

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 8年 5月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 11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 8年 7月 2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 8年 6月 19日 午前10時00分から 令和 8年 6月 19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 8年 5月 7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 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50番3
地 目 雑種地
地 積 218平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物件明細書

令和 7年 7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

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50番3
地 目 雑種地
地 積 218平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 67号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 1月28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 横須賀市馬堀町四丁目
地 番 50番3
地 目 雑種地
地 積 218平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横須賀市馬堀町四丁目13番12号 付近		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">[</div> <div style="text-align: center;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin: 0 10px;">令和</div> <div style="text-align: center;"> 支部 令和 </div> <div style="margin: 0 10px;">年()第</div> <div style="text-align: center;"> 号 月 日 </div> </div>		
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）		
土地建物の位置関係	<input 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者担当社員)	<p>1 私は(株)クレイリッシュの社員です。</p> <p>2 当社は、本件土地を債務者から取得して占有しています。</p> <p>3 本件土地には、住宅が1軒ありましたが、債務者が取り壊して更地になっています。</p> <p>4 本件土地の境界には争いはありません。</p> <p>5 以前にも本件土地を競売申立しまして、買手が見つかったので取り下げたのですが、その話が流れてしまったので再度の申立を行ったのです。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

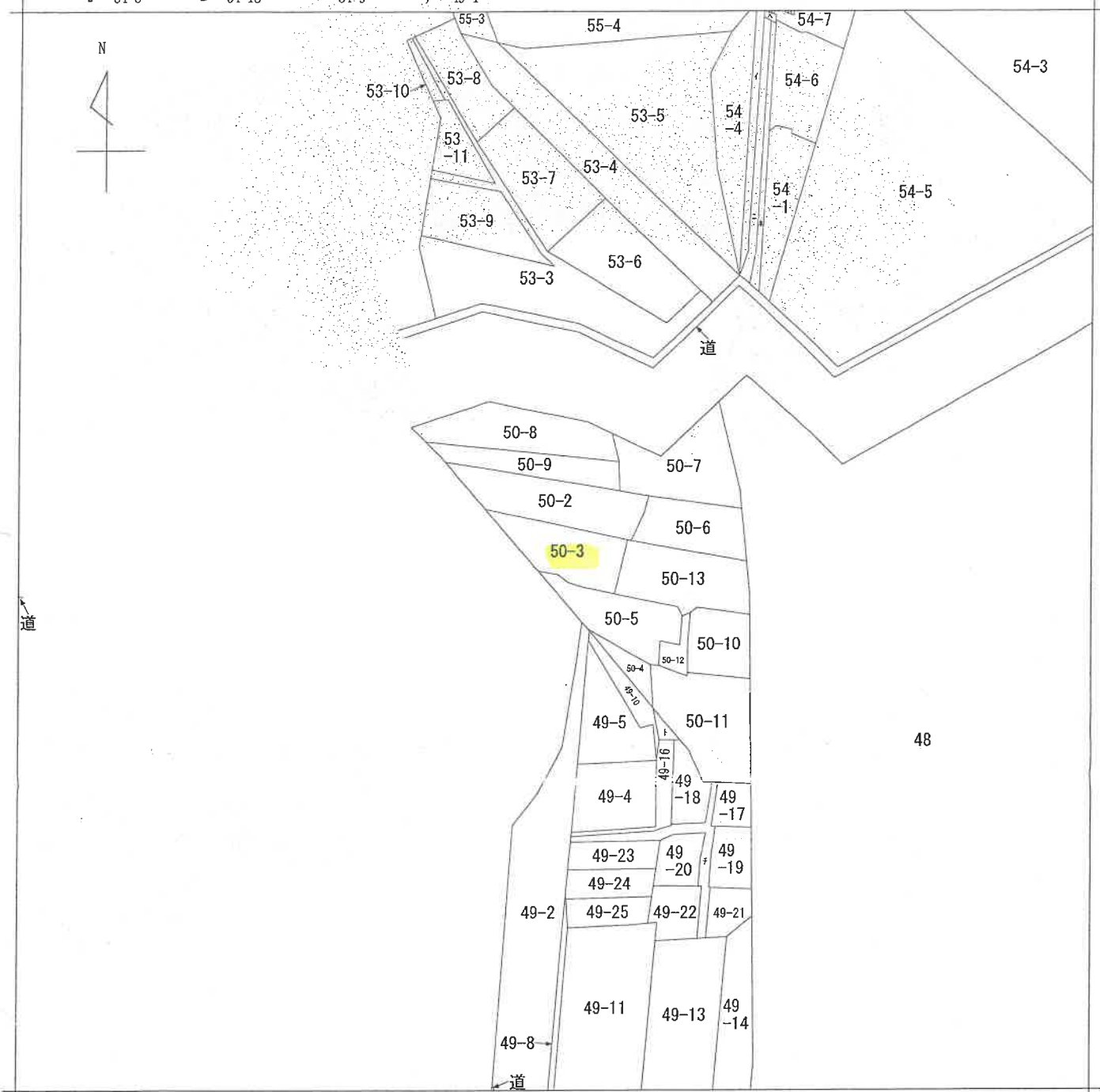
執行官の意見
<p>1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件土地は、所有者が更地の状態で占有していることが認められる。</p> <p>2 本件土地は、東側から西側にかけて下り傾斜の土地であり、東側隣地より低くなっている。</p> <p>3 本件土地の東側市道と本件土地の西側接面道路(市道)の間を結ぶ通り抜け可能な階段の通路があり、一部は本件土地内を通過している。</p> <p>4 本件土地には、過去に戸建住宅が建っていたが、現在は取り壊されている。ブロック塀や擁壁が一部残存している。</p> <p>5 評価人の調査によれば、南側隣地建物の屋根が、本件土地上に越境している可能性がある。</p> <p>6 評価人の調査によれば、本件土地は、西側で建築基準法上の道路である市道に接している。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

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) 13:10-13:30	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影
令和7年1月22日(水) 13:00-13:10	電話聴取(携帯電話)	所有者担当社員から事情聴取
令和7年1月27日(月) 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 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<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。</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、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 54-12 ハ 54-8 ホ 54-10 ト 49-9
 □ 54-8 ニ 54-13 ヘ 54-9 チ 49-1



(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	所在	横須賀市馬堀町四丁目		地番	50番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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6年11月6日

さいたま地方方法務局

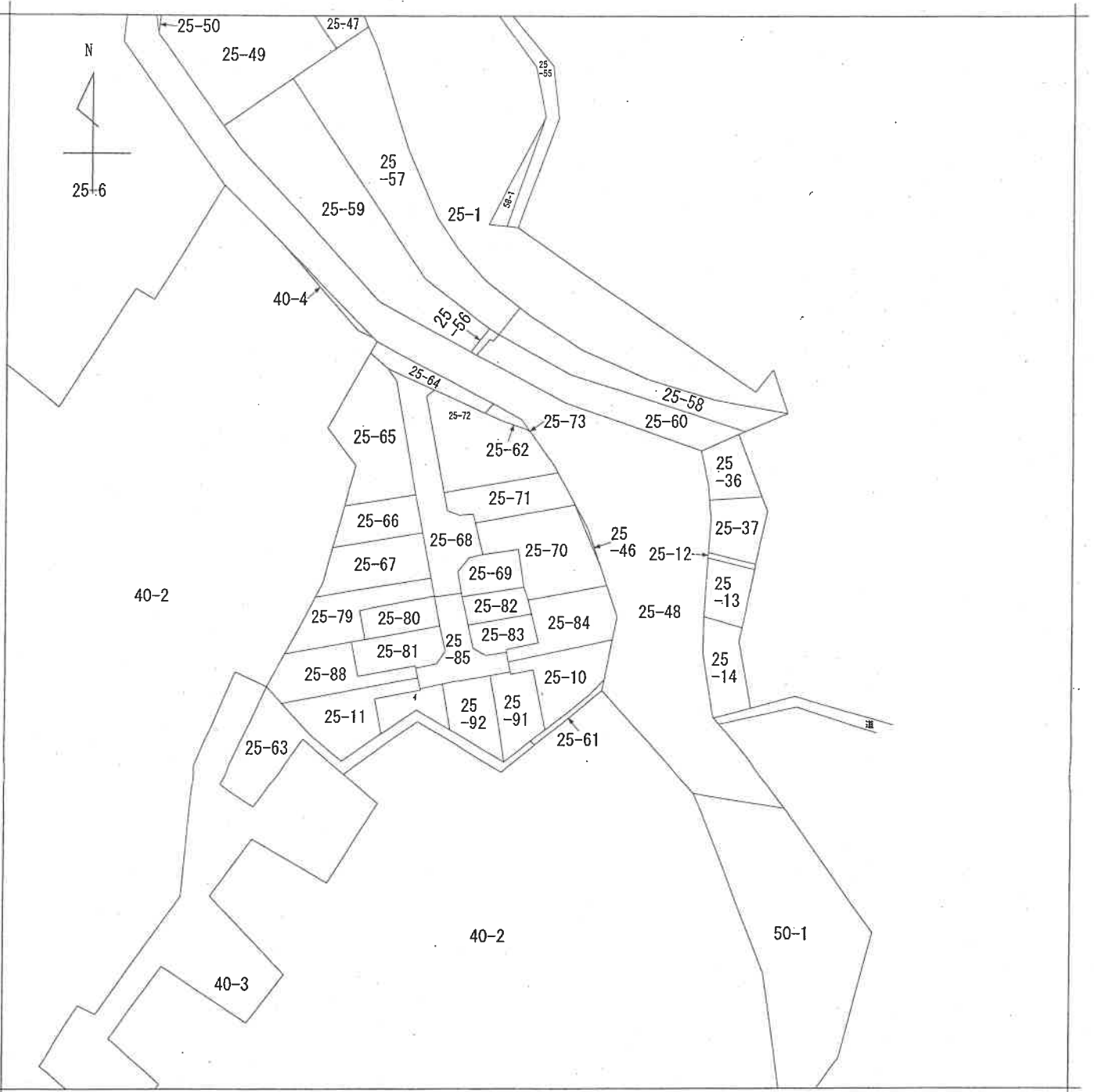
地図整理番号：M88189

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5 枚目)



請求部分	所在 横須賀市馬堀町四丁目				地番	25番70		
出力尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 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)			補事項	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
 (横浜地方労働局横須賀支局管轄)
 令和6年11月6日
 さいたま地方労働局
 登記官

地番 50-3、-12、-13
 地積測量図
 土地の所在 横須賀市馬堀町四丁目

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	(Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
530	-82660.509	-10164.239	-4.097	256027.4694		
208	-82673.260	-10182.089	2.702	-233983.1485		
542	-82679.577	-10181.527	4.474	-369808.4275		
343	-82678.493	-10158.215	3.894	-321950.0517		
411	-82679.046	-10157.693	1.915	-158330.3731		
415	-82679.384	-10156.300	12.225	-107056.5917		
899	-82678.021	-10145.408	9.856	-81497.6760		
870	-82662.689	-10145.444	-4.577	378847.3276		
456	-82664.194	-10140.985	-7.449	615765.5811		
455	-82665.808	-10153.893	-8.607	704170.8125		
453	-82667.831	-10159.592	-10.336	654454.7012		
合計				-438.9707		
合計面積				218.43935		

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	(Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
306	-82666.862	-10139.599	5.280	-436639.3786		
478	-82685.213	-10140.257	-1.809	149595.6403		
383	-82698.449	-10141.408	-2.197	179188.0360		
392	-82694.924	-10142.434	-1.373	113826.4007		
477	-82678.640	-10142.791	-1.088	88954.3803		
456	-82679.142	-10143.522	-0.372	30756.6408		
635	-82689.991	-10143.153	-3.454	285611.2289		
634	-82690.020	-10146.976	-2.394	187558.9039		
633	-82688.997	-10145.547	7.377	-610070.5009		
合計				-111.6646		
合計面積				58.83230		

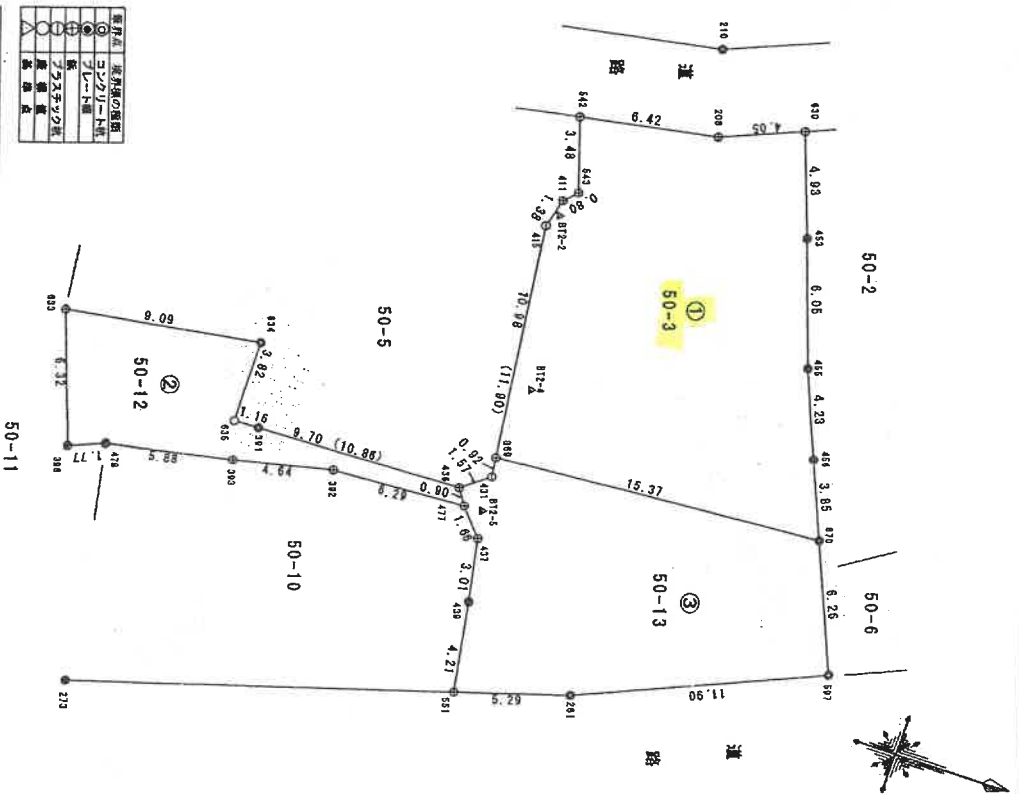
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	(Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
859	-82678.021	-10145.408	1.951	-161304.8180		
431	-82677.906	-10144.483	1.886	-165930.5307		
436	-82679.142	-10143.522	1.712	-141548.6911		
477	-82678.640	-10142.781	1.893	-164778.5295		
437	-82677.580	-10141.529	4.208	-347807.1304		
439	-82676.989	-10138.573	7.105	-567218.6647		
551	-82676.258	-10134.424	2.600	-214856.2708		
261	-82671.202	-10135.973	-6.256	571791.0397		
597	-82660.240	-10140.680	-10.471	855535.3130		
870	-82662.689	-10146.444	-4.720	380528.1936		
合計				-290.2289		
合計面積				146.11952		

点名	X座標	Y座標
210	-82674.395	-10166.567
213	-82683.339	-10129.185
391	-82688.831	-10148.193
B12-2	-82678.988	-10156.931
B12-4	-82677.544	-10148.810
B12-5	-82677.807	-10142.881

引張点座標値

座標系	座標値
① コソウノ地	
② フラタツツノ地	
③ 馬堀地	
④ 馬堀地	

測量系 任意座標系
 測量年月日 平成25年6月18日



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(17 枚目)

作成者

6月19日作成

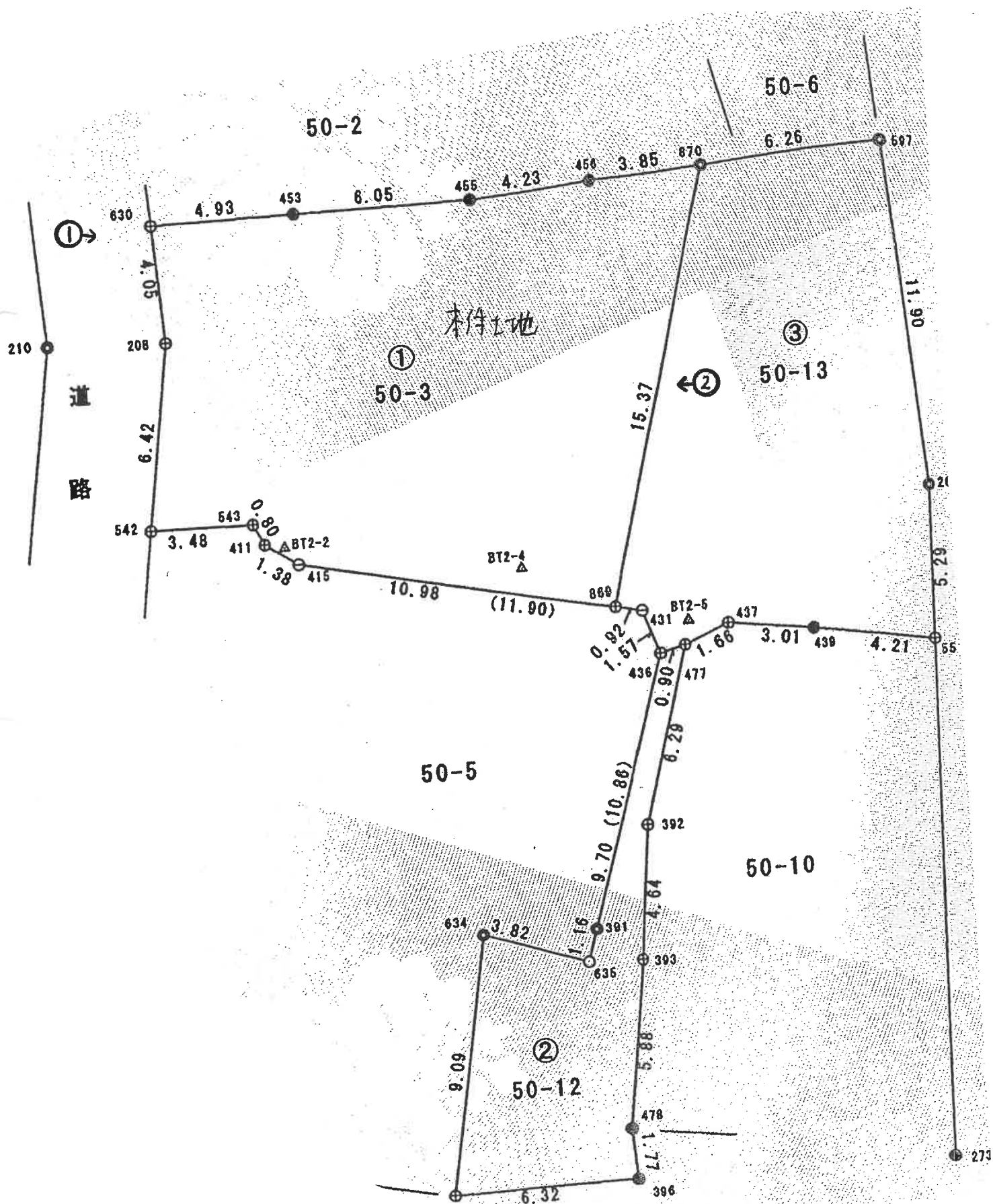
申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)





1



2

令和6年(ケ)第 67 号
令和8年 3月 5日 現地調査
令和8年 3月17日 評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野路 好孝

第1 評価額

物 件 1 (土地)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円
------------	---------------------

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き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。
5. 過去2回における期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	地目 宅地
特 記 事 項		
住居表示：馬堀町4-13-12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	横須賀市馬堀町四丁目
	地	番	50番3
	地	目	雑種地
	地	積	218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	京急本線「馬堀海岸」駅の東方約1.2km（道路距離）、 「立野入口」バス停徒歩約3分	
付近の状況	一般住宅等が存する傾斜地の住宅地域	
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	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
	その他の規制	第1種高度地区 屋外広告物規制地域（第2種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	218㎡（登記面積）
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約10.4m 奥行約18.8m
	地勢	西向傾斜
接面道路の状況	西側で幅員約4m市道（建築基準法第42条第1項）に約10.4m接面する。接道面は大部分が道路面より高くなっており、本件土地への出入りは接道面の北側に設置されている階段の利用となっている。	
土地の利用状況等	更地	
供給処理施設	上水道	あり（給水管は近隣との共同管）
	都市ガス	なし
	下水道	あり
特記事項	<p>◇西向傾斜の地勢にあり、本件土地内には高低差（段差）がある。また、東側隣地より低くなっている。</p> <p>◇本件土地の東方の市道と本件土地の西側接面道路の間を結ぶ通り抜け可能な階段の通路があり、一部は本件土地内を通過している。</p> <p>◇本件土地には過去に戸建住宅が建っていたが、現在は取り壊されている。ブロック塀や擁壁が一部残存している。</p>	

	<p>地下埋設物の有無は不明である。</p> <p>◇南側隣地の道路側の建物の屋根が本件土地内の階段の通路部分に越境している可能性がある。</p>
--	---

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	84,400	56 100	47,300	×218		= 10,310,000

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-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 106,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 84,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、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：高低差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	10,310,000			×0.5	×0.3	= 1,550,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：高低差があること、ブロック塀・擁壁が一部残存していること等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：過去2回における期間入札及び特別売却において買受けの申出がなかった事実等をも考慮して-70%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横須賀一3

所 在：横須賀市浦上台3丁目55番344 「浦上台3-32-2」
価 格：106,000円/㎡
位 置：京急本線「浦賀」駅約720m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：189㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側4.0m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：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 6,670,700円

3. 前回の売却基準価額

物件1 4,790,000円

第7 附属資料の表示（前回評価時の資料を引用）

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

以 上

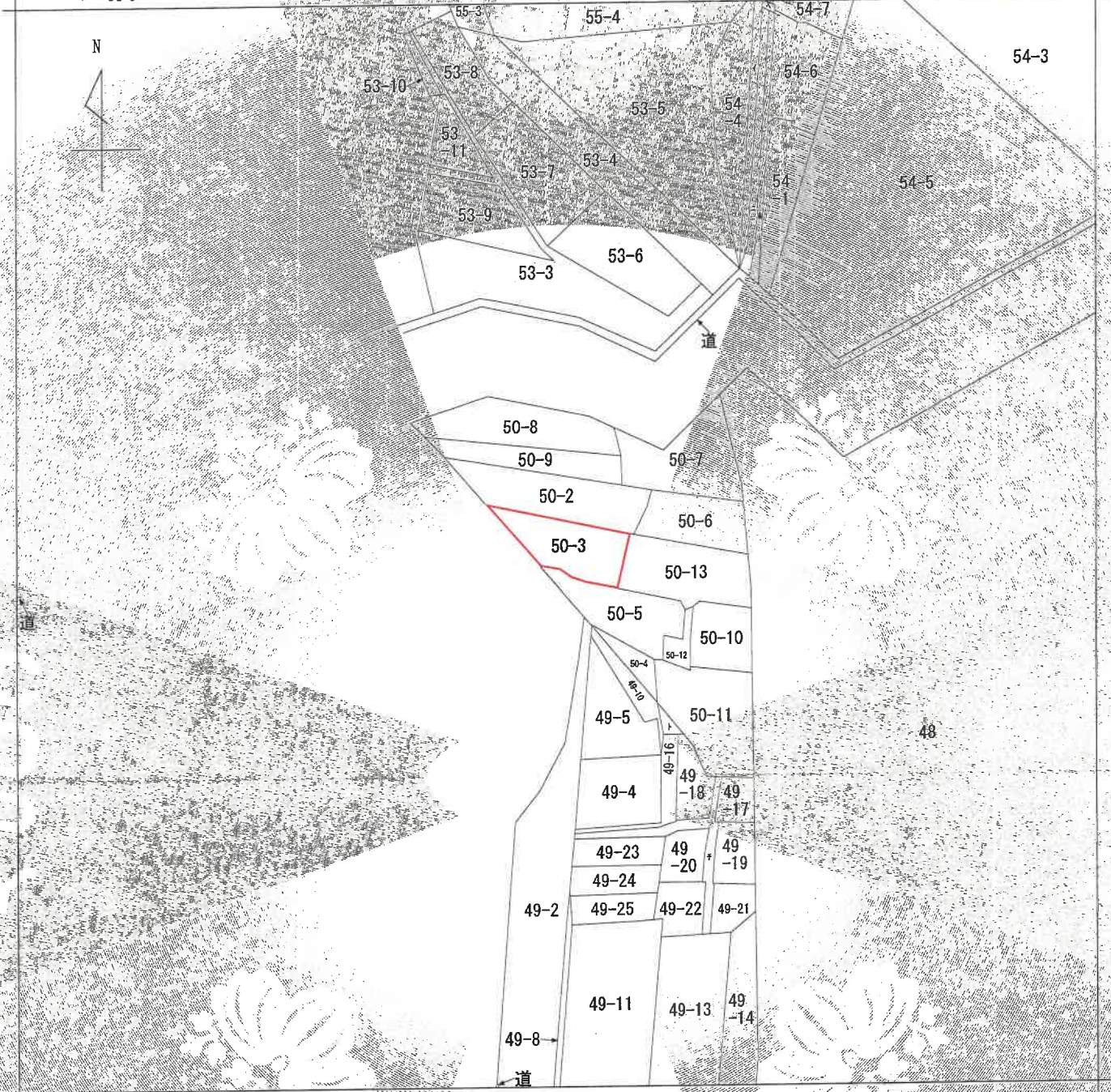


1 : 8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

公図写
(A3判からA4判へ縮小)

イ 54-12 △ 54-8 54-10 49-9
ロ 54-8 ニ 54-13 54-9 49-1



(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	所在	横須賀市馬堀町四丁目		地番	50番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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6年11月6日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M88189

(1/1)

