

注 意 書

令和6年(ケ)第32号

本件では、現況調査報告書及び評価書の他に、令和7年3月12日付執行官作成の書面、令和7年3月14日付評価人作成の訂正上申書が提出されていますので、併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

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 | 横須賀市長沢三丁目 |
| | 地 番 | 1853番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.64平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢三丁目1853番地2 |
| | 家屋 番号 | 1853番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.29平方メートル
2階 79.49平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|--------|
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
|--|-----|--------|



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 10 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】

南側につき、本件所有者が占有している。

北側につき、株式会社イーストラルが占有している。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 横須賀市長沢三丁目
地 番 1853番2
地 目 宅地
地 積 221.64平方メートル
- 2 所 在 横須賀市長沢三丁目1853番地2
家屋 番号 1853番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 79.29平方メートル
2階 79.49平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



令和 7 年 3 月 12 日

横浜地方裁判所横須賀支部競売係 御中

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松 村 平 仁

令和 6 年（ケ）第 32 号事件の現況調査報告書について、物件目録を別紙のとおり変更します。

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市長沢三丁目 |
| | 地 番 | 1853番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.64平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢三丁目1853番地2 |
| | 家屋 番号 | 1853番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.29平方メートル
2階 79.49平方メートル |



令和 6年(ケ)第 32号
令和 6年 8月 6日受理
令和 6年 9月11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 横須賀市長沢三丁目

地 番 1853番2

地 目 宅地

地 積 221.64平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 横須賀市長沢三丁目1853番地2

家屋 番号 1853番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.29平方メートル
2階 79.49平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横須賀市長沢三丁目1番23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：居宅 事務所 ☐ 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（（株）イーストラル） 上記の者が本建物を事務所 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
■ A (所有者)	1 本件建物は、平成5年3月20日に私の亡母が貸家として新築したものです。平成23年7月に亡母から養子になっていた私の亡夫が相続し、令和5年1月に亡夫から私が相続により取得しております。 2 亡夫の相続人は、私の外にも子供やら兄弟やっておりますが、皆が相続放棄しました。私は、自分がこの家に住んでいるので、相続放棄しなかったのです。 3 本件建物は、2軒分の貸家ですが、10年位前から私が南側を住居として使用しています。北側の部屋は、私の子供がやっている(株)イーストラルという会社が事務所として無償で使用しています。 4 本件建物に、「(有) トータルアカウントカンパニー」という看板がありますが、これは以前に入居していた会社の看板がそのままになっているだけです。 5 犬猫等のペットは、南側と北側、どちらの部屋でも飼っていません。 6 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、10年位前に屋根を修繕したことがあります。このときには、外壁も浮いているところを修理しました。 7 ガスはプロパンガスを使用しています。
■ C (所有者の息子)	1 本件建物の北側は、私が経営している(株)イーストラルが、3年位前から事務所として無償で使用しています。同社は、運送業や薬局を事業内容としておりまして、本店所在地は別の場所にあります。 2 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。ここは、貸家だったので、入居者が入れ替わるときに、クロスの貼り替え等の内装工事をしていました。 3 浴室の壁に押すと凹むところがあります。これは内側が腐食しているのかも知れません。 4 敷地内駐車場は、会社の自動車を2台置いて使用しています。 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

執行官の意見

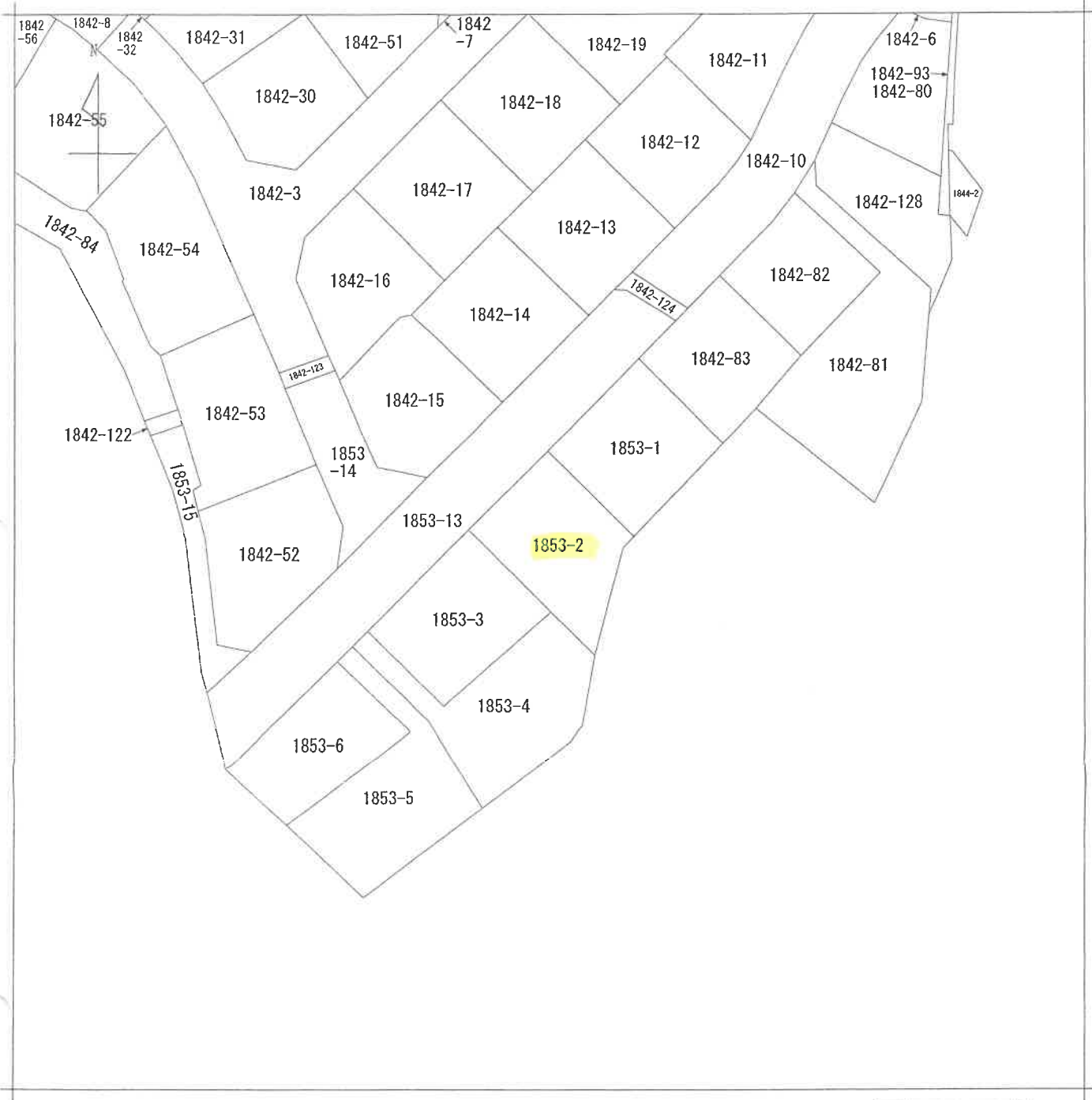
- 1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、南側を所有者Aが住居として使用し、北側を(株)イーストラルが、事務所として使用していることが認められる。(株)イーストラルの占有権原は、無償で使用しているので使用借権であると思料する。
- 2 (株)イーストラルの記載事項証明書によると、Cは同社の役員ではないが、所有者Aの子であるDが代表取締役となっている。
- 3 関係人陳述のとおり、北側の浴室の壁には凹むところがある。所有者Aが占有する和室の障子は破れがある。(株)イーストラルが占有するベランダ側の和室は木部に損傷しているところがある。
- 4 敷地内には、動産である物置が1個ある。
- 5 評価人の調査によれば、本件建物の外壁と基礎部分に亀裂が見られる。
- 6 評価人の調査によれば、本件建物の敷地(物件1土地)は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。

以 上

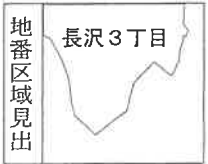
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月 7日(水) 9:30- 9:50	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者と面談
令和6年 8月 7日(水) 16:30-16:40	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(土地登記)
令和6年 8月16日(金) 9:50-10:55	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者及び所有者の息子と面談 〔評価人同行〕
令和6年 9月 5日(木) 16:00-16:10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(法人登記)
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	所在	横須賀市長沢三丁目				地番	1853番2			
出力縮	1/500	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	その他
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3月25日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：30-1
(1/1)

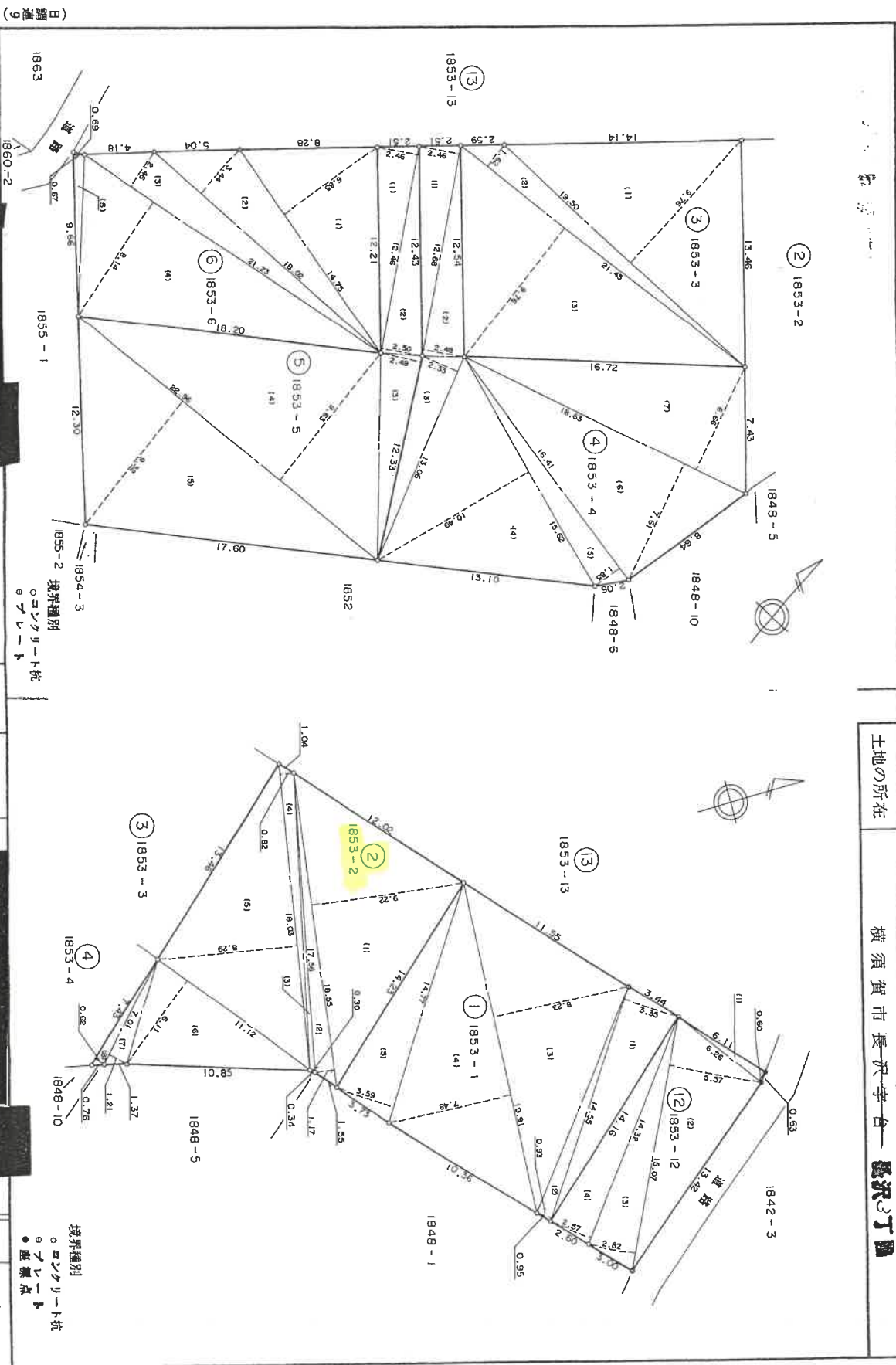
登記年月日：昭和63年11月4日

565321

前	1853	新	1853-1~6, 1842-13~16, 1853-12~15, 1842-52, 1842-83.
地番	1853-1	地積測量図	
土地の所在	横須賀市長沢字台	長沢丁	

令和6年3月25日 東京法務局中野出張所
(横須賀地方支務局横須賀支局管轄)
これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

登記官



作製者

土地家屋調査士

昭和63年9月2日(作製)

申請人

縮尺

1/250

(日加納)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(枚目)

565327

地番 1853-1~12
土地の所在 横須賀市長沢字台

地積測量図

三斜求積表

令和6年3月25日
横須賀地方方法務局横須賀支局管轄
東京法務局中野出張所
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。
登記官

地番 ⑩ 1853-10			
記号	底辺	高さ	積
1	5.29	1.17	6.193
2	18.11	2.98	53.9678
3	18.11	1.69	30.6059
4	16.06	7.84	125.9104
合計			216.6734
面積			108.3367

地番 ⑪ 1853-11			
記号	底辺	高さ	積
1	3.82	2.05	7.8310
2	4.35	2.27	9.8745
合計			17.7055
面積			8.8527

地番 ⑦ 1853-7			
記号	底辺	高さ	積
1	3.37	1.01	3.4037
2	14.83	6.22	92.2426
3	14.83	8.76	129.9108
4	14.87	3.02	44.9074
5	2.57	0.07	0.1789
6	15.06	2.54	38.2524
7	16.83	4.57	76.9131
8	17.33	4.85	84.0505
9	16.49	2.35	40.7255
10	16.49	11.28	186.0072
11	16.49	2.99	49.3051
合計			745.8982
面積			372.9491

地番 ④ 1853-4			
記号	底辺	高さ	積
1	12.68	2.46	31.1928
2	12.68	2.48	31.4464
3	13.06	2.33	30.4298
4	15.62	10.49	163.8538
5	16.41	1.85	30.3585
6	18.63	7.61	141.7743
7	18.63	6.66	124.0758
合計			553.1314
面積			276.5657

地番 ① 1853-1			
記号	底辺	高さ	積
1	14.55	3.35	48.7425
2	14.55	0.93	13.5315
3	19.91	8.23	163.8593
4	19.91	7.48	148.9268
5	14.77	3.59	53.0243
合計			428.0844
面積			214.0422

地番 ⑧ 1853-8			
記号	底辺	高さ	積
1	2.58	1.06	2.7348
合計			2.7348
面積			1.3674

地番 ⑨ 1853-9			
記号	底辺	高さ	積
1	12.16	0.92	11.1872
2	19.34	6.53	126.2902
3	19.34	9.83	190.1122
4	15.45	3.70	57.1650
合計			384.7546
面積			192.3773

地番 ⑤ 1853-5			
記号	底辺	高さ	積
1	12.46	2.46	30.6516
2	12.46	2.50	31.1500
3	12.33	2.49	30.7017
4	22.96	9.63	221.1048
5	22.96	9.32	213.9872
合計			527.5953
面積			263.7976

地番 ② 1853-2			
記号	底辺	高さ	積
1	18.55	9.22	171.0310
2	18.55	1.17	21.7035
3	17.56	0.30	5.2680
4	18.03	0.82	14.7846
5	18.03	8.29	149.4687
6	11.12	6.11	67.9432
7	7.01	1.21	8.4821
8	7.43	0.62	4.6066
合計			443.2877
面積			221.6438

地番 ⑫ 1853-12			
記号	底辺	高さ	積
1	6.26	0.60	3.7560
2	15.07	5.57	83.9399
3	15.07	2.82	42.4974
4	14.32	2.57	36.8024
合計			166.9957
面積			83.4978

地番 ③ 1853-3			
記号	底辺	高さ	積
1	19.50	9.76	190.3200
2	21.45	1.62	34.7490
3	21.45	9.76	209.3520
合計			434.4210
面積			217.2105

地番 ⑥ 1853-6			
記号	底辺	高さ	積
1	14.75	6.85	101.0375
2	18.02	3.44	61.9888
3	21.23	2.46	52.2258
4	21.23	8.14	172.8122
5	9.66	0.67	6.4722
合計			394.5365
面積			197.2682

(日調通9)

(日加納)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(昭和63年9月2日作製)

作製者

申請人

縮尺

1/

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

293207

各階平面図

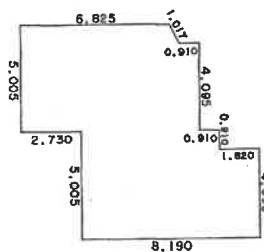
家屋番号 1853番2

建物の所在 横須賀市長沢分台1853番地2

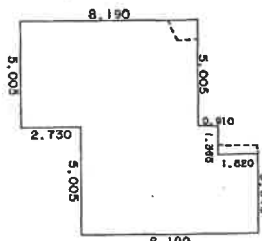
建築物図面
各階平面図

3丁目

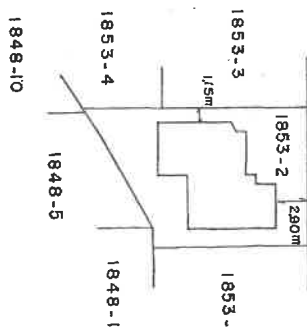
1 階



2 階



道路



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轄)

東京法務局中野出張所

登記官

(日調連)

作製者

土地調査士

3月20日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

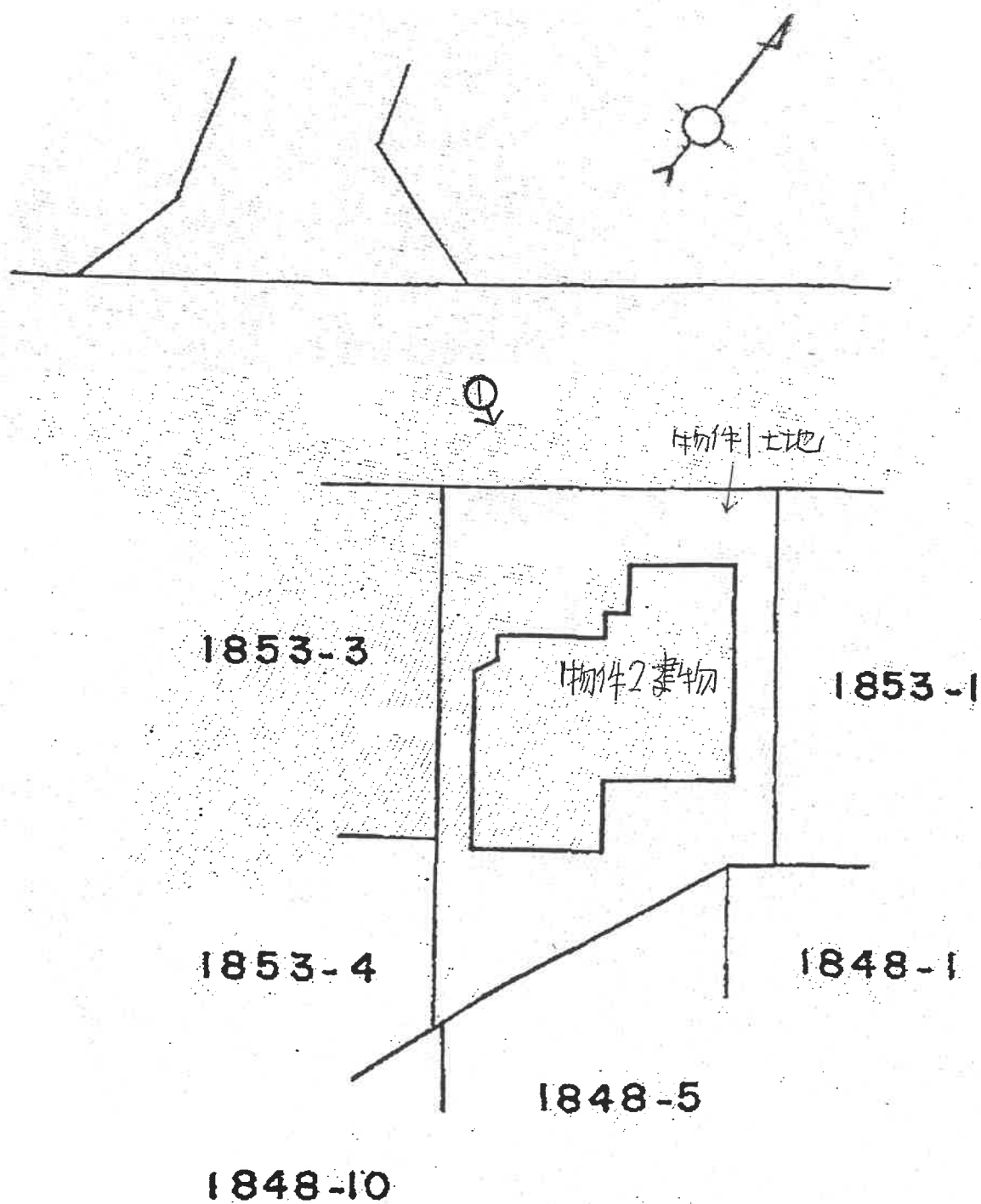
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

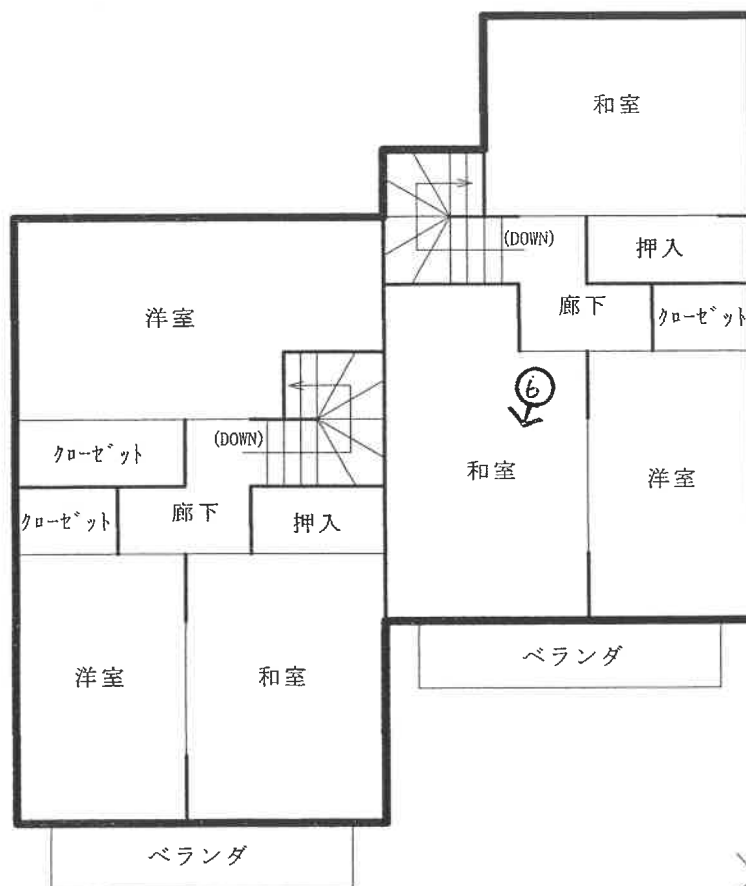
(←○は写真撮影位置・方向)



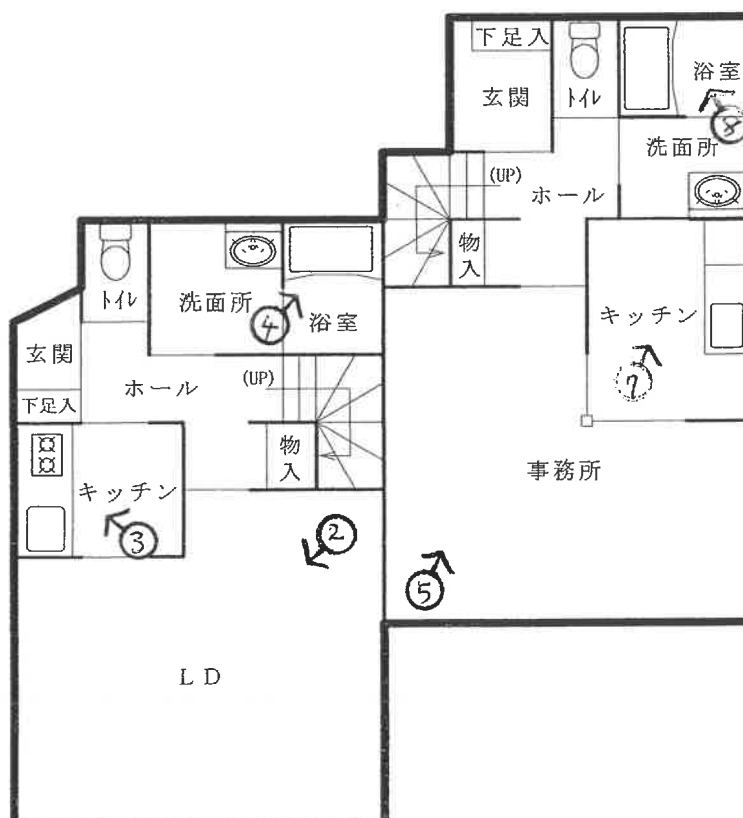
概 略 間 取 図

(←○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



6



7



8

令和 7 年 3 月 14 日

令和 6 年（ケ）第 32 号

横浜地方裁判所横須賀支部
不動産競売係 御中

評価人 小林 隆志

訂 正 上 申 書

頭書の件につき、令和 6 年 8 月 28 日付をもって貴庁に対し評価書を提出いたしましたが、評価書を以下のとおりに訂正することを上申いたします。

1. 評価書 4 頁、「物件目録」を別紙「物件目録」のとおり訂正いたします。
2. 以上の訂正による評価額の変更はございません。

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市長沢三丁目 |
| | 地 番 | 1 8 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢三丁目 1 8 5 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 2 9 平方メートル
2 階 7 9. 4 9 平方メートル |



令和6年（ケ）第 32 号
令和6年8月16日 現地調査
令和6年8月28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23,050,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 7,080,000円
物 件 2	金15,970,000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		種類 居宅・事務所 住居表示 長沢 3－1－2 3
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 横須賀市長沢三丁目

地 番 1853番2

地 目 宅地

地 積 221.64平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 横須賀市長沢三丁目1853番地2

家屋 番号 1853番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.29平方メートル
2階 79.49平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



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「YRP野比」駅の南西方 約190m(道路距離)、徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 地区計画（長沢地区・低層住宅地区）、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 間 口 ・ 奥 行 間 地 勢	221.64㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約13.0m、奥行き約14.2～20.8m 地盤面はほぼ平坦。接面道路は北東方から南西方に向かって緩い上り傾斜。
接面道路の状況	北西側で幅員約7.6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に約13.0m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のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり 接続可能（プロパンガスを使用） あり
特 記 事 項	◇物件1土地には昭和63年9月21日に作製された地積測量図が存在する。現地調査において、市道との境界には地積測量図のとおりのとおり、3か所にコンクリート杭があることを確認した。北東側境界には擁壁が作られているが、その下部が境界となる。また、南東側の境界には間知石積擁壁が作られており、法面の下部にコンクリート杭があることを確認した。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221.99㎡との誤差も僅少であることから、物件1土地は、ほぼ登記どおりの形状と面積を有すると判定した。 ◇隣接地との高低差は次のとおり。	

	・北東側隣接地より約1.6m高い。 ・南西側隣接地よりも約1.2m低い。 ・南東側隣接地よりも約4.0m高い。 ◇地区計画により、敷地の最低面積が165㎡に制限されるほか、建物の用途は原則住宅に制限される。 ◇前面道路に都市ガス管が埋設されているが、物件1土地には引き込まれていない。 ◇駐車スペースがあり、現在は物件2建物の事務所を利用して、会社の軽自動車が停められている。 ◇庭に簡易の物置が一個置かれている。
--	---

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	平成5年3月20日（登記簿記載日）
	経 過 年 数	32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、吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス貼、角タイル貼等
	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×2、キッチン×2、浴室×2、洗面化粧台×2、天窓等
	そ の 他	物入、クローゼット、床下収納、下足入、ベランダ等
床面積（現況）	1階：79.29㎡、2階：79.49㎡、延床面積：158.78㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅・事 務 所
	間 取 り	3LDK＋3K・事務所の二世帯住宅（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8月16日内部立入調査 ◇所有者及びその家族が住宅として居住しているほか、所有者家族が勤務する株式会社イーストラルが北側を事務所として無償で使用している。	
特 記 事 項	◇外壁に既述の株式会社イーストラルのほか、有限会社トータルアカウントカンパニーの表札が掲示されているが、後者は以前賃借していた会社であり、現在の利用実態はない。 ◇3年ほど前まで建物の一部を賃貸しており、賃借人が退去するたびにクロスの貼り替え等リフォームを行ったとのことである。そのほか、10年ほど前に屋根をふき替えたほか、外壁の一部を修繕したとのことであった。 ◇北側の浴室の壁を押すとへこむため、内側が腐食している可能性があるとのことであった。また、外壁と基礎部分に亀裂が見られた。 ◇横須賀市建築指導課で取得した「建築確認等台帳記載証明書」の完了検査に記載がないため、検査済証が発行されていない可能性がある。	

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	145,000	100	145,000	×221.64	×0.9	= 28,920,000
		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。

公示地 横須賀-41

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 146,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 145,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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：ほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇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	230,000	× 158.78	× 0.11	= 4,020,000

現価率

- ・ 経過年数約 32 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.20}) \\
 &= 0.11
 \end{aligned}$$

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	28,920,000	× 0.65	法定地上権	= 18,800,000

(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	28,920,000	- 18,800,000		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 7,080,000
2	4,020,000	+ 18,800,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 15,970,000
一括価格(合計)							23,050,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

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－41

所 在：横須賀市野比1丁目452番42「野比1-22-5」

価 格：146,000 円/㎡

位 置：京浜急行久里浜線「YRP 野比」駅約300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：201 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側5m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（60, 200）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 20,003,400円

物件2 2,472,800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。）

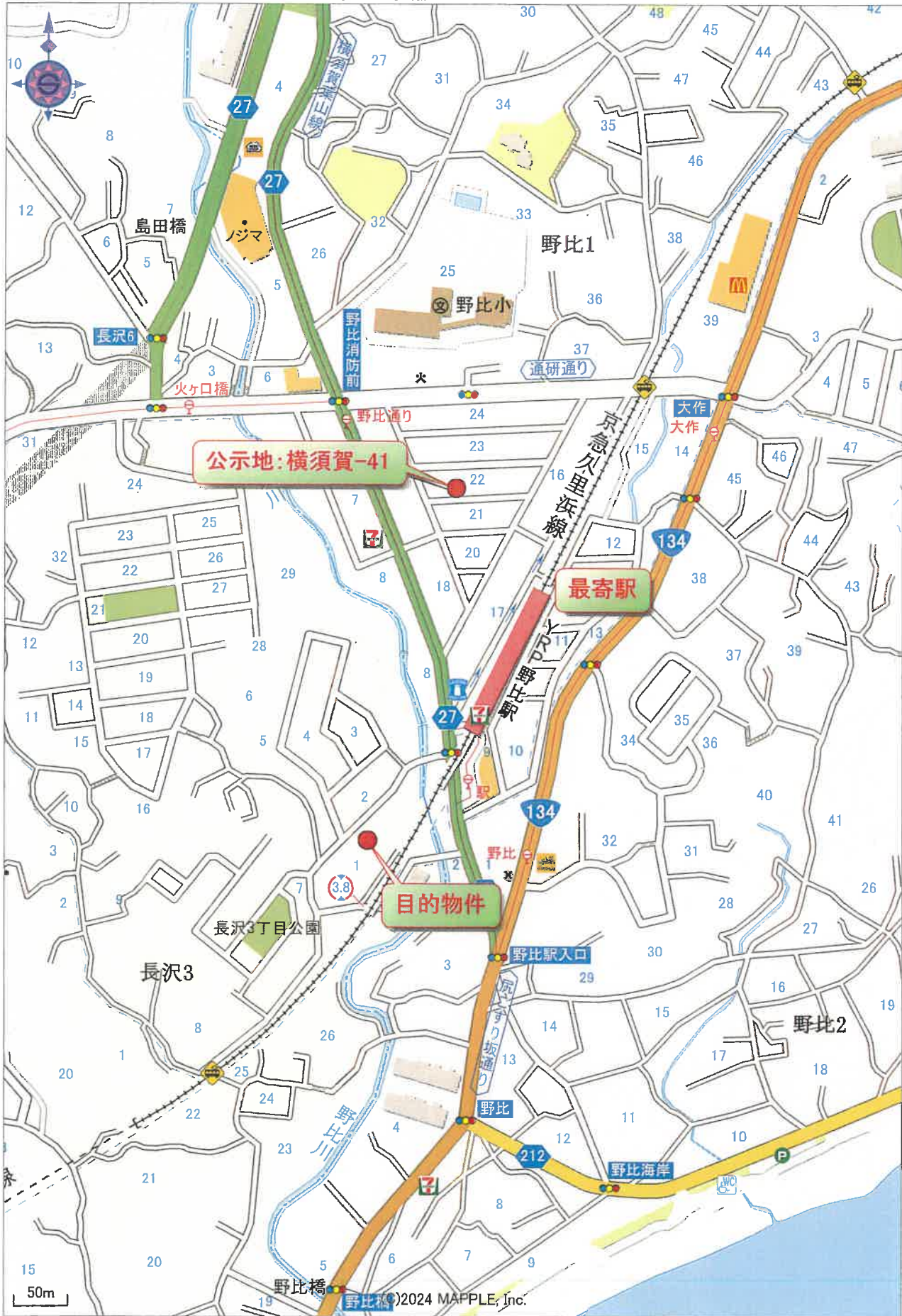
3. 土地所在図写・地積測量図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）

4. 建物図面・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

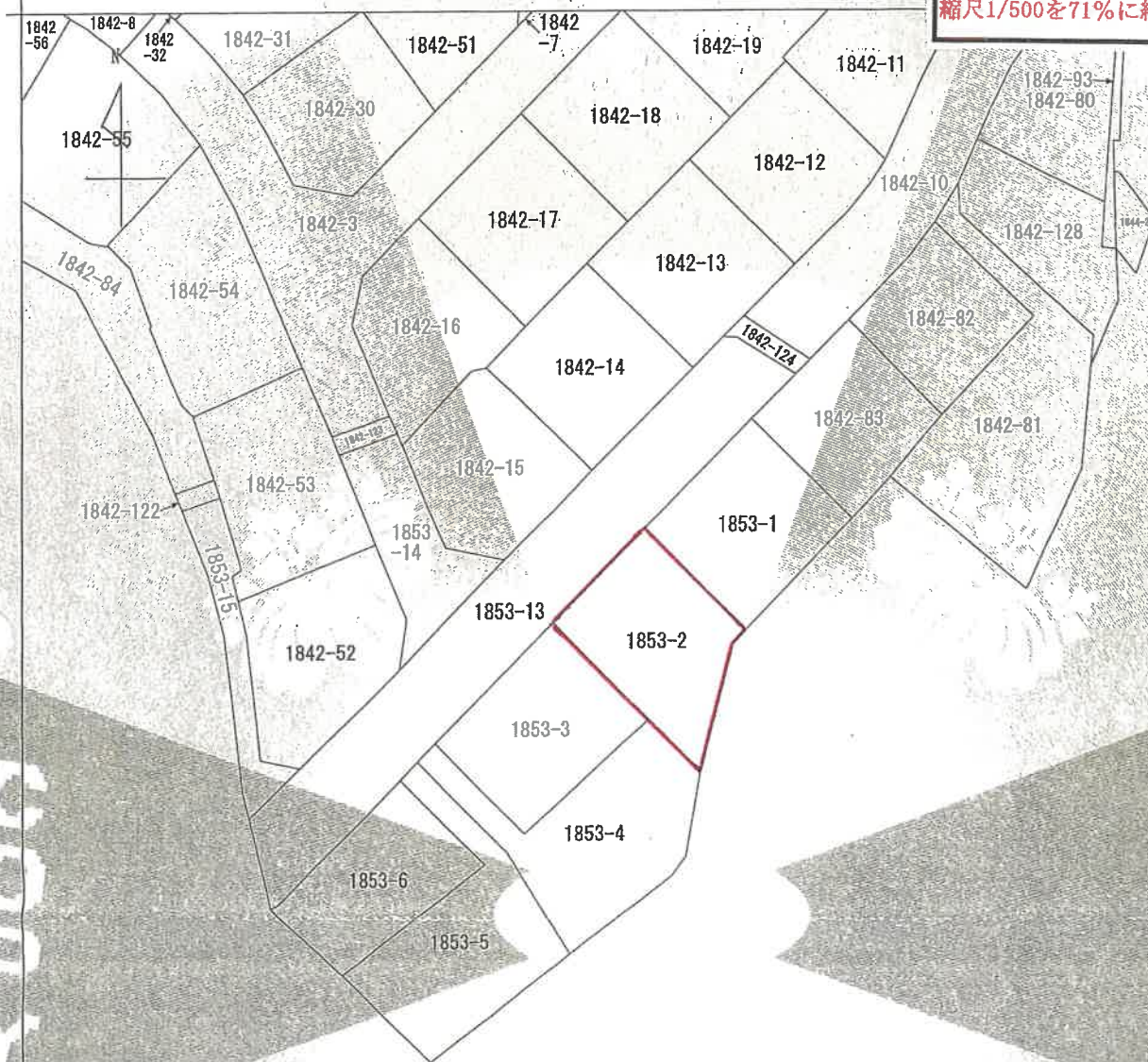
昭文社スーパーマップルデジタル25東日本版



1:5,000 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 50 メートル

縮尺1/500を71%に縮小したもの



地番区域見出

請求部分	所在地 横須賀市長沢三丁目				地番	1853番2	
出力縮尺	1/500	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 その他
作成年月日	備考 付年月日 (原図)			補記事項			

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年11月4日

565320

1853-7 12 1842-52 15等
-8 1842-16
-9 1842-15
-10 1842-14
-11 1842-13
-12 1842-83

前 853

後 新同 新 1853-1~6 1842-13~16
1853-13~15 1842-52 1842-83

土地所在図

1853-1~15

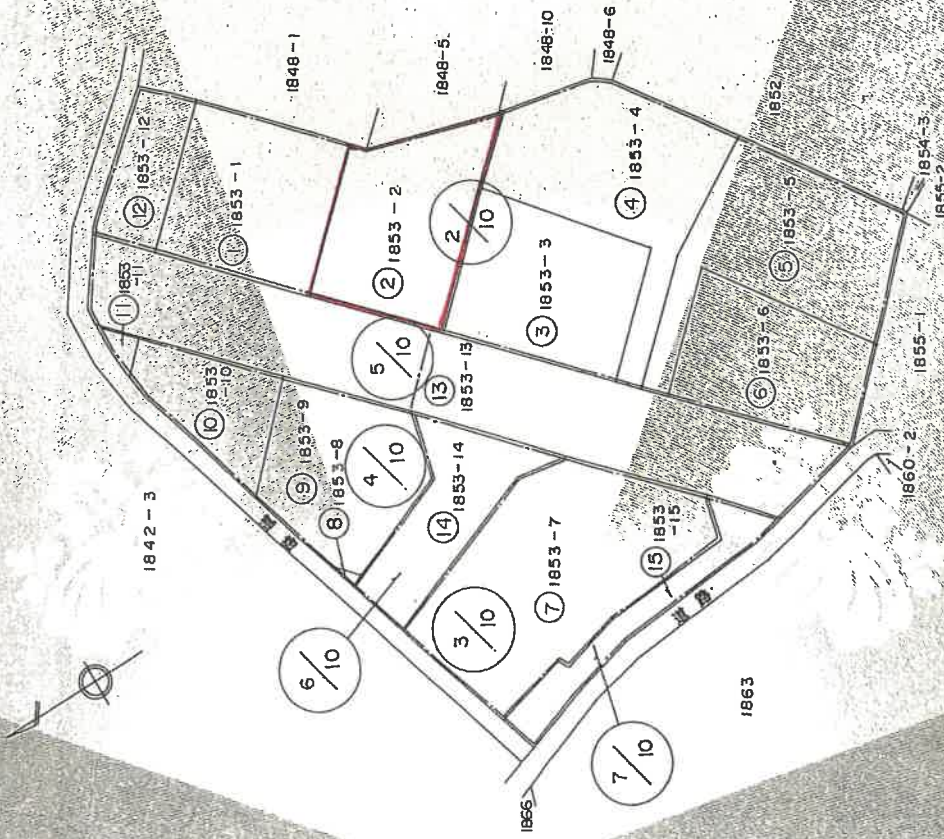
地 番

横須賀市長沢寺合 長沢丁目

土地の所在

附属資料3 土地所在図写・地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))



63.11.4

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

昭和63年9月2日(作製)

作製者

土地家屋調査士

(1/10)

請求番号：30-2

登記年月日：昭和63年11月4日

令和6年3月25日

東京法務局中野出張所

登記簿

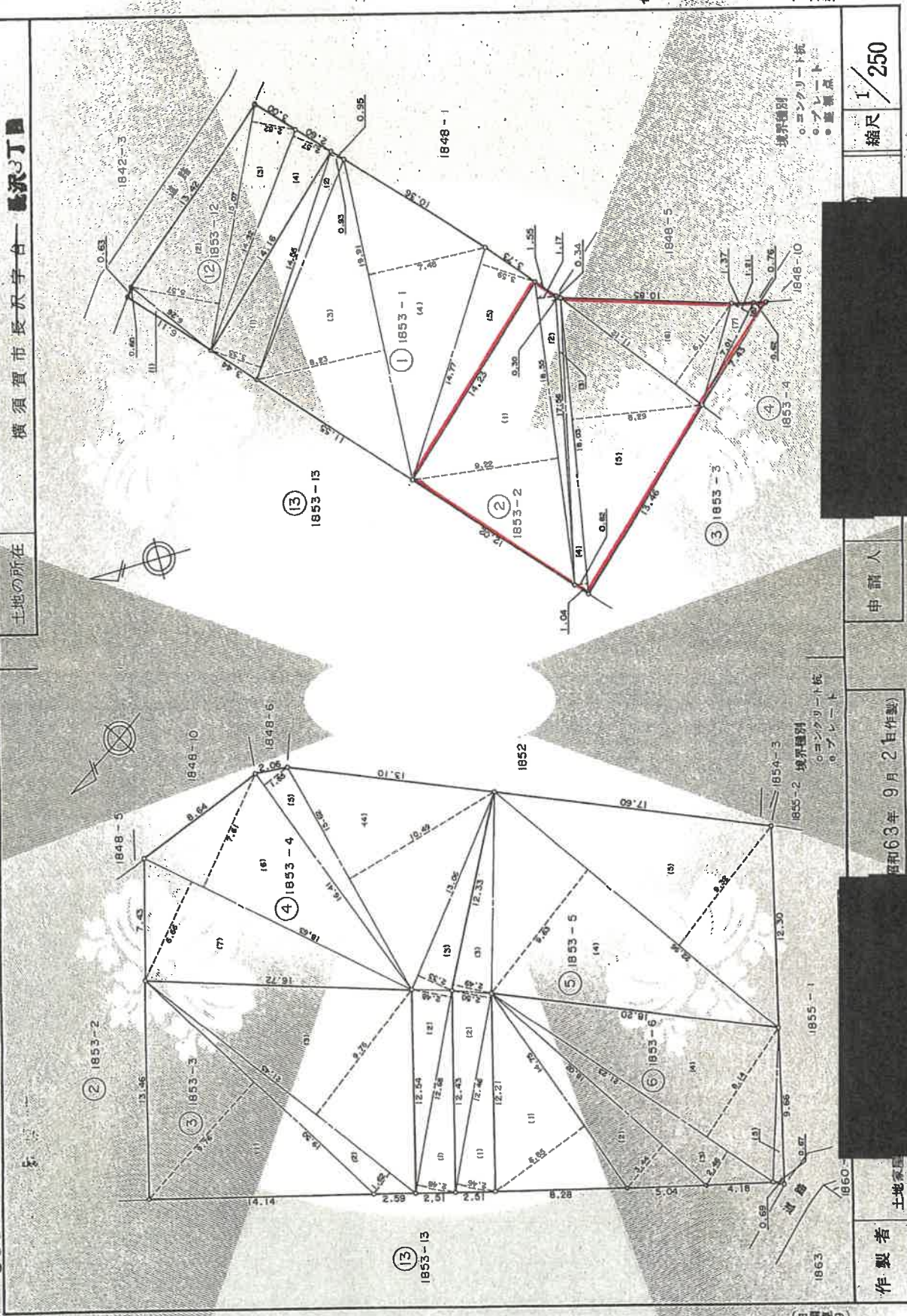
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所横須賀支部管轄)

地番	1853-1~15
土地の所在	横須賀市長沢字台一丁目

前 1853 新 1853-1~6, 1842-13~16, 1853-13~15, 1842-52, 1842-83, 地積測量図 2/19

565321



作製者 土地家屋

昭和63年9月2日(制作)

申請人

縮尺 1/250

号：30-2

(2/10)

565327

地番 1853-1-14

地積測量図 7/9%

横須賀市長沢字合

況3丁目

土地の所在

三斜求積表

地番	⑩ 1853-10	底辺	高さ	積
1	5.29	1.17	6.193	
2	18.11	2.98	53.9678	
3	18.11	1.69	30.6059	
4	16.06	7.84	125.9104	
合計			216.6734	
面積			108.3367	

地番	⑪ 1853-11	底辺	高さ	積
1	3.82	2.05	7.8310	
2	4.35	2.27	9.8745	
合計			17.7055	
面積			8.8527	

地番	⑫ 1853-12	底辺	高さ	積
1	6.26	0.60	3.7560	
2	15.07	5.57	83.9399	
3	15.07	2.82	42.4974	
4	14.32	2.57	36.8024	
合計			166.9957	
面積			83.4978	

地番	⑦ 1853-7	底辺	高さ	積
1	3.37	1.01	3.4037	
2	14.83	6.22	92.2426	
3	14.83	8.76	129.9108	
4	14.87	3.02	44.9074	
5	2.57	0.07	0.1789	
6	15.06	2.54	38.2524	
7	16.83	4.57	76.9131	
8	17.33	4.85	84.0505	
9	17.33	2.35	40.7255	
10	16.49	11.28	186.0072	
11	16.49	2.99	49.3051	
合計			745.8982	
面積			372.9491	

地番	⑧ 1853-8	底辺	高さ	積
1	2.58	1.06	2.7348	
合計			2.7348	
面積			1.3674	

地番	⑨ 1853-9	底辺	高さ	積
1	12.16	0.92	11.1872	
2	19.34	6.53	126.2902	
3	19.34	9.83	190.1122	
4	15.45	3.70	57.1650	
合計			384.7546	
面積			192.3773	

地番	④ 1853-4	底辺	高さ	積
1	12.68	2.46	31.1928	
2	12.68	2.48	31.4464	
3	13.06	2.33	30.4298	
4	15.62	10.49	163.8538	
5	16.41	1.85	30.3585	
6	18.63	7.61	141.7743	
7	18.63	6.66	124.0758	
合計			553.1314	
面積			276.5657	

地番	⑤ 1853-5	底辺	高さ	積
1	12.46	2.46	30.6516	
2	12.46	2.50	31.1500	
3	12.33	2.49	30.7017	
4	22.96	9.63	221.1048	
5	22.96	9.32	213.9872	
合計			527.5953	
面積			263.7976	

地番	⑥ 1853-6	底辺	高さ	積
1	14.75	6.85	101.0375	
2	18.02	3.44	61.9888	
3	21.23	2.46	52.2258	
4	21.23	8.14	172.8122	
5	9.66	0.67	6.4722	
合計			394.5365	
面積			197.2682	

地番	① 1853-1	底辺	高さ	積
1	14.55	3.35	48.7425	
2	14.55	0.93	13.5315	
3	19.91	8.23	163.8593	
4	19.91	7.48	148.9268	
5	14.77	3.59	53.0243	
合計			423.0844	
面積			211.4422	

地番	② 1853-2	底辺	高さ	積
1	18.55	9.22	171.0310	
2	18.55	1.17	21.7035	
3	17.56	0.30	5.2680	
4	18.03	0.82	14.7846	
5	18.03	8.29	149.4687	
6	11.12	6.11	67.9432	
7	7.01	1.21	8.4821	
8	7.43	0.62	4.6066	
合計			443.2877	
面積			221.6438	

地番	③ 1853-3	底辺	高さ	積
1	19.50	9.76	190.3200	
2	21.45	1.62	34.7490	
3	21.45	9.76	209.3520	
合計			434.4210	
面積			217.2105	

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。
(横浜地方方法務局横須賀支局管理)

令和6年3月25日

東京法務局中野出張所

登記簿

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

(昭和63年9月2日作成)

(用紙)

(日誌第9)

(日加納)

(橫浜地方方法務局横須賀支局管轄)

東京法務局中野出張所

烟品知

編號: 30-3

17

293207 各階平面図

293207

建各隋平面圖

1853番2

横須賀市長沢字台1853番地2

目上

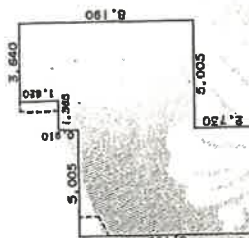
附
1



张其成

(	6.825 +	7.280	X	0.910 X 1/2 =	6.417775
		8.190	X	4.095 =	33.538050
		6.370	X	0.910 =	5.796700
		8.190	X	4.095 =	33.538050
				合計	79.290575
				床面積	79.29 m ²

25



求積表

8.190	X	5.005	=	40.990950
6.370	X	1.365	=	8.695050
8.190	X	3.640	=	29.811500
合計				79.497600
床面積				79.49 ㎡

(日圓率12)

者製作

87

月 日 (作数)

縮尺	1	0.5
----	---	-----

人語

縮尺 $\frac{1}{500}$

日本建築学会設計士会選合全用紙)

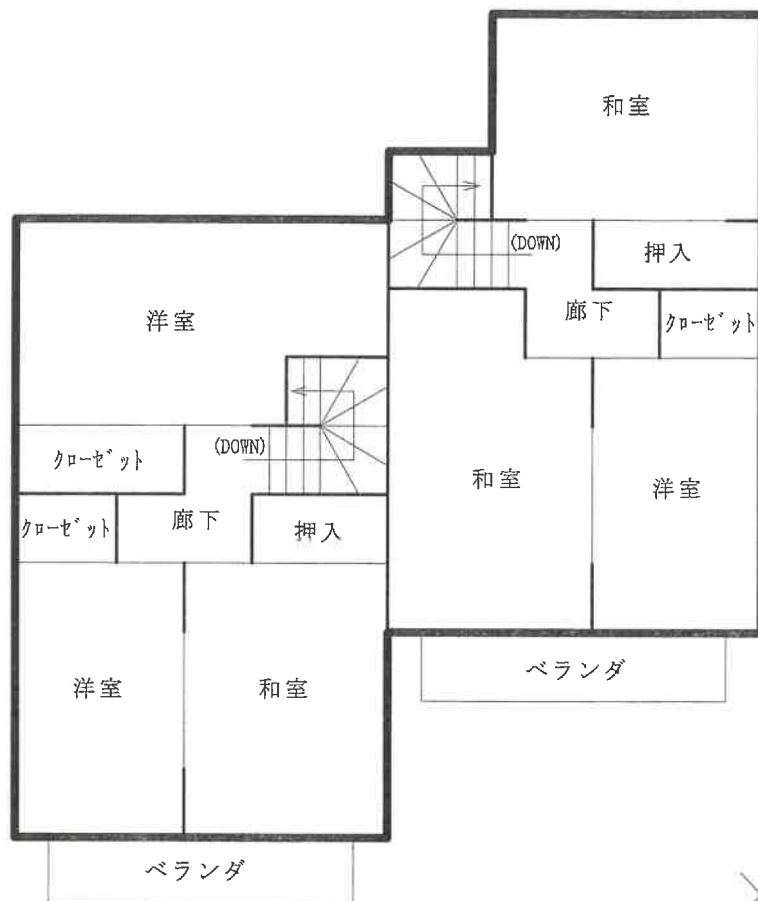
附属資料 4 建物図面写・各階平面図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

5. 3. 26

(田良案)

2 階



1 階

