

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 8年 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 7月 2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 6月19日 午前10時00分から 令和 8年 6月19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 5月 7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 横須賀市本町二丁目20番地4
建物の名称 リステージパークサイド横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目20番4の301
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 67.57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 横須賀市本町二丁目20番4
地 目 宅地
地 積 454.87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 18万5859分の7123



物件明細書

令和 8年 3月10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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横須賀市本町二丁目20番地4
建物の名称 リステージパークサイド横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目20番4の301
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 67.57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 横須賀市本町二丁目20番4
地 目 宅地
地 積 454.87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 18万5859分の7123



令和 7年(ケ)第 42号
令和 7年 9月 4日受理
令和 7年11月10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 横須賀市本町二丁目20番地4

建物の名称 リステージパークサイド横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目20番4の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.57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 横須賀市本町二丁目20番4

地 目 宅地

地 積 454.87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 18万5859分の7123



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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42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 10日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 11,400 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 114,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 11,750 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 117,500 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和 6年 12月分～平成・令和 7年 9月分	
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年 14 %	<input type="checkbox"/> 金額 244,050 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。

<input checked="" type="checkbox"/> 町内会費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 200 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 2,000 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 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。

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者) ■B(仲介会社従業員))の陳述/■提示文書(民間住宅賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 7年 7月 1日	
最初の契約日	令和 7年 6月 30日	
契約等期間	令和 7年 7月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金200,000円(毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金200,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 ここには私が住んでいます。 2 エージェントから連絡させます。 (令和7年9月30日聴取)
■ B (仲介会社従業員)	1 本件建物は、米軍関係の賃貸借になります。契約内容は契約書のとおりです。 2 契約の期間については、占有者が日本で勤めている間ということになります。 (令和7年11月6日聴取)
■ A (占有者)	賃貸借契約は契約書のとおりです。 (令和7年11月6日聴取)

(執行官の意見用)

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。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 評価人の調査によると、符号1土地は、東側と南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。

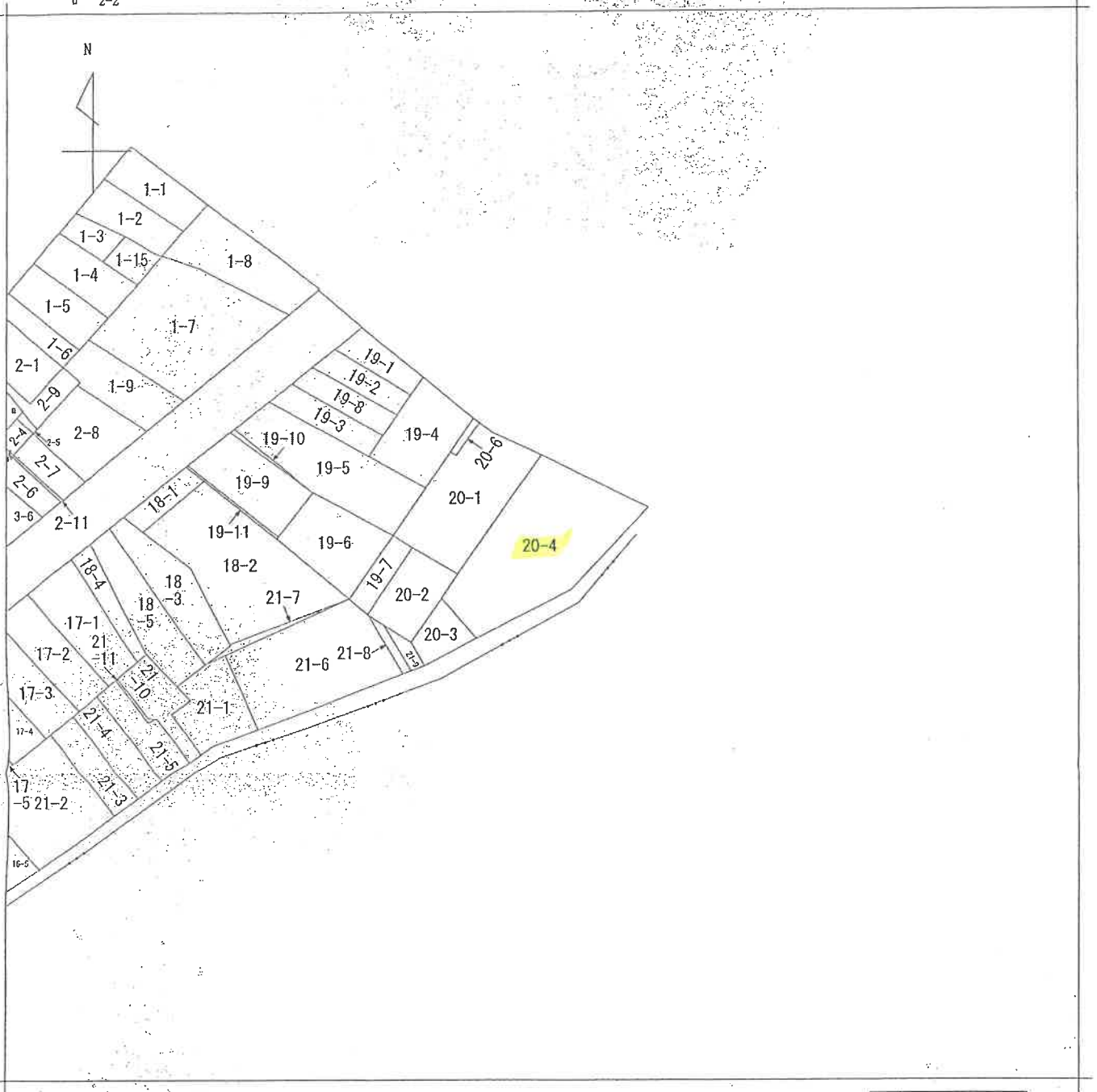
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9日(火) 14:45-14:59	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10日(水) 9:35-9:40	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10日(水) :-:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年9月12日(金) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年9月30日(火) 16:15-16:32	目的物件所在地	占有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書交付
令和7年11月6日(木) 11:20-12:00 13:55-14:10	目的物件所在地及び近隣仲介会社事務所	仲介会社従業員, 占有者と面談・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() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

1 2-10
2 2-2 ^ 2-3



(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。



請求部分	所在	横須賀市本町二丁目				地番	20番4		
出縮	1/600	精度区	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7年7月7日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：37-1
(1/1)

(? 枚目)

362567

各階平面図

建築物各階平面図

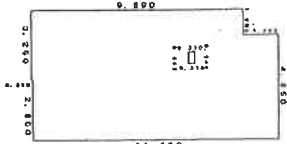
家屋番号 本町二丁目20番4の
0301
建築物の所在 横須賀市本町二丁目20番地4

この図面に記載されている尺数を確認し、記載の寸法と異なる場合は、登記簿に記載されている尺数を証明した書面を提出する。

令和7年7月7日
横須賀市地籍課地籍課長 岡田

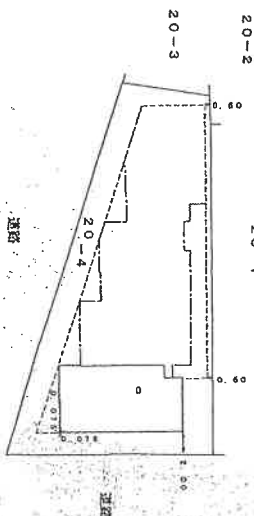
登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



床面積

1. 200 x 9. 890	≈	11. 868000
2. 050 x 11. 555	≈	23. 687750
2. 800 x 11. 495	≈	32. 186000
0. 545 x 0. 310	≈	-0. 168950
合計		67. 572800
床面積		67. 57 m



建築物の存する部分3階

建物番号301

製作者

縮尺

1 / 250

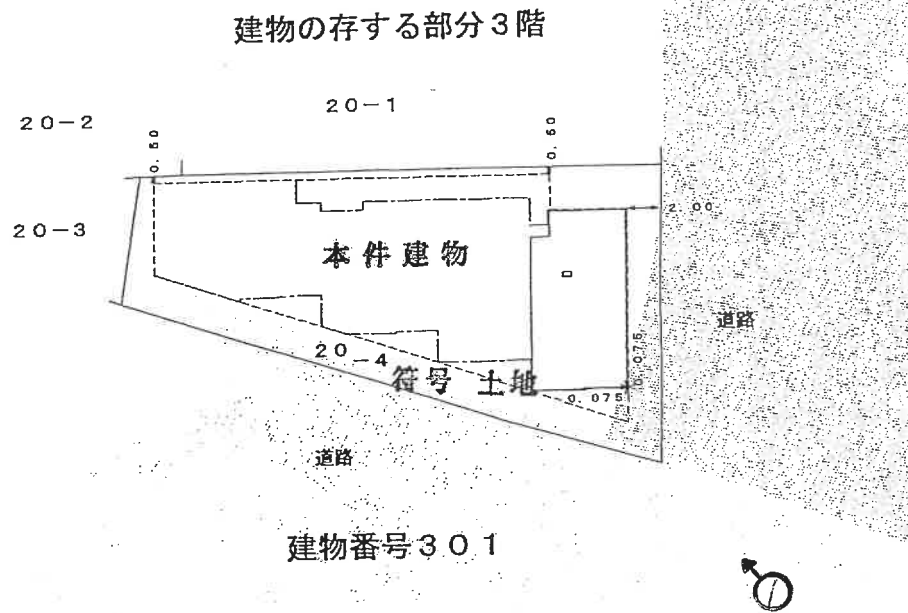
申請人

縮尺

1 / 500

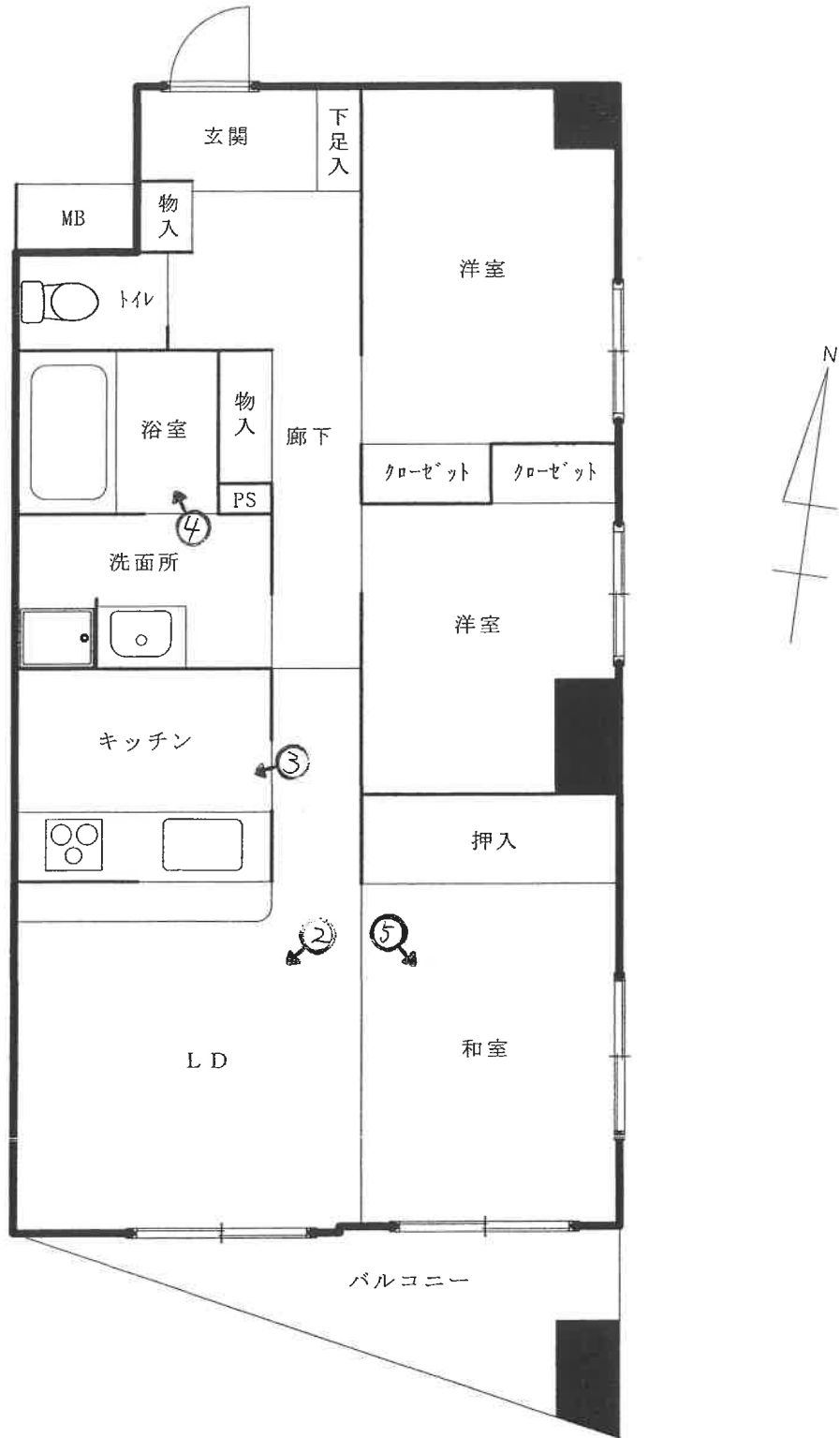
写真撮影方向図

←○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 42 号
令和7年11月 6日 現地調査
令和7年11月11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 15,150,000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) 未実施
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 横須賀市本町二丁目20番地4
建物の名称 リステージパークサイド横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目20番4の301
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 67.57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 横須賀市本町二丁目20番4
地 目 宅地
地 積 454.87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 18万5859分の7123



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	京浜急行本線「横須賀中央」駅の北西方約650m（道路距離）、徒歩約9分（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、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	454.87㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約19.8m、奥行約35.7m ほぼ平坦
接面道路の状況	◇東側約10.9m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約19.8m接面 ◇南側約3.8m市道（建築基準法第42条第2項）に約35.7m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	185,859分の7,123
特記事項	◇敷地内にごみ置場あり。駐車スペース等はない。 ◇分譲時パンフレットによると、敷地面積全体は480.26㎡で登記面積より広く、セットバック面積が5.93㎡のため、建築確認対象面積は474.33㎡とされている。横須賀市建築指導課備付の「建築計画概要書」記載敷地面積も474.33㎡となっている。 ◇基準建蔽率は耐火建築物又は準耐火建築物等の場合90%になる。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リステージパークサイド横須賀中央	
建物の用途	住宅・店舗（総戸数26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14年12月5日（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ 1,968.59㎡	
仕様	屋根：陸屋根、アスファルト露出断熱防水等 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等	
設備	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、 管理人室、ゴミ置場等	
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 日本ハウズイング株式会社 管理人室に管理人勤務（平日9：00～12：00）
管理の状況	普通	
特記事項	特にない。	

(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)・東端の角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	67.57㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：3.71㎡ (分譲時パンフレット記載)		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、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 (浴室換気乾燥機付)、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10日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,400 円	114,000 円
	修繕積立金	11,750 円	117,500 円
	備 考	◇町内会費：月額 200 円 (滞納額 2,000 円) ◇遅延損害金年率 14% (損害金 244,050 円)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年11月6日：内部立入調査 ◇賃借人が居住している。契約の概要は次のとおり。 ・賃貸人：所有者 ・賃借人：A ・契約期間：令和7年7月1日から期間の定めなし。 ・賃料：月額200,000円 ・一時金：敷金として200,000円		
特 記 事 項	特にない。		

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
300,000	× 67.57	÷ 0.88	× 0.51	= 11,750,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 27 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 5%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.05) = 0.51$$

(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)
294,000	×1.27	373,000	× 454.87	×1.0	$\times \frac{7,123}{185,859}$	= 6,500,000

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 5-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 385,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{136} & = & 294,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：公示地は三方路等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、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：目的土地は角地、セットバック、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）
11,750,000	+ 6,500,000	× 1.04	= 18,980,000

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：0.99（3階）

位置別補正：1.05（主要開口部南向き、角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.99 \times 1.05 \times 1.00 = 1.04$

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）
350,000	× 1.04	× 1.0	× 67.57	= 24,600,000

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）	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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (7.8%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
4,095,640 (18.7%)	1,791,929	7.8	22,284,245 = 22,280,000	0.7983	17,786,124 (81.3%)	21,881,764 =21,880,000 (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	18,980,000	× 1.00	= 18,980,000
比準価格	24,600,000	× 1.00	= 24,600,000
収益価格			21,880,000
調整後の価格			22,080,000

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）
22,080,000	× 1.0	× 0.7	× 0.98	— 0	= 15,150,000

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：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）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 公示地：横須賀 5-6

所 在：横須賀市本町3丁目31番

価 格：385,000 円/m²

位 置：京浜急行本線「汐入」駅 駅前広場接面

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：718 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西（駅前広場）道路、三方路

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要：店舗等が建ち並ぶ再開発された駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 6,301,500 円

符号1（土地） 88,667,300 円（敷地権割合 185,859 分の 7,123）

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. 建物図面写・各階平面図写（A3判を71%に縮小したもの）

4. 間取図

以 上

附属資料1 位置図

縮尺 1/5,000

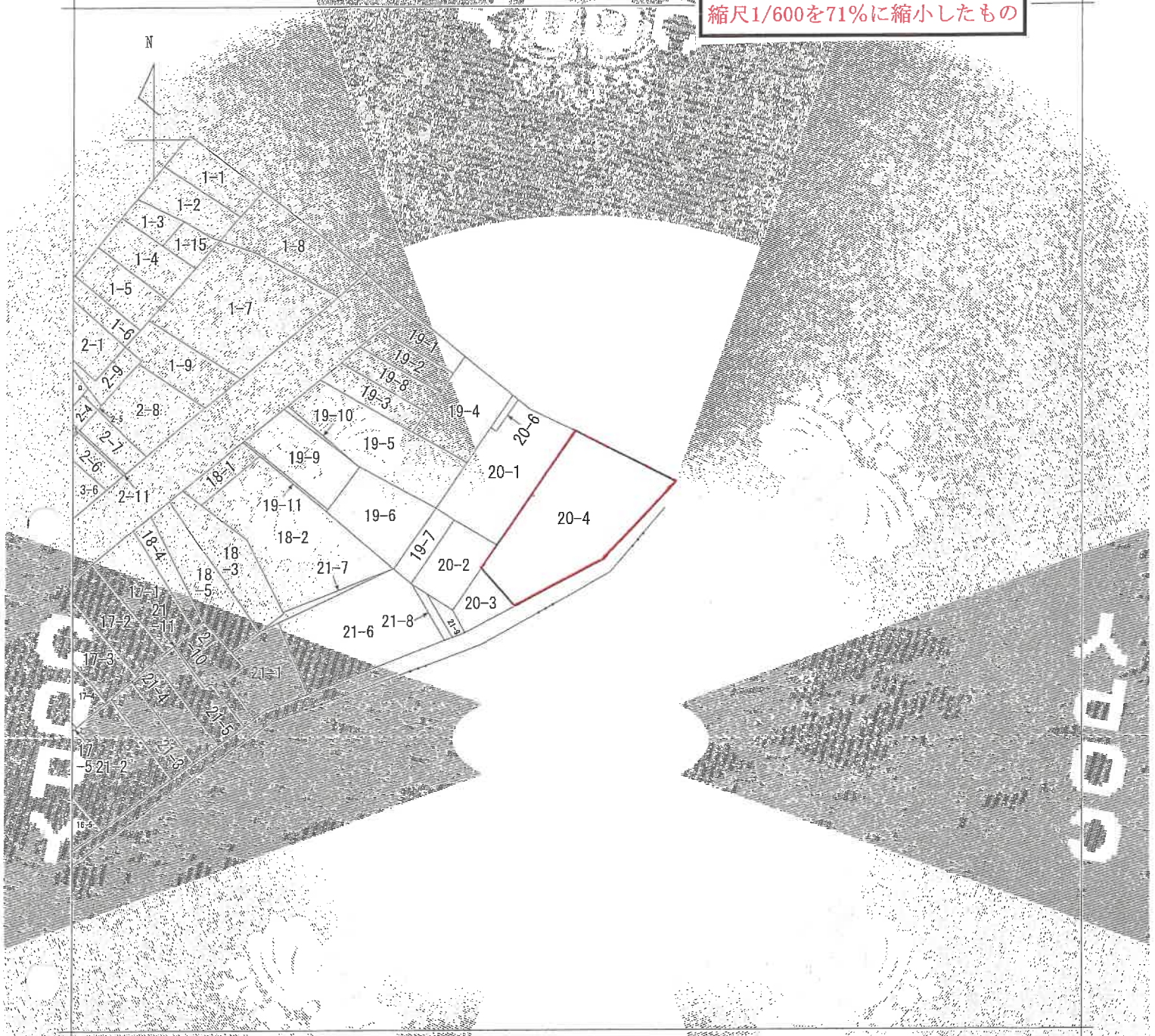
昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



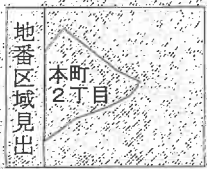
1 : 5,000 相当
地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約50メートル
印刷中心は 東経 139度39分57秒 北緯 35度16分47秒

附属資料2 公図写
縮尺1/600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	横須賀市本町三丁目		地番	20番4		
出縮	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7年7月7日
横浜地方務局横須賀支局
登記官

附属資料3 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%))

平成 24 年 12 月 20 日 登記

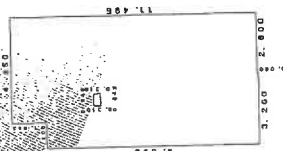
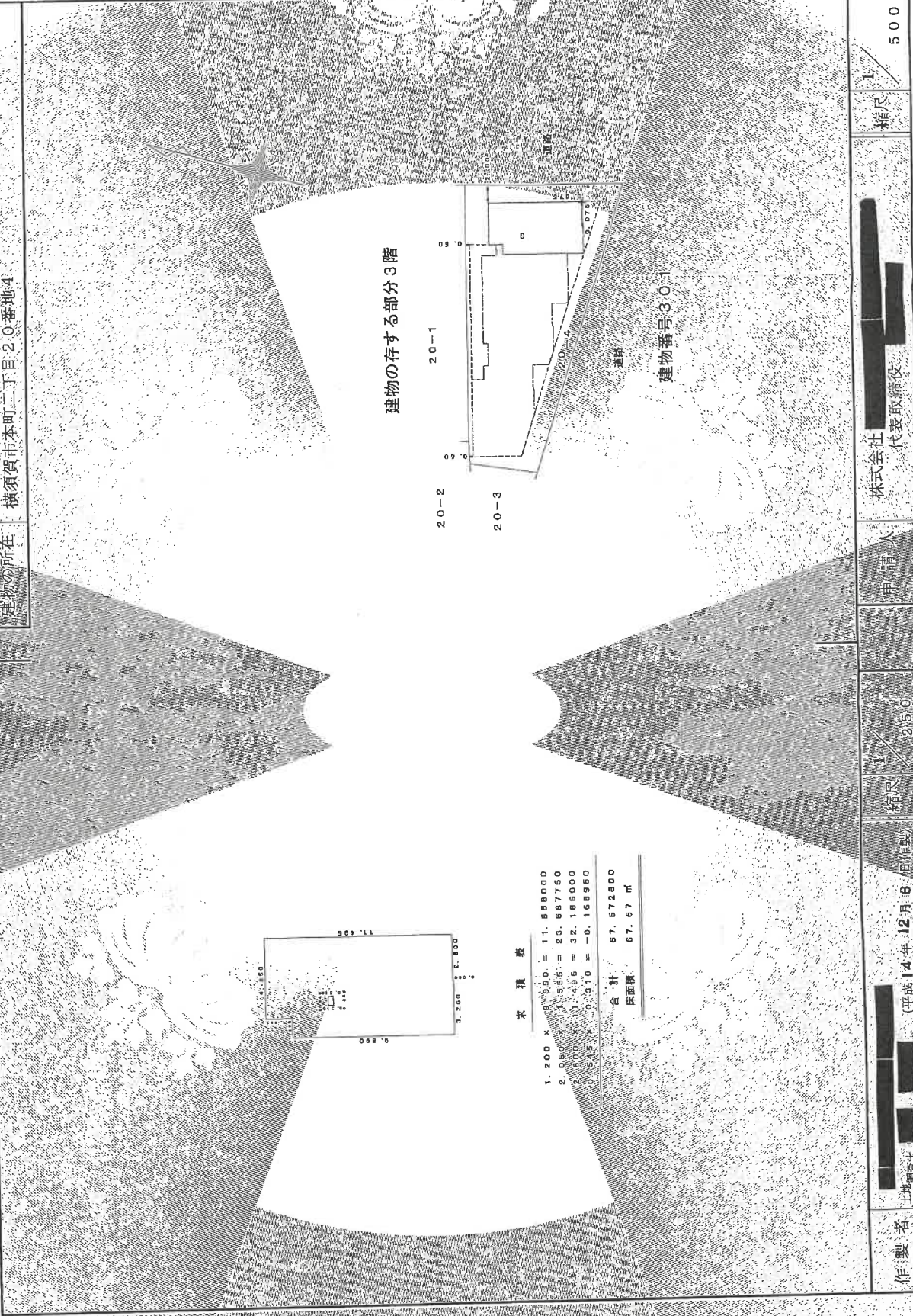
建物図面
各階平面図

家屋番号 本町二丁目20番4の
の10-1

建物の所在 横須賀市本町二丁目20番地4

3622567 各階平面図

登記年月日：平成24年12月20日



求積表

1. 200 x 100.000 = 11.688000
2. 850 x 1.936 = 23.687760
2. 800 x 1.936 = 52.168000
0. 45 x 0.310 = 0.168950
合計 67.572600
床面積 67.67 m ²

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	縮尺	1/500
申請人	株式会社 代表取締役	登記	平成14年12月6日(作製)	縮尺	1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月7日 横浜地方支庁登記課須賀支局

登記簿

附属資料4
間取図

