

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月12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12月 3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11月20日 午前10時00分から 令和 8年11月20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10月 8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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,430,000 12,344,000	一括	3,086,000	102,818	17,281
1	2,990,000				
2	12,440,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 1 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 1 3 7 1 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 1 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 3 9 . 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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, 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2】

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

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 逗子市小坪一丁目
地 番 1 3 7 1 番 3 7
地 目 宅地
地 積 8 4 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 逗子市小坪一丁目 1 3 7 1 番地 3 7
家屋 番号 1 3 7 1 番 3 7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 3 9 . 3 3 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 13 号
令和 8 年 5 月 13 日受理
令和 8 年 6 月 17 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 逗子市小坪一丁目
- 地 番 1371 番 37
- 地 目 宅地
- 地 積 84.24 平方メートル
- 2 所 在 逗子市小坪一丁目 1371 番地 37
- 家屋 番号 1371 番 37
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 40.98 平方メートル
2 階 39.33 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県逗子市小坪一丁目20番24号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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			
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		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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 ☐ 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
■ A (所有者)	1 ここには、私が住んでいます。 2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 3 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納ありません。 4 本件土地と近隣土地との間で土地の境界に関する争いなどありません。 5 仕事の日程が決まり次第、6月2日までに立入調査日の調整の連絡をします。 (令和8年5月20日聴取) 6 現在、電話が使えない状況です。 7 調査期日については時間を変更して貰えば対応出来ます。 (令和8年6月4日聴取) 8 室内で猫を飼っています。クロスなどに引っ掻き傷はあります。 9 常設階段を使用するロフトがあります。 10 洋室1については、将来真ん中に間仕切りをして二部屋として使えるように、出入り口が廊下側に二つあります。 (令和8年6月15日聴取)

執行官の意見
■ 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。 2 添付の間取図の位置にロフトが存在する。 3 関係人の陳述のとおり、クロスに傷が見られる箇所があった。 4 評価人の調査によると本件土地は、東側で市道に接しており、現況も同じく東側で公衆用道路に接している。

(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8年5月15日(金) 9:16-9:17	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5月20日(水) 14:34-14:42	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和8年6月3日(水) 10:35-10:35	所有者へ架電	所有者指定の電話番号に繋がらず
令和8年6月4日(木) 11:16-11:23	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 現況調査期日通知書交付 日程調整
令和8年6月15日(月) 14:37-15:10	目的物件所在地	所有者と面談・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() :-:		
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

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 1371-109
リ 1372-198
ハ 1372-228
コ 1372-234
ノ 1371-117

イロロ

COPY

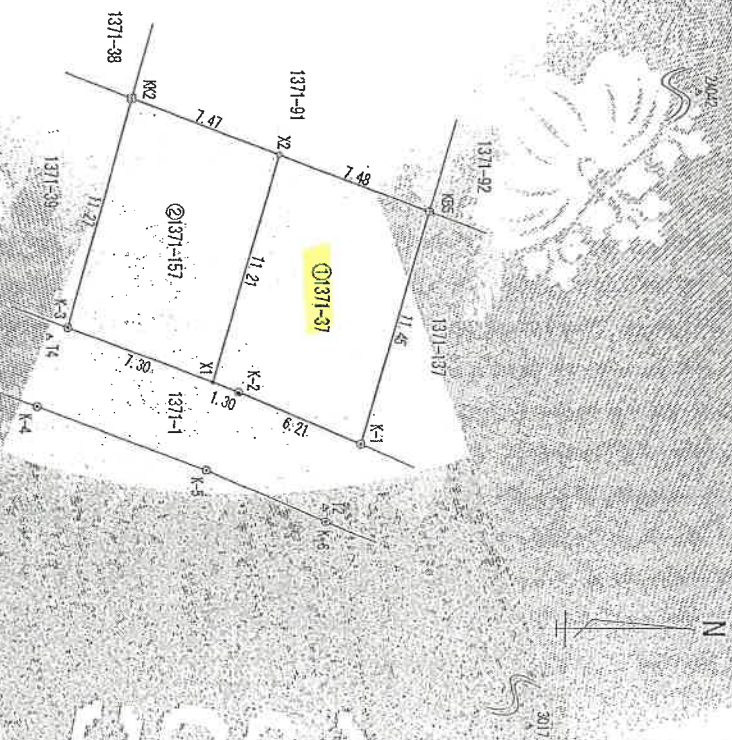
COPY

UDDY

按此法可法影印複本費之昂

臺南府志

地圖積測地



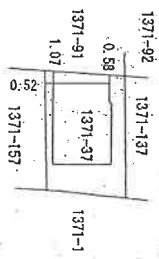
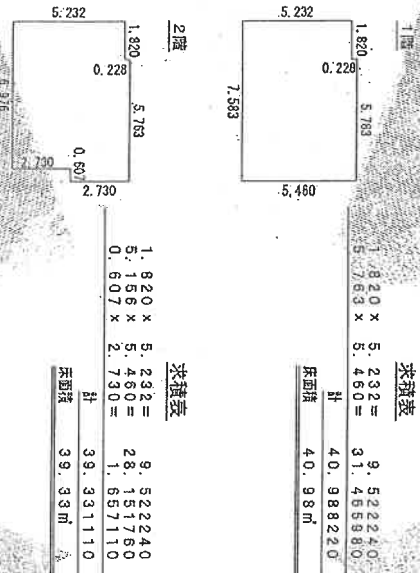
凡例	
△	三角点
●	市会、県会
田	ユネクリート坑
田	金、銀、銅
●	計、量、点
●	封、印

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1371番37

建物の所在 豆苗市小川一丁目1371番地37



作成者

縮尺

1/250

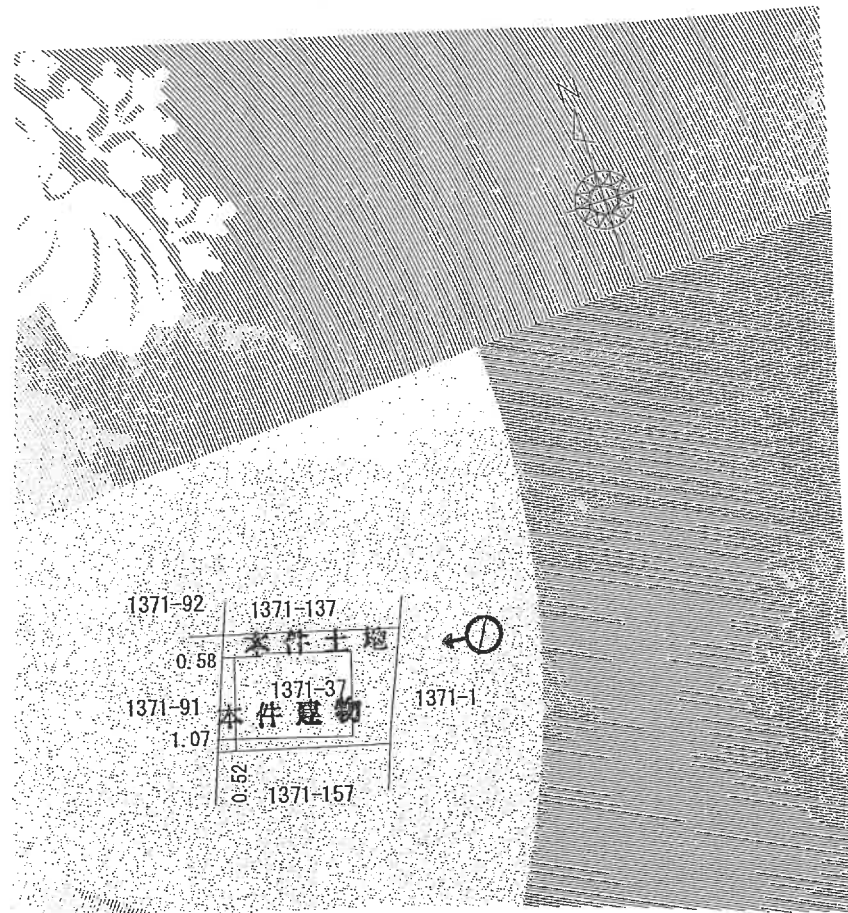
申請人

縮尺

1/500

写真撮影方向図

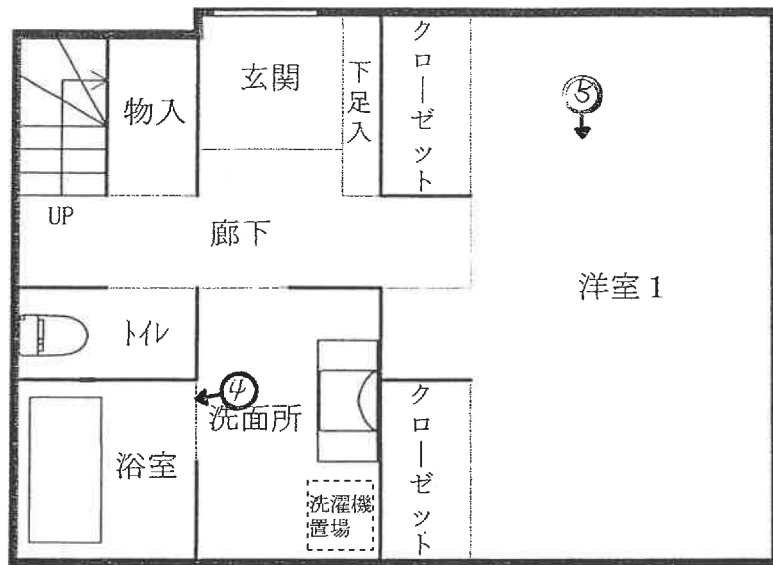
←○は写真撮影位置・方向



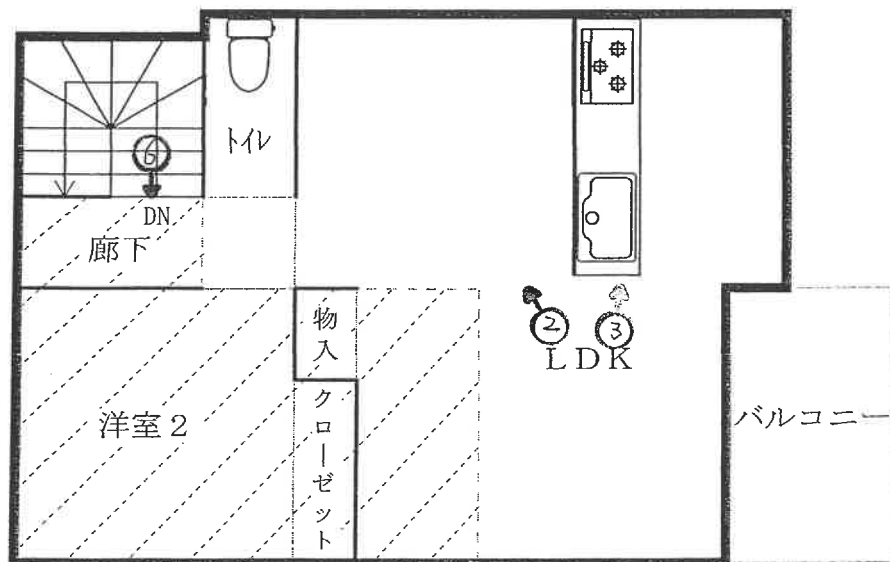
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1 階



2 階

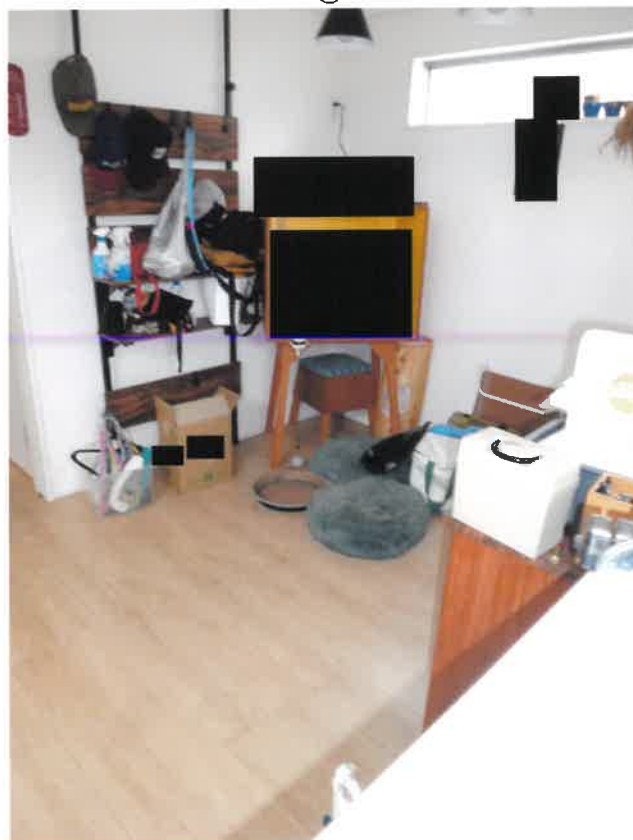


斜線部分：ロフト





①



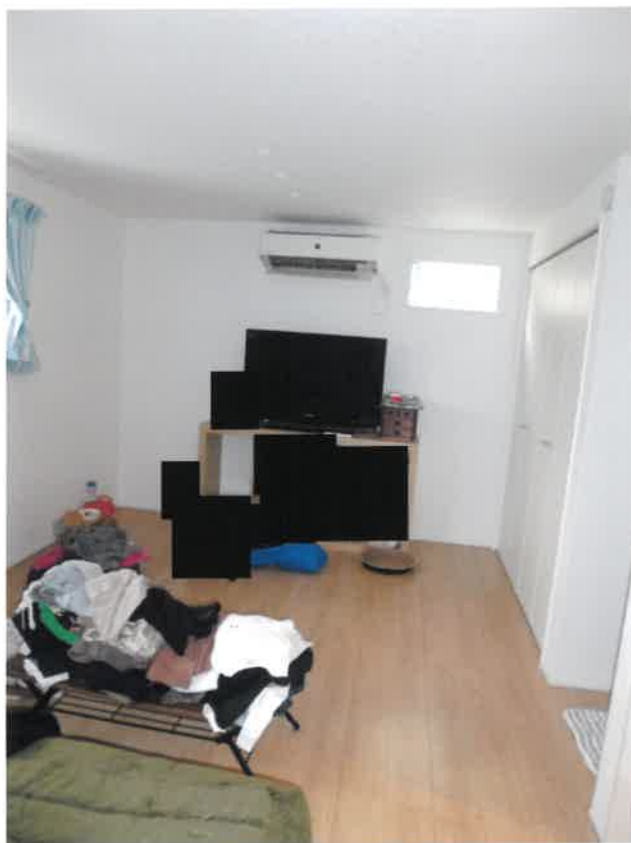
②



③



④



⑤



⑥ (ロフトの状況)

令和8年(ケ)第 13 号
令和8年 6月15日 現地調査
令和8年 6月22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
野路 好孝

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 15,430,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,990,000 円
物 件 2（建物）	金 12,440,000 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。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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	
2		住居表示 小坪1-20-24
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 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 1 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 1 3 7 1 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 1 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 3 9 . 3 3 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	JR横須賀線「逗子」駅の北西方約2km（道路距離）、 「緑ヶ丘入口」バス停より徒歩約7分	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域	
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 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% 無指定 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
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	84.24㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約7.5m 奥行約11.4m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側で幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）に等高に約7.5 m接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地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 あり あり
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	令和2年10月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	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×2、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：40.98㎡、2階：39.33㎡、延べ：80.31㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK（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	令和8年6月15日内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇附属資料間取図のとおり、ロフトがある。 ◇室内で猫を飼っており、クロスに傷がある箇所がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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)
1	161,000	$\frac{100}{100}$	161,000	×84.24	×0.9	= 12,210,000

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。

地価公示 逗子－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 161,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和8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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域と対象地域はほぼ同等であり、上記のとおり。

◇個 別 格 差：目的土地はほぼ標準的画地で補正の必要はない。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (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／㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 80.31	× 0.72	= 9,830,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.1) = 0.72$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、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	12,210,000	×	0.65	法定地上権 = 7,940,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

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	12,210,000	－ 7,940,000		× 1.0	× 0.7		= 2,990,000
2	9,830,000	＋ 7,940,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,440,000
一括価格（合計）							= 15,430,000

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. 地価公示価格 逗子-13

所 在：逗子市小坪1丁目1398番183 「小坪1-17-10」
価 格：158,000円/㎡
位 置：JR横須賀線「逗子」駅約1.8km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：164㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側4.0m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	7,779,058円
物件2	6,047,675円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

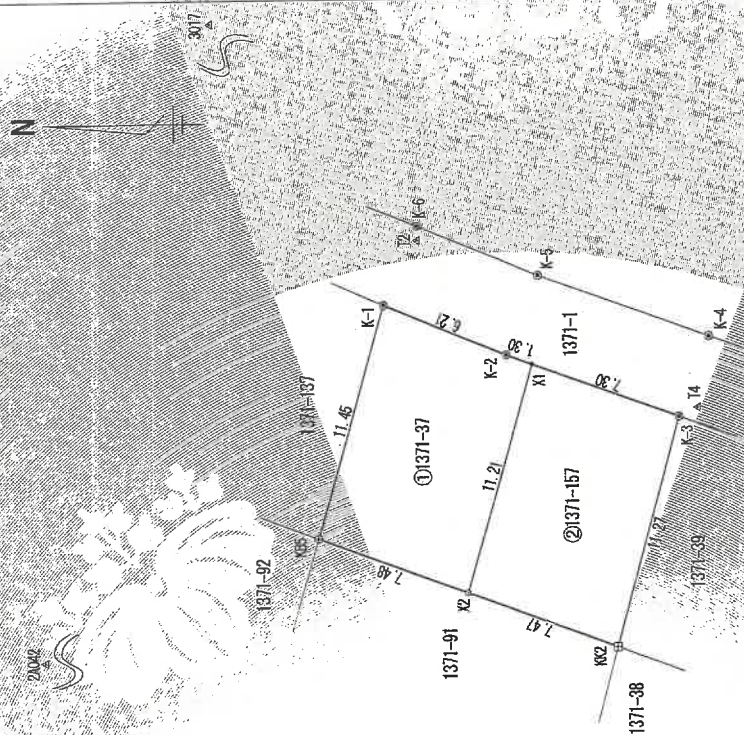
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



土地の所在 逗子市小坪一丁目



表積求積座

地 點	① 321-37	X ₀	Y _n	(X _n -1 - X _{n-1})Y _n
脚 邊	77148.570		-24535.045	-21573.36
485	77148.492		-24546.078	96196.079882
482	77152.494		-24548.718	245732.667180
X ₁	77155.502		-24537.917	44070.098932
X ₂	77154.295		-24537.464	-170093.700448
K-2			告 面 積	168.424661
			地 面 積	84.2473305
			m	84.24

地 带	②1371-157	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - Y_{n-1})/Y_n$
刈 2		-77152.489	-24548.718	97581.154050
刈2		-77159.477	-24551.355	241904.500815
刈2		-77162.342	-24540.459	-97548.324255
K-3		-77165.502	-24537.917	-241772.096201
X1			倍 面 積	165.234139
			倍 面 積	82.6170895
			地 積	82.61
				m

合計	166,864,000
----	-------------

引照点座標一覽表

点名	座標	座標	概況
K-4	-71163.737	-24536.706	市道環境整備
K-5	-71159.783	-24533.742	市道路地整備
K-6	-71150.131	-24531.358	市道路地整備
12	-71150.130	-24532.012	トラバース金属味
14	-71163.225	-24540.024	トラバース金属味
21042	-71101.631	-24536.532	街景補助点
3017	-71110.196	-24487.507	市道路地整備

人	多摩地区	保
司	市立図書館	
田	コングレスビル	
田	金沢新聞	
四	計算点	
●	印刷部	

水整街	田一畝二分二釐	田一畝二分二釐
-----	---------	---------

京子市都市整備課の公費は果て使用

作成者

土地家園調查士

金和？(金2月28日作成)

人
生
每

250
R

登記年月日：令和2年11月6日

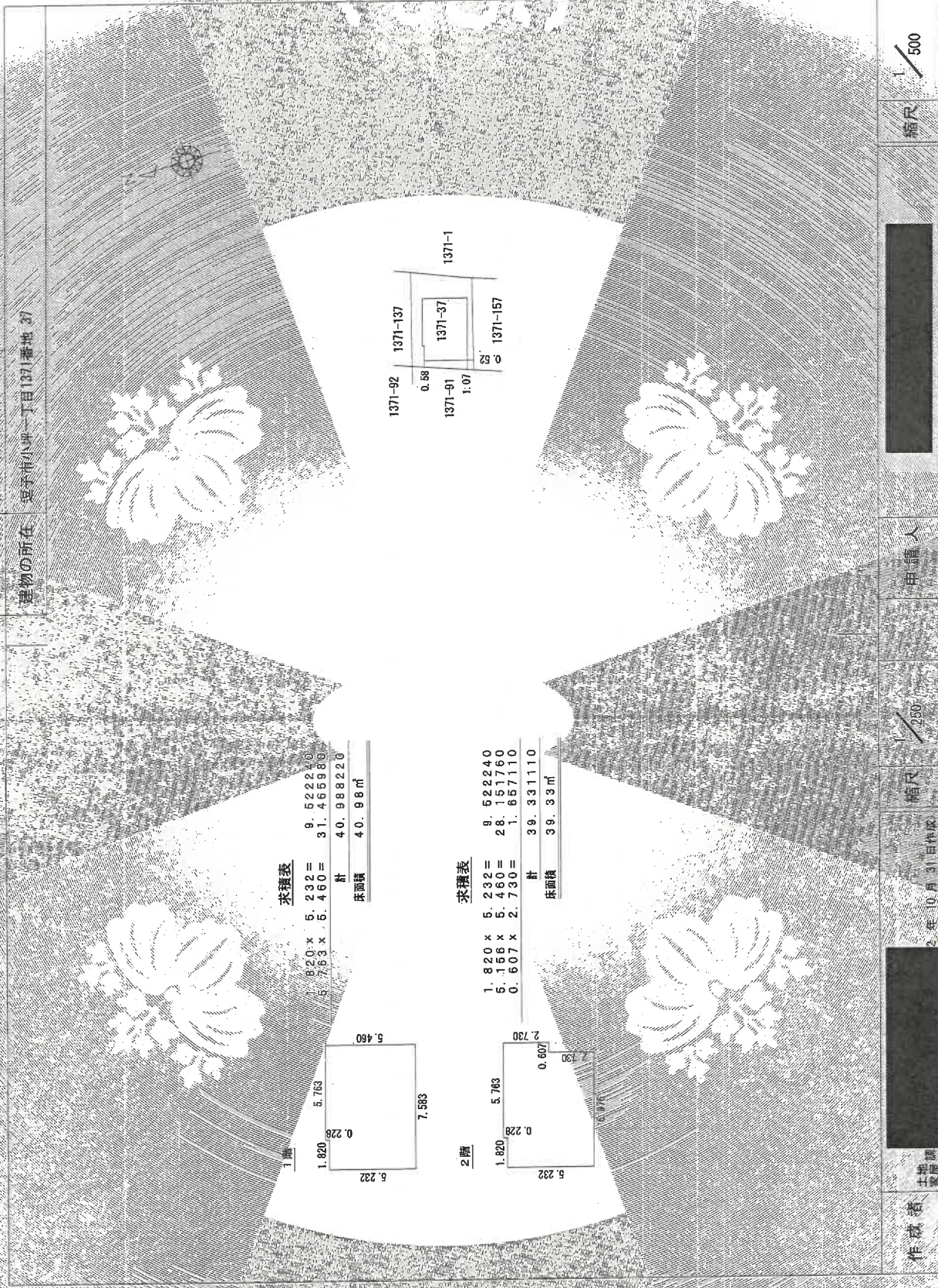
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和8年3月2日 横浜地方支務局 横浜支局

建物図面図

各階平面図

家屋番号 1371番37

建物の所在 豆予市小坪一丁目1371番地 37



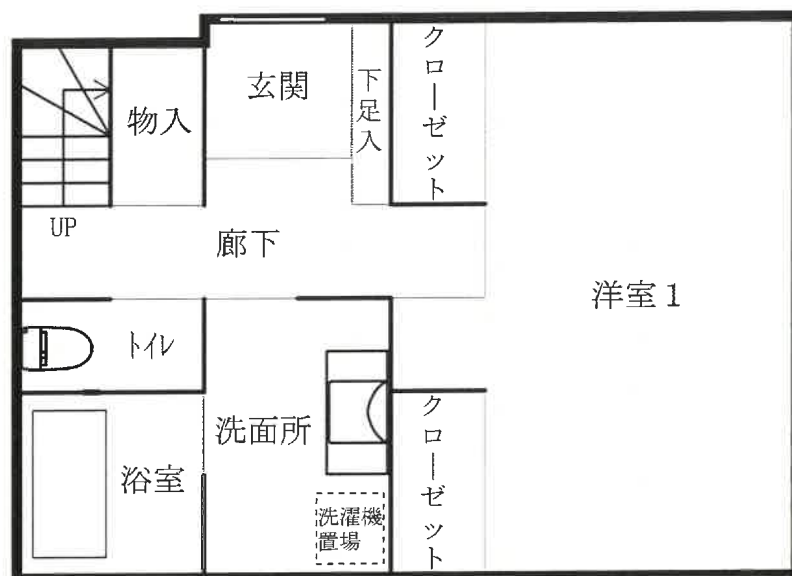
作成者 土地調査士

2022年10月31日作成

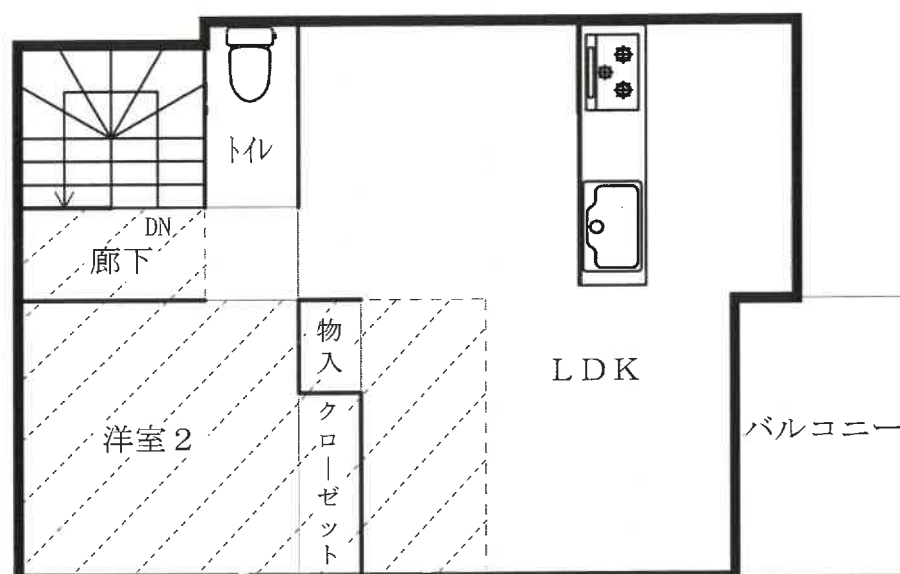
縮尺 1/250

申請人

1 階



2 階



斜線部分：ロフト

