

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 1 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 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 3 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 | 海老名市河原口五丁目 |
| | 地 番 | 907番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市河原口五丁目907番地101 |
| | 家屋 番号 | 907番101 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 55.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 55.48平方メートル
3階 約13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 | 海老名市河原口五丁目 |
| | 地 番 | 907番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市河原口五丁目907番地101 |
| | 家屋 番号 | 907番101 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 55.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 3階 約13平方メートル |



令和6年(ケ)第442号
令和7年1月23日受理
令和7年3月3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 海老名市河原口五丁目 |
| | 地 番 | 907番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市河原口五丁目907番地101 |
| | 家屋 番号 | 907番101 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 55.48平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が妻と二人で居住しています。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 本建物購入時に3階の屋根裏収納の横に洋室(4)を作っています。 6 隣地との境界のトラブル等はありません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 3階部分に屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
上記屋根裏収納の東側に洋室(4)が増築されている。天井高等から同部屋を3階と認め、床面積に計上した。
- (2) 本建物の2階と3階の間の階段の壁面クロス及び3階洋室(4)の天井のクロスに剥がれが認められた。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南側に接する道は、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

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 1月28日(火) 10:05-10:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 2月 4日(火) 11:10-11:15	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 2月 4日(火) 15:10-15:15	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査期日: 2月12日午後3時と指定)
令和7年 2月10日(月) 9:20-9:25	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日変更申し出, 調査期日: 2月26日午後3時と変更)
令和7年 2月26日(水) 11:50-11:55	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和7年 2月26日(水) 15:00-15:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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 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

イ 907-144 ハ 918-16 ホ 918-28 ト 918-31
 □ 907-113 ニ 907-153 ヘ 918-30 チ 907-34

本図面はA3判をA4判
 に縮小したものである。



A 河原口5丁目
 B 河原口
 C 河原口
 D 河原口

請求部分	所在地					海老名市河原口五丁目		地番	907番101		
出力縮尺	1/600		精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日						備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成24年12月10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8月28日

東京支務局新田出張所

登記官

(7 枚目)

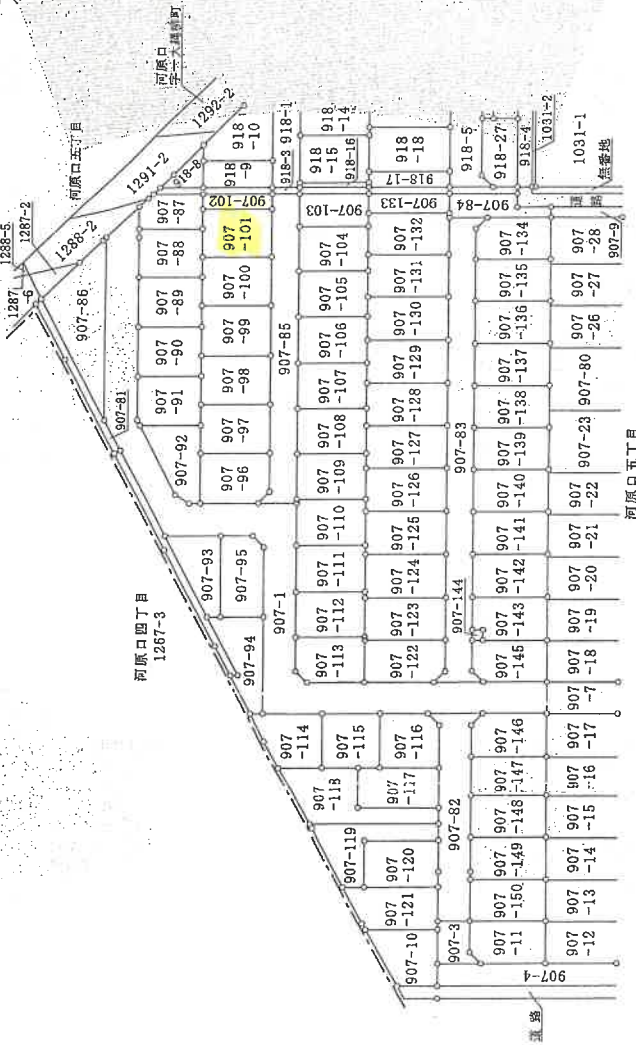
地図整理番号：M53698

(1/2)

地積測量図

地番	907-1-82～-150
土地の所在	海老名市河原口五丁目

全体図
1/24



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(支線判)

測地系	任意座標系
測量年月日	平成24年11月20日

作成者

24年11月25日作成

申請人

縮尺 1/1000

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。
(横浜地方裁判所大和出張所管轄)
令和6年8月28日 東京法務局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番	907-1, -82 ~ -150
土地の所在	海老名市河原田五丁目

地番	⑨ 907-99	底辺	高さ	倍面積
N0.		15.97	7.52	120.09400
①		15.97	7.52	120.09400
②		15.97	7.52	120.09400
			倍面積	240.18800
			地積	120.0940 m ²

地番	⑩ 907-100	底辺	高さ	倍面積
N0.		15.97	7.52	120.09400
①		15.97	7.52	120.09400
②		15.97	7.52	120.09400
			倍面積	240.18800
			地積	120.0940 m ²

地番	⑪ 907-101	底辺	高さ	倍面積
N0.		15.98	7.52	120.169600
①		15.98	7.52	120.169600
②		15.98	7.52	120.169600
			倍面積	240.339200
			地積	120.1696 m ²

地番	⑫ 907-102	底辺	高さ	倍面積
N0.		13.39	2.93	39.232700
①		13.39	2.93	39.232700
②		13.39	2.93	39.232700
			倍面積	78.465400
			地積	39.2327 m ²

座標リスト

点名	X座標	Y座標
K21	-60874.303	-40924.539
K49	-60873.055	-40925.867
K295	-60882.381	-40925.475
K297	-60882.116	-40919.251
K298	-60895.159	-40918.686
K299	-60882.509	-40928.479
K300	-60895.549	-40927.911
K301	-60882.901	-40937.683
K302	-60895.940	-40937.120
K303	-60883.294	-40946.888
K304	-60894.330	-40946.329
K305	-60883.686	-40956.094
K306	-60896.720	-40955.537
K307	-60884.079	-40965.300
K308	-60897.110	-40964.746
K431	-60895.423	-40924.926
T67	-60902.708	-40959.718
T84	-60901.023	-40950.382

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(長源約)

- 凡例
- ...コンクリート杭
 - ◎...金風ト算点
 - ①...ブレイ
 - ▽...トラベース(線)

測量系 任意座標系
測量年月日 平成24年11月20日

作成者

平成24年11月25日作成

申請人

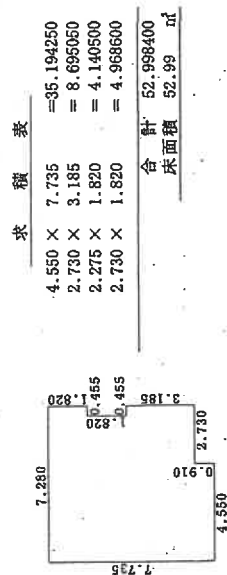
縮尺 1/250

各階平面図 建物各階平面図

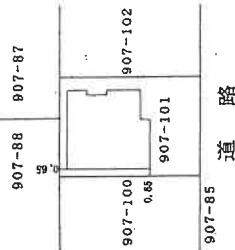
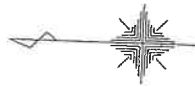
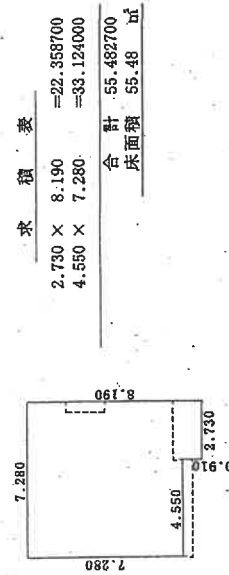
家屋番号 907番101

建物の所在 海老名市河原口五丁目907番地101

1 階平面図



2 階平面図



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(変形図)

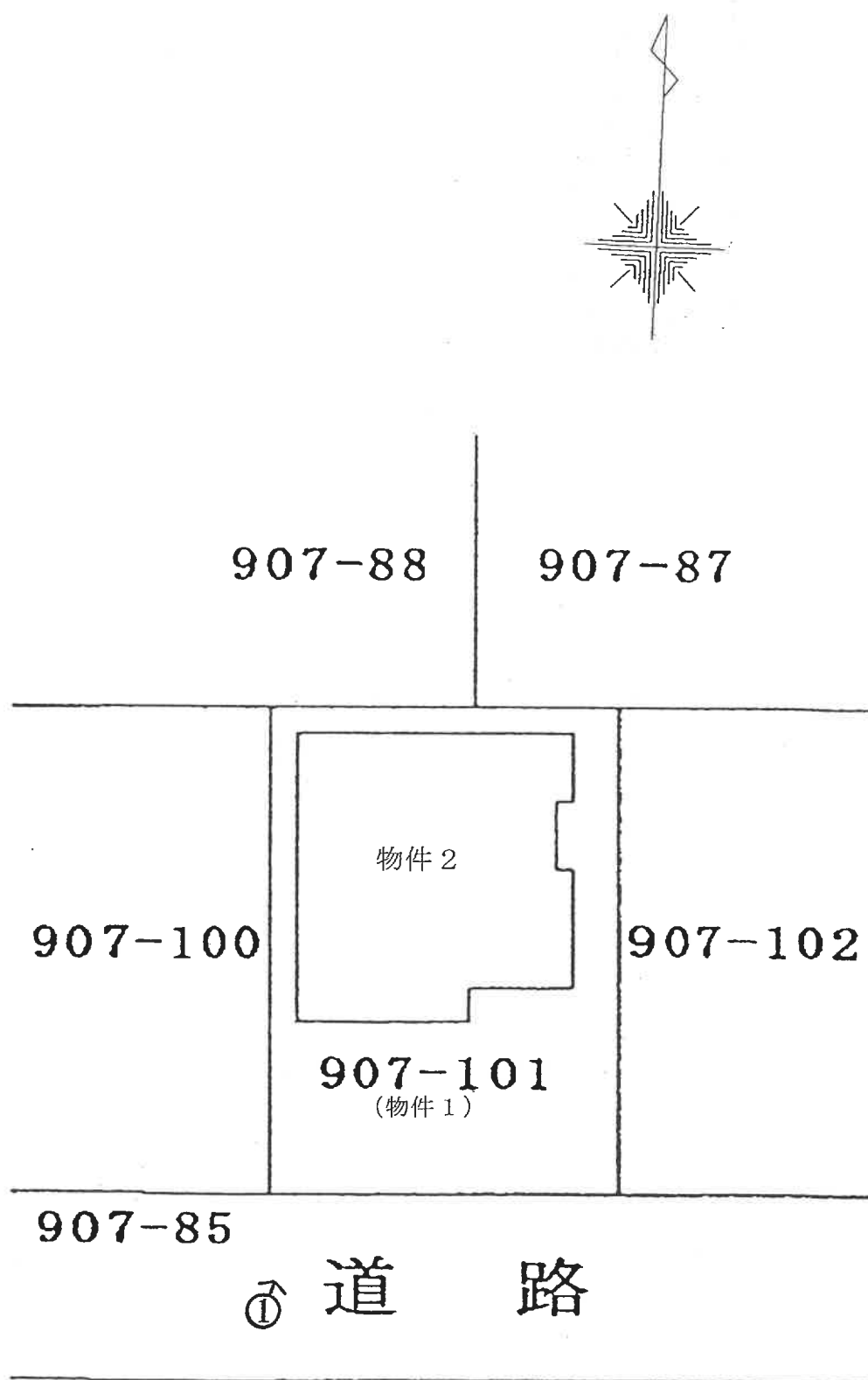
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

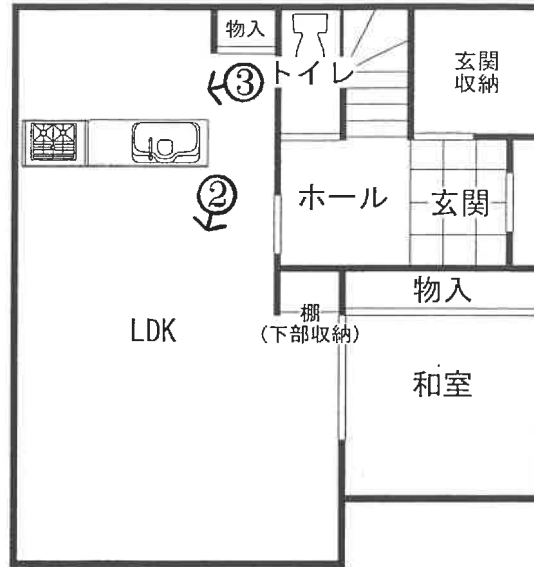
概略土地建物位置関係図



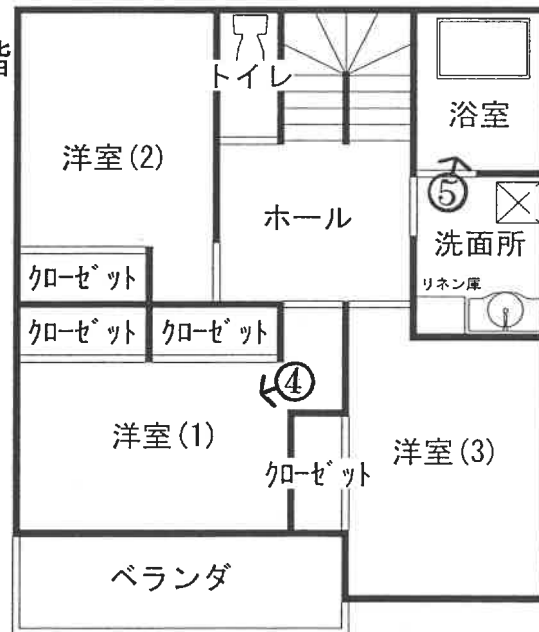
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

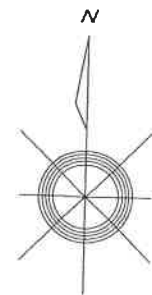
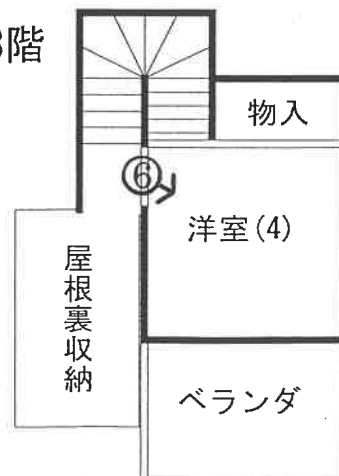
1階



2階



3階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



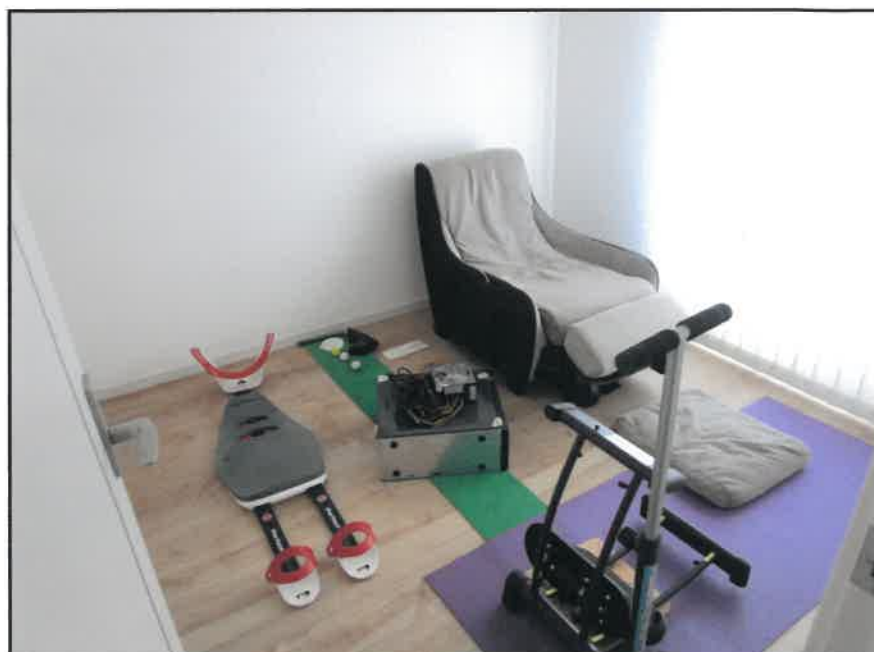
④ 建物内の状況ー洋室(1)(2階)



⑤ 建物内の状況－浴室(2階)



⑥ 建物内の状況－洋室(4)(3階)





令和6年(ケ)第442号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年3月7日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

一括価格（合計）	
金25,160,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,090,000円
物件2（建物）	金19,070,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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、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：河原口5－15－22 構 造：木造スレートぶき3階建 床 面 積：1階 52.99㎡ 2階 55.48㎡ 3階 約13㎡
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 | 海老名市河原口五丁目 |
| | 地 番 | 907 番 101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市河原口五丁目 907 番地 101 |
| | 家屋 番号 | 907 番 101 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 55.48 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	J R相模線、小田急小田原線「海老名」駅の南西方約1 k m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	120.16m ² 長方形 間口約9.2m、奥行約13m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南側幅員約5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約9.2m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件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	・目的土地は、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。 ・北方約50mの位置にJ R相模線の線路及び踏切がある。	

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25年8月17日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳、Pタイル等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、クローゼット、玄関収納等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	1階：52.99㎡、2階：55.48㎡、3階：約13㎡、延121.47㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	5LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年2月26日：内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・天井高の低い容積率に算入されない屋根裏収納がある。 ・現況は未登記の洋室(4)部分があり3階建である。洋室(4)は、天井高が2m以上あり床面積は容積率に算入される部分である。所有者は、購入時に洋室(4)を作っていることを述べている。建築確認申請時の延床面積は108.47㎡。 ・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、水回り等に不具合がないことを陳述している。 ・階段の壁紙と洋室(4)の天井の壁紙に剥がれがみられる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	242,000	100	242,000	×120.16	×0.90	= 26,170,000
		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。

地価公示地 海老名－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 198,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 242,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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目的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通り。

◇個 別 格 差：特に増減価要因はなく上記の通り。

◇建 付 減 価：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	200,000	× 121.47	× 0.48	= 11,660,000

現価率

- ・経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価率 20%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.48
 \end{aligned}$$

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	26,170,000	×	0.65 法定地上権	= 17,010,000

(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	評 価 額 (円)
1	26,170,000	－ 17,010,000		×0.95	×0.7	= 6,090,000
2	11,660,000	＋ 17,010,000	×1.0	×0.95	×0.7	= 19,070,000
一括価格（合計）						25,160,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：未登記増築の経緯、建築確認等の状況を考慮して減価した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 海老名ー4

所 在：海老名市河原口3丁目143番5、「河原口3-4-11」

価 格：198,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「厚木」駅 950m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：153 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東7.5m 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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 19,345,760 円

物 件 2 6,734,100 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

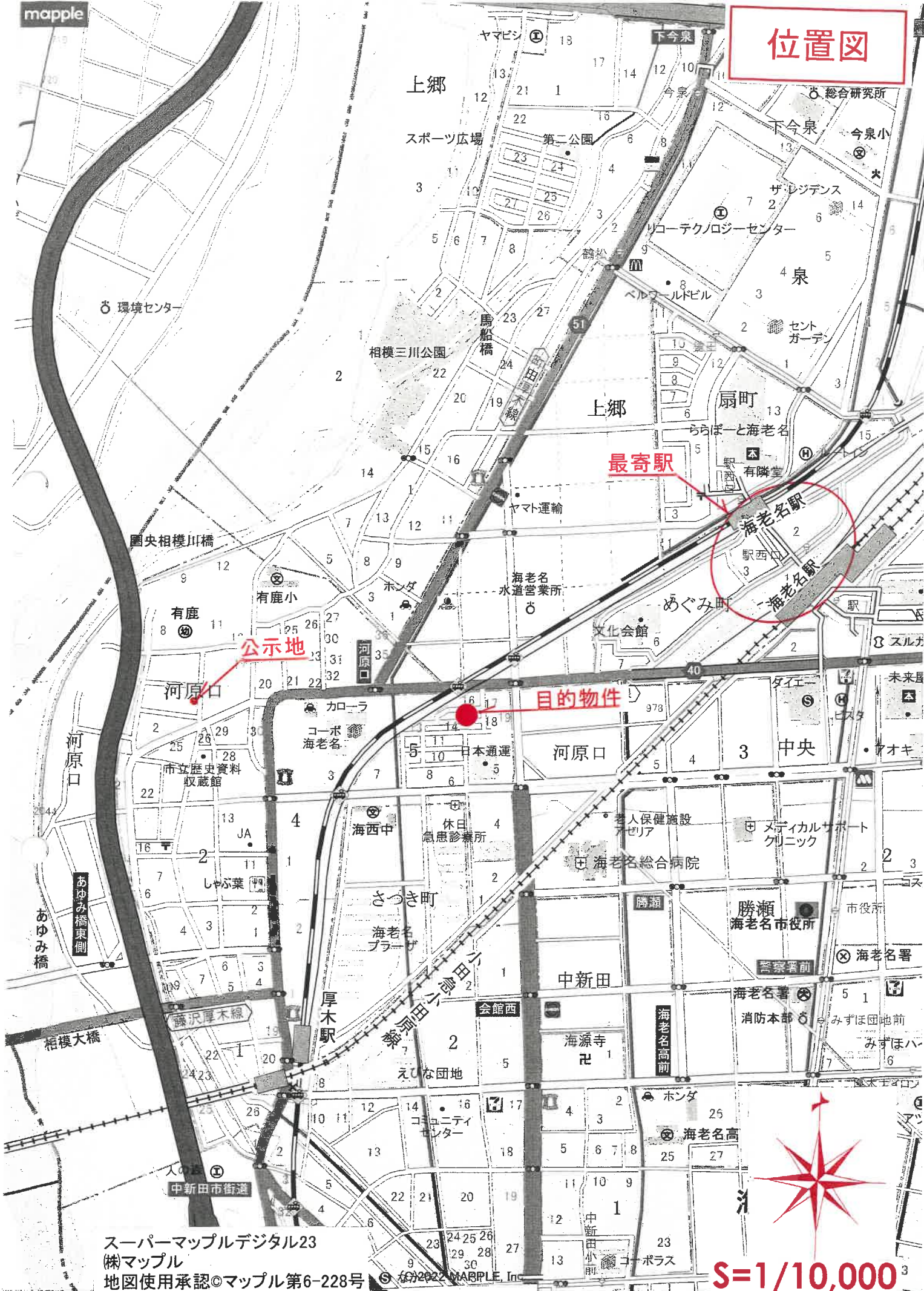
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



スーパーマッフルデジタル23

(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第6-228号

©2022 MAPPLE, Inc.

S=1/10,000

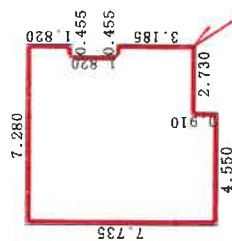
地図上の1センチは約100メートル

公函写



12

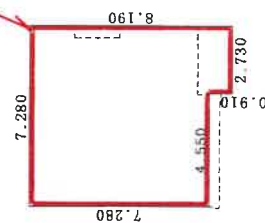
1階平面図



求積表

4.550 × 7.735	= 35.194250
2.730 × 3.185	= 8.695050
2.275 × 1.820	= 4.140500
2.730 × 1.820	= 4.968600
合 計	52.998400
床面積	52.99 m ²

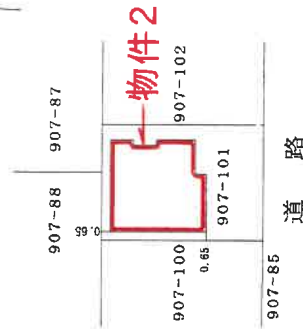
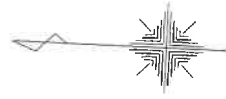
圖面附圖 2



求積表

$2.730 \times$	8.190	$=22.358700$
$4.550 \times$	7.280	$=33.124000$
合 計		55.482700
床面積		55.48 m^2

物件2



原図より81%に縮小

※上記のほか増築等がある。現況は間取図のとおり。

(長源納)

者成作

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(成)

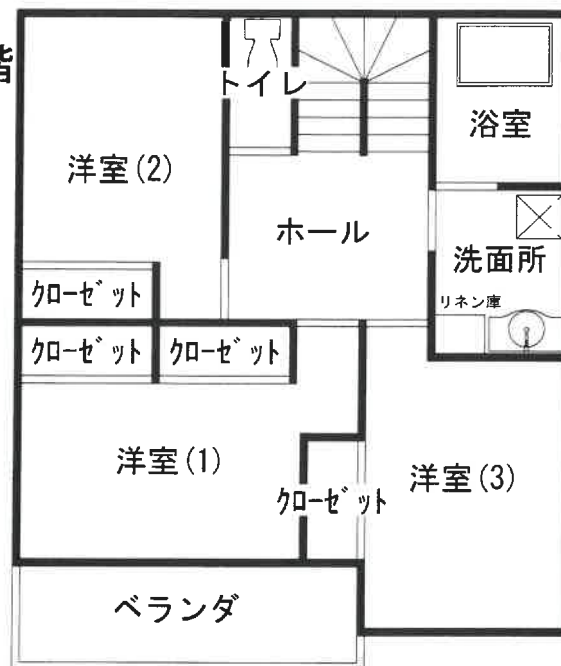
縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取図

1階



2階



3階

