

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 場 所	令和 8年 1月22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	日 時 場 所	令和 8年 2月12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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市吉井四丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市吉井四丁目 2 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 3 1 平方メートル
2階 5 4 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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 | 横須賀市吉井四丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市吉井四丁目 2 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 3 1 平方メートル
2階 5 4 . 2 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 37号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年 9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 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 | 横須賀市吉井四丁目 |
| | 地 番 | 21番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市吉井四丁目21番地9 |
| | 家屋 番号 | 21番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.31平方メートル
2階 54.23平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県横須賀市吉井四丁目21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 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 本件建物には、私と家族が住んでいます。 2 本件建物にはソーラーパネルも屋根裏収納ありません。2階の洋室1にロフトがあります。 3 本件建物に雨漏りがある、傾きを感じる、水回りが詰まるなどの不具合はありません。 4 室内で犬や猫は飼っていません。 5 ロフト付近の天井クロスに亀裂が見られるとのことですが、経年によるものです。また、ロフトに上がるときに使用する梯子について補修をしています。 6 1階洗面室にある洗面台の下扉に傷みが見られるとのことですが、経年等によるもので水漏れなどが原因ではありません。 7 LDKの窓はペアガラスになっています。 8 近隣と間で土地の境界に関する争いはありません。 9 本件土地の北西角にある電柱に関しては年間数千円程度の設置料を受け取っています。 (令和7年9月6日聴取)

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。 2 関係人の陳述にあるとおり、間取図記載の位置にロフトが存在する。 3 本件建物の玄関向かって左手奥の建物の外側に基礎の無いスチール製の簡易物置が置かれている。 4 本件土地の北西角付近に電柱が存在する。 5 評価人の調査によると本件土地は、北側で市道に接しており、現況も同じく北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8月26日(火) 9:20-9:34	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8月26日(火) 12:17-12:28	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9月6日(土) 9:58-10:16	目的物件所在地	所有者と面談・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

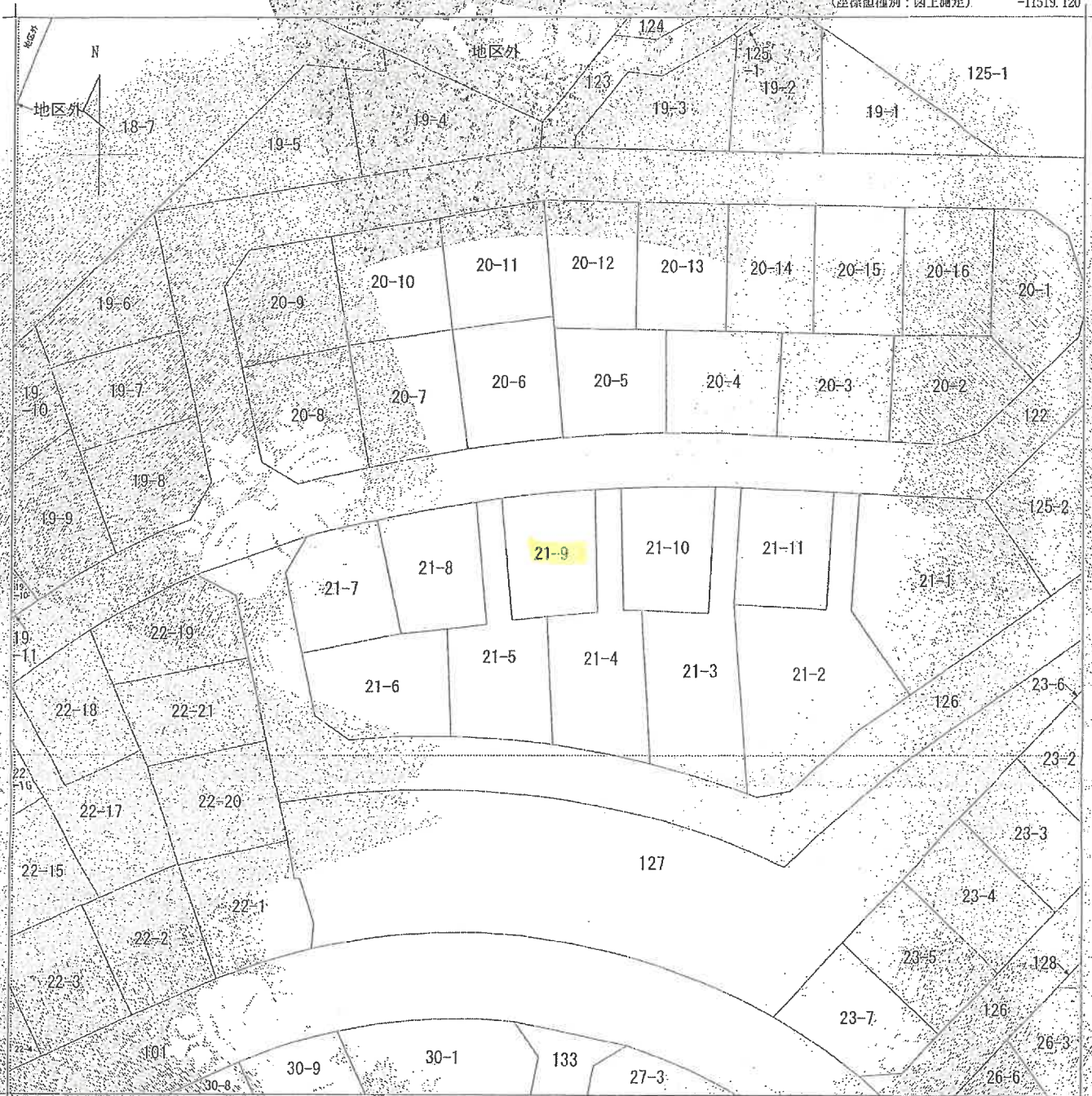
(4 枚目)

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(地籍価値種別：図上測定)

-11519.120

-83107.212



-11644.120 (地籍価値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokufu/aiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

吉井4丁目

請求部分	所在地		横浜県吉井四丁目				地番		21番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系番号(記号)	取	分類	地籍(法第14条第1項)		種類	土地画整理所在図	
作成年月日	平成12年1月15日				備考 年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月16日

横浜地方方法務局横須賀支局

登記官

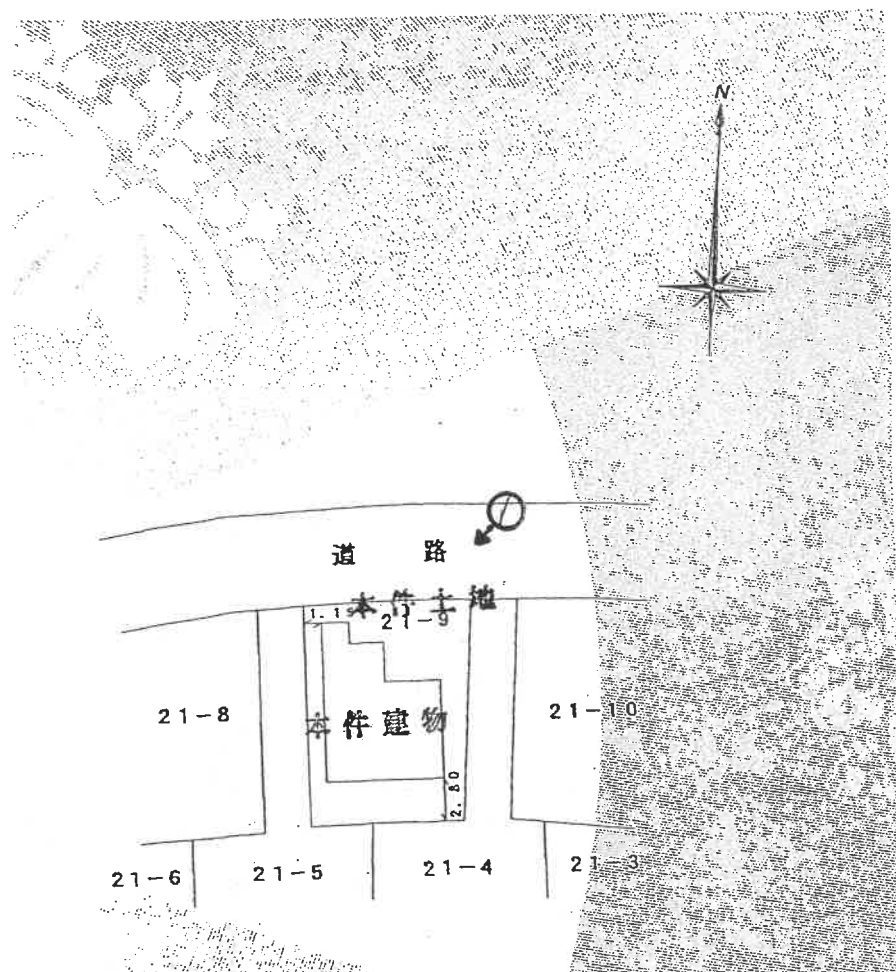
請求番号：43-1

(1/1)

(5枚目)

写真撮影方向図

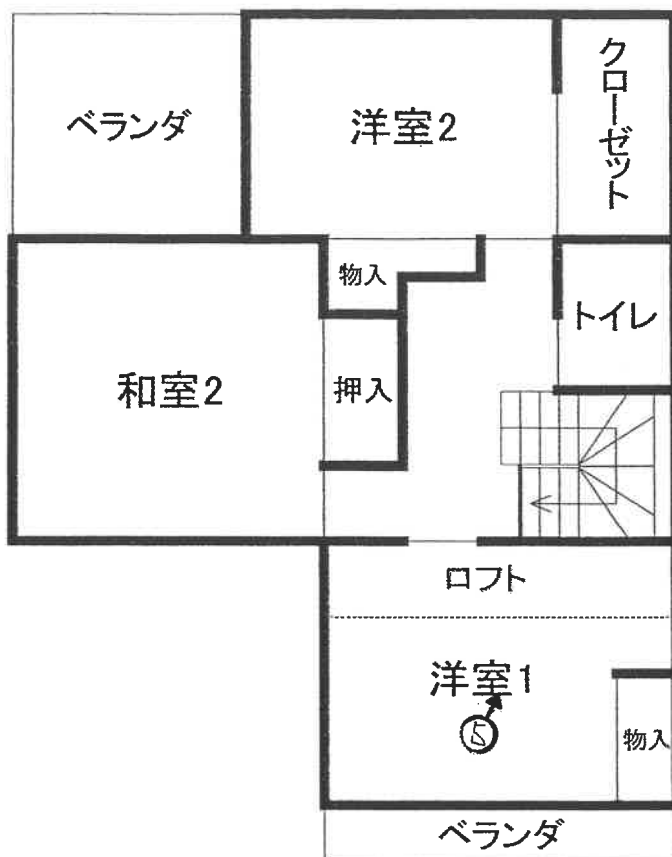
←○は写真撮影位置・方向



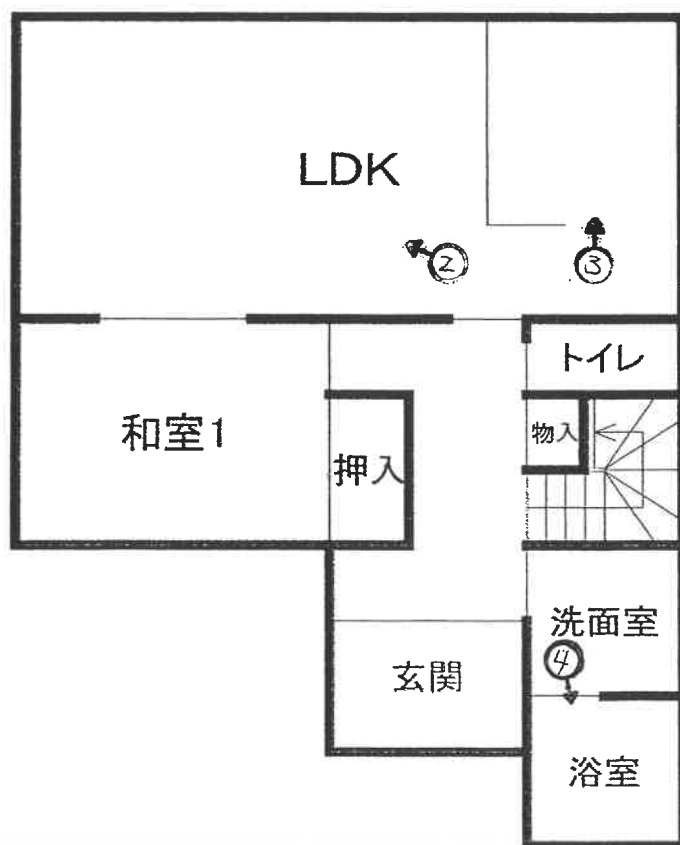
←○は写真撮影位置・方向

間取図

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ) 第 37 号
令和7年9月 6日現地調査
令和7年9月 12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14,480,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,950,000円
物 件 2（建物）	金10,530,000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：吉井4-21-7
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 | 横須賀市吉井四丁目 |
| | 地 番 | 21番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市吉井四丁目21番地9 |
| | 家屋 番号 | 21番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.31平方メートル
2階 54.23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「浦賀」駅の西方約1.5km（道路距離）に、バス停「湘南山手」徒歩約7分に位置する。尚、当バス路線は京急久里浜駅行き。	
付 近 の 状 況	中規模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種住居地域 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 宅地造成等工事規制区域 土地区画整理事業 地区計画 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	151.83㎡ 長方形 間口約11m、奥行約13.5m 概ね等高
接面道路の状況	北側で幅員約6.2m市道（建築基準法42条1項）に約11m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	・ 本件土地の北西角に電柱があり、所有者によると年間数千円程度の設置料を受け取っている。 ・ 本件土地に動産と認められる物置がある。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成13年7月3日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10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、繊維壁等
	天 井	クロス貼り、和風天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：62.31㎡ 2階：54.23㎡ 延べ116.54㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（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9月6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	・本件建物内については経年相応の損傷及び汚れが見られる。 ・所有者によるとLDKの窓はペアガラスである。 ・洋室1のロフト天井付近のクロスに亀裂が見られる。ロフトの梯子を掛けるフックは補修されている。	

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	118,000	100 100	118,000	× 151.83	× 0.9	= 16,120,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 118,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域と対象地域は街路条件、接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおりである。

◇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	× 116.54	× 0.23	= 4,560,000

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.2) \\ \quad \quad \quad = 0.23 \end{array}$$

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	16,120,000	×	0.65 法定地上権	=10,480,000

(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	16,120,000	－10,480,000		× 1.0	× 0.7		= 3,950,000
2	4,560,000	+10,480,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 10,530,000
一括価格 (合計)							14,480,000

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-10

所 在：横須賀市吉井4丁目3番16「吉井4-3-15」
価 格：123,000 円／㎡
位 置：京急線「馬堀海岸」駅 1.5 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北 6.2m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	11,569,400 円
物件2	2,992,700 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



公図写



1/500



1. 820	×	1. 365	=	2. 484300
4. 095	×	2. 578	=	10. 556910
7. 735	×	6. 370	=	49. 271950
合 計				62. 313160
床面積				62. 31m ²



4. 095 ×	3. 033 =	12. 420135
7. 735 ×	3. 640 =	28. 155400
5. 005 ×	2. 730 =	13. 663650
合 計		54. 239185
床面積		54. 23㎡



按 期

21-8

1.15 21-8

21-10

21-3

21-4

21-5

21-

095

作者

3日作製)

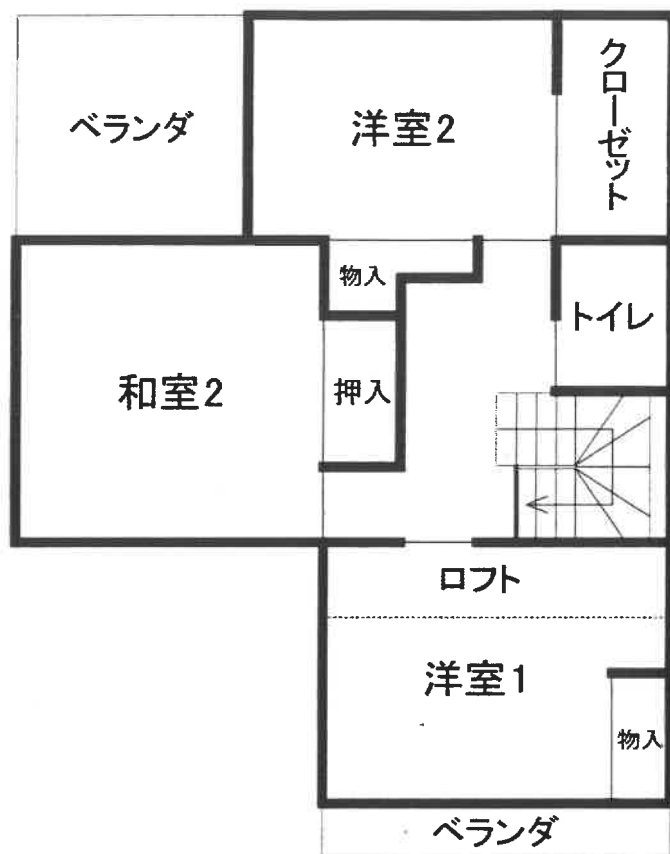
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

2 階



1 階

