

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月15日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

- 1 所 在 藤沢市羽鳥五丁目
- 地 番 901番92
- 地 目 宅地
- 地 積 108.09平方メートル
- 共有者 A 持分1152分の192
- 共有者 B 持分1152分の54
- 共有者 C 持分1152分の45
- 共有者 D 持分1152分の15
- 共有者 E 持分1152分の15
- 共有者 F 持分1152分の15
- 共有者 G 持分1152分の216
- 共有者 H 持分1152分の216
- 共有者 I 持分1152分の192
- 共有者 J 持分1152分の64
- 共有者 K 持分1152分の64
- 共有者 L 持分1152分の64
- 2 所 在 藤沢市羽鳥五丁目901番地92
- 家屋 番号 901番92
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 48.75平方メートル
2階 28.91平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分	1152分の192
共有者	B	持分	1152分の54
共有者	C	持分	1152分の45
共有者	D	持分	1152分の15
共有者	E	持分	1152分の15
共有者	F	持分	1152分の15
共有者	G	持分	1152分の216
共有者	H	持分	1152分の216
共有者	I	持分	1152分の192
共有者	J	持分	1152分の64
共有者	K	持分	1152分の64
共有者	L	持分	1152分の64

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 藤沢市羽鳥五丁目
- 地 番 901番92
- 地 目 宅地
- 地 積 108.09平方メートル
- 共有者 A 持分1152分の192
- 共有者 B 持分1152分の54
- 共有者 C 持分1152分の45
- 共有者 D 持分1152分の15
- 共有者 E 持分1152分の15
- 共有者 F 持分1152分の15
- 共有者 G 持分1152分の216
- 共有者 H 持分1152分の216
- 共有者 I 持分1152分の192
- 共有者 J 持分1152分の64
- 共有者 K 持分1152分の64
- 共有者 L 持分1152分の64
- 2 所 在 藤沢市羽鳥五丁目901番地92
- 家屋 番号 901番92
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 48.75平方メートル
2階 28.91平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{2}{192}$
共有者	B	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{5}{4}$
共有者	C	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{4}{5}$
共有者	D	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$
共有者	E	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$
共有者	F	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$
共有者	G	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{2}{16}$
共有者	H	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{2}{16}$
共有者	I	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{1}{92}$
共有者	J	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{6}{4}$
共有者	K	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{6}{4}$
共有者	L	持分	$1\frac{1}{5}$	$\frac{6}{4}$

令和7年(ケ)第147号
令和7年9月24日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市羽鳥五丁目
地 番 901番92
地 目 宅地
地 積 108.09平方メートル

共有者 A 持分1152分の192
共有者 B 持分1152分の54
共有者 C 持分1152分の45
共有者 D 持分1152分の15
共有者 E 持分1152分の15
共有者 F 持分1152分の15
共有者 G 持分1152分の216
共有者 H 持分1152分の216
共有者 I 持分1152分の192
共有者 J 持分1152分の64
共有者 K 持分1152分の64
共有者 L 持分1152分の64

2 所 在 藤沢市羽鳥五丁目901番地92
家屋 番号 901番92
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 48.75平方メートル
2階 28.91平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分1152分の192
共有者	B	持分1152分の54
共有者	C	持分1152分の45
共有者	D	持分1152分の15
共有者	E	持分1152分の15
共有者	F	持分1152分の15
共有者	G	持分1152分の216
共有者	H	持分1152分の216
共有者	I	持分1152分の192
共有者	J	持分1152分の64
共有者	K	持分1152分の64
共有者	L	持分1152分の64

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県藤沢市羽鳥五丁目2番17号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者A乃至L □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者A乃至L □その他の者 上記の者らが本建物を占有している □「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)	■ない □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	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■M (申立人代理人弁護士)	<ol style="list-style-type: none">1 現在、本件遺産分割の当事者である共有者A乃至Lが本件建物を占有しています。本件建物を第三者に貸していません。2 共有者A乃至Lの間で、本件建物の利用方法について、特に取決め等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物に第1回の臨場をした際、敷地の出入口にある門がロープにより塞がれていたことから、また申立人代理人弁護士Mの陳述から、立入調査にあたり現に居住している人が立会うことはできないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ、立入調査を実施した。
- 3 本件建物の占有関係について、Nは既に死亡していることが認められること、N名の表札の表示、本件建物の内部には埃をかぶった動産類が乱雑に放置されている状態であること、Mの陳述、以上から本件遺産分割の当事者である共有者A乃至Lが占有していると解する。
- 4 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷及び床の軋みが認められるものの躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
なお、1階の和室の天井には雨漏りによるものと思われるシミが確認された。
- 5 本件土地に電柱が一本設置されているのを確認したので、年間一定額を電柱敷地料として電力会社から支払われていると思われる。
- 6 本件土地上に物置が一個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と解する。
- 7 評価人の調査によれば、本件土地は南側と東側で市道（建築基準法42条1項道路）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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9月30日(火) 12:00-12:10	横浜地方法務局 大和出張所	全部事項証明書申請受領
令和7年10月3日(金) 12:01-12:06	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影
令和7年10月6日(月) 11:05-11:06	当庁	電話にてMから事情聴取
令和7年10月24日(金) 15:30-16:17	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和7年10月24日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Oを立ち合わせ、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

登記年月日：令和7年3月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方務局湘南支庁管理課)

令和7年3月19日 さいたま地方務局

登記官

7 (枚) 4

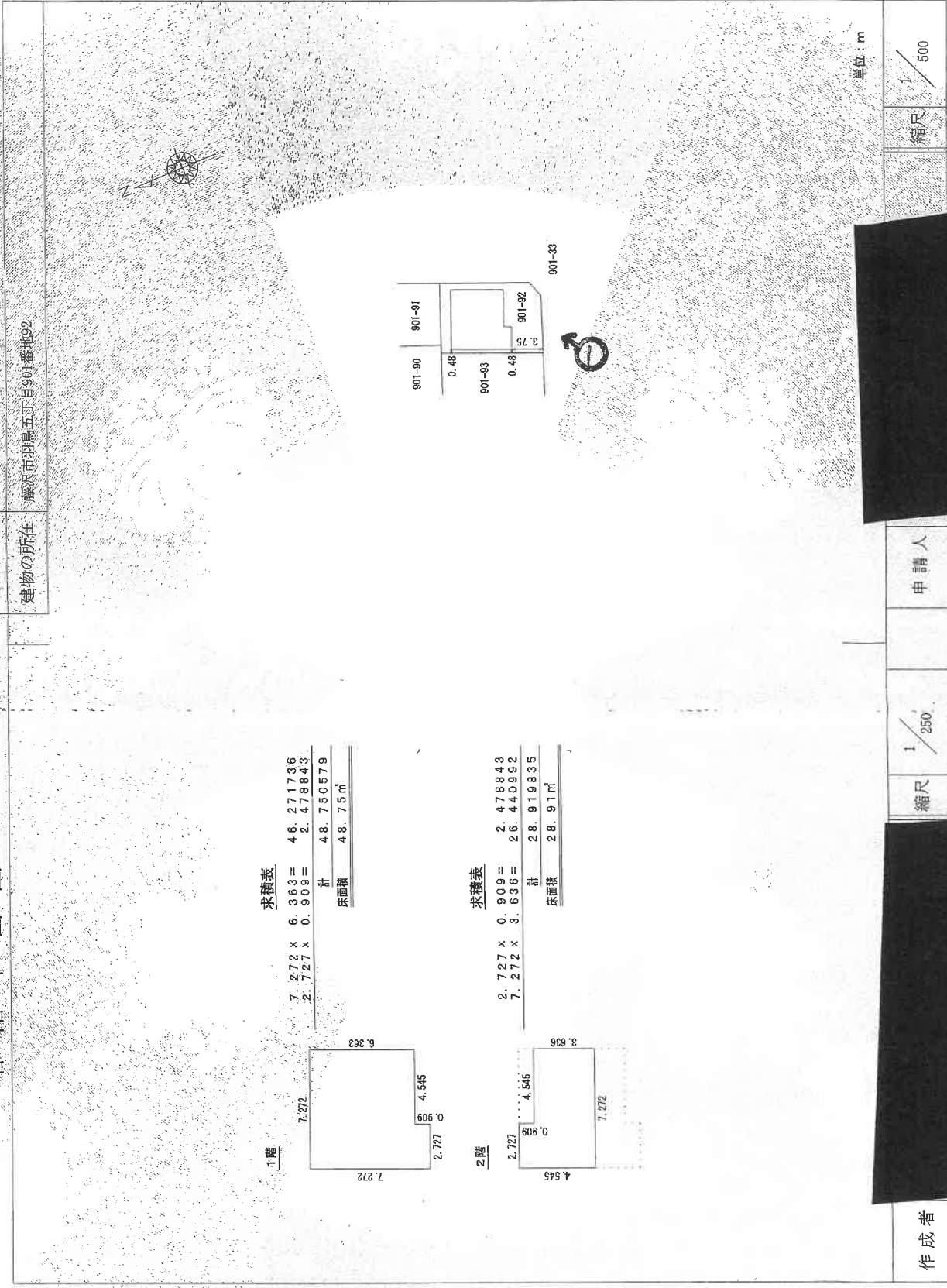
建築物図面

各階平面図

家屋番号 901-92
建築物の所在 横浜市羽鳥五丁目901番地92

本図面は B₃判を A4判に縮小したものである

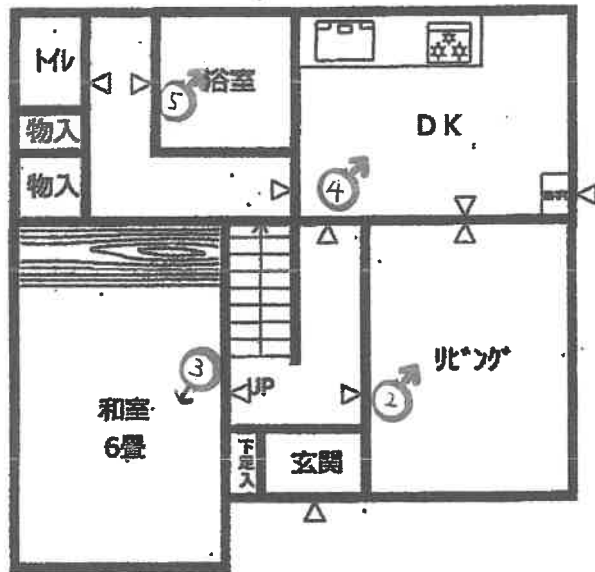
←○は写真撮影位置・方向



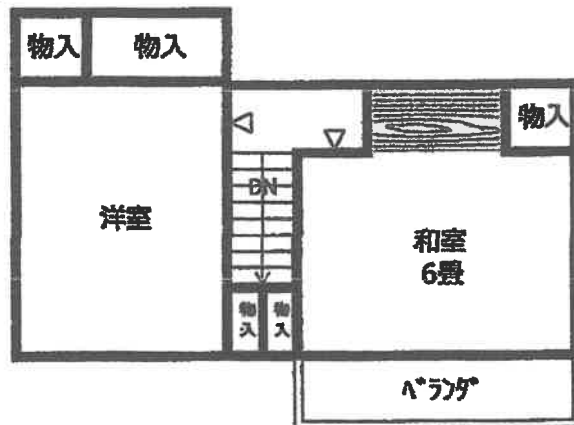
間取図

←○は写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②



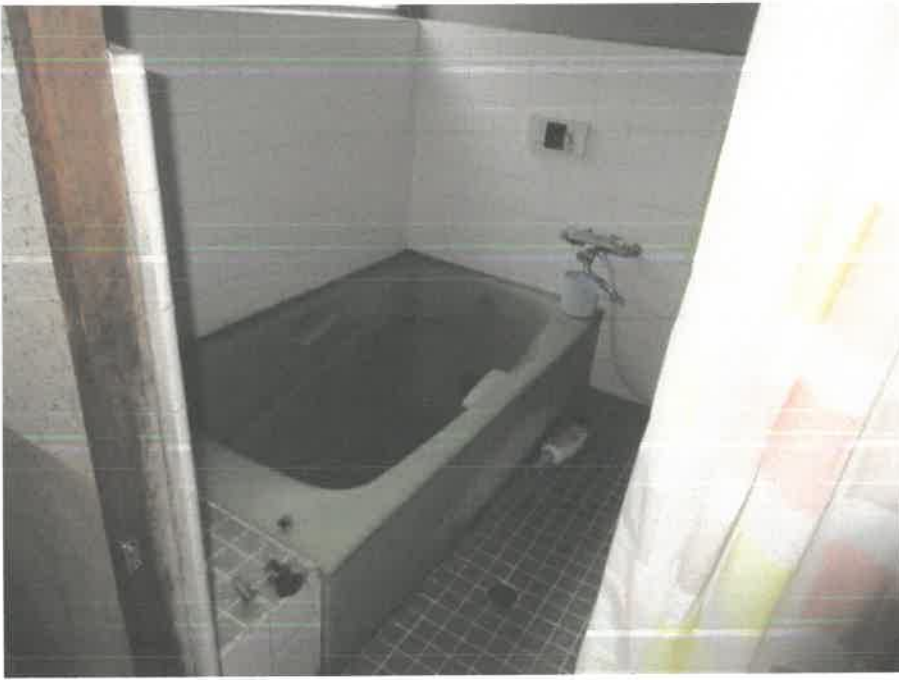
③



④



⑤





令和7年（ケ）第147号
令和7年10月24日現地調査
令和7年11月5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15,510,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金13,660,000円
物 件 2（建物）	金1,850,000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きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「羽鳥5-2-17」
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 藤沢市羽鳥五丁目
 地 番 901番92
 地 目 宅地
 地 積 108.09平方メートル

共有者 A 持分1152分の192
 共有者 B 持分1152分の54
 共有者 C 持分1152分の45
 共有者 D 持分1152分の15
 共有者 E 持分1152分の15
 共有者 F 持分1152分の15
 共有者 G 持分1152分の216
 共有者 H 持分1152分の216
 共有者 I 持分1152分の192
 共有者 J 持分1152分の64
 共有者 K 持分1152分の64
 共有者 L 持分1152分の64

2 所 在 藤沢市羽鳥五丁目901番地92
 家屋 番号 901番92
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 48.75平方メートル
 2階 28.91平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分1152分の192
共有者	B	持分1152分の54
共有者	C	持分1152分の45
共有者	D	持分1152分の15
共有者	E	持分1152分の15
共有者	F	持分1152分の15
共有者	G	持分1152分の216
共有者	H	持分1152分の216
共有者	I	持分1152分の192
共有者	J	持分1152分の64
共有者	K	持分1152分の64
共有者	L	持分1152分の64

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」駅の北東方約1600m（道路距離） 「住宅前」バス停の東方徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	108.09㎡ ほぼ長方形 間口約7.5m、奥行約12.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約7.5m接面。東側幅員約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。	
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。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇東京電力の電柱がある。 ◇共有者 A 持分1152分の192 共有者 B 持分1152分の54 共有者 C 持分1152分の45 共有者 D 持分1152分の15 共有者 E 持分1152分の15 共有者 F 持分1152分の15	

	共有者 G 持分1152分の216
	共有者 H 持分1152分の216
	共有者 I 持分1152分の192
	共有者 J 持分1152分の64
	共有者 K 持分1152分の64
	共有者 L 持分1152分の64

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和49年9月新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	当分の間維持可能
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	かわら・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	京壁、合板等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1階：48.75㎡ 2階：28.91㎡	延べ77.66㎡
現況用途等	種 類	居宅
	間取り	1階 1LDK 2階 2室 (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10月24日内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	<p>◇床の緩みがある。</p> <p>◇1階和室の天井に雨漏りの跡がある。</p> <p>◇共有者 A 持分1152分の192</p> <p>共有者 B 持分1152分の54</p> <p>共有者 C 持分1152分の45</p> <p>共有者 D 持分1152分の15</p> <p>共有者 E 持分1152分の15</p> <p>共有者 F 持分1152分の15</p>	

	共有者 G 持分1152分の216
	共有者 H 持分1152分の216
	共有者 I 持分1152分の192
	共有者 J 持分1152分の64
	共有者 K 持分1152分の64
	共有者 L 持分1152分の64

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付減価	建付地価格 (円)
1	219,000	$\frac{102}{100}$	223,000	×108.09	×0.9	= 21,690,000

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－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 246,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{117} & = & 219,000 \text{ 円/m}^2 &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優れ、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)

目的建物は建築後約52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（リフォームを考慮して1m²当り200,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
2	200,000	× 77.66	× 0.03	= 470,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1	21,690,000	×	0.10 場所的利益	= 2,170,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除	評価額 (円)			
1	21,690,000	- 2,170,000	-	×	1.0	×	0.7	-	= 13,660,000	
2	470,000	+ 2,170,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	-	= 1,850,000
一括価格 (合計)							= 15,510,000			

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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 藤沢-11

所 在：藤沢市羽鳥4丁目931番23「羽鳥4-2-2-10」

価 格：246,000円/m²

位 置：JR東海道本線「辻堂」駅約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側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：一般住宅が建ち並ぶ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 15,348,780円

物件2 1,186,819円

第7 附属資料の表示

位置図

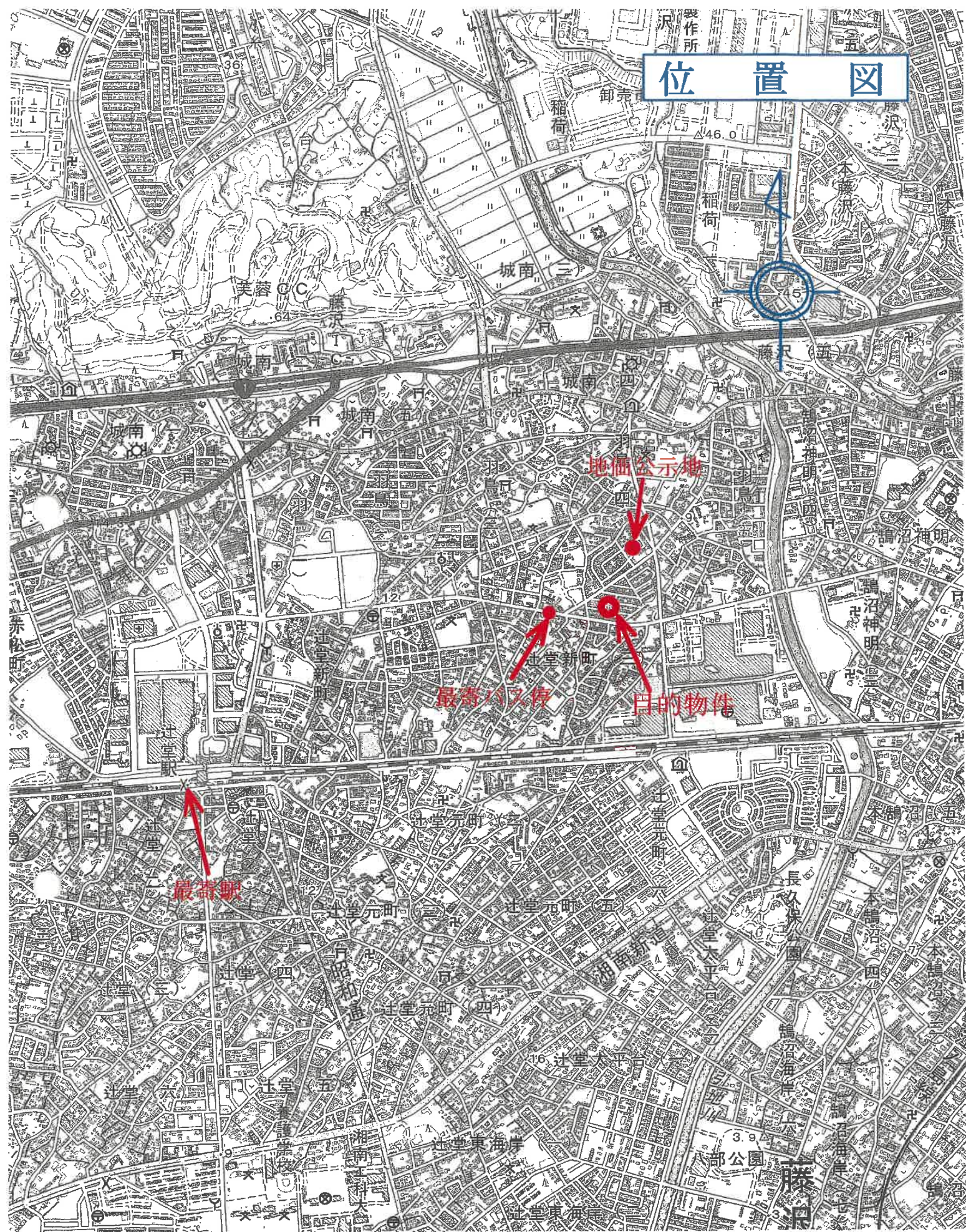
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：令和7年3月14日

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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年3月19日 さいたま地方方法務局

登記官

建物図面

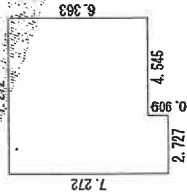
各階平面図

家屋番号 901-92
建物の所在 藤沢市羽鳥五丁目901番地92

物件(2)建物

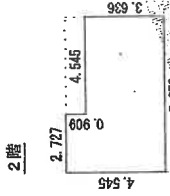
1階

求積表	
2.727 x 6.363 =	46.271739
2.727 x 0.909 =	2.478843
計	48.750579
床面積	48.75㎡

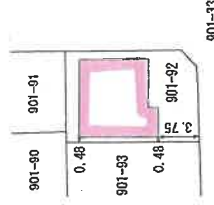


2階

求積表	
2.727 x 0.909 =	2.478843
7.272 x 3.636 =	26.440992
計	28.919835
床面積	28.91㎡



物件(2)建物



単位：m

作成者

縮尺 1/250

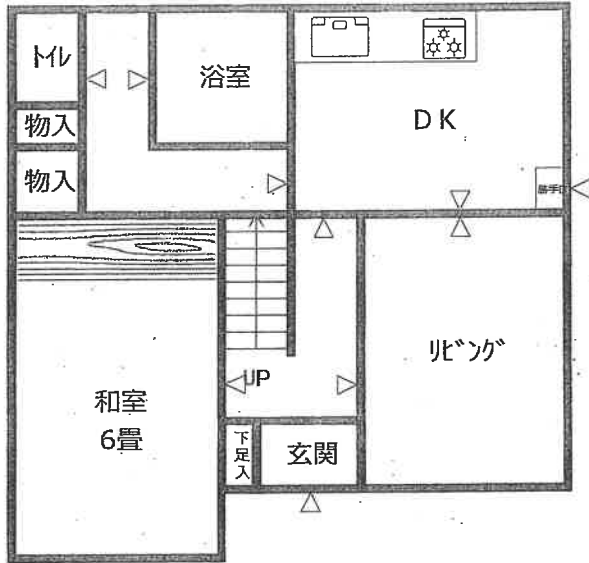
申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

間取図

1階



2階

