

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 11 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 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 6 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 10 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 9 月 11 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 横須賀市久比里二丁目

地 番 370番1

地 目 宅地

地 積 98.11平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301

共有者 B 9968分の96

共有者 C 9968分の96

共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5

共有者 B 持分189分の1

共有者 E 持分81分の1

共有者 D 持分1260分の61

共有者 C 持分189分の1

共有者 F 持分27分の1

共有者 G 持分378分の31

共有者 H 持分378分の31

共有者 I 持分81分の1

共有者 J 持分162分の1

共有者 K 持分324分の1

共有者 L 持分324分の1

共有者 M 持分126分の5

共有者 N 持分126分の5

共有者 O 持分126分の5

共有者 P 持分126分の5

共有者 Q 持分126分の5

共有者 R 持分252分の5

共有者 S 持分252分の5

共有者 T 持分1260分の61

共有者 U 持分1260分の61

共有者 V 持分1260分の61

共有者 W 持分45分の1

共有者 X 持分45分の1

共有者 Y 持分42分の5

共有者 Z 持分189分の1

物 件 目 録

共有者 AA 持分252分の1
 共有者 BB 持分252分の1
 共有者 CC 持分252分の1
 共有者 DD 持分252分の1
 共有者 EE 持分126分の1
 共有者 FF 持分252分の1
 共有者 GG 持分252分の1

2 所 在 横須賀市久比里二丁目

地 番 371番

地 目 宅地

地 積 52.89平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301
 共有者 B 9968分の96
 共有者 C 9968分の96
 共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5
 共有者 B 持分189分の1
 共有者 E 持分81分の1
 共有者 D 持分1260分の61
 共有者 C 持分189分の1
 共有者 F 持分27分の1
 共有者 G 持分378分の31
 共有者 H 持分378分の31
 共有者 I 持分81分の1
 共有者 J 持分162分の1
 共有者 K 持分324分の1
 共有者 L 持分324分の1
 共有者 M 持分126分の5
 共有者 N 持分126分の5
 共有者 O 持分126分の5
 共有者 P 持分126分の5
 共有者 Q 持分126分の5

物 件 目 録

共有者 R 持分252分の5
 共有者 S 持分252分の5
 共有者 T 持分1260分の61
 共有者 U 持分1260分の61
 共有者 V 持分1260分の61
 共有者 W 持分45分の1
 共有者 X 持分45分の1
 共有者 Y 持分42分の5
 共有者 Z 持分189分の1
 共有者 AA 持分252分の1
 共有者 BB 持分252分の1
 共有者 CC 持分252分の1
 共有者 DD 持分252分の1
 共有者 EE 持分126分の1
 共有者 FF 持分252分の1
 共有者 GG 持分252分の1

3 所 在 横須賀市久比里二丁目371番地

家屋 番号 371番

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 47.10平方メートル

(現況)

床 面 積 約80.56平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301
 共有者 B 9968分の96
 共有者 C 9968分の96
 共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5
 共有者 B 持分189分の1
 共有者 E 持分81分の1
 共有者 D 持分1260分の61
 共有者 C 持分189分の1

共有者	F	持分 2 7 分の 1
共有者	G	持分 3 7 8 分の 3 1
共有者	H	持分 3 7 8 分の 3 1
共有者	I	持分 8 1 分の 1
共有者	J	持分 1 6 2 分の 1
共有者	K	持分 3 2 4 分の 1
共有者	L	持分 3 2 4 分の 1
共有者	M	持分 1 2 6 分の 5
共有者	N	持分 1 2 6 分の 5
共有者	O	持分 1 2 6 分の 5
共有者	P	持分 1 2 6 分の 5
共有者	Q	持分 1 2 6 分の 5
共有者	R	持分 2 5 2 分の 5
共有者	S	持分 2 5 2 分の 5
共有者	T	持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者	U	持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者	V	持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者	W	持分 4 5 分の 1
共有者	X	持分 4 5 分の 1
共有者	Y	持分 4 2 分の 5
共有者	Z	持分 1 8 9 分の 1
共有者	AA	持分 2 5 2 分の 1
共有者	BB	持分 2 5 2 分の 1
共有者	CC	持分 2 5 2 分の 1
共有者	DD	持分 2 5 2 分の 1
共有者	EE	持分 1 2 6 分の 1
共有者	FF	持分 2 5 2 分の 1
共有者	GG	持分 2 5 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 横須賀市久比里二丁目

地 番 370番1

地 目 宅地

地 積 98.11平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者	A	9968分の9301
共有者	B	9968分の96
共有者	C	9968分の96
共有者	D	9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者	A	持分42分の5
共有者	B	持分189分の1
共有者	E	持分81分の1
共有者	D	持分1260分の61
共有者	C	持分189分の1
共有者	F	持分27分の1
共有者	G	持分378分の31
共有者	H	持分378分の31
共有者	I	持分81分の1
共有者	J	持分162分の1
共有者	K	持分324分の1
共有者	L	持分324分の1
共有者	M	持分126分の5
共有者	N	持分126分の5
共有者	O	持分126分の5
共有者	P	持分126分の5
共有者	Q	持分126分の5
共有者	R	持分252分の5
共有者	S	持分252分の5
共有者	T	持分1260分の61
共有者	U	持分1260分の61
共有者	V	持分1260分の61
共有者	W	持分45分の1
共有者	X	持分45分の1
共有者	Y	持分42分の5
共有者	Z	持分189分の1

物 件 目 録

共有者 AA 持分 252 分の 1
共有者 BB 持分 252 分の 1
共有者 CC 持分 252 分の 1
共有者 DD 持分 252 分の 1
共有者 EE 持分 126 分の 1
共有者 FF 持分 252 分の 1
共有者 GG 持分 252 分の 1

2 所 在 横須賀市久比里二丁目

地 番 371 番

地 目 宅地

地 積 52.89 平方メートル

(横浜家庭裁判所令和 5 年 (家イ) 第 743 号審判書上の持分)

共有者 A 9968 分の 9301
共有者 B 9968 分の 96
共有者 C 9968 分の 96
共有者 D 9968 分の 475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分 42 分の 5
共有者 B 持分 189 分の 1
共有者 E 持分 81 分の 1
共有者 D 持分 1260 分の 61
共有者 C 持分 189 分の 1
共有者 F 持分 27 分の 1
共有者 G 持分 378 分の 31
共有者 H 持分 378 分の 31
共有者 I 持分 81 分の 1
共有者 J 持分 162 分の 1
共有者 K 持分 324 分の 1
共有者 L 持分 324 分の 1
共有者 M 持分 126 分の 5
共有者 N 持分 126 分の 5
共有者 O 持分 126 分の 5
共有者 P 持分 126 分の 5
共有者 Q 持分 126 分の 5

物 件 目 録

共有者 R 持分 2 5 2 分の 5
 共有者 S 持分 2 5 2 分の 5
 共有者 T 持分 1 2 6 0 分の 6 1
 共有者 U 持分 1 2 6 0 分の 6 1
 共有者 V 持分 1 2 6 0 分の 6 1
 共有者 W 持分 4 5 分の 1
 共有者 X 持分 4 5 分の 1
 共有者 Y 持分 4 2 分の 5
 共有者 Z 持分 1 8 9 分の 1
 共有者 AA 持分 2 5 2 分の 1
 共有者 BB 持分 2 5 2 分の 1
 共有者 CC 持分 2 5 2 分の 1
 共有者 DD 持分 2 5 2 分の 1
 共有者 EE 持分 1 2 6 分の 1
 共有者 FF 持分 2 5 2 分の 1
 共有者 GG 持分 2 5 2 分の 1

3 所 在 横須賀市久比里二丁目 3 7 1 番地

家屋 番号 3 7 1 番

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 7 . 1 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 8 0 . 5 6 平方メートル

(横浜家庭裁判所令和 5 年 (家イ) 第 7 4 3 号審判書上の持分)

共有者 A 9 9 6 8 分の 9 3 0 1
 共有者 B 9 9 6 8 分の 9 6
 共有者 C 9 9 6 8 分の 9 6
 共有者 D 9 9 6 8 分の 4 7 5

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分 4 2 分の 5
 共有者 B 持分 1 8 9 分の 1
 共有者 E 持分 8 1 分の 1
 共有者 D 持分 1 2 6 0 分の 6 1
 共有者 C 持分 1 8 9 分の 1

共有者	F	持分27分の1
共有者	G	持分378分の31
共有者	H	持分378分の31
共有者	I	持分81分の1
共有者	J	持分162分の1
共有者	K	持分324分の1
共有者	L	持分324分の1
共有者	M	持分126分の5
共有者	N	持分126分の5
共有者	O	持分126分の5
共有者	P	持分126分の5
共有者	Q	持分126分の5
共有者	R	持分252分の5
共有者	S	持分252分の5
共有者	T	持分1260分の61
共有者	U	持分1260分の61
共有者	V	持分1260分の61
共有者	W	持分45分の1
共有者	X	持分45分の1
共有者	Y	持分42分の5
共有者	Z	持分189分の1
共有者	AA	持分252分の1
共有者	BB	持分252分の1
共有者	CC	持分252分の1
共有者	DD	持分252分の1
共有者	EE	持分126分の1
共有者	FF	持分252分の1
共有者	GG	持分252分の1

令和 6年(ケ)第 36号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 1月23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 横須賀市久比里二丁目

地 番 370 番 1

地 目 宅地

地 積 98.11 平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301

共有者 B 9968分の96

共有者 C 9968分の96

共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5

共有者 B 持分189分の1

共有者 E 持分81分の1

共有者 D 持分1260分の61

共有者 C 持分189分の1

共有者 F 持分27分の1

共有者 G 持分378分の31

共有者 H 持分378分の31

共有者 I 持分81分の1

共有者 J 持分162分の1

共有者 K 持分324分の1

共有者 L 持分324分の1

共有者 M 持分126分の5

共有者 N 持分126分の5

共有者 O 持分126分の5

共有者 P 持分126分の5

共有者 Q 持分126分の5

共有者 R 持分252分の5

共有者 S 持分252分の5

共有者 T 持分1260分の61

共有者 U 持分1260分の61

共有者 V 持分1260分の61

共有者 W 持分45分の1

共有者 X 持分45分の1

共有者 Y 持分42分の5

共有者 Z 持分189分の1

物 件 目 録

共有者 AA 持分252分の1
 共有者 BB 持分252分の1
 共有者 CC 持分252分の1
 共有者 DD 持分252分の1
 共有者 EE 持分126分の1
 共有者 FF 持分252分の1
 共有者 GG 持分252分の1

2 所 在 横須賀市久比里二丁目

地 番 371番

地 目 宅地

地 積 52.89平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301
 共有者 B 9968分の96
 共有者 C 9968分の96
 共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5
 共有者 B 持分189分の1
 共有者 E 持分81分の1
 共有者 D 持分1260分の61
 共有者 C 持分189分の1
 共有者 F 持分27分の1
 共有者 G 持分378分の31
 共有者 H 持分378分の31
 共有者 I 持分81分の1
 共有者 J 持分162分の1
 共有者 K 持分324分の1
 共有者 L 持分324分の1
 共有者 M 持分126分の5
 共有者 N 持分126分の5
 共有者 O 持分126分の5
 共有者 P 持分126分の5
 共有者 Q 持分126分の5

物 件 目 録

共有者 R 持分252分の5
 共有者 S 持分252分の5
 共有者 T 持分1260分の61
 共有者 U 持分1260分の61
 共有者 V 持分1260分の61
 共有者 W 持分45分の1
 共有者 X 持分45分の1
 共有者 Y 持分42分の5
 共有者 Z 持分189分の1
 共有者 AA 持分252分の1
 共有者 BB 持分252分の1
 共有者 CC 持分252分の1
 共有者 DD 持分252分の1
 共有者 EE 持分126分の1
 共有者 FF 持分252分の1
 共有者 GG 持分252分の1

3 所 在 横須賀市久比里二丁目371番地

家屋 番号 371番

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 47.10平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者 A 9968分の9301
 共有者 B 9968分の96
 共有者 C 9968分の96
 共有者 D 9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分42分の5
 共有者 B 持分189分の1
 共有者 E 持分81分の1
 共有者 D 持分1260分の61
 共有者 C 持分189分の1
 共有者 F 持分27分の1
 共有者 G 持分378分の31
 共有者 H 持分378分の31
 共有者 I 持分81分の1

物 件 目 録

共有者	J	持分162分の1
共有者	K	持分324分の1
共有者	L	持分324分の1
共有者	M	持分126分の5
共有者	N	持分126分の5
共有者	O	持分126分の5
共有者	P	持分126分の5
共有者	Q	持分126分の5
共有者	R	持分252分の5
共有者	S	持分252分の5
共有者	T	持分1260分の61
共有者	U	持分1260分の61
共有者	V	持分1260分の61
共有者	W	持分45分の1
共有者	X	持分45分の1
共有者	Y	持分42分の5
共有者	Z	持分189分の1
共有者	AA	持分252分の1
共有者	BB	持分252分の1
共有者	CC	持分252分の1
共有者	DD	持分252分の1
共有者	EE	持分126分の1
共有者	FF	持分252分の1
共有者	GG	持分252分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横須賀市久比里二丁目10番7号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（A、B、C、D） ☐ 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3		
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：約80.56平方メートル		
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（A、B、C、D） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 本件建物は、登記簿によると大正15年10月に、私の祖母が売買により取得したものです。昭和28年10月に祖母が亡くなってからは、長男であった私の父が、自分の物として人に貸すなどしていたのです。 2 戦前であれば長男である私の父が全てを相続したのですが、祖母が亡くなったのが戦後であったため、実際には5人の兄弟で共同相続していたことが後々には問題となりました。 3 本件建物の表札に名前のあるHHは親戚の人ですが、月15,000円の家賃を支払って住んでいました。家賃は私の両親が受け取っていましたが、50万円貯まると父の5人の兄弟で5等分していました。 4 令和元年8月にHHが死亡し、令和2年3月にHHの妻も死亡し、その後本件建物は、誰も居住していません。 5 建物は、床が抜けているところがある等、老朽化しています。雨漏り水漏れ等があるのか分かりません。 6 敷地内には、電柱が3本と支線が2本あります。 7 増築や修繕工事なども行われていると思いますが、いつ頃どのような工事であったのか覚えていません。 以 上

執行官の意見
1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、共有者ら（A、B、C、D）が住居として占有していることが認められる。 2 関係人陳述のとおり、敷地内には電柱3本と支線2本がある。和室3は床が抜けているところがある。その他の板間の部分にも、人が歩くと軋んで床が抜けそうになるところが各所にある。壁紙が剥がれているところがある。 3 敷地内の北西側に、「急傾斜地崩壊危険区域 神奈川県」と書かれた杭が建てられている。 4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1、2の土地）は、北東側、西側、北側で建築基準法上の道路である市道に接している。 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

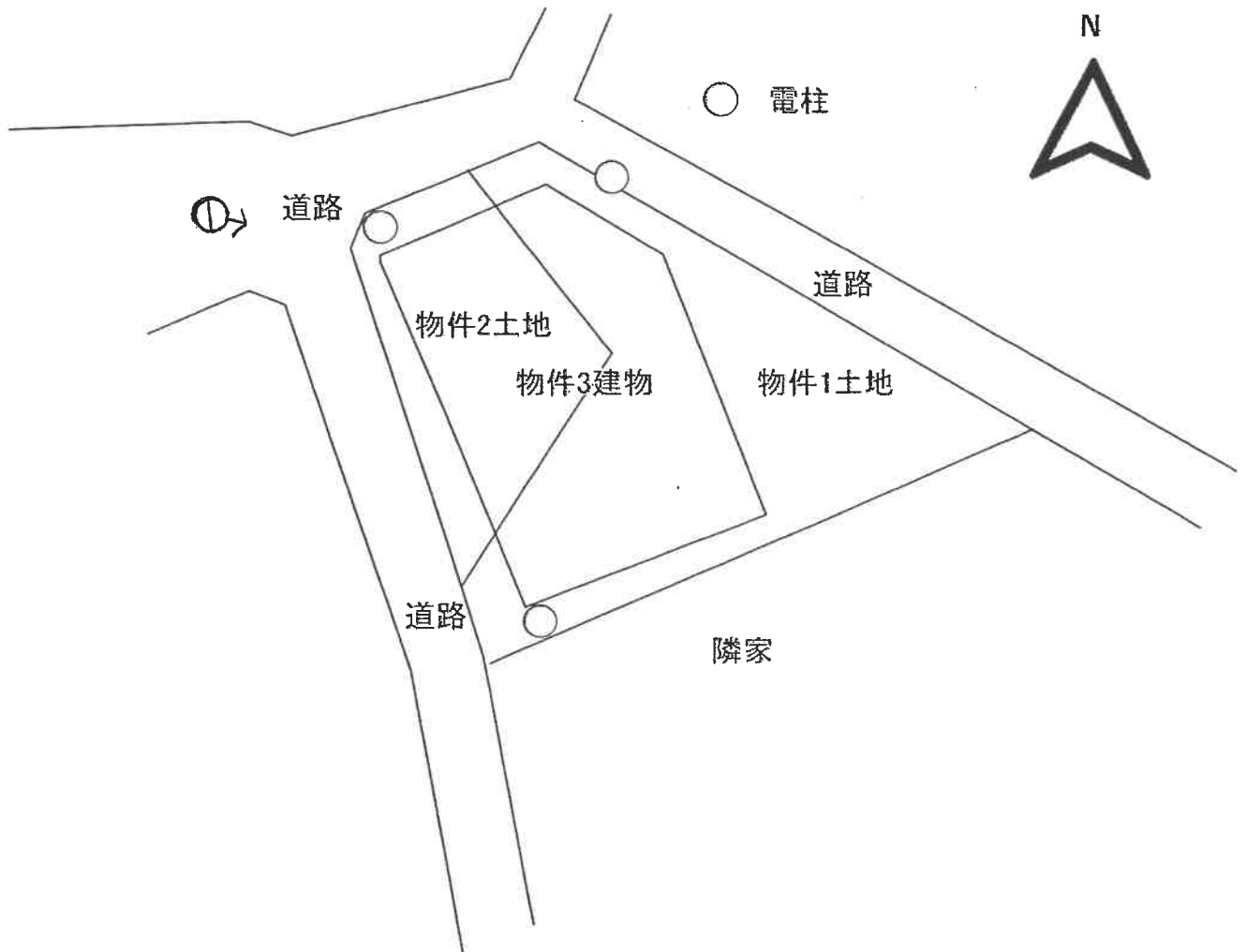
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月16日(月) 12:10-12:20	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 通知書差置
令和6年12月17日(火) 16:50-17:00	電話聴取(携帯電話)	申立人代理人から事情聴取
令和7年1月20日(月) 14:45-15:35	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 共有者と面談〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物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 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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

(←○は写真撮影位置・方向)

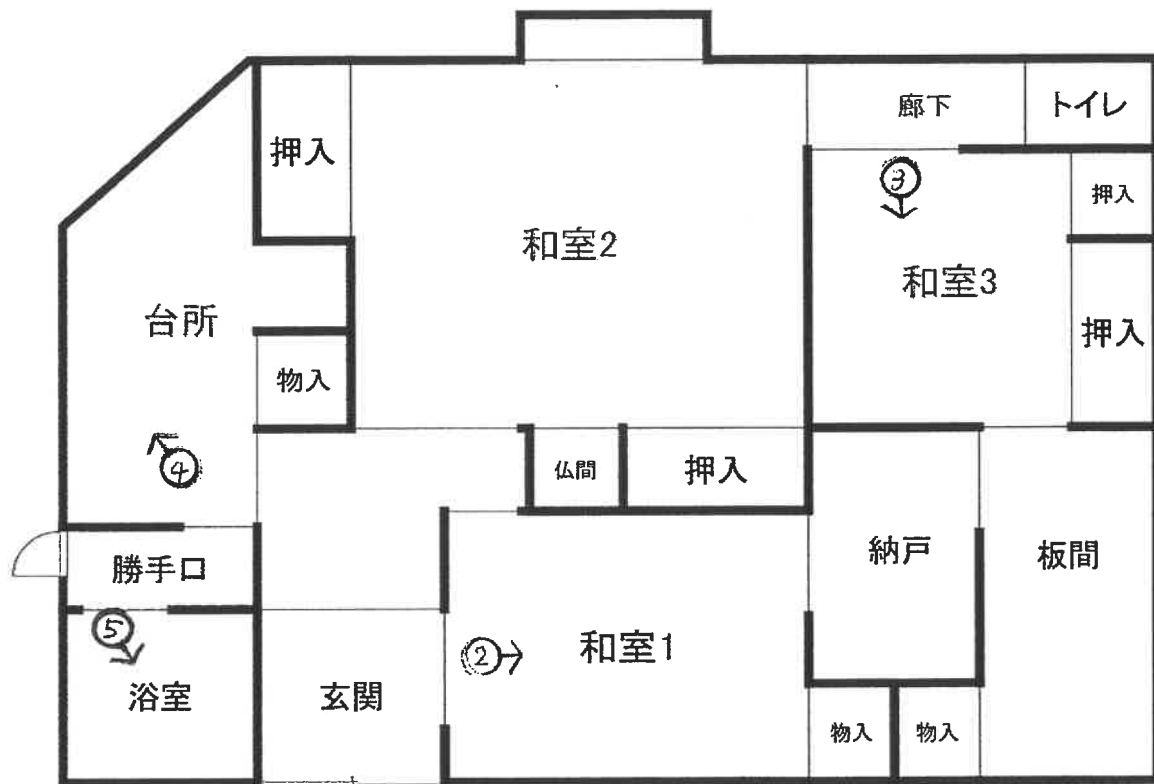


本件図面は目的物件の凡その配置を示したもので、測量の結果現況と異なる可能性がある。

概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)

N





1
本件建物の外観



2



3



4



5

余 白

令和6年（ケ） 第 36 号
令和7年1月20日現地調査
令和7年1月28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 9, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 6, 5 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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。
- ③ 物件 1, 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件 3 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		住居表示：久比里 2-10-7 床面積 約 80.56 m ²
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 横須賀市久比里二丁目
 地 番 370番1
 地 目 宅地
 地 積 98.11平方メートル

(横浜家庭裁判所令和5年(家イ)第743号審判書上の持分)

共有者	A	9968分の9301
共有者	B	9968分の96
共有者	C	9968分の96
共有者	D	9968分の475

(不動産登記記録上の持分)

共有者	A	持分42分の5
共有者	B	持分189分の1
共有者	E	持分81分の1
共有者	D	持分1260分の61
共有者	C	持分189分の1
共有者	F	持分27分の1
共有者	G	持分378分の31
共有者	H	持分378分の31
共有者	I	持分81分の1
共有者	J	持分162分の1
共有者	K	持分324分の1
共有者	L	持分324分の1
共有者	M	持分126分の5
共有者	N	持分126分の5
共有者	O	持分126分の5
共有者	P	持分126分の5
共有者	Q	持分126分の5
共有者	R	持分252分の5
共有者	S	持分252分の5
共有者	T	持分1260分の61
共有者	U	持分1260分の61
共有者	V	持分1260分の61
共有者	W	持分45分の1
共有者	X	持分45分の1
共有者	Y	持分42分の5
共有者	Z	持分189分の1

物 件 目 録

共有者 AA 持分 252 分の 1
 共有者 BB 持分 252 分の 1
 共有者 CC 持分 252 分の 1
 共有者 DD 持分 252 分の 1
 共有者 EE 持分 126 分の 1
 共有者 FF 持分 252 分の 1
 共有者 GG 持分 252 分の 1

2 所 在 横須賀市久比里二丁目

地 番 371 番

地 目 宅地

地 積 52.89 平方メートル

(横浜家庭裁判所令和 5 年 (家イ) 第 743 号審判書上の持分)

共有者 A 9968 分の 9301
 共有者 B 9968 分の 96
 共有者 C 9968 分の 96
 共有者 D 9968 分の 475

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分 42 分の 5
 共有者 B 持分 189 分の 1
 共有者 E 持分 81 分の 1
 共有者 D 持分 1260 分の 61
 共有者 C 持分 189 分の 1
 共有者 F 持分 27 分の 1
 共有者 G 持分 378 分の 31
 共有者 H 持分 378 分の 31
 共有者 I 持分 81 分の 1
 共有者 J 持分 162 分の 1
 共有者 K 持分 324 分の 1
 共有者 L 持分 324 分の 1
 共有者 M 持分 126 分の 5
 共有者 N 持分 126 分の 5
 共有者 O 持分 126 分の 5
 共有者 P 持分 126 分の 5
 共有者 Q 持分 126 分の 5

物 件 目 録

共有者 R 持分 2 5 2 分の 5
共有者 S 持分 2 5 2 分の 5
共有者 T 持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者 U 持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者 V 持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者 W 持分 4 5 分の 1
共有者 X 持分 4 5 分の 1
共有者 Y 持分 4 2 分の 5
共有者 Z 持分 1 8 9 分の 1
共有者 AA 持分 2 5 2 分の 1
共有者 BB 持分 2 5 2 分の 1
共有者 CC 持分 2 5 2 分の 1
共有者 DD 持分 2 5 2 分の 1
共有者 EE 持分 1 2 6 分の 1
共有者 FF 持分 2 5 2 分の 1
共有者 GG 持分 2 5 2 分の 1

3 所 在 横須賀市久比里二丁目 3 7 1 番地

家屋 番号 3 7 1 番

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 7 . 1 0 平方メートル

(横浜家庭裁判所令和 5 年 (家イ) 第 7 4 3 号審判書上の持分)

共有者 A 9 9 6 8 分の 9 3 0 1
共有者 B 9 9 6 8 分の 9 6
共有者 C 9 9 6 8 分の 9 6
共有者 D 9 9 6 8 分の 4 7 5

(不動産登記記録上の持分)

共有者 A 持分 4 2 分の 5
共有者 B 持分 1 8 9 分の 1
共有者 E 持分 8 1 分の 1
共有者 D 持分 1 2 6 0 分の 6 1
共有者 C 持分 1 8 9 分の 1
共有者 F 持分 2 7 分の 1
共有者 G 持分 3 7 8 分の 3 1
共有者 H 持分 3 7 8 分の 3 1
共有者 I 持分 8 1 分の 1

物 件 目 録

共有者	J	持分162分の1
共有者	K	持分324分の1
共有者	L	持分324分の1
共有者	M	持分126分の5
共有者	N	持分126分の5
共有者	O	持分126分の5
共有者	P	持分126分の5
共有者	Q	持分126分の5
共有者	R	持分252分の5
共有者	S	持分252分の5
共有者	T	持分1260分の61
共有者	U	持分1260分の61
共有者	V	持分1260分の61
共有者	W	持分45分の1
共有者	X	持分45分の1
共有者	Y	持分42分の5
共有者	Z	持分189分の1
共有者	AA	持分252分の1
共有者	BB	持分252分の1
共有者	CC	持分252分の1
共有者	DD	持分252分の1
共有者	EE	持分126分の1
共有者	FF	持分252分の1
共有者	GG	持分252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、2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「京急久里浜」駅の北東方約550m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する既成の住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 第3種高度地区 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	151.00㎡ 概ね台形 間口約14.5m、奥行約17m 平坦
接面道路の状況	西側で約1.8m市道（建築基準法第42条2項）に約14.5m接面 北側で約1.8m市道（建築基準法第42条2項）に約6m接面 北東側で約1.8m市道（建築基準法第42条2項）に約17m接面	
土地の利用状況等	物件1、2は物件3建物の敷地として利用されている。	
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	・ 本件土地内に電柱3本、支線2本がある。 ・ 本件土地の北東側の一部で土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に該当する。 ・ 本件土地の東端の一部が第1種住居地域に跨る可能性がある。県道界から30mが近隣商業地域。 ・ 道路後退を要する。 ・ 現在実測図等がなく将来測量の結果、公簿地積と現況地積が異なる可能性がある。尚、道路台帳図の図上概測によると10%程度の縄伸びがある。 ・ 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波浸水想定に該当する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	明治34年新築(公課証明記載) 約124年 なし
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造平家建 瓦等 板・亜鉛メッキ鋼板 板壁等 和風天井等 板張り、畳等 トイレ、浴室、台所等
床面積（現況）	1階：約80.56㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4K（附属資料間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	非常に劣る	
建物の利用状況	令和7年1月20日内部立入調査。 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	・横須賀市役所において、建築確認、検査済み証は確認出来なかった。 ・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。 ・建築後124年程度経過しており、全体に経年相応の劣化が著しい。床が抜け落ちている箇所や、天井が落ちている箇所もあり、現状での利用は困難である。 ・増改築の経緯については不明。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（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	130,000	75	97,500	× 98.11	× 0.9	= 8,610,000
		100				
2	130,000	75	97,500	× 52.89	× 0.9	= 4,640,000
		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。

地価公示 横須賀－38

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 151,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 130,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比べ街路条件、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。

◇個別格差：道路後退、三方路、地勢等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件3（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)
3	170,000	× 80.56	× 0.05	= 680,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1、2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	8,610,000	×	0.65	法定地上権 = 5,600,000
2	4,640,000	×	0.65	法定地上権 = 3,020,000
合 計				= 8,620,000

(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	8,610,000	－5,600,000		× 1.0	× 0.7		= 2,110,000
2	4,640,000	－3,020,000		× 1.0	× 0.7		= 1,130,000
3	680,000	＋8,620,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,510,000
一括価格（合計）							9,750,000

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. 地価公示 横須賀－38

所 在：横須賀市久里浜3丁目301番3「久里浜3-16-3」
価 格：151,000 円／㎡
位 置：京急線「京急久里浜」駅 850m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：166 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：東4m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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	3,574,000 円
物件2	1,926,700 円
物件3	130,000 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写（A4判へ抜粋）
配置図
間取図

以上

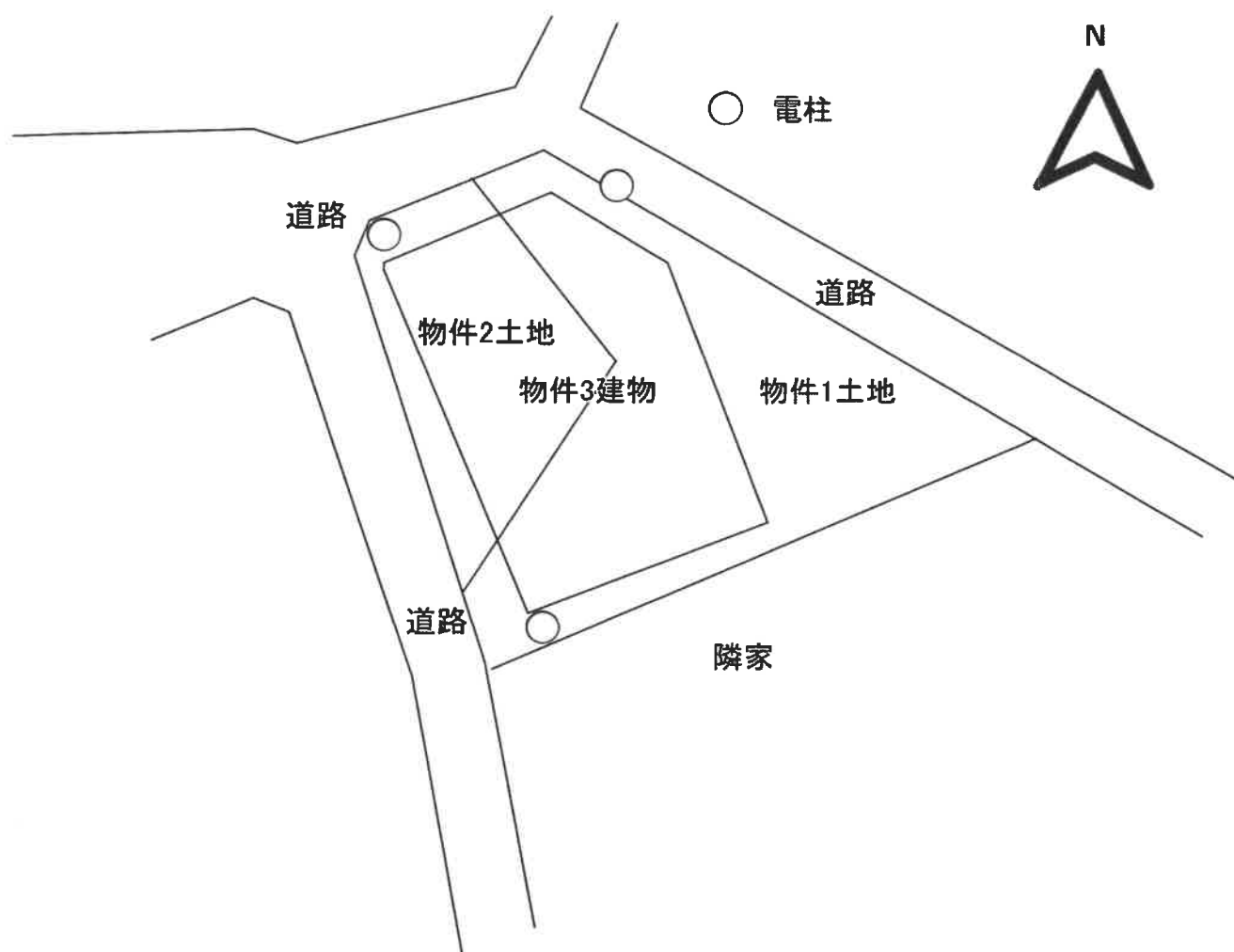


公 図 写

イ 380-ロ 381-ロ ハ 384-イ-2 384-ロ-2 ホ 387-11 387-13 ト 388 375-イ-2 リ 361-3 357-1 ル 349-8 つづく



配置図



本件図面は目的物件の凡その配置を示したもので、測量の結果現況と異なる可能性がある。

N



間取図

