

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 月 31 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 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 6 月 5 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	7,220,000 5,776,000		1,444,000	69,432	15,954
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市平作八丁目 3 4 4 8 番地 9 8

建物の名称 ダイアパレス横須賀衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平作八丁目 3 4 4 8 番 9 8 の 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 61.37 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 横須賀市平作八丁目 3 4 4 8 番 9 8

地 目 宅地

地 積 2788.70 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 43 万 1 5 6 分の 6 5 4 0



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

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

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 横須賀市平作八丁目3448番地98

建物の名称 ダイアパレス横須賀衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平作八丁目3448番98の103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.37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 横須賀市平作八丁目3448番98

地 目 宅地

地 積 2788.70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 43万156分の6540



令和 6年(ケ)第 55号
令和 6年11月 6日受理
令和 7年 1月14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 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市平作八丁目 3 4 4 8 番地 9 8

建物の名称 ダイアパレス横須賀衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平作八丁目 3 4 4 8 番 9 8 の 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 3 7 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 横須賀市平作八丁目 3 4 4 8 番 9 8

地 目 宅地

地 積 2 7 8 8 . 7 0 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 4 3 万 1 5 6 分の 6 5 4 0



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横須賀市平作八丁目10番1-103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	☒ 別紙回答書のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大神	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (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 ☐	
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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、鉦会決議等で、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 6 年 11 月 12 日現在

☒ 管理費	月額	金12,690	円	☒ 滞納額	金12,660	円
☒ 修繕積立金	月額	金12,071	円	☒ 滞納額	金12,071	円
☒ 駐車場	月額	金10,000	円	☒ 滞納額	金10,000	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☒ 滞納期間		2024年 11 月分～	2024年 11 月分			

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
☐	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 ☐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)	1 本件建物は、平成8年9月に新築物件として購入したもので、私が家族と共に住居として使用していましたが、今は私の妻であるBが住居として使用しています。 2 私は、20年位前からこの家には住んでいませんが、ずっとローンを返済しながら妻を居住させていました。 3 私の住民票上の住所は、本件建物所在地となっています。 4 ペットは、猫を飼っています。猫が壁、床、柱、襖を傷付けたところが各所にあります。 5 雨漏り水漏れはありませんが、玄関の扉が閉まりが悪くなっています。 6 洗面台にひび割れしているところがあります。 7 専用庭がありますが、使用料はありません。 以 上

執行官の意見	
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が家族を居住させ住居として使用していることが認められる。所有者は20年位前から本件建物に居住していないと述べているが、所有者の住民票上の住所は本件建物所在地であり、居住しているというBは所有者の妻であるし、現況調査の通知書も所有者に届いていることから、所有者の占有が認められると思料する。 2 関係人陳述のとおり、猫が壁、床、柱、襖を傷付けたところが各所にある。玄関の扉は閉まりが悪くなっている。洗面台にひび割れしているところがある。 3 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1の土地）は、南側と北東側で建築基準法上の道路である市道に接している。 4 符号1の土地には、同土地を敷地として、本件一棟の建物の規約共用部分（平成8年9月20日規約設定）である下記の建物が存在する。 記 (1) 所 在 横須賀市平作八丁目3448番地98 家屋番号 平作八丁目 3448番98の313 種 類 ゴミ置場 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 11.07平方メートル (2) 所 在 横須賀市平作八丁目3448番地98 家屋番号 平作八丁目 3448番98の413 種 類 集会室 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 79.56平方メートル 以 上	

(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6年11月12日(火) 13:50-14:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和6年11月12日(火) : - :	書面照会 (FAX)	管理会社に照会書送付
令和6年11月16日(土) 9:00-9:15	電話聴取 (携帯電話)	所有者から事情聴取
令和6年11月19日(火) 16:10-16:20	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和6年12月21日(土) 8:30-8:35	電話聴取 (携帯電話)	所有者から事情聴取
令和7年 1月 5日(日) 10:00-10:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [評価人同行]
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。

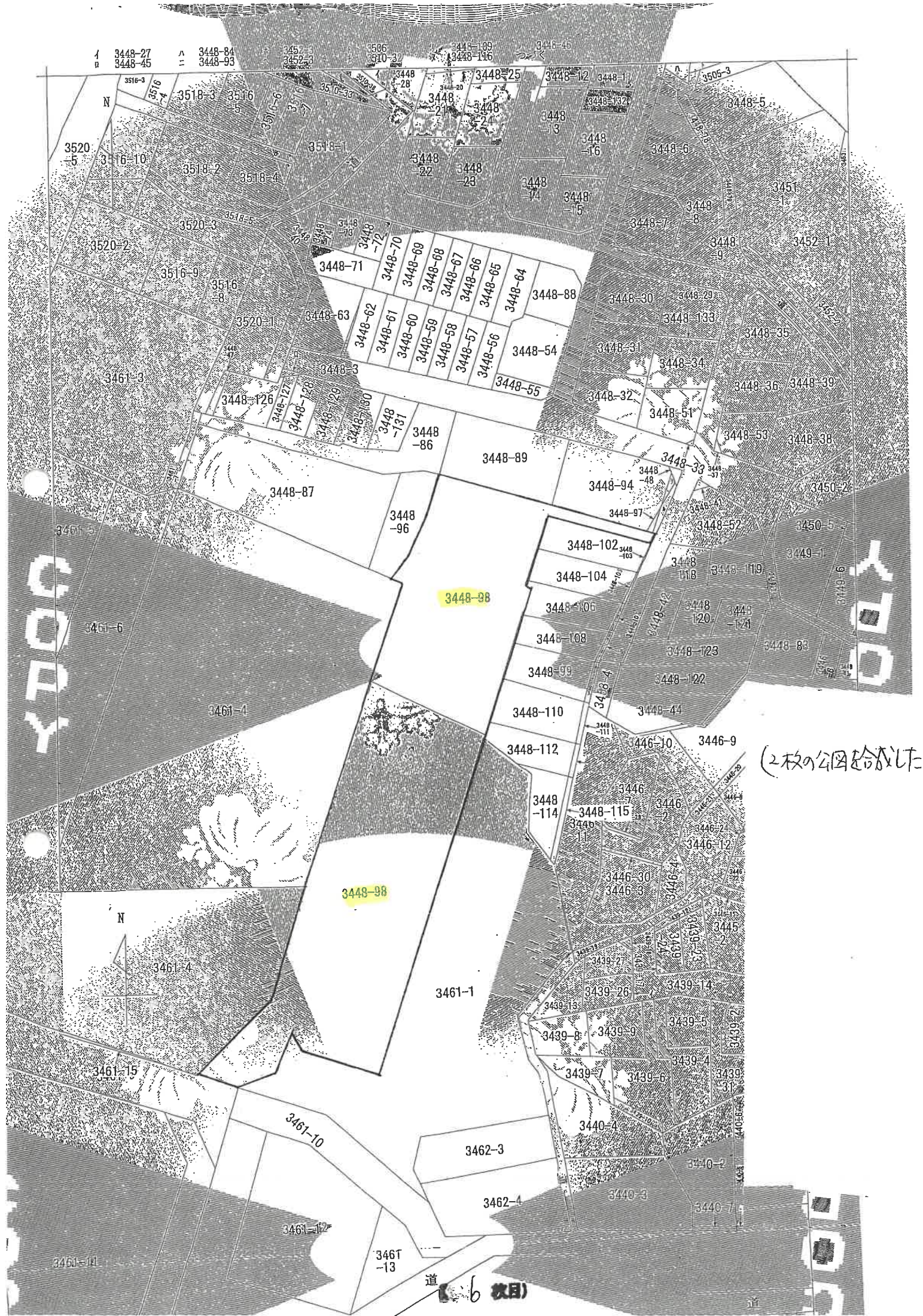
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 1月 5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

1 3448-27 3448-84
2 3448-45 3448-93



(2枚の公図を合成した)

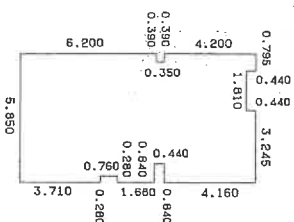
各階平面図

家屋番号 3448-98-103

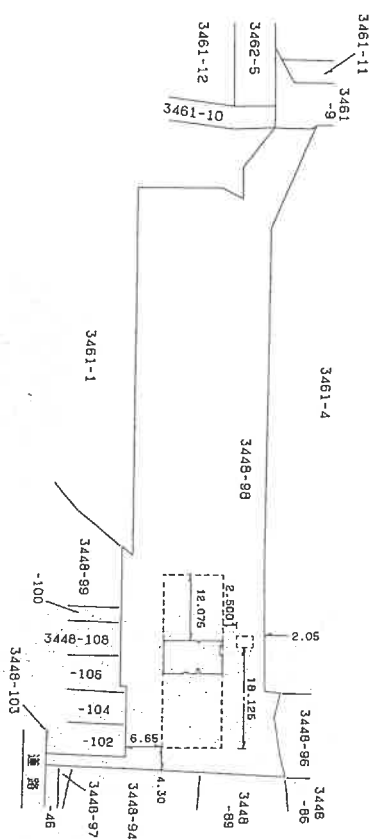
面区面区
物平階
建各

建物の所在
機須賀市平作8丁目34番地98

建築物の存する部分 1階



產 量 表	
0.440	3,545
0.440	5,955
0.3720	5,860
0.3720	5,010
0.330	4,620
0.050	5,010
0.160	5,870
3.710	5,950
	合計
	東面坡
	61.37 m ²



本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

(日語) 12

作者

主地

8年 9月20日作製)

科前片

 $\frac{1}{250}$

人請申

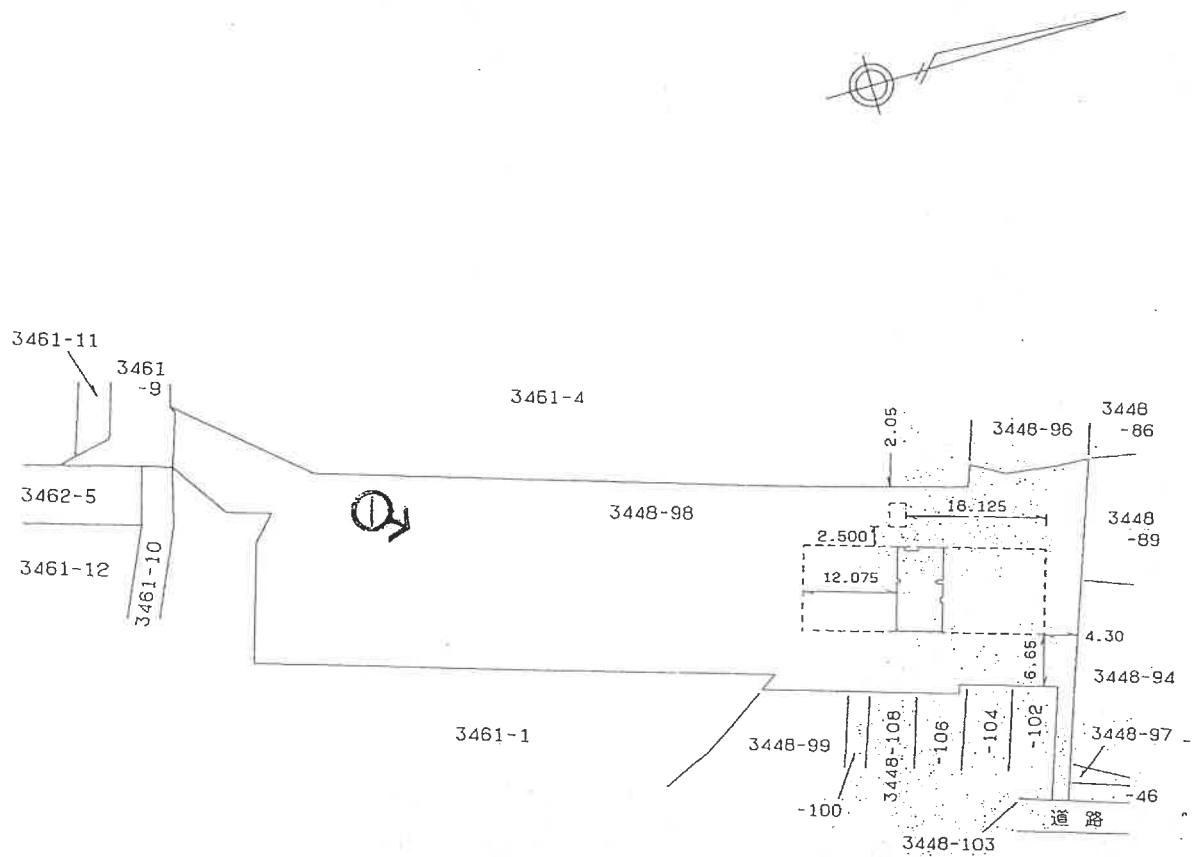
縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

写真撮影位置図

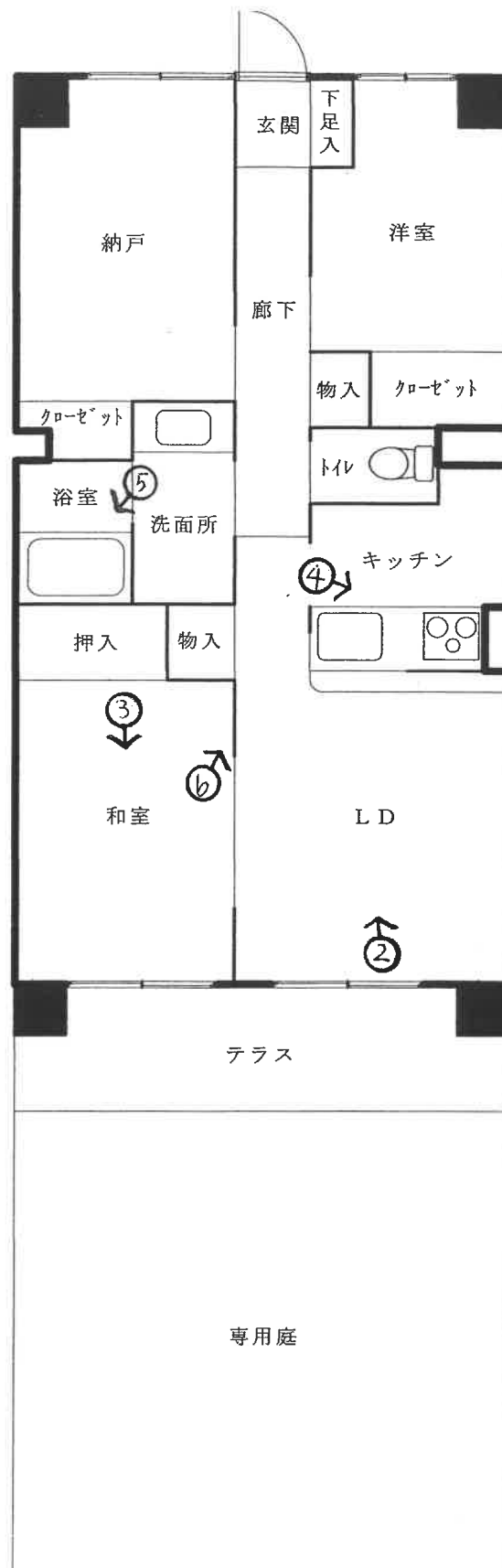
(←○は写真撮影位置・方向)

建物の存する部分 1 階



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1

本件一棟の建物の外観



2



3



4



5



6

柱と壁の損傷部分を撮影

令和6年（ケ）第 55 号
令和7年1月5日 現地調査
令和7年1月7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 7, 2 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き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) 平作8-10-1-103
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 横須賀市平作八丁目3448番地98

建物の名称 ダイアパレス横須賀衣笠

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平作八丁目3448番98の103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.37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 横須賀市平作八丁目3448番98

地 目 宅地

地 積 2788.70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 43万156分の6540



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7分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（一部）、屋外広告物規制地域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	2,788.70㎡（登記面積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行 間 口 約 6.8m、奥行約120m	
	地 勢	建物が存する地盤はほぼ平坦。接面市道よりも2.5～4m程度高く、敷地内に階段が設けられている。
接面道路の状況	◇南側約8.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約6.8m接面 ◇北東側約4.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約2.0m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	430,156分の6,540
特 記 事 項	◇敷地内に駐車場（機械式50台分、平面式1台分、合計51台分）、自転車置場（65台分）あり。 ◇基準建蔽率は70%。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス横須賀衣笠	
建物の用途	住宅（総戸数65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8年9月18日（登記記載）
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 4,636.78㎡	
仕 様	屋根：陸屋根、アスファルト防水等 外壁：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×2、メールボックス、掲示板、 管理事務室、集会室、ゴミ置場、蓄電池設備、機械室等	
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	委託
	管 理 会 社	株式会社大神
	管 理 形 態	管理事務室に管理員勤務（月・水・木・金曜日 、第2・第4・第5水曜日、第1・第3土曜日の8：00～15：00）
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	◇エントランスは3階にあり、2階以下に行くためには北側のエレベーター又は階段を利用する必要がある。 ◇規約共用部分として、集会室（413号）・ゴミ置場（313号）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(103号室・地下2階に相当)・中央部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	61.37㎡（登記面積）		
間 取 り	2 S L D K		
バルコニー等	◇テラス：9.00㎡（分譲時パンフレット記載） ◇専用庭：33.00㎡（同上）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、合板等 カーペット、畳等 ビニールクロス貼等 キッチン（カウンター付）、ユニットバス、洗面化粧台、洗濯機用防水パン、トイレ等 物入、クローゼット、押入、納戸（居室として利用可能）、下足入、室外機置場等	
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6年11月12日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,690 円	12,660 円
	修 繕 積 立 金	12,071 円	12,071 円
	備 考	駐車場月額 10,000 円、滞納額 10,000 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年1月5日：内部立入調査 ◇所有者の家族が住居として無償で居住している。		
特 記 事 項	◇室内でペットとして猫を飼育している。 ◇各部屋・廊下の壁紙が猫によって破れ、和室のドアは噛み跡で削れ、床は一部穴ができていた。廊下のカーペットには、猫の糞尿の痕跡があった。 ◇玄関のドアが閉まりにくくなっていたほか、壁面に亀裂が見られた。 ◇分譲時パンフレットによると、103号の下部に雨水調整池があると記載されている。		

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	× 61.37	÷ 0.87	× 0.21	= 4,440,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 21 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 50%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - 0.50) = 0.21$$

(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)
146,000	× 1.3	190,000	× 2,788.70	× 1.0	$\times \frac{6,540}{430,156}$	= 8,060,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 137,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 146,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：目的土地は形状、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）
4,440,000	+ 8,060,000	× 0.92	= 11,500,000

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：0.93（1階）

位置別補正：0.97（主要開口部東向き、中間部屋）

その他補正：1.02（専用庭あり）

相乗積 $0.93 \times 0.97 \times 1.02 = 0.92$

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）
220,000	× 0.92	× 0.90	× 61.37	= 11,180,000

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：ペットによる部屋の損傷等を考慮して-10%と判定した。

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） イ÷ウ×（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
-271,592 （-8.3%）	358,082	7.8	4,453,071 = 4,450,000	0.7983	3,552,453 （108.3%）	3,280,843 =3,280,000 （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	11,500,000	× 1.00	= 11,500,000
比準価格	11,180,000	× 1.00	= 11,180,000
収益価格			3,280,000
調整後の価格			10,520,000

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）
10,520,000	× 1.0	× 0.7	× 0.98	— 0	= 7,220,000

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：管理費、修繕積立金の元本額のみを基礎に—2%と判定した。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 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：JR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、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） 4,600,500 円

符号1（土地A） 141,667,700 円（2,788.70 ㎡のうち2,744.17 ㎡の宅地、敷地権割合430,156分の6,540）

符号1（土地B） 0 円（2,788.70 ㎡のうち44.53 ㎡の公衆用道路、敷地権割合430,156分の6,540）

第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判を71%に縮小し貼り合わせたもの）

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

縮尺 1/7,000

昭文社スーパーマップルデジタル25東日本版

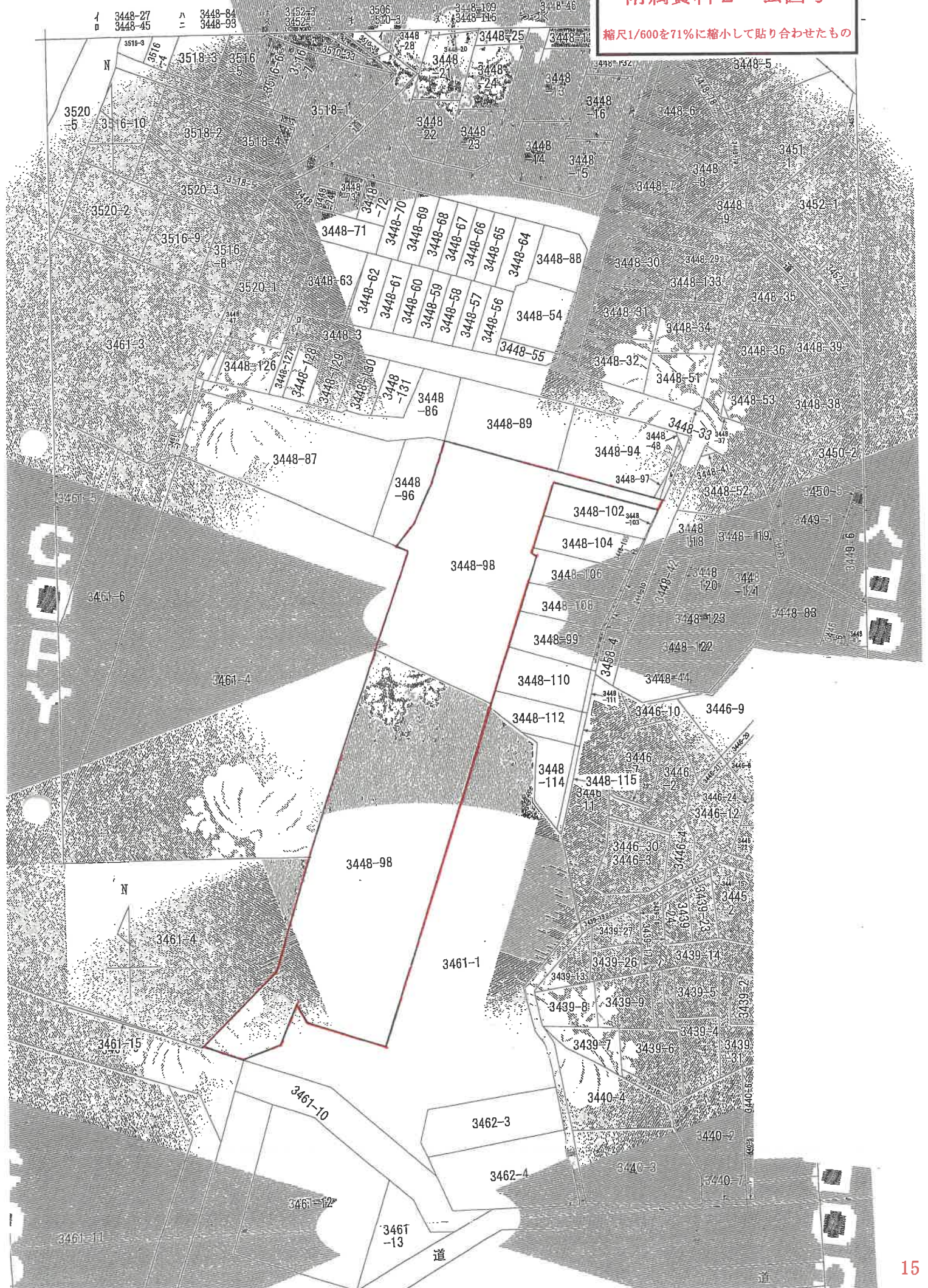


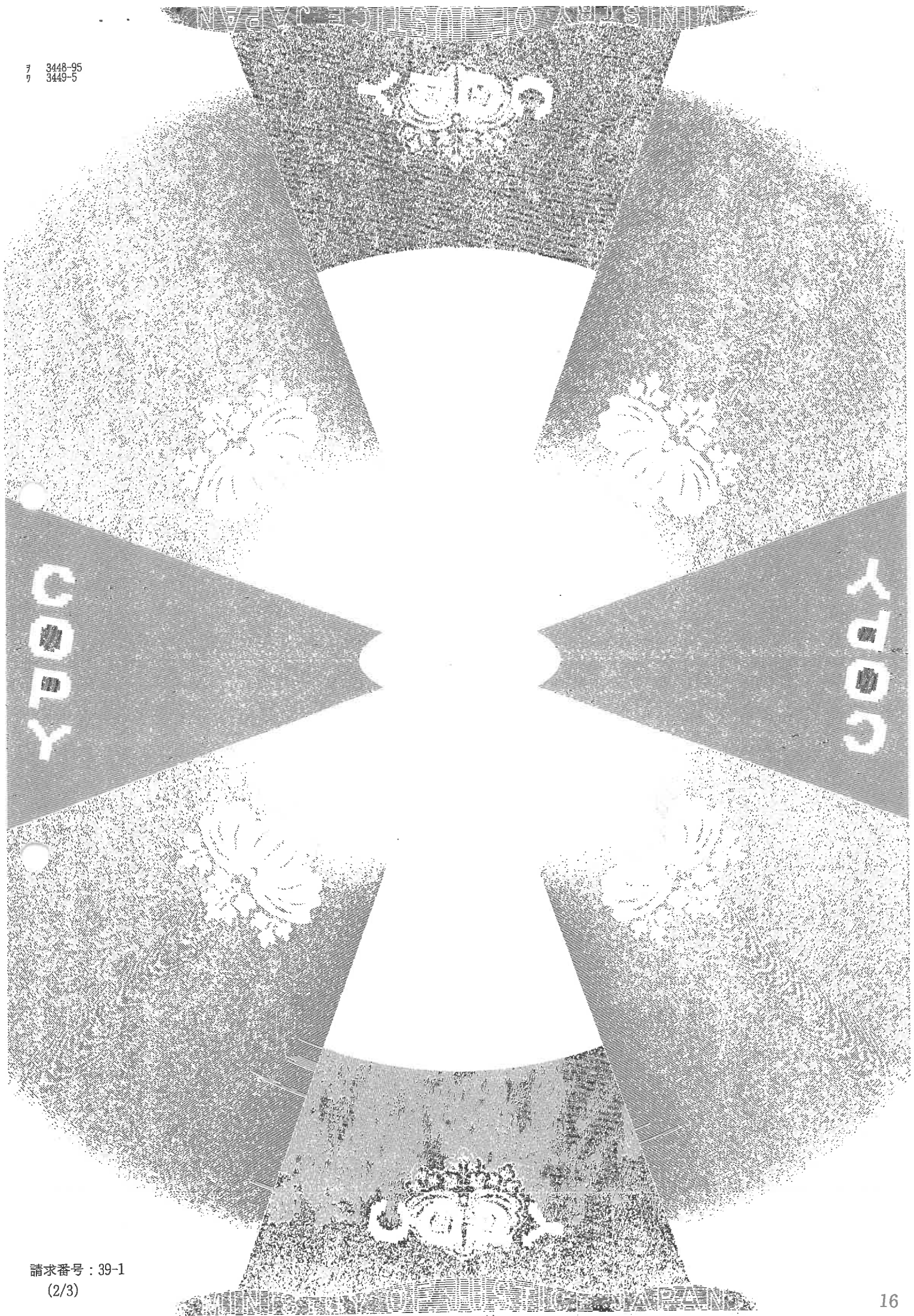
1 : 7,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第5-148号

地図上の1センチは約70メートル

附属資料 2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小して貼り合わせたもの





登記年月日：平成8年10月3日

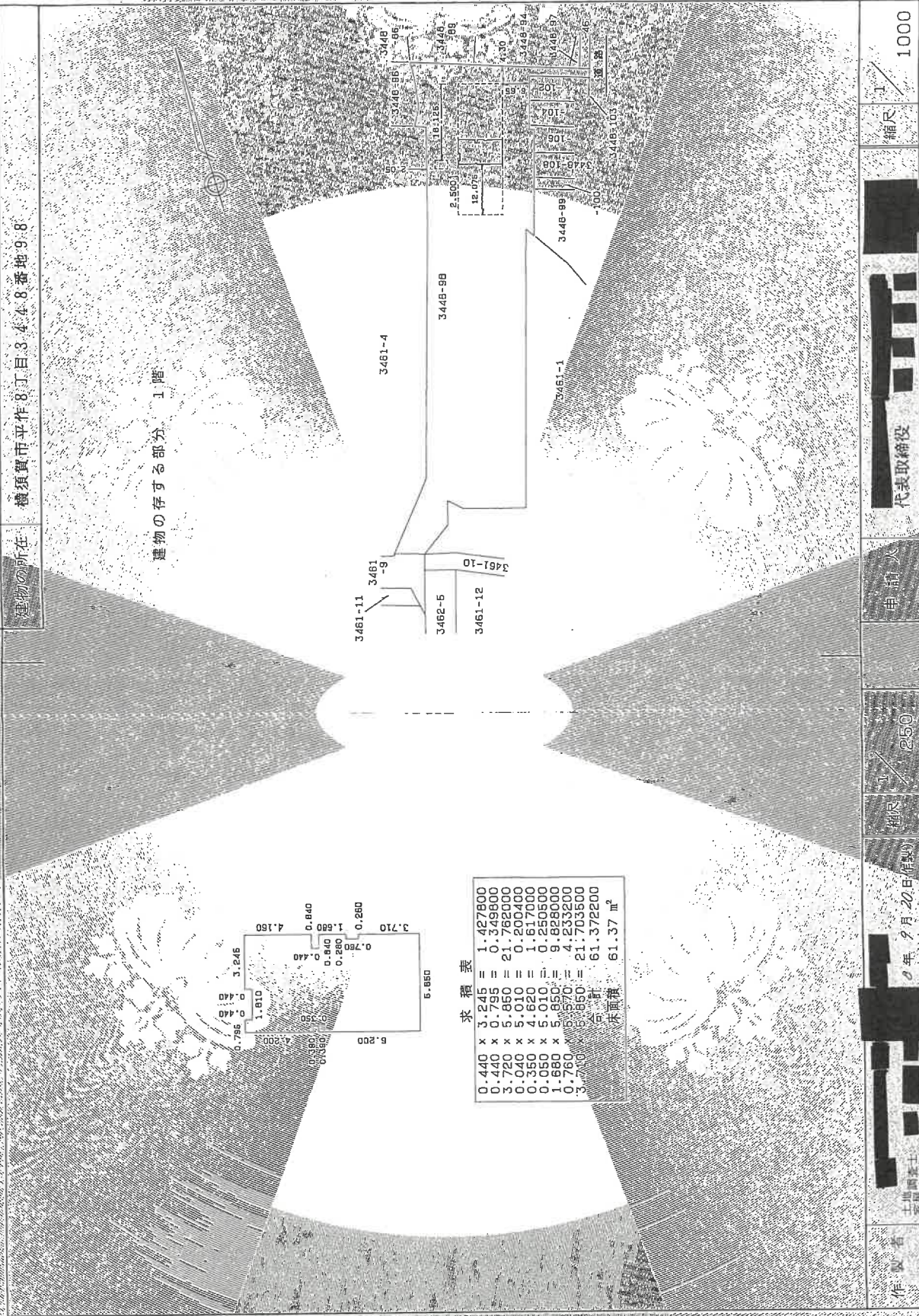
341407

各階平面図

建物図面図

3448-9-8-1-0.3

横須賀市平作8丁目3448番地9-8



作 図 者

土田 誠士 家屋

0 年 9 月 20 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/1000

(長 縮)

これは図面に記録されている内容を示すものであり、
令和 6 年 9 月 2 日 横須賀市建築課 横須賀市 登記官

附属資料 4
間 取 図

