

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9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30日 午前 9時00分から 令和 7年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月13日 午前10時00分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年12月 4日 午前10時00分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月 9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 横須賀市吉井二丁目 6 番地 2

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 69.10 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3022.00 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部雑種地

(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 56 万 1149 分の 7351



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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 横須賀市吉井二丁目 6 番地 2

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 1 0 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 2 2 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部雑種地

(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 5 6 万 1 1 4 9 分の 7 3 5 1



令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 6月30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 横須賀市吉井二丁目 6 番地 2

建物の名称 アイビービルズ久里浜 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目 6 番 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 69.10 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 横須賀市吉井二丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3022.00 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 56 万 1149 分の 7351



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県横須賀市吉井二丁目6番1-802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 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	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	明和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	☒ 宅地一部雑種地（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 ☐ 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 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 6 月 30 日

横浜地方裁判所 横須賀支部
執行官 野村 剛 殿

管理費等に関する回答書

1. 事件番号 令和 7 年(ケ)第 28 号

2. 建物名称、部屋番号

建物名称 アイビーヒルズ久里浜 部屋号室 1-802 号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月額	滞納額 (滞納 あり)
管理費	9,120 円	45,600 円
各棟修繕積立金	14,000 円	70,000 円
団地修繕積立金	970 円	4,850 円
駐車料	10,000 円	10,000 円
バイク置場使用料	1,450 円	1,450 円
駐輪場使用料	140 円	140 円
督促費用		2,000 円
遅延損害金		5,209 円
合計	132,040 円	139,249 円

(滞納は令和 7 年 2 月分から)

特記事項

- ・滞納金額内訳は別紙参照して下さい。
- ・上記の金額については 令和 7 年 6 月 15 日 現在であり、管理費等については今後も毎月発生します。

滞 納 金 明 細 (1番館-802

)

2025年6月15日

(円)

	管理年月	請求年月	項 目	未払金額	請求金額	遅延損害金起算日	遅延損害金割合	請 求 日	日 数	遅延損害金	総 合 計
1	2025年2月	2025年2月	管 理 費	9,120	35,680	2025年2月2日	年利18%	2025年6月15日	134	2,358	38,038
			棟別修繕積立金	14,000							
			団地修繕積立金	970							
			駐 車 料	10,000							
			バイク置場使用料	1,450							
			駐輪場使用料	140							
2	2025年3月	2025年3月	管 理 費	9,120	24,090	2025年3月2日	年利18%	2025年6月15日	106	1,259	25,349
			棟別修繕積立金	14,000							
			団地修繕積立金	970							
3	2025年4月	2025年4月	管 理 費	9,120	24,090	2025年4月2日	年利18%	2025年6月15日	75	891	24,981
			棟別修繕積立金	14,000							
			団地修繕積立金	970							
4	2025年5月	2025年5月	管 理 費	9,120	24,090	2025年5月2日	年利18%	2025年6月15日	45	535	24,625
			棟別修繕積立金	14,000							
			団地修繕積立金	970							
5	2025年6月	2025年6月	管 理 費	9,120	24,090	2025年6月2日	年利18%	2025年6月15日	14	166	24,256
			棟別修繕積立金	14,000							
			団地修繕積立金	970							
内容証明郵送料											2,000
					132,040					5,209	139,249

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 本件建物は今年の2月頃から誰も住んでいません。 2 鍵は私が所持しています。 (令和7年6月24日電話聴取) 3 本件建物に不具合などありません。3年ほど前に和室を除いたクロスの張替とトイレの便器の交換をしています。 4 室内で犬や猫は飼っていません。 (令和7年6月28日聴取)
■ 管理会社担当者	回答書記載の管理費等の滞納額については、管理規約上本件建物の承継人に行使できる債権になります。 (令和7年6月30日電話聴取)

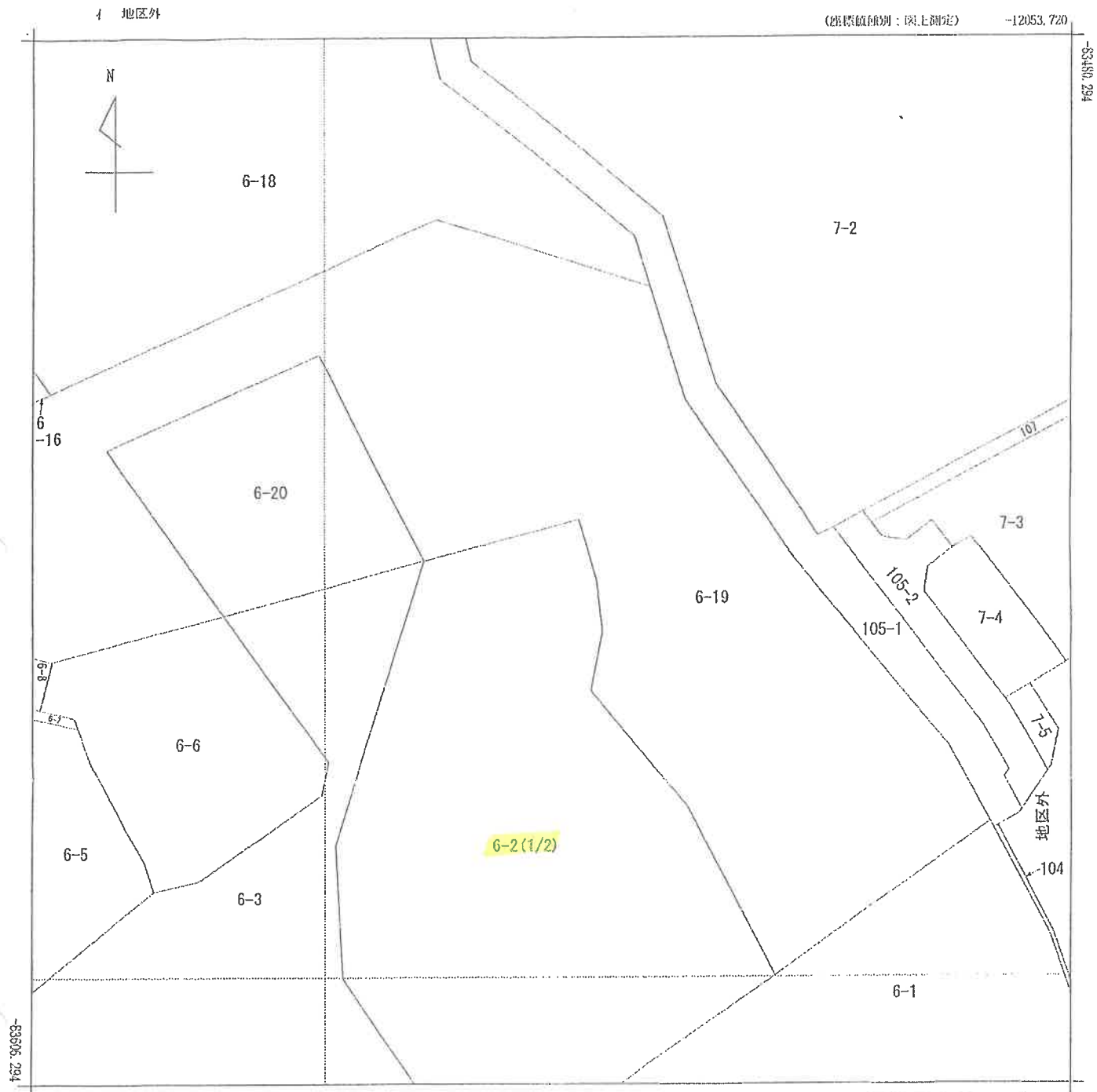
執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 評価人の調査によると符号1土地を含むアイビーヒルズ久里浜全体の敷地は、西側、東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。なお、同じく評価人の調査によるとアイビーヒルズ久里浜は本件建物の存する一棟の建物を含めた5棟の建物全体で建築確認申請をしているため、前記のとおり、アイビーヒルズ久里浜全体の敷地としての接道となるとのことである。 3 和室の壁面クロスの一部に剥がしかけの跡が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月16日(月) 12:20-12:31	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6月19日(木) :-:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年6月19日(木) 10:01-10:02	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6月24日(火) 12:00-12:04	電話聴取	所有者から事情聴取 併せて日程調整を行い6月28日土曜日が立入調査の予定日となる
令和7年6月24日(火) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年6月28日(土) 12:50-13:05	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年6月30日(月) 14:31-14:33	電話聴取	管理会社担当者から事情聴取
(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 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。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
吉井2丁目

請求部	所在	横須賀市吉井二丁目				地番	6番2			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	IX	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。
(横浜地方税務局横須賀支局管轄)

令和7年2月26日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号: M55643
(1/2)

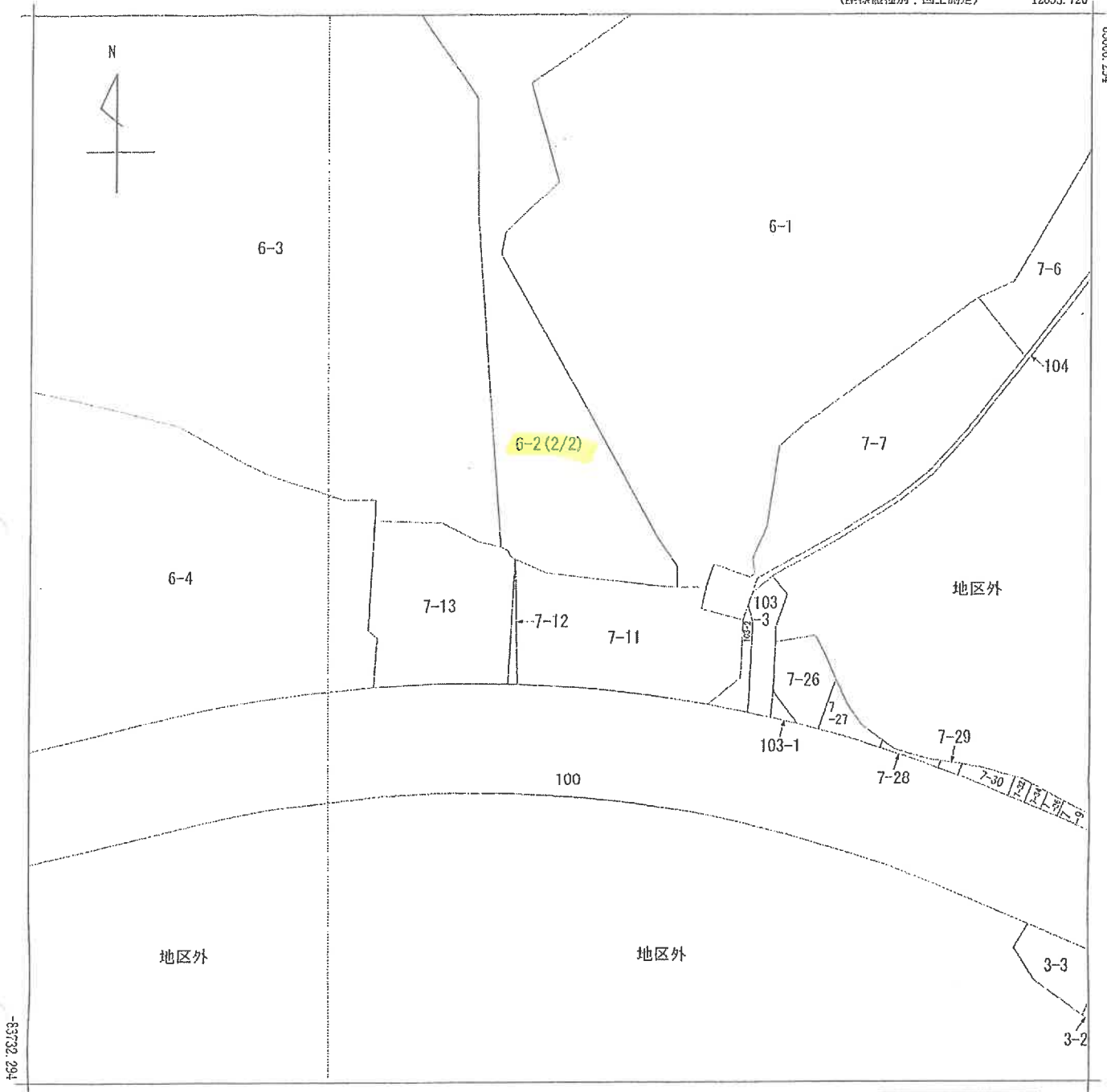
(7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

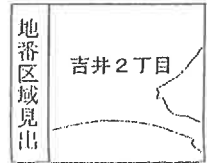
-12053.720

-83606.294



-12178.720 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	横須賀市吉井二丁目					地 番	6番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年2月26日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55643

登記官

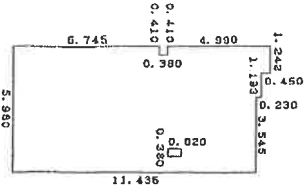
(2/2)

(8

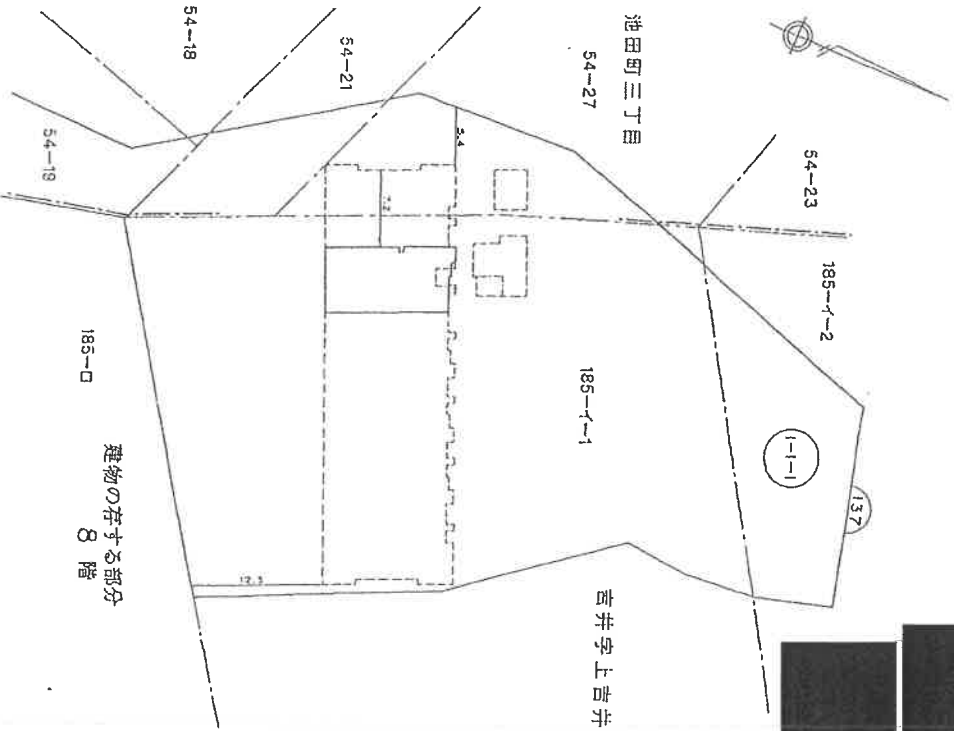
枚目)

389400 各階平面図

802 号



求積表	
4.990 x 0.410 =	2.045900
6.745 x 0.410 =	2.765450
12.115 x 0.832 =	10.078680
11.665 x 1.193 =	13.918345
11.436 x 3.545 =	40.531075
-0.620 x 0.360 =	-0.223200
合計	69.108950
床面積	69.10㎡



家屋番号	185番1の802
建物の所在	横須賀市吉井字上音井185番地41-1池田町三丁目64番地27

西井二丁目6番地2
(振換地一両所予定地番137地区1-1-1国地)

建物の存する部分
8 階

作製者

3日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

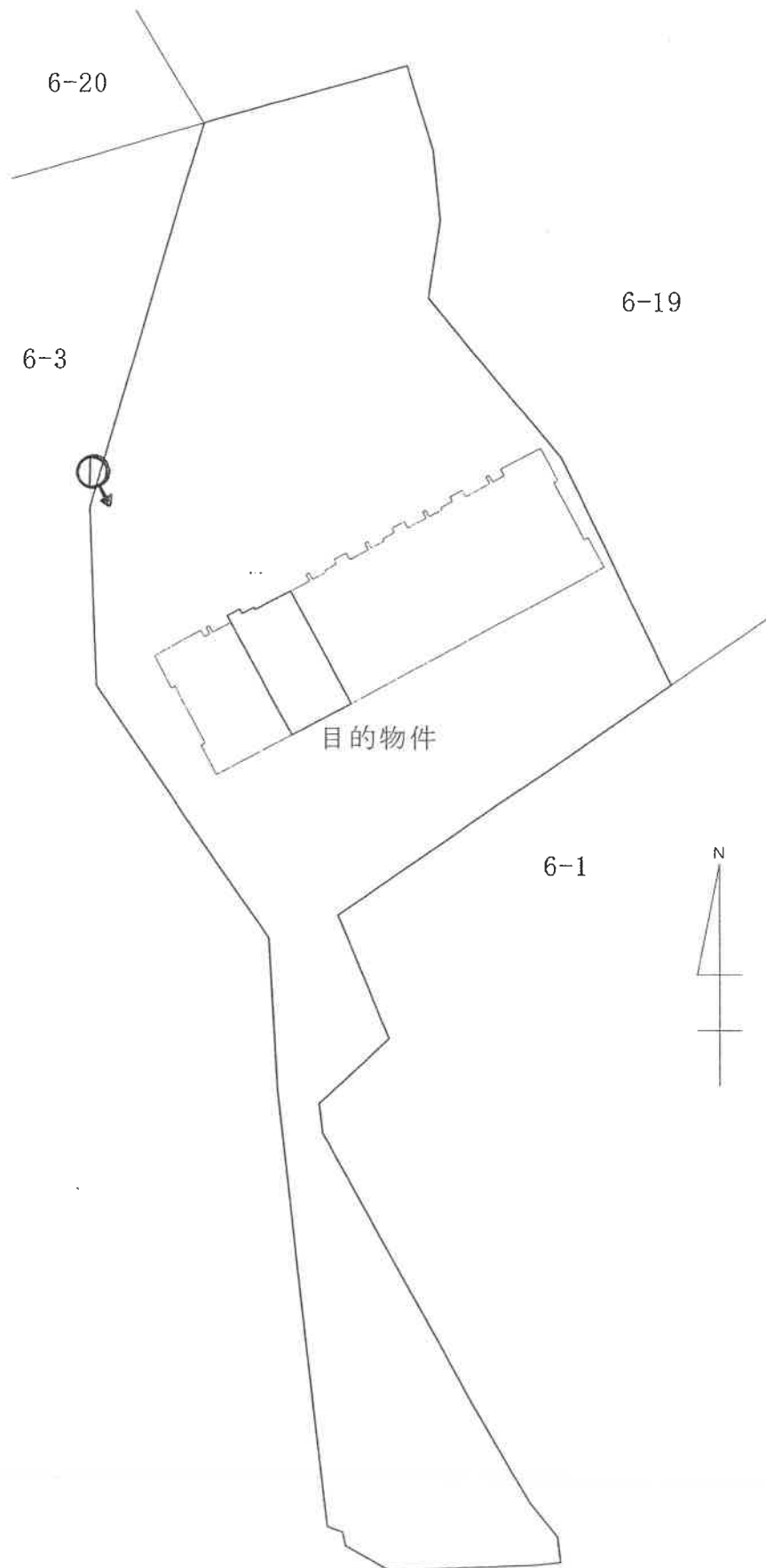
（横須賀市建設局建築課（建築課））
令和7年2月26日 横須賀市建設局建築課 建築課

登記簿

土地建物位置関係図

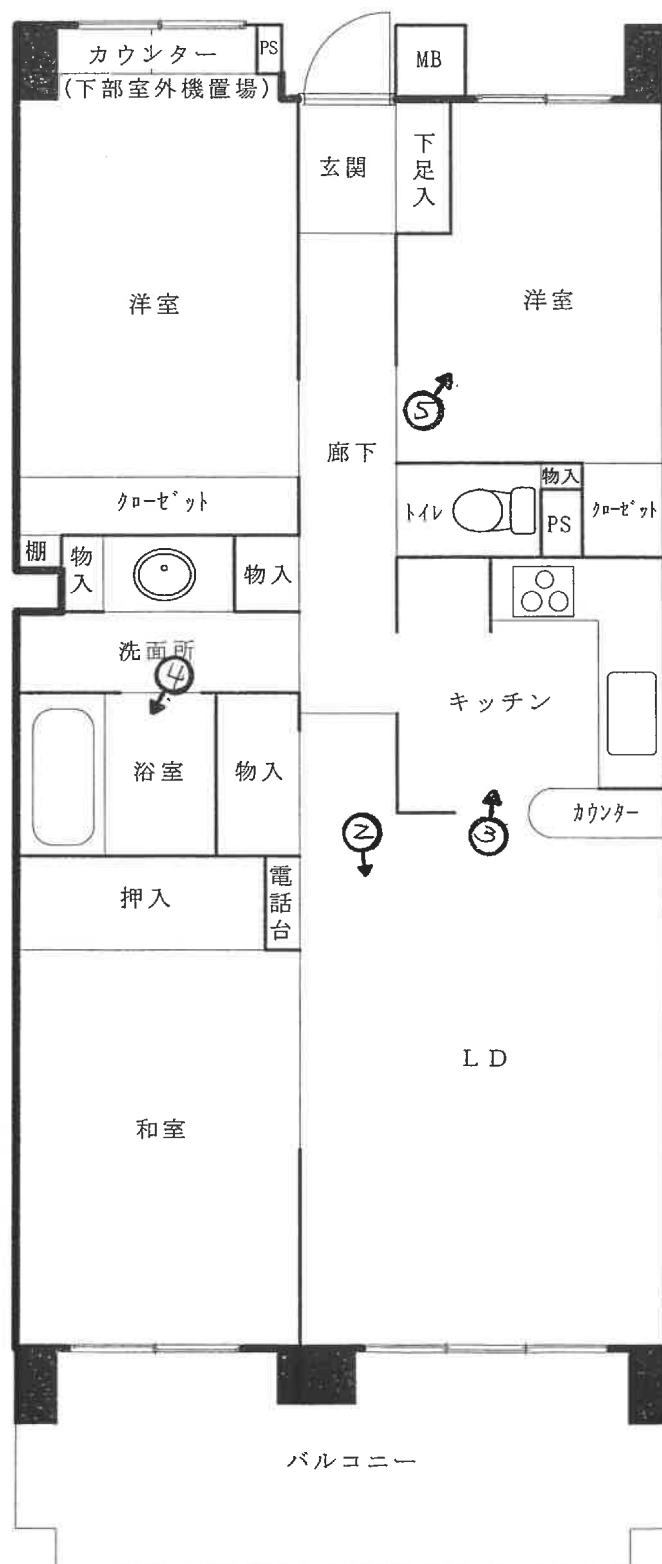
写真撮影方向図

←○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 28 号
令和7年6月28日 現地調査
令和7年7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

小 林 隆 志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,610,000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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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) 吉井2-6-1-802
特 記 事 項		
符号1の土地 地目 宅地一部雑種地		

*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 横須賀市吉井二丁目6番地2

建物の名称 アイビーヒルズ久里浜1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉井二丁目6番2の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 69.10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 横須賀市吉井二丁目6番2

地 目 宅地

地 積 3022.00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 56万1149分の7351



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	京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅の北方約2.3km（道路距離）、「山手南」バス停徒歩約6分（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層のマンション、店舗等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
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	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	第一種高度地区、吉井・池田地区地区計画（共同住宅B地区）、土砂災害警戒区域（一部）、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	3,022.00㎡（登記面積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行 間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口（南北）約70m、奥行（東西）約50m 宅盤面はほぼ平坦。一部法面を含む。
接 面 道 路 の 状 況	◇全体敷地を經由して、西側約9.0m市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に接面	
	◇全体敷地を經由して、東側約4.0m市道（建築基準法第42条第1項第1号）より約18m高く接面	
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	561,149分の7,351
特 記 事 項	◇符号1の土地は西側で直接市道に接道していない。しかし建築計画概要書記載の敷地面積は28,490.65㎡とされていて、1番館の接道は西側幅員約9mの舗装市道となっており、アイビーヒルズ久里浜1番館から5番館の敷地が一体として利用されている。水道・下水・ガスも一体の敷地に共用管が引き込まれて各棟に接続している。	

	◇団地全体の自走式立体駐車場、機械式立体駐車場、平置き駐車場、駐輪場、バイク置場がある。機械式立体駐車場は符号1の土地にまたがって建築されている。 ◇南側に法面を含むため、地目を一部雑種地とした。 ◇基準建蔽率：80%
--	--

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイビーヒルズ久里浜1番館	
建物の用途	住宅（総戸数73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10年2月20日（登記記載） 約28年 約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延べ 5,734.93㎡	
仕様	屋根：ルーフィング葺、アスファルトシングル葺等 外壁：45二丁掛タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター、集合郵便受け、ごみ置場、掲示板等	
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 明和地所コミュニティ株式会社 管理棟に管理人勤務（12月31日～1月3日のみ休み。その他は9：00～17：30勤務）
管理の状況	良好	
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、一棟の建物の高さは42.05m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あり、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	8階(802号室)・西寄りの中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	69.10㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	12.12㎡（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	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス（暖房換気乾燥機付）、洗面化粧台、洗濯機防水パン、トイレ等	
	そ の 他	物入、押入、下足入、電話台、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6月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,120 円	45,600 円
	団地修繕積立金	970 円	4,850 円
	各棟修繕積立金	14,000 円	70,000 円
	備 考	◇駐車料：月額 10,000 円、滞納額 10,000 円 ◇バイク置場使用料：月額 1,450 円、滞納額 1,450 円 ◇駐輪場使用料：月額 140 円、滞納額 140 円 ◇督促費用：2,000 円 ◇遅延損害金：5,209 円 ◇遅延損害金割合年利 18%	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年6月28日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇所有者の陳述によると、3年ほど前にリフォームをしており、和室以外の部屋の壁紙を張り替えたほか、トイレの便器を交換したとのことである。 ◇和室の壁紙が一部剥がれていた。		

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	× 69.10	÷ 0.93	× 0.39	= 10,140,000

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 28 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)20%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{(\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年})} \times (1 - 0.20) = 0.39$$

(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)
140,000	×0.98	137,000	× 3,022.00	×1.0	$\times \frac{7,351}{561,149}$	= 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。

公示地 横須賀-10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 123,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{88} & = & 140,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地はほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、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：目的土地は法面を含むこと、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）
10,140,000	+ 5,420,000	× 1.02	= 15,870,000

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：1.02（8階）

位置別補正：1.00（主要開口部南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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）
233,000	× 1.02	× 1.0	× 69.10	= 16,420,000

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：必要なし。

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	複利 現価率 ※2 (7.8%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,407,552 (15.6%)	765,053	7.8 %	9,514,121 =9,510,000	0.7983	7,591,833 (88.4%)	8,999,385 =9,000,000 (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	15,870,000	× 1.00	= 15,870,000
比準価格	16,420,000	× 1.00	= 16,420,000
収益価格			9,000,000
調整後の価格			15,460,000

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）
15,460,000	× 1.0	× 0.7	× 0.98	— 0	= 10,610,000

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（棟及び団地）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-10

所 在：横須賀市吉井4丁目3番16「吉井4-3-15」

価 格：123,000 円/㎡

位 置：京浜急行本線「馬堀海岸」駅約 1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北 6.2m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%，容積率 80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（専有部分） 4,904,600 円

符号1-A（土地） 116,507,600 円

（敷地権割合 561,149 分の 7,351、3,022.00 ㎡のうち 2,580.00 ㎡の宅地）

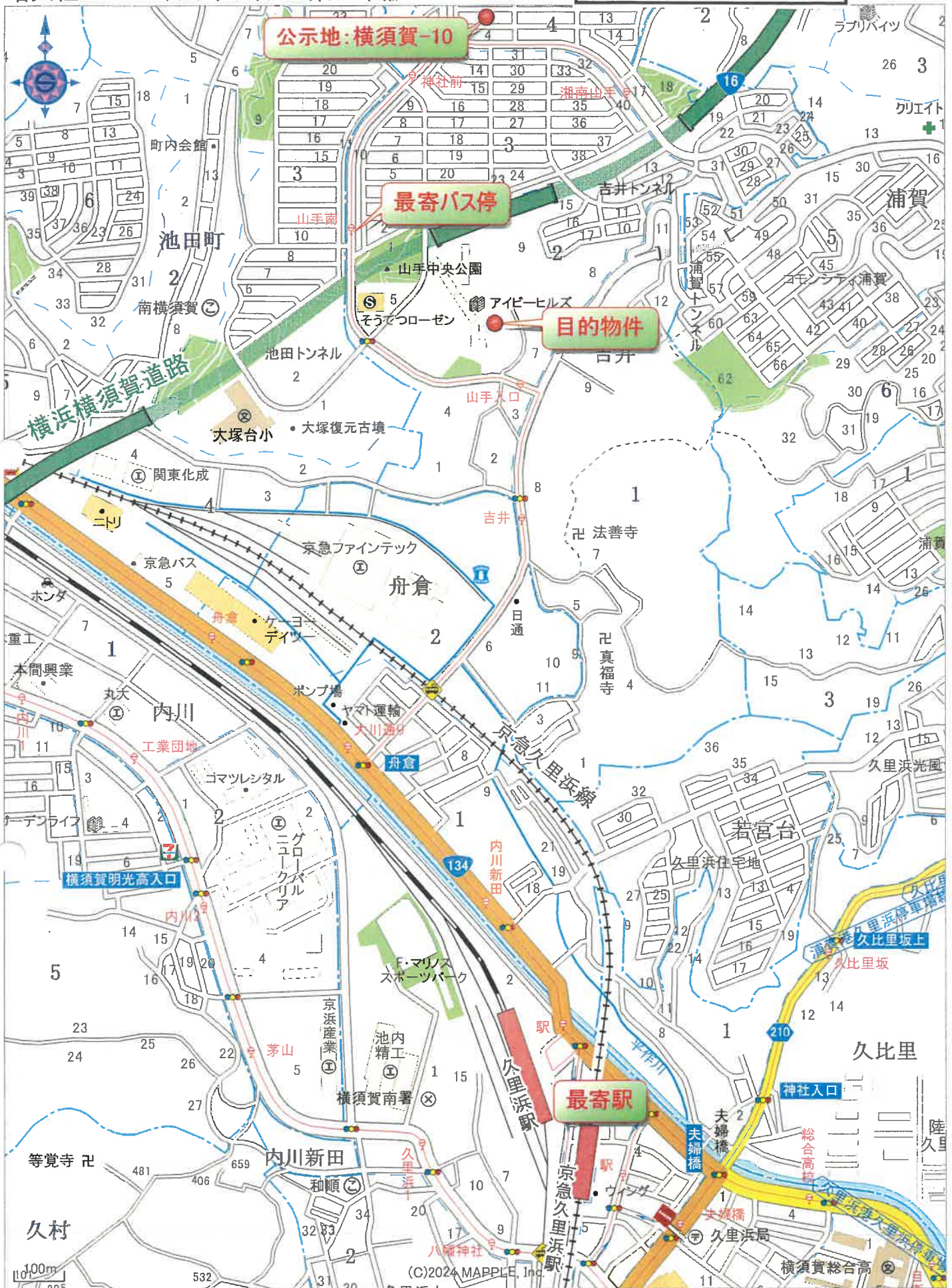
符号1-B（土地） 17,200 円

（敷地権割合 561,149 分の 7,351、3,022.00 ㎡のうち 442.00 ㎡の雑種地）

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（A3判をA4判へ縮小し貼り合わせたもの）
3. 建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）
4. 配置図
5. 間取図

以 上



6-20

附属資料 2 公図写

縮尺1/500を71%に縮小して張り合わせたもの

6-19

105-1

105-2

6-6

6-2(1/2)

6-3

6-1

N

6-3



6-1

6-2(2/2)

7-7

6-4

7-13

103

389400 各階平面図

家屋番号 吉井185番1の802

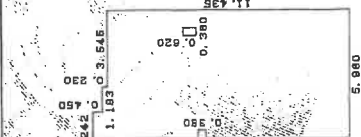
建物図面

建物の所在 横須賀市吉井字上吉井185番地1-1-1 池田町三丁目54番地27

吉井二丁目6番地2

(仮換地 附所予定地番137街区1-1-1(園地))

802号



求積表

4.990	X	0.410	=	2.045900
6.735	X	0.410	=	2.765450
12.115	X	0.832	=	10.079680
11.665	X	1.193	=	13.916345
11.435	X	3.545	=	40.537075
0.520	X	0.380	=	0.235600
合計				69.108850
床面積				69.10㎡

池田町三丁目

54-27

185-1-1

吉井字上吉井

54-21

54-18

建物の存する部分
8階

185-1

54-19

作製者 土地家屋調査士

(平成)

23日(作製)

縮尺 1/250

申請人 代表取締役

縮尺 1/500

6-20

附属資料 4
配置図

6-19

6-3

目的物件

6-1



附属資料5
間 取 図

