

注 意 書

令和6年(ワ)第11号

- 1 本件では、現況調査報告書の他に令和6年11月22日付執行官作成の上申書及び補充現況調査報告書が提出されていますので、併せてご覧ください。
- 2 本件では、評価書の他に令和7年3月17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 6 月 5 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 31 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 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	22,910,000 18,328,000	一括	4,582,000	283,616	60,773
1	5,730,000				
2	11,450,000				
3	5,730,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 36.76 平方メートル
2 階 36.76 平方メートル
3 階 36.76 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 平方メートル

(物件 1 ないし 3 の未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床 面 積 21.65 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

101 号室につき、本件所有者が占有している。

201 号室につき、D 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。

301 号室につき、G 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。

【物件番号 2】

102 号室につき、A 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。

103 号室につき、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。

202 号室につき、E 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。

203 号室につき、本件所有者が占有している。

302 号室につき、H 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。

303 号室につき、I 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。

【物件番号 3】



105号室につき、C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。

205号室につき、F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。

305号室につき、J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 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～3】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番26番8，地積236.06平方メートル，所有者K，借地人本件所有者）につき借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

本件建物の敷地に関連して、未払賃料請求訴訟における原告勝訴判決が確定している。

敷地所有者Kは、土地賃貸借契約の更新料及び名義書換料の支払いを買受人に対して求める可能性がある。

地代代払の許可あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 2 6 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 2 6 番 8 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 2 6 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 2 6 番 8 の 2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 36.76 平方メートル
2 階 36.76 平方メートル
3 階 36.76 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 3

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 平方メートル

(物件 1 ないし 3 の未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床 面 積 21.65 平方メートル



令和6年11月22日

横浜地方裁判所横須賀支部競売係 御中

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松 村 平 仁

上 申 書

令和6年（ケ）第11号事件の現況調査報告書につき、7枚目に記載した横浜地方裁判所横須賀支部令和6年（ワ）第165号未払賃料請求訴訟については、令和6年10月15日に、原告勝訴の判決により終了しておりますので、この旨上申します。

以 上

令和 6 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 4 月 23 日提出

補充現況調査報告書

令和 6 年 7 月 4 日提出の標記事件の現況調査に関してなした補充調査の結果
を報告します。

横浜地方裁判所横須賀支部
執行官 野 村 剛

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ N (物件1～3建物所有者(破産者)破産管財人弁護士)	1 目的外土地(神奈川県横須賀市汐入町三丁目26番8)の南西側にある車庫(未登記)は、物件1～3建物所有者(破産者)の所有です。利用状況としては、物件1～3建物所有者(破産者)が不要物を置く物置として利用していたと聞いています。 2 当職としては、車庫(未登記)については、物件1～3建物の存する一棟の建物の附属建物と認識しています。 (令和7年4月2日聴取) 3 車庫(未登記)内に第三者の工務店の労災保険関係成立票などが残っているとのことですが、所有者(破産者)元代表者から聴取したところによると以前房総ハイツの修繕を依頼した業者が修繕時の置き場として使用していた物が残ってしまっているだけで、第三者に賃貸などしていないとのことでした。 (令和7年4月23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 物件1～3建物所有者は、令和6年12月23日午後4時に横浜地方裁判所横須賀支部で破産開始決定を受けており、補充現況調査報告書提出日現在は、破産管財人弁護士Nが破産管財業務として物件1～3建物を管理している。
- 2 添付の配置図の未登記附属建物と記載された位置に、下記の車庫（未登記）が存在する。同車庫は、令和6年度固定資産（家屋）公課証明書上の所有者名義が物件1～3建物所有者（破産者）であり、関係人においても、物件1～3建物所有者（破産者）の所有である旨の陳述がある。また、使用者についても物件1～3建物所有者（破産者）である旨の陳述がある。立入調査の結果においては、第三者の荷物と思われる物が置かれていたものの、関係人の陳述によれば物件1～3建物の修繕を依頼していた工務店の現場の荷物がそのまま残ってしまっているだけとのことであり、同法人の登記は既に解散し閉鎖されていた。内部の利用状況は物置として利用されていた。物件1～3建物の登記上の床面積を合算しても一棟の建物の床面積と一致しないが、建物図面等からすると一棟の建物の床面積は、物件1～3建物のそれぞれの間に存在する階段部分を物件1～3建物に加えたものと思料される。以上の状況（主たる建物である物件1～3建物及びその建物の存する一棟の建物と近接した位置（同一敷地内）に存在していること、物件1～3建物と所有関係が一致していること、車庫であり、物置としても利用されていることなどから物件1～3建物及びその建物の存する一棟の建物の経済的効用を全うさせる働きをするものと認められること）から、前記車庫（未登記）は物件1～3建物及びその建物が存する一棟の建物の未登記附属建物と認めた。なお、占有者については物件1～3建物所有者として報告し、物件の状況は添付の写真のとおりである。

記

未登記附属建物

種類：車庫

（利用状況は物置であるが、構造の変更がないため課税上の車庫を採用した。）

構造：軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積：21.65平方メートル

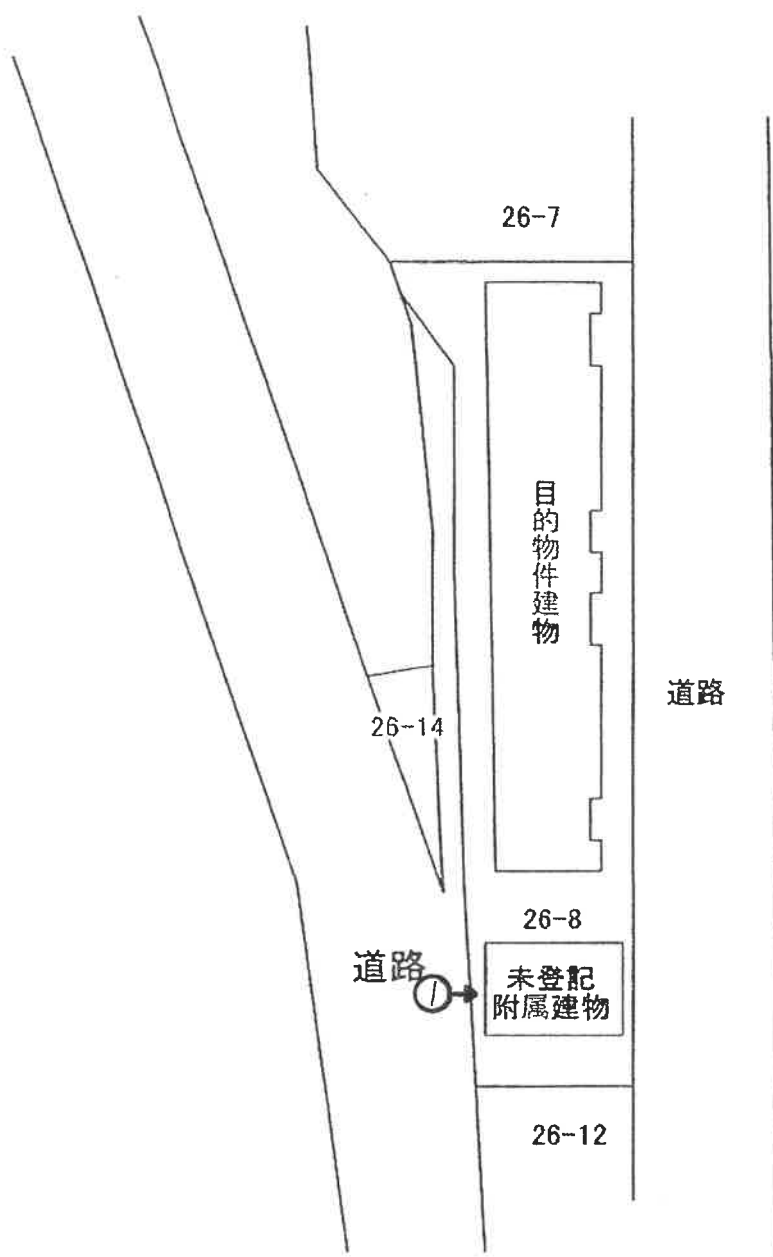
- 3 前記未登記附属建物は、側面に数箇所の穴が開いており、外観調査、内部立入調査によると屋根が大きく損傷しており、木製の板やブルーシートを使用して応急処置をしている状況であった。
- 4 前記未登記附属建物は、課税上の屋根の構造は亜鉛メッキ鋼板葺となっていたものの、外観、立入調査の結果からビニール板葺として報告する。

(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7年4月2日(水) 13:18-13:22	目的物件所在地	未登記附属建物外観調査 写真撮影
令和7年4月2日(水) 15:03-15:08	電話聴取	物件1～3建物所有者破産管財人弁護士から事情聴取
令和7年4月22日(火) : -:	目的物件所在地	未登記附属建物外観調査 同立入調査 写真撮影
令和7年4月23日(水) 15:27-15:33	横浜地方法務局横須賀支局	閉鎖事項全部証明書交付申請
令和7年4月23日(水) 16:10-16:12	電話聴取	物件1～3建物所有者破産管財人弁護士から事情聴取
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 7年 4月22日 未登記附属建物は不在で施錠されていたので、立会人〇を立ち会わせ、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

配置図



N





①

令和 6 年(ケ)第 11 号
令和 6 年 3 月 12 日受理
令和 6 年 7 月 4 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 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積	1 階	100.40 平方メートル
	2 階	102.72 平方メートル
	3 階	100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積	1 階	17.99 平方メートル
	2 階	17.99 平方メートル
	3 階	17.99 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積	1 階	100.40 平方メートル
	2 階	102.72 平方メートル
	3 階	100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 36.76 平方メートル
2 階 36.76 平方メートル
3 階 36.76 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 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 ☒ 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				
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				
敷地	「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				
住居表示	(住居表示未実施)				
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：				
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				
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				
敷地	「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

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3	
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 ☒ 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	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日	
敷地	「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	
住居表示		
建物	物件	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として使用している ☐ 「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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日	
敷地	「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・30 ----- 自 R5・10・30 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・1 ----- 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 39,000円	
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・1 ----- 自 R5・1・1 至 R6・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	
1	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・6・6 ----- 自 R5・4・15 至 R7・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・3・30 ----- 自 R5・3・30 至 R7・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・21 ----- 自 R5・11・21 至 R7・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 44,000円	
1	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・1・20 ----- 自 R5・4・14 至 R7・4・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・29 ----- 自 R5・10・29 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・28 ----- 自 R5・8・28 至 R7・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 44,000円	
3	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・6・20 ----- 自 R5・6・20 至 R7・6・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1、2、3関係)			
所 在	横須賀市汐入町三丁目		
地 番	2 6 番 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 3 6 . 0 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (K)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■K(土地所有者) ■L(建物所有者代表者))の陳述／■提示文書(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	平成1 6 年 6 月 2 5 日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成1 6 年 6 月 2 5 日	
	期 間	平成1 6 年 6 月 2 5 日から ☒ 平成2 9 年 3 月 3 1 日まで1 3 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 契 約 等	期 間	平成2 9 年 4 月 1 日から ☒ 令和2 9 年 3 月 3 1 日まで3 0 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 1 , 8 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 年 月分～ 年 月分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	名義書換料 更新料		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 6 年 7 月 2 日現在 金 4 1 8 , 0 0 0 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [横浜地方裁判所横須賀支部 令和 6 年(ワ)第 1 6 5 号 ☒ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	滞納地代は、令和5年1 0 月分から令和6年7月分までの1 0 ヶ月分で計算した		
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 (102号室占有者)	1 私は、102号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 賃料は差押になっています。そのためなのか、令和5年10月29日に契約期間が終了しましたが、その後の更新契約は行っていません。 3 室内で猫を1匹飼っていますので、壁紙は損傷しているところがあります。また、自分で補修しているところもあります。猫を飼うことについては、入居時に家主から了解を得ています。 4 雨漏り水漏れ等はありません。4、5年前にエアコンが壊れましたが、交換して貰いました。
■ B (103号室占有者)	1 私は、103号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 犬猫等のペットは飼っていません。 3 賃料の差押にはなっていません。 4 雨漏りはありませんが、水道の蛇口から水がポタポタと落ちます。
■ C (105号室占有者)	1 私は、105号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 犬猫等のペットは飼っていません。雨漏り水漏れはありませんが、道路側の窓で結露がひどいです。 3 ガスは、入居したときから調子が悪かったので、使用していません。浴室は、自分で用意した電気温水器を使用しています。
■ D (201号室占有者)	1 私は、201号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。私は株式会社仁科の代表取締役の知り合いだったので、敷金はありません。 2 犬猫等のペットは飼っていません。 3 雨漏りはありません。1年位前にトイレで水漏れがありましたが、直して貰いました。通路にある給湯器からは、水が漏れています。これは全体の問題だと思いますが、1階通路に水が溜まっています。コンクリートから漏れているのです。 4 101号室は階下の部屋ですが、昨年だったか高齢の男性が孤独死したと聞いております。
■ E (202号室占有者)	1 私は、202号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 家賃は、月50,000円だったのが、令和3年から月45,000円になりました。家賃の差押はなっていません。 3 犬猫等のペットは飼っていません。雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、部屋にカビがあります。
■ M (205号室占有者の知人)	1 205号室は、Fが賃借して住居として使用しているのですが、Fは高齢なので、今は一時的に私の家にいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (301号室占有者)	2 私は時々この部屋に来て郵便物を取りに来たり掃除をしたりしています。 1 私は、301号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりですが、賃料の差押を受けています。 2 差押債権者に支払っているのは、40,000円です。4,000円は管理費だから支払わなくて良いと言われたのです。 3 犬猫等のペットは飼っていません。 4 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。
■ H (302号室占有者)	1 私は、302号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりですが、賃料の差押を受けています。 2 差押債権者には、契約書記載のとおり毎月45,000円を支払っています。 3 雨漏りはありませんが、トイレのタンクが割れているので水漏れがします。今は、自分でテープを貼って補修しています。 4 6月3日に照明器具が床に落下して使用できない状態です。 5 下駄箱の蓋が片方取れてなくなっています。
■ I (303号室占有者)	1 私は、303号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 犬猫等のペットは飼っていません。 3 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、サッシが固くて開くのにかがいます。 4 203号室は、この下の部屋ですが、居住していた高齢の女性が孤独死したと聞いております。
■ J (305号室占有者)	1 私は、305号室を賃借し、住居として使用しています。入居日や賃料等は契約書記載のとおりです。 2 令和5年6月20日からの賃貸借契約書は、手元にありますが、署名捺印していないものです。
■ K (目的外土地所有者)	1 目的外土地は、私が相続した土地ですが、昔から借地として人に貸していたところです。今の建物が出来る前には、家が3軒位建っていました。 2 本件一棟の建物は、昭和63年2月新築ですが、目的外土地は昭和62年4月1日から30年という期間で契約をしています。この契約の途中から株式会社仁科が土地賃借人となったので、陳述書には株式会社仁科の占有開始時期を記載したのです。 3 株式会社仁科は、上記契約期間が終了した平成29年3月31日以降は更新料も支払っていませんし更新契約もしておりませんが、旧借地法の規定により、平成29年4月1日から令和29年3月31日までの30年とい期間で契約が法定更新されたのだと考えております。 4 地代は、令和5年10月分から支払われておりません。そこで、令和5年10月分から令和6年5月分までの334,400円を請求する訴えを

(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
■ L (建物所有者会社代表者)	提起しております。 5 今のところは、土地の明け渡しを求めることは考えておりません。 6 更新料や名義書換料については、土地賃貸借契約書上は更地価格の8パーセントが更新料で、名義書換料は2, 232, 000円という記載があります。しかし、これが適正なものなのか分かりませんので、今後は、横須賀市の取引慣例に従った適正な形で取り決めたいと思っております。 1 本件一棟の建物は、房総ハイツという共同住宅です。所有者会社が各入居者に賃貸しております。 2 賃料は、本件競売事件の債権者に差し押さえられています。賃料と管理費を別に徴収していなかったもので、管理費だけ入ってくることはありません。後から入居した部屋などは差し押さえられていないところもありますので、そういうところから入ってくる賃料で共益費を賄っています。 3 目的外土地所有者に地代を支払っていないので、当社に対して訴訟提起されましたが、当社としては支払いようがないという状態です。 4 101号室と203号室の入居者は、孤独死しました。警察、行政への届出や部屋の片付けなども当社で行いました。 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

執行官の意見

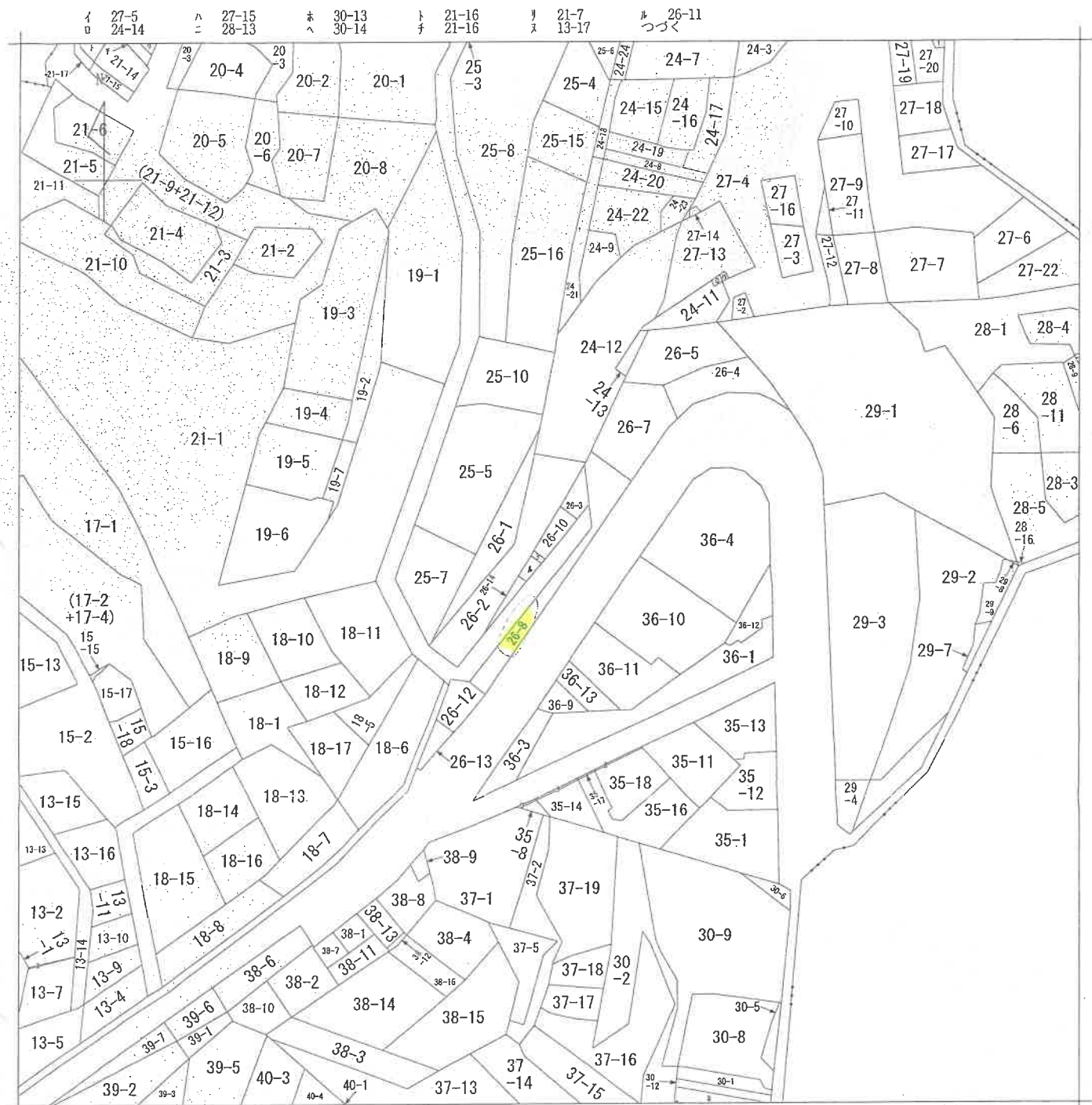
- 1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件一棟の建物（物件1、2、3の建物）は12部屋の共同住宅であり、その内10部屋を各入居者が所有者会社から賃借し、住居として使用していることが認められる。2部屋については、空室として所有者会社が占有していることが認められる。
- 2 入居日や賃料等は、5枚目と6枚目に記載のとおりである。301号室の賃料について、入居者Gは、賃料40,000円・共益費4,000円と差押債権者に言われたとのことであるが、契約書上は管理費として別途徴収されているものではなく、賃料月額44,000円である。
- 3 室内の状況等は、関係人陳述のとおりである。
- 4 関係人の陳述によれば、目的外土地の地代には滞納があり、訴訟が提起されている。
- 5 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（目的外土地）は、南東側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、北西側では、建築基準法適用外の市道に接している。

以 上

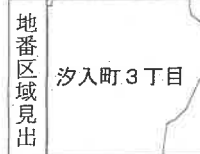
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月15日(金) 14:00-14:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 Gから事情聴取
令和6年 3月26日(火) 12:20-12:25	所有者会社の所在地	所有者代表者と面談・事情聴取
令和6年 4月26日(金) : :	書面照会(郵送)	目的外土地所有者に照会書送付
令和6年 5月24日(金) 16:00-16:15	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書差置
令和6年 6月 3日(月) 10:00-11:20	目的物件所在地	立入調査(103、201、202、301、303) 写真撮影 B、D、E、G、Iと面談 [評価人同行]
令和6年 6月 4日(火) 14:00-14:15	目的物件所在地	立入調査(105) 写真撮影 Cと面談 [評価人同行]
令和6年 6月 8日(土) 9:30-9:50	目的物件所在地	立入調査(302) 写真撮影 Hと面談 [評価人同行]
令和6年 6月13日(木) 14:00-14:20	目的物件所在地	立入調査(102、205) 写真撮影 A、Fと面談 [評価人同行]
令和6年 6月24日(月) 17:00-17:25	目的物件所在地	立入調査(101、203、305) 写真撮影 Jと面談 [評価人同行]
令和6年 7月 2日(火) 17:40-17:45	電話聴取(執行官室)	目的外土地所有者Kから事情聴取
令和6年 7月 3日(水) 13:05-13:10	電話聴取(執行官室)	建物所有者会社代表者Lから事情聴取
(特記事項) ■ 令和 6年 6月24日 目的物件(101号室)は不在だったので、立会人を立ち会わせ、目的物件(203号室)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	所在	横須賀市汐入町三丁目				地番	26番8			
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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和6年2月1日

宇都宮地方務局

地図整理番号：M50904

登記官

(1/2)

(13枚目)

ア 26-9
イ 35-20
ウ 35-19
エ 35-15

本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

252899

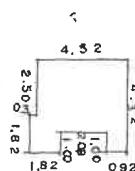
各階平面図

建物番号	26-8	建物名称	26-8
建物所在地	汐入駅3丁目	横須賀市	汐入町3丁目26番地8

1階・2階・3階 (各階同型)

建物の存する部分

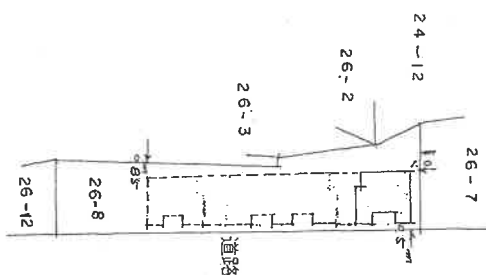
1階・2階・3階



0.192	×	4.32	=	3.9744
2.08	×	3.32	=	6.9056
1.52	×	4.32	=	6.5664
0.36	×	1.82	=	0.5460
				17.9924

床面積

1階	17.99
2階	17.99
3階	17.99



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局横須賀支庁管轄)

令和6年1月23日

登記官

(日調連12)

製作者	生地調査	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	------	----	-------	-----	--	----	-------

252900 各階平面

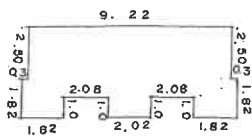
建築物各階平面図

家屋番号 汐入町3丁目26番8号2
建物の所在 横須賀市汐入町3丁目26番地8

1階・2階 3階 (各階同型)

建築物の存する部分

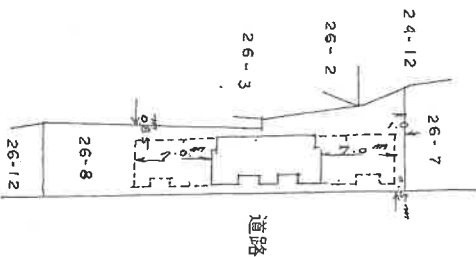
1階・2階・3階



0.30	x	1.82	=	0.5460
1.52	x	4.32	=	6.5664
2.08	x	3.32	=	6.9056
2.02	x	4.32	=	8.7264
2.08	x	3.32	=	6.9056
1.52	x	4.32	=	6.5664
0.30	x	1.82	=	0.5460
				36.7624

床面積

1階	36.76	m ²
2階	36.76	m ²
3階	36.76	m ²



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を証明した書面である。
(横須賀市方法務局横須賀支局管理)
令和6年1月23日 宇都宮地方裁判所

登記官

(日調連)

作製者

10日作製

縮尺

1/250M

申請人

縮尺

1/500M

(平家)

24.3.24

令和6年1月23日
宇都宮地方検察庁
(横浜地方検察庁横浜支庁管轄)

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。

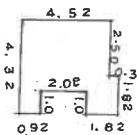
252901 各階平面図

家屋番号	26番8, 3	建物各階平面図
建物の所在	横須賀市汐入町3丁目26番地8	

1階・2階・3階 (各階同型)

建物の存する部分

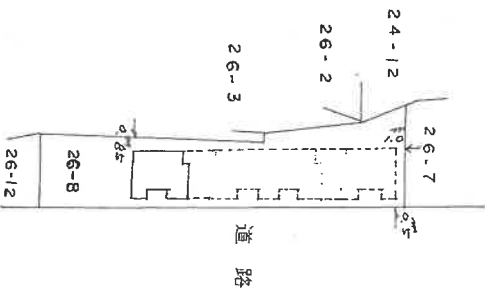
1階, 2階, 3階.



0.92	4.32	3.9744
2.08	3.32	6.9056
1.52	4.32	6.5664
0.30	1.82	0.5460
		17.9924

床面積

1階	17.99 m ²
2階	17.99 m ²
3階	17.99 m ²



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日測地12)

作製者

月10日作製)

縮尺

1/250 M

申請人

縮尺

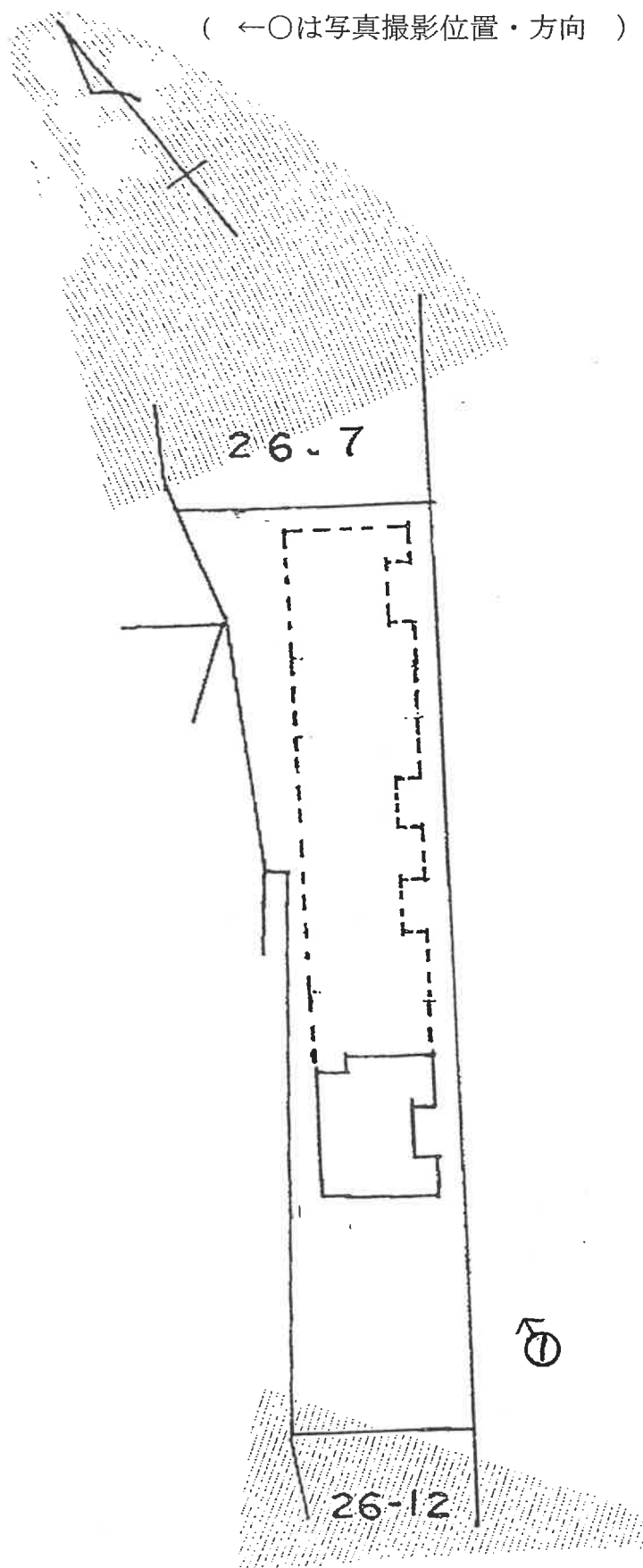
1/500 M

(衣類箱)

3.3.24

写真撮影位置図

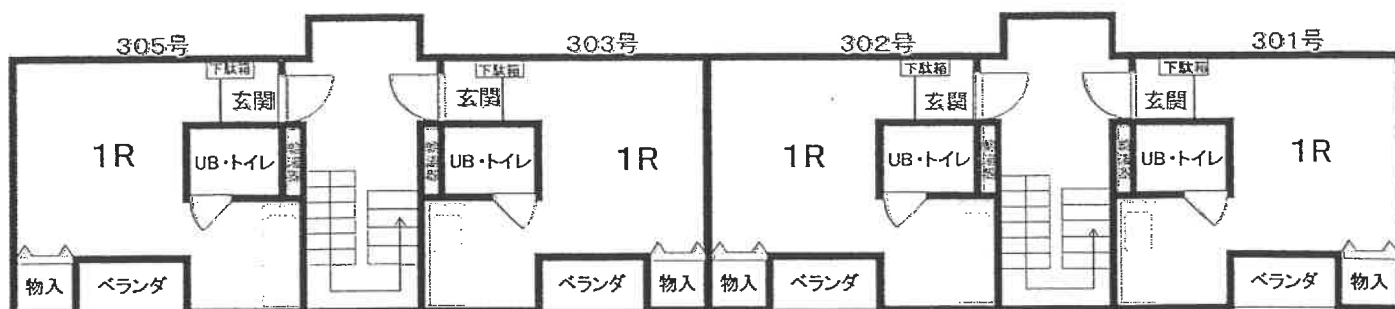
(←○は写真撮影位置・方向)



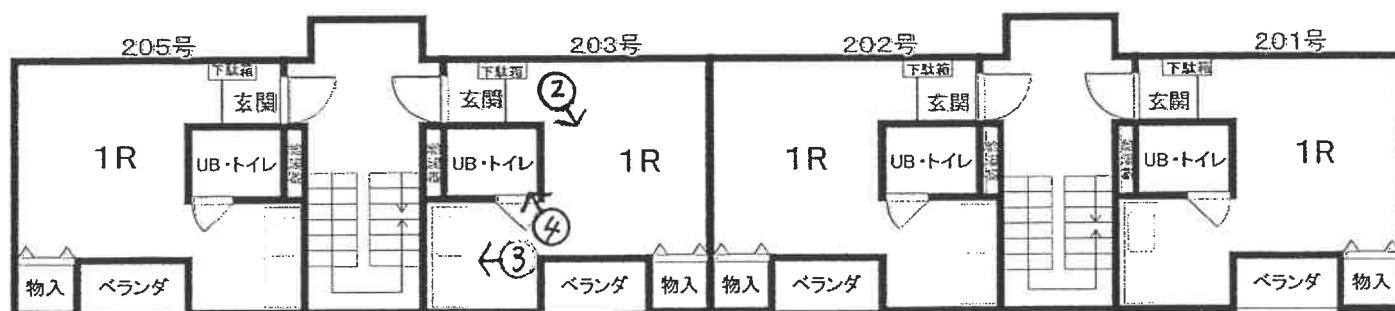
概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

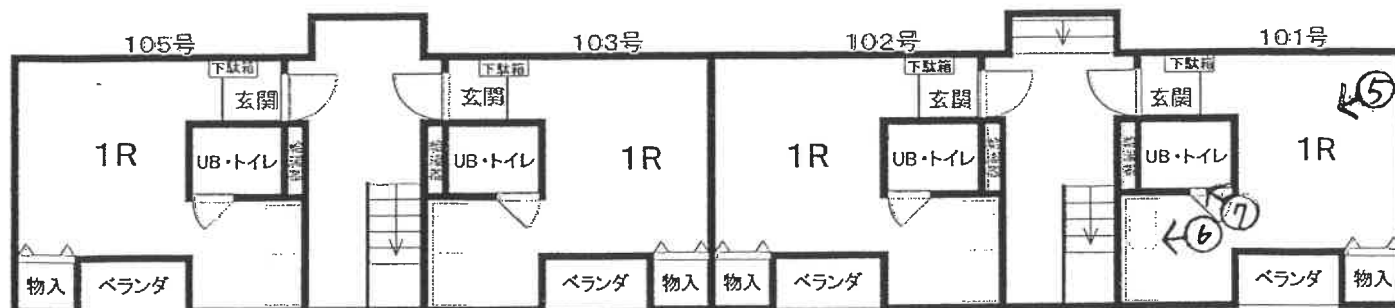
3階



2階



1階



N





1
物件 1 ～ 3 建物の外観



2
203号室



3
同



4
同



5
101号室



6
同



7
同

余 白

横浜地方裁判所横須賀支部 御 中

上 申 書

評価人 黒羽 聡

標記事件につき、先に提出した評価書の訂正及び新たに判明した事項について、下記のとおり上申します。尚、先に提出しました評価書の評価額に変更はありません。

記

1 評価書6頁の訂正箇所

借地権の範囲に関して錯誤があったため次のように訂正する。

誤

画 地 条 件	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約33m、奥行約10m
	地 勢	南東接面道路、北側隣地より低いほかはほぼ平坦
	地 積	借地面積とほぼ同じ
接 面 道 路 の 状 況		・南東側約9.5m市道（建築基準法第42条1項）に約33m接面 ・北西側約1m市道（建築基準法適用外）に約30m接面

正

画 地 条 件	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約36m、奥行約10m
	地 勢	南東接面道路、北側隣地より低いほかはほぼ平坦
	地 積	借地面積とほぼ同じ
接 面 道 路 の 状 況		・南東側約9.5m市道（建築基準法第42条1項）に約36m接面 ・北西側約1m市道（建築基準法適用外）に約26m接面 ・北西側約10.6m市道（建築基準法42条1項）に約8m接面

尚、借地権の存する汐入町3丁目26番8の実測図等がないため、公簿地積と測量実施後の地積には相違が生じる可能性がある。

2 新たに判明した事項

本件借地権の存する汐入町3丁目26番8に、目的物件1乃至3建物のほかに未登記附属建物の存在が判明した。（別添配置図参照）

3 未登記附属建物の概要

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積 21.65㎡

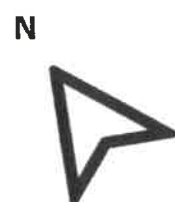
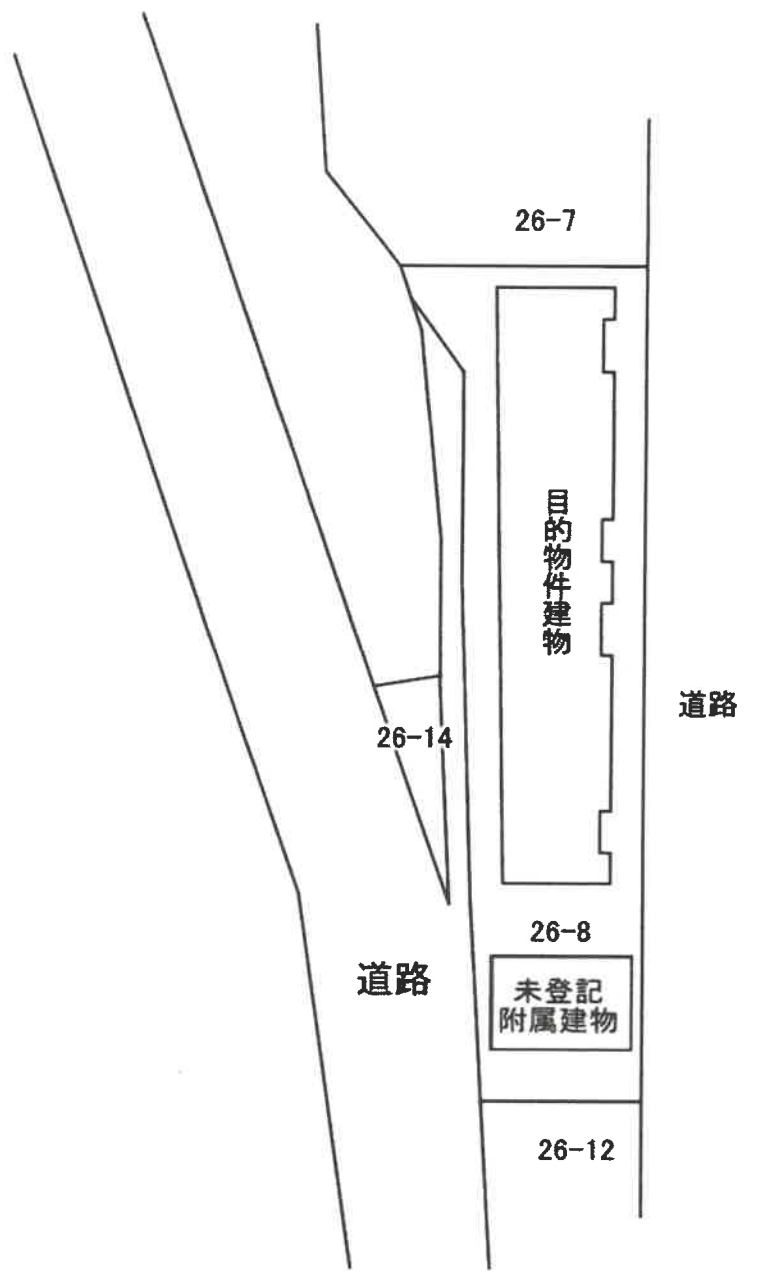
建築年 平成6年（固定資産(家屋)公課証明書）

4 経済価値

未登記附属建物は建築後約31年経過しており既に償却済みである。また、側面の数箇所に穴が開いており、屋根も損傷した箇所にブルーシートを被せて対処している等管理の状態も劣っている。

従って、建築経過年数、現況から未登記附属建物の経済価値はなしと判定した。

配置図



令和 6 年 (ケ) 第 11 号
令和 6 年 6 月 3 日外 現地調査
令和 6 年 7 月 4 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

第1 評価額

一括価格(合計)	
金22,910,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金5,730,000円
物件2(建物)	金11,450,000円
物件3(建物)	金5,730,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～3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 目的物件の

物 件 番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
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（一棟の建物の表示）

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 17.99 平方メートル
2 階 17.99 平方メートル
3 階 17.99 平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在 横須賀市汐入町三丁目 26 番地 8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3 階建

床 面 積 1 階 100.40 平方メートル
2 階 102.72 平方メートル
3 階 100.40 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 汐入町三丁目 26 番 8 の 2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建

床 面 積 1階 36.76平方メートル
2階 36.76平方メートル
3階 36.76平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横須賀市汐入町三丁目26番地8

建物の名称 房総ハイツ

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建

床 面 積 1階 100.40平方メートル
2階 102.72平方メートル
3階 100.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汐入町三丁目26番8の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建

床 面 積 1階 17.99平方メートル
2階 17.99平方メートル
3階 17.99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

位 置 ・ 交 通	京浜急行線 「横須賀中央」 駅の西方約650m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	立地適正化計画	都市機能誘導区域内 居住誘導区域内
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区 宅地造成工事規制区域 屋外広告物規制地域
土 地 の 利 用 権	賃借権	
借地権の存する 土 地 の 表 示	汐入町3丁目26番8 宅地 借地面積236.06㎡ 所有者 K	
面 地 条 件	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約33m、奥行約10m
	地 勢	南東接面道路、北側隣地より低いほかはほぼ平坦
	地 積	借地面積とほぼ同じ
接 面 道 路 の 状 況	・南東側約9.5m市道(建築基準法第42条1項)に約33m接面 ・北西側約1m市道(建築基準法適用外)に約30m接面	
土地の利用状況等	物件1～3の建物敷地として利用。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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり

借地契約の概要	土地賃借権契約の内容は次のとおりである。 (契約書による) 賃貸人 土地所有者 賃借人 建物所有者 占有開始 平成16年6月25日 現在期間 平成29年4月1日～令和29年3月31日 面積 236.06㎡ 賃料 現行月額41,800円 滞納状況 418,000円 (R6.7.2現在)
特記事項	○Kの執行官への陳述によると ・Kは現在の借地期間は法定更新によると認識している。 ・滞納地代があり訴訟を提起している。 ・今のところ、土地の明け渡しを求めることは考えていない。

2. 建物の概況及び利用状況（物件1～3）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月20日 新築（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋根	モルタル防水
	外壁	タイル貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
	その他	なし
一棟の床面積	1階：100.40㎡、2階：102.72㎡、3階：100.40㎡ 延べ303.52㎡	
物件1専有面積	1階：17.99㎡、2階：17.99㎡、3階：17.99㎡	
物件2専有面積	1階：36.76㎡、2階：36.76㎡、3階：36.76㎡	
物件3専有面積	1階：17.99㎡、2階：17.99㎡、3階：17.99㎡	
現況用途	現況用途	共同住宅
	間取り	1R×12 （附属資料間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年6月3、4、8、13、24日内部立入調査。 建物の占有状況等は次頁一覧表のとおり。	

特 記 事 項	・102号室 猫1匹飼っているため、壁に引っかき傷が見られる。エアコンを、4, 5年前に交換してもらった。 ・103号室 流しの水栓に水漏れがある。 ・105号室 道路側の窓に結露が生じる。入居時から浴室のガス設備が機能せずお湯がでなかったが、電気器具を持ち込み代用している。 ・201号室 部屋の外の給湯器の配管から水漏れがあり、通路が水で濡れている。 ・202号室 部屋の各所にカビの発生がある。 ・302号室 トイレのタンクにひび割れがある。照明器具が落下し電気コードが切れた状態にある。下駄箱の蓋の片側が取れている。 ・303号室 窓サッシの開閉が固い。尚、303号室に限らず他の部屋でも見られた。 ・市役所において、建築計画概要書の備付はなかった。建築確認、検査済みの記録の提示はあり、当記録が本件建物と一致すると思われるが確証を得るには至らなかった。 ・Lの執行官への陳述によると 101号室と203号室の入居者は孤独死した。行政等への届け出や部屋の片付けは所有者会社が行った。
---------	---

建物の占有者等の状況一覧

物件 番号	部屋 番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷 金 等 円
1	101号室	所有者が占有している。(空室)				
2	102号室	所有者	A	R5. 10. 30～期間の定めなし	45, 000	45, 000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
2	103号室	所有者	B	R5. 10. 1～R7. 9. 30	39, 000	39, 000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				

3	105号室	所有者	C	R5. 1. 1～R6. 12. 31	40,000	40,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
1	201号室	所有者	D	R5. 4. 15～R7. 4. 14	44,000	0
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
2	202号室	所有者	E	R5. 3. 30～R7. 3. 29	45,000	50,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
2	203号室					
		所有者が占有している。（空室）				
3	205号室	所有者	F	R5. 11. 21～R7. 11. 20	44,000	44,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
1	301号室	所有者	G	R5. 4. 14～R7. 4. 13	44,000	0
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
2	302号室	所有者	H	R5. 10. 29～期間の定めなし	45,000	45,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
2	303号室	所有者	I	R5. 8. 28～R7. 8. 27	44,000	44,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
3	305号室	所有者	J	R5. 6. 20～R7. 6. 19	30,000	45,000
		占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

① 土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 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)
1	204,000	90 100	184,000	×236.06	×0.9	= 39,090,000

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。

地価調査 横須賀（県）5-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 221,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 204,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：基準地の所在する地域は対象地域に比して街路条件、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：形状、地勢等で劣り、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	39,090,000	× 0.54	借地権	= 21,110,000

(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 $0.6 \times 0.9 = 0.54$

② 物件1～3(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並びに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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	250,000	×53.97	÷0.71	×0.21	=3,990,000
2	250,000	×110.28	÷0.73	×0.21	=7,930,000
3	250,000	×53.97	÷0.71	×0.21	=3,990,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ・ 経過年数37年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

1. 積算価格の判定

積算価格は前記により求めた価格を基に、建物に土地利用権等価格を加算して求めた。

③ 積算価格

物件 番号	建物価格 (円)	土地利用権等価格の 加算 (円)	積算価格 (円)	価格構成比
1	3,990,000	+5,220,000	= 9,210,000	25%
2	7,930,000	+10,670,000	= 18,600,000	50%
3	3,990,000	+5,220,000	= 9,210,000	25%
積算価格 (合計)			37,020,000	100%

物件1～3の土地利用権等価格は専有面積割合とした。

	土地利用権等価格	割合
物件1	21,110,000 円 ×	$53.97 / (53.97 + 110.28 + 53.97) = 5,220,000$ 円
物件2	21,110,000 円 ×	$110.28 / (53.97 + 110.28 + 53.97) = 10,670,000$ 円
物件3	21,110,000 円 ×	$53.97 / (53.97 + 110.28 + 53.97) = 5,220,000$ 円

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
5,652,000	$\times (1 - 0.304)$	$= 3,934,000$	$\div 8\%$	$= 49,180,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料、市場賃料を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

III 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を参酌して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(49,180,000 \times 0.8 + 37,020,000 \times 0.2) = 46,750,000 \text{ 円}$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	46,750,000	25%	×0.7	×0.7	0	= 5,730,000
2		50%	×0.7	×0.7	0	= 11,450,000
3		25%	×0.7	×0.7	0	= 5,730,000
一括価格 (合計)						22,910,000

市場性修正：建物のみを単独で売却（借地権付き）のため-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 横須賀（県）5-3

所 在：横須賀市上町2丁目17番3

価 格：221,000 円／m²

位 置：京急線 横須賀中央駅 580m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：160 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東16.5m県道 背面道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%，容積率300%)

準防火地域 高度地区

地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 5,064,600 円

物件2 10,129,300 円

物件3 5,064,600 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

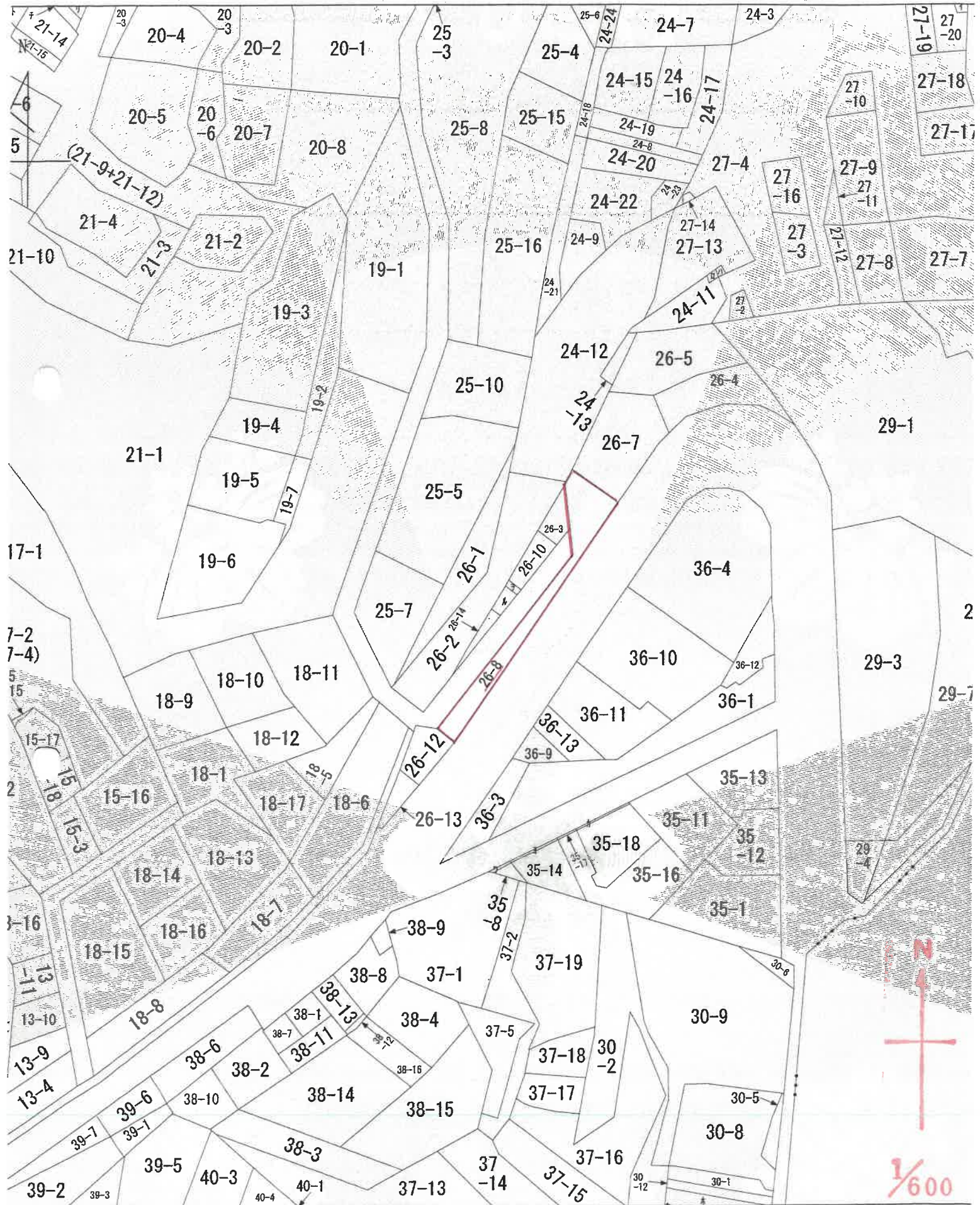
間取図

以 上



公図写

27-5 24-14 ハ 27-15 28-13 ホ 30-13 30-14 ト 21-16 21-16 リ 21-7 13-17 ル 26-11 つづく



252899

各階平面

建物図面

家屋番号
26-8-1汐入
丁目

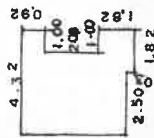
横須賀市汐入町3丁目26番地8

物件1

1階・2階・3階 (各階同型)

建物の存する部分

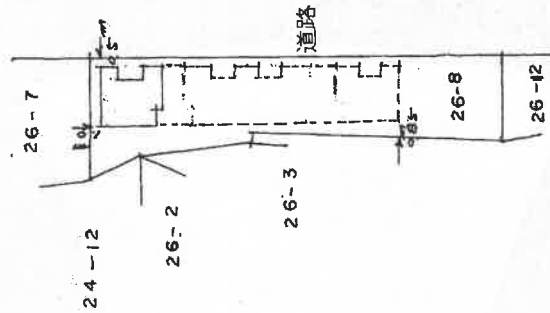
1・階・2階・3階



$$\begin{aligned}
 0.92 \times 4.32 &= 3.9744 \\
 2.08 \times 3.32 &= 6.9056 \\
 1.52 \times 4.32 &= 6.5664 \\
 0.30 \times 1.82 &= 0.5460 \\
 &= 17.9924 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

床面積

1階	17.99 m^2
2階	17.99 m^2
3階	17.99 m^2



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日 平成12)

63.3.24

(長瀬 納)

252900

各階平面

建物各階平面図

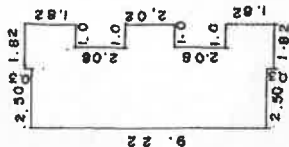
家屋番号
26番 8の2

丁目

建物の所在
横須賀市汐入町3丁目26番地8

1階・2階3階 (各階同型)

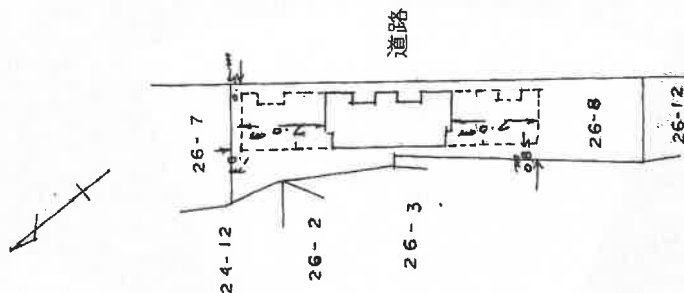
物件2



0.30 x 1.82 = 0.5460
1.52 x 4.32 = 6.5664
2.08 x 3.32 = 6.9056
2.02 x 4.32 = 8.7264
2.08 x 3.32 = 6.9056
1.52 x 4.32 = 6.5664
0.30 x 1.82 = 0.5460
36.7624

床面積

1階 36.76^{m²}
2階 36.76^{m²}
3階 36.76^{m²}



建物の存する部分

1階, 2階, 3階.

(目録12)

(長源約)

作製者

申請人

縮尺 1/250M

縮尺 1/500M

13.3.24

252901

各階平面

図

建物各階平面図

家屋番号
26 3 3

汐入町2丁目

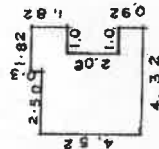
建物の所在
横須賀市汐入町3丁目26番地8

物件3

1階・2階・3階 (各階同型)

建物の存する部分

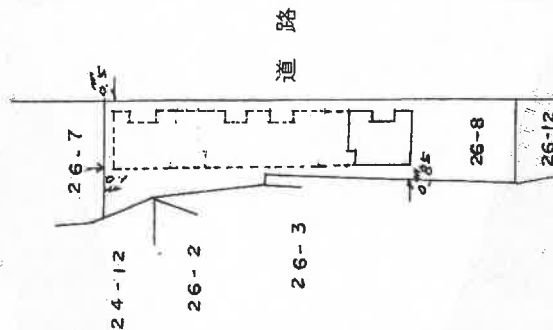
1階, 2階, 3階.



0.92	4.32	3.9744
2.08	3.32	6.9056
1.52	4.32	6.5664
0.30	1.82	0.5460
		17.9924

床面積

1階	17.99
2階	17.99
3階	17.99



作製者

申請人

縮尺 1/250M

縮尺 1/500M

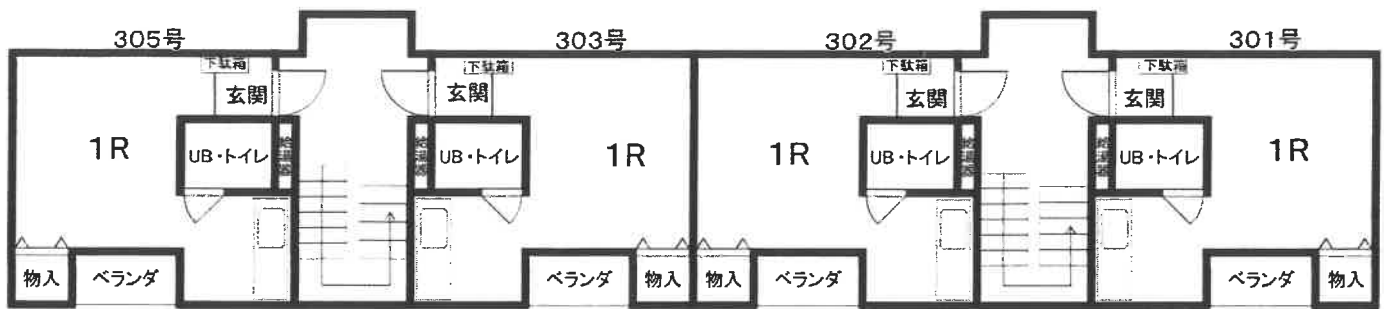
(日 欄 延 12)

63. 3. 24

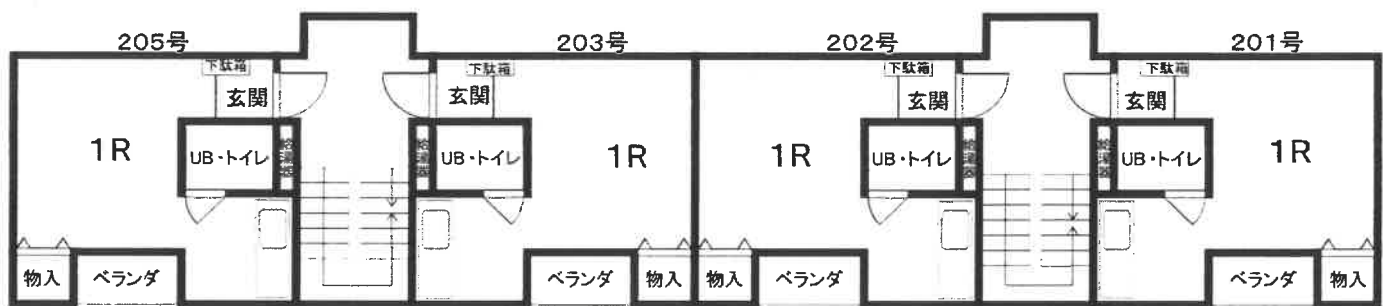
(長 欄 納)

間取図

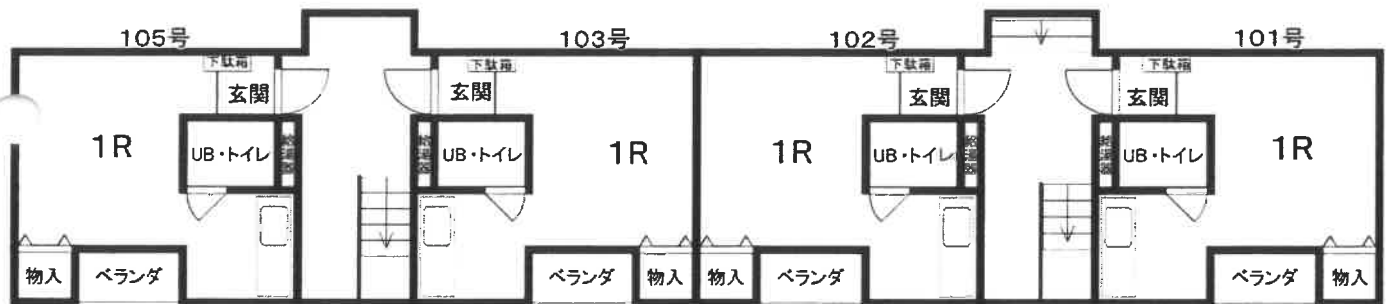
3階



2階



1階



N

