

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 8 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	6, 140, 000 4, 912, 000	一括	1, 228, 000	34, 894	10, 159
1	1, 780, 000				
2	4, 360, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市長沢一丁目 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢一丁目 6 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 1 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, 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 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

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 | 横須賀市長沢一丁目 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢一丁目 6 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 3 月 3 0 日受理
令和 8 年 4 月 2 7 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 横須賀市長沢一丁目
 地 番 6 3 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 7 7 . 7 2 平方メートル

- 2 所 在 横須賀市長沢一丁目 6 3 番地 1 5
 家屋 番号 6 3 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 0 . 5 6 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 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	神奈川県横須賀市長沢一丁目18番28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 ☐		
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 (所有者の子)	1 私は所有者の子です。ここには、私と所有者が住んでいます。 2 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納也没有ありません。 3 本件建物に不具合などはありません。 4 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4月24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 評価人の調査によると本件土地は、北西側で市道に、北東側で私道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。 3 洋室2の物入れ扉に傷が複数見られた。本件土地のコンクリート部分(写真⑦の本件建物北東側部分など)に亀裂が見られた。 4 本件土地の南側付近に基礎の無いスチール製の物置が存在する。

(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8年3月31日(火) 9:11-9:23	横浜地方法務局横須賀支部	登記事項証明書等交付申請
令和8年4月1日(水) 12:03-12:16	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和8年4月9日(木) 13:25-13:34	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)投函
令和8年4月21日(火) 13:47-13:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和8年4月24日(金) 11:40-11:58	目的物件所在地	所有者の子と面談・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() :-:		

(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。

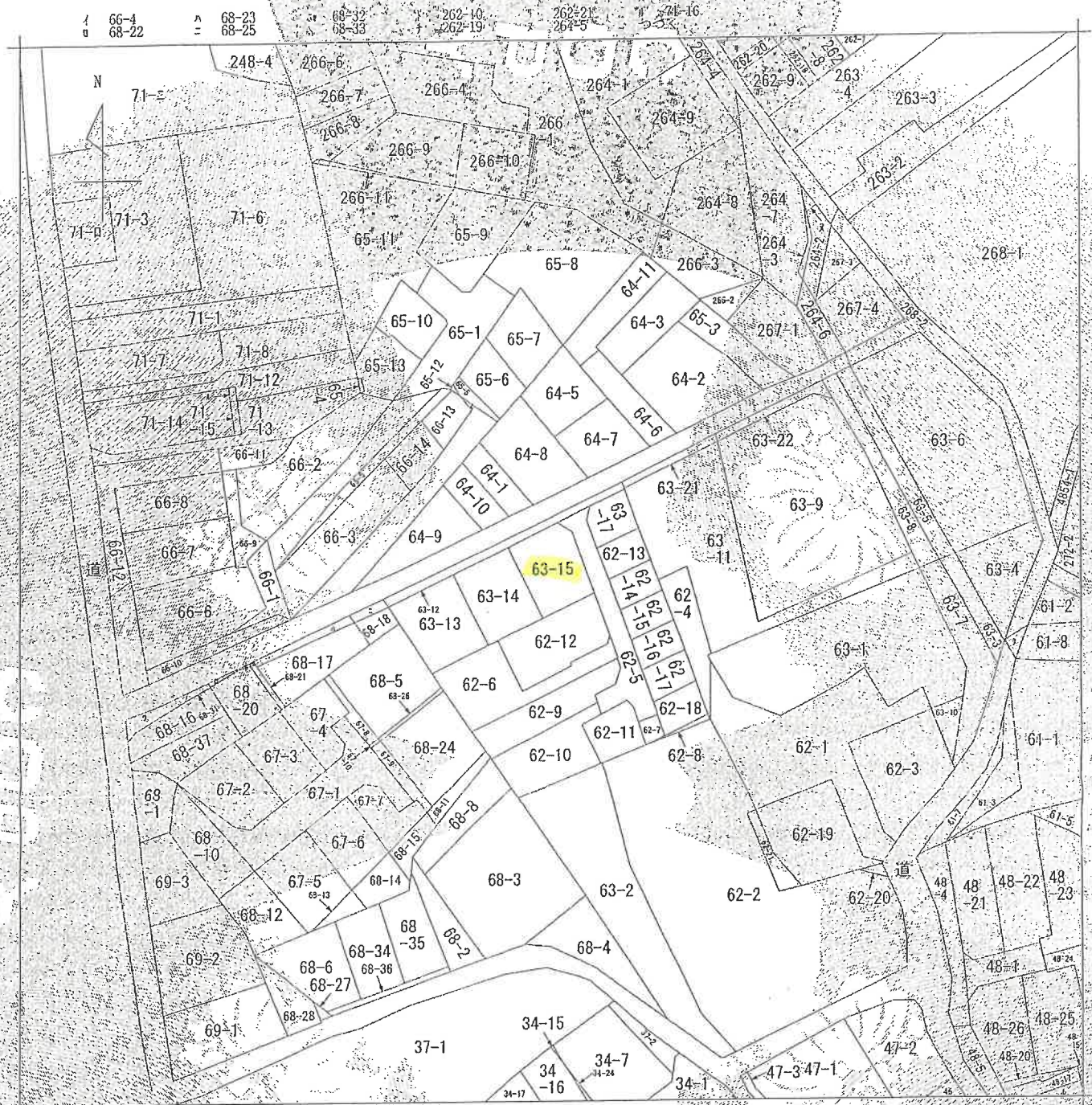
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 8 年 4 月 2 4 日
目的物件において、呼び鈴を押し、ノックをし、室内に向かって声掛けをしたが応答がなかったため、立会人Bを立ち合わせ室内に立ち入ったところ、所有者の子が在室していた。

(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。



(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。

地番区域見出し
長沢1丁目

請求部	所在	横須賀市長沢一丁目				地番		63番15	
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 (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。

(横浜地方税務局横浜賀支局管轄)

令和8年2月2日

東京法務局

地図整理番号：M96830

登記簿

(1/2)

(5枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 268-3
リ 68-19
カ 37-4
ヨ 37-4
タ 37-5
レ 48-18
ゾ 48-2

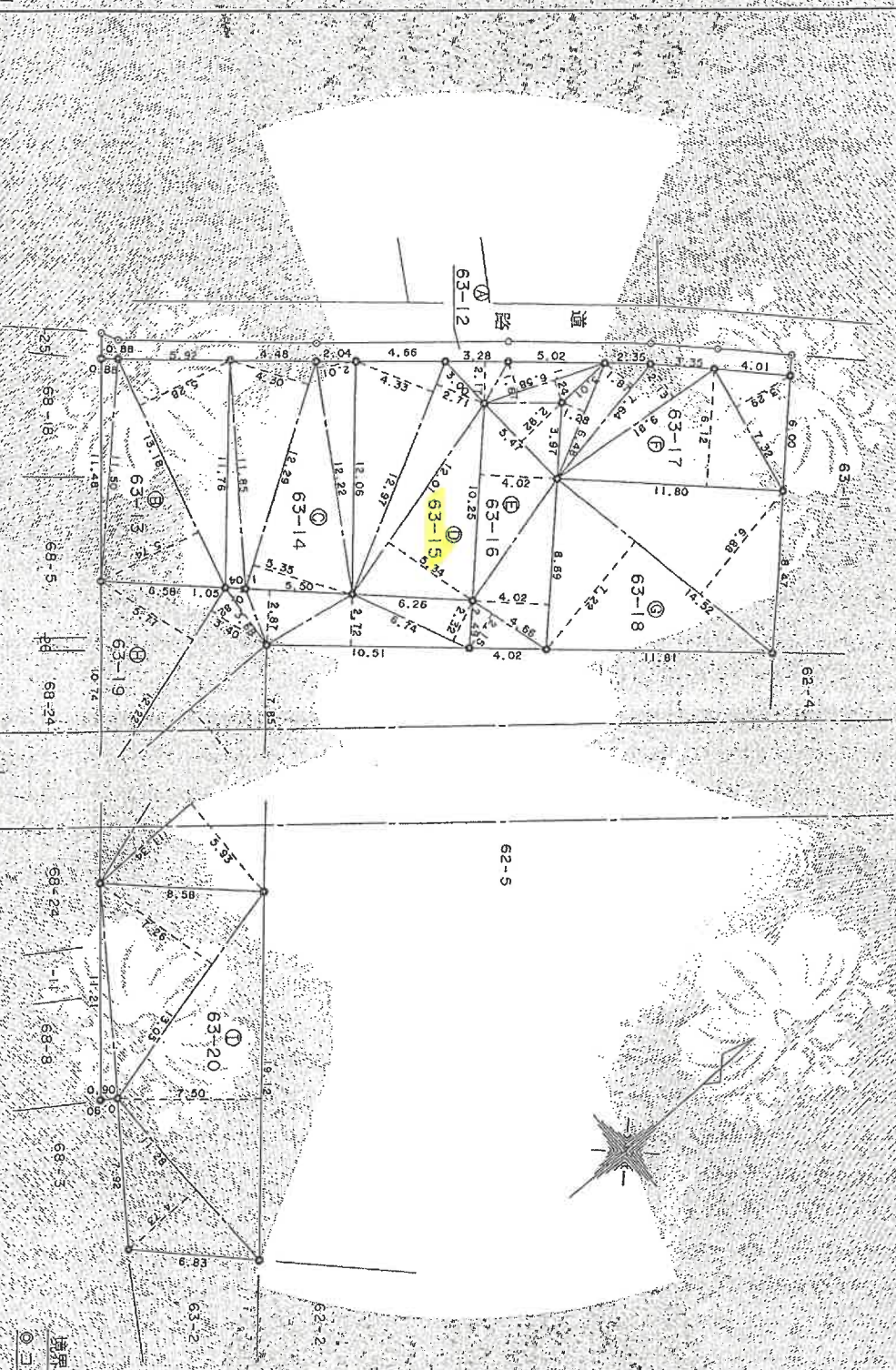
登記年月日 平成6年5月19日

563079

前 63-12 新 63-12 ~ 63-15 63-16
62-5 62-7 62-8

地 積 測 量 図

地 番 63-12 ~ 1-20
土地の所在地 横須賀市長沢宮谷町 1丁目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和8年2月20日
東京法務局
(横須賀地方支庁長沢宮谷支庁管轄)

これは図面に記載されている図面と図面と一致するものである。

作製者

6年4月13日作成

申請人

縮尺 1/250

境界線の表示
○コンクリート杭

登記年月日：平成6年5月19日

563080

地 番 63-12-20

土地の所在

横須賀市長浜字宮ヶ谷戸1丁目

地 積 測 量 図

63-6-12 62-5-11 15坪

63-18-12

62-7-12

63-19-2

62-6-12

2/2

三 角 測 量 法

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	6,681	99.9946
2	2	7,221	104.9946
3	3	7,221	204.7280
4	4	102.35	102.35

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	6,674	15.6366
2	2	32.72	28.5872
3	3	5.50	15.7850
4	4	0.82	3.0176
5	5	3.40	4.5480
6	6	5.77	70.5094
7	7	11.34	67.2462
8	8	5.93	242.3302
9	9	12.16	12.16

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	19.12	143.4000
2	2	4.73	53.3544
3	3	13.05	94.7430
4	4	11.21	10.0890
5	5	0.90	301.5864
6	6	150.79	150.79

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	778.74515	742.06350
2	2	35.68	35.68

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	13.18	5.28
2	2	13.18	5.28
3	3	11.50	0.88
4	4	11.50	0.88
5	5	11.50	0.88
6	6	11.50	0.88
7	7	11.50	0.88
8	8	11.50	0.88
9	9	11.50	0.88
10	10	11.50	0.88
11	11	11.50	0.88
12	12	11.50	0.88
13	13	11.50	0.88
14	14	11.50	0.88
15	15	11.50	0.88
16	16	11.50	0.88
17	17	11.50	0.88
18	18	11.50	0.88
19	19	11.50	0.88
20	20	11.50	0.88
21	21	11.50	0.88
22	22	11.50	0.88
23	23	11.50	0.88
24	24	11.50	0.88
25	25	11.50	0.88
26	26	11.50	0.88
27	27	11.50	0.88
28	28	11.50	0.88
29	29	11.50	0.88
30	30	11.50	0.88
31	31	11.50	0.88
32	32	11.50	0.88
33	33	11.50	0.88
34	34	11.50	0.88
35	35	11.50	0.88
36	36	11.50	0.88
37	37	11.50	0.88
38	38	11.50	0.88
39	39	11.50	0.88
40	40	11.50	0.88
41	41	11.50	0.88
42	42	11.50	0.88
43	43	11.50	0.88
44	44	11.50	0.88
45	45	11.50	0.88
46	46	11.50	0.88
47	47	11.50	0.88
48	48	11.50	0.88
49	49	11.50	0.88
50	50	11.50	0.88
51	51	11.50	0.88
52	52	11.50	0.88
53	53	11.50	0.88
54	54	11.50	0.88
55	55	11.50	0.88
56	56	11.50	0.88
57	57	11.50	0.88
58	58	11.50	0.88
59	59	11.50	0.88
60	60	11.50	0.88
61	61	11.50	0.88
62	62	11.50	0.88
63	63	11.50	0.88
64	64	11.50	0.88
65	65	11.50	0.88
66	66	11.50	0.88
67	67	11.50	0.88
68	68	11.50	0.88
69	69	11.50	0.88
70	70	11.50	0.88
71	71	11.50	0.88
72	72	11.50	0.88
73	73	11.50	0.88
74	74	11.50	0.88
75	75	11.50	0.88
76	76	11.50	0.88
77	77	11.50	0.88
78	78	11.50	0.88
79	79	11.50	0.88
80	80	11.50	0.88
81	81	11.50	0.88
82	82	11.50	0.88
83	83	11.50	0.88
84	84	11.50	0.88
85	85	11.50	0.88
86	86	11.50	0.88
87	87	11.50	0.88
88	88	11.50	0.88
89	89	11.50	0.88
90	90	11.50	0.88
91	91	11.50	0.88
92	92	11.50	0.88
93	93	11.50	0.88
94	94	11.50	0.88
95	95	11.50	0.88
96	96	11.50	0.88
97	97	11.50	0.88
98	98	11.50	0.88
99	99	11.50	0.88
100	100	11.50	0.88

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	12.22	12.22
2	2	12.22	12.22
3	3	12.22	12.22
4	4	12.22	12.22
5	5	12.22	12.22
6	6	12.22	12.22
7	7	12.22	12.22
8	8	12.22	12.22
9	9	12.22	12.22
10	10	12.22	12.22
11	11	12.22	12.22
12	12	12.22	12.22
13	13	12.22	12.22
14	14	12.22	12.22
15	15	12.22	12.22
16	16	12.22	12.22
17	17	12.22	12.22
18	18	12.22	12.22
19	19	12.22	12.22
20	20	12.22	12.22
21	21	12.22	12.22
22	22	12.22	12.22
23	23	12.22	12.22
24	24	12.22	12.22
25	25	12.22	12.22
26	26	12.22	12.22
27	27	12.22	12.22
28	28	12.22	12.22
29	29	12.22	12.22
30	30	12.22	12.22
31	31	12.22	12.22
32	32	12.22	12.22
33	33	12.22	12.22
34	34	12.22	12.22
35	35	12.22	12.22
36	36	12.22	12.22
37	37	12.22	12.22
38	38	12.22	12.22
39	39	12.22	12.22
40	40	12.22	12.22
41	41	12.22	12.22
42	42	12.22	12.22
43	43	12.22	12.22
44	44	12.22	12.22
45	45	12.22	12.22
46	46	12.22	12.22
47	47	12.22	12.22
48	48	12.22	12.22
49	49	12.22	12.22
50	50	12.22	12.22
51	51	12.22	12.22
52	52	12.22	12.22
53	53	12.22	12.22
54	54	12.22	12.22
55	55	12.22	12.22
56	56	12.22	12.22
57	57	12.22	12.22
58	58	12.22	12.22
59	59	12.22	12.22
60	60	12.22	12.22
61	61	12.22	12.22
62	62	12.22	12.22
63	63	12.22	12.22
64	64	12.22	12.22
65	65	12.22	12.22
66	66	12.22	12.22
67	67	12.22	12.22
68	68	12.22	12.22
69	69	12.22	12.22
70	70	12.22	12.22
71	71	12.22	12.22
72	72	12.22	12.22
73	73	12.22	12.22
74	74	12.22	12.22
75	75	12.22	12.22
76	76	12.22	12.22
77	77	12.22	12.22
78	78	12.22	12.22
79	79	12.22	12.22
80	80	12.22	12.22
81	81	12.22	12.22
82	82	12.22	12.22
83	83	12.22	12.22
84	84	12.22	12.22
85	85	12.22	12.22
86	86	12.22	12.22
87	87	12.22	12.22
88	88	12.22	12.22
89	89	12.22	12.22
90	90	12.22	12.22
91	91	12.22	12.22
92	92	12.22	12.22
93	93	12.22	12.22
94	94	12.22	12.22
95	95	12.22	12.22
96	96	12.22	12.22
97	97	12.22	12.22
98	98	12.22	12.22
99	99	12.22	12.22
100	100	12.22	12.22

測 点	NO.	座 標	面 積
1	1	12.01	12.01
2	2	12.97	12.97
3	3	12.97	12.97
4	4	12.97	12.97
5	5	12.97	12.97
6	6	12.97	12.97
7	7	12.97	12.97
8	8	12.97	12.97
9	9	12.97	12.97
10	10	12.97	12.97
11	11	12.97	12.97
12	12	12.97	12.97
13	13	12.97	12.97
14	14	12.97	12.97
15	15	12.97	12.97
16	16	12.97	12.97
17	17	12.97	12.97
18	18	12.97	12.97
19	19	12.97	12.97
20	20	12.97	12.97
21	21	12.97	12.97
22	22	12.97	12.97
23	23	12.97	12.97
24	24	12.97	12.97
25	25	12.97	12.97
26	26	12.97	12.97
27	27	12.97	12.97
28	28	12.97	12.97
29	29	12.97	12.97
30	30	12.97	12.97
31	31	12.97	12.97
32	32	12.97	12.97
33	33	12.97	12.97
34	34	12.97	12.97
35	35	12.97	12.97
36	36	12.97	12.97
37	37	12.97	12.97
38	38	12.97	12.97
39	39	12.97	12.97
40	40	12.97	12.97
41	41	12.97	12.97
42	42	12.97	12.97
43	43	12.97	12.97
44	44	12.97	12.97
45	45	12.97	12.97
46	46	12.97	12.97
47	47	12.97	12.97
48	48	12.97	12.97
49	49	12.97	12.97
50	50	12.97	12.97
51	51	12.97	12.97
52	52	12.97	12.97
53	53	12.97	12.97
54	54	12.97	12.97
55	55	12.97	12.97
56	56	12.97	12.97
57	57	12.97	12.97
58	58	12.97	12.97
59	59	12.97	12.97
60	60	12.97	12.97
61	61	12.97	12.97
62	62	12.97	12.97
63	63	12.97	12.97
64	64	12.97	12.97
65	65	12.97	12.97
66	66	12.97	12.97
67	67	12.97	12.97
68	68	12.97	12.97
69	69	12.97	12.97
70	70	12.97	12.97
71	71	12.97	12.97
72	72	12.97	12.97
73	73	12.97	12.97
74	74	12.97	12.97
75	75	12.97	12.97
76	76	12.97	12.97
77	77	12.97	12.97
78	78	12.97	12.97
79	79	12.97	12.97
80	80	12.97	12.97
81	81	12.97	12.97
82	82	12.97	12.97
83	83	12.97	12.97
84	84	12.97	12.97
85	85	12.97	12.97
86	86	12.97	12.97
87	87	12.97	12.97
88	88	12.97	12.97
89	89	12.97	12.97
90	90	12.97	12.97
91	91	12.97	12.97
92	92	12.97	12.97
93	93	12.97	12.97
94	94	12.97	12.97
95	95	12.97	12.97
96	96	12.97	12.97
97	97	12.97	12.97
98	98	12.97	12.97
99	99	12.97	12.97
100	100	12.97	12.97

登記年月日 令和2年7月22日

各階平面図

炭屋番号 63番1.5

建物図面

建物の新築 横須賀市長沢一丁目6.8番地1.5

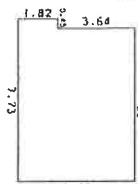
これは図面に記載されている位置を説明するための図面である。
(横須賀地方自治局建築士会審査)

令和2年7月22日 横須賀市役所

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

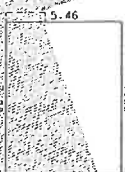
図面

1階

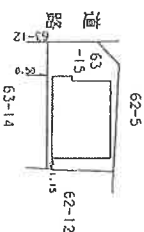


求積表	
7.28 × 5.46	= 39.7488
0.45 × 1.82	= 0.8190
合計	40.5678
床面積	40.56 m ²

2階



求積表	
7.28 × 5.46	= 39.7488
合計	39.7488
床面積	39.74 m ²



作成者

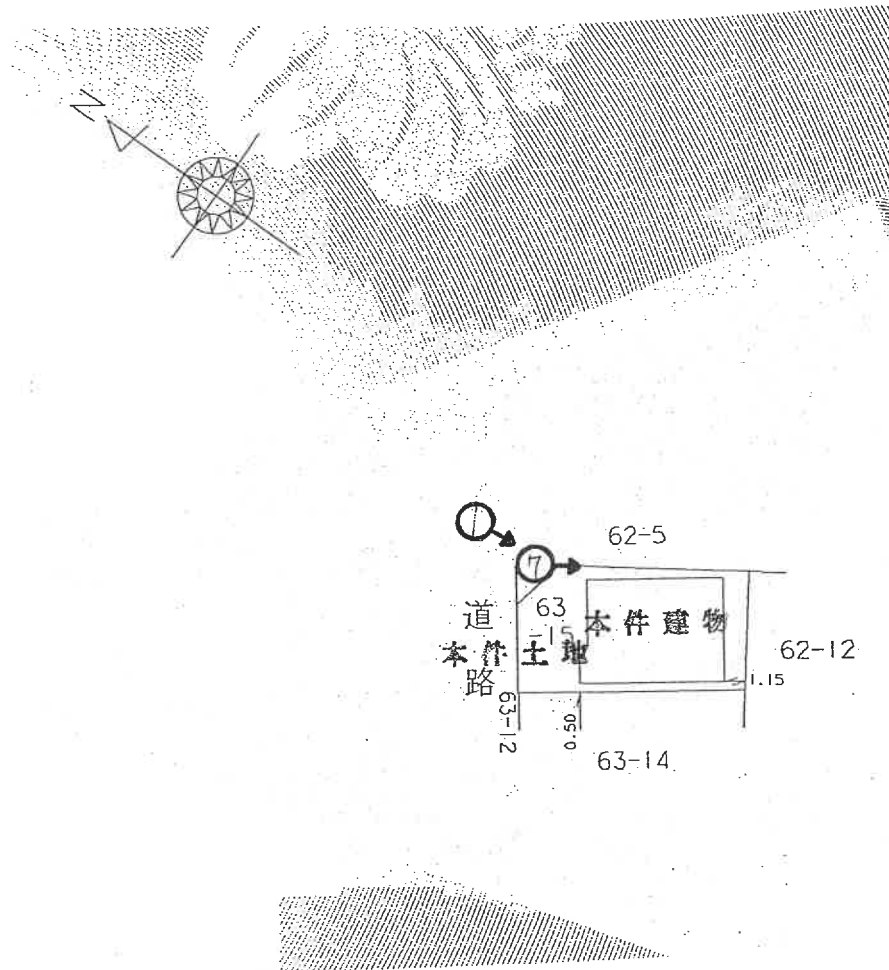
縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/5000

写真撮影方向図

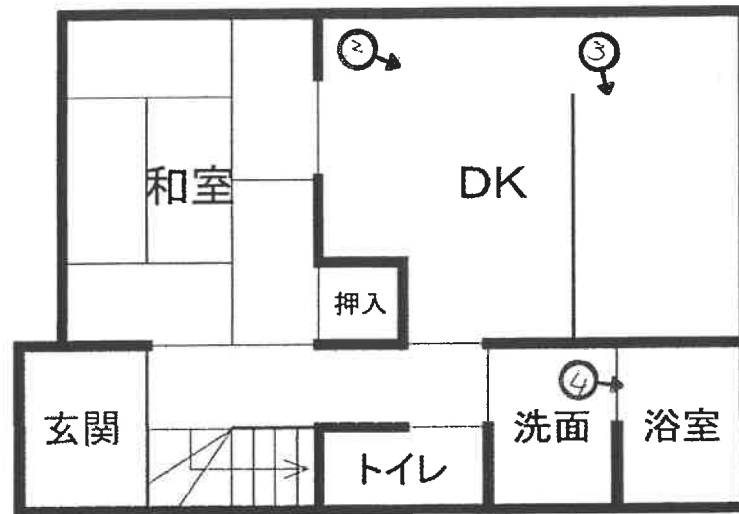
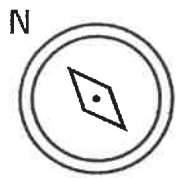
←○は写真撮影位置・方向



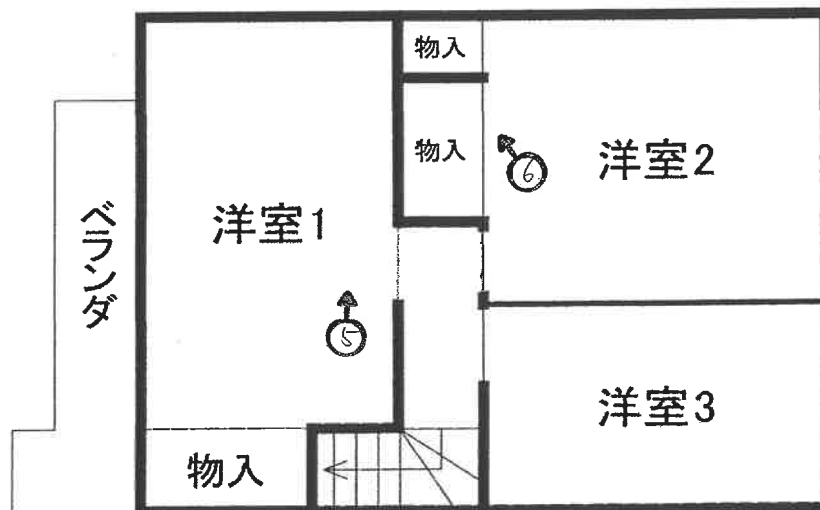
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階





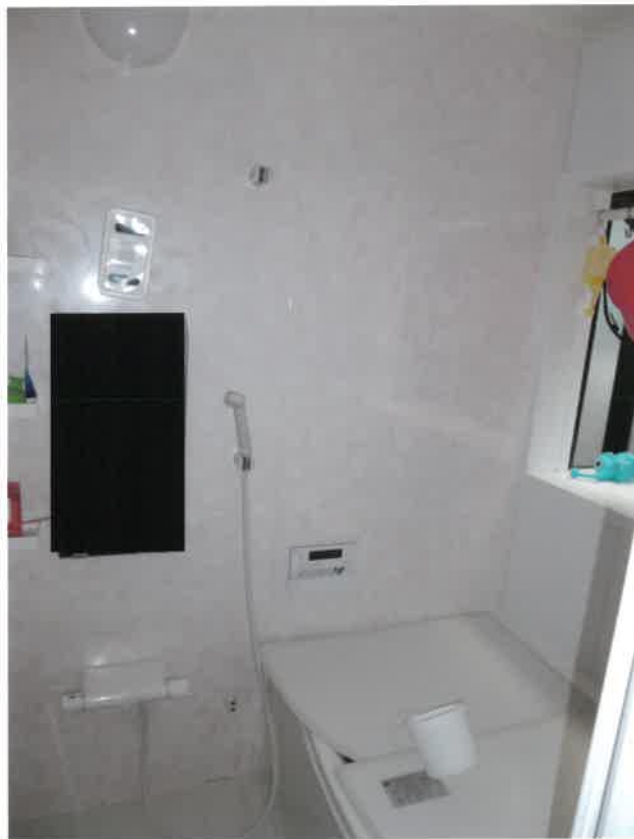
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和8年(ケ)第 8 号
令和8年4月 24日 現地調査
令和8年5月 1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 6, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 7 8 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 4, 3 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～2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		住居表示：長沢1-18-28
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 | 横須賀市長沢一丁目 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長沢一丁目 6 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 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	京浜急行線「京急長沢」駅の南方約450m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 宅地造成等工事規制区域 第1種高度地区 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	77.72㎡ 概ね長方形 間口約4.6m、奥行約12m 概ね平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約3m市道（建築基準法42条2項）に約4.6m接面 北東側で幅員約4m私道（建築基準法42条1項：位置指定道路）に約10m接面	
土地の利用状況等	物件1は物件2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 プロパン：但し接面道路に都市ガス管が敷設済 あり
特 記 事 項	・ 本件土地は道路後退済み ・ 基準容積率 160% ・ 地理院地図によると本件土地付近に地震断層（関東大震災）の地跡がある。 ・ 南側に動産と認められる物置がある。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成7年1月24日新築（登記記載） 平成17年3月増築（登記記載） 約32年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート サイディング クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：40.56㎡ 2階：39.74㎡ 延べ80.30㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年4月24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	・玄関ポーチと玄関ドアの間のタイルに隙間ができひび割れている。また、玄関側のコンクリートにひび割れが見られる。 ・設備については動作確認していないため機能するかは不明。 ・洋室2の物入扉外面に複数の傷がある。	

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	102,000	$\frac{102}{100}$	104,000	× 77.72	× 0.9	= 7,270,000

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 横須賀－8

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 117,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 102,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：公示地の所在地域と対象地域は街路条件、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である。

◇個別格差：準角地で上記のとおり。

◇建付減価：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	170,000	× 80.30	× 0.11	= 1,500,000

現価率

- ・ 経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.2) \\ \hspace{15em} = 0.11 \end{array}$$

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2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	7,270,000	×	0.65 法定地上権	=4,730,000

(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	7,270,000	－4,730,000		× 1.0	× 0.7		= 1,780,000
2	1,500,000	＋4,730,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,360,000
一括価格（合計）							6,140,000

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. 地価公示 横須賀-8

所 在：横須賀市長沢2丁目755番5「長沢2-4-22」

価 格：117,000円/㎡

位 置：京急線「京急長沢」駅800m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北5.5m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%) 準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,367,600円

物件2 1,597,900円

第7 附属資料の表示

位置図

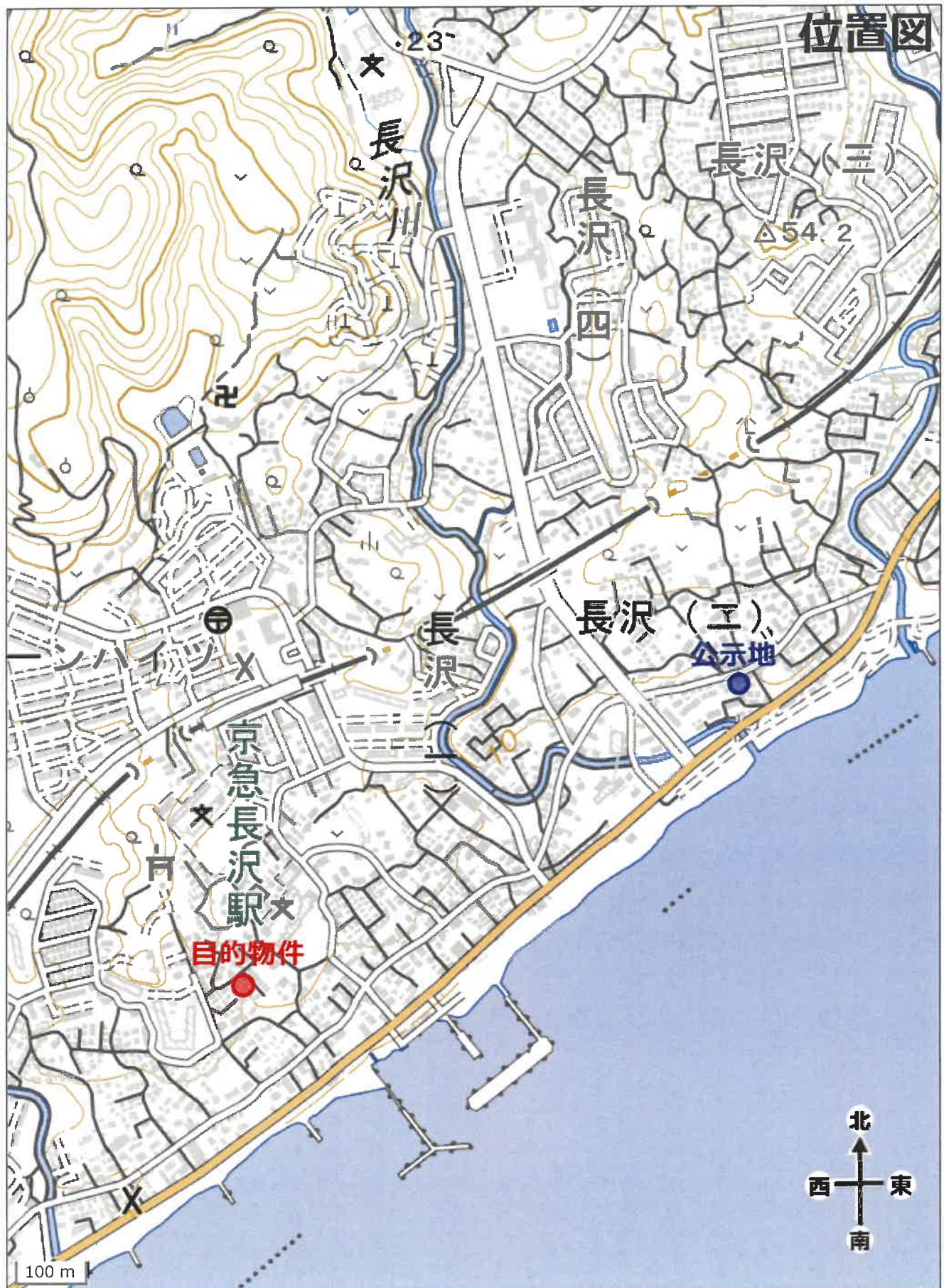
公図写（A4判へ抜粋）

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

イ 66-4
ロ 68-22

ハ 68-23
ニ 68-25

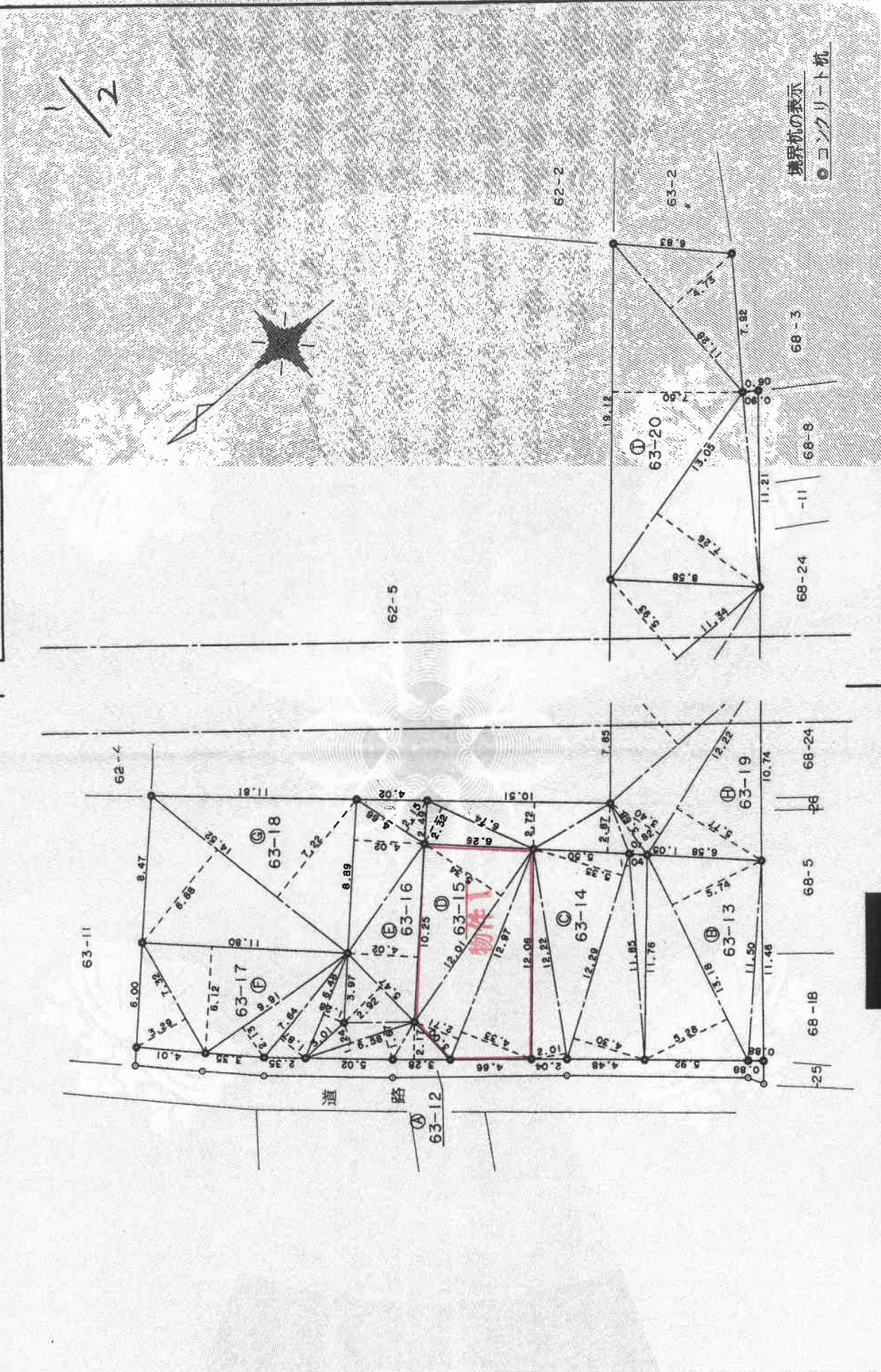
ホ 68-32
ヘ 68-33

ト 262-10
チ 262-19

リ 262-21
ヌ 264-5



(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。



(日加納)

縮尺

1/250

申請人

6年 4月 13日作製

作製者

土地家

(日本土地家屋調査士)

(日加納)

563080

地 番 63-12 ~ -20

地 積 測 量 図

横須賀市長沢字呂ヶ谷戸1丁目

63-16, 17, 18, 19, 20
62-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
62-19, 20
62-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

2/2

三 割 求 積 表

地 番 ① 63-18			
NO.	面 積	高 さ	体 積
14.52	6.88	7.22	99.8976
14.52	7.22	7.22	104.8344
		体 積 合 計	204.7320
		地 積 換 算	102.36600
		地 積 換 算	102.36 ㎡

地 番 ① 63-19			
NO.	面 積	高 さ	体 積
6.74	2.32		15.4368
10.51	2.72		28.5872
5.50	2.67		15.7850
3.68	0.82		3.0176
12.22	3.40		41.5480
12.22	5.77		70.5084
11.34	5.93		67.2462
		体 積 合 計	242.3302
		地 積 換 算	121.16510

地 番 ① 63-20			
NO.	面 積	高 さ	体 積
19.12	7.50		143.4000
11.28	4.73		53.3544
13.05	7.26		94.7430
11.21	0.90		10.0890
		体 積 合 計	301.5864
		地 積 換 算	150.79320

地 番 ① 63-2			
NO.	面 積	高 さ	体 積
778.74515			742.06350
		地 積 換 算	36.66 ㎡

三 割 求 積 表

地 番 ① 63-13			
NO.	面 積	高 さ	体 積
13.18	5.28		69.5904
13.18	5.74		75.8532
11.50	0.88		10.1280
		体 積 合 計	155.5716
		地 積 換 算	77.68180
		地 積 換 算	77.68 ㎡

地 番 ① 63-14			
NO.	面 積	高 さ	体 積
12.22	2.01		24.5822
12.22	3.35		85.7515
12.22	4.30		52.8470
11.85	1.04		12.3240
		体 積 合 計	155.4947
		地 積 換 算	77.74235
		地 積 換 算	77.74 ㎡

地 番 ① 63-15			
NO.	面 積	高 さ	体 積
12.01	5.34		64.1334
12.97	2.71		35.1487
12.97	4.53		56.1601
		体 積 合 計	155.4422
		地 積 換 算	77.72110
		地 積 換 算	77.72 ㎡

地 番 ① 63-16			
NO.	面 積	高 さ	体 積
6.58	1.24		8.1592
5.47	2.92		15.9724
10.25	4.02		41.2050
8.89	4.02		35.7378
4.86	2.15		10.0190
8.58	1.97		10.9888
3.28	2.17		7.1176
		体 積 合 計	129.1996
		地 積 換 算	64.59980
		地 積 換 算	64.60 ㎡

地 番 ① 63-17			
NO.	面 積	高 さ	体 積
7.32	3.29		24.0828
11.80	6.12		72.2100
8.91	2.13		21.1093
7.84	1.87		14.2888
6.48	1.28		8.2844
		体 積 合 計	139.9833
		地 積 換 算	69.99165
		地 積 換 算	69.99 ㎡

(日 曜 日)

作 製 者

土地家屋

申 請 人

6 年 4 月 13 日 (作製)

縮 尺

1

(日 加 算)

各階平面図

63 5

建物図面

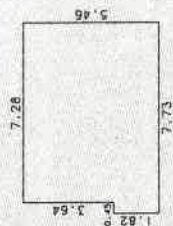
家屋番号

横須賀市長沢一丁目63番地15

建物の所在

物件2

1 階



求積表

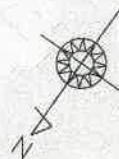
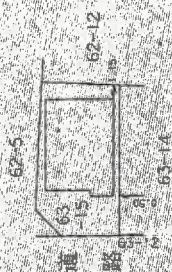
7.28×5.46	$=$	39.7488
0.45×1.82	$=$	0.8190
合計		40.5678
床面積		40.56 m^2

2 階



求積表

7.28×5.46	$=$	39.7488
合計		39.7488
床面積		39.74 m^2



作成者

縮尺 1/250

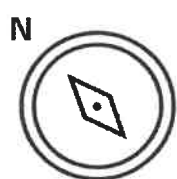
申請人

縮尺

1/500

間取図

1 階



2 階

