

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月14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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	26, 030, 000 20, 824, 000	一括	5, 206, 000	97, 446	24, 185
1	8, 670, 000				
2	17, 360, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 海老名市国分南三丁目 |
| | 地 番 | 1054番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.67平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 海老名市国分南三丁目1054番地11 |
| | 家屋 番号 | 1054番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.45平方メートル
2階 53.64平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 約15平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 海老名市国分南三丁目
地 番 1054番11
地 目 宅地
地 積 198.67平方メートル
- 2 所 在 海老名市国分南三丁目1054番地11
家屋 番号 1054番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.45平方メートル
2階 53.64平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約15平方メートル

令和 7年(ケ)第 434号
令和 8年 1月27日受理
令和 8年 2月20日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 | 海老名市国分南三丁目 |
| | 地 番 | 1054番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市国分南三丁目1054番地11 |
| | 家屋 番号 | 1054番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.45平方メートル
2階 53.64平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県海老名市国分南三丁目27番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本件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が異なる（ ☐ 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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約15平方メートル }		
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		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☐ ()	(なし)
執行官の意見 1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、室内にあった郵便物の宛名及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。室内の状況から、従前室内で犬を飼っていたものと思われる。物件2建物は、経年劣化による傷みが見られた。 2 写真①にあるように、物件1土地には階段があつて高低差があり、擁壁に剥がれが見られた。 3 評価人の調査によれば、物件1土地は、北東側で建築基準法42条1項に該当する県道に接している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月28日（水） 11：17— 11：22	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
8年1月28日（水） 11：55— 12：05	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
8年1月31日（土） 11：10— 11：15	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
8年2月18日（水） 16：10— 16：55	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）、写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 8年 2月18日

目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

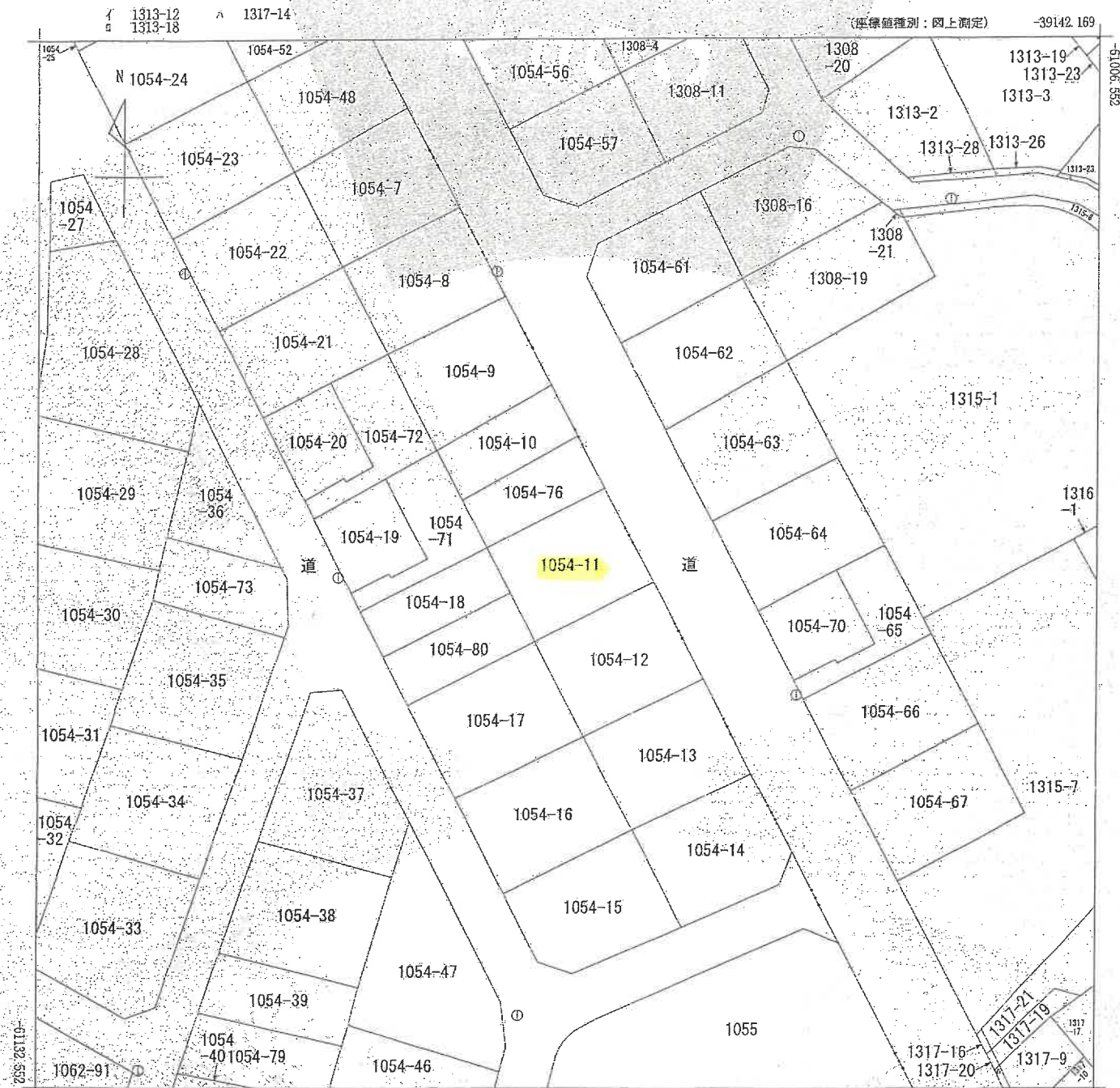
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
国分南
3丁目
4丁目

請求 部	所在	海老名市国分南三丁目				地番	1054番11			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			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。

(横浜地方裁判所大和出張所管轄)

令和7年10月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M58168

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和63年8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。
(横浜地方支務局大和出張所管轄)
令和7年10月28日 東京支務局新宿出張所 製図部

建物図面

640360 各階平面図

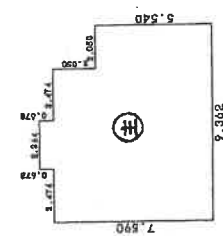
家屋番号 1054-11

建物の所在 海老名市国分寺南原1054番地11

国分寺南原

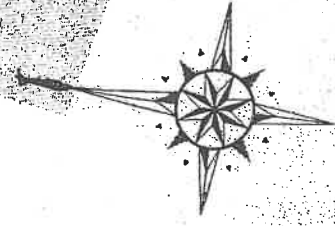
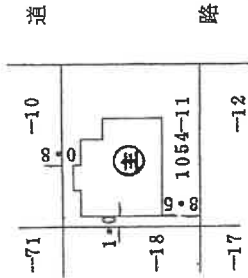
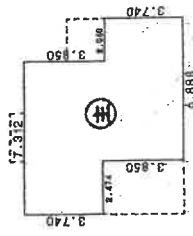
1 階

求積表			
0.678 ×	2.364 =	1.602792	
2.050 ×	7.312 =	14.989600	
5.540 ×	9.362 =	51.865480	
合計		68.457872	
床面積		68.45 m ²	



2 階

求積表			
3.740 ×	7.312 =	27.346880	
0.110 ×	4.838 =	0.532180	
3.740 ×	6.888 =	25.761120	
合計		53.640180	
床面積		53.64 m ²	



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
(目録表)

縮尺 1/500

申請入

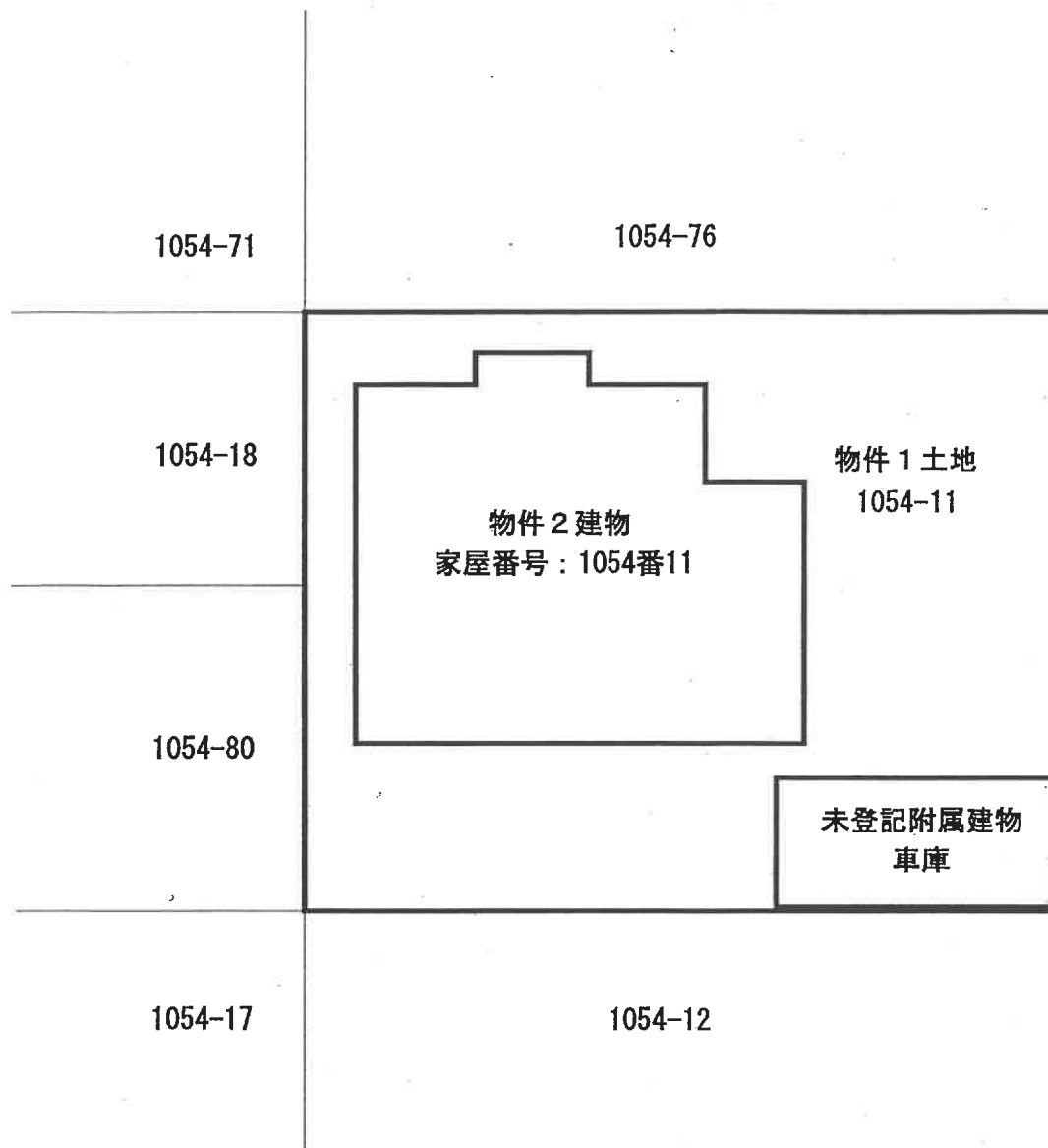
縮尺 1/250
4日作製

作製者

(目録表12)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

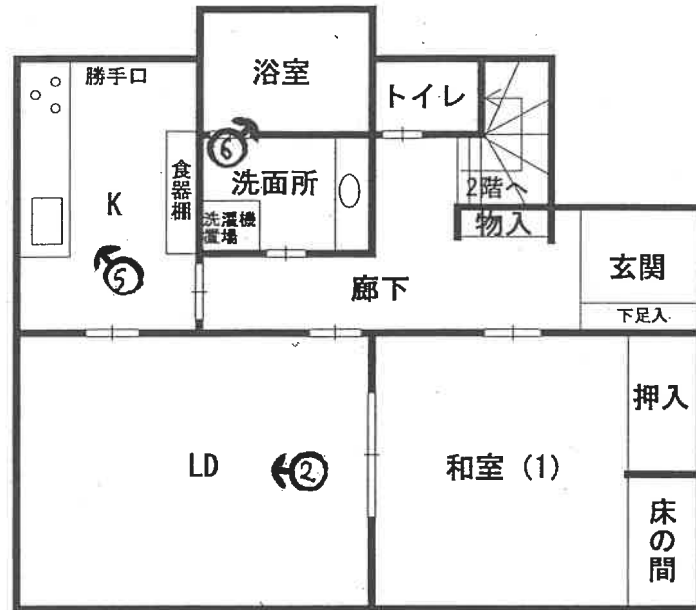


※本図面は、目的土地及び建物に係る位置関係の概略を示したものであり、実測に基づく成果ではない。

建物間取図

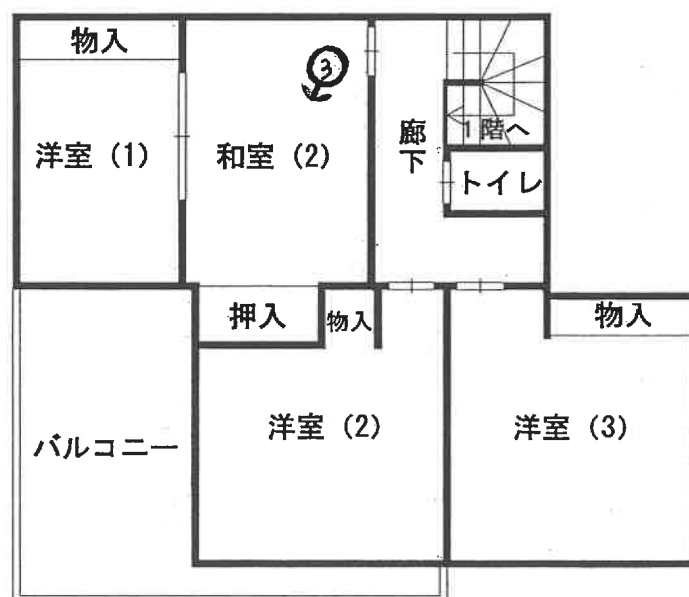
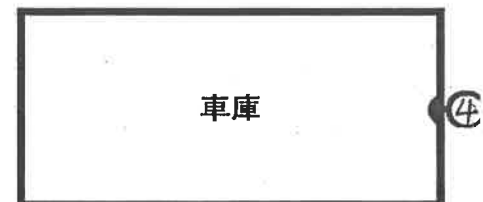
1階

←○ は写真撮影位置・方向



未登記附属建物

2階



①



②



③



④未登記附属建物内部



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 434 号
令和 8 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 26,030,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 8,670,000円
物 件 2 (建物)	金 17,360,000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 国分南三丁目27番11号 附属建物 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約15㎡
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 | 海老名市国分南三丁目 |
| | 地 番 | 1054番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市国分南三丁目1054番地11 |
| | 家屋 番号 | 1054番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.45平方メートル
2階 53.64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	小田急小田原線「海老名」駅の南東約1.3km（道路距離）、最寄バス停「国分寺台第1」から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 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	198.67㎡（※特記事項①参照） ほぼ長方形 間口約13m、奥行約15m 宅盤面はほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北東側幅員約9mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約13m、約2m高く接面。	
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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（※特記事項③参照） あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況と公図等の照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。尚、接面道路との境界は擁壁下にあり、物件1の有効宅地は登記地積より約3%程度小さい。 ② 周辺地域は概ね北西方下り緩傾斜地勢である。 ③ 東京ガス株式会社の埋設管路に係る提供図面によると、目的土地内への都市ガスの供給は無い。現地調査を踏まえ、LPガスボンベの設置は認められず、目的建物の給湯設備等について、オール電化によるものか否かは不詳である。	

	④ 接面道路との間の擁壁が設置されている。各所ひび割れや材質の剥がれ等が存在する。当該擁壁について、確認及び検査等履歴が存在しないことを確認した(厚木土木事務所東部センター調べ)。また、擁壁上部に設置されている鋼製柵について、広範囲で発錆や塗料剥がれが認められる。
--	---

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	昭和63年8月23日 新築（登記記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕様	構造	軽量鉄骨造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	外壁ボード等
	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：68.45㎡、2階：53.64㎡ 延べ122.09㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（附属資料「建物間取図」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2月18日内部立入調査（解錠による） 所有者が居宅として使用し占有している。	
特記事項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 解錠による調査であるため、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ③ 未登記附属建物である車庫が存在する。固定資産評価証明書にも当該車庫について記載は無いが、本件建物所有者が所有するものとして評価対象とした。 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約15㎡ 建築年次は不明であるが、主である建物と同時期に新築されたものと推定した。本件では、耐用年数40年（経過年数38年、経済的残存耐用年数2年）として評価した。 ④ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。	

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	244,000	81 100	198,000	×198.67	×0.90	= 35,400,000

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 海老名－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 307,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{127} & = & 244,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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街路条件、交通接近条件、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：地積、地勢、有効宅地小、擁壁不具合の可能性等の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）

（主である建物）

本件建物は築後約 38 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 280,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	280,000	× 122.09	× 0.05	= 1,710,000

（附属建物）

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)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	130,000	× 15	× 0.04	= 80,000

現価率

- ・ 経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 2 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.30) = 0.04$$

（建物価格）

$$\text{主である建物 1,710,000 円} + \text{附属建物 80,000 円} = 1,790,000 \text{ 円}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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	35,400,000	×	0.65	法定地上権 = 23,010,000

(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	35,400,000	－ 23,010,000		× 1.0	× 0.7		= 8,670,000
2	1,790,000	＋ 23,010,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 17,360,000
一括価格（合計）							= 26,030,000

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 海老名－11

所 在：海老名市国分南1丁目1956番1外「国分南1－6－38」

価 格：307,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「海老名」駅より約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：226 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東 5.5m 市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 30,793,850 円

物件2（建物） 1,828,200 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

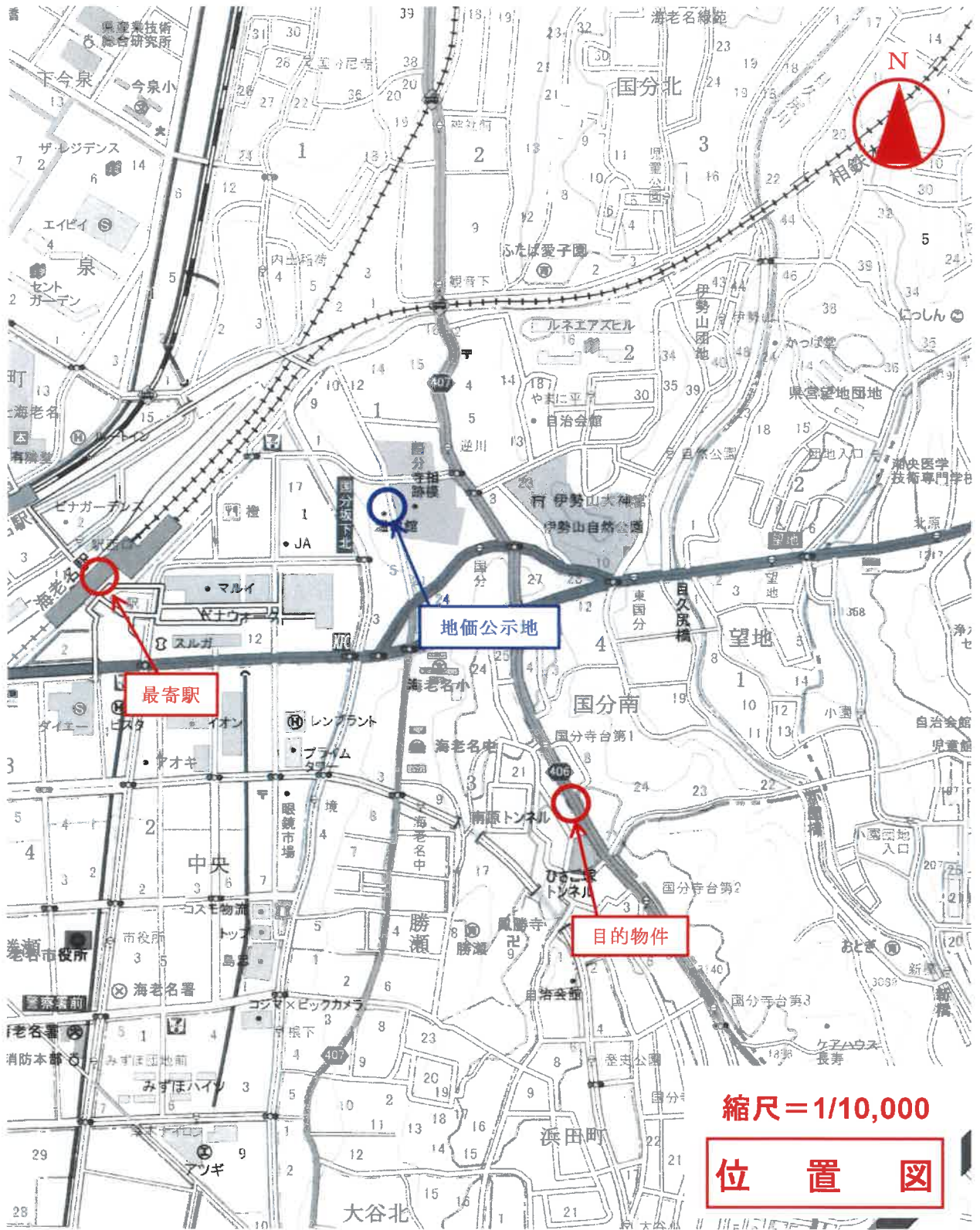
建物図面写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

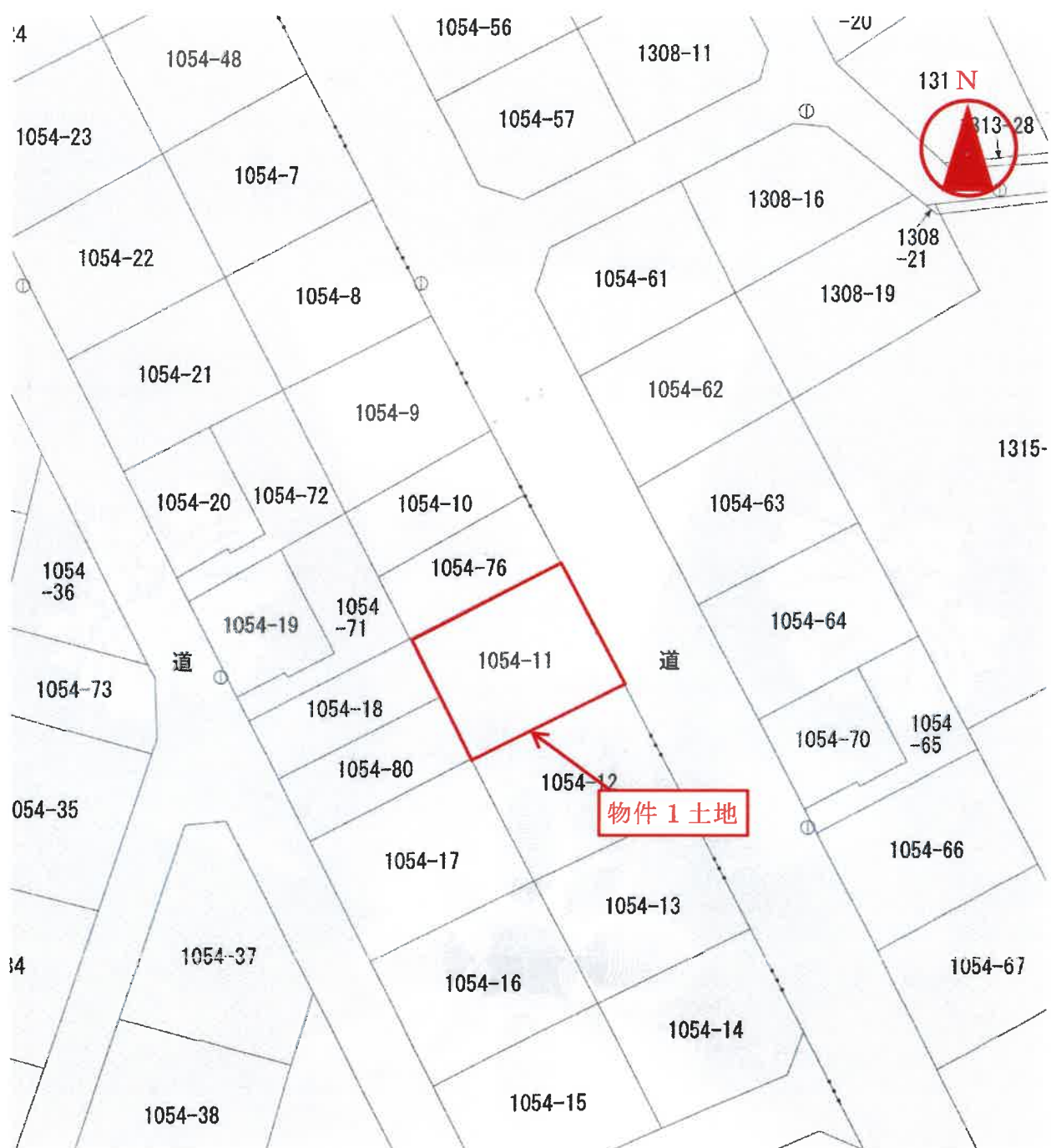
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第 6-230 号）





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

建物図面
各階平面図

640360 各階平面図

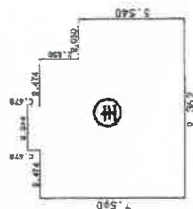
家屋番号 1054-11

建物の所在 梅老名市国分寺南原1054番地11

1 階

求積表

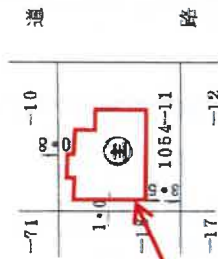
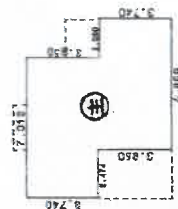
0.678 × 2.304 =	1.562792
2.050 × 7.312 =	14.989600
5.540 × 9.362 =	51.865480
合計	68.427872
床面積	68.45 m ²



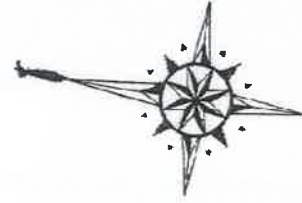
2 階

求積表

3.740 × 7.312 =	27.346880
3.110 × 4.838 =	15.046180
3.740 × 5.888 =	21.921120
合計	64.314180
床面積	64.34 m ²



物件 2 建物



作製者

縮尺 1/250

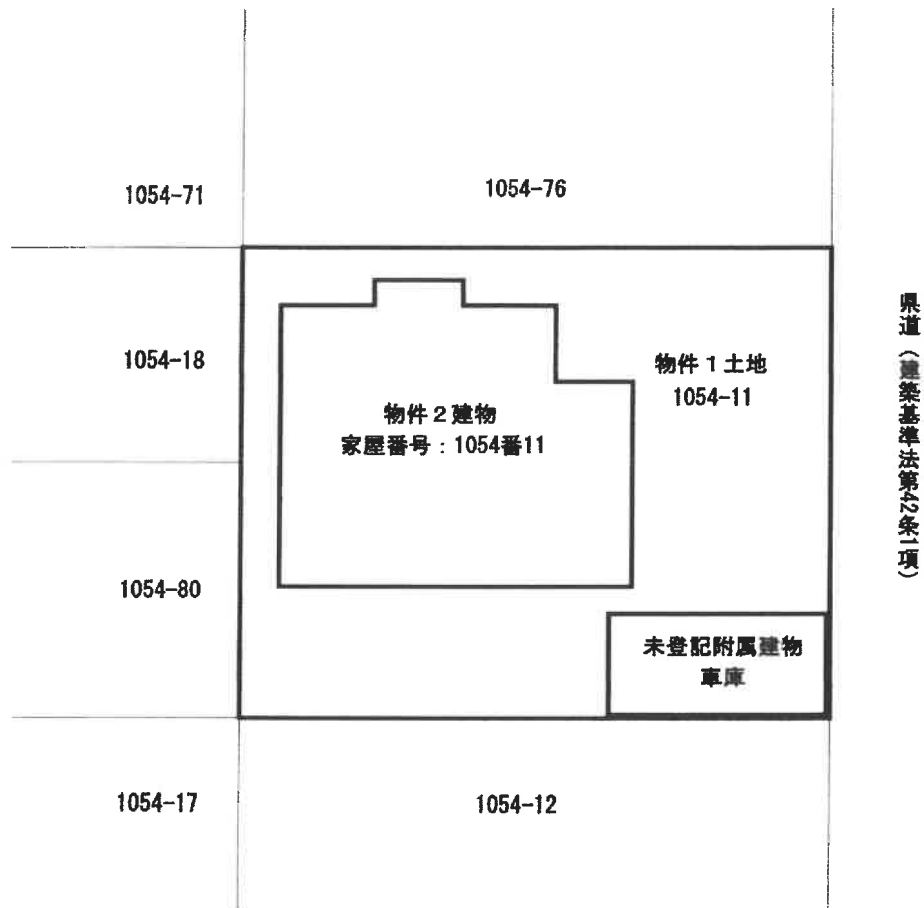
申請人

500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

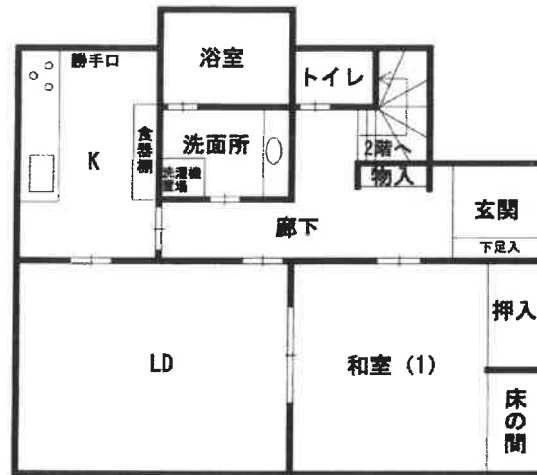
土地建物位置関係図



※本図面は、目的土地及び建物に係る位置関係の概略を示したものであり、
実測に基づく成果ではない。

建物間取図

1階



未登記附属建物

2階

