

注意書

令和6年(ケ)第12号

本件では、現況調査報告書の他に令和7年3月10日付け
執行官作成の書面、評価書の他に令和7年3月21日付け評
価人作成の補充評価書(2-2)が提出されていますので、
併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

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 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 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 目 録

3 所 在 横須賀市緑が丘 29 番地

家屋 番号 44 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 78.41 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.32 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6.6 平方メートル
2 階 約 6.1 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3.7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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B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（地番29番3，地積287.82平方メートルの一部及び地番31番11，地積18.71平方メートル，いずれも所有者E）につき借地権が存する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。上記借地権につき，地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。地代の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

3 所 在 横須賀市緑が丘 29 番地

家屋 番号 44 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 78.41 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.32 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6.6 平方メートル
2 階 約 6.1 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3.7 平方メートル



令和 7 年 3 月 10 日

横浜地方裁判横須賀支部競売係 御中

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松 村 平 仁

令和 6 年（ケ）第 12 号事件の現況調査報告書（2-2）について、4 枚目「契約解除 ■ない」を「契約解除 ■ある」と変更し、5 枚目「関係人の陳述等」の E（目的外土地所有者）の陳述に下記 1 を追記し、F（破産管財人）の陳述を下記 2 のとおり追記し、6 枚目「執行官の意見」の「2」を下記 3 のとおり変更します。

記

- 1 目的外土地の賃借人は株式会社仁科です。本件建物の登記名義が B であるのに、なぜ契約書上は株式会社仁科が借主になっているのか、よく分かりません。契約書を作成する以前から目的外土地の借主が株式会社仁科であったのか、契約書作成以前の借主は B であったのかどうかも、よく分かりません。
- 2 弁護士 F（破産管財人）
私は株式会社仁科および C の破産管財人です。目的外土地については、目的外土地所有者の代理人弁護士から内容証明郵便により賃貸借契約の解除通知書を受領しました。解除通知書の写しを送付します。
- 3 本件建物は、破産者株式会社仁科が賃借している目的外土地上に存在するが、関係人弁護士 F（破産管財人）陳述のとおり、目的外土地所有者から賃貸借契約の解除通知を受けているので、目的外土地を無権原で占有していると思料する。

以 上

令和 6 年(ケ)第 12 号
令和 6 年 3 月 12 日受理
令和 6 年 5 月 28 日提出

現況調査報告書 (2-2)

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 横須賀市緑が丘
 地 番 17 番
 地 目 宅地
 地 積 244.62 平方メートル
 共有者 A 持分 74 分の 33
- 2 所 在 横須賀市緑が丘 18 番地 1
 家屋 番号 18 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.72 平方メートル
 2 階 38.50 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 横須賀市緑が丘 29 番地
 家屋 番号 44 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 78.41 平方メートル
 所有者 B



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)	
建物	物件3	
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅 事務所 ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：24.32平方メートル	
物件目録にない 附属建物	☒ ある 1 ☐ 種類：物置 ☐ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 床面積：1階 約6.6平方メートル 2階 約6.1平方メートル 2 ☐ 種類：物置 ☐ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積：約3.7平方メートル	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居 事務所として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件3関係)		
1	所 在	横須賀市緑が丘
	地 番	29番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	287.82平方メートル(☐ 全部 ☒ 約59平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(E)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	横須賀市緑が丘
	地 番	31番11
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	18.71平方メートル(☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(E)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル(☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル(☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件3 関係)

■関係人(■B(建物所有者) ■E(目的外土地所有者))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和42年頃	
最初の	契約日	平成17年 9月 2日	
契約等	期間	平成17年 7月 1日から ☒ 平成19年 6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成19年 7月 1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約当事者		貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
		借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等		毎月 金80,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 分まで)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (□敷金 円□保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和 6年 4月26日現在 金640,000円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ B (建物所有者)	1 私は、現在 97 歳です。以前は株式会社仁科の代表取締役でしたが、現在は息子の C が株式会社仁科の代表取締役です。 2 本件建物は、昭和 42 年頃に購入したものです。10 年以上前までは私が住居、事務所として使用していましたが、最近は行くことも無くなっています。
■ C (債務者会社代表者)	1 私は、債務者である株式会社仁科の代表取締役です。本件建物は、私の父である B が所有し、株式会社仁科の事務所として使用したり、B が個人的に住居として使用したりしていましたが、10 年くらい前からは殆ど使用していません。 2 本件建物の土地は、地主から借りています。本件建物の隣に立体駐車場がありますが、これは平成 17 年頃に株式会社仁科が建てたもので、ここに自動車を通行させるために南東側の土地も通行するようになったので、通行料として 200 万円を支払いました。
■ E (目的外土地所有者)	1 本件建物は、元々は今の建物より大きい建物でした。随分昔から建物はありましたが、B が経営する料理屋の事務所兼従業員宿舎として使われていたのです。 2 私が覚えている限りでは、ずっと地代は月額 8 万円でした。敷金や保証金などありませんでした。 3 契約書を作成したのは平成 17 年のことなのですが、B の料理屋なども廃業した頃でしょうか、株式会社仁科は、本件建物を改築して今のような小さい建物にしたのです。そして、建物の敷地だったところに立体駐車場を建てたのです。 4 賃貸借契約書には、物件の表示として「29 番 3・29 番 1 の一部」と記載されていますが、実際には、29 番 1 は含まれていません。また、賃貸借契約書に記載されていませんが、31 番 11 は、昔から通路として貸していた土地です。 5 元々、この土地には自動車の出入りするような通路はなく、北側の道路から 31 番 11 の土地を通して人が出入りしていました。しかし、立体駐車場に車を出入りするために、29 番 12 と 29 番 6 の土地を通行するようになったのです。この両土地も私の土地なので、このときに通行料としてもっと地代を高くするか一時金を貰うかしたかったのですが、ずっと月額 8 万円でこれまで来てしまいました。 6 C が平成 17 年の契約時に通行料 200 万円支払ったと言っているようですが、そういう事実はありません。 7 現在、地代は 8 ヶ月分滞納している状態です。 8 本件建物の西側に物置が 2 つありますが、これも昔からありました。1 つは中に階段があつて 2 階建てになっているのですが、2 つ共西側の横須賀市の土地に越境して建っていると市役所の関係者から聞いたことがあります。 9 物置は、動産の物置も 1 個置いてあります。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 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、所有者が住居・事務所として占有していることが認められる。
- 2 本件建物は、目的外土地上に存在するが、目的外土地の賃貸借契約書には、建物所有目的であることが明示されていない。また、賃借人は建物所有者ではない株式会社仁科となっており、この賃貸借契約書を作成した目的は、株式会社仁科が立体駐車場を所有するためという事情も認められる。
しかし、目的外土地所有者の陳述によれば、上記賃貸借契約書が作成される前から、Bが建物所有を目的とする土地賃借権を有していたことが認められるのであるから、目的外土地に対するBの占有権原は建物所有を目的とする土地賃借権であり、株式会社仁科は、本件建物敷地部分については、建物所有者であるBの代理人として賃貸借契約を締結したと思料する。
- 3 本件建物敷地部分の借地権の範囲としては、3枚目記載のとおり合計すると約77.71平方メートルであり、株式会社仁科が立体駐車場を所有して目的外土地を占有している部分を含まない。
- 4 本件建物敷地部分の借地上には、附属建物である物置2個と動産である物置1個がある。なお、横浜地方法務局横須賀支局および横須賀市役所資産税課で調査したが、上記2個の附属建物はいずれも登録が確認できなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本件建物敷地（目的外土地）は、北側で建築基準法上の道路である市道に接している。

以 上

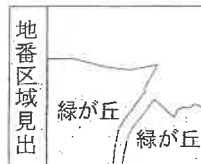
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月19日(火) 12:10-12:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和6年 3月26日(火) 12:10-12:15	Cの自宅	Cと面談、事情聴取
令和6年 4月16日(火) 16:35-16:40	電話聴取(携帯電話)	Bから事情聴取
令和6年 4月23日(火) : - :	書面照会(郵送)	目的外土地所有者に照会書送付
令和6年 4月25日(木) 13:30-13:50	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和6年 4月26日(金) 13:00-13:20	当庁執行官室	目的外土地所有者と面談・事情聴取
令和6年 4月26日(金) : - :	書面照会(郵送)	横須賀市役所資産税課に照会書送付
令和6年 4月26日(金) 15:10-15:20	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6年 5月24日(金) 11:55-12:30	目的物件所在地	立入調査(附属建物) 写真撮影 [評価人同行]
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年 4月25日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わ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



(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	横須賀市緑が丘			地番	29番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和6年2月1日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M50903

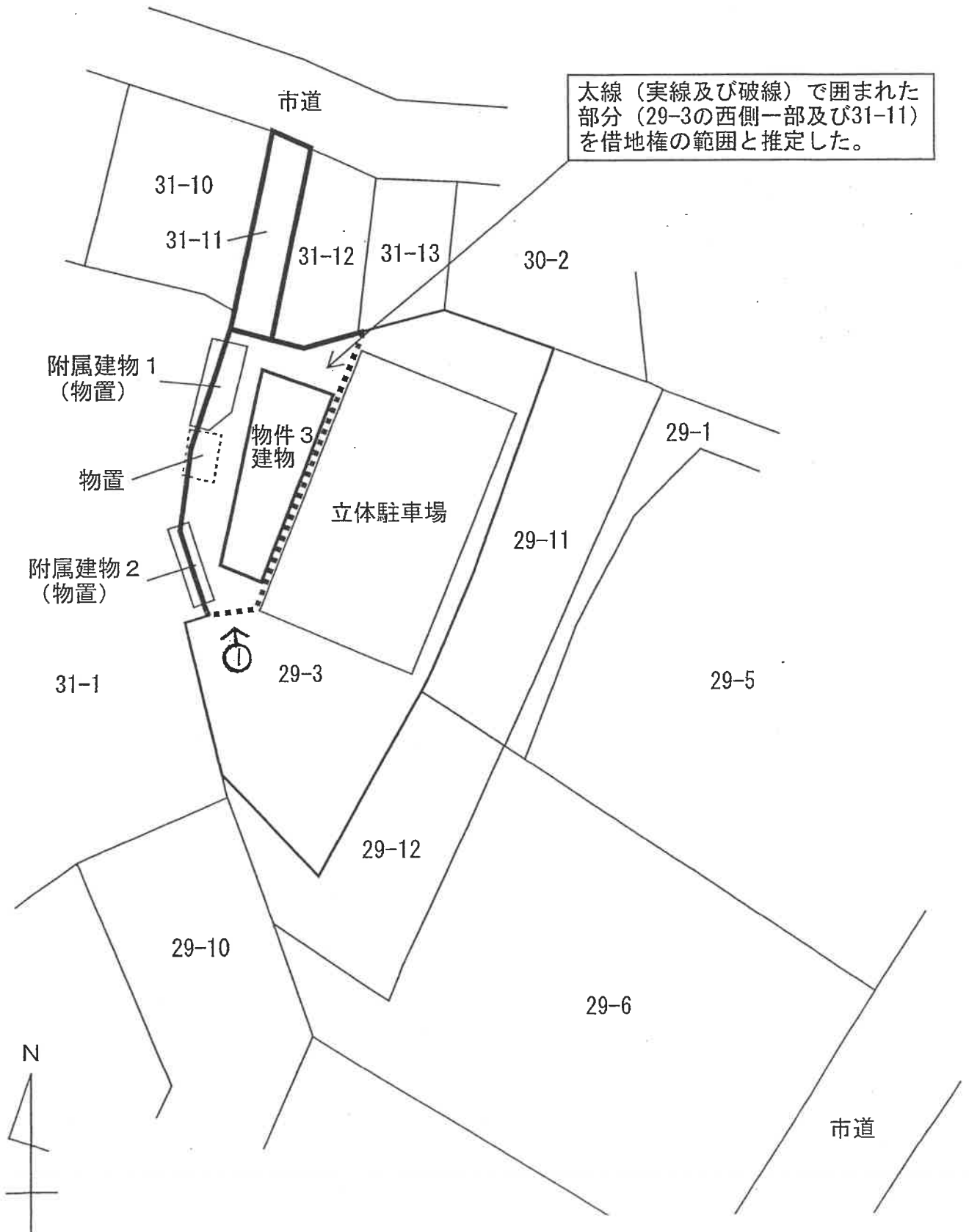
登記官

(1/1)

(8 枚目)

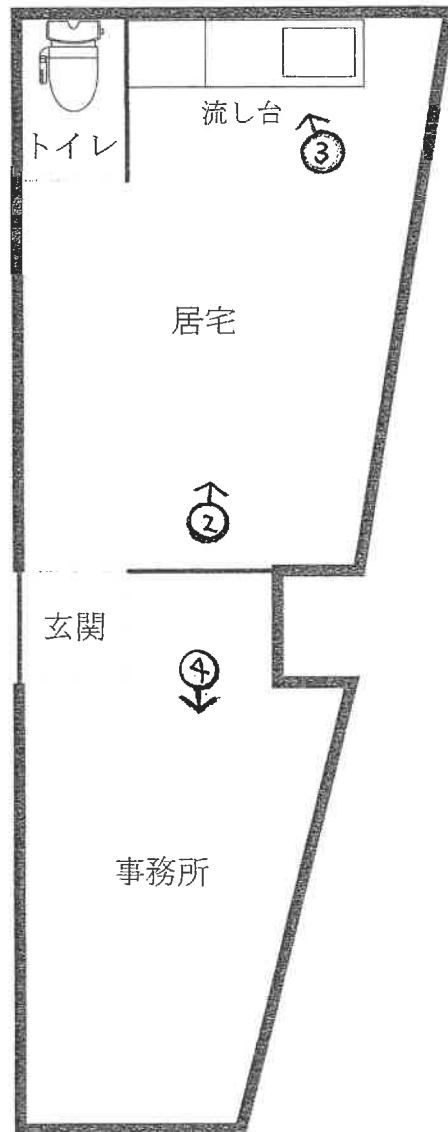
土地建物位置関係図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
物件3 建物の外観



2



3



4

令和6年(ケ)第 12 号
令和7年 3月21日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

補 充 評 価 書
(2 - 2)

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

I. 令和6年6月3日付評価書記載の評価額を以下のとおり補充する。

補充後の評価額

物 件 3	金 5 0 0 , 0 0 0 円
-------	-------------------

II. 理由

目的外土地の賃貸借契約について、執行官の調査により変更が生じたことから、これを踏まえた評価額を求める。

III. 評価書記載内容の補充

令和6年6月3日付評価書を以下のとおり修正し補充する。

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

借地契約の概要	関係人の陳述及び土地賃貸借契約書によれば、賃貸借契約の主な内容は次のとおりである。 占有開始時期 昭和42年頃 最初の契約日 平成17年9月2日 最初の契約期間 平成17年7月1日から平成19年6月30日まで2年間 現在の契約期間 平成19年7月1日から 期間の定めなし 貸主 土地所有者 借主 建物所有者 地代 毎月80,000円(物件3建物の東側に存する立体駐車場の敷地部分を含む借地全体に対する地代) 地代前払 ない 敷金・保証金 ない 地代滞納 ある(令和6年4月26日現在、640,000円) 契約解除 ある 訴訟提起等 ない 本件建物は、破産者株式会社仁科が賃借している目的外土地上に存するが、目的外土地所有者から賃貸借契約の解除通知を受けているので、目的外土地を無権原で占有していると思料する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

②土地利用権の価格

ロ. 土地利用権等価格

建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
8,250,000	×	0.1 場所的利益	= 830,000

(注)土地利用権等割合：無権原で土地を占有している状態と思料され、場所的利益として10%と判定した。

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格(円)	土地利用権等 価格(円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円)
3	197,000	+ 830,000	×1.0	×0.7	×0.7	=500,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：無権原で土地を占有している建物のみ売却であることを考慮して－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

以 上

令和6年(ケ)第 12 号
令和6年 4月25日 現地調査
令和6年 5月24日 現地調査
令和6年 6月 3日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

評 価 書

(2 - 2)

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

第 1 評価額

物 件 3	金 2, 1 0 0, 0 0 0 円
-------	---------------------

- ① 物件 3 の価格は土地利用権付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
3	次頁物件目録記載のとおり	種 類 居宅 事務所 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 24.32平方メートル 附属建物1 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 約6.6平方メートル 2階 約6.1平方メートル 附属建物2 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約3.7平方メートル
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 横須賀市緑が丘
 地 番 17 番
 地 目 宅地
 地 積 244.62 平方メートル
 共有者 A 持分 74 分の 33
- 2 所 在 横須賀市緑が丘 18 番地 1
 家屋 番号 18 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.72 平方メートル
 2 階 38.50 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 横須賀市緑が丘 29 番地
 家屋 番号 44 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 78.41 平方メートル
 所有者 B



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

位 置 ・ 交 通	京急本線「汐入」駅の東方約500m(道路距離)	
付 近 の 状 況	中小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	立地適正化計画	都市機能誘導区域内、居住誘導区域外
	その他の規制	第3種高度地区 屋外広告物規制地域(第3種許可地域) 宅地造成工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域(急傾斜)
	南西側で僅かに下記規制の地域に跨っている可能性がある。 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 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 屋外広告物規制地域(第2種禁止地域) 宅地造成工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域(急傾斜)	
土 地 の 利 用 権	賃借権	
借地権の存する 土 地 の 表 示	横須賀市緑が丘29番3 宅地 287.82㎡(登記面積) (うち借地権部分は机上概測により約59㎡) 横須賀市緑が丘31番11 宅地 18.71㎡(登記面積) 所有者：両土地ともE	
画 地 条 件	形 状	不整形

	間 口 ・ 奥 行	間口約2m、奥行約22m
	地 勢	物件3建物が存する部分は平坦。路地状部分（31番11）は北側の市道に向かって緩やかに下るスロープ状になっている。
	地 積	約77.71㎡（特記事項参照）
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約3.6m市道（建築基準法第42条2項）に等高に約2m接面する。	
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配置図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	接面道路にガス本管は通っているが、取出しはされていない。プロパン使用。
	下 水 道	あり

借地契約の概要	関係人の陳述及び土地賃貸借契約書によれば、賃貸借契約の主な内容は次のとおりである。 占有開始時期 昭和42年頃 最初の契約日 平成17年9月2日 最初の契約期間 平成17年7月1日から平成19年6月30日まで2年間 現在の契約期間 平成19年7月1日から 期間の定めなし 貸主 土地所有者 借主 建物所有者 地代 毎月80,000円(物件3建物の東側に存する立体駐車場の敷地部分を含む借地全体に対する地代) 地代前払 ない 敷金・保証金 ない 地代滞納 ある(令和6年4月26日現在、640,000円) 契約解除 ない 訴訟提起等 ない 賃貸借契約書には、建物所有目的であることが明示されていない。また、賃貸借契約書の賃借人は建物所有者ではない株式会社仁科となっている。しかし、目的外土地所有者の陳述から、賃貸借契約書が作成される前からBが建物所有を目的とする土地賃借権を有していたことが認められる。したがって、目的外土地に対する物件3建物によるBの占有権原は建物所有を目的とする土地賃借権であり、株式会社仁科は、物件3建物の敷地部分については、建物所有者であるBの代理人として賃貸借契約書を締結したと思料する。
特記事項	◇物件3建物の敷地の範囲(29番3の一部及び31番11)を、物件3建物の東側にある立体駐車場との位置関係に留意して、附属資料配置図のとおりとした。物件3建物の敷地の面積は、目的外29番3土地の一部については机上概測により約59㎡とし、目的外31番11土地については登記面積18.71㎡とし、合計約77.71㎡とした。 ◇目的外31番11土地の北端部が僅かに神奈川県津波浸水想定マップの浸水想定区域に含まれている。 ◇基準容積率：約240%

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27年(固定資産公課証明書記載)
	経 過 年 数	約72年
	経済的残存耐用年数	0
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	板張り
	天 井	ボード
	床	フローリング
	設 備	トイレ、流し台
床面積（現況）	24.32㎡（課税床面積）	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅 事務所
	間 取 り	附属資料間取図のとおり 浴室はない
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年4月25日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇目的外土地所有者によれば、物件3建物は、元々は事務所兼従業員宿舎として今より大きい建物であったが、改築して現在のような小さい建物にしたとのことである。登記床面積が78.41㎡であるのに対して、課税床面積は24.32㎡となっており、課税床面積が現況と合致する。 ◇物件3建物の西側に、2棟の物置と動産である物置が1個存する。2棟の物置は、物件3建物との位置関係から所有者が同一と考えられ、また、物件3建物には収納スペースがないことから、物件3建物の附属建物であると思料した。2棟の附属建物の登記は確認できず、課税上の登録の確認もできなかった。これら附属建物は西側隣地の横須賀市所有の土地（31番1）に跨って建っていると思われる。	

区 分	附属建物 1	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	0
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
床面積（現況）	1階：約6.6㎡、2階：約6.1㎡、延べ：約12.7㎡	
現 況 用 途 等	物置	

区 分	附属建物 2	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	0
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積（現況）	約3.7㎡	
現 況 用 途 等	物置	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3 (建物)

目的建物は当初の建築後約 72 年を経過しており、その後改築をしているものの、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 5% (残価率) をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
3	130,000	× 24.32	× 0.05	= 160,000

* 附属建物 1

建築年は不明であるが、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 3% (残価率) をもって建物自体の価格とした。

附 属 建 物	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
	70,000	× 12.7	× 0.03	= 30,000

* 附属建物 2

建築年は不明であるが、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 3% (残価率) をもって建物自体の価格とした。

附 属 建 物	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
	60,000	× 3.7	× 0.03	= 7,000

物件3 建物合計

主である建物 (円)	附属建物 1 (円)	附属建物 2 (円)	建 物 価 格 (円)
160,000	+ 30,000	+ 7,000	= 197,000

②土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 物件3建物が存する土地

物件3建物が存する土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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)
147,000	80 100	118,000	×77.71	×0.9	= 8,250,000

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。

地価調査 横須賀（県）5-3

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$221,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} = 147,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件、接近条件、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、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。

ロ. 土地利用権等価格

建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
8,250,000	× 0.43	借地権	= 3,550,000

(注)土地利用権等割合：近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に建物の性質等を勘案して判定した。

借地権割合 60% 地代滞納あり ▲20% 名義変更 ▲10%

相乗積 $0.6 \times 0.8 \times 0.9 = 0.43$

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格(円)	借地権価格(円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円)
3	197,000	+ 3,550,000	×1.0	×0.8	×0.7	=2,100,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：借地権付建物の市場性を考慮して－20％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 横須賀（県）5-3
所 在：横須賀市上町2丁目17番3
価 格：221,000 円／㎡
位 置：京急本線「横須賀中央」駅約 580m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：160 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側 16.5m 県道 背面道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 300%）
高度地区、準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域
2. 固定資産税評価額（令和5年度）
物件3 151,900 円

第7 附属資料の表示

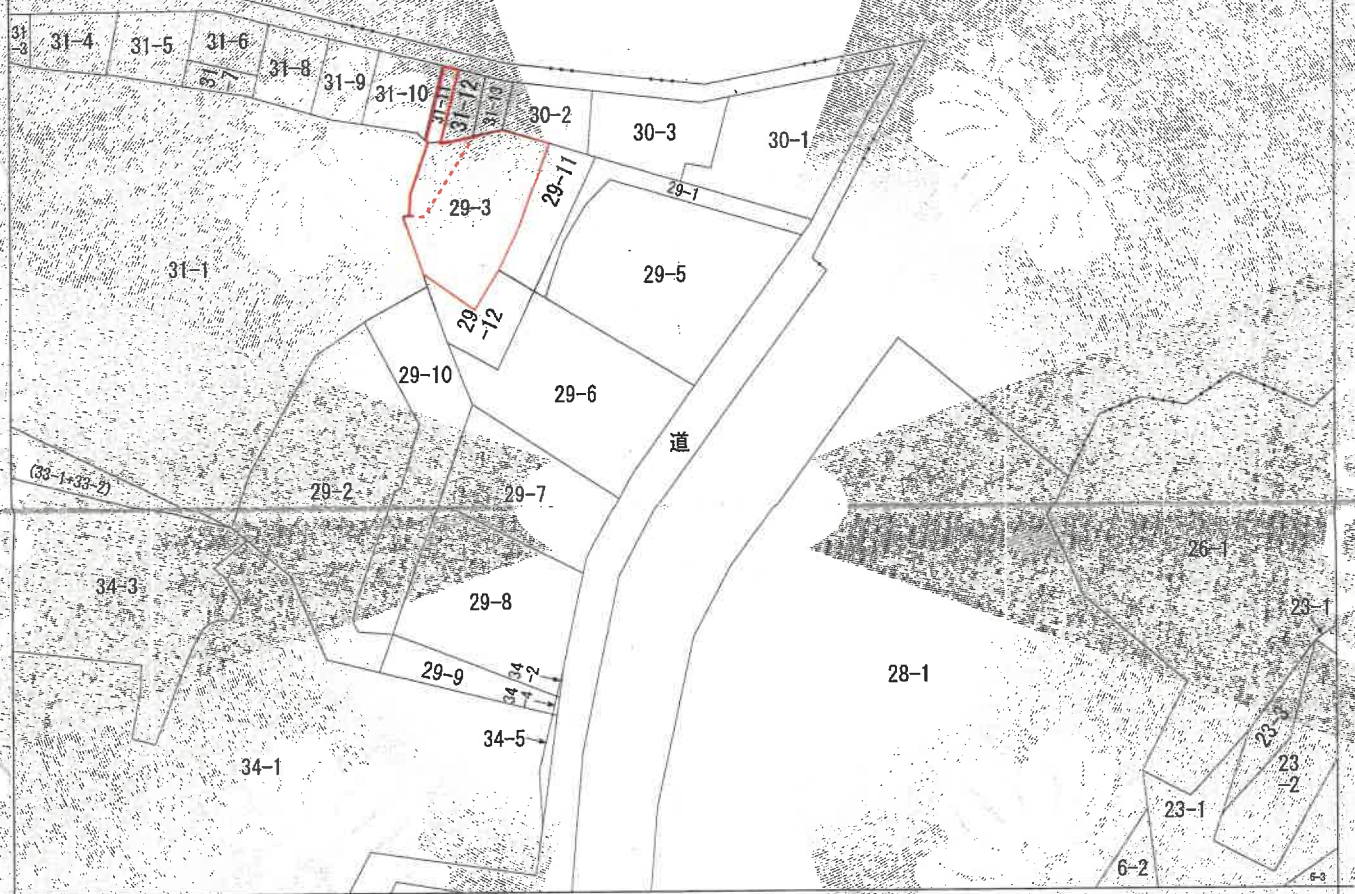
位置図
公図写（A3判からA4判へ縮小）
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）
配置図
間取図

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)

N



(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	横須賀市緑が丘			地番	29番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所横須賀支局管轄)

令和6年2月1日

宇都宮地方裁判所

地図整理番号:M50903

登記官

(1/1)

横須賀市緑が丘

[illegible]

地 區	年 度	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377
-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

期星	第 25-12	in	in
568	-13771.466	-13391.544	
569	-13774.448	-13395.384	
570	-13777.430	-13399.224	
5715	-13781.412	-13403.064	
572	-13784.394	-13406.904	
573	-13787.376	-13410.744	
574	-13790.358	-13414.584	
575	-13793.340	-13418.424	
576	-13796.322	-13422.264	
577	-13799.304	-13426.104	
578	-13802.286	-13429.944	
579	-13805.268	-13433.784	
580	-13808.250	-13437.624	
581	-13811.232	-13441.464	
582	-13814.214	-13445.304	
583	-13817.196	-13449.144	
584	-13820.178	-13452.984	
585	-13823.160	-13456.824	
586	-13826.142	-13460.664	
587	-13829.124	-13464.504	
588	-13832.106	-13468.344	
589	-13835.088	-13472.184	
590	-13838.070	-13476.024	
591	-13841.052	-13479.864	
592	-13844.034	-13483.704	
593	-13847.016	-13487.544	
594	-13850.000	-13491.384	
595	-13852.982	-13495.224	
596	-13855.964	-13499.064	
597	-13858.946	-13502.904	
598	-13861.928	-13506.744	
599	-13864.910	-13510.584	
600	-13867.892	-13514.424	
601	-13870.874	-13518.264	
602	-13873.856	-13522.104	
603	-13876.838	-13525.944	
604	-13879.820	-13529.784	
605	-13882.802	-13533.624	
606	-13885.784	-13537.464	
607	-13888.766	-13541.304	
608	-13891.748	-13545.144	
609	-13894.730	-13548.984	
610	-13897.712	-13552.824	
611	-13900.694	-13556.664	
612	-13903.676	-13560.504	
613	-13906.658	-13564.344	
614	-13909.640	-13568.184	
615	-13912.622	-13572.024	
616	-13915.604	-13575.864	
617	-13918.586	-13579.704	
618	-13921.568	-13583.544	
619	-13924.550	-13587.384	
620	-13927.532	-13591.224	
621	-13930.514	-13595.064	
622	-13933.496	-13598.904	
623	-13936.478	-13602.744	
624	-13939.460	-13606.584	
625	-13942.442	-13610.424	
626	-13945.424	-13614.264	
627	-13948.406	-13618.104	
628	-13951.388	-13621.944	
629	-13954.370	-13625.784	
630	-13957.352	-13629.624	
631	-13960.334	-13633.464	
632	-13963.316	-13637.304	
633	-13966.298	-13641.144	
634	-13969.280	-13644.984	
635	-13972.262	-13648.824	
636	-13975.244	-13652.664	
637	-13978.226	-13656.504	
638	-13981.208	-13660.344	
639	-13984.190	-13664.184	
640	-13987.172	-13668.024	
641	-13990.154	-13671.864	
642	-13993.136	-13675.704	
643	-13996.118	-13679.544	
644	-13999.100	-13683.384	
645	-14002.082	-13687.224	
646	-14005.064	-13691.064	
647			

平成26年8月20日測量「任意座標」

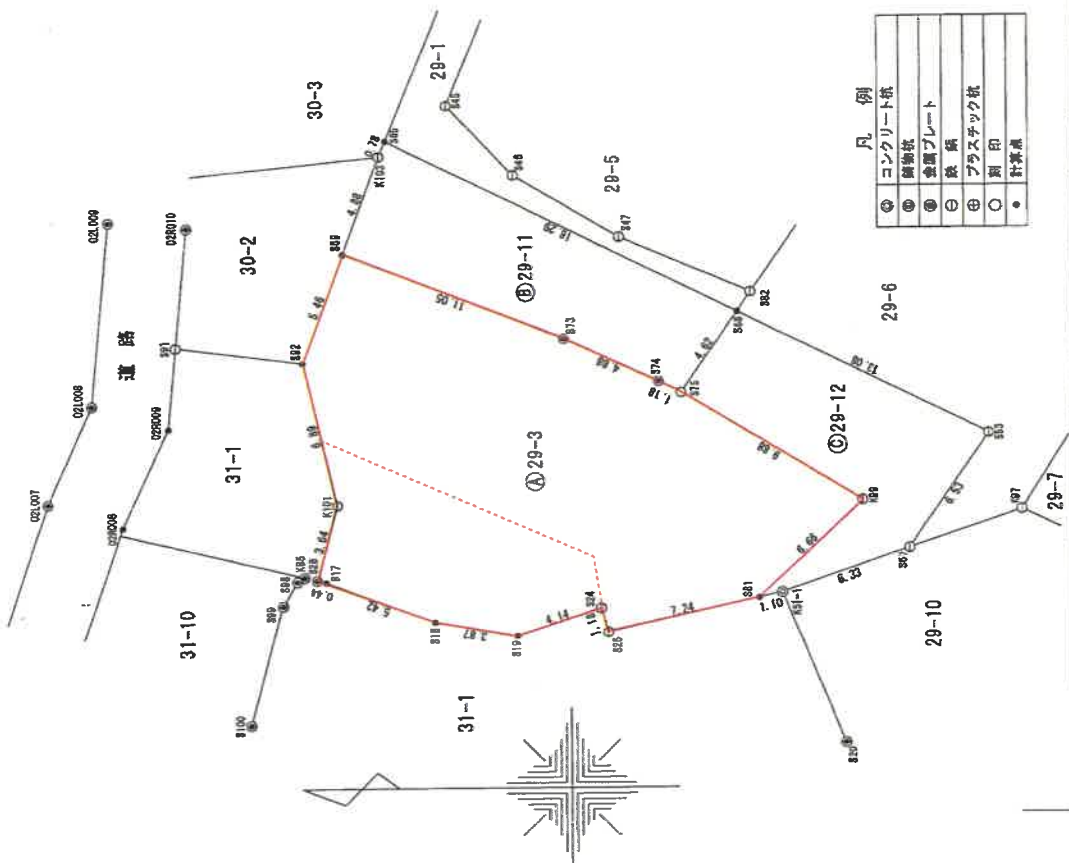
[illegible]

(平成 27 年 3 月 9 日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)



例 2

附 下

第一、二項

4-17

156

スチック杭

2

—

地積測量図

地番 31-11, -12, -13

土地の所在 横須賀市緑が丘

座標求積表

地番 ④ 31-11	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	S28	-79707.417	-15234.133	-17188.867891
	K85	-79706.830	-15233.991	-138101.571821
	S16	-79698.286	-15231.926	-128466.063884
	O2R008	-79698.395	-15231.603	12611.787284
	S89	-79699.114	-15230.045	145614.460245
	S90	-79707.957	-15232.186	126472.840358
			倍面積	-37.435709
			地積	18.717854
				㎡

地番 ⑤ 31-12	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	S90	-79707.957	-15232.186	-141278.525150
	S89	-79699.114	-15230.045	-113083.064125
	O2R009	-79700.532	-15226.988	21850.699080
	S87	-79700.549	-15226.786	109881.260990
	S88	-79707.747	-15227.960	119387.206400
	K101	-79708.389	-15230.624	3198.431040
			倍面積	-64.011765
			地積	32.005882
				㎡

地番 ⑥ 31-13	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	S88	-79707.747	-15227.960	-94809.278960
	S87	-79700.549	-15226.786	-104592.793034
	S91	-79700.878	-15223.150	94779.331900
	S92	-79706.775	-15223.924	104573.133956
			倍面積	-49.506138
			地積	24.803069
				㎡

合計 75.526805

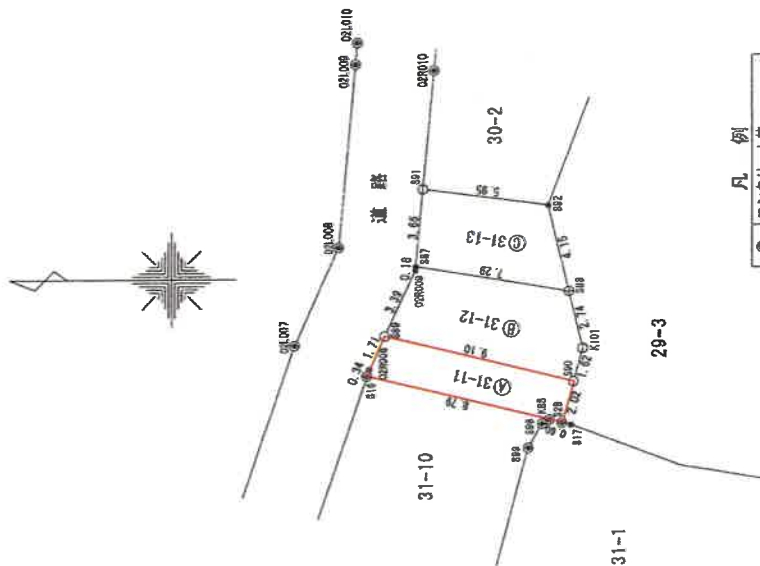
平成28年4月19日測量 「任意座標」

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
O2L007	-79694.912	-15230.475	市道線境界線
O2L008	-79696.972	-15225.877	市道線境界線
O2L009	-79697.756	-15217.239	市道線境界線
O2L010	-79697.842	-15216.244	市道線境界線
O2R010	-79701.387	-15217.541	市道線境界線
S98	-79706.489	-15234.189	境界線
S99	-79705.822	-15235.328	境界線
S17	-79707.841	-15234.235	境界線計算点

凡例

④	コンクリート板
⑤	鉄板
⑥	金属プレート
⑦	鉄板
⑧	プラスチック板
○	ベイント
●	計算点



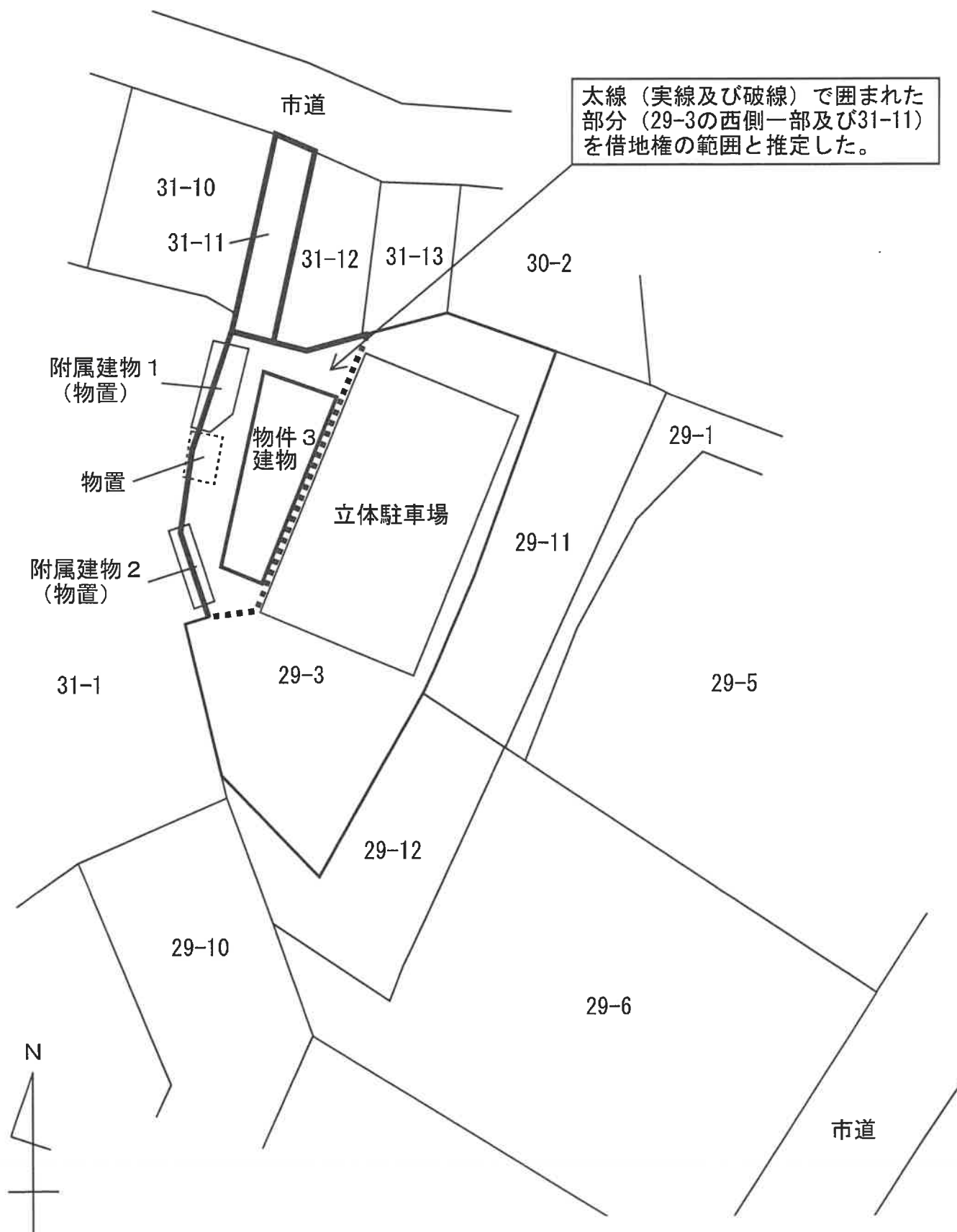
作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成 27 年 4 月 22 日作成)

配置図



間取図

