

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 17 日から<br>令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 3 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 3 月 16 日 午後 1 時 10 分<br>場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 9 日 午後 3 時 00 分まで                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 1 月 15 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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 | 32,680,000<br>26,144,000 | 一括       | 6,536,000  | 150,732  | 0        |
| 1    | 7,590,000                |          |            |          |          |
| 2    | 25,090,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 藤沢市藤が岡三丁目                        |
|   | 地 番   | 22番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 藤沢市藤が岡三丁目22番地15                  |
|   | 家屋 番号 | 22番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.25平方メートル<br>2階 56.68平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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   | 藤沢市藤が岡三丁目                        |
|   | 地 番   | 22番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 藤沢市藤が岡三丁目22番地15                  |
|   | 家屋 番号 | 22番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.25平方メートル<br>2階 56.68平方メートル |



令和7年(ケ)第215号  
令和7年8月4日受理  
令和7年9月9日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青木 清二

(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   | 藤沢市藤が岡三丁目                        |
|   | 地 番   | 22番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 藤沢市藤が岡三丁目22番地15                  |
|   | 家屋 番号 | 22番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.25平方メートル<br>2階 56.68平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県藤沢市藤が岡三丁目22番7号                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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    [                      地方裁判所                      支部    令和    年（    ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日    令和    年    月    日                                                         |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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



| 関係人の陳述等                                      |                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者（債務者） | <div>1 物件2は、家族と共に住居として使用しています。</div> <div>2 建物はオール電化です。</div> <div>3 建物に不具合な箇所はありません。</div> <div>4 ペットは飼っていません。</div> <div>5 物件1上に物置はありません。</div> <div>6 物件1の境界に関する揉め事はありません。</div> |

(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 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2は、表札、関係人の陳述及び室内の状況等から、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、物件1に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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 8月 6日<br>(水)<br>14 : 05 — 14 : 20  | 目的物件所在地      | 所有者（債務者）と面談、照会書手交、外観調査  |
| 令和 7年 8月 6日<br>(水)<br>16 : 35 — 16 : 40  | 横浜地方法務局戸塚出張所 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領     |
| 令和 7年 8月 13日<br>(水)<br>12 : 45 — 12 : 50 | 目的物件所在地      | 不在、通知書投函、外観調査           |
| 令和 7年 9月 4日<br>(木)<br>11 : 15 — 11 : 40  | 目的物件所在地      | 所有者（債務者）と面談、立入調査（評価人同行） |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                       |              |                         |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                       |              |                         |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                       |              |                         |

(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。

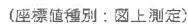
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-30309.846



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

A 弥勒寺4丁目

請求番号 20-1  
(1/1)





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。  
令和7年5月30日 横浜地方支務局湘南支局 登記官

( 8 枚目)

605115 前 後 新 同 新

図 在 所 測 地 積 地 主 地 積 地 主 地 積

地 番

土地の所在

22-9 ~ -20

藤沢市藤沢4丁目37号

作 製 年 月 日  
和 年 月 日  
作 製 者

申 請 人

本図面は <sup>A3</sup>B4 判をA4判に縮小したものである

|     |       |      |      |       |      |      |       |      |      |
|-----|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|
| 1   | 12.80 | 7.30 | 5.50 | 12.80 | 7.30 | 5.50 | 12.80 | 7.30 | 5.50 |
| 2   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 3   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 4   | 12.80 | 8.10 | 5.50 | 12.80 | 8.10 | 5.50 | 12.80 | 8.10 | 5.50 |
| 5   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 6   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 7   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 8   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 9   | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 10  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 11  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 12  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 13  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 14  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 15  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 16  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 17  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 18  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 19  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 20  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 21  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 22  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 23  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 24  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 25  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 26  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 27  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 28  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 29  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 30  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 31  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 32  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 33  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 34  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 35  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 36  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 37  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 38  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 39  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 40  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 41  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 42  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 43  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 44  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 45  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 46  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 47  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 48  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 49  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 50  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 51  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 52  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 53  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 54  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 55  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 56  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 57  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 58  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 59  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 60  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 61  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 62  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 63  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 64  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 65  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 66  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 67  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 68  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 69  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 70  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 71  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 72  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 73  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 74  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 75  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 76  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 77  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 78  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 79  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 80  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 81  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 82  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 83  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 84  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 85  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 86  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 87  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 88  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 89  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 90  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 91  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 92  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 93  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 94  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 95  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 96  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 97  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 98  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 99  | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |
| 100 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 | 12.80 |      | 5.50 |

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/1

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。  
令和7年5月30日 横浜地方支務局湘南支高

登記官

(9 枚目)

各階平面図

22番15

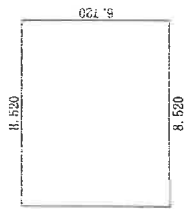
家屋番号

建築物の所在  
藤沢市藤が岡三丁目22番地15

各階平面図



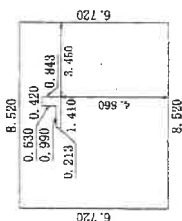
1 階



求積表

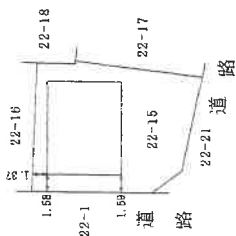
|                      |     |                    |
|----------------------|-----|--------------------|
| $8.520 \times 6.720$ | $=$ | 57.254400          |
| 合計                   |     | 57.254400          |
| 床面積                  |     | 57.25 $\text{m}^2$ |

2 階



求積表

|                      |     |                    |
|----------------------|-----|--------------------|
| $3.450 \times 6.720$ | $=$ | 23.184000          |
| $1.410 \times 4.880$ | $=$ | 6.882600           |
| $0.420 \times 1.017$ | $=$ | 0.427140           |
| $0.990 \times 1.647$ | $=$ | 1.630530           |
| $3.660 \times 6.720$ | $=$ | 24.595200          |
| 合計                   |     | 56.689470          |
| 床面積                  |     | 56.68 $\text{m}^2$ |



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

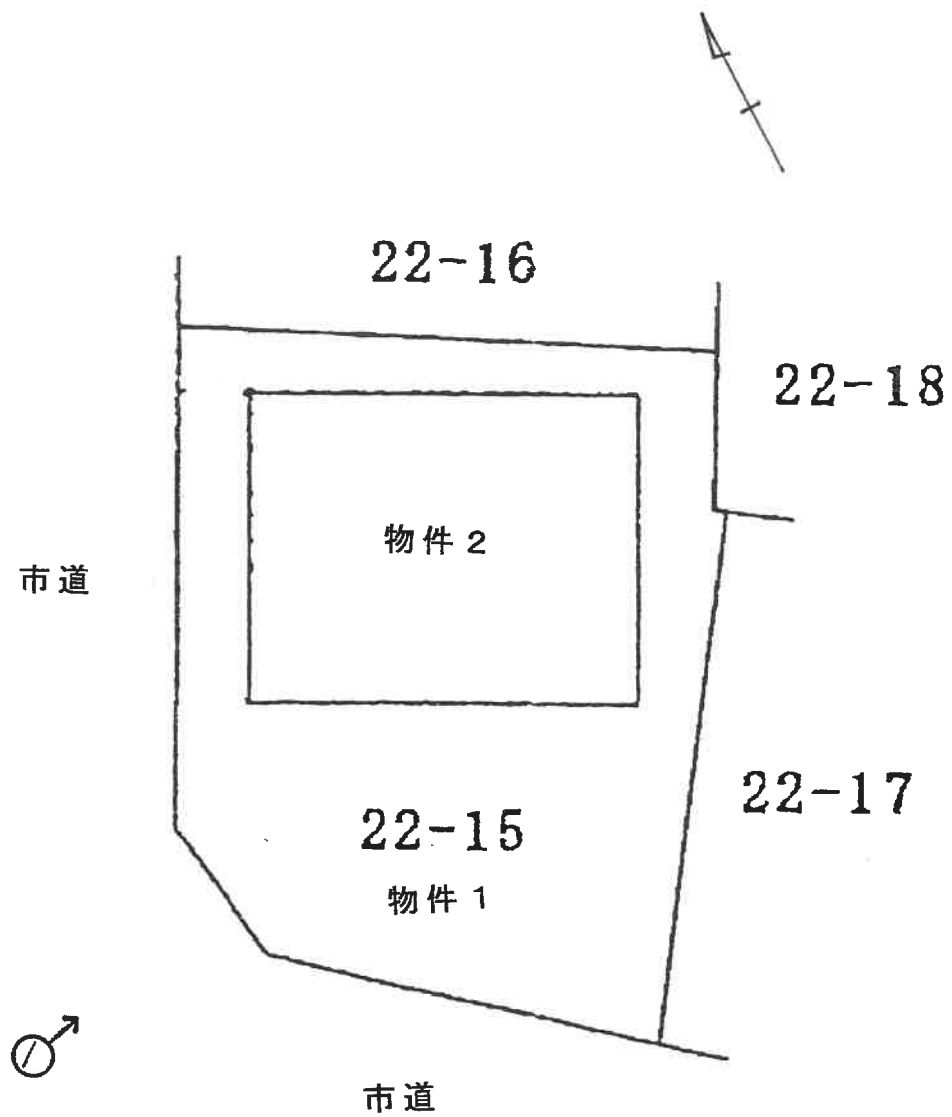
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向

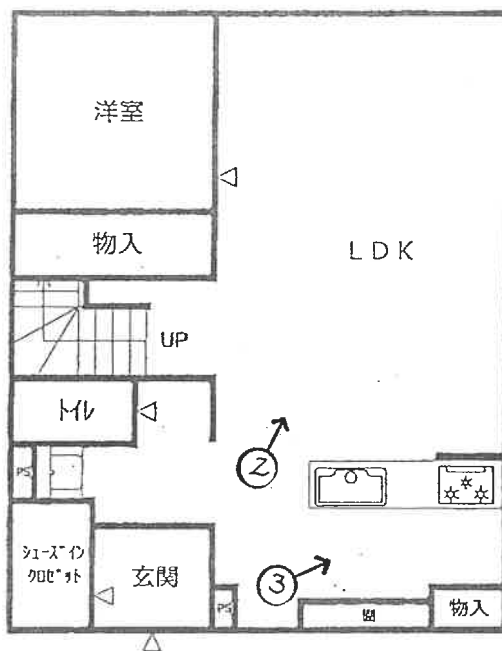




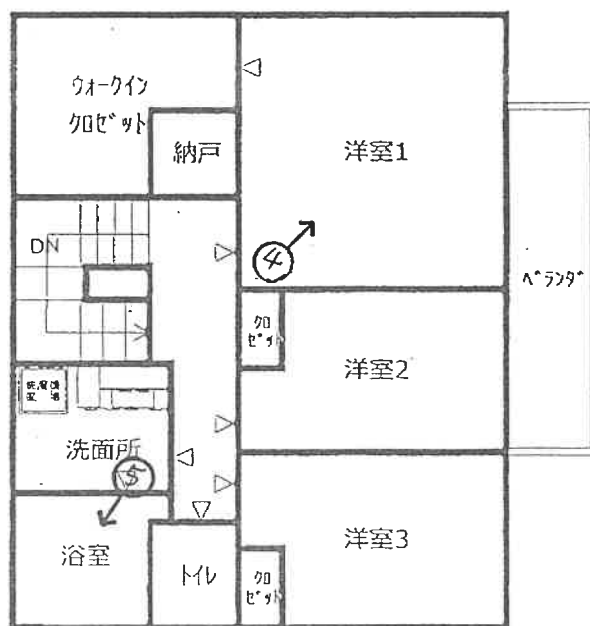
# 間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

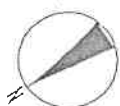
1階



2階



( // 枚目)



①

物件 2

物件 1



②



③



④



⑤





令和7年（ケ）第215号  
令和7年9月 4日現地調査  
令和7年9月10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

| 一括価格（合計）     |              |
|--------------|--------------|
| 金32,680,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物 件 1（土地）    | 金7,590,000円  |
| 物 件 2（建物）    | 金25,090,000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、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<br>番号 | 登 記 簿 上      | 現 況             |
|----------|--------------|-----------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                 |
| 2        |              | 住居表示「藤が岡3-22-7」 |
| 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 | 藤沢市藤が岡三丁目    |
|   | 地 番 | 22番15        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 160.74平方メートル |
- 
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在   | 藤沢市藤が岡三丁目22番地15                  |
|   | 家屋 番号 | 22番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.25平方メートル<br>2階 56.68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 東海道本線「藤沢」駅の北東方約1800m（道路距離）<br>「藤が岡10号」バス停の東方徒歩約1分<br>（附属資料「位置図」参照）          |                                                                  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅が多く建つ中にマンションも見られる住宅地域                                                       |                                                                  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                 | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>防火指定なし<br>埋蔵文化財包蔵地：藤沢N0.33 |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                                         | 160.74㎡<br>ほぼ台形<br>間口約11m 奥行約12m<br>ほぼ平坦                         |
| 接面道路の状況                                  | 北西側幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約11m接面。南西側幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約7m接面。 |                                                                  |
| 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。<br>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<br>ガス<br>下水道                                                                | あり<br>接面道路にガス管は埋設されているがオール電化を使用<br>あり                            |
| 特記事項                                     | ◇なし                                                                             |                                                                  |

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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数           | 令和4年3月12日新築（登記簿記載）<br>約4年<br>約26年                                                                          |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備 | 木造2階建<br>スレート葺き<br>サイディング等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>トイレ、浴室、洗面所、シューズインクロゼット、<br>ウォークインクロゼット等 |
| 床面積（現況）          | 1階：57.25㎡、2階：56.68㎡ 延べ：113.93㎡              |                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                | 居宅<br>1階：1LDK<br>2階：3室<br>（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9月4日内部立入調査。<br>所有者が占有している。              |                                                                                                            |
| 特 記 事 項          | ◇オール電化を使用している。                              |                                                                                                            |

## 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<br>番号 | 標準画<br>地 価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 210,000               | 102       | 214,000       | ×160.74    | ×0.9     | = 30,960,000 |
|          |                       | 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、その他の価資料等を斟酌して決定した。

地価調査 藤沢(県)－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 210,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地等で優り、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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 200,000        | × 113.93      | × 0.69 | = 15,720,000   |

現価率

- ・ 経過年 4 年、経済的残存耐用年数 26 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。

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

## 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 土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円) |
|----------|------------|--------------|------------|-----------------|
| 1        | 30,960,000 | ×            | 0.65 法定地上権 | = 20,120,000    |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格 (円) | 土地利用率等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1        | 30,960,000      | － 20,120,000               | －              | × 1.0     | × 0.7      | －          | = 7,590,000  |
| 2        | 15,720,000      | ＋ 20,120,000               | 1.0            | × 1.0     | × 0.7      | －          | = 25,090,000 |
|          |                 |                            |                |           |            |            | = 32,680,000 |

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 藤沢(県)－16

所 在：藤沢市渡内2丁目312番5「渡内2-17-31」

価 格：173,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「藤沢」駅約2.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中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 20,662,162円

物件2 8,979,356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。）

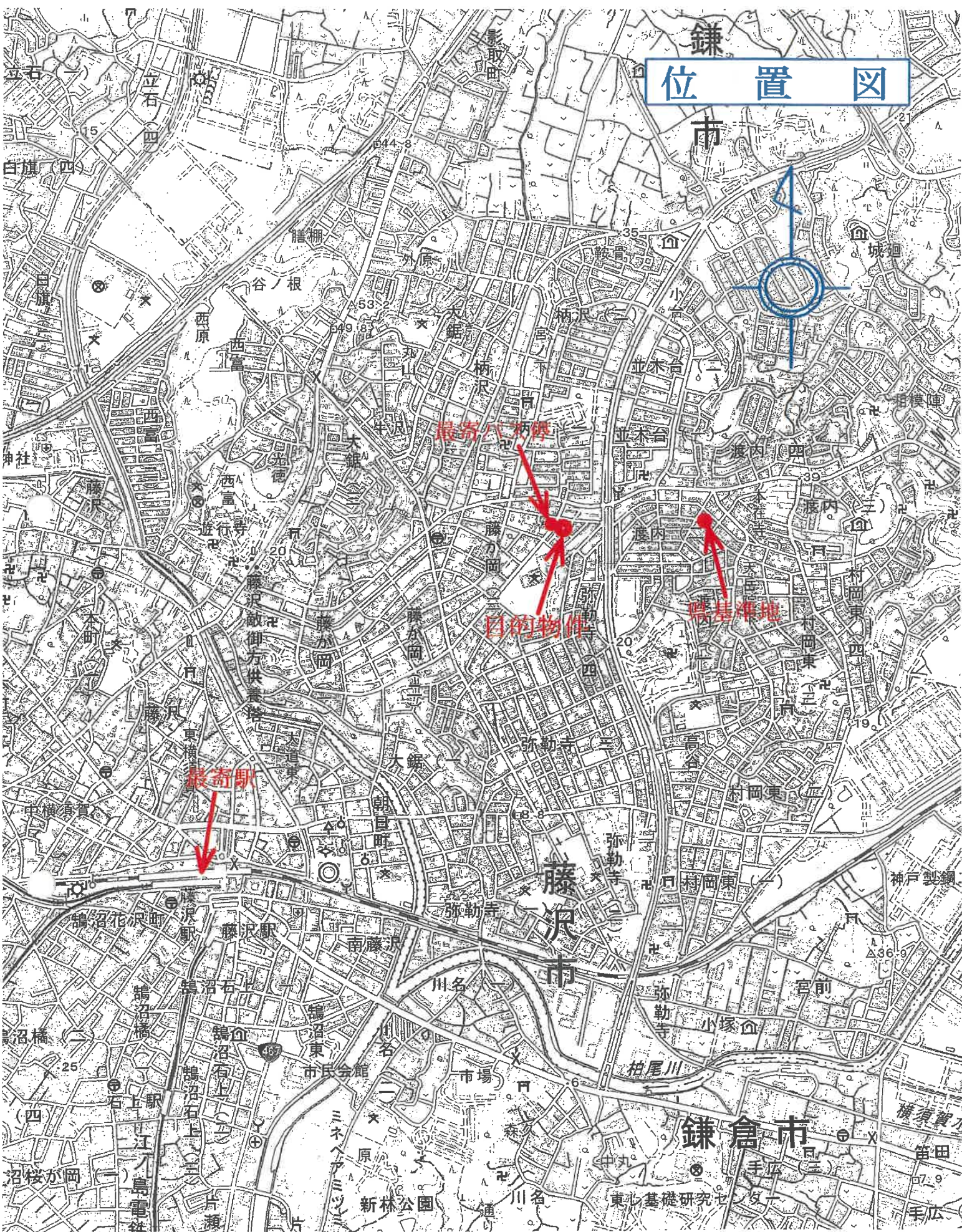
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

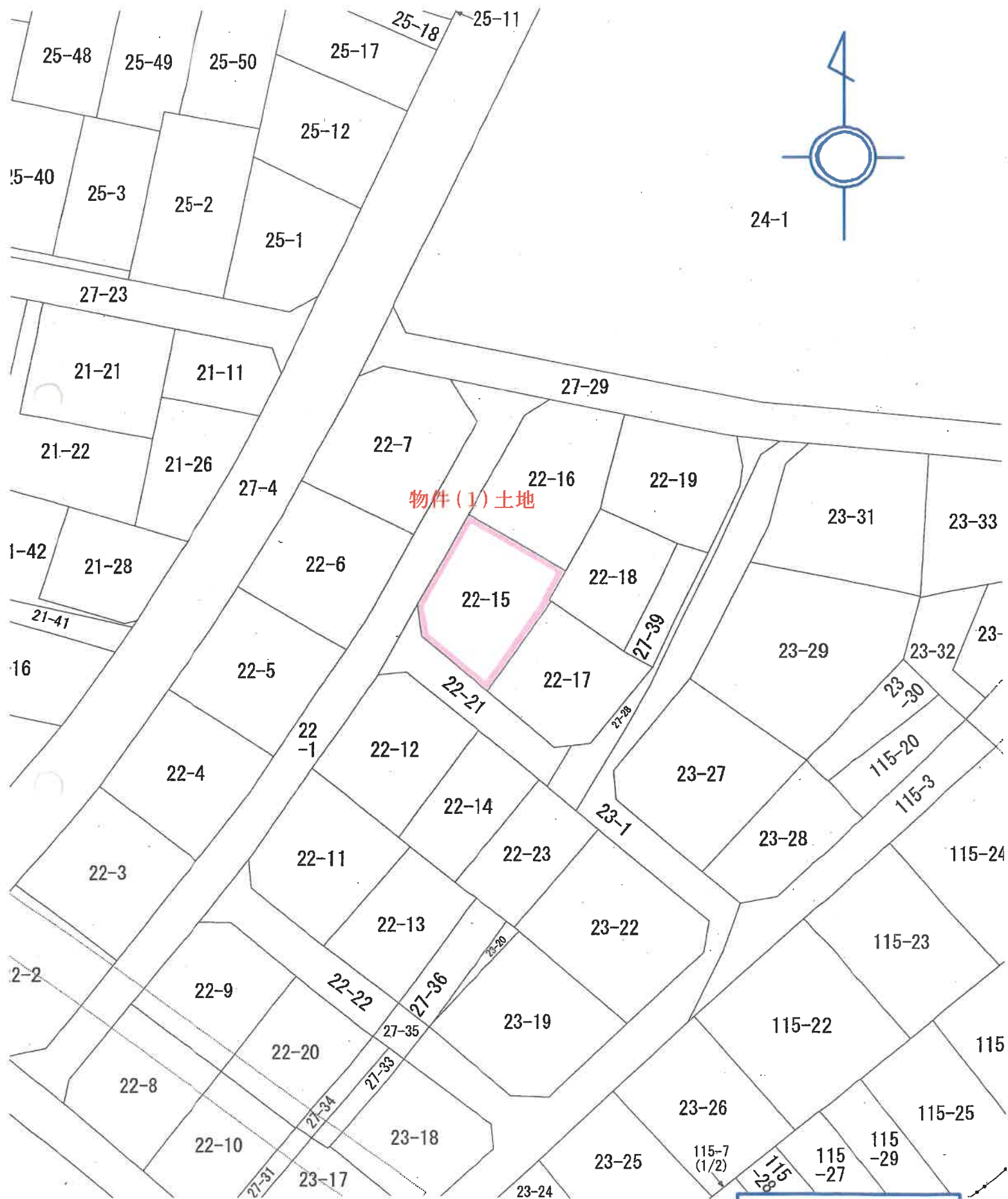


# 鎌倉市 位置図





公 図 写



縮尺 : 1/500



登記年月日：昭和43年2月13日

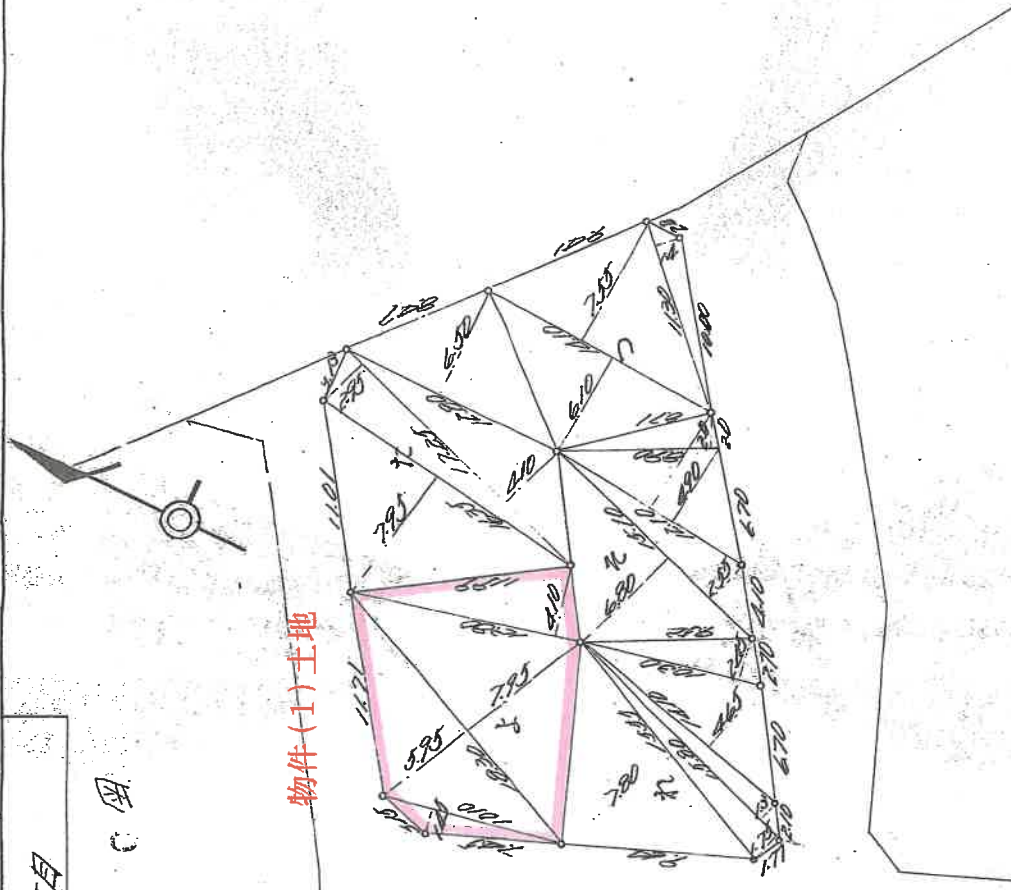
605113 前 後 新 同 新

土地積測在量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 22-2-20   |
| 土地の所在 | 藤沢市藤沢区3丁目 |

|           |       |
|-----------|-------|
| 昭和43年2月7日 | 製作年月日 |
| 製作者       |       |

|     |         |
|-----|---------|
| 申請人 | 43 2 13 |
|-----|---------|



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

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。  
令和7年5月30日 横浜地方支務局湘南支局

登記官

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。  
令和7年5月30日 横浜地方支務局湘南支局

登記簿

605115

前 後 新 旧

地 番

22-2 ~ -20

土地の所在

藤沢市藤沢4丁目37番

主 地 積 測 量 図 図

作 製 年 月 日  
明 和 年 月 日

作 製 者

申 請 人

43 2 13

|   |        |     |     |         |
|---|--------|-----|-----|---------|
| 1 | 1620   | 230 | 300 | 1207200 |
|   | 1210   |     | 250 | 605400  |
|   | 1360   |     | 280 | 110640  |
|   |        |     |     | 2226200 |
| 1 | 1250   | 810 | 200 | 1078000 |
|   | 1300   |     | 180 | 642000  |
|   | 1180   |     | 280 | 574720  |
|   |        |     |     | 2796420 |
| 1 | 1010   |     | 140 | 141440  |
|   | 1230   | 180 | 280 | 1543720 |
|   | 1280   |     | 310 | 632800  |
|   |        |     |     | 335500  |
| 1 | 1430   |     | 280 | 299840  |
|   | 1220   | 410 | 280 | 121640  |
|   | 1280   |     | 610 | 873200  |
|   |        |     |     | 334780  |
| 1 | 1510   |     | 780 | 1212960 |
|   | 1580   | 120 | 180 | 621720  |
|   | 1410   |     | 460 | 651600  |
|   | 1230   |     | 280 | 342320  |
|   |        |     |     | 242800  |
| 1 | 1510   | 230 | 280 | 1411840 |
|   | 1250   |     | 280 | 582800  |
|   | 1350   |     | 200 | 178000  |
|   |        |     |     | 2185200 |
| 1 | 1410   | 610 | 280 | 1824640 |
|   | 1130   |     | 180 | 158040  |
|   |        |     |     | 2082800 |
| 1 | 1650   | 800 | 270 | 1768320 |
|   | 1330   |     | 510 | 678320  |
|   | 1230   |     | 180 | 181600  |
|   |        |     |     | 2632070 |
|   |        |     |     | 1316037 |
|   |        |     |     | 343300  |
|   |        |     |     | 343300  |
| 1 | 343300 |     |     | 343300  |

物件(1)土地

1 343300 289127 343300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1

各階平面図

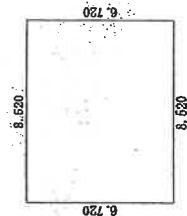
各階平面図

家屋番号 22番15

建物の所在 藤沢市藤が岡三丁目22番地15

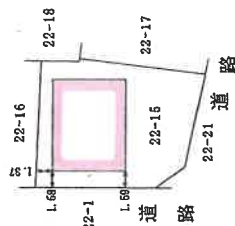
物件(2)建物

1階

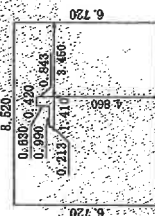


|                      |               |
|----------------------|---------------|
| 求積表                  |               |
| $8.520 \times 6.720$ | $= 57.254400$ |
| 合計床面積                | $57.254400$ ㎡ |

物件(2)建物



2階



|                      |               |
|----------------------|---------------|
| 求積表                  |               |
| $3.450 \times 6.720$ | $= 23.184000$ |
| $1.410 \times 4.860$ | $= 6.852600$  |
| $0.420 \times 1.017$ | $= 0.427140$  |
| $0.990 \times 1.647$ | $= 1.630530$  |
| $3.660 \times 6.720$ | $= 24.595200$ |
| 合計床面積                | $56.839470$ ㎡ |

作成者

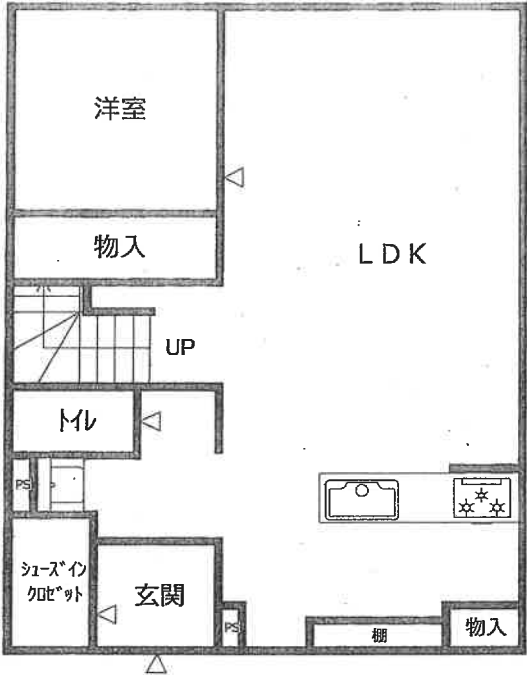
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間 取 図

1階



2階

