

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 2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 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1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7年12月 4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）
1～3	19,440,000 15,552,000	一括	3,888,000	120,060	0
1	5,920,000				
2	680,000				
3	12,840,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵜沼松が岡三丁目6703番地233 |
| | 家屋 番号 | 6703番233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約93.99平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目6703番地233 |
| | 家屋 番号 | 6703番233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約93.99平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和 7年(ケ)第 134号
令和 7年 5月26日受理
令和 7年 7月 2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 藤沢市鵠沼松が岡三丁目
 地 番 6703番233
 地 目 宅地
 地 積 241.53平方メートル

- 2 所 在 藤沢市鵠沼松が岡三丁目
 地 番 6703番147
 地 目 宅地
 地 積 27.73平方メートル

- 3 所 在 藤沢市鵠沼松が岡三丁目6703番地233
 家屋 番号 6703番233
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 85.29平方メートル
 2階 33.12平方メートル



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県藤沢市鶴沼松が岡三丁目3番9号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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	☒ 添付の地積測量図のうち7枚目の図面は物件2土地を測量したものではない。 ☐		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約93.99㎡		
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 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「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 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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
■所有者	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 (1) 本件土地の境界について、争いはありません。 (2) 地積が登記のとおりであるかどうかは、分かりません。 (以上、書面写しによる陳述要旨)
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。 (2) 内部に立入調査を実施したところ、家財はおおむね本来的な用法にしたがって配置されていたが、電気及びガスの供給が停止されているなど現場の状況からして、本件建物は日々生活の用に供されているものとは思われない。 (3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として占有しているものと認める。 2 (1) 間取図記載のサンルーム（2つ）は、いずれも増築部分と認める。 (2) 2階洋室2の壁面にひび割れの状況が認められ、若干、北側に傾斜が生じている可能性がある。 (3) 本件建物には現場の状況及び築後の経過年数（登記上、昭和42年新築）からして、全体として経年使用等による劣化の状況が顕著に認められる。 (4) 設備の動作確認はしていない。 3 (1) 物件1土地から公道への出入りのためには、物件2土地を使用する必要があるところ、同土地の幅員を概測した結果、約1.7メートルから1.9メートル程度であって、建築基準法上の接道要件を満たしていないものと思われる。 (2) 物件1土地（南東側）に存する物置は、基礎が無く、動産である。 (3) 物件1土地（南側）に存するカーポートには基礎が認められ、構築物である。 (4) なお、本件評価人の調査によると、物件2土地には縄延びが見込まれるとのことである。 以上	

(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
7 年 5月28日 (水) 7 : 40 - 7 : 45	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 5月28日 (水) : - :	所有者宛照会書送付	占有関係等調査 (陳述書写し受理)
7 年 6月13日 (金) 10 : 40 - 11 : 25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

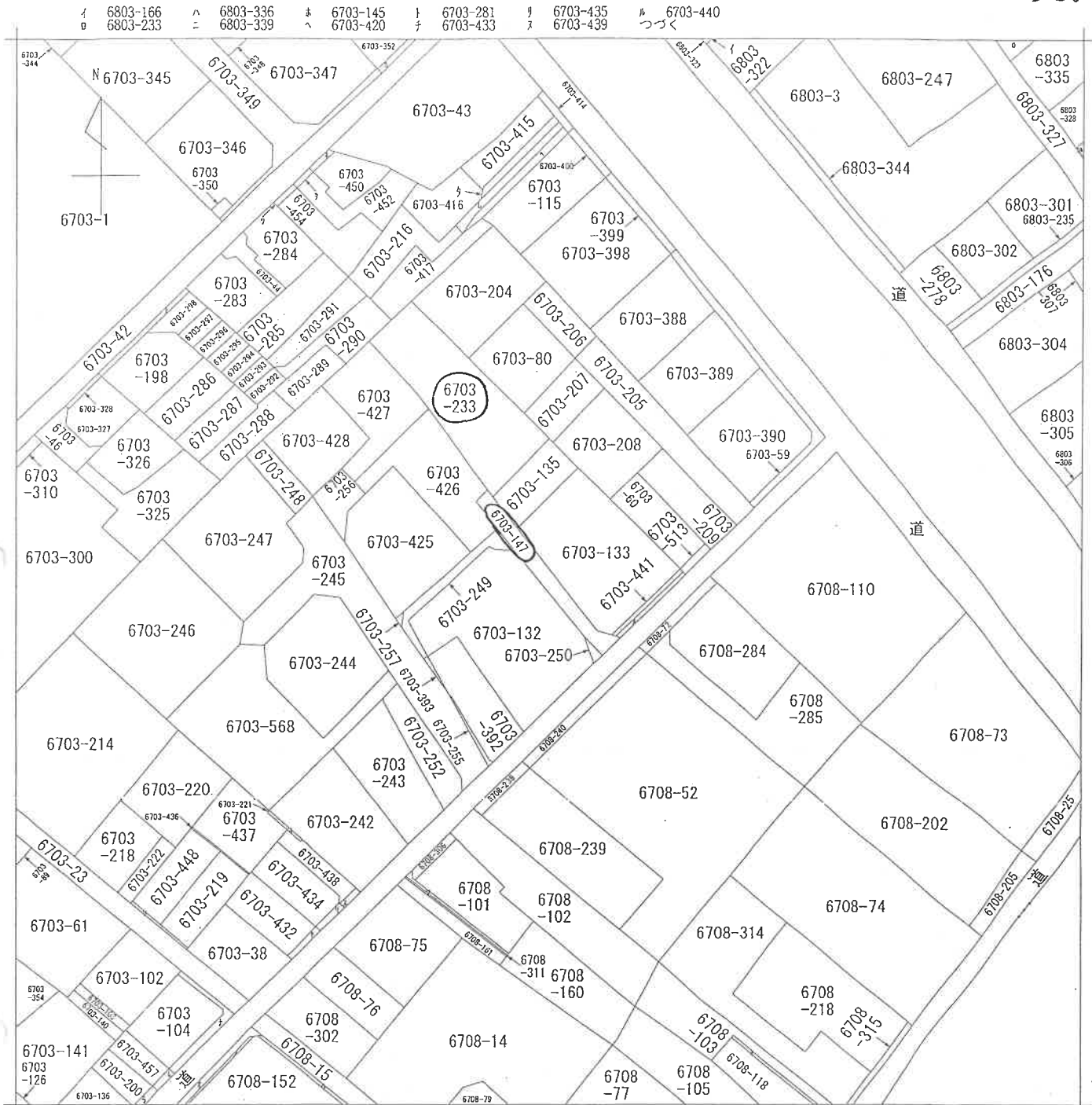
☒ 令和 7年 6月13日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

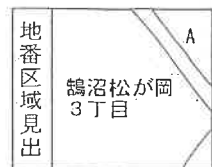
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



鶴沼松が岡
3丁目

請求部	所在	藤沢市鶴沼松が岡三丁目				地番	6703番147		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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		

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。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

令和7年1月8日

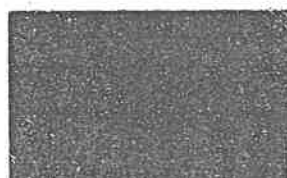
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55063

登記官

(1/2)

(5 枚目)



登記年月日：昭和41年10月29日

493225

前 6703-147 後・新同一・新

地 番

6703-147

土地積

測量

図

土地の所在

藤沢市松岡3丁目

土地積

測量

図

昭和41年10月25日

作製年月日

昭和41年10月25日

41
10
29

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

昭和41年10月25日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

東京法務局新宿出張所

令和7年1月8日

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

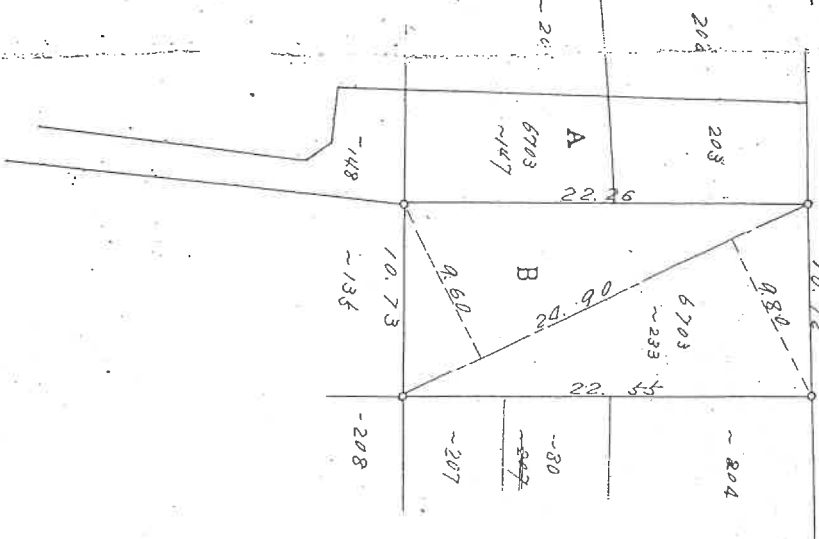
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

求積表

A $285.5500 - 241.5300 = 44.0200$ M^2

B $24.27^{\circ} \times (9.60 + 9.80) = 483.0600$ M^2

$\frac{1}{2} 241.5300$ M^2



縮尺

1/300

1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和44年10月18日

441018

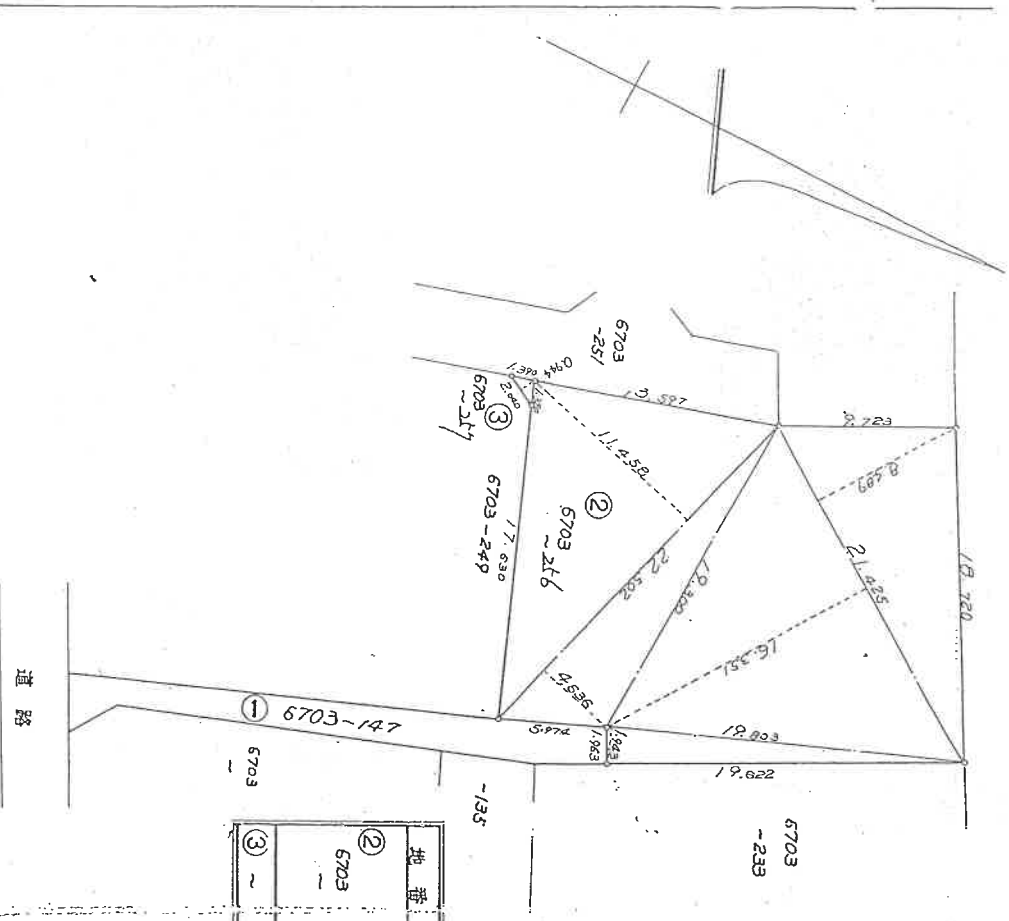
地番	493240 前 6703-147 後 新同一
土地の所在	6703-147 6703-246 6703-247 藤沢市鵠沼松ヶ岡3丁目

地積測量図

作製年月日	昭和44年10月17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。
(横浜地方裁判所南支局管轄)
令和7年1月8日 東京法務局新習出張所 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



三斜法による面積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
② 6703	21.425	8.989	16.341	532.1970
	19.803	1.843		39.4772
	22.502	4.636	11.458	362.1471
合計				932.8214
③	2.040	0.944		1.9257
				0.962

44
10
18

縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士用紙)

登記年月日：昭和47年11月20日

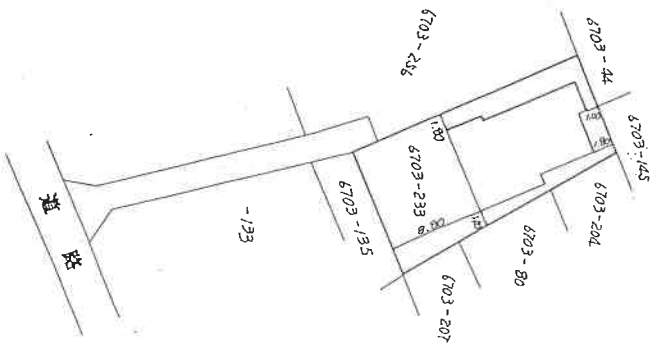
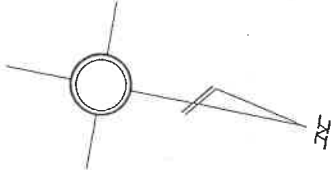
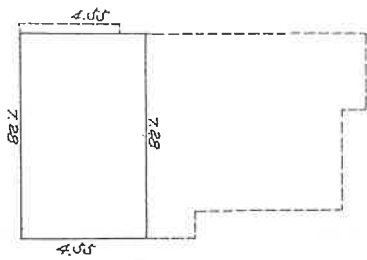
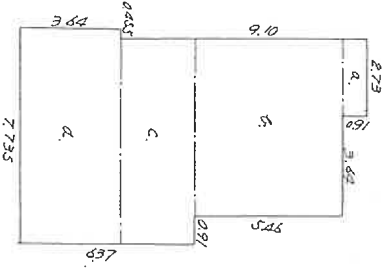
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年1月8日
（横浜地方支局 湘南支局 管轄）
東京法務局新宿出張所
登記官

099507	家屋番号	6703番地233
建物の所在	横浜市鶴見区岡3丁目6703番地233	

建築物平面図

昭和47年11月17日	作製年月日
-------------	-------



求積

A. 2.73 x 0.91 = 2.4843
B. 6.97 x 0.46 = 3.1902
C. 7.28 x 2.73 = 19.8744
D. 7.235 x 3.64 = 26.3554
計 85.2943
床面積 85.2943

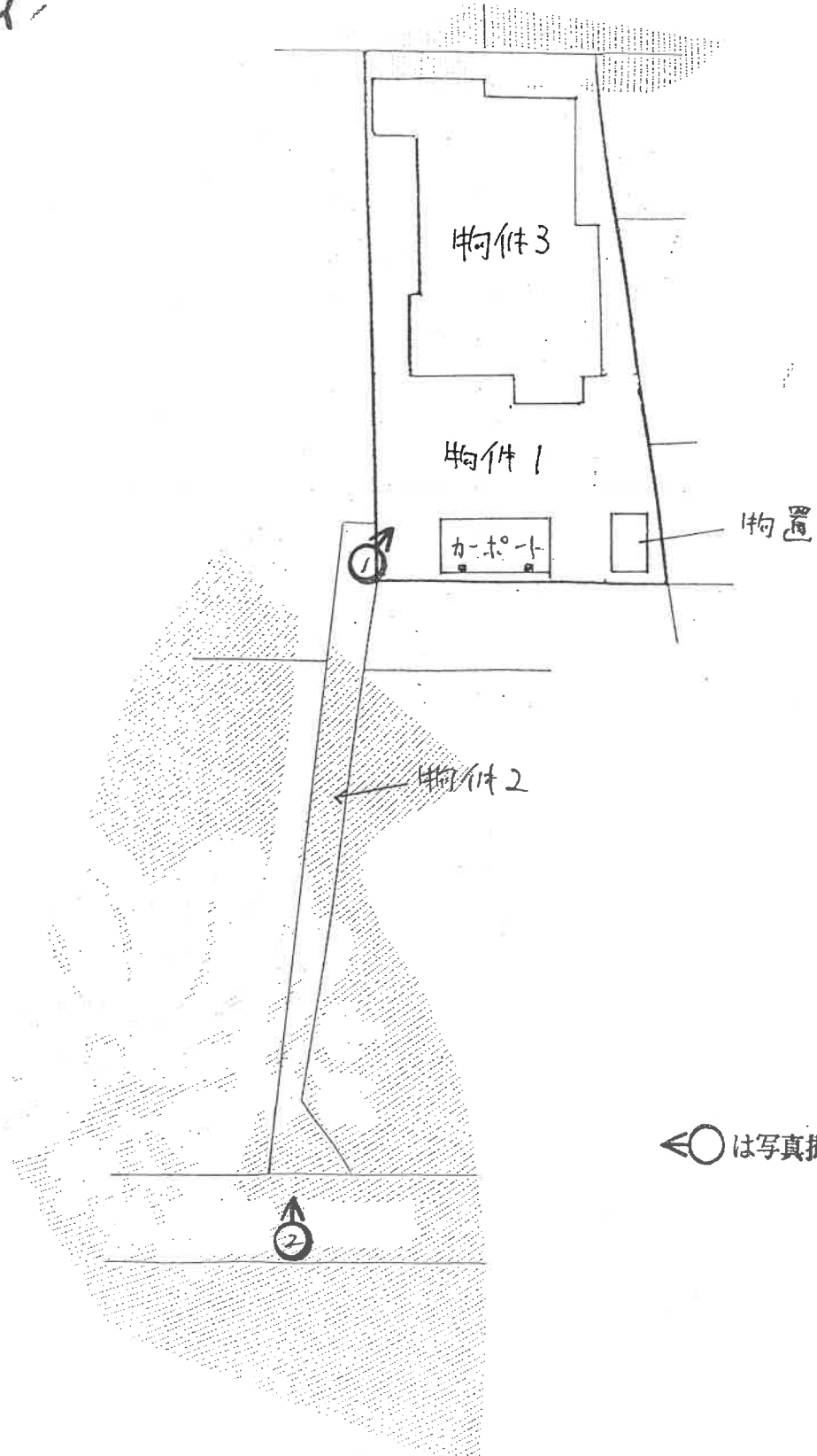
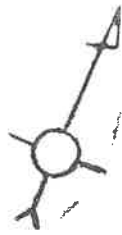
求積

7.28 x 4.55 = 33.124
床面積 33.124

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

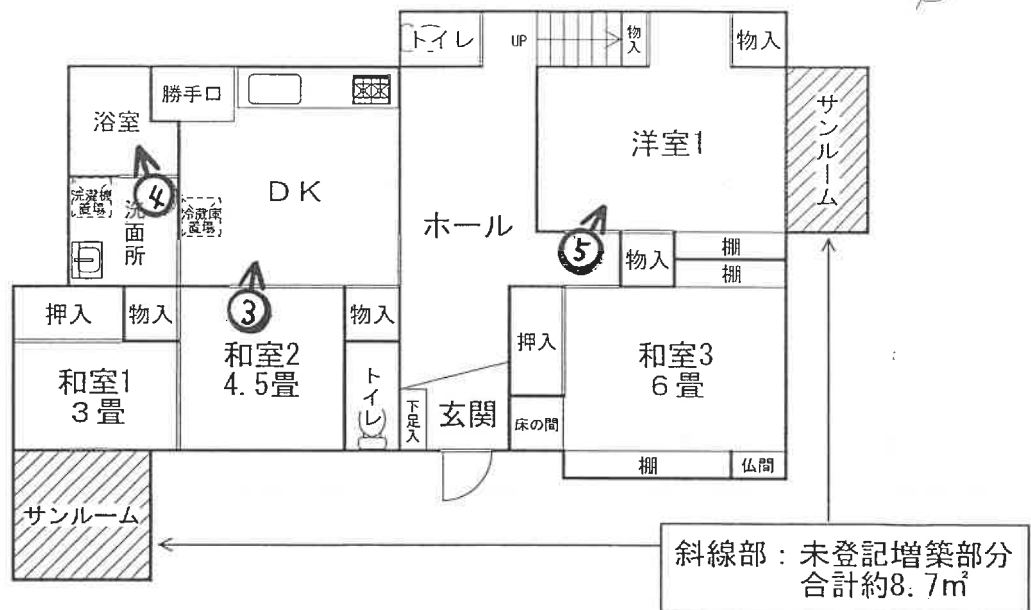
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第134号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 3

物件 1



②

物件 2



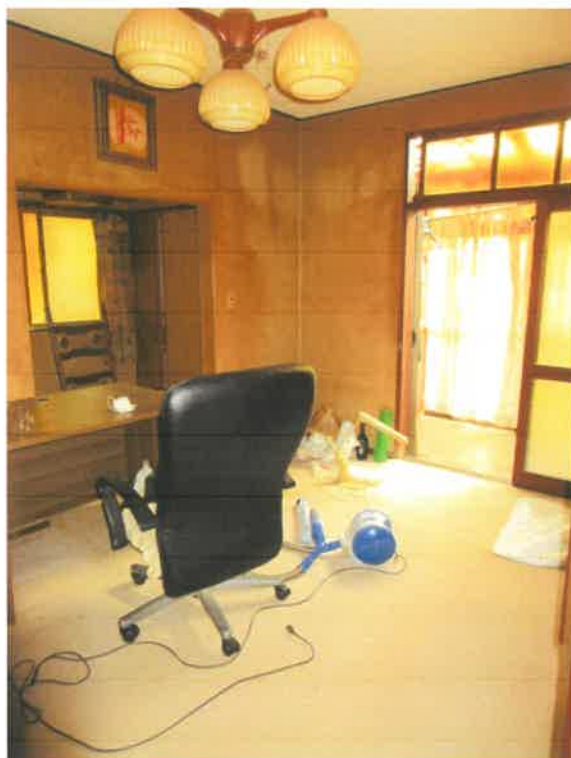
③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 134 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 9 , 4 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5 , 9 2 0 , 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 6 8 0 , 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 1 2 , 8 4 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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、2 の内訳価格は物件 3 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 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		
3		床面積 1 階 約93.99㎡ 2 階 33.12㎡ (住居表示) 鵜沼松が岡三丁目3番9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 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目 |
| | 地 番 | 6703番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵠沼松が岡三丁目6703番地233 |
| | 家屋 番号 | 6703番233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 33.12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、2）

位置・交通	江ノ島電鉄線「鵜沼」駅の西方510m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：241.53㎡、物件2：27.73㎡ 合計：269.26㎡ 不整形 間口約3m、奥行約49m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側にて、幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）とほぼ等高に約3m接面している。	
土地の利用状況等	物件3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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 事業者提供図面によると、前面道路に埋設管がある。 藤沢市下水道台帳によると、前面道路に公設管がある。
特記事項	◇南東側道路部分の現況幅員は約3.8mであり、物件2土地の一部は道路後退しているものと思われる。 ◇物件1、2土地を一体画地とした場合、物件2土地は路地状部分となるが、その幅員は約1.7mから約1.9mであり、2mの接道要件を満たさない。 ◇物件3建物の建築計画概要書（平成14年時のもの）からは、物件2土地を建築基準法第43条第1項但書許可の対象として建築確認を取得した経緯が読み取れる。そこで、物件1土地上での建物再建築の可否は、建築基準法第43条第2項の許可が新たに得られるか否かによるため、買受けに当たっては注意を要する。 ◇建築計画概要書の敷地面積は297.36㎡であり、登記上の合計地積とは開差がある。 ◇現地計測により、物件1土地は概ね地積測量図のとおりと判断したが、物件2土地は縄延びが生じている可能性がある。 ◇南東側道路は都市計画道路（3・5・17藤沢駅鵜沼海岸線、未整備）	

	であり、物件 2 土地の南東側一部が計画線に掛かる。 ◇物件 1 土地の南東端にある木造の物置は、基礎がないことから動産に該当するものと判断した。 ◇物件 1 土地の南側に存するカーポートは基礎が認められ、構築物である。 ◇本件土地は、藤沢市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
--	---

2. 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42年3月1日新築（登記記載） 昭和47年6月30日増築（登記記載）
	経 過 年 数	約59年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、板等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：約93.99㎡、2階：33.12㎡ 延べ：約127.11㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	6DK＋サンルーム×2 （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6月13日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇1階には、未登記増築部分が合計約8.7㎡（サンルーム×2）ある。 未登記増築部分を考慮した現況床面積は上記のとおりである。 ◇2階洋室2の壁面には、亀裂が見られた。 ◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損等が見られたほか、床には若干の傾きがあるものと思われる。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇市役所において、新築時の建築確認台帳記載事項証明書（昭和41年10月19日、確認済証交付、検査済証未交付）と昭和47年増築時の建築計画概要書を取得したが、平成14年の建築計画概要書（新築時、検査済証未交付）も入手できた。現地調査等から、現況建物は登記上のもの（昭和42年新築、昭和47年増築）と判断される。平成14年の建築計画概要書の建物は実際には建築されていないものと思われるが、詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（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	289,000	48	139,000	×241.53	×0.9	= 30,220,000
		100				
2	289,000	48	139,000	×27.73	×0.9	= 3,470,000
		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。

地価調査地 藤沢（県）－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 281,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 289,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個 別 格 差：縄延びの可能性はあるが、不整形、接道条件で劣ること、道路後退部分があること、都市計画道路予定地に掛かること等で劣り、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 3 (建物)

目的建物は建築後約 59 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 m²当り 270,000 円と査定）の 3%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円／m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 127.11	× 0.03	= 1,030,000

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 敷地利用権等価格

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	30,220,000	×	0.65	法定地上権 = 19,640,000
2	3,470,000	×	0.65	法定地上権 = 2,260,000
合 計				= 21,900,000

(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	30, 220, 000	－ 19, 640, 000		× 0. 8	× 0. 7		= 5, 920, 000
2	3, 470, 000	－ 2, 260, 000		× 0. 8	× 0. 7		= 680, 000
3	1, 030, 000	＋ 21, 900, 000	× 1. 0	× 0. 8	× 0. 7		= 12, 840, 000
一括価格 (合計)							= 19, 440, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：再建築の可否に不確実性があることなどを考慮し、市場性修正を-20%と判定した。

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 藤沢（県）-26

所 在：藤沢市鵠沼松が岡二丁目 6711 番 101「鵠沼松が岡 2-6-15」

価 格：281,000 円／m²

位 置：江ノ島電鉄線「鵠沼」駅約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：264 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 4m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 21,319,853 円

物件 2 2,447,727 円

物件 3 1,541,756 円（課税上の増築部分を含む）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

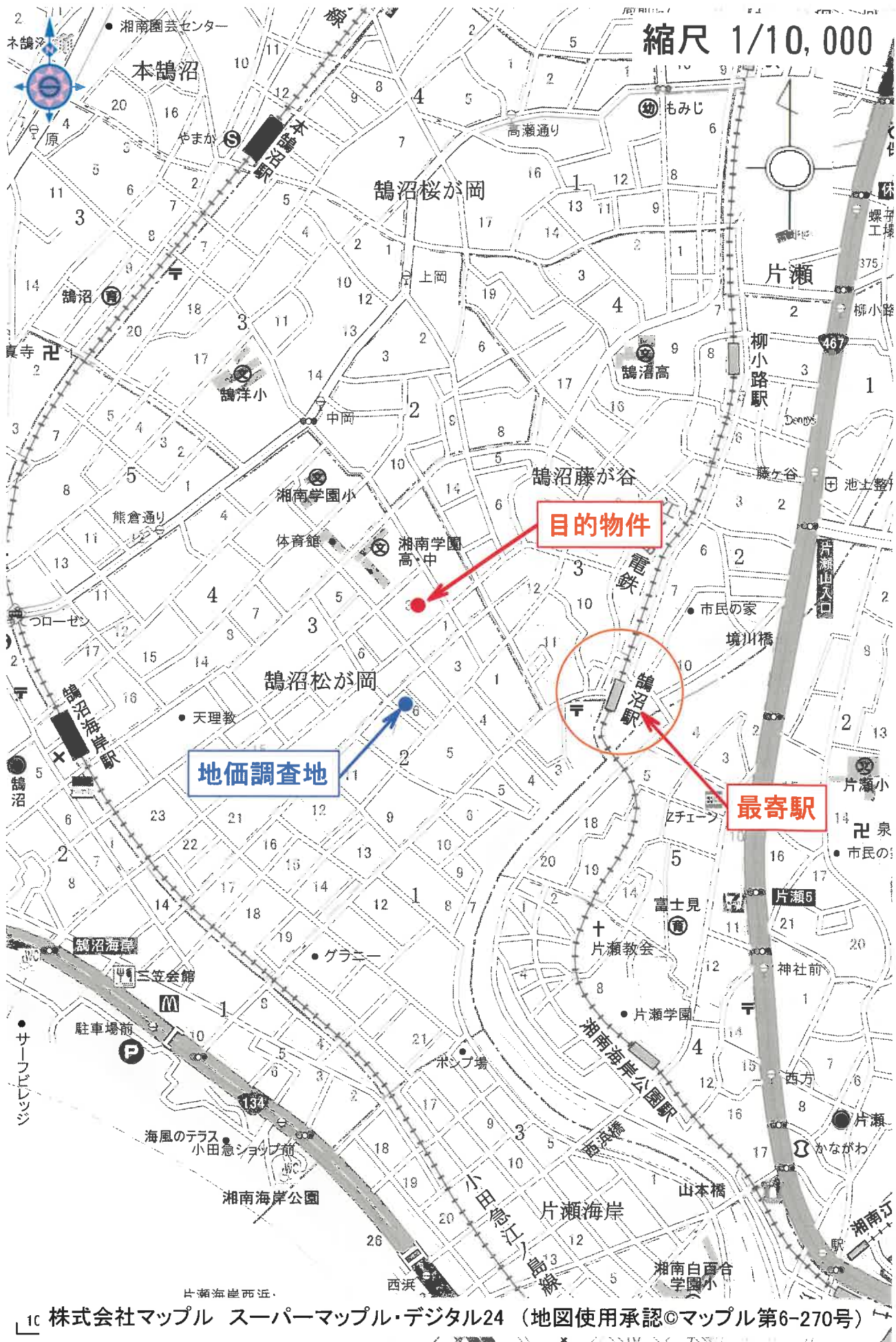
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

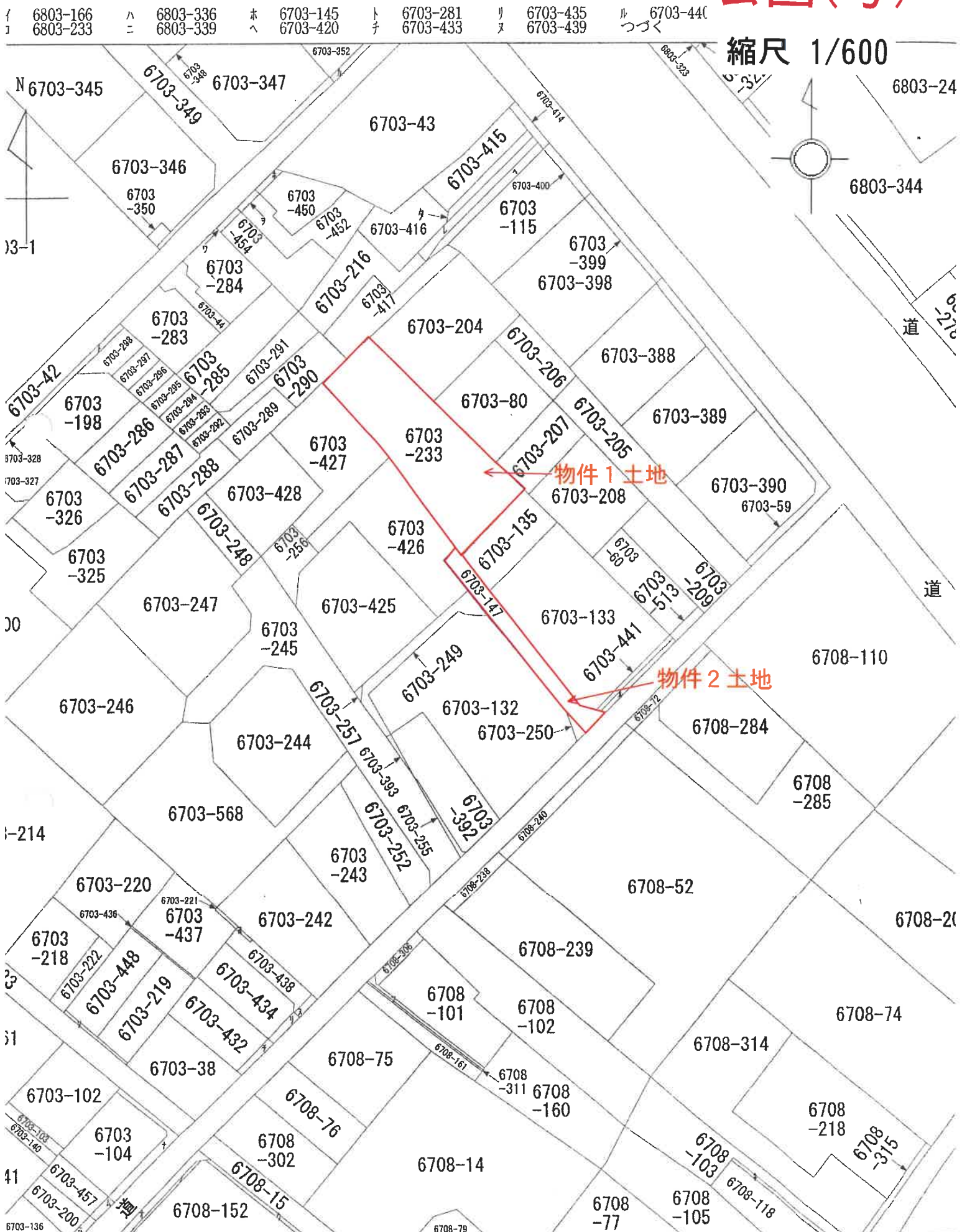
位置図

縮尺 1/10,000



公図(写)

縮尺 1/600



登記年月日：昭和41年10月29日

493225

前 6703-147 後・新同一・新

地 番

6703-147

土地の所在

藤沢市松が岡3丁目

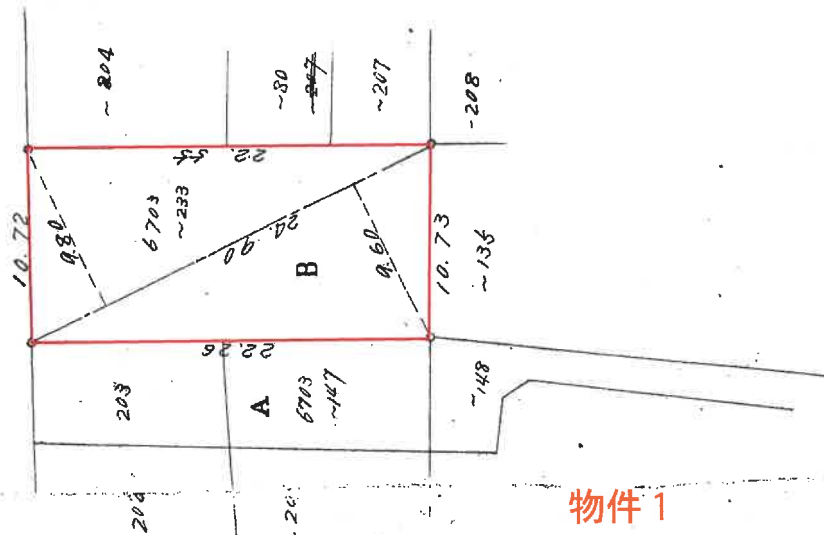
土地積
所測
在量
図

493225

作製年月日
昭和41年10月25日

作製者

申請人



求積表

$$A \quad 285.5500 - 241.5300 = 44.0200 \quad m^2$$

$$B \quad 24.29 \times (9.60 + 9.80) = 483.0600 \quad m^2$$
$$\frac{1}{2} 241.5300$$

物件1

縮尺

1/300

1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年1月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

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】

登記年月日：昭和47年11月20日

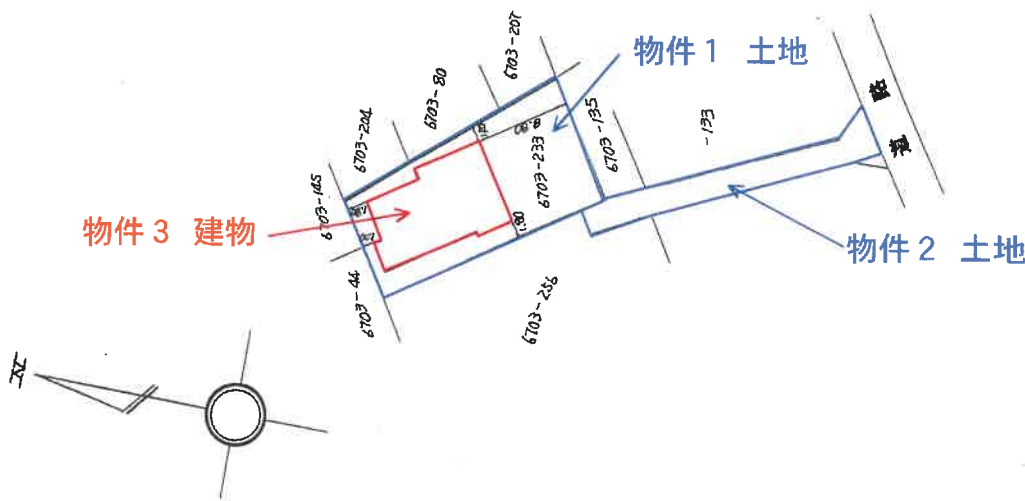
099507

家屋番号 6703番233

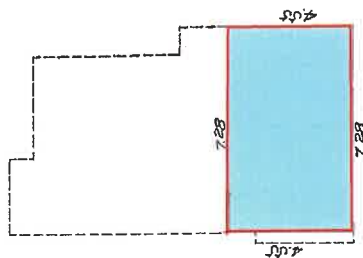
建物の所在 森沢市鶴沼松園3丁目 6703番地233

建物各階平面図

作製年月日	昭和47年11月17日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--



2 階

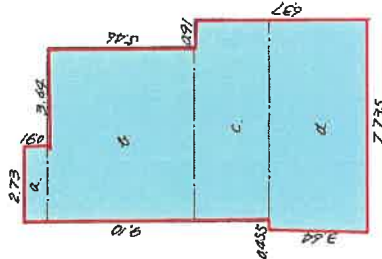


求積

$$7.28 \times 4.55 = 33.124$$

床面積 33.124

1 階



求積

$$a. 2.73 \times 0.91 = 2.4843$$

$$b. 6.37 \times 5.45 = 34.7125$$

$$c. 7.28 \times 2.73 = 19.8744$$

$$d. 7.73 \times 3.64 = 28.1552$$

$$\text{計} 85.2249$$

床面積 85.2249

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。

(横浜地方裁判所南支局管轄)

令和7年1月8日

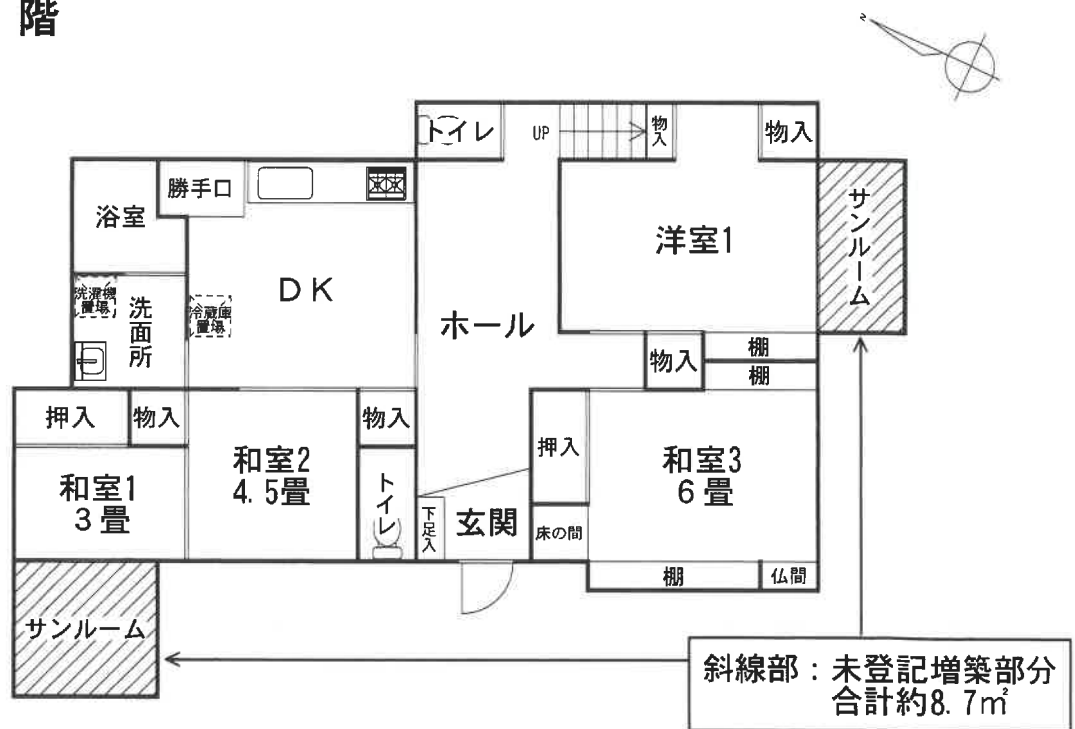
東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M55066

間 取 図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第134号