

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 7 日 午後 1 時 1 0 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 6 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 3 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 5 月 8 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	20,090,000 16,072,000	一括	4,018,000	96,693	26,839
1	4,240,000				
2	80,000				
3	10,000				
4	15,760,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250番12
地 目 宅地
地 積 109.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250番1
地 目 公衆用道路
地 積 181平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250番3
地 目 雑種地
地 積 2.72平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目250番地12
家屋 番号 250番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 44.71平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ置き場として使用されている。

【物件番号4】

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3】

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 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 12
 地 目 宅地
 地 積 109.24 平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 181 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2.72 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目 250 番地 12
 家屋 番号 250 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.02 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 6年(ケ)第 283号
令和 6年10月 2日受理
令和 6年11月12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 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 12
 地 目 宅地
 地 積 109.24 平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 181 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
 地 番 250 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2.72 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目 250 番地 12
 家屋 番号 250 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.02 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市菱沼一丁目14番17号	
土地	物件1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☒ 雑種地（物件3）	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が物件1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4	
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	
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)	(1) 受命物件4の建物（以下「本件建物」という。）には、私が妻子とともに住んでいます。
■ 所有者の妻	(1) 本件建物には、夫であるAが、私及び二人の子供とともに住居として使用しています。 (2) 本件建物内には大きな損傷等はありません。 (3) リビングダイニングで中型犬を飼育していますが、ケージ内で飼育しているので、本件建物内にペットによる汚損や損傷等はありません。 (4) 受命物件1の土地（以下、受命各土地を「物件（番号）土地」という。）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一切ありません。 (5) 物件2土地は通路として、物件3土地はゴミ置場として、周辺土地所有者らとともに使用しています。

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに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、A及び同人の妻の各陳述及び表札ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 本件建物を目視により確認した範囲においては、外壁に多少の汚れが認められたものの、建物内部には経年による劣化等の他、躯体に関わる損傷等は認められなかった。
- (4) 本件建物内にペットの飼育によると思われる損傷及び動物臭等は認められなかった。
- (5) 物件2土地は隣接土地所有者ら共有の土地であり、北側市道に至るまでの私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路）として利用されている。
- (6) 物件3土地は隣接土地所有者ら共有の土地であり、ゴミ置場として利用されている。
- (7) 物件1土地は北側において市道（建築基準法第42条第2項に該当する道路）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 6年10月 3日(木) 12:20-12:30	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 6年10月 8日(火) 16:10-16:15	電話聴取(執行官室)	Aから事情聴取
令和 6年11月 8日(金) 10:00-10:40	目的物件所在地	所有者の妻から事情聴取・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() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

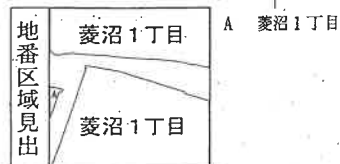
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

イ	641-2	ハ	1152-2	ホ	254-4	・	211-2
ロ	1152-24	ニ	210-1	ヘ	233-6		



請 求 部 分	所 在	茅ヶ崎市菱沼一丁目					地 番	250番12		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和42年7月4日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

公用

地積測量圖

250-1, -3
ないし-12

番地

土地の所在

五、求學團體

地 名	② 250-1	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	抗 腐 性
湖 濱		-72580. 226	-38450. 520	56339. 765360	民 金 腐 蝕
A10		-72583. 137	-38485. 540	90181. 9, 587640	民コンクリート杭
A28		-72805. 833	-38485. 510	90232. 9, 571940	民コンクリート杭
A27		-72807. 881	-38492. 044	90372. 7, 686128	民コンクリート杭
A22		-72807. 746	-38483. 988	149734. 8, 373940	民コンクリート杭
A38		-72811. 444	-38494. 208	724252. 6, 523200	民コンクリート杭
A41		-72812. 495	-38493. 658	24845. 3, 71773	民 金 腐 蝕
A42		-72812. 635	-38483. 687	61239. 2, 560056	民 金 腐 蝕
M5108		-72812. 633	-38483. 502	6311. 4, 470467	民 金 腐 蝕
A26		-72812. 798	-38480. 189	-185397. 7, 884816	民 金 腐 蝕
A23		-72808. 439	-38478. 944	-165592. 4, 88618	民コンクリート杭
A28		-72808. 259	-38483. 802	-88071. 1, 152228	民コンクリート杭
A30		-72808. 035	-38485. 610	-904776. 8, 603300	民コンクリート杭
A12		-72803. 406	-38484. 523	-898081. 9, 048688	民コンクリート杭
A11		-72811. 459	-38482. 078	-75043. 6, 344446	民 金 腐 蝕
C52		-72881. 348	-38483. 093	-17621. 3, 32919	民コンクリート杭
		母 面 積		3631. 3, 97621...	
		場 積		1831. 8, 487605	
		場 積		181. 24	

地 区	②. 250-3	Yn	$(X_n+1-X_{n-1}) Y_n$	統 属 性
湘 南	Yn			民 金 属 性
A36	-72591.689	-85472.743	21740.734028	民 金 属 性
A37	-72582.487	-35477.790	38660.178895	民 金 属 性
A35	-72562.674	-35474.546	-21739.710216	民 金 属 性
MP1	-72556.1871	-35474.274	-38658.745870	民 金 属 性
		協 同 積	6.457692	
		協 同 積	2.7285460	

地 名	250-4		Yn	(X+n-1) X-n-1) Yn	統 属 性
	地 名	Yn			
A11	-72581.409	-364382.078	63389.369486	民 金 属 属	
A12	-72583.408	-364884.323	38071.884.406704	民 金 属 属	
A18	-72591.857	-364884.804	38071.7.2320654	民 金 属 属	
A19	-72592.472	-36474.012	-334940.681378	民 金 属 属	
A36	-72582.874	-36474.346	-384925.931790	民 金 属 属	
A37	-72582.467	-36477.790	-386060.178950	民 金 属 属	
A38	-72581.669	-36477.723	-33889.452094	民 金 属 属	
		位 面 積	208.488101		
		面 積	104.2425605		
		面 積	104.2425605		

地 點	② 250-5		Y.N	(X ₂₀₀ -X ₁₀₀)-Y.N	底 質 類
	X.N	Y.N			
A15	-72691.857	-35484.404	-35484.404	325299.812464	底コクリート坑
A20	-72601.389	-35488.346	-35488.346	3719121.917124	底コクリート坑
A21	-72602.051	-35473.983	-35473.983	-183327.430861	底金置堀
NP15	-72632.481	-35478.979	-35478.979	-143384.244841	底金置堀
A19	-72532.472	-35474.013	-35474.013	-59232.797112	底金置堀
		借 面 積		214.597004	
		西 面 積		107.2888420	
		延 積		107.29	

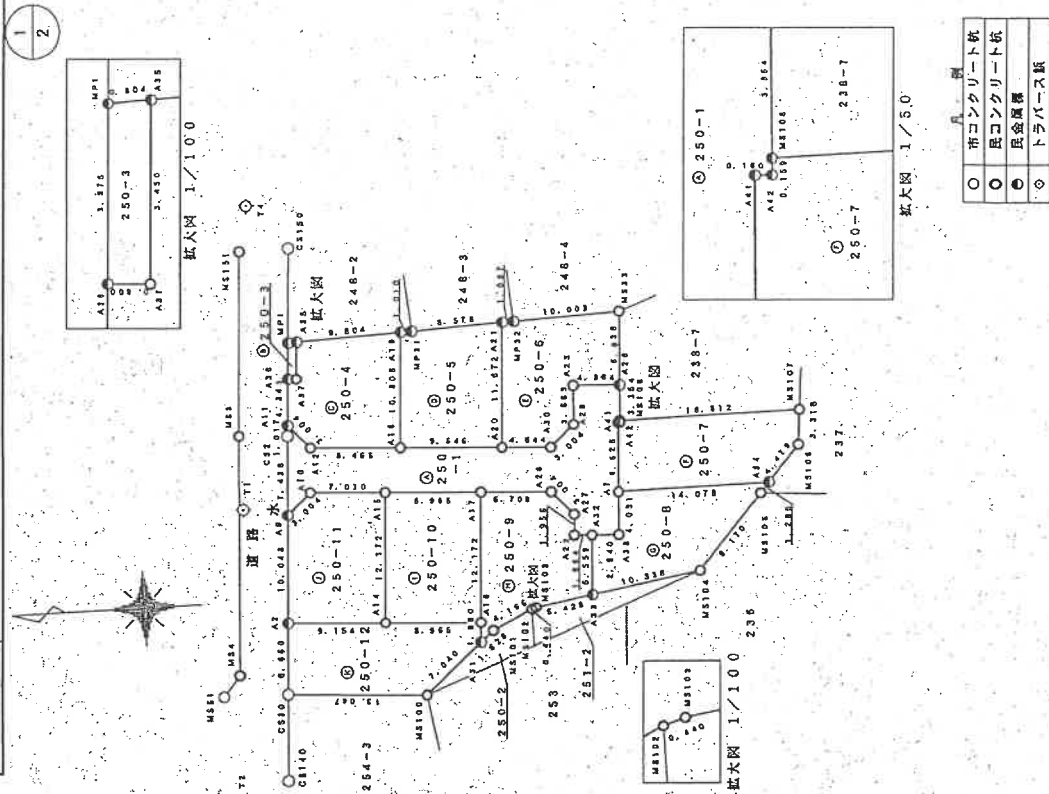
作者

土地家屋調査士

(平成三年12月25日作成)

申請人

‘縮尺’	1/500
------	-------



(吟唱)

○	市コンクリート杭
○	民コンクリート杭
●	民金属標
◇	トラバース板

地積測量図

地番 250-1-3
ないし-12

土地の所在 茅ヶ崎市菱沼一丁目

地番	① 250-10
測点	Xn Yn (Xn+1-Xn-1) Yn 杭属性
A15	-72590.186 -36488.919 -101825.158898 民金庫
A14	-72590.494 -36501.072 301482.353848 民金庫
A16	-72592.445 -36501.581 351848.244002 民金庫
A17	-72598.136 -36488.429 -301368.194111 民金庫
	倍面積 218.246541
	面積 109.123706
	地積 109.12 m

地番	② 250-11
測点	Xn Yn (Xn+1-Xn-1) Yn 杭属性
A9	-72590.928 -36480.520 -101825.158898 民金庫
A2	-72590.369 -36501.072 312736.720868 民金庫
A15	-72590.494 -36501.072 351848.244002 民金庫
A14	-72592.445 -36501.581 351848.244002 民金庫
A10	-72593.167 -36488.429 -301368.194111 民金庫
	倍面積 218.246541
	面積 109.123706
	地積 109.12 m

地番	③ 250-12
測点	Xn Yn (Xn+1-Xn-1) Yn 杭属性
A2	-72590.369 -36501.072 312736.720868 民金庫
CS30	-72592.445 -36501.581 351848.244002 民金庫
MS100	-72592.445 -36501.581 351848.244002 民金庫
A31	-72593.167 -36488.429 -301368.194111 民金庫
A16	-72598.136 -36488.429 -301368.194111 民金庫
A14	-72598.136 -36488.429 -301368.194111 民金庫
	倍面積 218.246541
	面積 109.123706
	地積 109.12 m

総計 1150.7702046

図例

点名	X座標	Y座標	杭属性
MS3	-72578.846	-36482.817	民金庫
MS4	-72575.821	-36505.148	民金庫
MS151	-72577.864	-36485.887	民金庫
CS140	-72575.559	-36515.325	民金庫
CS150	-72582.394	-36485.820	民金庫
T1	-72576.858	-36488.738	トラバース線
T2	-72575.723	-36518.872	トラバース線
T4	-72578.786	-36481.437	トラバース線

座標系 任意座標
測量年月日 平成23年10月24日

作成者 土地家屋調査士

(平成23年10月25日作成)

申請人

縮尺 1/

(2/2)

登記年月日：平成24年3月15日

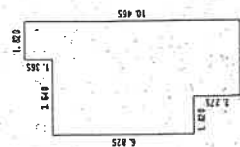
各階平面図

建物階平面図

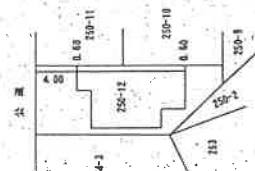
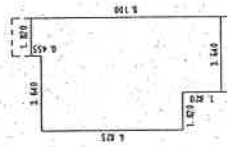
家屋番号
250番12

建物の所在
茅ヶ崎市葵沼1丁目250番地12

1階



2階



(北方向)

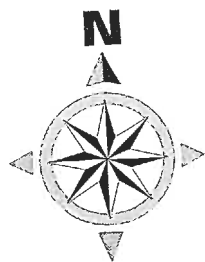
縮尺
1/500

縮尺
1/250

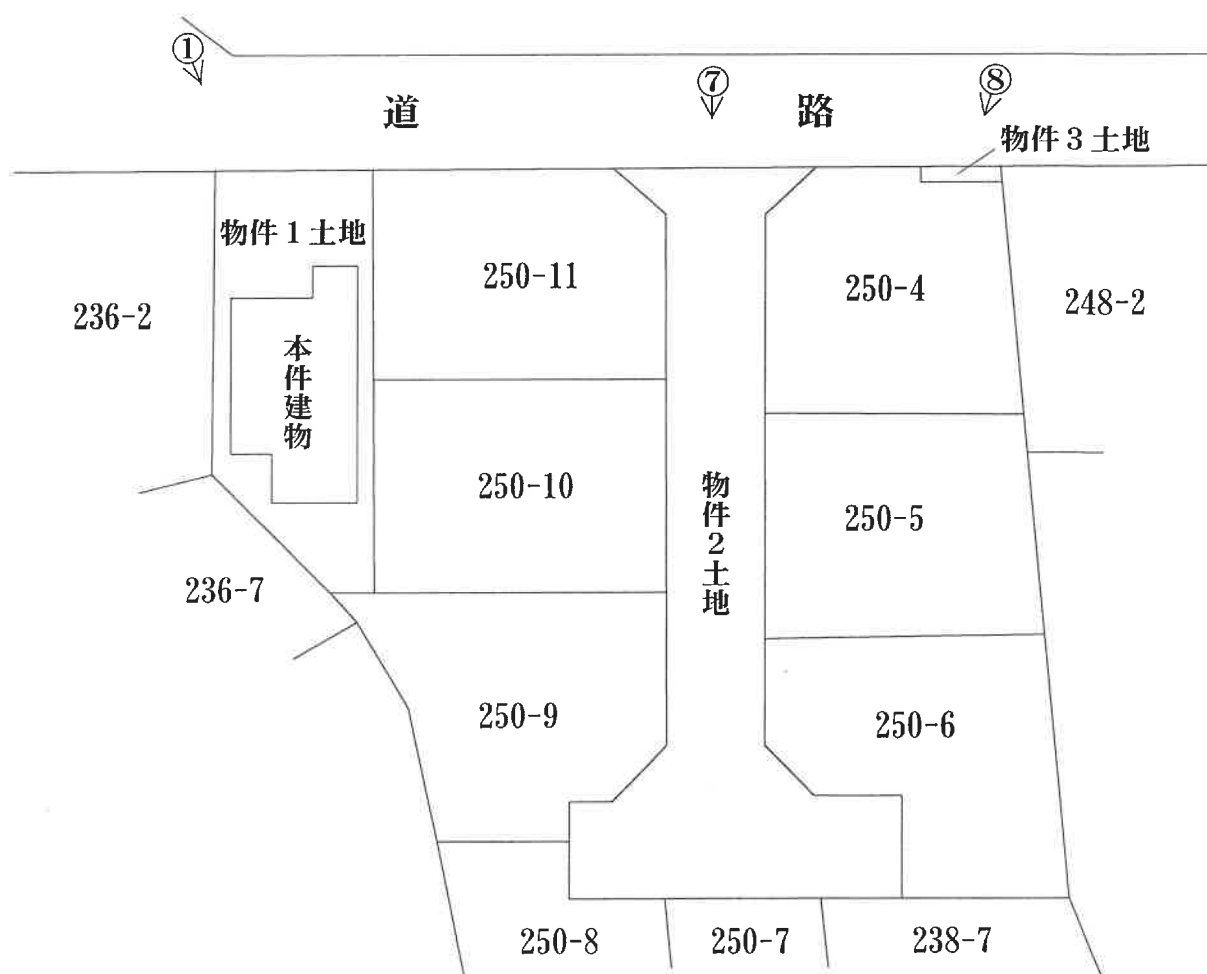
平成24年3月8日作成

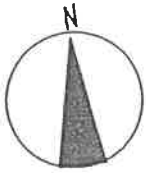
作成者
土田 潤太朗

申請人



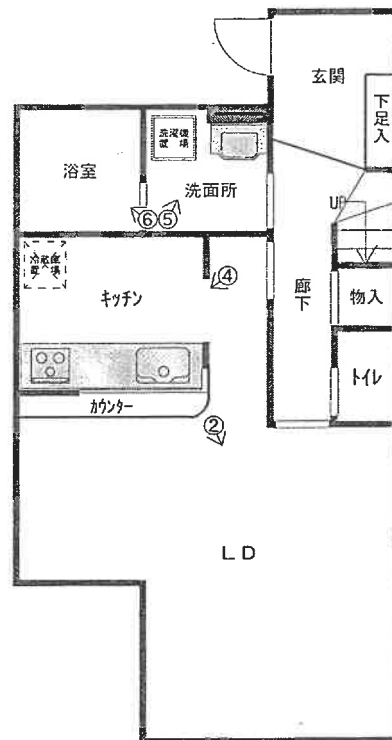
土地建物位置関係図



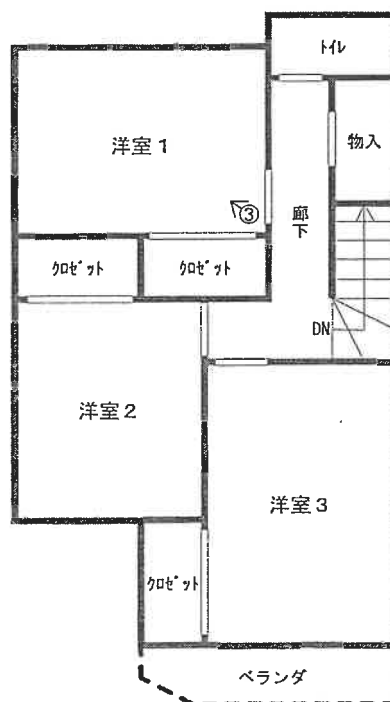


建 物 間 取 図

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

1 物件 1 土地・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



7 物件2土地



8 物件3土地



令和 6 年 (ケ) 第 283 号
令和 6 年 11 月 8 日 現地調査
令和 6 年 11 月 12 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 20,090,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,240,000 円
物 件 2（土地）	金 80,000 円
物 件 3（土地）	金 10,000 円
物 件 4（建物）	金 15,760,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 の不動産について、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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		住居表示 菱沼 1－1 4－1 7
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 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250 番 12
地 目 宅地
地 積 109.24 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 181 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 3 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目
地 番 250 番 3
地 目 雑種地
地 積 2.72 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 4 所 在 茅ヶ崎市菱沼一丁目 250 番地 12
家屋 番号 250 番 12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 48.02 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル

令和 6年（ケ）第 283号

物 件 目 録

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湘南新宿ライン「辻堂」駅の北西方約1.9km（道路距離） 「菱沼一丁目」バス停より徒歩3分	
付近の状況	中小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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、高さの最高限度15m
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	109.24㎡ 不整形 間口約6.6m、奥行約18m（最深部） 敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	北側約4.4m市道（建築基準法第42条第2項）に約6.6m接面。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物配置は附属資料、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	◇前面道路の幅員により、建築計画概要書による容積率は178%となっている。	

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)	幅約4m、長さ約31m、規模181m ² (建築基準法第42条第1項に指定されている)
土地の利用状況等	◇公衆用道路として利用されている。 ◇共有持分9分の1となっている。
特記事項	◇令和6年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が公衆用道路となっており、非課税になっている。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約3m、奥行約1m、規模2.72m ² のほぼ長方形地 目的物件1から約30m東方に位置する。
土地の利用状況等	◇ゴミ置場として利用されている。 ◇共有持分9分の1となっている。
特記事項	◇令和6年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が雑種地となっており、非課税になっている。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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24年3月2日新築（登記記載） 約13年 約17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン、洗面所等 ベランダ
床面積（現況）	1階：48.02㎡、2階：44.71㎡ 延べ：92.73㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK （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6年11月8日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証交付済。 ◇室内に、中型犬1匹飼っている。 ◇建物は、経年相応の劣化、摩耗等が認められる。	

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	181,000	97 100	176,000	×109.24	×0.9	= 17,300,000

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。

公示地 茅ヶ崎－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 176,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 181,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：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 (土地)

物件 2 は、公衆用道路として利用されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	181,000	× 0.03	× 181	× $\frac{1}{9}$	= 110,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件 3 (土地)

物件 3 は、ゴミ置場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/㎡)	土 地 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	181,000	× 0.30	× 2.72	× $\frac{1}{9}$	= 20,000

標準画地価格：「①のとおり」

土地価値率：30%と判定した。

④ 物件 4 (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)
4	270,000	× 92.73	× 0.45	= 11,270,000

現価率

- ・ 経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 20% (建物の室内の状況を考慮)
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 13 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.45
 \end{aligned}$$

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 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	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	評 価 額 (円)
1	17,300,000	－ 11,250,000		× 1.0	× 0.7	= 4,240,000
2	110,000			× 1.0	× 0.7	= 80,000
3	20,000			× 1.0	× 0.7	= 10,000
4	11,270,000	＋ 11,250,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 15,760,000
一括価格（合計）						= 20,090,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 茅ヶ崎－26

所 在：茅ヶ崎市菱沼1丁目236番2
「菱沼1-14-16」

価 格：176,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「辻堂」駅1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 12,349,582円

物件2 非課税

物件3 非課税

物件4 4,866,620円

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。）

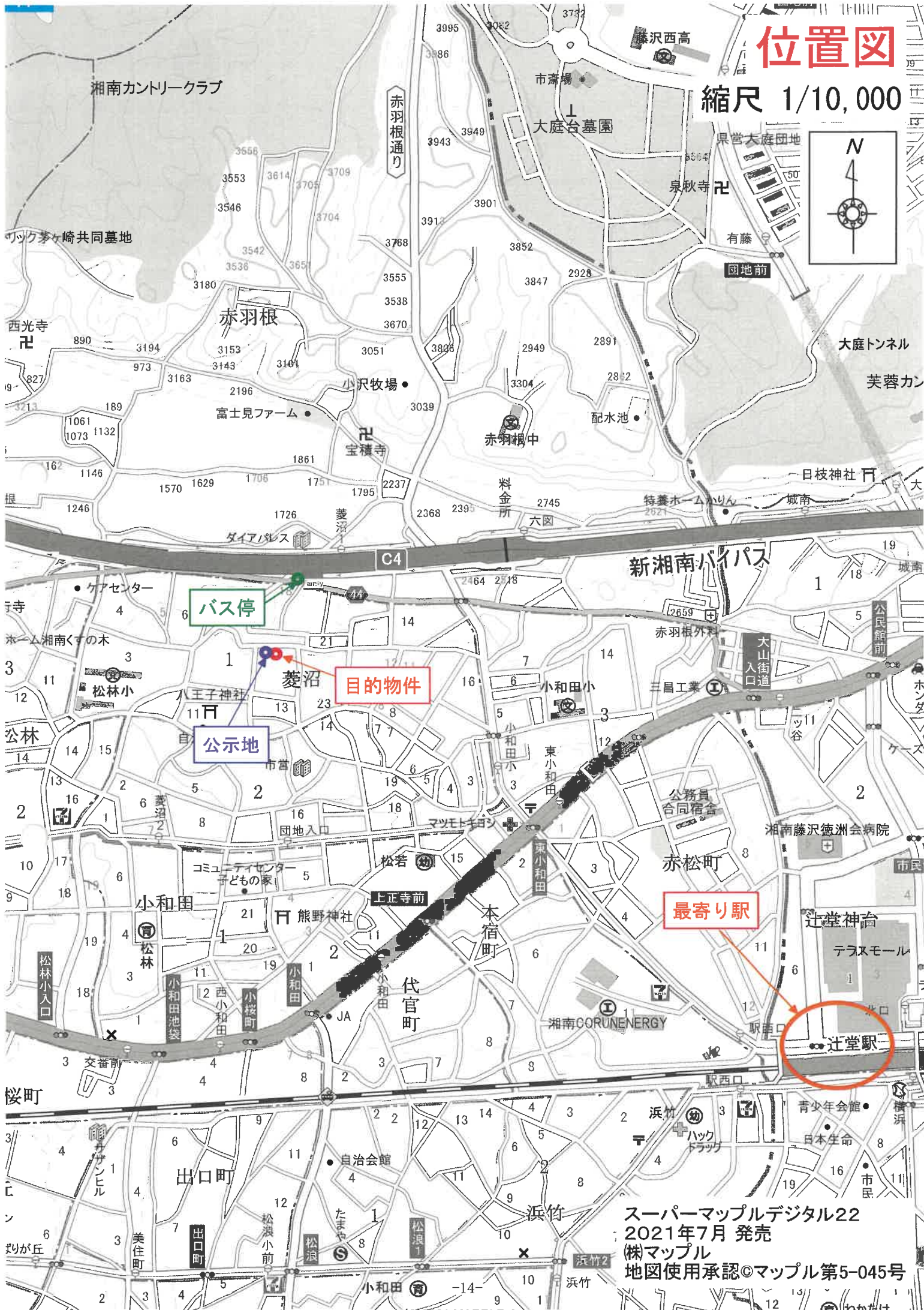
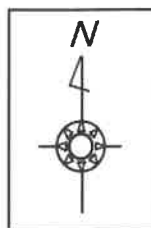
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

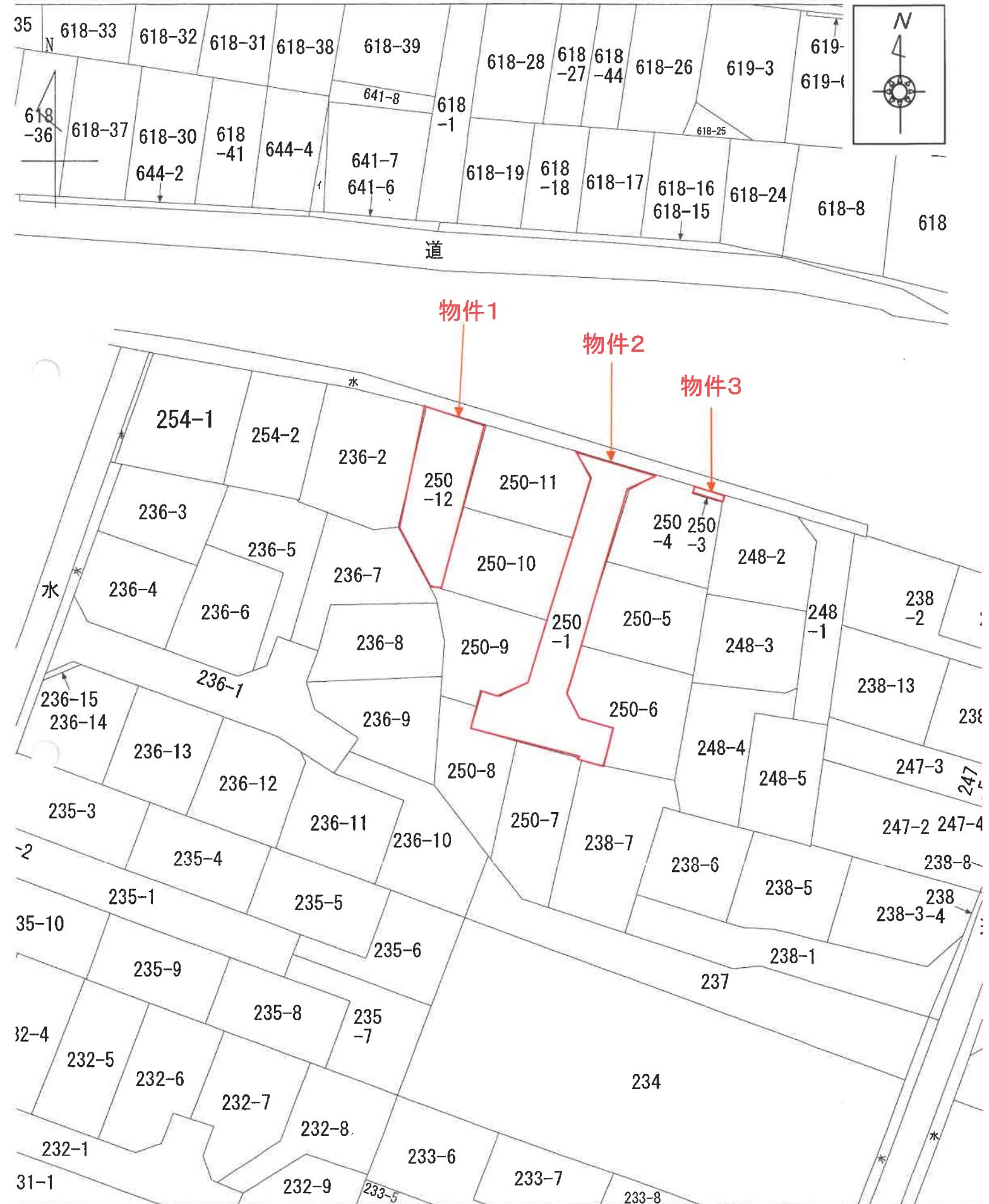
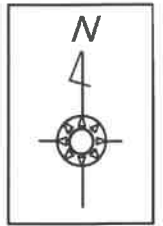


スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売

(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

縮尺 1/500

縮尺 1/500



登記年月日：平成23年11月18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。
(横浜地方支務局湘南支局電報)

令和6年7月30日

東京支務局立川出張所

登記官

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

〔平成23年10月25日作成〕

申請人

縮尺 1/500

座標求積表

地番	② 250-1	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	抗属性
A9	-72580.926	-36490.520	66339.765860	民金庫	
A10	-72583.167	-36488.520	908618.507640	民金庫	
A28	-72605.833	-36489.910	800349.571940	民金庫	
A27	-72607.841	-36492.044	59772.788128	民金庫	
A22	-72607.745	-36493.996	148734.873784	民金庫	
A36	-72611.844	-36494.205	17252.653200	民金庫	
A41	-72612.455	-36488.959	24845.371779	民金庫	
A42	-72612.525	-36488.667	6131.254058	民金庫	
MS108	-72612.633	-36488.509	6311.847057	民金庫	
A25	-72612.798	-36488.159	-152997.786846	民金庫	
A23	-72608.439	-36478.944	-155582.468816	民金庫	
A20	-72608.259	-36483.602	-88071.415228	民金庫	
A30	-72606.028	-36485.610	-908776.856350	民金庫	
A12	-72583.406	-36484.323	-880096.094868	民金庫	
A11	-72581.409	-36482.078	-75043.634446	民金庫	
C32	-72581.343	-36483.093	-17621.333919	民金庫	
		総面積	363.897521		
		面積	181.848765		

物件2

地番	③ 250-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) Y_n$	抗属性
A36	-72581.669	-36477.743	21740.734828	民金庫	
A37	-72582.487	-36477.790	36680.178950	民金庫	
A35	-72582.674	-36474.346	-21738.710216	民金庫	
MP1	-72581.871	-36474.374	-36655.745570	民金庫	
		面積	5.457692		
		面積	2.728400		
			2.72	m	

物件3

地番	⑤ 250-4	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	統 属 性
測 点	Xn			民 金 庫 属
A11	-72581.408	-36482.078	6366.368486	民 金 庫 属
A12	-72583.406	-36484.323	381186.208704	民 金 庫 属
A18	-72581.857	-36484.504	330771.233084	民 金 庫 属
A19	-72582.472	-36474.013	-334940.961379	民 金 庫 属
A35	-72582.674	-36474.346	-364925.831730	民 金 庫 属
A37	-72582.487	-36477.790	-36680.178950	民 金 庫 属
A30	-72581.669	-36477.743	-36593.452094	民 金 庫 属
		併 面 積	208.455107	
		地 面 積	104.242506	

地番	⑤ 250-5		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	抗属性
測点	Xn				
A18	-72581.857		-36484.504	325298.512484	民金庫
A20	-72601.388		-36485.348	871931.617124	民金庫
A21	-72602.051		-36473.693	-288397.490551	民金庫
MP31	-72593.481		-36473.379	-349384.244841	民金庫
A19	-72582.472		-36474.013	-59233.797112	民金庫
		併	面積	214.597084	
			面積	107.2985420	

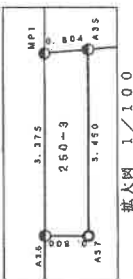
地積測量図

250-1-3
ないし-12

茅ヶ崎市菱沼一丁目

土地の所在

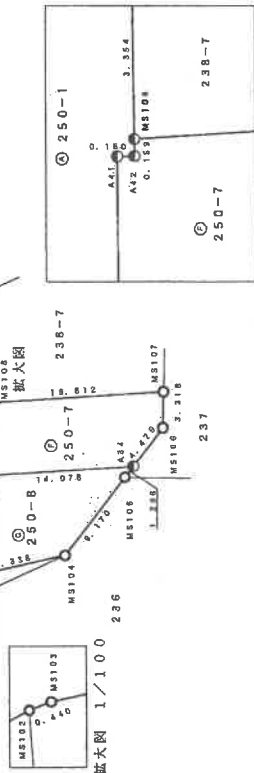
1
2



物件2

物件3

物件1



記号	説明
○	市コンクリート杭
●	民金庫
◇	民金庫
△	トラバース杭

拡大図 1/50

図例

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 湖南支局 管轄)
令和6年7月30日 東京支務局立川出張所

登記官

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

平成23年10月25日作成

申請人

縮尺 1/

地積測量図(写)

(略図金)

地積測量図

地番 250-1-3
ないし-12
土地の所在 茅ヶ崎市菱沼一丁目

地番 ① 250-10				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A15	-72530.186	-36488.819		-351826.156998				民金属標	
A14	-72530.355	-36501.072		301402.353645				民コンクリート杭	
A16	-72538.443	-36501.581		361948.244002				民コンクリート杭	
A17	-72539.138	-36489.429		-307366.194111				民コンクリート杭	
			倍面積	218.246841					
			地積	109.123705					m ²

地番 ② 250-11				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A9	-72580.826	-36490.620		-102611.342240				民金属標	
A2	-72580.355	-36500.551		312735.720958				民金属標	
A14	-72588.494	-36501.072		358842.038832				民コンクリート杭	
A15	-72590.186	-36488.819		-230865.380513				民コンクリート杭	
A10	-72583.167	-36488.920		-887883.895200				民コンクリート杭	
			倍面積	218.331847					
			地積	109.1659235					m ²

地番 ③ 250-12				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A2	-72580.355	-36500.551		-347412.244418				民金属標	
CS30	-72579.976	-36507.201		481624.035042				民コンクリート杭	
M8100	-72592.987	-36585.024		670395.844712				民コンクリート杭	
A3	-72588.339	-36503.438		198820.735672				民金属標	
A16	-72588.445	-36501.581		-322855.483345				民コンクリート杭	
A14	-72589.972	-36501.072		-660304.392480				民コンクリート杭	
			倍面積	218.484588					
			地積	109.2472916					m ²

総計 1150.7702046

座標リスト

点名	X座標	Y座標	杭属性
M3	-72578.848	-36482.817	民コンクリート杭
M4	-72575.821	-36505.148	民コンクリート杭
M5151	-72577.864	-36495.967	民コンクリート杭
CS140	-72579.559	-36515.325	民コンクリート杭
CS150	-72582.394	-36495.820	民コンクリート杭
T1	-72576.856	-36489.738	トラバース鉄
T2	-72575.723	-36516.872	トラバース鉄
T4	-72576.786	-36481.437	トラバース鉄

座標系 任意座標
測量年月日 平成23年10月24日

2
2

地番 ④ 250-6				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A26	-72612.798	-36480.159		171347.306828				民金属標	
M539	-72613.136	-36473.329		-362332.358140				民コンクリート杭	
MP32	-72602.138	-36473.557		-404310.487845				民金属標	
A21	-72602.051	-36473.593		-83628.982750				民金属標	
A20	-72601.388	-36485.346		144992.765004				民金属標	
A30	-72606.025	-36485.610		250692.626310				民コンクリート杭	
A29	-72608.269	-36473.602		88071.415228				民コンクリート杭	
A23	-72606.439	-36479.944		186582.465916				民コンクリート杭	
			倍面積	214.770446					
			地積	107.3852230					m ²

地番 ⑤ 250-7				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
M5108	-72612.633	-36483.509		-613616.137871				民金属標	
A42	-72612.625	-36483.687		-8129.256056				民金属標	
A41	-72612.483	-36483.659		-17585.123838				民金属標	
A7	-72612.143	-36490.179		501958.902324				民コンクリート杭	
A34	-72626.221	-36490.120		621134.922840				民金属標	
M5106	-72629.165	-36480.744		117596.775912				民コンクリート杭	
M5107	-72638.444	-36483.438		-603144.197018				民コンクリート杭	
			倍面積	215.786295					
			地積	107.89					m ²

地番 ⑥ 250-8				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A32	-72609.407	-36484.080		-102594.858880				民コンクリート杭	
A33	-72609.133	-362614.345024		362614.345024				民金属標	
M5104	-72618.338	-36473.991		592836.867815				民コンクリート杭	
M5105	-72625.376	-36481.085		251131.687616				民コンクリート杭	
A34	-72626.221	-36490.120		-482873.757980				民金属標	
A7	-72612.143	-36490.179		-220970.285883				民コンクリート杭	
A38	-72611.944	-36484.208		-89648.147616				民コンクリート杭	
			倍面積	205.830414					
			地積	102.9152070					m ²

地番 ⑦ 250-9				(Xn+1-Xn-1) Yn				杭属性	
測点	Xn	Yn							
A33	-72609.133	-36489.632		-205638.928688				民金属標	
A32	-72609.407	-36484.080		-50653.783040				民コンクリート杭	
A22	-72607.745	-36483.998		-57149.600868				民コンクリート杭	
A27	-72607.841	-36482.044		-69772.788128				民コンクリート杭	
A28	-72605.833	-36489.810		-317643.796050				民コンクリート杭	
A17	-72589.136	-36489.429		-273451.780326				民コンクリート杭	
A31	-72588.338	-36503.438		15952.002843				民金属標	
M5101	-72589.573	-36502.378		188168.827822				民コンクリート杭	
M5102	-72603.357	-36500.636		153302.871200				民コンクリート杭	
M5103	-72603.773	-36500.484		216826.863344				民コンクリート杭	
			倍面積	217.842885					
			地積	108.8214425					m ²

建物図面・各階平面図(写)

(写真)

登記年月日：平成24年3月15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。
(横浜地方裁判所横浜支庁管轄)
令和6年7月30日 東京法務局立川出張所

登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

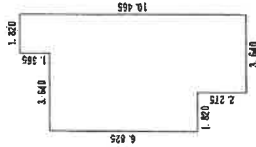
250番12

家屋番号

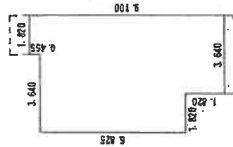
茅ヶ崎市菱沼1丁目250番地12

建物の所在

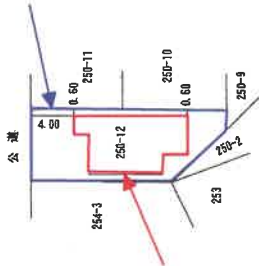
1階



2階



物件1土地



物件4建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作成

作成者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第283号