

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 10 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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	56, 450, 000 45, 160, 000	一括	11, 290, 000	290, 008	0
1	10, 340, 000				
2	46, 110, 000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市片瀬山三丁目
地 番 1088番160
地 目 宅地
地 積 220.07平方メートル
- 2 所 在 藤沢市片瀬山三丁目1088番地160
家屋 番号 1088番160
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 82.23平方メートル
2階 81.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 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 | 藤沢市片瀬山三丁目 |
| | 地 番 | 1 0 8 8 番 1 6 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市片瀬山三丁目 1 0 8 8 番地 1 6 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 8 番 1 6 0 |
| | 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 8 2 . 2 3 平方メートル
2 階 8 1 . 6 7 平方メートル |



令和8年(ヌ)第7号
令和8年2月27日受理
令和8年4月**23**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 藤沢市片瀬山三丁目
 地 番 1088番160
 地 目 宅地
 地 積 220.07平方メートル
- 2 所 在 藤沢市片瀬山三丁目1088番地160
 家屋 番号 1088番160
 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 82.23平方メートル
 2階 81.67平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	神奈川県藤沢市片瀬山三丁目21番7号				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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住居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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 (債務者)	1 本件建物は、注文住宅です。令和2年3月の新築当時から現在に至るまで、私が本件建物に居住しています。 電気・ガス・水道といったライフラインの支払いは全て私の名義でしています。 2 本件建物には、床暖房、ソーラーパネル及び屋根裏収納といった設備はありません。 また、1階には、カウンターキッチンや掘り炬燵がありますが、それらは私の趣味で設けました。ここでお店を営んでいるわけではありません。 3 本件建物で、ペットを飼ったことはありません。 本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。雨漏りもありません。建物の傾斜や壁穴・大きなひび等もありません。 隣地との境界の争い等トラブルもありません。 4 住んでいて気になる点は特にありません。

(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、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物及び土地の占有者及び占有状況は、2枚目記載のとおりである。本件建物について、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、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。令和2年3月に新築ということもあり、本件建物内部は総じてきれいな状態が保たれていた。
- 4 評価人の調査によれば、本件土地は北側で市道（建築基準法42条1項1号道路）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

(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27日 (金)16:45-16:50	横浜地方法務局 湘南支局	■登記事項証明書申請受領
令和8年3月4日 (水)11:15-11:25	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aに事情説明
令和8年3月23日 (月)8:45-8:50	物件所在地	■Aから「体調不良により、本日の立入調査を別日に延期して頂きたい」旨聴取 ■評価人同行
令和8年4月13日 (月)13:45-14:26	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■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

登記年月日 令和4年4月3日

これは図面に記載された内容と証明書の内容とが一致することを確認し、
(横浜地方支務局湘南支局(管轄))
令和8年1月13日 東京法務局

各階平面図

1088番16-0

1088番16-0 1088番地16-0

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向

建物図面

写真撮影位置

写真撮影位置

写真撮影位置

写真撮影位置

写真撮影位置

写真撮影位置



求積表		
9.100 × 8.445	=	76.813500
0.910 × 5.915	=	5.392550
合計		82.206050
床面積		82.21㎡

求積表		
7.280 × 8.785	=	63.953800
1.820 × 5.005	=	9.109100
1.820 × 0.340	=	0.618800
0.910 × 8.785	=	7.995550
合計		81.677250
床面積		81.68㎡

間 取 図

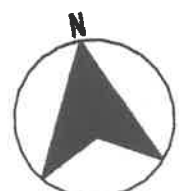
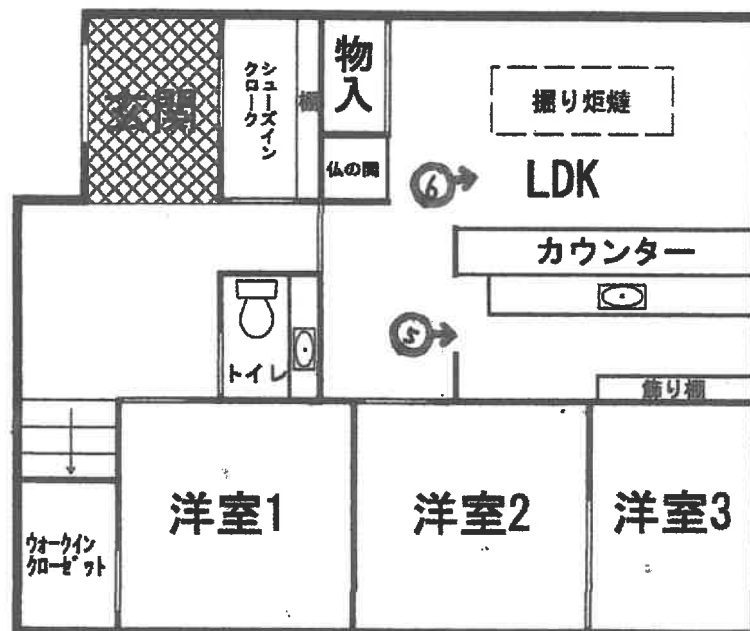
←○は写真撮影位置・方向

令和8年(又)第7号

2階



1階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦





令和 8 年（ヌ）第 7 号
令和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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 5 6,4 5 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1 0,3 4 0,0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 4 6,1 1 0,0 0 0 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 6 1 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		住居表示：藤沢市片瀬山三丁目 21番7号
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 | 藤沢市片瀬山三丁目 |
| | 地 番 | 1088番160 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市片瀬山三丁目1088番地160 |
| | 家屋 番号 | 1088番160 |
| | 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 82.23平方メートル
2階 81.67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	湘南モノレール「片瀬山」駅の北西方約350m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。	
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 40% 80% － 片瀬山三丁目住宅地区建築協定、片瀬山 風致地区及び宅地造成等工事規制区域等 （特記事項1 参照）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	220.07㎡（登記地積） ほぼ長方形（添付の公図写参照） 間口約13m、奥行約17m 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、東側とは、約－0.5m、西側とは、約＋0.5m及び南側とは、約＋1mで接している。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	北側幅員約5m舗装市道（片瀬184号線・建築基準法第42条1項1号）に約＋1m、接道長約13m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北側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば北側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 片瀬山三丁目住宅地区建築協定の概要は以下の通りである。 ・建築物は、1戸建の住宅、住居兼用医院、住宅兼用事務	

	所又は、住宅兼用店舗であること。 ・建築物の高さは、地盤面から 9m以下及び軒の高さは地盤面から 6.5m以下であること。 ・建築物の用途は、アパート等共同住宅であってはならない。 2. 自動車駐車スペースは、自動車の大きさによるが、2 台から 3 台分存する。
--	--

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2年3月19日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23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	サイディング等
	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、ウォークインクローゼット及び物入等
	そ の 他	－
床面積（現況）	1階：82.23㎡、2階：81.67㎡、延べ 163.90㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK+LDK（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4月13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、特段の問題点はないとのことである。 2. 1階LDKに掘り炬燵がある。 3. 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。	

	【建築確認】 確認済証交付者：ユーディーアイ確認検査株式会社 確認済証番号：第19UDI1K建00879号 交付年月日：令和元年9月26日 【完了検査】 確認済証交付者：ユーディーアイ確認検査株式会社 確認済証番号：第19UDI1K建00879号 交付年月日：令和2年2月22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	213,000	100	213,000	× 220.07	× 0.90	= 42,190,000
		100				

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（県）－32

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 203,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 213,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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（概ね標準的）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	340,000	× 163.90	× 0.69	= 38,450,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼働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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.1) = 0.69$$

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	42,190,000	× 0.65	法定地上権	= 27,420,000

(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	42,190,000	－ 27,420,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 10,340,000
2	38,450,000	＋ 27,420,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 46,110,000
一括価格（合計）						= 56,450,000

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（県）－32

所 在：藤沢市片瀬山3丁目1050番20外「片瀬山3-9-8」
価 格：203,000円／㎡
位 置：湘南モノレール「片瀬山」駅550m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：218㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
防火・準防火：－
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

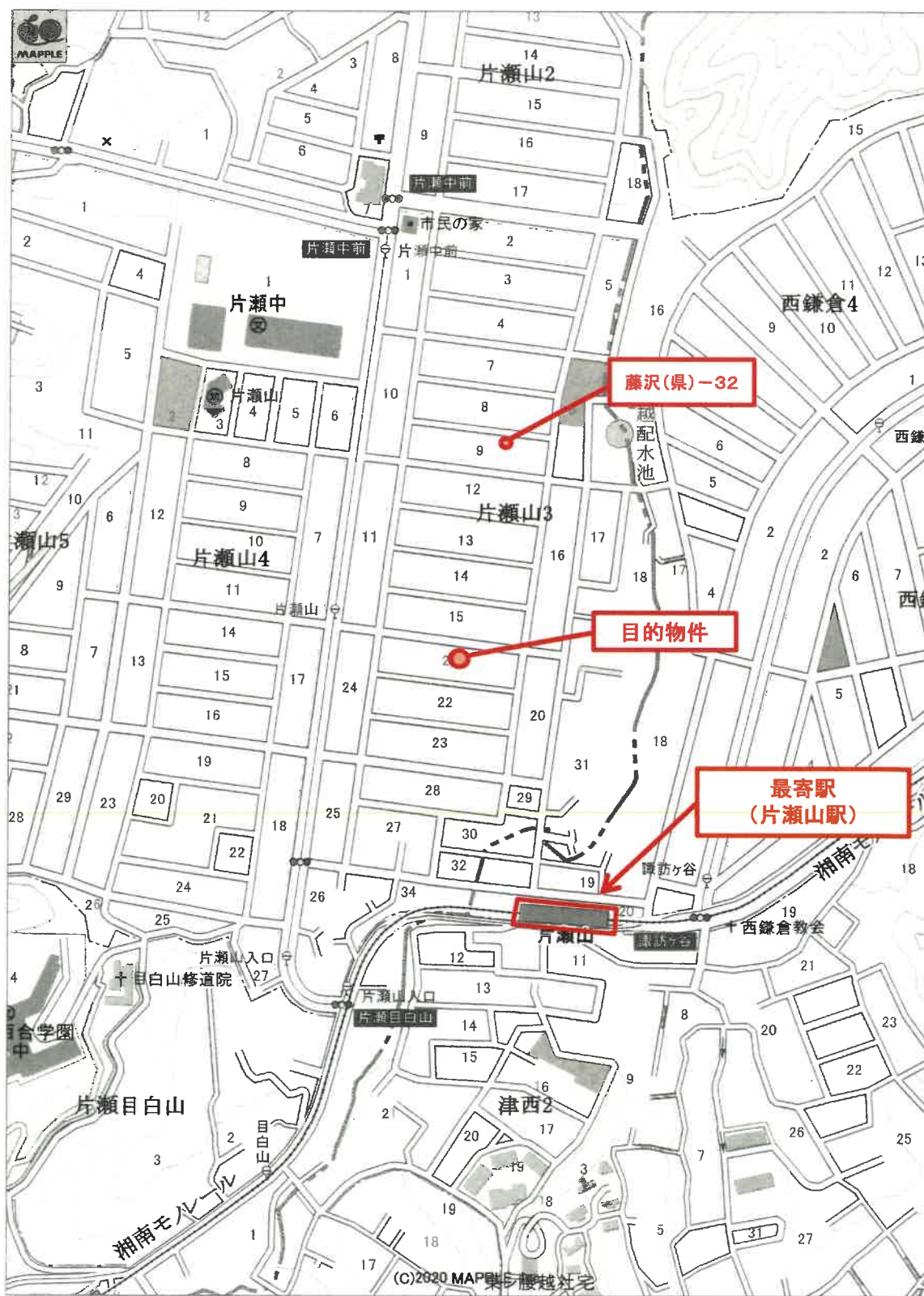
物 件 1（土地）	26,848,540円
物 件 2（建物）	11,953,695円

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

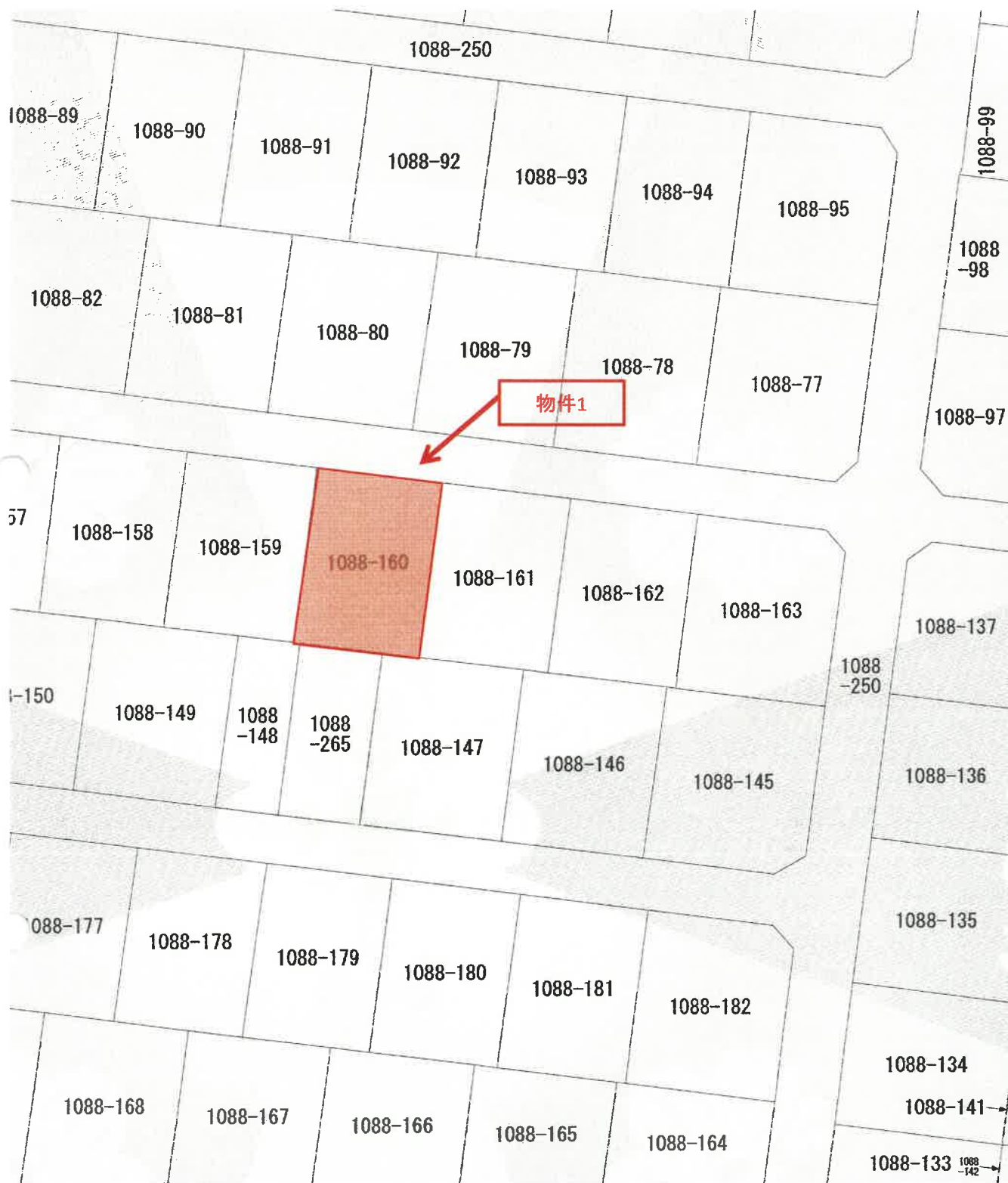
以 上

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)



※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2年4月3日

これは図面に記載されている内容を縮小した書面である。
(横浜地方建設局湘南支局管轄)

令和8年1月13日 東京建設局

各階平面図 建築物図面

1088番160

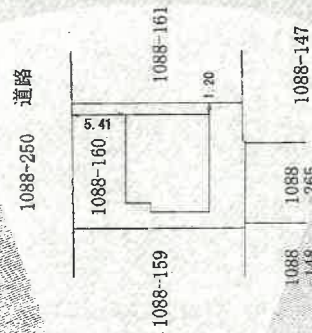
藤沢市片瀬山三丁目1088番地160

1階

求積表
9.100 × 8.445 = 76.849500
0.910 × 5.915 = 5.382650
合 計 82.232150
床面積 82.23 m ²

2階

求積表
7.280 × 8.785 = 63.954900
1.820 × 5.005 = 9.109100
1.820 × 0.340 = 0.618800
0.910 × 8.785 = 7.994350
合 計 81.677050
床面積 81.67 m ²



縮尺 1/500

物件2

請求番号：12-2

原図より70%縮小

2階



1階

