

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4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 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1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12月 4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 茅ヶ崎市浜之郷字石原796番地3、796番地25

家屋 番号 796番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル

2階 48.85平方メートル

3階 12.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・本件建物のために、その敷地（地番796番3、同番25、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 茅ヶ崎市浜之郷字石原796番地3、796番地25

家屋 番号 796番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
3階 12.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第47号
令和7年5月8日受理
令和7年6月**26**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 茅ヶ崎市浜之郷字石原796番地3、796番地25

家屋 番号 796番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
3階 12.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件1
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を「住居」として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所在地	茅ヶ崎市浜之郷字石原
	地番	796番3
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	80.75平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(登記上の土地所有者B)
	その他の事項	Aの陳述によると、Bは10年前に死去してA・Cが相続している。
2	所在地	茅ヶ崎市浜之郷字石原
	地番	796番25
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	19.32平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(登記上の土地所有者B)
	その他の事項	Aの陳述によると、Bは10年前に死去してA・Cが相続している。
3	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
4	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

■関係人 (■A (債務者・建物共有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □共有持分権	
占有開始時期		平成9年10月28日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日頃	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
契約当事者	借主	□建物所有者 □その他の者 ()	
	地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある ()	
訴訟提起等		□ない □ある (□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号))	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者・建物共有者)	<p>1 私は、本件建物の共有者です。本件建物には、私と家族が住んでいます。</p> <p>2 土地所有者かつ建物共有者である私の父Bは、10年前に亡くなりました。私と私の弟Cが相続人です。私の母は父Bが亡くなる以前に亡くなっています。</p> <p>3 土地の利用について、私の父Bとは特に契約は交わしていませんでした。</p> <p>4 弟Cとは疎遠になっており連絡先もわかりません。そのため、現時点では遺産分割協議の話も出ていません。</p> <p>5 隣地との境界の争いはありません。 また、ペットは飼っていません。</p> <p>6 一階台所と玄関には雨漏りがあります。 本件建物には、経年による床のゆるみがあります。 本件建物は二世帯住宅ですが、私の父Bと母が亡くなったので一階浴室と洗面所は現在使用していません。</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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 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。
- 3 本件建物の敷地利用権は、関係人の陳述からAの占有開始当初は土地所有者Bを貸主・Aを借主とする使用借権であったが、Aの陳述によるとBは死亡しその後はBの相続人であるAの土地共有持分権となっている可能性がある。
- 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、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 5 評価人の調査によれば、目的外土地は位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）に接している。なお、当該位置指定道路についてAが共有持分権を有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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5月19日(月) 13:00-13:05	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年6月9日(月) 12:37-12:51	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項要約書等申請受領
令和7年6月16日(月) 10:55-11:30	目的物件所在地	Aから事情聴取 立入調査(評価人同行) 写真撮影
<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。</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 _____ を立ち会わせ、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

登記年月日 昭和46年7月17日

616247 前 796-4 従前同一地

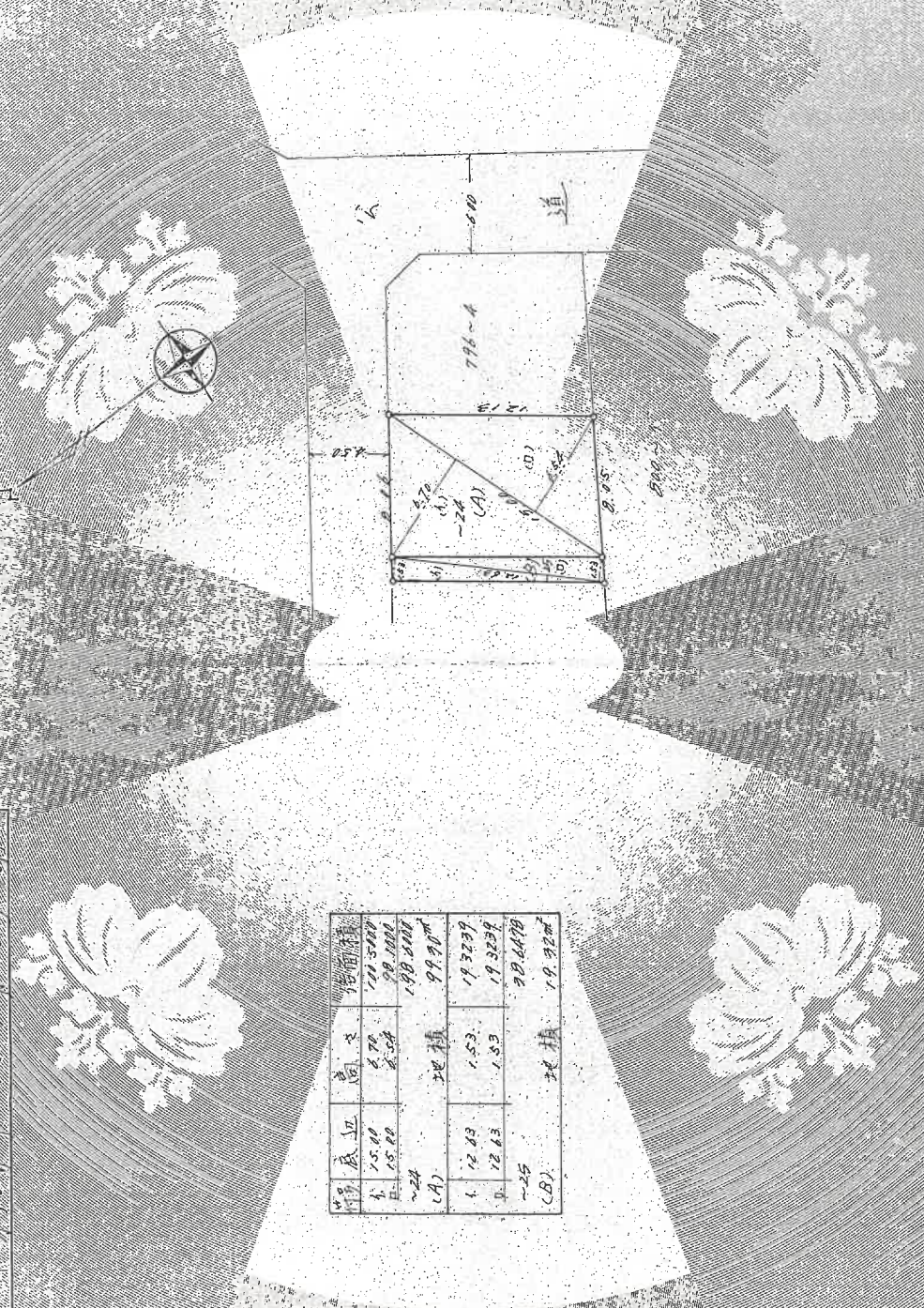
地 番 796-4 24 25

土地の所在 東京都港区芝浦

地積測量図

昭和46年7月17日
作成年月日

本図面はB₁判をA4判に縮小したものである



号	底辺	高さ	積面積
1	15.00	8.70	130.5000
2	15.00	8.50	127.5000
~24		地積	198.0000
(A)			99.0000
1	12.03	1.53	19.3239
2	12.13	1.53	19.3239
~25		地積	38.6478
(B)			19.3239

縮尺 1:500

これは図面に記載された内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局湘南支局書體)
令和7年2月26日 大津地方方法務局 登記官

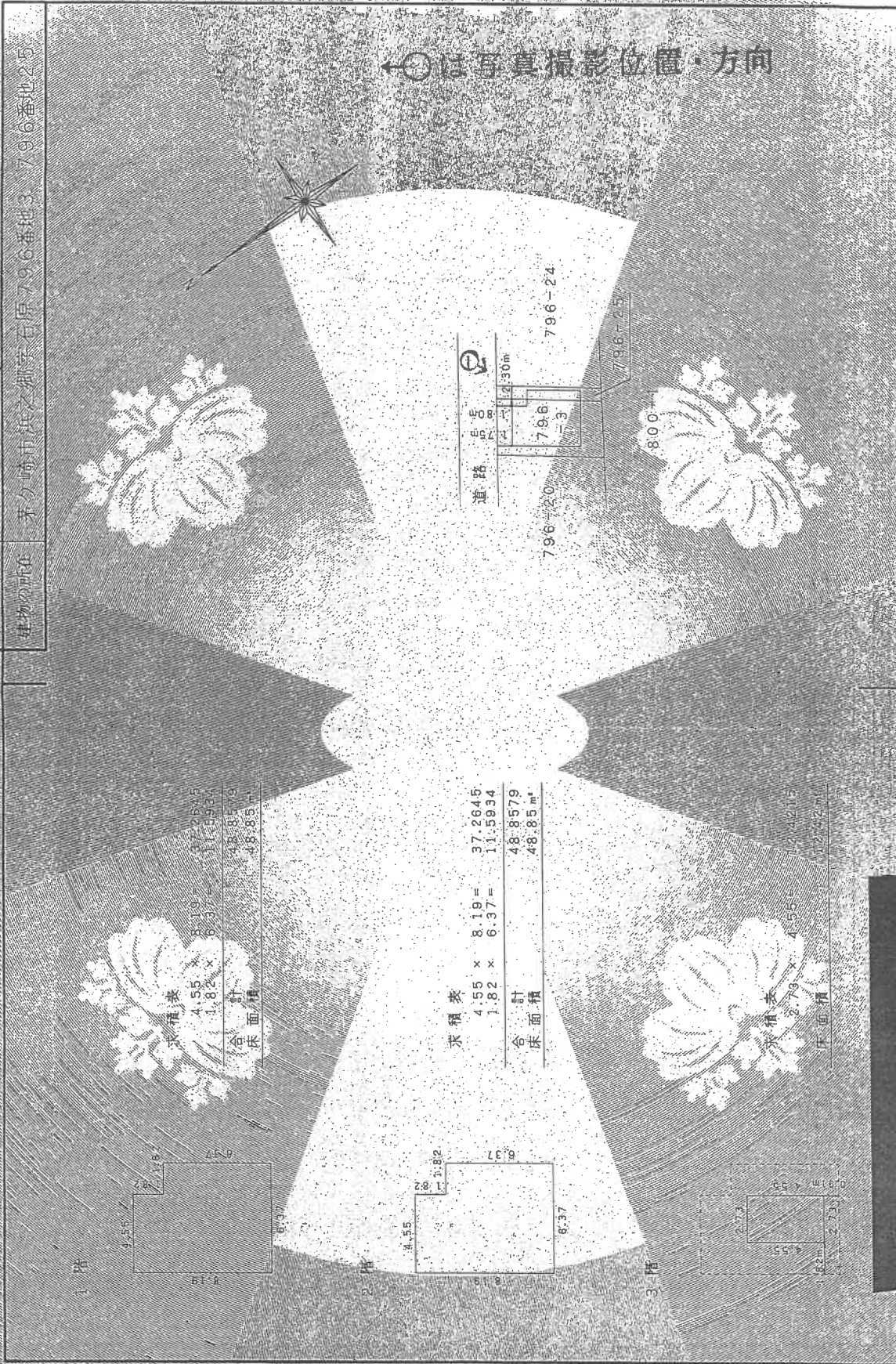
登記年月日：平成9年10月6日

087336 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 796番3

建物の所在 芥子町中浜之御堂石原796番地3、796番地2、5



(日加納)

製作者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載の数字は内容が正確であることを保証する
(横浜地方支務局湘南支局敬請)

令和7年2月26日 大津地方支務局

9 枚目

(日本土地家屋調査士会連合会掲載)

地図整理番号：M29473

①



②



③



④



⑤



⑥





令和7年（ 又 ） 第47号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年6月18日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

物 件 1	金 6 2 0 , 0 0 0 円
-------	-------------------

① 物件1の価格は土地利用権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	
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 茅ヶ崎市浜之郷字石原796番地3、796番地25
- 家屋 番号 796番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
3階 12.42平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「茅ヶ崎」駅の西方約1.7km(道路距離) 「TBS」バス停の南西方徒歩約4分	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	敷地面積最低限度：100㎡
土地の利用権	使用借権	
土地の表示	①茅ヶ崎市浜之郷字石原796番3 地目：宅地、地積：80.75㎡、所有者：B ②茅ヶ崎市浜之郷字石原796番25 地目：宅地、地積：19.32㎡、所有者：B	
画地条件	形状	長方形
	間口・奥行	間口約8m、奥行約12m
	地勢	ほぼ平坦
	地積	公簿とほぼ同じ
接面道路の状況	北側約4.5m市道(建築基準法第42条1項5号位置指定道路)に約8m接面	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として利用。 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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇茅ヶ崎市の洪水浸水想定区域マップによると浸水想定区域内に該当する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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9年10月28日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	畳、フローリング等
設 備	トイレ×2、浴室×2、洗面所×2、ウォークインク ロゼット等	
床面積（現況）	1階：48.85㎡、2階：48.85㎡、3階：12.42㎡ 延べ110.12㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	2DK×2（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7年6月16日：内部立入調査 共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	<p>◇共有者 A 持分2分の1</p> <p>◇1階浴室・洗面所は10年位使用していないので、現状利用できるか不明である。</p> <p>◇玄関に雨漏りがあり、内壁クロスが剥がれている。</p> <p>◇1階DKに水漏れがあり、内壁クロスが剥がれている。</p> <p>◇2階浴室の扉がない。</p> <p>◇基準容積率を超過している可能性がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	持分 割合	建 物 価 格 (円)
1	200,000	× 110.12	× 0.05	× $\frac{1}{2}$	= 550,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

②土地利用権の価格

イ. 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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)
166,000	$\frac{95}{100}$	158,000	×100.07	×0.9	= 14,230,000

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。

地価調査 茅ヶ崎(県) - 1 1

$$\text{地価調査価格} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{125} = \text{標準画地価格}$$

$$203,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{125} = 166,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正：令和6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：地価調査地の所在する地域は対象地域に比して街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：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。

ロ. 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	持分	土地利用権等価格 (円)
1	14,230,000	× 0.10	使用借権 × $\frac{1}{2}$	=710,000

使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質等を勘案して判定した。

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格(円)	使用借権価格 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円)
1	550,000	+710,000	×1.0	×0.7	×0.7	=620,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物のみ単独で売却、共有持分の売却であることを考慮し-30%の減価をした。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 茅ヶ崎（県）－11

所 在：茅ヶ崎市浜之郷字登象 990 番 56

価 格：203,000 円/m²

位 置：J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅 約 1.4 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：175 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 6m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域、（建蔽率 50%・容積率 100%）、
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 2,399,497 円（共有持分 2 分の 1）

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。）

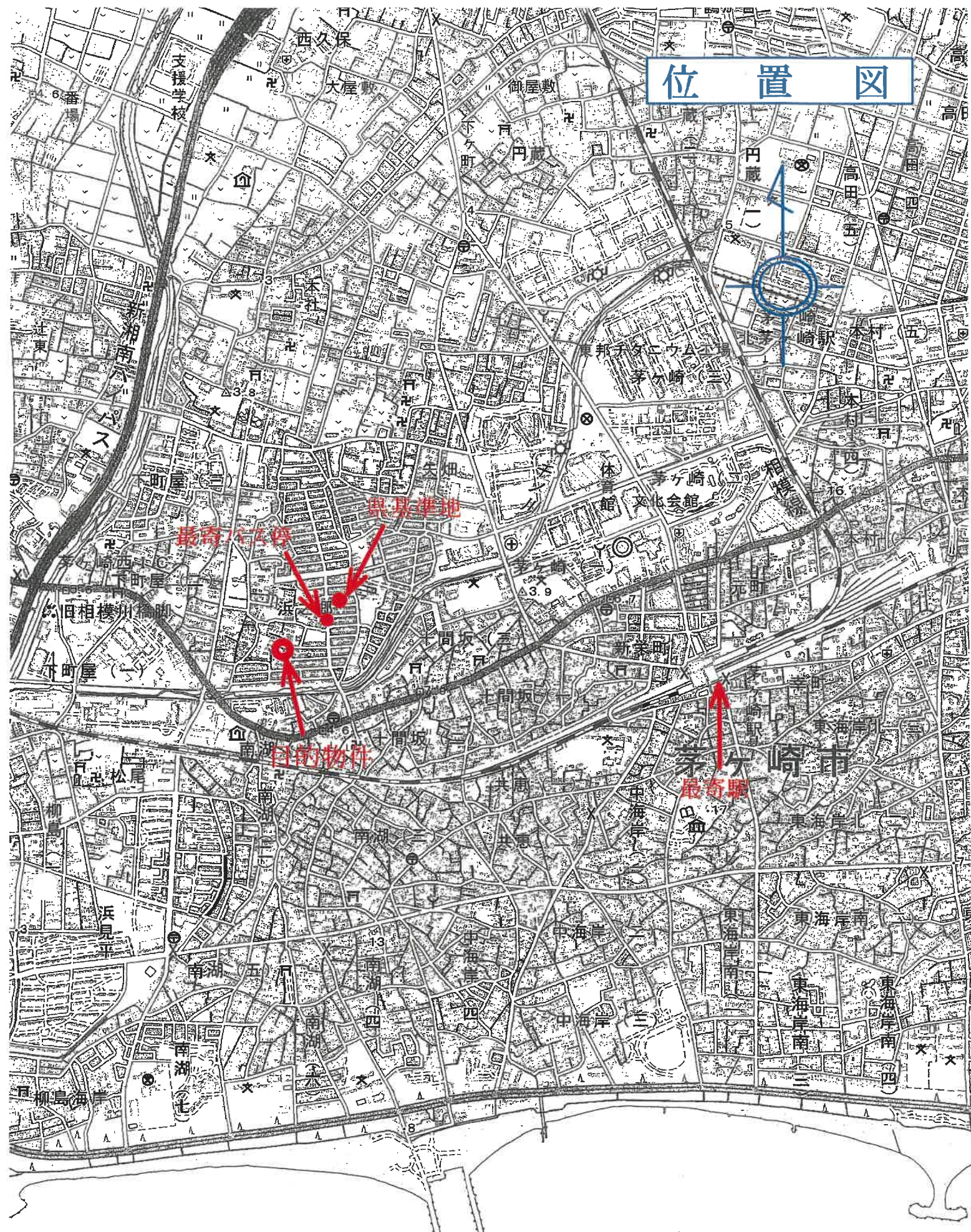
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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。）

間取図

以上

位置図



登記年月日：平成9年11月6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。
(横浜地方事務局長官印)

令和7年2月26日 大津地方事務局

登記官

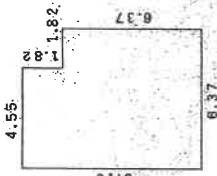
建物図面 各階平面図

家屋番号	796番3
建物の所在	茅ヶ崎市浜之郷字石原796番地3、796番地25

087336 各階平面図

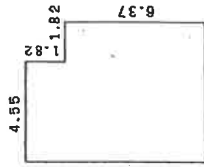
物件(1)建物

1階



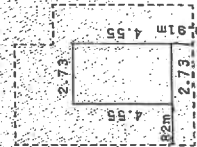
求積表	
4.55 x 8.19 =	37.2645
1.82 x 6.37 =	11.5934
合計	48.8579
床面積	48.85 m ²

2階

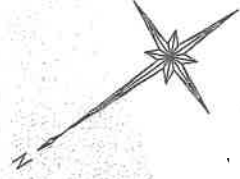


求積表	
4.55 x 8.19 =	37.2645
1.82 x 6.37 =	11.5934
合計	48.8579
床面積	48.85 m ²

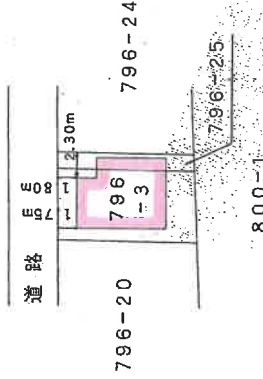
3階



求積表	
2.73 x 4.55 =	12.4215
床面積	12.42 m ²



物件(1)建物



(日開連12)

(日加納)

作製者

縮尺 1/2.50

申請人

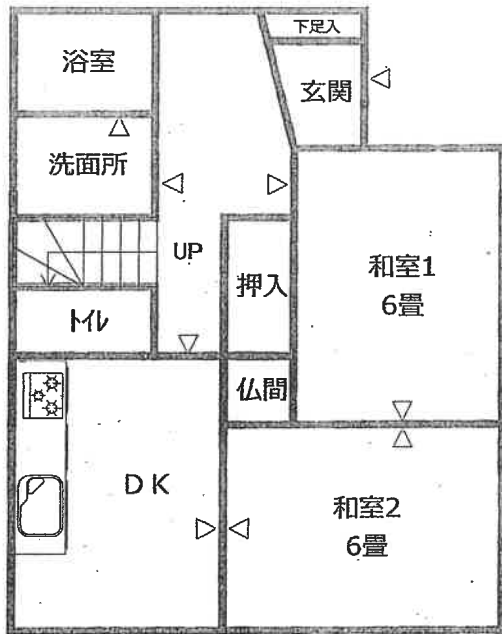
縮尺 1/500

(日本工部省建築士会監製)

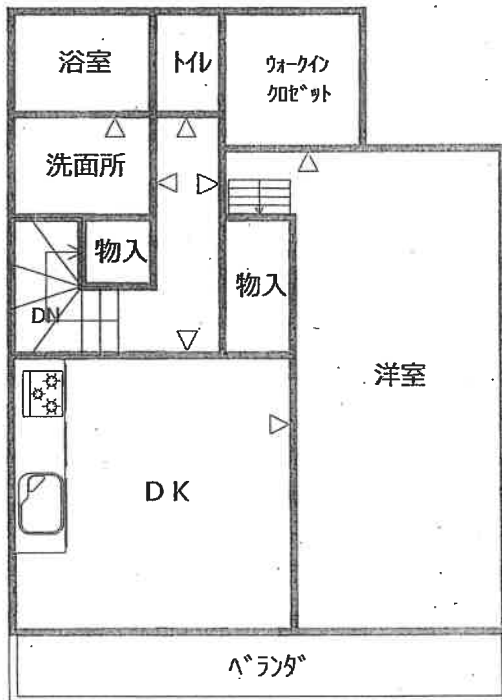
70%に縮小

間 取 図

1階



2階



3階

