

## 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<br>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<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 7年11月 6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 7年10月24日 午前10時00分から<br>令和 7年10月24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<br>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<br>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 目 録

- 1 所 在 横須賀市追浜東町一丁目
  - 地 番 3番11
  - 地 目 山林
  - 地 積 66平方メートル
  - (現況)
  - 地 目 宅地
  
- 2 所 在 横須賀市追浜東町一丁目3番地11
  - 家屋 番号 3番11
  - 種 類 居宅
  - 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
  - 床 面 積
    - 1階 31.15平方メートル
    - 2階 31.98平方メートル
    - 地下1階 28.25平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月 7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】

地役権

範圍全部

要役地 横須賀市追浜町二丁目48番1

設定日 昭和37年6月1日

目 的 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止

### 3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

#### 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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

## 《 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   | 横須賀市追浜東町一丁目                                          |
|   | 地 番   | 3 番 1 1                                              |
|   | 地 目   | 山林                                                   |
|   | 地 積   | 6 6 平方メートル                                           |
|   | (現 況) |                                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                                   |
| 2 | 所 在   | 横須賀市追浜東町一丁目 3 番地 1 1                                 |
|   | 家屋 番号 | 3 番 1 1                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                   |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 31.15平方メートル<br>2階 31.98平方メートル<br>地下1階 28.25平方メートル |



令和 7年(ケ)第 15号  
令和 7年 4月 9日受理  
令和 7年 4月 18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 横須賀市追浜東町一丁目

地 番 3番11

地 目 山林

地 積 66平方メートル

2 所 在 横須賀市追浜東町一丁目3番地11

家屋 番号 3番11

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 31.15平方メートル  
2階 31.98平方メートル  
地下1階 28.25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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                                |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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 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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |

(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■ A<br>(所有者)      | 1 ここには、私が住んでいます。<br>2 本件建物にソーラーパネルや屋根裏収納はありません。<br>3 現在ペットは飼っていません。<br>4 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。<br>5 近隣との間で土地の境界に関する争いなどありません。<br>(令和7年4月9日聴取)<br>6 LDKと玄関との間の扉やその付近の幅木部分などに傷みが見られたり、建付が悪く感じたりする扉があったりするのは以前飼っていた犬がおしっこをかけたり、引き戸については扉のレールに埃が溜まったりしているためです。<br>7 送電線に関連して受領した金員は、2011年(平成23年)に270万円を受領しました。それ以降はありません。<br>8 内壁のクロス等に亀裂が見られるとのことですが、経年によるものだと思います。地下の内壁の亀裂の一部については私が補修しました。<br>9 高台で景観は良いと思います。花火大会の時などは花火もここから見られます。<br>(令和7年4月17日電話聴取) |

(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 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 本件土地と道路側（東側）との境界は比較的明瞭であるものの、概ね西側、南側件外隣地との境界はやや不明瞭である。北側件外隣地との道路側境界付近については、コンクリートの舗装部分の切れ目（コンクリート面が異なっている境）と異なった点に金属釘が打たれており、実際の境界とコンクリート舗装部分の切れ目とは異なっているものと思料する。
- 3 本件建物には関係人の陳述にあるように内壁や天井のクロスの亀裂、扉の傷みなどが見られた。
- 4 本件土地について、登記記録上、下記地役権が設定されており、現況も送電線が存在する。

## 記

|            |                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| 登記の目的      | 地役権設定                                                               |
| 受付年月日・受付番号 | 昭和37年7月25日第10556号                                                   |
| 権利者その他の事項  | 原因 昭和37年6月1日設定                                                      |
|            | 目的                                                                  |
|            | 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入                                              |
|            | 2 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止 |
|            | 3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止                                       |
|            | 範囲 全部                                                               |
|            | 要役地 横須賀市追浜町二丁目48番1                                                  |

- 5 評価人の調査によると本件土地は東側で市道（建築基準法第42条2項に該当する道路）に接しており、現況も公衆道路に接している。本件土地についてはセットバックを要すると思料されるが詳細は評価書を参照されたい。なお、同接面道路の幅員は狭く、本件土地に至るよりも大分手前の道路脇にこの先は軽自動車以外通行が出来ない旨の注意書きがなされていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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4月9日(水)<br>16:09-16:10  | 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4月9日(水)<br>12:55-13:23  | 目的物件所在地      | 所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影              |
| 令和7年4月17日(木)<br>13:34-14:13 | 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 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>:-:              |              |                                    |
| 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。

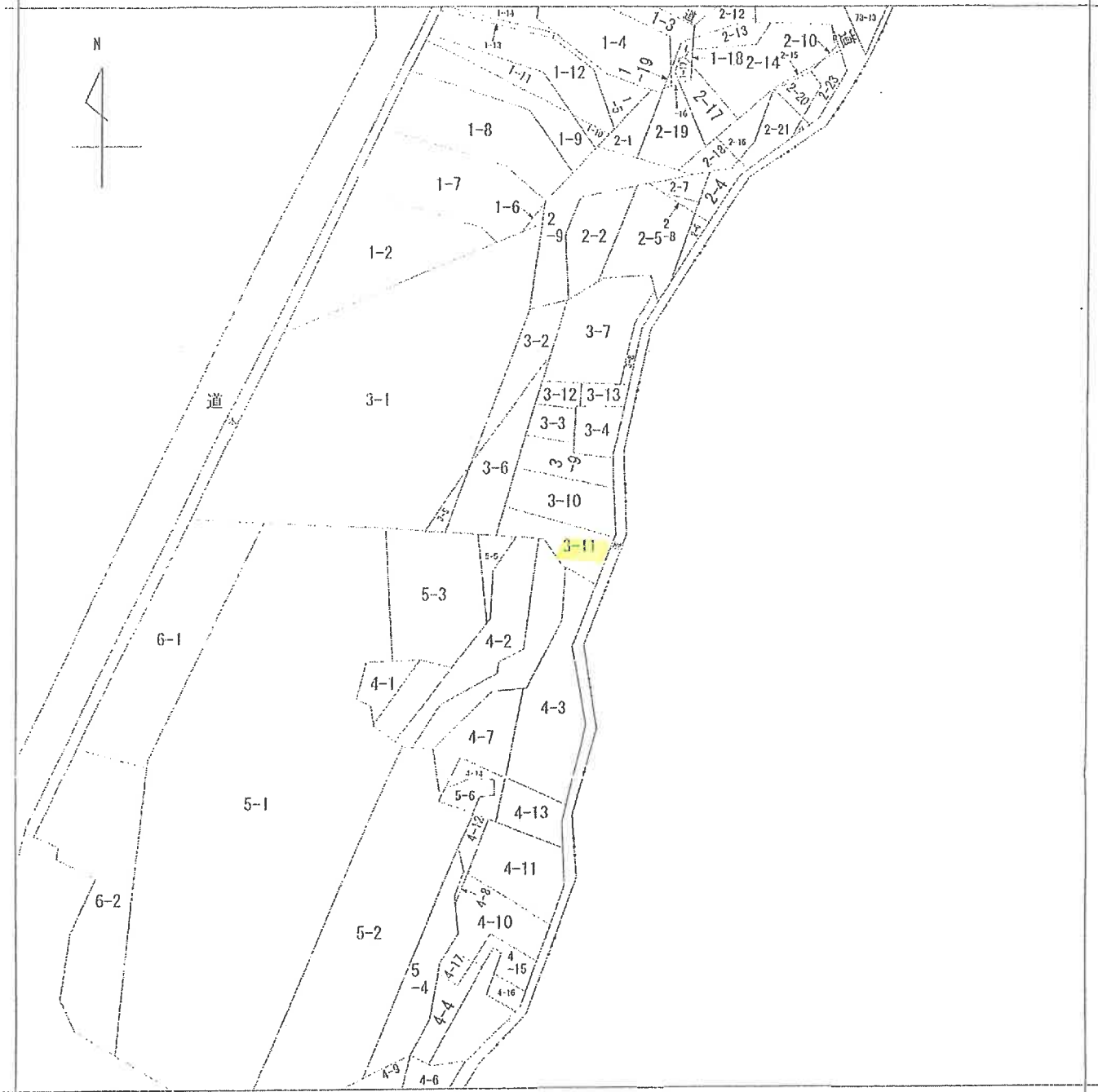
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

f 1-15  
a 2-22



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
横浜東町1丁目

|            |                 |       |  |                   |                    |     |          |          |    |           |
|------------|-----------------|-------|--|-------------------|--------------------|-----|----------|----------|----|-----------|
| 請求部分       | 所 在 横須賀市追浜東町一丁目 |       |  |                   |                    | 地 番 | 3番11     |          |    |           |
| 出力縮尺       | 1/600           | 精 度 分 |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |                 |       |  |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>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10月3日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54142

登記官

(1/1)

6枚目

登記年月日：平成10年10月9日

507182

前 3-3 後 新同一・結  
地 番 3-9, -10, -11  
土地の所在 横須賀市追浜東町一丁目  
地 積 測 量 図

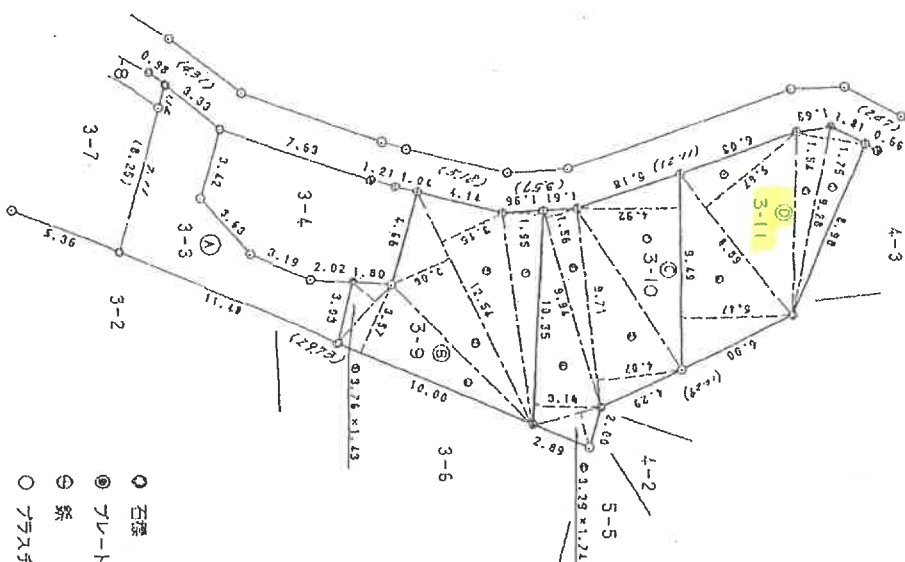
三 地 積 表

| 地番  | ③ 3-9   | ④ 3-10   | ⑤ 3-11   |
|-----|---------|----------|----------|
| NO. | 面 積     | 面 積      | 面 積      |
| 1   | 10.35   | 1.95     | 20.1825  |
| 2   | 12.54   | 3.15     | 39.5010  |
| 3   | 12.54   | 3.05     | 38.3724  |
| 4   | 10.00   | 3.57     | 35.7000  |
| 5   | 3.75    | 1.43     | 5.3768   |
|     | 面 積     | 面 積      | 面 積      |
|     | 69.5695 | 139.1327 | 56.42390 |
|     | 地 積     | 地 積      | 地 積      |
|     | 69.56   | 70.07    | 56.42    |

| 地番  | ③ 3-10 | ④ 3-11 |
|-----|--------|--------|
| NO. | 面 積    | 面 積    |
| 1   | 9.49   | 4.92   |
| 2   | 9.71   | 4.07   |
| 3   | 9.94   | 1.55   |
| 4   | 10.35  | 3.15   |
| 5   | 3.29   | 1.74   |
|     | 面 積    | 面 積    |
|     | 40.78  | 14.43  |
|     | 地 積    | 地 積    |
|     | 40.78  | 14.43  |

| 地番  | ③ 3-11 | ④ 3-12 |
|-----|--------|--------|
| NO. | 面 積    | 面 積    |
| 1   | 9.28   | 1.75   |
| 2   | 9.28   | 1.54   |
| 3   | 8.89   | 5.67   |
| 4   | 9.43   | 5.47   |
|     | 面 積    | 面 積    |
|     | 36.87  | 14.43  |
|     | 地 積    | 地 積    |
|     | 36.87  | 14.43  |

| 地番  | ③ 3-3    | ④ 3-4     |
|-----|----------|-----------|
| NO. | 面 積      | 面 積       |
| 1   | 252.5961 | 206.06400 |
|     | 地 積      | 地 積       |
|     | 46.53    | 46.53     |



作製者

10年 8月 1日作成

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。

(本図面は、登記簿に記載されている土地の測量図として作成されたものである。)  
(測量地は、登記簿に記載されている土地である。)  
平成10年10月9日 横須賀市追浜東町一丁目

登記年月日：平成10年10月15日

187568

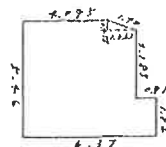
各階平面図

家屋番号 3-11

建築物平面図

建築物の所在 横浜須賀市場浜東町1丁目3番地11

1 階

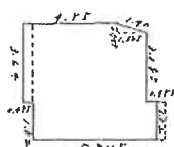


求積  
 $182 \times 0.91 = 16562$   
 $(546 \times 546) - (0.455 \times 1.365) \div 2 = 295010625$

311572625

3115m<sup>2</sup>

2 階

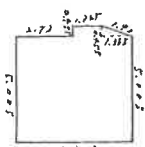


求積  
 $182 \times 0.455 = 082810$   
 $(546 \times 546) - (0.455 \times 1.365) \div 2 = 295010625$   
 $364 \times 0.455 = 165620$

319853625

3198m<sup>2</sup>

地下1階



求積  
 $546 \times 2.73 = 149952625$   
 $(0.455 \times 1.365) \div 2 = 1366365$   
 $3005 \times 2.73 = 282589185$

282589185

2825m<sup>2</sup>

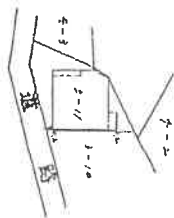
(平面図1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



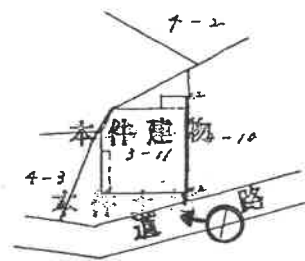
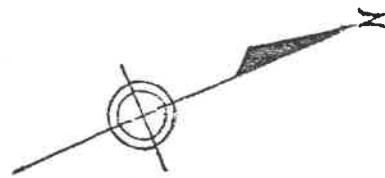
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

（この図面は、登記簿に記載されている内容と一致しない場合、登記簿に記載されている内容が優先する。）  
（この図面は、登記簿に記載されている内容と一致しない場合、登記簿に記載されている内容が優先する。）

図面

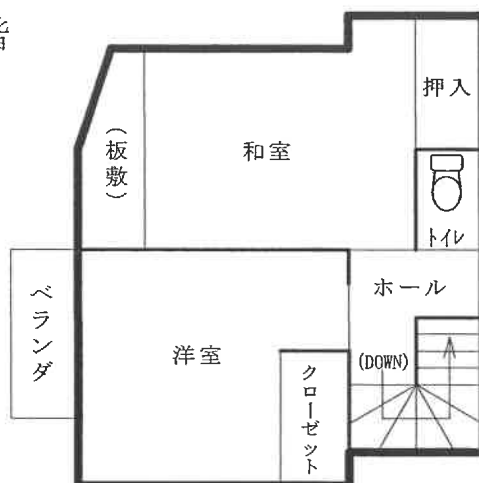
# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

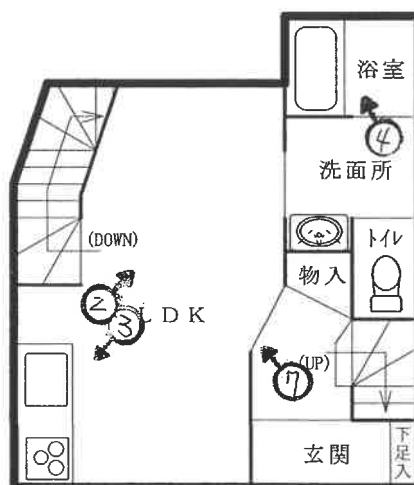


←○は写真撮影位置・方向

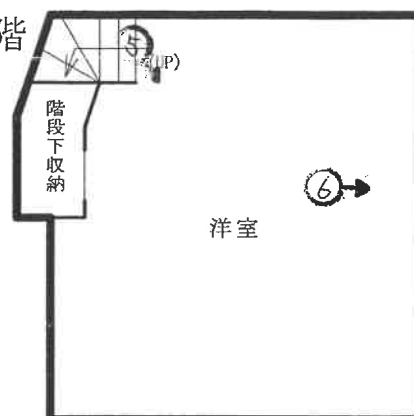
2 階



1 階



地下1階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和7年(ケ)第 15 号  
令和7年4月17日 現地調査  
令和7年4月23日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 林 隆 志

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）    |             |
|-------------|-------------|
| 金6,800,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物 件 1       | 金 900,000円  |
| 物 件 2       | 金5,900,000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とおり | 地 目 宅地   |
| 2        |              | 住居表示 未実施 |
| 特 記 事 項  |              |          |
| な し      |              |          |

\* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                      |
|---|-------|------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横須賀市追浜東町一丁目                                          |
|   | 地 番   | 3 番 1 1                                              |
|   | 地 目   | 山林                                                   |
|   | 地 積   | 6 6 平方メートル                                           |
| 2 | 所 在   | 横須賀市追浜東町一丁目 3 番地 1 1                                 |
|   | 家屋 番号 | 3 番 1 1                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                   |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 31.15平方メートル<br>2階 31.98平方メートル<br>地下1階 28.25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                                           | 京浜急行本線「追浜」駅の南東方 約1.5km(道路距離)、「榎戸」バス停徒歩約5分                                                                                                                                                      |                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                           | 幅員の狭い道路沿いに中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域                                                                                                                                                              |                                                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(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<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>第一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、居住誘導区域外<br>第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域（一部）、屋外広告物規制地域            |
| 画 地 条 件                                             | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                 | 66㎡（登記面積合計）<br>不整形<br>間口約9.4m、奥行き約8.9～9.4m<br>物件2建物が建てられている地盤面はほぼ平坦。但し、物件2建物の西側及び南側に雑草木等が生い茂った法面があり、西方に急な下り傾斜となっている。接面道路は北方から南方に上り傾斜。 |
| 接面道路の状況                                             | 東側で幅員約1.9mコンクリート舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約9.4m接面                                                                                                                                                  |                                                                                                                                       |
| 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建物図面写のとおり。                                                                                                                                                  |                                                                                                                                       |
| 供 給 処 理 施 設                                         | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                                                      | あり<br>なし（プロパンガスを使用）<br>あり                                                                                                             |
| 特 記 事 項                                             | ◇物件1土地には平成10年8月1日作製の地積測量図が存在する。現地調査において、同図に記載された境界標を確認することができなかったうえ、西側に法面を含むため境界は不明確であるが、接面道路から見た辺長及び形状はほぼ図面通りであった。横須賀市建築指導課備付の「建築計画概要書」記載の敷地面積は57.93㎡で、セットバック面積を考慮すると登記面積と近似していることも含め、物件1土地は、 |                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ほぼ登記どおりの形状と面積を有するものとして評価する。なお、地積測量図に記載された地積66.42㎡と「建築計画概要書」記載の敷地面積との差は8.49㎡であり、セットバック面積に相当すると考えられる。なお現地調査においては、セットバックをしたと考えられる付近に金属鋸が存在することを確認した。</p> <p>◇道路と物件2建物の間に高低差0～1.5m程度の段差があり、道路と等高の部分には落下防止用の柵が作られ、小型車両を駐車するスペースとして利用されている。但し、この駐車スペースには一部セットバック部分が含まれていると考えられる。</p> <p>◇目的物件の上空を東京電力の高圧線が走っており、下記の地役権が登記されている。なお、所有者の陳述によると、2011（平成23）年に東京電力から送電線関連の対価として270万円受領したとのことであった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原因：昭和37年6月1日設定</li> <li>・目的：1. 送電線路の架設及び保守等のための土地立入、2. 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止、3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止</li> <li>・範囲：全部</li> <li>・要役地：横須賀市追浜町二丁目48番1</li> </ul> <p>◇耐火建築物及び準耐火建築物等を建築する場合、基準建蔽率は70%に緩和される。基準容積率は160%。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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10年9月30日新築（登記記載日）                                                                                                                                   |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27年                                                                                                                                                   |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10年                                                                                                                                                   |
| 仕 様                        | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                              | 木・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建<br>スレート葺等<br>サイディング貼等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス、合板等<br>フローリング、畳等<br>トイレ×2、キッチン、浴室、洗面化粧台等<br>クローゼット、物入、押入、下足入、階段<br>下収納、ベランダ、ドライエリア等 |
| 床面積（現況）                    | 1階：31.15㎡、2階：31.98㎡、地下1階：28.25㎡、延床面積<br>：91.38㎡                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等                  | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 居 宅<br>3 L D K （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4月17日内部立入調査<br>◇所有者が住宅として居住している。                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項                    | ◇1階LDKと玄関の間にある扉や周辺の幅木等に傷みが見られた。これは、以前室内で飼育していた犬によるものであるとのことであった。また、洗面所の引き戸と1階トイレのドアの建付けが悪く、開閉に難があったが、所有者によると、洗面所の扉は扉のレールに埃が溜まっているためであるとの説明があった。地下の壁面に垂直方向の亀裂があったほか、2階和室の天井に亀裂があったため、水準器を用いて傾斜の有無を確認したが、傾斜を確認することはできなかった。<br>◇地下には掃き出し窓が二か所あり、所有者によると、梅雨の時期を除くとあまり湿気の影響はないとのことであった。<br>◇横須賀市建築指導課備付の「建築確認等台帳記載証明書」 |                                                                                                                                                       |

|  |                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>によると、物件2建物について検査済証を交付されたことを確認することができなかった。</p> <p>◇2階から深浦湾を望むことができる。</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 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差  | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 73,200          | 85<br>100 | 62,200        | × 66       | ×0.9     | = 3,690,000  |

標準的画地価格：標準的画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 横須賀-39

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & \text{補 正} & & & & \\
 95,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 73,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：セットバックの必要性、高低差等、画地条件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（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        | 300,000        | × 91.38       | × 0.22 | = 6,030,000    |

現価率

- ・ 経過年数約 27 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.20}) \\
 &= 0.22
 \end{aligned}$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)  | 土地利用権等価格(円) |       | 土地利用権等価格(円) |
|----------|-----------|-------------|-------|-------------|
| 1        | 3,690,000 | × 0.65      | 場所的利益 | = 2,400,000 |

(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。また、地役権については、東京電力から対価の支払いがあったことを考慮し、減価しなかった。

### 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) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円) | 占有減価<br>修 正 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の<br>控 除 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|----------------|------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| 1        | 3,690,000      | － 2,400,000            |             | × 1.0      | × 0.7       | × 1.0       | = 900,000    |
| 2        | 6,030,000      | ＋ 2,400,000            | × 1.0       | × 1.0      | × 0.7       |             | = 5,900,000  |
| 一括価格(合計) |                |                        |             |            |             |             | 6,800,000    |

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示価格 横須賀－39

所 在：横須賀市浦郷町3丁目28番18

価 格：95,000 円/㎡

位 置：京浜急行本線「追浜」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：168 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北東側3.6m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（60，200）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅が見られる既成住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,884,100円

物件2 2,271,400円

## 第7 附属資料の表示

### 1. 位置図

### 2. 公図写（A3判をA4判へ縮小したものである。）

### 3. 地積測量図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）

### 4. 建物図面・各階平面図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）

### 5. 間取図

以 上



1 1-15  
2 2-11

△ 2-22

N

## 附属資料2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

追浜東町1丁目

|       |       |             |  |           |  |      |          |    |           |
|-------|-------|-------------|--|-----------|--|------|----------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 横須賀市追浜東町一丁目 |  |           |  | 地番   | 3番11     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分        |  | 座標系番号又は記号 |  | 分類   | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |             |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年10月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54142

(1/1)

### 附属資料 3 地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである (原図の71%))

平成 三〇 年 四 月 九 日

(日加納)

地積測量図

番 3-9, -10, -11

所在地 横須賀市追浜東町一丁目



人  
世  
間

(平成10年 8月 1日作製)

作製者

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地圖整理番号: M54143

# 附属資料4 建物図面写・各階平面図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

平成 年 月 日

(定算書)

登記年月日: 平成10年10月15日

187568

建物図面図

3-11-1

系屋番号

建物の所在 横須賀市追浜東町1丁目3番地1-1

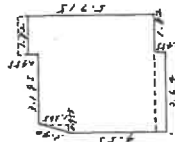
各階平面図

1 階



$$\begin{aligned} \text{求積} &= 16562 \\ 182 \times 0.91 &= 16562 \\ (546 \times 546) & \\ - 0.455 \times 1.365 \div 2 &= 295010625 \\ 311572625 & \\ 31.15m^2 & \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} \text{求積} &= 082810 \\ 182 \times 0.455 &= 082810 \\ (546 \times 546) & \\ - 0.455 \times 1.365 \div 2 &= 295010625 \\ 364 \times 0.455 &= 165620 \\ 319853625 & \\ 31.98m^2 & \end{aligned}$$

地下1階



$$\begin{aligned} \text{求積} &= 2825m^2 \\ 546 \times 27.3 &= 149952625 \\ - 0.455 \times 1.365 \div 2 &= 1366365 \\ 50.05 \times 27.3 &= 1366365 \\ 282589185 & \\ 2825m^2 & \end{aligned}$$

作製者

土橋調査士

平成10年10月2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した平面図である

(横須賀地方方法務局横須賀支庁管轄)

令和6年10月3日

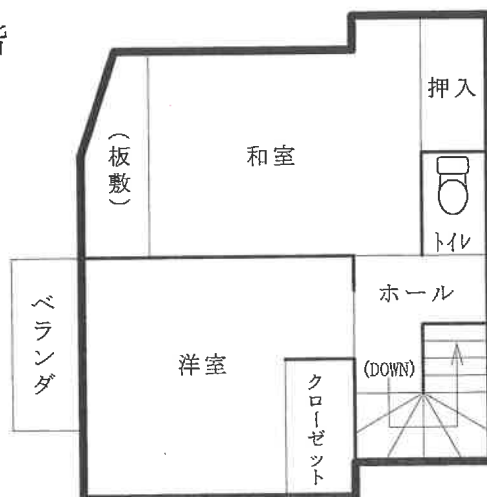
東京法務局新館出張所

登記官

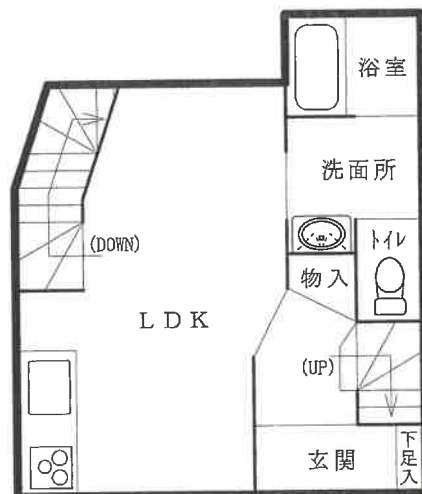
地図整理番号: M54144

附属資料 5  
間 取 図

2 階



1 階



地下 1 階

