

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。	

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, 2	23,450,000 18,760,000	一括	4,690,000	141,115	36,965
1	4,300,000				
2	19,150,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市鴨居三丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 9 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居三丁目 1 4 0 9 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 9 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 8 1 平方メートル
2階 4 6 . 2 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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1, 2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 横須賀市鴨居三丁目 |
| | 地 番 | 1409番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居三丁目1409番地50 |
| | 家屋 番号 | 1409番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.81平方メートル
2階 46.24平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月11日受理
令和7年4月22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 遠藤久雄

(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 | 横須賀市鴨居三丁目 |
| | 地 番 | 1409番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居三丁目1409番地50 |
| | 家屋 番号 | 1409番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.81平方メートル
2階 46.24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三丁目47番6号	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ A (債務者兼所有者の子)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私と家族が住んでいます。2 債務者兼所有者であるBは私の父です。 Bは4年程前に地元である宮崎県に戻っています。3 Bとの間で本件建物の使用について賃貸借契約を結んだり、Bに対し金銭を支払っているということはありません。4 ウッドデッキは傷んでいるところがあります。5 ソーラーパネルはあります。建築時から設置されたもので、屋根と一体型のものであることから取り外すことはできません。6 本件建物から5月末日頃には転居する予定です。

(執行官の意見)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のおりである。2 本件不動産の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のおりと認めた。 Aの本件建物についての占有権原は親子関係を前提とする使用借権であると思料する。3 ウッドデッキには腐食している部分がある。4 本件建物にはソーラーパネルが設置されているが、屋根と一体となっていることから取り外すことができない。5 評価人の調査によれば、本件土地は南東側で市道（建築基準法42条1項道路）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7年3月12日(水) 16:55-17:15	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Aに対し来意の説明 Aから事情聴取
令和7年4月7日(月) 9:25-10:15	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) Aから事情聴取 写真撮影
令和7年4月7日(月) 10:55-11:05	横浜地方法務局 横須賀支局	登記事項証明書交付申請
令和7年4月7日(月)	郵送	Bに対し照会書送付(回答なし)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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て解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p>		

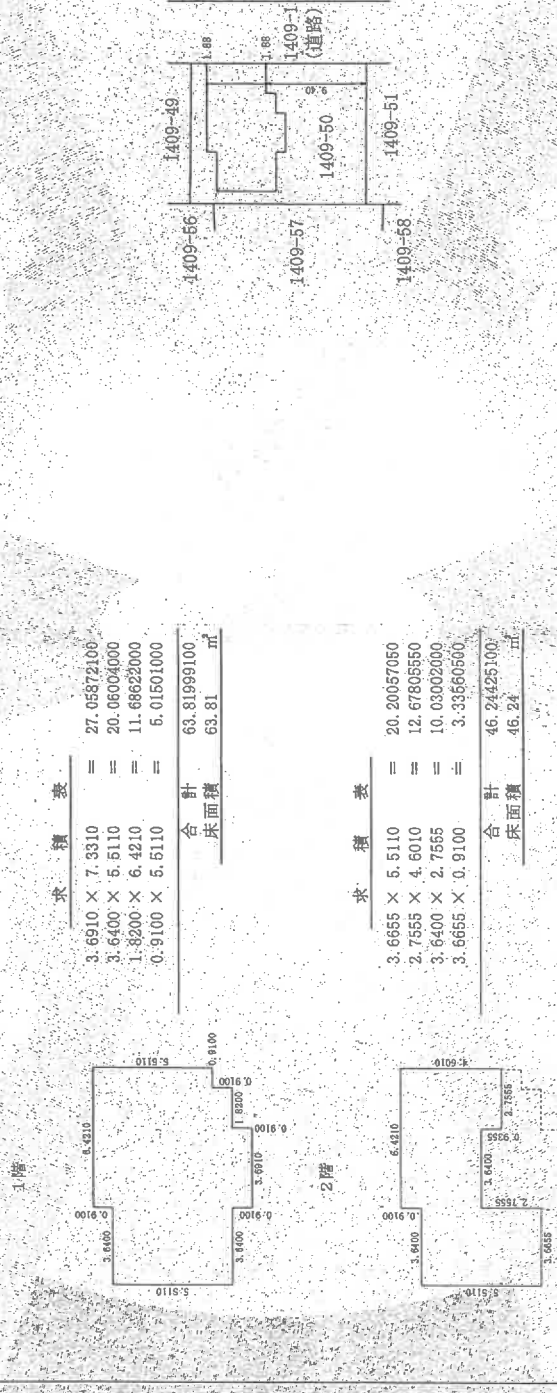
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成27年6月12日

各階平面図 建築物平面図

登録番号 1409番50
 建築物の所在 横浜市鶴見区三丁目1409番地50



求積表

3.6910×7.3310	=	27.05872100
3.6400×5.5110	=	20.06004000
1.8200×6.4210	=	11.68622000
0.9100×5.5110	=	5.01501000
合計		63.81999100
床面積		63.81 ㎡

求積表

3.6655×5.5110	=	20.20057050
2.7555×4.6010	=	12.67805550
3.6400×2.7555	=	10.03002000
3.6655×0.9100	=	3.33660500
合計		46.24225100
床面積		46.24 ㎡

作成者

平成27年6月12日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
 (横浜地方支庁登記所) 東京法務局

令和7年1月17日

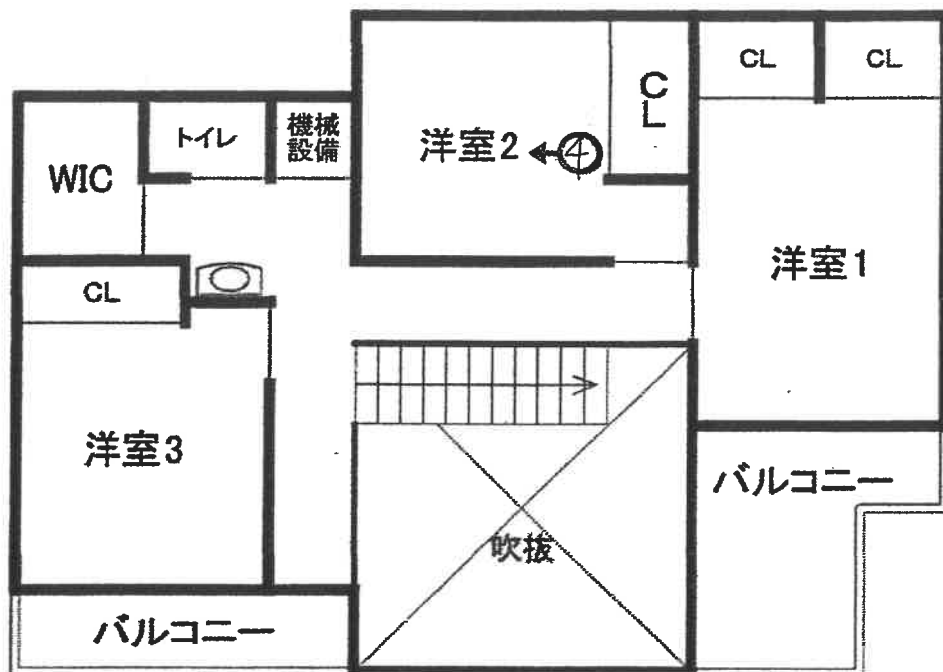
登記官

(5枚目)

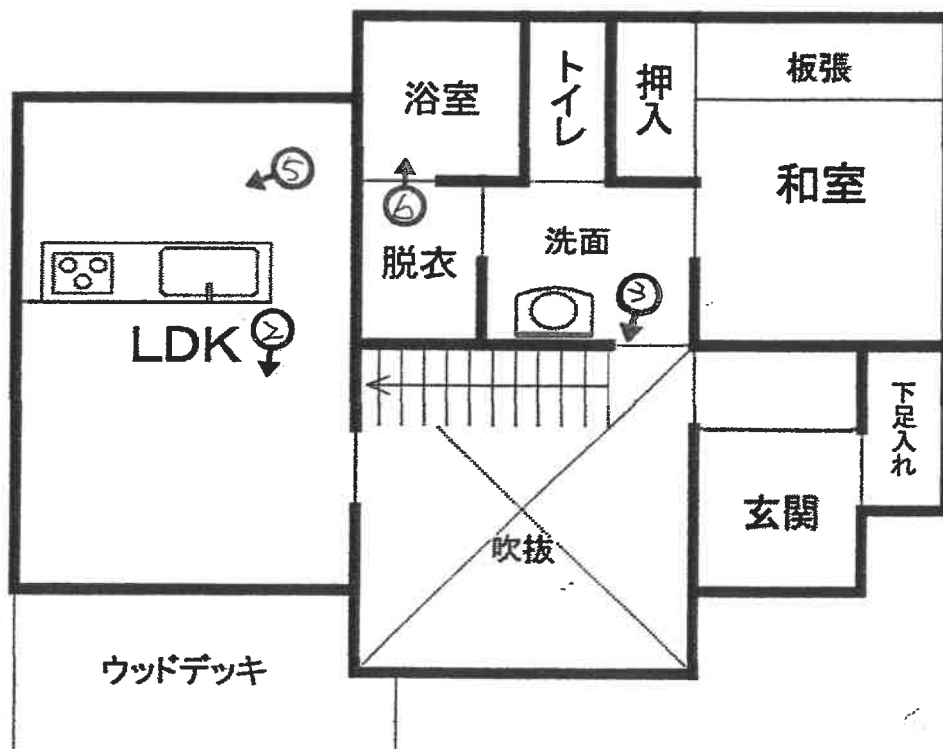
間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)

2階



1階



① 建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



⑤



⑥



(9 枚目)

令和7年(ケ)第4号
令和7年4月7日現地調査
令和7年4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

黒羽 聡 印

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 23, 450, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4, 300, 000 円
物 件 2 (建物)	金 19, 150, 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	住居表示：鴨居3-47-6
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 | 横須賀市鴨居三丁目 |
| | 地 番 | 1409番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市鴨居三丁目1409番地50 |
| | 家屋 番号 | 1409番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.81平方メートル
2階 46.24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	京浜急行線「浦賀」駅の東方約2.7km（道路距離）、バス停「小原台入口」徒歩約6分。	
付近の状況	丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 風致地区 観音崎建築協定区域 宅地造成工事規制区域 屋外広告物規制地域	
画地条件	規模	222.31㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約16.4m、奥行約13.5m
	地勢	南乃至西側隣地より低く、北側隣地より高い
接面道路の状況	南東側で幅員約6m市道（建築基準法42条1項）に等高乃至高く約16.4m接面	
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。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（オール電化）
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定により敷地の分割、形状変更はできない。 ・ 都市ガス管は接面道路に敷設されている。 	

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	平成27年6月12日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ソーラーパネルぶき
	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：63.81㎡ 2階：46.24㎡ 延べ110.05㎡	
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4月7日内部立入調査。 所有者の息子家族が無償で使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ソーラーパネルが構造体として建物に組み込まれている。 ・ウッドデッキが腐食している。 ・占有者によると、各部屋に床暖房が設置されている。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	83,100	100 100	83,100	× 222.31	× 0.95	= 17,550,000

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-72

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 66,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = & 83,100 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：概ね標準的である。

◇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	230,000	× 110.05	× 0.63	= 15,950,000

現価率

- ・ 経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価率 5%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.63 \end{aligned}$$

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	17,550,000	×	0.65 法定地上権	=11,410,000

(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	17,550,000	-11,410,000		×	1.0	×	0.7	= 4,300,000	
2	15,950,000	+11,410,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 19,150,000
一括価格(合計)							23,450,000		

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

1. 地価公示 横須賀-72

所 在：横須賀市小原台 2080 番 11 「小原台 47-12」
価 格：66,500 円／m²
位 置：京浜急行線「浦賀」駅 1.8 k m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：166 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西 4m 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	12,227,000 円
物件 2	7,837,400 円

第 7 附属資料の表示

位置図
公図写（A4 判～抜粋）
地積測量図写（A4 判～縮小）
建物図面・各階平面図写（A4 判～縮小）
間取図

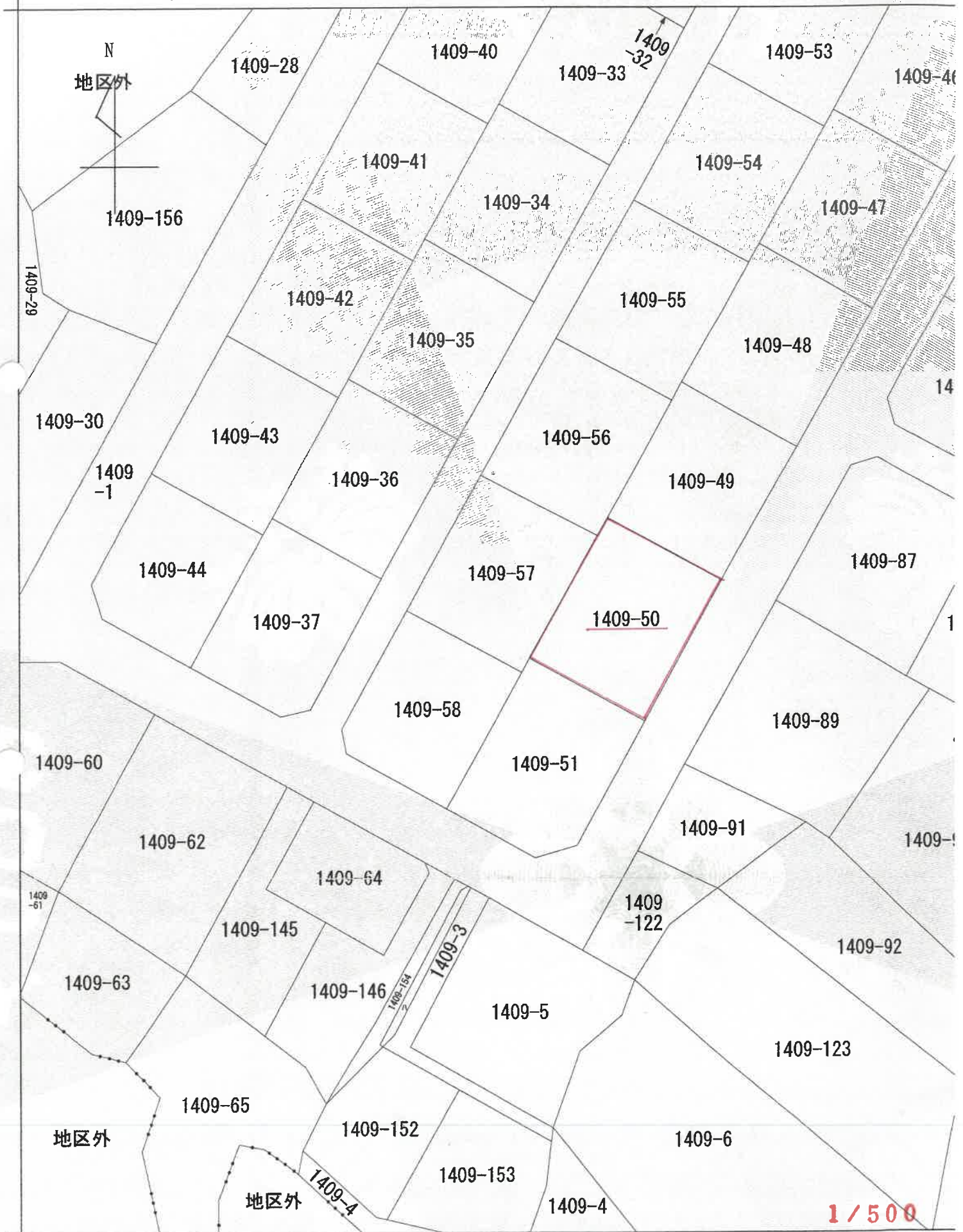
以上

位置図



公 図 写

イ 1409-110 △ 1409-121
ロ 1409-131



(注) 地図に準ずる面積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

18

48.4.18

作製年月日

者

昭和四八年式月式日

作製

地積測量図

番 1409

513449

土地の所在 横須賀市鶴居3丁目

地番	底辺	高さ	倍面積	積
~49	1	20.90	10.29	
	2	19.42	9.73	243.9974
E	合計			288.8566
	合計			472.9540
~50	1	21.29	10.46	
	2	19.81	9.86	249.3059
F	合計			298.7266
	合計			444.6325
~51	1	19.76	9.83	
	2	19.17	8.81	213.4080
G	合計			240.4432
	合計			481.8512
				230.9256

地番	底辺	高さ	倍面積	積
~45	1	10.90	1.80	
	2	17.60	8.00	19.6200
	合計			327.6944
A	合計			33.6000
	合計			380.9144
~46	1	20.90	9.34	
	2	13.57	1.55	41.1030
B	合計			21.0333
	合計			432.1365
~47	1	20.96	10.30	
	2	19.48	9.66	242.7168
C	合計			288.7768
	合計			430.8936
~48	1	20.89	10.27	
	2	13.49	1.30	242.0543
D	合計			188.8891
	合計			431.7124
				215.4488

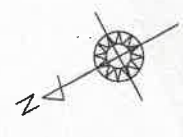
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

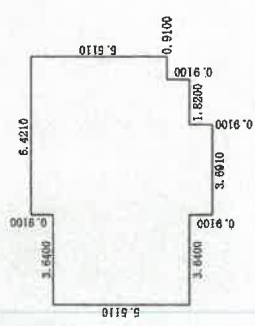
12

家屋番号 14C F50
 建物の所在 横須賀市鴨居三丁目1409番地50

物件2



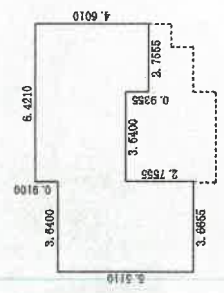
1階



求積表

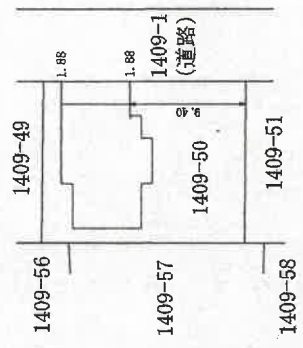
3.6910×7.3310	=	27.05872100
3.6400×5.5110	=	20.06004000
1.8200×6.4210	=	11.68622000
0.9100×5.5110	=	5.01501000
合計		63.81999100
床面積		63.81

2階



求積表

3.6655×5.5110	=	20.20057050
2.7555×4.6010	=	12.67805550
3.6400×2.7555	=	10.03002000
3.6655×0.9100	=	3.33560500
合計		46.24425100
床面積		46.24



作成者

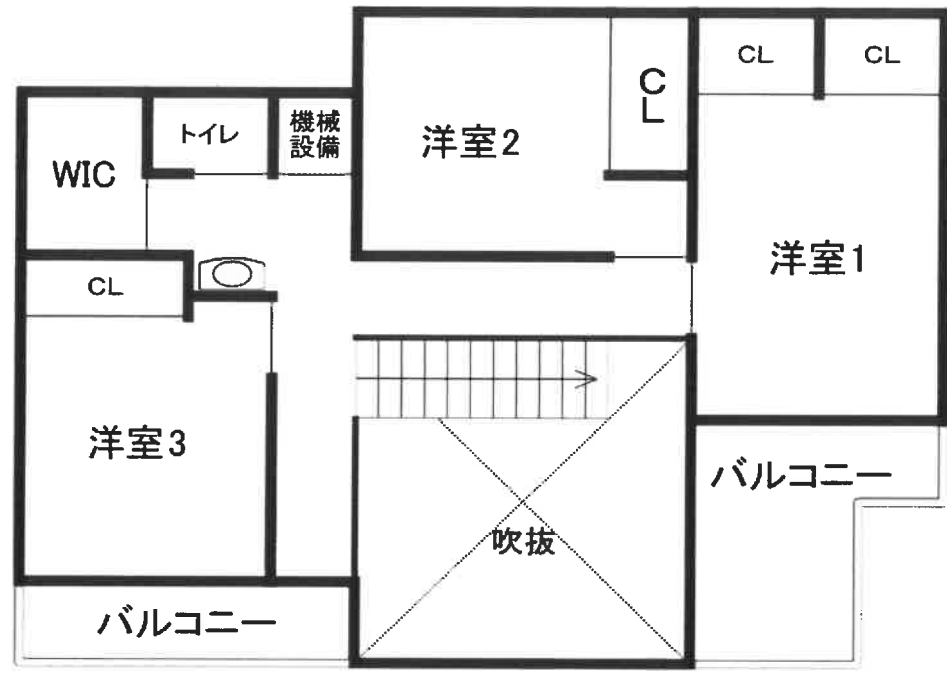
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

2階



1階

