

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7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 5月21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 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番40  
地 目 宅地  
地 積 102.24平方メートル

所有者、A

2 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番43  
地 目 公衆用道路  
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番44  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番45  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

5 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番46  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.03平方メートル  
共有者 A 持分6分の1

6 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番47  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.28平方メートル  
共有者 A 持分6分の1

7 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目3068番地40  
家屋 番号 3068番40  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 3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1～7】  
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1～7】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号7】  
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 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番40  
地 目 宅地  
地 積 102.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番43  
地 目 公衆用道路  
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番44  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番45  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分6分の1



\*11\*

物 件 目 録

5 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番46  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.03平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番47  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.28平方メートル

共有者 A 持分6分の1

7 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目3068番地40  
家屋 番号 3068番40  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 387号  
令和 7年12月18日受理  
令和 8年 2月 5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 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番40  
地 目 宅地  
地 積 102.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番43  
地 目 公衆用道路  
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番44  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番45  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番46  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.03平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番47  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.28平方メートル

共有者 A 持分6分の1

7 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目3068番地40  
家屋 番号 3068番40  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40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	神奈川県藤沢市辻堂元町二丁目12番29号												
土地	物件1～6												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2～6） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件）												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
その他の事項	<input type="checkbox"/>												
建物	物件7												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：				
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり（物件1と物件7の関係のみ） <input type="checkbox"/>												

(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)	<p>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ます。</p> <p>(2) 他人には貸していません。</p> <p>(3) 室内で猫を2匹飼っていますが、これは近隣の方から依頼されて、お預かりしている猫です。</p> <p>2 (1) 本件建物は平成13年に中古物件で購入しました。</p> <p>(2) 増改築や間取りの変更はしていません。ただ、間取りということではありませんが、従前、洋室2からベランダに出入りできるドアが設置されていました。でも、私としては必要ないと思いましたので、購入後10年くらい経過したころ(平成23年ころ)に、そのドアを取り外して壁面と窓に変更しました。それから、今から4年くらい前(令和4年ころ)に、外壁と屋根の修繕をしました。</p> <p>(3) 雨漏りについては、屋根の修繕をする前にはリビング・ダイニングの天井で発生しましたが、その後は生じていません。それから、同所には明かり取りの天窓がありますが、その窓にひび割れがあります。でも、その部分からも雨漏りは一切生じていません。</p> <p>(4) 水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>(5) 壁面にも問題はありません。</p> <p>(6) 床にも問題はありません。傾斜も感じません。</p> <p>(7) シロアリも見たことはありません。</p> <p>(8) 屋根裏収納はありません。床暖房の設備もありません。それから、ソーラーパネルも設置していません。</p> <p>3 (1) 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。</p> <p>(2) 道路部分(物件2~6)は、近隣の方達と共有している私道であることは承知しています。この道路の使用については、特に取り決めはありません。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者Aの陳述からして第三者の占有徴表は認められない。  
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者Aが居宅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、クロスが剥がれ及び畳の汚損が見受けられた。  
(2) その他、2階トイレのドアの開閉に不具合が認められるなど、全体として経年相応の劣化・汚損が生じているものと思われる。
- 3 本件土地上に存する物置（2台）は、いずれも基礎が無く、動産である。

以上

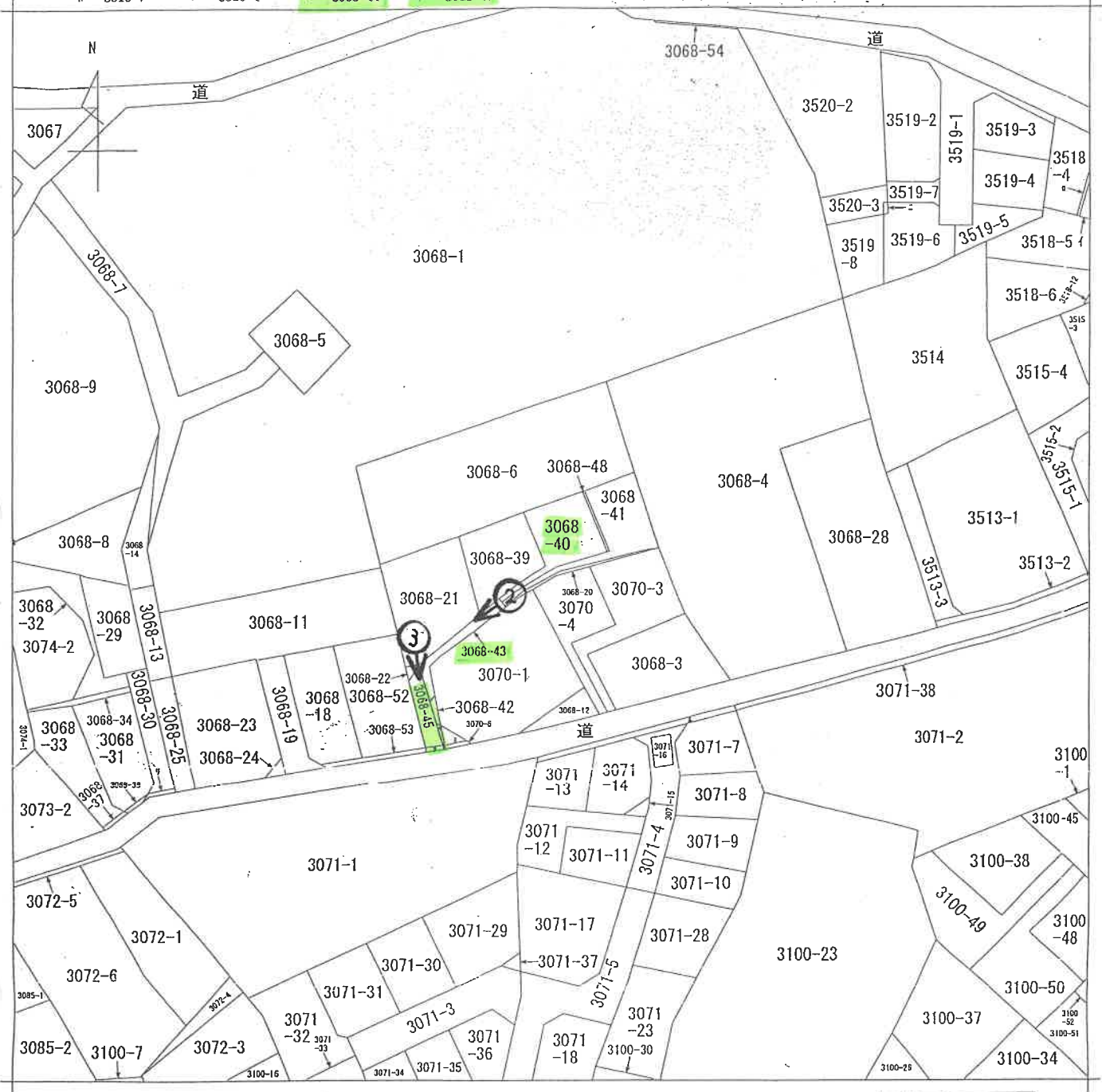
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月24日(水) 12:00-12:10	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
8年1月13日(火) 9:19-9:23	横浜地方法務局湘南支局地	登記事項証明書申請・受領
8年1月30日(金) 11:45-12:40	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(占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 3518-3    八 3515-5    \* 3068-10    † 3068-46    7 3068-51    # 3071-6  
 5 3518-7    二 3520-4    〃 3068-44    ‡ 3068-47    7 3070-5



(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。

地番区域見出し  
 辻堂元町2丁目

◀ 3 は写真撮影位置・方向

請求部	所在	藤沢市辻堂元町二丁目			地番	3068番40		
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30日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M57309

登記官



(1/1)

( 7 枚目 )

581276

前 3068-40 後・新同一・新  
 地番 3068-48-40  
 土地の所在 藤沢市辻堂元町二丁目

地積測量図

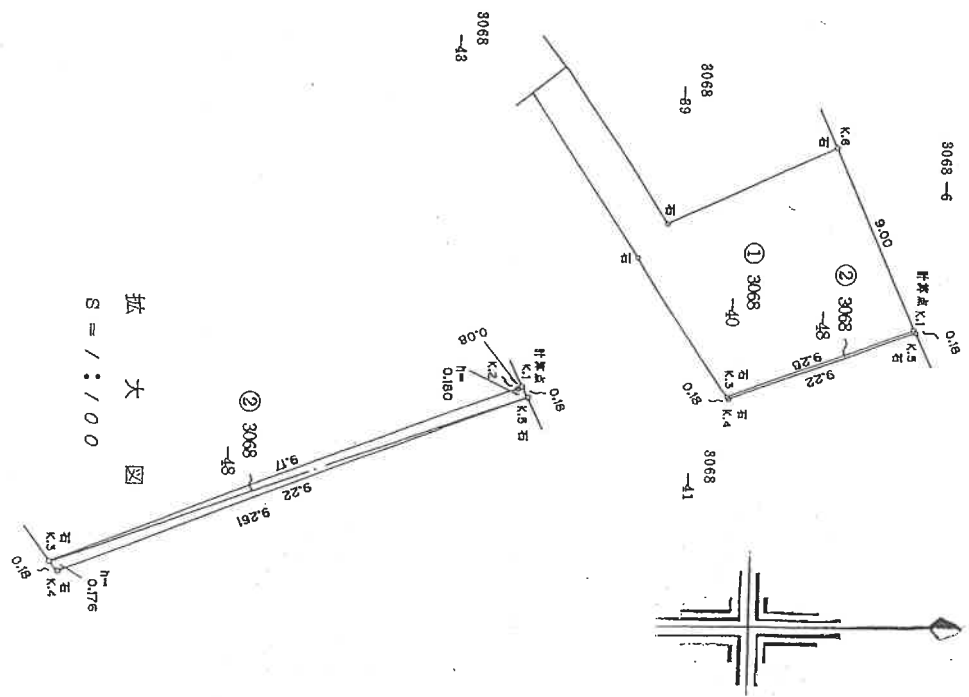
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
 令和7年1月30日 東京法務局新習田課所  
 (横浜地方法務局湘南支庁管轄)  
 (本図面に記載された内容の証明した書面である。)

地番	N.O.	*** 底辺	*** 斜率	*** 積算	*** 面積	*** 地積
② 3068-48	1	9.261	0.176	1.6299	1.6659	1.64
	2	9.261	0.180	3.2968	1.6659	1.64
			合計	103.8930	1.6484	1.64
① 3068-40			検計	102.2446	1.6484	1.64
			用地	102.2446	1.6484	1.64
			使用種別	JFC	28800	シスナム

K.6~K.1~K.5 = 地積  
 K.1~K.2~K.3 = 面積  
 K.2 = プレート敷

作製者

申請人



縮大図  
 S = 1 : 100

縮尺 1/250

平成八年一月十九日



581274

前	3068-44	後・新同一・新	3068-44
地番	3068-44		46
土地の所在	藤沢市辻堂元町二丁目		

地積測量図

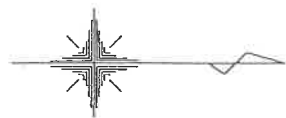
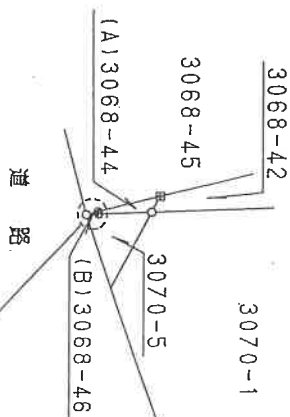
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方建設局 湘南支庁管理課)  
 令和7年7月30日 東京法務局新信出張所 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三辺求積表

地番 (B)	3068-46	高さ	面積	面積
NO.	辺	0.11	0.0649	
γ		面積	0.0649	
		面積	0.03245	
		面積	0.03	m <sup>2</sup>

地積算 (A) 3068-44		面積	計地積
公	算	1.1036	0.03245
			1.07115
			1.07 m <sup>2</sup>



城大図 S=1/25

例

□	コンクリート杭
○	金目杭
△	測量点
◎	測量点

(目録裏)

作製者

申請人

縮尺

1 / 250



185278

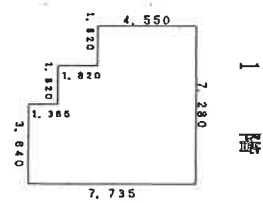
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	3068-40
建築物の所在	藤沢市辻堂元町二丁目3068-40

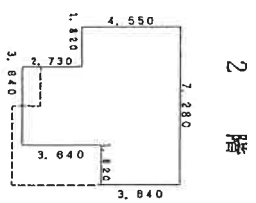
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (横浜地方建設局湘南区管理課)  
 令和7年7月30日  
 専任技務員 堀留田 謙所  
 登記印

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



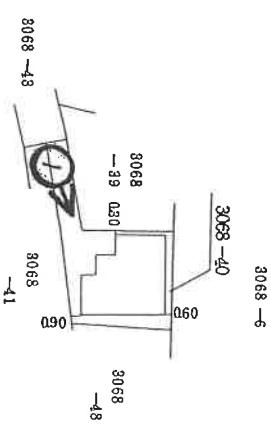
1 階

4	4,550	X	1,820	=	8,281,000
□	6,370	X	1,820	=	11,593,400
△	7,735	X	3,640	=	28,155,400
合計					48,029,800
床面積					48.02 m <sup>2</sup>



2 階

4	4,550	X	1,820	=	8,281,000
□	7,280	X	3,640	=	28,498,200
△	3,840	X	1,820	=	6,824,800
合計					41,405,000
床面積					41.40 m <sup>2</sup>



◀ 写真は写真撮影位置・方向

製作者

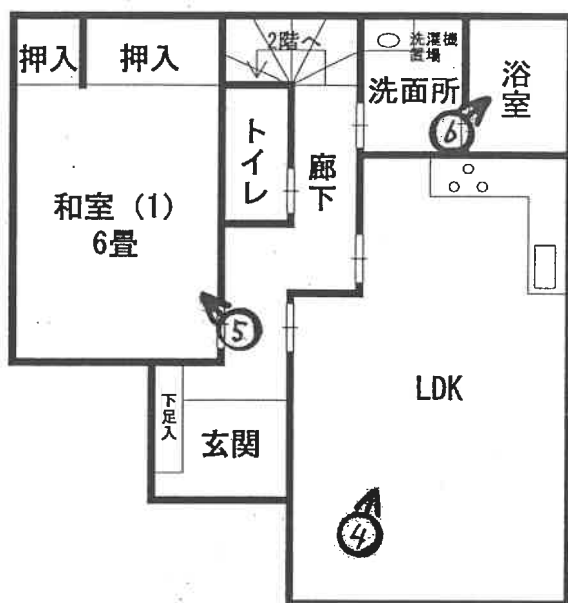
縮尺 1/250

申請人

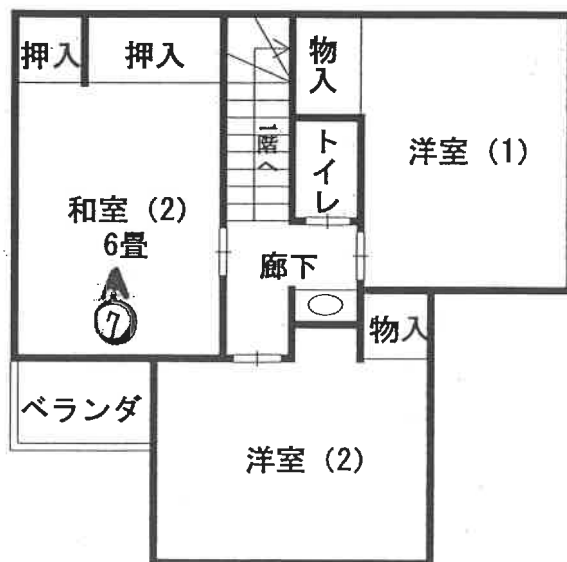
縮尺 1/500

# 建物間取図

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1

物件 7



②

物件 2



③

物件 3 ~ 6



④

物件 7



( 15 枚目 )

⑤



⑥



( 16 枚目 )

⑦



( 17 枚目 )



令和 7 年 (ケ) 第 387 号  
令和 8 年 1 月 30 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 9 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 13,136,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 4,240,000円
物件 2 (土地)	金 100,000円
物件 3 (土地)	金 1,000円
物件 4 (土地)	金 70,000円
物件 5 (土地)	金 1,000円
物件 6 (土地)	金 4,000円
物件 7 (建物)	金 8,720,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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		
4		
5		
6		
7		住居表示 辻堂元町二丁目12番29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 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番40  
地 目 宅地  
地 積 102.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番43  
地 目 公衆用道路  
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番44  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番45  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番46  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.03平方メートル  
共有者 A 持分6分の1

6 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目  
地 番 3068番47  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.28平方メートル  
共有者 A 持分6分の1

7 所 在 藤沢市辻堂元町二丁目3068番地40  
家屋 番号 3068番40  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40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	JR東海道線「辻堂」駅の南東方約1.2km（道路距離）、最寄りバス停「新町二丁目」から徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市計画道路：3.3.4藤沢厚木線（※特記事項①参照）、埋蔵文化財包蔵地（No129）、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	102.24㎡（※特記事項②参照） 不整形（旗竿状） 間口約2m、奥行約17m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約2m、ほぼ等高に接面（※特記事項③参照）。	
土地の利用状況等	物件7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	<p>① 受命地付近の計画幅員は36mであり、目的土地の南東端の一部が計画線に該当する。</p> <p>② 全ての境界標の確認は出来なかったが、行政資料等との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。尚、地積測量図記載の地積は103.89㎡である。</p> <p>③ 南西側私道は行き止まり道路であり、車輛等の通り抜けが出来ない。</p> <p>④ 定着性の認められない物置が2基存在する。</p>	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2～6）

<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>物件1土地が南西側で接する舗装私道である。 幅約4mの公衆用道路。南側で藤沢市道に接続する。 地積 109.38㎡（物件2～6の合計）</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>不特定多数の用に供されている道路として利用されている。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 非課税である。 ② 共有者 A 持分6分の1</p>

3. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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7年12月6日 新築（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	既に経過している。
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	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：48.02㎡、2階：41.40㎡ 延べ89.42㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（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8年1月30日内部立入調査 所有者が占有している。	
特記事項	<p>① 検査済証発行済の建物である。</p> <p>② 所有者によると、近隣住民の猫2匹を室内で預かっているとの事である。</p> <p>③ 所有者より、過去、LDKの天井から雨漏りがあり、その後屋根等を修繕した旨の陳述が得られた。</p> <p>④ LDKの天窓のガラスにひび割れが存在するが、当該箇所からの雨漏りは無いとの事である。</p> <p>⑤ 2階トイレのドアの開閉に支障が認められる。</p> <p>⑥ 屋根及び外壁等を主に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。</p> <p>⑦ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。</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	272,000	69	188,000	× 102.24	× 0.90	= 17,300,000
		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。

地価公示地 藤沢-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 285,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 272,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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、接面街路の種類・系統及び連続性、埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路予定地を一部含む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 2～6（土地）

物件 2～6 は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	272,000	× 0.05	× 62	$\frac{1}{6}$	= 140,000
3	272,000	× 0.05	× 1.07	$\frac{1}{6}$	= 2,000
4	272,000	× 0.05	× 44	$\frac{1}{6}$	= 100,000
5	272,000	× 0.05	× 0.03	$\frac{1}{6}$	= 1,000
6	272,000	× 0.05	× 2.28	$\frac{1}{6}$	= 5,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 7（建物）

本件建物は築後約 31 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 ㎡当たり 270,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価値率	建物価格 (円)
7	270,000	× 89.42	× 0.05	= 1,210,000

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件7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	17,300,000	×	0.65 法定地上権	= 11,250,000

(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	17,300,000	- 11,250,000	/	×	×	/	= 4,240,000
2	140,000		/	×	×	/	= 100,000
3	2,000		/	×	×	/	= 1,000
4	100,000			×	×		= 70,000
5	1,000			×	×		= 1,000
6	5,000			×	×		= 4,000
7	1,210,000	+ 11,250,000	×	×	×	/	= 8,720,000
一括価格(合計)							= 13,136,000

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. 地価公示価格 藤沢-5

所 在：藤沢市辻堂元町2丁目2995番2「辻堂元町2-8-20」

価 格：285,000円/㎡

位 置：JR線「辻堂」駅より約1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：183㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 9,377,861円

物件2 (土地) 非課税

物件3 (土地) 非課税

物件4 (土地) 非課税

物件5 (土地) 非課税

物件6 (土地) 非課税

物件7 (建物) 1,785,834円

## 第7 附属資料の表示

位置図

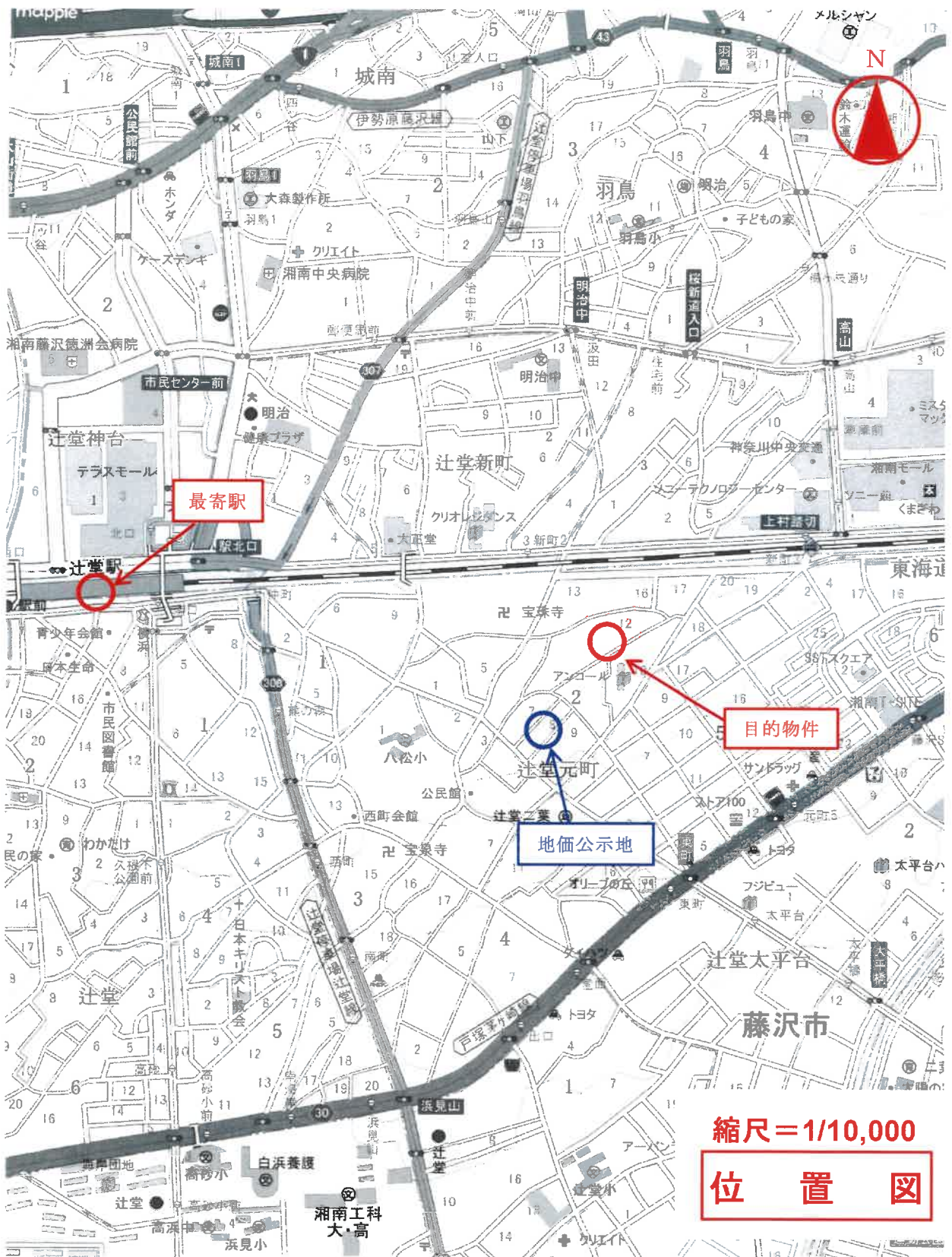
公図写 (本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。)

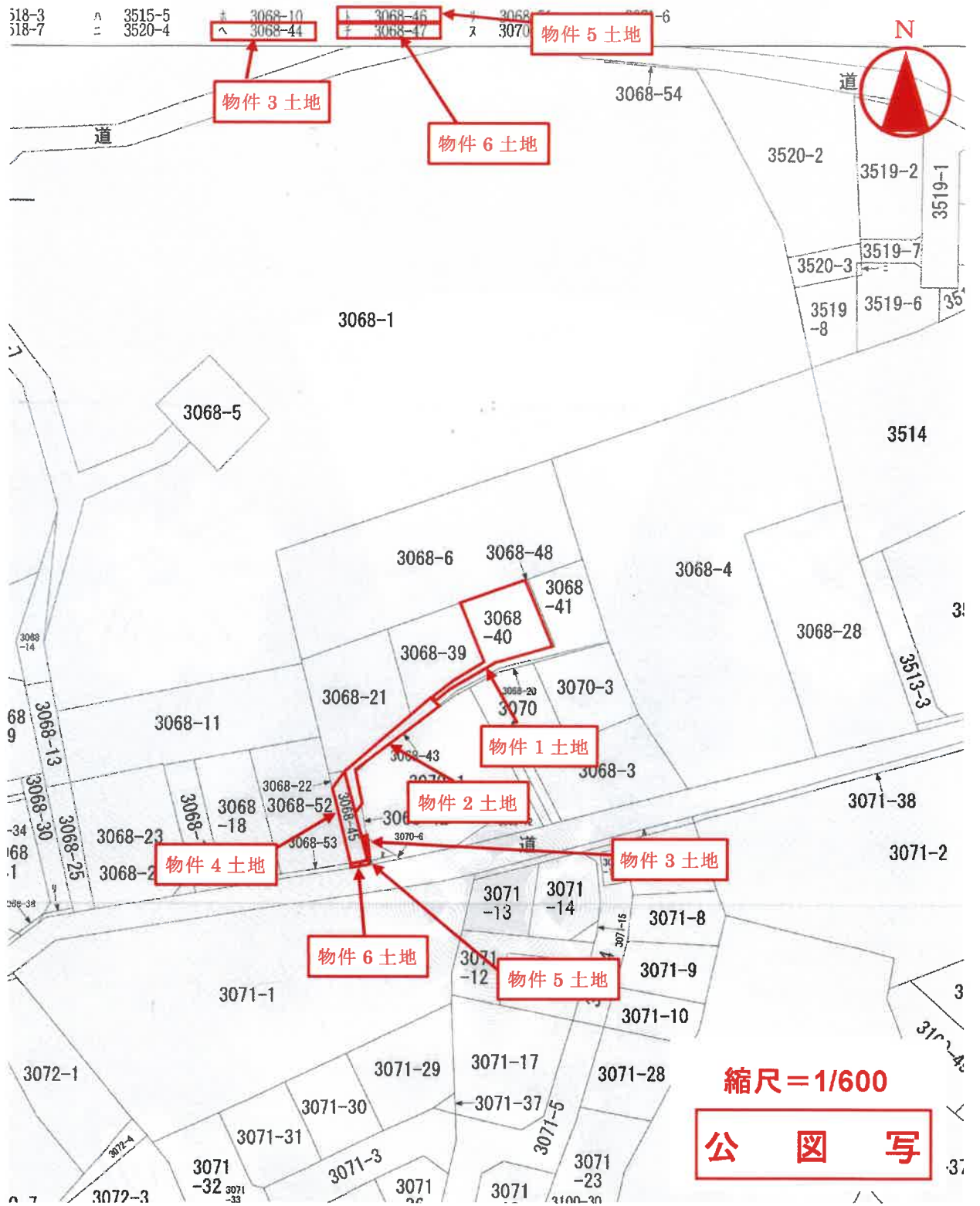
地積測量図 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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





(本図面は目的土地を A4 版に抜粋したもの)

581272

前 3068-20 後・新同一・新  
地 番 3068-39~44  
地積測量図

土地の所在 藤沢市辻堂元町二丁目



凡 例

□	コンクリート塀
出	金庫
凶	塀
田	塀
○	塀

縮尺 1/250

物件1土地

三 積 算 表

NO.	別	積	積	積
イ	12.60	0.24	78.1260	
ロ	12.60	6.96	88.8400	
ハ	11.39	3.08	35.0612	
ニ	20.1492		100.57450	
ホ	100.57450		100.57	

物件2土地

NO.	別	積	積	積
イ	11.97	0.04	64.3886	
ロ	8.81	1.89	12.4928	
ハ	7.82	1.88	15.4888	
ニ	16.0144		16.1104	
ホ	106.41868		106.41868	

物件3土地

NO.	別	積	積	積
イ	4.99	2.18	0.7764	
ロ	4.10	1.58	6.3712	
ハ	4.05	1.09	4.1928	
ニ	8.51	2.77	18.0337	
ホ	4.85	3.82	23.8882	
イ	4.95	2.98	14.2510	
ロ	5.61	3.23	19.2485	
ホ	124.18248		124.18248	

NO.	別	積	積	積
イ	3.96	0.02	2.3072	
ロ			2.3072	
ホ			2.3072	
イ	397.00		397.00	

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

成 7年4月10日作製

申請人

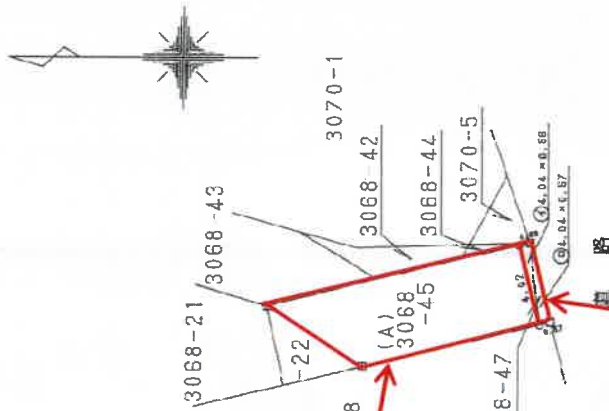
作製者

581275

地積測量図

地番 3068-47

土地の所在 藤沢市辻堂元町二丁目



物件 6 土地

物件 4 土地

物件 6 土地

三斜求積表

地番 (B) 3068-47	NO.	底積	高さ	体積	備
1	4.04	0.56		2.2624	
	4.04	0.57		2.3028	
		底積		4.5652	
		体積		2.28260	
			地積	2.28	m <sup>2</sup>
地番 (A) 3068-45	積計			2.28260	
	体積			44.47215	
	地積			44.47	m <sup>2</sup>
公積	46.75475				

凡例

□	コンクリート塀
田	田舎
◎	境界
○	測量点

縮尺 1/250

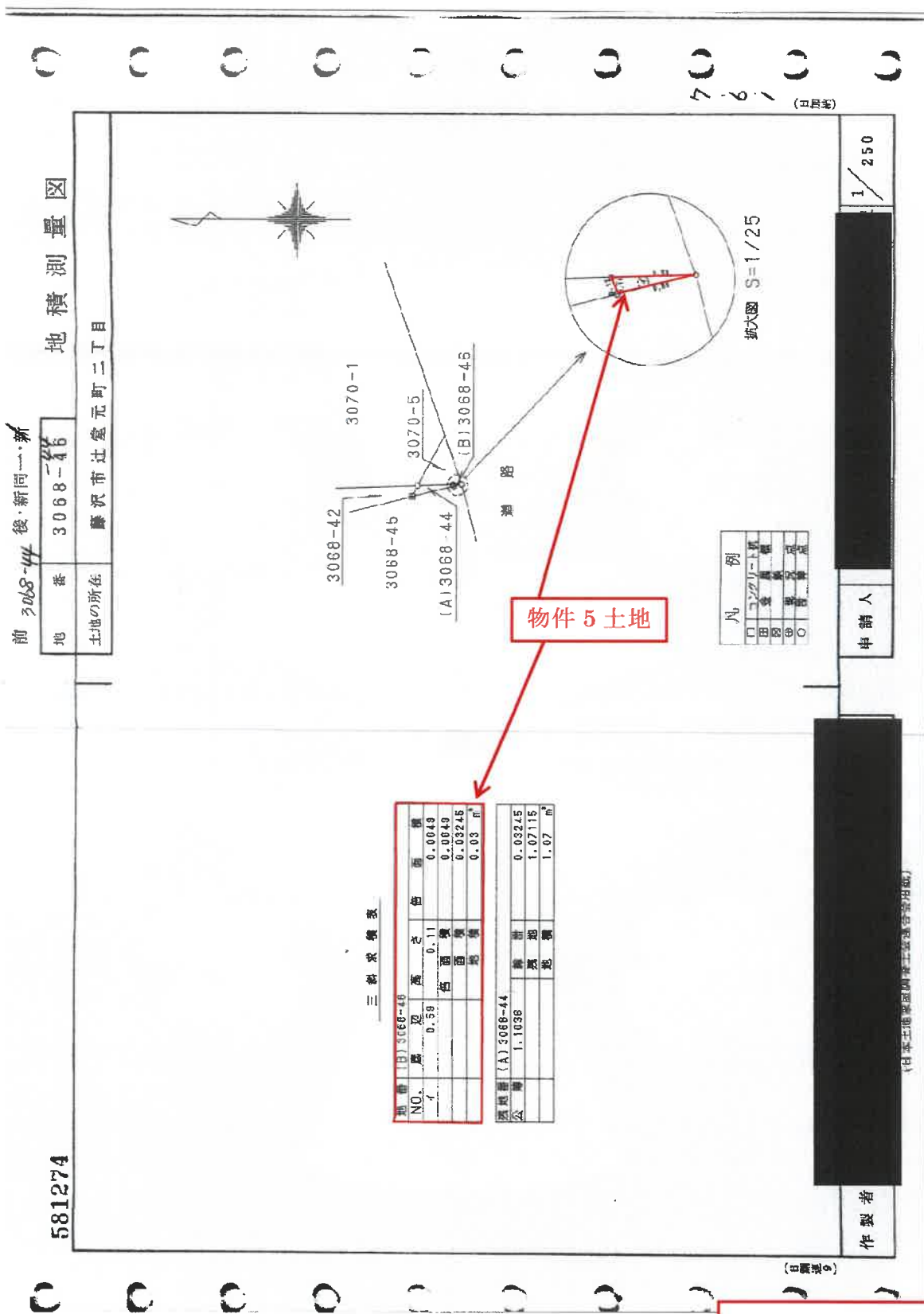
申請人

平成 27 年 5 月 15 日 (作成)

作製者

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)



前 3068-44 後・新同...・新  
地 番 3068-46  
土地の所在 藤沢市辻堂元町二丁目

581274

地積測量図

三斜求積表

地番 (B) 3068-48		高さ		積算	
NO.	高さ	積算	面積	積算	面積
1	0.59	0.11	0.0043		
			0.0040		
			0.03245		
			0.03		
地番 (A) 3068-44		積算		面積	
公	1.1038		0.03245		
			1.07115		
			1.07		

物件5土地

凡例

□	コンクリート
■	舗装
○	樹木
○	電線

1/250

申請人

製作者

(日本土地家屋調査士協会管掌用紙)

地積測量図写

(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

