

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 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	11,740,000 9,392,000	一括	2,348,000	51,687	15,465
1	3,400,000				
2	20,000				
3	8,320,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 929番5
地 目 宅地
地 積 100.11平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 929番1
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル

共有者 A 持分8分の1

- 3 所 在 三浦郡葉山町一色字日影929番地5
家屋 番号 929番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.01平方メートル
2階 40.01平方メートル

所有者 A



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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 9 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 9 2 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 4 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 三浦郡葉山町一色字日影9 2 9 番地5
家屋 番号 9 2 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 0 . 0 1 平方メートル
2階 4 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 58号
令和 6年11月11日受理
令和 7年 1月 8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 三浦郡葉山町一色字日影
 地 番 929番5
 地 目 宅地
 地 積 100.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦郡葉山町一色字日影
 地 番 929番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 74平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 三浦郡葉山町一色字日影929番地5
 家屋 番号 929番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 40.01平方メートル
 2階 40.01平方メートル

所有者 A



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)		
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3		
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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

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)
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が不特定多数の者の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(執行官の意見用)

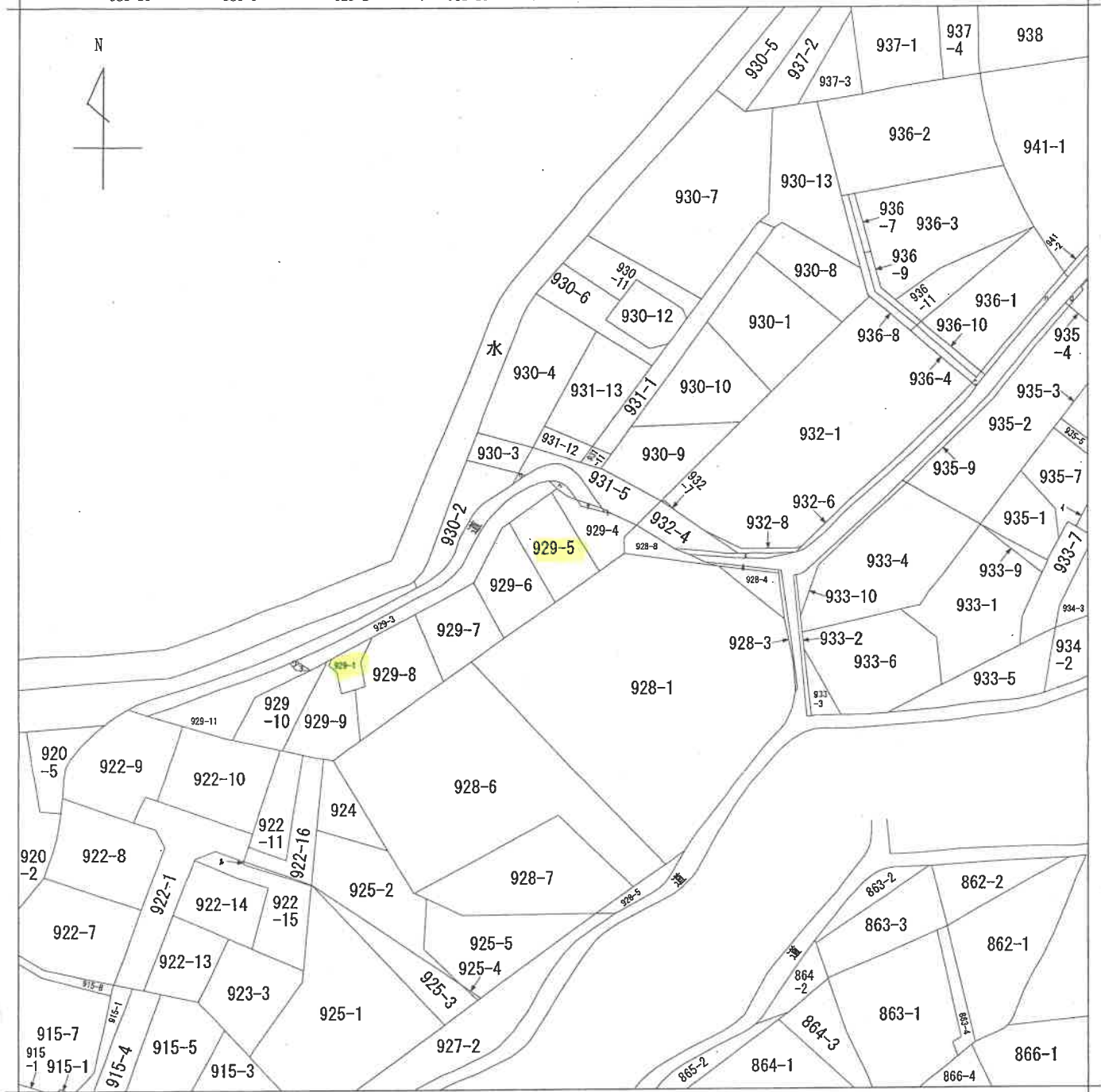
執行官の意見
1 立入調査の結果によれば、本件建物は、室内に所有者名義の郵便貯金通帳や公共料金関係書類が存在したことから、所有者が住居として使用していることが認められる。なお、敷地内駐車場に自動車1台が駐車されているが、同自動車の登録事項証明書によれば、所有者が自動車の使用者として登録されている。したがって、敷地内駐車場も所有者が使用していることが認められる。 2 物件2土地は、近隣住民と共に共有する私道（公衆用道路）である。 3 当職は、目的物件所在地に3度臨場し通知書を差し置きしたが、何らの連絡も得られなかった。 4 玄関の靴箱は、上部の化粧板表面が剥離している。 5 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、北西側で建築基準法上の道路である町道に接している。 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 11 月 13 日 (水) 16 : 20 - 16 : 30	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請 (接面道路関係)
令和 6 年 11 月 18 日 (月) 12 : 20 - 12 : 30	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 2 日 (月) 9 : 50 - 10 : 00	目的物件所在地	施錠不在 解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和 6 年 12 月 18 日 (水) 13 : 00 - 13 : 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 6 年 12 月 23 日 (月) : - :	書面照会 (郵送)	神奈川運輸支局に照会書送付
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 6 年 12 月 18 日 目的物件は不在であったから、立会人 B を立ち会わせて、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

イ 935-3 ハ 936-5 ホ 928-2 ト 931-15 リ 931-2 ル 922-12
 ユ 935-10 ニ 936-6 ヘ 929-2 チ 931-16 ス 932-2 ヅ つづく



請求 部分	所 在	三浦郡葉山町一色字日影					地 番	929番5		
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 事 項		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成12年5月31日

434231

前 929-1 後 新 929-1, -9
地 番 929-12, -1
土地の所在 三浦郡葉山町一色字日影
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。
(横浜地方法律事務所横濱支店管轄)
令和6年7月19日 東京法律事務所 箱根出張所

登記官

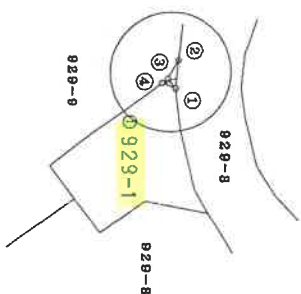
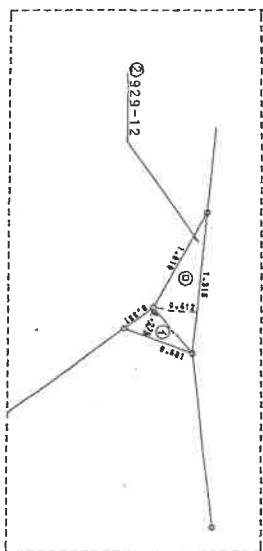
求積表

地番	② 929-12	面積	坪面積
符号	1	0.681	0.276
②	1.315	0.412	0.541780
合計		0.729736	0.3648580
合計	地積	0.36	m ²

地番	① 929-1	面積	坪面積
公積	74.75	0.3648580	74.3851320
合計		74.38	m ²

地番	① 929-1	面積	坪面積
② 929-12		74.3851320	0.3648580
合計		74.38	m ²

拡大図 1/50



- ① 民権
- ② 民権
- ③ 民権
- ④ 民権

作製者



(平成12年3月2日 作成)

申請人



縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成12年5月31日

A34230

（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。）
（横浜地方法務局機密支局管轄）
東京法務局新館出張所
令和6年7月19日

登記

地図整理番号：M3254

求積表

前 929-1 後・新同一・新
地 番 929-4,-5,-6,-8,-7
土地の所在 三浦郡葉山町一色字日影

地番	⑨ 929-4
1	6.341
2	2.894
3	1.295
4	4.025
5	9.838
6	4.913
7	1.114
8	4.412
合計	48.33094
面積	48.33094
合計	117.062291
面積	58.5311455
合計	58.53

地番	⑩ 929-5
1	1.599
2	1.793
3	13.320
4	7.421
5	6.058
合計	20.681017
面積	98.847720
合計	80.692560
面積	200.221297
合計	100.1106485
面積	100.11

地番	⑪ 929-6
1	12.817
2	3.859
3	12.817
4	7.669
5	3.942
合計	49.460803
面積	98.293573
合計	52.456194
面積	200.210570
合計	100.1052850
面積	100.10

地番	⑫ 929-7
1	13.672
2	3.051
3	13.672
4	0.209
5	3.672
6	13.767
7	4.037
8	11.734
合計	41.713272
面積	2.860374
合計	50.552424
面積	55.577379
合計	49.653450
面積	200.396939
合計	100.1984695
面積	100.19

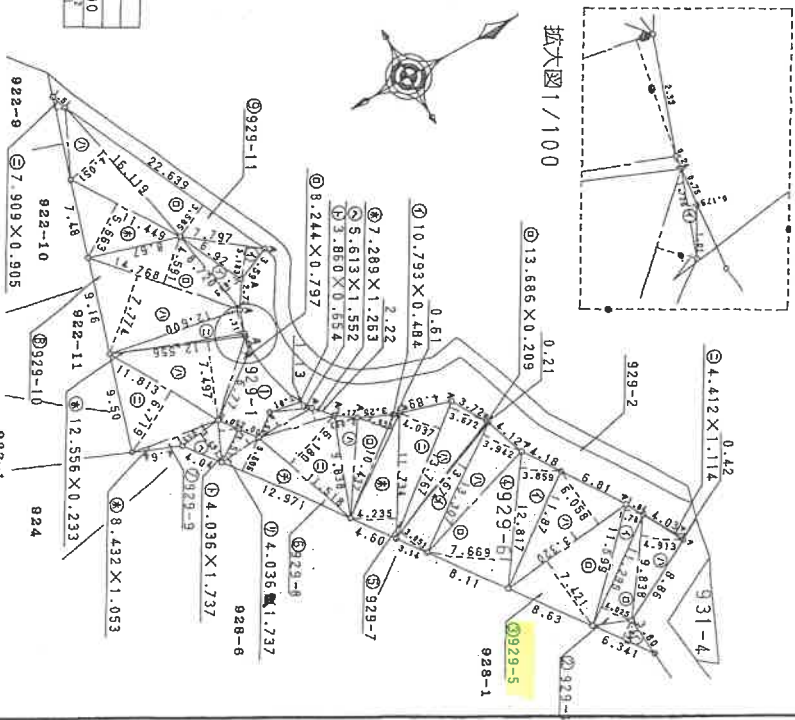
地番	⑬ 929-8
1	10.793
2	0.484
3	10.437
4	2.933
5	9.838
6	2.093
7	11.518
8	6.180
9	1.263
10	1.263
11	5.613
12	1.552
13	3.860
14	0.654
15	12.971
16	3.506
17	4.036
18	1.737
合計	5.223812
面積	30.611721
合計	20.590934
面積	71.181240
合計	9.206007
面積	8.711376
合計	2.524440
面積	45.476376
合計	7.010532
面積	200.553638
合計	100.2681940
面積	100.26

地番	⑭ 929-9
1	1.720
2	0.179
3	8.244
4	0.797
5	12.556
6	7.497
7	11.813
8	6.719
9	8.432
10	1.053
11	4.055
12	3.491
13	4.036
14	1.737
合計	0.307880
面積	6.570468
合計	94.132332
面積	79.371547
合計	8.878895
面積	14.156005
合計	7.010532
面積	210.427660
合計	105.2138300
面積	105.21

地番	⑮ 929-10
1	8.720
2	1.803
3	14.768
4	4.591
5	14.768
6	7.774
7	12.600
8	2.311
9	0.233
10	12.556
合計	15.722150
面積	67.789888
合計	114.806432
面積	29.118600
合計	2.925548
面積	230.372628
合計	115.1863140
面積	115.18

地番	⑯ 929-11
1	7.797
2	3.183
3	22.639
4	3.585
5	16.119
6	4.051
7	7.905
8	0.905
9	11.449
合計	24.817551
面積	81.160815
合計	65.288069
面積	7.197645
合計	64.835887
面積	243.270067
合計	121.6350335
面積	121.63

地番	⑰ 929-1
1	876
合計	801.2469200
面積	74.75



作製者

(平成) 年 2 月 日作製

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成 年 月 日

登記年月日：平成14年2月22日

051146

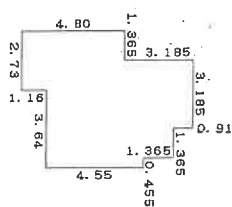
各階平面図

建物各階平面図

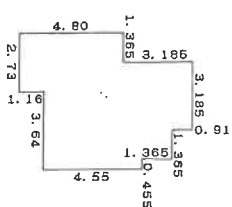
家屋番号 929番5

建物の所在 三浦郡葉山町一色字日影929番地5

1階

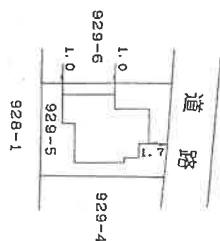


2階



求積表

4.80 x 1.365 = 6.55200
7.885 x 1.365 = 10.89925
6.825 x 1.365 = 9.31875
5.915 x 1.365 = 8.07025
4.55 x 0.455 = 2.07025
合計 40.01750
床面積 40.01㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

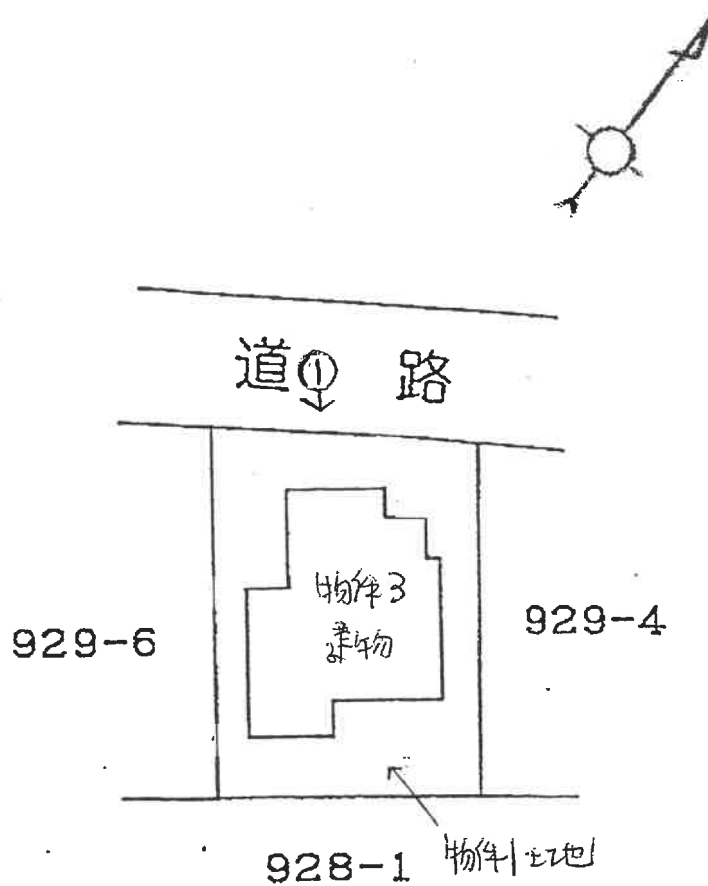
21日作製

平成24年2月22日登記

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

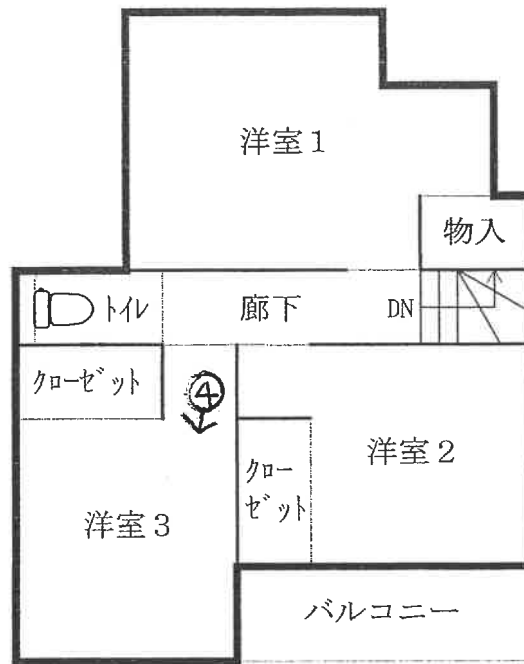
(←○は写真撮影位置・方向)



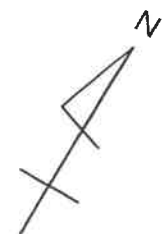
概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

2階



1階





1
本件建物の外観



2
物件2土地の外観



3



4



5



6

令和6年(ケ)第 58 号
令和6年12月18日 現地調査
令和7年 1月 8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

一 括 価 格 (合 計)	
金 11, 740, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3, 400, 000 円
物 件 2 (土地)	金 20, 000 円
物 件 3 (建物)	金 8, 320, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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き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		
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 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 9 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦郡葉山町一色字日影
地 番 9 2 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 三浦郡葉山町一色字日影 9 2 9 番地 5
家屋 番号 9 2 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 0 1 平方メートル
2 階 4 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A



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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	JR横須賀線「逗子」駅の南方約4.3km（道路距離）、 「一色小学校」バス停より徒歩約4分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、駐車場等も見られる住宅地域	
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 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1種中高層住居専用地域 60%（第4種風致地区により40%） 200% 指定なし 第1種高度地区（最高限12m） 一色風致地区（第4種風致地区）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	100.11㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約8.6m 奥行約11.8m 平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約4.3m町道（建築基準法第42条1項）に等高に 約8.6m接面する。	
土地の利用状況等	物件3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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパン） あり
特 記 事 項	◇国土地理院の地理院地図によると、本物件の南方付近を「 推定活断層（地表）（位置やや不明確）」が通っている。 ◇基準容積率：約172%	

(2) 物件2

位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等は物件1と同じ。

画 地 条 件	規 模 地 勢	74㎡（登記面積） 平坦
土地の利用状況等	近隣住民が共有する私道（公衆用道路）となっている。北側 で町道と接続する。	
特 記 事 項	登記面積は残地計算によるものであり、実際の面積は登記 面積より小さい可能性がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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14年2月19日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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×2、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：40.01㎡、2階：40.01㎡、延べ：80.02㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年12月18日内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇完了検査がなされたことの確認はできなかった。 ◇1階トイレ、浴室、洗面所は著しく汚損している。 ◇和室、キッチンにはゴミ等が山積している。 ◇下足入上部の化粧板表面が剥離している。	

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	154,000	100 100	154,000	×100.11	×0.9	= 13,880,000

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 葉山－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、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：目的土地はほぼ標準的画地で補正の必要はない。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
2	154,000	× 0.02	× 74	$\times \frac{1}{8}$	= 30,000

標準画地価格：①のとおり

道 路 価 値 率：2%と判定した。

③ 物件 3 (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)
3	170,000	× 80.02	× 0.21	= 2,860,000

現価率

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.21 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	13,880,000	×	0.65	法定地上権 = 9,020,000

(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	13,880,000	－ 9,020,000		× 1.0	× 0.7		= 3,400,000
2	30,000			× 1.0	× 0.7		= 20,000
3	2,860,000	＋ 9,020,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,320,000
一括価格（合計）							= 11,740,000

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. 地価公示価格 葉山ー6

所 在：三浦郡葉山町一色字上原 1916 番 6

価 格：172,000 円／㎡

位 置：JR 横須賀線「逗子」駅約 4.6 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：265 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 3.7m 町道

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%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 8,819,691 円

物件 2 0 円

物件 3 2,228,662 円

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（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）

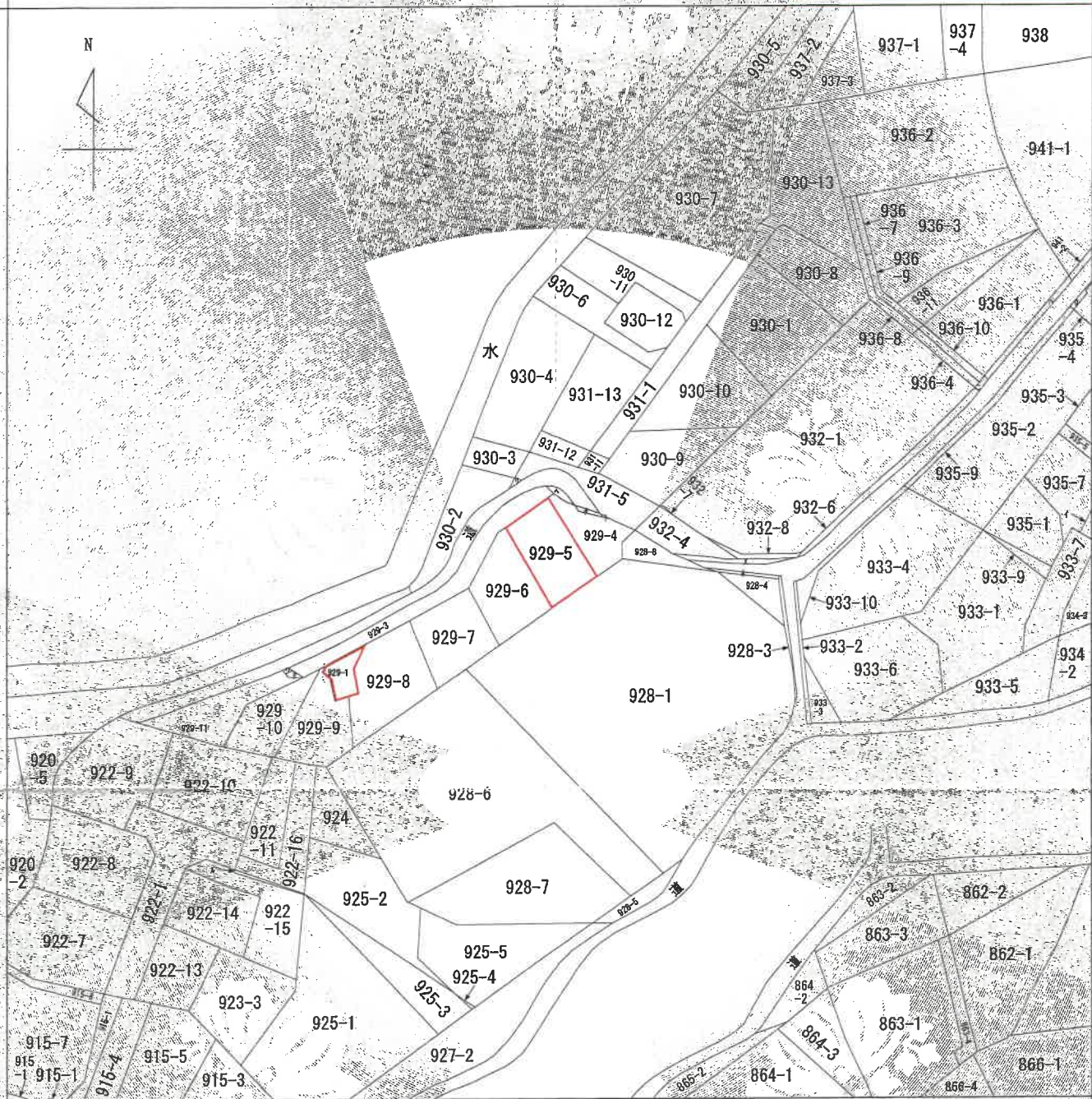
間取図

以 上





イ 935-3 ハ 936-5 ホ 928-2 ニ 931-15 リ 931-2 ル 922-12
ロ 935-10 ヒ 936-6 ヘ 929-2 シ 931-16 レ 932-2 ヲ 922-12



(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			三浦郡葉山町一色字日影		地 番		929番5	
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 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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年7月19日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M53253

(1/2)

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。

(橫浜地方法務局横須賀支局管轄)

434230

前 929-1 後: 新同一: 新

地 址	番 号
929-4-5-8	
929-4-5-11	

地積測量圖

求積表

[illegible]

摘要	日期	借方	贷方
③ 929-5			
1	11-589	7.421	20'681017
2	13-320	7.421	98'842720
3	13-320	6.058	80'592560
4			20'221297
合 計		20'1106485	100'1106485

地籍 符号	④ 929-6	地 址	戶 數	戶 面 積
1	12.817	3.859	45.468083	
2	12.817	7.569	38.295973	
3	13.307	3.942	52.458194	
合計			200.210570	
合計			100.1052850	m ²
合計			100.10	m ²

地番 地号	⑤ 929-7	底辺 イ	高さ イ	底面積 イ
1	13.672	3.051	41.713272	
2	13.686	0.209	2.860374	
3	13.767	3.672	50.552424	
4	13.767	4.037	55.572379	
5	11.734	4.235	49.693490	
合計				200.396939
合計面積				100.1984695
				100.19

地番	屋辺	高	面積
⑥ 929-8	10.793	0.484	5.223812
イ	10.437	2.933	30.511721
ロ	9.838	2.099	20.599934
ハ	11.518	6.180	71.181240
ニ	7.289	1.283	9.206097
ホ	5.813	1.552	8.7111376
ヘ	3.860	0.654	2.524440
ヤ	12.971	3.506	45.476376
リ	4.036	1.737	7.010532
合計			200.536388
合 計			100.2581940
合 計			100.25

地番 地号	面 积	高 さ	地 價
イ	1,720	0.179	0.307,880
ロ	8,246	0.797	6.570,468
ハ	12,556	7.497	94.139,332
ニ	11,893	6.219	79.371,547
ホ	8,432	1.053	8.679,896
ヘ	4,035	3.491	14.155,005
ト	4,036	1.737	7.019,532
合			210.427,660
合			105,219,8300

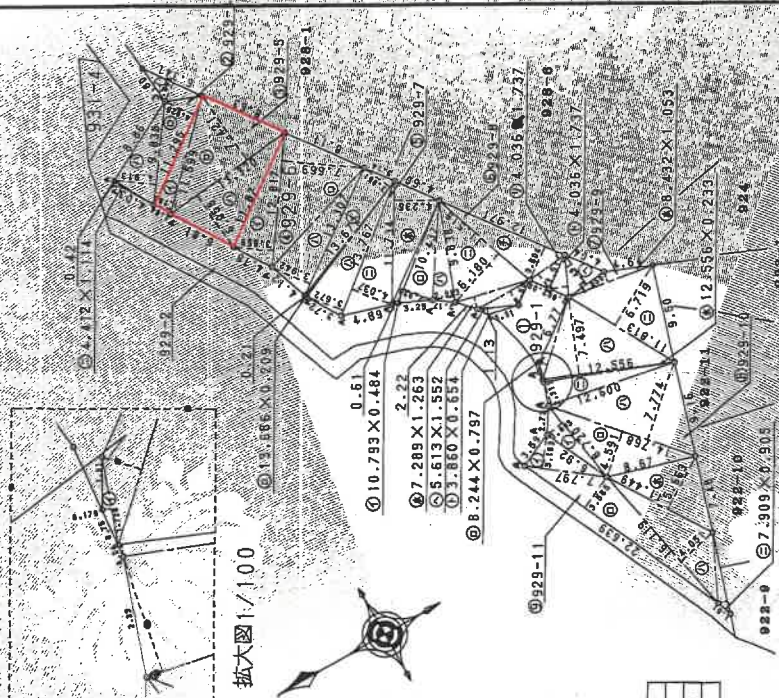
地置	底辺	高さ	坪数	坪単価
イ	8.770	1.803	15.722160	87,798888
ロ	14.768	4.591	67.798888	174,806432
ハ	14.768	7.774	114.806432	29,118600
ニ	12.600	42.311	533.118600	2,925548
ホ	12.556	40.233	505.230372628	115,1863140
合 計			115.1863140	115.1863140

地番 符号	① q 2 - 9	底方	萬之	倍面積
a	7.792	3.183	4.8176851	
a	22.639	3.585	81.160815	
b	16.115	4.051	65.290669	
c	7.909	0.905	7.157645	
d	11.449	5.663	64.835687	
	合計		243.270067	
合計	面積	總面積	121.635035 ^{m²}	

合計面積	801.2489200	m ²
------	-------------	----------------

地番	0929-1		
公簿	合計面積	残地	
876	801.2189200	74.7510800	
	坪	74.5	m ²

出 港	面 積
①	4,751,0800
②	8,531,1455
③	110,110,485
④	110,105,2850
⑤	110,198,4595
⑥	110,268,1940
⑦	115,213,8300
⑧	115,186,2140
⑨	121,535,0395



A = 市の人口
代は金で買えない

著者

28 3 28

申請人

縮尺 1/500

(神奈川縣土城家園調查會)

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成 四年 四月 貳拾日

登記年月日：平成12年5月31日

434231

前 929-1 徳新町 新 929-1-9 地積測量図

地 番 929-12

土地の所在 三浦郡葉山町一色字日影

拡大図 1/50

求積表

地番	929-12	延 面積
符号	延 面積	
1	0.861	0.276
2	1.315	0.412
合計		0.729736
合計延面積		0.3648680
		0.36

地番	929-1	延 面積
符号	延 面積	
1	0.861	0.276
2	1.315	0.412
合計		0.729736
合計延面積		0.3648680
		0.36

地番	929-1	延 面積
符号	延 面積	
1	0.861	0.276
2	1.315	0.412
合計		0.729736
合計延面積		0.3648680
		0.36

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成12年 五月 参覧日

縮尺 1/250

申請人

3-28 (平改)

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

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
(神奈川県土地家屋調査士会)

令和6年7月19日

東京法務局新習出張所

登記簿

地図整理番号：M53255

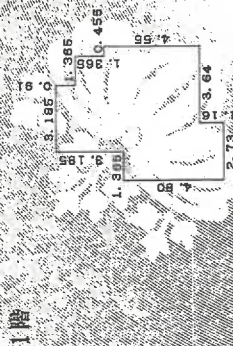
051146

圖面階各

面圖
圖面
物平
階平
建各

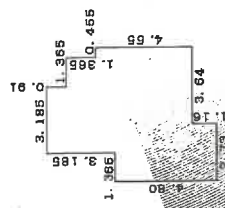
家屋番号 929番5

三浦郡葉山町一色字日影 929番地 5

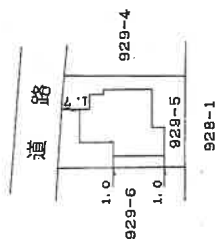


求積表	
4.80	x 1.365 = 6.55200
7.935	x 1.365 = 10.899525
6.825	x 1.82 = 12.42150
5.215	x 1.365 = 8.073975
4.55	x 0.455 = 2.07025
	合計 40.017250
	除積 40.01

2階



430	x	1.365	6.55200
77.885	x	1.385	10.89855
825	x	1.82	12.42150
515	x	1.365	8.073915
455	x	0.455	2.07025
		合計	40.01730
		底價	40.017



平成四年貳月貳拾日 謹記

作者

見 2 (目作製)

縮尺

人請中

縮尺

005

(神奈川県土地家屋調査士会)

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
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
令和6年7月19日 東京法務局新宿出張所

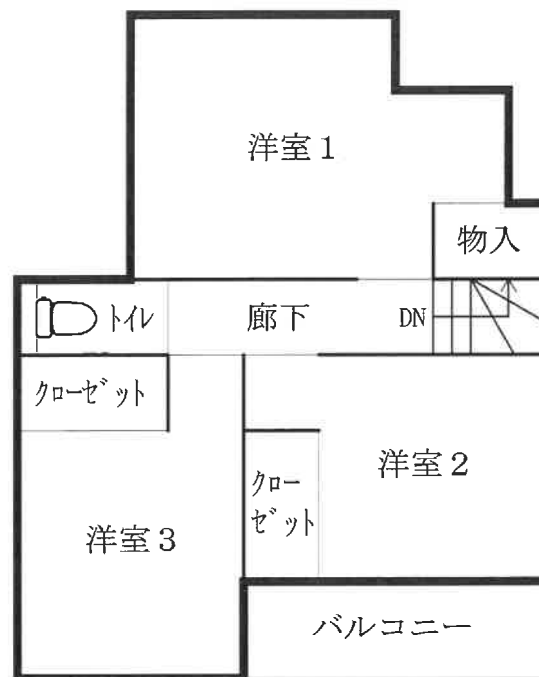
令和6年7月19日

東京法務局新宿出張所

製品名

間取図

2 階



1 階

