

注 意 書

令和6年（ヌ）第28号

本件では、評価書の他に令和7年3月18日付評価人作成の上申書が提出されていますので、併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 11 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 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 7 年 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 9 月 11 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 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保

地 番 7 5 7 番 1

地 目 畑

地 積 9 4 5 平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地

☆2 所 在 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保

地 番 7 4 0 番 1

地 目 畑

地 積 7 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 14 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】

所有者（相続人）不明の売却対象外未登記建物（種類：倉庫，構造：鉄骨造平家建，床面積：74.11 平方メートル，家屋証明書上の所有者亡 A）が本件土地上に存在する。同建物は本件債務者（所有者）が占有している。

上記売却対象外未登記建物の敷地部分を除いた部分は，本件債務者（所有者）が占有している。

【物件番号 2】

本件債務者（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】

西側市道との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

本件土地に関する三浦市農業委員会の回答は次のとおり

- ・ 本件土地は農地である。
- ・ 本件土地は市街化調整区域であり，買受人には買受適格証明書が必要である。

《 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 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 番 | 7 5 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 4 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑一部宅地 |
| 2 | 所 在 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 番 | 7 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 1 0 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 28 号
令和 6 年10月21日受理
令和 6 年11月29日提出

現況調査報告書 (2-1)

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 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 757番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 945平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 740番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 710平方メートル |



(土地用)

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 1
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑一部宅地 (物件 1) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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 (畑部分) ☒ その他の者 (宅地部分) ☒ 上記の者 (その他の者) が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者 (土地所有者) が畑として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「執行官の意見」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
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)
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

(目的外建物〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保757番1
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	鉄骨造平家建
床面積（概略）	74.11平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
建築時期	☒ 昭和54年ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（A ） ☐ 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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件土地は、所有者が大根畑として使用しています。
■B（所有者）	1 本件土地は、平成11年5月に相続により取得したもので、私が家族と共に大根畑として使用しています。 2 本件土地の北側にある建物は、農機具等の倉庫です。収穫した大根の出荷作業などにも使用しています。 3 この倉庫は、未登記です。三浦市の家屋証明書に所有者として記載されているAという人は、私の祖父です。祖父から誰が相続したのか分かりません。現在、この倉庫は私が無償で使用しています。 4 本件土地の西側に市道が通っていますが、本件土地との境界はよく分かっていません。
■三浦市役所税務課職員	1 目的外建物については、家屋証明書記載のとおりです。所有者として記載したAが死亡していることは分かっていますが、所有者変更の届出が出ていない場合は、死亡していても所有者として扱っています。 2 このような場合、相続人代表者を定めて頂きます。固定資産税の納付書は、その方に送付することになるのです。 3 本件土地には、家屋証明書に記載した以外の建物の存在は把握しておりません。農地転用の届出が平成4年4月ということですが、それ以前から建物はあったということになると思います。 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、本件土地は、畑部分を所有者が畑として使用していることが認められる。また、宅地部分は、目的外建物（倉庫）所有者が建物の敷地として使用している。 2 本件土地上に未登記の目的外建物（倉庫）がある。関係人の陳述によれば、目的外建物（倉庫）の所有者は不明であるが、本件土地所有者が相続持分を有している可能性はあると思料する。目的外建物の敷地利用権については、本件土地所有者が相続持分を有しているのなら共有権または所有権であり、相続持分を有していないとしたら、賃貸借契約が認められないことや土地所有者が目的外建物を利用しているという事実から、使用借権であると思料する。 3 横浜地方裁判所横須賀支部裁判官に対する、三浦市農業委員会からの回答書によれば、本件土地については、下記のとおり転用の届出がされている。 記 届出年月日 平成4年4月24日 届出条項 200平方メートル未満の届出 転用目的 農業用倉庫 土地の所在 松輪字八ヶ久保757番1のうち199平方メートル 4 評価人の調査によれば、本件土地は、北側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、西側と南側で、建築基準法上非該当の市道に接している。 以 上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月25日(金) 9:50-10:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 近隣住民から事情聴取
令和6年10月31日(木) 15:00-15:10	横浜地方法務局 横須賀支局	目的外建物の登記事項調査
令和6年11月1日(金) 11:45-12:20	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [評価人同行]
令和6年11月5日(火) 14:30-14:35	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和6年11月29日(金) 13:10-13:15	電話聴取(執行官室)	三浦市役所税務課職員から事情聴取
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



(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	三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保				地 番	757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	大正12年12月				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。

(横浜地方法律局横須賀支局管轄)

令和6年9月20日

千葉地方法律局佐倉支局

登記官

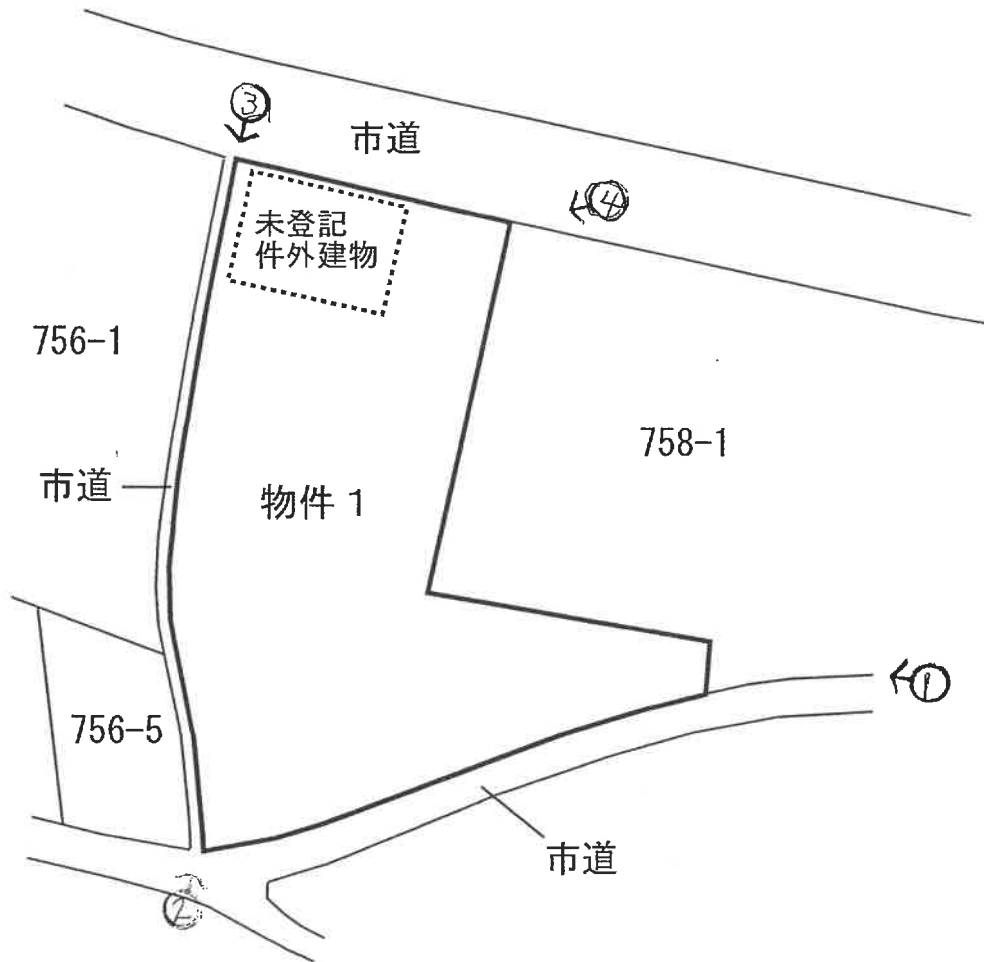
請求番号：7-1

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

(←○は写真撮影位置・方向)





1



2



3



4
目的外建物の外観

令和 6 年(ヌ)第 28 号
令和 6 年10月21日受理
令和 6 年11月29日提出

現況調査報告書 (2-2)

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松村平仁

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 757番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 945平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 740番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 710平方メートル |



(土地用)

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 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 2) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が畑として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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 本件土地は、平成11年5月に相続により取得したもので、私が家族と共に大根畑として使用しています。 2 本件土地の西側には、石仏とそれを覆う屋根があります。その外に電柱1本と支線2本があります。 以 上

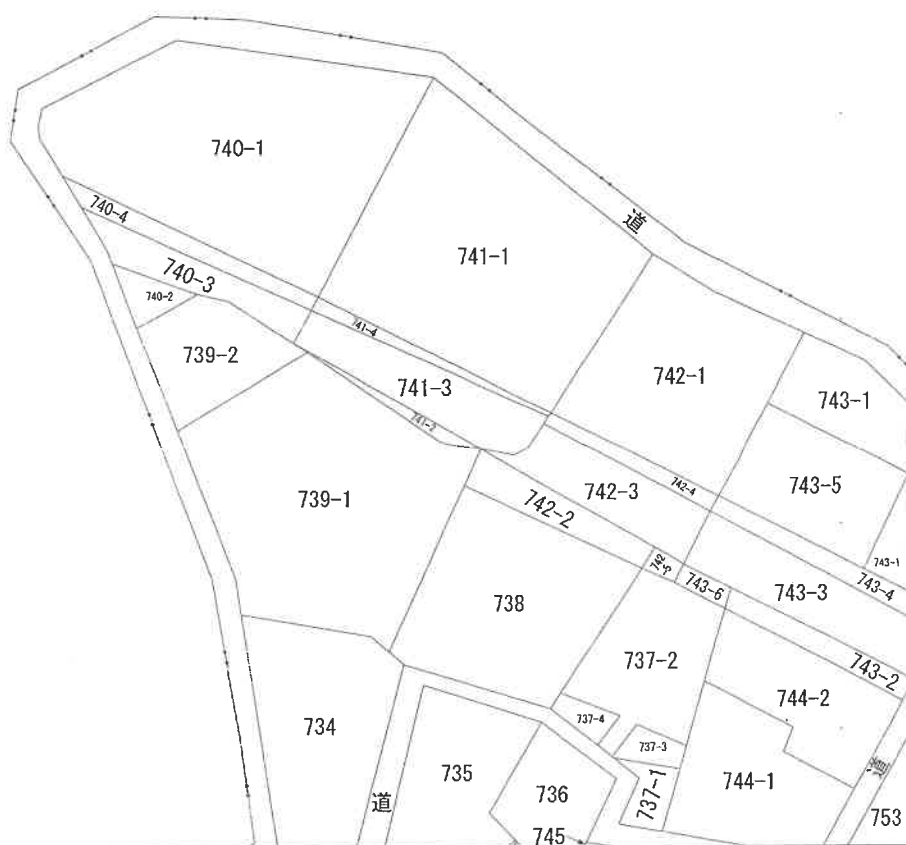
(執行官の意見用)

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、本件土地は、所有者が畑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、本件土地の西側には、石仏とそれを覆う屋根および電柱1本と支線2本がある。 3 評価人の調査によれば、本件土地は、南側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、北西側から北側で、建築基準法上非該当の市道に接している。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月25日(金) 10:15-10:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和6年11月 1日(金) 12:25-12:50	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [評価人同行]
令和6年11月 5日(火) 14:35-14:40	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和 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



南下浦町松輪

請 求 部 分	所 在	三浦市南下浦町松輪字ハヶ久保					地 番	740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	大正12年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

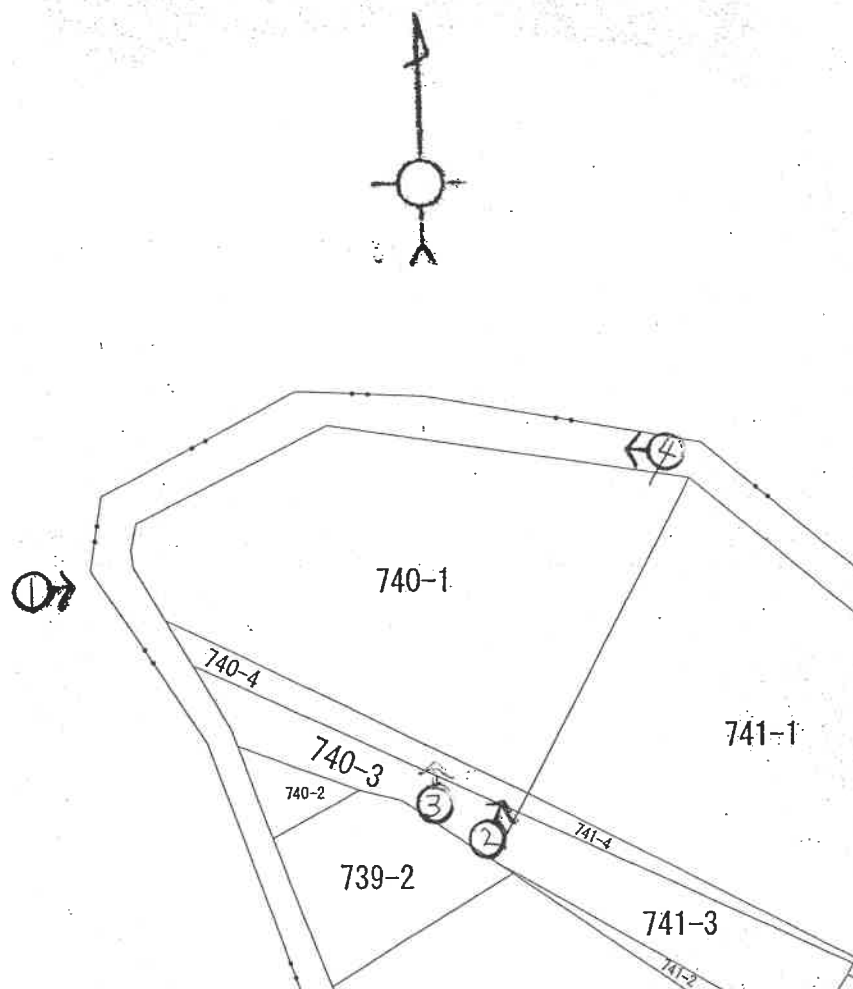
本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

請求番号：20-1
(1/1)

(5 枚目)

写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)





1



2.



3



4

上 申 書

横浜地方裁判所
横須賀支部 御中

令和7年3月18日
評価人 野路 好孝

令和6年(ヌ)第28号事件の令和6年12月7日付評価書(2-1及び2-2)につき、物件1及び2を一括して売却する場合の評価として、下記のごとく上申致します。

記

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 2, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 1, 2 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。

以 上

令和6年(ヌ)第 28 号
令和6年11月 1日 現地調査
令和6年12月 7日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

評 価 書

(2 - 1)

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

第1 評価額

物 件 1	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
-------	---------------------

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	地目 畑一部宅地
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 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保
地 番 757番1
地 目 畑
地 積 945平方メートル

~~2 所 在 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保
地 番 740番1
地 目 畑
地 積 710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	京急久里浜線「三浦海岸」駅の南方約5.9km（道路距離）、 「松輪」バス停徒歩約9分	
付 近 の 状 況	畑が連坦する中に付近で住宅も見られる農地地域	
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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 無指定 40% 100% 農業振興地域の農用地（一部） 第4種風致地区 近郊緑地保全区域
画 地 条 件	規模 945 m ² 形状 不整形	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕 作 の 難 易	平坦 良好 普通 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.9m（現況）の舗装市道（建築基準法第42条1 項）に等高に約18m接面する。 西側で幅員約0.6mの未舗装市道（建築基準法非該当）に等高 に約46m接面する。 南側で幅員約2.1～2.6mの舗装市道（建築基準法非該当）に やや高く約34m接面する。	
土地の利用状況等	野菜畑として利用されている。 北側一部は未登記の目的外建物である農業用倉庫（鉄骨造平 家建、床面積74.11m ² 、昭和54年建築（家屋証明書記載））の 敷地となっている。	

特 記 事 項	◇裁判所の照会に対する三浦市農業委員会の回答によれば、 物件 1 土地は市街化調整区域の現在農地であることにより、 農地取得である場合買受適格証明書が必要とのことである。 ◇同農業委員会によれば、物件 1 土地には下記のとおり転用 届出がされている。 ・ 届出年月日 平成4年4月24日 ・ 届出条項 200㎡未満の届出 ・ 転用目的 農業用倉庫 ・ 土地の所在 松輪字八ヶ久保757-1のうち199㎡ ◇関係人の陳述によれば、目的外建物の家屋証明書に記載されている所有者は物件 1 土地所有者の亡祖父とのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格（物件1）

目的土地の更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 (㎡)	土地価格 (円)
1	3,600	$\times \frac{100}{100}$	3,600	$\times 945$	= 3,400,000

標準画地価格の調整決定：標準画地価格は下記の標準価格と比較し、その価格資料等を斟酌して決定した。

農地標準地 三浦（農）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{農地標準価格} & \text{事情補正} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 3,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 3,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇事 情 補 正：正常な取引と認めた。

◇時 点 修 正：令和6年10月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：農地標準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：農地標準地の所在地域と対象地域は環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状、三方路等の総合格差で上記のとおり。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	3,400,000			×0.6	×0.7	= 1,430,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：買主が極めて限定される農地であること、目的外建物が存することを総合的に勘案して、市場性修正を－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. 農地標準価格 三浦（農）－1

所 在：三浦市南下浦町毘沙門字岩堂 75 番 1
価 格：3,600 円/㎡
位 置：京急久里浜線「三崎口」駅約 3.8 km
価 格 時 点：令和 6 年 10 月 1 日
地 積：5,432 ㎡
現 況：畑
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東側 6m 市道
用途指定等：市街化調整区域・農業振興地域・農用地
地域 の 概 要：農地が広がる農業振興地域内の農地地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 82,687 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）

配置図

以 上

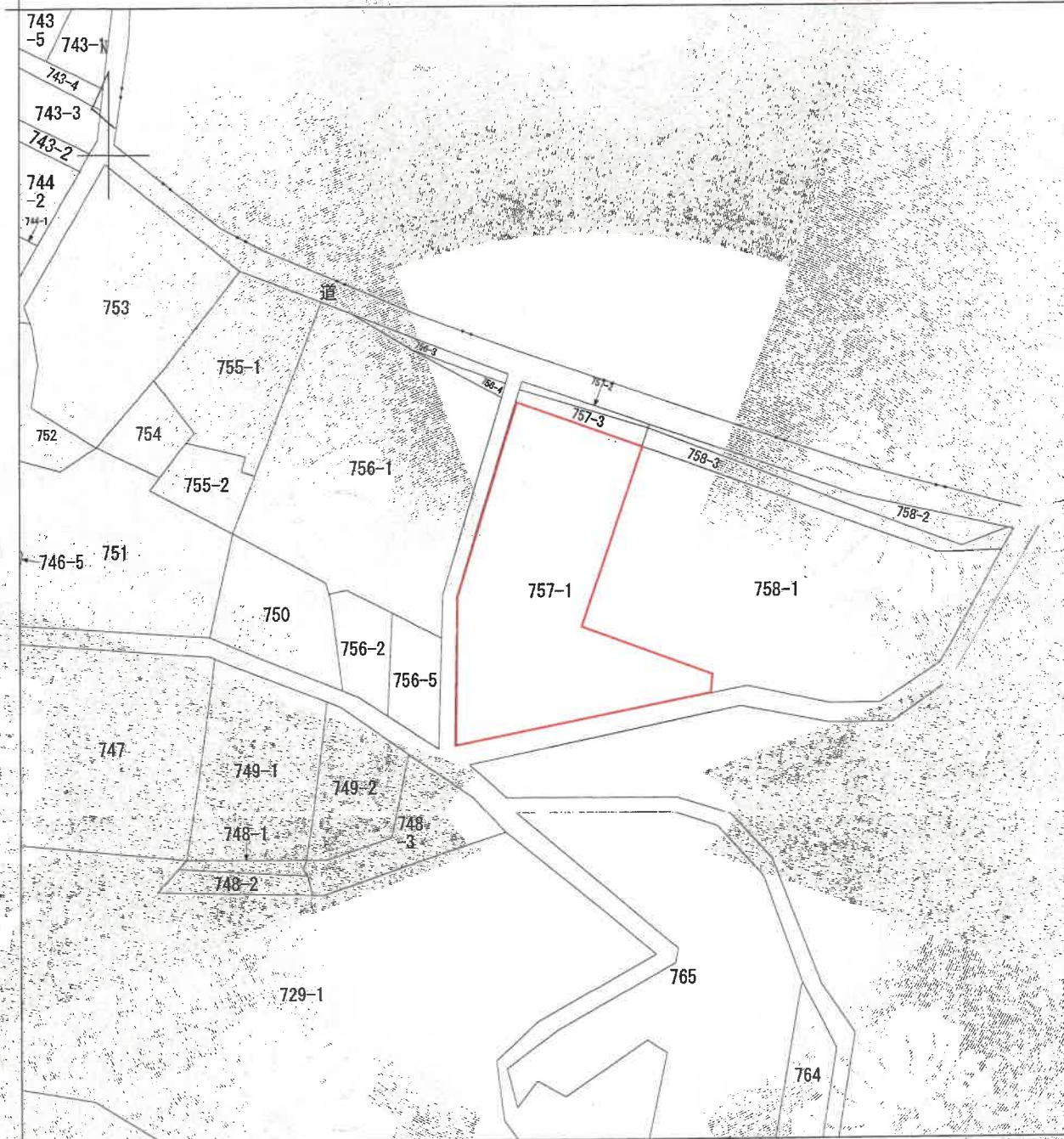


剎崎

地図上の1センチは約230メートル



公図写
(A3判からA4判へ縮小)



(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	三浦市南下浦町松輪字ハケ久保				地番	757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	大正12年12月			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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

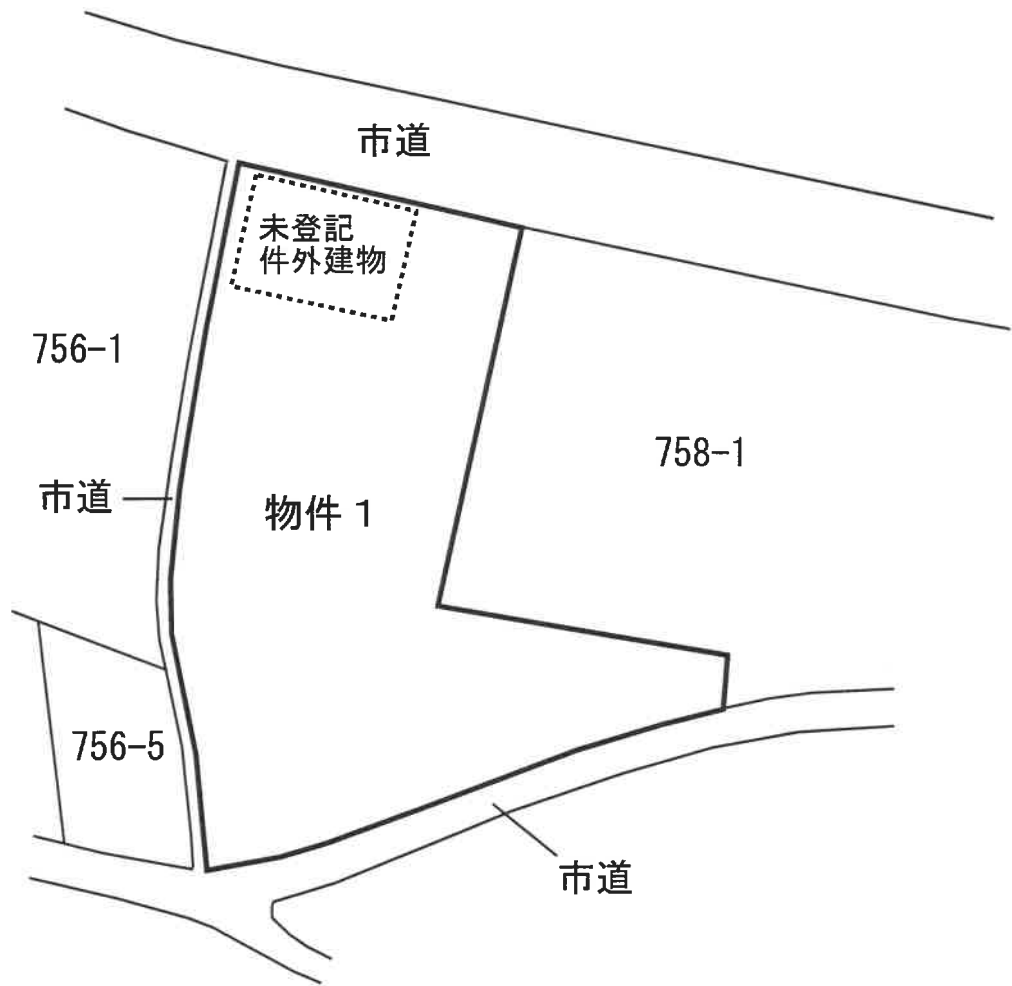
令和6年9月20日

千葉地方法務局佐倉支局

登記官

請求番号: 7-1

(1/1)



令和6年(ヌ)第 28 号
令和6年11月 1日 現地調査
令和6年12月 7日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

評 価 書

(2 - 2)

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

第1 評価額

物 件 2	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
-------	---------------------

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
2	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 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 7 5 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪字八ヶ久保 |
| | 地 | 番 | 7 4 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 1 0 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2）

位 置 ・ 交 通	京急久里浜線「三浦海岸」駅の南方約5.8km（道路距離）、 「松輪」バス停徒歩約7分	
付 近 の 状 況	畑が連坦する中に付近で住宅も見られる農地地域	
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	無指定
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	100%
	農 振 法 上 の 規 制	農業振興地域の農用地
	そ の 他 の 規 制	第4種風致地区 近郊緑地保全区域
画 地 条 件	規模 710 m ² 形状 概ね整形	
自 然 的 条 件	地 勢	平坦
	日 照	良好
	水 量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に等高 に約36m接面する。 北西～西側で幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法非該当）に やや高く約52m接面する。	
土地の利用状況等	野菜畑として利用されている。	
特 記 事 項	◇裁判所の照会に対する三浦市農業委員会の回答によれば、 物件2土地は市街化調整区域の現在農地であることにより 、農地取得である場合買受適格証明書が必要とのことである。 ◇物件2土地の西端部に石仏とそれを覆う屋根及び電柱と支 線2本がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格（物件2）

目的土地の更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 (㎡)	土地価格 (円)
2	3,600	$\times \frac{100}{100}$	3,600	$\times 710$	= 2,560,000

標準画地価格の調整決定：標準画地価格は下記の標準価格と比較し、その価格資料等を斟酌して決定した。

農地標準地 三浦（農）－1

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{農地標準価格} & & \text{事情補正} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 3,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 3,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇事 情 補 正：正常な取引と認めた。

◇時 点 修 正：令和6年10月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：農地標準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：農地標準地の所在地域と対象地域は環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：二方路、石仏の存在等の総合格差で上記のとおり。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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)
2	2,560,000			×0.7	×0.7	= 1,250,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：買主が極めて限定される農地であることを考慮して市場性修正を－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. 農地標準価格 三浦（農）－1

所 在：三浦市南下浦町毘沙門字岩堂75番1

価 格：3,600 円/㎡

位 置：京急久里浜線「三崎口」駅約3.8 km

価 格 時 点：令和6年10月1日

地 積：5,432 ㎡

現 況：畑

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南東側6m市道

用途指定等：市街化調整区域・農業振興地域・農用地

地域の概要：農地が広がる農業振興地域内の農地地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件2 62,125 円

第7 附属資料の表示

位置図①

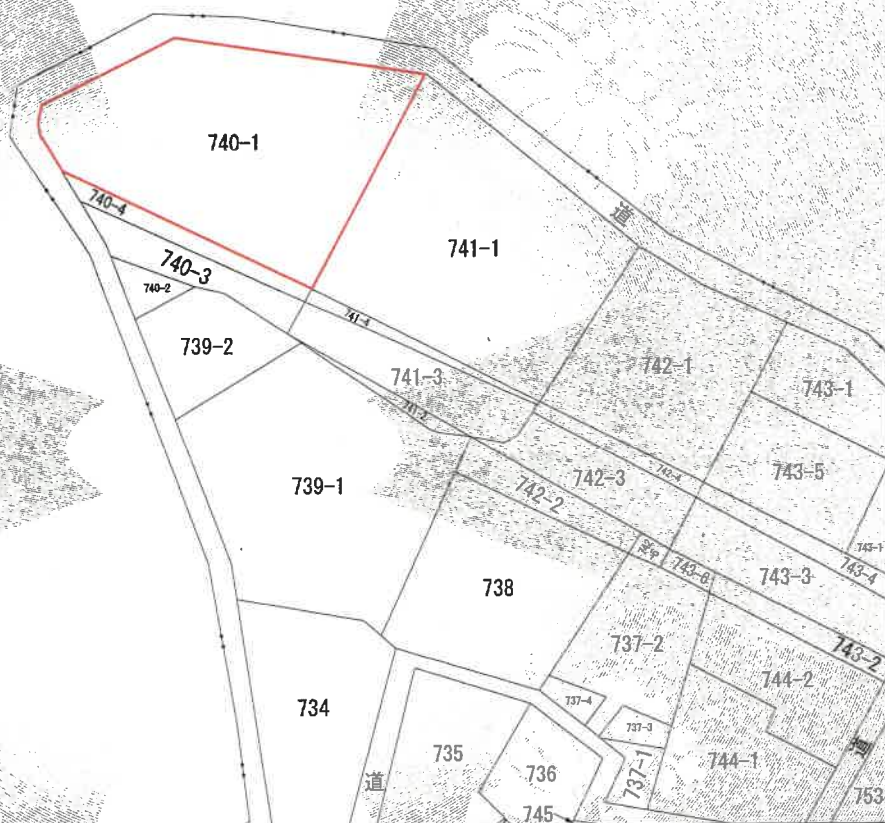
位置図②

公図写（A3判からA4判へ縮小）

以 上







(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	三浦市南下浦町松輪字ハケ久保					地番	740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	大正12年12月				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6年10月3日
横浜地方法務局横須賀支局
登記官