

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 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）
1～4	2,075,000 1,660,000	一括	415,000	30,817	9,610
1	670,000				
2	5,000				
3	50,000				
4	1,350,000				



物 件 目 録

1 所 在 横須賀市長沢六丁目
地 番 2954 番 13
地 目 宅地
地 積 163.43 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市長沢六丁目
地 番 2957 番 30
地 目 公衆用道路
地 積 14 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 260

3 所 在 横須賀市長沢六丁目
地 番 2957 番 36
地 目 公衆用道路
地 積 86 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 375

4 所 在 横須賀市長沢六丁目 2954 番地 13
家屋 番号 2954 番 13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 69.56 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 7年 6月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

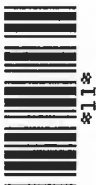
本件所有者が占有している。

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 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2954 番 13
 地 目 宅地
 地 積 163.43 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957 番 30
 地 目 公衆用道路
 地 積 14 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 260

3 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957 番 36
 地 目 公衆用道路
 地 積 86 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 375

4 所 在 横須賀市長沢六丁目 2954 番地 13
 家屋 番号 2954 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 69.56 平方メートル



※118

物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 76号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 2月12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 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2954 番 13
 地 目 宅地
 地 積 163.43 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957 番 30
 地 目 公衆用道路
 地 積 14 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 260

3 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957 番 36
 地 目 公衆用道路
 地 積 86 平方メートル

共有者 A 持分 780 分の 375

4 所 在 横須賀市長沢六丁目 2954 番地 13
 家屋 番号 2954 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 69.56 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横須賀市長沢六丁目18番20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4		
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占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(土地用)

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、3	
現況地目	☒ 公衆用道路 (物件2、3) ☐ 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	物件3土地の南側一部は、同土地共有者であるBが1台分の駐車場として使用している	
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	
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52年11月新築のものを、平成5年7月に中古物件として購入したもので、私が12年位前までは住居として使用していましたが、2年位前からは空家の状態です。 2 2年位前までは、人に貸していたのです。 3 ペットは、入居していた人が犬を飼っていました。壁紙などの内装は傷んでいます。 4 雨漏り水漏れ等はないと思いますが、老朽化しているので、床は傷んで緩くなっているところや傾いているところがあり、外壁も塗装が剥がれているところが各所にあります。 5 物件2、3の土地は、近隣住民と共に共有している私道（公衆用道路）です。物件3土地の南側に白線を引いて駐車スペースになっていますが、これは本件建物の東側隣家のBさんが駐車スペースとして使用しているのです。ここをBさんが駐車スペースとして使用することは、私道の共有者らが同意して決めたのです。 6 私も、駐車スペースとして青地を購入しておりまして、担保物件にはなっていなかったのが目的外土地ですが、2957番34の土地です。 7 市役所の人から聞いたのですが、物件1土地は接道要件を満たしていないので、本件建物は再建築できないそうです。
■ B (物件3土地共有者)	1 物件3土地の南側に白線を引いて駐車スペースになっているところは、私が使用している駐車スペースです。 2 物件3土地の共有者らとの話し合いで、私が無償で使うことになったのです。私自身も同土地の共有持分を有しています。 3 物件2、3土地やその先の土地が、整理されて一部が市道になったときに、それまで私が使用していた駐車場の土地が使えなくなったことから、今の場所を使用することになったという事情があります。 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、所有者が住居として占有していることが認められる。
- 2 物件2、3土地は、近隣住民と共に共有している私道（公衆用道路）であるが、物件3土地の南側一部は、同土地の共有者であるBが、駐車スペースとして使用している。
- 3 関係人陳述のとおり、床には、損傷しているところや緩くなっているところ、傾いているところがある。壁紙や襖には、破れていたり剥がれていたりしているところが各所にある。外壁には、塗装が剥がれ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 評価人の調査および関係人の陳述によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、南側で私道（物件2、3土地）に接しているが、この私道は建築基準法上の道路ではないので、本件建物を再建築することができない。

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25日(水) 12:35-12:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 Bから事情聴取 通知書差置
令和7年 1月15日(水) : - :	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
令和7年 1月16日(木) 13:40-13:50	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和7年 1月22日(水) 11:40-11:45	電話聴取(携帯電話)	所有者から事情聴取
令和7年 1月28日(火) 15:00-15:40	目的物件所在地	立入調査(解錠) 写真撮影 [評価人同行]
令和7年 1月29日(水) 9:00-9:10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(目的外土地)
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 7年 1月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

イ 2892-3 2939-15 ハ 2939-3 2939-9 ホ 2945-49 2945-7 ト 2945-45 2969-6 リ 2975-2 3009-5 ル 2961-3 つづく



(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
長沢6丁目

請求部	所在	横須賀市長沢六丁目			地番	2954番13		
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。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年7月16日
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53201

登記官

(1/2)

ヲ 3009-2
リ 2957-22
ハ 2957-44
コ 2957-21
サ 2959-2
レ 2957-35
ソ 2957-9
ツ 2957-43
ネ 2957-38
ナ 2957-23
ラ 2957-16
ム 3014-4

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

567748

求積表

B 2954-12	
1	14.85 × 4.01 = 59.5485
2	14.85 × 4.77 = 70.8345
3	16.38 × 6.13 = 100.4094
4	17.25 × 6.08 = 104.8800
5	19.92 × 5.00 = 99.6000
計	435.2724
1/2	217.6362

C 2954-13	
1	7.26 × 1.78 = 12.9228
2	14.36 × 1.29 = 18.5244
3	15.15 × 7.22 = 109.3830
4	15.15 × 5.68 = 86.0520
5	14.23 × 2.79 = 39.7017
6	14.23 × 3.36 = 47.8128
7	13.87 × 0.90 = 12.4830
計	326.8797
1/2	163.4398

D 2954-14	
1	7.55 × 1.65 = 12.4575
2	10.63 × 3.70 = 39.3310
3	15.65 × 2.43 = 38.0295
4	15.65 × 5.08 = 79.5020
5	13.50 × 6.76 = 91.2600
6	10.75 × 5.95 = 63.9625
7	7.85 × 1.30 = 10.2050
8	7.85 × 1.67 = 13.1095
9	6.89 × 1.78 = 12.2642
10	6.89 × 1.71 = 11.7819
計	371.9031
1/2	185.9515

A 2954-1	
919.1093	217.6362
—	163.4398
—	185.9515
—	41.4250
—	9.7825
—	300.8743
計	π

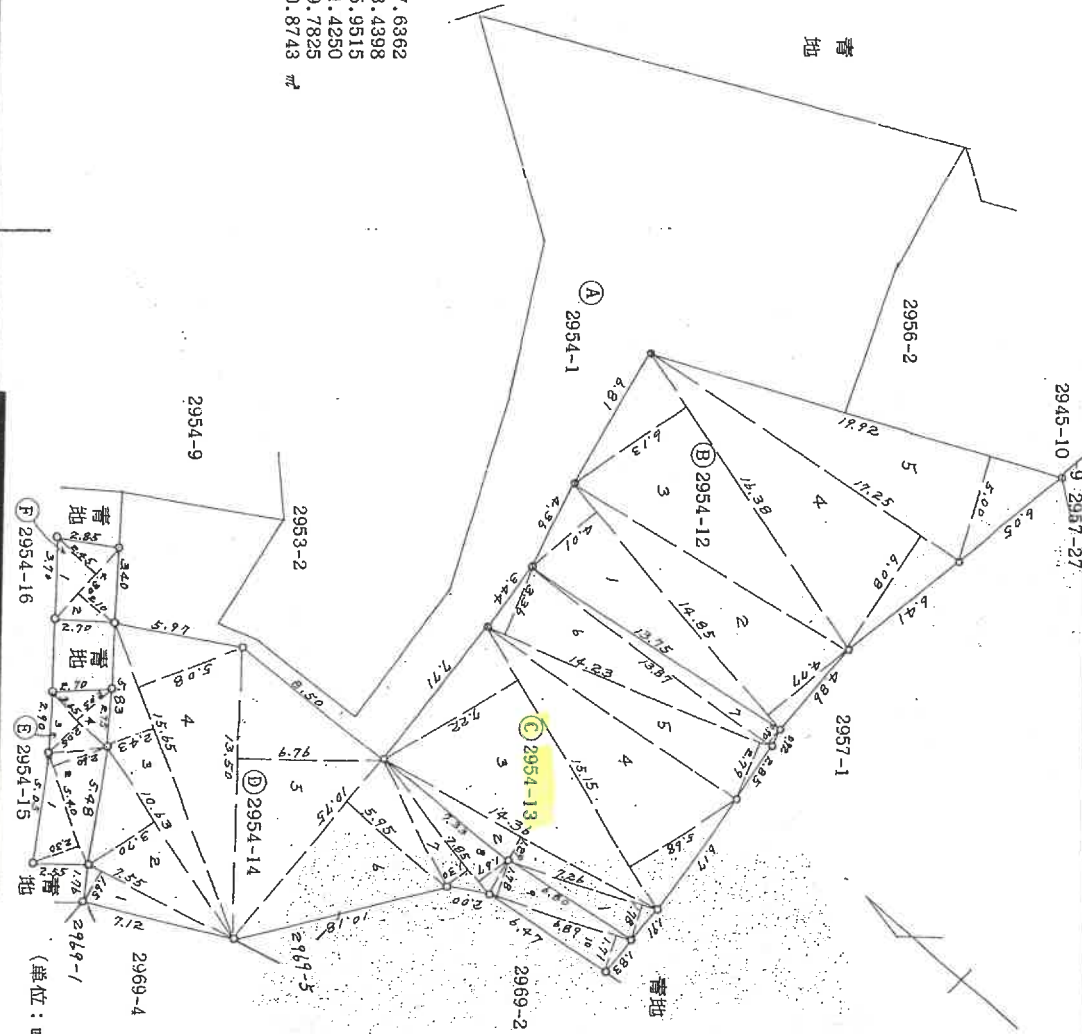
E 2954-15	
1	5.40 × 2.30 = 12.4200
2	5.40 × 2.60 = 14.0400
3	3.65 × 2.05 = 7.4825
4	3.65 × 2.05 = 7.4825
計	41.4250
1/2	20.7125

F 2954-16	
1	4.30 × 2.45 = 10.5350
2	4.30 × 2.10 = 9.0300
計	19.5650
1/2	9.7825

○…鉄
●…木杭
●…図上点

(百坪進)

(百加納)



前 2954-1 後・新同一・敷
地 番 2954番-12,-13,-14
土地の所在 横須賀市長沢字 6丁目

地積測量図

製者 土地家屋調査士
平成元年5月15日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

登記年月日：平成13年4月16日

567776

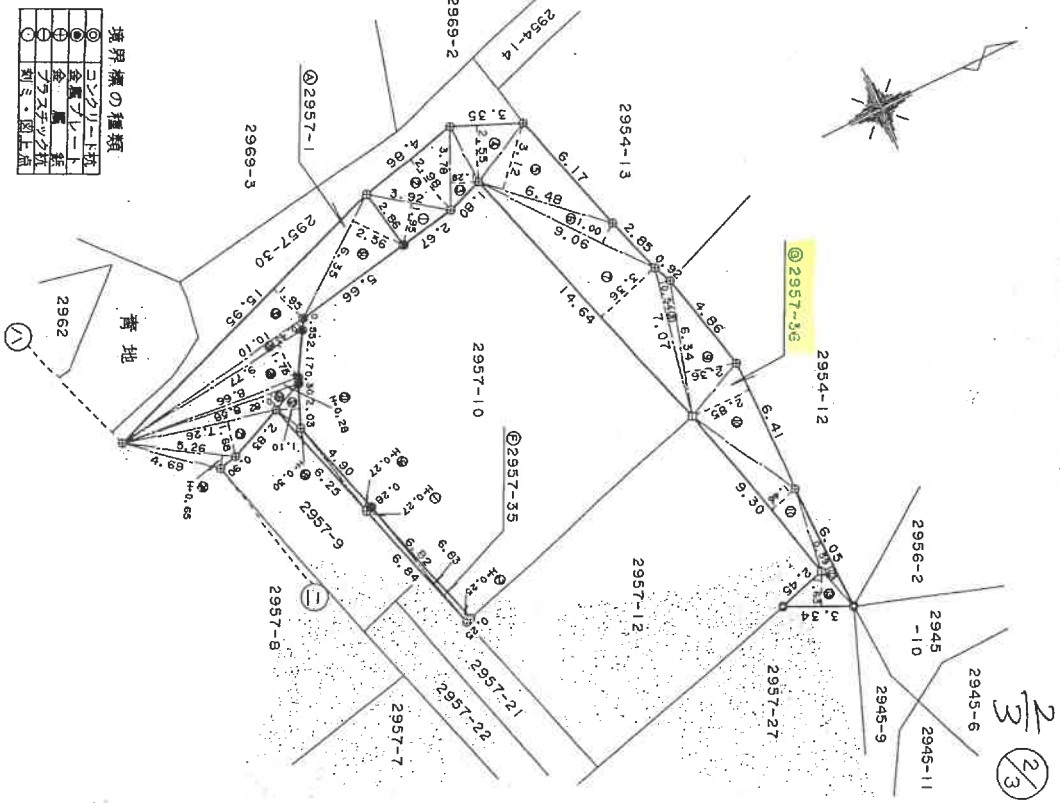
令和6年7月16日
（横浜地方支務局横須賀支局管轄）
東京法務局新信出張所

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

登記官

地番 2957-11
土地の所在 横須賀市長沢6丁目

地積測量図



作製者

平成12年10月9日作製

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。

登記年月日：平成13年4月16日

567777

前
地番 2957-1-31, -32
-33, -34, -35, -36
土地の所在 横須賀区沢の丁目

2957-3/12 2945-91-1
H.16.11.4 42023B
地積測量図

3/3
3/3

三斜求積表

地番 ㊦ 2957-36				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	3.92	1.95		7.6440
2	4.86	2.98		14.4828
3	3.78	1.23		4.6762
4	3.35	2.55		8.5425
5	6.48	3.12		20.2176
6	9.06	1.00		9.0600
7	14.64	3.36		49.1904
8	7.07	0.54		3.8178
9	6.34	2.36		14.9624
10	6.41	2.85		18.2685
11	9.30	1.46		13.5780
12	6.05	0.59		3.5695
13	3.34	1.63		5.4442
倍面積				173.6539
面積				86.82695
地積				86 m ²

総計 556.91305

地番 ㊦ 2957-31				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	8.15	2.11		17.1965
2	6.32	1.55		9.7960
3	5.39	3.01		16.2239
4	5.39	2.85		15.3615
倍面積				58.5779
面積				29.28895
地積				29 m ²

地番 ㊦ 2957-32				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	15.56	0.32		4.9792
倍面積				4.9792
面積				2.48960
地積				2.48 m ²

地番 ㊦ 2957-33				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	10.84	0.21		2.2764
倍面積				2.2764
面積				1.13820
地積				1.13 m ²

地番 ㊦ 2957-34				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	5.98	3.36		33.5328
2	9.98	1.93		19.2614
倍面積				52.7942
面積				26.39710
地積				26 m ²

地番 ㊦ 2957-35				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	6.84	0.27		1.8468
2	6.83	0.25		1.7075
倍面積				3.5543
面積				1.77715
地積				1.77 m ²

地番 ㊦ 2957-1				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	6.66	2.44		16.2504
2	5.48	3.17		17.3716
3	9.53	4.00		38.1200
4	7.61	4.61		35.0821
5	5.15	0.56		2.8840
6	7.53	4.14		31.1742
7	8.59	6.31		54.2029
8	7.73	2.86		22.1078
9	5.41	1.18		6.3838
10	22.66	3.31		75.0046
11	31.13	4.02		125.1426
12	10.84	4.08		44.2272
13	19.71	1.66		32.7186
14	19.71	1.86		36.6606
15	2.56	1.51		3.8656
16	18.72	0.12		2.2464
17	16.67	0.42		7.0014
18	4.24	0.28		1.1872
19	4.61	0.74		3.4114
20	6.98	3.95		27.5710
21	13.37	1.58		21.1246
22	22.60	3.06		69.1560
23	12.05	3.80		45.7900
24	5.26	0.65		3.4190
25	7.26	1.68		12.1968
26	8.58	0.82		7.0356
27	8.66	0.28		2.4248
28	9.77	1.75		17.0975
29	10.10	0.43		4.3430
30	15.95	1.95		31.1025
31	6.35	2.56		16.2560
32	2.03	1.10		2.2330
33	6.25	0.30		1.8750
34	4.90	0.27		1.3230
倍面積				817.9902
面積				408.99510
地積				408 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年7月16日
横浜地方支務局横須賀支局管理
東支務局新宿出張所
登記官

(日調書)

作製者

平成12年10月9日(作製)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成3年7月1日

294859

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

2954番13

建物の所在

横須賀市長沢字峯2954番地13

6丁目

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。

(横浜地方支務局横須賀支局管轄)

東京支務局新館出張所

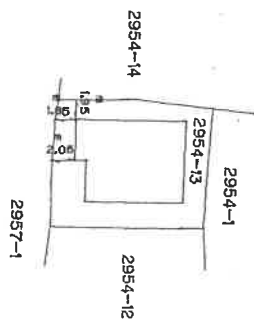
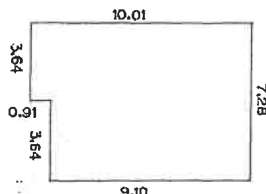
令和6年7月16日

登記官

求積

$$7.28 \times 9.10 = 66.2480$$
$$3.64 \times 0.91 = 3.3124$$
$$\text{計} 69.5604$$

床面積 69.56 m²



(目録12)

製作者

土地調査士

(平成3年5月26日作製)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

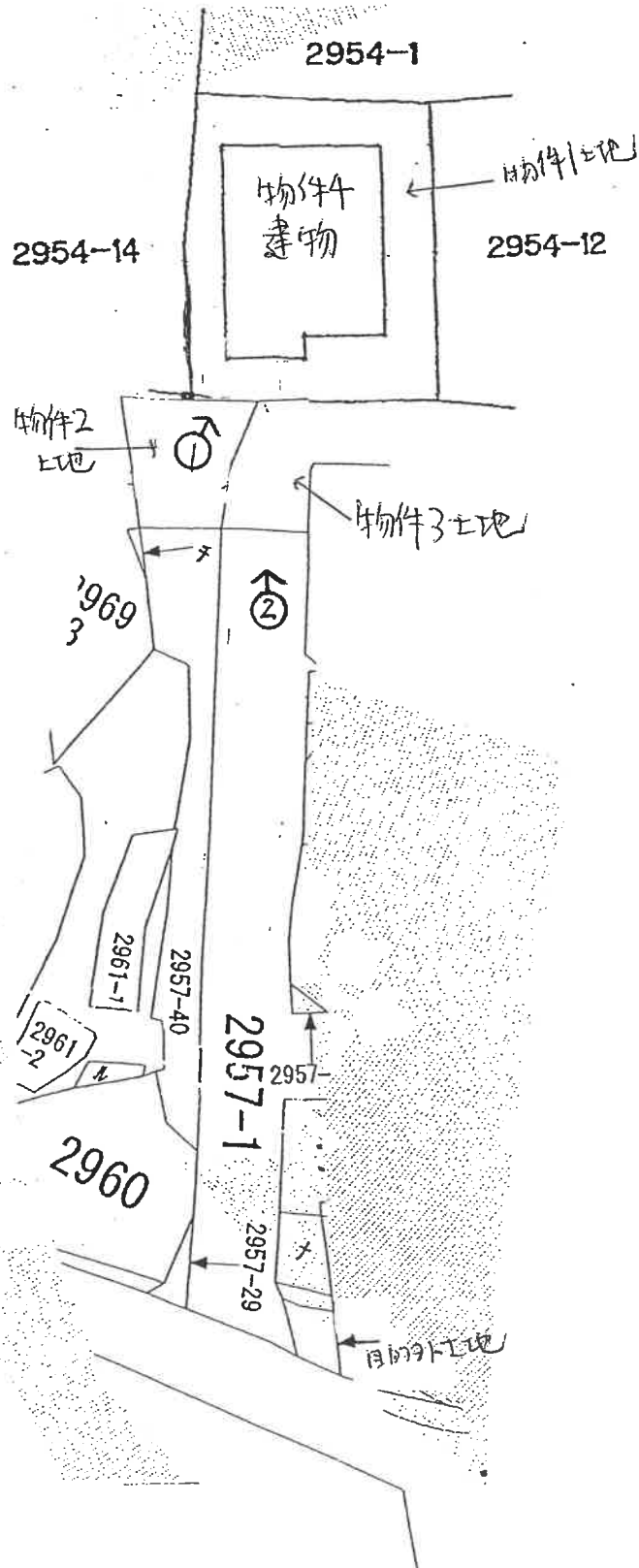
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

14枚目



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)





1
本件建物の外観



2
物件2、3土地の外観



3



4



5

余 白

令和6年(ケ)第 76 号
令和7年 1月28日 現地調査
令和7年 3月 3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 2, 0 7 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6 7 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 5, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 5 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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		
3		
4		住居表示 長沢6-18-20
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 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2954番13
 地 目 宅地
 地 積 163.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957番30
 地 目 公衆用道路
 地 積 14平方メートル

共有者 A 持分780分の260

3 所 在 横須賀市長沢六丁目
 地 番 2957番36
 地 目 公衆用道路
 地 積 86平方メートル

共有者 A 持分780分の375

4 所 在 横須賀市長沢六丁目2954番地13
 家屋 番号 2954番13
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 69.56平方メートル

物 件 目 録

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	京急久里浜線「Y R P 野比」駅の西方約1.1km（道路距離）、「みのり橋」バス停より徒歩約3分	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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1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 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	163.43㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約11.8m 奥行約14.3m 西向傾斜の地勢にある。宅盤面は平坦。
接面道路の状況	南側で幅員約3.3mの私道（物件2・3土地、建築基準法の道路ではない）に約11.8m接面する。当該私道は東側から西側に下る傾斜となっており、物件1土地は接道面の東側では道路面より低く、西側では道路面より高く接面する。	
土地の利用状況等	物件4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（私設共同管）
特 記 事 項	◇物件1土地の接道面の西側で南方に延びる私道（物件2・3土地の一部）は、過半が建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）に指定されているが、物件1土地側（北側）は位置指定道路から外れているため、物件1土地は建築基準法の道路には接面していない。 ◇物件4建物の建築計画概要書では、敷地が位置指定道路に接するように、物件1土地の南側の私道の一部を敷地に含めている。 ◇物件1土地の東側隣地の建物（平成2年建築確認）の敷地	

	に物件1土地の南側の私道が含まれている。したがって、物件1土地に建物を再建築する際に、物件4建物の建築時と同様に物件1土地の南側の私道の一部を含めて敷地とすることは、東側隣地の建物と敷地が重なることになるため、できない。東側隣地の建物の建築時に私道を含めた敷地での建築確認が受け付けられた経緯は不明である。 ◇以上から、現状のままでは、物件1土地に建物を再建築することは、接道要件を満たさず、できない。 ◇物件1土地には動産である物置が1個ある。
--	--

(2) 物件2・3

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	100㎡（登記面積） 西向傾斜
土地の利用状況等	近隣住民が共有する私道となっている。南西側の一部は建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）となっており、南側で市道（建築基準法第42条1項第1号道路）と接続している。同市道も元は同じ位置指定道路であったが、市に寄付されて市道となったものである。	
特 記 事 項	◇上記位置指定道路の物件3土地の部分には、物件1・4の東側隣家で物件2・3土地の共有者であるBが白線を引いて駐車スペースとして使用している。関係人の陳述によれば、Bが駐車スペースとして使用することは、共有者らの同意によるものとのことである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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52年11月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	成形板張り等
	内 壁	繊維壁、合板等
	天 井	合板、テックス等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	69.56㎡	
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	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年1月28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。 ◇所有者の陳述によれば、2年位前から空家の状態とのことである。 ◇建築確認に当たっては、物件1土地の南側の私道の一部を敷地に含めているため、建蔽率を超過しないが、物件1土地のみの地積では、建蔽率を若干超過する。 ◇床には、損傷しているところや緩くなっているところ、傾いているところがある。室内には襖紙の剥がれなど各所に損傷がある。 ◇外壁には塗装が剥がれているところがある。	

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	88,000	30 100	26,400	×163.43	×0.9	= 3,880,000

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 横須賀－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 110,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 88,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、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：建築基準法の道路に接面しないこと、地勢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・3（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	88,000	× 0.03	× 14	$\times \frac{260}{780}$	= 10,000
3	88,000	× 0.03	× 86	$\times \frac{375}{780}$	= 110,000

標準画地価格：①のとおり

道 路 価 値 率：3%と判定した。

③ 物件 4（建物）

目的建物は築後約 48 年を経過しており、経済的耐用年数を了していると判断されることから、再調達原価の 2%（残価率）をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
4	170,000	× 69.56	× 0.02	= 240,000

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4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	3,880,000	×	0.65	法定地上権 = 2,520,000

(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	3,880,000	－ 2,520,000		× 0.7	× 0.7		= 670,000
2	10,000			× 0.7	× 0.7		= 5,000
3	110,000			× 0.7	× 0.7		= 50,000
4	240,000	＋ 2,520,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 1,350,000
一括価格（合計）							= 2,075,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件1土地が建築基準法の道路に接面せず、再建築が不可であることによる市場性の減退を考慮して、-30%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. 地価公示価格 横須賀一9

所 在：横須賀市長沢1丁目994番7 「長沢1-49-3」
価 格：110,000円/㎡
位 置：京急久里浜線「京急長沢」駅約450m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：170㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南側4.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	6,014,200円
物件2	0円
物件3	0円
物件4	1,198,900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 2892-3 ハ 2939-3 ホ 2945-49 ト 2945-45 ニ 2975-2 ヲ 2961-3
2939-15 2939-9 2945-7 テ 2969-6 ス 3009-5 つづく



地番区域見出

長沢6丁目

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16日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53201

登記官

(1/2)

登記年月日：平成1年6月20日

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。
(横須賀地方支務局横須賀支局管轄)
令和6年7月16日 東京支務局新簿出張所

登記官

地図整理番号：M53202

567748

求積表

② 2954-12	
1 14.85 × 4.01 =	59.5485
2 14.85 × 4.77 =	70.8345
3 16.38 × 6.13 =	100.4094
4 17.25 × 6.08 =	104.8800
5 19.92 × 5.00 =	99.6000
計	435.2724
	217.6362 m ²

③ 2954-13	
1 7.26 × 1.78 =	12.9228
2 14.36 × 1.29 =	18.5244
3 15.15 × 7.22 =	109.3830
4 15.15 × 5.68 =	86.0320
5 14.23 × 2.79 =	39.7017
6 14.23 × 3.36 =	47.8128
7 13.87 × 0.90 =	12.4830
計	326.8797
	163.4398 m ²

④ 2954-14	
1 7.55 × 1.65 =	12.4575
2 10.63 × 3.70 =	39.3310
3 15.65 × 2.43 =	38.0295
4 15.65 × 5.08 =	79.5020
5 13.50 × 6.76 =	91.2600
6 10.75 × 5.95 =	63.9625
7 7.85 × 1.30 =	10.2050
8 7.85 × 1.67 =	13.1095
9 6.89 × 1.78 =	12.2642
10 6.89 × 1.71 =	11.7819
計	371.9031
	185.9515 m ²

⑤ 2954-15	
1 5.40 × 2.30 =	12.4200
2 5.40 × 2.60 =	14.0400
3 3.65 × 2.05 =	7.4825
4 3.65 × 2.05 =	7.4825
計	41.4250
	20.7125 m ²

⑥ 2954-16	
1 4.30 × 2.45 =	10.5350
2 4.30 × 2.10 =	9.0300
計	19.5650
	9.7825 m ²

⑦ 2954-1	
919.1093	
- 217.6362	
- 163.4398	
- 185.9515	
- 41.4250	
- 9.7825	
=	300.8743 m ²

○ 鉄
● 木杭
● 図上点

作製者

平成元年5月15日作製

申請人

縮尺 1/250

前 2954-1 後 新同一新

地積測量図

土地の所在 横須賀市長沢字 6丁目

地番 2954番-12、-13、-14、-15、-16

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日調第)

(日調第9)

登記年月日：平成13年4月16日

567781

前 2957-30 後 新同一

地積測量図

地番 2957-50-40

土地の所在 横須賀市長沢6丁目

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)

令和6年7月16日

東京法務局新堀出張所

登記官

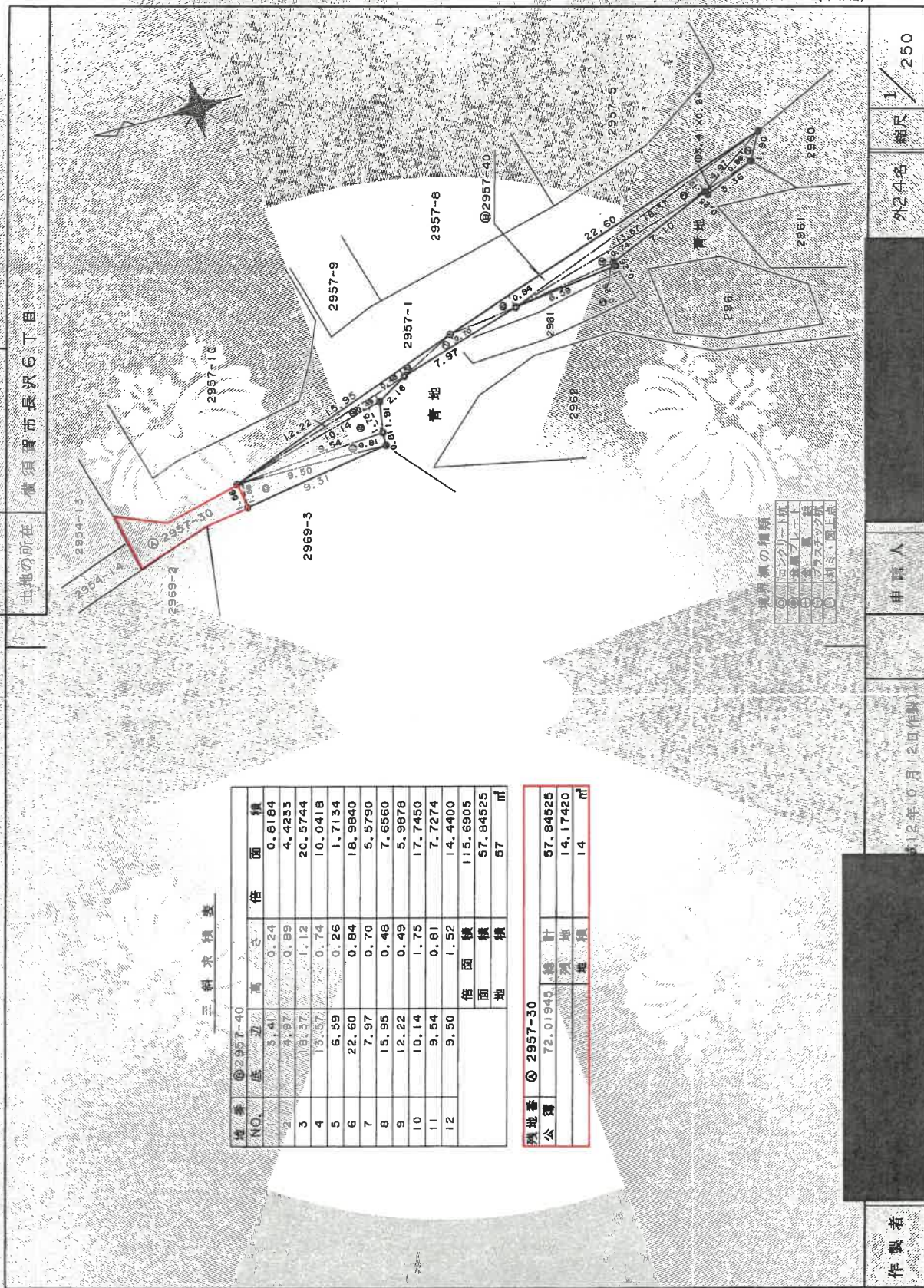
三斜求積表

地番	②2957-40	底辺	高さ	倍面積
NQ		31.41	0.24	0.8184
2		4.97	0.89	4.4253
3		18.37	1.12	20.5744
4		13.57	0.74	10.0418
5		6.59	0.26	1.7134
6		22.60	0.84	18.9840
7		7.97	0.70	5.5790
8		15.95	0.48	7.6560
9		12.22	0.49	5.9878
10		10.14	1.75	17.7450
11		9.54	0.81	7.7274
12		9.50	1.52	14.4400
倍面積				115.6905
面積				57.84925
面積				57

地番	②2957-30	面積	地積
公簿	72.01945	地積	57.84925
		地積	14.17420
		地積	14

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成13年4月16日登記
(登録簿)



作製者

平成12年10月12日作成

申請人

外24名 縮尺 1/250

登記年月日：平成13年4月10日

567776

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。

(横浜地方公務員局領須賀支店管轄)

令和6年7月16日

東京法務局新宿出張所

登記官

地積測量図写

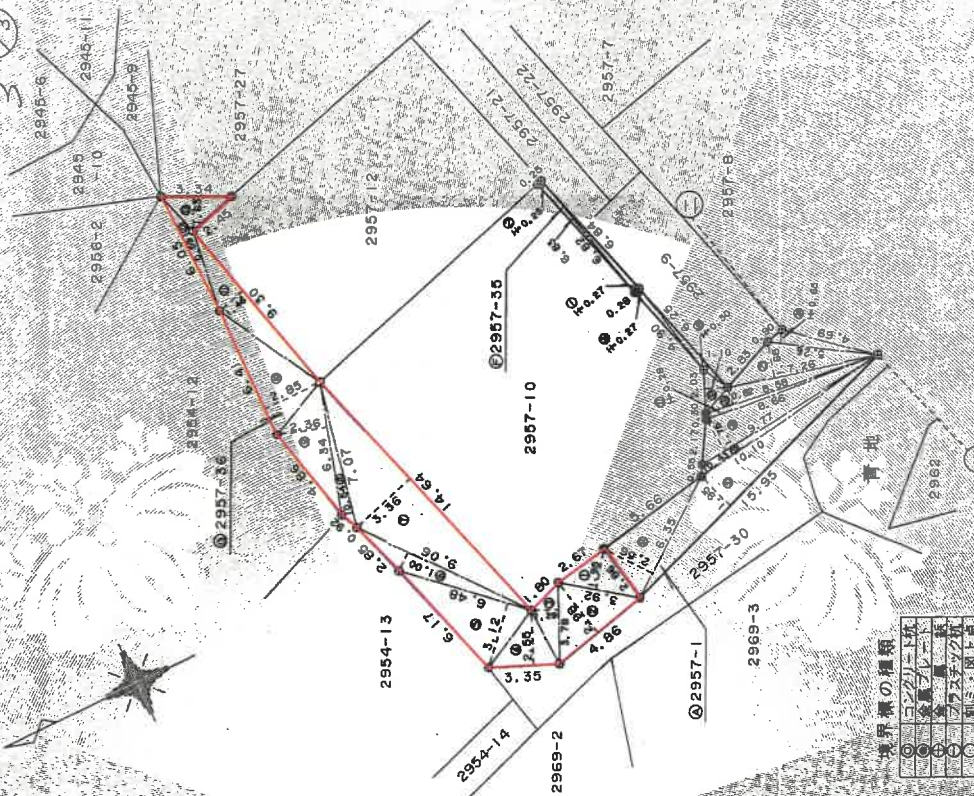
(A3判からA4判へ縮小)

前 後 測量時間 21:23

地 番 2957-1 21-36

土地の所在 横浜市中区六丁目

2/3



境界線の種類	
○	コンクリート杭
●	金目/ノミ
○	金目/ノミ
○	ノミ/ノミ
○	ノミ/ノミ

1/250

外24名

縮尺

申請人

平成12年10月9日作製

作製者

(3/4)

地図整理番号：M53204

登記年月日：平成13年4月16日

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。
(横浜地方方法務局横須賀支局管理)

令和6年7月16日

東京法務局新堀出張所

登記官

2957-31/12 2940-9-16号
16.11.4 *420235
地積測量図

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

横浜地方方法務局横須賀支局管理

567777

土地の所在 横須賀長沢6丁目

地番 2957-11-31, -32
-33, -34, -35, -36

3/3

三斜求積法

地番 ② 2957-36			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.92	1.95	7.6440
2	4.86	2.98	14.4828
3	3.78	1.29	4.8762
4	3.35	2.55	8.5425
5	6.48	3.12	20.2176
6	9.06	1.00	9.0600
7	14.64	3.36	49.1904
8	7.07	0.54	3.8178
9	6.34	2.36	14.9624
10	6.41	2.85	18.2685
11	9.30	1.46	13.5780
12	6.05	0.59	3.5695
13	3.34	1.63	5.4442
倍面積			175.6539
面積			86.82695
地			86 m ²

総計 556.91305

地番 ② 2957-31			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	8.15	2.11	17.1965
2	6.32	1.55	9.7960
3	5.59	3.01	16.8239
4	5.39	2.85	15.3615
倍面積			59.18895
面積			29 m ²

地番 ② 2957-32			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.56	0.32	4.9792
倍面積			4.9792
面積			2.48960
地			2.48 m ²

地番 ② 2957-33			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	10.84	0.21	2.2764
倍面積			2.2764
面積			1.13820
地			1.13 m ²

地番 ② 2957-34			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	9.98	3.36	33.5328
2	9.98	1.93	19.2614
倍面積			52.7942
面積			26.39710
地			26 m ²

地番 ② 2957-35			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.84	0.27	1.8468
2	6.83	0.25	1.7075
倍面積			3.5543
面積			1.77715
地			1.77 m ²

地番 ② 2957-			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	8.56	2.44	20.8864
2	5.48	3.17	17.3716
3	9.53	4.00	38.1200
4	7.61	4.61	35.0821
5	5.15	0.56	2.8840
6	7.53	4.14	31.1742
7	8.59	6.31	54.2029
8	7.73	2.86	22.1078
9	5.41	1.18	6.3838
10	22.66	3.31	75.0046
11	31.13	4.02	125.1426
12	10.84	4.08	44.2272
13	19.71	1.86	36.6606
14	19.71	1.86	36.6606
15	2.56	1.51	3.8656
16	18.72	0.12	2.2464
17	16.67	0.42	7.0014
18	4.24	0.28	1.1872
19	4.61	0.74	3.4114
20	6.98	3.95	27.5710
21	13.37	1.98	26.5710
22	22.60	3.06	69.1560
23	12.05	3.90	47.0000
24	5.26	0.65	3.4190
25	7.26	1.88	13.6488
26	8.58	0.92	7.8936
27	8.66	0.78	6.7548
28	3.77	1.75	6.5975
29	10.10	0.43	4.3430
30	15.95	1.95	31.1025
31	6.35	2.55	16.1875
32	2.03	1.10	2.2330
33	6.25	0.30	1.8750
34	4.90	0.27	1.3230
倍面積			817.9902
面積			408.99510
地			408 m ²

作製者

申請人

外24名

縮尺 1/

成12年10月 9日作製

登記年月日 平成30年7月1日

294859

各階平面図

建物図面

家屋番号 2954番13

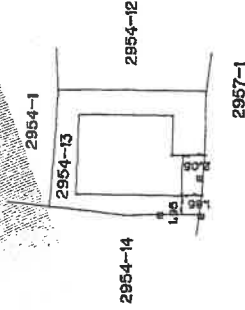
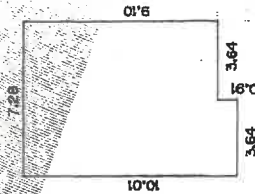
建物の所在 横須賀市長沢字峯2954番地13

6丁目

求積

$3.28 \times 9.10 = 30.2480$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
合計 69.5604

床面積 69.56 m²



(日調連印)

3.7.1 (日加義)

作製者

土地調査士

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)

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。

(横浜地方支庁法務局横須賀支庁管理課)

令和6年7月16日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号: M53205

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

間取図

