

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 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 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）
1～7	3,944,000 3,155,200	一括	788,800	25,120	7,130
1	1,050,000				
2	170,000				
3	1,000				
4	1,000				
5	1,000				
6	1,000				
7	2,720,000				



物 件 目 録

1 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 11
地 目 宅地
地 積 57.05 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

2 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 14
地 目 宅地
地 積 9.11 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

3 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 12
地 目 宅地
地 積 1.10 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分 30 分の 7
共有者 B 持分 30 分の 3

4 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 13



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2. 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3

5 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 3 0 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1. 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3

6 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 3 0 番 1 8

地 目 宅地

地 積 0. 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3



11

物 件 目 録

7 所 在 横須賀市富士見町一丁目30番地11

家屋 番号 30番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.56平方メートル
2階 29.74平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

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 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 11
地 目 宅地
地 積 57.05 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

2 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 14
地 目 宅地
地 積 9.11 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

3 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 12
地 目 宅地
地 積 1.10 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 30 分の 7
共有者 B 持分 30 分の 3

4 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30 番 13



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2. 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3

5 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 3 0 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1. 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3

6 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 3 0 番 1 8

地 目 宅地

地 積 0. 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 0 分の 7

共有者 B 持分 3 0 分の 3



物 件 目 録

7 所 在 横須賀市富士見町一丁目 30 番地 11

家屋 番号 30 番 11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.56 平方メートル
2 階 29.74 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3



令和 8 年(ケ)第 7 号の 1
令和 8 年 4 月 2 7 日受理
令和 8 年 5 月 1 3 日提出

現況調査報告書

(2-1 : 物件 1 乃至物件 7)

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 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番11
地 目 宅地
地 積 57.05平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番14
地 目 宅地
地 積 9.11平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

3 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番12
地 目 宅地
地 積 1.10平方メートル
共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

4 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番13
地 目 宅地
地 積 2.18平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

5 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 30番17

地 目 宅地

地 積 1.08平方メートル

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

6 所 在 横須賀市富士見町一丁目

地 番 30番18

地 目 宅地

地 積 0.16平方メートル

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

7 所 在 横須賀市富士見町一丁目30番地11

家屋 番号 30番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.56平方メートル
2階 29.74平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



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 1 乃至 6	
現 況 地 目	■宅地 (物件 1, 2) ■雑種地 (物件 3 乃至 6)	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件 1, 2 土地に下記建物を共有し, 占有している 物件 3 乃至 6 土地は, 物件 2 土地の一部や件外土地と一体となった道路に面したコンクリート敷きの土地であり, 近隣住民が通路の一部として使用しているものと思料する	
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	物件 3 乃至 6 は, A, B の持分合計 30 分の 10 のみが対象物件である	
建 物	物件 7	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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
■ B (物件1～7共有者)	1 物件7建物は共有者らが住居として使用しています。 2 物件7建物に雨漏りはありませんが、床が完全に抜けてしまっている箇所や、根太が傷んだ影響で、畳が撓んでいる箇所などがあります。 3 物件7建物にソーラーパネルも屋根裏収納もありません。 4 物件3～6土地については、共有持分を有しているということですが、よく分かりません。特に共有者間で取り決めなどありません。 5 物件7建物内で犬や猫は飼っていません。 (令和8年5月11日電話聴取) 6 近隣土地との間で境界に関する争いなどありません。 7 物件1, 2の一団土地の北西角付近にある電柱については年間数千円の使用料を受け取っています。 (令和8年5月12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 関係人の陳述にあるとおり、物件7建物の1階廊下部分に床が抜けている箇所が見られ、廊下の他の箇所にも撓みが見られた。また、同じく関係人の陳述にあるとおり、1階和室の根太の部分に損傷があると思料され畳が沈み込んでいた。他に内壁に物がぶつかって出来たと思われる破損箇所もあり、経年等による劣化が見られた。 3 物件7建物の階段上の踊り場付近に球体を置いたところ、概ね南側に転がる箇所があった。 4 物件3乃至6土地は、北東側道路と接面するコンクリート敷きの部分である。登記記録上の地目：宅地、課税上の地目：雑種地であり、現況は、件外土地と一体となった通路の一部と思料されるため、課税上の雑種地を採用した。なお、物件2土地の一部は前記のとおり、物件3乃至6土地及び件外土地と一体となったコンクリート敷きになっているが、物件2土地は、物件1土地と一体となって、物件7建物のための接道を満たすための敷地部分であること、登記上も課税上も地目が宅地であることなどから、物件1土地と一体となった物件7建物の敷地部分と認めた。 5 評価人の調査によると物件1, 2の一団土地は、北東側で市道（建築基準法第42条2項に該当する道路）に接しており、現況も同じく北東側で公衆用道路に接している。 6 関係人の陳述にあるとおり、物件1, 2土地の北西角付近に電柱が存在する。

(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4月28日(火) 11:00-11:01	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4月28日(火) 13:38-13:51	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5月11日(月) 15:32-15:35	電話聴取	共有者Bから事情聴取
令和8年5月12日(火) 12:50-13:15	目的物件所在地	共有者B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() :-:		

(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。

☐

(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 16-12
ロ 17-14

ハ 28-6
ニ 13-9

ホ 30-12
ヘ 30-13

ト 30-14
チ 30-16

リ 30-17
レ 30-18

ロ 30-19

N

(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

富士見町1丁目

請 求 部 分	所 在				横須賀市富士見町一丁目		地 番		30番11	
出 力 尺 寸	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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和8年2月2日

東京法務局

地図整理番号：M96885

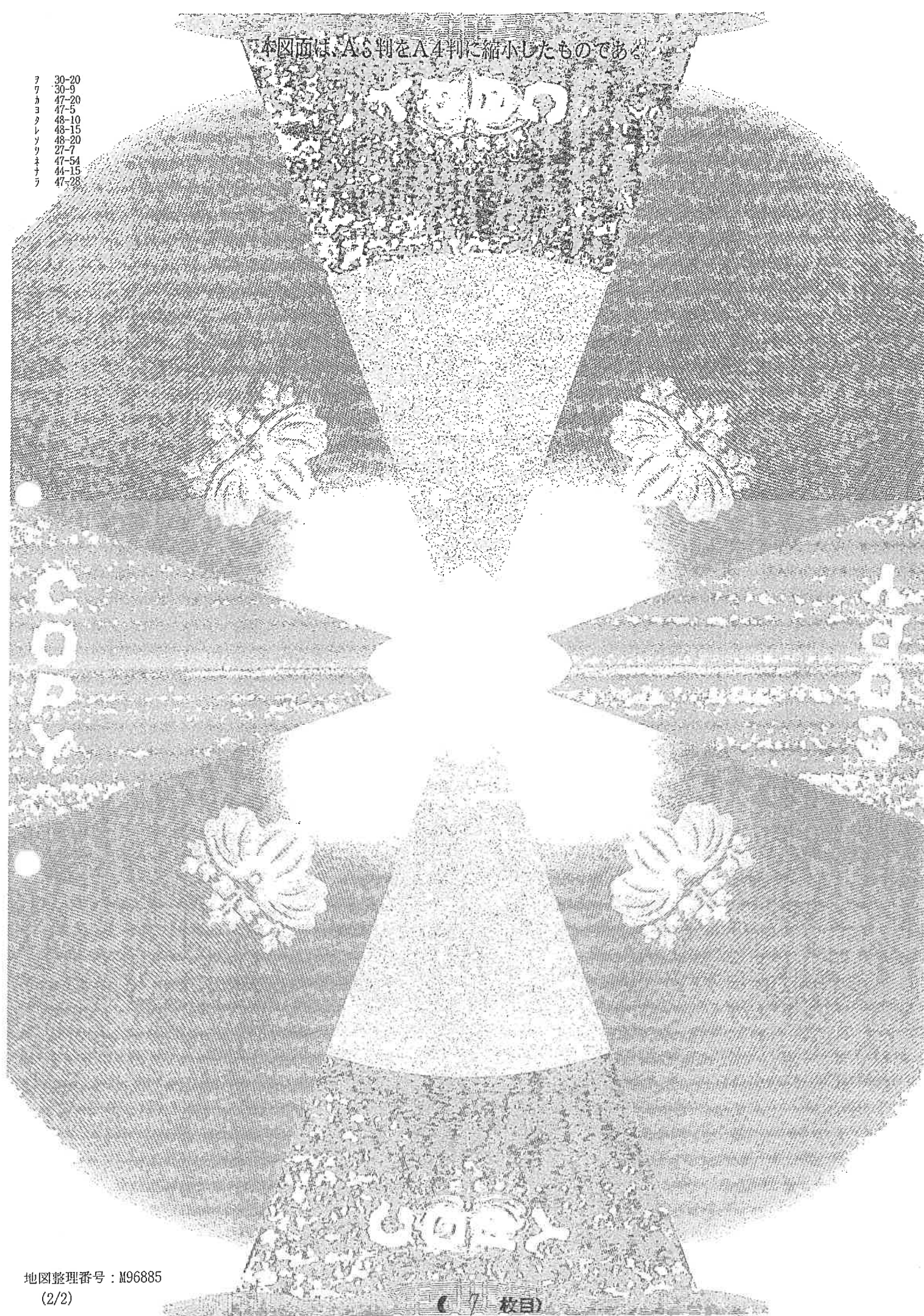
(1/2)

登記官

(6 枚目)

本図面は、A6判をA4判に縮小したものである。

30-20
30-9
47-20
47-5
48-10
48-15
48-20
27-7
47-54
44-15
47-28
ヲ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
リ
ネ
ナ
ラ



593754

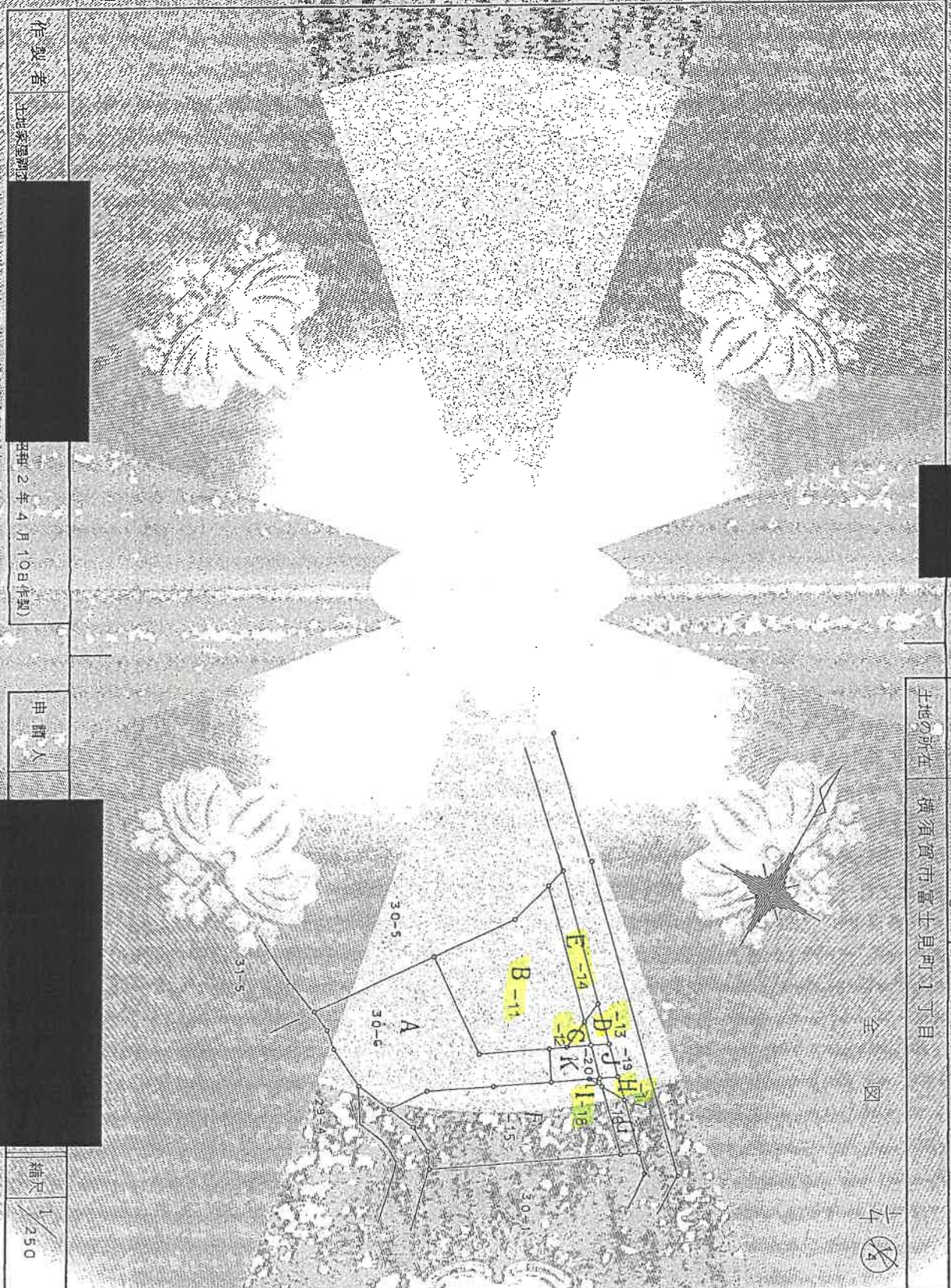
前	30-6	後	新同一	并
地	備	30-6	14-15-1	18-1

地積測量圖

土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

全圖

4/4



(6 頁目)

作者

土地家屋制

昭和2年4月10日(複製)

申 諸 人

尺端
250

(卷四)

枚目

登記年月日：平成2年4月19日

593755

地番 30-6

地積測量図

土地の所在 横浜市富士見町1丁目

2/4

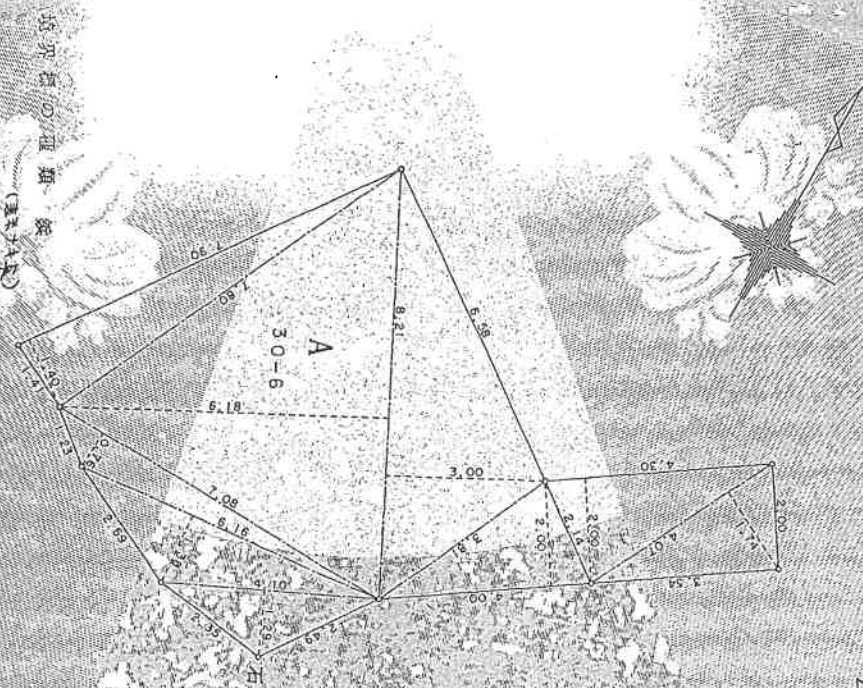
令和8年2月2日 東京地裁
(横浜地方支部横浜支庁管轄)

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。

本図面は、A6判をA4判に縮小したものである。

三斜角積表

符号	底辺	高さ	面積
1	4.07	1.74	7.0818
2	4.30	2.00	8.6000
3	4.00	2.00	8.0000
4	8.21	3.00	24.6300
5	8.21	6.18	50.7378
6	7.08	0.76	5.3808
7	6.16	1.38	8.5008
8	4.10	1.29	5.2890
9	7.90	1.40	11.0600
計			129.2802
面積			64.64010



(比例尺)

作製者

土地家屋調査士

2年4月10日作製

申請人

縮尺 1/100

(単位換)

(横浜地方事務局横須賀支局管轄)

(1) だれが何をいつに何をして、いつに何をしたかを記し、その結果を明らかにする。

官

→図面は、A3判をA4判に縮小したものであり

地区整理番号: M96886

(3/4)

593756

地 址 30-11, -12, -13, -14

地積測量図

土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

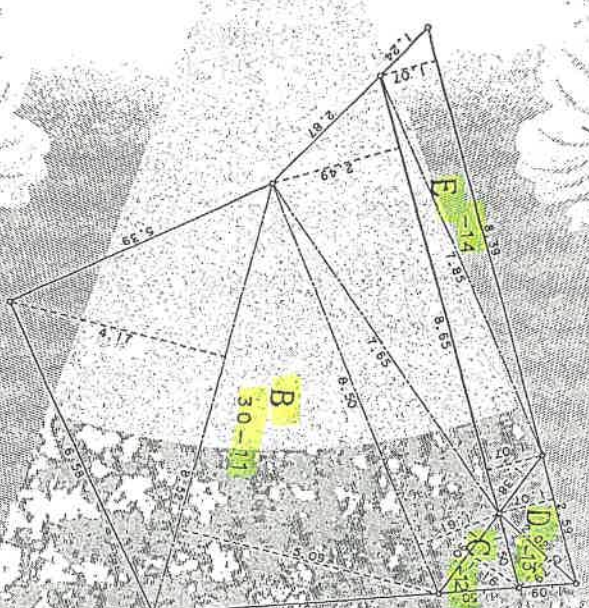
~~3/4~~

符号	路	辺	高	さ	密	重	積
	8.52		4.17		35.5284		
	8.52		5.09		43.3668		
	8.50		1.61		13.6850		
	8.65		2.49		21.5385		
計					114.1187		
面積					57.05935		

30-12	面	積
1.90	1.16	2.2040
計		2.2040
面積		1.10200

件号	底	边	高	长	宽	面	积
	2.59	1.07				2.7713	
	2.02	0.79				1.5958	
計						4.3671	
面積						2.1835	

代号	座	辺	高	さ	幅	面	積
	8.65		1.07			9.2555	
	8.39		1.07			8.9773	
合計						18.2328	
面積						9.11640	



終極の健康の法

(五五五)

作體

昭和2年4月10日作製)

中譜人

詩一

(考过四)

10枚目)

登記年月日：平成2年4月19日

593757

地番 30-15-18-17

地積測量図

土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

三 計 算 表

30-15			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
11.68	1.07	12.4976	
11.68	4.77	48.7056	
11.24	0.71	7.9804	
10.73	2.05	21.9965	
5.58	1.71	9.5418	
5.42	1.59	8.6178	
2.49	1.62	4.0338	
計		113.3735	
面積		56.68675	

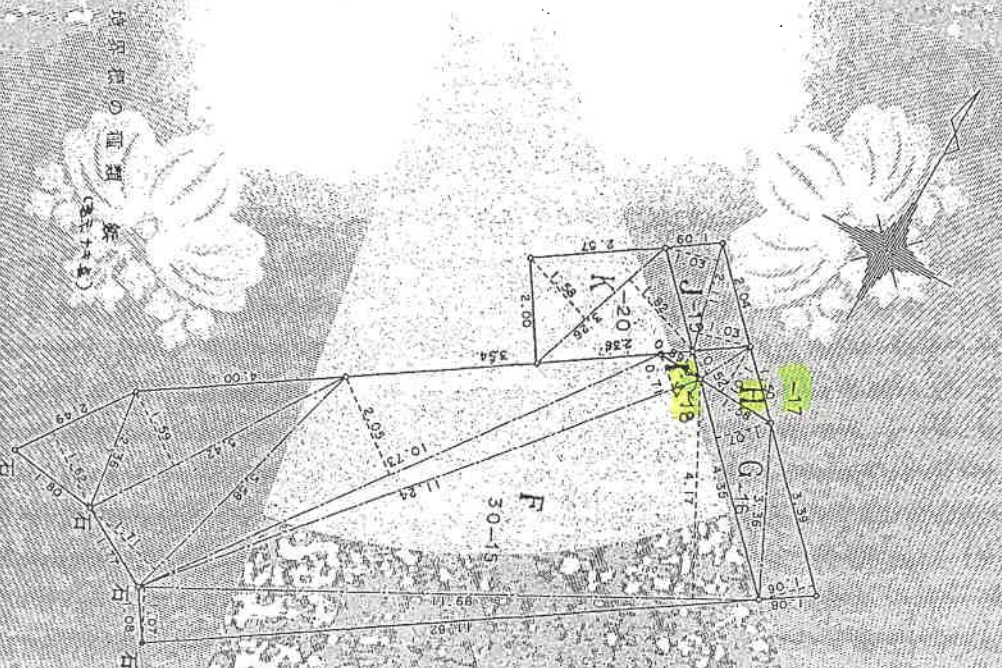
30-16			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
4.35	1.07	4.6545	
3.39	1.06	3.5934	
計		8.2479	
面積		4.12395	

30-17			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
1.58	1.01	1.5958	
1.12	0.52	0.5824	
計		2.1782	
面積		1.08910	

30-18			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
0.89	0.37	0.3293	
計		0.3293	
面積		0.16465	

30-19			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
2.11	1.03	2.1733	
計		2.1733	
面積		4.3466	
面積		2.17330	

30-20			
区画番号	区画面積	区画面積	区画面積
3.26	1.82	5.9332	
計		5.9332	
面積		11.08400	
面積		5.54200	



(日附連 9)

作製者

土地家屋調査士

昭和2年4月10日作製

申請人

縮尺

1/100

(日加附)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものです

342821

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

30番11

建物の所在

横須賀市富士見町1丁目30番地11

1 階



床面積表

0.455 x 3.56	=	0.620620
3.181 x 6.363	=	20.240703
5.909 x 0.455 x 1.2	=	2.791880
1.818 x 3.454	=	9.915372
合計		33.568575
床面積		33.56 ㎡

2 階



床面積表

3.454 x 4.545	=	24.708430
2.22 x 1.818	=	4.037586
合計		29.746016
床面積		29.74 ㎡



(日図建12)

作製者



年月日(作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

平成四年七月迄四日 (百冊)

写真撮影方向図

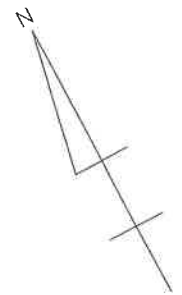
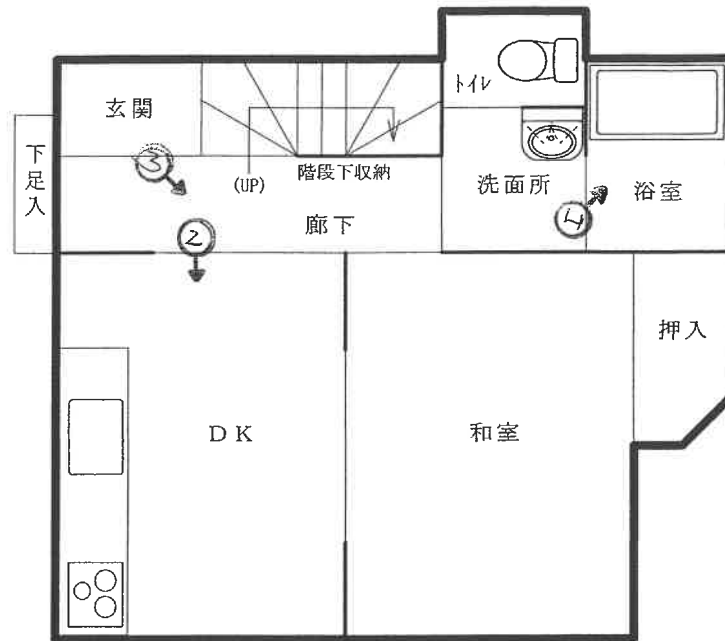
←○は写真撮影位置・方向



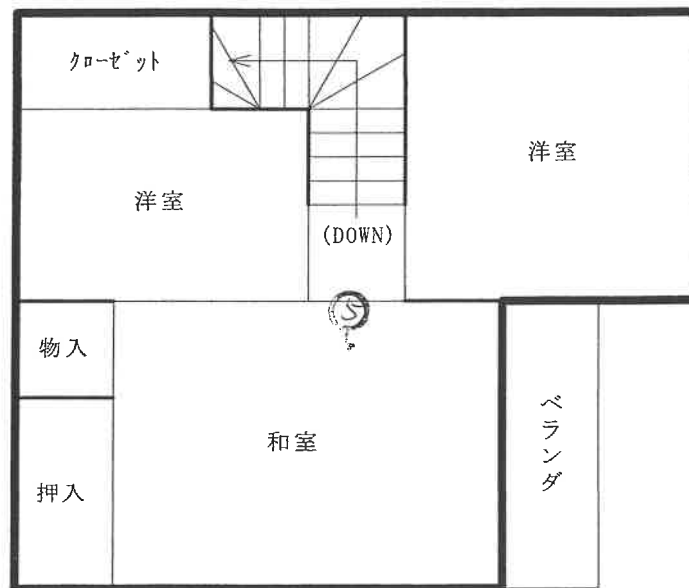
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤

令和8年（ケ）第7号 その巻
令和8年5月12日 現地調査
令和8年5月19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3,944,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金1,050,000円
物 件 2	金 170,000円
物 件 3	金 1,000円
物 件 4	金 1,000円
物 件 5	金 1,000円
物 件 6	金 1,000円
物 件 7	金2,720,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。
- ④ 物件3乃至6の価格は雑種地の共有持分の価格である。

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		地目 雑種地
4		地目 雑種地
5		地目 雑種地
6		地目 雑種地
7		住居表示 未実施
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 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番11
地 目 宅地
地 積 57.05平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番14
地 目 宅地
地 積 9.11平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

3 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番12
地 目 宅地
地 積 1.10平方メートル
共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

4 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番13
地 目 宅地
地 積 2.18平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

5 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番17
地 目 宅地
地 積 1.08平方メートル

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

6 所 在 横須賀市富士見町一丁目
地 番 30番18
地 目 宅地
地 積 0.16平方メートル

共有者 A 持分30分の7
共有者 B 持分30分の3

7 所 在 横須賀市富士見町一丁目30番地11
家屋 番号 30番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 33.56平方メートル
2階 29.74平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



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6）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「県立大学」駅の南東方 約550m（道路距離）、徒歩約7分	
付 近 の 状 況	幅員の狭い道路沿いに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 第一種高度地区、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	◇物件1・2：66.16㎡（登記面積合計） ◇物件3～6：4.52㎡（登記面積合計） ◇物件1・2：ほぼ台形状 ◇物件3・4：ほぼ三角形状 ◇物件5・6：ほぼ三角形状 ◇物件1・2：間口約8.3m、奥行き約8.3m ◇物件3・4：間口約2.5m、奥行き約2.5m ◇物件5・6：間口約1.5m、奥行き約1.6m いずれもほぼ平坦。
接面道路の状況	◇物件1・2は北東側で幅員約1.8～2.3mのアスファルト舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約8.3m接面 ◇物件3・4は北東側で幅員約1.8～2.3mのアスファルト舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約2.5m接面 ◇物件5・6は北東側で幅員約1.8～2.3mのアスファルト舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約1.5m接面	
土地の利用状況等	◇物件1・2は物件7建物の敷地として利用されている。 ◇物件3・4、物件5・6はコンクリート舗装された更地 ◇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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガス） あり
特 記 事 項	◇物件1土地には目的物件を含む三つの画地が分譲された際に作製された地積測量図が存在する。市道との境界には、地	

積測量図どおりの位置にコンクリート杭・プラスチック杭・金属鋲があるほか、物件3～6土地については、三角形の南西側頂点に当たる部分を除いて金属鋲が存在することを確認した。その他の部分については、物件7建物と境界に作られたフェンスとの間隔が狭く、立ち入って確認することはできなかった。しかし、共有者の陳述によると、境界について近隣で争いがなく、形状及び規模もほぼ地積測量図どおりと考えられることから、物件1～6土地の面積・形状は、ほぼ登記どおりと判定した。

◇物件7建物の敷地の入口には門扉が作られており、市道の境界よりも1m程度後退した位置に作られていることから、セットバック済みと見られる。

◇物件3～6土地は一見、目的外30-6に至るための路地部分の隅切りとして設けられたように見えるが、そもそもこの路地部分は道路ではなく、目的外30-6建物のための敷地の一部であるため、物件3～6土地を公衆用道路とみなすことは難しい。しかも、物件3～6土地のみが目的物件を含む三軒の家屋所有者の共有地となっており、共有地とした目的は判然としない。現況、未利用の土地となっていることも考慮し、課税地目に従って現況地目を雑種地とした。

◇道路幅員が狭く、屈曲していることから、一般車両の進入は困難で、すれ違い通行はできない。駐車スペースも設けられていない。

◇物件1・2土地の北西角付近に東京電力の電柱が一本存在する。

◇耐火建築物及び準耐火建築物等を建築する場合、基準建蔽率は70%に緩和される。基準容積率は160%。

◇物件1・2土地の共有持分は、Aが10分の7、Bが10分の3。

◇物件3～6土地の共有持分は、Aが30分の7、Bが30分の3。

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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2年12月6日新築（登記記載日）
	経 過 年 数	36年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺等
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、キッチン、浴室、洗面化粧台等
	そ の 他	クローゼット、押入、物入、階段下収納、 下足入、ベランダ等
床面積（現況）	1階：33.56㎡、2階：29.74㎡、延床面積：63.30㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	◇令和8年5月12日内部立入調査 ◇共有者らが住宅として居住している。	
特 記 事 項	◇玄関の上がり框のほか、1階の廊下部分の床が抜けているところがあった。また、和室の床が緩んでおり、歩くと畳が沈み込んだ。2階洋室の壁に穴が開いていた。 ◇床面に傾斜を感じたため、ビー玉を転がしたところ、概ね南方に向かって転がった。水準器で計測すると、最大1.0度程度の傾斜があることを確認した。 ◇横須賀市建築指導課備付の「建築確認等台帳記載証明書」では、物件7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。 ◇共有持分は、Aが10分の7、Bが10分の3。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～6（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	96,100	$\frac{87}{100}$	83,600	× 57.05	× 0.9	= 4,290,000
2	96,100	$\frac{87}{100}$	83,600	× 9.11	× 0.9	= 690,000
3	96,100	$\frac{2}{100}$	1,900	× 1.10		= 2,000
4	96,100	$\frac{2}{100}$	1,900	× 2.18		= 4,000
5	96,100	$\frac{2}{100}$	1,900	× 1.08		= 2,000
6	96,100	$\frac{2}{100}$	1,900	× 0.16		= 1,000

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。

公示地 横須賀-13

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 94,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 96,100 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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に比し、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：物件1・2土地は形状、セットバック等、物件3～6土地は形状、規模等の画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：物件1・2土地の建付減価率を10%と判定した。

② 物件 7（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)
7	170,000	× 63.30	× 0.06	= 650,000

現価率

- ・経過年数約 36 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 50%（床の傷みや傾斜等を考慮）
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.50}) \\
 &= 0.06
 \end{aligned}$$

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	4,290,000	× 0.65	法定地上権	= 2,790,000
2	690,000	× 0.65	法定地上権	= 450,000
合 計				3,240,000

(注) 土地利用権等割合：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	4,290,000	－ 2,790,000			× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,050,000
2	690,000	－ 450,000			× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 170,000
3	2,000		× $\frac{10}{30}$		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,000
4	4,000		× $\frac{10}{30}$		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,000
5	2,000		× $\frac{10}{30}$		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,000
6	1,000		× $\frac{10}{30}$		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 1,000
7	650,000	＋ 3,240,000		× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,720,000
合計価格								3,944,000

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 横須賀一13

所 在：横須賀市富士見町3丁目24番46

価 格：94,000 円/㎡

位 置：京浜急行本線「県立大学」駅約1.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：99 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側3.4m私道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（60, 200）、準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,014,900円

物件2 481,400円

物件3 0円

物件4 0円

物件5 0円

物件6 0円

物件7 1,211,700円

第7 附属資料の表示

1. 位置図

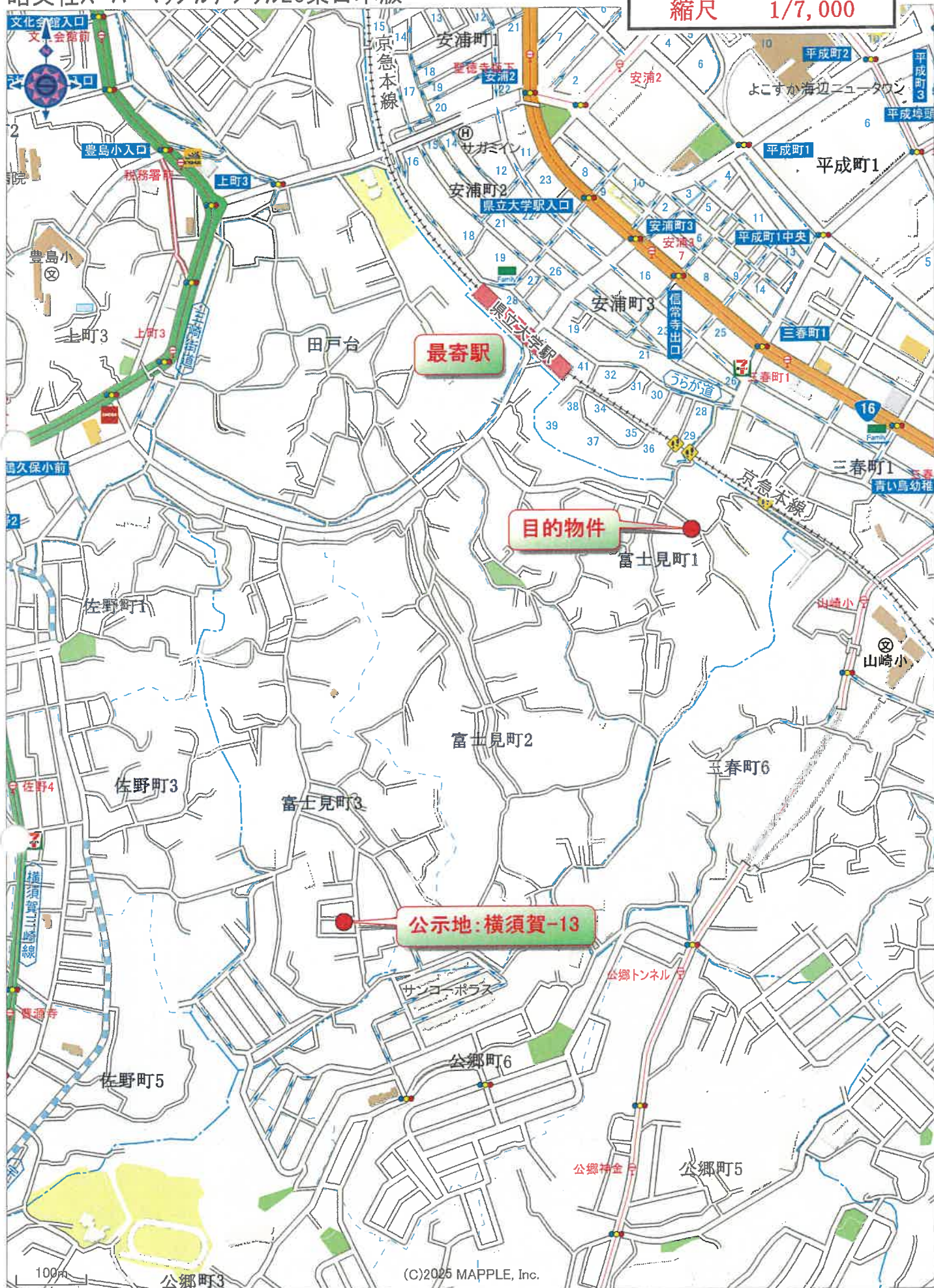
2. 公図写（A3判をA4判へ縮小したものである。）

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・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

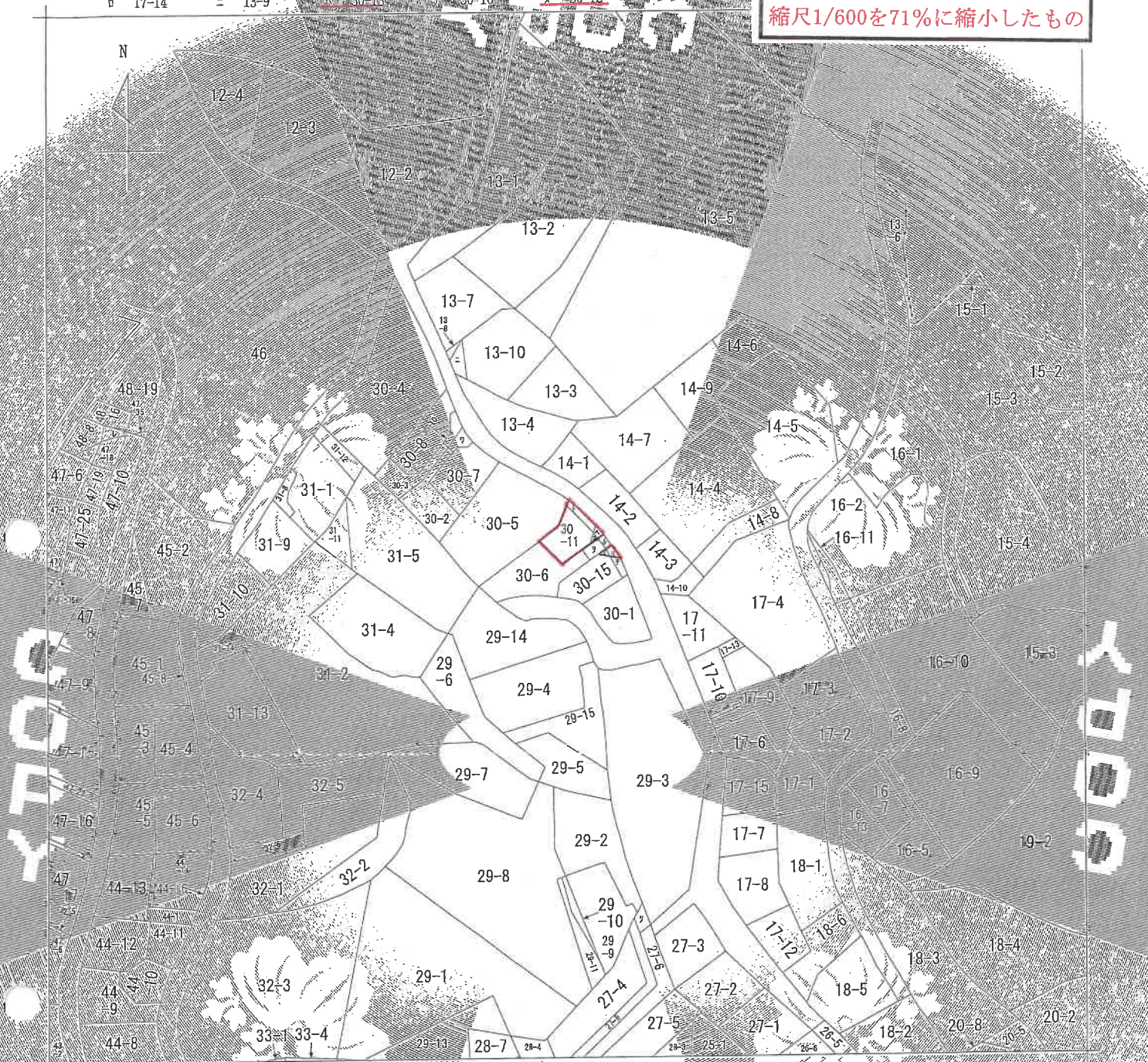


附属資料2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの

16-12 28-6 30-12 30-14 30-17 30-19
17-14 13-9 30-13 30-16 30-18

N



(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
富士見町1丁目

請求 部	所 在	横須賀市富士見町一丁目			地 番	30番11	
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 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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

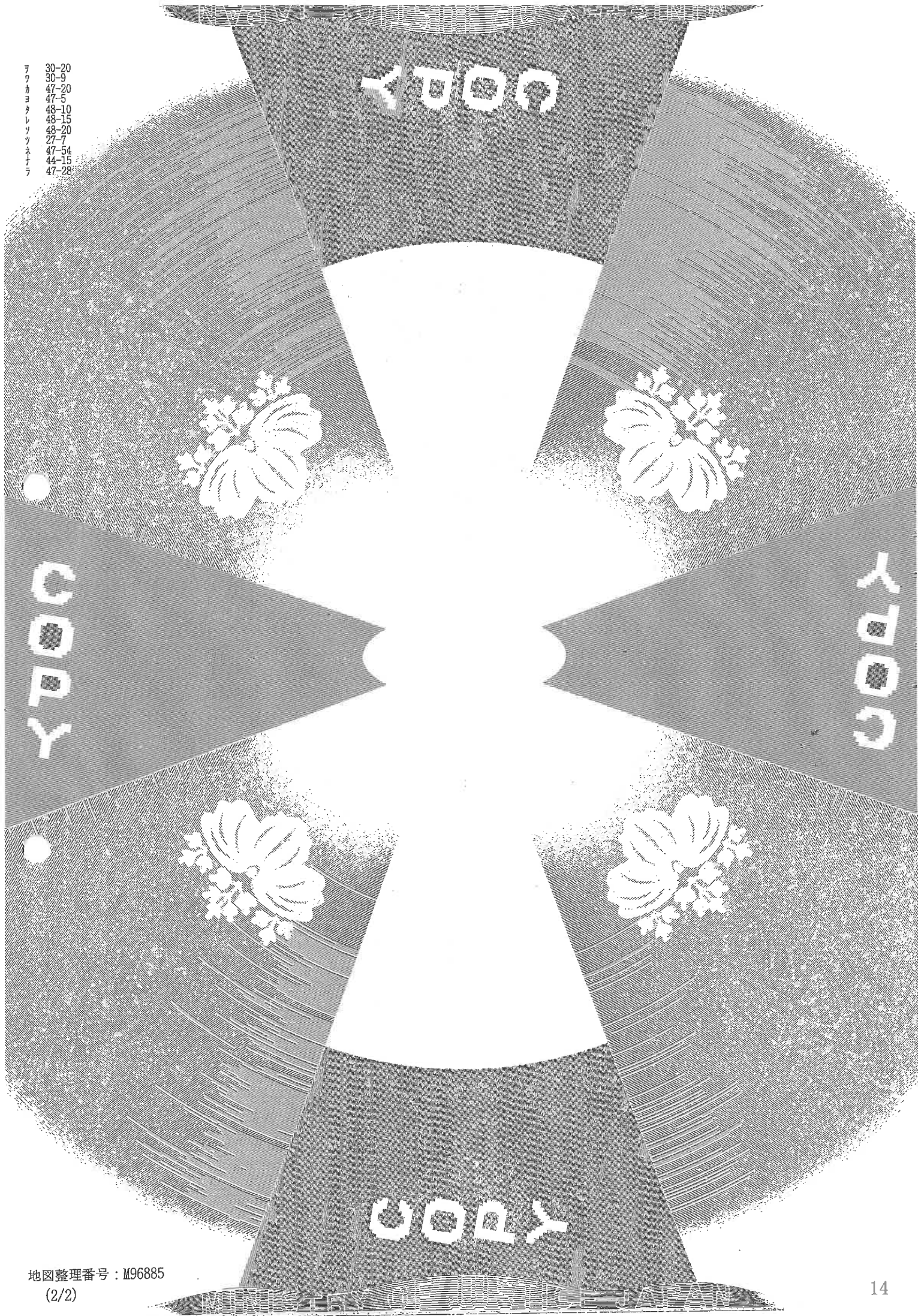
令和8年2月2日

東京法務局

地図整理番号：M96885

登記官

30-20
 30-9
 47-20
 47-5
 48-10
 48-15
 48-20
 27-7
 47-54
 44-15
 47-28



(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

(日加納)

2419

44




土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

圖量測積地

後・新同一・新

前 30-6

番 30-6-14-15-16-17-18-19

45

593754

登記年月日：平成24年4月19日

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

(昭和2年4月10日作製)

(日本土地家屋調査士会適合空用紙)

土地家屋調査士

作者

(四) 關於

(b)(7)(D)

地区整理番号: M96886

15

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。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
令和8年2月2日 東京法務局

東京法務局

商品部

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：平成2年4月19日

593755

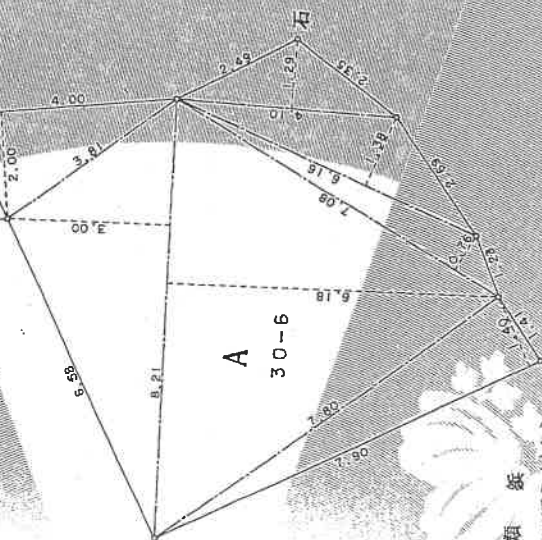
地積測量図

土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

$\frac{2}{4}$

三組求積表

符号	距離	高さ	積面積
A	4.07	1.74	7.0818
	4.30	2.00	8.6000
	4.00	2.00	8.0000
	8.21	3.00	24.6300
	8.21	6.18	50.7378
	7.08	0.76	5.3808
	6.16	1.38	8.5008
	4.10	1.29	5.2890
	7.90	1.40	11.0600
計			129.2802
面積			64.64010



境界線の種類 紙 (30-6-A)

(日積単位)

(日加単位)

作製者

土地家屋調査士

(昭和2年4月19日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/100

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。
(横須賀地方裁判所横須賀支部管轄)
令和8年2月2日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成2年4月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)
令和8年2月2日 東京法務局 登記官

593756

地積測量図

地番 30-11, -12, -13, -14

所在地 横須賀市富士見町1丁目

3/4

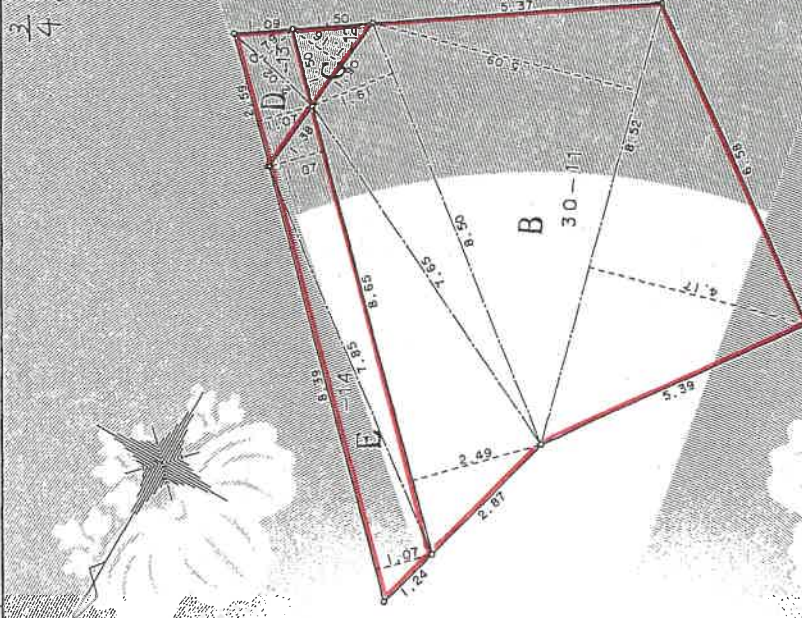
三斜求積表

B 30-11			
符号	底辺	高さ	倍面積
	8.52	4.17	35.5284
	8.52	5.09	43.3668
	8.50	1.61	13.6850
	8.65	2.49	21.5395
計			114.1187
面積			57.05935

C 30-12			
符号	底辺	高さ	倍面積
	1.90	1.16	2.2040
計			2.2040
面積			1.10200

D 30-13			
符号	底辺	高さ	倍面積
	2.59	1.07	2.7713
	2.02	0.79	1.5958
計			4.3671
面積			2.18355

E 30-14			
符号	底辺	高さ	倍面積
	8.65	1.07	9.2555
	8.39	1.07	8.9773
計			18.2328
面積			9.11640



境界標の種類 鉄

(日 冊 第 9)

(日 加 棟)

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/100

昭和2年4月10日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成24年4月19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8年2月2日 東京法務局 登記官

593757

地積測量図

地番 30-15-18-19-20

土地の所在 横須賀市富士見町1丁目

三割求積表

30-15			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.68	1.07	12.4916
	11.68	4.17	48.7056
	11.24	0.71	7.9804
	10.73	2.05	21.9965
	5.58	1.71	9.5418
	5.42	1.59	8.6178
	2.49	1.62	4.0338
計			113.3735
面積			56.68675

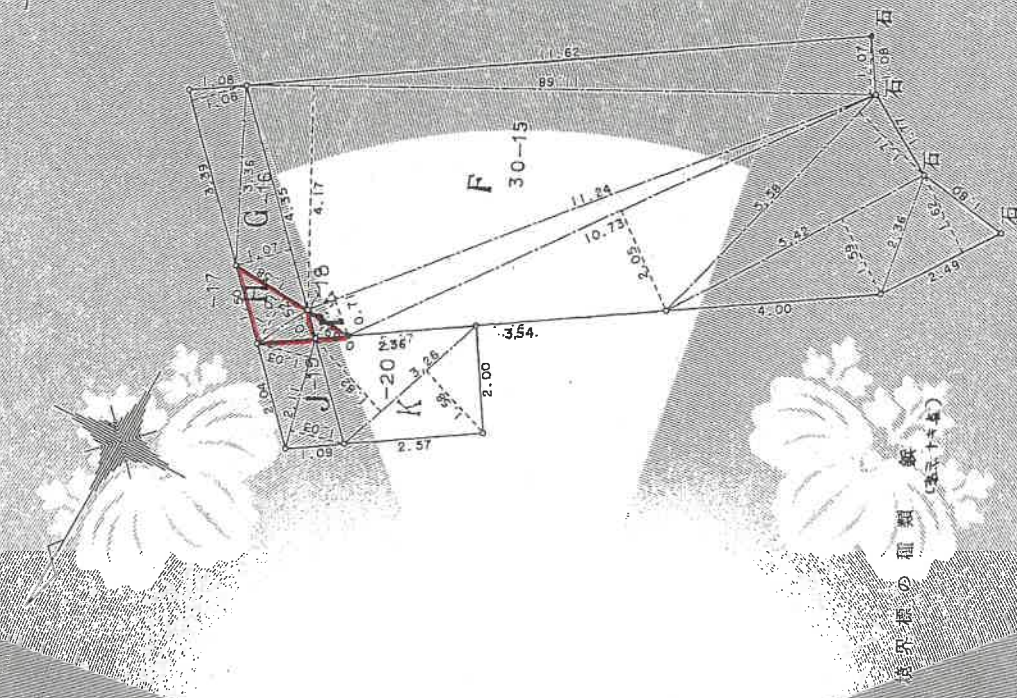
30-16			
符号	底辺	高さ	倍面積
	4.35	1.07	4.6545
	3.39	1.06	3.5934
計			8.2479
面積			4.12395

30-17			
符号	底辺	高さ	倍面積
	1.58	1.01	1.5958
	1.12	0.52	0.5824
計			2.1782
面積			1.08910

30-18			
符号	底辺	高さ	倍面積
	0.89	0.37	0.3293
計			0.3293
面積			0.16465

30-19			
符号	底辺	高さ	倍面積
	2.11	1.03	2.1733
計			2.1733
面積			1.08665

30-20			
符号	底辺	高さ	倍面積
	3.26	1.82	5.9332
	3.26	1.58	5.1508
計			11.0840
面積			5.54200



作製者 土地家屋調査士

図籍-2第4巻4月10日発効

縮尺 1/100

登記年月日：平成4年7月14日

これは図面に記録され、その内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局横須賀支局重地)

令和8年2月2日

東京支務局

342821

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 30番11

建物の所在 横須賀市富士見町1丁目30番地111

1 階



求積表

イ	0.455	X	1.364	=	0.620620
ロ	3.181	X	6.363	=	20.240703
ハ	(6.363 + 5.909)	X	0.455	X	1/2 = 2.791880
ニ	1.818	X	5.454	=	9.915372
合計					33.568575
床面積					33.56 ㎡

2 階



求積表

イ	5.454	X	4.545	=	24.788430
ロ	2.727	X	1.818	=	4.957686
合計					29.746116
床面積					29.74 ㎡

(日 冊 第 12)

作製者 土地調査士 家原

4 年 7 月 8 日 作製

縮尺 1/250

申請人

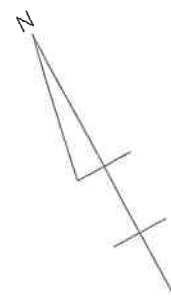
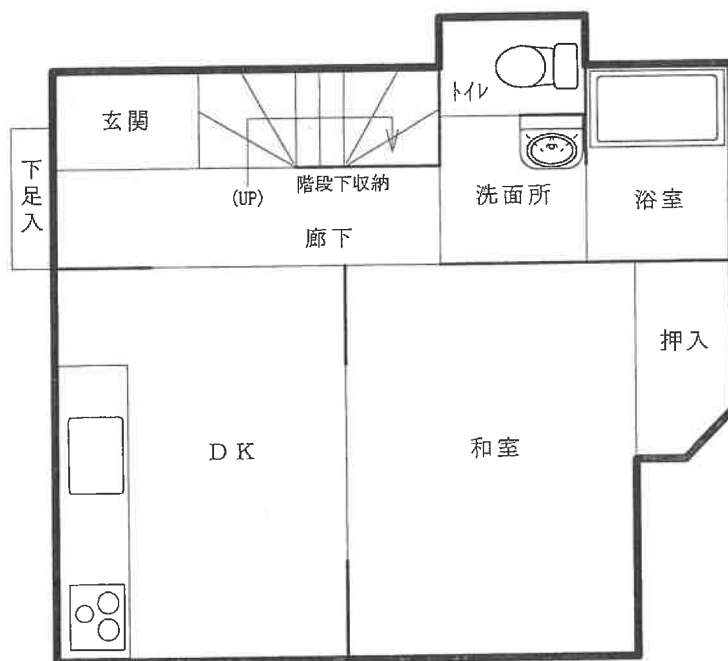
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M9687

附属資料5
間 取 図

1 階



2 階

