

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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 8年 2月17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3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8年 1月15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	18,490,000 14,792,000		3,698,000	98,638	23,578



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市柳島海岸1588番地19

建物の名称 クリオ茅ヶ崎柳島海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳島海岸1588番19の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茅ヶ崎市柳島海岸1588番19

地 目 宅地

地 積 2171.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万960分の7000



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

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】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市柳島海岸1588番地19

建物の名称 クリオ茅ヶ崎柳島海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳島海岸1588番19の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茅ヶ崎市柳島海岸1588番19

地 目 宅地

地 積 2171.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万960分の7000



令和7年(ケ)第251号
令和7年8月28日受理
令和7年9月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市柳島海岸1588番地19

建物の名称 クリオ茅ヶ崎柳島海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳島海岸1588番19の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茅ヶ崎市柳島海岸1588番19

地 目 宅地

地 積 2171.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万960分の7000

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市柳島海岸8番1-106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:	
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	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

事件番号：令和7年（ケ）第251号
担当執行官 青木 清二 様

所有者

殿

回 答 書

（該当事項の□に「✓」印を付してください。）

1. 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

☒ 令和7年9月5日現在

☒ 管理費	☒ 月額	11,690 円	☒ 滞納額	93,520 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	13,450 円	☒ 滞納額	107,600 円
☐	☐ 月額	円	☐	円
☐	☐ 月額	円	☐	円
☒ 滞納期間	令和7年2月分(2025年) ～ 令和7年9月分(2025年)			
☒ 損害金	☒ 年	3 %	☒ 金額	1,818 円

2. 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円

3. 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	物件1は、以前、所有者（債務者）が家族で住んでいましたが、半年くらい前に退去した様子です。
■所有者（債務者）	1 物件1に家族で住んでいましたが、半年くらい前に退去し、その後は誰も住んでいない状態です。 2 住んでいた頃は、不具合箇所は特にありませんでした。 3 ペットは飼っていませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1につき、LD内サッシのガラスにヒビが入っている箇所、キッチンの天井に穴が空いている箇所があった。
- 3 物件1の占有関係については、電気ガス水道の供給が停止されていること、室内に主要な生活用品が存在しないこと及び関係人の陳述から、室内に一部動産を残置し、誰も住んでいない状態で所有者（債務者）が占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北東側、北西側及び南東側に接する道路は、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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 9月 1日 (月) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(陳述書の返送なし)
令和 7年 9月 2日 (火) 14:15 — 14:30	目的物件所在地	不在、照会書投函、マンション管理人から聴取、外観調査
令和 7年 9月 3日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(9月5日回答書受領)
令和 7年 9月 9日 (火) 12:15 — 12:20	当職携帯電話	所有者(債務者)から聴取
令和 7年 9月 11日 (木) 11:55 — 12:00	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 9月 12日 (金) 15:50 — 16:30	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
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 9月 12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。

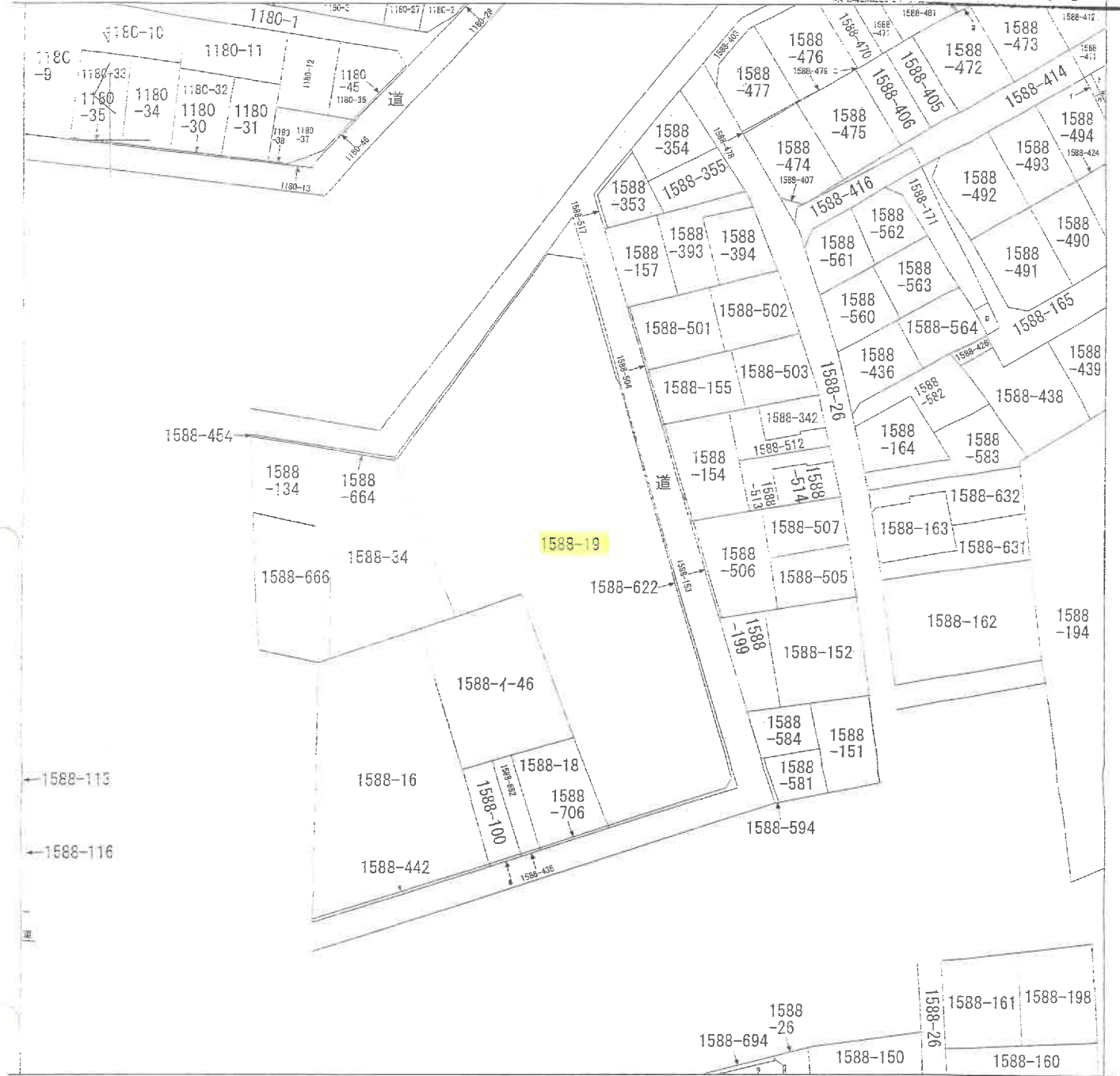
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

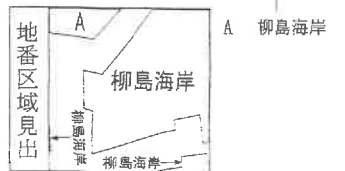
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は(43)B4判をA4判に縮小したものである

1588-370 1588-430 1588-482 1588-486 1588-500 1588-684
1588-415 1588-480 1588-483 1588-496 1180-41 つづく



(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 茅ヶ崎市柳島海岸			地 番 1588番19			
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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年7月14日

長野地方方法務局

登記官

請求番号 49-1

(1/2)

(7 枚目)

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 第三支部 第三係)

令和7年7月14日

長野地方裁判所

(9 枚目)

登記官

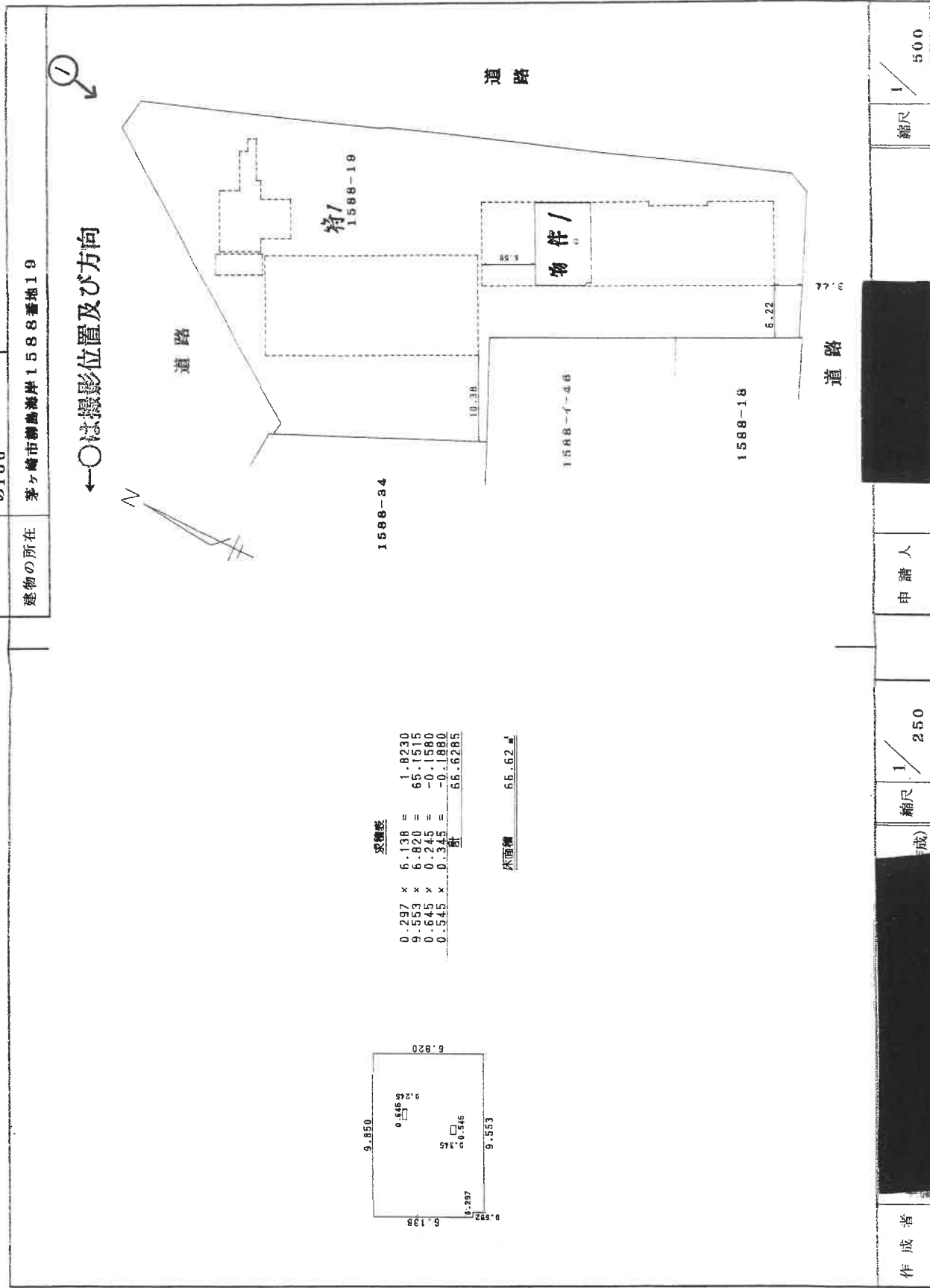


建物図面

各階平面図

家屋番号
1588番地19
の106

建物の所在
茅ヶ崎市柳島海岸1588番地19



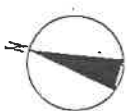
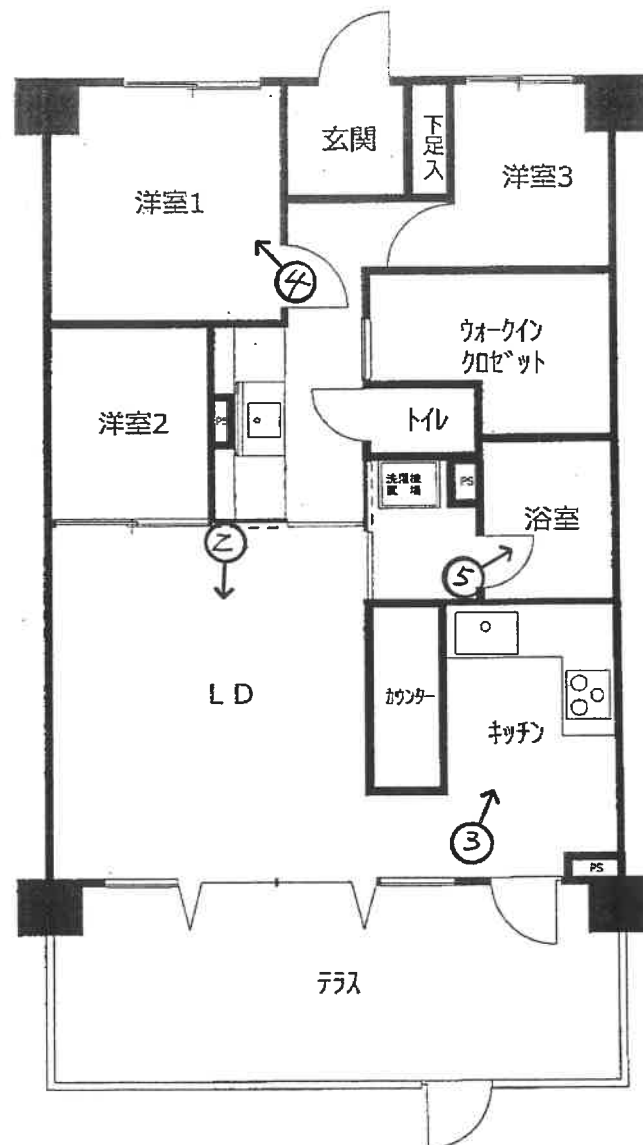
平成21年9月11日 登記

(成瀬)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



(// 枚目)

③



④



⑤





令和7年（ケ）第251号
令和7年9月12日現地調査
令和7年9月29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

物 件 番 号	評 価 額
1	金18,490,000円

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原則として考慮していない。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「柳島海岸8-1-106」
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 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市柳島海岸1588番地19

建物の名称 クリオ茅ヶ崎柳島海岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳島海岸1588番19の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.62平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茅ヶ崎市柳島海岸1588番19

地 目 宅地

地 積 2171.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万960分の7000

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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅の南西方約2500m (道路距離) 「西浜高校前」バス停の西方徒歩約5分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が多く建つ住宅地域。	
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1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,171.17㎡ 不整形 間口約80m、奥行約39m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約80m接面。北西側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約43m接面。南側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約18m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	34万960分の7000
特 記 事 項	◇茅ヶ崎市のハザードマップによると洪水・高潮浸水想定区域、液状化想定区域に該当する。 ◇基準容積率は160%である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ茅ヶ崎柳島海岸	
建物の用途	住宅等（総戸数50戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成21年7月3日（登記記載）
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建 延べ3,642.96㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水外断熱 外壁：タイル（一部吹付タイル、砂岩）	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ロッカー、 トランクルーム、サーフボード置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	明和地所コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1階 (106号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	66.62㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	テラス：17.50㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 7 年 9 月 5 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,690 円	93,520 円
	修 繕 積 立 金	13,450 円	107,600 円
	備 考	年 3% の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 1,818 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月12日内部立入調査。 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇LDのサッシのガラスにヒビが入っている。 ◇キッチンの天井に穴が空いている箇所がある。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
300,000	×66.62	÷0.92	×0.53	=11,510,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 33 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{(\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年})} \times (1 - 0.2) = 0.53$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
208,000	×1.37	285,000	×2,171.17	×1.0	× $\frac{7,000}{340,960}$	= 12,700,000

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 茅ヶ崎－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 208,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 208,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は三方路、規模等の総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
11,510,000	+12,700,000	×0.92	= 22,270,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：0.95（1階）

位置別補正：0.97（主要開口部：西向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 0.97 \times 1.00 = 0.92$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （㎡）	比準価格（円）
455,000	×0.92	×1.00	×66.62	= 27,890,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：特になし。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
854,627 (11.7%)	682,320	8.2 %	=8,071,346 =8,070,000	0.8005	6,460,035 (88.3%)	=7,310,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	22,270,000	×1.00	=22,270,000
比準価格	27,890,000	×1.00	=27,890,000
収益価格			7,310,000
調整後の価格			23,580,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
23,580,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	=18,490,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：茅ヶ崎－3

所 在：茅ヶ崎市柳島海岸 1588 番 373「柳島海岸 1-41」

価 格：208,000 円／㎡

位 置：J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅約 2.5 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 5.2m 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 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い団地周辺の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 6,041,234 円

符号 1（土地） 237,992,799 円（敷地権割合 34 万 960 分の 7000）

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。）

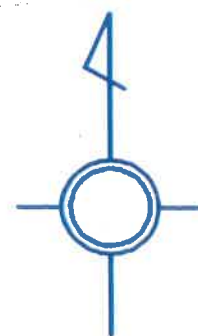
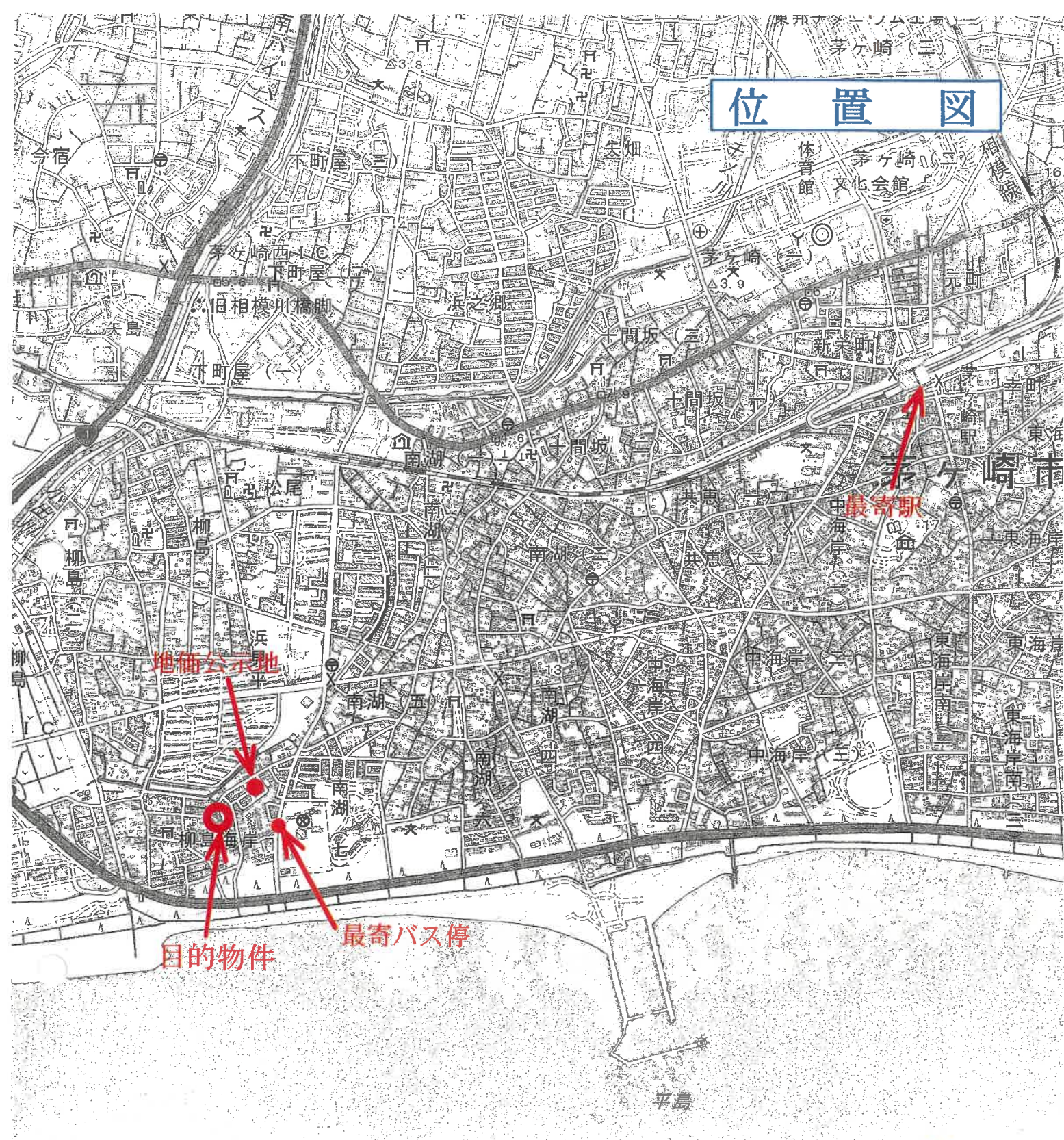
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

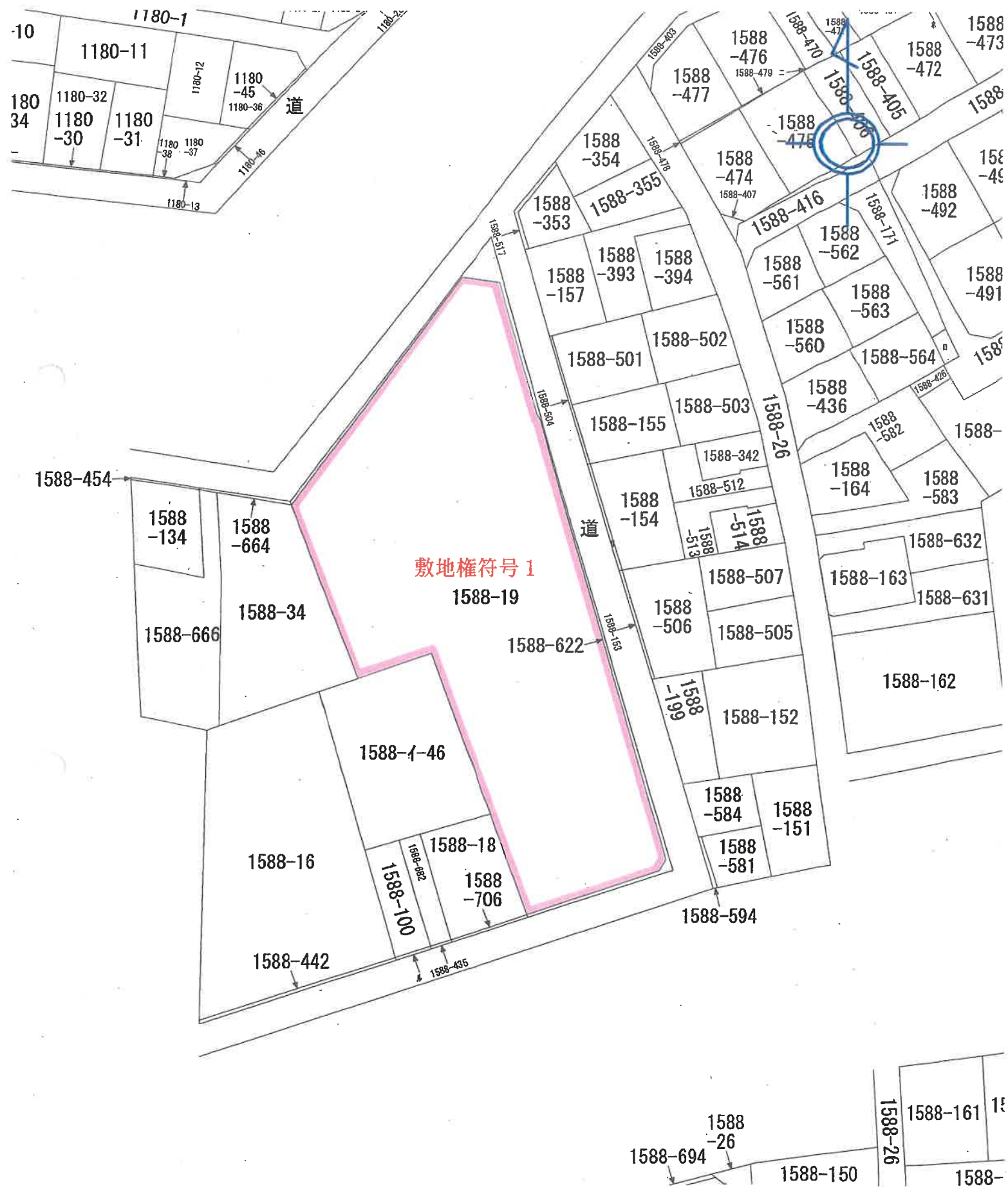
建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

位置図





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 湖南支局管轄)
令和7年7月14日 長野地方方法務局

登記号

653024

敷地権符号1 座標求積表

座標点	X	Y	X-X	Y (X-X)	座標
K 04	-76417.131	-40702.311	-0.004	300007.748924	0.232
K 05	-76424.559	-40707.725	-14.550	192556.028228	8.049
K 06	-76431.668	-40712.702	-35.223	102540.028545	22.519
K 07	-76440.812	-40718.098	-18.018	784672.742048	3.811
K 08	-76448.679	-40727.502	-33.768	970457.035008	59.140
K 09	-76457.806	-40736.979	-18.781	769396.711563	32.992
K 10	-76466.400	-40746.840	-32.076	986926.047040	61.406
K 11	-76475.581	-40751.678	-38.700	1378581.845600	6.144
K 12	-76484.100	-40748.978	-3.802	167872.683098	4.306
K 13	-76493.443	-40744.917	6.004	-680070.431888	13.116
K 14	-76498.408	-40738.770	7.085	-813091.827450	3.000
K 15	-76499.798	-40731.843	10.588	-430046.930994	5.300
K 16	-76484.928	-40724.924	20.908	-804117.805082	12.968
K 17	-76471.780	-40719.022	20.801	-1069847.486742	18.972
K 18	-76458.977	-40748.848	20.850	-1048040.720000	15.276
K 19	-76446.170	-40748.033	18.016	-860872.262657	1.142
K 20	-76438.180	-40748.822	18.948	-650845.625817	16.032
K 21	-76429.287	-40754.822	27.488	-1110880.480188	12.222
K 22	-76417.705	-40758.348	13.050	-492708.427320	4.004
K 23				4842.849182	
K 24				2171.171801	
K 25				2171.17 m²	

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)	延長
K 78	-76412.223	-40758.612	4.043	-154791.111318	1.820
K 79	-76414.457	-40760.590	-18.266	242806.642708	21.048
K 80	-76431.491	-40772.827	-24.030	1428002.648440	22.180
K 81	-76440.446	-40785.858	-17.831	727262.633600	1.804
K 82	-76440.822	-40787.658	-0.283	90006.624374	0.390
K 83	-76446.979	-40787.502	-0.460	10886.676960	1.811
K 84	-76446.812	-40788.680	18.018	-784074.742048	22.818
K 85	-76431.668	-40772.702	26.223	-1058406.905845	6.046
K 86	-76424.559	-40767.735	14.865	-682568.028225	0.222
K 87	-76417.131	-40762.511	6.854	-280007.748924	4.004
K 88	-76412.205	-40758.348	-12.050	402708.427320	12.220
K 89	-76404.457	-40764.258	-27.453	1118836.480188	15.022
K 90	-76404.168	-40764.593	-16.943	850546.045817	1.142
K 91	-76446.170	-40758.349	-12.510	850872.255657	13.276
K 92	-76446.977	-40748.849	-28.680	1048845.726385	13.972
K 93	-76471.790	-40739.022	-26.261	1009647.466742	13.962
K 94	-76484.928	-40724.924	-20.982	864117.308632	0.300
K 95	-76492.768	-40721.843	-10.558	430046.930994	3.000
K 96	-76499.798	-40719.022	-7.685	313031.857450	13.116
K 97	-76500.443	-40714.917	-6.904	200075.481808	4.386
K 98	-76508.100	-40748.978	-1.964	79623.605012	0.332
K 99	-76502.877	-40748.840	1.358	-64821.904540	4.336
K 100	-76500.762	-40744.814	7.889	-307590.045009	18.538
K 101	-76494.488	-40740.460	16.800	-643441.100000	10.424
K 102	-76484.362	-40738.997	9.018	-1227518.595505	21.572
K 103	-76474.702	-40741.281	40.607	-1650005.044117	21.237
K 104	-76464.486	-40748.451	46.202	-1982700.681563	27.662
K 105	-76458.500	-40757.731	31.222	-1272637.977262	16.592
K 106	-76414.500	-40677.731			
			位置		
			座標		
			地番		
				80.25 m²	

登記年月日：平成21年9月1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7月14日

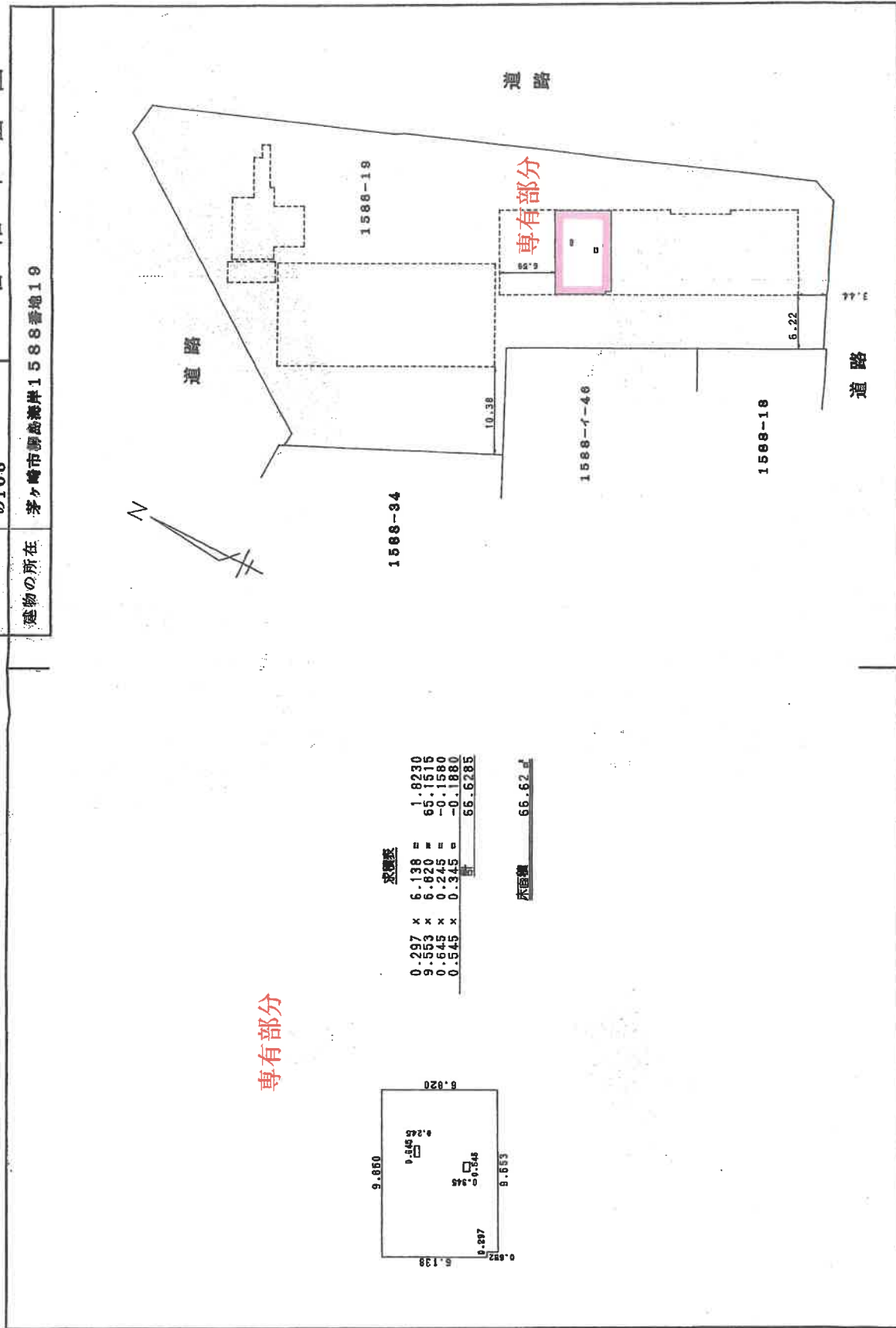
長野地方方法務局

登記官

143296 各階平面図

建物図面図

家屋番号	御島海岸1588番19 の106
建物の所在	茅ヶ崎市御島海岸1588番地19



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

70%に縮小

平成21年9月1日 登記

(全図例)

間 取 図

