

## 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 横須賀市東浦賀一丁目49番地2

建物の名称 ライオンズヒルズ横須賀浦賀

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦賀一丁目49番2の1014

建物の名称 1014号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 56.60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 横須賀市東浦賀一丁目49番2

地 目 宅地

地 積 9474.78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 176万3612分の6050



## 物件明細書

令和 8年 3月 6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

【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 横須賀市東浦賀一丁目49番地2

建物の名称 ライオンズヒルズ横須賀浦賀

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦賀一丁目49番2の1014

建物の名称 1014号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 56.60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 横須賀市東浦賀一丁目49番2

地 目 宅地

地 積 9474.78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 176万3612分の6050



令和 7年(ケ)第 46号  
令和 7年10月21日受理  
令和 7年11月27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 横須賀市東浦賀一丁目49番地2  
建物の名称 ライオンズヒルズ横須賀浦賀

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦賀一丁目49番2の1014  
建物の名称 1014号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 10階部分 56.60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 横須賀市東浦賀一丁目49番2  
地 目 宅地  
地 積 9474.78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 176万3612分の6050



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市東浦賀一丁目13番1-1014号	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 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	株式会社大京アステージ	
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 { 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

横浜地方裁判所 横須賀支部

執行官 野村 剛 様

## 管理費等に関する回答書

### 1. 事件番号

令和7年(ケ)第46号

### 2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズヒルズ横須賀浦賀

部屋番号 1014号室

所有者 ファイブゲート株式会社

### 3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	9,920 円	109,120 円
修繕積立金	11,310 円	124,410 円
合 計	21,230 円	233,530 円

※月額・滞納額ともに 令和7年11月21日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

### 4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。



執行官の意見

- 1 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、室内に動産類はほぼ存在しておらず、第三者の占有の徴表がなかったため前記のとおり所有者が居宅として占有しているものと認めた。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提出されていない。
- 2 受命物件の状況は、前記及び添付の図面等、写真のとおりである。
- 3 本件建物は、玄関土間部分やキッチンのシンク部分に養生のためのビニールが貼られたままであるなどの状況から、リフォーム直後であるものと思料される。
- 4 評価人の調査によると符号1土地は南西側で県道に接しており、現況も南西側で公衆用道路に接している。なお、本件建物は一棟の建物の10階部分に存在し、前記南西側道路との間には高低差があるが、符号1土地の北西側付近にある地盤面（前記道路側から機械を用いて至る構造になっている駐車場スペース）との間には2～3階程度の高低差しかない。

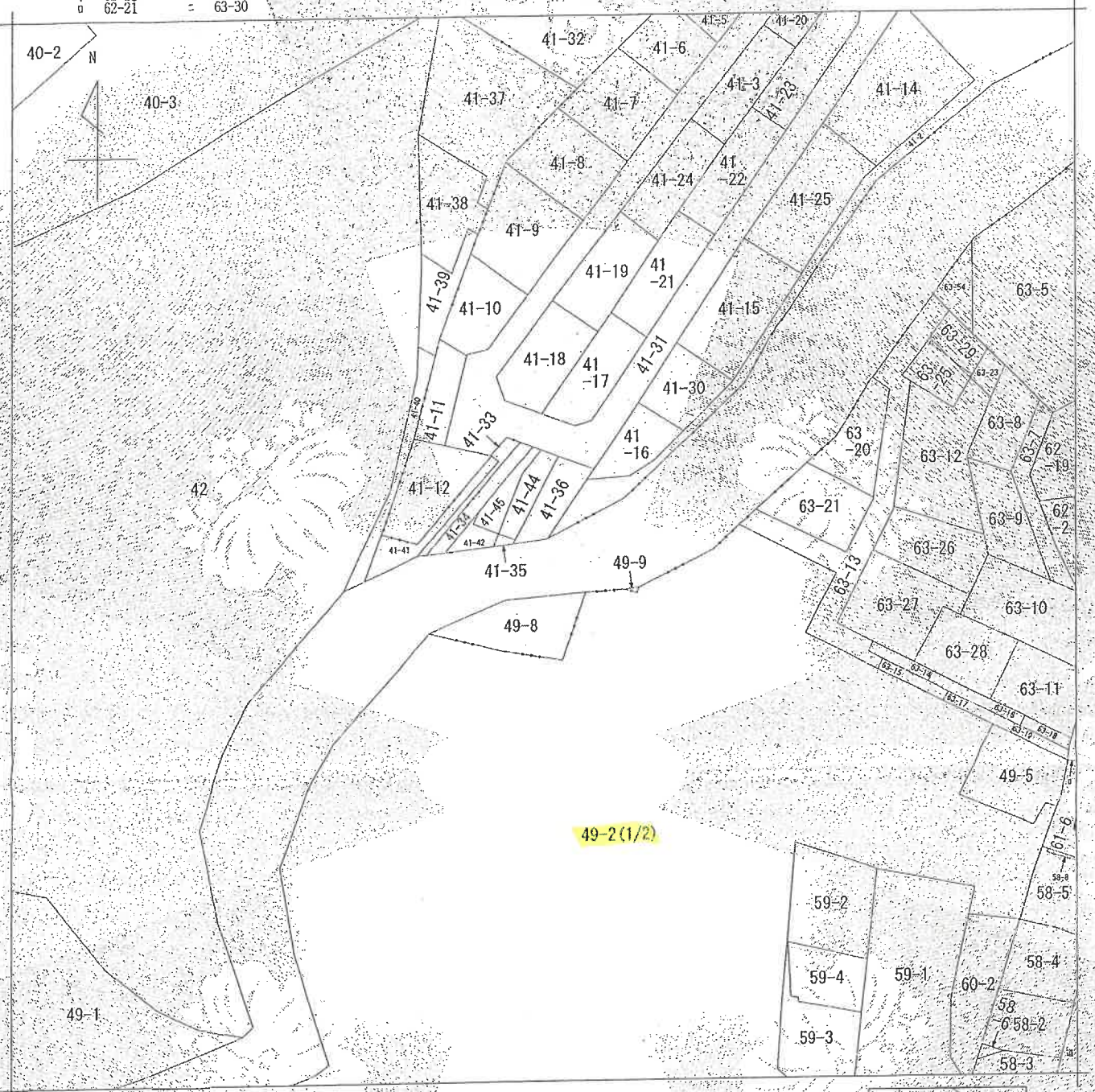
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月22日(水) 10:41-10:42	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10月30日(木) 10:41-11:02	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11月4日(火) :-:	書面照会(郵送)	所有者の本店所在地へあてて賃貸借関係等照会書送付(あて所に尋ねあたりませんとして返送)
令和7年11月8日(土) 10:13-10:23	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11月11日(火) :-:	・書面照会(FAX) ・書面照会(郵送)	・管理会社へ管理費等照会 ・所有者代表者住所地へあてて賃貸借関係等照会書送付
令和7年11月26日(水) 13:30-14:07	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() :-:		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月26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>		

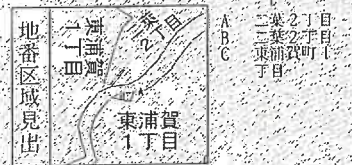
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 62-13    2 63-24    \* 61-1  
 0 62-21    3 63-30



(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	横須賀市東浦賀一丁目		地番	49番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		備考	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7月9日  
 東京法務局

地図整理番号：M90039  
 (1/3)

登記官

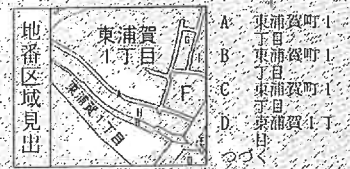
( 7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 57-5    ^ 64-9    \* 66-9  
ロ 64-8    ニ 64-11



(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	横須賀市東浦賀一丁目		地番	49番2	
出力尺	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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)  
令和7年7月9日  
東京法務局

地図整理番号：M90039  
(2/3)

登記官

( 8 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

- E 東浦賀1丁目
- F 東浦賀1丁目
- G 東浦賀1丁目
- H 東浦賀1丁目
- I 東浦賀1丁目
- J 東浦賀1丁目



329767

各階平面図

建物図面

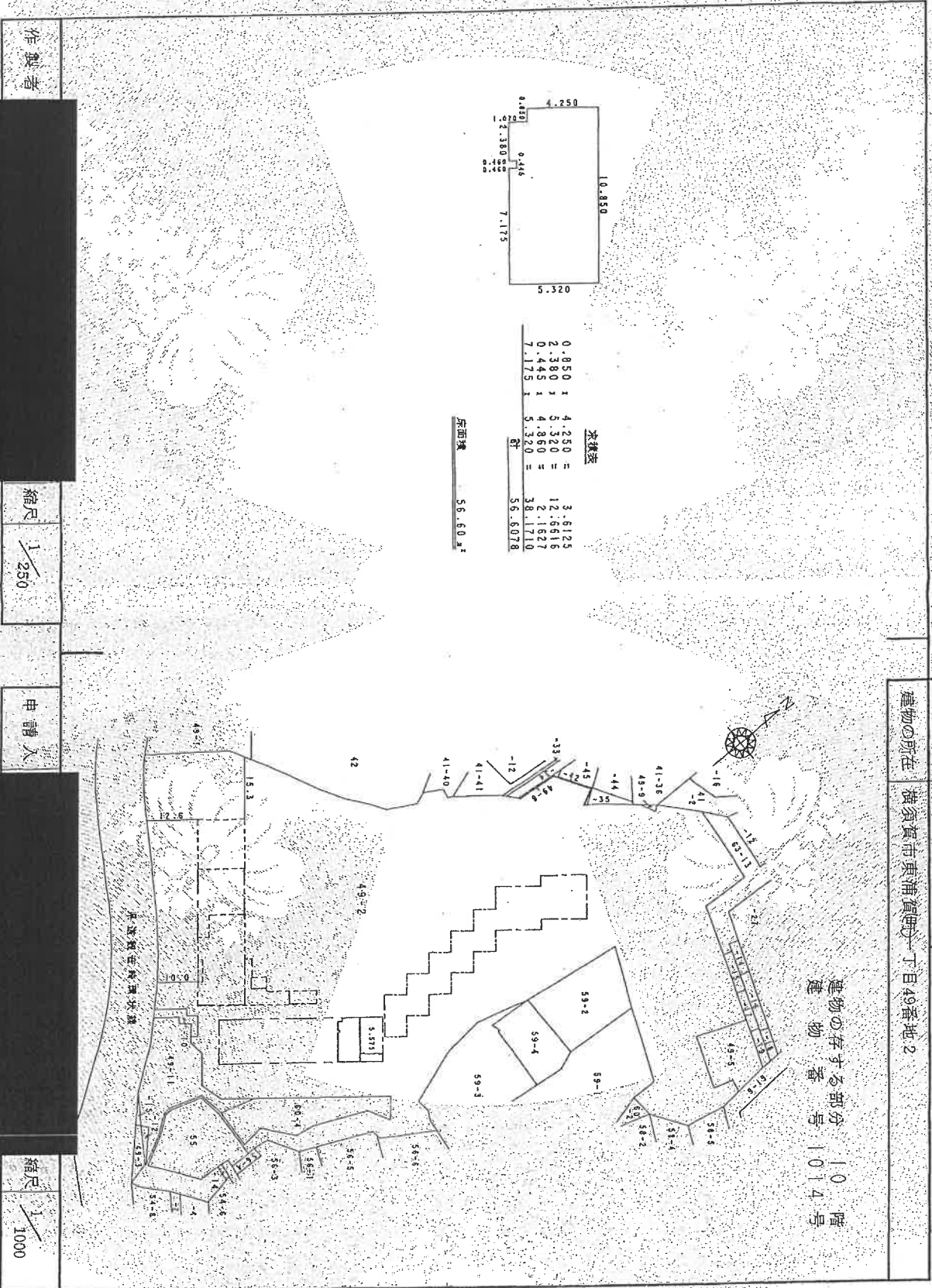
家屋番号 東海郡一丁目49番2  
 1014  
 建物の所在 横須賀市東浦(須賀)一丁目49番地2

建物の存する部分 10階  
 建物番号 1014号

（此図面に記載されている内容を証明した図面である。）  
 （横須賀地方裁判所民事部（管轄））  
 東海法務局  
 令和7年7月9日

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



作製者

縮尺 1/250

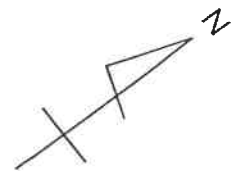
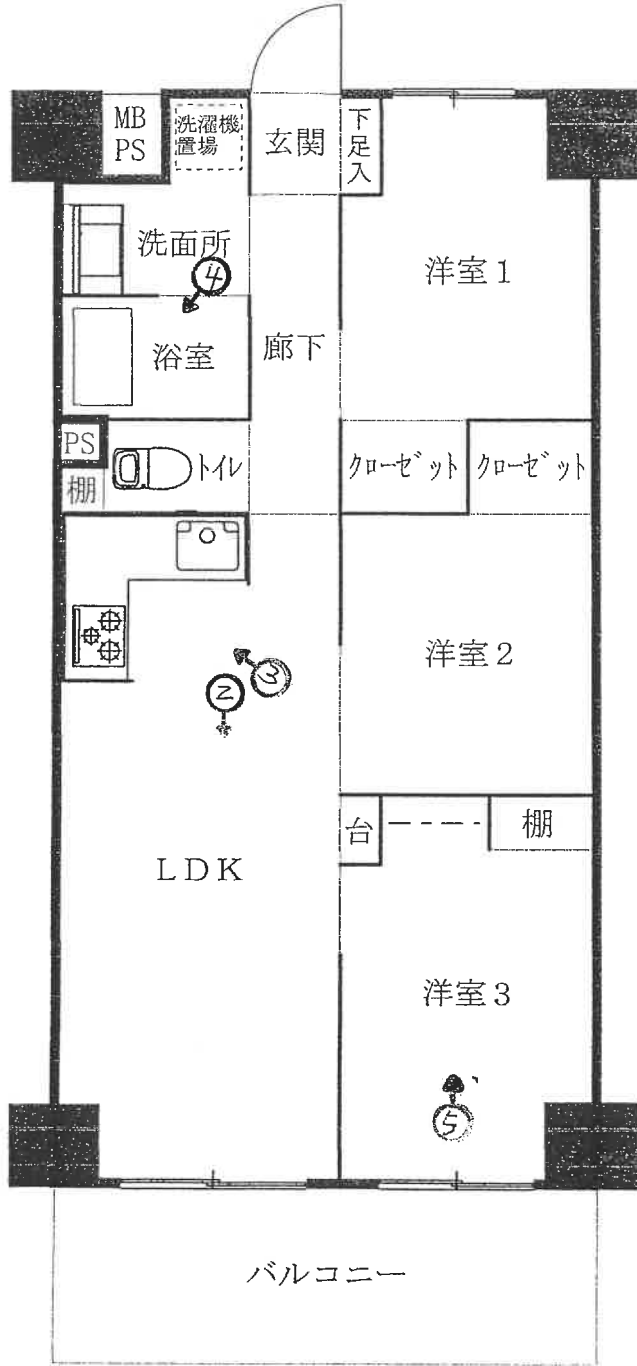
申請人

縮尺 1/1000



# 間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④

(14 枚目)



⑤

( 15 枚目)

令和7年(ケ)第 46 号  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年12月 6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 7,530,000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) 東浦賀1-13-1-1014
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 横須賀市東浦賀一丁目49番地2

建物の名称 ライオンズヒルズ横須賀浦賀

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦賀一丁目49番2の1014

建物の名称 1014号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 56.60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 横須賀市東浦賀一丁目49番2

地 目 宅地

地 積 9474.78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 176万3612分の6050



#### 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「浦賀」駅の南東方約750m（道路距離）、 「大ヶ谷」バス停徒歩約2分	
付近の状況	浦賀港に近い県道沿いに一般住宅等が存する住宅地域	
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1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（北東側一部を除く） 居住誘導区域外（北東側一部）（土砂災 害警戒区域と急傾斜地 崩壊危険区域が重なっ ている部分）
	その他の規制	第1種高度地区 屋外広告物規制地域 （南西側）第1種禁止地域 （北東側）第2種禁止地域 宅地造成等工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域（東側） 土砂災害警戒区域（急傾斜）（北東側） 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（北東端 部）
画地条件 （規模，形状等）	規 形 間口・奥行 地勢	模 状 9,474.78㎡（登記地積） 不整形 間口約62m、奥行約143m 本件土地は北～北東側の高台と南～南西 側の低地に跨っており、本件土地内に平坦 部分で20m程度、擁壁・山林部分を含め ると40m以上の高低差がある。
	接面道路の状況	南西側で幅員約11mの県道（都市計画道路3.6.2観音崎環状 線）（建築基準法第42条第1項）に等高に約62m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	1,763,612分の6,050
特記事項	◇本件土地の南西側は神奈川県 <small>の津波浸水想定マップ</small> 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	ライオンズヒルズ横須賀浦賀	
建物の用途	住宅（総戸数316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	平成6年6月15日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約23年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造22階建 延べ 18,647.99㎡	
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、ゴミ置場、消防設備、管理事務室、駐車場、自転車置場等	
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	株式会社大京アステージ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇一棟の建物は南西側（道路側）の棟と東側の棟で構成されている。敷地に高低差があることから、マンションでの居室の階数の表示は、南西側の棟で1階～14階、東側の棟で8階～21階となっている。本件専有部分は10階に存するが、東側の棟に位置しており、東側の棟では3階層目になる。</p> <p>◇本件一棟の建物は、第1種高度地区の高さ制限（最高限度15m）を超えているが、高度地区が指定された平成16年以前に建築され、完了検査を経たものである。再建築に当たっては、計画内容により横須賀市の「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」が適用される可能性がある。</p>	

## (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	10階(1014号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	56.60㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	9.90㎡ (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	良好 (特記事項参照)		
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11月21日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,920 円	109,120 円
	修繕積立金	11,310 円	124,410 円
	備 考	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月26日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇室内は全体的にリフォームされた状態と思われ、玄関、キッチンシンク、トイレは養生されている。		

## 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)
350,000	×56.60	÷0.88	×0.38	=8,550,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 23 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.1) = 0.38$$

(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。

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	89,600	×0.55	49,300	×9,474.78	×1.0	$\times \frac{6,050}{1,763,612}$	= 1,600,000

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）-17

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 89,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & & 89,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：擁壁・山林を含み高低差のある地勢、一部土砂災害特別警戒区域に該当、規模形状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）
8,550,000	+1,600,000	×1.00	=10,150,000

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（10階）

位置別補正：1.00（中間部屋、南東向き）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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	×1.00	×1.00	56.60	=13,190,000

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) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※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	エ	オ	カ	ア+カ キ
834,615 (12.3%)	626,241	8.2 %	7,407,973 =7,410,000	0.8005	5,931,705 (87.7%)	6,766,320 =6,770,000 (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	10,150,000	×1.00	= 10,150,000
比準価格	13,190,000	×1.00	= 13,190,000
収益価格			6,770,000
調整後の価格			11,330,000

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）
11,330,000	×1.0	×0.7	×0.95	— 0	=7,530,000

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）-17

所 在：横須賀市二葉2丁目2277番18 「二葉2-26-12」

価 格：89,000円/㎡

位 置：京急本線「浦賀」駅約900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側5.5m私道

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高台の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,091,400円

符号1（土地）（課税地目 宅地） 226,952,700円

符号1（土地）（課税地目 雑種地） 21,600円

符号1（土地）（課税地目 山林） 59,300円

（敷地権の割合 1,763,612分の6,050）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小・貼り合わせ）

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



©2016 Shobunsha Publications, Inc.

1:5,000 相当

地図上の1センチは 約 50メートル



登記年月日：平成6年7月8日

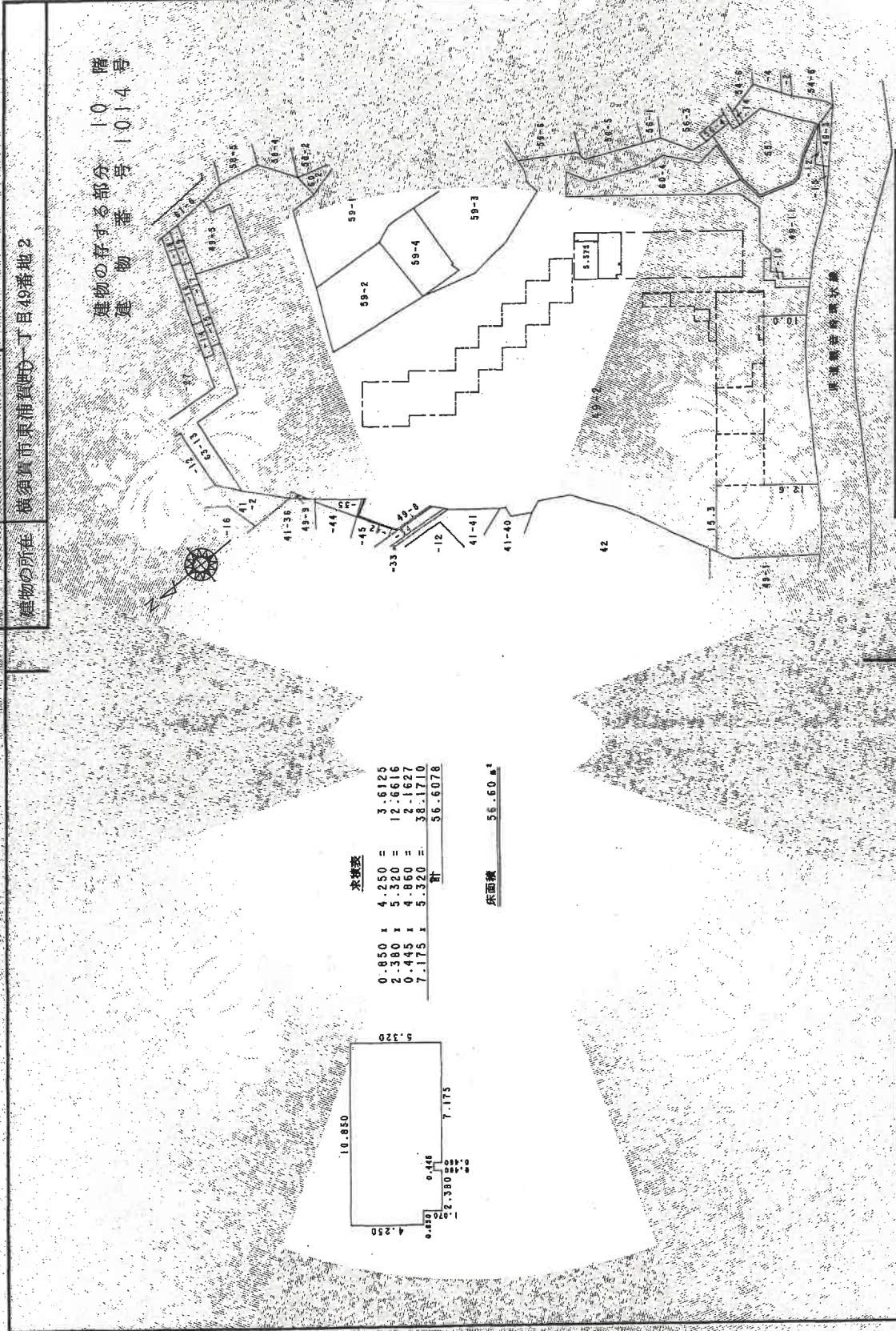
329767

各階平面図

家屋番号  
東京府中野区  
1014

建物の所在  
横須賀市東浦賀町一丁目49番地2

建物の存する部分  
建物番号 1014号



建物図面写・各階平面図写  
(A3判からA4判へ縮小)

6.7.8

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

6年 6月27日(申請)

作製者  
土地調査士  
会

(東京土地家屋調査士会用品)

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。  
(横浜地方支務局横須賀支局管理)

令和7年7月9日 東京支務局

登記官

間取図

