

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 7月 2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 6月19日 午前10時00分から 令和 8年 6月19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 5月 7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   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷                     |
|   | 地 番   | 858番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷858番地11              |
|   | 家屋 番号 | 858番11                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.67平方メートル<br>2階 72.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 6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, 2】  
別紙物件目録記載のとおり
- 
- 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし
- 
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
なし
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。
- 
- 5 その他買受けの参考となる事項  
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   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷                     |
|   | 地 番   | 858番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷858番地11              |
|   | 家屋 番号 | 858番11                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.67平方メートル<br>2階 72.71平方メートル |



令和 6年(ケ)第 57号  
令和 6年11月11日受理  
令和 6年12月 5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   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷                     |
|   | 地 番   | 858番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷858番地11              |
|   | 家屋 番号 | 858番11                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.67平方メートル<br>2階 72.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 本件建物は、昭和56年3月に新築されたものを、平成28年5月に私が中古物件として購入したものです。現在は、私が家族と共に住居として使用しています。</p> <p>2 ペットは、犬3匹と猫3匹を飼っています。</p> <p>3 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、1階の洋室には犬3匹がいるので、床には犬の尿で傷んだところがあります。</p> <p>4 本件建物を建築した元の所有者は、秋田杉を柱に使うなど、かなりお金を掛けて家を建てたそうです。庭石も元の所有者が入れたものです。</p> <p>5 平成28年5月に本件建物を購入して間もなく、本件建物の全リフォームを行いました。全リフォームというのは、外壁の塗り替え、浴室キッチン等の水回り交換、畳交換等です。</p> <p>6 2階のベランダ側洋室ですが、床が浮き上がるようになったので自分でベニヤ板を張って絨毯を敷きました。この部屋の絨毯にも、犬の尿で傷んだところがあります。</p> <p>7 1階和室の地袋の扉は、エアコンの水が垂れてその跡が残っています。</p> <p>8 床がぶかぶかしているところがあります。また、床には傾きを感じる場所があります。</p> <p>9 郵便受に「(株)フォレスト」と書いたシールが貼ってあります。これは、私が以前に経営していた会社ですが、本件建物を使用している訳ではありません。郵便物を受け取っているだけです。</p> <p>10 敷地内には、引き込み線用のポールが1本あります。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用していることが認められる。</p> <p>2 関係人陳述のとおり、敷地内には庭石が幾つか置かれていた。1階の洋室には、床に犬の尿で傷んだところがある。1階和室の地袋の扉は、エアコンの水が垂れてその跡が残っている。床がぶかぶかしているところがある。床には傾きを感じる場所がある。引き込み線用のポールが1本ある。</p> <p>3 評価人の調査に寄れば、物件1土地は、縄縮みしている可能性がある。</p> <p>4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地(物件1土地)は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月18日(月) 14:50-15:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者と面談
令和6年12月3日(火) 11:30-12:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [評価人同行]
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 845-2    ハ 858-19  
 □ 861-4



(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	三浦市三崎町諸磯字尾屋敷			地番	858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。

**本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。**

令和6年9月9日  
 横浜地方法務局横須賀支局  
 登記官

請求番号：35-1  
 (1/1)

(5枚目)

024390

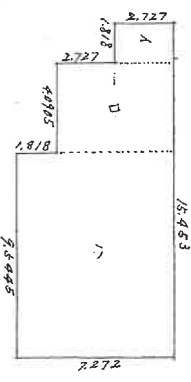
各階平面図

建物図面  
各階平面図

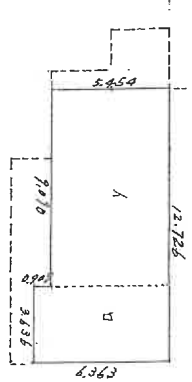
家屋番号  
858-11

建物の所在  
三浦市三浦町新築字屋敷 858番地11

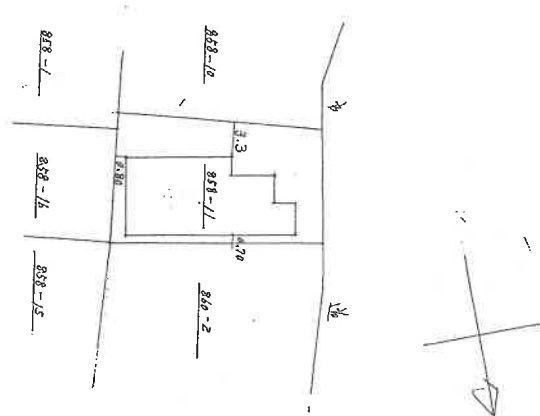
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年9月9日  
 横浜地方支庁検査支局  
 登記官



面積計算  
 $1 \text{ 階 } 18,453 \times 7,272 = 134,177,286$   
 $2 \text{ 階 } 5,058 \times 4,010 = 20,382,587$   
 $3 \text{ 階 } 7,272 \times 7,844 = 57,077,604$   
 96,177



面積計算  
 $1 \text{ 階 } 5,450 \times 7,010 = 38,195,500$   
 $2 \text{ 階 } 3,436 \times 7,272 = 24,987,688$   
 72,771



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日調連12)

作製者

年 3 月 30 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

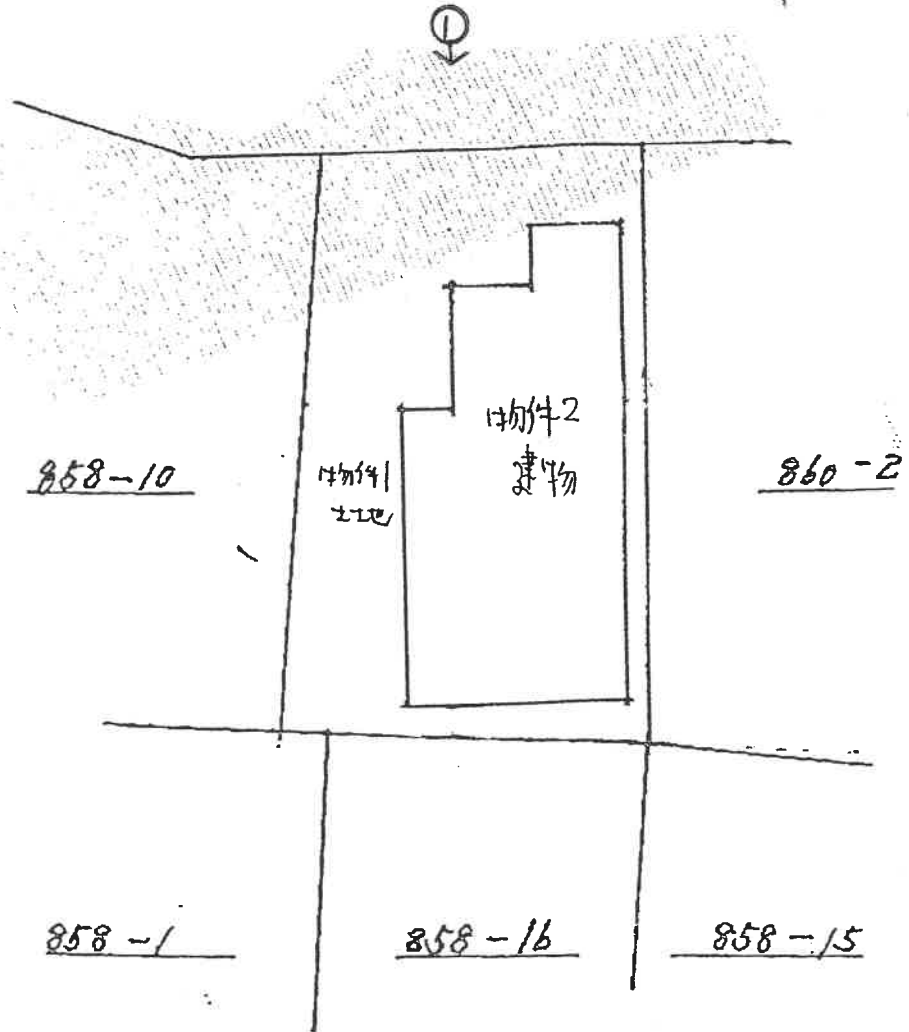
(日本工科大学測量士会連合会用紙)

56.4.2 (日調連)

(6枚目)

# 写真撮影位置図

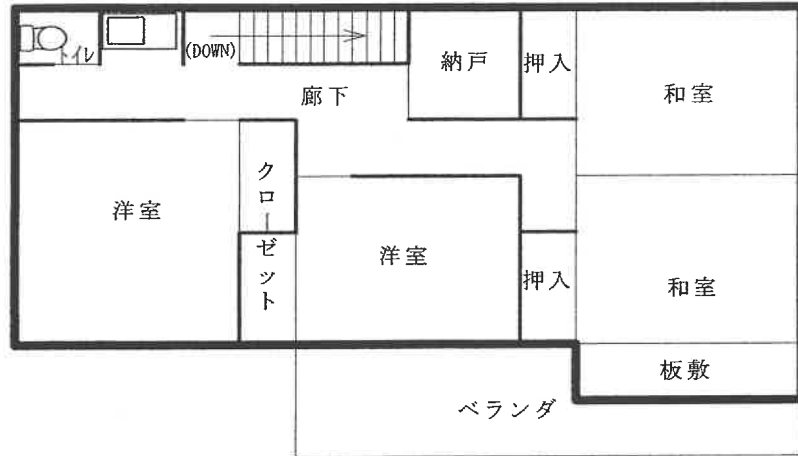
( ←○は写真撮影位置・方向 )



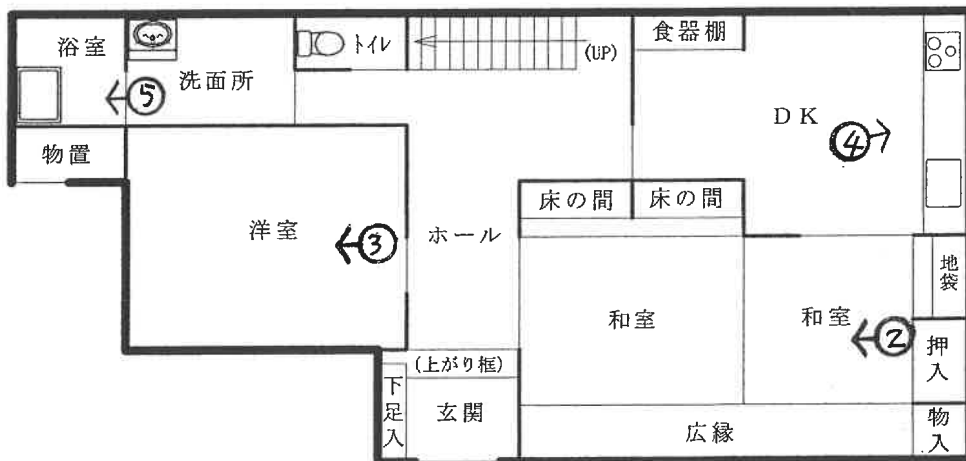
# 概略間取図

( ←○は写真撮影位置・方向 )

2階



1階





1  
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

( 11 枚目 )

令和6年(ケ)第 57号  
令和8年2月11日 現地調査  
令和8年2月13日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

## 再 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3,360,000円	
内訳価格	
物件1	金840,000円
物件2	金2,520,000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。
- ④ 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6参考価格資料3に記載してある。

## 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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

## 第3 目的物件

物件番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	—
2		住居表示 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   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷                     |
|   | 地 番   | 858番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三浦市三崎町諸磯字尾屋敷858番地11              |
|   | 家屋 番号 | 858番11                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.67平方メートル<br>2階 72.71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）

位置・交通	京浜急行久里浜線「三崎口」駅の南方 約4.1km(道路距離)、「栄町」バス停徒歩約2分	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の既存住宅地域	
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	◇第一種中高層住居専用地域（一部。以下『一中高』） ◇近隣商業地域（一部。以下『近商』。）
	建蔽率	◇60%（一中高部分） ◇80%（近商部分）
	容積率	200%
	防火規制	指定なし（建築基準法第22条区域）
その他の規制	立地適正化計画	居住誘導区域内（近商部分） 第1種高度地区（一中高部分）、第2種高度地区（近商部分）、土砂災害警戒区域（一部）、宅地造成工事規制区域、三浦市まちづくり条例、三浦市景観条例
面地条件 (規模, 形状等)	規模	188.42㎡（登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約8.5m、奥行約20m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路	北西側で幅員約2.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）より約2.0m高く約8.5m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。 ◇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
	ガス	なし（プロパンガスを使用）
	下水道	なし（浄化槽を使用）

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇物件1土地には地積測量図が作成されていない。物件2建物の敷地は、市道に面している部分はコンクリートの擁壁が築造され、隣接地部分はコンクリートブロック塀で囲われているため、その範囲は明確に把握することができる。その一方で、現地調査においては、北東角部分のコンクリートブロック中央付近に石杭があることを確認できたものの、他の部分で境界標を確認することはできなかった。そこでZENRIN GIS パッケージ等を用いて机上概測したところ、若干の縄縮みがある可能性があるかと判断した。したがって、評価上は登記面積を採用し、縄縮みの可能性は個別格差で調整する。</p> <p>◇接面道路は建築基準法第42条第2項道路であるため、建物を再建築する際にはセットバックが必要になる。</p> <p>◇用途地域は、目的物件の東側を北東から南西方に走る県道第26号横須賀三崎線の境界から30m以内が近隣商業地域、30mを超えると第一種中高層住居専用地域に該当する。</p> <p>◇三浦市都市計画課備付の用途境を図示した図面によると、物件1土地の半分程度が第一種中高層住居専用地域、半分程度が近隣商業地域であり、基準建蔽率は約70%と推測する。</p> <p>◇物件1土地には庭石が多数置かれている。</p> <p>◇市道から物件2建物に至るためには、10段程度の階段を利用する必要がある。</p> <p>◇駐車スペースは設けられていない。</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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和56年3月25日（登記記載）
	経 過 年 数	45年
	経済的残存耐用年数	9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺、銅板葺等
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	京壁、合板、石膏ボード等
	天 井	秋田杉、布クロス貼、ビニールクロス貼、合板、石膏ボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	トイレ×2、キッチン、洗面化粧台、浴室等 クローゼット、物入、押入、下足入、納戸、物置（ 外側からのみ利用可能）、食器棚、床の間、広縁、 ベランダ等
床面積（現況）	1階：96.67㎡、2階：72.71㎡、延床面積：169.38㎡	
現況用途等	種 類	居宅
	間 取 り	7DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通（但し欄間の彫刻や1階和室に秋田杉を使用する等、品等の高い資材も一部に用いられている。）	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇令和8年2月11日内部立入調査 ◇所有者及びその家族が住居として居住している。	
特 記 事 項	◇所有者によると、目的物件を購入した平成28年に外壁及び水回りの改修を行ったほか、2階中央の洋室は床板が反り返ったため、自分で上から板を張ったとのことである。 ◇室内で犬を3匹、猫を3匹飼育しており、ペット臭がかなり感じられた。1階西側の洋室に犬のケージがあり、傷んで剥がれた床板がテープで補修された個所があった。また2階南東側の和室には猫のケージが置かれていた。ペットによって床板や壁に傷がつけられている痕跡は確認できなかった。 ◇玄関や2階和室前の廊下で特に床の傾斜を感じたため水準器で計測したところ、1階では南方に向かって約1.7度の傾斜が	

	<p>あり、2階では西方から南方に向かって約1.5度の傾斜がある部分があった。</p> <p>◇1階の広縁、西側洋室、2階中央の洋室等の床がたわんでいる部分があった。</p> <p>◇1階和室の地袋の引き戸に染みがあった。所有者によると、エアコンの水が垂れたものであるとのことであった。また、広縁等、床板に染みが見られたが、原因は不詳とのことである。</p> <p>◇前回調査後、トイレのウォシュレットが故障したとのことである。</p> <p>◇神奈川県横須賀土木事務所建築指導課備付の台帳記載事項証明書では、物件2建物について検査済証が発行されたことを確認することはできなかった。</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 番号	標準画地 価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地 積 (m <sup>2</sup> )	建付 減価	建付地価格 (円)
1	54,900	90 100	49,400	× 188.42	× 0.90	= 8,380,000

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 三浦-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 49,300 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 54,900 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇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：ほぼ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と比べて、街路条件、環境条件、行政的  
条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：縄縮みの可能性、セットバックの必要性、駐車スペースがないこと  
等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
2	200,000	× 169.38	× 0.10	= 3,390,000

現価率

- ・ 経過年数約 45 年、経済的残存耐用年数約 9 年、観察減価率 40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.40}) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

## 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	8,380,000	× 0.65	法定地上権	= 5,450,000

(注) 土地利用権等割合：物件1土地の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)	共有 持分	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	8,380,000	- 5,450,000			× 0.95	× 0.3		= 840,000
2	3,390,000	+ 5,450,000		× 1.0	× 0.95	× 0.3	- 0	= 2,520,000
一括価格(合計)								3,360,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：庭石が多数存在すること及び傾斜が感じられる建物に対する市場性減退を総合して-5%と判定した。

競売市場修正：-70%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（三浦-8）

所 在：三浦市原町 362 番 4 「原町 11-29」  
価 格：49,300 円/m<sup>2</sup>  
位 置：京浜急行久里浜線「三崎口」駅約 3.8km  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：134 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 道 路：北西側 4m 市道  
用途指定等：第二種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）  
地域の概要：一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1            6,647,457 円  
物件 2            2,971,985 円

### 3. 前回の売却基準価額

物件 1	1,520,000 円
物件 2	4,870,000 円
一括価格	6,390,000 円

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
3. 建物図面写・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。）
4. 間取図

以 上

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1 : 5,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは約50メートル  
印刷中心は 東経 139度37分45秒 北緯 35度9分2秒

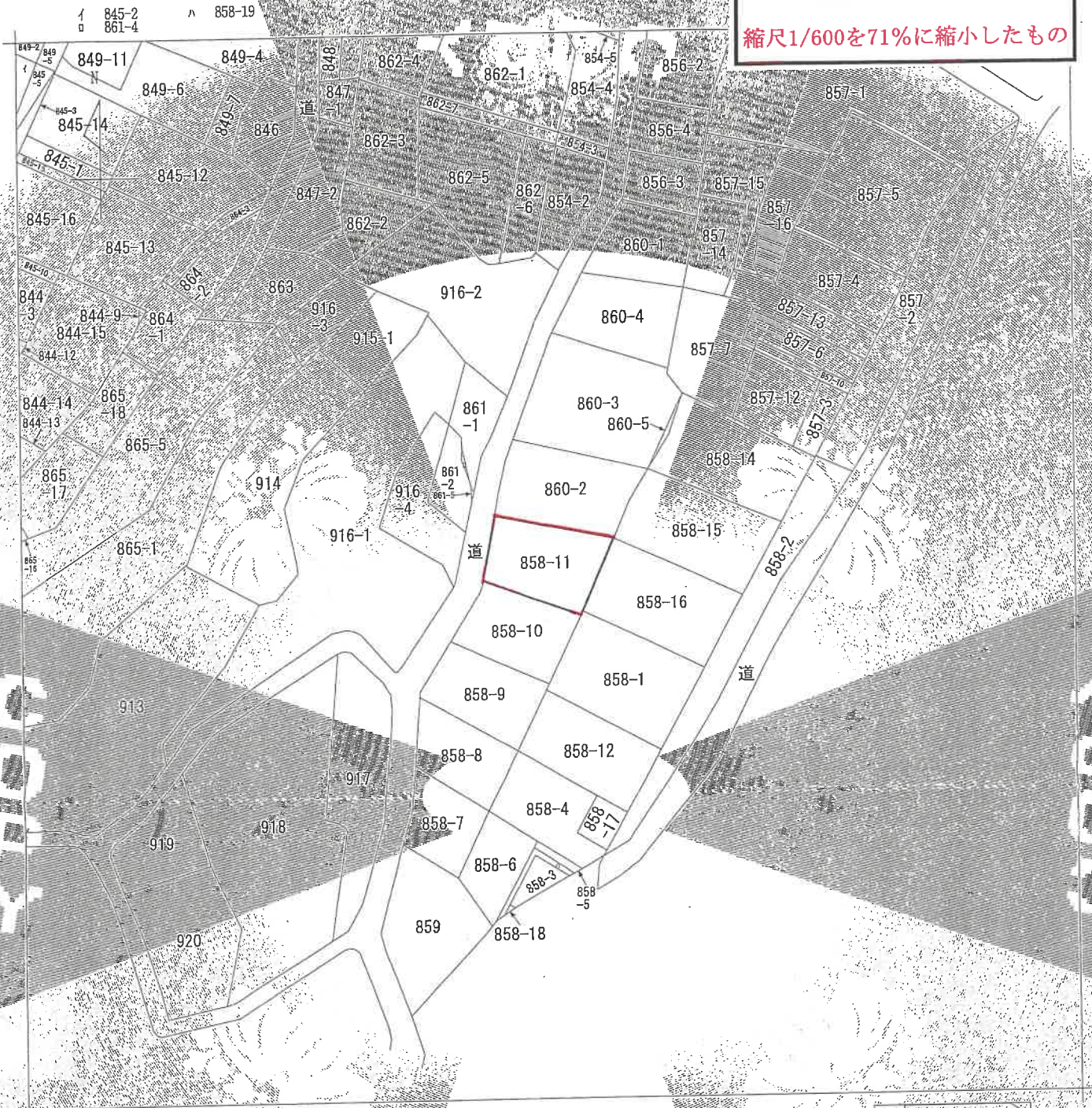


1 : 15,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第7-258号

地図上の1センチは約150メートル  
印刷中心は 東経 139度37分46秒 北緯 35度 9分47秒

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。



請求部	所在	三浦市三崎町諸磯字尾屋敷			地番	858番11	
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	

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6年9月9日  
横浜地方方法務局横須賀支局  
登記官

請求番号：35-1  
(1/1)

**附属資料 3 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%))

56 4.2 (目加納)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 858-11

建物の所在  
 三浦市工務所建設管理課 建設管理課 建設管理課

各階平面図

024390

**面積計算**

イ  $12.726 \times 2.777 = 35.347$   
 ロ  $5.654 \times 4.025 = 22.760$   
 ハ  $7.272 \times 7.594 = 55.147$   
 93.254

**面積計算**

イ  $5.654 \times 8.010 = 45.288$   
 ロ  $3.886 \times 6.313 = 24.528$   
 72.817



一階



二階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和56年9月30日(作製)

(日本工務家建築士会連合会用紙)

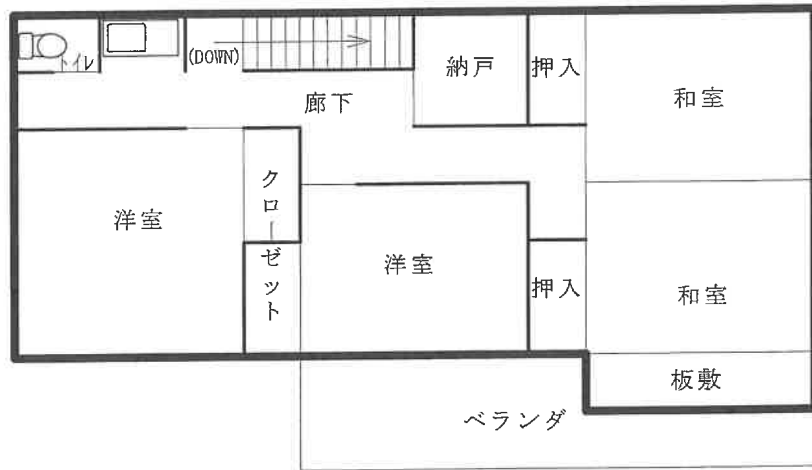
製作者  
 土屋誠  
 家屋調査士

登記年月日：昭和56年4月2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  
 令和6年9月9日 横浜地方建設局横浜支局 登記官

附属資料4  
間取図

2階



1階

