

期間入札の公告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

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19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月15日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 3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) 当裁判所所定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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目 |
| | 地 番 | 6828番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1 |
| | 家屋 番号 | 6828番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 64.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

-
-
- 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】
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全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」を御覧ください。
- 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 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目 |
| | 地 番 | 6828番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1 |
| | 家屋 番号 | 6828番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 64.59平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 167号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目 |
| | 地 番 | 6828番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1 |
| | 家屋 番号 | 6828番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 64.59平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>1 (1) 本件建物は、私が妻とともに居宅として使用しています。</p> <p>(2) 他人には貸していません。</p> <p>(3) 室内で犬を1匹飼っています。</p> <p>2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。</p> <p>(2) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>(3) 壁面にも天井にも問題はありません。</p> <p>(3) 床にも問題はありません。傾斜も感じません。</p> <p>(4) でも、今から10年くらい前(平成27年ころ)に、シロアリが発生しましたので、そのとき薬剤を蒔きました。その後は発生していません。</p> <p>(5) 屋根裏収納があります。</p> <p>(6) ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>3 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。</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 (1) 本件建物には、現場の状況及び債務者の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり債務者が居宅として使用しているものと認める。

- 2 (1) 本件建物については、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が生じているものと思われる。
(2) 2階上部に設置されている屋根裏収納は、床面積に算入する規模ではない。

- 3 (1) 本件土地の北西側に接する道路は、幅員約1.8メートル程度である。
(2) 本件評価人の調査によると、この道路は市道に認定されているが、建築基準法上の道路ではないとのことである。そのため、建物の建替え等のためには、同法43条所定の許可を要するとのことである。

以上

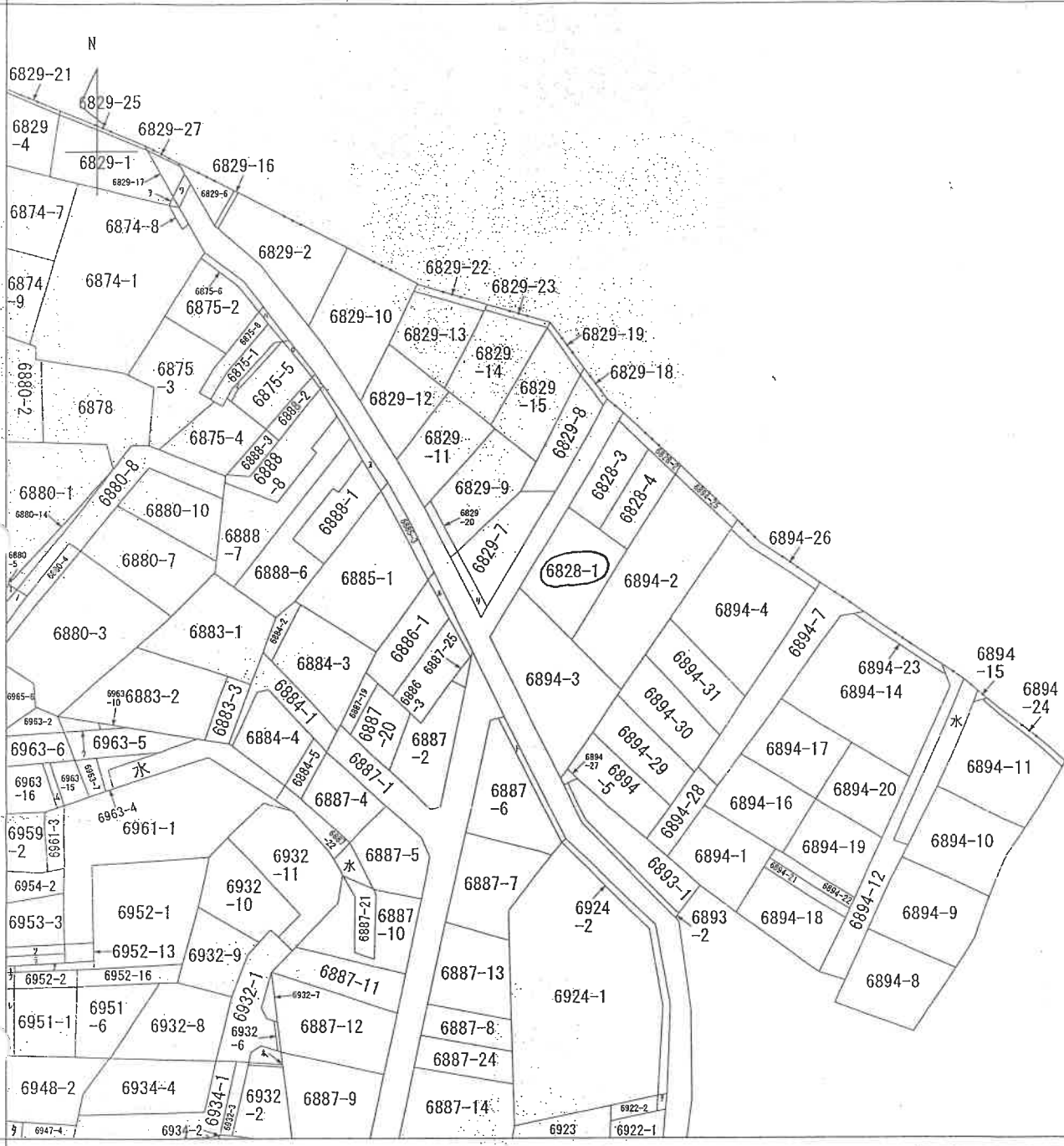
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月15日(土) 9:30-9:40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 債務者と面談(事情聴取)
7年11月28日(金) 11:00-11:10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者と面談(期日調整)
7年12月18日(木) 10:00-10:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 債務者と面談(占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

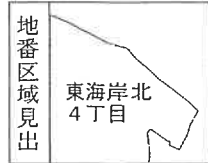
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 6875-10 ハ 6875-7 ホ 6932-4 ト 6887-23 ヨ 6829-24 ル 6886-2
 0 6875-9 ニ 6888-4 ヘ 6932-5 チ 6922-3 エ 6888-5 ッづく



(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	茅ヶ崎市東海岸北四丁目		地番	6828番1	
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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年10月10日
 福岡法務局

地図整理番号: M77966

登記官

(6 枚目)



097011 各階平面図

家屋番号	6828番1
建物の所在	茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1

建物図面 各階平面図

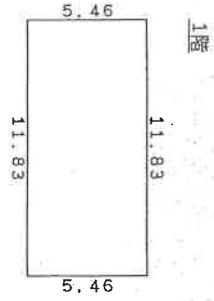
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年10月10日 権限法務局

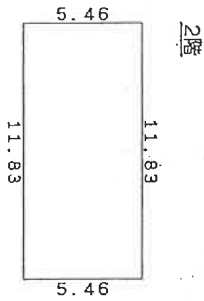
登記号

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



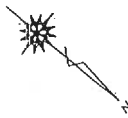
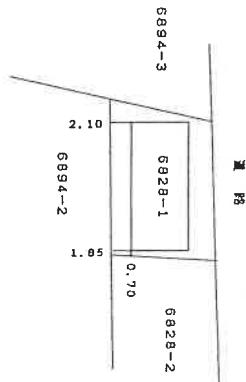
床面積 11.83 X 5.46 = 64.5918

床面積 64.59 m²



床面積 11.83 X 5.46 = 64.5918

床面積 64.59 m²



⊙は写真撮影位置・方向

製作者

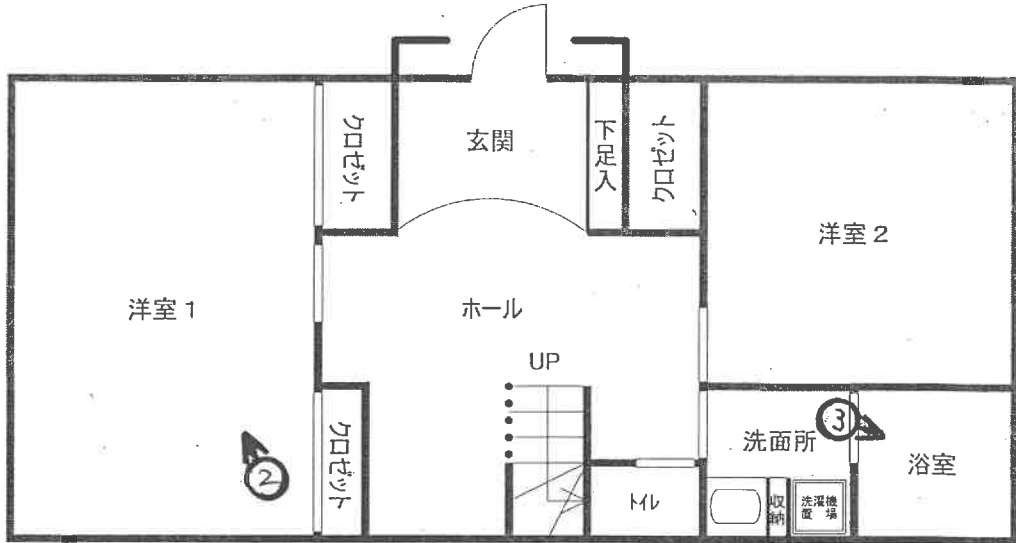
縮尺 1/250

申請人

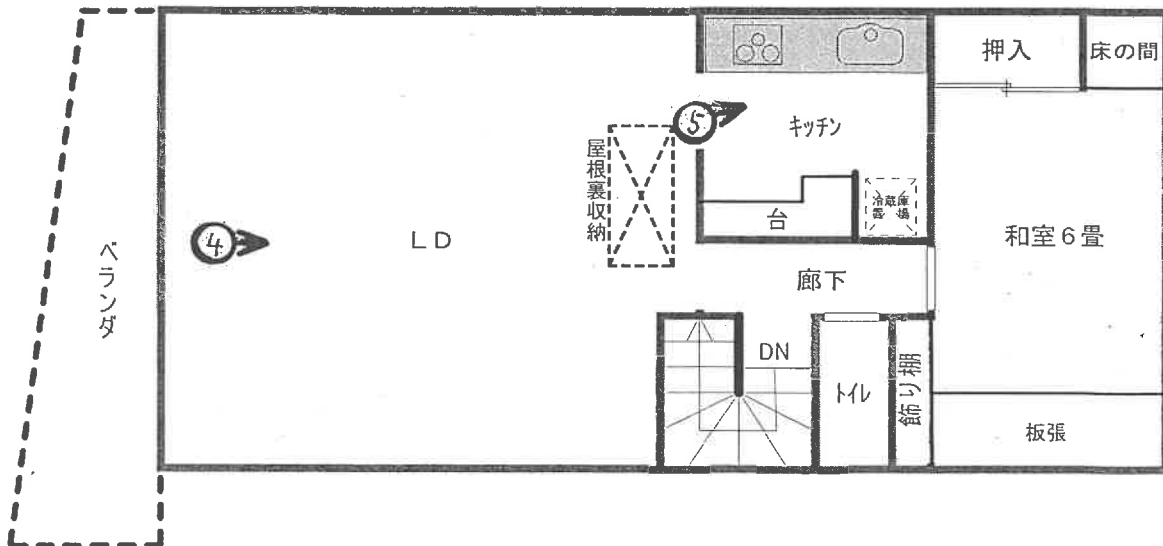
縮尺 1/500

間取図

1階



2階



令和7年(又)第167号

①

物件 2



②



(10 枚目)

③



④



(11 枚目)

⑤



令和 7年 (又) 第 167 号
令和 7年 12月 18日 現地調査
令和 7年 12月 24日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第1 評価額

一括価格(合計)	
金24,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,180,000円
物件2(建物)	金17,240,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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きをとらなければならない場合があること、競売の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 東海岸北四丁目15番73号
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 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目 |
| | 地 番 | 6828番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1 |
| | 家屋 番号 | 6828番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 64.59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	JR東海道本線「茅ヶ崎」駅の東方約1.3km（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 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	167.89㎡ ほぼ長方形 間口約14.8m、奥行約10m ほぼ等高
接面道路の状況	北西側約1.8m市道（建築基準法に規定する道路でない空地）に約14.8m接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<p>◇建築計画概要書によると、北西道路は市道であるが、建築基準法第43条1項ただし書による空地として許可を得て建築している。敷地面積は133.61㎡となっており、約34.28㎡が空地扱いと思料される。再建築にあたっては、新たに許可を要する。（茅ヶ崎市建築指導課調べ）</p> <p>◇車両の出入りはできない。</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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年3月17日新築（登記記載） 約24年 約6年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 吹付け仕上げ等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、キッチン等 2階LDに屋根裏収納あり
床面積（現況）	1階：64.59㎡、2階：64.59㎡ 延べ129.18㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 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12月18日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特記事項	<p>◇検査済証なし。</p> <p>◇犬を一匹飼っている。</p> <p>◇2階LDに折り畳み梯子の屋根裏収納があるが、床面積に算入する規模ではない。</p> <p>◇築後24年が経過しており、経年相応の劣化・摩耗等が見られた。</p> <p>◇所有者によると、平成27年頃にシロアリが発生したので、薬剤を撒き、その後は発生していないと陳述している。</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	277,000	70	194,000	×167.89	×0.9	= 29,310,000
		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。

公示地 茅ヶ崎-9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 340,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 277,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：道路状空地の確保、道路条件等で劣り、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	270,000	× 129.18	× 0.16	= 5,580,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.2) = 0.16$$

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 敷地利用権等価格

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	29,310,000	×	0.65	法定地上権	= 19,050,000

(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	評 価 額 (円)			
1	29,310,000	- 19,050,000		×	1.0	×	0.7	= 7,180,000	
2	5,580,000	+ 19,050,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 17,240,000
一括価格(合計)						= 24,420,000			

占有減価等：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。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 茅ヶ崎-9

所 在：茅ヶ崎市東海岸北4丁目7010番19
「東海岸北4-1-8」

価 格：340,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「茅ヶ崎」駅 約850m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.2m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 27,847,914円

物件2 2,340,016円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

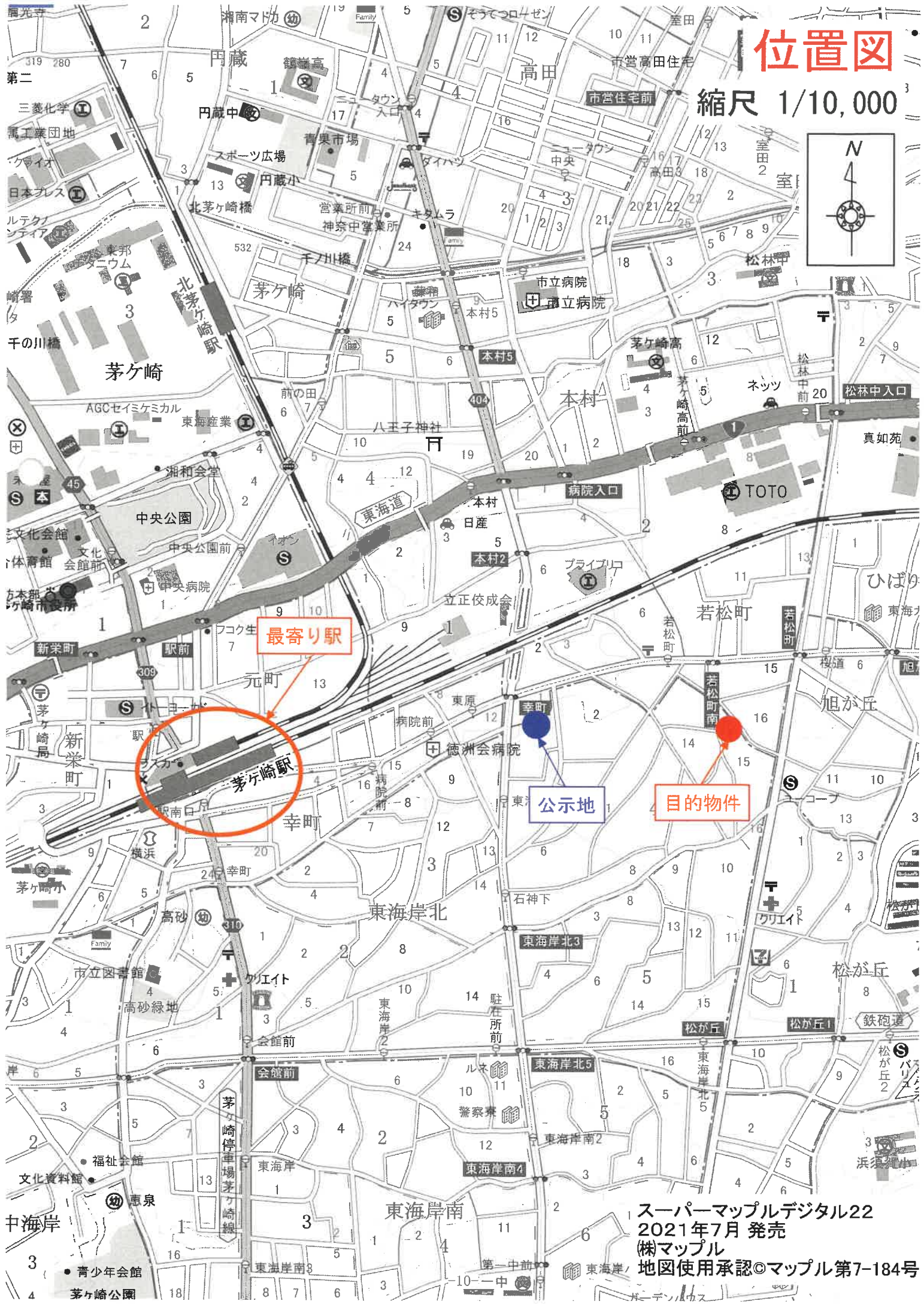
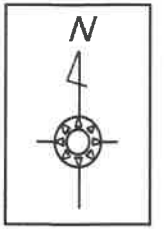
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成14年3月25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。
 (横浜地方法務局湘南支局管轄)
 令和7年10月10日 福岡法務局

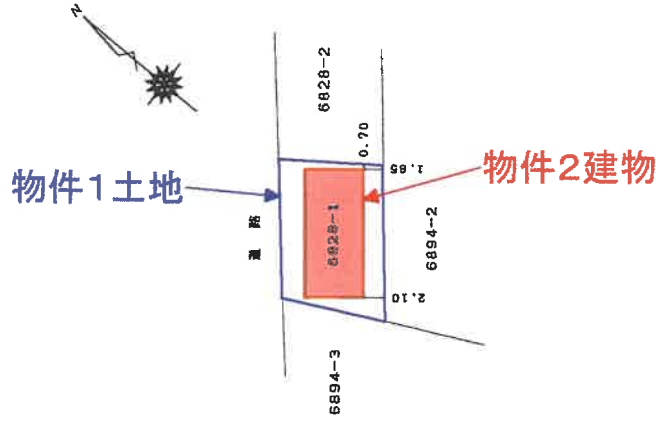
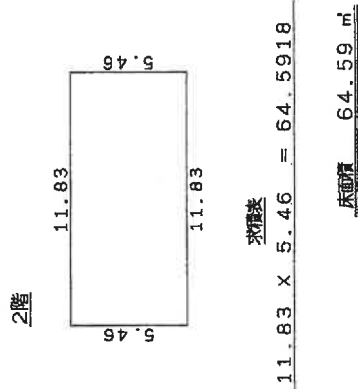
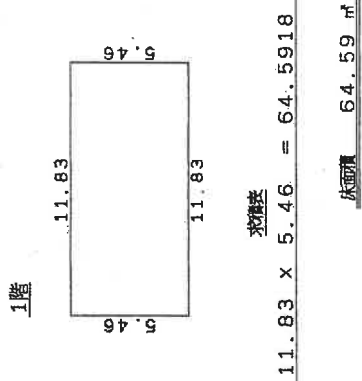
登記官

建物図面

家屋番号 6828番1

建物の所在 茅ヶ崎市東海岸北四丁目6828番地1

097011 各階平面図



製作者

縮尺 1/250

申請人

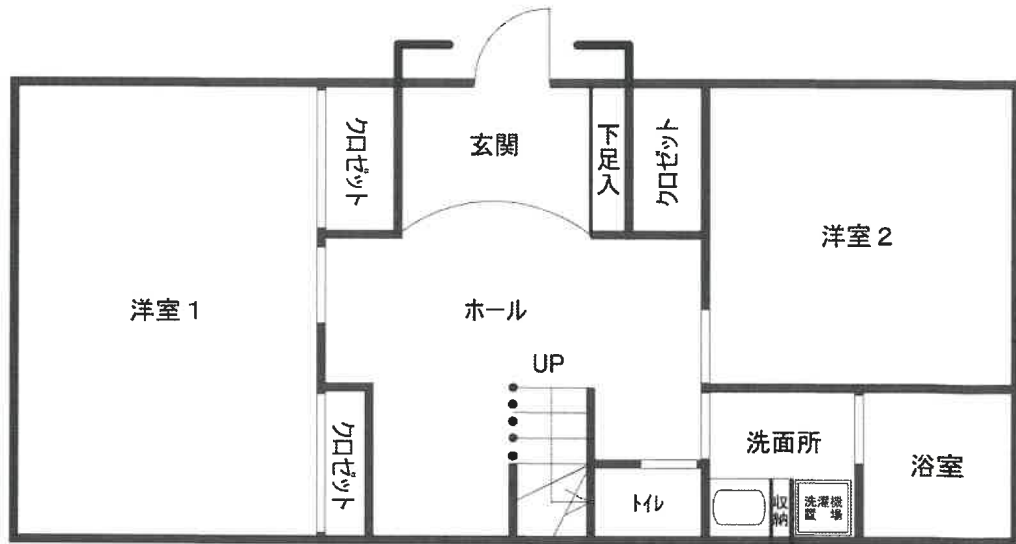
縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

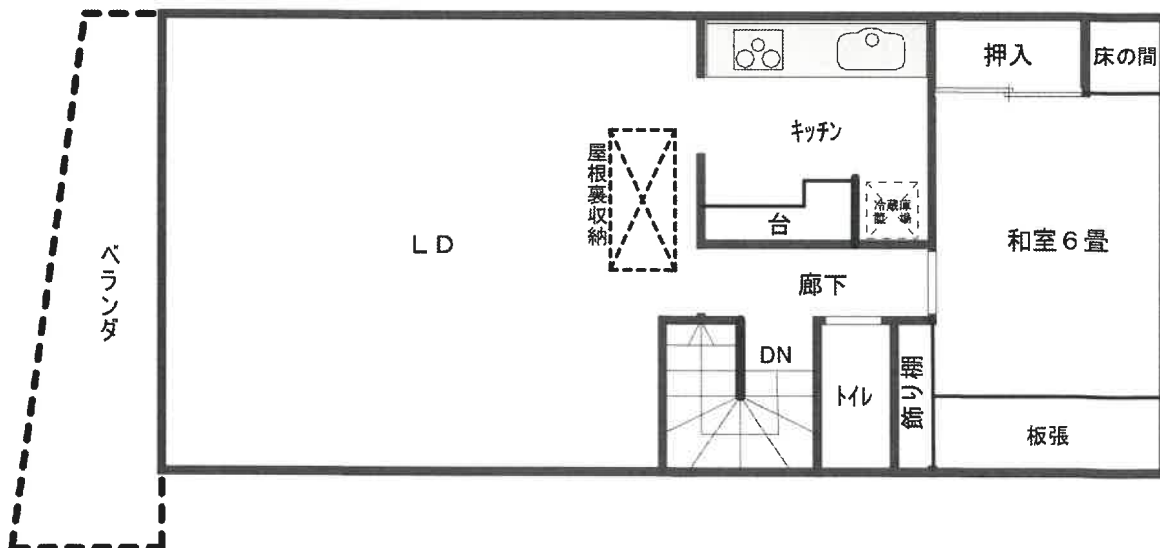
(神奈川県土地家屋調査士会)

間取図

1階



2階



令和7年(又)第167号