

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 12 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 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,960,000 3,168,000	一括	792,000	31,937	8,703
1	960,000				
2	20,000				
3	330,000				
4	2,650,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2039番5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目2036番地9 |
| | 家屋 番号 | 2036番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2039番5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目2036番地9 |
| | 家屋 番号 | 2036番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年11月 7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 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2039番5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目2036番地9 |
| | 家屋 番号 | 2036番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市太田和二丁目11番32号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2，3） ☐ （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2，3土地は公衆用道路として近隣住民等が利用している（「執行官の意見」参照）		
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			
建物	物件4		
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1，3土地との位置関係）		

(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 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物内で犬と猫を飼っています。 3 本件建物にはソーラーパネルや屋根裏収納がありません。 4 近隣との間で土地の境界に関する争いなどありません。 5 11月5日は仕事なので居られないと思います。不在の場合は鍵を開けて調査することは承知しました。 (令和7年10月20日聴取) 6 今日には家に戻れました。 7 物件2, 3の道路部分については他の人が利用するについて利用料などの受取はしてません。 8 室内の壁には引っ掻き傷はあると思います。 9 建物に傷みはあります。 (令和7年11月5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4建物は、外観上は軒下の傷みなどが激しく、外壁に亀裂も見られた。室内においても、関係人の陳述にあるとおり、引っ掻き傷の他、ペットの影響や経年等による劣化と見られる建具の傷み、床の傷みなどが複数見られた。また、キッチン部分にはトップライトが存在し、トップライトの枠部分にシミが見られたほか、各和室の廻り縁や柱などの木材に変色が見られた。 3 物件2, 3土地は、登記記録上も課税上も地目は公衆用道路である。ただし、評価人の調査によると、物件2, 3土地は建築基準法上の道路ではなく、物件4建物の建築に際し、物件2, 3土地に南東側で接する市道への接道要件を満たすための専用通路とされているとのことである。物件3土地の概ね西側にあたる部分は、本件土地建物所有者の駐車スペースとして利用されているものの、前記公簿上の地目が公衆用道路で統一されていること、現況の外観、前記駐車スペースを除く利用状況などから物件2, 3土地については、前記のとおり地目を公衆用道路として報告する。なお、現況物件2, 3土地は南東側で公衆用道路に接している。

(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10月2日(木) 9:25-9:26	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10月2日(木) 12:31-12:40	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10月20日(月) 14:43-14:53	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 現況調査期日通知書交付 外観調査 写真撮影
令和7年11月5日(水) 12:33-13:13	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() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		

(特記事項)

☒ 令和 7年11月 5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。



(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 横須賀市太田和二丁目				地 番 2036番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

(5 枚目)

※図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 2005-9
ワ 2006-5
カ 2006-6
コ 2006-10
タ 2009-10
レ 2009-14
ソ 2009-13
ツ 2009-12
ネ 2009-18
ナ 2009-17
ラ 2006-15
ム 2006-13
ウ 2005-21
ノ 2006-8
オ 2006-14
カ 2007-9
キ 2006-3
マ 2009-9
ガ 2004-13
フ 2004-18
コ 2012-5
エ 2012-6
テ 2014-12
ケ 2014-18
イ 2014-19
イ 2015-3
コ 2016-2
ハ 2018-4
ミ 2019-1
ゾ 2019-39
ヒ 2019-13
ヒ 2016-11
ヒ 2036-18
ス 2036-19
ウ 2036-20
イ 2036-22
ロ 2036-23
ハ 2039-2
イ 2039-4
イ 2039-6
ハ 2011-4

登記年月日：昭和61年6月26日

436955
436955-1

地積測量図

前 2036-1 後 新同一ノ新
地 番 2036-1
土地の所在 横須賀市 太田 和 2 丁目

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。
(国土地院方法務局横須賀支局管理)
令和7年7月26日
東京地方法務局新田出張所
登記官

この面は、A3判をA4判に縮小したものである。

積算表				面積	
地番	起算	延べ	倍率	面積	坪
2036-7	7	5.88	1.36	9.1228	
2036-7	7	5.88	1.21	7.1148	
2036-7	7	3.0	1.46	4.6720	
2036-7	7	3.0	1.46	20.9596	
2036-8	7	10.19	5.33	54.3127	
2036-8	7	10.19	1.22	12.4318	
2036-8	7	11.65	3.40	39.6100	
2036-8	7	11.76	2.28	26.8128	
2036-8	7	11.76	1.14	13.4064	
2036-8	7	11.68	4.73	55.2464	
2036-8	7	11.68	4.73	201.8201	
2036-9	7	13.06	6.59	86.0654	
2036-9	7	13.78	1.22	16.8116	
2036-9	7	13.78	7.49	103.2122	
2036-10	7	13.36	6.49	86.7064	
2036-10	7	13.61	1.05	14.2905	
2036-10	7	13.93	2.26	31.4818	
2036-10	7	13.93	5.51	76.7543	
2036-10	7	13.93	5.51	209.2330	
2036-10	7	13.93	5.51	104.61	
2036-11	7	2.67	0.52	1.3884	
2036-11	7	2.32	1.50	3.4800	
2036-11	7	2.32	1.50	2.43	
2036-11	7	2.32	1.50	4.8684	

① 2036-1
 M^2
 $374.85035 - (B, C, D, E, F) = 53.36520$
 M^2

境界線凡例

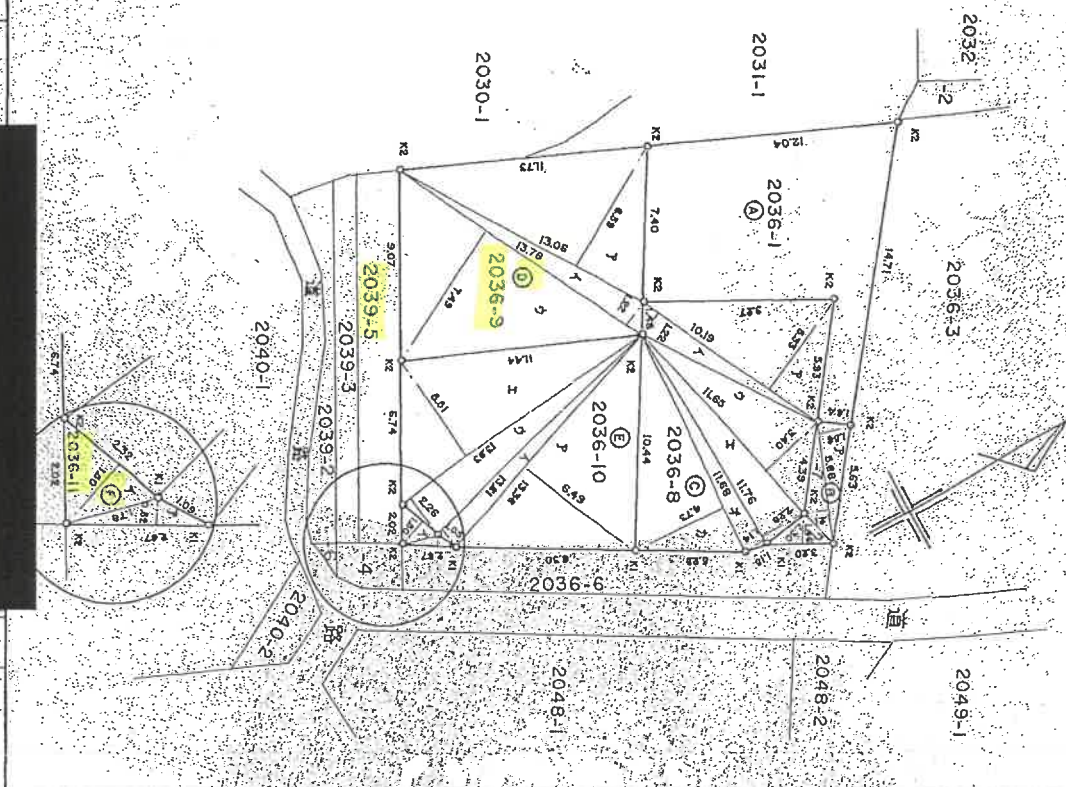
市界線 K1
民界線 K2

作製者

昭和61年6月19日作成

申請人

縮尺 1/250



(印刷)

枚目

登記年月日：昭和57年4月22日

496976

前2039-3 後：新同1-新

地積測量図

地番 2039-5-3
土地の所在 横須賀市 本田和2丁目

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。
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和7年7月28日 東京法務局総務出役所 登記官

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積計算表				面積
地番	記号	底辺	高さ	底面積
2039-5	1/2	17.89	1.99+1.98	71.0233
				35.51165
				35.51

$$\begin{aligned} &2039 \sim 3 \\ &M^2 \quad M^2 \quad M^2 \\ &53 \sim 35.51165 = 17.48835 \end{aligned}$$

作製者

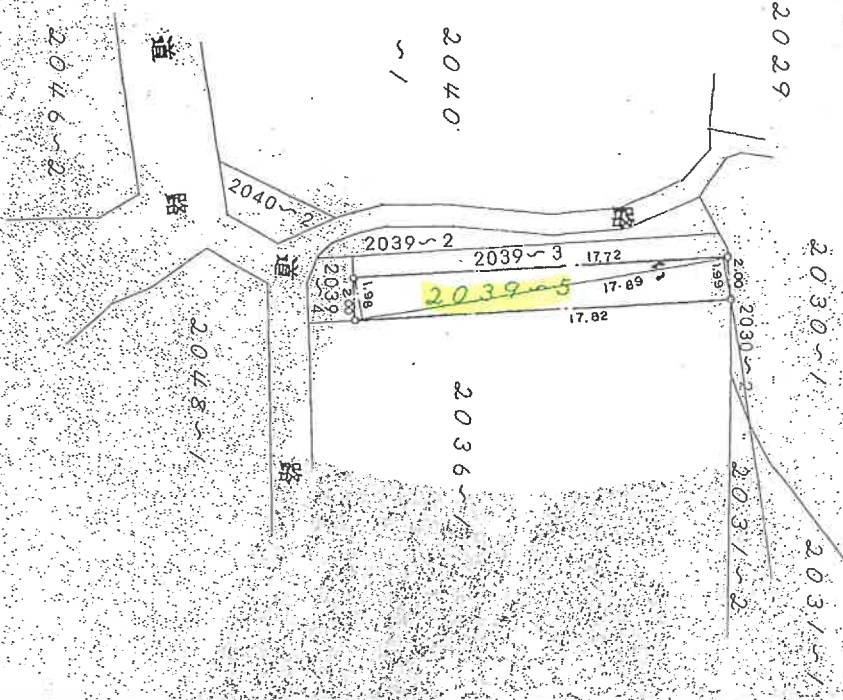
昭和57年4月2日
日作製

申請人

縮尺 1/250

(日付型9)

(日加約)



面圖 剖面圖 階梯 各建

家屋番号 2036-9

建物の所在 横須賀市太田和2丁目2036番地9

面圖 面圖 物階 建各

面圖 面圖 物階 建各



式積表	0.91 × 4.55 = 4.1405
	3.64 × 8.19 = 29.8116
	1.62 × 7.28 = 13.2496
合計	47.2017
床面積	47.20 ㎡

2031-1	2036-1	2037-1
--------	--------	--------

2031-1	2036-1	2036-8
--------	--------	--------

2031-1	2036-1	2036-8
--------	--------	--------

2030-1	2036-10
--------	---------

1-0503

2039-6

A rectangle with a horizontal length of 8.19 and a vertical width of 5.45. The dimensions are labeled on the top and right sides of the rectangle.

5.46 × 8.19 = 44.7174	合 計 44.7174	床面積 44.71	㎡
-----------------------	-------------	-----------	---

100

100

作者

2007年

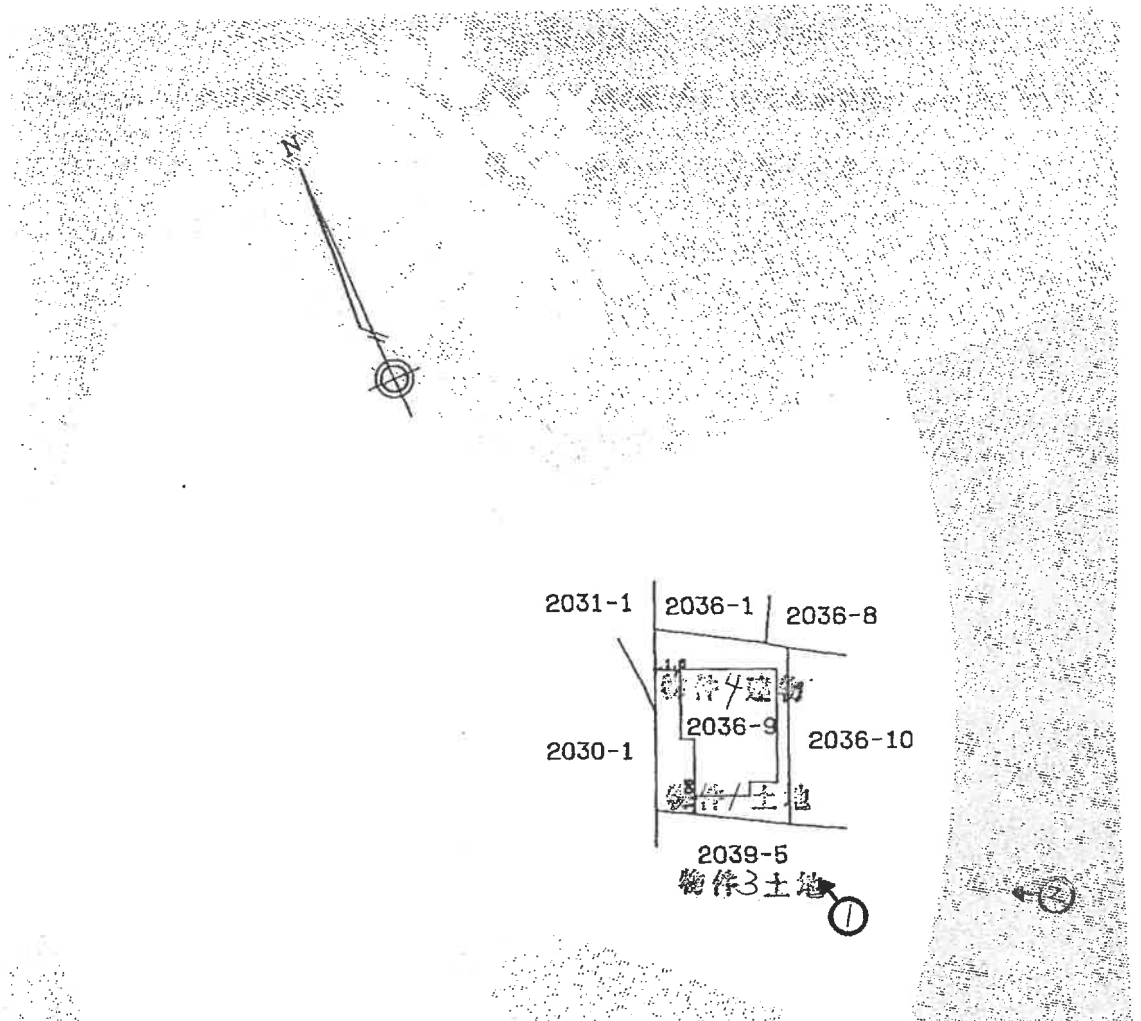
人請申

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影方向図

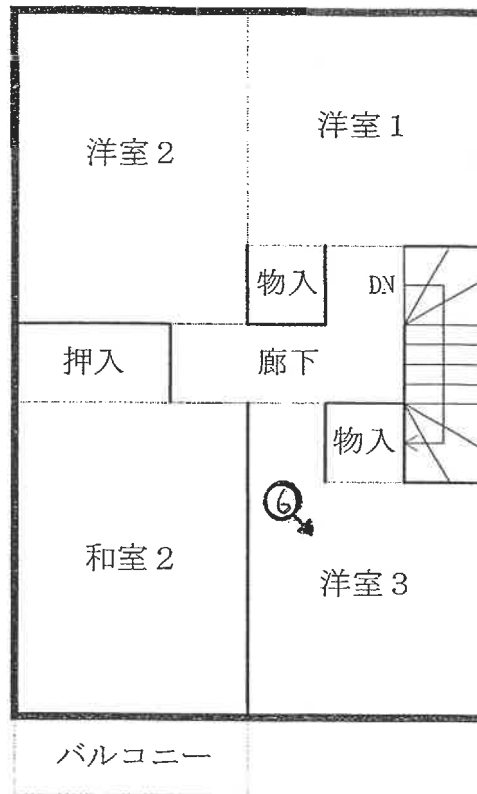
←○は写真撮影位置・方向



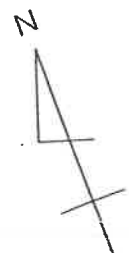
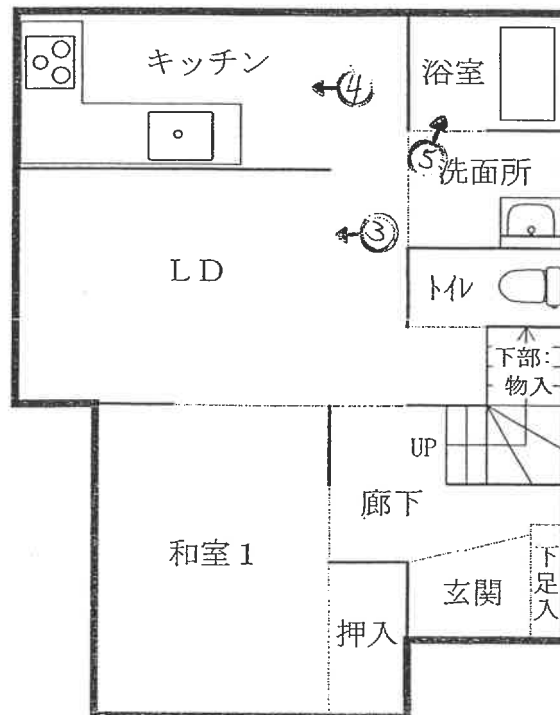
間取図

←○は写真撮影位置・方向

2階



1階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年(ケ)第 44 号
令和7年11月 5日 現地調査
令和7年11月18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 3, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 9 6 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 2 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 3 3 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 2, 6 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 乃至 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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		住居表示 太田和2-11-32
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 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2036番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目 |
| | 地 番 | 2039番5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.5平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横須賀市太田和二丁目2036番地9 |
| | 家屋 番号 | 2036番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 44.71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乃至3）

位 置 ・ 交 通	JR横須賀線「衣笠」駅の南西方約6.5km（道路距離）、 「太田和」バス停より徒歩約10分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	無指定
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
	そ の 他 の 規 制	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	140.47㎡（登記面積）
	形 状	袋地（特記事項参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.6m 奥行約19m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側で幅員約4m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に 約4.6m接面する。	
土地の利用状況等	物件4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	あり
	都 市 ガ ス	南東側前面道路にガス本管は通っているが 、本件土地への取出管はない。プロパンガ ス利用。
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇物件2、3土地は、外観上、公衆用道路となっている。しかし、当該道路は建築基準法上の道路ではなく、本件建物の建築計画概要書によれば、物件2、3土地部分は本件建物の敷地の一部となっており、本件土地は物件2、3土地部分にて南東側で上記「接面道路の状況」に記載の市道に接面している。 ◇地理院地図（国土地理院）によれば、本物件の北東方付近を「武山断層（位置やや不明確）」が通っている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和63年2月11日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	0
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼、繊維壁、合板等
	天 井	クロス貼、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：47.20㎡、2階：44.71㎡、延べ：91.91㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK（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11月5日内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証が交付された確認はできなかった。 ◇軒裏が激しく損傷しているほか、外壁に亀裂も見られた。 ◇所有者の陳述によれば、室内で犬猫を飼っているとのことであり、引っ掻き傷が各所で見られた。 ◇経年による劣化やペットの影響によるものと思われる建具や床の傷みなどが複数見られた。 ◇キッチン上部にあるトップライトの枠部分にシミが見られたほか、各和室の廻り縁や柱などの木材に変色が見られた。 。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	52,900	80	42,300	×103.04	×0.9	= 3,920,000
		100				
2	52,900	80	42,300	×2.43	×0.9	= 90,000
		100				
3	52,900	80	42,300	×35	×0.9	= 1,330,000
		100				

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－33

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 61,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 52,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、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：外観上公衆用道路の部分を含んでいること等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を建物の状況等を勘案して10%と判定した。

② 物件 4 (建物)

目的建物は築後約 38 年を経過しており、経済的耐用年数を了していると判断されることから、再調達原価の 2% (残価率) をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
4	170,000	× 91.91	× 0.02	= 310,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1乃至3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	3,920,000	×	0.65	法定地上権 = 2,550,000
2	90,000	×	0.65	法定地上権 = 60,000
3	1,330,000	×	0.65	法定地上権 = 860,000

(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	3,920,000	－ 2,550,000		× 1.0	× 0.7		= 960,000
2	90,000	－ 60,000		× 1.0	× 0.7		= 20,000
3	1,330,000	－ 860,000		× 1.0	× 0.7		= 330,000
4	310,000	＋ 3,470,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,650,000
一括価格（合計）							= 3,960,000

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－33

所 在：横須賀市荻野 230 番 28 「荻野 2-1」
価 格：61,700 円／m²
位 置：JR 横須賀線「衣笠」駅約 6.7 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：192 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西側 6.2m 市道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%，容積率 80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	3,719,300 円
物件 2	0 円
物件 3	0 円
物件 4	1,661,400 円

第7 附属資料の表示

位置図①

位置図②

公図写（A3 判から A4 判へ縮小）

地積測量図写（A3 判から A4 判へ縮小）

建物図面写・各階平面図写（A3 判から A4 判へ縮小）

間取図

以 上





イ	2035-2	ハ	2053-2	ホ	2054-6	ト	2054-8	リ	2054-3	ル	2004-16
ロ	2035-4	ニ	2054-4	ヘ	2054-5	チ	2054-7	ズ	2048-4	ツ	2004-16



請 部 分	所 在	横須賀市太田和二丁目				地 番	2036番9	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号は記号	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	

13

ヲ 2005-9
ワ 2006-5
ホ 2006-6
コ 2006-10
タ 2009-10
レ 2009-14
ソ 2009-13
ノ 2009-12
ネ 2009-18
ナ 2009-17
ラム 2006-15
ム 2006-13
リ 2005-21
ノ 2006-8
オ 2006-14
タ 2007-9
マ 2006-3
ケ 2009-9
フ 2004-13
コ 2004-18
エ 2012-5
テ 2012-6
ア 2014-12
サ 2014-18
キ 2014-19
ユ 2015-3
ミ 2016-2
シ 2018-4
ジ 2019-1
ン 2019-39
ン 2019-43
モ 2036-11
セ 2036-18
ス 2036-19
ソ 2036-20
イ 2036-22
ロ 2036-23
ハ 2039-2
仁 2039-4
休 2039-6
ハ 2011-4

登記年月日：昭和61年6月26日

令和7年7月28日

東京法務局新館出張所

登記官

436965
436964

前 2036-1 後 新同一 新

地積測量図

地番 2036-7
土地の所在 横須賀市太田和2丁目

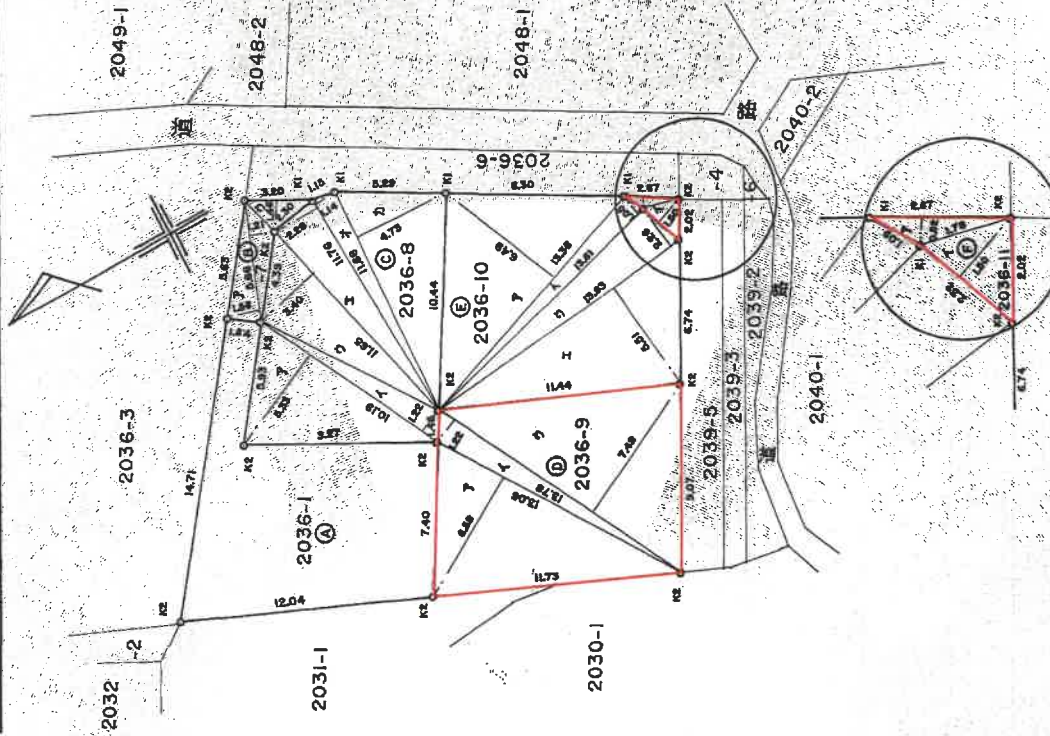
地積計算表					面積
地番	記号	底辺	高さ	借面長	
2036-7	⑦	5.88	1.56	9.1728	M ² 10.47
	①	5.88	1.21	7.1148	
	②	3.20	1.46	4.6720	
	計			20.9596	
2036-8	⑧	10.19	5.33	54.3127	M ² 100.91
	①	10.19	1.22	12.4318	
	②	11.65	3.40	39.6100	
	③	11.76	2.28	26.8128	
2036-9	⑨	11.76	1.14	13.4064	M ² 103.04
	④	11.68	4.73	55.2464	
	⑤	13.06	6.59	86.0654	
	⑥	13.78	1.22	16.8116	
2036-10	⑩	13.78	7.49	103.2122	M ² 104.61
	⑦			206.0892	
	⑧	13.36	6.49	86.7064	
	①	13.61	1.05	14.2905	
2036-11	⑪	13.93	2.26	31.4818	M ² 2.43
	②	13.93	5.51	76.7543	
	③	2.67	0.52	1.3884	
	④	2.32	1.50	3.4800	
計					4.8884

① 2036 ~ 1

M²
374.85035 - (B, C, D, E, F) = 53.36520

境界標凡例

市アレート K1
民 鉄 K2



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(目加納)

作製者

(昭和61年6月19日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：37-4

登記年月日：昭和57年4月22日

前2039-3 後新同一・新

436976

地積測量図

地番 2039-5, -3

土地の所在 横須賀市太田和2丁目

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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年7月28日

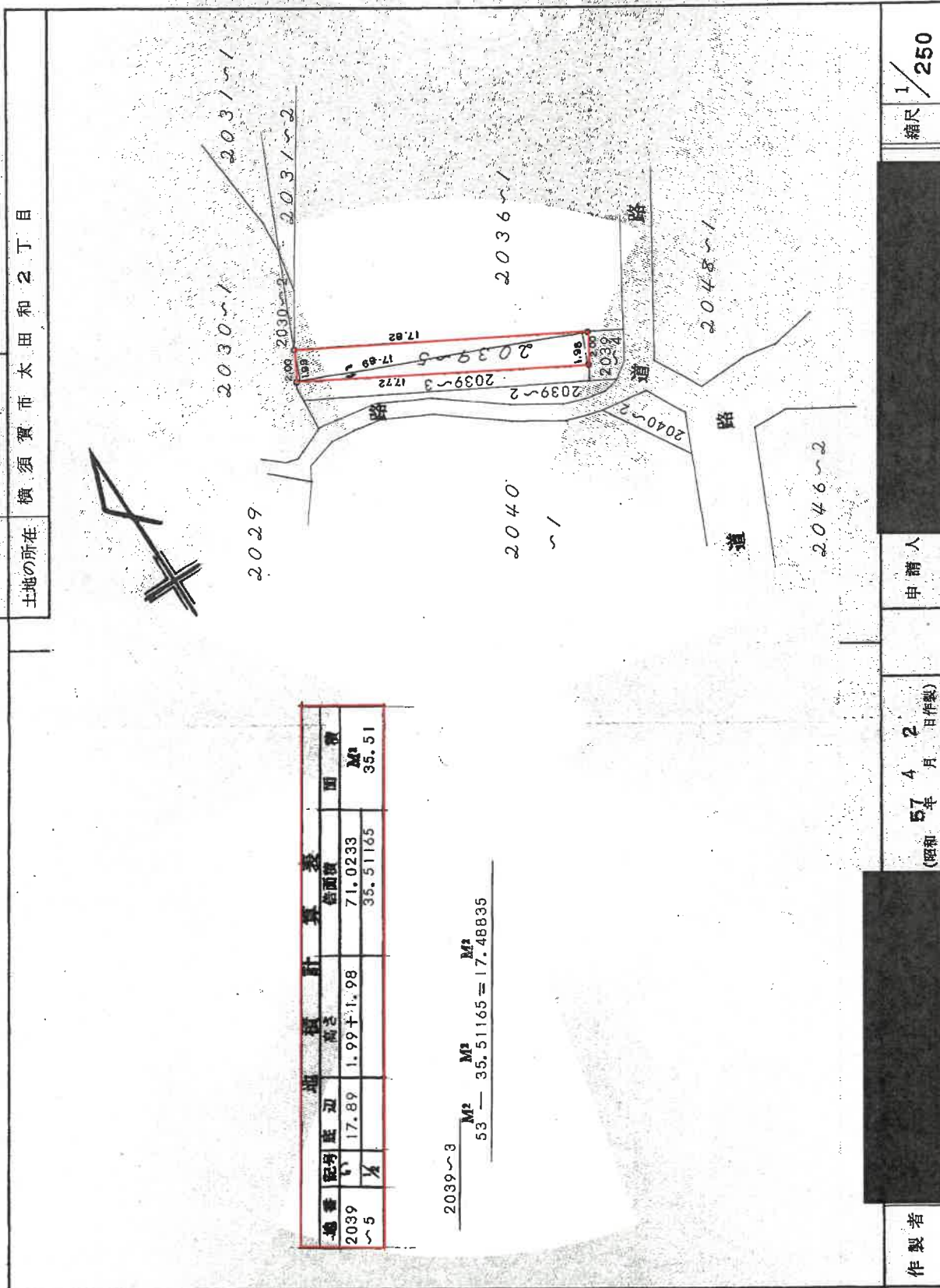
東京法務局新宿出張所

登記官

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

57 4 22

(日加判)



(日加判9)

登記年月日：昭和63年2月18日

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。
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)
令和7年7月28日 横浜法務局新宿出張所

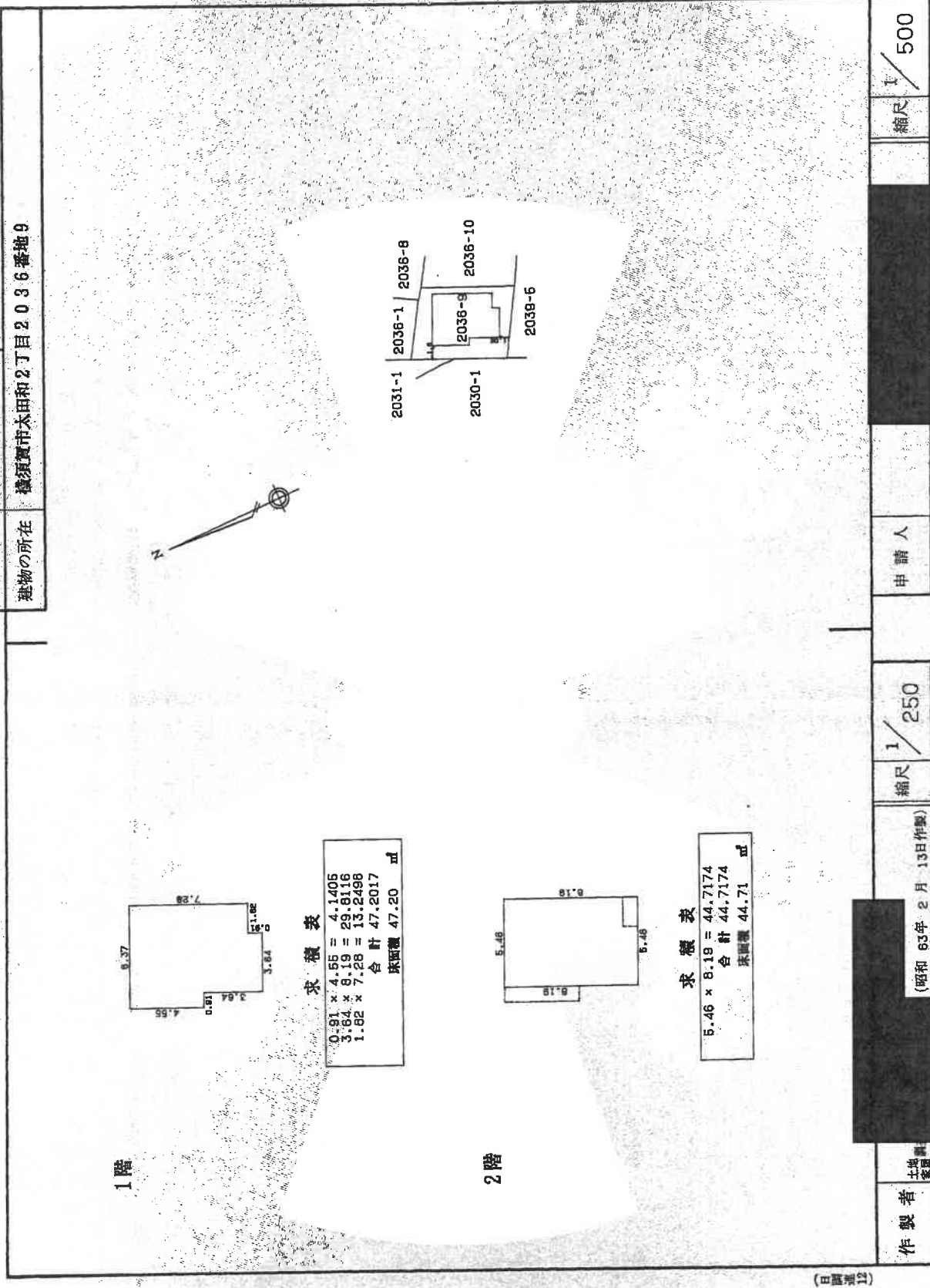
登記官

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

建物図面写
各階平面図

家屋番号	2036-9
建物の所在	横須賀市太田和2丁目2036番地9

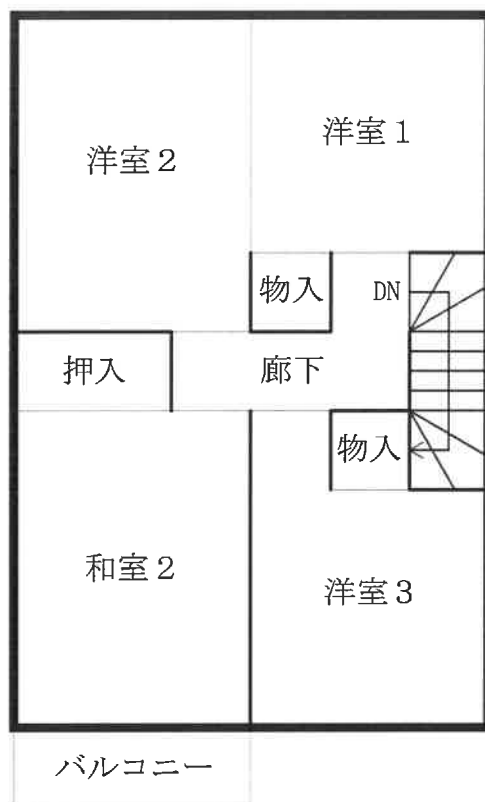
171490 各階平面図



請求番号：37-3

間取図

2階



1階

