

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月10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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 890, 000 2, 312, 000	一括	578, 000	31, 922	8, 309
1	1, 340, 000				
2	1, 550, 000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 三浦市白石町
地 番 3814番4
地 目 宅地
地 積 101.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市白石町3814番地4, 3814番地1
家屋 番号 3814番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 79.50平方メートル
2階 62.43平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約69.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約4.86平方メートル

共有者 A 持分230分の214
共有者 B 持分230分の16



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 子

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】

本件土地の一部につき、Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人が所有する未登記の売却対象外建物（所在 神奈川県三浦市白石町3814番地2、3814番地4、種類 居宅、構造 木造亜鉛メッキ板葺2階建、床面積 不明）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者A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1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番3814番2（契約書上及び本件建物登記上の敷地の地番3814番地1）、地積約90.75平方メートル、所有者見桃寺）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 三浦市白石町

地 番 3814番4

地 目 宅地

地 積 101.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市白石町3814番地4, 3814番地1

家屋 番号 3814番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 79.50平方メートル
2階 62.43平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約69.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約4.86平方メートル

共有者 A 持分230分の214

共有者 B 持分230分の16



令和 7 年(ヌ)第 4 1 号
令和 8 年 2 月 2 6 日受理
令和 8 年 5 月 8 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 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 三浦市白石町

地 番 3 8 1 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 9 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市白石町 3 8 1 4 番地 4, 3 8 1 4 番地 1

家屋 番号 3 8 1 4 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 5 0 平方メートル
2 階 6 2 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 3 0 分の 2 1 4

共有者 B 持分 2 3 0 分の 1 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県三浦市白石町20番22号	
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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者C 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している その他の者Cが南西側の一部を借地として賃借している その他の者Cの占有権原につき「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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約69.12平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約4.86平方メートル }	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ 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	実際に居住していると思料される建物共有者Aの子については、Aの占有補助者と認めた	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		□全部 ■約16.75平方メートル (土地建物位置関係図のとおり)	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		■敷地(後記目的外建物の敷地)	
■関係人(■C(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金10,000円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		空欄は不明である	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」参照	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	神奈川県三浦市白石町３８１４番地２，３８１４番地４
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ板葺２階建
床面積（概略）	不明
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（Ｃ） □不明
建 築 時 期	□ ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
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

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	神奈川県三浦市白石町	
地 番	3814番2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	66.60平方メートル (■約90.57平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (見桃寺)	
そ の 他 の 事 項	目的外土地の地番、地積などについては「執行官の意見」参照	
□関係人(□(建物所有者) □())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)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58年 5月31日 (登記記録上の物件2建物の新築年月日を記載した)	
最 初 の 契 約 日	不明	
契 約 等 期 間	不明	
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30年 8月1日から ☒ 令和20年 7月31日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金4,660円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 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 (平成 年 月 日現在 金 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 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	空欄は不明、下記のとおり「執行官の意見」参照	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ C (目的外建物所有者)	1 本件建物のAさんは、私からすると本家になり、現在入院しています。Aさんの子供が住んでいるはずです。 2 物件1土地の一部を私が借りて私の家のお風呂部分として使っています。地代は年間1万円で、期間や支払期限などの決まりはありませんし、親戚なので書面も作成していません。 3 本件建物の南東側にある物置は本家の物です。 (令和8年3月26日聴取)
■ 目的外土地所有者委託先不動産会社担当者	1 当社は、目的外土地所有者のお寺から委託を受けて借地の管理をしています。 2 執行官からの照会書は私のところに来ていますので、これから作成して回答します。 3 本件土地近辺はもともと目的外土地所有者のお寺が所有している土地で、現在のお寺の代表者が就任する以前、40年ほど前にお寺が焼失し、再建のため寄付を募ったときに、寄付の額に応じて、もともと借地していた土地の一部を分筆し名義を借地人に移転したと聞いています。そのこともあって、本件土地近辺は、土地の境界など不明です。分筆時に境界杭なども打っていないと思います。私も私の先代がお寺から依頼を受けて借地の管理をしているため当時のことなど分かりません。 (令和8年4月1日電話聴取)
■ 三浦市税務課職員	1 物件1土地には、物件2建物以外に未登記の附属建物として課税されているものはありません。 2 物件1土地に越境しているというC氏所有の建物については、未登記です。三浦市としては地番3814番2上にあるものと認識しています。 (令和8年4月2日聴取)
■ 目的外土地所有者委託先不動産会社担当者	1 照会書については再送をお願いします。 2 土地賃貸借契約書については、最新の更新契約書を送付します。当初の物は古くて、あるかどうかも含めて不明です。 3 契約内容については、契約書のとおりですが、実際の地代の支払いは、月々ではなく、年に1回程度まとめて、Aさんの娘さんが支払っています。そのために厳密にいうと月単位では遅滞が生じていることがあります。そのことで、借地契約を解除するなどの話は出ていません。 (令和8年5月7日電話聴取)

(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 (受命物件の占有者及び占有状況について)

受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。なお、債務者Bの物件1土地利用権原については、債務者らからの聴取が受けられなかったことから不明として報告する。

2 (本調査報告の前提について・公図と現況との相違について)

物件1土地を含めた近隣土地は元々目的外土地所有者寺院の所有土地であり、関係人の陳述及び法務局で取得した図面等によれば、昭和44年頃に数筆を分筆した経緯が認められる。ただし、同じく法務局で取得した図面等によれば、分筆前の公図上の土地と分筆後の現在の公図上の土地との間に齟齬があり、過去の図面や近隣図面などを基にすると現在の公図上の地番標記が実際の登記記録上の地番を表していないものと思料される。具体的には、物件1土地の形状については、概ねどの図面においても大きな相違はないが、物件2建物の敷地とされている目的外土地（物件1土地とともに登記記録上、物件2建物の所在地となっている土地（登記記録上の地番3814番1）であり、後記のとおり実際の土地の地番と異なることが思料される。よって、以下、現在の物件2建物の敷地として利用されている土地については「目的外敷地」と表現する。）の位置や形状は、法務局備え置きの現在の公図（以下「公図①」という。）と旧公図（和紙の公図、以下「公図②（和紙）」という。）のものと、マイラー公図（以下「公図③（マイラー）」いう。）及び物件1土地の地積測量図（以下「地積測量図①」という。）、登記記録上の地番3814番1土地の地積測量図（以下「地積測量図②（目的外）」）、近隣に所在する地番3814番5の建物図面（以下「建物図面②（件外近隣建物）」という。）と異なっている。ただし、登記記録上の分筆の経過をみると、もともと地番3814番イ2の土地が、3814番2と3814番4（物件1土地）に分筆されたことになっており、もともと3814番イ1土地が、3814番1、3814番5に分筆されたことになっている。同分筆の経緯を考慮すると、現在の登記記録上の3814番1土地、3814番2土地の位置及び形状は、公図①、公図②（和紙）及び物件2建物の建物図（以下「建物図面①」という）（以上の図面を一括して「建物図面①側」という。）の位置及び形状ではなく、公図③（マイラー、修正などもあり、若干見えづらい）、地積測量図①、同②（目的外）、建物図面②（件外近隣建物）（以下、以上の図面を一括して「地積測量図①側」という。）の位置や形状が本来の土地の位置及び形状に近いものと思料される。そうすると建物図面①側において、物件1土地の北東側に位置する地番3814番1の目的外土地は、本来は分筆前の3814番イ2土地であり、同土地は、登記記録上、昭和44年12月20日に3814番2と3814番4（物件1土地）に分筆されていることから、本件土地と目的外敷地との土地と建物の位置関係は、地積測量図①側を基にした添付の土地建物位置関係図のとおりと思料される。ただし後記のとおり、土地賃貸借契約書上は債務者A（物件1、2共有者）は3814番1土地を借地として賃借していることになっており、当事者双方の認識と実際の土地とが異なる可能性がある。本報告において、各土地の位置関係を含めた範囲の確定などは出来ないため、現在の建物図面①側とは異なるものの、従前の分筆の経緯を基にし、土地建物の位置関係については、地積測量図①側によって、添付の土地建物位置関係図のとおりとして報告書を作成した。今後、土地の位置や範囲など紛争の可能性は残る。

3 (未登記附属建物について)

物件2建物の南東側には物置が存在する。公図①上、物件1土地及び地番3814番1の南東側に位置する目的外地番3814番5（登記記録上の所有者：D）とされている土地は、前記2のとおり、登記記録によれば、地番3814番イ1土地が、物件1土地（3814番1）と目的外土地（地番3814番5）土地に分筆されたことになっているものの、同じく法務局備え置きの地積測量図②（目的外）によると前記物件1土地の分筆前の土地（地番3814番イ1）と目的外3814番5土地との関係は、公図①と異なっており、前記物置は、目的外3814番5土地が分筆する前の地番3814番イ1（登記記録上は現在、3814番1）上に存在することになる。また、建物図面①からは、物件1土地、地番3814番1土地と南側隣地（目的外3814番5土地）との間にはスペースはほぼなく、同図面が正しいとすると、目的外3814番5土地上に前記物置が存在している可能性も残る。ただし、前記2のとおり、物件1土地の分筆前の土地は、地積測量図②

(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

(目的外)に記載されている3814-イ-2である可能性が高く、実際に前記物置は、地積測量図②(目的外)記載の3814-5(同土地の地積測量図の範囲については、家屋番号3814番5の建物の大きさからすると実際より狭い可能性がある。)の塀の外側部分である物件2建物の敷地側、前記目的外建物所有者が通路として利用している側に存在し、同部分は、現況、物件1土地、目的外敷地と一体となって利用されている部分で、目的外隣地3814番5側でなく物件2建物側の敷地と一体となって利用されている土地であること、Cの陳述から元々、物件2建物の現在の共有関係になる以前から前記物置は物件2建物の共有者らが使用していたこと、用途が物置であり、主たる建物の効用を増すために存在していると認められることなどから、物件2建物の未登記附属建物として報告する。なお、同未登記附属建物の所在土地については、前記のとおり、周辺土地が公図が混乱している地帯であるため本報告においては明確にすることが出来ないが、前記2の前提に従い、3814番1上に存在するものとして報告する。

4 (物件2建物内部の状況等について)

物件2建物内には、動産類が多数存在しており、床面、壁面など確認出来ない箇所が多数あり、立入出来ない部屋もあった。また、全体としても経年等による劣化はかなり激しいものと認められた。

5 (物件2建物の物件1土地以外の目的外敷地(目的外土地)について)

物件2建物の目的外敷地については、前記のとおりその範囲が不明であるものの、本報告においては土地賃貸借契約書上の面積を採用した。ただし、建物図面①からすると土地賃貸借契約書上の面積よりやや広い範囲が敷地として利用されているものと思料する。

6 (土地建物位置関係図の地番標記及び位置関係について)

3記載のとおりであるため、添付の土地建物位置関係図はあくまで、前記2を前提とした物件1土地、目的外敷地と本件建物と未登記附属建物と目的外建物の位置関係を表したものである。

7 (物件1土地上の目的外建物について)

物件1土地の北西側の一部には、未登記の目的外建物が存在する。同建物は、債務者Aの親族であるCの所有建物であり、その増築部分(陳述によれば、浴室)を使用するために賃貸借契約を結んでいるとのことである。親族間のものであり、関係人の陳述によれば、契約書面も存在しないが、現況の利用状況から、前記のとおり、物件1土地の南西側の一部(約16.75平方メートル)を借地として提供しているものと認めた。なお、現況調査報告書提出日現在、債務者Aから聴取を得られていないため、同人の認識については不明であるが、AとCが同姓であり、親族間であること、増築部分(借地部分)についても外観上、建築から相当年数経過しており、本件土地について登記記録上相続が発生した平成22年、平成24年、令和2年よりも以前から存在しており、現況も存在して地代を支払っていることなどから、現在の土地所有者Aを貸主とした。

8 (接道状況について)

評価人の調査によれば、物件1、目的外敷地の一団土地は、北東側、北西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。ただし、北西側道路の現況の道路形状と市道部分とは若干形状が異なっているものと思料される。詳細は、評価書を参照されたい。

9 (物件2建物と未登記附属建物との間の土地の利用状況について)

物件2建物と未登記附属建物との間(一体利用されている敷地部分の一部)は、目的外建物へ至る通路としても利用されている。

10 (物件2建物増築部分について)

物件2建物の2階西側角付近に樹脂製の波板を使用した小屋のようなものが存在する。定着状況の確認は出来なかったが、外観上、サッシを用いた窓も設置されており、一部波板が破損しているものの外気遮断性は確保されているものと認められたため、増築部分とした。ただし、構造自体が簡易なものであるなどの理由から、物件2建物の構造については、前記のとおり公簿の構造を採用した。

11 (その他) 本件建物の南側角付近に下屋のようなものが存在する。

(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8年2月27日(金) 11:12-11:13	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8年2月27日(金) 13:17-13:31	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和8年3月3日(火) :-:	書面照会(郵送)	・目的外土地所有者へ賃貸借関係等照会 ・共有者Bへ賃貸借関係等照会(回答なし)
令和8年3月7日(土) 12:13-12:23	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)投函
令和8年3月13日(金) 12:10-12:18	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和8年3月26日(木) 16:10-17:21	目的物件所在地	目的外建物所有者C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8年4月1日(水) 10:33-10:43	電話聴取	目的外土地所有者委託先不動産会社担当者から事情聴取
(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 8 年 3 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月2日(木) 9:06-9:07	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8年4月2日(木) 14:25-15:11	三浦市役所	税務課職員から事情聴取
令和8年5月7日(木) 10:00-10:10	電話聴取	目的外土地所有者委託先不動産会社担当者から事情聴取
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。

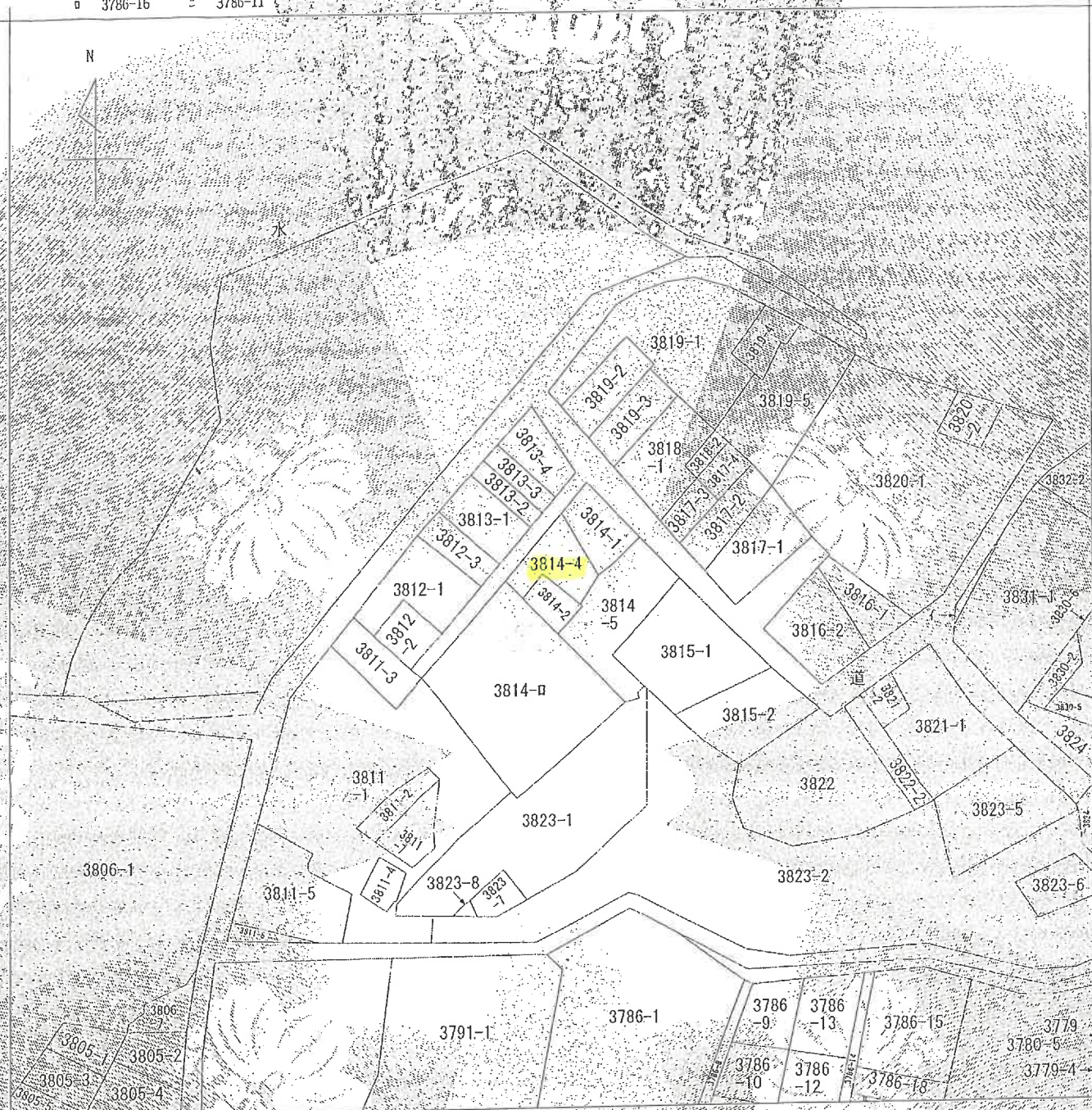
☐

(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

公図①

イ 3831-2 ハ 3805-6
ロ 3786-16 ニ 3786-11



(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	三浦市白石町					地 番	3814番4			
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)				備 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する図面である。

(横浜地方税務局横須賀支局管轄)

令和7年12月2日

東京法務局品川出張所

登記官

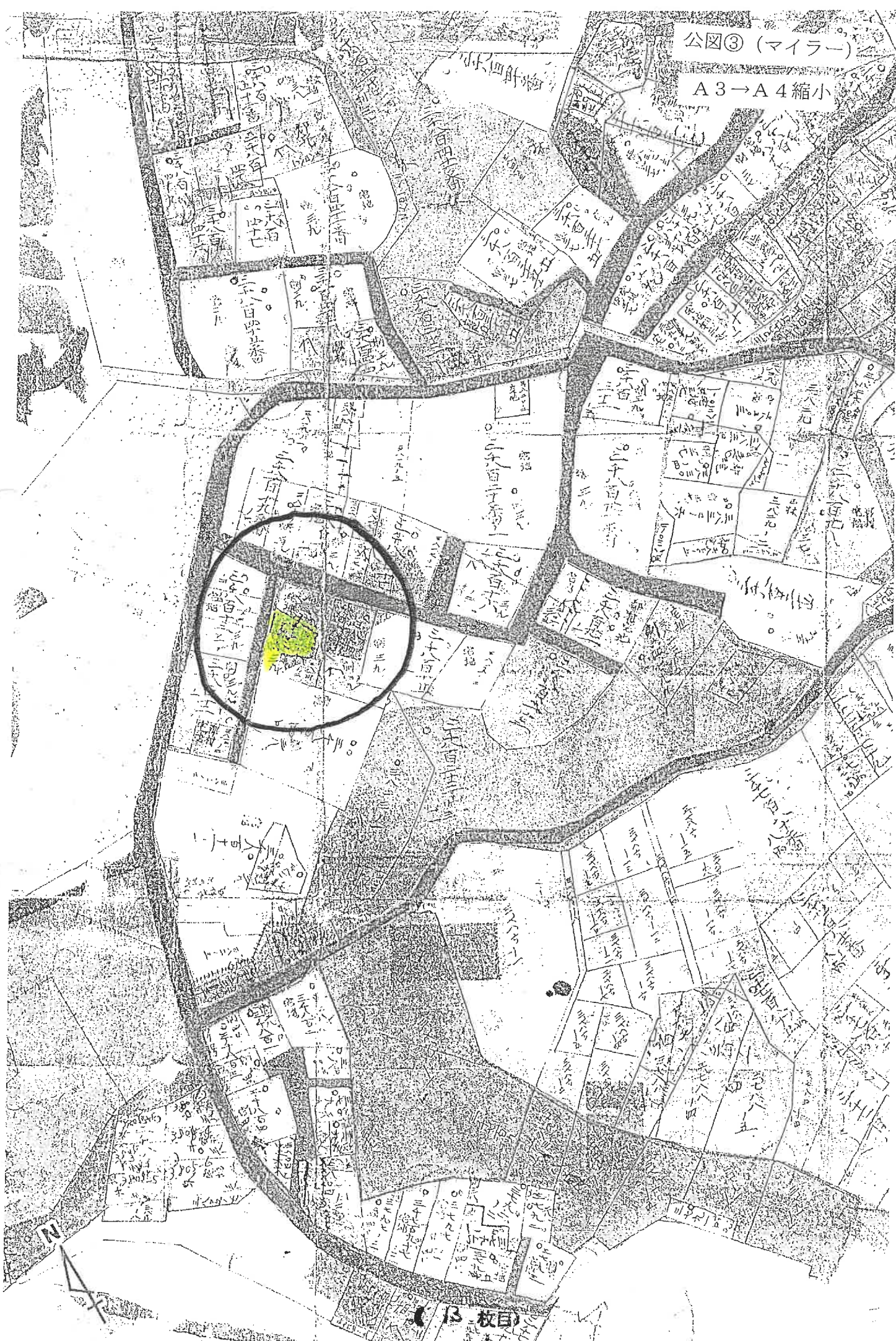
請求番号：2-1

(1/1)

(A) 枚目

公図③ (マイラー)

A3→A4縮小



(13 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和44年12月2日
令和7年12月2日
東京地積測量士会
（被測量地積測量士会）
（被測量地積測量士会）

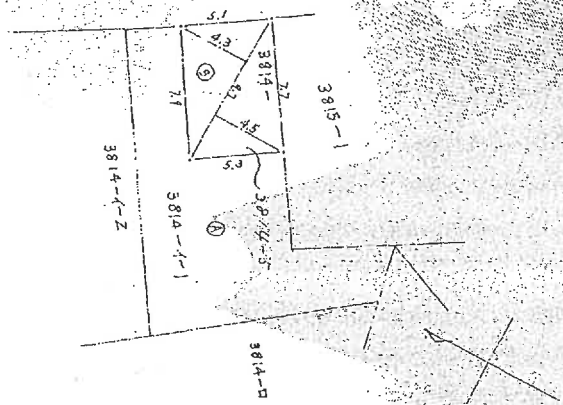
登記年月日 昭和44年12月20日

103828 前 3814-4-1 後 前同一新

地 番 3814-4-1

土地の所在 東京都港区

地 積 測 量 図



地積計算

3814-5 22.44-42.46
22.44-42.46
22.44-42.46
22.44-42.46

縮 尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会印)

作製年月日 昭和44年12月20日
作製者 東京地積測量士会

登記年月日 昭和三十八年三月三十一日

建物図面①

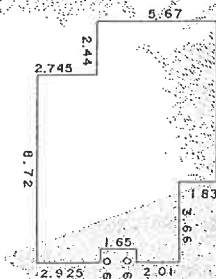
009140 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	3814-4
建物の所在地	三浦市白岩町 3814-4 本宅4、3814番地1

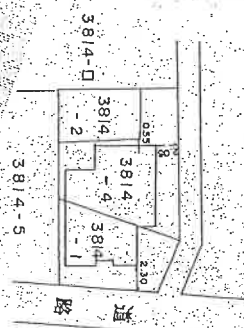
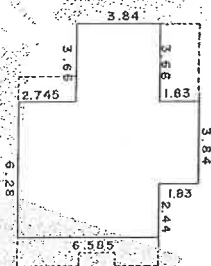
2 階	5.67	2.44	3.84	3.84
8.41	5.05	4.21	5.79	9.1
6.58	3.05	2.0	0.84	2.5
2.01	0.63	1.1	2.25	1
2.92	0.64	1.78	4.25	5
		7.9	5.0	9.30

床面積 79.50 M²



1 階	3.84	3.66	14.05	44
1.83	3.84	7.02	72	
6.58	0.23	4.1	3.53	8
		6.2	4.35	4

床面積 62.43 M²



(16 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

令和二年12月2日

(建設地方法務局税務課(税務課))

東京法務品目情報所

登記簿

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地 屋根塗装会社(会)用紙)

登記年月日：昭和49年6月26日

00914i

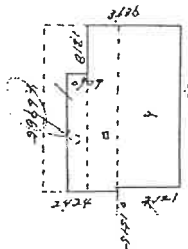
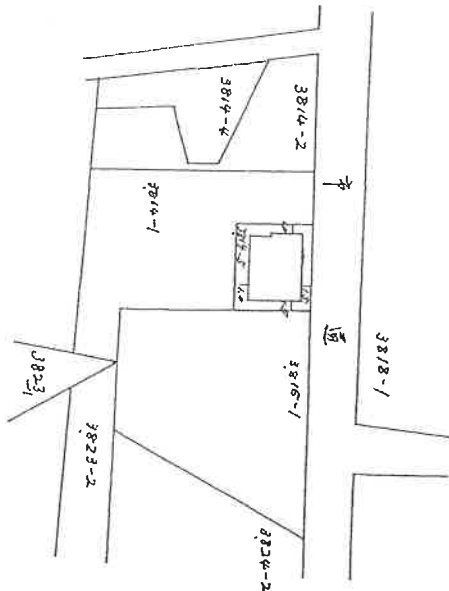
建築物階平面図

家屋番号 3814-5

建物の所在 三浦市白石町3814番地5

作製者 昭和四九年六月貳日

作製者



客室

客室

面積計算

$$\begin{array}{r} 1 \quad 4.363 \times 2.121 = 9.2495923 \\ \hline \square \quad 4.363 \times 4.5145 = 19.7128286 \\ \hline 28.9624209 \end{array}$$

面積計算

$$\begin{array}{r} 1 \quad 4.363 \times 2.121 = 9.2495923 \\ \hline \square \quad 1.515 \times 4.5145 = 6.8444925 \\ \hline 15.0940848 \end{array}$$

縮尺 1/200

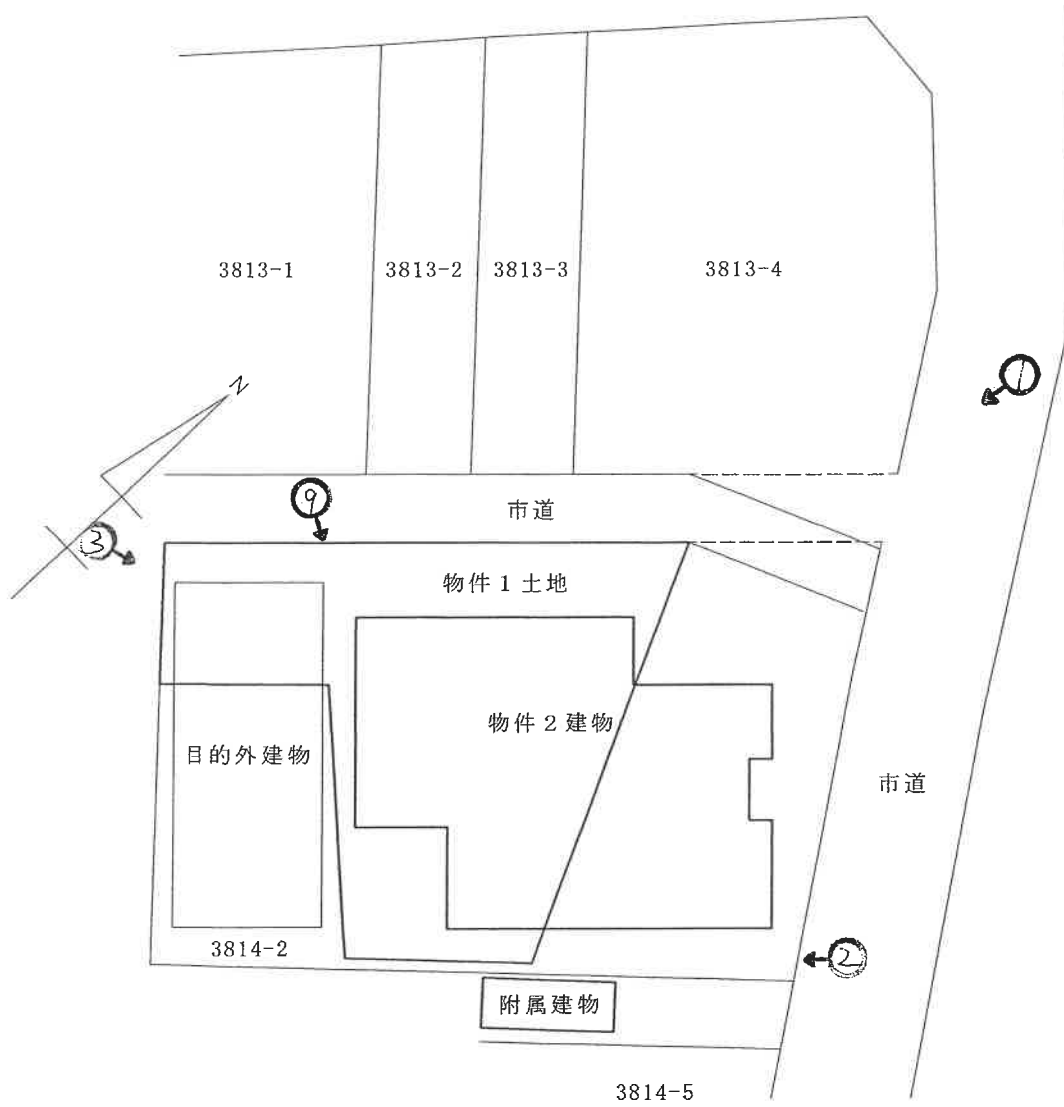
(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

昭和四九年六月貳日

土地建物位置関係図

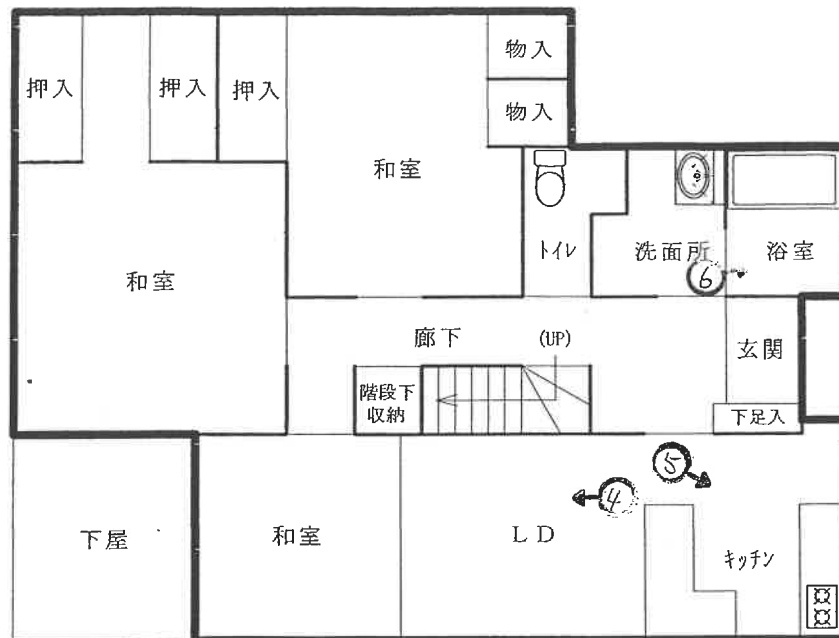
←○は写真撮影位置・方向



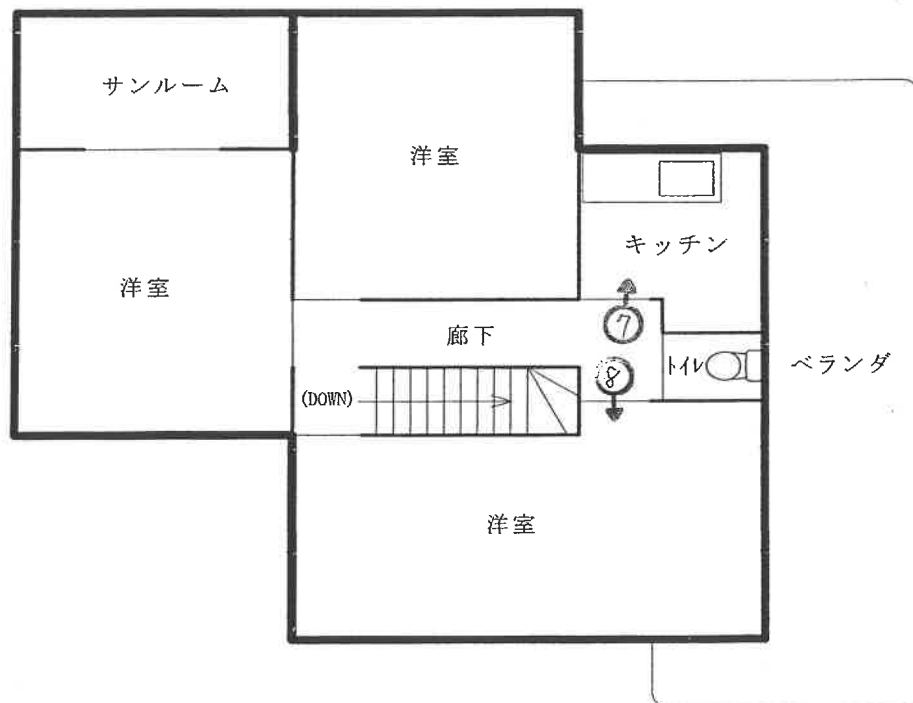
開 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1 階



2 階



附属建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年(ヌ)第 41 号
令和8年3月26日 現地調査
令和8年5月 8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 2, 8 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 1, 5 5 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 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 建物及び目的外建物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 の内訳価格は物件 2 建物のために設定された物件 1 及び目的外土地の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

第 3 頁 所有物件		
物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	—
2		【主である建物】 床面積 2階 約69.12平方メートル 【未登記附属建物】 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 4.86平方メートル 住居表示 白石町20-22
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 三浦市白石町

地 番 3814番4

地 目 宅地

地 積 101.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市白石町3814番地4, 3814番地1

家屋 番号 3814番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 79.50平方メートル
2階 62.43平方メートル

共有者 A 持分230分の214

共有者 B 持分230分の16



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及び目的外3814番2土地）

位 置 ・ 交 通	京浜急行久里浜線「三崎口」駅の南西方約5.6km(道路距離)、「二町谷」バス停徒歩約1分	
付 近 の 状 況	低層の一般等が建ち並ぶ三崎漁港近くの既成住宅地域	
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 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし（建築基準法第22条区域） 居住誘導区域内 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、三浦市まちづくり条例、三浦市景観条例
土 地 の 利 用 権	賃借権	
借地権の存する 土 地 の 表 示	◇三浦市白石町3814番2のうち 約90.57㎡ ◇所有者：見桃寺	
画 地 条 件	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 地 積	ほぼ台形 間口約10.1m、奥行約5.0～8.7m ほぼ平坦 ◇物件1土地は101.99㎡（登記面積） ◇借地部分は契約面積とほぼ同じと推測
接 面 道 路 の 状 況	◇目的外3814番2土地の北東側約3.6m舗装市道（建築基準法第42条第2項）と等高に約10.1m接面する。 ◇目的外3814番2土地の北西側約1.8m舗装市道（建築基準法非該当）と等高に約5.0m接面する。 ◇物件1土地の北西側約1.8m舗装市道（建築基準法非該当）と等高に約9.4m接面する。	
土地の利用状況等	◇物件1土地の台形状の部分約85.24㎡は物件2建物の敷地等として利用されている。 ◇目的外3814番2土地のうち借地権が設定された約90.57㎡は物件2建物の敷地等として利用されている。 ◇物件1土地のうち隣接する目的外建物が存する南西部分の約16.75㎡は目的外建物の敷地等として利用されている。 ◇南東側隣接地である目的外3814番1土地に物件2建物の附属建物が建築されている。 ◇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 なし（プロパンガスを使用。） なし（浄化槽を使用。）

借地契約の概要	①目的外3814番2土地に関する土地賃貸借契約の概要は次のとおりである。（契約書による。） ◇賃貸人：宗教法人見桃寺 ◇賃借人：A ◇期間：平成30年8月1日～平成50年7月31の20年間 ◇占有開始時期：昭和58年5月31日（物件2建物の新築年月日） ◇面積：約90.57㎡（27.40坪） ◇賃料：月額4,660円 ◇一時金：不詳 ◇滞納状況：不詳 ②物件1土地に設定された土地賃貸借契約の概要は次のとおりである。（目的外の隣接家屋居住者Cの陳述による。） ◇賃貸人：A ◇賃借人：C ◇期間：期間の定めなし。 ◇占有開始時期：不詳（陳述によると数十年前から。） ◇面積：16.75㎡ ◇賃料：年額10,000円 ◇一時金：なし。 ◇滞納状況：なし。
特 記 事 項	◇登記上、物件2建物の所在は「三浦市白石町3814番地4、3814番地1」であり、前項①の土地賃貸借契約書においても、賃貸借されている土地の表示は「三浦市白石町3814-1」と記載されている。目的物件及びその隣接地である目的外3814番2土地は、前項①の賃貸人である見桃寺所有地であり、見桃寺が昭和44年12月20日に所有地を分筆する過程で、実際の土地位置関係と、公図及び登記との間に齟齬が生じた可能性がある。本評価書は、実際の土地位置関係を前提として作成した。 ◇物件1土地は昭和44年12月20日に、3814番2土地から分筆され、昭和44年12月19日に地積測量図が作製されている。一方、借地部分とされる3814番1土地は、やはり昭和44年12月20日に3814番1と3814番5に分筆された。旧公図もこのときの分筆を反映している。昭和44年の分筆当時、3814番1土地は3814番2の南東方にあり、その後、二つの土地が合筆されたり、分筆されたりした経緯は、登記上、見られないため、3814番1土地と3814番2土地との基本的な位置関係は変わらないことになる。したがって、もともと3814番2土地の南東方に存在した3814番1土地が、物件1土地の北東

	側に存在することはないはずである。以上の経緯に基づき、附属資料配置図を作成し、物件2建物は物件1土地及び目的外3814番2の一部に存すると判断したものである。 ◇物件2建物の南西側に存する目的外建物は未登記であるが、目的外3814番2土地と物件1土地にまたがって建てられている。前項②の陳述のとおり、目的外建物が存在する物件1土地の一部は賃借されている。 ◇物件2建物の南西側、家屋番号3814番5建物との間に物置があり、これはCの陳述に基づき、目的物件と所有者が同一であると判定したものである。その敷地面積は、物置の床面積を建蔽率で割り戻した8.10㎡と判定した。なお、物件2建物と当該附属建物の上にコンクリート杭が存在すること及び物件2建物との距離等から推測し、当該附属建物は3814番1土地上に存在すると判定した。 ◇物件2建物と前項の附属建物との間は通路状になっており、目的外建物利用者のための通路としても利用されている。 ◇物件2建物の敷地は台形状に見えるが、物件1土地が北西側で接する市道は、物件1土地の北角付近で東方に屈曲しているため、二つの市道が交差する北角部分は隅切りのようになっている。しかし、現況はこの屈曲した部分については、物件2建物居住者によって駐車スペースとして利用されている。 ◇物件1土地の南西部分は、目的外建物の敷地として賃借されているため、物件2建物の敷地として利用されている部分は、この借地部分を除いた約85.24㎡になる。 ◇神奈川県「津波浸水想定マップ」によると、目的物件の浸水想定深さは5.0m以上10.0m未満とされている。 ◇建て替えの際はセットバックが18㎡程度必要になると推測する。 ◇耐火建築物又は準耐火建築物等を建築する場合、基準建蔽率は90%になる。
--	---

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	昭和58年5月31日（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	軽量鉄骨造2階建
	屋根	陸屋根等
	外壁	サイディング貼、波形亜鉛メッキ鋼板等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、布クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設備	トイレ×2、キッチン×2、浴室、洗面所等
	その他	物入、押入、下足入、サンルーム、ベランダ、下屋等
床面積（現況）	床面積 1階：79.50㎡、2階：約69.12㎡、延床面積：約148.62㎡（現況床面積）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+3K（附属資料間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る。（荷物やゴミ等の動産類が室内に大量に積み置かれている。）	
建物の利用状況	◇令和8年3月26日：内部立入調査 ◇共有者A及びその家族が住居として居住している。	
特記事項	◇一部、壁紙が剥がれている場所を確認することができたが、大量の動産類が堆積し、立ち入ることができなかった部屋もあった。したがって、経年や利用による劣化は激しいものと推測する。 ◇すでに生産終了となったYAMAHA MOTORのガスヒートポンプが設置されているほか、簡易の物置が一個設置されている。 ◇主である建物は、サンルーム部分、概測6.69㎡が増築されている。 ◇未登記の附属建物は木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建で、概測床面積は4.86㎡。 ◇神奈川県横須賀土木事務所備付の「台帳記載事項証明書」では、物件2建物について検査済証が発行されたことを確認することはできなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 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	200,000	× 148.62	× 0.05	= 1,490,000

現価率

- ・ 経過年数 43 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 50%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.50) = 0.05$$

(附属建物)同種の物置の再調達原価及び現価率を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円)	現 価 率	建物価格 (円)
400,000	× 0.05	= 20,000

$$\text{目的建物 } 1,490,000 \text{ 円} + \text{附属建物 } 20,000 \text{ 円} = 1,510,000$$

②土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 物件 1 土地及び物件 2 建物の借地並びに目的外建物の敷地

物件 2 建物が存する土地及び目的外建物が存する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 のうち 自用部分	44,700	93 100	41,600	× 85.24	× 0.9	= 3,190,000
1 のうち 借地部分	44,700	100 100	44,700	× 16.75	× 0.9	= 670,000
物件 1 土地の建付地価格合計						3,860,000
3814番2の 借地部分	44,700	93 100	41,600	× 90.57	× 0.9	= 3,390,000
3814番1の 越境部分	44,700	70 100	31,300	× 8.10	× 0.9	= 230,000

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。

公示地 三浦－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 48,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 44,700 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：物件 1 土地のうち自用の部分と 3814 番 2 土地の借地部分については、角地、セットバックの必要性等の画地条件等の総合格差で上記のとおり。物件 1 土地のうち借地に供している部分については、ほぼ標準的で補正の必要なし。附属建物が越境している 3814 番 1 土地については、形状等の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。

ロ. 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		土地利用権等価格 (円)
1のうち 自用部分	3,190,000	×	0.10 場所的利益	= 320,000
1のうち 借地部分	670,000	×	0.54 借地権	= 360,000
3814番2の 借地部分	3,390,000	×	0.54 借地権	= 1,830,000
3814番1の 越境部分	230,000	×	0.10 使用借権	= 20,000

(注) 土地利用権等割合：借地権割合は、いずれも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。また、物件1土地の土地利用権価格等を場所的利益、附属建物が存する部分については使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

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	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	評価額 (円)
1	3,860,000	－ 680,000	×1.0	×0.6	×0.7	= 1,340,000
2	1,510,000	＋ 2,170,000	×1.0	×0.6	×0.7	= 1,550,000
合 計						2,890,000

土地利用権価格等：物件1土地から控除する土地利用権価格等は、自用部分の320,000円と借地に供している部分の360,000円の合計680,000円になる。物件2建物に加算する土地利用権価格等は、物件1土地の場所的利益320,000円及び3814番2の借地部分1,830,000円並びに附属建物が存する3814番1の越境部分20,000円の合計2,170,000円になる。

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物の利用権が一部借地権であるほか、目的物件の一部が底地であること、さらに、将来、その位置や範囲等について紛争が起こる可能性があることの市場性減価を－40%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. 公示価格 三浦一11

所 在：三浦市東岡町 3658 番 1
価 格：48,300 円/㎡
位 置：京浜急行久里浜線「三崎口」駅約 4.9km
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：153 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北東側 4.2m 市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅等が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	2,937,136 円
物件 2	1,790,684 円

第7 附属資料の表示

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

以 上



昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1:25,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-258号

地図上の1センチは 約 250 メートル
印刷中心は 東経 139度37分36秒 北緯 35度 9分38秒

N

水

YDCC

人7000

(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	三浦市白石町			地番	3814番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方司法務局横須賀支局管轄)

令和7年12月2日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日 昭和44年12月20日

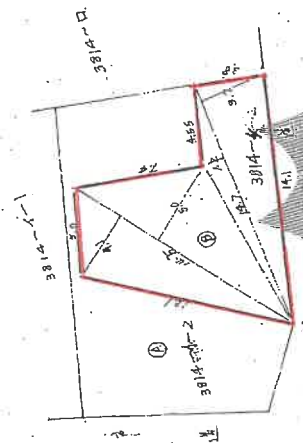
403829 前38/4-1-2 後 新同一新

地 番	38/4-4、-2
土地の所在	三浦市石町

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%))

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和44年12月20日	士地測量師 〇〇〇	〇〇〇



地積計算

38/4-4
 $14.1 \times 14.1 = 197.61$
 $197.61 \times 0.52 = 102.7572$
 $102.7572 \times 0.99 = 101.729628$
 $101.729628 \approx 101.99m^2$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

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
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
令和7年12月2日 東京法務局品川出張所

登記年月日：昭和44年12月20日

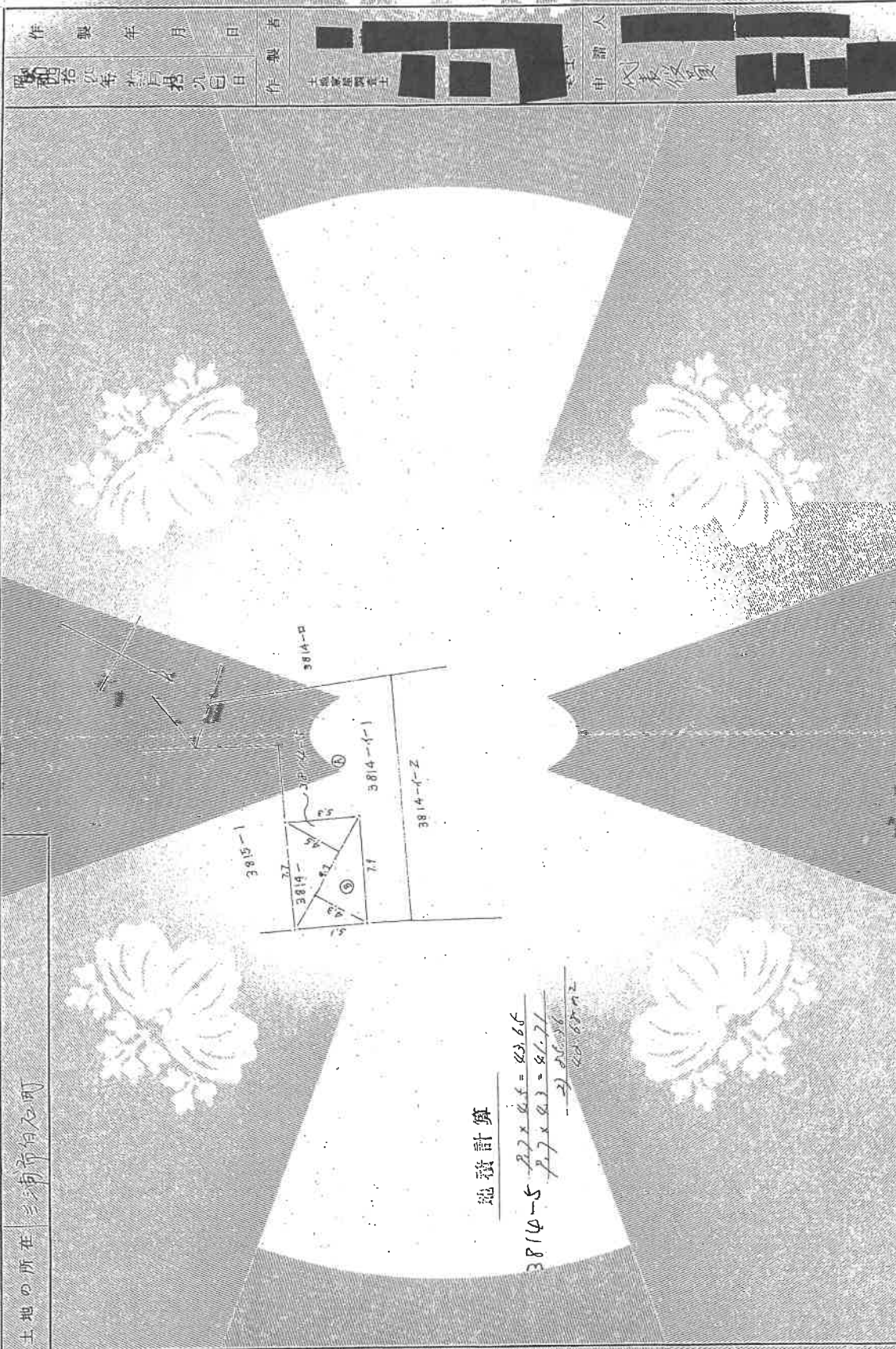
これは図面に記録された内容を示す証明として提出する。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
令和7年12月2日 東京法務局品川支所

403828 前 3814-1-1 後 新同一-新

地 番 3814-1-1

土地の所在 三浦市白石町

地 積 測 図



地積計算

縮 尺 1/300

(日本平地形家屋調査士会連合会印)

これは図面に記録され、その内容を説明した一面である。
(横浜地方事務局横須賀支局管理)

令和7年12月2日 東京法務局品出表所

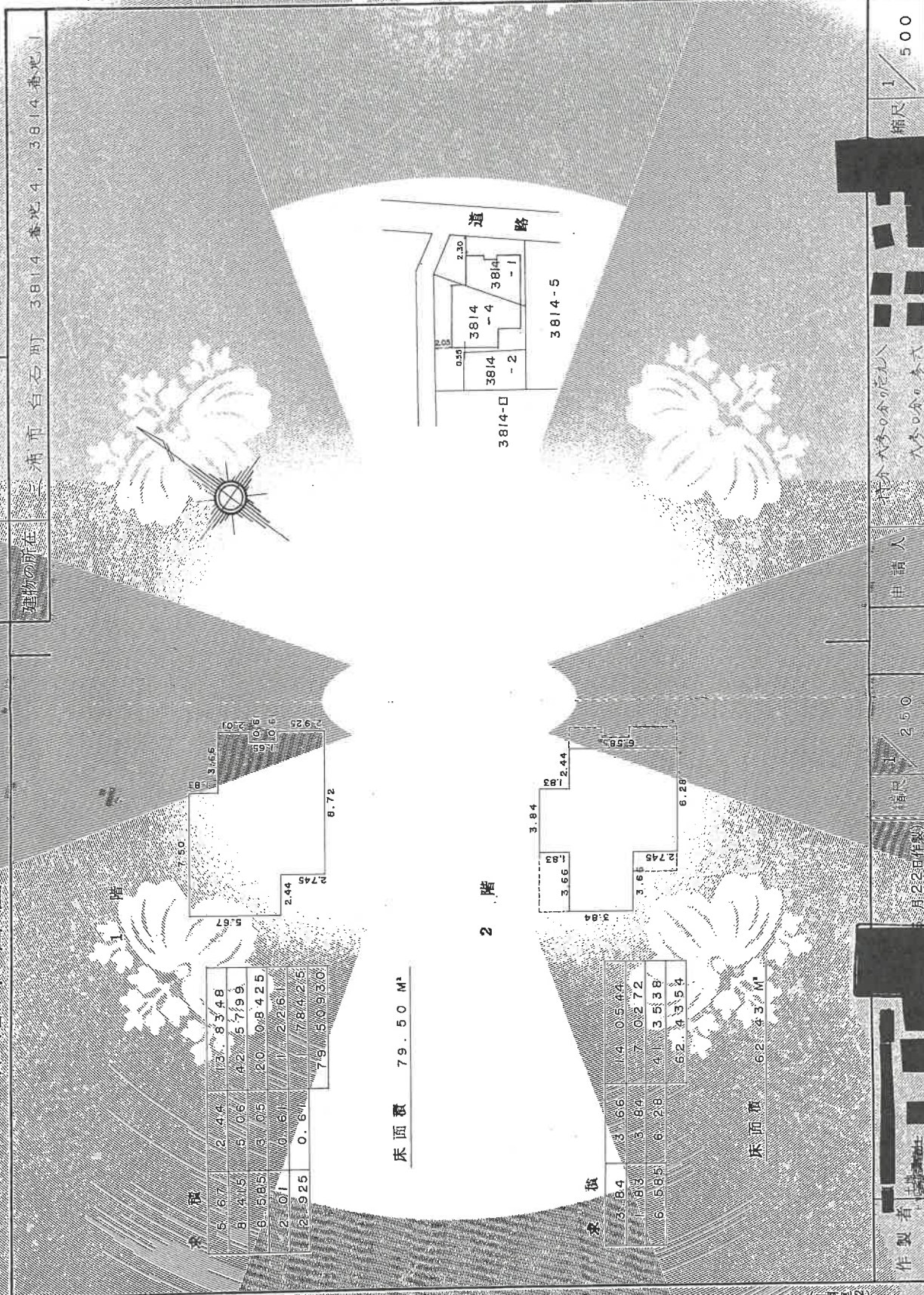
附属資料 4 建物図面写・各階平面図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

建 物 平 面 圖

3814-4

二、浦市白石町 3814 番地 4、3814 番地 1



(日加納)

《自爾達 12

縮尺	1/500
----	-------

式参0分0范九八

人
世
間

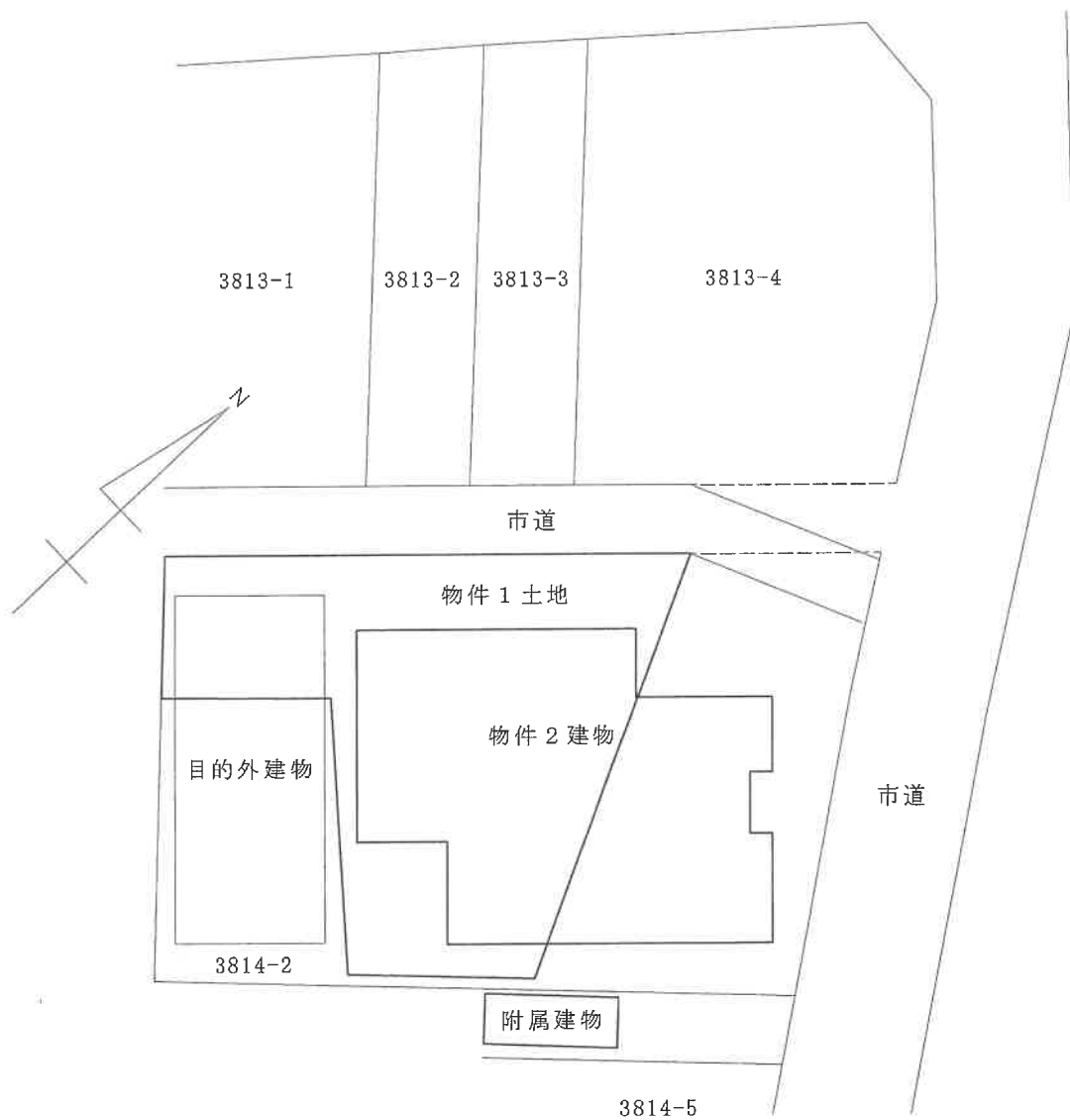
限 250

月22日(作製)

作者 土井 三郎

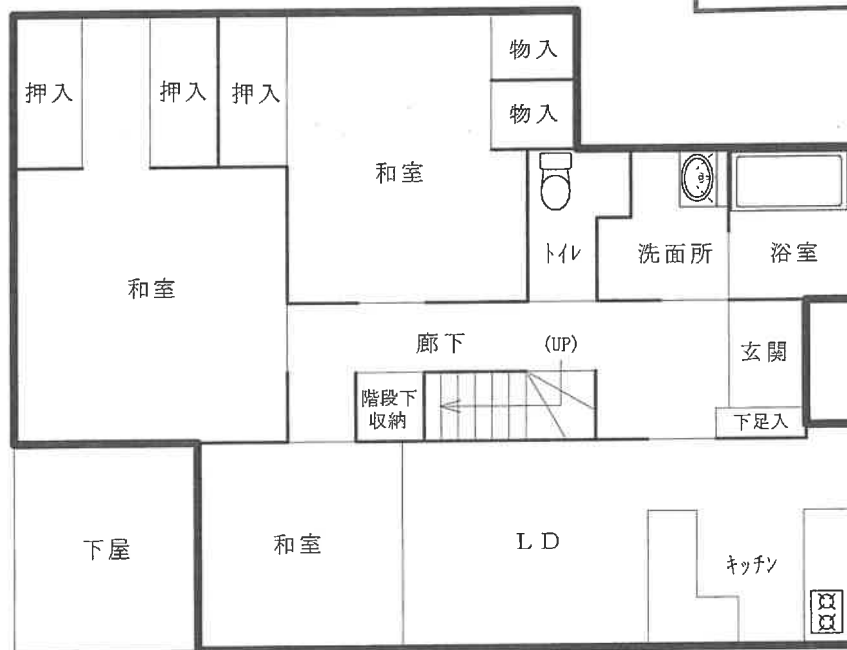
(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

附属資料 5
配置図

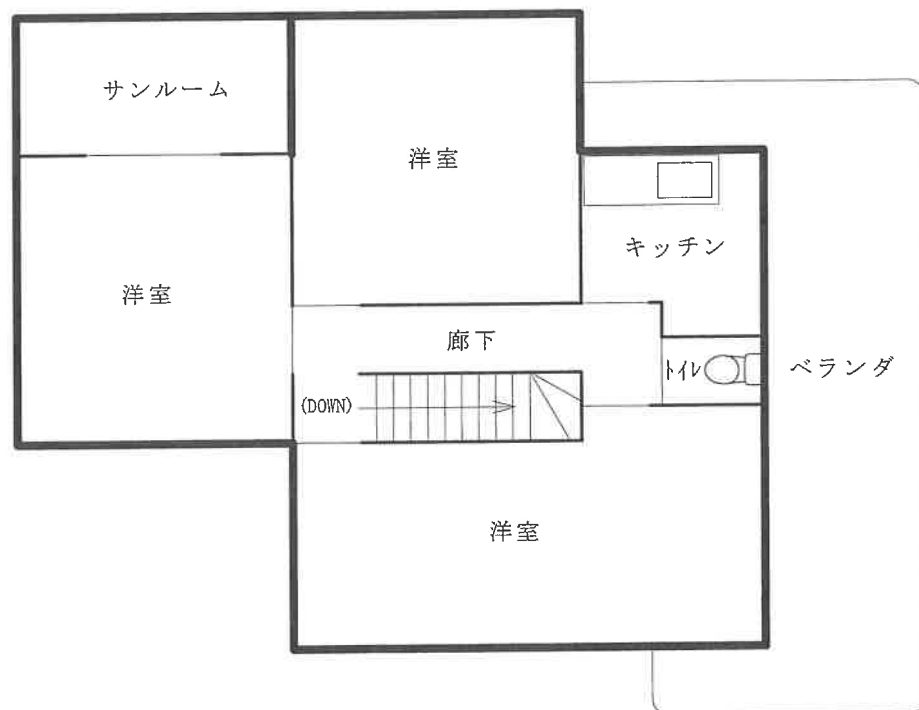


附属資料 6
間 取 図

1 階



2 階



附属建物

