

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 9 月 28 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 7 月 30 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）
1,2	7,560,000 6,048,000	一括	1,512,000	319,943	0
1	6,990,000				
2	570,000				

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目
地 番 2370番195
地 目 宅地
地 積 335.08平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目2370番地195、2370番地195先、2370番地194

家屋 番号 2370番195

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.41平方メートル
2階 83.63平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 16.10平方メートル

共有者 A 持分10分の1

物 件 明 細 書

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 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共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1, 2】

本件土地建物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。

【物件番号2】

・本件建物のために、その敷地の一部（地番2370番194、共有者B、C、D）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

・本件建物につき、その敷地の一部（地番2370番303、所有者藤沢市）に関する敷地利用権はない。

《 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 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目
地 番 2370番195
地 目 宅地
地 積 335.08平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目2370番地195、2370番地195先、2370番地194

家屋 番号 2370番195

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.41平方メートル
2階 83.63平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 16.10平方メートル

共有者 A 持分10分の1

令和7年(ヌ)第223号
令和8年2月16日受理
令和8年3月24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 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目

地 番 2370番195

地 目 宅地

地 積 335.08平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目2370番地195、2370番地195先、2370番地194

家屋 番号 2370番195

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.41平方メートル
2階 83.63平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 16.10平方メートル

共有者 A 持分10分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県藤沢市鵜沼藤が谷四丁目2番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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2		
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	☒ 建物共有者A ☐ 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 ☐ 「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	藤沢市鵜沼藤が谷四丁目		
地 番	2370番194		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	47.15平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物共有者B ☒ その他の者(C、D)		
その他の事項			
☒ 関係人 (☒ A (建物共有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 共有持分権(Bにつき) ☐ 賃借権 ☐ 使用借権		
占有開始時期	年 月 日		
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金・保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見 ☒ 上記のとおり ☒ 「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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	藤沢市鵜沼藤が谷四丁目		
地 番	2370番303		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	25.25平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (藤沢市)		
その他の事項			
☒ 関係人 (☒ A (建物共有者) ☐) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占有開始時期	昭和56年1月25日 (登記記録上の物件2新築時) 頃		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金・保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ E (Aの長男の妻)	1 物件2は、Aが住居として使用しています。 2 Aは高齢なので、立入調査には私も立ち会います。
■ A (共有者（債務者）)	1 物件2は、私が住居として使用しています。 2 物件2に雨漏り等はありませんが、2階の温水器が壊れていて、風呂のお湯が出ません。 3 物件2は私と二男Bとの共有建物です。二男との間で建物使用料のやり取りはありません。 4 物件2の敷地には、物件1以外に2370番194の土地と同番303の土地が入っていることは承知しています。2370番194は二男その他親戚が共有する土地です。土地共有者と私との間で地代のやり取りはありません。2370番303は藤沢市所有の土地です。しばらく前に市が境界標を設置しましたが、市から何か言われたことはありませんし、市との間で何の契約も結んでいません。土地の境界に関する揉め事はありません。 5 物件1上に電柱がありますが、電力会社から土地使用料が支払われているかどうかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

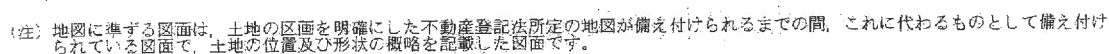
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2は、床が緩んでいる箇所があるほか、壁紙の剥離や汚れ、カーペットのシミ・汚れが所々見られるなど、全体的に経年相応の劣化が認められた。
- 3 物件2の占有関係については、表札の記載、室内の状況及び関係人の陳述から、建物共有者Aが所有権（共有持分権）に基づいて占有しているものと認めた。なお、AのB持分に対する建物占有権原は、関係人の陳述及び相互の身分関係から、使用借権と認めた。
- 4 目的外土地2370番194は、物件2共有者Bが共有持分を有する土地であるが、物件2共有者Aの同土地に対する占有権原については、関係人の陳述等から使用借権とみるのが相当である。
- 5 目的外土地2370番303は、藤沢市所有土地であり、関係人の陳述及び評価人の藤沢市における調査結果等から、物件2建物共有者らが無権原で物件2の敷地として占有しているものと認めた。
- 6 本敷地上に簡易物置（動産）2個が存在する。
- 7 評価人の調査によると、本敷地の北側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 2月 16日 (月) 16 : 10 — 16 : 15	執行官室	Eから電話聴取
令和 8年 2月 17日 (火) 9 : 05 — 9 : 15	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 8年 2月 18日 (水) 11 : 30 — 11 : 50	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の公図写・土地登記事項証明書等受領
令和 8年 3月 2日 (月) 16 : 20 — 17 : 35	目的物件所在地	A・Eと面談、立入調査（評価人同行）
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 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。 ☐ 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

2284-114	2284-118	2370-314	2370-318	2430-271	2430-273
2284-116	2370-316	2370-254	2430-270	2430-271	つつく



請求 部 分	所 在	藤沢市鵠沼藤が谷四丁目			地 番	2370番195		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 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	

令和7年11月17日
横浜地方法務局湘南支局
2487 登記室

(8 校目)

3
1490-255
1960-318
2370-207
2373-312
2284-263
2254-127

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：令和7年12月23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8年3月6日 横浜地方方法務局戸塚出張所

登記官

(10 枚目)

地積測量図

地番 2370-195

土地の所在 藤沢市鶴沼藤が谷四丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2370-195	H291074016-004	-74329.744	-31791.821	-271533.943161
	H291074016-005	-74329.773	-31790.256	1462.351778
	Y1	-74329.790	-31789.540	286105.860000
	K8	-74338.773	-31789.668	403347.307584
	K7	-74342.478	-31789.737	456627.782268
	HK13	-74353.137	-31789.973	333953.666365
	K.53	-74352.983	-31794.526	-16183.413734
	K.54	-74352.628	-31800.699	-24359.335434
	K6	-74352.217	-31807.650	-405072.989750
	V2	-74339.893	-31807.302	-442216.919706
	K.50	-74338.314	-31806.144	-322800.555456
		倍面積		-670.169248
		面積		335.0846240
		地積		335.08
		合計		335.0846240

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	令和7年8月28日

基本三角点等・引照点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	点の種類
A242275-1	-74324.288	-31827.715	-31827.715	-31827.715	都市計画境界基本多角点
A242275-2	-74329.196	-31796.318	-31796.318	-31796.318	都市計画境界基本多角点
T3	-74325.044	-31790.984	-31790.984	-31790.984	多角点鉄
T25	-74325.159	-31806.377	-31806.377	-31806.377	多角点鉄
H291074016-092	-74329.631	-31797.992	-31797.992	-31797.992	藤沢市道路境界線
H291074016-093	-74329.692	-31794.692	-31794.692	-31794.692	藤沢市道路境界線
H291074016-001	-74330.209	-31772.801	-31772.801	-31772.801	藤沢市道路境界線

「藤沢市道路管理課の公表成果を使用」

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

凡例	例
コンクリート杭	田
プレート	◎
金属板	⊗
図上点	●
多角点	▽

単位はメートル

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和56年3月2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。
令和7年12月22日 横浜地方方法務局 湘南支局

(11 枚目)

登記番

地図管理番号 442765

096055

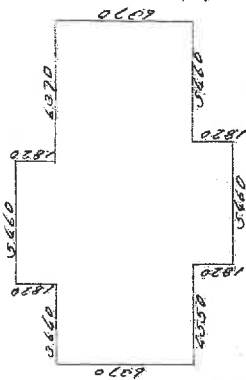
各階平面図

家屋番号 2370-195

建物図面

建物の所在

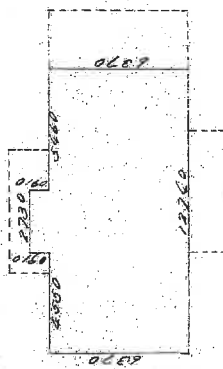
神奈川県横浜市旭区大石町4丁目2370番地195-2370番地195-195



1 階

床面積
 $5660 \times 1820 = 9932200$
 $1820 \times 6370 = 9854300$
 $5660 \times 1820 = 9932200$
計 11041000

11041 m²

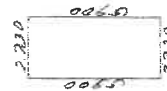


2 階

床面積
 $2720 \times 0910 = 2484800$
 $12340 \times 6370 = 81153800$
計 8363800

8363 m²

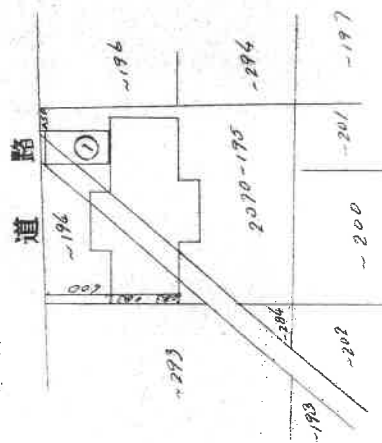
①



床面積

$2720 \times 5900 = 16102000$

1610 m²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

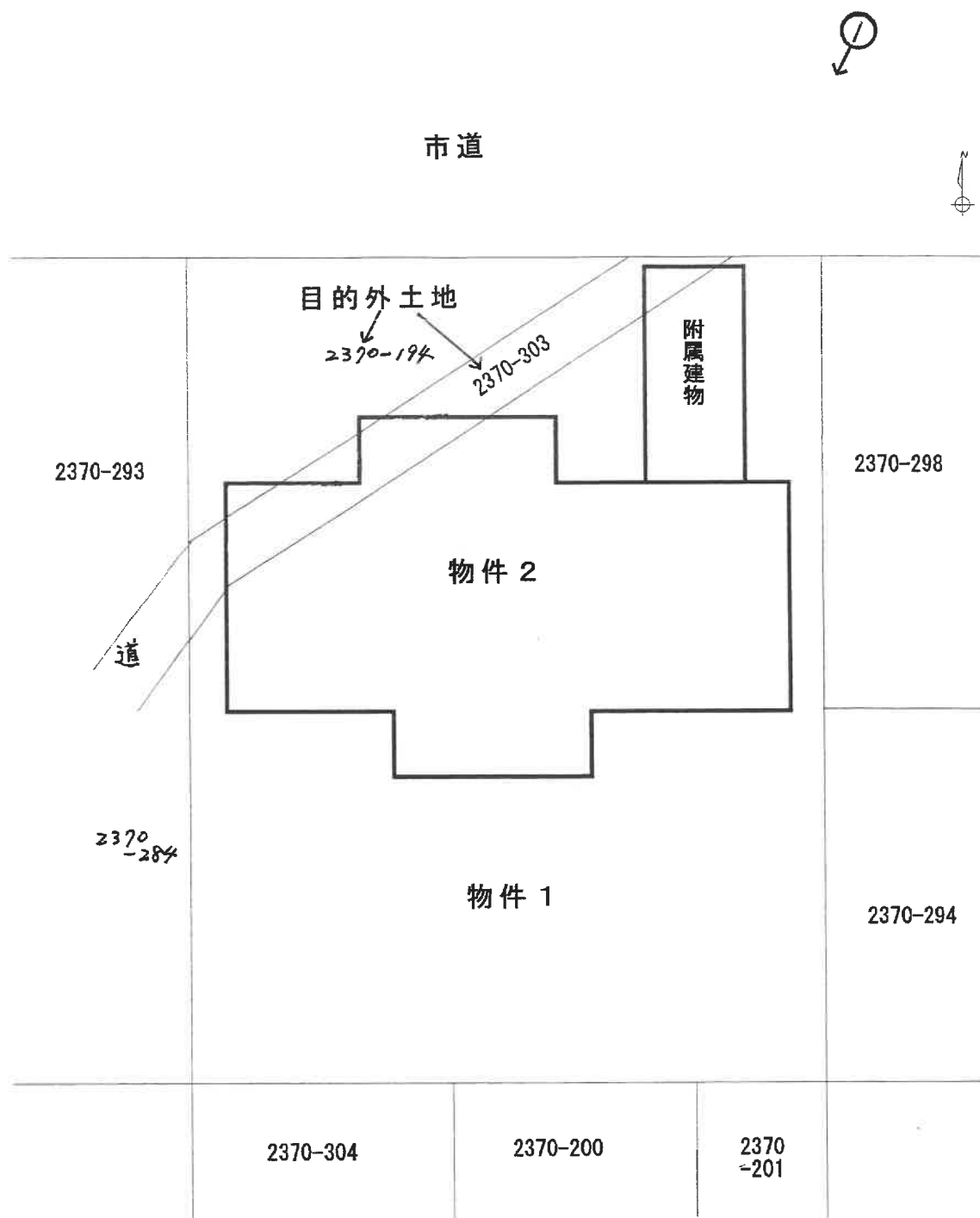
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

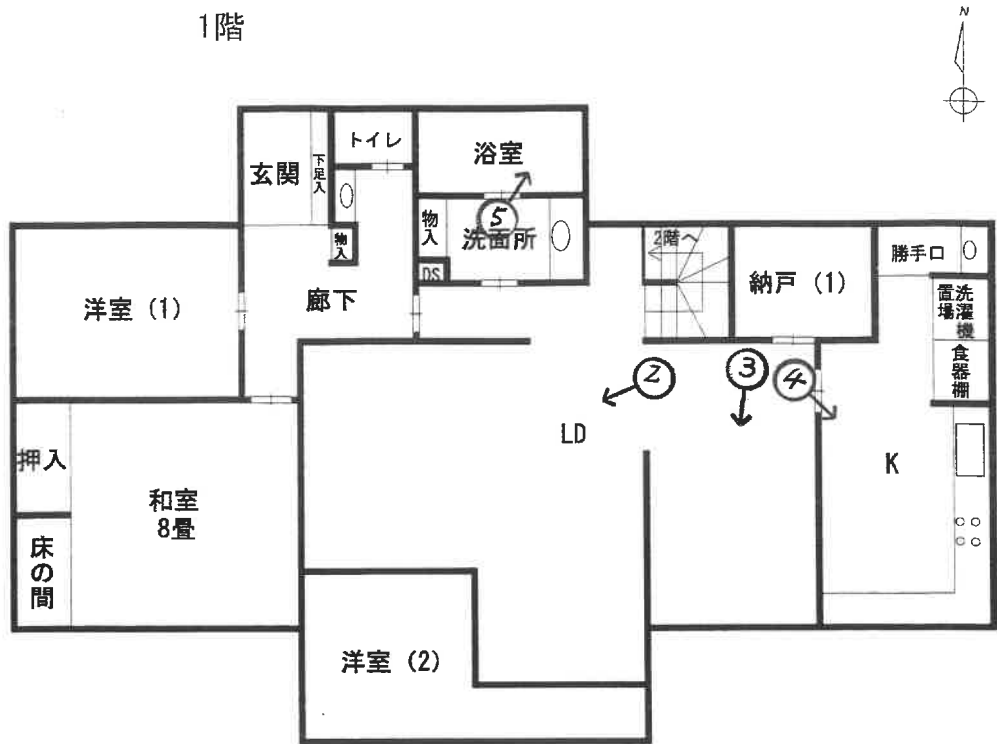
←○は撮影位置及び方向



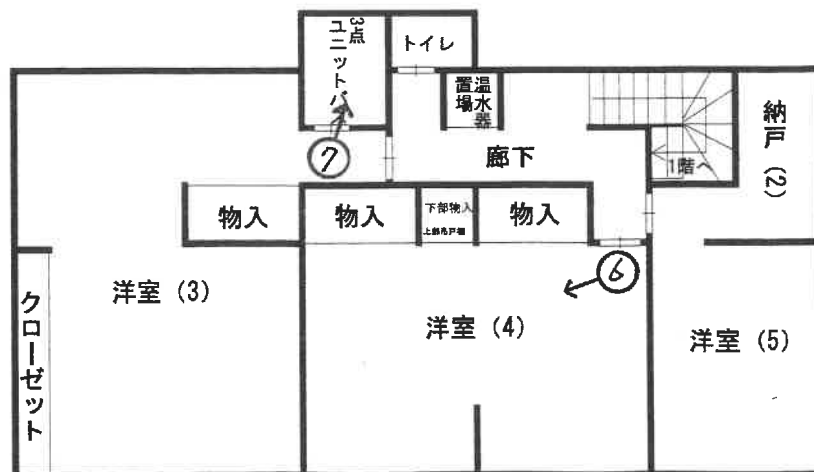
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

1階



2階



附属建物



①

物件 2



②



(14 枚目)

③



④



⑤



⑥



⑦





令和 7 年 (ヌ) 第 223 号
令和 8 年 3 月 2 日 現地調査
令和 8 年 3 月 27 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 7, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6, 9 9 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 5 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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		住居表示 鵜沼藤が谷四丁目2番9号
特 記 事 項		
物件 1 土地及び物件 2 建物ともに A の共有持分のみが評価対象である。		

* 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 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目

地 番 2370番195

地 目 宅地

地 積 335.08平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 藤沢市鵠沼藤が谷四丁目2370番地195、2370番地195先、2370番地194

家屋 番号 2370番195

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.41平方メートル
2階 83.63平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 16.10平方メートル

共有者 A 持分10分の1

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	江ノ島電鉄線「柳小路」駅の北西方約400m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中規模一般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% － 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	335.08㎡（※特記事項①参照） ほぼ長方形（目的外土地を含む） 間口約17m、奥行約23m（目的外土地を含む） ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約17m、ほぼ等高に接面（目的外土地を含む）。	
土地の利用状況等	物件1土地のほか、本件目的外の土地2筆とともに物件2の建物敷地等として利用されている（※特記事項②参照） 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」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、公図及び目的外土地の地積測量図の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 目的外土地の主な登記事項は以下の通りである。 i 鶴沼藤が谷四丁目2370番303 地目宅地 地積25.25㎡ ii 鶴沼藤が谷四丁目2370番194 地目宅地 地積47.15㎡ 上記の筆について、iは藤沢市所有の法定外公共物、iiはB、C、Dの共有である。尚、上記各土地に係る後記物件2建物の共有者Aの占有権原については、iについては無権原、iiについては関係人の陳述から使用借権と認めた。	

	③ 上記法定外公共物について払下げを受ける場合、藤沢市廃道敷及び廃水路敷の処分に関する取扱要綱によると、廃道敷等の処分によって道路に接しない土地（袋地）が生じないことを処分の要件としており、本件においては、公図上、西側隣地にも法定外公共物が存在しているため、それぞれ同時期に払下げを受ける必要が認められる。 ④ 目的土地に定着性の認められない物置が存する。 ⑤ 北東端付近に電柱が1本存する。 ⑥ 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。 ⑦ 物件1土地 共有者A 持分5分の1
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	昭和56年1月25日 新築（登記記載） 約46年 既に経過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 外壁ボード等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、カーペット敷、畳等 キッチン、ユニットバス、トイレ、床暖房（LD）等
床面積（現況）	1階：118.41㎡、2階：83.63㎡ 延べ202.04㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 6LDK＋納戸×2 （附属資料「建物間取図」のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年3月2日内部立入調査 建物共有者Aが居宅として使用し、占有している。尚、共有者Bとの間に建物使用料等金銭の授受は無いとの事である。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 関係人の陳述によると、2階の温水器置場に設置されている温水器が故障しており、浴室の給湯が使用出来ないとの事である。 ③ 附属建物について、主たる建物と同時期に建築されたものと推定し、経済的残存耐用年数は既に経過しているものと判断した。 ④ 床の緩み、カーペットの汚れ、壁紙の剥離や汚れが各所に認められる。 ⑤ 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。 ⑥ 物件2建物 共有者A 持分10分の1	

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	298,000	98 100	292,000	×335.08	×0.90	= 88,060,000

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。

地価公示 藤沢－56

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 322,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 298,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和8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（建物）

（主である建物）

本件建物は築後約 46 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 m²当たり 200,000 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/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 202.04	× 0.05	= 2,020,000

（附属建物）

本件建物は築後約 46 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 m²当たり 150,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
150,000	× 16.10	× 0.05	= 120,000

（建物価格）

主である建物 2,020,000 円 + 附属建物 120,000 円 = 2,140,000 円

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2の建物については土地利用権等価格及び差押の効力が及ばない敷地の場所的利益価格を加算し、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	88,060,000	×	0.10	場所的利益 = 8,810,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 差押の効力が及ばない敷地（2370番303外の土地）の場所的利益価格

当該敷地については、差押の効力が及ばないことから、敷地所有権は評価対象とはならないが、本件建物の敷地の一部であることから、当該部分の建物の敷地に係る場所的利益割合を前記1で求めた更地価格の10%と査定し、以下のとおり求めた。

	更地価格 (円／㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	場所的 利益割合	場所的利益 の価格 (円)
2370番303	292, 000	× 25. 25	×0. 90	×0. 10	= 660, 000
2370番194	292, 000	× 47. 15	×0. 90	×0. 10	= 1, 240, 000
合 計					1, 900, 000

③ 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	共有 持分	評 価 額 （円）
1	88,060,000	－ 8,810,000		× 0.63	× 0.7	× $\frac{1}{5}$	= 6,990,000
2	2,140,000	+ 10,710,000	× 1.0	× 0.63	× 0.7	× $\frac{1}{10}$	= 570,000
一括価格（合計）							7,560,000

占有減価修正：なし

市場性修正：需要者が極めて限定される土地持分及び当該土地上に存する建物持分の売却であり、目的外土地上の一部に目的建物が存する状況等をも勘案し、市場性修正率を▲37%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

土地利用権等価格の加算：8,810,000 円 + 1,900,000 = 10,710,000 円

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 藤沢－56

所 在：藤沢市鵠沼藤が谷4丁目7173-39「鵠沼藤が谷4-10-8」
価 格：322,000 円／㎡
位 置：江ノ島電鉄線「柳小路」駅近接
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：190 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北5.3m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（土地）	49,811,200 円（共有者 A 持分5分の1）
物件2（建物）	4,548,451 円（共有者 A 持分10分の1）
（附属建物）	141,629 円

第7 附属資料の表示

位置図

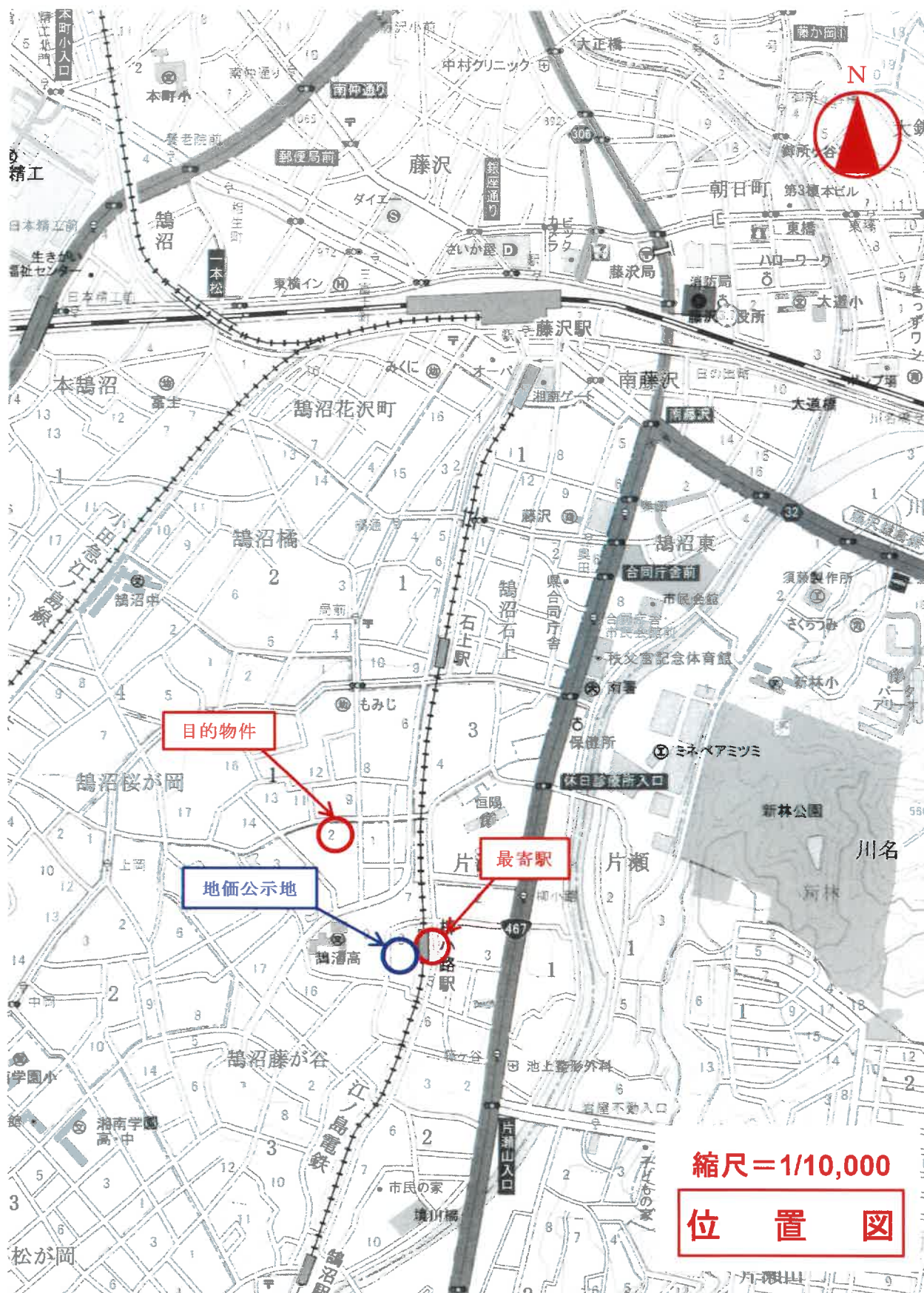
公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

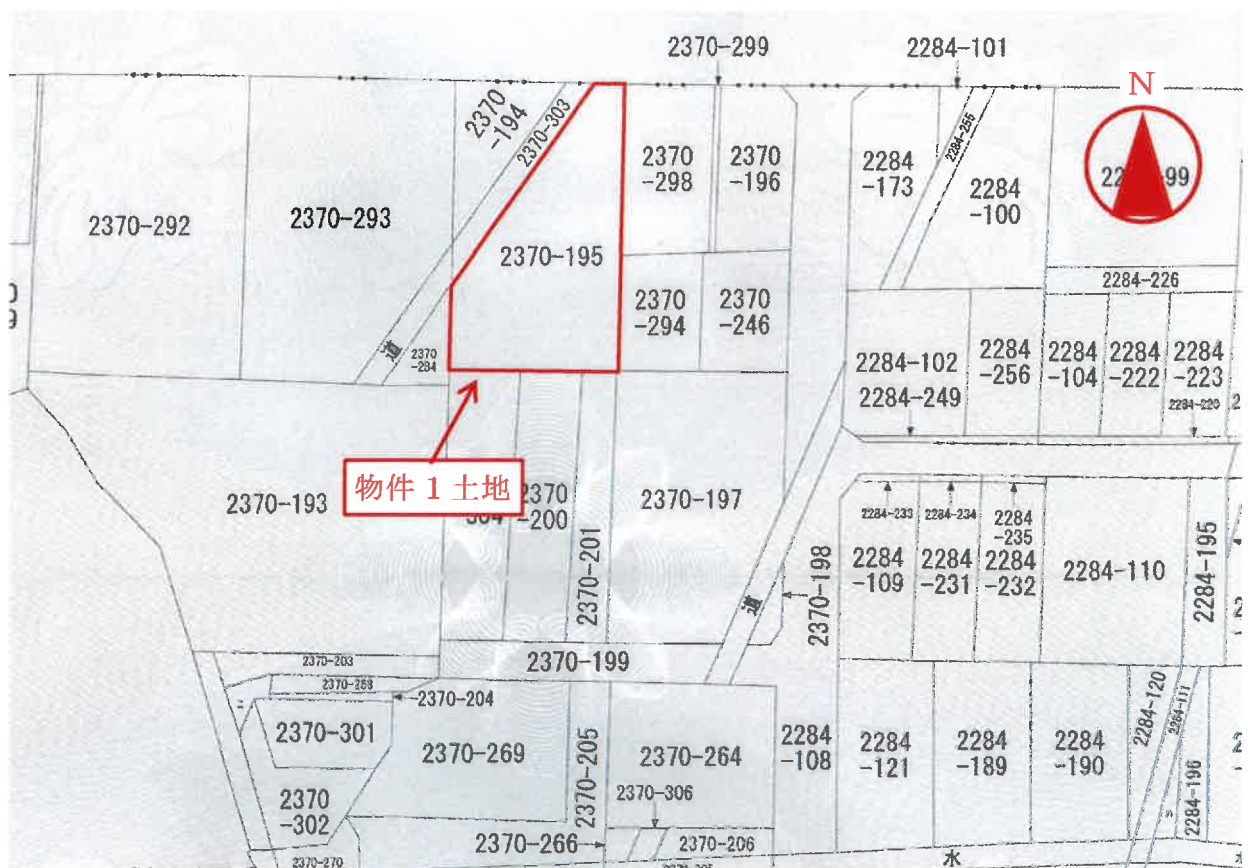
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上





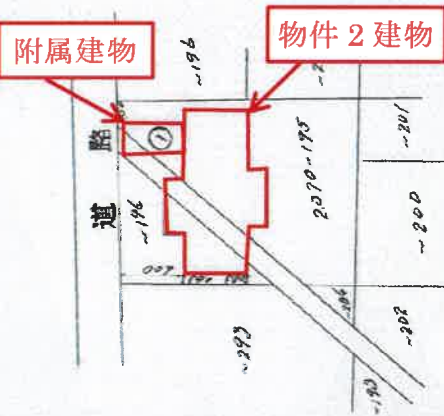
縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

建筑物面

建造物の所在	茨城県水戸市豊沼町4丁目2370番地	2370番地
--------	--------------------	--------

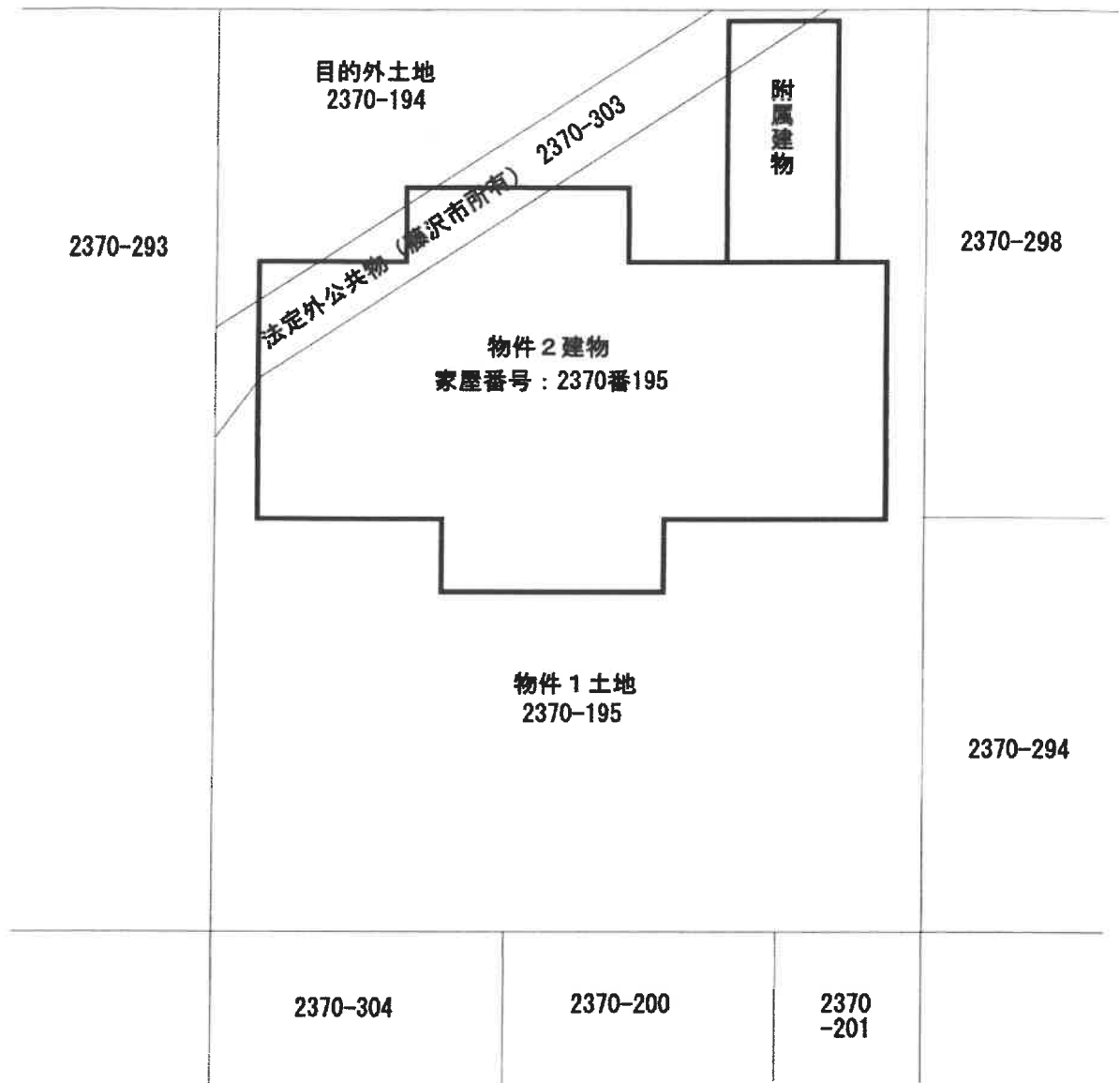


作製者		緒尺	申請人	給入
		$\frac{1}{500}$		$\frac{1}{500}$

- 15 -

土地建物位置関係図

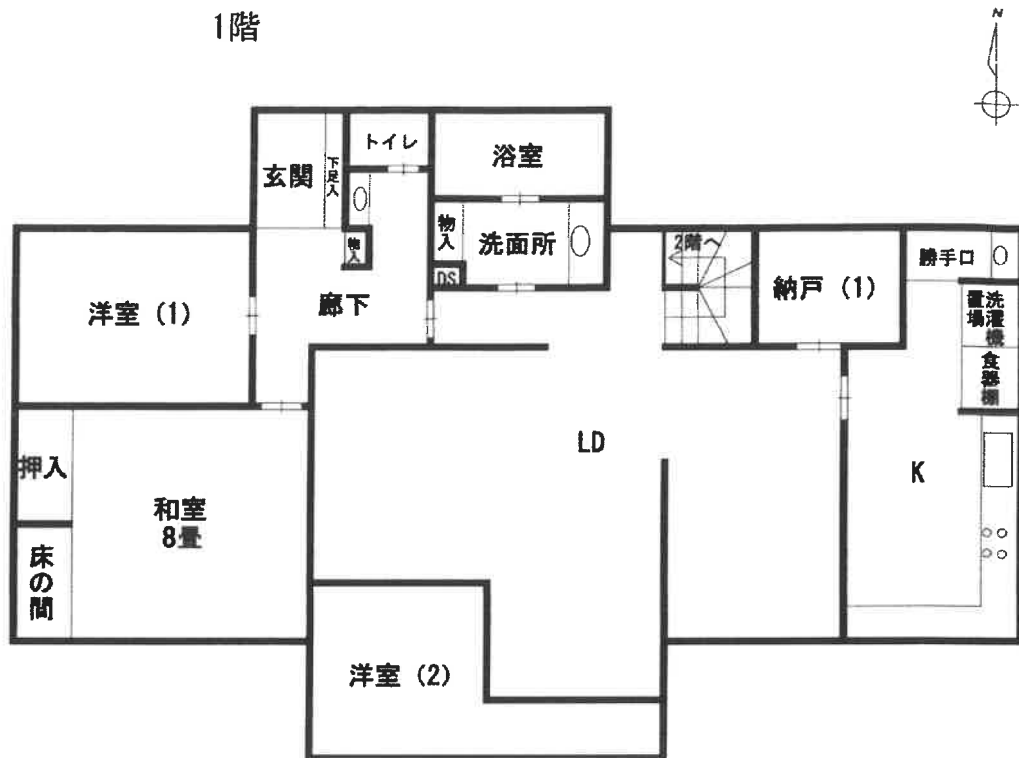
藤沢市道（建築基準法第42条1項）



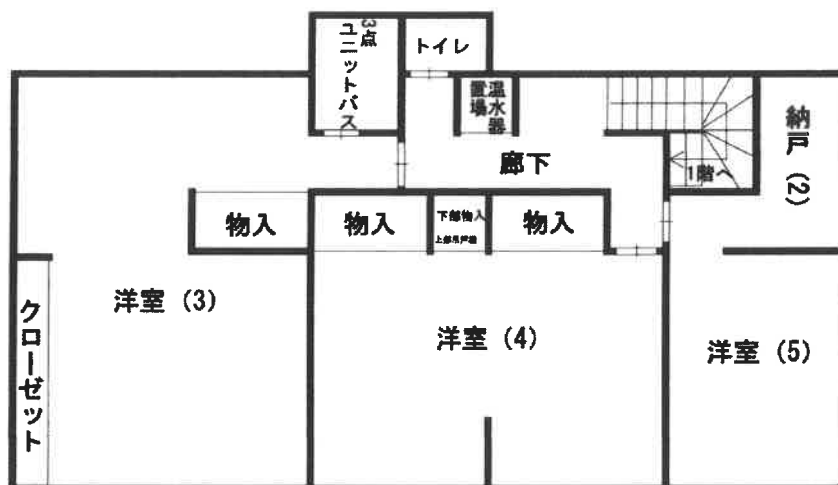
※本図面は、目的土地等及び建物に係る位置関係の概略を示したものであり、実測に基づく成果ではない。

建物間取図

1階



2階



附属建物

