

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 3 月 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 3 月 27 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 3 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 1 月 29 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	24,410,000 19,528,000	一括	4,882,000	130,925	0
1	6,110,000				
2	530,000				
3	17,770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目
 地 番 5 4 1 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目
 地 番 5 4 1 4 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 . 2 6 平方メートル

- 3 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目 5 4 1 4 番地 1 5
 家屋 番号 5 4 1 4 番 1 5
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 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 7年11月19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1～3】

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】

本件所有者及びくらす株式会社が占有している。くらす株式会社の占有は仮差押えに後れる。同社の代表者は本件所有者である。

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 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 1 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 1 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 5 4 1 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 4 1 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年10月3日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 244号
令和 7年 9月22日受理
令和 7年10月28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 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5414番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5414番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目5414番地15 |
| | 家屋 番号 | 5414番15 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県藤沢市鵠沼海岸三丁目14番5号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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 上記の者が本土地（物件1）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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ ①建物所有者 ☒ ②その他の者（くらす株式会社） 上記の者が本建物を「居宅・事務所」として使用している ☒ ②につき「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	■全部 □1階		
占有者	□債務者 ■くらす株式会社		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■所有者兼占有者代表者 □ ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書) の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成30年 7月 5日		
最初の契約日	平成30年 7月 4日		
契約等期間	平成30年 7月 5日から令和25年12月31日まで25年5か月と27日間		
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定め無し		
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月金10万円(毎月末日限り翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める		
その他	■上記のほか、共益費(管理費)として月額5,000円の支払いあり □		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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 (1) 本件建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しているほか、「くらす株式会社」という会社に居宅兼事務所として賃貸しています。当社は私が代表取締役を務めており、不動産業を営んでいます。 (2) 本件建物はその他の者には貸していません。 2 (1) 本件建物を建てる時に、私が当社から資金として1200万円を借り受けているので、その返済があり、当社から賃料はもらっていません。つまり、10年分の賃料と返済金を相殺してあります。その相殺書面は作成しましたが、今はありません。 (2) 当社から借り受けた資金の借用書についても会計事務所に渡してあるので、私の手元にはありません。 (3) 私自身も当社も事務所だけでなく本件建物全体を使用しています。契約書にも当社が本件建物全体を借りていることは書いてあります。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。排水について、詰まりが生じたことがあります。ただし、配水管は本件土地上に以前建っていた建物のための配水管をそのまま使用しているので、だいぶ劣化しているのかもしれませんが、詰まりの修繕をしたときもその配水管は交換していません。 (3) 壁面については、階段の所の隅にクラック（ひび割れ）が生じています。そのほか、2階の壁面にも数か所でクラックがあります。 (4) 床については、1階から階段を上がり始めたときの上部が2階の床の一部になるわけですが、その部分にひび割れが生じています。同所には柱などの支えになる物が無いので、植木鉢や軽い家具などを置くことにしてあり、同所には立ち入らないようにしています。 (5) 床については、その他の部分には問題はありません。傾斜も感じません。 (6) それから、1階トイレについて、水の流れが良くありません。詰まっているわけではないと思いますが、流れが悪い状態です。でも、2階のトイレは問題ありません。 (7) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも設置していません。 3 (1) 本件土地（物件1・2）の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 本件土地を含めて、この地域は大雨が降ると膝下くらいまで冠水します。そのことはハザードマップにも載っています。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、所有者の他に第三者である「くらす株式会社」の占有が認められる。
(2) 「くらす株式会社」の占有権原等詳細は、前記の「占有者及び占有権原」のとおりであるが、当該賃貸借契約書によると、その作成日付が「H30年7月4日」とあるところ、その契約の存続期間は「平成30年7月5日から令和25年12月31日まで」と記載されており、「令和」の元号が使用されているなど文書の信用性には疑義がある。のみならず、本件建物の登記によると、平成25年及び平成29年の各受付にて、それぞれ仮差押の登記記入が認められるので、当該賃借権は本件競売により効力を失うものと思われる。
(3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者及び「くらす株式会社」が居宅・事務所として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、おおむね所有者の陳述のとおり損傷が見受けられたが、配水管の状況は見分していない。また、設備の動作確認もしていない。
(2) 所有者の陳述にあるひび割れのほか、1階事務所の床にもひび割れの状況が認められた。
(3) 全体として、経年相応の劣化が生じているものと思われる。
- 3 本件土地（物件1）上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

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 9 月 30 日 (火) 17 : 05 - 17 : 15	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (事情聴取)
7 年 10 月 14 日 (火) 12 : 35 - 12 : 42	横浜地方法務局栄出張 所	登記事項証明書申請・受領
7 年 10 月 16 日 (木) 15 : 30 - 16 : 25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有・契約等調査) [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
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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。

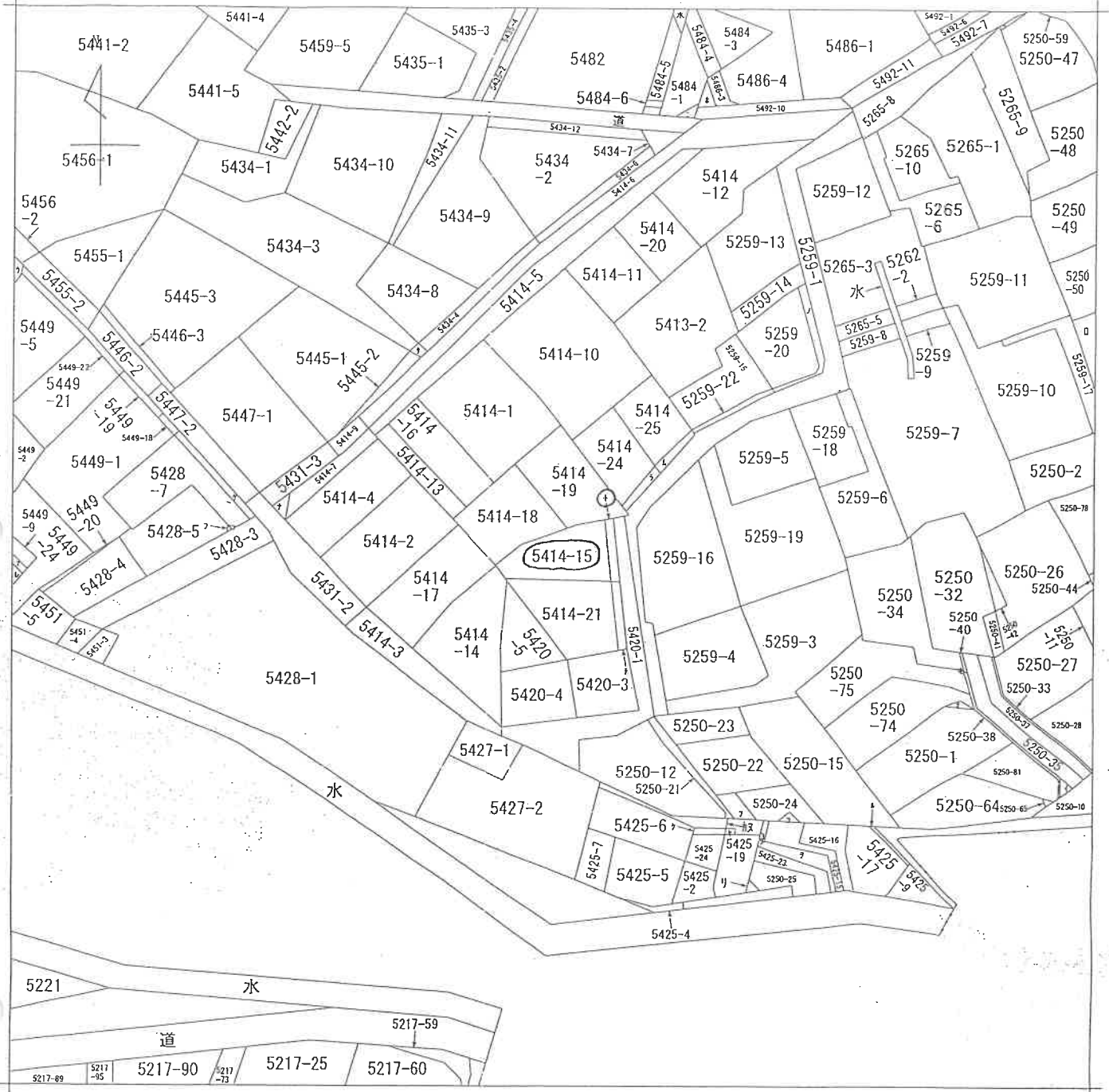
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

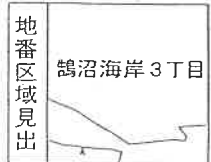
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 5250-36 ハ 5250-52 ホ 5486-2 ト 5414-22 リ 5425-10 ル 5425-12
ロ 5250-51 ニ 5484-2 ヘ 5250-60 テ 5414-23 レ 5425-11 ヲ つづく



(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 鶴沼海岸3丁目

請 求 部 分	所 在	藤沢市鵠沼海岸三丁目				地 番	5414番15			
出 力 縮 尺	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 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。

(横浜地方法律局湘南支局管轄)

令和7年7月16日

東京法律局豊島出張所

地図整理番号:M33777

登記官

(1/2)

(7 枚目)

468216

座標ノット(引照点)			
点名	X	Y	境界標
T1	500.000	500.000	金属旗
T2	471.284	499.499	金属旗
M1	498.667	498.734	刻印(マソホル)
M2	472.520	498.774	刻印(マソホル)

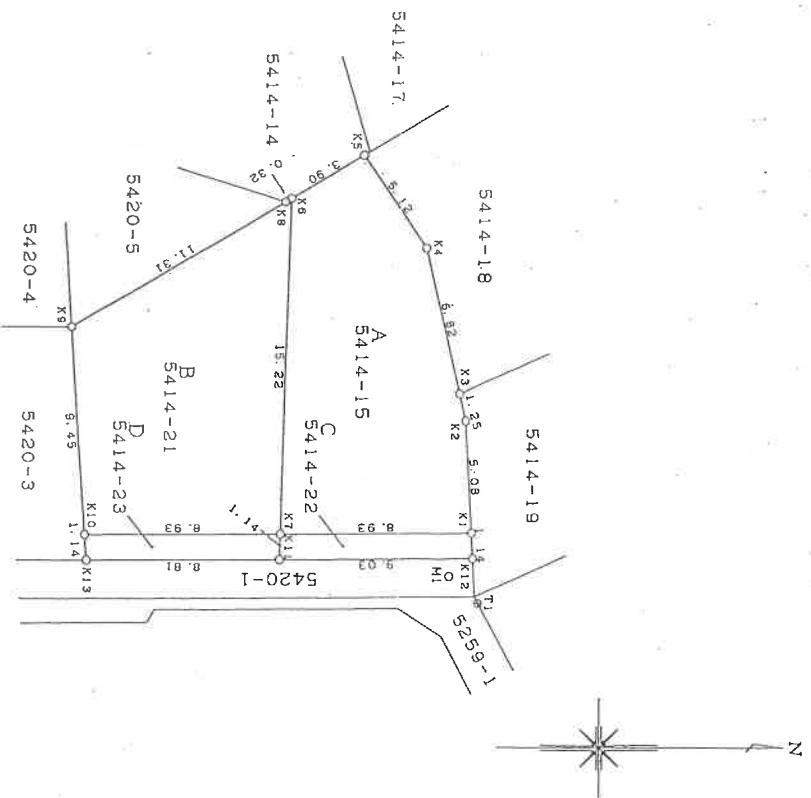
座標求積表

A 5414-15					
地番	境界標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
K1	境界点	499.695	496.834	8.656	4300.596104
K2	民・マソホル	499.418	491.761	-0.567	-278.828487
K3	民・マソホル	499.128	490.543	-1.871	-917.805953
K4	民・マソホル	497.547	483.908	-4.518	-2186.296344
K5	民・マソホル	494.610	479.713	-6.318	-3030.826734
K6	境界点	491.229	481.675	-3.848	-1853.485400
K7	境界点	490.762	496.892	8.466	4206.687672
倍面積				240.039858	
地積				120.019929	
				120.01	m ²
B 5414-21					
地番	境界標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
K7	境界点	490.762	496.892	9.401	4671.281692
K8	境界点	491.229	481.675	0.183	88.146525
K9	民・マソホル	481.163	487.517	-10.066	-4850.201440
K10	境界点	481.828	496.949	9.599	4770.213451
倍面積				234.747739	
地積				117.373869	
				117.37	m ²
C 5414-22					
地番	境界標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
K12	民・マソホル	498.757	497.977	8.968	4465.857736
K1	境界点	498.695	496.834	-8.895	-4469.021830
K7	境界点	490.762	496.892	8.868	4456.127456
K11	境界点	490.727	498.035	8.995	4479.824825
倍面積				20.533275	
地積				10.266637	
				10.26	m ²
D 5414-23					
地番	境界標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
K11	境界点	490.727	498.035	8.854	4409.601890
K7	境界点	490.762	496.892	-8.899	-4421.841908
K10	境界点	481.828	496.949	-8.854	-4398.986446
K13	民・マソホル	481.908	498.091	8.899	4432.511809
倍面積				20.285345	
地積				10.142672	
				10.14	m ²
総計				257.80	m ²

作成者

新544455線 新同一一
地番 5414-15、-21、
-22、-23
土地の所在 藤沢市鵜沼海岸三丁目

地積測量図



測量年月日 平成19年4月13日
座標系 任意座標系

申請人

縮尺 1/250

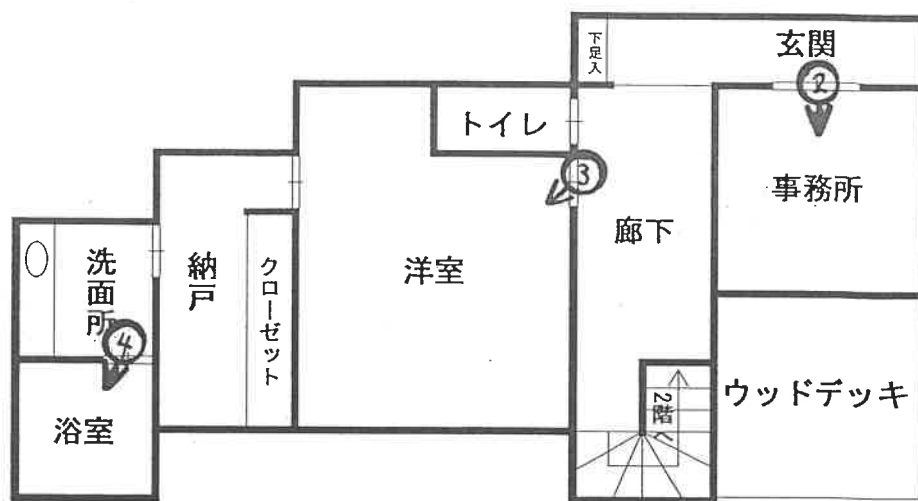
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(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7月16日
東京法務局湘南出張所
登記官

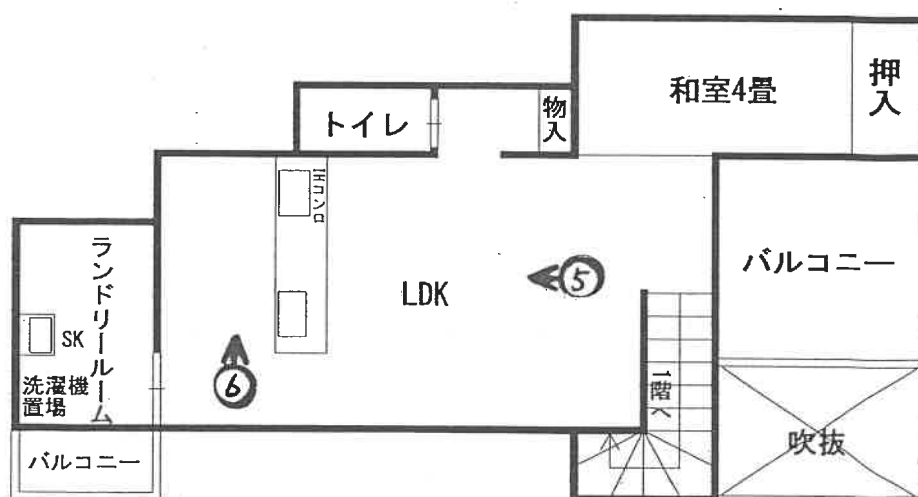
枚目)

建物間取図

1階



2階



①

物件 3



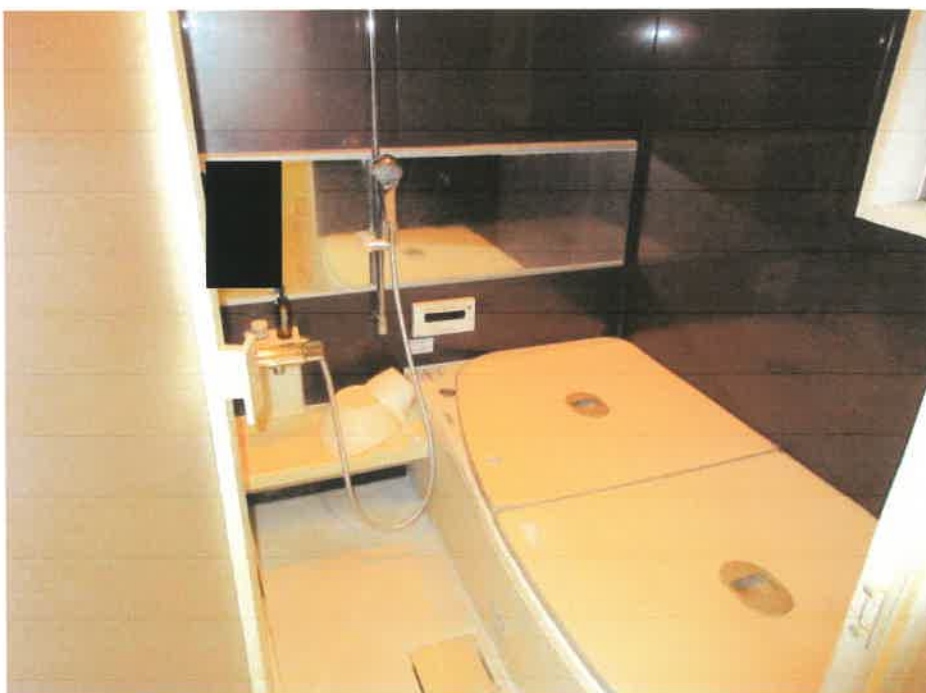
②



③



④



⑤



⑥



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和7年10月31日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件について、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

記

- 一 本件土地（物件2）に接する「地番5420番1」の土地（地目：宅地）は私有地（＝単独所有地）であるが、現場の状況からして、現況は公衆用道路である。
- 二（1） 上記の単独所有地に接する「地番5259番1」の土地（地目：宅地）も私有地（＝共有地）であるが、現場の状況からして、現況は公衆用道路である。
- （2） 上記の共有地は登記の記載からして近隣等の者により共有されているところ、本件の所有者は持分を有していない。

以上



令和 7 年 (ケ) 第 244 号
令和 7 年 10 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 24,410,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6,110,000円
物 件 2（土地）	金 530,000円
物 件 3（建物）	金 17,770,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・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き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		住居表示 鵜沼海岸三丁目14番5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 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 1 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 1 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤沢市鵠沼海岸三丁目 5 4 1 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 4 1 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 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	小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅の南西方約650m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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% — 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	130.27㎡（物件1・2の合計） 不整形 間口約9m、奥行約16m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約2mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約9m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
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「建物図面写」のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況及び地積測量図等の確認を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 接面道路は市有地ではないが、市道認定されている（藤沢市道路管理課調べ）。尚、当該道路は建築基準法第42条2項に指定されているが、道路中心線は確定していない（藤沢市建築指導課調べ）。 ③ 上記に関連し、約10㎡程度のセットバックを要すると判断される。 ④ 鋼板製物置が存するが、定着性は認められない。 ⑤ 目的土地は、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	平成21年7月24日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階 51.34㎡ 2階 44.71㎡ 延べ96.05㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK＋事務所＋納戸＋ランドリールーム （附属資料「建物間取図」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10月16日内部立入調査 建物所有者及び賃借人であるくらす株式会社（占有権原は賃借権）が本物件を居宅・事務所として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 くらす株式会社 占 有 開 始 平成30年7月5日 契 約 期 間 平成30年7月5日から令和25年12月31日までの 25年5か月と27日間 月 額 家 賃 100,000円 そ の 他 月額家賃のほか、共益費（管理費）として月額5,000円が支払われている。	

特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 所有者より、雨漏り及び建物使用上の不具合箇所は存在しないが、過去において排水管の詰まりがあり、詰まりの修繕はしたものの配管の交換等を行っていない旨の陳述を得ている。 ③ 2階壁面及び階段壁面等にクラックの存在が認められる。 ④ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。
---------	--

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	260,000	89 100	231,000	× 120.01	×0.90	= 24,950,000
2	260,000	89 100	231,000	× 10.26	×0.90	= 2,130,000

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）－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 283,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 260,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、形状、要セットバック等の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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 96.05	× 0.30	= 7,780,000

現価率

- ・ 経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率30%
- ・ 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。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times & (1 - 0.30) \\
 & & = 0.30
 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1及び2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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	24,950,000	×	0.65	法定地上権 = 16,220,000
2	2,130,000	×	0.65	法定地上権 = 1,380,000
計				17,600,000

(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	24,950,000	－ 16,220,000		× 1.0	× 0.7		= 6,110,000
2	2,130,000	－ 1,380,000		× 1.0	× 0.7		= 530,000
3	7,780,000	＋ 17,600,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 17,770,000
一括価格（合計）							= 24,410,000

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）－3

所 在：藤沢市鵠沼海岸5丁目4347番19「鵠沼海岸5－9－14」

価 格：283,000 円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅より約650m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：154 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東5.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 16,450,970 円

物件2（土地） 1,406,440 円

物件3（建物） 4,507,824 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

地積測量図（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。）

建物間取図

以 上



縮尺=1/10,000

位置図

468216

地番 5414-15 後・新同・新
土地の所在 藤沢市鰐沼海岸三丁目

地積測量図

点名	X	Y	境界標
T1	500.000	500.000	市道線
T2	471.284	499.469	市道線
M1	498.867	498.734	地印(マンホール)
M2	472.520	498.774	地印(マンホール)

座標求積表

地番	A 5414-15	境界点	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
K1	地界点	498.695	490.834	8.868	4300.595104		
K2	民・フレット	498.418	481.781	-0.567	-278.826457		
K3	民・フレット	498.120	490.543	-1.871	-805.9593		
K4	民・フレット	497.547	493.908	-4.518	-2180.286344		
K5	民・コンクリート	404.610	479.713	6.318	3030.026734		
K6	計測点	481.228	481.678	-3.848	-1853.485400		
K7	計測点	480.782	496.892	8.466	4206.897672		
					240.036859		
					150.019929		
					120.01		㎡
地番	B 5414-21	境界点	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
K7	計測点	480.762	498.892	9.401	4671.281692		
K8	計測点	481.228	481.675	0.183	88.146525		
K9	計測点	480.945	481.840	-10.066	-4850.201440		
K10	民・コンクリート	481.163	487.517	-0.117	-4444.692489		
	計測点	481.828	498.949	9.599	4770.213451		
					234.747739		
					117.373869		
					117.37		㎡
地番	C 5414-22	境界点	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
K12	民・コンクリート	498.757	497.977	-8.568	-4426.857735		
K11	計測点	498.695	498.834	-8.595	-4426.021830		
K7	計測点	480.762	496.892	-8.868	-4456.127456		
K11	計測点	490.727	498.035	8.895	4478.824825		
					20.533275		
					10.266637		
					10.26		㎡
地番	D 5414-23	境界点	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
K11	計測点	490.727	498.035	8.854	4409.601890		
K7	計測点	480.762	496.892	-8.800	-4431.841908		
K10	計測点	481.828	498.040	-8.854	-4388.896446		
K13	民・フレット	481.908	498.091	8.899	4432.511809		
					20.286345		
					10.142672		
					10.14		㎡
							線計 257.80 ㎡

物件 1 土地

物件 2 土地

物件 2 土地

測量年月日 平成19年4月13日
座標系 任意座標系

申請人

縮尺 1/250

平成19年6月12日作成

作成者

(神奈川県土地家屋調査士会)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

074233

各階平面図

建物図面写

家屋番号 5414番15

建物の所在 藤沢市鰐沼海岸三丁目5414番地15

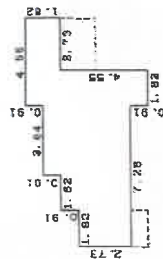
1階平面図



求積表

4.55	x	0.91	=	4.1405
8.19	x	0.91	=	7.4529
10.01	x	0.91	=	9.1091
11.83	x	0.91	=	10.7753
9.10	x	1.82	=	16.5620
1.82	x	0.91	=	1.6582
1.82	x	0.91	=	1.6582
合計				51.3422
床面積				51.34㎡

2階平面図

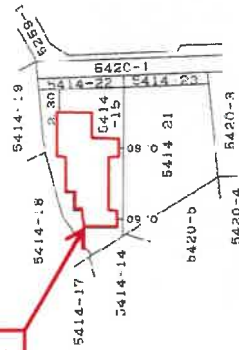


求積表

4.55	x	0.91	=	4.1405
8.19	x	0.91	=	7.4529
7.28	x	0.91	=	6.6248
9.10	x	2.73	=	24.8430
1.82	x	0.91	=	1.6582
合計				44.7174
床面積				44.71㎡



物件3建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

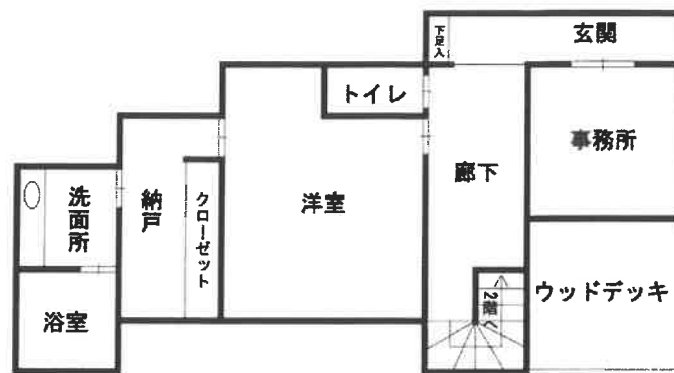
(神奈川県建設業協会)

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階

