

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9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10月30日 午前 9時00分から 令和 7年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月13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12月 4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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月 9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 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番イ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル

- 2 所 在 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番ニ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル

- 3 所 在 横須賀市長井六丁目4807番地ニ, 4807番地イ
 家屋 番号 4807番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.07平方メートル
 2階 38.90平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 60.07平方メートル
 2階 47.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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1～3】

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 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番イ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル

- 2 所 在 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番ニ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル

- 3 所 在 横須賀市長井六丁目4807番地ニ, 4807番地イ
 家屋 番号 4807番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.07平方メートル
 2階 38.90平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 60.07平方メートル
 2階 47.58平方メートル



令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 6月19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 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番イ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル
- 2 所 在 横須賀市長井六丁目
 地 番 4807番ニ
 地 目 宅地
 地 積 62.80平方メートル
- 3 所 在 横須賀市長井六丁目4807番地二, 4807番地イ
 家屋 番号 4807番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.07平方メートル
 2階 38.90平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県横須賀市長井六丁目 1 4 番 2 5 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 ☒ ほぼ建物図面（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 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：2階 約 47.58 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 (所有者)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 上水道の配管に水漏れがあります。 3 トイレの配管に木の根が影響して不具合があったことがあります。今はありません。 4 自動車や給湯器などを他の人に壊されました。 5 本件建物にソーラーパネルや屋根裏収納はありません。 6 本件建物は、私が購入したときに既に増築がされていました。 (令和7年6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 本件建物は、経年による劣化が多く見られたほか、建付の悪い箇所もあり、1階廊下南側に球体を置くと概ね南側に転がる箇所があった。 3 添付の間取図のうち、2階和室3の板張り、物入れ部分が増築箇所である。 4 評価人の調査によると物件1、2の一団土地は北西側で市道に接しており、現況も北西側で公衆用道路に接している。なお、同じく評価人の調査によると同道路は建築基準法第42条2項に該当する道路で、本件土地についてもセットバックを要するとのことである。詳細は評価書を参照されたい。

(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5月2日(金) 13:42-13:52	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5月7日(水) 12:06-12:19	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年5月15日(木) 11:54-12:01	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)投函
令和7年6月7日(土) 9:00-9:07	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年6月18日(水) 14:58-15:28	目的物件所在地	所有者と面談・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() :-:		

(特記事項)

☒ 令和 7年 6月18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。

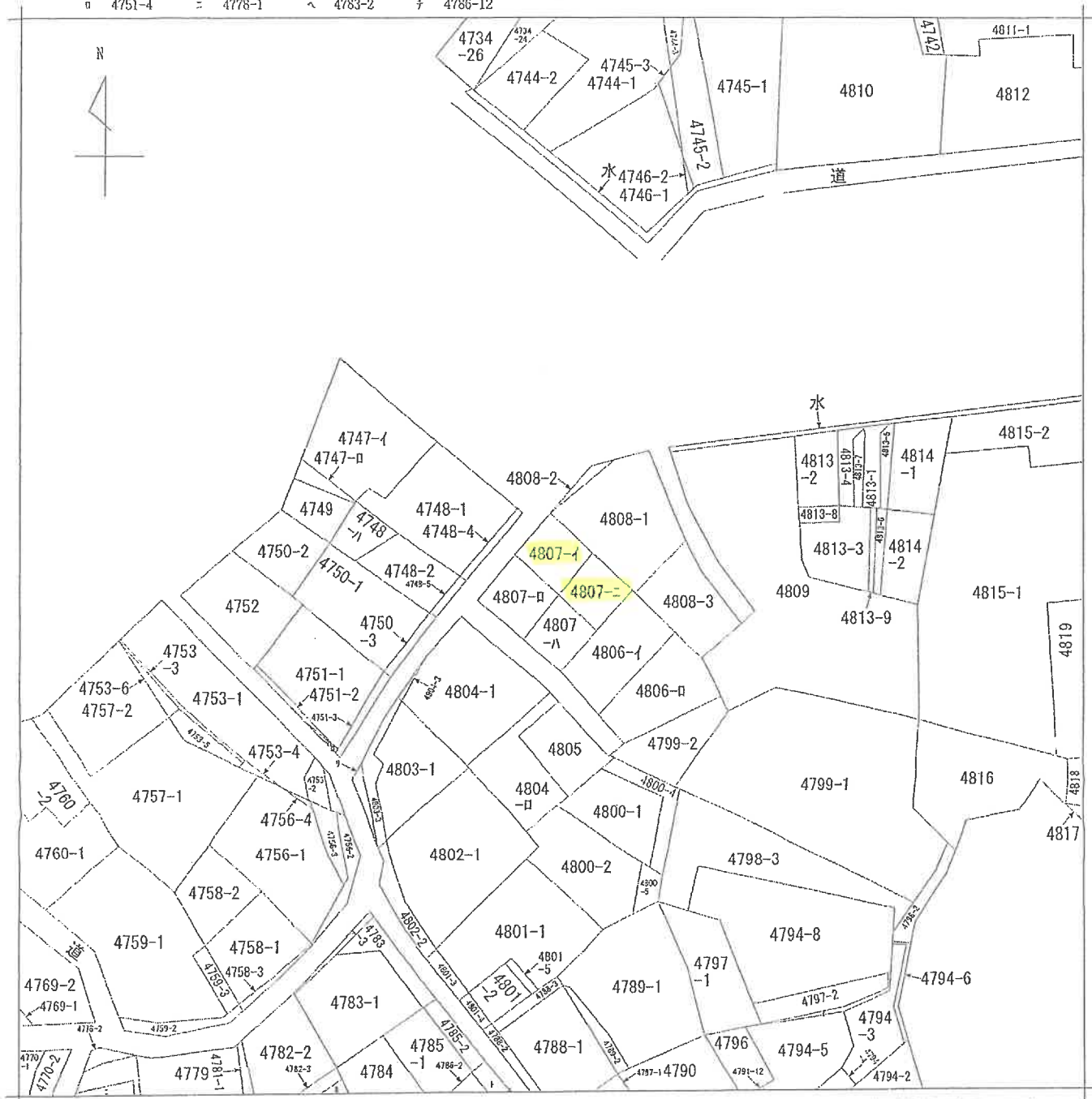
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。

イ 4794-7 ハ 4751-5 ホ 4781-1 ト 4786-10 リ 4803-2
ロ 4751-4 ニ 4778-1 ヘ 4783-2 テ 4786-12



(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。



請 求 部 分	所 在	横須賀市長井六丁目				地 番	4807番1			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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。

(横浜地方法務局横須賀支局管轄)

令和7年2月26日

東京法務局豊島出張所

登記官



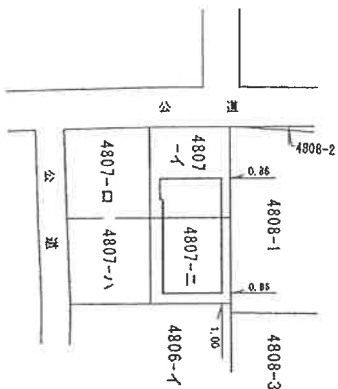
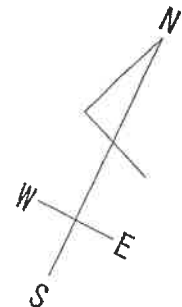
請求番号：16-1

(1/1)

登記年月日：平成27年1月13日

各階平面図

家屋番号	4807番4	建築物各階平面図
建物の所在	横須賀市長井六丁目 4807番地二、4807番地イ	



これは図面に記録されている内容を確認した図面である。

(横須賀地方裁判所横須賀支庁管轄)

令和7年2月26日 東京法律事務所 横須賀支所

登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(家屋地)

作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和44年6月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

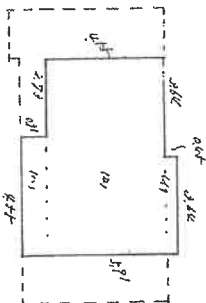
285317

家屋番号 4807~4

建築物平面図

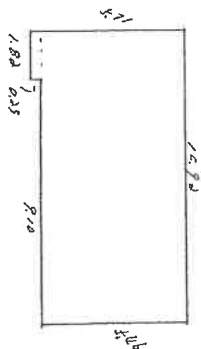
建物の所在 徳須賀市長井町宇奈山4807番地~2

6丁目



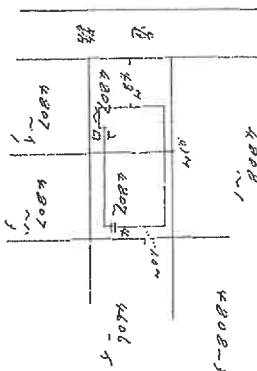
2) 階床面積

$$\begin{aligned} & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \\ & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \\ & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \end{aligned}$$



1) 階床面積

$$\begin{aligned} & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \\ & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \\ & 12.8 \times 10.1 = 128.28 \end{aligned}$$



昭和44年6月3日 作製者

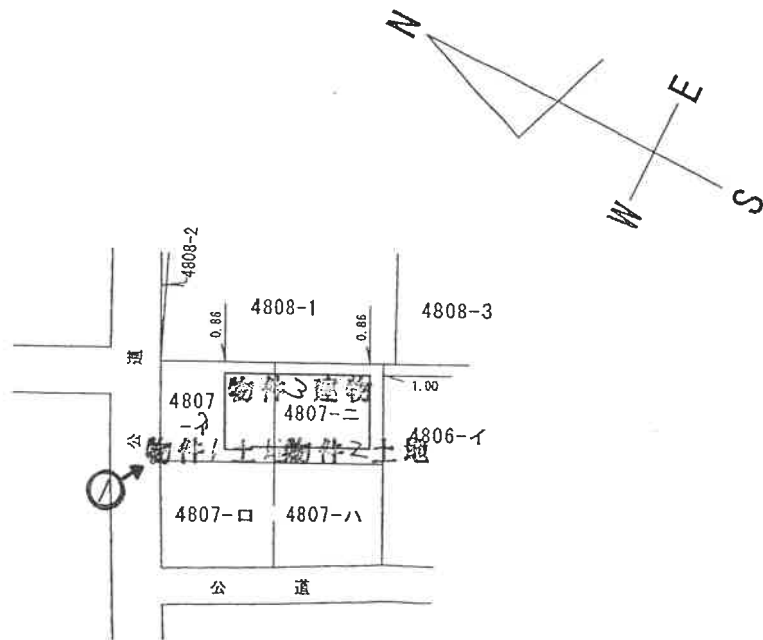
申請人

(1) 平成27年1月13日
所在更正

(5 枚目)

写真撮影方向図

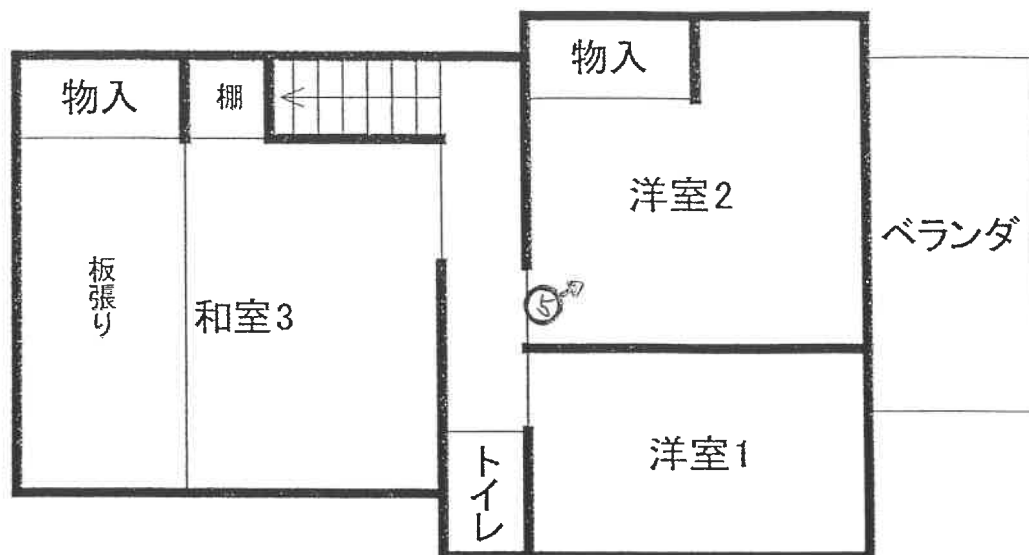
←○は写真撮影位置・方向



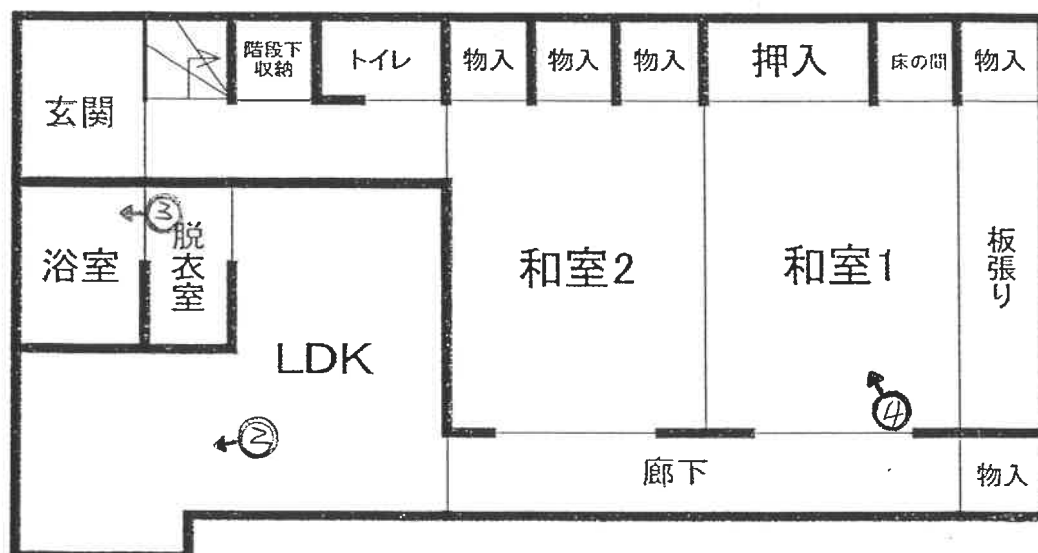
←○は写真撮影位置・方向

間取図

2 階



1 階



N





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ) 第 16 号
令和7年6月18日 現地調査
令和7年6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

黒羽 聡 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金4,840,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金740,000円
物 件 2（土地）	金740,000円
物 件 3（建物）	金3,360,000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、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		2階 47.58㎡
3		住居表示：長井6-14-25
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 | 横須賀市長井六丁目 |
| | 地 | 番 | 4807番イ |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横須賀市長井六丁目 |
| | 地 | 番 | 4807番ニ |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.80平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 横須賀市長井六丁目4807番地二, 4807番地イ |
| | 家屋 | 番号 | 4807番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 60.07平方メートル |
| | | 2階 | 38.90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、2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「三崎口」駅の北西方約4.6km（道路距離）に、バス停「漆山」徒歩約1分に位置する。	
付 近 の 状 況	漆山漁港に近い低層住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	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 第1種高度地区 屋外広告物規制地域
画 地 条 件	規 模	125.60m ²
	形 状	長方形
	間 口・奥 行	間口約7.5m、奥行約16m
	地 勢	平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約3.8m市道（建築基準法42条2項）に約7.5m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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・基準容積 160% ・セットバックを要す ・物件1及び2を一画地とする。 ・津波浸水想定区域	

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	昭和44年5月14日新築(登記記載) 約57年 超過済み
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 瓦 サイディング 繊維壁、クロス貼り等 和風天井、クロス貼り等 畳、フローリング等 トイレ×2、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階 60.07㎡ 2階 47.58㎡ 延べ107.65㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年6月18日内部立入調査。 所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・ 建築後57年以上経過しており各所に劣化、汚れが見られる。1階南側廊下での水平器の測定では傾きが見られた。 ・ 2階和室3の板張り、物入が増築箇所であるが、経緯については不明。 ・ 所有者によると①上水道管に漏水がある。②トイレの排水管に木の根を原因とする不具合が以前あった。③他人に自動車や給湯器を壊されたとのことである。	

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	52,900	100	52,900	× 62.80	× 0.9	= 2,990,000
		100				
2	52,900	100	52,900	× 62.80	× 0.9	= 2,990,000
		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。

地価調査 横須賀（県）－27

標準化

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 52,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7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：基準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：道路後退はあるが、対象地域では標準的である。

◇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、これに残価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残 価 率	建 物 価 格 (円)
3	170,000	× 107.65	× 0.05	= 920,000

現価率

- ・ 経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%

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	2,990,000	×	0.65	法定地上権 =1,940,000
2	2,990,000	×	0.65	法定地上権 =1,940,000
合 計				=3,880,000

(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	2,990,000	－1,940,000		× 1.0	× 0.7		= 740,000
2	2,990,000	－1,940,000		× 1.0	× 0.7		= 740,000
3	920,000	+3,880,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 3,360,000
一括価格 (合計)							4,840,000

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. 地価調査 横須賀（県）-27

所 在：横須賀市長井5丁目2840番1外「長井5-8-9」
価 格：55,000円／㎡
位 置：京浜急行線「三崎口」駅5.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：167㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北西6m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
準防火地域 高度地区
地 域 の 概 要：一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	2,005,800円
物件2	2,005,800円
物件3	1,436,700円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）

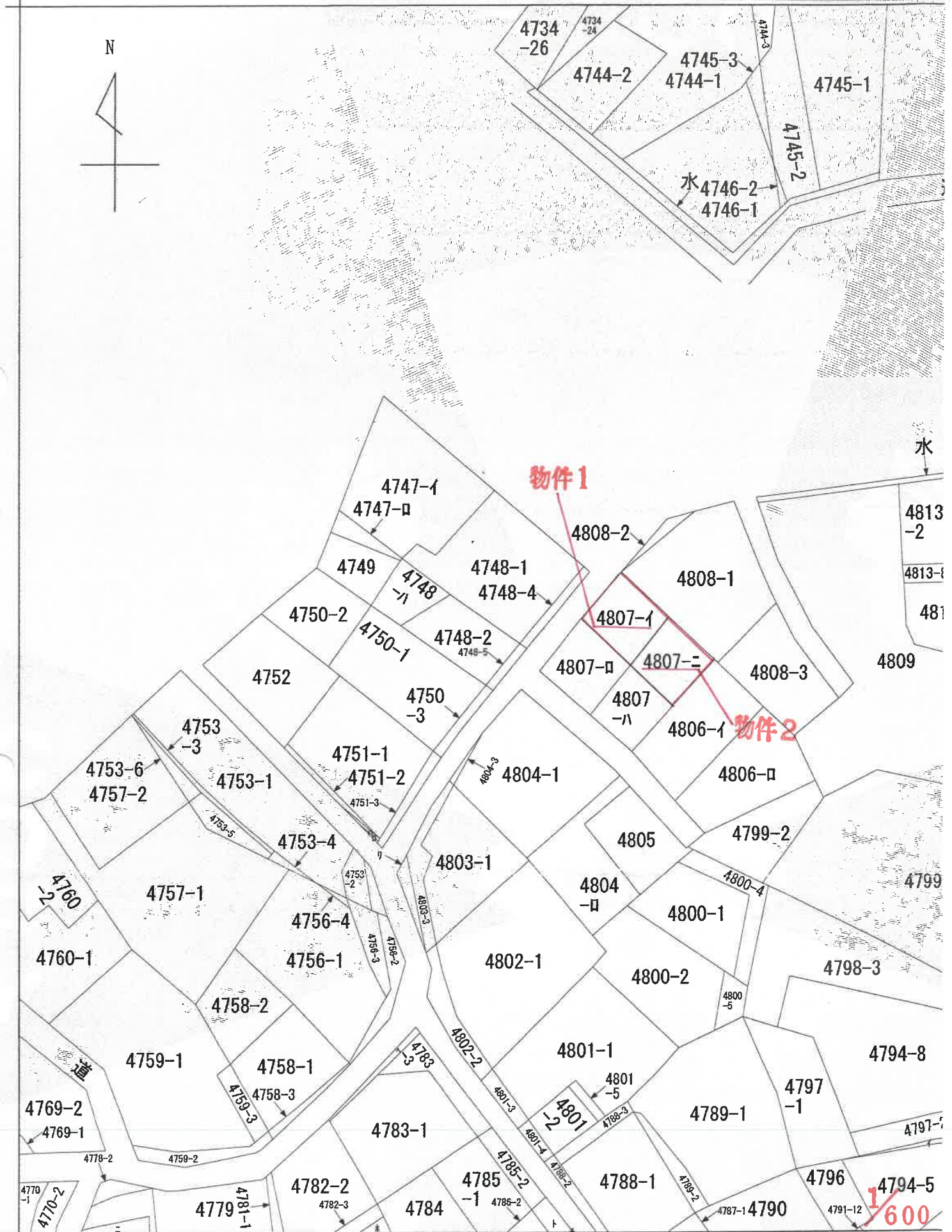
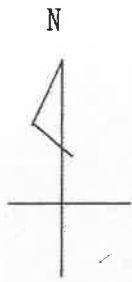
間取図

以上



公 図 写

イ 4794-7 ハ 4751-5 ホ 4781-1 ト 4786-10 リ 4803-2
ロ 4751-4 ニ 4778-1 ヘ 4783-2 チ 4786-12



建物の所在

須賀市 長井町字漆山 4007番地 4-25

5T

附件 3

踏床厠積

1	2 25	x	2 64	=	1.128
0	4 44	x	7 28	=	32.124
1	8 91	x	4 44	=	4.160.5
					28.905.7 ^{ms}

踏床有禮

$1082 \times 5.46 = 4992.32$
 $182 \times 0.21 = 38.22$
 6078.2

尺 縮

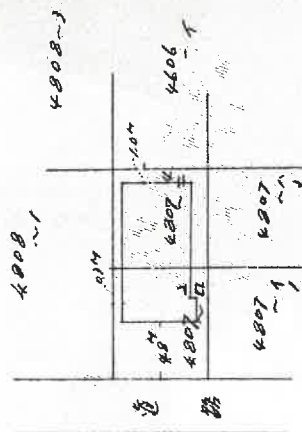
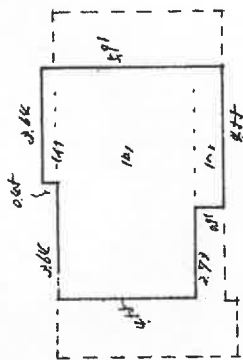
1/

1/

(全) 国 土 地 家 屋 調 査 士 用 紙

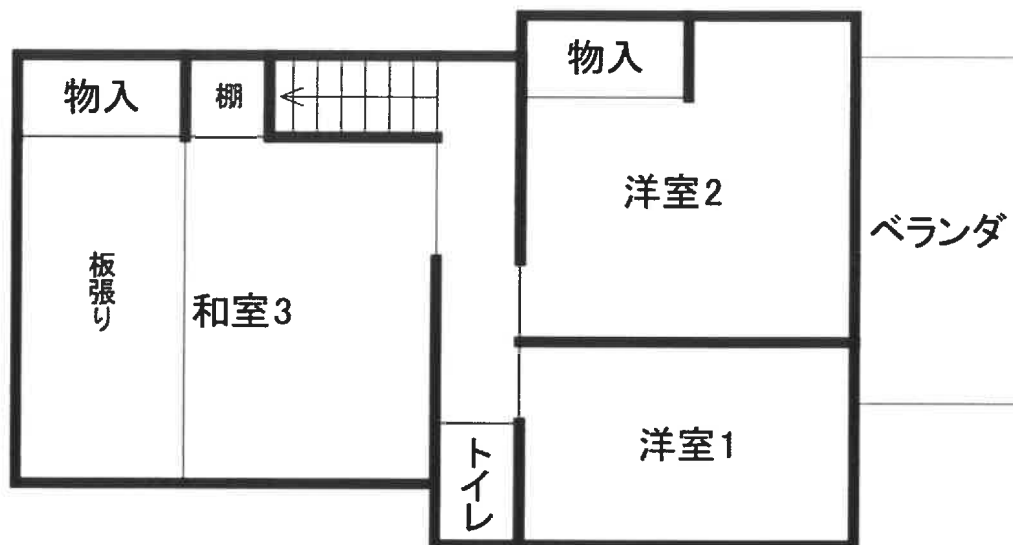
昭和 44 年 6 月 3 日

申請人



間取図

2 階



1 階



N

