

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 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23, 520, 000 18, 816, 000	一括	4, 704, 000	123, 923	37, 317
1	3, 920, 000				
2	19, 600, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 横須賀市野比二丁目
地 番 239番
地 目 宅地
地 積 380.16平方メートル
- 2 所 在 横須賀市野比二丁目239番地
家屋 番号 239番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 69.58平方メートル
2階 61.92平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキビニール板葺平家建
床 面 積 約12.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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】

地役権

範 囲 西側59.99平方メートル

要役地 横須賀市野比二丁目240番

設定日 平成19年6月28日

目 的 通行 給排水管埋設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

隣地(国有地)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 横須賀市野比二丁目
地 番 2 3 9 番
地 目 宅地
地 積 3 8 0 . 1 6 平方メートル
- 2 所 在 横須賀市野比二丁目 2 3 9 番地
家屋 番号 2 3 9 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 5 8 平方メートル
2 階 6 1 . 9 2 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキビニール板葺平家建
床 面 積 約 1 2 . 0 0 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 1 号
令和 8 年 2 月 1 2 日受理
令和 8 年 3 月 3 1 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 | 横須賀市野比二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市野比二丁目 2 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 8 平方メートル
2 階 6 1 . 9 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市野比二丁目20番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（ただし、「執行官の意見」参照）		
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2		
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：物置 構造：木造垂鉛メッキビニール板葺平家建 床面積：約12.00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	☒ 土地建物位置関係図のとおり（ただし、「執行官の意見」参照）		

(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
■ 関東財務局横浜財務事務所横須賀出張所担当者	1 執行官が示した公図上の位置付近に官地（国有地「以下同」）が存在することは間違いありませんが、その形状や広さについては分かりかねます。 2 令和3年に土地の境界確定協議書を作成していますが、内容は開示できません。本件所有者の一般承継人であれば公開できますが、特定承継人には引き継がれないため、協議書の趣旨から開示はしかねます。 3 Aさんとの間で官地の使用に関する契約などありません。 (令和8年3月2日聴取)
■ 横須賀市資産税課職員	本件土地上に未登記で課税されている建物はありません。課税されているのは、本件建物だけです。 (令和8年3月3日聴取)
■ 件外土地地番236番2土地上の建物在宅者	1 私の土地と北側官地との境界についてはブロック塀のところですが、近隣との間の境界が分かる図面などはありません。 2 北側にあるガレージのようなもの（前記未登記附属建物）については、Aさんが購入して住む以前からありました。Aさんが使用しているはずですが、現在Aさんは引っ越しをしていないはずですが。 (令和8年3月7日聴取)
■ A (所有者)	1 本件建物は、誰にも貸したりしていません。 2 件外隣地地番240番の土地のために本件土地に地役権が設定されています。通行と給排水のためという認識でよいです。それに伴い金銭の受領などはしていません。その部分は使っていないという認識でウッドデッキなどもその部分に越境しないようにしてます。スチール製の基礎の無い物置は置いてあります。 3 南東側は官地です。境界の分かる図面はありません。未登記附属建物については、本件土地を購入する以前から存在していて、私の物という認識です。官地に跨がっているのではないかとのことですが、多分跨がっていると思います。どの程度かは分かりません。その他の官地部分（件外土地地番236番2土地の概ね北側）についても私が資材等を置いて使用しています。 4 水路側の道は狭く小さな車両しか通れません。 5 概ね北側の件外隣地240番土地と本件土地との境界には標があります。 6 本件土地に至るため南側の私道を使用するについて使用料の支払いなどしていません。 7 本件建物に不具合などありません。 8 附属建物はシロアリも出ており、大分傷んでいます。 (令和8年3月26日聴取) 9 二つあるポストの下のポストに「A（氏のみ）建工」との表示があるとのことですが、法人ではなく、私個人で行っているものです。 (令和8年3月30日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は前記及び添付の図面、写真及び後記4、5のとおりである。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から前記のとおりと認めた。
- 3 物件1土地に下記の地役権設定登記が存在する。下記範囲の土地部分に基礎の無い簡易物置が存在する。なお、要役地である件外隣地地番240番土地は実際は東側（水路側）に門があり、同所から出入りしているものと思料される。

記

順位番号 7
 登記の目的 地役権設定
 受付年月日・受付番号 平成19年6月28日第24721号
 権利者その他の事項
 原因 平成19年6月28日設定
 目的 通行 給排水管埋設
 範囲 西側59.99平方メートル
 要役地 横須賀市野比二丁目240番

- 4 本件土地については、現地調査、関係人の陳述、官公庁調査、図面などの調査を行ってもその形状及び地積については明らかにならなかった。本件土地と一体となって使用されているものと思料される南東側の官地については、以前、所有者や近隣住民、官側との間で境界に関する協議が行われたものと思料されるが、同協議の結果は特定承継人に承継されないとして官側からの開示を受けられなかった。また、関係人の聴取からも明らかにならなかった。よって、本件土地の形状については建物図面の形状を、地積については登記記録上の地積を採用したが、形状については異なる可能性が高く、地積についても縄延び、縄縮みの可能性がある。
- 5 本件建物について、前記のとおり、未登記附属建物が存在する。同建物については、主たる建物（本件建物）との位置関係、利用関係（元々はガレージと思われるが現在は資材等を置くための物置として利用されているため物置とした。）、所有関係（所有者の陳述による。）から前記のとおり本件建物の附属建物として報告する。なお、同附属建物は、関係人の陳述、現地の状況などから件外官地に越境している可能性が高いものの、本報告においては、本件土地の形状を法務局備え置きの建物図面のとおりにしている関係上、添付の土地建物位置関係図のとおり本件土地上に存在している形になっている。利用にあたっては官側との調整が必要となる可能性もあり、撤去を求められる可能性も否定は出来ない。
- 6 評価人の調査によると本件土地は、南側で私道（建築基準法第42条第2項に該当する道路）に、東側で市道（建築基準法非該当の水路）に接しており、現況もそれぞれ道路に接している。なお、南側私道を通して本件土地に車両が進入できる構造になっていない。その他、詳細は、評価書を参照されたい。

(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2月12日(木) 14:20-14:21	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2月16日(月) 10:56-11:15	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書上のポストへ投函
令和8年2月26日(木) 14:51-15:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書下のポストへ投函
令和8年2月27日(金) 11:11-11:12	横浜地方法務局横須賀支局	対象土地関連図面交付申請
令和8年3月2日(月) 9:30-9:45	関東財務局横浜財務事務所横須賀出張所	担当者と面談・事情聴取
令和8年3月2日(月) 11:25-11:47	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年3月3日(火) 11:15-11:20	横須賀市役所	資産税課職員から事情聴取

(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

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3月7日(土) 11:08-11:23	目的物件所在地	近隣住民から事情聴取 外観調査 写真撮影 現況調査 期日通知書上のポストへ投函
令和8年3月26日(木) 14:45-15:30	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8年3月30日(月) 9:00-9:39	横浜地方法務局横須賀支局	関連土地近隣図面交付申請
令和8年3月30日(月) 11:46-11:47	電話聴取	所有者から事情聴取
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		

(特記事項)

☒ 令和 8 年 3 月 2 6 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

2226-3	228-3	225-13	222-21	222-2	243-2
2228-6	225-8	222-7	222-8	279-1	



請求部	所在	横須賀市野比二丁目		地番	239番
出力 出給	1/600	精度 区	座標系 記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日			対 年 月 日 (所収区)	備考 記号	

(7) 救国

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

YPOC



YPOC

YPOC



YPOC

登記年月日 平成26年10月12日

令和7年12月17日

これは図面に記載されている内容と証明した地図である
横濱地方公共団体建築課より

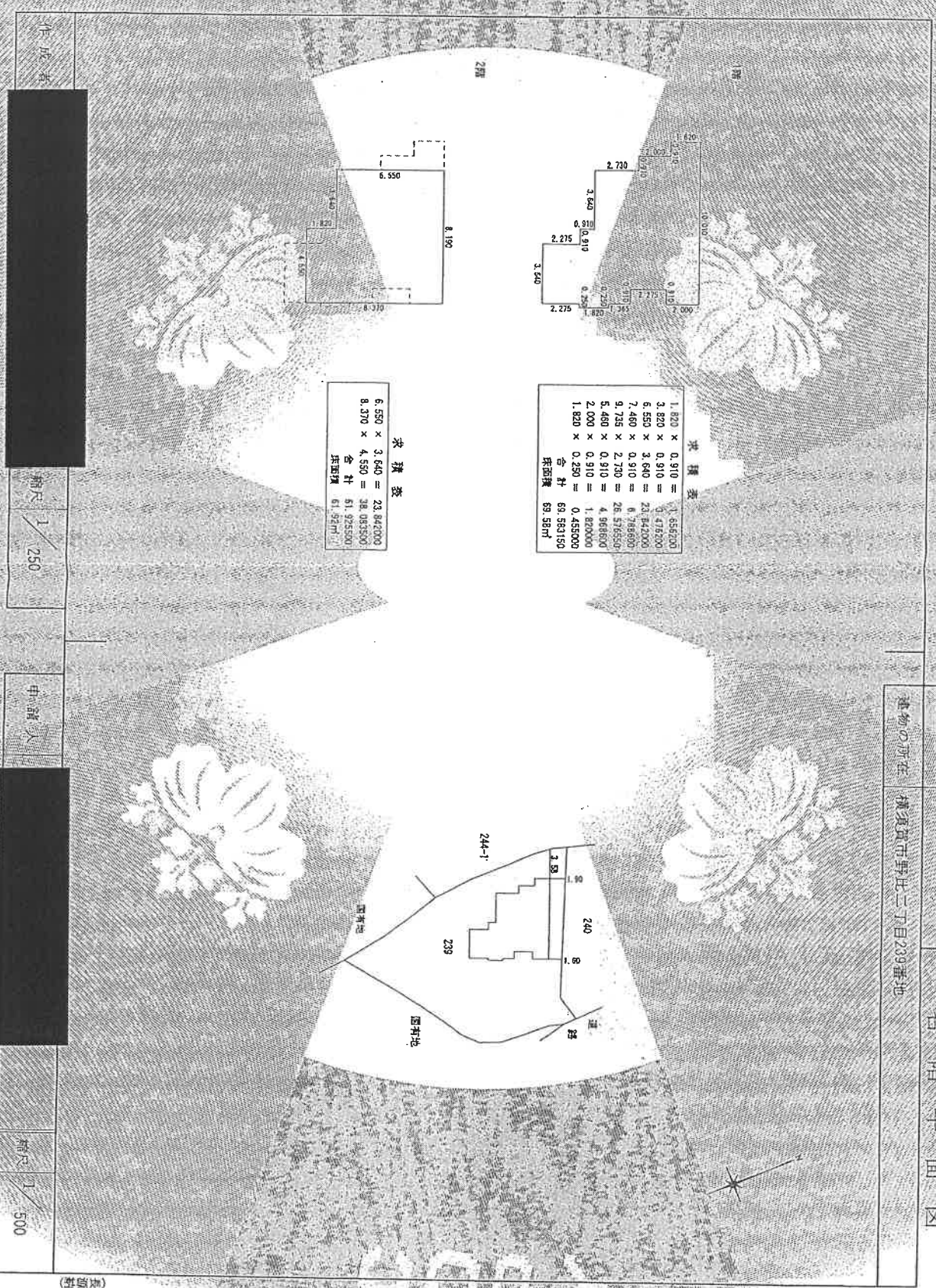
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

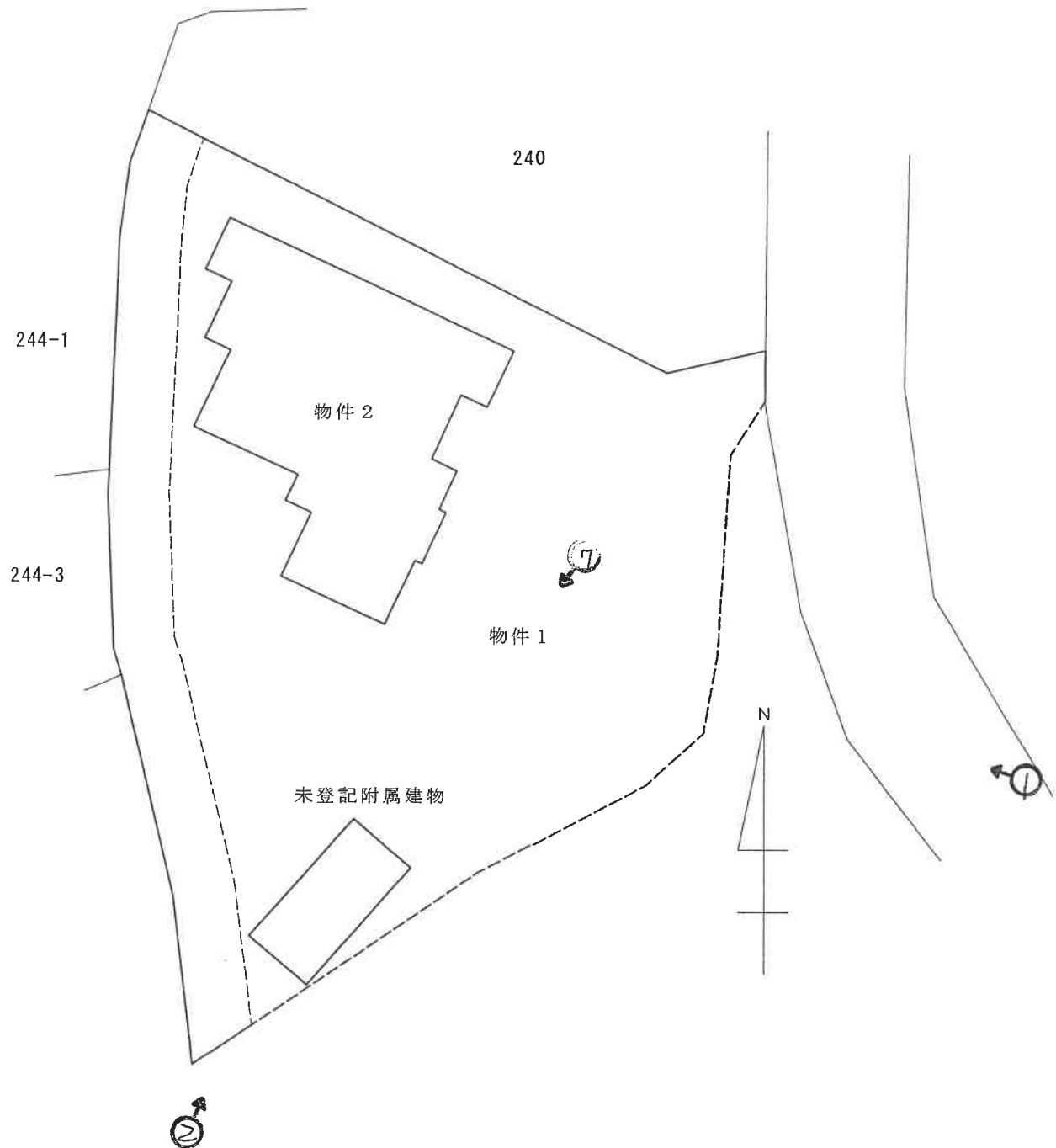
建築物平面図

家屋番号 239

建築物の所在 横浜質実市野比二丁目239番地



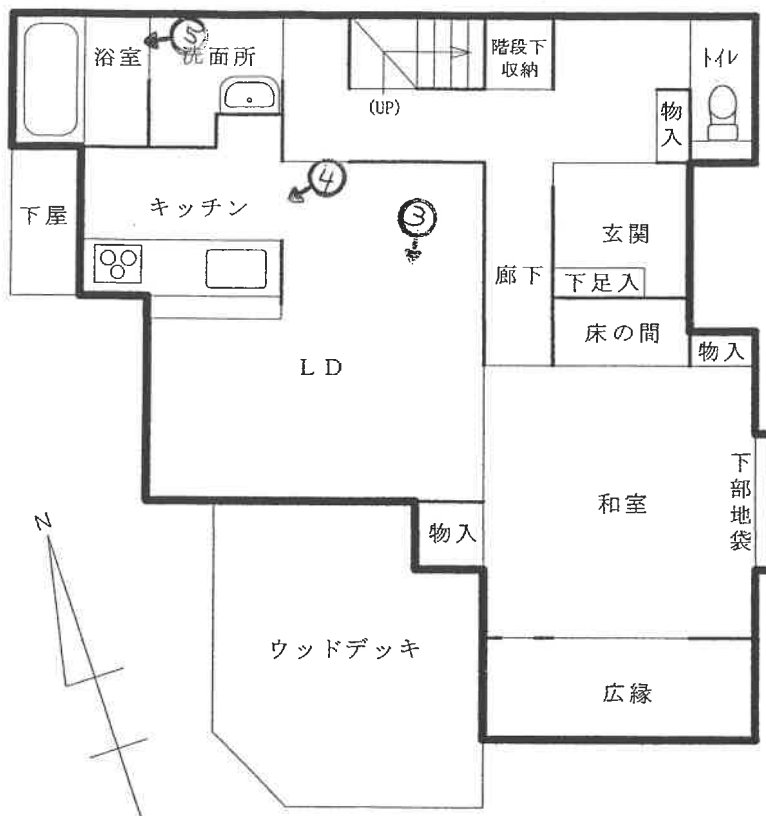
土地建物位置関係図
 ←○は写真撮影位置・方向



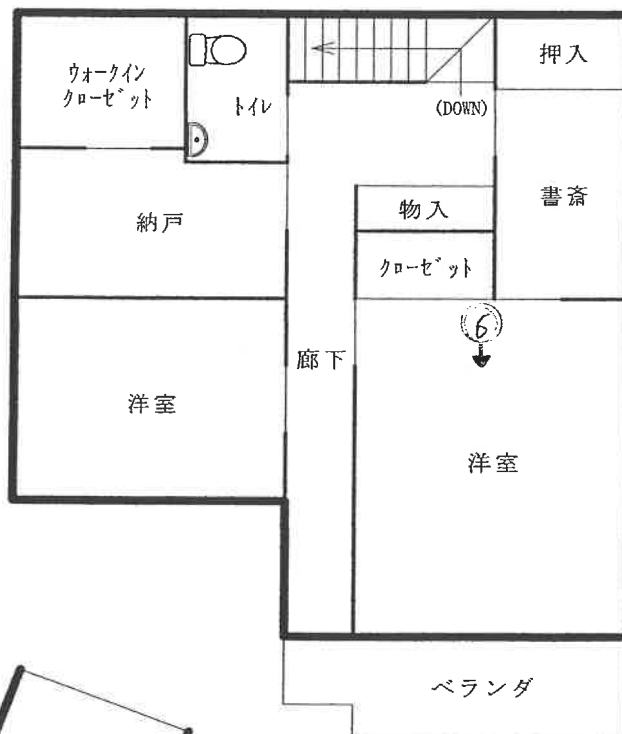
間取図

○は写真撮影位置・方向

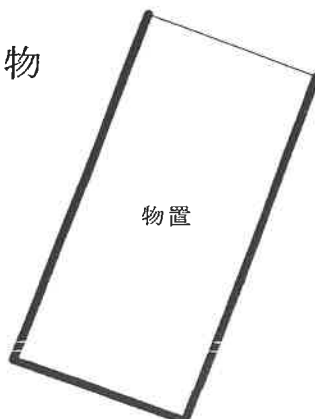
1 階



2 階



附属建物



未登記附属建物

本件建物



①

本件建物

未登記附属建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和8年（ケ）第 1 号
令和8年3月26日 現地調査
令和8年4月 3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 2 3, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 3, 9 2 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 1 9, 6 0 0, 0 0 0 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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		附属建物 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキビニール板葺平家建 床面積 12.00平方メートル 住居表示 野比2-20-2
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 | 横須賀市野比二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市野比二丁目 2 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 8 平方メートル
2 階 6 1 . 9 2 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）

位 置 ・ 交 通	京浜急行久里浜線「Y R P 野比」駅の南東方 約820m（道路距離）、徒歩約11分	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	
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 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、土砂災害警戒区域、屋外広告物規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	380.16㎡（登記面積） ほぼ三角形 間口約2.7m、奥行約27m ほぼ平坦
接 面 道 路	◇南側幅員約2.7mの舗装私道（建築基準法第42条第2項）と等高に約2.8m接面 ◇東側幅員約4.2mの舗装市道（建築基準法非該当の水路）と等高に約1.6m接面	
土地の利用状況等	◇物件2建物の敷地として利用されている。 ◇建物の配置は概ね附属資料配置図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり 接続可能（プロパンガスを使用） あり
特 記 事 項	◇物件1土地には地役権が設定され、地役権図面が作られている。 。登記されている地役権の内容は次のとおり。 ・原因：平成19年6月28日設定 ・目的：通行・給排水管理 ・範囲：西側59.99㎡ ・要役地：横須賀市野比二丁目240番 ◇物件1土地について地積測量図は作成されていないうえ、公図上、南東から南側にかけて、国有地に接しているため、国有地	

	との接面については境界が判然とせず、建築基準法の道路に接しているかどうか、必ずしも明確ではない。「接面道路」欄記載の南側私道の周辺にも国有地が介在するため、南側私道がどの土地に存在するのかも判然としない。そこで、関東財務局横須賀出張所でこれらの土地の位置関係について聴取したところ、令和3年に目的物件を含む周辺の地権者との間で「境界確定協議書」を作成したことがあるが、その資料は開示できないとのことであった。 ◇物件1土地周辺の土地のうち地積測量図が作成されているのは、234番12・236番2・236番3・237番1・238番1・240番・244番3土地であり、これらの土地との境界のほか、地役権図面が作られている物件1土地の西側境界については明確に把握することができる。また、東側水路（市道第2833号線）と、物件1が接面する私道が連絡する南西側の市道第2834号線については、「市道等境界確定平面図」が作成されている。これらを照合すると、物件1土地の南側にある私道は、目的外238番1土地のほか、国有地上にも入り込んで存在する可能性があるかと推測する。 ◇物件2建物が建築された際に作成された「建築計画概要書」の「配置図」を見ると、物件2建物は、南側で接面する建築基準法第42条第2項と認定された私道に接面することを根拠として建築されている。また、地役権を設定した目的として、目的外240番土地に建物を再建築するために、この私道に接続できる土地を確保する必要があったことから、物件1土地は、建築基準法第42条第2項に認定された私道に接していると考えることが妥当と判断した。所有者によると、私道に関し、通行料の支払いを求められたこともないし、通行を拒絶されたこともないとのことであった。 ◇物件1土地と国有地との境界が不明確であるため、縄伸び或いは縄縮みの可能性があることは否定できないが、二本の市道及び測量済みの土地並びに物件2建物の建物図面を総合して作成した附属資料5「配置図」に基づいて物件1土地の面積を机上概測したところ、物件1土地の規模は登記数量に近接して得られたため、本件は登記数量に基づいて評価を行うことが妥当と判断した。 ◇駐車スペースや資材置場が設けられ、簡易の物置が3個、設置されているが、未登記の附属建物である物置の東側にある2個の簡易物置や駐車スペースは国有地内にあると推測する。 ◇基準容積率は160%。耐火建築物又は準耐火建築物等の場合には基準建蔽率が70%になる。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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19年6月23日（登記記載）
	経 過 年 数	19年
	経済的残存耐用年数	11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 ビニールクロス貼、京壁等 ビニールクロス貼、杉柾目等 フローリング、畳等 トイレ×2、キッチン、浴室（暖房乾燥機付）、洗面化粧台等 クローゼット、ウォークインクローゼット、納戸、書斎、押入、物入、階段下収納、床下収納、下足入、広縁、床の間、勝手口、ベランダ、下屋、ウッドデッキ等
床面積（現況）	1階：69.58㎡、2階：61.92㎡、延床面積：131.50㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3 S L D K（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3月26日内部立入調査 ◇所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇未登記の附属建物として、木造亜鉛メッキビニール板葺平家建、床面積12.00㎡の物置が存在する。この物置は、現在の所有者が目的物件を購入した当時から存在し、国有地にまたがって建てられていると聞いているとのことであった。しかし、現況と建物図面とを照合したところ、附属資料5「配置図」のとおり、物件1土地内に収まったため、実際の位置関係は明確ではないものの、国有地に越境していないことを前提として評価する。 ◇所有者によると、附属建物はシロアリによる被害があったとのことである。 ◇横須賀市建築指導課備付の「建築計画概要書」の敷地面積は160.02㎡であり、物件1土地の一部のみを敷地としている。また、西側のウッドデッキが作られている附近が敷地から除外されているが、これらの理由はわからない。	

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	111,000	82 100	91,000	×380.16	×0.9	= 31,140,000

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 横須賀（県）-18

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 111,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：ほぼ標準的な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に比し、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：二方路、規模等、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 2 (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)
2	250,000	× 131.50	× 0.33	= 10,850,000

現価率

- ・経過年数約 19 年、経済的残存耐用年数約 11 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.10})$$

$$= 0.33$$

(附属建物)同種の物置の再調達原価及び現価率を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1,000,000	× 0.02	= 20,000

$$\text{目的建物 } 10,850,000 \text{ 円} + \text{附属建物 } 20,000 \text{ 円} = 10,870,000$$

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	31,140,000	× 0.65	法定地上権	= 20,240,000
1	31,140,000	× 0.15	地役権	= 4,670,000
合 計				24,910,000

(注) 土地利用権等割合：物件1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。地役権は59.99㎡につき98%の減価を見込み、当該設定部分と全体土地面積との割合を考慮して15%と査定した。($59.99 \text{ m}^2 \div 380.16 \text{ m}^2$) $\times 0.98 = 15\%$)

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	31,140,000	－ 24,910,000		× 0.9	× 0.7	× 1.0	= 3,920,000
2	10,870,000	＋ 20,240,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 19,600,000
一括価格(合計)							23,520,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：境界が不分明で地積が判然としない物件に対する市場性減価を－10%と判定した。

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. 基準地価格（横須賀（県）-18）

所 在：横須賀市野比2丁目88番15外「野比2-32-11」
価 格：126,000 円/㎡
位 置：京浜急行久里浜線「Y R P 野比」駅約450m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側6m市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅等が見られる高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	16,457,800 円
物件2	5,264,200 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. 地役権図面写（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. 配置図
6. 間取図

以 上

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版

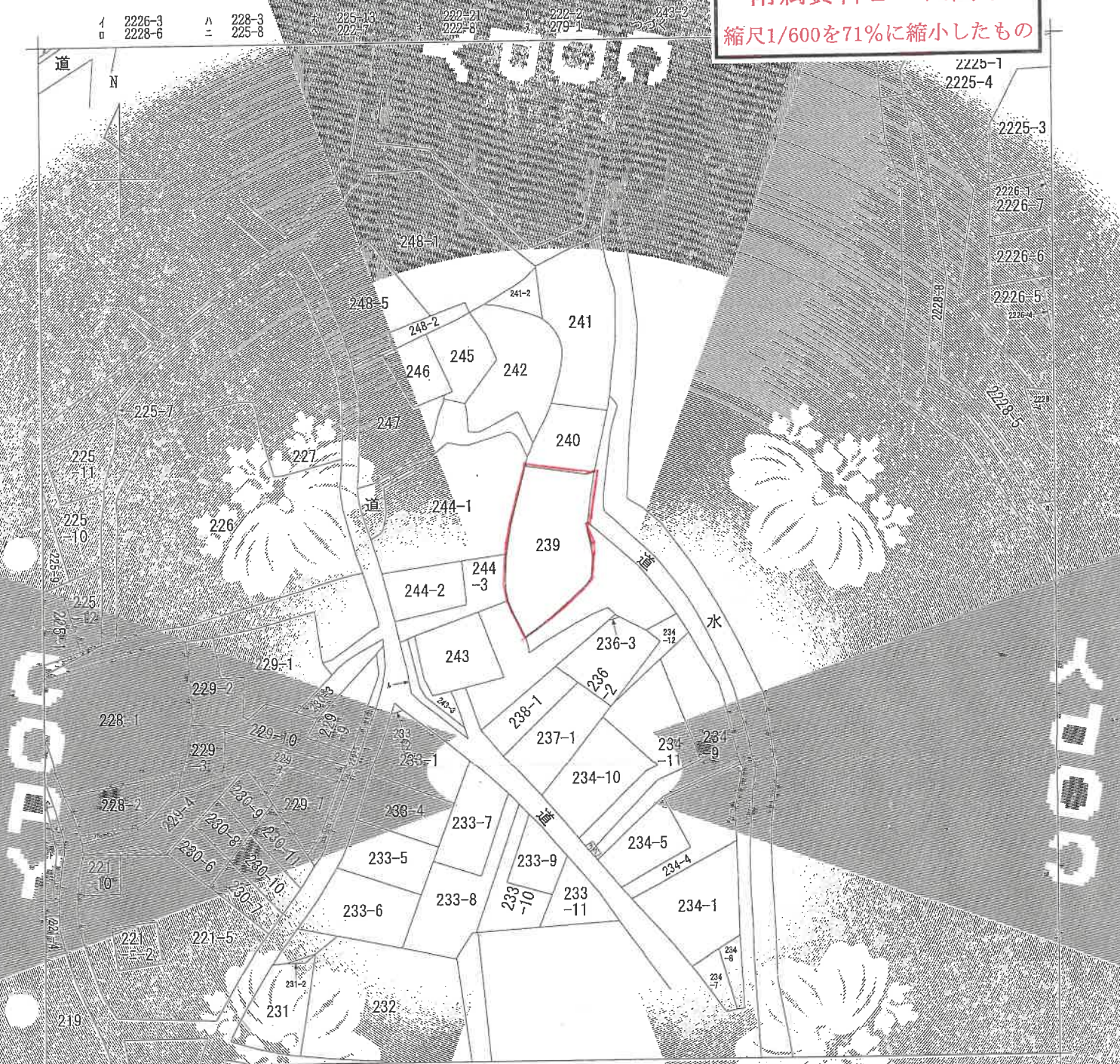


1 : 5,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 139度41分12秒 北緯 35度12分39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した図面です。



請 部	求 分	所 在			横須賀市野比二丁目		地 番		239番	
出 縮	力 尺	1/600		精 度 区	地 籍 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 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12月17日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

地図整理番号：M21077
(1/2)

614109

801-13 地役権図面

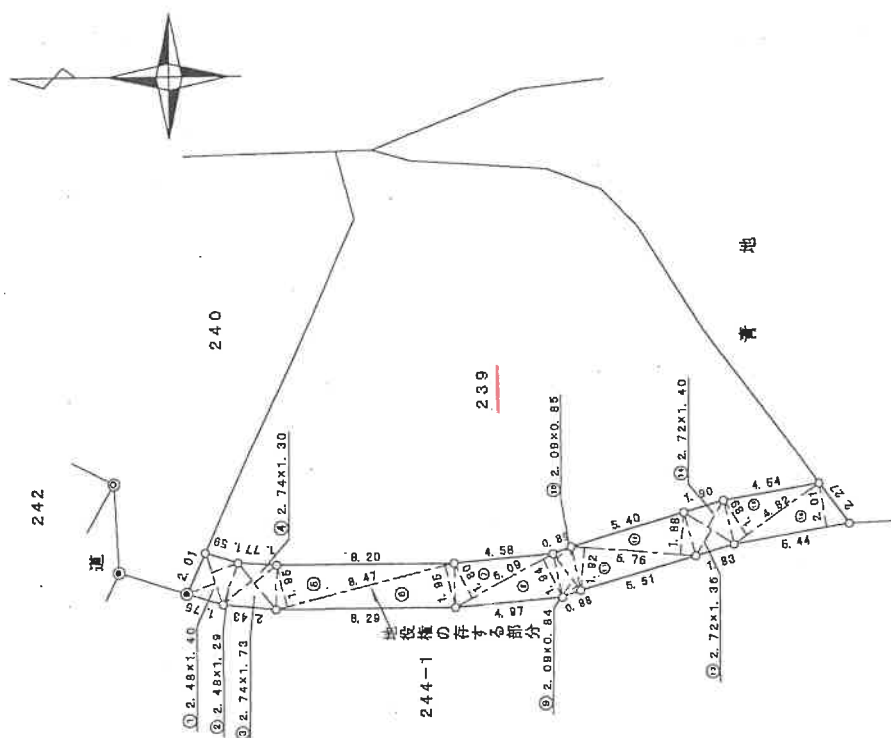
承役地の番
239

承役地の所在
横須賀市野比二丁目

三斜求積表

地番 NO.	地役権が存する部分 辺	高さ	倍	面積
1	2.48	1.40		3.4720
2	2.48	1.29		3.1892
3	2.74	1.73		4.7402
4	2.74	1.30		3.5620
5	8.47	1.85		16.5105
6	8.47	1.88		16.5195
7	5.08	1.80		9.1620
8	5.08	1.94		9.8748
9	2.08	0.84		1.7558
10	2.08	0.85		1.7785
11	5.76	1.92		11.0592
12	5.76	1.88		10.8288
13	2.72	1.35		3.6720
14	2.72	1.40		3.8080
15	4.82	1.88		9.1098
16	5.44	2.01		10.9344
倍面積				119.9873
面積				59.99365
地積				59.99

附属資料3 地役権図面写
(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))



境界凡例
◎ コンクリート境界石
● 境界プレート
○ 図上

縮尺 1/250

作成 平成19年6月28日

地役権者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成26年11月12日

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。
令和7年12月17日 横須賀市建設局 横須賀市建設局

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%))

(単位：mm)

建物図面写
各階平面図写

登記番号 239

建物の所在 横須賀市野比三丁目239番地

求積表

1.820 × 0.910 =	1.65200
3.820 × 0.910 =	3.47620
6.550 × 3.640 =	23.84200
7.460 × 0.910 =	6.78860
9.735 × 2.730 =	26.57655
5.460 × 0.910 =	4.96860
2.000 × 0.910 =	1.82000
1.820 × 0.250 =	0.45500
合計	69.583150
床面積	69.58㎡

求積表

6.550 × 3.640 =	23.84200
8.370 × 4.550 =	38.08350
合計	61.925500
床面積	61.93㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

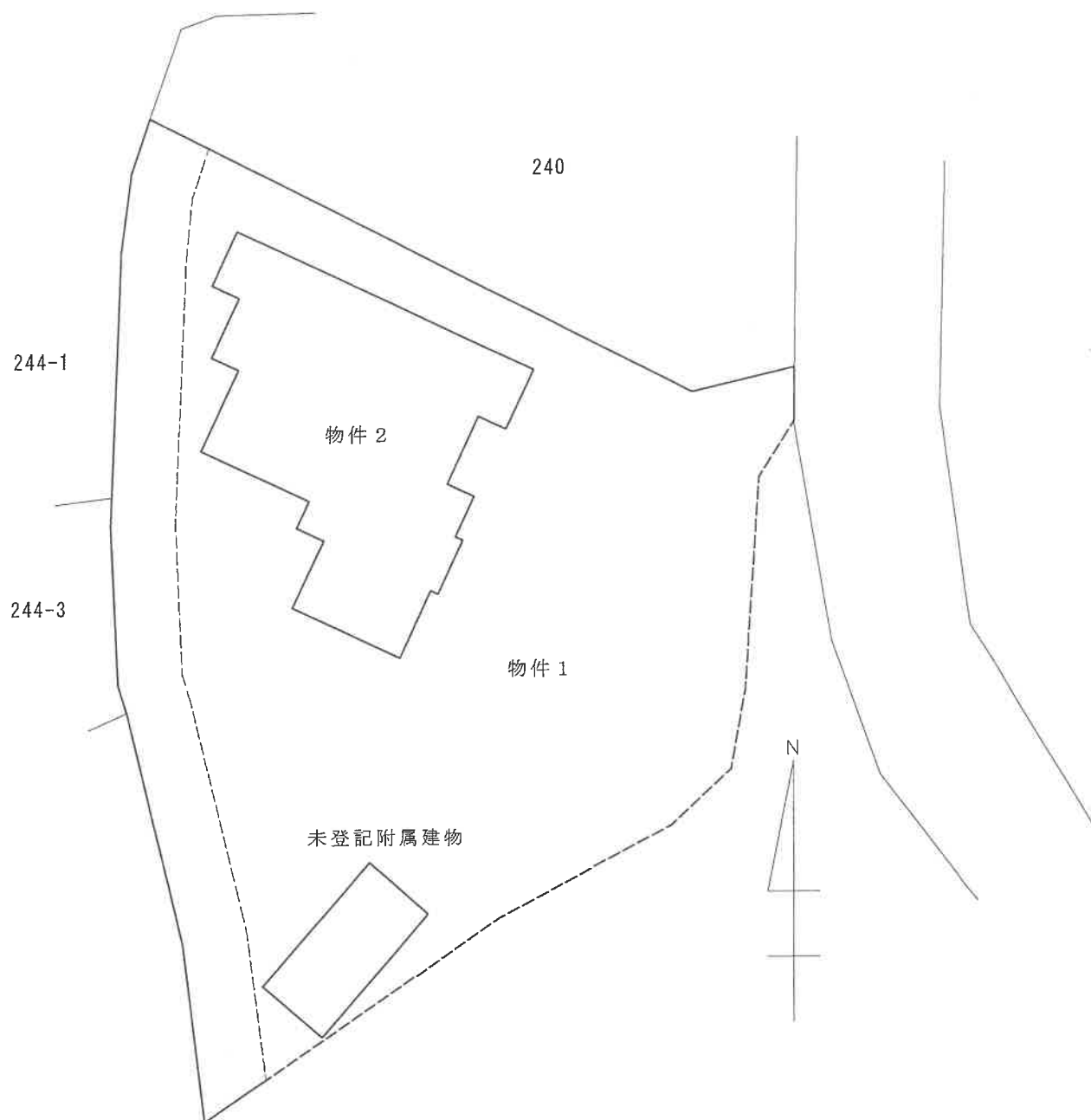
作成者

平成26年11月

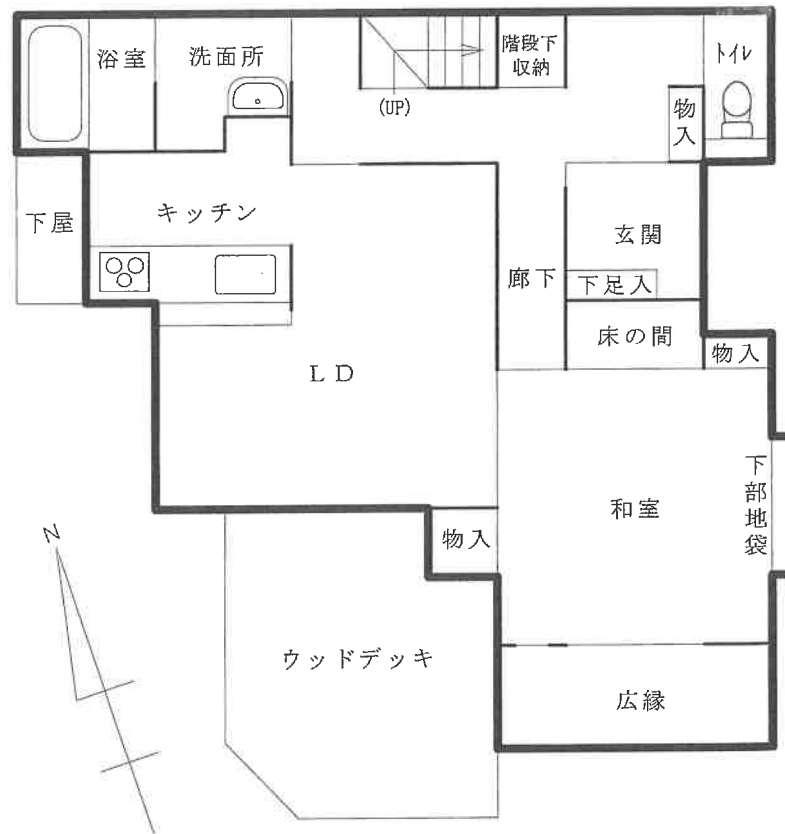
土屋建設株式会社

作成者

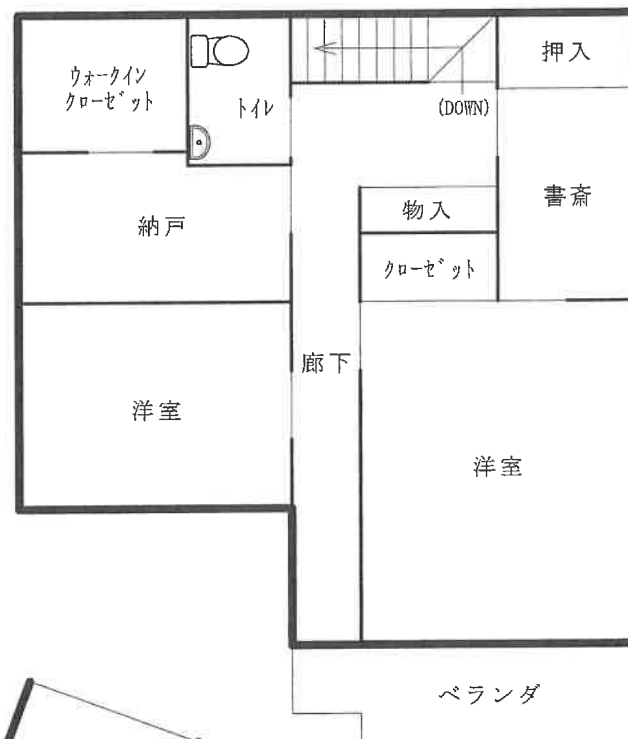
地図整理番号：M21078



1 階



2 階



附属建物

