

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,980,000 11,984,000		2,996,000	19,986	4,282
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 三浦市初声町和田字唐池
地 番 3013番1
地 目 宅地
地 積 1481.09平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物件明細書

令和 8 年 3 月 4 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】

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】

なし

- 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号３０１３番１、同３０１３番１の２、同３０１３番１の３）の各登記が存在する。

隣地（西側）との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 三浦市初声町和田字唐池
地 番 3013番1
地 目 宅地
地 積 1481.09平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 55 号
令和 7 年 10 月 3 日受理
令和 7 年 10 月 30 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	三浦市初声町和田字唐池
地	番	3013番1
地	目	宅地
地	積	1481.09平方メートル



(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				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1) ☐ 山林(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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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
■ A (申立債権者代理人弁護士)	1 本件土地について特に不具合があるとは聞いていません。 2 件外隣地3012番1や3013番2, 3012番2などの土地がないと本件土地の有効利用は難しいと思います。 (令和7年10月16日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 目的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。なお、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていない。 2 目的物件は、広大地であり、法務局備え置きの方図や本件土地の地積測量図などの形状から概ねの特定は出来るものの、各境界については明瞭とは言えず、特に概ね西側の件外隣地については、3015番, 3016番1が登記記録上の所有者が本件土地所有者であり、3014番の所有者が、本件土地の前所有者であり、かつ、本件土地所有者が所有権移転請求権仮登記(売買予約)を経ている。同じく本件土地の概ね北西側の隣地である3011番2土地は、本件土地の前所有者の所有であり、かつ、本件土地所有者が所有権移転請求権仮登記(売買予約)をし、その後同仮登記に移転の付記登記がなされ第三者会社が登記を経ている。以上の状況であり、各境界については、現地において不明瞭であり、地積測量図はあるものの、地積についても縄伸び、縄縮みの可能性は残るものとして報告する。 3 本件土地は造成中の土地と思料され、概ね道路から見て西側に傾斜している。 4 本件土地の北側、南側の境界付近に電柱が存在する。本件土地の東側付近において塩化ビニール製の管が地中から垂直に露出していた。 5 前記2のとおり、本件土地と西側隣地との境界はやや不明瞭であり、本件土地の概ね西側の隣地との境界付近に錆びた重機のアタッチメントが、同隣地上と見られる付近に重機が置かれていた。 6 本件土地は、公図上、南側で地番3013番2土地(現況：私道)に、東側で道にそれぞれ接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。ただし、件外隣地(地番3012番1)の地積測量図に表示のある三浦市標を現地において確認すると現況の道路状部分より内側(西側)に存在していた。よって、現況の道路状部分より、やや西側に本件土地と道路との境界がある可能性が残る。 7 法務局において、本件土地(3013番1)土地上の建物の登記の申請をしたところ、家屋番号3013番1(物置)、3013番1の2(居宅)、3013番1の3(倉庫)の各登記が存在したが、前記のとおり、現況、本件土地上に建物はない。 8 本件土地の地目については、登記記録上は宅地、課税上は雑種地である。現況は土地の造成作業中と思料され添付の写真のような状況にあるため、課税上の雑種地を採用した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月9日(木) 12:15-12:16	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10月16日(木) 10:10-10:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年10月16日(木) 13:55-13:59	電話聴取	申立債権者代理人弁護士から事情聴取
令和7年10月17日(金) 11:45-12:25	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影
令和7年10月20日(月) :-:	書面照会(郵送)	所有者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。

☐

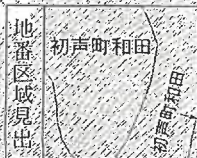
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 3013-3 △ 3070-13
ロ 3013-5 □ 3069-1 ☆ 3069-9



(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。



請求部分	所在地				三浦市初声町和田字唐池				地番		3013番1			
出方尺縮	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		旧土地台帳附属地図	
作成年月日						備考 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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年7月28日

大阪法務局北出張所

登記係

請求番号：59-1

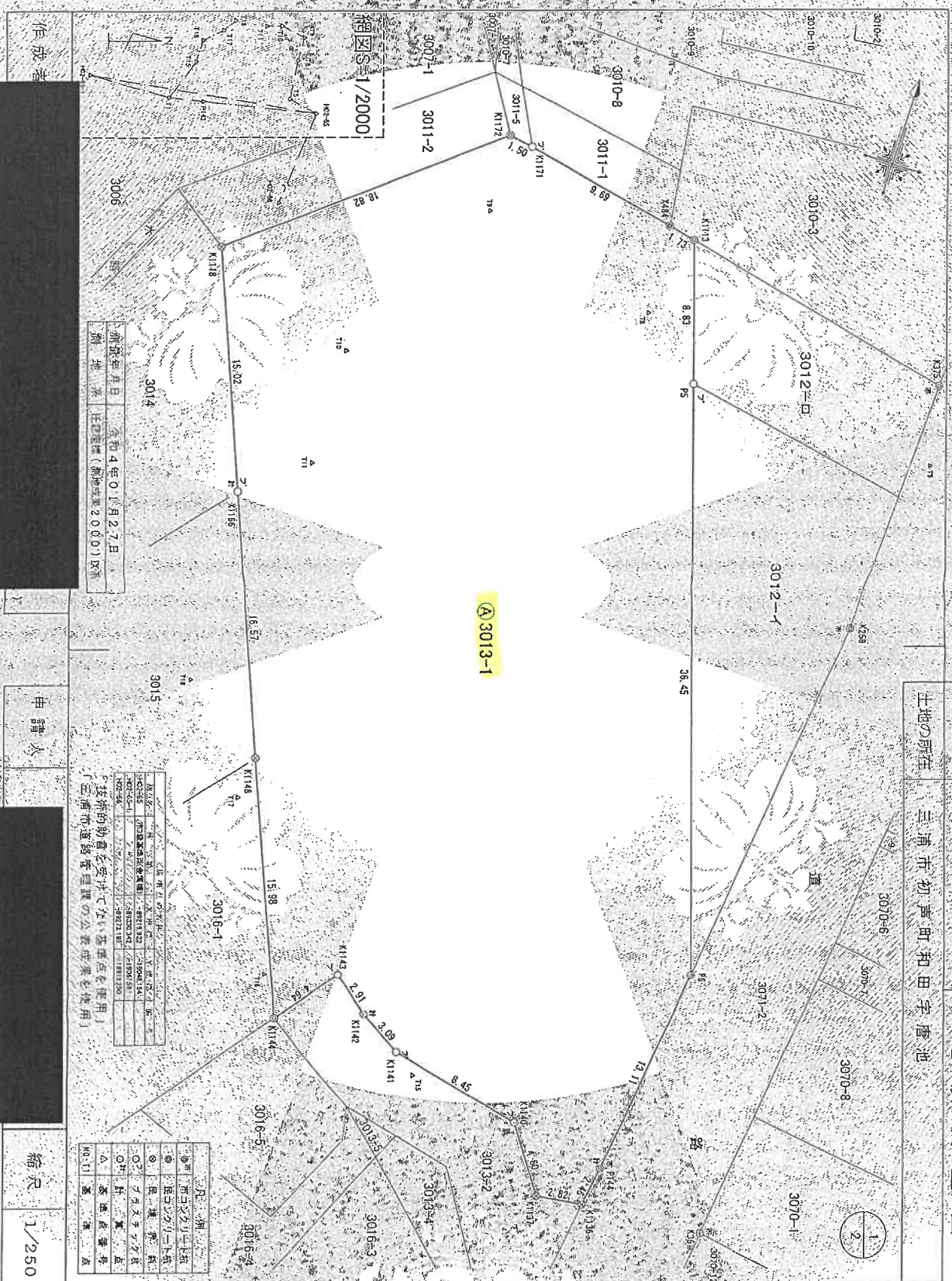
(1/1)

(3 枚目)

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。
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)
令和7年7月28日 大阪法務局北出張所

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

四、體例



作者

請
由

箱尺

1/250

महाराष्ट्र

 $(2/2)$

范應亭田和街市通土

求積表

[illegible]

地番	面積
㊦ 3013-1	1481.09B40 m

站名	里程	站名	里程	站名	里程
K26	25.5	近郊站	30.5	K26	25.5
K375	30.5	多	30.5	K375	30.5
T1	30.5	多	30.5	T1	30.5
T8	30.5	多	30.5	T8	30.5
T3	30.5	多	30.5	T3	30.5
T10	30.5	多	30.5	T10	30.5
T11	30.5	多	30.5	T11	30.5
T16	30.5	多	30.5	T16	30.5
T18	30.5	多	30.5	T18	30.5

者成仁

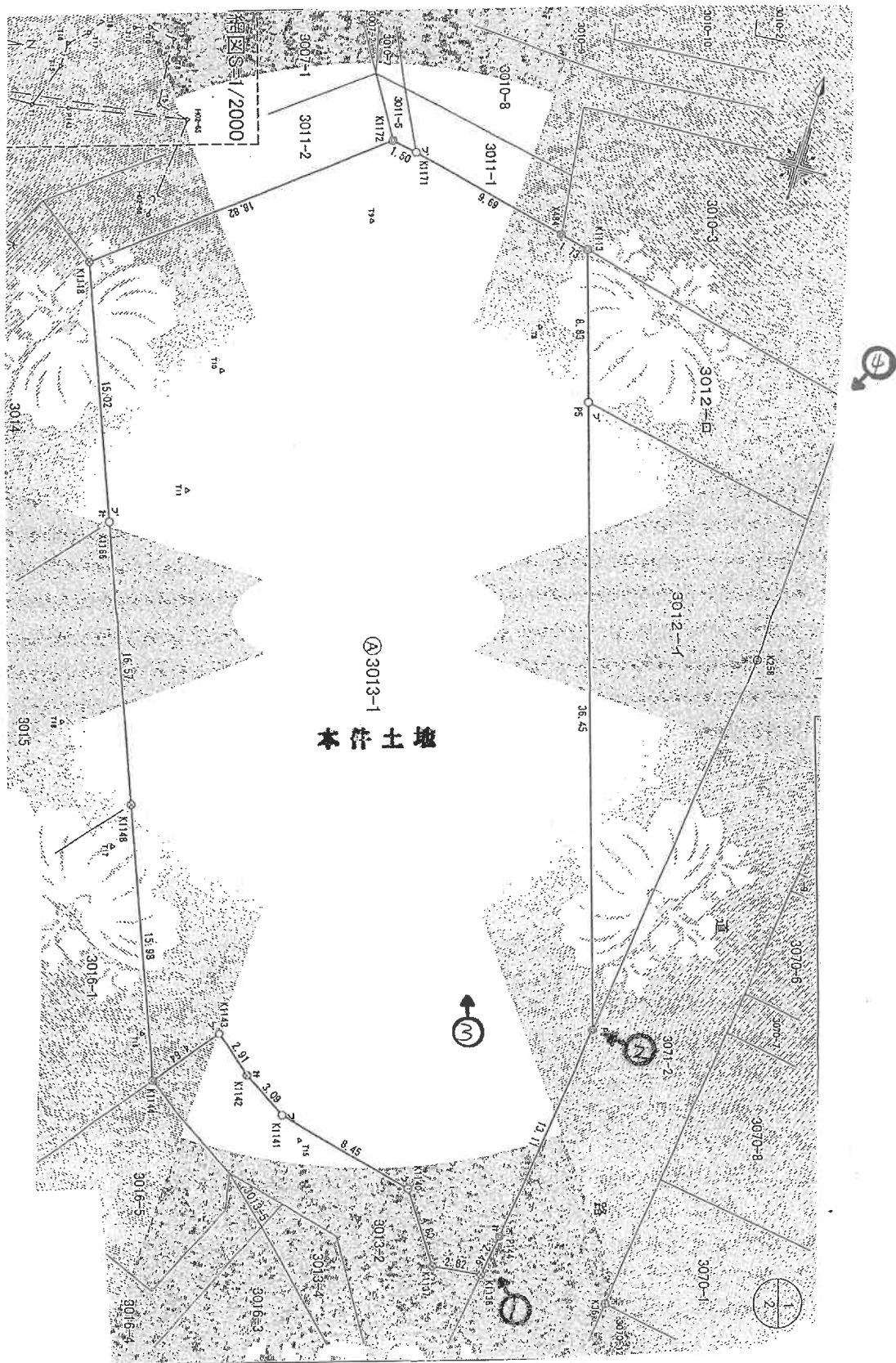
1944年03月28日作成)

甲請入

縮尺 1/250

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④

求 意 見 書

黒 羽 聡 殿

令和 8年 6月19日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 三

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 6月23日
評価人

黒羽 聡

物 件 目 録

1 所 在 三浦市初声町和田字唐池
地 番 3013番1
地 目 宅地
地 積 1481.09平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



11

(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第 55 号
令和7年 11月 14日 現地調査
令和7年 12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 印

第1 評価額

物 件 1 (土地)	金 21,400,000 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

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	地目 雑種地
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 | 三浦市初声町和田字唐池 |
| | 地 | 番 | 3013番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1481.09平方メートル |



11

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	京浜急行線「三崎口」駅の北方約2.5km（道路距離）、バス停「和田」徒歩約6分に位置する。	
付 近 の 状 況	高台に一般住宅、空地等が混在する住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 第2種高度地区 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	1481.09 m ² 不整形 東西幅約43m、南北幅約65m 西側傾斜地
接面道路の状況	東側の約15.5mの範囲で幅員約7.3m市道（建築基準法第42条第1項1号）に接面する。 南側の約22mの範囲で幅員約4.1m私道（建築基準法第42条第1項5号）に接面する。	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	接続可 なし なし
特 記 事 項	○本件土地の北側の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に該当する。 ○本件土地の東側付近に外径 30cm程度の塩化ビニール管が地下に突き刺さっており、その地下では水が溜まっている様子が窺がえた。 ○三浦市の水道管配管図によると 25mm管が引き込まれている。 ○本件土地の北側部分に東側市道から西方の三浦水路に続く市の排水施設が敷設されている。開発等に際しては市と事前協議を要す。	

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	51,500	$\frac{50}{100}$	25,800	× 1481.09	× 1.0	= 38,210,000

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 三浦－6

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 52,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 51,500 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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、規模等の総合格差で上記のとおり、

◇建付減価：なし

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	その他 の控除	評 価 額 (円)	
1	38,210,000			× 0.8	× 0.7		=	21,400,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：需要者が限定されるので-20%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. 地価公示 三浦-6

所 在：三浦市初声町和田字出口 3081 番 25 外
価 格：52,000 円／ m^2
位 置：京浜急行線「三崎口」駅 2.4 k m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：181 m^2
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南 4.2m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

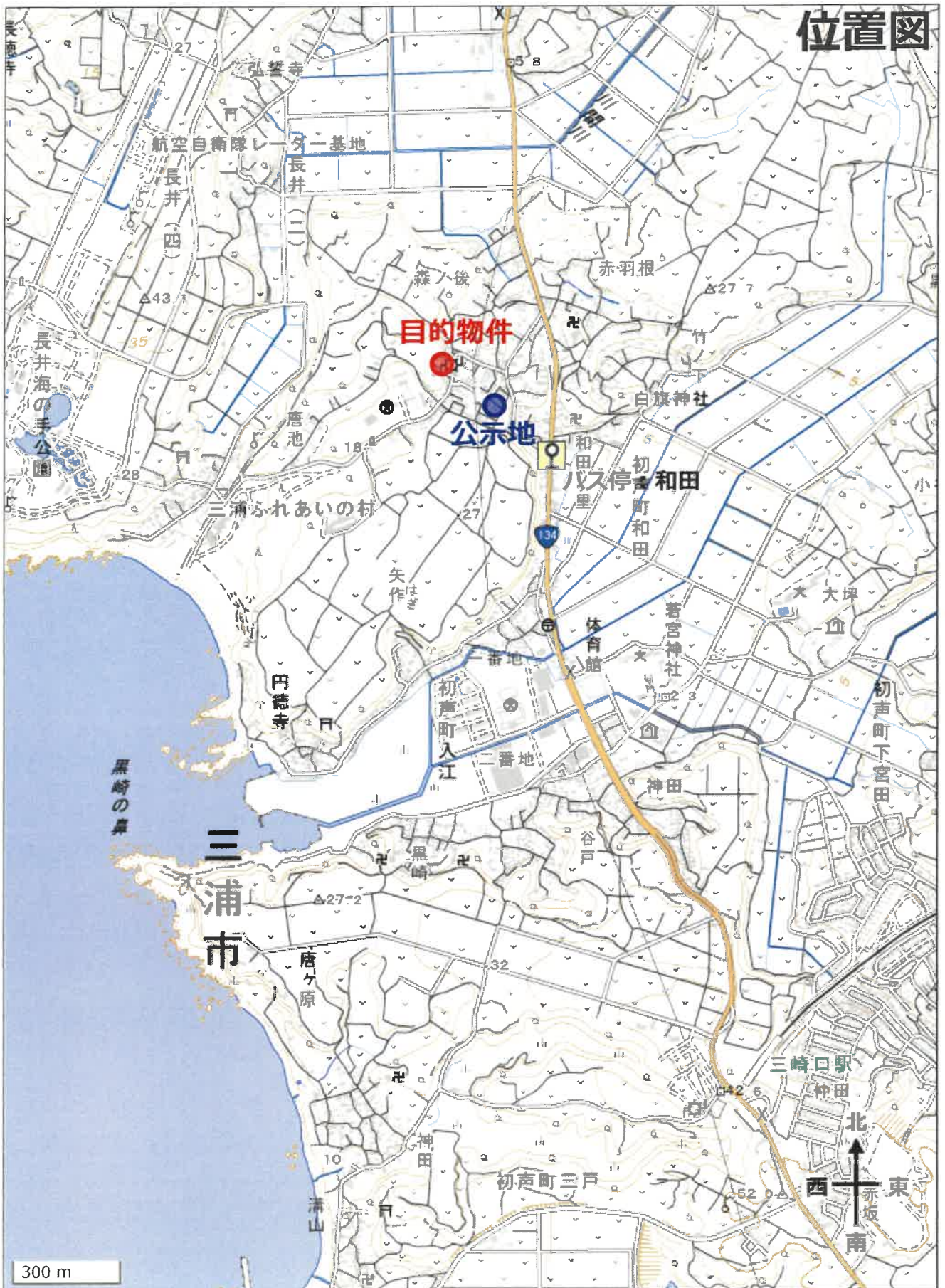
物件 1 2,039,460 円

第7 附属資料の表示

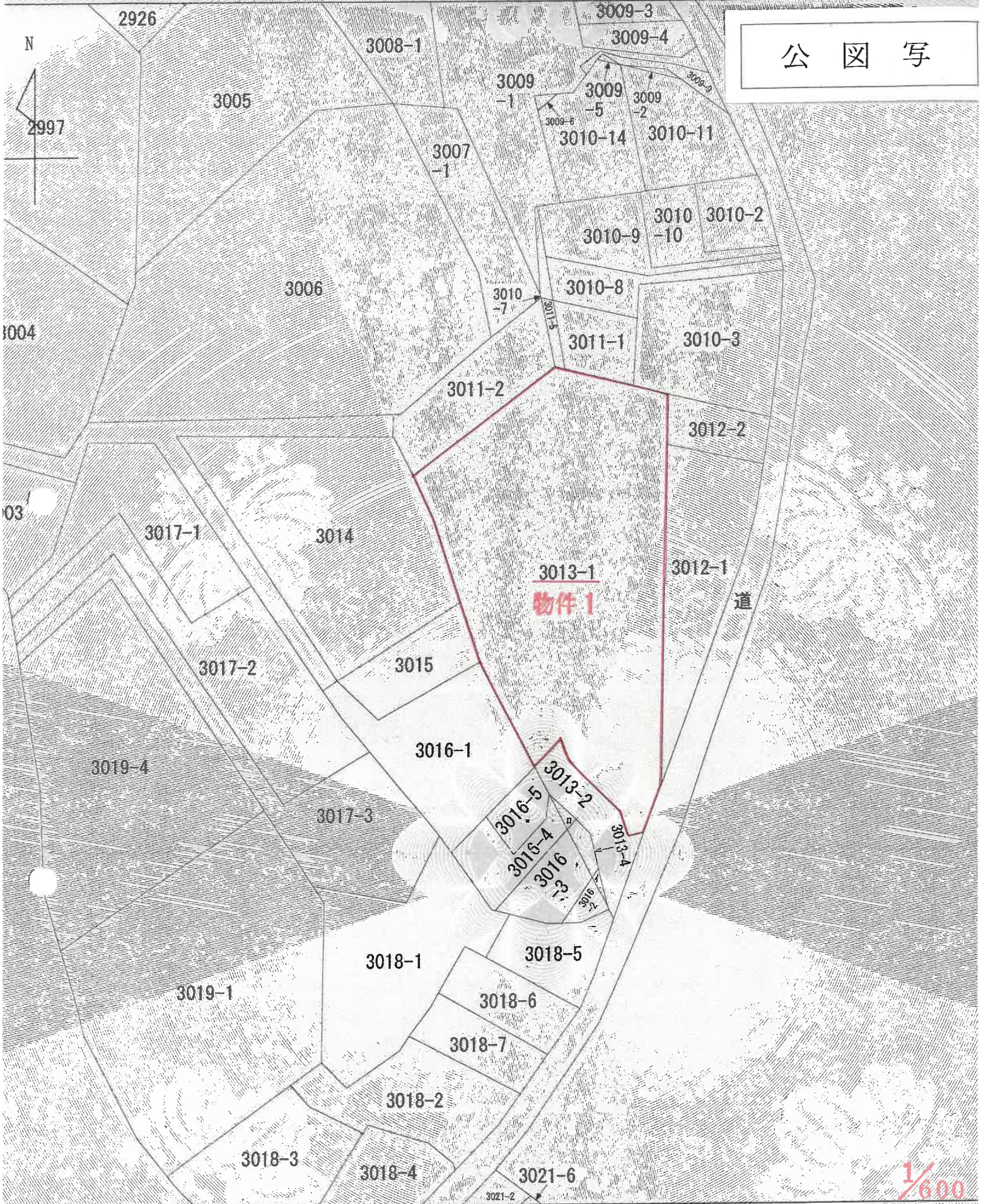
位置図

公図写（A4 判へ抜粋）

地積測量図写（A4 判へ縮小）



公 図 写



本図面は、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。

地番区域見出
初声

1



縮尺 1/250

土地の所在 三浦市初声町和田字唐池

2
2

求 積 表

地 番	④ 3013-1	境界線の種類	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1-Yn-1
PG		コンクリート杭	-89267.144	-19059.743	9.275		-827952.7606
P144		コンクリート杭	-89280.154	-19061.371	-2.004		178917.4286
K1136		築地界線	-89282.587	-19061.747	-3.172		283204.3660
K1137		同上	-89282.926	-19064.543	-5.479		489181.1516
K1140		プラスチック杭	-89278.943	-19067.226	-10.887		972872.5419
K1141		同上	-89276.939	-19075.440	-10.818		965797.9261
K1142		築地界線	-89275.278	-19078.044	-4.852		433163.6469
K1143		プラスチック杭	-89273.435	-19080.292	-5.096		464937.4248
K1144		コンクリート杭	-89277.098	-19083.140	-8.695		76264.3671
K1148		築地界線	-89262.223	-19088.987	-11.908		106284.5515
X1166		プラスチック杭	-89246.767	-19095.048	-11.554		1031157.4925
K1118		築地界線	-89232.814	-19100.541	9.176		818800.3013
K1172		コンクリート杭	-89221.025	-19085.872	16.140		-1440027.4435
K1171		プラスチック杭	-89221.308	-19084.401	10.901		-972607.4705
X484		コンクリート杭	-89223.525	-19074.971	11.113		-991541.0333
K1113		同上	-89223.934	-19073.298	4.325		-365992.5146
P5		プラスチック杭	-89232.364	-19070.646	13.545		-1208652.3704
合 計							2982.1968
合 計 面 積							1481.0940
合 計 地 積							1481.09
m							

地 番	面 積
④ 3013-1	1481.09840 m ²

境界点・引照点	座 標	X 座 標	Y 座 標
測点名	座 標		
P36		-89282.147	-19054.367
K288		-89243.875	-19056.802
K315		-89227.980	-19056.178
T1	多 角 点	-89291.098	-19056.182
T5		-89232.798	-19055.254
T8		-89238.978	-19074.588
T9		-89225.854	-19085.656
T10		-89236.615	-19091.411
T11		-89243.778	-19091.312
T15		-89277.978	-19074.047
T16		-89274.637	-19084.513
T17		-89284.817	-19084.359
T18		-89238.739	-19094.226

作 成 者

申 請 人

年 0 3 月 2 8 日 作 成

縮 尺

1/250