

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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30日 午前 9時00分から 令和 7年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月13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12月 4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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月 9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 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番1
地 目 宅地
地 積 169.34平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番4
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番2
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

共有者 A 持分8分の6

- 4 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番6
地 目 公衆用道路
地 積 5.71平方メートル

共有者 A 持分8分の6



11

物 件 目 録

5 所 在 横須賀市久村字御滝堂592番地1

家屋 番号 592番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.34平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番1
地 目 宅地
地 積 169.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番4
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

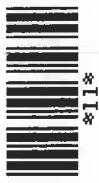
所有者 A

3 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番2
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

共有者 A 持分8分の6

4 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番6
地 目 公衆用道路
地 積 5.71平方メートル

共有者 A 持分8分の6



物 件 目 録

5 所 在 横須賀市久村字御滝堂592番地1

家屋 番号 592番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.34平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 17 号
令和 7 年 5 月 27 日受理
令和 7 年 6 月 30 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 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番1
地 目 宅地
地 積 169.34平方メートル
所有者 A

2 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番4
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル
所有者 A

3 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番2
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル
共有者 A 持分8分の6

4 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番6
地 目 公衆用道路
地 積 5.71平方メートル
共有者 A 持分8分の6



物 件 目 録

5 所 在 横須賀市久村字御滝堂592番地1

家屋 番号 592番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.34平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A



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1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2～4) ☐ (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 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している 物件2～4土地は公衆用道路として不特定多数の者が利用している		
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, 4はA持分のみが対象物件である		
建物	物件5		
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(ただし、物件1, 2, 4との位置関係)		

(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)	1 物件5建物は住居として使用しています。 2 物件5建物にはソーラーパネルが設置されています。ソーラーパネルはローンで購入したと思います。支払は現在出来ていないのではないかと思います。契約書は見当たりません。現在、ソーラーパネルの返還は求められていません。 3 洋室2にロフトがあります。 4 物件5建物に不具合などありません。 5 以前、室内で犬を飼っていたことがあります。 6 近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 7 本件建物はオール電化です。 8 物件2～4土地を他の人も含めて道路として利用するについて、特別な取り決めはありません。また、誰かが専門に管理しているということもありません。また、物件2～4の一団道路部分の西側に位置する道路（私道）を利用するについて特別な取り決めなどありません。お互い様で使用しています。 (令和7年6月29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 物件1土地の南端付近にサイクルポートのようなものが存在する。また、物件5建物の南東側付近に雨よけが設置されている。 3 評価人の調査によると、物件2～4土地は、更に西側で接する地番601番4（登記記録上の地目：公衆用道路、第三者所有）とともに建築基準法に該当する道路（いわゆる位置指定道路）であり、現況も同土地と一体となった公衆用道路（私道）である。

(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7年5月28日(水) 9:00-9:01	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7年5月28日(水) 14:11-14:24	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年6月29日(日) 8:48-9:20	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
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。

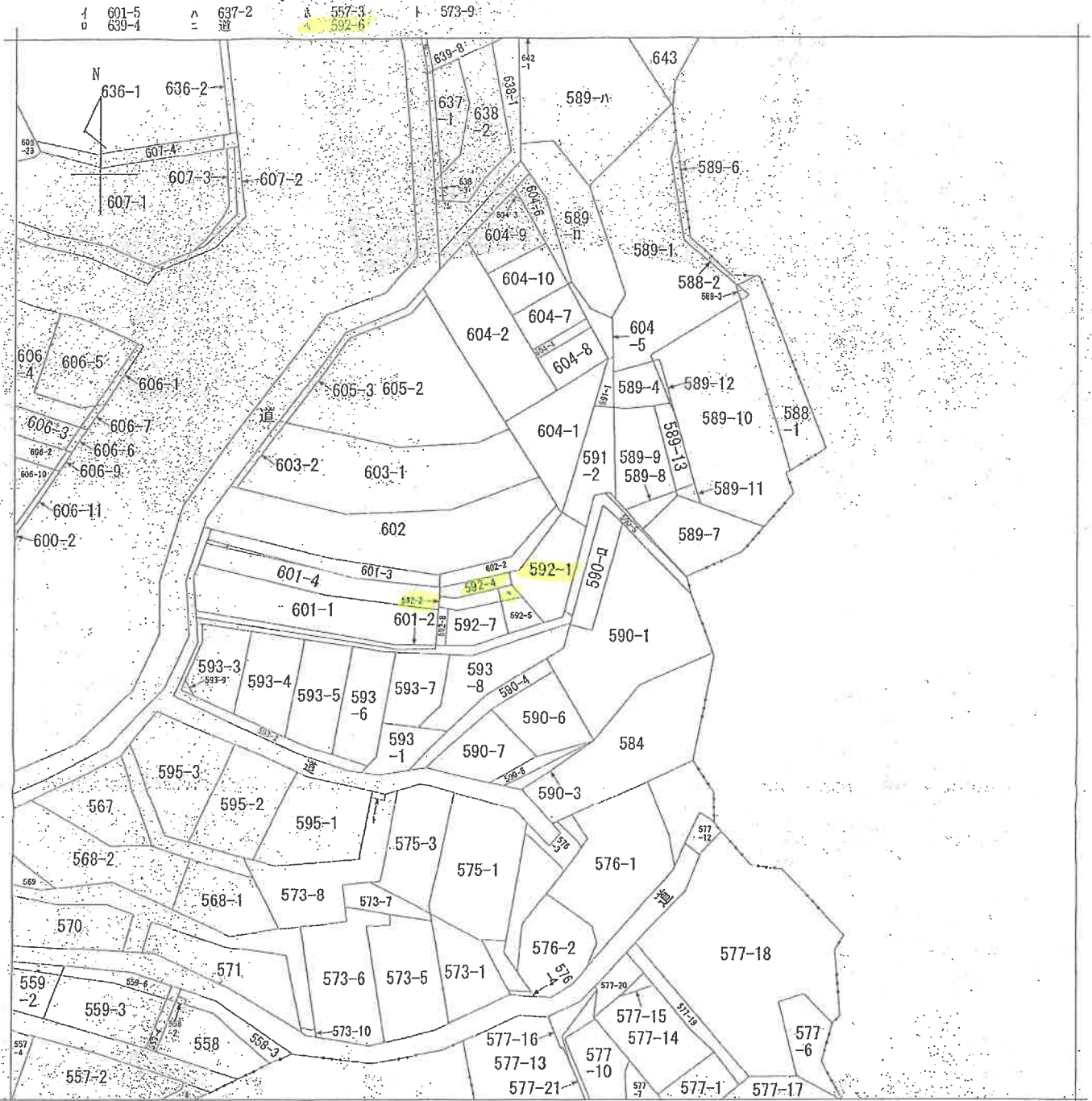
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 6月29日
休日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。



(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。



請求部分	所在地	横須賀市久村字御高堂				地番	592番1			
出力尺縮	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 付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月26日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成22年9月2日

令和7年2月26日
千葉県国土交通政策課
千葉県地籍調査課

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

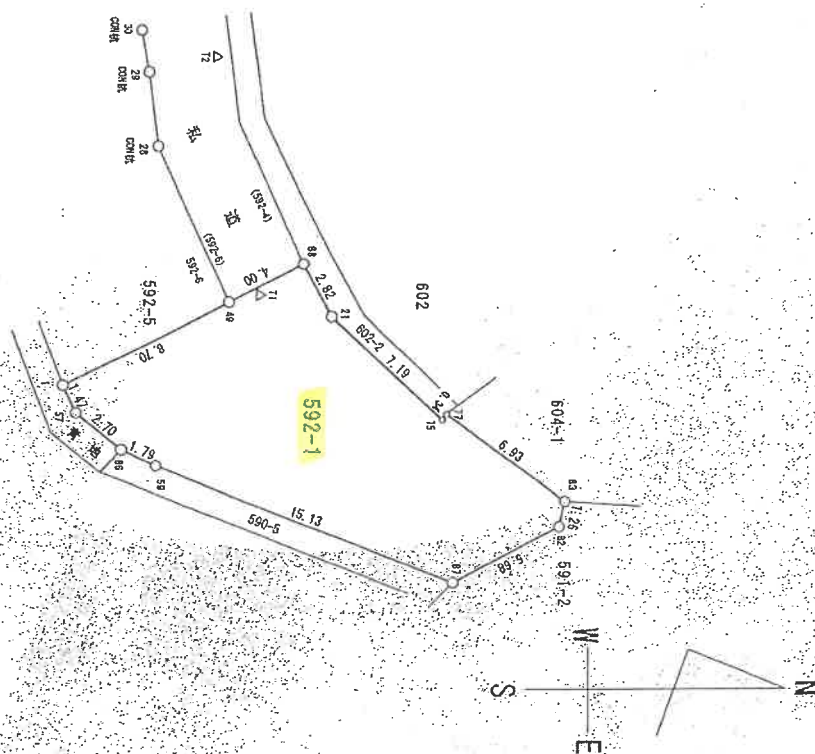
登記官

請求番号：10-2

地 番 592番1
地 積 測 量 図
土地の所在 横須賀市久村字御産堂

地 番	592-1	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$
1	CM地	490.770	504.242	-6.260	-2581.450200
49	CM地	498.541	500.332	-6.701	-2842.182241
88	CM地	502.423	498.541	0.702	352.490346
21	CM地	503.446	501.034	7.473	3762.251958
75	CM地	508.627	506.014	4.707	2394.107289
77	CM地	508.823	505.741	3.846	1956.933258
83	CM地	514.395	509.860	5.344	2748.926880
82	CM地	514.113	511.085	3.861	1884.990293
87	CM地	509.081	513.721	-2.952	-1502.807112
59	CM地	495.016	508.133	-6.360	-3148.301760
86	CM地	493.401	507.361	-2.541	-1253.731941
57	CM地	491.356	505.592	-3.119	-1532.539364
(左座標)		面 積		338.687406	
		地 積		169.34㎡	
		坪 数		51.22坪	

座 標 点	X座標	Y座標
1	500.000	500.000
12	497.971	488.726
28	495.177	482.942
29	494.736	489.461
30	494.403	487.467



測量年月日：平成22年7月4日

作成者

平成22年8月24日(作成)

申請人

縮尺 1/250

平成22年九月貳日 登録
(実録)

請求番号: 10-4

519875

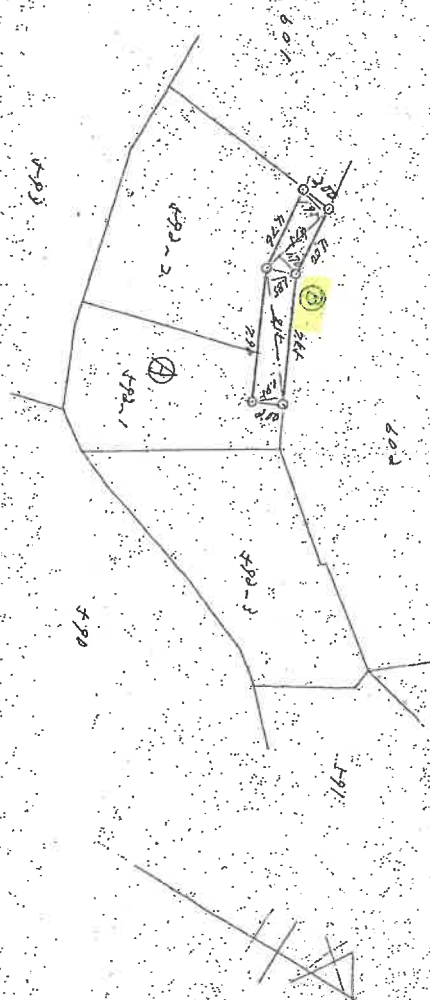
前 592 後 新同一・新

附記

10287

地積測量圖

土地の所在 横須賀市 久村(久保) 浅井



1.84	4.37	9.0834
1.70	4.24	8.7224
1.84	8.15	14.5725
1.84	8.15	14.5725
8.15	4.37	14.5725

木 讀

尺箱 1/200

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者	昭和 年 月 日
作製者	昭和 年 月 日

申請人

登記年月日：平成5年10月7日

519877

前
592-2 後 新同一 兼 土地所在図
地 番 592番7-2 兼 地積測量図
土地の所在 横須賀市久村字御産堂

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年2月26日
横須賀地方支庁地積測量課

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

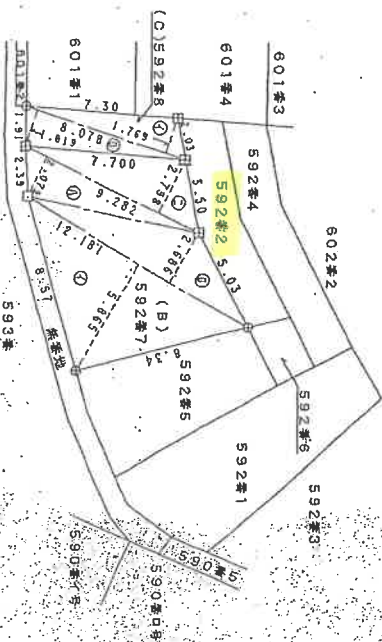
地積表

地番	(B) 592番7	底辺	高さ	倍面積
イ	12.181	5.865		71.441565
ロ	12.181	2.686		32.718166
ハ	9.282	2.079		19.297278
ニ	9.282	2.798		25.971036
合計				149.428045
合計面積				74.7140225 m ²

地番	(C) 592番8	底辺	高さ	倍面積
イ	8.078	1.769		14.289982
ロ	8.078	1.819		14.633882
合計				28.983864
合計面積				14.4819320 m ²

(A) 10.93.66m² (B+C) = 20.4540455m²

(A) 592番2 = 20.45m²



境界点	境界線の種類
田	東 溝 石
田	西 溝 石
田	南 溝 石
田	北 溝 石

作製者

(平成5年10月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年10月7日

519876

前 592-1 後 新同一番 土地所在図

地 番 592番5-1 兼 地 積 測 量 図

土地の所在 横須賀市久村字御滝堂

これは図面に記録されている地積を証明する図面である
令和7年2月26日 横須賀市地積測量委員会

登記官

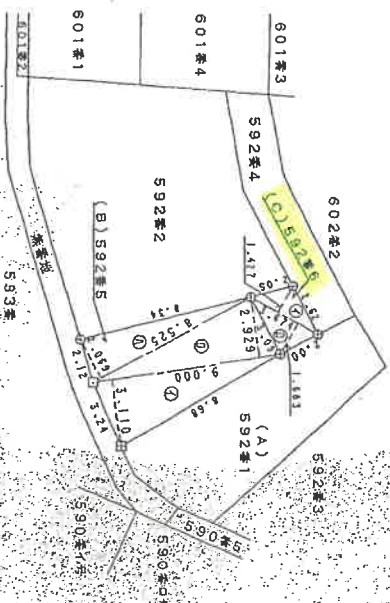
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

面積表

地番	(B) 592番5	底 辺	高 さ	積 面 積
4	9.000	3.110		27.990000
0	9.000	2.929		26.361000
1	8.525	2.069		17.638225
		合 計		71.989225
		合 計 地 積		35.9946125 m ²

地番	(C) 592番6	底 辺	高 さ	積 面 積
4	3.674	1.427		5.242798
0	3.674	1.683		6.183342
		合 計		11.426140
		合 計 地 積		5.7130700 m ²

(A) 57m² - (B+C) = 15.2923175m²
(A) 592番1 = 15.29m²



境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類

製 作 者

平成5年10月5日作成

申 請 人

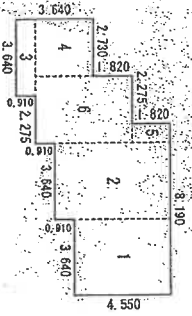
縮尺 1/250

登記年月日：平成23年2月23日

各階平面図

家屋番号	592番1	建物各階平面図
建物の所在	横須賀市久村字御滝堂 592番地1	

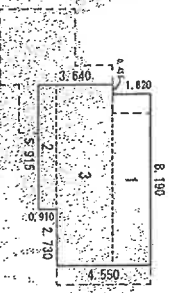
1階



求積表

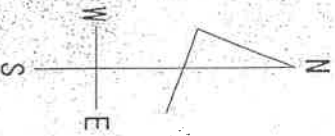
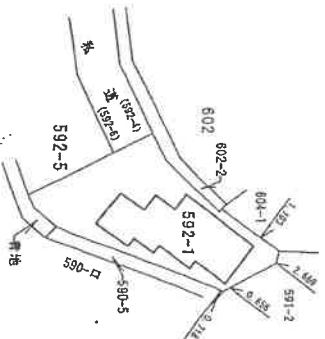
1	3.640 X 4.550 =	16.562000
2	3.640 X 5.460 =	19.874400
3	3.640 X 0.910 =	3.312400
4	2.730 X 2.730 =	7.452900
5	0.910 X 1.820 =	1.656200
6	3.185 X 4.550 =	14.491750
合計		63.349650
床面積		63.34㎡

2階



求積表

1	8.190 X 1.820 =	14.905800
2	5.915 X 0.910 =	5.382650
3	8.645 X 2.730 =	23.600850
合計		43.893300
床面積		43.89㎡



作成者

3年2月14日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(実測型)

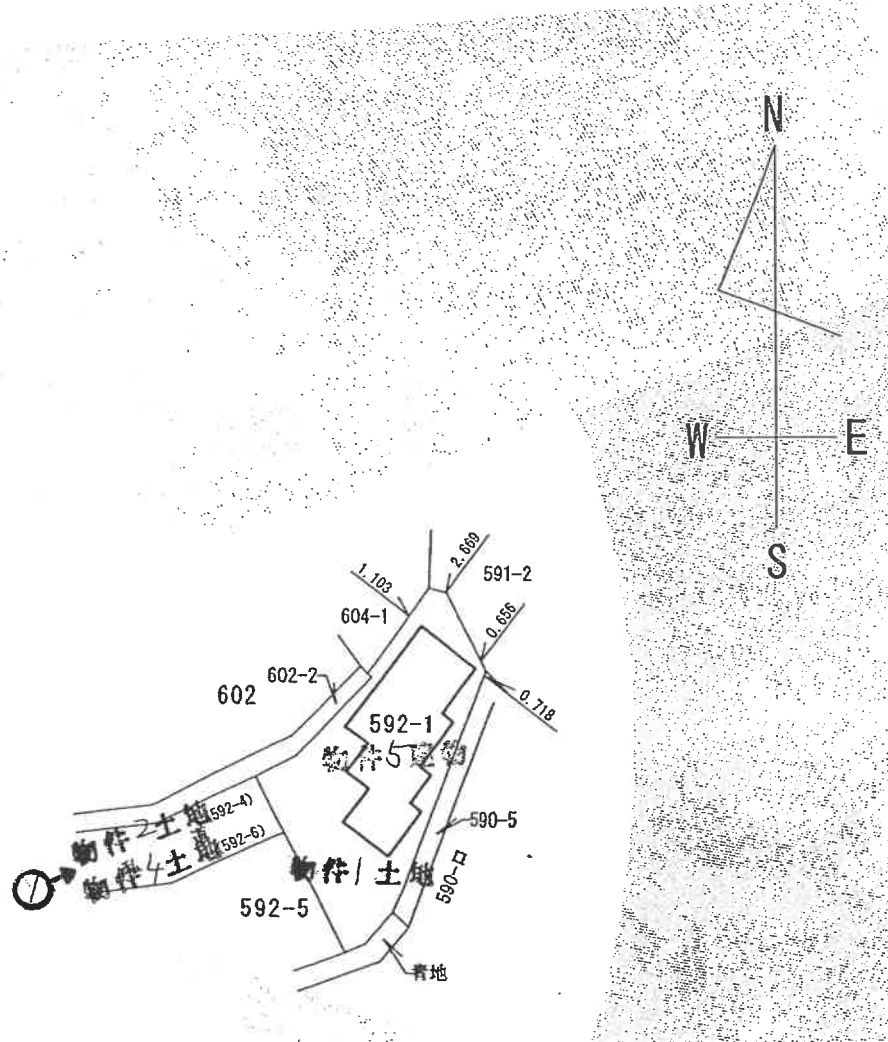
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

令和7年2月26日
横須賀地方支庁登記所
これは図面に記録されている内容と異なる可能性がある。

写真撮影方向図

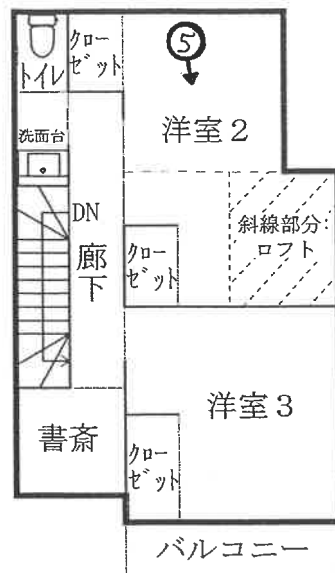
←○は写真撮影位置・方向



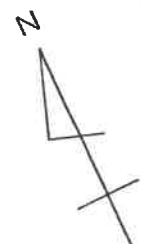
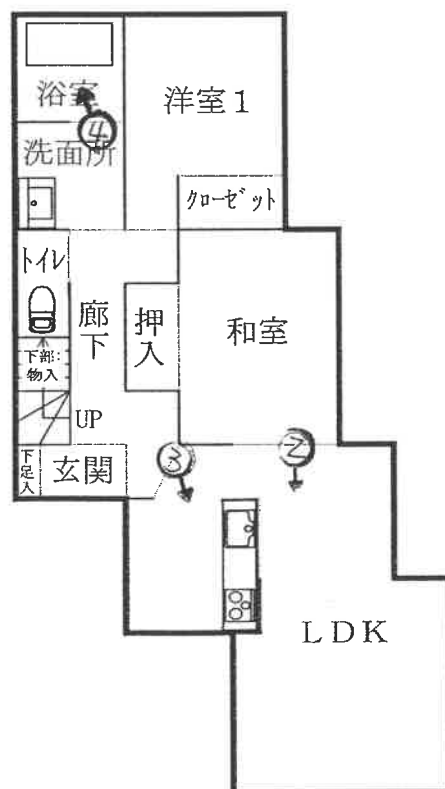
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

2階



1階





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 17 号
令和7年 6月29日 現地調査
令和7年 7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 16,307,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,890,000 円
物 件 2（土地）	金 60,000 円
物 件 3（土地）	金 40,000 円
物 件 4（土地）	金 7,000 円
物 件 5（建物）	金 12,310,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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		
3		
4		
5		
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 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番1
地 目 宅地
地 積 169.34平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番4
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番2
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

共有者 A 持分8分の6

- 4 所 在 横須賀市久村字御滝堂
地 番 592番6
地 目 公衆用道路
地 積 5.71平方メートル

共有者 A 持分8分の6



物 件 目 録

5 所 在 横須賀市久村字御滝堂 5 9 2 番地 1

家屋 番号 5 9 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 3 4 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 A



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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	京急久里浜線「京急久里浜」駅の西方約1.1km（道路距離）	
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 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 第1種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	169.34㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約4m 奥行約16.5m 平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約4mの私道（建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路））の終端部に約4m接面する。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として利用されている。 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 あり（私設共同管）
特 記 事 項	◇物件1土地が接面する私道のうち東側は物件2乃至4土地となっており、物件1は直接には物件2及び4土地に接面する。 ◇物件1土地の南端付近にサイクルポートのようなものが存在する。 ◇地理院地図（国土地理院）によれば、本物件の南方付近を「推定活断層（地表）（位置やや不明確）」が通っている。	

(2) 物件 2 乃至 4

位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等は物件 1 と同じ。

画 地 条 件	規 模 地 勢	49.71m ² (登記面積) 平坦
土地の利用状況等	建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)である舗装私道(幅員約4m)の一部となっており、一般の通行の用に供されている。	
特 記 事 項	◇物件 2 土地は本件所有者の単独所有、物件 3 及び 4 土地は本件所有者が共有持分を有している。同私道のうち西側の目的外 601 番 4 の土地は第三者の所有となっている。所有者の陳述によれば、私道である物件 2 乃至 4 土地及び目的外 601 番 4 土地の利用について、利用者相互間において特別な取り決めはないとのことである。 ◇地理院地図(国土地理院)によれば、本物件の南方付近を「推定活断層(地表)(位置やや不明確)」が通っている。 ◇基準容積率: 160%	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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23年2月11日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約15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	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	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：63.34㎡、2階：43.88㎡、延べ：約107.22㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK＋書斎（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7年6月29日内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇太陽光発電システムによるオール電化建物である。屋根にソーラーパネルが設置されているが、所有者の陳述によれば、ローンで購入したもので、現在支払いができていないと思うとのことであり、所有権留保の可能性があることから、本評価の評価対象外とした。 ◇2階の洋室2には扉が2箇所あり、2部屋に仕切ることができる仕様になっている。また、洋室2にはロフトがある。 ◇所有者の陳述によれば、室内で犬を飼っていたことがあるとのことである。 ◇本件建物の南東側に雨よけが設置されている。	

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	116,000	90 100	104,000	×169.34	×0.9	= 15,850,000

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－38

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{140} & = & 116,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：行き止まり、間口狭小等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 乃至 4（土地）

私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
2	116,000	× 0.03	× 24		= 80,000
3	116,000	× 0.03	× 20	× $\frac{6}{8}$	= 50,000
4	116,000	× 0.03	× 5.71	× $\frac{6}{8}$	= 10,000

標準画地価格：①のとおり

道 路 価 値 率：3%と判定した。

③ 物件 5（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)
5	170,000	× 107.22	× 0.40	= 7,290,000

現価率

- ・ 経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価率 20%（太陽光発電システムの継続使用に伴うリスクを含む）
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) = 0.40$$

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5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	15,850,000	×	0.65 法定地上権	= 10,300,000

(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）	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	15,850,000	－ 10,300,000		× 1.0	× 0.7		= 3,890,000
2	80,000			× 1.0	× 0.7		= 60,000
3	50,000			× 1.0	× 0.7		= 40,000
4	10,000			× 1.0	× 0.7		= 7,000
5	7,290,000	＋ 10,300,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,310,000
一括価格（合計）							= 16,307,000

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－38

所 在：横須賀市久里浜3丁目301番3 「久里浜3-16-3」
価 格：158,000円／㎡
位 置：京急久里浜線「京急久里浜」駅約850m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：166㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側4.0m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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	8,484,200円
物件2	0円
物件3	0円
物件4	0円
物件5	5,662,700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・土地所在図兼地積測量図写（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）

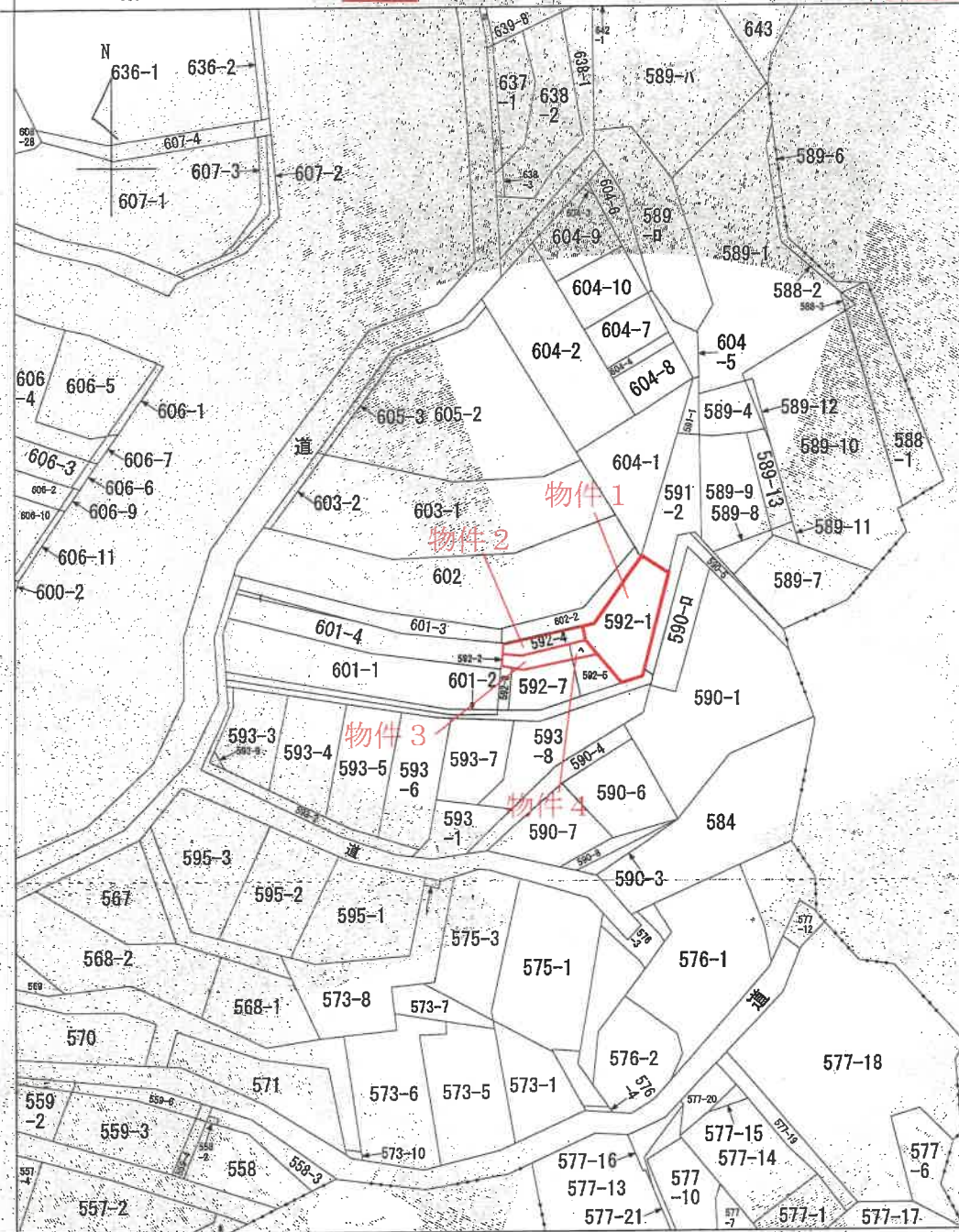
間取図

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 601-5 ハ 637-2 ホ 557-3 ヘ 573-9
ロ 639-4 ニ 道 ヘ 592-6



(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。



請求部	所在	横須賀市久村子御座草				地番	592番1			
出力尺	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。

令和7年2月26日
横浜地方方法務局横須賀支局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成22年9月2日

令和7年2月26日
横浜地方支庁測量課

地積測量図

592番1

土地の所在
横浜市長久村字御蔵堂

地番	592-1								
測点名	境界線	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$				
1	004杭	490.770	504.242	-6.260	-2581.450200				
41	足ブレード	498.541	500.332	-5.701	-2842.182241				
88	底ブレード	502.123	498.541	0.702	352.490340				
21	004杭	503.448	501.034	7.473	3762.251950				
75	004杭	508.627	506.014	4.707	2394.107289				
77	004杭	508.828	505.741	3.846	1956.93256				
83	板	514.395	509.860	6.344	2748.926880				
82	板	514.113	511.085	3.861	1984.990293				
87	004杭	509.081	513.721	-2.962	-1502.807112				
59	004杭	495.016	508.133	-6.360	-3148.301780				
86	004杭	493.401	507.361	-2.541	-1253.731941				
57	004杭	491.358	505.592	-3.119	-1532.539364				
			(任意座標)	倍面積	338.687408				
			面積	面積	189.3437030				
			地積	地積	189.34 m ²				
			坪数	坪数	51.22 坪				

測点名	X座標	Y座標
28	495.177	492.942
29	494.755	489.161
30	494.403	487.487

測点名	X座標	Y座標
11	500.900	500.000
12	497.977	488.726

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成22年9月2日 登記
(本簿)

測量年月日：平成22年7月4日

作成者

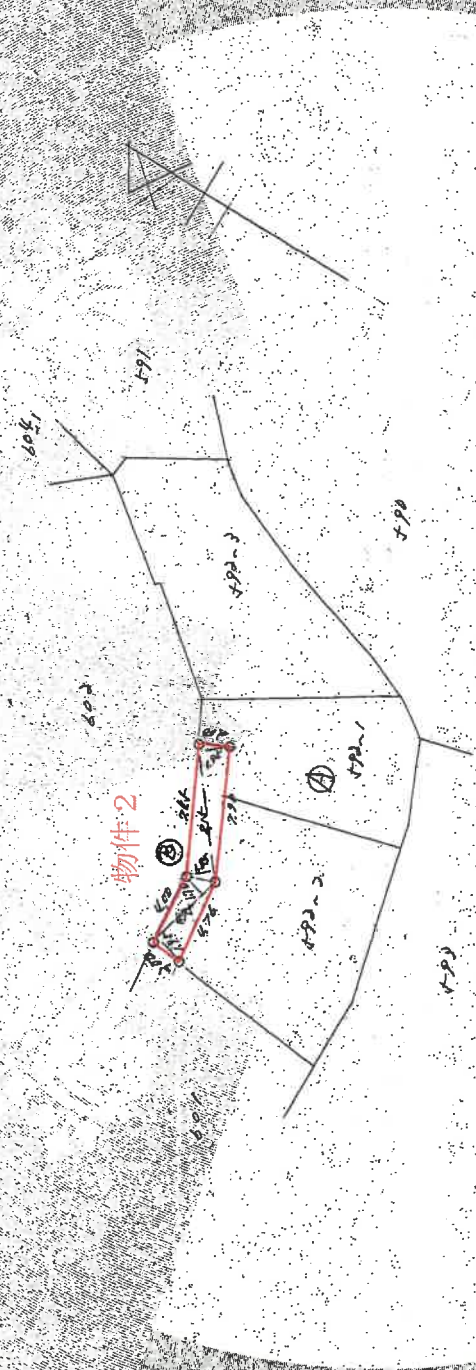
(平成22年8月24日作成)

申請人

縮尺
1/250

51 8 27

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和六年三月廿一日	作 製 者



③	sp ~ 7				
180	62	900X			
170	43	800X			
180	81	1000			
180	81	5000			
	+				

地番	大野川町一丁目
土地の所在	廣瀬町 久村新吾庵

地番	大野川町一丁目
土地の所在	廣瀬町 久村新吾庵

（紙）用会士查同理家地土県三奈伊

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。
令和7年2月26日 横浜地方方法務局横須賀支局

登記官

519877

前 592-2 後 新同一系
土地所在図
兼 地積測量図

地番
592番7-2
592番8-2

土地の所在
横須賀市久村字御滝堂

土地所在図兼地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日加納)



求積表

地番 (B) 592番7			
地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
イ	12.181	5.865	71.441565
ロ	12.181	2.686	32.718166
ハ	9.282	2.079	19.297278
ニ	9.282	2.798	25.971035
合計			149.428045
合計面積			74.7140225 m ²

地番 (C) 592番8			
地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
イ	8.078	1.769	14.289982
ロ	8.078	1.819	14.693882
合計			28.983864
合計面積			14.4919320 m ²

(A) 109.66m² - (B+C) = 20.454045m²

(A) 592番2 = 20.45m²



境界点・境界線の種類			
田	溝	界	石
口	境	界	石
⊕	境	界	線

申請人

縮尺 1/250

(平成5年10月5日作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5 10.7 (日加納)

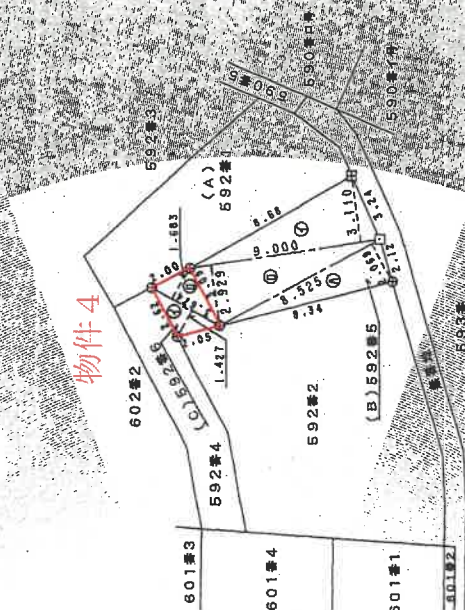
圖 圖
測 量
積 土
地 所 在

前 592-1 後・新同一・新

55番 56番

519876

横須賀市久村字卸滝堂



境界点	境界石	境界石	境界石
-----	-----	-----	-----

申請人

1/250

地 址	門 牌 號	戶 名	戶 別	估 面 積
1	9.000	2.329	2.329	27.990000
0	9.000	2.329	2.329	26.361000
0	8.325	2.069	2.069	17.630225
合 計				71.989325
合 計 抽 增				35.9946125

地番	(C)592番6	底辺	高さ	倍面積
符号		3.674	1.427	5.242798
0		3.674	1.683	6.183342
			合計	11.426140
		合計	面積	5.7130700
			地積	5.71

$$(A) 57m^2 - (B+C) = 15.2923175m^2$$

(A) $592 \times 1 = 15.29 \text{ m}^2$

作者

(平成 5 年 10 月 5 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(五) 五

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
令和7年2月26日 横浜地方方法務局横須賀支局

横浜地方法務局横須賀支局

產品圖

請求番号：10-6

各階平面図

時番國家

横須賀市久村字御滝堂 592番地1

建物の所在

(車馬程)

 $\frac{1}{500}$

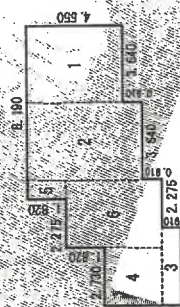
人請由

 $\frac{1}{250}$

23年2月14日作成

作者

鹽

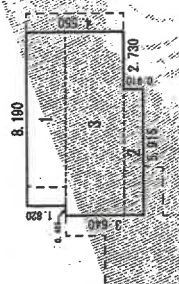


求積表

1	3.940	X	4.550	=	16.562000
2	3.940	X	5.460	=	19.874400
3	3.940	X	0.910	=	3.312400
4	2.730	X	2.730	=	7.452900
5	0.910	X	1.820	=	1.656200
6	3.185	X	4.550	=	14.491750

合計	63.349650
床面積	63.34m ²

階
2



求積表

1	8.190 X 1.820 =	14.905800
2	5.915 X 0.910 =	5.382650
3	8.645 X 2.730 =	23.600850
合 計		43.889300
床面積		43.89m ²

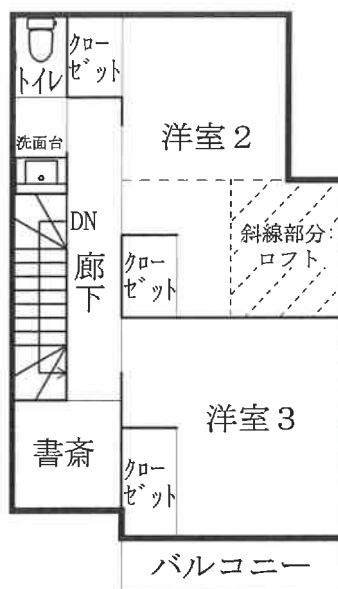
合計	43.889300
床面積	43.88m ²

これは図面に記録されている内容を証明した書面です
令和7年2月26日 横浜地方方法務局横須賀支局

類品也

間取図

2階



1階

