

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市用田字中根松
地 番 2671番15
地 目 宅地
地 積 151.68平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 藤沢市用田字中根松2671番地15
家屋 番号 2671番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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 藤沢市用田字中根松
地 番 2671番15
地 目 宅地
地 積 151.68平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 藤沢市用田字中根松2671番地15
家屋 番号 2671番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第371号
令和7年12月11日受理
令和8年1月21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 藤沢市用田字中根松
地 番 2671番15
地 目 宅地
地 積 151.68平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 藤沢市用田字中根松2671番地15
家屋 番号 2671番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

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、第2回臨場したところ、インターホンを押してもいずれも居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 本件建物内部にあったA及びBを宛名とする郵便物の存在、建物内部の状況、表札の表示、住民票の記載、以上から第三者が占有している徴表は無く、建物共有者であるA及びBが住居として共同占有しているものと認めた。
- 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、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、経年劣化による汚損や損傷が認められた。
また、本件建物内部で鳥を数羽放し飼いの状態で飼っているため、床、壁及び柱等に汚れが多数見られたほか、臭気も感じられた。
- 5 2階の洋室2の窓側上部の壁紙には、剥がれた箇所が見られた。
- 6 本件土地の東端と南東端の一部は、駐車スペースとなっており、コンクリート舗装がされている。
- 7 評価人の調査によれば、本件土地は、東側で市道（建築基準法第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12月11日(木) 14:04-14:22	横浜地方法務局	登記事項証明書等申請受領
令和7年12月12日(金) 14:33-14:35	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年12月18日(木) 14:40-14:42	目的物件所在地	通知書投函
令和8年1月14日(水) 7:45-8:30	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影
令和8年1月14日(水) 9:43-10:10	藤沢市役所	住民票申請受領
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成18年11月14日

218244 各階平面図

建物各階平面図

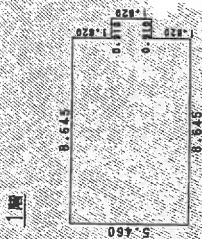
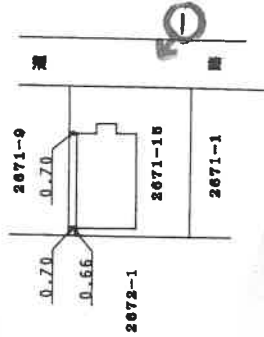
家屋番号 2671-15

建物の所在 藤沢市用田字中根松2671-15

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成18年11月14日 登記 (建築系)

○は写真撮影位置・方向



求積表

8.645 x 5.460 =	47.2017
0.910 x 1.820 =	1.6562
計	48.8579

床面積 48.85㎡



求積表

2.730 x 4.095 =	11.1794
2.730 x 5.005 =	13.6637
2.730 x 4.550 =	12.4215
計	37.2646

床面積 37.26㎡

申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年10月17日

東京支務局新箱出張所

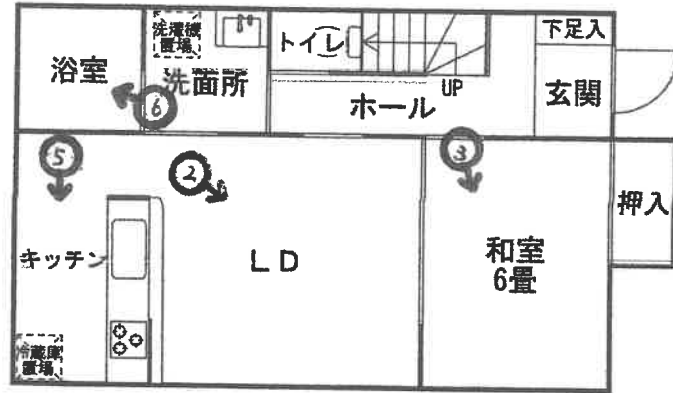
登記官

(5 枚目)

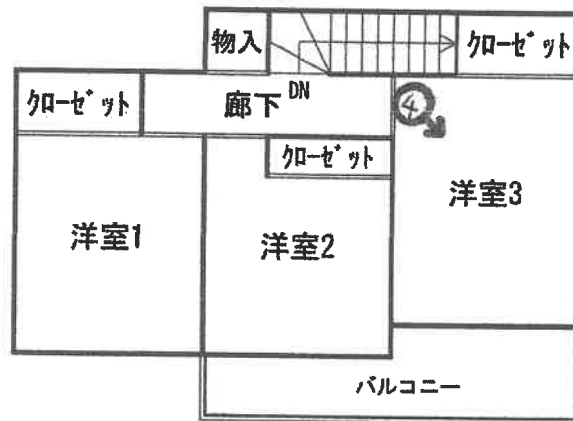
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第371号

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 371 号
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一括価格(合計)	
金9,700,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,850,000円
物件2(建物)	金6,850,000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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
特 記 事 項		
特になし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市用田字中根松
地 番 2671番15
地 目 宅地
地 積 151.68平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 藤沢市用田字中根松2671番地15
家屋 番号 2671番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

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	小田急江ノ島線「長後」駅の西方5.5km（道路距離） 「松葉」バス停の北西方徒歩約5分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や農家住宅等の建つ調整区域内の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 50% 80% 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	151.68㎡ ほぼ長方形 間口約11m、奥行約13.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に、約11m接面する。	
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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用） なし ※特記事項欄参照
特記事項	<p>◇一部の境界標等は確認できなかったが、敷地の形状や規模は、現地計測により概ね地積測量図のとおりと判断した。</p> <p>◇本件敷地を含む開発登録簿には、既存宅地の記載がある。なお、分筆前の地番である2761番1は、登記地目が線引き前から宅地である。</p> <p>◇敷地の東端と南東端の一部は駐車スペースとなっており、コンクリート舗装されている。</p> <p>◇事業者提供図面によると前面道路に下水管は通っておらず、物件2建物の建築計画概要書には敷地内に浄化槽の表示があることから、合併浄化槽により処理が行われているものと思われる。</p> <p>◇共有者A 持分10分の9 共有者B 持分10分の1</p>	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成18年11月11日新築（登記記載） 約20年 約10年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：48.85㎡、2階：37.26㎡ 延べ：86.11㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 4LDK （附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月14日内部立入調査 建物共有者らが占有している。	
特記事項	<p>◇室内で鳥を数羽飼っており、床や壁、柱等に汚れが多数見られたほか、臭気も感じられた。</p> <p>◇2階洋室2の窓側上部の壁紙には、剥がれた箇所が見られた。</p> <p>◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。</p> <p>◇共有者A 持分10分の9 共有者B 持分10分の1</p>	

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/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	73,600	100	73,600	×151.68	×0.9	= 10,050,000
		100				

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 藤沢（県）－31

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 78,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 73,600 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：格差なし

◇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	270,000	× 86.11	× 0.23	= 5,350,000

現価率

- ・ 経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.3) = 0.23$$

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 敷地利用権等価格

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	10,050,000	×	0.55	法定地上権 = 5,530,000

(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55%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	10,050,000	- 5,530,000		×	0.9	×	0.7	= 2,850,000	
2	5,350,000	+ 5,530,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 6,850,000
一括価格(合計)							= 9,700,000		

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物内の汚損状態等を考慮し、市場性修正を-10%と判定した。

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）-31

所 在：藤沢市葛原字下滝谷 1613 番 3

価 格：78,000 円/m²

位 置：小田急江ノ島線「長後」駅約 4.1km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：179 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側 6m 市道、背面道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 50%，容積率 80%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 6, 3 7 0, 5 6 0 円

物件 2 3, 2 9 0, 9 2 4 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

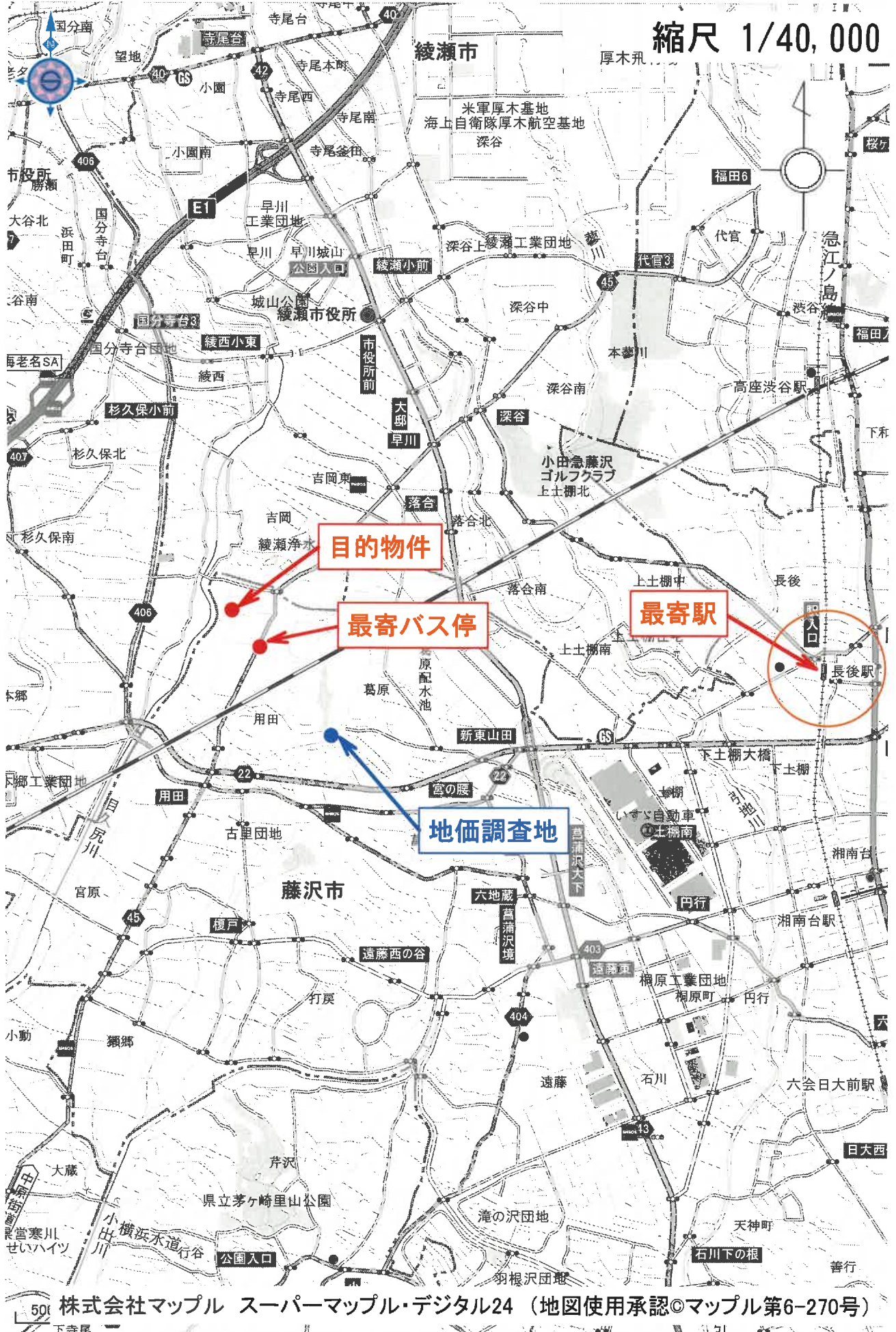
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

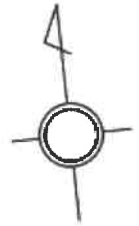
縮尺 1/40,000



501 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図(写)

縮尺 1/600



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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

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】

登記年月日：平成18年3月30日

648846

前番地 2671-1-15

地積測量図

土地の所在 藤沢市用田字中根松

三斜求積表

地番① 2671-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.16	6.31	95.6596
2	15.16	7.67	116.2772
3	13.48	2.76	37.2048
4	12.59	4.19	52.7521
5	9.91	0.16	1.6656
倍面積			303.4793
面積			151.7396
地積			151.73 m ²
坪数			45.90

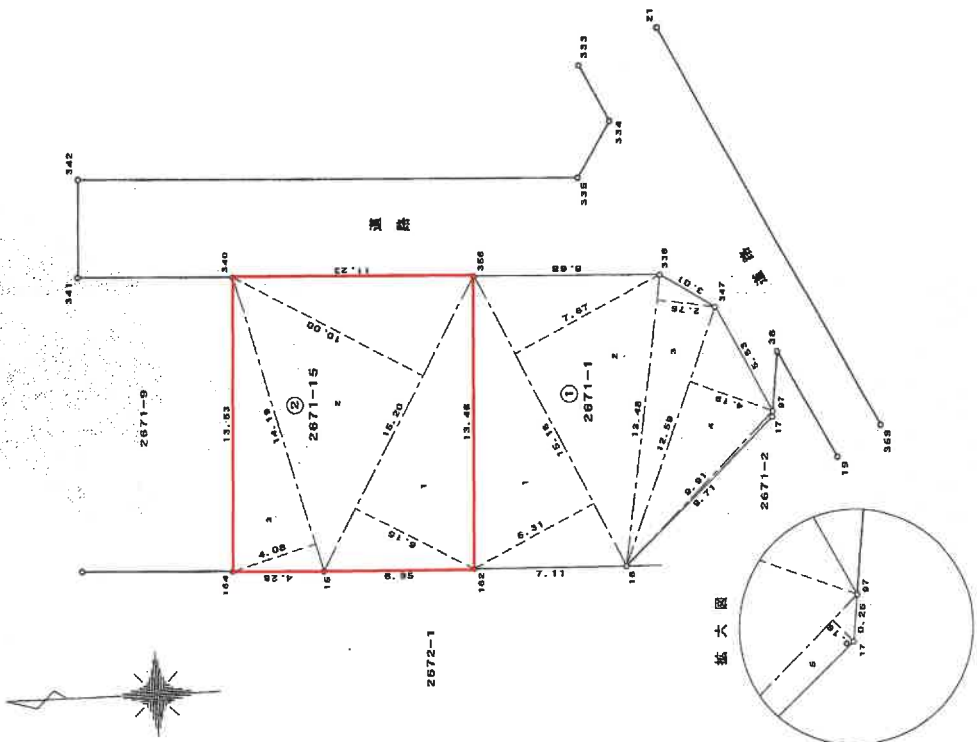
地番②			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.20	6.15	93.4800
2	15.20	10.00	152.0000
3	14.19	4.08	57.8952
倍面積			303.3752
面積			151.6876
地積			151.68 m ²
坪数			45.88

総計 303.41

物件 1

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標	境界の種類
15	260.032	262.905	コンクリート杭	境界の種類
16	245.976	262.418	コンクリート杭	コンクリート杭
17	238.766	266.930	金属標	金属標
19	235.835	266.904	金属標	金属標
21	243.448	287.102	金属標	金属標
33	238.403	271.909	コンクリート杭	コンクリート杭
97	238.734	269.186	コンクリート杭	コンクリート杭
162	253.083	262.664	金属標	金属標
164	264.314	263.096	金属標	金属標
333	247.168	265.560	コンクリート杭	コンクリート杭
334	245.831	282.843	コンクリート杭	コンクリート杭
335	247.450	280.397	金属標	金属標
336	243.809	275.724	金属標	金属標
340	263.712	276.616	コンクリート杭	コンクリート杭
341	271.015	276.941	金属標	金属標
342	270.808	281.449	金属標	金属標
347	241.271	274.102	金属標	金属標
356	252.495	276.112	コンクリート杭	コンクリート杭
359	233.755	268.282	金属標	金属標



製作者

18年3月22日(製)

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

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】

登記年月日：平成18年11月14日

218241 各階平面図

家屋番号	2671-15
建物の所在	藤沢市用田字中郷松2671-15

建物各階平面図

1階



求積数

$$\begin{aligned} 8.645 \times 5.460 &= 47.2017 \\ 0.910 \times 1.020 &= 1.5562 \\ \hline \text{計} &= 48.8579 \end{aligned}$$

床面積 48.85㎡

2階



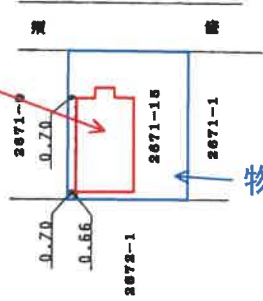
求積数

$$\begin{aligned} 2.730 \times 4.095 &= 11.1794 \\ 2.730 \times 5.005 &= 13.6637 \\ 2.730 \times 4.550 &= 12.4215 \\ \hline \text{計} &= 37.2646 \end{aligned}$$

床面積 37.26㎡



物件2 建物



物件1 土地

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

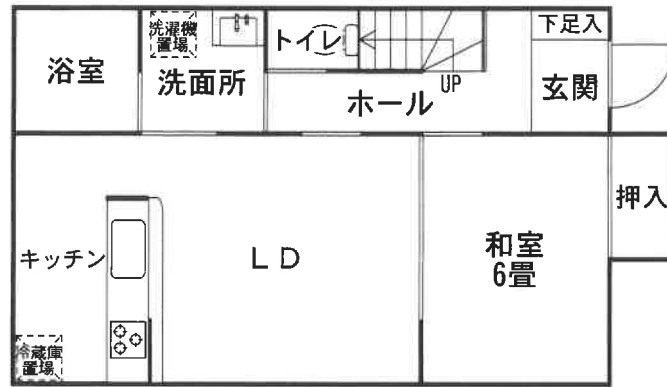
地図管理番号：M58082

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方支庁支局湘南支局管轄)
 令和7年10月17日 東京法務局新宿出張所

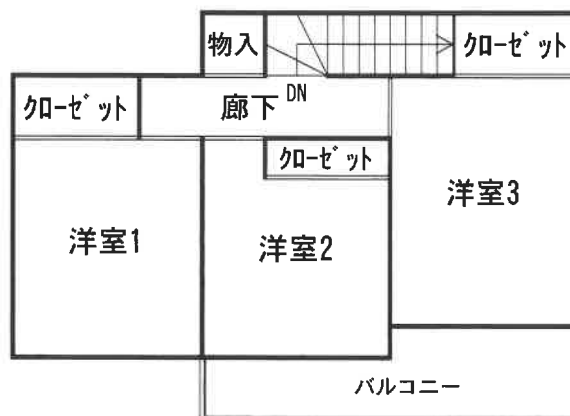
登記官

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第371号