

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11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 7年10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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 7年11月 6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 7年10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 7年 9月11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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	7,740,000 6,192,000	一括	1,548,000	66,440	16,171
1	1,320,000				
2	6,420,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目                       |
|   | 地 番   | 1043番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目1043番地28               |
|   | 家屋 番号 | 1043番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 48.44平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 25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

売却対象外の土地（地番無番地、溝渠）を通行のために利用している。

《 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   | 横須賀市太田和一丁目                       |
|   | 地 番   | 1043番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目1043番地28               |
|   | 家屋 番号 | 1043番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 48.44平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号  
令和 7年 2月 4日受理  
令和 7年 3月 27日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松村平仁

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目                       |
|   | 地 番   | 1043番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目1043番地28               |
|   | 家屋 番号 | 1043番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 48.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横須賀市太田和一丁目19番7号														
<b>土 地</b>	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 <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <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															
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<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



目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	横須賀市太田和一丁目
地 番	無番地
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 水路
地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約17.06平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (横須賀市)
その他の事項	
■関係人 (■A (建物所有者) ■B (河川課担当者)) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成20年 8月 5日
最初の契約日	平成20年 8月 5日
契約等期間	平成20年 8月 5日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成21年 3月31日まで 8ヶ月間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎年 金14,760円 (毎年6月末日限り 当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 年 月分～ 年 月分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和 7年 3月11日現在 金31,520円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) ]
その他	上記地代滞納金は、延滞金16,760円を含む 令和6年4月1日から無権原
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)	<p>1 本件建物は、平成20年7月に新築の建売住宅を購入したもので、私が住居として使用しています。</p> <p>2 ペットは、令和5年頃まで猫を1匹飼っていました。</p> <p>3 猫が柱を引っ掻いたところがあります。</p> <p>4 キッチンにはIHヒーターを使用していますが、オール電化ではありません。プロパンガスによる給湯器を使用しています。</p> <p>5 雨漏り水漏れ等はありません。</p> <p>6 1階のトイレはタンクのレバーが壊れています。水を流すときは、タンクの中に指を入れて水を出しています。2階のトイレは使用していないので、使用できるのかどうか分かりません。</p> <p>7 下水は本下水に接続しています。</p> <p>8 道路への出入りは、水路上の橋を通ります。水路は横須賀市から毎年使用許可を受けています。</p>
■ B (河川課担当者)	<p>1 私は、横須賀市の河川課担当者です。</p> <p>2 本件土地への通路として、水路17.06平方メートルについて使用許可がありましたが、令和5年度の使用料未納のため令和6年4月1日から使用許可が取り消されています。</p> <p>3 条例により、2メートル幅の通路は無償で使用できるので、本件土地への通路は5.07平方メートルについて使用料が発生します。</p> <p>4 使用料は、4月末頃に納付書を送付して6月末までに当年分を支払うことになっています。</p> <p>5 使用許可は、これまでは1年毎に必要でしたが、令和7年からは3年毎に必要となります。</p> <p>6 新たに本件土地建物を所有することになった人は、別途に許可を受けることができます。前の所有者の未納分を支払う必要はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が住居として使用していることが認められる。
- 2 関係人陳述のとおり、キッチンはIHヒーターが設置されている。柱に猫が引っ掻いたところがある。道路への出入りは、水路上の橋を使用している。水路は、横須賀市から使用許可を受けて使用していたが、現在は令和5年度の使用料未納のため使用許可が取り消され、無権原で使用している。
- 3 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1の土地）は、河川に橋を架けて南東側で建築基準法上の道路である市道に接している。

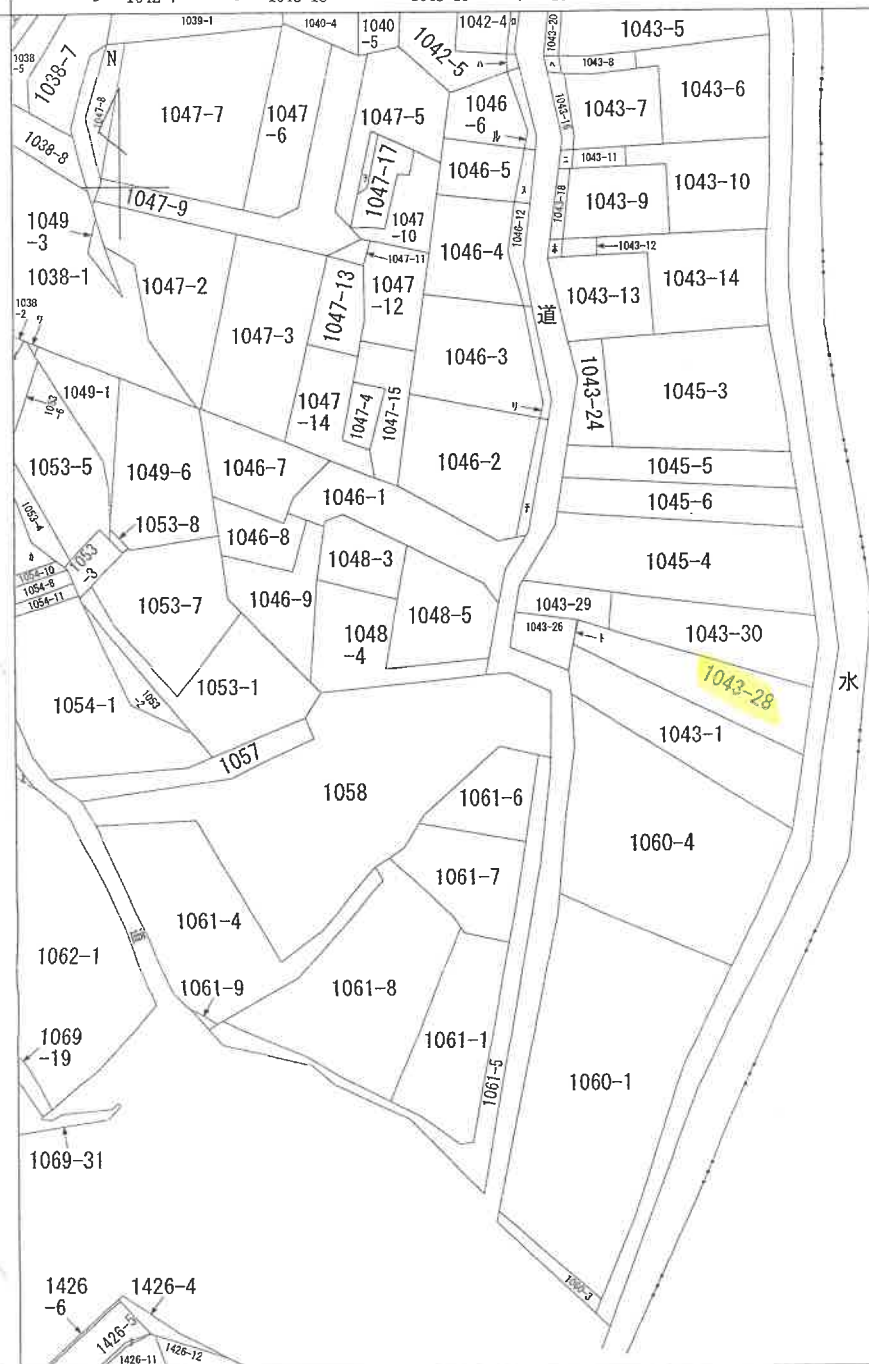
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月6日(木) 11:15-11:25	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和7年2月12日(水) 15:40-15:50	目的物件所在地	所有者と面談 外観調査 写真撮影
令和7年3月5日(水) 10:00-10:35	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 (評価人同行)
令和7年3月7日(金) : - :	書面照会(郵送)	横須賀市役所に照会書送付
令和7年3月26日(水) 14:40-14:50	電話聴取(携帯電話)	横須賀市河川課担当者から事情聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 1038-3    ハ 1042-8    ヘ 1043-17    ト 1043-27    ヨ 1046-11    № 1046-14  
 ロ 1042-7    ニ 1043-15    ホ 1043-19    テ 1046-10    ヱ 1046-13    つづく



(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。



A 太田和1丁目

請求部	所在	横須賀市太田和一丁目		地番	1043番28	
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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(横浜地方支局横須賀支局管轄)

令和6年12月17日  
東京法務局

請求番号：32-1  
(1/2)

登記官

( 7 枚目)

495029

令和6年12月17日  
東京法務局  
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

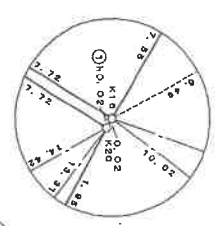
これは図面に記録されている内容を証明した範囲である。

前1043-1 後・新同一・辨  
地番 1043-1、-27  
-28、-29、-30  
土地の所在 横須賀市太田和一丁目

地積測量図

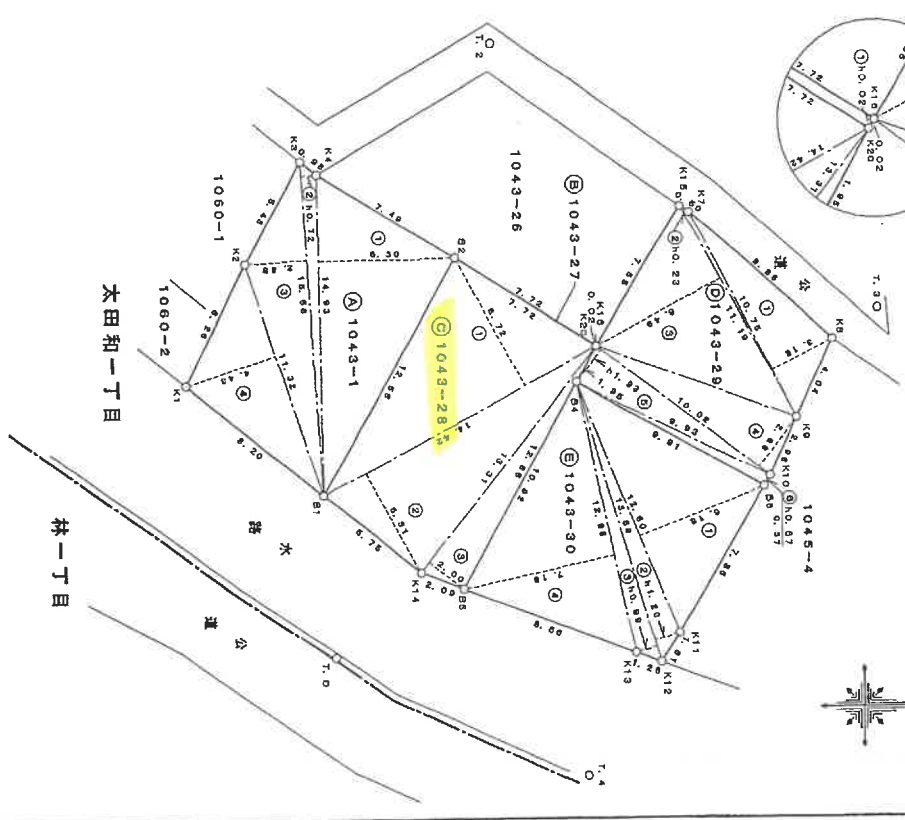
拡大図1/10

1/2



測点名	X座標	Y座標	境界線の種類
B1	499.506	492.449	区コンクリート柵
B2	505.652	481.504	柵
B4	511.250	487.307	区コンクリート柵
B5	505.921	486.830	区コンクリート柵
B6	519.866	482.195	区コンクリート柵
K1	493.144	487.277	区コンクリート柵
K2	495.966	481.899	区コンクリート柵
K3	489.554	476.815	区コンクリート柵
K4	489.511	477.525	区コンクリート柵
K7	516.815	479.425	区コンクリート柵
K6	523.096	485.352	柵
K9	521.382	489.009	区コンクリート柵
K10	620.159	481.702	柵
K11	515.938	498.998	区コンクリート柵
K12	515.076	500.348	区コンクリート柵
K13	503.916	498.811	区コンクリート柵
K14	503.968	496.078	区コンクリート柵
K15	516.104	475.139	柵
K16	512.204	485.602	柵
K20	512.184	485.618	区コンクリート柵
T.0	500.000	500.000	区コンクリート柵
T.2	507.397	471.821	区コンクリート柵
T.3	525.202	483.947	区コンクリート柵
T.4	517.650	505.518	区コンクリート柵

(平成18年5月16日測量 任意座標)



平成十八年六月廿日 登記

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者 土地家屋調査士 (株) 奈良川県土地家屋調査士会 (平成18年5月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

495030

令和6年12月17日  
東京法務局  
(横浜地方法務局横浜支庁管轄)

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。

登記官

次精数

地号	① 1043-1	②	③	④	合計
底辺	14.89	15.56	15.58	11.32	
高さ	5.30	0.72	2.88	4.43	
倍面積	84,059.0	11,203.2	44,812.8	50,147.8	200,222.8
合計	100.11				100.11

地号	① 1043-27	合計
底辺	7.72	
高さ	0.02	
倍面積	0.1544	0.1544
合計	0.07	0.07

地号	① 1043-28	合計
底辺	14.42	
高さ	6.72	
倍面積	96,902.4	96,902.4
合計	2.00	2.00

地号	① 1043-29	合計
底辺	10.75	
高さ	3.18	
倍面積	34,185.0	34,185.0
合計	0.23	0.23

地号	① 1043-30	合計
底辺	12.60	
高さ	6.18	
倍面積	77,868.0	77,868.0
合計	1.20	1.20

総合計面積	381,808.10 m <sup>2</sup>
-------	---------------------------

地番 1043-1, -27  
-28, -29, -30  
土地の所在 横浜賀市太田和一丁目

地積測量図

2/2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9 縮小)

平成28年6月2日 登記

作成者

土地家屋調査士

(平成18年5月29日作成)

申請人

縮尺

1/

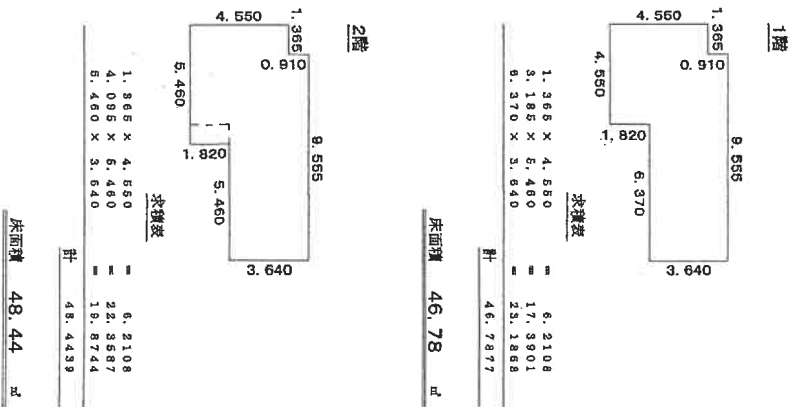
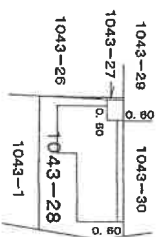
170239

各階平面図

家屋番号	1043-28	建築物各階平面図
建築物の所在	横須賀市太田和一丁目1043番地28	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方支務局横須賀支庁管轄)  
 令和6年12月17日 東京法務局

登記官



作成者

士地調査士



平成20年7月21日作成

縮尺 1/250

申請人



(東京土地家屋調査士会所属)

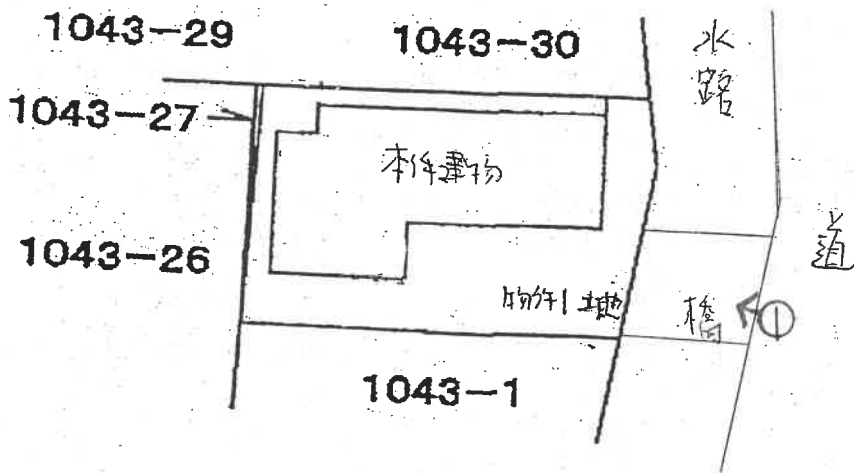
縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



# 土地建物位置関係図

( ←○は写真撮影位置・方向 )

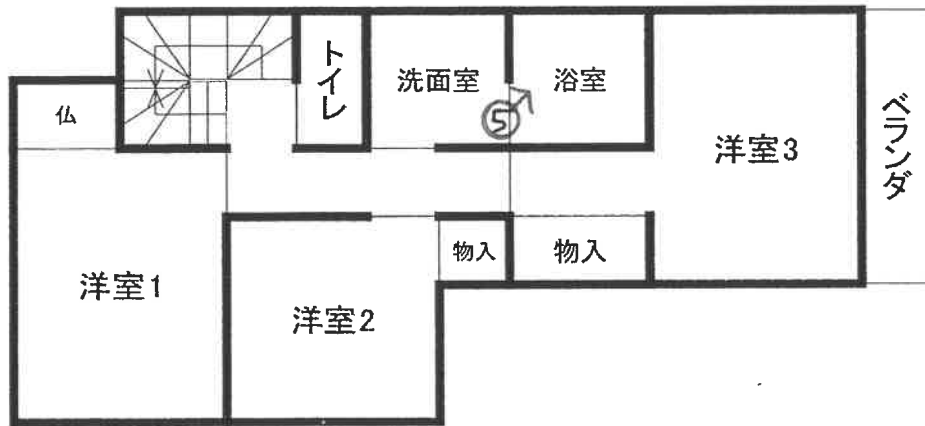


# 概略間取図

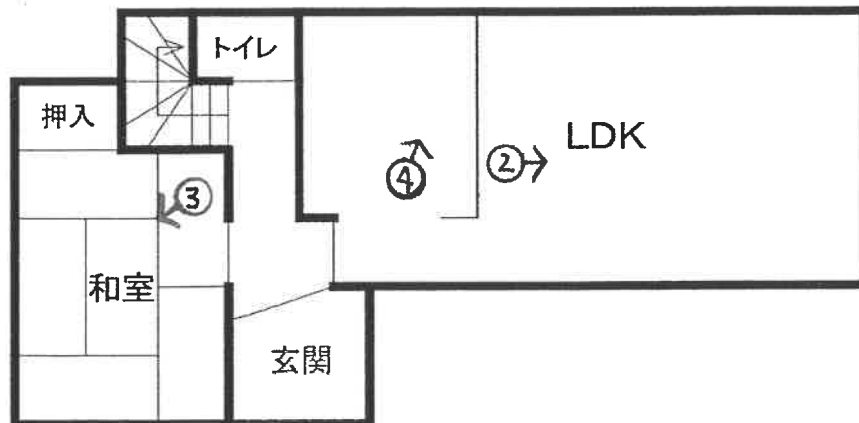
( ←○は写真撮影位置・方向 )



2階



1階



N





1  
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

( 15 枚目)

令和7年(ケ)第2号  
令和7年3月5日現地調査  
令和7年3月15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 7, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物 件 2 ( 建 物 )	金 6, 4 2 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 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续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：太田和1-19-7
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   | 横須賀市太田和一丁目                       |
|   | 地 番   | 1043番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横須賀市太田和一丁目1043番地28               |
|   | 家屋 番号 | 1043番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 48.44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	JR横須賀線「衣笠」駅の南西方約5.5km（道路距離）、バス停「一騎塚」徒歩約5分。	
付近の状況	中小規模の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の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	100.04㎡ ほぼ長方形 間口約7.8m、奥行約13m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側で幅約5mの水路を介して幅約4m市道等（建築基準法42条1項）に通じている。	
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。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパン） あり
特記事項	<p>○市道等から本件敷地への出入りは水路に掛けた幅約3mの橋による。</p> <p>所有者によると水路使用は毎年4月に横須賀市に許可申請しており、使用料は年13,000円とのことであった。</p> <p>尚、横須賀市自然環境・河川課での聴取では、現在、更新は3年間で、所有権移転の場合には、使用許可事項変更許可申請を要する。</p> <p>○本件建物の建築基準法上の接道要件は建築基準法43条但し書（建築時）の許可による。</p> <p>建物建替え等においては、43条2項の許可を要する。</p> <p>○本件建物と南北両隣の家私設共同污水管は水路側の各敷地</p>	

	を通っており、北側隣家の汚水桝から本下水に排水している。 ○南東側市道に都市ガス管が敷設されている。
--	---

## 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20年7月23日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：46.78㎡ 2階：48.44㎡ 延べ95.22㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（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7年3月5日内部立入調査。 所有者が使用している。	
特 記 事 項	○建物内部全体に物が高く積まれており一部の床、壁を目視するに留まったため劣化、汚れの状況把握が十分にはできなかった。なお、調理台、水回りの汚れは顕著である。 ○飼っていた猫による柱の引っかき傷がある。 ○1階トイレのタンクのレバーの故障による不具合がある。 ○IHコンロを使用しており、風呂はガスを使用している。 ○PHから出入りするルーフバルコニーがある。	

## 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	66,400	90 100	59,800	× 100.04	× 0.9	= 5,380,000

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。

地価調査 横須賀（県）－22

標準化

地価公示価格等 時点修正 補正 地域格差 標準画地価格

$$69,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 66,400 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準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と比べ街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：接道等で上記のとおり。

◇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	× 95.22	× 0.35	= 5,670,000

現価率

- ・ 経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) = 0.35$$

## 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	5,380,000	×	0.65	法定地上権 =3,500,000

(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	5,380,000	-3,500,000		×	1.0	×	0.7	= 1,320,000	
2	5,670,000	+3,500,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 6,420,000
一括価格(合計)							7,740,000		

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. 地価調査 横須賀（県）-22

所 在：横須賀市林1丁目2210番10「林1-16-9」

価 格：69,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「衣笠」駅5.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：117㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北6m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 高度地区

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,868,200円

物件2 4,101,100円

## 第7 附属資料の表示

位置図

案内図

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

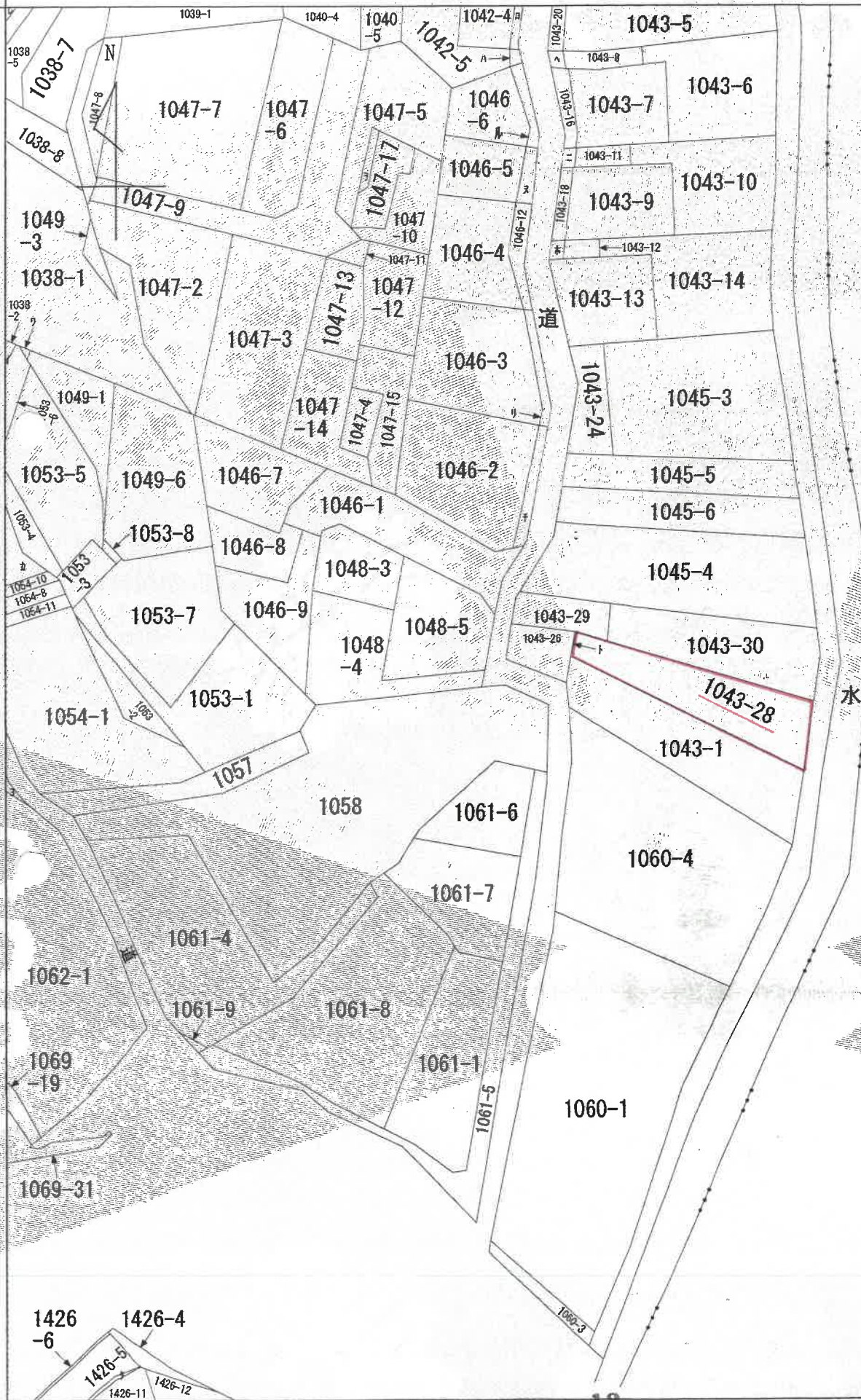






# 公図写

イ 1038-3    ハ 1042-8    ホ 1043-17    ト 1043-27    リ 1046-11  
 ロ 1042-7    ニ 1043-15    ヘ 1043-19    チ 1046-10    ヌ 1046-13



1/600

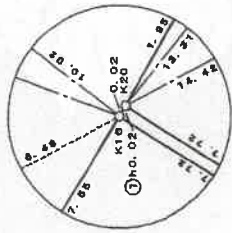
本図は公図に準ずる図面であり、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の公図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地番 104 1-27  
-28, -29, -30

土地の所在 横須賀市太田和一丁目

拡大図 1/10

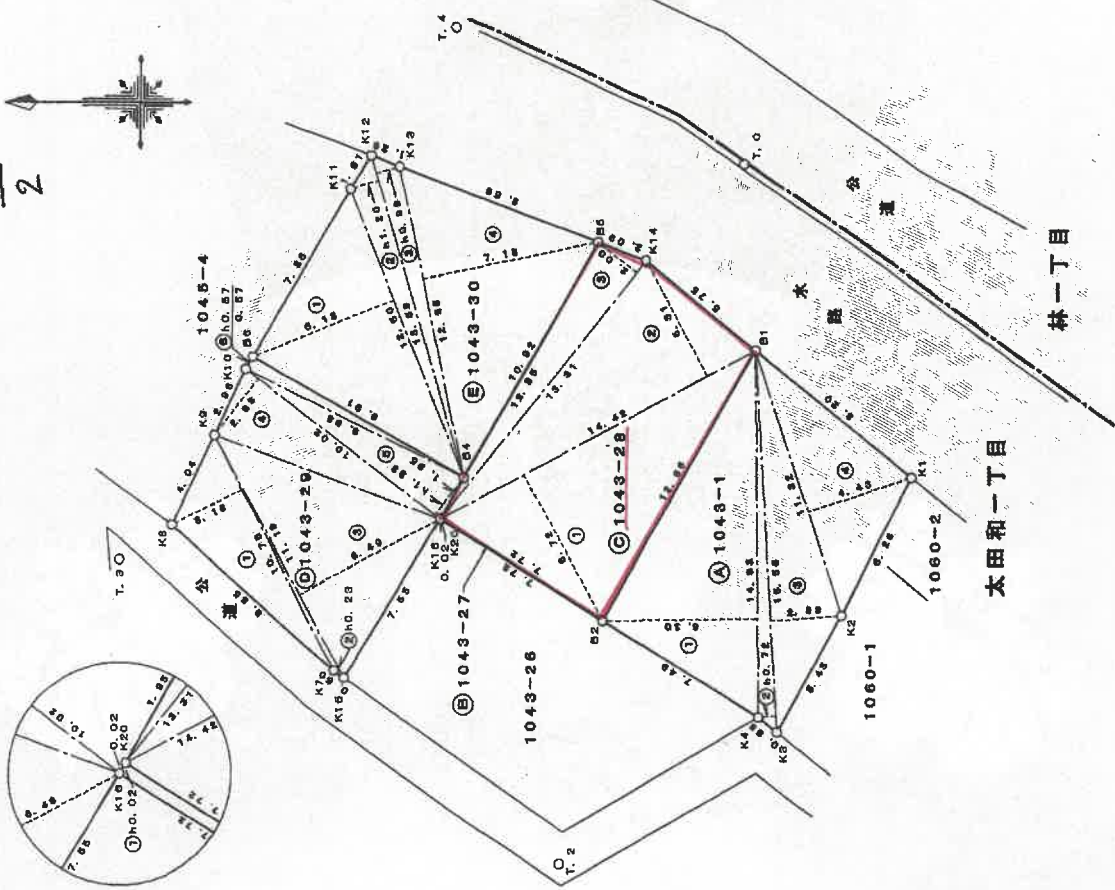
1/2



座標値一覽表

基点・引張点 測点名	X 座標	Y 座標	境界線の種類
B1	499.506	492.449	区コンクリート柵
B2	506.652	481.503	柵
B4	511.250	487.307	区コンクリート柵
B5	506.921	496.830	区コンクリート柵
B6	519.800	492.195	区コンクリート柵
K1	493.144	487.277	市コンクリート柵
K2	498.966	481.693	区ゾレート
K3	498.564	476.915	市ゾレート
K4	499.311	477.525	市ゾレート
K7	518.515	479.428	市ゾレート
K8	523.098	485.352	柵
K9	521.352	486.009	区コンクリート柵
K10	520.153	481.702	柵
K11	515.936	498.898	区コンクリート柵
K12	515.076	500.345	区ゾレート
K13	513.916	499.911	区コンクリート柵
K14	506.968	486.078	区コンクリート柵
K15	516.104	479.139	柵
K16	512.204	485.602	柵
K20	512.194	485.619	区ゾレート
T.0	500.000	500.000	トラバース柵
T.2	507.397	471.621	トラバース柵
T.3	526.202	483.947	トラバース柵
T.4	511.650	505.518	トラバース柵

(平成18年5月16日 測量 任意座標)



作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成18年5月20日作成)

土地の所在  
横須賀市太田和一丁目

求積表

地番 ④ 1043-1		
地号	底辺	高さ
①	14.93	6.30
②	15.56	0.72
③	15.56	2.88
④	11.32	4.43
合計		200.2228
合計面積		100.11130 m <sup>2</sup>
合計地積		100.11 m <sup>2</sup>

地番 ⑤ 1043-27		
地号	底辺	高さ
①	7.72	0.02
合計		0.1544
合計面積		0.1844
合計地積		0.07720 m <sup>2</sup>

地番 ⑥ 1043-28		
地号	底辺	高さ
①	14.42	6.72
②	14.42	5.31
③	18.31	2.00
合計		200.0828
合計面積		100.04630 m <sup>2</sup>
合計地積		100.04 m <sup>2</sup>

地番 ⑦ 1043-29		
地号	底辺	高さ
①	10.75	3.18
②	11.19	0.23
③	11.19	6.49
④	10.02	2.88
⑤	10.02	1.93
⑥	9.83	0.57
合計		163.2381
合計面積		81.61906 m <sup>2</sup>
合計地積		81.61 m <sup>2</sup>

地番 ⑧ 1043-30		
地号	底辺	高さ
①	12.50	6.18
②	12.58	1.20
③	12.58	0.89
④	12.88	7.18
合計		200.1085
合計面積		100.05428 m <sup>2</sup>
合計地積		100.05 m <sup>2</sup>

総合計面積	381.90810 m <sup>2</sup>
-------	--------------------------

2/2

作成者

申請人

縮尺 1/

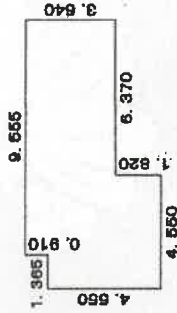
(平成18年5月20日作成)

家屋番号 1043

建物の所在 横須賀市太田和一丁目1043番地28

物件2

1階

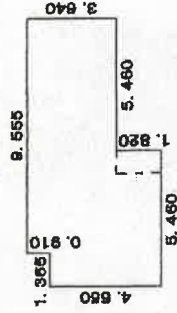


求積表

1.365 x 4.650	=	6.2108
3.185 x 5.460	=	17.3901
6.370 x 3.640	=	23.1868
計		46.7877

床面積 46.78 ㎡

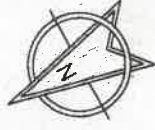
2階



求積表

1.365 x 4.650	=	6.2108
4.095 x 5.460	=	22.3587
5.460 x 3.640	=	19.8744
計		48.4439

床面積 48.44 ㎡



作成者

縮尺 1/250

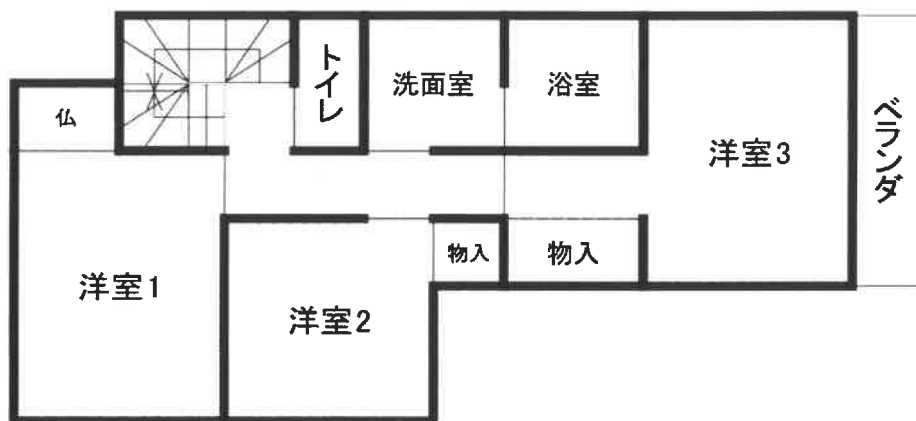
申請人

縮尺 1/500

# 間取図



2階



1階



N

