

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, 2	6,290,000 5,032,000	一括	1,258,000	27,816	7,999
1	1,800,000				
2	4,490,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市長瀬一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長瀬一丁目 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 0 1 平方メートル
2 階 3 4 . 3 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 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】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 横須賀市長瀬一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長瀬一丁目 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 0 1 平方メートル
2 階 3 4 . 3 9 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 5 1 号
令和 6 年 9 月 2 5 日受理
令和 6 年 1 1 月 6 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 | 横須賀市長瀬一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長瀬一丁目 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 0 1 平方メートル
2 階 3 4 . 3 9 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横須賀市長瀬一丁目1番16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（破産管財人） ☐ 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（C） 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「執行官の意見」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
■弁護士A (破産管財人)	1 私は、破産者Bの破産管財人です。本件土地建物の所有者であるBは、令和6年10月3日、さいたま地方裁判所で破産開始決定を受けました。 2 本件建物は、Bの元妻が、家族と共に住居として使用しています。 3 使用権原については、使用借権になると思います。本件土地建物は、破産財団に属する財産として、任意売却するのか放棄するのかについて今後検討していく予定です。
■C (占有者)	1 本件建物は、平成9年8月19日新築の物件を、平成23年8月に中古物件として、私の元夫が購入したものです。 2 本件建物は、家族で住居として使用していたのですが、平成27年頃に私と元夫が離婚をしましたので、それ以後は私が家族と共に住居として使用しています。 3 離婚してからは、私が無償で元夫から借りている状態です。 4 犬猫等のペットは飼っていません 5 雨漏り水漏れ等の不具合はありませんが、床の化粧板が剥がれている部分や、壁に穴が開いたところや、障子や襖が破れたところ、壁の落書きなどがあります。洗面台のプラスチック部分に割れたところがあります。ガスコンロの魚焼きグリルは使用できない状態です。 6 ベランダは、木製の支柱と金属製の斜めに作られた支柱で支えられているのですが、木製の支柱は腐食しているので危険な状態だと思います。ベランダには出ないようにしています。 7 海に近いことから、風の影響を強く受けるし、塩害もあります。自転車や自動車、郵便受の金属部分はすぐに錆びてしまいます。 8 台風の時に、前面道路が冠水したことがあります。前面道路は交通量が多く、夏にはオートバイの集団がとおるなど、騒音もあります。 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、C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。同人の使用権原については、使用借権であると思料する。 2 関係人陳述のとおり、床の化粧板が剥がれている部分や、壁に穴が開いたところ、障子や襖が破れたところ、壁の落書き、洗面台のプラスチックに割れたところなどがある。ベランダを支える木製の支柱は亀裂が生じている。ベランダが取り付けられた東側の外壁には亀裂がある。 3 玄関脇のLDKの扉が床をこすって傷跡が付いていた。1、2階共に、床には傾斜が生じている。 4 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10月 2日(水) 11:10-11:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 Cと面談
令和6年11月 1日(金) 14:40-14:45	電話聴取 (携帯電話)	破産管財人から事情聴取
令和6年11月 1日(金) 14:50-15:40	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 Cと面談 [評価人同行]
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

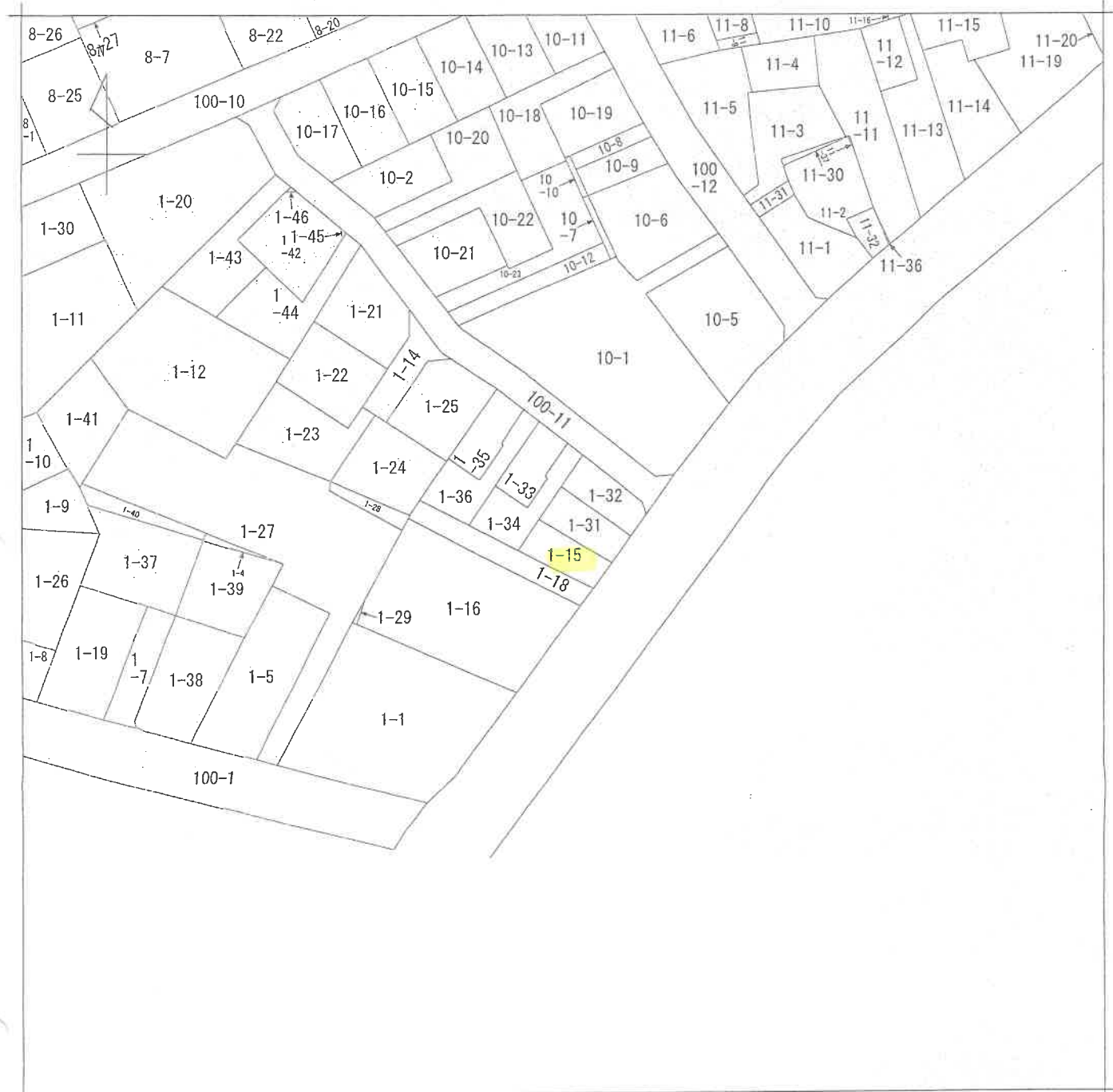
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

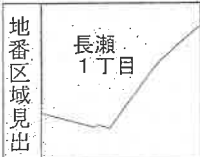
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 分	所 在	横須賀市長瀬一丁目				地 番	1番15			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年7月30日
東京法務局

568453

前 1-15 後 新同 1-33
地番 1-15, -31, -32, -33
1-34, -35, -36
土地の所在 横須賀市長瀬1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。
(横須賀地方法務局横須賀支局管轄)
令和6年7月30日 東京法務局

次積表

①	地番 1-15	底辺 高さ	面積	倍面積
1	13.32	4.17	55.5444	
2	13.32	4.84	64.4688	
3		合計	120.0132	
4		面積	60.0066	
5		地積	60.00 m ²	

②	地番 1-31	底辺 高さ	面積	倍面積
1	13.08	4.17	54.5436	
2	13.08	5.05	66.0540	
3		合計	120.5976	
4		面積	60.2988	
5		地積	60.29 m ²	

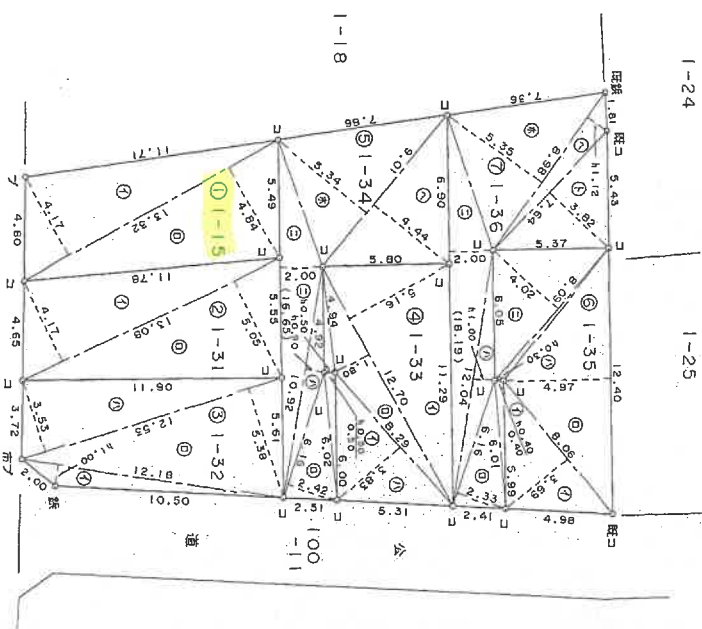
③	地番 1-32	底辺 高さ	面積	倍面積
1	12.18	1.00	12.1800	
2	12.53	5.38	67.4114	
3	12.53	3.53	44.2309	
4		合計	123.8223	
5		面積	61.9111	
6		地積	61.91 m ²	

④	地番 1-33	底辺 高さ	面積	倍面積
1	12.70	3.16	65.5320	
2	12.70	1.80	22.8600	
3	8.29	3.83	31.7507	
4	4.94	0.50	2.4700	
5		合計	122.6127	
6		面積	61.3063	
7		地積	61.30 m ²	

⑤	地番 1-34	底辺 高さ	面積	倍面積
1	6.02	0.50	3.0100	
2	6.16	2.42	14.9072	
3	10.92	0.90	9.8280	
4	16.65	2.00	33.3000	
5	9.01	5.34	48.1134	
6		合計	108.3586	
7		面積	54.1793	
8		地積	54.18 m ²	

⑥	地番 1-35	底辺 高さ	面積	倍面積
1	8.06	3.63	29.7414	
2	12.40	4.97	61.6280	
3	8.09	0.30	2.4270	
4	8.09	4.02	32.5218	
5		合計	126.3182	
6		面積	63.1591	
7		地積	63.16 m ²	

⑦	地番 1-36	底辺 高さ	面積	倍面積
1	6.01	0.40	2.4040	
2	6.16	2.33	14.3528	
3	12.04	1.00	12.0400	
4	18.19	2.00	36.3800	
5	8.98	5.35	48.0430	
6	8.98	1.12	10.0576	
7	7.64	3.82	29.1848	
8		合計	152.4622	
9		面積	76.2311	
10		地積	76.23 m ²	



境界線の種類	境界線の種類
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線
市界線	市界線

9.5
22
(日加納)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

(平成9年5月16日作製)

申請人

縮尺 1/250

令和6年7月30日 東京法務局
(横浜地方法務局横浜支庁管轄)
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。

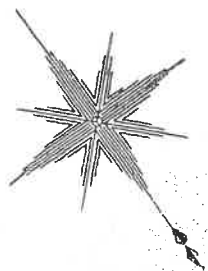
登記官

295260

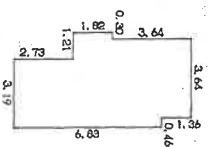
各階平面図

家屋番号	1-15
建物の所在	横須賀市長瀬1丁目1番地15

建物各階平面図



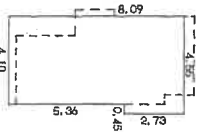
1 階



求積表

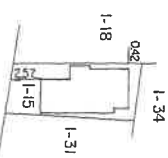
3.64 X	1.36 =	4.9504
4.10 X	2.28 =	9.3480
4.40 X	1.82 =	8.0080
3.19 X	2.73 =	8.7087
合計		31.0151
床面積		31.01 m ²

2 階



求積表

4.55 X	2.73 =	12.4215
4.10 X	5.36 =	21.9760
合計		34.3975
床面積		34.39 m ²



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日 欄 通 12)

作製者

1/250

申請人

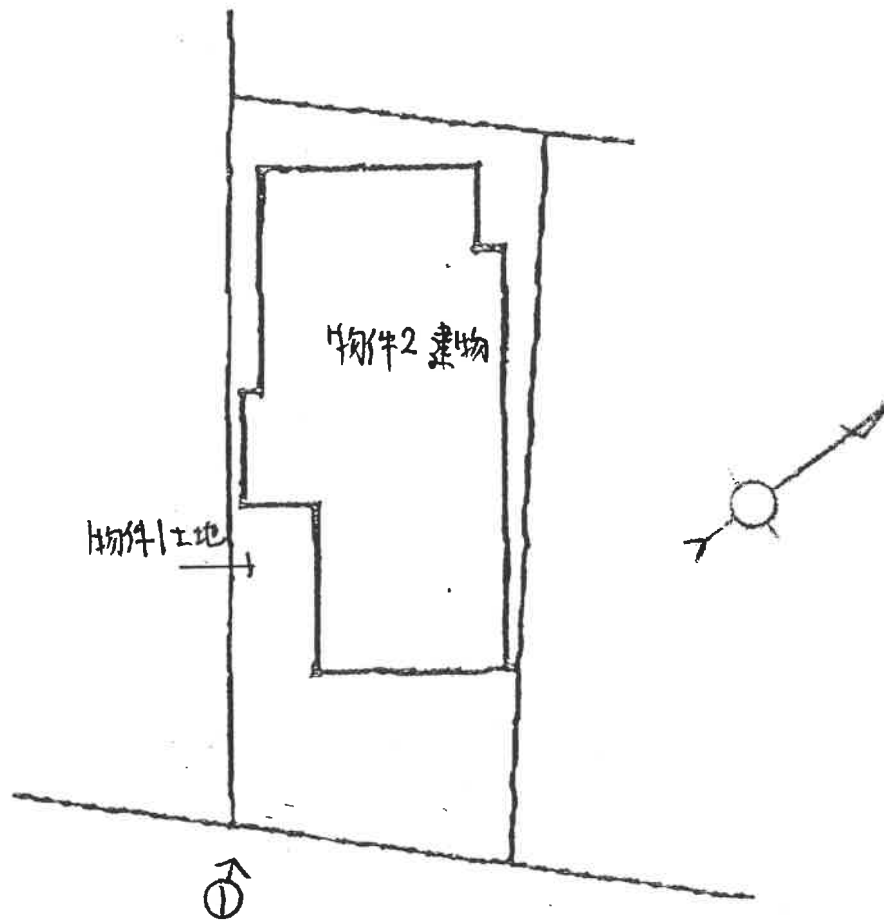
縮尺

1/500

25.8.9 (基準地)

写真撮影位置図

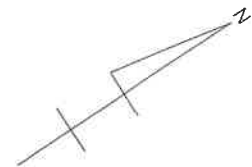
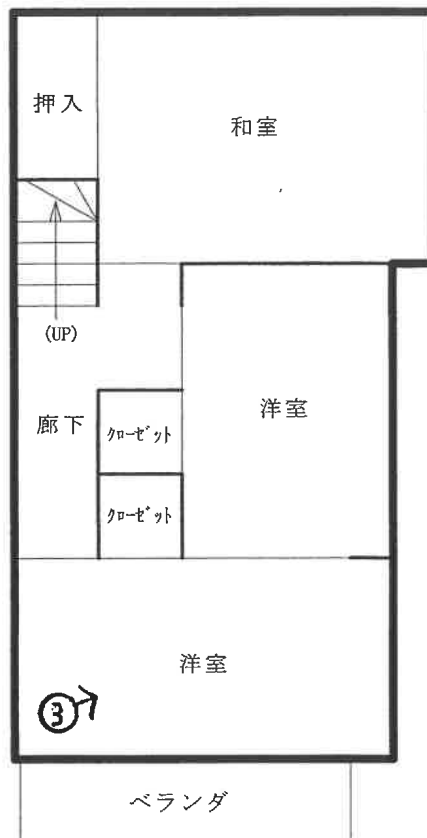
(←○は写真撮影位置・方向)



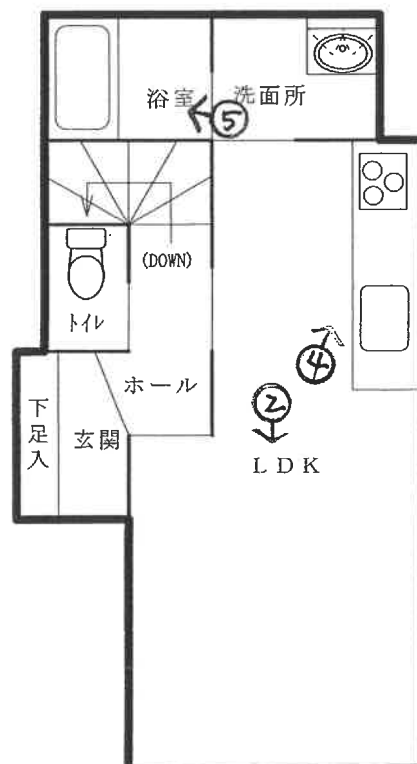
概略間取図

(←○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 51 号
令和6年11月1日 現地調査
令和6年11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

小 林 隆 志

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,290,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金1,800,000円
物 件 2	金4,490,000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 長瀬 1－1－16
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 横須賀市長瀬一丁目
 - 地 番 1 番 1 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 60.00 平方メートル

- 2 所 在 横須賀市長瀬一丁目 1 番地 1 5
 - 家屋 番号 1 番 1 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 31.01 平方メートル
 - 2 階 34.39 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	京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅の南東方 約1.5km(道路距離)、「開国橋」バス停徒歩約2分	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ久里浜港に近い土地 地区画整理済みの住宅地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	立地適正化計画 その他の規制	都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第2種高度地区、眺望景観保全区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模	60.00㎡（登記面積）
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.8m、奥行き約11.7m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側で幅員約11.2m両側歩道付舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に約4.8m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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンガスを使用）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇物件1土地には平成9年5月16日に作製された地積測量図が作製されており、現地調査において、南側角と北側角に測量図どおりの位置に金属プレートが存在することを確認した。横須賀市建築指導課備付の建築計画概要書記載の敷地面積は60.02㎡であり、誤差が僅差であるうえ、物件1土地はコンクリートの境界ブロックで囲われているほか、当該地域は土地地区画整理が施行されていることも踏まえ、目的物件の形状及び地積はほぼ登記どおりと判定した。 ◇神奈川県が公表している「津波浸水想定マップ」によると、浸水想定深さは3.0m以上4.0m未満の区域に含まれる。 ◇占有者によると、久里浜港に近接するため、風の影響を強	

	く受けるほか、塩害が強く、車や自転車、郵便受けの金属部分がすぐに錆びるとのことであった。また、台風の際、前面道路が冠水したこともあったとのことである。 ◇占有者によると、前面道路は交通量が多いため、騒音が気になることもあるとのことであった。
--	--

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	平成9年8月19日（登記記載）
	経 過 年 数	28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	サイディング貼等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、キッチン、浴室、洗面化粧台等
	そ の 他	クローゼット、押入、下足入、床下収納、ベランダ等
床面積（現況）	1階：31.01㎡、2階：34.39㎡、延床面積：65.40㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	◇令和6年11月1日内部立入調査 ◇所有者の元家族が無償で住宅として居住している。	
特 記 事 項	◇ベランダが取り付けられた東側の外壁に亀裂が見られた。占有者によると、ベランダの支柱の劣化が激しく、ベランダが傾いたので、鉄骨の支柱を取り付けたとのことである。もともと取り付けられていた南側の木造の支柱も亀裂が目立った。 ◇玄関脇のLDKの扉が床をこすって傷跡がついていた。床面に傾斜が感じられたので水準器で計測したところ、1階では道路側に向かって1.7度程度の傾斜があることを確認した。また、2階の中央の洋室では北東方に2度以上の傾斜があった。南東側の洋室では南西方に2.4度程度の傾斜があることを確認した。 ◇LDの床の化粧板が一部剥がれていたほか、壁紙が剥がれている部分があり、和室の障子は劣化して破れていた。和室は	

	壁や襖に落書きもあった。南東側の洋室では壁に穴も開いていた。 ◇洗面所の洗面台のプラスチック部分が割れていたほか、占有者によると、キッチンのガスコンロのひとつと魚焼きグリルが使用できないとのことであった。 ◇占有者によると、一時期LDの窓から雨水が入り込んできたことがあったが、今はないとのことであった。 ◇横須賀市建築指導課備付の建築確認等台帳記載証明書では、物件2建物が完了検査を受けたことを確認することができなかった。
--	--

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	119,000	120 100	143,000	× 60.00	× 0.9	= 7,720,000

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。

公示地 横須賀-52

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 110,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 119,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：ほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

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

◇個 別 格 差：規模等、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	220,000	× 65.40	× 0.12	= 1,730,000

現価率

- ・経過年数約 28 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.20}) \\
 &= 0.12
 \end{aligned}$$

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	7,720,000	× 0.65	法定地上権	= 5,020,000

(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	7,720,000	－ 5,020,000		× 0.95	× 0.7	× 1.0	= 1,800,000
2	1,730,000	＋ 5,020,000	× 1.0	× 0.95	× 0.7		= 4,490,000
一括価格(合計)							6,290,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物が傾斜している可能性があることの市場性減価を－5%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. 公示価格 横須賀－52

所 在：横須賀市長瀬1丁目13番8「長瀬1-13-13」
価 格：110,000 円/㎡
位 置：京浜急行久里浜線「京急久里浜」駅約1.7km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：161 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側6m市道
用途指定等：準工業地域（60，200）
地域の概要：一般住宅、アパート等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 4,078,300 円
物件2 1,307,200 円

第7 附属資料の表示

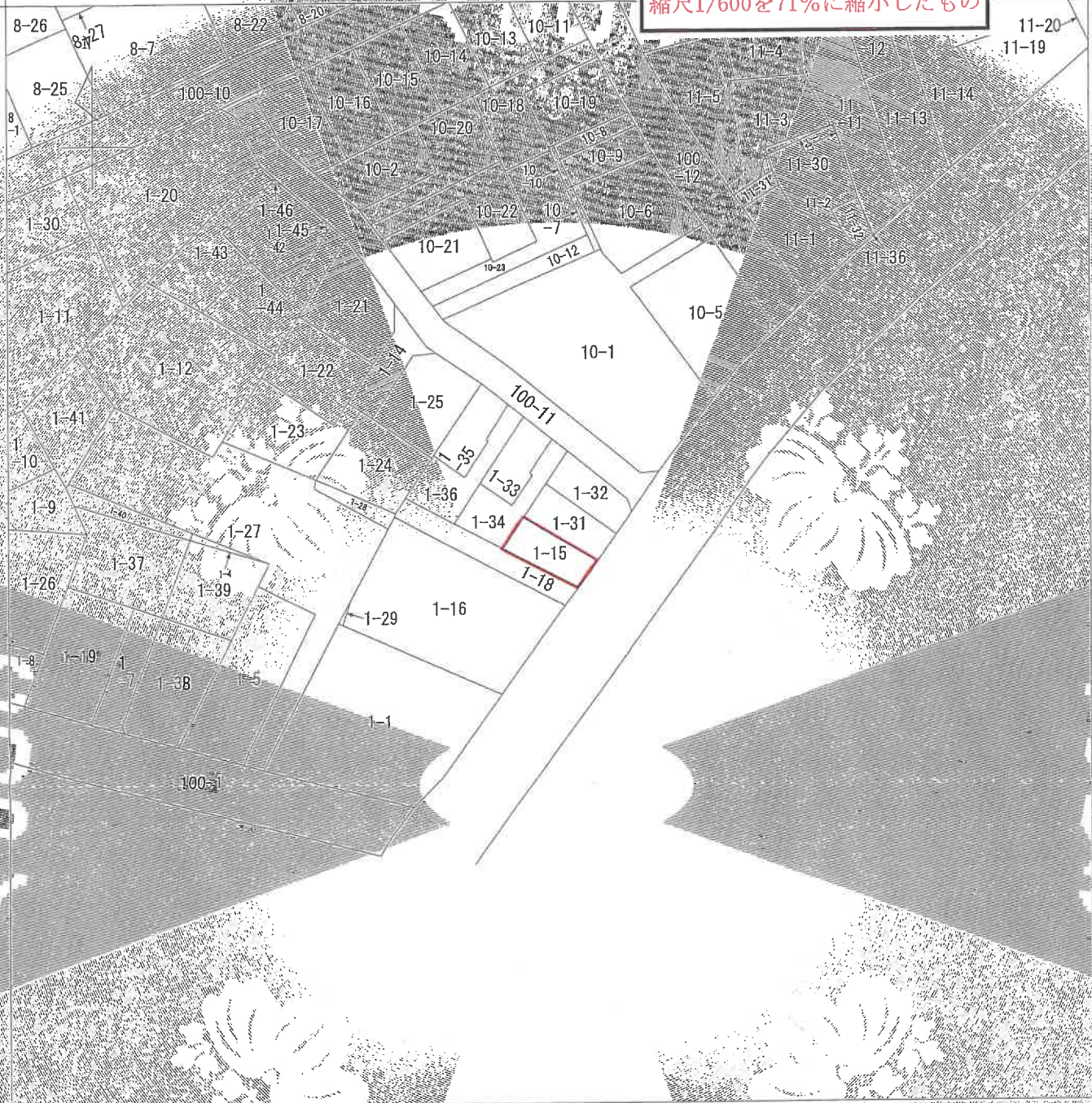
1. 位置図
2. 公図写（A3判をA4判へ縮小したものである。）
3. 地積測量図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）
4. 建物図面・各階平面図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）
5. 間取図

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。



請 求 部 分	所 在 横須賀市長瀬一丁目				地 番 1番15		
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	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 項 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7月30日

東京法務局

地図整理番号：M76015

登記官

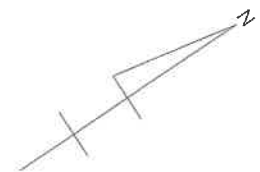
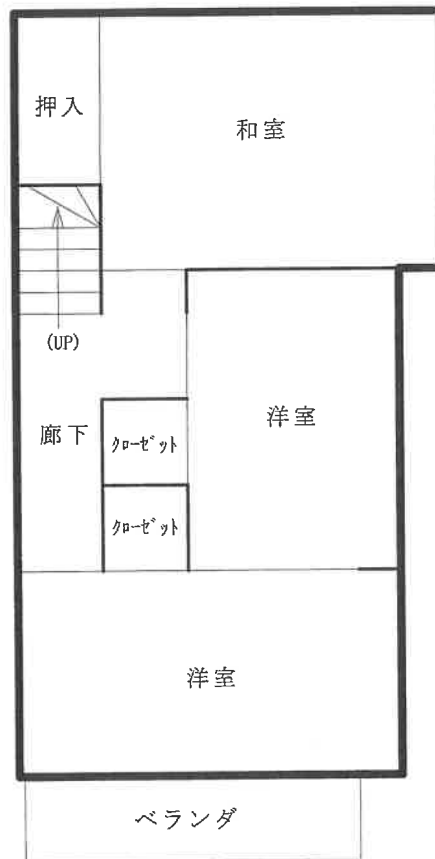
(1/1)

(本図はA3をA4に縮小したものである (原図の71%))

(本図はA3をA4に縮小したものである (原図の71%))

16

2 階



1 階

