

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 6 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 三浦市南下浦町金田字水神 9 9 1 番地 5

家屋 番号 9 9 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 三浦市南下浦町金田字水神

地 番 9 9 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月27日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 子

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】

本件共有者らの親族であるC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 三浦市南下浦町金田字水神991番地5

家屋 番号 991番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 三浦市南下浦町金田字水神

地 番 991番5

地 目 宅地

地 積 257.54平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 71号
令和 7年 1月 6日受理
令和 7年 3月 3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 | 三浦市南下浦町金田字水神 9 9 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 9 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦市南下浦町金田字水神 |
| | 地 番 | 9 9 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 5 4 平方メートル |



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2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ (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1	
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 ☐ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の家族	1 本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用しています。
■所有者の息子	1 本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用しています。敷地内に4台の自動車がありますが、全て所有者と家族が所有する自動車です。 2 ペットは、猫を1匹飼っています。 3 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、壁紙や木部に損傷しているところがあります。ドアの表面に穴が空いたところはガムテープで塞いであります。 4 本件建物は、平成15年8月に新築したものです。それ以前にあった自宅を建て替えたものです。 5 敷地の境界について、近隣と争いはありません。敷地北東側に電柱1本と支線1本があります。 6 敷地内には、動産である物置が1個あります。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、壁紙や木部には、損傷しているところが各所にある。室内ドアの表面には、ガムテープで穴を塞いだところが各所にある。2階の洋室にはロフトがある。敷地内には、動産である物置が1個ある。 3 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、東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 7 年 1 月 15 日 (水) 10 : 50 - 11 : 00	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 7 年 1 月 16 日 (木) 12 : 30 - 12 : 40	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 7 年 1 月 28 日 (火) 14 : 00 - 14 : 15	目的物件所在地	在室者 (所有者の家族) から事情聴取 写真撮影 解錠予告通知書差置
令和 7 年 2 月 18 日 (火) 11 : 00 - 11 : 30	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者の息子と面談 〔評価人同行〕
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 2 月 1 8 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、立会人を立ち合わせ、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

イ 965-11
ロ 965-4

ハ 965-8
ニ 965-9



(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	三浦市南下浦町金田字水神			地 番	991番5		
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

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。
(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和6年11月14日

宇都宮地方務局

地図整理番号：M53765

登記官

(1/1)

414553

（登記地方法務局横須賀支局管理）
令和6年11月14日
江都宮地方法務局

（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）

前 991 後 新同一筆
地 番 991-1-4-1-5
地 積 測 量 図
土地の所在 三浦市南下浦町金田字木神

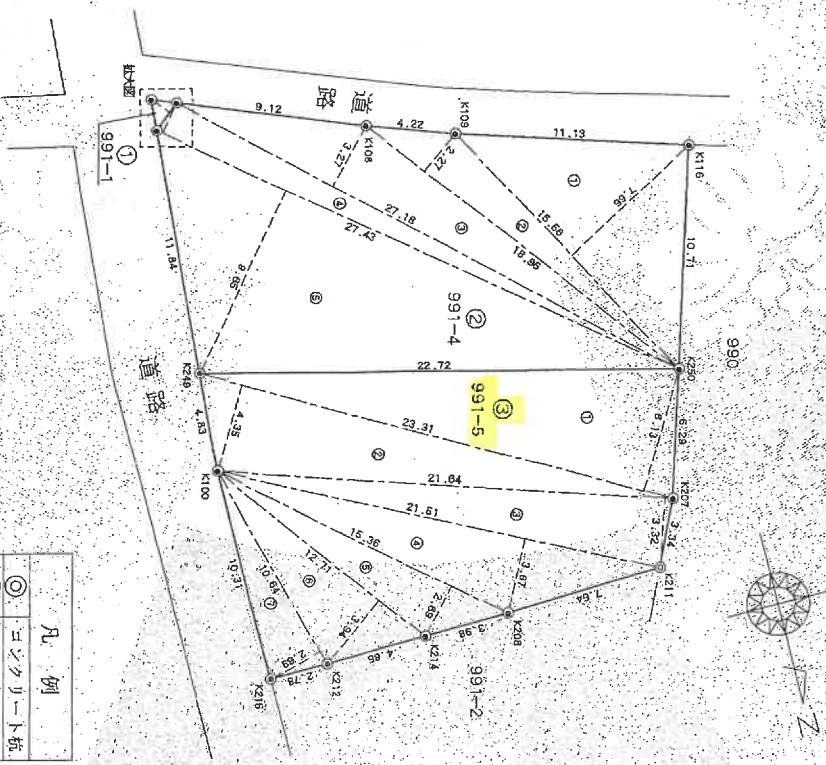
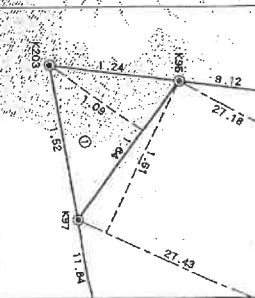
地 番	② 991-1-4-1-5	面 積	合 計
①	1.64	1.09	1.78
②	1.64	1.09	1.78
③	1.64	1.09	1.78
④	1.64	1.09	1.78
⑤	1.64	1.09	1.78
⑥	1.64	1.09	1.78
⑦	1.64	1.09	1.78
⑧	1.64	1.09	1.78
⑨	1.64	1.09	1.78
⑩	1.64	1.09	1.78
⑪	1.64	1.09	1.78
⑫	1.64	1.09	1.78
⑬	1.64	1.09	1.78
⑭	1.64	1.09	1.78
⑮	1.64	1.09	1.78
⑯	1.64	1.09	1.78
⑰	1.64	1.09	1.78
⑱	1.64	1.09	1.78
⑲	1.64	1.09	1.78
⑳	1.64	1.09	1.78
㉑	1.64	1.09	1.78
㉒	1.64	1.09	1.78
㉓	1.64	1.09	1.78
㉔	1.64	1.09	1.78
㉕	1.64	1.09	1.78
㉖	1.64	1.09	1.78
㉗	1.64	1.09	1.78
㉘	1.64	1.09	1.78
㉙	1.64	1.09	1.78
㉚	1.64	1.09	1.78
㉛	1.64	1.09	1.78
㉜	1.64	1.09	1.78
㉝	1.64	1.09	1.78
㉞	1.64	1.09	1.78
㉟	1.64	1.09	1.78
㊱	1.64	1.09	1.78
㊲	1.64	1.09	1.78
㊳	1.64	1.09	1.78
㊴	1.64	1.09	1.78
㊵	1.64	1.09	1.78
㊶	1.64	1.09	1.78
㊷	1.64	1.09	1.78
㊸	1.64	1.09	1.78
㊹	1.64	1.09	1.78
㊺	1.64	1.09	1.78
㊻	1.64	1.09	1.78
㊼	1.64	1.09	1.78
㊽	1.64	1.09	1.78
㊾	1.64	1.09	1.78
㊿	1.64	1.09	1.78

地 番	③ 991-4	面 積	合 計
①	1.56	7.68	1.19.1896
②	1.56	7.68	1.19.1896
③	1.56	7.68	1.19.1896
④	1.56	7.68	1.19.1896
⑤	1.56	7.68	1.19.1896
⑥	1.56	7.68	1.19.1896
⑦	1.56	7.68	1.19.1896
⑧	1.56	7.68	1.19.1896
⑨	1.56	7.68	1.19.1896
⑩	1.56	7.68	1.19.1896
⑪	1.56	7.68	1.19.1896
⑫	1.56	7.68	1.19.1896
⑬	1.56	7.68	1.19.1896
⑭	1.56	7.68	1.19.1896
⑮	1.56	7.68	1.19.1896
⑯	1.56	7.68	1.19.1896
⑰	1.56	7.68	1.19.1896
⑱	1.56	7.68	1.19.1896
⑲	1.56	7.68	1.19.1896
⑳	1.56	7.68	1.19.1896
㉑	1.56	7.68	1.19.1896
㉒	1.56	7.68	1.19.1896
㉓	1.56	7.68	1.19.1896
㉔	1.56	7.68	1.19.1896
㉕	1.56	7.68	1.19.1896
㉖	1.56	7.68	1.19.1896
㉗	1.56	7.68	1.19.1896
㉘	1.56	7.68	1.19.1896
㉙	1.56	7.68	1.19.1896
㉚	1.56	7.68	1.19.1896
㉛	1.56	7.68	1.19.1896
㉜	1.56	7.68	1.19.1896
㉝	1.56	7.68	1.19.1896
㉞	1.56	7.68	1.19.1896
㉟	1.56	7.68	1.19.1896
㊱	1.56	7.68	1.19.1896
㊲	1.56	7.68	1.19.1896
㊳	1.56	7.68	1.19.1896
㊴	1.56	7.68	1.19.1896
㊵	1.56	7.68	1.19.1896
㊶	1.56	7.68	1.19.1896
㊷	1.56	7.68	1.19.1896
㊸	1.56	7.68	1.19.1896
㊹	1.56	7.68	1.19.1896
㊺	1.56	7.68	1.19.1896
㊻	1.56	7.68	1.19.1896
㊼	1.56	7.68	1.19.1896
㊽	1.56	7.68	1.19.1896
㊾	1.56	7.68	1.19.1896
㊿	1.56	7.68	1.19.1896

地 番	④ 991-5	面 積	合 計
①	23.31	6.13	142.8903
②	23.31	4.35	101.3985
③	23.31	3.32	71.8448
④	21.64	3.67	78.9417
⑤	15.36	2.63	41.3184
⑥	12.71	3.94	50.0774
⑦	10.64	2.69	28.6216
⑧	10.64	2.69	28.6216
⑨	10.64	2.69	28.6216
⑩	10.64	2.69	28.6216
⑪	10.64	2.69	28.6216
⑫	10.64	2.69	28.6216
⑬	10.64	2.69	28.6216
⑭	10.64	2.69	28.6216
⑮	10.64	2.69	28.6216
⑯	10.64	2.69	28.6216
⑰	10.64	2.69	28.6216
⑱	10.64	2.69	28.6216
⑲	10.64	2.69	28.6216
⑳	10.64	2.69	28.6216
㉑	10.64	2.69	28.6216
㉒	10.64	2.69	28.6216
㉓	10.64	2.69	28.6216
㉔	10.64	2.69	28.6216
㉕	10.64	2.69	28.6216
㉖	10.64	2.69	28.6216
㉗	10.64	2.69	28.6216
㉘	10.64	2.69	28.6216
㉙	10.64	2.69	28.6216
㉚	10.64	2.69	28.6216
㉛	10.64	2.69	28.6216
㉜	10.64	2.69	28.6216
㉝	10.64	2.69	28.6216
㉞	10.64	2.69	28.6216
㉟	10.64	2.69	28.6216
㊱	10.64	2.69	28.6216
㊲	10.64	2.69	28.6216
㊳	10.64	2.69	28.6216
㊴	10.64	2.69	28.6216
㊵	10.64	2.69	28.6216
㊶	10.64	2.69	28.6216
㊷	10.64	2.69	28.6216
㊸	10.64	2.69	28.6216
㊹	10.64	2.69	28.6216
㊺	10.64	2.69	28.6216
㊻	10.64	2.69	28.6216
㊼	10.64	2.69	28.6216
㊽	10.64	2.69	28.6216
㊾	10.64	2.69	28.6216
㊿	10.64	2.69	28.6216

(公共座標)

座 標	X座標	Y座標
K45	15086.594	15086.756
K46	15086.594	15086.756
K47	15086.594	15086.756
K48	15086.594	15086.756
K49	15086.594	15086.756
K50	15086.594	15086.756
K51	15086.594	15086.756
K52	15086.594	15086.756
K53	15086.594	15086.756
K54	15086.594	15086.756
K55	15086.594	15086.756
K56	15086.594	15086.756
K57	15086.594	15086.756
K58	15086.594	15086.756
K59	15086.594	15086.756
K60	15086.594	15086.756
K61	15086.594	15086.756
K62	15086.594	15086.756
K63	15086.594	15086.756
K64	15086.594	15086.756
K65	15086.594	15086.756
K66	15086.594	15086.756
K67	15086.594	15086.756
K68	15086.594	15086.756
K69	15086.594	15086.756
K70	15086.594	15086.756
K71	15086.594	15086.756
K72	15086.594	15086.756
K73	15086.594	15086.756
K74	15086.594	15086.756
K75	15086.594	15086.756
K76	15086.594	15086.756
K77	15086.594	15086.756
K78	15086.594	15086.756
K79	15086.594	15086.756
K80	15086.594	15086.756
K81	15086.594	15086.756
K82	15086.594	15086.756
K83	15086.594	15086.756
K84	15086.594	15086.756
K85	15086.594	15086.756
K86	15086.594	15086.756
K87	15086.594	15086.756
K88	15086.594	15086.756
K89	15086.594	15086.756
K90	15086.594	15086.756
K91	15086.594	15086.756
K92	15086.594	15086.756
K93	15086.594	15086.756
K94	15086.594	15086.756
K95	15086.594	15086.756
K96	15086.594	15086.756
K97	15086.594	15086.756
K98	15086.594	15086.756
K99	15086.594	15086.756
K100	15086.594	15086.756



凡 例
◎ エンクリート板
● デレード板
⊕ 塀
○ ガラスブロック塀
○ マーク・図上点

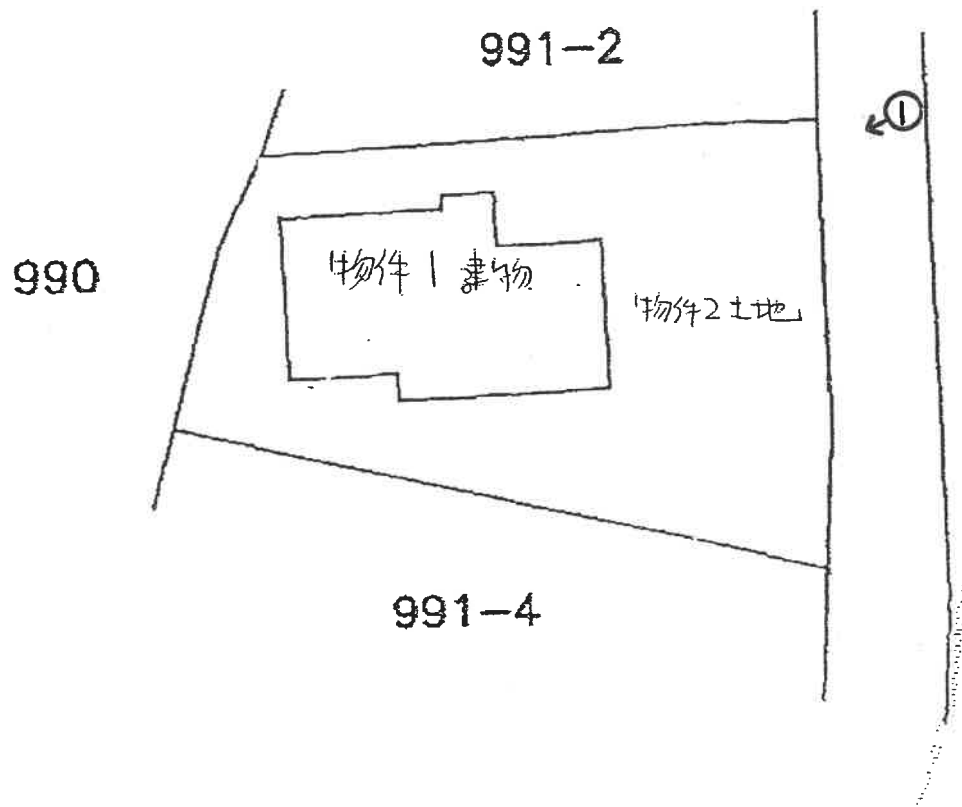
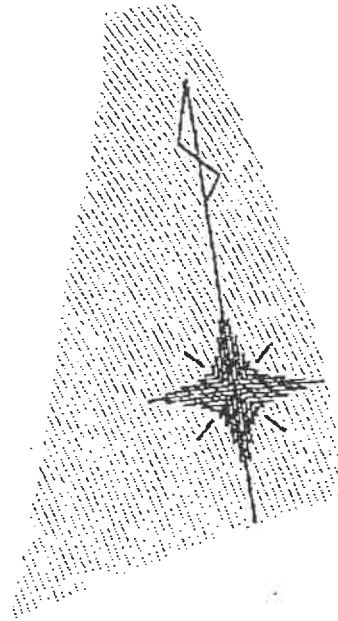
作 製 告
土地家屋調査士
平成15年3月21日作製

申 請 入
縮 尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

写真撮影位置図

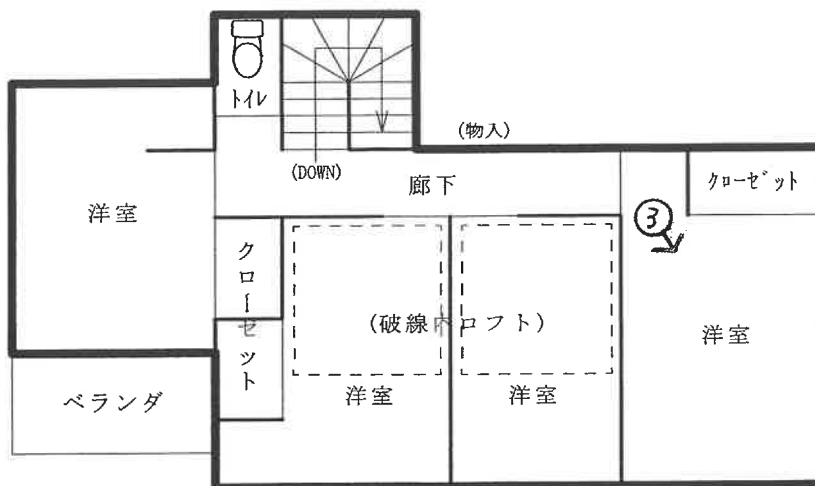
(←○は写真撮影位置・方向)



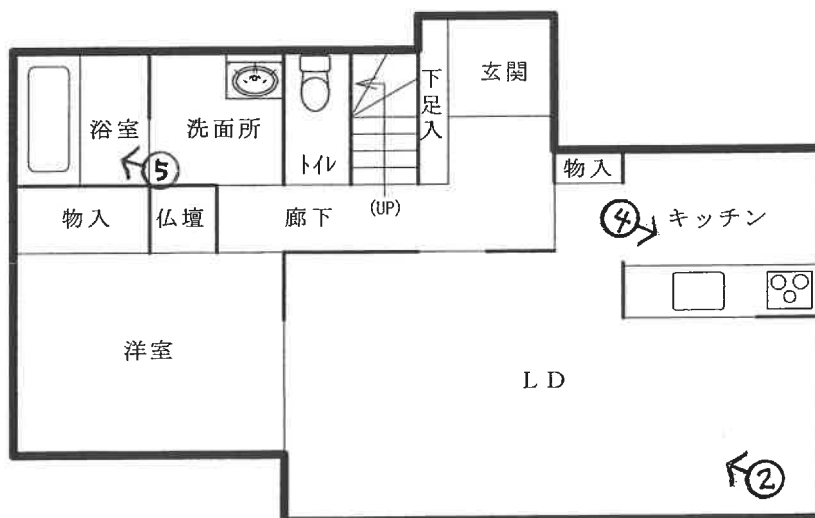
概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

2 階



1 階





1
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和6年（ケ）第 71 号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年2月22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 11, 100, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 8, 120, 000 円
物 件 2	金 2, 980, 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 2 の内訳価格は物件 1 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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	住居表示 未実施
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 三浦市南下浦町金田字水神 991 番地 5

家屋 番号 991 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

2 所 在 三浦市南下浦町金田字水神

地 番 991 番 5

地 目 宅地

地 積 257.54 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2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行久里浜線「三浦海岸」駅の南方 約3.1km（道路距離）、「金田」バス停徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 地 域 立 地 適 正 化 計 画 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 指定なし 第2種高度地区、三浦市まちづくり条例、三浦市景観条例
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	257.54㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約15.1m、奥行約19.1～22.7m ほぼ平坦
接 面 道 路	東側で幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約15.1m接面	
土地の利用状況等	◇物件1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に。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 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2土地には平成15年3月21日に作製された地積測量図があるが、現地において確認できた境界標は南東角部分に存在した金属プレートのみであった。横須賀土木事務所建築指導課備付の建築計画概要書記載の敷地面積は255.16㎡で、建築計画概要書（第三面）を見ると、北東角付近の道路幅が3.63mである一方で、その南側は4.0m確保されていることから、北東部分において2.38㎡分のセットバックがあったものと推測する。現状、南側隣接地との境界には金属フェンス、その他の境界には古いブロック塀が作られ、範囲が明確であるほか、形状が地積測量図のとおりであり、所有者家族によると境界について近隣と争いはないとのこと踏まえ、形状・規模	

	とも登記どおりと判定した。 ◇物件2土地の北東角部分に東京電力の電柱が一本設置されている。 ◇簡易の物置が一個、置かれている。 ◇市道に面している部分は奥行約5.7mにわたって舗装され、4台分の駐車スペースとして利用されている。 ◇基準容積率は160%になる。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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15年8月5日新築（登記記載）
	経 過 年 数	22年
	経済的残存耐用年数	8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺等 サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ×2、キッチン、洗面所、浴室（24時間換気機能・乾燥・暖房機付）等 クローゼット、物入（2階の階段脇の物入は、1階の屋根裏を利用）、ロフト×2、仏壇、床下収納、下足入、ベランダ、勝手口等
床面積（現況）	1階：62.10㎡、2階：52.17㎡、延床面積：114.27㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 5LDK（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2月18日内部立入調査 ◇所有者及びその家族が住宅として居住している。	
特 記 事 項	◇LDの天井や壁紙がまだらに変色していた。所有者家族の陳述によると、雨漏りではないとのことであった。 ◇1階廊下の壁紙・キッチンの壁紙・階段の窓の下部の壁紙が一部剥がれていたほか、洗面所の引き戸、2階西側洋室・中央洋室クローゼットの扉等に穴が開き、ガムテープで補修されていた。また、洗面所の引き戸は建付が悪く、開閉に若干難があった。1階廊下とキッチンの間にあるドアはノブが取り外されていた。2階西側洋室のクローゼットは戸が取り外され、木枠が一部破損していた。 ◇ロフトの天井高は約1.3mであったため、床面積には含めなかった。 ◇室内でペットとして猫を一匹飼育している。 ◇建築計画概要書では物件1建物について検査済証が発行されたことを確認することはできなかった。	

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)
2	53,000	99 100	52,500	× 257.54	× 0.9	= 12,170,000

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。

基準地 三浦（県）-1

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 53,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 53,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：背面道等の画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域とほぼ同じで補正の必要なし。

◇個 別 格 差：セットバック等画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 1（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)
1	170,000	× 114.27	× 0.19	= 3,690,000

現価率

- ・新築後の経過年数約 22 年、経済的残存耐用年数約 8 年、観察減価率 30%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.30}) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

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)
2	12,170,000	× 0.65	法定地上権	= 7,910,000

(注) 土地利用権等割合：物件2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)	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	3,690,000	+ 7,910,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,120,000
2	12,170,000	- 7,910,000		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 2,980,000
一括価格 (合計)							11,100,000

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. 基準地価格（三浦（県）-1）

所 在：三浦市南下浦町金田字水神 1001 番 9
価 格：53,300 円/㎡
位 置：京浜急行久里浜線「三浦海岸」駅約 3.1km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：201 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南側 3.7m 市道、背面道
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：農家住宅、一般住宅が多い県道背後の住宅地域

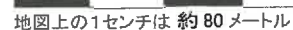
2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	9,284,317 円
物件 2	2,080,390 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





N



請 部 分	所 在	三浦市南下浦町金田字水神		地 番	991番5		
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	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 事 記 項			

登記年月日：平成15年3月28日

前 99/1 後 新同一 新

地積測量図

地 番 991-1-4, -5

土地の所在 三浦市南下浦町金田字水神

414553

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%))

凡 例	
◎	コンクリート杭
●	ブレード杭
⊕	プラスチック杭
○	マーク・国土地

縮尺 1/250

申請人

平成15年3月27日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M53766

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

平成五年八月五日登記

登記年月日：平成15年8月15日

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11月14日 宇都宮地方方法務局

令和6年11月14日

宇都宮地方方法務局

ഭാര്യ: സിദ്ധി

地区整理番号：M53767

16

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

991番5

家星番号

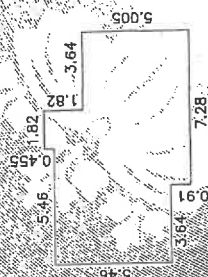
三浦市南下浦町金田字水神991番地5

建物の所在

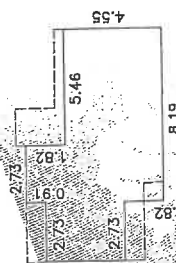
各階平面圖

026303

1階


$$\begin{array}{r} 5.46 \times 3.64 = 19.8744 \\ 6.37 \times 1.82 = 11.5934 \\ 6.825 \times 1.82 = 12.4215 \\ 5.005 \times 3.64 = 18.2182 \end{array}$$
62. 1075 m² 站

25



3	64	$\times$	2.73	=	9.9372
6	37	$\times$	2.73	=	17.3901
4	55	$\times$	5.46	=	24.8430

합계 52,170.3㎡

8月(7日作製)

縮尺 1/250

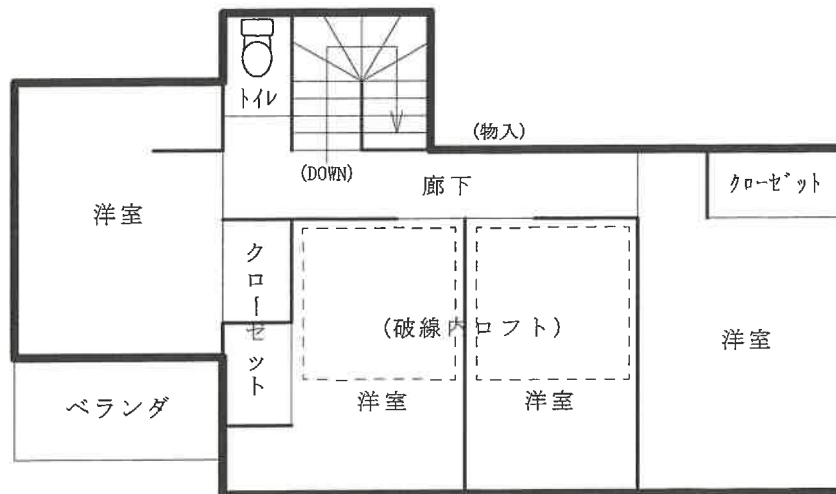
人讀由

縮尺

50/

[illegible]

2 階



1 階

