

注 意 書

令和6年(ワ)第30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 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）
1～3	4,100,000 3,280,000	一括	820,000	30,077	9,084
1	1,060,000				
2	20,000				
3	3,020,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2 5 7 8 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 9 4 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2 5 7 8 番 1 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 横須賀市鴨居一丁目 2 5 7 8 番地 7 5
 家屋 番号 2 5 7 8 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造平家建
 床 面 積 約 1 1 . 0 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

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 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2578番75
 地 目 宅地
 地 積 94.29平方メートル

- 2 所 在 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2578番122
 地 目 宅地
 地 積 1.74平方メートル

- 3 所 在 横須賀市鴨居一丁目2578番地75
 家屋 番号 2578番75
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 49.27平方メートル
 2階 36.43平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造平家建
 床 面 積 約11.08平方メートル



令和 7 年 3 月 1 2 日

横浜地方裁判横須賀支部競売係 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 3 0 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 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 8 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 8 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目 2 5 7 8 番地 7 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 8 番 7 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 7 平方メートル
2階 3 6 . 4 3 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 30号
令和 6年 6月 4日受理
令和 6年 7月 31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 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 8 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 8 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目 2 5 7 8 番地 7 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 8 番 7 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 7 平方メートル
1階 3 6 . 4 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横須賀市鴨居一丁目55番2号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造平家建 床面積：約11.08平方メートル		
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 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
☐	

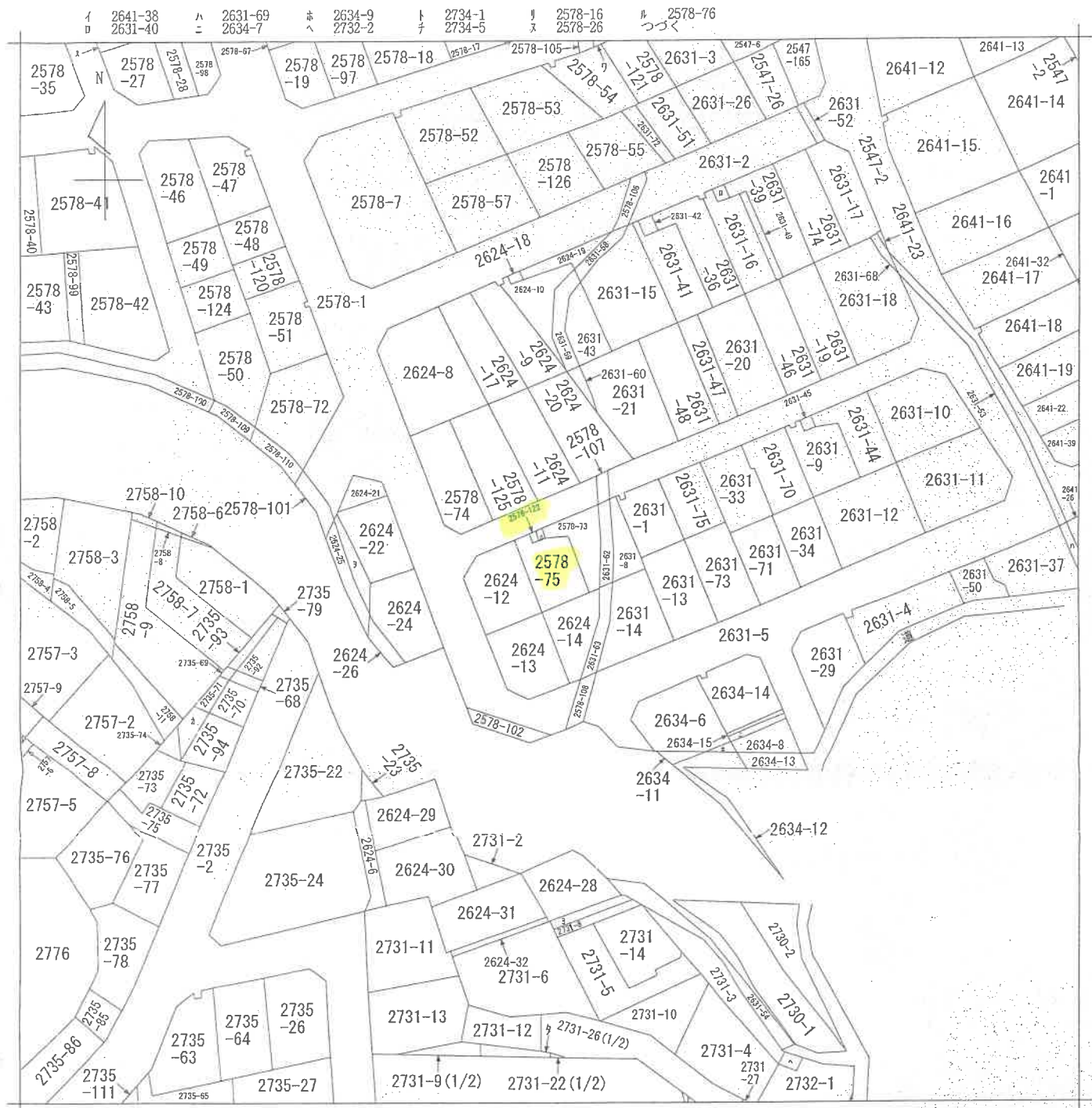
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 外観調査および立入調査の結果によれば、①表札に所有者Aの名字が表示されていること、②室内には所有者A宛の郵便物や公共料金関係書類が存在することから、本件建物は、所有者Aが住居として使用していることが認められる。 2 玄関の天井に雨漏りの跡がある。1階DKの壁には、削れた跡やカビで汚れたところがある。階段や2階廊下の壁と和室や洋室の襖に穴が空いている。 3 当職は、目的物件所在地に3度臨場して通知書を差し置くなどしたが、所有者Aから何らの連絡も得られなかった。 4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1、2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 6月 7日(金) 10:20-10:30	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 6月11日(火) 12:40-12:50	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6年 6月19日(水) 17:40-17:50	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 7月11日(木) : - :	期日通知(郵送)	現況調査期日通知書を送付
令和6年 7月18日(木) 13:50-14:30	目的物件所在地	立入調査(解錠) 写真撮影 [評価人同行]
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 7月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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	横須賀市鴨居一丁目				地 番	2578番75			
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		

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。

令和6年4月12日
横浜地方法律局横須賀支局

地図整理番号：M18665

登記官

(1/2)

ヲ 2624-23
ヲ 2631-7
カ 2735-95
コ 2731-7
ヲ 2731-21(1/
2)
ノ 2757-7

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

(6 枚目)

510603

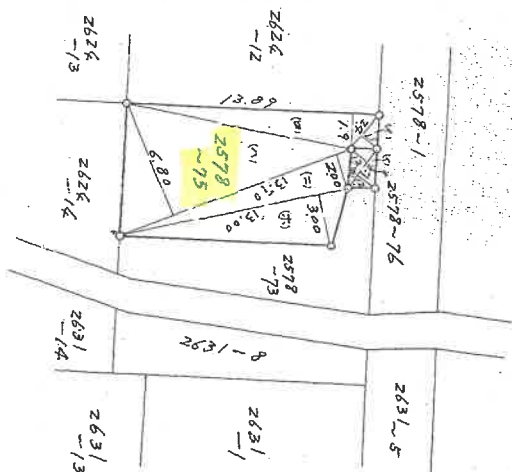
前 2578-73 後 新国 2578-73-75-25

地 積 測 量 図

地 番 2578番 75-73

土地の所在 横須賀市鴨居1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。
令和6年4月12日
横浜地方法院横須賀支局
登記官



1 2578-75
2 2626/-12
3 2626/-13
4 2626/-14
5 2631/-5
6 2631/-1
7 2631/-14

1 2578-75
2 2626/-12
3 2626/-13
4 2626/-14
5 2631/-5
6 2631/-1
7 2631/-14

計 6.48 m²
3.24 m²

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作 製 者 昭和四年 五月 志 参
作 製 年 月 日

申 請 人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
令和6年4月12日
横浜地方支務局横須賀支局
登記官

510642

前2578-76 後・新同一・新

地積測量図

地番

2578-76, -122

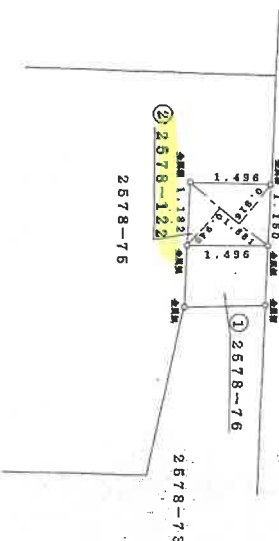
土地の所在

横須賀市鴨居1丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	2578-122			
	1.881	0.916	1.722996	
	1.881	0.940	1.768140	
		倍面積	3.491136	
		面積	1.746680	m ²

地番	2578-76	総計	積
公簿	3.24		1.746680
		残地	1.4944320
		地	1.49



製作者

平成13年 6月 6日作製

申請人

縮尺

1/100

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成13年七月廿八日登記

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。
令和6年4月12日 横浜地方延務局横須賀支局 登記官

195410

各階平面図

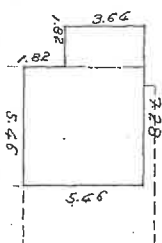
家屋番号	2578-75	建物図面
建物の所在	横須賀市鴨居1丁目2578-75	各階平面図

1階平面図



床面積

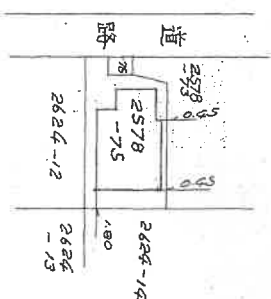
$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.64 &= 6.6248 \\ 0.91 \times 5.46 &= 4.9686 \\ 6.37 \times 5.915 &= 37.67855 \\ \text{計} &49.271 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



2階平面図

床面積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.64 &= 6.6248 \\ 5.46 \times 5.46 &= 29.8116 \\ \text{計} &36.436 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



(目録表12)

作製者

土地調査
家屋

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)



市道第 4 7 8 5 線

物件 2 土地

2578-76

2578-73

未登記
附属建物

物件 3 建物

物件 1 土地



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

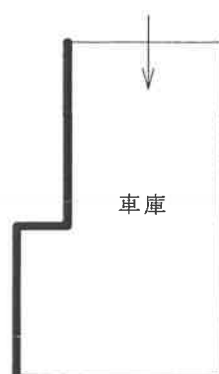
2 階



1 階



未登記附属建物





1
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

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

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 横須賀市鴨居一丁目
地 番 2578番75
地 目 宅地
地 積 94.29平方メートル
- 2 所 在 横須賀市鴨居一丁目
地 番 2578番122
地 目 宅地
地 積 1.74平方メートル
- 3 所 在 横須賀市鴨居一丁目2578番地75
家屋 番号 2578番75
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 36.43平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約11.08平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 3 月 14 日

令和 6 年（ケ）第 30 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 7 月 19 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 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2578番75 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目 |
| | 地 番 | 2578番122 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市鴨居一丁目2578番地75 |
| | 家屋 番号 | 2578番75 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.27平方メートル
2階 36.43平方メートル |

令和6年(ケ)第 30 号
令和6年7月18日 現地調査
令和6年7月19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 5, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 3 0, 0 0 0 円
物 件 3	金 4, 3 1 0, 0 0 0 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及び2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		(附属建物) 種類 車庫 構造 鉄筋コンクリート造平家建 床面積 11.08平方メートル 住居表示 鴨居1-55-2
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 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2 5 7 8 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 9 4 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 横須賀市鴨居一丁目
 地 番 2 5 7 8 番 1 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 横須賀市鴨居一丁目 2 5 7 8 番地 7 5
 家屋 番号 2 5 7 8 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 4 9 . 2 7 平方メートル
 1階 3 6 . 4 3 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・2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「浦賀」駅の東方 約1.6km(道路距離)、「山田口」バス停徒歩約5分	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅等が区画整然と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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第1種高度地区、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	96.03㎡（登記面積合計） 不整形 間口約3.0m、奥行き約13.9m 物件3建物が建築された地盤面は接面道路より約2.3m高いが、階段と擁壁を除くとほぼ平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に約3.0m接面	
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 あり あり
特 記 事 項	◇物件1土地には昭和44年2月13日作製の、また物件2土地には平成13年6月6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、東側隣接地との境界標は確認できなかったが、他の境界標は確認できた。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95.91㎡で、登記面積と近似していることから、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。 ◇ガスが隣接地を経由して引き込まれている可能性がある。 ◇基準容積率は160%。耐火建築物及び準耐火建築物等を建築する場合、基準建蔽率は70%に緩和される。	

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	昭和44年9月10日新築、昭和57年11月20日増築（登記簿記載日）
	経 過 年 数	新築後55年、増築後42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	吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス貼、布クロス貼、合板、角タイル等
	天 井	石膏ボード、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	押入、物入、階段下収納（外から利用）、納戸、下足入、ベランダ等
床面積（現況）	1階：49.27㎡、2階：36.43㎡、延床面積：85.70㎡	
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	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況	◇令和6年7月18日内部立入調査 ◇所有者が住宅として居住している。	
特 記 事 項	◇物件1・2土地にまたがって未登記の掘込車庫がある。鉄筋コンクリート造平家建で、床面積は概測11.08㎡だった。建築年月日は不詳だが、昭和57年の増築時に建築確認申請されておらず、物件2土地が平成13年7月18日に分筆され、同年10月25日に共有物分割されていることから、その後に築造されたものと推測する。 ◇玄関の天井に雨漏りの痕跡があった。 ◇1階洋室及び2階和室の襖に穴が開いていた。また階段の壁面にもところどころ穴が開いていた。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（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	73,700	99	73,000	× 94.29	× 0.9	= 6,190,000
		100				
2	73,700	99	73,000	× 1.74	× 0.9	= 110,000
		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-14

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 73,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 73,700 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状等、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 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	× 85.70	× 0.07	= 1,020,000

現価率

- ・経過年数約 55 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 55 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.20})$$

$$= 0.07$$

(附属建物) 同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。なお、車庫については平成 13 年に建築されたことを前提に計算した。

再調達原価 (円)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2,500,000	× 0.42	= 1,050,000

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.42$$

物件 3 建物 1,020,000 円 + 附属建物 1,050,000 円 = 2,070,000 円

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	6,190,000	× 0.65	法定地上権	= 4,020,000
2	110,000	× 0.65	法定地上権	= 70,000
合計				4,090,000

(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	6,190,000	－ 4,020,000		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,520,000
2	110,000	－ 70,000		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 30,000
3	2,070,000	＋ 4,090,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,310,000
一括価格(合計)							5,860,000

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－14

所 在：横須賀市鴨居2丁目157番98「鴨居2-50-3」

価 格：73,000 円/m²

位 置：京浜急行本線「浦賀」駅約1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：150 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側4.2m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：一般住宅、アパートが混在する分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,185,900円

物件2 95,700円

物件3 1,268,200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. 配置図

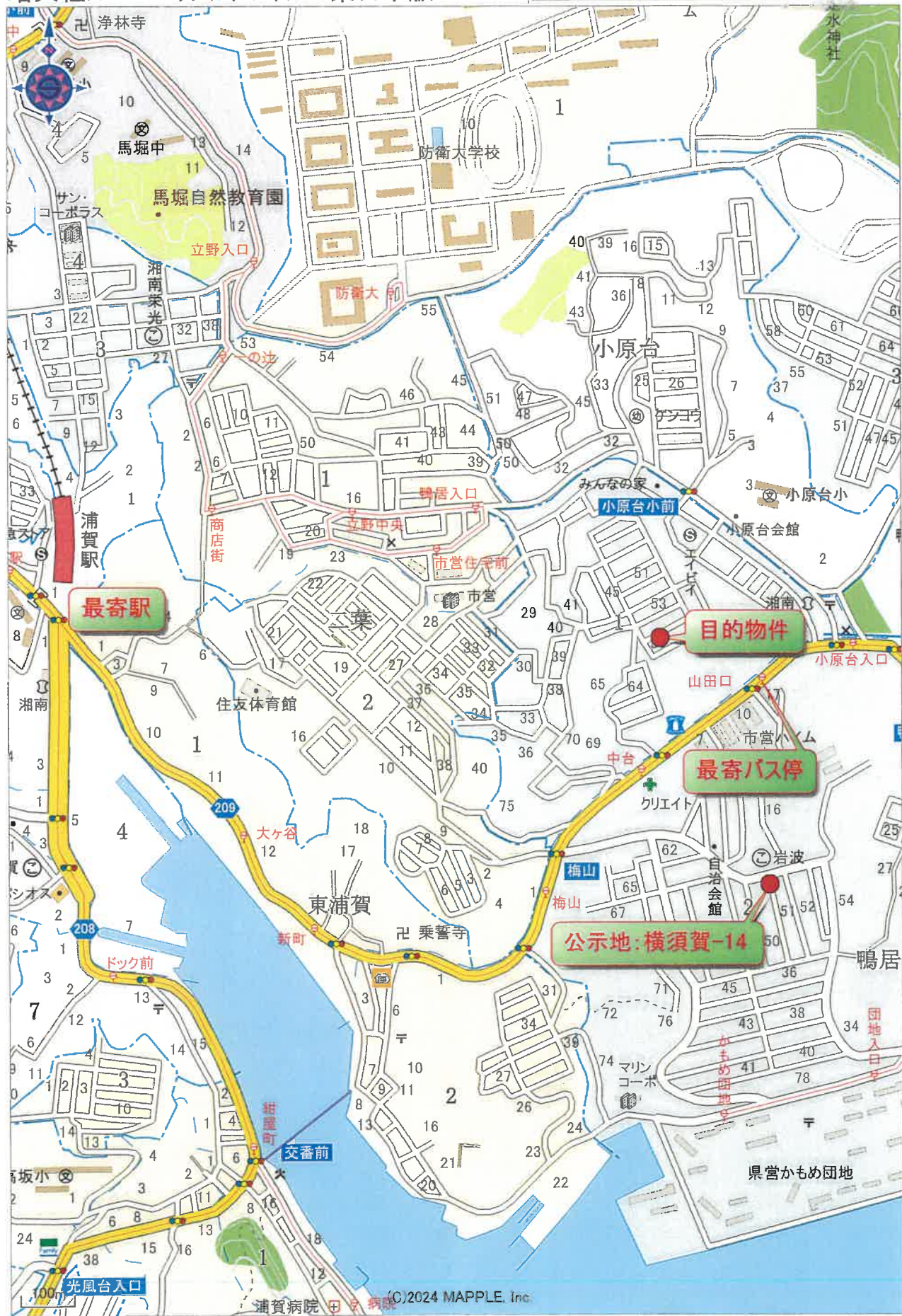
6. 間取図

以 上

附属資料1 位置図

縮尺 1/10,000

昭文社スーパーマッフルデジタル25東日本版



1 : 10,000 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 100メートル

縮尺1/600を71%に縮小したもの



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。

登記官

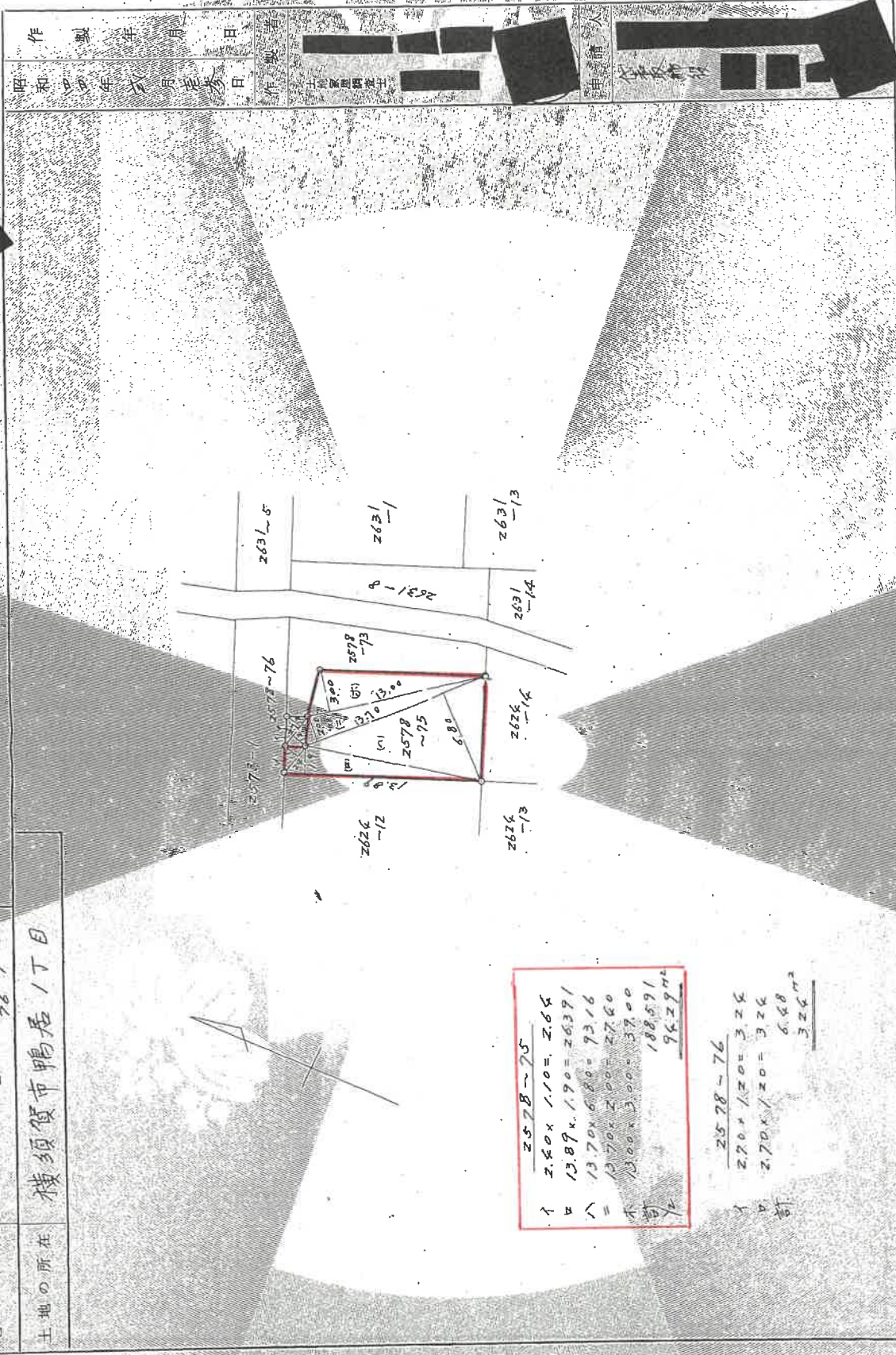
登記年月日：昭和44年2月14日

510603 前 2578-73 後 新同：新 2578-73-45, 25

地番 2578番 75-73

土地の所在 横須賀市鴨居1丁目

地積測量図



2578-75
1 2.60 x 1.10 = 2.66
2 13.89 x 1.90 = 26.39
3 13.70 x 6.80 = 93.16
4 13.70 x 2.00 = 27.40
5 13.00 x 3.00 = 39.00
計 188.61
96.29m²

2578-76
1 2.70 x 1.20 = 3.24
2 2.70 x 1.20 = 3.24
計 6.48
3.24m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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%))

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
令和6年4月12日 横須賀地方法務局横須賀支局

登記官

地図整理番号：M18666

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%))

登記年月日：昭和57年11月29日

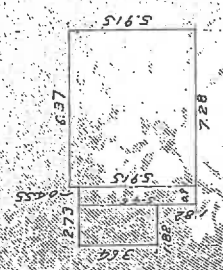
建物図面写
各階平面図

195410

各階平面図

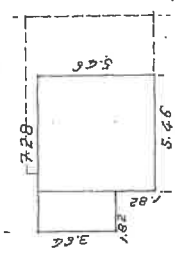
家屋番号 2578-75

建物の所在 横浜市鴨居1丁目2578-75



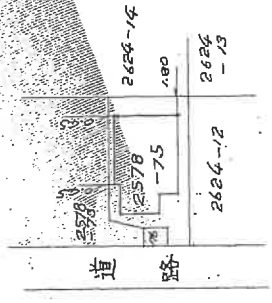
1 階平面図

床面積 $1182 \times 3.64 = 6624.8$
 $637 \times 5.46 = 488.5$
 $637 \times 5.46 = 488.5$
 計 4927.1 M^2



2 階平面図

床面積 $1182 \times 3.64 = 6624.8$
 $546 \times 5.46 = 2981.6$
 計 36436 M^2



道路

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

自作製

土地調査士
家屋

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

附属資料 5
配置図

市道第 4 7 8 5 線

物件 2 土地

2578-76

2578-73

未登記
附属建物

物件 3 建物

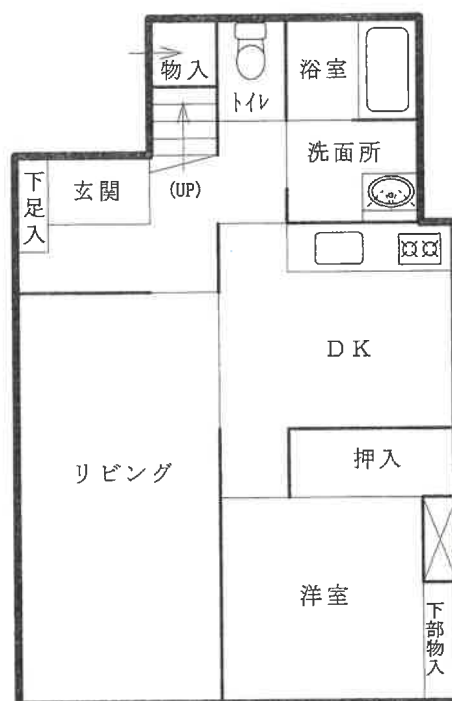
物件 1 土地



2 階



1 階



未登記附属建物

