

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 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 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 19 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 場 所	令和 8 年 4 月 9 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 3 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 27 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 8 年 2 月 12 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 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 7

地 目 宅地

地 積 2. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 8

地 目 宅地

地 積 1 6. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 2

地 目 宅地

地 積 7 9. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 3

地 目 山林

地 積 2 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 4

地 目 山林

地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 横須賀市小矢部四丁目 9 3 4 番地 8 2, 9 3 4 番地 5
7, 9 3 4 番地 5 8

家屋 番号 9 3 4 番 8 2

種 類 車庫・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 3 6 . 2 7 平方メートル

2 階 1 3 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 横須賀市小矢部四丁目 9 3 4 番地 8 2



物 件 目 録

家屋 番号 934番82の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.47平方メートル
2階 23.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6、7】

本件共有者A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 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 7

地 目 宅地

地 積 2. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 8

地 目 宅地

地 積 1 6. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 2

地 目 宅地

地 積 7 9. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 3

地 目 山林

地 積 2 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番84

地 目 山林

地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 横須賀市小矢部四丁目934番地82, 934番地57, 934番地58

家屋 番号 934番82

種 類 車庫・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 36.27平方メートル

2階 13.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 横須賀市小矢部四丁目934番地82



11

物 件 目 録

家屋 番号 934番82の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.47平方メートル
2階 23.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年10月15日受理
令和 7年10月29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 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 7

地 目 宅地

地 積 2. 49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 5 8

地 目 宅地

地 積 16. 18 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 2

地 目 宅地

地 積 79. 55 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 3

地 目 山林

地 積 25 平方メートル

(/ 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 9 3 4 番 8 4

地 目 山林

地 積 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 横須賀市小矢部四丁目 9 3 4 番地 8 2, 9 3 4 番地 5
7, 9 3 4 番地 5 8

家屋 番号 9 3 4 番 8 2

種 類 車庫・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 3 6 . 2 7 平方メートル
2 階 1 3 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 横須賀市小矢部四丁目 9 3 4 番地 8 2

家屋 番号 9 3 4 番 8 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 1 . 4 7 平方メートル
2 階 2 3 . 1 9 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市小矢部四丁目3番11号		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記物件6，7建物を共有し，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6		
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（ただし，「執行官の意見」参照） ☐ 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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫・居宅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

建 物		物件 7	
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	☒ 建物共有者 A ☐ 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 (共有者)	1 物件7建物には私が一人で住んでいます。物件6建物の2階部分(洋室)は物置代わりに使用しています。共有者Bは私の元妻で、2011年(平成23年)頃からここには住んでいません。 2 住宅ローンについては、私が支払っていましたが、私がこの建物を使用するについてBに家賃など支払っていません。 3 物件6建物と物件7建物は私が購入した時から今の形です。 4 物件6、7建物にソーラーパネルは設置していません。 5 物件7建物にロフト(屋根裏収納)があります。 6 近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 7 本件土地と南東側隣地との境界は擁壁の上の先にあるフェンスの辺りです。 8 下水道の配管が物件7建物の敷地外の道路側壁面を通過して隣地の道路側擁壁部分に沿って設置されているのではないかとのことですが、利用について使用料など支払っていません。 9 室内でたばこを吸います。 10 以前室内でペットを飼っていました。引っ掻き傷はあると思います。 (令和7年10月17日、同月24日聴取)
■ B (共有者)	1 本件建物には私は住んでいません。 2 住宅ローンについてはAが支払っていたのですが、最後の2ヶ月くらいは私が支払をしました。 3 本件土地建物について特に承知していることはありません。 (令和7年10月28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

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 添付の土地建物位置関係図及び写真のとおり、物件6建物と物件7建物は、底地部分が一部重複している。物件6建物の1階には駐車スペース部分と上部（物件6建物2階、物件7建物敷地）へ至る北東、南東、南西、北西、北東、南東の順に直線階段と踊り場で構成されている階段部分の一部とで構成されている。前記階段部分は一部天井が塞がれていない。物件6建物の屋根の上部を含んだ部分に物件7建物の敷地（建物底地を含む）が造られている。物件6建物の洋室と物件7建物は内部では繋がっておらず、物件6建物にある前記階段を使用して行き来する構造になっている。
- 3 2記載のとおりであり、物件6建物の1階部分については一部天井が塞がれていない構造となっている階段部分が存在する。そのためかどうかは不明であるが、登記上は2階建てとなっているが、課税上は1階建てとなっており、登記上の2階（居宅（洋室））部分のみが課税対象となっているものと思料される。評価人と協議の上、1階部分については、屋根がない箇所があるため建物と認められない可能性も残るものの、主たる駐車スペースの部分には天井があり、車庫としての機能を有しているものと認められることから、登記記録上の2階建てを採用し、前記のとおり報告する。
- 4 物件1～5の一団土地の南東側の擁壁上には立ち入る事が出来ず、擁壁上の境界付近は確認出来なかった。
- 5 関係人の陳述にあるとおり、物件7建物の洋室2部分に収納梯子を用いて出入りする屋根裏収納が存在する。同屋根裏収納は、元々あった屋根裏収納のスペースと隣接する屋根裏部分との間の壁を撤去して、スペースを広げているものと思料され、スペースを広げた部分は剥き出しの屋根裏で、現状のままでは最高地点の高さが高く、床面積に算入されるおそれもある。ただし、折り畳み式の屋根を用いた構造、前記撤去されたと思料される壁等を屋根裏部分に設置すれば、剥き出し部分の屋根裏は利用対象で無くなること、あくまで最高地点が高いだけで傾斜した屋根の形状に沿って造られており、補助的な物置場としての利用が想定されることなどから、本報告においては、床面積には算入しないこととした。
- 6 添付の写真のとおり、物件7建物の敷地部分の道路側壁面に下水管が設置されており、隣地に繋がって使用されている。
- 7 物件7建物の床面に球体を置くと概ね南側や南西側方向に転がる箇所があった。
- 8 評価人の調査によると、物件1～5の一団土地は、北西側で市道に接しており、現況も同じく北西側で公衆用道路に接している。
- 9 物件4、5土地は、登記記録上の地目：山林、課税上の地目：宅地であり、現況は、主に擁壁と擁壁上部の山林部分とを含んだ部分と思料されるが、物件1～5土地全体として本件建物の敷地部分を構成しているものと認め、評価人と協議の上、地目：宅地を採用した。

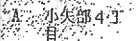
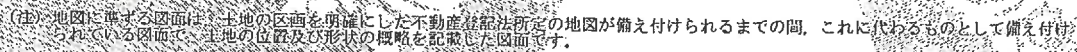
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月16日(木) 14:24-14:25	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10月17日(金) 11:02-11:16	目的物件所在地	共有者Aと面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年10月24日(金) 12:40-13:50	目的物件所在地	共有者A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7年10月27日(月) : -:	書面照会(郵送)	共有者Bへ賃貸借関係等照会
令和7年10月28日(火) 16:18-16:23	電話聴取	共有者Bから事情聴取
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 を立ち合わせ、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

(枚目)

1	934-55	Λ	934-70	934-73
2	934-69	=	934-72	



これは地図に準ずる図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

枚目)

令和7年8月13日
横浜地方広域圏庁（登記部）

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

526409

三斜求積表

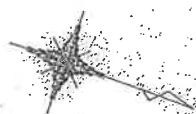
地番	NO.	辺長	高さ	面積
1	6.42	0.15	0.9630	
2	6.19	0.65	4.0235	
		面積	4.9865	
		地積	2.49325	
			2.49 ㎡	

地番	C 334-58			
NO.	底	辺	高	さ
1	4.76		1.20	倍
2	15.48		0.44	倍
3	10.74		0.67	倍
4	9.26		0.19	倍
5	9.07		1.20	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍
			面積	倍

地番	934-39	種	計	18.67445
公	331.40	地	積	312.7255
地		積		312.72

前 934-39 後 新同一 地積測量図

土地の所在 横須賀市小矢部4丁目



作成者

月 日 (日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年4月17日

526417

前 934-59 後 新同一 番
地 番 934 番 82 59 地 積 測 量
土地の所在 横浜市 小矢部 4 丁目

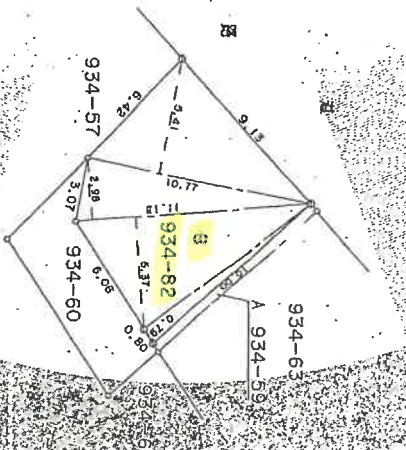
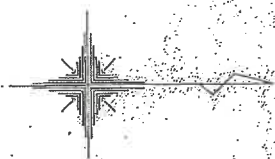
これは図面に記録されている内容を説明した図面である
令和7年8月13日 横浜地方裁判所 民事部 第10回

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三 和 求 積 表

地 番	934-82	底 辺	高 さ	底 面 積
NO.				
		10.77	5.41	58.2657
		11.13	2.98	33.1674
		11.13	5.37	59.7681
		10.00	0.79	7.9000
			底 面 積	159.1012
			地 積	79.55060
			地 積	79.55 m

地 番	934-59	底 辺	高 さ	底 面 積
NO.				
		84.09		79.55060
			地 積	4.53940
			地 積	4.53 m



(口 角 部)

作 製 者

月 (日 作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(目 加 粉)

(目 加 粉)

登記年月日：平成8年4月17日

526418

前 934-60 新 934-59
地 番 934 番 83 地 積 測
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目

令和7年8月13日

横須賀市地籍課地籍課

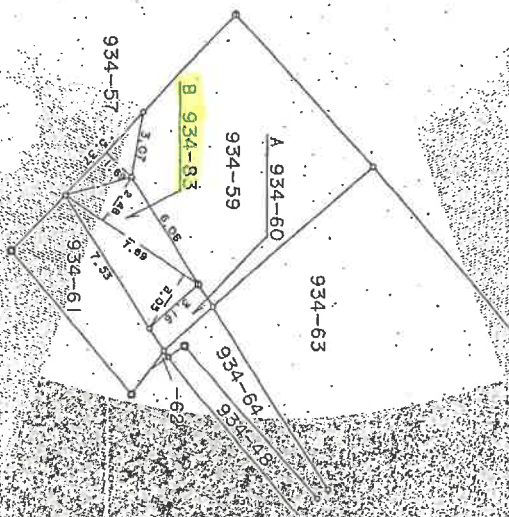
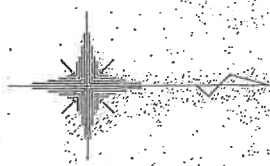
測量部

本図面は、A2判をA4判に縮小したもので

三 角 丈 量 表

地 番	934-83	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.				
		5.37	1.69	9.0753
		7.69	2.48	19.0712
		7.69	3.03	23.4645
			倍 面 積	51.6010
			地 積	25.80050
			地 積	25.80

残地番	934-60	残地番	934-59	倍 面 積
△ 残	29.75	残地	3.94	3.94
		地 積	3.94	3.94



(面積単位)

作製者

年月(日作製)

申請人

縮尺 1/250

(百加)

登記年月日：平成3年4月17日

令和7年8月13日
被添付土地の登記簿記載内容と一致する

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

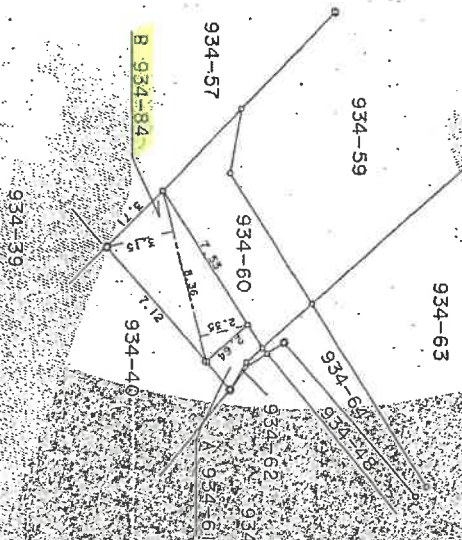
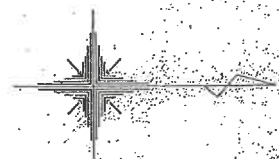
526419

前 934-61 934-84-58
地 番 934 番 84
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目
地積測量

三 測量概要

地番	934-84	面	積
NO.	8-35	2.35	19.6460
	8-36	3.15	26.3360
		面	積
		22.9900	45.9800
		地	積
		22.99	㎡

残地番	934-61	面	積
公	26.57	残	計
		地	積
		3.58	㎡



作製者

年 月 日 (制作日)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成18年4月14日

233887

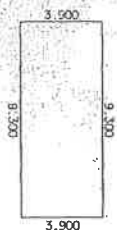
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 934-82

建築物の所在 横須賀市小太郎四丁目934番地82・934番地57・934番地58

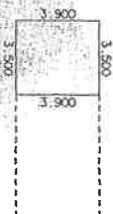
1階



求積表

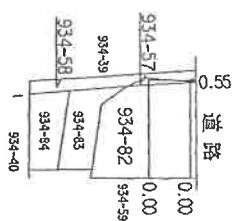
9.300 X 3.900 = 36.270000
合 計 36.270000
床面積 36.27 m²

2階



求積表

3.500 X 3.900 = 13.650000
合 計 13.650000
床面積 13.65 m²



作成者

日作成 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成34年4月15日

令和7年8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。
横浜地方支務局は関係ない。

登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

233889

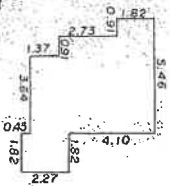
各階平面図

家屋番号
934-82-2
建築物の所在
横浜市小矢部

934-82

物 図 面
階 平 面 図

1 F



計算表

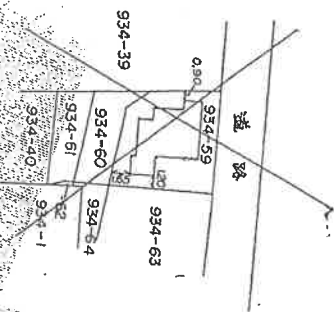
1.82	X	0.91	=	1.6562
4.55	X	0.91	=	4.1405
5.92	X	3.64	=	21.5488
2.27	X	1.82	=	4.1314
床 合 面 積				31.4769

2 F



計算表

2.73	X	0.91	=	2.4843
4.10	X	3.64	=	14.9240
3.18	X	1.82	=	5.7876
床 合 面 積				23.1959



平成2.17, 所在変更

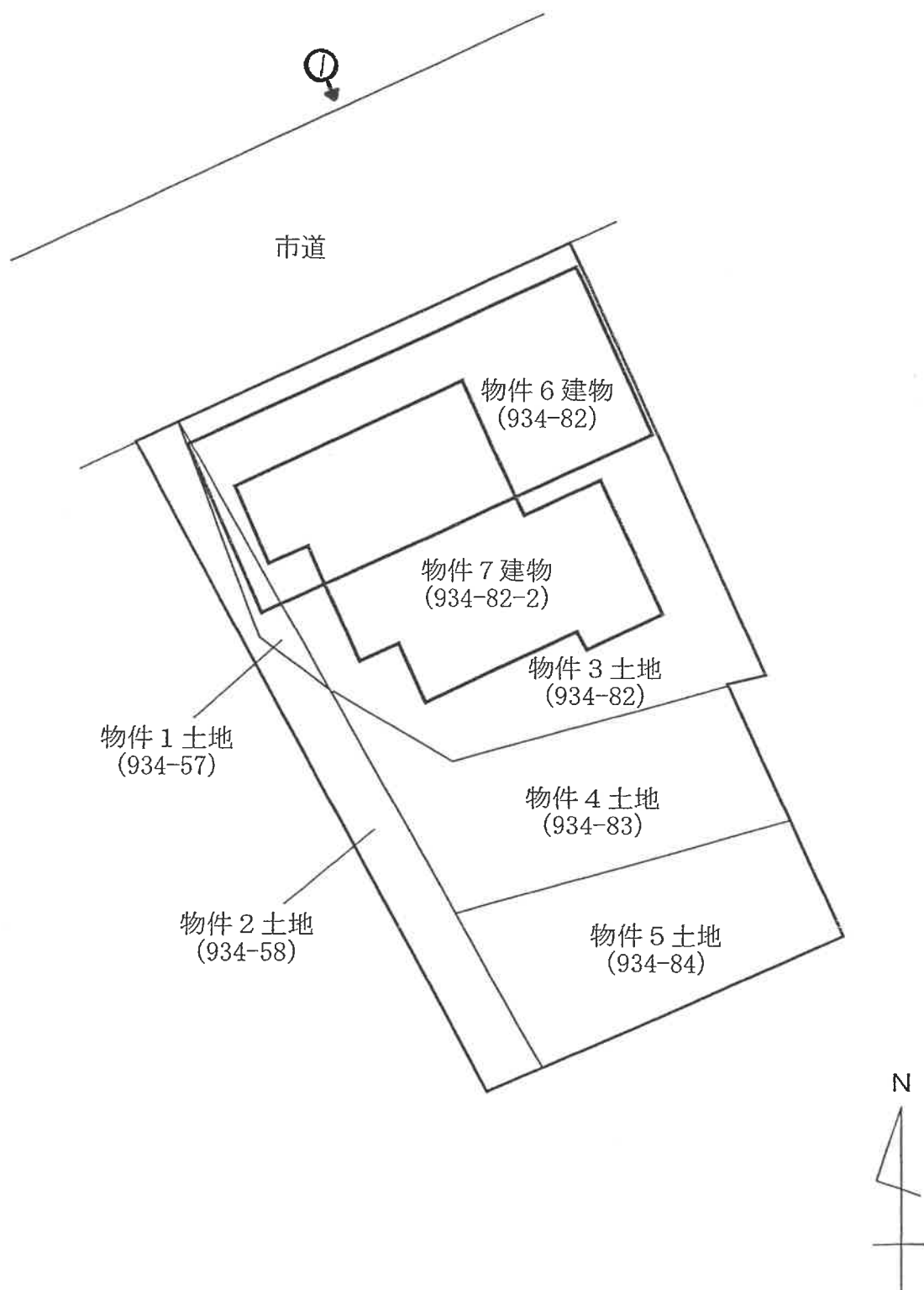
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図
←○は写真撮影位置・方向

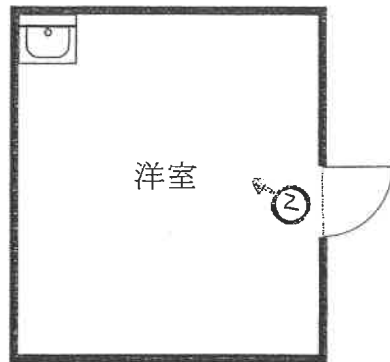


物件 6 (家屋番号984番82)

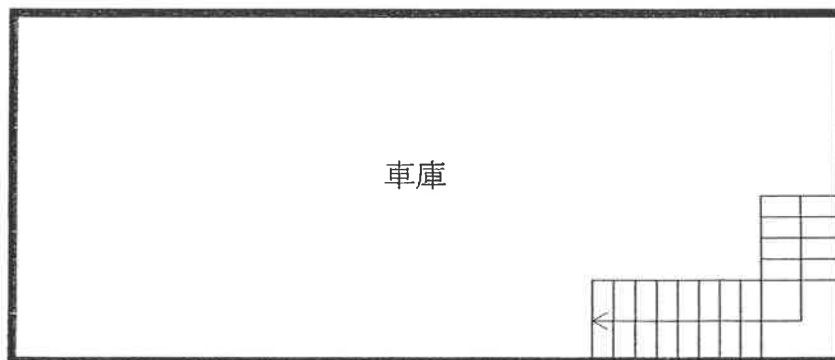
間 取 図

○は写真撮影位置・方向

2 階



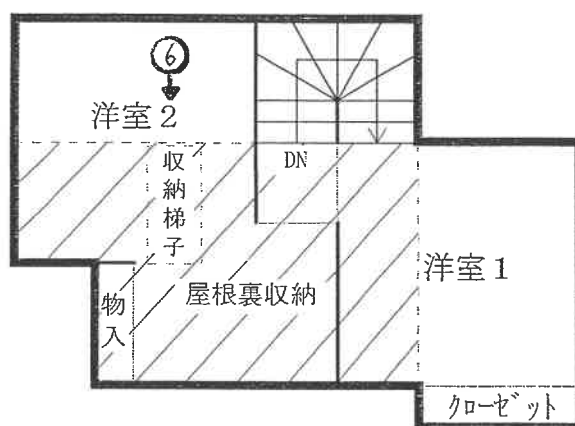
1 階



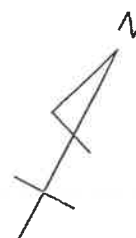
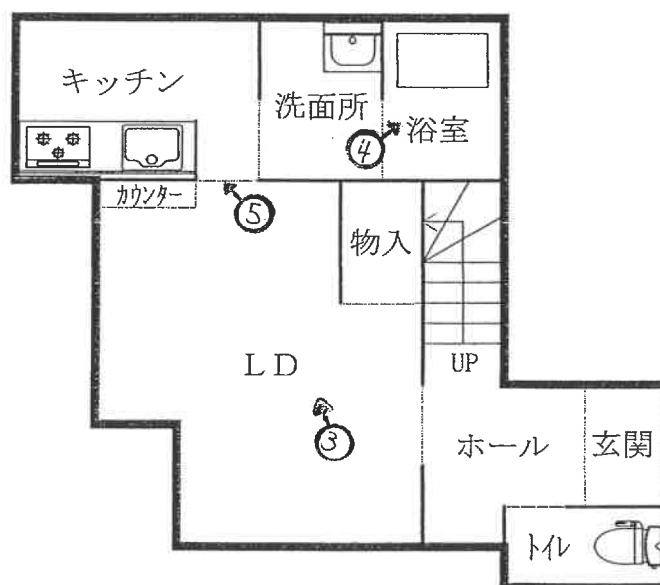
物件 7 (家屋番号934番82の2) 間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

2階



1階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年(ケ)第 58 号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年12月 1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4,840,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金20,000円
物 件 2 (土地)	金150,000円
物 件 3 (土地)	金750,000円
物 件 4 (土地)	金240,000円
物 件 5 (土地)	金200,000円
物 件 6 (建物)	金1,860,000円
物 件 7 (建物)	金1,620,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～5の内訳価格は物件6・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・7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		
3		
4		地目 宅地
5		地目 宅地
6		住居表示 小矢部4-3-11
7		住居表示 小矢部4-3-11
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 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番57

地 目 宅地

地 積 2.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番58

地 目 宅地

地 積 16.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番82

地 目 宅地

地 積 79.55平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番83

地 目 山林

地 積 25平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横須賀市小矢部四丁目

地 番 934番84

地 目 山林

地 積 22平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 横須賀市小矢部四丁目934番地82, 934番地57, 934番地58

家屋 番号 934番82

種 類 車庫・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 36.27平方メートル
2階 13.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 横須賀市小矢部四丁目934番地82

家屋 番号 934番82の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.47平方メートル
2階 23.19平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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1～5）

位 置 ・ 交 通	JR横須賀線「衣笠」駅の南方約1.2km（道路距離）、 「衣笠山公園」バス停徒歩約4分	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ谷あいの住宅地域	
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 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） 衣笠大楠山近郊緑地保全区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	145.22㎡（登記面積） 概ね長方形 間口約10.3m 奥行約15.5m 北西向き傾斜の地勢にあり、本件土地の南 東側は南東側が高い擁壁を含む崖地となっ ている。
接面道路の状況	北西側で幅員約4.5m市道（建築基準法第42条第1項）に等高 に約10.3m接面する。	
土地の利用状況等	物件6・7建物の敷地として利用されている。 各建物は、附属資料配置図のとおり一部上下に重なって配置 されており、敷地は一部重複している。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパン） あり
特 記 事 項	◇本件土地の南東側の擁壁上には立ち入ることができず、土 地の境界は確認できなかった。 ◇道路側壁面に下水管が設置されており、隣地に繋がって使 用されている。	

	◇物件 7 建物の建築計画概要書によれば、本件土地の5筆全体が建物の敷地とされていることから、物件 4 ・ 5 土地の地目は課税地目である宅地とした。 ◇基準容積率：約180%
--	--

2. 建物の概況及び利用状況
(物件6)

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	平成元年12月27日 (完了検査)
	経 過 年 数	平成4年月日不詳変更、増築(登記記載)
	経済的残存耐用年数	約36年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付け
	内 壁	ビニールクロス貼
	天 井	ビニールクロス貼
	床	フローリング
	設 備	洗面台
床面積 (現況)	1階 : 36.27㎡、2階 : 13.65㎡、延べ : 49.92㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	車庫・居宅
	間 取 り	ワンルーム(居宅部分) (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10月24日内部立入調査。 建物共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	◇物件6建物と物件7建物の間の移動は、物件6建物と一体化している階段、踊り場を利用している。 ◇課税対象は2階の居宅部分のみとなっている。1階の車庫部分は開口部が大きい構造であることから課税上は家屋とみなされず、課税対象から外れているものと思料される。	

(物件7)

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年3月3日新築（登記記載） 約35年 0
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：31.47㎡、2階：23.19㎡、延べ：54.66㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK（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10月24日内部立入調査。 建物共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	◇屋根裏収納は、元々あった屋根裏収納のスペースと隣接する屋根裏部分との間の壁を撤去して、スペースを広げているものと思料される。スペースを広げた部分は剥き出しの屋根裏で、現状のままでは最高地点の高さが高く、床面積に算入されるおそれがある。ただし、物件7建物は完了検査を経ており、撤去された部分を復元することにより問題が解消されるものと考えられることから、本評価においては、屋根裏収納の部分は床面積に算入しないこととした。 ◇床面に球体を置くと、概ね南側や南西側方向に転がる箇所があった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（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	99,000	43 100	42,600	×2.49	×0.9	= 100,000
2	99,000	43 100	42,600	×16.18	×0.9	= 620,000
3	99,000	43 100	42,600	×79.55	×0.9	= 3,050,000
4	99,000	43 100	42,600	×25	×0.9	= 960,000
5	99,000	43 100	42,600	×22	×0.9	= 840,000

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－44

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 104,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.9}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 99,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地勢等による総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を建物の状況等を勘案して10%と判定した。

② 物件 6 (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)
6	130,000	× 49.92	× 0.18	= 1,170,000

現価率

- ・ 経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.1) \\ = 0.18$$

③ 物件 7 (建物)

目的建物は築後約 35 年を経過しており、経済的耐用年数を了していると判断されることから、再調達原価の 2% (残価率) をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残価率	建 物 価 格 (円)
7	170,000	× 54.66	× 0.02	= 190,000

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 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	100,000	×	0.65	法定地上権	= 70,000
2	620,000	×	0.65	法定地上権	= 400,000
3	3,050,000	×	0.65	法定地上権	= 1,980,000
4	960,000	×	0.65	法定地上権	= 620,000
5	840,000	×	0.65	法定地上権	= 550,000

(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 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	100,000	－ 70,000		× 1.0	× 0.7		= 20,000
2	620,000	－ 400,000		× 1.0	× 0.7		= 150,000
3	3,050,000	－ 1,980,000		× 1.0	× 0.7		= 750,000
4	960,000	－ 620,000		× 1.0	× 0.7		= 240,000
5	840,000	－ 550,000		× 1.0	× 0.7		= 200,000
6	1,170,000	＋ 1,490,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,860,000
7	190,000	＋ 2,130,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,620,000
一括価格（合計）							= 4,840,000

土地利用権等価格の控除及び加算：物件6・7へ加算する土地利用権等価格の配分は、各建築計画概要書に記載された下記の敷地面積の割合によった。

物件6…102.577 m² 物件7…146.94 m²

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. 地価公示価格 横須賀－44

所 在：横須賀市小矢部4丁目923番14 「小矢部4-16-3」

価 格：104,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「衣笠」駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側4.5m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：一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 107,700円

物件2 899,800円

物件3 4,915,700円

物件4 1,544,800円

物件5 1,359,400円

物件6 468,100円

物件7 753,600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）

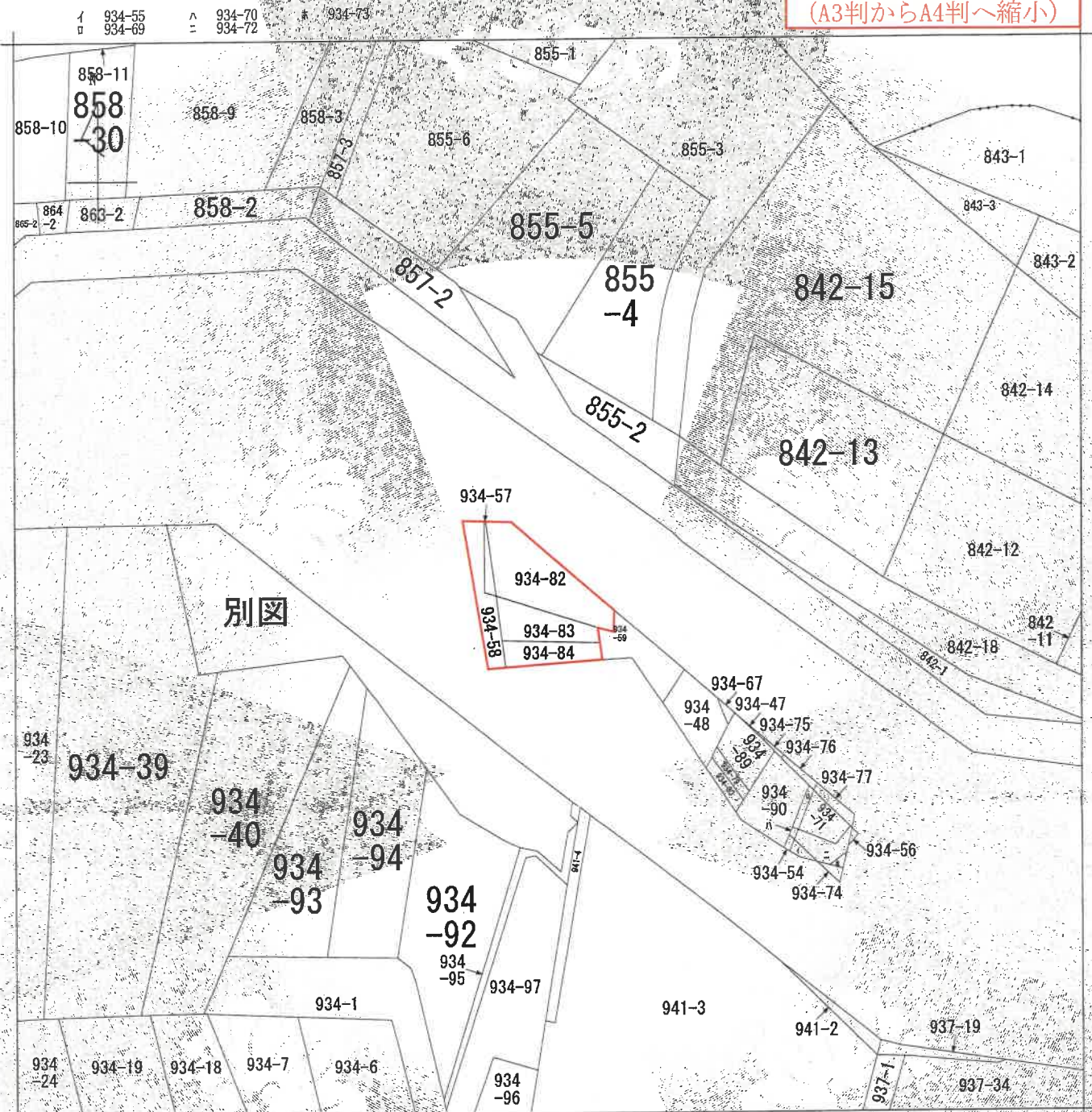
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

配置図

間取図

以 上

公図写
(A3判からA4判へ縮小)



別図

(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	横須賀市小矢部四丁目				地 番	934番82		
出 力 縮 小 率	1/300	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。

令和7年8月13日
横浜地方方法務局横須賀支局
登記官

地図整理番号：M20630
(1/1)

登記年月日：平成2年2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8月13日 横浜地方方法務局横須賀支局 登記官

526409

前 934-39 後・新同一簿

地 積 測 量

地 番 934-57
934-58, -39

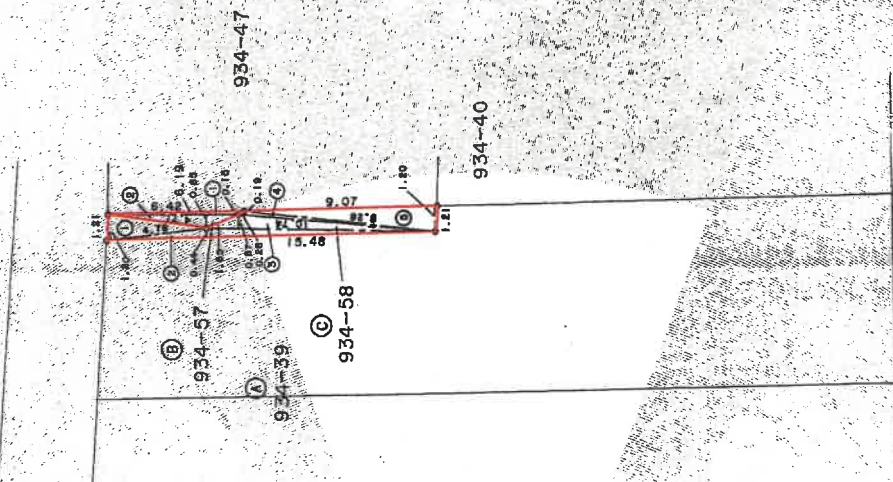
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目

三 斜 求 積 表

地番 B 934-57			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	6.42	0.15	0.9630
2	6.19	0.55	4.0235
		積 算 積	4.9865
		積 算 積	2.49325
		地 積	2.49 m ²

地番 C 934-58			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	4.78	1.20	5.7120
2	15.48	0.44	6.8112
3	10.74	0.87	7.1958
4	9.26	0.19	1.7594
5	9.07	1.20	10.8840
		積 算 積	32.3624
		積 算 積	16.18120
		地 積	16.18 m ²

地番 934-39			
公 積	底 辺	高 さ	積 算 積
	33.40		16.67445
		積 算 積	312.72555
		地 積	312.72 m ²



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日積算)

作製者

年 月 日 (日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成3年4月17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8月13日 横浜地方裁判所横須賀支部 登記官

前 93A-59 後 新同一

地積測量

地番 934 番 82, 59

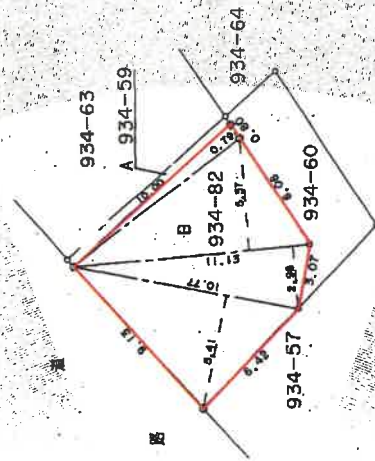
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目

526417

三斜求積表

地番 NO.	934-82	辺 長	高さ	底面 積
		10.77	5.41	58.2657
		11.13	2.98	33.1674
		11.13	5.37	59.7681
		10.00	0.79	7.9000
			倍面積	159.1012
			底面積	79.55080
			地積	79.55 m

地番 公簿	934-59	地積	地積
	84.09	79.55080	4.33940
		地積	4.53 m



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日積算)

作製者

4月/3日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M20631

登記年月日：平成30年4月17日

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。
令和7年8月13日 横濱地方法務局横須賀支局

登記官

地図整理番号：M20632

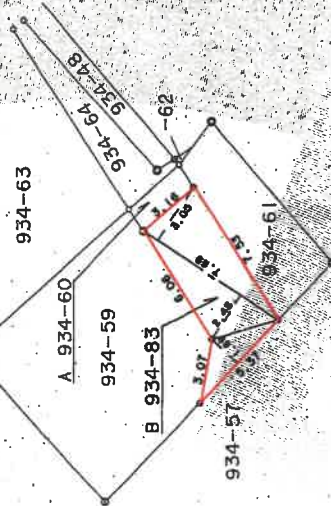
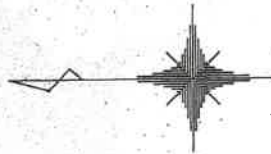
526418

前 934-60後新町 新 934-83, -59
地 番 934 番 83
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目

三斜求積表

地番	934-83
NO.	NO.
底辺	高さ
5.37	1.69
7.69	2.48
7.69	3.03
	底面積
	51.6010
	地積
	25.80050
	25.80 m

地番	934-60
NO.	NO.
底辺	高さ
29.75	25.80050
	底面積
	3.94950
	地積
	3.94 m



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(目録表)

縮尺 1/250

申請人

年 月 日 (作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成3年4月17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8月13日 横浜地方法務局横須賀支局

登記官

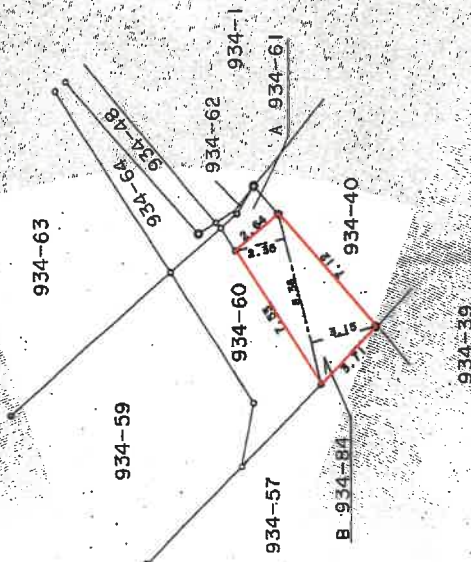
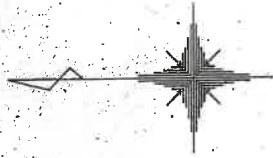
526419

前 934-61 新 934-84-59 地積測量
地番 934番84
土地の所在 横須賀市小矢部4丁目

三斜求積表

934-84			
地番 NO.	底 辺	高さ	積 算
	8.36	2.35	19.6460
	8.36	3.19	26.3340
		積算	45.9800
		地積	22.99000
		地積	22.99 m

934-61			
地番 公	底 辺	高さ	積 算
	26.57		22.99000
		残地	3.58000
		地積	3.58 m



地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

(日調通9)

(日調通)

作製者

年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成18年4月14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8月13日 横浜地方気象局横浜支局

登記号

233887

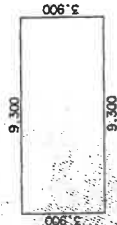
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 934-82

建物の所在 横浜須賀町小矢部四丁目934番地82、934番地57、934番地58

1階

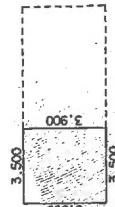


求積表

9.300 × 3.900 = 36.270000

合計 36.270000
床面積 36.27 m²

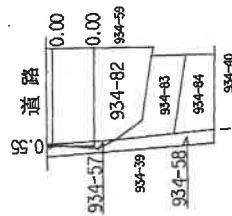
2階



求積表

3.500 × 3.900 = 13.650000

合計 13.650000
床面積 13.65 m²



平成18年4月14日登記

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

作成者

18年3月1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成3年4月15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8月13日 横浜地方事務局横須賀支局

横浜地方法務局横須賀支局

登記官

建物図面写・各階平面図写
(A3判からA4判へ縮小)

物圖階平圖

934-82-2

家屋番号 934番5902

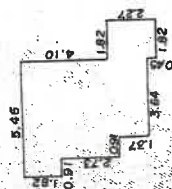
横須賀市小矢部
建物の所在

934-82

各階平面圖

233889

二



表算十

1.82	X	0.91	=	1.65	62
4.55	X	0.91	=	4.14	05
5.92	X	3.64	=	21.54	88
2.27	X	1.82	=	4.13	14
計合床				31.47	69
面積				31.47	M ²

2F



聚寶

27.3	X	0.91	=	2.4843
41.0	X	3.64	=	149240
3.18	X	1.82	=	57876
計				231959
合味麵糠				2319M ²

平 18.2.17 所在变更

(田原亮12)

(日加納)

作者

人 諸 申

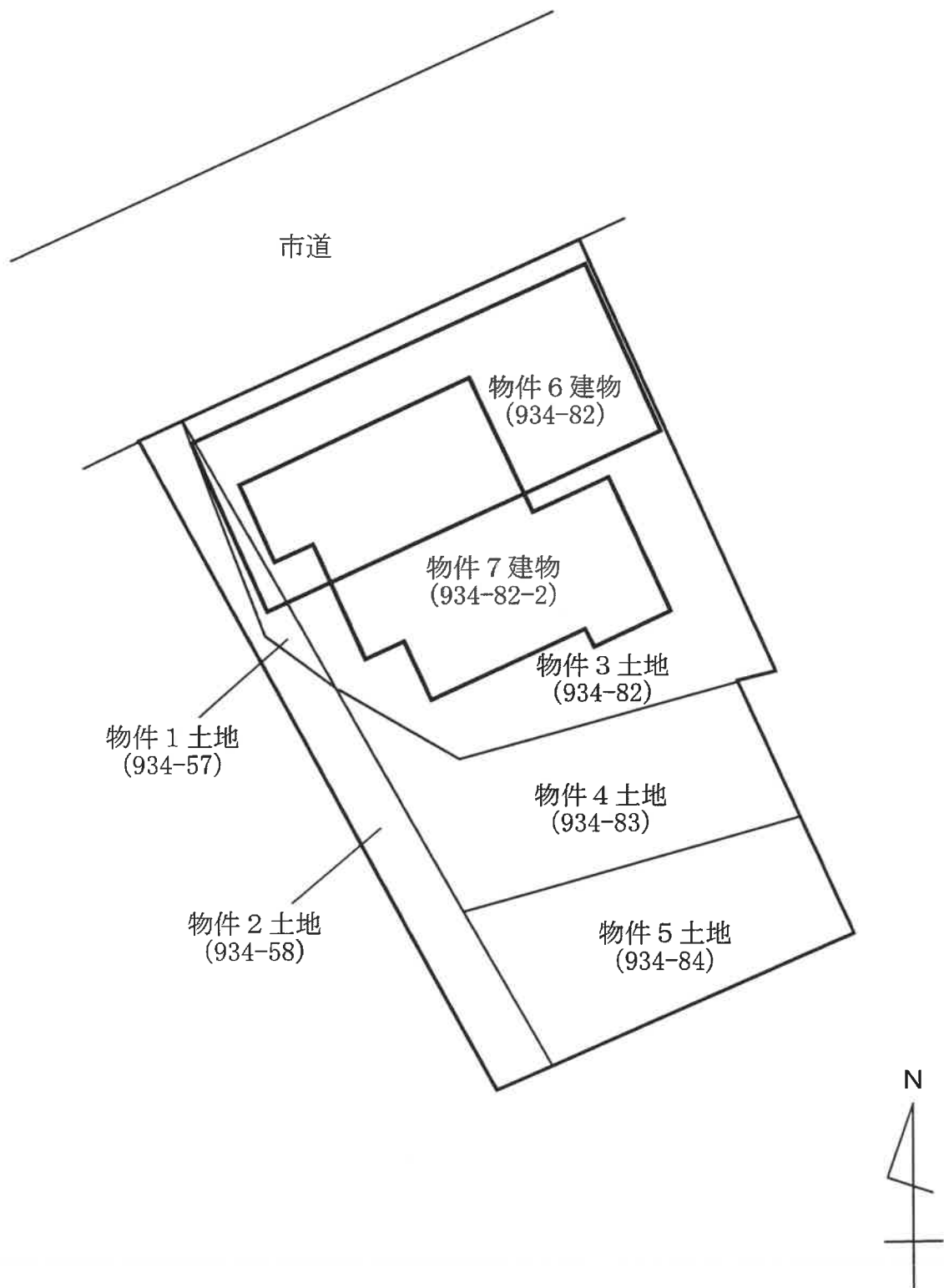
縮尺 $\frac{1}{250}$

1/500

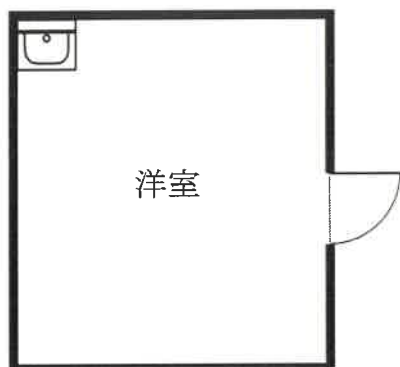
日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

地区整理番号: M20633

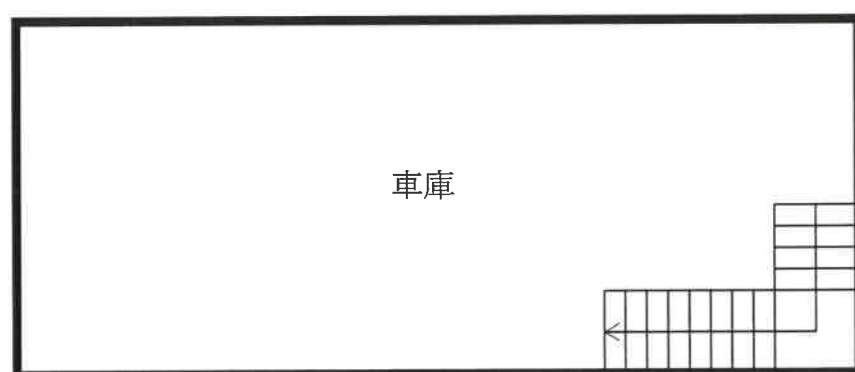
配置図



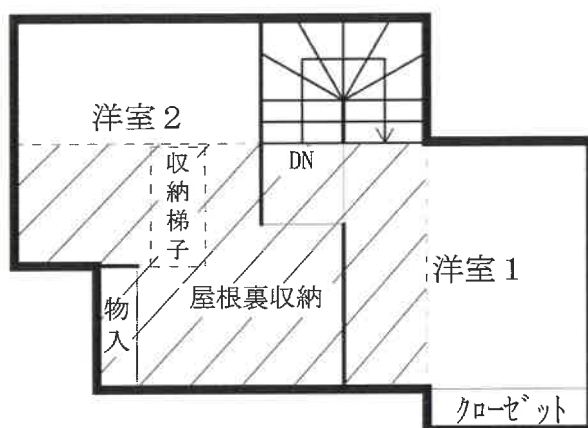
2 階



1 階



2 階



1 階

