

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	18,450,000 14,760,000	一括	3,690,000	74,732	21,715
1	4,810,000				
2	13,640,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 茅ヶ崎市松尾字金立
- 地 番 197番1
- 地 目 宅地
- 地 積 93.24平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1
- 家屋 番号 197番1の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 49.62平方メートル
2階 42.62平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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】

本件共有者らが占有している。

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 茅ヶ崎市松尾字金立
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 93.24平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1
家屋 番号 197番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.62平方メートル
2階 42.62平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

令和7年(ケ)第437号

令和8年2月6日受理

令和8年3月 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也

(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 茅ヶ崎市松尾字金立

地 番 197番1

地 目 宅地

地 積 93.24平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1

家屋 番号 197番1の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.62平方メートル

2階 42.62平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	神奈川県茅ヶ崎市松尾9番24号
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	☒ 土地共有者A・B ☐ その他の者 上記の者らが本土地上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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者らが本件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	土地建物の位置関係は、197番1の土地の分筆前のものである 分筆後については、地積測量図を参照
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者・建物共有者・土地共有者)	1 本件建物及び本件土地は、私と妻Bとの共有です。平成18年11月の新築 当時から現在に至るまで、私は妻Bをはじめ家族と共に本件建物に居住してい ます。 2 ペットの犬を10年以上飼っています。そのため、壁や柱に所々噛みついた 跡があります。 3 ソーラーパネルや床暖房の設備は、ありません。 4 本件建物について、雨漏り、排水・水回りのトラブル、床のゆりみ、建物の 傾斜、壁穴・大きなひび等ありません。 隣地との境界の争いはありません。 住んでいて気になる点はありません。本件建物は、片側一車線の道路に面し ているためすぐ脇を自動車を通りますが、窓を閉めていれば自動車の騒音も気 になりません。
■ B (債務者・建物共有者・土地共有者)	1 本件土地に電柱が一本設置されているので、一定額を電柱敷地料として電力 会社から支払われています。確か5年ごとにまとめて支払われているようです が、詳しい金額はわかりません。 2 私も、住んでいて気になる点はありません。自動車の騒音も気になりません。

(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 本件建物及び土地の状況は、建物図面（各階平面図）及び間取図並びに添付した写真のとおりである。なお、土地建物の位置関係は、197番1の土地の分筆前のものである。分筆後については、地積測量図を参照。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。本件建物の共有者であるAとBが共に本件建物を住居として使用していることから、AとBによる共同占有と解する。
- 3 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷及びペットの犬による傷が所々見られるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 4 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、押入・物入やウオークインクローゼットには、衣類や生活用品が収められており、通常使用がされていた。
- 5 評価人の調査によれば、本件土地は、南側で市道（建築基準法42条1項道路）、東側で市道（建築基準法42条2項道路）にそれぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 2 月 6 日 (金)13:27-13:37	横浜地方法務局	登記事項証明書申請受領
令和 8 年 2 月 9 日 (月)9:50-9:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Bに事情説明
令和 8 年 3 月 18 日 (水)9:50-10:10	目的物件所在地	A及びBから事情聴取 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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

登記年月日：平成18年8月29日

643038

地積測量図

前 197-1 後・新同一・第

地 番 197-4, -1

土地の所在 茅ヶ崎市松尾字金立

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成18年八月式九日登記

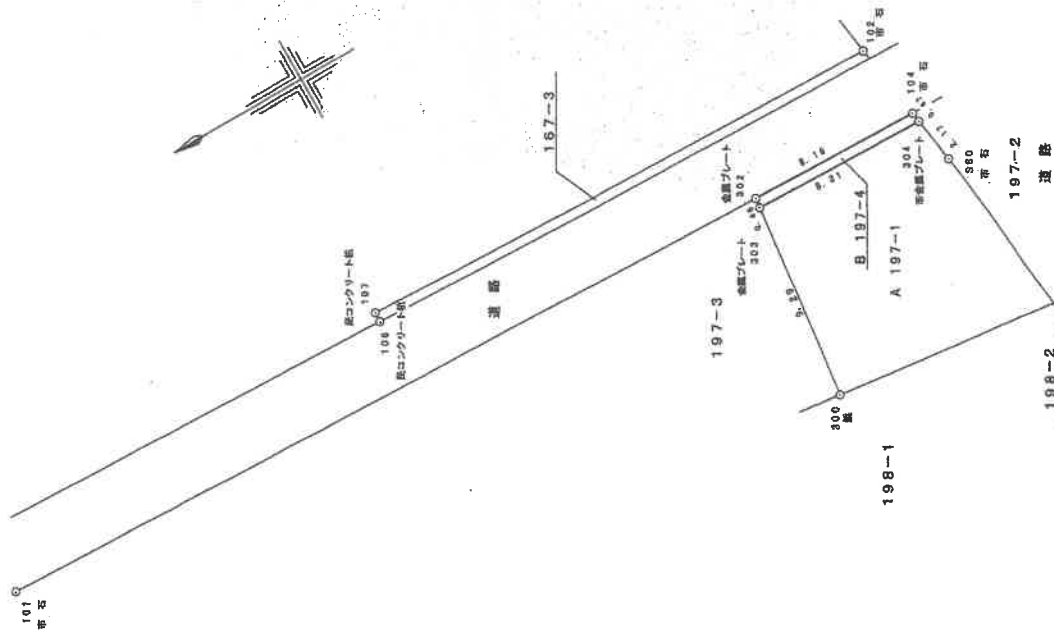
直角座標法求積表

地番 NO	A 197-4 Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
302	514.755	498.212	0.187	96.259185
104	506.568	497.937	-0.744	-376.88592
304	506.495	497.468	-0.187	-94.714752
303	514.810	497.750	0.744	383.018640
合計				7.678481
合計面積				3.8382406
				3.83 m

地番 公簿	A 197-1 合計面積	残地
97.07860	3.8382405	93.2403595
地積		93.24 m

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
S80	506.168	485.315
101	553.239	499.509
106	532.927	501.906
107	532.598	502.365
102	507.138	501.499
300	515.923	488.519



作成者

申請人

縮尺 1/250

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。

(横浜地方支務局湘南支局書庫)

令和7年12月11日

東京支務局

登記官

登記年月日：平成18年11月9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12月11日 東京法務局

(7枚目)

登記書

請求番号：45-3

121055

各階平面図

家屋番号 197番1の2

建物各階平面図

建物の所在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成18年11月9日 測量 (東京局)

○は写真撮影位置・方向

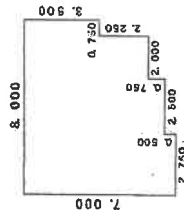


求積表

7.250	×	5.750	=	41.687500
5.250	×	0.750	=	3.937500
2.750	×	0.500	=	1.375000
0.750	×	3.500	=	2.625000
			計	49.625000

床面積 49.62 m²

1階

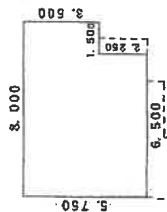


求積表

1.500	×	3.500	=	5.250000
6.500	×	5.750	=	37.375000
			計	42.625000

床面積 42.62 m²

2階



作成者

縮尺 1/250

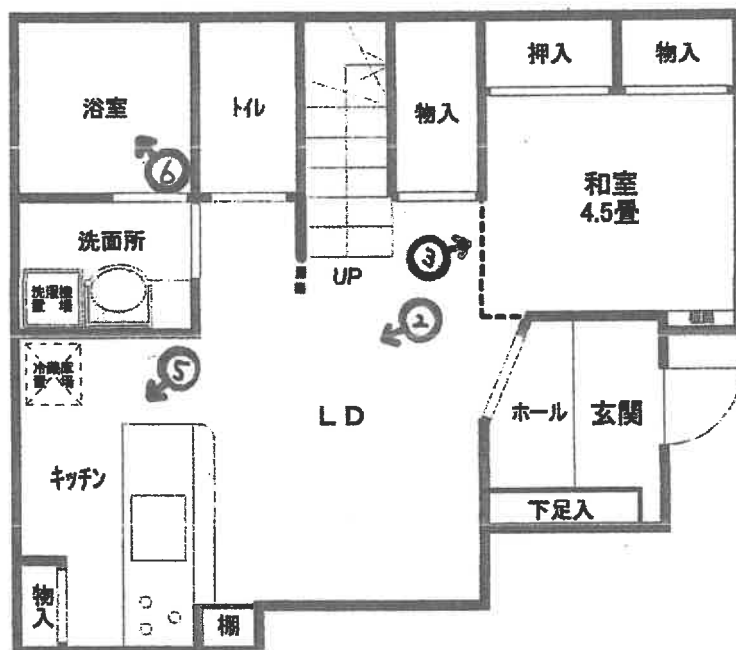
申請人

縮尺 1/500

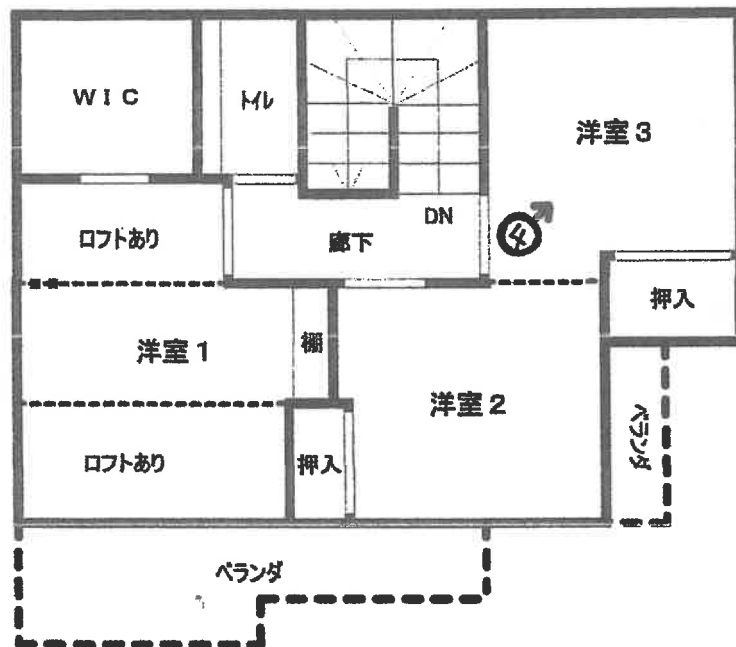
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第437号

①



②



③ 1階和室



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 437 号
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 月 30 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 1 8, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4, 8 1 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 3, 6 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 松尾 9 番 2 4 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 茅ヶ崎市松尾字金立
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 93.24平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1
家屋 番号 197番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.62平方メートル
2階 42.62平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

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」駅の西方約2.3km（道路距離） 最寄バス停「柳島」より徒歩約2分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、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	93.24㎡ ほぼ台形 間口約10.8m、奥行10.5m（最深部） 敷地内ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約 7.5m 市道（建築基準法第 42 条 1 項）に約 10.8m接道 東側 幅員約 4m 市道（建築基準法第 42 条 2 項）に約 8.3m接道	
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	◇東側道路は、セットバック済みである。 ◇敷地の南西端に電柱が1本ある。	

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18年10月31日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約20年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングボード等
	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	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
	そ の 他	2階洋室1にロフト2箇所あり
床面積（現況）	1階：49.62㎡、2階42.62㎡、延べ：92.24㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK （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	共有者らが使用占有している。	
特 記 事 項	◇犬を1匹飼っている。 ◇築後約20年が経過しており、経年相応の劣化、摩耗が見られる。	

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	205,000	$\frac{114}{100}$	234,000	×93.24	×0.9	= 19,640,000

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。

基準地 茅ヶ崎(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 195,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 205,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的條件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：規模（市場性）、角地等で優り、形状等で劣り、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	× 92.24	× 0.27	= 6,720,000

現価率

- ・ 経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

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	19,640,000	×	0.65 法定地上権	= 12,770,000

(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	19,640,000	－ 12,770,000		×	1.0 × 0.7	= 4,810,000
2	6,720,000	＋ 12,770,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 13,640,000
一括価格 (合計)						= 18,450,000

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. 基準地価格 茅ヶ崎（県）－6
所 在：神奈川県茅ヶ崎市松尾字金立196番1
「松尾7－18」
価 格：195,000 円／㎡
位 置：JR 東海道本線「茅ヶ崎」駅 約 2,600m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：177 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側 5.0m 市道
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域、高度地区、準防火地域
（建ぺい率 60%，容積率 200%）
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 11,402,133 円
物件2 3,437,718 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。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

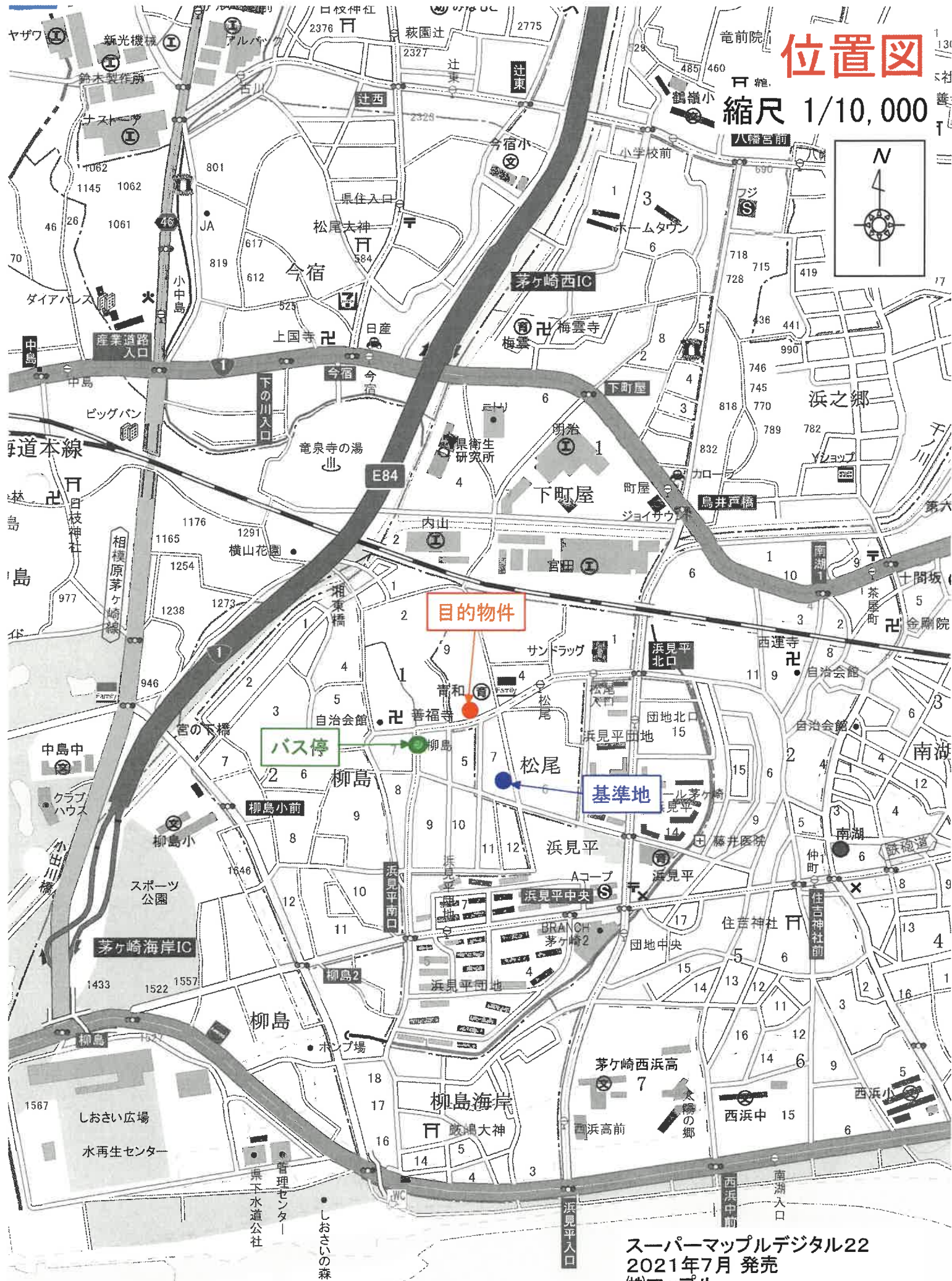
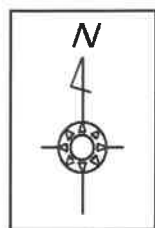
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

ハ 水 174-4
ニ 水



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。
(横浜地方方法務局湖南支局管轄)
令和7年12月11日 東京法務局

登記官

地積測量図(写)残地

平成18年八月二十九日登記

地積測量図

前 197-1 後 新同一・新

地 番 197-4, -1

土地の所在 茅ヶ崎市松尾字金立

643038

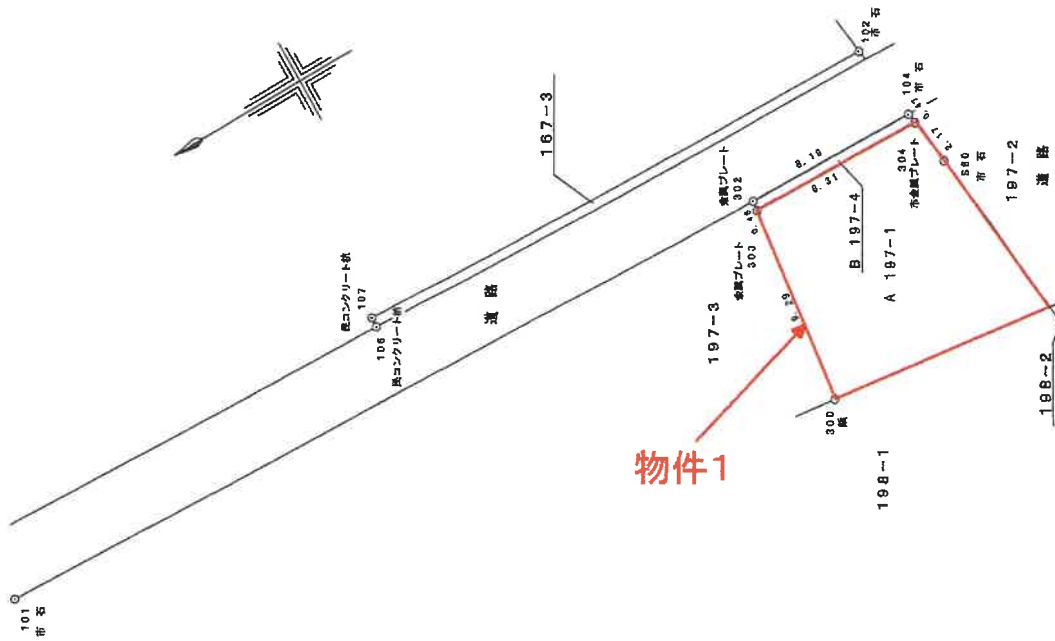
直角座標法求積表

地番	A 197-4	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
NO						
302		514.755	498.212	0.187		96.259185
104		508.688	497.937	-0.744		-376.886592
304		508.496	497.468	-0.187		-94.714752
303		514.810	497.750	0.744		383.018640
				合計		7.676481
				合計面積		3.8382405
				地積		3.83 m

地番	A 197-1	合計面積	残地
公簿			
97.07800		3.8382405	83.2403595
		地積	83.24 m

参照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
S80	506.168	495.315
101	553.238	499.509
106	532.627	501.906
107	532.598	502.865
102	507.136	501.499
300	516.823	488.619



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

18年 7月 2日(作成)

申請人

1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年11月9日

令和7年12月11日 東京法務局

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(紙質地方自治局 湖南支局 管轄)

登記官

建物図面・各階平面図(写)

平成18年11月9日 登記 (長瀬南)

建物図面 各階平面図

家屋番号 197番1の2

建物の所在 茅ヶ崎市松尾字金立197番地1

121055 各階平面図

1階

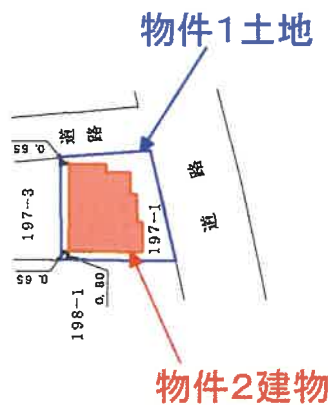
求積表			
7.250	×	5.750	= 41.687500
5.250	×	0.750	= 3.937500
2.750	×	0.500	= 1.375000
0.750	×	3.500	= 2.625000
計			49.625000

床面積 49.62 m²

2階

求積表			
1.500	×	3.500	= 5.250000
6.500	×	5.750	= 37.375000
計			42.625000

床面積 42.62 m²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

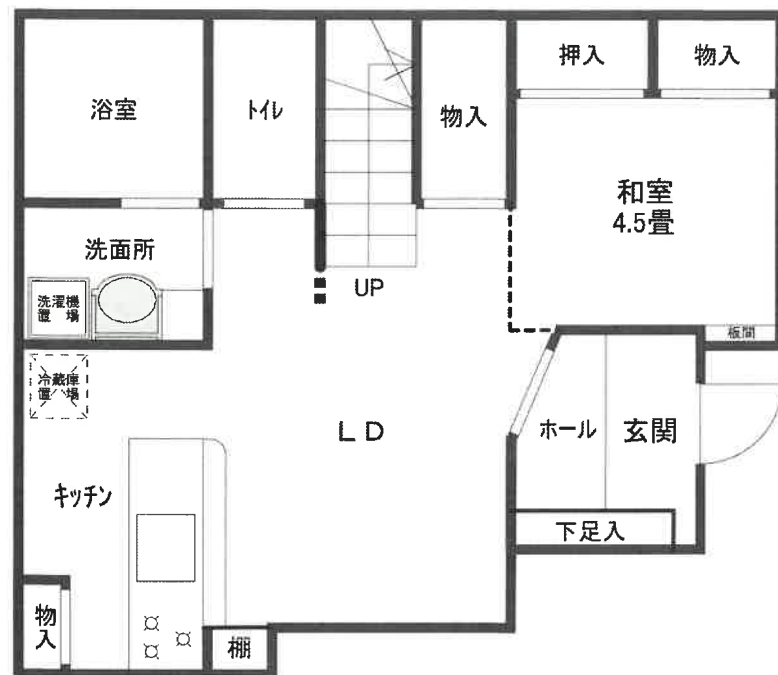
申請人

(神奈川県土地家屋調査士会)

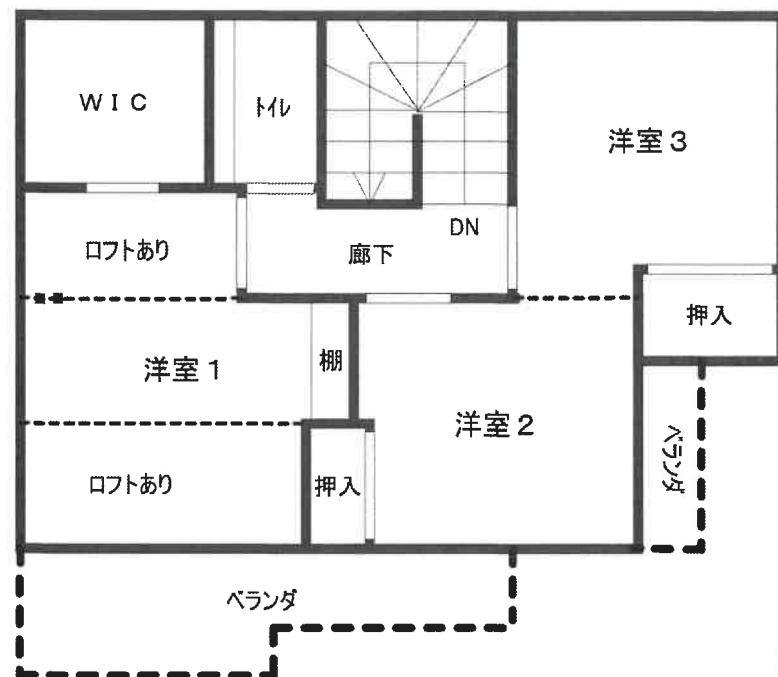
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第437号