

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 令和 7 年 6 月 12 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 7 年 7 月 3 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16,860,000 13,488,000	一括	3,372,000	94,805	25,474
1	4,010,000				
2	12,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 三浦郡葉山町下山口字茅木山

地 番 1 0 8 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 5 3 平方メートル

2 所 在 三浦郡葉山町下山口字茅木山 1 0 8 9 番地 5

家屋 番号 1 0 8 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 2 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約 3 . 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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 三浦郡葉山町下山口字茅木山
地 番 1089番5
地 目 宅地
地 積 162.53平方メートル
- 2 所 在 三浦郡葉山町下山口字茅木山1089番地5
家屋 番号 1089番5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 54.03平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 約3.3平方メートル



令和 6年(ケ)第 41号
令和 6年 8月16日受理
令和 6年 9月26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 三浦郡葉山町下山口字茅木山
地 番 1089番5
地 目 宅地
地 積 162.53平方メートル

2 所 在 三浦郡葉山町下山口字茅木山1089番地5
家屋 番号 1089番5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 54.03平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:物置 構造:木造板葺平家建 床面積:約3.3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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、葉山にあるスターホーム株式会社に依頼して、平成21年3月に新築した注文住宅で、私が住居として使用しています。 2 ペットは、以前に犬を室内で飼っていたことがありますが、犬が壁や床を傷付けたところはないと思います。 3 5、6年前にバルコニーを拡張しました。同じ頃に、敷地内に物置を建てました。 4 オール電化住宅なので、ガスは使用していません。 5 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。 以 上

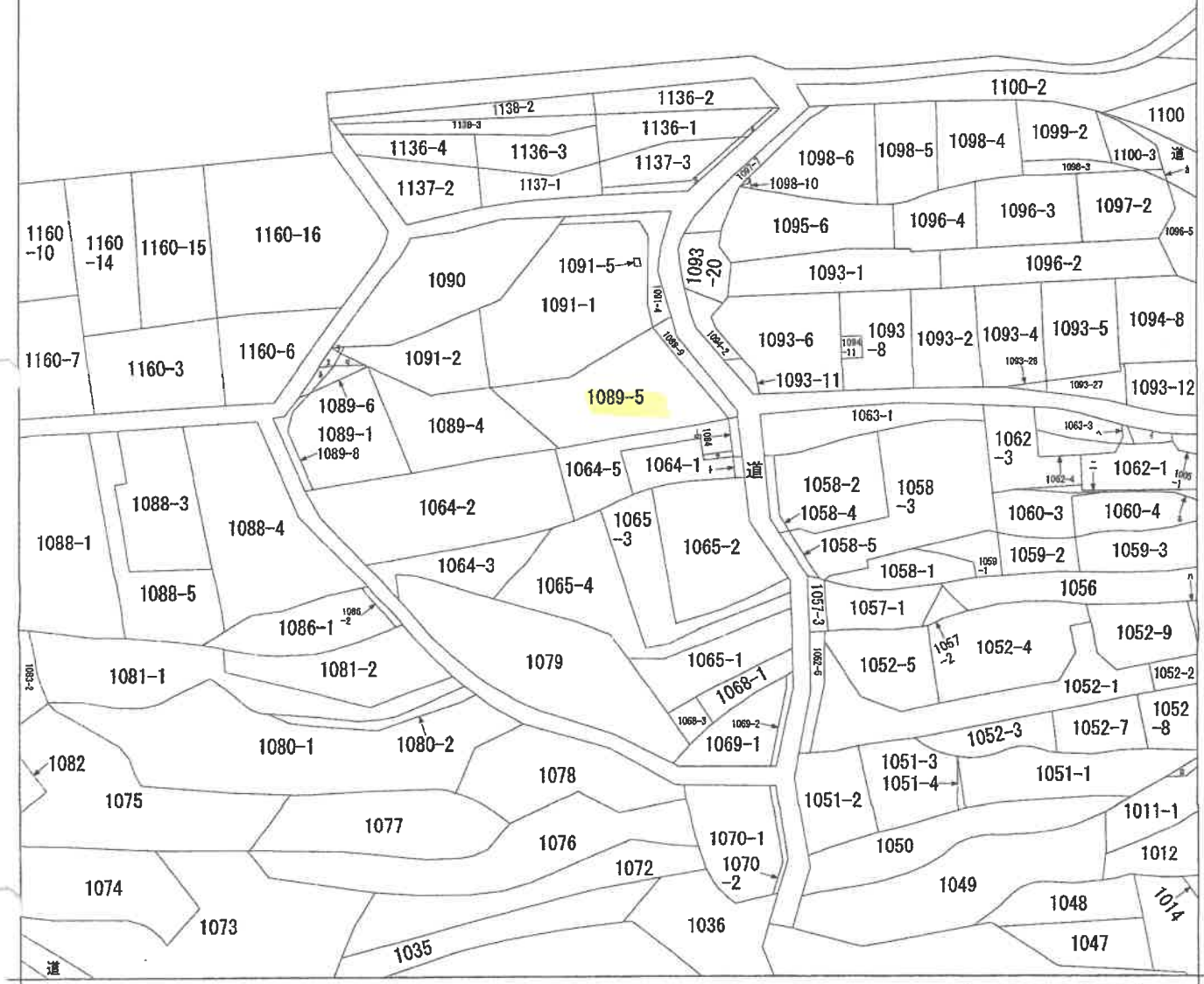
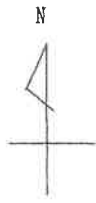
(執行官の意見用)

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、所有者が住居として使用していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、敷地内には、未登記の附属建物である物置がある。また、動産である物置が1個ある。 3 ロフトの天井高は約1.4メートルであったため、床面積には算入しない。 4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、東側で建築基準法上の道路である町道に接している。 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 8月20日(火) 11:20-11:30	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 9月 2日(月) 9:50-10:00	目的物件所在地	施錠不在 解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和6年 9月 5日(木) 16:00-16:10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請 (接面道路関係)
令和6年 9月18日(水) 15:00-17:00	目的物件所在地	立入調査 (解錠) 写真撮影 所有者と面談 〔評価人同行〕
令和6年 9月25日(水) 15:00-15:10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請 (附属建物関係)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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 9月18日 目的物件は、呼び掛けても応答がなく施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者が在室していた。 ☐ 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	三浦郡葉山町下山口字茅木山			地番	1089番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

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

(横浜地方税務局横須賀支局管轄)

令和6年7月1日
東京法務局

請求番号：42-1
(1/2)

登記官



7 1091-3
7 1098-7
8 1100-4
3 1137-4
9 1136-5

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

441360

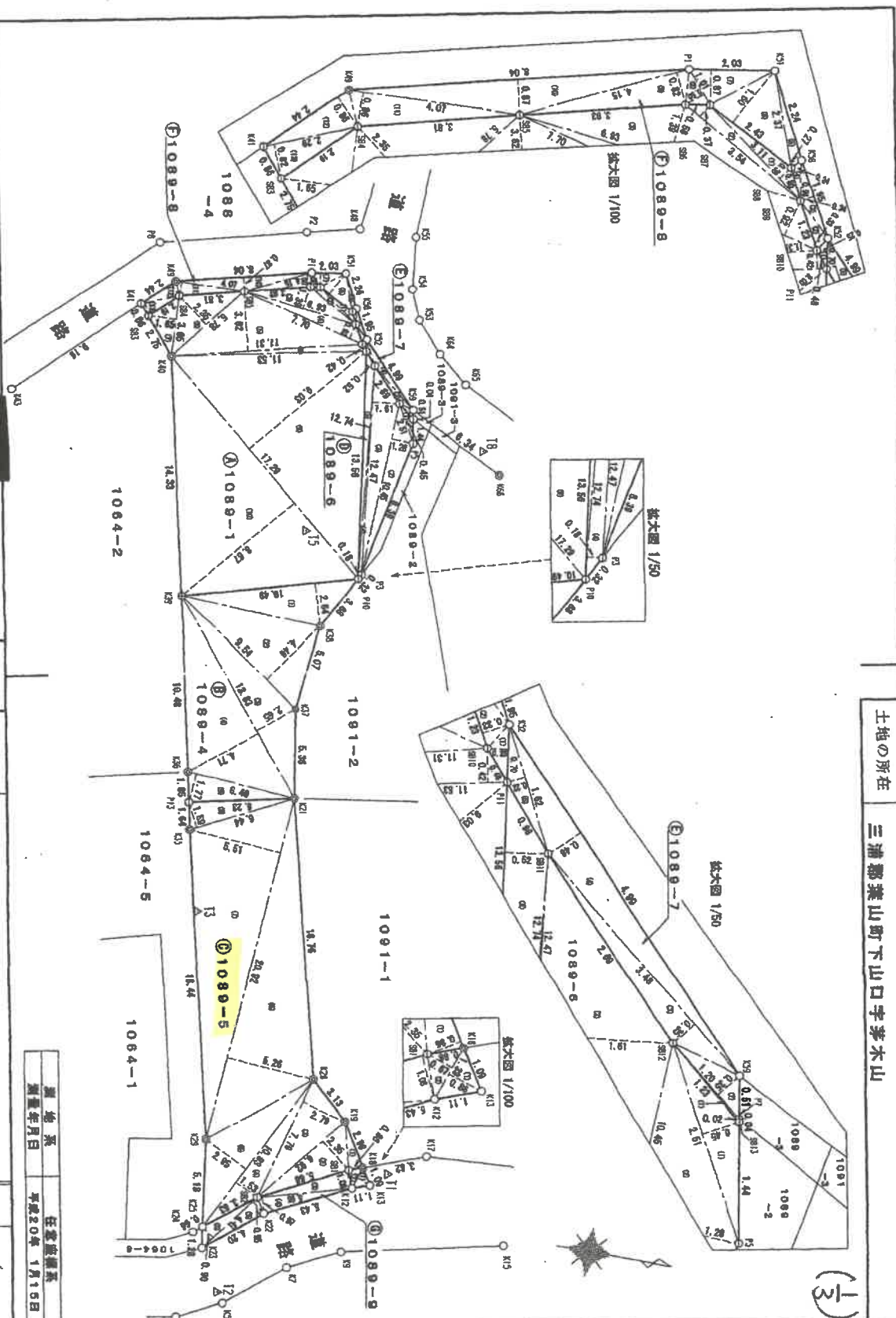
③ 測量積地



東京法務局

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。

發售記號



本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

平成貳〇年九月四日登記

(遊龍車)

測量年月日	平成20年 1月15日
測量系	任意座標系

尺蠖

人請由

20年 1月 23日作成)

作者 土地家驊調查士

441361

地 積 測 量 図 2
3

地 番 1089-1、-4、-5、-6
土地の所在 三浦郡葉山町下山口茅木山

三 種 求 積 表

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
① 1089-1					
1	3.11	0.36		1.1818	
2	3.54	0.37		1.3086	
3	6.93	1.39		9.6327	
4	7.70	0.92		7.0840	
5	11.31	3.62		40.9422	
6	6.78	2.35		13.6630	
7	3.65	1.65		6.0226	
8	11.53	0.42		4.9426	
9	17.29	9.03		156.1287	
10	17.29	8.67		149.0043	
		倍 率		390.6316	
		地 積		185.31590	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
② 1089-4					
1	10.49	2.64		27.9936	
2	9.54	4.46		42.5494	
3	13.83	2.65		36.6485	
4	13.83	4.71		65.1383	
5	6.49	1.77		11.4973	
		倍 率		183.5161	
		地 積		91.75005	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
③ 1089-6					
1	2.98	0.96		2.5628	
2	6.92	2.35		16.2620	
3	7.79	2.79		21.7341	
4	10.93	1.83		16.7229	
5	2.95	2.95		32.7435	
6	20.92	5.29		110.0392	
7	20.92	5.51		116.2692	
8	6.44	1.59		10.2396	
		倍 率		325.0732	
		地 積		182.53485	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
④ 1089-6					
1	2.51	0.45		1.1295	
2	10.45	1.28		13.3760	
3	12.47	1.61		20.0767	
4	12.74	0.18		2.2932	
5	13.56	0.52		7.0512	
		倍 率		43.9296	
		地 積		21.96330	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
⑤ 1089-7					
1	1.23	0.02		0.0246	
2	1.20	0.35		0.4200	
3	3.48	0.35		1.2180	
4	4.99	0.46		2.2954	
5	1.62	0.22		0.3564	
		倍 率		4.3144	
		地 積		2.15720	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
⑥ 1089-8					
1	0.70	0.25		0.1750	
2	1.23	0.33		0.4059	
3	1.95	0.34		0.6630	
4	0.96	0.24		0.2304	
5	2.37	0.27		0.6399	
6	2.43	1.60		3.8880	
7	2.03	0.67		1.7661	
8	1.01	0.50		0.6050	
9	4.15	0.82		3.4030	
10	8.04	0.87		6.9948	
11	4.07	0.96		3.5002	
12	2.44	0.86		2.0984	
13	2.29	0.82		1.8778	
		倍 率		28.1475	
		地 積		13.07375	m ²

地番	NO.	延 坪	高 さ	倍 率	積 算
⑦ 1089-9					
1	1.39	0.66		1.1954	
2	1.39	0.67		0.8313	
3	5.08	1.08		6.1344	
4	5.69	0.67		5.4902	
5	4.41	0.95		4.1995	
6	4.41	0.90		3.9590	
		倍 率		21.9098	
		地 積		10.65490	m ²

総 計 497.76065

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。
(横浜地方裁判所横須賀支部管轄)
令和6年7月1日 東京法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8 枚目)

平成20年正月四日署名 (実印)

作成者

土地家屋調査士

2020年1月23日作成

申請人

縮尺

1 / 200

登記年月日：平成20年1月24日

441362

令和6年7月1日
東京法務局
（横浜地方法務局横浜支局管轄）

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

請求番号：42-2

(4/4)

地 番 1089-1-4-5-6
土地の所在 三浦郡葉山町下山口字茅木山

地 積 測 量 図

3/3

(3/3)

測 点 名	種 別	X 座 標	Y 座 標
K3	葉山町ゾレート	189, 182	210, 533
K5	葉山町ゾレート	191, 728	209, 299
K7	葉山町ゾレート	195, 056	206, 571
K9	葉山町ゾレート	198, 059	205, 063
K12	葉山町ゾレート	198, 033	201, 241
K13	葉山町ゾレート	199, 076	200, 863
K15	葉山町ゾレート	207, 411	202, 998
K17	葉山町ゾレート	202, 088	198, 619
K18	葉山町ゾレート	198, 476	199, 927
K19	葉山町ゾレート	198, 932	197, 386
K20	葉山町ゾレート	194, 626	195, 249
K21	葉山町ゾレート	190, 499	179, 027
K22	葉山町ゾレート	193, 145	203, 620
K23	葉山町ゾレート	189, 935	206, 299
K24	葉山町ゾレート	189, 757	205, 037
K25	葉山町ゾレート	189, 250	199, 899
K29	葉山町ゾレート	189, 021	184, 765
K35	葉山町ゾレート	184, 023	173, 744
K36	葉山町ゾレート	189, 613	188, 296
K37	葉山町ゾレート	190, 126	164, 339
K38	葉山町ゾレート	181, 779	151, 548
K39	葉山町ゾレート	178, 628	144, 925
K40	葉山町ゾレート	176, 330	157, 912
K41	葉山町ゾレート	188, 255	149, 899
K43	葉山町ゾレート	187, 898	147, 614
K49	葉山町ゾレート	189, 825	151, 352
K52	葉山町ゾレート	192, 694	149, 645
K53	葉山町ゾレート	191, 837	147, 876
K54	葉山町ゾレート	191, 579	144, 823
K55	葉山町ゾレート	188, 899	149, 620
K56	葉山町ゾレート	193, 202	154, 959

測 点 名	種 別	X 座 標	Y 座 標
P1	葉山町ゾレート	185, 983	147, 835
P2	葉山町ゾレート	185, 184	145, 670
P3	葉山町ゾレート	192, 033	165, 159
P5	葉山町ゾレート	183, 610	156, 918
P7	葉山町ゾレート	183, 352	155, 461
P8	葉山町ゾレート	176, 750	147, 782
P10	葉山町ゾレート	181, 679	165, 443
P11	葉山町ゾレート	189, 925	152, 022
P13	葉山町ゾレート	184, 416	180, 350
K64	葉山町ゾレート	194, 220	151, 437
K65	葉山町ゾレート	196, 018	152, 934
K66	葉山町ゾレート	198, 889	157, 889
S81	葉山町ゾレート	197, 668	200, 222
S82	葉山町ゾレート	192, 588	202, 771
S83	葉山町ゾレート	176, 878	152, 213
S84	葉山町ゾレート	182, 151	149, 806
S85	葉山町ゾレート	185, 963	148, 713
S86	葉山町ゾレート	188, 889	140, 942
S87	葉山町ゾレート	189, 029	150, 570
S88	葉山町ゾレート	189, 617	151, 854
S89	葉山町ゾレート	190, 557	152, 775
S90	葉山町ゾレート	192, 410	154, 719
S91	葉山町ゾレート	193, 358	155, 498
S92	葉山町ゾレート	200, 000	200, 076
S93	葉山町ゾレート	191, 313	188, 578
T1	葉山町ゾレート	188, 048	163, 182
T2	葉山町ゾレート	197, 721	156, 447

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成20年7月4日登録
(実測地)

作成者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士)

平成20年7月4日作成

申請人

縮尺

1/250

發售

(10枚組)

平康、武德年 參月參日 登記 (長源納)

面
面
圖
圖
平
階
建
各

Figure 1 is a plan view map of the study area. It shows several plots labeled with numbers: 1081-2, 1089-4, 1089-5, 1084-2, 1084-5, 1084-1, and 1091-1. A scale bar at the bottom indicates distances of 1.10, 1.5, and 5.30. A north arrow is located in the bottom right corner.

①	6.370 ×	4.095 =	26.085150
②	5.006 ×	4.095 =	20.485475
③	3.640 ×	1.820 =	6.624800
	合計		53.205425
	床面積		53.20㎡

A rectangular diagram representing a 1000 x 1000 grid. The top and bottom edges are labeled '4.095', and the left and right edges are labeled '13.185'.

求積表

① 13.195 × 4.095 = 54.033525

床面積 54.03㎡

土地
調查

(平成 2 年 5 月)

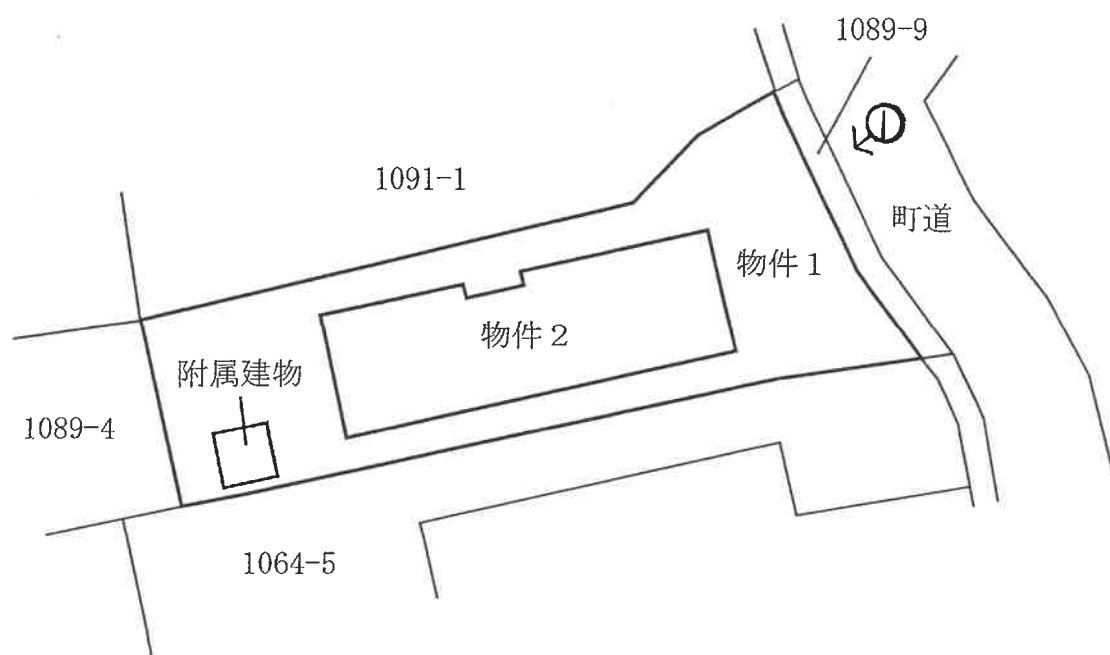
$$\frac{1}{250}$$

[REDACTED]

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図

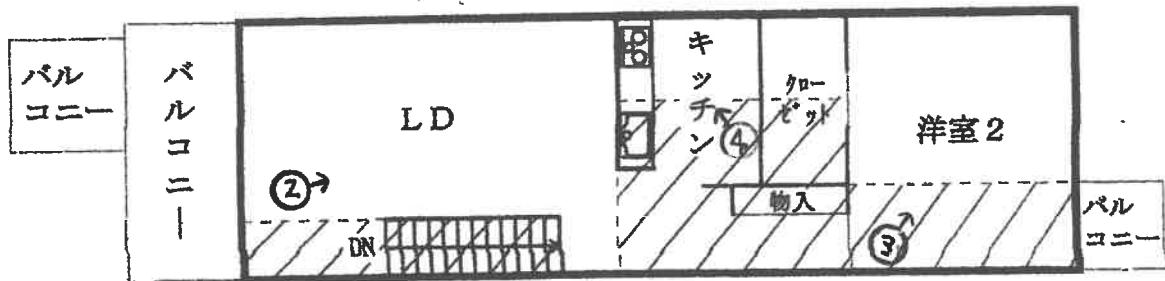
(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

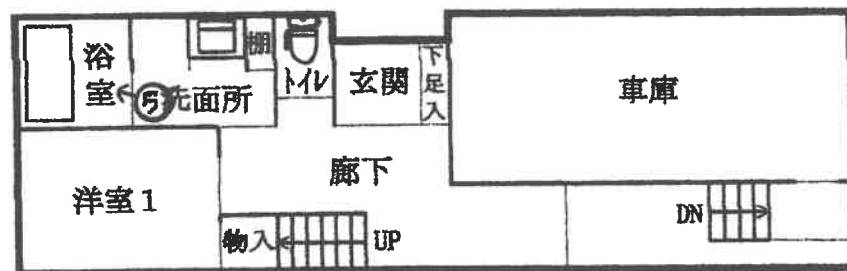
(←○は写真撮影位置・方向)

2階



斜線：ロフト部分

1階





1
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和6年（ケ）第 41 号
令和6年 9月18日 現地調査
令和6年10月 2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16,860,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金4,010,000円
物 件 2 (建物)	金12,850,000円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		種 類 物置 附属建物 構 造 木造板葺平家建 床面積 約3.3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 | 三浦郡葉山町下山口字茅木山 |
| | 地 番 | 1089番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三浦郡葉山町下山口字茅木山1089番地5 |
| | 家屋 番号 | 1089番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.20平方メートル
2階 54.03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	JR横須賀線「逗子」駅の南方約5.5km(道路距離) 「葉山公園前」バス停徒歩約11分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	一色風致地区（第4種風致地区） 宅地造成工事規制区域 衣笠大楠山近郊緑地保全区域
画 地 条 件	規 模	162.53㎡（登記面積）
	形 状	概ね整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10m 奥行約24m
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	東側で幅員約4.5m町道（建築基準法第42条2項）に等高に約10m接面する。 （町道の境界確定図では幅員が約3.5mとなっており、本件土地が東側で接する幅約1mの1089番9の土地は町道に含まれていない。建築基準法道路でも町道は第42条2項道路となっている。しかし、1089番9の土地は葉山町が所有する地目が公衆用道路の土地であり、葉山町道路河川課での聴取を踏まえ、実際の扱いとしては、1089番9の土地も町道に含めて差し支えないと考えられる。本件建物の建築計画概要書においても接面道路の幅員が約4.5mとなっており、検査済証が交付されている。）	
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。 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 都市ガス 下水道	あり 前面道路にガス本管は通っているが、本件土地に引込みはなされていない。 あり
特記事項	◇本件土地上に未登記の附属建物である物置と動産である物置が1個ある。 ◇国土地理院の地理院地図によると、本物件の南方付近を「推定活断層（地表）（位置やや不明確）」が通っている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成21年3月24日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：53.20㎡、2階：54.03㎡、延べ：107.23㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK＋車庫（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	令和6年9月18日内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇本件建物はオール電化住宅である。 ◇ロフトの天井高は約1.4mであり、床面積には算入しない。 ◇関係人の陳述によれば、西側のバルコニーの突き出た部分 は5、6年前に拡張した部分とのことである。	

区 分	附属建物（未登記）	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	不明（関係人の陳述によれば、5、6年前とのことである。）
	経済的残存耐用年数	約4年
構 造	板葺平家建	
床面積（現況）	約3.3㎡	
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	118,000	95 100	112,000	× 162.53	×0.9	= 16,380,000

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 葉山－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 135,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 118,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：間口奥行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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 107.23	× 0.42	= 7,660,000

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.1) = 0.42$$

* 附属建物

建築年は不明であるが、再調達原価の 20% (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)
	80,000	× 3.3	× 0.2	= 50,000

物件 2 建物合計

主である建物 (円)	附属建物 (円)	建 物 価 格 (円)
7,660,000	+ 50,000	= 7,710,000

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 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	16,380,000	×	0.65	法定地上権 = 10,650,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等 価格の控除及び加算 （円）	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	16,380,000	－ 10,650,000		× 1.0	× 0.7		= 4,010,000
2	7,710,000	＋ 10,650,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,850,000
一括価格（合計）							= 16,860,000

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 葉山ー13

所 在：三浦郡葉山町下山口字茅木山 1160 番 10
価 格：135,000 円／ m^2
位 置：JR 横須賀線「逗子」駅約 5.4 km
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：165 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側 5.0m 町道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%，容積率 80%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等も見られる既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	10,426,624 円
物件 2	5,052,085 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）

土地所在図写・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）

配置図

間取図

以 上





イ 1005-7

△ 1052-2

※ 1062-6

1064-4

1089-2

1089-7

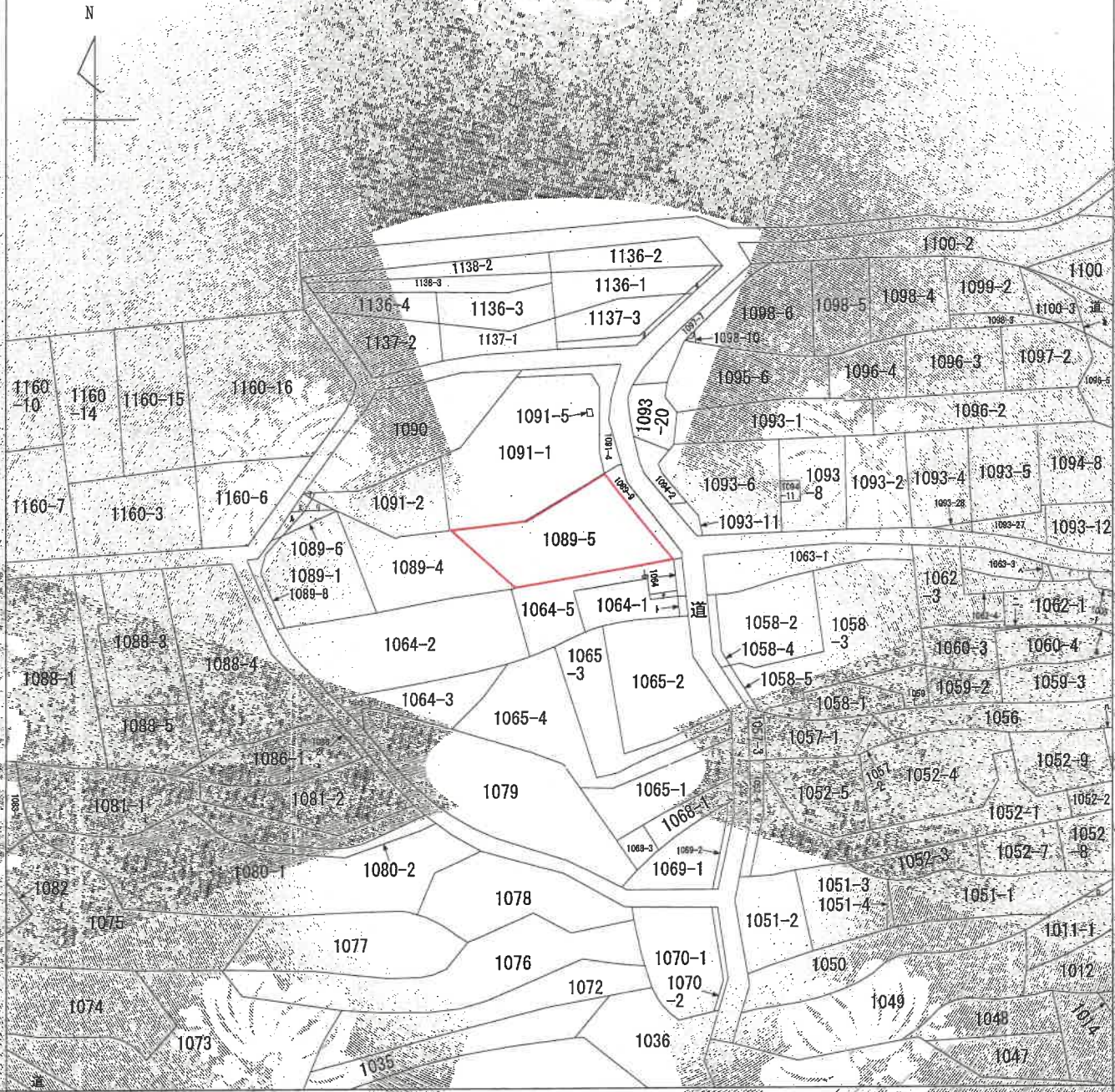
ロ 1011-2

＝ 1062-5

1063-4

1064-7

1089-3



(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	三浦郡葉山町下山口字木山				地番	1089番5
出力縮尺	1/600	縮尺区分	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。
 (横浜地方方法務局横須賀支局管轄)
 令和6年7月1日
 東京法務局

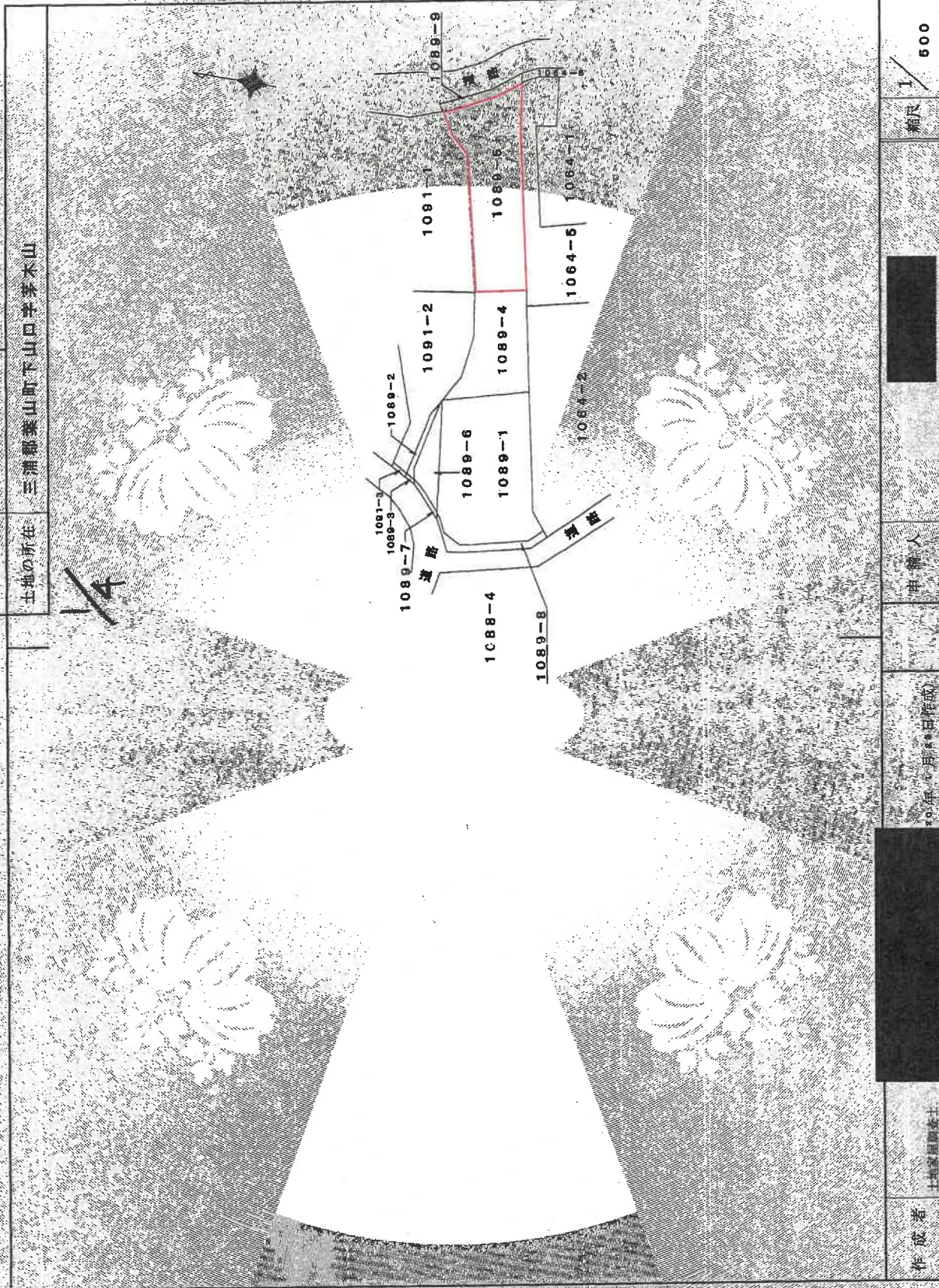
登記年月日：平成20年1月24日

441350

前 1089-1 後 新同一紙

地 番	1089-1-4-5-8 1089-7-4-9-8
土地の所在	三浦郡葉山町下山口字茅木山

土地所在図



土地所在図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成20年1月24日登記

(登録)

500

1/500

申請人

20年1月24日作成

作成者
土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

請求番号：42-2

(1/4)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年7月1日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成20年1月24日

441360

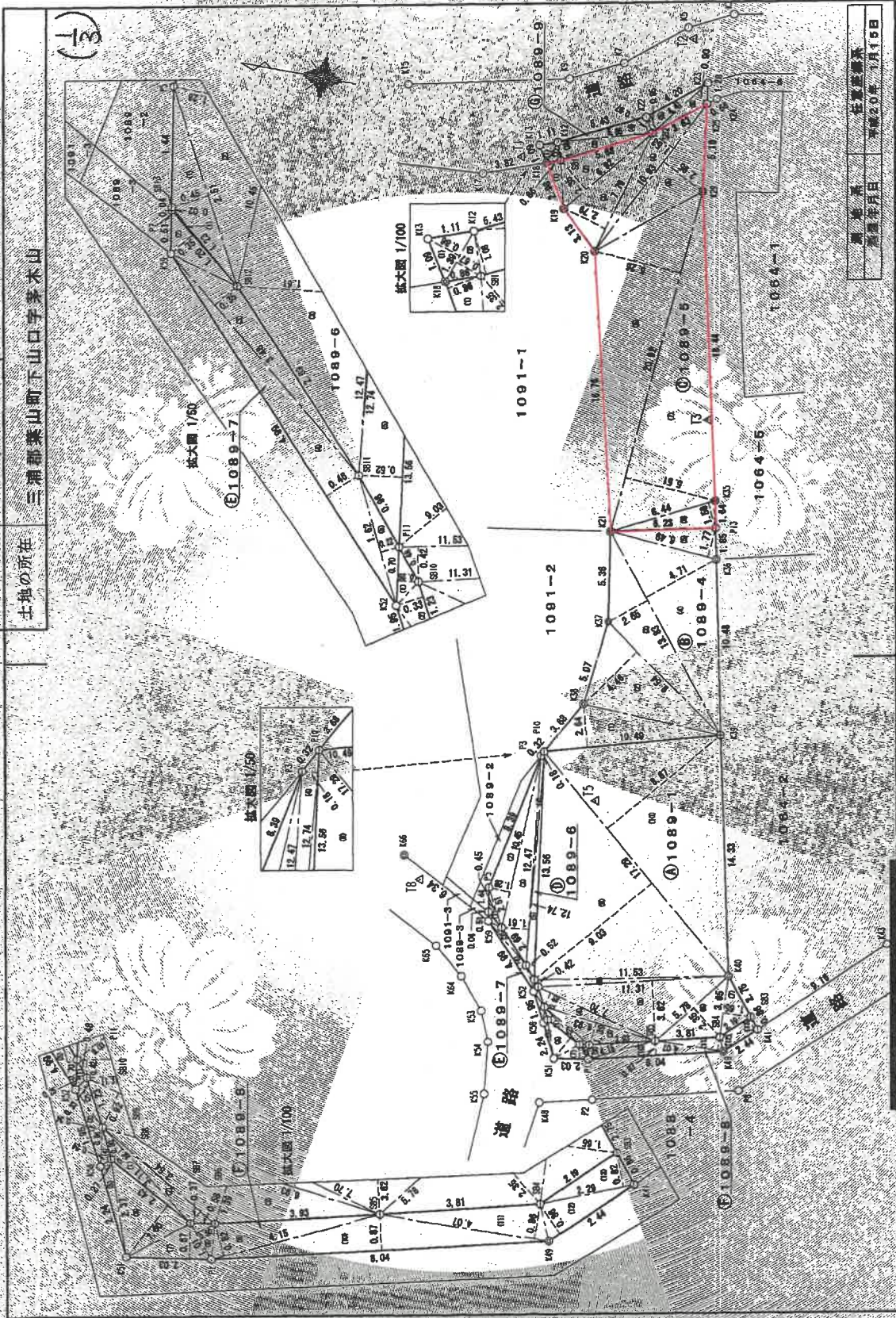
前1089-1/後新同一

1/3

地積測量図

地番 1089-1-4-5-6

土地の所在 三浦郡葉山町下山口字釜木山



平成20年1月24日登記 (2/4)

測量者 佐藤誠一
測量年月日 平成20年1月15日

縮尺 1/250

申請人

平成20年1月24日作成

作成者 土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容と証明した事項である。
(県民地方務局機要文書管理)

令和6年7月1日 東京法務局

登記官

請求番号：42-2

登記年月日：平成20年1月24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。
(横浜地方裁判所横須賀支庁管轄)
令和6年7月1日 東京法務局

441361

地積測量図 2/3

地番 1089-1-1-5-6

土地の所在 三浦郡葉山町下山口字茅木山

三浦市測量

地番	NO.	座標	高さ	倍率	面積
1089-1	1	3.11	0.39	1.1818	
2	2	3.54	0.37	1.3098	
3	3	6.83	1.39	9.6327	
4	4	7.70	0.92	7.0940	
5	5	11.31	3.62	40.9422	
6	6	2.35	1.35	13.6830	
7	7	3.66	1.65	6.0225	
8	8	11.53	0.42	4.8426	
9	9	17.29	9.03	156.1287	
10	10	17.29	8.67	149.9043	
倍率					390.8316
面積					195.3160
地積					195.31 m ²

地番	NO.	座標	高さ	倍率	面積
1089-2	1	10.48	2.64	27.6636	
2	2	9.54	4.48	42.5484	
3	3	2.65	38.6496		
4	4	13.83	4.71	65.1393	
5	5	6.40	1.77	11.4873	
倍率					183.5181
面積					91.7596
地積					91.75 m ²

地番	NO.	座標	高さ	倍率	面積
1089-5	1	2.98	0.86	2.5628	
2	2	6.92	2.35	16.2620	
3	3	7.79	2.79	21.7341	
4	4	10.93	1.53	16.7229	
5	5	10.93	2.96	32.2435	
6	6	20.92	5.28	110.0392	
7	7	20.92	5.51	115.2892	
8	8	6.44	1.99	10.2396	
倍率					325.0733
面積					162.5365
地積					162.53 m ²

地番	NO.	座標	高さ	倍率	面積
1089-6	1	2.51	0.46	1.1295	
2	2	10.45	1.28	13.3760	
3	3	12.47	1.61	20.0767	
4	4	12.74	0.18	2.2312	
5	5	13.56	0.52	7.0512	
倍率					43.9285
面積					21.9530
地積					21.95 m ²

作成者 土地家屋調査士

年月日(作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成20年7月24日現在 (記載)

登記年月日：平成20年1月24日

441362

地積測量図 3/3

1000-1-4-5-9

地番

土地の所在 三浦郡葉山町下山口字茅木山

(3)

座標リスト

測点名	種別	X座標	Y座標
K3	葉山町プレート	189,182	210,553
K5	葉山町プレート	191,728	209,239
K7	葉山町プレート	195,058	206,571
K9	葉山町プレート	198,059	205,063
K12	葉山町プレート	198,033	201,241
K13	葉山町プレート	199,075	200,863
K15	葉山町プレート	207,411	202,988
K17	葉山町プレート	202,068	198,619
K18	葉山町プレート	198,475	199,927
K19	葉山町プレート	196,832	197,388
K20	葉山町プレート	194,826	195,249
K21	葉山町プレート	190,489	179,027
K22	葉山町プレート	193,145	203,620
K23	葉山町プレート	189,935	206,289
K24	葉山町プレート	189,757	205,037
K25	葉山町プレート	189,250	205,452
K29	葉山町プレート	189,021	199,888
K35	葉山町プレート	184,765	181,956
K36	葉山町プレート	184,023	178,544
K37	葉山町プレート	189,613	173,734
K38	葉山町プレート	190,126	168,675
K39	葉山町プレート	181,779	168,295
K40	葉山町プレート	178,628	154,335
K41	葉山町プレート	176,330	151,548
K43	葉山町プレート	169,738	157,912
K48	葉山町プレート	188,255	144,925
K49	葉山町プレート	178,080	149,852
K51	葉山町プレート	187,888	147,614
K52	葉山町プレート	188,825	151,322
K53	葉山町プレート	192,684	149,645
K54	葉山町プレート	191,937	147,875
K55	葉山町プレート	191,579	144,823
K58	葉山町プレート	188,898	149,620
K59	葉山町プレート	193,282	154,959

測点名	種別	X座標	Y座標
P1	葉山町プレート	185,883	147,935
P2	葉山町プレート	185,184	145,670
P3	葉山町プレート	192,033	165,159
P5	葉山町プレート	193,610	156,918
P7	葉山町プレート	193,352	155,461
P8	葉山町プレート	176,750	147,782
P10	葉山町プレート	191,879	165,443
P11	葉山町プレート	189,925	152,022
P13	葉山町プレート	184,416	160,350
K64	葉山町プレート	194,220	151,437
K65	葉山町プレート	196,018	152,934
K66	葉山町プレート	198,899	157,889
S81	葉山町プレート	197,668	200,272
S82	葉山町プレート	192,588	202,771
S83	葉山町プレート	176,878	152,213
S84	葉山町プレート	178,454	150,600
S85	葉山町プレート	182,161	149,753
S86	葉山町プレート	185,963	149,806
S87	葉山町プレート	186,534	148,713
S88	葉山町プレート	188,689	149,842
S89	葉山町プレート	189,029	150,570
S810	葉山町プレート	189,617	151,684
S811	葉山町プレート	190,557	152,773
S812	葉山町プレート	192,410	154,719
S813	葉山町プレート	193,358	155,498
T1	トラバース	200,000	200,000
T2	トラバース	191,313	206,675
T3	トラバース	186,088	186,518
T5	トラバース	188,345	163,102
T8	トラバース	197,721	155,647

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

作成者 土地測量士 (実務者)

縮尺 1/250

申請人

20年1月24日作成

作成者 土地測量士

(神奈川県工務部測量課)

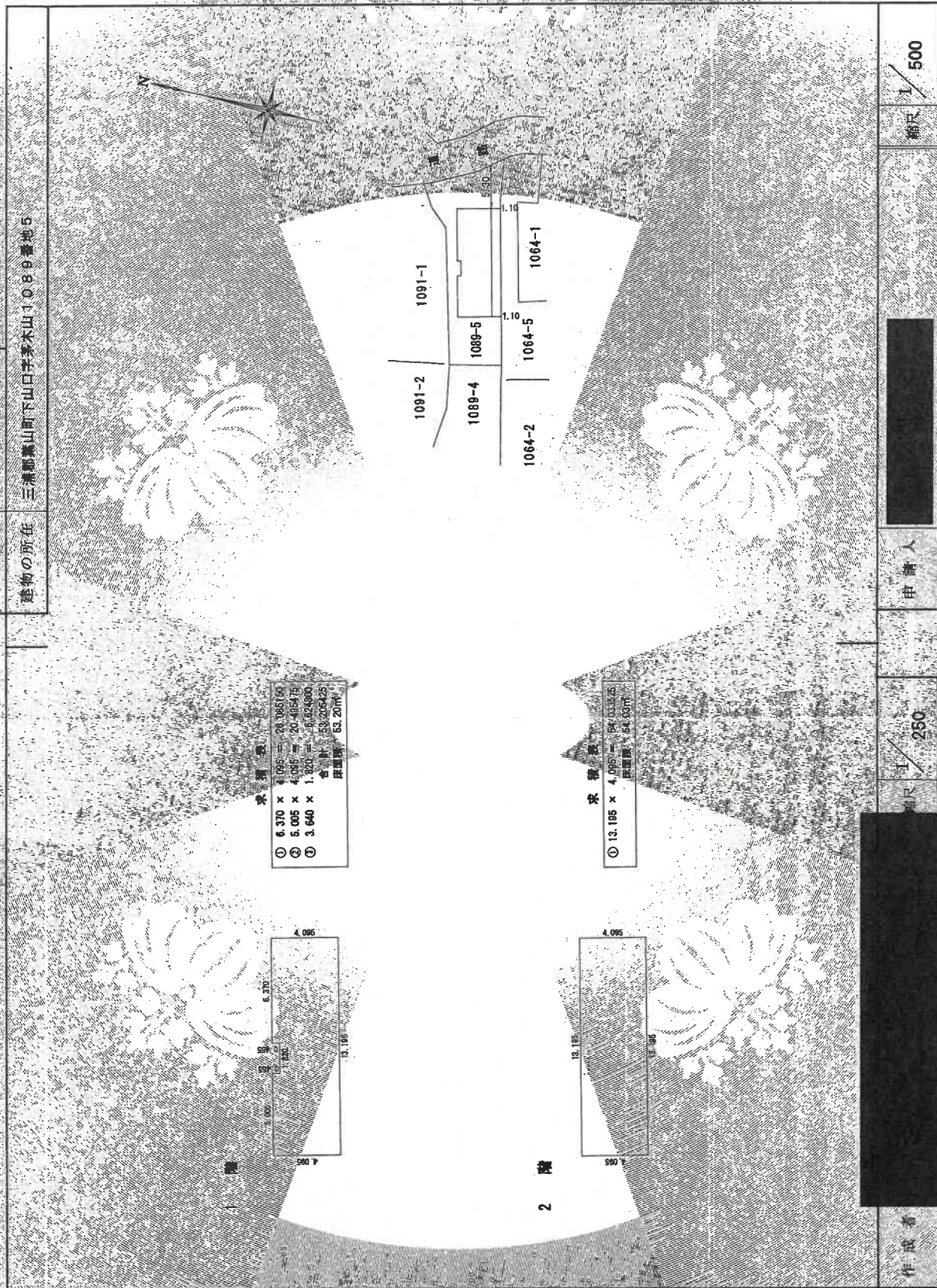
登記年月日：平成21年3月31日

これは図面に記載されている内容に準拠した図面である。
(横浜地方建設局機関文庫管理)
令和6年7月1日 東京建設局

各階平面図

建物図面

家屋番号	1089番5
建物の所在	三浦郡葉山町下山口字釜木山1089番地5

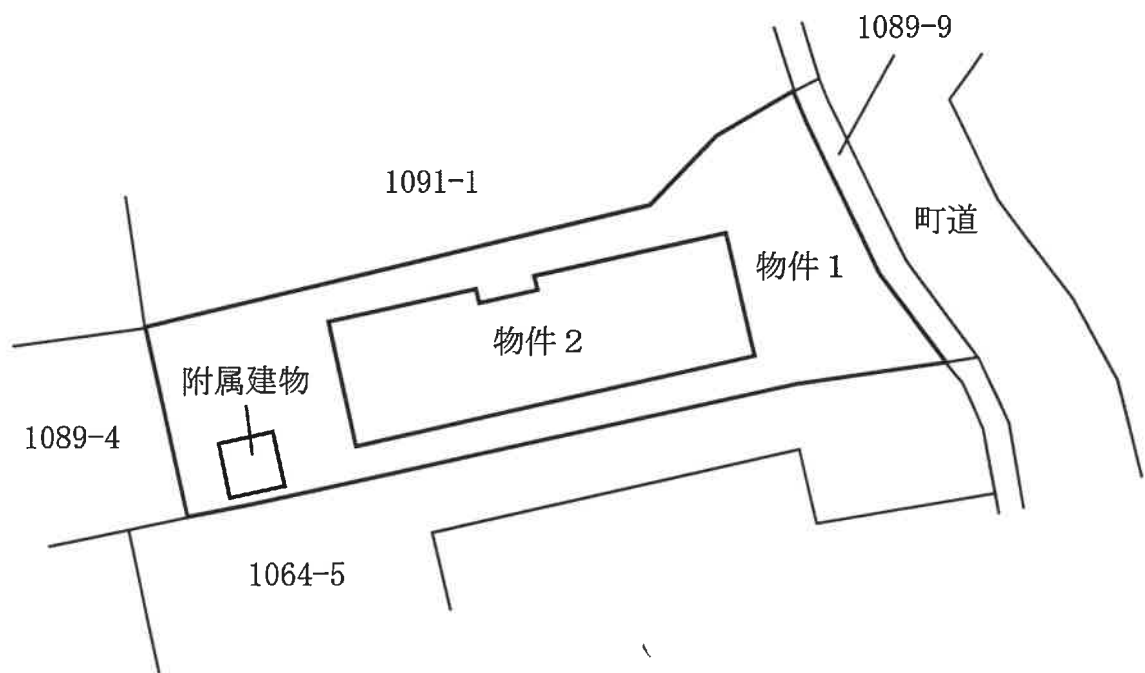


建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成21年3月31日登記(登録)

請求番号：42-3

配置図



2階



斜線：ロフト部分

1階

