

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 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 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 3 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 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 8 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 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 7 6 5 番 2 7 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 7 6 5 番地 2 7 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 5 番 2 7 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5 . 7 7 平方メートル
2階 5 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 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 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 7・6 5番 2 7 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4. 0 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 7 6 5番地 2 7 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 5番 2 7 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5. 7 7平方メートル
2階 5 1. 3 4平方メートル |



令和 6年(ケ)第 61号
令和 6年11月28日受理
令和 7年 1月24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 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 765番270 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目765番地270 |
| | 家屋 番号 | 765番270 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.77平方メートル
2階 51.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	逗子市沼間五丁目17番9号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
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	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
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

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、昭和49年10月に新築された物件を、平成15年3月に中古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す。 2 ペットは、猫を2匹と大型の亀を飼っています。以前には、オウムを飼っていたことがあります。ペットが壁や床を傷付けたところが各所にあります。 3 数年前の台風により、屋根の棟板金が剥がれて雨漏りしたため、元来のスレートの上に新しいスレートを張り直しました。古いスレートを取り替えなかったのは、建物の築年から推測してアスベスト含有の可能性があるためと業者が判断したからです。 4 玄関東側にある洋室の天井板が雨漏りにより垂れ下がっていますが、屋根を補強する等の応急処置をしてもらったので、現在は、雨漏りはありません。 5 1階LD天井のシーリングライトの一部は、蛍光灯を交換しても点灯しなくなっていました。その外に、勝手口脇に設置された給湯器、1階洗面化粧台の照明器具、浴室のミストシャワーは故障しています。 6 1階LD、廊下、キッチンの床は、緩くなっているところがあります。 7 カーポートは、以前のものが雪で壊れたので、15年位前に新しいものを建てました。 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、所有者が家族と共に住居として使用していることが認められる。玄関東側にある洋室の天井板が雨漏りにより垂れ下がっている。 2 関係人陳述のとおり、ペットが壁や床を傷付けたところが各所にある。1階LD、廊下、キッチンの床は、緩くなっているところがある。インターフォン、照明器具、その他の器具に故障がある。1階LD、廊下、キッチンの床は、緩くなっているところがある。 3 敷地内には、カーポートがある。動産である物置が2個ある。庭石がある。 4 基礎部分のコンクリートが割れて剥がれ落ちているほか、戸袋の金属部分が錆びたり、ペイントが剥がれたりしている。 5 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、南東側で建築基準法上の道路である市道に接している。 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12月2日(月) 10:00-10:10	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12月16日(月) 17:00-17:10	横浜地方法務局 横須賀支局	登記事項要約書交付申請
令和6年12月7日(土) 15:00-15:05	電話聴取(携帯電話)	所有者から事情聴取
令和7年1月9日(木) 16:00-16:05	電話聴取(携帯電話)	所有者から事情聴取
令和7年1月23日(木) 13:50-14:30	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() : - :		
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、立会人を立ち会わせ、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

765-175
765-466



(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
沼間5丁目

請求部	所在	逗子市沼間五丁目			地番	765番270		
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		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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54037

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5 枚目)

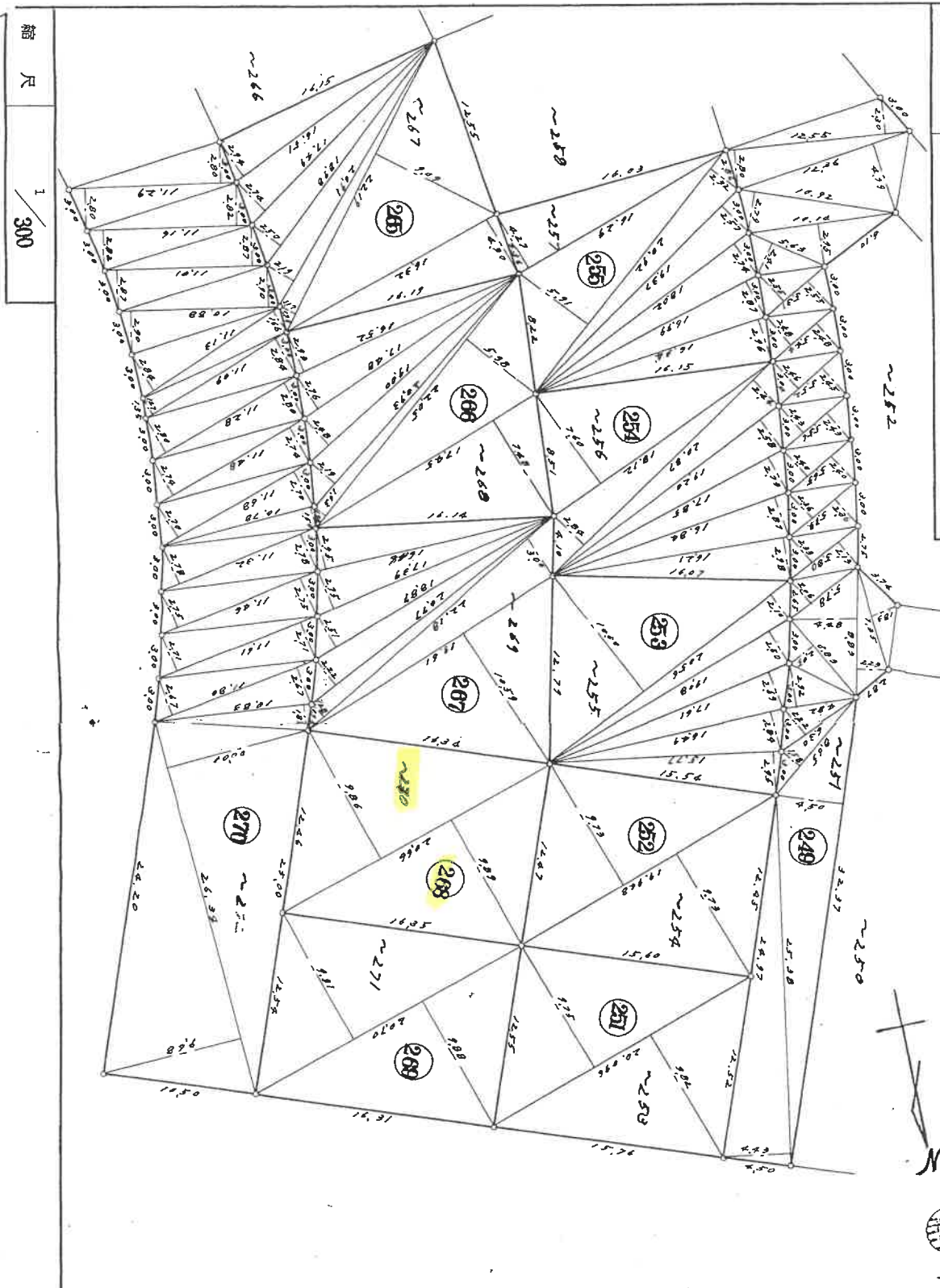
登記年月日：昭和48年11月19日

464048

37/38

地番 765-21-272
土地の所在 逗子市沼間五丁目

地積測量図



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。
令和7年1月24日
横浜地方方法務局横浜支局
登記官

請求番号：5-1

(38/60)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年1月24日

横浜地方法務局横須賀支局

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。

파괴

地 積 測 量 図

土地の所在 逗子市沼間五丁目

267 $\frac{2}{m}$

16.46	x	2.95	=	48.5570
17.39	x	2.75	=	47.0225
18.87	x	2.51	=	47.3637
20.77	x	2.22	=	46.1094
22.18	x	1.28	=	28.3904
22.18	x	3.00	=	66.5400
19.61	x	10.59	=	207.6699
				492.4529
				246.2264

268 $\frac{2}{m}$

20.66	x	9.89	=	204.3274
20.66	x	9.86	=	203.7026
				408.0350
				204.0175
				204.0175

269 $\frac{2}{m}$

20.70	x	9.91	=	205.1370
20.70	x	9.88	=	204.5160
				409.6530
				204.0265
				204.0265

270 $\frac{2}{m}$

26.34	x	9.68	=	254.9712
26.34	x	10.00	=	263.4000
10.83	x	1.89	=	20.4687
11.80	x	2.67	=	31.5860
11.80	x	2.67	=	31.5060
11.61	x	2.71	=	31.4631
11.46	x	2.75	=	31.5150
11.46	x	2.75	=	31.5150
11.32	x	2.78	=	31.4696
11.32	x	2.78	=	31.4696
11.68	x	2.70	=	31.5360
11.48	x	2.74	=	31.4552
11.48	x	2.74	=	31.4552
11.28	x	2.80	=	31.5848

31.5840

11.09	x	1.27	=	14.0843
11.09	x	2.84	=	31.4956
11.13	x	1.66	=	18.4758
11.13	x	2.84	=	31.6092
10.88	x	2.90	=	31.5520
11.01	x	2.90	=	31.5520
11.01	x	2.87	=	31.5987
11.16	x	2.87	=	31.5987
11.16	x	2.82	=	31.4712
11.29	x	2.80	=	31.6120
11.29	x	2.80	=	31.6120
53.00	x	1.00	=	53.0000
53.00	x	1.40	=	74.2000
57.82	x	9.30	=	537.7260
				2487.5264
				1243.7632

1243.76m²

49/19

昭和 年 月 日 製作
昭和 年 月 日 製
製作者

申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和52年4月22日

110753

建物平面図

家屋番号

765-270

建物の所在

厚子市沼間五丁目
765番地270

建物図面

各階平面図

1 階

床面積

$18.185 \times 36.60 = 666.29862$
 $10.010 \times 1.820 = 18.218200$
 $23.35 \times 0.910 = 21.249500$
 $2.200 \times 0.910 = 2.008100$
計 75.774426

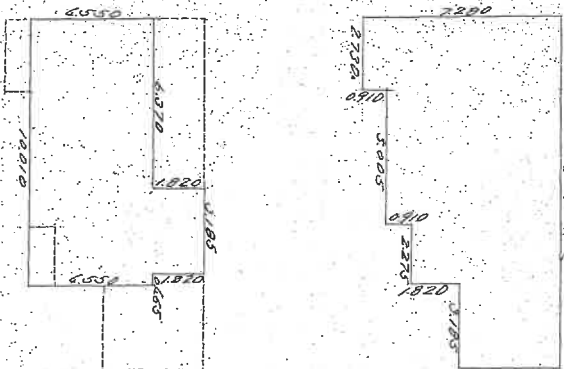
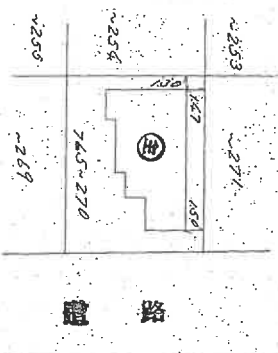
75.77 m^2

2 階

床面積

$3.185 \times 1.820 = 5.796700$
 $10.010 \times 0.550 = 5.505500$
計 11.302200

11.30 m^2



縮尺 1/200 1/500

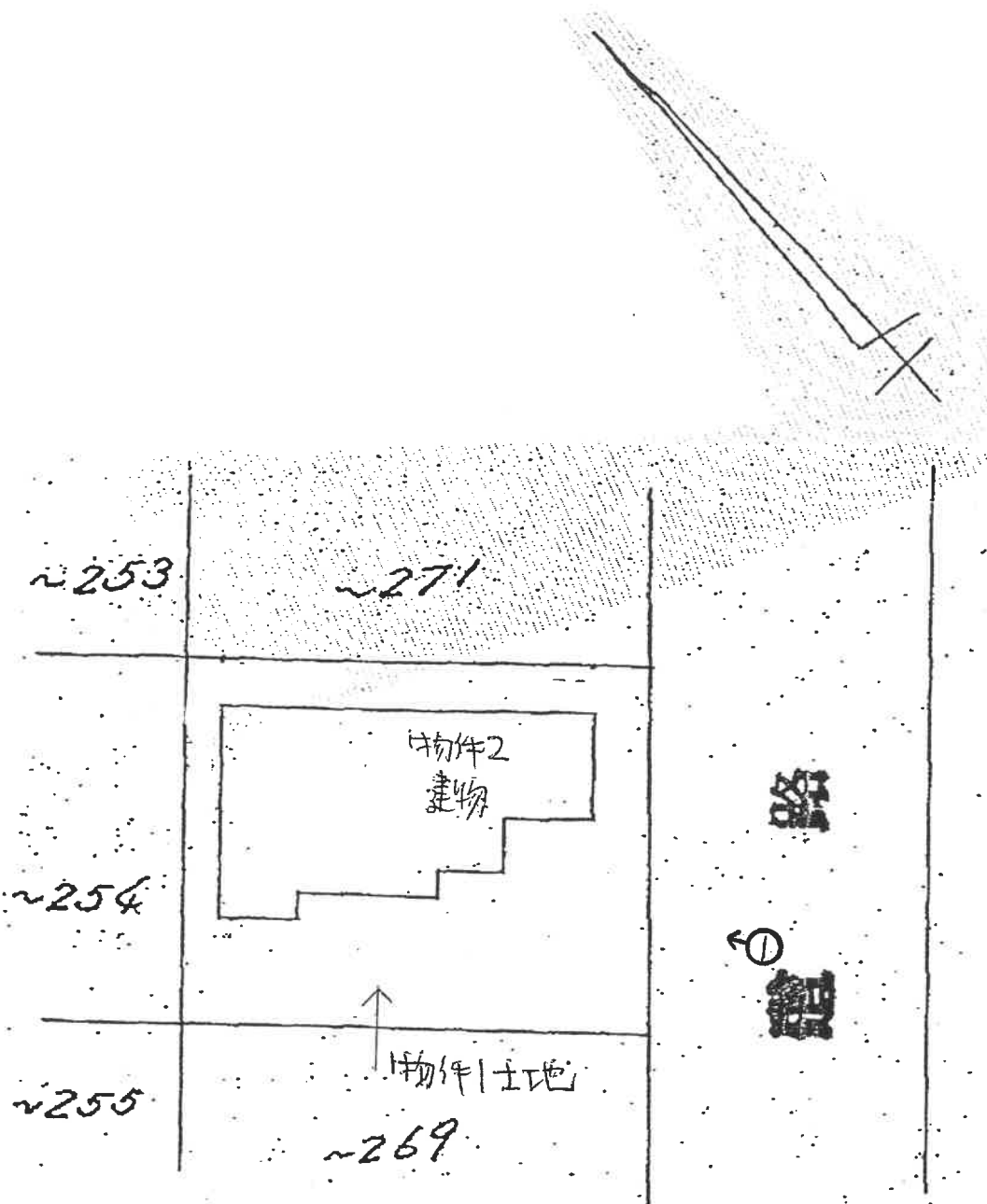
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方延務局機須賀支局管轄)
令和6年9月19日 東京延務局新館出張所 登記官

作製年月日 昭和52年4月15日
製作者 申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

写真撮影位置図

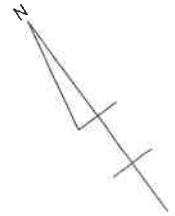
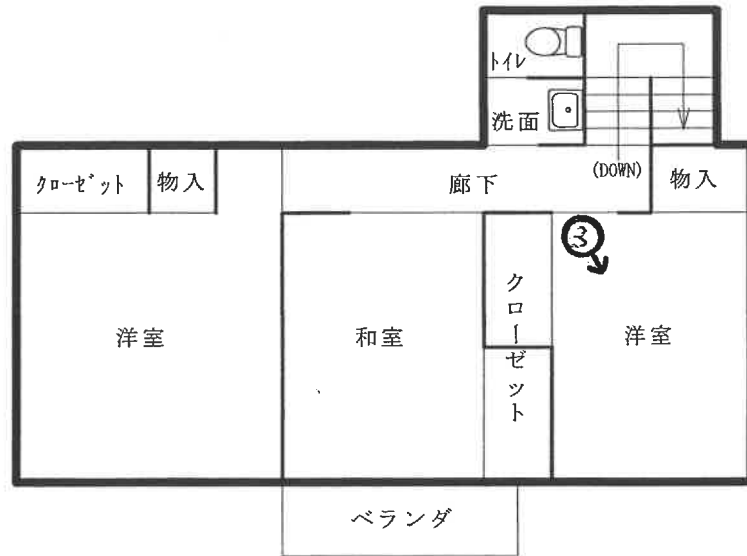
(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

2 階



1 階





1
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和6年(ケ)第 61号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年1月24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

一 括 価 格（合計）	
金 1 6 , 0 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 5 , 3 4 0 , 0 0 0 円
物 件 2	金 1 0 , 7 3 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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の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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	—
2		住居表示 沼間 5－1 7－9
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 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 765番270 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目765番地270 |
| | 家屋 番号 | 765番270 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.77平方メートル
2階 51.34平方メートル |



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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「東逗子」駅の南東方 約1.9km(道路距離)、「グリーンヒル」バス停徒歩約2分	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅等が区画整然と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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし 宅地造成工事規制区域、逗子グリーンヒル住宅地建築協定、逗子市まちづくり条例、逗子市景観条例、逗子市の良好な都市環境をつくる条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	204.01㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約12.4m、奥行約16.3m ほぼ平坦
接 面 道 路	南東側幅員約10.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）より約0～0.7m高く約12.4m接面	
土地の利用状況等	◇物件2建物の敷地として利用されている。 ◇建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇物件1土地には座標求積された地積測量図が作製されており、市道に接面する部分についてはコンクリート杭が存在することを確認した。北西側の境界については雑草等が生い茂っていたため確認できなかったが、区画がはっきりとしている分譲地であり、所有者によると隣接居住者と境界の争いはないとのことであることも踏まえ、地積・形状ともほぼ登記どおりと判定した。 ◇隣接地との高低差は次のとおり。 ・北東側隣接地より約0.7m高い。 ・南西側隣接地より約0.2m低い。 ◇建築協定により1区画が120㎡未満となる区画分割はできない。 ◇屋根付きのカーポートが作られている。所有者家族によると、15年ほど前に設置したとのことであった。 ◇庭石がいくつか置かれている。 ◇簡易の物置が二個、置かれている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和49年10月17日（登記記載）
	経 過 年 数	51年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺等
	外 壁	吹付タイル、角タイル貼等
	内 壁	布クロス貼、ビニールクロス貼、角タイル貼等
	天 井	布クロス貼、石膏オード、合板等
	床	カーペット、フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、キッチン、浴室（ミストシャワー付）、洗面化粧台、洗面台等
	そ の 他	クローゼット、物入、下足入、ベランダ等
床面積（現況）	1階：75.77㎡、2階：51.34㎡、延床面積：127.11㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	5 L D K（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る。（ペットによる傷が目立つほか、経年劣化に対して補修されていない。）	
建物の利用状況	◇令和7年1月23日内部立入調査 ◇所有者及びその家族が住居として居住している。	
特 記 事 項	◇数年前の台風により、屋根の棟板金が剥がれて雨漏りしたため、元来のスレートの上に新しいスレートを張り直したとのことである。古いスレートを取り替えなかったのは、建物の築年から推測してアスベスト含有の可能性があるとして施工業者が判断したからである、とのことであった。また玄関の東側にある洋室の天井板が雨漏りによって垂れ下がっているが、屋根を補強する等の応急処置をして、現在、雨漏りは止まっているとのことであった。 ◇1階LD天井のシーリングライトの一部が蛍光灯を交換してもすぐに点灯しなくなる、とのことで、調査時点においても明かりはつかなかった。また1階勝手口脇に設置された給湯機、インターホン、1階洗面所の洗面化粧台の照明器具、浴室	

	のミストシャワーは故障中とのことであった。 ◇1階LD、廊下、キッチンの床等がたわんでいた。 ◇1階LDサッシの上枠、和室の天井板が垂れ下がっていた。 ◇階段の壁、キッチンの壁に穴が開いていた。 ◇2階東側の洋室の壁紙は、現所有者が購入した際に張り替えたとのことだが、かなりの部分が剥がれたり、浮いたりしていた。 ◇基礎部分のコンクリートが割れて剥がれ落ちているほか、戸袋の金属部分が錆びたり、ペイントが剥がれたりしていた。 ◇室内でペットとして猫を2匹、大型のカメを飼育している。猫によって床・壁等に傷が多数見られたほか、階段に貼られたカーペットには、以前飼育していたオウムが残した汚れの痕跡があった。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	128,000	103	132,000	×204.01	×0.9	= 24,240,000
		100				

標準的画地価格：標準的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 逗子（県）-4

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 118,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 128,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：ほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：方位等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 127.11	× 0.05	= 1,270,000

現価率

- ・ 経過年数約 51 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 40%（ペットによる傷・汚れ等を考慮）
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 51 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.4}) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等価格(円)		土地利用権等価格(円)
1	24,240,000	× 0.65	法定地上権	= 15,760,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控 除	評 価 額 (円)
1	24,240,000	－ 15,760,000		× 0.9	× 0.7	× 1.0	= 5,340,000
2	1,270,000	＋ 15,760,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 10,730,000
一括価格(合計)							16,070,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：アスベストを含有するスレート材を使用している可能性を考慮し10%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格（逗子（県）-4）

所 在：逗子市沼間5丁目765番160「沼間5-15-10」
価 格：118,000 円/㎡
位 置：JR 横須賀線「東逗子」駅約 1.9km
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：北東側 6.3m 市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）
地 域 の 概 要：中規模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6年度）

物件1	16,973,632 円
物件2	1,903,446 円

第7 附属資料の表示

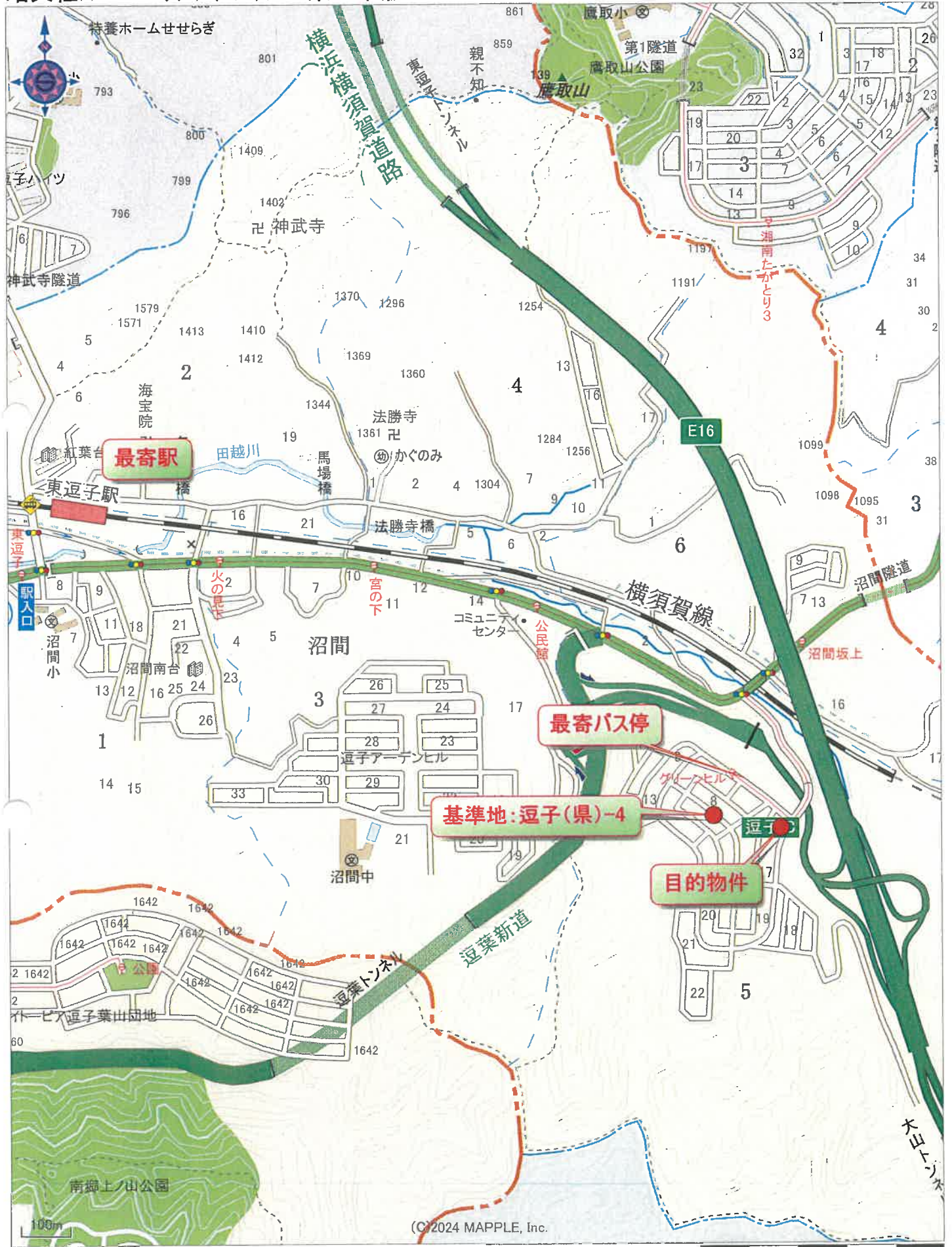
1. 位置図
2. 公図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
3. 土地所在図写・地積測量図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
4. 建物図面写・各階平面図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
5. 間取図

以 上

附属資料1 位置図

縮尺 1/10,000

昭文社スーパーマッフルデジタル25東日本版

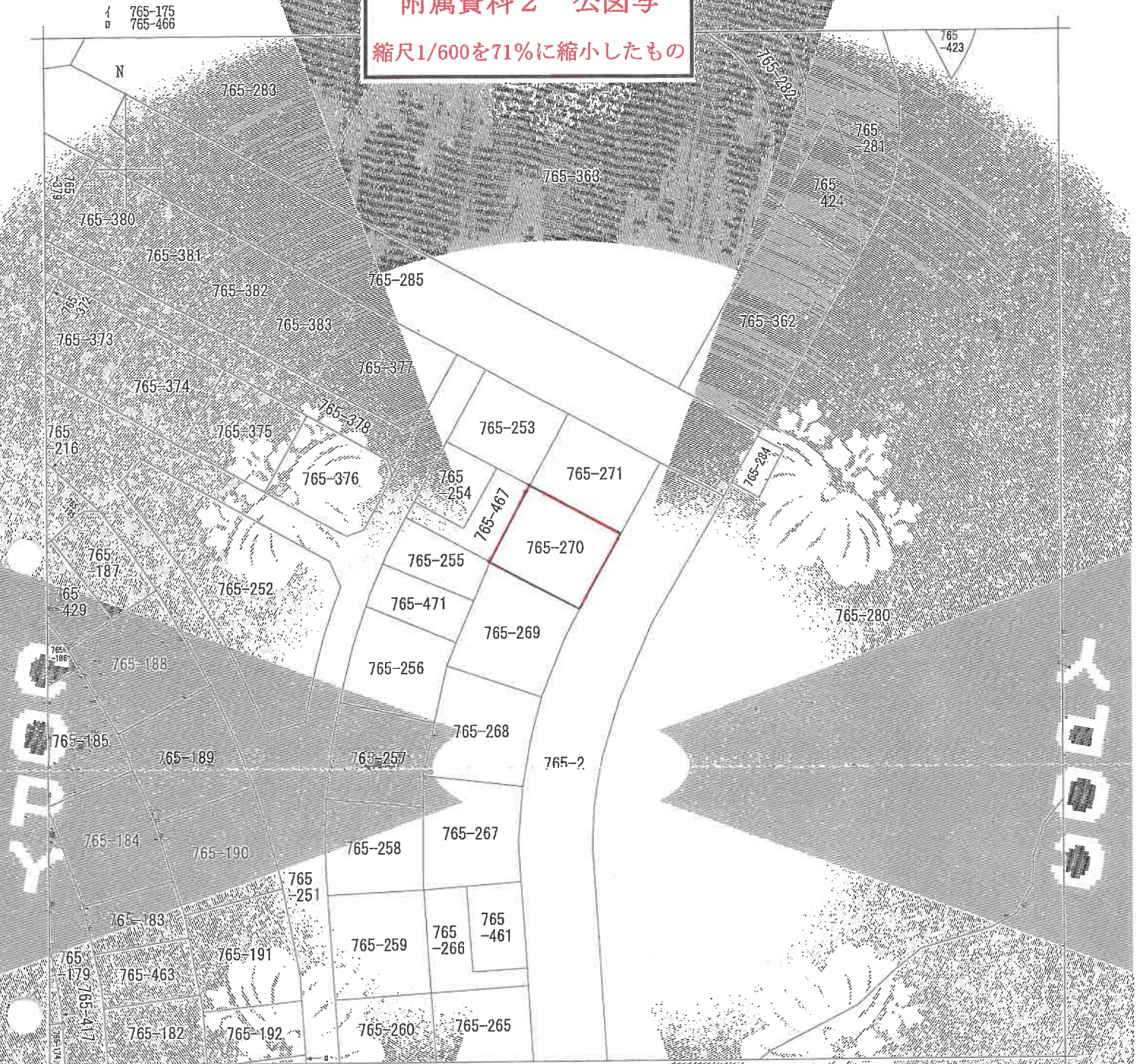


1:10,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第5-148号

地図上の1センチは 約 100メートル

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。

地番区域見出し

沼間5丁目

請 求 部	所 在	逗子市沼間五丁目			地 番	765番270		
出 力 縮	1/600	精 度 区	座 標 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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局新 出張所 登記官

地図整理番号：M54037

(1/1)

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

昭和	18	年	10	月	22	日	作製者
----	----	---	----	---	----	---	-----

人請申

765-97 ~ 60 766-1
765 ~ 61 ~ 103 765-103 ~ 242
765 ~ 245 ~ 271

[illegible]

$150 - 2 = 148$
 $765 - 5 = 760$
 $765 = 13 \sim 5$

五丁間沼子市目

縮尺 $1/2,400$

(1/60)

請求番号: 5-1

14

登記年月日：昭和48年10月19日

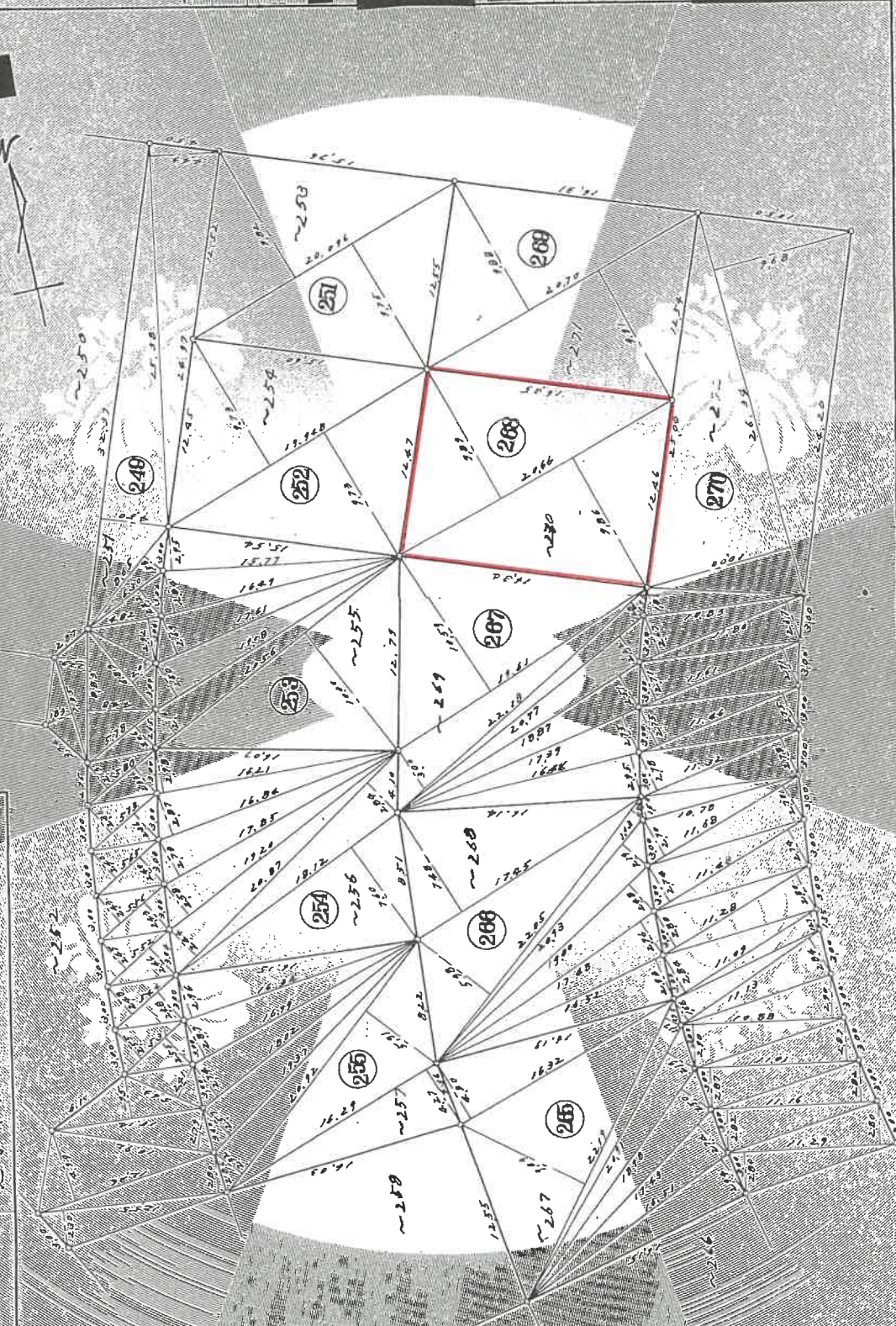
464048

地番	765~772
土地の所在	逗子市沼間五丁目

37/38

昭和48年1月1日	作製年月日
作製者	

申請人	代取締役
-----	------



箱尺 300

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
令和7年1月24日 横浜地方裁判所横浜支庁

登記官

請求番号：5-1 (38/60)

登記年月日：昭和52年4月22日

110753

家屋番号

765~270

建物の所在

恵子市沼間五丁目
765番地270

附属資料4 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%))

作製年月日	昭和52年4月25日	製作者	申請人
-------	------------	-----	-----

建物図面

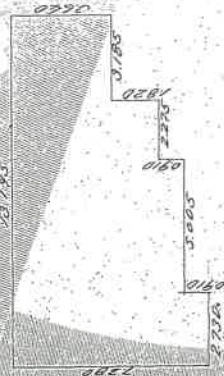


各階平面図

1 階

床面積

$13,195 \times 3,660 = 48,299.70$
 $10,010 \times 1,820 = 18,218.20$
 $7,735 \times 980 = 7,580.30$
 $2,220 \times 980 = 2,175.60$
計 75,771.50



2 階

床面積

$3,185 \times 1,820 = 5,796.70$
 $10,010 \times 950 = 9,509.50$
計 15,306.20



縮尺

1/200

1/300

これは図面に記録されている内容を正確に写した図面である

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年9月19日

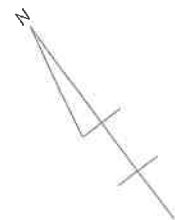
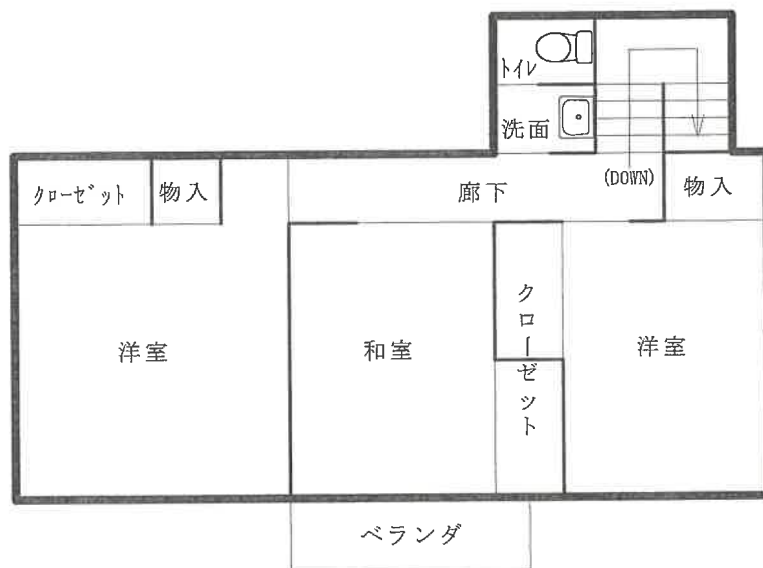
東京法務局新館出張所

登記官

地図整理番号：M54038

附属資料 5
間 取 図

2 階



1 階

