

令和6年(又)第200号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

本件は、民事執行法63条2項1号の買受申出があり、28,230,000円未満の入札額では最高価買受申出人にはなれません。

買受けを検討される際にはご注意ください。

なお、本件は期間入札のみに付しており、特別売却は予定していません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 16 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 7 年 11 月 18 日から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 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 7 年 12 月 15 日 午後 1 時 10 分 場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部
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 7 年 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25, 940, 000 20, 752, 000	一括	5, 188, 000	162, 152	0
、 1	6, 890, 000				
2	19, 050, 000				
	28, 230, 000		(法63Ⅱ①申出額)		
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市渡内四丁目 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市渡内四丁目 9 5 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 5 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 2 9 平方メートル
2階 7 1 . 0 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 2 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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, 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 | 藤沢市渡内四丁目 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市渡内四丁目 9 5 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 5 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 2 9 平方メートル
2 階 7 1 . 0 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 2 4 平方メートル |

令和6年(ヌ)第200号
令和7年1月30日受理
令和7年3月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤 久雄

(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 | 藤沢市渡内四丁目 |
| | 地 番 | 953番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市渡内四丁目953番地4 |
| | 家屋 番号 | 953番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.29平方メートル
2階 71.02平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 17.24平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県藤沢市渡内四丁目20番14号	
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 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 { 種類： ☐ ある { 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 本件建物には私，妻，母が居住しています。 母は大病を患っており，現在，1階の和室で寝ています。 2 犬を1匹飼っていたことがあります。

(執行官の意見)

執行官の意見
1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件不動産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等から2枚目記載のとおりと認めた。 3 関係人よれば犬を1匹飼っていたことがあるとのことである。 4 評価人の調査によれば，本件土地は東側，西側で市道（建築基準法42条1項道路）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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月6日(木) 11:15～11:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 債務者の妻に来意を説明
令和7年3月4日(火) 14:25～14:30	横浜地方法務局 戸塚出張所	登記事項証明書交付申請
令和7年3月5日(水) 9:30～10:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 債務者から事情聴取 写真撮影

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日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：平成15年6月13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6年12月9日 横浜地方支務局湘南支局

登記号

地図整理番号：M40112

253232

各階平面図

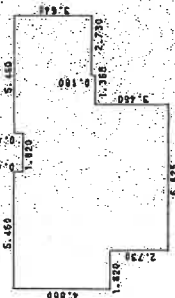
建物図面
各階平面図

家屋番号 953番4

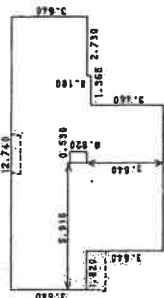
建物の所在 横浜市港南区本郷寺953番地4

渡内四丁目

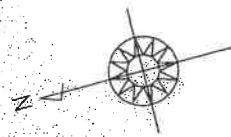
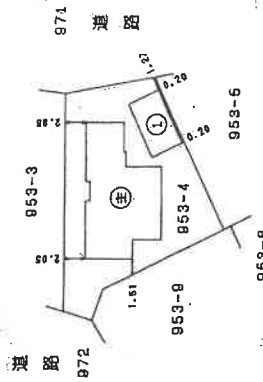
(主) 1 階



(主) 2 階



(付) 1)



製作者

(平成15年 6月 11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

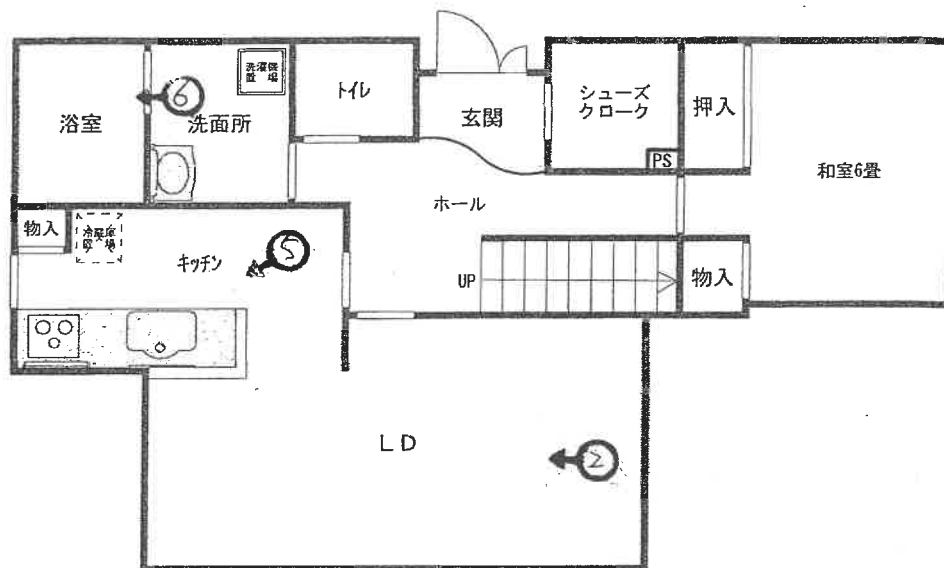
平成15年6月13日登記

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

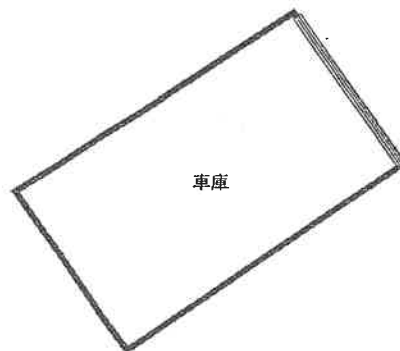
1 階



2 階



附属建物
符号 1



令和6年(ヌ)第200号

① 建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



令和 6 年 (又) 第 200 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 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25,940,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金6,890,000円
物 件 2（建物）	金19,050,000円

- ① 一括価格は、物件1、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、瑕疵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		住居表示 「渡内4-20-14」
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 | 藤沢市渡内四丁目 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 4 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 藤沢市渡内四丁目 9 5 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 5 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 2 9 平方メートル
2階 7 1 . 0 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 2 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	J R 東海道本線「藤沢」駅の北東方約2.6km（道路距離） 「渡内第三会館前」バス停徒歩約2分	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ南東方に傾斜する高台の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号N0.267)
画 地 条 件	規 模	215.40㎡
	形 状	不整形地
	間 口・奥 行	間口約8.4m、奥行約21m(最深部)
	地 勢	南東傾斜（高低差最大約2.1m高い）
接面道路の状況	東側約5.0m市道（建築基準法第42条1項）に約0～2.1m高く 約8.4m、西側約6.0m市道（建築基準法第42条1項）にほぼ 等高に約3m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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	なし	

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	平成15年6月10日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	畳、フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等
	そ の 他	LDに床暖房設備
床面積（現況）	1階：72.29㎡、2階：71.02㎡ 延べ143.31㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK＋納戸（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7年3月5日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証未交付。 ◇以下の附属建物がある。 符 号 1 種 類 車庫 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 17.24㎡ ◇1階和室については、確認できていない。	

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	158,000	92 100	145,000	×215.40	×0.9	= 28,110,000

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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 136,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{88} & \div & 158,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：二方路等で優り、形状、高低差、埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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	270,000	× 143.31	× 0.21	= 8,130,000

現価率

- ・ 経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(附属建物) 同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
130,000	× 17.24	× 0.36	= 810,000

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) = 0.36$$

$$\text{目的建物 } 8,130,000 + \text{付属建物 } 810,000 = 8,940,000$$

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)
1	28,110,000	×	0.65	法定地上権 =18,270,000

(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)
1	28,110,000	－ 18,270,000		× 1.0	× 0.7		= 6,890,000
2	8,940,000	＋ 18,270,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 19,050,000
一括価格 (合計)							= 25,940,000

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－3

所 在：神奈川県藤沢市渡内4丁目705番17外
「渡内4－17－43」

価 格：136,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「藤沢」駅約2.7Km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側4.7m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 21,582,218円

物件2（居宅）4,519,575円

（車庫） 869,926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。）

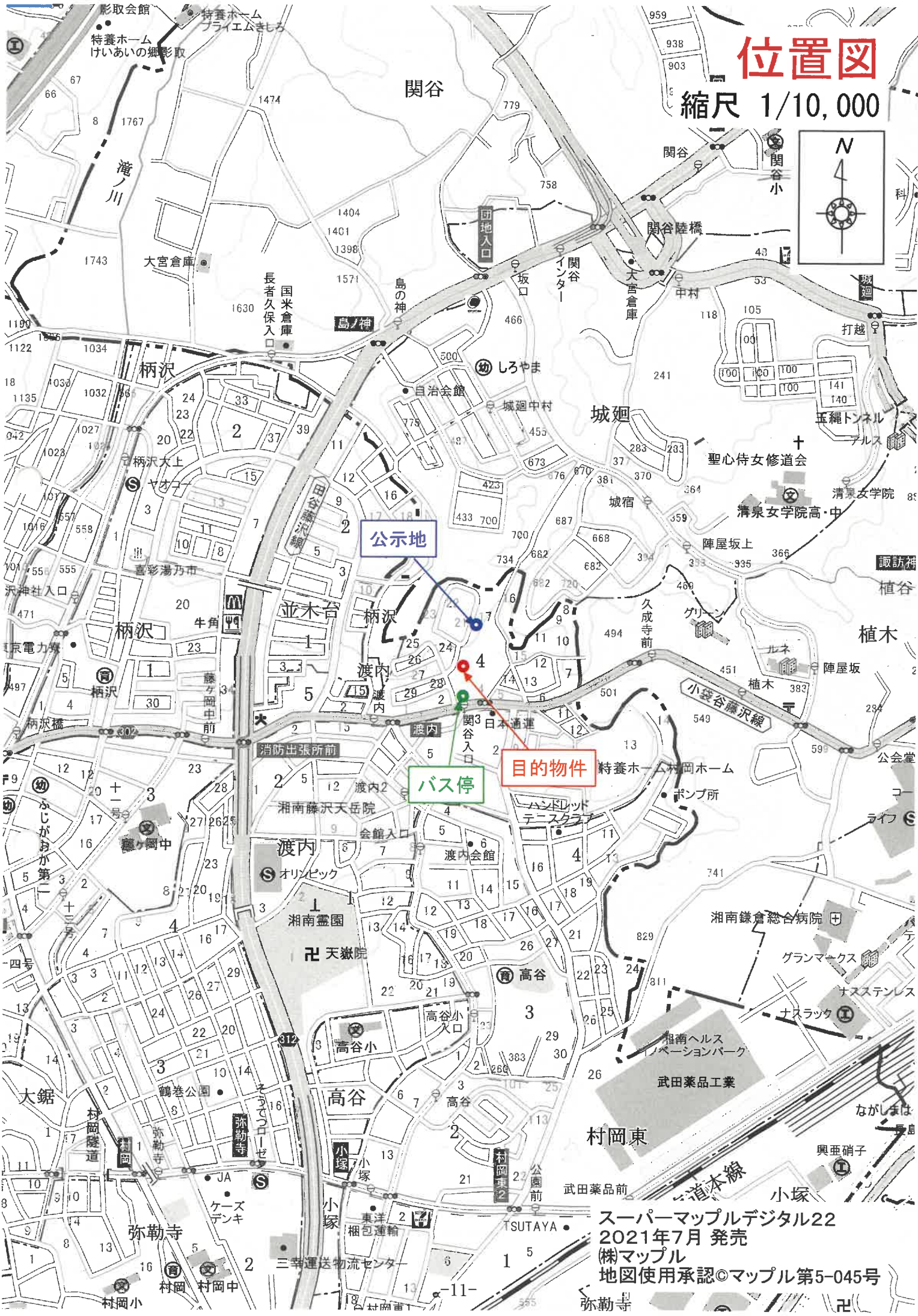
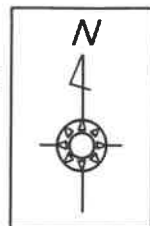
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以上

位置図

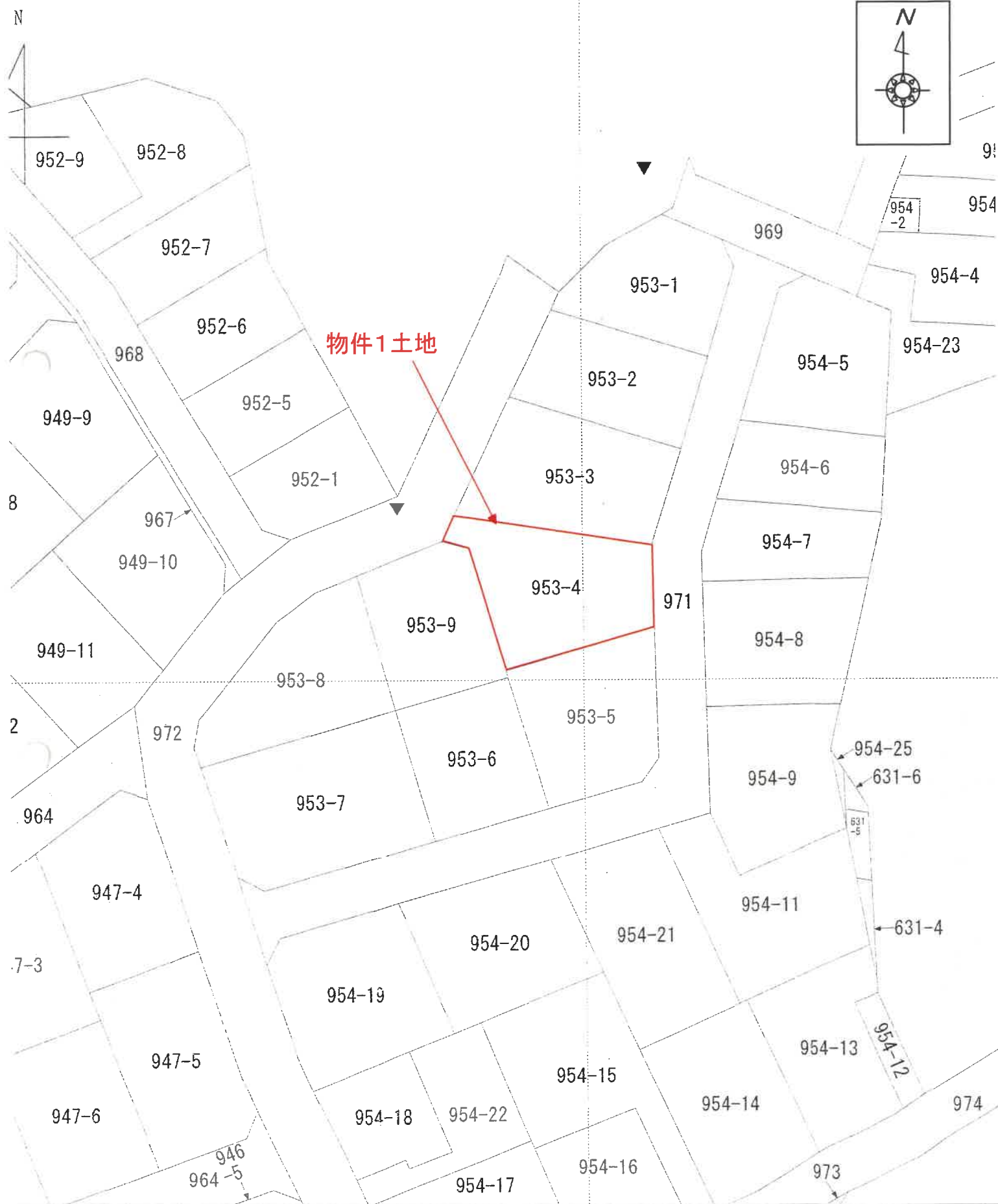
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/500



253232

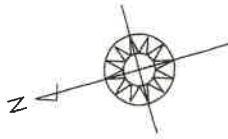
各階平面圖

家屋番号 953番4

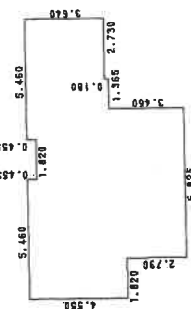
建各階平面圖

建物の所在
藤沢市津内字本在寺953番地4

渡内四丁目



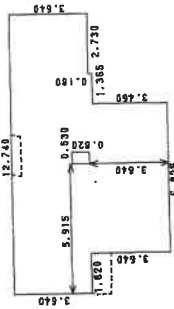
(主) 1 階



求積表

4.550	X	1.820	=	8.281000
7.280	X	3.640	=	26.439200
6.825	X	1.820	=	12.421500
7.280	X	1.365	=	9.937200
3.820	X	1.365	=	5.214300
3.640	X	2.730	=	9.937200
合計				72.290400
台面積				72.29 m ²

(主)2 隋



照應天

3.640	X	12.740	=	46.373600
0.180	X	8.190	=	1.474200
3.460	X	6.825	=	23.514500
0.820	X	0.530	=	-0.434600
合 計				71.027700
床 面 積				71.02 m ²

(符1)



張
繼
氏

3.150 X 5.475 =	17.246250
	17.246250
床面積	17.24 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作者

縮尺 1/250

申請人

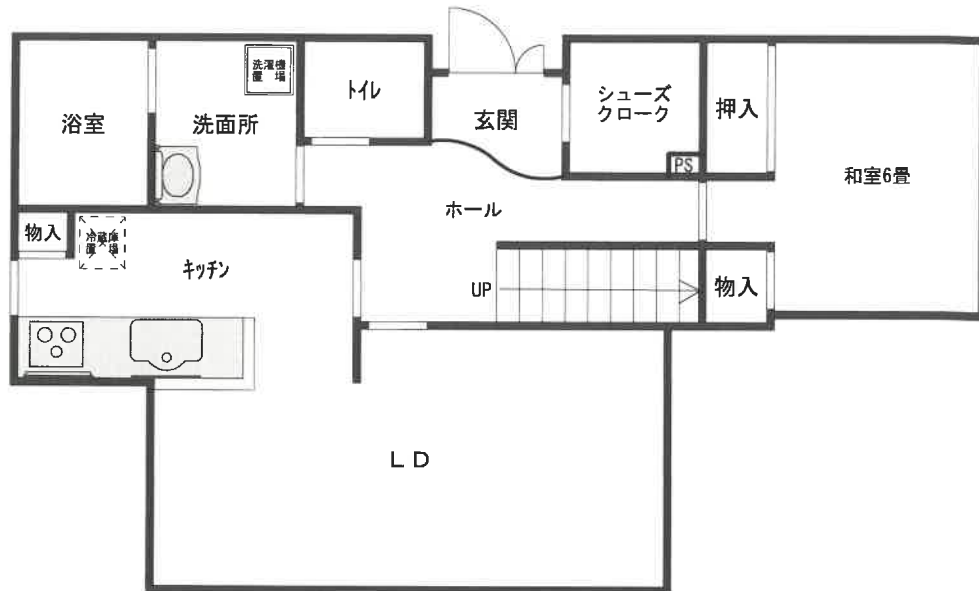
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(神奈川県土地家屋調査士会)

間取図

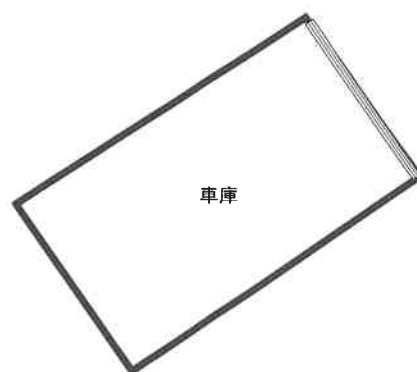
1 階



2 階



附属建物 符号 1



令和6年(ヌ)第200号