

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 日 午後 1 時 10 分 場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 日 午後 3 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) 当裁判所所定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、株式会社商工組合中央金庫、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 7 月 3 日から当庁物件明細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	7,810,000 6,248,000		1,562,000	52,480	11,245



物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市西久保字広町850番地4

家屋 番号 850番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 91.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番850番4、地積228平方メートル、所有者F）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。

上記借地権につき、地主から契約解除の意思表示あり。

《 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全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」を御覧ください。



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 茅ヶ崎市西久保字広町850番地4
- 家屋 番号 850番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 91.91平方メートル



令和6年10月2日付上申書参照

令和 6年(ケ)第 181号

令和 6年 7月10日受理

令和 6年 8月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 茅ヶ崎市西久保字広町 8 5 0 番地 4

家屋 番号 8 5 0 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 93.57 平方メートル
2 階 91.91 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)
建 物	物件 1
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 : 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 A (破産管財人 G) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 年()第 号 保管開始日 年 月 日
剪 取 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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	神奈川県茅ヶ崎市西久保字広町		
地 番	850番4		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	228平方メートル (☒ 全部 ☐)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)		
そ の 他 の 事 項	地目は、現況宅地と認める。		
■関係人(■A (所有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書写し)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45年12月14日		
最 初 の 契 約 日	昭和45年12月14日		
契 約 等 期 間	昭和45年12月14日から平成12年12月13日まで30年間		
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	令和 2年12月14日から令和22年12月13日まで20年間		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (F)		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月金1万3,971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 (令和 年 月 日現在 金 円) ☒ 不明		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 土地賃貸借契約書写しによると、昭和45年12月14日、借主から貸主に借地権料として金203万円支払われた旨の記載がある。 ☐		
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
■ A (所有者)	1 (1) 本件建物は、私が私の次男とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 2 (1) 本件建物は、私が2世帯住宅として建てました。その当時、私の両親がおりましたので、1階の南西側の玄関部分と洋室(1)以外は両親の居室（以下「1階主要部分」という。）でした。その後、両親も亡くなり、1階主要部分は使用していませんでした。 (2) でも、最近、私の次男であるBが家（本件建物）に帰ってきたいと言うので1階主要部分を使用させることにしましたが、Bに貸したということではなく、単に同居させているだけで、お互いに行き来をしています。1階主要部分の玄関（北東側の玄関）の鍵は、私も持っています。 3 (1) 本件建物の不具合は特にありません。 (2) 床の傾斜も感じません。 4 (1) 敷地（目的外土地）については、従前、私の亡父Cの時代から当時の地主であるDさんより賃借していて、私も引き続き借りていましたが、契約書は残っていません。 (2) それに、最近、Dさんの相続で譲り受けたEさんから買取りの依頼がありましたので、どうしたものかと思ったのですが、その件については私の子供たちに任せることにしたのです。そうしたところ、私の長女であるFが買い受けました。でも、当時、Fは本件建物で同居していたことでもあり、Fとは敷地の賃貸借契約などしていません。 (3) でも、その後突然、Fは本件建物からどこかに転居してしまったのですが、転居後、私に地代を支払うよう要求する内容証明郵便が2回送られてきました。でも、私は支払っていません。 5 敷地（目的外土地）と隣接地との間に、境界の争いなどありません。
■ G (破産管財人弁護士)	1 当職は、所有者Aの破産管財人に就任しています。したがって、本件建物は、破産事務の一環として当職が管理しています。 2 本件建物にはAが居住しており、第三者の占有はありません。 3 (1) 敷地の借地契約に関する資料はありません。 (2) ただし、Aから内容証明郵便を2通預かっています。これはAが娘のFから送られてきたものなのですが、その写しを執行官にお送りします。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者Aの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者A（破産管財人G）が居宅として使用しているものと認める。
- (3) なお、所有者Aの陳述からして、Bは占有補助者と認めた。
- 2 (1) 本件建物には、壁面ないしクロスに軽微な穴空きやすり切れ等の損傷が見受けられた。
- (2) 2階洋室(2)の天井のクロスには、剥がれの損傷が見受けられた。
- (3) 2階洋室(3)の天井には明かり取りが設置されているところ、同所にあるサンシェードの状況からすると、雨漏りが生じたのではないかと思われる（写真⑩）。また、同室の窓のカーテンにも雨漏りと目される状況が認められた。
- (4) 本件建物には、全体として経年相応の劣化・汚損が認められる。
- 3 (1) 目的外土地の契約については、債権者より提供された土地賃貸借契約書写し（昭和45年12月14日付けのもの）によると、同日までに「借地権料」と称する金員（203万円）を支払うことにより賃貸借契約（建物所有を目的とする借地契約）の効力が生じるとされている。当該借地契約に関する資料は他に無いので、当該契約は更新契約であった可能性もあるが、同契約をもって当初の契約と認め、その占有開始時期とした（以下、昭和45年12月14日付けの土地賃貸借契約を「当初契約」といい、上記契約書写しを「当初契約書写し」という。）。
- (2) 当初契約書写しによると、貸主をDとし、借主をCとする契約となっているところ、所有者Aの陳述及び目的外土地の登記記載からして、その後、Dの相続人Eが貸主となり、Cの相続人である所有者Aが借主になっていたものと思われる。さらにその後、Fが目的外土地を買い受け、現在に至っているものと認める。そこで、前記「目的外土地の概況」欄には現在の貸主・借主を記載した。
- (3) 賃料（地代）については、当初契約書写しには当事者間で協議して取り決めることとされており判然としない。一方、所有者Aの破産管財人Gより、FからAに対する「ご通知」と題する地代の要求を内容とする内容証明郵便の写しが2通提出された。そのうち、2024年2月14日付けのもの（以下「2月付け督促状」という。）では、2019年1月から2024年1月までの利用期間分の地代として金85万2,250円の支払が要求されている。もう1通は2024年5月14日付けのもの（以下「5月付け督促状」という。）であり、そこでは請求金額に誤りがあったとして、「使用貸借契約内固定資産税分」と称して同利用期間分について金18万7,625円の支払が要求されている。しかしながら、建物の従たる権利である賃借権（借地権）が敷地（目的外土地）所有者の交替により当然に消滅するとは思われない。そうすると、5月付け督促状に言う使用貸借契約を前提として賃料額を考慮することは妥当でなく、2月付け督促状に言う地代そのものとしてその賃料額を考慮すべきものと思料する。そこで、2月付け督促状記載の賃料額は61か月分であるから、これを1月分に相当する額は金1万3,971円と認めた。なお、賃料の支払時期については、当初契約書写しに「毎月末日限り支払うこと」とあるので、毎月末日限り翌月分支払の定めがあるものと認めた。なお、賃料の滞納の有無については、申立債権者において代払いの主張があるものの、賃料額に相当するものか否か判然としないので不明である。
- (4) 次に、契約の存続期間について、当初契約書写しには当初の期間を30年間とする以外定めが無い。そうすると、本件建物は木造であるから、旧借地法に従い非堅固建物の法定更新として当初契約の期間満了後20年間ずつ更新されてきたものと認める。
- (5) 敷金については、当初契約書写しに記載が無いので、敷金の授受は無いものと認めた。
- 4 (1) 目的外土地のうちコンクリート敷部分に、ひび割れの状況が認められた。
- (2) 目的外土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。
- (3) 目的外土地に接する「地番849番2」の土地は登記及び現況ともに公衆用道路であるが、私有地あるところ、A及びFはいずれも当該道路に持分を有していない。

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
6 年 7 月 17 日 (水) 9 : 35 - 9 : 55	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 A と面談 (事情聴取, 調査期日調整)
6 年 7 月 17 日 (水) 16 : 21 - 16 : 28	執行官事務室	G と通話 (事情聴取, 占有調査)
6 年 7 月 31 日 (水) 9 : 45 - 11 : 00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 A と面談 (占有等調査) [評価人同行]
6 年 7 月 31 日 (水) 11 : 30 - 11 : 35	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

イ 854-2
ロ 850-11



(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。



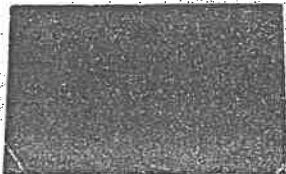
請求部	所在	茅ヶ崎市西久保字広町				地番	850番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

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。

令和6年5月7日
横浜地方方法務局湘南支局
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成5年12月6日

608110

三斜丈根表

地番	②	850-11		
底辺	1.45	0.32	倍面積	0.4640
	1.45	0.24	倍面積	0.3480
			面積	0.8120
			面積	0.4090
地積			面積	0.40 m ²

地番 ① 850-3
0.94 -0.4060 = 0.5340
地積 0.53 m²

地番	④	850-12		
底辺	13.03	0.32	倍面積	4.1696
	13.03	0.33	倍面積	4.2999
			面積	8.4695
			面積	4.2347
地積			面積	4.23 m ²

地番 ③ 850-4
233.0337 - 4.2347 = 228.7990
地積 228.79 m²

前 850-3 後 新田一 新
地番 850-11, 12, 14, 15
土地の所在 茅ヶ崎市西久保字佐田

地積測量図



59.0 (田積)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年5月7日 横浜地方支局 湘南支局 登記官

(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。)

(田積)

作製者

申請人

尺 1/250

登記年月日：平成6年7月29日

077461

各階平面図

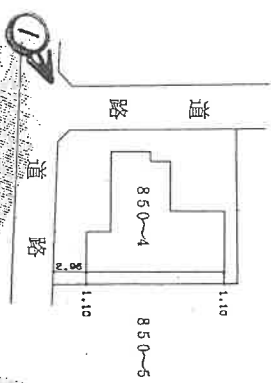
建物図面 各階平面図

家屋番号	850番4
建物の所在	東京都西久保町850番地4

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
令和6年5月7日
横浜地方支庁建設局
登記部

求積表 1 階	
0.910 × 3.640 =	3.312400
4.550 × 3.640 =	16.562000
1.820 × 10.465 =	19.046300
3.640 × 12.740 =	46.373600
合計	93.575300
床面積	93.57

求積表 2 階	
3.640 × 9.100 =	33.124000
2.230 × 6.825 =	15.179550
0.910 × 10.010 =	9.107500
3.640 × 10.010 =	36.436400
合計	91.919100
床面積	91.91



← 写真撮影位置・方向

(目録)

(目録)

作製者

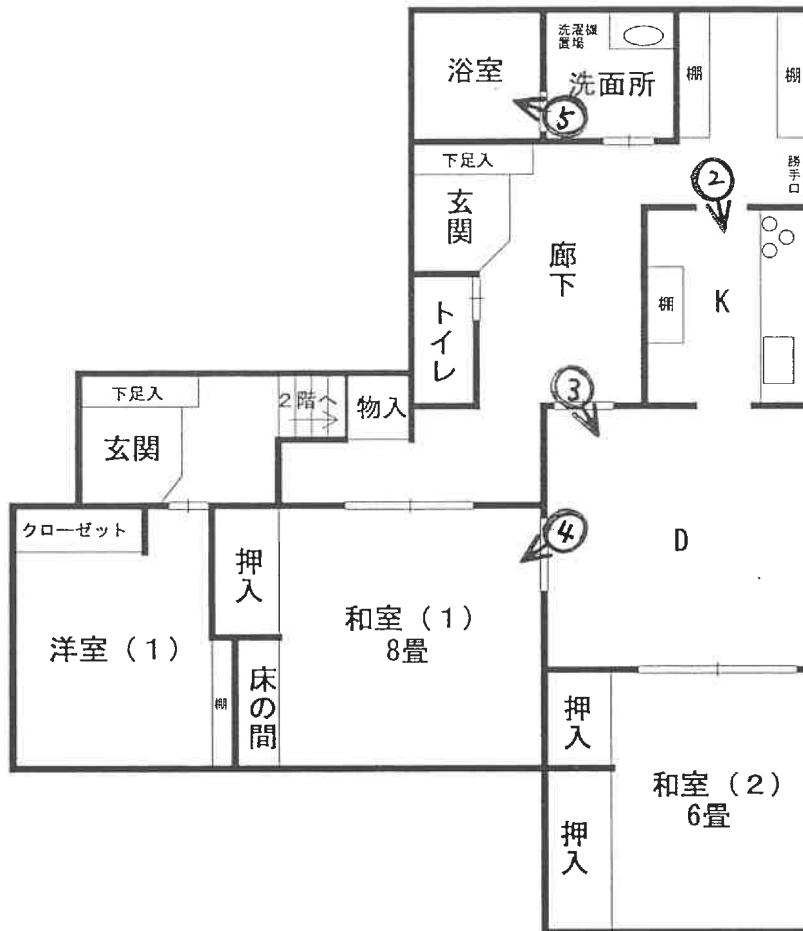
縮尺 1/25.0

申請人

縮尺 1/50.0

建物間取図

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①

物件 1



②



③



④



⑤



⑥



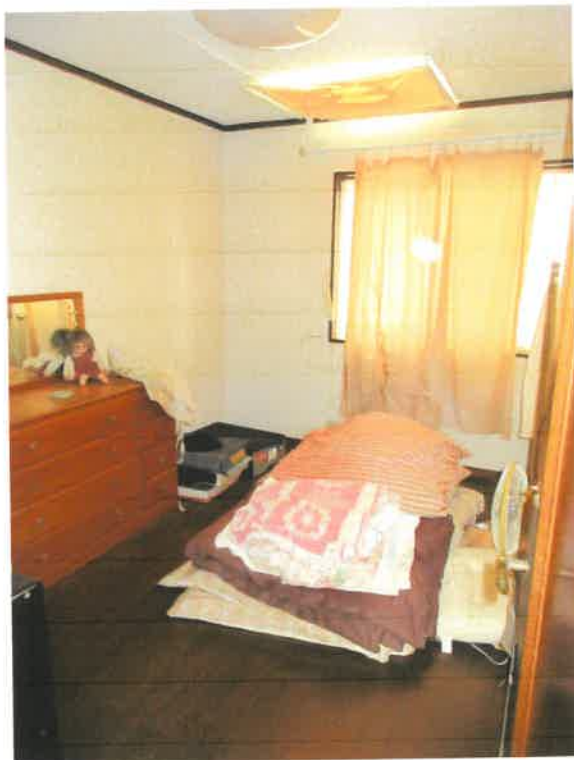
⑦



⑧

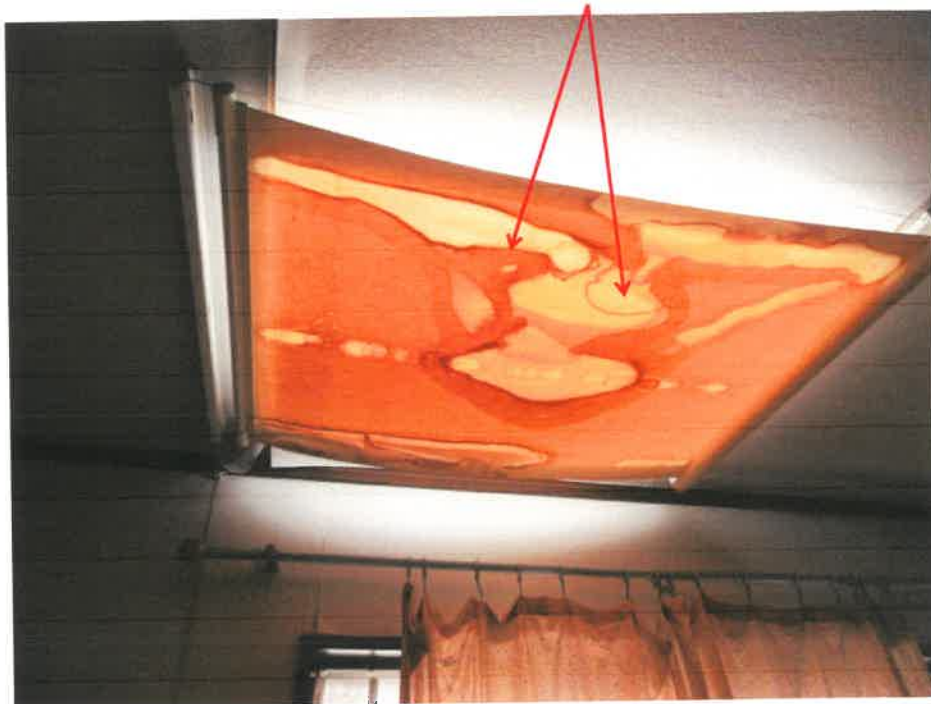


⑨



⑩

雨漏り跡と目される染み跡の状況



⑪



(16 枚目)

横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和6年10月2日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（補充・訂正報告）

標記事件において、さきに提出した令和6年8月13日付け現況調査報告書（以下「報告書」という。）について、関係人に電話にて聴取したので、下記のとおり補充・訂正して報告します。

記

一 Fの陳述要旨

- 1 私は、本件建物の所有者であるAの子です。
- 2 目的外土地は、私が平成30年12月14日にEさんより買い取り、所有していることは間違いありません。
- 3 (1) 私は、目的外土地購入後、Aに対し金銭の支払請求をしていますが、契約書面は交わしていません。でも、Aに対し口頭で目的外土地の固定資産税分のお金を支払ってほしいと言ってあり、Aもそのことは了承していました。
(2) ですから、土地購入後5年の間に、私はAから固定資産税分のお金を受け取っていましたが、Aが私に支払ったお金はその一部でしかありません。具体的には、平成31年1月から令和6年1月までを5年の期間として、18万7,625円請求しました。これは、私がAに対し内容証明郵便（＝報告書に言う「5月付け督促状」のこと）で送

っています。この金額は目的外土地の固定資産税の年額を約8万1,000円前後として計算しました。そうしますと、5年間分で40万円程度となりますので、この金額からAが既に私に支払った金額を差し引いた金額が18万7,625円となったので、この金額を請求したというわけです。

- (3) ただし、5月付け督促状は今年（令和6年）5月に発送した内容証明郵便なのですが、私は、最初、今年2月にAに対し内容証明郵便（報告書に言う「2月付け督促状」のこと）を発送しています。そのときには、地代として85万2,250円の支払いを請求しています。この請求金額は、その当時、私が目的外土地の前所有者であるEさんにお電話をして、EさんがAに貸していたときの地代の年額をお伺いしたところ、年21万円であったとお聞きしたことから、そのような請求をしました。というのは、私はEさんとAとの賃貸借契約書は見たことがなかったので、お聞きしてみたというわけです。そこで、私は、この金額の5年間分の地代が105万円となりますので、この金額からAが既に私に支払った金額を差し引いた金額が85万2,250円となったということで、2月付け督促状では、その金額を請求しました。

- (4) でも、2月付け督促状を出した後、弁護士に相談してみたところ、それは間違いだったと気づきました。というのも、先ほど言ったとおり、もともと、私はAから固定資産税分をもらえば充分だと思っていましたので、それ以上もらう必要は無かったのだと思いました。そして、そのことは税金分だけをもらうというのは私には実際得るものが無いのだから無償で貸しているのと同じように使用貸借契約だということになると思いました。そういうことから、2月付け督促状を訂正して5月付け督促状を発送したということです。

- (5) ところが、5月付け督促状に対してもAから支払いが無かったので、私はAに対し7月30日発送の簡易書留で目的外土地の使用貸借契約を解除しました。なお、この簡易書留はA宛てに発送しましたが、Aの破産管財人であるG弁護士に届きました。

- (6) ですから、私としては、目的外土地の契約は既に解除になっているので、Aはこの土地を不法占拠している状態だと思っていますが、そのための裁判までは起こしていません。

二 Gの陳述要旨

- 1 目的外土地について、Fより令和6年7月30日付け通知は、当職の事務所に届きましたので、執行官にその写しをお送りします。
- 2 これに対して、当職は、目的外土地に対する賃貸借契約に基づく賃借権は消滅していないと認識していますので、以下のとおり意見を述べます。
 - 3 (1) Fは、5月付け督促状により、Aによる目的外土地の使用を使用賃貸借契約に基づく使用であるとしていますが、そのような事実はありません。目的外土地はD所有時からCが賃借し、Aがこれを相続し引き続き賃借してきたものであって、EからFが買い受けたとしても、Aの賃借権が消滅する事由ではないと思料します。そして、Aの賃借権は本件建物の所有を目的とする賃借権ですから借地権となっています。
 - (2) なお、事実、Fは2月付け督促状において地代として金銭請求しており、同督促状では賃借権であることを認めていたものであって、そこでの請求額もEがAに賃貸していた時代の地代額に相当する額だと思われます。
 - (3) 次に、仮に、Fの言う使用賃貸借契約と称する契約であるとしても、FはAからの支払が無いと言っておりますが、その請求額については、申立債権者が代払いしておりますので、当該契約は消滅していないと思料します。ただし、当該契約が使用貸借として存続しているという趣旨ではなく、賃貸借契約であるという認識です。

三 執行官の意見

- 1 (1) 目的外土地の占有権原について
本件のように建物に担保権が設定されている場合、報告書5枚目の

「執行官の意見」の3(3)記載のとおり、建物の従たる権利である賃借権（借地権）が敷地（目的外土地）所有者の交替により当然に消滅するとは思われない。よって、目的外土地に対する占有権原は賃借権であり、建物所有を目的とする借地権と認める。

- (2) 当該借地権について、Fによる解除通知が功を奏する事情は見受けられない。

2(1) 地代について

報告書3枚目の「目的外土地の概況（物件1関係）」のうち、「地代・支払時期等」欄に「毎月金1万3,971円」とあるのを「毎月金1万7,500円」と訂正する。

- (2) Fの陳述からして、EがAに対して請求していた時代の地代額が年額21万円ということであるので、1月分として月額1万7,500円とすることが相当と認めた。

四 調査の経過

イ 調査の日時	令和6年 9月30日（月）	16：40 － 17：22
調査の場所・方法等	執行官事務室にてFと通話	
ロ 調査の日時	令和6年10月 2日（水）	13：22 － 13：31
調査の場所・方法等	執行官事務室にてGと通話	

以上

令和6年（ケ）第181号
令和6年7月31日現地調査
令和6年8月19日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物 件 1	金 9, 5 0 0, 0 0 0 円
-------	---------------------

物件 1 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き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	
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 茅ヶ崎市西久保字広町850番地4
- 家屋 番号 850番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 91.91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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	JR相模線「香川」駅の南西方約1.2km（道路距離）、最寄りバス停「西久保」より徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、周知の埋蔵文化財包蔵地（No191）
土地の利用権	賃借権	
借地権の存する 土地の表示	茅ヶ崎市西久保字広町850番4の現況宅地であり、借地面積（契約）は233㎡（位置等は附属資料「建物図面写」参照）。 所有者：F	
画 地 条 件	形 状 間 口・奥 行 地 勢 地 積	ほぼ長方形 南西側間口約14m、奥行約17m ほぼ平坦 228㎡（登記地積）
接面道路の状況	南西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約14m、北西側幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約17m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地等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（※特記事項②参照） なし（LPガス） あり

借地契約の概要	【土地賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 F 賃 借 人 A 占有開始 昭和45年12月14日 期 間 昭和45年12月14日から平成12年12月13日迄の30年間 賃 料 月額13,971円 目 的 建物所有 そ の 他 現在の契約期間は令和2年12月14日から令和22年12月13日迄の20年間である。また昭和45年12月14日迄に借地権料として金203万円を支払う旨の記載が賃貸借契約書にある。尚、月額賃料について、賃貸借契約書には金額の記載が無く、執行官による調査を踏まえて上記のとおりとした。
特 記 事 項	① 建築計画概要書に記載の敷地面積は231.09㎡である。 ② 神奈川県営水道の管路情報図によると、目的建物への引込管が2か所あり、そのうちの1か所が北西側私道内の本管から分岐して敷地内に引込まれている。上水道の使用にあたり私道所有者との調整が必要となる可能性が認められる。 ③ 目的外土地の内、コンクリート敷の一部にひび割れが存する。 ④ 目的外土地には着脱可能な物置が存する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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6年7月14日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階：93.57㎡、2階：91.91㎡ 延べ185.48㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅（二世帯仕様）
	間 取 り	6 L D D K K（附属資料「建物間取図」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7月31日内部立入調査 所有者A（破産管財人G）が占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② Aの陳述によると、水廻り設備等の不具合は無いとの事である。 ③ 2階洋室（3）の天井付近に雨漏りが生じたと思われる跡が認められる。また、2階洋室（2）の天井クロスの一部が剥がれている。 ④ 内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（建物）

本件建物は新築後約31年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり270,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	270,000	× 185.48	× 0.05	= 2,500,000

② 土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 目的外土地

目的外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)
154,000	97 100	149,000	× 233	× 0.9	= 31,250,000

※ 契約地積を採用。

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 茅ヶ崎－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 168,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件、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：接面状況、地積、埋蔵文化財包蔵地、私道内上水道本管から上水管引込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		土地利用権等価格 (円)
31,250,000	×	0.54 借地権	= 16,880,000

(注) 借地権割合は、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% 名義変更▲10%

相乗積 $0.60 \times 0.90 = 0.54$

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)
1	2,500,000	+ 16,880,000	×1.0	×0.7	×0.7	= 9,500,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物のみを単独売却する場合の市場性減価等を▲30%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. 地価公示価格 茅ヶ崎-4

所 在：茅ヶ崎市円蔵字御屋敷 2098 番 8 外

価 格：168,000 円/㎡

位 置：JR 線「茅ヶ崎」駅より約 2.0km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西 4.6m 市道

用 途 指 定 等：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

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 3,748,577 円

第7 附属資料の表示

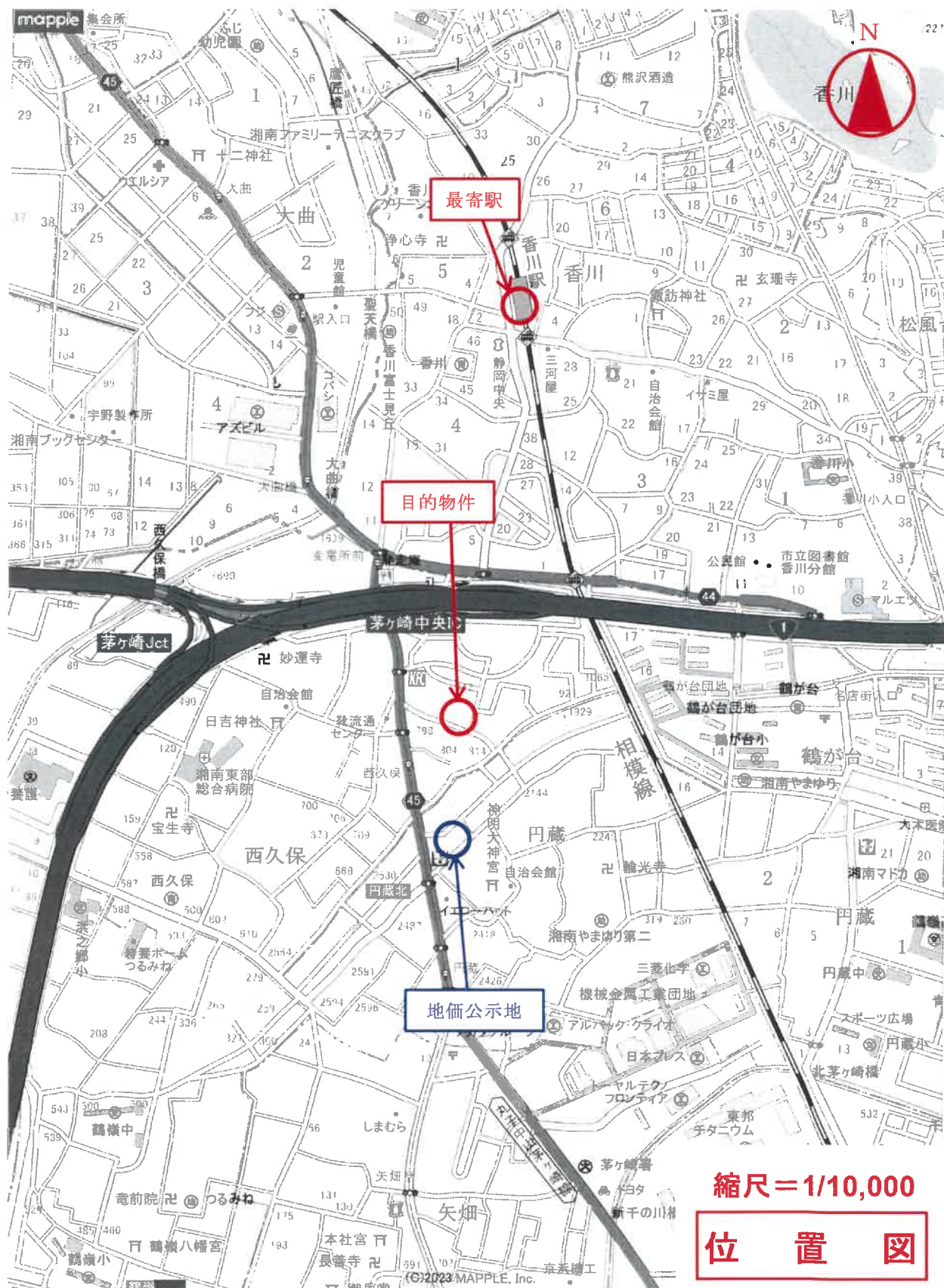
位置図

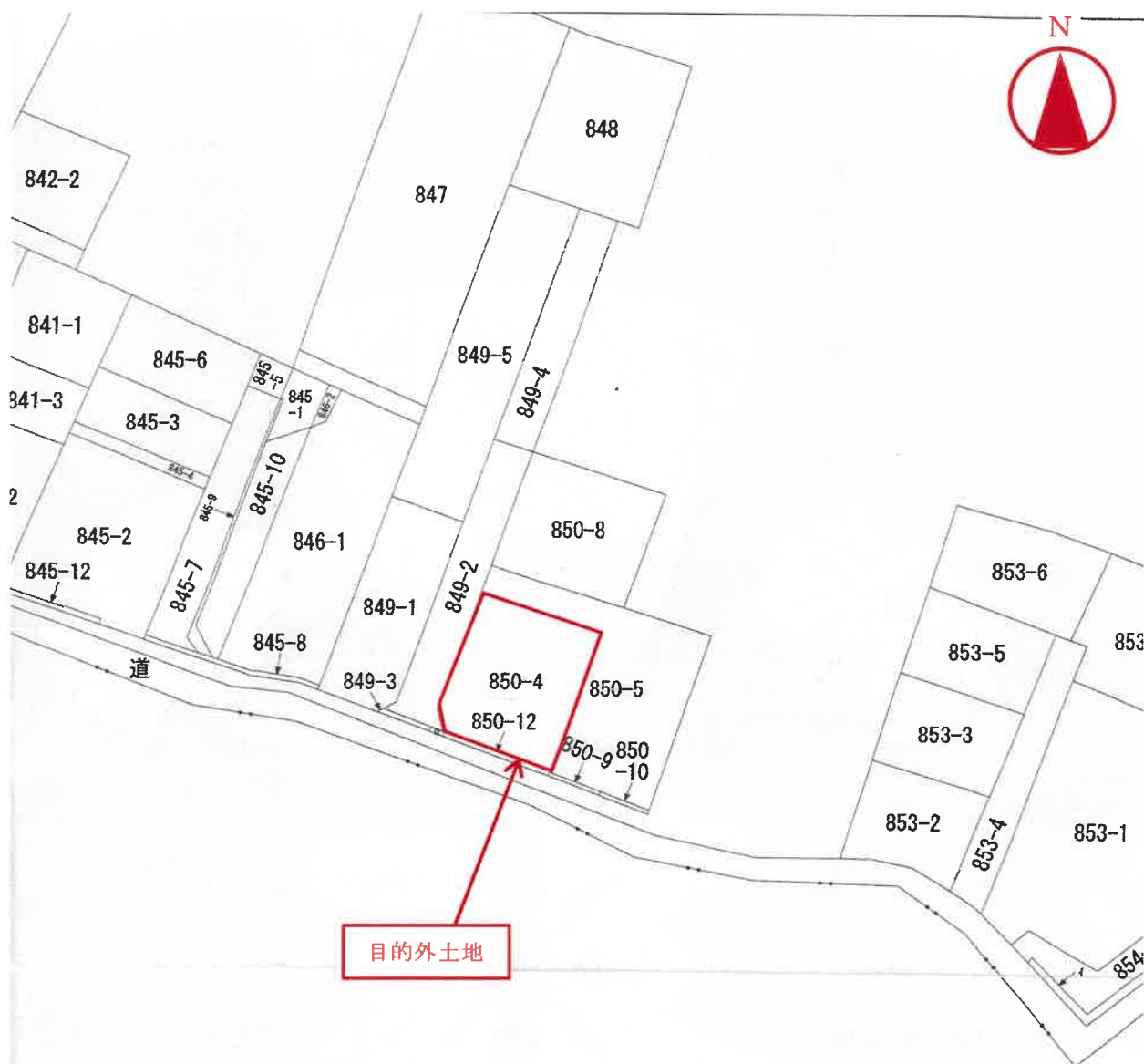
公図写（本図面は目的外土地を A4 判に抜粋したものである。）

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

建物間取図

以 上





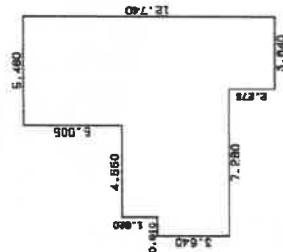
公 図 写

(本図面は目的外土地をA4版に抜粋したもの)

077461

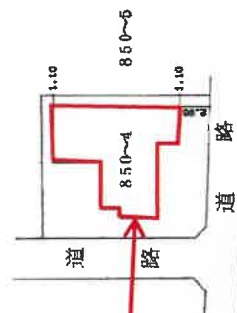
家屋番号

茅ヶ崎市西久保字広町850番地4

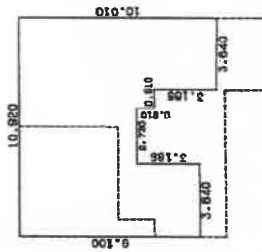


題 1 求 複 數

0.910 × 3.640	=	3.312400
4.550 × 5.480	=	24.843000
1.820 × 10.486	=	19.048300
3.840 × 12.740	=	46.373800
合計		93.576300
床面積		93.57 m ²



物件 1



題已表積求

3.640 × 8.100 =	33.124000
2.730 × 5.915 =	19.147950
0.910 × 6.825 =	6.210750
3.640 × 10.010 =	36.439400
合計	91.919100
坪面積	91.91 m ²

建物図面写

(本図面はA3版からA4版に縮小したもの)

著作

7月15日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

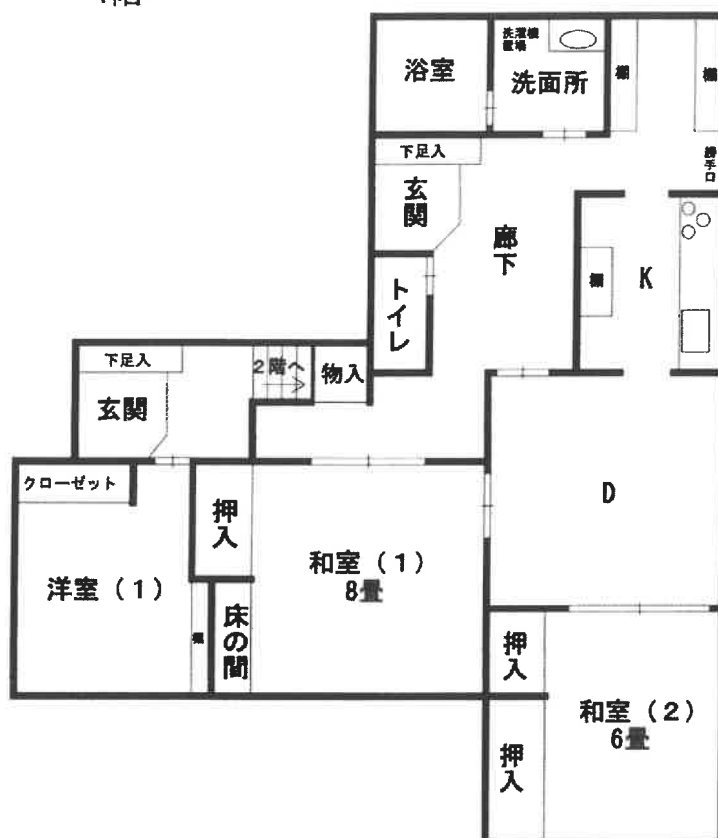
申請人

縮尺

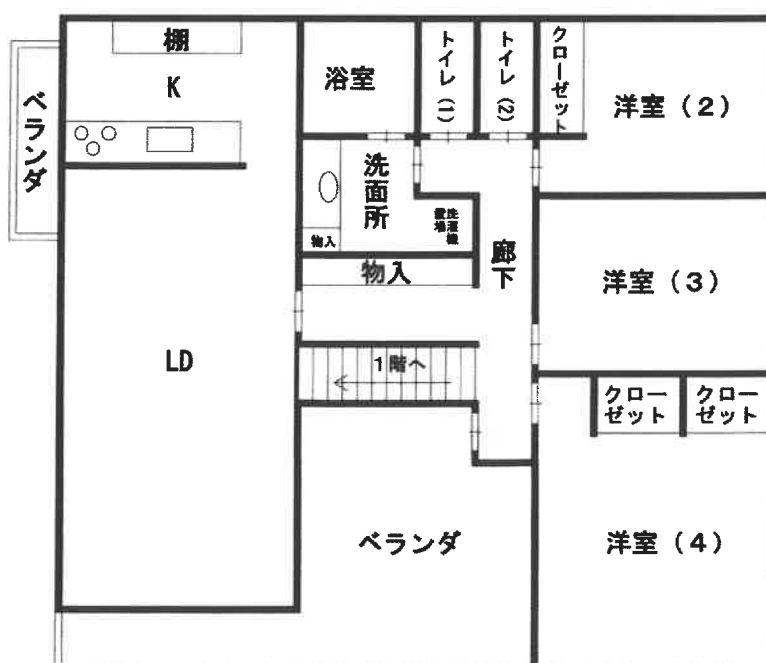
$$\frac{1}{500}$$

建物間取図

1階



2階



令和6年10月2日

横浜地方裁判所
第三民事部御中

上 申 書

評価人 不動産鑑定士 津田 秀樹

令和6年(ケ)第181号事件評価書記載の評価内容について、執行官の令和6年10月2日付け「上申書（補充・訂正報告）」を踏まえ、下記の如く訂正致したく上申致します。
記

【変更部分（下線箇所）】

第1 評価額

物 件 1	<u>金 7, 8 1 0, 0 0 0 円</u>
-------	----------------------------

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（目的外土地）

借地契約の概要	【土地賃貸借契約の概要】
	賃 貸 人 F
	賃 借 人 A
	占有開始 昭和45年12月14日
	期 間 昭和45年12月14日から平成12年12月13日迄の30年間
	賃 料 <u>月額17,500円</u>
	賃 目 的 建物所有
	そ の 他 現在の契約期間は令和2年12月14日から令和22年12月13日迄の20年間である。また昭和45年12月14日迄に借地権料として金203万円を支払う旨の記載が賃貸借契約書にある。尚、月額賃料について、賃貸借契約書には金額の記載が無く、執行官による調査を踏まえて上記のとおりとした。

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（土地賃借権）

ロ. 土地利用権等価格

建付地価格(円)	土地利用権等割合 (注1)		土地利用権等価格 (円)
31,250,000	×	<u>0.43</u>	借地権 = <u>13,440,000</u>

(注1)借地権割合は、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% 名義変更▲10% 係争減価 (注2) ▲20%

(注2)関係人の陳述等を踏まえ判定した。

$$\text{相乗積 } 0.60 \times 0.90 \times 0.80 = 0.43$$

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)
1	2,500,000	+ <u>13,440,000</u>	×1.0	×0.7	×0.7	= <u>7,810,000</u>

以 上