

令和7年(ケ)第404号

令和7年(ヌ)第209号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

事件を併合したため、(併合前の)現況調査報告書及び評価書の物件番号と物件明細書の物件番号が異なっています。

物件番号の対応関係は下記のとおりですので、資料をご覧いただく際や入札される際には、物件番号にご注意ください。

入札される際の事件番号は2つとも記載が必要です。

併合後の物件番号	併合前の令和7年(ケ)第404号事件の物件番号	併合前の令和7年(ヌ)第209号事件の物件番号
1	1	
2	2	
3		1
4		2

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月 12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 18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 31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 8月 24日 午前 10時00分から 令和 8年 8月 24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 2日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

令和 7年(ケ)第 404号

令和 7年(ヌ)第 209号

物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市長後字宿下分
地 番 720番20
地 目 宅地
地 積 258.34平方メートル

- 2 所 在 藤沢市長後字宿下分720番地20
家屋 番号 720番20
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 55.89平方メートル
3階 72.04平方メートル

- 3 所 在 藤沢市長後字宿下分
地 番 720番4
地 目 宅地
地 積 278.04平方メートル

- 4 所 在 藤沢市長後字宿下分720番地4、720番地3
家屋 番号 720番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.47平方メートル

(未登記附属建物)

令和 7年(ケ)第 404号
令和 7年(ヌ)第 209号

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約18平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

売却対象外建物(家屋番号720番3)が本件土地上に存在する。

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。

令和 7年(ケ)第 404号

令和 7年(ヌ)第 209号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地20 |
| | 家屋 番号 | 720番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 55.89平方メートル
3階 72.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.04平方メートル |
| 4 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地4、720番地3 |
| | 家屋 番号 | 720番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 39.47平方メートル |

(未登記附属建物)

令和 7年 (ケ) 第 404号

令和 7年 (ヌ) 第 209号

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約1.8平方メートル

令和7年(ケ)第404号
令和8年1月5日受理
令和8年2月13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 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地20 |
| | 家屋 番号 | 720番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 55.89平方メートル
3階 72.04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) □ (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A □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A □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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■ A (所有者(債務者))	<ol style="list-style-type: none">1 物件2は、家族と共に住居として使用しています。2 物件2に雨漏り等の不具合はありません。3 土地の境界に関する揉め事はありません。4 隣地720番4及び同土地上の家屋番号720番4の建物も私の所有物です。北側の道路から同720番4建物へ行くには物件1を経由します。そのため、物件1の門扉に両建物の表示と郵便受けを設置しています。

(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2への立入調査時、同建物に特段の損傷箇所は見当たらなかった。
- 3 物件2の占有関係については、建物内外の状況及び関係人の陳述から、Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 4 物件1の隣地720番4もAが所有する土地であり、北側隣接道路から同隣地へは物件1を経由している。物件1北側の門扉には、物件2及び同隣地上の建物のインターホンと郵便受けが並んで設置されている。
- 5 評価人の調査によると、北側隣接道路は市道である。

(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 8年 1月 6日 (火) 11:15 — 11:30	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 8年 1月 13日 (火) 16:45 — 16:50	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領 物件 1 上の建物登記事項証明書交付申請 (物件 2 以外の建物登記不存在)
令和 8年 1月 15日 (木) 17:00 — 17:10	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 8年 1月 21日 (水) 13:04 — 13:07	当職携帯電話	A から聴取
令和 8年 2月 3日 (火) 9:00 — 9:40	目的物件所在地	A と面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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

イ 724-4 ハ 712-4 ホ 721-15 ト 723-5 ニ 721-21 ナ 713-6
 ロ 705-9 ニ 705-10 ハ 722-2 チ 713-7 ヌ 719-3



(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
長後

請求部	所在	藤沢市長後字宿下分		地番	720番20	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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2月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M55724

(6 枚目)

(1/1)

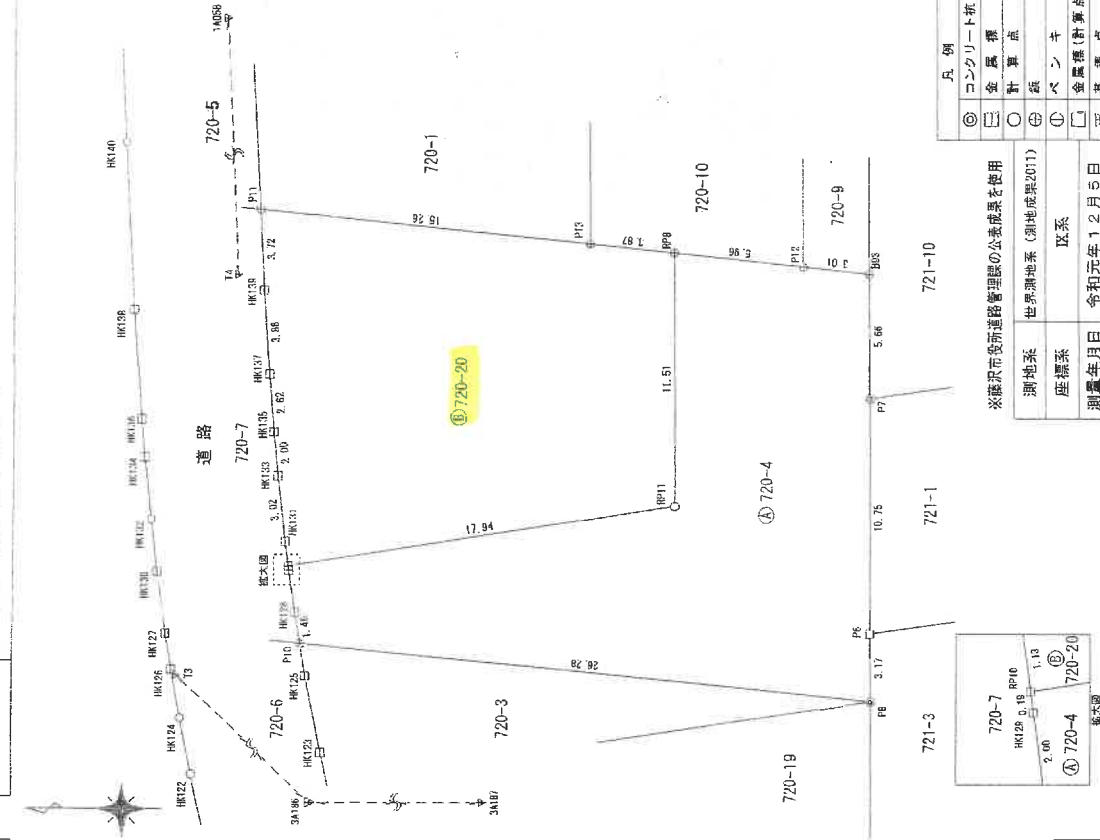
登記年月日：令和1年12月27日

地積測量図

720-4-20

地番

土地の所在
藤沢市長後字宿下分



座標式換算表

地番	測点	Xn	Yn	$0(n+1) - X(n+1)Yn$
720-4	P10	-64746.619	-33455.444	889725.552950
	P8	-64772.784	-33457.942	874122.192682
	P6	-64772.745	-33454.763	-953.854947
	P7	-64772.615	-33444.007	-655.357393
	RP3	-64772.546	-33438.345	-10252.280805
	P12	-64769.546	-33438.040	-298635.135240
	RP8	-64763.615	-33437.436	-193636.191676
RP11	-64763.755	-33448.950	-387932.194150	
RP10	-64746.038	-33451.824	-591762.766560	
HK129	-64746.065	-33452.020	11072.618620	
HK128	-64746.369	-33455.909	18533.515446	
	積面積		556.098047	
	地積		278.0495235	
	地積		278.04	
	地積		278.04	

地番	測点	Xn	Yn	$0(n+1) - X(n+1)Yn$
720-20	RP10	-64746.038	-33451.824	597850.986528
	RP11	-64763.755	-33448.950	587932.194150
	RP8	-64763.615	-33437.436	-133716.306564
	P13	-64759.756	-33437.043	-636708.172906
	P11	-64744.573	-33435.868	-500897.195536
	HK139	-64744.775	-33439.221	16500.826080
	HK137	-64745.063	-33443.100	17356.968900
	HK135	-64745.294	-33445.710	15184.352340
	HK133	-64745.507	-33447.703	18700.697067
	HK131	-64745.883	-33450.701	17762.322231
		積面積		516.664388
	地積		258.3421940	
	地積		258.34	
	合計		536.3917175	

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
HK122	-64741.680	-33461.497			
HK123	-64747.601	-33460.480			
HK124	-64741.165	-33458.979			
HK125	-64746.874	-33456.920			道路境界線
HK126	-64740.723	-33456.686			道路境界線
HK127	-64740.452	-33454.978			道路境界線
HK130	-64740.017	-33452.115			
HK132	-64739.713	-33449.756			
HK134	-64739.376	-33446.918			
HK136	-64739.211	-33445.172			
HK138	-64738.811	-33440.167			
HK140	-64738.365	-33432.444			
T3	-64740.991	-33456.945			多角点
T4	-64743.592	-33438.526			多角点
TA058	-64741.465	-33397.327			藤沢市街区多角点
3A186	-64806.035	-33518.545			藤沢市街区多角点
3A187	-64837.556	-33519.994			藤沢市街区多角点

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

凡例
○ コンクリート杭
□ 金属標
○ 計算点
⊙ 杭
⊕ ベンキ
⊖ 金属標(計算点)
△ 測量点

※藤沢市貨物運送管理線の公定標高を使用
測地系 世界測地系(測地院系2011)
座標系 区系
測量年月日 令和元年12月5日

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

元 年 12 月 6 日(作製)

製作者 土地家産調査士 [Redacted]

(神奈川県土地家産調査士会)

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。
(横浜地方法律事務所 湘南支店 管理)

令和7年2月28日 東京法律事務所 新宿出張所

登記簿

(? 枚目)

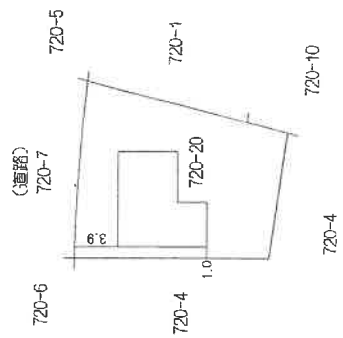
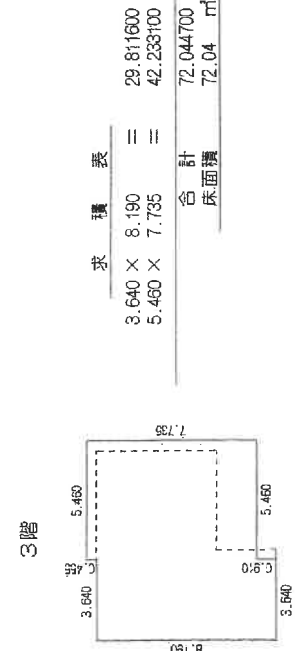
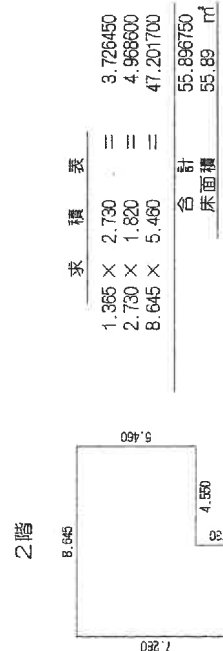
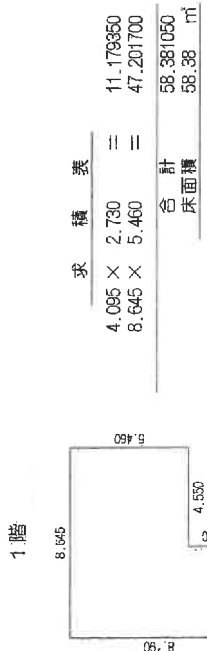
登記年月日：令和2年8月25日

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。
 (横浜地方支務局湘瀬支局管轄)
 令和7年2月28日 東京法務局新橋出張所

(8 枚田) 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	720番20
建物の所在	横浜市長後字宿下分720番地20



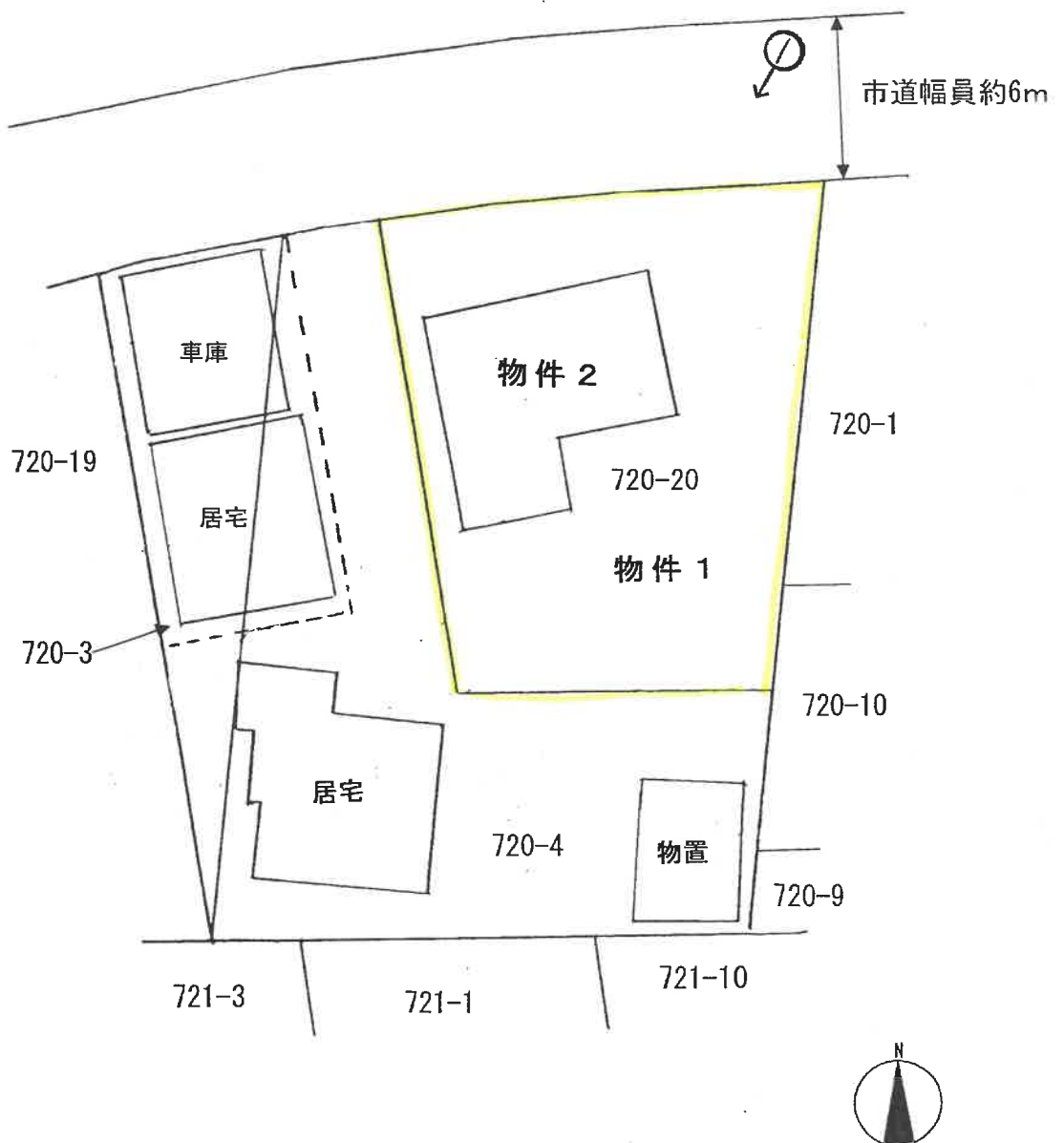
作成者	縮尺	縮尺	縮尺
	1/250	1/250	1/500
日付	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向

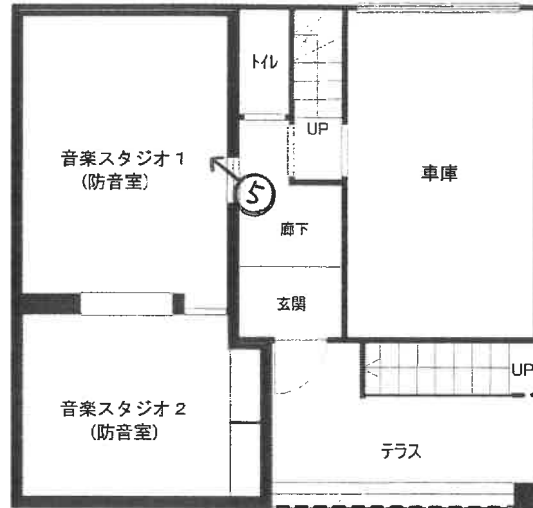
(注) この図面は、地積測量図、建物図面、建築計画概要書配置図等複数の資料をもとに作成した土地建物位置関係を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。



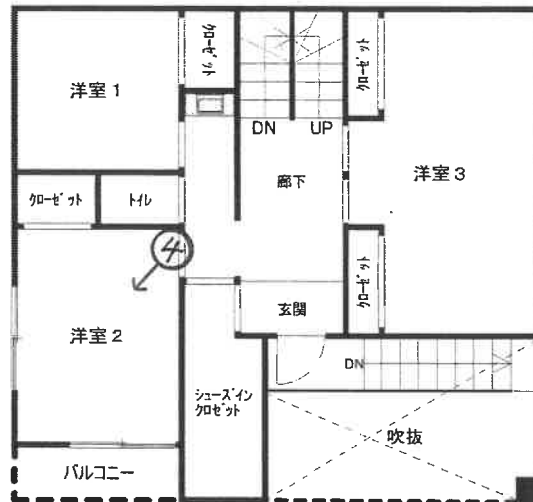
間取見取図

←○は撮影位置及び方向

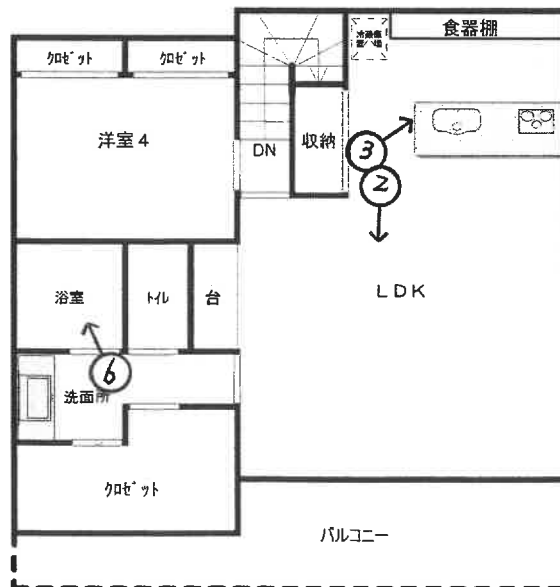
1階



2階



3階



(10 枚目)

①

物件 2



②



③



④



(/ 2 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

令和7年(ヌ)第209号
令和8年1月5日受理
令和8年2月13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 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地4、720番地3 |
| | 家屋 番号 | 720番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 39.47平方メートル |

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	藤沢市長後字宿下分720番地3、同番地4
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 720番3
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造スレート葺平家建
床面積(概略)	38.71平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成30年5月31日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<p>■ D (所有者(債務者)の母)</p>	<p>1 物件2は、長男のAが亡夫Eから相続しました。以前、私が物件2に住んでいましたが退去し、今は誰も住んでいません。</p> <p>2 目的外建物(家屋番号720番3)及びその隣の車庫は、二男のBが義母のCから相続しました。目的外建物と車庫の一部が物件1上にあることは知っています。長男と二男との間で地代のやり取りはありません。</p>
<p>■ A (所有者(債務者))</p>	<p>1 物件2は、私が父Eから相続しました。新型コロナの時頃まで母Dが住んでいましたが、目的外建物に転居し、その後は誰も住んでいません。建物内の品物は全て私の所有物です。</p> <p>2 物件2に、雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。</p> <p>3 物件2の東側にある物置も父から私が相続しました。建物内の荷物は全て私の所有物です。父は、生前、そこで調理等をしていましたが、今は私が物置として使用しています。物置は未登記です。</p> <p>4 物件1、物件2及び隣地720番20は父が所有していた土地建物であり、隣地720番3と目的外建物は祖母Cが所有していた土地建物です。私が父の土地建物を、弟のBが祖母の土地建物を相続しました。</p> <p>5 物件1に目的外建物及び隣接の車庫が一部掛かっていますが、それについて弟との間で地代のやり取りはしていません。</p> <p>6 物件1も隣地720番20も私の所有土地なので、北側の市道からは隣地720番20を経由して物件1に出入りしています。そのため、隣地720番20の市道側門扉には両方の家の表示と郵便受けを設置しています。</p> <p>7 物件1の市道寄りに置いている物置は、私の所有物です。</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

(4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2は、床が一部緩んでいるほか、壁紙が剥離し汚れている箇所が見られるなど、全体的に経年相応の劣化が認められた。
- 3 物件1上（物件2の東側）に存在する物置は、建物内外の状況及び関係人の陳述から、物件2の未登記附属建物と認めた。
- 4 物件1上（北側）に簡易物置（動産）1個が存在する。
- 5 物件1は、北側の道路と接している（間口約3.6メートル）が、同道路との間に擁壁があるため通り抜けがほぼできない。同北側道路から物件1へは、Aが所有する隣地720番20を經由して出入りしている。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり、物件1の一部（約55.20平方メートル）は、目的外建物及びそれに隣接する車庫（外気分断性がないため非建物（工作物）と認定）の敷地として使用されている。目的外建物所有者Bの同敷地部分に対する占有権原は、関係人の陳述等から使用借権と認めた。
- 7 評価人の調査によると、北側隣接道路は市道である。

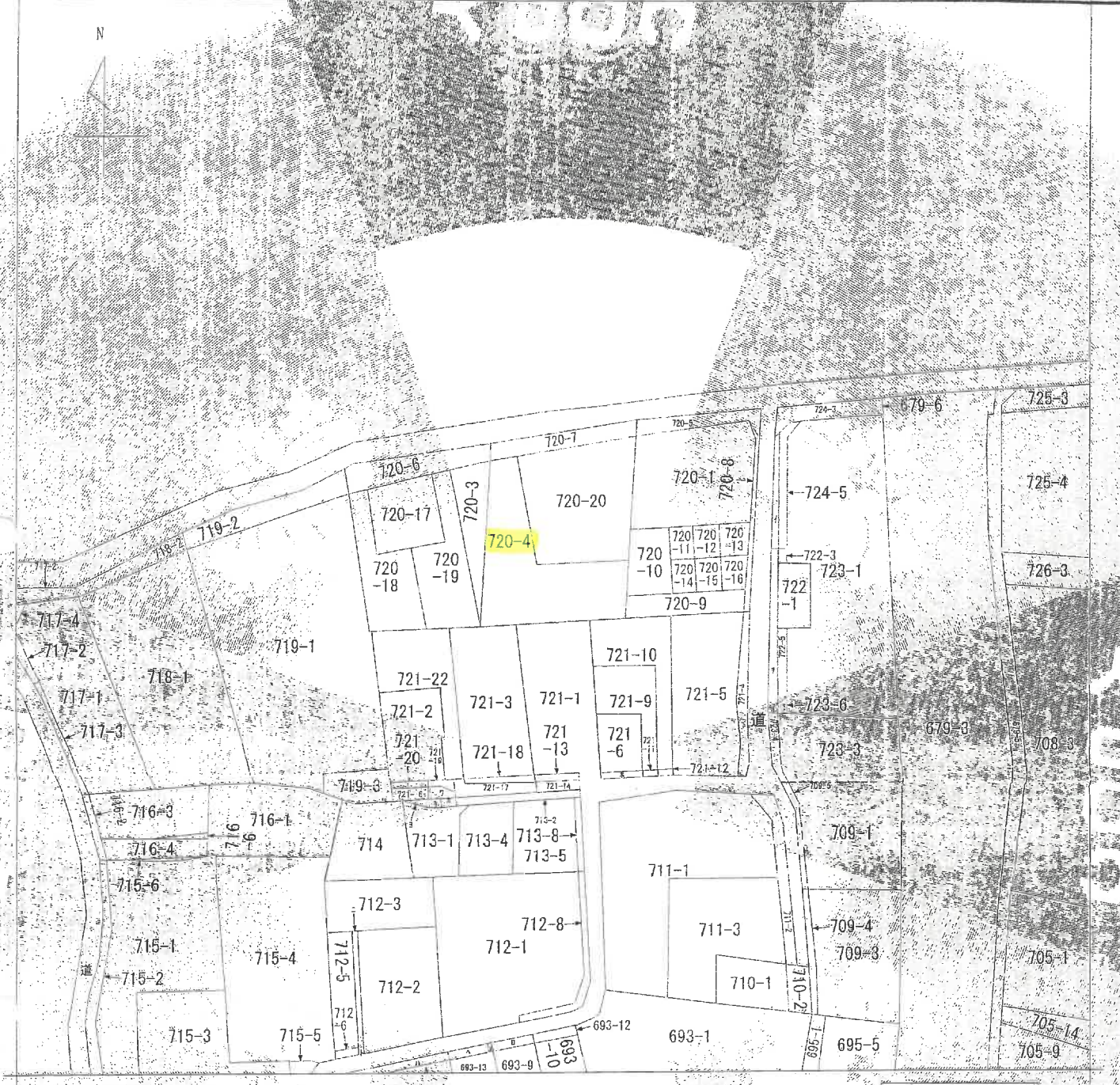
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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 8年 1月 6日 (火) 11:30 — 11:45	目的物件所在地	不在、照会書投函、Dから聴取、外観調査
令和 8年 1月 13日 (火) 16:50 — 16:55	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接土地及び目的外建物登記事項証明書等受領(目的外車庫の建物登記は不存在)
令和 8年 1月 15日 (木) 17:10 — 17:25	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 8年 1月 21日 (水) 13:07 — 13:10	当職携帯電話	Aから聴取
令和 8年 2月 3日 (火) 9:40 — 10:20	目的物件所在地	Aと面談、立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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A4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。

地番区域見出し
長後

請求部	所在	藤沢市長後字宿下分			地番	720番4	
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号 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)			備考	

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。

(横浜地方務局湘南支局管轄)
 令和7年11月7日
 東京法務局新宿出張所
 登記官

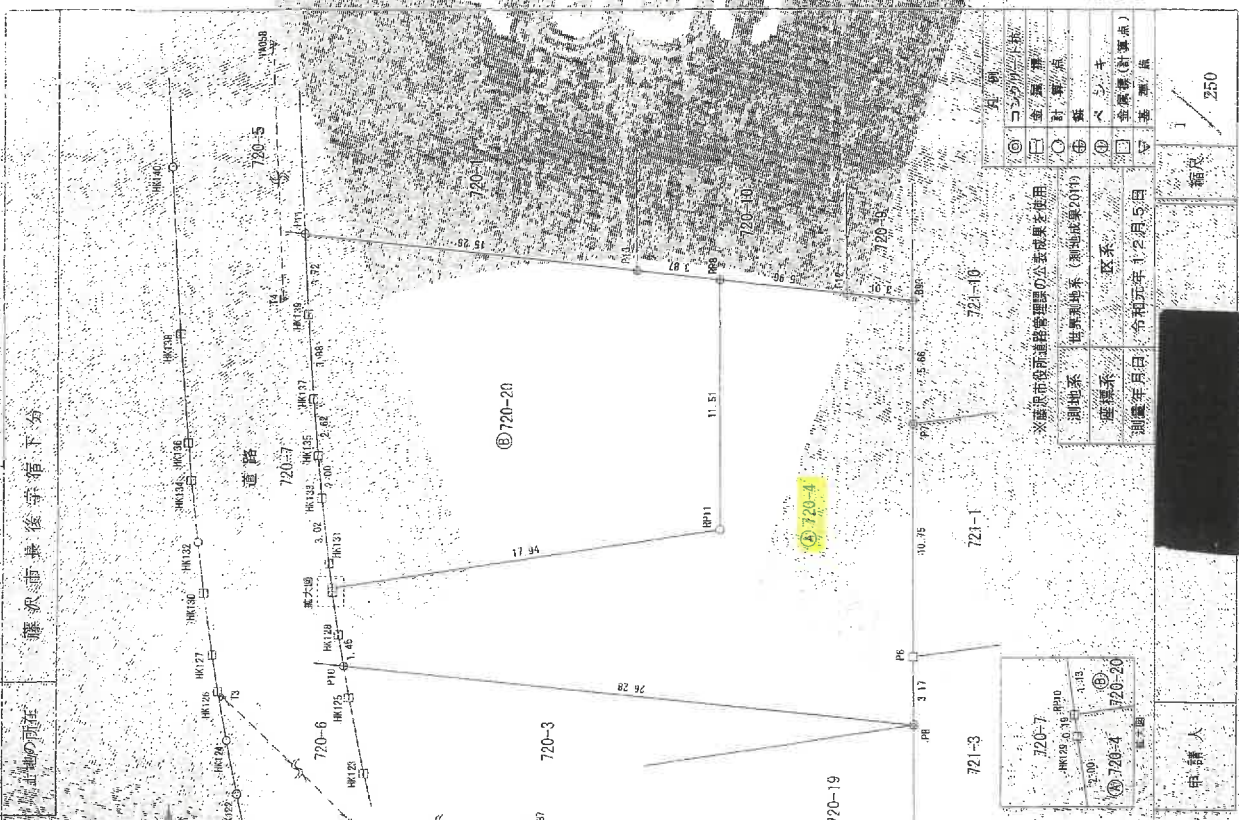
713-7
721-21
713-3
713-6

本図面は ^{A3}B4 判を A4 判
に縮小したものである

本図面はA³/₄判をA4判に縮小したものである

地積測量図

720-4-20
 鎌倉市最良後学宿下分



座標表

測点番号	X	Y	備考
PI0	64746.619	33455.444	720-4-20
PI1	64772.204	33455.942	
PI2	64772.245	33454.763	
PI3	64772.615	33444.007	
PI4	64772.546	33439.365	
PI5	64783.546	33438.040	
PI6	64783.675	33437.426	
PI7	64783.795	33446.950	
PI8	64783.038	33452.020	
PI9	64783.065	33453.999	
PI10	64746.369	33453.514	
PI11	64746.369	33452.315	
PI12	64746.369	33452.315	
PI13	64746.369	33452.315	
PI14	64746.369	33452.315	
PI15	64746.369	33452.315	
PI16	64746.369	33452.315	
PI17	64746.369	33452.315	
PI18	64746.369	33452.315	
PI19	64746.369	33452.315	
PI20	64746.369	33452.315	
PI21	64746.369	33452.315	
PI22	64746.369	33452.315	
PI23	64746.369	33452.315	
PI24	64746.369	33452.315	
PI25	64746.369	33452.315	
PI26	64746.369	33452.315	
PI27	64746.369	33452.315	
PI28	64746.369	33452.315	
PI29	64746.369	33452.315	
PI30	64746.369	33452.315	
PI31	64746.369	33452.315	
PI32	64746.369	33452.315	
PI33	64746.369	33452.315	
PI34	64746.369	33452.315	
PI35	64746.369	33452.315	
PI36	64746.369	33452.315	
PI37	64746.369	33452.315	
PI38	64746.369	33452.315	
PI39	64746.369	33452.315	
PI40	64746.369	33452.315	
PI41	64746.369	33452.315	
PI42	64746.369	33452.315	
PI43	64746.369	33452.315	
PI44	64746.369	33452.315	
PI45	64746.369	33452.315	
PI46	64746.369	33452.315	
PI47	64746.369	33452.315	
PI48	64746.369	33452.315	
PI49	64746.369	33452.315	
PI50	64746.369	33452.315	
PI51	64746.369	33452.315	
PI52	64746.369	33452.315	
PI53	64746.369	33452.315	
PI54	64746.369	33452.315	
PI55	64746.369	33452.315	
PI56	64746.369	33452.315	
PI57	64746.369	33452.315	
PI58	64746.369	33452.315	
PI59	64746.369	33452.315	
PI60	64746.369	33452.315	
PI61	64746.369	33452.315	
PI62	64746.369	33452.315	
PI63	64746.369	33452.315	
PI64	64746.369	33452.315	
PI65	64746.369	33452.315	
PI66	64746.369	33452.315	
PI67	64746.369	33452.315	
PI68	64746.369	33452.315	
PI69	64746.369	33452.315	
PI70	64746.369	33452.315	
PI71	64746.369	33452.315	
PI72	64746.369	33452.315	
PI73	64746.369	33452.315	
PI74	64746.369	33452.315	
PI75	64746.369	33452.315	
PI76	64746.369	33452.315	
PI77	64746.369	33452.315	
PI78	64746.369	33452.315	
PI79	64746.369	33452.315	
PI80	64746.369	33452.315	
PI81	64746.369	33452.315	
PI82	64746.369	33452.315	
PI83	64746.369	33452.315	
PI84	64746.369	33452.315	
PI85	64746.369	33452.315	
PI86	64746.369	33452.315	
PI87	64746.369	33452.315	
PI88	64746.369	33452.315	
PI89	64746.369	33452.315	
PI90	64746.369	33452.315	
PI91	64746.369	33452.315	
PI92	64746.369	33452.315	
PI93	64746.369	33452.315	
PI94	64746.369	33452.315	
PI95	64746.369	33452.315	
PI96	64746.369	33452.315	
PI97	64746.369	33452.315	
PI98	64746.369	33452.315	
PI99	64746.369	33452.315	
PI100	64746.369	33452.315	

測点番号	X	Y	備考
PI122	64741.680	-33461.497	
PI123	64743.601	-33460.480	
PI124	64743.165	-33458.979	
PI125	64746.674	-33456.970	道路境界線
PI126	64749.723	-33456.686	道路境界線
PI127	64740.452	-33454.978	道路境界線
PI128	64740.017	-33452.115	
PI129	64739.718	-33449.756	
PI130	64739.376	-33446.918	
PI131	64738.211	-33445.172	
PI132	64738.811	-33440.167	
PI133	64738.365	-33432.444	
PI134	64740.981	-33456.945	多角点
PI135	64743.592	-33438.526	多角点
PI136	64743.465	-33397.307	鎌倉市南区多角点
PI137	64806.935	-33518.545	鎌倉市南区多角点
PI138	64837.656	-33519.934	鎌倉市南区多角点

座標一覽

測点番号	X	Y	備考
PI122	64741.680	-33461.497	
PI123	64743.601	-33460.480	
PI124	64743.165	-33458.979	
PI125	64746.674	-33456.970	道路境界線
PI126	64749.723	-33456.686	道路境界線
PI127	64740.452	-33454.978	道路境界線
PI128	64740.017	-33452.115	
PI129	64739.718	-33449.756	
PI130	64739.376	-33446.918	
PI131	64738.211	-33445.172	
PI132	64738.811	-33440.167	
PI133	64738.365	-33432.444	
PI134	64740.981	-33456.945	多角点
PI135	64743.592	-33438.526	多角点
PI136	64743.465	-33397.307	鎌倉市南区多角点
PI137	64806.935	-33518.545	鎌倉市南区多角点
PI138	64837.656	-33519.934	鎌倉市南区多角点

申請人 [Redacted]

測量年月日 令和元年12月5日

測量員 [Redacted]

監理員 [Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日 令和元年12月27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

令和7年11月7日 東京法務局新恒出張所

登記簿 (9枚目)

登記年月日：令和2年3月18日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

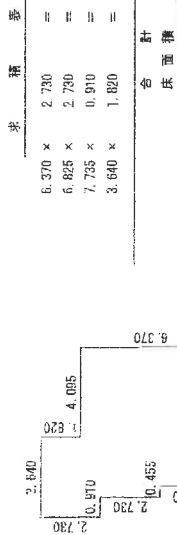
建築物平面図

各階平面図

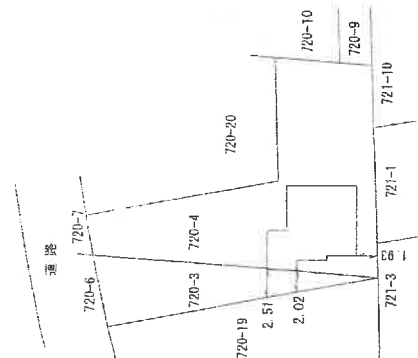
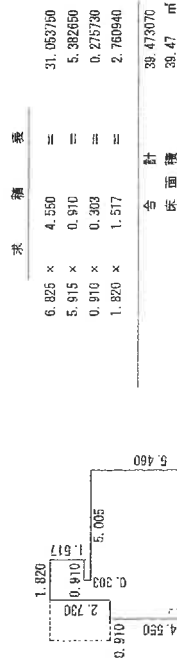
家屋番号 720番4
 建築物の所在 藤沢市長後字箱下分720番地4、同番地3



1階



2階



作製者

月 10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

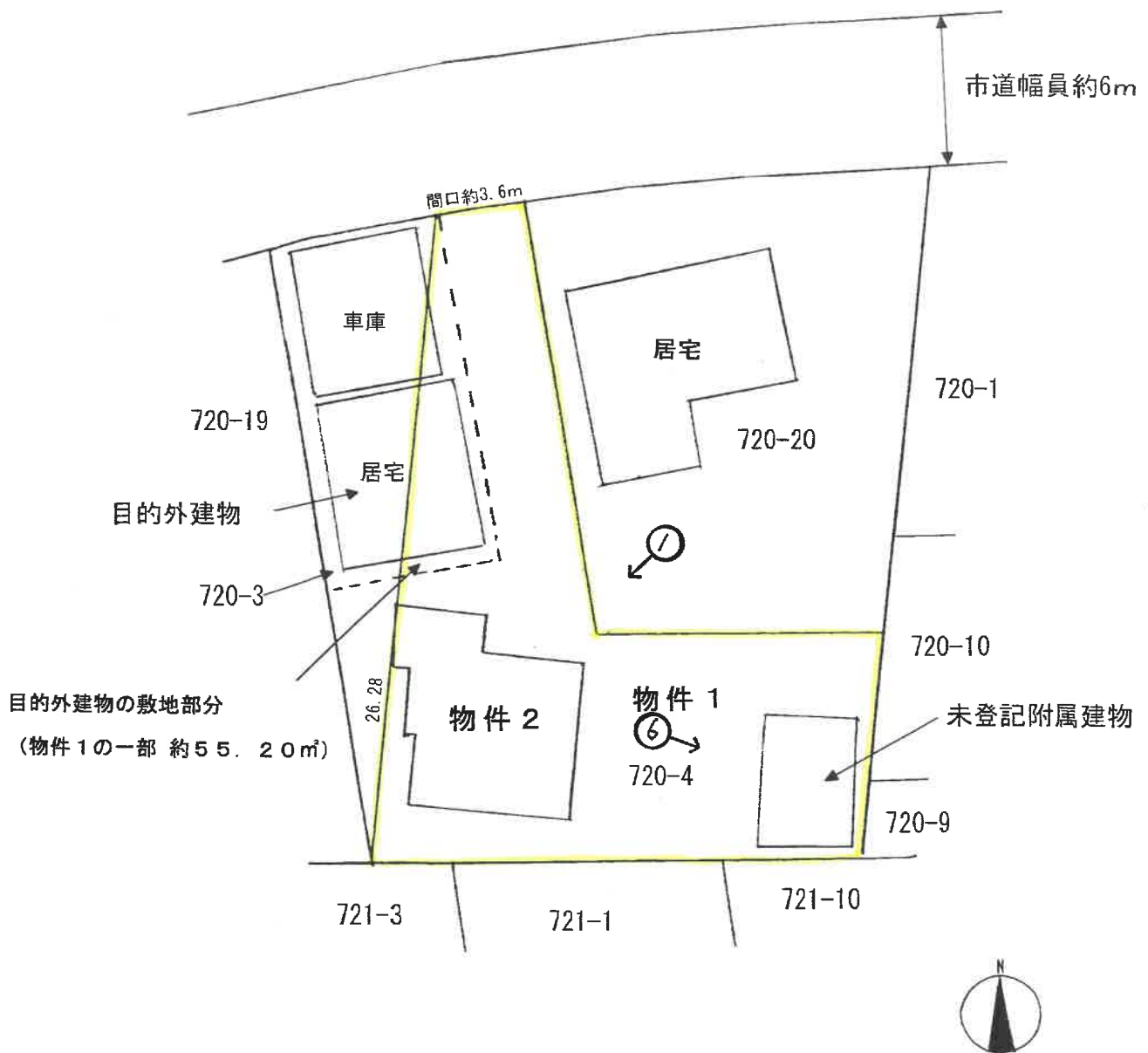
縮尺 1/500

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理
 令和7年11月7日 東京支務局新築出賃所

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向

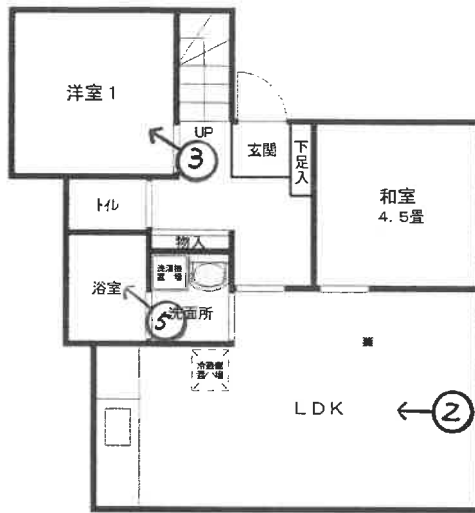
(注) この図面は、地積測量図、建物図面、建築計画概要書配置図等複数の資料をもとに作成した土地建物位置関係を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。



間取見取図

←○は撮影位置及び方向

1階

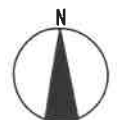
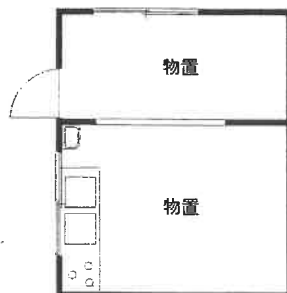


2階



未登記附属建物

構造種類 木造スレート葺平家建
物置
床面積 約18㎡



(1/2 枚目)

①

物件 2



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥

物置 (未登記附属建物)



(15 枚目)

令和7年(ケ)第404号
令和8年2月3日 現地調査
令和8年2月18日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 4 2 , 1 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1 7 , 8 0 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 2 4 , 3 2 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 2 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 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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地20 |
| | 家屋 番号 | 720番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 55.89平方メートル
3階 72.04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」駅の北方約500m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域、一部第1種住居地域 50%、一部60% 80%、一部200% 防火指定なし、一部準防火地域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号382)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	258.34㎡ ほぼ台形 間口約16.4m、奥行約19.1m 敷地内ほぼ等高 (北側道路より0～約1m高い)
接面道路 の状況	北側約6m市道(建築基準法第42条1項)に約16.4m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	<p>◇目的物件の敷地面積は258.34㎡であるが、現況は一部が南側に存する建物の敷地として利用されており、建築計画概要書の敷地面積は217.58㎡となっている。</p> <p>◇建築計画概要書配置図によると、目的物件1土地の東側幅員約2m、敷地延長約19.1mが、債務者兼所有者が所有する南側隣接地番720番4上に存する件外建物(家屋番号720番4)のための路地状通路部分となっている。同家屋番号720番4建物へ行くには、物件1を経由している。そのため、物件1の門扉に物件2建物及び同家屋番号720番4建物の表示と郵便受けを設置している。(附属資料、土地建物関係位置図参照)</p> <p>◇目的物件土地の東側の一部は第1種住居地域となっている。</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	令和2年8月13日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造3階建 合金メッキ鋼板ぶき 合金メッキ鋼板、一部吹付け等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所等 防音スタジオ
床面積（現況）	1階：58.38㎡、2階：55.89㎡、3階：72.04㎡ 延べ186.31㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 4LDK、音楽スタジオ×2、車庫 （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8年2月3日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特記事項	◇1階の音楽スタジオは防音設備を施してあり、間取に特異性が認められる。 ◇物件2建物に特段の損傷個所は認められず、経年相応の劣化が認められる。	

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 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	178,000	76 100	135,000	×258.34	×0.90	= 31,390,000

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。

公示地 藤沢-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 178,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状、高低差、敷地の利用状況、規模、文化財包蔵地等で劣り、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	340,000	× 186.31	× 0.56	= 35,470,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 30% (間取りの特異性を考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.3) = 0.56$$

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	31,390,000	×	0.10	= 3,140,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	評価額(円)			
1	31,390,000	- 3,140,000		×	0.9	×	0.7	= 17,800,000	
2	35,470,000	+ 3,140,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 24,320,000
一括価格(合計)						= 42,120,000			

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：建物の用途、間取りなどが特殊な物件による市場性修正-10%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. 公示地価格 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 約 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：西側 4.0m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 80%）

地域の概要：一般住宅の中にアパート等がみられる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 26,040,672 円

物件 2 13,625,518 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。）

地積測量図（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。）

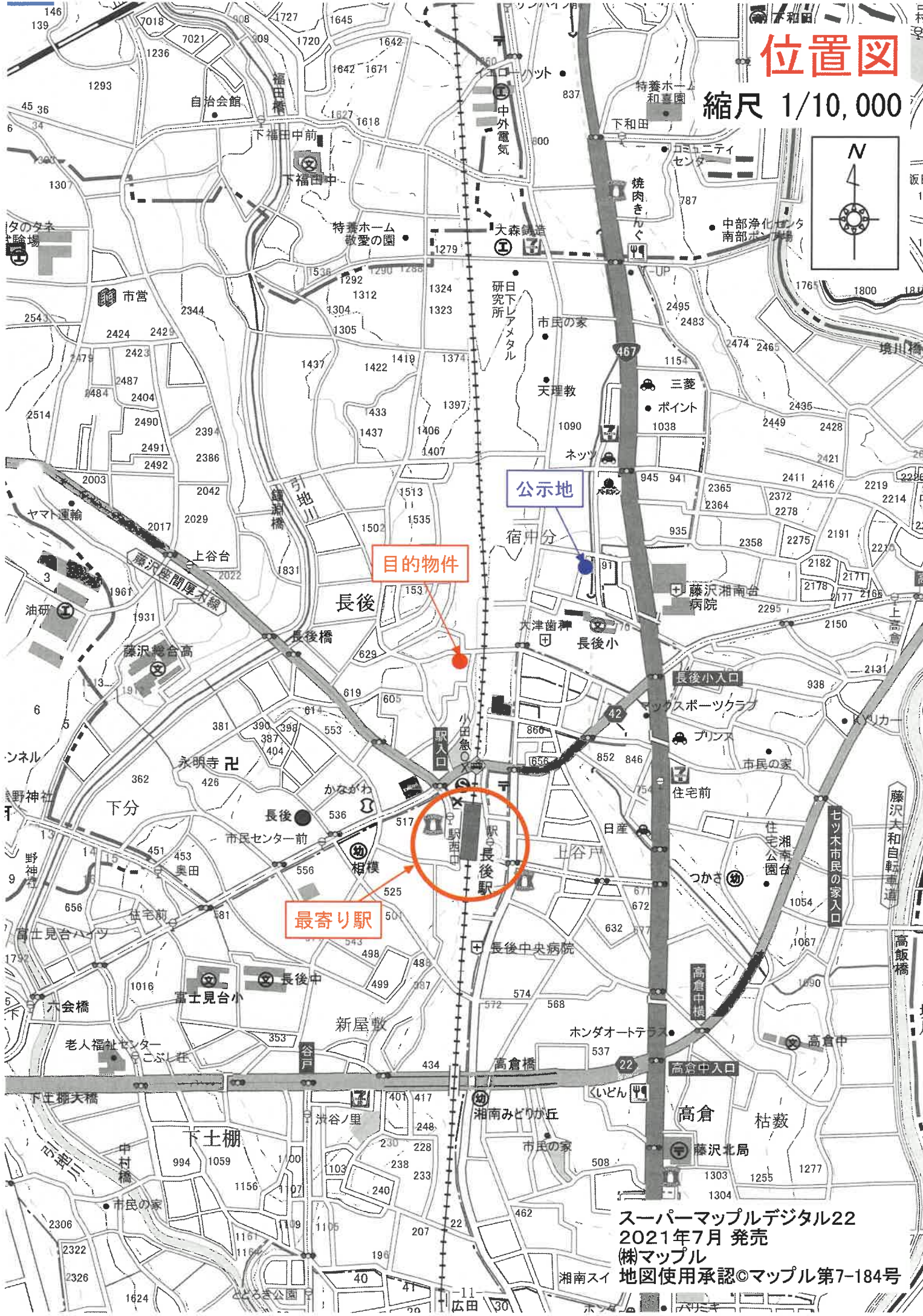
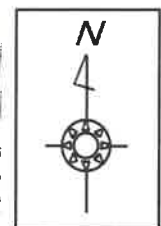
土地建物位置関係図

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

公示地

最寄り駅

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
湘南スイ 地図使用承認©マッフル第7-184号

地積測量図(写)

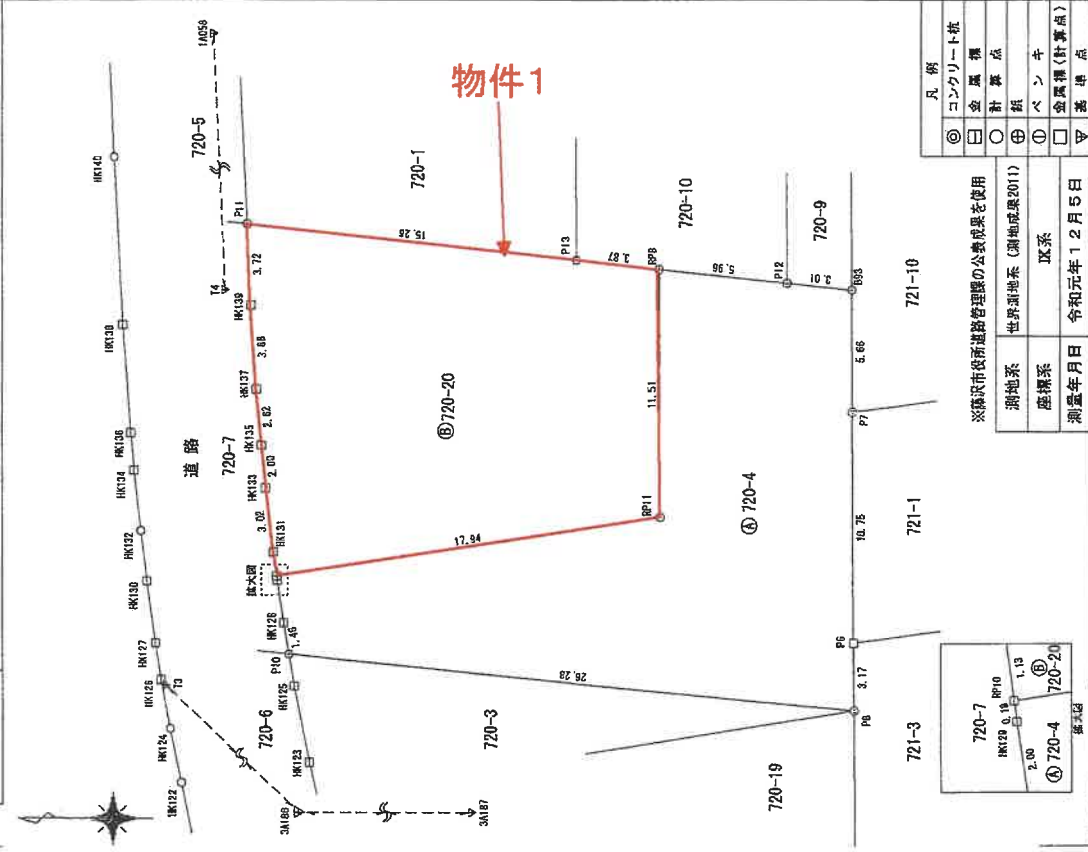
登記年月日：令和1年12月27日

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。
 (横浜地方方法務局 藤沢支店管理) 令和7年11月7日 東京法務局 新築出張所 登記者

地積測量図

地帯 720-A、-20
 土地の所在 藤沢市長後字宿下分

道路



座標式積算表

地積	座標式積算表
① 720-4	
測点	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
PI0	883725.553260
PI1	874122.02692
PI2	86553.856047
PI3	-8685.357393
PI4	-102622.280605
PI5	-209835.135240
PI6	-189636.181876
PI7	-587932.194150
PI8	-11072.618620
PI9	18531.515446
PI10	556.088047
PI11	278.0486226
PI12	278.04
PI13	0
PI14	0
PI15	0
PI16	0
PI17	0
PI18	0
PI19	0
PI20	0
PI21	0
PI22	0
PI23	0
PI24	0
PI25	0
PI26	0
PI27	0
PI28	0
PI29	0
PI30	0
PI31	0
PI32	0
PI33	0
PI34	0
PI35	0
PI36	0
PI37	0
PI38	0
PI39	0
PI40	0
PI41	0
PI42	0
PI43	0
PI44	0
PI45	0
PI46	0
PI47	0
PI48	0
PI49	0
PI50	0
PI51	0
PI52	0
PI53	0
PI54	0
PI55	0
PI56	0
PI57	0
PI58	0
PI59	0
PI60	0
PI61	0
PI62	0
PI63	0
PI64	0
PI65	0
PI66	0
PI67	0
PI68	0
PI69	0
PI70	0
PI71	0
PI72	0
PI73	0
PI74	0
PI75	0
PI76	0
PI77	0
PI78	0
PI79	0
PI80	0
PI81	0
PI82	0
PI83	0
PI84	0
PI85	0
PI86	0
PI87	0
PI88	0
PI89	0
PI90	0
PI91	0
PI92	0
PI93	0
PI94	0
PI95	0
PI96	0
PI97	0
PI98	0
PI99	0
PI100	0
PI101	0
PI102	0
PI103	0
PI104	0
PI105	0
PI106	0
PI107	0
PI108	0
PI109	0
PI110	0
PI111	0
PI112	0
PI113	0
PI114	0
PI115	0
PI116	0
PI117	0
PI118	0
PI119	0
PI120	0
PI121	0
PI122	0
PI123	0
PI124	0
PI125	0
PI126	0
PI127	0
PI128	0
PI129	0
PI130	0
PI131	0
PI132	0
PI133	0
PI134	0
PI135	0
PI136	0
PI137	0
PI138	0
PI139	0
PI140	0
PI141	0
PI142	0
PI143	0
PI144	0
PI145	0
PI146	0
PI147	0
PI148	0
PI149	0
PI150	0
PI151	0
PI152	0
PI153	0
PI154	0
PI155	0
PI156	0
PI157	0
PI158	0
PI159	0
PI160	0
PI161	0
PI162	0
PI163	0
PI164	0
PI165	0
PI166	0
PI167	0
PI168	0
PI169	0
PI170	0
PI171	0
PI172	0
PI173	0
PI174	0
PI175	0
PI176	0
PI177	0
PI178	0
PI179	0
PI180	0
PI181	0
PI182	0
PI183	0
PI184	0
PI185	0
PI186	0
PI187	0
PI188	0
PI189	0
PI190	0
PI191	0
PI192	0
PI193	0
PI194	0
PI195	0
PI196	0
PI197	0
PI198	0
PI199	0
PI200	0
PI201	0
PI202	0
PI203	0
PI204	0
PI205	0
PI206	0
PI207	0
PI208	0
PI209	0
PI210	0
PI211	0
PI212	0
PI213	0
PI214	0
PI215	0
PI216	0
PI217	0
PI218	0
PI219	0
PI220	0
PI221	0
PI222	0
PI223	0
PI224	0
PI225	0
PI226	0
PI227	0
PI228	0
PI229	0
PI230	0
PI231	0
PI232	0
PI233	0
PI234	0
PI235	0
PI236	0
PI237	0
PI238	0
PI239	0
PI240	0
PI241	0
PI242	0
PI243	0
PI244	0
PI245	0
PI246	0
PI247	0
PI248	0
PI249	0
PI250	0
PI251	0
PI252	0
PI253	0
PI254	0
PI255	0
PI256	0
PI257	0
PI258	0
PI259	0
PI260	0
PI261	0
PI262	0
PI263	0
PI264	0
PI265	0
PI266	0
PI267	0
PI268	0
PI269	0
PI270	0
PI271	0
PI272	0
PI273	0
PI274	0
PI275	0
PI276	0
PI277	0
PI278	0
PI279	0
PI280	0
PI281	0
PI282	0
PI283	0
PI284	0
PI285	0
PI286	0
PI287	0
PI288	0
PI289	0
PI290	0
PI291	0
PI292	0
PI293	0
PI294	0
PI295	0
PI296	0
PI297	0
PI298	0
PI299	0
PI300	0
PI301	0
PI302	0
PI303	0
PI304	0
PI305	0
PI306	0
PI307	0
PI308	0
PI309	0
PI310	0
PI311	0
PI312	0
PI313	0
PI314	0
PI315	0
PI316	0
PI317	0
PI318	0
PI319	0
PI320	0
PI321	0
PI322	0
PI323	0
PI324	0
PI325	0
PI326	0
PI327	0
PI328	0
PI329	0
PI330	0
PI331	0
PI332	0
PI333	0
PI334	0
PI335	0
PI336	0
PI337	0
PI338	0
PI339	0
PI340	0
PI341	0
PI342	0
PI343	0
PI344	0
PI345	0
PI346	0
PI347	0
PI348	0
PI349	0
PI350	0
PI351	0
PI352	0
PI353	0
PI354	0
PI355	0
PI356	0
PI357	0
PI358	0
PI359	0
PI360	0
PI361	0
PI362	0
PI363	0
PI364	0
PI365	0
PI366	0
PI367	0
PI368	0
PI369	0
PI370	0
PI371	0
PI372	0
PI373	0
PI374	0
PI375	0
PI376	0
PI377	0
PI378	0
PI379	0
PI380	0
PI381	0
PI382	0
PI383	0
PI384	0
PI385	0
PI386	0
PI387	0
PI388	0
PI389	0
PI390	0
PI391	0
PI392	0
PI393	0
PI394	0
PI395	0
PI396	0
PI397	0
PI398	0
PI399	0
PI400	0
PI401	0
PI402	0
PI403	0
PI404	0
PI405	0
PI406	0
PI407	0
PI408	0
PI409	0
PI410	0
PI411	0
PI412	0
PI413	0
PI414	0
PI415	0
PI416	0
PI417	0
PI418	0
PI419	0
PI420	0
PI421	0
PI422	0
PI423	0
PI424	0
PI425	0
PI426	0
PI427	0
PI428	0
PI429	0
PI430	0
PI431	0
PI432	0
PI433	0
PI434	0
PI435	0
PI436	0
PI437	0
PI438	0
PI439	0
PI440	0
PI441	0
PI442	0
PI443	0
PI444	0
PI445	0
PI446	0
PI447	0
PI448	0
PI449	0
PI450	0
PI451	0
PI452	0
PI453	0
PI454	0
PI455	0
PI456	0
PI457	0
PI458	0
PI459	0
PI460	0
PI461	0
PI462	0
PI463	0
PI464	0
PI465	0
PI466	0
PI467	0
PI468	0
PI469	0
PI470	0
PI471	0
PI472	0
PI473	0
PI474	0
PI475	0
PI476	0
PI477	0
PI478	0
PI479	0
PI480	0
PI481	0
PI482	0
PI483	0
PI484	0
PI485	0
PI486	0
PI487	0
PI488	

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和2年8月25日

建物図面 各階平面図

720番20

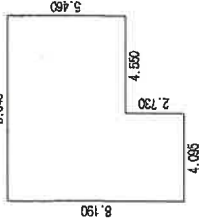
藤沢市長後字宿下分720番地20

家屋番号

建物の所在

各階平面図

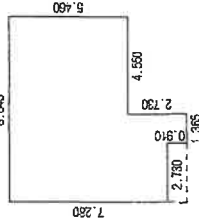
1階



求積表

4.085×2.730	$=$	11.179350
8.645×5.460	$=$	47.201700
合計床面積		58.381050
		58.38 m ²

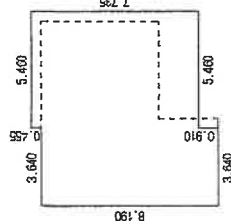
2階



求積表

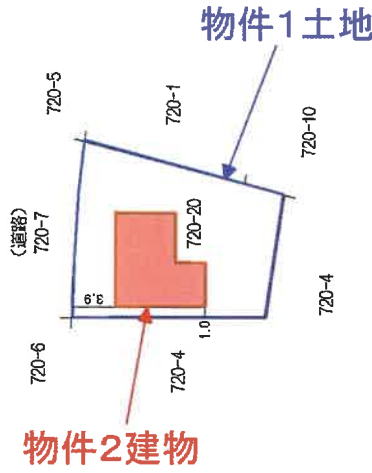
1.365×2.730	$=$	3.726450
2.730×1.820	$=$	4.968600
8.645×5.460	$=$	47.201700
合計床面積		55.896750
		55.89 m ²

3階



求積表

3.640×8.190	$=$	29.811600
5.460×7.735	$=$	42.233100
合計床面積		72.044700
		72.04 m ²



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年2月28日

東京支務局新宿出張所

登記官

作成者

申請人

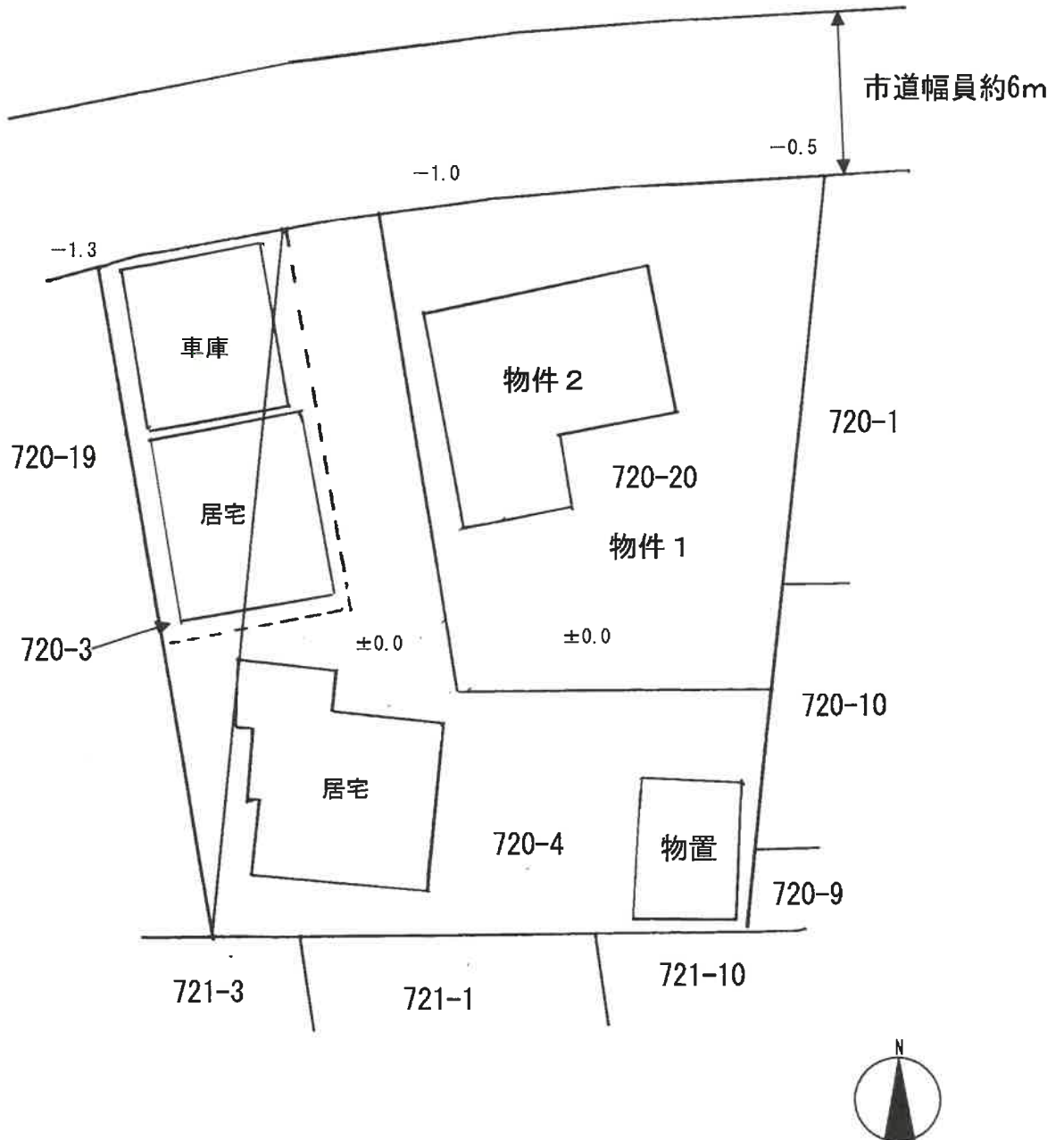
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大塚工務店有限責任会社)

土地建物位置関係図

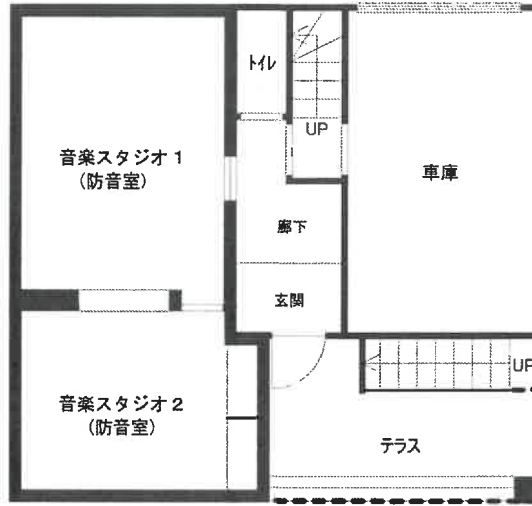
(注) この図面は、地積測量図、建物図面、建築計画概要書配置図等複数の資料をもとに作成した土地建物位置関係を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。



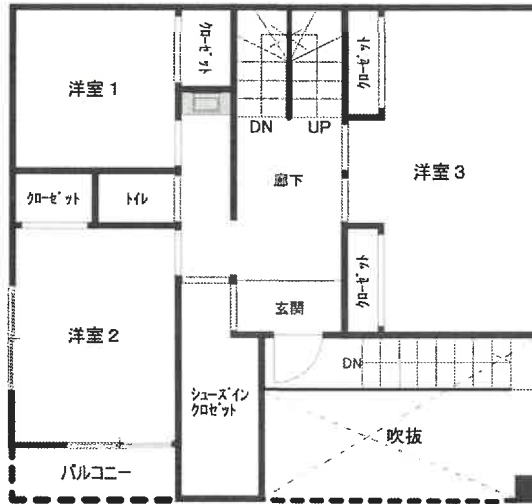
令和7年(ケ)第404号

間取図

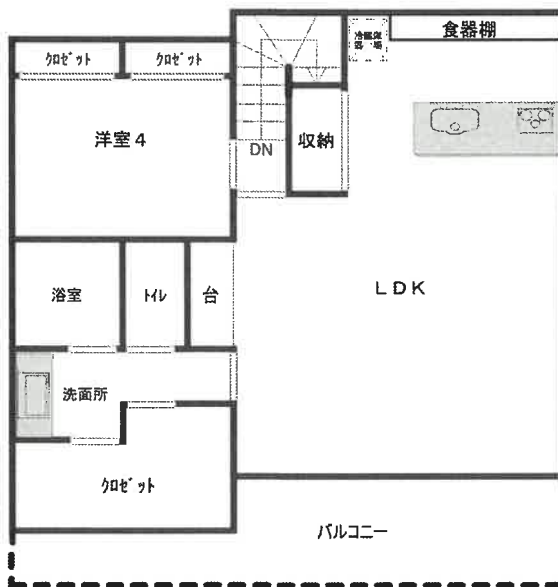
1階



2階



3階



令和7年(ケ)第404号

令和 7年 (又) 第 209 号
令和 8年 2月 3日 現地調査
令和 8年 2月 18日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 18,760,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 8,620,000円
物 件 2 (建物)	金 10,140,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		附属建物 構造 木造スレート葺平家建 種類 物置 床面積 約18㎡
特 記 事 項		
◇目的建物2に未登記附属建物が存する。		

* 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 | 藤沢市長後字宿下分 |
| | 地 番 | 720番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市長後字宿下分720番地4、720番地3 |
| | 家屋 番号 | 720番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 39.47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」駅の北方約500m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域、一部第1種住居地域 50%、一部60% 80%、一部200% 防火指定なし、一部準防火地域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号382)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	278.04㎡ 不整形 間口約3.6m、奥行約26.2m ほぼ等高 (北側道路より0～約1m高い)
接面道路の状況	北側 約6m市道(建築基準法第42条1項)に約3.6m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 なし(プロパンガス使用) あり
特記事項	<p>◇物件1土地の西側一部に以下の目的外建物が存する。 家屋番号 720番3 構造 木造スレート葺平家建 種類 居宅 床面積 38.71㎡ 建築時期 平成30年5月31日ころ</p> <p>◇物件1の北側に簡易物置が設置されている。</p> <p>◇建築計画概要書配置図によると、目的物件1土地の所有者が所有する隣接地番720番20上の東側幅員約2m、敷地延長約19.1mを利用して目的物件2建物のための路地状通路部分として申請している。物件2建物へ行くには、隣接地番720番20を経由している。そのため、隣接地番720番20上の門扉に物件2建物及び同家屋番号720番20建物の表示と郵便受けを設置している。(附属資料、土地建物関係位置図参照)</p>	

特 記 事 項	<p>◇土地建物位置関係図記載のとおり、物件1の一部（約55.20㎡）は、目的外建物及び、それに隣接する車庫（外気分断性がないため非建物（工作物）と認定）の敷地として使用されている。目的外建物所有者Bの同敷地部分に対する占有権原は、関係人の陳述等から使用借権と認めた。また、目的外建物の建築計画概要書の配置図によると、目的外建物の下水管（雨水・汚水）が物件1の既設桝に接続して放流している。</p> <p>◇目的物件土地の東側の一部は第1種住居地域となっている。</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	昭和55年月日不詳新築
	経 過 年 数	昭和61年月日不詳増築（登記記載）
	経済的残存耐用年数	約47年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	化粧石膏ボード、プラスターボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階：49.68㎡、2階：39.47㎡ 延べ89.15㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	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2月3日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇目的建物は築後47年が経過しており、経年相応の劣化摩耗が認められる。</p> <p>◇目的土地1の南東側に以下の未登記附属建物が存する。</p> <p>附属建物 構造 木造スレート葺平家建 種類 物置 床面積 約18㎡ （詳細は、執行官作成の現況調査報告書参照）</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	178,000	67 100	119,000	×278.04	×0.90	= 29,780,000

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。

公示地 藤沢-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 178,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状、高低差、敷地の利用状況（一部使用借権を考慮）、規模、文化財包蔵地等で劣り、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47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㎡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	× 89.15	× 0.03	= 530,000

未登記附属建物

目的建物は建築後約47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㎡当り90,000円と査定)の3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
90,000	× 約18.00	× 0.03	= 50,000

目的建物 530,000円 + 附属建物 50,000円 = 580,000円

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 敷土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	構成割合	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1のうち	29,780,000	$\times \frac{\text{約}222.84}{278.04}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 15,510,000
1の一部	29,780,000	$\times \frac{\text{約}55.20}{278.04}$	$\times 0.10$	場所的利益	= 590,000
					= 16,100,000

物件番号の表記明細

物件1のうち：物件2及び附属建物の敷地

$$278.04 - \text{約} 55.20 \text{ m}^2 = \text{約} 222.84 \text{ m}^2$$

物件1の一部：目的外建物が存する敷地の一部 約 55.20 m²

(注)土地利用権等割合：物件1のうち物件2及び附属建物の敷地については法定地上権と判定し、その割合を65%とし、目的外建物が存する敷地の一部約55.20 m²については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	評価額 (円)
1	29,780,000	- 16,100,000		0.9	$\times 0.7$	= 8,620,000
2	580,000	+ 15,510,000	$\times 1.0$	$\times 0.9$	$\times 0.7$	= 10,140,000
一括価格 (合計)						= 18,760,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：目的外建物及び敷地の利用状況による市場性修正
-10%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. 公示地価格 藤沢-9

所 在：藤沢市長後字宿中分 904 番 10
価 格：158,000 円／m²
位 置：小田急江ノ島線「長後」駅 約 750m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：221 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側 4.0m 市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 80%）
地域の概要：一般住宅の中にアパート等がみられる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	28,026,432 円
物件 2（新築）	795,510 円
物件 2（増築）	576,661 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。）

地積測量図（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。）

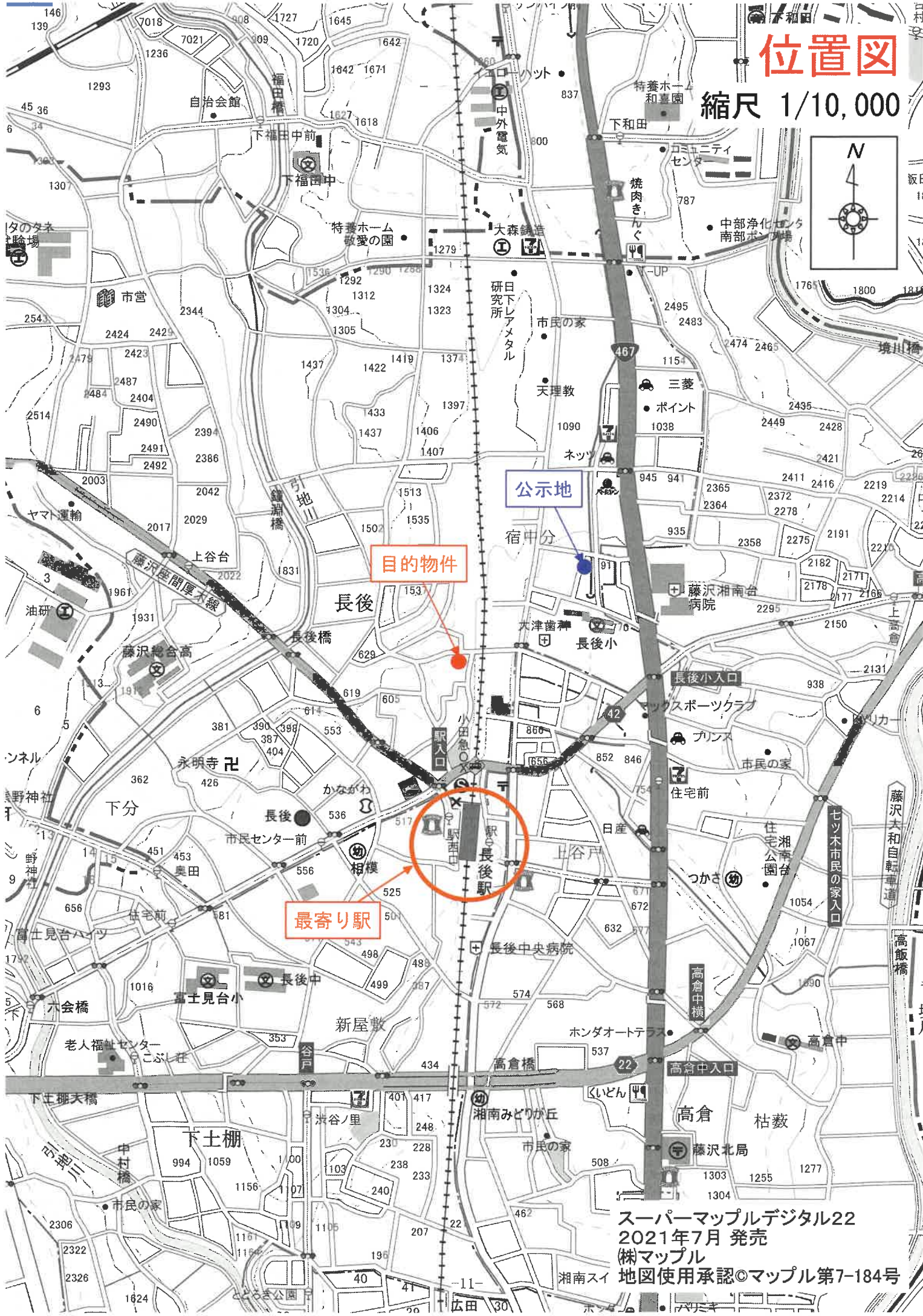
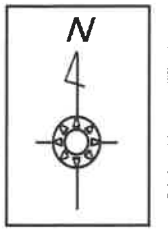
土地建物位置関係図

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

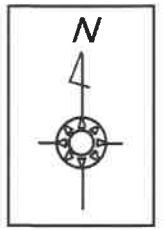


スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
湘南スイ 地図使用承認©マッフル第7-184号

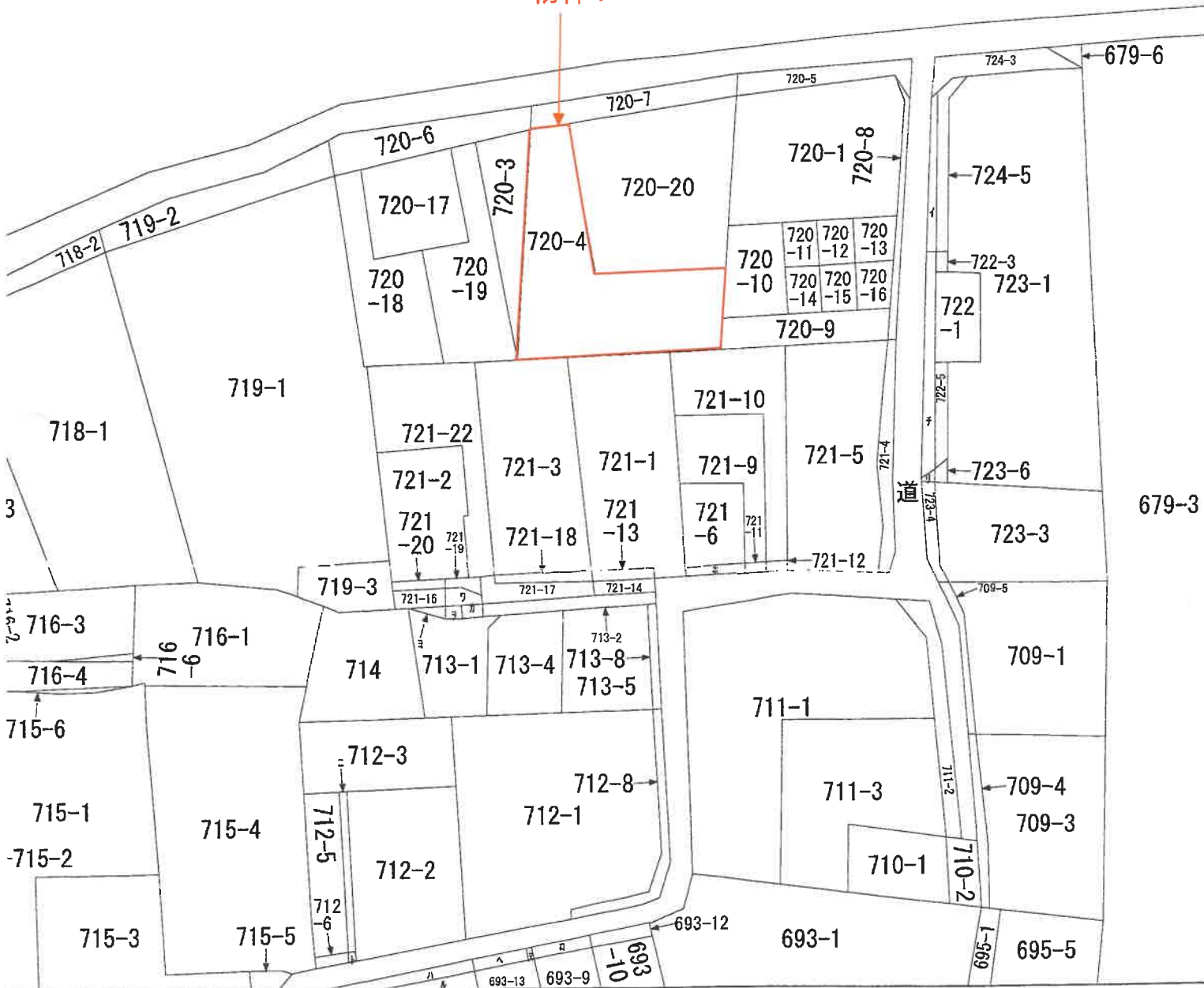
公図(写)

縮尺 1/600

24-4 93-11 ハ 693-16 ホ 721-15 ト 712-7 リ 723-5 ル 693-8
 ニ 712-4 ヘ 693-14 チ 722-2 ヌ 693-18 つづく



物件1

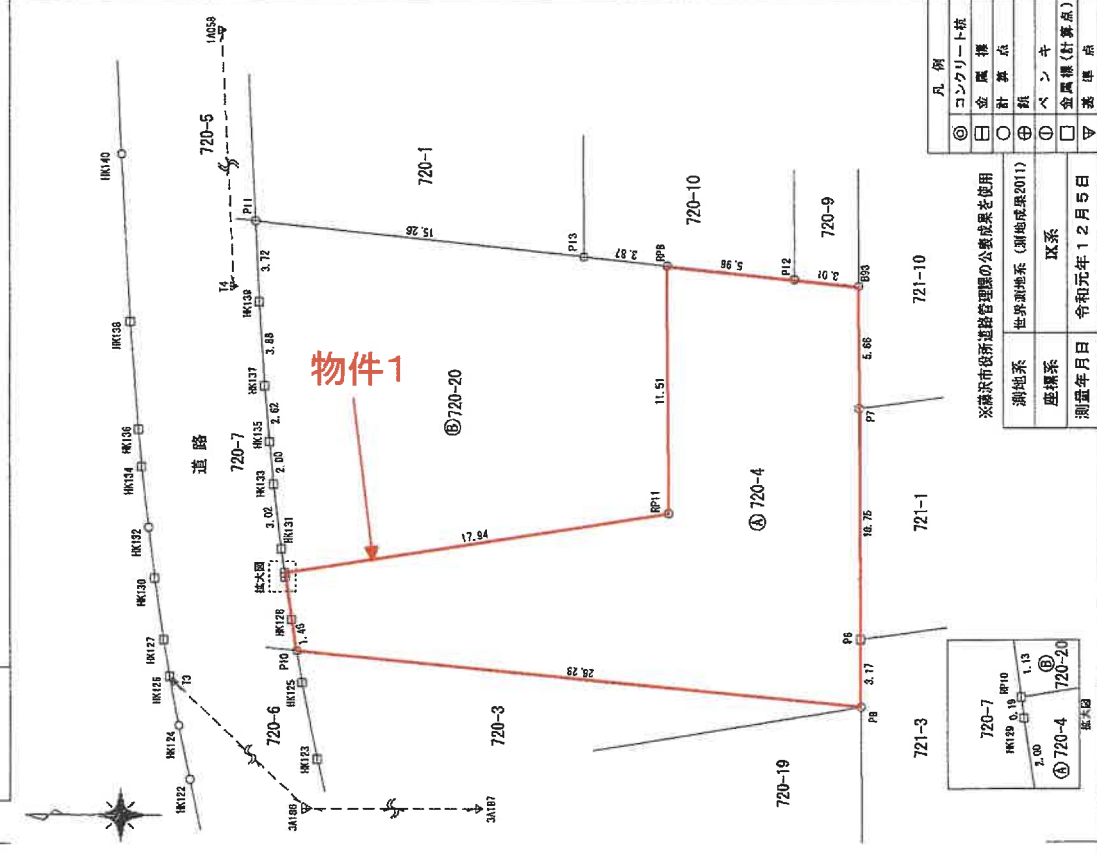


地積測量図(写)

地積測量図

720-4、-20

土地の所在
藤沢市長後字宿下分



凡例	⑥	コンクリート柱
	□	金剛標
	○	計算点
	⊕	鉄釘
	□	ベンキ
	▽	金属標(計算点)

※藤沢市役所建設管理課の測量成果を使用
測地系 世界測地系(測地成果2011)
座標系 既系
測量年月日 令和元年12月5日

座標求積表

地積	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
④ 720-4	PI0	-64746.619	-33455.444	883725.552260
	P8	-64772.784	-33457.942	874122.192892
	P6	-64772.745	-33454.763	-5663.854947
	P7	-64772.515	-33444.307	-6655.373933
	P93	-64772.546	-33438.345	-102622.203805
	PI2	-64769.546	-33438.040	-298635.135240
	PI1	-64763.515	-33437.436	-193636.181876
	PI10	-64763.765	-33448.950	-597932.194150
	PI10	-64746.038	-33451.824	-597782.765560
	PI29	-64746.055	-33452.020	17072.618620
	PI28	-64746.359	-33453.999	18533.515446
			倍面積	556.090047
		面積	278.04 m ²	
⑤ 720-20	RP10	-64746.038	-33451.824	597850.998528
	RP11	-64763.765	-33448.950	597932.194150
	RP8	-64763.515	-33437.436	-133716.306564
	PI3	-64759.755	-33437.043	-639708.172806
	PI1	-64744.373	-33435.498	-500897.195538
	HK139	-64744.775	-33440.221	16050.826680
	HK137	-64745.053	-33443.100	17356.968900
	HK135	-64745.284	-33445.710	15184.352340
	HK133	-64745.507	-33447.703	19700.697067
	HK131	-64745.883	-33450.701	17762.322231
			倍面積	516.664388
			面積	258.3421940
		地積	258.34 m ²	
合計				536.3917175

座標一覧

測点	X	Y	座標	備考
HK122	-64741.680	-33461.497		
HK123	-64747.601	-33460.480		
HK124	-64741.165	-33458.979		
HK125	-64746.874	-33456.920		道路境界線
HK126	-64740.723	-33456.686		道路境界線
HK127	-64740.452	-33454.978		道路境界線
HK130	-64740.017	-33452.115		
HK132	-64739.713	-33449.756		
HK134	-64739.376	-33446.918		
HK138	-64738.811	-33445.172		
HK140	-64738.365	-33432.444		
T3	-64740.981	-33456.945		多角点
T4	-64743.592	-33438.526		多角点
IA058	-64741.465	-33397.327		藤沢市街区多角点
3A186	-64806.035	-33518.545		藤沢市街区多角点
3A187	-64837.556	-33519.994		藤沢市街区多角点

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者
中野人
縮尺 1/250

令和元年12月6日(作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：令和1年12月27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。
(横浜地方事務局湘南支局管轄)

令和7年11月7日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M58355

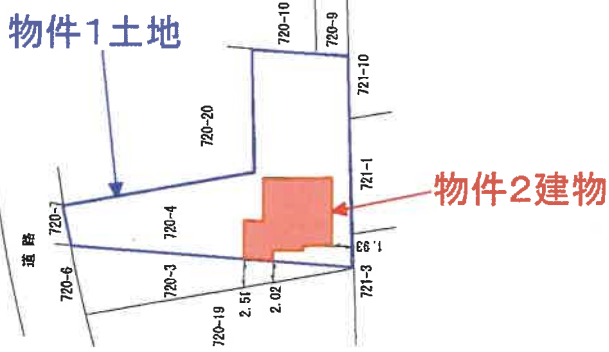
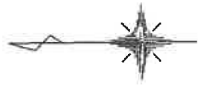
建物図面・各階平面図(写)

建物図面

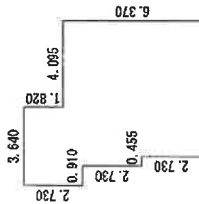
720番4
 藤沢市長後字宿下分720番地4、同番地3

家屋番号
 720番4

建物の所在
 藤沢市長後字宿下分720番地4、同番地3

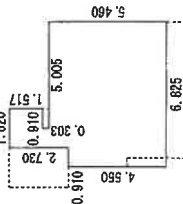


1階



米	棟	数
6.370 x	2.730	=
6.370 x	2.730	=
7.735 x	0.910	=
3.640 x	1.820	=
合計		
床面積		49.68 m ²

2階



米	棟	数
6.825 x	4.550	=
5.915 x	0.910	=
0.810 x	0.303	=
1.820 x	1.517	=
合計		
床面積		39.47 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(神奈川県土地改良区協会)

登記年月日：令和2年3月18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。

(横浜地方支務局湘南支局密着)

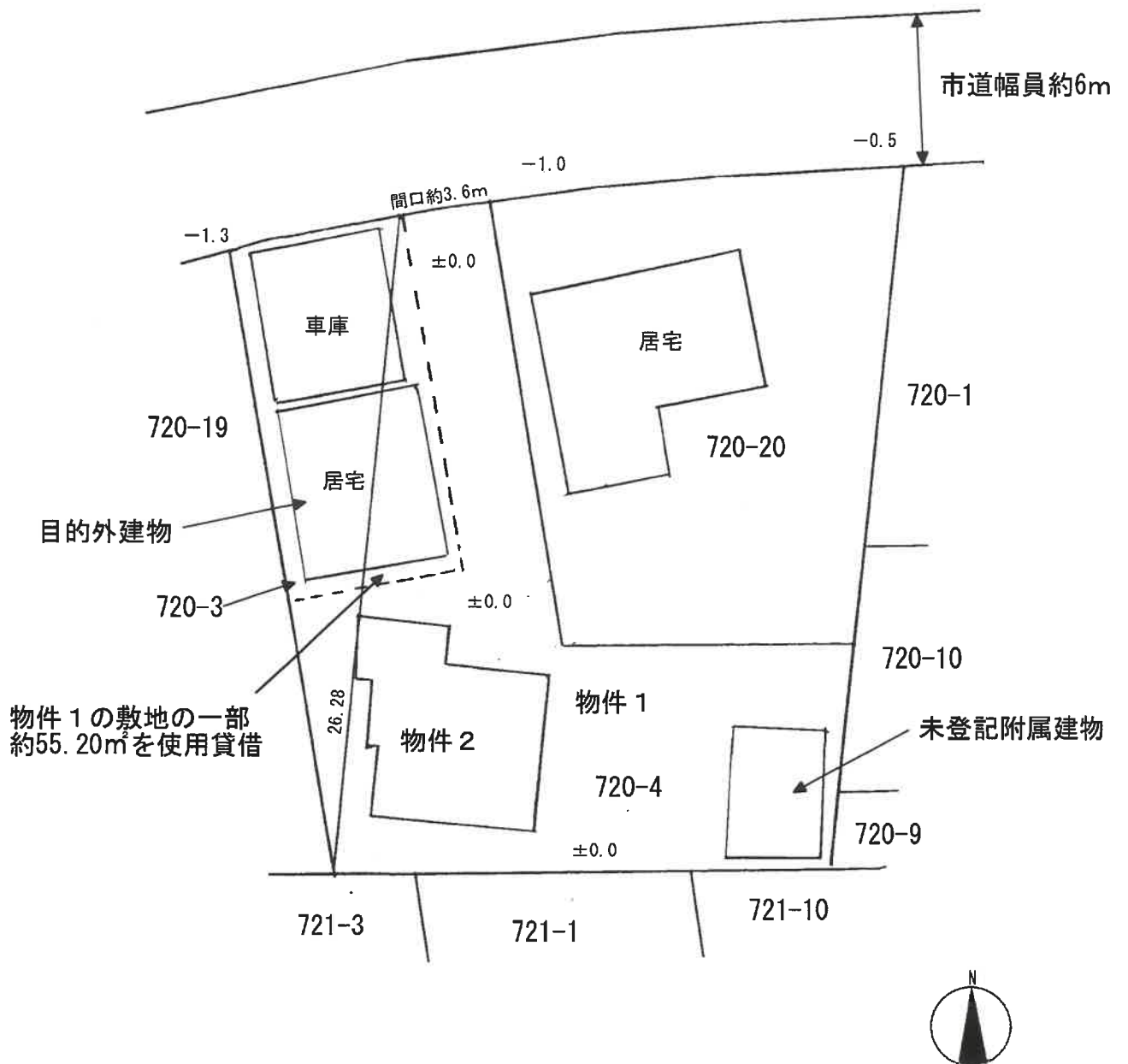
令和7年11月7日

東京支務局新橋出張所

登記官

土地建物位置関係図

(注) この図面は、地積測量図、建物図面、建築計画概要書配置図等複数の資料をもとに作成した土地建物位置関係を表示したもので、正確な測量に基づくものではありません。



令和7年(又)第209号

間取図

1階

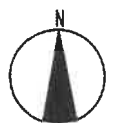
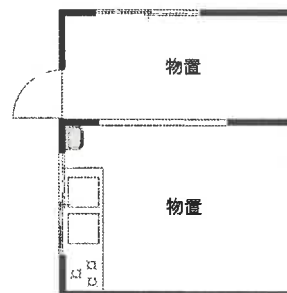


2階



未登記附属建物

構造種類 木造スレート葺平家建
物置
床面積 約18㎡



令和7年(又)第209号

令和 8年 4月10日

横浜地方裁判所
第3民事部競売係 御中

上 申 書

評価人 坂 本 圭 一

令和7年(ケ)第404号及び令和7年(ヌ)第209号の評価において、物件1～4を併合して売却した場合は下記のとおりとなります。

記

1. 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金64,270,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金18,790,000円
物 件 2 (建物)	金25,680,000円
物 件 3 (土地)	金9,100,000円
物 件 4 (建物)	金10,700,000円

2. 目的物件1及び3土地の位置・環境等欄の画地条件は、以下のとおり。

規 模 536.38㎡（合計）
 形 状 ほぼ台形
 間口・奥行 間口約20m、奥行約28.1m
 地 勢 敷地内ほぼ等高
 （北側道路より0～約1m高い）

3. 物件1～4を併合した価格の判定

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	31,390,000	－ 3,140,000		× 0.95	× 0.7	= 18,790,000
2	35,470,000	＋ 3,140,000	×1.0	× 0.95	× 0.7	= 25,680,000
3	29,780,000	－ 16,100,000		× 0.95	× 0.7	= 9,100,000
4	580,000	＋ 15,510,000	×1.0	× 0.95	× 0.7	= 10,700,000
一括価格（合計）						= 64,270,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：物件1及び3土地の併合による形状等による個別格差の効用増加+10%、規模大による市場性修正-5%が認められ、物件2建物の用途、間取りなどが特殊な物件による市場性、目的外建物及び物件3土地の利用状況による市場性修正-10%により、総合格差で-5%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

以 上