

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 6 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,449,000 1,159,200	一括	289,800	5,231	1,118
1	40,000				
2	1,310,000				
3	2,000				
4	7,000				
5	70,000				
6	20,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 3 0 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 6 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 1 5 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 2 5 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 2 5 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 3 7 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	横須賀市森崎六丁目
	地	番	1287番299
	地	目	山林
	地	積	121平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 13 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 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6】

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 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 3 0 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 6 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 1 5 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 2 5 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 7 番 2 5 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 3 7 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	横須賀市森崎六丁目
	地	番	1287番299
	地	目	山林
	地	積	121平方メートル



令和 6 年(ケ)第 53 号
令和 6 年10月 9日受理
令和 6 年12月18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 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番300 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 254平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7644平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番158 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番251 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番252 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 437平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	横須賀市森崎六丁目
	地	番	1287番299
	地	目	山林
	地	積	121平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	横須賀市森崎六丁目5番43号 付 近		
土 地	物件1～6		
現 況 地 目	☒ 山林 (物件1、2、4、5、6) ☒ 雑種地 (物件3)		
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 ☒ 上記の者が一部に雑種地を含めて山林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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☐	

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地は、大部分が樹木の生い茂った山林で、物件3のみが水路の先に続く雑種地であり、いずれも第三者の占有は認められない。したがって、本件土地は、所有者が山林ないし雑種地として占有していることが認められる。 2 本件土地と同じ目的物件を対象とする当庁平成27年(ケ)第10号不動産競売事件の現況調査報告書によると、所有者代表者は、①隣地所有者数名が現地立会いを拒否している②一部不法占有を主張している地権者がいる旨陳述している。 3 所有者代表者に対し、照会書を送付したが、何らの連絡も得られなかった。したがって、上記2の事情についての詳細、現状は不明である。 4 評価人の調査によれば、物件4～6の土地は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。また、物件2の土地は、一部が北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。なお、物件3の土地は、道路台帳図上は北側で未舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に接しているが、現況の道路は確認できない。 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10月16日(水) 9:50-10:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和6年11月12日(火) : - :	書面照会(郵送)	所有者代表者に照会書送付
令和6年11月19日(火) 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6年12月4日(水) 16:00-16:50	目的物件所在地	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 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

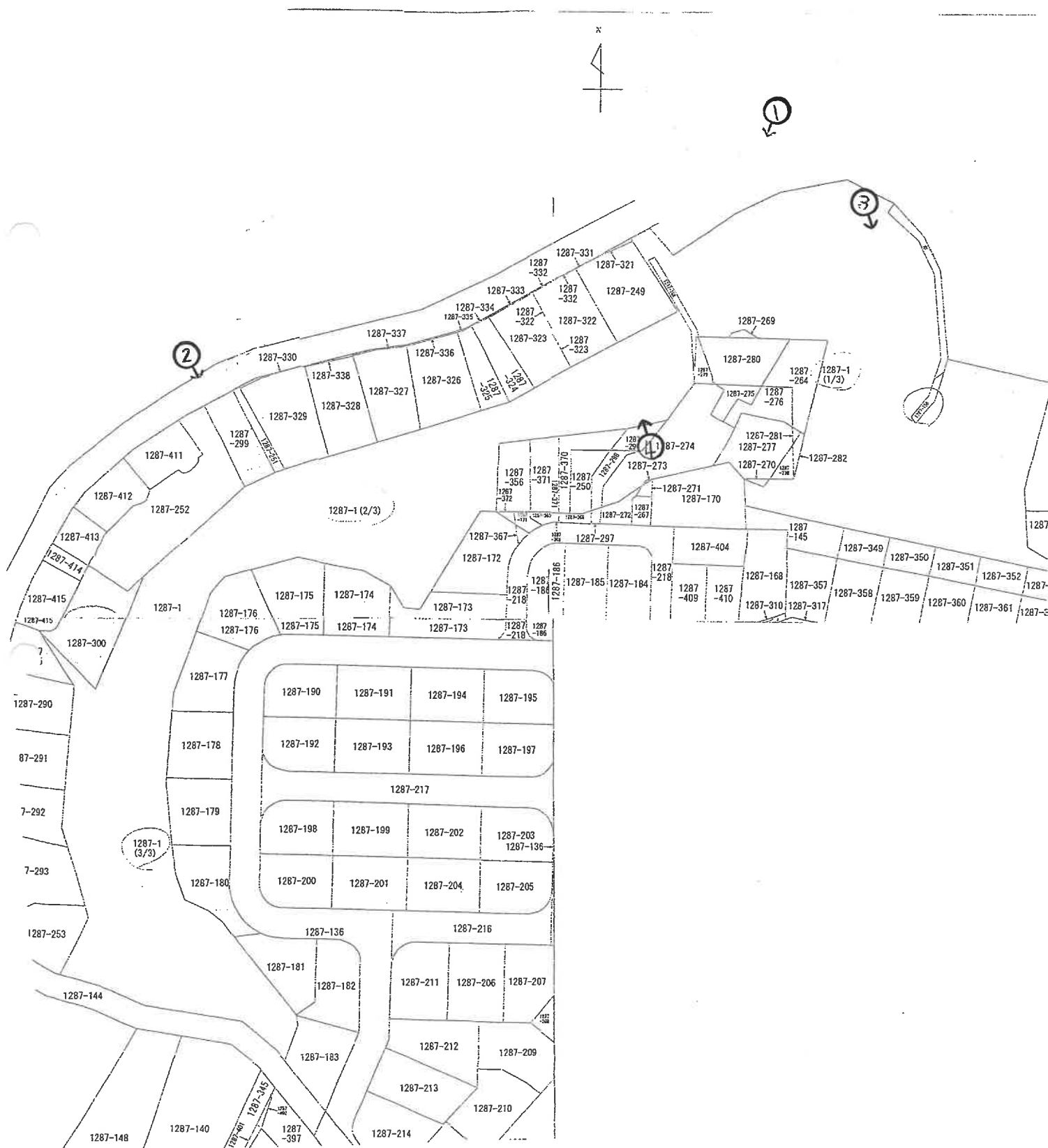
公図写（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。



写真撮影位置図

←○は写真撮影位置・方向





1



2



3



4

令和6年(ケ)第 53 号
令和6年12月 4日 現地調査
令和6年12月25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 1, 4 4 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 2, 0 0 0 円
物 件 4（土地）	金 7, 0 0 0 円
物 件 5（土地）	金 7 0, 0 0 0 円
物 件 6（土地）	金 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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。

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		
5		
6		
特 記 事 項		
(住居表示) 森崎6-5-43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 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番300 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 254平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7644平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番158 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番251 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 横須賀市森崎六丁目 |
| | 地 | 番 | 1287番252 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 437平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	横須賀市森崎六丁目
	地 番	1287番299
	地 目	山林
	地 積	121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乃至6）

位 置 ・ 交 通	JR横須賀線「衣笠」駅の南東方約1.6km（道路距離） 「公郷一丁目」バス停徒歩約8分	
付 近 の 状 況	周辺に一般住宅が存する傾斜地山林	
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	無指定
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外（土砂災害特別警戒区域に該当している本件土地の大部分） 居住誘導区域内（土砂災害特別警戒区域に該当していない本件土地の一部）
	そ の 他 の 規 制	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 土砂災害警戒区域（急傾斜） 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（本件土地の大部分）
画 地 条 件	規 模	8,502㎡（登記面積）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約18m（約13m＋約5m） 奥行約130m
	地 勢	概ね北～西方に向けて下る傾斜地
接面道路の状況	北西側市道（建築基準法第42条1項）に幅員約5.6～6m（水路部分を含む境界確定平面図の幅員、道路敷部分の幅員は約4.4m）部分で約13m（物件4・5・6）、幅員約5.3～6.3m（水路部分を含む境界確定平面図の幅員、道路敷部分の幅員は約4～4.5m）部分で約5m（物件2）の2箇所で見通しを確保する。また、道路台帳図上は北側で幅員約1.4m市道に接面する（物件2・3）が、現況の道路の確認はできない。	

土地の利用状況等	一部雑種地を含み、大部分が樹木の繁茂する急傾斜地の山林となっている。	
供給処理施設	上水道	北西側前面道路に本管あり
	都市ガス	北西側前面道路に本管あり
	下水道	北西側前面道路に本管あり
特記事項	◇目視では確認できなかったが、開発登録簿によれば、本件土地の東側は法枠ブロック工（播種工）が施工されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至6（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	土地価格 (円)
1	1,630	30 100	489	×254		= 120,000
2	1,630	30 100	489	×7,644		= 3,740,000
3	1,630	30 100	489	×13		= 6,000
4	1,630	30 100	489	×33		= 20,000
5	1,630	30 100	489	×437		= 210,000
6	1,630	30 100	489	×121		= 60,000

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 三浦13-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 1,140 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{70} & = & 1,630 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、街路条件、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：地勢（大部分が土砂災害特別警戒区域に該当することを含む）、規模形状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	120,000			×0.5	×0.7	= 40,000
2	3,740,000			×0.5	×0.7	= 1,310,000
3	6,000			×0.5	×0.7	= 2,000
4	20,000			×0.5	×0.7	= 7,000
5	210,000			×0.5	×0.7	= 70,000
6	60,000			×0.5	×0.7	= 20,000
一括価格 (合計)						1,449,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：地勢等により利用度が著しく劣ることによる市場性の減退を考慮して、-50%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. 地価公示価格 三浦 13-1

所 在：三浦市初声町高円坊字隠田 1619 番
価 格：1,140 円／m²
位 置：京浜久里浜線「三浦海岸」駅約 2,500m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：2,879 m²
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東側 2.2m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域
森 林 法：地域森林計画対象民有林
地 域 の 概 要：雑木林の多い農家住宅等に近接する地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	11,100 円
物件 2	336,300 円
物件 3	500 円
物件 4	1,400 円
物件 5	19,200 円
物件 6	5,300 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）

以 上

縮尺 1/10,000



地図上の1センチは 約 100 メートル

公図写
(縮小して貼り合わせ)

