

## 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<br>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<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年12月 3日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月20日 午前10時00分から<br>令和 8年11月20日 午後 0時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

1 所 在 横須賀市鴨居二丁目  
 地 番 157番466  
 地 目 宅地  
 地 積 139.99平方メートル

共有者 A 持分10分の1  
 共有者 B 持分10分の9

2 所 在 横須賀市鴨居二丁目157番地466

家屋 番号 157番466

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル  
 2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61平方メートル  
 2階 約46平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約13平方メートル

共有者 A 持分10分の1  
 共有者 B 持分10分の9



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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2】

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 横須賀市鴨居二丁目
- 地 番 157番466
- 地 目 宅地
- 地 積 139.99平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 横須賀市鴨居二丁目157番地466
- 家屋 番号 157番466
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 38.09平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約61平方メートル  
2階 約46平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 店舗
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 約13平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



令和 8 年(ケ)第 1 5 号  
令和 8 年 5 月 1 3 日受理  
令和 8 年 6 月 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 横須賀市鴨居二丁目
- 地 番 1 5 7 番 4 6 6
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 9 . 9 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 1  
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 横須賀市鴨居二丁目 1 5 7 番地 4 6 6
- 家屋 番号 1 5 7 番 4 6 6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル  
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 1  
共有者 B 持分 1 0 分の 9



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県横須賀市鴨居二丁目５６番１０号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 土地             | 物件１                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件１） <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<br><input 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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><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<br><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２                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：１階　約６１．００平方メートル<br>２階　約４６．００平方メートル                                                                             |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 3em; vertical-align: middle; line-height: 1;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：店舗<br/>           構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建<br/>           床面積：約１３平方メートル         </div> </div> |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を住居として使用している<br>未登記附属建物の占有等について「執行官の意見」参照                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 3em; vertical-align: middle; line-height: 1;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br/>           保管開始日　平成　年　月　日         </div> </div> <input type="checkbox"/> ある                    |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■ B<br>(共有者)      | <p>1 本件建物は共有者らが居宅として使用しています。</p> <p>2 北西側の道路に面して存在する店舗は現在営業はしていません。元々ガレージであったところを改装して飲食店の店舗にしました。</p> <p>3 表札にある「C」は共有者Aの母で既に亡くなっています。<br/>(令和8年5月20日電話聴取)</p> <p>4 店舗(未登記附属建物)は、本件建物を建てた後、5年くらいでガレージから改装したと記憶しています。元々共有者Aの母であるCが亡くなる前の今から13年以上前くらいまでCが飲食店をやっていました。現在の店舗(未登記附属建物)の共有者は私達で良いと思います。誰にも貸していません。鉄筋コンクリート造りです。登記はしていません。</p> <p>5 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納ありません。</p> <p>6 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。</p> <p>7 本件建物内で現在、犬や猫は飼っていません。</p> <p>8 本件建物は増築をしています。</p> <p>9 和室1も和室2も畳敷きです。いずれもフローリングカーペットを敷いて使用しています。</p> <p>10 洋室4のワイヤー入り窓ガラスにひびが入っているとのことですが、昨年の暑い日に発生しました。<br/>(令和8年5月29日聴取)</p> |

| 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。</p> <p>2 未登記附属建物については、内部の構造は店舗であり、主たる建物である住居の効用を増すかどうかについては見解が分かれる可能性もあるが、土地建物位置関係図のとおり、主たる建物と近接した位置(一部重複した位置)にあり、共有関係が主たる建物と一致していること、一般的に店舗併設の居宅も存在することなどから、本件建物(主たる建物)の未登記附属建物と認め、本件建物共有者らが店舗として占有しているものとして報告する。</p> <p>3 本件建物の2階洋室2の物入れ前に球体を置くと概ね西側に転がる箇所があった。</p> <p>4 本件建物内には、1階トイレ内のタンク後ろのクロスが湿気によりよれている。床に傷が見られるなど経年等による劣化が見られたほか、洗面所の扉の上部がホースを配線するために一部削られており、LDKの扉の格子部分のガラスも一枚も同じ理由で外されていた。</p> <p>5 評価人の調査によれば、本件土地は北西側で市道に接しており、現況も同じく北西側で公衆用道路に接している。</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5月15日(金)<br>9:15-9:16   | 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5月20日(水)<br>10:50-11:14 | 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20日(水)<br>12:34-12:36 | 電話聴取         | 共有者Bから事情聴取                                   |
| 令和8年5月29日(金)<br>9:40-10:48  | 目的物件所在地      | 共有者らと面談 共有者Bから事情聴取 外観調査<br>立入調査 写真撮影 [評価人同行] |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                                              |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                                              |
| 令和年月日()<br>:-:              |              |                                              |

(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





登記年月日：平成8年12月12日

197943

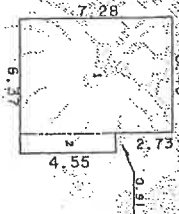
各階平面図

家屋番号 157-466

建物図面  
(各階平面図)

建物の所在 横須賀市鶴居2丁目157番地46.6

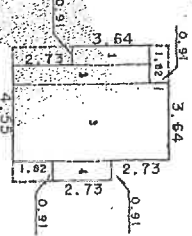
1 階



求積表

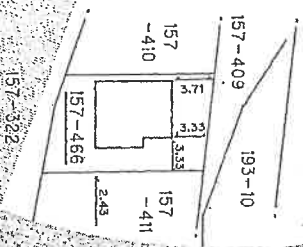
|       |      |   |      |   |                      |
|-------|------|---|------|---|----------------------|
| 1     | 7.28 | X | 5.46 | = | 39.7488              |
| 2     | 4.55 | X | 0.91 | = | 4.1405               |
| 合 計   |      |   |      |   | 43.8893              |
| 床 面 積 |      |   |      |   | 43.88 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|       |      |   |      |   |                      |
|-------|------|---|------|---|----------------------|
| 1     | 3.64 | X | 0.91 | = | 3.3124               |
| 2     | 6.37 | X | 0.91 | = | 5.7967               |
| 3     | 7.28 | X | 3.64 | = | 26.4992              |
| 4     | 2.73 | X | 0.91 | = | 2.4843               |
| 合 計   |      |   |      |   | 38.0926              |
| 床 面 積 |      |   |      |   | 38.09 m <sup>2</sup> |



(日附量正)

(日附量正)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

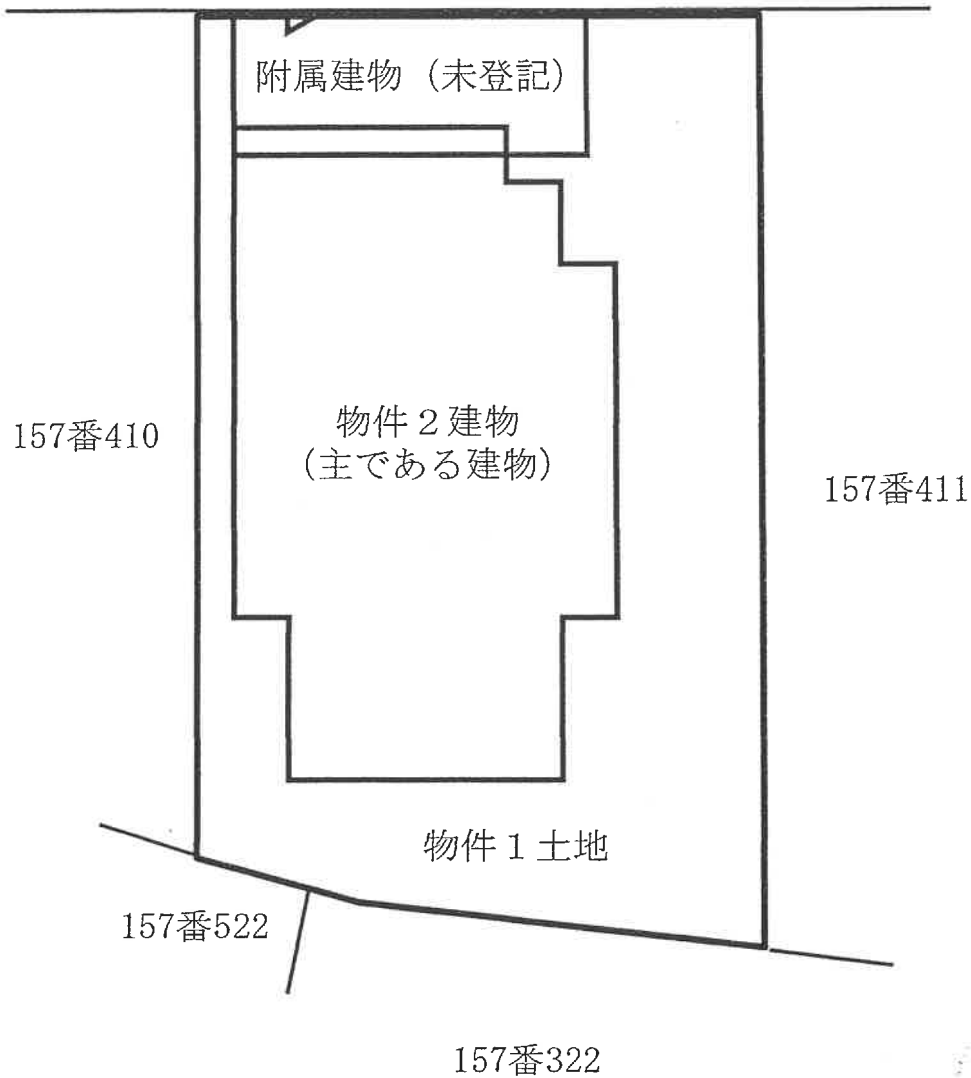
これは図面に記載されている内容と説明、記載内容との  
相違を地方自治体関係機関  
令和8年3月5日

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



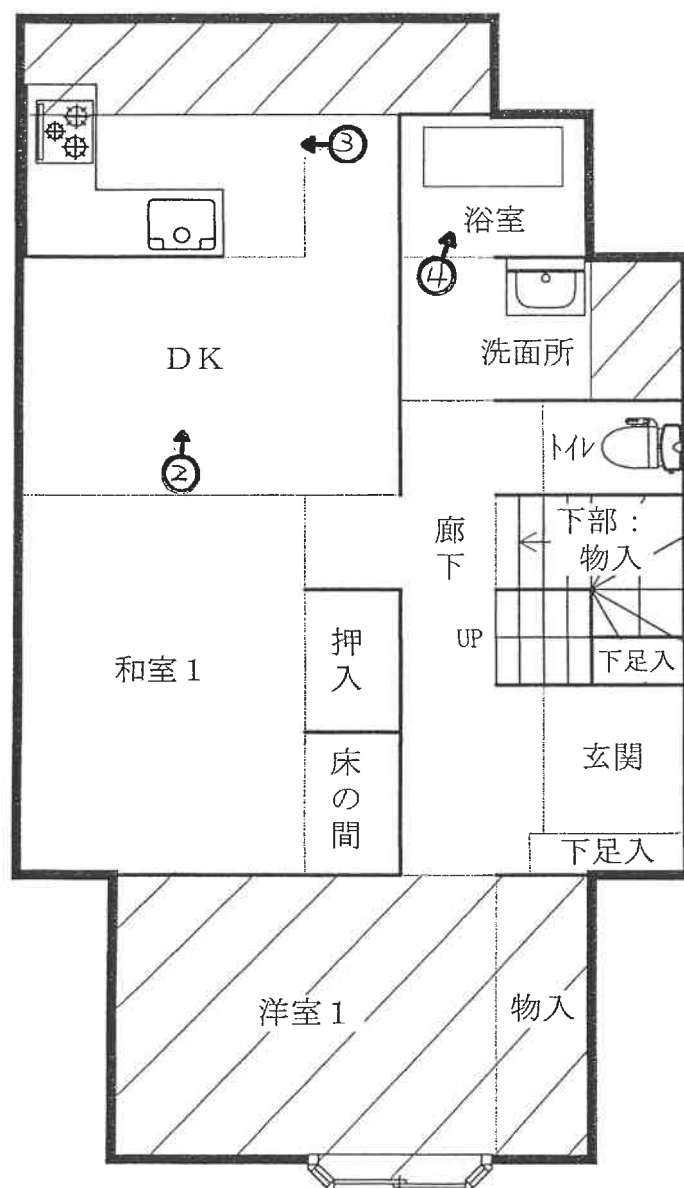
市道（建築基準法第42条第1項第1号）



# 間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1 階



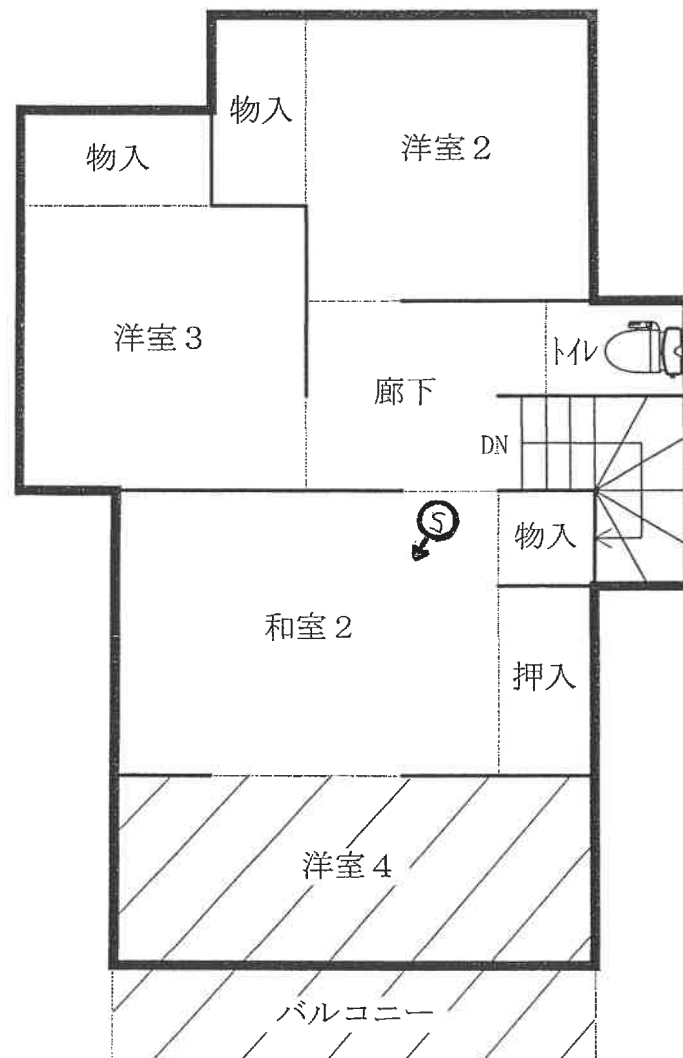
斜線：増築部分



# 間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

2階



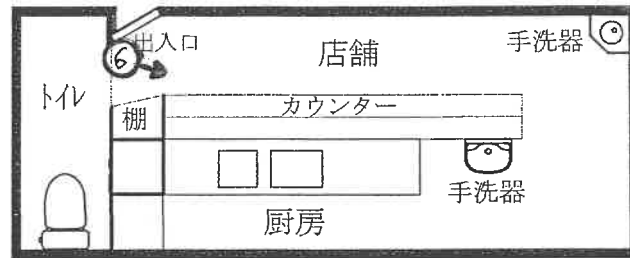
斜線：増築部分



# 間取図

○は写真撮影位置・方向

附属建物（未登記）





①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年(ケ)第 15 号  
令和8年 5月29日 現地調査  
令和8年 6月12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  
野路 好孝

## 第 1 評価額

| 一括価格（合計）            |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 7, 5 5 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（土地）           | 金 2, 2 6 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2（建物）           | 金 5, 2 9 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 6 1 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<br>番号 | 登 記              | 現 況                                                                                                              |
|----------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載の<br>とおり |                                                                                                                  |
| 2        |                  | 床 面 積 1階 約61平方メートル<br>2階 約46平方メートル<br>附属建物 未登記<br>種類 店舗<br>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建<br>床面積 約13平方メートル<br>住居表示 鴨居2-56-10 |
| 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 横須賀市鴨居二丁目

地 番 157番466

地 目 宅地

地 積 139.99平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 横須賀市鴨居二丁目157番地466

家屋 番号 157番466

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 38.09平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



#### 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                                                   | 京急本線「浦賀」駅の南東方約1.7km（道路距離）<br>「梅山」バス停徒歩約6分                                     |                                                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                   | 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域                                                              |                                                                                                           |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>立地適正化計画<br>そ の 他 の 規 制 | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>都市機能誘導区域外、居住誘導区域内<br>第1種高度地区<br>屋外広告物規制地域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                  | 139.99㎡（登記面積）<br>ほぼ台形<br>間口約9.4m<br>奥行約15.6m<br>前面道路は南西方から北東方へ向けて緩やかに下る傾斜となっている。                          |
| 接面道路の状況                                                     | 北西側で幅員約7m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約9.4m接面する。宅盤面は道路面より1.5～2m程度高い。                   |                                                                                                           |
| 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。<br>建物の配置は附属資料配置図のとおり。                                     |                                                                                                           |
| 供給処理施設                                                      | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                     | あり<br>あり<br>あり                                                                                            |
| 特 記 事 項                                                     | なし                                                                            |                                                                                                           |

## 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<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                               | 平成8年12月5日新築（登記記載）  |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約30年               |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約3年                |
| 仕 様                        | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 木造2階建              |
|                            | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                     | スレート葺              |
|                            | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                     | サイディング             |
|                            | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                     | クロス貼等              |
|                            | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                     | クロス貼、合板等           |
|                            | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                       | フローリング、畳等          |
|                            | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                     | トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等 |
| 床面積（現況）                    | 1階：約61㎡、2階：約46㎡、延べ：約107㎡                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| 現 況 用 途 等                  | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 居宅                 |
|                            | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6DK（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5月29日内部立入調査。<br>建物共有者らが占有している。                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| 特 記 事 項                    | <p>◇本件建物は平成13年頃に増築を行っている。（附属資料間取図のとおり）</p> <p>◇新築・増築とも完了検査がなされた記録は確認できなかった。</p> <p>◇2階洋室2の物入の前に球体を置くと、概ね西側に転がる箇所があった。</p> <p>◇2階洋室4のワイヤー入り窓ガラスにひびが入っていた。</p> <p>◇1階トイレタンク後ろのクロスに湿気によるよれが見られ、床には傷が見られるなど、経年による劣化が認められた。</p> <p>◇洗面所の扉の上部がホースを配線するために一部削られており、DKの扉の格子部分のガラスも一枚外されていた。</p> |                    |

|                            |                                                                                                                                                                               |     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 区 分                        | 未登記附属建物                                                                                                                                                                       |     |
| 建 築 時 期 及 び<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                     | 不明  |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                                                                       | 不明  |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                     | 約3年 |
| 構 造                        | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                                                                                                                                                               |     |
| 床面積（現況）                    | 約13㎡                                                                                                                                                                          |     |
| 現 況 用 途 等                  | 店舗                                                                                                                                                                            |     |
| 特 記 事 項                    | <p>◇共有者Bの陳述によれば、本件建物を建築して5年後くらいに、元はガレージであったものを改装して、飲食店の店舗にしたとのことである。</p> <p>◇主たる建物と近接した位置（一部重複した位置）にあり（附属資料配置図のとおり）、共有関係も主たる建物と一致していること、一般的に店舗併設の居宅も存在することから、未登記附属建物と認めた。</p> |     |

## 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<br>番号 | 標準<br>画<br>地<br>価<br>格<br>(円/㎡) | 個別<br>格<br>差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|---------------------------------|--------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 75,500                          | 97<br>100    | 73,200        | ×139.99    | ×0.9     | = 9,220,000  |

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－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 75,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 75,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域と対象地域はほぼ同等であり、上記のとおり。

◇個 別 格 差：高低差等による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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 170,000        | × 107         | × 0.08 | = 1,460,000    |

現価率

- ・ 経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 3 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年}} \times (1 - 0.1) = 0.08$$

\* 附属建物

建築年は不明であるが、再調達原価の 8% (現価率) をもって附属建物の価格を求めた。

| 附属<br>建物 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
|          | 100,000        | × 13          | × 0.08 | = 100,000      |

物件 2 建物合計

| 主である建物 (円) | 附属建物 (円)  | 建 物 価 格 (円) |
|------------|-----------|-------------|
| 1,460,000  | + 100,000 | = 1,560,000 |

## 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<br>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<br>(円) |
|----------|-----------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 9,220,000 | ×           | 0.65 法定地上権 | = 5,990,000     |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格（円） | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>（円） | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除  | 評 価 額<br>（円） |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|-------------|--------------|
| 1        | 9,220,000      | － 5,990,000                | <div></div>    | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 2,260,000  |
| 2        | 1,560,000      | ＋ 5,990,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 5,290,000  |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |             | = 7,550,000  |

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. 地価公示価格 横須賀-14

所 在：横須賀市鴨居2丁目157番98 「鴨居2-50-3」  
価 格：75,000円/㎡  
位 置：京急本線「浦賀」駅約1.7km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：150㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：東側4.2m市道  
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）  
準防火地域  
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |            |
|-----|------------|
| 物件1 | 6,867,300円 |
| 物件2 | 1,804,300円 |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

配置図

間取図

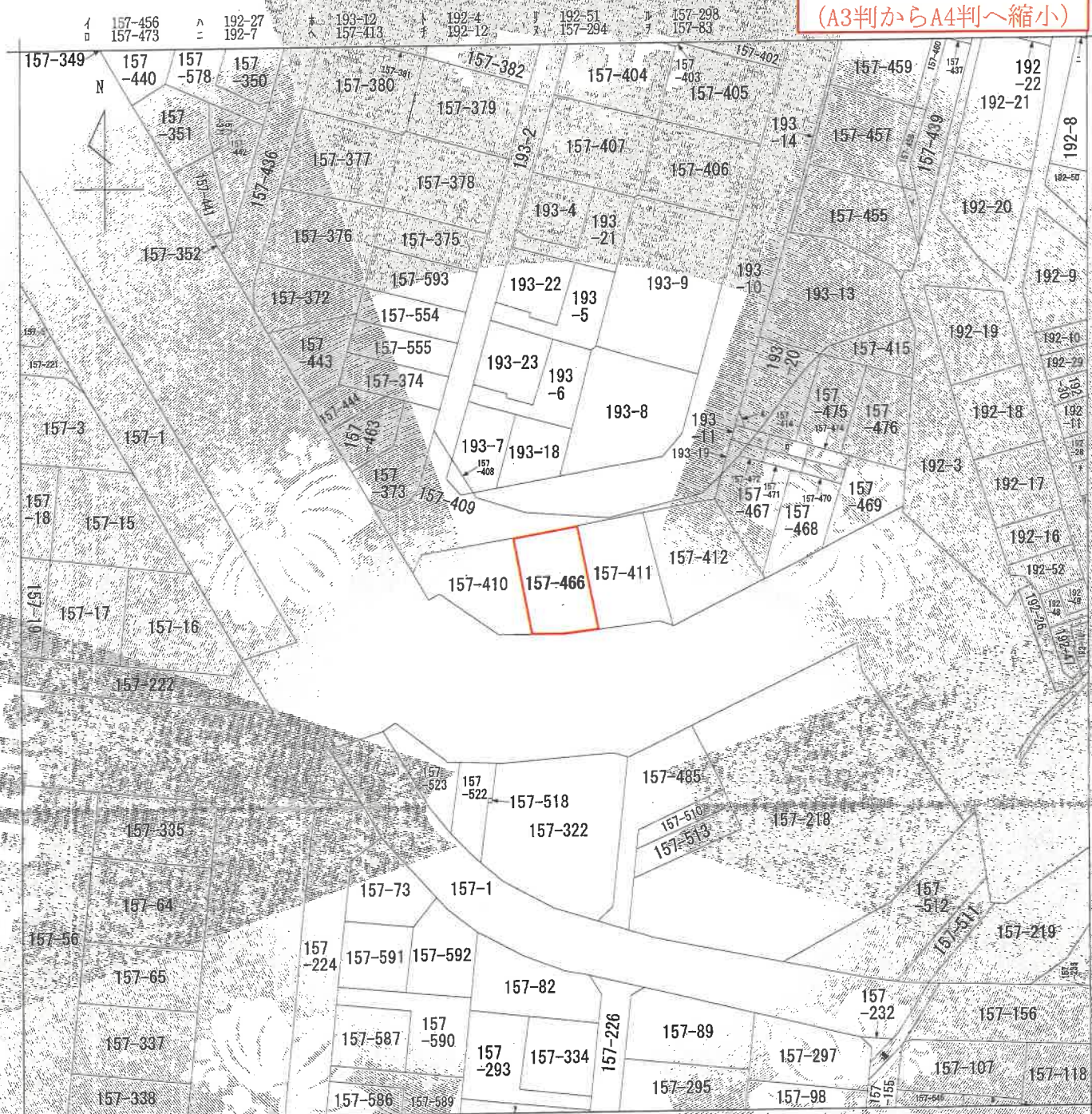
以 上



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

公図写  
(A3判からA4判へ縮小)



(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た図面であり、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



|   |    |     |
|---|----|-----|
| A | 鴨居 | 2丁目 |
| B | 鴨居 | 2丁目 |

|              |        |       |           |        |                            |                      |        |          |  |        |            |  |  |
|--------------|--------|-------|-----------|--------|----------------------------|----------------------|--------|----------|--|--------|------------|--|--|
| 請<br>部       | 求<br>分 | 所 在   | 横須賀市鴨居二丁目 |        |                            |                      | 地 番    | 157番466  |  |        |            |  |  |
| 出<br>縮       | 力<br>尺 | 1/600 | 精<br>区    | 度<br>分 | 座<br>番<br>号<br>は<br>記<br>号 | 系<br>又<br>号          | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |  | 種<br>類 | 旧土地台帳附属地図  |  |  |
| 作 成<br>年 月 日 |        |       |           |        |                            | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |        |          |  |        | 補 記<br>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8年3月5日

横浜地方法務局横須賀支局

地図整理番号：M21357

登記官

(1/1)

46 9 20

地圖整理番号：M21358

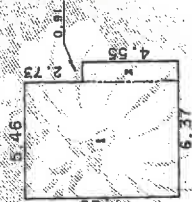
(日課第12)

197943

157-466

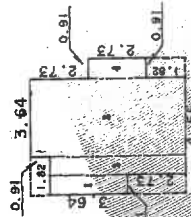
## 建物の所在

聖



計合

2. 鹽



十  
會

作者

年12月6日(製作)

縮尺 1/250

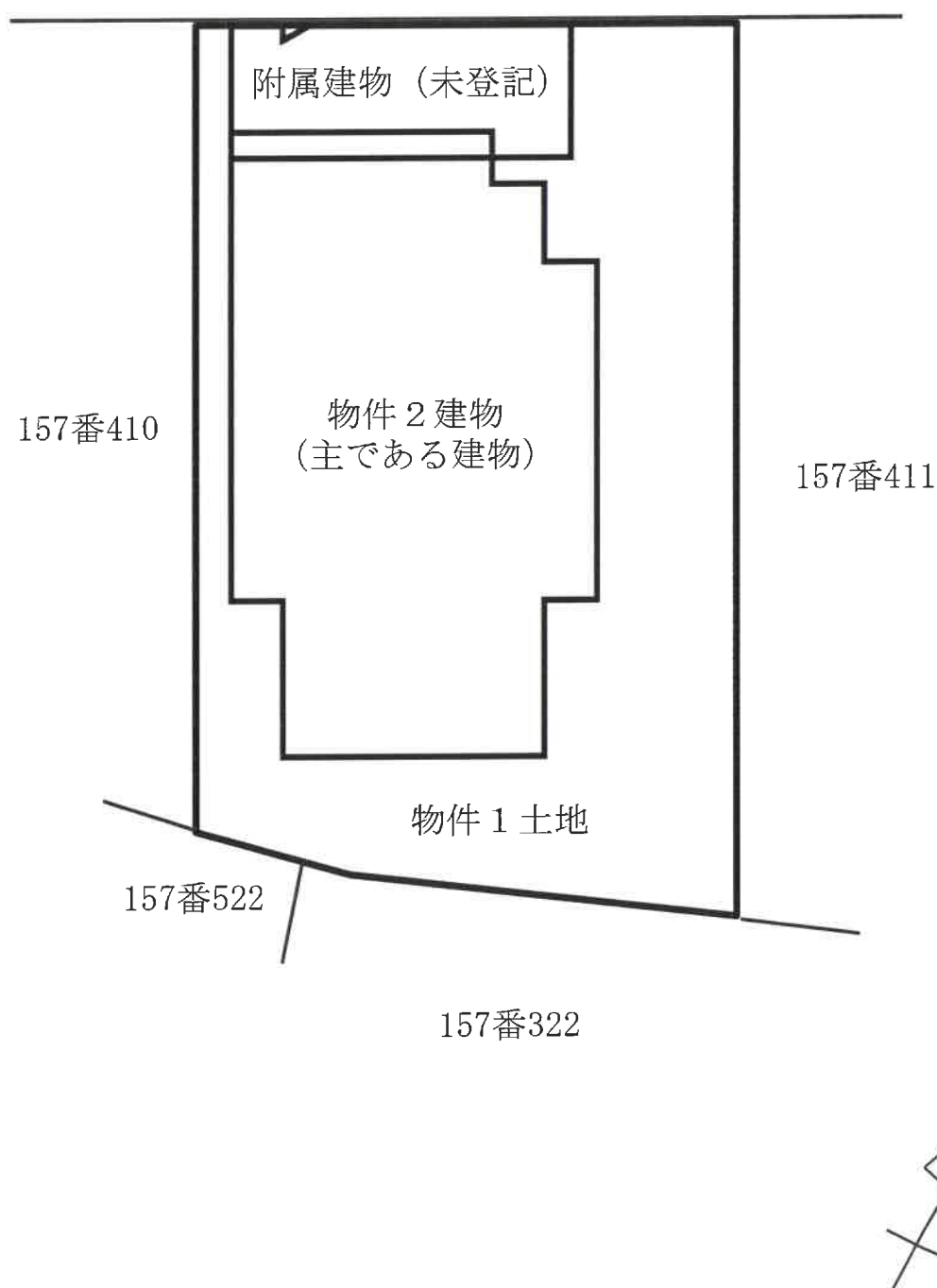
由 請 人

縮尺 1/500

三士金連合会用紙)

地圖整理番号:M21359

市道（建築基準法第42条第1項第1号）



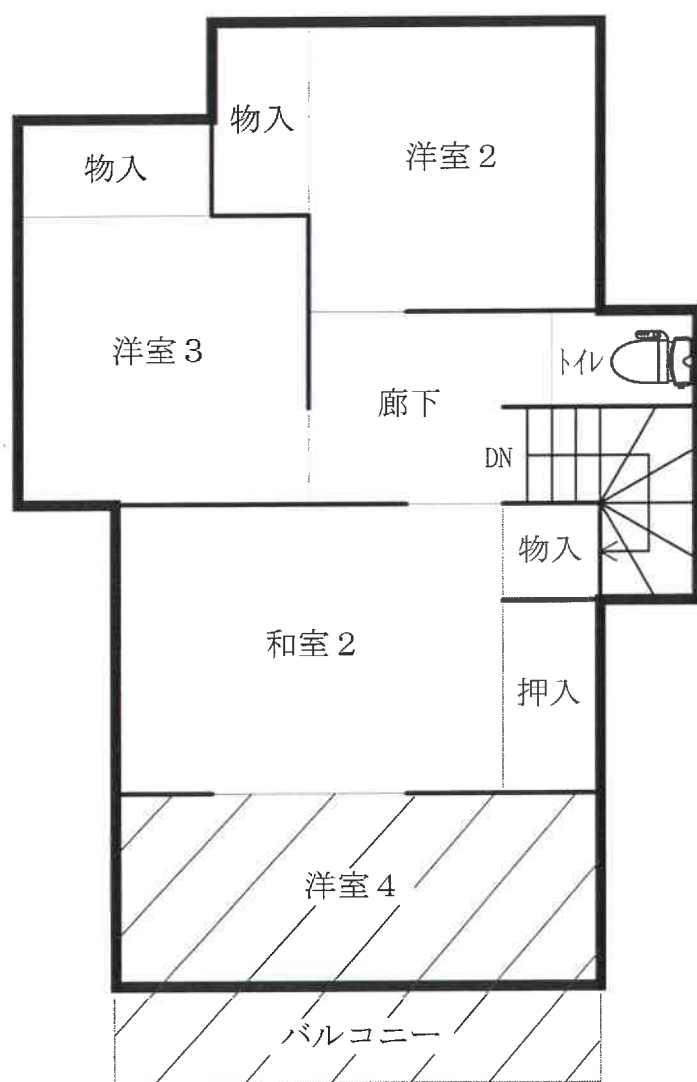
1 階



斜線：増築部分



2階



斜線：増築部分



附属建物（未登記）

