

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 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 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 9 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 3 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 横須賀市武三丁目
地 番 3 6 3 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 横須賀市武三丁目
地 番 3 6 3 3 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 4 . 0 8 平方メートル
- 3 所 在 横須賀市武三丁目
地 番 3 6 3 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 5 . 2 9 平方メートル
- 4 所 在 横須賀市武三丁目
地 番 3 6 3 5 番 1 4
地 目 宅地
地 積 0 . 5 4 平方メートル
- 5 所 在 横須賀市武三丁目
地 番 3 6 3 5 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 0 . 7 7 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在	横須賀市武三丁目3633番地14, 3633番地15, 3635番地13, 3635番地15
家屋 番号	3633番14
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 51.34平方メートル 2階 48.02平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 横須賀市武三丁目
3 6 3 3 番 1 4
宅地
1 5 7. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 横須賀市武三丁目
3 6 3 3 番 1 5
宅地
1 4. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 横須賀市武三丁目
3 6 3 5 番 1 3
宅地
5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 横須賀市武三丁目
3 6 3 5 番 1 4
宅地
0. 5 4 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 横須賀市武三丁目
3 6 3 5 番 1 5
宅地
1 0. 7 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 横須賀市武三丁目3633番地14, 3633番地15, 3635番地13, 3635番地15

家屋 番号 3633番14

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル



令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年11月13日受理
令和 7年12月15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 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 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 7. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 3 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 5 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0. 7 7 平方メートル |



8 2 2 8

物 件 目 録

6 所 在 横須賀市武三丁目3633番地14, 3633番地15, 3635番地13, 3635番地15

家屋 番号 3633番14

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市武三丁目5番13-1号		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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6		
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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
■ A (所有者)	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 引越を考えています。 (令和7年11月18日聴取) 3 本件建物にはソーラーパネルも屋根裏収納ありません。 4 本件建物内で以前、犬と猫を飼っていました。 5 近隣との間で土地の境界の争いなどありません。 6 本件土地を購入した頃に雨水を北西側隣地へ流すことについての承諾書面を頂いていて見た覚えがありますが、見当たらず、どの隣地かも今はよく分かりません。 7 道路側の入口には、擁壁を造っていて、車両などを駐めています。当初はもう少し簡易なものにしようとしたのですが、建築の許可の関係で、現在のような擁壁になりました。 (令和7年12月11日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 目的物件内には、建物内、敷地部分ともに動産類が多数置かれている状況であり、敷地部分には草が生い茂っていた。 3 関係人の陳述にあるとおり、南東側接面道路から本件建物の2階玄関に至るまでの間に擁壁が造られており、駐車場等として利用されている。同擁壁の北東側（本件土地の北東側）の位置に階段があり、南東側接面道路から本件建物の1階と等高にある庭に至る構造になっている。同階段付近のフェンスが外れていた。 4 本件土地と各隣地との境界について現地で全てを確認することは出来なかったが、地積測量図のとおりとして報告する。なお、物件1土地の南西側付近と隣地との境界付近においてはブロック塀下のU字溝部分が物件1土地に含まれているものと思料される。 5 評価人の調査によると本件土地は、南東側で市道に接しており、現況も同じく南東側で公衆用道路に接している。

(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11月13日(木) 16:45-16:46	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11月18日(火) 10:54-11:02	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年12月11日(木) 13:55-14:41	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 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 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。

☐

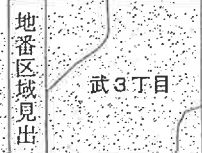
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 3579-4 ハ 3581-7 ホ 3608-11 ト 3608-16 リ 3608-2 ル 3608-31
ロ 3579-5 ニ 3608-10 ヘ 3608-12 チ 3608-17 ス 3608-25 っ 3608-31



(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	所在	横須賀市武三丁目				地番	3633番14		
出力尺	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		

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7年9月17日

福岡法務局

地図整理番号: M77090

登記官

(1/2)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 3608-7
ワ 3610-2
カ 3611-4
ヨ 3612-2
タ 3612-3
レ 3615-2
ソ 3630-10
ツ 3632-13
ナ 3633-15
ラ 3634-6
ム 3634-8
ル 3635-13
ロ 3635-14
ノ 3635-15
オ 3652-30
ク 3632-25
ヤ 3640-31
マ 3640-30
ゲ 3581-6
フ 3607-8
コ 3609-5
エ 3633-16
セ 3633-17
7 3633-18

登記年月日：平成7年5月27日

549556

地積測量図

前 3633-14 後 新同 一 地
地 番 3633-18-14
土地の所在 横須賀市 式 3 丁目 6-203

（横浜地方支庁局横須賀支庁管理）
令和7年9月17日 横須賀支庁

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

図面記号

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
3633-18	①	4.41	1.00	4.4100	10.1400 m ²
	②	4.38	0.985	4.3143	
	③	5.92	4.00	5.9200	
	④	5.81	0.97	5.6357	
計					20.2800

(A) 157.6744 (B) 10.1400 = 157.5344

(A) 157.5344

図面記号

製作者

(平成7年12月27日作製)

申請人

尺 1/250

地図整理番号：M7091

登記年月日：平成5年11月26日

549553

前3633-13後新田新3633-15
地積測量図

地番 3633-15
土地の所在地 横須賀市西3丁目

（これは図面に記載されている内容と照合し、誤謬がある場合は、地図を訂正する）
（横須賀市地積測量所管理）
昭和7年9月17日 横須賀地積測量所

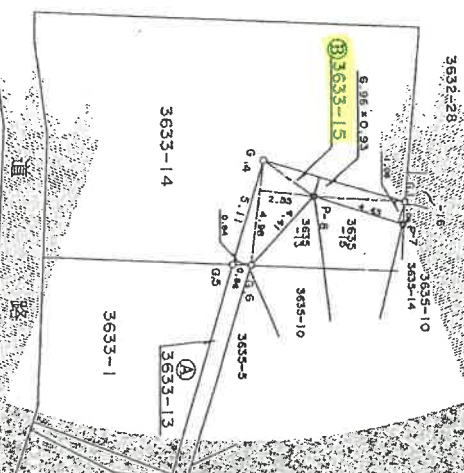
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

三 地 積 測 量 表

地番	③ 3633-15	面	積
NO.	延	積	面
4.43	1.06	4.6958	
6.96	0.93	6.4728	
4.98	2.55	12.6990	
5.11	0.84	4.2924	
	台	28.1600	
	面	14.0800	
	積	14.08	m ²

地番	④ 3633-13	面	積
公	積	地	積
24.7855		14.0800	
		10.7050	
		10.70	m ²

地番	X	Y	面積
G-1	218.633	490.588	
G-4	212.917	493.595	
G-5	214.957	496.200	
G-6	215.995	497.617	
P-8	215.372	493.416	
P-7	219.330	491.428	



(日 加 算)

(日 加 算)

作製者

5年10月31日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年11月26日

549561

前 3635-13-14 後 3635-13-14
地 積 測 量 図

土地の所在 横須賀市武蔵3丁目

座 標 一 覧 表

点 名	X	Y	点 名	X	Y
G-9	230.377	493.455			
W-2	220.741	493.123			
P-7	219.330	491.456			
P-8	219.372	493.416			
G-6	215.596	497.817			
G-10	217.895	495.720			

三 角 点 座 標

点 名	X	Y	点 名	X	Y
N-1	2.68	0.46			

点 名	X	Y	点 名	X	Y
N-2	2.68	0.46			

点 名	X	Y	点 名	X	Y
N-3	2.68	0.46			

点 名	X	Y	点 名	X	Y
N-4	2.68	0.46			

作 製 者

5 年 1 月 1 日 作 製

申 請 人

縮 尺 1/250

登記年月日：平成5年11月26日

549562

前 3635-6 後 新田 新 3635-15
地 番 3635-15, 16
土地の所在 東 須賀市 武 3 丁目
地 積 測 量 図

令和7年9月17日
福岡地方法務局須賀支店(登記)

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

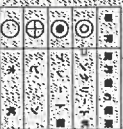
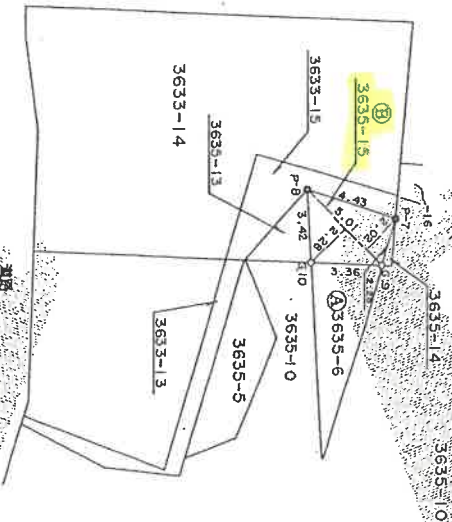
三 地 求 積 表

地 番	⑩ 3635-15	延 辺	高 さ	延 面 積
NO. 1		5.01	2.02	10.1202
2		5.01	2.28	11.4228
			延 面 積	21.5430
			地 積	10.77150
				10.77 m ²

地 番	⑪ 3635-6	延 辺	延 面 積
公 簿	26.4462	地 積	10.77150
		地 積	15.67470
			15.67 m ²

地 積 求 積 表

地 番	延 辺	高 さ	延 面 積
P-7	219.330		491.426
P-8	215.572		493.416
G-10	217.895		493.720
G-9	220.377		493.425



(日 測 量)

(日 加 納)

作製者

5年11月1日(作製)

申請人

縮尺

1 / 250

登記年月日 令和4年11月14日

各階平面図

家屋番号 3633番14

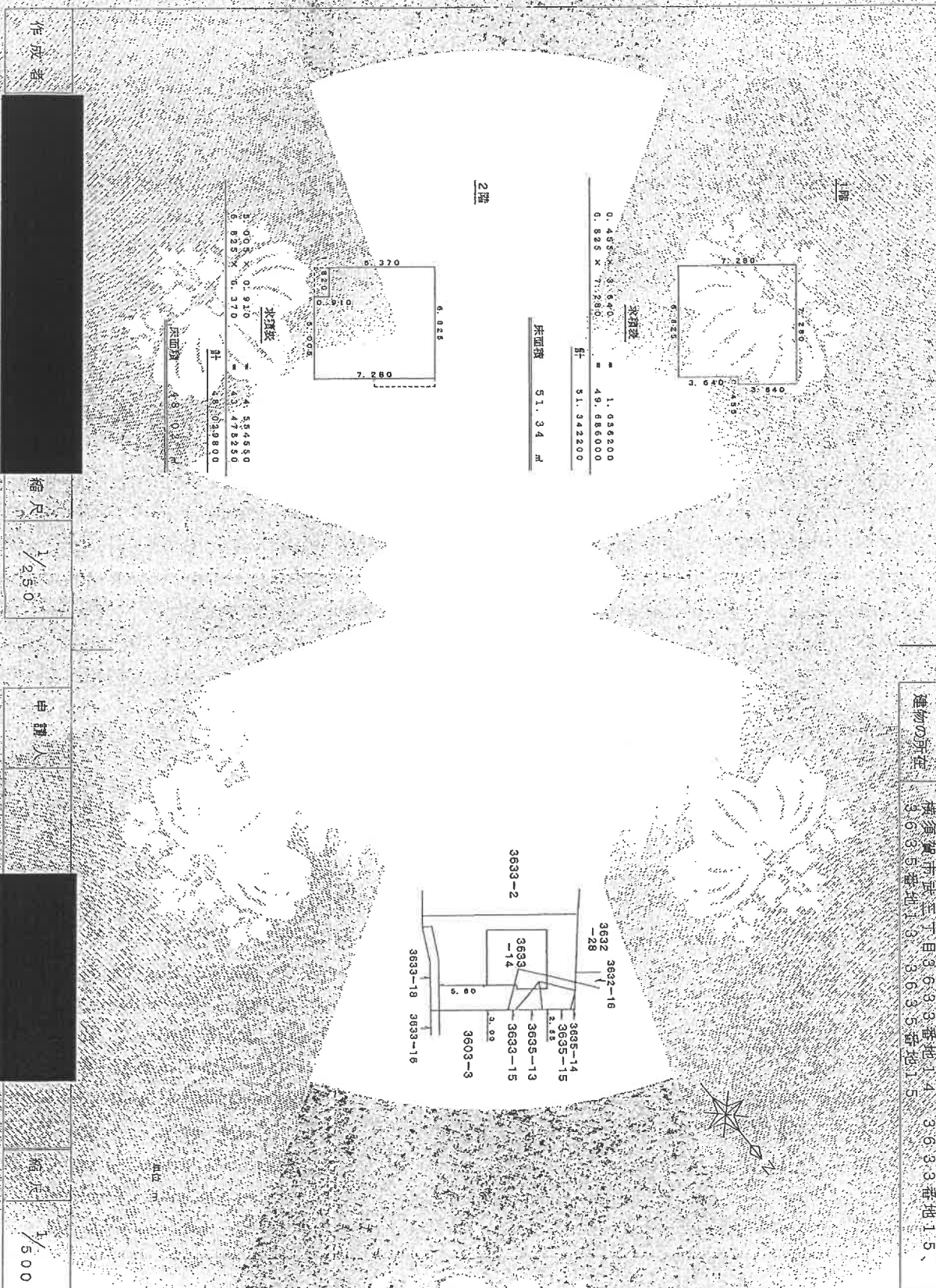
建物図面

建物の所在 秋田県市武三丁目3633番地14 3633番地1.5、3633番地1.8、3633番地1.5

（これは図面に記録されている内容を確認したものである）
（秋田地方建設局建築課文書管理）
令和7年9月17日 建設局

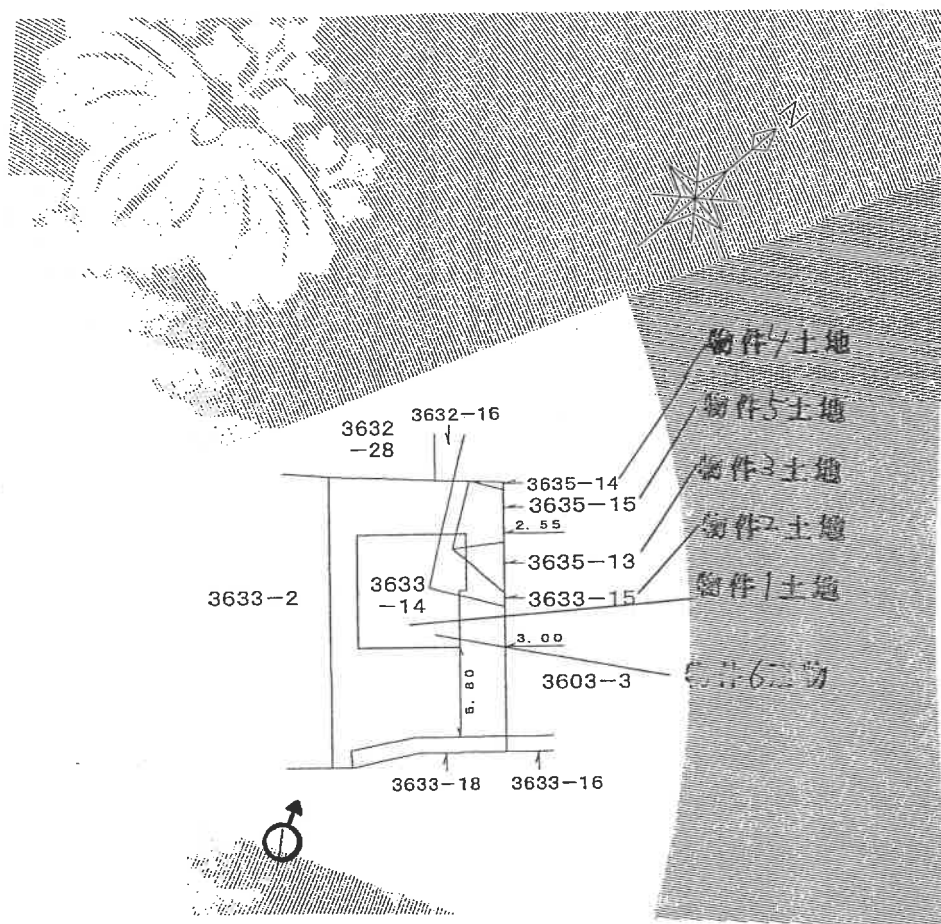
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記官



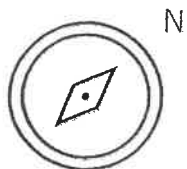
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

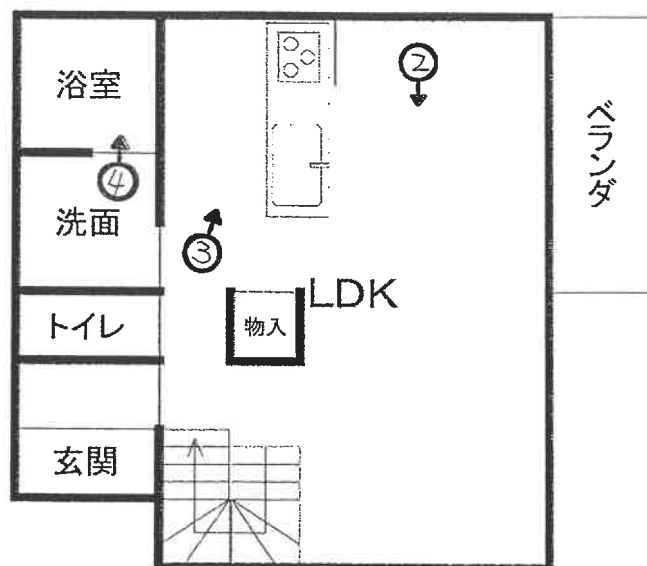


←○は写真撮影位置・方向

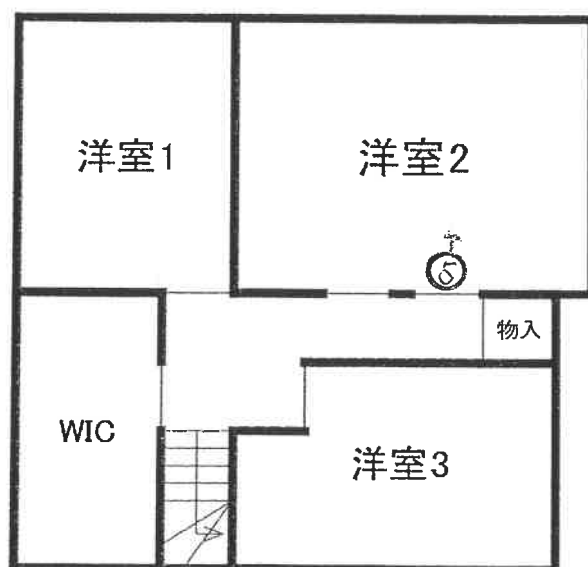
間取図



2 階



1 階





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ) 第 64 号
令和7年12月11日 現地調査
令和7年12月29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

黒羽 聡 印

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 2 0 , 4 9 7 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2 , 1 6 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 2 0 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 7 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 7 , 0 0 0 円
物 件 5 (土地)	金 1 5 0 , 0 0 0 円
物 件 6 (建物)	金 1 7 , 9 1 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 6 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 乃至 5 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件 6 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		
5		
6		住居表示：武3-5-13-1
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 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 7. 5 3平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 3 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4. 0 8平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 2 9平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 5 4平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市武三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 5 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0. 7 7平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	横須賀市武三丁目3633番地14, 3633番地15, 3635番地13, 3635番地15
家屋 番号	3633番14
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 51.34平方メートル 2階 48.02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乃至5）

位 置 ・ 交 通	J R 横須賀線「衣笠」駅の南西方約4.7km（道路距離）に、バス停「竹川」徒歩約5分に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、共同住宅等が見られる傾斜地の住宅地域。	
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 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	188.21m ² ほぼ長方形 間口約11m、奥行約17m 北西下り傾斜の造成地
接面道路の状況	南東側で幅約3.3m～4.3m市道（建築基準法42条1項、2項）に約11m接している。	
土地の利用状況等	物件1～5は物件6建物の敷地として利用されている。	
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	・物件1土地は道路より低いため、本件建物建築時に鉄筋コンクリート造の工作物を築造し、玄関アプローチ、駐車場として利用している。 ・雨水は北西隣地の承諾を得て雨水最終柵側溝へ流している。 ・本件土地の北東部分に道路から下る階段があり庭に通じている。 ・物件1土地の南西乃至北西にあるU字溝は、本件土地の範囲と思料する。 ・若干一部道路後退部分あり	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	令和4年11月7日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階 51.34㎡ 2階 48.02㎡ 延べ99.36㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年12月11日内部立入調査。 所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・動産類が床一面に置かれており、目視できない箇所も多々あった。 ・所有者によると室内で以前、犬と猫を飼っていたとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（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	58,800	100	58,800	× 157.53	×0.95	= 8,800,000
		100				
2	58,800	100	58,800	× 14.08	×0.95	= 790,000
		100				
3	58,800	100	58,800	× 5.29	×0.95	= 300,000
		100				
4	58,800	100	58,800	× 0.54	×0.95	= 30,000
		100				
5	58,800	100	58,800	× 10.77	×0.95	= 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。

地価調査 横須賀（県）－23

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 60,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 58,800 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：基準地の所在地域は対象地域と比べ街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地勢、工作物（駐車場）等で上記のとおり。

◇建付減価：5%と判定した。

② 物件 6 (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)
6	230,000	× 99.36	× 0.82	= 18,740,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、観察減価率 5%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 4 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.05) = 0.82$$

2. 価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件 1 ～ 5 土地については土地利用権等価格を控除し、物件 6 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	8,800,000	× 0.65	法定地上権	= 5,720,000
2	790,000	× 0.65	法定地上権	= 510,000
3	300,000	× 0.65	法定地上権	= 200,000
4	30,000	× 0.65	法定地上権	= 20,000
5	600,000	× 0.65	法定地上権	= 390,000
合 計				= 6,840,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権と認定した。

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	8,800,000	-5,720,000		× 1.0	× 0.7		= 2,160,000
2	790,000	- 510,000		× 1.0	× 0.7		= 200,000
3	300,000	- 200,000		× 1.0	× 0.7		= 70,000
4	30,000	- 20,000		× 1.0	× 0.7		= 7,000
5	600,000	- 390,000		× 1.0	× 0.7		= 150,000
6	18,740,000	+6,840,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 17,910,000
一括価格 (合計)							20,497,000

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. 地価調査 横須賀（県）-23.

所 在：横須賀市武3丁目3669番5「武3-4-23」
価 格：60,500円／ m^2
位 置：JR横須賀線「衣笠」駅5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：139 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西4.7m市道
用 途 指 定 等：1低専(建蔽率40%，容積率80%)
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	4,565,800円
物件2	408,000円
物件3	153,300円
物件4	15,600円
物件5	312,100円
物件6	7,580,500円

第7 附属資料の表示

案内図
位置図
公図写（A4判へ抜粋）
地積測量図写（A4判へ縮小）
建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）
間取図

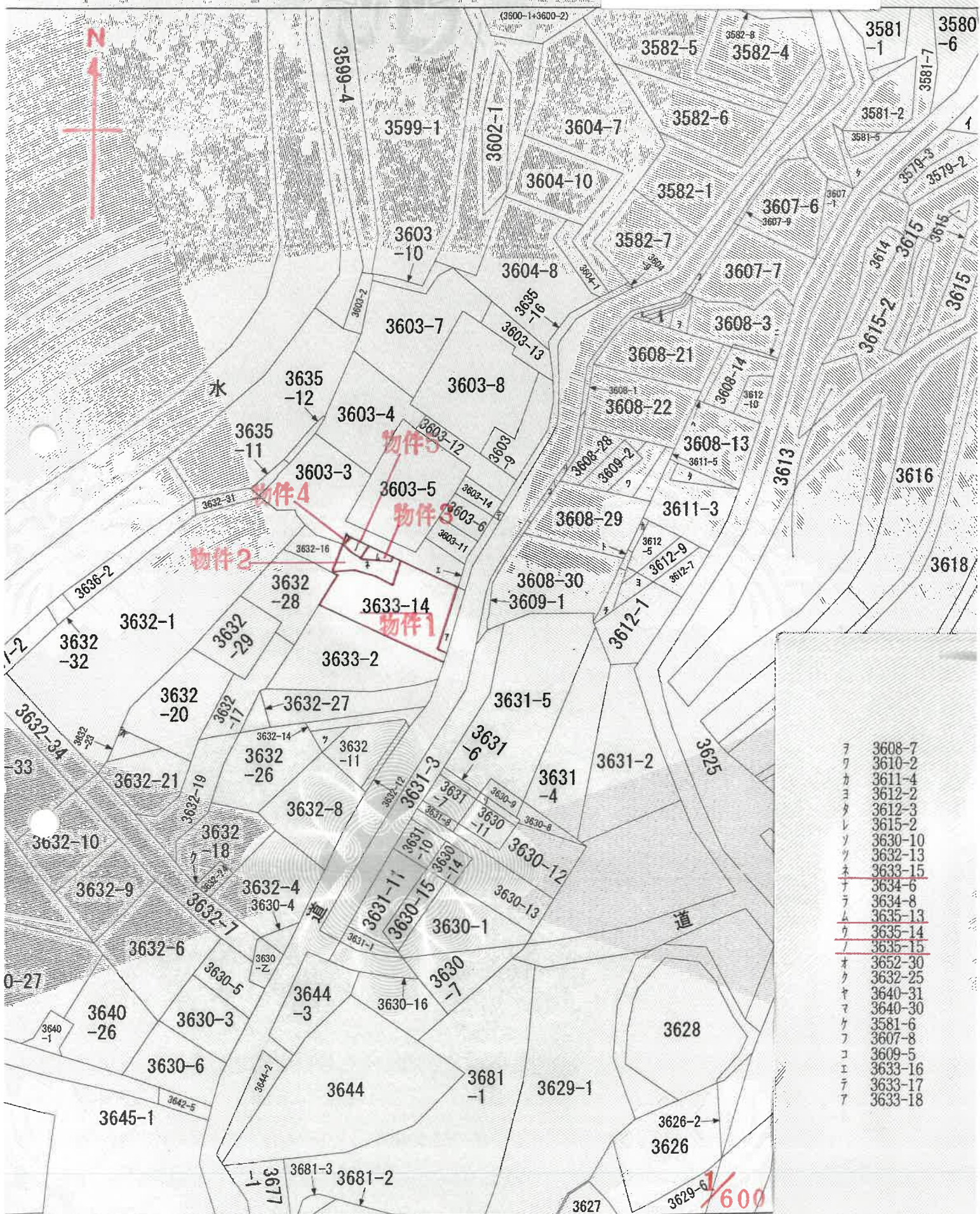
以上





公 図 写

3581-7 3608-11 3608-16 3608-2 3608-31
3608-10 3608-12 3608-17 3608-25 3608-31



ヲ 3608-7
ワ 3610-2
カ 3611-4
コ 3612-2
タ 3612-3
レ 3615-2
ソ 3630-10
ツ 3632-13
ネ 3633-15
ナ 3634-6
ラ 3634-8
ム 3635-13
ウ 3635-14
エ 3635-15
オ 3652-30
ク 3632-25
ヤ 3640-31
マ 3640-30
ケ 3581-6
フ 3607-8
コ 3609-5
エ 3633-16
テ 3633-17
ア 3633-18

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及び形状の概略を記載した図面です。

549556

前 33-14 後・新同一 並

地 番

3633-18, -14

地 積 測 量 図

土地の所在

横須賀市武3丁目

6-243

面積計算表

地番	符号	底 辺	高 寸	倍面積	面 積
3633-18	①	4.41	1.00	4.4100	m ² 10.1400
	②	4.38	0.985	4.3143	
	③	5.82	1.00	5.9200	
	④	5.81	0.97	5.6357	
計				20.2800	

① 1676744 - ② 10.1400 = 157.5344

① = 157 m²

石 銀
フ レ ー ト
フラスチック板

◎
●
○



作 製 者

平成 7 年 2 月 27 日 作製

申 請 人

尺 1 / 250

(日 冊 第 9)

(日 冊 第 9)

549553

地番

3 3-15, 13

地積測量図

土地の所在
横須賀市武3丁目

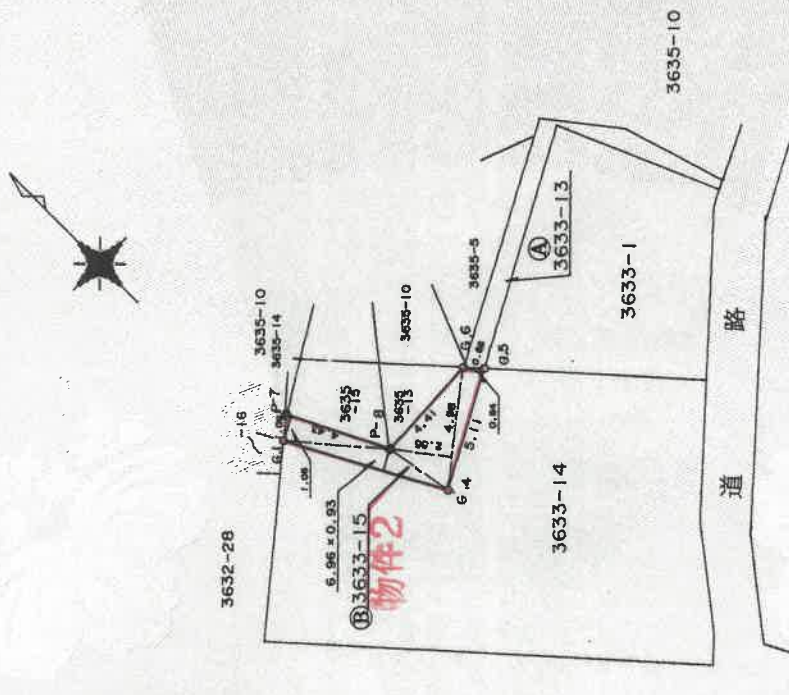
三斜求積表

地番	④ 3633-15					
NO.	底	辺	高	さ	倍	面積
		4.43		1.06		4.6958
		6.96		0.93		6.4728
		4.98		2.55		12.6990
		5.11		0.84		4.2924
				倍	面積	28.1600
				面積		14.0800
				地	積	14.08 m ²

地番	④ 3633-13		
公簿	24.7855	總計	14.08000
		基地	10.70550
		地積	10.70 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
G-1	218.633		490.588	
G-4	212.517		493.908	
G-5	214.937		498.400	
G-6	215.596		497.817	
P-8	215.372		493.416	
P-7	219.330		491.426	



図章	測量者の署名
◎	コンタリット
⊙	アレート
○	ペン
○	本

作製者

年 10月 31日 作製

申請人

縮尺 1/250

(日加納)

(日加納)

549562

前 3635-6 後 新同 新 3635-15

地積測量図

地番 3635-15, 6

土地の所在 横須賀市武3丁目

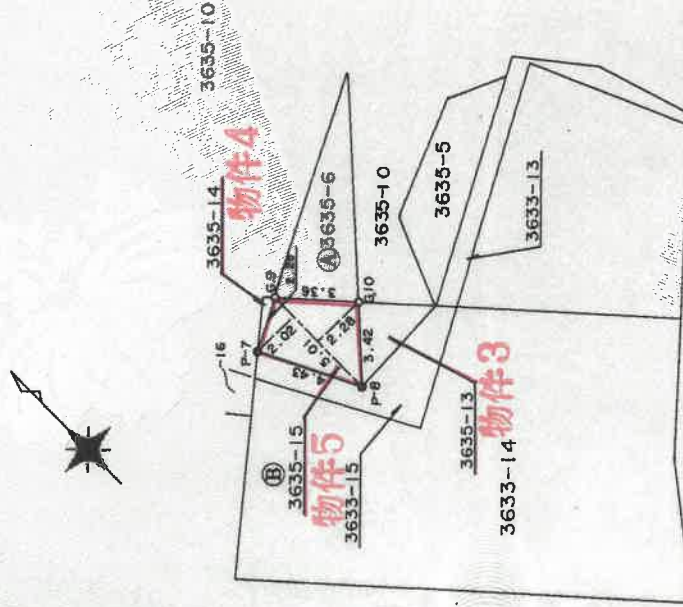
三斜求積表

地番 ③ 3635-15						
NO.	底	辺	高	式	積	面積
1		5.01		2.02		10.1202
2		5.01		2.28		11.4228
				底面積		21.5430
				面積		10.77150
				地積		10.77 m ²

地番	④	3635-6		
公算		26.4462	總計	10.77150
			地積	15.67470
			地積	15.67 m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
P-7		219.330		491.426
P-8		215.372		493.416
G-10		217.695		495.720
G-9		220.377		493.455



図例	境界線の表示
○	境界線の中心
⊕	境界線の中心
⊗	境界線の中心
⊙	境界線の中心

作製者

年 1 月 1 日作製

申請人

縮尺

1/250

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

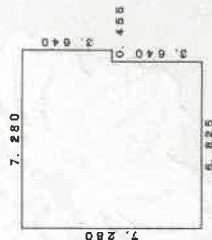
物件6

家屋番号

建物の所在

横須賀市武三丁目3633番地14、3633番地15、
3635番地13、3635番地15

1階

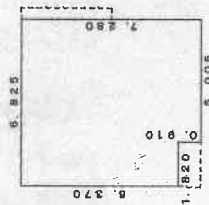


求積表

0.455 x 3.640 = 1.656200
6.825 x 7.280 = 49.686000
計 51.342200

床面積 51.34 m²

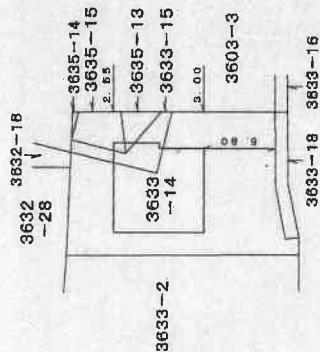
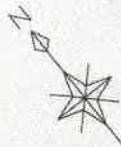
2階



求積表

5.005 x 0.910 = 4.554550
6.825 x 6.370 = 43.475250
計 48.029800

床面積 48.02 m²



単位: m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

間取図



N

2 階



1 階

