

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月18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 8月31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 8月24日 午前10時00分から 令和 8年 8月24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 7月 2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 | 茅ヶ崎市みずき三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市みずき三丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.57平方メートル
2階 48.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

-
- 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 | 茅ヶ崎市みずき三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市みずき三丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.57平方メートル
2階 48.01平方メートル |



令和7年(ヌ)第201号
令和7年12月17日受理
令和8年1月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 | 茅ヶ崎市みずき三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市みずき三丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.57平方メートル
2階 48.01平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市みずき三丁目16番18号	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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 checked="" 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 (債権者代理人弁護士)	1 物件2は、Bが家族と共に住居として使用していましたが、今は誰も住んでいません。 2 Bが目的物件内で事故死・不自然死したという事実はありません。

(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 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2につき、損傷箇所等は特段見られなかった。
- 3 物件2の占有関係については、表札の記載、郵便受け及び室内に存在した郵便物の宛名、電気・水道の供給が停止されていること並びに関係人の陳述から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者が室内に動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 4 物件1上に基礎のない物置2個が存在する。
- 5 評価人の調査によると、物件1の北側隣接道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

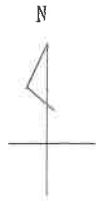
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 12月 18日 (木) 16:35 — 16:50	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 12月 19日 (金) 17:22 — 17:25	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 12月 26日 (金) 9:05 — 9:10	横浜地方法務局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 8年 1月 20日 (火) 14:40 — 15:20	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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
(座標値種別：測量成果) 30731.575

イ 11-11
 ロ 13-10

-70323.845



-38916.575 (座標値種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoucki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
みずき3丁目

請求部	所在	茅ヶ崎市みずき三丁目		地番	16番5				
出力縮尺	1/500	精度区	甲一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年1月			備付年月日(原図)	平成19年3月6日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局湘南支局管轄)
 令和7年11月5日
 横浜地方務局

地図整理番号：M55369
 (1/1)

登記官

(5 枚目)
 ~2



登記年月日：平成19年9月4日

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11月5日 横浜地方支務局

登記官

(6 枚目)

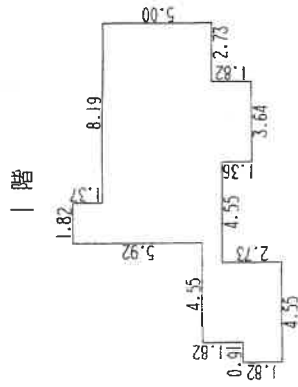
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成十九年九月四日 登記

建物図面
各階平面図

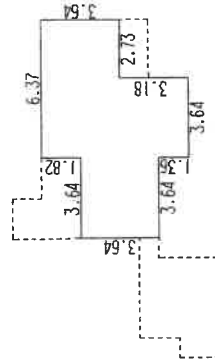
家屋番号	16番5
建物の所在	茅ヶ崎市みすき三丁目16番地5

134150 各階平面図

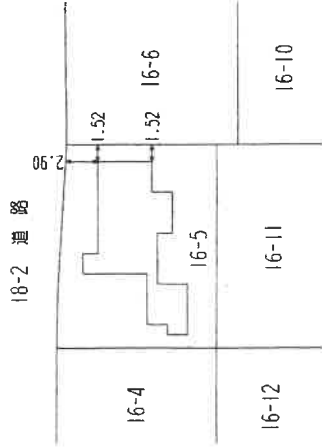
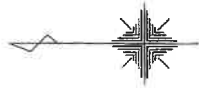


求積表

2階



求積表



製作者

月 3 / 日 (作製)

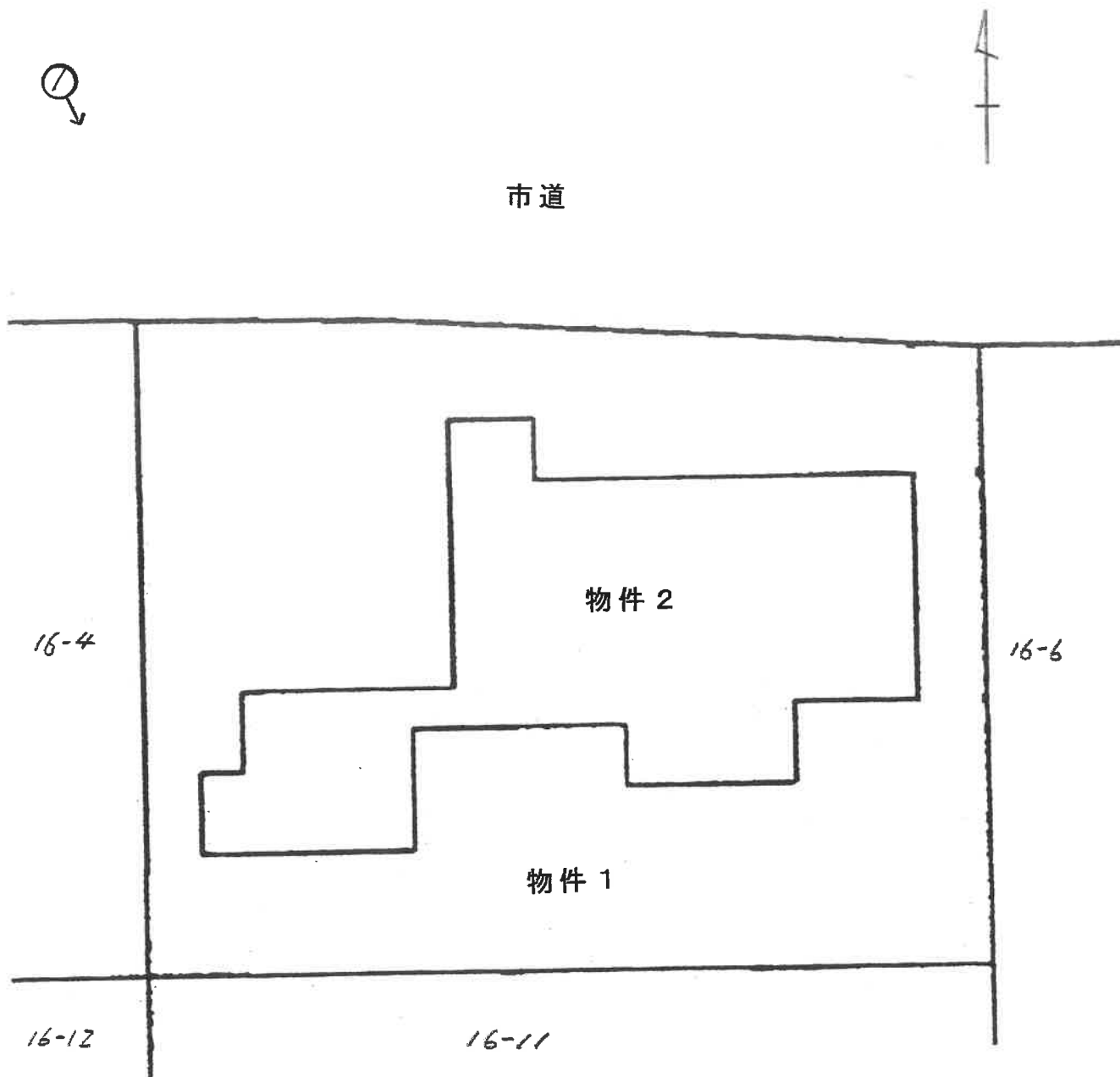
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)



令和7年（ヌ）第201号
令和8年1月20日現地調査
令和8年1月26日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格(合計)	
金26,290,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,430,000円
物件2(建物)	金18,860,000円

- ① 一括価格は、物件1、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		住居表示「みずき3-16-18」
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 | 茅ヶ崎市みずき三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市みずき三丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.57平方メートル
2階 48.01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相模線「香川」駅の北東方約1500m（道路距離）、 「みずき北」バス停の西方徒歩約1分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、香川・下寺尾地区 地区計画	
画地条件	規模	259.11㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約19m、奥行約14.5m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約7.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に 約19m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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇茅ヶ崎市液状化ハザードマップによると液状化の可能性が ある地域に該当する。	

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19年3月15日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタル、サイディング等
	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、畳等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1階：76.57㎡、2階：48.01㎡ 延べ124.58㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	1階 1LDK 2階 3室（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8年1月20日 内部立入調査。 相続財産法人が占有している。	
特 記 事 項	◇なし	

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	163,000	80	130,000	×259.11	×0.9	= 30,320,000
		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。

地価公示 茅ヶ崎-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 165,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 163,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：規模等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 124.58	× 0.29	= 7,230,000

現価率

- ・経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 20%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.29 \end{aligned}$$

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	30,320,000	×	0.65 法定地上権	=19,710,000

(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	30,320,000	- 19,710,000		×	×		= 7,430,000
2	7,230,000	+ 19,710,000	×	×	×		= 18,860,000
							= 26,290,000

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 茅ヶ崎-6

所 在：茅ヶ崎市松風台 1069 番 30 「松風台 11-3」

価 格：165,000 円/m²

位 置：JR 相模線「香川」駅約 1.1 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：165 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 6.2m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 100%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 27,724,770 円

物件 2 4,950,510 円

第7 附属資料の表示

位置図

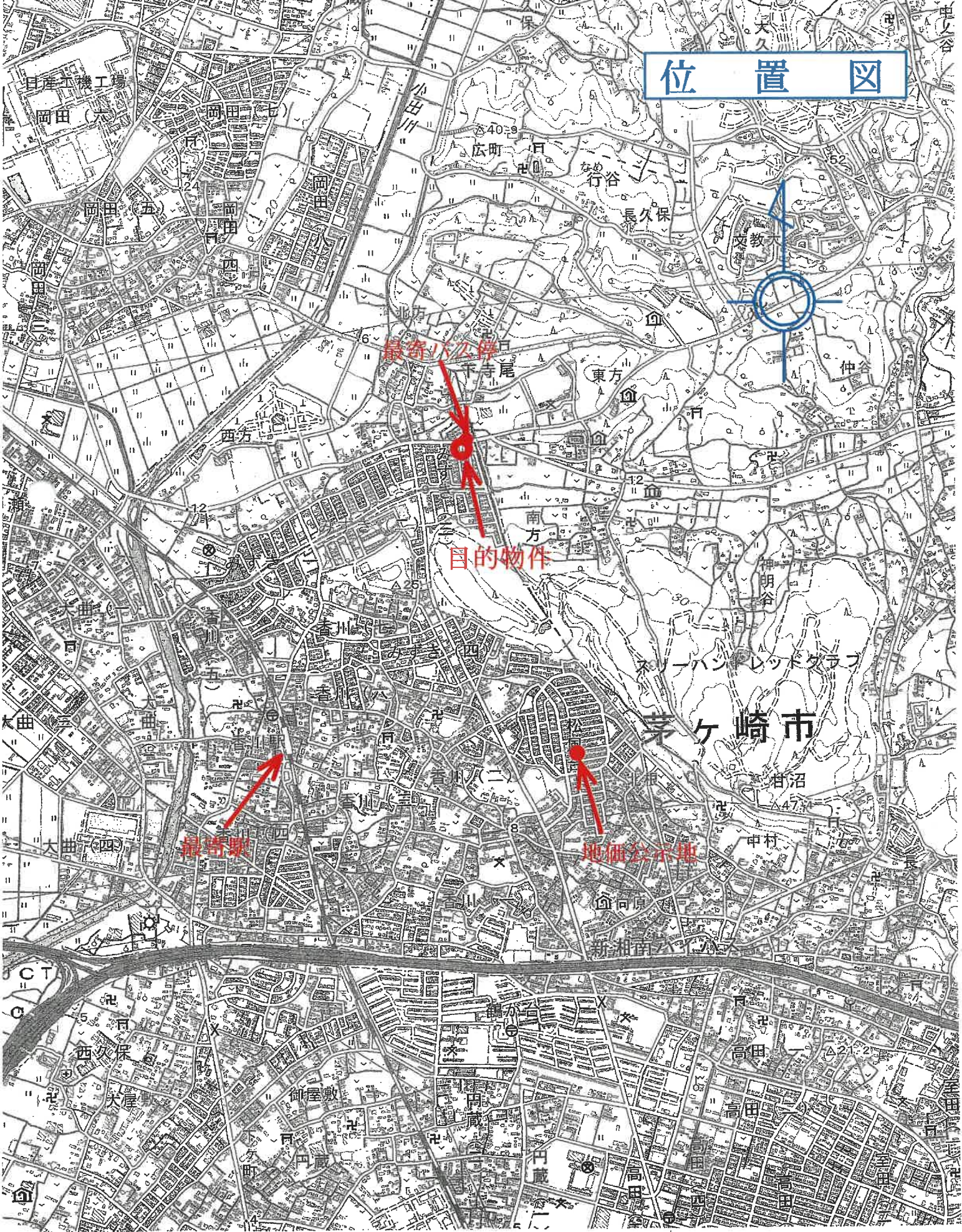
公図写 (目的物件を A4 判へ抜粋したものである。)

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。)

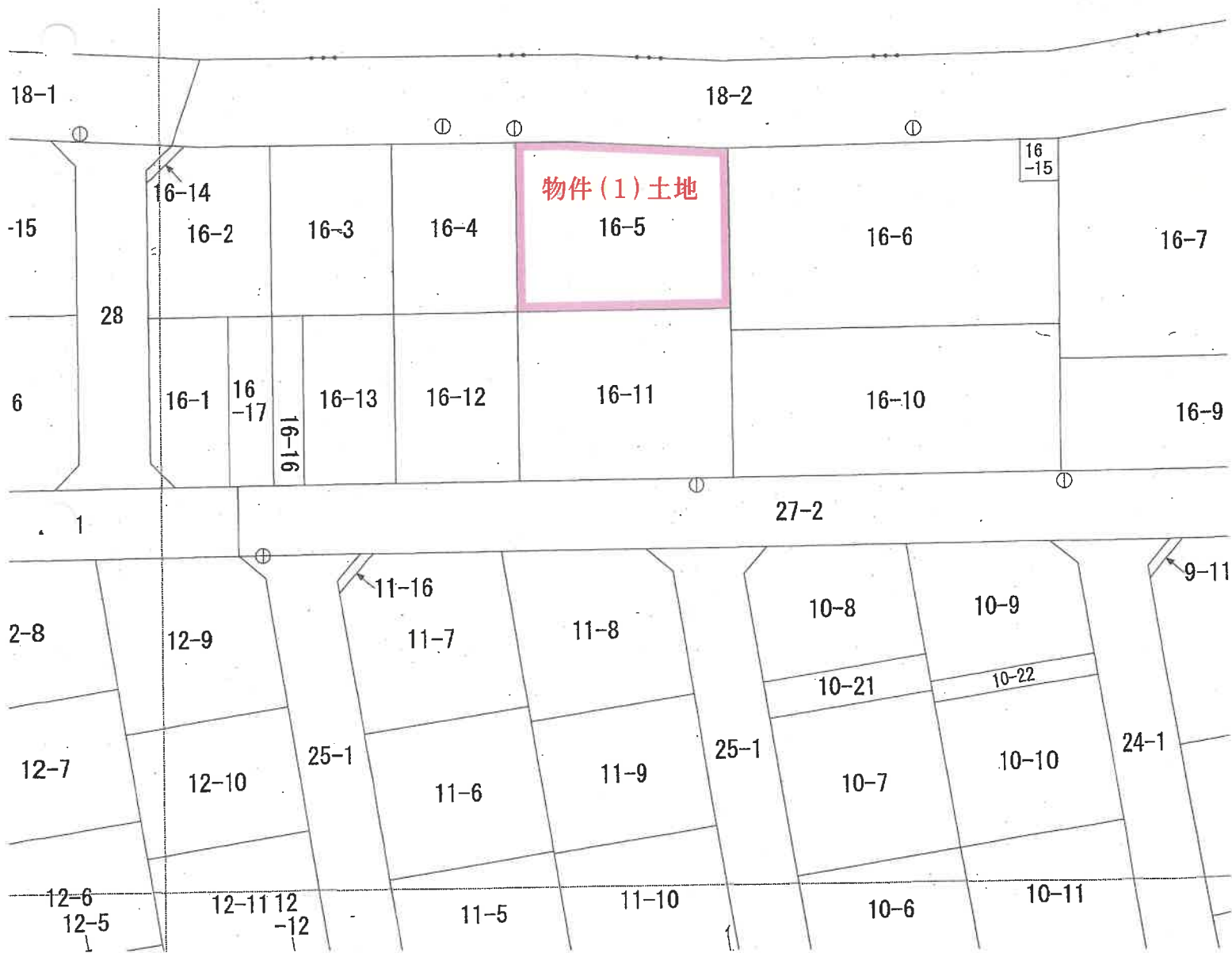
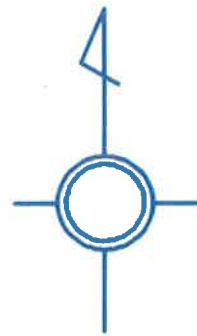
間取図

以上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日：平成19年9月4日

平成19年九月四日 登記

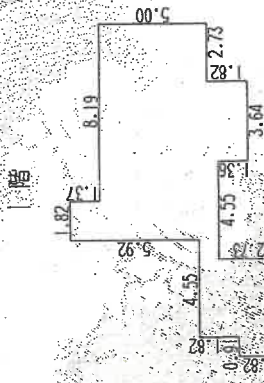
建物図面
各階平面図

134150 各階平面図

家屋番号 16番5

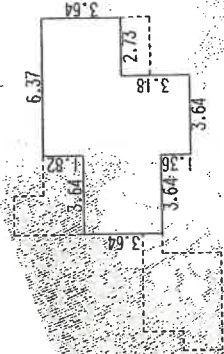
建物の所在 茅ヶ崎市みすき三丁目16番地5

物件(2)建物

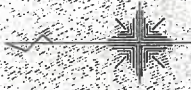


求積表

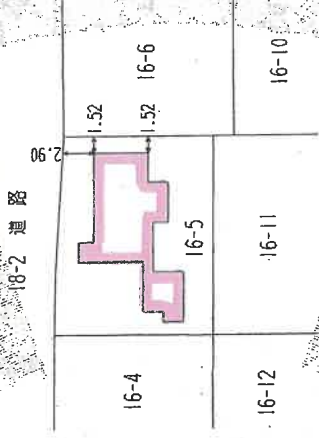
2階



求積表



物件(2)建物



作製者

8月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

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。
(横浜地方裁判所湘南支庁管轄)
令和7年11月5日 横浜地方裁判所 登記官

地図整理番号：M55370

