

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5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7年 3月27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 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番19  
地 目 宅地  
地 積 120.10平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1014番39  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分28分の1
- 3 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 800平方メートル  
共有者 A 持分28分の1
- 4 所 在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19  
家屋 番号 1022番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル

## 物 件 目 録

所有者 A

## 物件明細書

令和 7年 1月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番19  
地 目 宅地  
地 積 120.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1014番39  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル

共有者 A 持分28分の1

3 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 800平方メートル

共有者 A 持分28分の1

4 所 在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19  
家屋 番号 1022番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 6年(又)第 140号  
令和 6年 9月20日受理  
令和 6年11月 7日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番19  
地 目 宅地  
地 積 120.10平方メートル  
所有者 A

2 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1014番39  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分28分の1

3 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 800平方メートル  
共有者 A 持分28分の1

4 所 在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19  
家屋 番号 1022番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
(1-1 枚目)

物 件 目 録

所有者 .A

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神奈川県海老名市杉久保南一丁目28番11-1号													
土地	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2, 3) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している 物件2, 3土地は、共有者らを中心に不特定多数の者が道路として使用している <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4													
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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	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住居として使用している <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
{	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(ただし、物件1, 3土地との位置関係)													

(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)	<p>1 物件4建物には、私と家族が住んでいます。</p> <p>2 道路部分(物件2, 3土地)は各共有者が共有し、使用しています。特に誰かが代表して管理しているなどということはありません。 (令和6年10月1日電話聴取)</p> <p>3 物件4建物には、ソーラーパネルも屋根裏収納も設置していません。</p> <p>4 物件4建物内は、雨漏りなどはありませんが、広範囲のクロスが剥がれています。</p> <p>5 物件4建物内で犬や猫は飼っていません。</p> <p>6 物件1土地の北東部分にある電柱と支柱は東京電力の物で、1年に2, 3千円程度受け取っていると思います。 (令和6年11月5日聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。</p> <p>2 物件4建物内部はクロスが剥がれが広範囲に及んでいた。</p> <p>3 物件1土地の北東付近に電柱及びその支柱が存在する。</p> <p>4 物件2, 3土地は現況公衆用道路(私道)であり、かつ、評価人の調査によれば、物件2, 3土地は建築基準法上の道路である。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月25日(水) 10:56-11:08	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年9月26日(木) 12:08-12:15	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年10月1日(火) 16:48-16:55	電話聴取	債務者から事情聴取
令和6年11月5日(火) 9:50-10:05	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



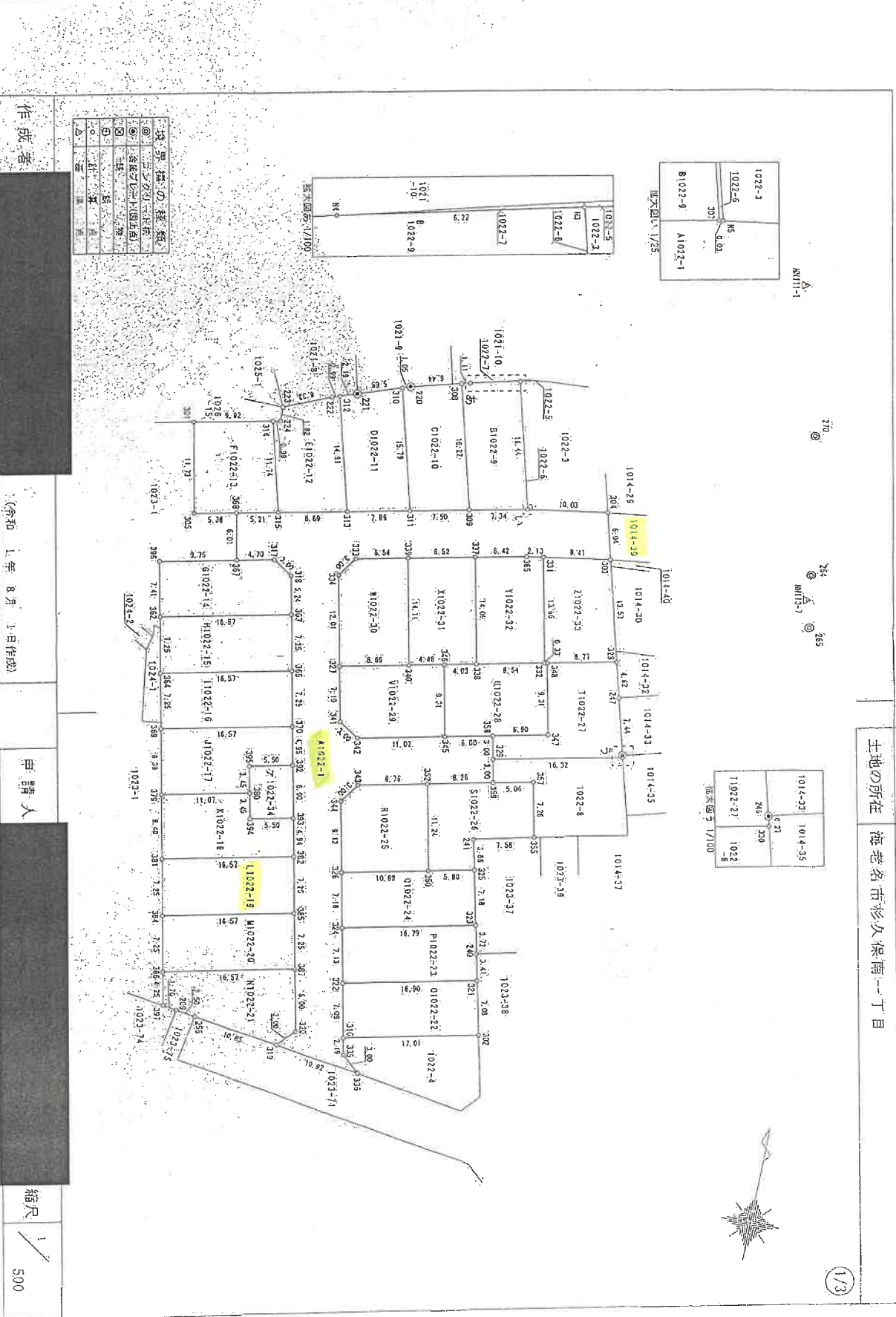
地番 1022-1-9~34 地積測量図

土地の所在 海老名市彩久保南一丁目

1/3

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(隣地地方自治体長と大和出張所長)  
令和6年7月23日 大和地方法務局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



境界線の種類	境界線の表示
所有権の境界	実線
借地権の境界	点線
借家権の境界	破線
借取戻権の境界	二点線
借取戻権の境界	一点一線
借取戻権の境界	一点二線
借取戻権の境界	一点三線
借取戻権の境界	一点四線
借取戻権の境界	一点五線
借取戻権の境界	一点六線
借取戻権の境界	一点七線
借取戻権の境界	一点八線
借取戻権の境界	一点九線
借取戻権の境界	一点〇線
借取戻権の境界	一点一線
借取戻権の境界	一点二線
借取戻権の境界	一点三線
借取戻権の境界	一点四線
借取戻権の境界	一点五線
借取戻権の境界	一点六線
借取戻権の境界	一点七線
借取戻権の境界	一点八線
借取戻権の境界	一点九線
借取戻権の境界	一点〇線

作成者

(令和 1年 8月 1日作成)

申請人

縮尺 1/500

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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番 1022-1, 9~34

土地の所在 海老名市杉久保南一丁目

地積測量図

図 地積測量図

図 地積測量図

図 地積測量図

図 地積測量図

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-21	42.51	Irregular	42.51	Irregular	42.51	Irregular
1022-22	39.64	Irregular	39.64	Irregular	39.64	Irregular
1022-23	42.25	Irregular	42.25	Irregular	42.25	Irregular
1022-24	42.25	Irregular	42.25	Irregular	42.25	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-25	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-26	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-27	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-28	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-29	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-30	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-31	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-32	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-33	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-34	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-35	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-36	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-15	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-16	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-17	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-18	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-19	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-20	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-21	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-22	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-13	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-14	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-15	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-16	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-17	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-18	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-19	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-20	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-10	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-11	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-12	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-13	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-14	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-15	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-16	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-17	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-18	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-19	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-20	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-21	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-22	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-23	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-24	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-25	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-26	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-27	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-28	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-29	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-30	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-31	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-32	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-33	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-34	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-35	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-36	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-37	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-38	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-39	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-40	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-41	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-25	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-26	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-27	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-28	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-29	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-30	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-31	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-32	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-14	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-15	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-16	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-17	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

地番	面積	形状	面積	形状	面積	形状
1022-3	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-4	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-5	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular
1022-6	42.06	Irregular	42.06	Irregular	42.06	Irregular

作成者

令和1年8月1日作成

申請人

縮尺 1/



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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

恒久的地物の図標値

測点名	X座標	Y座標	備考
NN11-1	-64132.261	-39165.700	海老名市四級基準点
NN13-7	-64172.147	-39157.186	海老名市四級基準点
284	-64168.693	-39157.361	海老名市道路境界線
285	-64175.584	-39156.080	海老名市道路境界線
210	-64151.001	-39160.621	海老名市道路境界線

平成30年6月22日測量、任意基準（JAXA、日本測地系）「地籍測定の基本」に基づき算出。

地番 1022-1-9-34

土地の所在 海老名市杉久保南一丁目

地積測量図

座標系換算

座標系換算

3/3

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
337	-64174.762	-39191.164	61016.04716
339	-64178.219	-39202.521	61016.04716
340	-64183.882	-39200.130	-61016.04716
318	-64183.882	-39156.138	-31016.04716
	座標換算	座標換算	240.009235
	座標換算	座標換算	120.10

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
331	-64171.697	-39190.715	-571580.024715
365	-64173.434	-39192.976	63256.138540
337	-64174.762	-39198.154	591956.827709
330	-64186.516	-39196.199	466009.012295
332	-64185.733	-39197.949	-50501.138535
	座標換算	座標換算	240.009235
	座標換算	座標換算	120.10

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
303	-64171.762	-39182.471	-456886.297185
331	-64173.434	-39190.715	585621.664409
332	-64185.733	-39187.848	530263.371565
348	-64186.614	-39187.578	-74897.389775
338	-64186.332	-39178.947	-584040.529239
	座標換算	座標換算	240.009235
	座標換算	座標換算	120.091850

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
399	-64212.512	-39214.754	-392935.839354
392	-64208.705	-39216.212	-719251.841282
395	-64208.921	-39220.390	917159.281250
360	-64210.254	-39220.390	264828.217178
394	-64211.007	-39220.390	15.802638
	座標換算	座標換算	27.6513190
	座標換算	座標換算	31.55

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
338	-64201.190	-39191.651	139512.356426
339	-64202.635	-39199.133	436916.165426
336	-64215.630	-39196.132	343702.052156
326	-64217.609	-39181.102	-155101.879952
241	-64221.645	-39161.971	-214615.231956
335	-64229.132	-39184.597	-345866.657709
337	-64200.038	-39196.111	-235912.821524
	座標換算	座標換算	240.009235
	座標換算	座標換算	120.091170

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
238	-64197.225	-39192.319	109171.921711
220	-64201.190	-39191.651	139512.356426
330	-64196.471	-39175.832	-144451.562310
342	-64196.471	-39177.724	-151163.663335
340	-64186.516	-39178.857	-456272.826880
348	-64186.516	-39187.857	-162570.483256
346	-64185.715	-39185.570	433466.946010
	座標換算	座標換算	265.442318
	座標換算	座標換算	132.7214090

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
345	-64198.488	-39198.185	301552.806835
338	-64197.225	-39192.319	-105171.921711
347	-64185.715	-39185.570	-413466.949970
340	-64186.614	-39187.858	-353956.913325
332	-64186.332	-39181.845	-39181.845
338	-64186.332	-39186.330	70971.731380
316	-64180.288	-39220.130	35246.215115
	座標換算	座標換算	120.10

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
337	-64192.144	-39217.951	346838.505395
341	-64193.170	-39217.482	339515.376110
342	-64200.799	-39208.961	-46658.133855
345	-64198.485	-39198.185	-41447.281775
340	-64189.384	-39200.133	-319821.134440
340	-64190.225	-39204.523	108204.483180
	座標換算	座標換算	240.211785
	座標換算	座標換算	120.1058425

地番	Xm	Ym	(Xm+1 - Ym+1)m
339	-64176.576	-39201.466	-48126.19156
333	-64176.576	-39212.823	15171.217628
331	-64182.801	-39212.823	558408.073710
321	-64182.144	-39212.823	366687.581651
340	-64190.225	-39204.523	-62226.240214
	座標換算	座標換算	240.201752
	座標換算	座標換算	120.1062685

作成者

令和 年 月 日作成

申請人

縮尺 1/

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記

地図整理番号：M27406

座標求積表

地番	NO	標高	座標		辺長		面積	
			X	Y	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
① 1014 番29	248(出算点)	-64150.532	-39189.198	2.846	273-	248		
	273(出算点)	-64150.334	-39185.357	20.153	263-	273		
	263(出算点)	-64148.934	-39165.233	12.340	403-	263		
	403(出算点)	-64161.039	-39162.938	3.005	403-	403		
	404(出算点)	-64163.488	-39164.727	1.8754	403-	404		
② 1014 番39	403(出算点)	-64165.918	-39183.338	0.718	303-	303		
	303(出算点)	-64155.932	-39184.045	8.042	303-	304		
	304(出算点)	-64171.787	-39182.471	1.9133	402-	303		
	402(出算点)	-64169.389	-39183.488	3.008	274-	402		
③ 1014 番40	274(出算点)	-84171.125	-39161.048	10.265	403-	274		
	403(出算点)	-84161.058	-39182.958	3.005	403-	403		
	404(出算点)	-84163.488	-39184.727	1.8754	403-	404		
	304(出算点)	-84165.918	-39185.357	8.042	303-	403		
面積		334.5011120	m <sup>2</sup>	334.50	m <sup>2</sup>			
面積		689.002224	m <sup>2</sup>					
面積		133.9566985	m <sup>2</sup>	133.95	m <sup>2</sup>			
面積		57.5086395	m <sup>2</sup>					
面積		23.7543175	m <sup>2</sup>					
面積		28.75	m <sup>2</sup>					

点名	標高	X	Y
264 (出算点)	-64158.583	-39157.381	
270 (出算点)	-64161.001	-39160.621	
276 (出算点)	-64172.147	-39157.186	
277 (出算点)	-84132.381	-39165.700	
278 (出算点)	-84084.519	-39180.681	

海老名市道路管理の公設図表を使用  
 地理院の基本三角点座標の成果に基づき計算

作成者

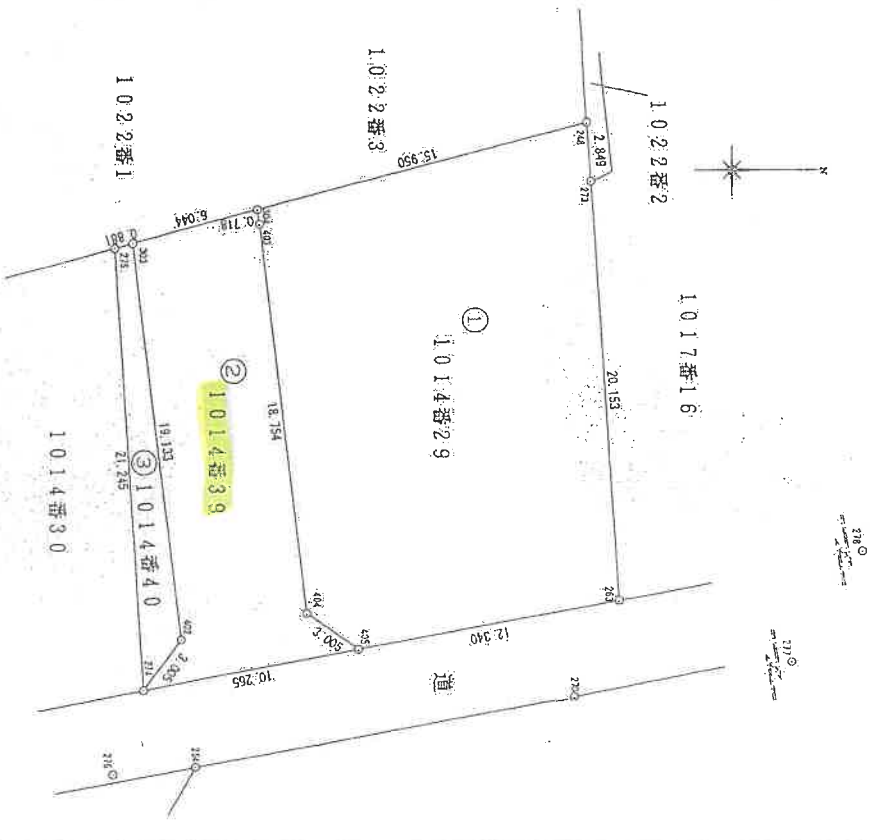
30年5月15日作成

申請人

縮尺

1/250

地番	1014番29 1014番40	地積測量図
土地の所在	海老名市杉久保南一丁目	



登記年月日：令和3年7月8日

# 各階平面図

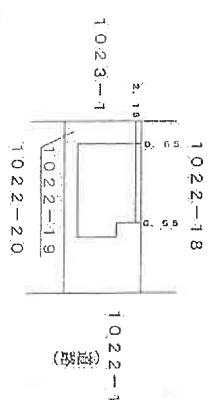
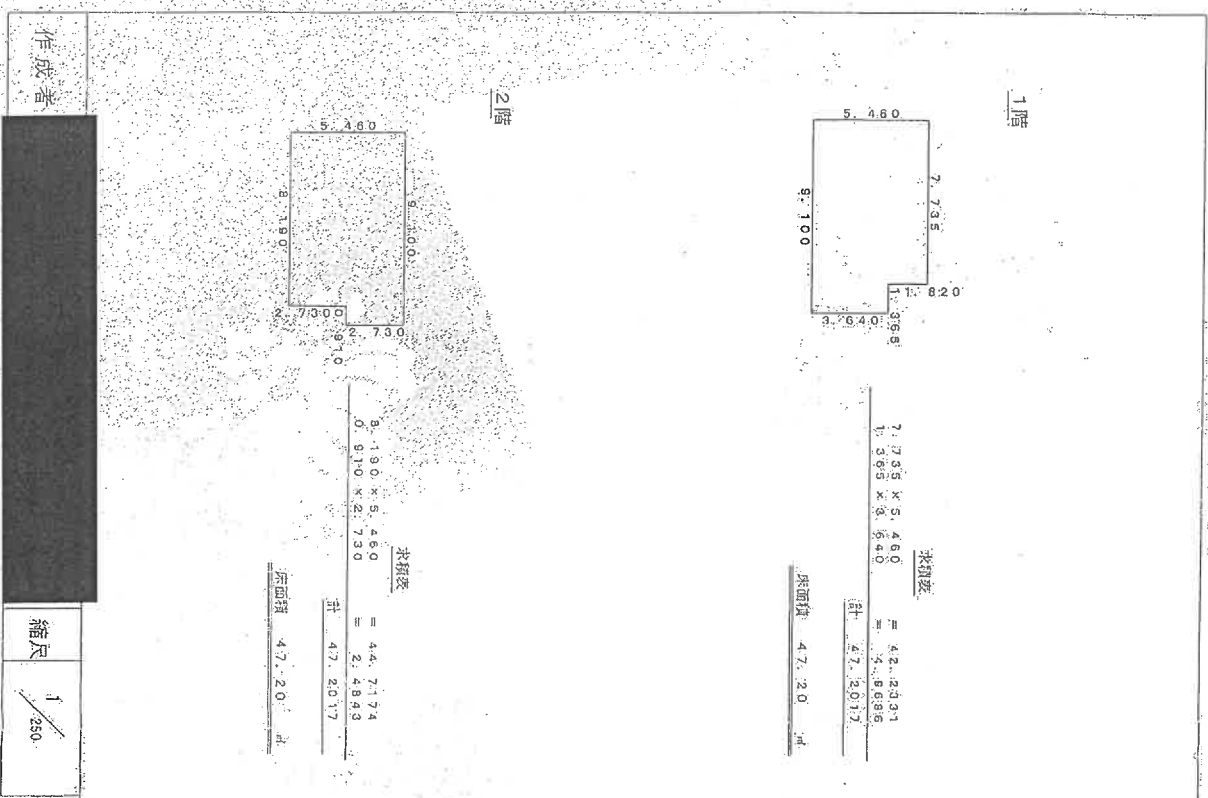
家屋番号 1022番19  
 建物の所在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19

# 建物各階平面図

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。  
 (筑前地方事務所大和出張所管轄)

令和3年7月23日 大津地方事務所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



作成者 [Redacted]  
 縮尺 1/250

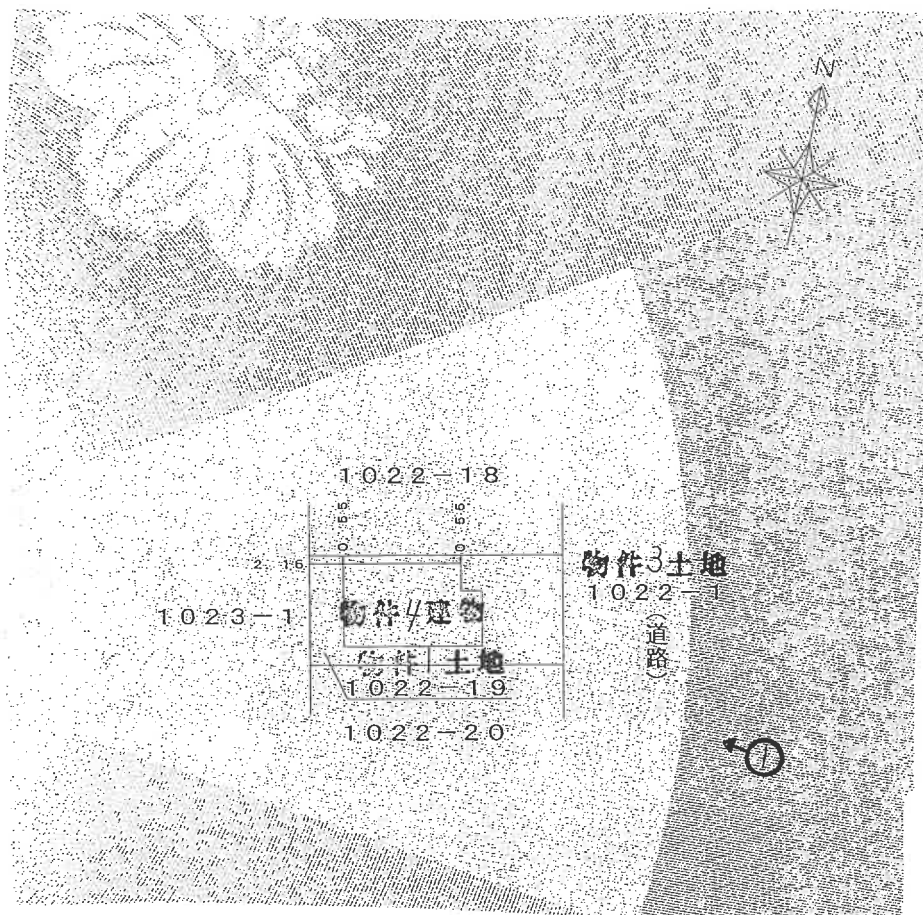
申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

地図整理番号：M27407

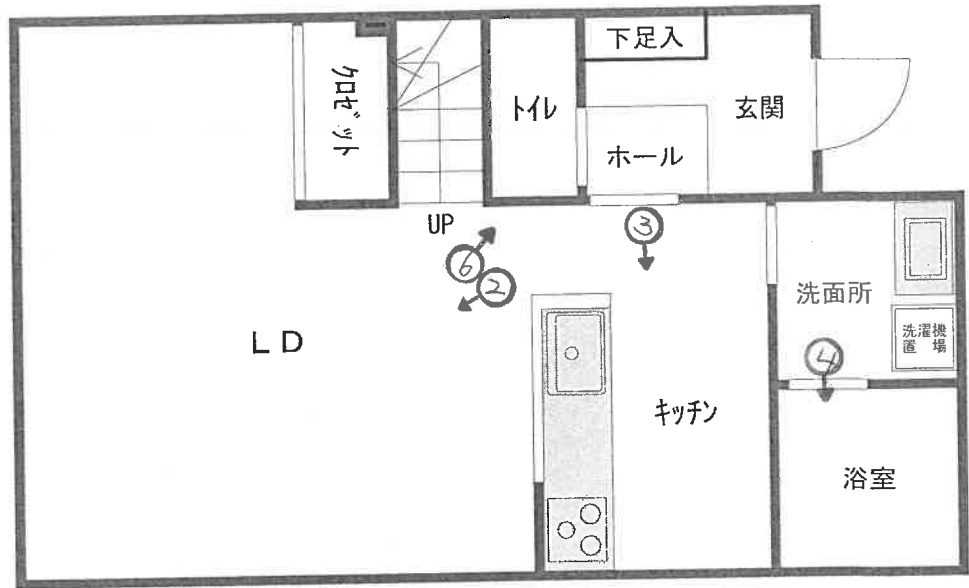
# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

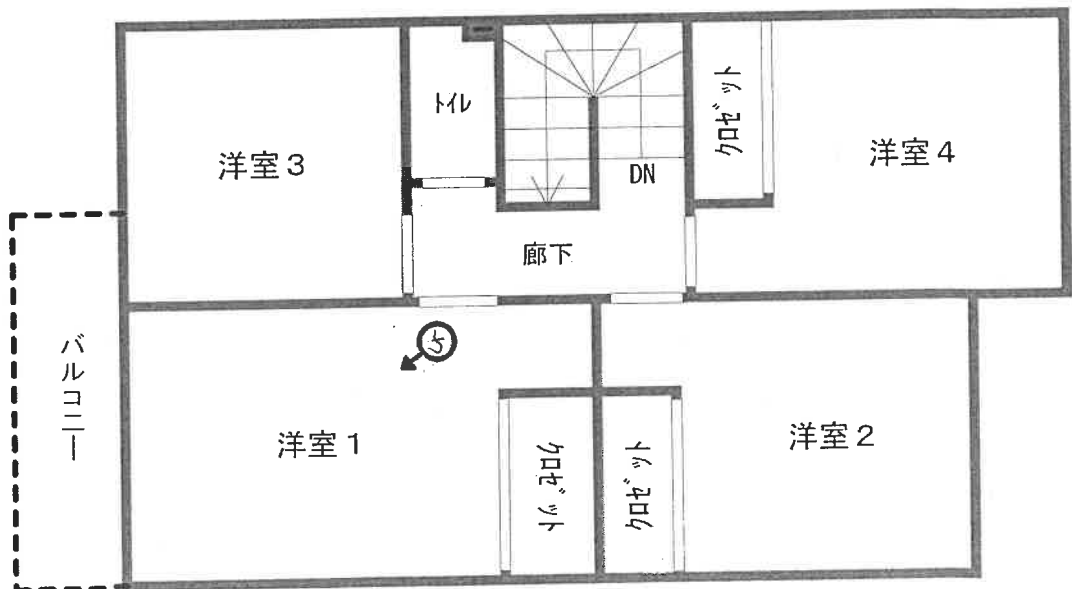


←○は写真撮影位置・方向 間取図

1 階



2 階



令和6年(又)第140号



①



②



③



④

(14 枚目)



⑤



⑥

(15 枚目)



令和 6年 (又) 第 140 号  
令和 6年 11月 5日 現地調査  
令和 6年 11月 14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20,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,880,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金60,000円
物件4（建物）	金17,680,000円

- ① 一括価格は、物件1～4の不動産について、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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、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		
3		
4		住居表示 杉久保南一丁目28番11-1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 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番19  
地 目 宅地  
地 積 120.10平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1014番39  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分28分の1
- 3 所 在 海老名市杉久保南一丁目  
地 番 1022番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 800平方メートル  
共有者 A 持分28分の1
- 4 所 在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19  
家屋 番号 1022番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

#### 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」駅の南方約4.7km（道路距離） JR相模線「社家」駅の東方約2.4km（道路距離） 「椿地蔵」バス停より徒歩約4分	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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種住居地域 60% 200% 準防火地域 -
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	120.10㎡ ほぼ長方形 間口約7.2m、奥行約16.5m 敷地内ほぼ平坦 西側隣地より約1.7m高い
接面道路の状況	東側約6m私道（建築基準法第42条第1項）に約7.2m接面。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物配置は附属資料、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	◇西側隣地は下り傾斜の雑種地となっており、市街地及び遠くに山脈及び富士山の頂上付近が見える。 ◇物件1土地の北東部分に東京電力の電柱と支柱がある。	

## 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2、3）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約6m、道路延長約150m、規模933㎡(合計) (建築基準法第42条第1項に指定されている)
土地の利用状況等	◇公衆用道路として利用されている。 ◇共有持分28分の1となっている。
特記事項	◇令和6年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が公衆用道路であり、非課税になっている。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	令和3年6月28日新築（登記記載） 約4年 約26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 サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン、洗面所等 バルコニー
床面積（現況）	1階：47.20㎡、2階：47.20㎡ 延べ：94.40㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 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	令和6年11月5日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇室内は、クロスの剥がれが広範囲に見られた。	



## 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	109,000	100 100	109,000	×120.10	×0.9	= 11,780,000

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。

公示地 海老名-14

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 105,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 109,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：眺望等で優り、西側隣地下り傾斜等で劣り、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, 3 (土地)

物件 2、3 は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	109,000	× 0.03	× 133	× $\frac{1}{28}$	= 20,000
3	109,000	× 0.03	× 800	× $\frac{1}{28}$	= 90,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件 4 (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)
4	270,000	× 94.40	× 0.69	= 17,590,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、観察減価率 20% (建物の室内の状況を考慮)
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 4 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.69
 \end{aligned}$$

## 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	11,780,000	×	0.65 法定地上権	= 7,660,000

(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	11,780,000	- 7,660,000		×	0.7	= 2,880,000	
2	20,000			×	0.7	= 10,000	
3	90,000			×	0.7	= 60,000	
4	17,590,000	+ 7,660,000	×	1.0	×	0.7	= 17,680,000
一括価格(合計)						= 20,630,000	

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

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 海老名-14

所 在：海老名市杉久保北5丁目2101番6  
「杉久保北5-10-8」

価 格：105,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「海老名」駅4.8km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.0m 市道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、  
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が多く見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,888,888円

物件2 非課税

物件3 非課税

物件4 7,657,200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。）

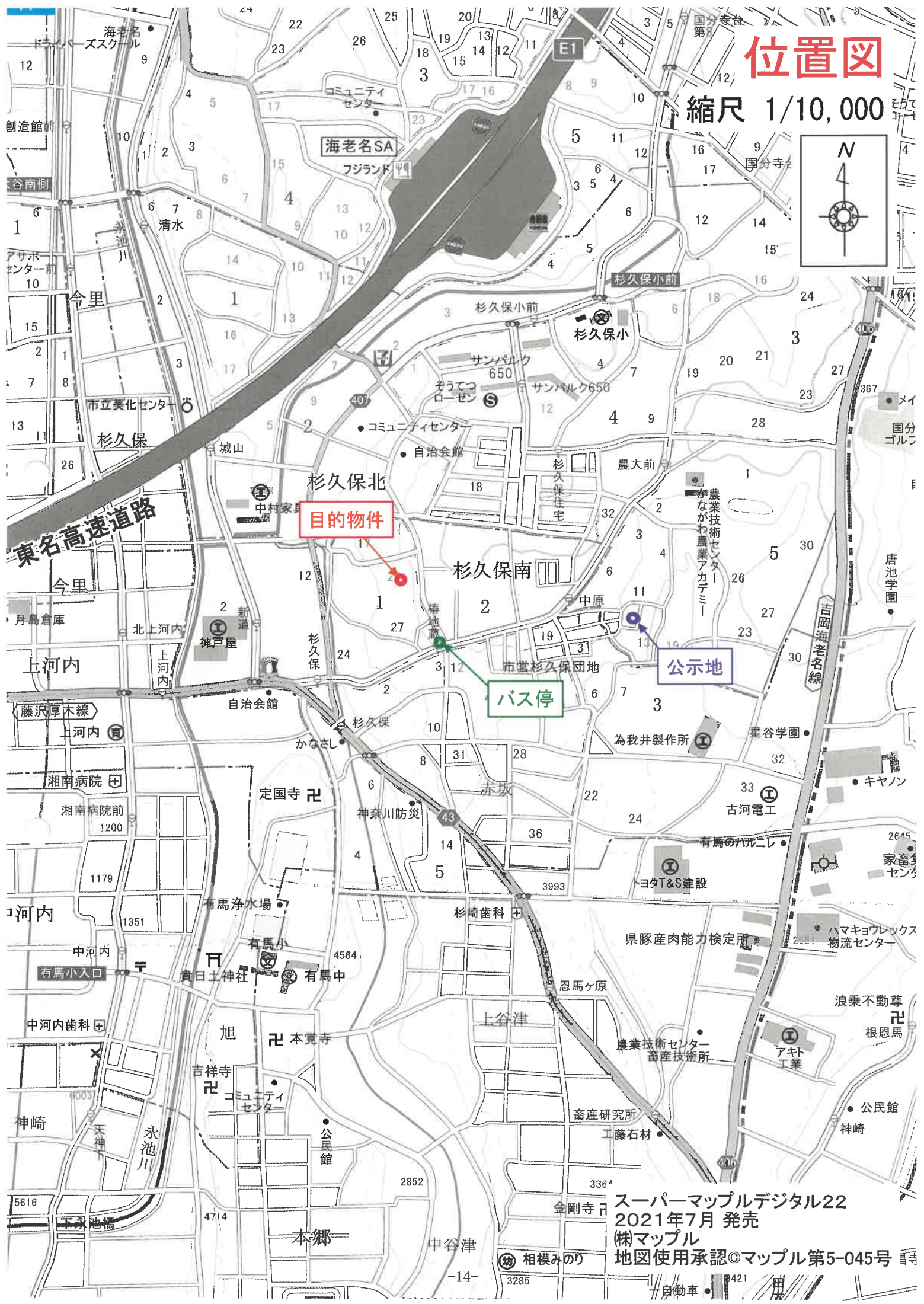
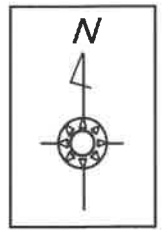
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

# 位置図

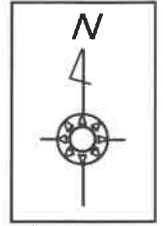
縮尺 1/10,000



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5-045号

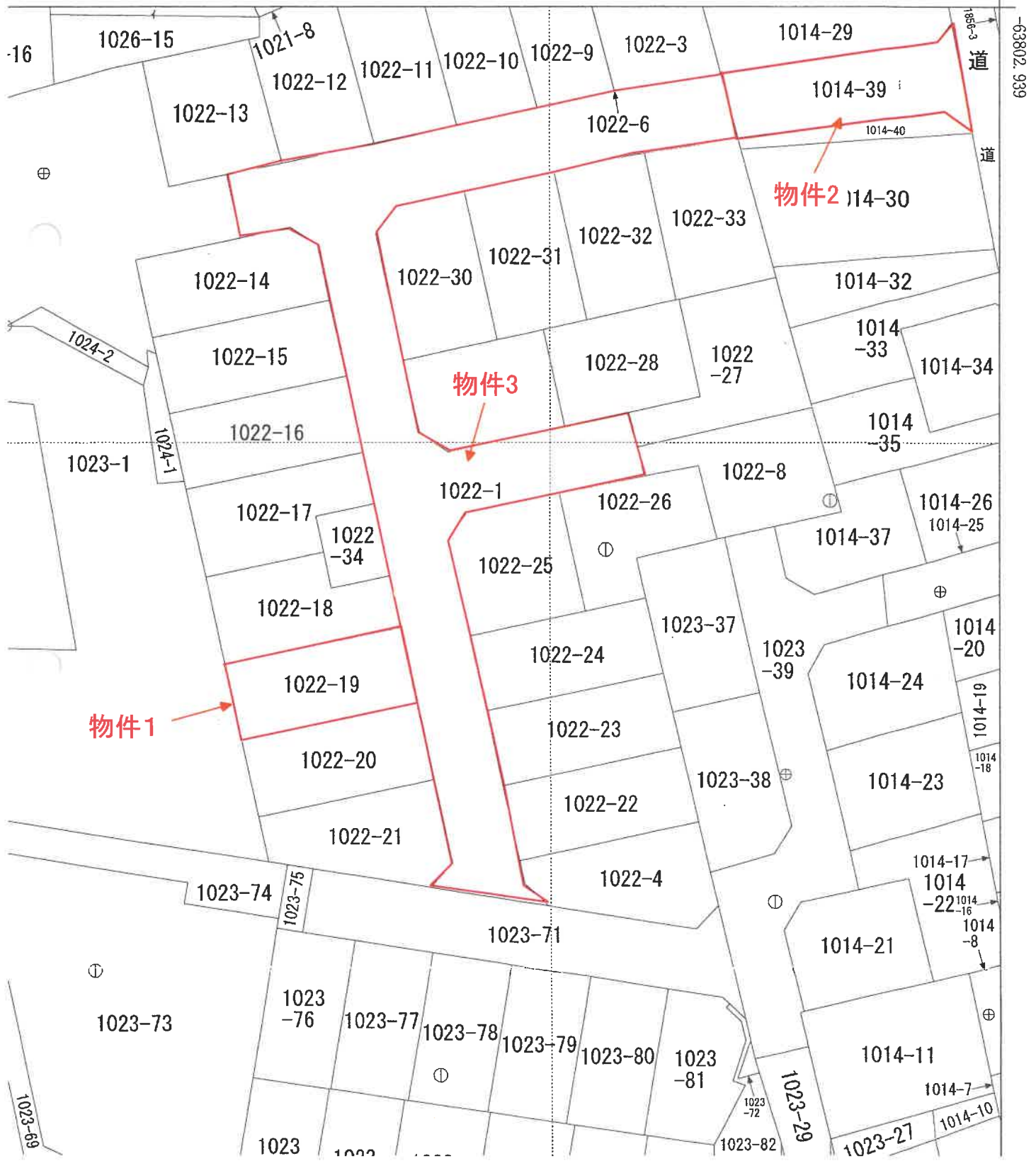
# 公図(写)

縮尺 1/500



(座標値種別：図上測定)

-39451.658

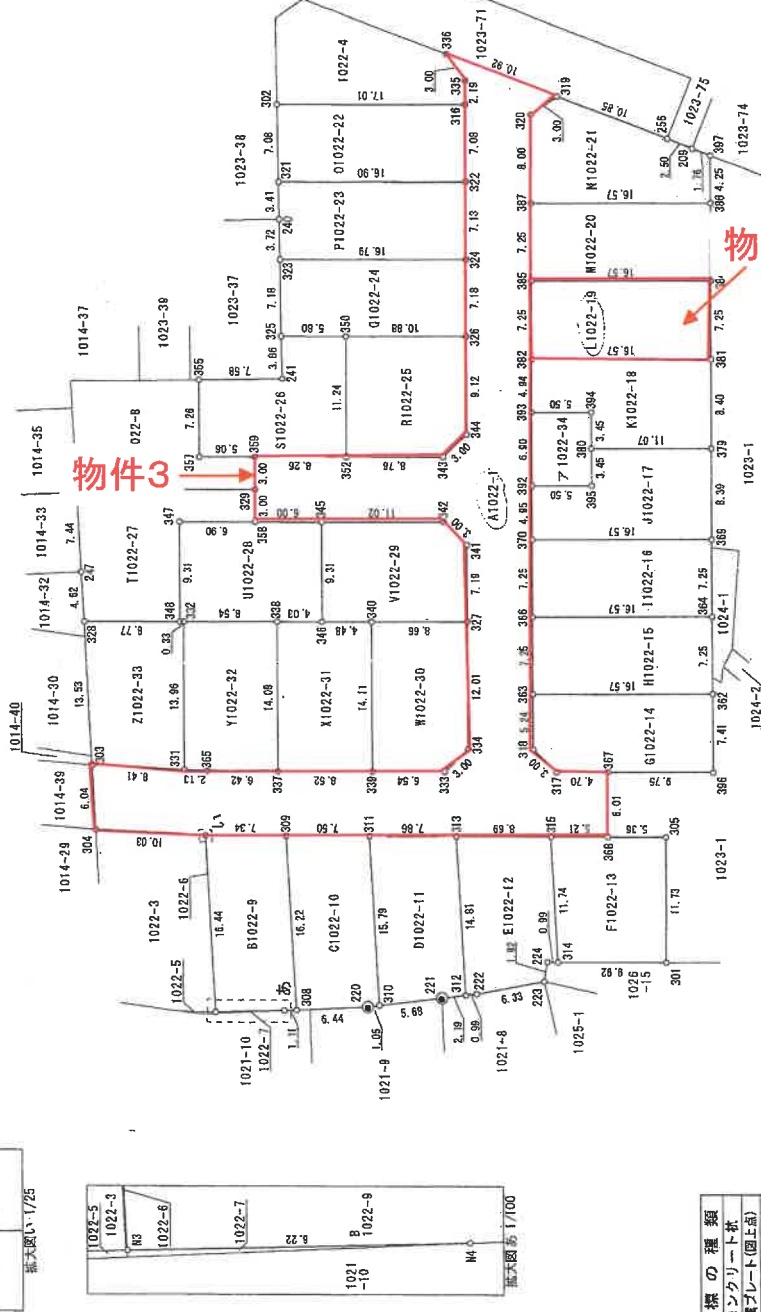
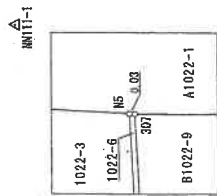
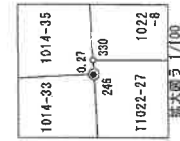


登記年月日：令和1年8月6日

# 地積測量図

地番	1022-1-9~-34
土地の所在	海老名市杉久保南一丁目

1/3



◎	境界線の補綴
○	コンクリート杭
⊗	金属プレート(図上迄)
⊕	物
⊖	鉄
○	計算点
△	標

縮尺 1/500

申請人

(令和1年8月1日作成)

作成者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。  
 (横浜地方方法務局大和出張所管轄)  
 令和6年7月23日 大津地方方法務局

登記官



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6年7月23日 大津地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 1022-1, 9~34

土地の所在 海老名市杉久保南一丁目

(2/3)

Table with multiple columns of survey data including station numbers (e.g., 319, 320, 321), coordinates (Xn, Yn), and area calculations (e.g., 120.14, 120.10 m²). Includes labels for '物件3' and '物件1'.

地積測量図(写)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

(令和1年8月1日作成)

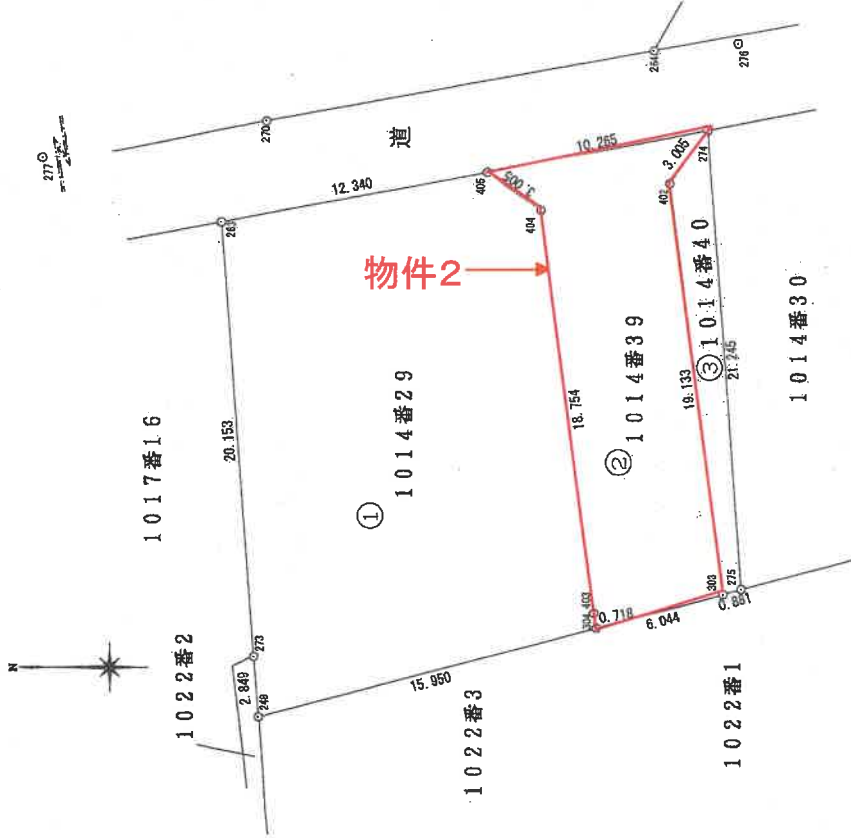
申請人

縮尺 1/

# 地積測量図(写)

## 地積測量図

地番	1014番29 向番39, 40
土地の所在	海老名市杉久保南一丁目



座標求積表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
① 1014 番29	246(コンクリート軌)	-64150.532	-39188.199	2.849	273- 248
	273(計算点)	-64150.334	-39185.957	20.153	263- 273
	263(コンクリート軌)	-64148.934	-39165.253	12.340	403- 263
	405(計算点)	-64161.059	-39162.958	3.005	404- 405
	404(計算点)	-64163.488	-39164.727	18.754	403- 404
② 1014 番39	403(計算点)	-64165.818	-39163.336	0.718	304- 403
	304(計算点)	-64165.932	-39184.045	15.950	249- 304
	303(計算点)	-64171.767	-39182.471	19.133	402- 303
	402(計算点)	-64169.389	-39163.486	3.005	274- 402
倍面積		669.002224		10.265	405- 274
面積		334.5011120		地積	334.50
③ 1014 番40	303(計算点)	-64181.059	-39162.958	3.005	404- 405
	404(計算点)	-64183.488	-39164.727	18.754	403- 404
	304(計算点)	-64185.818	-39183.336	0.718	304- 403
	303(計算点)	-64185.932	-39184.045	6.044	303- 304
	402(計算点)	-64171.767	-39182.471	19.133	402- 303
倍面積		266.707391		10.265	405- 274
面積		133.3536955		地積	133.35
④ 1014 番40	303(計算点)	-64171.767	-39182.471	0.881	275- 303
	275(コンクリート軌)	-64172.518	-39182.242	21.245	274- 275
	274(計算点)	-64171.145	-39161.048	3.005	403- 274
	402(計算点)	-64169.389	-39163.486	19.133	303- 402
倍面積		57.508635		地積	28.75
面積		28.7543175		式 $A=1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$	

点名	標識	X	Y
264	コンクリート軌(測量用)	-64169.693	-39157.361
270	コンクリート軌(測量用)	-64151.001	-39160.621
276	NN113-7 市3級水準点	-64172.147	-39157.186
277	NN111-1 市4級水準点	-64132.261	-39165.700
278	NN111-2 市4級水準点	-64064.519	-39160.831
測量年月日		平成30年4月18日	
原簿系		存続座標 (日本測地球) Ⅱ系	

海老名市道路管理課の公簿成果を使用  
地籍図の基本三角点等の取扱いに基づき測量

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：平成30年5月21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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和6年7月23日 大津地方方法務局

登記官

作成者

平成30年5月(5日作成)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年7月8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6年7月23日 大津地方支務局

登記官

# 建物図面・各階平面図(写)

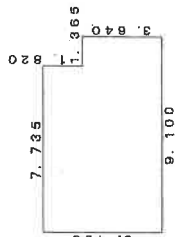
## 建物図面

## 各階平面図

家屋番号 1022番19

建物の所在 海老名市杉久保南一丁目1022番地19

1階

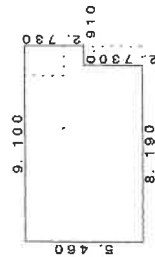


求積表

7.735 x 5.460	=	42.2331
1.365 x 3.540	=	4.8306
計		47.2017

床面積 47.20 m<sup>2</sup>

2階

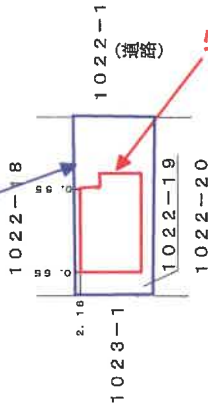


求積表

8.190 x 5.460	=	44.7174
0.910 x 2.730	=	2.4843
計		47.2017

床面積 47.20 m<sup>2</sup>

物件1土地



物件4建物

作成者

縮尺 1/250

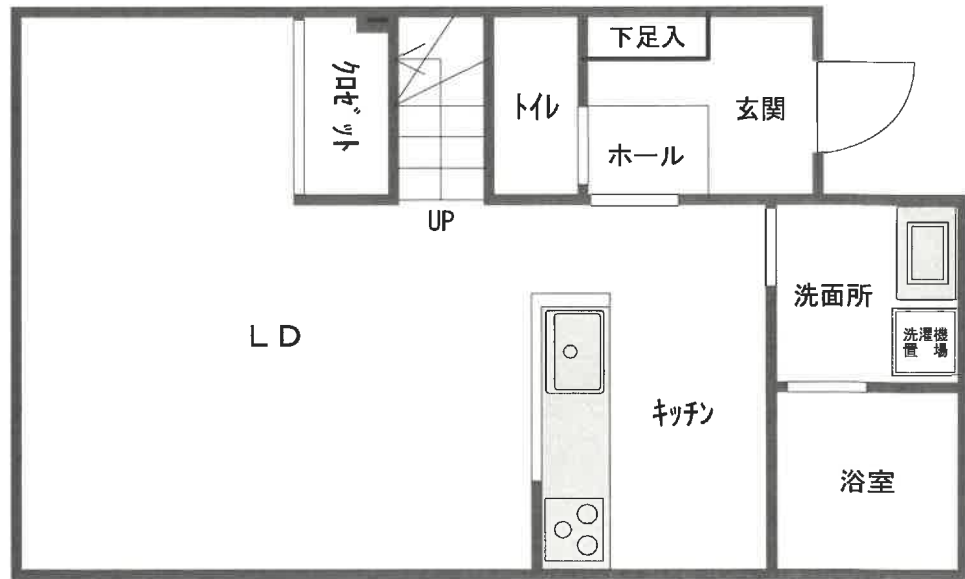
申請人

縮尺 1/500

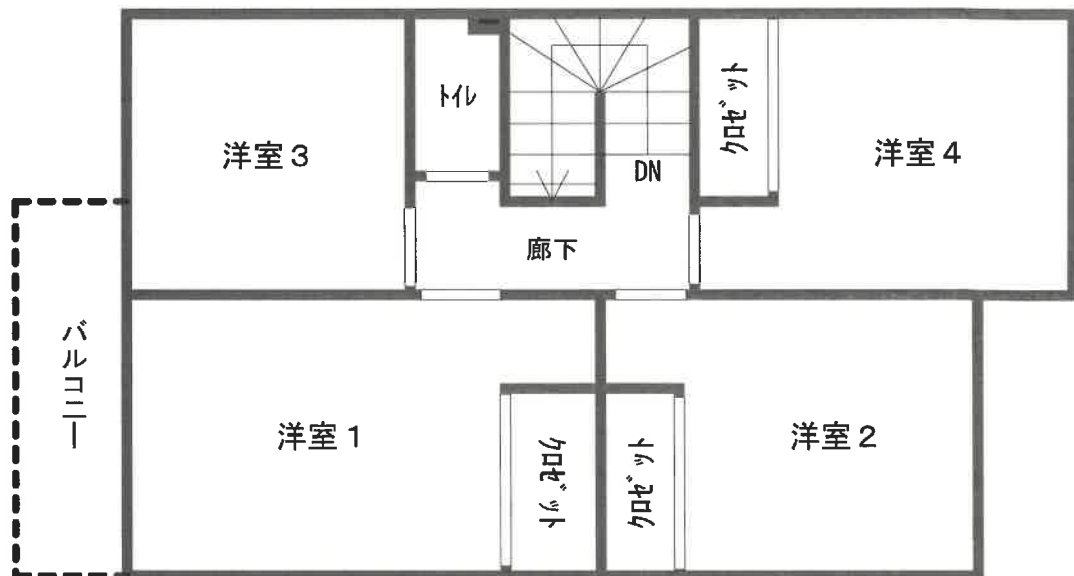
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

# 間取図

## 1階



## 2階



令和6年(又)第140号