

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 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 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	4,430,000 3,544,000		886,000	48,112	0

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市辻堂六丁目6416番地31

家屋 番号 6416番31

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.37平方メートル
2階 73.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約83.00平方メートル
2階 73.37平方メートル

共有者 A 持分10分の4

物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するB及びD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】

- ・ 本件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。
- ・ 本件建物のために、その敷地（地番6416番14，同番31，所有者B及びC）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。
- ・ 本件建物及び上記件外土地につき、Dは共有者Cの持分を承継している旨の陳述がある。

《 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 藤沢市辻堂六丁目 6 4 1 6 番地 3 1

家屋 番号 6 4 1 6 番 3 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 . 3 7 平方メートル
2 階 7 3 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 3 . 0 0 平方メートル
2 階 7 3 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 4

令和 7年(ヌ)第 9号
令和 7年 3月18日受理
令和 7年 4月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市辻堂六丁目 6 4 1 6 番地 3 1

家屋 番号 6 4 1 6 番 3 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 . 3 7 平方メートル
2 階 7 3 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	藤沢市辻堂六丁目21番20号	
建物	物件1	
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：1階 83.00平方メートル 2階 73.37平方メートル	
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（B，D） ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
剪取 土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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〈複数1〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
1	所 在	藤沢市辻堂六丁目
	地 番	6416番31
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	263.80平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 (B, D(登記簿上C)) ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	藤沢市辻堂六丁目
	地 番	6416番14
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	0.65平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 (B) ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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
■ B (建物所有者)	(1) 受命物件1の建物（以下、「本件建物」という。）は、現在、私が長女であるD及び同人の夫と共に住居として使用しています。 (2) 私の妻であり、本件建物の登記簿上の共有者でもあるCは、昨年12月に死亡しました。 (3) 本件建物及びその敷地である地番6416番31の土地（以下、「目的外土地1」という。）のCの持分は、相続人間において、すべてDが相続する旨の遺産分割協議が整っています。ただし、その旨の登記手続は未だしていません。 (4) 本件建物は、目的外土地1の他、私の単独所有である地番6416番14の土地（以下、「目的外土地2」という。）も建物敷地として利用しています。 (5) 目的外各土地の利用については、Aは私共の長男ですので、Aとの間に私及びCとの間に何の契約もありませんし、地代等の金銭の授受も一切ありませんでした。現在も同様です。また、その後の所有者であるDとは兄弟の関係ですので、従前と同様に両者の間に何の契約も金銭の授受も一切ありません。 (6) 本件建物には太陽光発電設備を設置しています。余剰電力は売電しています。ただし、オール電化ではありません。 (7) 本件建物は建築後20年以上を経過していますので、経年による劣化等がありますが、大きな損傷等はありません。ただし、サンルームに雨漏りがあります。 (8) 目的外各土地について、隣接土地所有者らとの間に境界に関する紛争等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

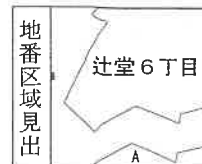
- (1) 本件建物の現況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、Bの陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) Aの目的外土地1及び同2の敷地利用権については、Bの陳述及び目的外各土地所有者であるB、DとAは親子、兄弟の関係にあることから、黙示の使用貸借契約に基づくものと解するのを相当と思料する。
- (4) 本件建物内には、サンルームに雨漏りが認められたものの、躯体に関わる損傷等は認められなかった。
- (5) 目的外土地は北東側及び南東側において、いずれも市道（北東側は建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番6416番11の土地は藤沢市所有の現況公衆用道路である。南東側は建築基準法外の道路である。）に接する。

(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 3月19日(水) 15:25-15:35	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
令和 7年 4月 3日(木) 14:30-14:40	横浜地方法務局湘南支局	全部事項証明書交付申請
令和 7年 4月18日(金) 10:05-10:10	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 4月23日(水) 16:00-17:10	目的物件所在地	Bから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 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

36 本図面はA 3 判をA 4 判に縮小したものである



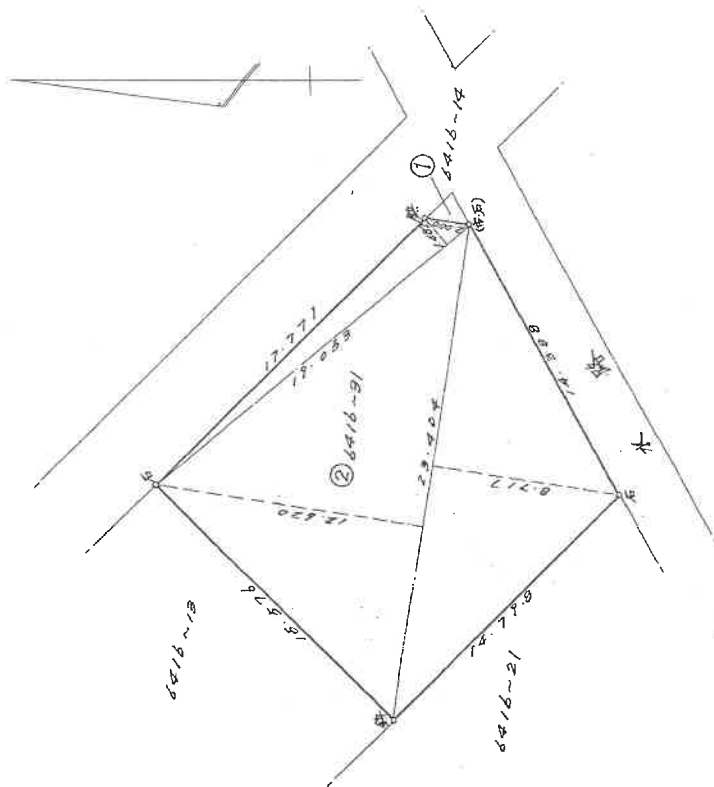
A	辻堂6丁目
B	辻堂6丁目

請 求 部 分	所 在	藤沢市辻堂六丁目			地 番	6416番31		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 記 事 項	

562143

前6416-14後・新同一・新
地番 6416-31、14 地積測量図

土地の所在 藤沢市辻堂字高砂
辻堂6丁目



求積表

②	6416-31																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
---	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(日割連9)

作製者

土地家屋調査士

5月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日割連)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成14年8月19日

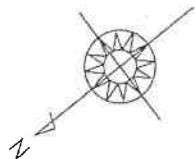
166149

各階平面図

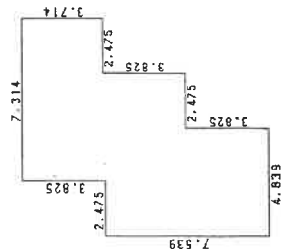
建物図面

家屋番号 6416-31

建物の所在 藤沢市辻堂6丁目6416番地31



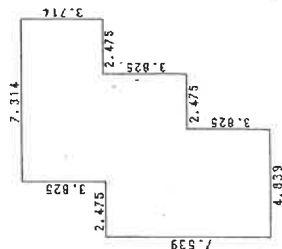
1 階



求積表

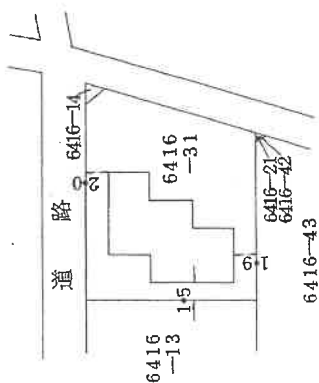
7.539	X	2.475	=	18.659025
11.364	X	2.364	=	26.864496
7.539	X	2.475	=	18.659025
3.714	X	2.475	=	9.192150
合 計				73.374596
床面積				73.37 m ²

2 階



求積表

7.539	X	2.475	=	18.659025
11.364	X	2.364	=	26.864496
7.539	X	2.475	=	18.659025
3.714	X	2.475	=	9.192150
合 計				73.374596
床面積				73.37 m ²



平成十四年八月十九日

作製者

土地調査士
家屋

(平成14年8月9日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

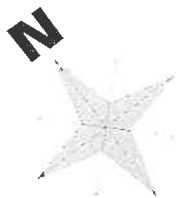
縮尺 1/250

申請人

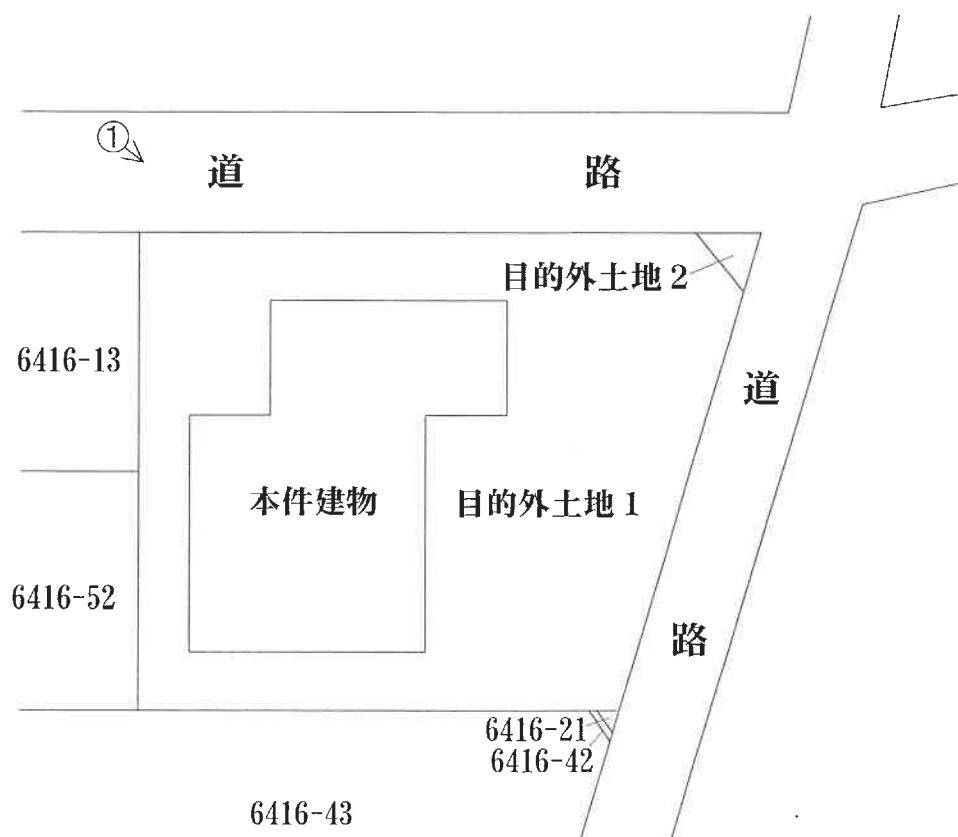
縮尺

1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



目的外土地建物位置関係図

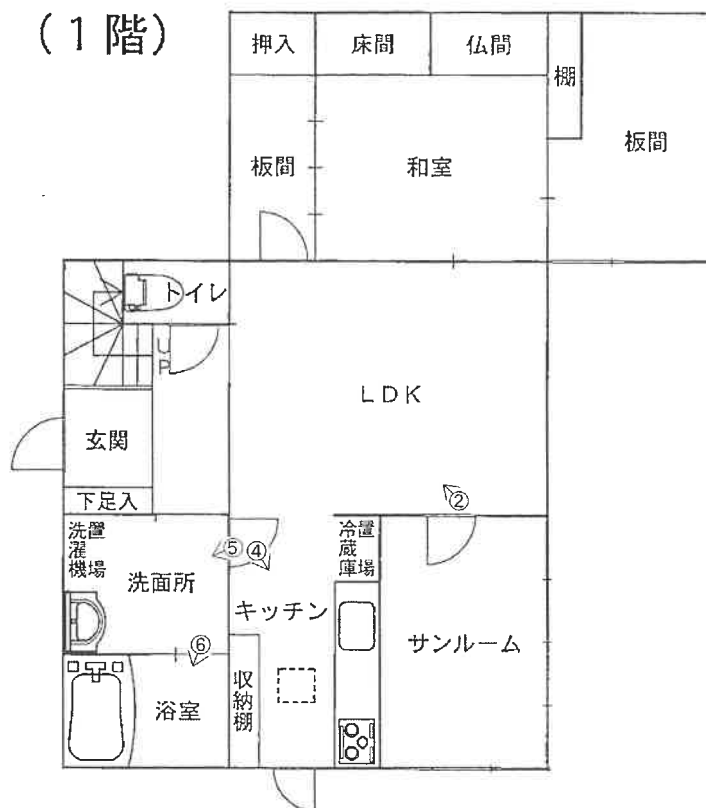


←○は写真撮影位置・方向

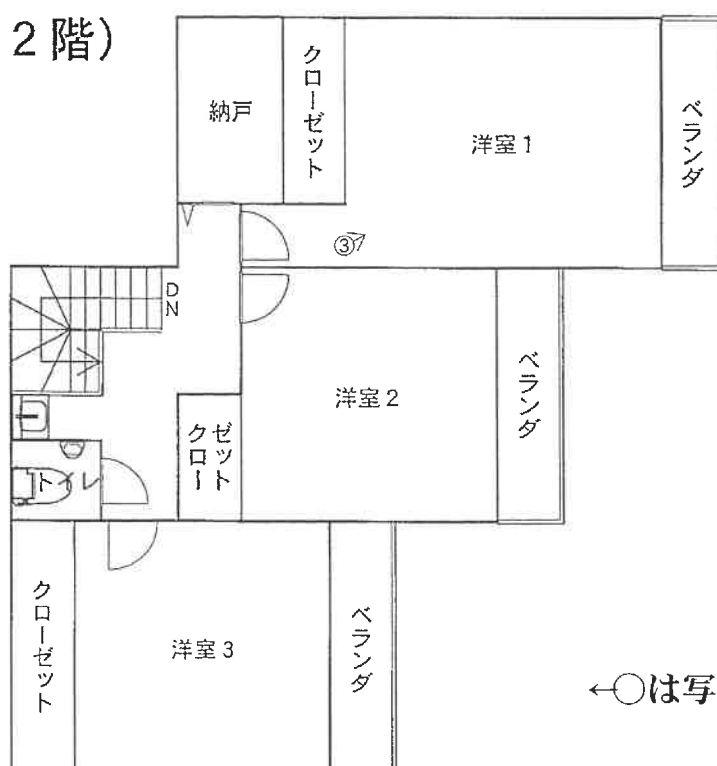


建 物 間 取 図

(1 階)



(2 階)



←○は写真撮影位置・方向

1 本件建物外観



2 リビングダイニング



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年 (又) 第 9 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 4,430,000円

※ 物件1の価格は、土地利用権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	床面積：1階 約83㎡ 住居表示： 辻堂6丁目21番20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 藤沢市辻堂六丁目6 4 1 6番地3 1

家屋 番号 6 4 1 6番3 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.37平方メートル
2階 73.37平方メートル

共有者 A 持分10分の4

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地（物件1の敷地）の概況及び利用状況等

土地の表示	所在地番：藤沢市辻堂6丁目6416番14、及び同番31の2筆 登記地目：宅地 地積：264.45㎡（2筆の登記地積合計） 所有者：6416番14：建物共有者であるB 6416番31：建物共有者であるB・D	
土地の利用権	使用借権	
位置・交通	JR東海道本線「辻堂」駅の南方約1.2km（道路距離）、 「高砂」バス停より徒歩約5分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	264.45㎡（2筆の登記地積合計） 台形 間口：約19m、奥行：約15.5m ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側の約19mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）、南東側の16mが幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法上の道路ではない）にそれぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	神奈川県営水道の管路情報図に拠ると、目的外土地には上水道管が2本引き込まれているが、そのうち1本が南西側隣接地内の埋設管から分岐している形態で記載されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成14年8月8日 新築（登記記載） 約23年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 ALCパネル貼 等 クロス貼、塗壁 等、サンルームはガラス張 クロス貼、合板 等、サンルームはガラス張 フローリング、畳、フロアシート 等 システムキッチン（IH式）、浴室、洗面所、 2階に洗面台、1・2階にトイレ 等 太陽光発電設備、電気給湯器（エコキュート）、 納戸、台所に床下収納
床面積（現況）	1階：約83㎡、2階：73.37㎡、延べ：156.37㎡ 1階の登記上の床面積は73.37㎡であるが、1階にサンルーム 約10㎡が増築されている。	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK + サンルーム （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	優る	
保守管理の状態	普通。なお、サンルームの一部に雨漏りが認められた。	
建物の利用状況	令和7年4月23日 内部立入調査。 建物共有者B・Dが占有している。	
評価対象持分	10分の4	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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)
1	450,000	× 156.37	× 0.27	= 19,000,000

再調達原価：太陽光発電設備を含む

現価率

- ・経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 12 年、
観察減価率（中古戸建住宅の市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

② 土地利用権の価格

イ. 物件 1 の敷地

物件 1 建物敷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)
建物 敷地	313,000	$\times \frac{103}{100}$	= 322,000	$\times 264.45$	$\times 0.95$	= 80,900,000

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－ 6

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 349,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 313,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況（角地）が優り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を 5 % と判定した。

ロ. 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)
建物 敷地	80,900,000	×	0.2	使用借権 = 16,180,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を、使用借権と判定し、
その割合を 20%と査定した。

2. 評価額の判定

前記 1 により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算して建物共有持分割合、
を乗じ、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	建物価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	共有持分 割 合	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	(19,000,000	+ 16,180,000)	$\times \frac{4}{10}$	$\times 0.9$	$\times 0.5$	$\times 0.7$	= 4,430,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者が占有しており－10%と判定した。

市場性修正：建物の共有持分のみを単独で売却することによる市場性の低下を、
土地利用権 等も考慮して、－50%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 藤沢－6

所 在 : 藤沢市辻堂3丁目6353番17外 「辻堂3－14－28」
価 格 : 349,000 円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「辻堂」駅 約 750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6m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 : 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6年度)

物件1(建物) 2,915,975円

第7 附属資料の表示

位置図

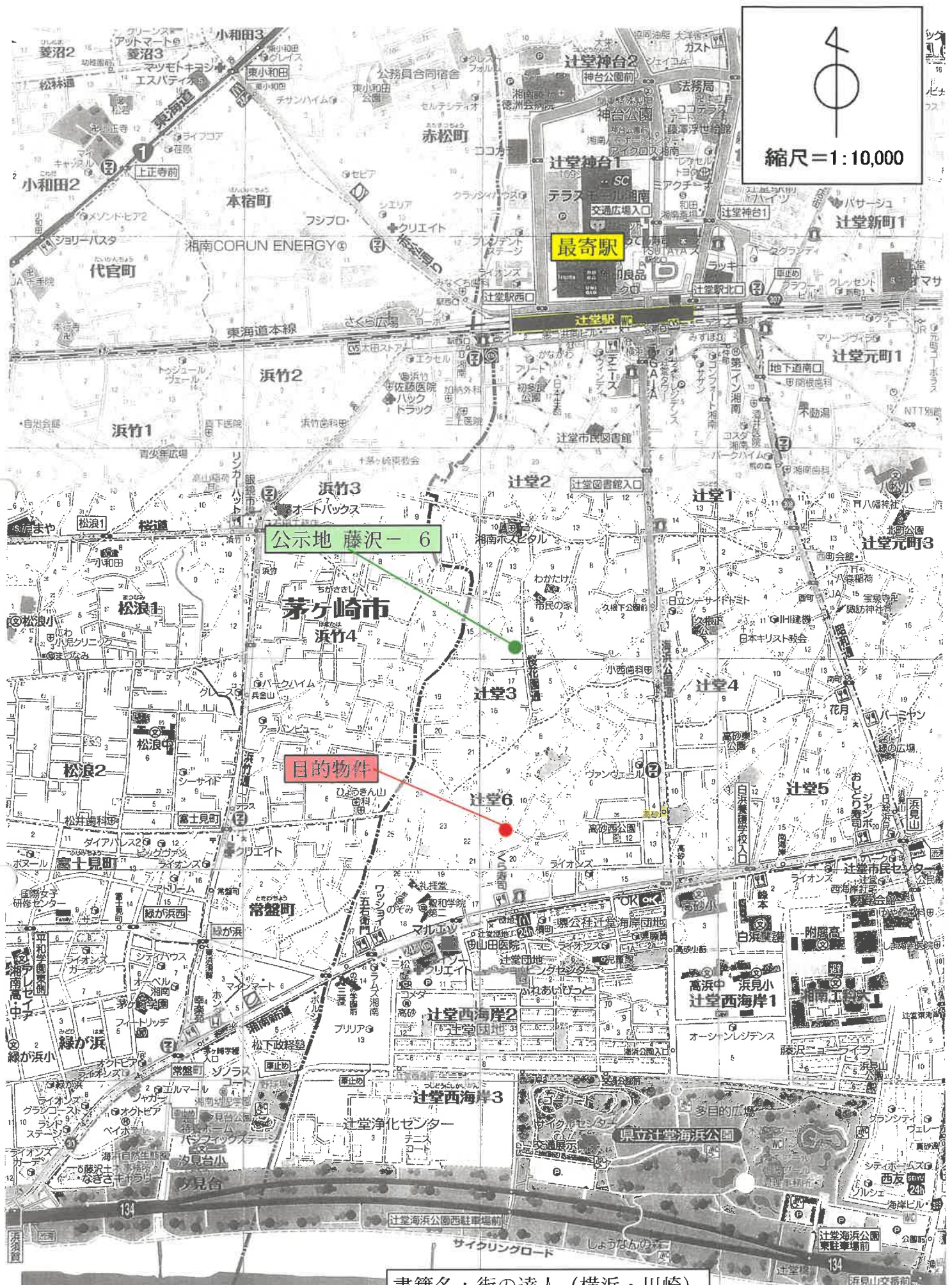
公図写(物件1建物の敷地をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

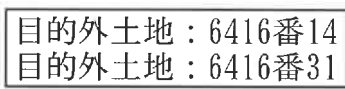
間取図

以 上



書籍名：街の達人（横浜・川崎）
 発行年：2020年5月
 出版社：昭文社

位置図



-13-

前 6416-11¹⁴・新同一・新

地 積 測 量 図 203

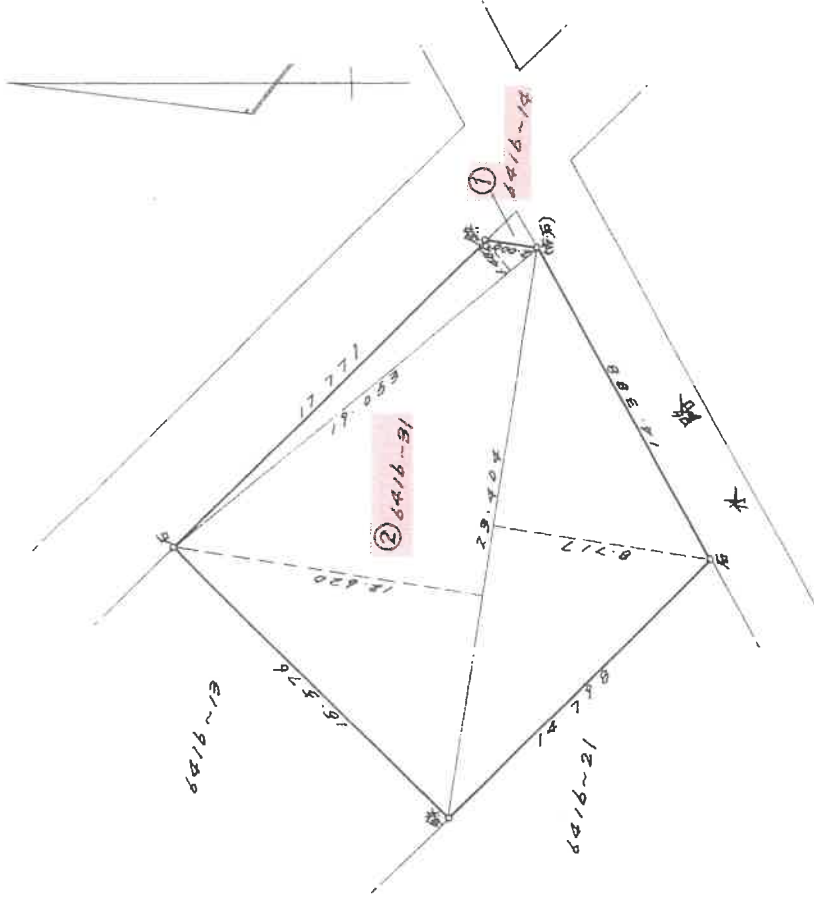
562143

目的外土地：6416番14
目的外土地：6416番31

地 番 6416-31、14

土地の所在 藤沢市辻堂字高砂

辻堂6丁目



求 積 表

② 6416-31

23.404 × 8.717 = 204.0126
23.404 × 12.620 = 295.3584
19.053 × 1.482 = 28.2365
527.6075
1 / 2 263.8035 m²

(日 國 通 9)

(日 加 納)

B4をA4 (81%) に縮小

作 製 者

申 請 人

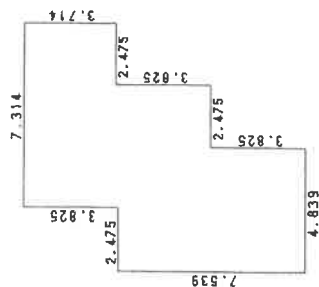
縮尺 1/250

家屋番号 6416-31

物件(1)建物

建物の所在 藤沢市辻堂6丁目6416番地31

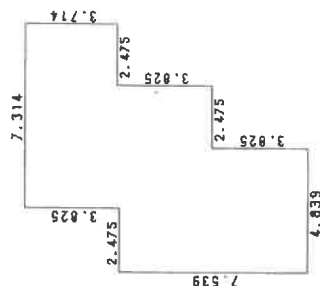
1 階



求積表

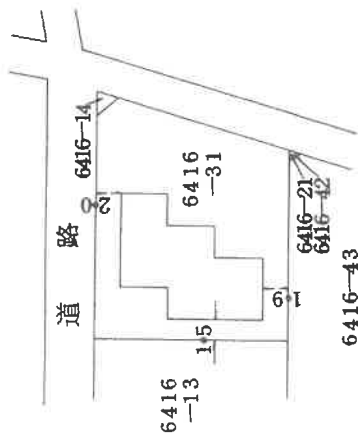
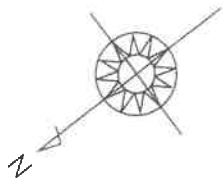
7.539	X	2.475	=	18.659025
11.364	X	2.364	=	26.864496
7.539	X	2.475	=	18.659025
3.714	X	2.475	=	9.192150
合計				73.374696
床面積				73.37 m ²

2 階



求積表

7.539	X	2.475	=	18.659025
11.364	X	2.364	=	26.864496
7.539	X	2.475	=	18.659025
3.714	X	2.475	=	9.192150
合計				73.374696
床面積				73.37 m ²



B4をA4 (81%) に縮小

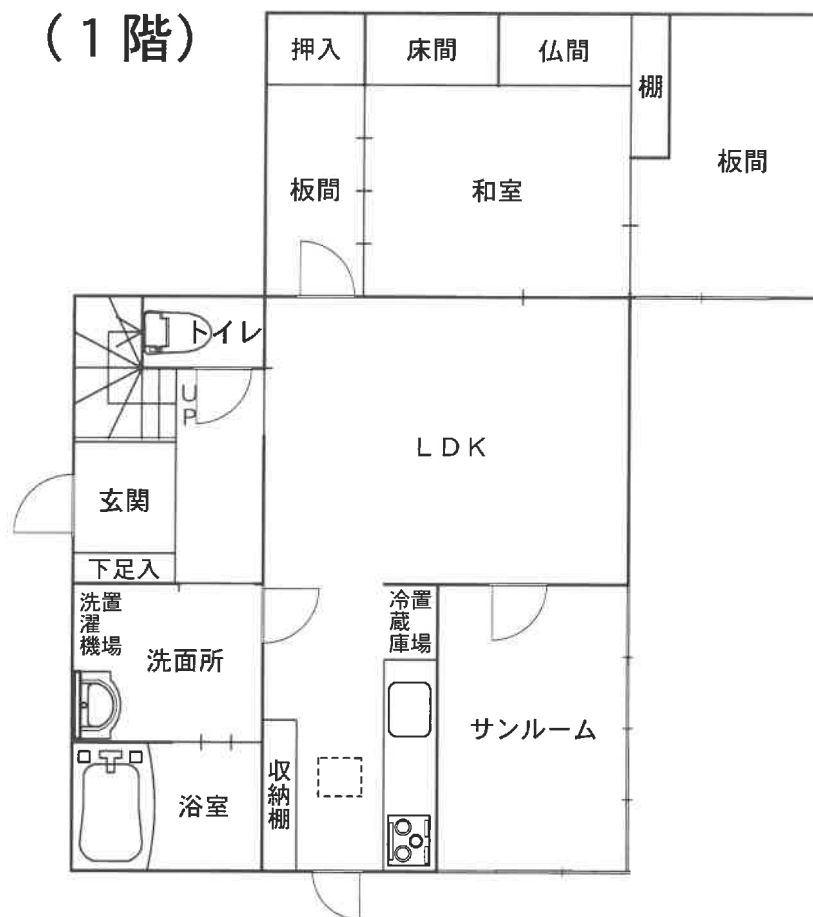
作製者

縮尺 1/250

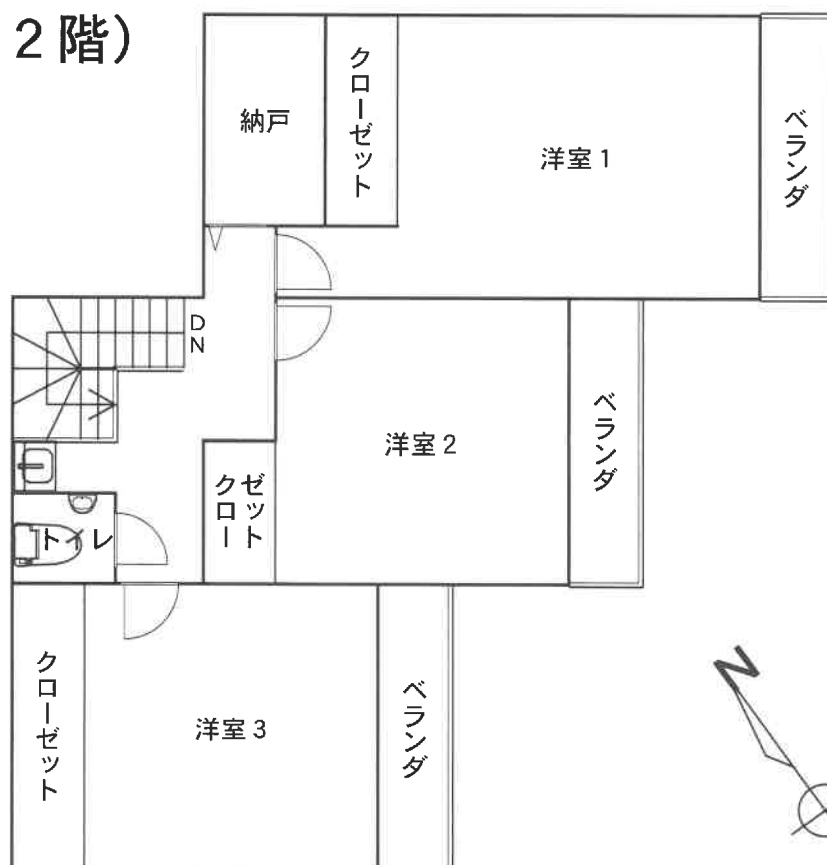
申請人

縮尺 1/500

(1 階)



(2 階)



間取図