

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 横須賀市小矢部二丁目
地 番 773番11
地 目 雑種地
地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 宅地
地 積 約128.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市小矢部二丁目
地 番 772番15
地 目 宅地
地 積 96.85平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分20分の9

3 所 在 横須賀市小矢部二丁目773番地11
家屋 番号 773番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.79平方メートル
2階 48.85平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件建物のために、その敷地の一部(地番772番9, 所有者亡B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 横須賀市小矢部二丁目

地 番 773番11

地 目 雑種地

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約128.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市小矢部二丁目

地 番 772番15

地 目 宅地

地 積 96.85平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分20分の9

3 所 在 横須賀市小矢部二丁目773番地11

家屋 番号 773番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.79平方メートル

2階 48.85平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月 3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 横須賀市小矢部二丁目
地 番 773番11
地 目 雑種地
地 積 128平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 横須賀市小矢部二丁目
地 番 772番15
地 目 宅地
地 積 96.85平方メートル
共有者 A 持分20分の9
- 3 所 在 横須賀市小矢部二丁目773番地11
家屋 番号 773番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.79平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横須賀市小矢部二丁目12番10号														
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 <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 <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3														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件2) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> (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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が不特定多数の者の通行の用に供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	南東端部分にゴミ置場が置かれている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	横須賀市小矢部二丁目
地 番	772番9
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1.91平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
そ の 他 の 事 項	
■関係人(■A(建物所有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	昭和63年 9月 6日
最 初 の 契 約 日	昭和63年 9月 6日
契 約 等 期 間	昭和63年 9月 6日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 年 月分～ 年 月分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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63年9月に私の父が新築したもので、事情により平成18年7月に私が父から購入しました。元は私の父が居住していたので表札も父の名前がありますが、平成18年7月からは私が家族と共に住居として使用しています。</p> <p>2 ペットは犬を4匹室内で飼っています。犬が壁紙を傷付けたところがありますが、テープで補修してあります。</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、洗面所やDKの床には緩くなっているところがあります。和室の襖や障子は損傷しています。壁紙も剥がれているところがあります。DKの柱の下側に変形しているのは、最初から曲がった木材を使用したためです。</p> <p>4 敷地内には動産である物置が5個あります。</p> <p>5 敷地の南東側には、擁壁から飛び出した人工地盤があります。この部分の土地が目的外土地だと思います。目的外土地所有者であるBは私の弟です。なぜ弟の名義になっているのか分かりません。目的外土地はずっと無償で使用していますが、Bは既に死亡しています。</p> <p>6 この辺り一帯の土地は、私の父の所有地だったところを開発して一部を分譲したものです。近所に私の兄弟や母の名義の土地や共有持分があるのもそのためです。</p> <p>7 ウッドデッキは自分で作ったものですが、床が抜けて壊れています。</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 物件2土地は、3枚目記載のとおり、共有者らが公衆用道路として占有している。</p> <p>3 関係人陳述のとおり、本件建物の敷地は、物件1土地と目的外土地である。目的外土地は、擁壁から南東側に飛び出している人工地盤(幅0.6m程度)の付近と思われる。敷地内には、動産である物置が5個ある。和室の襖や障子は損傷している。壁紙には剥がれているところがある。DKの柱の下側が変形している。DKの床は緩くなっているところがある。ウッドデッキは床が抜けて壊れている。</p> <p>4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地(物件1土地および目的外土地)は、南西側で建築基準法上の道路である私道に接している。</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7年2月4日(火) 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7年2月5日(水) 14:40-15:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 Aと面談
令和7年2月25日(火) 15:30-16:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 A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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 785-2 ハ 776-7
 ㊦ 772-9 ニ 776-4



(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。



A 小矢部 2丁目
 B 小矢部 2丁目

請求部	所在	横須賀市小矢部二丁目		地番	773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。

(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和6年12月10日
 東京法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求番号：9-1
 (1/1)

登記官

525396

前 772-1 後・新同一・第一
 地積測量図
 土地の所在 横須賀市小矢部2丁目

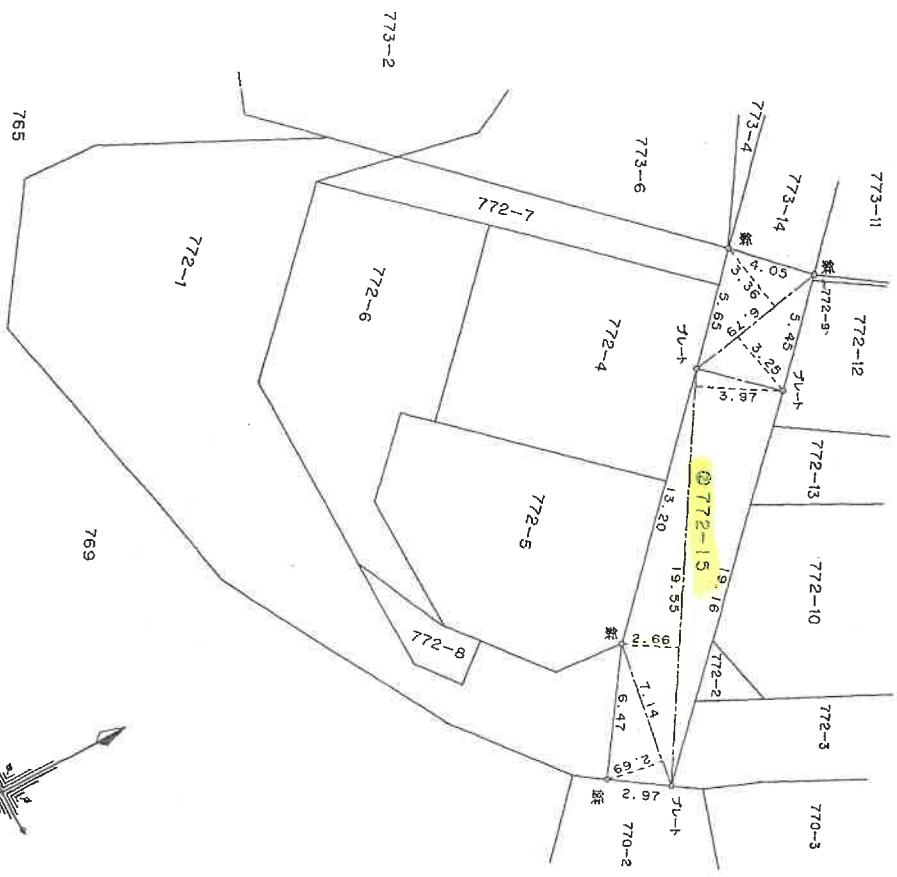
令和7年1月15日 東京法務局
 (横浜地方法務局横須賀支局管轄)
 これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
772-15	6.79	3.36	22.8144
	6.79	3.25	22.0675
	19.55	3.97	77.6135
	19.55	2.66	52.0030
	7.14	2.69	19.2066
倍面積			193.7050
地積			96.85250
地積			96.85

地番	① 772-1	残地
公積	96.85250	152.44260
地積		152.44



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成十四年三月廿七日登記

作製者 [Redacted] 平成14年3月19日(作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

231937 各階平面図

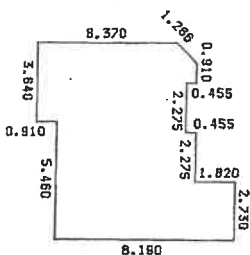
家屋番号 773番11
 建築物の所在 横須賀市小矢部2丁目773番11
 建築物各階平面図

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。
 (横浜地方税务局横須賀支局管轄)
 令和6年12月10日 東京法務局

登記官

請求番号：9-3

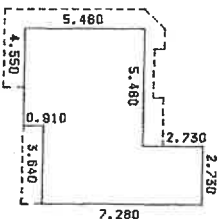
苦階



求積表

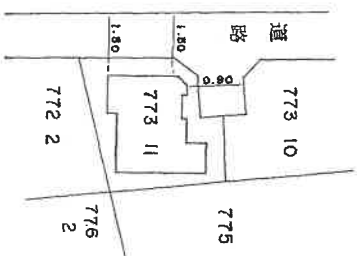
0.910 x (6.370 + 7.280) / 2 =	6.210750
0.910 x 7.280	= 6.624800
1.820 x 6.825	= 12.421500
0.455 x 5.915	= 2.691325
2.275 x 6.370	= 14.491750
2.230 x 8.190	= 22.358700
合計	64.798825
床面積	64.79m ²

式階



求積表

4.550 x 5.460 =	24.843000
0.910 x 4.550 =	4.140500
2.730 x 7.280 =	19.874400
合計	48.857900
床面積	48.85m ²



(百 漏 連 12)

製 者

昭和63年9月

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

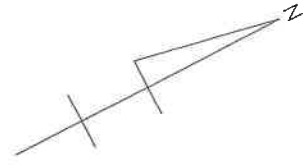
1/500

※図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(正誤) 63.9.27

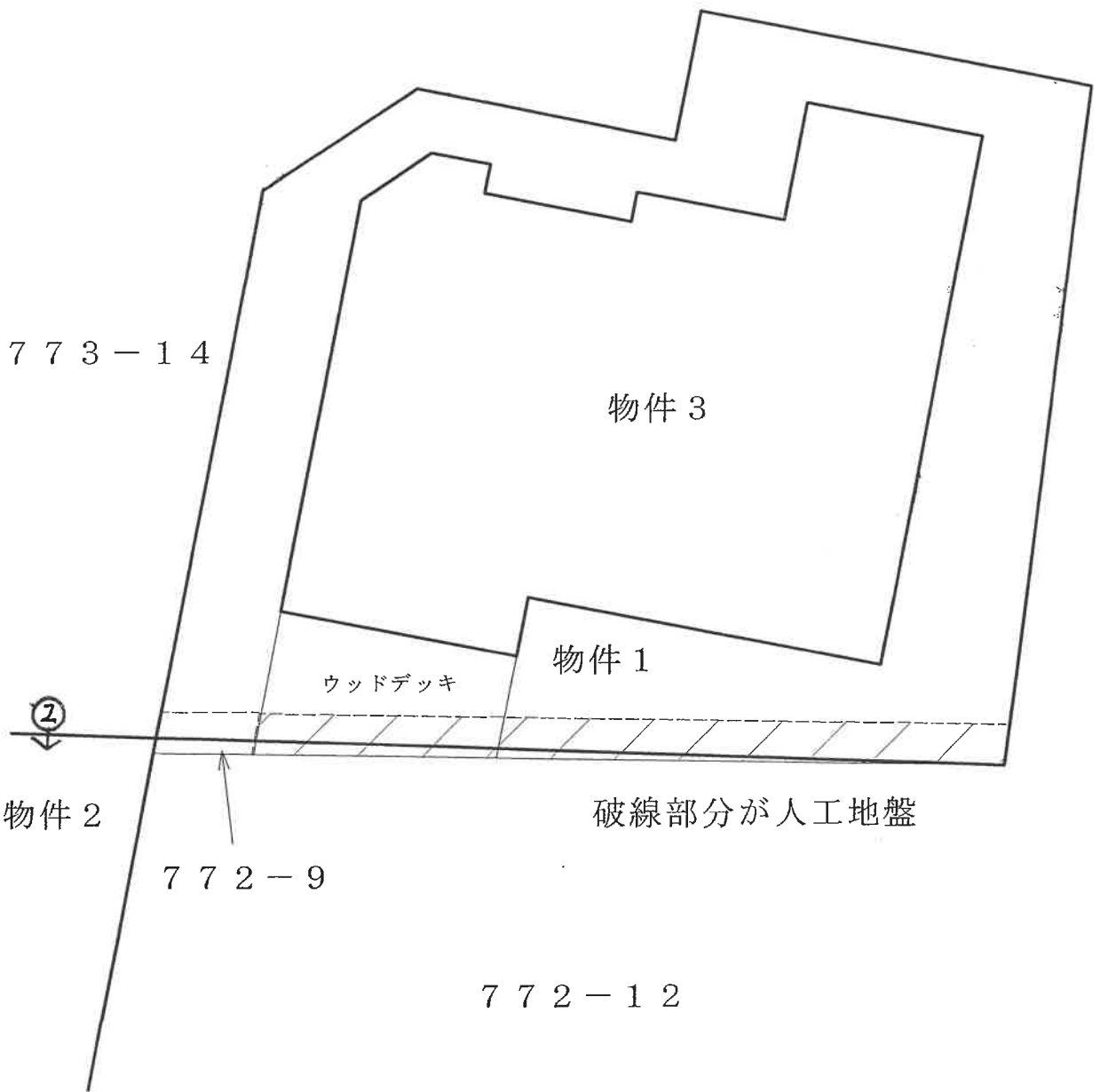
土地建物位置関係図

(←○は写真撮影位置・方向)



①

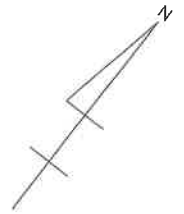
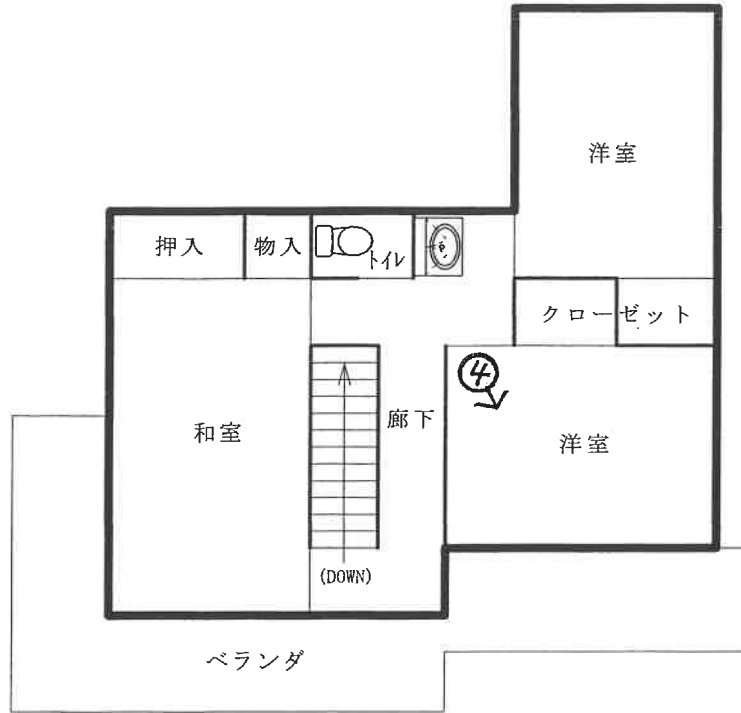
773-10



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
物件2土地の外観



3



4

(14 枚目)



5



6

(15枚目)

令和7年(ケ)第 1 号
令和8年2月11日 現地調査
令和8年2月14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3,260,000円	
内訳価格	
物件1	金900,000円
物件2	金250,000円
物件3	金2,110,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 物件2は私道の持分としての価格である。
- ⑤ 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	地目 宅地 地積 128.28平方メートル
2		地目 公衆用道路
3		住居表示 小矢部2-12-10
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 横須賀市小矢部二丁目
地 番 773番11
地 目 雑種地
地 積 128平方メートル

所有者 A

2 所 在 横須賀市小矢部二丁目
地 番 772番15
地 目 宅地
地 積 96.85平方メートル

共有者 A 持分20分の9

3 所 在 横須賀市小矢部二丁目773番地11
家屋 番号 773番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.79平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1

位置・交通	JR横須賀線「衣笠」駅の南方 約1.0km(道路距離)、徒歩約13分	
付近の状況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 立地適正化計画 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域(一部)、屋外広告物規制地域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	128.28㎡(実測面積) 不整形 間口約17.3m、奥行約12.5m 接面道路は北西から南東方に向けて下り傾斜
接面道路	南西側で幅員約4.0mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号)より約0~2m高く約17.3m接面	
土地の利用状況等	◇物件3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 ガス 下水道	あり なし(プロパンガスを使用) あり(公共下水道の引込はないが、汚水桝の存在するため、私設管が引き込まれていると推測)
特記事項	◇物件1土地には昭和59年8月21日に作製された地積測量図が作成されているが、私道に接している一箇所で金属プレートが確認できただけで、他の部分では境界標を確認できなかった。物件1土地の南東側には幅0.6m程度の人工地盤が存在しており、隣接地との間に作られた擁壁の基礎よりも、南東側に張り出している。公図では、物件1土地と目的外772-12土地の間に、地積1.91㎡の目的外772-9土地が存在しており、この土	

	<p>地は、物件3建物が建築された後の平成13年6月6日に、目的物件の南東側にあった画地を区画割した際に分筆されたものである。物件1土地が分筆された当初から人工地盤が隣接地に越境して作られていたであろうことを考えると、その利用の状況を踏まえて平成13年に目的外772-9土地が分筆され、目的物件所有者の親族であるBがこの土地を取得した経緯があったのではないかと考えられる。以上により、人工地盤は目的外772-9土地に越境していると判定した。</p> <ul style="list-style-type: none">◇横須賀市建築指導課備付の建築計画概要書によると、物件1土地の敷地面積は128.29㎡であり、地積測量図では128.28㎡となっている。登記は地目が雑種地のままとなっているため、本件では地積測量図の地積を採用し、128.28㎡とした。◇物件1土地は南東側隣接地よりも2～3m程度高く、北東側の山林及び目的外773-10土地よりも1～2m程度低い。山林との境には擁壁が作られている。◇物件1土地は位置指定道路に面しているが、物件1土地が接面している位置指定道路である目的外773-14土地について、目的物件の所有者は持分を有していない。◇目的物件は第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域の境に位置する。横須賀市都市計画課における調査によると、用途地域の境は実測界で定められ、現状の山裾までが第一種低層住居専用地域に該当するとのことであった。◇駐車スペースは設けられていない。◇物件1土地には簡易の物置が5個設置されている。◇耐火建築物又は準耐火建築物等の場合の基準建蔽率は70%になる。また、基準容積率は160%である。
--	---

(2) 物件2

<p>◇「位置・交通」「付近の状況」は物件1土地と同じ。</p> <p>◇「主な公法上の規制等」について、物件2土地は一部、急傾斜地崩壊危険区域に含まれる点が異なる。</p>	
画地条件 (規模, 形状等)	幅員約4.0m、長さ約24.6~25.3mのアスファルト舗装私道。 地積は96.85㎡(登記面積)
土地の利用状況等	◇物件2土地は建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路に該当する。 ◇通り抜けができないため、当該住宅地居住者及びその訪問者等、特定多数の通行の用に供される私道の一部として利用されている。
特記事項	◇南東端部分にゴミ置場が置かれている。 ◇持分は20分の9

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9月6日（登記記載）
	経過年数	38年
	経済的残存耐用年数	4年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺等
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	ビニールクロス貼、角タイル、等
	天 井	ビニールクロス貼、合板等
	床	フローリング、畳、ビニールシート等
	設 備	トイレ×2、キッチン、洗面化粧台×2、浴室等
	そ の 他	クローゼット、納戸、物入、下足入、ベランダ、ウッドデッキ等
床面積（現況）	1階：64.79㎡、2階：48.85㎡、延床面積：113.64㎡	
現況用途等	種 類	居宅
	間 取 り	4SDK（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	<p>◇令和8年2月11日内部立入調査</p> <p>◇所有者及びその家族が住居として居住している。</p>	
特 記 事 項	<p>◇1階DKの壁、2階廊下の壁に垂直方向の亀裂があった。水準器で計測したところ、南東方に向かって1.5度程度傾斜している部分があった。また、1階DKにある物入の柱が床に接する付近で隙間が開いており、所有者によると、建築当初から柱がねじれていたとのことであった。この柱の前の床も、ビニールシートに亀裂が生じていた。</p> <p>◇洗面所、キッチン等水回りの床がたわんでいた。</p> <p>◇1階の洋室は、床の化粧板がささくれてきたため、10年ほど前に所有者が自分で板を張ったとのことであった。</p> <p>◇一部壁紙が剥がれている。</p> <p>◇ウッドデッキは腐食して、ほぼ枠組みだけが残っていた。</p> <p>◇室内でペットとして犬を四匹飼育している。</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	97,300	85 100	82,700	× 128.28	× 0.90	= 9,550,000

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-44

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 97,300 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、交通接近条件、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：形状、高低差、一部土砂災害特別警戒区域を含むこと等の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（土地）

物件2土地は私道として利用されているので、道路の性格としての性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	道路価値率	地積 (㎡)	土地価格 (円)
2	97,300	× 0.10	× 96.85	= 940,000

◇標準的画地価格：「①のとおり」

◇道路価値率：10%と判定した。

③ 物件 3 (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 ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
3	200,000	× 113.64	× 0.07	= 1,590,000

現価率

- ・ 経過年数約 38 年、経済的残存耐用年数約 4 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.30}) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

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	9,550,000	× 0.65	法定地上権	= 6,210,000

(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)	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	9,550,000	- 6,210,000		× 0.90	× 0.30		= 900,000
2	940,000			× 0.90	× 0.30		= 250,000
3	1,590,000	+ 6,210,000	× 1.0	× 0.90	× 0.30	- 0	= 2,110,000
合 計							3,260,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：隣接地に人工地盤が越境していること及び前面道路に持分がないことの市場性減退を-10%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：横須賀-44

所 在：横須賀市小矢部4丁目923番14「小矢部4-16-3」
価 格：104,000円/㎡
位 置：JR横須賀線「衣笠」駅約1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：174㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西側4.5m市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防
火地域
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	8,515,500円
物件2	0円
物件3	1,876,900円

3. 前回の売却基準価額

物件1	1,460,000円
物件2	410,000円
物件3	3,510,000円
一括価格	5,380,000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. 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。）
5. 配置図
6. 間取図

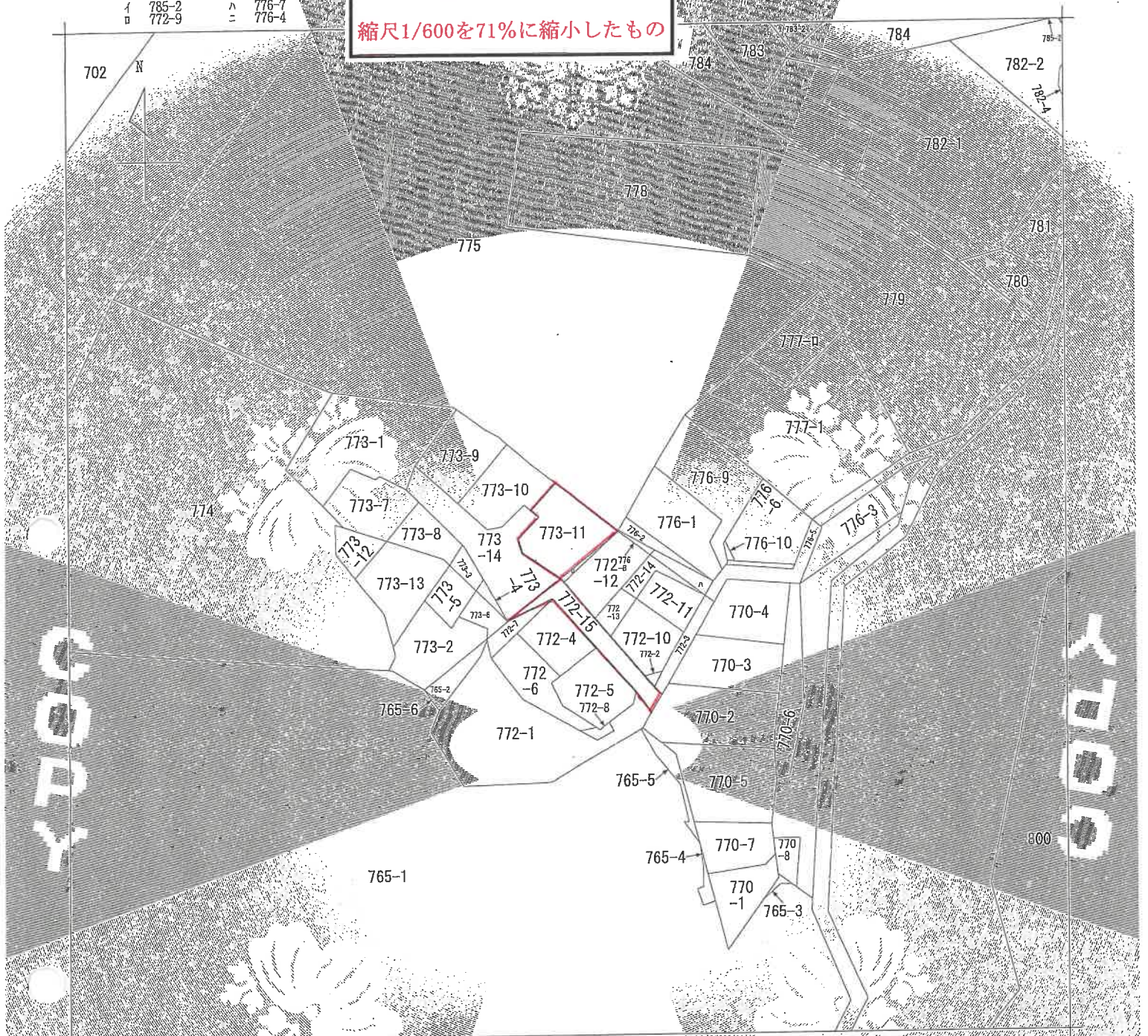
以 上



附属資料 2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの

イ 785-2 ア 776-7
ロ 772-9 エ 776-4



(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。

地番区域見出

小矢部2丁目

A 小矢部2丁目
B 小矢部2丁目

請求部	所在	横須賀市小矢部2丁目		地番	773番11
出力縮尺	1/600	精度区分	標準図号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	
					種類 旧地主台帳附属地図

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12月10日
 東京法務局

請求番号：9-1
 (1/1)

登記官

登記年月日 平成14年9月27日

5253396

前 772-1 後 新同一部

地積測量図

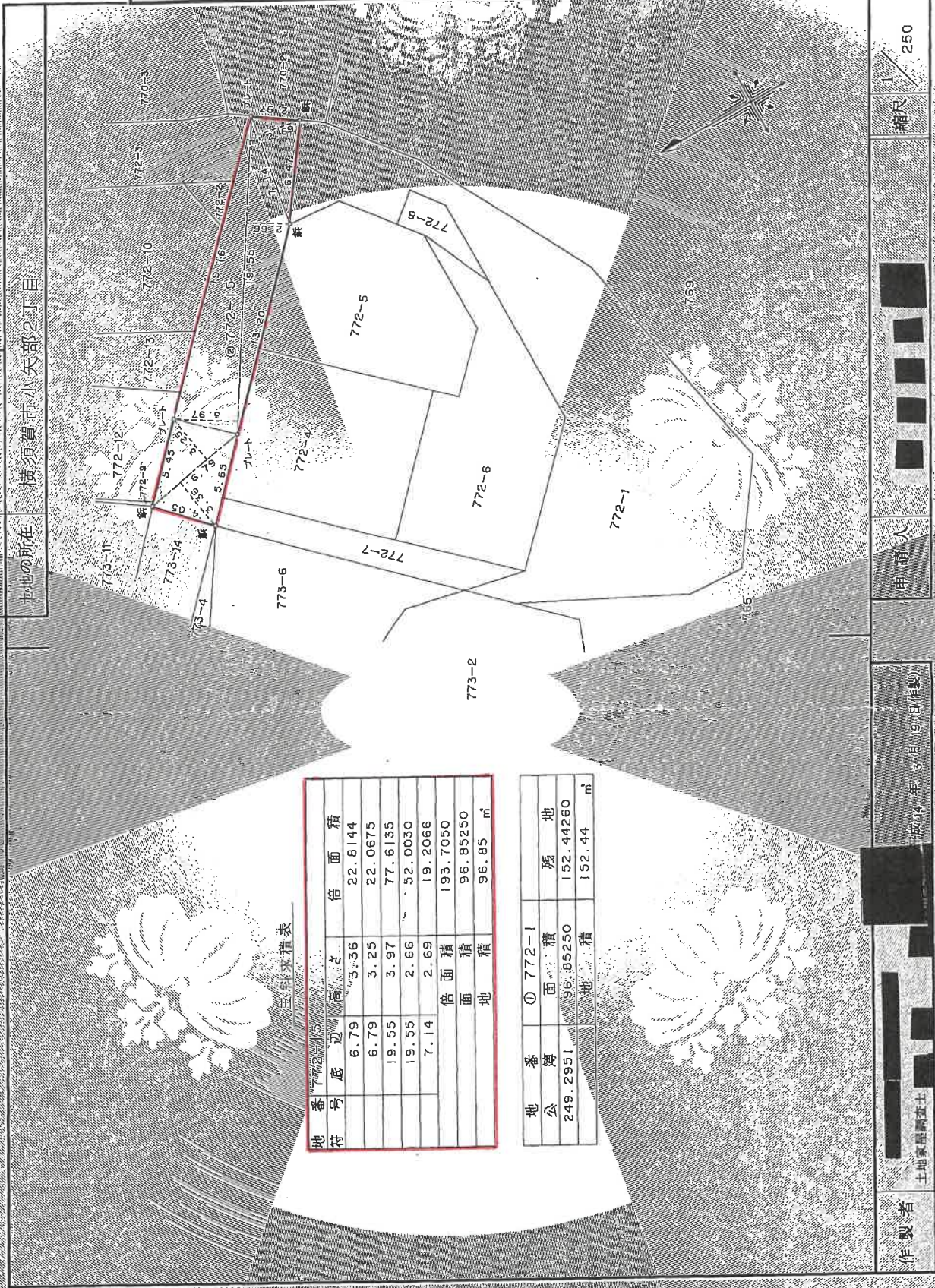
地番 772番15-1

土地の所在 横須賀市小矢部2丁目

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14年9月27日登記



三辺求積表

地番	号	辺長	高さ	倍面積
772-1	1	6.79	3.36	22.8144
772-1	2	6.79	3.25	22.0675
772-1	3	19.55	3.97	77.6135
772-1	4	19.55	2.66	52.0030
772-1	5	7.14	2.69	19.2066
772-1	6			193.7050
772-1	7			96.85250
772-1	8			96.85
772-1	9			m ²

地番	公簿	面積	積地
772-1	1	96.85250	152.44260
772-1	2	152.44	152.44
772-1	3		m ²

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成14年9月19日(登記)

土地家屋調査士 [Redacted]

作製者 [Redacted]

これは図面に記録された内容の証明とする
 (横浜地方支務局横須賀支庁管理) 登記官
 令和7年1月15日 東京法務局

登記年月日：昭和59年9月3日

525400

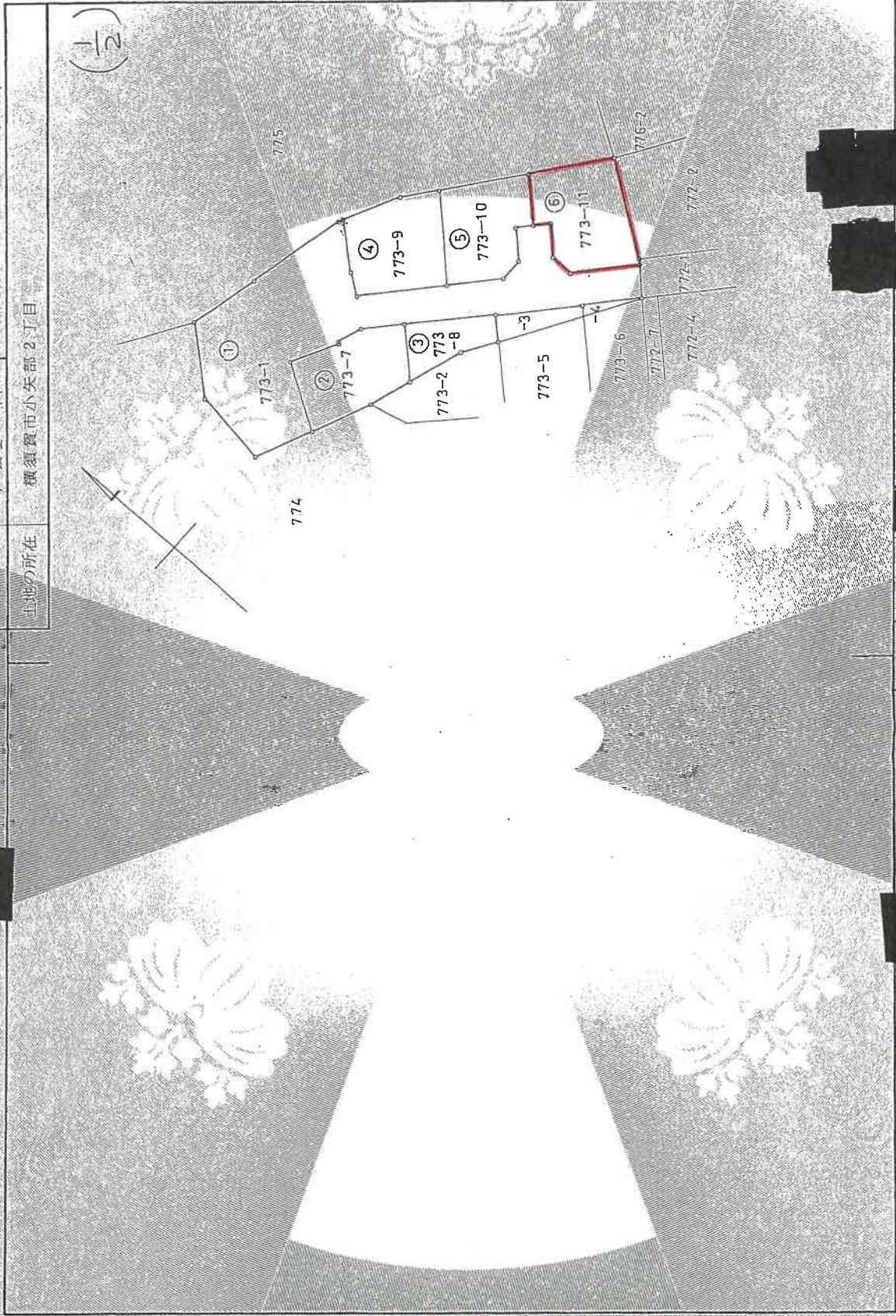
前 773-7 後 新同一新

地番 773-1
-7 及 2 -10

土地の所在 横須賀市小矢部2丁目

地積測量図

(1/2)



(日附 9)

作製者

土地家屋調査士

(昭和59年 8月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている地積を証明した書面である
(横浜地方法務局横須賀支庁管轄)
令和6年12月10日 東京法務局

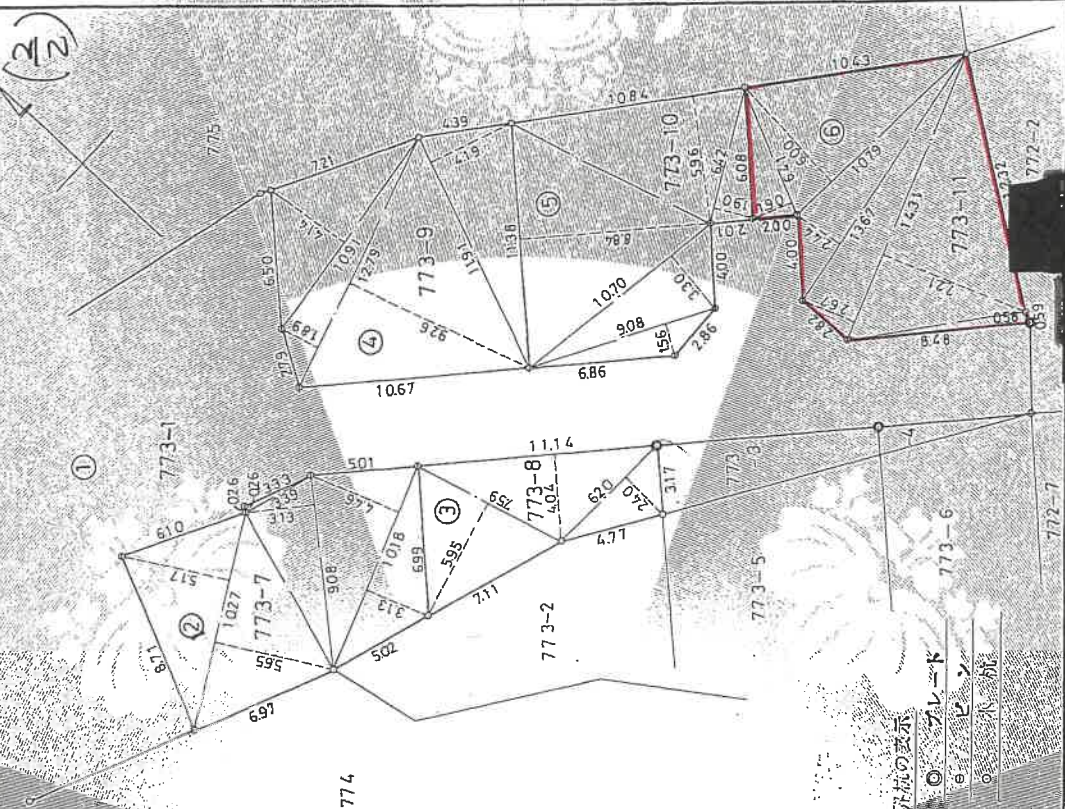
登記簿

登記年月日：昭和59年9月3日

525401

地積測量図
後新同
773-1
7.7.11
横須賀市小矢部2丁目

土地の所在



区画番号	面積 (㎡)	形状	面積 (㎡)	形状
773-7	10.27	X	5.17	=
	10.27	X	5.65	=
	9.08	X	3.13	=
	3.39	X	0.26	=
	10.18	X	4.46	=
	10.18	X	3.13	=
773-8	7.59	X	5.95	=
	11.14	X	4.04	=
	6.20	X	2.40	=
773-9	10.91	X	4.14	=
	12.79	X	1.89	=
	12.79	X	9.26	=
	11.91	X	4.19	=
773-10	9.08	X	1.56	=
	10.70	X	3.30	=
	11.38	X	8.84	=
	10.84	X	5.96	=
	6.42	X	1.90	=
773-11	6.41	X	1.90	=
	10.79	X	6.00	=
	13.67	X	2.44	=
	14.31	X	2.67	=
	14.31	X	7.21	=
	8.48	X	0.58	=
773-11 (Total)	993.25210	-	108.84470	-
	-118.83940	-	113.43920	-
773-11 (Total)	874.41270	-	122.28750	-

ソウジ
993.25210 -108.84470 -5252305
-118.83940 -113.43920 -128.28750

ソウジ
471.31825

製作者
土地家屋調査士

申請人

尺 1/250

日 9

(日加納)

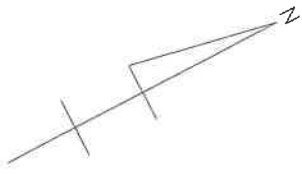
これは図面に記録されている内容と証明する書面による
(横須賀地方事務局長横須賀支局長兼署)
令和6年12月10日 東京法律局 登記官

(昭和59年8月21日作成)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/2)

請求番号：9-2

附属資料 5
配置図



773-10

