

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月11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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7月24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 6月11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 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3 5 2 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3 5 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三浦市東岡町 3 5 2 3 番地 2, 3 5 2 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 5 2 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 6 . 6 3 平方メートル
2階 9 6 . 4 7 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月11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1～3】

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】

別紙間取図斜線部分をBが、その他の部分を本件所有者がそれぞれ占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



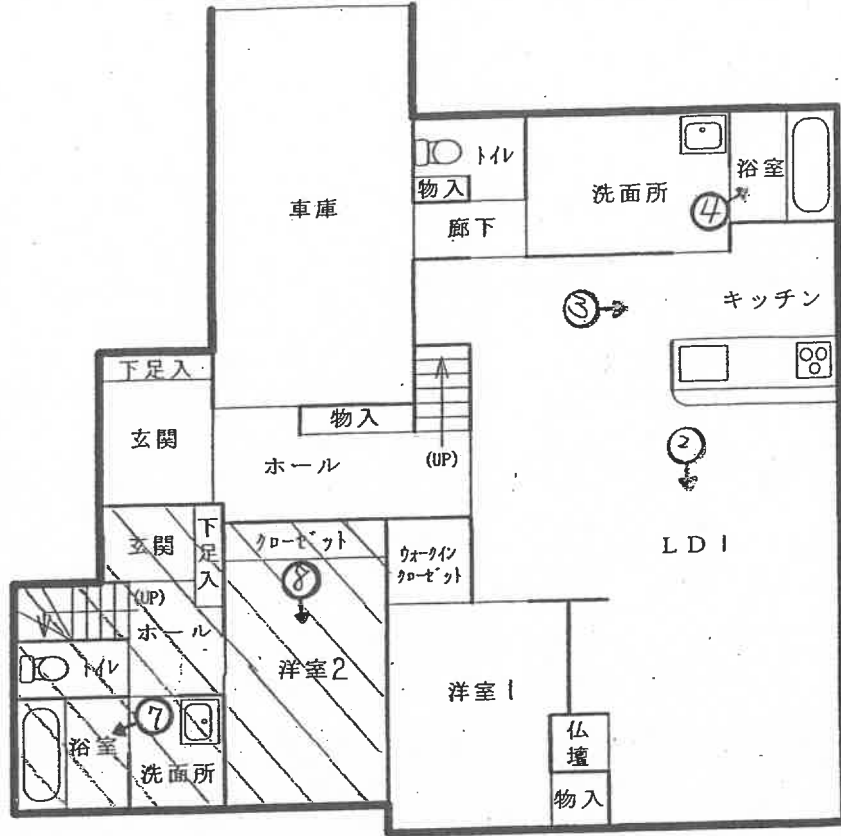
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3 5 2 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3 5 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三浦市東岡町 3 5 2 3 番地 2, 3 5 2 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 5 2 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 6 . 6 3 平方メートル
2階 9 6 . 4 7 平方メートル |

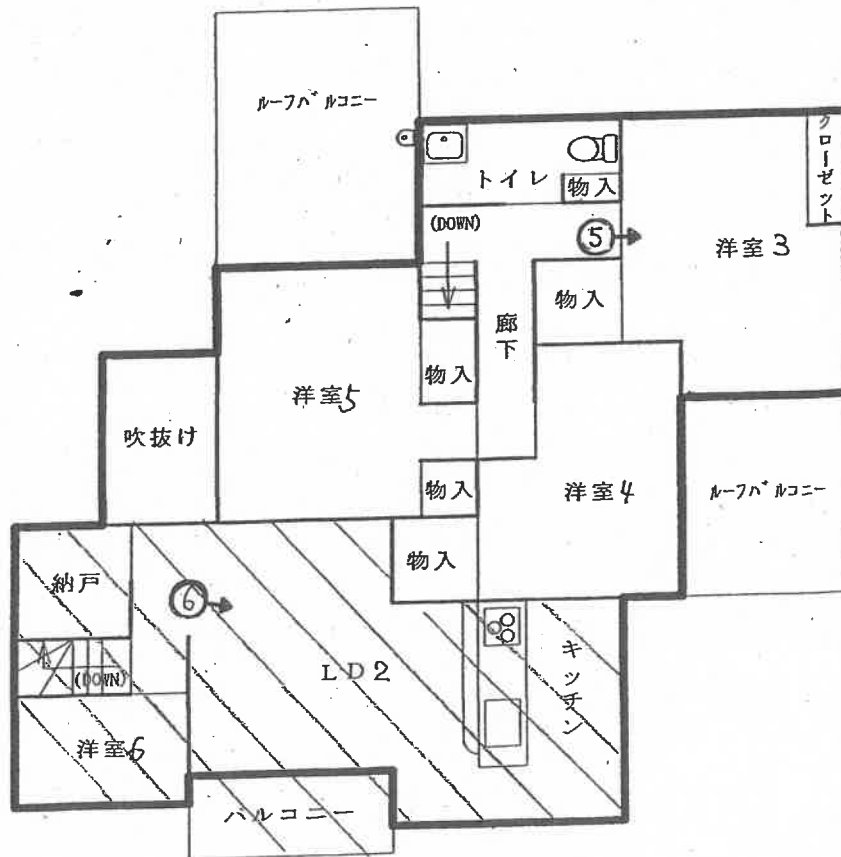


開取図

1階



2階



令和 7年(ケ)第 76号
令和 8年 1月 5日受理
令和 8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 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 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3523番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3523番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三浦市東岡町3523番地2, 3523番地5 |
| | 家屋 番号 | 3523番2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.63平方メートル
2階 96.47平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神奈川県三浦市東岡町10番23号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面(各階平面図)のとおり(物件1) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B Bが本建物の別紙間取図斜線部分を、Aがその他の部分をそれぞれ住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ C (所有者の姉)</p>	<p>1 私は所有者の姉です。本件建物の玄関は二つあり、所有者の氏の表札がある玄関側に所有者である弟と私と母が住んでいます。B、Dとの氏がある玄関側には、私のいとこのBが住んでいます。それぞれは内部で繋がってはいません。DはBの旧姓です。</p> <p>2 本日私が立ち会う予定でしたが、病院から戻ったところで体調がすぐれないため変更をお願いします。 (令和8年2月9日電話聴取)</p> <p>3 本件建物内で犬と猫を飼っています。</p> <p>4 本件建物を私や母やBが使用するについて、所有者との間で賃貸借等の契約はありません。元々Bとの間ではあった記憶もありますが、今すぐに契約書は出ません。月額3万円くらいの家賃だったと思います。住宅ローンについても所有者が借り入れて私も一緒に返済していく予定でした。Bは、元々ここに引っ越しをする前に私達のとなりに住んでおり、ここを建てた当初から今の場所に住んでいます。私の仕事の手伝いをしていたのですが、私が体調を崩し仕事がうまく回らなくなったこともありアルバイト料をBに支払うことが出来なくなり、2年ほど前からBの家賃は支払われていません。</p> <p>5 本件建物にはソーラーパネルが設置されていますが、支払いは出来ているはずです。</p> <p>6 本件建物に屋根裏収納などはありません。2階の天井が高く造られているとのことですが、将来ロフトなどを設置できるようにしてはいます。</p> <p>7 近隣との間で土地の境界に関する争いなどありません。 (令和8年2月11日聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■ 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。関係人の陳述にあるとおり、本件建物は完全2世帯住宅となっており、それぞれの占有スペースは内部で繋がっていない。別紙間取図斜線部分はBが本件建物建築当初から使用しており、現在のBの占有権原は、関係人の陳述から親族関係に基づく使用貸借によるものと認められる。前記Bの占有部分を除いた部分については、Cが住宅ローンの負担を所有者とともに事実上しているとの陳述があることなどから所有者とC、所有者の母の共同占有と見る余地もあるが、所有者とCは姉弟であり、もう一人の居住者は所有者の母であり、Bと同じく所有者との親族関係に基づいて占有しているものの、Bと異なり、所有者と同一の居住スペースを利用しており、Bよりも所有者との間の親族関係がより近いことなどから本報告においては、C及び所有者の母については、所有者の占有補助者として報告する。</p> <p>2 物件1、2の一団土地と各隣地との境界はやや不明瞭なところがある。前記一団土地の概ね東側と概ね南側の境界付近には擁壁があり、前記一団土地が高位に位置している。</p> <p>3 評価人の調査によると物件1、2の一団土地は北側と南西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。なお、同じく評価人の調査によれば南西側道路は建築基準法上の道路ではない。</p>	

(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8年1月5日(月) 15:31-15:32	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8年1月7日(水) 13:12-13:23	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書を玄関が二つあるうちの所有者名ポストへ投函
令和8年1月19日(月) 14:25-14:36	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)を所有者名ポストへ、不在通知書をとなりの玄関ポストへそれぞれ投函
令和8年2月2日(月) 11:48-11:56	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書をそれぞれのポストへ投函
令和8年2月9日(月) 13:51-14:00	電話聴取	所有者の姉Cから事情聴取
令和8年2月11日(水) 9:45-10:26	目的物件所在地	所有者の姉C、いとこB、所有者の母と面談、所有者の姉Cから事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月11日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

1 3518-13 3491 3499-10 3499-5 3518-20 3525-5
 3482 3526-7 3499-1 3518-17 3518-21 うづく



(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す。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	三浦市東岡町		地番	3523番2		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		階層 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日						種類	旧土地台帳附属地図
				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。

令和7年10月24日
 横浜地方法務局横須賀支局
 登記官

請求番号：42-2
 (1/2)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

フリカヨ
3525-6
3535-3
3535-4
3536-4
3505-1

FRIGERIO

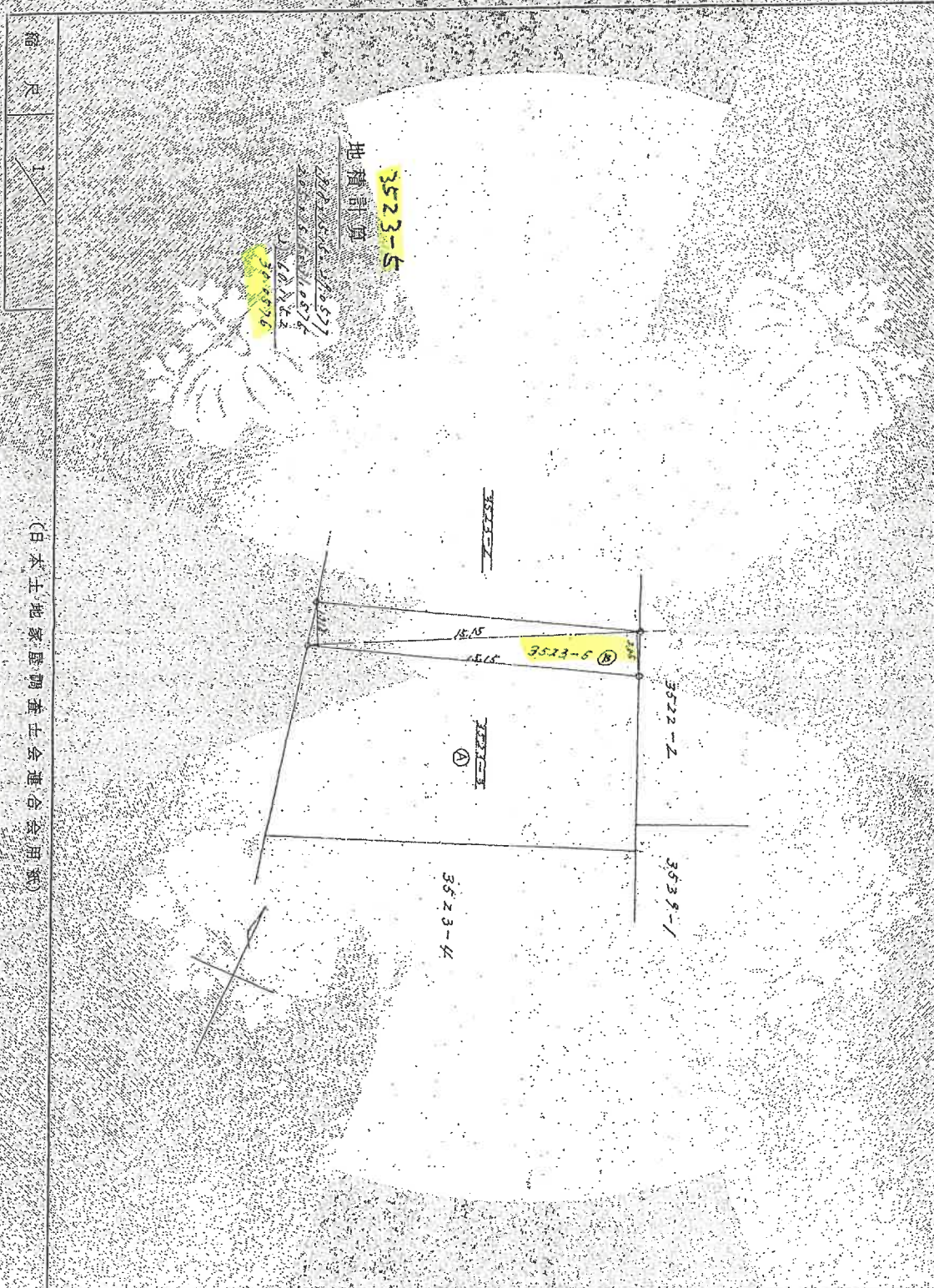


登記年月日 昭和46年9月17日

406264 前3523-3後新同

地積測量図

地番	3523-3
土地の所在	三浦市 京岡 町



(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和四十六年九月拾六日
 作成者 田中 隆夫

申請人

46
19

昭和四十六年九月拾七日 (校印)

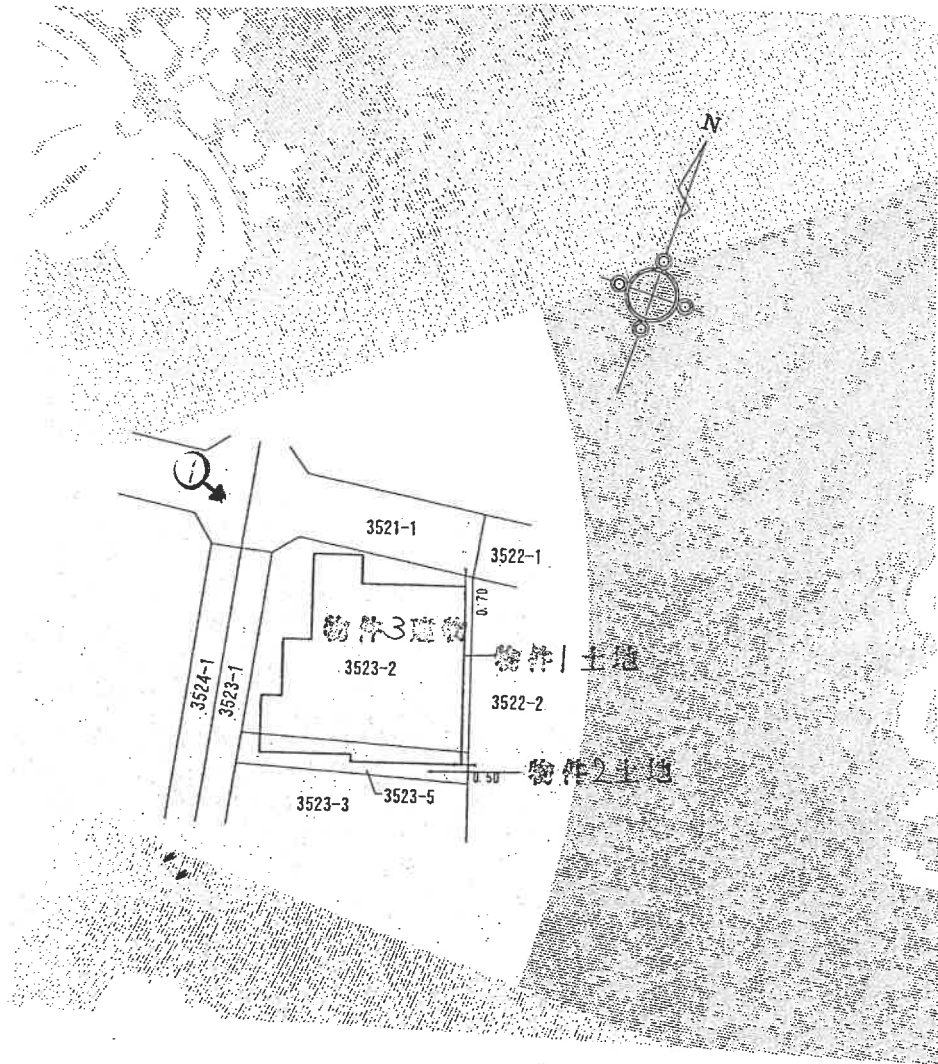
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載された内容を証明した図面である。
 令和7年10月24日
 横浜地方延務局長(横須賀)

図記号

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②

(// 枚目)



③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧

(14 枚目)

令和7年(ケ)第 76号
令和8年2月11日 現地調査
令和8年2月14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29,940,000円	
内訳価格	
物件1	金2,170,000円
物件2	金390,000円
物件3	金27,380,000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、瑕疵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		住居表示 東岡町10-23
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 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3523番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦市東岡町 |
| | 地 番 | 3523番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三浦市東岡町3523番地2, 3523番地5 |
| | 家屋 番号 | 3523番2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.63平方メートル
2階 96.47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及び2）

位置・交通	京浜急行久里浜線「三崎口」駅の南西方 約4.9km(道路距離)、 「三崎東岡」バス停徒歩約2分	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし(建築基準法第22条区域)
	立地適正化計画	居住誘導区域内
画地条件 (規模、形状等)	規模	195.33㎡(登記面積合計)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約11.7m、奥行約13.2m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路	◇北側で幅員約4.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)と等高に約11.7m接面 ◇南西側で幅員約4.0mの舗装市道(建築基準法非該当)と等高に約13.2m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	あり
	ガス	なし(プロパンガスを使用)
	下水道	なし(浄化槽を使用)
特記事項	◇物件2土地には昭和46年9月16日作製の地積測量図があるが、物件1土地には地積測量図が作成されていない。しかし、京急ストア及び南側隣接地との境界付近には金属フェンスが作られ、隣接地との境界は明確に区分されている。唯一、北東角部分にコンクリート杭の境界標が存在することを確認できたが、他に境界標を確認することはできなかった。この杭は、京急ストアとの間に作られた古い擁壁よりも目的物件寄りに打たれているが、所有者の陳述及び「建築計画概要書」第三面の図面が現況のとおりであることから、擁壁は京急ストア	

	<p>側の土地に含まれるものと判定した。なお、「建築計画概要書」記載の敷地面積は198.58㎡で、登記面積よりもやや大きい。が、誤差の範囲と考え、評価上は登記面積を採用する。</p> <p>◇南東側隣接地並びに物件1土地及び物件2土地の境界は明確ではない。</p> <p>◇前出の擁壁は、京急ストアの敷地よりも約3.7m高い。また、物件2土地は、南側隣接地よりも約3.4m高い。南側隣接地との境界はコンクリート擁壁が築造されている。</p> <p>◇「建築計画概要書」によると、角地緩和が適用され、基準建蔽率は70%になる。また、基準容積率は160%である。</p>
--	---

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29年11月7日（登記記載）
	経過年数	9年
	経済的残存耐用年数	21年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺等
設 備	外 壁	サイディング貼、角タイル貼等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
そ の 他	天 井	ビニールクロス等
	床	ビニルタイル、フローリング等
設 備	トイレ×3、キッチン（IHクッキングヒーター）×2、洗面化粧台×2、浴室（換気暖房乾燥機付）×2、ソーラーパネル等	
そ の 他	クローゼット、ウォークインクローゼット、物入、下足入、納戸、仏壇、天窓、吹抜け、バルコニー、ルーフバルコニー、ウッドデッキ等	
床面積（現況）	1階：136.63㎡、2階：96.47㎡、延床面積：233.10㎡	
現況用途等	種 類	居宅・車庫（二世帯住宅）
	間取り	4LDK+2SLDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	中等上位	
保守管理の状態	良 好	
建物の利用状況	◇令和8年2月11日内部立入調査 ◇二世帯住宅のうち、北側部分をA及びその家族が、また南側部分をBが住居として使用している。	
特 記 事 項	◇所有者であるAの姉Cによると、AはBとの間で賃貸借契約を結び、賃料も支払っていたこともあったが、現在は賃料のやり取りはないとのことであったため、Bの利用権原は使用貸借と判定した。 ◇室内で犬と猫をペットとして飼育している。ペット臭はほとんどなく、ペットによる室内の顕著な汚れや傷みは発見できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・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	52,000	103	53,600	× 165.28	× 1.0	= 8,860,000
		100				
2	52,000	103	53,600	× 30.05	× 1.0	= 1,610,000
		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 三浦-11

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 48,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 52,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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と比べて、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：必要ないものと判定した。

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	220,000	× 233.10	× 0.63	= 32,310,000

現価率

- ・経過年数約9年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率10%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.10}) \\ &= 0.63 \end{aligned}$$

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	8,860,000	× 0.65	法定地上権	= 5,760,000
2	1,610,000	× 0.65	法定地上権	= 1,050,000
合 計				6,810,000

(注) 土地利用権等割合：物件1・2土地の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)	共有 持分	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	8,860,000	- 5,760,000			× 1.0	× 0.7		= 2,170,000
2	1,610,000	- 1,050,000			× 1.0	× 0.7		= 390,000
3	32,310,000	+ 6,810,000		× 1.0	× 1.0	× 0.7	- 0	= 27,380,000
一括価格 (合計)								29,940,000

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（三浦-11）

所 在：三浦市東岡町 3658 番 1 「東岡町 4-27」
価 格：48,000 円/m²
位 置：京浜急行久里浜線「三崎口」駅約 4.9km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：153 m²
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北東側 4.2m 市道
用途指定等：第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 6,073,874 円
物件 2 1,104,307 円
物件 3 14,588,630 円

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（本図面は A3 版から A4 版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. 建物図面写・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. 間取図

以 上

附属資料1 位置図①

縮尺 1/4,000

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1 : 4,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは約40メートル
印刷中心は 東経 139度37分10秒 北緯 35度 8分43秒

附属資料1 位置図②

縮尺 1/20,000

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版

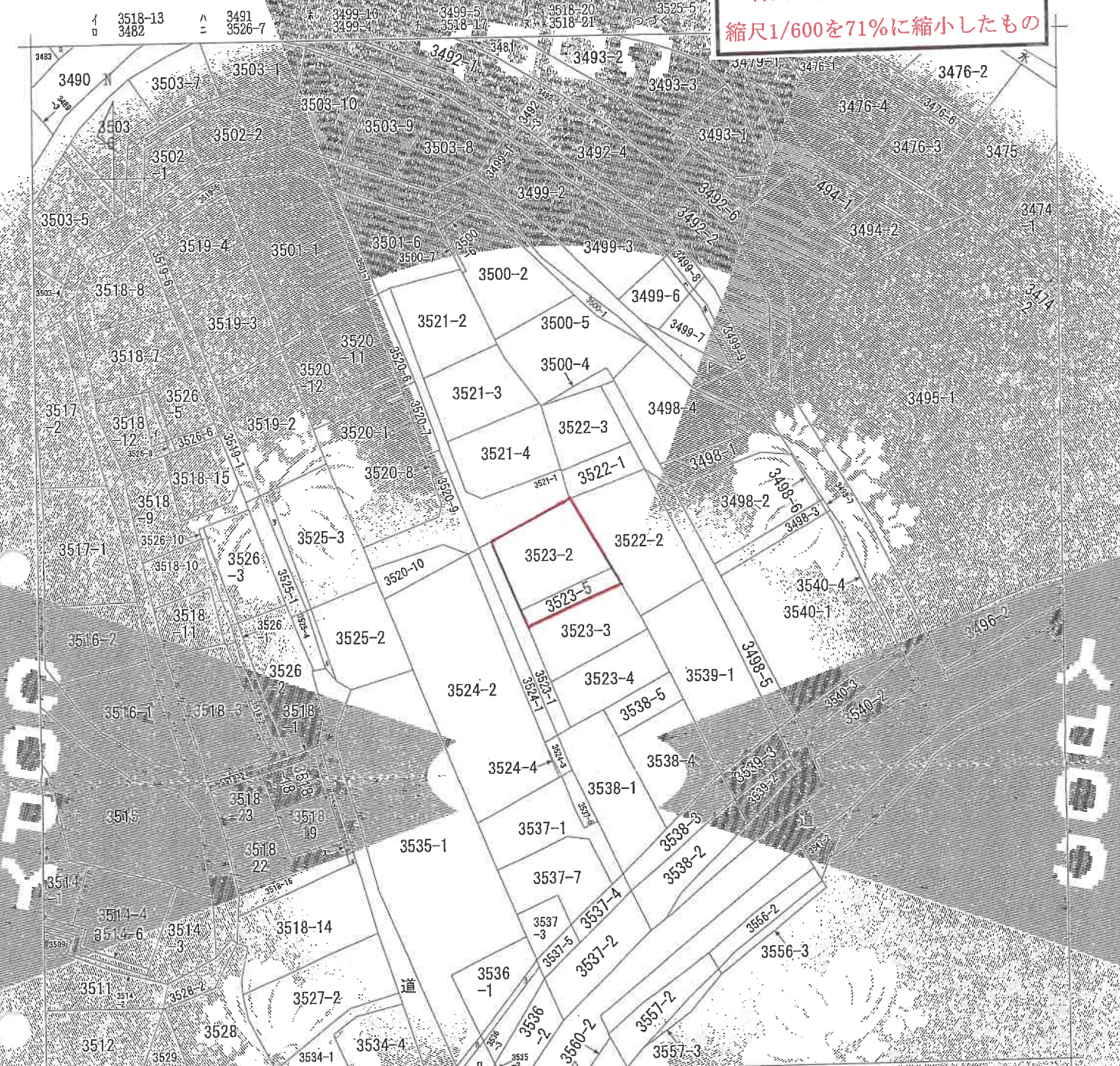


1 : 20,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは約200メートル
印刷中心は 東経 139度37分40秒 北緯 35度9分35秒

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。



請求部	所在	三浦市東岡町		地番	3523番2				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地区に準ずる図面	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。

令和7年10月24日
横浜地方法務局横須賀支局
登録官

請求番号：42-2
(1/2)

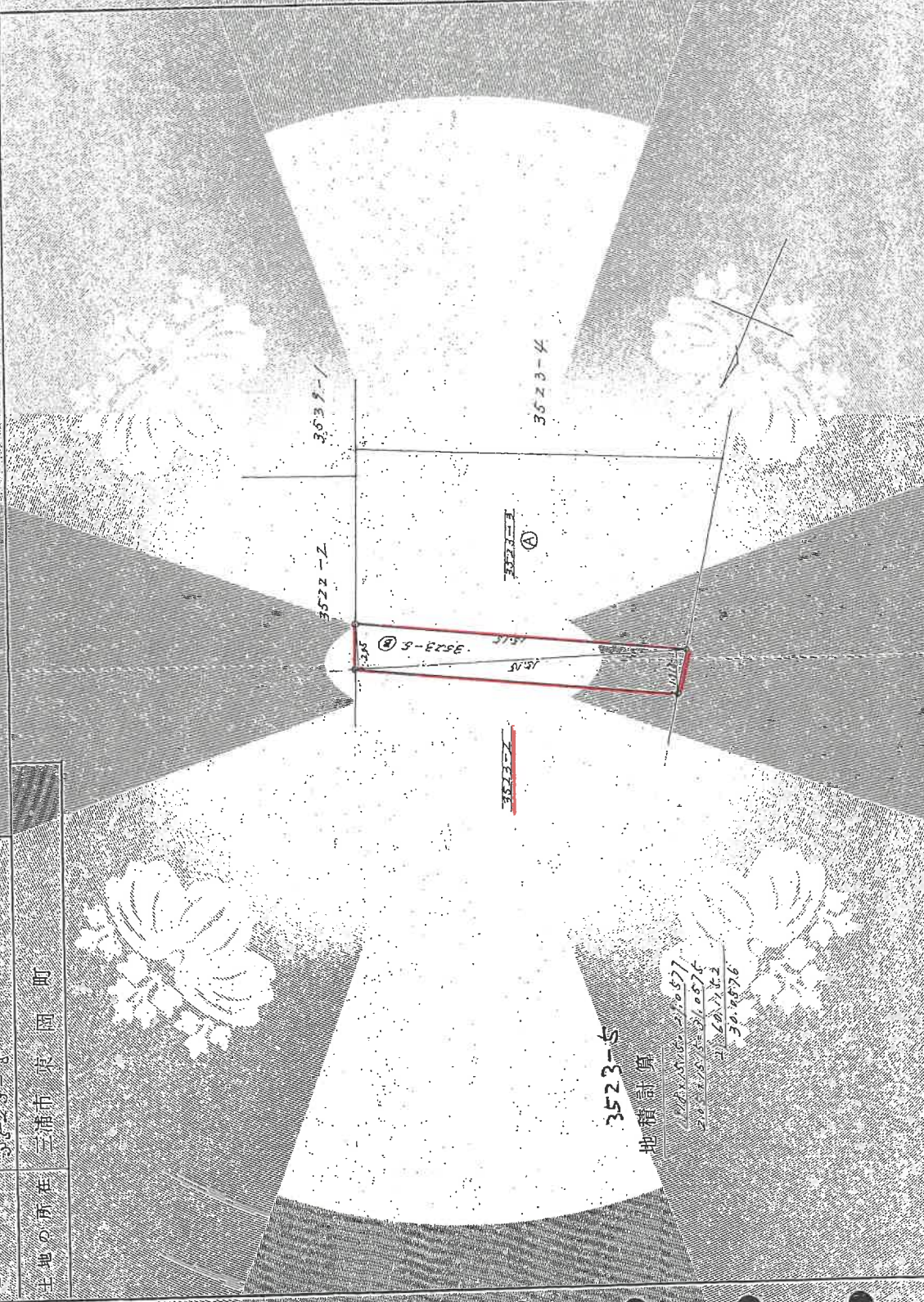
附属資料3 地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

昭和46年9月17日

46 9 17

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十六年九月拾六日	田中 隆雄	田中 隆雄



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日: 昭和46年9月17日

4062264 前 3523-3 後 新同一

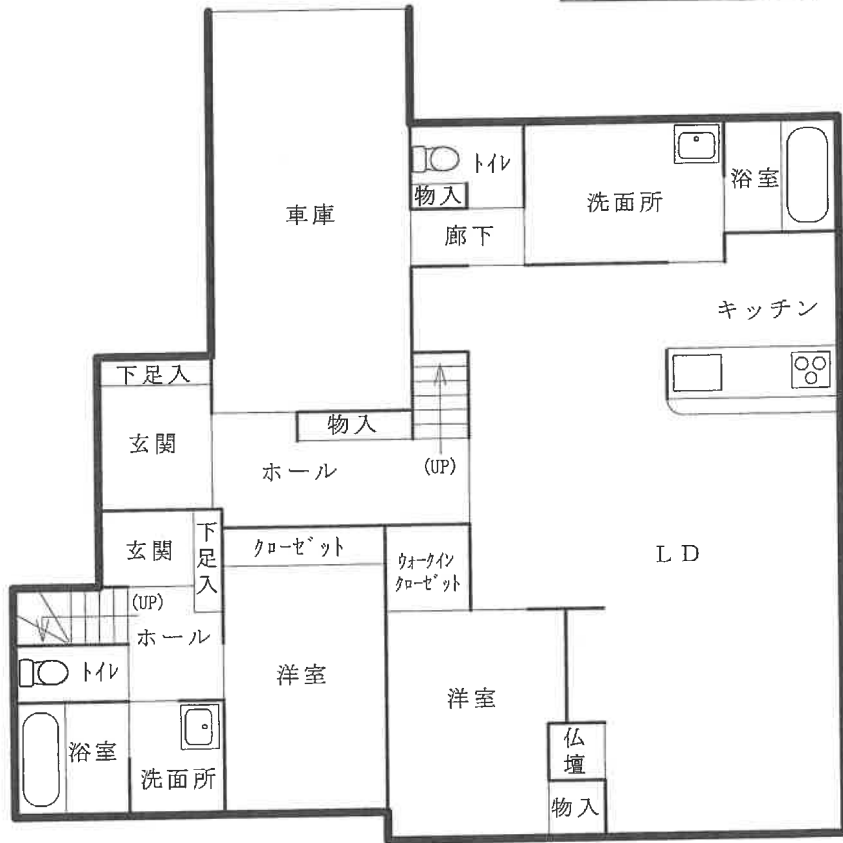
地番	1-3 3523-3-6
土地の所在	三浦市 東 岡 町

地積計算
 1.84 x 15.05 = 27.657
 2.05 x 15.05 = 30.8475
 1.68 x 15.2 = 25.536
 30.8475

これは図面に記録をたてたもの登記簿(筆面)である
 令和7年10月24日 横浜地方法務局 登記課

附属資料5
間取図

1階



2階

