

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 西 村 克 己

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	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 14 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 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。	

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	19,600,000 15,680,000	一括	3,920,000	81,077	0
1	6,310,000				
2	13,290,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市羽鳥五丁目 |
| | 地 番 | 7 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市羽鳥五丁目 7 6 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 | 藤沢市羽鳥五丁目 |
| | 地 番 | 7 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市羽鳥五丁目 7 6 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月12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 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 768番2
地 目 宅地
地 積 133.12平方メートル
- 2 所 在 藤沢市羽鳥五丁目768番地2
家屋 番号 768番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.60平方メートル
2階 44.71平方メートル



(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者・所有者)	1 私は、本件建物及び土地の所有者です。 私は、平成14年4月の本件建物及び土地の購入当時から現在に至るまで本件建物に家族と共に居住しています。 2 約2年前に、畳・風呂・トイレの入れ替え、外壁・屋根の修繕、1階和室1の床の間部分に扉を設置する等のリフォームを実施しました。 3 本件建物について、現在1階と2階にあるトイレで排水トラブルが生じたので応急措置をしており、後日修理予定です。その他に、排水・水回りのトラブルはありません。雨漏りはありません。建物の傾斜や壁穴・大きなひび等はありません。 隣地との境界の争い等トラブルはありません。 ペットも飼っていません。 4 床暖房やソーラーパネルといった設備はありません。 5 本件建物は、夏は暑くて、冬は寒いです。断熱材の関係でしょうか…。その他に、住んでいて気になる点はありません。

(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 本件建物及び土地の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から所有者であるAが住居として占有しているものと認める。
- 3 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。
- 4 1階和室1の襖三枚の内、一枚は可動性に不具合（開閉不能）があった。
また、2階洋室1の床に弛みがある部分がある。
さらに、2階和室2の内壁二か所にクロスに亀裂（下地に至っているかは不明）が見られた。
- 5 1階キッチンの天井裏（入口は、2階洋室1の西側）に天井高が低く床面積に含まない屋根裏収納がある。
- 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、南側で市道（建築基準法42条1項1号及び42条2項）及び東側で市道（42条1項1号）にそれぞれ接している。

(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8年2月13日(金) 10:44-10:52	横浜地方法務局 湘南支局	全部事項証明書申請受領
令和8年2月13日(金) 11:30-11:45	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Aに事情説明
令和8年2月27日(金) 7:50-8:46	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Aから事情聴取

(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。

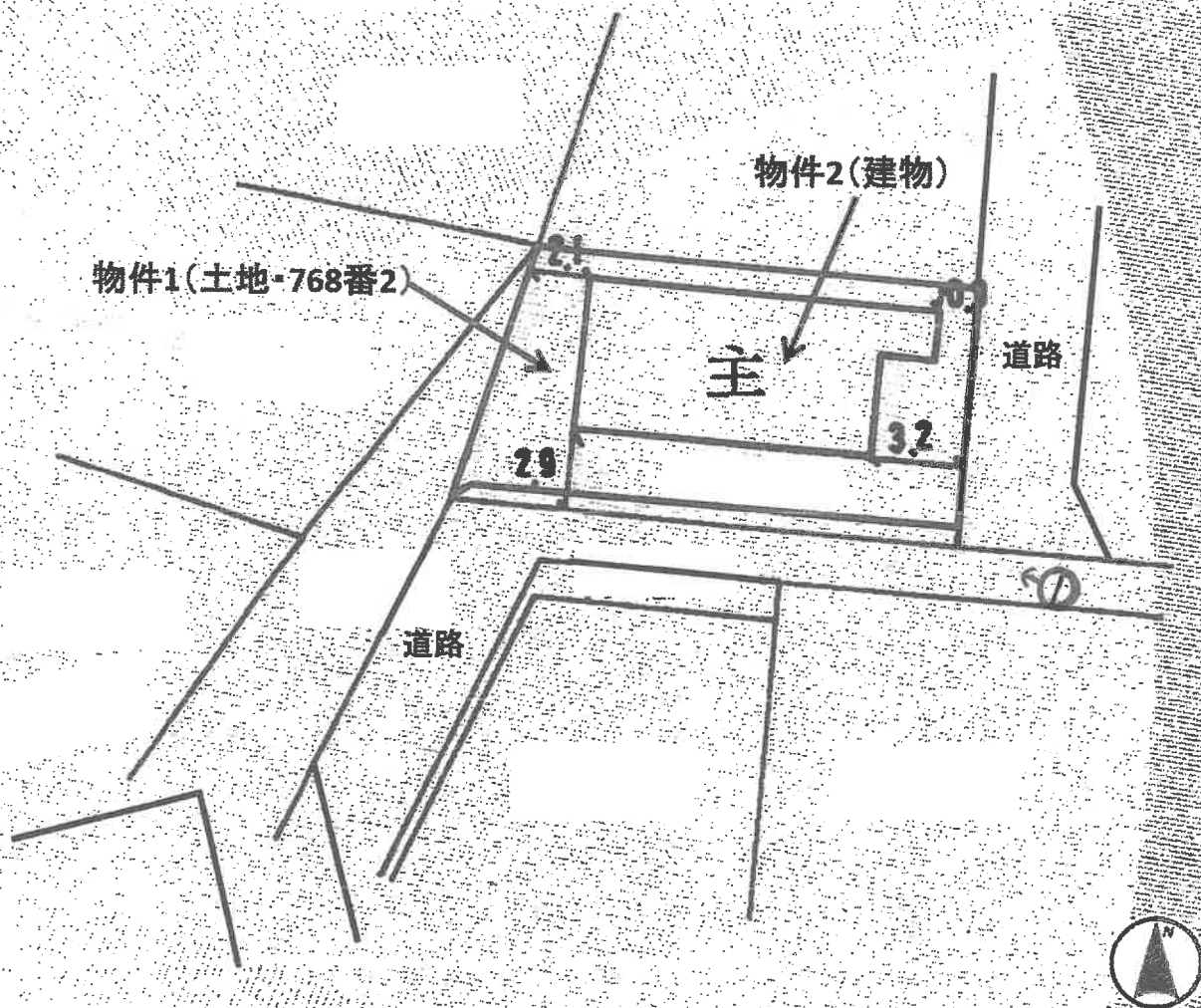
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

←○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第1号



間 取 図

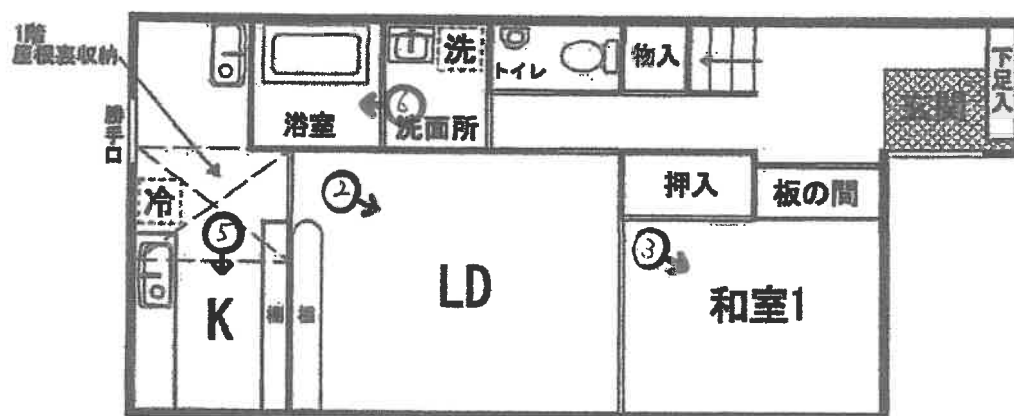
令和8年(ケ)第1号

←○は写真撮影位置・方向

2階



1階



①



②



③



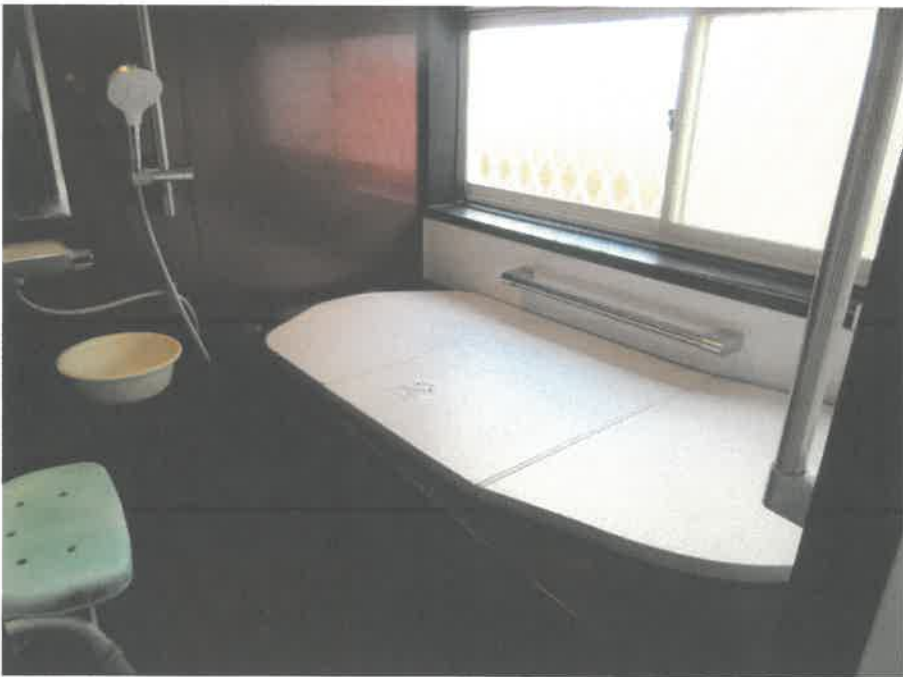
④



⑤



⑥





令和 8 年（ケ）第 1 号

令和 8 年 2 月 27 日 現地調査

令和 8 年 3 月 1 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19,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金6,310,000円
物件2 (建物)	金13,290,000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
物件 1	次頁物件目録記載の通り	
物件 2		住居表示： 藤沢市羽鳥五丁目9 番12号
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 | 7 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市羽鳥五丁目 7 6 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 0 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 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「藤沢本町」駅の南西方約1.5km、「上村橋」バス停より北西方約400m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在するバス便の住宅地域。	
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	133.12㎡ 台形 間口 約17m、奥行 約9m 概ね平坦である。敷地内もほぼ平坦である。周囲の隣接地については、北側隣地と等高、西側隣地より0～0.5m低い。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4m～5mの舗装市道（明治288号線・建築基準法第42条1項1号、一部建築基準法第42条2項）に約17m及び東側で幅員約4.5mの舗装市道（明治481号線・建築基準法第42条1項1号）に約9mほぼ等高に接面する角地である。	
土 地 の 利 用 状 況	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南側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば南側市道に埋設管あり。対象地に引込済み。 事業者提供図面によれば東側市道に本管あり。
特記事項	1. 基準建蔽率は60%（角地による緩和） 2. 自動車駐車スペースが1台存する。 3. 売却対象物件1の北西角に、定着性のないスチール製の物置（動産）が一個存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和63年8月12日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約38年
	残 価 率	約8%
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	塩ビクロス貼等
	天 井	板天井、ビニールクロス貼等
	床	畳、フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び押入等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階 : 59.60㎡ 2階 : 44.71㎡ 延べ : 104.31㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LD+K（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2月27日：内部立入調査	
	所有者が占有している。	
特 記 事 項	1. 所有者の話では、約2年前に、畳、風呂、トイレの入れ替え、外壁、屋根の修繕、和室1の床の間部分に扉を設置する等のリフォーム等を実施したとのことであった。 2. 1階和室1の襖3枚の内、1枚は可動性に不具合（閉開不能）が生じていた。 3. 2階洋室1の床に弛みがある部分がある。 4. 2階和室2の内壁2か所にクロスに亀裂（下地に至っているかは不明）が見られた。 5. 調査では、十分な設備等の作動確認を行っていないので、上記以外にも設備、建具等に故障又は交換の可能性を有している。また、建築後約38年を経過し、床下の根太が傷んでいる可能性がある。	

	6. 1階キッチンの天井裏（入口は、2階洋室1の西側）に天井高が低く床面積に含まない屋根裏収納がある。 7. 洋室2と和室2の間に扉が設置されているが、和室2側から壁材で塞がれており、現状では出入りができない。 8. 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。 確認年月日・番号 : 昭和63年5月27日・第339号 検査済証発行年月日・番号 : 記載なし
--	--

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)
物件1	211,000	$\frac{102}{100}$	215,000	× 133.12	× 0.9	= 25,760,000

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 藤沢-60

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 201,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} = 211,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇ 個別格差 : 形状等でやや劣るが、角地で利用効率に優り、総合格差で上記の通り。

◇ 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38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 270,000円 と査定）の 8% を以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)
物件 2	270,000	× 104.31	× 0.08	= 2,250,000

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)
物件1	25,760,000	×	0.65 法定地上権	= 16,740,000

(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)
物件1	25,760,000	－ 16,740,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,310,000
物件2	2,250,000	＋ 16,740,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,290,000
一括価格（合計）							19,600,000

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. 地価公示価格 藤沢-60

所 在 : 藤沢市羽鳥5丁目691番49外 「羽鳥5-10-5」

価 格 : 201,000円/㎡

位 置 : 小田急江ノ島線 「藤沢本町」駅 1.3km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 207㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 5m 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 : 一般住宅の中に空地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 15,743,037円

物件2 1,892,484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。)

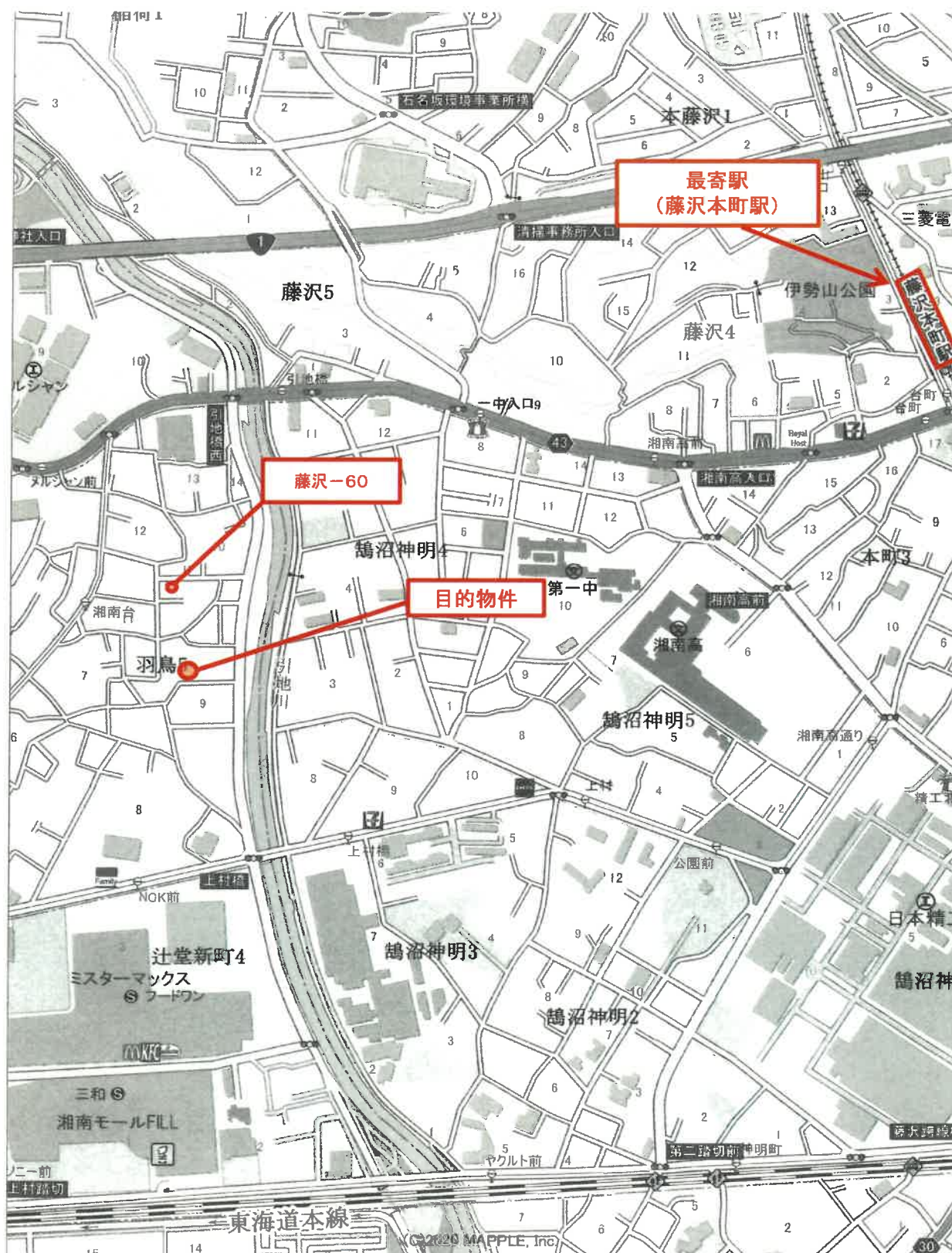
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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

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)



※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：昭和63年9月20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。
(東京地方裁判所調停支部審判)
令和7年12月16日 東京法務局

登記官

請求番号：6-2

601173

地積測量図

768-2

768番3.-2

土地の所在
藤沢市羽鳥五丁目

求積表

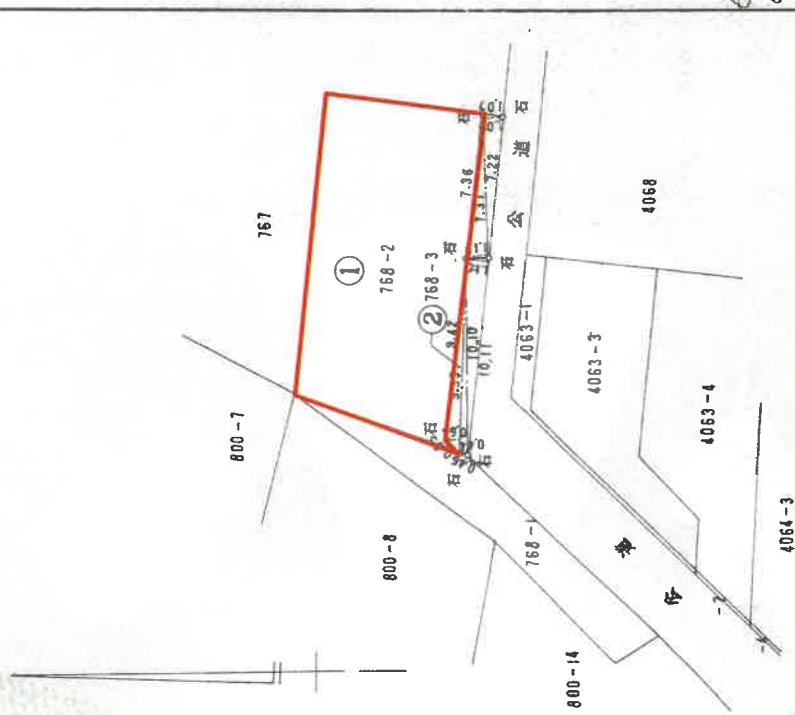
物件1 768番2

152.05 - 18.9261 = 133.1239

768番3

9.95 × 0.64 = 6.3680
10.10 × 0.44 = 4.4440
10.11 × 1.10 = 11.1210
7.37 × 1.10 = 8.1070
7.37 × 1.06 = 7.8122

合計 = 37.8522 = 1/2 = 18.9261



63 9 20

(日加納)

製作者

63年9月1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

登記年月日：昭和63年8月22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。
(横浜地方広務局湘南支局蔵)

令和7年12月16日 東京法務局

203171

各階平面図



1階平面図

$$\begin{aligned} 5.46 \times 10.31 &= 56.2926 \\ 1.82 \times 3.66 &= 6.6612 \\ \text{合計} &= 62.9538 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



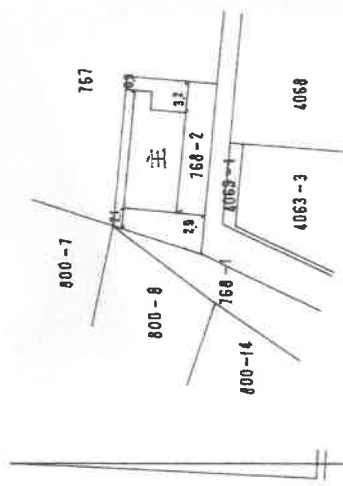
2階平面図

$$5.46 \times 8.19 = 44.7174 \text{ m}^2$$

建物図面
各階平面図

家屋番号 768番2

建物の所在 藤沢市羽鳥五丁目768番地2



建物図面

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(昭和63年8月19日作成)

建築調査士会連合会用紙

申請人

請求番号：6-3

原図より70%縮小

2階



1階

