

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 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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目 |
| | 地 番 | 4番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目4番地13 |
| | 家屋 番号 | 4番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.95平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社NB Iファイナンシャルグループ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（地番4番14）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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 9 5 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 4月 9日受理
令和 7年 5月 2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 | 横須賀市公郷町六丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 9 5 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 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	☒ 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: 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社NB Iファイナンシャルグループ (転貸人)	■B (転借人)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者(転貸人)担当者)) ■文書(■特定賃貸借契約書)	■陳述(■A(占有者(転貸人)担当者), ■B(占有者(転借人))) ■文書(■貸室賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和6年 1月26日	令和6年 1月26日
最初の契約等	契約日	令和6年 1月26日	令和6年 1月19日
	期間	令和6年 1月26日から ☒ 令和8年 1月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年 1月26日から ☒ 令和8年 1月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■占有者(転貸人)
	借主	■占有者(転貸人)	■占有者(転借人)
賃料・支払時期		毎月金150,000円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金175,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金175,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (占有者(転借人))	1 本件建物は私が借りて住んでいます。契約書は執行官室に持ってきたため、写しを事務の方にとって頂いて結構です。 2 貸主は所有者ではありません。法人です。 (令和7年4月16日電話聴取)
■ 占有者(転借人)の母	私は占有者(転借人)の母です。本件建物は占有者(転借人)が借りて住んでいます。私はそこには住んでいません。 (令和7年4月16日電話聴取)
■ A (占有者(転貸人)担当者)	1 本件建物は当社がBさんに貸しています。 2 当社と所有者との間の契約はサブリース契約です。 (令和7年4月17日電話聴取)
■ B (占有者(転借人))	1 契約内容は契約書のとおりです。 2 本件建物にソーラーパネルも屋根収納もないと思います。 3 敷地内に駐めてある車は私の物です。 4 近隣との間の土地のトラブルなどという話は聞いていません。 5 本件建物に不具合などありません。 (令和7年4月26日聴取)

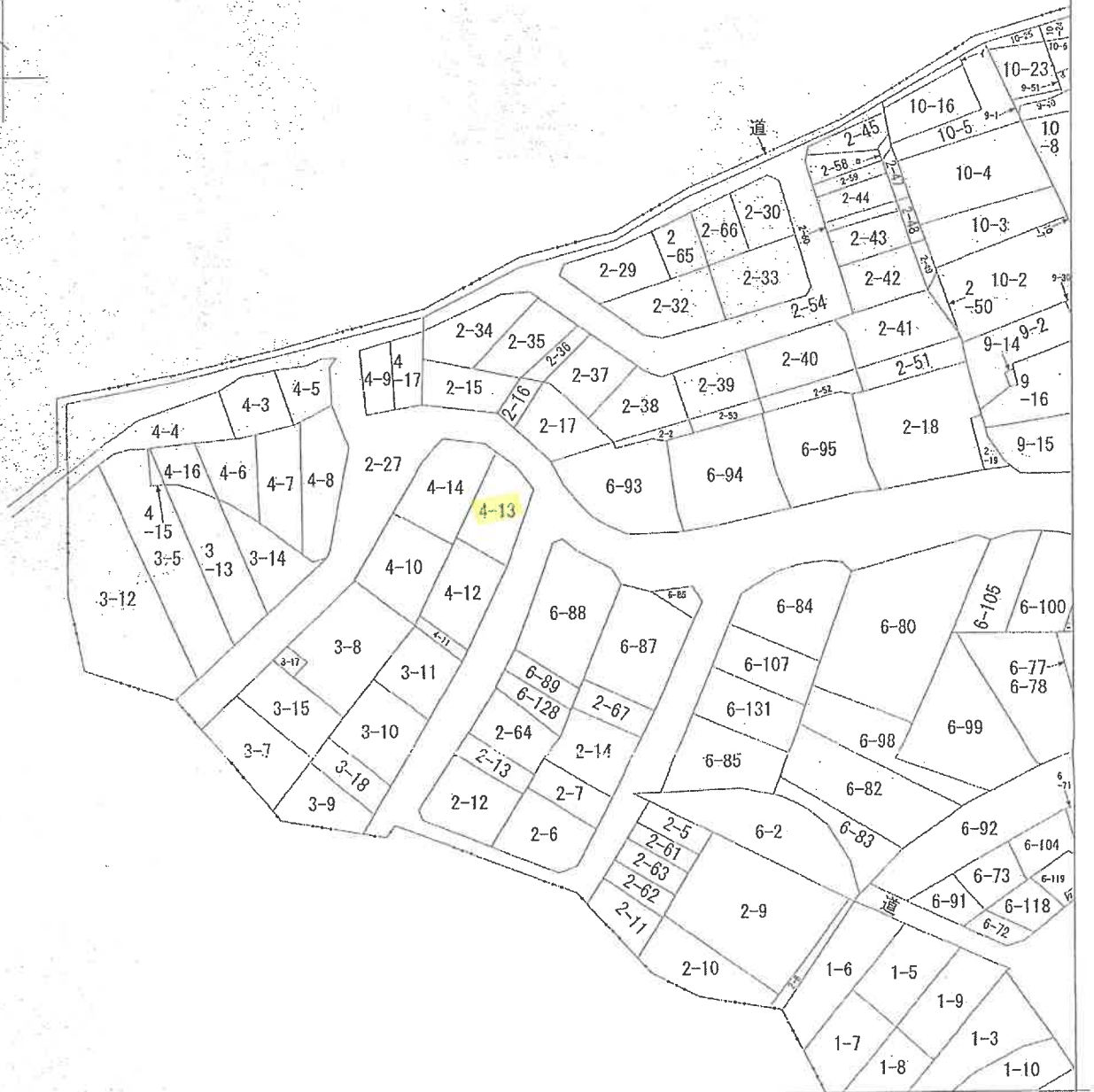
執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述、提示の契約書類等および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていない。 2 本件土地と北西側件外隣地(地番4番14)との境界については、やや不明瞭であり、相互の構築物等(フェンス、ブロック、擁壁の地面下の部分等)の越境の有無については確認出来なかった。 3 玄関ドアの鍵穴を塞ぐ部分のカバーが外れていた。 4 評価人の調査によると本件土地は、北東側、南東側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

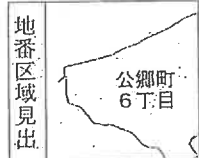
(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 10-17
2 2-46
ハ 6-120
ニ 6-79
ホ 9-41
ヘ 10-26



(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	横須賀市公郷町六丁目				地 番	4番13			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 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 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2月10日

福岡法務局

地図整理番号：M68531

登記官

(1/1)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(横浜地方支局横須賀支局管轄)
令和7年2月10日
福岡法務局

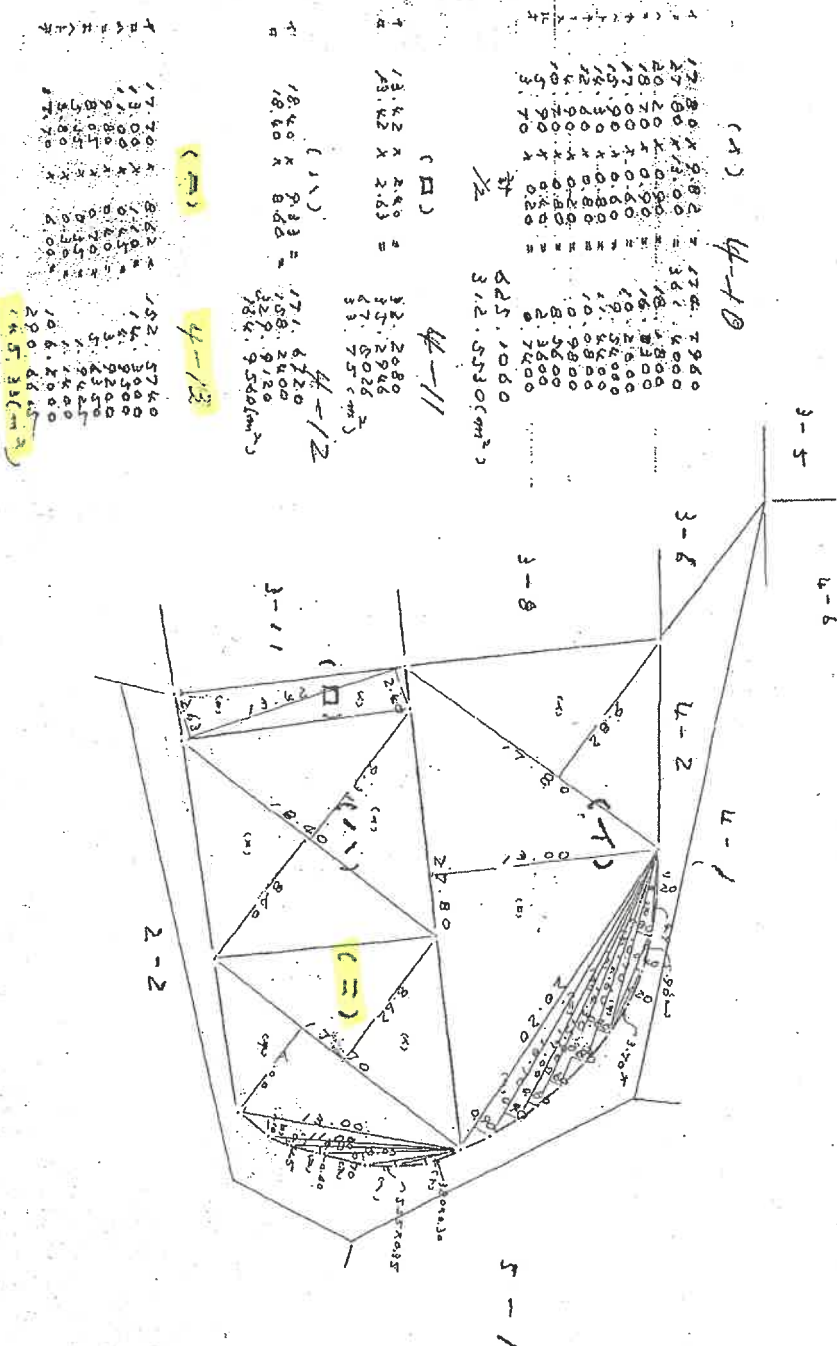
これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

登記

地 産	A-2, 4-10~13
土地の所在	横浜市西区新子川1丁目17番

地積測量図

518126 4-2 新 2-2, 4-10 ~ -13.

[illegible]

證
元

作製者	昭和5年1月6日
作製者	昭和5年1月6日

45
2
2
2
7 (校目)

登記年月日：令和5年7月13日

各階平面図

家屋番号

建物図面

4番13

建物の所在

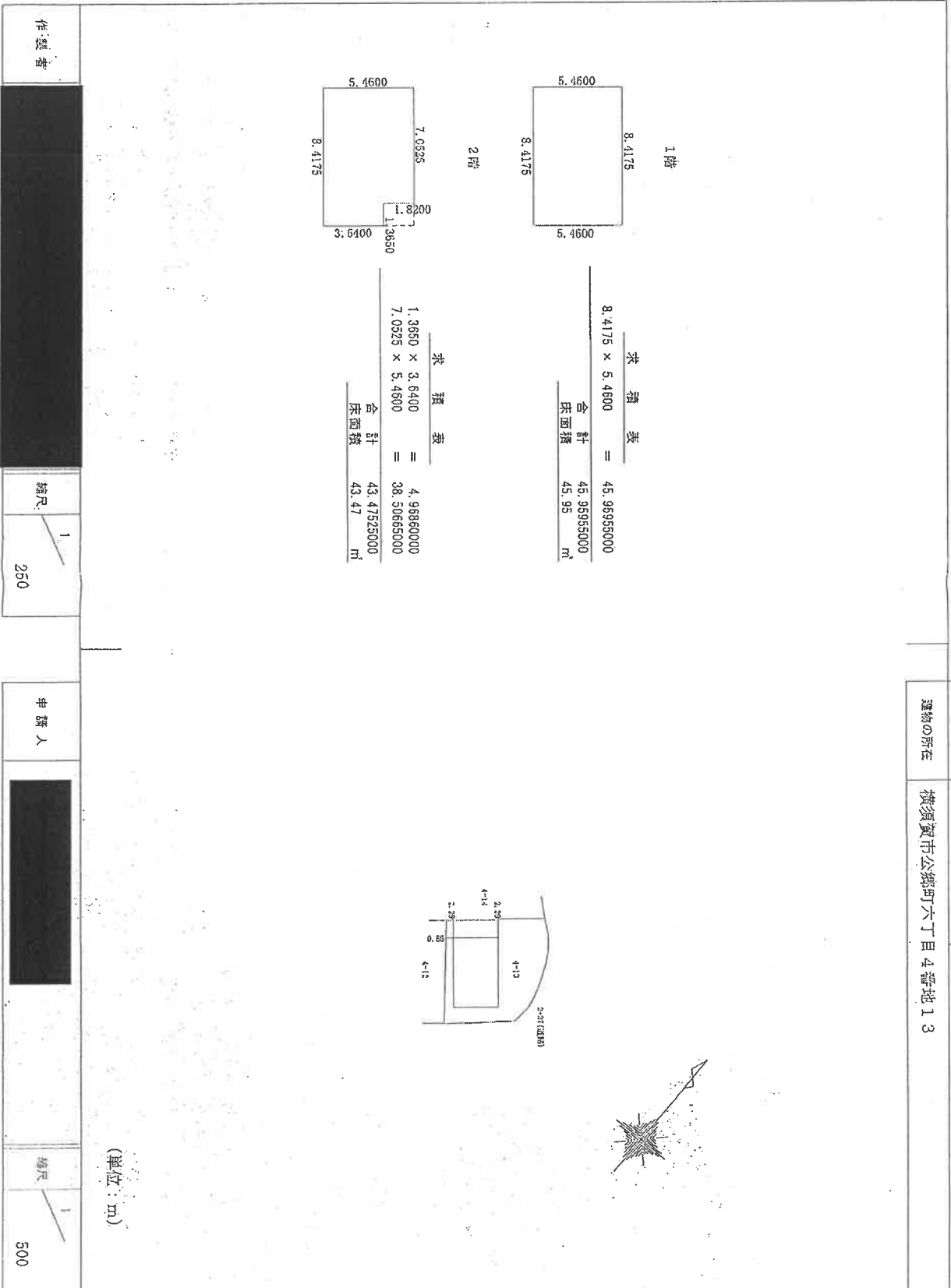
横須賀市公郷町六丁目4番地13

（本図面に記載されている内容を証明した図面である。）

令和7年2月10日
地図作成員
（横須賀市建設局建築士会登録）

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

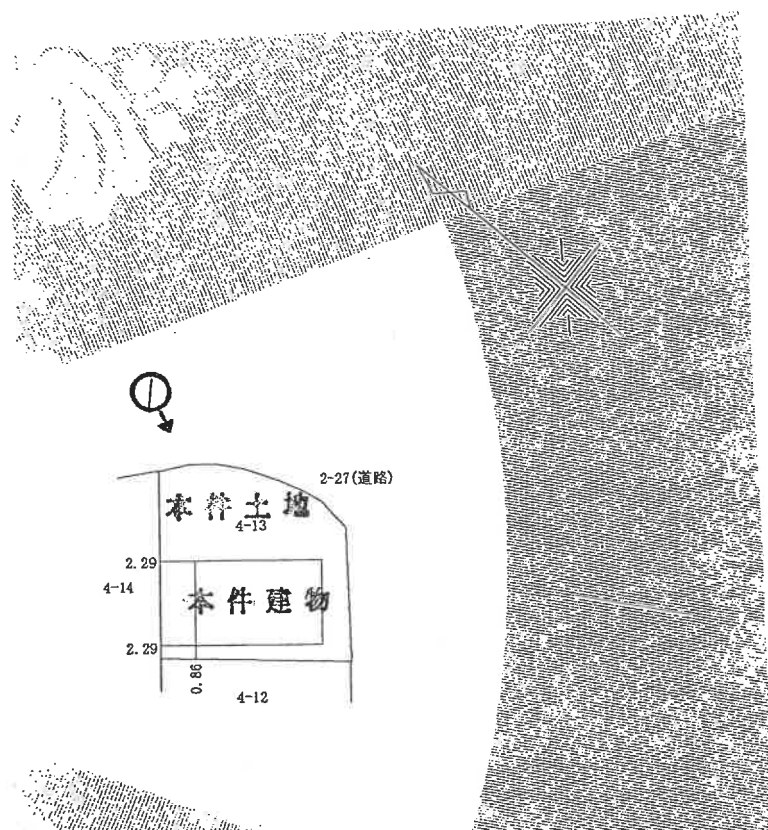
登記簿



枚目

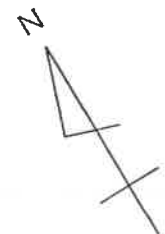
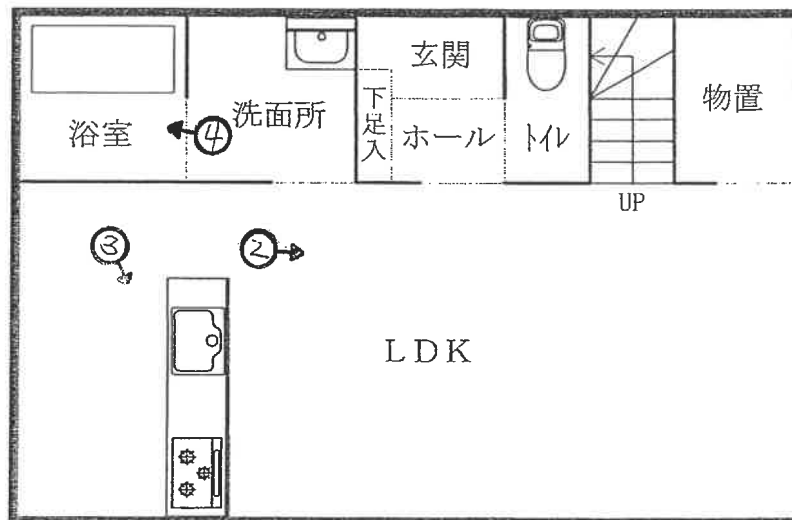
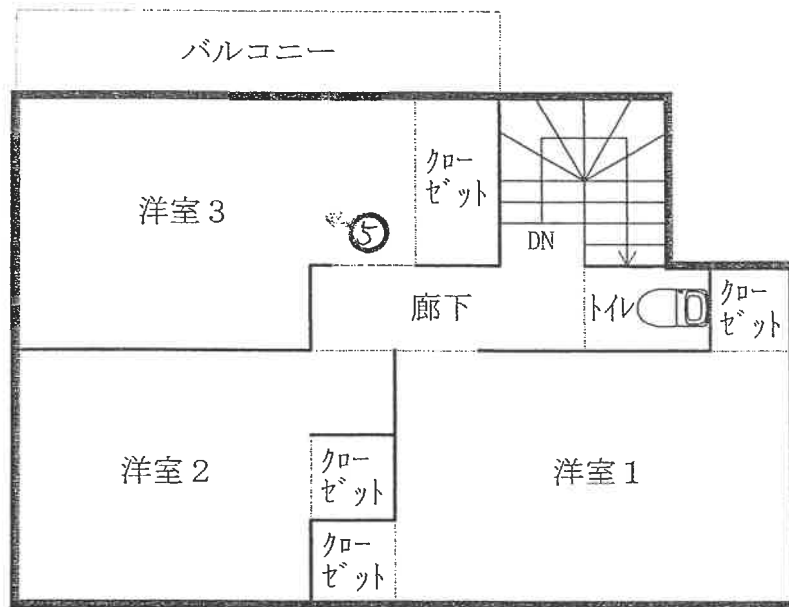
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

開 取 図





①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 11 号
令和7年 4月26日 現地調査
令和7年 5月22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
野路 好孝

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 18,650,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,400,000 円
物 件 2（建物）	金 15,250,000 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、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		
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 | 横須賀市公郷町六丁目 |
| | 地 番 | 4番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横須賀市公郷町六丁目4番地13 |
| | 家屋 番号 | 4番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.95平方メートル
2階 43.47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「県立大学」駅の南方約1.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 立地適正化計画 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 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 形 状 間 口・奥 行 地 勢	145.33㎡（登記面積） ほぼ台形 間口約13m 奥行約13m 概ね東方に向かって下り緩傾斜の地勢にある。宅盤面は平坦。
接面道路の状況	北東側で幅員約6.1～6.5m市道（建築基準法第42条1項）に0.3～2m程度高く約13.5m接面する。 南東側で幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）に2m程度高く約8.6m接面する。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇本件土地と北西側隣地（4番14）との境界は、現地調査において明瞭に確認することはできなかった。	

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	令和5年6月26日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約2年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：45.95㎡、2階：43.47㎡、延べ：89.42㎡	
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26日内部立入調査。 占有者Bが使用している。 本物件は賃貸借及び転貸借がなされている。執行官の調査における関係人の陳述及び契約書に基づく契約の概要は以下のとおり。 （賃貸借） ・貸主：所有者 ・借主：占有者 株式会社NB I ファイナンシャルグループ（転貸人） ・占有開始時期：令和6年1月26日 ・契約日：令和6年1月26日 ・契約期間：令和6年1月26日から令和8年1月25日まで2年間 ・賃料：月額150,000円 ・敷金・保証金：ない ・特約等：転貸可	

	(転貸借) ・貸主：占有者 株式会社N B I ファイナンシャルグループ (転貸人) ・借主：占有者 B (転借人) ・占有開始時期：令和6年1月26日 ・契約日：令和6年1月19日 ・契約期間：令和6年1月26日から令和8年1月25日まで2年間 ・賃料：月額175,000円 ・敷金：175,000円
特 記 事 項	◇玄関ドアの鍵穴を塞ぐ部分のカバーが外れていた。

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	104,000	102 100	106,000	×145.33	×0.9	= 13,860,000

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－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 93,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 104,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、街路条件、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地、高低差等による総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 89.42	× 0.84	= 12,770,000

現価率

- ・ 経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 28 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{\text{経過年数 2 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年}} \times (1 - 0.1) \\ & = 0.84 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	13,860,000	×	0.65	法定地上権 = 9,010,000

(注) 土地利用権等割合：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 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	13,860,000	－ 9,010,000		× 1.0	× 0.7		= 3,400,000
2	12,770,000	＋ 9,010,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 15,250,000
一括価格（合計）							= 18,650,000

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. 地価公示価格 横須賀－13

所 在：横須賀市富士見町3丁目24番46

価 格：93,500円／m²

位 置：京急本線「県立大学」駅約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：99 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側3.4m私道

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：小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 10,920,000円

物件2 8,515,500円

第7 附属資料の表示

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）

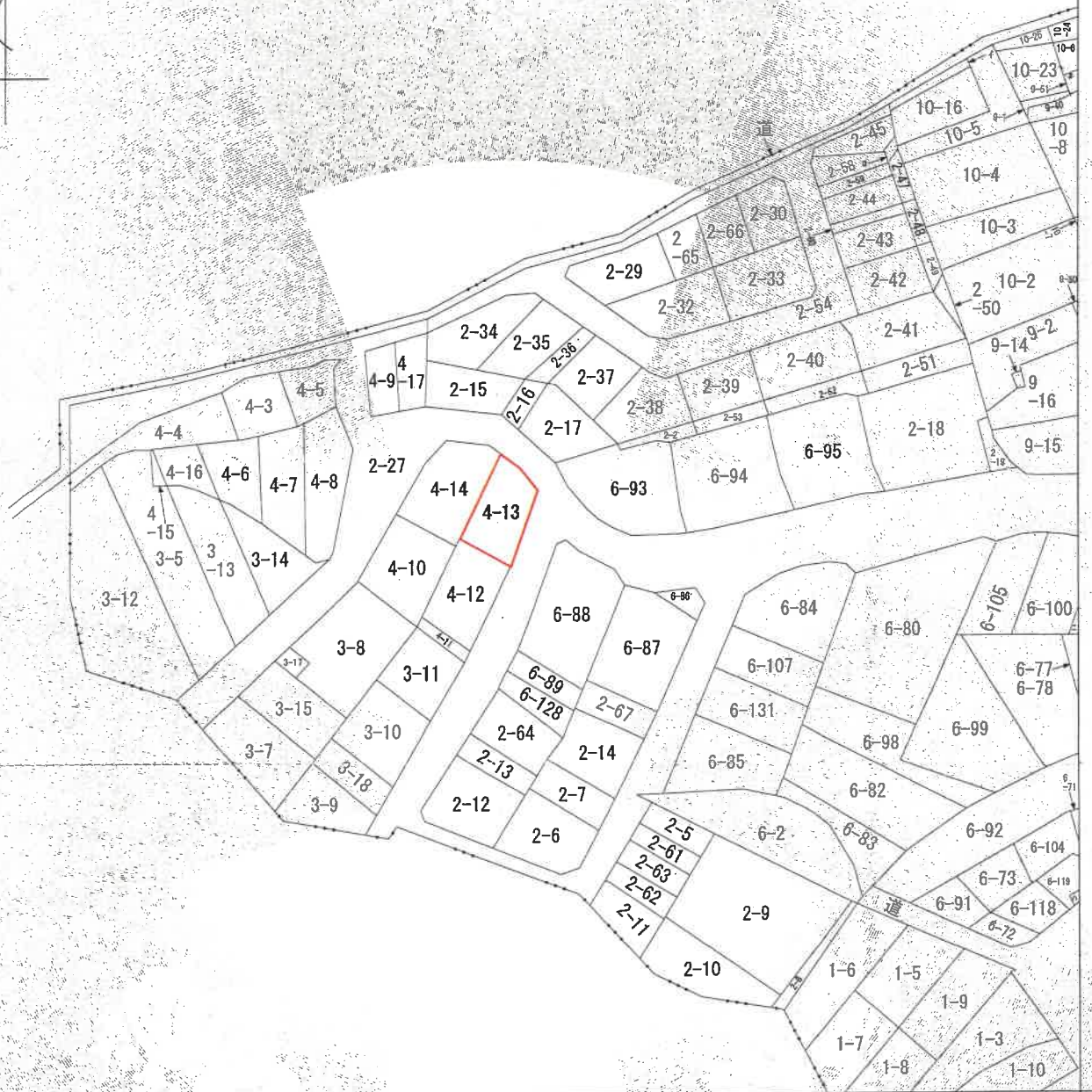
建物図面写・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



イ	10-17	ハ	6-120	ホ	9-41
ロ	2-46	ニ	6-79	ヘ	10-26



地番区域見出

公郷町
6丁目

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。
(横浜地方税務局横須賀支局管轄)
令和7年2月10日
福岡法務局

13

45 2 21

14

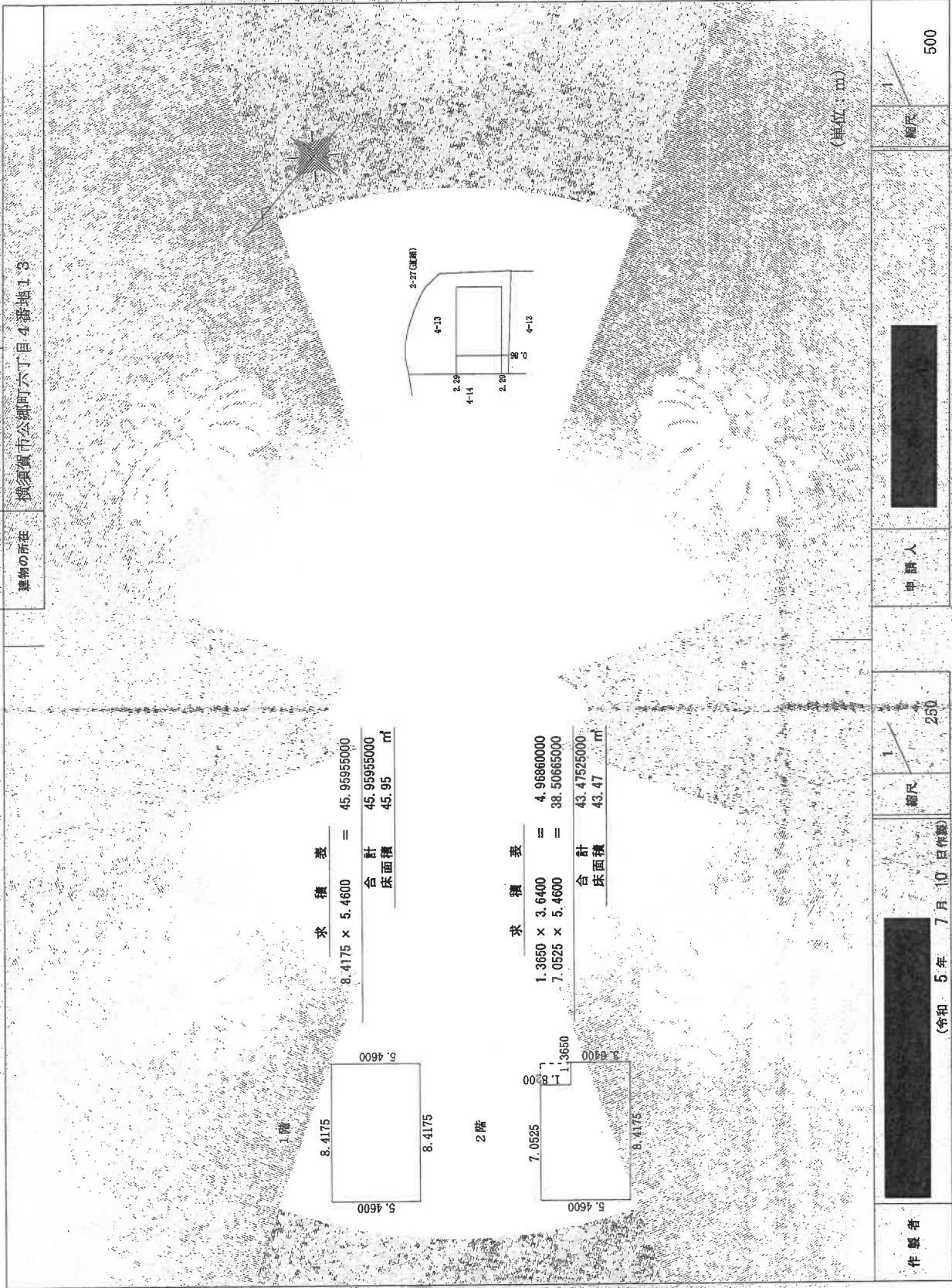
登記年月日：令和5年7月13日

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。
(横浜地方法務局横浜支局登録)
令和7年2月10日 福岡法務局

登記官

各階平面図 建物図面

登録番号	4番1-3
建物の所在	横浜須賀市公郷町六丁目4番地1-3



間取図

