

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 | 逗子市桜山五丁目 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市桜山五丁目 5 3 3 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル 2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 9日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

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

【物件番号1】

地番533番12, 地番533番34, 地番533番35, 地番533番26, 地番533番28, 地番533番30, 地番676番10及び地番676番9を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 逗子市桜山五丁目 |
| | 地 番 | 533番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市桜山五丁目533番地51 |
| | 家屋 番号 | 533番51 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル 2階 49.68平方メートル |



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年11月 4日受理
令和 7年12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 | 逗子市桜山五丁目 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市桜山五丁目 5 3 3 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル 2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 神奈川県逗子市桜山五丁目44番8号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | 種類、床面積につき「執行官の意見」参照 | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 本件建物は、私が住居として使用しています。 (令和7年11月12日電話聴取) 2 本件建物に不具合などありません。 3 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納もありません。 4 以前室内で犬を飼っていたことがあります。 5 近隣との間で土地の境界の争いなどはありません。 6 本件土地の南西角付近の隣地上にある電柱については、年間数千円を受け取っていると思います。 7 玄関上や洋室3の西側に外観上バルコニーがあるように見えるのですが、バルコニーではありません。屋根です。 (令和7年12月14日聴取) |

(執行官の意見用)

| 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 本件土地の南西側隣地上に電柱が存在し、その電柱の上部の一部が本件土地に越境しているものと思料する。 3 添付の間取図1階車庫については、現況、車両の出入り口を除いても完全に外気遮断性を有しておらず、課税上の床面積からは除かれているものと思料される。ただし、本報告においては、評価人と協議の上、車庫としての用途性は満たしていることから登記記録上の床面積を採用し、種類についても登記上の「居宅・車庫」を採用することとした。 4 評価人の調査によると本件土地は、西側、東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。ただし、東側道路は、本件土地の擁壁下にあり、本件土地から東側道路へは直接出入りが出来ない。 5 登記記録上、本件土地には、調整池に関連した要役地役権の登記が存在する。 |

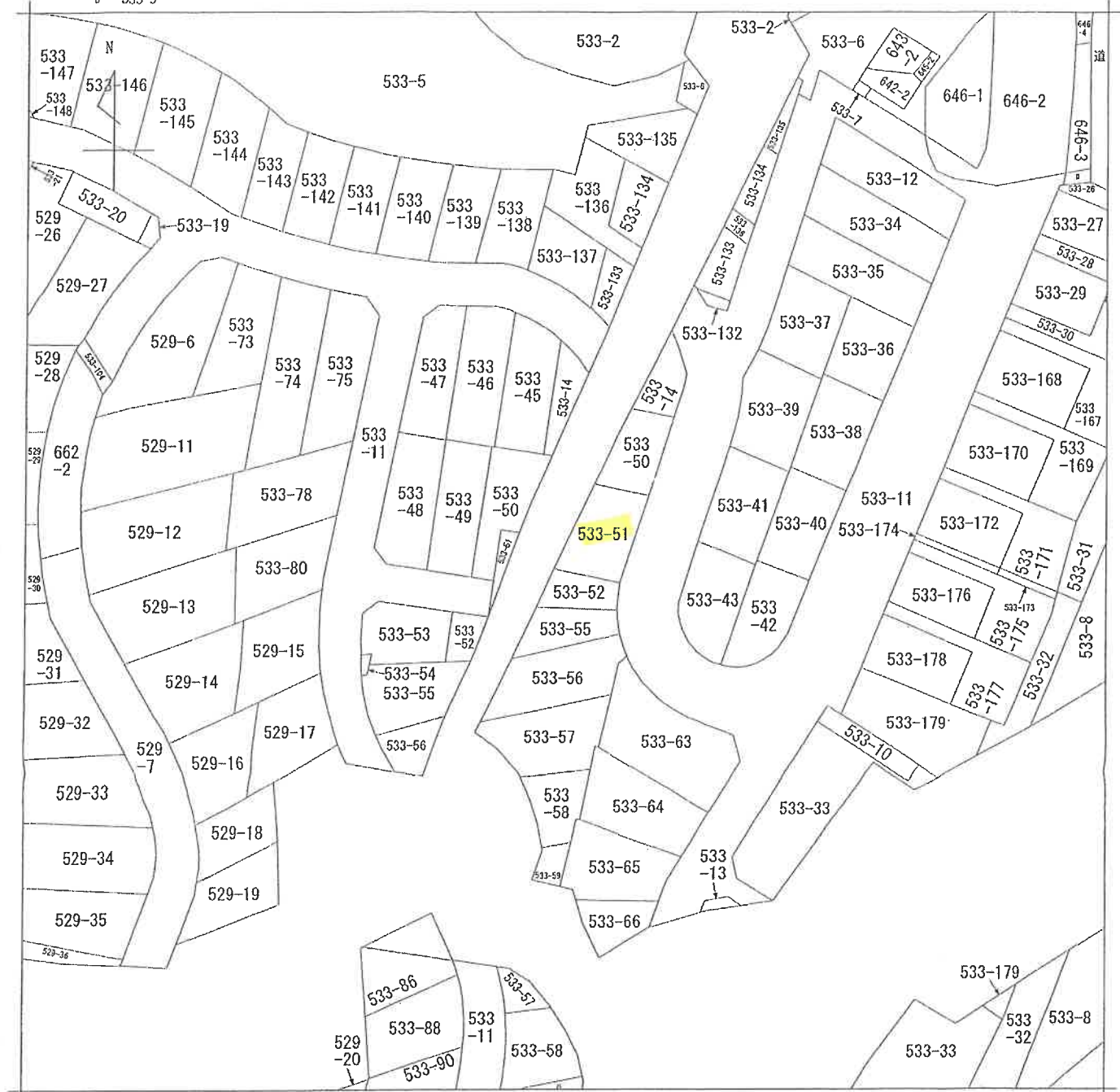
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|--------------|------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年11月5日(水) 13:50-13:51 | 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7年11月6日(木) 14:46-14:55 | 目的物件所在地 | 外観調査 写真撮影 不在通知書投函 |
| 令和7年11月12日(水) 10:10-10:14 | 電話聴取 | 所有者から事情聴取 |
| 令和7年12月14日(日) 13:45-14:18 | 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() :-: | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月14日 休日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。

533-28 533-59
533-9



(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 | 所在 | 逗子市桜山五丁目 | | 地番 | 533番51 | |
| 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 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 種類 |
| | | | | | | 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。

(横浜地方法律局横須賀支局管轄)

令和7年9月12日

東京法律局中野出張所

請求番号：45-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

455285

地番 533-14、-45
土地の所在 蓮子市椋山五丁目

前533-14 後新編533-14、-45
地積測量図 1/6

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。

(被測定方法事務局横須賀支庁管轄)

令和7年9月12日 東京法務局中野出張所

登記番号

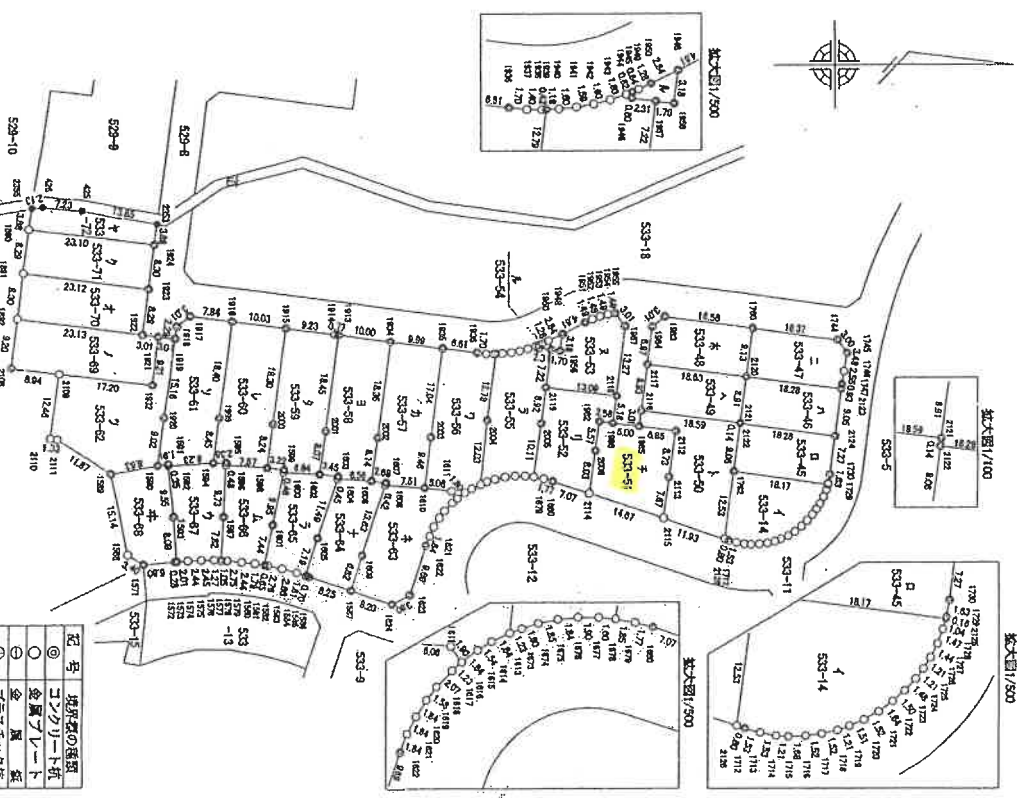
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

求積表

| 地番 | X_n | Y_n | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|
| 1725 | 634.208 | 634.685 | -3.350 | -2130.9430 |
| 1726 | 630.193 | 632.303 | 10.092 | 6332.0962 |
| 1727 | 628.473 | 644.717 | 12.670 | 7962.7529 |
| 1728 | 628.233 | 644.973 | 0.668 | 420.3276 |
| 1729 | 630.704 | 645.385 | 0.700 | 441.4928 |
| 1730 | 627.207 | 645.673 | 0.372 | 235.1810 |
| 1731 | 630.412 | 645.787 | 0.015 | 9.5012 |
| 1732 | 635.094 | 645.688 | -0.264 | -167.7664 |
| 1733 | 635.598 | 645.493 | -0.544 | -346.3092 |
| 1734 | 635.094 | 644.144 | -0.724 | -468.3472 |
| 1735 | 639.320 | 644.759 | -0.996 | -636.6631 |
| 1736 | 640.605 | 644.148 | -1.365 | -874.4258 |
| 1737 | 641.919 | 643.304 | -1.720 | -1104.1007 |
| 1738 | 643.242 | 642.448 | -2.057 | -1326.2570 |
| 1739 | 644.366 | 641.427 | -2.082 | -1348.0137 |
| 1740 | 645.361 | 640.336 | -2.081 | -1330.0890 |
| 1741 | 646.087 | 639.266 | -1.994 | -1288.2975 |
| 1742 | 646.732 | 638.232 | -2.315 | -1497.1846 |
| 1743 | 647.380 | 637.051 | -2.659 | -1721.3834 |
| 1744 | 647.909 | 635.693 | -3.366 | -2152.9527 |
| 合計 | | | | 190.1404 m |

| 地番 | X_n | Y_n | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|
| 2124 | 649.533 | 625.726 | -9.600 | -6235.5188 |
| 2125 | 631.408 | 623.330 | 6.577 | 4152.7770 |
| 2126 | 630.193 | 632.303 | 11.325 | 7125.8415 |
| 2127 | 648.208 | 634.685 | 2.227 | 1443.5592 |
| 2128 | 648.284 | 634.930 | -1.755 | -1137.6858 |
| 2129 | 648.587 | 632.930 | -8.804 | -5709.8958 |
| 合計 | | | | 165.4604 m |

| 地番 | X_n | Y_n | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|
| 2123 | 650.747 | 616.758 | -11.364 | -7359.0889 |
| 2124 | 632.624 | 614.362 | 6.431 | 4068.4049 |
| 2125 | 631.428 | 623.188 | 8.968 | 5662.8463 |
| 2126 | 631.409 | 623.330 | 2.537 | 1601.8846 |
| 2127 | 649.533 | 625.726 | -6.572 | -4268.7309 |
| 合計 | | | | -330.8840 m |



製作者 (神奈川県土地家屋調査士会) 5年6月18日(製)

申請人

縮尺 1/1000

平成26年7月16日登記

455286

令和7年9月12日

(横浜地方支務局横須支局管轄)

横浜建設局中野出張所

これは図面に記載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。

登記簿

地番 533-14、-45ないし-72
土地の所在 逗子市桜山五丁目

地積測量図

(2/6)

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-51 | 2112 | 619.397 | 624.659 | -9.581 | -5815.8607 |
| | 1986 | 612.606 | 623.759 | -1.557 | -9953.9275 |
| | 1986 | 607.648 | 623.102 | -0.995 | -604.6098 |
| | 1982 | 605.114 | 622.754 | 6.177 | 3132.6752 |
| | 2008 | 804.356 | 628.279 | 13.458 | 8159.4656 |
| | 2114 | 608.283 | 635.232 | 12.651 | 7619.8150 |
| | 2115 | 617.163 | 640.910 | -2.922 | -1803.3503 |
| | 2113 | 618.208 | 633.310 | -16.251 | -10046.4982 |
| 合計 | | | | | -432.1897 |
| 合計面積 | | | | | 216.0548 |
| 合計 | | | | | 216.09 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-52 | 1938 | 607.448 | 623.102 | -4.178 | -2503.3421 |
| | 2418 | 608.315 | 617.986 | -6.809 | -4142.0168 |
| | 2005 | 595.335 | 616.283 | 5.171 | 3078.4772 |
| | 2005 | 594.445 | 623.157 | 16.874 | 10030.6649 |
| | 1679 | 594.041 | 633.167 | 10.356 | 6141.5326 |
| | 1680 | 596.554 | 633.513 | 0.808 | 480.6420 |
| | 2114 | 608.283 | 636.375 | 2.719 | 1652.0439 |
| | 2006 | 604.356 | 635.232 | -3.656 | -2436.1860 |
| | 1982 | 605.114 | 622.754 | -5.177 | -3132.6752 |
| 合計 | | | | | -400.3260 |
| 合計面積 | | | | | 200.1630 |
| 合計 | | | | | 200.16 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-53 | 2118 | 608.315 | 617.986 | -11.464 | -6973.7232 |
| | 1987 | 610.032 | 604.328 | -13.524 | -9470.1368 |
| | 1955 | 608.173 | 602.452 | -2.135 | -1288.4494 |
| | 1954 | 606.704 | 602.694 | 0.596 | 360.9889 |
| | 1952 | 605.288 | 603.538 | 510.8378 | 510.8378 |
| | 1952 | 603.845 | 603.538 | 1.084 | 600.6075 |
| | 1951 | 602.486 | 604.151 | 2.662 | 1603.3177 |
| | 1948 | 596.350 | 606.200 | 6.200 | 3711.4720 |
| | 1956 | 597.948 | 609.351 | 2.936 | 1755.6753 |
| | 1967 | 595.264 | 609.186 | 8.942 | 4139.2647 |
| | 2119 | 595.335 | 616.283 | 8.850 | 5288.7148 |
| 合計 | | | | | -331.0307 |
| 合計面積 | | | | | 165.5154 |
| 合計 | | | | | 165.51 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-47 | 2123 | 650.747 | 616.758 | 1.474 | 959.2011 |
| | 1747 | 650.872 | 615.836 | -3.444 | -2241.6032 |
| | 1746 | 651.283 | 613.314 | -5.958 | -3880.6974 |
| | 1745 | 651.856 | 609.877 | -5.860 | -3819.8762 |
| | 1744 | 650.086 | 607.454 | -4.561 | -2965.0422 |
| | 1760 | 633.850 | 605.316 | 6.908 | 4376.6359 |
| | 2120 | 632.524 | 614.352 | 11.442 | 7238.4838 |
| 合計 | | | | | -330.8383 |
| 合計面積 | | | | | 165.4492 |
| 合計 | | | | | 165.44 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-48 | 1860 | 633.850 | 605.316 | -11.208 | -7104.1908 |
| | 1983 | 617.495 | 603.154 | -0.311 | -192.0223 |
| | 1984 | 615.063 | 605.005 | 8.767 | 5392.2673 |
| | 2117 | 614.157 | 611.921 | 9.357 | 5746.6570 |
| | 2120 | 632.524 | 614.352 | -6.605 | -4178.4815 |
| 合計 | | | | | -335.7703 |
| 合計面積 | | | | | 167.8852 |
| 合計 | | | | | 167.88 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-49 | 2120 | 632.624 | 614.352 | -11.268 | -7128.4072 |
| | 2117 | 614.157 | 611.921 | 6.413 | 3938.5888 |
| | 2116 | 612.987 | 620.775 | 11.268 | 6907.2802 |
| | 2121 | 631.428 | 623.189 | -5.413 | -4049.3478 |
| 合計 | | | | | -331.9160 |
| 合計面積 | | | | | 165.9280 |
| 合計 | | | | | 165.95 |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|--|
| 533-50 | 2126 | 628.473 | 644.717 | -8.607 | -5409.2671 |
| | 1762 | 630.183 | 632.303 | -21.387 | -13477.8377 |
| | 2122 | 631.409 | 623.330 | -9.114 | -5754.6616 |
| | 2121 | 631.428 | 623.189 | -2.555 | -1613.2865 |
| | 2116 | 612.997 | 620.775 | 0.570 | 349.4083 |
| | 1985 | 612.606 | 628.759 | 3.864 | 2379.3517 |
| | 2112 | 613.397 | 624.659 | 9.551 | 5915.8607 |
| | 2113 | 618.208 | 633.310 | 16.251 | 10046.4982 |
| | 2115 | 617.163 | 640.910 | 11.407 | 7039.9783 |
| 合計 | | | | | -524.0577 |
| 合計面積 | | | | | 262.0289 |
| 合計 | | | | | 262.02 |

平成26年七月廿五日登記

製作者

6月18日作製

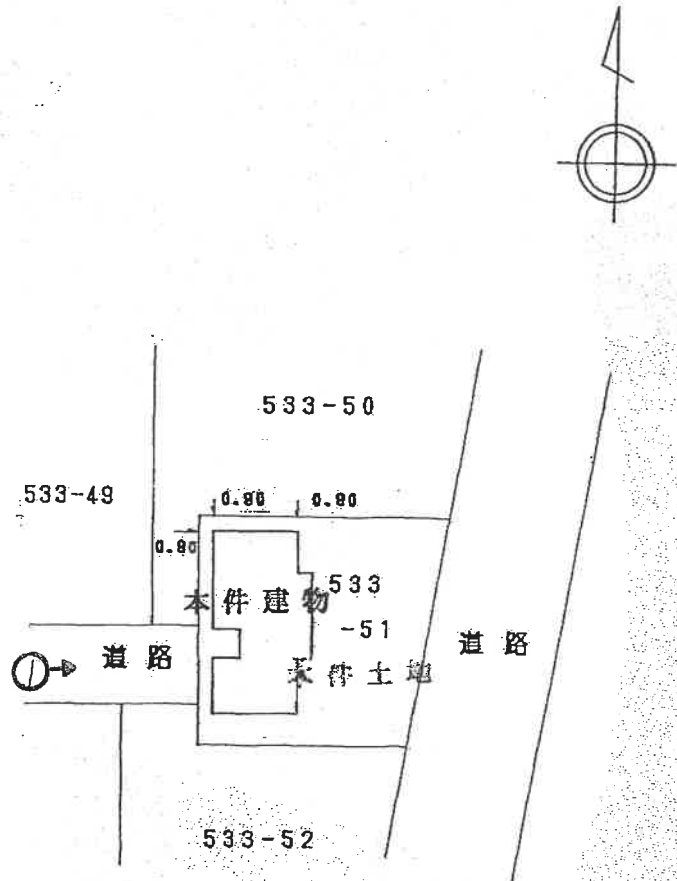
申請人

縮尺 1/

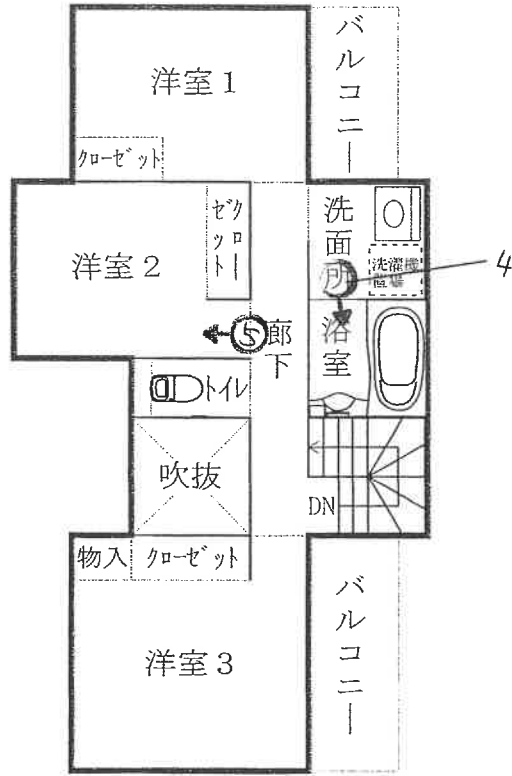
(神奈川県土地家屋調査士会)

写真撮影方向図

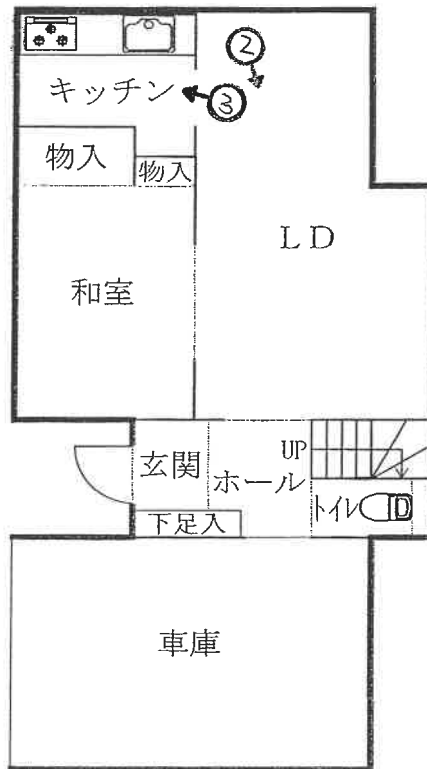
←○は写真撮影位置・方向



2階



1階





①

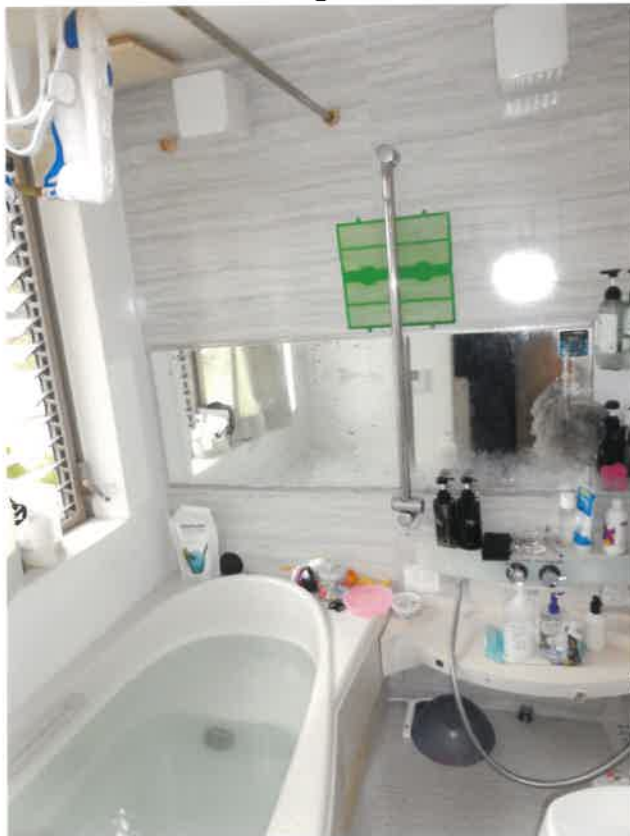


②

(/ / 枚目)



③



④

(12 枚目)



⑤

令和7年(ケ)第 61 号
令和7年12月14日 現地調査
令和7年12月20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21,020,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1（土地） | 金5,910,000円 |
| 物 件 2（建物） | 金15,110,000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 桜山5-44-8 |
| 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 | 逗子市桜山五丁目 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市桜山五丁目5 3 3 番地5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル 2階 4 9 . 6 8 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」駅の東方約1.9km（道路距離）、 「福社会館入口」バス停より徒歩約12分 | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域 | |
| 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 土砂災害警戒区域 緑地協定 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | 216.09㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約5m（西側） 奥行約16m 概ね北東～東方に向けて下る地勢にある。 本件土地の東側は、東側が低い法面となっ ており、擁壁が築造されている。 |
| 接面道路の状況 | 西側で幅員約5m市道（建築基準法第42条1項）に等高に約5 m接面する。 東側で幅員約8.5m市道（建築基準法第42条1項）に擁壁を介 して宅盤面で8.5m程度高く約14.6m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 | ◇本件土地の南西側隣地上に電柱が存在し、その電柱の上部 の一部が本件土地に越境しているものと思料する。 ◇本件土地の登記記録には、調整池に関連した要役地地役権 が存在する。 | |

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 | 平成18年6月13日新築（登記記載） |
| | 経過年数 | 約20年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約10年 |
| 仕様 | 構造 | 木造2階建 |
| | 屋根 | スレート葺 |
| | 外壁 | 吹付け |
| | 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、畳等 |
| | 設備 | トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等 |
| 床面積（現況） | 1階：66.24m ² 、2階：49.68m ² 、延べ：115.92m ² | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅・車庫 |
| | 間取り | 4LDK+車庫（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7年12月14日内部立入調査。 建物所有者が占有している。 | |
| 特記事項 | ◇車庫部分は課税上床面積から除外されているが、車庫としての用途性が認められることから、本評価では、登記どおり、当該部分を床面積に含めるとともに本件建物の種類を「居宅・車庫」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 | 155,000 | 80 100 | 124,000 | ×216.09 | ×0.9 | = 24,120,000 |

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）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 156,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 155,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：法面を含むこと、行き止まり等による総合格差で上記のとおり。

◇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/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現 価 率 | 建 物 価 格 (円) |
|----------|------------------------------|-----------------------------|--------|----------------|
| 2 | 170,000 | × 115.92 | × 0.30 | = 5,910,000 |

現価率

- ・ 経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.1) = 0.30$$

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 | 24,120,000 | × | 0.65 | 法定地上権 = 15,680,000 |

(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 | 24,120,000 | - 15,680,000 | | × | 1.0 | × | 0.7 | = 5,910,000 | |
| 2 | 5,910,000 | + 15,680,000 | × | 1.0 | × | 1.0 | × | 0.7 | = 15,110,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | = 21,020,000 | | |

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. 地価調査価格 逗子（県）－1

所 在：逗子市桜山5丁目533番78 「桜山5-45-2」
価 格：156,000円／m²
位 置：JR横須賀線「逗子」駅約1.9km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：167m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側6.0m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：一般住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

| | |
|-----|-------------|
| 物件1 | 13,481,422円 |
| 物件2 | 3,819,702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



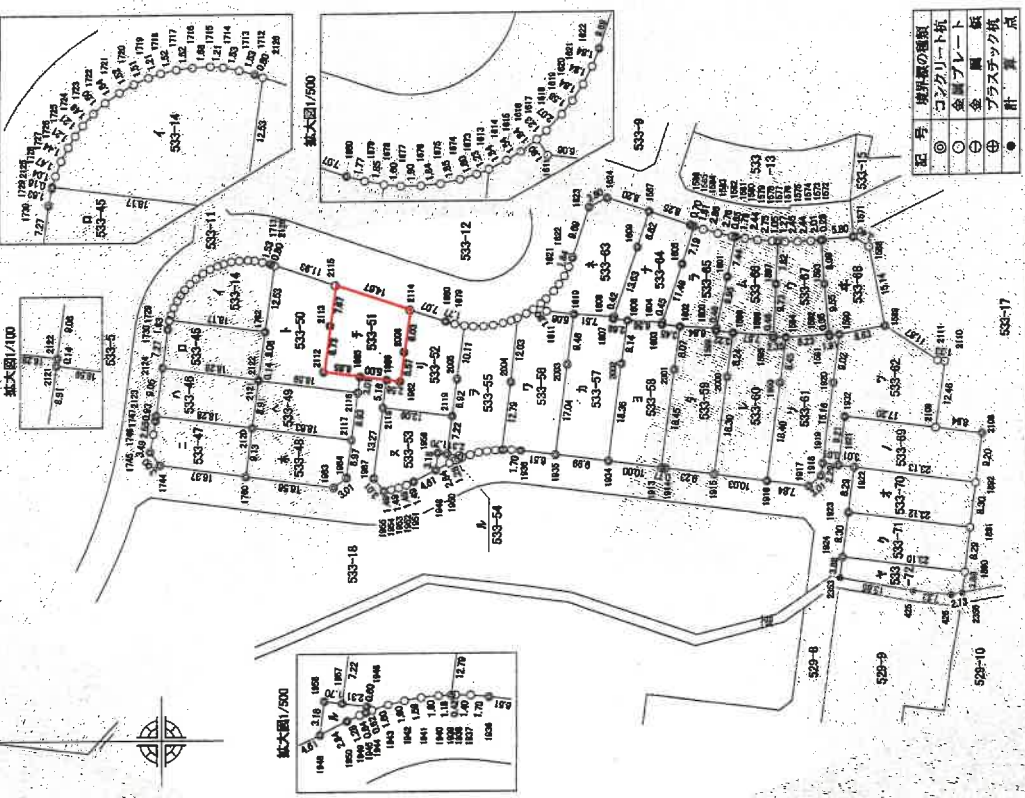
平成16年七月式〇日登記

登記年月日：平成16年7月20日

前533-14 後新築533-14 529-45
533-14 後新築533-14 529-45
地積測量図 1/6

地番 533-14-45ないし-72
土地の所在 短子市桜山五丁目

455285



| | |
|---|-----------|
| ◎ | 境界線の種類 |
| ○ | コンクリート杭 |
| ◇ | 金属プレート |
| △ | 金属板 |
| □ | ステンレスブック杭 |
| ● | 計測基点 |

縮尺 1/1000

申請人

求積表

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 533-14 | 1724 | 648.209 | 624.685 | -3.280 | -2.930 | 943.0 | -3.280 | -2.930 |
| | 1725 | 639.143 | 622.903 | 10.032 | 632.2 | 966.2 | 632.2 | 966.2 |
| | 1726 | 628.473 | 644.717 | 12.870 | 795.2 | 705.9 | 795.2 | 705.9 |
| | 1727 | 623.333 | 644.873 | 0.668 | 420.2 | 327.6 | 420.2 | 327.6 |
| | 1728 | 630.204 | 645.385 | 0.700 | 441.4 | 432.8 | 441.4 | 432.8 |
| | 1729 | 632.207 | 645.673 | 0.372 | 2.9 | 501.2 | 0.372 | 2.9 |
| | 1730 | 635.084 | 645.757 | 0.015 | 9.6 | 501.2 | 0.015 | 9.6 |
| | 1731 | 632.207 | 645.673 | -0.264 | -1.6 | 7.6 | -0.264 | -1.6 |
| | 1732 | 632.207 | 645.673 | -0.544 | -3.4 | 30.3 | -0.544 | -3.4 |
| | 1733 | 638.470 | 645.144 | -0.734 | -4.6 | 34.8 | -0.734 | -4.6 |
| | 1734 | 639.220 | 644.759 | -0.996 | -6.3 | 65.1 | -0.996 | -6.3 |
| | 1735 | 640.606 | 644.449 | -1.365 | -8.7 | 4.258 | -1.365 | -8.7 |
| | 1736 | 641.919 | 643.994 | -1.720 | -11.0 | 4.007 | -1.720 | -11.0 |
| | 1737 | 643.242 | 642.428 | -1.967 | -12.6 | 2.570 | -1.967 | -12.6 |
| | 1738 | 644.366 | 641.427 | -2.092 | -13.4 | 0.187 | -2.092 | -13.4 |
| | 1739 | 645.361 | 640.336 | -2.061 | -13.3 | 0.090 | -2.061 | -13.3 |
| | 1740 | 646.087 | 639.366 | -1.994 | -12.8 | 2.976 | -1.994 | -12.8 |
| | 1741 | 646.732 | 638.342 | -2.316 | -14.9 | 1.846 | -2.316 | -14.9 |
| | 1742 | 647.380 | 637.051 | -2.659 | -17.2 | 1.834 | -2.659 | -17.2 |
| | 1743 | 647.908 | 635.683 | -2.366 | -15.2 | 9.527 | -2.366 | -15.2 |
| | | | | 合計 | -38.0 | 2.807 | | |
| | | | | 合計面積 | | 190.1404 | | |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 533-45 | 2124 | 648.533 | 625.726 | -8.800 | -6.235 | 516.8 | -8.800 | -6.235 |
| | 2125 | 631.409 | 623.330 | 6.577 | 415.2 | 777.0 | 6.577 | 415.2 |
| | 1762 | 630.193 | 620.303 | 11.355 | 715.5 | 841.5 | 11.355 | 841.5 |
| | 2126 | 648.208 | 634.685 | 2.227 | 144.3 | 558.2 | 2.227 | 558.2 |
| | 1729 | 648.254 | 634.830 | -1.755 | -11.7 | 6.656 | -1.755 | -11.7 |
| | 1730 | 648.652 | 632.830 | -8.804 | -67.0 | 8.956 | -8.804 | -67.0 |
| | | | | 合計面積 | -3.80 | 920.2 | | |
| | | | | 合計面積 | | 185.4804 | | |

| 地番 | NO | X _n | Y _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n | Y _{n+1} -Y _{n-1} |
|--------|------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 533-46 | 2129 | 648.747 | 616.758 | -11.364 | -7.395 | 888.9 | -11.364 | -7.395 |
| | 2130 | 632.824 | 614.362 | 6.431 | 40.6 | 204.9 | 6.431 | 204.9 |
| | 2121 | 631.423 | 623.189 | 2.968 | 5.8 | 34.3 | 2.968 | 34.3 |
| | 2122 | 631.409 | 623.330 | 2.537 | 1.1 | 17.949 | 2.537 | 17.949 |
| | 2123 | 648.533 | 625.726 | -6.572 | -4.2 | 3.9 | -6.572 | -4.2 |
| | | | | 合計面積 | -3.8 | 844.0 | | |
| | | | | 合計面積 | | 183.84 | | |

作製者

(平成16年7月18日作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

1/6

請求番号：45-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局機須賀支局管轄)
令和7年9月12日 東京法務局中野出張所 登記官

455286

地積測量図

地番 533-14、-45ないし-72

土地の所在 返子市桜山五丁目

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(横浜地方支務局機要須賀支局管轄)

令和7年9月12日

東京支務局中野出張所

登記官

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

平成16年7月20日登記

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 2123, 1747, 1746, 1745, 1744, 1760, 2120 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 1760, 1983, 2117, 2120 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 2120, 2117, 2116, 2121 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 2126, 2122, 2121, 1995, 2112, 2113, 2115 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 2112, 1986, 1984, 1982, 2006, 2114, 2113 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 1988, 2118, 2119, 1978, 1979, 1980, 2114, 1982 and a total row.

Table with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes data for parcels 2118, 1987, 1984, 1982, 1981, 1983, 1987, 2119 and a total row.

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成16年7月20日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年6月7日

090306

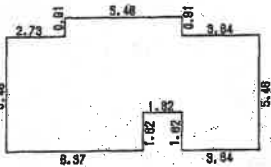
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 533-51

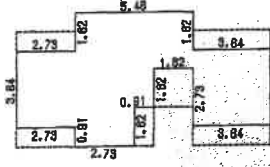
建物の所在 梶子市巖山五丁目533番地51

冊 26



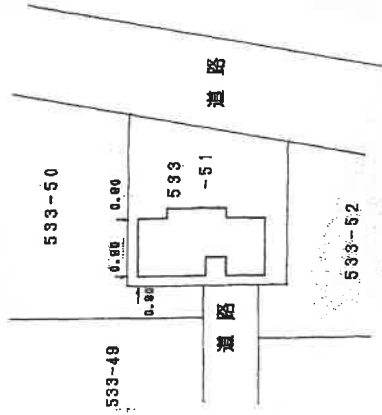
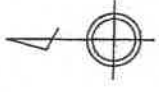
1階床面積

| | | |
|--------------|---|----------------------|
| 11.83 x 3.64 | = | 43.0612 |
| 3.84 x 1.82 | = | 6.9888 |
| 8.37 x 1.82 | = | 15.2334 |
| 5.46 x 0.91 | = | 4.9686 |
| 合計 | | 66.2480 |
| 床面積 | | 66.24 m ² |



2階床面積

| | | |
|--------------|---|----------------------|
| 11.83 x 0.91 | = | 10.7653 |
| 3.84 x 1.82 | = | 6.9888 |
| 8.37 x 0.91 | = | 7.6167 |
| 5.46 x 1.82 | = | 9.9372 |
| 合計 | | 35.2980 |
| 床面積 | | 35.30 m ² |



平成19年六月七日 登記

(単位：m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(神奈川県工務部建築課)

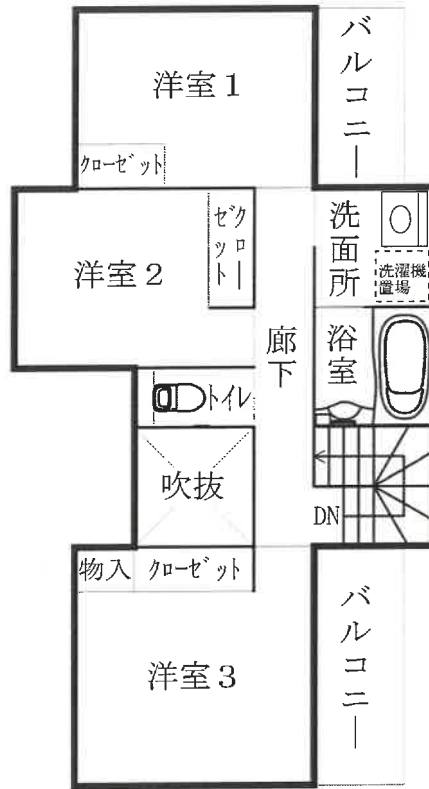
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方支務局 庶務課 支務課)

令和7年9月12日 東京支務局 中野出張所

登記官

間取図

2階



1階

