

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 12 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 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 15 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 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 亡A相続財産

- 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 亡A相続財産 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 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 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

【物件番号 1】

北東側隣地（地番 9 2 9 番 4）との境界付近にあるブロック上部の金属フェンスの一部が同隣地側にずれている。

《 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 929番5
地 目 宅地
地 積 100.11平方メートル

所有者 亡A相続財産

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 亡A相続財産 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 亡A相続財産



令和 6年(ケ)第 58号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年 9月29日提出

再現状況調査報告書

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 野村 剛

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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



(土地・建物用)

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1, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(登記名義上の所有者Aの相続人) 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している 物件2土地は共有者らを含む不特定多数の者が公衆用道路として利用している				
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	物件2土地はA持分8分の1のみが対象である				
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(登記名義上の所有者Aの相続人) 上記の者が本建物を居宅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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件は、物件3建物内で人が亡くなっていたとの情報があったため、再現状況調査命令を受けて行った調査である。裁判所の記録によれば、本年6月25日、登記名義上の所有者Aとの連絡が取れないとの通報により、警察が解錠し立ち入ったところ、1階和室で登記名義上の所有者Aが亡くなっていたとのことである。死因は虚血性心不全とのことである。死後1ヶ月程度は経っているであろうとのことであった。立入調査時にも玄関に二つあるうちの上の鍵は壊されており、1階和室に敷かれていた布団付近には汚れが見られた。
- 3 2の状況から、物件3建物については、登記名義上の所有者Aの相続人(不明)が居宅として占有しているものとして報告する。
- 4 物件3建物の玄関靴箱上部の棚の化粧板表面が剥がれていた。
- 5 物件3建物内は、特に1階に大量の荷物や廃棄物が置かれており、床面や畳面、壁面など確認出来ない箇所が多数あった。
- 6 物件1土地と北東側隣地との境界付近にあるブロック上部の金属フェンスの基礎部分が腐食し、北東側隣地側に一部ずれていた。
- 7 物件2土地は前記のとおり、私道である。
- 8 評価人の調査によると、物件1土地は、北西側で町道に接しており、現況も公衆用道路に接している。
- 9 物件1土地上に不動車が存在する。本再現状況調査に先立ち行われた現況調査によれば、同自動車の登録事項証明書の使用人は本件土地建物の登記名義上の所有者Aとのことである。

(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7年9月3日(水) 11:46-12:02	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月3日(水) 17:13-17:25	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年9月22日(月) 16:50-17:30	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
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 7 年 9 月 2 2 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。

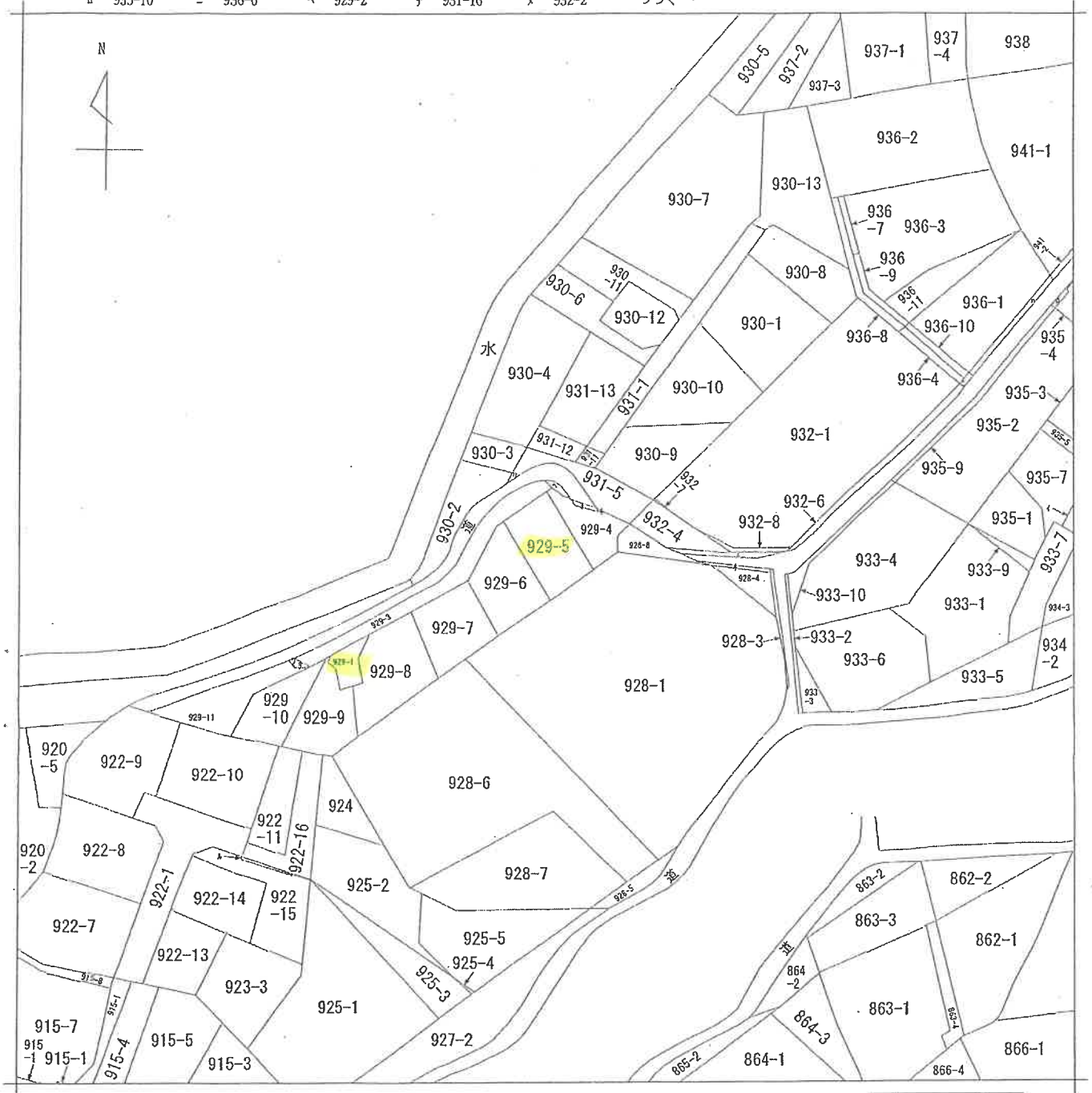
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

イ 935-3 ハ 936-5 ホ 928-2 ト 931-15 ニ 931-2 ヘ 922-12
 ロ 935-10 ヒ 936-6 セ 929-2 テ 931-16 ノ 932-2 ヲ つづく



請求部	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：平成12年4月21日

434230

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 積 測 量 図

（これは図面に記載されている内容を証明した図面である。）

令和6年7月19日 東京法務局新信出張所
（横浜地方法務局新信出張所）

登記

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-4-5-6	8.341	2.894	18.560854
929-4-5-7	11.295	4.025	45.462975
929-4-5-8	9.838	4.913	48.534094
929-4-5-9	4.412	1.114	4.314568
合計		117.062291	58.5311455
合計面積		58.53	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-5	11.589	1.783	20.681017
929-6	13.320	7.421	98.847720
929-7	6.058	80.692560	80.692560
合計		200.221297	100.1106485
合計面積		100.11	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-8	12.817	3.859	49.460803
929-9	13.817	7.659	98.293573
929-10	13.307	3.942	52.551944
合計		200.210370	100.1052850
合計面積		100.10	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-11	13.672	3.051	41.713272
929-12	13.686	0.209	2.860374
929-13	13.767	3.672	50.552424
929-14	13.767	4.037	55.573725
929-15	11.734	4.235	49.693490
合計		200.395939	100.1984695
合計面積		100.19	

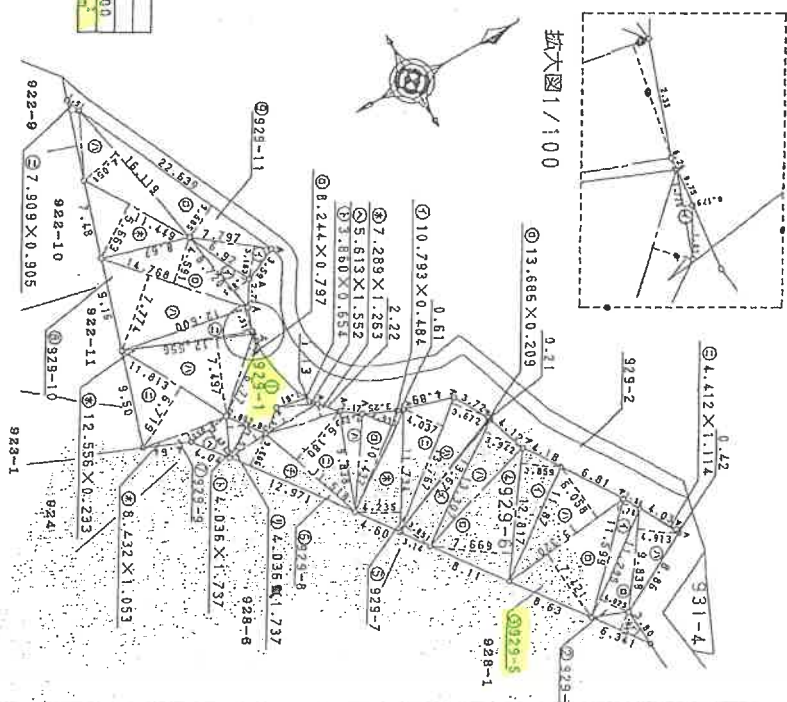
地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-16	10.793	0.484	5.223812
929-17	10.437	2.933	30.611721
929-18	9.838	2.093	20.590534
929-19	11.818	5.180	71.181240
929-20	7.289	1.263	9.206007
929-21	5.613	1.552	8.711376
929-22	3.860	0.654	2.524440
929-23	12.971	3.506	45.476326
929-24	4.036	1.737	7.010532
合計		200.536388	100.2681940
合計面積		100.26	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-9	1.720	0.179	0.307880
929-10	8.244	0.797	6.570458
929-11	12.556	7.497	94.132332
929-12	11.813	6.719	79.371547
929-13	8.432	1.053	8.878896
929-14	4.055	3.491	14.156005
929-15	4.036	1.737	7.010532
合計		210.427650	105.2138300
合計面積		105.21	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-10	8.720	1.803	15.722160
929-11	14.768	4.591	67.799888
929-12	14.768	7.774	114.806432
929-13	12.500	2.311	29.118600
929-14	12.556	0.233	2.925548
合計		230.372628	115.1853140
合計面積		115.18	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-1	7.797	3.183	24.817851
929-2	22.639	3.585	81.160815
929-3	16.119	4.051	65.299059
929-4	7.909	0.905	7.157645
929-5	11.449	5.663	64.835687
合計		243.270067	121.6350335
合計面積		121.63	

地積表			
地番	坪数	平方メートル	倍面積
929-1	876	801.2489200	74.75
合計面積		801.2489200	



A: 前のレベル
B: 後のレベル

作製者

平成 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号: M53254

平成 年 月 日

登記年月日：平成12年5月31日

434231

前 929-1 後一新高-1 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

令和6年7月19日
（前茨城地方建設局後継地積測量図）
東京建設測量所 新田事務所 作成

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

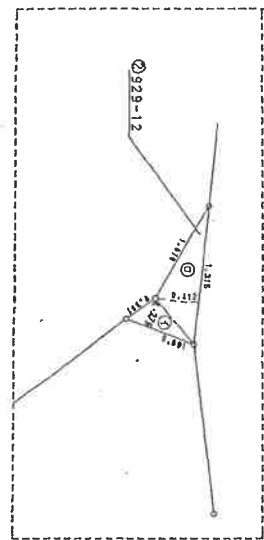
収 入 表

地番	② 929-12	積 算	地 積
1	0.681	0.276	0.187955
2	1.315	0.412	0.541780
合 計			0.729735
合 計 地 積			0.3648680 m ²

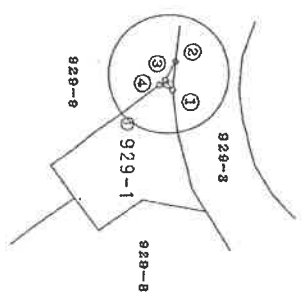
地番	① 929-1	積 算	地 積
1	74.75	0.3648680	74.3851320
合 計			74.38

地 番	面 積
① 929-1	74.3851320 m ²
② 929-12	0.3648680 m ²

拡大図 1/50



- ① 町レベル
- ② 民集
- ③ 民レベル
- ④ 民レベル



作 製 者

平成12年3月2日 日作製

申 請 人

縮尺 1/250

平成12年5月 参 査 日

枚 目

地図整理番号：153255

登記年月日：平成14年2月22日

051146

各階平面図

家屋番号

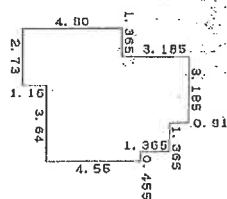
923番5

建物各階平面図

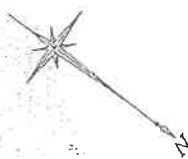
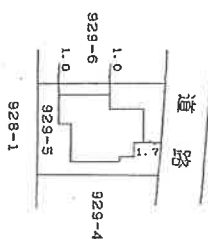
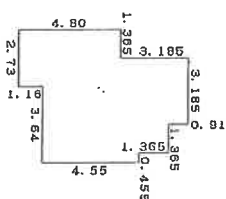
建物の所在

三浦郡葉山町一色字日影929番地5

1階



2階



（被測量が法務局新築又は新築等）
令和6年7月19日
東京法務局新築等登記課

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成28年4月22日登記

作製者

日作製

縮尺 1/250

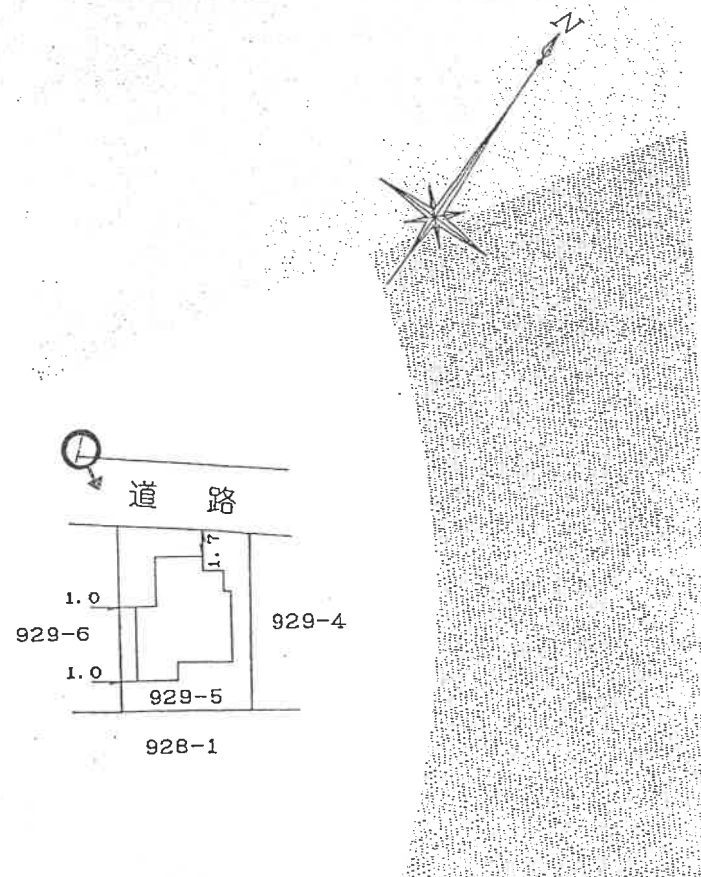
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M3256

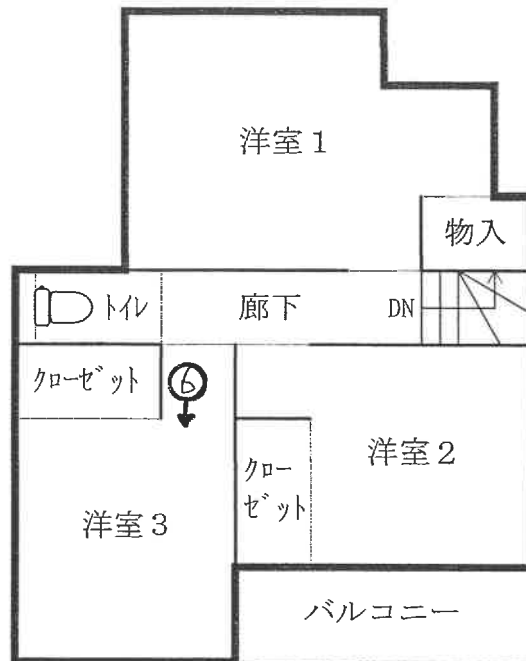
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

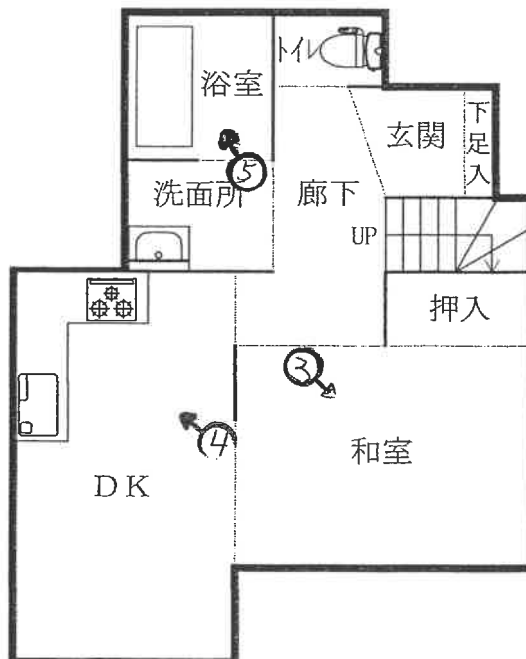


間取図
←○は写真撮影位置・方向

2階



1階





①



②(物件2土地を北東側から南西側に向かって撮影 写真撮影位置方向なし)



③



④



⑤



⑥

令和6年(ケ)第 58 号
令和7年 9月22日 現地調査
令和7年10月 1日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

再 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 9, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 8 6 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 2 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 6, 6 9 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 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 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。
5. 裁判所の記録によれば、令和7年6月25日に本件建物内で本件所有者の遺体が発見され、搬出されたとのことである。死亡推定時期は令和7年5月25日頃とのことである。本件評価では、このことを踏まえた価格を求める。

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24年
	経済的残存耐用年数	約6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7年9月22日内部立入調査。 建物所有者（登記名義上の所有者Aの相続人）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。 ◇1階和室、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がれている。 ◇裁判所の記録によれば、病死による遺体は1階和室で発見されたとのことであり、1階和室内に遺体が存した跡と思われる部分が認められた。	

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	162,000	100	162,000	×100.11	×0.9	= 14,600,000
		100				

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 180,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 162,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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	162,000	× 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	× 0.18	= 2,450,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.1) = 0.18$$

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	14,600,000	×	0.65 法定地上権	= 9,490,000

(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	14,600,000	－ 9,490,000		× 0.8	× 0.7		= 2,860,000
2	30,000			× 0.8	× 0.7		= 20,000
3	2,450,000	＋ 9,490,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 6,690,000
一括価格（合計）							= 9,570,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：第2評価の条件5.による市場性の減退を考慮した。

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 葉山ー6

所 在：三浦郡葉山町一色字上原 1916 番 6
価 格：180,000 円／㎡
位 置：JR 横須賀線「逗子」駅約 4.6 km
価 格 時 点：令和 7 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（前回評価時の資料を引用）

位置図①

位置図②

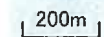
公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

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



(C)2022 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 200 メートル

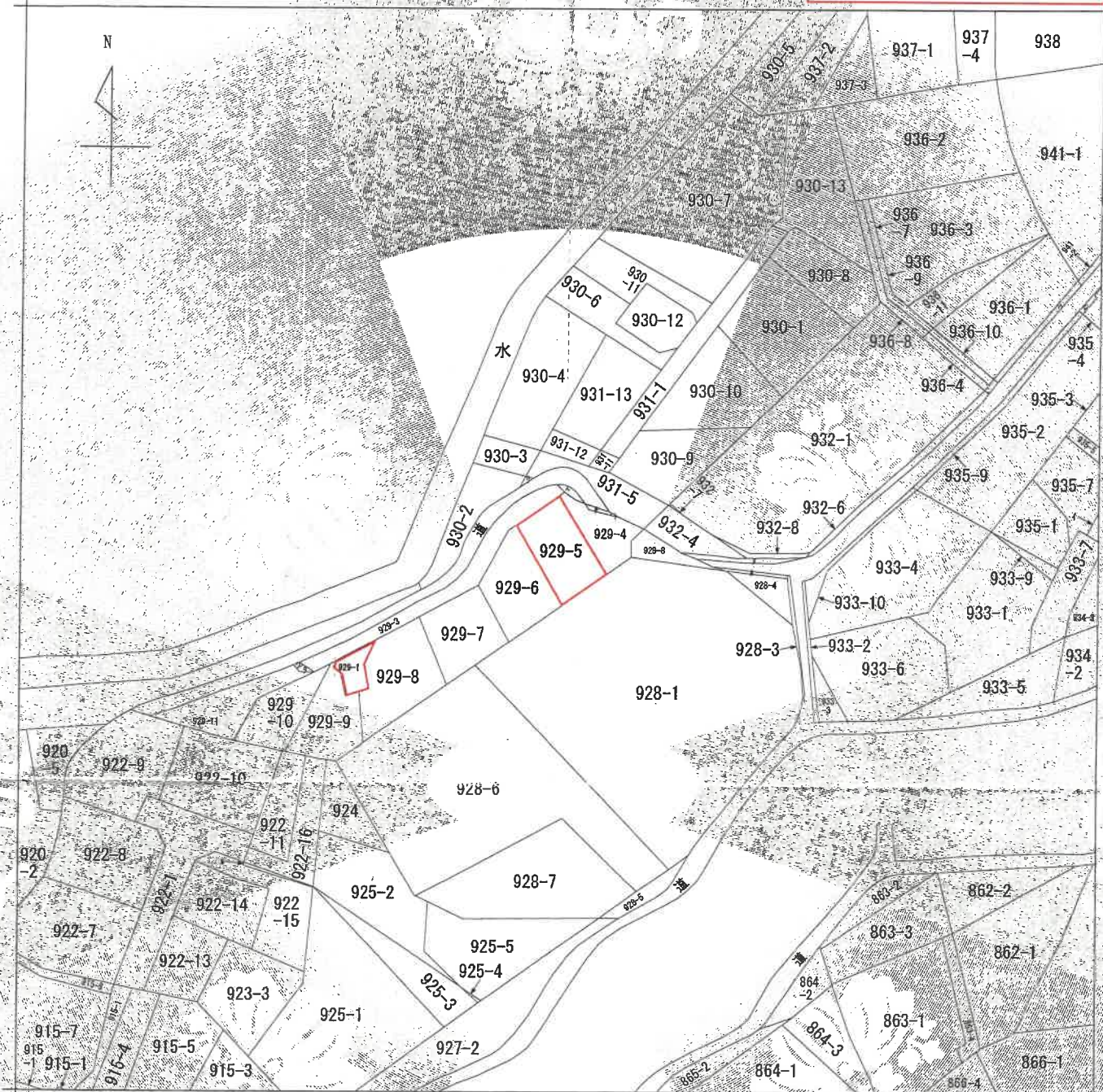


1 : 5,000 相当

地図上の1センチは 約 50 メートル

公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 935-3 ハ 936-5 ホ 928-2 ト 931-15 リ 931-2 ル 922-12
ロ 935-10 ニ 936-6 ヘ 929-2 チ 931-16 ヌ 932-2 ッ 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附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	所在地	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				備考 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)

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)

434230

前 429-1 後 新岡一 新

地積測量図

地番 929-4-5-6-8-7
土地の所在 三浦郡葉山町一色字日影

求積表

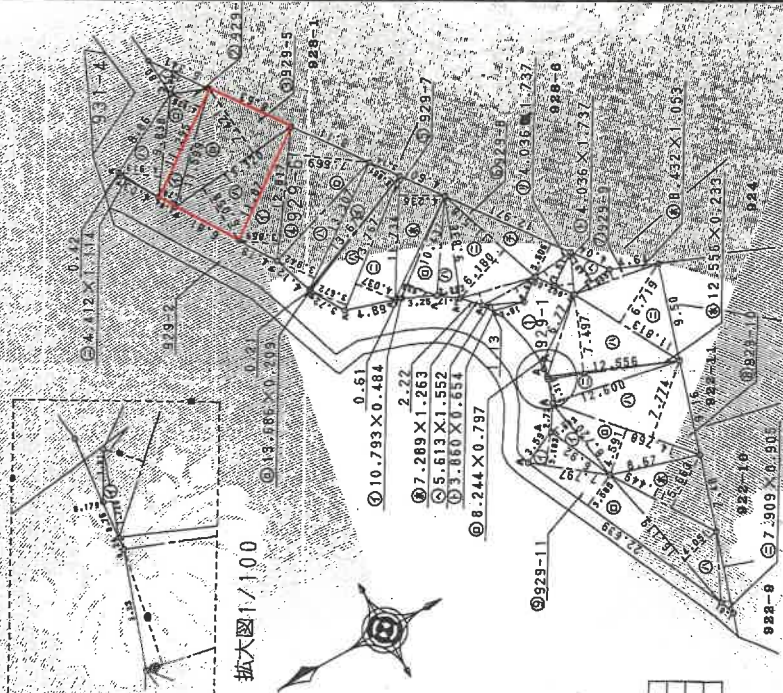
地番 ② 929-4			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	6.341	2.894	18.350854
ロ	11.295	4.025	45.682375
ハ	9.438	4.913	46.34094
ニ	4.612	1.114	5.141968
ホ			117.052291
合計			58.5311455
合計面積			58.53
地番 ③ 929-5			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	11.659	1.701	19.821017
ロ	13.220	7.421	98.847720
ハ	13.320	6.058	80.692660
ニ			200.221297
合計			100.1106495
合計面積			100.11
地番 ④ 929-6			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	12.817	3.859	49.480803
ロ	12.817	7.669	98.23573
ハ	13.307	3.942	52.456194
ニ			200.210570
合計			100.102850
合計面積			100.10
地番 ⑤ 929-7			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	13.672	3.051	41.713272
ロ	13.686	0.209	2.860374
ハ	13.767	3.672	50.552474
ニ	13.767	4.037	55.572379
ホ	11.734	4.235	49.63490
合計			200.396939
合計面積			100.1984695
地番 ⑥ 929-8			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	10.793	0.484	5.222
ロ	10.437	2.033	21.23312
ハ	8.438	2.033	17.1516
ニ	11.516	6.180	71.181240
ホ			9.206007
合計			114.744140
合計面積			114.74

地番 ⑦ 929-9			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	11.720	0.179	2.097680
ロ	8.244	0.797	6.570468
ハ	12.556	7.497	94.132332
ニ	11.013	6.719	73.971547
ホ	8.432	1.053	8.878896
合計			185.650005
合計面積			185.65
地番 ⑧ 929-10			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	8.720	1.803	15.722160
ロ	14.768	4.591	67.799888
ハ	14.768	7.771	114.805432
ニ	12.600	2.311	29.118600
ホ	12.556	0.233	2.925548
合計			230.372628
合計面積			115.1863140
地番 ⑨ 929-11			
地番	底辺	高さ	積算積
イ	7.797	3.183	24.817851
ロ	22.639	3.585	81.160815
ハ	16.119	4.051	65.298069
ニ	7.909	0.905	7.157645
ホ	11.449	5.663	64.835687
合計			243.270067
合計面積			121.6350335

合計面積 801.2489200 ㎡

地番	底辺	高さ	積算積	面積
876			801.2489200	74.7510800
合計				74.75

地番	底辺	高さ	積算積
① 929-1			47.7510800
② 929-2			25.5311455
③ 929-3			110.9106495
④ 929-4			100.2681940
⑤ 929-5			105.2138300
⑥ 929-6			15.1863140
⑦ 929-7			121.6350335



拡大図1/100

A = 110.071
他は全て図中の通り

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成12年4月式番日

縮尺 1/500

申請人

28月

作製

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者

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庁管轄)
令和6年7月19日 東京法務局新堀出張所

登記官

434231

前 929-1 後 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

面積表

地番	② 929-12		
積算	底辺	高さ	積算面積
1	0.681	0.276	0.187956
2	1.315	0.412	0.541780
合計			0.729736
合計面積			0.3648680
合計地積			0.36

地番	① 929-1		
積算	合計面積	地積	地積
74.75	0.3648680	74.3851320	74.38

地番	② 929-12		
積算	合計面積	地積	地積
74.75	0.3648680	74.3851320	74.38

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成12年5月参覧日

縮尺 1/250

申請人

平成12年3月28日

作製者

(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。

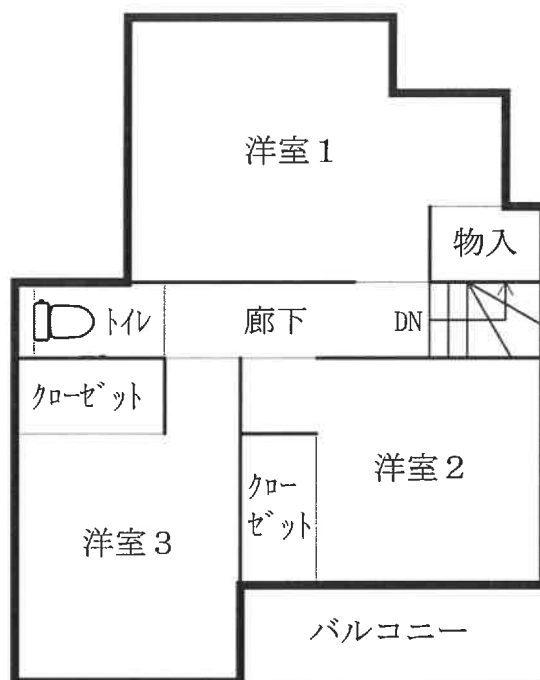
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年7月19日

東京法務局新習出張所

登記官

2階



1階

