

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 3 日から<br>令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 2 月 17 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 2 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 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 24 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 25 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 | 16, 510, 000<br>13, 208, 000 | 一括       | 3, 302, 000 | 64, 927  | 0        |
| 1    | 5, 680, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 10, 830, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
| </   |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市辻堂東海岸一丁目  
地 番 5 5 6 9 番 9 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 1 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 藤沢市辻堂東海岸一丁目 5 5 6 9 番地 2 7  
家屋 番号 5 5 6 9 番 2 7 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 3 8 . 0 2 平方メートル  
2 階 3 5 . 5 9 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 3 5 . 5 9 平方メートル  
2 階 3 5 . 5 9 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 31 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

---

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 藤沢市辻堂東海岸一丁目  
 地 番 5 5 6 9 番 9 4  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 1 . 8 0 平方メートル
  
- 2 所 在 藤沢市辻堂東海岸一丁目 5 5 6 9 番地 2 7  
 家屋 番号 5 5 6 9 番 2 7 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 8 . 0 2 平方メートル  
           2 階 3 5 . 5 9 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階 3 5 . 5 9 平方メートル  
           2 階 3 5 . 5 9 平方メートル



令和 7 年(又)第 69 号  
令和 7 年 6 月 13 日受理  
令和 7 年 9 月 12 日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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   | 藤沢市辻堂東海岸一丁目                                |
|   | 地 番   | 5 5 6 9 番 9 4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 0 1. 8 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 藤沢市辻堂東海岸一丁目 5 5 6 9 番地 2 7                 |
|   | 家屋 番号 | 5 5 6 9 番 2 7 の 2                          |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 8. 0 2 平方メートル<br>2 階 3 5. 5 9 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県藤沢市辻堂東海岸一丁目5番1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"/> 雑種地（物件）                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input checked="" 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（＝債務者） <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 35.59㎡                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（＝債務者） <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <input type="checkbox"/>ある           <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">             地方裁判所 支部 年( )第 号<br/>             保管開始日 年 月 日           </div> </div> |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■債務者              | <p>1 (1) 本件建物には私と家族の者で居住しています。他人には貸していません。</p> <p>(2) 動物は飼っていません。</p> <p>2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。今、本件建物1階の北西側隅にある浴室の奥(南西側)に、居室があるか否か聞かれましたが、浴室の奥には何もありません。これは新築当初からありません。それから、同所の上にはベランダも何もありません。</p> <p>(2) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>(3) 床にも問題はありません。傾斜も感じません。ただし、玄関外側のポーチは北側に傾斜しています。というのは、本件土地は石積みになっていますが、元々砂地なので、石積みにひび割れが生じてしまい、長い間にそこから砂が流れ出したのだろーと思います。その結果、ポーチが北側に傾斜してしまうと共に、玄関下とポーチが離れてしまいました。またそれに伴って、玄関下の基礎付近の壁面に少しひび割れが生じています。それでも、建物内で傾斜は特に感じません。</p> <p>(4) 壁面については、どこかにひび割れなどが生じているかもしれませんが、ご覧のとおり家財や仕事の荷物がたくさんあるところは、お見せすることができません。でも、具体的に壁面に損傷のあるところは思いつきません。</p> <p>(5) それから、洗面所には洗濯機置場はありますが、洗面の設備は取り外し、小物を置くスペースとして使用していますので、本件建物には洗面の設備はありません。もっとも、蛇口と洗面を取り外しボードを打ち込んであるわけですが、その内側に水道管は残してあります。</p> <p>(6) 屋根裏収納はありません。</p> <p>(7) 2階和室は4帖半の広さですが、同所には亡父の遺品が天井に届くほどぎっしり入っています。でも、ご覧のとおり入口ドア前に家財をたくさん置いてしまっていて、ドアを開けることができないので、同所をお見せすることはできません。</p> <p>3 (1) 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。</p> <p>(2) さきほど言ったように、本件土地のポーチ部分は北側に傾斜していると思いますが、本件建物の底地まで傾斜しているか否かは分かりません。</p> <p>(3) 本件土地の北側にある電柱は、本件土地上にはありません。電柱のあるところは公道です。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、債務者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) なお、玄関に備えられている郵便受けには、債務者の姓のほかに「(株)ケープラス」とあり、また、本件土地建物の登記の乙区欄には債務者として「株式会社ケープラス湘南」との記載が認められるところ、債務者の言う仕事の荷物（以下「資材等」という。）がそれら会社の資産（動産）であるとしても、本件建物は居宅仕様に何ら変更は無く、それら会社に独立の占有は認められない。
- (3) よって、本件建物は、前記のとおり債務者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 1階洗面所については、債務者の陳述のとおり洗面の設備は取り外されており、整髪剤等小物の置場となっている。
- (2) リビング・ダイニングスペースには資材等が天井付近まで積み上げられている状態（写真④）であって、その壁面も床面も見分することができなかった。
- (3) 後記3(1)のとおり傾斜しているところ、本件建物の基礎付近の外壁にひび割れが生じている。
- (4) 2階和室についても、債務者の陳述のとおり見分することができなかった。
- (5) 全体として、本件建物には経年使用等による汚損・劣化の状況が認められる。
- (6) なお、本件建物の北西側（＝浴室の南西側）には、居室等なんらのスペースも存していなかったし、改築・減築等が施された形跡も認められなかった。
- 3 (1) 玄関下の基礎部分とポーチ部分とは乖離しており（写真②）、同所は債務者の陳述のとおりおむね北側に傾斜しているものと思われる。債務者は本件建物に傾斜は感じない旨陳述しているものの、ポーチ部分の状況からすると、本件建物の底地部分にも若干傾斜が生じている可能性は必ずしも否定できないものと思われる。
- (2) 本件土地の擁壁は石積みとなっているところ、債務者の陳述のとおり石積み部分にひび割れが数か所で認められた。
- (3) 本件土地（北西側隅）上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

以上

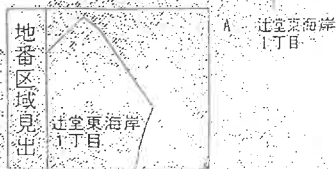
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                           |
| 7 年 6 月 17 日 (火)<br>11 : 55 - 12 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ                        |
| 7 年 6 月 23 日 (月)<br>12 : 00 - 12 : 05                                                                                                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地     | 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ                                |
| 7 年 6 月 24 日 (火)<br>9 : 10 - 9 : 16                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官事務室      | 債務者と通話 (事情聴取)                                         |
| 7 年 7 月 1 日 (火)<br>9 : 34 - 9 : 36                                                                                                                                                                                                                                                                   | 横浜地方法務局湘南支局 | 登記事項証明書申請・受領                                          |
| 7 年 8 月 5 日 (火)<br>15 : 06 - 15 : 09                                                                                                                                                                                                                                                                 | 執行官事務室      | 債務者と通話 (期日調整)                                         |
| 7 年 9 月 9 日 (火)<br>9 : 40 - 10 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                  | 目的物件所在地     | 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影<br>債務者と面談 (占有等調査, 手続教示)<br>[評価人同行] |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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<br/>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<br/>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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |       |             |           |    |           |    |         |  |    |      |
|-------|-------|-------------|-----------|----|-----------|----|---------|--|----|------|
| 請求部   | 所在    | 藤沢市辻堂東海岸一丁目 |           |    |           | 地番 | 5569番94 |  |    |      |
| 出力尺   | 1/600 | 精度区         | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面  |    |         |  | 種類 | その他  |
| 作成年月日 |       |             |           |    | 備付年月日(原図) |    |         |  |    | 補記事項 |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

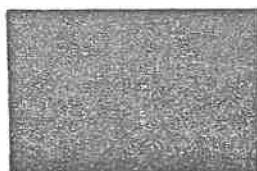
令和7年4月9日  
横浜地方方法務局湘南支局

地図整理番号：M40911

登記官

(1/1)

( - 6 枚目 )



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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7年4月9日 横浜地方裁判所湘南支部 登記官

地積測量図

地番 5569-27、-94  
土地の所在 藤沢市辻堂東海岸一丁目

表 積 算

| 点   | Xn       | Yn       | Xn+1     | Yn+1    | Xn+1 - Xn    | Yn+1 - Yn | Xn+1 - Yn+1 |
|-----|----------|----------|----------|---------|--------------|-----------|-------------|
| P01 | 1314.544 | 1469.501 | 1476.367 | -14.151 | -1665.55244  |           |             |
| P02 | 1300.705 | 1476.367 | -24.608  |         | -3276.88940  |           |             |
| P03 | 1309.544 | 1464.758 | -2.212   |         | -2856.311328 |           |             |
| P04 | 1316.490 | 1474.150 | 17.173   |         | 22659.801770 |           |             |
| P05 | 1312.121 | 1481.932 | 13.563   |         | 17534.541073 |           |             |
| P06 | 1316.081 | 1487.513 | 7.555    |         | 10053.571340 |           |             |
| 合 計 |          |          |          |         | 4135.17971   |           |             |
| 面 積 |          |          |          |         | 216.758055   |           |             |
| 地 積 |          |          |          |         | 216.75...㎡   |           |             |

| 地 番   | Xn       | Yn       | Xn+1    | Yn+1 | Xn+1 - Xn     | Yn+1 - Yn | Xn+1 - Yn+1 |
|-------|----------|----------|---------|------|---------------|-----------|-------------|
| P01-2 | 1318.084 | 1487.513 | -0.687  |      | -879.162028   |           |             |
| P02-2 | 1312.121 | 1480.932 | -13.303 |      | -17534.541073 |           |             |
| P03-2 | 1319.490 | 1474.150 | -1.325  |      | -17483.24250  |           |             |
| P04   | 1326.329 | 1480.007 | 8.449   |      | 11706.153121  |           |             |
| P05   | 1326.309 | 1482.599 | 6.906   |      | 9159.489864   |           |             |
| 合 計   |          |          |         |      | 203.616324    |           |             |
| 面 積   |          |          |         |      | 101.8081620   |           |             |
| 地 積   |          |          |         |      | 101.80...㎡    |           |             |

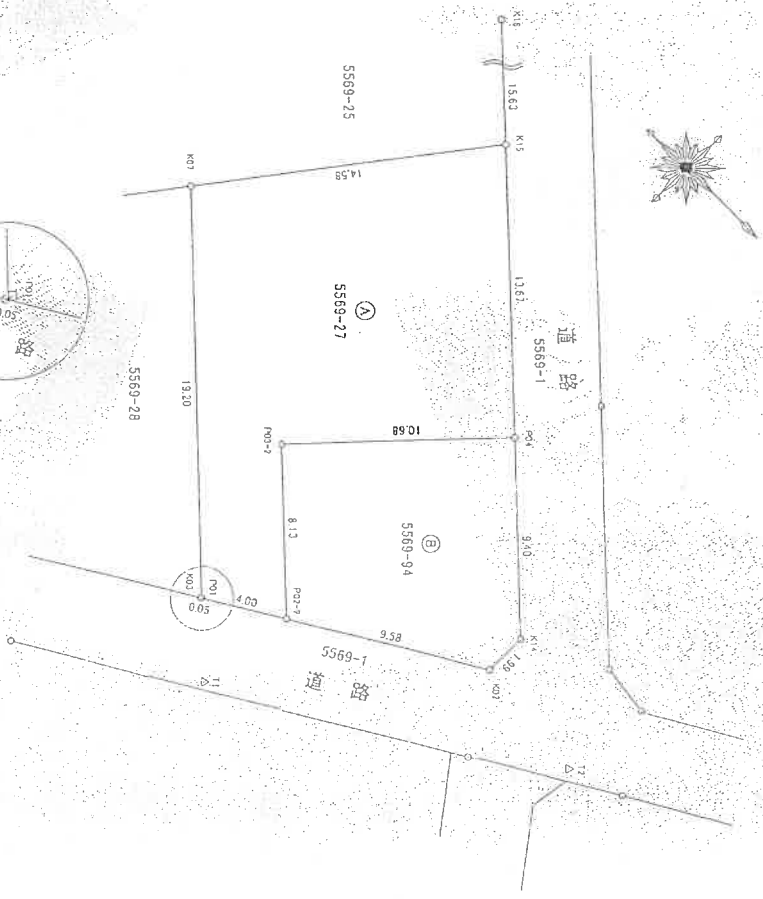
総 合 計 面 積 318.5671㎡

境界点・座標一覧表

| 点 名   | X 座 標    | Y 座 標    | 境界線の種類       |
|-------|----------|----------|--------------|
| K02   | 1326.309 | 1482.599 | コンクリート杭 (並設) |
| K07   | 1300.705 | 1476.367 | コンクリート杭 (並設) |
| K14   | 1326.329 | 1480.007 | コンクリート杭 (並設) |
| K15   | 1309.544 | 1464.758 | 金属釘 (並設)     |
| P01   | 1318.084 | 1487.513 | 金属釘 (並設)     |
| P02-2 | 1312.121 | 1480.932 | コンクリート杭 (並設) |
| P03-2 | 1319.490 | 1474.150 | 金属釘 (並設)     |

測量点・印点一覧表

| 点 名 | X 座 標    | Y 座 標    | 測量点の種類   |
|-----|----------|----------|----------|
| J1  | 1317.417 | 1482.190 | 測量点 (仮定) |
| J2  | 1302.087 | 1483.195 | 測量点 (仮定) |
| T10 | 1300.000 | 1500.000 | 測量点 (仮定) |
| K03 | 1314.501 | 1493.595 | 金属釘 (並設) |
| K16 | 1286.152 | 1454.055 | 金属釘 (並設) |



拡大図 1/100

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量者   | 測量年月日     |
| 佐藤 雄一 | 平成28年3月2日 |

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和52年2月28日

180116

家屋番号 5569番27の2

建築物階平面図

241081

建築物の所在

藤沢市辻堂東海岸1丁目5569番地27

昭和五十二年四月八日

作製年月日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記号

藤沢地方建築事務所

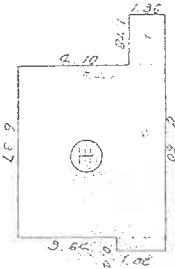
令和7年4月9日

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

2階

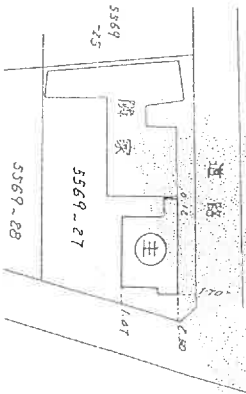


1階



求積表

| 符号 | たて   | よこ   | 面積      |
|----|------|------|---------|
| 2  | 5.45 | 6.37 | 34.7500 |
| 1  | 0.02 | 0.45 | 0.0090  |
| 階  | 合計   |      | 35.7590 |
| 1  | 1.06 | 1.70 | 1.8020  |
| 2  | 3.46 | 6.37 | 22.0900 |
| 階  | 合計   |      | 23.8920 |



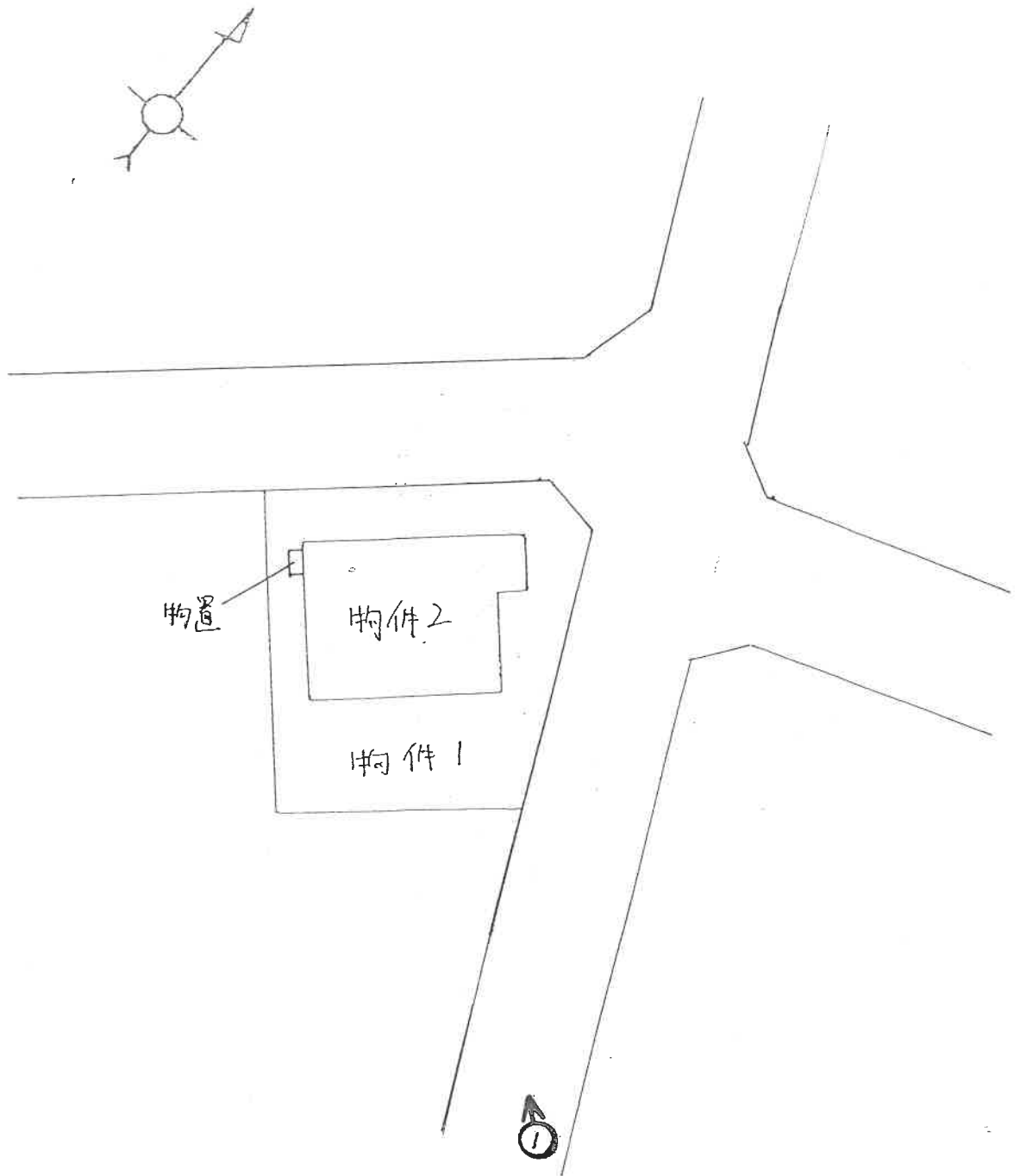
(日測連15)

箱尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

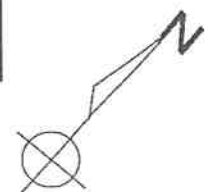
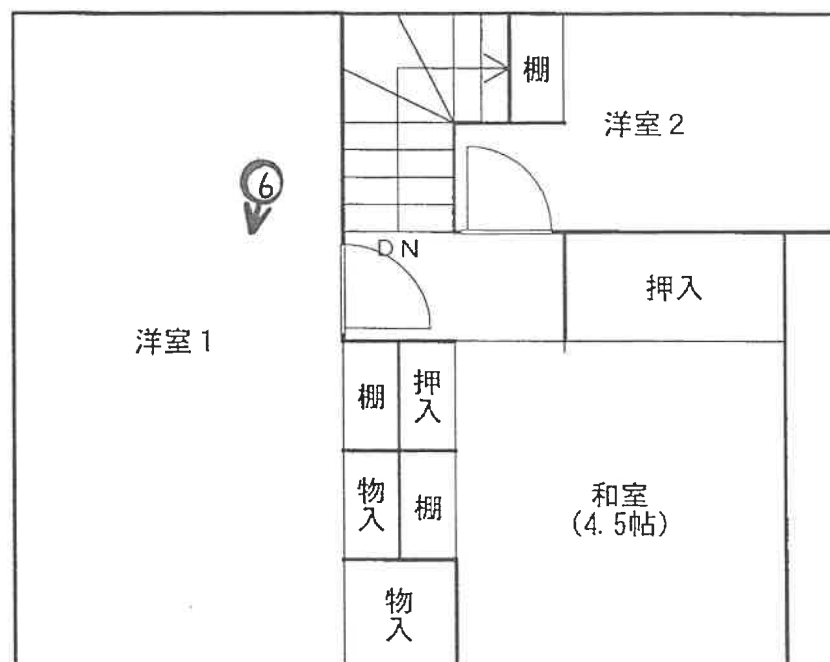


◀○は写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



間取図

①

物件 2



② 玄関下の基礎部分とポーチ部分に乖離が生じている状況



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（又）第 69 号  
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 17 日 評価

横浜地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）      |               |
|---------------|---------------|
| 金 16,510,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物 件 1（土地）     | 金 5,680,000円  |
| 物 件 2（建物）     | 金 10,830,000円 |

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

## 第3 目的物件

| 物件<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況                                 |
|----------|--------------|----------------------------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                                        |
| 2        |              | 床面積：1階 35.59㎡<br>住居表示：<br>辻堂東海岸1丁目5番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   | 藤沢市辻堂東海岸一丁目                                |
|   | 地 番   | 5 5 6 9 番 9 4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 0 1. 8 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 藤沢市辻堂東海岸一丁目 5 5 6 9 番地 2 7                 |
|   | 家屋 番号 | 5 5 6 9 番 2 7 の 2                          |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 8. 0 2 平方メートル<br>2 階 3 5. 5 9 平方メートル |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                          |                                                                                                           |                                                                                                                            |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 東海道本線「辻堂」駅の南東方約 1.4 km（道路距離）、<br>「堂面」バス停より徒歩約 2 分。（附属資料「位置図」参照）                                       |                                                                                                                            |
| 付近の状況                                    | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶほかアパート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>建蔽率<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>40％<br>80％<br>なし<br>太平台風致地区、宅地造成等工事規制区域                                                            |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                                                                   | 101.80㎡<br>ほぼ台形、北端は隅切り地<br>間口：約 10m、奥行：約 8～10m<br>周辺一帯は北西方への下り緩傾斜地。<br>目的土地は、北東側市道より 0～約 1.3m 高く、<br>北西側市道より約 1.3～1.5m 高い。 |
| 接面道路の状況                                  | 北東側・北西側の各約 10m が各幅員約 4.2m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項道路）に上記の高低差で接面する。                                           |                                                                                                                            |
| 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。<br>建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。                                            |                                                                                                                            |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>都市ガス<br>下水道                                                                                        | あり<br>あり<br>あり                                                                                                             |
| 特記事項                                     | 目的土地の北端部付近の土砂が流出しており、目的建物の玄関北側のポーチが北側に傾斜している。（「現況調査報告書」を参照）<br>当該状況により、建物再築等の際には、一定の地盤改良工事が必要になるものと思料される。 |                                                                                                                            |

## 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<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                                                                                | 昭和 51 年 12 月 13 日 新築（登記記載）<br>約 49 年<br>既に超過している。                                                                            |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                             | 木造 2 階建<br>瓦葺<br>モルタル吹付 等<br>板貼、クロス貼 等<br>クロス貼、石膏ボード、合板 等<br>板張、畳、フロアタイル 等<br>キッチンユニット、浴室、洗面所、トイレ 等<br>洗面所の洗面台とベランダは撤去されている。 |
| 床面積（現況）          | 1 階：35.59㎡、2 階：35.59㎡、延べ：71.18㎡<br>登記上の 1 階の床面積は 38.02㎡であるが、現況は 1・2 階とも<br>同型で同じ床面積である。                          |                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                     | 居 宅<br>3LDK（附属資料「間取図」のとおり）                                                                                                   |
| 品 等              | 普通                                                                                                               |                                                                                                                              |
| 保守管理の状態          | 普通程度であるが、家屋内には多数の資材等や動産類が置かれて<br>おり、床面等の状態を十分に確認できない。                                                            |                                                                                                                              |
| 建物の利用状況          | 令和 7 年 9 月 9 日 内部立入調査。<br>所有者が占有している。                                                                            |                                                                                                                              |
| 特 記 事 項          | ① 前項記載の目的土地の状況により、玄関下の基礎付近の外壁に<br>ひび割れが生じている。<br>② 新築時における建築確認の際には、完了検査の検査済証は交付<br>されていない。<br>③ 建物北西側隅に簡易物置が存する。 |                                                                                                                              |

## 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 | 標準画地<br>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        | 267,000              | $\times \frac{90}{100}$ | = 240,000     | $\times 101.80$ | $\times 0.95$ | = 23,210,000 |

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。

地価公示地 藤沢－38

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 254,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 267,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件と環境条件等で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

◇個別格差：接道状況（角地）は優るが、建物再築等の際に一定の地盤改良を要することを考慮し、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物は建築後約 49 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m<sup>2</sup>当り 270,000 円と査定）の 2 %をもって建物自体の価格とした。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 残 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|------------------------------|-----------------------------|--------|----------------|
| 2        | 270,000                      | × 71.18                     | × 0.02 | = 380,000      |

## 2. 評価額の判定

前記1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        | 23,210,000 | ×           | 0.65 | 法定地上権<br>= 15,090,000 |

(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 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減価<br>修 正 | 市場性<br>修 正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評 価 額<br>(円)   |
|----------|----------------|----------------------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| 1        | (23, 210, 000  | − 15, 090, 000)            |             | × 1. 0     | × 0. 7         | = 5, 680, 000  |
| 2        | ( 380, 000     | + 15, 090, 000)            | × 1. 0      | × 1. 0     | × 0. 7         | = 10, 830, 000 |
| 一括価格（合計） |                |                            |             |            |                | = 16, 510, 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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 藤沢－38

所 在 : 藤沢市辻堂太平台1丁目5355番21  
「辻堂太平台1－7－2」  
価 格 : 254,000 円/㎡  
位 置 : JR東海道本線「辻堂」駅 約 1.6 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 168 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側 4.1m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40%, 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 (土地) 15,317,031 円  
物件2 (建物) 995,459 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

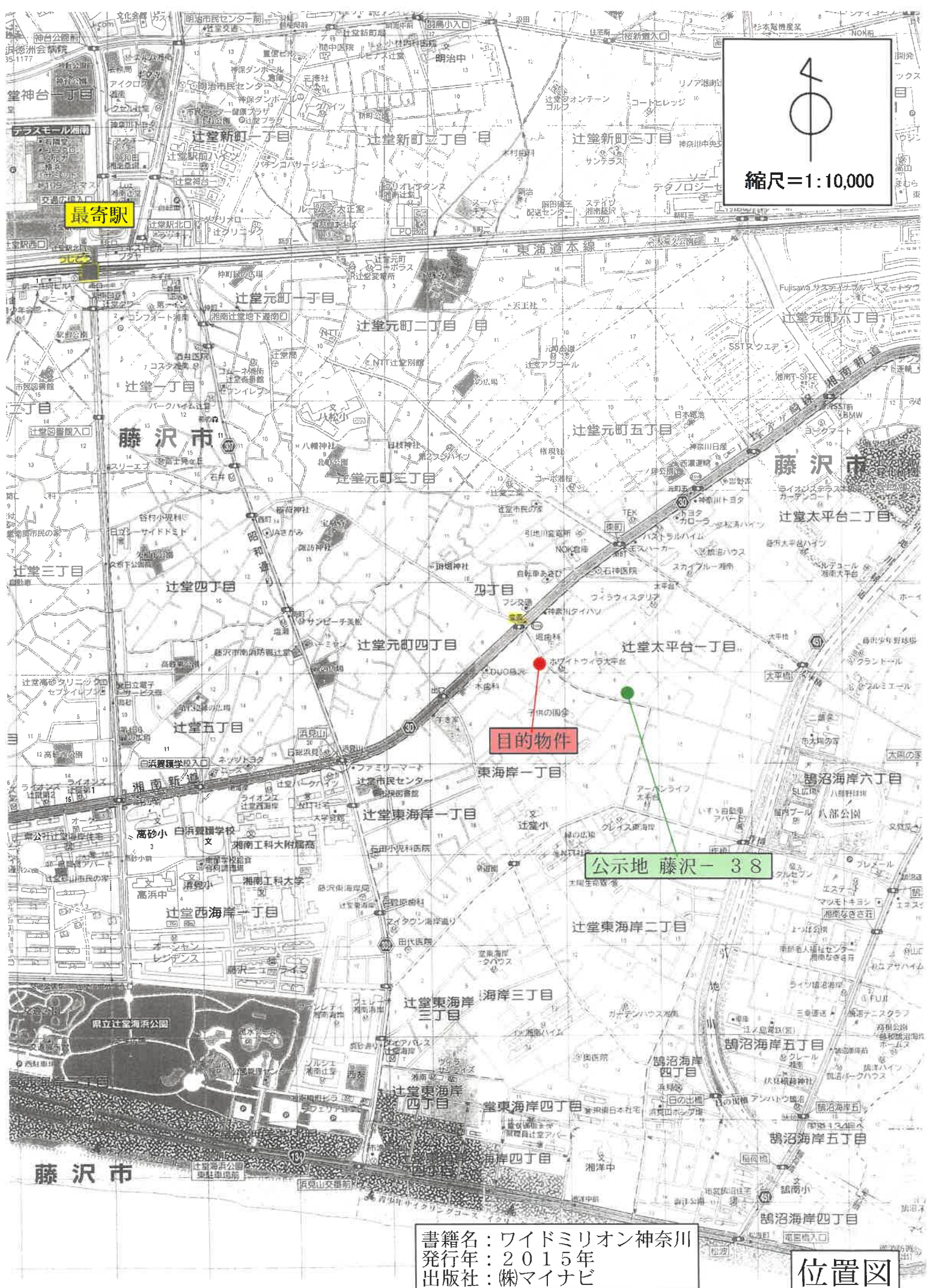
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写 (B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

目的物件

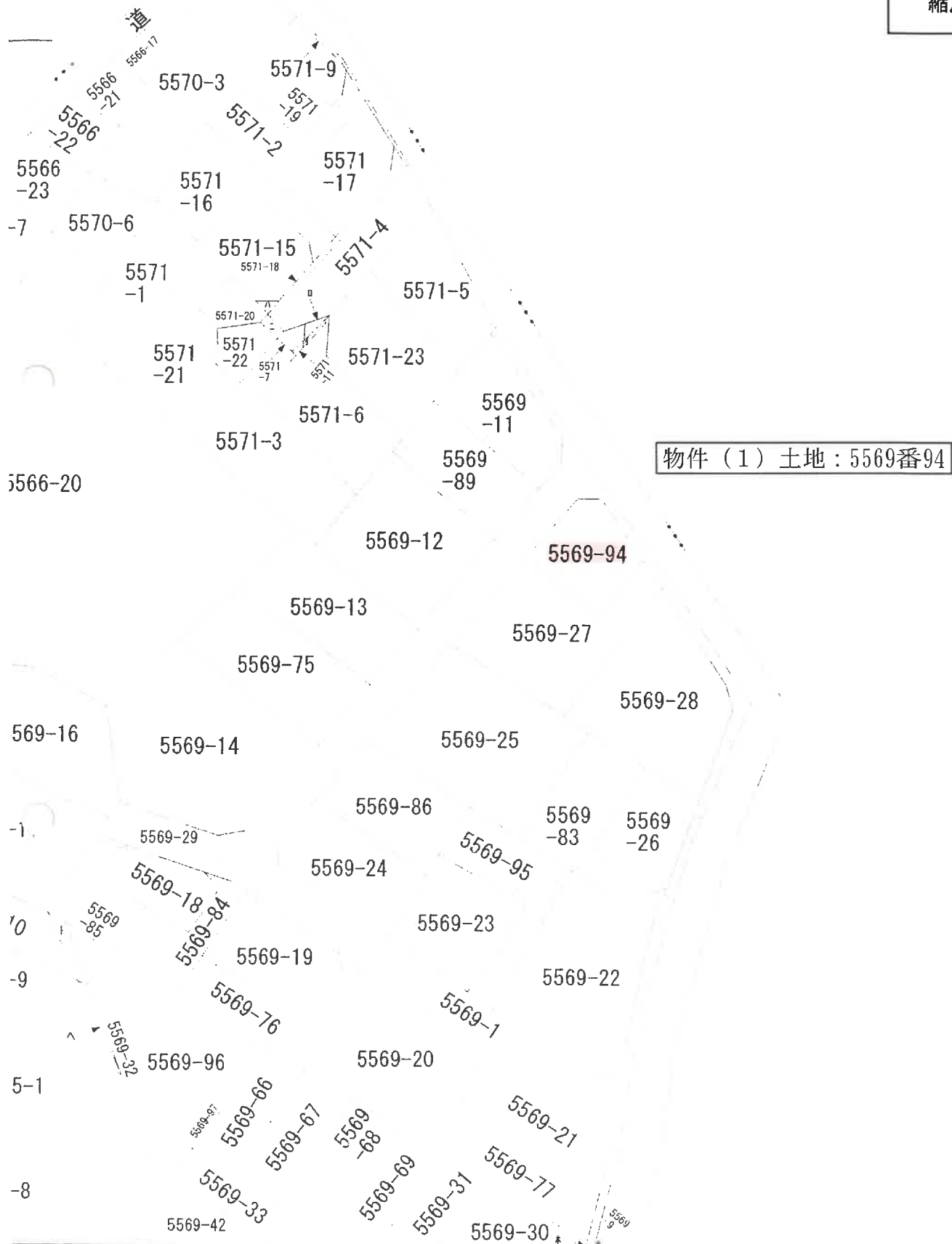
公示地 藤沢-38

書籍名：ワイドミリオン神奈川  
発行年：2015年  
出版社：(株)マイナビ

位置図



縮尺=1:600



物件(1)土地: 5569番94

面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

求 積 表

| 地 番     | 点 名   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n+1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|---------|-------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| 5569-27 | P01   | 1314.644       | 1489.567       | -11.151          | -14659.595244    |                                                         |
|         | K07   | 1300.705       | 1476.362       | -24.808          | -32267.889640    |                                                         |
|         | K15   | 1309.544       | 1464.758       | -2.212           | -2896.711328     |                                                         |
|         | P04   | 1319.490       | 1474.150       | 17.173           | 22659.601770     |                                                         |
|         | P03-2 | 1312.171       | 1481.932       | 13.363           | 17534.541073     |                                                         |
|         | P02-2 | 1318.084       | 1487.513       | 7.635            | 10063.571340     |                                                         |
|         |       |                |                | 合 計              | 433.517971       |                                                         |
|         |       |                |                | 面 積              | 216.7589855      |                                                         |
|         |       |                |                | 地 積              | 216.75           | m <sup>2</sup>                                          |

| 地 番       | 点 名   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|-----------|-------|----------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 田 5569-94 | P02-2 | 1318.084       | 1487.513       | -0.667                              | -879.162028                                             |
|           | P03-2 | 1312.171       | 1481.932       | -13.363                             | -17534.541073                                           |
|           | P04   | 1319.490       | 1474.150       | -1.325                              | -1748.324250                                            |
|           | K14   | 1326.329       | 1480.607       | 8.449                               | 11206.153721                                            |
|           | K02   | 1326.309       | 1482.599       | 6.908                               | 9159.489954                                             |
|           |       |                |                | 合 計                                 | 203.616324                                              |
|           |       |                |                | 面 積                                 | 101.8081620                                             |
|           |       |                |                | 地 積                                 | 101.80                                                  |

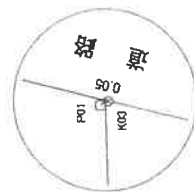
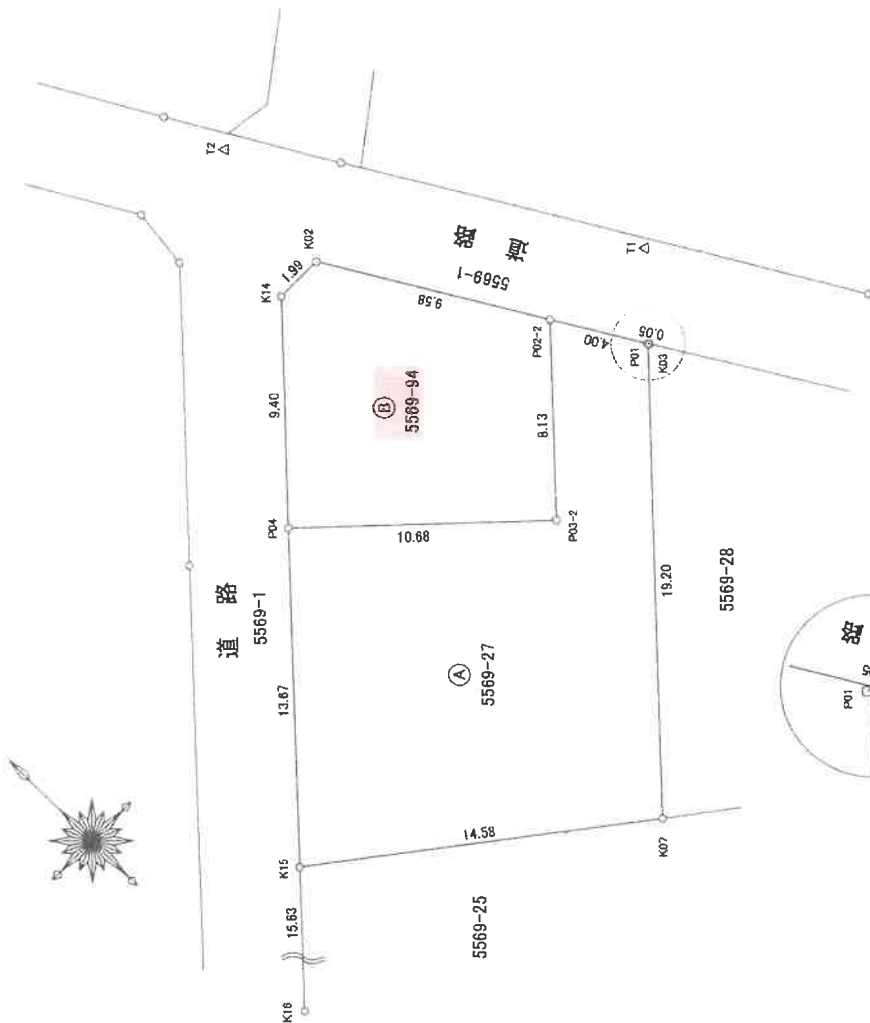
総 合 計 面 積 318.5671 m<sup>2</sup>

境界点・座標一覧表

| 点 名   | X 座 標    | Y 座 標    | 境界線の種類       |
|-------|----------|----------|--------------|
| K02   | 1326.309 | 1482.599 | コンクリート杭 (査定) |
| K07   | 1300.705 | 1476.362 | コンクリート杭      |
| K14   | 1326.329 | 1480.607 | コンクリート杭 (査定) |
| K15   | 1309.544 | 1484.759 | 金属板 (査定)     |
| P01   | 1314.644 | 1489.567 | 金属製プレート (新設) |
| P02-2 | 1318.084 | 1487.513 | コンクリート杭 (新設) |
| P03-2 | 1312.171 | 1481.932 | 金属製プレート (新設) |
| P04   | 1319.490 | 1474.150 | 金属製プレート (新設) |

器械点・印照点一覧表

| 点 名 | X 座 標    | Y 座 標    | 境界線の種類    |
|-----|----------|----------|-----------|
| T1  | 1317.417 | 1482.190 | 器械点 (金属板) |
| T2  | 1332.067 | 1483.195 | 器械点 (金属板) |
| T10 | 1300.000 | 1500.000 | 器械点 (金属板) |
| K03 | 1314.601 | 1489.595 | 金属板 (査定)  |
| K16 | 1298.152 | 1454.055 | 金属板 (査定)  |



拡大図 1/100

|      |           |
|------|-----------|
| 座標系  | 測量年月日     |
| 任意座標 | 平成28年3月2日 |

T10

B4をA4 (81%) に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

180116

211081

## 建 物 平 面 図

家屋番号

5569番27の2

建物の所在

藤沢市辻堂東海岸 / 丁目5569番地27

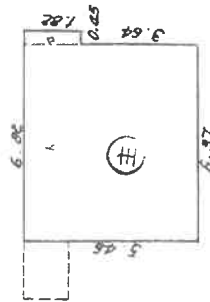
物件(2)建物

作 製 年 月 日

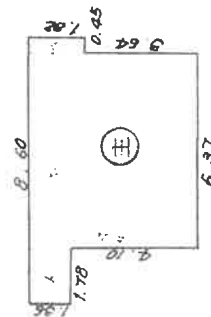
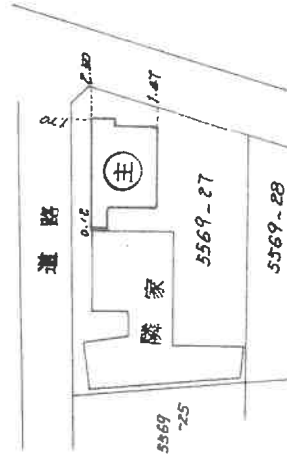
昭和五式年式月式八日

作 製 者

申 請 人



2 階



1 階

求 積 表

| 符 号 | た て  | よ こ  | 面 積     |
|-----|------|------|---------|
| 2   | 5.46 | 6.37 | 34.7802 |
| 階   | 1.82 | 0.45 | 0.8190  |
|     | 合 計  |      | 35.5992 |
| 1   | 1.36 | 1.78 | 2.4208  |
| 階   | 5.46 | 6.37 | 34.7802 |
|     | 合 計  |      | 38.0200 |

B4をA4 (81%) に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

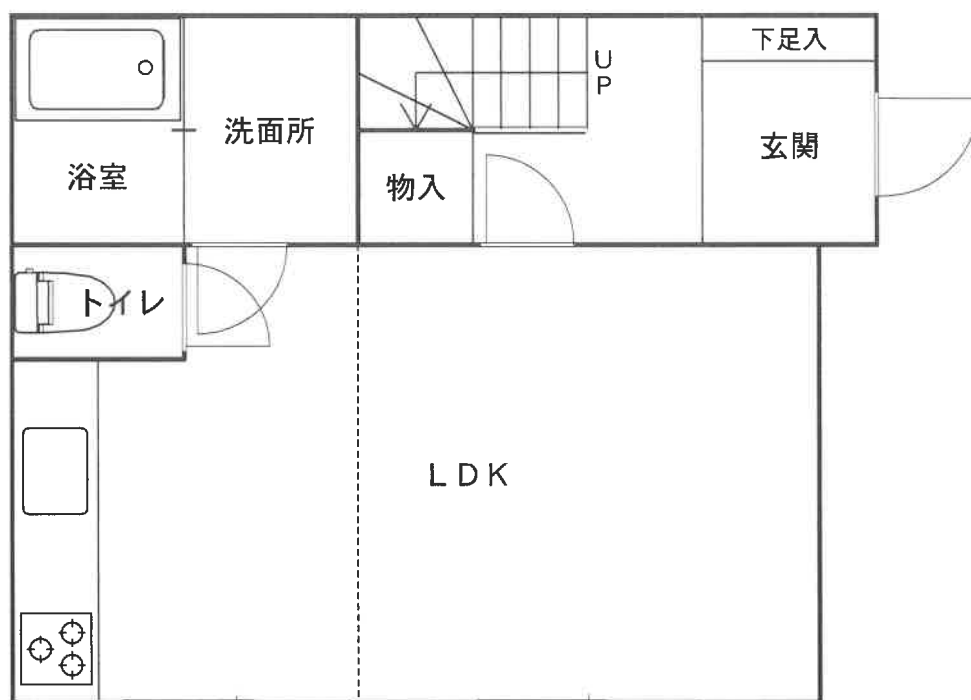
1/200

1/500

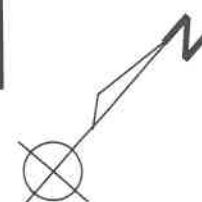
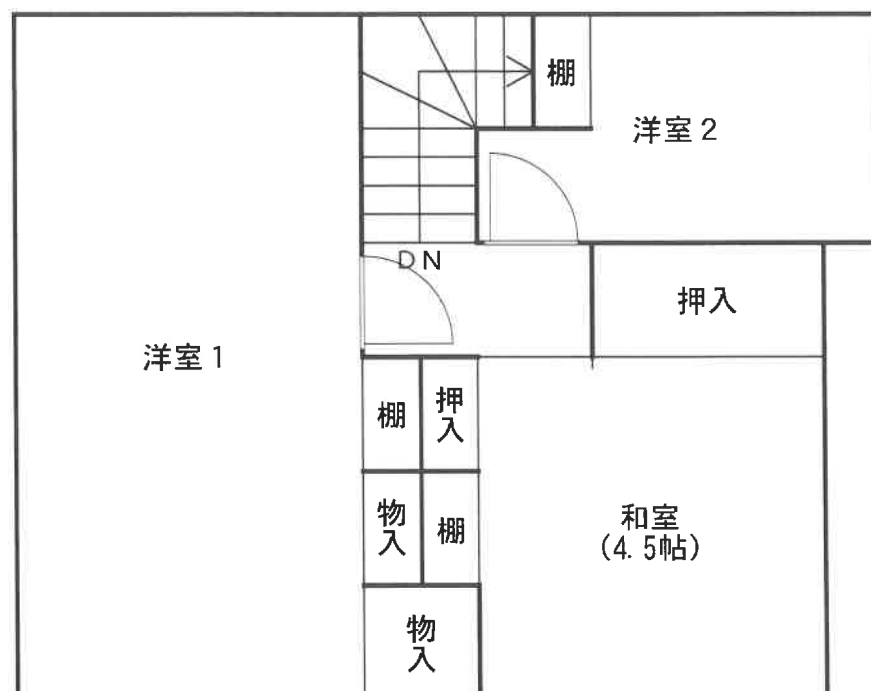
(日 調 達 15)

目 加 納

(1 階)



(2 階)



間取図