

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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市浦賀丘一丁目 |
| | 地 番 | 31番73 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.95平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横須賀市浦賀丘一丁目31番地73 |
| | 家屋 番号 | 31番73 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造平家建 |
| | 床 面 積 | 約15平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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】

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 横須賀市浦賀丘一丁目
地 番 31番73
地 目 宅地
地 積 163.95平方メートル
- 2 所 在 横須賀市浦賀丘一丁目31番地73
家屋 番号 31番73
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約15平方メートル



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 3月28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 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 | 横須賀市浦賀丘一丁目 |
| | 地 番 | 31番73 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市浦賀丘一丁目31番地73 |
| | 家屋 番号 | 31番73 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県横須賀市浦賀丘一丁目12番15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 ☐ 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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造平家建（ただし外観判断） 床面積：約15平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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 (所有者)	1 本件建物には私と家族が住んでいます。 2 本件建物内で犬を飼っています。 3 本件建物には、ソーラーパネルや屋根裏収納はありません。 4 本件土地と近隣との間で境界に関する争いはありません。 (令和7年4月4日聴取)
■ B (所有者の妻)	1 間取は、購入したときから変更はありませんが、畳を板敷きにしたところなどがあります。 2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 3 車庫は、購入したときからありました。構造などはよく知りません。 4 洋室1の天井部分は2段ベッドを置く関係で、低すぎたので、一部を剥がして、棚を設置しました。所有者が自ら改築しました。 (令和7年4月18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 本件土地の北西側に車庫が存在する。主たる建物との位置関係、利用関係等から本件建物の未登記附属建物として報告する。なお、同未登記附属建物については、債務者の妻から提示を受けた本件土地建物購入時の図面や広告等には、構造を判断する資料が存在しなかったため、外観からの判断による報告とする。 3 関係人の陳述にあるとおり、洋室1の天井の一部が改修されて、棚になっている箇所がある。同改修箇所の天井の一部に亀裂が見られた。 4 評価人の調査によると本件土地は、北西側で市道に接しており、現況も同じく北西側で公衆用道路に接している。 5 本件土地の南西側付近に基礎の無いスチール製の簡易物置が存在する。

(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7年4月3日(木) 11:23-11:24	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7年4月4日(金) 14:45-14:53	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年4月18日(金) 12:47-13:24	目的物件所在地	所有者の妻と面談・事情聴取 外観調査 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() :-:		
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。

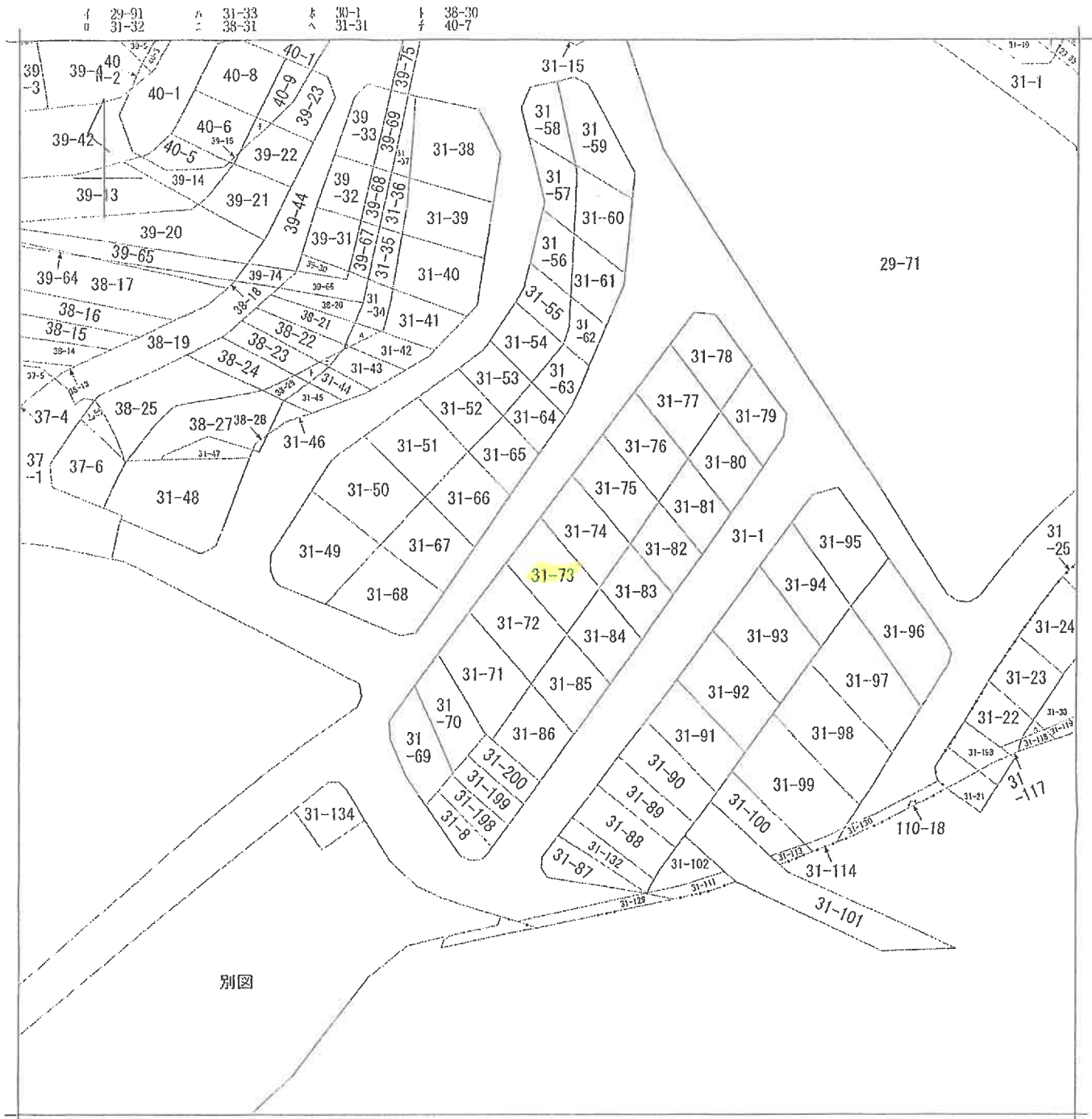
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



(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

浦賀丘1丁目
浦賀丘2丁目

A 浦賀丘2丁目
B 浦賀丘2丁目

請求部	所 在	横須賀市浦賀丘一丁目				地 番	31番73			
出力尺	1/600	精 度 区 分		座標系又は記号		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。

(横浜地方方法務局横須賀支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

地番

图 8-1-1 地槽

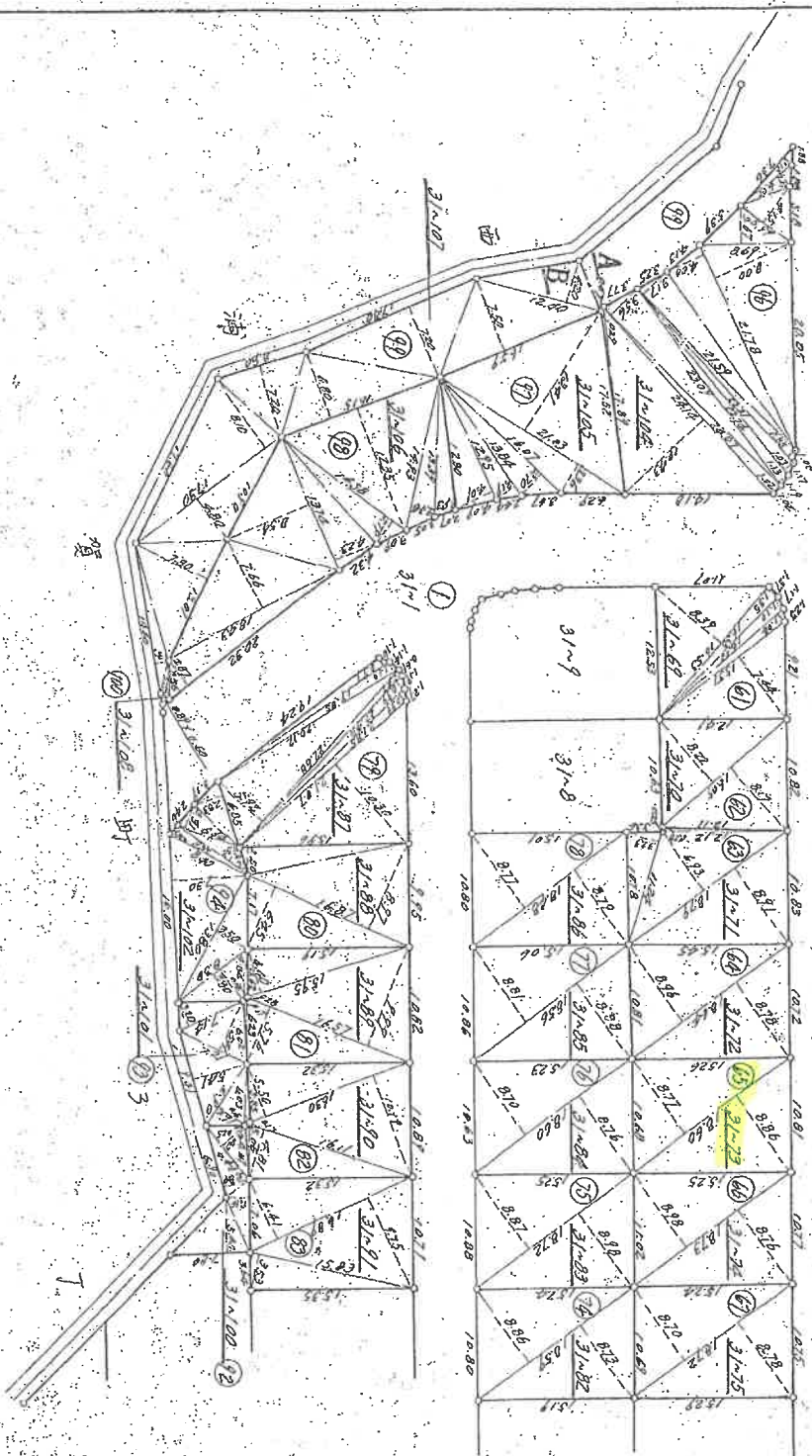
土地の所在
横須賀市 浦賀一丁目

無解任丁四

浦北地区 31-1, 31-10 ~ 31-20, 31-32 ~ 31-107
浦北地区 31-21 ~ 31-31, 31-108

作 與 年 月 日

昭和五年 參月四日 作



縮尺 1/500

(紙)會用土調查屋地土界川奈(神)

489849

地 番

地 積 測 量 図

土地の所在

千葉県市 橋本 町 6 丁目

求 積 表

宗地番号 31-1, 31-10, 31-20, 31-32, 31-107, 31-21, 31-31, 31-108

31-10, 31-108, 31-1

31-22

9

底辺	面積	階面積	底辺	面積	階面積	底辺	面積	階面積			
31-57	18.58	9.00	176.2200	18.57	8.73	162.2907	18.59	8.73	162.2907		
19.28	8.99	325.3284	19.21	8.85	170.0085	18.59	8.96	164.7034			
合計	176.0282	176.0282	19.21	8.88	170.1169	合計	326.9991	326.9991			
31-58	18.11	7.31	132.3041	18.04	8.05	164.7480	31-82	18.72	8.78	164.1056	
18.11	4.10	85.1170	18.07	8.92	164.1534	18.72	8.87	164.0646			
17.09	8.33	142.3587	合計	359.8108	359.8108	合計	314.1522	314.1522			
合計	179.8366	179.8366	31-75	18.72	8.78	164.1531	31-84	18.60	8.76	162.9360	
31-59	16.70	8.33	142.4510	18.72	8.78	164.3616	18.60	8.70	161.9220		
16.61	4.84	83.5046	18.72	8.78	327.2536	合計	324.7560	324.7560			
17.41	7.47	124.5027	合計	163.6129	163.6129	合計	162.3180	162.3180			
合計	322.5183	322.5183	31-76	18.72	8.78	164.7391	31-85	18.56	8.88	164.8128	
31-60	19.13	8.05	171.2135	18.72	8.78	164.8006	18.56	8.81	164.5134		
19.13	8.05	169.8164	合計	330.5317	330.5317	合計	328.3264	328.3264			
合計	341.0819	341.0819	31-77	18.85	8.80	165.2618	31-86	18.48	8.75	162.4332	
31-61	19.19	8.85	169.8315	18.85	8.83	166.2435	18.48	8.77	162.0616		
19.19	8.85	170.5911	合計	332.3255	332.3255	合計	324.5088	324.5088			
合計	340.4306	340.4306	31-78	17.35	7.16	124.2260	31-87	21.07	10.80	217.0210	
31-62	19.20	8.93	171.4560	17.35	7.16	133.6380	21.07	10.85	21.6315		
19.20	8.93	170.4960	合計	340.4208	340.4208	合計	22.68	0.57	12.1216		
合計	341.9520	341.9520	31-79	16.42	6.42	170.2354	22.68	5.92	134.2656		
31-63	19.23	8.90	171.1470	16.42	6.42	22.68	22.68	1.10	22.1320		
19.23	8.90	170.7624	合計	129.5328	129.5328	合計	19.85	0.17	7.97565		
合計	341.9094	341.9094	31-80	15.91	6.08	70.1453	19.85	0.17	44.4874		
31-64	19.16	8.86	169.7576	15.91	6.08	129.1181	合計	224.74374	224.74374		
19.16	8.86	169.1828	合計	163.3481	163.3481	31-88	15.76	2.50	39.9002		
合計	338.9404	338.9404	31-81	17.31	7.51	129.1181	15.76	8.87	151.3232		
31-65	18.23	8.10	171.1470	17.31	7.51	338.6162	15.76	6.45	168.8115		
18.23	8.10	169.8009	合計	163.3481	163.3481	合計	308.0352	308.0352			
合計	340.9479	340.9479	31-82	18.58	8.01	163.6819	18.57	0.17	150.0174		
31-66	18.64	8.78	163.6192	18.58	8.01	164.8646	合計	150.0174	150.0174		
18.64	8.78	167.0144	合計	164.2472	164.2472	31-89	18.57	8.76	162.9360		
合計	165.3368	165.3368	31-83	18.57	8.00	163.4160	18.57	8.76	161.8220		
31-67	18.64	8.78	163.6192	18.57	8.00	164.8646	合計	324.7560	324.7560		
18.64	8.78	167.0144	合計	163.2618	163.2618	合計	162.3180	162.3180			
合計	165.3368	165.3368	31-84	18.56	8.88	164.8128	31-90	18.56	8.88	164.8128	
31-68	18.64	8.78	163.6192	18.56	8.81	164.5134	18.56	8.81	164.5134		
18.64	8.78	167.0144	合計	328.3264	328.3264	合計	164.1492	164.1492			
合計	165.3368	165.3368	31-85	18.48	8.75	162.4332	31-91	18.48	8.75	162.4332	
31-69	18.64	8.78	163.6192	18.48	8.77	162.0616	18.48	8.77	162.0616		
18.64	8.78	167.0144	合計	324.5088	324.5088	合計	162.5644	162.5644			
合計	165.3368	165.3368	31-86	21.07	10.80	217.0210	31-92	21.07	10.80	217.0210	
31-70	19.13	8.05	171.2135	21.07	10.85	21.6315	21.07	10.85	21.6315		
19.13	8.05	169.8164	合計	22.68	0.57	12.1216	合計	134.2656	134.2656		
合計	341.0819	341.0819	22.68	5.92	134.2656	22.68	1.10	22.1320			
31-71	19.19	8.85	169.8315	22.68	1.10	22.1320	合計	7.97565	7.97565		
19.19	8.85	170.5911	合計	44.4874	44.4874	合計	224.74374	224.74374			
合計	340.4306	340.4306	31-93	15.76	2.50	39.9002	31-93	15.76	2.50	39.9002	
31-72	19.20	8.93	171.4560	15.76	8.87	151.3232	15.76	6.45	168.8115		
19.20	8.93	170.4960	合計	308.0352	308.0352	合計	150.0174	150.0174			
合計	341.9520	341.9520	31-94	18.57	8.76	162.9360	31-94	18.57	8.76	161.8220	
31-73	19.23	8.90	171.1470	18.57	8.76	161.8220	合計	324.7560	324.7560		
19.23	8.90	170.7624	合計	162.3180	162.3180	合計	162.3180	162.3180			
合計	341.9094	341.9094	31-95	18.56	8.88	164.8128	31-95	18.56	8.88	164.8128	
31-74	19.28	8.99	325.3284	18.56	8.81	164.5134	18.56	8.81	164.5134		
合計	176.0282	176.0282	合計	328.3264	328.3264	合計	164.1492	164.1492			
31-75	18.11	7.31	132.3041	31-96	18.48	8.75	162.4332	31-96	18.48	8.75	162.4332
18.11	4.10	85.1170	18.48	8.77	162.0616	18.48	8.77	162.0616			
17.09	8.33	142.3587	合計	324.5088	324.5088	合計	162.5644	162.5644			
合計	179.8366	179.8366	31-97	21.07	10.80	217.0210	31-97	21.07	10.80	217.0210	
31-76	16.70	8.33	142.4510	21.07	10.85	21.6315	21.07	10.85	21.6315		
16.61	4.84	83.5046	合計	22.68	0.57	12.1216	合計	134.2656	134.2656		
17.41	7.47	124.5027	22.68	5.92	134.2656	22.68	1.10	22.1320			
合計	322.5183	322.5183	22.68	1.10	22.1320	合計	7.97565	7.97565			
31-77	19.13	8.05	171.2135	22.68	1.10	22.1320	合計	44.4874	44.4874		
19.13	8.05	169.8164	合計	224.74374	224.74374	合計	224.74374	224.74374			
合計	341.0819	341.0819	31-98	15.76	2.50	39.9002	31-98	15.76	2.50	39.9002	
31-78	19.19	8.85	169.8315	15.76	8.87	151.3232	15.76	6.45	168.8115		
19.19	8.85	170.5911	合計	308.0352	308.0352	合計	150.0174	150.0174			
合計	340.4306	340.4306	31-99	18.57	8.76	162.9360	31-99	18.57	8.76	161.8220	
31-79	19.20	8.93	171.4560	18.57	8.76	161.8220	合計	324.7560	324.7560		
19.20	8.93	170.4960	合計	162.3180	162.3180	合計	162.3180	162.3180			
合計	341.9520	341.9520	31-100	18.56	8.88	164.8128	31-100	18.56	8.88	164.8128	
31-80	19.23	8.90	171.1470	18.56	8.81	164.5134	18.56	8.81	164.5134		
19.23	8.90	170.7624	合計	328.3264	328.3264	合計	164.1492	164.1492			
合計	341.9094	341.9094	31-101	18.48	8.75	162.4332	31-101	18.48	8.75	162.4332	
31-81	19.28	8.99	325.3284	18.48	8.77	162.0616	18.48	8.77	162.0616		
合計	176.0282	176.0282	合計	324.5088	324.5088	合計	162.5644	162.5644			
31-82	18.11	7.31	132.3041	31-102	21.07	10.80	217.0210	31-102	21.07	10.80	217.0210
18.11	4.10	85.1170	21.07	10.85	21.6315	21.07	10.85	21.6315			
17.09	8.33	142.3587	合計	22.68	0.57	12.1216	合計	134.2656	134.2656		
合計	179.8366	179.8366	22.68	5.92	134.2656	22.68	1.10	22.1320			
31-83	16.70	8.33	142.4510	22.68	1.10	22.1320	合計	7.97565	7.97565		
16.61	4.84	83.5046	合計	224.74374	224.74374	合計	224.74374	224.74374			
17.41	7.47	124.5027	31-103	15.76	2.50	39.9002	31-103	15.76	2.50	39.9002	
合計	322.5183	322.5183	15.76	8.87	151.3232	15.76	6.45	168.8115			
31-84	19.13	8.05	171.2135	15.76	6.45	168.8115	合計	150.0174	150.0174		
19.13	8.05	169.8164	合計	150.0174	150.0174	合計	150.0174	150.0174			
合計	341.0819	341.0819	31-104	18.57	8.76	162.9360	31-104	18.57	8.76	161.8220	
31-85	19.19	8.85	169.8315	18.57	8.76	161.8220	合計	324.7560	324.7560		
19.19	8.85	170.5911	合計	162.3180	162.3180	合計	162.3180	162.3180			
合計	340.4306	340.4306	31-105	18.56	8.88	164.8128	31-105	18.56	8.88	164.8128	
31-86	19.20	8.93	171.4560	18.56	8.81	164.5134	18.56	8.81	164.5134		
19.20	8.93	170.4960	合計	328.3264	328.3264	合計	164.1492	164.1492			
合計	341.9520	341.9520	31-106	18.48	8.75	162.4332	31-106	18.48	8.75	162.4332	
31-87	19.23	8.90	171.1470	18.48	8.77	162.0616	18.48	8.77	162.0616		
19.23	8.90	170.7624	合計	324.5088	324.5088	合計	162.5644	162.5644			
合計	341.9094	341.9094	31-107	21.07	10.80	217.0210	31-107	21.07	10.80	217.0210	
31-88	19.28	8.99	325.3284	21.07	10.85	21.6315	21.07	10.85	21.6315		
合計	176.0282	176.0282	合計	22.68	0.57	12.1216	合計	134.2656	134.2656		
31-89	18.11	7.31	132.3041	22.68	5.92	134.2656	22.68	1.10	22.1320		
18.11	4.10	85.1170	22.68	1.10	22.1320	合計	7.97565	7.97565			
17.09	8.33	142.3587	合計	44.4874	44.4874	合計	224.74374	224.74374			
合計	179.8366	179.8366	31-108	15.76	2.50	39.9002	31-108	15.76	2.50	39.9002	
31-90	16.70	8.33	142.4510	15.76	8.87	151.3232	15.76	6.45	168.8115		
16.61	4.84	83.5046	合計	308.0352	308.0352	合計	150.0174	150.0174			
17.41	7.47	124.5027	31-109	18.57	8.76	162.9360	31-109	18.57	8.76	161.8220	
合計	322.5183	322.5183	18.57	8.76	161.8220	合計	324.7560	324.7560			
31-91	19.13	8.05	171.2135	合計	162.3180	162.3180	合計	162.3180	162.3180		
19.13	8.05	169.8164	31-110	18.56	8.88	164.8128	31-110	18.56	8.88	164.8128	
合計	341.0819	341.0819	18.56	8.81	164.5134	18.56	8.81	164.5134			
31-92	19.19	8.85	169.8315	合計	328.3264	328.3264	合計	164.1492	164.1492		
19.19	8.85	170.5911	31-111	18.48	8.75	162.4332	31-111	18.48	8.75	162.4332	
合計	340.4306	340.4306	18.48	8.77	162.0616	18.48	8.77	162.0616			
31-93	19.20	8.9									

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

1/100

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

令和7年1月30日
東京地方法務局(登記部)
(注) 図面に記載されている内容を証明した図面である。

昭和五十五年参月四日
製 年 月 日
作 製 者

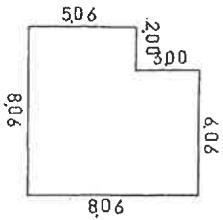
157514

各階平面図

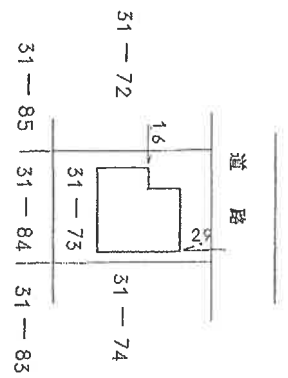
家屋番号	31-73
建物の所在	千葉県市川市荒井町31番地73

建物平面図

一階二階(各階同型)



6.06 × 3.00 =	18.1800
8.06 × 5.06 =	40.7856
合計	58.9656
床面積	58.96㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A2判をA4判に縮小したものである。

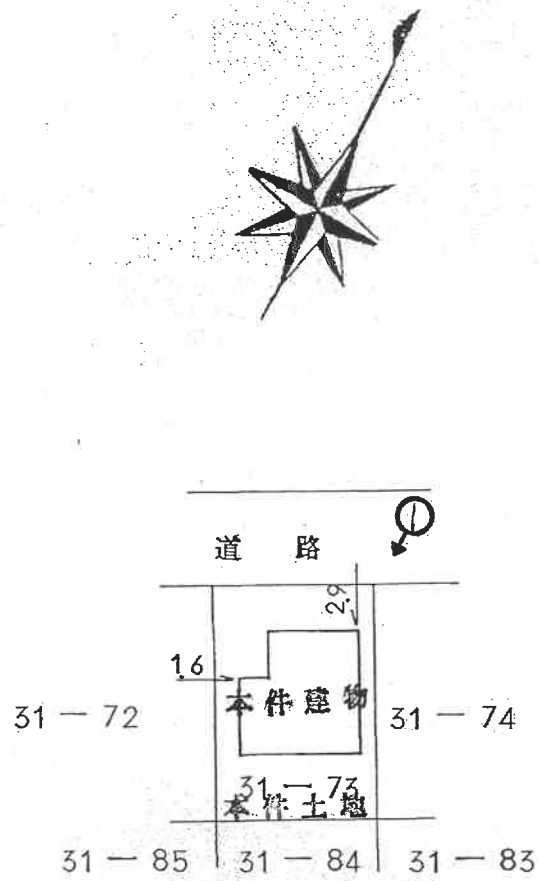
登記官

令和元年1月30日 東京法務局
(千葉県地方支務局横芝浦支局管内)

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

写真撮影方向図

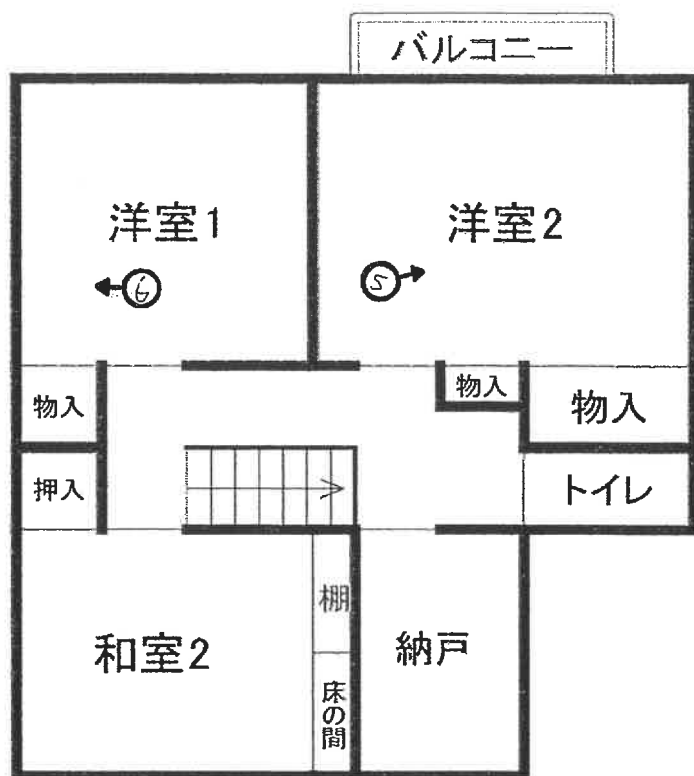
←○は写真撮影位置・方向



間取図

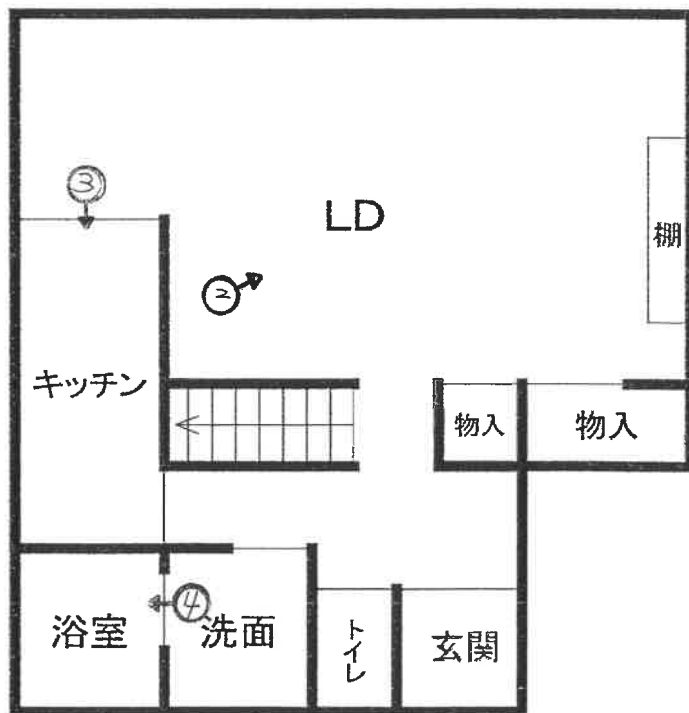
←○は写真撮影位置・方向

2階



1階

未登記附属建物





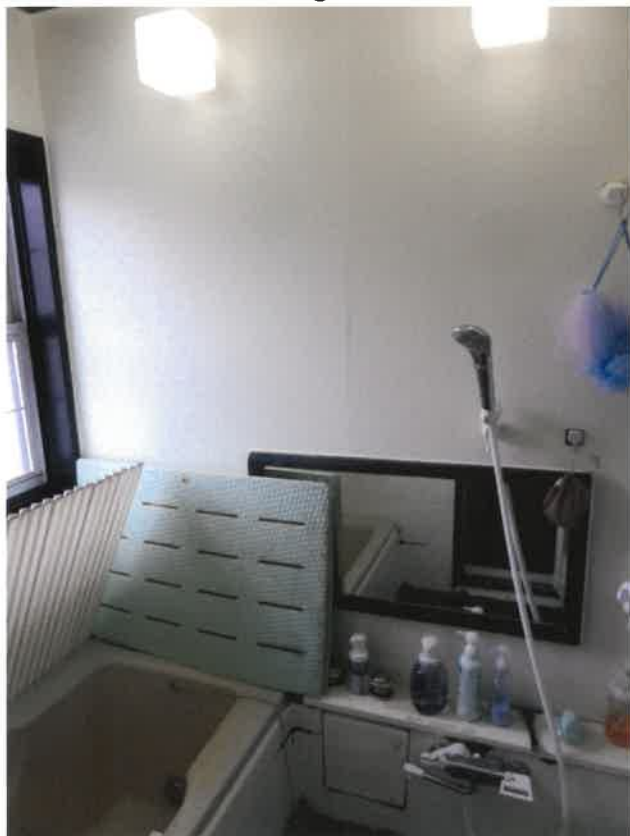
①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第10号
令和7年4月18日現地調査
令和7年5月13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 11, 820, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3, 620, 000 円
物 件 2 (建物)	金 8, 200, 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	
2		住居表示：浦賀丘1-12-15
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 | 横須賀市浦賀丘一丁目 |
| | 地 番 | 31番73 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市浦賀丘一丁目31番地73 |
| | 家屋 番号 | 31番73 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル
2階 58.96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」駅の南西方約1.5km（道路距離）。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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
画 地 条 件	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 宅地造成等工事規制区域 屋外広告物規制地域
	規 模	163.95㎡
	形 状	長方形
	間 口・奥 行	間口約10.8m、奥行約15.2m
	地 勢	宅盤が道路より高いほかは概ね平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約6m市道（建築基準法42条1項）に等高乃至高く約10.8m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	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・ 本件土地の北西側に未登記の附属建物がある。 ・ 本件土地の南西側に動産と認められる物置がある。	

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	昭和55年6月19日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス、繊維壁等
	天 井	ボード、クロス、和風天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：58.96㎡ 2階：58.96㎡ 延べ117.92㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（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18日内部立入調査。 所有者が使用している。	
特 記 事 項	・ 未登記附属建物 種 類 車庫 構 造 鉄筋コンクリート造平家建 床面積 約15㎡ 尚、構造については外観による判断である。 ・ 洋室1の天井の一部を外して棚を設置している。同天井の一部に亀裂がある。 ・ 犬を一匹、室内で飼っている。	

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	100,000	100 100	100,000	× 163.95	× 0.9	= 14,760,000

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－45

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 99,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 100,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域と対象地域は概ね同等である。

◇個別格差：概ね標準的である。

◇建付減価：10%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	180,000	× 117.92	× 0.1	= 2,120,000

○経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 0 年、現価率 10%

○未登記附属建物の経済価値はなしと判定

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	14,760,000	×	0.65 法定地上権	=9,590,000

(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	14,760,000	－9,590,000		× 1.0	× 0.7		= 3,620,000
2	2,120,000	＋9,590,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,200,000
一括価格 (合計)							11,820,000

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-45

所 在：横須賀市浦賀丘2丁目14番135「浦賀丘2-18-6」
価 格：99,000 円／m²
位 置：京浜急行線「浦賀」駅 1.3 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北6m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：中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域

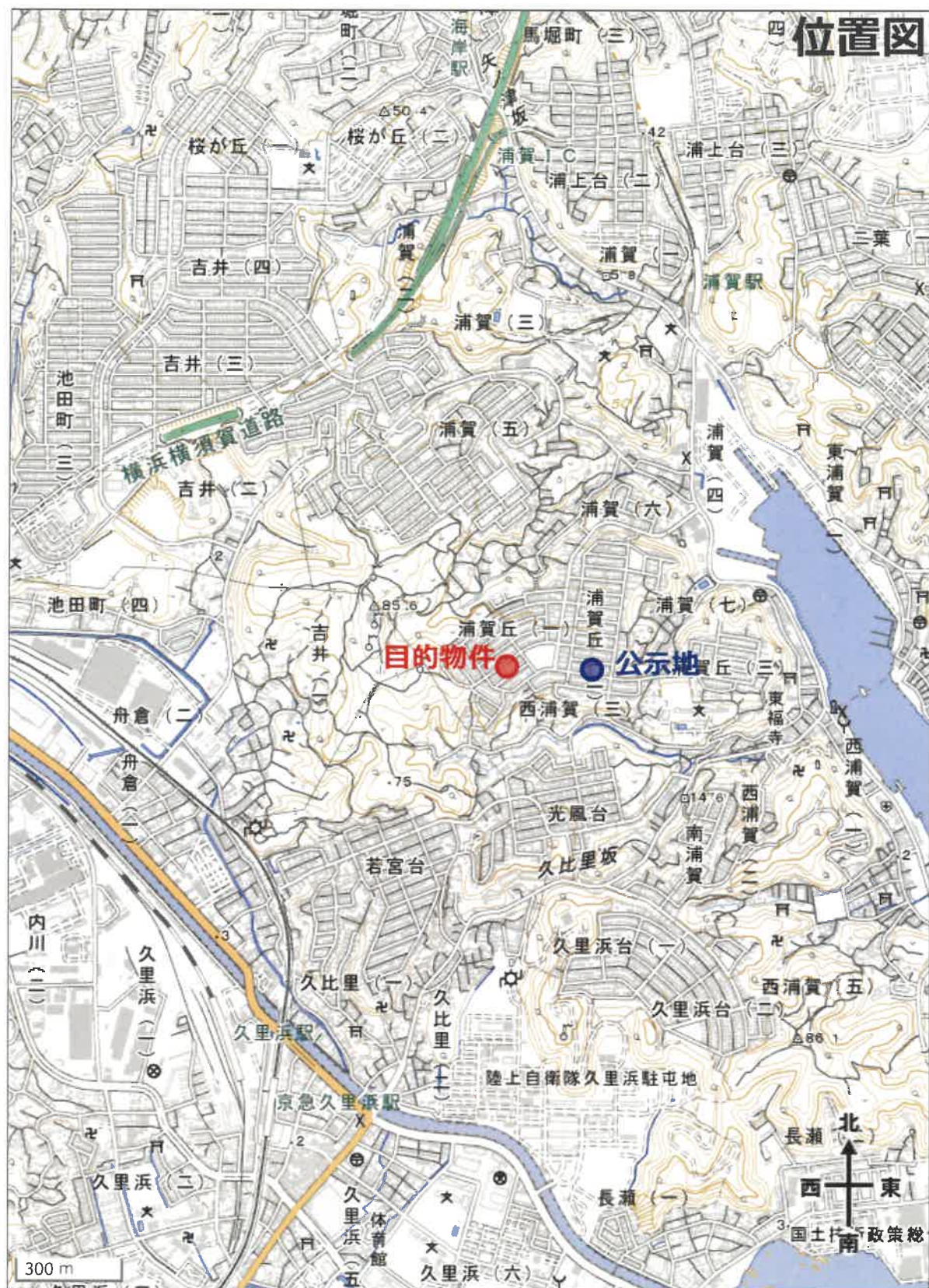
2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	10,787,900 円
物件2	1,767,500 円

第7 附属資料の表示

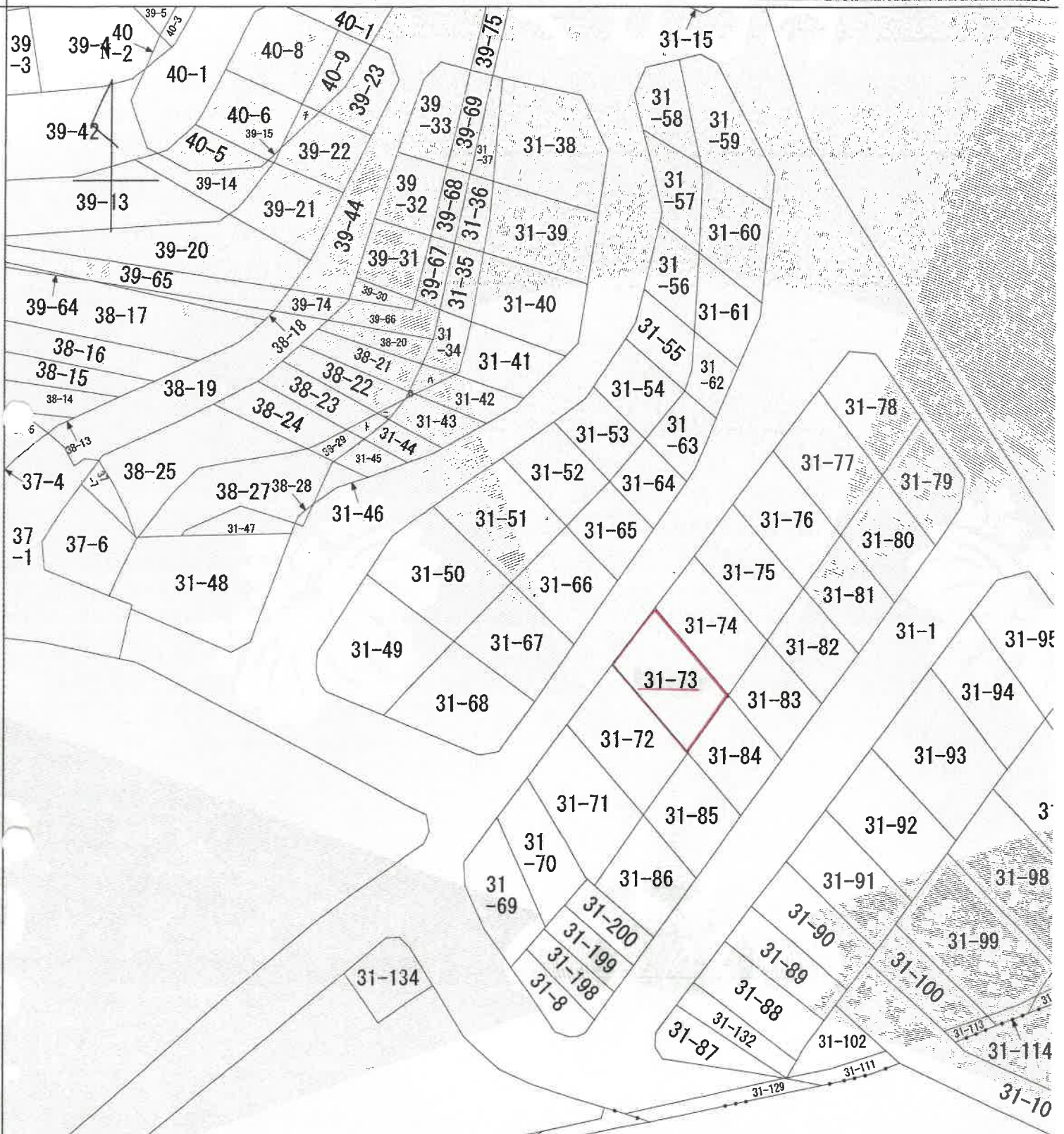
位置図
公図写（A4判へ抜粋）
地積測量図写（A4判へ縮小）
建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）
配置図
間取図

以上



公図写

イ 29-91
ロ 31-32
ハ 31-33
ニ 38-31
ホ 30-1
ヘ 31-31
ト 38-30
チ 40-7



別図

1/600

489846

31-10~108

地番

51-69, 31-10, 31-102, 31-103, 31-104, 31-105, 31-106, 31-107, 31-108

土地の所在

横須賀市 浦賀 町 8 丁目

浦賀 町 1 丁目, 浦賀 町 2 丁目

浦賀 町 1 丁目 31-1, 31-10~31-20, 31-32~31-107

浦賀 町 2 丁目 31-21~31-31, 31-108

地 積 測 量 図

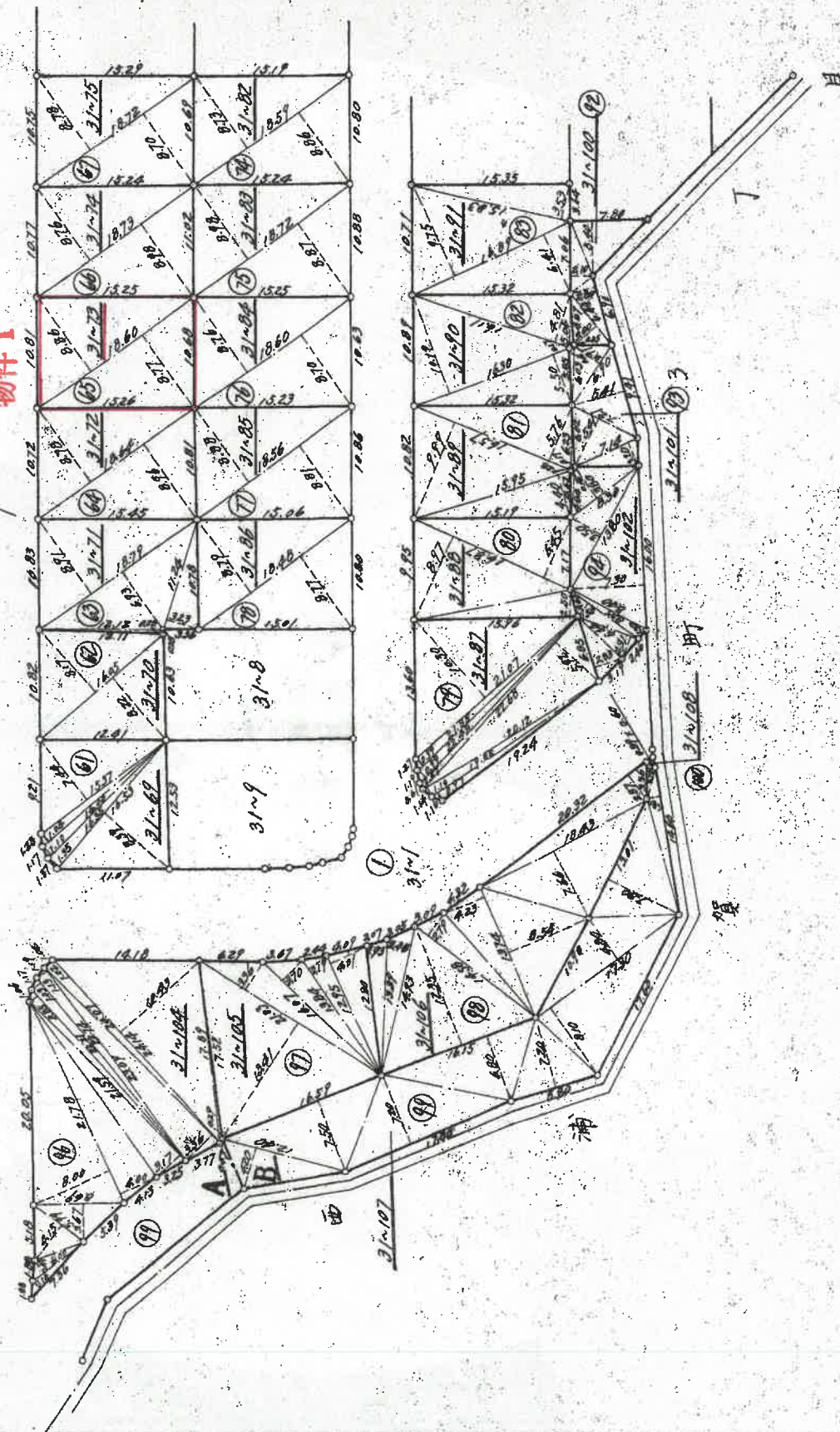
昭和五 四年 参 月 四 日

作 製 年 月 日

作 製 者

5/9

物件 1



縮 尺

1/500

(神奈川県土地家屋調査士会用品)

31-57

底辺	巻線	断面積
19.58	9.00	176.2200
19.58	8.99	175.8284
	合計	352.0484
31-58		176.0242
18.11	7.31	132.3841
18.11	4.70	85.1170
17.09	8.33	142.3597
	合計	359.8608
31-59		179.9364
16.70	8.53	142.4510
17.61	4.86	85.5846
17.61	7.07	124.5027
	合計	352.5383
31-60		176.2691
19.13	8.95	171.2135
19.13	8.88	169.8744
	合計	341.0879
31-61		170.5439
19.19	8.85	169.8315
19.19	8.80	170.5991
	合計	340.4306
31-62		170.2153
19.20	8.93	171.4560
19.20	8.88	170.4960
	合計	341.9520
31-63		170.9760
19.23	8.90	171.1470
19.23	8.88	170.7624
	合計	341.9094
31-64		170.9547
19.16	8.86	169.7576
19.16	8.83	169.1828
	合計	338.9404
31-65		168.4702
19.23	8.90	171.1470
19.23	8.83	169.8009
	合計	340.9479

浦須丘一丁目・浦須丘T0

31-66

底辺	巻線	断面積
10.77	0.09	0.9693
19.21	8.85	170.0085
19.21	8.80	170.7769
	合計	341.7547
31-67		170.8773
11.04	0.35	3.8640
19.47	8.92	173.6724
19.47	8.92	173.6724
	合計	351.2088
31-68		175.4044
18.87	9.04	170.5048
18.87	1.47	22.7389
18.83	1.16	21.8428
18.58	1.08	20.0664
18.11	7.84	141.9824
	合計	382.2153
31-69		191.0764
15.37	7.44	114.3528
16.00	1.04	16.6400
16.35	1.10	17.9850
16.53	1.35	22.3155
16.53	8.39	138.6867
	合計	309.9800
31-70		159.9100
16.05	8.17	131.1285
16.05	8.82	131.9310
	合計	263.0595
31-71		131.5297
12.12	0.28	3.3736
18.79	8.91	167.4189
18.79	6.89	130.2147
11.24	3.23	36.3052
	合計	337.3324
31-72		168.6662
18.64	8.78	163.6592
18.64	8.86	167.0144
	合計	330.6736
31-73		165.3368

31-73

底辺	巻線	断面積
18.60	8.86	164.7960
18.60	8.77	163.1220
	合計	327.9180
31-74		163.9540
18.73	8.76	164.0748
18.73	8.78	168.1958
	合計	332.2702
31-75		166.1351
18.72	8.78	164.3616
18.72	8.70	162.8640
	合計	327.2256
31-76		163.6128
18.77	8.83	165.7391
18.77	8.78	164.8006
	合計	330.5397
31-77		165.2698
18.85	8.80	165.8800
18.85	8.83	166.4455
	合計	332.3255
31-78		166.1627
17.35	7.16	124.2260
17.35	4.76	82.5860
16.42	8.14	133.6588
	合計	340.4708
31-79		170.2354
15.91	8.08	128.5528
17.31	4.63	80.1453
17.31	7.51	129.1181
	合計	338.8162
31-80		161.3481
18.58	8.81	163.6898
18.58	8.87	164.8046
	合計	328.4944
31-81		164.2472
18.57	8.80	163.4160
18.57	8.76	162.6732
	合計	326.0892
31-82		163.0446

31-82

底辺	巻線	断面積
18.58	8.73	162.2907
18.58	8.86	164.7074
	合計	326.9981
31-83		163.4104
18.72	8.98	168.1056
18.72	8.87	166.0464
	合計	334.1520
31-84		167.0760
18.60	8.76	162.9360
18.60	8.70	161.8200
	合計	324.7560
31-85		162.3780
18.56	8.88	164.8128
18.56	8.81	163.5136
	合計	328.3264
31-86		164.1632
18.48	8.79	162.4392
18.48	8.77	162.0696
	合計	324.5088
31-87		162.2544
21.07	10.30	217.0210
21.85	0.99	21.6315
22.48	0.99	22.2532
22.68	0.57	12.9276
22.68	5.92	134.2656
20.12	1.10	22.1320
19.85	0.97	19.2545
	合計	449.4874
31-88		224.7437
15.16	2.50	39.9000
16.87	8.97	151.3239
16.87	6.45	108.8115
	合計	300.0354
31-89		150.0174

31-89

157514

各階平面図

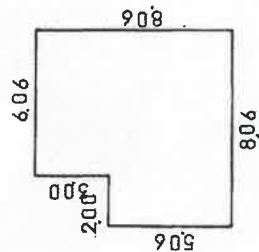
建物各階平面図

家屋番号 31 - 73

建物の所在 権須賀市浦賀丘五丁目31番地73.

物件2

一階二階(各階同型)



$$6.06 \times 3.00 = 18.1800$$

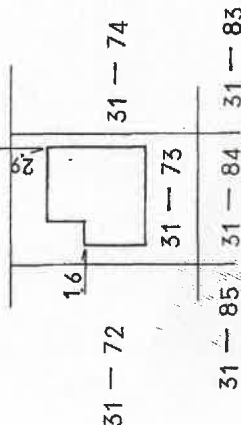
$$8.06 \times 5.06 = 40.7836$$

合 計 58.9636

床面積 58.96 m²



道 路



作製者

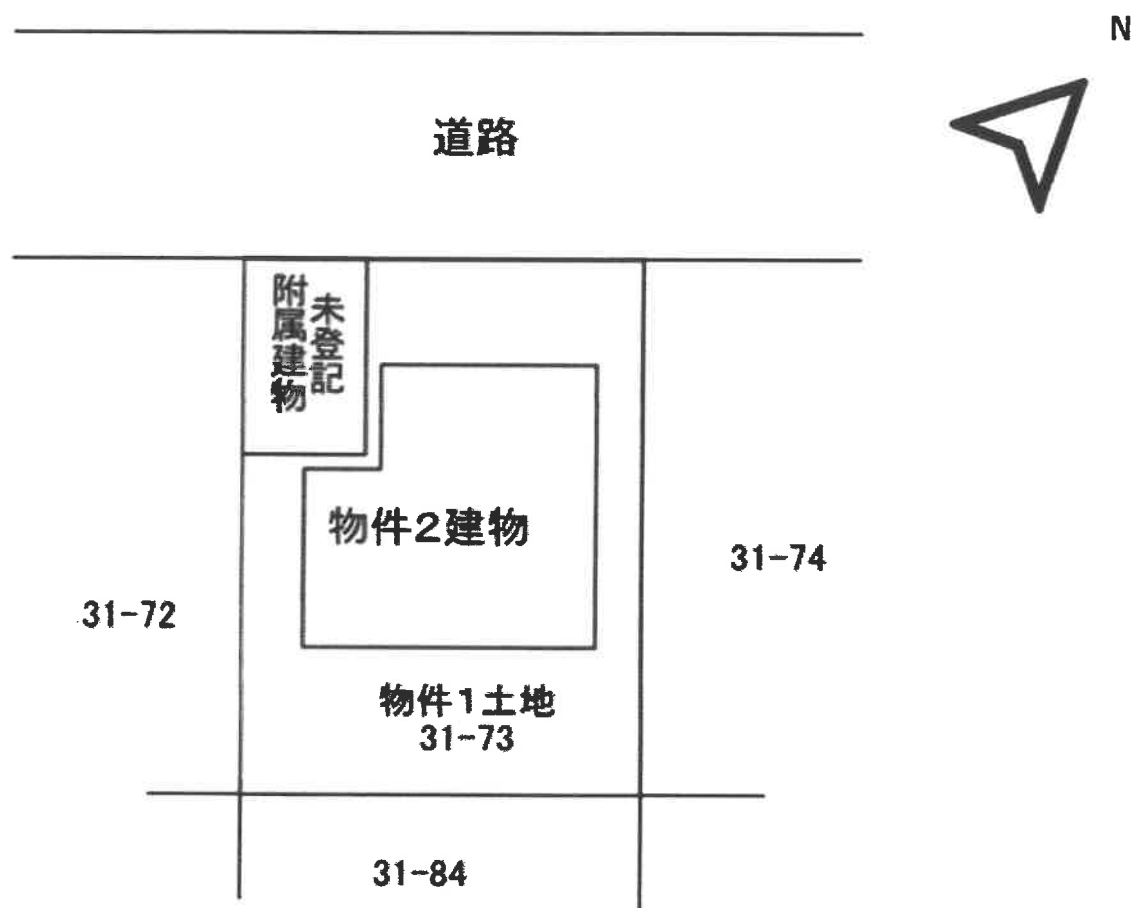
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調測12)

配置図



間取図

2 階



1 階

未登記附属建物

