

## 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 三浦郡葉山町堀内字戸根山  
地 番 2144番  
地 目 宅地  
地 積 214.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月13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】

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】

本件共有者A及びB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】

隣地(地番2156番1)の樹木が本件土地に越境している。

《 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 三浦郡葉山町堀内字戸根山  
地 番 2144番  
地 目 宅地  
地 積 214.60平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 24号  
令和 7年 9月24日受理  
令和 7年10月14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 三浦郡葉山町堀内字戸根山  
地 番 2144番  
地 目 宅地  
地 積 214.60平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 氏名不詳者 (地番2156番1上 建物在宅者)</p>	<p>1 本件土地には建物が建っていたのですが、危険な状態になっていて、解体されました。</p> <p>2 私の土地上の樹木が本件土地上に越境しているとのことですが、どかすように言われたらどかす予定です。</p> <p>3 境界に関する争いなどは特にありませんでした。 (令和7年10月1日聴取)</p>
<p>■ B (相手方共有者)</p>	<p>1 本件土地には以前建物が建っていましたが、老朽化の影響で、近隣に被害が及ぶということで取り壊しました。</p> <p>2 本件土地は、相続財産だったのですが、相続についての審判に私は納得していません。固定資産税や建物の維持のための費用など私が負担したもののなどが考慮されていないと考えています。申立人(共有者)の受益分についても納得していません。そのためこの競売手続きについても納得していません。</p> <p>3 本件土地上に雑草が生い茂っているとのことですが、更地にした後に雑草などが生えたのだと思います。</p> <p>4 お隣の樹木については、特に邪魔にならなかったのもそのままになっています。</p> <p>5 祠は引っ越してきたときに持ってきました。 (令和7年10月6日電話聴取)</p>
<p>■ C (申立人共有者A代理人 弁護士)</p>	<p>本件土地の不具合などについて特に承知していることはありません。 (令和7年10月14日電話聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>■ 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。</p> <p>2 本件土地の現況は、雑草などが生い茂っていて、境界や形状、地盤など確認出来ない箇所が多数あったが、評価人と現況を確認したところ、ほぼ地積測量図のとおりと認め、そのとおり報告する。</p> <p>3 評価人の調査によると本件土地は、北西側で町道に接しており、現況も町道に接しているものと思料される。ただし、同町道にも草木が生えており、現況利用されている形跡がない。また、同じく評価人の調査によると同町道は建築基準法上の道路ではない。</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

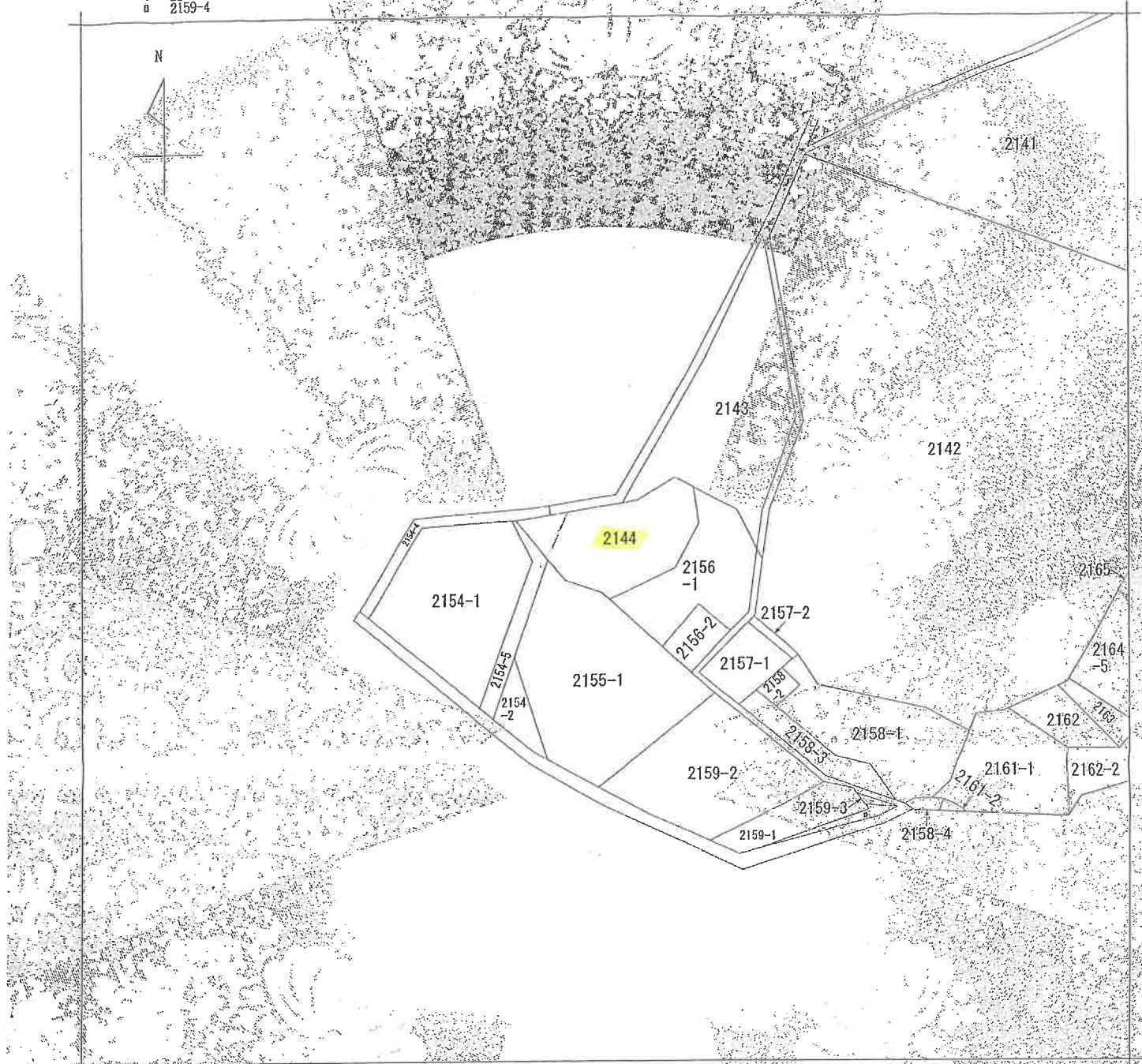
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月25日(木) 11:27-11:28	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月26日(金) 13:05-13:16	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年10月1日(水) 10:20-11:26	目的物件所在地	近隣住民と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年10月2日(木) 9:28-9:29	横浜地方法務局横須賀支局	地積測量図等交付申請
令和7年10月6日(月) 17:03-17:48	電話聴取	相手方共有者Bから事情聴取
令和7年10月14日(火) 10:44-10:46	電話聴取	申立人共有者A代理人弁護士から事情聴取
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

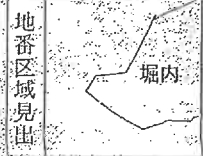
( 4 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 2164-1  
0 2159-4



(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	三浦郡葉山町堀内字戸根山			地番	2144番		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	標準 系 座 標 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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年4月7日

横浜地方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(5枚)

448440

前 2144 後・新同一・新  
地 番 2144番  
土地の所在 三浦郡栗山町堀内字戸根山

地積測量図

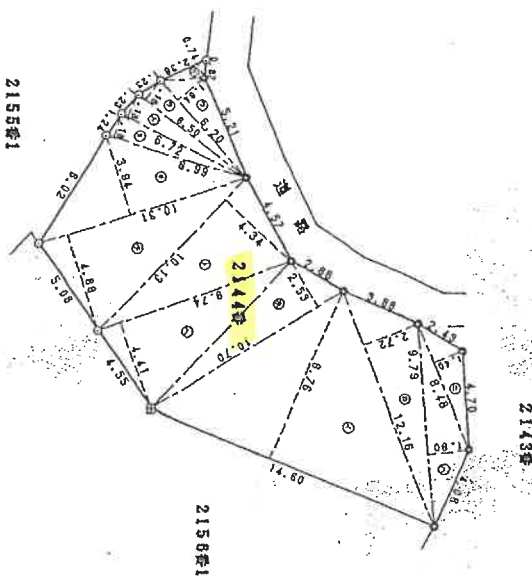
これは図面に記載されている内容を証明した圖面である。  
(測量地方技師局横須賀支局登録)  
令和7年8月18日 測量士大塚悠樹

登記簿

本圖面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三斜求積表

地番NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	14.60	8.76	127.8960	
ロ	12.16	2.72	33.0752	
ハ	9.79	1.90	18.6010	
ニ	8.48	1.40	9.0720	
ホ	10.70	2.53	27.0710	
ヘ	9.74	4.41	42.9534	
ト	10.13	4.34	43.9642	
チ	10.31	4.88	50.3128	
リ	10.31	3.94	40.6214	
ヌ	8.99	1.18	8.2482	
ル	6.72	1.18	7.9296	
レ	6.50	1.16	7.5400	
ワ	6.20	1.64	10.1680	
カ	2.38	0.74	1.7612	
		倍面積	429.2140	
		地面積	214.60700	
			214.60 m <sup>2</sup>	



(百換算)

製作者

年12月16日(作製)

申請人

境界線の内訳 境界線の種類

縮尺

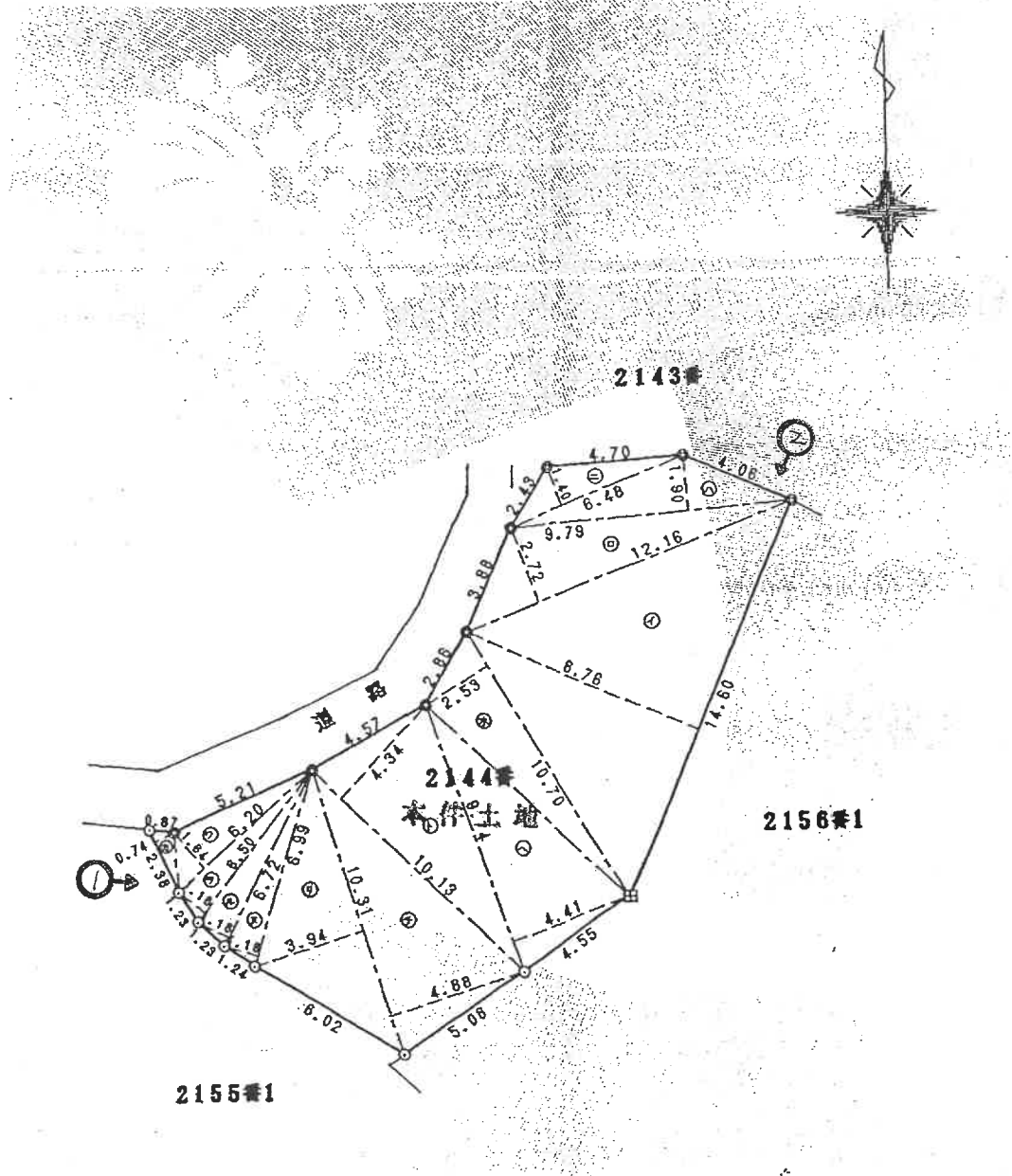
1/250

(百換算)

(枚目)

# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②

令和7年(ケ)第 24 号  
令和7年10月 1日 現地調査  
令和7年10月15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

小 林 隆 志

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 8,940,000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	—
特 記 事 項		
住居表示 未実施		

\*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 三浦郡葉山町堀内字戸根山  
地 番 2144番  
地 目 宅地  
地 積 214.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



#### 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

###### (1) 物件1

位置・交通	JR横須賀線「逗子」駅の南方 約3.5km(道路距離)、「葉山町役場」バス停徒歩約2分	
付近の状況	中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし(建築基準法第22条区域) 第四種風致地区、近郊緑地保全区域、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、葉山町まちづくり条例、葉山町景観計画
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	214.60㎡(登記面積) 不整形 間口約19.8m、奥行き約8.7~10.3m ほぼ平坦。但し東側隣接地である2156-1より約1.2m低い。
接面道路の状況	北西側で幅員約1.9~2.0m未舗装町道(建築基準法非該当)とほぼ等高に約19.8m接面	
土地の利用状況等	登記上、令和6年6月30日に家屋番号2144番の居宅が取り壊された後、未利用の更地。現状、雑草や竹木等が生い茂っている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	「神奈川県営水道管路情報図」によると引き込まれているが、現地では確認できなかった。 なし なし
特記事項	◇物件1土地には、平成5年12月16日に作製された地積測量図が存在する。現況、物件1土地は雑草や竹木等で覆われていることもあり、東側で隣接する2156-1土地の中央付近のコンクリート杭を一つ確認できたのみで、他の境界標を確認することはできなかった。葉山町都市経済部道路河川課備付の「町道・法定外公共物境界確定図写」によると、町道と物件1土地との境界は平成5年11月14日に境界確定されており、両図面に記された辺長は、南西端以外一致している。一方、目的外2154-1土地の東側を南北に走る町道の「町道・法定外公共物境界確定図写」を見ると、物件1土地の南	

西端は、この町道にも接しているように図示されているほか、公図も、この町道に面しているように描かれている。しかし、物件1土地の地積測量図によると、南西角部分の辺長は2.01mではなく0.87mであるため、物件1土地は、北西側のみで町道に接面していると考えるのが妥当である。また、東側隣接地である2156-1土地との境界にコンクリートの基礎があり、2156-1家屋居住者によると、この基礎のほか、南角付近に存在する土管の北側が土地の境界であるとのことであった。現地でも唯一確認できた境界標が当該コンクリート基礎の下部にあることも合わせ、2156-1土地との境界は現状通り、コンクリートの基礎がある部分と判断した。以上の調査を踏まえたうえで、地積測量図とグーグルマップの航空写真を重ね合わせて検証したところ、現地調査で推測した物件1土地の範囲とほぼ一致したため、物件1土地は、ほぼ登記どおりの規模及び形状を有すると判定した。なお、接面する町道は、2156-1家屋居住者の陳述及び残存する石杭の位置から考えて、目的物件西側の花の木公園との境に作られた金属フェンスより目的物件側の、南東側にあるものと考えられる。

◇隣接する2156-1土地の木の枝が物件1土地側にかなり伸長して覆いかぶさっている。

◇前項の木の下部に石造の祠が存在する。

◇物件1土地は建築基準法の道路に面していないため、建物の建築はできない。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格（土地）

目的土地の更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	土地価格 (円)
1	119,000	50	59,500	× 214.60		= 12,770,000
		100				

※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。

公示地 葉山-9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 171,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 119,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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：公示地は標準的な画地で補正の必要なし。
- ◇地 域 格 差：公示地の所在地域は、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇個 別 格 差：接面道路が建築基準法非該当であり、現状では建物の建築ができないこと等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇建 付 減 価：必要なし。

## 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	評価額 (円)
1	12,770,000			× 1.0	× 0.7	= 8,940,000

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示価格 葉山-9

所 在：三浦郡葉山町一色字平松 1316 番 15

価 格：171,000 円/㎡

位 置：JR 横須賀線「逗子」駅約 3.8km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側 6.2m 町道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（40，80）

地 域 の 概 要：中小規模の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            16,165,388 円

## 第7 附属資料の表示

### 1. 位置図

2. 公図写（A3 判を A4 判へ縮小したものである。）

3. 地積測量図写（本図面は A3 版から A4 版へ縮小したものである。）

以 上



1 : 5,000 相当  
 地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約50メートル  
 印刷中心は 東経 139度35分 9秒 北緯 35度16分12秒

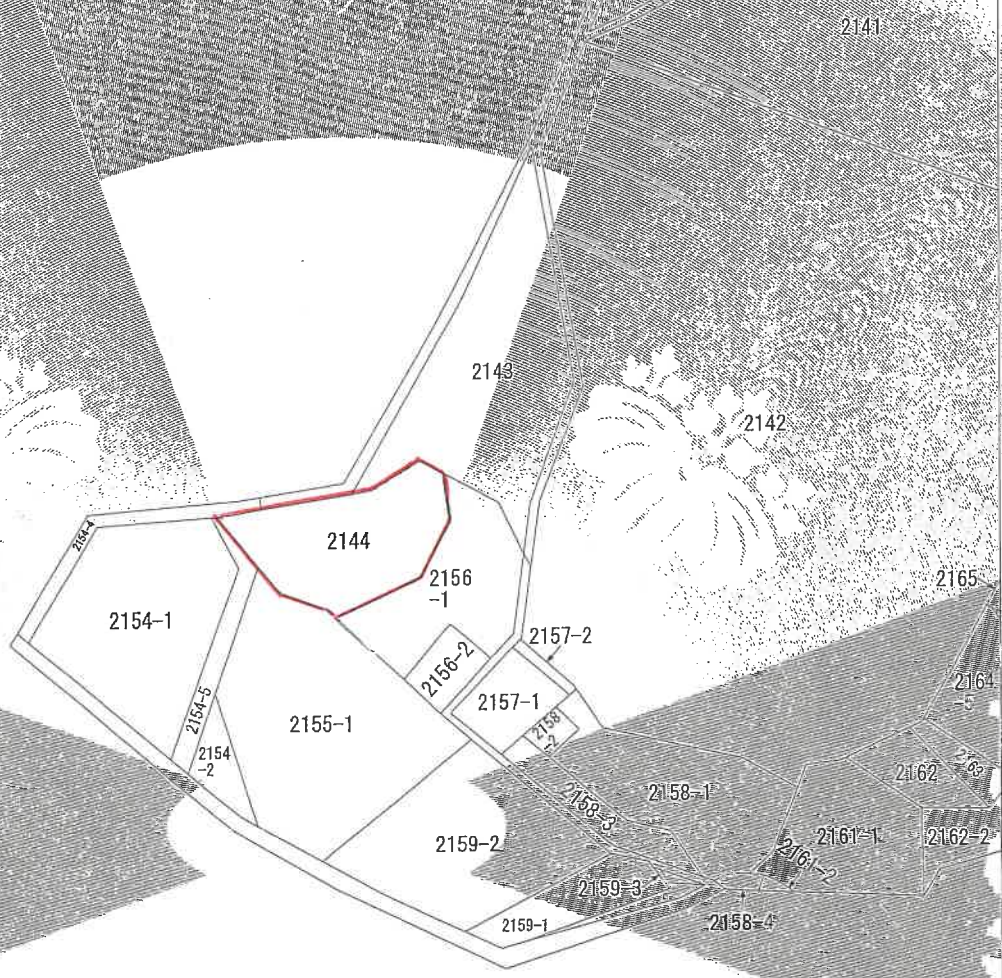
昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1 : 15,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約150メートル  
印刷中心は 東経 139度34分56秒 北緯 35度16分57秒

4 2164-1  
0 2159-4



(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	三浦郡英山町堀内字戸根山			地番	2144番		
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		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。  
(横浜地方法務局横須賀支局管轄)  
令和7年4月7日  
横浜地方法務局 登記官

# 附属資料3 地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

6 2 2

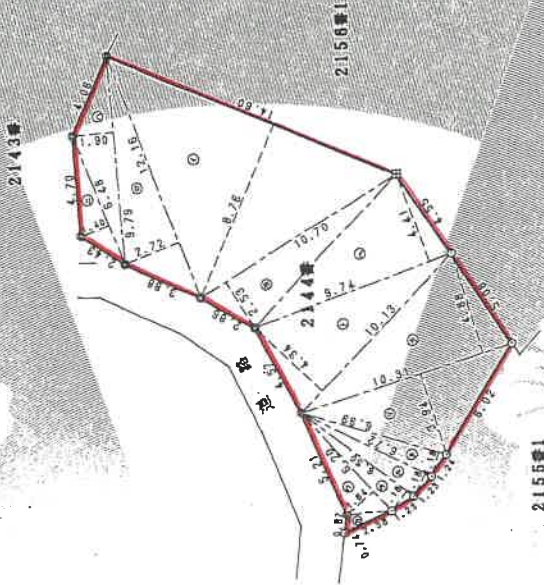
(百加納)

地積測量図

新同一番  
2144番

三浦郡業山町堀内字戸根山

所在地



境界線の内訳 境界線の概算

250

縮尺 1/

申請人

三斜求積表

地番	①	2144番	底辺	高さ	積算	面積
イ			14.80	8.76		127.8960
ロ			12.16	2.72		33.0752
ハ			9.79	1.90		18.6010
ニ			6.48	1.40		9.0720
ホ			10.70	2.53		27.0710
ヘ			8.74	4.41		42.9534
ト			10.13	4.34		43.9642
チ			10.31	4.88		50.3128
リ			10.31	3.94		40.6214
ヌ			6.89	1.18		8.2482
ル			6.72	1.18		7.9286
ラ			6.50	1.16		7.5400
ワ			6.20	1.64		10.1680
カ			2.38	0.74		1.7812
					積算	429.2140
					面積	214.60700
					面積	214.60 m <sup>2</sup>

平成5年12月16日作成

(日本地家屋調査士会連合会印)

土地家屋調査士

製作者

(百加納)

登記年月日 平成6年2月2日

448440

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  
(横浜地方方法務局領須賀支庁管轄)

令和7年8月18日

横浜地方方法務局

登記