

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 7 年 6 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25, 190, 000 20, 152, 000	一括	5, 038, 000	133, 126	23, 983
1	5, 950, 000				
2	19, 240, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1488番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目1488番地18 |
| | 家屋 番号 | 1488番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.00平方メートル
2階 78.10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 3 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

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】

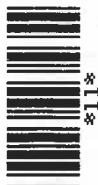
本件所有者が占有している。

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 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 1 4 8 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 0 0 平方メートル
2 階 7 8. 1 0 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年11月20日受理
令和 7年 1月 8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 松村平仁

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1488番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目1488番地18 |
| | 家屋 番号 | 1488番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.00平方メートル
2階 78.10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	逗子市小坪一丁目14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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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 (所有者)	1 本件建物は、平成19年10月に新築したもので、私が家族と共に住居として使用しています。建物の敷地である物件1土地は、昭和63年6月に相続により取得したもので、本件建物は、従前の建物を建て替えたもののなのです。 2 ペットは、犬を1匹飼っています。犬が、床や壁を傷付けたようなところはありません。 3 雨漏水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。 4 3年前の台風で、スレート瓦が割れたことがありますが、修理してあります。 5 室内は、漆喰の壁にしていますので、焼肉などの臭いも吸収してくれるのです。 6 この場所は、東南側が傾斜地になっていて、そこに家が建つこともないと思われる土地なので、日当たりや眺めも良いのです。洗面台からは、東南側の眺望や日差しを受けられる構造にしたり、ウッドデッキから直接浴室に出入りできるドアを造ったりしています。 7 ウッドデッキの根太が一部外れているところがあります。ウッドデッキのコンクリート基礎に破損しているところがあります。 8 土地の境界について近隣との争いはありませんが、所有者が代われれば確定を要することもあるかも知れません。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が家族と共に住居として使用していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、洗面台から東南側の眺望や日差しを受けられる構造であり、ウッドデッキから直接浴室に出入りできるドアがある。また、ウッドデッキの根太が一部外れているところがあり、ウッドデッキのコンクリート基礎に破損しているところがある。 3 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。 以 上

(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6年11月21日(木) 9:55-10:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者と面談
令和6年12月16日(月) 16:50-17:00	横浜地方法務局 横須賀支局	登記事項要約書交付申請
令和6年12月26日(木) 14:00-14:45	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面談 [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)

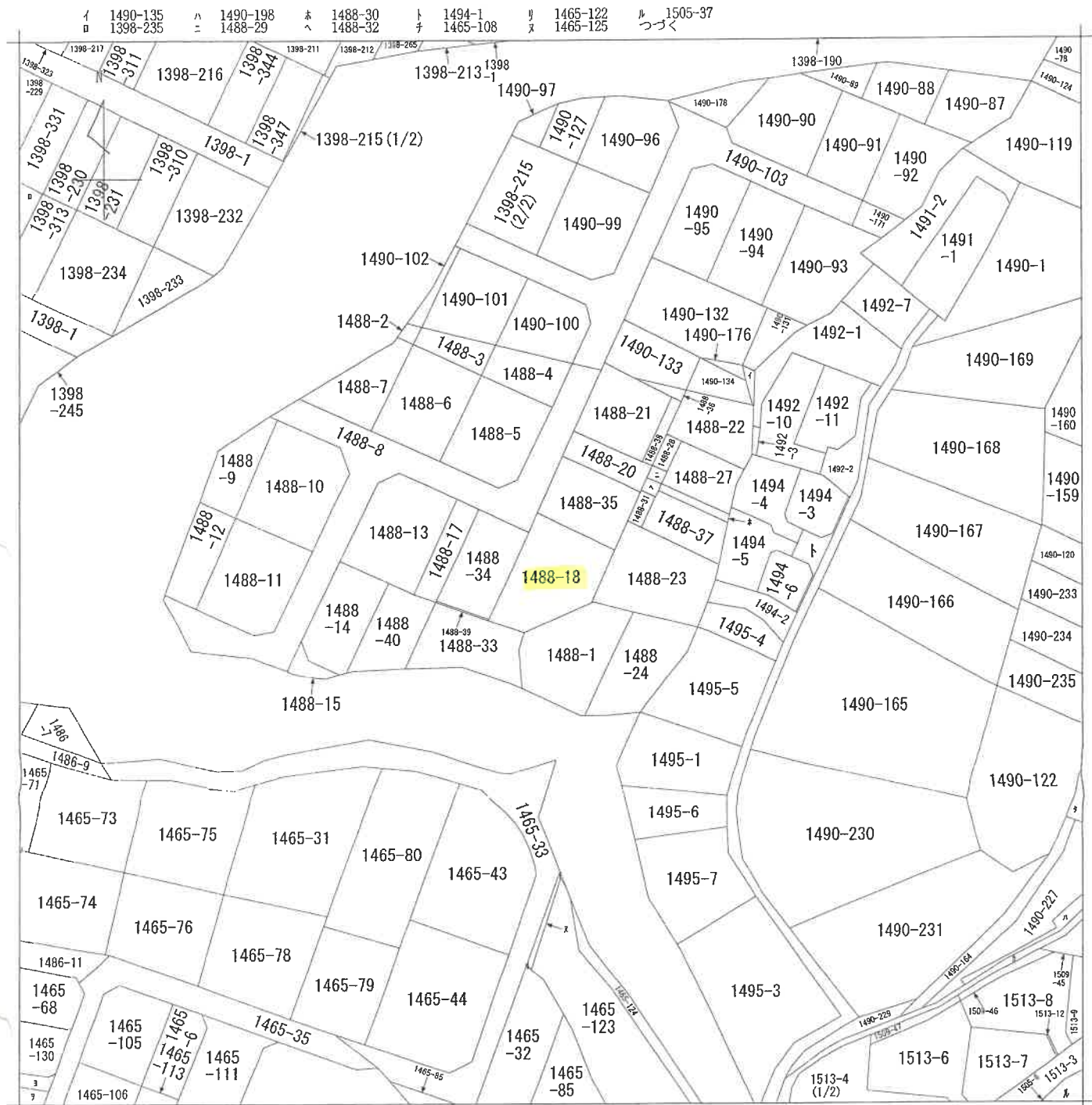
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったから、立会人を立ち会わせて、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



(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	逗子市小坪一丁目				地 番	1488番18			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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6年10月4日

東京法務局中野出張所

請求番号：17-1

登記官

(1/2)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

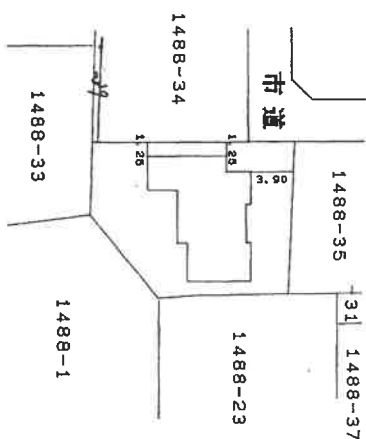
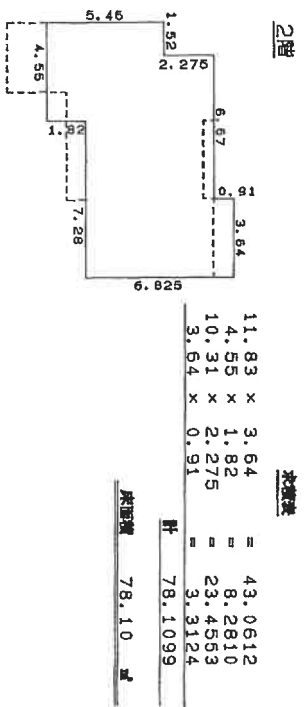
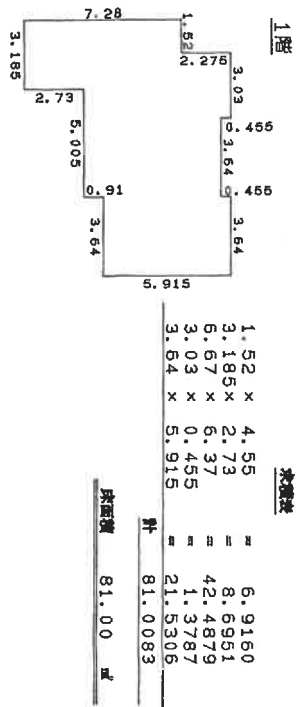
076219

各階平面図

建物図面

家屋番号	1488-18
建物の所在	逗子市小坪一丁目1488番地18

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。
(横浜地方支務局機算課より書簡)
令和6年10月4日 東京支務局中野出張所 登記官



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成29年11月15日登記

作製者

縮尺

1/250

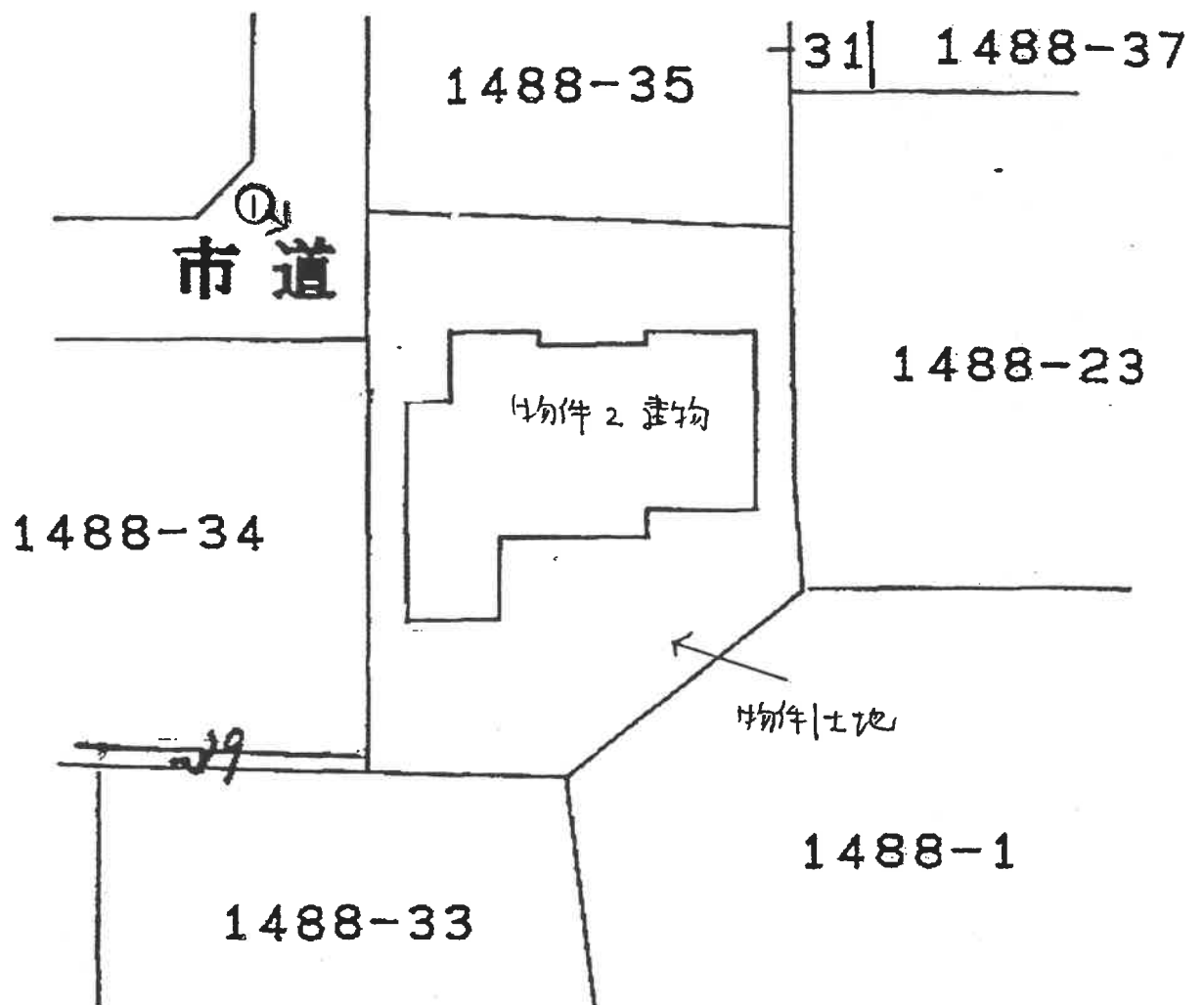
申請人

縮尺

1/500

写真撮影位置図

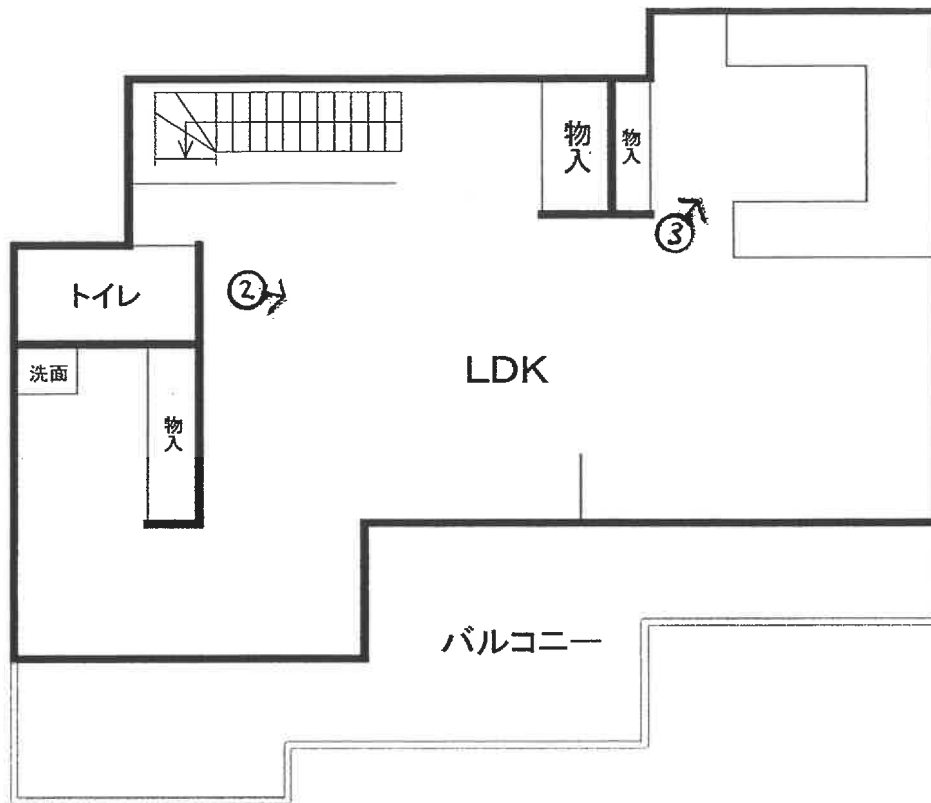
(←○は写真撮影位置・方向)



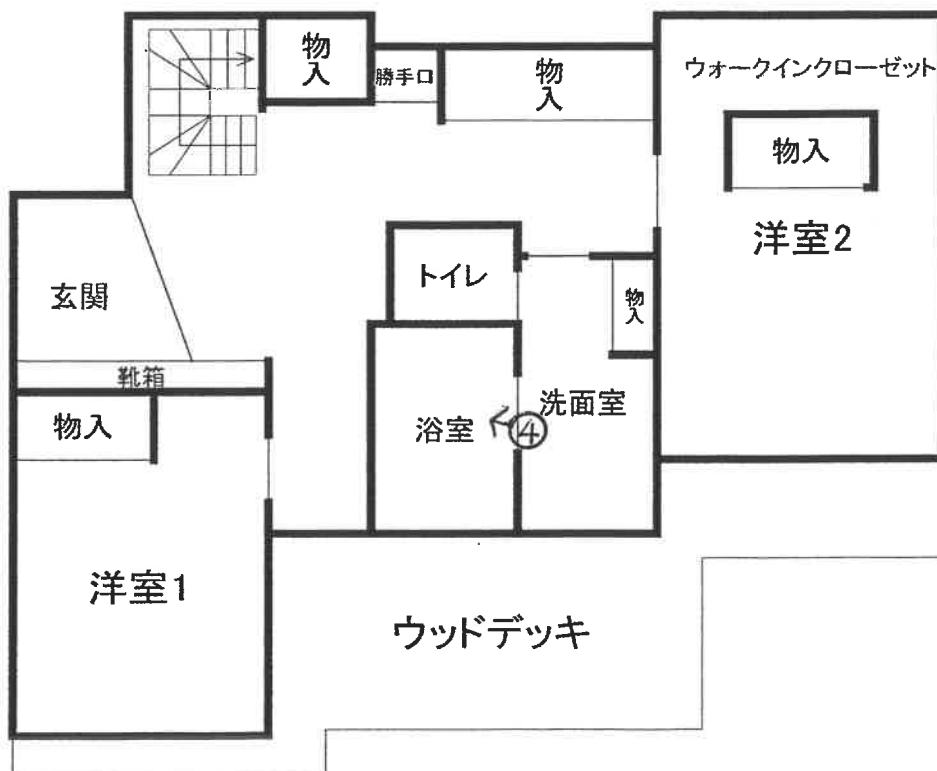
概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

2 階



1 階





1
本件建物の外観



2



3



4

令和6年(ケ) 第 59 号
令和6年12月26日現地調査
令和7年1月8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 25,190,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,950,000 円
物 件 2（建物）	金 19,240,000 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：小坪1-14-5
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 | 逗子市小坪一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市小坪一丁目 1 4 8 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 0 0 平方メートル
2 階 7 8 . 1 0 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」駅の北西方約1.8km（道路距離）、バス停「亀ヶ岡団地南」徒歩約2分に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。	
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% なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 宅地造成工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	195.51m ² 台形 間口約4.3m、奥行約14m 宅盤面は平坦、南東隣地より高い
接面道路の状況	北西側で幅員約4m市道（建築基準法42条1項）に約4.3m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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	・ 本件土地の南東側の一部が土砂災害警戒区域に該当する。 ・ 南東側の法地を含む。	

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19年10月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	漆喰等
	天 井	漆喰等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：81.00㎡ 2階：78.10㎡ 延べ159.10㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK（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6年12月26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	・横須賀土木事務所において建物の検査済みを確認出来なかった。 ・ウッドデッキ材の一部が外れており、そのコンクリート基礎に亀裂が入って破損している箇所がある。 ・室内で犬一匹を飼っている。	

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	153,000	90 100	138,000	× 195.51	× 0.9	= 24,280,000

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 逗子－13

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & & & & \\ 147,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：公示地の所在地域と対象地域は概ね同等である。

◇個別格差：間口・奥行、地勢等の総合格差で上記のとおり。

◇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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	230,000	× 159.10	× 0.32	= 11,710,000

現価率

- ・ 経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.2) \\ \qquad \qquad \qquad = 0.32 \end{array}$$

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	24,280,000	×	0.65 法定地上権	=15,780,000

(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	24,280,000	－15,780,000		× 1.0	× 0.7		= 5,950,000
2	11,710,000	+15,780,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 19,240,000
一括価格 (合計)							25,190,000

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. 地価公示 逗子-13

所 在：逗子市小坪1丁目1398番183「小坪1-17-10」
価 格：147,000円/㎡
位 置：JR横須賀線「逗子」駅1.8km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：164㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北4m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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	14,898,644円
物件2	7,025,938円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

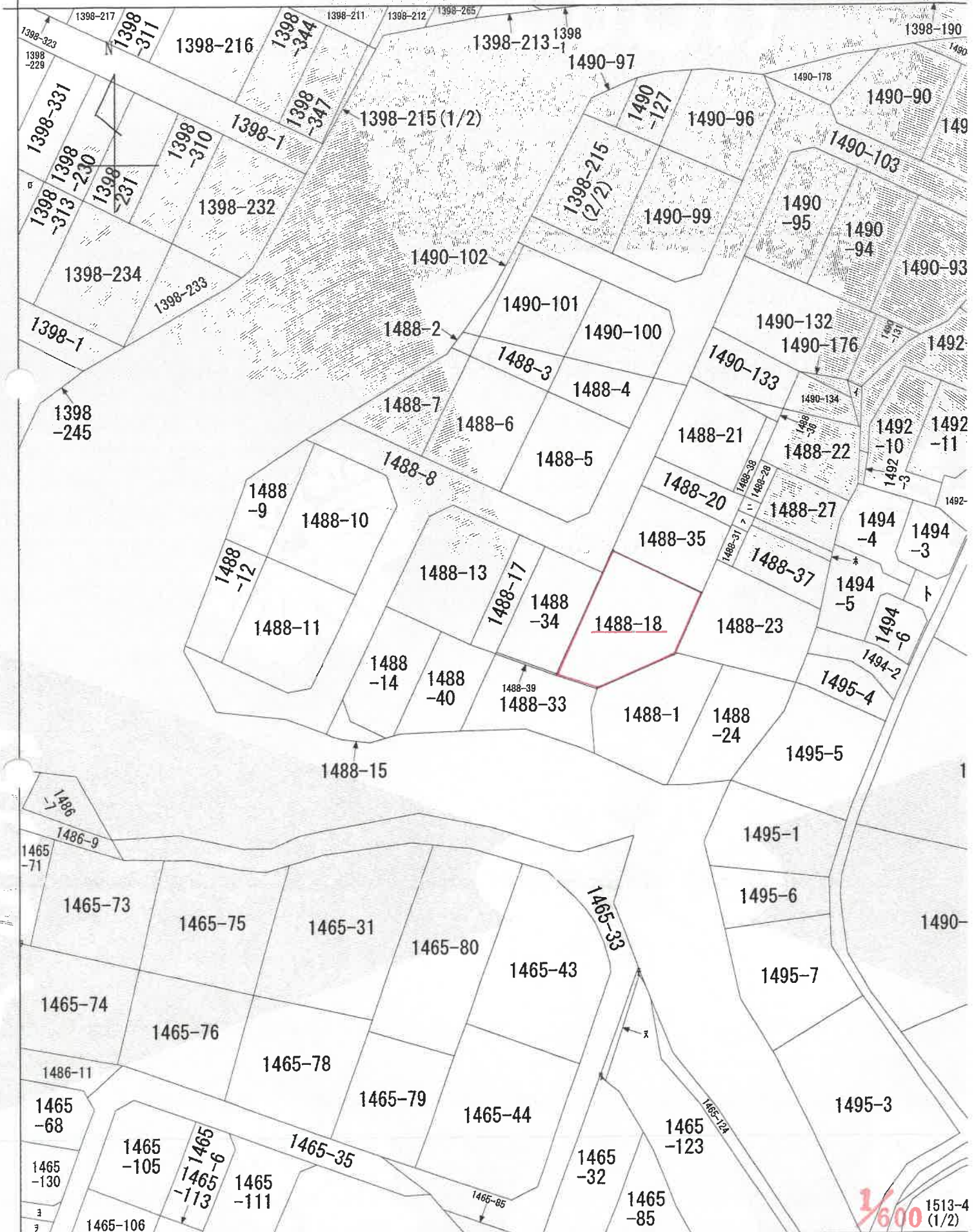
以上

GSI Maps



公図写

イ 1490-135 ハ 1490-198 ホ 1488-30 ト 1494-1 リ 1465-122
ロ 1398-235 ニ 1488-29 ヘ 1488-32 チ 1465-108 ル 1465-125



076219

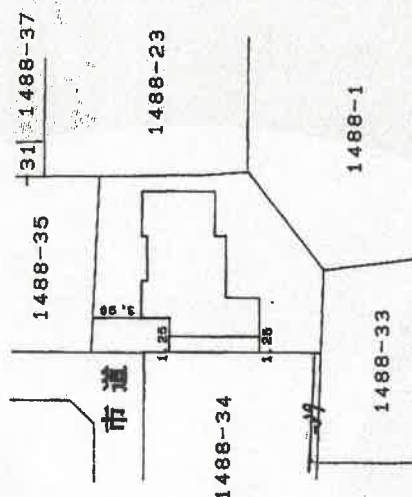
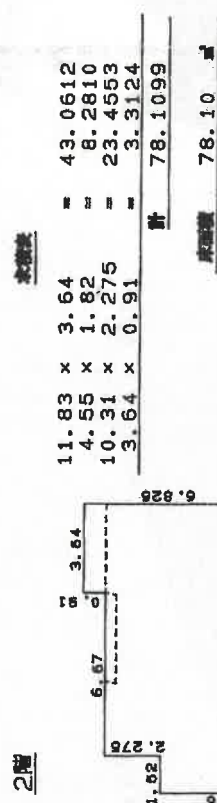
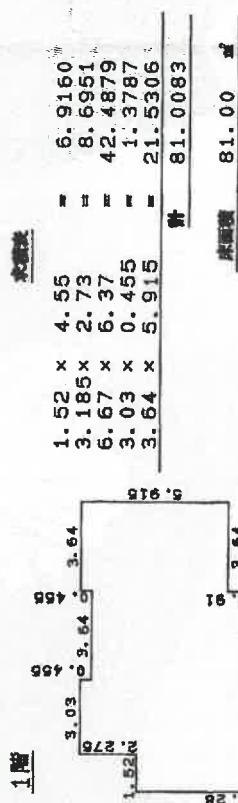
各階平面図

建物図面

平成九年四月五日登記

家屋番号	1488-18
建物の所在	逗子市小坪一丁目1488番地18

物件2



作製者

5日作製

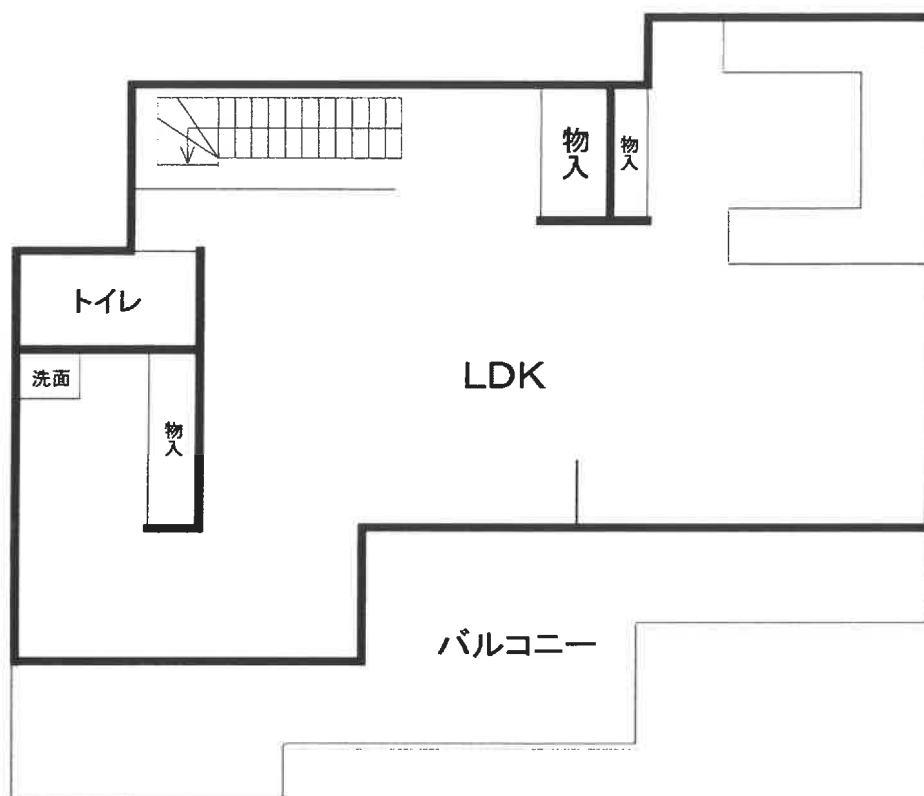
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

2 階



1 階

