

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,560,000 12,448,000		3,112,000	97,252	21,479



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市池田町三丁目 2 番地 7

建物の名称 湘南山手桜木坂貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田町三丁目 2 番 7 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.20 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 横須賀市池田町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 2602.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市池田町三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1126.49 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 55 万 4 6 7 0 分の 8 1 6 5



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1兆5829億6800万分の38億3085万36
61



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 その他買受への参考となる事項

【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 横須賀市池田町三丁目 2 番地 7

建物の名称 湘南山手桜木坂式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田町三丁目 2 番 7 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.20 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 横須賀市池田町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 2602.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市池田町三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1126.49 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 55 万 4670 分の 8165



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1兆5829億6800万分の38億3085万36
61



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 9月29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 横須賀市池田町三丁目 2 番地 7

建物の名称 湘南山手桜木坂式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田町三丁目 2 番 7 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.20 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 横須賀市池田町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 2602.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市池田町三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1126.49 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 55 万 4670 分の 8165



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1兆5829億6800万分の38億3085万36
61



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県横須賀市池田町三丁目2番2-701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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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	シティライフ株式会社			
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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 ☐ 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 7 年 (ケ) 第 4 1 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 7 年 9 月 2 日現在

☑管理費	☑月額	15,150 円	☑滞納額	348,450 円
☑修繕積立金	☑月額	13,314 円	☑滞納額	307,602 円
☑共用使用料(駐車場)	☑月額	1,000 円	☑滞納額	23,000 円
□	□月額	円	□滞納額	円
☑滞納期間	平成・ <u>令和</u> 5 年 11 月分~平成・令和 7 年 9 月分			
☑損害金	☑年	18 %	☑金額	113,508 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 (30 頁, 10 条) □議事録 □

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は前記及び添付の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、ライフラインは停止しているものの、室内に動産類が多数置かれており、所有者名義の郵便物等が複数見られた一方で、第三者の占有の徴表が見られなかったことから前記のとおり所有者が占有しているものとして報告する。
- 3 玄関扉のドアノブ付近など経年等による劣化が見られた。
- 4 評価人の調査によると符号1, 2の一団土地は、東側、南東側で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。

(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9月2日(火) 10:50-10:51	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9月2日(火) 15:09-15:21	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年9月2日(火) : - :	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年9月22日(月) 11:35-13:27 15:15-16:07	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() : - :		
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。

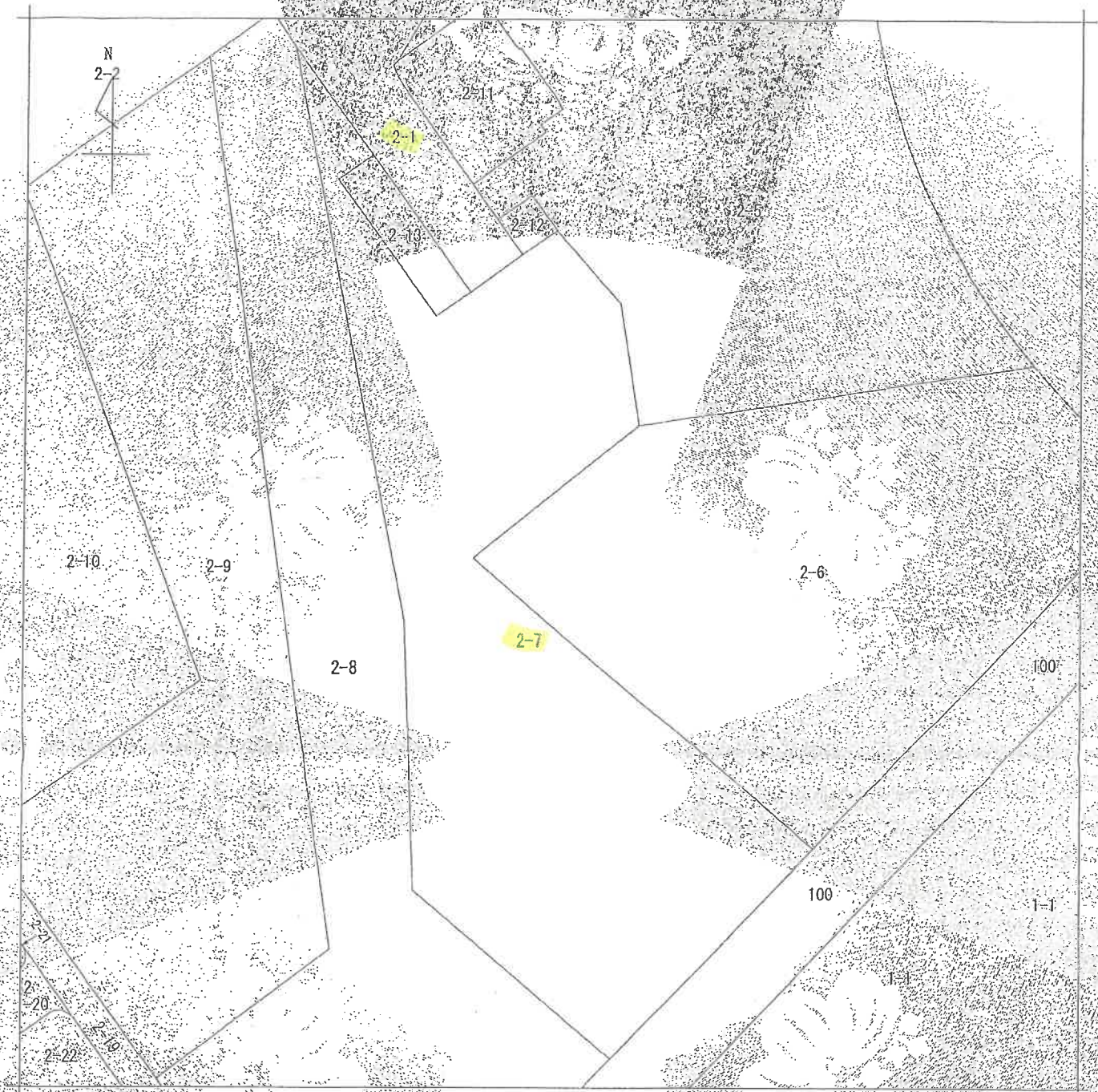
☒ 令和 7年 9月 22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



地番区域見出し

池田町3丁目

請求 部 分	所 在 横須賀市池田町三丁目				地 番		2番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 符 号 又 は 記 号	分 画	地図(法第14条第1項)		種 類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成12年1月15日			縮 小 年 月 日 (原 図)			縮 小 年 月 日 (原 図)		

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7月7日

横浜地方法務局横須賀支局

地図整理番号：M20507

登記簿

(1/1)

(7 / 枚目)

本図面は、A5判をA4判に縮小したものである。

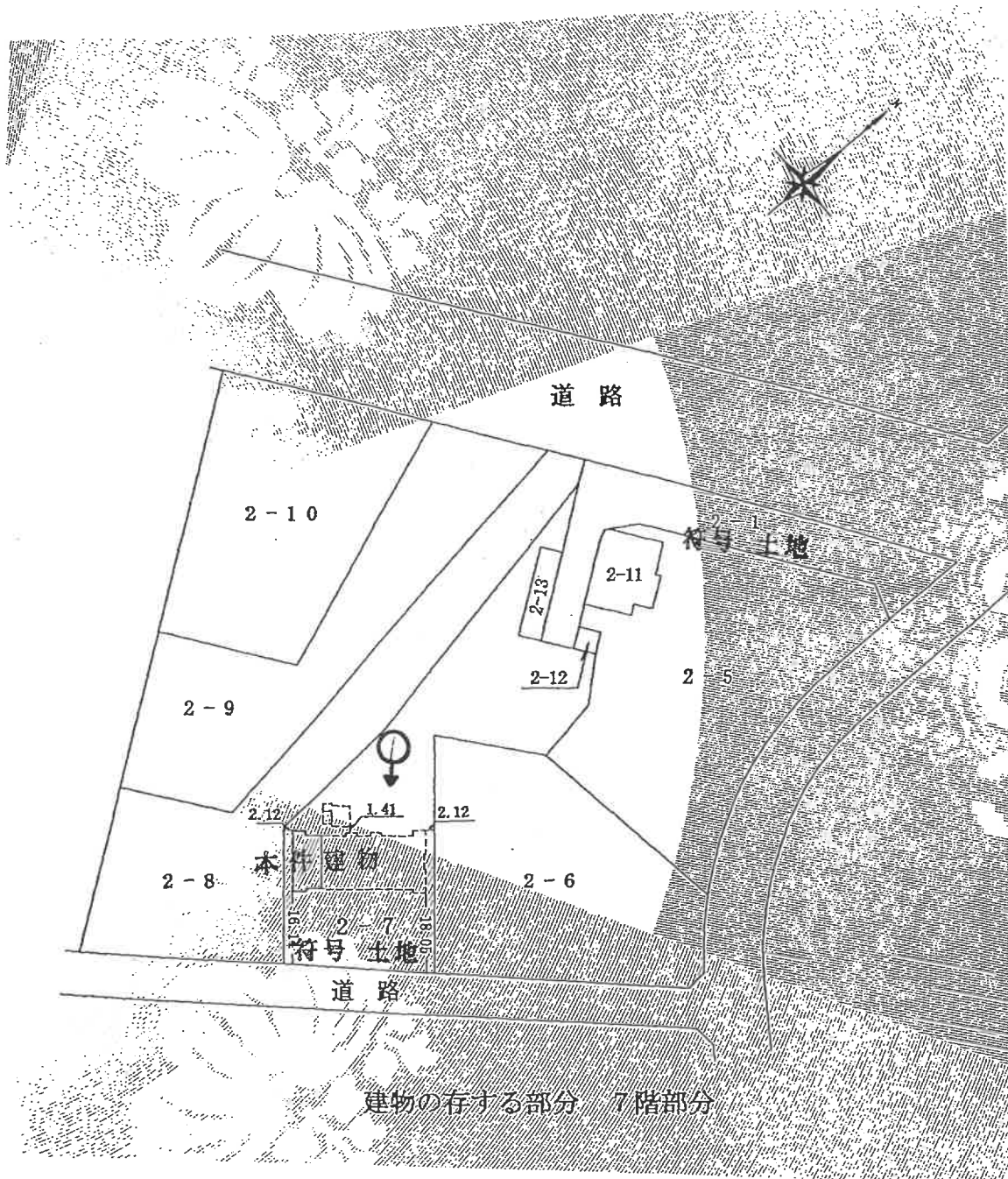


地番区域見出
池田町
3丁目

請求部	所在	横須賀市池田町三丁目				地番	2番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		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				備付年月日(原図)		補記事項			

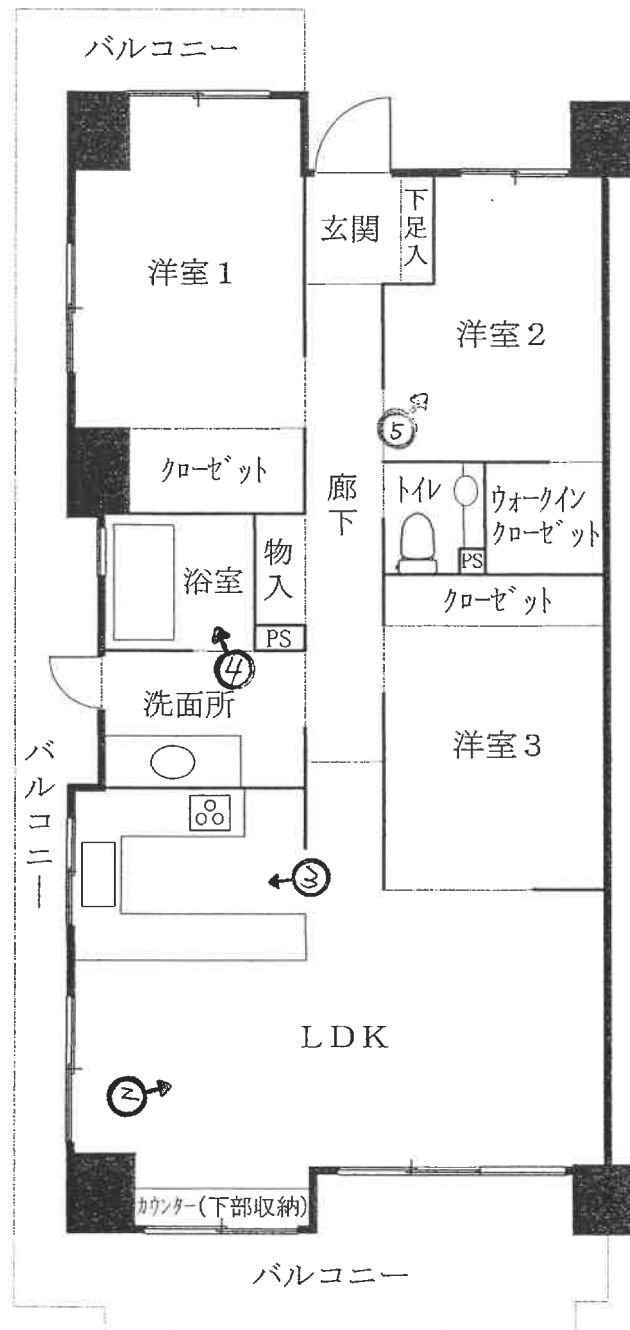
写真撮影方向図

←○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 41 号
令和7年 9月22日 現地調査
令和7年10月17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 15,560,000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) 池田町3-2-2-701
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 横須賀市池田町三丁目 2 番地 7

建物の名称 湘南山手桜木坂式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田町三丁目 2 番 7 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.20 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 横須賀市池田町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 2602.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横須賀市池田町三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1126.49 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 55 万 4670 分の 8165



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1兆5829億6800万分の38億3085万36
61



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「北久里浜」駅の南東方約1.9km(道路距離) 「山手南」バス停(「京急久里浜」駅及びJR「久里浜」駅に接続)より徒歩約4分	
付 近 の 状 況	マンション団地の住宅地域	
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(南東側一部は居住誘導区域外) 第1種高度地区 吉井・池田地区地区計画(共同住宅B地区) 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)(南東側一部) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)(南東側一部) 埋蔵文化財包蔵地(消滅)(南側一部)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,728.89㎡(登記地積) 不整形 間口約20m、奥行約70m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	一団地(特記事項参照)の接面道路の状況は以下のとおり。 一団地内では幅員約6mの車路が通っている。 東側で幅員約13m市道(建築基準法第42条第1項)に等高～1m程度高く約120m接面する。 南東側で幅員約9m市道(建築基準法第42条第1項)に1m程度高く約135m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	符号1 554,670分の8,165 符号2 1,582,968,000,000分の 3,830,853,661
特記事項	◇本件一棟の建物の敷地は、本件一棟の建物のほか、複数棟の建物の敷地と一体として一団地認定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	湘南山手桜木坂式番館	
建物の用途	住宅（総戸数75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16年11月13日（登記記載） 約21年 約34年
構造・延床面積	鉄骨・鉄筋コンクリート造15階建 延べ 5,830.91㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、防災設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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 シティライフ株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件一棟の建物の高さは、建築計画概要書によれば43.06mであり、第1種高度地区の高さ制限（最高限度15m）を超えているが、高度地区指定前に建築確認がなされ完了検査を経たものであり、既存不適格建築物と考えられる。	

(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	7階(701号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	77.20㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	23.10㎡（分譲時カタログ記載）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、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7年9月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,150 円	348,450 円
	修 繕 積 立 金	13,374 円	307,602 円
	そ の 他	専用使用料(駐車場) 1,000 円	23,000 円
	備 考	遅延損害金年 18% 113,508 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月22日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇玄関扉のドアノブ付近など経年等による劣化が見られた。		

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)
350,000	×77.20	÷0.92	×0.56	=16,450,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 34 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 34 年}}{(\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 34 年})} \times (1 - 0.1) = 0.56$$

(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。

符号	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)
1	120,000	×1.10	132,000	×2,602.40	×1.0	$\times \frac{8,165}{554,670}$	= 5,060,000
2	120,000	×1.10	132,000	×1,126.49	×1.0	$\times \frac{3,830,853,661}{1,582,968,000,000}$	= 360,000
合計							5,420,000

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。

地価調査地 横須賀（県）-21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 105,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{88} & = & 120,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：マンション適地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）
16,450,000	+5,420,000	×1.03	= 22,530,000

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（7階）

位置別補正：1.03（角部屋、南東向き）

その他補正：1.00（なし）

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

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)
330,000	×1.03	×1.00	×77.20	=26,240,000

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
1,881,971 (14.9%)	1,138,881	8.2 %	13,472,129 =13,470,000	0.8005	10,782,735 (85.1%)	12,664,706 =12,660,000 (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	22,530,000	×1.0	= 22,530,000
比準価格	26,240,000	×1.0	= 26,240,000
収益価格	12,660,000		
調整後の価格			23,400,000

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）
23,400,000	×1.0	×0.7	×0.95	— 0	=15,560,000

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5%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）-21

所 在：横須賀市池田町2丁目19番15 「池田町2-10-1」
価 格：105,000 円／㎡
位 置：京急久里浜線「北久里浜」駅約1.3 km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：221 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北西側4.0m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
高度地区、準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	6,733,400 円
符号1（土地）	81,158,400 円（敷地権の割合 554,670 分の 8,165）
符号2（土地）	35,130,700 円（敷地権の割合 1,582,968,000,000 分の 3,830,853,661）

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）

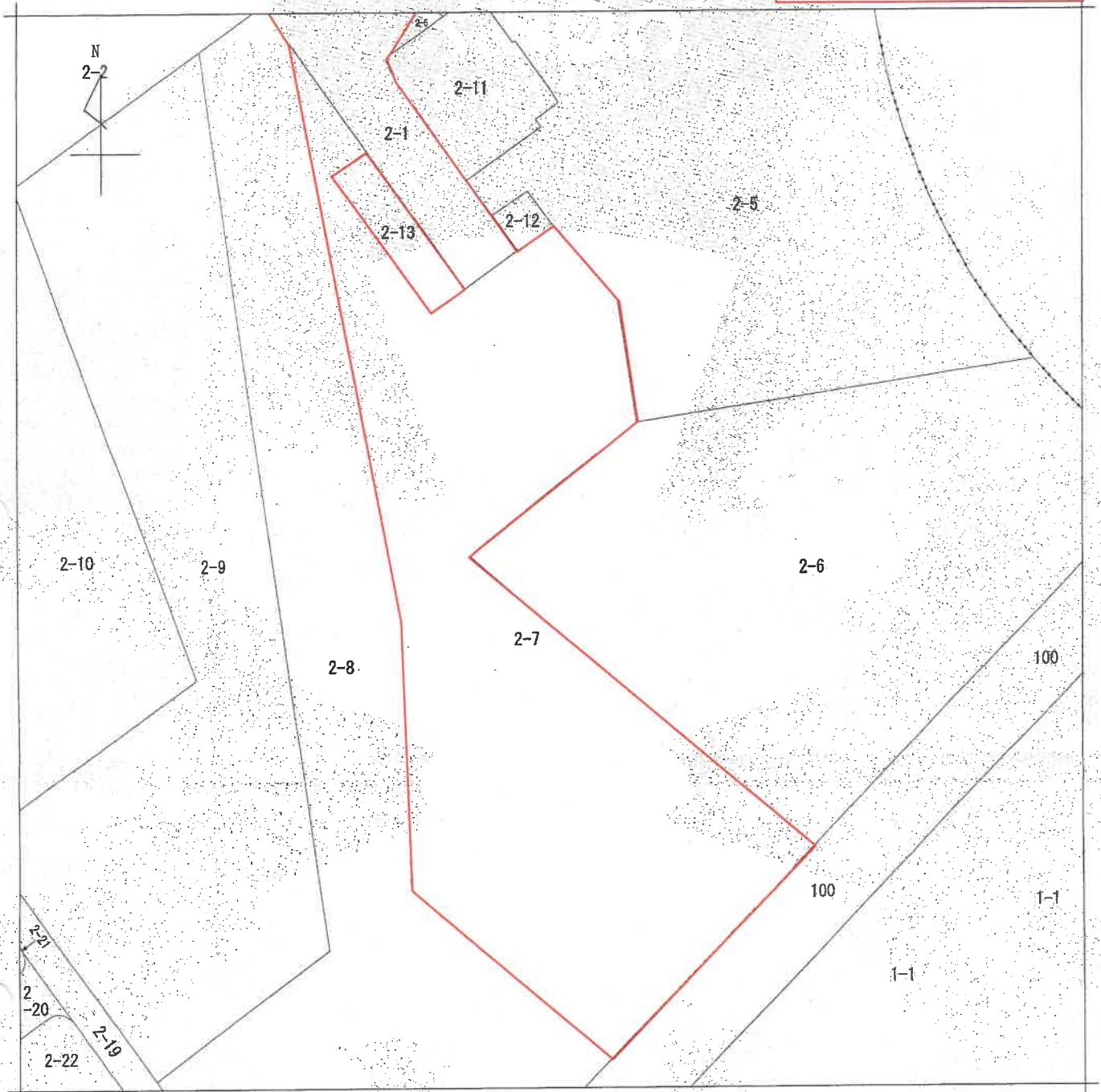
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)



地番区域見出
池田町3丁目

請求部	所在	横須賀市池田町三丁目				地番	2番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		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7年7月7日
横浜地方方法務局横須賀支局

地図整理番号:M20507

登記官

登記年月日：平成16年11月10日

令和7年7月7日
横須賀地方建設局 横須賀支庁

登記官

地積測量図写

(A3判からA4判へ縮小)

測量士 横須賀市 横須賀支庁

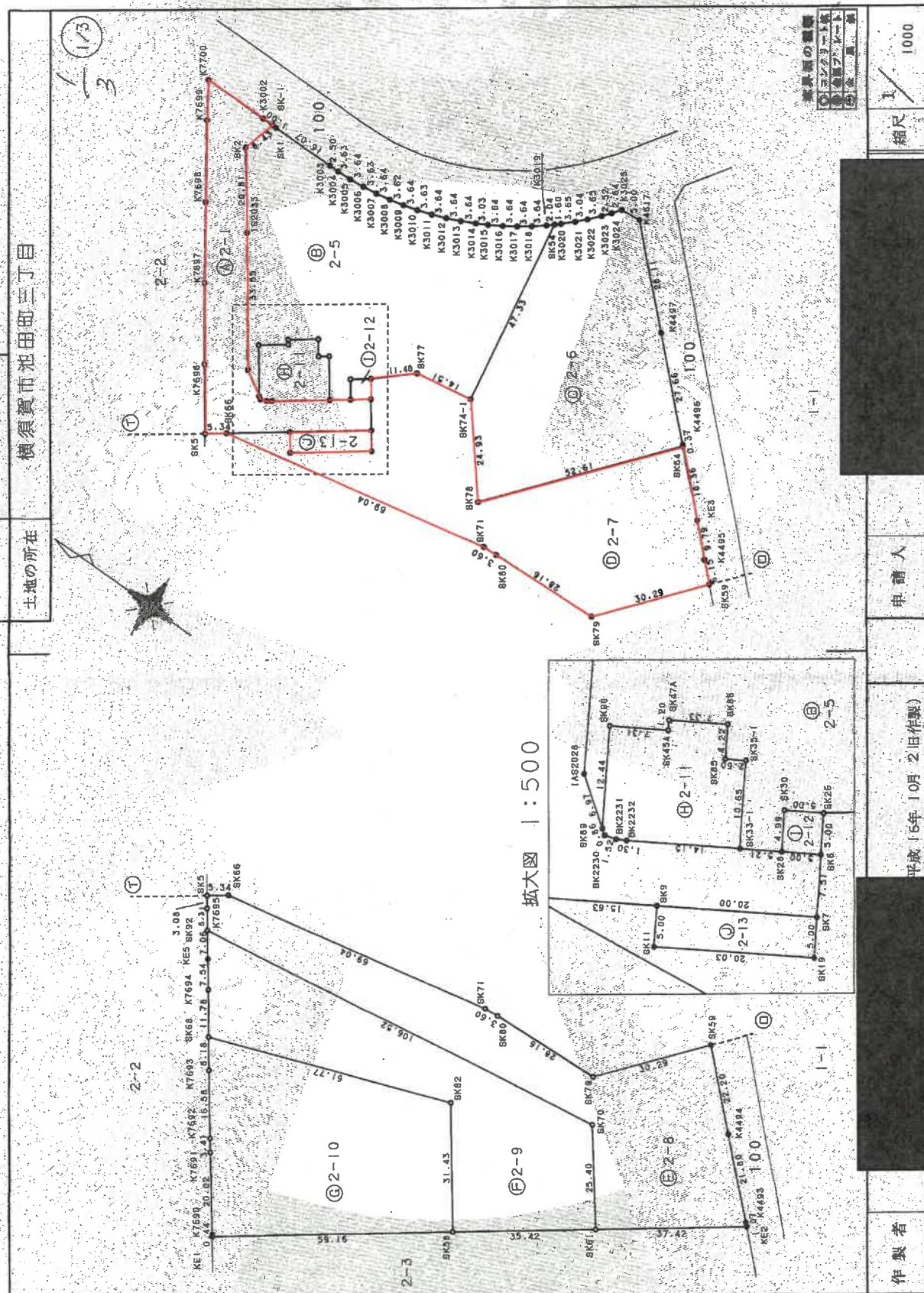
前 2-1/ 後・新間一・新

地 番 2-16-5-5-2-13-9

土地の所在 横須賀市旭町三丁目

地 積 測 量 図

481386



登記年月日：平成16年11月10日

481387

地積測量図

土地の所在 横須賀市池田町三丁目

地番 2-5-5-6-7-8-9

2/3

座標求積表

地番	② 2-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
SK7A-1	-83968.901	-12143.742	281224.777236	24.93	
SK7B	-83984.669	-12163.055	606145.845925	52.61	
SK6A	-84018.736	-12122.965	409768.339965	0.37	
SK4B6	-84018.470	-12122.710	-245327.282270	27.66	
SK4B7	-83990.489	-12103.578	-487435.293216	28.11	
SK4B7	-83978.198	-12084.130	-305535.142920	5.90	
SK025	-83973.215	-12084.571	-79637.322890	2.64	
SK024	-83971.508	-12086.665	-39039.927950	2.52	
SK023	-83969.985	-12088.593	-49188.484917	3.65	
SK022	-83967.539	-12091.307	-55111.190437	3.04	
SK021	-83965.394	-12093.467	-58193.763204	3.65	
SK020	-83962.727	-12095.953	-46968.585499	1.60	
SK54	-83961.511	-12096.995	74686.847130	47.33	
		總面積	4988.816953		
		總地積	2494.4084765		
			2494.40	m ²	

地番 別点	2-7 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	面
SK66	-83924.405	-12184.502	670988.340638	69.04	
SK71	-83992.153	-12171.230	868380.746810	3.60	
SK80	-83995.752	-12171.066	386175.753114	28.16	
SK79	-84023.882	-12169.781	581094.872969	30.29	
SK59	-84043.501	-12146.698	184386.875640	6.15	
SK49S	-84039.062	-12142.443	-139735.257060	9.79	
KE3	-84031.993	-12135.670	-246669.628420	18.36	
SK64	-84048.736	-12122.953	-573707.195660	52.61	
SK7A	-83994.669	-12163.055	-606145.845925	24.93	
SK7A-1	-83984.669	-12143.742	-365526.634200	14.51	
SK7B	-83984.669	-12143.742	-278167.875216	11.40	
SK7B-1	-83984.669	-12143.742	-68530.938734	5.00	
SK6A	-83984.669	-12153.522	88984.060069	7.51	
SK6A	-83984.669	-12157.579	88984.060069	5.00	
SK19	-83956.933	-12167.726	-162195.787580	20.03	
SK11	-83949.980	-12179.436	-233224.019964	5.00	
SK9	-83937.084	-12175.360	-189631.238000	15.63	
積面積			5204.818540		
面積			2602.4092700		
地積			2602.40	m ²	

地番	② 2-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
SK54	-83961.511	-12096.995	-108159.232295	2.04	
K3019	-83959.960	-12098.323	-53474.587860	3.64	
K3018	-83957.091	-12100.568	-70752.021096	3.64	
K3017	-83954.113	-12102.669	-73979.094070	3.64	
K3016	-83951.061	-12104.848	-75012.503656	3.64	
K3015	-83947.916	-12106.479	-70483.920738	3.03	
K3014	-83945.239	-12107.899	-72090.430646	3.64	
K3013	-83941.962	-12109.482	-80201.099266	3.64	
K3012	-83938.616	-12110.999	-81857.633931	3.64	
K3011	-83935.203	-12112.178	-83186.438504	3.63	
K3010	-83931.748	-12113.289	-84296.378151	3.64	
K3009	-83928.244	-12114.267	-85284.439680	3.62	
K3008	-83924.708	-12115.063	-86271.363625	3.64	
K3007	-83921.123	-12115.713	-87015.050766	3.63	
K3006	-83917.526	-12116.209	-87515.377607	3.64	
K3005	-83913.900	-12116.532	-87881.206596	3.63	
K3004	-83910.273	-12116.702	-74226.916452	2.50	
K3003	-83907.774	-12116.698	-225043.431954	16.07	
SK1	-83891.700	-12116.701	-206880.532874	1.00	
SK-1	-83890.700	-12116.701	-41160.433297	8.43	
SK2	-83888.303	-12124.788	118822.922400	20.81	
IS2033	-83900.500	-12141.652	384149.727628	33.55	
IAS2028	-83919.942	-12168.990	309104.514990	6.97	
SK89	-83925.901	-12172.612	-15800.050376	12.44	
SK90	-83918.644	-12162.513	-16018.029621	7.31	
SK45A	-83924.584	-12158.244	63709.198560	1.20	
SK47A	-83923.884	-12157.270	63849.982040	7.53	
SK86	-83929.836	-12152.995	102352.523890	4.22	
SK85	-83932.306	-12156.415	55652.067870	2.60	
SK35-1	-83934.414	-12154.890	-101489.459250	10.65	
SK33-1	-83940.631	-12163.539	127084.655472	5.21	
SK28	-83944.862	-12160.497	19954.572064	4.99	
SK30	-83941.943	-12156.444	14621.876828	5.00	
SK26	-83945.999	-12153.522	153450.368772	11.40	
SK77	-83954.569	-12146.008	278167.875216	14.51	
SK74-1	-83968.901	-12143.742	84301.858664	47.33	
		積面積	6021.409065		
		面積	3010.7045325		
		地積	3010.70	m ²	

作製者

申請人

縮尺

平成16年10月2日(作製)

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7年7月7日 横須賀地方方法務局横須賀支局

登記官

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7年7月7日 横浜地方法務局横浜支局 登記官

481388

地積測量図

地番 216-9-57-13-9

土地の所在 横浜須賀町池田町三丁目

3/3

座標変換表

地番	② 2-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
SK2230	-83926.634	-12173.057	26123.380322	1.52	
SK2231	-83928.047	-12172.493	30528.612444	1.30	
SK2232	-83929.142	-12171.798	153169.906032	14.15	
SK33-1	-83940.631	-12163.539	64126.177608	10.65	
SK33-2	-83934.414	-12154.890	-101189.459250	2.60	
SK85	-83932.306	-12156.415	-55652.067870	4.22	
SK86	-83929.838	-12152.995	-102352.523890	7.33	
SK47A	-83923.684	-12157.270	-63849.982040	1.20	
SK43A	-83922.584	-12158.244	-63709.198560	7.31	
SK90	-83918.644	-12162.513	16018.028621	12.44	
SK89	-83925.901	-12172.612	97259.169880	0.86	
		距離	472.04297		
		面積	236.0221495		
		地積	236.02	㎡	

地番	② 2-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
測点					
SK28		-83944.862	-12160.497	84868.108563	5.00
SK8		-83948.922	-12157.579	13823.167323	5.00
SK26		-83945.999	-12153.522	-84819.430038	5.00
SK30		-83941.943	-12156.444	-13821.876828	4.99
		距離	49.969020		
		面積	24.9845100		
		地積	24.98	㎡	

地番	② 2-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点	Xn				
SK9	-83937.084	-12178.360	-162297.548800	5.00	
SK11	-83939.980	-12179.436	233224.019964	20.03	
SK19	-83935.233	-12167.226	162195.787580	5.00	
SK7	-83933.310	-12163.669	-232922.097681	20.00	
		距離	200.161063		
		面積	100.0805315		
		地積	100.08	㎡	

測点	地番	② 2-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
公	18946.2258		1529.7259080	1126.499892	5.00	
公			1126.49	1126.49	20.00	

公共座標値(旧測地系)による
平成16年8月測量

地番	② 2-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
SK5	-83920.070	-12187.628	-51102.82656	3.08	
K7695	-83921.853	-12190.138	59373.204406	5.31	
SK92	-83924.957	-12194.445	132396.3084095	106.32	
SK70	-84030.424	-12179.494	1470564.285054	25.40	
SK61	-84045.698	-12199.786	556468.83818	37.42	
KE2	-84076.037	-12177.879	360063.348193	1.07	
K4493	-84075.265	-12177.138	-201008.816366	21.80	
K4494	-84059.530	-12162.045	-386315.515020	22.20	
SK59	-84043.501	-12146.688	-433065.490304	30.29	
SK79	-84023.882	-12169.781	-581094.872869	28.16	
SK80	-83995.752	-12171.066	-386175.753114	3.60	
SK71	-83992.153	-12171.230	-868380.746810	69.04	
SK66	-83924.405	-12184.502	-878295.457666	5.34	
		距离	5254.085261		
		面积	2627.0426305		
		地積	2627.04		㎡

地番	② 2-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
SK68	-83940.411	-12215.827	795030.452814	61.77	
SK92	-83998.581	-12195.042	933749.975856	31.43	
SK58	-84016.979	-12220.522	575794.335074	35.42	
SK61	-84045.698	-12199.786	164026.122770	25.40	
SK70	-84030.424	-12179.494	-1470564.285054	106.52	
SK92	-83924.957	-12194.445	-1235736.278520	7.06	
KE5	-83929.088	-12200.175	104213.894850	7.54	
K7694	-83933.499	-12206.293	138211.855689	11.78	
		总 面積	4726.073429		
		总 地積	2363.0367145		
		地 積	2363.03	㎡	

地番	② 2-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
測点					
KE1	-83969.019	-12255.152	590337.174288	59.16	
SK58	-84016.979	-12220.522	361253.071364	31.43	
SK82	-83998.581	-12195.042	933749.975856	51.77	
SK68	-83940.411	-12221.827	-651948.471153	8.18	
K7693	-83945.212	-12222.450	177946.649550	15.58	
K7692	-83954.970	-12235.850	14893.596000	3.41	
K7691	-83956.972	-12238.616	158770.514840	20.02	
K7690	-83968.760	-12254.795	147633.515365	0.44	
		距離	4742.074188		
		面積	2371.0370940		
		地積	2371.03	㎡	

作製者

申請人

縮尺 1/

平成16年10月21日(作製)

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

登記年月日：平成16年12月14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7年7月7日 横浜地方法務局横須賀支局 登記官

地図整理番号：M20509

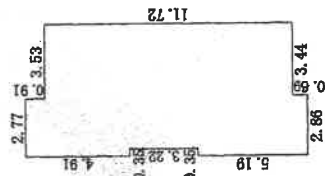
139513

各階平面図

建物図面
各階平面図

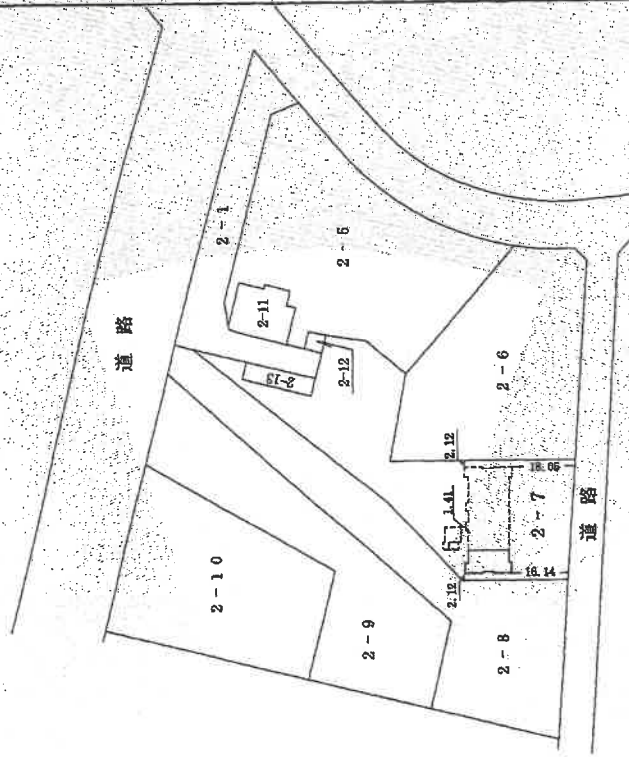
家屋番号
池田町三丁目
2番7の701

建物の所在
横須賀市池田町三丁目2番地7



求積表

11.72 × 3.44	=	40.3168
12.41 × 0.09	=	1.1169
13.02 × 2.42	=	32.2344
5.19 × 0.35	=	1.8165
4.91 × 0.35	=	1.7185
合計		77.2031
床面積		77.20 m ²



建物の存する部分 7階部分

作製者

身
年11月18日(作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1500

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成16年12月14日

間取図

