

注 意 書

令和7年(ワ)第26号

本件では、現況調査報告書の他に令和7年7月18日付執行官作成の現況調査報告書補充書が提出されていますので、併せてご覧ください。

横浜地方裁判所横須賀支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9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10月30日 午前 9時00分から 令和 7年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月13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 7年12月 4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 7年11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,650,000 6,120,000	一括	1,530,000	56,497	12,105
1	1,670,000				
2	5,210,000				
3	770,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.57平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 120.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 | 2915番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.57平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 120.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 26 号
令和 7 年 7 月 18 日提出

現況調査報告書補充書

令和 7 年 7 月 9 日付標記事件の現況調査に関して、所有者から電話聴取した

内容を補充します。

横浜地方裁判所横須賀支部
執行官 野 村 剛

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 本件土地について、購入したものの1年以上も連絡がなく、連絡が来た段階で、近隣との土地の範囲に争いがあり建設に着手できなかった旨の話をされ、不信感がつのり、知人に相談したところ、問題点を指摘されたため、弁護士を介して契約の解除を求めているところです。 2 本件土地の近隣との争いについては実際にあったのか、今でもあるのかも含めてよく分かりません。また、どことの争いかについても分かりません。 (令和7年7月9日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

令和 7 年(ケ)第 26 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 9 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 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.57平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 120.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90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41番15号付近			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ ほぼ公図のとおり（物件1，2） ☒ 地積測量図のとおり（物件3） ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については後記所有者の陳述書及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 受命物件は更地で、雑草が生い茂っている状況であり、物件3の南西側には、以前の所有者名の表札があるものの、第三者の占有の徴表がなかったため、1のとおり認めた。なお、所有者からの賃貸借関係等照会に対する回答（陳述書）には、係争中である旨、元々アパートを建築して運用する予定が予定通りにならず、戸建てでも賃貸運用が出来て返済が楽になる旨の話がされたが、その行為が不正であると知人から指摘を受け、売買の取消を希望したところ、取り合ってもらえず、弁護士に依頼している旨、土地について契約をしてから一年音沙汰がなかったが、その一年後にいきなり土地について争っていたと話された旨の各記載がある。記載内容について詳細を確認するため所有者に架電したが、連絡が取れなかった。以上の状況から、本件土地の占有については前記のとおり、更地で所有者が占有しているものとして報告し、近隣との間の土地の境界の争いについては現在も係属しているかは不明であるが、何らかの土地に関する係争があったものとして報告する。
- 3 評価人の調査によると物件1～3の一団土地は、北東側、南西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。なお、同じく評価人の調査によると北東側の道路は建築基準法第42条2項道路であり、物件2土地についてセットバックを必要とするものと思料される。詳細は評価書を参照されたい。

(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6月16日(月) 11:50-11:59	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年6月19日(木) : -:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年6月19日(木) 10:00-10:01	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6月24日(火) 13:44-14:06	目的物件所在地	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() : -:		

(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。

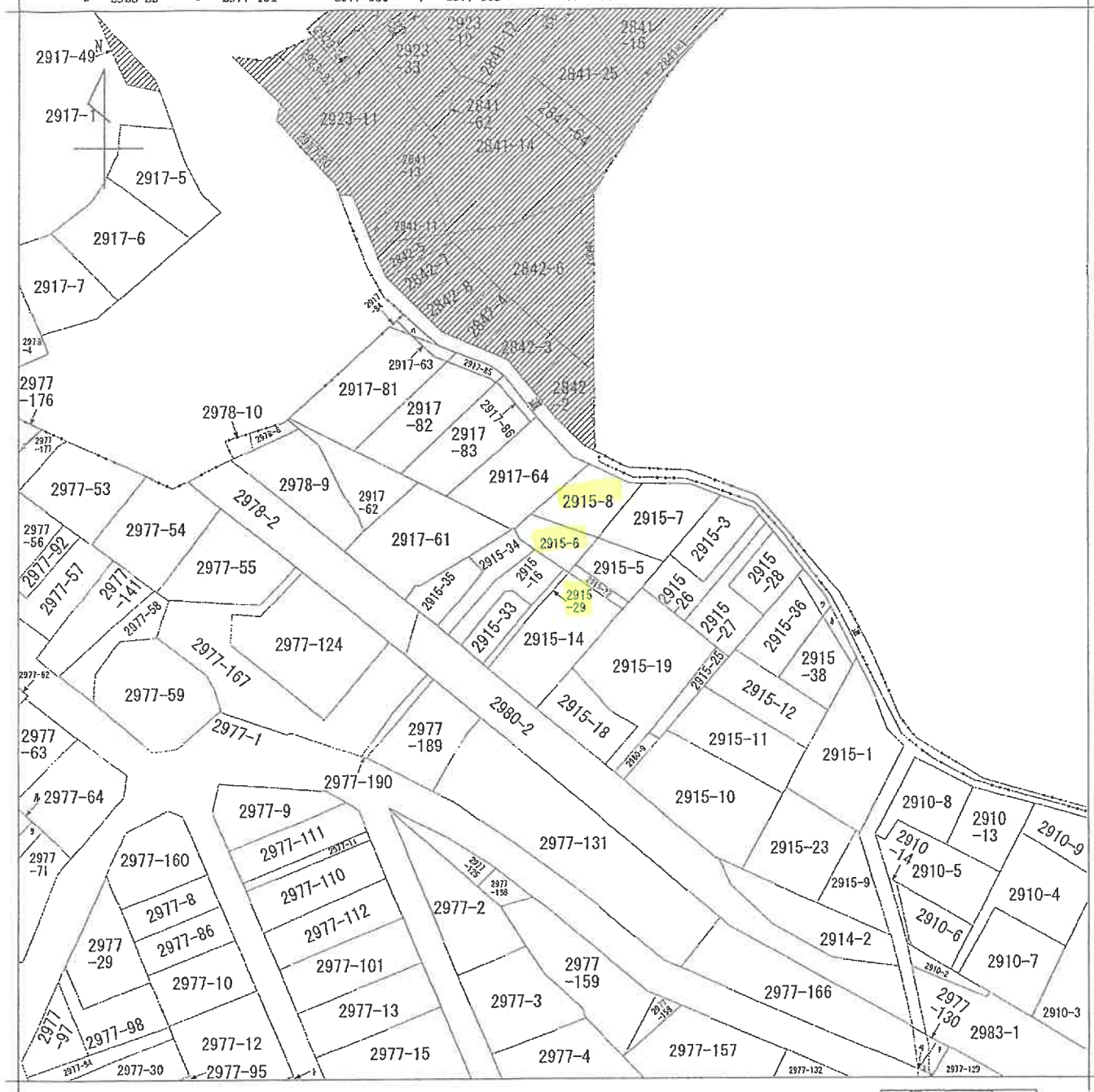
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 2838-27 ハ 2917-65 ホ 2977-128 ト 2977-14 リ 2977-182 ル 2977-70
 2923-22 ニ 2977-191 ヘ 2977-138 テ 2977-163 レ 2977-183 2977-70



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 二葉2丁目

請 求 部	所 在 横須賀市二葉二丁目					地 番	2915番6			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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16日

東京法務局世田谷出張所

地図整理番号: M40920

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。

ア 2977-85
イ 2915-2
ウ 2915-37

595858

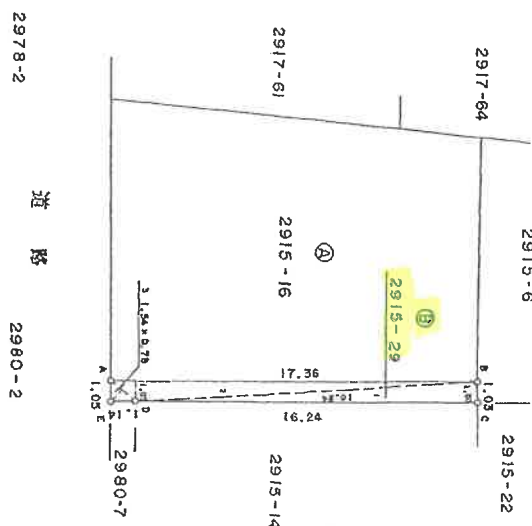
前 29/5-16 後・新同一番	
地 番	2915-29
土地の所在	横須賀市二葉二丁目
地 積 測 量 図	

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横須賀地方支務局横須賀支局管轄)
令和7年4月16日 東京横須賀世田谷出張所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三 斜 求 算 表

面 積	延 べ 面 積	地 積
②	16.24 17.36 1.54	15.7272 17.8808 0.78
2915-29	35.8092	17.90460 17.90 m ²
①	2915-16	17.90460
公 積 金	- 223.22	205.31540 205.31 m ²



A・B・C・D 3500分1
E 全地積

(目録表9)

作製者

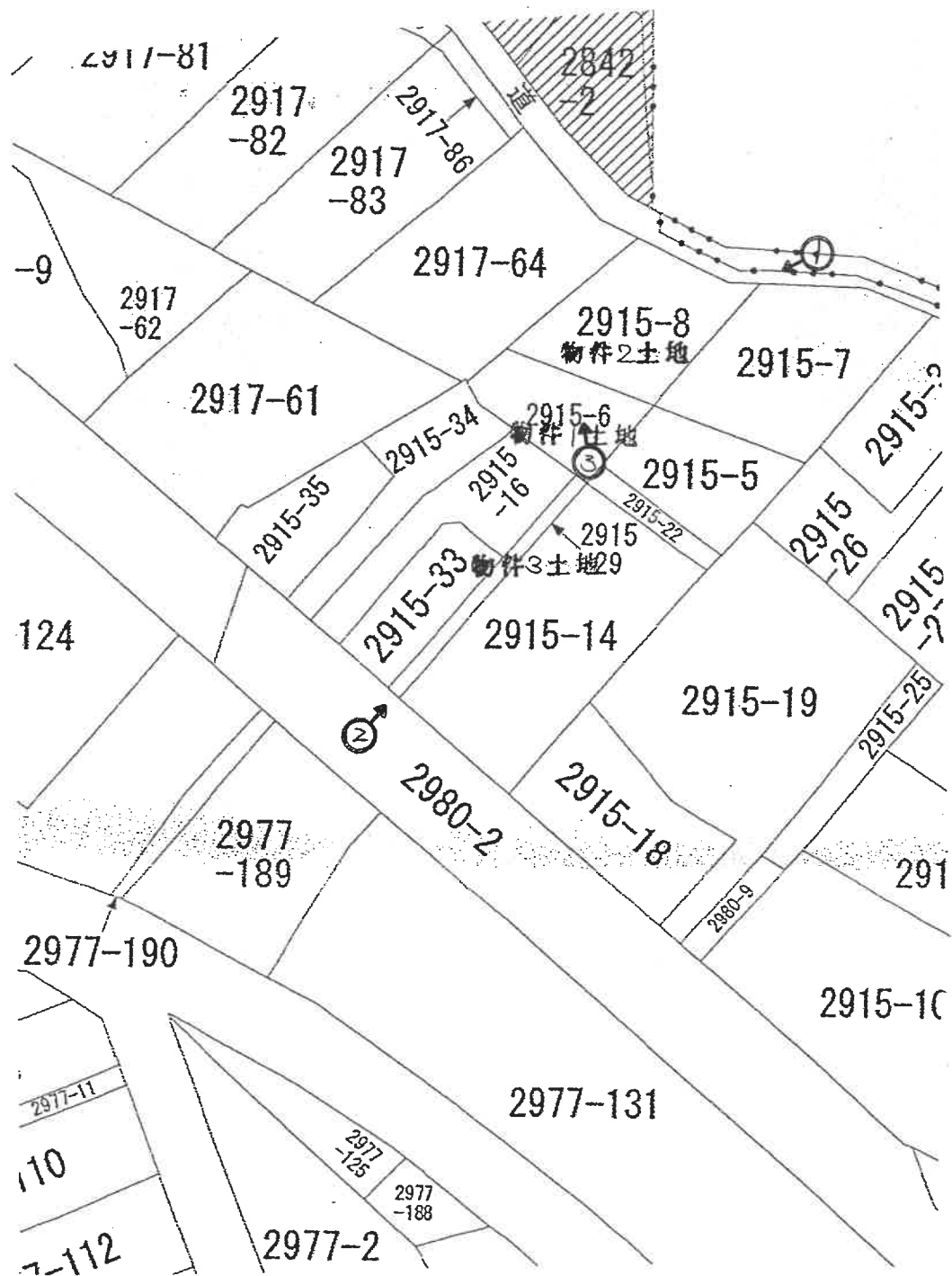
年 7 月 22 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(目録表)

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③

令和7年（ケ）第 26 号
令和7年 6月24日 現地調査
令和7年 7月26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7,650,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,670,000円
物 件 2（土地）	金5,210,000円
物 件 3（土地）	金770,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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。

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		
2		
3		
特 記 事 項		
(住居表示) 二葉2-41-15 付近		

*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 | 2915番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.57平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 120.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市二葉二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90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

(1) 物件1乃至3

位 置 ・ 交 通	京急本線「浦賀」駅の南東方約1.1km（道路距離）、 「梅山」バス停より徒歩約4分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 第1種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域（急傾斜）（南側一部）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	176.96㎡（登記面積） 不整形 間口約11m 奥行約31m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約3.1～3.2m市道（建築基準法第42条第2項） に等高～1m程度低く約11m接面する。 南西側で幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に 約1m接面する。	
土地の利用状況等	雑草が繁茂する更地となっている。過去には建物が建っていた もようである。地下埋設物等の有無は不明である。	
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	◇執行官の調査において所有者が回答した内容によると、本 件土地の境界について何らかの係争があった可能性がある。 しかし、現在も係属しているか否かを含め、その詳細 は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

目的土地の土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	76,500	85 100	65,000	× 38.57		= 2,510,000
2	76,500	85 100	65,000	× 120.49		= 7,830,000
3	76,500	85 100	65,000	× 17.90		= 1,160,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 76,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、二方路、高低差、セットバック等による総合格差で上記のとおり。

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	2,510,000			×0.95	×0.7	= 1,670,000
2	7,830,000			×0.95	×0.7	= 5,210,000
3	1,160,000			×0.95	×0.7	= 770,000
一括価格 (合計)						7,650,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：土地の境界について争いがあるリスクを考慮して、－5%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 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／m²
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 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：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7年度）

物件1	1,256,600円
物件2	3,925,500円
物件3	583,100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）

以 上



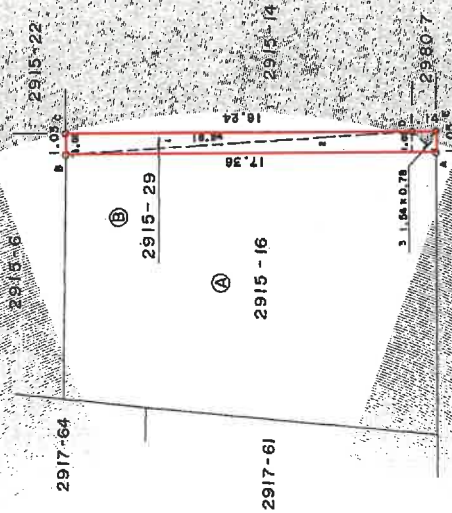
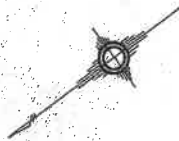


595858

地積測量図
地番 2915-29-16
土地の所在 横須賀市二葉二丁目 3353

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

27.26 (日加納)



2917-64 2915-29 2915-16 2915-14 2980-7 2980-2 2978-2

縮尺 1/250

申請人

2年7月22日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

土地家屋調査士

三斜求積表

頂点番号	高さ	面積	面積	面積
①	16.24	1.03	18.7272	
②	17.36	1.03	17.8808	
③	1.54	0.78	1.2012	
④			35.8092	
⑤			17.90460	17.90 m²

土地番	2915-16	面積	17.90460
公積	223.22	残地	205.31540
		残積	205.31 m²

(日加納)

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。
(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局世田谷出張所 登記官