

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月 1日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月14日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 7月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 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	26,680,000 21,344,000	一括	5,336,000	171,533	0
1	4,310,000				
2	22,370,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 1 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 1 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 431号
令和 8年 2月 9日受理
令和 8年 3月 16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 | 藤沢市長後字宿上分 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 1 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者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が異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 年()第 号 保管開始日 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
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏り・水漏れや排水の詰まりはありません。でも、1階トイレの水の流れ具合が良くありません。 (3) 壁面や床については問題ありません。傾斜も感じません。 (4) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも設置していません。 3 (1) 本件土地の境界については、隣接地との間に争いはありませんが、問題があります。 (2) というのは、本件土地の東側隣接地である地番「1176番2」の土地の所有者（以下「東側隣接地所有者」という。）の金網フェンスが本件土地の一部である東側端部分を幅員約3cmくらいの範囲で越境しているということです。つまり、東側隣接地所有者が本件土地を一部越境して使用しているということです。それに、この金網フェンスは東側隣接地所有者の物だと聞いています。それから、本件土地の北東側隅に金属鋸がありますけど、それが双方土地の境界点です。 (3) でも、これは争っているのではなく、私が本件土地を購入することになったときに測量した結果で判明したことだそうで、その際、その当時の双方の所有者の間で越境している事実の確認と将来東側隣接地所有者が建物を建て直す時に、同所有者の費用で新たなフェンスを越境部分から引き下げて設置し直すことになっています。また、この合意内容は双方の所有者とも土地を譲渡する際に引き継ぐことになっています。そして、その内容を記載した覚書が取り交わされていて、私もその覚書を引き継いで持っています。 (4) それから、もう一点あります。それというのは、本件土地の南側に設置されているブロック塀の一部が本件土地の南側に隣接している地番「1163番2」の土地（以下「南側隣接地」という。）に対して幅員最大約2cmくらいの範囲で越境しているということです。つまり本件土地上の南側ブロック塀が南側隣接地に越境して存在しているということで、この南側ブロック塀は私の所有物です。でも、この越境の幅員は接面道路から東側に向かうにつれて小さくなっていて、本件土地の東側端までは達していないというふうに聞いています。でも、具体的に東側のどこまでが越境部分なのかは、はっきりしません。 (5) それに、これについても争っているわけではありませんし、私が本件土地を購入することになったときに測量した結果で判明したことです。ただし、これについては双方の所有者の間での書面はありません。それに今まで、南側隣接地の所有者から南側ブロック塀を引き下げてほしいというような要求は受けていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 壁面に軽微な傷ないし穴空きが見受けられた。
- (2) その他、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が生じているものと思われる。
- (3) なお、トイレ等設備の動作・不具合の確認はしていない。
- 3 (1) 本件土地と隣接地との越境関係のうち東側隣接地（地番「1176番2」）との関係については、所有者の陳述のとおり覚書が存しており、所有者から提示を受け、その写しを受領した。
- (2) 現場の状況及び所有者の陳述並びに覚書の記載からすると、以下のとおりと思われる。
 - ① 覚書添付の図面からすると、同図面表示の地番「1176番3」の土地は、本件土地と北側の隣接地である地番「1176番23」の土地を分筆する前の土地を示しているものと思われる。
 - ② 所有者の陳述の趣旨は、東側隣接地所有者が金網フェンス（＝本件土地と東側隣接地に介在して存している物であり、以下「東側金網フェンス」という。）の位置から東側に幅員約3cmくらいの範囲で、本件土地北東側隅から南東側隅に掛けて、本件土地を越境して使用しているということだろうと思われる。またその際、所有者は本件土地の北東側隅にある金属鉋（以下「金属鉋」という。）を指さして、金属鉋の位置が境界点である旨陳述し、かつ、東側金網フェンスは東側隣接地所有者の所有物である旨陳述した。
 - ③ ところで、東側金網フェンスは、その下に存するブロック塀（以下「東側ブロック塀」という。）の上に設置されているところ、東側金網フェンスは東側ブロック塀上の東側端に沿って設置されている。また、金属鉋の位置はより厳密には東側ブロック塀の北東側隅から東側に約3cm移動した位置に存している。そうすると、東側金網フェンスが所有者陳述のとおり東側隣接地所有者の所有物だとすると、東側ブロック塀も同所有者の所有物である可能性があると思われる。この点、覚書添付の図面には、「フェンス」が東側隣接地所有者の所有物である旨の記載が認められるが、そこに言う「フェンス」には東側金網フェンスのみならず東側ブロック塀をも含まれているものか否か、判然としない。そこで、仮にいずれも東側隣接地所有者の所有物であるとした場合、同所有者は金属鉋から西側に幅員約15cm前後移動した位置までの範囲で本件土地を越境して使用していることになる可能性があるものと思われる。
 - ④ しかしながら、覚書添付の図面には越境範囲を示すような面積の記載は見当たらない。のみならず、東側ブロック塀上に存する東側金網フェンスの立ち位置等現場の状況からすると、東側金網フェンス及び東側ブロック塀の所有者がいずれも東側隣接地所有者であるかどうか、若干疑問がある。
 - ⑤ これらの事情からすると、東側隣接地所有者による本件土地に対する越境使用があるものと思われるが、その範囲は必ずしも判然としない。
- 4 (1) 本件土地と隣接地との越境関係のうち南側隣接地（地番「1163番2」）との関係については、所有者によると、関係する書面は存在していないとのことであった。
- (2) また、所有者の陳述の趣旨は、本件土地のうち南側端に存する所有者所有の南側ブロック塀（ただし、より厳密には南側ブロック塀の上にも金網フェンスが設置されている。）が南側隣接地に最大約2cmの幅員で越境して存しているところ、その越境範囲は東側に向かうにつれて狭くなり、東側端までは達していないということと思われる。
- (3) 現場の状況及び所有者の指示・説明からすると、そのとおり所有者が南側隣接地を一部越境して使用している可能性があるものと思われるが、当該内容を示す書面等が見当たらないことからして、これについても越境の範囲は必ずしも判然としない。

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
8 年 2月12日 (木) 13 : 15 - 13 : 20	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
8 年 2月18日 (水) 12 : 05 - 12 : 10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
8 年 2月24日 (火) 17 : 10 - 17 : 15	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日調整)
8 年 3月 8日 (日) 10 : 10 - 11 : 10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有境界等調査) [評価人同行]
8 年 3月10日 (火) 18 : 03 - 18 : 06	執行官事務室	所有者と通話 (占有等調査 (補充))
8 年 3月13日 (金) 10 : 25 - 10 : 28	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
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。

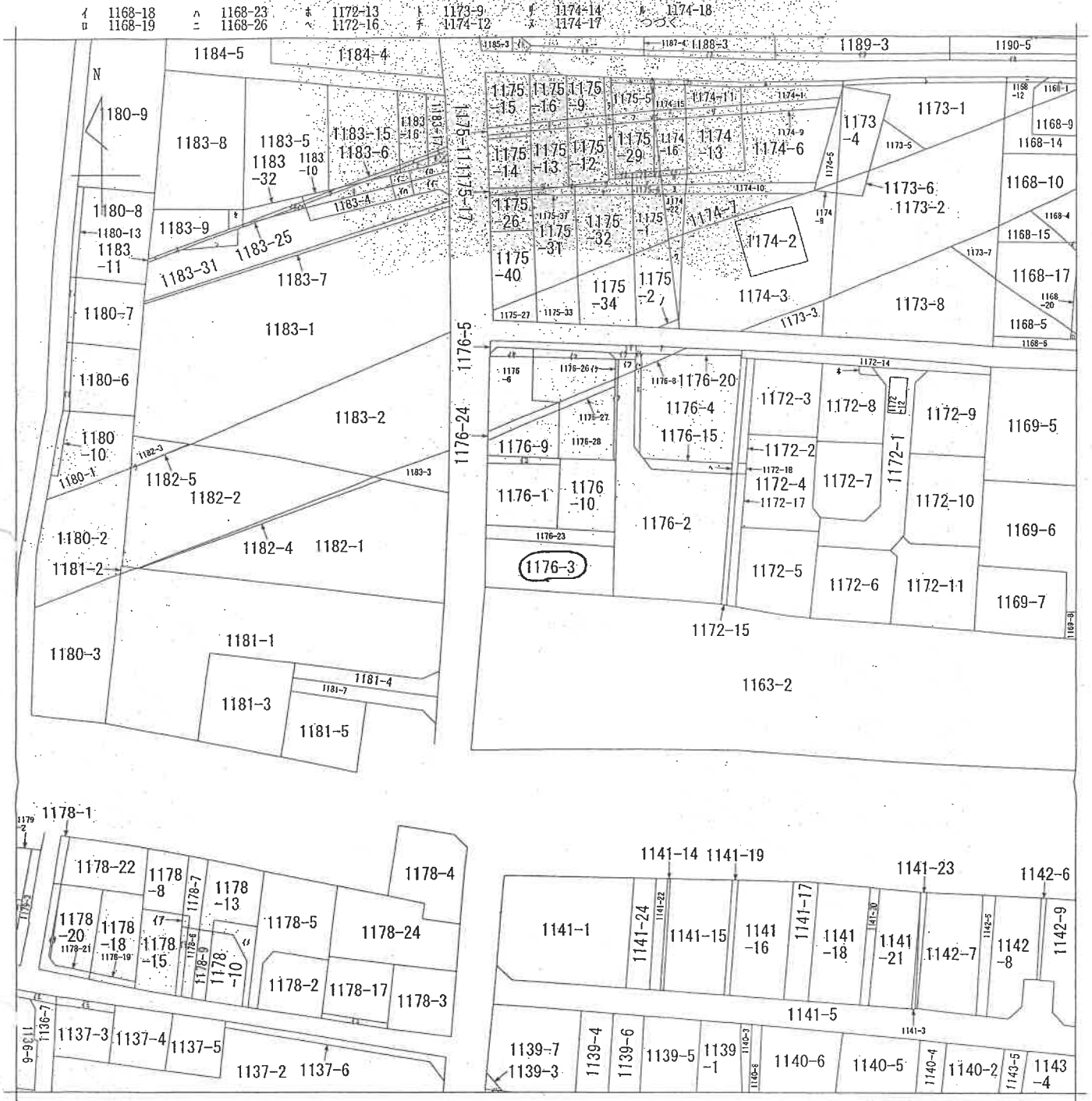
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8 年 3 月 8 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

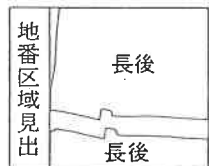
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※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。



請 求 部 分	所 在	藤沢市長後字宿上分				地 番	1176番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年12月5日

東京法務局中野出張所

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

(6 枚目)



登記年月日：令和3年4月27日

地 番 1176-3、1176-23 地 積 測 量 図

土地の所在 藤沢市長後字宿上分

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
令和7年12月5日 東京法務局中野出張所
(横浜地方支務局湘南支庁管轄)
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。

求積表

地 番	④ 1176-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
N0					
P.2		-64078.131	-33220.663	18.785	-1203726.47835
P.5		-64081.173	-33202.789	17.255	-1105720.64015
K33		-64058.474	-33203.408	-18.772	1220058.832928
K51		-64058.077	-33221.541	-18.146	1162905.953242
K51-1		-64058.075	-33221.554	0.078	-56257.573850
合 計					250,097370
合 計 面 積					130,0486850
地 積					130.04 m

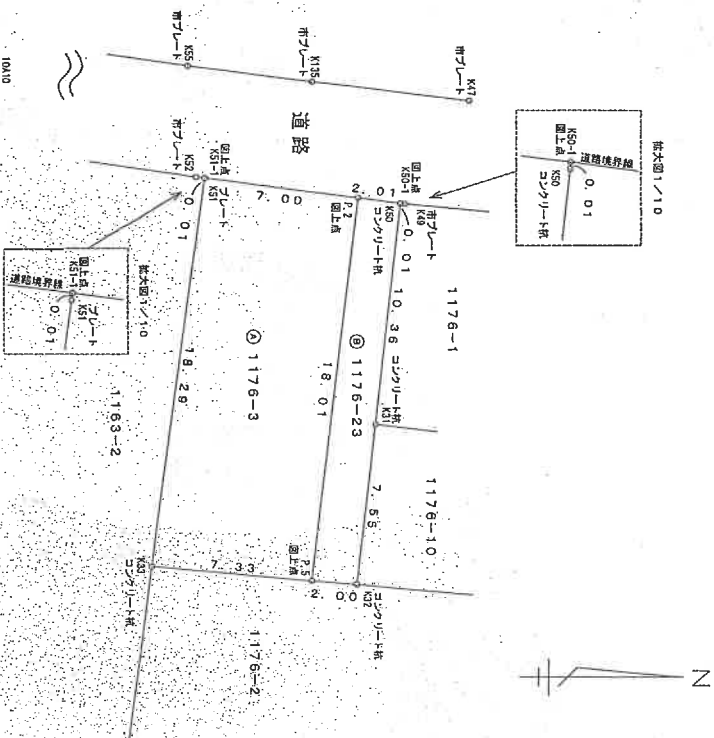
地 番	⑤ 1176-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
N0					
P.2		-64078.131	-33220.663	17.638	-1130227.71578
P.5		-64081.173	-33202.789	18.068	-1157818.63784
K32		-64078.178	-33202.595	-7.327	469508.137206
K31		-64078.311	-33210.096	-17.799	1140529.857489
K50		-64077.138	-33220.994	-10.311	660693.369918
K50-1		-64077.137	-33220.407	-0.263	17226.74653
合 計					-72,231876
合 計 面 積					36.11 m

総合計面積 166.1648230 m

測 地 法 世界測地系(測地経緯2011) IX系
測量年月日 令和3年3月31日

点 名	X座標	Y座標	備 考
10A10	-64138.251	-33229.653	街区多角点
1A000	-64253.595	-33248.714	街区多角点
K49	-64075.929	-33220.380	道路境界線
K52	-64068.454	-33221.604	道路境界線
K135	-64081.170	-33225.985	道路境界線
K55	-64085.837	-33226.720	道路境界線

「藤沢市道路河川総務課の公表成果を使用」



作成者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

家屋番号	1176番3	建物階平面図
建物の所在	藤沢市長後字宿上分1176番地8	



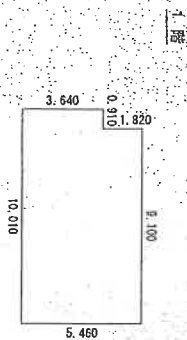
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方広務局湘南支局管理)

令和7年12月5日 東京法務局中野田事務所

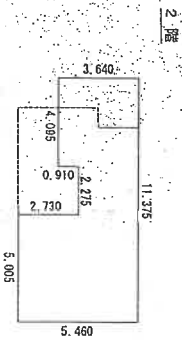
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



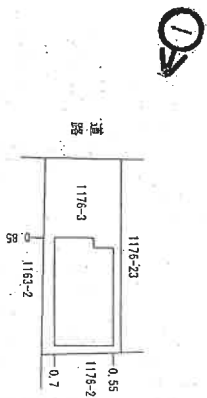
求積表
0.910 × 3.640 = 3.312400
9.100 × 5.460 = 49.686000
計 52.998400

床面積 52.99 m²



求積表
4.095 × 3.640 = 14.905800
2.275 × 2.730 = 6.210750
5.005 × 5.460 = 27.327300
計 48.443850

床面積 48.44 m²



◀○は写真撮影位置・方向

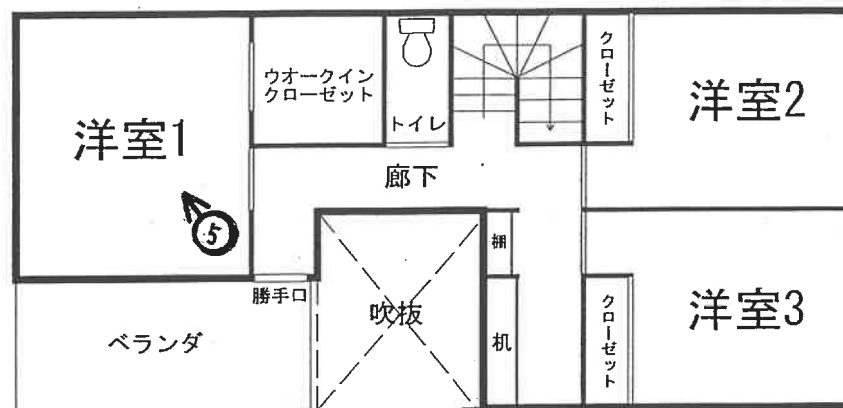
作成者

縮尺 1/250

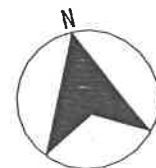
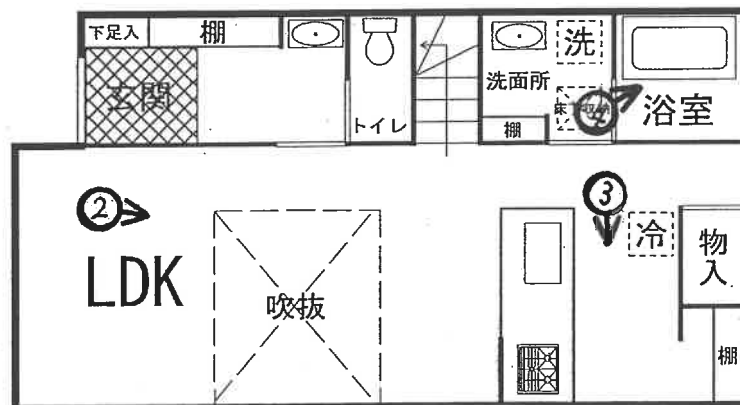
申請人

縮尺 1/500

2階



1階



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 2



②



③



④



⑤





令和 7 年（ケ）第 431 号
令和 8 年 3 月 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 26,680,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,310,000 円
物 件 2（建物）	金 22,370,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 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通り	
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 | 藤沢市長後字宿上分 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿上分 1 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 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「長後」駅の北東方約1.1km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	国道467号線の西方及び小田急江ノ島線の東方に挟まれた旧来から存する平坦な住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	130.04m ² （登記地積） 長方形地（添付の公図写参照） 間口約7m、奥行約18m 地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦地である。周囲の隣接地との高低差は、概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	西側幅員約5.0m舗装市道（長後湘南台線・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に、接道長約7m接面する中間画地である。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	事業者提供図面によれば西側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば西側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば西側市道に本管あり。
特 記 事 項	1.所有者の話では、東側隣接地の敷地（アスファルトを敷いている）が売却対象物件1の側に約3cm越境しているとのことであり、将来建替時に東側隣接地所有者が、その費用を負担し、是正すること及びその内容を双方が売却した場合には新取得者にも承継させる旨、覚書を取り交わしている。なお、覚書によると東側フェンスが東側隣接地所	

	有者の所有物であるものと判断される記載はあるが、それが東側ブロック塀を含むものか否かが判然としないため、仮に東側ブロック塀も東側隣接地所有者の所有物であると仮定すれば、売却対象物件 1 への東側隣接地の越境範囲は概測で約 15cm まで及ぶ可能性がある。以上から越境については、越境範囲等を含めて、判然としない。 2.所有者の話では、売却対象物件 1 のブロック塀及び柵が南側隣接地に対し、約 2cm 越境しているとのことである。この点については、口頭での確認であるとのことである。 3.自動車駐車スペース 2 台存する。
--	--

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	令和3年9月17日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	モルタル吹付け等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：52.99㎡、2階：48.44㎡、延べ 101.43㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK (附属資料建物間取図参照)
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和8年3月8日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。なお、所有者の話では、1階のトイレが流れにくいとのことであるが、そのほかは、問題点はないとのことである。 2. 1階の洗面所に床下収納がある。 3. 建築後約5年のため、比較的状态は良い様に感じられた。	

	4. 売却対象物件 2 の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。 確認済証交付者：株式会社湘南建築センター 確認済証番号：第2021SBC-確00409H号 交付年月日：令和3年5月7日 検査済証交付者：株式会社湘南建築センター 検査済証番号：第2021SBC-完02186H号 交付年月日：令和3年9月21日
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件2の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件2（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	167,000	90 100	150,000	× 130.04	× 0.90	= 17,560,000

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。

地価公示等：藤沢－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 167,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：売却対象物件1の画地条件（東側及び南側の越境の問題解決の不確実性等）を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇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等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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 101.43	× 0.75	= 20,540,000

現価率

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼動の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.1) = 0.75$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	17,560,000	× 0.65	法定地上権	= 11,410,000

(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	評 価 額 (円)
1	17,560,000	－ 11,410,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 4,310,000
2	20,540,000	＋ 11,410,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 22,370,000
一括価格（合計）						= 26,680,000

占有減価等：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. 地価公示等価格：藤沢－9

所 在：藤沢市長後字宿中分 904 番 10
価 格：158,000 円／㎡
位 置：小田急江ノ島線「長後」駅 750m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：221 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西 4m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)
防火・準防火：－
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

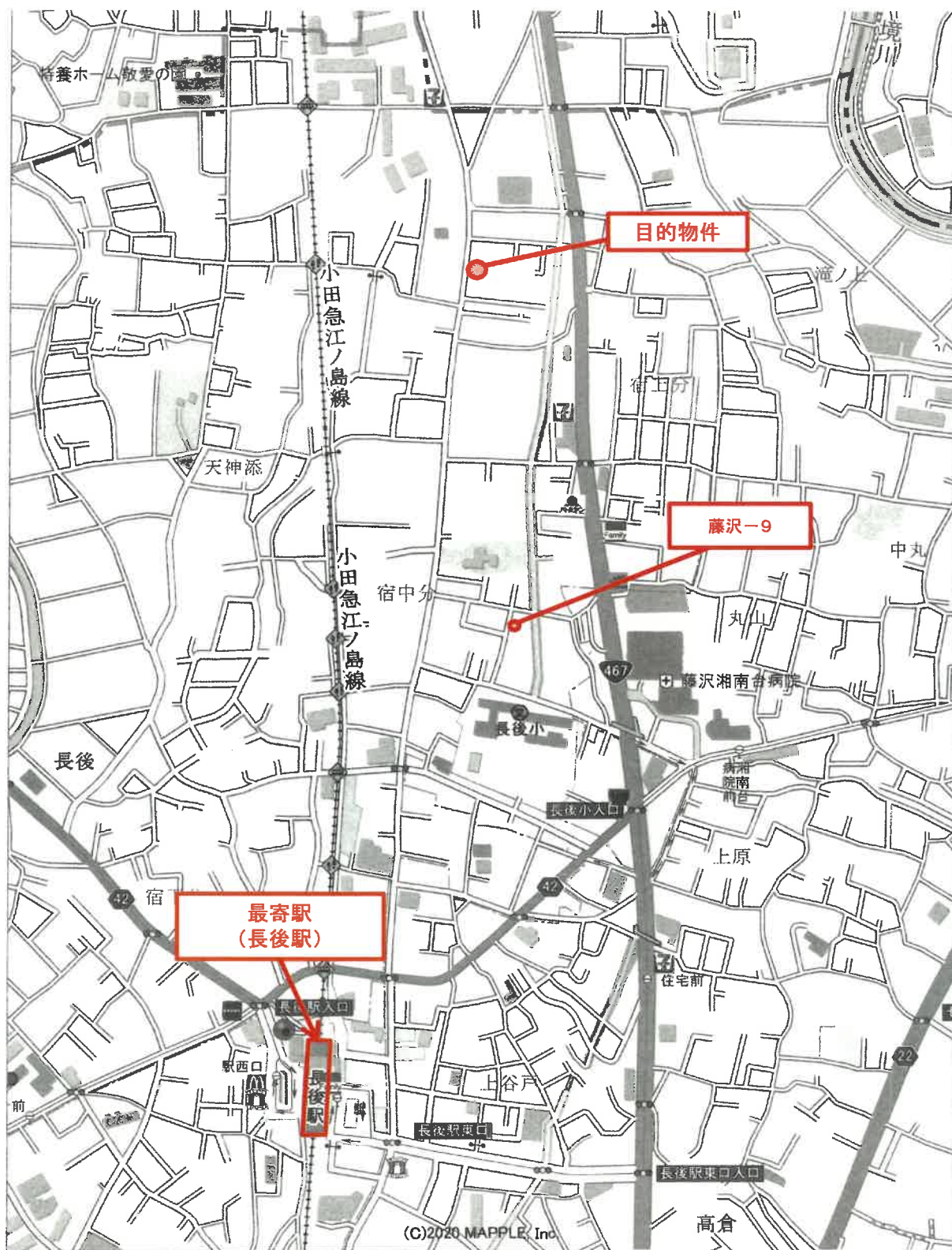
物 件 1（土地）	12,237,934 円
物 件 2（建物）	8,047,337 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:7,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：令和3年4月27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。
(横浜地方支庁局 測量課)

令和7年12月5日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-2

地積測量図

地番 1176-3、1176-23

土地の所在 藤沢市最後字瀬上分



求積表

地番	① 1176-3	② 1176-23	③ 1176-3	④ 1176-23
N0	-64079.131	-33220.653	-64079.131	-33220.653
P.2	-64081.173	-33202.769	-64081.173	-33202.769
P.5	-64088.474	-33203.408	-64088.474	-33203.408
K33	-64086.077	-33221.541	-64086.077	-33221.541
K51	-64086.076	-33221.554	-64086.076	-33221.554
K51-1	-64086.076	-33221.554	-64086.076	-33221.554
合計	260.897370	260.897370	260.897370	260.897370
合計面積	130.0448850	130.0448850	130.0448850	130.0448850
合計地積	130.04	130.04	130.04	130.04

地番	① 1176-23	② 1176-3	③ 1176-23	④ 1176-3
N0	-64079.131	-33220.653	-64079.131	-33220.653
P.2	-64081.173	-33202.769	-64081.173	-33202.769
P.5	-64088.474	-33203.408	-64088.474	-33203.408
K33	-64086.077	-33221.541	-64086.077	-33221.541
K51	-64086.076	-33221.554	-64086.076	-33221.554
K51-1	-64086.076	-33221.554	-64086.076	-33221.554
合計	260.897370	260.897370	260.897370	260.897370
合計面積	130.0448850	130.0448850	130.0448850	130.0448850
合計地積	130.04	130.04	130.04	130.04

合計面積 130.0448850 m²

測量年月日	令和3年9月31日
測量者	世田谷区測量課(測量士2011) 坂本

点名	X座標	Y座標	備考
10A10	-64138.211	-33220.653	横浜多摩川
10A30	-64253.505	-33244.714	横浜多摩川
K40	-64078.173	-33220.390	道路境界線
K32	-64088.444	-33221.604	道路境界線
K135	-64081.170	-33225.986	道路境界線
K55	-64066.537	-33226.720	道路境界線

「藤沢市道路河川給排水の公費成果を使用」

作成者

9年 4月14日(作成)

申請人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

登記年月日：令和3年10月7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。

(横浜地方方法務局湘南支庁管轄)

令和7年12月5日

東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

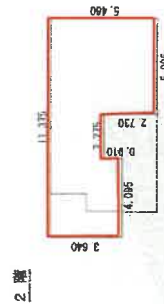
建物平面図

家屋番号
1176番3

建物の所在
横浜市最後字宿上分1176番地3



床面積 52.99 m²



床面積 48.44 m²

物件2

作成者

縮尺 1/250

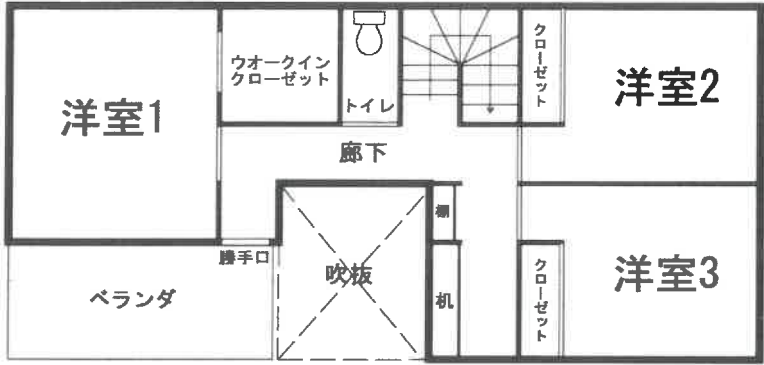
申請人

縮尺 1/500

請求番号：18-3

原図より70%縮小

2階



1階

