

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                       |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                  | 令和 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日<br>場 所                                                           | 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所横須賀支部売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期 日<br>場 所                                                    | 令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>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 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 20 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 5 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 3, 030, 000<br>2, 424, 000 | 一括       | 606, 000   | 26, 804  | 7, 297   |
| 1    | 970, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 2, 060, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 三浦市城山町  
 地 番 3 2 9 7 番 1 8  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 5 . 5 5 平方メートル
  
- 2 所 在 三浦市城山町 3 2 9 7 番地 1 8  
 家屋 番号 3 2 9 7 番 1 8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル  
           2 階 4 1 . 8 1 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造スレート葺 3 階建  
 床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル  
           2 階 4 1 . 8 1 平方メートル  
           3 階 約 2 7 . 3 2 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 三浦市城山町  
地 番 3 2 9 7 番 1 8  
地 目 宅地  
地 積 1 0 5 . 5 5 平方メートル
- 2 所 在 三浦市城山町 3 2 9 7 番地 1 8  
家屋 番号 3 2 9 7 番 1 8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル  
2 階 4 1 . 8 1 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造スレート葺 3 階建  
床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル  
2 階 4 1 . 8 1 平方メートル  
3 階 約 2 7 . 3 2 平方メートル



令和 6年(ケ)第 46号  
令和 6年 9月17日受理  
令和 6年11月14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   | 三浦市城山町                                       |
|   | 地 番   | 3 2 9 7 番 1 8                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 5 . 5 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 三浦市城山町 3 2 9 7 番地 1 8                        |
|   | 家屋 番号 | 3 2 9 7 番 1 8                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル<br>2 階 4 1 . 8 1 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県三浦市城山町10番23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<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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺3階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：3階 約27.32平方メートル                                                                                                                                                                        |  |  |
| 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="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></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="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></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 (所有者の妻)       | <p>1 本件建物は、平成2年6月に新築した注文住宅で、所有者が家族と共に住居として使用しています。</p> <p>2 犬猫等のペットは飼っていません。</p> <p>3 増改築やリフォームは20年以上前に行っています。まず、1階の和室をフローリングの床にしました。それから、道路側のバルコニーを設置しました。また、ロフトへの常設階段を設置し、部屋を作り替えて3階建てにしました。</p> <p>4 3年位前に、ガスレンジとオープンレンジを交換しました。</p> <p>5 1階の洋室1では道路側の角から雨漏りがあります。2階の同じ場所の天井にも雨漏りがあります。1階洗面台も上から雨が入ります。雨漏りは新築当初からしていて、直して貰えなかったのです。</p> <p>6 1階洗面台からトイレの前に掛けての廊下は、床が緩くなっています。雨が入って根太が腐っているのではないかと思います。また、1階洋室1とトイレの電源用コンセントが使えなくなっています。</p> <p>7 2階洗面所は、照明のスイッチカバーがありません。また、壁はひび割れしているところがあります。</p> <p>8 土地の境界については、地積測量図のとおりだと思います。西側隣地との境界についても、距離を測った結果が、境界標識のところではなくブロック塀のところであるのなら、そこが境界だと思います。</p> <p>9 ブロック塀のところは西側隣地との境界としても、西側隣地の建物は、庇が物件1土地に越境しています。</p> <p>10 敷地南側のコンクリートにはひび割れがあります。敷地北側に置いてある物置のようなケースは、魚を入れるための箱です。</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、1階洋室1、2階洋室3の天井に雨の染みのような跡がある。1階の廊下は床が緩くなっている。2階洗面所の壁はひび割れしているところがある。西側隣地の建物は、庇が物件1土地に越境している。敷地南側のコンクリートには、ひび割れがある。</p> <p>3 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1の土地）は、南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 9月20日(金)<br>12:45-12:55 | 横浜地方法務局<br>横須賀支局 | 記載事項証明書交付申請                   |
| 令和6年 9月25日(水)<br>12:00-12:10 | 目的物件所在地          | 外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置          |
| 令和6年10月15日(火)<br>10:20-10:30 | 電話聴取(携帯電話)       | 所有者の妻から事情聴取                   |
| 令和6年11月 1日(金)<br>10:00-11:20 | 目的物件所在地          | 立入調査 写真撮影 所有者の妻と面談<br>〔評価人同行〕 |
| 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、技術者と立会人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、立会人を立ち合わせ、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



404173

前 3297-13 後・新同一〔辨〕  
地 番 3297-18-13  
土地の所在 三浦市城山町

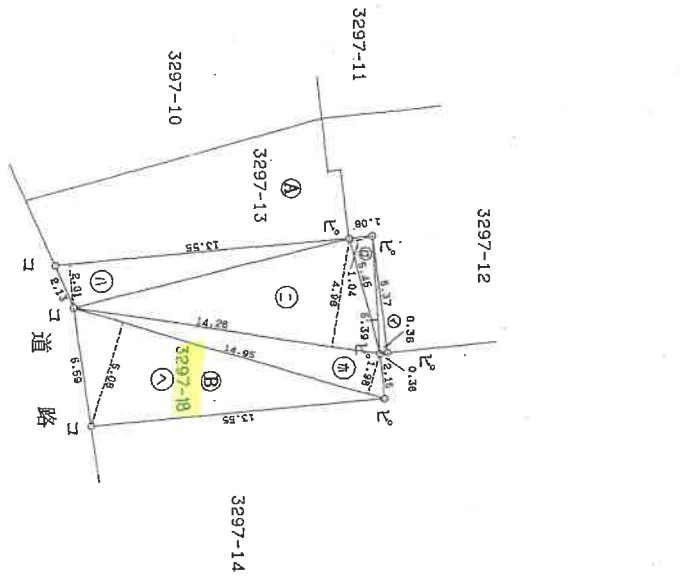
地 積 測 量 図

（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）  
（横浜地方支務局横須賀支局管轄）  
令和6年7月30日  
福岡法務局

登記官

三 斜 求 積 表

| 地 番     | NO | 底 辺   | 高 さ  | 倍 面 積       | 地 積                   |
|---------|----|-------|------|-------------|-----------------------|
| 3297-18 | 1  | 5.39  | 0.36 | 1.9404      |                       |
|         | 2  | 5.45  | 1.04 | 5.6680      |                       |
|         | 3  | 13.55 | 2.01 | 27.2355     |                       |
|         | 4  | 14.58 | 4.98 | 71.6148     |                       |
|         | 5  | 14.95 | 5.98 | 89.6040     |                       |
|         | 6  | 14.95 | 5.06 | 75.6470     |                       |
|         | 7  |       |      | 211.1067    | 105.55 m <sup>2</sup> |
|         | 8  |       |      | 105.5533    |                       |
|         | 9  |       |      | 31.9298     |                       |
| 3297-13 | 10 |       |      | 156.3300000 | 77.65 m <sup>2</sup>  |
|         | 11 |       |      | 105.5533    |                       |
|         | 12 |       |      | 50.7767000  | 25.39 m <sup>2</sup>  |
|         | 13 |       |      | 15.3599     |                       |



境界標の種類

コンクリート杭  
ビビ

(日調連 9)

作 製 者

(平成 2 年 2 月 23 日 作製)

申 請 人

縮尺

1 / 250

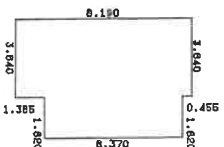
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

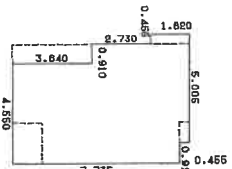
010211 各階平面図

建物図面  
各階平面図

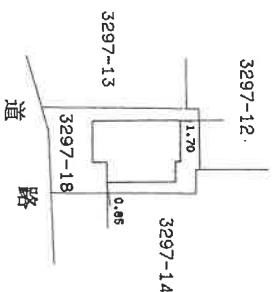
|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 3297-18        |
| 建物の所在 | 三浦市城山町3297番地18 |



|                           |
|---------------------------|
| 1階 求積表                    |
| 3.640 × 8.190 = 29.81600  |
| 1.820 × 6.370 = 11.583400 |
| 合 計 41.405000             |
| 床面積 41.40 m <sup>2</sup>  |



|                           |
|---------------------------|
| 2階 求積表                    |
| 0.455 × 1.820 = 0.828100  |
| 0.910 × 4.550 = 4.140500  |
| 3.640 × 8.190 = 29.816000 |
| 0.910 × 7.735 = 7.036850  |
| 合 計 41.819050             |
| 床面積 41.81 m <sup>2</sup>  |



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日建連12)

作製者

年 6 月 17 日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

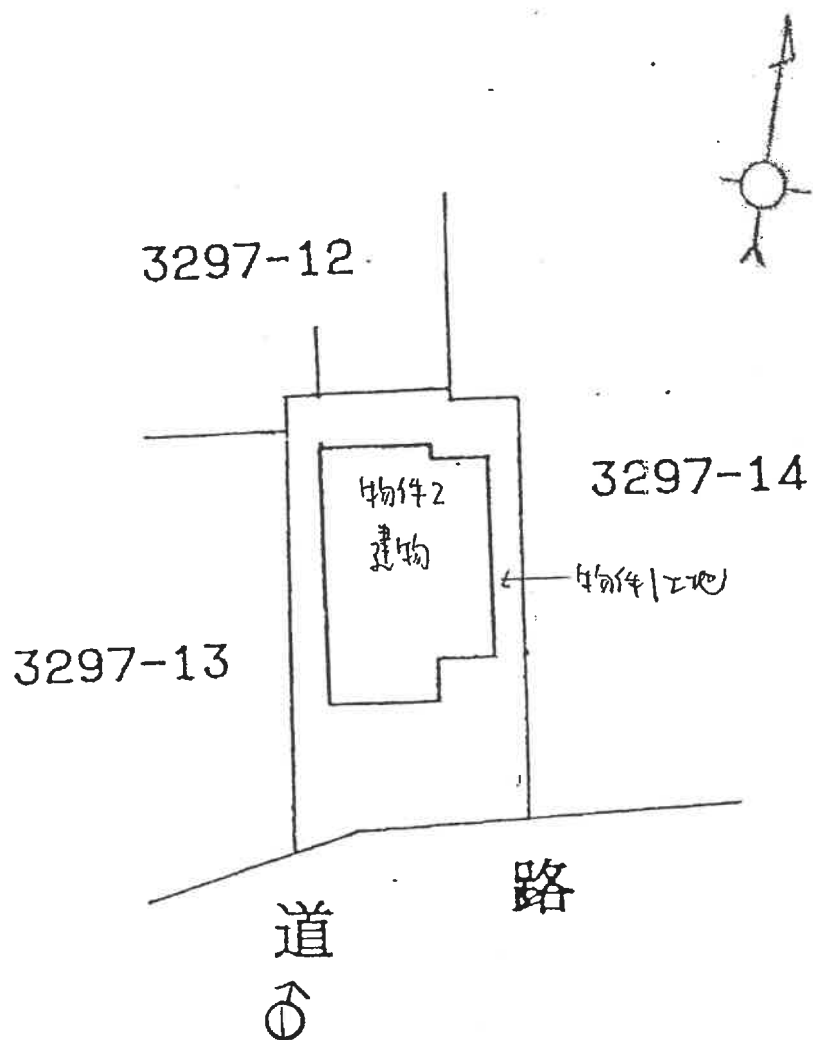
縮尺

1 / 500

(日建連)

# 写真撮影位置図

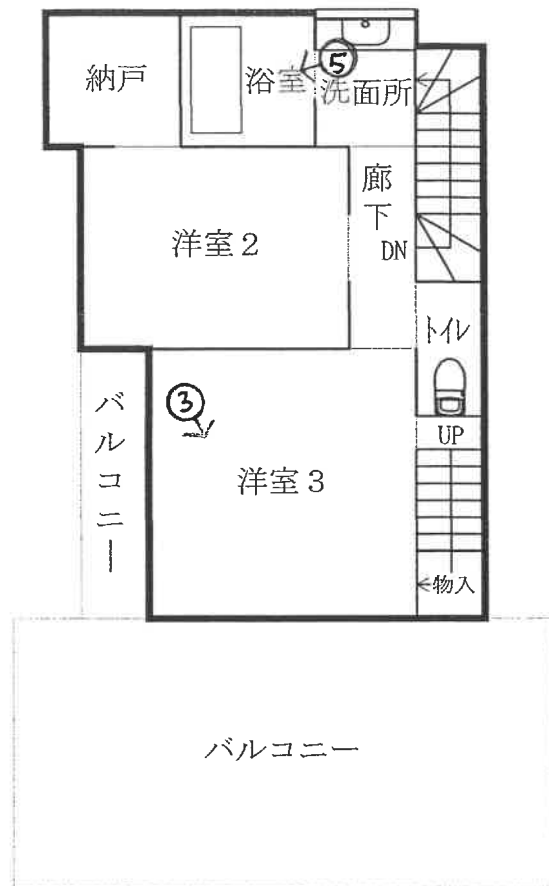
( ←○は写真撮影位置・方向 )



# 概略間取図

( ←○は写真撮影位置・方向 )

2 階



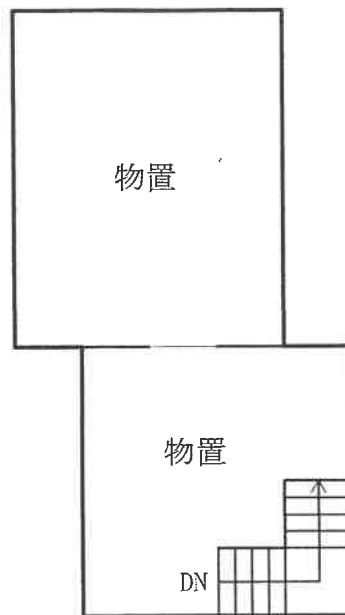
1 階



# 概略間取図

( ←○は写真撮影位置・方向 )

3階







1  
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和6年（ケ）第 46 号  
令和6年11月 1日 現地調査  
令和6年11月28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, 0 3 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（土地）           | 金 9 7 0, 0 0 0 円    |
| 物 件 2（建物）           | 金 2, 0 6 0, 0 0 0 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 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 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 |                                                          |
| 2        |              | 構 造 木造スレート葺3階建<br>床 面 積 3階 約27.32平方メートル<br>住居表示 城山町10-23 |
| 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   | 三浦市城山町                                       |
|   | 地 番   | 3 2 9 7 番 1 8                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 5 . 5 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 三浦市城山町 3 2 9 7 番地 1 8                        |
|   | 家屋 番号 | 3 2 9 7 番 1 8                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル<br>2 階 4 1 . 8 1 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                                                   | 京急久里浜線「三崎口」駅の南方約4.6km（道路距離）<br>「天神町」バス停より徒歩約2分                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                   | 一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>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>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>指定なし<br>第2種高度地区<br>(建築物の高さの最高限度:15m)                               |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                                         | 105.55㎡（登記面積）<br>ほぼ長方形<br>間口約7.7m<br>奥行約14.5m<br>北側の県道に向かって下る地勢にあり、本<br>件土地の宅盤面は北側隣地より高い。宅盤<br>面は平坦。 |
| 接面道路の状況                                                     | 南側で幅員約2.3～2.5m市道（建築基準法第42条2項）に等<br>高に約7.7m接面する。                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |
| 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（特記事項参照）<br>なし（プロパン）<br>なし（浄化槽）                                                                    |
| 特 記 事 項                                                     | <p>◇三浦市給水課備付の水道管配管図（参考図）によれば、本<br/>件土地に引き込まれている給水管は共有管であり、北側の<br/>県道に埋設されている配水管から北側隣地を經由して引<br/>き込まれている。また、本件土地の西側隣地に引き込まれ<br/>ている給水管は本件土地を經由している。</p> <p>◇目視では西側隣地の建物の底が本件土地に僅かに越境し<br/>ている。</p> <p>◇本件土地南側のコンクリート敷の部分にひび割れがある。</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2年6月17日新築（登記記載）       |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 約35年                    |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0                       |
| 仕 様                        | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 木造3階建                   |
|                            | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | スレート葺                   |
|                            | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | サイディング等                 |
|                            | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ビニールクロス貼等               |
|                            | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ビニールクロス貼、合板等            |
|                            | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | フローリング等                 |
|                            | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等      |
| 床面積（現況）                    | 1階：41.40㎡、2階：41.81㎡、3階：約27.32㎡<br>延べ：約110.53㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| 現 況 用 途 等                  | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 居宅                      |
|                            | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3LDK＋納戸＋物置（附属資料間取図のとおり） |
| 品 等                        | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| 保守管理の状態                    | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| 建物の利用状況                    | 令和6年11月1日内部立入調査。<br>建物所有者が占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| 特 記 事 項                    | <p>◇本件建物は検査済証交付の記録が確認できなかった。</p> <p>◇登記及び固定資産公課証明書では2階建となっているが、2階の洋室3の物入であったと思われる部分に固定階段を設けて昇降するようにした、3階部分が存している。また、2階の納戸でも梯子により2-3階を昇降できる。3階部分は天井高が1.7m程度あることから、本件建物は3階建として3階部分を床面積に算入することが適当と判断した。関係人の陳述によれば、3階部分は20年以上前にロフトを作り替えたもののことである。</p> <p>◇関係人の陳述によれば、20年以上前に、和室であった1階の洋室1の床をフローリングにしたとのことである。また、2階の道路側のバルコニーを設置したとのことである。</p> <p>◇1階洋室1、2階洋室3の天井に雨の染みのような跡がある。1階の廊下は床が緩くなっている。2階洗面所の壁はひび割れているところがある。</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<br>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        | 44,200                | 94<br>100 | 41,500        | ×105.55    | ×0.9     | = 3,940,000  |

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

地価公示 三浦－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 48,800 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 44,200 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準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、行政的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)

目的建物は築後約 35 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 残価率    | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 170,000        | × 110.53      | × 0.02 | = 380,000      |

## 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)  | 土地利用権等割合(注) |      | 土地利用権等価格<br>(円)      |
|----------|-----------|-------------|------|----------------------|
| 1        | 3,940,000 | ×           | 0.65 | 法定地上権<br>= 2,560,000 |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格（円） | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>（円） | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除  | 評 価 額<br>（円） |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|-------------|--------------|
| 1        | 3,940,000      | － 2,560,000                | <div></div>    | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 970,000    |
| 2        | 380,000        | ＋ 2,560,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 2,060,000  |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |             | = 3,030,000  |

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 三浦-2

所 在：三浦市栄町 17 番 13 「栄町 17-24」  
価 格：48,800 円／㎡  
位 置：京急久里浜線「三崎口」駅約 4.4 km  
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日  
地 積：240 ㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 道 路：北西側 8.0m 市道  
用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート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 | 3,107,392 円 |
| 物件 2 | 1,396,784 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

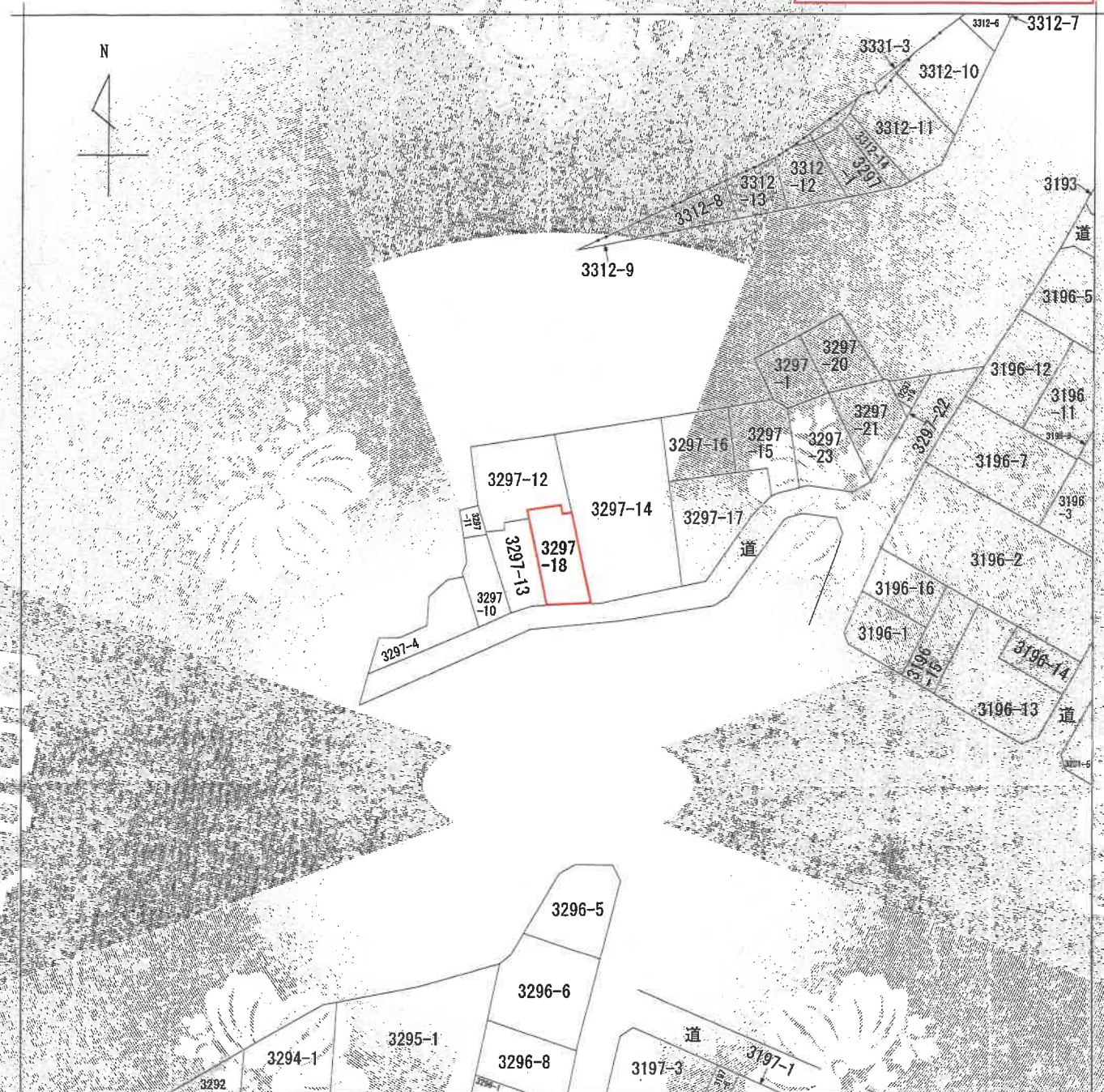








公図写  
(A3判からA4判へ縮小)



(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    | 三浦市城山町 |  |           | 地番   | 3297番18   |  |  |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分   |  | 正標系番号又は記号 | 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 | 旧土地台帳附属地図 |  |  |

これは地図に準ずる図面に記載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7月30日  
福岡法務局

請求番号：33-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成2年3月7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。

(横濱地方法律局横須賀支局管轄)

令和6年7月30日

福岡法律局

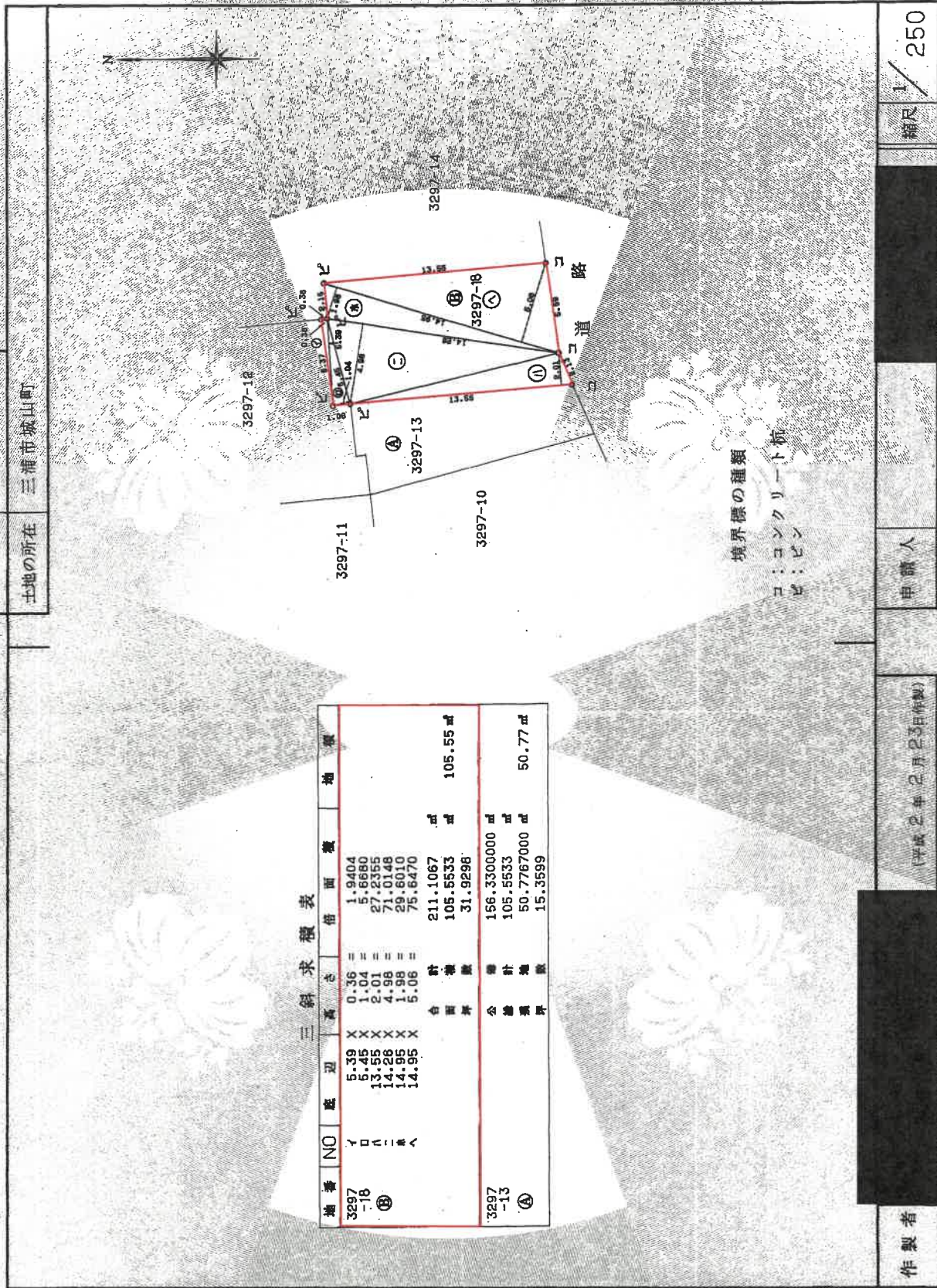
登記官

404173

前3297-13後新同一(新)

地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 3297-18-13 |
| 土地の所在 | 三浦市城山町     |



三斜求積表

| 地番 NO   | 底辺      | 高さ     | 面積          | 地積 |
|---------|---------|--------|-------------|----|
| 3297-18 | 5.39 X  | 0.36 = | 1.9404      |    |
| ⑧       | 5.45 X  | 1.04 = | 5.6680      |    |
|         | 13.55 X | 2.01 = | 27.2355     |    |
|         | 14.28 X | 4.98 = | 71.0148     |    |
|         | 14.95 X | 1.98 = | 29.6010     |    |
|         | 14.95 X | 5.06 = | 75.6470     |    |
|         |         | 合計     | 211.1067    | ㎡  |
|         |         | 合面積    | 105.5533    | ㎡  |
|         |         |        | 31.9298     | ㎡  |
| 3297-13 |         | 公積     | 156.3300000 | ㎡  |
| ④       |         | 公積     | 105.5533    | ㎡  |
|         |         | 合積     | 50.7767000  | ㎡  |
|         |         | 合積     | 15.3599     | ㎡  |

境界標の種類

コ：コンクリート杭  
ビ：木杭

作製者

(平成2年2月23日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写  
(A3判からA4判へ縮小)



登記年月日：平成27年7月4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  
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)  
令和6年7月30日 福岡支務局

登記官

建物図面写・各界平面図写  
(A3判からA4判へ縮小)

27.4 (日測)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 3297-18

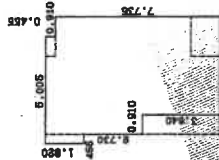
建物の所在 三浦市城山町3297番地1.8

010211 各階平面図



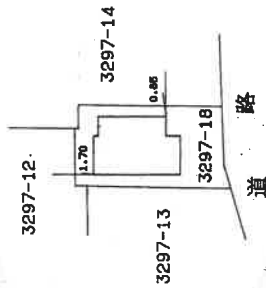
1階 求積表

3.640 × 8.190 = 29.811600  
1.820 × 6.370 = 11.593400  
合計 41.405000  
床面積 41.40



2階 求積表

0.455 × 1.920 = 0.881000  
0.910 × 4.550 = 4.140500  
3.640 × 8.190 = 29.811600  
0.910 × 7.735 = 7.038850  
合計 41.819050  
床面積 41.81



作製者

2年6月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

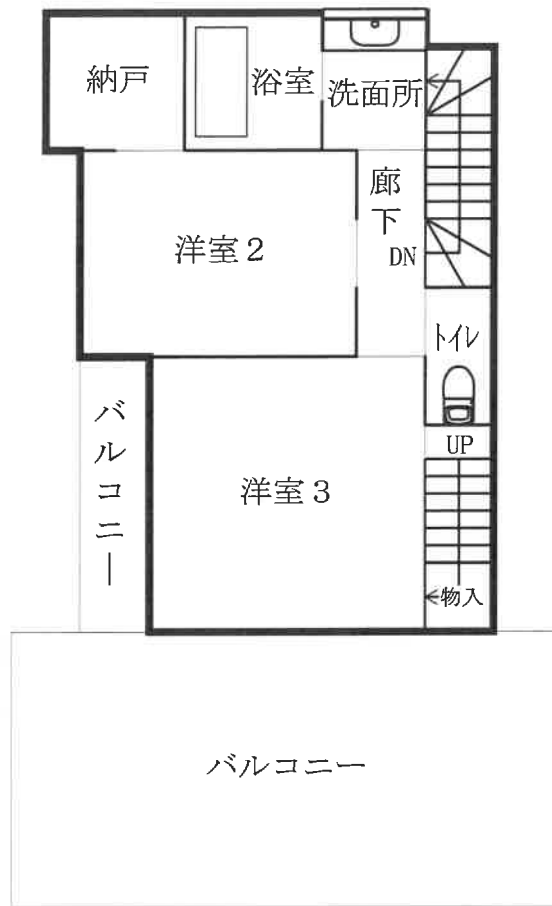
(日測)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：33-3

間取図

2 階



1 階



3 階

