

注 意 書

令和7年（ケ）第36号

1. 本売却手続の目的物件は物件1ないし7です。
2. 現況調査報告書及び評価書については、物件1ないし3、5及び6分と物件4及び7分で各1部ずつあります。
3. 評価書については、その他に令和8年3月18日付
上申書があります。

横浜地方裁判所横須賀支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 日 午後 0 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市阿部倉
地 番 1440番3
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

2 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 994.42平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1759番5
地 目 山林
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路・雑種地

所有者 A

4 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく



物 件 目 録

地 番 1750 番 17
 地 目 宅地
 地 積 294.58 平方メートル

所有者 A

5 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
 地 番 1750 番 15
 地 目 公衆用道路
 地 積 12 平方メートル

所有者 A

6 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく 1750 番地 1
 家屋 番号 1750 番 1
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 163.83 平方メートル
 2 階 662.80 平方メートル
 地下 1 階 121.41 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
 床 面 積 2.47 平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



物 件 目 録

7 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく 1750番地17

家屋 番号 1750番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 102.47平方メートル
2階 92.96平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



物 件 明 細 書

令和 8年 3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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件所有者(物件1)及び本件債務者(物件2～5)が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3, 5】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 横須賀市阿部倉
地 番 1440番3
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

2 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 994.42平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1759番5
地 目 山林
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路・雑種地

所有者 A

4 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく



物 件 目 録

地 番 1750番17
地 目 宅地
地 積 294.58平方メートル

所有者 A

5 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

地 番 1750番15
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

所有者 A

6 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1

家屋 番号 1750番1
種 類 ホテル
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 163.83平方メートル
2階 662.80平方メートル
地下1階 121.41平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積 2.47平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



物 件 目 録

7 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく 1750番地17

家屋 番号 1750番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 102.47平方メートル
2階 92.96平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



令和 7 年(ケ)第 36 号の 1
令和 7 年 9 月 24 日受理
令和 7 年 10 月 27 日提出

現況調査報告書

(物件番号 1 ～ 3, 5, 6)

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 野村 剛

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市阿部倉
地 番 1440番3
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

2 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 994.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1759番5
地 目 山林
地 積 102平方メートル

所有者 A

5 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番15
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1

家屋 番号 1750番1

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積	1階	163.83平方メートル
	2階	662.80平方メートル
	地下1階	121.41平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

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, 2, 3, 5			
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路 (物件 2) ☒ 公衆用道路 (物件 1, 5) ☒ 公衆用道路・雑種地 (物件 3)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 1, 2, 5 ただし, 物件 5 土地の地積測量図上の残地番は誤記と料する) ☒ ほぼ物件 1, 2, 5 土地の地積測量図のとおり (物件 3)			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社赤城商事) 上記の者が本土地に下記建物を所有し, 占有している ☒ 「執行官の意見」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 6			
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: プロパン庫 構造: 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 床面積: 約 2.47 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ホテルとして占有している ☐ 「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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件6建物所有者元 代表者の子)	1 物件6建物は2年以上営業をしていません。所有者の有限会社赤城商事は私の父であるAが代表者をしていましたが、破産手続き廃止で現在なくなっています。 2 物件6建物は、そのままにしていると不審者が侵入する恐れもあるため、私が管理しています。 3 物件6建物の燃料貯蔵庫（タンク室）にあった灯油は破産手続き中に処分するには費用がかかるので使ってしまったと言われてたため少しずつ使用してもうほとんど残っていません。 4 物件6建物の天井部分のパネルが外されている部分が複数あるとのことですが、配水管から水漏れがあり頻繁に修繕する必要があつてそのようにしています。 5 物件6建物の未登記附属建物のプロパン庫については、どこかでガス漏れがあるようで現在使用はしていません。地番1750番17土地（令和7年（ケ）第36号の2対象土地）上にあるプロパンを使用しています。 6 物件6建物にあるボイラーは使えないと思います。交換も難しいと思います。 7 物件2土地の北側付近にある栗の木については誰が植えたものか分かりません。物件2土地上にあるかどうか分かりません。 (令和7年10月8日聴取) 8 物件6建物が、物件1, 2, 3, 5土地を使用するについて、地代などの支払はありません。 9 1階の変電室内の変電設備は既に撤去されています。 (令和7年10月14日聴取)

(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 目的物件の状況は、前記及び添付の図面等、写真のとおりである。
- 2 物件6建物の占有関係は、履歴事項証明書によれば、所有者会社は既に破産手続きが終了している状況であり、関係人の陳述、調査によれば、当時の代表者の子Bが隣地に住んでいる関係で管理をしている状況である。以上の状況から所有者会社が、清算の範囲において存続し占有しているものと認めた。なお、物件6建物の物件1, 2, 3, 5土地（物件6建物は物件2土地上にのみ存在する。）の使用権原については、関係人の陳述から使用貸借によるものと認めた。
- 3 前記未登記附属建物であるプロパン庫内にはプロパンのタンクが置かれていなかった。また、前記のとおり、関係人の陳述によれば、現在使用出来ないとのことである。
- 4 物件6建物の屋上部分に、外壁に設置されている梯子を用いて登ってみると、屋上のシートが浮いている状況であった。
- 5 関係人の陳述によれば、1階タンク室にある液体燃料については、少しずつ減らしているとのことと、間もなく空になるとのこととであった。調査時には、80リットル程度であろうとのこととであった。
- 6 物件6建物の客室内の浴室の一部天井にシミが見られた。
- 7 物件6建物2階レストランのガラスに亀裂が見られた。
- 8 関係人の陳述にあるとおり、物件2土地の北側付近に栗と思われる木があるものの、同所付近に立入が出来ず、近隣との境界は不明である。
- 9 物件1, 2, 3, 5土地は一団の土地であり、その境界は不明瞭である。物件2土地は、ほぼ全体は宅地であるものの、南側部分の一部は道路状になっていたため、前記のとおり地目は「宅地・一部公衆用道路」とした。
- 10 物件3土地は、物件2, 5土地の南東側に存在し、その間には公図上、道が存在する箇所がある。現況、物件3土地は、物件6建物（ホテル）の看板が置かれていたり、隣地駐車場に接した崖部分であったことなどから、地目については公簿上の山林ではなく、課税上の雑種地を採用し、かつ、後記12のとおり公衆用道路部分もあるため、地目は、「公衆用道路・雑種地」とした。
- 11 前記のとおり、物件6建物については複数の不具合が存在するものと思料されるが、現在稼働中のホテルではないため、各設備の稼働の可否については不明である。
- 12 評価人の調査によると、物件1, 2, 3, 5の一団土地は南側で市道に接しており、物件3, 5土地の間には町道が存在し、それぞれ接している。現況も同じくそれぞれ道路に接している。なお、物件1, 5土地及び物件2土地の一部、物件3土地の一部は、一体として公衆用道路の一部となっている。
- 13 評価人の調査によると、物件6建物は、分筆等の経過により既存では、建蔽率、容積率が超過している可能性が高いとのこととである。また、物件2土地には、縄延びの可能性があるとのこととである。詳細は評価書を参照されたい。
- 14 物件2土地から隣地である地番1750番17土地（令和7年（ケ）第36号の2の対象土地）へ至る金属製の階段が設置されていた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月25日(木) 11:25-11:25	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月26日(金) 11:45-12:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年10月8日(水) 11:32-13:20	目的物件所在地	占有者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 [評価人同行]
令和7年10月14日(火) 10:18-10:19	電話聴取	占有者Bから事情聴取
令和7年10月22日(水) :-:	書面照会(郵送)	物件2, 3, 5所有者へ利用関係等書面照会
令和7年10月24日(金) 8:50-8:52	電話聴取	物件2, 3, 5所有者の妻から事情聴取
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 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。

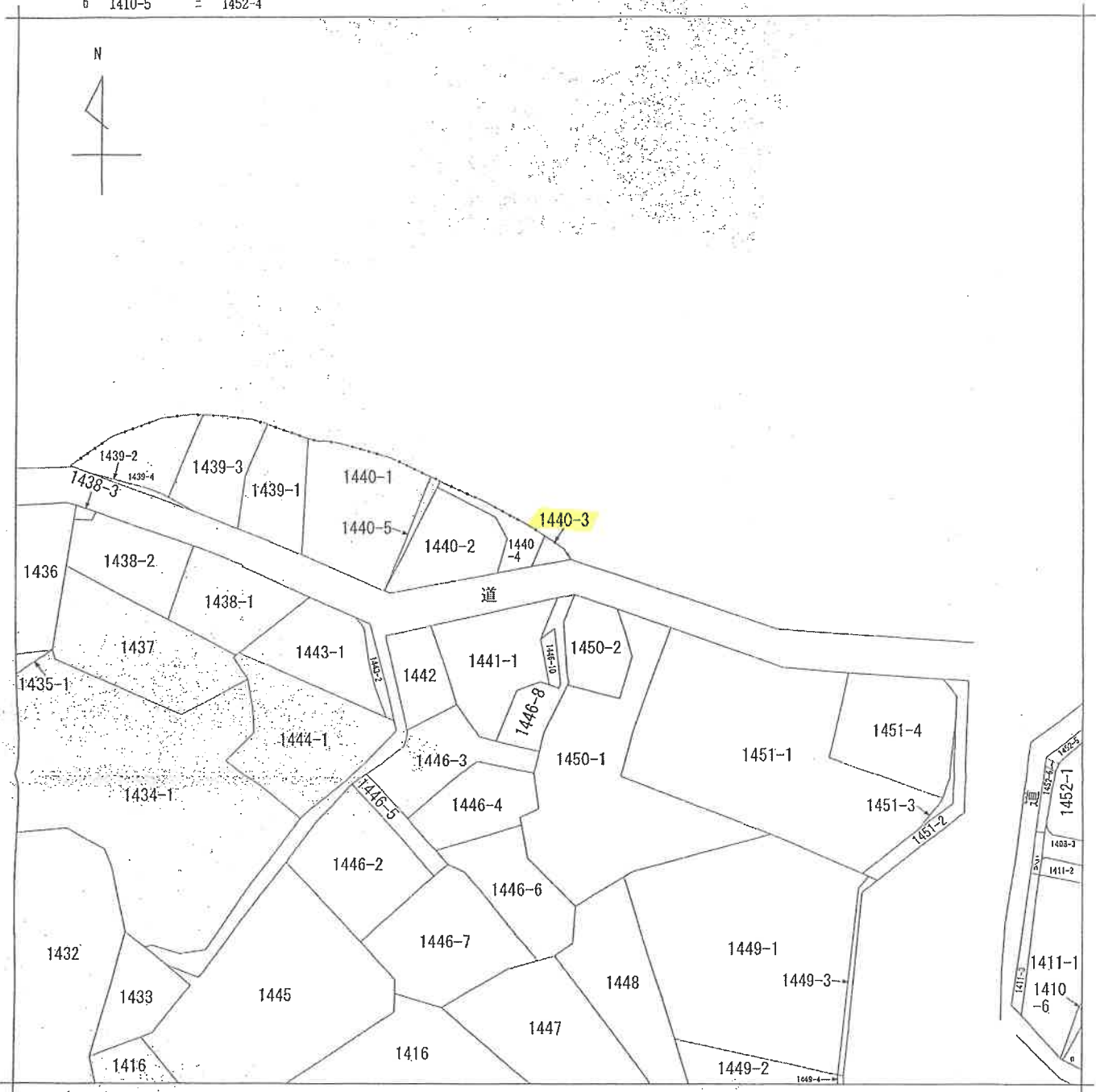
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 1452-7
0 1410-5 1411-4
1452-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横須賀市阿部倉				地番	1440番3			
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			
作成 年月日				備付 年月日 (原図)		補記 事項				
							種類 旧土地台帳附属地図			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月5日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

8 和目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1760-20 ハ 1750-12 ホ 1752-6
ロ 1719-3 ニ 1750-14



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	三浦郡葉山町木古庭字あらく				地番	1750番1			
出方尺	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					備考 付年月日 (原図)	補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月5日

横浜地方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成11年9月1日

476710

前 1440-1 後 新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 1440-3-1
土地の所在 徳島県吉野郡倉田町阿部

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年6月5日 徳島地方方法務局 徳島支局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

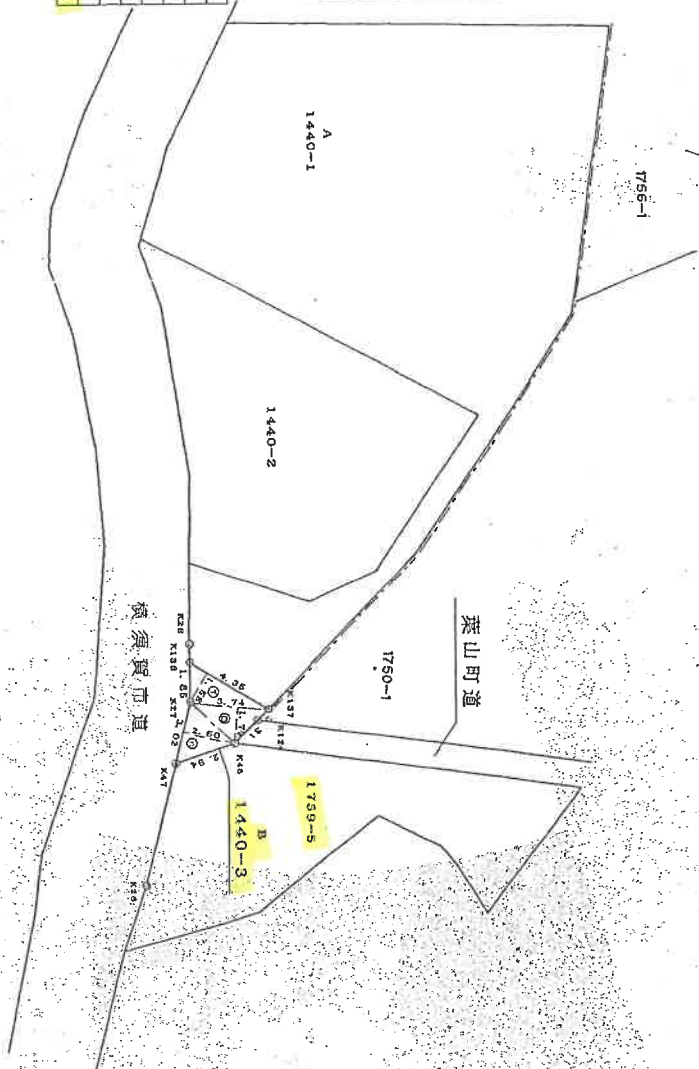
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K138	53,377	37,257
K27	54,013	38,994
K47	54,326	41,997
K46	56,654	40,198
K137	57,645	38,110
K124	57,324	38,787
K26	54,936	47,846
K28	53,084	36,453

三斜求積表

地番	⑤ 1440-3	底	辺	高	広	面積
NO.						
イ		4.35		17.58		6,873,000
ロ		3.74		1.79		6,694,600
ハ		3.02		3.50		7,550,000
				面積	積	21,117,600
				面積		10,558,800
				面積		10.55 m ²

現地計算 323.89 - 10.5588 = 313.2712



(口部用)

作製者

8月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：38-2

作成者 徳島県 倉田町 阿部

前 1750-1 後・新同一番

地 積 測 量 図

地 番 地 積 1750-18
土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

これは図面に記録されている数値を説明した図面である。
根拠地方法務局領有地

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

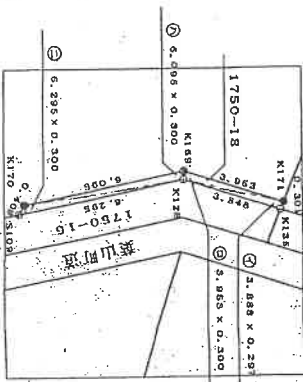
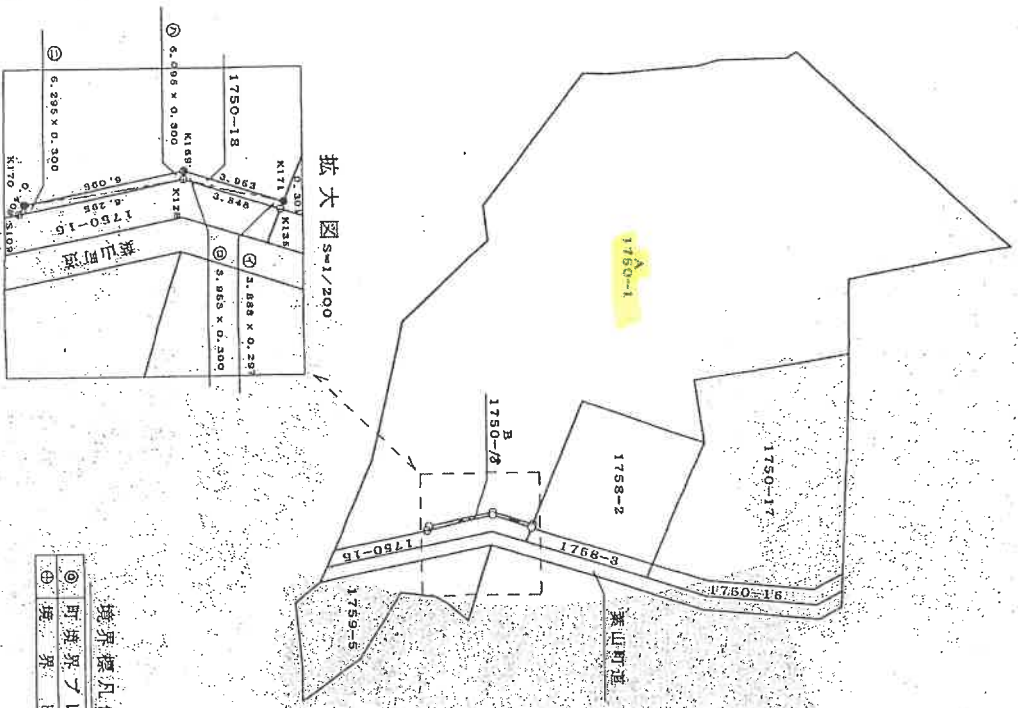
座 標 一 覧 表

観 測 点	X	座 標	Y	座 標
K128	72,914		34,223	
K132	70,584		35,378	
K169	72,931		33,913	
K170	68,957		36,124	
K171	76,701		36,101	
S109	66,745		36,474	

三 斜 求 積 表

地 番	① 1750-18	面 積
NO.	3.888	0.297
1	3.953	0.300
2	6.095	0.300
3	6.296	0.300
4	6.057	0.300
5	3.028	0.300
6	3.02	0.300

地 番	② 1750-1	面 積
公 積	997.45235	3.028180
地 積	994.42	3.028180



境界線凡例
① 町境界プレート
② 境界線

作製者

月>7 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年7月3日

440519

前1750-15後新国・新1750-19、-18
地積測量図
土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

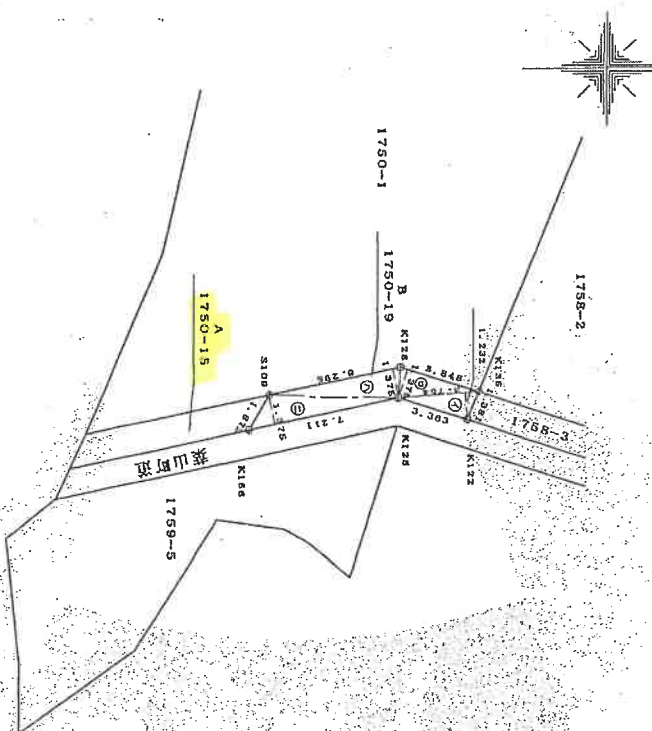
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K122	76,047	36,651
K125	72,840	38,641
K128	72,914	34,223
K136	76,534	36,378
K165	65,772	37,074
S109	66,745	35,474

三級求積表

地番	① 1750-19	② 1750-15	③ 1750-1
NO.	底辺	底辺	底辺
イ	3,754	1,232	4,624.928
ロ	3,848	1,375	5,291.000
ハ	6,296	1,375	8,656.625
ニ	7,211	1,375	9,915.125
	面積	面積	面積
			28,486.678
			14,243.390
			14,243.390

用地番	① 1750-1	② 1750-15	③ 1750-1
公積	26,345.85	14,243.390	12,102.810
	地積	12.10	12.10



境界表凡例
① 境界線
② 境界線
③ 境界線

作製者

月27日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成13年8月9日

これは図面に記録されたもので、登記簿と異なる場合があります。
登記簿と異なる場合は、登記簿を参照してください。

登記簿と異なる場合は、登記簿を参照してください。

登記簿と異なる場合は、登記簿を参照してください。

本図面は、A3判をA4判に縮小したもので

056568

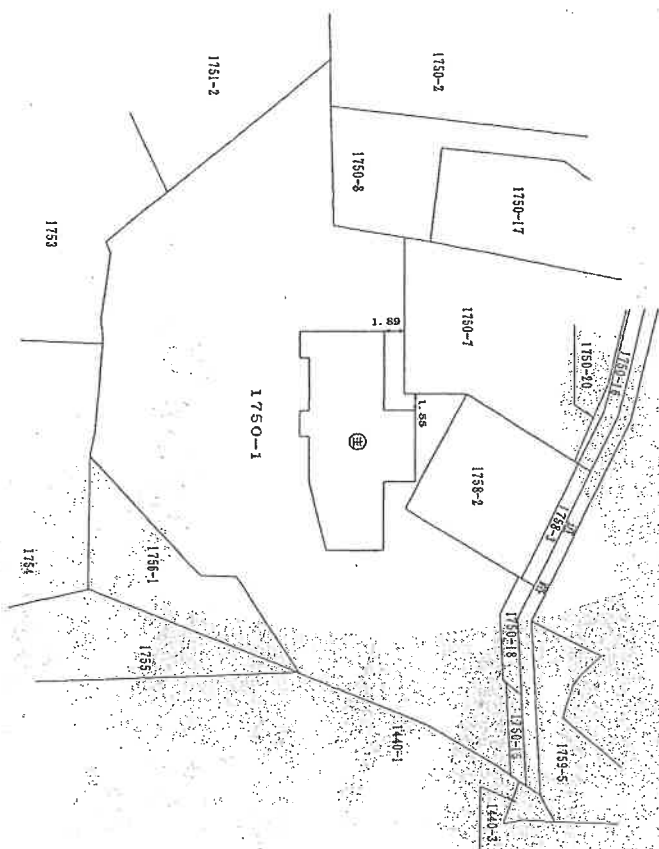
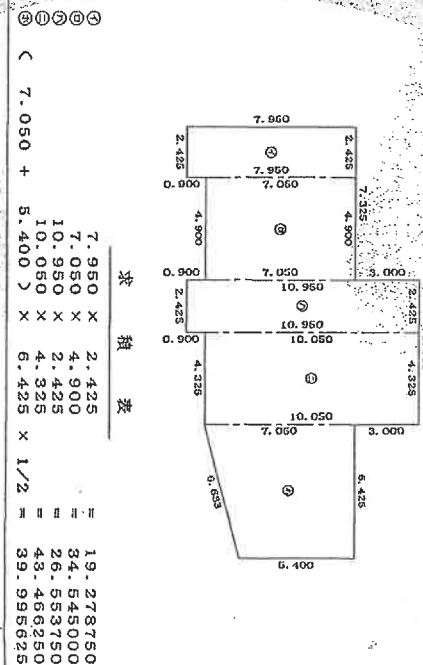
各階平面図

家屋番号 1750番1

建物の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1

建物図面
各階平面図

1階



作製者

1 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：39-5

(172)

13 8 9

13 (11)

登記

本図面は、A3判をA4判に縮小したもの

請求番号: 39-5

(2/2)

056569

各階平面図

家屋番号 1750番1

面圖 剖面圖 階平面圖 建物階平面圖 建築各階平面圖

建物の所在
三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1

 $\frac{1}{2}$

2. 陪

地下工區

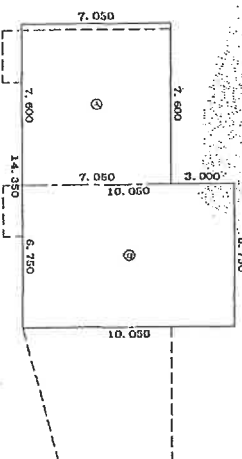
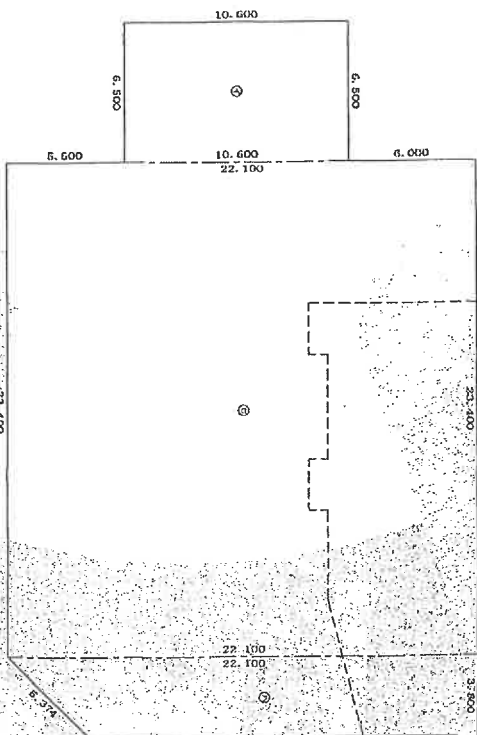


表 積 水

$$\begin{array}{r} \textcircled{A} \quad 7.050 \times 7.600 = 53.580000 \\ \textcircled{B} \quad 10.050 \times 6.750 = 67.837500 \end{array}$$

合計	121.417500
床面積	121.41 m ²

吳 璠


$$\begin{aligned} \textcircled{7} \quad & 10.600 \times 6.500 = 68.900000 \\ \textcircled{8} \quad & 22.100 \times 23.400 = 517.140000 \\ \textcircled{9} \quad & (22.100 + 18.300) \times 3.800 \times 1/2 = 76.760000 \end{aligned}$$

合計	652.800000
床面積	662.80 m

作題者

作

尺蠖

~~250~~

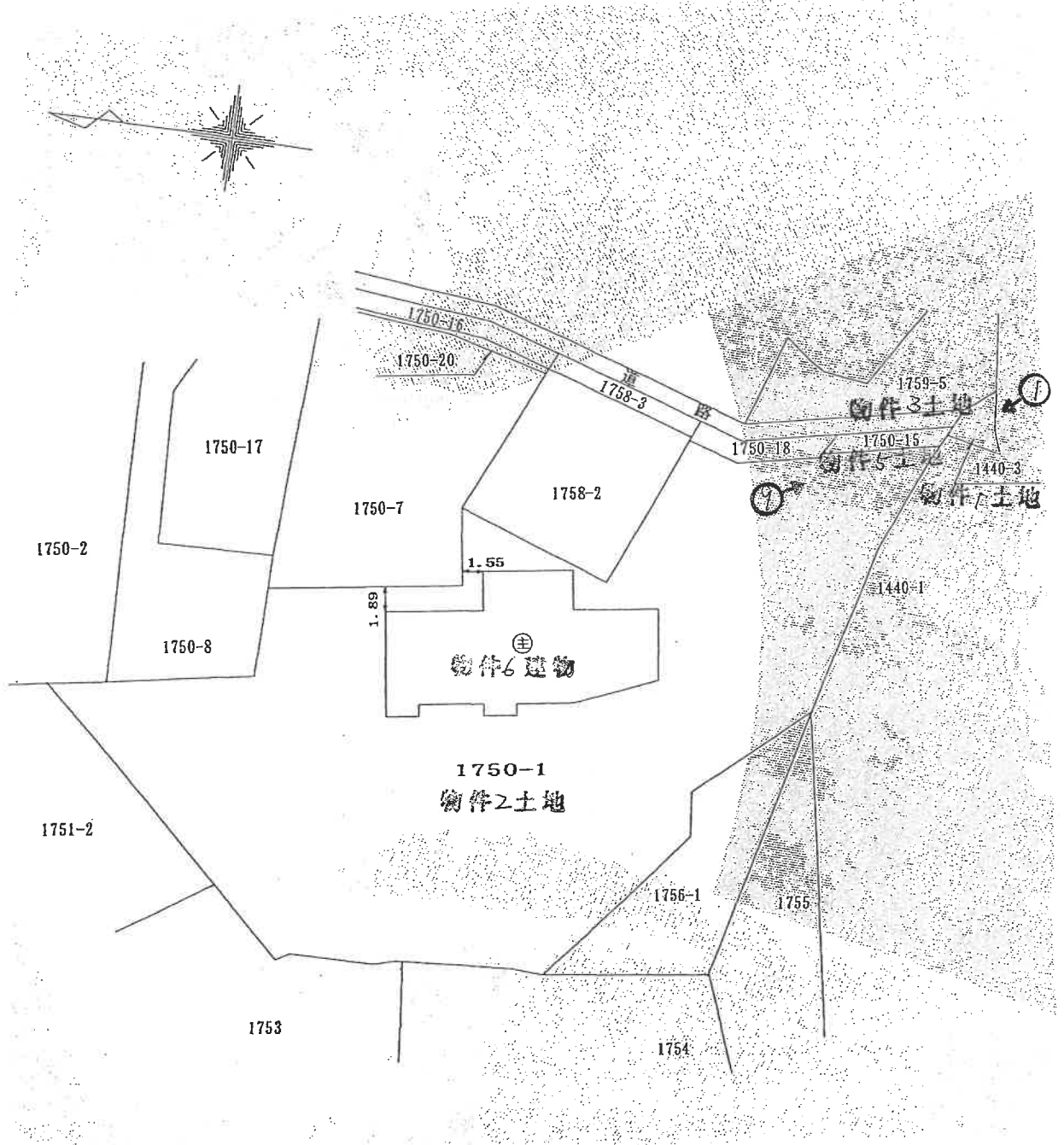
申請人

尺蠖

250

写真撮影方向図

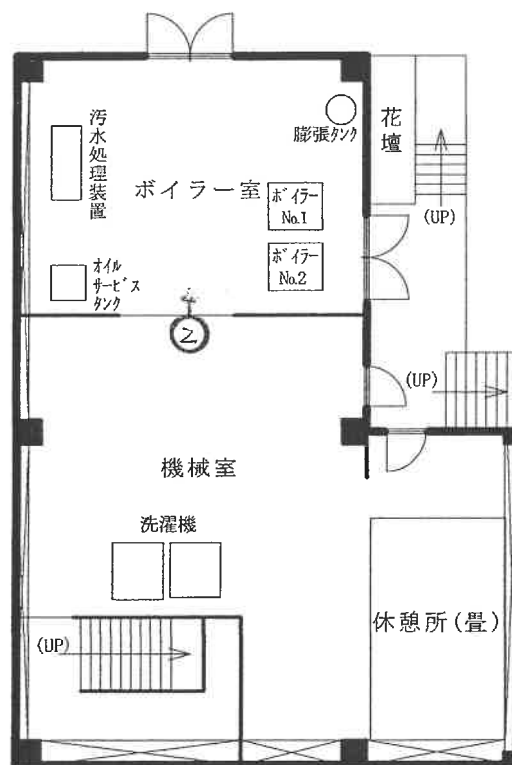
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

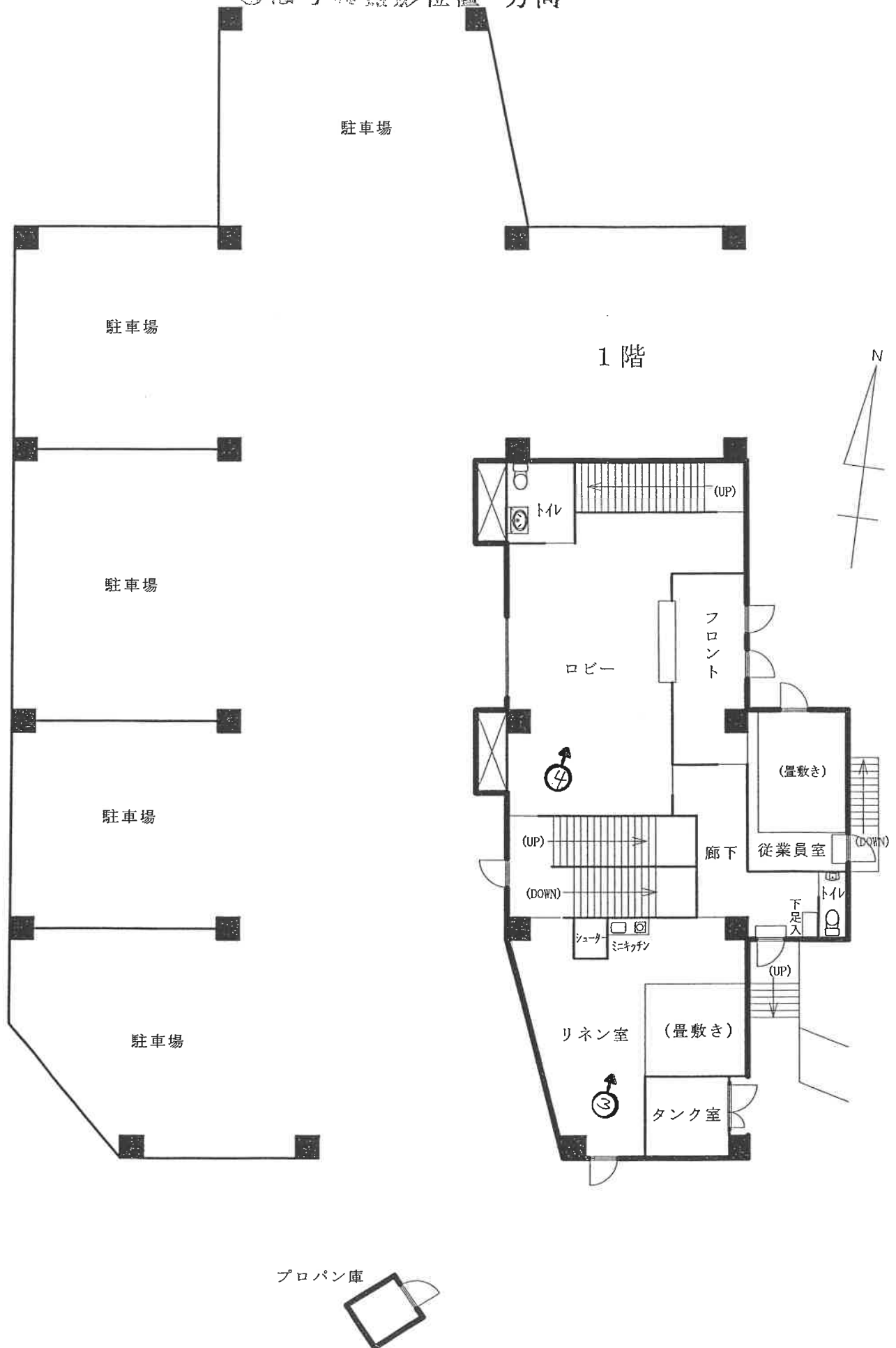
←○は写真撮影位置・方向

地下1階



1. **Preparation of the sample**
 2. **Preparation of the sample**
 3. **Preparation of the sample**

○は写真撮影位置・方向

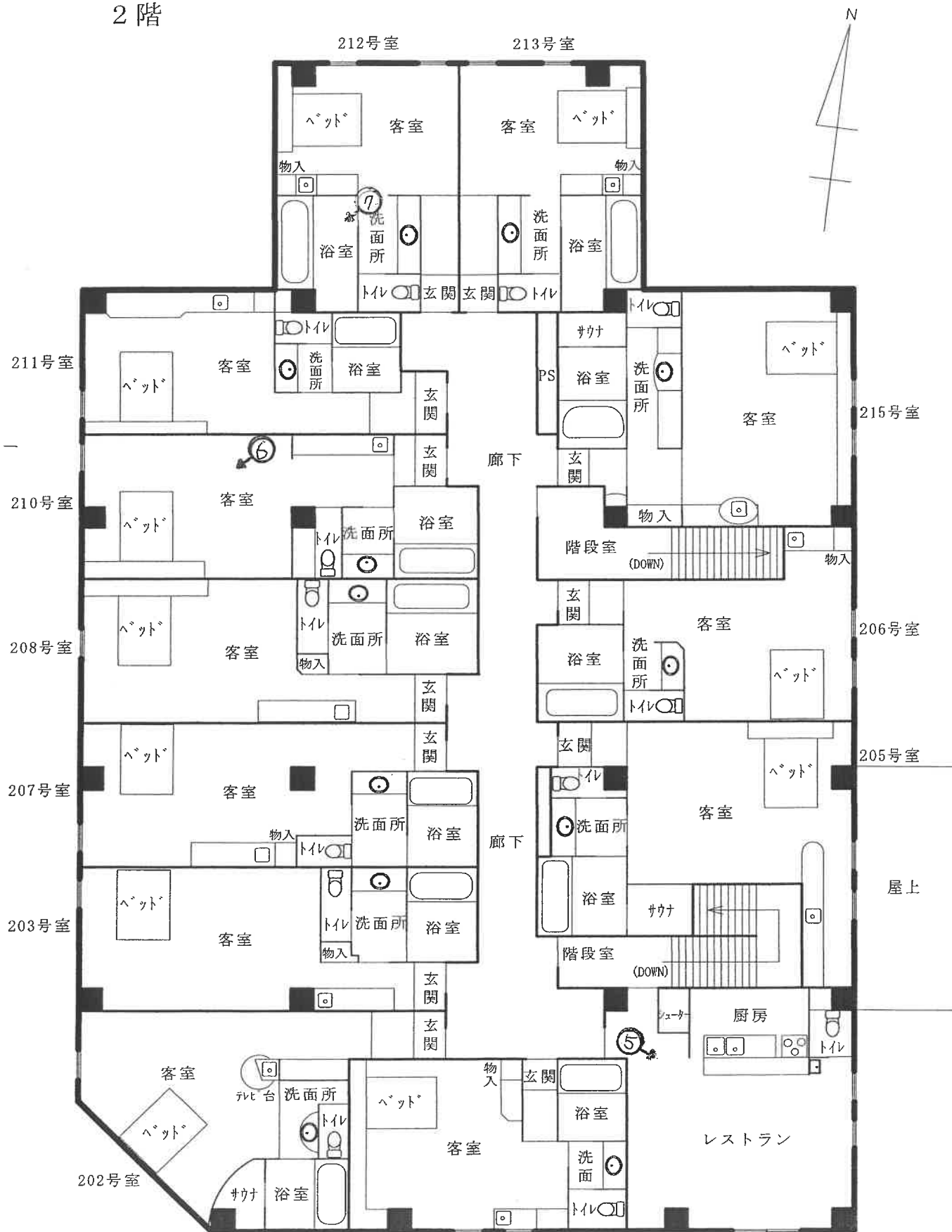


(17 枚目)

間取図

←○は写真撮影位置・方向

2階





①



②



③



④

(20 枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧（屋上の状況 写真撮影位置方向なし）



⑨

令和 7 年(ケ)第 36 号の 2
令和 7 年 9 月 24 日受理
令和 7 年 10 月 27 日提出

現況調査報告書

(物件番号 4, 7)

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 野村 剛

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

4 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番17
地 目 宅地
地 積 294.58平方メートル

所有者 A

7 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地17
家屋 番号 1750番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 102.47平方メートル
2階 92.96平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

(土地・建物用)

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 4			
現 況 地 目	■宅地（物件 4 ） □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（有限会社赤城商事） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「執行官の意見」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 7			
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： 構 造： 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者（B） 上記の者が本建物を住居として使用している ■「執行官の意見」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件7建物占有者)	1 本件建物には、私が住んでいます。家賃などの支払いはしておらず、無償で使用しています。 2 本件建物は、町道側に傾きを感じることがあります。 3 近隣との間の土地の境界に関する争いはありません。 4 本件建物内のクロスに引っ掻き傷が見られるとのことですが、以前飼っていたペットによるものです。現在は飼っていません。 (令和7年10月8日聴取) 5 物件4土地が私の父Aの所有で、本件建物が有限会社赤城商事の所有ということですが、現在、地代の支払いなどありません。 (令和7年10月14日聴取)
■ C (物件4土地所有者の妻)	1 私は物件4土地所有者の妻です。夫は現在具合が悪いため私が連絡しました。 2 物件4土地を物件7建物所有者が利用するについて地代などなく、物件7建物は以前私達も住んでいたのですが、現在は、Bが無償で住んでいます。 (令和7年10月24日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 目的物件の状況は、前記及び添付の図面等、写真のとおりである。 2 物件7建物の占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、Bが使用貸借により占有しているものと認めた。 3 物件7建物の物件4土地の使用権原については、関係人の陳述から使用貸借と認めた。 4 物件7建物の所有者である有限会社赤城商事は、破産手続き廃止済みであるが、清算の範囲内で存続しているものと認めた。 5 物件4土地から地番1750番1土地（令和7年（ケ）第36号の1の対象土地）へ至る金属製の階段が設置されている。 6 物件7建物の床面に球体を置くと概ね町道側に転がる箇所があった。 7 評価人の調査によると物件4土地が、東側で接する町道は建築基準法上の道路ではない。なお、接道関係については、評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月25日(木) 11:25-11:25	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月26日(金) 12:00-12:14	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年10月8日(水) 10:26-11:32	目的物件所在地	占有者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年10月14日(火) 10:19-10:20	電話聴取	占有者Bから事情聴取
令和7年10月22日(水) :-:	書面照会(郵送)	土地所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年10月24日(金) 8:50-8:52	電話聴取	土地所有者の妻から事情聴取
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 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。

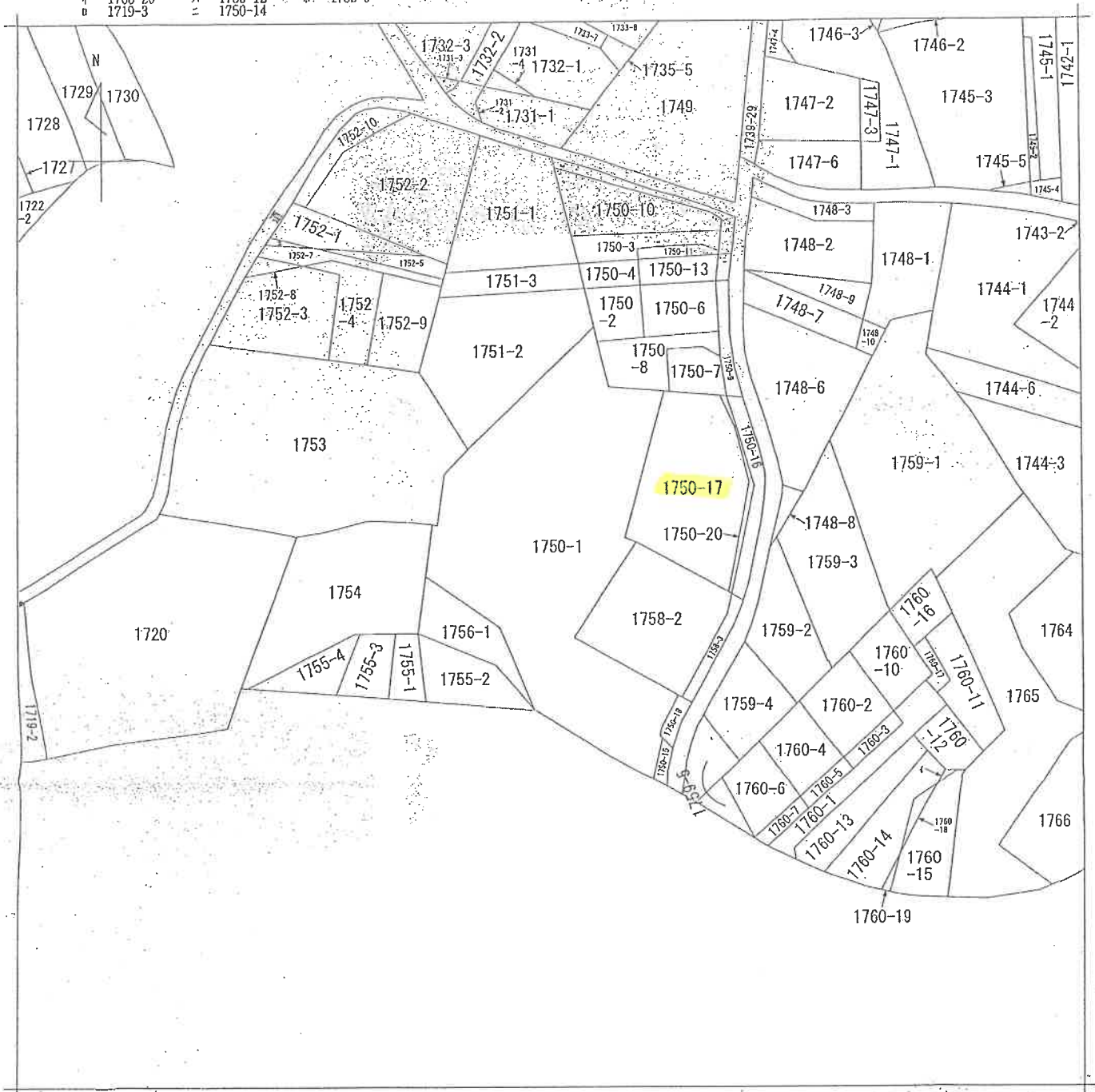
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

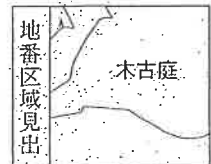
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1760-20 ハ 1750-12 ホ 1752-6
ロ 1719-3 ニ 1750-14



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 木古庭

請求部分	所在	三浦郡葉山町木古庭字あらく					地番	1750番1			
出縮	力尺	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。

令和7年6月5日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(5枚目)

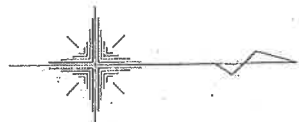
440520

地積測量図

前1750-17 後・新同一・新
地番 1750-20
土地の所在 三浦郡寒山町木古庭字あらく

測点名	X	座標	Y	座標
K130	93.309		40.657	
K131	103.119		41.567	
K132	105.813		40.182	
K133	89.067		38.998	
K174	88.231		38.628	
K175	95.948		40.628	
K176	102.978		41.258	
K177	105.868		39.040	

座標一覧表



三斜求積表

地帯	① 1750-20	NO.	底辺	高さ	積面積
1	5.50	0.40	2.20000		
2	7.97	0.69	5.499300		
3	9.85	0.27	2.653500		
4	7.23	0.29	2.096700		
5	3.03	0.34	1.030200		
6	3.64	0.87	3.166800		
合計			16.652800		
面積			8.326500		
地積			8.32		m ²

地番	① 1750-17	公積	302.91075	地積	294.58
残地					294.5845000
地積					294.58



境界線凡例
① 境界線

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

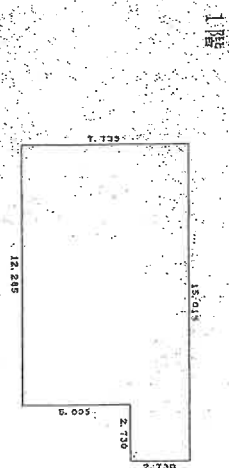
これは図面に記録されている内容と証明した図面である
令和7年6月5日
三浦郡寒山町木古庭字あらく
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号: 39-6

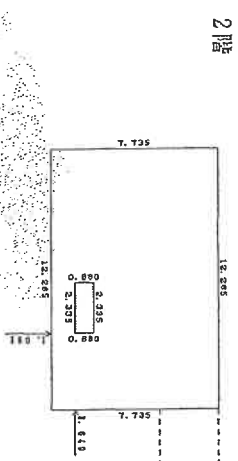
各階平面図 056576

建物番号	1750番17
建物の所在	三浦郡葉山村木古庭字あらく1750番地17



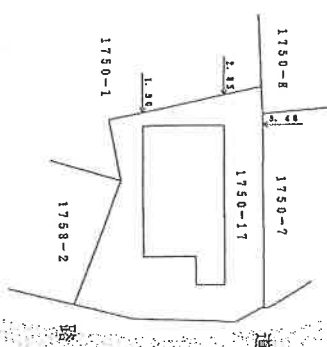
求積表

12. 285	x	7. 735 =	95. 024475
2. 730	x	2. 730 =	7. 452900
		合 計	102. 477375
		床面積	102. 47 m ²



求積表

-2.335	X	0.880	=	-2.054800
12.285	X	7.735	=	95.024475
		合 計		92.969675
		床面積		92.95m ²



单位: m

作者

月 5 日(作製)

縮尺

~~250~~

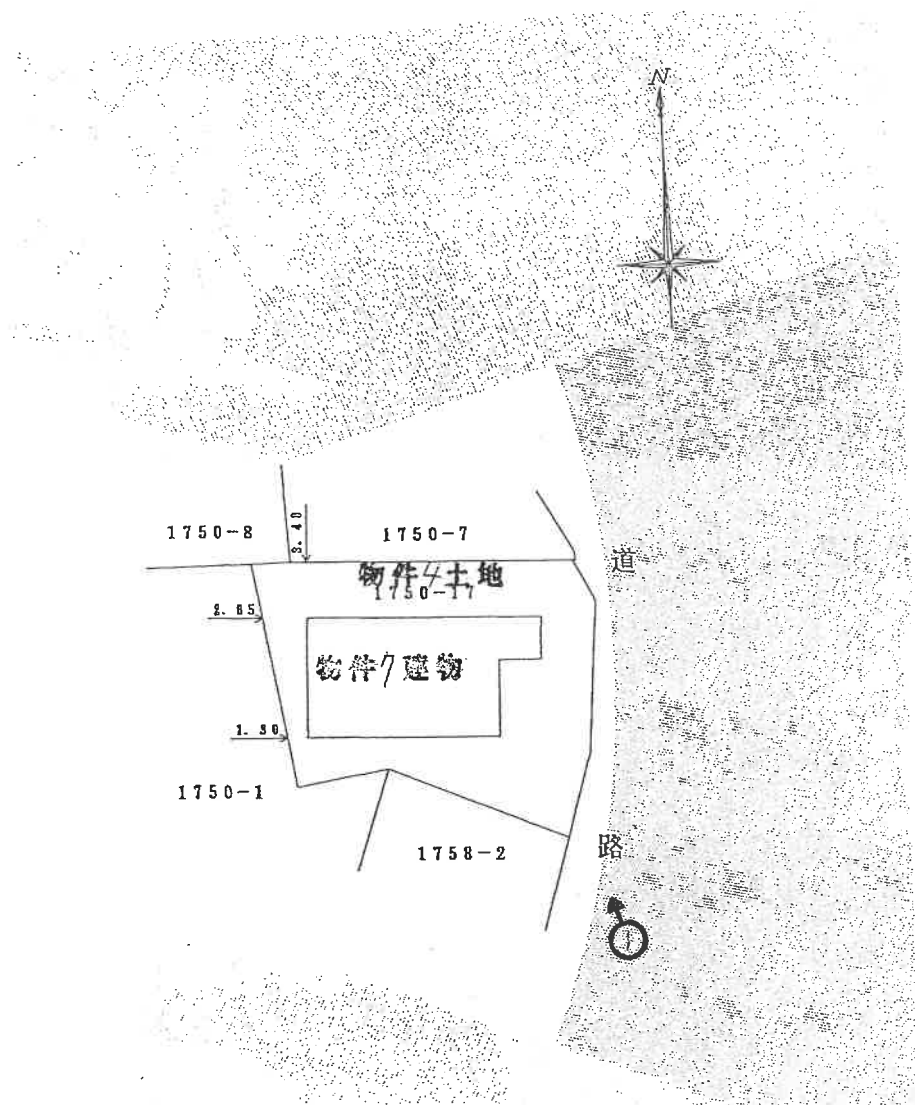
冊
經
人

尺

500

写真撮影方向図

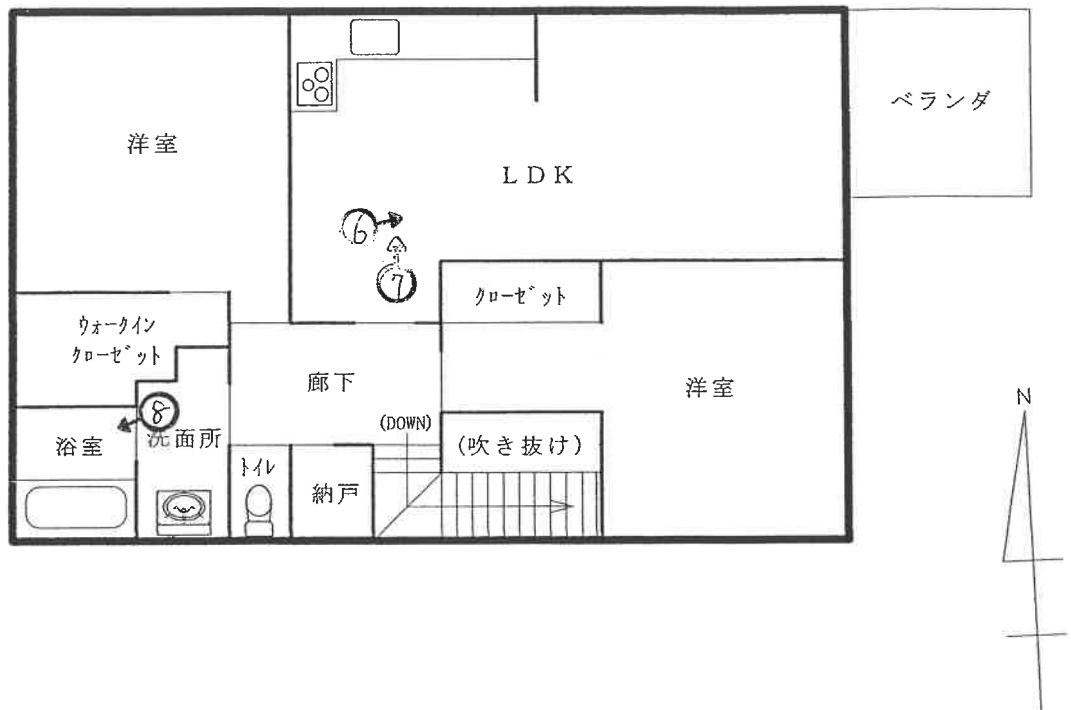
←○は写真撮影位置・方向



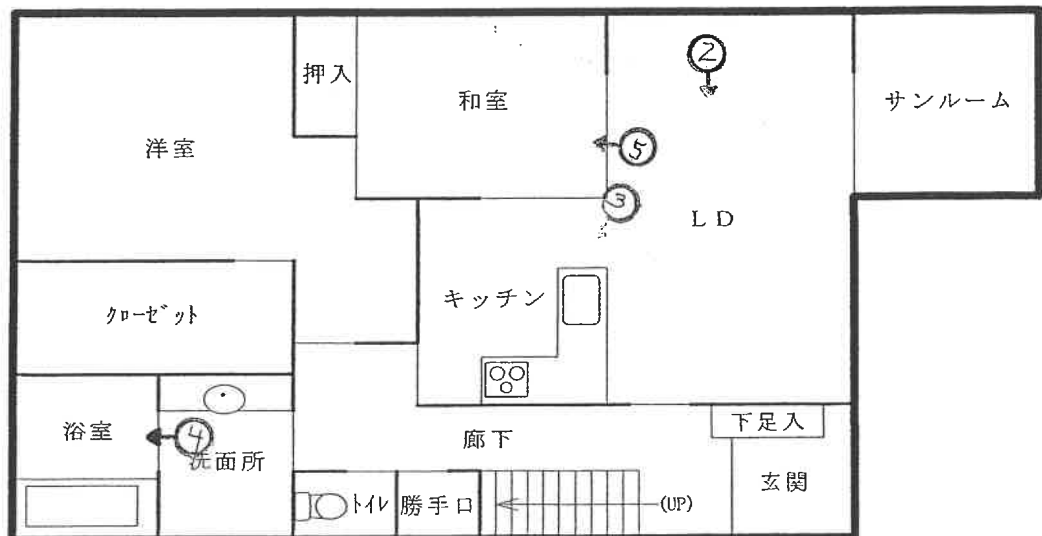
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

（ 13 枚目）

令和8年3月18日

横浜地方裁判所横須賀支部 御 中

上 申 書

評価人 小林 隆志

令和7年（ケ）第36号の評価書において、令和7年（ケ）第36号その1の目的物件と、令和7年（ケ）第36号その2の目的物件を一括売却する場合の評価額は下記のとおりとなります。

記

1. 評価額（一括売却）

一 括 価 格（合計）	
金 9 8, 6 3 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 6, 0 0 0 円
物 件 2	金 1 7, 7 6 0, 0 0 0 円
物 件 3	金 6 0, 0 0 0 円
物 件 4	金 7, 8 0 0, 0 0 0 円
物 件 5	金 6, 0 0 0 円
物 件 6	金 6 7, 7 0 0, 0 0 0 円
物 件 7	金 5, 3 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至7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2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格、物件4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であ

り、物件6及び7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

- ④ 物件1及び5は私道の価格である。物件3は一部雑種地を含む私道の価格である。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）のうち「接面道路の状況」

物件2土地を介して、南東側で幅員約6.0mアスファルト舗装町道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路）とほぼ等高に約7.4m接面

3. 一括価格内訳

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	10,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 6,000
2	39,650,000	－ 7,930,000		× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 17,760,000
3	100,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 60,000
4	12,380,000	－ 1,240,000		× 1.0	× 0.7	× 1.0	= 7,800,000
5	10,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 6,000
6	112,970,000	＋ 7,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 67,700,000
7	6,330,000	＋ 1,240,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,300,000
一括価格（合計）							98,632,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件6建物の用途が特殊であるほか、物件2土地の面積に縄延びの可能性があることの市場性減価を総合して、物件1・2・3・5・6については－20%と判定した。物件4・7については必要ない。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

以 上

求 意 見 書



小 林 隆 志 殿

令和 8年 6月19日

横浜地方裁判所横浜支部

裁判所書記官 黒 澤 愛

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性的変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月19日

評価人

小林隆志

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市阿部倉
地 番 1440番3
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

2 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 994.42平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1759番5
地 目 山林
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路・雑種地

所有者 A

4 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく



物 件 目 録

地 番 1750番17
地 目 宅地
地 積 294.58平方メートル
所有者 A

5 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番15
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル
所有者 A

6 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1
家屋 番号 1750番1
種 類 ホテル
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 163.83平方メートル
2階 662.80平方メートル
地下1階 121.41平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積 2.47平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



物 件 目 録

7 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく 1750番地17

家屋 番号 1750番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 102.47平方メートル
2階 92.96平方メートル

所有者 有限会社赤城商事



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第36号 その1
令和7年10月 8日 現地調査
令和7年10月27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

小 林 隆 志

第1 評価額

一括価格(合計)	
金85,532,000円	
内訳価格	
物件1	金6,000円
物件2	金17,760,000円
物件3	金60,000円
物件5	金6,000円
物件6	金67,700,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3並びに物件5及び6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2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 物件1及び5は私道の価格である。物件3は一部雑種地を含む私道の価格である。

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		地目 宅地・一部公衆用道路
3		地目 公衆用道路・雑種地
5		—
6		住居表示 未実施
特 記 事 項		
な し		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市阿部倉
地 番 1440番3
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

2 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 994.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1759番5
地 目 山林
地 積 102平方メートル

所有者 A

5 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく
地 番 1750番15
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく 1750番地1

家屋 番号 1750番1

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積	1階	163.83平方メートル
	2階	662.80平方メートル
	地下1階	121.41平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

(1) 物件2

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横須賀線「衣笠」駅の西方 約2.7km(道路距離)、「池上六丁目」バス停徒歩約4分	
付 近 の 状 況	幅員の狭い道路沿いに中小規模の一般住宅や宿泊施設等が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし 50% 100% 指定なし(建築基準法第22条区域) 宅地造成工事規制区域、葉山町まちづくり条例、葉山町景観計画
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	994.42㎡(登記面積合計) 不整形 間口約7.4m、奥行き約55m 道路に接している部分は緩い上り坂だが、物件6建物が建てられている地盤面はほぼ平坦。接面道路は北方から南方に上り傾斜。
接面道路の状況	南東側で幅員約6.0mアスファルト舗装町道(建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路)とほぼ等高に約7.4m接面	
土地の利用状況等	◇物件6建物の敷地として利用されている。 ◇建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし(プロパンガスを使用) なし(浄化槽を使用)
特 記 事 項	◇物件2土地に関連する最新の地積測量図は、後に1750-18に合筆される1750-19土地を葉山町に寄付するために分筆する際、平成13年6月27日に作製されたものであり、残地計算により面積が求められている。一方、横須賀土木事務所備付の「建築計画概要書」記載の物件2土地上に建設されている物件6建物敷地面積は1,393.77㎡であり、登記数量よりも399.35㎡多い。この「建築計画概要書」に記載された敷地面積には町道や町有地、物件1・3・5土地が含まれるものの、物件1・3・5土地及び目的外1750-16・1750-18・1750-20土地の合計面積は174.32㎡にしかないほか、接面する	

	位置指定道路の面積が81.23㎡であることを考えると、面積が判然としない町道の面積を考慮したとしても、物件2土地の面積は登記面積よりも大きい可能性がある。したがって、物件2土地には縄延びがある可能性が高いと判定した。 ◇物件2土地は物件4土地（関連事件令和7年（ケ）第36号の2の関連土地）より約1m高い。北側隣接地よりも高く、境界付近には擁壁が築造されているようだが、高低差は不詳である。また、東側で隣接する目的外1758-2土地よりも3～5m程度高い。西側隣接地との高低差は立ち入ることができなかったため不詳である。 ◇物件3土地の西側約1.93㎡は位置指定道路「第H11道位須土000012号」に一部含まれるため、現況地目を「宅地・一部公衆用道路」とした。 ◇物件6建物所有会社から物件2土地所有者であるAに対して地代の支払い等はないため、利用権原は使用貸借と判定した。
--	--

(2) 物件1・3・5

「位置・交通」「付近の状況」は物件2土地と同じ。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし 50%（物件1のみ40%） 100%（物件1のみ80%） 指定なし（建築基準法第22条区域） 物件1のみ、都市機能誘導区域外・居住誘導区域外 ◇物件1：宅地造成工事規制区域、地すべり防止区域、屋外広告物規制地域 ◇物件3・5：宅地造成工事規制区域、葉山町まちづくり条例、葉山町景観計画
画 地 条 件 （規模、形状等）	◇規模：124㎡（登記面積合計） ◇形状：不整形 ◇間口・奥行：間口は約14m、奥行きは約18.5m ◇地勢：位置指定道路より北側は北側に向かって下り傾斜。	
接 面 道 路	南側で幅員約4.4～5.1mのアスファルト舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に約14m接面	

土地の利用状況等	◇物件1・5土地の全体及び物件3土地の一部は、幅員約6.0m、長さ約11.3mのアスファルト舗装された建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路の一部を構成し、近隣居住者等が道路として利用している。この位置指定道路には、町道及び町有地が含まれている。 ◇物件3土地のうち、道路以外の部分は、ホテルの看板や塀、植栽等のほか、目的外1759-4土地に作られた駐車場に隣接する崖等である。当該崖部分は、駐車場よりも約1.5m高く、法面は間知石積擁壁で保護されている。この擁壁からさらに南側に高さ約1.5mの間知ブロック擁壁が作られている。
特 記 事 項	◇物件1土地は平成11年8月25日に作製された地積測量図があり、現地において地積測量図どおりの位置に金属プレートが存在することを確認できた。 ◇物件5土地については、平成11年8月20日に作製された分筆前の地積測量図があるほか、平成13年6月27日に、目的外1750-18土地を分筆する際に作製された地積測量図があり、現地調査において、ほぼ地積測量図どおりの位置に金属プレートがあることを確認した。いずれの図面も座標値に基づいて計測されており、信頼が置ける。 ◇物件3土地については地積測量図が作製されていないものの、横須賀土木事務所備付の「道路位置指定平面図」に基づいて机上概測したところ、ほぼ登記どおりの面積であった。以上により、物件1・3・5土地の面積及び形状はほぼ登記どおりと判定した。

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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13年7月27日新築（登記記載日）
	経 過 年 数	25年
	経済的残存耐用年数	25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建 陸屋根、防水シート等 サイディング貼、吹付タイル等 ビニールクロス貼、コンクリートブロック 、コンクリート打ち放し等 ビニールクロス、石膏ボード等 ビニルシート、タイル、畳等 ボイラー×2、洗濯機×2、污水处理装置、 オイルサービスタンク、膨張タンク、灯油 タンク、トイレ（共同・職員用・各客室） 、浴室（各客室）、サウナ（一部客室）、 洗面化粧台（各客室）、厨房（レストラン） 、シューター、ベッド・ソファ・テー ブル（各客室）、天井埋込形エアコン等 各客室に物入、階段室（エレベーターなし） 、駐車スペース（1階部分）、プロパン庫 、ゴミ置き場等
床面積（現況）	1階：163.83㎡、2階：662.80㎡、地下1階：121.41㎡、延床面積：948.04㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	ホテル 客室×12、事務所（フロント）、従業員・ 休憩室、リネン室、機械室、ボイラー室等 （附属資料間取図のとおり）
品 等	中等上位	
保守管理の状態	やや劣る。（2年以上営業休止しているため。）	
建物の利用状況	◇令和7年10月8日内部立入調査 ◇破産手続きが終了している所有会社が清算の範囲において占有している。	
特 記 事 項	◇ホテルの名称は「HOTELマルベリー」である。 ◇未登記の附属建物として、鉄筋コンクリート造スレート 葺平家建、課税床面積2.47㎡のプロパン庫がある。このブ	

	ロパン庫の中には現在何も格納されていない。 ◇物件6建物は物件2土地上に存するが、物件2土地の登記面積は994.42㎡であり、「建築計画概要書」に記載された敷地面積よりもかなり少ないため、物件2土地に縄延びの可能性があるとはいえ、建築計画途中の分筆等により、物件6建物は建蔽率及び容積率を超過してしまった可能性が高い。 ◇屋上の防水シートが一部浮いていた。また客室内の天井に一部シミが見られ、天井板が一部外されている部屋が多かった。また、レストランの窓ガラスに一部亀裂が見られた。 ◇1階に変電室があるが、物件6建物を管理するBによると、すでに変電設備は東京電力が撤去し、中には何も格納されていないとのことであった。また、ボイラーはおそらく故障して作動しないだろう、とのことであった。 ◇営業を休止した際、1階のタンク室内にある灯油タンクにはかなりの灯油が入っていたが、Bによると、その後、使用したため、現在は80リットル程度しか残っていないだろうとのことであった。 ◇横須賀土木事務所建築指導課調査及び同課備付の「建築確認概要書」によると、物件6建物は既存建物の建て替えを前提とし、当時の建築基準法第43条第1項但書の許可に基づいて建築された経緯がある。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（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)
2	49,200	90	44,300	×994.42	×0.9	= 39,650,000
		100				

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

基準地 横須賀（県）-34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 54,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 49,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比し、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状、間口狭小、規模、一部道路を含むこと等、画地条件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1・3・5（土地）

物件1・5は、私道等として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。物件3土地は一部が私道として利用されているほか、一部雑種地を含むことを考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
1	49,200	× 0.02	× 10	= 10,000
3	49,200	× 0.02	× 102	= 100,000
5	49,200	× 0.02	× 12	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：物件 1・3 土地について 2%と判定した。物件 5 土地については、雑種地部分の現状等を考慮し、私道と同等の価値しか有しないと判断し、物件 1・3 土地同様 2%と判定した。

③ 物件 6（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。なお

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
6	340,000	× 948.04	× 0.35	= 112,820,000

現価率

- ・経過年数約 25 年、経済的残存耐用年数約 25 年、観察減価率 30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.30}) \\ &= 0.35\end{aligned}$$

(附属建物)プロパン庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
750,000	× 0.20	= 150,000

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.30}) \\ &= 0.20\end{aligned}$$

$$\text{目的建物 } 112,820,000 + \text{附属建物 } 150,000 = 112,970,000$$

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)	土地利用権等価格(円)		土地利用権等価格(円)
2	39,650,000	× 0.20	使用貸借権	= 7,930,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用貸借権と判定し、その割合を20%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	10,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 6,000
2	39,650,000	- 7,930,000		× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 17,760,000
3	100,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 60,000
5	10,000			× 0.8	× 0.7	× 1.0	= 6,000
6	112,970,000	+ 7,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 67,700,000
一括価格(合計)							85,532,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件6建物の用途が特殊であるほか、物件2土地の面積に縄延びの可能性のあることの市場性減価を総合して-20%と判定した。

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. 基準地価格 横須賀（県）－34

所 在：横須賀市阿部倉 1438 番 2 「阿部倉 27-8」
価 格：54,000 円/㎡
位 置：JR 横須賀線「衣笠」駅約 3.1km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：159 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北東側 4m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（40, 80）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	0 円
物件 2	2 5, 2 3 8, 3 7 9 円
物件 3	3, 8 7 6 円
物件 5	0 円
物件 6	1 1 0, 1 8 4, 1 3 5 円（ホテル）
物件 6	8 1 3, 6 1 2 円（プロパン庫）

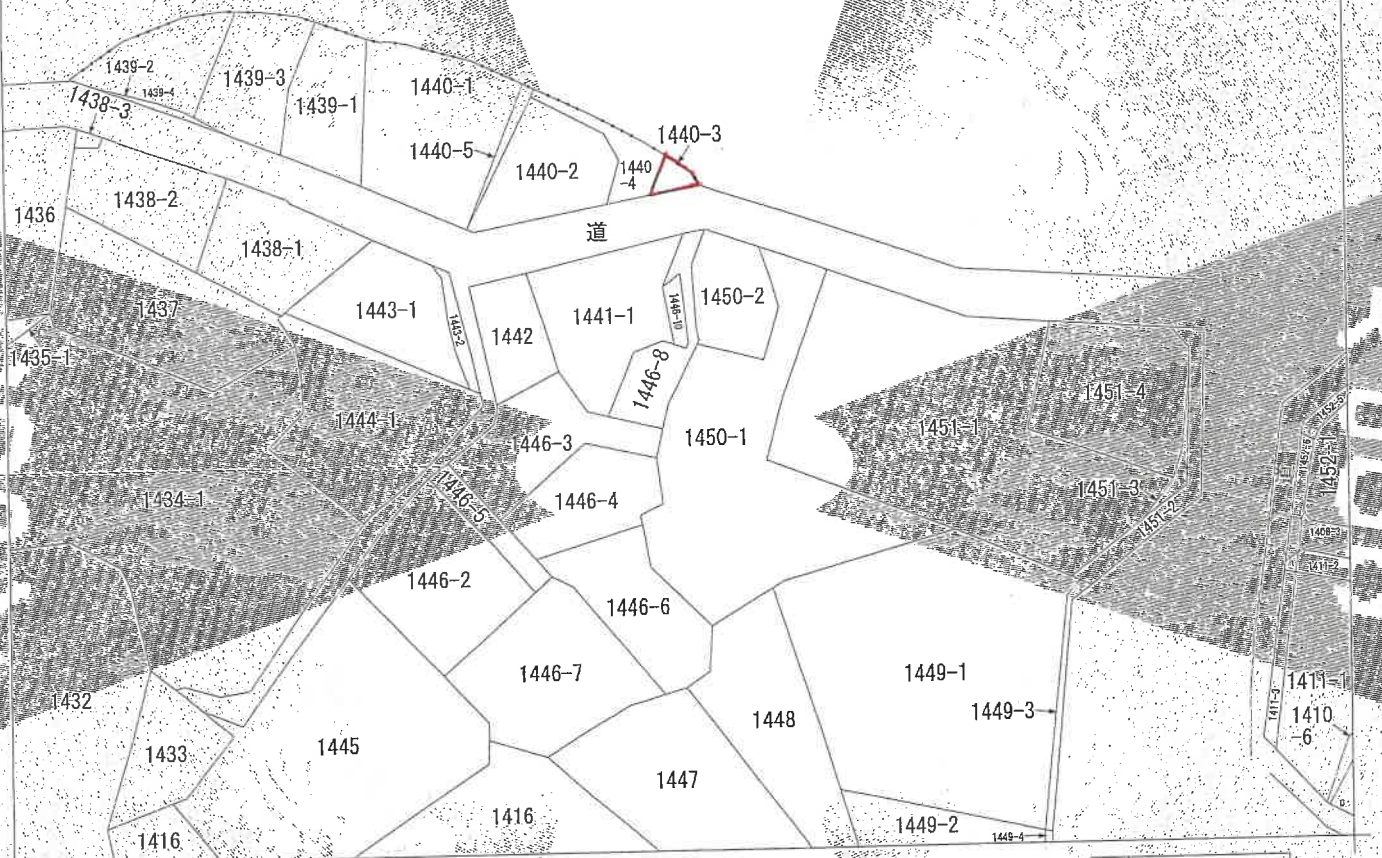
第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（A3 判を A4 判へ縮小したものである。）
3. 地積測量図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
4. 建物図面・各階平面図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）
5. 間取図

以 上



N



地番区域見出

A 阿部倉



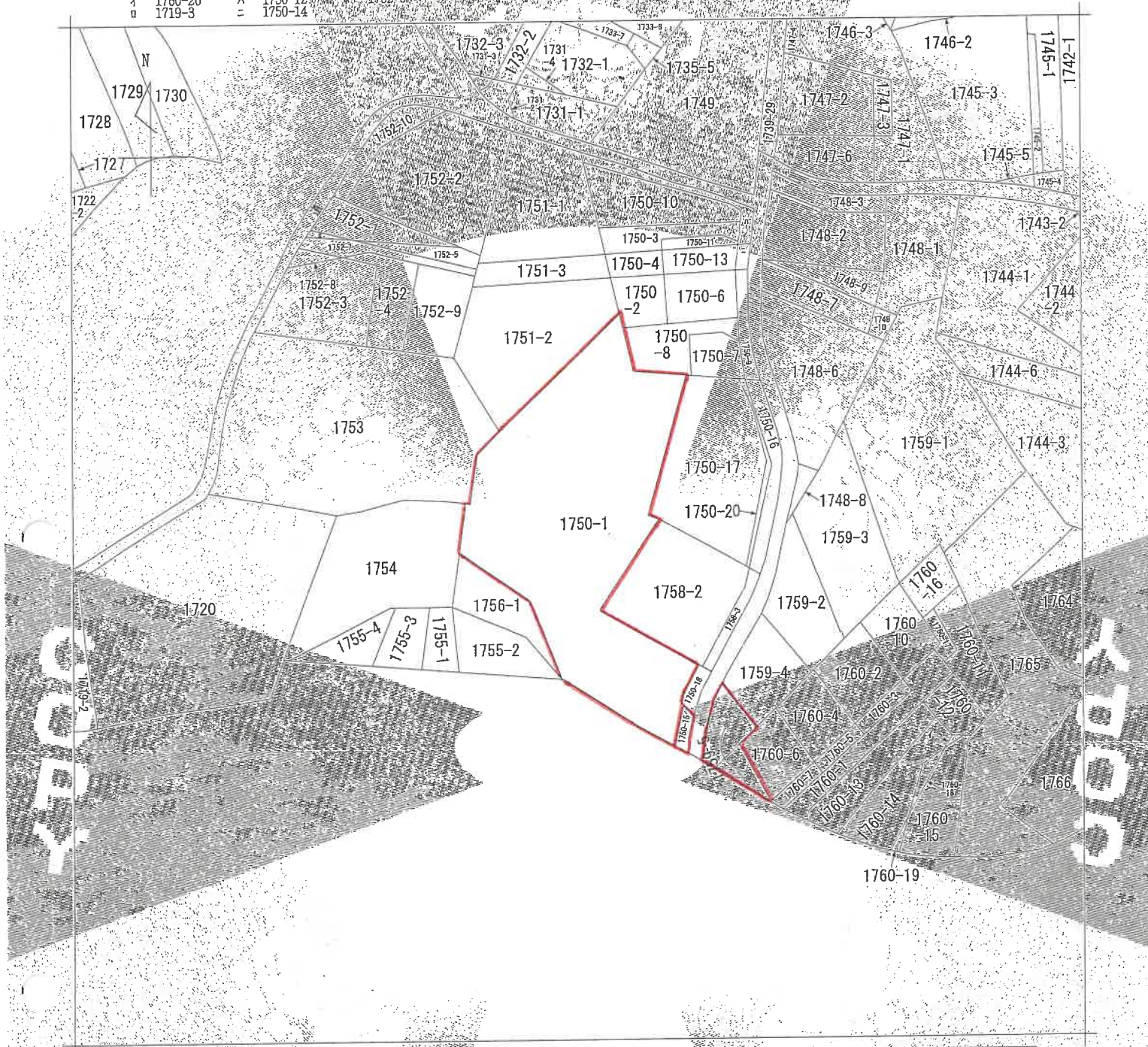
阿部倉

請求部分	所在	横須賀市阿部倉			地番	1440番3		
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				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

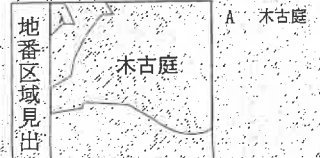
令和7年6月5日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

16

イ 1760-20 ハ 1750-12
ロ 1719-3 ニ 1750-14



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	三浦郡葉山町木古庭字あらく				地 番	1750番1			
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。

令和7年6月5日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

登記年月日：平成11年9月1日

令和7年6月5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
横浜地方方法務局 地積測量図

476710

前 440-1 後 新同一・新

地積測量図

地番 1440-3

土地の所在 横須賀市野田倉町一丁目

阿部

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標
K138	53.377	37.257	
K27	54.013	38.994	
K47	54.326	41.997	
K46	56.654	40.198	
K137	57.645	38.110	
K124	57.324	38.787	
K26	54.936	47.846	
K28	53.054	36.459	

三斜求積表

地番	1440-3	面積	倍面積	面積
NO.				
1	4.36	1.58	6.873000	
2	3.74	1.79	6.694500	
3	3.02	2.50	7.550000	
4			21.117600	
5			10.558800	
6			10.55	㎡

算地計算 323.83 - 10.5588 = 313.2712

A

B

(目録表)

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連)

4月8日23日作製

申請人

縮尺

250

附属資料3 地積測量図写
(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

平成11年8月30日

(目録表)

登記年月日：平成13年7月3日

これは図面に記録されている内容と一致していることを証明する図面である。
令和7年6月5日 横浜地方建設局領有部主局

地積測量図

前 1750-1 後 新同一新

地 番 1750-18

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

440518

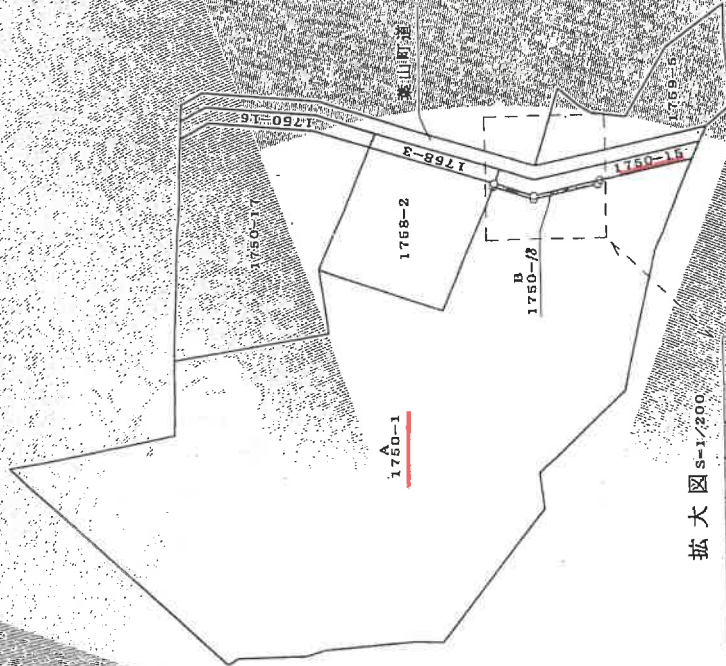
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K128	72,914	34,223
K135	76,584	35,378
K109	72,931	33,913
K170	86,957	35,124
K171	77,707	35,101
S109	85,745	35,474

三斜求積表

地番	① 1750-18	高	底	倍	面積
NO.					
イ	3.888	0.297			1.154736
ロ	3.953	0.300			1.185900
ハ	8.095	0.300			1.828500
ニ	6.295	0.300			1.888500
			倍面積		6.057636
			面積		3.0288180
			地積		3.02 m ²

現地番	① 1750-18	総計
公積	997.45235	3.0288180
		994.4235320
		994.42 m ²



拡大図 S=1/200



境界線凡例

- ① 前境界線
- ② 後境界線

作製者

土地家屋調査士

電話

(神奈川県土地家屋調査士会)

年6月27日(作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成11年9月2日

440515

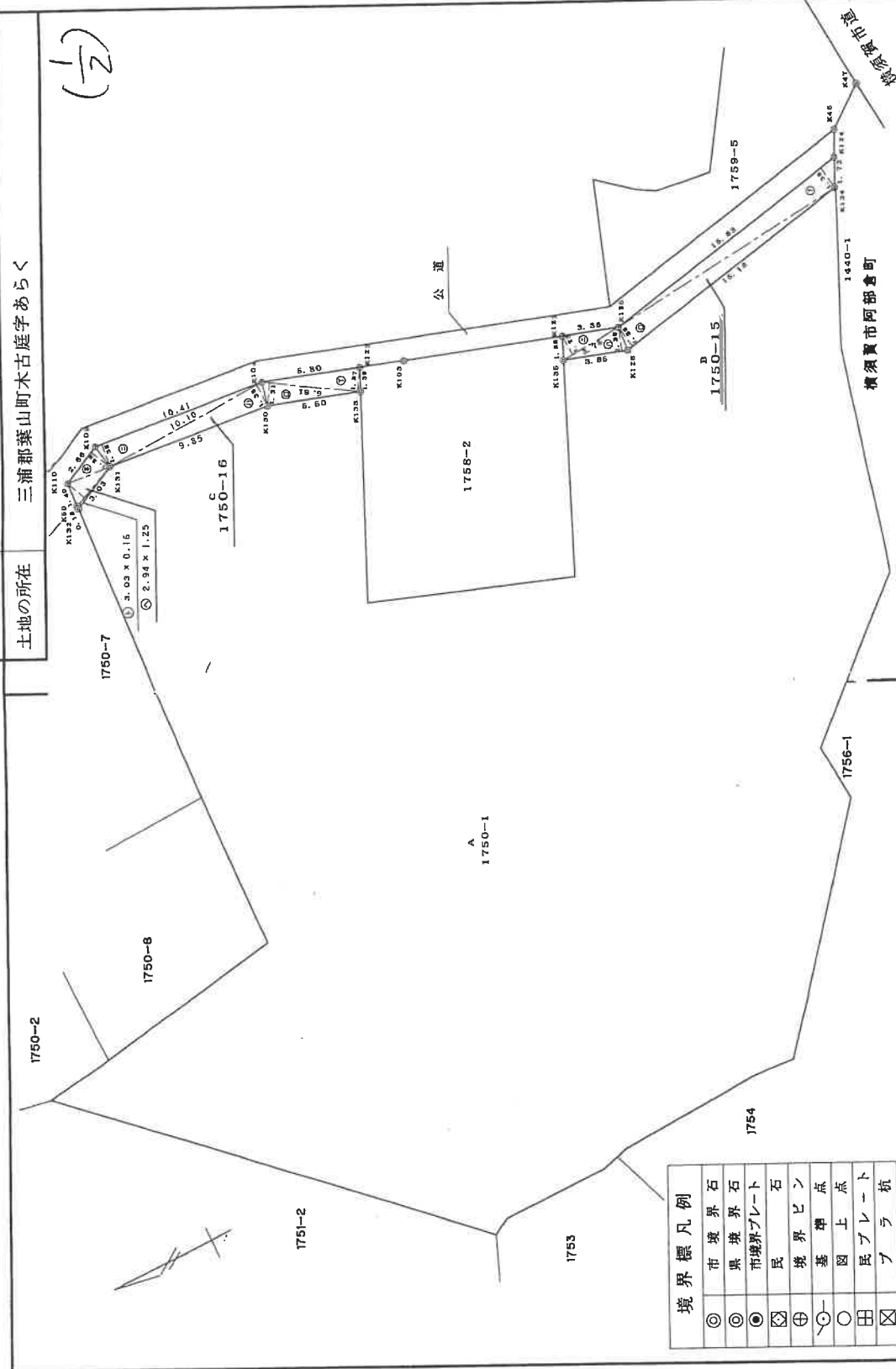
前/1750-1 後・新同一新

地積測量図

地番 1750-15・-1
1750-16・-1

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

(1/2)



境界標凡例	
◎	市境界石
⊙	県境界石
⊛	市境界プレート
⊞	民
⊕	境界ピン
○	基
○	図上点
田	民プレート
⊠	ブ
⊡	ラ
⊢	杭

(日調通)

(日加納)

横須賀市阿部倉町

作製者 土地家屋調査士	成 11 年 8 月 20 日 (作製)	申請人	縮尺 1 / 250
----------------	----------------------	-----	---------------

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/2)

登記年月日：平成11年9月2日

440516

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K46	56.664		40.198	
K47	54.325		41.997	
K50	105.805		40.362	
K103	85.005		39.471	
K104	93.028		42.020	
K109	103.391		42.973	
K110	105.754		41.759	
K122	76.047		36.651	
K123	87.505		40.265	
K124	57.324		38.787	
K125	72.840		35.641	
K128	72.914		34.223	
K130	93.309		40.657	
K131	103.119		41.567	
K132	105.813		40.182	
K133	88.067		38.998	
K134	58.061		37.234	
K135	76.584		35.378	

三斜求積表

地番	① 底辺	高さ	倍	面積
NO.	15.83	1.38	21.845400	
イ	15.16	1.38	20.920800	
ロ	3.85	1.38	5.313000	
ハ	3.75	1.23	4.612500	
ニ		倍面積	52.691700	
		面積	26.345500	
		地積	26.34	m

地番	② 底辺	高さ	倍	面積
NO.	6.81	1.37	7.959700	
イ	5.81	1.31	7.611100	
ロ	10.10	1.35	13.635000	
ハ	10.41	1.38	14.368800	
ニ	2.66	1.38	3.670800	
ホ	2.94	1.25	3.675000	
ト	3.03	0.16	0.484800	
		倍面積	51.402200	
		面積	25.701100	
		地積	25.70	m

現地計算
1352.41 - 26.34555 = 25.7011 = 1300.3631

地積測量図

地番 1750-15
1750-16

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

(2/2)

縮尺 1/250

申請人

年 6 月 20 日 (作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日附欄)

登記年月日：平成13年7月3日

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。
令和7年6月5日 横浜地方支庁地籍課第1号

440519

前 1750-15後新国一・新 1750-18-18
地 積 測 量 図

地 番 1750-19

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

座標一覧表

測点名	X	座 標	Y	座 標
K122	76.047		36.661	
K125	72.840		36.641	
K128	72.914		34.223	
K136	73.584		35.378	
K165	65.772		37.074	
S109	66.745		35.474	

三 斜 求 積 表

地 番 @ 1750-19				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面	積
1	3.754	1.232	4.624928	
2	3.848	1.375	5.291000	
3	6.295	1.375	8.656625	
4	7.211	1.375	9.915125	
倍 面 積			28.486678	
面 積			14.2433390	
地 積			14.24	㎡

地 番 @ 1750-1			
公 簿	積 算	積 計	積 算
26.34685		14.2433390	
		12.1025110	
		12.10	㎡

境界表凡例

① 境界線

1/250 縮尺

申請人

年 月 日 (作成)

土地家屋調査士

電 話

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年8月5日

令和7年6月5日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

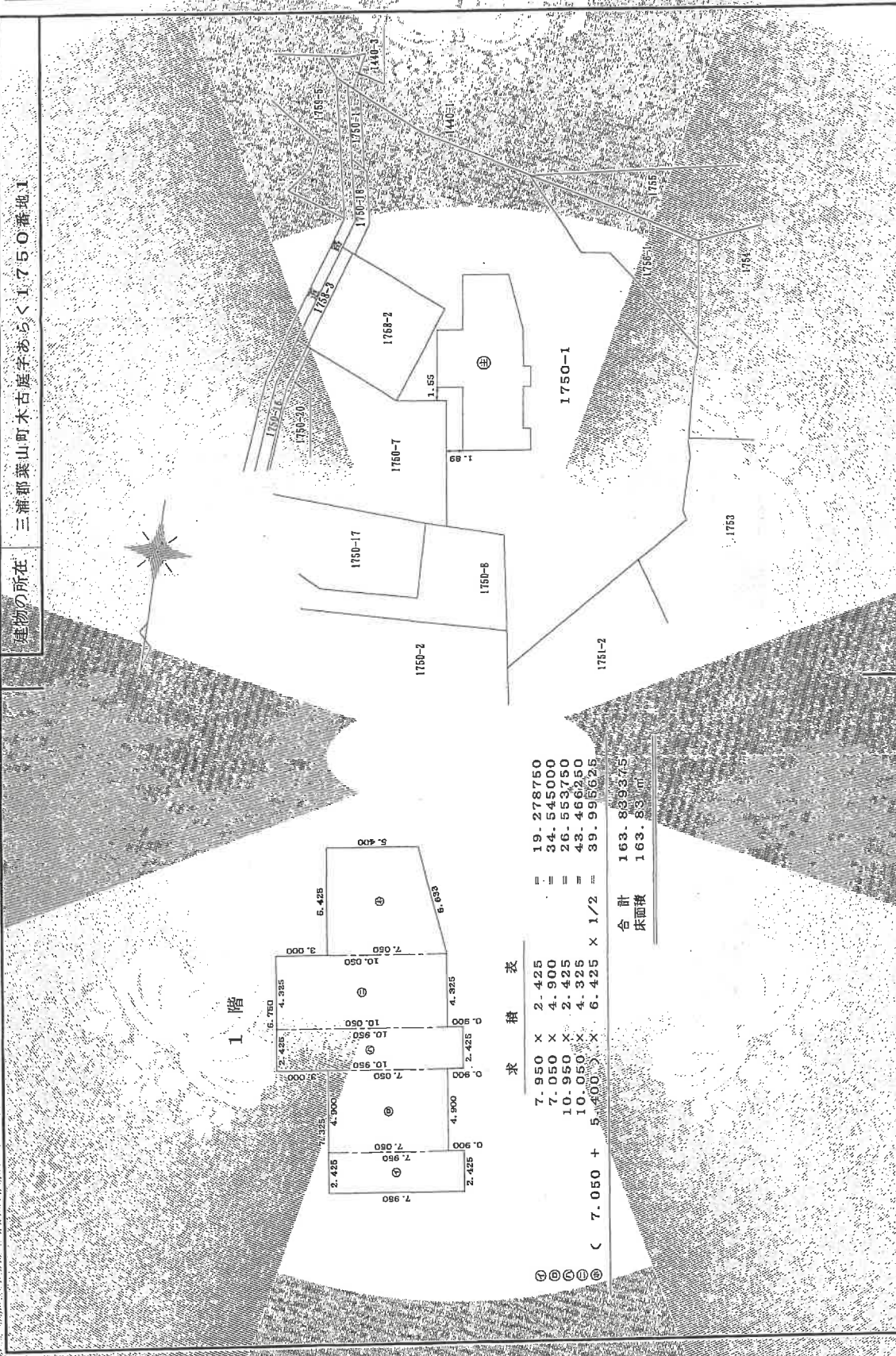
056568

各階平面図

建物図面図
各階平面図
1/2

家屋番号 1750番1

建物の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地1



作製者
工務調査士
家屋

年 8 月 5 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

有限会社
代表取締役

縮尺 1/500

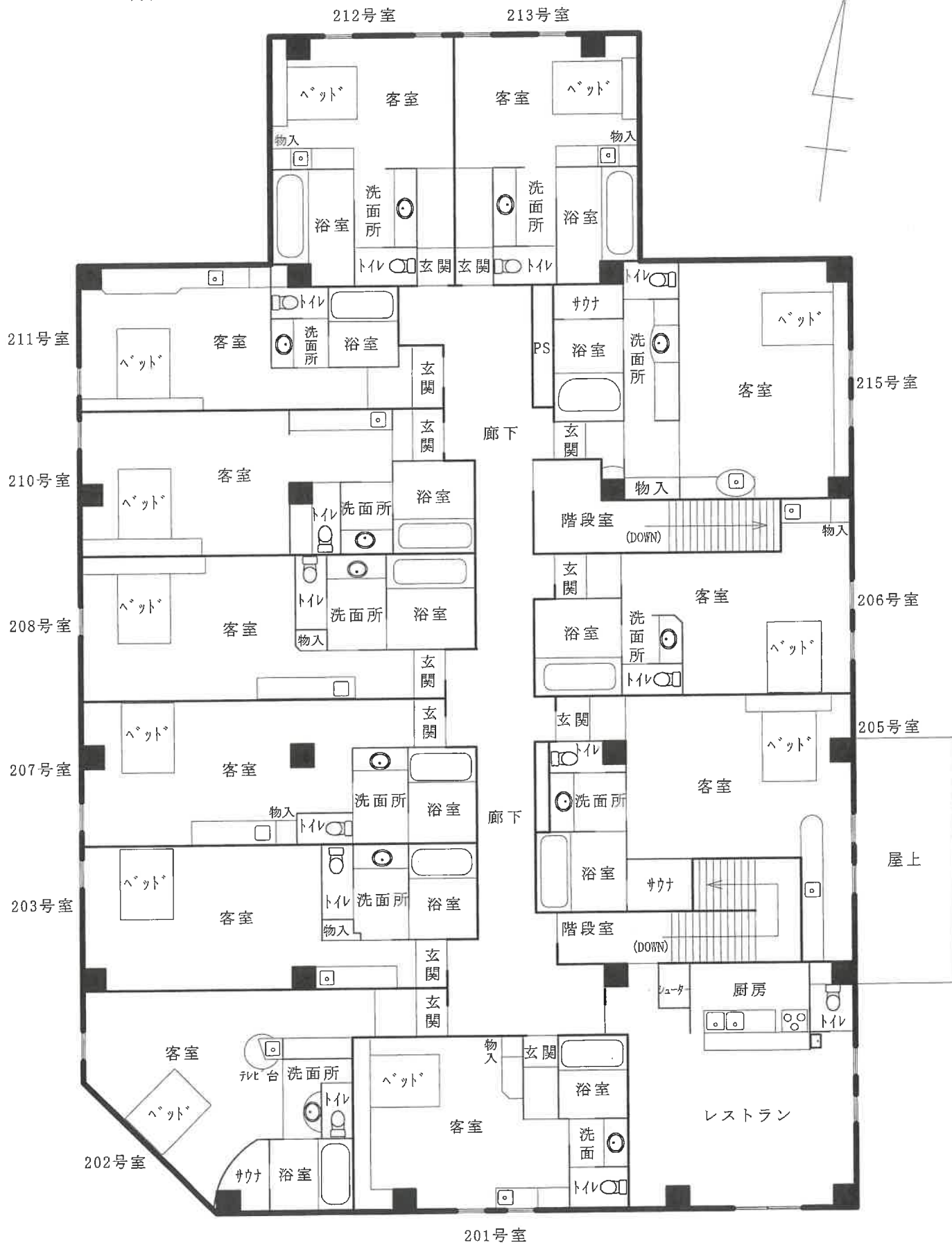
(神奈川県工務調査士会)

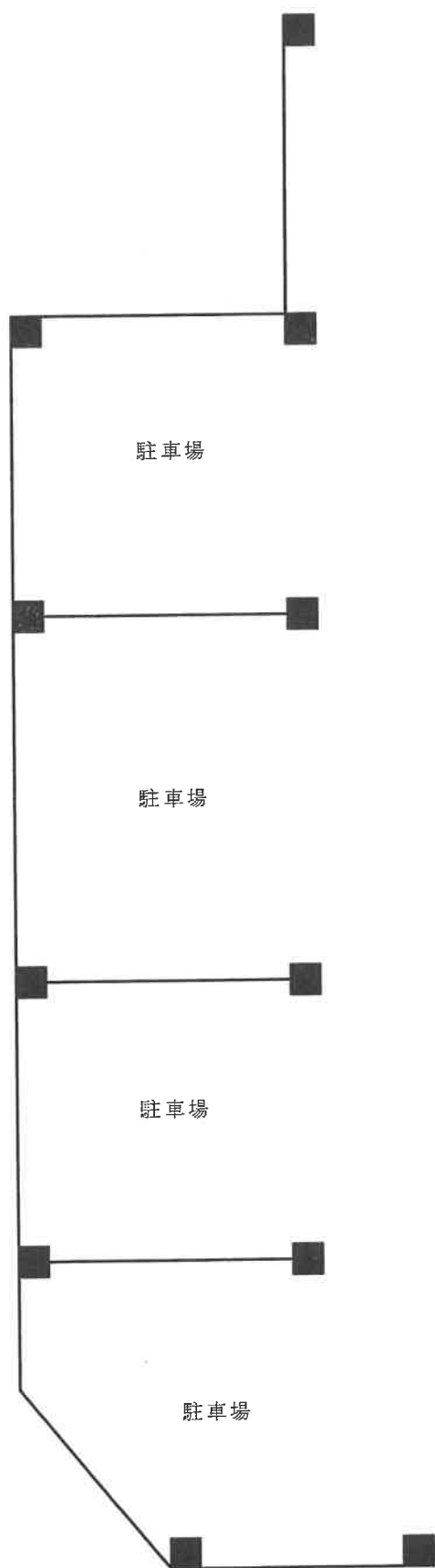
請求番号：39-5

(1/2)

附属資料5
間 取 図

2 階





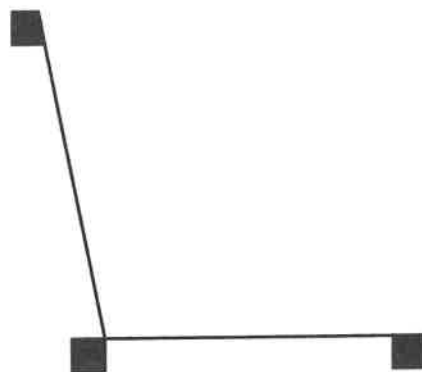
駐車場

駐車場

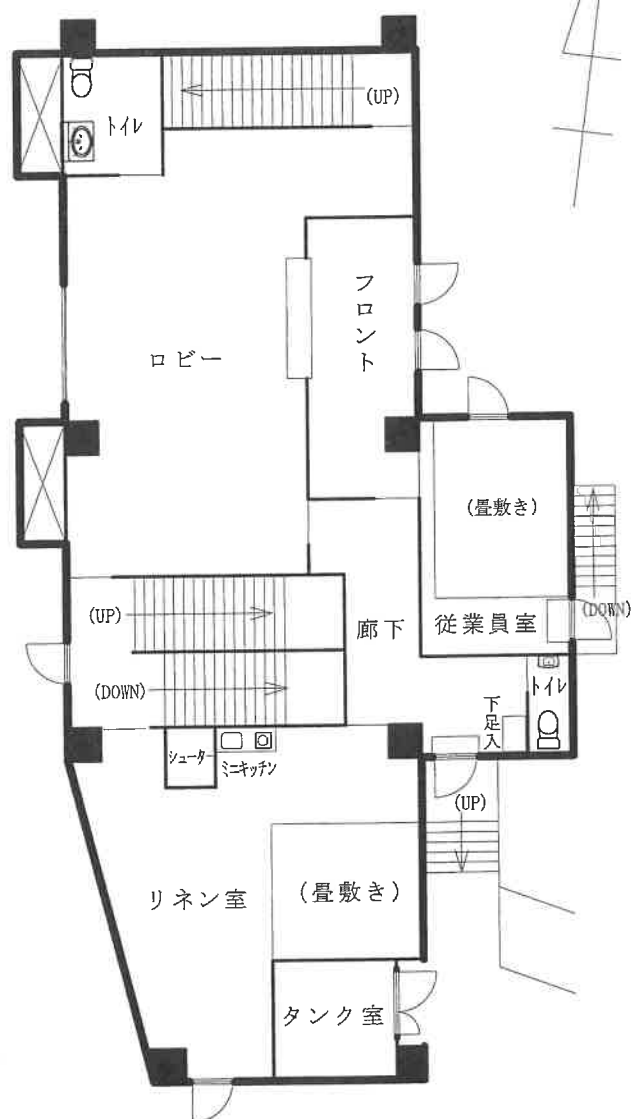
駐車場

駐車場

駐車場



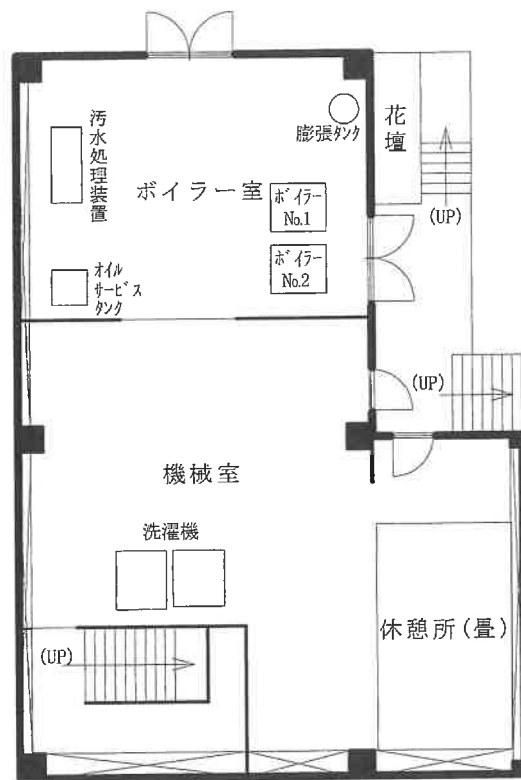
1 階



プロパン庫



地下 1 階



令和7年（ケ）第36号 その2
令和7年10月 8日 現地調査
令和7年10月20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

小 林 隆 志

第1 評価額

一括価格(合計)	
金11,790,000円	
内 訳 価 格	
物 件 4	金7,020,000円
物 件 7	金4,770,000円

- ① 一括価格は、物件4及び7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4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
4	次頁物件目録記載のとおり	—
7		住居表示 未実施
特 記 事 項		
な し		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

4 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

地 番 1750番17

地 目 宅地

地 積 294.58平方メートル

所有者 A

7 所 在 三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地17

家屋 番号 1750番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 102.47平方メートル
2階 92.96平方メートル

所有者 有限会社赤城商事

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4）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「衣笠」駅の西方 約2.7km(道路距離)、「池上六丁目」バス停徒歩約4分	
付 近 の 状 況	幅員の狭い道路沿いに中小規模の一般住宅や宿泊施設等が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	指定なし（建築基準法第22条区域） 宅地造成工事規制区域、葉山町まちづくり条例、葉山町景観計画
画 地 条 件	規 模	294.58㎡（登記面積合計）
	形 状	ほぼ台形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約19m、奥行き約19m
	地 勢	物件7建物が建てられている地盤面はほぼ平坦。接面道路は北方から南方に上り傾斜。
接面道路の状況	東側で幅員約2.7mアスファルト舗装町道（建築基準法非該当）より約0～2m高く約19m接面	
土地の利用状況等	◇物件7建物の敷地として利用されている。 ◇建物の配置は附属資料建物図面写のとおりに。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンガスを使用）
	下 水 道	なし（浄化槽を使用）
特 記 事 項	◇物件4土地の現在の地積測量図は、1750-20土地を葉山町に寄付するために分筆する際、平成13年7月5日に作製されたものであり、残地計算により面積が求められている。しかし、平成12年2月2日に1750-1（関連事件令和7年（ケ）第36号の1の関連土地である物件2を現在のように分筆する前）土地から分筆された際に作製された地積測量図も存在し、三斜求積のほか、座標値によっても面積が求められているため、信頼性は高い。現地調査において境界標を確認することはできなかったが、物件7建物を建築する際、平成12年8月29日に物件4土地は開発許可を受け、敷地が測量されていることもあり、登記数量は信頼できるものと判断した。なお、横須賀土木事務所備付の「開発登録簿」及び「建築	

	計画概要書」記載の敷地面積は282.13㎡であり、セットバック後の面積となっている。 ◇物件4土地が接面する町道は建築基準法の道路に該当しない。横須賀土木事務所開発指導課によると、平成11年に当該道路について道路相談を受けて土木事務所が調査した結果、建物の連坦性を欠いている等の理由で、建築基準法非該当の判断になった、とのことである。したがって、物件7建物を取り壊した場合、物件4土地に新たに建物を建築できない可能性も残る。なお、町道と物件4土地との間に介在する目的外1750-16土地及び1750-20土地は、いずれも町有地であり、セットバック部分に該当する。 ◇物件4土地は北側隣接地よりも約1～2m高い。また1750-1（関連事件令和7年（ケ）第36号の1の関連土地である物件2）土地よりも約2m低く、鉄製の階段で連絡している。 ◇物件7建物を所有する有限会社赤城商事から、物件4土地所有者であるAに対して地代等の支払いはないため、利用権原は使用貸借となる。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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13年6月5日新築（登記記載日）
	経 過 年 数	25年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺等
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	ビニールクロス貼、繊維壁等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、キッチン×2、浴室×2、洗面化粧台×2、電動シャッター等
	そ の 他	クローゼット、ウォークインクローゼット、納戸、押入、下足入、サンルーム、ベランダ、勝手口、吹き抜け、下屋等
床面積（現況）	1階：102.47㎡、2階：92.96㎡、延床面積：195.43㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅（二世帯住宅）
	間 取 り	2LDK＋2LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	中等上位	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	◇令和7年10月8日内部立入調査 ◇B及びその家族が使用貸借に基づいて住宅として居住している。	
特 記 事 項	◇建物に傾斜が感じられたため、水準器を使って床面の傾斜を測定したところ、北東方に約1.4～1.7度の傾斜があることを確認した。2階東側の洋室天井には大きな亀裂も見られたこともあり、建物が傾斜している可能性があることは否定できない。 ◇過去に室内でペットを飼育していたとのことで、壁紙にひっかき傷がかなり見られた。 ◇1階のサンルームでフローリングの傷みが見られた。また2階洋室の壁に穴が開いていた。 ◇横須賀土木事務所建築指導課備付の「建築確認等台帳記	

	載証明書」によると、物件7建物について検査済証を交付されたことを確認することができなかったが、開発登録簿によると、平成13年8月1日に専用住宅の建築を目的とする開発行為に対する検査済証が発行されている。 ◇前出の「建築計画概要書」によると、物件7建物は当時の建築基準法第43条第1項但書に基づいて建築されている。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件4（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)
4	49,200	95	46,700	×294.58	×0.9	= 12,380,000
		100				

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

基準地 横須賀（県）-34

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 54,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 49,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比し、街路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、画地条件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 7（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)
7	270,000	× 195.43	× 0.12	= 6,330,000

現価率

- ・経過年数約 25 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \\
 &= 0.12
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等価格(円)		土地利用権等価格(円)
4	12,380,000	× 0.10	場所的利益	= 1,240,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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)
4	12,380,000	－ 1,240,000		× 0.9	× 0.7	× 1.0	= 7,020,000
7	6,330,000	＋ 1,240,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 4,770,000
一括価格(合計)							11,790,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建築基準法非該当の町道にしか接面していないことの市場性減価を－10%と判定した。

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. 基準地価格 横須賀（県）－34

所 在：横須賀市阿部倉 1438 番 2 「阿部倉 27-8」

価 格：54,000 円/㎡

位 置：JR 横須賀線「衣笠」駅約 3.1km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：159 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北東側 4m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（40, 80）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 4 1 1, 4 6 3, 8 7 5 円

物件 7 3, 5 2 1, 0 5 2 円

第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3 判を A4 判へ縮小したものである。）

3. 地積測量図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）

4. 建物図面・各階平面図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）

5. 間取図

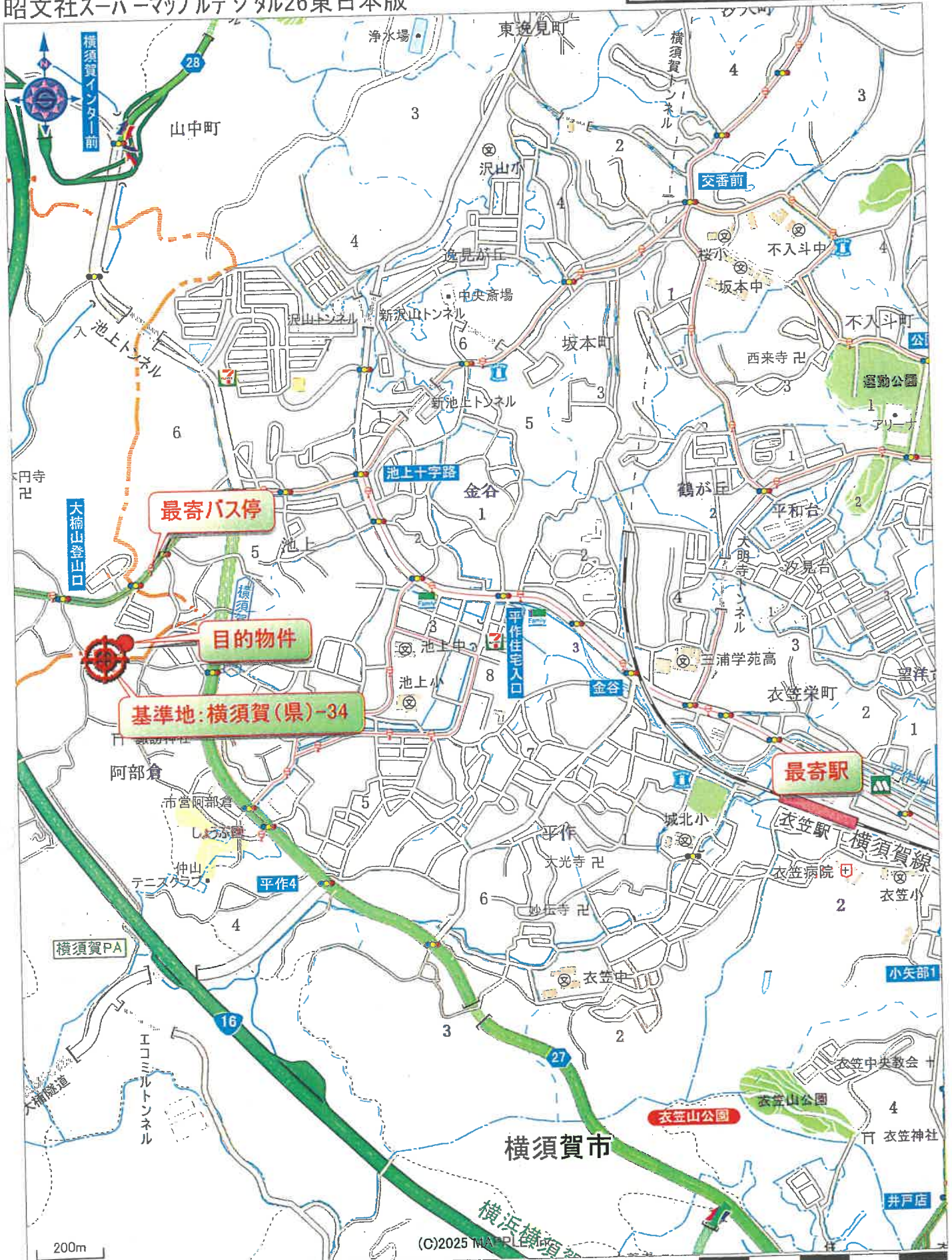
以 上

本氏字



地図上の1センチは 約 30 メートル
印刷中心は 東経 139度38分16秒 北緯 35度15分46秒

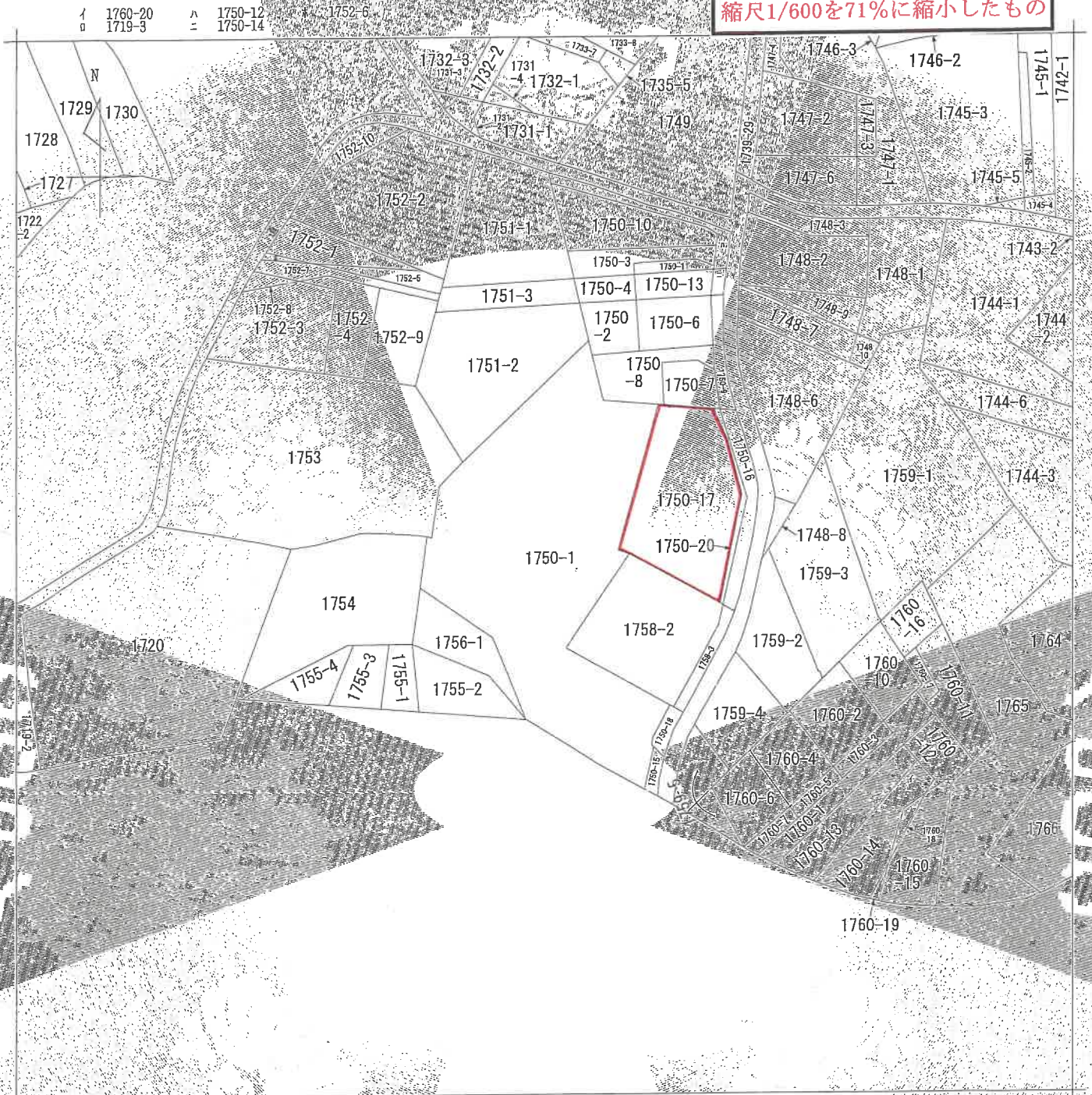
昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1:15,000 相当
地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約150メートル
印刷中心は 東経 139度38分59秒 北緯 35度15分42秒

縮尺1/600を71%に縮小したもの



A. 木古庭

請求部	所在地	三浦郡葉山町木古庭字あらく			地番	1750番1		
出力縮	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	

令和7年6月5日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官

15

登記年月日：平成13年7月12日

令和7年6月5日
これは図面に記載されている内容と証明した図面である
横浜地方延滞局領地局

440520

前 1750-17 後 新同一班

地積測量図

地 番 1750-20

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

附属資料3 地積測量図写
(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

測量点一覧表

測量点	石	X	座 標	Y	座 標
K130	1	93.309	40.657		
K131	1	103.119	41.567		
K132	1	108.813	40.182		
K133	1	88.067	38.998		
K174	1	88.231	38.628		
K175	1	96.948	40.628		
K176	1	102.978	41.258		
K177	1	105.868	39.040		

三斜求積表

地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積
1750-20	5.50	0.40	2.200000
イ	7.97	0.69	5.499300
ロ	9.85	0.27	2.659500
ハ	7.23	0.29	2.096700
ニ	3.03	0.34	1.030200
ホ	3.64	0.87	3.160800
ヘ			16.652500
			8.3262500
			8.32 m ²

項 地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積
1750-17	302.91075		8.3262500
公 積 金			294.5845000
残 地 積			294.58 m ²

境界線外例

① 境界線外例

作成者 土地家屋調査士
電話 045-777-1111
2023年7月15日作成

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年2月9日

前 1750-1 後・新同一班

地積測量図

地番 1750-17

土地の所在 三浦郡葉山町木古庭字あらく

440517

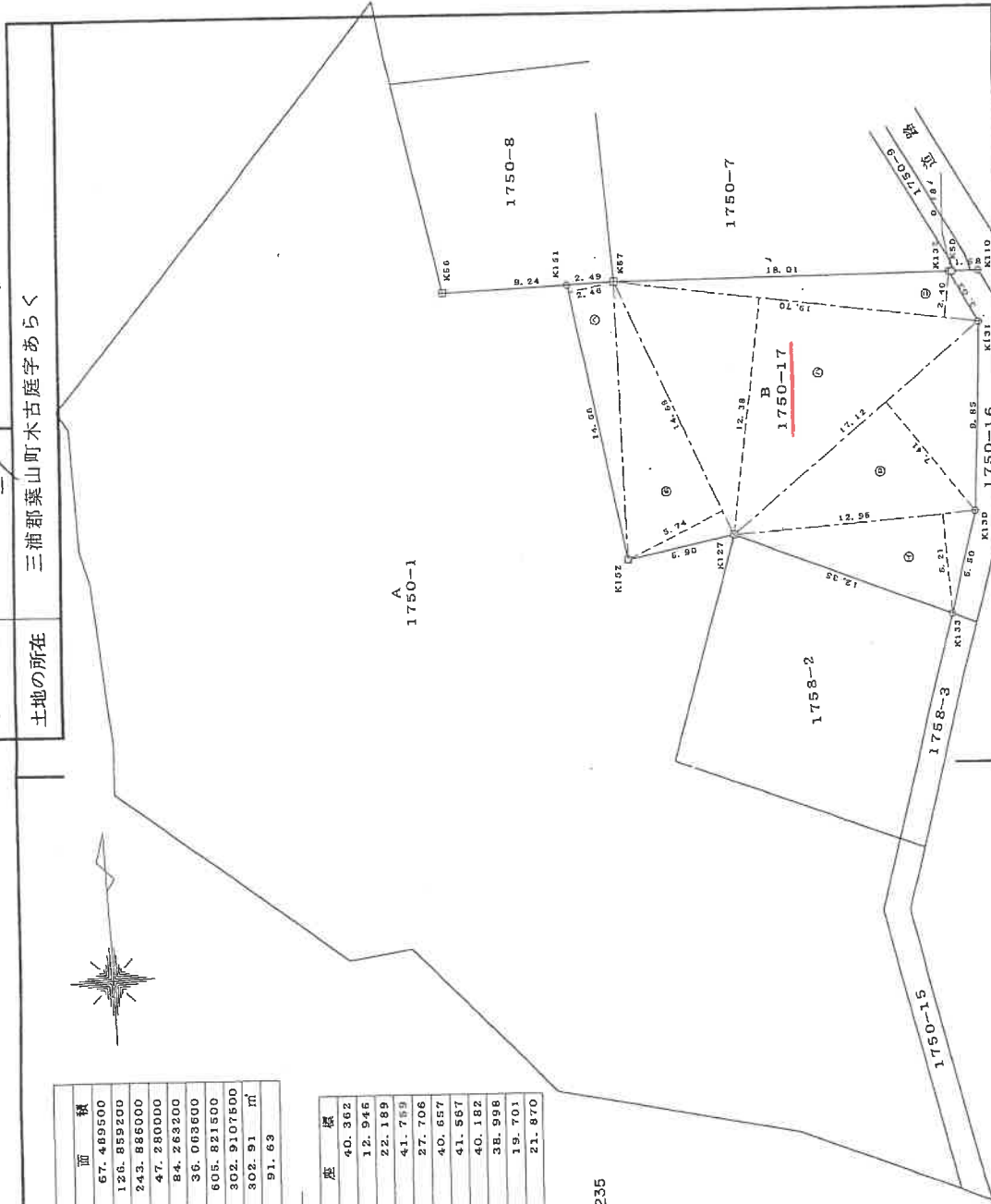
三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
NO. 1750-17			
1	12.95	5.21	67.489500
2	17.12	7.41	126.859200
3	19.70	12.38	243.885000
4	19.70	2.40	47.280000
5	14.68	5.74	84.263200
6	14.66	2.46	36.063600
7		倍面積	605.821500
8		面積	302.9107500
9		地積	302.91
10		坪数	91.63

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K50	105.805			40.362
K56	106.792			12.946
K57	106.676			22.189
K110	105.754			41.759
K127	93.075			27.706
K130	93.309			40.657
K131	103.119			41.567
K132	106.813			40.182
K133	88.067			38.998
K151	106.707			19.701
K152	92.203			21.870

現地計算 B A
1300.3631 - 302.91075 = 997.45235



製作者 土地家屋調査士 佐藤 誠 (神奈川県土地家屋調査士会)	作成 平成12年2月2日(作製)	申請人	縮尺 1/250
---------------------------------------	---------------------	-----	-------------

今晨7年6月5日

横浜地方支局横須賀支局

登記官

請求番号: 39-6

建各階平面圖

1750番17

三浦郡葉山町木古庭字あらく1750番地17

圖 階平面

056576

家屋番号

建物の所在

单位: m

縮尺 1/500

有限公司

有限公司

人語

1/2

3年6月5日(作製)

土地調查士

調查卷十(全)

（神存）

1

•

附属資料4 建物図面写・各階平面図写

(本図はA3をA4に縮小したものである (原図の71%))

求積表

12. 285 X 7. 735 =	95. 024475
2. 730 X 2. 730 =	7. 452900
合計	102. 477375
床面積	102. 47㎡

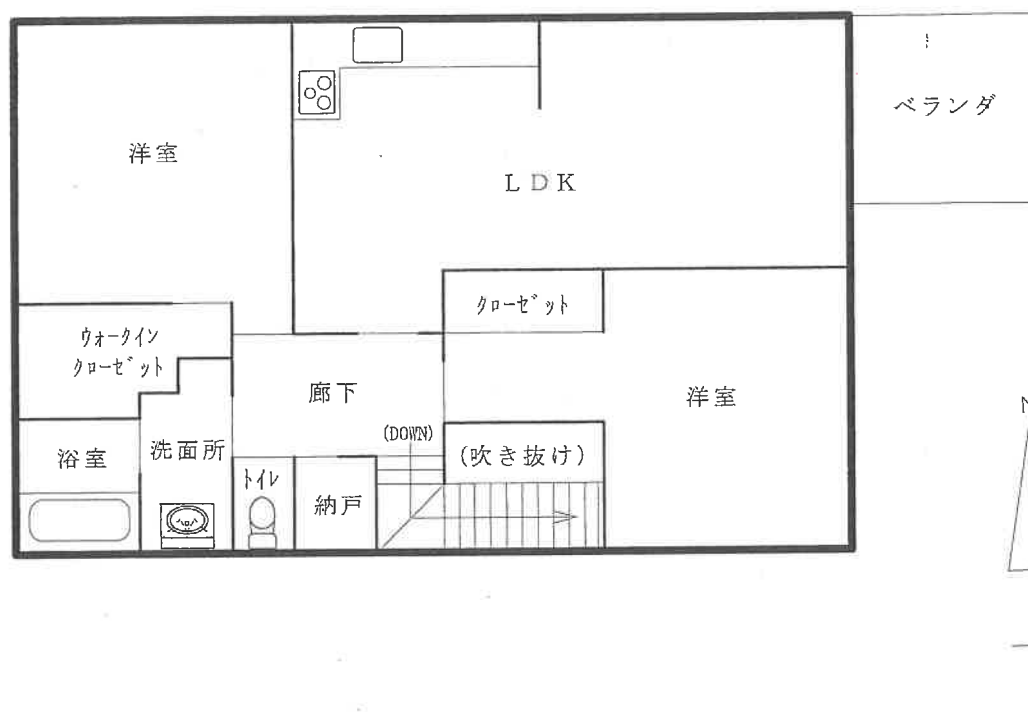
求積表

-2.335	X	0.880	=	-2.054800
12.285	X	7.735	=	95.024475
合 計				92.969675
賬面數				92.96

50

附属資料5
間取図

2 階



1 階

