

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 20 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 2 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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	14, 890, 000 11, 912, 000	一括	2, 978, 000	102, 100	16, 971
1	2, 770, 000				
2	12, 120, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 海老名市上今泉三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市上今泉三丁目 1 1 3 9 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8. 3 6 平方メートル
2 階 3 9. 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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 | 海老名市上今泉三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市上今泉三丁目 1 1 3 9 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 3 6 平方メートル
2 階 3 9 . 4 9 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 47 号
令和 8 年 3 月 25 日受理
令和 8 年 4 月 23 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 | 海老名市上今泉三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市上今泉三丁目1 1 3 9 番地7 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.36平方メートル
2階 39.49平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県海老名市上今泉三丁目8番10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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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		
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）、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、内部の状況及び室内にあった郵便物の宛名から建物所有者の占有と認めた。2階の洋室1は物が多く置かれており、床の状態を子細に確認できなかった。 2 写真⑥にあるように、バルコニーの上部に蜂の巣があった。 3 評価人の調査によれば、物件1土地は、東側で建築基準法42条1項に該当する市道（位置指定道路）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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月30日（月） 9：14— 9：24	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3月30日（月） 10：05— 10：15	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年4月3日（金） 8：15— 8：20	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年4月21日（火） 14：15— 14：40	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。

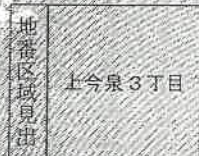
☒ 令和 8年 4月21日
目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

1173-4 1157-16
1180-1



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

横浜地方法務局大和出張所
登記官

登記官

(5) 校目

これは図面に記載されているデータを証明した書面である
令和8年1月19日 株式会社法務局大和出張所

令和8年1月19日

廣州市地方志編纂大和山卷所

謝子建

(6 枚目)

建 物 面
各 階 平 面

圖面平臨全

1139番78

建造物の所在
海老名市上今泉三丁目1-139番地7B

←○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

作者

□

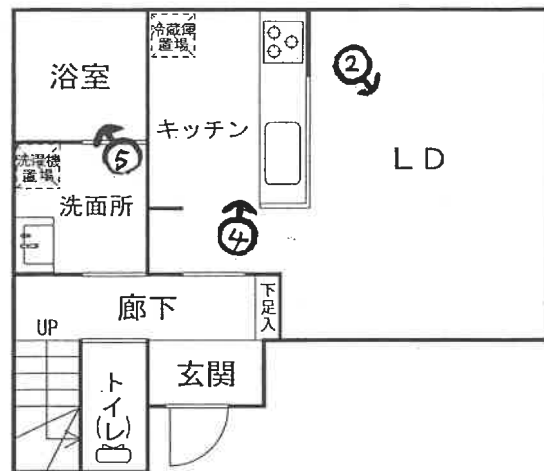
500

地圖整理番号: M24460

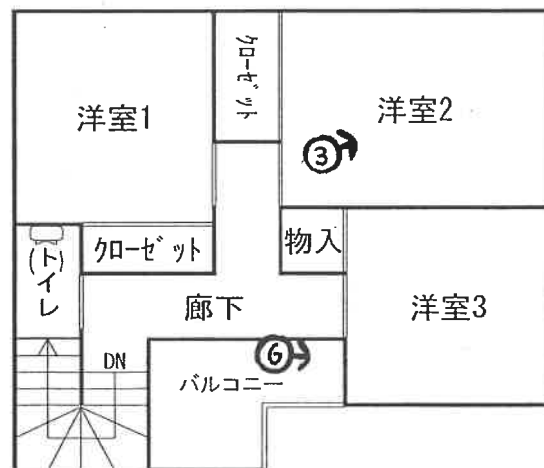
間取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階



2階



令和8年(ケ)第47号

①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



令和 8 年 (ケ) 第 47 号
令和 8 年 4 月 21 日 現地調査
令和 8 年 4 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金14,890,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,770,000円
物 件 2（建物）	金12,120,000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) 上今泉三丁目8番10号
特 記 事 項		
特になし		

* 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 | 海老名市上今泉三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市上今泉三丁目 1 1 3 9 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 9 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 3 6 平方メートル
2 階 3 9 . 4 9 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「座間」駅の南方約1.2km（道路距離） 最寄バス停「中心学園入口」バス停より徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 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	72.72㎡ ほぼ長方形 間口約8m、奥行約9m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路）とほぼ等高に、約8m接面する。	
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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし ※簡易ガス（集中プロパンガス）の提供地域である。 あり
特記事項	◇敷地の境界標等は、東側の屈曲点は確認できたが、西側の屈曲点は確認できなかった。 ◇現地計測や机上概測等を踏まえ、敷地の形状及び規模は、概ね公図（法14条地図）のとおりと判断した。 ◇埋蔵文化財包蔵地（海老名市No. 35）に該当する。 ◇東方約100mに、小田急小田原線の線路敷がある。 ◇前面道路幅員により、基準容積率は160%となる。 ◇本件土地は、海老名市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

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	令和2年9月4日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CFシート等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：38.36㎡、2階：39.49㎡、延べ：77.85㎡	
現 況 用 途 等	種 類	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8年4月21日内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	◇室内に大きな損傷箇所などは見られなかった。 ◇2階洋室1は物が多く置かれており、床の状態を子細に確認できなかった。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。	

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	173,000	100	173,000	×72.72	×0.9	= 11,320,000
		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。

地価調査地 海老名（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 173,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：特になし

◇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)

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	200,000	× 77.85	× 0.64	= 9,960,000

現価率

- ・経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.64
 \end{aligned}$$

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 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	11,320,000	×	0.65 法定地上権	= 7,360,000

(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10%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	11,320,000	－ 7,360,000		× 1.0	× 0.7		= 2,770,000
2	9,960,000	＋ 7,360,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,120,000
一括価格（合計）							= 14,890,000

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. 地価調査 海老名（県）-6

所 在：海老名市上今泉四丁目 981 番 30 「上今泉 4-13-17」

価 格：173,000 円／m²

位 置：小田急小田原線「座間」駅約 1.1 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：129 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 4m 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：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 7, 1 5 6, 9 5 6 円

物件 2 6, 1 0 0, 1 0 0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

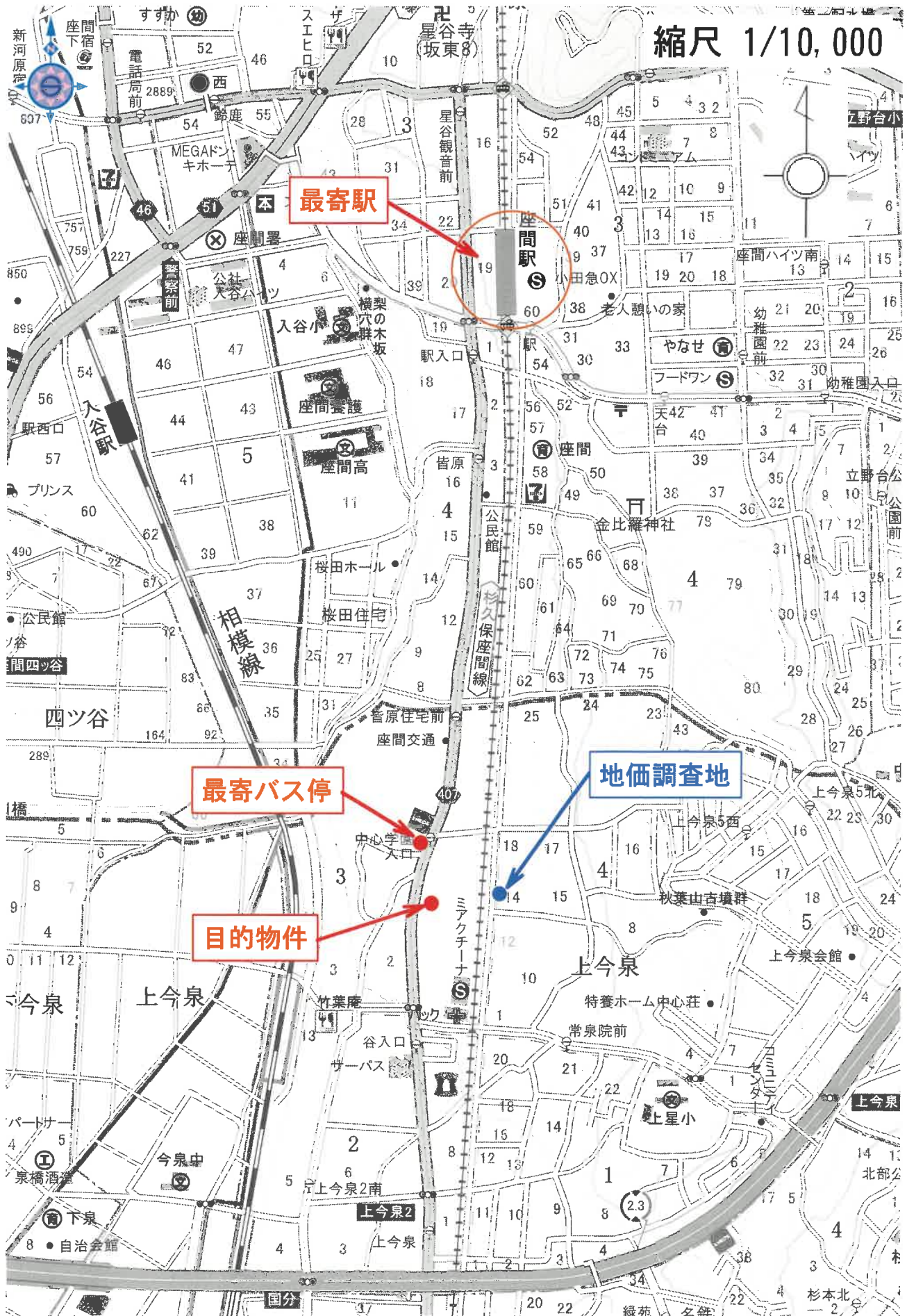
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

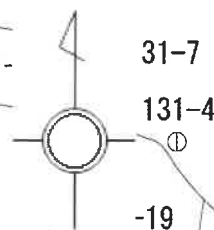
縮尺 1/10,000



100 株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第7-324号)

縮尺 1/500

縮尺 1/500



物件 1 土地

地番区域見出

上今:

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】

登記年月日：令和2年9月8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。
令和8年1月19日 横浜地方法務局大和出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
1139番78

建物の所在
海老名市上今泉三丁目1139番地78

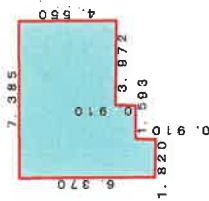
各階平面図

1階

求積表

7.385 × 4.550	= 33.60175
3.413 × 0.910	= 3.10593
1.820 × 0.910	= 1.65520
計	38.36378

床面積 38.36 m²

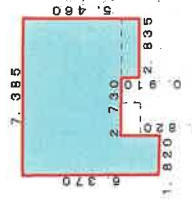


2階

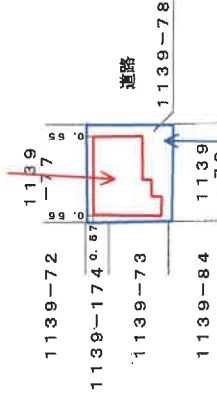
求積表

7.385 × 4.550	= 33.60175
1.820 × 1.820	= 3.31240
2.835 × 0.910	= 2.57985
計	39.49400

床面積 39.49 m²



物件2建物



道路

物件1土地

作成者

申請人

縮尺

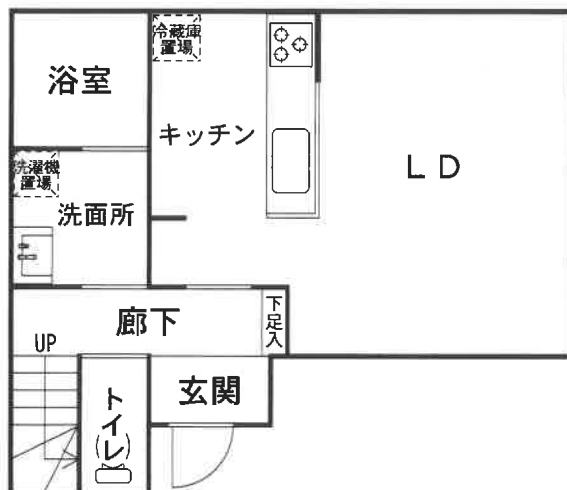
1 / 250

縮尺

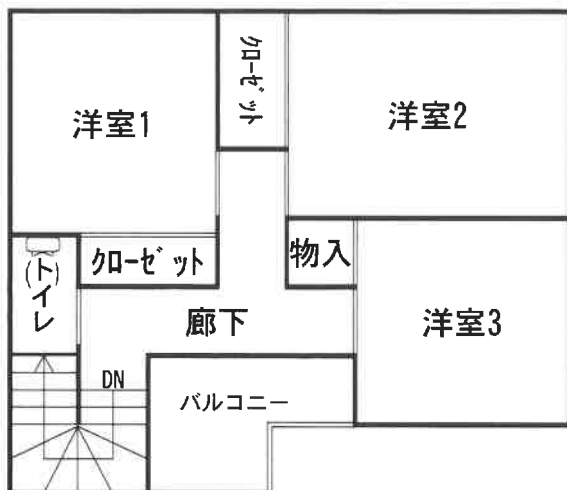
1 / 500

間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 4 7 号