

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月10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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月10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 | 横須賀市鴨居二丁目 |
| | 地 番 | 40 番 126 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.56 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居二丁目 40 番地 126 |
| | 家屋 番号 | 40 番 126 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 132.44 平方メートル
2 階 122.51 平方メートル
3 階 122.51 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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 2】

賃借権

範 囲 302 号室

賃借人 C

期 限 令和 8 年 5 月 24 日まで

賃 料 月額 68,000 円

賃料前払 なし

敷 金 136,000 円

特 約 なし

共益費別途月額 1,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

101 号室、102 号室、201 号室、202 号室、301 号室、303 号室につき、本件所有者が占有している。

203 号室につき、B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

屋上に携帯電話の基地局アンテナが設置されている。

《 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 | 横須賀市鴨居二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居二丁目 4 0 番地 1 2 6 |
| | 家屋 番号 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 4 4 平方メートル
2 階 1 2 2 . 5 1 平方メートル
3 階 1 2 2 . 5 1 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 6 号
令和 8 年 3 月 1 2 日受理
令和 8 年 5 月 1 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 | 横須賀市鴨居二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居二丁目 4 0 番地 1 2 6 |
| | 家屋 番号 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 4 4 平方メートル
2 階 1 2 2. 5 1 平方メートル
3 階 1 2 2. 5 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県横須賀市鴨居二丁目40番16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（A） ☐ 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（A） ☒ その他の者 上記の者らが本建物を店舗・共同住宅として占有・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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.9.17 自R6.9.17 至R8.9.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	別途共益費月額7,000 円あり 更新時新賃料の1ヶ月 分の更新料の支払い約 定あり
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8.5.25 ----- 自R6.5.25 至R8.5.24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 68,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 136,000円	別途共益費月額1,000 円あり 更新時新賃料の1ヶ月 分の更新料の支払い約 定あり
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- -----	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 屋上 ----- ソフトバンク株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H21.2.1 ----- 自H31.2.1 至R11.1.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有範囲について「執 行官の意見」参照
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 本件建物の賃貸については管理会社へお願いしています。私の手元には契約書など送られているのですが、PDFを開けることが出来ません。 2 建物については保険を使用して直しているはずですが、よく分かりません。 (令和8年3月25日電話聴取)
■ 所有者委託先不動産会社担当者	1 本件建物については、現在は、203号室と302号室のみ入居があります。 2 契約関係書類の写しについては、依頼があれば送付します。 (令和8年4月1日電話聴取)
■ B (203号室占有者)	1 契約内容は契約書記載のとおりです。 2 扉の建付が大分悪くなっています。 3 共用部分の電球が切れていて、暗いままです。 4 1階の共用廊下上部のコンクリート片が廊下部分に落ちていたことがあり、端に寄せて置きました。 (令和8年4月18日聴取)
■ C (302号室占有者)	1 契約内容は契約書のとおりです。 2 和室天井のシミは雨漏りだと思います。 3 メーターボックスの扉が閉まらなくなっていて、以前廊下を歩いているときに突風で突然開いて、大けがをしました。 (令和8年4月21日聴取)

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 203号室、302号室については賃貸借契約書上は、自動更新条項がないため、契約期間終了後に更新する場合は、合意更新か法定更新となるものと思料する。また、管理会社提出の書面及び外観から前記のとおりソフトバンク株式会社が、通信機器（アンテナ等）やその他設備を設置する契約に基づき、主に屋上部分を使用しているものとして報告する。なお、同契約によれば、配電等の設備などの設置も含まれているものの、主に使用していると認められる箇所は屋上部分と思料されるため占有の範囲としては屋上とした。なお、あくまで通信機器等の設置契約であり、屋上については、共同住宅全体の共用部分であることから排他的独立性を有して屋上を占有しているとまでは認められないものと思料する。
- 3 全体として建物の劣化が激しいと思料されるが、特に1階については101号室のLDの浴室（UB）側の壁の上部が浴室側から何かに押されたようにLD側に張り出し、壁に十文字の亀裂が生じている、その影響からLDの浴室側の壁が歪んで床との間に空間が出来ている（写真参照）、和室押入の襖の枠が歪んで襖が反り返っている（写真参照）、また、押入の側面板が反って、浴室と壁との間の隙間が見える、浴室のドア横にも壁との間に空間が出来ている、他にも内壁が歪んでいる箇所、その影響でクロスがひしゃげている箇所などがある、ドアがいずれもまともに開閉できず、窓のサッシも開かない箇所がある、LD、和室、洋室など各室の床に傾斜があり、南側や西側など道路方向へ向かって下がっている方向に傾いているものと思料されるなどの現況が見られ、102号室についても店舗北側の出入口の扉（間取図には記載がないが北側にある扉）が開閉しない、玄関扉の枠が歪んでいる、店舗部分の天井に補修したと思われる箇所がある、などの現況が見られた。2階より上については1階ほどの状況ではなかったが、関係人の陳述にあるとおり、メーターボックスの扉の劣化、ドアの建付の悪い箇所などが存在した。なお、101号室の浴室（UB）の天井点検口から覗き見えた範囲では、UBを固定していると思われる金属部品が大きく曲がっていることが確認出来た（写真参照）。以上の状況から、少なくとも101号室の浴室付近には何らかの圧力がかかっていること、各所に変形が生じていることなどが思料されるが、同浴室付近を中心に上部からの圧力により沈み込みが生じているのであれば、普通に考えると、LD、洋室、和室の床面などは浴室に向かって下がっていく方向で傾斜することが想定されるが、現況では、反対方向である道路側に向かって下がっていく方向の傾斜が認められた。現況調査においては、室内においても外観からの調査にとどまるため、建物の躯体内部の状態は不明であり、何が原因で前記のような不具合が生じているか不明である。よって、修繕の可否なども含めて不明として報告する。
- 4 階段付近のモルタル部分、主に1、2階のバルコニーのモルタル部分に亀裂や剥がれが見られた。
- 5 302号室和室天井に雨漏り跡と見られる汚れが見られた。
- 6 101号室バルコニー東側、キッチンに設置されている窓の外壁上部タイルに変形がみられた。
- 7 評価人の調査によると本件土地は、南側と西側で市道に接しており、現況もそれぞれ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8年3月13日(金) 8:54-8:55	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8年3月13日(金) 10:15-10:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年3月23日(月) :-	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和8年3月25日(水) 9:06-9:15	電話聴取	所有者から事情聴取
令和8年4月1日(水) 9:48-9:50	電話聴取	所有者委託先不動産会社担当者から事情聴取
令和8年4月3日(金) :-	書面照会(郵送)	所有者委託先不動産会社へ賃貸借関係等照会
令和8年4月9日(木) 14:17-14:41	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 203号室, 302号室へ不在通知書投函

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月18日(土) 7:55-8:35	目的物件所在地	203号室占有者と面談・事情聴取 外観調査 203号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年4月21日(火) 12:50-13:05	目的物件所在地	302号室占有者と面談・事情聴取 外観調査 302号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年4月25日(土) 9:30-11:05	目的物件所在地	101号室, 102号室, 201号室, 202号室, 301号室, 303号室立入調査 外観調査 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 8年 4月25日
目的物件(101号室, 102号室, 201号室, 202号室, 301号室, 303号室)は不在で施錠されていたので、立会人D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。

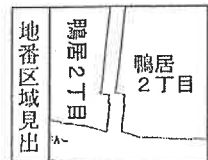
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 鴨居2丁目
B 鴨居2丁目

請 求 部 分	所 在	横須賀市鴨居二丁目				地 番	40番126			
出 力 縮	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 事 記 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。

(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和8年1月16日

千葉地方務局松戸支局

地図整理番号：M38391

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成2年11月26日

511606

前 40-126 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 40-126, 322
土地の所在 横須賀市鴨居2丁目

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。
(横須賀市地籍課測量係(測量係))
令和8年1月16日 千葉市地籍課測量係 松田 文典

登記官

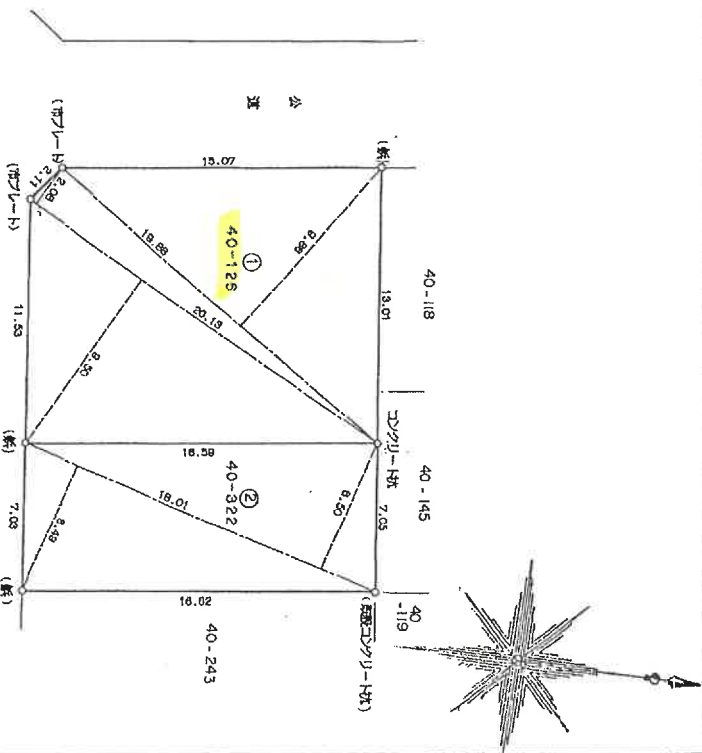
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

① 三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	積
1	19.88	9.88	196.0188
2	20.13	2.08	41.8704
3	20.13	8.50	181.2350
		合計	428.1222
		面積	214.5611

②

地番	底辺	高さ	積
1	18.01	8.50	152.0550
2	18.01	6.49	117.8849
		合計	269.9399
		面積	134.9699



(日 記 簿)

作製者

21日作製)

申請人

縮尺 1/250

(実測値)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和8年1月16日
千葉県建設局建築課
千葉県建設局建築課

これは図面に記載されている代金を証明した図面である。

登記年月日：平成8年5月14日

197185

各階平面図

家屋番号

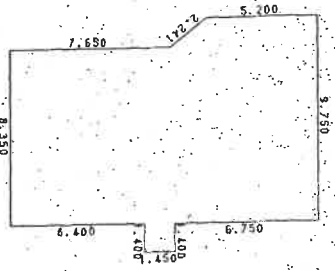
40番126

建物平面図

建物の所在

千葉県市川市二丁目40番地126

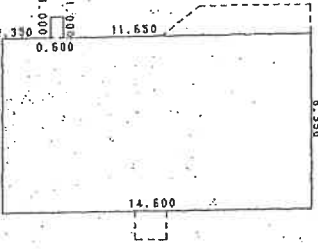
1階



求積表

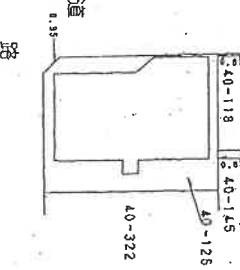
9.750	×	5.200	=	50.700000
7.650	×	1.550	=	11.857500
6.400	×	1.966800	=	12.588960
6.750	×	1.875000	=	12.656250
6.400	×	53.440000	=	342.144000
合計				132.444000

2、3階 (各階同型)



求積表

8.350	×	11.650	=	97.277500
1.900	×	0.600	=	1.140000
1.000	×	2.350	=	2.350000
合計				122.510000



作製者

縮尺

1/2500

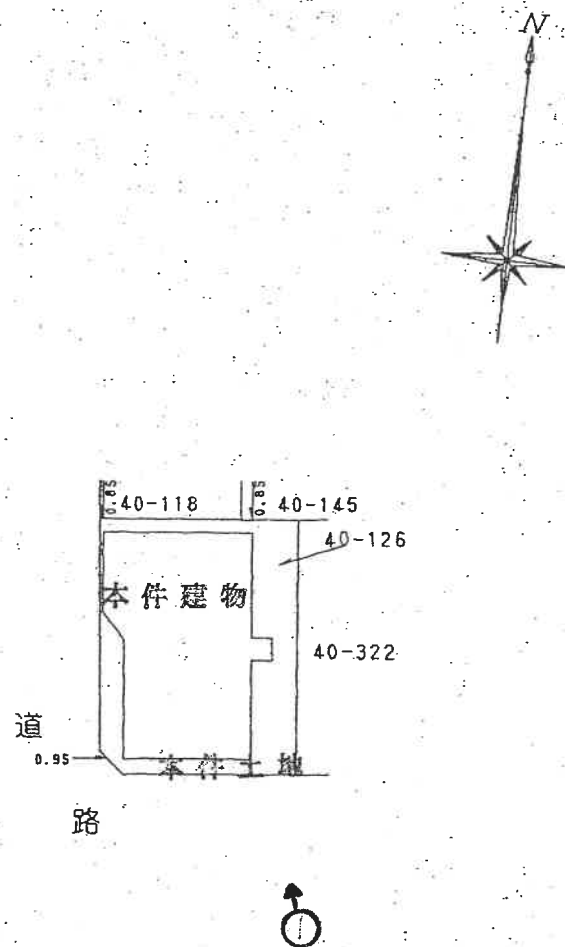
申請人

縮尺

1/5000

写真撮影方向図

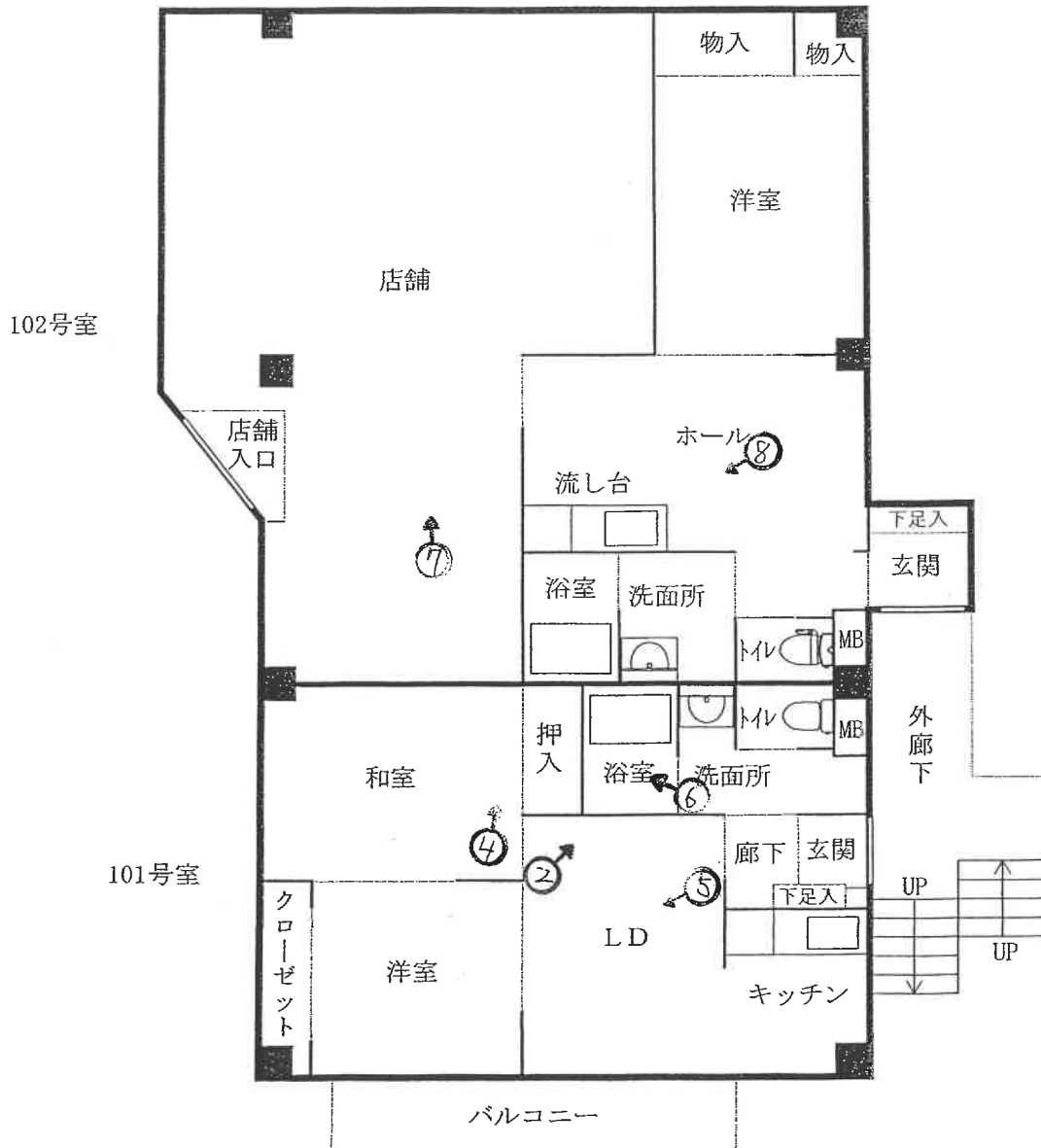
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

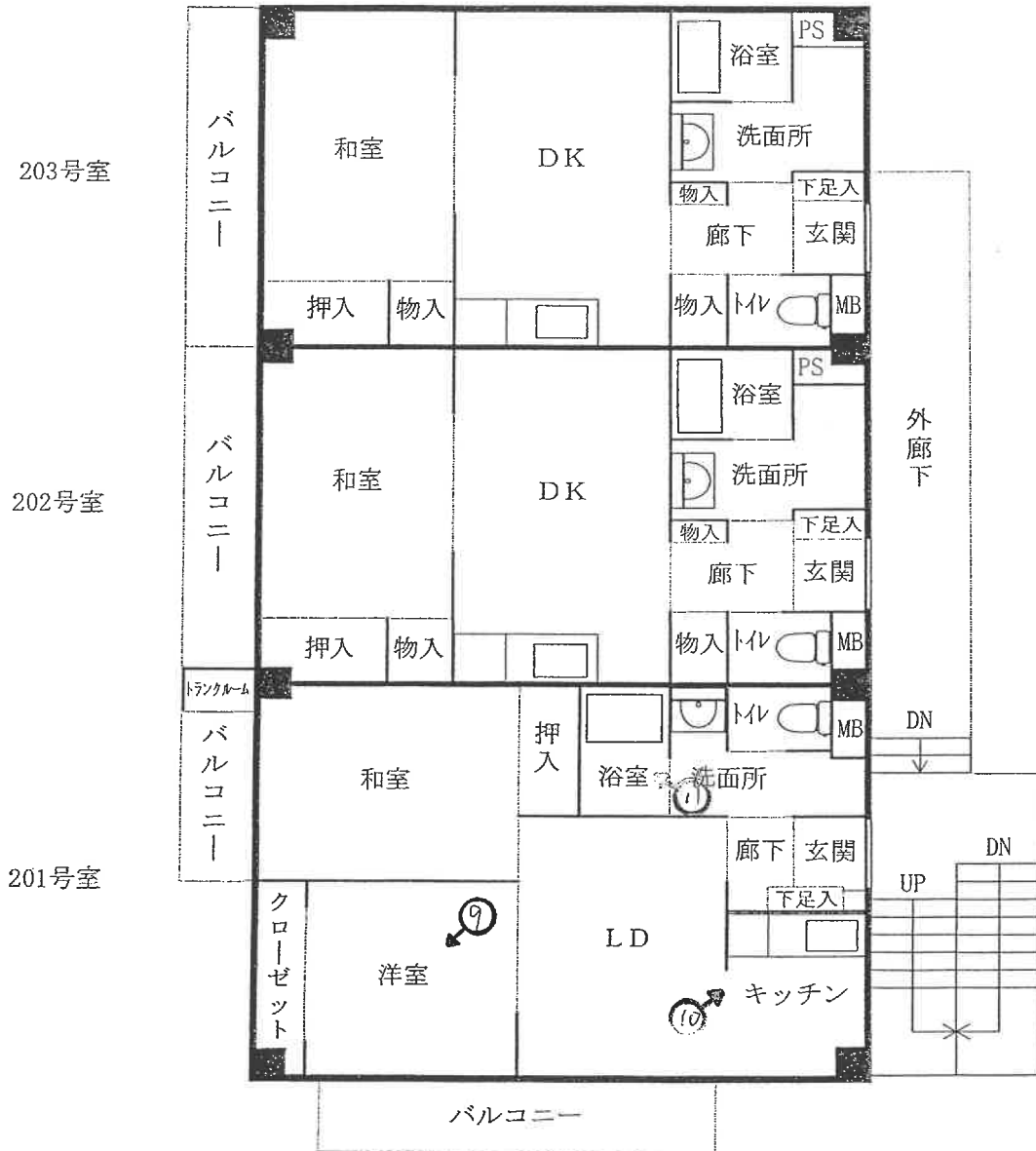
1 階



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

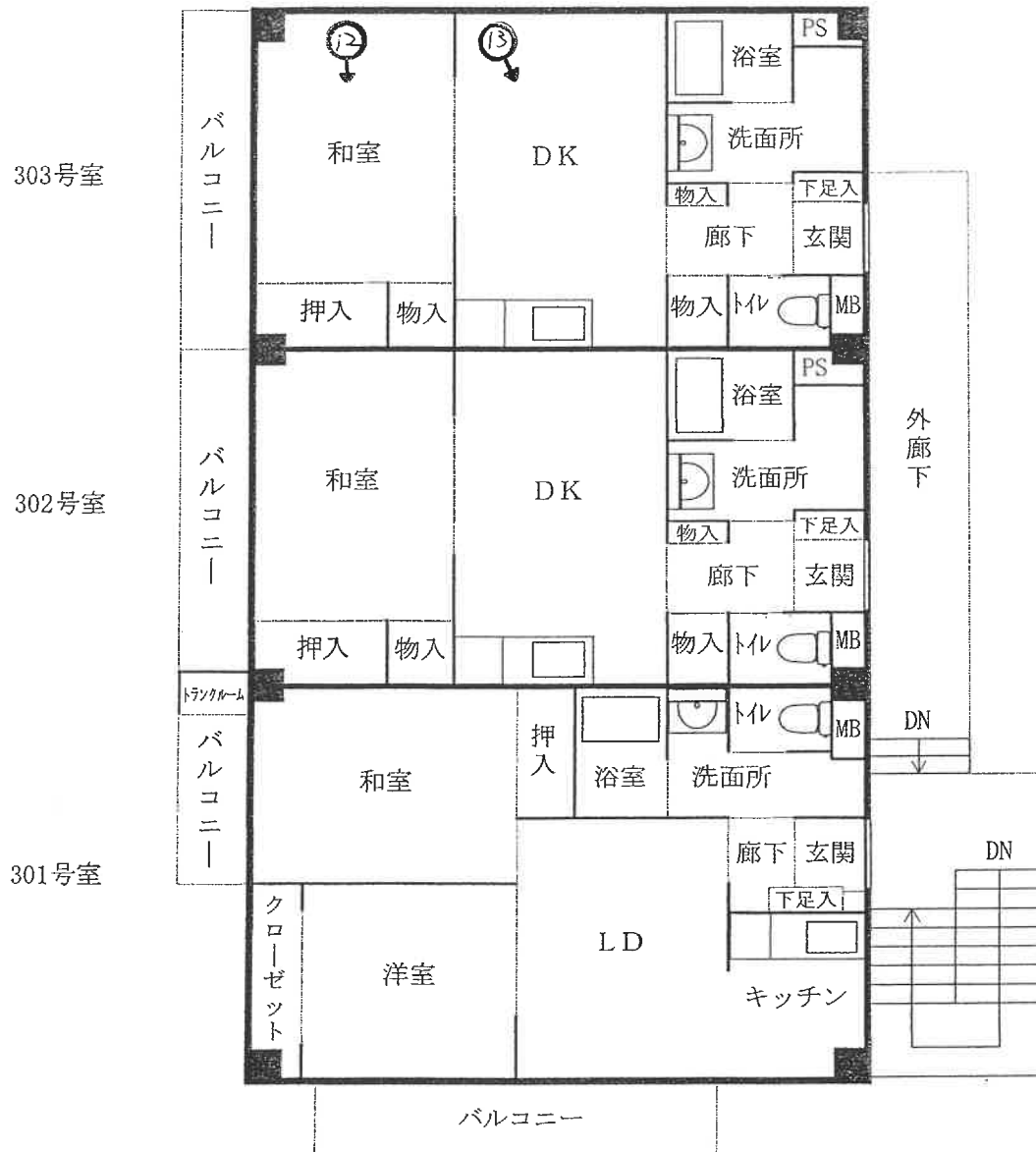
2階



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

3 階





①



②



③ 101号室浴室点検口内部の状況 写真撮影位置方向なし



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和8年（ケ）第 6 号
令和8年 4月18日 現地調査
令和8年 4月21日 現地調査
令和8年 4月25日 現地調査
令和8年 5月26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 19, 190, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 170, 000 円
物 件 2（建物）	金 16, 020, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 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 鴨居2-40-16
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 | 横須賀市鴨居二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居二丁目 4 0 番地 1 2 6 |
| | 家屋 番号 | 4 0 番 1 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 4 4 平方メートル
2 階 1 2 2 . 5 1 平方メートル
3 階 1 2 2 . 5 1 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「浦賀」駅の南東方約2.2km（道路距離）、「カモメ団地入口」バス停徒歩約5分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする区画整然とした高台の住宅地域	
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 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 宅地造成等工事規制区域 屋外広告物規制地域 土砂災害警戒区域（急傾斜）（南西端部が僅かに該当）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	214.56㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約13m（南側）、奥行約16.5m 南側市道は西方から東方に緩やかに下る傾斜となっており、西側市道は北方から南方に緩やかに下る傾斜となっている。
接面道路の状況	南側で幅員約7.9m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約11.5m（隅切り部分を除く）接面する。 西側で幅員約5.9m市道（建築基準法第42条第1項）に等高に約15m（隅切り部分を除く）接面する。 隅切り部分で等高に約2.1m接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
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	◇基準建蔽率：70%（角地緩和）（準防火地域に存するため耐火建築物、準耐火建築物の場合80%）	

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8年4月26日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、合板、石膏ボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン、洗面所等
床面積（現況）	1階：132.44㎡、2階：122.51㎡、3階：122.51㎡ 延べ：377.46㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	店舗、共同住宅
	間 取 り	101・201・301：2LDK、102：店舗+1K、202・203・302・303：1DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年4月18日、4月21日、4月25日内部立入調査。 占有状況は後掲の一覧のとおり。	
特 記 事 項	◇（101号室）LDの浴室側の壁の上部がLD側に張り出し十字の亀裂が生じている。その影響からかLDの浴室側の壁が歪んで床との間に空間ができています。和室押入の襖の枠が歪んで襖が反り返っている。押入の側面板が反って、浴室と壁との間の隙間が見える。浴室のドア横にも壁との間に空間ができています。浴室の天井点検口から覗き見えた範囲では、ユニットバスを固定していると思われる金属部品が大きく曲がっていることが確認でき、何らかの圧力が加わったものと思料される。他にも内壁が歪んでいる箇所、その影響でクロスがひしゃげている箇所などがある。ドアがいずれもともに開閉できず、窓のサッシも開かない箇所がある。LD、和室、洋室など各室の床に傾斜があり、南側や西側など道路方向へ向かって下がっているものと思料される。	

	◇（102号室）店舗北側の出入口の扉が開閉しない。玄関扉の枠が歪んでいる。店舗部分の天井に補修したと思われる箇所がある。 ◇2・3階については1階ほどの状況ではなかったが、メーターボックスの扉の劣化、ドアの建付の悪い箇所、フローリングの損傷などが見られた。302号室の和室天井に雨漏り跡と見られる汚れが見られた。また302号室は室内の汚れが著しい。 ◇203号室占有者によれば、共用部分の電球が切れているとのことである。また、1階の共用廊下上部のコンクリート片が廊下部分に落ちていたことがあるとのことである。 ◇階段付近のモルタル部分、主に1、2階のバルコニーのモルタル部分に亀裂や剥がれが見られた。集合郵便受の劣化の程度が大きい。 ◇ソフトバンク株式会社が通信機器（アンテナ等）やその他設備を設置する契約に基づき、主に屋上部分を使用している。
--	---

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	占有開始 契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
101	所有者が空室として占有している。				
102	所有者が空室として占有している。				
201	所有者が空室として占有している。				
202	所有者が空室として占有している。				
203	所有者	B	(占有開始) R4. 9. 17 (現在の契約期間) R6. 9. 17～R8. 9. 16	45, 000	なし
	占有権原は賃借権で、賃借人が居宅として使用し占有している。 共益費：月額7,000円。更新料：新賃料の1ヶ月分。				
301	所有者が空室として占有している。				
302	所有者	C	(占有開始) H8. 5. 25 (現在の契約期間) R6. 5. 25～R8. 5. 24	68, 000	136, 000円
	占有権原は賃借権で、賃借人が居宅として使用し占有している。 共益費：月額1,000円。更新料：新賃料の1ヶ月分。				
303	所有者が空室として占有している。				
屋上	所有者	ソフトバン ク株式会社	(占有開始) H21. 2. 1 (現在の契約期間) H31. 2. 1～R11. 1. 31	50, 000	なし
	占有権原は賃借権で、屋上にアンテナが設置されている。				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	75,500	103 100	77,800	× 214.56	× 0.9	= 15,020,000

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－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 75,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 75,500 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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、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：角地等の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。

① 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	300,000	× 377.46	× 0.15	= 16,990,000

現価率

- ・ 経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、観察減価率 60%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.6) = 0.15$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	15,020,000	× 0.65	法定地上権	= 9,760,000

(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 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	15,020,000	－ 9,760,000	= 5,260,000	16.4%
2	16,990,000	＋ 9,760,000	= 26,750,000	83.6%
積算価格 (合計)			32,010,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
5,021,000	$\times (1 - 0.313)$	$= 3,449,000$	$\div 9.4\%$	$\times 0.80$	$= 29,350,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、積算価格と収益価格を関連づけて、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(32,010,000 \times 0.5 + 29,350,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価 格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	30,680,000	16.4%	×0.9	× 0.7		= 3,170,000
2		83.6%	×0.9	× 0.7	－ 136,000	= 16,020,000
一括価格（合計）						19,190,000

市場性修正：建物の損傷の状況、不確実性を考慮して-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：買受人に引受けとなる賃借権の敷金として控除した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横須賀-14

所 在：横須賀市鴨居2丁目157番98 「鴨居2-50-3」
価 格：75,000円／㎡
位 置：京急本線「浦賀」駅約1.7km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：150㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側4.2m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：中小規模一般住宅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	11,160,300円
物件2	23,919,600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）

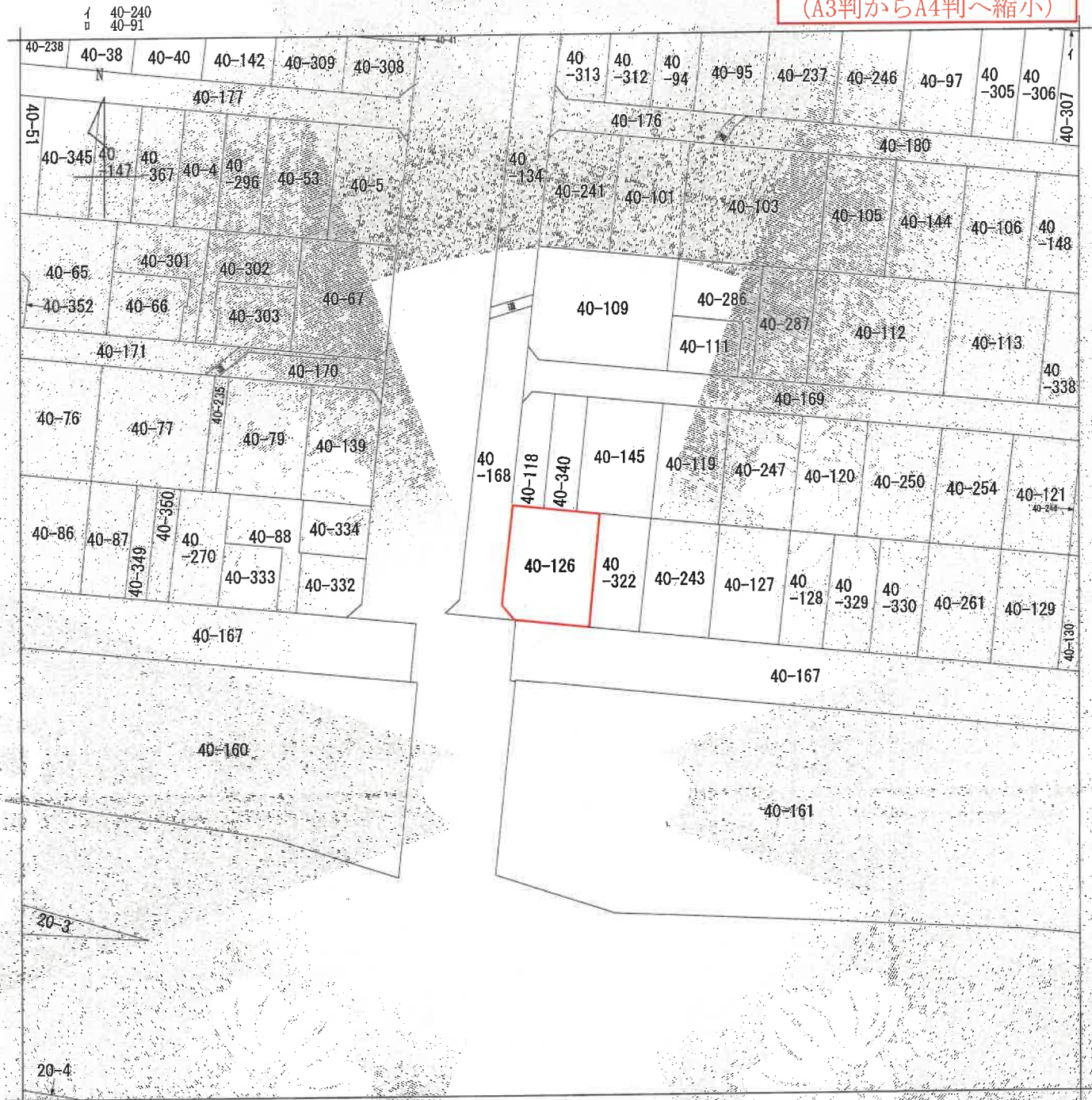
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



公図写
(A3判からA4判へ縮小)



(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 部 分	所 在	横須賀市鶴居二丁目				地 番	40番126			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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8年1月16日

千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号: M38391

登記官

登記年月日：平成2年11月26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。
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和8年1月16日 千葉地方支務局松戸支局 登記官

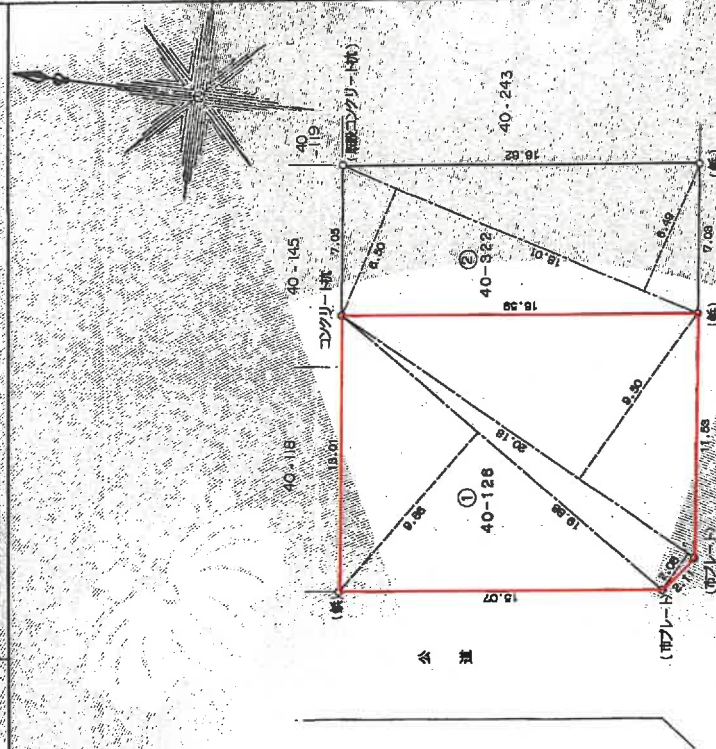
511606

前 40-126 後 新同一軒

地 番 40-126, -322

土地の所在 横須賀市鴨居2丁目

地積測量図



三斜求積表

地番	40-126	高さ	積
符号	底辺	高さ	積
1	19.88	9.88	198.0188
2	20.18	2.08	41.8704
3	20.18	9.80	197.7760
	合計		437.6652
	面積		214.8811

地番	40-322	高さ	積
符号	底辺	高さ	積
1	13.01	8.50	110.6550
2	13.01	8.49	110.6449
	合計		221.2999
	面積		110.6499

地積測量図写
(A3判からA4判へ縮小)

2/1/26 (長瀬 祐)

縮尺 1/250

申請人

2年11月26日(登記)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成8年5月14日

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である。
(横浜地方支務局横須賀支局管轄)
令和8年1月16日 千葉地方支務局横須賀支局

登記官

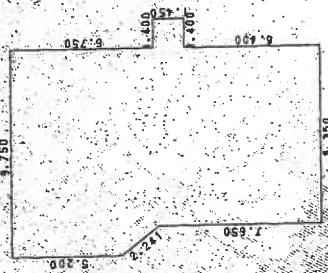
197185

各階平面図

建物図面図

家屋番号	40番126
建物の所在	横須賀市鶴居三丁目40番地126

1階

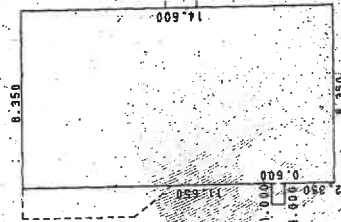


求積表

9.750	5.200	=	50.700000
9.750	8.510	=	83.350000
9.910	1.550	=	15.460500
9.750	0.200	=	1.966000
8.350	1.250	=	10.437500
8.350	6.400	=	53.440000
合計			132.445000

床面積 132.44㎡

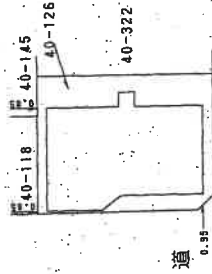
2、3階 (各階同型)



求積表

8.350	11.680	=	97.275000
8.350	0.600	=	5.010000
8.350	2.350	=	19.622500
合計			122.510000

床面積 122.51㎡



道

路

作製者

8年5月10日

縮尺

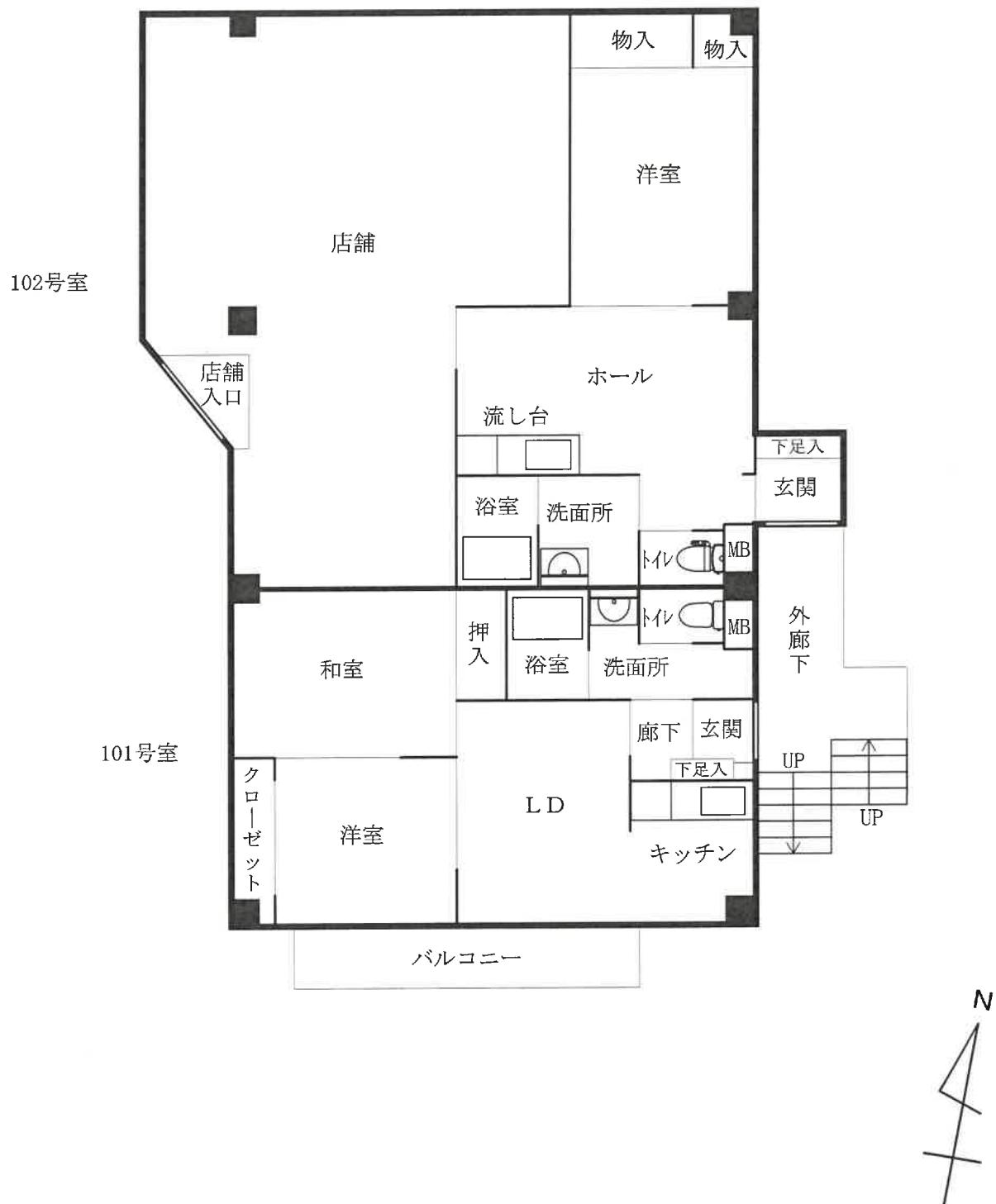
1/240

申請人

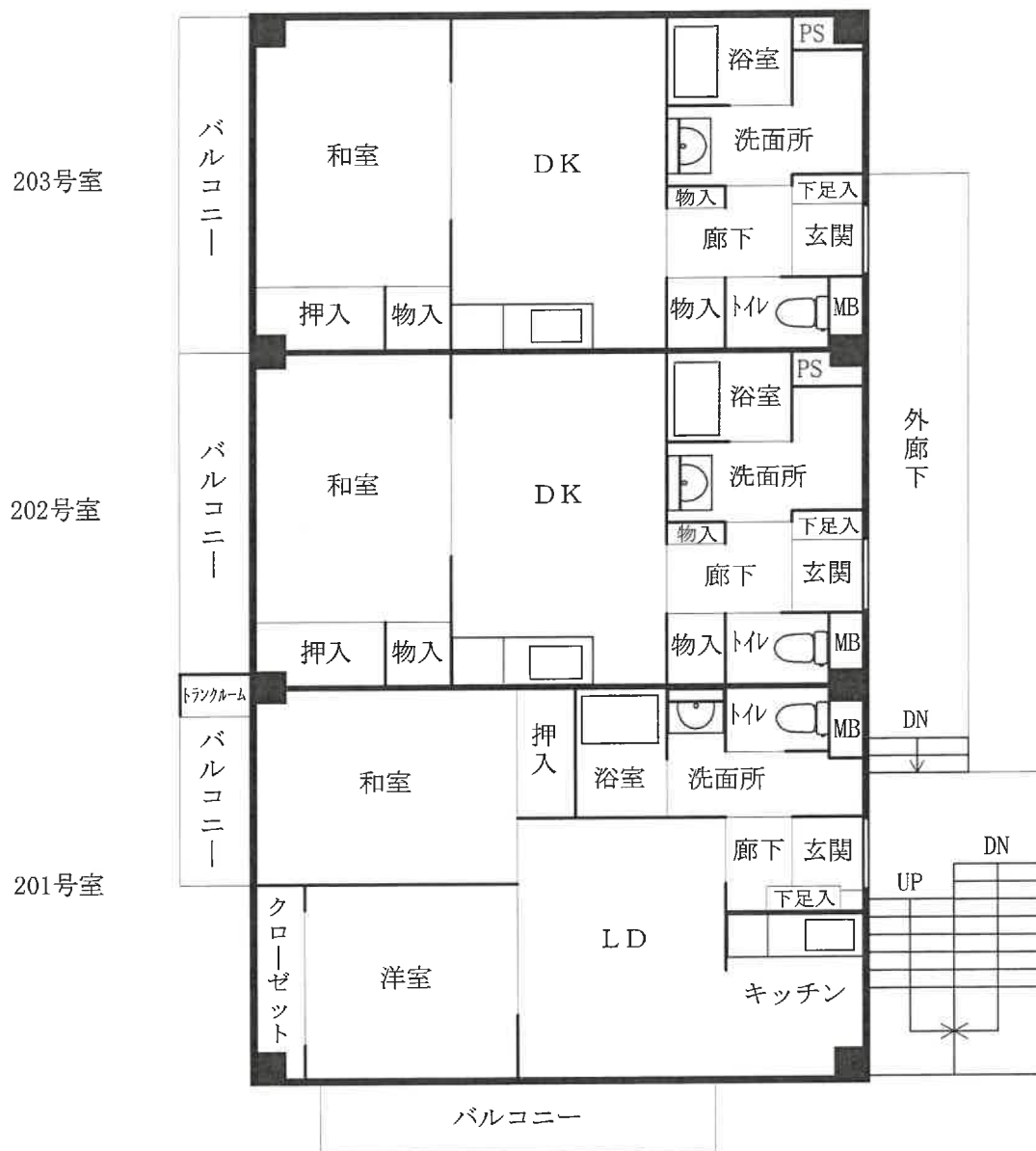
縮尺

1/500

1 階



2 階



3 階

