

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8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 7年 8月28日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7年 9月11日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7年10月 2日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所横須賀支部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7年 9月19日 午前10時00分から<br>令和 7年 9月19日 午後 0時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>8月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 5,760,000<br>4,608,000 | 一括       | 1,152,000  | 55,679   | 14,265   |
| 1    | 1,690,000              |          |            |          |          |
| 2    | 4,070,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横須賀市二葉二丁目  
地 番 2 9 3 7 番 5 5  
地 目 宅地  
地 積 9 6 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 横須賀市二葉二丁目 2 9 3 7 番地 5 5  
家屋 番号 2 9 3 7 番 5 5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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, 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   | 横須賀市二葉二丁目                                    |
|   | 地 番   | 2 9 3 7 番 5 5                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 9 6 . 0 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 横須賀市二葉二丁目 2 9 3 7 番地 5 5                     |
|   | 家屋 番号 | 2 9 3 7 番 5 5                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 6号  
令和 7年 3月12日受理  
令和 7年 4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 小早川 健 造

(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 横須賀市二葉二丁目  
地 番 2937番55  
地 目 宅地  
地 積 96.09平方メートル
- 2 所 在 横須賀市二葉二丁目2937番地55  
家屋 番号 2937番55  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 41.40平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県横須賀市二葉二丁目15番15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"/> 雑種地（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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                              |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所           支部           年( )第           号<br/>           保管開始日           年           月           日         </div> </div> |  |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■所有者の妻            | <p>1 (1) 私は、所有者の妻です。</p> <p>(2) 本件建物は、所有者である夫と私が居宅として使用しています。</p> <p>(3) 他人には貸していません。</p> <p>(4) インターホンのところにある貼り紙は、宅配業者さん宛のメッセージです。</p> <p>2 (1) でも、本件建物では動物をたくさん飼っています。</p> <p>(2) 現在、犬は20匹以上いると思います。猫も10匹はいると思います。それから、インコが2匹とハムスターが2匹、それにネズミが6匹います。</p> <p>(3) 今日（令和7年4月17日）は調査ということですので、犬もだいたいはケージに入れておきましたが、普段は家の中で1階でも2階でも放し飼いにしています。それ以外の動物は普段もケージの中に入れて飼っています。</p> <p>(4) ですから、普段、犬が壁面やドアを引っ掻いてしまったり、穴を開けたりしてしまったので、ご覧のとおりあっちこっちで傷んでいます。</p> <p>3 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。</p> <p>(2) 壁面について、ひび割れはありません。平成23年の大震災の時もひび割れは発生していません。</p> <p>(3) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。でも、浴槽の栓が壊れてしまったのでお湯をためることができなくなりました。ですから浴室はシャワーだけしか使用していません。</p> <p>(4) 床に緩みはありません。傾斜も感じません。</p> <p>(5) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも付いていません。</p> <p>4 (1) 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。</p> <p>(2) 本件土地内に、バイクを2台置いてありますが、これらはいずれも動かなくなってしまったので、置いたままにしている状態です。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。  
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、関係人の陳述及び添付写真(②～⑨)のとおり、動物(特に、引っ掻き行為ないし尿尿の不始末)によって大きく損傷しており、現状のままでは居住の用には到底適さない。  
(2) 床は、目視の限りでも尿尿が固着(写真②～④はその典型的な例)しており、本来の床面を目視することはできなかった。同様に、和室に敷かれている畳も大きく劣化している。  
(3) 壁面もドアもひっかき傷や穴空きなど、どの居室も階段部分も水回りも大きく損傷しているものであって、本件建物は全体としても極めて荒れた状態と言わざるを得ない。
- 3 本件土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

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                                             |
| 7 年 3 月 19 日 (水)<br>8 : 40 - 8 : 45   | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ                          |
| 7 年 3 月 25 日 (火)<br>12 : 30 - 12 : 35 | 目的物件所在地     | 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ                                  |
| 7 年 3 月 26 日 (水)<br>15 : 40 - 15 : 51 | 執行官事務室      | 所有者の妻と通話 (事情聴取, 期日調整)                                   |
| 7 年 4 月 17 日 (木)<br>9 : 50 - 10 : 55  | 目的物件所在地     | 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影<br>所有者の妻と面談 (占有等調査, 手続教示)<br>[評価人同行] |
| 7 年 4 月 23 日 (水)<br>12 : 15 - 12 : 16 | 横浜地方法務局栄出張所 | 登記事項証明書申請・受領                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                                         |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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。

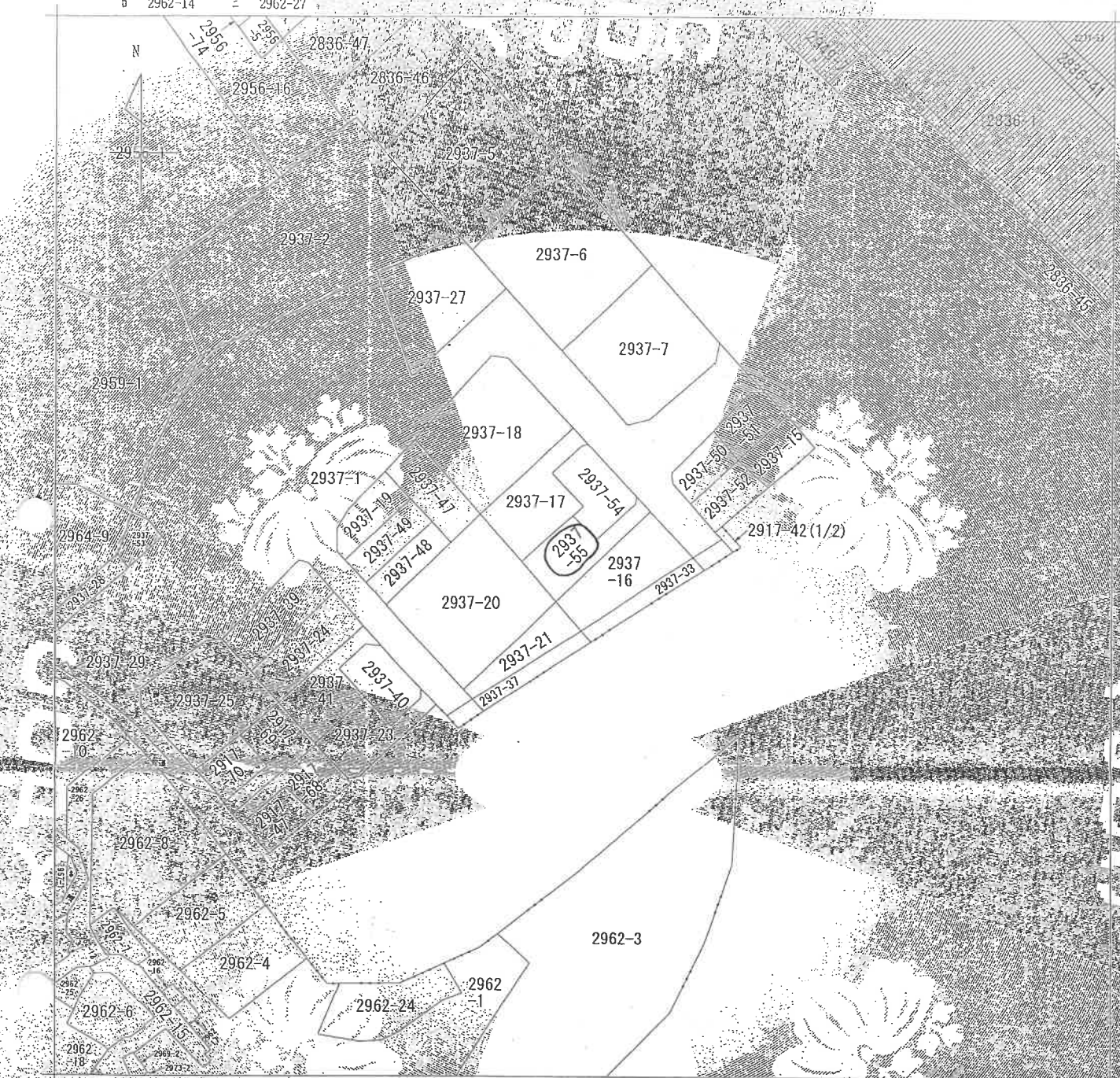
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 2836-48      ハ 2962-22      ニ 2967-3  
ロ 2962-14      ヒ 2962-27



(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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



|       |       |           |  |           |  |    |          |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|--|----|----------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 横須賀市二葉二丁目 |  |           |  | 地番 | 2937番55  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      |  | 座標・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) |  |    | 備付事項     |    |           |

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。

令和7年1月29日

横浜地方税務局横須賀支局

地図整理番号：M19857

登記官

(1/1)

( 6 枚目)



595913

地積測量図  
2937-54  
2937-55  
2937-56  
2937-57  
2937-58  
2937-59  
2937-60  
2937-61  
2937-62  
2937-63  
2937-64  
2937-65  
2937-66  
2937-67  
2937-68  
2937-69  
2937-70  
2937-71  
2937-72  
2937-73  
2937-74  
2937-75  
2937-76  
2937-77  
2937-78  
2937-79  
2937-80  
2937-81  
2937-82  
2937-83  
2937-84  
2937-85  
2937-86  
2937-87  
2937-88  
2937-89  
2937-90  
2937-91  
2937-92  
2937-93  
2937-94  
2937-95  
2937-96  
2937-97  
2937-98  
2937-99  
2937-100

地積測量図

土地の所在 横須賀市工業2丁目

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年1月29日

横須賀市工務局地籍課

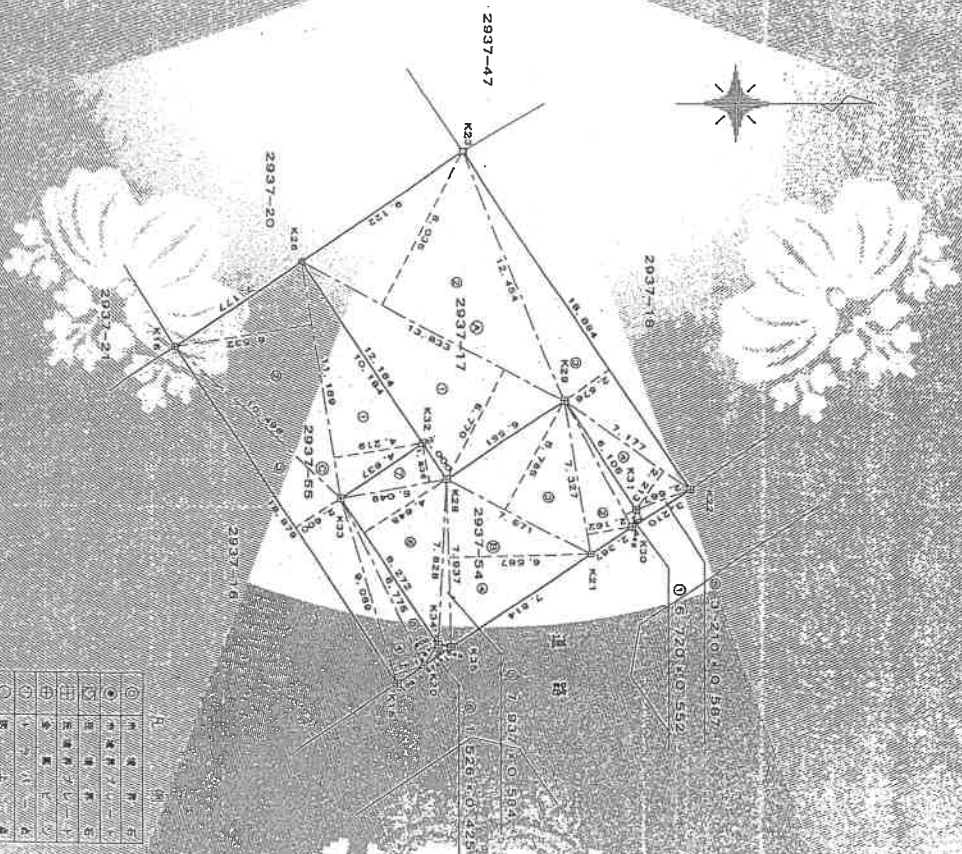
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

三 料 求 積 表

| 地 番 | ⑨ 2937-17   | ⑩ 2937-54  |
|-----|-------------|------------|
| NO. | 定 辺         | 定 辺        |
| 1   | 13.833      | 6.720      |
| 2   | 13.833      | 7.327      |
| 3   | 10.004      | 7.571      |
| 4   | 7.717       | 7.937      |
| 5   | 3.210       | 7.937      |
|     |             | 8.272      |
|     |             | 5.049      |
| 地 積 | 128.6983600 | 83.9015480 |

| 地 番 | ⑩ 2937-54  | ⑪ 2937-55  |
|-----|------------|------------|
| NO. | 定 辺        | 定 辺        |
| 1   | 6.720      | 11.189     |
| 2   | 7.327      | 11.189     |
| 3   | 7.571      | 19.878     |
| 4   | 7.937      | 9.069      |
| 5   | 7.937      | 8.775      |
| 6   | 8.272      | 1.526      |
| 7   | 5.049      | 1.526      |
| 地 積 | 83.9015480 | 96.0517440 |

| 地 番 | ⑪ 2937-55  | ⑫ 2937-56  |
|-----|------------|------------|
| NO. | 定 辺        | 定 辺        |
| 1   | 11.189     | 11.189     |
| 2   | 11.189     | 19.878     |
| 3   | 19.878     | 9.069      |
| 4   | 9.069      | 8.775      |
| 5   | 8.775      | 1.526      |
| 6   | 1.526      | 1.526      |
| 地 積 | 96.0517440 | 96.0517440 |



平成26年5月25日登記

登記年月日：平成17年7月4日

347915

各階平面図

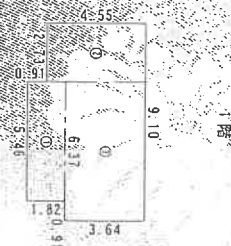
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
2537-55

建物の所在  
岐阜県守山市東二丁目29番1地55

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。  
令和7年1月29日  
岐阜地方裁判所民事部  
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

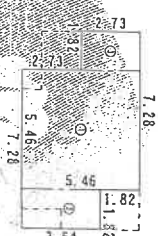


床面積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 5.46 × 1.82 | = | 9.9372  |
| ② | 2.73 × 4.55 | = | 12.4215 |
| ③ | 6.37 × 3.64 | = | 23.1868 |

合計 45.5455  
床面積 45.54 m<sup>2</sup>

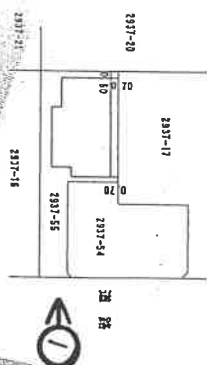
2階



床面積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 5.46 × 5.46 | = | 29.8116 |
| ② | 1.82 × 2.73 | = | 6.0246  |
| ③ | 6.37 × 2.73 | = | 4.0666  |

合計 41.4050  
床面積 41.40 m<sup>2</sup>



◀○は写真撮影位置・方向

作成者

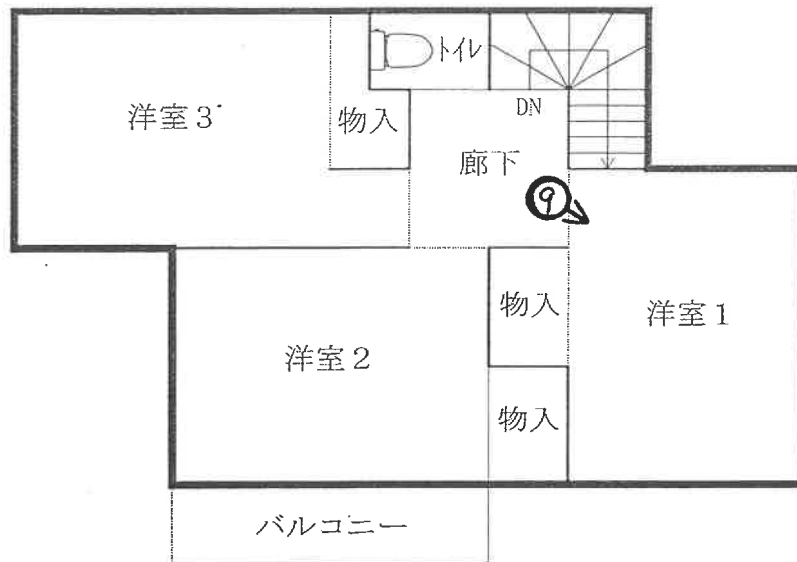
縮尺 1/250

申請人

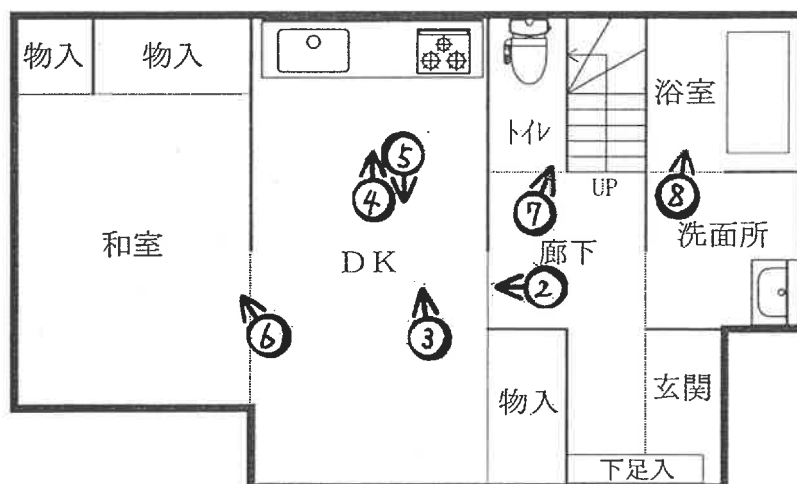
縮尺 1/500

# 間取見取図

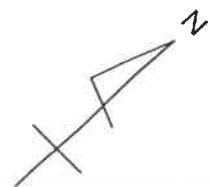
2階



1階



◀○は写真撮影位置・方向





①

物件 2



②





③



④

キッチン・床の損傷状況



⑤



⑥



⑦

壁面の損傷状況



⑧



⑨



令和7年（ケ）第 6 号  
令和7年 4月17日 現地調査  
令和7年 4月28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 5, 7 6 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1 (土地)          | 金 1, 6 9 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2 (建物)          | 金 4, 0 7 0, 0 0 0 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 6 1 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<br>番号 | 登 記          | 現 況            |
|----------|--------------|----------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                |
| 2        |              | 住居表示 二葉2-15-15 |
| 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   | 横須賀市二葉二丁目                                    |
|   | 地 番   | 2 9 3 7 番 5 5                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 9 6 . 0 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 横須賀市二葉二丁目 2 9 3 7 番地 5 5                     |
|   | 家屋 番号 | 2 9 3 7 番 5 5                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 4 1 . 4 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                                                   | 京急本線「浦賀」駅の東方約800m（道路距離）                                                       |                                                                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                   | 一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域                                                          |                                                                                                                                     |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>立地適正化計画<br>そ の 他 の 規 制 | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>都市機能誘導区域外、居住誘導区域内<br>第1種高度地区<br>屋外広告物規制地域（第2種禁止地域）<br>宅地造成等工事規制区域<br>土砂災害警戒区域（急傾斜） |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                | 96.09㎡（登記面積）<br>袋地<br>間口約3m（路地状部分の幅員は約2.6m）<br>奥行約18.8m<br>平坦                                                                       |
| 接面道路の状況                                                     | 北東側で幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）に等高に約3m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。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                     | あり<br>あり<br>あり                                                                                                                      |
| 特 記 事 項                                                     | ◇本件土地上に動産である物置が1個ある。また、自走できないバイクが2台置かれている。                                    |                                                                                                                                     |

## 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<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 平成17年4月20日新築（登記記載） |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 約21年               |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約9年                |
| 仕 様                        | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 木造2階建              |
|                            | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | スレート葺              |
|                            | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | サイディング             |
|                            | 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：45.54㎡、2階：41.40㎡、延べ：86.94㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
| 現 況 用 途 等                  | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 居宅                 |
|                            | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4DK（附属資料間取図のとおり）   |
| 品 等                        | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| 保守管理の状態                    | 著しく劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| 建物の利用状況                    | 令和7年4月17日内部立入調査。<br>建物所有者が占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 特 記 事 項                    | <p>◇本件建物は、完了検査がなされたことの確認はできなかった。</p> <p>◇建物内で多数の犬猫等を飼っている。関係人の陳述によれば、犬20匹以上、猫約10匹程度、その他（インコ2羽、ハムスター2匹、ネズミ6匹）とのことである。</p> <p>◇建物内は全体的に著しく汚損しており、床は一面犬猫の糞尿が堆積して固着したもので覆われている。そのためフローリングの状況については、判然としない部分が多い。和室の畳は損傷が大きい。また、壁面、ドア、階段、水回りなど、犬猫による損傷が各所にある。</p> <p>◇関係人の陳述によれば、浴室の栓が壊れており、お湯をためることができないとのことである。</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<br>番号 | 標準画<br>地 価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 90,700                | 88<br>100 | 79,800        | ×96.09     | ×0.9     | = 6,900,000  |

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 横須賀（県）－17

標準化

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 90,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 170,000        | × 86.94       | × 0.09 | = 1,330,000    |

現価率

- ・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価率 70%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.7) \\
 & = 0.09
 \end{aligned}$$

## 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<br>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<br>(円)      |
|----------|-----------|-------------|------|----------------------|
| 1        | 6,900,000 | ×           | 0.65 | 法定地上権<br>= 4,490,000 |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格（円） | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>（円） | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除  | 評 価 額<br>（円） |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|-------------|--------------|
| 1        | 6,900,000      | － 4,490,000                | <div></div>    | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 1,690,000  |
| 2        | 1,330,000      | ＋ 4,490,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      | <div></div> | = 4,070,000  |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |             | = 5,760,000  |

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 横須賀（県）－17

所 在：横須賀市二葉2丁目2277番18 「二葉2-26-12」  
価 格：87,500円／㎡  
位 置：京急本線「浦賀」駅約900m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：198㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：南東側5.5m私道  
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）  
高度地区 準防火地域  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

|     |            |
|-----|------------|
| 物件1 | 4,669,900円 |
| 物件2 | 3,198,800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

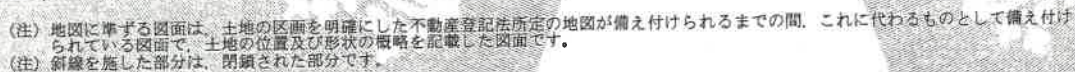




地図上の1センチは 約 50 メートル



イ 2836-48      ハ 2962-22      ホ 2967-3  
ロ 2962-14      ニ 2962-27



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

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。

(1/1)



登記年月日：平成16年5月13日

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。  
令和7年1月29日 横浜地方裁判所横須賀支局 登記官

595913

前 2937-17 後 新同一冊

地 番 2937-54, 2937-55

地 積 測 量 図

土地の所在 横須賀市二葉2丁目

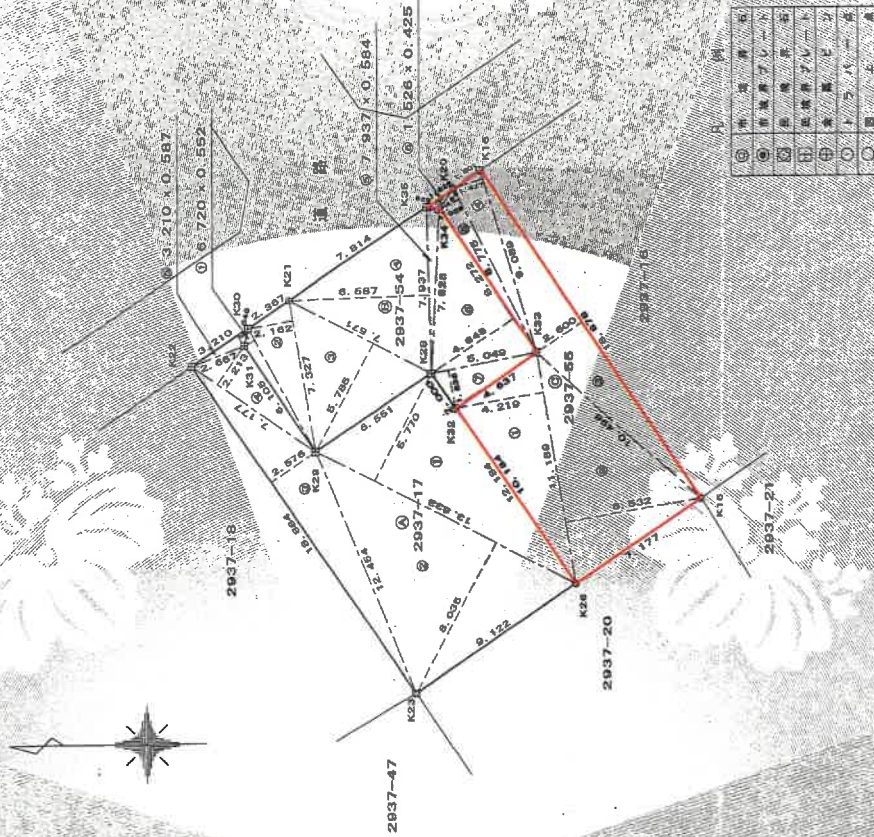
三 斜 求 積 表

| 地 番 | ① 2937-17 | 底 辺    | 高 さ   | 倍 面 積                 |
|-----|-----------|--------|-------|-----------------------|
| NO. | 1         | 13.833 | 5.770 | 79.816410             |
|     | 2         | 13.833 | 8.035 | 111.148155            |
|     | 3         | 18.894 | 2.576 | 48.645184             |
|     | 4         | 7.177  | 2.213 | 15.882701             |
|     | 5         | 3.210  | 0.587 | 1.884270              |
|     |           |        | 倍 面 積 | 257.376720            |
|     |           |        | 地 積   | 128.6883000           |
|     |           |        |       | 128.68 m <sup>2</sup> |

| 地 番 | ② 2937-54 | 底 辺   | 高 さ   | 倍 面 積                |
|-----|-----------|-------|-------|----------------------|
| NO. | 1         | 6.720 | 0.552 | 3.709440             |
|     | 2         | 7.327 | 2.162 | 15.840974            |
|     | 3         | 7.571 | 5.785 | 43.798235            |
|     | 4         | 7.937 | 6.587 | 52.281019            |
|     | 5         | 7.937 | 0.584 | 4.635208             |
|     | 6         | 8.272 | 4.648 | 38.448256            |
|     | 7         | 5.049 | 1.838 | 9.269364             |
|     |           |       | 倍 面 積 | 167.983096           |
|     |           |       | 倍 面 積 | 83.9915480           |
|     |           |       | 地 積   | 83.99 m <sup>2</sup> |

| 地 番 | ③ 2937-55 | 底 辺    | 高 さ   | 倍 面 積                |
|-----|-----------|--------|-------|----------------------|
| NO. | 1         | 11.189 | 4.219 | 47.206391            |
|     | 2         | 11.189 | 6.532 | 73.086548            |
|     | 3         | 18.878 | 2.600 | 49.082800            |
|     | 4         | 9.089  | 1.437 | 13.060893            |
|     | 5         | 8.775  | 1.038 | 9.108450             |
|     | 6         | 1.626  | 0.425 | 0.648550             |
|     |           |        | 倍 面 積 | 192.193632           |
|     |           |        | 倍 面 積 | 96.0968160           |
|     |           |        | 地 積   | 96.09 m <sup>2</sup> |

総 計 308.7767240



|   |     |   |
|---|-----|---|
| ① | 測量者 | 〇 |
| ② | 測量者 | 〇 |
| ③ | 測量者 | 〇 |
| ④ | 測量者 | 〇 |
| ⑤ | 測量者 | 〇 |
| ⑥ | 測量者 | 〇 |
| ⑦ | 測量者 | 〇 |
| ⑧ | 測量者 | 〇 |
| ⑨ | 測量者 | 〇 |
| ⑩ | 測量者 | 〇 |

縮尺 1/250

申請人

令和7年5月10日作製

作製者

地図整理番号：M19858



登記年月日：平成17年7月4日

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。  
令和7年1月29日 横浜地方支務局横須賀支局

登記書

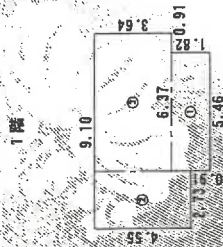
347915

各階平面図

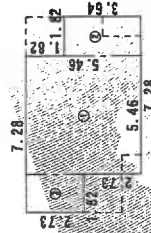
建物図面  
各階平面図

家屋番号 2937-55

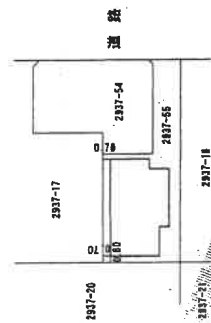
建物の所在 横須賀市二葉二丁目2937番地35



| 求 積 表 |                    |                      |
|-------|--------------------|----------------------|
| ①     | $5.46 \times 1.82$ | $= 9.9372$           |
| ②     | $2.73 \times 4.55$ | $= 12.4215$          |
| ③     | $6.37 \times 3.64$ | $= 23.1868$          |
| 合 計   |                    | 45.5455              |
| 床面積   |                    | 45.54 m <sup>2</sup> |



| 求 積 表 |                    |                      |
|-------|--------------------|----------------------|
| ①     | $5.46 \times 5.46$ | $= 29.8116$          |
| ②     | $1.82 \times 3.64$ | $= 6.6248$           |
| ③     | $1.82 \times 2.73$ | $= 4.9686$           |
| 合 計   |                    | 41.4050              |
| 床面積   |                    | 41.40 m <sup>2</sup> |



作製者

日付製

縮尺 1/250

申請人

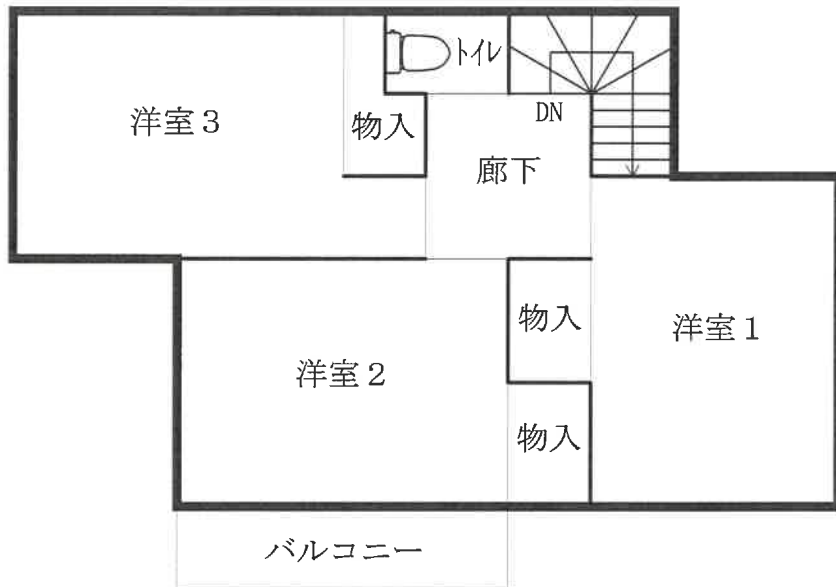
縮尺 1/500

建物図面写・各階平面図写  
(A3判からA4判へ縮小)

平成17年7月4日 登記



2階



1階

