

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 黒 澤 愛 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	14, 200, 000 11, 360, 000	一括	2, 840, 000	48, 703	11, 344
1	4, 600, 000				
2	9, 600, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 逗子市沼間五丁目
 - 地 番 848番20
 - 地 目 宅地
 - 地 積 162.92平方メートル

- 2 所 在 逗子市沼間五丁目848番地20
 - 家屋 番号 848番20
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺2階建
 - 床 面 積
 - 1階 45.54平方メートル
 - 2階 38.92平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 1階 約50.50平方メートル
 - (未登記附属建物)
 - 種 類 車庫
 - 構 造 コンクリート造平家建
 - 床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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 逗子市沼間五丁目
地 番 848番20
地 目 宅地
地 積 162.92平方メートル
- 2 所 在 逗子市沼間五丁目848番地20
家屋 番号 848番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.92平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約50.50平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 コンクリート造平家建
床 面 積 約10平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 17 号
令和 8 年 6 月 16 日受理
令和 8 年 7 月 7 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 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 848番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目848番地20 |
| | 家屋 番号 | 848番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 38.92平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県逗子市沼間五丁目21番5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 上記の者が本土地上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：1階 約50.50平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：コンクリート造平家建 床面積：約10平方メートル }		
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 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある		
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 (債務者)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物は、雨漏りはありませんが、床が緩んでいるところが複数あり、キッチンの排水もよくありません。 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 室内で犬や猫は飼っていません。 5 車庫（掘込式）については購入した当時からありました。構造などは分かりません。 6 近隣との間で土地の境界に関する争いなどはありません。 (令和8年7月2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 本件建物は関係人の陳述にあるとおり、随所に床の緩みや撓みが見られ、経年等による劣化が見られた。 3 本件土地の東側付近に存在する物置は基礎の無い動産である。 4 関係人の陳述や位置関係などから、掘込式車庫については未登記附属建物と認めた。未登記附属建物（掘込式車庫）については、入口の高さが内部より低く、内部においても土地建物位置関係図のとおり、四角形ではなく、車庫内に配管なども通っており、小型で高さの低い車両でないと利用できないものと思料される。なお、同未登記附属建物の構造は、外観からは、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建とも思料されるが、所有者自身も構造などは把握していないこともあり、前記の限りにおいて報告する。また、土地建物位置関係図の位置関係はあくまで概略である。 5 1階増築部分については、食器棚などが置かれており、キッチン（LDK）の補助的な部屋として使用されていた。 6 公図上、本件土地に北側で接する地番848番26土地は、登記記録上、地目：公衆用道路、所有者：逗子市であり、現況も公衆用道路である。

(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6月16日(火) 15:45-15:51	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6月17日(水) 11:25-11:35	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和8年7月2日(木) 9:55-10:33	目的物件所在地	債務者と面談・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() :-:		
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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 835-30
ロ 848-195

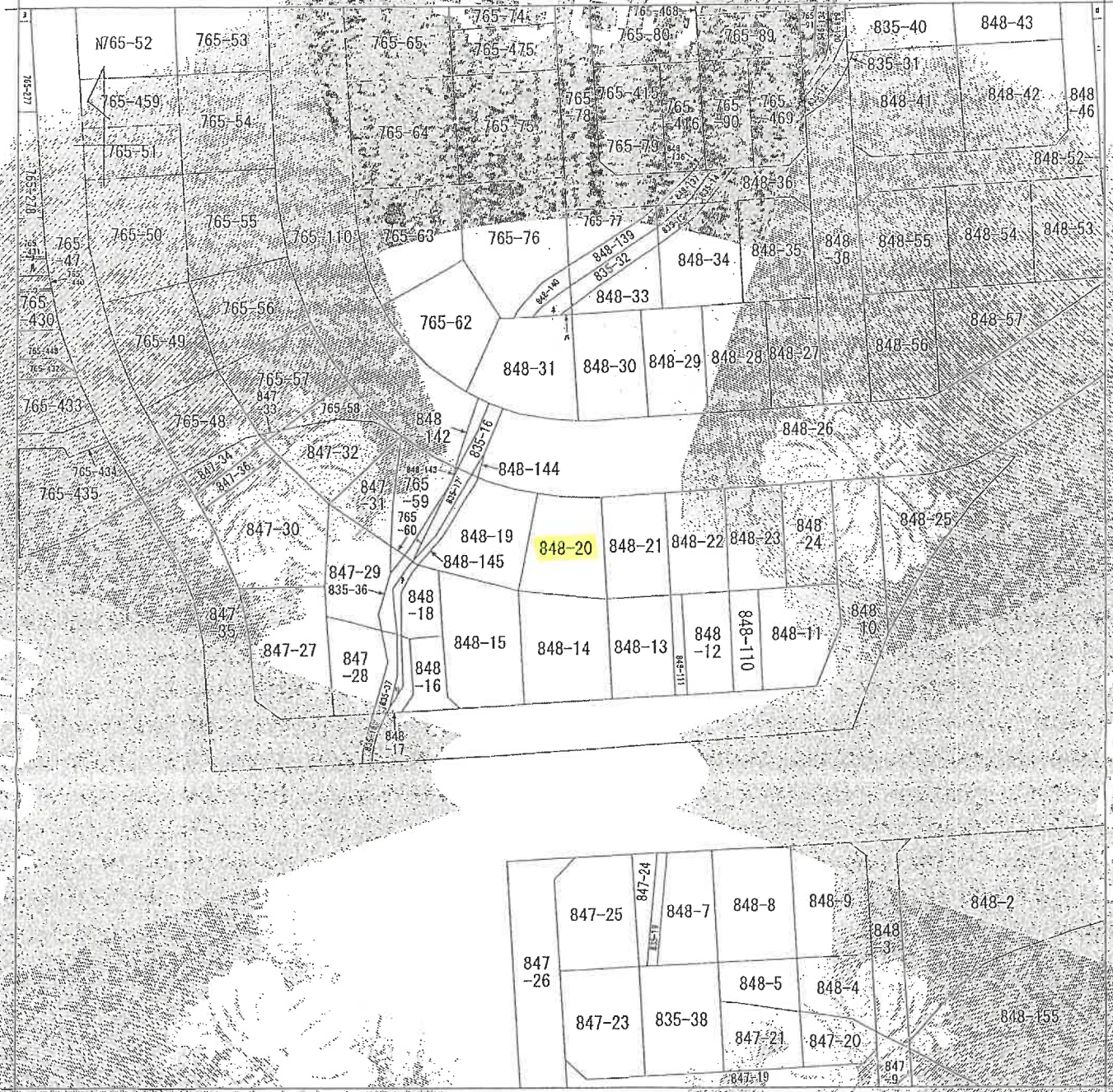
ハ 848-32
ニ 848-51

ヘ 835-33
ホ 835-35

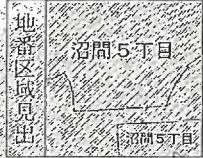
ヘ 848-138
ロ 848-146

ヘ 848-217
ロ 865-276

ヘ 765-439
ロ 765-469



(注) 地図に添える図面は、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。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	所在地	逗子市沼間所町目			地番	848番20		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		種類
作成年月日				備付年月日(原図)				旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和8年4月28日

東京法務局

地図整理番号：M00570

(1/2)

登記官

(5枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 765-455
9 765-457

イマジン

COPY

COPY

COPY

登記年月日：昭和46年10月25日

464516

前 848

後 848-1

848-2

848-48

848-22

848-102

地 番

848-1

848-41

848-30

848-106

土地の所在

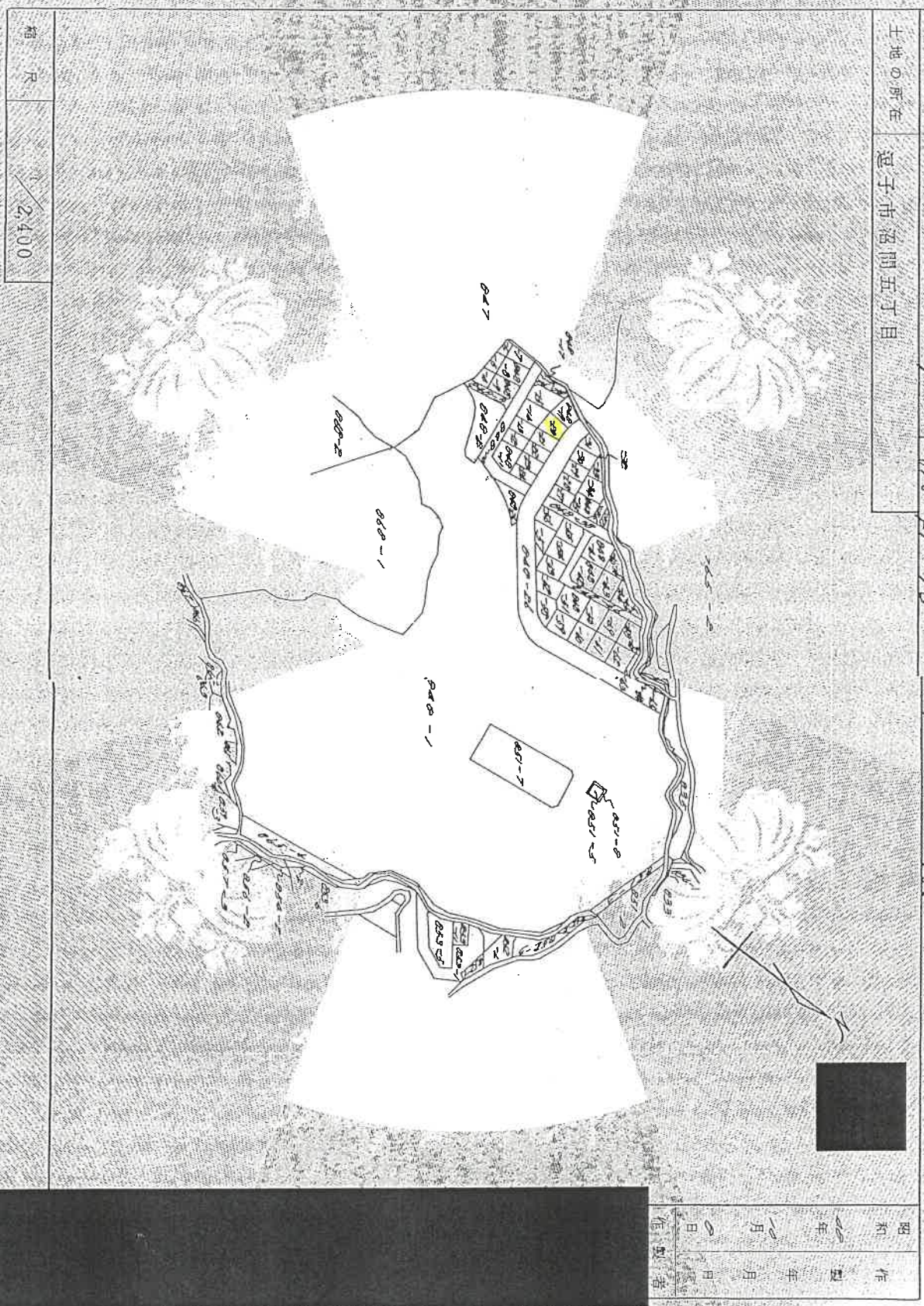
逗子市沼間五丁目

昭和46年10月25日

作製者

令和8年5月1日 東京地務局 (横浜市土地情報政策推進部)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである



登記年月日：昭和58年10月25日

464518

(2/7)

地番

地積

測量

図

地

積

測

量

図

地

積

測

量

図

地

積

測

量

図

土地の所在

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

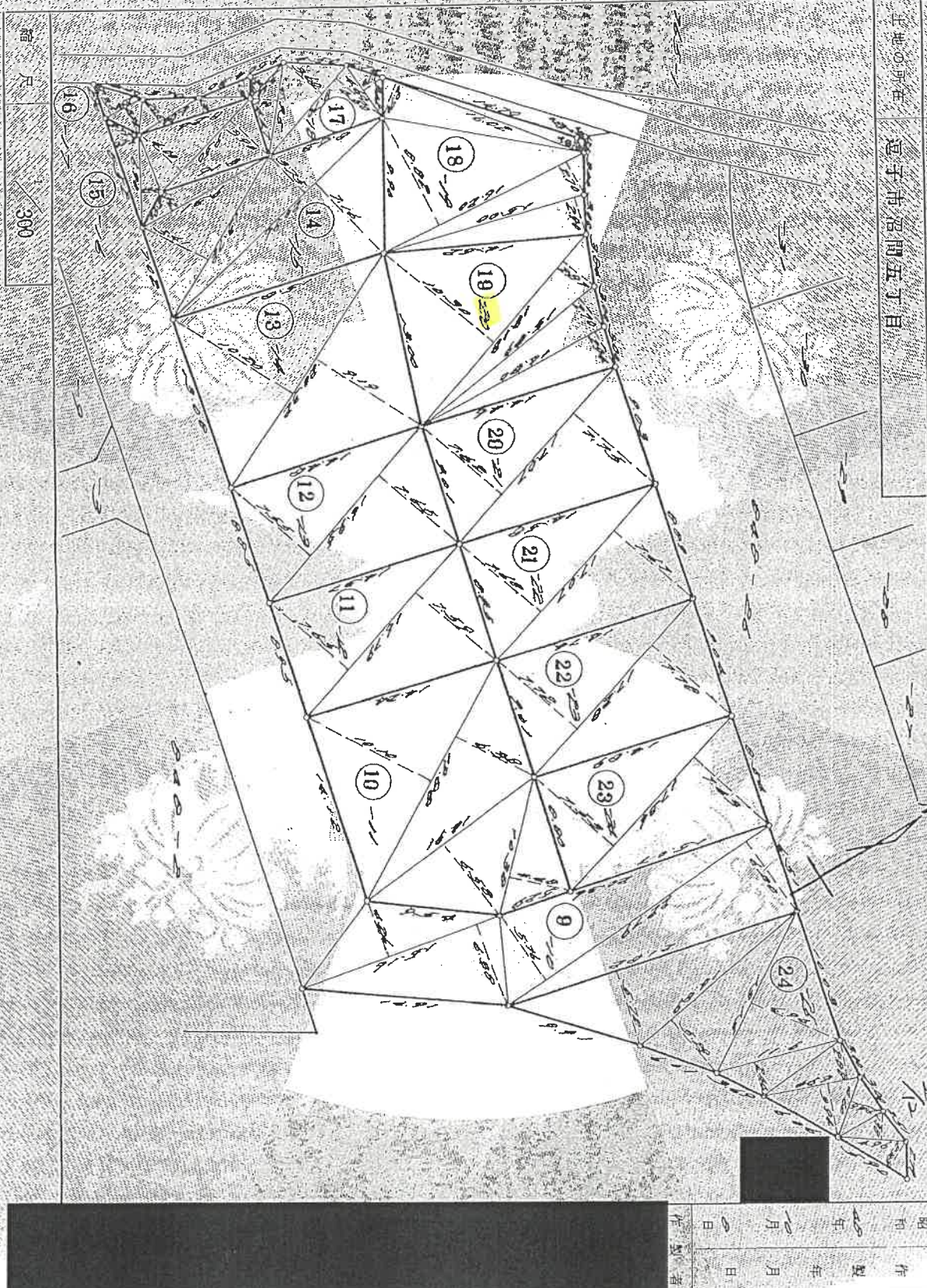
意子市沼間五丁目

意子市沼間五丁目

これは図面に記録されている地籍を証明し、換図である。
(横濱地方建設局検査(土地測量課))
昭和58年3月1日 横濱建設局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記



昭和58年10月25日
作製者
[Redacted]

式 新 十 四

464527

2

量測積地

(横浜地方法務局)
令和8年5月1日

(橫濱地方法務局横須賀支局管轄)

東京法務局

これは図面を記録されてゐる図格を証明した點面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したもの

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय

特約編輯部：MO0674

(12/13)

(59 枚目)

登記年月日：昭和51年10月26日

令和8年4月28日

東京法務局

(橫濱地方法院積須賀支局審判)

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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地图整编号: M00571

110903	郵便番号	648-120
	建物の所在	道子市沼間五丁目3番地 20

面	面	面	面
圖	圖	圖	圖
平	階	物	建各

製 作 酒	作 製 三 月 日	昭 和 五 年 二 月 九 日
-------	-----------	-----------------

各階平面圖

I 階

床面積

2330	x	0.635	=	2070.250
2370	x	2.275	=	16491.750
7280	x	0.640	=	2649.280
2730	x	0.910	=	2484.300
T				45545.580

4554 ml

2階

床面積

4550	x	2730	=	12421500
7280	x	2660	=	26492000
計				38920700

38.92 m

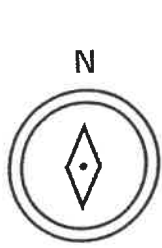
海國圖志



道

(10枚目)

土地建物位置関係図
←○は写真撮影位置・方向



道路



未登記附属建物

848-19

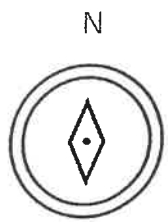
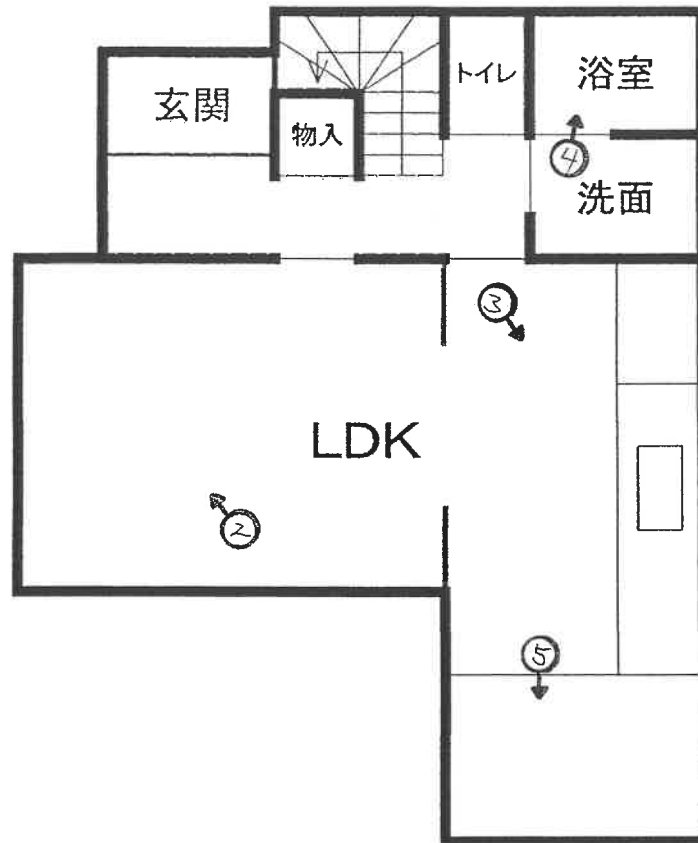
物件2建物

848-21

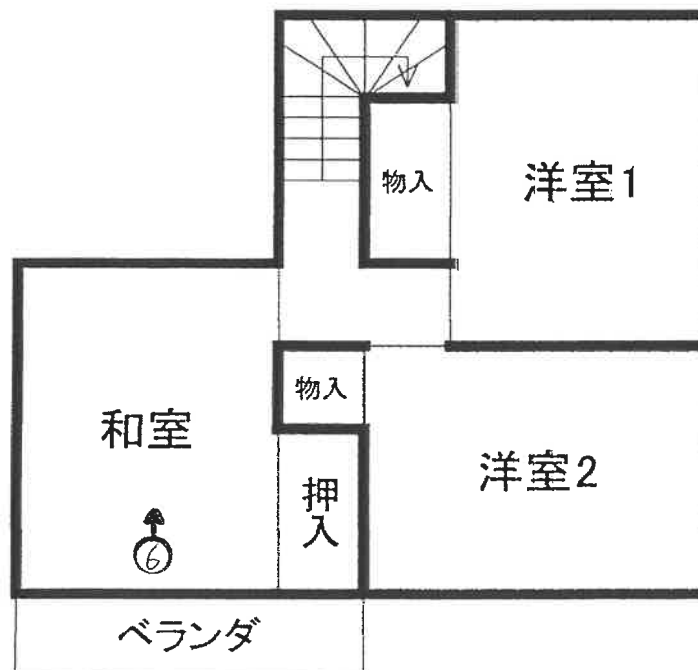
848-20

848-14

1 階



2 階





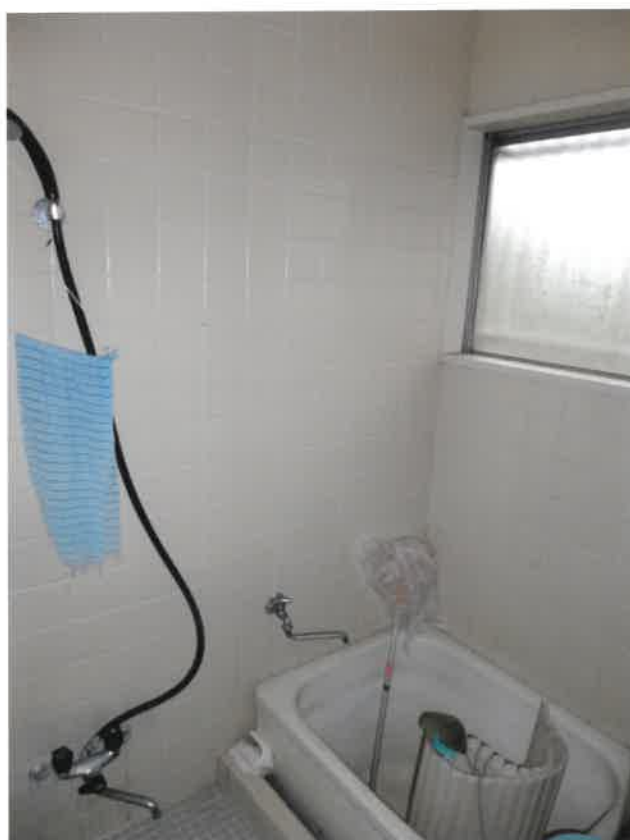
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和8年(又) 第 17 号
令和8年7月2日現地調査
令和8年7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 14, 200, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4, 600, 000 円
物 件 2（建物）	金 9, 600, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1～2 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：沼間5-21-5 床面積 1階 50.50㎡ 未登記附属建物 種 類 車庫 構 造 コンクリート造平家建 床面積 10㎡
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 | 逗子市沼間五丁目 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市沼間五丁目 8 4 8 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 8 4 8 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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	J R 横須賀線「東逗子」駅の南東方約2.2 k m（道路距離）バス停「グリーンヒル」徒歩約5分に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	立地適正化計画 その他の規制	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	162.92m ²
	形 状	台形
	間 口・奥 行	間口約10m、奥行約14.5m
	地 勢	前面道路より高い
接面道路の状況	北側で幅員約6.2m市道（建築基準法42条1項）に約10m接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・ 未登記の掘込式車庫が建築されている。 ・ 土地の東側に簡易物置（動産）がある。	

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	昭和51年3月29日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約51年
	経済的残存耐用年数	なし
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	クロス貼り、砂壁等
	天 井	テックス、和風天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：50.50㎡ 2階：38.92㎡ 延べ89.42㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（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8年7月2日内部立入調査。 所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	○建築後50年以上経過しており、相応の経年劣化が認められ建物全体の床が緩んでいる。所有者によるとキッチンの排水に支障があるとのこと。 ○1階のキッチンに増築部分がある。 ○未登記の掘込式車庫については本件建物の附属建物と判定した。また、目視だけでは鉄筋が使用されているかは判然としなかったため、コンクリート造とした。	

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	128,000	100 100	128,000	× 162.92	× 0.9	= 18,770,000

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 逗子（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 128,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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概ね同等である。

◇個別格差：本件土地が属する近隣地域において標準的な画地であるため個別格差はない。

◇建付減価：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	× 89.42	× 0.1	= 1,520,000

現価率

- ・経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 0 年
- ・現価率 10%

* 未登記附属建物の経済価値はなしと判定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	18,770,000	×	0.65 法定地上権	=12,200,000

(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	18,770,000	－12,200,000		× 1.0	× 0.7		= 4,600,000
2	1,520,000	＋12,200,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,600,000
一括価格（合計）							14,200,000

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 逗子（県）-4

所 在：逗子市沼間5丁目765番160「沼間5-15-11」
価 格：123,000円／㎡
位 置：JR横須賀線「東逗子」駅1.9km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：178㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東6.3m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8年度）

物件1	13,163,936円
物件2	1,284,890円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写（A4判へ抜粋）
地積測量図写（A4判へ縮小）
建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）
配置図
間取図

以上



イ	835-30	ハ	848-32	ホ	835-33	ト	848-138	リ	848-147
ロ	848-195	ニ	848-51	ヘ	835-35	チ	848-146	ス	765-276



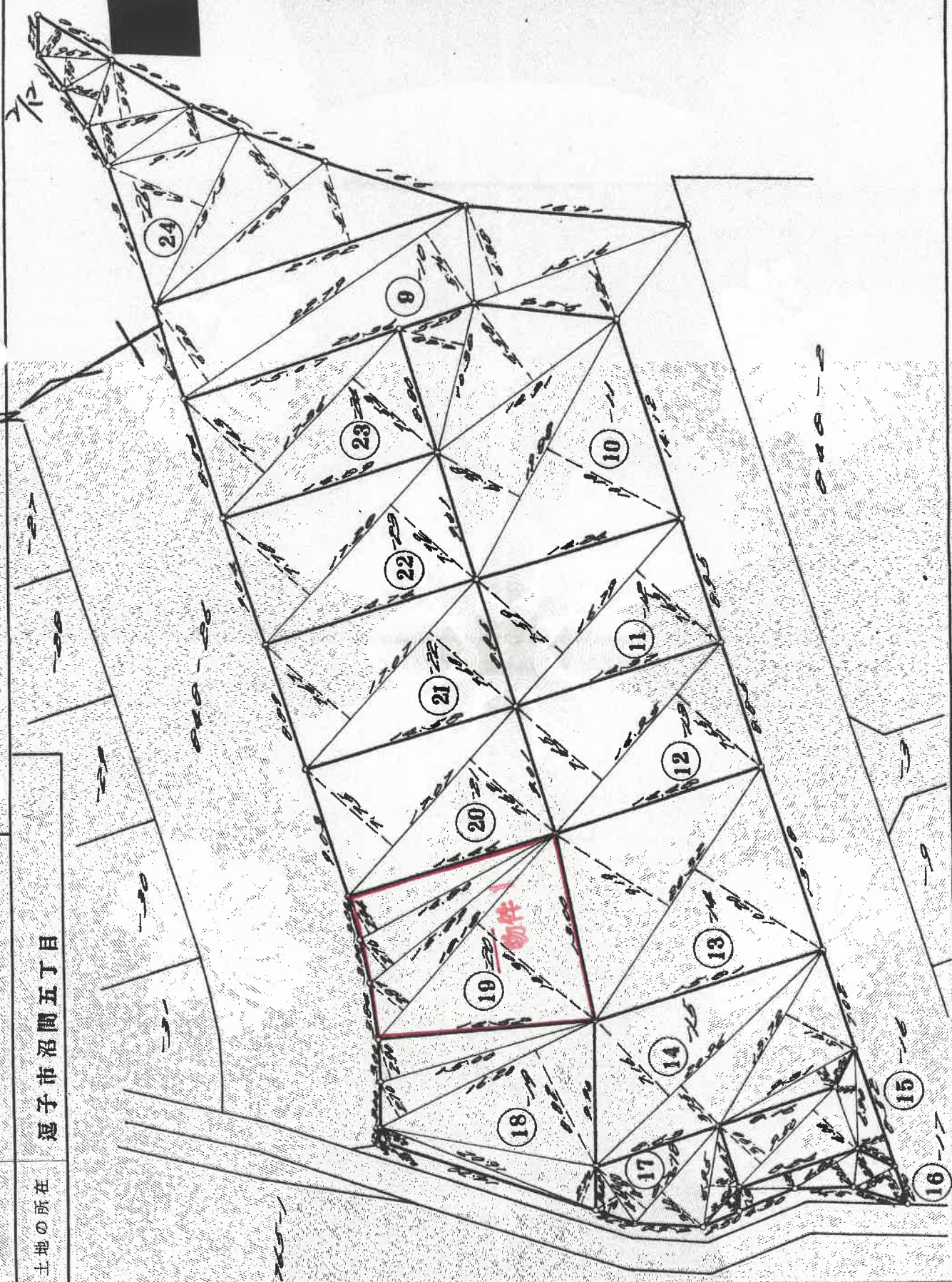
(2/7)

464518

土地積測量図

地番	040-2-25
土地の所在	返子市沼間五丁目

昭和 40 年 10 月 0 日	作製年月日
申請人	



縮尺	1/300
----	-------

地 番 605-3-65

地 積 測 量 図

土地の所在		廻子市沼間五丁目		作 製 年 月 日	
15		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500	昭和 20 年 10 月 8 日	作 製 者
16		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
17		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
18		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
19		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
20		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
21		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
22		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
23		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
24		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		
25		150 × 300 = 370500	150 × 300 = 370500		

縮 尺 1/

9A 10 25

110903

家屋番号 068 - 20

建物の所在 逗子市沼間五丁目068番地 20

建物階平面図

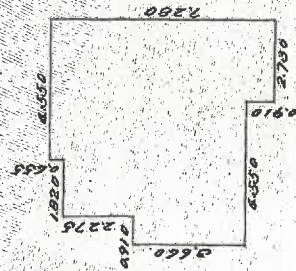
各階平面図

物件 2

1 階

床面積

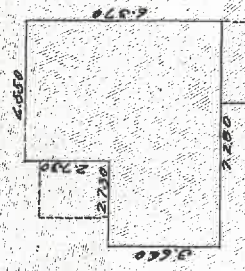
6550 x 0655	=	2070250
6370 x 2275	=	14491750
7280 x 3660	=	26699200
2730 x 0910	=	2486300
計		45345500

4534 m²

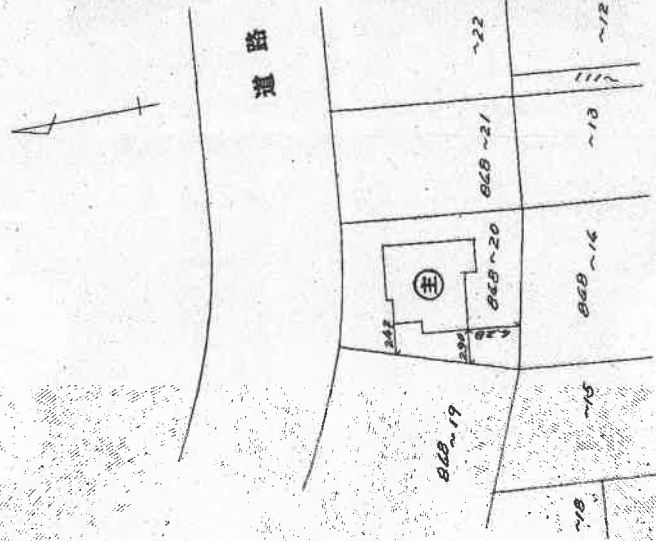
2 階

床面積

6550 x 2730	=	12421500
7280 x 3660	=	26699200
計		39120700

3912 m²

建物図面



道路

縮尺 1/200 1/500

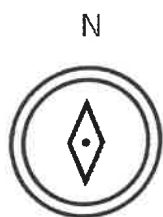
51-10-26

昭和 51 年 10 月 19 日
製作年 月 日

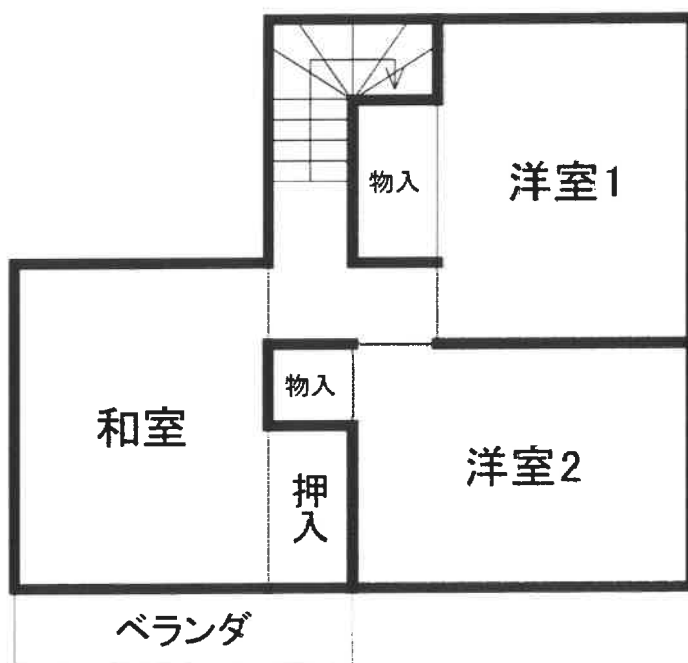
製作者

間取図

1 階



2 階



配置図

