

注意書

令和 6 年(分)第 5 0 号

- 1 本件は物件 1, 2, 4のみの売却です。物件 3 は売却対象物件ではありません。入札の際は十分ご注意ください。
- 2 本件では、評価書の他に令和 7 年 2 月 5 日付け評価人作成の上申書が提出されていますので併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

横浜地方裁判所横須賀支部

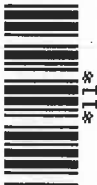
裁判所書記官 西 口 晶 水

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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	5,190,000 4,152,000	一括	1,038,000	1,691	361
1	3,390,000				
2	1,670,000				
4	130,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3012番1

地 目 山林

地 積 239平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3012番2

地 目 宅地

地 積 118.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3013番2

地 目 宅地

地 積 122.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2, 4】
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, 4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1, 2, 4】
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 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3012番1

地 目 山林

地 積 239平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3012番2

地 目 宅地

地 積 118.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 三浦市初声町和田字唐池

地 番 3013番2

地 目 宅地

地 積 122.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



令和 6年(ケ)第 50号
令和 6年 9月26日受理
令和 6年10月31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 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3012番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 239平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3012番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3013番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1481.09平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3013番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.23平方メートル |



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) ☒ 公衆用道路 (物件4) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1～3) ☐ 山林 (物件) ☐ (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している (物件1～3) ☒ 上記の者が不特定多数の者の通行の用に供している (物件4) ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立債権者担当社員)	1 私は、申立債権者の担当社員です。 2 当社が債務者に貸し付けをしたのは、道路側の土地である物件1、2、4を債務者が購入するための資金でした。 3 私は、令和5年3月15日に目的物件所在地に行って、債務者の代表者から説明を受けました。そのときの話によると、物件3土地は西側に傾斜しているので、埋め立てをしてフラットな土地にする工事をしているのだということでした。フラットな土地にしたら、ホテルのような施設を建てると言う話だったと思います。 4 物件2土地と道路および北側隣地との境界は建てられた白い屏のところだと思います。 5 物件3土地を囲むような高い屏を作った理由は、分かりません。 以 上

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、物件1～3の土地は、所有者が更地の状態で占有していることが認められる。物件4の土地は、公衆用道路として、所有者が不特定多数の者の通行の用に供している。 2 物件3土地には、北側と南西側、南側に電柱が各1本ある。東側に外径30センチメートル程度の塩化ビニール管が地下に突き通されている。南西側には、パワーシャベルが1台置かれている。北東端に祠がある。 3 物件3土地は西側に傾斜しており、西側と北西側の境界付近には立ち入ることができなかった。 4 所有者に対し、照会書を送付したが、何らの連絡も得られなかった。 5 評価人の調査によれば、物件1～3土地の北側の一部は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に該当する。 6 評価人の調査によれば、物件1～3土地は、東側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、南側で物件4土地に接しているが、物件4土地も建築基準法上の道路である。 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6年10月1日(火) 17:20-17:40	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和6年10月10日(木) 11:40-11:50	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和6年10月15日(火) 11:10-12:00	目的物件所在地	立入調査 写真撮影
令和6年10月23日(水) 10:25-10:30	電話聴取(携帯電話)	申立債権者担当社員から事情聴取
令和6年10月23日(水) : - :	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
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。

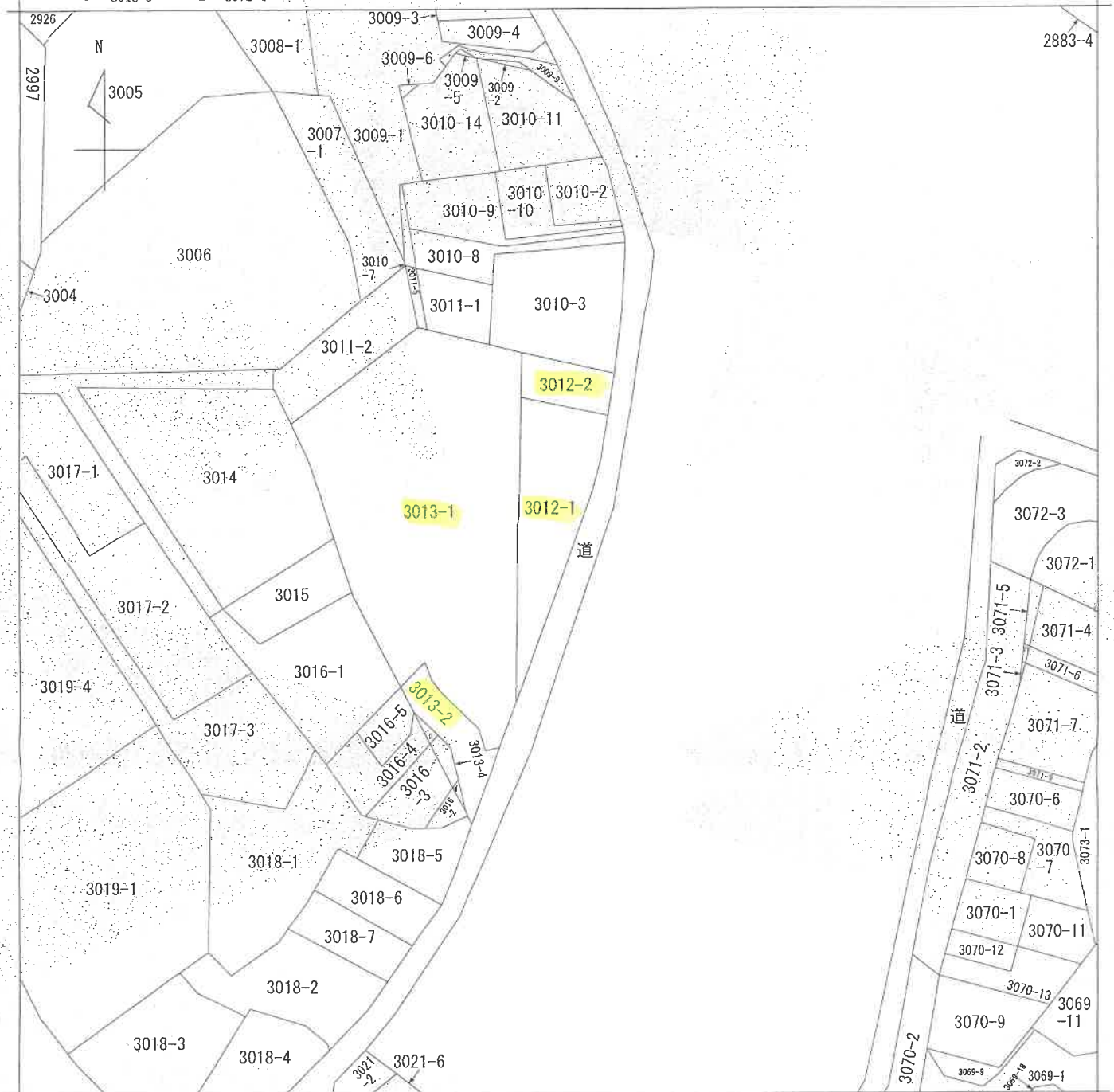
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

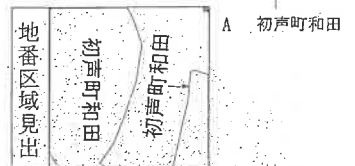
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3013-3 ハ 3071-8
0 3013-5 ニ 3072-4



(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 三浦市初声町和田字唐池					地 番	3012番1			
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6年8月19日

大阪法務局北出張所

請求番号: 49-1

登記官

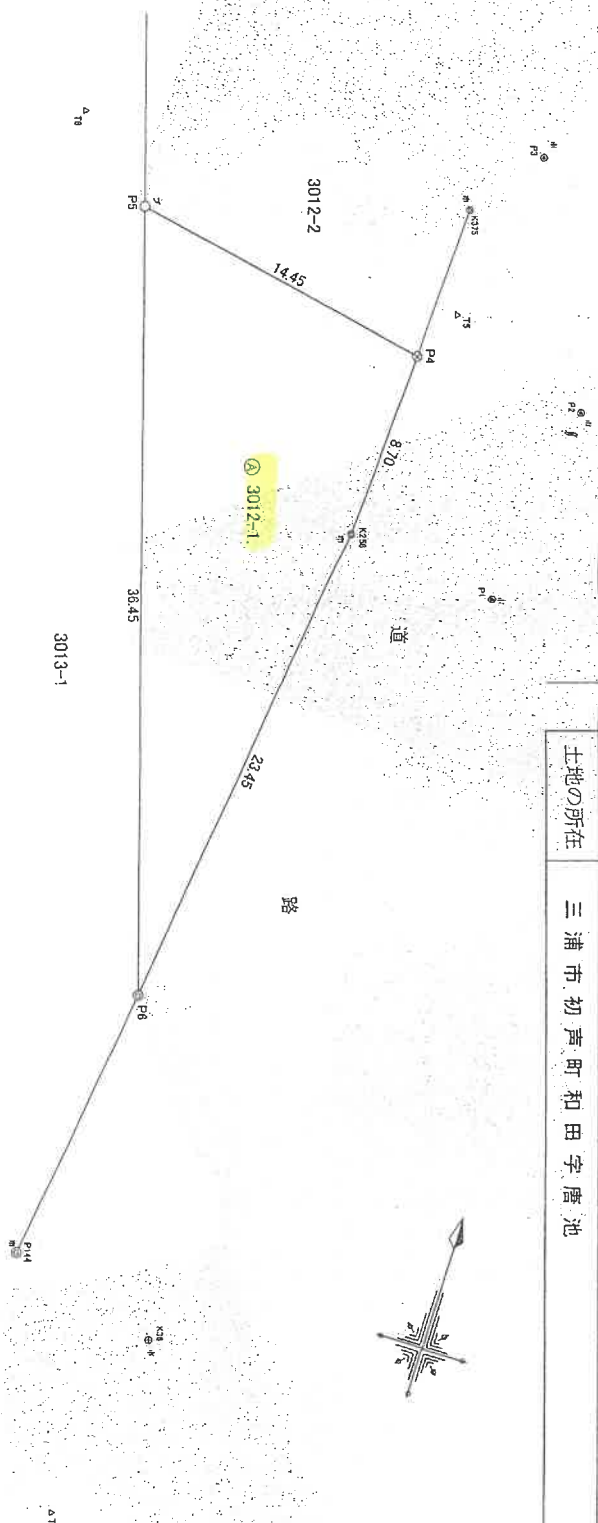
(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5 枚目)

令和6年8月19日 大阪法務局北出張所
(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書面である。

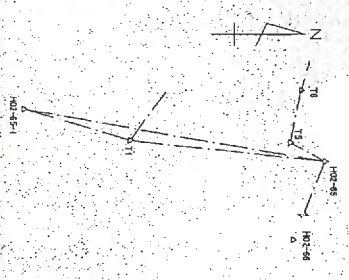
登記



地 審 ① 3012-1

池磨字田和町、初市、三浦市

網図S=1/2000



座標一覽表

點名	積點	入庫價	出庫價
33	道發、黑頭	-8922.760	-19056.178
P3	"	-8922.656	-19055.635
P2	"	-8921.362	-19041.860
P1	"	-8924.192	-19049.589
K36	"	-89282.147	-19054.369
P14	"	-19061.371	"
T1	多角點	-89291.098	-19056.182
T5	"	-89232.195	-19075.356
T8	"	-89238.978	-19057.356

求積表

№	№	Yn	Yn-1-Yn-1	M - (Yn-1-Yn-1)
P4	-8923.182	-19056.474	-13.814	1225894.8041
P5	-89232.344	-15070.545	-5.259	291700.5979
R8	-89467.144	-15059.743	13.814	-1231356.3272
K236	-89445.875	-19056.532	3.269	-291178.2274
			-4719.1528	
			台	239.57500
			站	239.57500
			地	239.57500
			测	239.57500

測量年月日	令和4年01月27日
測地系	任意座標(測地成果2000)IX系

地盤	面積
① 3012-1	239.57630 m ²

「技術的助言を受けてない基準点を使用」
「三浦市道路管理課の公表成果を使用」

和名		英名		英名	
和名	英名	和名	英名	和名	英名
H02-05	市松茶葉(金葉類)	-08219.822	-15064.184		
H02-05-1	"	-08320.342	-15031.561		
H02-06	"	-09527.195	-18519.250		

凡例	
㊦	市コンクリート抗
㊧	市プレート欄
㊨	市境界証
㊩	プラスチック抗
㊪	計算点
㊫	民コンクリート抗
㊬	民境界証
N0.11	基準点番号
△	基準点

作者

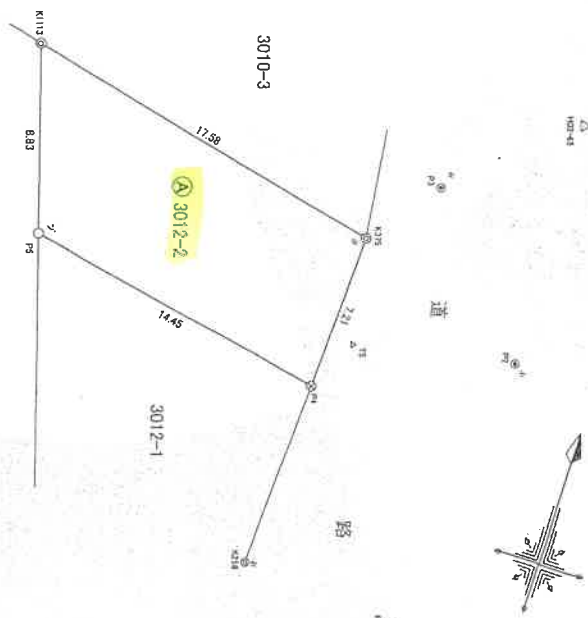
令和4年09月01日作成)

人請中

縮尺 1/250

令和6年8月19日
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
大阪法務局北出張所
登記官

地番	①3012-2	地積測量図
土地の所在	三浦市初声町和田字唐池	



座標一覧表

境界点・引照点			(任意座標)
測量点名	種類	X座標	Y座標
K235	道路境界線	-89243.873	-19056.832
P3	"	-89224.665	-19053.835
P2	"	-89231.362	-19047.840
P1	"	-89244.792	-19049.589
T5	多角点	-89232.786	-19055.254
T8	"	-89228.978	-19074.598

測量年月日	令和4年01月27日
測地系	任意座標(測地成果2000)JG系

境界点の名称	X座標	Y座標	備考
K235 市道境界線(任意座標)	-89243.873	-19056.832	
K235-1	-89232.786	-19055.254	
"	-89231.362	-19047.840	
K235	-89244.792	-19049.589	

「技術的助言を受けてない基準点を使用」
「三浦市道路管理課の公表成果を使用」

求積表

地番	①3012-2	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
M0	Kn			
K375	-89221.980	-19056.178	-16.814	1500279.2552
K113	-89223.934	-19073.286	-14.468	1260591.8771
P5	-89232.364	-19070.646	16.814	-1500352.9683
P4	-89235.182	-19056.474	14.405	-1291054.6132
合計				-236.4487
合計面積				118.22435 m ²

地番	①3012-2	面積	118.22435 m ²
----	---------	----	--------------------------

凡例
市コンクリート柵
市フェルト柵
市境界線
市境界線
市境界線
民コンクリート柵
民境界線
民境界線
民境界線

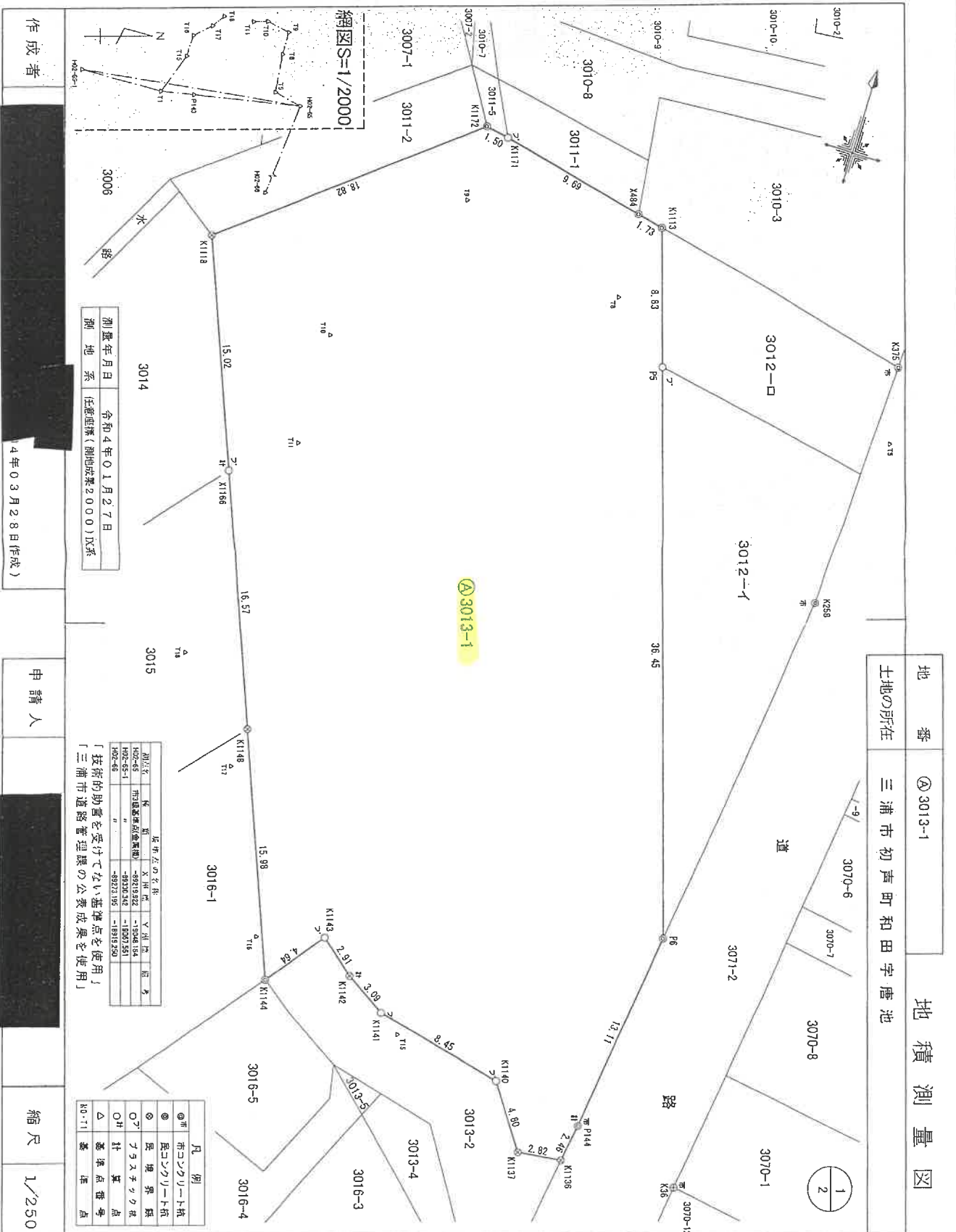
網図S=1/2000

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所横須賀支部)
令和6年8月19日 大阪法務局北出張所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



令和6年8月19日
(横浜地方法律局横須賀支局管轄)
大阪法律局北出事務所
登記官

2
2

地番	① 3013-1	地積測量図
土地の所在	三浦市初声町和田字唐池	

求積表

地番	① 3013-1				
N0	境界線の種類	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P6	コンクリート杭	-89267.144	-19059.743	9.275	-827552.7605
P144	コンクリート杭	-89280.154	-19061.371	-2.004	178917.4286
K136	境界線	-89282.597	-19061.747	-3.172	283204.3660
K137	面上	-89282.926	-19064.543	-5.479	489181.1516
K140	境界線の種類	-89278.943	-19067.226	-10.697	972972.6419
K141	面上	-89276.939	-19075.440	-10.818	965797.9261
K142	境界線	-89275.278	-19080.292	-4.852	433163.6489
K143	境界線の種類	-89273.435	-19080.292	-5.056	454937.4248
K144	コンクリート杭	-89277.098	-19083.140	-8.695	776264.3671
K148	境界線	-89262.223	-19088.987	-11.908	1062934.5515
K166	境界線の種類	-89246.797	-19095.048	-11.554	1031157.4925
K118	境界線	-89242.814	-19100.541	9.176	-818800.3013
K172	コンクリート杭	-89221.025	-19085.672	16.140	-1440027.3435
K171	境界線の種類	-89221.308	-19084.401	10.901	-972601.4785
X484	コンクリート杭	-89223.525	-19074.971	11.113	-991541.0333
K113	面上	-89223.594	-19073.288	4.325	-385993.5146
P5	境界線の種類	-89232.364	-19070.646	13.545	-1208552.3704
		合計面積		2262.1868	
		地積		1481.09840	m

地番	面積
① 3013-1	1481.09840 m

境界点・引照点		X座標	Y座標
K36	道路境界線	-89262.147	-19054.869
K36H	"	-89243.875	-19056.632
K375	"	-89227.980	-19056.178
T1	多角点	-89231.098	-19056.182
T5	"	-89232.758	-19055.254
T8	"	-89228.978	-19074.598
T9	"	-89226.854	-19065.556
T10	"	-89236.615	-19091.411
T11	"	-89243.778	-19091.312
T15	"	-89277.578	-19074.047
T16	"	-89274.637	-19084.513
T17	"	-89264.517	-19069.359
T18	"	-89258.739	-19094.226

作成者	
申請人	
縮尺	1/250

和4年03月28日作成)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

431960

前 3013 後・新同一・新
地 番 3013-2-3-4-5
土地の所在 三浦市初声畑和田字唐池
地 積 測 量 図

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。

(横浜地方支務局横須賀支局管轄)

令和6年8月19日 大阪法務局北田事務所

登記官

地番	③3013-2	面	積
イ	5.41	2.48	13.4168
ロ	5.41	2.19	11.8479
ハ	5.87	2.38	13.8532
ニ	5.87	3.34	19.6058
ホ	5.20	3.02	15.7040
ヘ	7.77	2.07	16.0839
ト	8.46	4.52	38.2392
チ	5.71	3.98	22.7256
リ	7.26	4.95	34.4850
ク	7.94	1.99	15.8008
ケ	11.48	3.72	42.7056
コ			244.4878
カ			122.23390
キ			122.23
ク			36.37

地番	③3013-5	面	積
イ	3.68	1.69	6.2192
ロ			6.2192
ハ			3.10960
ニ			3.10
ホ			0.94

地番	③3013-1	面	積
イ			945.45
ロ			154.63890
ハ			790.81110
ニ			790.81
ホ			239.22

地番	③3013-3	面	積
イ	5.81	1.28	7.4368
ロ			7.4368
ハ			3.71840
ニ			3.71
ホ			1.12

地番	③3013-4	面	積
イ	4.32	1.48	6.3936
ロ	10.37	3.42	35.4654
ハ	8.45	1.10	9.2950
ニ			51.1940
ホ			25.37700
ト			25.57
チ			7.73

地番	③3013-4	面	積
イ	4.32	1.48	6.3936
ロ	10.37	3.42	35.4654
ハ	8.45	1.10	9.2950
ニ			51.1940
ホ			25.37700
ト			25.57
チ			7.73

(日調書)

作製者

平成2月16日作製

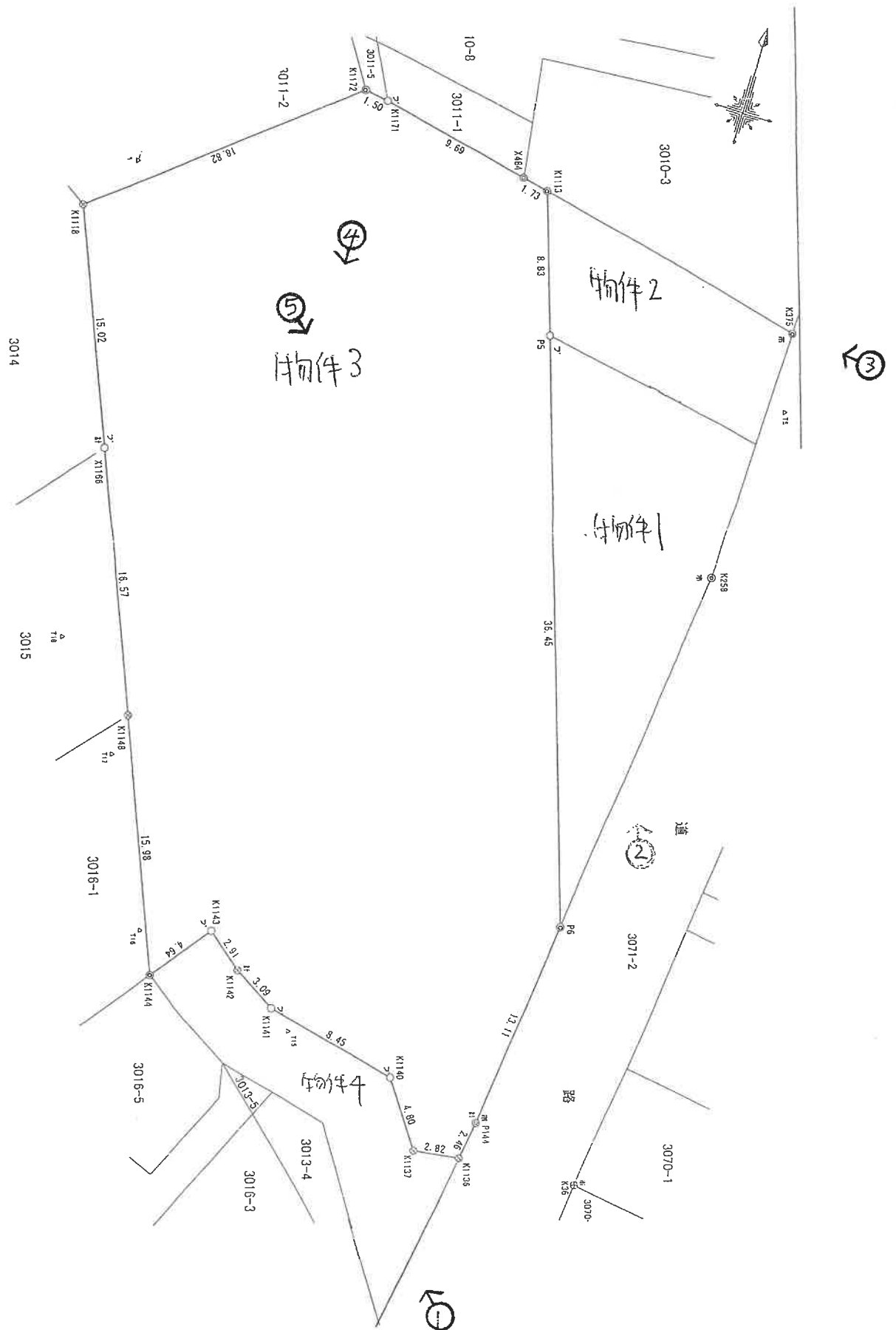
申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

10枚目

(←○は写真撮影位置・方向)





1



2



3



4



5

余 白

横浜地方裁判所横須賀支部 御 中

上 申 書

評価人 黒羽 聡

標記事件につき、先に提出しました評価書では物件1～4の評価でしたが、物件3が
下げとなったため、物件1、2、4の一括価格を上申致します。

記

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	6,050,000			× 0.8	× 0.7		= 3,390,000
2	2,990,000			× 0.8	× 0.7		= 1,670,000
4	620,000			× 0.3	× 0.7		= 130,000
合 計							= 5,190,000

占有減価修正：必要なし。
市場性修正：需要者が限定されるので物件1、2は-20%、物件4は-70%と判定した。
競売市場修正：-30%と判定した。

令和 6 年（ケ） 第 50 号
令和 6 年 10 月 4 日 現地調査
令和 6 年 10 月 9 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26,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,390,000円
物件2（土地）	金1,670,000円
物件3（土地）	金20,980,000円
物件4（土地）	金350,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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。

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	地目 雑種地
2		地目 雑種地
3		地目 雑種地
4		地目 公衆用道路
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 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3012番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 239平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3012番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3013番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1481.09平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3013番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.23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1～3土地）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「三崎口」駅の北方約2.5km（道路距離）、バス停「和田」徒歩約6分に位置する。	
付 近 の 状 況	高台に一般住宅、空地等が混在する住宅地域	
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 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% なし 第2種高度地区 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	1838.31㎡ やや不整形 東西幅約43m、南北幅約65m 西側傾斜地
接面道路の状況	東側の約55mの範囲で幅員約7.3m市道（建築基準法第42条第1項1号）に接面する。 南側の約22mの範囲で幅員約4.1m私道（建築基準法第42条第1項5号）に接面する。	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	接続可 なし なし
特 記 事 項	○物件1～3は一体画地として評価する。 ○画地の北側の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に該当する。 ○物件3の東側付近に外径30cm程度の塩化ビニール管が地下に突き通されており、その先では地下水に行き当たっている。 ○三浦市の水道管配管図によると25mm管が引き込まれている。 ○物件2、3の北側部分に東側市道から西方の三浦水路に続く市の排水施設が敷設されている。開発等に際しては市と事前協議を要す。 ○物件2の北東端部分に祠が祭られている。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件3土地が接する幅員約4.1m、長さ約22mの舗装私道
土地の利用状況等	・ 建築基準法第42条1項5号の位置指定道路 ・ 不特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（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	50,500	50 100	25,300	× 239	×1.0	= 6,050,000
2	50,500	50 100	25,300	× 118.22	×1.0	= 2,990,000
3	50,500	50 100	25,300	× 1481.09	×1.0	=37,470,000
4	50,500	10 100	5,050	× 122.23	×1.0	= 620,000

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 三浦一6

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 51,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 50,500 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件1～3は形状、地勢、規模等の総合格差で上記のとおり、物件4は私道で上記のとおり。

◇建付減価：なし

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	6,050,000			× 0.8	× 0.7		= 3,390,000
2	2,990,000			× 0.8	× 0.7		= 1,670,000
3	37,470,000			× 0.8	× 0.7		= 20,980,000
4	620,000			× 0.8	× 0.7		= 350,000
合 計							= 26,390,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：需要者が限定されるので-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 三浦一6

所 在：三浦市初声町和田字出口 3081 番 25 外
価 格：51,500 円／ m^2
位 置：京浜急行線「三崎口」駅 2.4 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：181 m^2
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南 4.2m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	6,907 円
物件 2	162,788 円
物件 3	2,039,460 円
物件 4	0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4 判へ抜粋）

地積測量図写（A4 判へ縮小）

以上

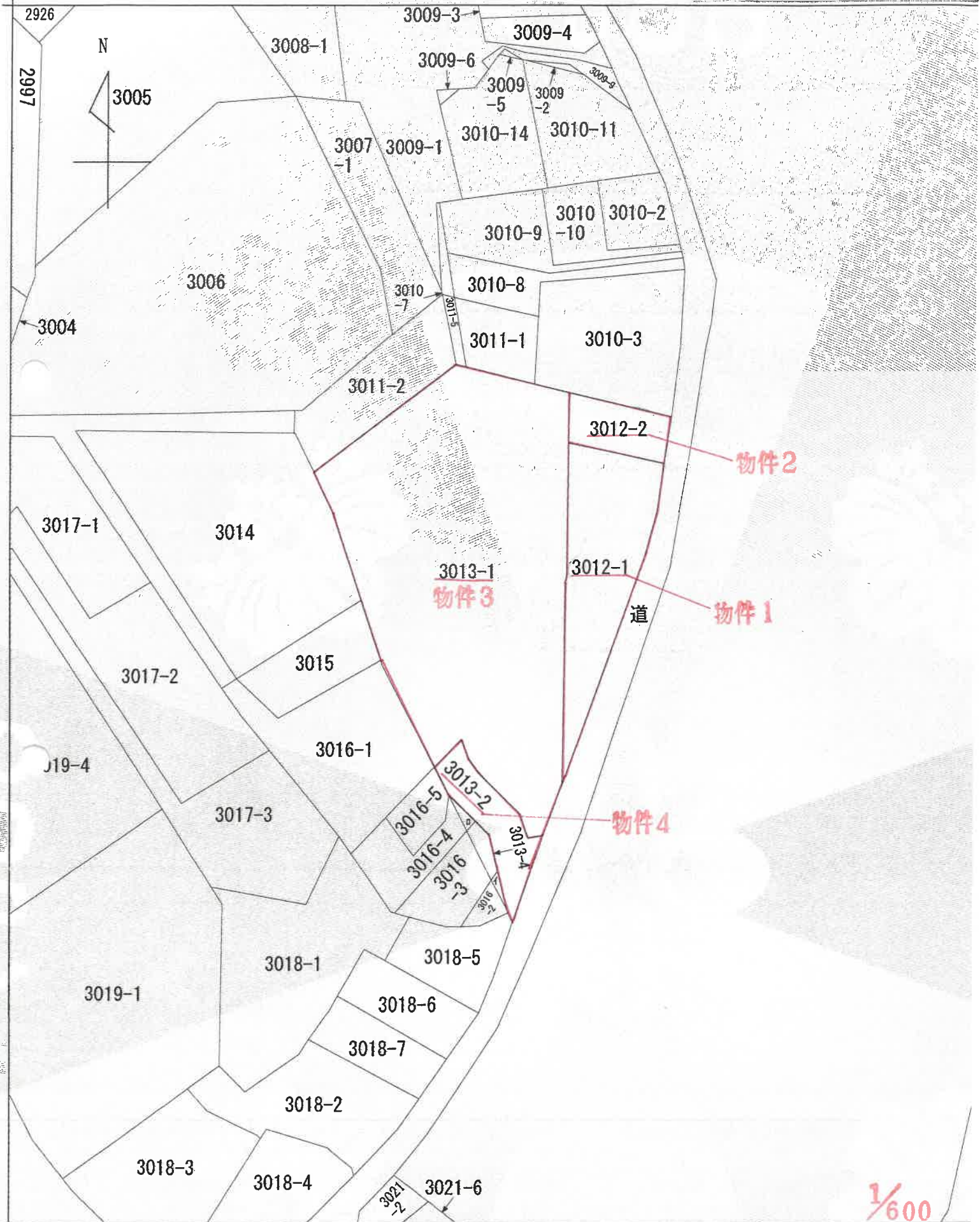
位置図



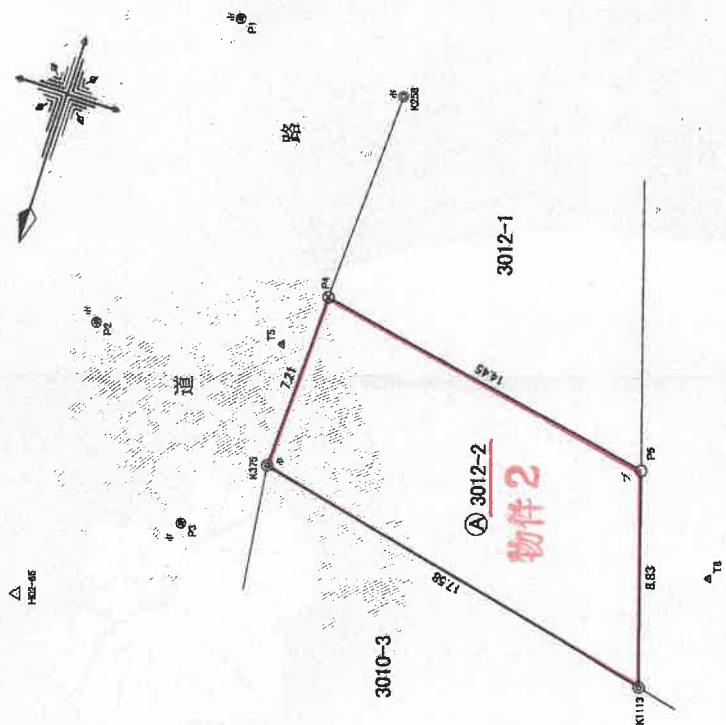
公 図 写

イ 3013-3
□ 3013-5

ハ 3071-8
ニ 3072-4



1/600



座標一覧表

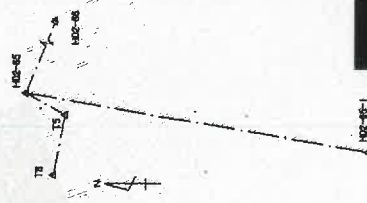
境界点・引張点	座標	座標	座標
測点名	種類	X座標	Y座標
K258	道路境界線	-89243.875	-19056.832
P3	"	-89224.665	-19053.635
P2	"	-89231.362	-19047.840
P1	"	-89244.792	-19049.589
T5	多角点	-89232.798	-19055.254
T8	"	-89228.978	-19074.598

測量年月日	令和4年01月27日
測地系	任意座標(測地成果2000)区系

測点名	種類	X座標	Y座標
K258	市道境界線(任意座標)	-89213.522	-19041.164
K258-1	"	-89230.342	-19073.581
K258-2	"	-89273.195	-19113.250

「技術的助言を受けてない基準点を使用」
「三浦市道路管理課の公表成果を使用」

縮尺S=1/2000



求積表

地番	④ 3012-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
M0		-89227.980	-19056.178	-16.814	150279.2557
K375		-89223.934	-19073.283	-14.488	1290891.8771
K113		-89232.364	-19070.645	16.814	-150352.9683
P5		-89235.182	-19056.474	14.463	-1291054.6132
P4					
合計					-236.4487
合計面積					118.22 m ²

地番	面積
④ 3012-2	118.22435 m ²

凡例	
④	市コンクリート地
⑤	市境界線
⑥	市境界線
⑦	市境界線
⑧	市境界線
⑨	市境界線
⑩	市境界線
⑪	市境界線
⑫	市境界線
⑬	市境界線
⑭	市境界線
⑮	市境界線
⑯	市境界線
⑰	市境界線
⑱	市境界線
⑲	市境界線
⑳	市境界線
㉑	市境界線
㉒	市境界線
㉓	市境界線
㉔	市境界線
㉕	市境界線
㉖	市境界線
㉗	市境界線
㉘	市境界線
㉙	市境界線
㉚	市境界線
㉛	市境界線
㉜	市境界線
㉝	市境界線
㉞	市境界線
㉟	市境界線
㊱	市境界線
㊲	市境界線
㊳	市境界線
㊴	市境界線
㊵	市境界線
㊶	市境界線
㊷	市境界線
㊸	市境界線
㊹	市境界線
㊺	市境界線
㊻	市境界線
㊼	市境界線
㊽	市境界線
㊾	市境界線
㊿	市境界線

作成者

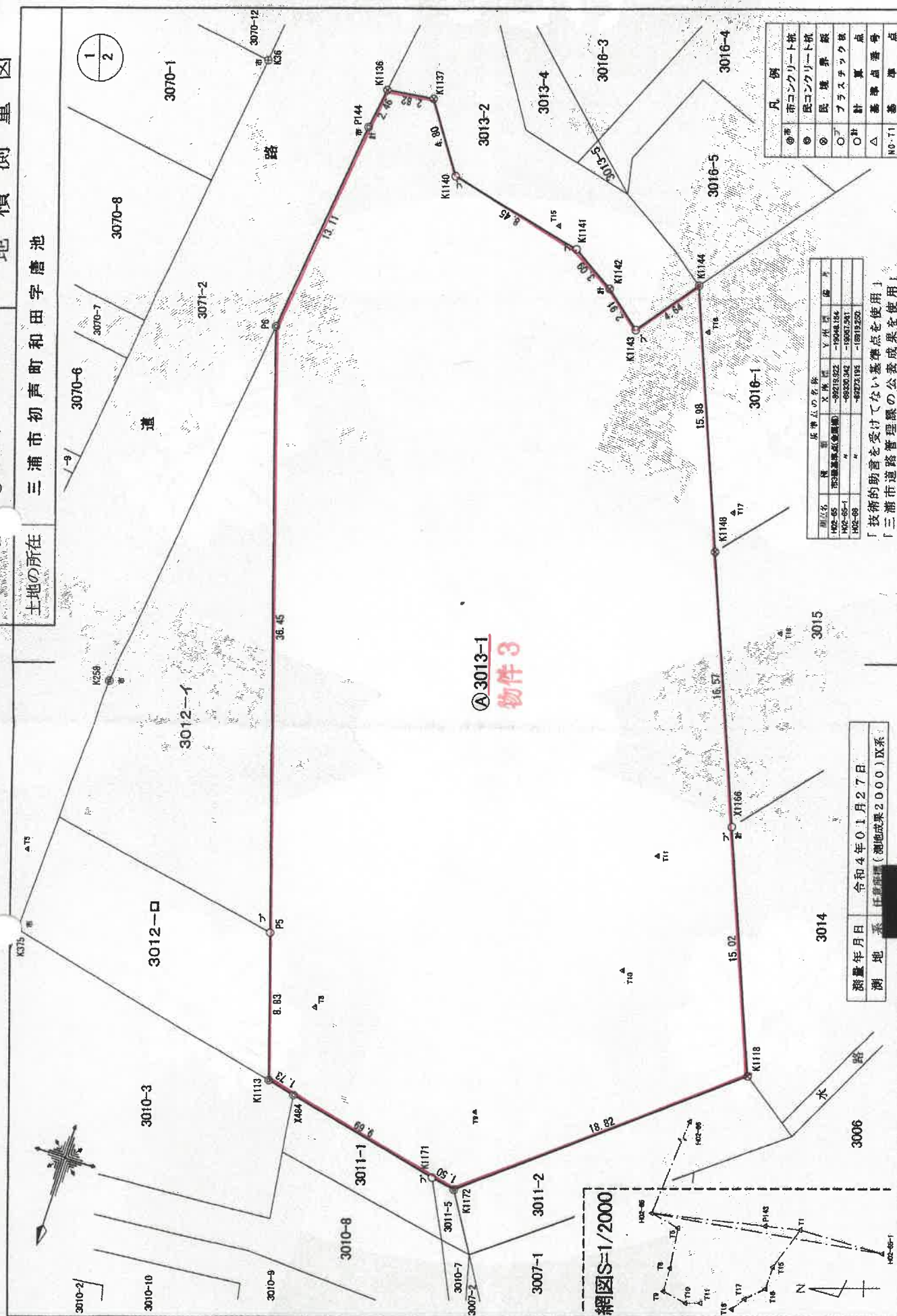
4年09月01日作成

申請人

縮尺 1/250

番地

利根守田和町声初七無三



④市	市コンクリート杭
⑤	氏コンクリート杭
⑥	民境界線
⑦	プラスチック板
⑧社	計算点
⑨	基準点番号
NO.11	基準点

国名	種	市3選出選区(愛知県)	候補名	Y	州	区	票
H02-65				-86219.922			-19048.184
H02-65-1				-69330.342			-19007.361
H02-68				-63273.195			-10318.957

「技術的助言を受けてない基準点を使用」
「三浦市道路管理課の公表成果を使用」

作者

申請人

1944年03月28日作成)

縮尺 1/250

三浦市初声町和田字唐池

土地の所在

2
2

求積表

地番	④ 3013-1	境界線の種類	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
PG		コンクリート杭	-89267.144	-19059.743	9.275	-827852.7606
P144		コンクリート杭	-89280.154	-19061.371	-2.004	178977.4286
K1136		境界線	-89282.587	-19061.747	-3.172	283204.3660
K1137		同上	-89282.926	-19064.543	-5.479	489181.1516
K1140		プラスチック杭	-89278.943	-19067.226	-10.897	972872.6419
K1141		同上	-89276.939	-19075.440	-10.818	965797.9261
K1142		境界線	-89275.278	-19078.044	-4.852	433183.6489
K1143		プラスチック杭	-89273.435	-19080.292	-5.096	454937.4248
K1144		コンクリート杭	-89277.098	-19083.140	-8.695	776264.3671
K1148		境界線	-89262.223	-19088.997	-11.908	1062934.5515
X1166		プラスチック杭	-89246.797	-19096.048	-11.554	1031157.4925
K1118		境界線	-89232.814	-19100.541	9.176	-818800.3013
K1172		コンクリート杭	-89221.025	-19085.872	16.140	-1440027.3435
K1171		プラスチック杭	-89221.308	-19084.401	10.901	-972601.4785
X484		コンクリート杭	-89223.525	-19074.971	11.113	-991541.0333
K1113		同上	-89223.934	-19073.288	4.325	-385893.5146
PG		プラスチック杭	-89232.364	-19070.646	13.545	-1209652.3704
合計			面積		2982.1968	
			面積		1481.09840	
			面積		1481.09	

地番	面積
④ 3013-1	1481.09840 m ²

境界点・引張点	X座標	Y座標
測点名		
K36	-89282.147	-19054.369
K258	-89243.875	-19056.632
K375	-89227.980	-19056.178
T1	-89231.098	-19056.182
T3	-89232.798	-19055.254
T8	-89228.978	-19074.598
T9	-89225.854	-19085.656
T10	-89236.615	-19091.411
T11	-89243.778	-19091.312
T15	-89277.978	-19074.047
T16	-89274.637	-19084.513
T17	-89264.917	-19089.359
T18	-89258.739	-19094.226

作成者

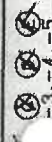
申請人

令和4年03月28日作成

縮尺 1/250

431960

地積測量図

地番
3016-3-4-5土地の所在
三浦市初声田和田字唐池

地番	③3013-2	高さ	坪	面積
1	5.41	2.48	13.4168	
ロ	5.41	2.19	11.8479	
ハ	5.87	2.36	13.8532	
ニ	5.87	3.34	19.6058	
ホ	5.20	3.02	15.7040	
ヘ	7.77	2.07	16.0339	
ト	8.46	4.52	38.2392	
チ	5.71	3.98	22.7258	
リ	7.26	4.75	34.4850	
ヌ	7.94	1.99	15.8006	
ル	11.48	3.72	42.7056	
		坪	244.4678	
		坪	122.23390	
		坪	122.2332	
		坪	36.97	

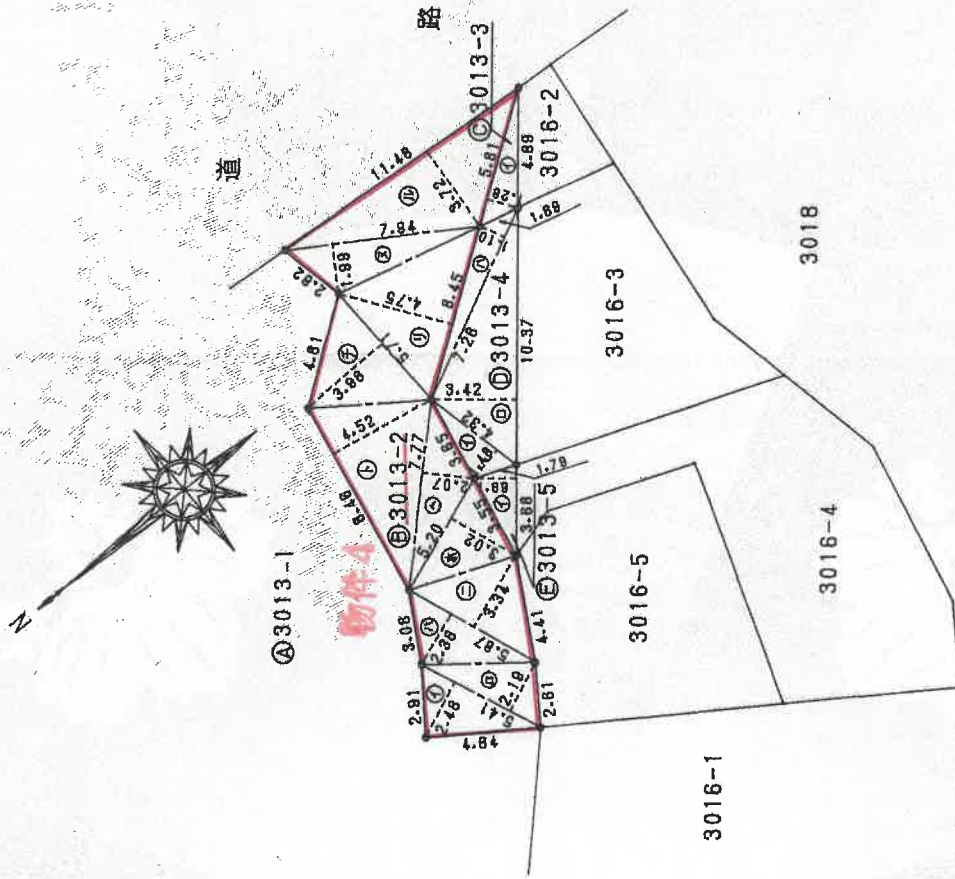
地番	④3013-5	高さ	坪	面積
1	3.68	1.69	6.2192	
		坪	6.2192	
		坪	3.10960	
		坪	3.10	
		坪	0.94	

地番	④3013-1	高さ	坪	面積
1			945.45	
合			154.63890	
地			790.81110	
坪			790.81	
			239.22	

地番	③3013-3	高さ	坪	面積
1	5.81	1.28	7.4368	
		坪	7.4368	
		坪	3.71840	
		坪	3.71	
		坪	1.12	

地番	③3013-4	高さ	坪	面積
1	4.32	1.48	6.3936	
ロ	10.37	3.42	35.4654	
ハ	8.45	1.10	9.2950	
		坪	51.1540	
		坪	25.57700	
		坪	25.57	
		坪	7.73	

境界線	地番	境界線	地番	境界線	地番
市石	K1	市石	K6	市石	K11
市石	K2	市石	K7	市石	K12
市石	K3	市石	K8	市石	K13
市石	K4	市石	K9	市石	K14
市石	K5	市石	K10	市石	K15



作製者

平成2年2月16日作製

申請人

1/250

(日加納)

(日加納)