

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月12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 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月18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 横須賀市米が浜通一丁目5番地17
建物の名称 ライオンズマンションK・I横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米が浜通一丁目5番17の304
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 16.15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 横須賀市米が浜通一丁目5番17
地 目 宅地
地 積 276.13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 10万2150分の1830



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

転借人Cが占有している。原賃借人株式会社ティーエムシープロパティ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 横須賀市米が浜通一丁目5番地17

建物の名称 ライオンズマンションK・I横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米が浜通一丁目5番17の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.15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 横須賀市米が浜通一丁目5番17

地 目 宅地

地 積 276.13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 10万2150分の1830



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 5月 2日受理
令和 7年 7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 横須賀市米が浜通一丁目5番地17

建物の名称 ライオンズマンションK・I横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米が浜通一丁目5番17の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.15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 横須賀市米が浜通一丁目5番17

地 目 宅地

地 積 276.13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 10万2150分の1830



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が異なる (<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 <ul style="list-style-type: none"> — 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及び執行官の意見」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 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	弁護士法人マンションパートナーズ (回答者)	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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)	<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19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5月31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	6,600 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	363,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	5,120 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	281,600 円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	277,598 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 2年12月分～平成・ 令和 7年6月分			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14.7%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	213,075 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 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

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

(占有関係用〈2占〉)

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	■株式会社ティーエムシープロパティ	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(所有者B元破産管財人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■建物賃貸借契約書(サブリース))	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成30年11月11日
	期間	平成30年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	■占有者(転貸人)
賃料・支払時期	毎月金36,000円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	空欄部分は全て不明	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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
■ B (所有者)	1 私は以前破産手続きをしていて現在は終了しています。 2 本件建物は破産手続き当時破産財団から放棄されたと記憶しています。 3 本件建物について現在どうなっているか知りません。 (令和7年6月12日電話聴取)
■ A (所有者B元破産管財人弁護士)	1 本件建物は当時破産財団から放棄しました。 2 当時入手出来た契約書は送付します。 (令和7年6月19日電話聴取)

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 受命物件の占有関係については、立入調査の結果、C宛の郵便物等が室内に存在したほか、C以外の占有を窺わせる徴表はないため、現在Cが住居として使用しているものと思料するが、Cと連絡が取れず、所有者Bも本件建物について詳細が分からず、所有者B元破産管財人弁護士から入手した令和元年当時の契約書(表題「建物賃貸借契約書(サブリース)」)には所有者Bと株式会社ティーエムシープロパティとの間の転貸を前提とした賃貸借契約が結ばれたことが認められたため、株式会社ティーエムシープロパティへ賃貸借関係等照会をしたが、契約書の発行は有料である旨の記載がされて契約書の送付がなされなかった。前記建物賃貸借契約書(サブリース)の契約書中にも契約の終期や敷金等の記載もない。以上の状況から、現在、Cが本件建物を何らかの権原(無権原も含む)によって占有していることは思料されるが同人の占有権原、占有開始時期等全て不明として報告する。なお、Cの住民票写しの交付を受けたところは、本件建物への住所を定めた日は、令和5年11月25日となっていた。また、株式会社ティーエムシープロパティについては、以前、所有者との間で、転貸を目的とした賃貸借契約を結んだことは前記建物賃貸借契約書(サブリース)記載の内容から推察されるが、同契約が現在も継続しているのか、内容に変更等あるのかも含めて不明であり、Cと同じく株式会社ティーエムシープロパティの占有の有無、占有権原の有無についても不明として報告する。ただし、前記「占有者及び占有権原」においては「占有者(転貸人)」との表記を用いている。 3 評価人の調査によると符号1土地は、南西側で市道に接しており、現況も同じく南西側で公衆用道路に接している。

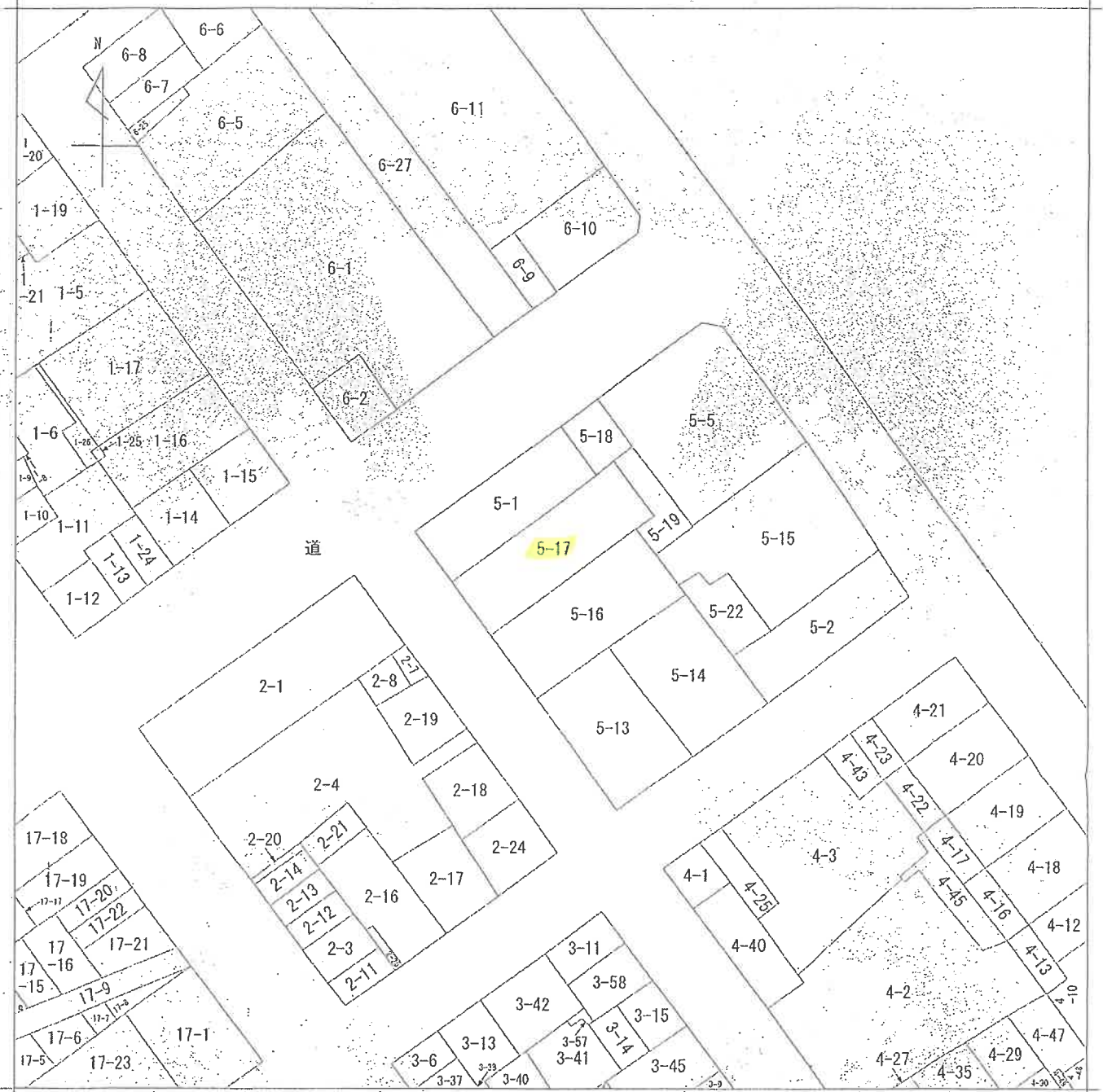
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月14日(水) 11:50-12:00	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5月14日(水) 12:29-12:41	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2日(月) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年6月4日(水) :-:	書面照会 (郵送)	所有者Bへ賃貸借関係等照会
令和7年6月7日(土) 11:11-11:29	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年6月12日(木) 18:01-18:04	電話聴取	所有者Bから事情聴取
令和7年6月18日(水) 16:41-16:57	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6月19日(木) 13:55-14:01	電話聴取	所有者B元破産管財人弁護士から事情聴取
令和7年6月19日(木) 14:25-14:26	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書等交付申請
令和7年7月4日(金) 13:40-13:54	横須賀市役所	住民票写し交付申請
令和7年7月4日(金) :-:	書面照会 (郵送)	株式会社ティーエムシープロパティへ賃貸借関係等照会
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 6月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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>		

(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。

3-43
17-14



(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。

地番区域見出
米が浜通
1丁目

請求部	所在	横須賀市米が浜通一丁目		地番	5番17	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和7年3月26日

大津地方務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

7 枚目

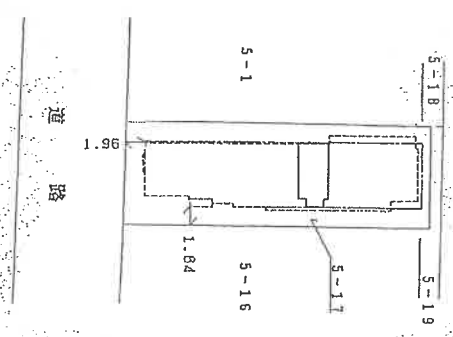
登記年月日：昭和62年9月28日

333487 各階平面図

家屋番号	5-17-304
建物の所在	徳須賀市米が浜通1丁目5番地17

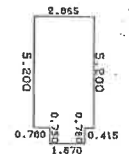
建築物平面図 各階平面図

建築物の存する部分 5階部分



求積表

5.200 × 2.865 = 14.898000
0.750 × 1.670 = 1.252500
合計 16.150500
床面積 16.15 m ²



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
 (徳須賀地方事務所模写支店管理)
 昭和7年3月26日
 大津地方支局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(品別記)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

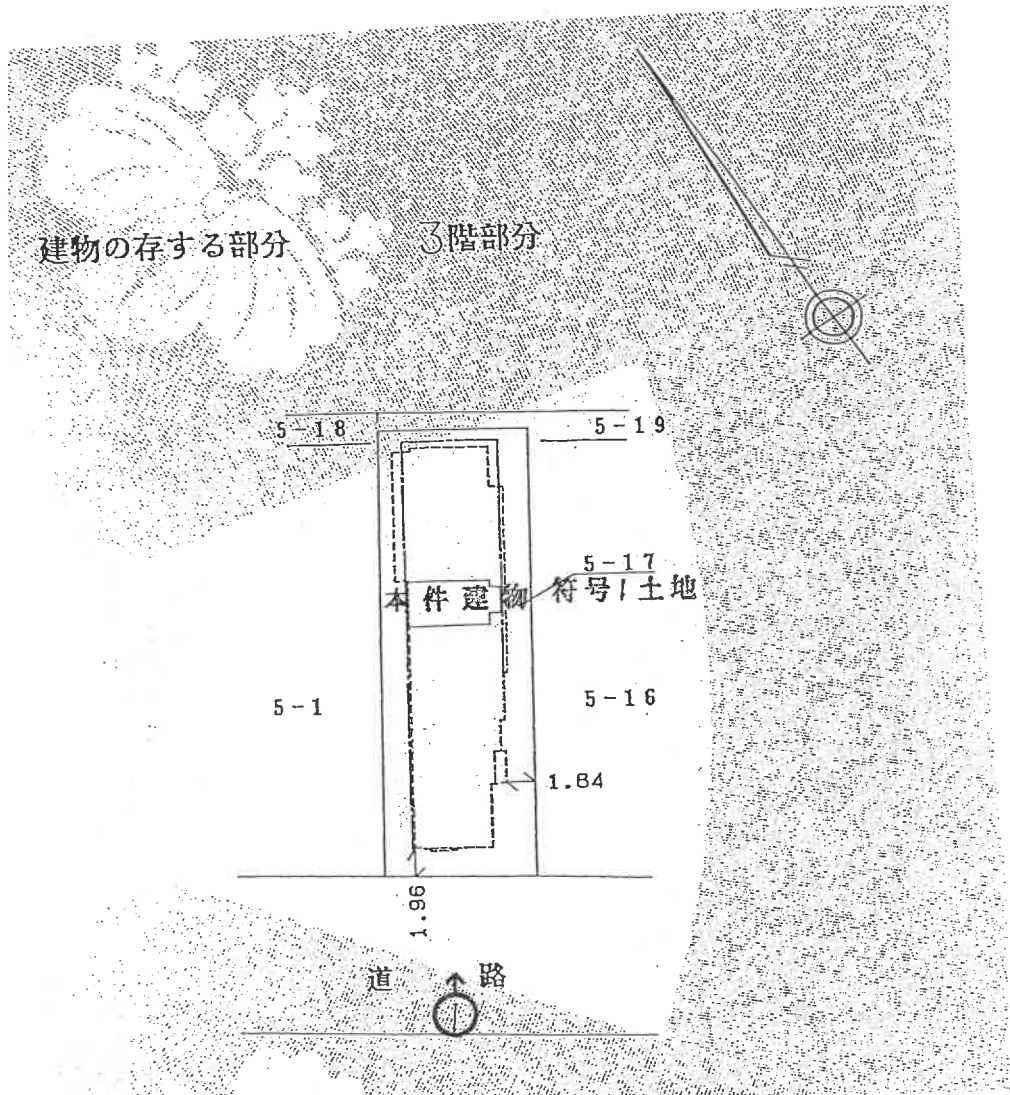
申請人 徳須賀市米が浜通1丁目5番地17 (追加)

枚数 8

請求番号：20-2

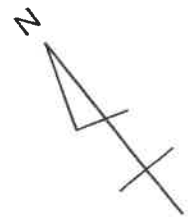
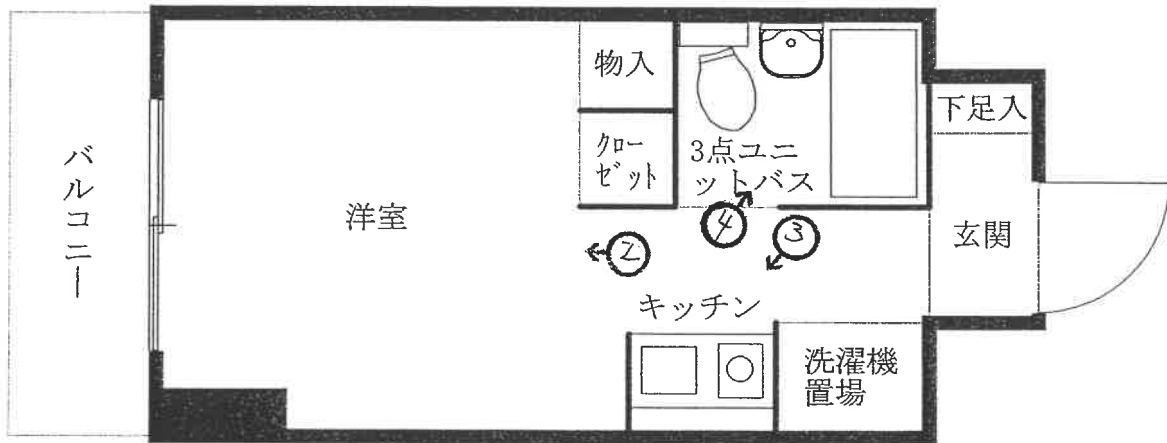
写真撮影方向図

←○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

(12 枚目)

令和7年(ケ)第 19 号
令和7年 6月18日 現地調査
令和7年 8月19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 1,690,000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	
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 横須賀市米が浜通一丁目5番地17
建物の名称 ライオンズマンションK・I横須賀中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米が浜通一丁目5番17の304
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 16.15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 横須賀市米が浜通一丁目5番17
地 目 宅地
地 積 276.13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 10万2150分の1830



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	京急本線「横須賀中央」駅の東方約450m（道路距離）	
付近の状況	店舗兼共同住宅、店舗兼事務所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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	立地適正化計画	都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
	その他の規制	第3種高度地区 屋外広告物規制地域（第3種許可地域） 宅地造成等工事規制区域 米が浜通り等周辺地区まちづくり協定 準協定適用区域－B 眺望景観保全区域 中央公園眺望点 C地区
	規 模	276.13㎡（登記地積）
画地条件 （規模，形状等）	形 状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.7m、奥行約28m
	地 勢	平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約10.7m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約9.7m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	102,150分の1,830
特記事項	◇本件土地は神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンションK・I横須賀中央	
建物の用途	住宅（総戸数51戸(店舗含む)）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和62年8月6日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造8階建 延べ 1,066.04㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、管理事務室、防災設備等	
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	委託
	管理会社	株式会社サニーライフ
	管理形態	週5日8時～11時勤務
管理の状況	普通	
特記事項	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	3階(304号室)・中間部屋 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	16.15㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	3.00㎡ (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	3点ユニットバス、キッチン等	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和7年5月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,600 円	363,000 円
	修 繕 積 立 金	5,120 円	281,600 円
	そ の 他	違約金 ー 円	277,598 円
	備 考	遅延損害金年 14.7% 213,075 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月18日：内部立入調査 立入調査の結果、本件建物は現在Cが占有していると思料されるが、Cの占有権原（無権原も含む）、占有開始時期等は不明である。また、所有者Bと株式会社ティーエムシープロパティとの間で転貸を目的とする賃貸借契約が結ばれたことが推察されるが、同契約が現在も継続しているのか、内容に変更等があるのかも含めて不明ある。所有者B元破産管財人弁護士から提示された「建物賃貸借契約書（サブリース）」には、賃料は月額36,000円と記載されている。		
特 記 事 項	なし		

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	×16.15	÷0.84	×0.26	=1,750,000

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39年、経済的残存耐用年数16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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.1) = 0.26$$

(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/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
259,000	×0.98	254,000	×276.13	×1.0	$\times \frac{1,830}{102,150}$	= 1,260,000

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。

地価公示地 横須賀 5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 268,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{103} & = & 259,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は角地で上記のとおり。

◇地域格差：地価公示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：間口奥行の関係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）
1,750,000	+1,260,000	×0.99	= 2,980,000

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とおり。

階層別補正：0.99（3階）

位置別補正：1.00（中間部屋、北西向き）

その他補正：1.00（なし）

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

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)
247,000	×0.99	×1.00	×16.15	=3,950,000

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (7.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
422,591 (15.3%)	247,359	8.2 %	2,926,076 =2,930,000	0.8005	2,345,465 (84.7%)	2,768,056 =2,770,000 (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	2,980,000	×1.00	= 2,980,000
比準価格	3,950,000	×1.00	= 3,950,000
収益価格			2,770,000
調整後の価格			3,440,000

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）
3,440,000	×1.0	×0.7	×0.70	— 0	=1,690,000

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（占有関係が判然としないことを含む）。

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30%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 地価公示：横須賀 5-3

所 在：横須賀市米が浜通 2 丁目 5 番 41

価 格：268,000 円/m²

位 置：京急本線「横須賀中央」駅約 600m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：126 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側 14.5m 市道

北西側道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 400%）

防火地域

地域の概要：店舗、事業所、店舗兼住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 1,254,200 円

符号 1（土地） 46,583,100 円

（敷地権の割合 102,150 分の 1,830）

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・土地所在図写（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

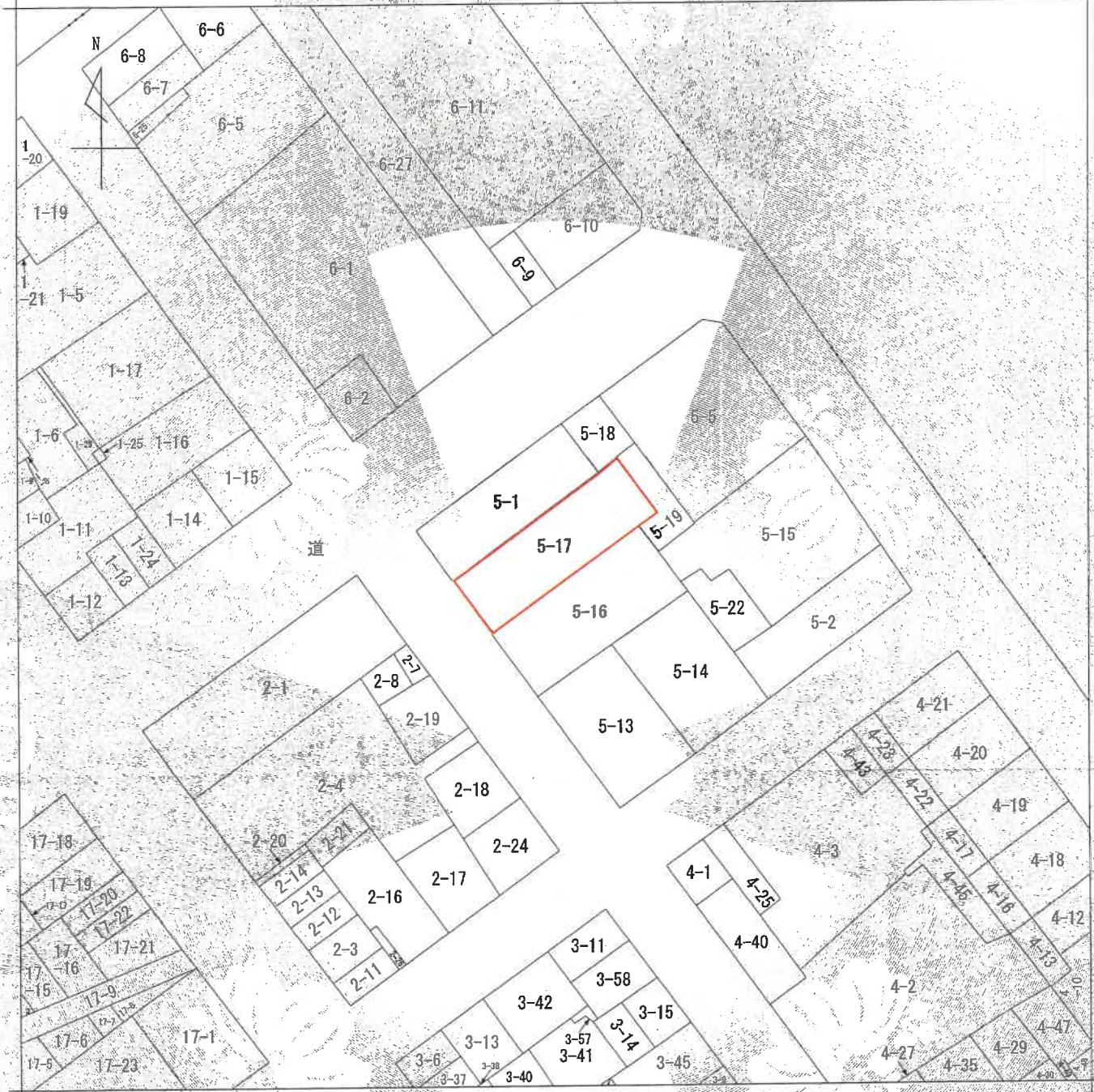


1 : 5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル

公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 3-43
ロ 17-14



(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による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。

地番区域見出し
米が浜通
1丁目

請求部	所在	横須賀市米が浜通一丁目		地番	5番17	
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
作成年月日				備付年月日(原図)		備記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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3月26日
大津地方法務局

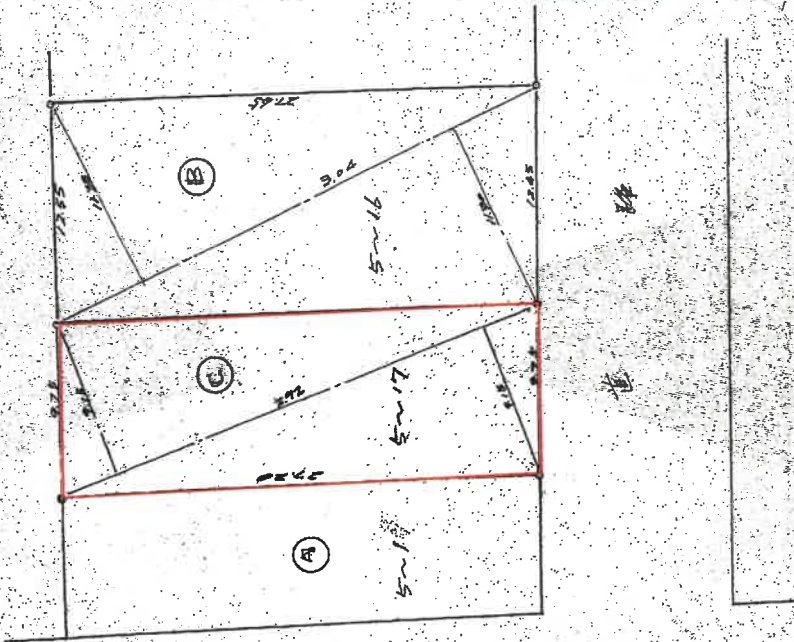
請求番号：20-1
(1/1)

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(本図面作製後の昭和62年9月4日に5番17は5番20を合筆した)

39
9
14

作製年月日	昭和59年 九 月 九 日	作製者	
-------	---------------	-----	--



水 積
⑤ 5-16
30.4 x (12.8 + 11.4) / 2 = 344.0
積算 36.473 x 0.9025 = 32.9127

水 積
⑥ 5-17
32.2 x (9.15 + 7.15) / 2 = 267.15
積算 267.15 x 0.9025 = 241.1227

前 5-1 後 新同一
612249

地番	5-16 5-1
土地の所在	横須賀市 栄 17号

(国土測土部 測量士 余 運 會 会 用 紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記載されている内容を正確に写した図面である
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)

令和7年3月26日 大津地方支務局 測量士

土地所在図写
(A3判からA4判へ縮小)

(本図面作製後の昭和62年9月4日に5番20(は5番17)に合筆された)

登記年月日：昭和51年4月9日

612250

前

5-18
5-19
5-20
5-21

新

5-18
5-19
5-20
5-21

地番

5-18
5-19
5-20
5-21

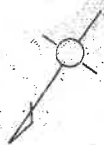
土地の所在

横浜市米が浜通 1丁目

土地所在測量図
(式等小巻)

作製年月日	昭和50年9月10日
製作者	

申請人



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局機密発注高専機)

令和7年3月26日

大津地方法務局

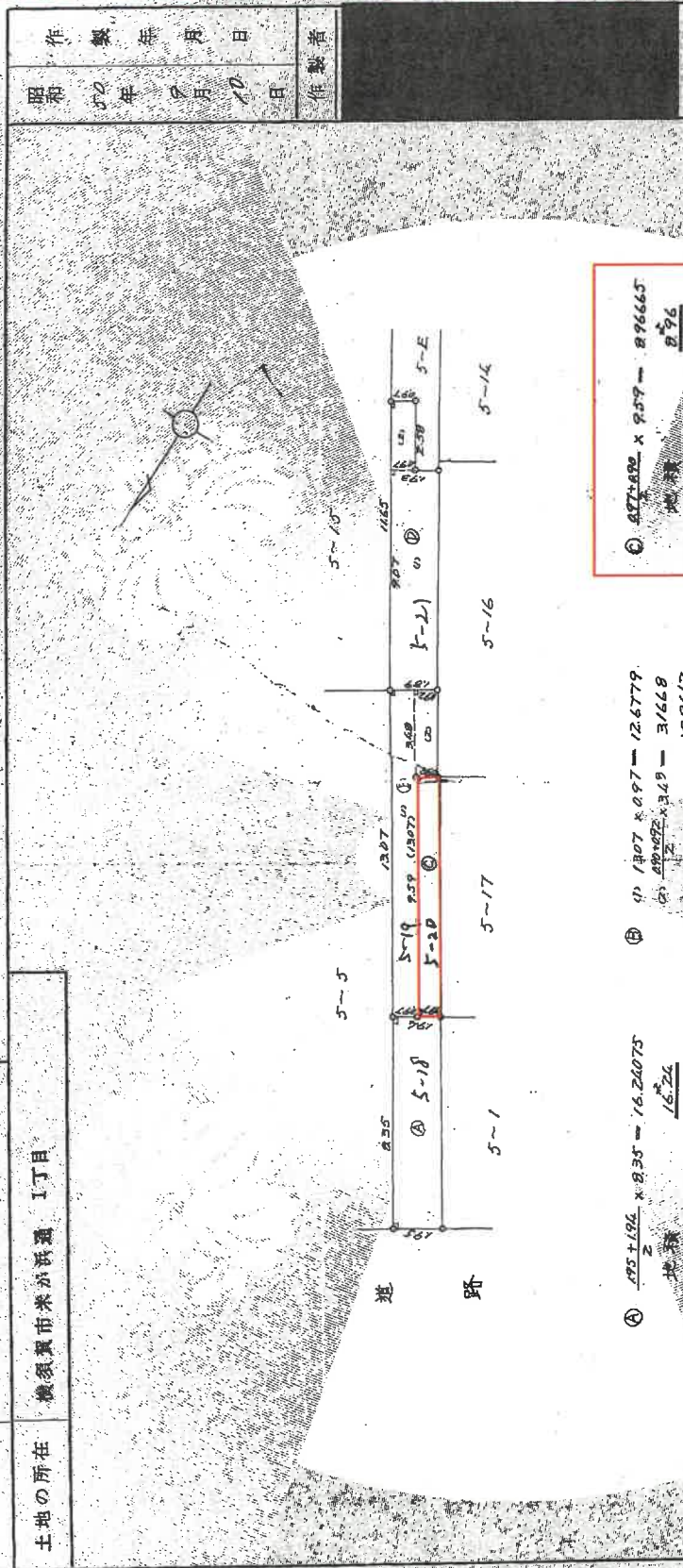
登記官

登記年月日：昭和51年4月9日

612251 前 5-18 5-19 5-17
5-15
新

地積測量図(式等の内巻)

地番	5-18, 19, 20, 21
土地の所在	機須賀市米が浜通 1丁目



① $\frac{1871.092}{2} \times 9.579 = 89666.5$
地積 896

② $1307 \times 0.97 = 1267.79$
 $\frac{1307 \times 0.972 \times 3.49}{2} = 3166.8$
計 地積 15844.7
1584

③ $\frac{179+196}{2} \times 8.35 = 16240.75$
地積 1624

④ $\frac{1871.092}{2} \times 9.07 = 17323.7$
 $\frac{2.58 \times 0.97}{2} = 2.5026$
計 地積 19826.3
1982

縮尺 1/200

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

(本図面作製後の昭和62年9月4日に5番20(は5番17)に合筆された) 5/4/9

これは図面に記載されている内容を正確とした量図である
(横浜地方支務局機須賀支局管轄)
令和7年3月26日 大津地方支務局 登記官

請求番号：20-4 (2/2)

登記年月日：昭和62年9月28日

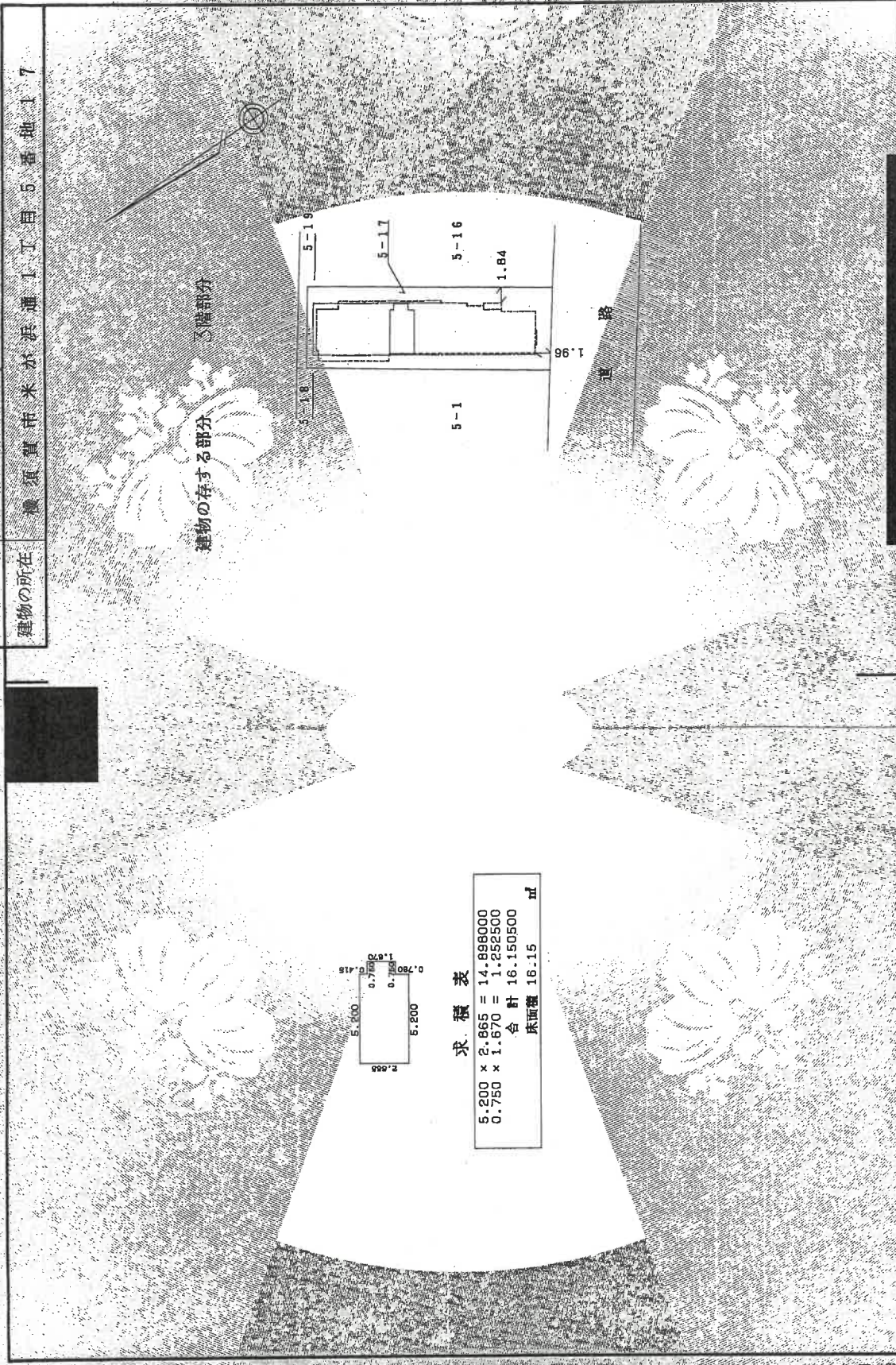
393487

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 5-17-304

建物の所在 横須賀市米が浜通1丁目5番地117



求積表

$5.200 \times 2.865 = 14.898000$
 $0.750 \times 1.670 = 1.252500$
 合計 16.150500 ㎡
 床面積 16.15 ㎡

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

162年9月7日(特)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用法)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(横浜地方支庁高橋支庁管轄)
令和7年3月26日 大橋地方支庁

間取図

