

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 7 年 10 月 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 11 月 17 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 7 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 9 月 18 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）
1～3	13,330,000 10,664,000	一括	2,666,000	83,274	0
1	3,040,000				
2	120,000				
3	10,170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤沢市花の木 |
| | 地 番 | 2 4 6 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市花の木 |
| | 地 番 | 2 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市花の木 2 4 6 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 6 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 6 8 平方メートル
2 階 4 7 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 藤沢市花の木
 地 番 2 4 6 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 77.01 平方メートル

- 2 所 在 藤沢市花の木
 地 番 2 4 6 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3.13 平方メートル

- 3 所 在 藤沢市花の木 2 4 6 0 番地 6
 家屋 番号 2 4 6 0 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 46.68 平方メートル
 2 階 47.92 平方メートル



令和7年(ケ)第85号
令和7年5月13日受理
令和7年6月10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 | 藤沢市花の木 |
| | 地 番 | 2 4 6 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市花の木 |
| | 地 番 | 2 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市花の木 2 4 6 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 6 0 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 6 8 平方メートル
2 階 4 7 . 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県藤沢市花の木1番1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				
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居宅として使用している ☒ 「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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者(債務者) B の元妻)	1 物件3に家族と住んでいます。 2 所有者(債務者) Bは私の元夫です。Bとは令和4年6月頃離婚しましたが、Bは離婚前にここを退去しています。電気ガス水道の契約は私名義にし、私が全て支払っています。 3 Bとの間で、物件3の使用対価のやり取りはありません。 4 物件3に雨漏り、水漏れ、傾き等の不具合はありません。 5 建物内で犬を2匹飼っています。LDKの床に、犬による傷、汚れがあります。 6 物件2に東側隣接地の上水道引き込み管が通っています。土地使用対価のやり取りはないです。 7 敷地の境界に関する揉め事はありません。
■ B (所有者(債務者))	1 物件3は、元妻のAに無償で貸しています。 2 物件2に東側隣接地の上水道引き込み管が通っています。水道管工事等をした時は原状回復する条件で、土地の無償使用を認めています。 3 敷地の境界の揉め事はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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の屋上階に屋根裏収納が存在するが、天井高が低いため、床面積には算入しない。
- 3 物件3につき、LDKの床に引っ掻き傷、剥がれ、汚れがあり、外壁表面に若干の亀裂が見られるなど、全体的に経年相応の劣化を認めた。
- 4 物件3の占有者及びその占有権原については、建物内外の状況、呈示資料及び関係人の陳述等から、Aが使用借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 5 物件1、2は、物件3の敷地として使用されている。なお、関係人の陳述によれば、物件2に東側隣接地の上水道引き込み管が通っているとのことである。
- 6 評価人の調査によれば、物件3の敷地の南側及び南西側に接する道路は、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

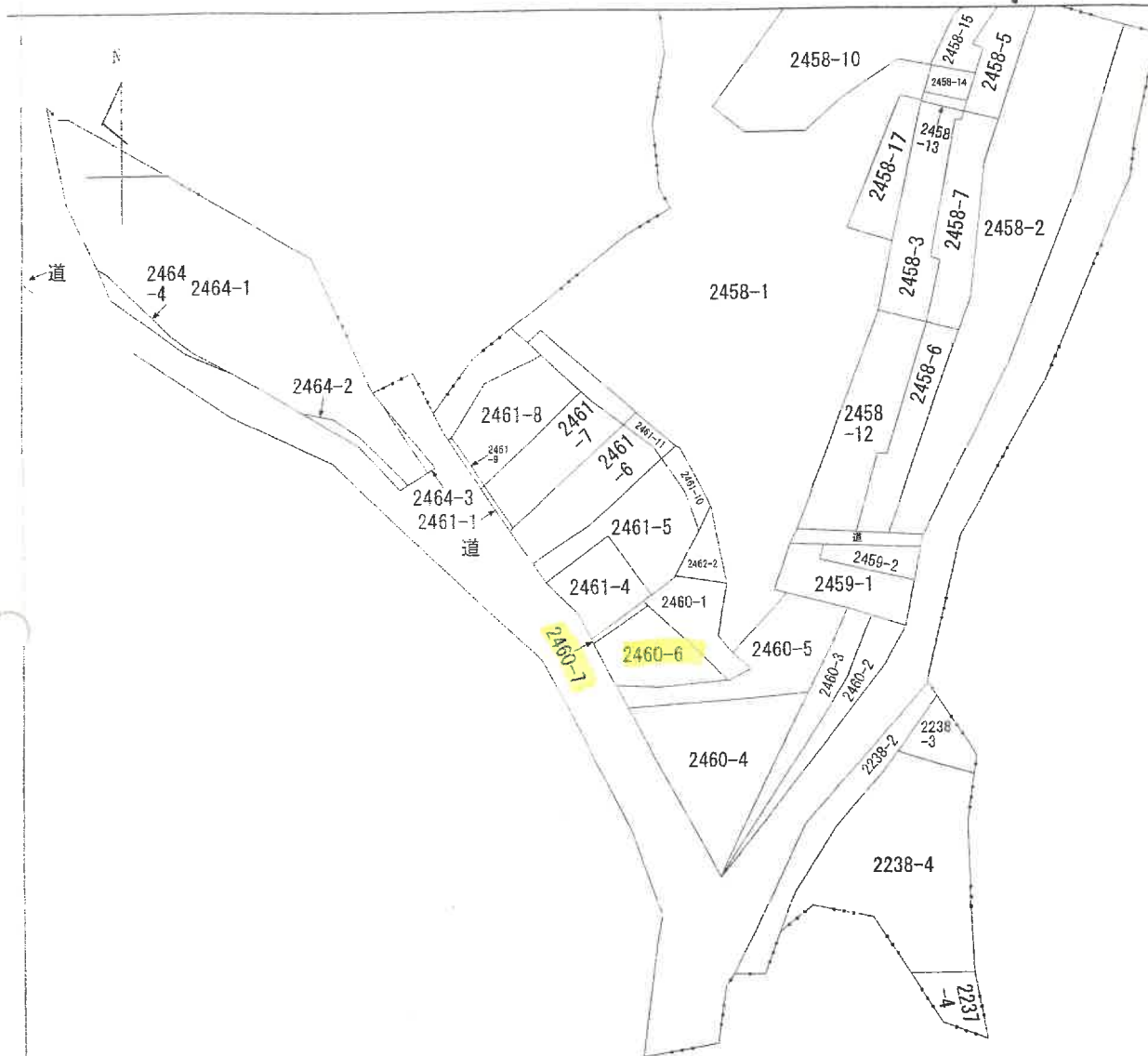
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 14 日 (水) 15 : 00 — 15 : 10	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
7 年 5 月 14 日 (水) 15 : 40 — 15 : 45	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
7 年 5 月 21 日 (水) 15 : 15 — 15 : 20	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
7 年 5 月 27 日 (火) 16 : 06 — 16 : 23	当職携帯電話	A から聴取
7 年 5 月 29 日 (木) 10 : 00 — 10 : 45	目的物件所在地	A と面談、立入調査 (評価人同行)
7 年 5 月 29 日 (木) : — :	郵便	B へ照会書送付
7 年 6 月 4 日 (水) 11 : 53 — 11 : 56	当職携帯電話	B から聴取
(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

(5 枚目)

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。



A 花の木

請 求 部 分	所 在 藤沢市花の木				地 番 2460番6		
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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。

(横浜地方税務局湘南支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54508

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成17年1月5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。
(横浜地方方法務局湘南支局管轄)
令和6年11月5日 東京法務局新宿出張所

登記簿

(2 枚目)

602013

前 2460-1 後・新同一・新
地 番 2460番1, 6

地 積 測 量 図

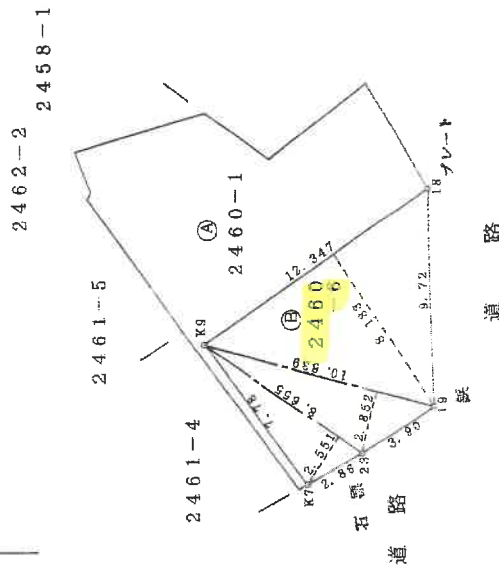
土地の所在 藤沢市花の木



求 積 表

地 番	⑥ 2460-6	高 さ	倍 面 積
底 辺	12.347	8.183	101.035501
	10.839	2.852	30.912828
	8.655	2.551	22.078905
		倍 面 積	154.027234
		面 積	77.0136
		地 積	77.01 m ²
		坪 数	23.29 坪

地 番	④ 2460-1	合 計 面 積	残 地
公 簿	167.20	77.0136	90.1864
		地 積	90.18 m ²
		坪 数	27.28 坪



本図面はA³判をA4判
に縮小したものである

K9:図上点

縮尺 1/250

申請人

平成16年12月20日作製

作製者

土地家屋

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M54509

登記年月日：平成17年2月24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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

602014

前 2460-1 後 新
地 番 2460番1, 7
土地の所在 藤沢市花の木

地積測量図

2462-2

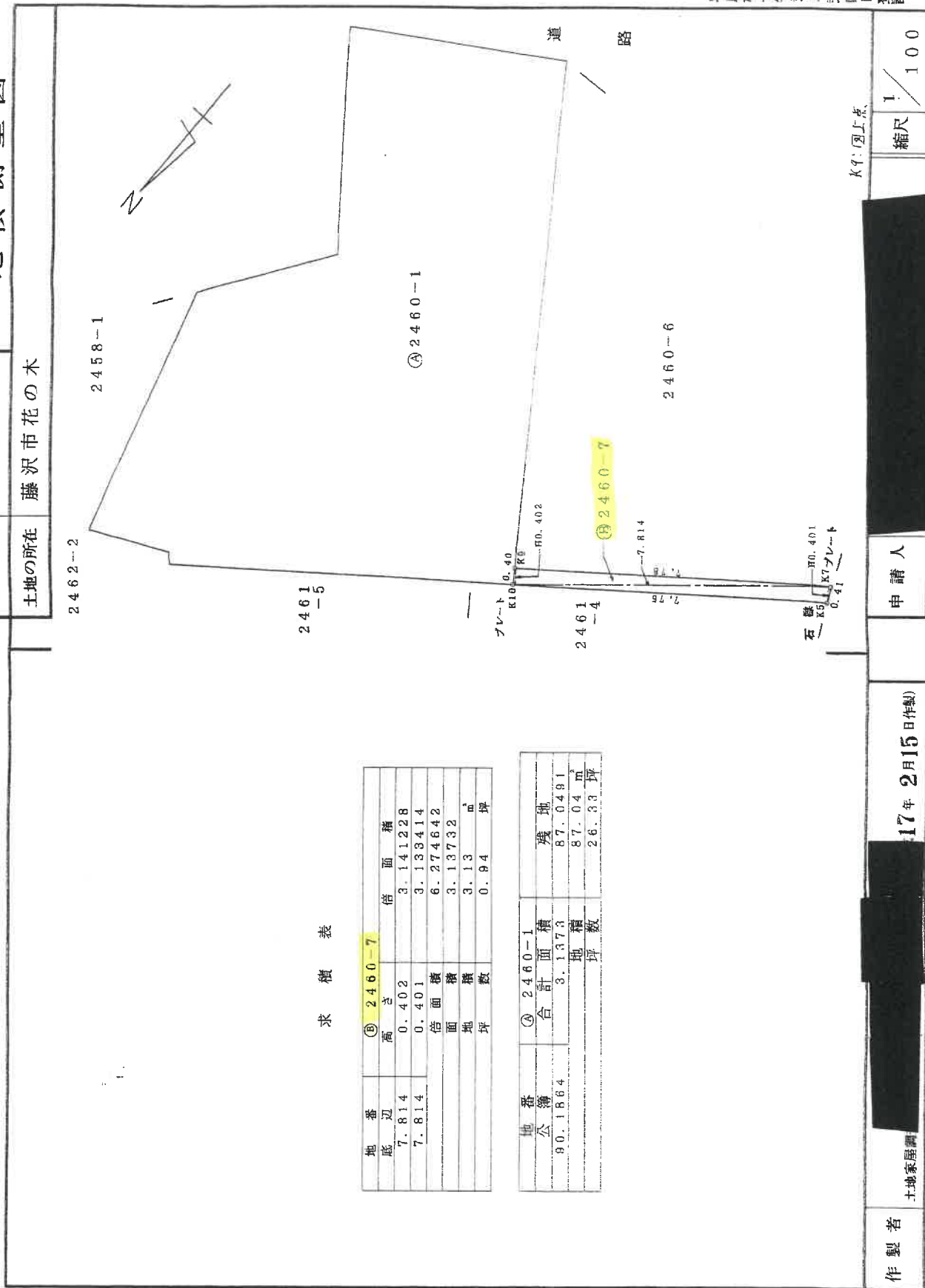
2458-1

2461-5

地番	⑤ 2460-7	高さ	倍面積
底辺	7.814	0.402	3.141228
	7.814	0.401	3.138414
倍面積			6.274642
面積			3.13732
坪数			3.13
			0.94

求積表

地番	④ 2460-1	合計面積	残地
公簿	90.1864	3.1373	87.0491
面積			87.04
坪数			26.33



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

身置通平井町新田町

K9:図上点

縮尺 1/100

申請人

17年2月15日作製

作製者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M54510

登記年月日：平成17年5月26日

（横浜地方法律局湘南支局管轄）
令和6年11月5日 東京法務局新宿出張所

（ 9 枚目）

登記簿

204064

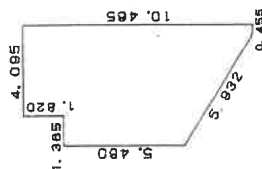
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2460番6

建物の所在 藤沢市花の木2460番地6

1 階

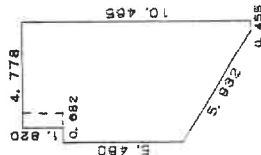


求積表

4.095 x 1.820 = 7.452800
5.460 x 5.460 = 29.811600
(0.455+5.460) x 3.185 ÷ 2 = 9.419637
計 46.684137

床面積 46.68 m²

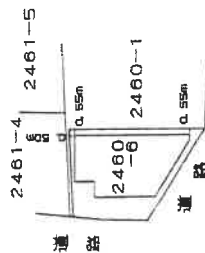
2 階



求積表

4.778 x 1.820 = 8.695860
5.460 x 5.460 = 29.811600
(0.455+5.460) x 3.185 ÷ 2 = 9.419637
計 47.927197

床面積 47.92 m²



道路

道路

作製者

（日作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

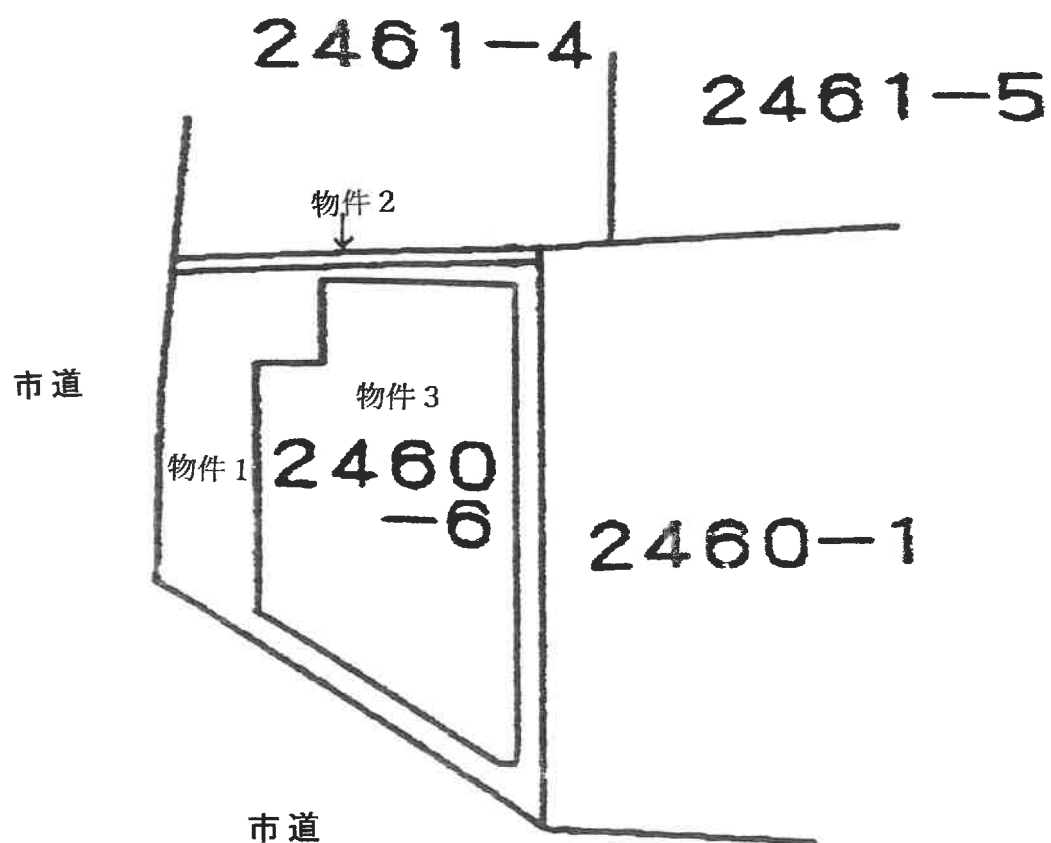
本図面は(A3)判をA4判に縮小したものである
平成17年5月26日登記簿

（神奈川県土地家屋調査士会）

地図整理番号：M54511

土地建物位置関係図

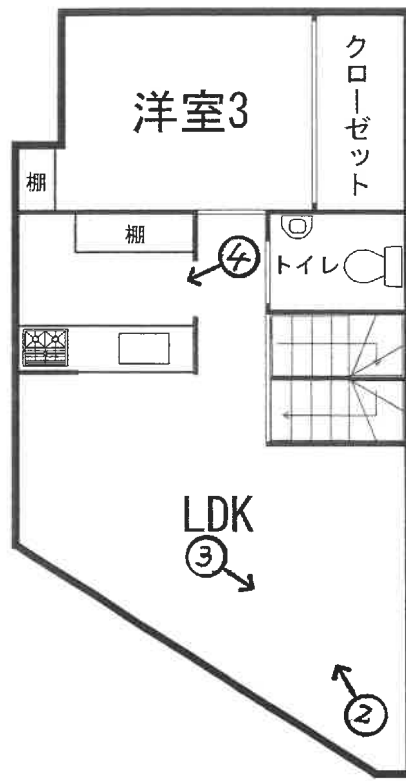
←○は撮影位置及び方向



間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

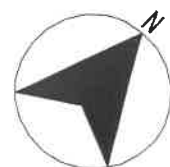
2階



1階



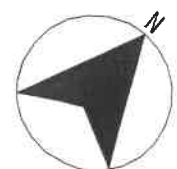
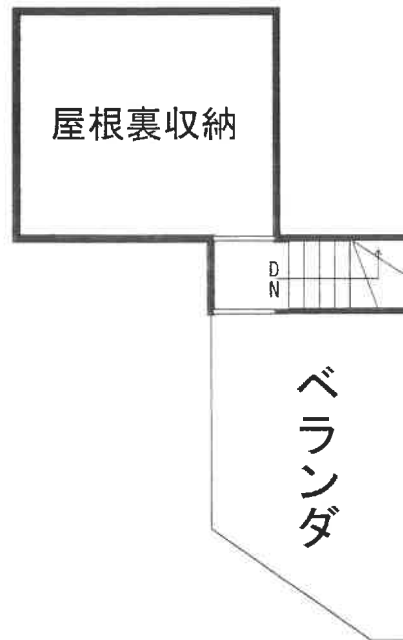
(// 枚目)



間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

屋上階



①

物件 3



②



③

犬の引っ掻き傷



④



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 5 月 29 日現地調査
令和 7 年 5 月 30 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 13,330,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,040,000 円
物 件 2（土地）	金 120,000 円
物 件 3（建物）	金 10,170,000 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 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 及び 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通り	
2		
3		住居表示：神奈川県藤沢市花の木 1番1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 藤沢市花の木
 地 番 2 4 6 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 77.01 平方メートル

- 2 所 在 藤沢市花の木
 地 番 2 4 6 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3.13 平方メートル

- 3 所 在 藤沢市花の木 2 4 6 0 番地 6
 家屋 番号 2 4 6 0 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 46.68 平方メートル
 2 階 47.92 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及び2）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「藤沢本町」駅の北東550m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	国道1号線の側道沿いに低層の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	80.14㎡（物件1及び2の合計登記地積）
	形 状	ほぼ台形地（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m、奥行約8m（最長）
	地 勢	地勢は、総じて平坦である。敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、北西側及び北東側とは、各等高に接している。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	南側幅員約8.4m舗装市道（藤沢347号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約10mほぼ等高に及び南西側幅員約5.3m舗装市道（藤沢348号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約7mほぼ等高に各接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件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写しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば南西側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば南西側市道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば南西側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 自動車駐車スペース1台分存する。 2. 占有者の話では、売却対象物件2に、東側隣接地の上水道引き込み管が通っているとのことである。事業者提供図面でも同様の記載がある。 3. 南側市道の南側を東西に走る国道1号線について、下記	

	都市計画道路の指定がある。 路線名：横浜湘南道路 最終告示年月日：H12.7.4 最終告示番号：県告第537号 路線番号：1.4.1 代表幅員：18m 特記事項：藤沢市道路下水道部総務課担当者の聴取では、地下を走る予定の道路になるので地上での拡幅はないとのことである。 4. 国道1号線を通過する自動車の騒音を感じる。 5. 藤沢市発表の土砂災害・洪水ハザードマップによれば、浸水想定区域0.5m～3.0m未満の区域に該当している。
--	---

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成17年5月24日新築（登記記載） 約21年 約9年と判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 かわらぶき 吹き付け等 塩ビクロス、塗装等 塩ビクロス フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 ロフト
床面積（現況）	1階：46.68㎡、2階：47.92㎡ 延べ 94.60㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4 L D K (附属資料建物間取図参照)
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年5月29日：内部立入調査 第三者の使用貸借に基づく占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件3の建物は、経年劣化相当と判断する。目視の範囲内では、特段の不具合等は、見受けられなかった。但し、室内で大型犬及び小型犬の計2匹を放し飼いに行っているため、フローリングの汚れ、剥がれ及び引っ掻き傷が確認された。 2. 占有者の話では、雨漏り、水漏れ、傾き等はないとのことである。 3. 屋上階に天井高が低く床面積に算入しない屋根裏収納が存する。 4. 売却対象物件3の建築計画確認申請等の概要は、以下の通りである。	

	確認済証番号・交付年月日： 第H16SBC-確05447号・平成17年2月21日 検査済証番号・交付年月日： 第H17SBC-完00558号・平成17年5月31日
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

物件1及び2の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	188,000	95	179,000	× 77.01	× 0.90	= 12,410,000
		100				
2	188,000	95	179,000	× 3.13	× 0.90	= 500,000
		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－15

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 194,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 188,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：画地条件（角地、形状、売却対象物件2に隣接地の上水道供給引き込み管有り及び都市計画道路）等を考慮した。

◇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)
3	270,000	× 94.60	× 0.24	= 6,130,000

現価率

- ・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

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及び2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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	12,410,000	× 0.65	法定地上権	= 8,070,000
2	500,000	× 0.65	法定地上権	= 330,000
計				= 8,400,000

(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	12,410,000	－ 8,070,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 3,040,000
2	500,000	－ 330,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 120,000
3	6,130,000	＋ 8,400,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 10,170,000
一括価格（合計）						= 13,330,000

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－15

所 在：藤沢市花の木 5437 番 28「花の木 4-10」

価 格：194,000 円／m²

位 置：小田急江ノ島線「藤沢本町」駅 700m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：258 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西 6.8m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

防火・準防火：準防火地域

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 6 年度）

物 件 1（土地） 7,805,964 円

物 件 2（土地） 317,266 円

物 件 3（建物） 3,488,127 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

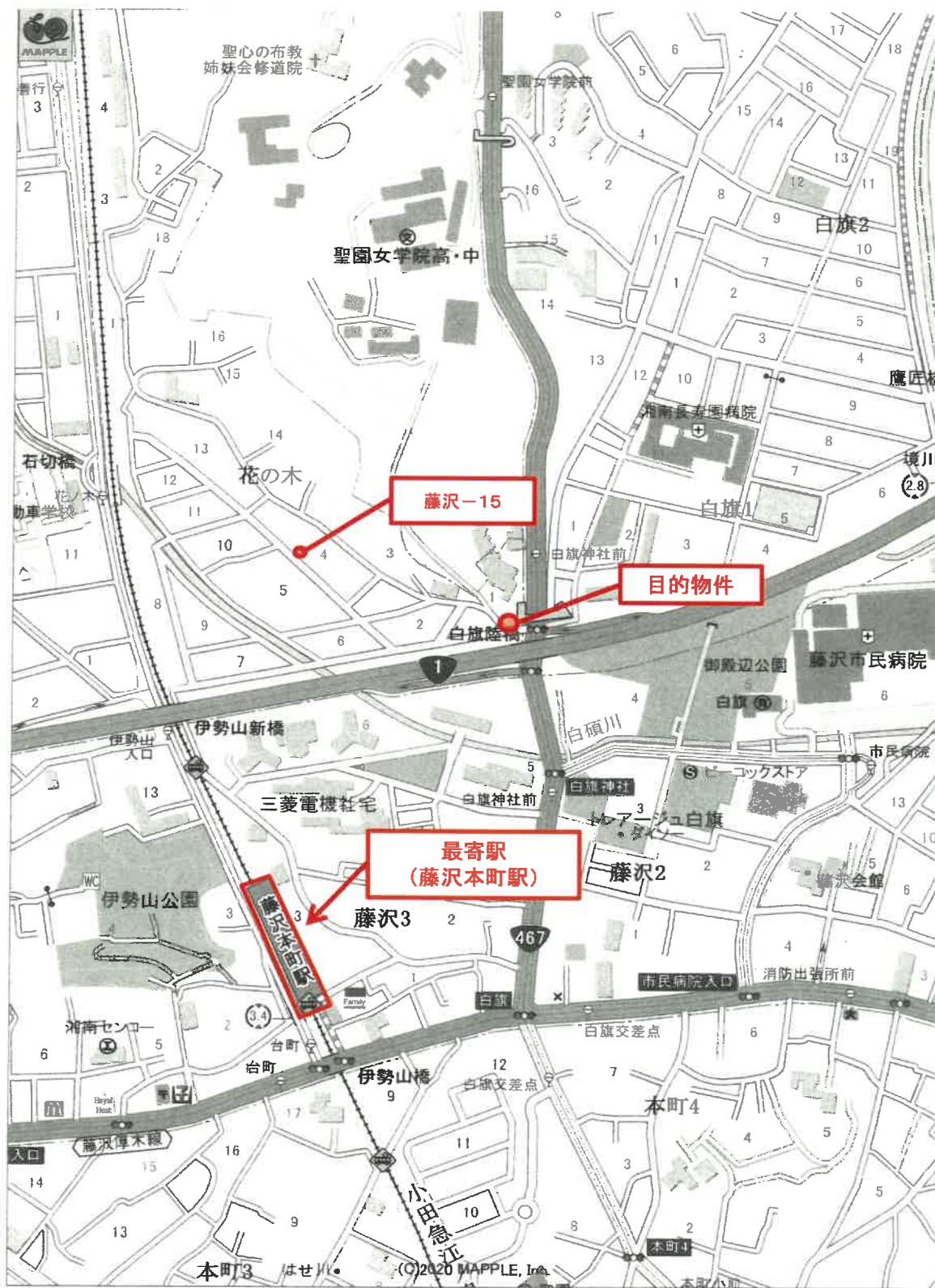
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

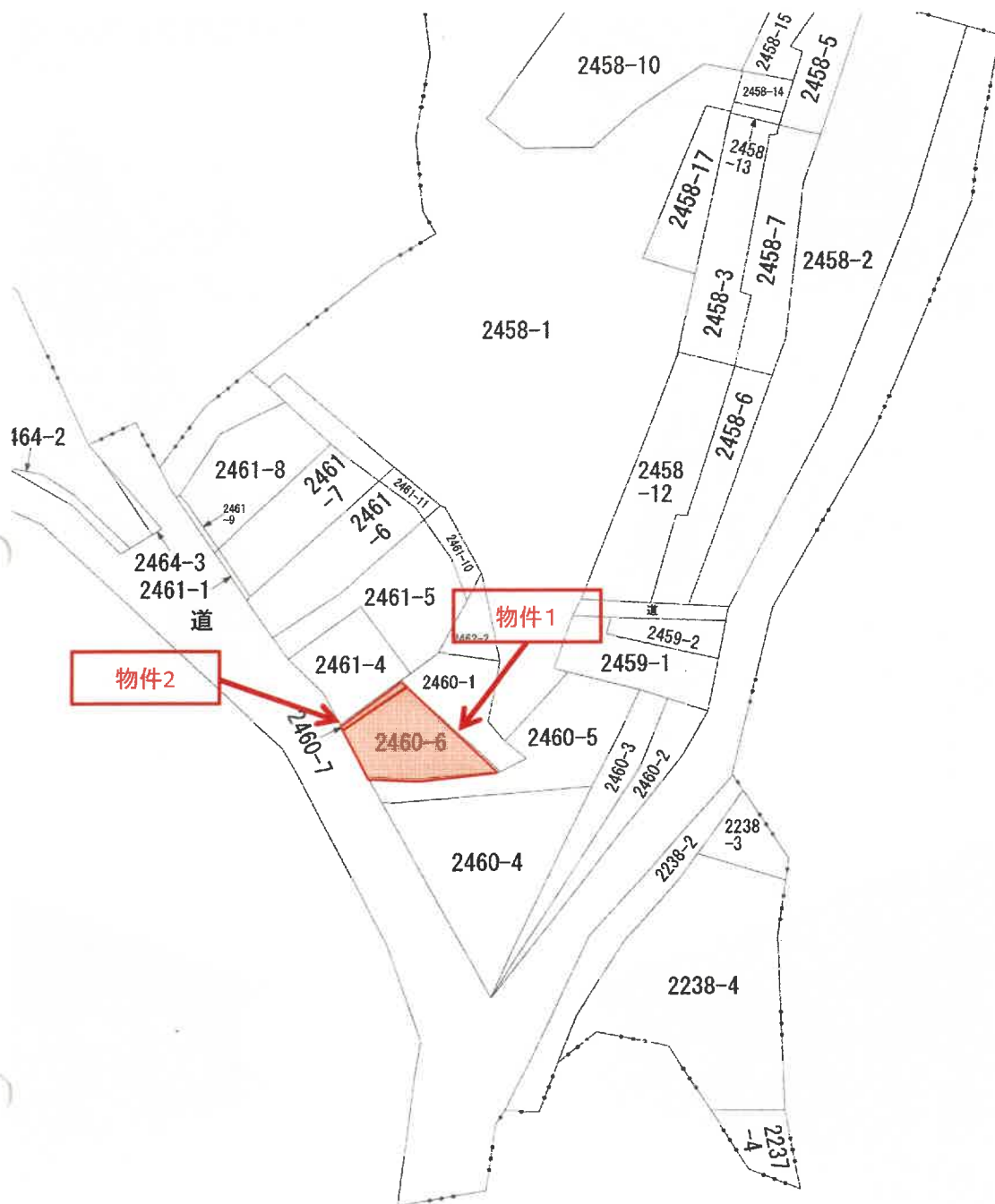
以 上

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：平成17年1月5日

（本図は図面に記載されている内容を証明した書面である。）
（東京地方方法務局相模支局管轄）
令和6年11月5日 東京法務局新宿出張所

登記官

602013

地積測量図

前 2460-1 後・新同一・新

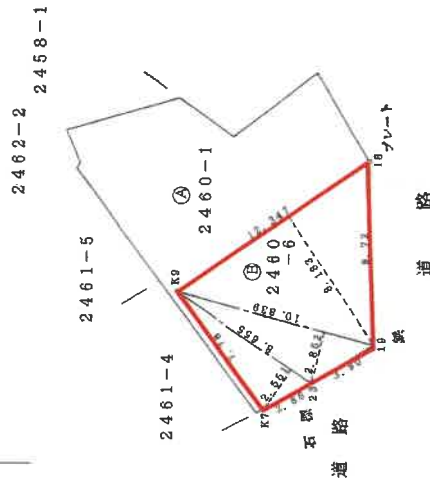
地 番 2460番1, 6

土地の所在 藤沢市花の木

求 積 表

地 番	④ 2460-6	倍 面 積
底 辺	12.347	8.183
	10.839	2.852
	8.655	2.551
倍 面 積		154.027234
面 積		77.0136
地 積 数		23.29 坪

地 番	④ 2460-1	残 地
公 積	167.20	90.1864
合 計	77.0136	90.18 坪
地 積 数		27.28 坪



道 路

石 道 路

鉄 道

K9: 鳳上点

申 請 人

2016年12月20日作製

作 製 者

(特許川原土地家屋調査士会)

地図整理番号：M54509

縮尺 1/250

平成27年12月5日 登記

原図より70%縮小

登記年月日：平成17年2月24日

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6年11月5日

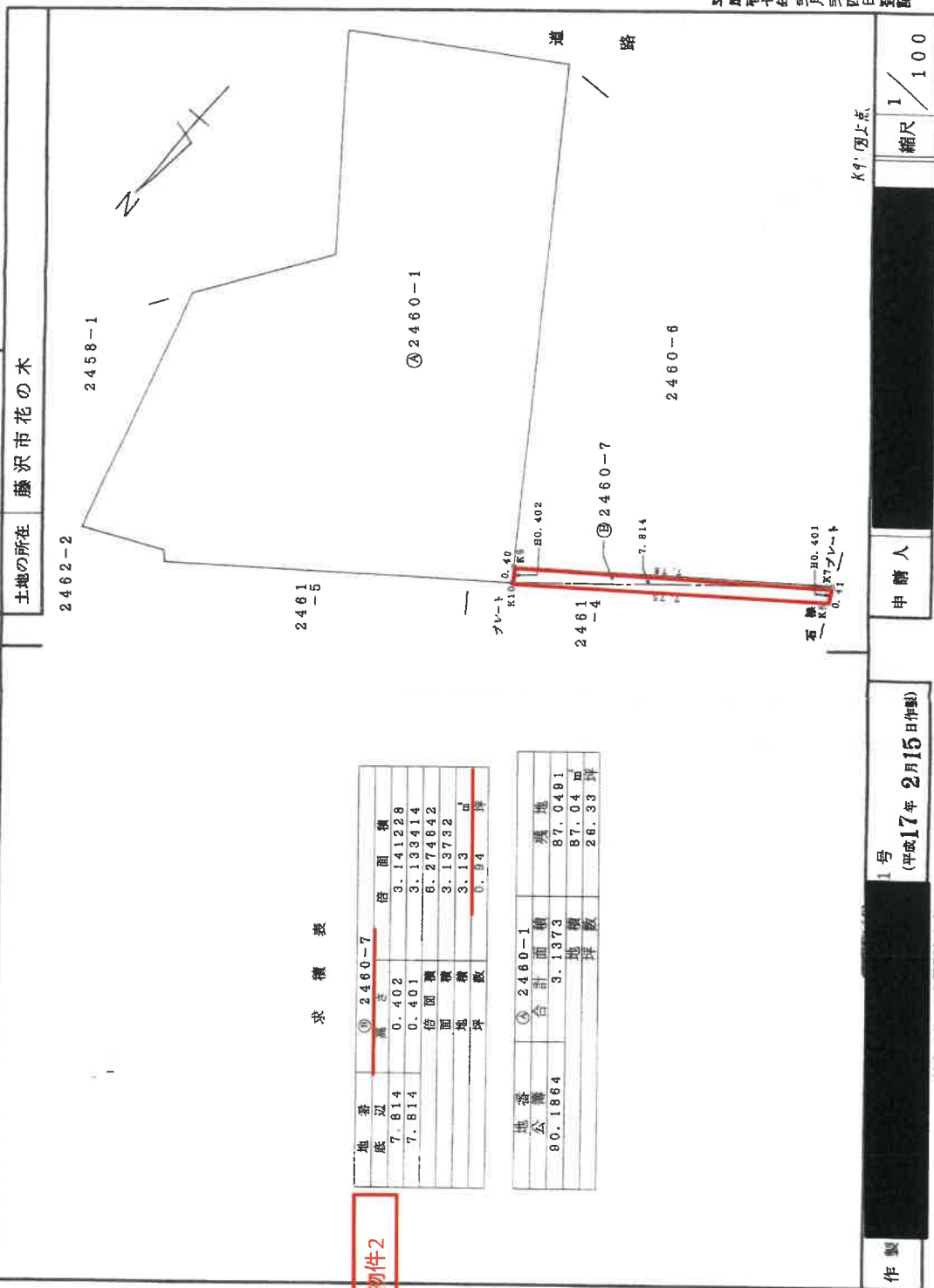
東京法務局新田出張所

登記官

602014

前 2460-1 後 新田
地 番 2460番1, 7
土地の所在 藤沢市花の木

地積測量図



求 積 表

地 番	④ 2460-7	倍 面 積
底 辺	7.814	0.402
7.814	0.401	3.141228
倍 面 積		3.133414
面 積		6.274642
地 積		3.13732
坪 数		3.13
		0.94 坪

地 番	④ 2460-1	残 地
公 積	90.1864	合計面積
		3.1373
		87.0481
		地 積
		87.04 坪
		26.33 坪

物件2

作 製

1 号

(平成17年 2月15日作製)

申 請 人

K9 図上点

縮尺 1/100

平成十七年貳月貳四日登記

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：MS4510

原図より70%縮小

登記年月日：平成17年5月26日

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。
(東京地方建設局測量課文書管理課)
令和6年11月5日 東京建設局新堀出張所

物件3

登記官

204064

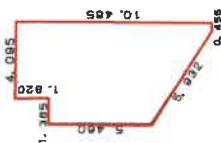
各階平面図

建物図面

家屋番号 2460番6

建物の所在 藤沢市花の木2460番地6

1 階

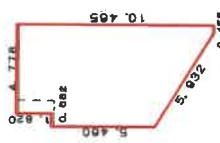


求積要

$$\begin{array}{r} 4.085 \times 1.820 = 7.452900 \\ 5.460 \times 5.932 = 28.811800 \\ (0.455 + 5.460) \times 3.185 + 2 = 9.419837 \\ \hline \text{計 } 40.684137 \end{array}$$

床面積 40.68㎡

2 階



求積要

$$\begin{array}{r} 4.778 \times 1.820 = 8.695960 \\ 5.460 \times 5.932 = 28.811800 \\ (0.455 + 5.460) \times 3.185 + 2 = 9.419837 \\ \hline \text{計 } 47.927197 \end{array}$$

床面積 47.92㎡



作製者

24日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

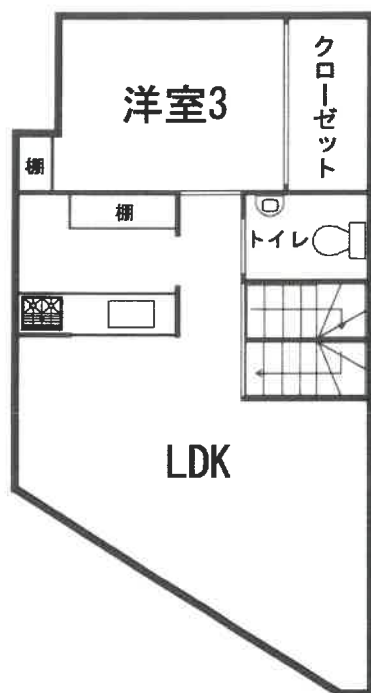
(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M54511

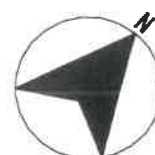
原図より70%縮小

平成17年五月二十六日登記

2階



1階



屋上階

