

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 4 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 4 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, 2	19, 340, 000 15, 472, 000	一括	3, 868, 000	169, 104	0
1	3, 900, 000				
2	15, 440, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目
 地 番 5 2 1 7 番 9 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 . 6 8 平方メートル

- 2 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目 5 2 1 7 番地 9 1
 家屋 番号 5 2 1 7 番 9 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 3 9 . 6 4 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 3 9 . 6 4 平方メートル
 3 階 約 2 9 . 8 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 藤沢市鵜沼海岸三丁目
地 番 5 2 1 7 番 9 1
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 6 8 平方メートル

2 所 在 藤沢市鵜沼海岸三丁目 5 2 1 7 番地 9 1

家屋 番号 5 2 1 7 番 9 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 9 . 1 2 平方メートル
2 階 3 9 . 6 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 9 . 1 2 平方メートル
2 階 3 9 . 6 4 平方メートル
3 階 約 2 9 . 8 6 平方メートル



令和 7年(ケ)第 73号
令和 7年 4月11日受理
令和 7年 5月21日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

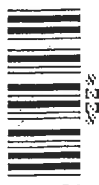
執行官 小早川 健 造

(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 5 2 1 7 番 9 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 . 6 8 平方メートル

- 2 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目 5 2 1 7 番地 9 1
 家屋 番号 5 2 1 7 番 9 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 1 2 平方メートル
 2 階 3 9 . 6 4 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18番17-2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	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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：木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ☒ 床面積：3階 29.86㎡		
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（破産管財人） ☐ 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人弁護士)	1 当職は、所有者の破産管財人に就任しています。 2 本件建物は未完成の建物なので、居住することはできません。 3 (1) 本件土地の境界について、争いはありません。 (2) 地積は登記のとおりです。 (以上、書面陳述要旨)
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。 (2) 内部に立入調査を実施したところ、屋根・外壁・床は概ね完成しており、不動産としての建物性には問題ないものの、関係人の陳述のとおり内装関係を中心として未完成であって、現状のまま居住の用に供することは適さない。 (3) 1階は業務用の排水溝と思われる設備が設置されているなど店舗としての仕様を思わせるが、1階玄関及び2階は居宅仕様であることから、全体としては登記のとおり居宅と認めた。 (4) よって、本件建物は、前記のとおり所有者（破産管財人）が居宅として占有しているものと認める。 2 (1) 本件建物1階の床には、上記のとおり排水溝と思われる設備（これにはグレーチングが施されている。）が見受けられ（写真③）、店舗として使用する意図が窺われるものの、判然とはしない。また、同所はキッチンないし厨房スペースとして構想されたように見受けられるが、コンロもシンクも無く、これについても判然としない。 (2) 床は1階も2階も一部未完成と思われる。特に2階の床は一部（＝3階への階段下部分）未完成のままとなっており、階下（1階）に落ちる危険がある。また、同所に階段を設置することができの可否か判然としないが、現状では1階と2階は分離されており、2階への出入りは外階段を使用する必要がある（写真①）。 (3) 2階上部のスペースは床面積・高さ及び階段の存在からして、階層3階と認める。 (4) 以上、本件建物の使用のためには、さらなる施工を要するものと思われる。 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 4月14日 (月) 12:50-12:55	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
7 年 4月16日 (水) : -:	所有者宛照会書送付	占有関係等調査 (破産管財人より陳述書受理)
7 年 5月 8日 (木) 15:10-16:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7 年 5月12日 (月) 14:04-14:11	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
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 7年 5月 8日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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。

5414-14 5420-4
5420-1 5217-69



(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す。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	藤沢市鶴沼海岸三丁目				地番	5217番91			
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	旧北台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)					補記事項	

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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年2月18日

福岡法務局

地図整理番号：M68835

登記官

(5枚目)

(1/1)

※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図面である。
（登記簿地方自治関係法令（登記簿））
令和4年2月10日
登記簿関係

座 標 表

(A)5217-39			
地 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
S83	-75533.468	-33394.536	48455.471736
K2	-75539.664	-33381.109	216309.586320
K3	-75539.948	-33380.492	209562.728775
K2	-75545.942	-33383.119	-17826.585546
K3	-75539.414	-33397.266	-230775.106060
K6	-75539.032	-33397.089	-40109.903889
S81	-75538.213	-33396.715	-185819.322260
地 面 積			-203.132923
地 積			101.565615
地 積			101.56

(B)5217-91			
地 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B2	-75545.942	-33383.119	-47880.929141
B1	-75539.414	-33397.266	-19203.427950
B3	-75545.367	-33400.026	478802.926014
B4	-75551.933	-33385.754	19196.808550
地 面 積			205.374773
地 積			102.6881365
地 積			102.68

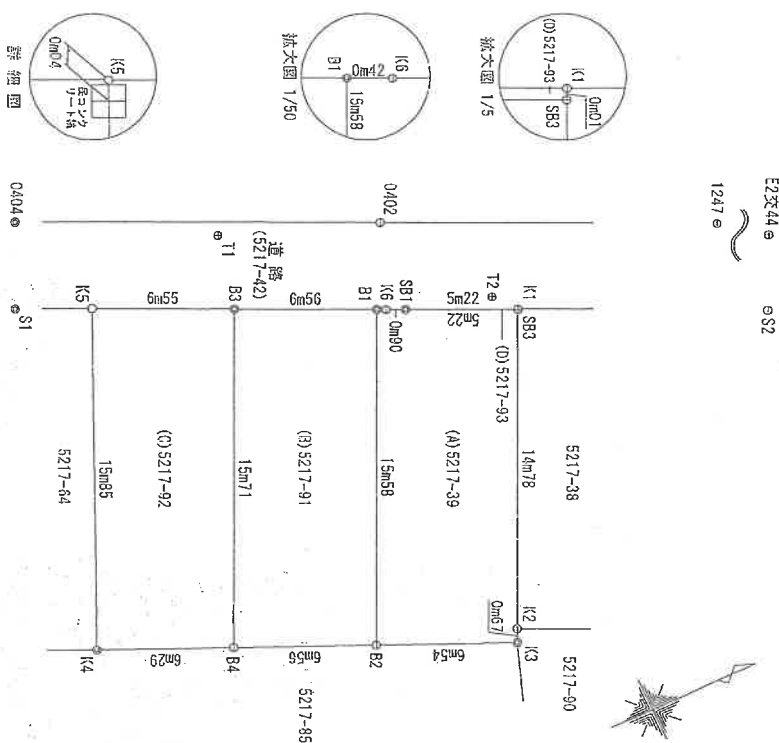
(C)5217-92			
地 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B3	-75551.953	-33385.754	-412480.990670
B3	-75545.397	-33400.026	-21409.416666
K5	-75551.312	-33402.783	412691.383965
K7	-75557.722	-33388.282	21401.888162
地 面 積			202.865391
地 積			101.4326565
地 積			101.43

(D)5217-93			
地 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1	-75533.463	-33394.546	-158457.120770
S83	-75533.468	-33394.536	158624.046000
S81	-75538.213	-33396.715	-166.963875
地 面 積			-0.058345
地 積			0.0291725
地 積			0.02

合 計 305.7170660

地 番 5217-39, 5217-91ないし5217-93
土地の所在 藤沢市鰐沼海岸三丁目

地 積 測 量 図



測 量 方 法	1. 国土院市道測量課の分譲成果を使用し、 2. 世界測地系 (測地成果 2011) (国高)
縮 尺 係 数	0.999914
測量年月日	令和4年11月28日

境 界 線 の 種 類	コ ン ク リ ー ト 杭	金 属 杭	金 属 旗	土 点
	○	○	○	○

市 民 会

(令和4年11月28日作成)

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。

令和7年2月13日
（横浜地方裁判所横浜支庁審判部）
これら図面に記載されている内容を証明した旨である。

地 番	5217-38、5217-91ないし5217-93	地 積 測 量 図	2/2
土地の所在地	藤沢市鰐沼海岸三丁目		

座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
S83	-75533.468	-33394.536	民営広積（国上前）
K2	-75539.564	-33381.109	民営広積（国上前）
K3	-75539.848	-33380.492	民コソクリート積
B2	-75545.942	-33383.119	民営広積（国上前）
B1	-75539.414	-33397.266	民コソクリート積
K6	-75539.032	-33397.089	民コソクリート積
S81	-75530.213	-33396.715	民コソクリート積
B3	-75545.367	-33400.026	民営広積（国上前）
B4	-75551.953	-33385.754	民営広積（国上前）
K5	-75551.312	-33402.783	国 上 岸
K4	-75557.722	-33388.282	民コソクリート積
K1	-75533.463	-33394.546	民営広積（国上前）

引照点・基準点座標一覧表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
S1	-75554.552	-33404.285	市コソクリート積
S2	-75523.113	-33389.820	市 金 庫 積
0402	-75537.610	-33400.844	市コソクリート積
0404	-75552.895	-33407.928	市 準 広 積
1247	-75523.493	-33394.324	市 準 広 積
E2支43	-75572.292	-33415.565	細部測量点
E2支44	-75513.564	-33388.278	細部測量点
T1	-75544.615	-33403.419	トラバース点
T2	-75534.351	-33395.599	トラバース点

市 庫 積

（令和 4年 11月 29日 作成）

申 請 人

縮 尺

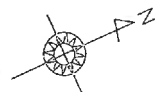
1 /

各階平面図

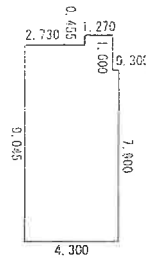
家屋番号 5217番91

建築物図面

建築物の所在 藤沢市鵜沼海岸三丁目5217番地91

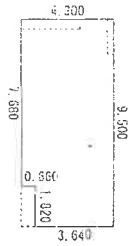


1 階

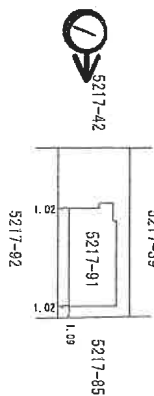


求 積 表	
1.145 × 4.000	= 4.580000
7.900 × 4.300	= 33.970000
0.455 × 1.270	= 0.577850
合 計	39.127850
床面積	39.12 m ²

2 階



求 積 表	
7.680 × 4.300	= 33.024000
1.820 × 3.640	= 6.624800
合 計	39.648800
床面積	39.64 m ²



⊙は写真撮影位置・方向

作成者

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。

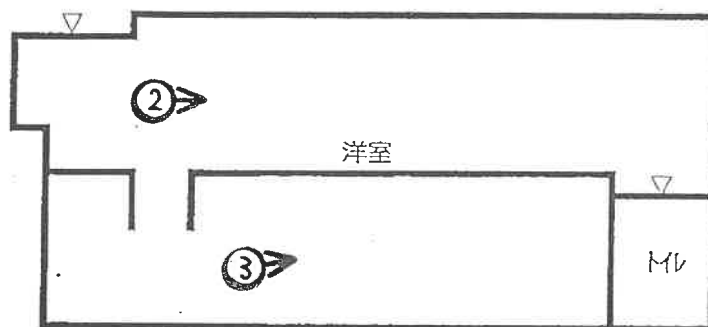
0.00

（特許地方自治体関係者専用）

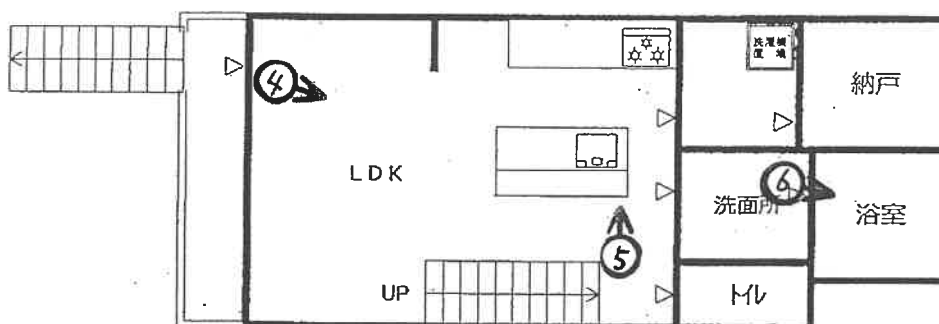
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

間 取 図

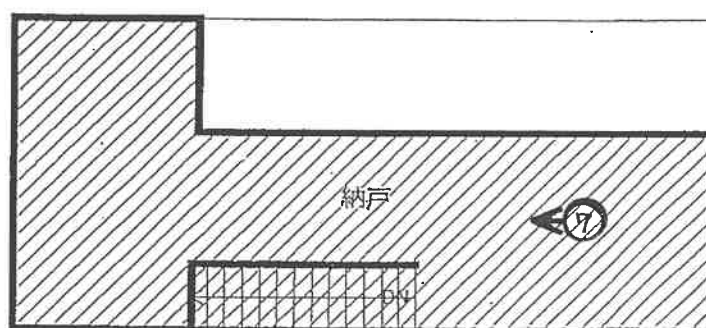
1階



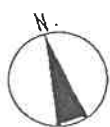
2階



3階



※網掛け部分は増築を示す



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 2



②



③



④



⑤



⑥



⑦





令和7年（ケ）第73号
令和7年5月8日現地調査
令和7年5月12日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金19,340,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,900,000円
物 件 2（建物）	金15,440,000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、競売の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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 鵜沼海岸 3 - 1 8 - 1 7 - 2
2		構造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階 建 床面積 1階 39.12平方メートル 2階 39.64平方メートル 3階約29.86平方メートル
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 5217番91
 地 目 宅地
 地 積 102.68平方メートル

- 2 所 在 藤沢市鵠沼海岸三丁目5217番地91
 家屋 番号 5217番91
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 39.12平方メートル
 2階 39.64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）

位置・交通	小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅の南西方約600m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	引地川近くの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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40％ 80％ 防火指定なし 湘南海岸風致地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	102.68㎡ 長方形 間口約6.5m、奥行約15.7m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約6.5m接面。	
土地の利用状況等	物件2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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇藤沢市の津波浸水想定マップによると浸水想定区域内にある。	

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	令和6年5月25日新築（登記簿記載）	
	経 過 年 数	約1年	
	経済的残存耐用年数	約29年	
仕 様	構 造	木造3階建	
	屋 根	合金メッキ鋼板葺	
	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	コンクリート等	
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、納戸等	
床面積（現況）	1階：39.12㎡、2階：39.64㎡、3階：約29.86㎡ 延べ：約108.62㎡		
現 況 用 途 等	種 類	居宅	
	間 取 り	1階：1室 2階：LDK 3階：納戸 （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5月8日内部立入調査。 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇3階増築により上記床面積になっている。 ◇建築完了検査を受けているが、建築途中の建物であり、1階洋室は店舗仕様であり、3階納戸は天井が約2.1mあり屋根裏部屋にはならない。 ◇基準容積率を超過している可能性がある。		

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	273,000	90 100	246,000	×102.68	×0.9	= 22,730,000

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。

地価公示地 藤沢－23

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 273,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 273,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優れ、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状等で劣り、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 (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)
2	200,000	× 108.62	× 0.77	= 16,730,000

現価率

- ・経過年数1年、経済的残存耐用年数29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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 29 年}}{\text{経過年数 1 年} + \text{経済的残存耐用年数 29 年}} \times (1 - 0.2) \\ = 0.77 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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	22,730,000	×	0.65 法定地上権	= 14,770,000

(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	22,730,000	- 14,770,000	—	×	×	—	= 3,900,000
2	16,730,000	+ 14,770,000	×	×	×	—	= 15,440,000
一括価格 (合計)							= 19,340,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建築途中の建物で、建築違反の可能性がある。

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. 地価公示地 藤沢-23

所 在：藤沢市鵠沼海岸5丁目4347番19「鵠沼海岸5-9-14」

価 格：273,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅約650m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率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6年度）

物件1 16,007,606円

物件2 なし

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

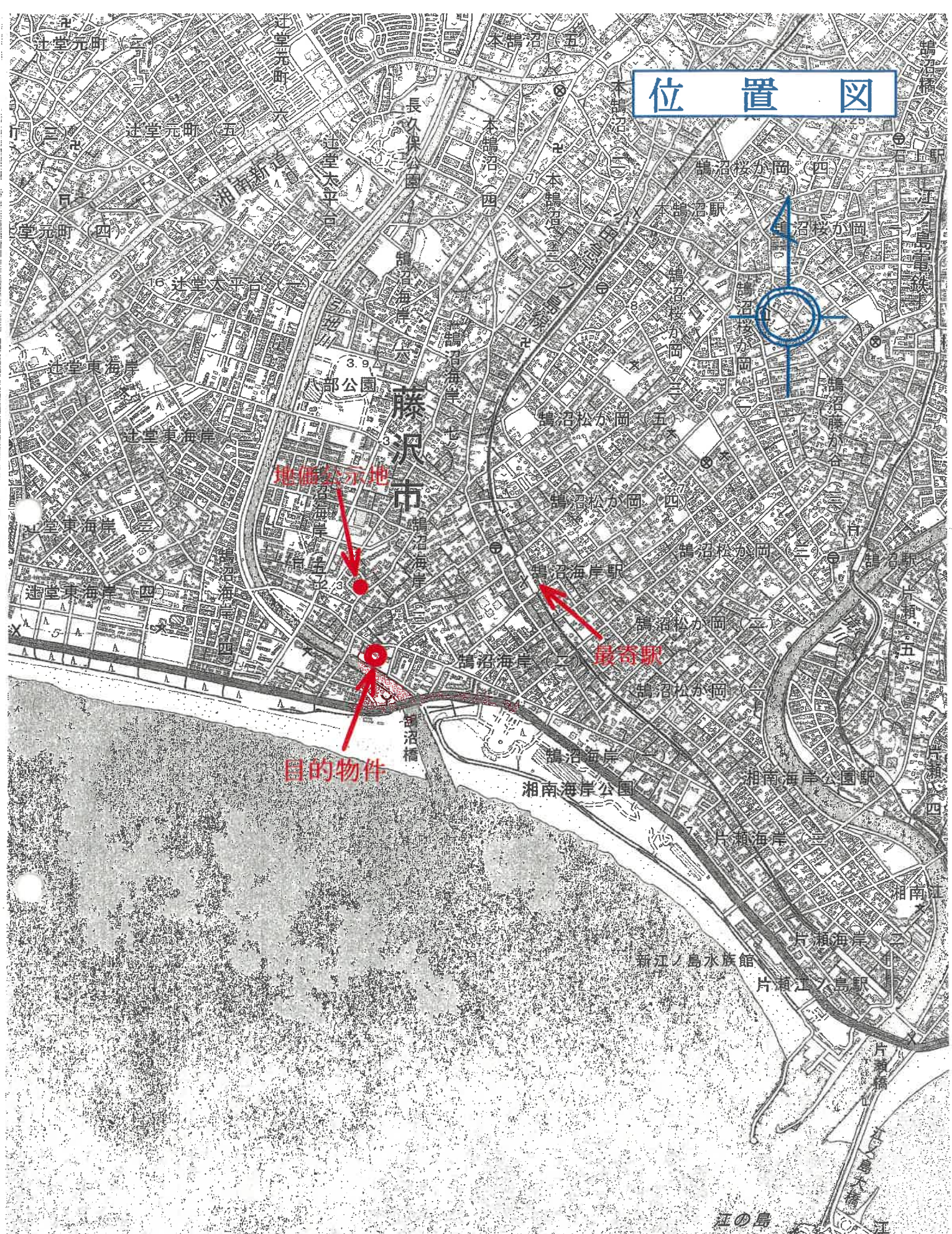
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



国土地理院地理院地図／2025 年／電子国土 web

縮尺：1/15,000

公 図 写



縮尺 : 1 / 600

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。
(横浜地方裁判所 南支局 審判部)
令和7年2月18日 福岡法務局

登記官

地積測量図

1/2

地番	5217-90、5217-91ないし5217-93
土地の所在	藤沢市鰐沼海岸三丁目

座標求積表

地番	(A) 5217-39	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$
測点				
S83		-75533.463	-33394.536	-48455.471736
K2		-75539.664	-33381.109	-216309.586320
K3		-75539.948	-33380.492	-209562.728776
B2		-75545.942	-33383.119	-17826.585546
B1		-75539.414	-33397.266	-230775.108060
K6		-75539.032	-33397.089	-40109.903889
S81		-75538.213	-33396.715	-185819.322260
			倍面積	-203.132923
			地積	101.5664615
				101.56 m ²

物件 (1) 土地

地番	(B) 5217-91	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$
測点				
B2		-75545.942	-33383.119	-418590.929141
B1		-75539.414	-33397.266	-19203.427950
B3		-75545.367	-33400.026	-418002.926014
B4		-75551.953	-33385.754	-19196.808850
			倍面積	205.377473
			地積	102.6887385
				102.68 m ²

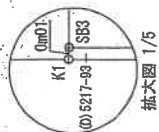
地番	(C) 5217-92	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$
測点				
B4		-75551.953	-33385.754	-412480.990670
B3		-75545.367	-33400.026	-21409.416666
K5		-75551.312	-33402.783	-412691.383965
K4		-75557.722	-33388.282	-21401.888762
			倍面積	202.865391
			地積	101.4326955
				101.43 m ²

地番	(D) 5217-93	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$
測点				
K1		-75533.463	-33394.546	-158457.120770
S83		-75533.468	-33394.536	158624.046000
S81		-75538.213	-33396.715	-166.983575
			倍面積	-0.058345
			地積	0.0297725
				0.02 m ²

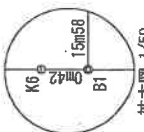
合計 305.7170600

eS2

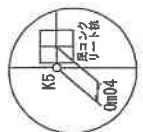
1247e



拡大図 1/5



拡大図 1/50



詳細図

eE2文43

測量年度	令和4年
測量月日	11月28日
測量員	0.999814
測量係	(区系)
測量所	世界測地系(測地成果 2011)

境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類
境界線の種類	境界線の種類

作成者

申請人

縮尺 1/250

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2月18日

福岡法務局

登記官

各階平面図

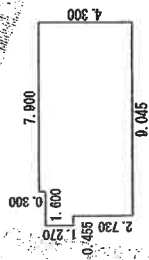
建物図面

家屋番号 5217番91

建物の所在 藤沢市鵜沼海岸三丁目5217番地91

物件(2)建物

1 階

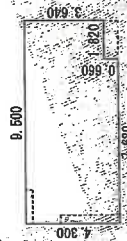


求積表

1.145 × 4.000	=	4.580000
7.900 × 4.300	=	33.970000
0.455 × 1.270	=	0.577850

合計	39.127850
床面積	39.12 m ²

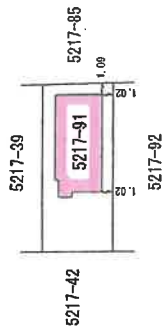
2 階



求積表

7.680 × 4.300	=	33.024000
1.820 × 3.640	=	6.624800

合計	39.648800
床面積	39.64 m ²



物件(2)建物

作成者

縮尺 250

申請人

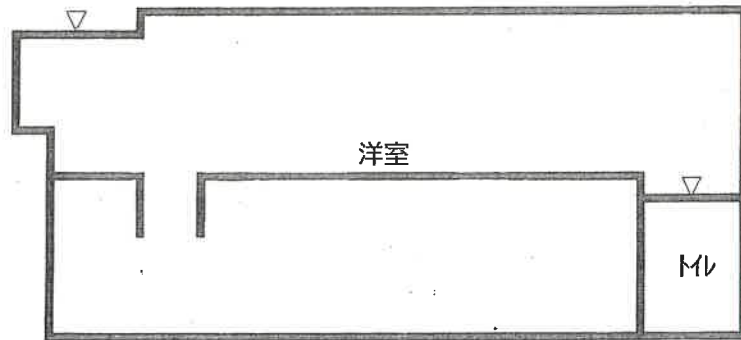
縮尺 500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

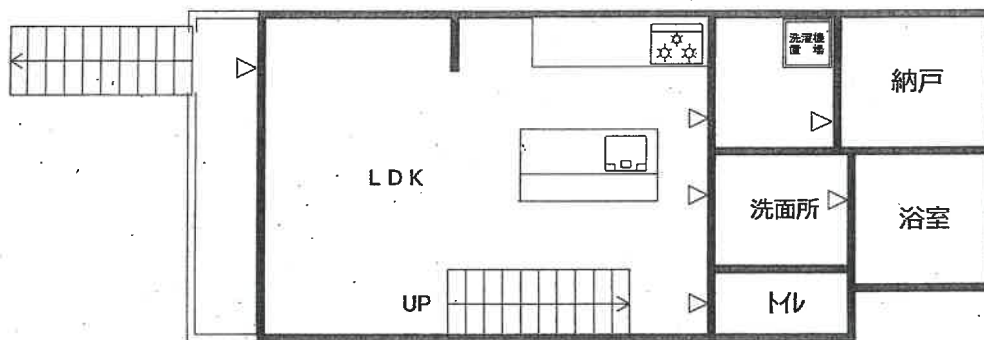
70%に縮小

間 取 図

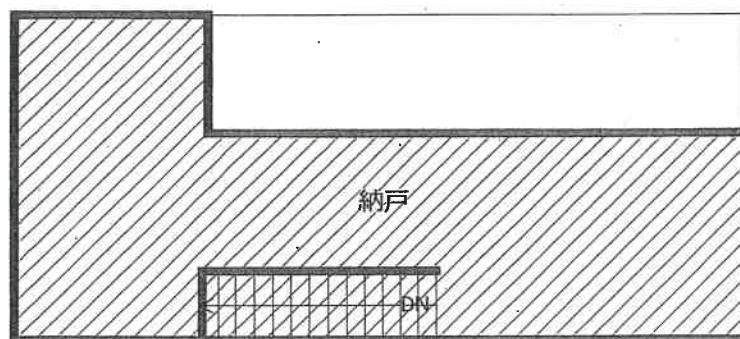
1階



2階



3階



※網掛け部分は増築を示す

