

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8,9	1,290,000 1,032,000	一括	258,000	29,187	7,361
8	1,210,000				
9	80,000				
	</				



物 件 目 録

8 所 在 横須賀市長浦町四丁目
地 番 7 3 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 4 1 平方メートル

所有者 A

9 所 在 横須賀市長浦町四丁目
地 番 7 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 4 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路・一部雑種地

共有者 A 持分 6 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 黒 澤 愛 子

1 不動産の表示

【物件番号 8, 9】

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 8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号 9】

階段状の道路部分については、本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者ら並びに不特定多数の者が、その他の部分については、本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが、道路等として占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 8, 9】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 9】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

8 所 在 横須賀市長浦町四丁目

地 番 7 3 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 2 . 4 1 平方メートル

所有者 A

9 所 在 横須賀市長浦町四丁目

地 番 7 3 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路・一部雑種地

共有者 A 持分 6 分の 2



令和 8 年(ケ)第 7 号の 2
令和 8 年 4 月 27 日受理
令和 8 年 5 月 13 日提出

現況調査報告書

(2-2: 物件 8, 9)

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

8 所 在 横須賀市長浦町四丁目
 地 番 7 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 . 4 1 平方メートル
 所有者 A

9 所 在 横須賀市長浦町四丁目
 地 番 7 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 9 4 . 9 0 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 2



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件8，9
現況地目	■宅地（物件8） ■一部公衆用道路・一部雑種地(物件9) □農地 (物件) □雑種地(物件) □山林 (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 ■上記の者が物件8土地を更地の状態で占有している。 ■物件9土地は、階段状の道路部分と未舗装の通路部分、法地部分などで構成されており、階段状の道路部分については、不特定多数の者を含み、その他の部分を合わせた全体は共有者らが道路等として使用しているものと認めた。 □「占有者及び占有権原」ととおり □
その他の事項	物件9土地の対象は、A持分6分の2のみである
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]
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
■ B (件外隣地73番5土地所有者)	1 73番5土地は、私の土地です。となりの土地が物件8かどうかは分かりません。となりの土地には、現在建物が建っておらず、土管のようなものの上に物が置かれているのは、そこから下水のにおいが上がってくるからです。 2 物件9土地は共有土地です。出入用に柵を設置していますが、その内側から73番5土地へ至る通路部分も共用部分です。 (令和8年4月28日聴取)
■ C (所有者Aの子)	1 物件8、9土地の上には建物が建っていますが、窓も割れて使用出来る状況ではありません。 (令和8年5月11日電話聴取) 2 物件8、9土地の現在の状況については正確には分かりません。一度知り合いに売って貰おうとしたのですが、売れませんでした。 (令和8年5月12日聴取)
■ 件外隣地上建物居住者	階段通路部分は、北西方面にある共用の畑に至るためにも利用されています。 (令和8年5月12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 受命物件の地積測量図は存在せず、公図も正確な位置関係を表しているか不明であるものの、公図上物件8土地に隣接している73番5の土地の所有者の陳述などから対象物件を特定した。なお、地積や形状については近隣との境界が不明瞭な箇所が多く、正確に把握出来なかったため、地形については公図を、地積については登記記録を採用した。また、関係人の陳述に対象土地に建物がある旨の陳述があるが、現況建物は存在しないものと思料する。 3 物件9土地は、登記記録上も課税上も宅地であるものの、主たる部分は階段状の道路であり、4記載のとおり、私道となっていること、他の部分は法地などであることから、地目は一部公衆用道路・一部雑種地を採用した。 4 評価人の調査によると、物件9土地の南東側階段部分が建築基準法第42条2項に該当する道路であるとのことである。ただし、同道路（私道）部分の幅員は、概ね1.3平方メートル程度であった。また、物件9土地上に件外隣地所有者が設置したと思われる簡易な木製の柵（出入り口）が設置されていた。 5 物件8土地の地表に口径の大きい土管のようなものが認められた。埋設されているかどうかは不明である。関係人の陳述によれば、下水のにおいがそこから上がってくるため、蓋をしているとのことであった。

(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28日(火) 11:01-11:01	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4月28日(火) 11:25-12:05	目的物件所在地	件外隣地所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和8年4月30日(木) 16:23-16:24	横浜地方法務局横須賀支局	近隣土地建物等図面交付申請
令和8年5月11日(月) 15:21-15:25	電話聴取	所有者の子から事情聴取
令和8年5月12日(火) 13:15-13:15	所有者居宅	所有者の子と面談・事情聴取 [評価人同行]
令和8年5月12日(火) 13:45-14:05	目的物件所在地	件外隣地上建物居住者と面談・事情聴取 立入調査 外観調査 写真撮影 [評価人同行]
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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

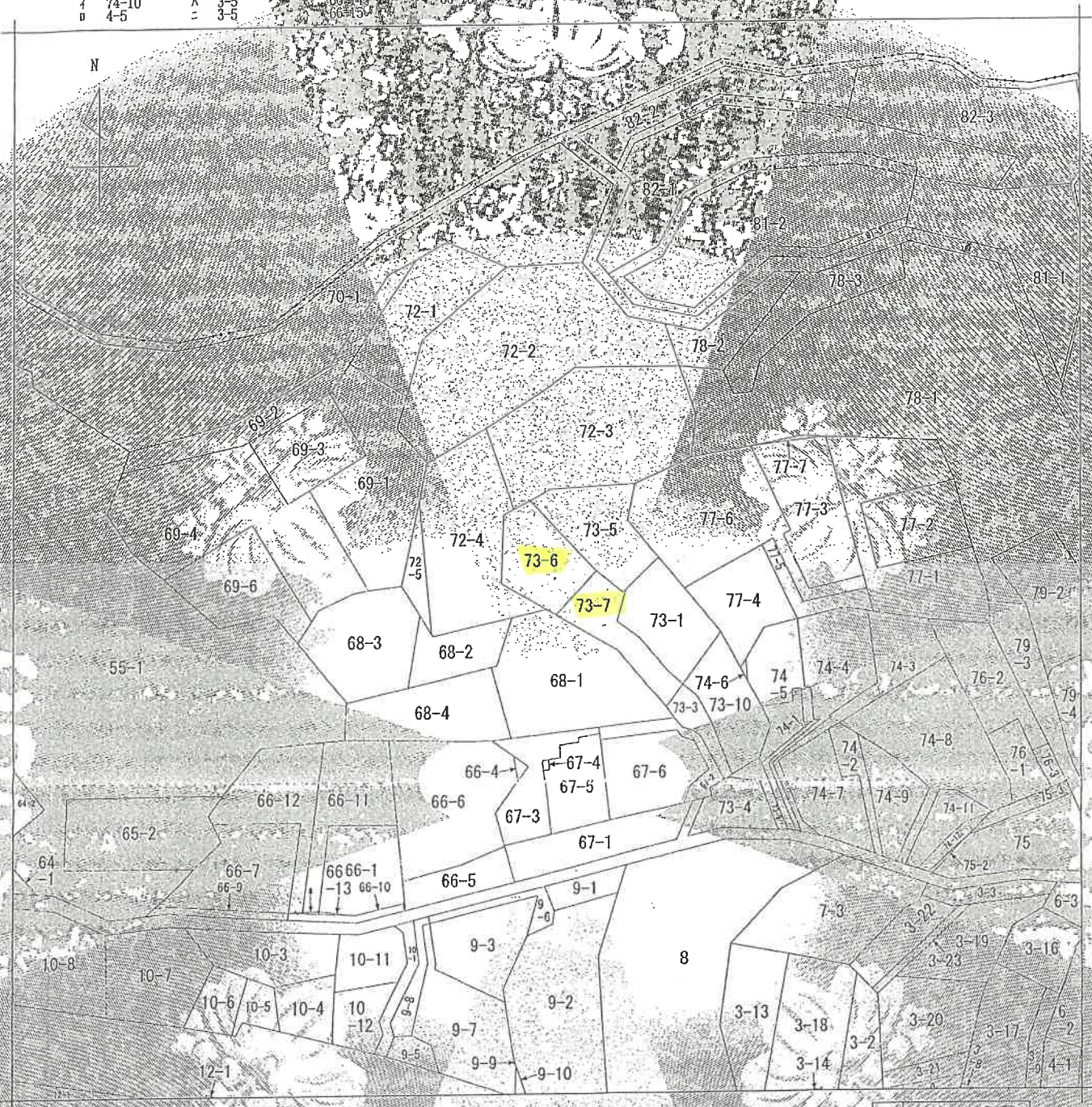
イ 74-10
ロ 4-5

ハ 3-5
ニ 3-5

66-11
66-15

66-16

N



(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。

地番区域見出し

長浦町4丁目

A 長浦町4丁目
B 長浦町4丁目

請 求 部 分	所 在 横須賀市長浦町四丁目				地 番	73番6				
出 力 尺 寸	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 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2月2日

東京法務局

登記官

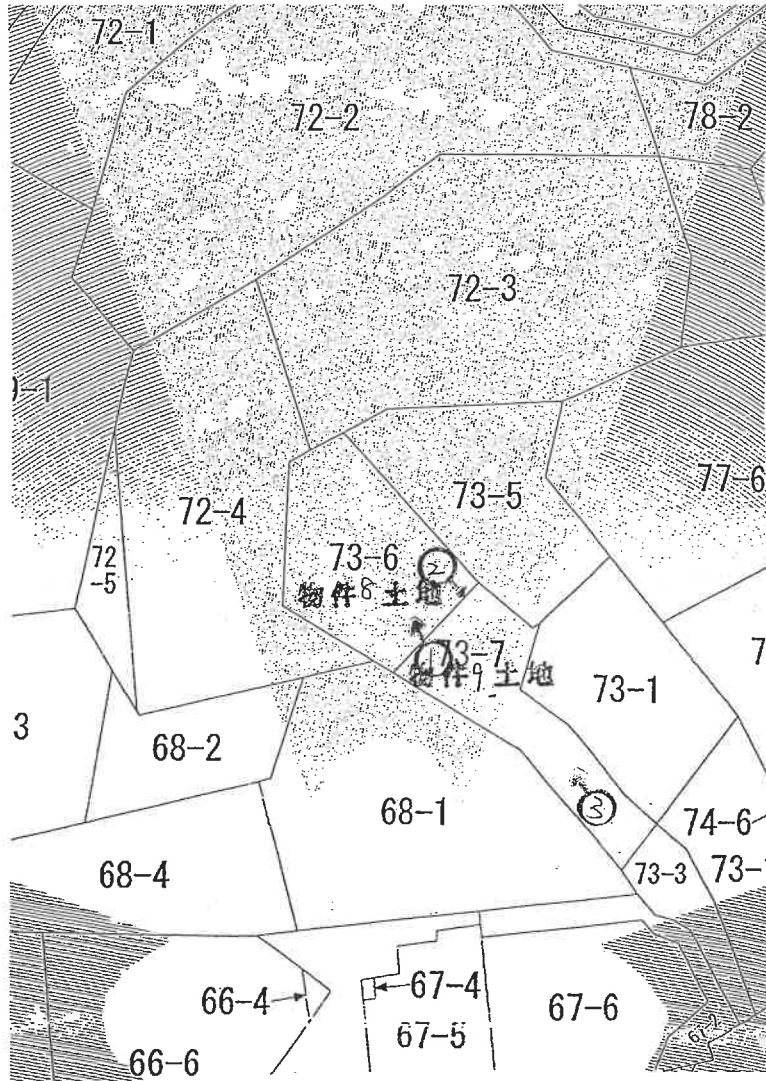
地図整理番号：M96888

(1/1)

(S 教目)

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③

令和8年（ケ）第7号 その式
令和8年5月12日 現地調査
令和8年5月19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

小 林 隆 志

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 1, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 8	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物 件 9	金 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件8及び9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 物件9は共有持分のみの価格である。

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
8	次頁物件目録記載のとおり	—
9		地目 一部公衆用道路・一部雑種地
特 記 事 項		
住居表示 未実施		

* 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

8 所 在 横須賀市長浦町四丁目
地 番 7 3 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 4 1 平方メートル

所有者 A

9 所 在 横須賀市長浦町四丁目
地 番 7 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 4 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分6分の2



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

(1) 物件8・9

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「安針塚」駅の北西方 約280m(道路距離)、徒歩約4分	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	
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 第一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、居住誘導区域外 宅地造成工事規制区域、第一種高度地区、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 勢 地	197.31㎡(登記面積合計) 不整形 間口約1.3m、奥行き約25m(最深部) ◇物件9土地の道路部分は南東から北西方へ上り傾斜 ◇物件8土地は北西側隣接地よりも約1.5m低く、北西側境界付近にコンクリート擁壁が築造されている。
接面道路の状況	南東側で幅員約1.3m舗装私道(建築基準法第42条第2項)に接面	
土地の利用状況等	◇物件9土地の路地状部分はコンクリート舗装された階段になっており、階段を上り切った平坦部分は、目的物件が東側で隣接する目的外75番5利用者とともに未舗装の通路として利用されている。階段と平坦部分との境には、この隣接地所有者が設置した木製の柵が作られている。また、物件8土地には法面が含まれている可能性が高い。 ◇物件8土地は未利用の更地。隣接地所有者が、隣接地上の家屋に住み始める際に目的物件上の竹を伐採したとのことであり、現在も竹の切り株等が多く残っている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	引き込み済み なし 市道まで引き込まれていることは確認できたが、目的物件まで接続されているかどうかは不詳。

特 記 事 項	◇物件8・9土地のみならず隣接地にも地積測量図が作製されていないため、目的物件の位置・形状は公図や住宅地図、隣接地所有者の陳述によって判定せざるを得なかった。目的物件と推測される範囲をZenrinGisパッケージを用いて机上概測したところ、登記面積とは若干の乖離が見られた。したがって、目的物件には縄延び或いは縄縮みの可能性があるかと推測する。 ◇隣接地所有者によると、目的物件の北西側に存在するコンクリート擁壁に黒いペンキで記された線が目的外73番5土地との境界を示しているとのことであった。このラインの下には二つの量水器が存在していた。 ◇物件8土地の南西角付近に、井戸のようにも見える大きな土管が突き出していた。隣接地所有者によると、土管から下水の臭いが上がってくるので蓋をしてあるとのことであったが、蓋とその上に置かれたバケツや縄等のため、土管の中を確認することはできなかった。 ◇北西側隣接地から塩ビ管が降りてきて、目的物件内の地中に埋設され、木製の柵の手前で、塩ビ管の先端が地表に現れている。 ◇接面道路は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、間口が狭いため、現状では建物の建築には困難が伴うと推測される。 ◇目的物件は北西側で都市計画上の用途境に接する。横須賀市都市計画課調査によると、この用途境は実測界であるため、境を示す明確な資料は得られなかったが、担当者によると、おそらくは現況の利用状況に基づいて区分けをしたのではないかとのことであった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格（土地）

目的土地の更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	土地価格 (円)
8	48,100	50	24,100	× 102.41		= 2,470,000
		100				
9	48,100	10	4,800	× 94.90		= 460,000
		100				

※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。

公示地 横須賀－56

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 96,200 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{200} & = & 48,100 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は、交通接近条件、街路条件、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：建物の建築が困難と推測されるほか、物件9土地は法面・通路・階段から構成されると考えられることのほか、形状等、画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：必要なし。

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)	共有 持分	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
8	2,470,000				× 0.7	× 0.7	= 1,210,000
9	460,000		× $\frac{2}{6}$		× 0.7	× 0.7	= 80,000
合計価額							1,290,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：境界が判然としない土地等に対する市場性の減退を－30％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示価格 横須賀—56

所 在：横須賀市長浦町5丁目77番5
価 格：96,200 円/㎡
位 置：京浜急行本線「田浦」駅約700m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：137 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側5m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（60，200）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が多い谷戸の既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件8 2,451,200 円

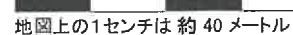
物件9 1,550,200 円

第7 附属資料の表示

1. 位置図

2. 公図写（A3判をA4判へ縮小したものである。）

以 上



附属資料 2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの

イ 74-10
4-5

ハ 3-5
3-5

ニ 66-14
66-15

ホ 66-16

N

(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。

地番区域見出し
長浦町4丁目
A 長浦町4丁目
B 長浦町4丁目

請求 部 分	所 在	横須賀市長浦町四丁目		地 番	73番6
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
作 成 年月日		備 付 年月日 (原図)	補 記 事項	種 類 旧土地台帳附属地図	

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2月2日

東京法務局

地図整理番号：M96888

登記官