

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50番3
地 目 雑種地
地 積 218平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 西 口 晶 水

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50 番 3
地 目 雑種地
地 積 218 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 6 年(ケ)第 67 号
令和 6 年 12 月 11 日受理
令和 7 年 1 月 28 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	横須賀市馬堀町四丁目
	地	番	50番3
	地	目	雑種地
	地	積	218平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横須賀市馬堀町四丁目13番12号 付近	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 山林	
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者担当社員)	1 私は(株)クレイリッシュの社員です。 2 当社は、本件土地を債務者から取得して占有しています。 3 本件土地には、住宅が1軒ありましたが、債務者が取り壊して更地になっています。 4 本件土地の境界には争いはありません。 5 以前にも本件土地を競売申立しまして、買手が見つかったので取り下げたのですが、その話が流れてしまったので再度の申立を行ったのです。 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、本件土地は、所有者が更地の状態で占有していることが認められる。 2 本件土地は、東側から西側にかけて下り傾斜の土地であり、東側隣地より低くなっている。 3 本件土地の東側市道と本件土地の西側接面道路(市道)の間を結ぶ通り抜け可能な階段の通路があり、一部は本件土地内を通っている。 4 本件土地には、過去に戸建住宅が建っていたが、現在は取り壊されている。ブロック塀や擁壁が一部残存している。 5 評価人の調査によれば、南側隣地建物の屋根が、本件土地上に越境している可能性がある。 6 評価人の調査によれば、本件土地は、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 12 月 16 日 (月) 13 : 10 - 13 : 30	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影
令和 7 年 1 月 22 日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	電話聴取 (携帯電話)	所有者担当社員から事情聴取
令和 7 年 1 月 27 日 (月) 16 : 40 - 16 : 50	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
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。

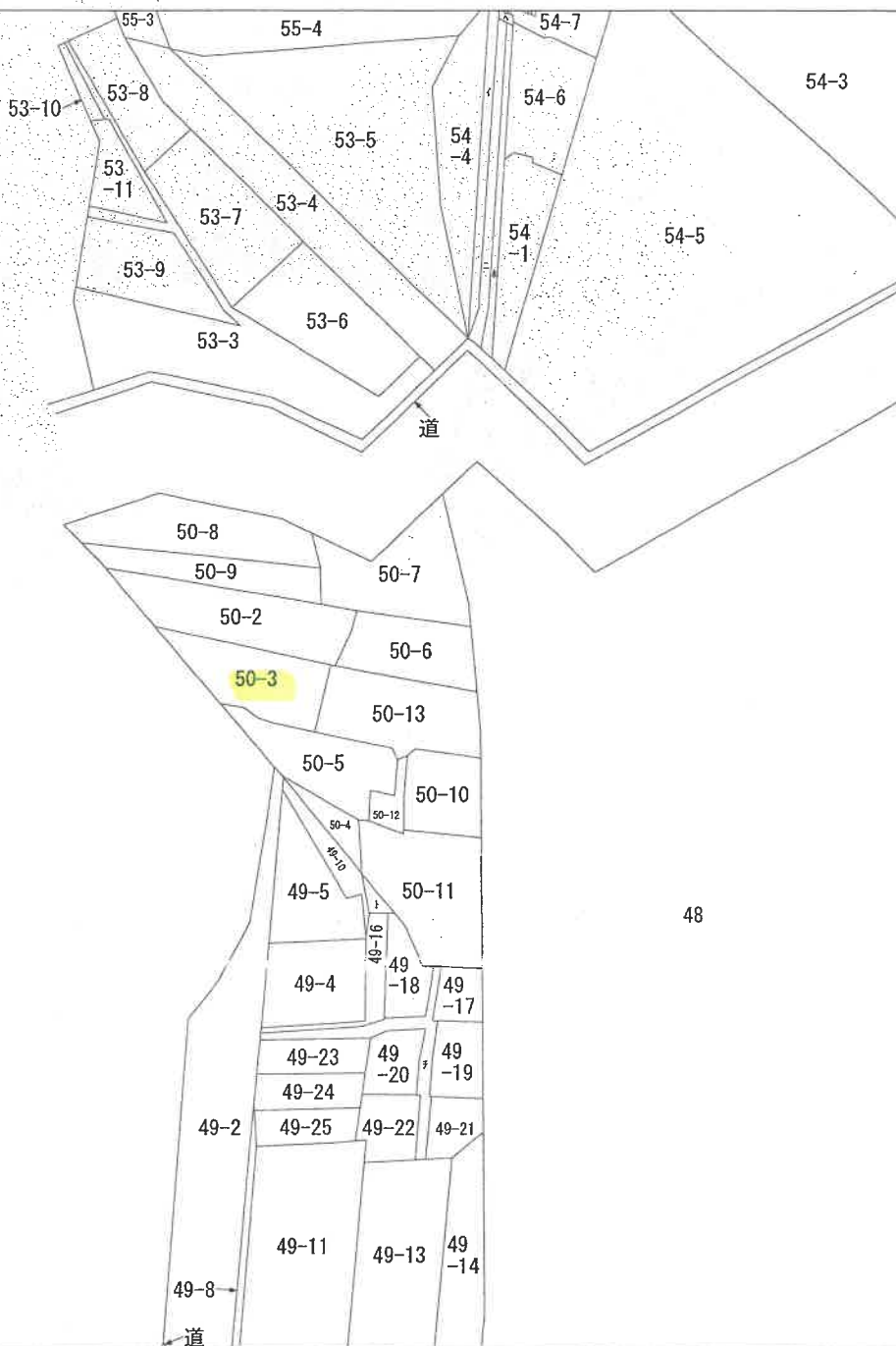
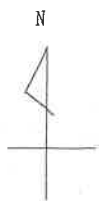
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 54-12 ハ 54-8 ホ 54-10 ト 49-9
ロ 54-8 ニ 54-13 ヘ 54-9 チ 49-1



(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	横須賀市馬堀町四丁目				地 番	50番3			
出 力 縮 尺	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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和6年11月6日

さいたま地方方法務局

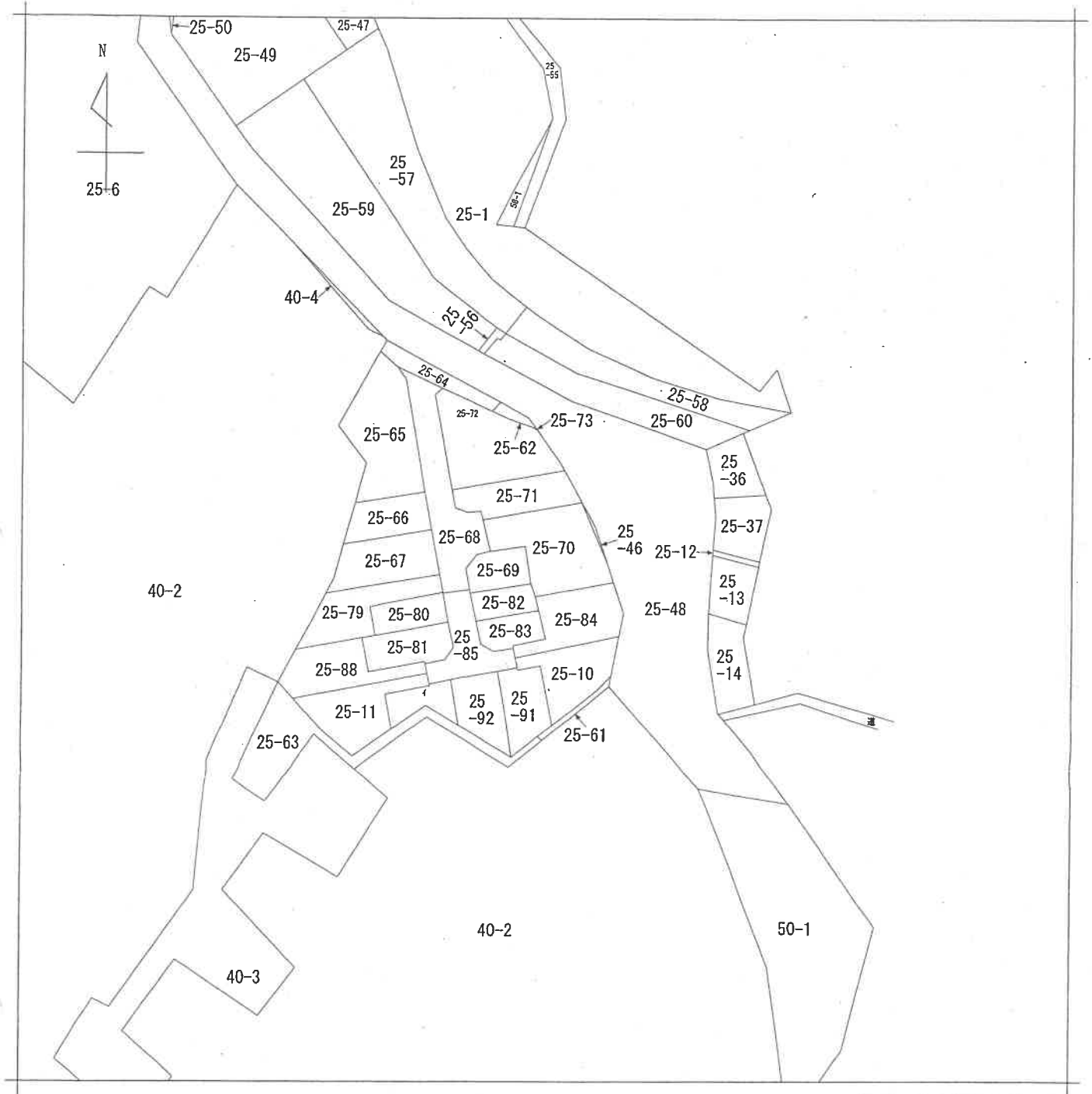
地図整理番号：M88189

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5 枚目)



請求部	所在	横須賀市馬堀町四丁目				地番	25番70			
出力縮尺	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		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方支務局横須賀支局書簡)
令和6年11月6日
さいたま地方支務局
登記官

地 番 50-3、-12、-13 地 積 測 量 図

土地の所在 横須賀市馬堀町四丁目

求積表

地番	① 50-3			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
430	-82669.509	-10164.229	-3.087	256027.4864
438	-82673.260	-10162.689	2.702	-223383.1485
408	-82678.577	-10161.527	4.474	-369908.4275
542	-82678.493	-10158.215	3.984	-321950.0517
543	-82678.394	-10157.933	1.915	-158330.3731
411	-82679.046	-10156.300	12.225	-1010755.5917
415	-82678.021	-10145.408	9.868	-814874.6760
889	-82662.689	-10146.444	-4.677	378347.1276
870	-82664.194	-10149.985	-7.449	615745.5011
456	-82664.508	-10153.983	-8.602	704170.4173
455	-82667.831	-10159.592	-10.336	864454.7012
453				-436.8707
合計				218.43 m ²

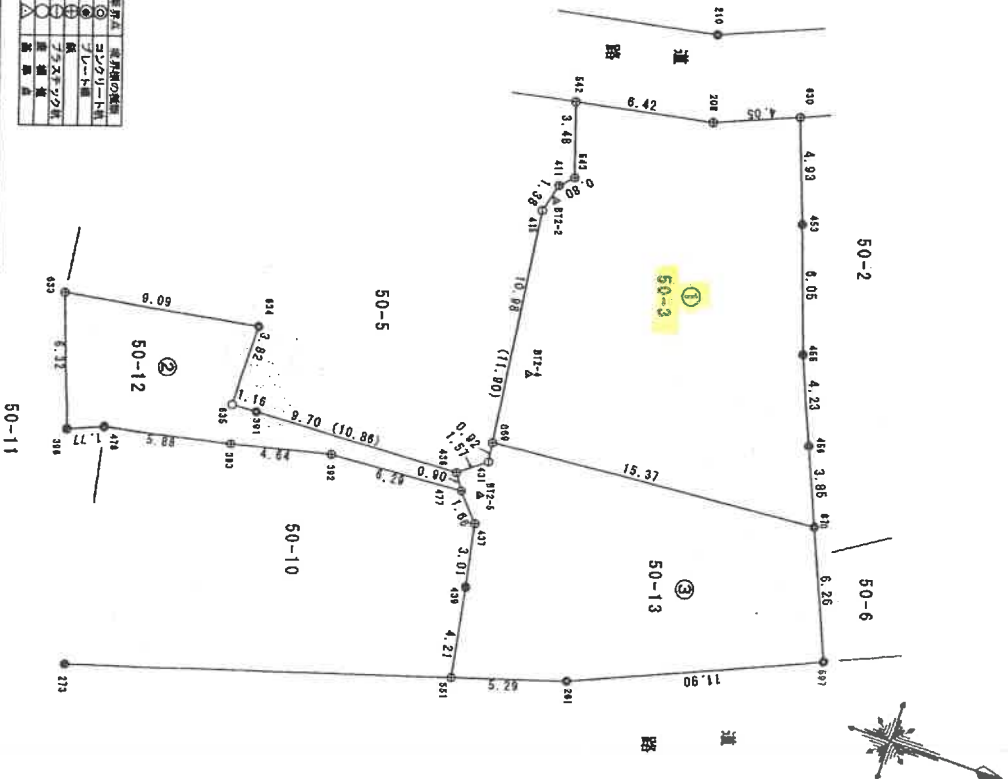
地番	② 50-12			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
396	-82686.852	-10139.599	3.280	-436859.3785
478	-82685.713	-10140.787	-1.809	146556.6403
393	-82689.448	-10141.408	-2.167	178188.0360
392	-82684.924	-10142.434	-1.373	113526.4007
477	-82678.640	-10142.781	-1.088	89954.3603
436	-82678.142	-10143.522	-0.372	30756.8408
635	-82688.991	-10143.153	-5.454	286811.2289
634	-82690.020	-10146.976	-2.394	197058.9079
633	-82688.997	-10145.547	7.377	-610070.5008
合計				-117.6046
合計面積				59.83 m ²

地番	③ 50-13			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
469	-82678.021	-10145.408	1.951	-161304.8180
431	-82677.906	-10144.493	1.886	-156920.5307
436	-82678.142	-10143.522	1.712	-141548.6811
477	-82678.640	-10142.781	1.993	-164778.5295
437	-82677.550	-10141.528	4.208	-347907.1304
439	-82676.968	-10138.573	7.105	-587418.6847
551	-82676.258	-10134.424	2.600	-214058.2708
261	-82671.202	-10135.973	-6.256	517191.0397
597	-82680.240	-10140.600	-10.471	865585.3730
870	-82682.689	-10146.444	-4.728	390829.1936
合計				-280.2289
合計面積				145.11 m ²

引張点座標値	
点 名	X座標 Y座標
210	-82674.385 -10156.597
213	-82693.389 -10172.185
391	-82688.831 -10143.183
812-2	-82678.986 -10156.931
812-4	-82677.544 -10148.910
812-5	-82677.807 -10142.881

測量点の座標	
測量点	X座標 Y座標
①	-82674.385 -10156.597
②	-82693.389 -10172.185
③	-82688.831 -10143.183
④	-82678.986 -10156.931
⑤	-82677.544 -10148.910
⑥	-82677.807 -10142.881

測量年月日	任意座標系
測量年月日	平成25年6月18日



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者

6月19日作成

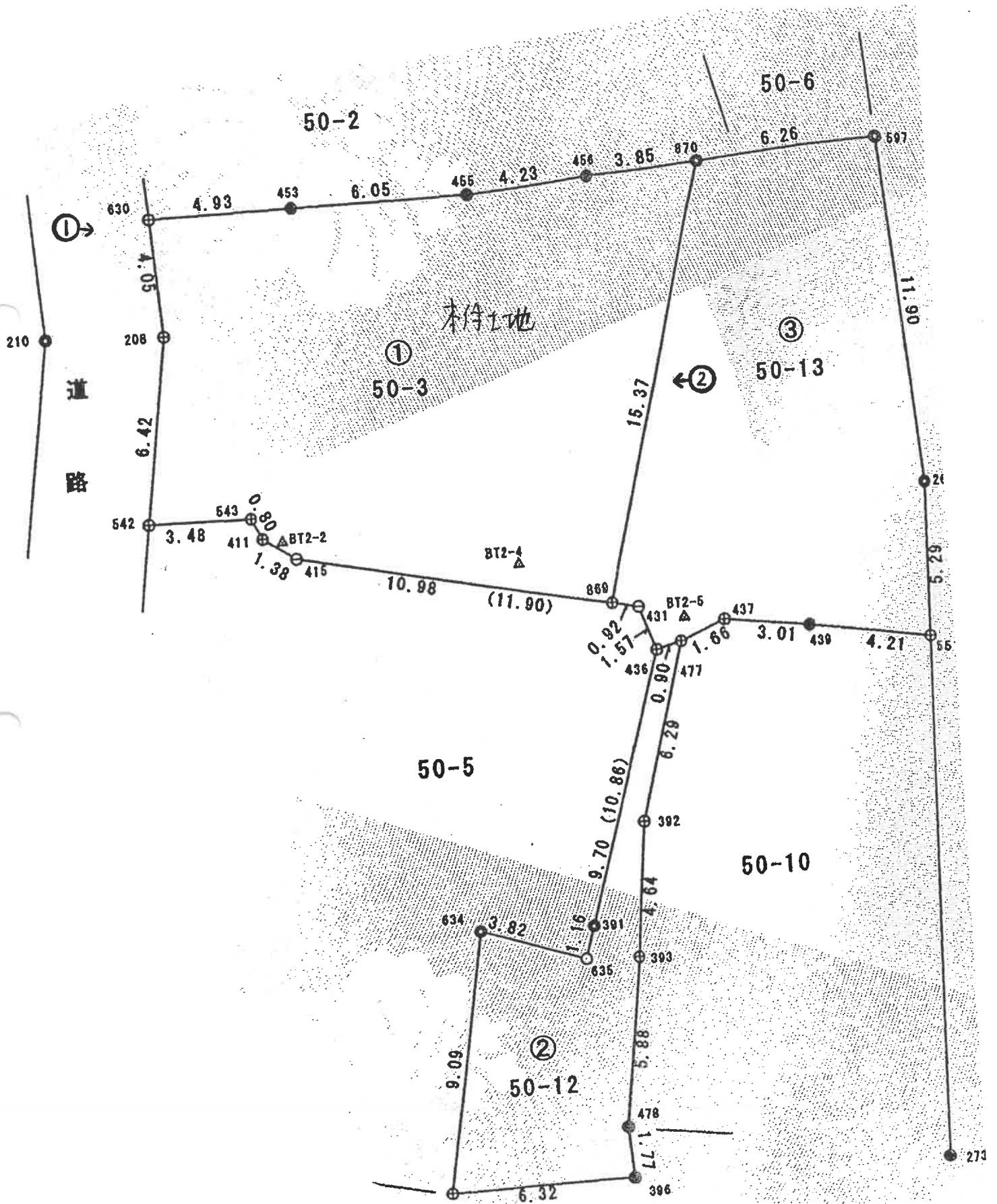
申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)





1



2

求 意 見 書

野 路 好 孝 殿



令和 7年10月10日

横浜地方裁判所横浜支部

裁判所書記官 西 口 晶 永

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月14日

評価人 野路 好孝

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50 番 3
地 目 雑種地
地 積 218 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	6,840,000	4,790,000	0
(備 考)			



令和6年(ケ)第 67 号
令和7年 1月22日 現地調査
令和7年 1月24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

物 件 1 (土地)	金 6, 8 4 0, 0 0 0 円
------------	---------------------

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	地目 宅地
特 記 事 項		
住居表示：馬堀町4-13-12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	横須賀市馬堀町四丁目
	地	番	50番3
	地	目	雑種地
	地	積	218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「馬堀海岸」駅の東方約1.2km（道路距離）、 「立野入口」バス停徒歩約3分	
付 近 の 状 況	一般住宅等が存する傾斜地の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成工事規制区域
	規 模	218㎡（登記面積）
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.4m 奥行約18.8m
接面道路の状況	地 勢	西向傾斜
	西側で幅員約4m市道（建築基準法第42条第1項）に約10.4m接面する。接道面は大部分が道路面より高くなっており、本件土地への出入りは接道面の北側に設置されている階段の利用となっている。	
土地の利用状況等	更地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（給水管は近隣との共同管）
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇西向傾斜の地勢にあり、本件土地内には高低差（段差）がある。また、東側隣地より低くなっている。 ◇本件土地の東方の市道と本件土地の西側接面道路の間を結ぶ通り抜け可能な階段の通路があり、一部は本件土地内を通っている。 ◇本件土地には過去に戸建住宅が建っていたが、現在は取り壊されている。ブロック塀や擁壁が一部残存している。	

	地下埋設物の有無は不明である。 ◇南側隣地の道路側の建物の屋根が本件土地内の階段の通路部分に越境している可能性がある。
--	---

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	80,000	56 100	44,800	×218		= 9,770,000

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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 103,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 80,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：高低差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	9,770,000			×1.0	×0.7	= 6,840,000

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。

第 6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横須賀－3

所 在：横須賀市浦上台 3 丁目 55 番 344 「浦上台 3-32-2」

価 格：103,000 円／ m^2

位 置：京急本線「浦賀」駅約 720m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：189 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 4.0m 市道

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%）
準防火地域

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 6 年度）

物件 1 6,670,700 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）

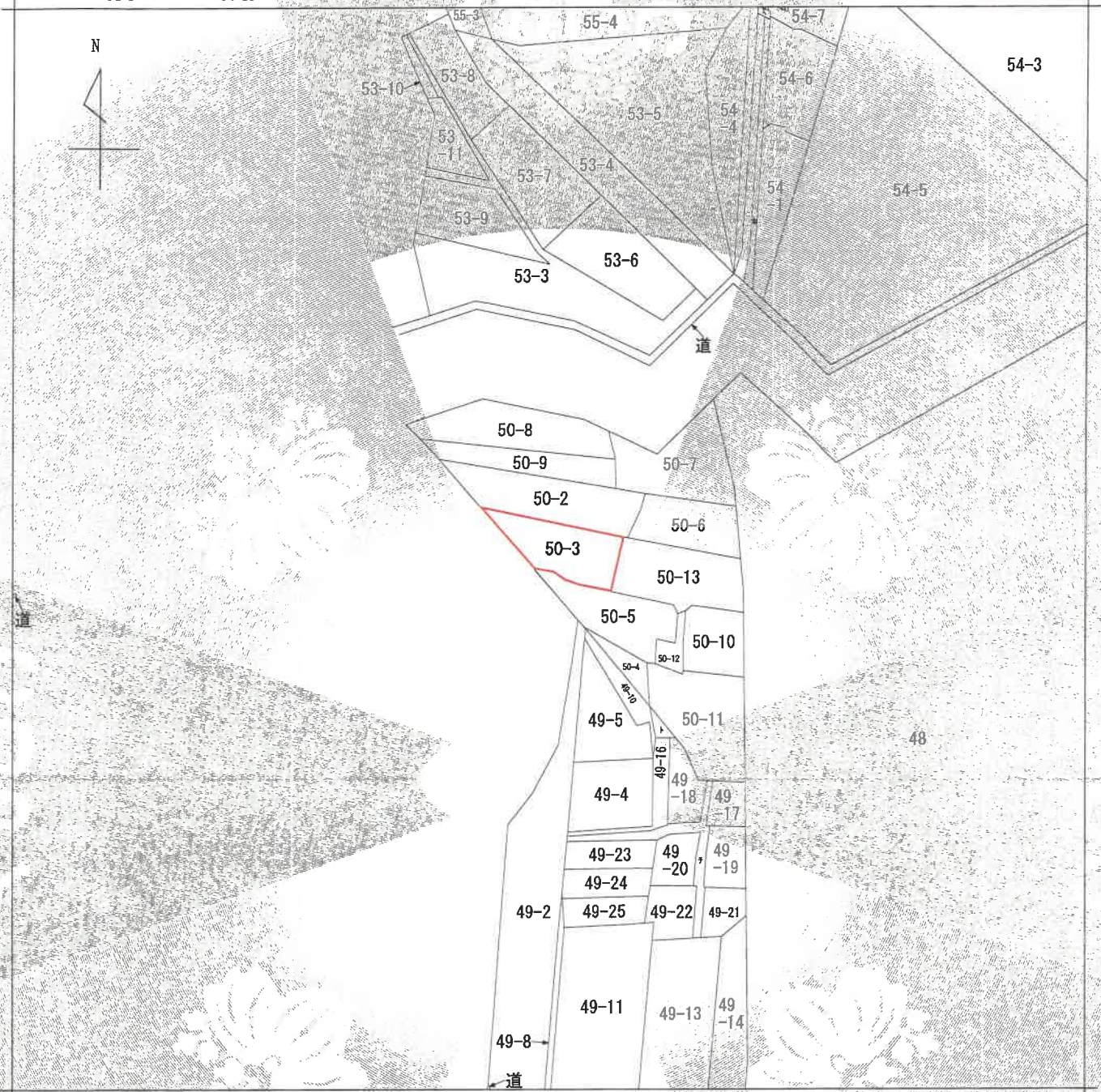
地積測量図写（A3 判から A4 判へ縮小）

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 54-12
ロ 54-8
ハ 54-8
ニ 54-13
ホ 54-10
ヘ 54-9
ト 49-9
チ 49-1



(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	所在	横須賀市馬堀町四丁目				地番	50番3			
出方尺	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6年11月6日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M88189

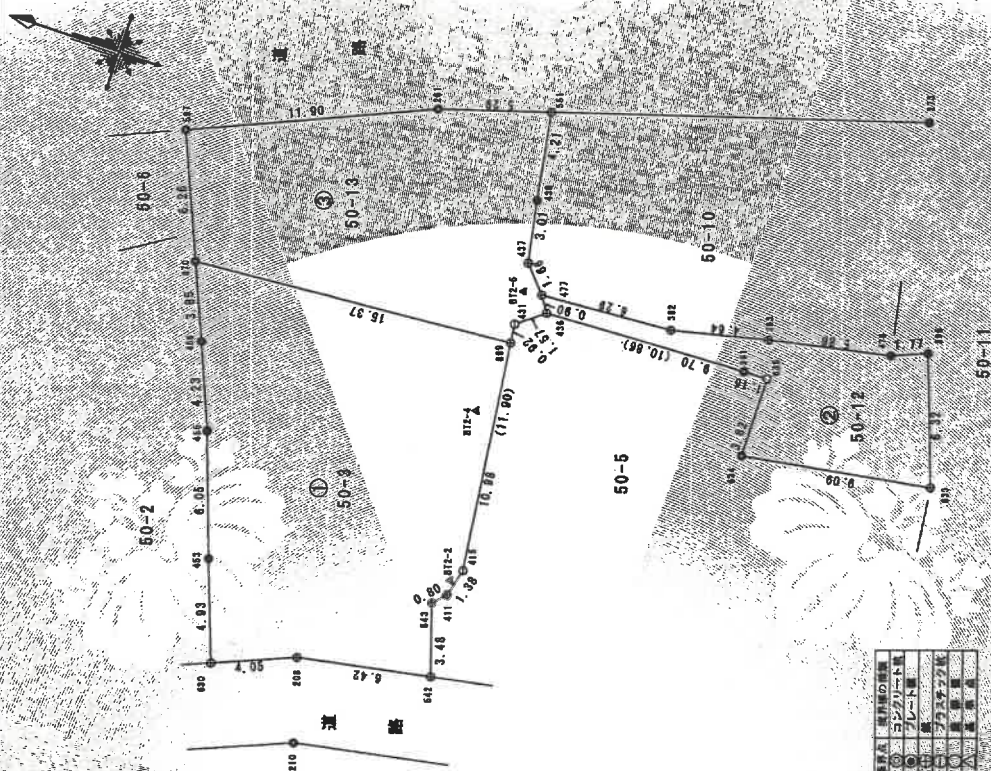
(1/1)

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理)
令和6年11月6日
さいたま地方方法務局
登記官

地積測量図

地番 50-3、-12、-13

土地の所在 横須賀市馬堀町四丁目



測量年月日 平成25年6月18日

縮尺 1/250

申請人

6月19日作成

作成者 土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

求積表

地番	① 50-1	② 50-2	③ 50-3	④ 50-5	⑤ 50-10	⑥ 50-11	⑦ 50-12	⑧ 50-13
NO	1	2	3	4	5	6	7	8
X	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
Y	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
X ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
Y ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
X ² - Y ²	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
合計	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
面積	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

地番	① 50-1	② 50-2	③ 50-3	④ 50-5	⑤ 50-10	⑥ 50-11	⑦ 50-12	⑧ 50-13
NO	1	2	3	4	5	6	7	8
X	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
Y	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
X ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
Y ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
X ² - Y ²	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
合計	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
面積	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

地番	① 50-1	② 50-2	③ 50-3	④ 50-5	⑤ 50-10	⑥ 50-11	⑦ 50-12	⑧ 50-13
NO	1	2	3	4	5	6	7	8
X	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
Y	-82469.408	-10164.229	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889	-10162.889
X ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
Y ²	6801440.000	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111	1033111.111
X ² - Y ²	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
合計	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
面積	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

引換点座標値

点名	X座標	Y座標
210	-82074.395	-10165.557
273	-82093.339	-10129.185
391	-82088.631	-10143.193
B12-2	-82078.908	-10165.931
B12-4	-82077.544	-10148.910
B12-5	-82077.807	-10142.861