

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 8年 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 7月 2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 6月19日 午前10時00分から 令和 8年 6月19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 5月 7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

5 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9, 29番地5

家屋 番号 29番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル
3階 9.93平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 35.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番9
地 目 宅地
地 積 64.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番12
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 31番33
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル

共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9, 29番地5

家屋 番号 29番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル
3階 9.93平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月 9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 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 35.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番9
地 目 宅地
地 積 64.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番12
地 目 公衆用道路
地 積 145.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 31番33
地 目 公衆用道路
地 積 37.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9, 29番地5

家屋 番号 29番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A



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1～4	
現況地目	■宅地(物件1, 2) ■公衆用道路(物件3, 4) □ (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 上記の者が物件1, 2土地に下記建物を所有し, 占有している 物件3, 4は公衆用道路として不特定多数の者が利用している □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	物件3, 4については対象物件はA持分7分の1のみである	
建物	物件5	
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: 3階 約9.93平方メートル	
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 上記の者が本建物を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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(ただし物件1, 2との位置関係)	

(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5関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書(居住用))の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 1月 1日
最初の契約日	平成27年12月22日
契約等期間	平成28年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年12月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成30年 1月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金53,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金106,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ B (占有者)	<p>1 本件建物は私が賃借し、家族と住んでいます。</p> <p>2 居住を始めたのは10年以上前です。</p> <p>3 所有者とは知り合いです。 (令和7年12月8日電話聴取)</p> <p>4 本件建物には、入居当初から不具合があり、そのまま使う条件で借りています。ガスコンロのグリル部分が当初から使えません。コンロ部分の着火もよくありません。玄関ドアのドアストッパーが機能していません。1階奥の和室への扉の開閉が出来ません。壁に穴が空いている箇所や傷が付いている箇所があります。</p> <p>5 最近になってですが、建物内に居ると車両が通ったわけでも無いときに微振動を感じる場合があります。</p> <p>6 前面道路(物件3, 4土地)については何も知りません。</p> <p>7 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。更新契約などは特にしていません。 (令和8年1月6日聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。</p> <p>2 本件建物の1階、2階の床面に球体を置くと概ね南側に転がる箇所があった。また、浴室前など床に傷みが見られる箇所があり、関係人の陳述にあるとおり、内壁に破損箇所も存在した。</p> <p>3 本件建物は登記上、2階建て、課税上3階建てとなっている。添付の間取図にある3階ロフト部分は傾斜天井を利用して造られているもので、天井が一定の高さを平均して持っているわけではないものの、最も高い部分で2メートルを優に超える高さがあり、常設階段も設置されていることから前記のとおり、3階建てとして報告する。</p> <p>4 評価人の調査によると物件1, 2土地が南西側で接する物件3, 4は建築基準法に該当する私道であり、物件4が北西側で接する道は、市道であるとのことである。なお、物件4土地は現況も北西側で公衆用道路に接している。</p> <p>5 物件1土地の南東角付近は一部が件外隣地(地番29番6)の敷地部分と一体となったコンクリート状の土地であるが、同部分に本件建物のエアコンの室外機が置かれており、本件建物の敷地部分からはしごで下りられる形状になっていることから、物件1土地の形状は地積測量図のとおりと認めた。</p>

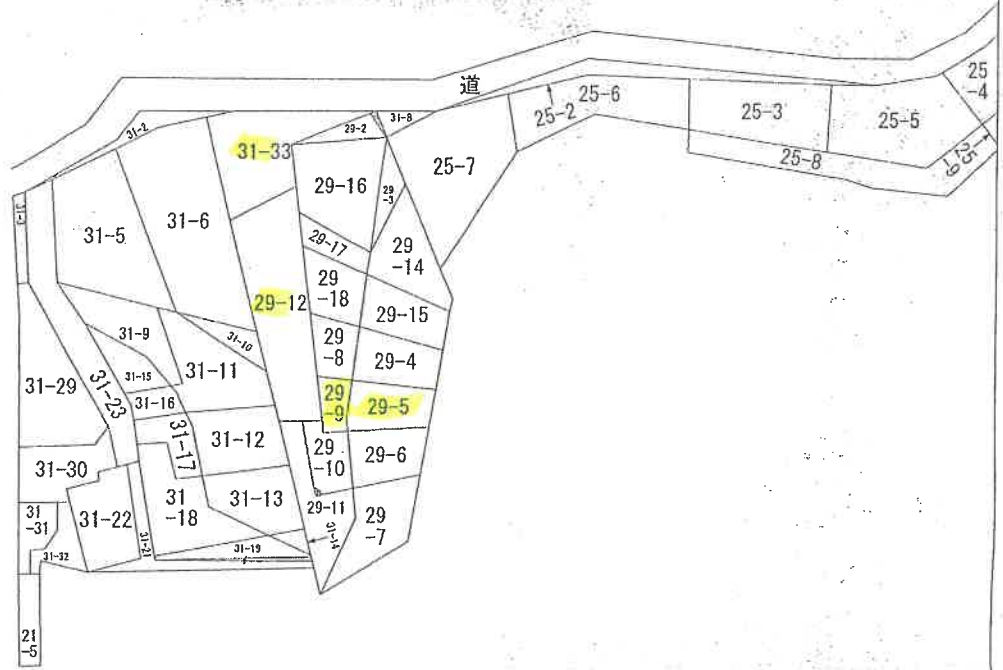
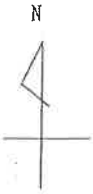
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月25日(火) 14:02-14:03	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12月1日(月) 13:31-13:44	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12月2日(火) :-:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年12月8日(月) 9:56-10:06	電話聴取	占有者から事情聴取
令和7年12月10日(水) :-:	書面照会(郵送)	占有者へ賃貸借関係等照会
令和8年1月6日(火) 12:55-13:31	目的物件所在地	占有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

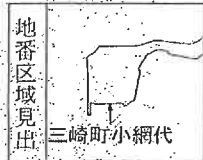
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 31-20
ロ 29-13



(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	三浦市三崎町小網代字丸如		地番	29番9		
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9月30日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

請求番号：33-1
(1/1)

(7 枚目)

399348

前29-1-2 後新同一番

地積測量図

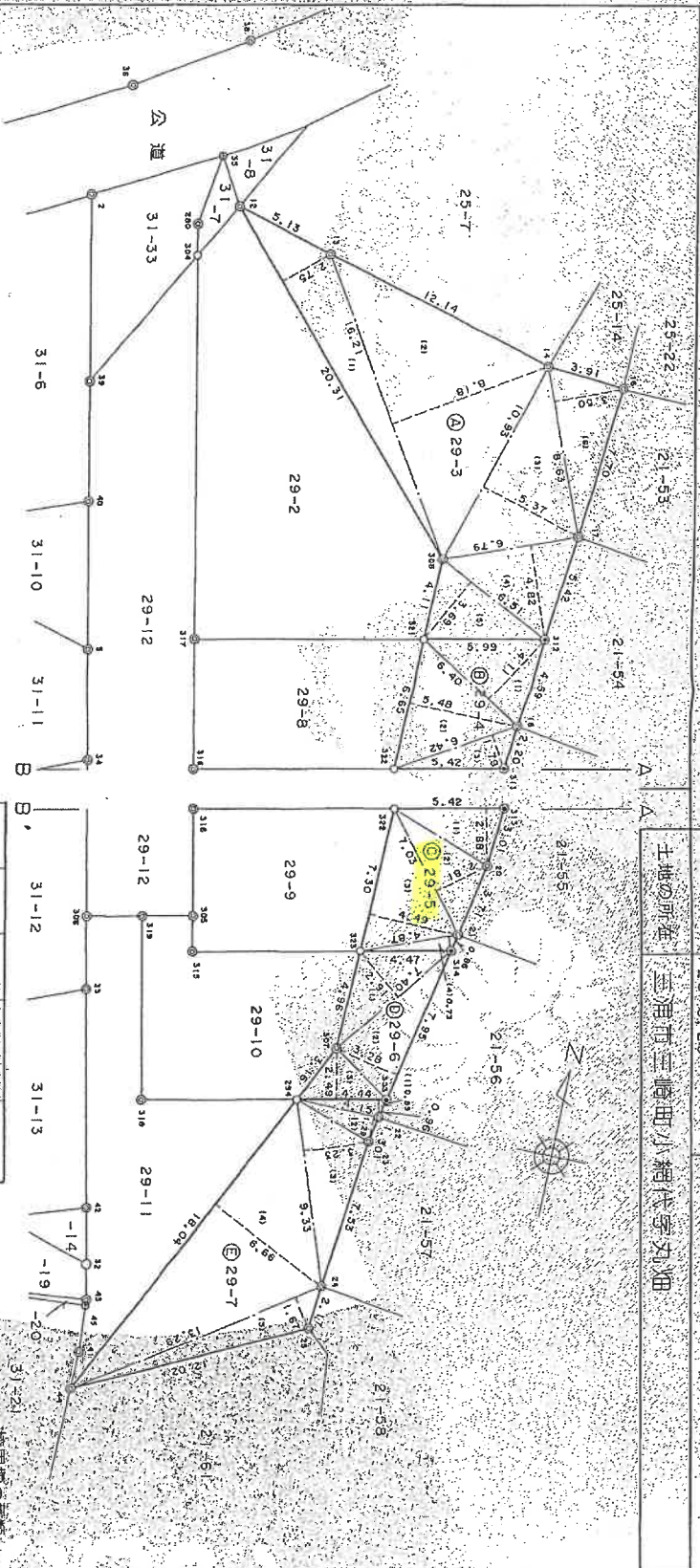
地番 29-31-29-4, 29-51
29-52, 29-57

土地の所在地 三浦市三崎田小瀬代字丸畑

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10月27日 横浜地方法院民事部

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-5				
1	120.31	2.75	85.8525	
2	16.21	8.18	32.5978	
3	10.93	5.37	28.6941	
4	6.79	4.82	32.7278	
5	6.51	3.69	24.0219	
6	6.65	3.50	30.2850	
計			334.0991	m ²
1/2			167.0495	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-6				
1	6.90	4.11	28.3040	
2	6.55	5.48	36.4420	
3	6.42	1.79	11.4918	
計			74.2378	m ²
1/2			37.1189	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-5				
1	5.42	2.89	15.6096	
2	7.03	2.81	19.7543	
3	7.30	4.49	32.7770	
4	4.87	0.73	3.5551	
計			71.6960	m ²
1/2			35.8480	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-7				
1	4.44	0.89	3.9516	
2	4.15	1.29	5.3535	
3	9.33	3.23	30.1339	
4	8.04	6.66	120.1464	
5	3.29	1.57	22.1943	
計			181.7817	m ²
1/2			90.8908	m ²

作製者

17日作製

申請人

1/250

(定規尺)

399349

前29-2 後・新同一券

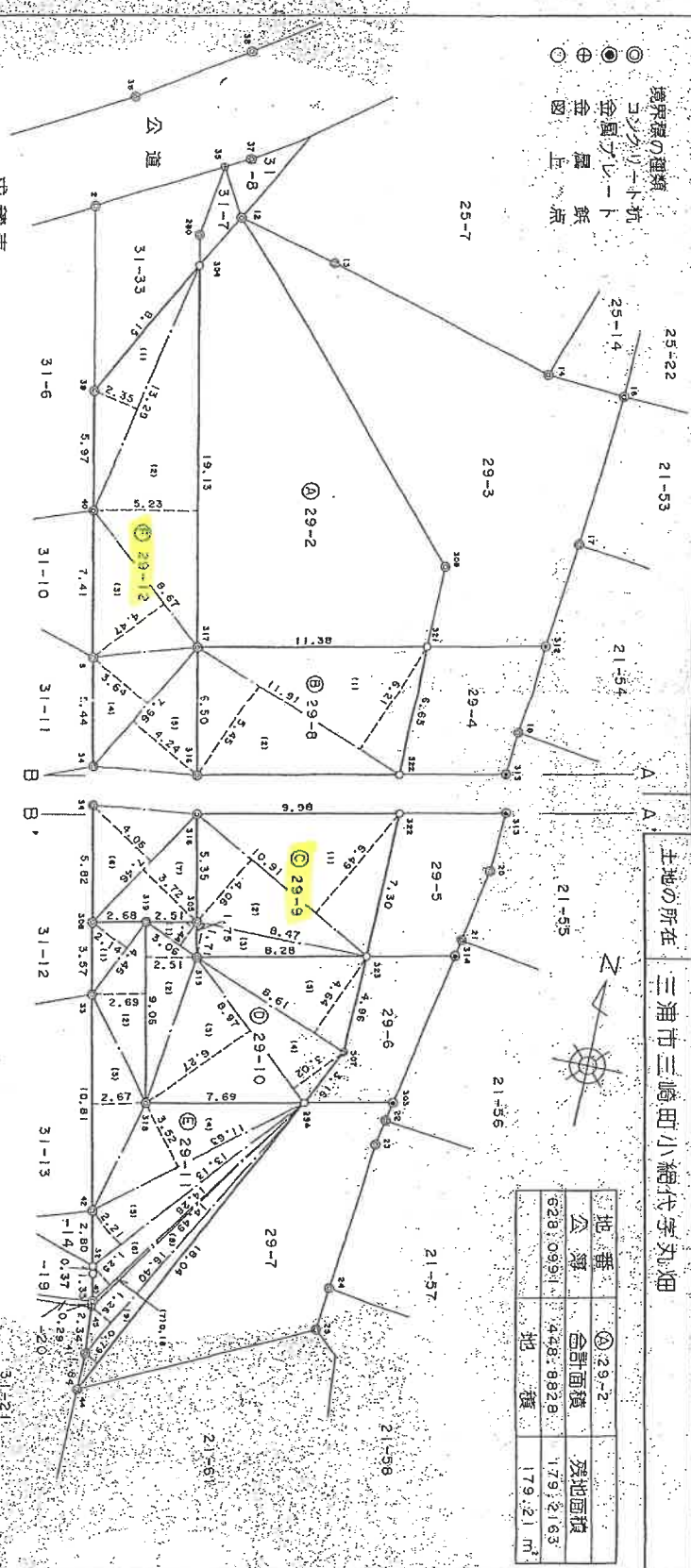
地積測量図

地番 29-8, 29-9, 29-10, 29-11, 29-12, 29-2

土地の所在 三浦市三崎田小瀬代字丸畑

地番	② 29-2	残地面積
公簿	合計面積	448.8828
528.0991	地積	179.2163
	地積	179.21 m ²

境界線の種類
 ● 鉄杭
 ○ 金網
 ⊕ 土上
 ⊙ 境界点



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-8	1	11.91	6.21	73.9611
	2	11.91	5.45	64.9095
計				138.8706
29-9	1	10.91	6.49	70.8059
	2	10.91	4.06	44.2946
計				115.1005
29-10	1	3.06	1.44	4.4064
	2	9.06	2.51	22.7406
計				27.1470
29-11	1	4.46	2.14	9.5444
	2	9.06	2.69	24.3714
計				33.9158
29-12	1	13.29	2.35	31.2315
	2	9.13	5.23	100.0499
計				131.2814

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-10	1	3.06	1.44	4.4064
	2	9.06	2.51	22.7406
計				27.1470
29-11	1	4.46	2.14	9.5444
	2	9.06	2.69	24.3714
計				33.9158
29-12	1	13.29	2.35	31.2315
	2	9.13	5.23	100.0499
計				131.2814

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-11	1	4.46	2.14	9.5444
	2	9.06	2.69	24.3714
計				33.9158
29-12	1	13.29	2.35	31.2315
	2	9.13	5.23	100.0499
計				131.2814

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-12	1	13.29	2.35	31.2315
	2	9.13	5.23	100.0499
計				131.2814

作製者

7日(作製)

申請人

尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

この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9月30日
 横浜地方司法務局横浜支局
 登記官

登記年月日：平成10年10月28日

399363

前 31-7 新 31-2 31-23
 地 積 測 量 図
 土地の所在 三浦市三崎田小瀬代字丸畑

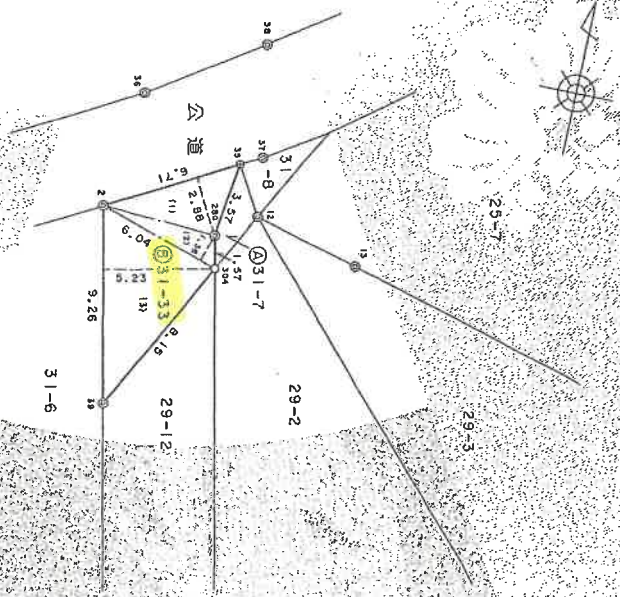
これは図面に記載されている内容を証明した図面である
 令和7年10月27日
 横浜地方支務局地籍課支局
 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
31-33				
1	6.71	2.88	19.3248	37.9845 m ²
2	6.04	1.36	8.2144	
3	9.26	5.23	48.4298	
計			75.9690	
1/2			37.9845	

地番	合計面積	残地面積
31-7	37.9845	4.4869
地積		4.48 m ²



- 境界線の種類
- コシクリート杭
 - 金属プレート
 - ⊕ 金属上
 - ⊙ 築点

製作者

10月18日(製)

申請人

1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年9月30日
 千葉県地方建設局検査課
 これが図面に記載されている内容を証明した図面である。

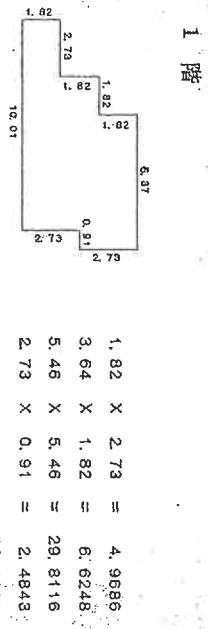
登記簿

登記年月日：平成13年1月18日

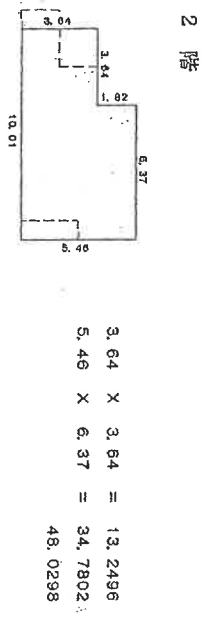
003155 各階平面図

家屋番号	29-9
建物の所在	三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9、29番地5

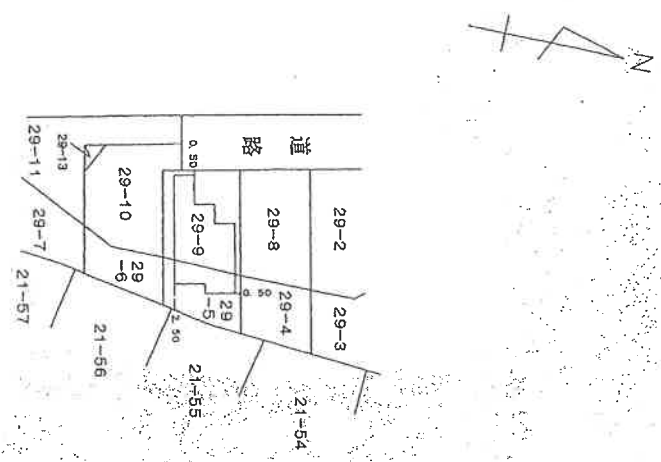
建築物各階平面図



床面積 43.88 m²



床面積 48.02 m²



(日縮率1/250)

製作者

縮尺 1/250

申請人

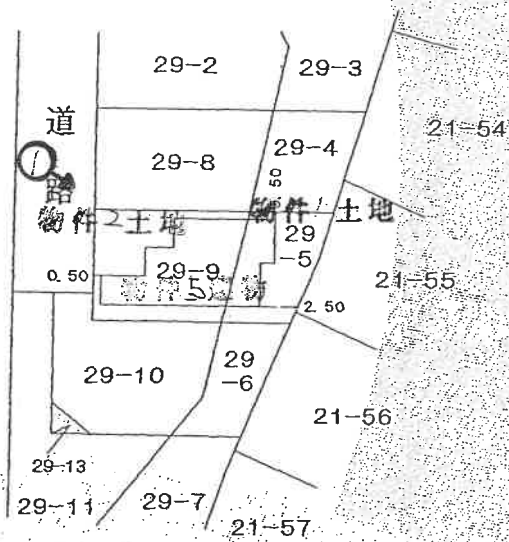
縮尺 1/500

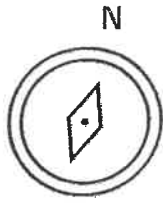
(日縮率1/500)

(封印)

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

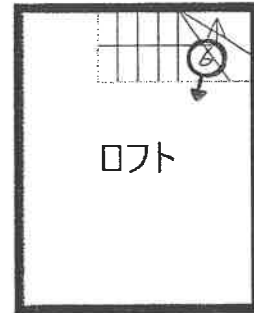




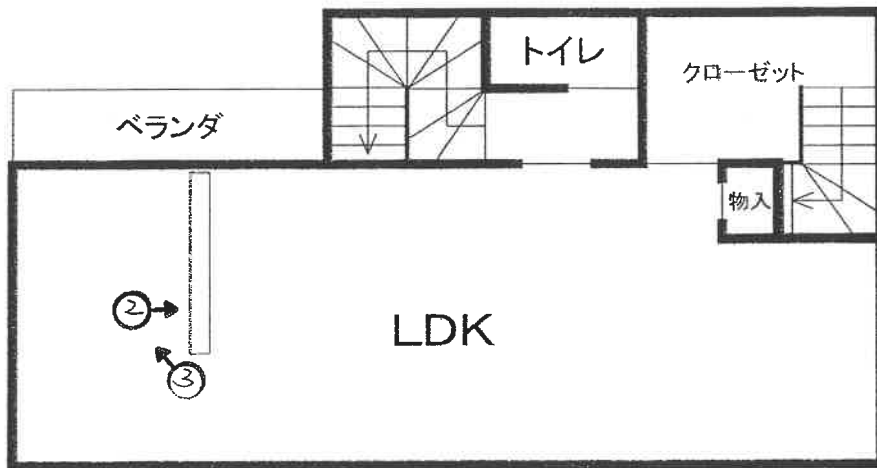
←○は写真撮影位置・方向

間取図

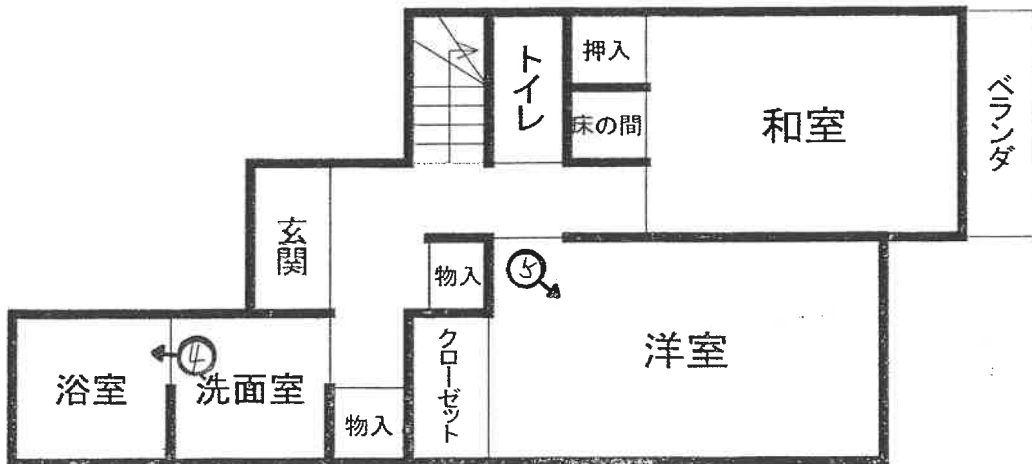
3階



2階



1階





①



②



③



④

(15 枚目)



⑤



⑥



⑦ (物件3, 4土地を北側から南側に向けて撮影 写真撮影位置方向なし)

令和7年(ケ)第66号
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月9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

黒羽 聡 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金5,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金460,000円
物件2（土地）	金830,000円
物件3（土地）	金80,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（建物）	金3,850,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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乃至2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		構造 木造スレートぶき3階建 床面積 3階 9.93㎡
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 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 35.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番9
地 目 宅地
地 積 64.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 29番12
地 目 公衆用道路
地 積 145.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑
地 番 31番33
地 目 公衆用道路
地 積 37.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9, 29番地5

家屋 番号 29番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A



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、2）

位置・交通	京急線「三崎口」駅の南方約2.5km（道路距離）に、バス停「松輪入口」徒歩約8分に位置する。	
付近の状況	丘陵地の傾斜地に小規模開発された住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	100.63㎡ 概ね台形 間口約5.3m、奥行約15.5m 南側、東側隣地より高く、北側隣地より低い
接面道路の状況	南西側で幅約5m私道（建築基準法42条1項5号：位置指定道路）に約5.3m接している。	
土地の利用状況等	物件1、2は物件5建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパン） なし（浄化槽）
特記事項	特になし	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3、4）

画地条件 （規模、形状等）	幅員約5m、長さ約34.9mの舗装私道
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法42条1項5号：位置指定道路 ・ 不特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。 ・ 当該道路は北側で市道に接続する。
特記事項	持分は7分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1月12日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	ボード、クロス貼り等
	床	タイル、フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階 43.88㎡ 2階 48.02㎡ 3階 9.93㎡ 延べ101.83㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDKロフト（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<p>令和8年1月6日内部立入調査。 賃貸に供されている。 貸主 所有者 借主 占有者 占有開始 平成28年1月1日 現在の期間 平成30年1月1日～期間の定めなし 賃料 月額53,000円 敷金 106,000円</p>	
特 記 事 項	<p>・2階LDKにおいて水平器で計測した結果、南傾斜0.3度であった。また、LDKに出入りする扉が内側（南側）に勝手に開いた。建物が傾いているかの判定は専門機関の調査を要する。 ・賃借人によると①建物の微振動が感じられることがある。②入居当初からガスコンロの着火状態が悪く、グリル部分は使用できなかった。③玄関ドアのストッパーが使えない。④和室の扉の開閉ができない。④数箇所の壁に穴が開いている。 ・登記、建築確認は2階建であるが、現況は3階建てである。尚検査済み証の存在は確認できなかった。現況建物は違反建築の疑義がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（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)
					持分	
1	57,900	100	57,900	× 35.84	×0.9	= 1,870,000
		100				
2	57,900	100	57,900	× 64.79	×0.9	= 3,380,000
		100				
3	57,900	10	5,790	×145.00	×1/7	= 120,000
		100				
4	57,900	10	5,790	× 37.00	×1/7	= 30,000
		100				

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。

地価調査 三浦（県）－5

$$\text{地価公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$69,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} = 57,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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と比べ街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件1、2は概ね標準的。物件3、4は道路としての性格から上記のとおり。

◇建付減価：物件1、2は10%と判定した。

② 物件5 (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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
5	170,000	× 101.83	× 0.12	= 2,080,000

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.3) = 0.12$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1、2土地については土地利用権等価格を控除し、物件5建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
1	1,870,000	×	0.65	法定地上権 =1,220,000
2	3,380,000	×	0.65	法定地上権 =2,200,000
合 計				=3,420,000

(注)土地利用権等割合：法定地上権と認定した。

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	1,870,000	-1,220,000		×	1.0	×	0.7	= 460,000	
2	3,380,000	-2,200,000		×	1.0	×	0.7	= 830,000	
3	120,000			×	1.0	×	0.7	= 80,000	
4	30,000			×	1.0	×	0.7	= 20,000	
5	2,080,000	+3,420,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 3,850,000
一括価格(合計)							5,240,000		

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

競売市場修正：-30%と判定した

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査 三浦（県）-5

所 在：三浦市三崎町小網代字脇小屋 73 番 66
価 格：69,500 円／m²
位 置：京急線「三崎口」駅 2.9 k m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：150 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西 9.5m 市道
用途指定等：1 低専(建蔽率 50%，容積率 100%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	1,185,623 円
物件 2	2,143,317 円
物件 3	0 円
物件 4	0 円
物件 5	2,845,529 円

第7 附属資料の表示

位置図

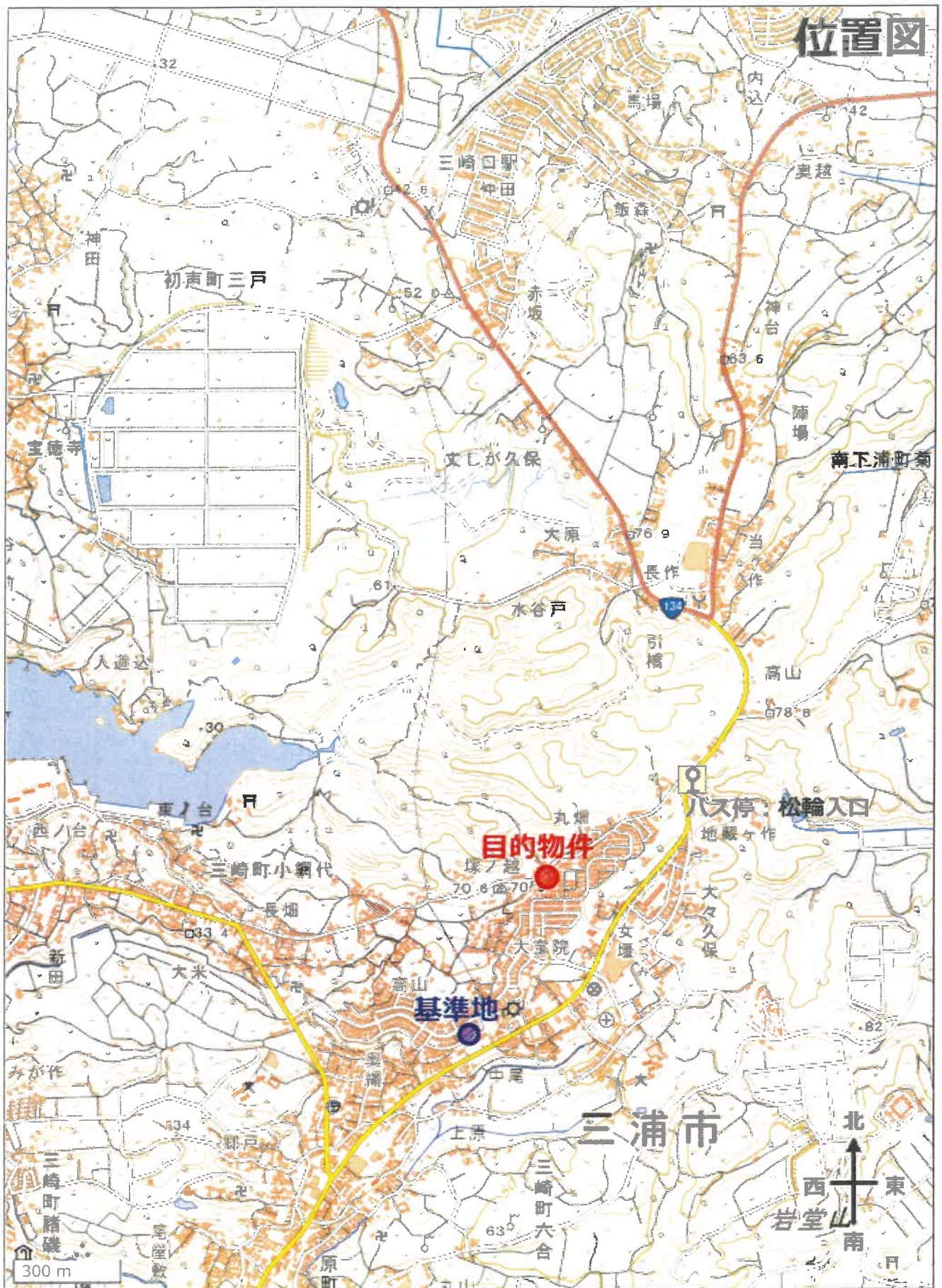
公図写（A4 判～抜粋）

地積測量図写（A4 判～縮小）

建物図面・各階平面図写（A4 判～縮小）

間取図

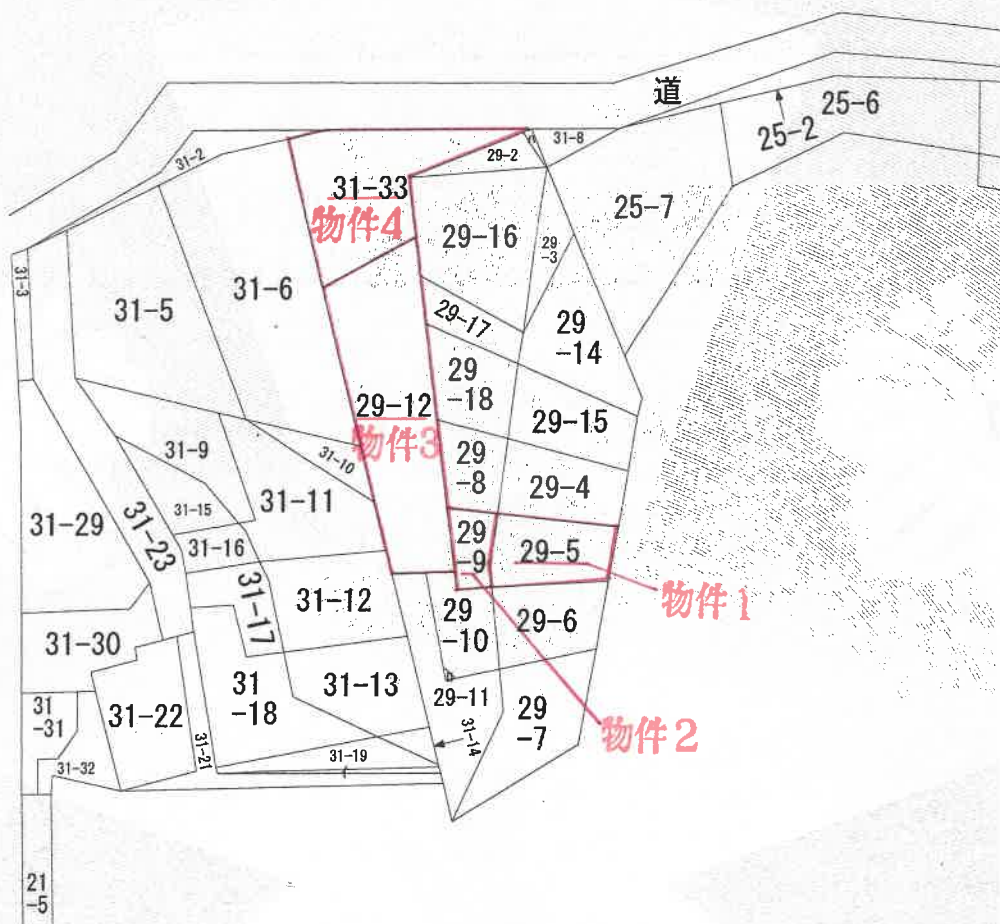
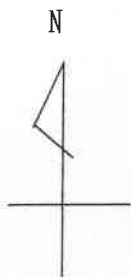
以上



公 図 写

イ 31-20
ロ 29-13

ハ 29-20



(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

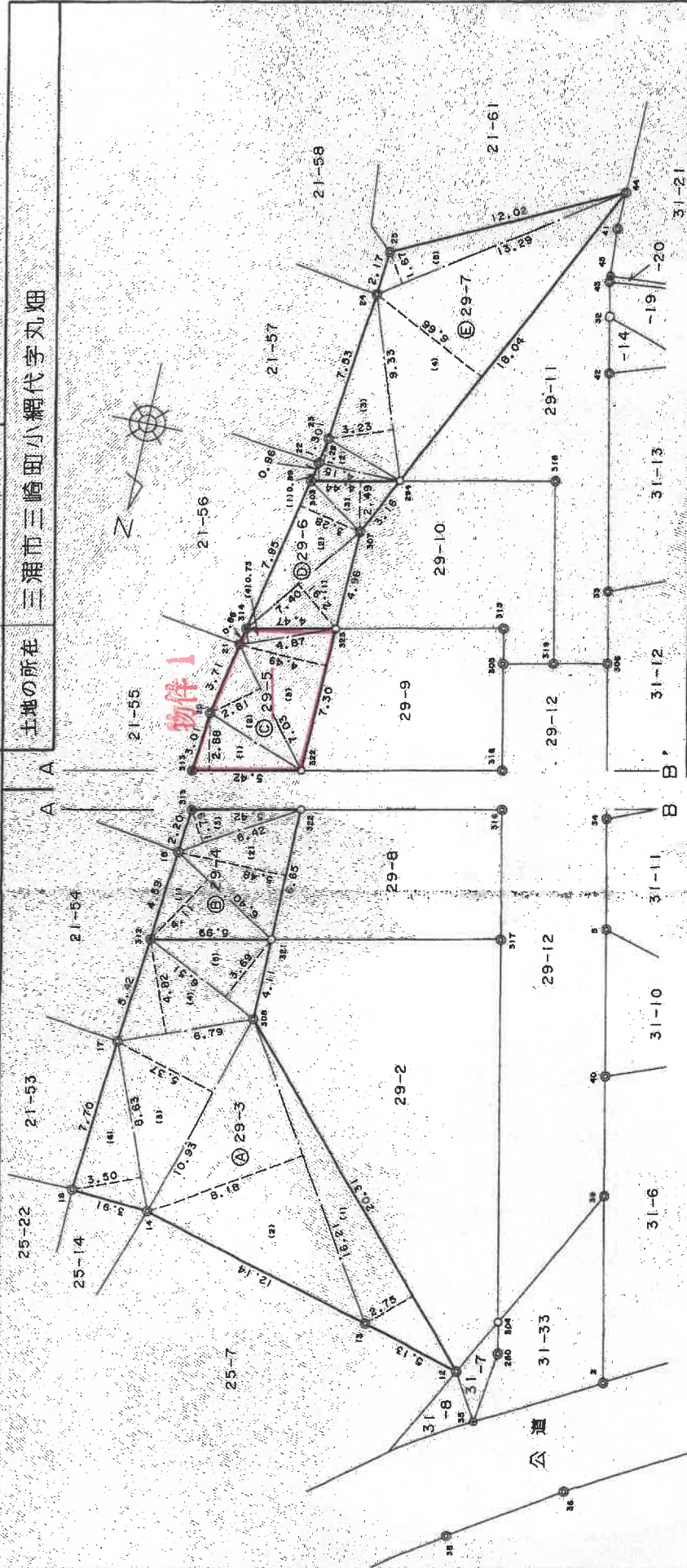
399348

前29-3, 29-4, 29-5, 29-6, 29-7

地積測量図

土地の所在 三浦市三崎町小網代字丸畑

(長瀬前)



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-3				
①	20.31	2.75	55.8525	
2	16.21	8.18	132.5978	
3	10.93	5.37	58.6941	
4	6.79	4.82	32.7278	
5	6.51	3.69	24.0219	
6	8.63	3.50	30.2050	
計			334.0891	m ²
1/2			167.0495	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-4				
②	6.40	4.11	26.3040	
2	6.65	5.46	36.4420	
3	6.42	1.79	11.4918	
計			74.2378	m ²
1/2			37.1189	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-5				
③	5.42	2.88	16.6096	
2	7.03	2.81	19.7543	
3	7.30	4.49	32.7770	
4	4.87	0.73	3.5551	
計			71.6960	m ²
1/2			35.8480	m ²

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-7				
④	4.44	0.89	3.9516	
2	4.15	1.29	5.3535	
3	9.33	3.23	30.3559	
4	18.04	6.66	120.1464	
5	13.29	1.67	22.1943	
計			181.7817	m ²
1/2			90.8908	m ²

境界線の種類
 ○ コンクリート杭
 ● 金属プレート
 ⊕ 金属鉄条
 ○ 図上点

作製者

明(7月作製)

申請人

R 1/250

399349

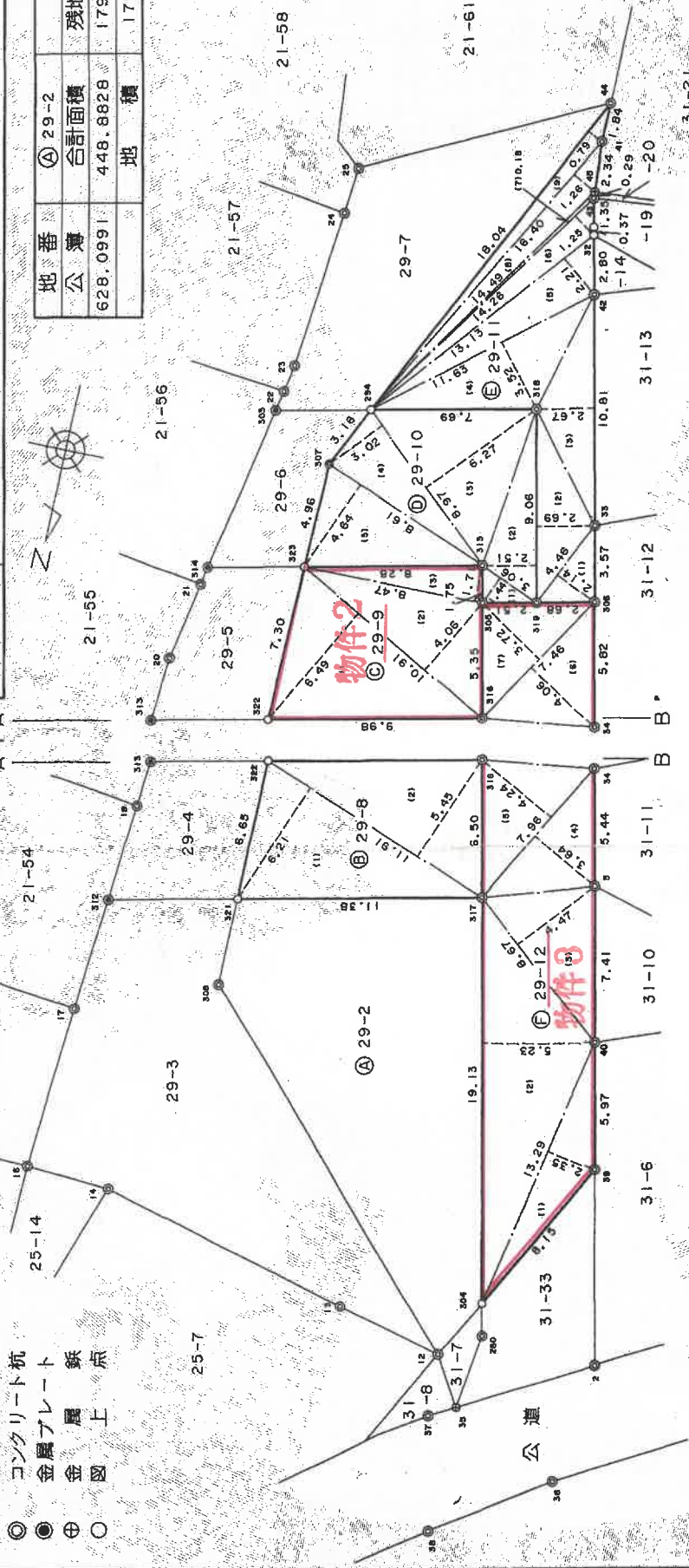
地積測量図

地番 29-9-9, 29-10, 29-11, 29-12, 29-13

土地の所在 三浦市三崎町小網代字丸畑

地番	④ 29-2	残地面積
公簿	合計面積	448.8828
	地積	179.21 m ²

境界線の種類
 ◎ コンクリート杭
 ○ 金属プレート
 ⊕ 金属鉄釘
 ○ 図上点



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-8				
①	11.91	6.21	73.9611	
②	11.91	5.45	64.9095	
計			138.8706	m ²
1/2			69.4353	69.43
29-9				
①	10.91	6.49	70.8059	
②	10.91	4.06	44.2946	
③	8.47	1.71	14.4837	
計			129.5842	m ²
1/2			64.7921	64.79

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-10				
①	3.06	1.44	4.4064	
②	9.06	2.51	22.7406	
③	8.97	6.27	56.2419	
④	8.97	3.02	27.0894	
⑤	8.61	4.64	39.9504	
計			150.4287	m ²
1/2			75.2143	75.21

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-11				
①	4.46	2.14	9.5444	
②	9.06	2.69	24.3714	
③	10.81	2.67	28.8627	
④	11.63	3.52	40.9376	
⑤	13.13	2.21	29.0173	
⑥	14.26	1.25	17.8250	
⑦	14.49	0.18	2.6082	
⑧	16.40	1.26	20.6640	
⑨	18.04	0.79	14.2516	
計			188.0822	m ²
1/2			94.0411	94.04

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
29-12				
①	13.29	2.35	31.2315	
②	19.13	5.23	100.0499	
③	8.67	4.47	38.7549	
④	7.96	3.64	28.9744	
⑤	7.96	4.24	33.7504	
⑥	7.46	4.06	30.2876	
⑦	7.46	3.72	27.7512	
計			290.7999	m ²
1/2			145.3999	145.39

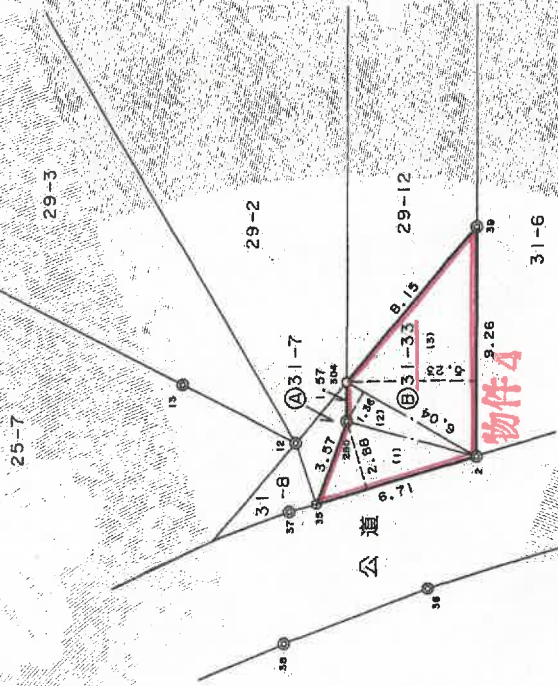
作製者 土

月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

(長源約)



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
31-33				
①	6.71	2.88	19.3248	
②	6.04	1.36	8.2144	
③	9.26	5.23	48.4298	
計			75.9690	m ²
1/2			37.9845	37.98

地番	①31-7	
公簿	合計面積	残地面積
42.4714	37.9845	4.4869
	地積	4.48 m ²

- 境界線の種類
- コンクリート杭
 - 金属プレート
 - ⊕ 金属 釘
 - 図上 点

003155

各階平面

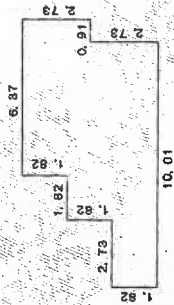
建築物各階平面図

家屋番号 29-9

建築物の所在 三浦市三崎町小網代字丸畑29番地9、29番地5

物件5

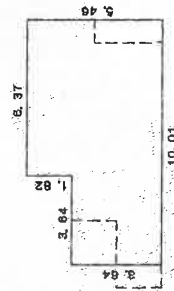
1 階



1.82 X 2.73 = 4.9686
 3.64 X 1.82 = 6.6248
 5.46 X 5.46 = 29.8116
 2.73 X 0.91 = 2.4843
 43.8893

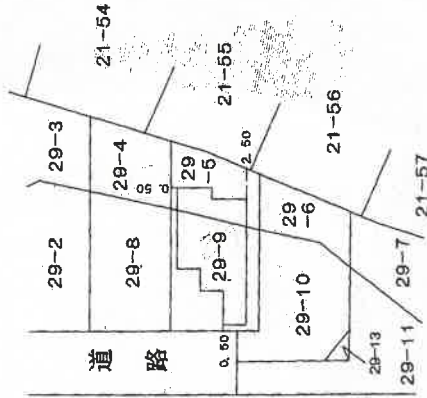
床面積 43.88 m²

2 階



3.64 X 3.64 = 13.2496
 5.46 X 6.37 = 34.7802
 48.0298

床面積 48.02 m²



平成29年8月8日登記

(長巻紙)

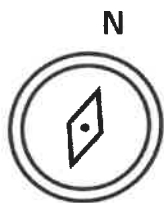
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調書12)

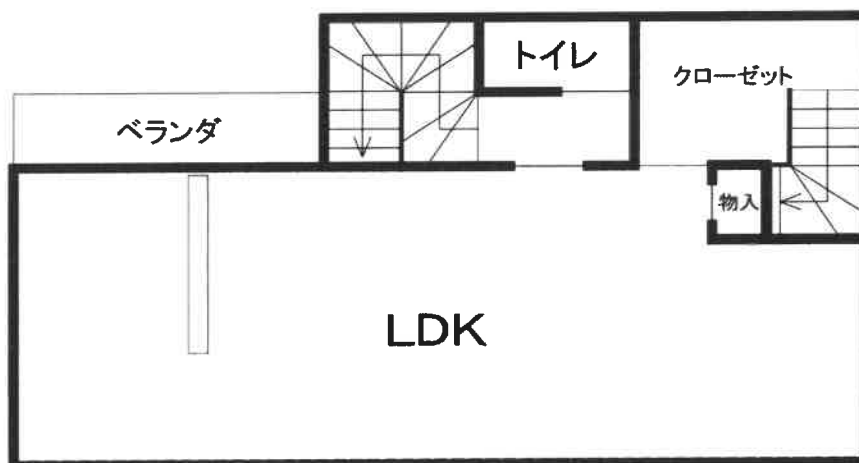


間取図

3階



2階



1階

