

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月12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 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月18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, 2	8,140,000 6,512,000	一括	1,628,000	47,113	13,010
1	2,130,000				
2	6,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市ハイランド四丁目 |
| | 地 番 | 276番126 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市ハイランド四丁目276番地126 |
| | 家屋 番号 | 27.6番126 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.15平方メートル
2階 36.15平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 5 | その他買受への参考となる事項
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 | 横須賀市ハイランド四丁目 |
| | 地 番 | 276番126 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市ハイランド四丁目276番地126 |
| | 家屋 番号 | 276番126 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.15平方メートル
2階 36.15平方メートル |

令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 7月 7日受理
令和 7年 8月 7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 | 横須賀市ハイランド四丁目 |
| | 地 番 | 276番126 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市ハイランド四丁目276番地126 |
| | 家屋 番号 | 276番126 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.15平方メートル
2階 36.15平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市ハイランド四丁目40番7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居宅として占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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、人に貸していましたが、6月末に退去しており、現在は誰も使用していません。 2 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納ありません。 3 本件建物の不具合について、特に承知している事はありません。 4 近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 (令和7年8月5日電話聴取)

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。立入調査時、本件建物への電気、ガスの供給は停止されていた。 2 本件建物内は、経年等による劣化があり、2階の洋室3や階段付近の北側の回り縁に傷みなどが見られたほか、LDKへ至る扉のドアノブの破損、内壁や扉等の汚れ傷みが複数箇所見られた。また、駐車場と玄関入口の間にあるモルタルかコンクリートと思われる素材の表面に亀裂を補修した跡が見られた。 3 LDKの北西側付近に比較的大きめのトップライトが存在する。 4 本件土地の西側、北側に基礎の無い簡易物置が存在する。 5 評価人の調査によると本件土地は西側で市道に接しており、現況も同じく西側で公衆用道路に接している。

(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7月9日(水) 16:57-16:58	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7月16日(水) 15:25-15:38	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7月22日(火) : - :	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年8月5日(火) 16:28-16:34	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年8月6日(水) 10:40-11:25	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() : - :		

(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。

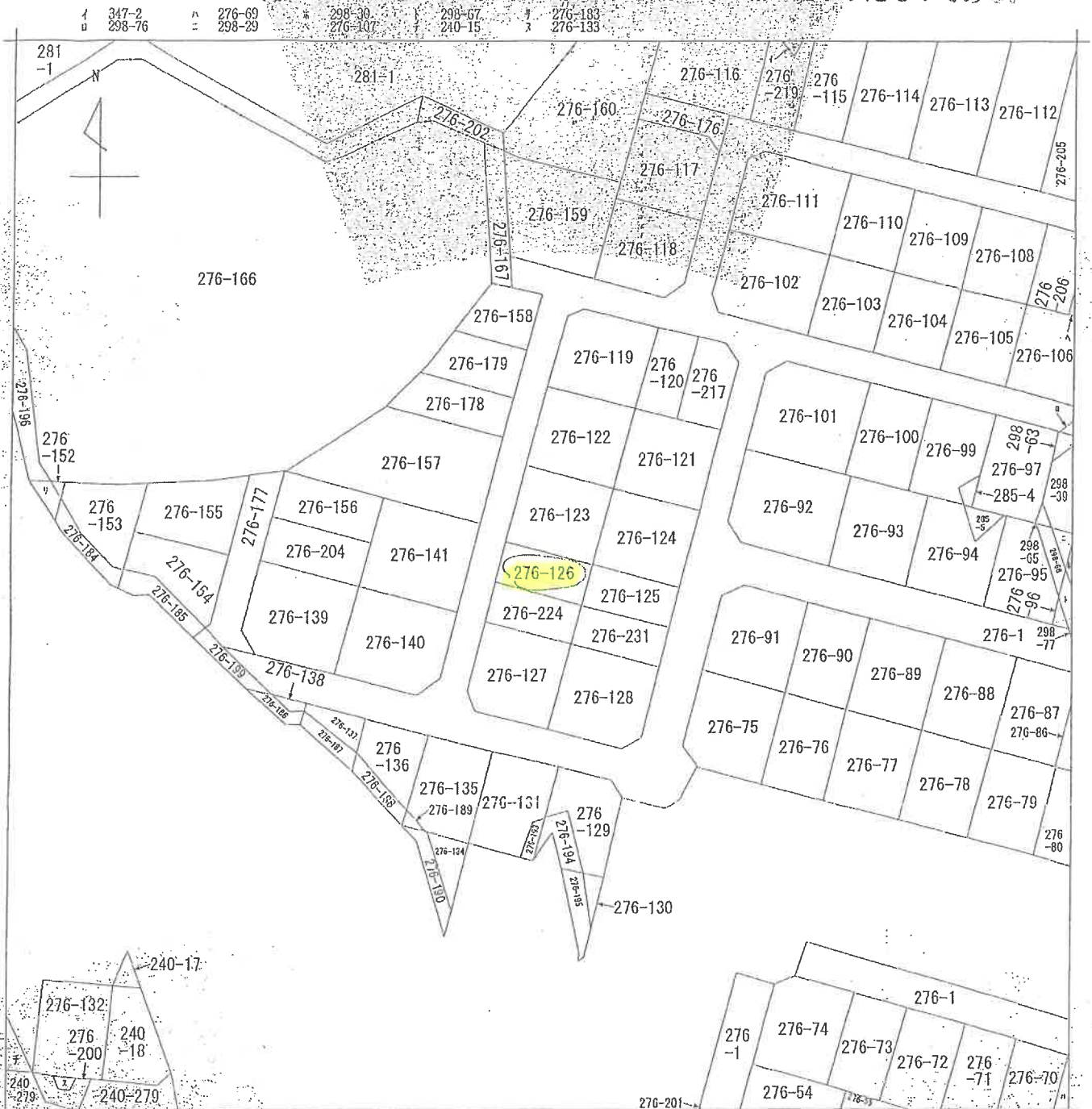
☒ 令和 7年 8月 6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



(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。



A 久村ハイランド 4丁目
B ハイランド 4丁目
C ハイランド 4丁目

請 求 部	所 在	横須賀市ハイランド四丁目			地 番	276番126		
出 力 尺 寸	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2月18日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55566

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成16年6月4日

580593
588598

前 276-126 後・新同一・新
地 番 276-126、276-224
土地の所在 横須賀市ハイランド四丁目

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図面である。
(横須賀市地籍課(測量係)作成)
令和7年2月18日 横須賀市地籍課(測量係)作成

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

座 標 変 換 表

地 番	① 276-126		
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
P4	101.254	103.485	-514.00995
P1	94.797	102.783	-817.947114
P8	93.296	116.635	578.62405
P7	99.764	117.406	934.316948
		延 面 積	181.983904
		延 面 積	90.9919520
		延 面 積	90.99 m^2

地 番	② 276-224		
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
P1	94.797	102.783	-509.392548
P3	86.340	102.080	-813.475520
P5	86.828	115.984	574.816794
P8	93.296	116.635	929.942455
		延 面 積	181.891091
		延 面 積	90.9455455
		延 面 積	90.94 m^2

(任意図案)

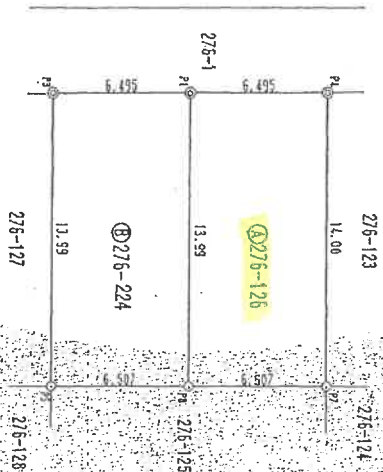


図 例
● コンタリット植
○ 金属プレート標

作製者

5月26日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成16年9月29日

323349

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

276番126

建物の所在

横須賀市ハイランド四丁目276番地126

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。

(横浜地方支庁建設委員会)

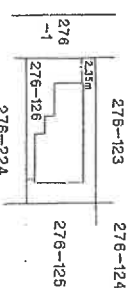
東京建設局新築出張所

令和7年2月10日

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1階、2階
(全階同型)



求積表

①	4.550 × 4.701	=	21.389550
②	3.640 × 1.669	=	6.075160
③	2.730 × 3.135	=	8.695050
合計			36.159760

床面積 36.15 m²

作製者

縮尺

1 / 250

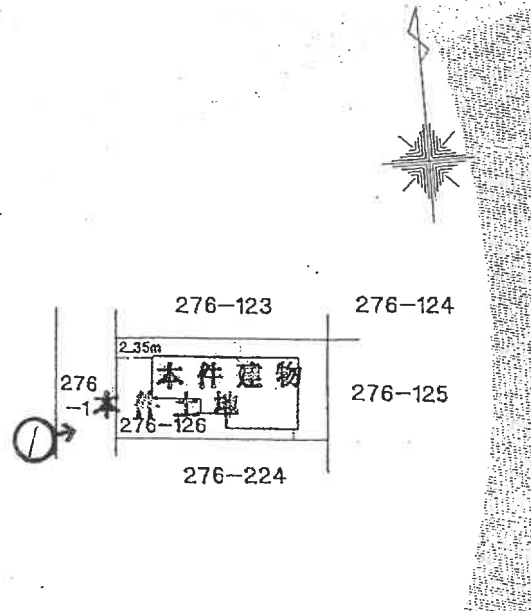
申請人

縮尺

1 / 500

写真撮影方向図

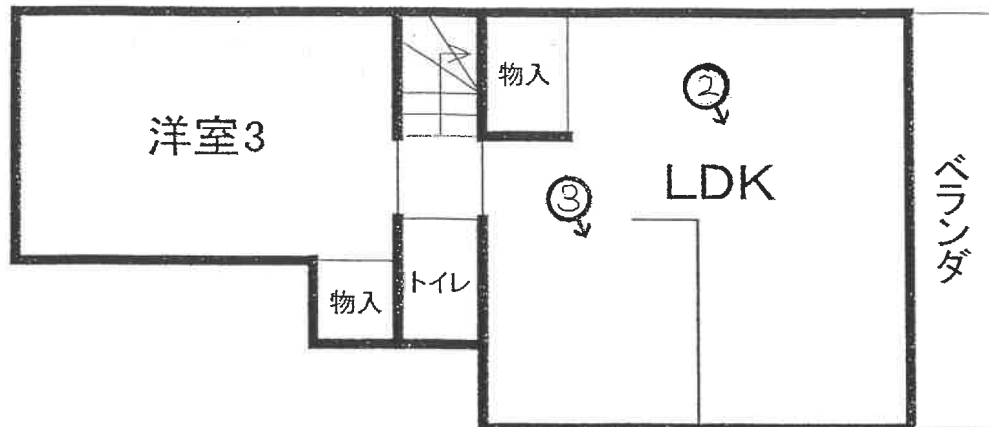
←○は写真撮影位置・方向



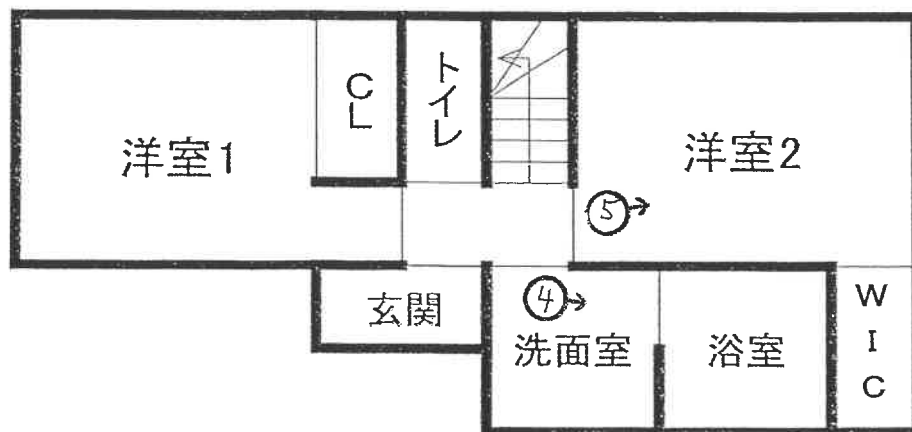
←○は写真撮影位置・方向

間取図

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第30号
令和7年8月6日現地調査
令和7年8月9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8,140,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,130,000円
物 件 2（建物）	金6,010,000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：ハイランド4-40-7
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 | 横須賀市ハイランド四丁目 |
| | 地 番 | 276番126 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市ハイランド四丁目276番地126 |
| | 家屋 番号 | 276番126 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.15平方メートル
2階 36.15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	京浜急行線「京急久里浜」駅の南西方約1.7km（道路距離）、バス停「中央公園」徒歩約7分。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 40% 80% なし 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 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	90.99㎡ 長方形 間口約6.4m、奥行約14.0m 概ね平坦
接面道路の状況	西側で幅員約4m市道（建築基準法42条1項）に等高に約6.4m接面	
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。	
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	特にない	

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16年9月7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
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	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：36.15㎡ 2階：36.15㎡ 延べ72.30㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（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8月6日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	・ 建築後20年以上経過しておりLDKのドアノブの破損等、相応の経年劣化、汚れが各所に認められる。また、玄関ポーチ側面のコンクリートに亀裂修復跡が見られた。 ・ LDKにはトップライトがある。 ・ 設備については動作確認していないため動作するかは不明。	

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	106,000	100 100	106,000	× 90.99	× 0.9	= 8,680,000

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 横須賀－15

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 106,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比べ街路条件、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：概ね標準的である。

◇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	170,000	× 72.30	× 0.24	= 2,950,000

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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数9年}}{\text{経過年数21年} + \text{経済的残存耐用年数9年}} \times (1 - 0.2) \\ \qquad \qquad \qquad = 0.24 \end{array}$$

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	8,680,000	×	0.65 法定地上権	=5,640,000

(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	8,680,000	－5,640,000		× 1.0	× 0.7		= 2,130,000
2	2,950,000	＋5,640,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,010,000
一括価格（合計）							8,140,000

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 横須賀-15

所 在：横須賀市ハイランド1丁目1526番33「ハイランド1-41-6」
価 格：104,000 円／㎡
位 置：京浜急行線「久里浜」駅 2.1 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：161 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北6m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,829,700 円
物件2	2,393,700 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

地積測量図写（A4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）

間取図

以上



写図公



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。

地番区域見出

ハ
4

588548

前 276ノ26 後・新岡一・新

地積測量図

地 番 276-1 276-224

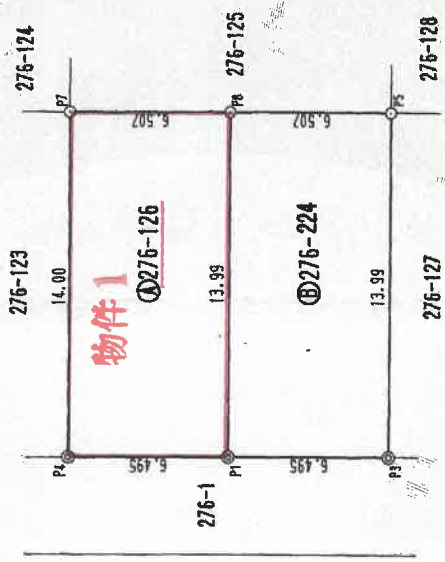
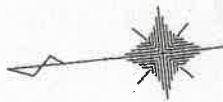
土地の所在 横須賀市ハイランド四丁目

座 標 求 積 表

地 番	① 276-126	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
測 点				
P4		101.254	103.485	-514.009995
P1		94.797	102.783	-817.947114
P8		93.296	116.695	579.624065
P7		99.764	117.406	934.316948
		包 囲 積		181.983904
				90.9919520
		地 積		90.99

地 番	② 276-224	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
測 点				
P1		94.797	102.783	-509.392548
P3		88.340	102.080	-813.475520
P5		86.828	115.984	574.816704
P8		93.296	116.695	929.942455
		包 囲 積		181.891091
				90.9455455
		地 積		90.94

(任意座標)



凡 例	
◎	コンクリート杭
○	金属プレート標

作 製 者 土地

平成 16 年 5 月 26 日(作製)

申 請 人

縮尺 1/250

平成 16 年 6 月 4 日 登記

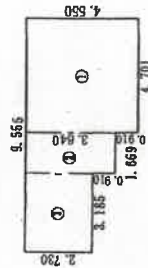
323349

各階平面図

建物平面図

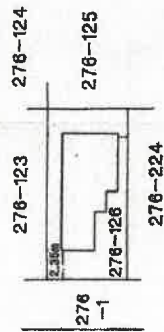
家屋番号
126建物の所在
横須賀市ハイランド四丁目276番地126

物件2

1階、2階
(各階同型)

求積表

①	4.550×4.701	=	21.389550
②	3.640×1.669	=	6.075160
③	2.730×3.185	=	8.695050
合計			36.159760
床面積			36.15 m ²



作製者

5 日作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺

1/500

16.9.99

平成11年九月二十九日登録

間取図

2 階



1 階

