

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 1月20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月16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 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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12月18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）
1～3	120,420,000 96,336,000	一括	24,084,000	1,894,294	405,919
1	13,220,000				
2	1,880,000				
3	105,320,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5297番8
 地 目 宅地
 地 積 225.71平方メートル

- 2 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5389番5
 地 目 宅地
 地 積 32.03平方メートル

- 3 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8
 家屋 番号 5297番8
 種 類 事務所 教習所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	135.06平方メートル
2階	137.46平方メートル
3階	137.85平方メートル
4階	137.85平方メートル
5階	137.85平方メートル
6階	137.85平方メートル
7階	124.57平方メートル
8階	63.16平方メートル

 (現況)
 種 類 事務所

物 件 明 細 書

令和 7年10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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5297番8
 地 目 宅地
 地 積 225.71平方メートル

 - 2 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5389番5
 地 目 宅地
 地 積 32.03平方メートル

 - 3 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8
 家屋 番号 5297番8
 種 類 事務所 教習所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	135.06平方メートル
2階	137.46平方メートル
3階	137.85平方メートル
4階	137.85平方メートル
5階	137.85平方メートル
6階	137.85平方メートル
7階	124.57平方メートル
8階	63.16平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所

令和7年(ケ)第164号
令和7年6月24日受理
令和7年7月31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 | 茅ヶ崎市十間坂一丁目 | |
| | 地 番 | 5 2 9 7 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 5 . 7 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市十間坂一丁目 | |
| | 地 番 | 5 3 8 9 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 2 . 0 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 茅ヶ崎市十間坂一丁目 5 2 9 7 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 5 2 9 7 番 8 | |
| | 種 類 | 事務所 教習所 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 5 . 0 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 3 7 . 4 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 3 7 . 8 5 平方メートル |
| | | 4 階 | 1 3 7 . 8 5 平方メートル |
| | | 5 階 | 1 3 7 . 8 5 平方メートル |
| | | 6 階 | 1 3 7 . 8 5 平方メートル |
| | | 7 階 | 1 2 4 . 5 7 平方メートル |
| | | 8 階 | 6 3 . 1 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市十間坂一丁目2番6号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(物件2) ☒ 地積測量図のとおり(物件1) ☐ 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 ☐ 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3		
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: 事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

執行官の意見

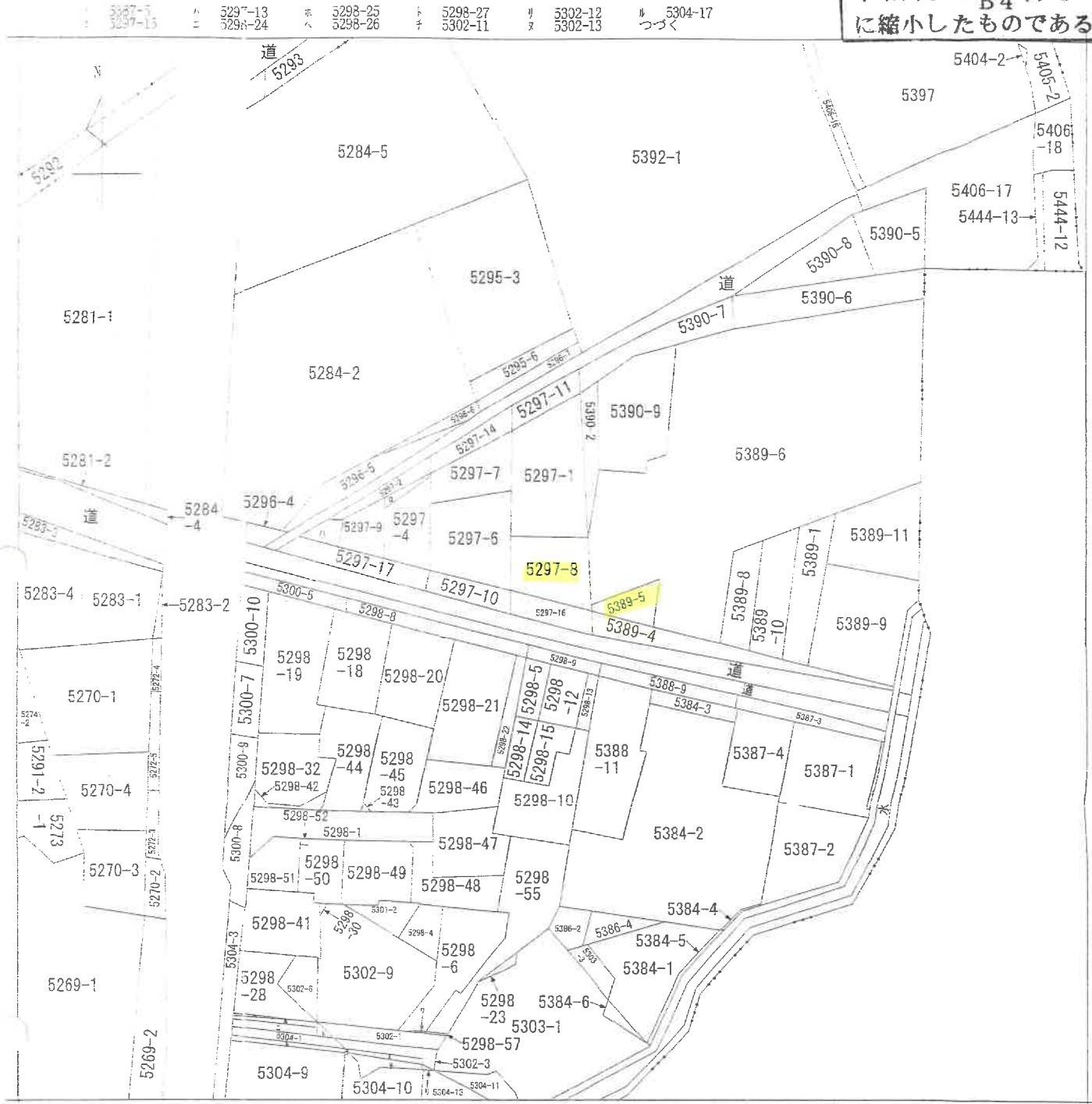
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2は、地積図がなく、境界も一部判然としないことから、縄延び又は縄縮みの可能性がある。
- 3 物件1及び物件2は、評価人の調査にかかる物件3の建築計画概要書の記載等から、物件3の敷地として一体的に使用されているものと認めた。
- 4 物件3の建物種類については、各階の状況から、現況は事務所と認めた。
- 5 物件3は、7階の事務所10の壁板が一部剥がれ、階段の内壁面に所々小さい亀裂ができているほか、外階段の鉄部が所々腐食しているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 6 物件3の占有関係については、郵便受けの表示、郵便受け及び室内に存在した電気・水道の料金請求書の宛名、電気の供給が停止され、長期間人の出入りがない状況であること等から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者が一部動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 7 評価人の調査によると、物件1及び物件2の南側隣接道路は市道である。なお、南側隣接道路は都市計画道路であり、同都市計画道路の計画線は本件敷地の南端に一部掛かるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

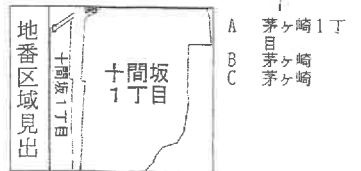
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 6月 25日 (水) 17 : 15 — 17 : 30	目的物件所在地	現地調査、照会書投函
令和 7年 6月 30日 (月) 15 : 20 — 15 : 30	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領、物件 2 の地積図写し交付申請（不存在）
令和 7年 7月 9日 (水) : — :	郵便	所有者代表者（住所地）へ照会書送付（回答なし）
令和 7年 7月 28日 (月) 9 : 45 — 10 : 35	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
年 月 日 () : — :		
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 7年 7月 28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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。



請 求 部 分	所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目				地 番 5297番8			
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 記 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。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

令和7年5月1日

横浜地方務局横須賀支局

請求番号 48-1

登記官

(5 枚目)

(1/2)

本図面はA³_{B⁴}判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：昭和50年12月8日

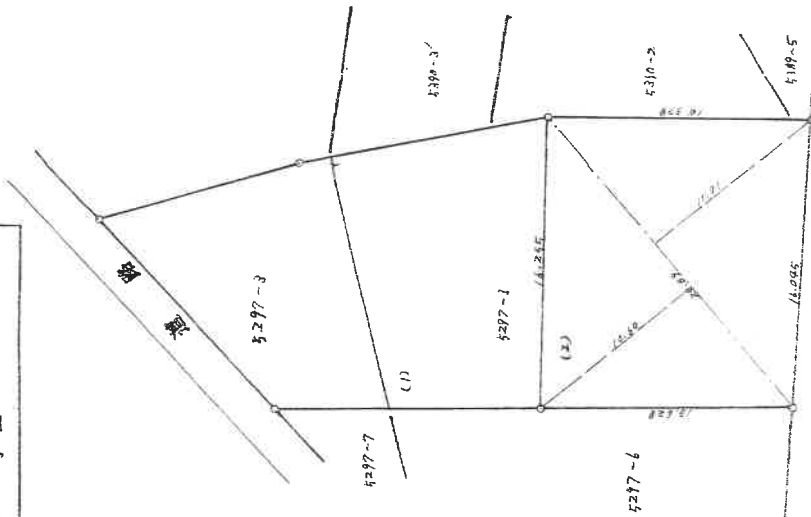
573388 前 5297-1 後・新同・新

地番 5297-1, -I

土地の所在 茅崎市十間坂ノ丁目

地積測量図

作製年月日	昭和50年11月6日	作製者	士	申請人	
-------	------------	-----	---	-----	--



求積方法

$$20.89 \times (10.60 + 11.01) \div 2 = 225.71605 \text{ (44.27坪)}$$

道路

(長縮)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。
(横浜地方法務局湘南支局管轄)
令和7年5月1日 横浜地方法務局横浜支局

登記簿
(7 枚目)

請求番号 48-2

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。
(横浜地方法律局湘南支局管轄)
令和7年5月1日 横浜地方法律局横須賀支局

令和7年5月1日 横浜地方法務局横須賀支局

(8 枚目)

类品回

請求番号 48-3

(1/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地家屋調査士
作製者

人請申

$$\frac{1}{R} \quad 250$$

縮尺 1/500

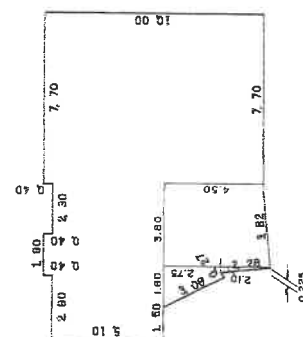
(日調連12)

1階床面積	135.06 m ²
-------	-----------------------

135.0650 m^2 $210 \times 0.225 \times 1/2$
$$(4.50 + 4.85) \times 3.80 \times 1/2 = 17.7650$$
$$(0.45 + 1.80) \times 275 \times 1/2 = 3.09375$$
$$0.10 \times 7.10 = 0.7100$$
$$0.00 \times 7.70 = 77,0000$$
$$5.00 \times 2.30 = 11.5000$$
$$= 10.2600$$
$$5.00 \times 2.90 = 14.5000$$

證
錄

階



31

39 1/2

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判に縮小したものである

圖面
圖面

物階
平各

各階平面圖

5297-8

茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

家屋番号

建物の所在

登記年月日：平成3年9月25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。
(横浜地方法務局湘南支局寄附)
令和7年5月1日 横浜地方法務局横浜支局

(9 枚目)

登記簿

請求番号 48-3

(2/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

作製者 土地家屋調査士

1/250

申請人

縮尺 1/250

039544

各階平面図

建物図面

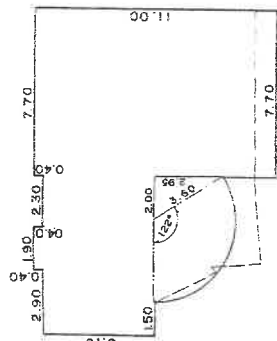
5297-8

茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

家屋番号

建物の所在

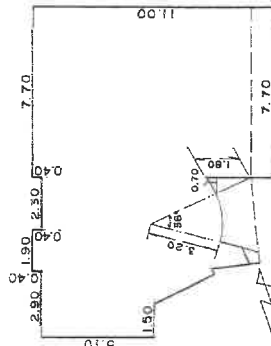
3階・4階・5階・6階 同型



求 積

5.00×2.90	=	14.5000
5.40×1.90	=	10.2600
5.00×2.30	=	11.5000
11.00×7.70	=	84.7000
$3.60 \times 3.14 \times \frac{1.22}{360}$	=	13.79088
$2.00 \times 2.95 \times 1/2$	=	2.9500
0.10×1.50	=	0.1500
		137.85088 m^2
3階床面積		137.85 m^2
4階床面積		137.85 m^2
5階床面積		137.85 m^2
6階床面積		137.85 m^2

2 階



求 積

5.00×2.90	=	14.5000
5.40×1.90	=	10.2600
5.00×2.30	=	11.5000
0.10×7.10	=	0.7100
$(0.45 + 1.80) \times 2.75 \times 1/2$	=	3.09375
$(4.50 + 4.85) \times 3.80 \times 1/2$	=	17.7650
$2.10 \times 0.225 \times 1/2$	=	0.23625
11.00×7.70	=	84.7000
$-(3.20 \times 4.80 \times 1/2) - (3.20 \times 3.14 \times \frac{3.8}{360}) + 0.70 \times 1.80 \times 1/2$	=	-5.3010089
$+ (0.30 + 0.40) \times 1.10 \times 1/2$	=	-
		137.4639911 m^2
2階床面積		137.46 m^2

2階床面積 137.46 m^2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(田調連)

3925

登記年月日：平成34年9月25日

（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。）
（横浜地方方法務局 横浜支局 保管）
令和7年5月1日 横浜地方方法務局 横浜支局

登記官
(10 枚目)

039545

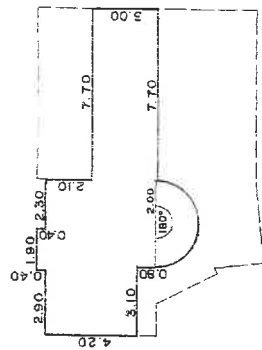
各階平面図

建築物図面

5297-8

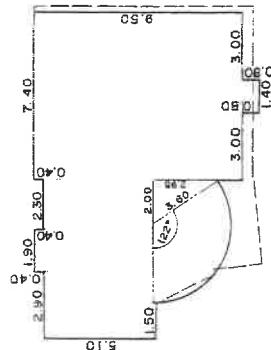
茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

8 階



8階床面積 63.16 m²

7 階



7階床面積 124.57 m²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(日野新)

縮尺 1/250

申請人

1/250

土地
家屋
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：48-3

(3/3)

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向

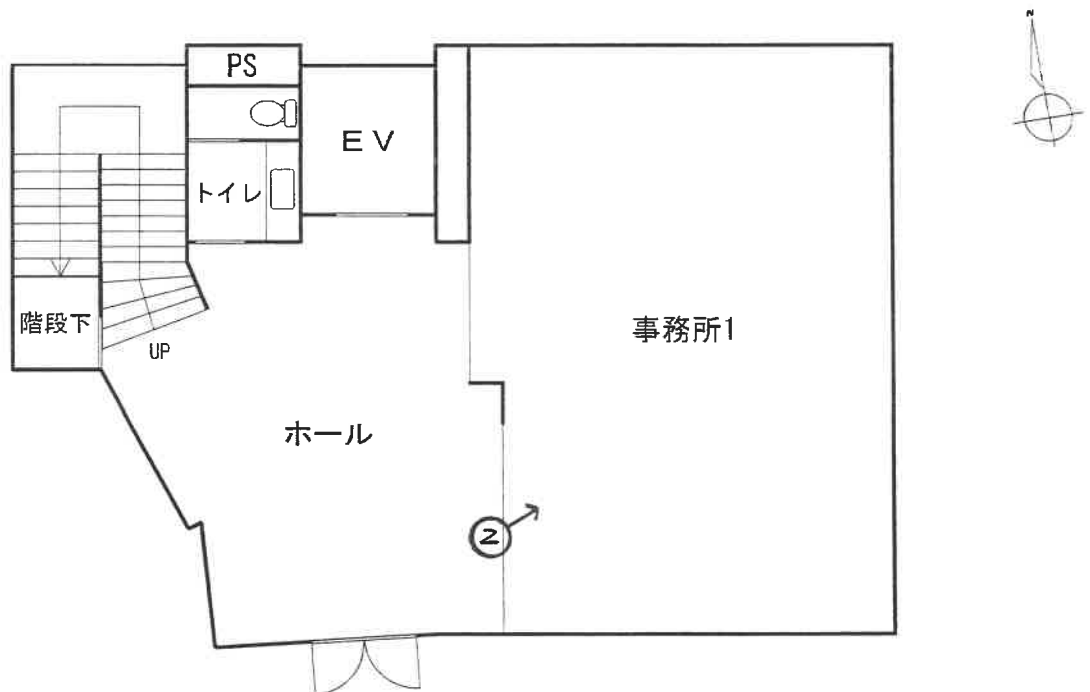


※本図面は、建物図面や地積測量図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

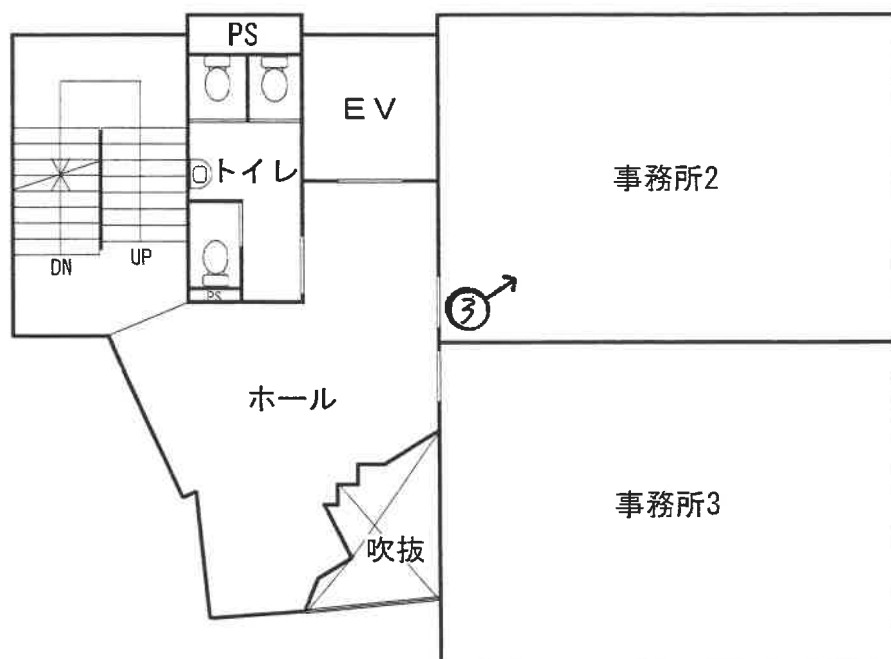
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

1 階



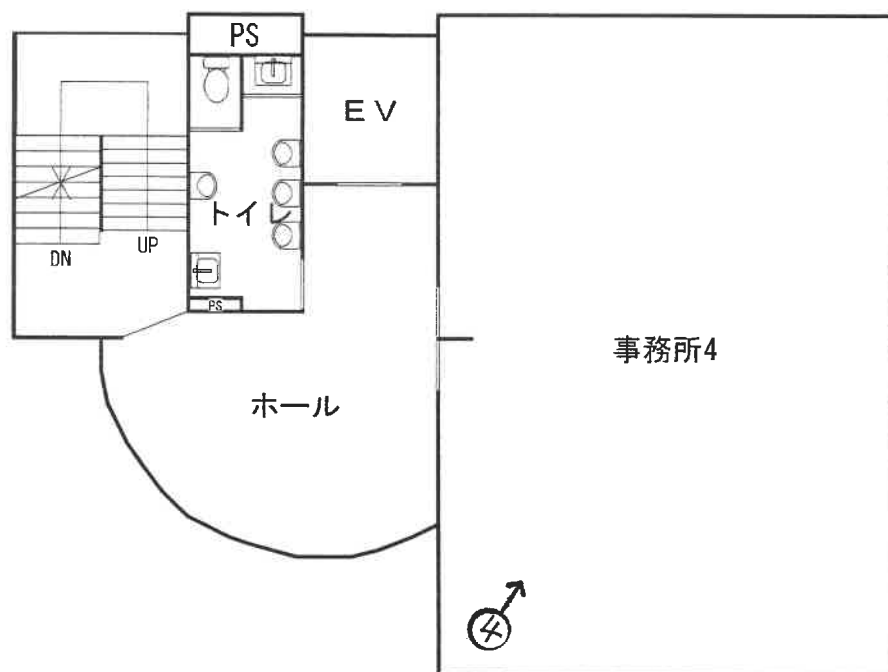
2 階



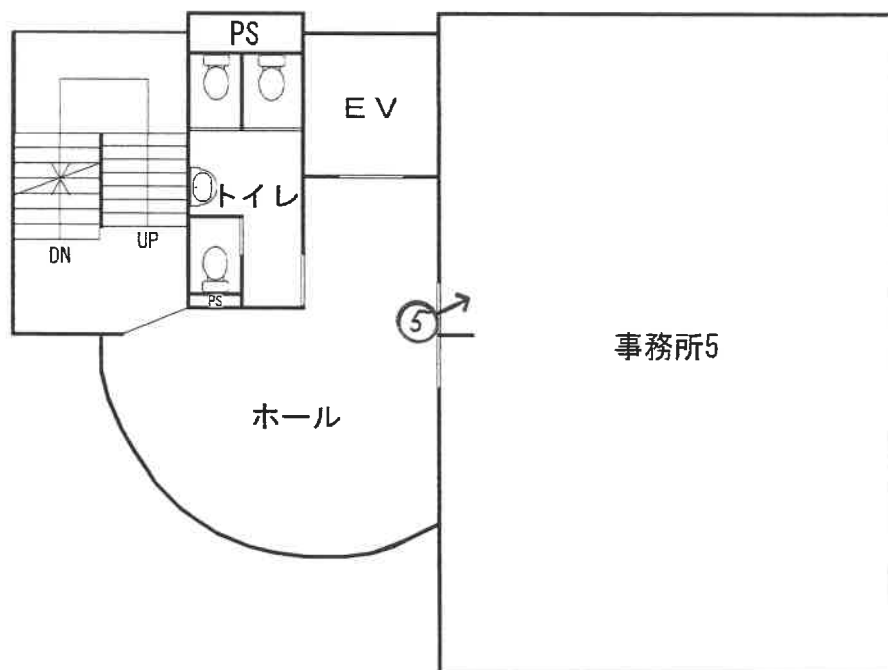
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

3階



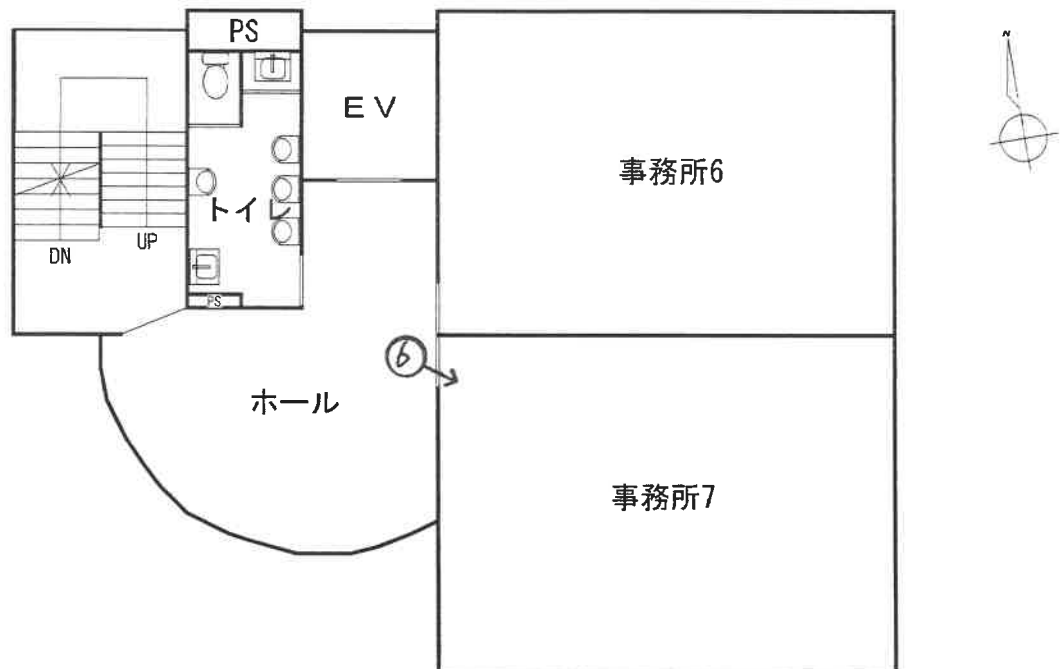
4階



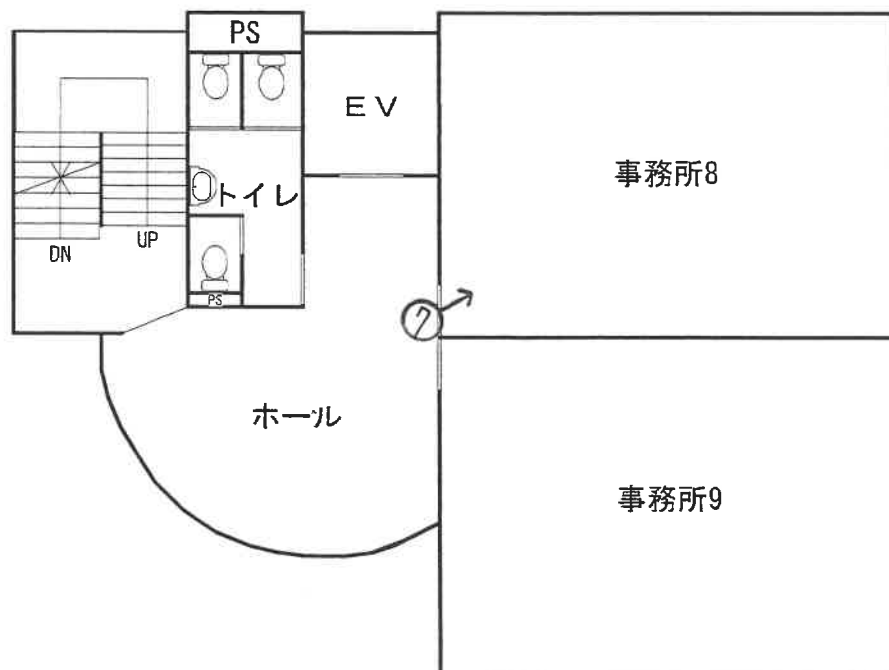
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

5階



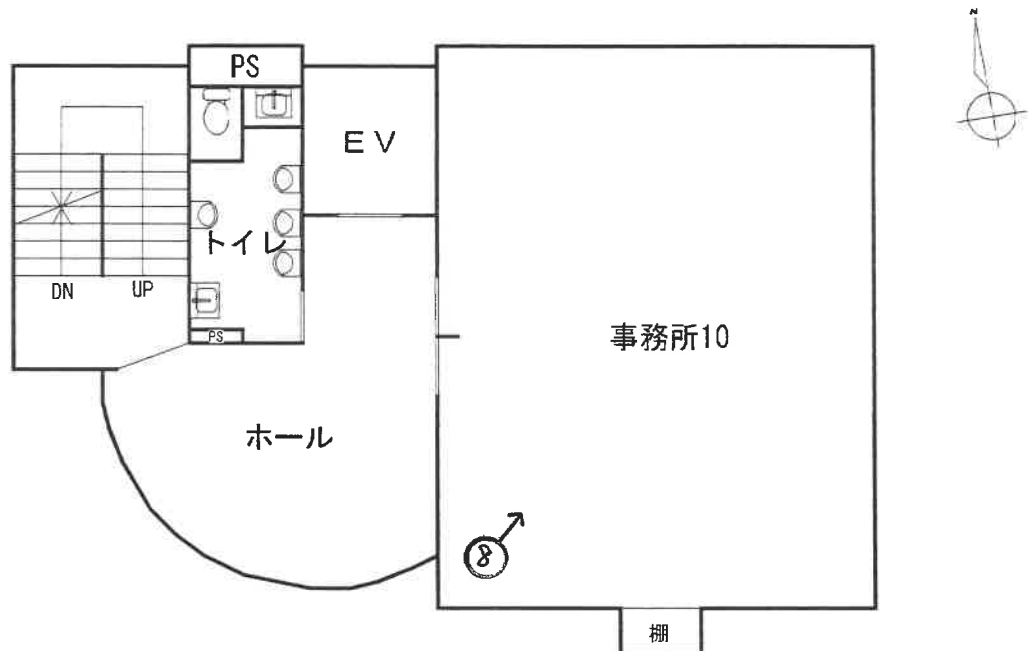
6階



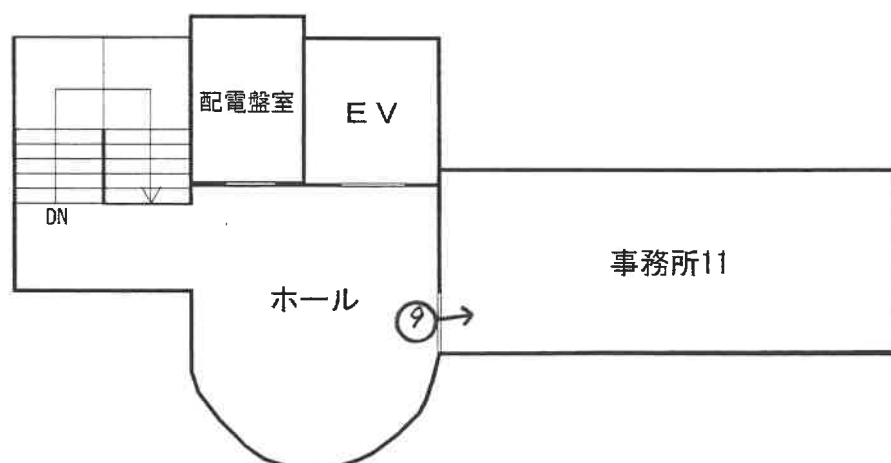
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

7 階



8 階



①

物件 3

物件 2



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 164 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 8 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金120,420,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金13,220,000円
物 件 2（土地）	金1,880,000円
物 件 3（建物）	金105,320,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		種 類 事務所 (住居表示) 十間坂一丁目2番6号
特 記 事 項		

* 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 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5297番8
 地 目 宅地
 地 積 225.71平方メートル

- 2 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目
 地 番 5389番5
 地 目 宅地
 地 積 32.03平方メートル

- 3 所 在 茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8
 家屋 番号 5297番8
 種 類 事務所 教習所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	135.06平方メートル
2階	137.46平方メートル
3階	137.85平方メートル
4階	137.85平方メートル
5階	137.85平方メートル
6階	137.85平方メートル
7階	124.57平方メートル
8階	63.16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、2）

位置・交通	J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅の西方400m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の店舗ビルや事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80％ 400％ 防火地域 第4種高度地区、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	物件1：225.71㎡、物件2：32.03㎡ 合計：257.74㎡ 不整形 間口約23m、奥行約14m 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	南側にて、幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約23m接面する。	
土地の利用状況等	物件3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「土地建物位置関係図」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	◇物件3建物の建築計画概要書の敷地面積は260.00㎡であり、上記登記地積の合計と若干相違する。なお、物件2土地は地積測量図がなく、境界も一部不分明であることから、縄延びや縄縮みの可能性に留意する必要がある。 ◇防火地域内であることから、耐火建築物を建築する場合には建蔽率が緩和され100％となる。 ◇物件2土地はアスファルト舗装されており、駐車場として利用されていたものと思われる。 ◇建築計画概要書等から、物件1と2は共に物件3建物の敷地として一体利用されているものと判断した。 ◇南側道路は都市計画道路（3・5・2 駅前十間坂線、代表幅員12m、計画決定段階）である。当該都市計画道路の計画線は、本件敷地の南端に一部掛かる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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3年7月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造8階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹き付け塗装、タイル貼等
	内 壁	板張り吹き付け塗装、タイル貼等
	天 井	石膏ボード、ビニールクロス等
	床	カーペット、タイル等
	設 備 そ の 他	トイレ、エレベーター、配電盤室等
床面積（現況）	1階：135.06㎡、2階：137.46㎡、3階：137.85㎡、4階：137.85㎡、 5階：137.85㎡、6階：137.85㎡、7階：124.57㎡、8階：63.16㎡、 延べ：1,011.65㎡	
現 況 用 途 等	種 類	事務所
	間 取 り	1階：1区画、2階：2区画、3階：1区画、4階：1区画、 5階：2区画、6階：2区画、7階：1区画、8階：1区画 （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7月28日：内部立入調査 建物所有者が事務所として占有している。	
特 記 事 項	◇本件建物の各階には、事務所仕様の区画が上記現況用途等の間取りのとおり配置されている。 ◇外階段の鉄骨には、錆が見られた。 ◇内階段の壁には、隙間や傷が見られた。 ◇7階の事務所10は、壁の板が一部剥がれていた。 ◇本件建物は築後約35年を経過しており、経年に伴う劣化等が見られた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。 ◇解錠による調査であり、設備関係の動作状況は不明である。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（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	398,000	90	358,000	×225.71	×0.9	= 72,720,000
		100				
2	398,000	90	358,000	×32.03	×0.9	= 10,320,000
		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。

公示地 茅ヶ崎 5-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 680,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{109}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{186} & = & 398,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：形状、一部都市計画道路予定地等で劣り、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 3 (建物)

(主である建物)

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)
3	340,000	× 1,011.65	× 0.24	= 82,550,000

現価率

- ・ 経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.24 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は、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て求めた。

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	72,720,000	× 0.75	法定地上権	= 54,540,000
2	10,320,000	× 0.75	法定地上権	= 7,740,000
合 計				= 62,280,000

(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 75 %と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	72,720,000	－ 54,540,000	= 18,180,000	10.98%
2	10,320,000	－ 7,740,000	= 2,580,000	1.56%
3	82,550,000	＋ 62,280,000	= 144,830,000	87.46%
積算価格 (合計)			165,590,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
23,350,000	$\times (1 - 0.304)$	$= 16,252,000$	$\div 7.5\%$	$\times 1.0$	$= 216,690,000$

総収益：市場賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：不要と判定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、当該建物の利用状況を分析検討した結果、積算価格及び収益価格をともに重視して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(165,590,000 \times 0.5 + 216,690,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価 格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	191, 140, 000	10. 98%	×0. 9	× 0. 7		= 13, 220, 000
2		1. 56%	×0. 9	× 0. 7		= 1, 880, 000
3		87. 46%	×0. 9	× 0. 7		= 105, 320, 000
一括価格（合計）						120, 420, 000

市場性修正：一棟全体が空室状態の事務所ビルであり、買主が極めて限定される物件であること等を考慮して、市場性修正を-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：不要と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 茅ヶ崎 5-1

所 在：茅ヶ崎市新栄町 5565 番 29 外「新栄町 8-2」

価 格：680,000 円／m²

位 置：J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅約 100m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：123 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 8m 市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 400%）、防火地域

地 域 の 概 要：店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅に近い商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 45,503,136 円

物件 2 6,457,248 円

物件 3 104,130,628 円

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写

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



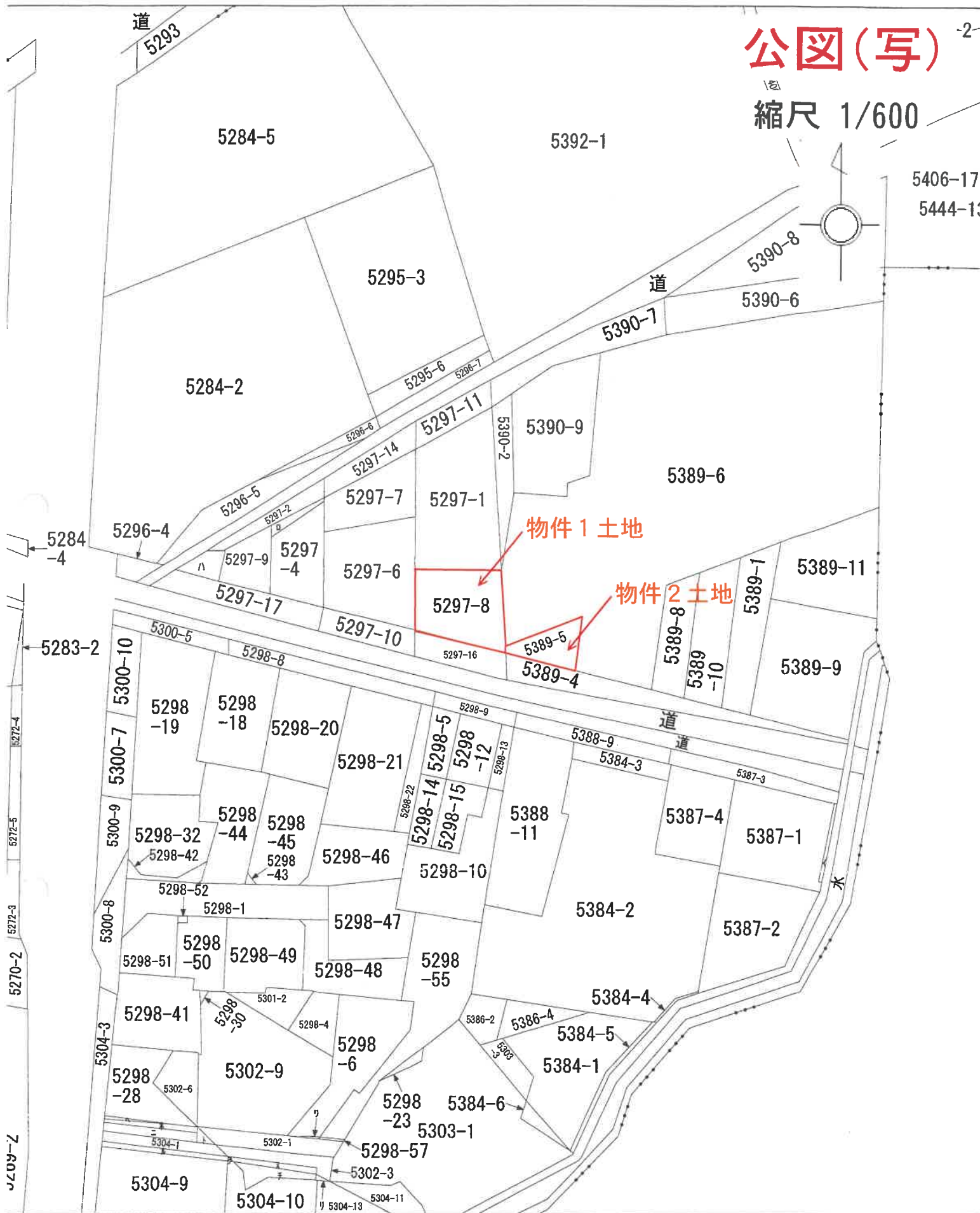
土地建物位置関係図



※本図面は、建物図面や地積測量図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

公図(写)

縮尺 1/600



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

十間坂1丁目

十間坂1丁目

登記年月日：昭和50年12月8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7年5月1日 横浜地方方法務局横浜支局

登記官

579338 前 5297-1 後・新同...新

地番 5297-1

土地の所在 茅崎市十間坂1丁目

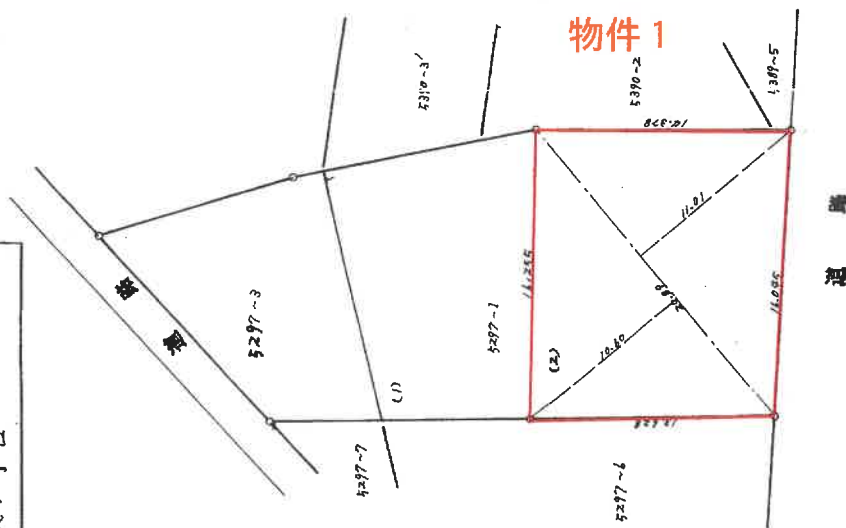
地積測量図

作製年月日
昭和50年11月6日

作製者

申請

物件1



求積方法

$$20.69 (10.10 + 11.01) \times 0.5 = 225.71605 (68.27 \text{ 坪})$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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】

登記年月日：平成30年9月25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7年5月1日 横浜地方方法務局湘南支局

登記官

17

039543

各階平面図

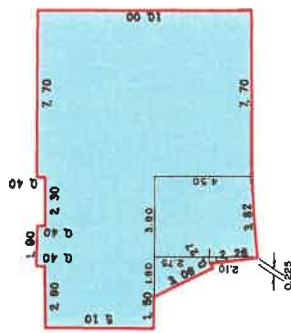
建物図面
各階平面図

1/3

家屋番号
5297-8

建物の所在
茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

1 階



求積

積

5.00×2.90	$= 14.5000$
5.40×1.90	$= 10.2600$
5.00×2.30	$= 11.5000$
10.00×7.70	$= 77.0000$
0.10×7.10	$= 0.7100$
$(0.45 + 1.80) \times 2.75 \times 1/2$	$= 3.09375$
$(4.50 + 4.85) \times 3.80 \times 1/2$	$= 17.7650$
$2.10 \times 0.225 \times 1/2$	$= 0.23625$
	135.0650 m^2

1階床面積 135.06 m²

(日調連12)

作製者

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：48-3

(1/3)

登記年月日：平成3年9月25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管轄)

令和7年5月1日

横浜地方支務局横須賀支局

登記官

039544

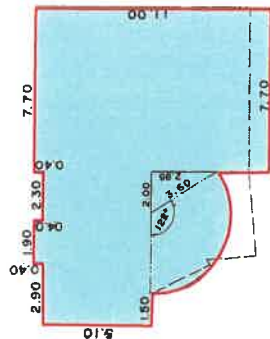
各階平面図

建物図面
2/3
各階平面図

家屋番号
5297-8

建物の所在
茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

3階・4階・5階・6階 同型



求

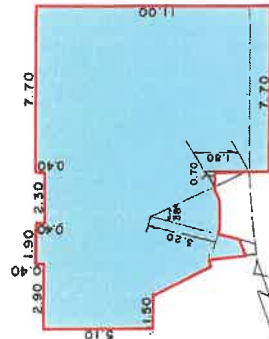
積

$$\begin{aligned} &= 5.00 \times 2.90 = 14.5000 \\ &= 5.40 \times 1.90 = 10.2600 \\ &= 5.00 \times 2.30 = 11.5000 \\ &= 11.00 \times 7.70 = 84.7000 \\ &= 3.60^2 \times 3.14 \times \frac{1.22}{360} = 13.79088 \\ &= 2.00 \times 2.95 \times 1/2 = 2.9500 \\ &= 0.10 \times 1.50 = 0.1500 \\ &= 137.85088 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\underline{\underline{3階床面積 137.85 \text{ m}^2}} \\ &\underline{\underline{4階床面積 137.85 \text{ m}^2}} \\ &\underline{\underline{5階床面積 137.85 \text{ m}^2}} \\ &\underline{\underline{6階床面積 137.85 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

(目録表12)

2階



求

積

$$\begin{aligned} &= 5.00 \times 2.90 = 14.5000 \\ &= 5.40 \times 1.90 = 10.2600 \\ &= 5.00 \times 2.30 = 11.5000 \\ &= 0.10 \times 7.10 = 0.7100 \\ &= (0.45 + 1.80) \times 2.75 \times 1/2 = 3.09375 \\ &= (4.50 + 4.85) \times 3.80 \times 1/2 = 17.7650 \\ &= 2.10 \times 0.225 \times 1/2 = 0.23625 \\ &= 11.00 \times 7.70 = 84.7000 \\ &= (3.20^2 \times 4.80 \times 1/2) - (3.20^2 \times 3.14 \times \frac{38}{360}) + 0.70 \times 1.80 \times 1/2 \\ &\quad + (0.30 + 0.40) \times 1.10 \times 1/2 = -5.3010089 \\ &= 137.4639911 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\underline{\underline{2階床面積 137.46 \text{ m}^2}}$$

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会管轄)

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】

登記年月日：平成3年9月25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7年5月1日

横浜地方方法務局横須賀支局

登記官

各階平面図

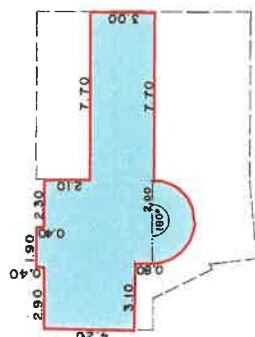
039545

建物図面

家屋番号
5297-8

建物の所在
茅ヶ崎市十間坂一丁目5297番地8

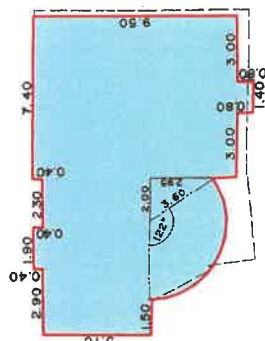
8 階



求 積

$$\begin{aligned} 5.00 \times 2.30 &= 11.5000 \\ 4.20 \times 2.90 &= 12.1800 \\ 4.60 \times 1.90 &= 8.7400 \\ 3.00 \times 7.70 &= 23.1000 \\ 0.80 \times 1.70 &= 1.3600 \\ 2.00 \times 3.14 \times \frac{180}{360} &= 6.2800 \\ \hline 8 階床面積 &63.16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

7 階



求 積

$$\begin{aligned} 5.00 \times 2.90 &= 14.5000 \\ 5.40 \times 1.90 &= 10.2600 \\ 5.00 \times 2.30 &= 11.5000 \\ 3.60 \times 3.14 \times \frac{122}{360} &= 13.79088 \\ 2.00 \times 2.95 \times \frac{1}{2} &= 2.9500 \\ 0.10 \times 1.50 &= 0.1500 \\ 9.50 \times 7.40 &= 70.3000 \\ 0.80 \times 1.40 &= 1.1200 \\ \hline 7 階床面積 &124.57 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

（目録連12）

作製者

1/250

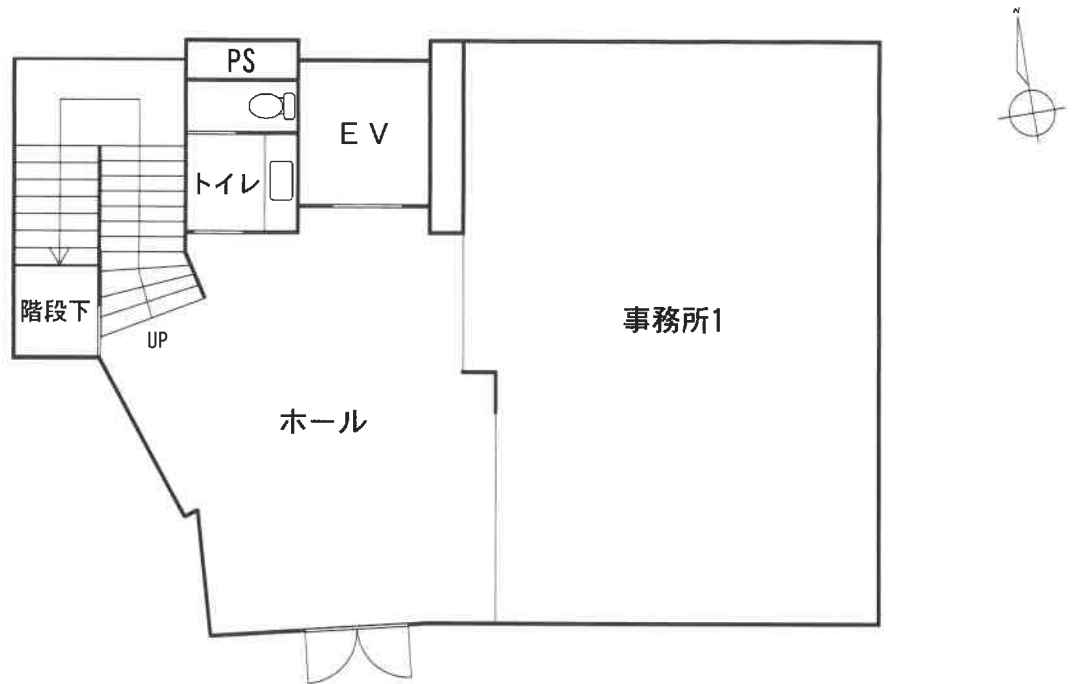
申請人

縮尺 1/250

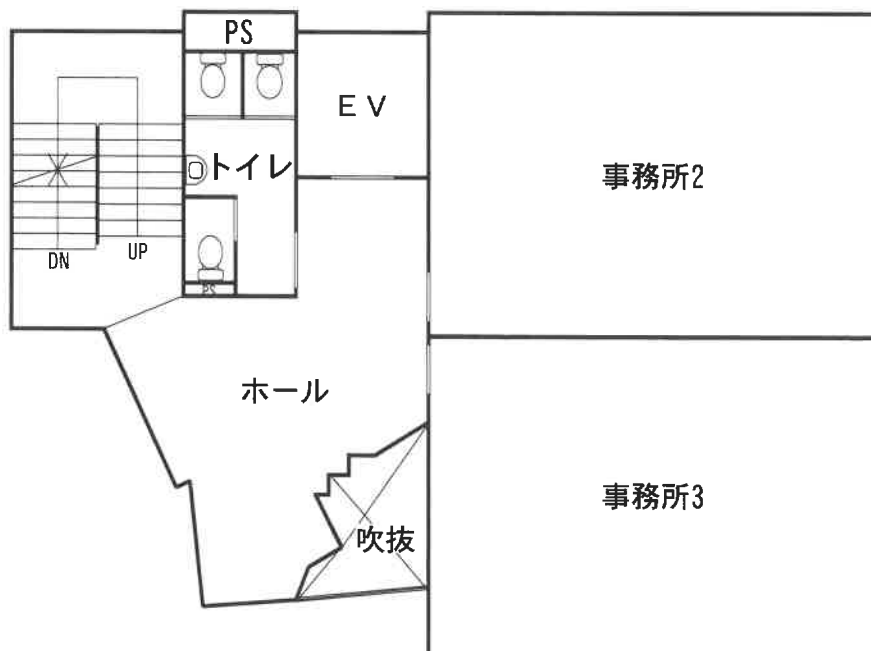
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

間取図

1 階



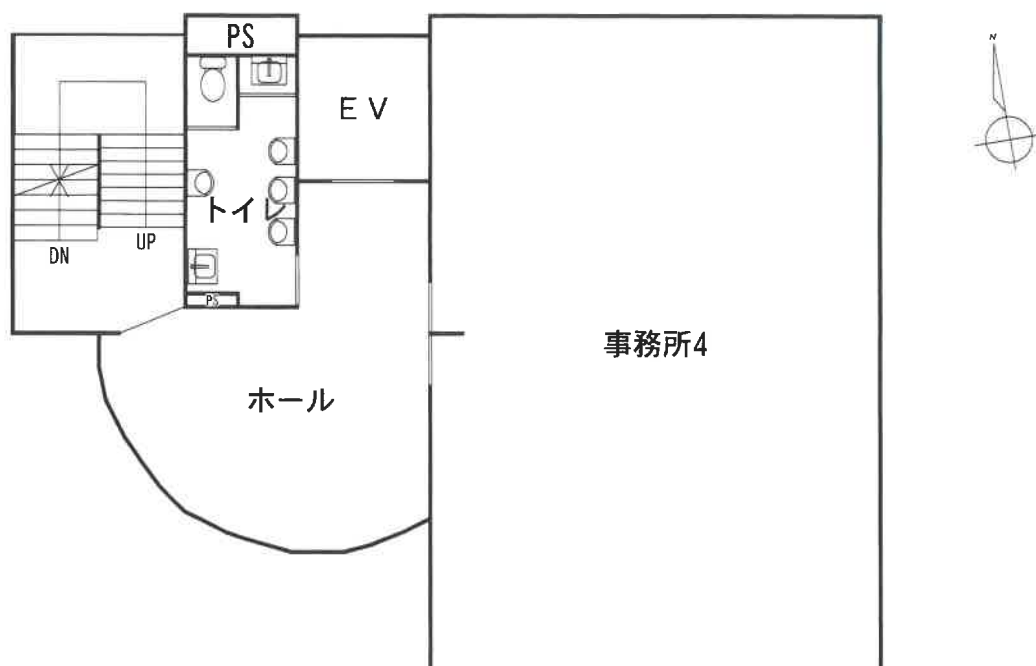
2 階



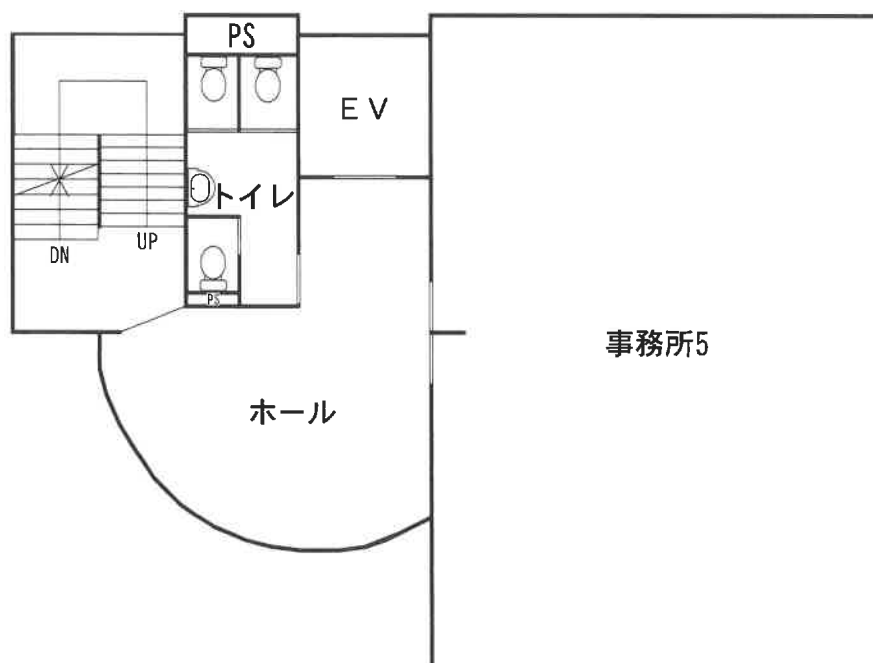
令和7年(ケ)第164号

間取図

3 階



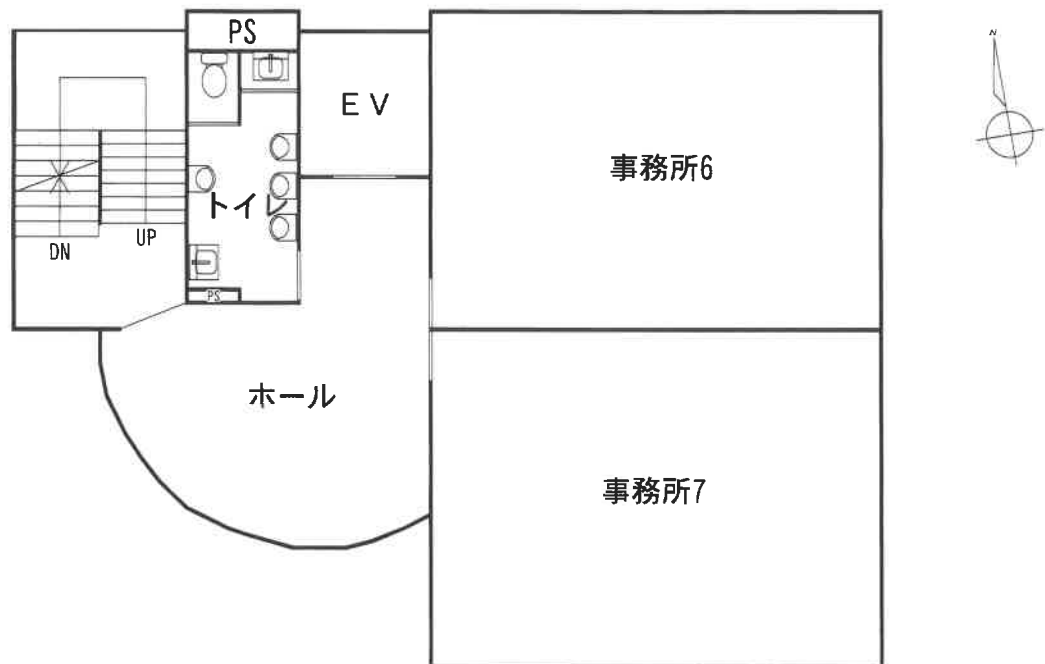
4 階



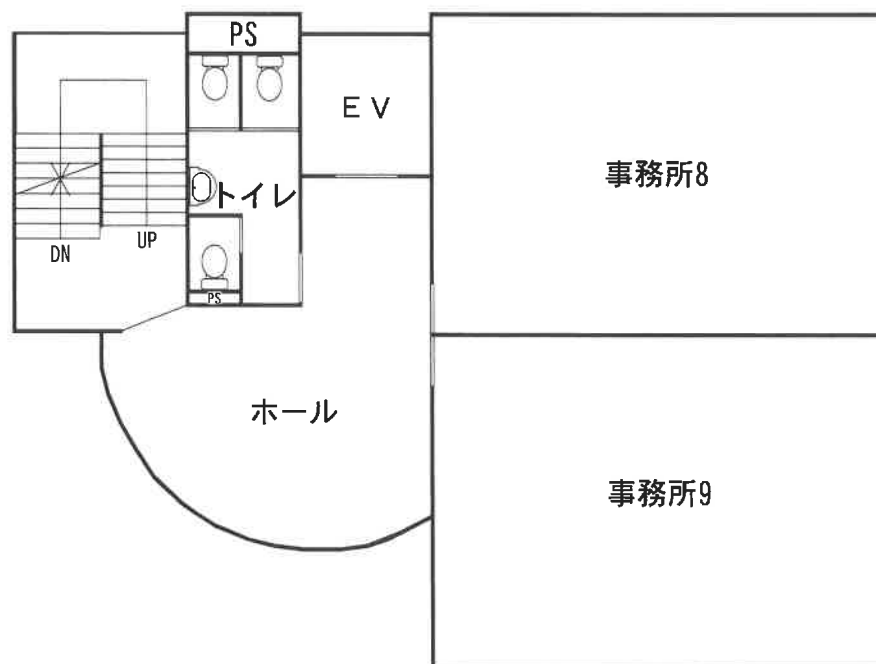
令和7年(ケ)第164号

間取図

5 階



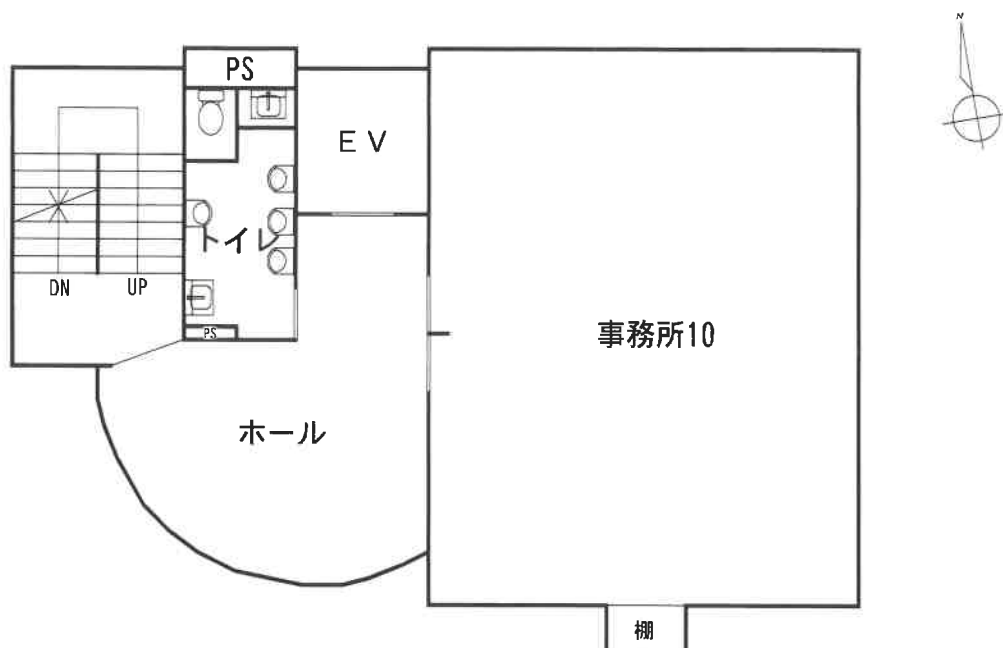
6 階



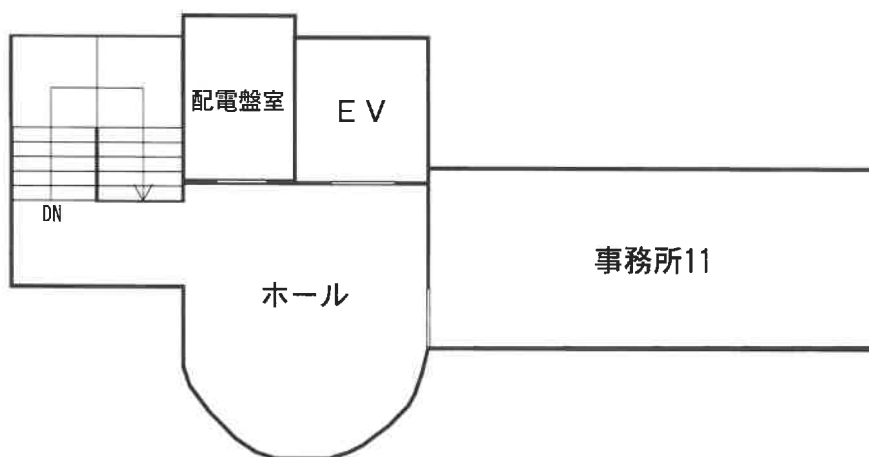
令和7年(ケ)第164号

間取図

7 階



8 階



令和7年(ケ)第164号