

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 8年 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6月15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 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番15  
地 目 宅地  
地 積 123.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番19  
地 目 雑種地  
地 積 3.60平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 藤沢市善行六丁目2793番地15  
家屋 番号 2793番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 2月10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1～3】

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2】

ゴミ置き場として使用されている。

【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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番15  
地 目 宅地  
地 積 123.15平方メートル  
所有者 A

2 所 在 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番19  
地 目 雑種地  
地 積 3.60平方メートル  
共有者 A 持分14分の1

3 所 在 藤沢市善行六丁目2793番地15  
家屋 番号 2793番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A

令和7年(ケ)第328号  
令和7年11月26日受理  
令和8年1月6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 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番15  
地 目 宅地  
地 積 123.15平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番19  
地 目 雑種地  
地 積 3.60平方メートル  
共有者 A 持分14分の1
- 3 所 在 藤沢市善行六丁目2793番地15  
家屋 番号 2793番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県藤沢市善行六丁目4番27-5号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件2)
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	■物件1は、土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している ■物件2は、土地共有者が共同ゴミ置場として占有している
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 □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 令和 年( )第 号 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))	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件3は、令和7年11月30日に賃借人が退去した後、誰も住んでいない状態です。</li><li>2 物件3に不具合は特にありません。</li><li>3 物件3でペットが飼われたことはありません。</li><li>4 物件1上にある物置は、私が買って置いたものです。</li><li>5 物件2は、共有者らの共同ゴミ置場として使用されています。</li><li>6 土地の境界に関する揉め事はありません。</li></ol>
■物件3の賃貸管理業者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私どもは、Aから物件3の賃貸管理を依頼されています。今、私どもの事務所にAが来ています。</li><li>2 退去した賃借人がまだ物件3の鍵を持っているので、執行官が室内調査をする際は、建物の近くに鍵を置かせます。万が一、こちらの手違いで鍵が置いてない場合は、技術者により解錠していただいて結構です。</li></ol>

(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、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は、クロスの継ぎ目等に若干亀裂が見られたが、室内に大きな損傷箇所等は見受けられなかった。
- 3 物件3の占有関係については、表札、電気・ガス・水道の供給が停止されていること、室内に生活用品がほぼ存在しないこと及び関係人の陳述から、第三者が占有している様子はなく、Aが誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。
- 4 物件2は、関係人が述べたとおり、共有者らの共同ゴミ置場（ゴミ集積場）として使用されている。
- 5 物件1上に簡易物置（動産）が存在する。
- 6 評価人の調査によると、物件1及び物件2は、それぞれ市道に接している。

(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 7年 11月 27日 (木) 11:30 — 11:50	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 11月 27日 (木) : — :	郵便	Aへ照会書送付(12月8日陳述書受領)
令和 7年 12月 3日 (水) 9:10 — 9:15	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 12月 3日 (水) 10:00 — 10:05	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 12月 4日 (木) 10:28 — 10:38	当職携帯電話	A及び賃貸管理業者から聴取
令和 7年 12月 18日 (木) 15:45 — 16:05	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 12月 18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ところ、不在で施錠されていたが、所有者側が存置した鍵があったため、立会人Bを立ち合わせ、その鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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A<sup>3</sup>/<sub>B<sup>4</sup></sub>判をA4判に縮小したものである

イ 2792-11    ハ 2795-10    ホ 3640-93    ト 3603-59  
 2793-19    ニ 2795-9    ヘ 3640-94    チ 3603-57



(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	藤沢市善行六丁目			地番	2793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7月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M57004

( 6 枚目)

登記年月日：平成16年12月3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。  
(横浜地方事務局長印支局管轄)  
令和7年7月3日 東京法務局新宿出張所

( 7 枚目)

登記官

地図整理番号：M57005

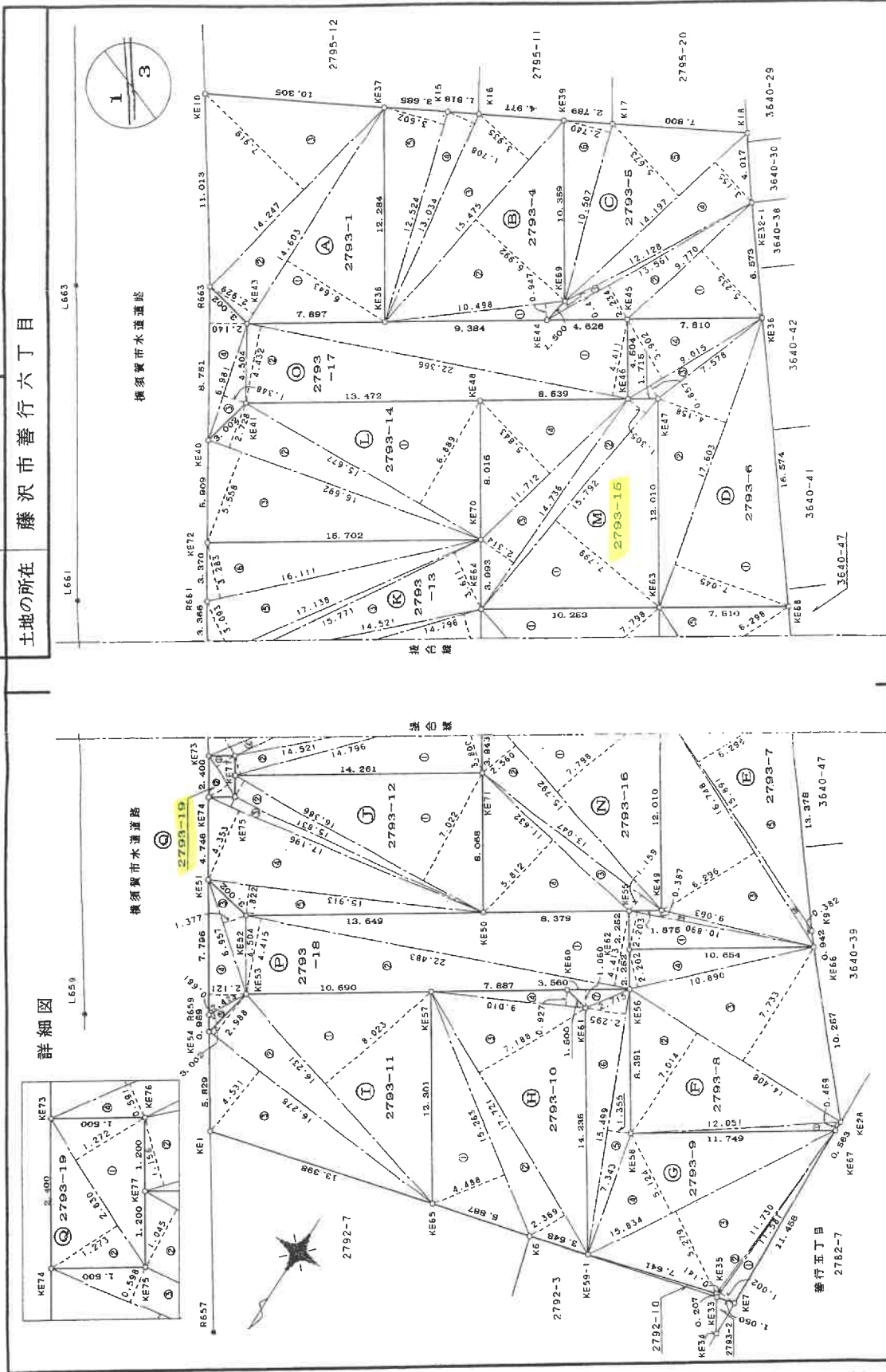
(1/3)

作製者  
土地

(平成16年11月10日作製)

申請人

縮尺  
1 / 250



前 2793-1 後・新同一・新

地番 2793-1  
2793-4-19

土地の所在 藤沢市善行六丁目

地積測量図 1/3

本図面は A3 判を A4 判  
に縮小したものである。

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年12月3日

528008

地積測量図 3/3

番 2793-1  
2793-4-19

土地の所在 藤沢市善行六丁目

三斜求積表

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section N 2793-16.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section O 2793-17.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-5 for section P 2793-18.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-2 for section Q 2793-19.

三斜求積表

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-3 for section I 2793-11.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-5 for section J 2793-12.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-6 for section K 2793-13.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-3 for section L 2793-14.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section M 2793-15.

三斜求積表

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section D 2793-6.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-5 for section E 2793-7.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section F 2793-8.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-7 for section G 2793-9.

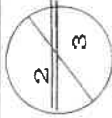
Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-4 for section H 2793-10.

三斜求積表

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-3 for section A 2793-1.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-5 for section B 2793-4.

Table with 4 columns: NO., 底辺 (Bottom Edge), 高さ (Height), 倍面積 (Area Multiplier). Rows 1-6 for section C 2793-5.



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者

申請人

縮尺 1/

(平成16年11月10日作製)

(神奈川県工務部測量課)

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。(横浜地方事務局湘南支局管轄)

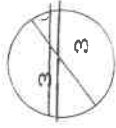
登記年月日：平成16年12月3日

528009

地積測量図 3/3

2793-1  
2793-4-19

土地の所在 藤沢市善行六丁目



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K6	-70213.136	-32440.087			民石
K9	-70236.726	-32443.994			民石(原)プロット
K15	-70259.873	-32403.477			民石(原)プロット
K16	-70260.760	-32405.064			民石(原)プロット
K17	-70264.555	-32411.839			民石(原)プロット
K18	-70268.365	-32418.645			民石(原)プロット
KE1	-70208.146	-32421.459			民石
KE7	-70216.355	-32451.987			民石
KE10	-70253.069	-32391.253			民石
KE28	-70228.363	-32451.442			民石
KE32-1	-70265.185	-32421.099			民石(原)
KE33	-70216.081	-32450.973			計算点
KE34	-70214.307	-32452.080			民石
KE35	-70216.237	-32450.838			計算点
KE36	-70260.063	-32425.219			民石(原)
KE37	-70258.081	-32400.257			民石(原)
KE38	-70247.888	-32407.112			民石
KE39	-70263.192	-32409.406			民石(原)
KE40	-70236.744	-32402.387			民石(原)
KE41	-70239.686	-32402.986			民石(原)
KE43	-70243.481	-32400.559			民石(原)
KE44	-70253.124	-32414.899			民石
KE45	-70255.705	-32418.738			民石(原)
KE46	-70251.968	-32421.252			民石(原)
KE47	-70252.925	-32422.675			民石
KE48	-70247.203	-32414.166			民石
KE49	-70232.992	-32436.078			民石
KE50	-70227.270	-32427.569			民石
KE51	-70220.233	-32413.297			民石(原)
KE52	-70219.654	-32416.243			民石(原)

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
KE53	-70215.911	-32416.748			民石(原)
KE54	-70212.964	-32416.178			民石(原)
KE55	-70231.846	-32434.522			民石(原)
KE56	-70228.208	-32437.035			民石(原)
KE57	-70221.821	-32427.536			民石
KE58	-70221.245	-32441.718			民石
KE59-1	-70214.120	-32443.496			計算点
KE60	-70226.221	-32434.081			民石
KE61	-70225.933	-32435.553			民石
KE62	-70230.077	-32435.779			民石
KE63	-70242.958	-32429.376			民石
KE64	-70237.237	-32420.867			民石
KE65	-70211.613	-32434.400			民石(原)
KE66	-70236.022	-32444.620			民石(原)
KE67	-70227.801	-32451.468			民石(原)
KE68	-70247.149	-32435.608			民石
KE69	-70254.596	-32415.187			民石
KE70	-70240.551	-32418.639			民石
KE71	-70233.965	-32423.067			民石
KE72	-70231.790	-32405.608			民石
KE73	-70226.169	-32409.318			民石
KE74	-70224.175	-32410.654			民石
KE75	-70225.011	-32411.900			民石
KE76	-70227.004	-32410.564			民石
KE77	-70226.008	-32411.232			民石
RE59	-70213.757	-32417.638			橋水プロット
RE61	-70228.965	-32407.444			橋水プロット
RE63	-70244.081	-32397.617			橋水プロット

旧、日本測地系 横須賀市上下水道局の座標による

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。  
(横浜地方支務局 湘支局管轄)

令和7年7月3日 東京法務局新宿出張所

登記官

( 9 枚目)

作製者

(平成16年11月10日作製)

申請人

縮尺 1/

本図面はA4判をA4判に縮小したものである  
平成16年7月3日 東京法務局新宿出張所

登記年月日：平成17年4月12日

133014

各階平面図

家屋番号 2793番15

建物図面

建物の所在 藤沢市善行六丁目2793番地15

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成17年4月12日登記



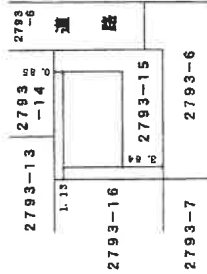
1階2階(各階同型)



求積表

8.645 × 5.460 = 47.2017

床面積 47.20 m<sup>2</sup>



作製者

月 6 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

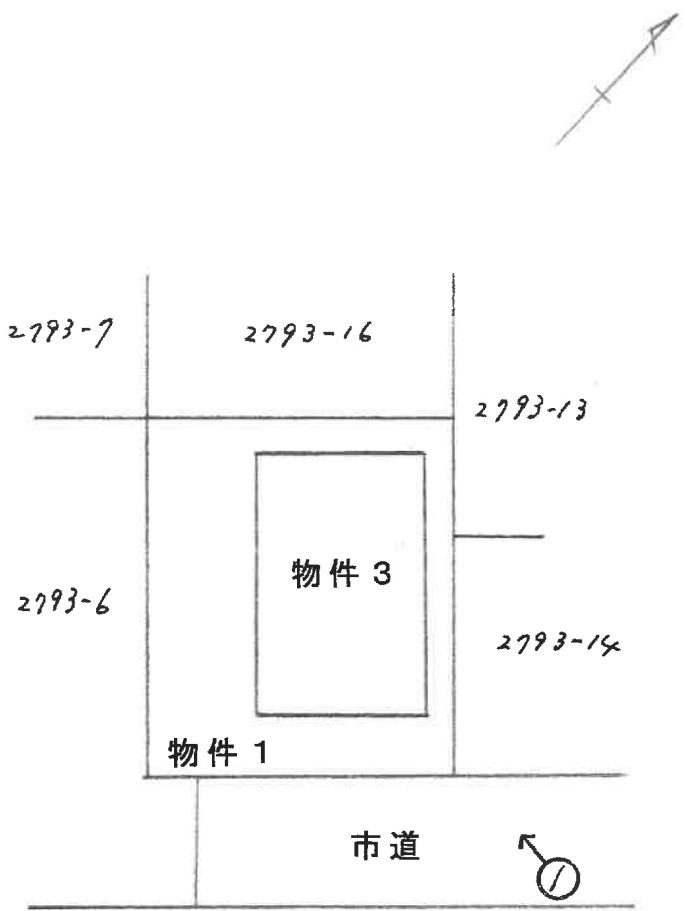
令和7年7月3日

東京法務局新宿出張所

登記簿 (10 枚目)

# 土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



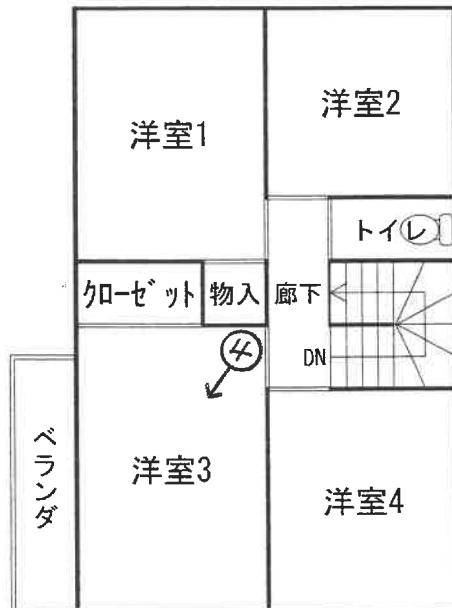
# 間取見取図

←○は撮影位置及び方向

## 1階



## 2階



①

物件 3



②



③



④



( 14 枚目 )

⑤



⑥

物件 2 (北東側から撮影)



( 15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 328 号  
令和 7 年 12 月 18 日現地調査  
令和 8 年 1 月 5 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16,163,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,160,000円
物件2(土地)	金3,000円
物件3(建物)	金12,000,000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		(住居表示) 善行六丁目4番27-5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 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番15  
地 目 宅地  
地 積 123.15平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 藤沢市善行六丁目  
地 番 2793番19  
地 目 雑種地  
地 積 3.60平方メートル  
共有者 A 持分14分の1
- 3 所 在 藤沢市善行六丁目2793番地15  
家屋 番号 2793番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A

#### 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「善行」駅の北方約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅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% なし 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	123.15㎡ 長方形 間口約8.5m、奥行約12m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約8.5m接面する。	
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、前面道路に都市ガスの本管があるが、本件敷地への引込みはない。 あり
特記事項	◇敷地の形状や規模は、概ね地積測量図のとおりと判断した。 ◇物件3建物の北西側に、プロパンガスが設置されているのを確認した。 ◇本件土地上に、簡易物置が1基置かれている。 ◇西方約30mに、小田急江ノ島線の線路敷がある。	

## 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 (規模、形状等)	物件1土地の北東方に位置する長方形の画地（間口約2.4m、奥行約1.5m、地積：3.6㎡）である。
土地の利用状況等	共同ゴミ置場として使用されている。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇北東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に、約2.4m接面している。</li> <li>◇上記道路は、横須賀水道路（幅員約7m、一部未舗装）と一部重なっている。</li> <li>◇持分は14分の1である。</li> <li>◇共同ゴミ置場（ゴミ集積場）として特定多数が使用しており、現況地目は登記地目と同じ雑種地と判断した。</li> <li>◇コンクリート敷きで、三方がコンクリートのブロック塀に囲まれている。</li> </ul>

### 3. 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17年4月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	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、塩ビシート等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：47.20㎡、2階：47.20㎡ 延べ：94.40㎡	
現況用途等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK （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12月18日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇壁のクロスの継ぎ目等に若干亀裂が見られたが、室内に大きな損傷箇所などは見られなかった。</p> <p>◇2階の洋室2と洋室4は、北東側が若干勾配天井になっている。</p> <p>◇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。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。</p>	

## 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	161,000	95 100	153,000	×123.15	×0.9	= 16,960,000

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）－11

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 204,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{128} & = & & 161,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件（行き止まり）、線路敷に近接等で劣り、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2（土地）

物件2は、ゴミ置場として利用されているので、当該地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準 画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
2	161,000	×0.1	×3.60	$\frac{1}{14}$	= 4,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：10%と判定した。

③ 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
3	270,000	× 94.40	× 0.24	= 6,120,000

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、現価率を下記のとおり査定した。

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

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 敷土地利用権等価格

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	16,960,000	×	0.65 法定地上権	= 11,020,000

(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	16,960,000	- 11,020,000		×	1.0	×	0.7	= 4,160,000	
2	4,000			×	1.0	×	0.7	= 3,000	
3	6,120,000	+ 11,020,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 12,000,000
一括価格(合計)							= 16,163,000		

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 藤沢（県）-11

所 在：藤沢市善行二丁目 12 番 14  
価 格：204,000 円/㎡  
位 置：小田急江ノ島線「善行」駅約 650m  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：290 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南側 4m 市道  
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 100%）  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 12,191,850 円  
物件 2 3,636 円（持分 1/4）  
物件 3 3,370,585 円

## 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。）

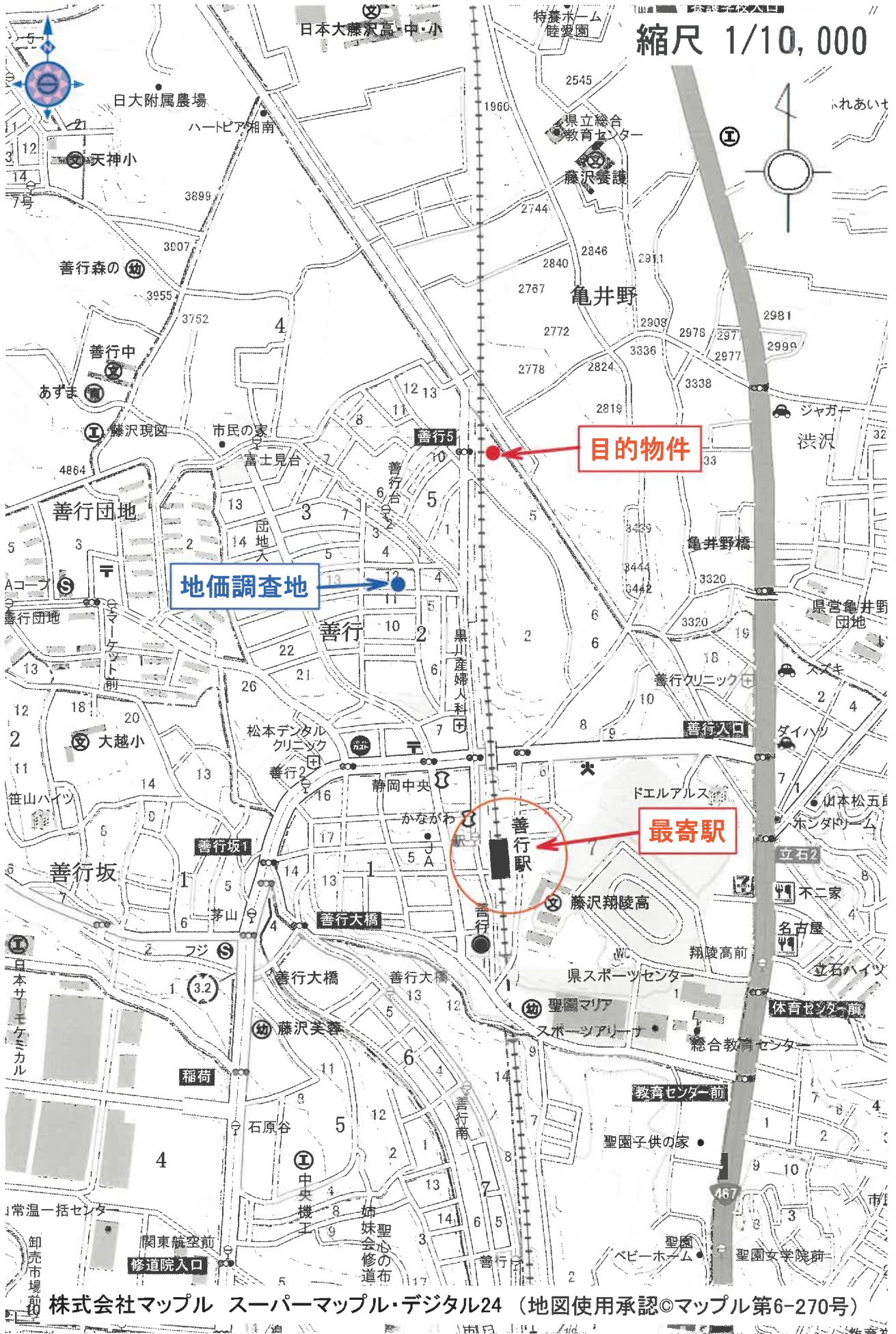
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

# 位置図

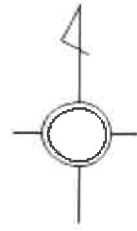
縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

# 公図(写)

縮尺 1/600



地番区域見出

善6

この図面は、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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

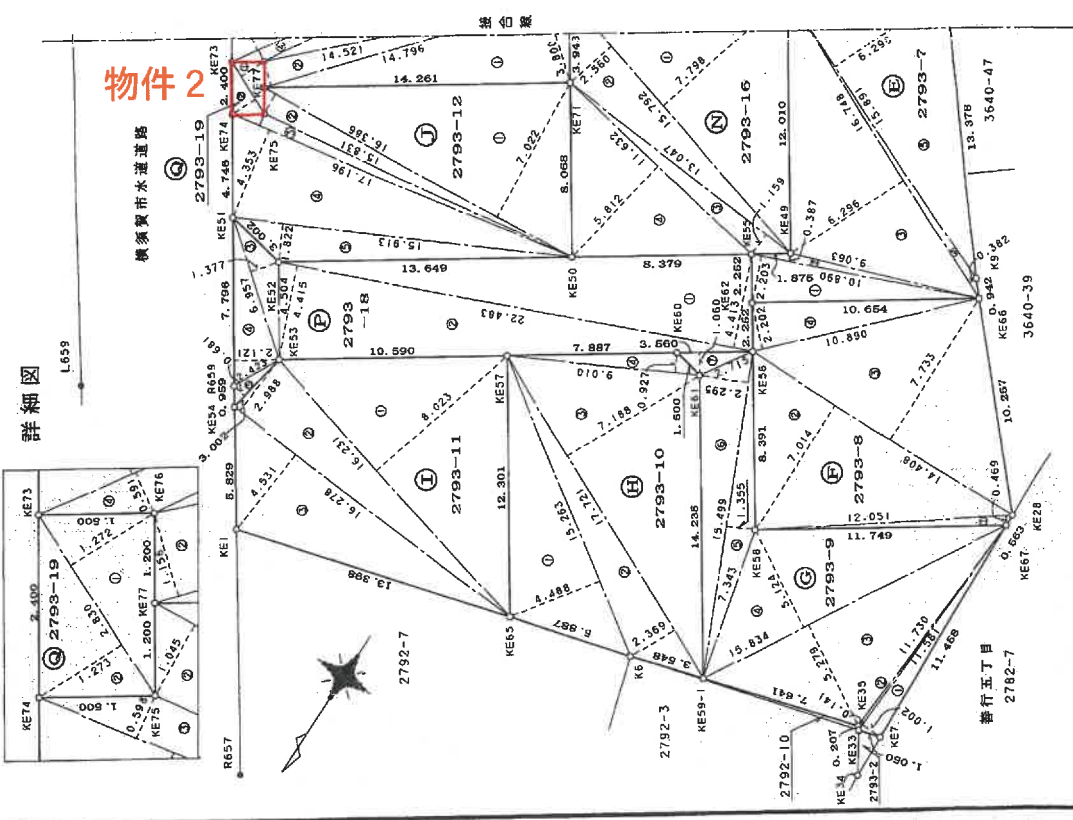
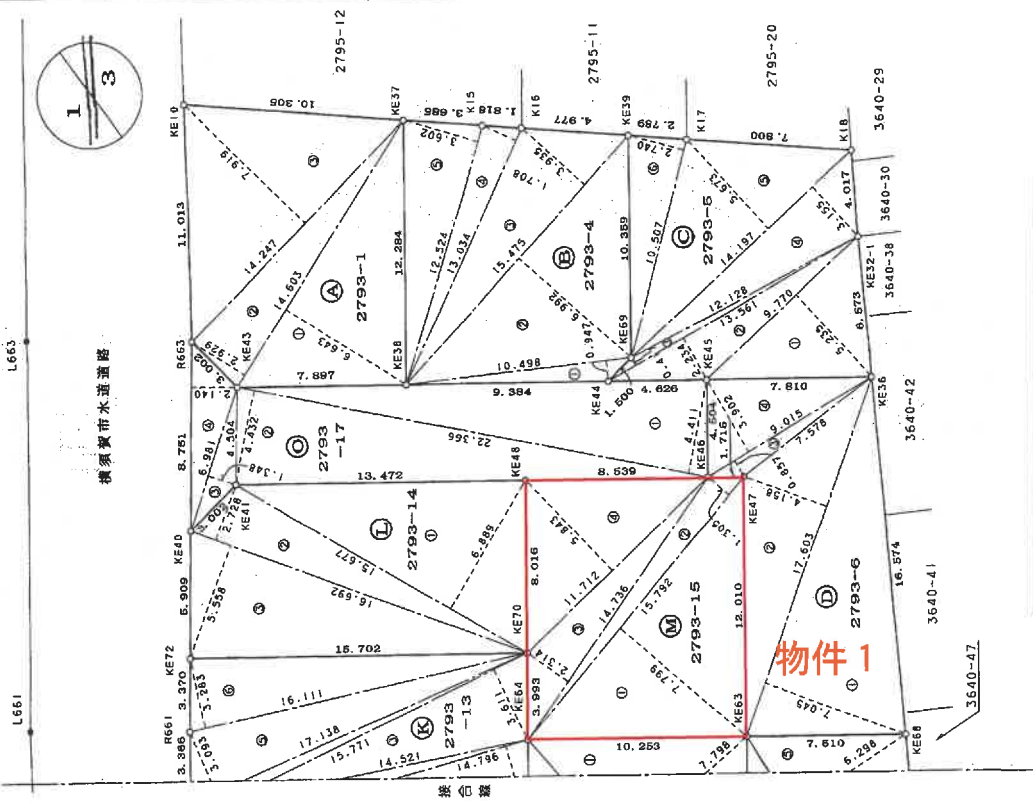
# 地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

前 2793-1 後・新同一・新  
地 番 2793-1  
2793-4-19

## 地積測量図 1/3

土地の所在 藤沢市善行六丁目



528007

登記年月日：平成16年12月3日

縮尺 1/250  
申請人

(平成16年11月10日作製)

製作者 (神奈川県土地家屋調査士会)

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。  
(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年7月3日 東京法務局新箱出張所

登記官

# 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】

登記年月日：平成16年12月3日

528008

地積測量図 3/3

地番 2793-1  
2793-4-19

土地の所在 藤沢市善行六丁目

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
N 2793-16	1	15.792	7.798	123.146016	0.023	130.221213	積
	2	15.792	2.559	40.427520	2.988	48.638664	積
	3	13.047	1.559	15.121473	4.531	73.755616	積
	4	11.632	5.812	67.605184	3.902	252.615599	積
		併面積		246.300193	地積		126.30 ㎡
		地積		123.15	地積		123.15 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
O 2793-17	1	22.366	4.411	98.556426	7.022	115.062492	積
	2	22.366	4.432	99.126112	1.045	17.123370	積
	3	6.981	1.348	9.410388	0.298	10.283205	積
	4	8.751	2.140	18.727140	4.353	74.854181	積
		併面積		225.920066	地積		246.316744
		地積		112.9600330	地積		123.15 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
P 2793-18	1	22.483	4.413	99.217479	3.800	56.224890	積
	2	22.483	4.415	99.262445	7.014	101.057712	積
	3	6.957	1.377	9.579789	2.733	111.417064	積
	4	7.796	2.121	16.553316	2.202	23.919280	積
	5	3.002	0.661	2.044362	0.298	100.081518	積
		併面積		226.639391	地積		240.129762
		地積		113.31	地積		120.06 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
Q 2793-19	1	2.830	1.272	3.599760	1.002	11.753460	積
	2	2.830	1.273	3.602590	0.141	1.653830	積
	3	6.011750	3.6011750	3.60	5.124	81.133416	積
		併面積		3.60	地積		121.05 ㎡

物件2

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
I 2793-21	1	16.231	2.988	130.221213	0.023	130.221213	積
	2	16.278	2.988	48.638664	2.988	48.638664	積
	3	16.278	4.531	73.755616	4.531	73.755616	積
	4	9.015	3.902	35.176530	3.902	35.176530	積
		併面積		246.3077975	地積		126.30 ㎡
		地積		126.05	地積		126.05 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
J 2793-12	1	16.386	7.022	115.062492	7.022	115.062492	積
	2	16.386	1.045	17.123370	1.045	17.123370	積
	3	17.196	0.298	10.283205	0.298	10.283205	積
	4	17.196	4.353	74.854181	4.353	74.854181	積
	5	15.913	1.822	28.934861	6.298	100.081518	積
		併面積		246.316744	地積		240.0548810
		地積		123.15	地積		123.15 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
K 2793-13	1	14.796	3.800	56.224890	5.6591919	246.410451	積
	2	14.796	1.156	17.104176	7.014	101.057712	積
	3	15.771	3.611	56.948081	2.733	111.417064	積
	4	17.138	0.591	10.128556	2.202	23.919280	積
	5	17.138	3.093	53.007834	0.298	100.081518	積
	6	16.111	3.263	52.892413	6.298	100.081518	積
		併面積		246.308662	地積		240.0548810
		地積		123.15	地積		123.15 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
L 2793-14	1	15.877	6.889	107.998853	1.002	11.753460	積
	2	16.892	2.728	45.535776	0.141	1.653830	積
	3	16.892	5.556	92.774135	5.124	81.133416	積
		併面積		246.308765	地積		35.570205
		地積		123.1534825	地積		3.773600

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
M 2793-15	1	15.792	7.798	123.161800	7.799	123.161800	積
	2	15.792	1.305	20.608560	4.488	68.500344	積
	3	4.736	2.314	34.098104	2.338	30.981049	積
	4	11.712	5.843	68.433216	17.188	127.378518	積
		併面積		246.302688	地積		8.3552210
		地積		123.1513440	地積		246.2122145

物件1

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
D 2793-9	1	17.603	7.045	124.013135	2.203	23.890670	積
	2	17.603	4.158	73.193274	0.387	4.214430	積
	3	9.015	0.857	3.725655	6.296	105.445408	積
	4	9.015	3.902	35.176530	0.382	6.397736	積
		併面積		240.108794	地積		100.081518
		地積		120.0543910	地積		240.0548810

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
E 2793-7	1	10.890	2.203	23.890670	2.203	23.890670	積
	2	10.890	0.387	4.214430	0.387	4.214430	積
	3	16.748	6.296	105.445408	6.296	105.445408	積
	4	16.748	0.382	6.397736	6.298	100.081518	積
	5	15.891	6.298	100.081518	6.298	100.081518	積
		併面積		240.129762	地積		240.0548810
		地積		120.06	地積		120.06 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
F 2793-8	1	12.051	0.459	5.651919	5.6591919	246.410451	積
	2	14.408	7.014	101.057712	7.014	101.057712	積
	3	14.408	2.733	111.417064	2.733	111.417064	積
	4	10.850	2.202	23.919280	2.202	23.919280	積
		併面積		242.108375	地積		121.05 ㎡
		地積		121.05	地積		121.05 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
G 2793-5	1	11.730	1.002	11.753460	1.002	11.753460	積
	2	11.730	0.141	1.653830	0.141	1.653830	積
	3	15.834	5.279	83.587696	5.279	83.587696	積
	4	15.834	5.124	81.133416	5.124	81.133416	積
	5	15.499	1.355	21.001145	2.295	35.570205	積
	6	15.499	2.295	35.570205	1.060	3.773600	積
	7	3.560	1.060	3.773600	238.473442	238.473442	積
		併面積		119.2367210	地積		119.23 ㎡

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
H 2793-10	1	15.263	4.488	68.500344	4.488	68.500344	積
	2	17.721	2.338	30.981049	17.188	127.378518	積
	3	17.721	7.188	127.378518	7.188	127.378518	積
	4	9.010	8.355	8.3552210	8.355	8.3552210	積
		併面積		246.2122145	地積		246.2122145
		地積		123.1061055	地積		123.10 ㎡

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
A 2793-1	1	14.603	6.643	97.007729	6.643	97.007729	積
	2	14.603	2.929	42.772187	7.919	112.821993	積
	3	14.247	7.919	112.821993	7.919	112.821993	積
		併面積		252.601909	地積		126.30 ㎡
		地積		126.30	地積		126.30 ㎡

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
B 2793-4	1	10.498	0.947	9.941606	9.947	9.941606	積
	2	15.475	6.992	108.201200	6.992	108.201200	積
	3	15.475	3.935	60.894125	3.935	60.894125	積
	4	3.034	1.708	22.262072	1.708	22.262072	積
	5	12.524	3.602	45.111448	3.602	45.111448	積
		併面積		246.410451	地積		246.410451
		地積		123.2052255	地積		123.20 ㎡

三斜求積表

地番	NO.	底辺	辺	高さ	割合	面積	積
C 2793-5	1	9.770	5.235	51.145950	5.235	51.145950	積
	2	13.561	0.471	30.285274	0.471	30.285274	積
	3	13.561	3.155	47.781535	3.155	47.781535	積
	4	14.197	5.673	80.539581	5.673	80.539581	積
	5	14.197	2.740	28.789180	2.740	28.789180	積
	6	10.507	2.740	241.216457	2.740	241.216457	積
		併面積		120.60	地積		120.60 ㎡

縮尺 1/

申請人

(平成16年11月10日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者

(2/3)

地図整理番号：M57005

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7年7月3日

東京法務局新橋出張所

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：平成17年4月12日

133014

各階平面図

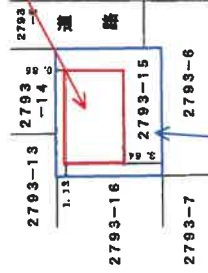
家屋番号 2793番15

建物図面

建物の所在 藤沢市善行六丁目2793番地15



物件3 建物



物件1 土地

1階2階 (各階同型)



床面積

8.645 x 5.460 = 47.2017

床面積 47.20 m<sup>2</sup>

作製者

4月6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。  
(横浜地方支庁管轄)

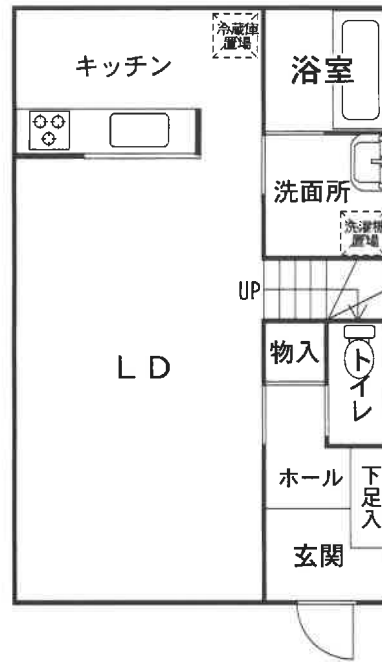
令和7年7月3日 東京法務局新宿出張所

登記官

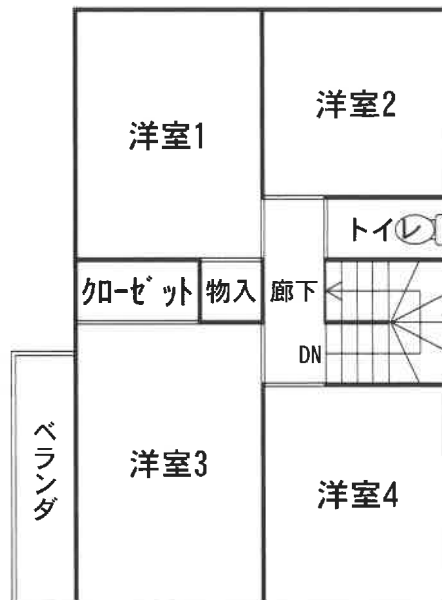
地図整理番号：M57006

# 間取図

## 1階



## 2階



令和7年(ケ)第328号