

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 6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 8月 6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）
1～3☆	5,260,000 4,208,000	一括	1,052,000	3,268	0
1	2,050,000				
2	40,000				
3	3,170,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪
 地 番 56番1
 地 目 畑
 地 積 1280平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

☆2 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪
 地 番 59番1
 地 目 山林
 地 積 29平方メートル
 (現況)
 地 目 畑
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

☆3 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪
 地 番 59番2
 地 目 畑
 地 積 1980平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 8 年 6 月 1 5 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1～3】
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1～3】
本件共有者らが占有している。 |
| 5 | その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～3】
隣地との境界が不明確である。
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。



11

物 件 目 録

1 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 56番1

地 目 畑

地 積 1280平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 59番1

地 目 山林

地 積 29平方メートル

(現況)

地 目 畑

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 59番2

地 目 畑

地 積 1980平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年(ケ)第 81 号
令和 8 年 4 月 15 日受理
令和 8 年 5 月 15 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 三浦市三崎町六合字大々窪
地 番 56番1
地 目 畑
地 積 1280平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪
地 番 59番1
地 目 山林
地 積 29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪
地 番 59番2
地 目 畑
地 積 1980平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



22

(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１～３
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 農地（物件１～３） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ ☐
形状	☒ ほぼ公図のとおり（物件２，３） ☒ ほぼ地積測量図のとおり（物件１） ☐ 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	☒ 土共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地（一時休耕地又は耕作放棄地）の状態を占有している。 ☐ ☐ 「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〔地方裁判所支部平成年（ ）第号 保管開始日平成年月日〕
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 三浦市農業委員会職員	1 物件2土地は農地です。物件2土地についても物件1, 3土地と同様に買受適格証明書が必要となります。 2 物件1～3について名簿に登載されている小作人はいません。 (令和8年4月27日聴取)

執行官の意見
■ 1 物件1～3土地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及び共有者ら提出の陳述書により、前記記載のとおりと認めた。なお、前記陳述書にはいずれにも、物件1～3土地について近隣との間で土地の境界に争いはない、承知している範囲で不具合などないとの記載があった。 2 物件2土地の登記記録上の地目は山林、課税上の地目は畑となっているが、関係人の陳述、現況などから農地と認めた。 3 物件1～3土地は、近隣も畑であり、その境界は明瞭ではない。そのためもあり、地積についても現地において概測することが出来なかった。よって、本報告においては、公簿上の地積を採用した。 4 物件1, 2土地と隣接している件外土地(地番57番)は、登記記録上の所有者が、物件1～3土地の前所有者(物件1～3土地は、相続を原因として代位登記により現在の共有者らへ名義が移転している。)であり、物件1～3土地と同じ状況(一時休耕地又は耕作放棄地)になっているものと思料される。ただし、公図を基に南東側道路から概算した地点(物件1土地の北西側角付近)にコンクリート製の民標が見られたことから同付近が物件1土地と件外土地(地番57番)との境界付近と思料される。また、物件1土地の南東角付近と思料される位置のコンクリート製の民標は地面から抜かれて置かれていた。

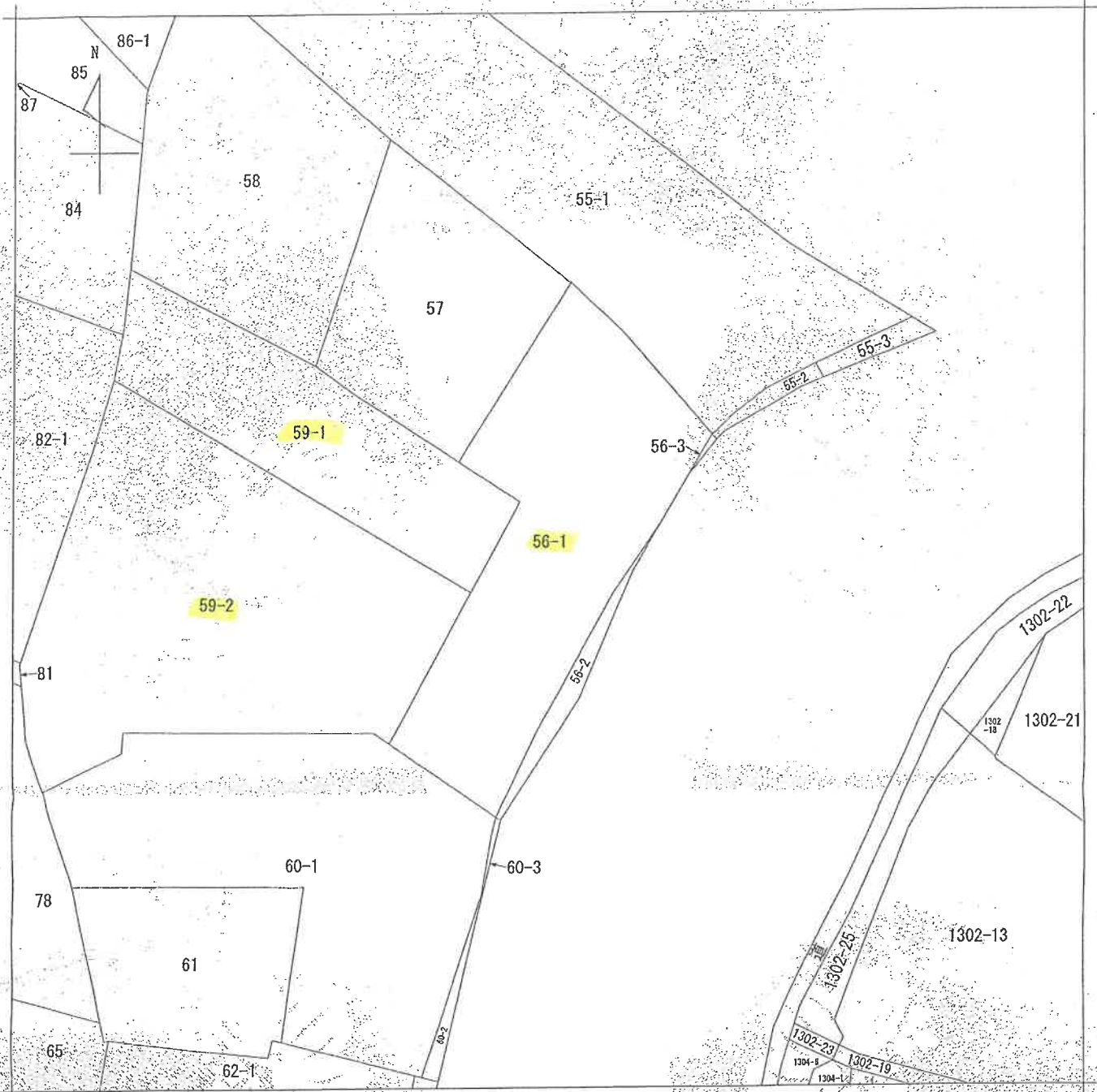
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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16日(木) 12:35-12:36	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16日(木) 13:56-14:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年4月27日(月) 11:47-12:13	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年4月27日(月) 13:10-13:20	三浦市農業委員会	三浦市農業委員会職員から事情聴取
令和8年4月30日(木) :-:	書面照会(郵送)	共有者らへ賃貸借関係等照会
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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 1302-15



(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	三浦市三崎町六谷字大々窪				地番	56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					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。

(横浜地方務局機須賀支局管轄)

令和7年11月21日

横浜地方務局

地図整理番号：M55498

登記官

(1/1)

枚目

登記年月日：平成5年10月29日

409485

令和7年11月21日
(横浜地方広域行政推進本部)
横浜地方広域行政推進本部

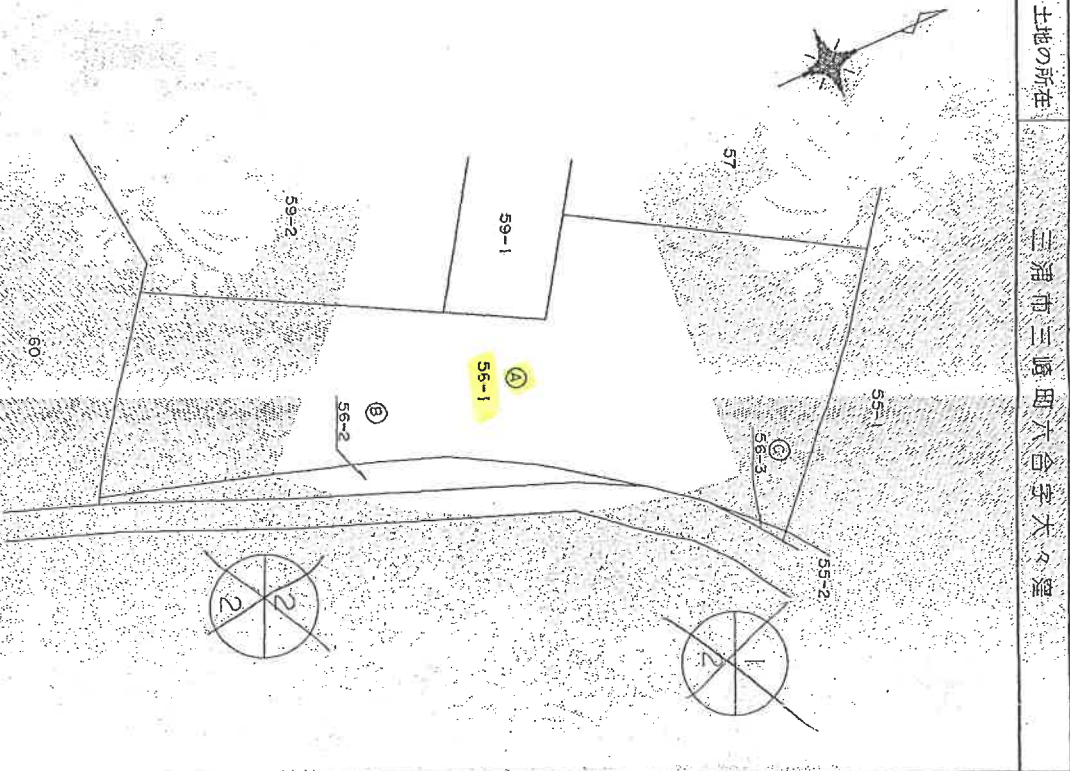
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

前番	56	後新同一筆
地番	56-2-3	
土地の所在	三浦市三崎田六含き大々望	

土地所在図



(百円単位)

作製者

平成5年10月7日(作製)

申請人

尺 1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M55499

(1/3)

平成5年10月29日 (日加納)

6 枚目

登記年月日：平成5年10月29日

409486

前	56	後・新同一筆
地番	56-2-3	
土地の所在	三浦市三崎町六谷字大々窪	

地積測量図

(日調通9)

作製者

平成5年10月7日(作製)

申請人

境界地積測量の図	①	②	③	④	⑤
境界地積測量の図	①	②	③	④	⑤
境界地積測量の図	①	②	③	④	⑤
境界地積測量の図	①	②	③	④	⑤
境界地積測量の図	①	②	③	④	⑤

(日加松)

平成5年10月29日

7枚目

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ものを証明した図面である。
(横浜地方建設局測量課(測量課))
令和7年11月21日 横浜地方建設局

測量課

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

1/250

登記年月日：平成5年10月29日

409487

地積測量図

地番 56-2-3
土地の所在 三浦市三崎町六合字大々窪

2/2

地番 NO.	⑤ 56-2	底	高	延	容	積
		1.93	0.67	1.2931		
		12.23	0.77	9.4171		
		18.71	1.92	32.0832		
		14.14	2.55	36.0570		
		14.38	1.27	18.2626		
		22.50	2.01	45.2250		
		26.11	1.92	50.1312		
		10.68	0.92	9.8256		
			容	積	202.2948	
			地	積	101.14740	m ²

地番 NO.	⑥ 56-3	底	高	延	容	積
		7.81	0.59	4.6079		
		2.17	0.96	2.0832		
			容	積	6.6911	
			地	積	3.34555	m ²

地番	⑦ 56-1	底	高	延	容	積
公	1385.1218			104.49295		
積				1280.62885		
			地	積	1290	m ²

平成五年四月九日 (日加納)

(目数)

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する図面である。
(横浜地方支庁建設委員会) 横浜地方建設委員会
令和7年11月21日

電話

(比例尺 9)

作製者

平成5年10月7日作製)

申請人

縮尺 1/

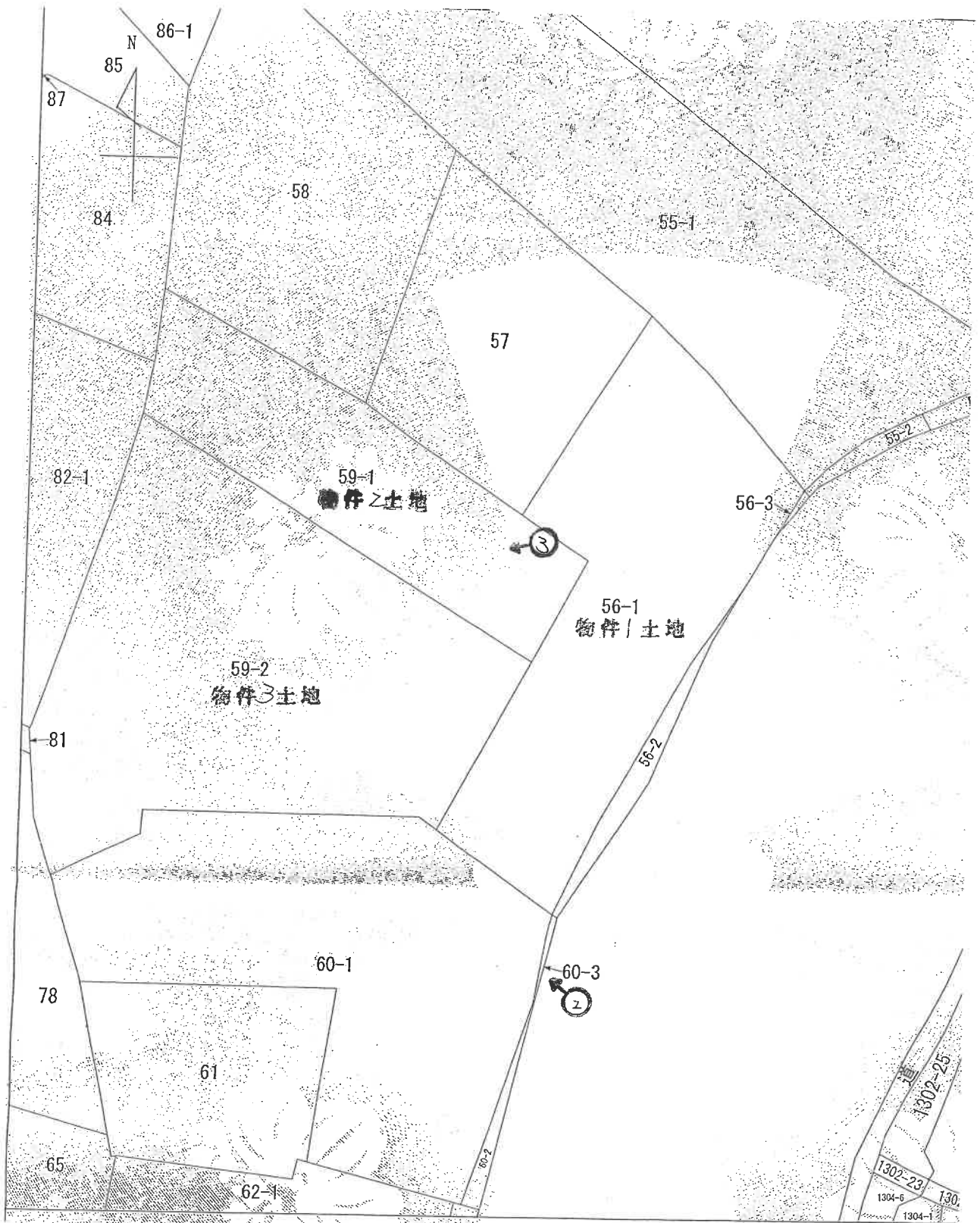
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M55499

(3/3)

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 81 号
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 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 5, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 3, 1 7 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	
2		地目 畑
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 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 56番1

地 目 畑

地 積 1280平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 59番1

地 目 山林

地 積 29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 三浦市三崎町六合字大々窪

地 番 59番2

地 目 畑

地 積 1980平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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1～3）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「三崎口」駅の南方約3.6km（道路距離） 「三崎警察署前」バス停徒歩約12分	
付 近 の 状 況	畑が連たんする農地地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 農 地 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 なし 50% 100% 農業振興地域、農用地 宅地造成等公示規制区域
画 地 条 件	規模 3,289 m ² 形状 やや不整形	
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 容易
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6.5mの市道（建築基準法42条1項）に等高乃至高く接面 北東側で幅員約2m農道（私道：建築基準法非該当）に等高に接面 西側で幅員約2m農道（私道：建築基準法非該当）に等高乃至高く接面	
土地の利用状況等	物件1～3は畑であるが、調査時点では作物の作付けはなく雑草が繁茂している。 目的外建物、工作物なし。	
特 記 事 項	○共有者らが農地として占有している。 ○三浦市農業委員会職員の陳述 ・農地台帳に耕作権の設定記録はない。 ・物件1～3の買受には農地法第3条の買受適格証明が必要である。 ○公図や住宅地図と現地の状況を比べると、縄伸びの可能性があるが、隣地の境界が不明瞭なため判然としない。 ○物件1から3の土地内には高低差があり、一部に移動用のコンクリート通路が設けられている。 ○北東側の農道に物件1の一部が、西側の農道に物件2、3の一部が含まれるか否か判然としない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

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	3,270	$\times \frac{100}{100}$	3,270	$\times 1280$	= 4,190,000
2	3,270	$\times \frac{100}{100}$	3,270	$\times 29$	= 90,000
3	3,270	$\times \frac{100}{100}$	3,270	$\times 1980$	= 6,470,000

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

農地標準価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
3,600 円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	= 3,270 円/㎡

◇事情補正：正常な取引と認めた。

◇時点修正：令和7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、上記の通り。

◇個別格差：概ね標準的である。

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	4,190,000			×0.7	×0.7	=2,050,000
2	90,000			×0.7	×0.7	= 40,000
3	6,470,000			×0.7	×0.7	=3,170,000
合 計						5,260,000

占有減価修正：なし

市場性修正：買主が極めて限定される農地であり、市場性修正－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／m²

位 置：京浜急行線 「三崎口」 駅 約 3.8 k m

価 格 時 点：令和 7 年 10 月 1 日

地 積：5,432 m²

現 況：畑

供給処理施設：水道

接 面 街 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

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 7 年度）

物件 1 90,880 円

物件 2 2,059 円

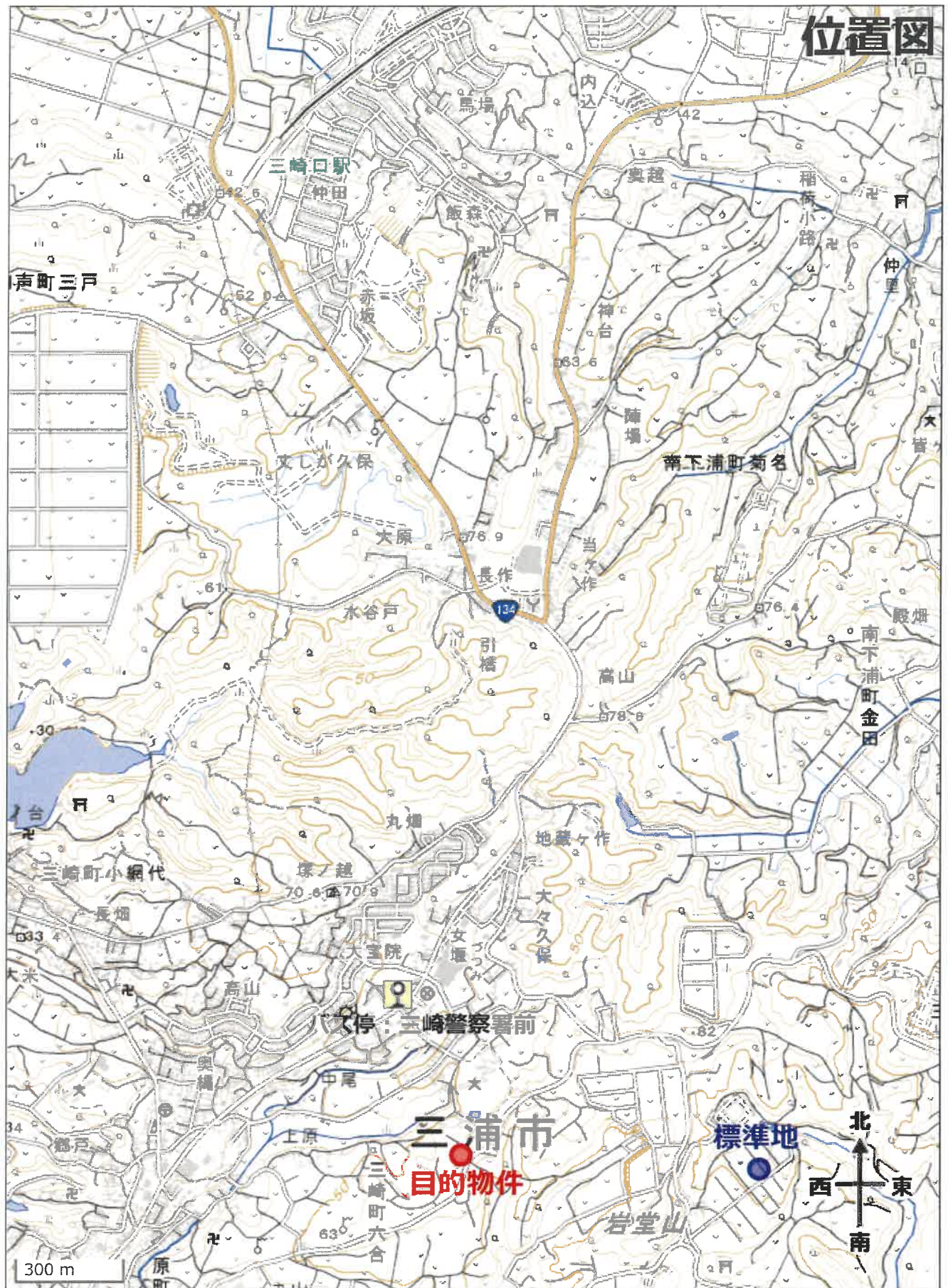
物件 3 140,580 円

第7 附属資料の表示

位置図

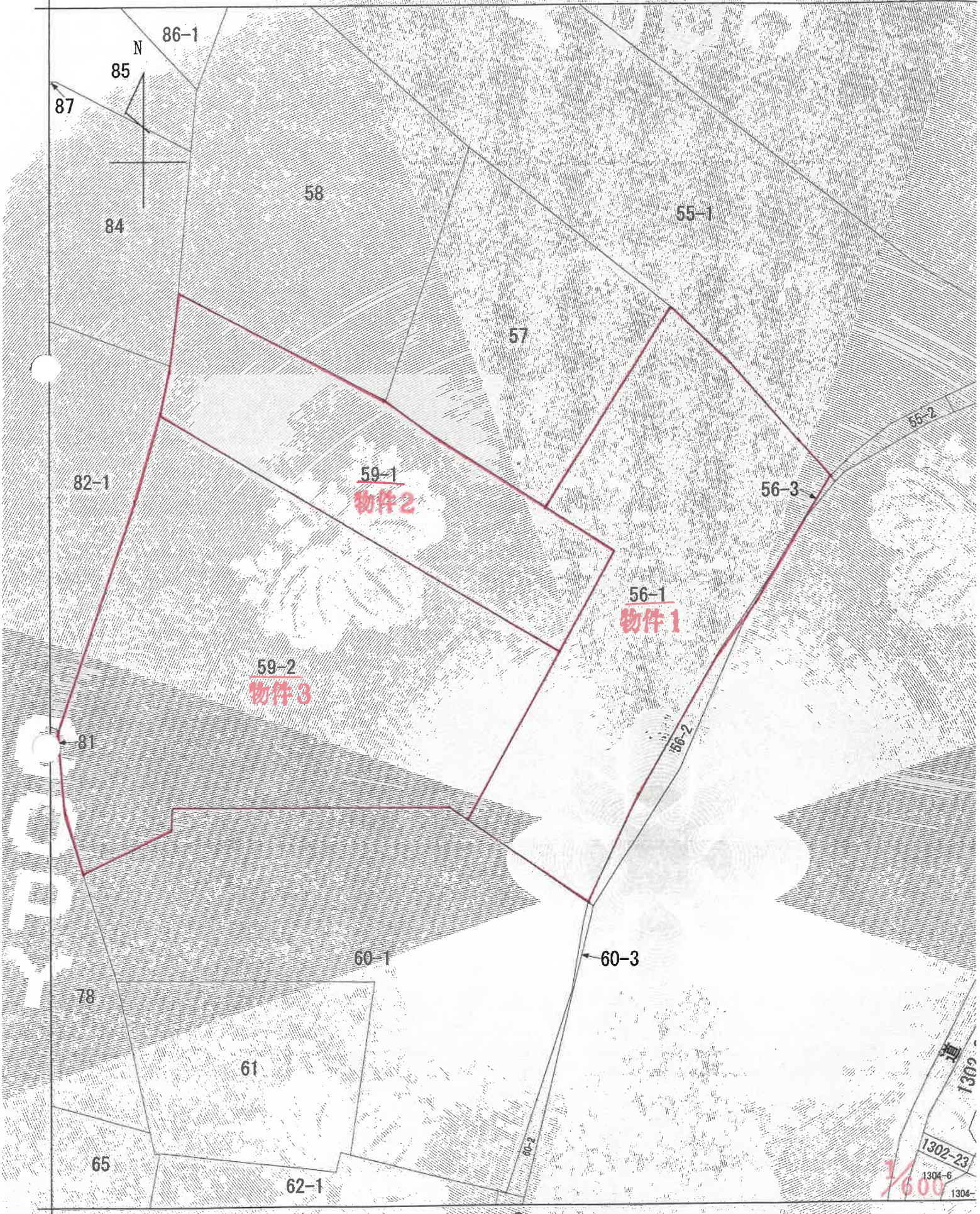
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

以上



公図写

1302-15



(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