

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 7月 2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 6月19日 午前10時00分から 令和 8年 6月19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 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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



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



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)

(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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存在しない。</p> <p>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。</p>	

(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() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
ロ 3013-5
ハ 3070-13
ニ 3069-1



(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。

地番区域見出し
初声町和田
初声町和田

請求部分	所在	三浦市初声町和田字唐池		地番	3013番1		
出方尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 注記号	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。

(横浜地方務局横須賀支局簡轄)

令和7年7月28日

大阪法務局北地帳所

登記官

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図面である。
 (横浜地方支務局横浜支局管轄)
 令和4年7月28日 大阪支務局北區事務所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図
 地番 3013-1
 土地の所在 三浦市初声町和田字磨池



地積表

地番	0.3013-1	地積	面積	延床面積	容積率	容積
P6	コソク-1地	-89287.144	18059.743	9.275	62782.208	
P14	コソク-1地	-89289.154	18060.747	-2.004	17917.478	
K115	農林業用地	-89282.597	19064.747	5.473	28204.380	
K117	同上	-89282.925	19064.543	5.473	48918.156	
K140	コソク-1地	-89278.943	18067.225	10.897	97282.549	
K141	同上	-89276.909	18075.440	10.818	96597.326	
K142	農林業用地	-89275.278	18078.844	4.852	43165.689	
K143	コソク-1地	-89273.435	18080.292	5.695	46459.428	
K144	コソク-1地	-89271.698	18083.140	8.695	76284.367	
K148	農林業用地	-89262.223	18088.887	11.908	109115.492	
K166	農林業用地	-89246.797	19095.048	11.554	109115.492	
K118	農林業用地	-89232.814	19100.541	9.176	109115.492	
K117	コソク-1地	-89221.025	18085.872	16.140	146027.385	
K117	コソク-1地	-89221.308	18084.401	10.801	97282.549	
K484	コソク-1地	-89223.525	18074.971	11.113	97282.549	
K113	同上	-89223.934	18073.289	4.325	39882.304	
P5	コソク-1地	-89232.384	18070.545	13.545	126882.304	
合計						1461,098.40

地番 3013-1 面積 1461.09840 ㎡

境界点・引当点	文座標	Y座標
K36 逆時計回り	-89282.147	19054.389
K38	-89243.875	19056.832
K37	-89227.880	19058.118
T1 多角点	-89281.029	19058.182
T5	-89228.298	19055.254
T8	-89228.978	19074.658
T9	-89225.654	19098.656
T10	-89225.613	19091.413
T11	-89225.178	19091.412
T12	-89217.739	19074.647
T15	-89274.534	19094.513
T16	-89224.817	19089.359
T18	-89228.733	19094.226

作成者

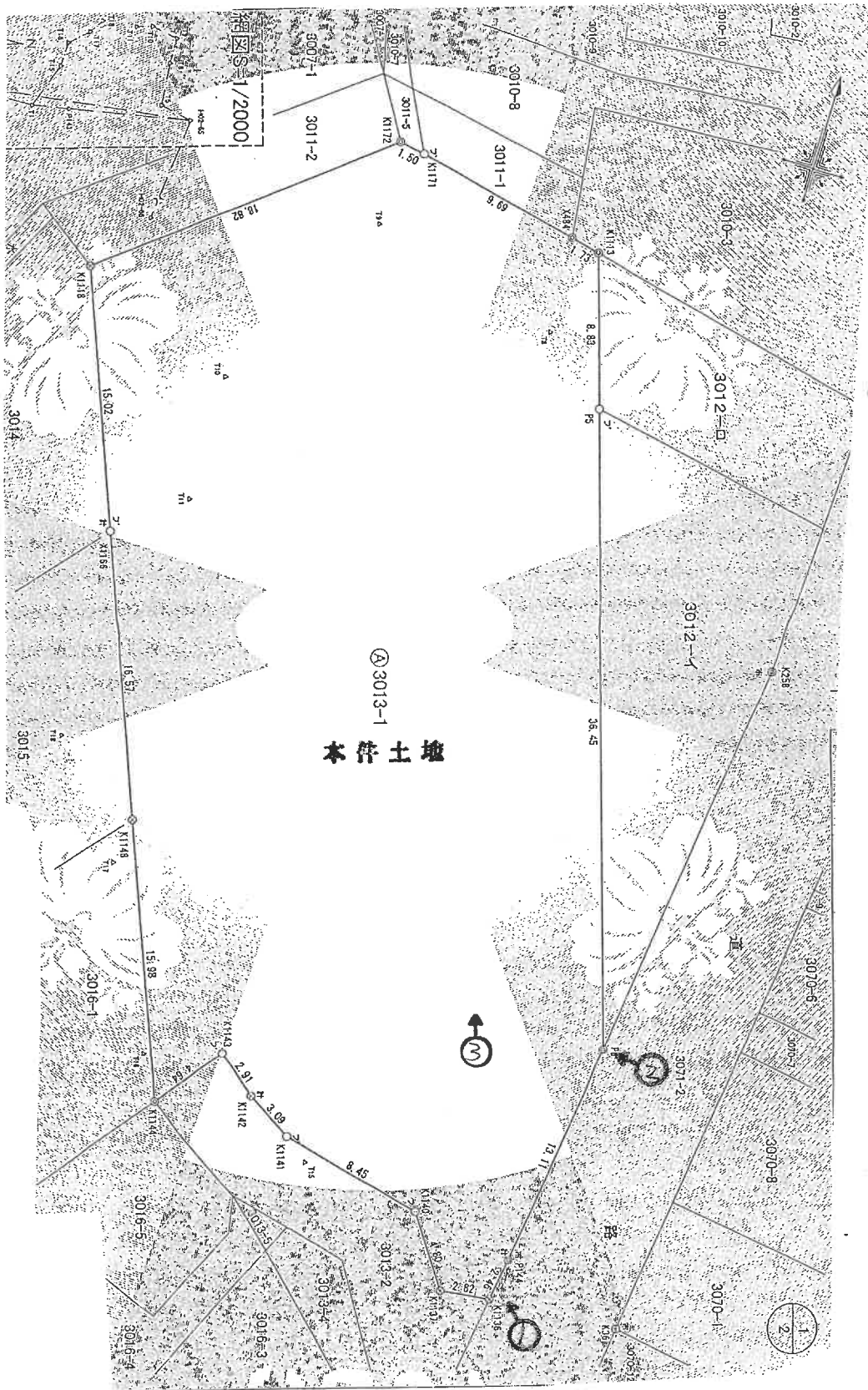
令和4年03月28日作成

申請人

縮尺 1/250

写真撮影方向図

⊙は写真撮影位置・方向





①



②



③



④

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 |



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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
	その他の規制	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	1481.09 m ²
	形状	不整形
	間口・奥行	東西幅約43m、南北幅約65m
	地勢	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	接続可
	都市ガス	なし
	下水道	なし
特記事項	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>	

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	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

$$\text{地価公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$52,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} = 51,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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/㎡
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 ㎡
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）

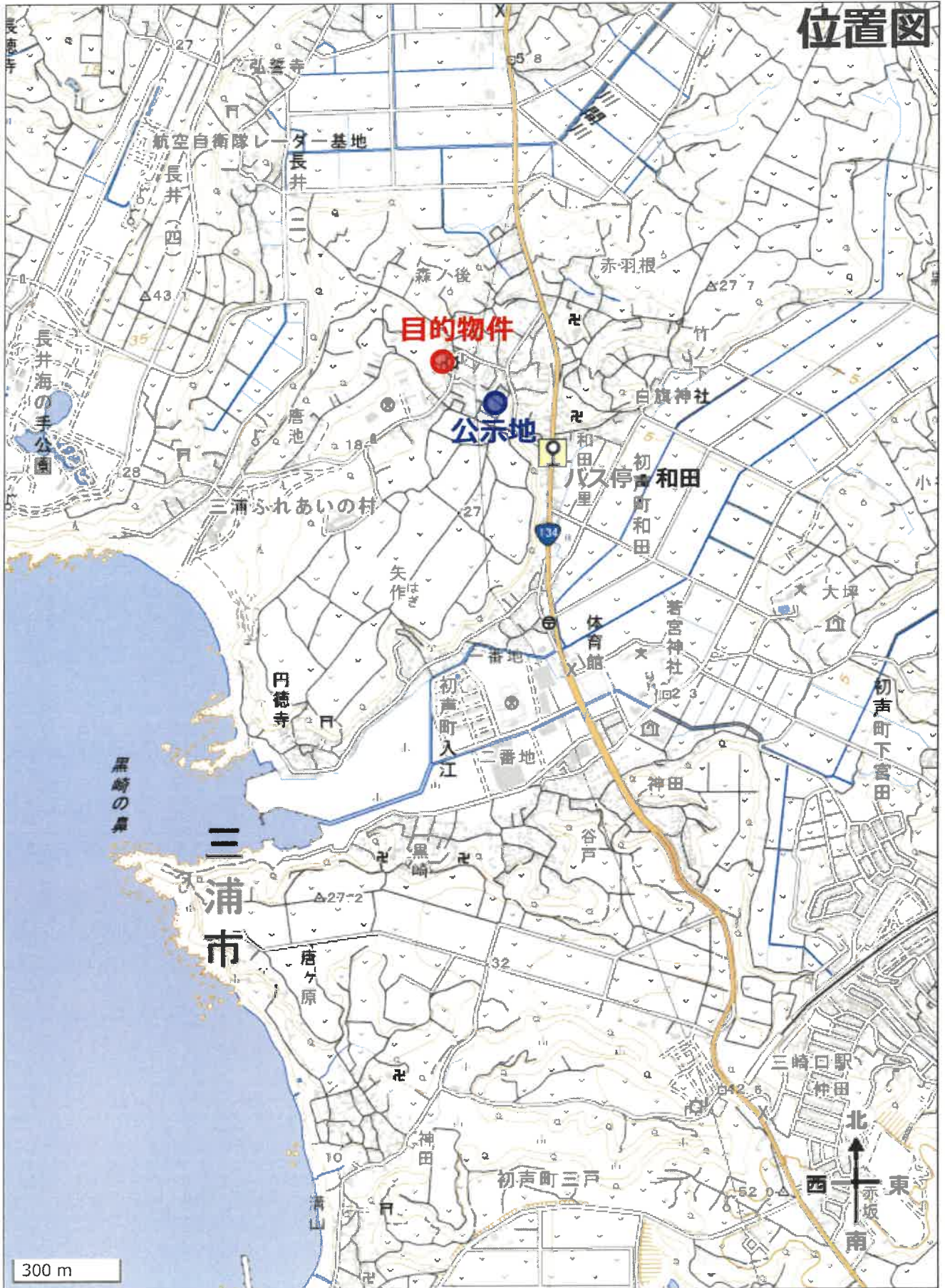
物件 1 2,039,460 円

第7 附属資料の表示

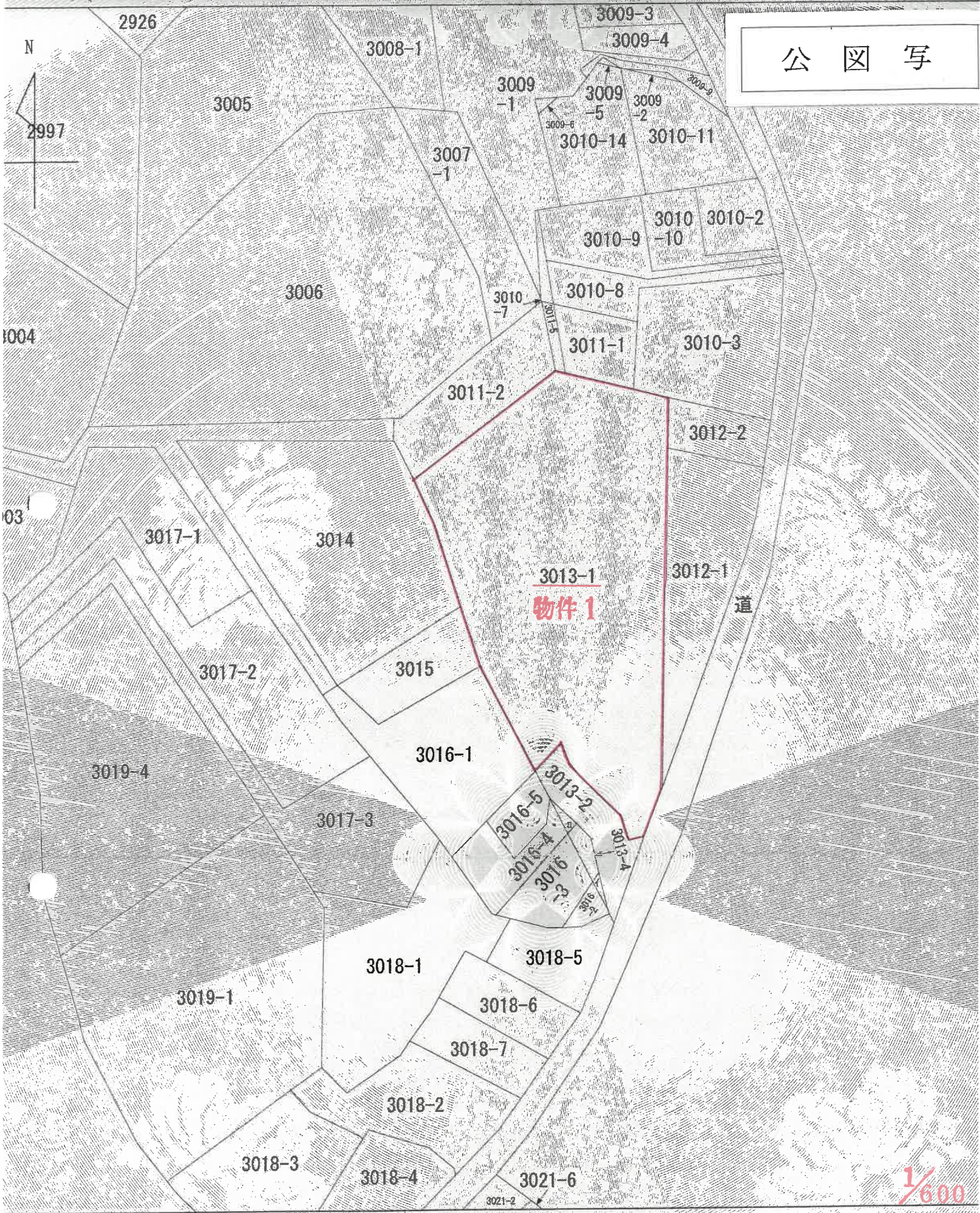
位置図

公図写（A4 判へ抜粋）

地積測量図写（A4 判へ縮小）



公 図 写



1/600

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。

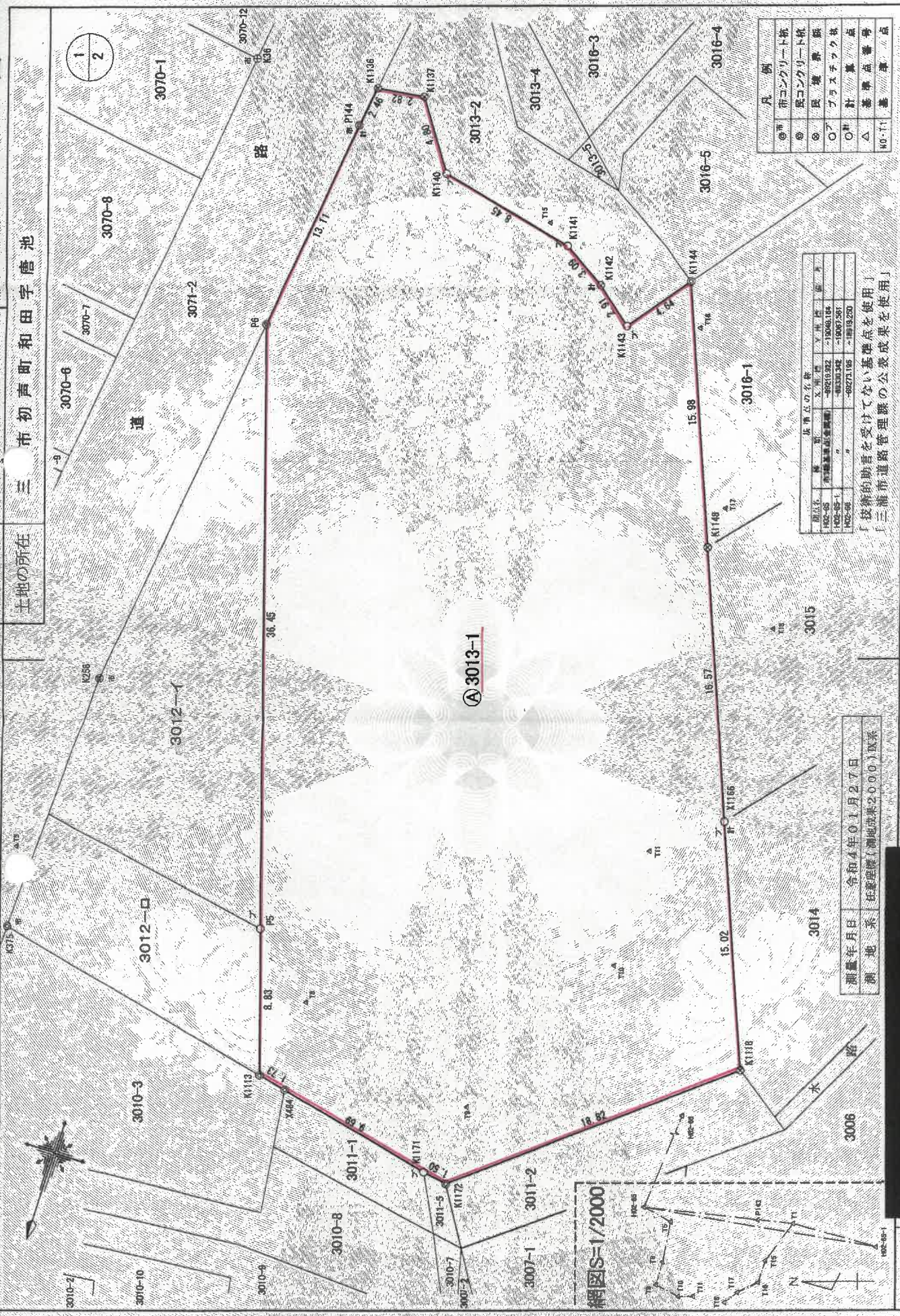
地番区域見出し
初声

測量地積地

3013-1 所在の土地

池唐字和田初声市三

3013-1



凡例

○	市コンクリート杭
⊙	鉄コンクリート杭
⊗	風機景観杭
○	ガラスチャック杭
○	計算点
△	基準点番号
40-11	基準点

測点名	種別	基準点の名称	X座標	Y座標	高さ
K12-05	市道測量点(基準点)	48219.322	-13040.184		
K12-05-1	"	48330.342	-13097.261		
K12-06	"	48273.185	-13119.220		

技術的助言を受けてない基準点を使用！
三城市道路管理課の公表成果を使用！

測量年月日 令和4年01月27日
測地系 任意座標(測地成果2000)Ⅱ系

縮尺 1/250

申請人

作成者

令和4年03月28日作成

地積測量図

地番 ㊦ 3013-1

土地の所在 三浦市初声町和田字唐池



求積表

地番	境界線の種類	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn
R1	コンクリート塀	-89267.144	-19069.743	9.275	-827952.7606
R144	コンクリート塀	-89280.154	-19061.371	-2.004	178977.4286
R186	築造扉	-89282.587	-19061.747	-3.172	283204.3660
K1137	塀上	-89282.926	-19064.543	-5.479	489181.1516
K1140	塀上	-89278.943	-19067.226	-10.897	972872.6419
K1141	塀上	-89276.938	-19075.440	-10.818	965787.8261
K1142	築造扉	-89275.278	-19078.044	-4.852	433183.6489
K1143	プラスチック塀	-89273.436	-19080.292	-5.096	454937.4248
K1144	コンクリート塀	-89271.098	-19083.140	-8.695	716264.3671
K1148	築造扉	-89262.223	-19088.987	-11.908	1062934.5515
X1166	プラスチック塀	-89246.797	-19095.048	-11.554	1031157.4925
K1118	築造扉	-89232.814	-19100.541	9.176	-818800.3013
K1172	コンクリート塀	-89221.025	-19085.872	16.140	-1440027.3435
K1171	プラスチック塀	-89221.308	-19094.401	10.901	-972601.4765
K464	コンクリート塀	-89223.525	-19074.971	11.113	-991541.0333
K1113	塀上	-89223.934	-19073.288	4.325	-385893.5146
T118	プラスチック塀	-89222.384	-19070.646	13.545	-1204652.3704
合計					2962.1968
合計面積					1481.09840 m ²

地番	面積
㊦ 3013-1	1481.09840 m ²

境界角・引照点	X座標	Y座標
測点名		
T38	-89282.147	-19054.369
K288	-89243.875	-19056.802
K335	-89227.980	-19056.178
T1	-89291.098	-19056.182
T5	-89232.798	-19055.254
T8	-89238.978	-19074.598
T9	-89228.854	-19085.656
T10	-89236.615	-19091.411
T11	-89243.778	-19091.312
T15	-89277.978	-19074.047
T16	-89274.637	-19094.513
T17	-89284.817	-19089.359
T18	-89288.739	-19094.226

作成者

申請人

平成30年3月28日作成

縮尺 1/250