

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月30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 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月15日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月28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24日 午前10時00分から 令和 8年 9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30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）
1～4	32,300,000 25,840,000	一括	6,460,000	230,546	0
1	11,470,000				
2	1,300,000				
3	18,350,000				
4	1,180,000				

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市善行坂二丁目
 地 番 4722番7
 地 目 宅地
 地 積 307.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市善行坂二丁目
 地 番 4722番17
 地 目 山林
 地 積 206平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地1
 家屋 番号 4722番1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 111.35平方メートル
 2階 126.92平方メートル

(現況)

種 類 作業所 事務所

床 面 積 1階 約114平方メートル
 2階 126.92平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地7

家屋 番号 4722番7

種 類 事務所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 16.56平方メートル

所有者 有限会社相馬工務店

物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 藤沢市善行坂二丁目
 地 番 4722番7
 地 目 宅地
 地 積 307.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市善行坂二丁目
 地 番 4722番17
 地 目 山林
 地 積 206平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地1
 家屋 番号 4722番1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 111.35平方メートル
 2階 126.92平方メートル

(現況)

種 類 作業所 事務所

床 面 積 1階 約114平方メートル
 2階 126.92平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地7

家屋 番号 4722番7

種 類 事務所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 16.56平方メートル

所有者 有限会社相馬工務店

令和7年(ケ)第428号
令和8年2月4日受理
令和8年3月17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 藤沢市善行坂二丁目
地 番 4722番7
地 目 宅地
地 積 307.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市善行坂二丁目
地 番 4722番17
地 目 山林
地 積 206平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地1
家屋 番号 4722番1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 111.35平方メートル
2階 126.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地7
家屋 番号 4722番7
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき平家建
(/ 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 16.56平方メートル

所有者 有限会社相馬工務店

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県藤沢市善行坂二丁目1番39号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）			
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	☒ 物件1は、物件4の底地部分を除いた部分は土地所有者が同土地に物件3を所有して占有し、物件4の底地部分は建物所有者が同土地に物件4を所有して占有している（物件4底地部分の占有権原は「執行官の意見」のとおり） ☒ 物件2は、土地所有者が法地（擁壁地等）として占有している			
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3			
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：作業所・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約114平方メートル 2階 126.92平方メートル			
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（債務者破産管財人） 上記の者が本建物を作業所・事務所として占有している ☒ 「執行官の意見」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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	神奈川県藤沢市善行坂二丁目1番39号付近				
建 物	物件4				
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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				
敷 地	物件1				
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
■ B (債務者破産管財人)	1 物件3は、破産者有限会社相馬工務店が作業所・事務所として使用してきましたが、同会社は約2年前に営業をやめました。 2 物件3の建物内にはB所有動産と同会社代表者個人の所有動産が混在していますが、いずれも換価価値はありません。 3 物件3の所有者は会社代表者の母親であり、母親と会社との間で建物使用対価のやり取りはありません。 4 物件4は、破産者有限会社相馬工務店が事務所として使用してきましたが、約2年前に営業をやめた後は使用していません。建物内に換価価値のある動産は残っていません。 5 物件4の敷地である物件1の所有者は会社代表者の母親であり、母親と会社との間で土地使用対価のやり取りはありません。 6 各建物の鍵は会社代表者が所持しており、立入調査には同人が立ち会い、説明します。
■ A (物件1、2、3所有者)	1 物件3は有限会社相馬工務店の作業所・事務所であり、物件4は同会社の事務所です。会社の代表者は二男のCであり、会社と私との間で建物使用料や地代のやり取りはしていません。 2 物件2は法地（擁壁地等）で、建物敷地としては使えないため、物件1から分筆しました。 3 土地の境界に関する揉め事はありません。
■ C	1 私は、有限会社相馬工務店の代表者です。Bから立入調査に立ち会い、説明するよう言われました。 2 物件3は当社の作業所・事務所として、物件4は当社の事務所としてそれぞれ使用してきましたが、約2年前に営業をやめ、その後は使用していません。 3 物件3の一階トイレ部分は、約2年前に増築しました。 4 物件3、4に換価価値のある機械、器具等はありません。物件3の1階に置いてある大工道具は私個人の所有物です。物件3の2階にあるパソコン、モニター、事務机、椅子等は会社所有であり、以前調べてみたところ、どれも換価価値がないということでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	5 物件3の2階応接室の天井に雨漏り箇所があります。屋上のメンテナンスが不十分なことが原因です。 6 物件2は法地です。法地にはうちの擁壁があり、その上に隣地3899番1側の擁壁がありますが、その擁壁の上部がうちの方に膨らんでいるのが気になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

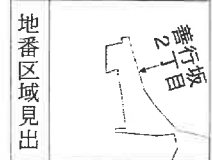
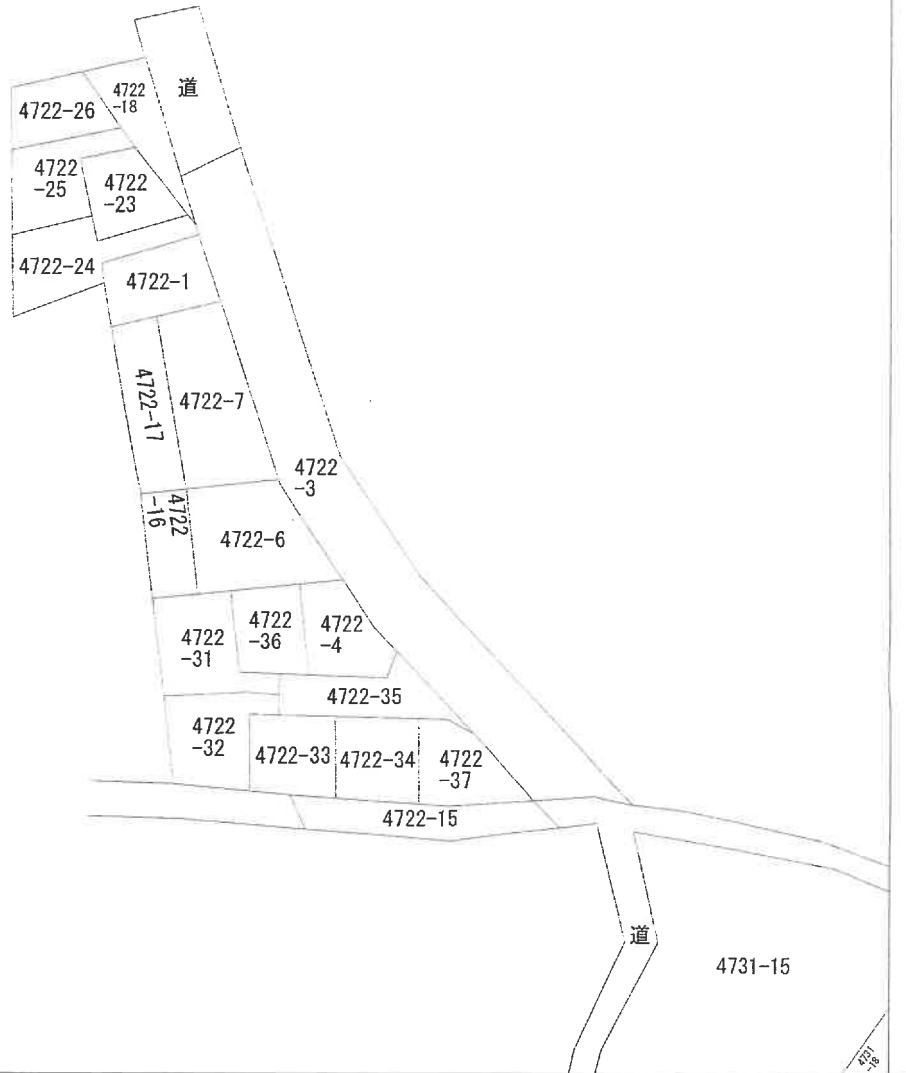
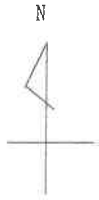
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件3の1階に増築部分を認めた。
- 3 物件3の2階応接室の天井に雨漏り箇所があるほか、壁紙が剥離している箇所があるなど、経年劣化が認められた。
- 4 物件3の占有関係については、看板、建物内の状況及び関係人の陳述から、債務者破産管財人Bが管財事務の一環として、建物内に一部動産を残置した状態で占有しているものと認めた。その占有権原は、関係人の陳述から使用借権と認めた。
- 5 物件4は、建物内の状況及び関係人の陳述から、建物所有者破産管財人Bが管財事務の一環として、建物内に一部動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 6 物件4の敷地（底地部分）占有権原については、関係人の陳述から、使用借権と認めた。
- 7 物件3の入口隣りに債務者所有の資材置場及び物置（いずれも動産と認めた。）が存在する。
- 8 物件2は法地（擁壁地等）であり、地目については現地の状況から課税地目を採用し、雑種地と認めた。
- 9 上記法地の上部に存在する隣地3899番1側の擁壁が、関係人の陳述のとおり、物件2側にやや膨らんでいる。
- 10 物件3に機械、器具類はほとんど存在せず、残置されている事務机、椅子、パソコン、モニター、大工道具等の動産は債務者又は債務者代表者個人の所有動産であるが、いずれも換価価値がない。物件4及び物件1上にも換価価値のある機械、器具その他工場に供する物は存在しない。
- 11 評価人の調査によると、物件1に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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 2月 4日 (水) 17:14 — 17:21	当職携帯電話	Bから聴取
令和 8年 2月 5日 (木) 10:30 — 10:40	横浜地方法務局湘南支局	隣接土地の登記事項証明書等受領
令和 8年 2月 5日 (木) 11:20 — 11:30	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 8年 2月 12日 (木) 10:35 — 10:40	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 8年 2月 20日 (金) 10:30 — 11:35	目的物件所在地	A・Cと面談、立入調査（評価人同行）
令和 8年 2月 20日 (金) 12:20 — 12:25	横浜地方法務局湘南支局	物件1上に存在する物件3、4以外の建物登記事項証明書交付申請（不存在）、債務者会社登記事項証明書受領
令和 8年 3月 4日 (水) 11:17 — 11:19	当職携帯電話	Bから聴取
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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



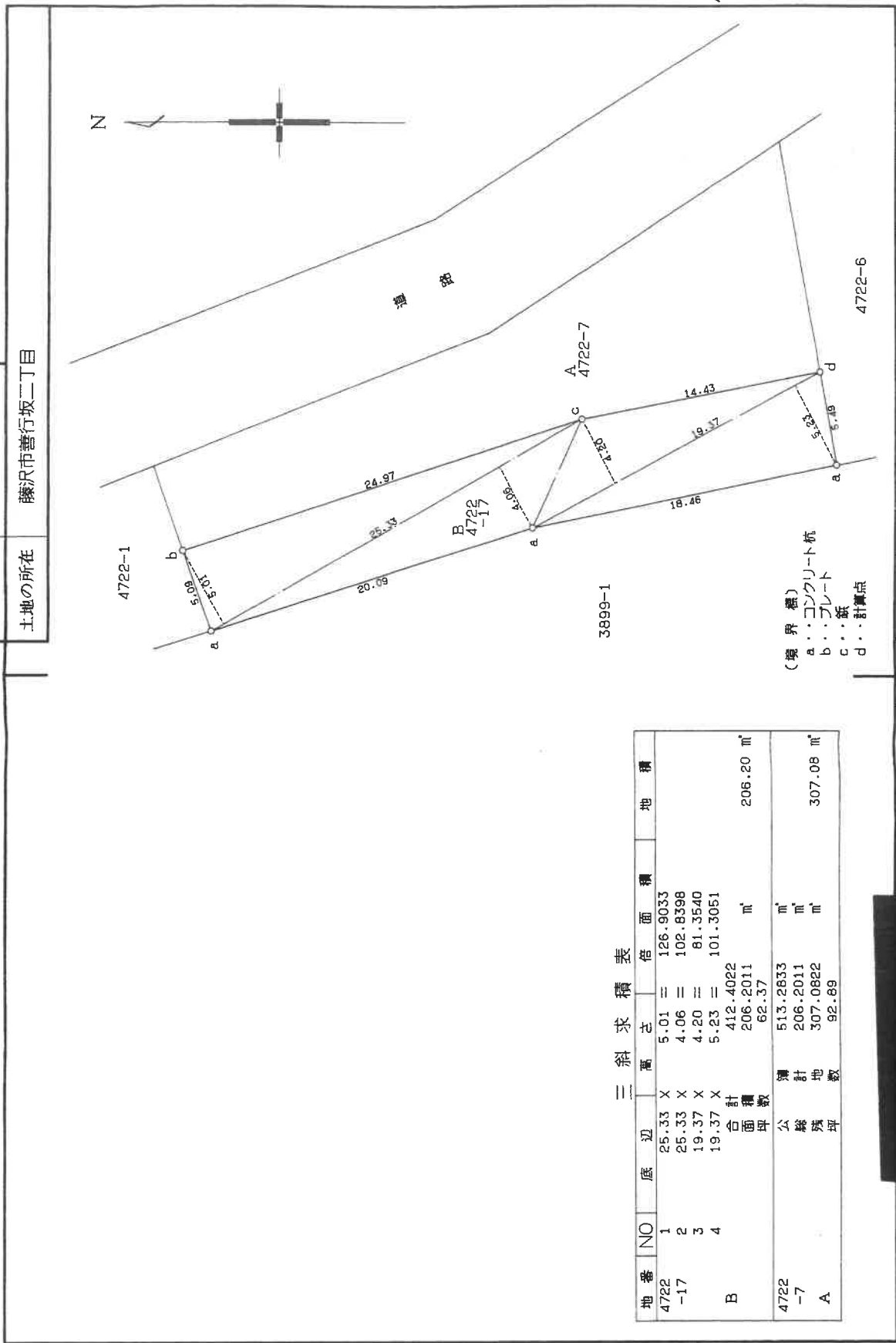
請求部	所在	藤沢市善行坂二丁目				地番	4722番7			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

531525

前 4722-7 後・新同一・新

地積測量図

地番	4722-17
土地の所在	藤沢市善行坂二丁目



二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
4722-17	1	25.33	X	5.01	= 126.9033
	2	25.33	X	4.06	= 102.8398
	3	19.37	X	4.20	= 81.3540
	4	19.37	X	5.23	= 101.3051
B		合計		412.4022	
		面積		206.2011	m ²
		坪数		62.37	
4722-7		公積		513.2833	m ²
A		総計		206.2011	m ²
		残地		307.0822	m ²
		坪数		92.89	

(境界線)
a...コンクリート杭
b...プレート
c...鉄
d...計算点

作製者	土地家屋調査士会連合会	申請人	縮尺	1/250
-----	-------------	-----	----	-------

平成9年12月12日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和52年11月11日

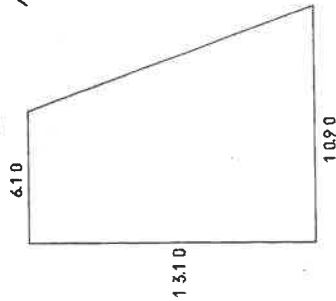
136420

建築物平面図

家屋番号	4722番 /
建物の所在	藤沢市藤沢字唐地々々22番地 /

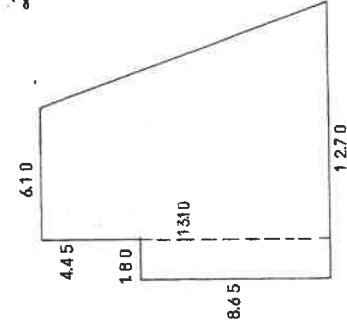
善行坂ニ丁目 /

階



$$(6.10 + 10.90) \times 13.10 \times 1/2 = 11135 m^2$$

2 階



$$(6.10 + 10.90) \times 13.10 \times 1/2 = 11135.00$$
$$8.65 \times 1.80 = 15.5700$$
$$12692 m^2$$

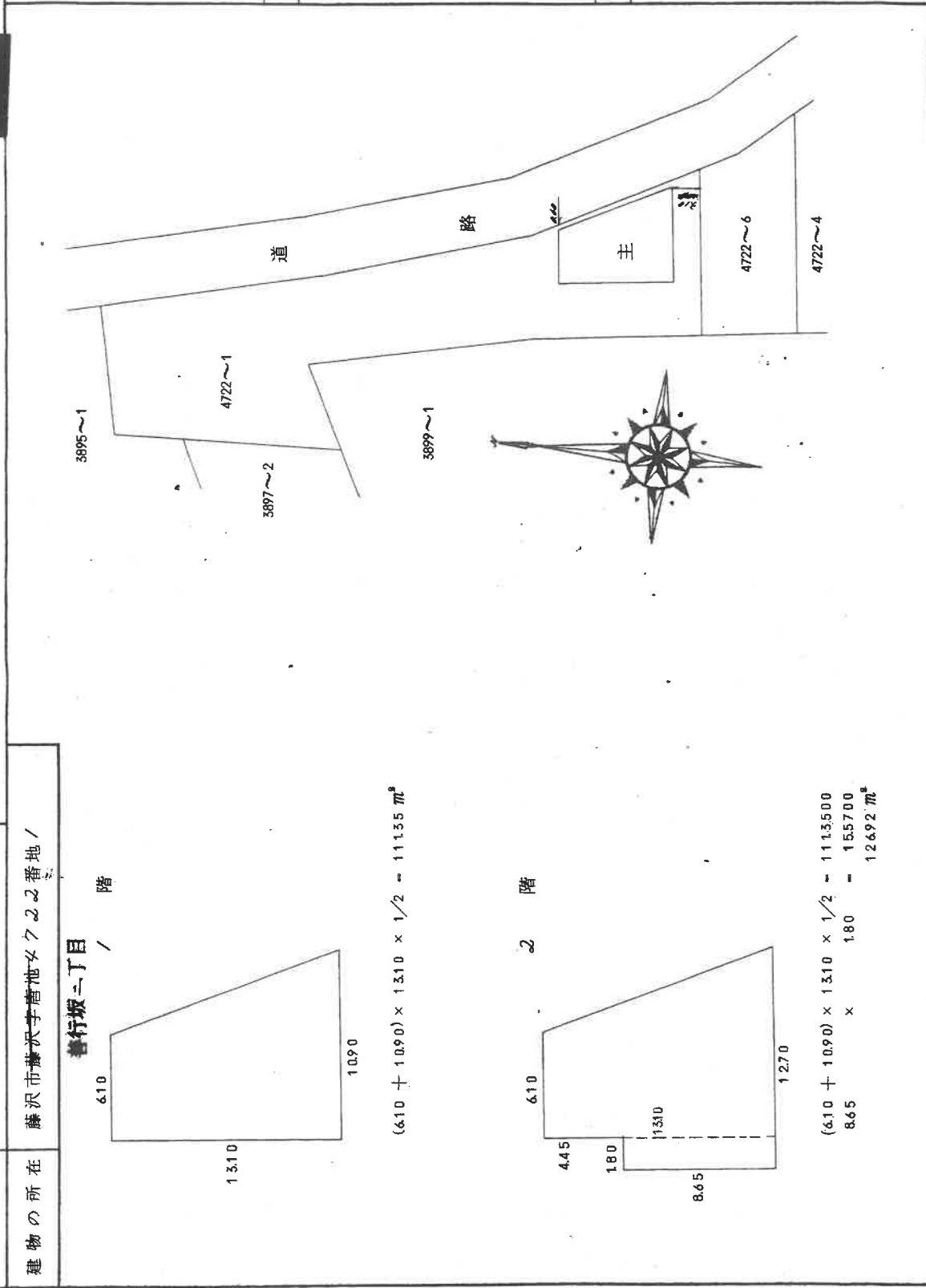
(日 間 距 15)

縮 尺	1 / 250	1 / 500
-----	---------	---------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

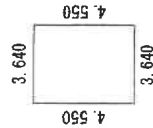
本図面はA^③判をA4判に縮小したものである

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和五十二年九月九日		



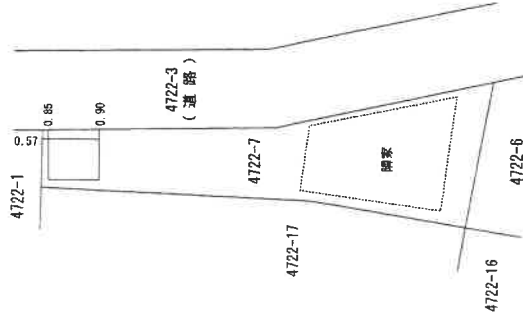
各 階 平 面 図 建 物 図 面 図

家 屋 番 号	4722 番 7
建物の所在	藤沢市善行坂二丁目4722番地7



求 積 差

3.640×4.550	$=$	16.562000
合 計		16.562000
床面積		16.56 m ²

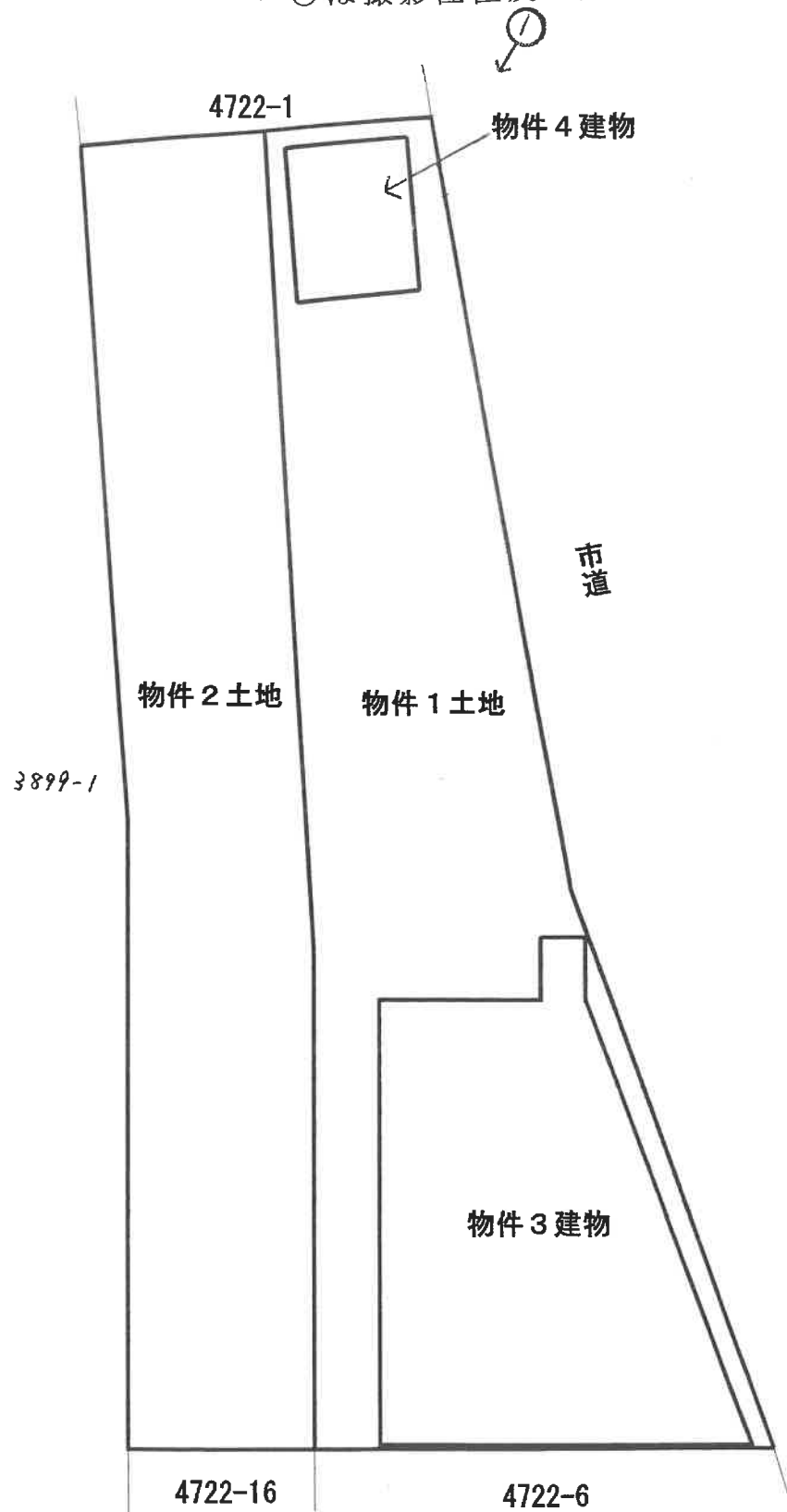


本図面はA³/_{B4}判をA4判に縮小したものである

作成者	士 家	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	-----	----	---------	-----	----	---------

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



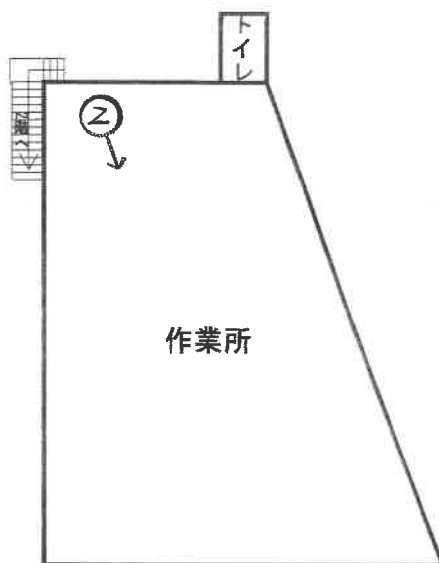
間 取 見 取 図

物件 3

←○は撮影位置及び方向



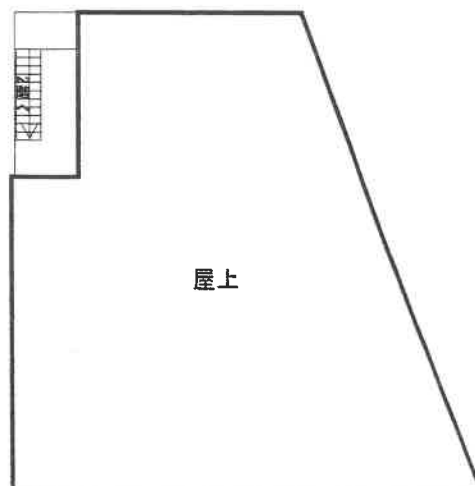
1階



2階



R階

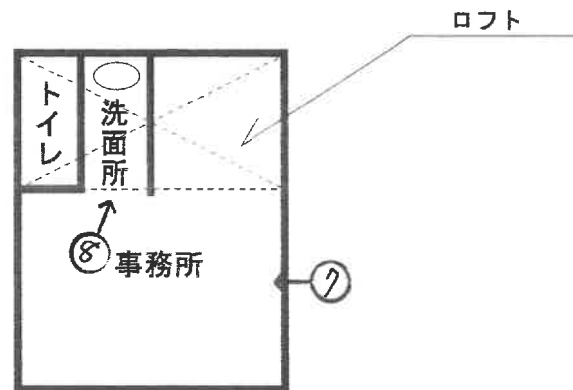


間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



物件 4



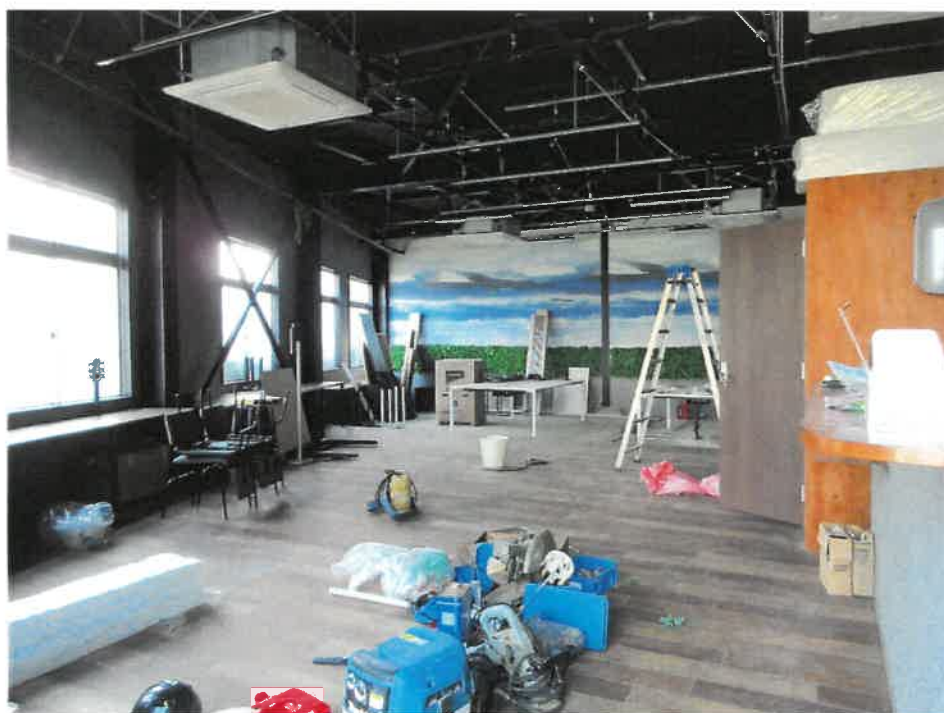
①

物件 3

物件 4



②



③



④

天井の損傷



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 7 年 (ケ) 第 428 号
令和 8 年 2 月 20 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 19 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 32,300,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 11,470,000円
物 件 2 (土地)	金 1,300,000円
物 件 3 (建物)	金 18,350,000円
物 件 4 (建物)	金 1,180,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3・4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3及び4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び4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		地目 雑種地
3		住居表示 善行坂二丁目1番39号 種類 作業所 事務所 床面積 1階 約114㎡
4		住居表示 善行坂二丁目1番39号付近
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 藤沢市善行坂二丁目
地 番 4722番7
地 目 宅地
地 積 307.08平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤沢市善行坂二丁目
地 番 4722番17
地 目 山林
地 積 206平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地1
家屋 番号 4722番1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 111.35平方メートル
2階 126.92平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 藤沢市善行坂二丁目4722番地7
家屋 番号 4722番7
種 類 事務所
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 16.56平方メートル
所有者 有限会社相馬工務店

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「善行」駅の西方約1.1km（道路距離）、最寄りバス停「茅山」より徒歩約7分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、作業所等が混在する地域。	
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 工業地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域（急傾斜地）、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	307.08㎡（※特記事項①参照） やや不整形 間口約42m、奥行約7m内外 宅盤面はほぼ平坦であるが、接面道路より約1m程度高い箇所が存在する。また、南西側隣地は急傾斜地である。
接面道路の状況	北東側現況幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約42m接面（※特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	物件3及び4の建物敷地等として利用されている（※特記事項③参照）。 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（LPガス） あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現地概測及び隣地（物件2土地）の地積測量図等の確認・照合を踏まえ、登記数量を採用した。尚、物件3建物に係る建築計画概要書に記載の敷地面積は754.65㎡であるが、分筆前の地積と推定される。 ② 目的土地の北東側市道上に車止めフェンスが設置されており、車輛の通り抜けは出来ない。 ③ 物件4建物に係る建築計画概要書に記載の敷地面積は	

	62.63㎡である。但し、当該面積は物件1及び2の分筆前の状況に基づく数量である。現地概測等を踏まえ、物件1土地のうち、物件4建物に係る敷地面積を31.20㎡と算定し、物件3建物に係る敷地面積を275.88㎡と算定して評価を行った。
--	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	前記物件1土地の南西側に位置する。 幅約39m、奥行約5m、形状がほぼ整形である雑種地。 物件1土地より最大約7m程度高い急傾斜地。 地積 206㎡（※特記事項①参照）
土地の利用状況等	擁壁等として利用されている（※特記事項②参照）。
特 記 事 項	① 目的土地の南西側隣地は工場等の敷地として利用されており、当該敷地への立入調査が困難かつ地勢等の理由により、南西側隣地との境界確認は出来なかった。 ② 擁壁について、以下の建築確認を受けているが、完了検査の記録は無い。 確認済証番号：第25号 交付年月日：昭和51年1月23日 ③ 関係人の陳述によると、目的土地よりさらに上部に位置する隣接工場等敷地について、目的土地との境界付近に擁壁が設置されているが、目的土地側に膨らみが見られるとの事である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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52年11月5日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約49年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1 階：約114㎡、2 階：126.92㎡ 延べ約240.92㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	作業所 事務所
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査 破産管財人Bが業務の一環として本物件を占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 1階のトイレが増築されている。 ③ 2階応接室の天井の一部が破損しているほか、壁紙が剥離している箇所が複数見られる。関係人の陳述によると、天井の一部の破損について、雨漏り等が原因との事である。尚、屋上部分には水たまりが複数箇所存在し、防水及び排水設計上の不具合も推定されるが、詳細は不明である。 ④ 目的建物内に機械類は存在しない。 ⑤ 目的物件の柱、梁等の目視可能な箇所には吹付けアスベスト等の使用は認められなかったが、建物の構造及び本件建物の建築時期も踏まえ、目視出来ない箇所の使用可能性について否定出来ないものと思料する。 ⑥ 建物入口隣に資材置場及び物置が存在するが、いずれも動産と判断される。	

	⑦ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑧ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。
--	--

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成27年1月16日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	タイル貼等
	設 備	洗面・トイレ等
床面積（現況）	1 階：16.56㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査 建物所有者（破産管財人B）が占有している。尚、物件4建物の敷地（底地部分）の占有権原については、関係人の陳述から使用借権と判断される。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② ロフトが存在するが、天井高等から本件床面積には算入しない。 ③ 目的建物内に機械類は存在しない。 ④ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

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	180,000	81 100	146,000	× 307.08	× 0.90	= 40,350,000

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）－8

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 182,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & 180,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：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街路条件、交通接近条件、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：地積、形状、接面街路の系統及び連続性、地勢等の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（土地）

物件2は雑種地（急傾斜地に設置された擁壁等）として利用されているので、当該土地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/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
2	180,000	× 0.05	× 206	= 1,850,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 3（建物）

本件建物は築後約 49 年を経過する建物であり、各所不具合等が存在し、その市場価値は残り少ないものと判断されることから、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 220,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	220,000	× 240.92	× 0.05	= 2,650,000

④ 物件 4（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)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	160,000	× 16.56	× 0.48	= 1,270,000

現価率

- ・ 経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.20) \\ & = 0.48 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3及び4の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 (注)	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 a	36,250,000	×	0.65	法定地上権 = 23,560,000
1 b	4,100,000	×	0.10	使用借権 = 410,000
計				23,970,000

(注)土地利用権等割合等：

- ・物件1aについては、物件3のための法定地上権が成立するものと判定し、その割合を65%と査定した。その範囲は、物件1土地の南側から北側に位置し、物件3建物に係る敷地として、275.88㎡と査定した。

物件1aの建付地価格：40,350,000円×(275.88㎡/307.08㎡)＝36,250,000円

- ・物件1bについては、物件4の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%として査定した。その範囲は、物件1土地の北側から物件4建物を囲む様に、物件4建物に係る敷地として31.20㎡と査定した。

物件1bの建付地価格：40,350,000円×(31.20㎡/307.08㎡)＝4,100,000円

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	40,350,000	－ 23,970,000		× 1.0	× 0.7		= 11,470,000
2	1,850,000			× 1.0	× 0.7		= 1,300,000
3	2,650,000	＋ 23,560,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 18,350,000
4	1,270,000	＋ 410,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,180,000
一括価格（合計）							= 32,300,000

占有減価修正：なし

市場性修正：なし

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 藤沢（県）-8

所 在：藤沢市善行坂1丁目3934番56「善行坂1-16-4」
価 格：182,000 円/㎡
位 置：小田急江ノ島線「善行」駅より約1.1 km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：161 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路 西 6m 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%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地）	16,646,499 円
物件2（土地）	138,020 円
物件3（建物）	1,978,464 円
物件4（建物）	779,302 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に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。）

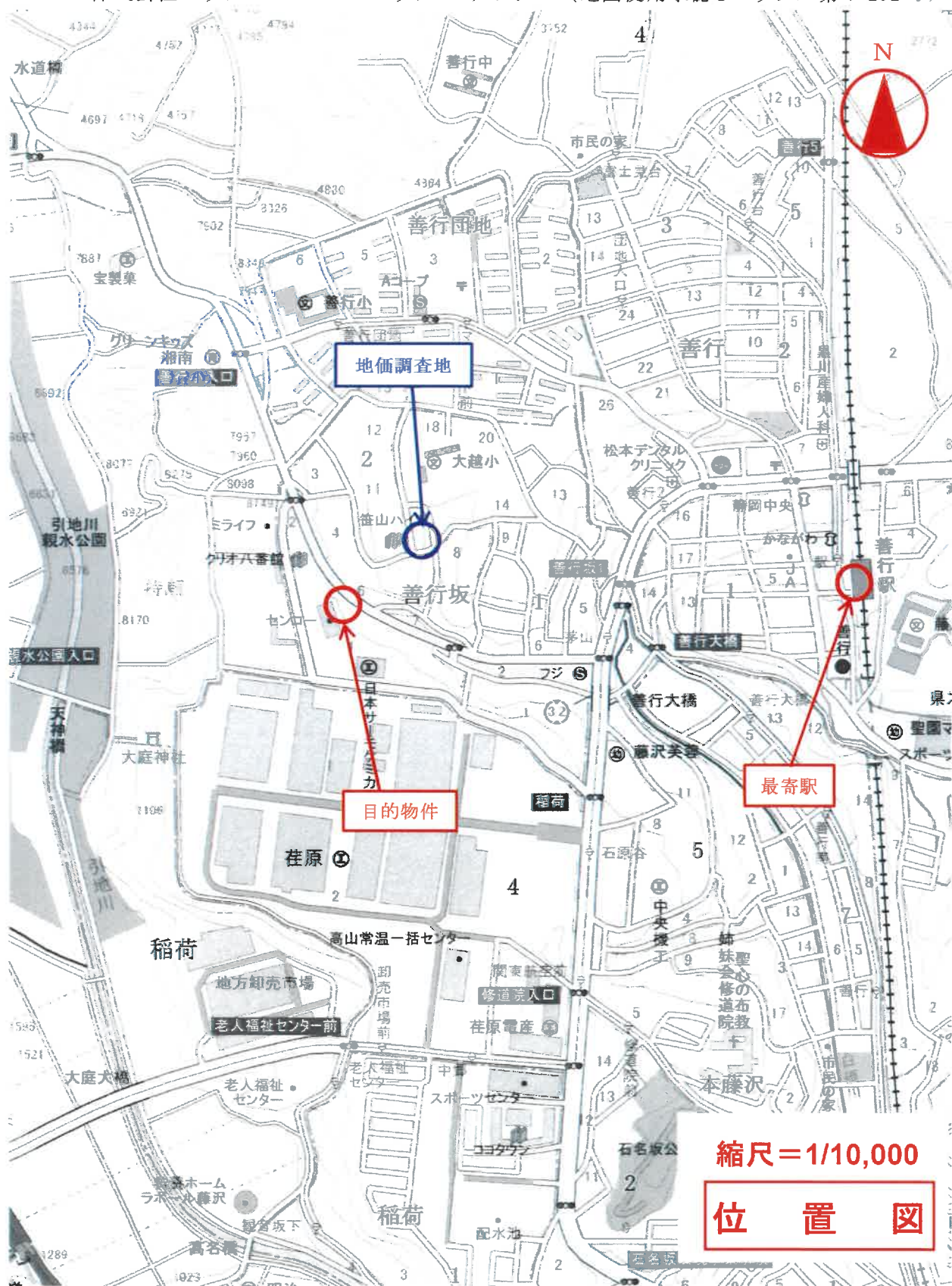
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

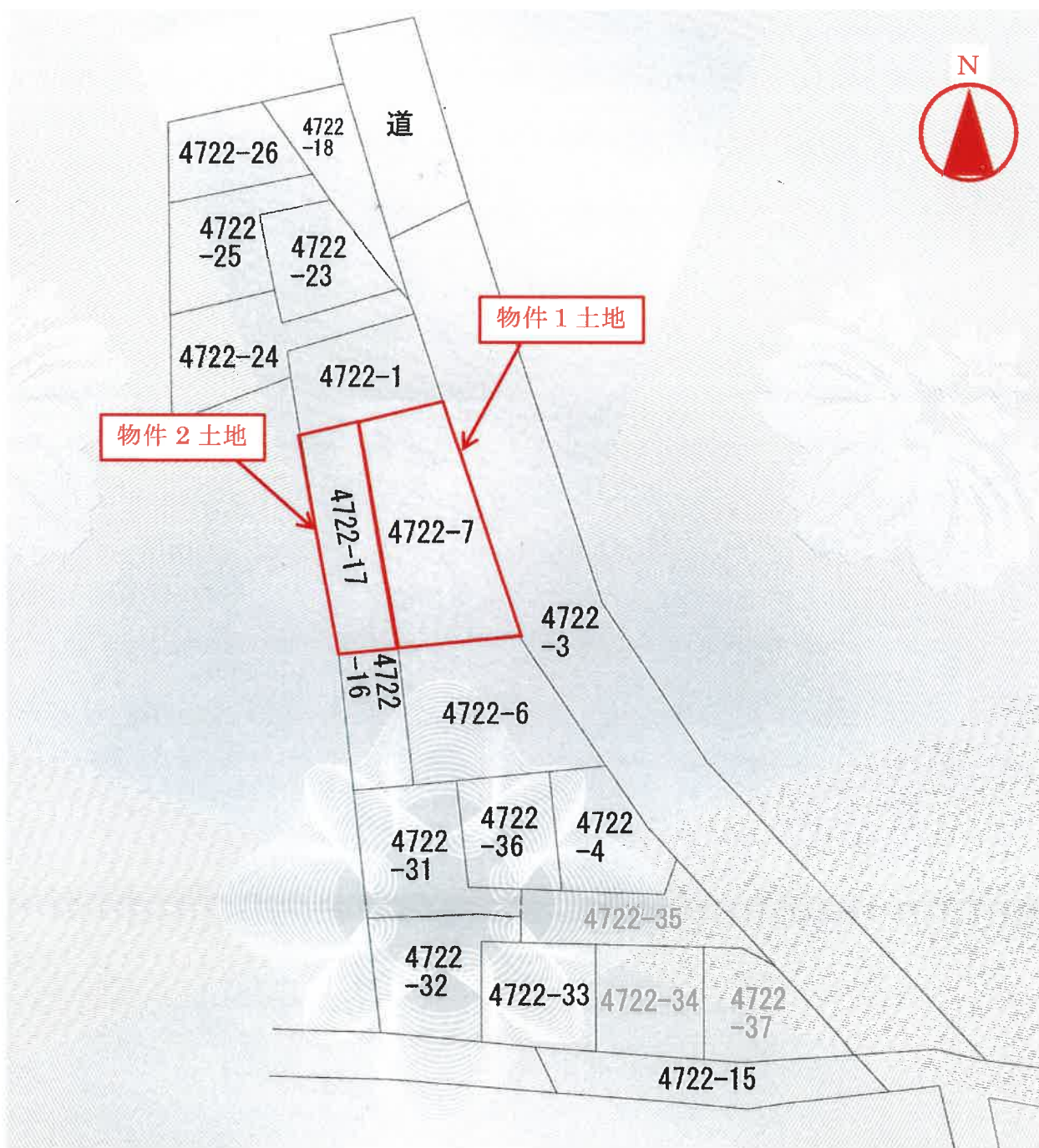
土地建物位置関係図

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 7-292 号）





縮尺 = 1/600

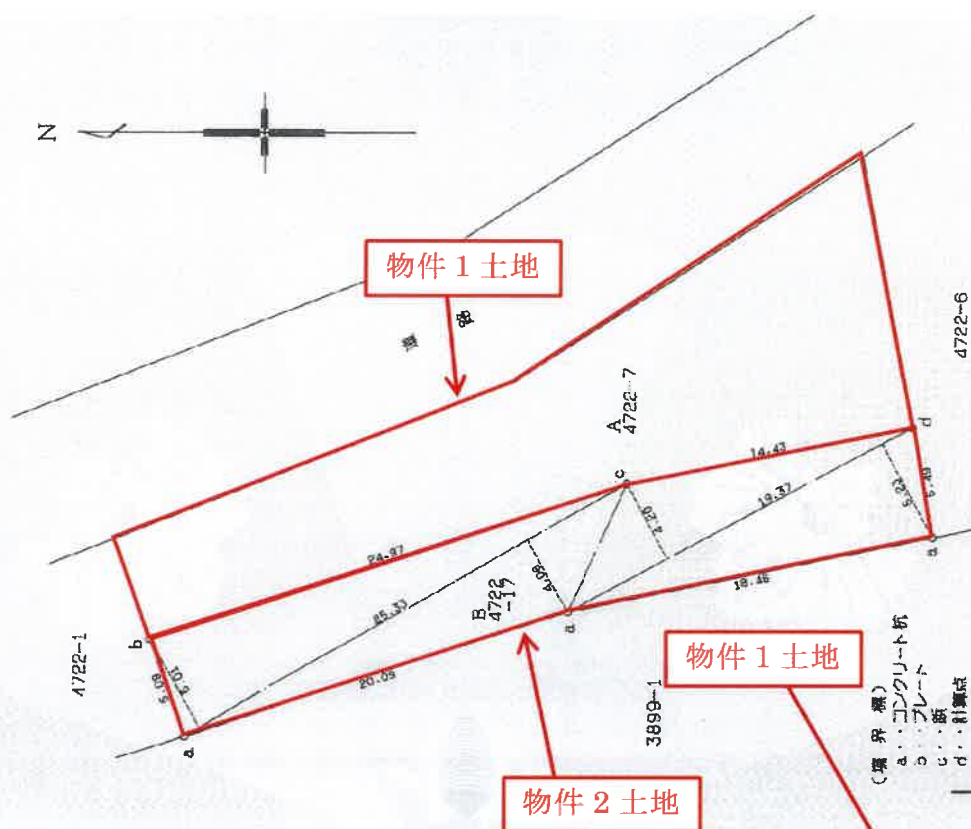
公 図 写

(本図面は目的土地を A 4 版に抜粋したもの)

531525

地積測量図

地番	4722-17
土地の所在	横浜市鶴行坂二丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積
4722-17	1	25.33 X	5.01 =	128.9033	
	2	25.33 X	4.06 =	102.8388	
	3	19.37 X	4.20 =	81.3540	
	4	19.37 X	5.23 =	101.3051	
B	合計		412.4022		
	面積		206.2011	m²	206.20 m²
4722-7	1	513.2633			
A	合計	206.2011			
	面積	307.0822			307.08 m²
	平均	92.89			

地積測量図

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

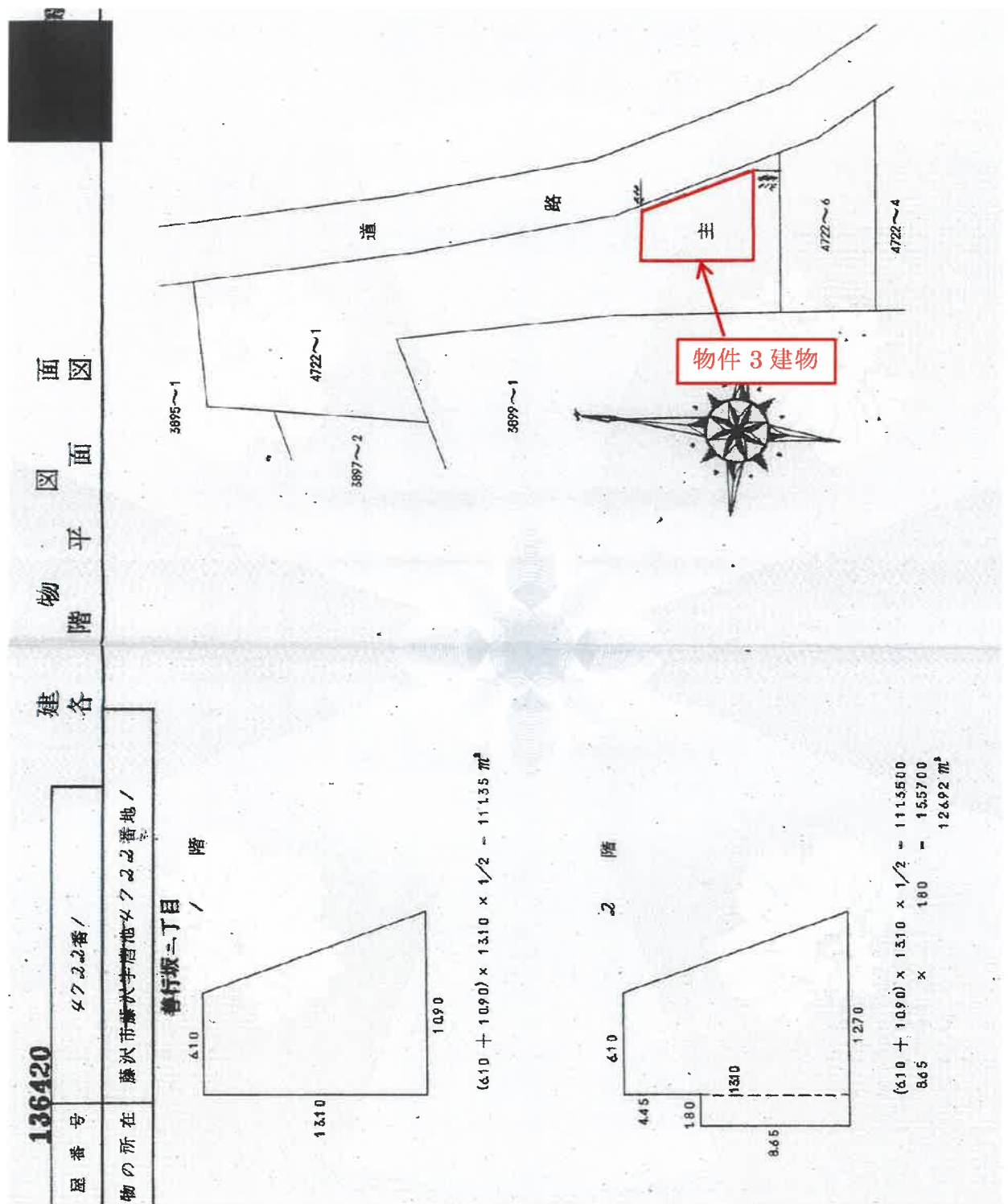
製者

(平成9年12月12日作成)

申請人

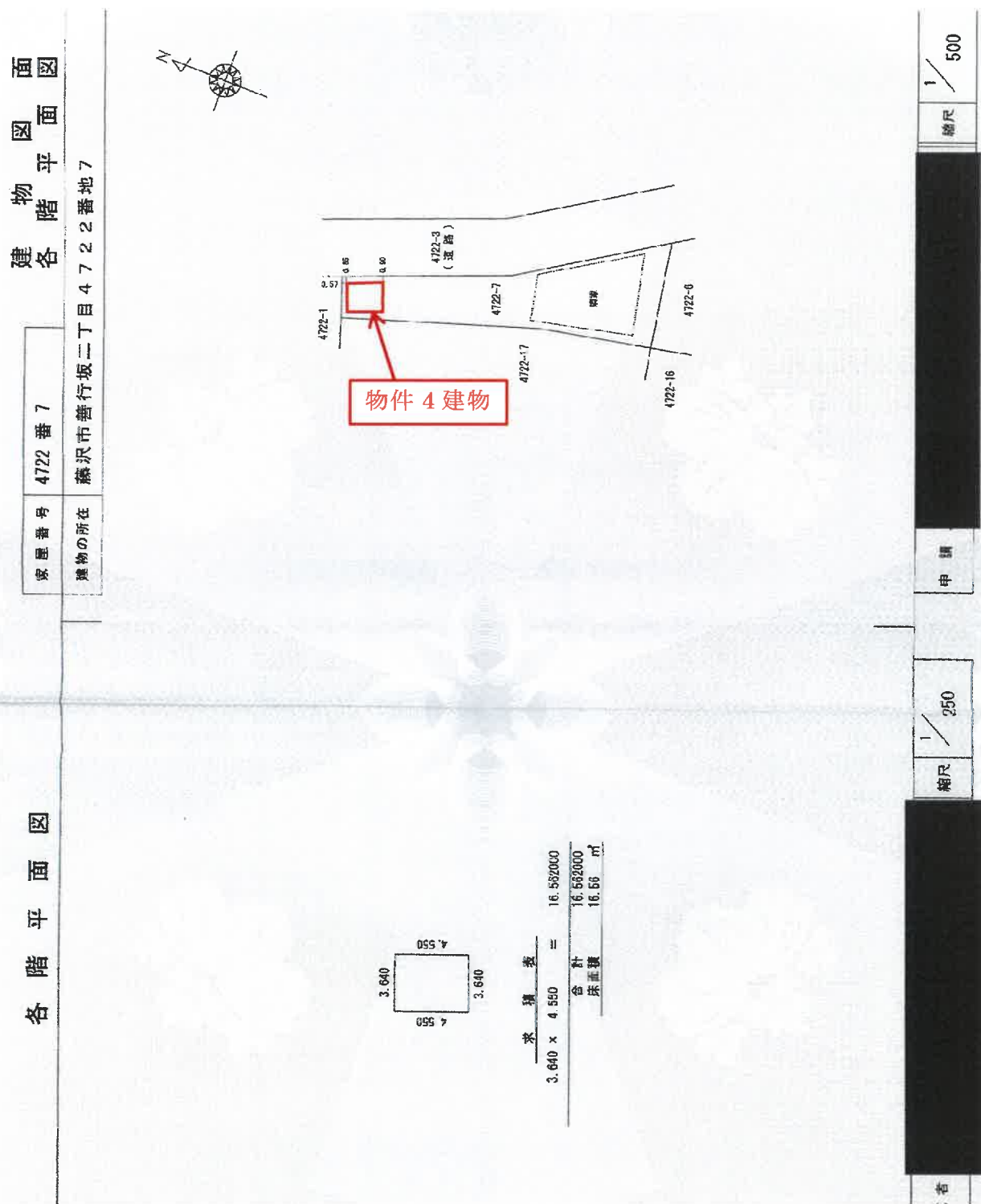
縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物図面写

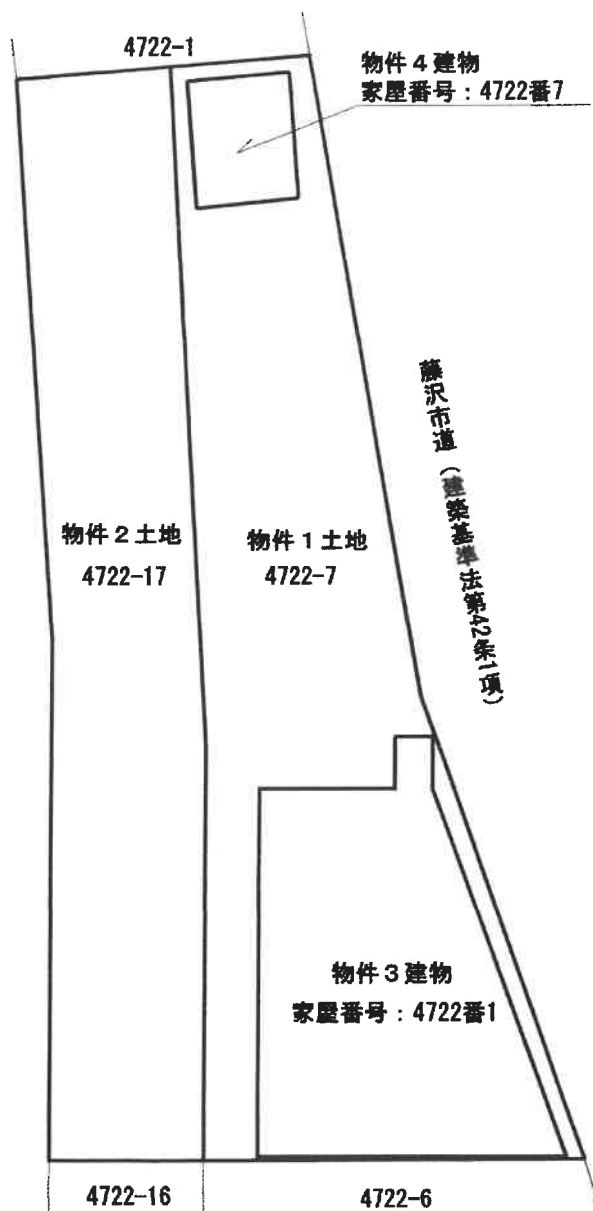
(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)



建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

土地建物位置関係図



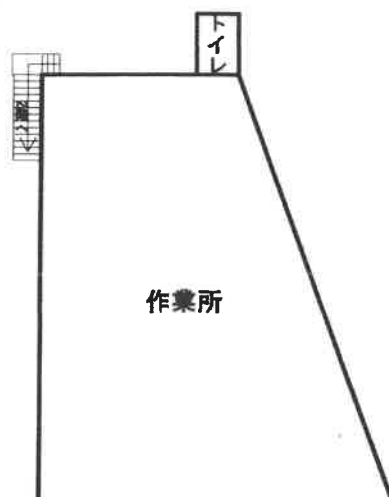
※本図面は、目的土地及び建物に係る位置関係の概略を示したものであり、
実測に基づく成果ではない。

建物間取図

家屋番号：4722番1



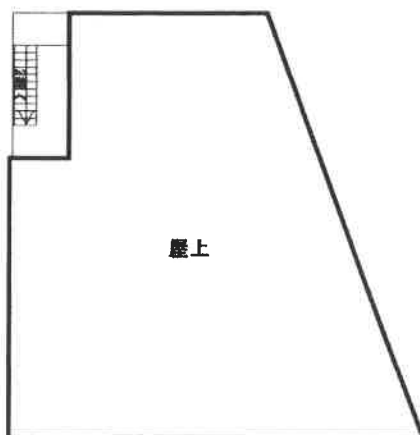
1階



2階



R階



建物間取図

家屋番号：4722番7



1階

