

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 西 口 晶 水

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	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 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。	

物 件 目 録

1 所 在 横須賀市ハイランド二丁目

地 番 1 5 6 7 番 4 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5. 4 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 横須賀市ハイランド二丁目1 5 6 7 番地4 1

家屋 番号 1 5 6 7 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 5 1. 7 5 平方メートル
2階 5 0. 9 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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, 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】

本件共有者A及びB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 横須賀市ハイランド二丁目

地 番 1 5 6 7 番 4 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 横須賀市ハイランド二丁目1 5 6 7 番地4 1

家屋 番号 1 5 6 7 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 5 1 . 7 5 平方メートル

2階 5 0 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和 7年(ケ)第 53号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年10月31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二丁目

地 番 1 5 6 7 番 4 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 横須賀市ハイランド二丁目1 5 6 7 番地4 1

家屋 番号 1 5 6 7 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 5 1 . 7 5 平方メートル
2階 5 0 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県横須賀市ハイランド二丁目39番5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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、前記及び添付の図面等、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果、一部動産類が置かれているものの、生活の実体はなく、第三者の占有の徴表が認められなかったため前記のとおり、共有者らが占有しているものと認めた。
- 3 本件土地が南側で接する地番1567番51の土地は、登記記録上、地目：公衆用道路、所有者：横須賀市であり、現況も公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

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2日(木) 9:27-9:28	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2日(木) 13:42-13:53	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10月20日(月) 15:15-15:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年10月31日(金) 13:32-13:55	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。

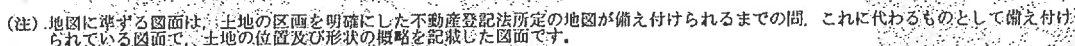
☒ 令和 7年10月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 1560-42 ハ 1567-8 ホ 1526-187 ト 1567-70
ロ 1567-77 ニ 1142-6 ヘ 1567-69



(5 枚目)

登記年月日：昭和47年9月12日

579842

前/567

新

1569-3~-37, 1131-35-1

地

積

測

量

図

土地新地図

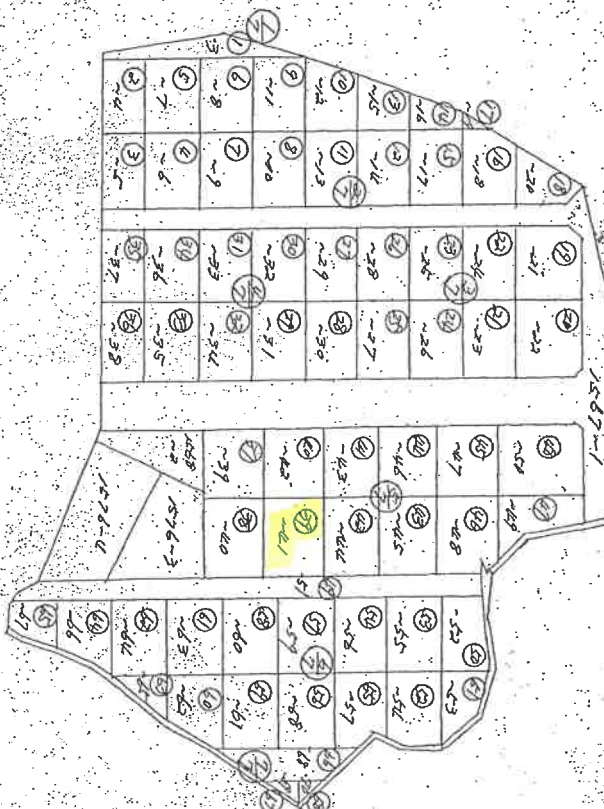
土地の所在

1567-1-5~90
磯須賀市栗木字半田

049121目

新 松 田

昭和47年8月20日
作製者
昭和47年8月20日
作製者



縮尺 1/1000

(京東土地家屋調査士会印)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年8月12日
東京地務局
(横浜地方支務局横浜支局管轄)
これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

登記簿

地図整理番号：M91261

(1/10)

12
9
47

(校印)

登記年月日：昭和47年9月12日

579647 579647

地番 1567-1 3 ~ 70

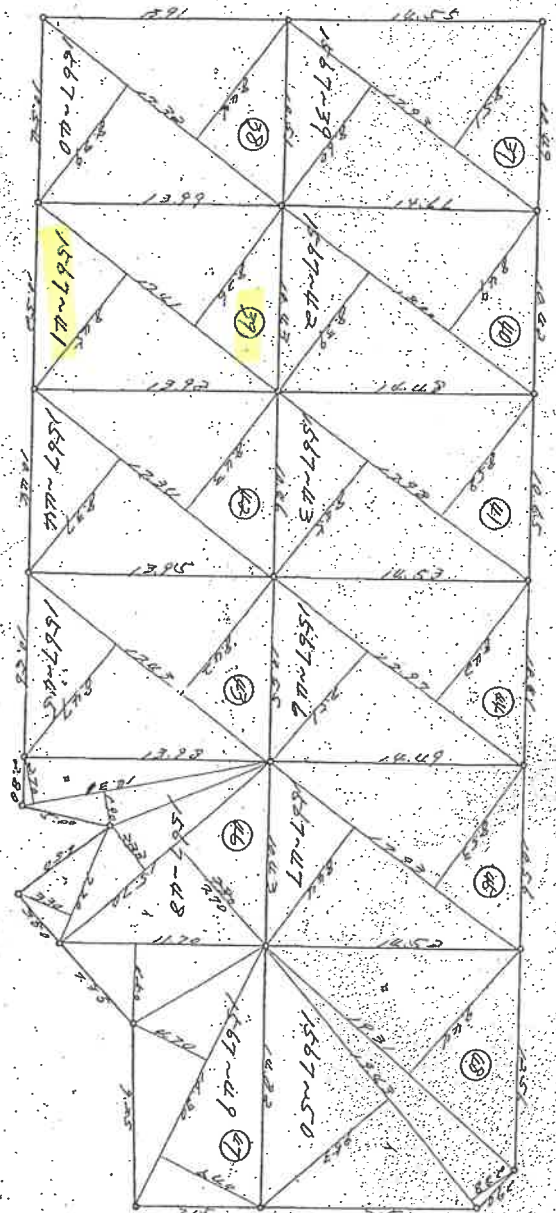
地積測量図

土地の所在 千葉県市川市北芝半田

ハラン2丁目

令和7年8月13日
東京地方法務局横須賀支庁事務部
登記部

これは図面に記録されている内容を確認した上で作成したものである。



米積数

地番	面積	積数	平方尺
1567-39	12.93	2.60	306.2822
1567-40	12.52	2.59	301.6951
1567-41	12.41	2.45	291.6951
1567-42	12.41	2.45	291.6951
1567-43	12.41	2.45	291.6951
1567-44	12.41	2.45	291.6951
1567-45	12.41	2.45	291.6951
1567-46	12.41	2.45	291.6951
1567-47	12.41	2.45	291.6951
1567-48	12.41	2.45	291.6951

地番	面積	積数	平方尺
1567-49	12.41	2.45	291.6951
1567-50	12.41	2.45	291.6951
1567-51	12.41	2.45	291.6951
1567-52	12.41	2.45	291.6951
1567-53	12.41	2.45	291.6951
1567-54	12.41	2.45	291.6951
1567-55	12.41	2.45	291.6951
1567-56	12.41	2.45	291.6951
1567-57	12.41	2.45	291.6951
1567-58	12.41	2.45	291.6951

縮尺 1/300

(京東土地家屋調査士会印)

昭和47年9月20日
製作者
製作年月日

登記年月日：令和6年1月29日

各階平面図

家屋番号 1567番41

建物図面

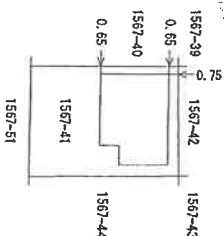
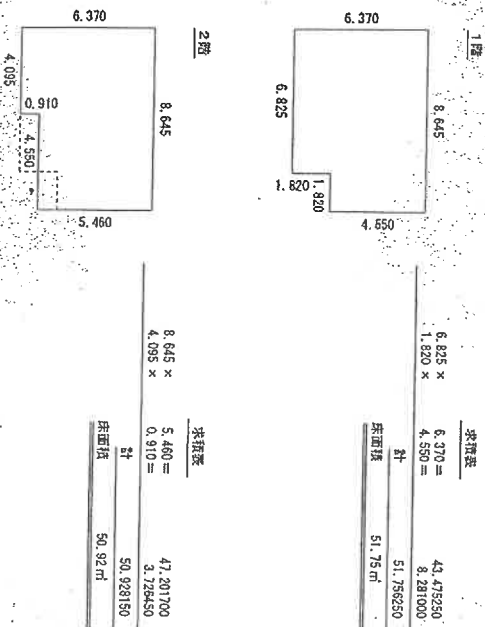
建物の所在 横浜賀市ハイランドニ丁目1567番地41

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。

令和7年8月13日 東京法務局
(横浜地方支務局横須賀支庁管理課)

登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



作成者

縮尺 1/250

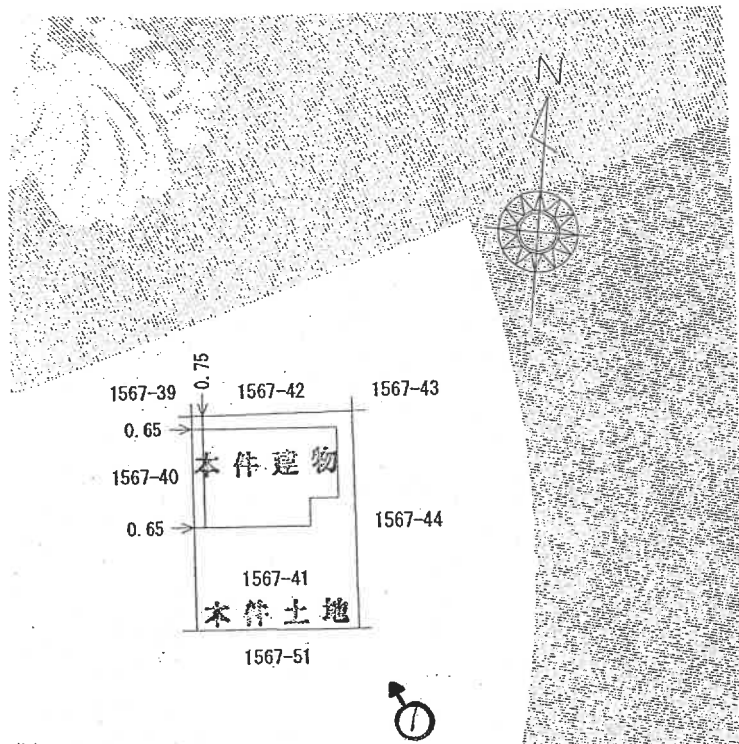
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M91262

写真撮影方向図

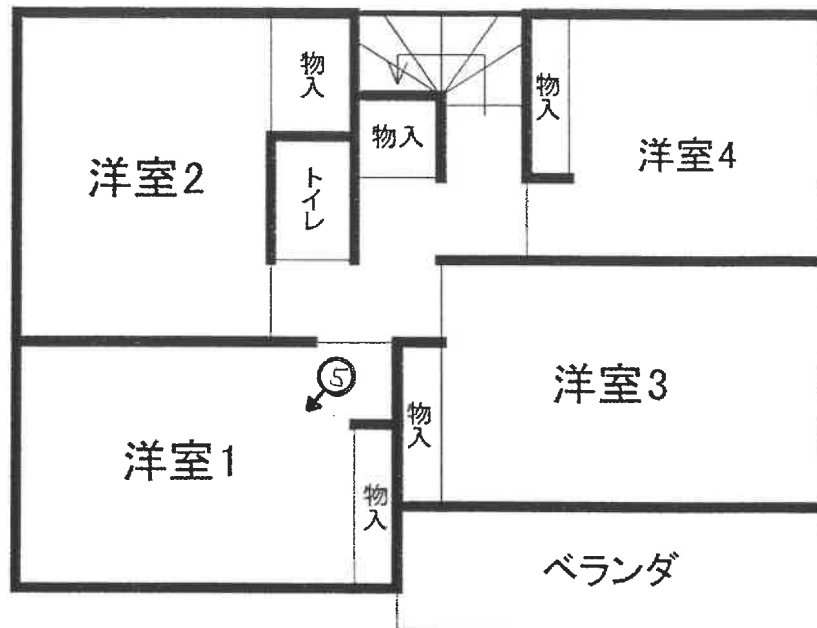
←○は写真撮影位置・方向



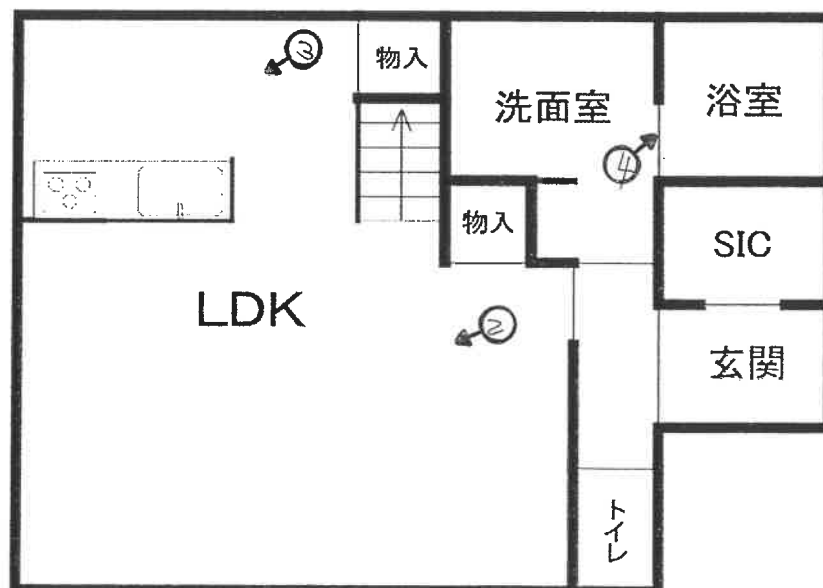
○は写真撮影位置・方向

間取図

2階



1階





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第53号
令和7年10月31日現地調査
令和7年11月11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 20,180,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,390,000 円
物 件 2（建物）	金 16,790,000 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2-39-5
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二丁目

地 番 1 5 6 7 番 4 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1

2 所 在 横須賀市ハイランド二丁目 1 5 6 7 番地 4 1

家屋 番号 1 5 6 7 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 7 5 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 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）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「Y R P 野比」駅の北方約1.5km（道路距離）にバス停「自治会館前」徒歩約4分に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	立地適正化計画 その他の規制	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	145.46㎡
	形 状	長方形
	間 口・奥 行	間口約10.5m、奥行約13.9m
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	南側で幅員約4m市道（建築基準法42条1項）に約10.5m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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・地理院地図によると本件土地の南側を推定活断層（位置不明確）が通っている。	

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	令和5年10月26日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	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：51.75㎡ 2階：50.92㎡ 延べ102.67㎡	
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10月31日内部立入調査。 共有者らが住居として占有している。	
特 記 事 項	・設備については動作確認していないため機能するかは不明。	

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	100,000	$\frac{100}{100}$	100,000	× 145.46	× 0.95	= 13,820,000

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）－6

標準化

地価公示価格等 時点修正 補 正 地域格差 標準画地価格

$$104,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 100,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：令和7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

◇建付減価：5%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	× 102.67	× 0.86	= 15,010,000

現価率

- ・ 経過年数3年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率5%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.05) = 0.86$$

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	13,820,000	×	0.65 法定地上権	=8,980,000

(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	13,820,000	－8,980,000		× 1.0	× 0.7		= 3,390,000
2	15,010,000	＋8,980,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 16,790,000
一括価格（合計）							20,180,000

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. 地価調査 横須賀（県）-6

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：京急線「京急久里浜」駅2.1km

価 格 時 点：令和7年7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 9,847,600円

物件2 9,633,200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



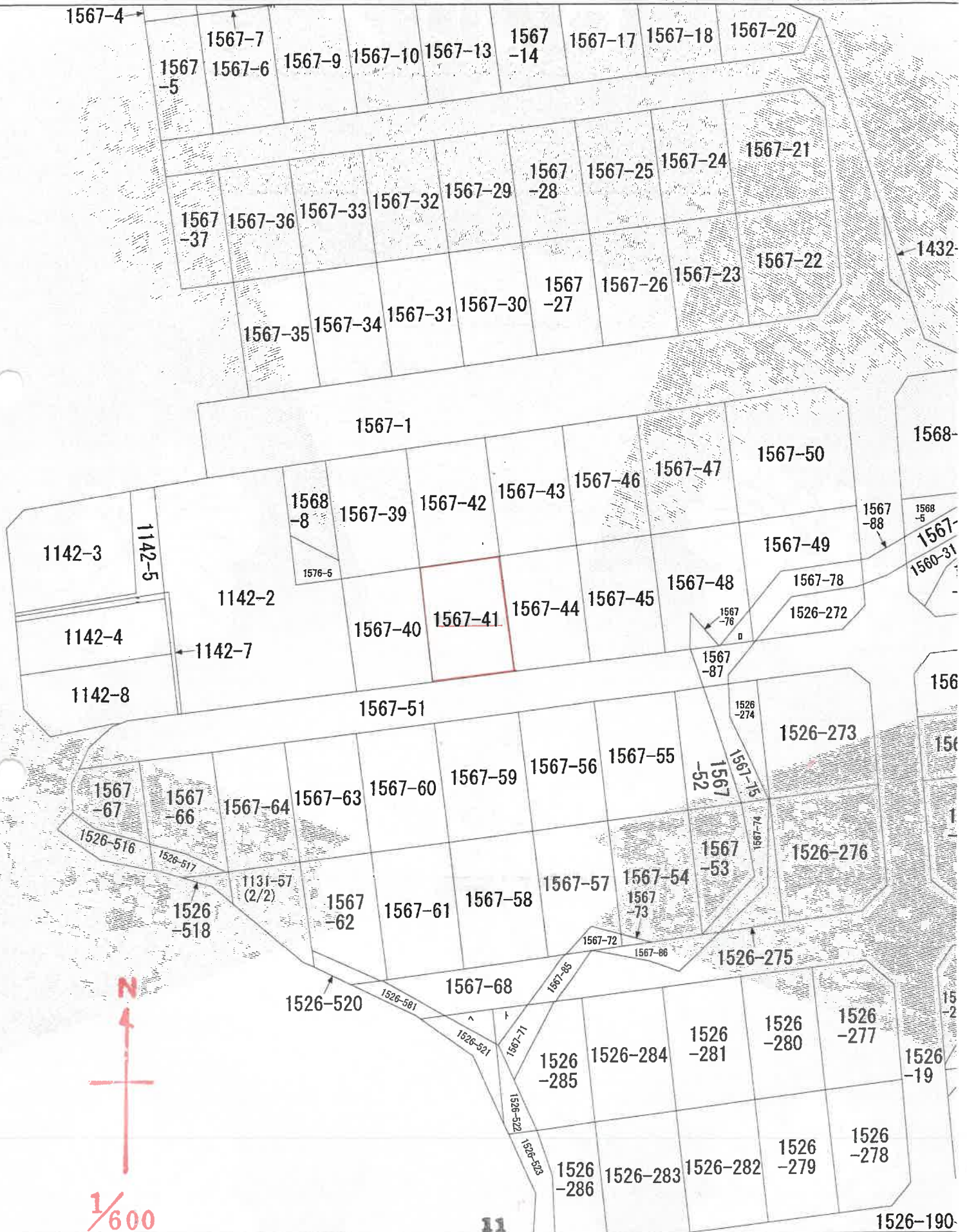
公図写

560-42
567-77

ハ 1567-8
ニ 1142-6

ホ 1526-187
ヘ 1567-69

ト 1567-70



579647

地番 1567-1 3 -70
1567-2 3 -70

地積測量図

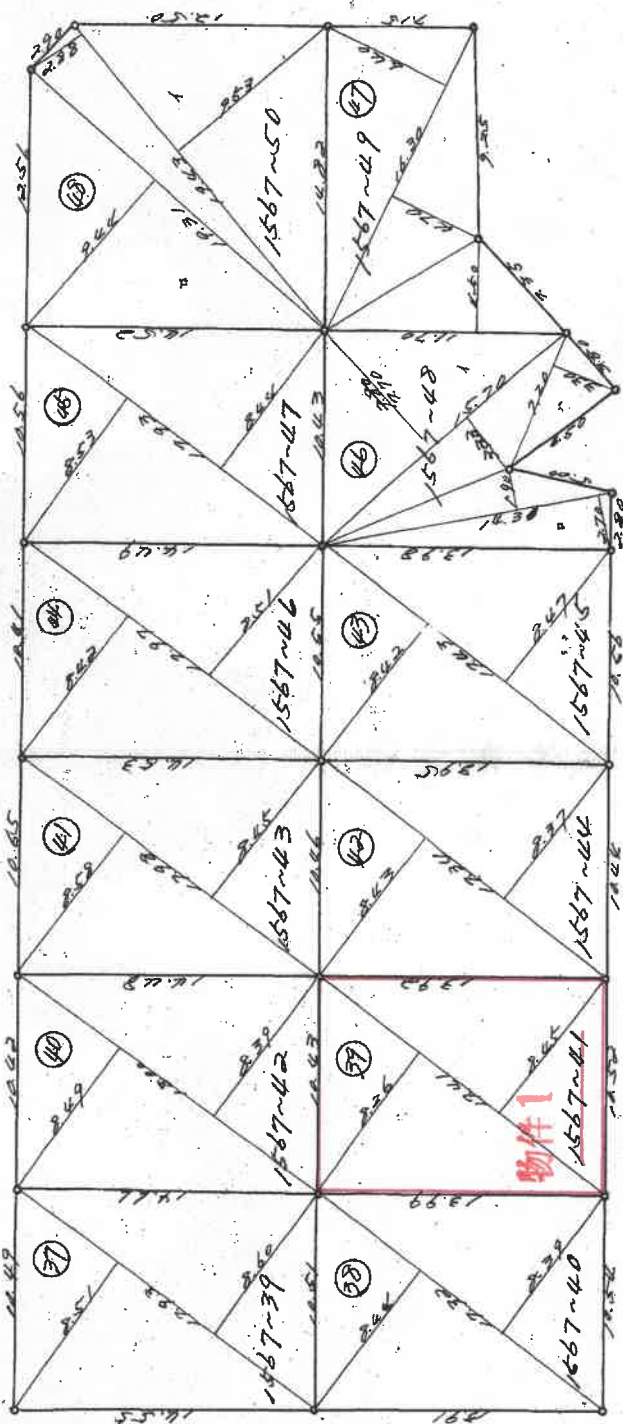
土地の所在 横須賀市野比字半の田

ハイランド2丁目

昭和47年8月20日
製作年月日

製作者

4/5
6/9



求積表

区画番号	底辺	高さ	面積	積算
1567-39	17.93	8.60	154.18	154.18
1567-40	17.32	8.39	145.31	299.49
1567-41	17.41	8.45	147.49	446.98
1567-42	18.00	8.39	151.02	598.00
1567-43	17.98	8.45	151.02	749.02
1567-44	17.34	8.37	144.74	893.76
1567-45	17.43	8.47	147.96	1041.72
1567-46	17.97	8.51	152.16	1193.88
1567-47	17.93	8.44	151.36	1345.24

区画番号	底辺	高さ	面積	積算
1567-48	15.70	7.70	121.01	1466.25
1567-49	14.31	1.90	27.19	1493.44
1567-50	7.20	3.30	23.76	1517.20
合計	16.30	6.40	105.12	1622.32
合計	11.70	6.50	76.05	1698.37
合計	19.43	9.53	184.83	1883.20
合計	19.31	9.44	182.24	2065.44

縮尺 1/500

(京東土地家屋調査士会 用紙)

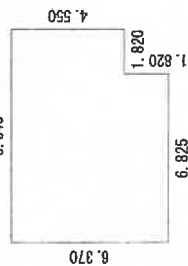
1567番地41

家屋番号

建物の所在
横須賀市ハイランド二丁目1567番地41

物件2

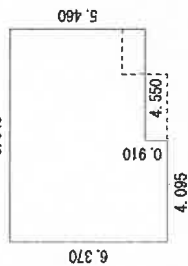
1階



求積表

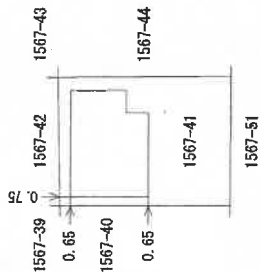
6.825 x	43.475250
1.820 x	8.281000
計	51.756250
床面積	51.75 m ²

2階



求積表

8.645 x	47.201700
4.095 x	3.726450
計	50.928150
床面積	50.92 m ²



作成者

日作成)

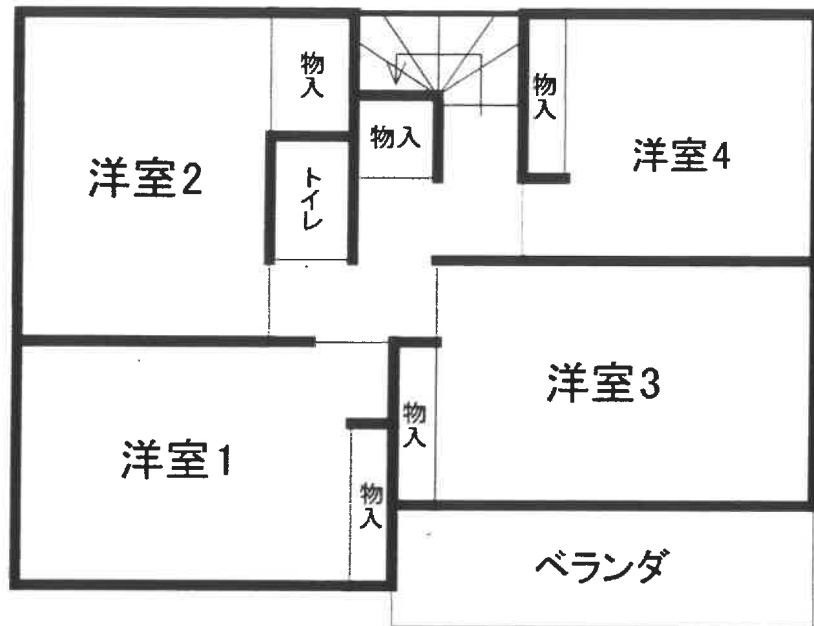
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

2 階



N



1 階

