

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 月 20 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	17, 480, 000 13, 984, 000	一括	3, 496, 000	94, 153	21, 470
1	4, 240, 000				
2	13, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市遠藤字南原 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市遠藤字南原 8 2 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 2 7 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 6 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

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 | 藤沢市遠藤字南原 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市遠藤字南原 8 2 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 73号
令和 8年 4月16日受理
令和 8年 6月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 池 田 和 義

(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 | 藤沢市遠藤字南原 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市遠藤字南原8 2 4 番地1 5 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 2 7平方メートル
2階 4 4. 7 1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 ☐ 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 { 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	
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
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物には、家族4人で居住して使用しています。これまで、ペットを飼育したことはありません。 2 本件建物の1階キッチンと1階洗面所には床下収納があります。 3 本建物の不具合部分は次のとおりです。 (1) 1階洗面台に水漏れがあり、現在、元栓を閉めている。 (2) 2階洋室2に傷がある。 4 物件1の土地につき、隣地土地所有者との間で境界の争いはありません。

(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 目的物件の状況は、添付写真等のとおりである。 2 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。 3 本件建物には、A陳述にかかる損傷部分の外は、目視の限りでは損傷等は認められなかったが、全体として経年使用等による劣化の状況が見受けられた。 4 評価人の調査によると、物件1の土地は南西側で市道に接している。

(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8年4月21日（火） 13：15 — 13：20	目的物件所在地	外観調査、通知書差置き
令和8年4月21日（火） 13：40 — 13：50	横浜地方法務局湘南出張所	登記事項証明書等交付申請受領
令和8年4月30日（木） ： — ：	（郵送）	債務者兼所有者宛て通知書発送
令和8年5月12日（火） ： — ：	（郵送）	債務者兼所有者宛て期日通知書発送
令和8年5月19日（火） 14：30 — 15：05	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）、写真撮影、目的物件内において、Aから電話にて事情聴取。
年 月 日（ ） ： — ：		
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8年5月19日 目的物件は施錠されていたので、立会人B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。 ☐		

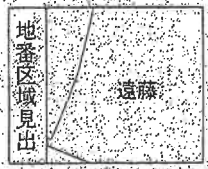
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

4 822-2



(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。



請求部	所在	藤沢市遠藤字南原				地番	824番15			
出方尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成4年8月10日				備付年月日(原図)	平成4年8月10日		備記事項		

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11月7日

東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M58352

(1/1)

平成23年8月1日

令和7年11月7日

東京法務局新

地圖整理番号：M58353

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各隨平直圖

五

824番15

家屋番号

滕沢市遠藤字南原824番地15

建築物の所在

隨

求積表

$$\begin{array}{r} 5065 \times 5480 = 49,494,900 \\ 0.490 \times 3640 = 1,783,600 \end{array}$$

計	51.278500
合床面積	51.27 m ²

2階

求續表

面

名著

日次

— 1 —

人續丑

11

005

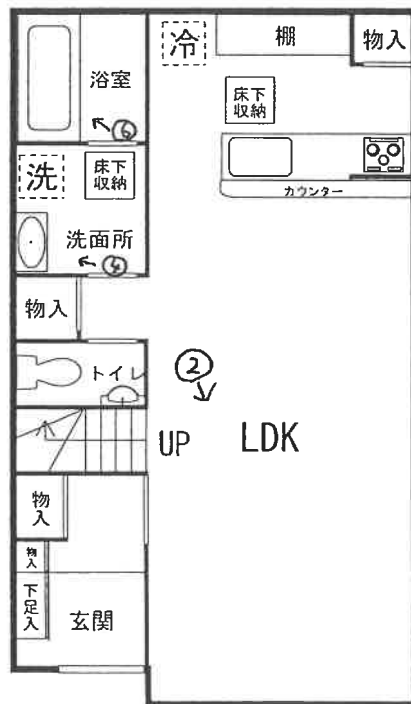
(6 枚目)

間 取 見 取 図

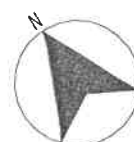
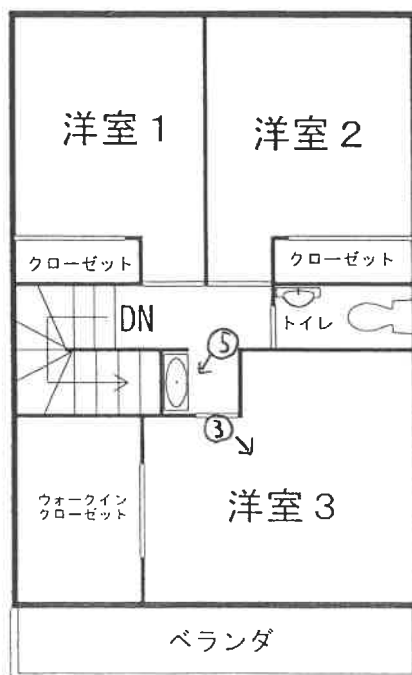
令和8年（ケ）第73号

1 階

←○は撮影位置及び方向



2 階



写真①



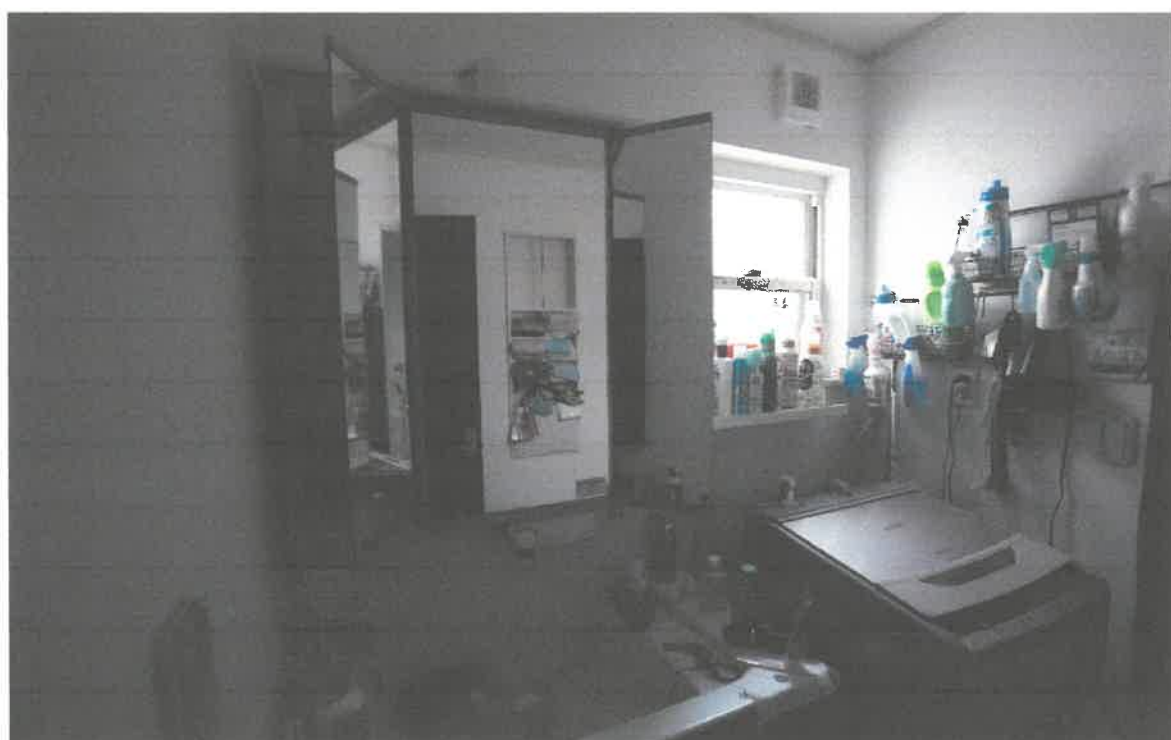
写真②



写真③



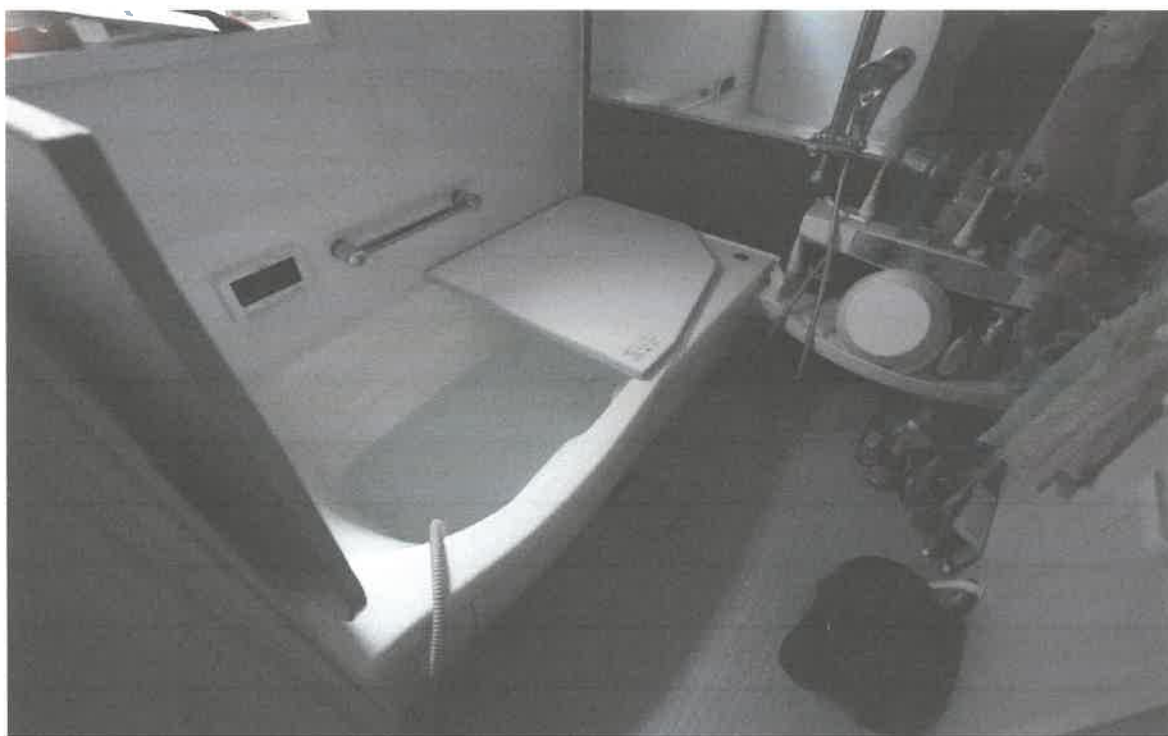
写真④



写真⑤



写真⑥





令和 8 年 (ケ) 第 73 号

令和 8 年 5 月 19 日 現地調査

令和 8 年 5 月 28 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第1 評価額

一括価格（合計）	
金17,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,240,000円
物件2（建物）	金13,240,000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
1	次頁物件目録記載の通り	
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 藤沢市遠藤字南原
地 番 824番15
地 目 宅地
地 積 120.00平方メートル
- 2 所 在 藤沢市遠藤字南原824番地15
家屋 番号 824番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.27平方メートル
2階 44.71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「六会日大前」駅の南西方約3.6km、「南原」バス停より南東方約300m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ街区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 50% 80% 指定なし 西部土地区画整理事業（施行済）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	120.00㎡ 長方形 間口：約6.9m、奥行：約17.3m 宅盤面は敷地内駐車場部分より約0.4m高い。周囲の隣接地については、北東側隣地より約1.8m低い。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約6.9mほぼ等高に接面。	
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	あり なし ※特記事項1 あり
特記事項	1. 都市ガスは、事業者提供図面によれば南西側市道に埋設管あり。 2. 自動車駐車スペースが1台存する。	

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	平成23年7月21日 新築 （登記記載）			
	経 過 年 数	約15年			
	経済的残存耐用年数	約15年			
仕 様	構 造	木造2階建			
	屋 根	スレートぶき			
	外 壁	サイディング貼			
	内 壁	ビニールクロス貼等			
	天 井	ビニールクロス貼等			
	床	フローリング等			
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、クローゼット等、オール電化住宅である。			
	そ の 他	台所と洗面所に床下収納あり。			
床 面 積（現 況）		1階	: 51.27㎡	2階	: 44.71㎡
				延べ	: 95.98㎡
現 況 用 途 等		現 況 用 途	居宅		
		間 取 り	3LDK（附属資料建物間取図参照）		
品 等		普通			
保守管理の状況		やや劣る			
建物の利用状況		令和8年5月19日：内部立入調査 所有者が占有している。			
特 記 事 項		1. 所有者によると、1階洗面台は使用できないとのことである。なお、十分な設備等の作動確認を行っていないので、その他にも設備、建具等に故障又は交換の可能性を有している。 2. 家財等により、床及び内壁等の詳細確認等ができない部分が多く存している。 3. 全体として、経年等による劣化の状況が認められた。 4. 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：平成23年3月30日・第H22SBC-確00979Y号 検査済証発行年月日・番号：平成23年8月1日・第H23SBC-完00299Y号			

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	160,000	$\frac{100}{100}$	160,000	× 120.00	× 0.9	= 17,280,000

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) —10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 154,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 160,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査地は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接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇ 個別格差 : 特段に増減価要因はなく上記の通り。

◇ 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	200,000	× 95.98	× 0.40	= 7,680,000

現価率

- ・ 経過年数 15年 、経済的残存耐用年数 15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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.40$$

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	17,280,000	×	0.65 法定地上権	= 11,230,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等 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	17,280,000	－ 11,230,000	×	1.0	×	0.7	= 4,240,000
2	7,680,000	＋ 11,230,000	×	1.0	×	0.7	= 13,240,000
一括価格（合計）							17,480,000

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. 地価調査価格 藤沢(県) -10

所 在 : 藤沢市遠藤字南原821番12

価 格 : 154,000円/㎡

位 置 : 小田急江ノ島線 「湘南台」駅 約3.9km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 191㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側 4.2m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

防火・準防火 : 指定なし

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 11,178,960円

物件 2 4,862,084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。)

建物間取図

以上

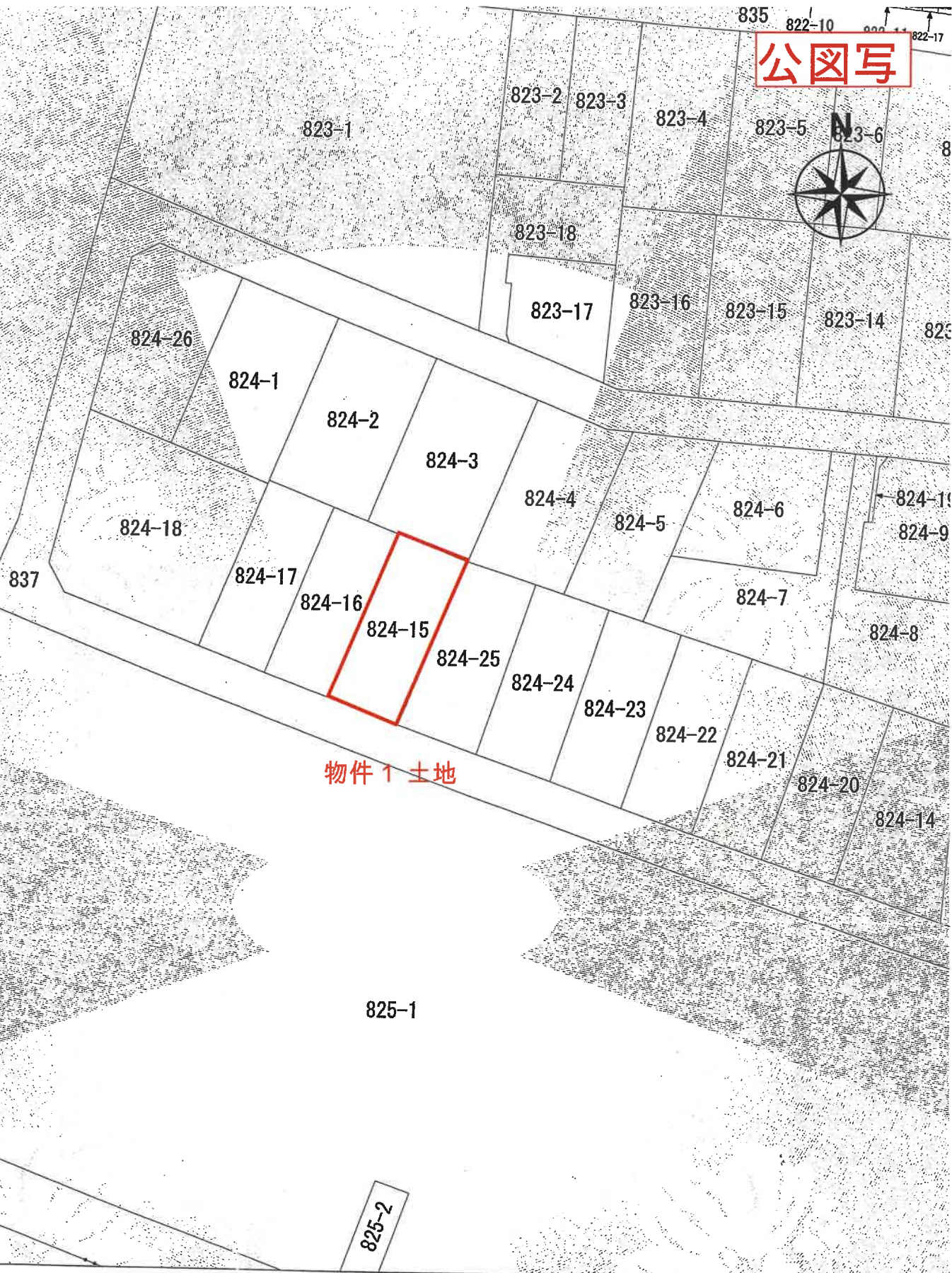
位置図



国土地理院地理院地図/2026年

縮尺：1 / 25,000

公図写



物件 1 土地

縮尺 : 1 / 500

建物図面・各階平面図写

(京第55)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

建物図面
各階平面図

824番15

家屋番号

建物の所在 藤沢市遠藤字南原824番地15

1階



物件2 建物

求積表

9.065 x 5.460 = 49.494900
0.490 x 3.640 = 1.783600

合計 51.278500
床面積 51.27㎡

2階



求積表

8.190 x 5.460 = 44.717400
4.471 x 3.640 = 16.272440

床面積 60.989840



物件2 建物

物件1 土地

登記年月日 平成28年8月1日

これは図面に記録されているものを証明した書面である。
(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年11月7日

東京法務局新設出張所

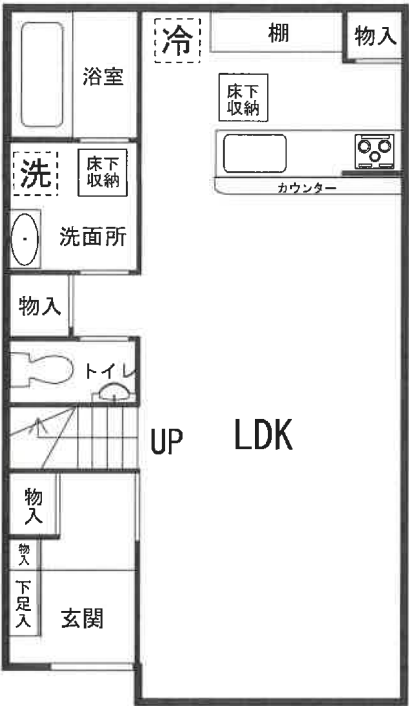
登記官

地図整理番号: M58353

A3判からA4判へ縮小に縮小

建物間取図

1 階



2 階

