

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 | 横須賀市長浦町一丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長浦町一丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月11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2】

1階部分及び203号室につき、本件所有者が占有している。

201号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

202号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市長浦町一丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長浦町一丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年11月19日受理
令和 8年 2月 9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 | 横須賀市長浦町一丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長浦町一丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
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"/> (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"/> ほぼ建物図面(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 <input type="checkbox"/>													
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 上記の者が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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:													
	構 造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" 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(共同住宅)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 ----- A（所有者）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	．． ----- 自．． 至．．	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5.7.31 ----- 自R7.7.31 至R9.7.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 35,000円	他に更新時，新賃料の 1ヶ月分の支払約定あり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27.6.1 ----- 自R7.6.1 至R9.5.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷（保） 38,000円	他に更新時，新賃料の 1ヶ月分の支払約定あり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- A（所有者）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	．． ----- 自．． 至．．	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	．． ----- 自．． 至．．	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	．． ----- 自．． 至．．	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)	<p>1 本件建物の1階には私が住んでいます。203号室は空き室です。201号室と202号室は賃貸しています。契約書のとおりですが、現時点では201号室の更新契約の書面と202号室の当初契約書面は見当たりません。</p> <p>2 本件建物は劣化が激しいですが、不具合などはありません。</p> <p>3 近隣との土地の境界の争いはありませんが、南側隣地のブロックが私の土地に越境していると聞いています。西側隣地の給湯設備が越境しているかもしれないとのことですが、分かりません。</p> <p>4 水路については占用使用許可を得ています。</p> <p>5 2階の賃借人には私から先に話をしたいので、来週まで臨場は待ってください。</p> <p>(令和7年12月16日聴取)</p>
■ B (201号室占有者)	<p>ここには私が住んでいます。</p> <p>(令和8年1月8日聴取)</p>
■ C (202号室占有者)	<p>1 ここには私が住んでいます。契約内容は契約書のとおりです。</p> <p>2 202号室に特に不具合はありませんが、トイレのタンク関連の器具の調子が悪いのだと思いますが、タンクの水が便器内に漏れることがあります。</p> <p>(令和8年1月10日聴取)</p>
■ B (201号室占有者)	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。家賃3万5000円、敷金3万5000円で、昨年更新時に契約書のとおり更新料を支払って更新しています。</p> <p>2 玄関横の壁に破損箇所があります。</p> <p>3 高熱により立入調査を延期して貰ったのですが、体調不良の影響もあり部屋の片付けが追いついていません。部屋については来週までに掃除をして綺麗にする予定です。</p> <p>(令和8年2月8日聴取)</p>
■ 横須賀市上下水道局 経営部用地管理課占用 係職員	<p>当該水路の占用使用許可料の督促について支払があったかないかについての回答は差し控えます。Aさんの使用料の支払はAさんがすることになります。今後、競売により買受けた人については、適式に市に占用使用許可の申請をし、使用料の支払いをすれば橋は使用出来ることになるものと思われま</p> <p>す。</p> <p>(令和8年2月9日電話聴取)</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

執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件建物の外階段部分、占用使用許可を受けて使用している橋の部分など劣化が激しい箇所が見られた。
- 3 本件土地と近隣土地との間の境界は不明瞭な部分もあり、相互に越境の可能性は否定出来ない。なお、本件土地上にあるブロックの一部が河川用地に越境している可能性がある。
- 4 本件建物の1階和室壁面に雨漏りが原因と思われるシミが見られたほか、203号室の床面にも傷み、同203号室内壁のクロスに亀裂が見られるなど、内部においても経年等による劣化が見られた。また、201号室に玄関東側の内壁にぶつかって出来たと思われる破損箇所が見られた。
- 5 本件土地の北西側、南東側にそれぞれ基礎の無いスチール製の物置が存在する。
- 6 評価人の調査によると本件土地は、水路を介して北側で市道と接しており、関係人の陳述にもあり、水路の占用使用許可を得て使用している。所有者提示の文書（公共下水道敷地使用料督促状）によれば、令和7年度の年間使用料は14,760円である。接道等詳細について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

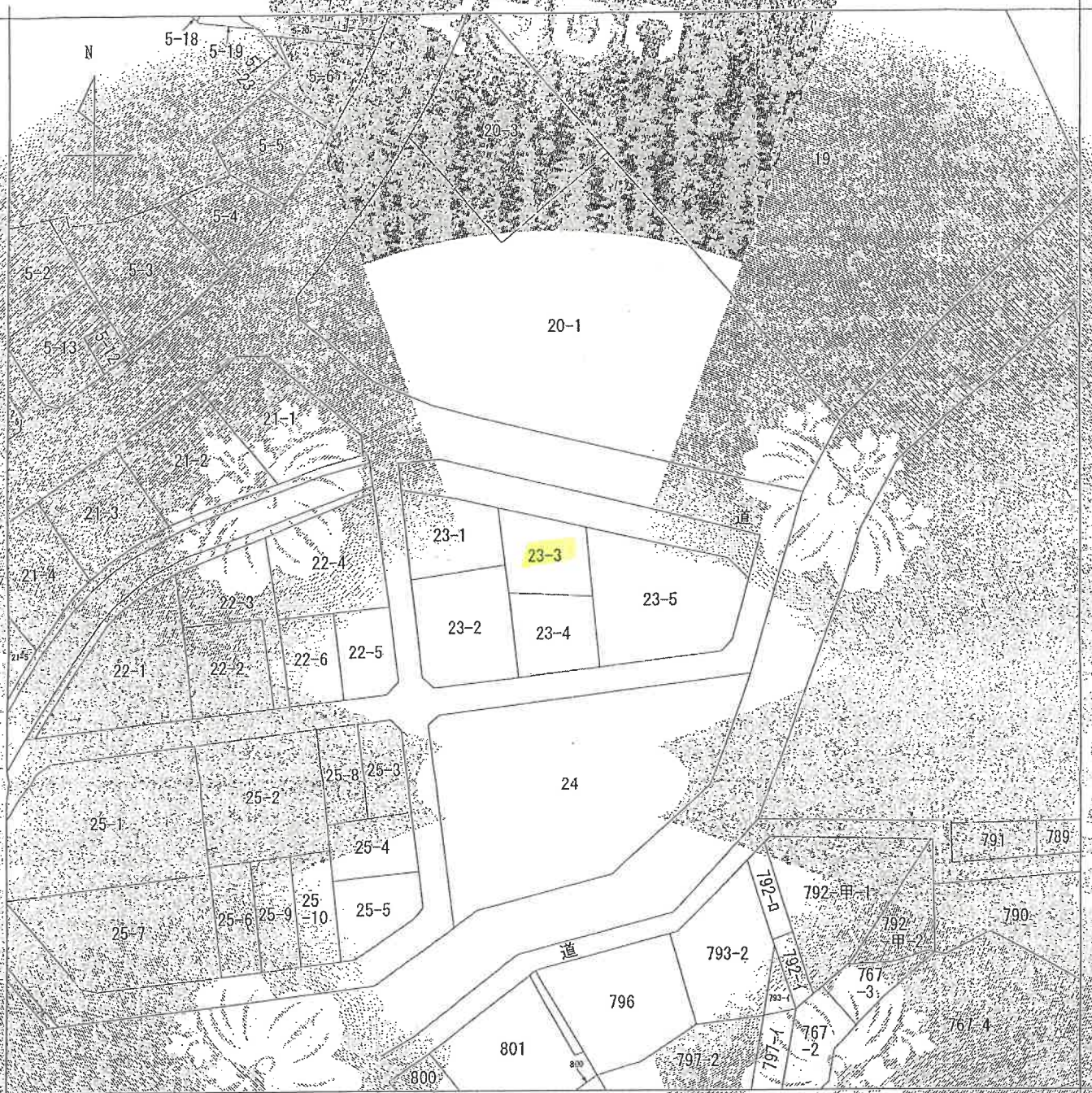
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月20日(木) 9:00-9:06	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年11月26日(水) 11:41-11:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 1階所有者へ不在通知書投函
令和7年12月13日(土) 13:13-13:22	電話聴取	所有者と立入日程等調整
令和7年12月15日(月) 13:48-14:31	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者応答なし(電話、呼び鈴、ノック、声掛け(後に体調不良で出られなかった旨の連絡あり)) 不在通知書投函 [評価人同行]
令和7年12月16日(火) 13:52-14:18	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 1階及び203号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年12月17日(水) 14:40-15:08	横須賀市役所	住民票写し交付申請
令和8年1月8日(木) 15:38-15:51	目的物件所在地	201号室占有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 202号室ポストへ不在通知書投函
<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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月10日(土) 12:55-13:16	目的物件所在地	202号室占有者と面談・事情聴取 外観調査 202号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年2月8日(日) 9:55-10:09	目的物件所在地	201号室占有者と面談・事情聴取 外観調査 201号室立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年2月9日(月) 11:37-11:43	電話聴取	横須賀市上下水道局経営部用地管理課占用係職員から事情聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 8日 休日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

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。



請求部分	所在		横須賀市長浦町一丁目		地番	23番3	
出縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)			備考	

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。
(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和7年8月26日
横浜地方務局金沢出張所
登記係

請求番号：39-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和45年12月9日

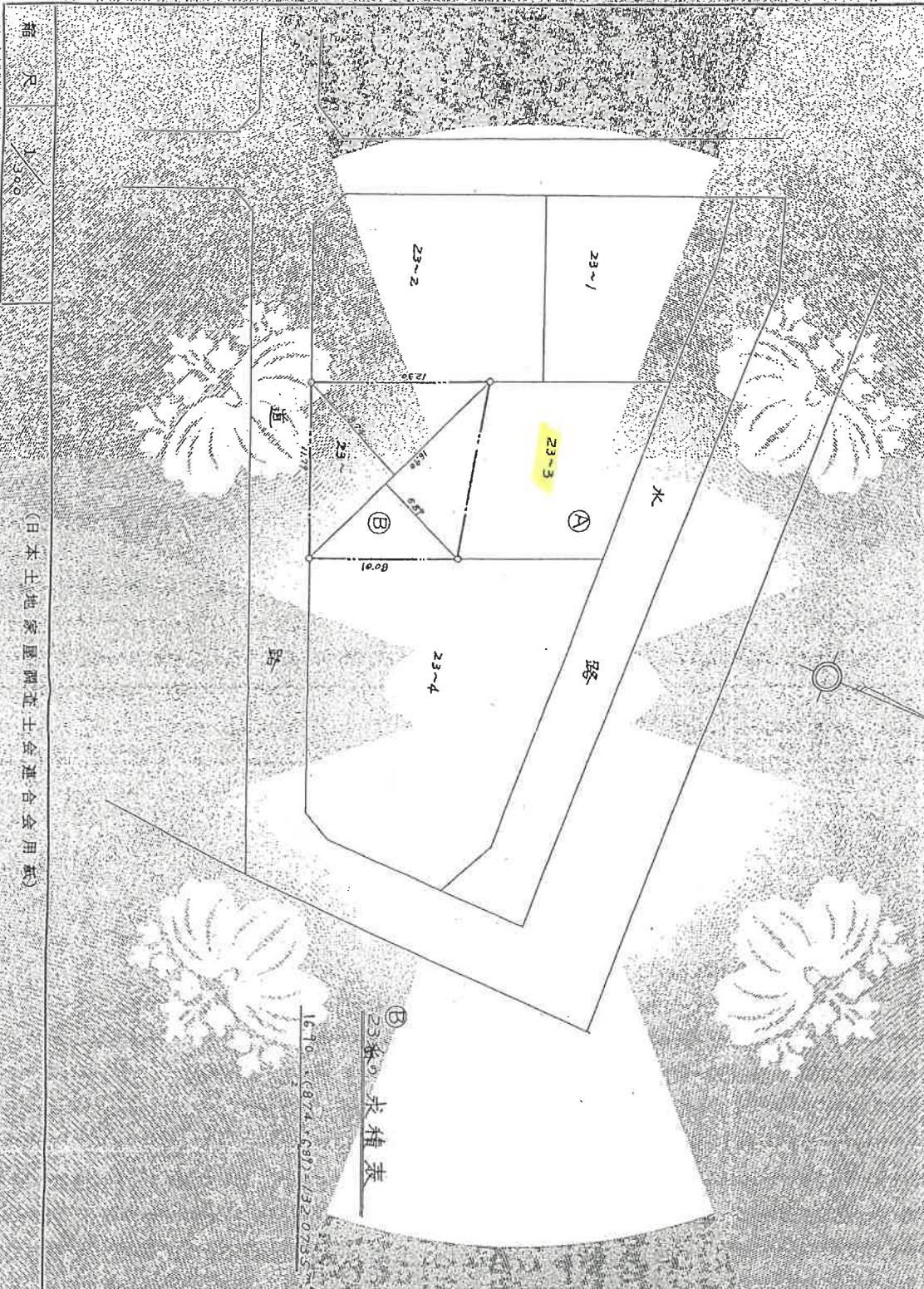
558638 前 23-7 後 新同一新

地積測量図

地番 23-6 23-7
土地の所在 横須賀市 長瀬町 1 丁目

令和7年8月20日
横浜地方支庁地籍課 登記係
（横浜地方支庁地籍課 登記係 印）
これは図面に記録されている内容と証明した図面です。

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和四五年七月八日
作成年月日
作成者
申請人

請求番号：39-3

9 枚目

※図面は、A3判をA1判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

各階平面図

285815

家屋番号

28番3

建築物図面

建築物の所在

熊本市長瀬町1丁目2-3

階



床面積

9.100 x 6.370 m

57.967000

床面積

57.96 m²

2階



床面積
9.100 x 6.370 m
57.967000
床面積
57.96 m²

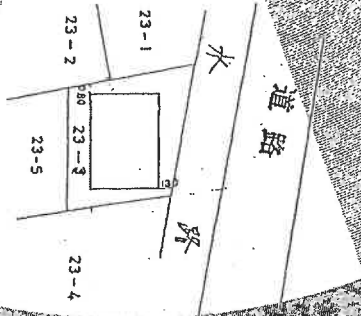
製作者

縮尺 1/2500

申請人

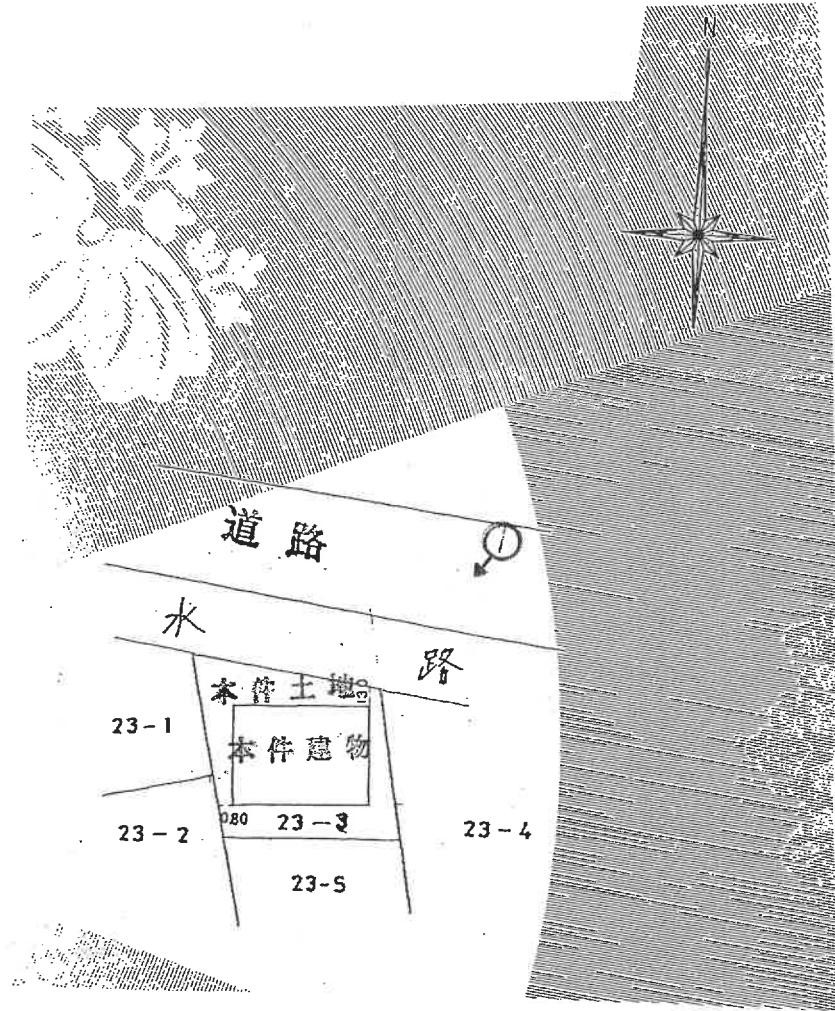
縮尺 1/500

縮尺 1/500 (併)



写真撮影方向図

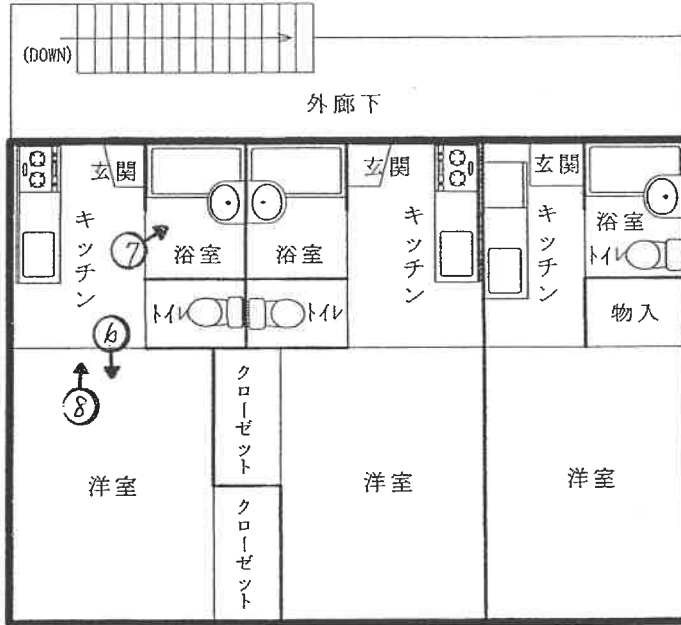
←○は写真撮影位置・方向



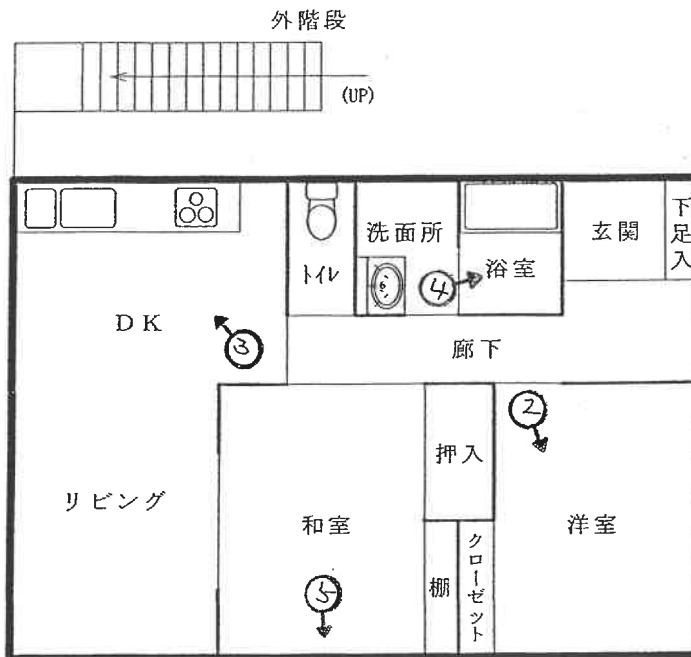
間取図

←○は写真撮影位置・方向

2階



1階





①



②



③



④

(14 枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧

(16 枚目)

令和7年(ケ)第 65 号
令和7年12月16日 現地調査
令和8年 1月10日 現地調査
令和8年 2月 8日 現地調査
令和8年 2月 9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

小 林 隆 志

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 9, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 2, 7 1 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 6, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 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、瑕疵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 未実施
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 | 横須賀市長浦町一丁目 |
| | 地 番 | 23番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市長浦町一丁目23番地3 |
| | 家屋 番号 | 23番3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96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	京浜急行本線「安針塚」駅の北東方 約670m（道路距離）、徒歩約9分	
付近の状況	中小規模の戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ、横須賀新港に近い土地区画整理済みの住宅地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火地域	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、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、形状等）	規模	132.45㎡（登記面積）
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約13m、奥行約10～12m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路	水路を介して、北側で幅員約7.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と等高に約3.0m接面	
土地の利用状況等	◇物件2建物の敷地として利用されている。 ◇建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり（但し、西側隣接地を經由し、南西方の市道第193号線から引き込まれている。）
	ガス	なし（プロパンガスを使用）
	下水道	あり
特記事項	◇物件1土地は直接道路に接面していない。そこで、横須賀市上下水道局が管理する水路（公共下水道敷地）の使用許可を毎年度受け、占用施設（幅3mの橋）を架けて道路を利用している。令和7年度の使用料は一年間で14,760円（205円/㎡）である。水路の使用目的は「敷地へ進入の為の通路」とされている。 ◇前項のとおり、物件1土地は直接建築基準法の道路に接面していないため、建物を建築するためには、建築基準法第43条第2項第2号に基づいて、建築審査会の同意を得て、市長の許可を得る必要がある。	

	<p>◇物件1土地には地積測量図が作製されていないが、Aによると、隣接地所有者と境界の確認をしたとのことで、物件1土地の北東角と南西角部分に金属プレートの存在を確認した。北東角の金属プレートは、水路に沿って築造されているコンクリートブロック塀よりも目的物件寄りに打たれていたため、Aに確認したところ、コンクリートブロック塀と外階段の一部と支柱が水路側に越境している、とのことであった。なお、横須賀土木事務所建築指導課備付の建築計画概要書記載の敷地面積は130.98㎡で、登記面積よりも若干小さく、僅かながら縄縮みの可能性があることも否定できないが、土地区画整理済みの画地であることも踏まえ、形状・規模ともほぼ登記どおりと判定した。</p> <p>◇簡易の物置が二個、置かれている。</p> <p>◇駐車スペースはない。</p> <p>◇横須賀市が公表する「津波浸水想定マップ」では浸水想定深さは2.0m以上3.0m未満、「高潮浸水想定区域マップ」では最大浸水深は「0.3m以上0.5m未満と予想されている。</p> <p>◇耐火建築物又は準耐火建築物等を建築する場合、基準建蔽率は70%になる。</p>
--	---

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3年3月31日新築（登記記載）
	経 過 年 数	35年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺等
外 壁	サイディング貼等	
	内 壁	ビニールクロス等
天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳等
設 備	トイレ×4（各戸に1個）、キッチン×4（各戸に1ヶ所）、洗面所（1階のみ。共同住宅部分は浴室内に洗面台あり）、浴室×4（各戸に1ヶ所）等	
	そ の 他	クローゼット、押入、物入、棚、床下収納、下足入、花台、外階段・外廊下等
床面積（現況）	1階：57.96㎡、2階：57.96㎡、延床面積：115.92㎡	
現況用途等	種 類	共同住宅
	間 取 り	2LDK+1K×3（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る。（201号室内にゴミ等が大量に積み置かれていたほか、室内の汚れが著しかった。）	
建物の利用状況	◇令和7年12月16日・令和8年1月10日・2月8日内部立入調査 ◇1階は所有者であるAが住宅として居住している。 ◇2階は3部屋の共同住宅で、建物の占有状況等はP.8一覧表のとおり。203号室は空室。	
特 記 事 項	◇共同住宅の名称は「ハイムナカヤマ」である。 ◇1階の廊下とキッチンの間の扉の化粧板が剥がれていた。 ◇1階の和室の天井及び壁に雨漏りの痕跡があった。 ◇201号室の玄関脇の壁に穴が開いていた。 ◇202号室占有者であるCによると、トイレの水栓が緩く、水が止まらないことがあるとのことであった。 ◇屋根の上のテレビアンテナが倒れていた。 ◇建築計画概要書では物件1建物について検査済証が発行されたことを確認することはできなかった。 ◇横須賀市都市部建築指導課「建築基準法第43条第2項の認定及び許可に係る審査基準」の「3（2）専用通路（河川跨ぎ型	

	<p>)に接する場合」によると、「③外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、既存部分についてはこの限りではない。」と規定されている。物件2建物の外階段が河川に越境しているおそれがあることから、物件2建物は既存不適格建築物である可能性が高い。</p>
--	---

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
201号室	A	B	R7.7.31~R9.7.30	35,000	35,000
	占有権原は賃借権で、現占有者であるBが住居として使用し占有している。当初契約は令和5年7月31日から令和7年7月30日の2年間。				
202号室	A	C	R7.6.1~R9.5.31	38,000	38,000
	占有権原は賃借権で、現占有者であるCが住居として使用し占有している。当初契約は平成27年6月1日から平成29年5月31日の2年間。				
203号室	空 室				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	106,000	90 100	95,400	× 132.45	× 0.9	= 11,370,000

標準的画地価格：標準的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。

公示地 横須賀-57

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 100,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 106,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：背面道等の画地条件等の総合格差で上記のとおり。

◇地域格差：街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：直接道路に面していないこと等、画地条件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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
2	180,000	× 115.92	× 0.09	= 1,880,000

現価率

- ・新築後の経過年数約 35 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \\ &= 0.09 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、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)	土地利用権等価格 (円)		土地利用権等価格 (円)
2	11,370,000	× 0.65	法定地上権	= 7,390,000

(注) 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格 構成比
1	11,370,000	- 7,390,000	= 3,980,000	30.0%
2	1,880,000	+ 7,390,000	= 9,270,000	70.0%
積算価格 (合計)			13,250,000	100.0%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
1,827,000	$\times (1 - 0.227)$	= 1,412,000	$\div 9.0\%$	$\times 0.80$	=12,550,000

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格と積算価格を関連づけて、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(13,250,000 \times 0.5 + 12,550,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	12,900,000	30.0%	× 1.0	× 0.7		= 2,710,000
2		70.0%	× 1.0	× 0.7	— 0	= 6,320,000
一括価格 (合計)						9,030,000

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. 公示価格（横須賀-57）

所 在：横須賀市吉倉町1丁目23番7
価 格：100,000円/㎡
位 置：京浜急行本線「安針塚」駅約650m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：155㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北西側4.8m市道、背面道
用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要：住宅、アパート、店舗等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	8,566,800円
物件2	1,765,800円

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）
3. 地積測量図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）
4. 建物図面写・各階平面図写（本図面はA3版からA4版へ縮小したものである。）
5. 間取図

以 上

附属資料1 位置図

縮尺 1/4,000

昭文社スーパーマップルデジタル26東日本版



1 : 4,000 相当
地図使用承認(C)マップル第6-210号

地図上の1センチは約40メートル
印刷中心は 東経 139度38分44秒 北緯 35度17分19秒

附属資料 2 公図写

縮尺1/600を71%に縮小したもの



(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	横須賀市長浦町一丁目		地番	23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。
(横浜地方務局横須賀支局管轄)

令和7年8月26日
横浜地方務局金沢出張所
登記官

登記年月日：昭和45年12月9日

558638 前 23-3 後 新同一新 23-3

地番	23番
土地の所在	横須賀市長瀬町1丁目

地積測量図

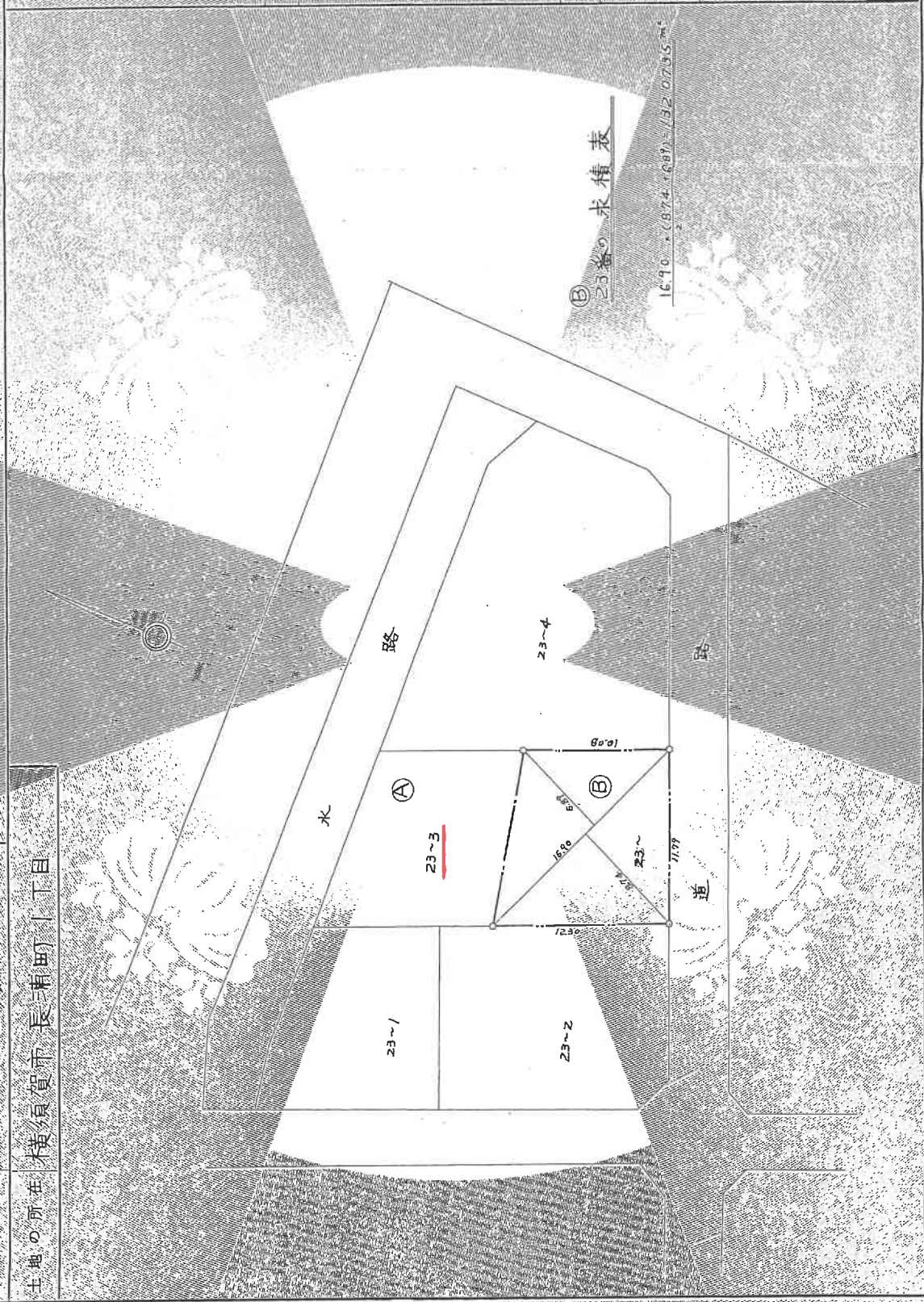
附属資料3 地積測量図写

(本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

作製年月日
昭和四五年七月六日

作製者
登記簿
土地家屋調査士
長瀬行

申請人
長瀬行



(日本土地家屋調査士会連合会印)

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
 (横浜地方事務局長横須賀支庁管轄)
 令和7年8月26日 横浜地方事務局長 新出 登記者

附属資料4 建物図面写・各階平面図写
 (本図はA3をA4に縮小したものである(原図の71%))

登記年月日：平成3年4月11日

建物図面

23番3

横須賀市長浦町1丁目23番地3

建物の所在

各階平面図

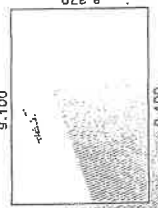
285815

1階



求積表
 $9.100 \times 5.970 = 57.957000$
 床面積 57.96 m^2

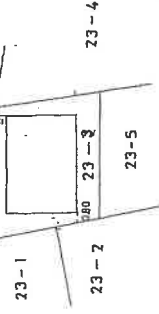
2階



求積表
 $9.100 \times 6.370 = 57.967000$
 床面積 57.96 m^2

道路

水路



作製者
7

2024年4月6日(複製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮尺(併)

これは図面に記載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庁管轄)

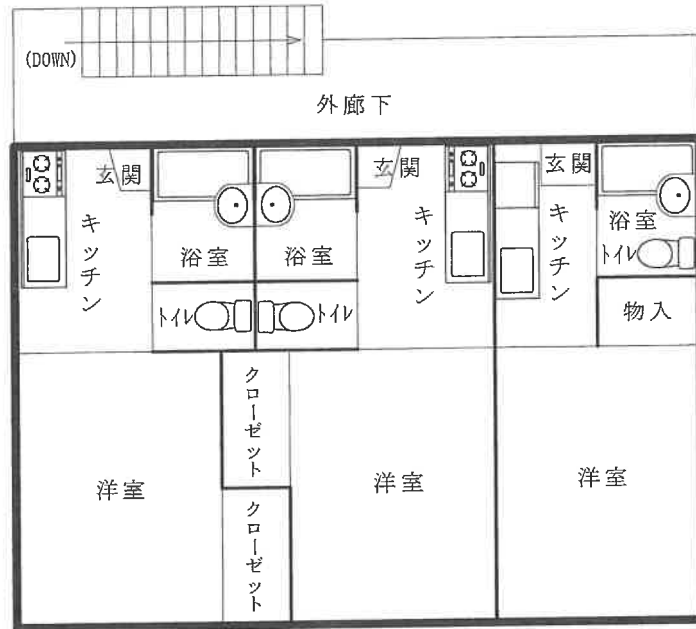
令和7年8月26日

横浜地方法務局 金沢出張所

登記官

附属資料5
間取図

2階



1階

