

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, 2	2, 840, 000 2, 272, 000	一括	568, 000	26, 885	7, 445
1	800, 000				
2	2, 040, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 4 9 平方メートル
2 階 5 0 . 4 9 平方メートル |

※
※
※

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 21 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 富 樫 康 晴

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 1, 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 | 横須賀市根岸町二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 4 9 平方メートル
2 階 5 0. 4 9 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 1号
令和 6年 2月 7日受理
令和 6年 3月 21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 渡 邊 訓

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 4 9 平方メートル
2階 5 0. 4 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	神奈川県横須賀市根岸町二丁目28番21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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 上記の者が本件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 上記の者が本件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
■所有者	(1) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、現在、私がひとりで住んでいます。 (2) 本件建物内で猫を1匹飼っています。猫による損傷等はほとんどありません。 (3) 受命物件1の土地（以下「本件土地」という。）の一部が沈み込んでしまったので、本件建物にも傾きが生じています。 (4) 本件建物は建築後40年以上を経過しているので、経年による劣化等が随所にあります。 (5) 本件土地について、隣接土地所有者らとの間に境界に関する紛争等はありません。

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、所有者の陳述及び門扉に付された所有者名の表示ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 本件建物内部は家庭用動産類により著しく雑然とした状態であり、また、洋室2及び洋室3にはブルーシートが敷かれていたため、細部の確認はできなかった。目視により確認した範囲において、本件建物には、壁面の亀裂、壁紙の剥離及び汚損、室内扉の開閉不具合及び損傷ならびに経年による劣化等が認められた。ただし、動物の飼育によると思われる動物臭及び損傷等は認められなかった。
- (4) 評価人において、本件建物の傾斜につき簡易計測したところ、北西方に向かって傾斜が認められた。
- (5) また、本件建物の外壁には、サイディングの剥離及び汚損、鉄部及び木部の腐食、基礎コンクリートの損傷等が認められた。
- (6) 本件土地の南西側の一部に神奈川県施工の急傾斜地危険区域擁壁が存するが、評価人の調査によれば、敷地の利用に関しては、神奈川県と所有者との間に使用貸借契約が存するとのことである。
- (7) 本件土地は東側において市道（建築基準法第42条第2項に該当する道路）に接する。
- (8) 本件土地は前記市道との接面部分において、道路後退が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2月13日(火) 13:10-13:20	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年 3月 5日(火) 13:00-14:10 14:30-14:40	目的物件所在地 横浜地方法務局横須賀支局	所有者から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影 〔評価人同行〕 全部事項証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

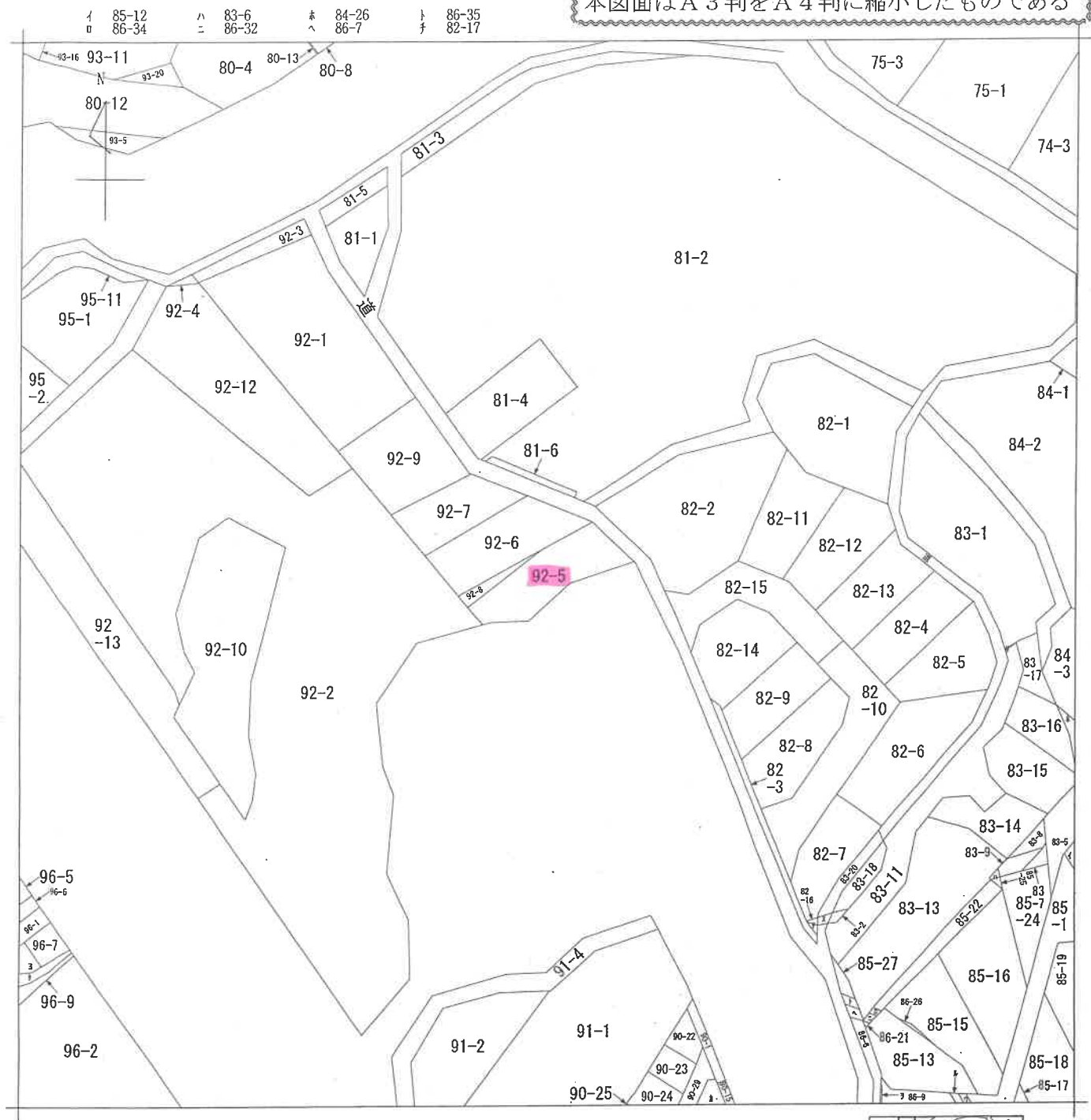
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



地番区域見出

根岸町 2丁目

A 根岸町 2丁目
B 根岸町 2丁目
C 根岸町 2丁目
D 根岸町 2丁目

請 求 部 分	所 在	横須賀市根岸町二丁目				地 番	92番5			
出 力 縮	1/600	精 度 区		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		

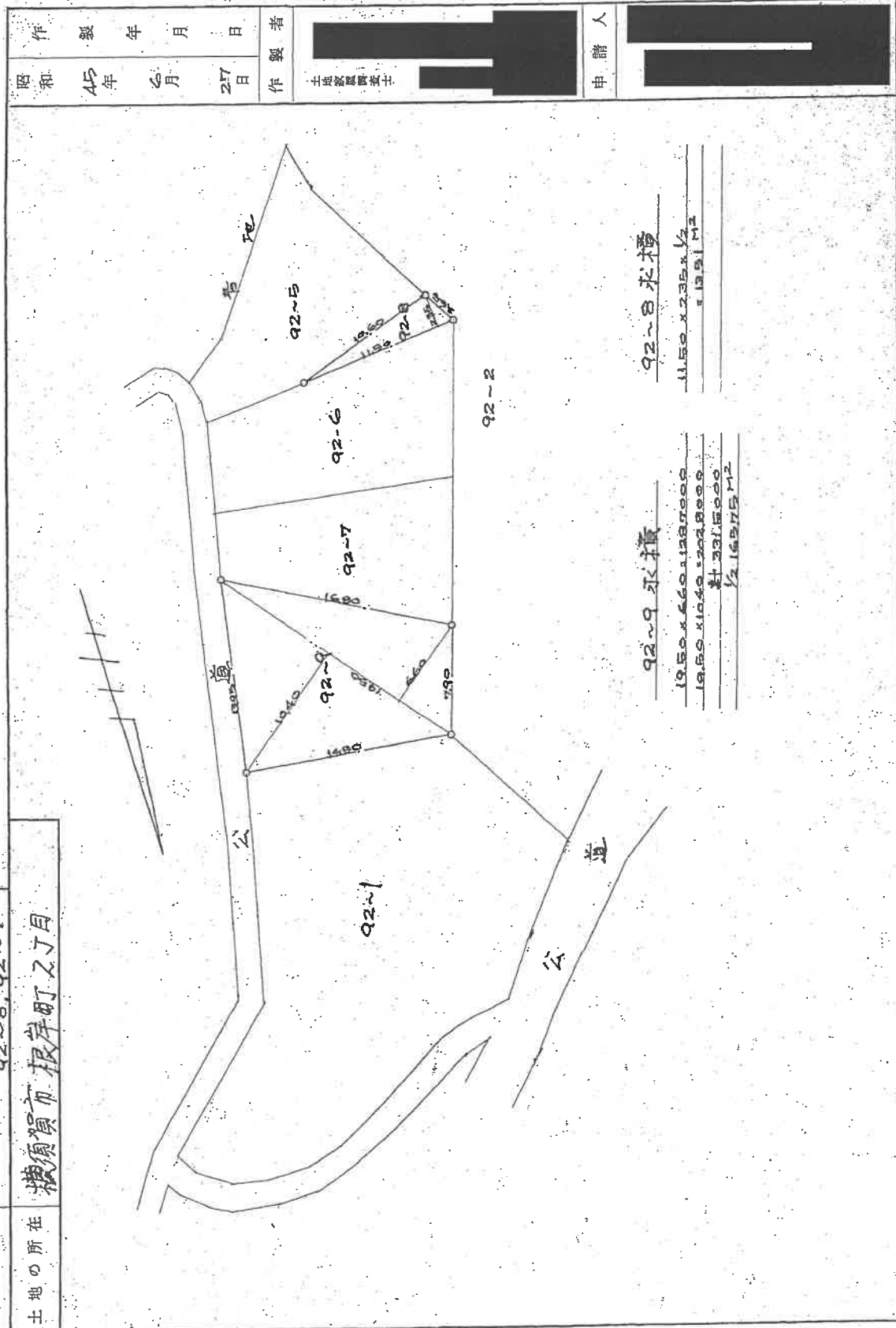
登記年月日：昭和45年6月30日

572088 前 22-5 92-5 後 新同一 耕 92-7 92-8, 92-9

地積測量図

地番 92-5, 92-7, 92-8, 92-9

土地の所在 横須賀市根岸町2丁目



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

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56年4月23日

304201

各階平面図

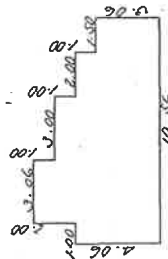
建物図面

92-5

家屋番号

建物の所在
横須賀市根岸町2丁目92番地5

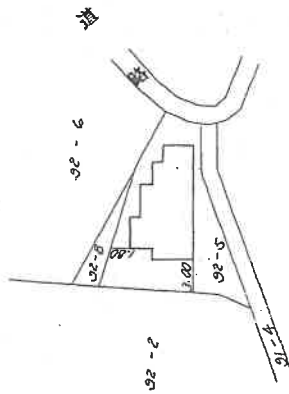
1階2階各階同型



3.06	x	1.00	=	3.0600
6.06	x	1.00	=	6.0600
3.06	x	1.00	=	3.0600
10.35	x	3.06	=	31.6710

合計 50.42

1階2階床面積 50.42 (㎡)



56 4 23

(長縮納)

(日調速12)

作製者

土地調査士
家屋

4月14日作製

縮尺 1/250

申請人

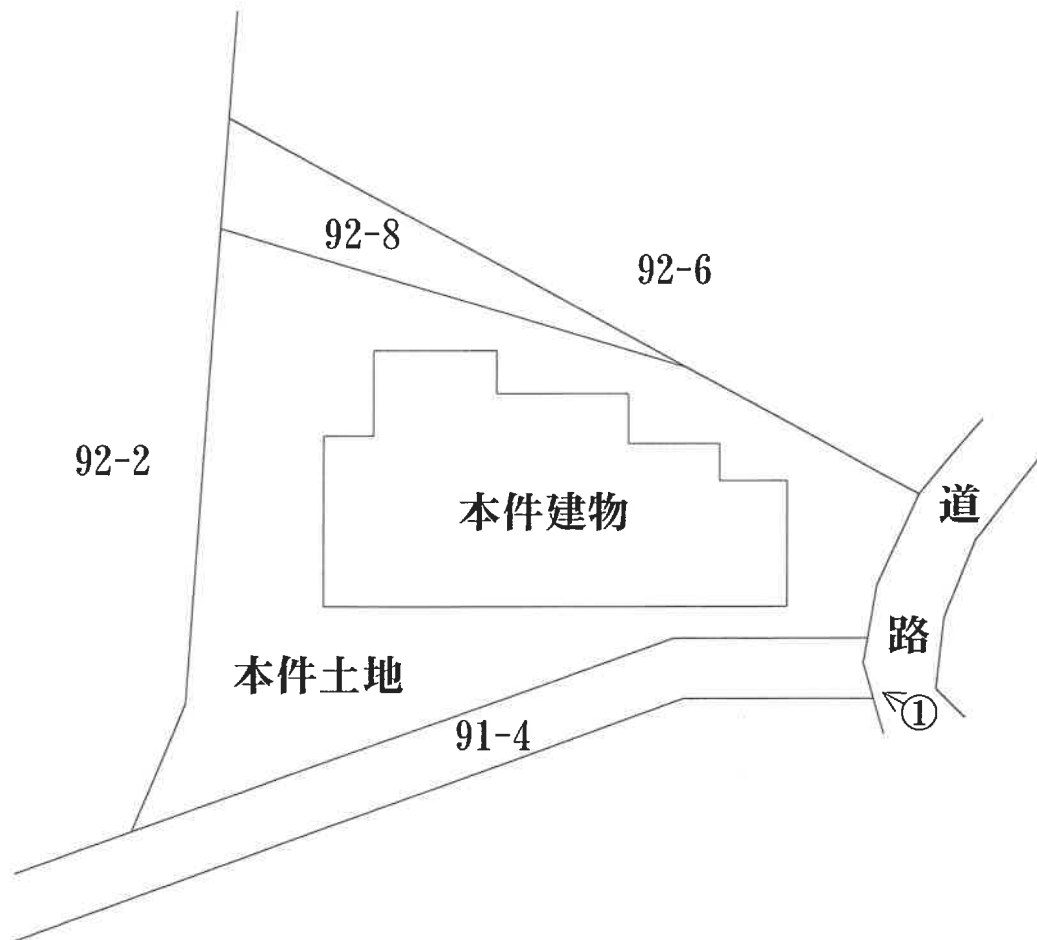
縮尺

1/500

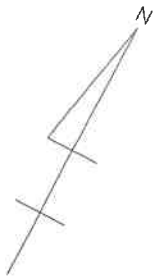
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

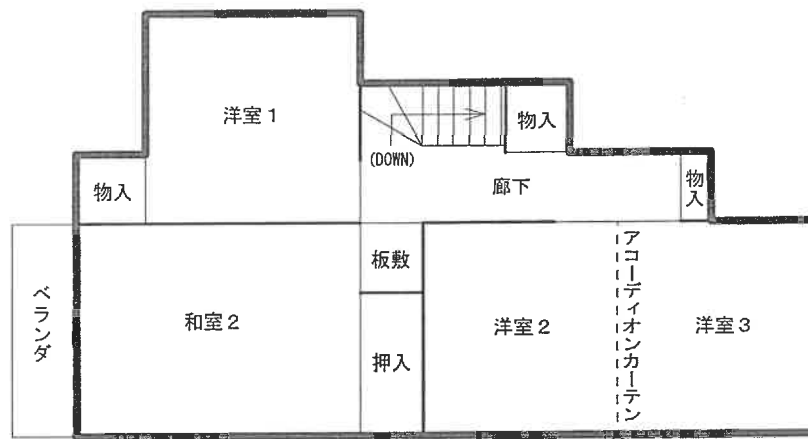


←○は写真撮影位置・方向

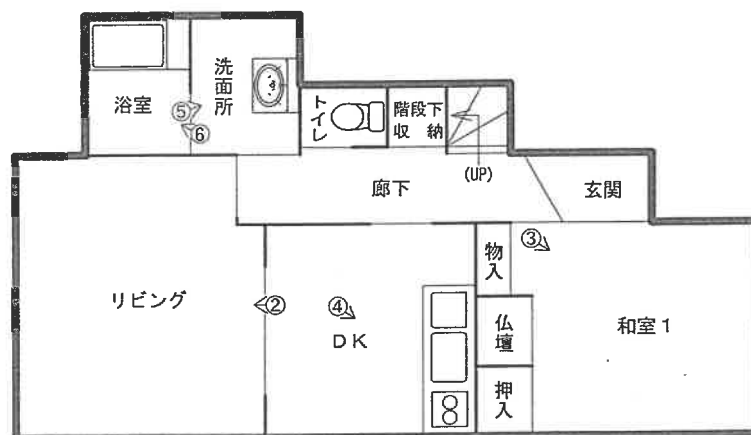


建 物 間 取 図

2 階



1 階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビング



3 和室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



求 意 見 書

小 林 隆 志 殿

令和 7年 6月26日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 三

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 6月26日

評価人

小林隆志

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 4 9 平方メートル
2 階 5 0. 4 9 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第 1 号
令和6年3月 5日 現地調査
令和6年3月18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4,050,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金1,140,000円
物 件 2	金2,910,000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 根岸町 2－28－21
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 | 横須賀市根岸町二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市根岸町二丁目 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 4 9 平方メートル
2階 5 0. 4 9 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「北久里浜」駅の北東方 約260m(道路距離)、徒歩約4分	
付 近 の 状 況	幅員の狭い道路沿いに中小規模の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	
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 宅地造成工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域、北久里浜地区まちづくり協定（準協定適用区域）、屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	142.49㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約2.1m、奥行き約17m 宅盤面はほぼ平坦。一部法面を含む。
接面道路の状況	東側で幅員約1.8mのコンクリート舗装市道（建築基準法第42条第2項）より約0～0.5m高く約2.1m接面と推測	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガスを使用） あり
特 記 事 項	◇物件1土地は地積測量図が作製されていないため、その範囲が不明確である。そのため、物件1土地が2mの接道義務を果たしているかどうか問題になる。現況、物件2建物の敷地として利用されている土地は金属フェンスで囲われ、階段状の市道から1m程度後退した位置に門扉が作られている。この周辺では、市道沿いに設置された二つのコンクリート杭を確認することができた。北側の杭は北側隣接地である92-6土地との境付近にあり、南側の杭は目的物件の南側にある共同住宅（コーポ北久里浜）の通路として作られた石段との境に設置されている。そして、この南側の杭より物件1土地側に電柱が一本存在する。目的物件の所有者によると、東京電力から電柱の設置使用料を受け取ったことはないとのことであったため、電柱よりも南側にある杭は物	

件1土地と隣接地との境界を示すものではないと考えられる。一方、物件1土地の南東側隣接地である91-4土地には昭和52年7月1日に作製された地積測量図があり、さらに91-4土地の南東側隣接地である91-1土地には平成25年7月10日に作製された地積測量図が存在する。91-1土地の地積測量図と、横須賀市建設部土木用地課に備え付けられた「市道等境界確定平面図」（以下『確定平面図』）を比較すると、91-4土地と91-1土地の境から東に向かって1.68m、3.42mと計測されており、二つの資料の数値は一致する。次に91-4土地と市道との境界を見ると、「確定平面図」では南側から1.54m、1.76m、地積測量図では1.52m、1.40mとされ、両者の数値は一致しない。しかし地積測量図が作られた時期を考慮すると、1.54mと1.52mとの誤差は容認できる範囲と判断し、1.76mのうちの1.40mが91-4土地、残りの0.36mが物件1土地の範囲と考えた。「確定平面図」によると1.76mの辺長のさらに北側の辺長は1.83mとされているため、物件1土地の間口は0.36mと1.83mの合計である約2.1mと判断した。

◇神奈川県横須賀土木事務所急傾斜地第二課調査によると、急傾斜地保護のための擁壁が0.16㎡だけ物件1土地に入り込んで築造されており、土地使用貸借契約が結ばれている。現地調査の際には、この擁壁と物件1土地との間にコンクリート杭が一本打たれていることを確認した。

◇横須賀市建築指導課備付の「建築計画概要書」に記載されたセットバック後の敷地面積は126.47㎡であり、登記面積よりも一割以上少ない。目的外91-4の地積測量図を見ると、物件1土地と接している辺長の長さは21m以上あるように描かれているが、「建築計画概要書」には14.2mとなっている。その一方で、物件1土地の南西側のフェンスのすぐ外側にある神奈川県の擁壁はわずか0.16㎡のみであるため、「建築計画概要書」記載数量がより正確と判断した。したがって、物件1土地は縄縮みしている可能性がある。

◇物件2建物の南東角付近の地盤が沈下しており、物件2建物の基礎がコンクリート舗装された地盤面から剥がれて浮いていた。また舗装にひび割れが目立った。

◇物件1土地は北側隣接地よりも約2.5m高く、南東側隣接地よりも約2.4m低い。双方の段差部分は擁壁で保護されており、この擁壁は物件1土地内に作られている可能性がある。

◇犬小屋が一個、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	昭和56年4月10日（登記記載）
	経 過 年 数	43年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造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	布クロス貼、繊維壁等
	天 井	布クロス貼、合板、石膏ボード等
	床	フローリング、カーペット、畳、ビニルクロス等
	設 備	トイレ、キッチン、浴室、洗面化粧台等
	そ の 他	押入、物入、床下収納、階段下収納、ベランダ、仏壇等
床面積（現況）	1階：50.49㎡、2階：50.49㎡、延床面積：100.98㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	5LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	中等上位	
保守管理の状態	劣 る（ゴミや荷物が大量に散乱していた。）	
建物の利用状況	◇令和6年3月5日内部立入調査 ◇所有者が住居として居住している。	
特 記 事 項	◇各部屋の壁に水平方向及び垂直方向に亀裂が見られたほか、扉が自然に閉まったり、閉まらなかったりする扉があったため水準器で床面の傾斜を計測したところ、北西方に向かって1.0～2.0度程度傾いていることを確認した。 ◇物件2建物の南西角付近は、基礎の外枠のコンクリートが剥がれていたほか、基礎が地盤から浮き、外壁のサイディングが剥がれかけていた。 ◇玄関と階段の間にある壁紙が剥がれていた。また2階北西側洋室の扉の表面が割れていた。 ◇室内で猫を一匹飼育している。 ◇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ていることを確認できなかった。	

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	75,900	60 100	45,500	×142.49	×0.9	= 5,830,000

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-1

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 115,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{153} & = & 75,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5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：隣接地との高低差、間口狭小、セットバック、縄縮みの可能性等の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	280,000	× 100.98	× 0.05	= 1,410,000

現価率

- ・ 経過年数約 5 年、経済的残存耐用年数約 43 年、観察減価率 50%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.50}) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

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	5,830,000	× 0.65	法定地上権	= 3,790,000

(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	5,830,000	－ 3,790,000		× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 1,140,000
2	1,410,000	＋ 3,790,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 2,910,000
一括価格(合計)							4,050,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：測量が行われておらず境界が不明確で、地盤の強度に懸念があり、建物が傾斜している物件に対する市場性減価を－20%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 横須賀一1

所 在：横須賀市池田町6丁目80番63「池田町6-10-10」

価 格：115,000 円/㎡

位 置：京浜急行久里浜線「北久里浜」駅約700m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：178 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側5.2m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（40，80）

地域 の 概 要：中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 3,368,100円

物件2 1,359,100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. 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。）

4. 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。



- A 根岸町 2丁目
- B 根岸町 2丁目
- C 根岸町 2丁目
- D 根岸町 2丁目

請求部	所在	横須賀市根岸町二丁目				地番	92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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				
							種類 旧土地台帳附属地図			

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5年12月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

附属資料3 地積測量図写

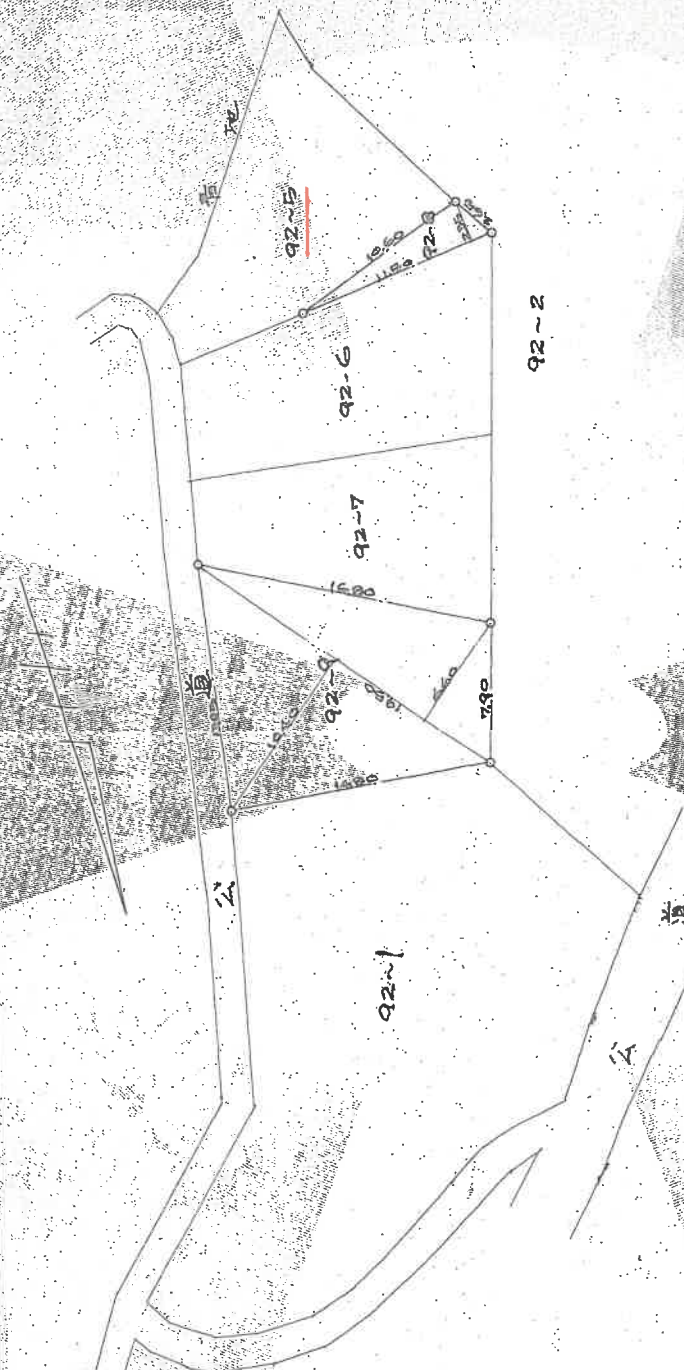
(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

45
6
30

作製年月日	昭和45年6月27日	作製者	登録番号 土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	-----------------	-----	--

地積測量図

地番	92-5 92-1 92-8 92-9
土地の所在	横須賀市根岸町2丁目



92-8 水積

11.50 x 235.5 / 2
= 1351 M²

92-9 水積

19.50 x 260.1137000
= 5072.8000
19.50 x 104.012228000
= 2028.0000
24.3315000
1/2 15575 M²

(旧日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和45年6月30日

572088 前 92-5 後 新同一番

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。
(横浜地方事務所横須賀支所管轄)
令和5年12月15日 東京法務局中野出張所 登記官

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

55 4 23

(長源納)

登記年月日：昭和56年4月23日

圖面
圖面
物階
建各

304201

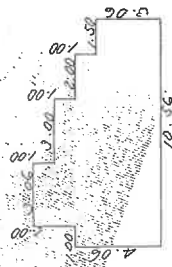
各階平面図

92-5

家屋番号

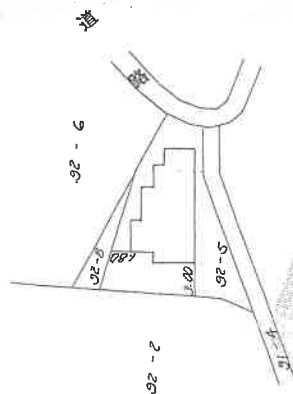
横須賀市根岸町2丁目9番地5

1階2階各階同型


$$\begin{array}{r} 3.06 \times 1.00 = 3.0600 \\ 6.06 \times 1.00 = 6.0600 \\ 9.06 \times 1.00 = 9.0600 \\ 10.56 \times 3.06 = 32.3136 \end{array}$$

合計 50.4936

1階2階床面積 50.42 (㎡)



(日曆表)

作者

子州區
製鹽
子州

4月1日(作製)

1/250 縮尺

申請人

縮尺 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。
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和5年12月15日 東京法務

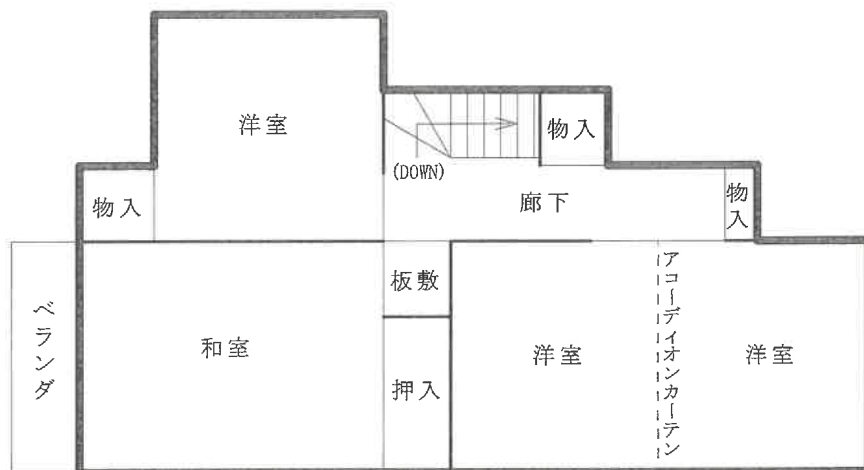
令和5年12月15日

東京法務局中野出張所

改时品也

請求番号: 18-3

2 階



1 階

