

令和7年(又)第132号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

今回の売却は、物件1(土地)のみの売却となります。

資料にはその他の物件についての記載もありますが、その他の物件は売却しませんので、入札の際はご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 6月 23日から 令和 8年 6月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月 21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 13日 午前10時00分から 令和 8年 7月 13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 5月 21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 藤沢市鶴沼松が岡三丁目
地 番 6687番18
地 目 宅地
地 積 294.21平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地、一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号2293番2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

本件土地の通路部分につき、地番6687番51，同番66，同番67，同番11を要役地とする通行地役権設定を認容する確定判決がある。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

- ① 隣地（地番6687番11）との境界が不明確である。
- ② 地番6687番11を承役地とする地役権設定を認容する確定判決がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 藤沢市鵜沼松が岡三丁目
地 番 6687番18
地 目 宅地
地 積 294.21平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地、一部公衆用道路



令和7年(ヌ)第132号
令和7年9月19日受理
令和7年10月28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 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6687番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目6687番地18 |
| | 家屋 番号 | 2293番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.61平方メートル
2階 33.10平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県藤沢市鵜沼松が岡三丁目15番12号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地(宅地部分)上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者(所有者)代表者	1 物件2は、誰も住んでいません。 2 本件高裁判決には納得できません。物件1の南西側通路はうちの土地であり、通行地役権の設定などありません。
■債権者	1 私は、物件1の隣地6687番67の所有者で、同番66及び同番11の共有者です。 2 本件高裁判決で、6687番51、同番66、同番67、同番11の各土地を要役地とし、物件1の通路部分を承役地とする通行地役権が設定されていることが認められました。 3 物件1と隣地6687番11との境界は未確定ですが、隣地同番66及び隣地同番67との境界については争いありません。 4 物件2は、以前、賃借人がいましたが、現在は誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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1の現況地目については、土地建物位置関係図記載のとおり、物件2の敷地及び南西側共同通路部分を宅地とし、南東側セットバック部分約1.44㎡を公衆用道路と認めた。
- 3 物件1の南西側は、隣地6687番11との境界は未確定であるが、同隣地と共に共同通路となっている。

本件債務名義である、東京高等裁判所令和3年(ネ)第1868号通行地役権確認等、損害賠償等反訴請求控訴事件(原審・横浜地方裁判所平成29年(ワ)第440号(本訴)、第1494号(反訴))の確定判決において、6687番51、同番66、同番67及び同番11の各土地を要役地とし、物件1の通路部分を承役地とする通行地役権が設定され、それと交錯的に、物件1の宅地部分を要役地、同番11の土地を承役地とする通行地役権が設定されていることが認められた。そして、「現況測量図」(7枚目)の①、④、⑤、③、②、①の各点を順次直線で結んだ線で囲まれた範囲の土地につき、債務者(所有者)及び同代表者は、債権者らの通行の妨げとなる一切の行為をしてはならないとの主文が言い渡された。
- 4 物件2は、1階の床に緩い箇所があり、また、1階の天井と壁のクロスが剥がれている箇所があるなど、経年相応の劣化が認められた。
- 5 物件2の占有関係については、電気、水道、ガスの供給が停止されていること、建物内に生活用品がほとんどないこと及び関係人の陳述から、債務者(所有者)が一部動産を残置し、誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。
- 6 評価人の調査によると、物件1の南東側は市道に接している。

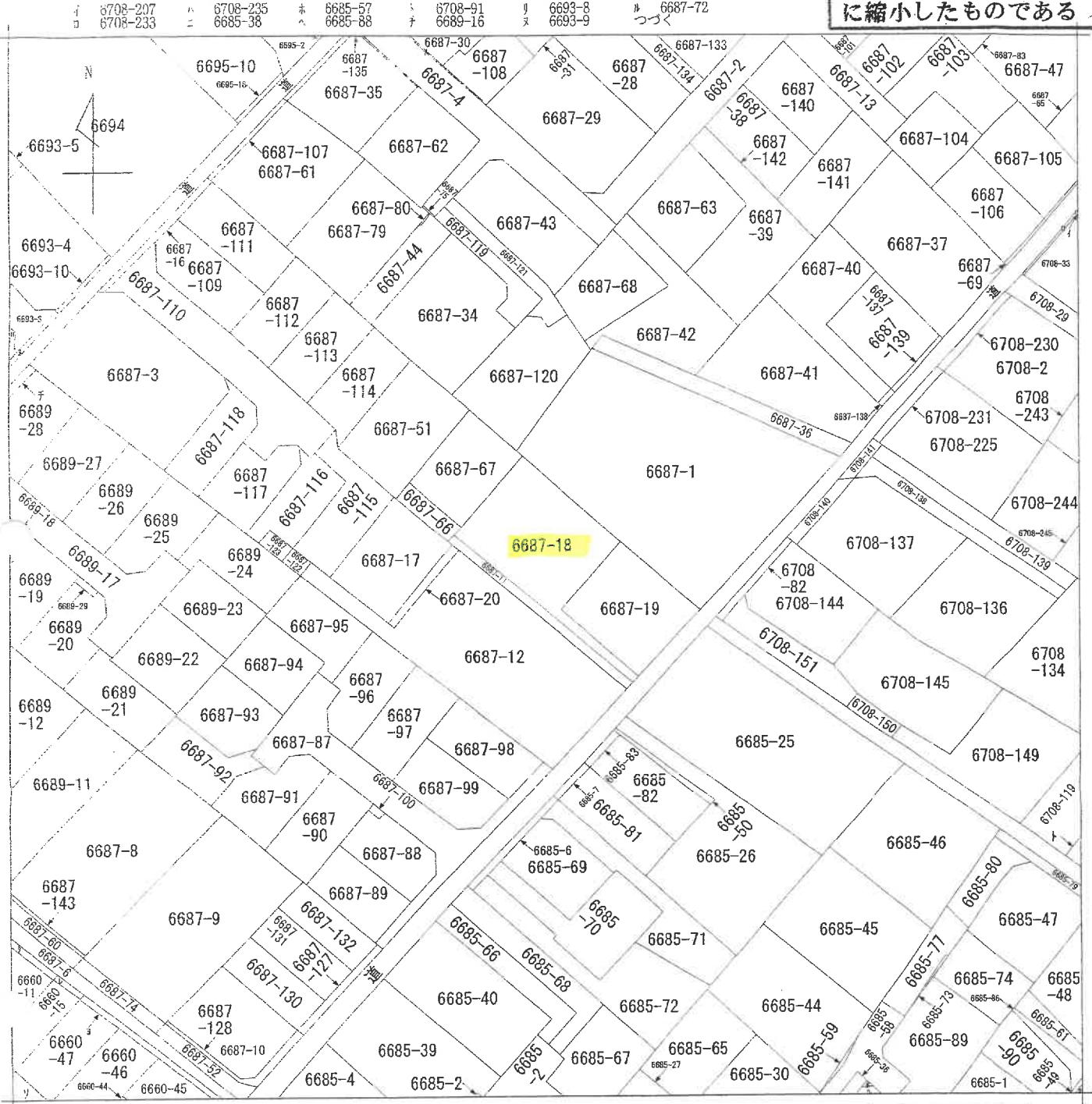
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 9月 22日 (月) 14:40 — 14:55	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 9月 24日 (水) : — :	郵便	債務者(所有者)へ照会書送付(10月22日陳述書受領)
令和 7年 9月 25日 (木) 11:10 — 11:15	横浜地方法務局湘南支局	隣地等の登記事項証明書受領
令和 7年 9月 28日 (日) 8:15 — 8:20	当職携帯電話	債務者(所有者)代表者から聴取
令和 7年 10月 9日 (木) 16:50 — 17:45	目的物件所在地	立入調査、債権者から聴取(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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> <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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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。

地番区域見出
 鶴沼松が岡
 3丁目

請求部	所在	藤沢市鶴沼松が岡三丁目		地番	6687番18	
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年8月22日

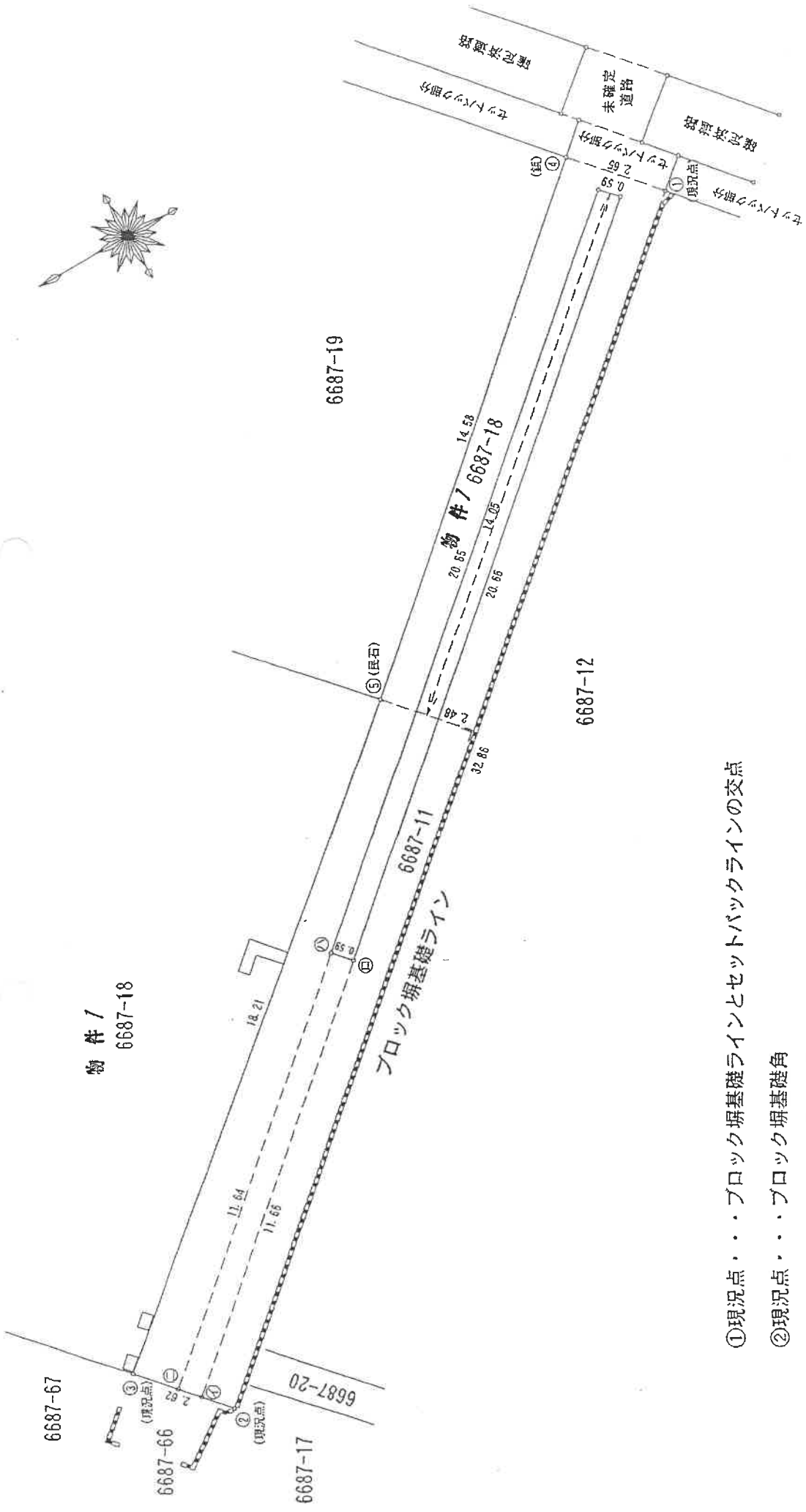
東京法務局渋谷出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号：17-1

(1/2)



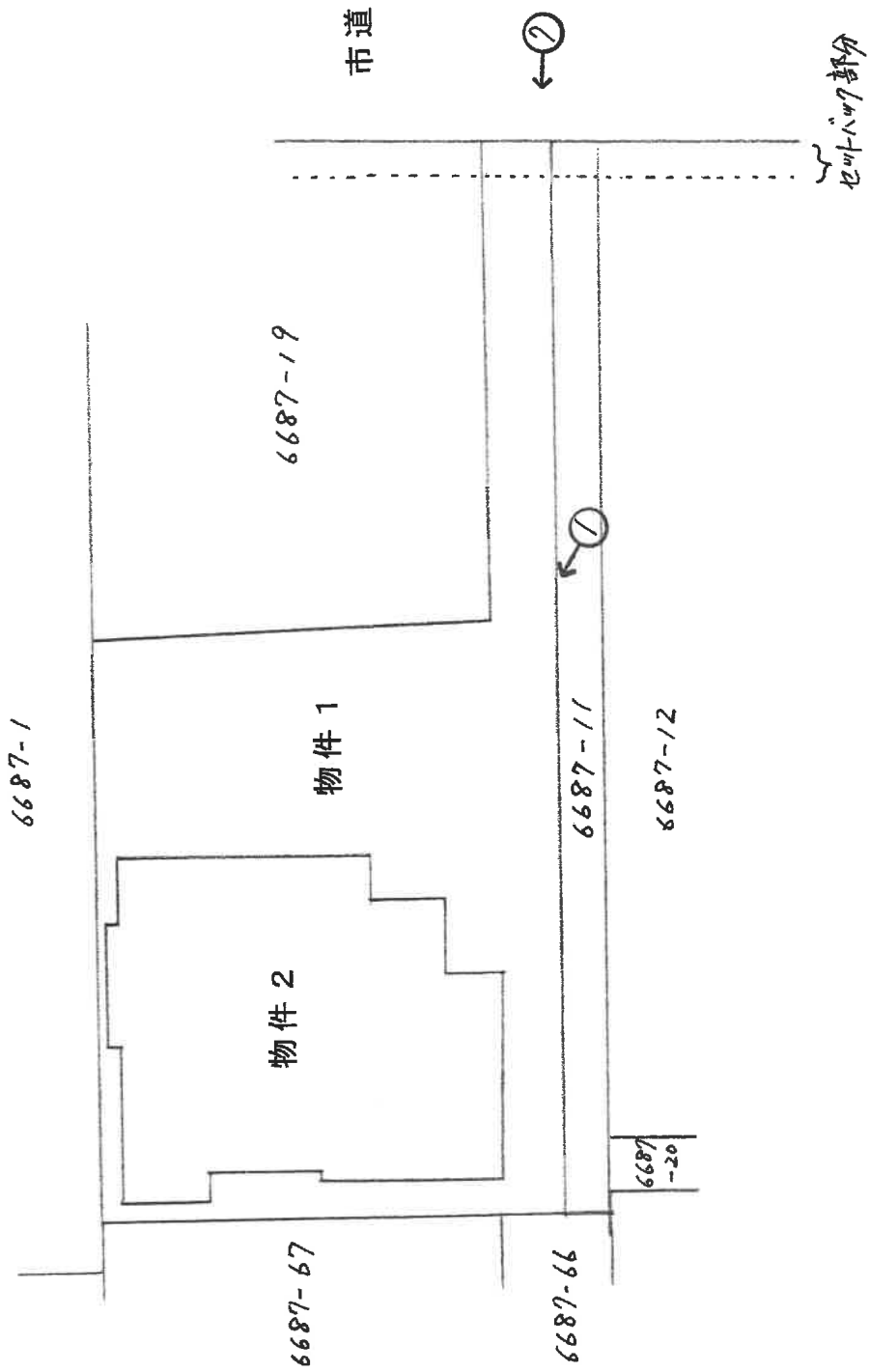
- ①現況点・・・ブロック塀基礎ラインとセツトバックラインの交点
- ②現況点・・・ブロック塀基礎角
- ③現況点・・・6687番666コンクリートたきラインと6687番18門柱ラインの交点

現況測量図			
所在	薩州市鶴沼松が岡三丁目6687番11他		
縮尺	S=1:100	立会年月日	未立会
測量年月日	2016.9.12	作成年月日	2016.9.13
図面作成者	[Redacted]		

※ 本図は現況構造物を基に作成したものであり、境界立会等は実施しておりません。

土地建物位置関係図

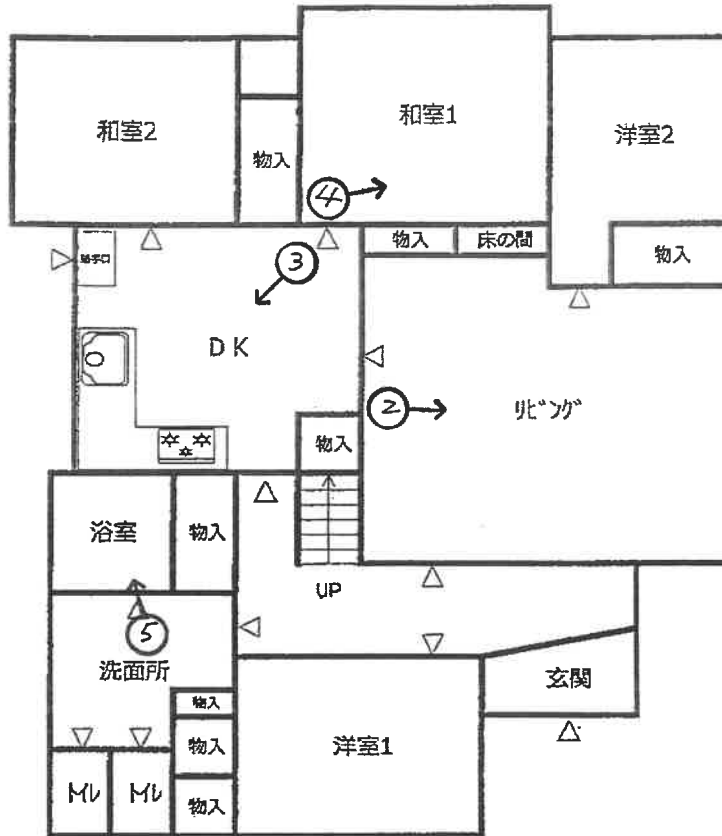
←○は撮影位置及び方向



間取見取図

←○は撮影位置及び方向

1階



2階



(10 枚目)

①

物件 2



②



(// 枚目)

③



④



(12 枚目)

⑤



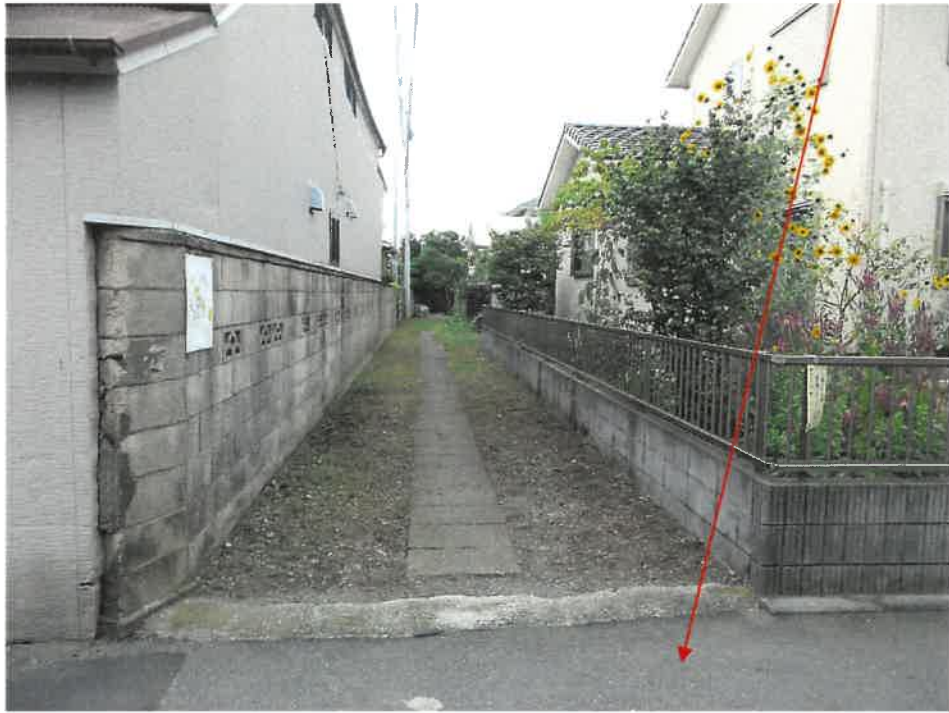
⑥



(13 枚目)

⑦

物件1の公衆道路部分



(14 枚目)



令和7年（又）第132号
令和7年10月9日現地調査
令和7年10月22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15,410,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,250,000円
物件2(建物)	金10,160,000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 番号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目 一部宅地、一部公衆用道路
2		住居表示「鶴沼松が岡3-15-12」
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 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6687番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目6687番地18 |
| | 家屋 番号 | 2293番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.61平方メートル
2階 33.10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	小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅の東方約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 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	294.21㎡ 不整形 間口約1m、奥行約34m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第2項に該当)に約1.3m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	◇藤沢市の土砂災害・洪水ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇物件1土地の一部(南西側隣地6687番11との境界は未確定であるため、通路部分の間口2.65mの中間を境界として約1.44㎡とした。)は公衆用道路であり、非課税となっている。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和34年4月新築（課税台帳記載）
	経 過 年 数	約67年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦垂鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	カーペット、畳、フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1階：110.61㎡、2階：33.10㎡	延べ：143.71㎡
現況用途等	種 類	居宅
	間取り	1階：4LDK 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9日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特記事項	◇接道状況により再建築ができない可能性がある。 ◇1階天井のクロスが剥がれている箇所がある。 ◇床が緩い箇所がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地：宅地部分)

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	289,000	40 100	116,000	×292.77	×0.9	= 30,570,000

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

地価調査地 藤沢(県)－28

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 298,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 289,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、交通接近等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状、路地状部分について通行地役権の判決があることなどを考慮し、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1 (土地：公衆用道路部分)

物件1土地一部は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
1	289,000	× 0.05	× 1.44	= 20,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：5%と判定した。

③ 物件2 (建物)

目的建物は建築後約 67 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1㎡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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 143.71	× 0.03	= 860,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（宅地部分）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	30,570,000	× 0.65	法定地上権	= 19,870,000

(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	30,590,000※	- 19,870,000	-	× 0.7	× 0.7	-	= 5,250,000
2	860,000	+ 19,870,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	-	= 10,160,000
一括価格 (合計)							= 15,410,000

※宅地部分と公衆用道路部分の合計

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：再建築ができない可能性があり-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地 藤沢(県) - 28

所 在：藤沢市鵜沼海岸1丁目6650番14「鵜沼海岸1-14-15」

価 格：298,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅約450m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m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郊外の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 30,404,797円（一部非課税）

物件2 1,360,139円

第7 附属資料の表示

位置図

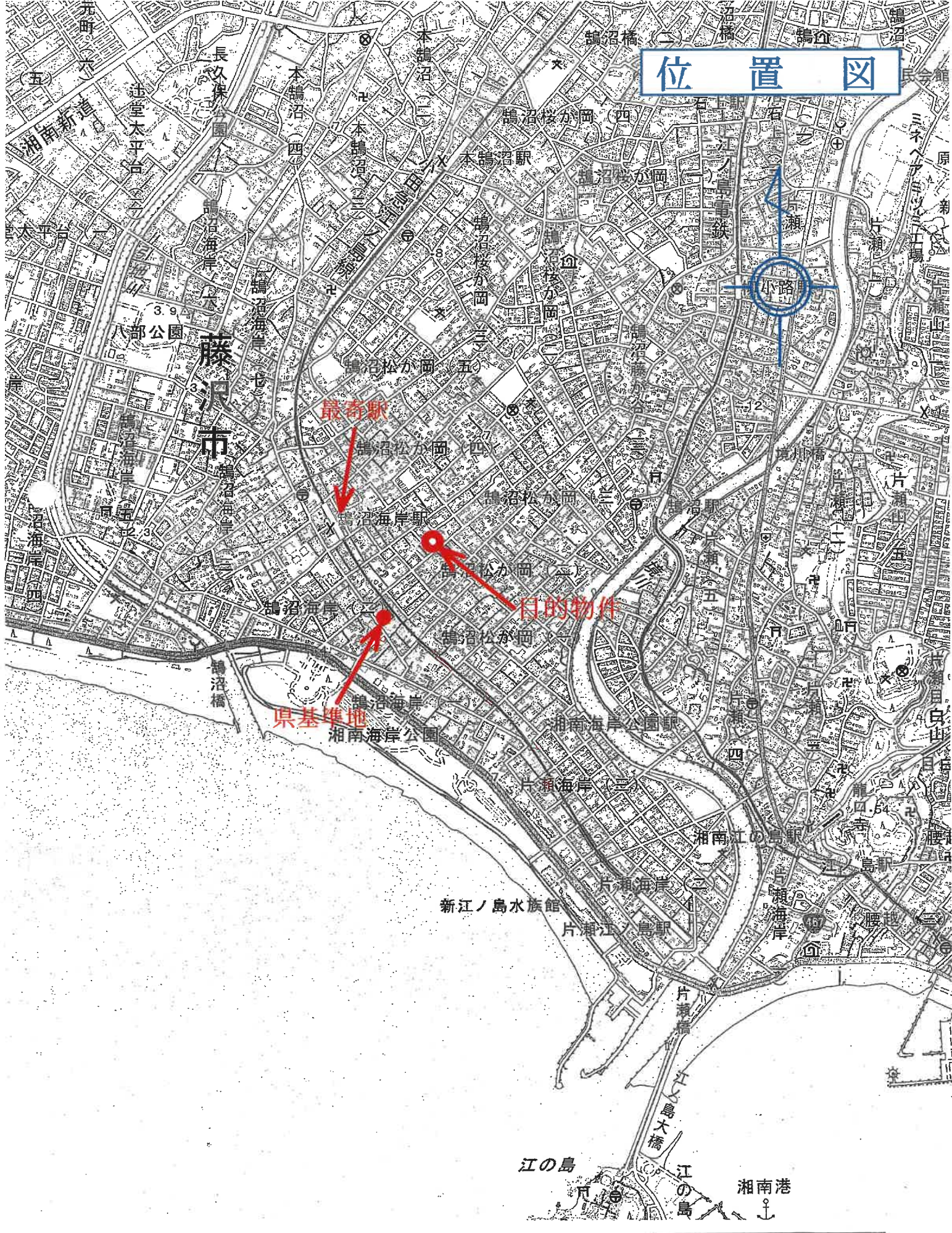
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



国土地理院地理院地図／2025年／電子国土 web

縮尺：1/15,000

公 図 写



物件(1)土地

6687-18

縮尺 : 1 / 600

上 申 書

横浜地方裁判所第三民事部 御中

令和8年1月8日

評 価 人 佐 藤 実

事件番号令和7年(又)第132号につき、土地及び建物について、それぞれ単独での評価額を求めると下記のようになりますので上申いたします。

物 件 1	金 4, 2 0 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 8, 1 3 0, 0 0 0 円

物件1及び物件2については、土地及び建物を単独で評価の対象とすることから、市場性の減退が認められ、この減価割合を20%と判断し、それぞれにこの減価を考慮し求めた。

物件 番号	基礎となる 価格(円)	敷地利用権等 価格の控除及 び計算(円)	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他 の控除	単独で の市場 性	評 価 額
1	30,590,000	-19,870,000	-	×0.7	×0.7	-	×0.8	= 4,200,000
2	860,000	+19,870,000	×1.0	×0.7	×0.7	-	×0.8	= 8,130,000

以 上