 第 49 号
令和7年 11 月 14 日 現地調査
令和7年 12 月 1 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

黒羽 聡

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 1, 0 2 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：武3-17-12-414
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 横須賀市武三丁目138番地8

建物の名称 ネアポリス湘南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武三丁目138番8の414

建物の名称 第414号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 102.86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 横須賀市武三丁目138番8

地 目 宅地

地 積 14930.47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 257万4146分の1万708



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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横須賀 線「衣笠」駅の南西約5.2km（道路距離）にバス停「一騎塚」徒歩約4分に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 ぺ い 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 宅地造成等工事規制区域 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	14930.47㎡ 不整形 南北幅約200m、東西幅約100m 北側傾斜の造成地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 南側で幅員約4.8m市道（建築基準法第42条1項1号） にそれぞれ接面する。	
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	257万4146分の1万708
特 記 事 項	本件土地の北側の一部分が土砂災害警戒区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネアポリス湘南	
建物の用途	住宅・総戸数281戸	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年11月12日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建 延べ 30,661.91㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト防水 外壁：タイル貼り、吹付タイル	
設 備	エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場 集会室、テレビアンテナ等	
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	全部委託
	管理会社	三菱地所コミュニティ（株）
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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	5階(414号室)、中部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	102.86㎡（登記面積）		
間 取 り	4LDK		
バルコニー等	あり		
保守管理の状態	劣る		
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10月22日現在		
		月額(円)	滞納額(円)
	管 理 費	8,600	206,400
	修 繕 積 立 金	19,600	470,400
	駐車場	24,000	152,520
	備考	損害金 169,471 円 日歩 5 銭	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月14日：内部立入調査 所有者が住居として占有している。		
特 記 事 項	・設備については動作確認していないため、機能するか否かは判然としない。 ・建築後約35年経過しており、LDKからバルコニーに至る建付が悪い窓サッシ、エアコンダクト穴に鳥の巣があるほか各所の劣化や汚れが顕著である。		

第5 評価額算出の過程

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	×102.86	÷0.83	×0.25	=10,840,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 20 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.3) = 0.25$$

(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通り求めた。

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)
86,400	×2.0	173,000	×14930.47	×1.0	× $\frac{10,708}{2,574,146}$	=10,740,000

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 横須賀（県）-23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 60,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{70} & = & 86,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：マンション適地で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
10,840,000	+10,740,000	×0.8	=17,260,000

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：1.00(4階)

位置別補正：1.00

その他補正：0.8（清掃・修繕費用）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.8 = 0.8$

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)
226,000	×0.8	×1.00	×102.86	=18,600,000

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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期 首有効純 収益 (円) イ	最終 還元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
220,486 (3.0%)	633,361	7.2%	8,532,780 =8,530,000	0.8232	7,021,896 (97.0%)	7,242,382 =7,240,000 (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対象不動産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	17,260,000	×1.00	= 17,260,000
比準価格	18,600,000	×1.00	= 18,600,000
収益価格	7,240,000		
調整後の価格			16,930,000

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）
16,930,000	×1.0	×0.7	×0.93	— 0	=11,020,000

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7%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 地価調査：横須賀（県）-23

所 在：横須賀市武3丁目3669番5 「武3-4-23」

価 格：60,500円/㎡

位 置：JR横須賀線「衣笠」駅約5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：西4.7m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅等が多い傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 9,338,300円

符号1（土地） 450,288,000円（敷地権割合257万4146分の1万708）

第7 附属資料の表示

位置図

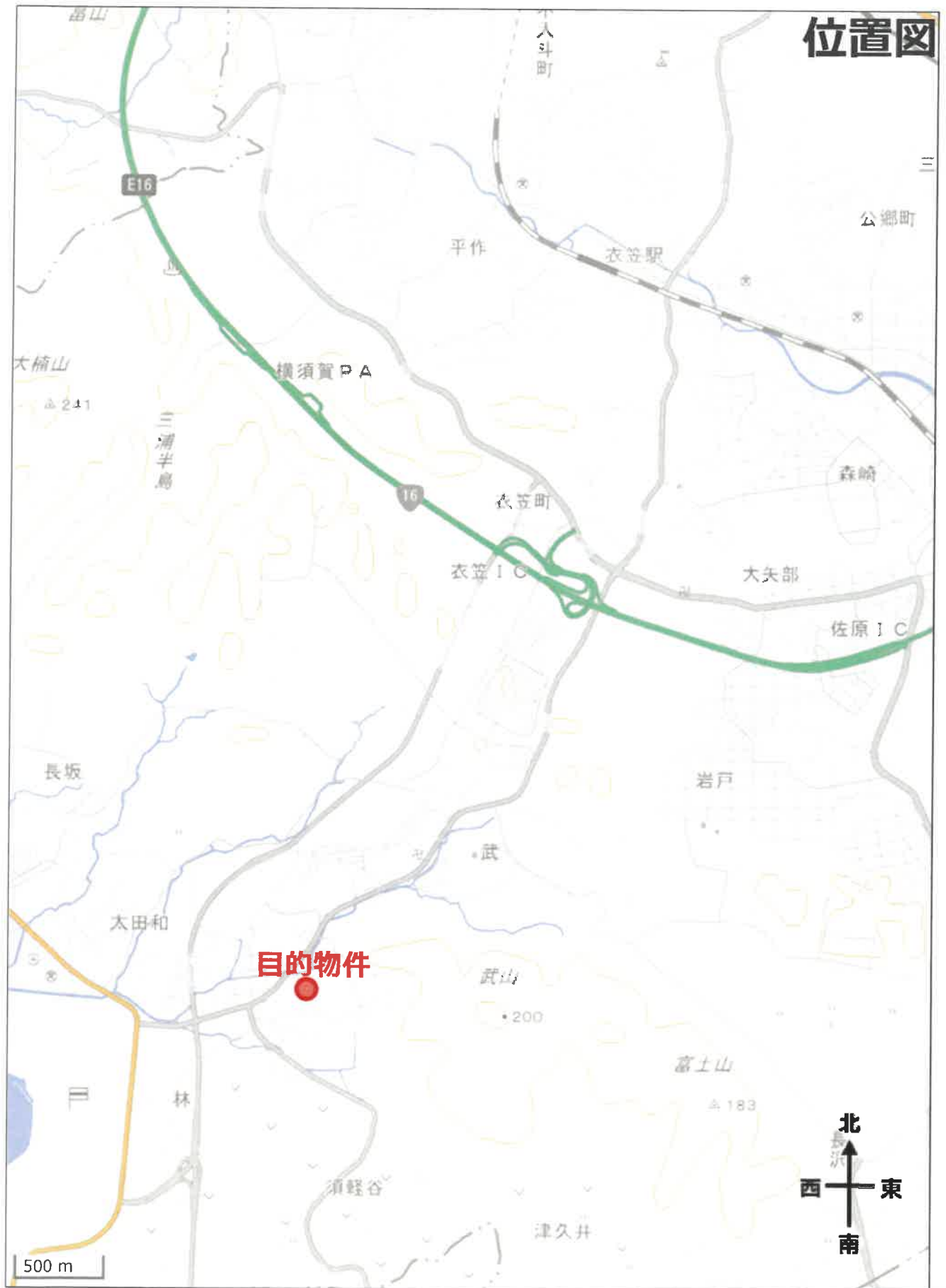
案内図

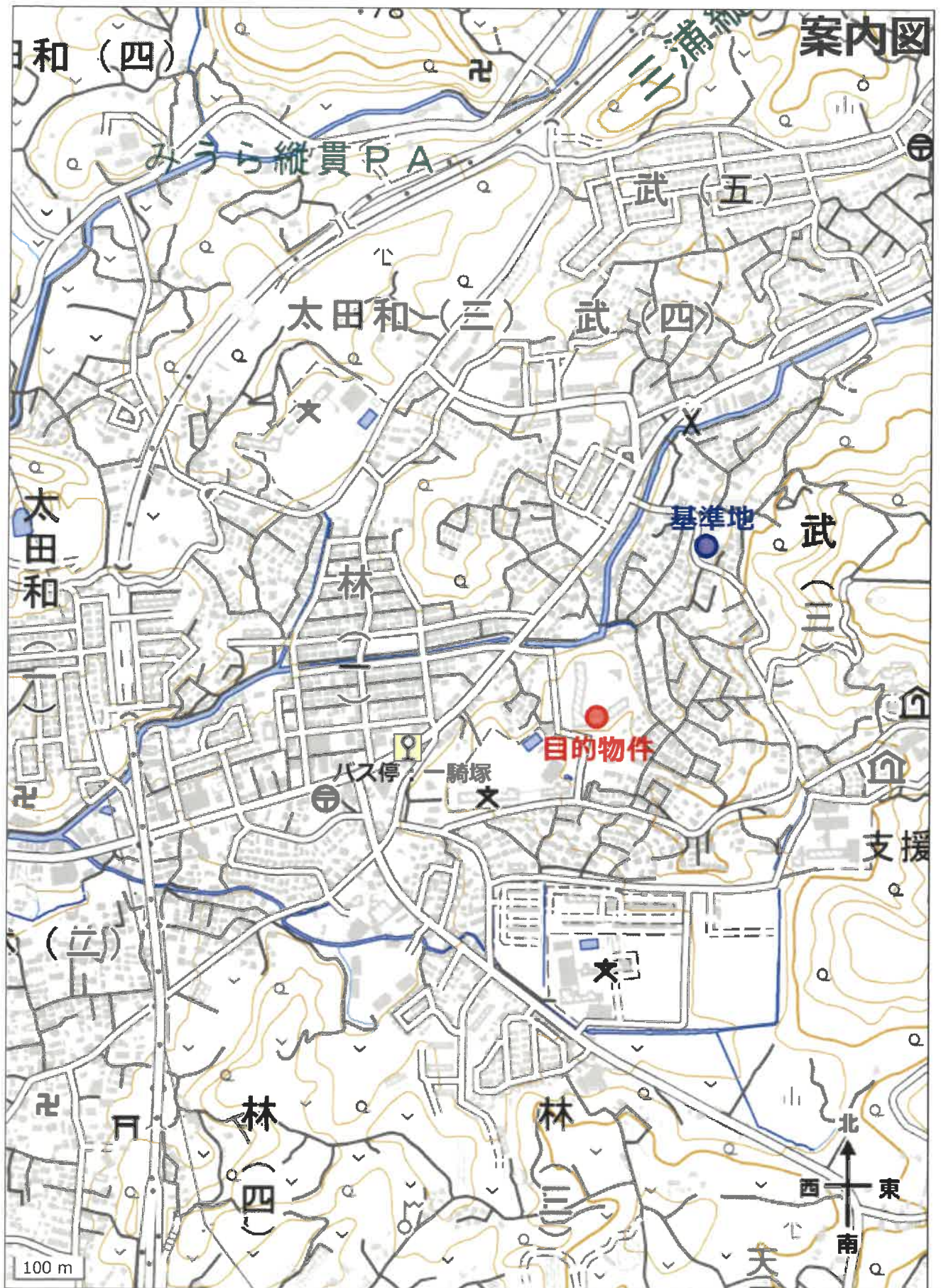
公図写（A4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

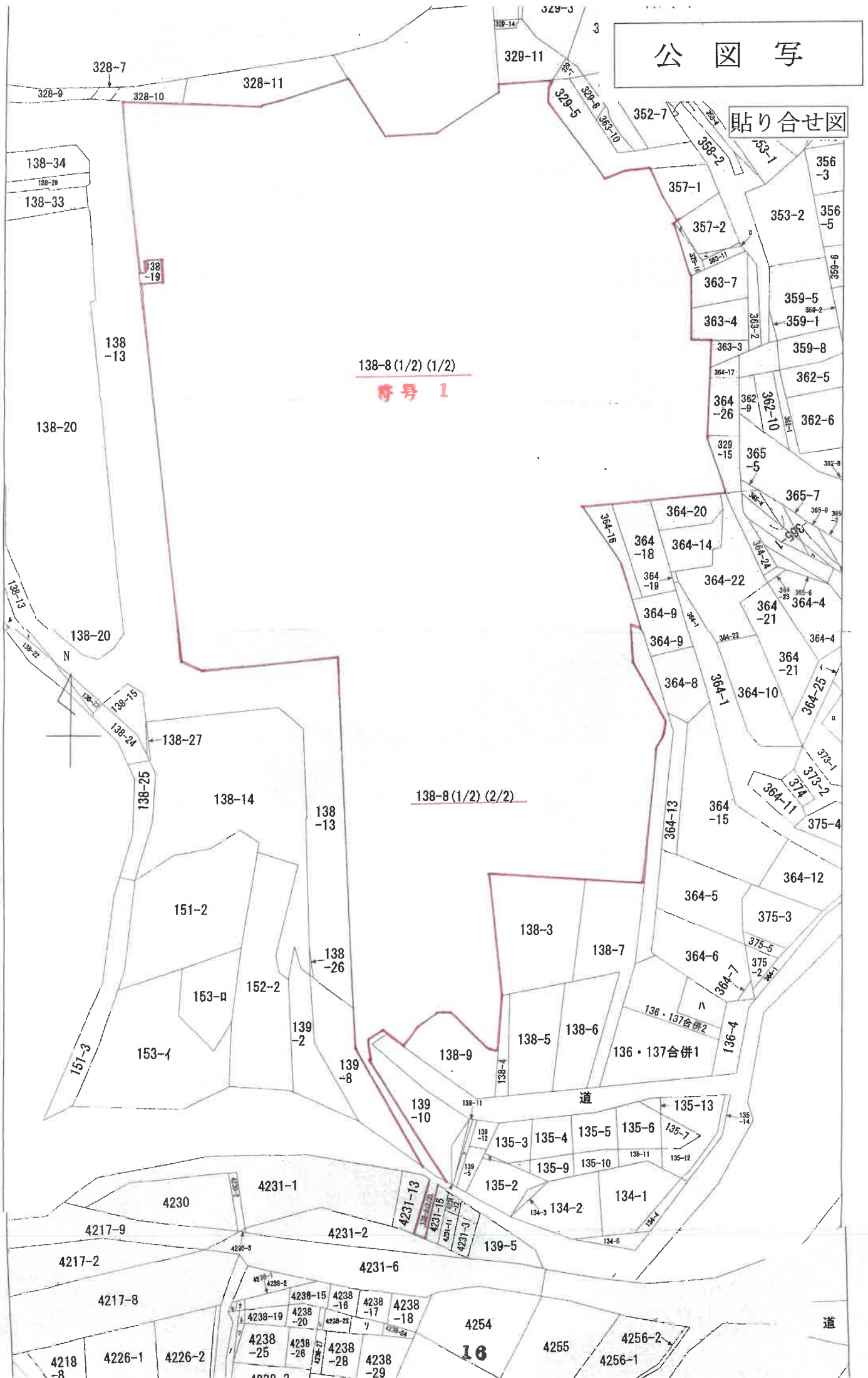
以 上





公 函 写

貼り合せ図



273347

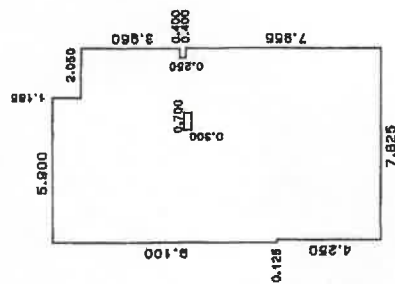
各階平面図

家屋番号 武37 30番地の414

建物図面

建物の所在 横須賀市武3丁目138番地8

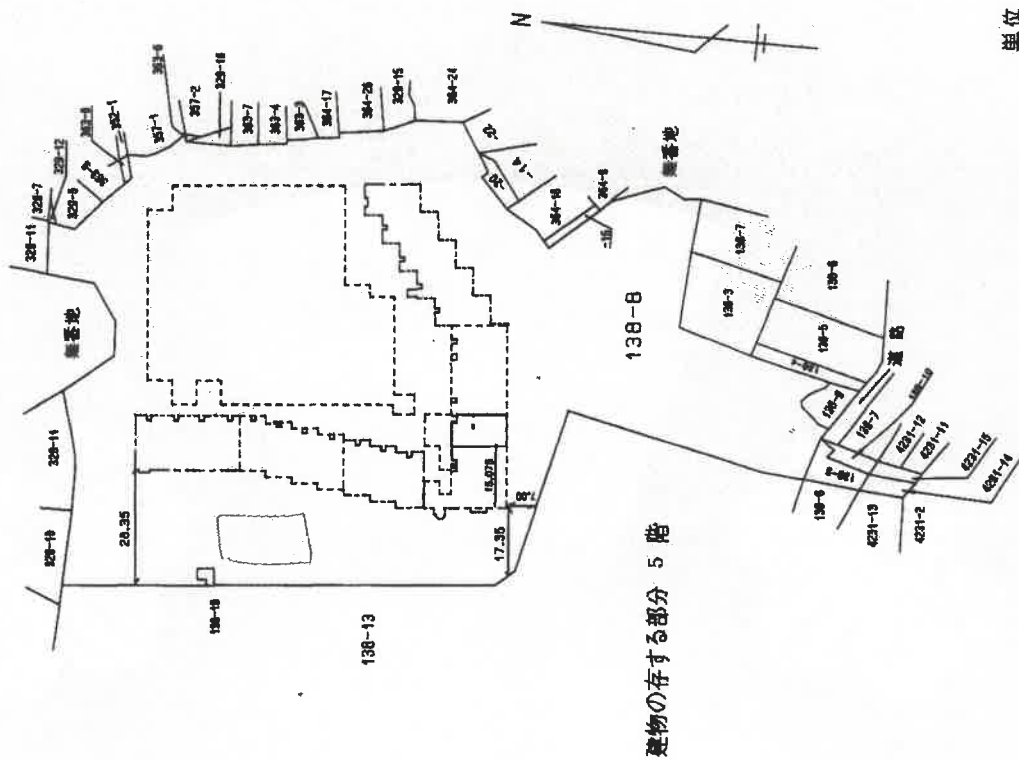
物件 1



求積表

0.125 x 9.100 = 1.137500
 5.775 x 13.350 = 77.096250
 1.650 x 12.165 = 20.072250
 0.400 x 7.955 = 3.182000
 0.400 x 3.960 = 1.584000
 0.700 x 0.300 = -0.210000

合計 102.862000
 床面積 102.86 m²



建物の存する部分 5 階

単位: m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

間取図

