

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 3月17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27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23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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29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	16,052,000 12,841,600	一括	3,210,400	79,172	21,836
1	3,500,000				
2	2,000				
3	12,550,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 913番14
地 目 宅地
地 積 100.55平方メートル
所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 913番17
地 目 宅地
地 積 1.00平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目913番地14
家屋 番号 913番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.83平方メートル
2階 39.05平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11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2】

ゴミ置き場として使用されている。

【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

【物件番号2】

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 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 5 5 平方メートル
所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 . 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目 9 1 3 番地 1 4
家屋 番号 9 1 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 4 0 . 8 3 平方メートル
2階 3 9 . 0 5 平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第231号
令和7年8月12日受理
令和7年9月17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 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目 9 1 3 番地 1 4
家屋 番号 9 1 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 8 3 平方メートル
2 階 3 9 . 0 5 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	神奈川県茅ヶ崎市香川四丁目１０番９号					
土 地	物件１、２					
現 況 地 目	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件２）					
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	■物件１は土地所有者が同土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件２は土地共有者らが共同ゴミ置場として使用している					
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： □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 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

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(債務者))	1 物件3は、家族と共に住居として使用しています。 2 物件3に雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 3 猫を3匹飼っています。 4 物件2は共同のゴミ置場として使用しています。 5 物件1の境界に関する揉め事はありません。
■ B (所有者(債務者)の妻)	1 夫が述べたとおりです。 2 1階の洗面所床、壁面、和室の畳に猫の引っ掻き傷があります。また、和室の壁面に物をぶつけてできた穴があります。猫は2階には上げていないので、引っ掻き傷があるのは1階だけです。 3 物件1上に電柱1本があり、電力会社から土地使用料が支払われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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3につき、1階内壁面の複数箇所、洗面所の床及び和室の畳に引っ掻き傷がある。また、和室の内壁面に穴があいている箇所がある。
- 3 物件3の占有関係については、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。
- 4 物件2は、土地共有者らの共同ゴミ置場として使用されている。
- 5 物件1上に電柱1本が存在する。
- 6 評価人の調査によれば、隣接道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

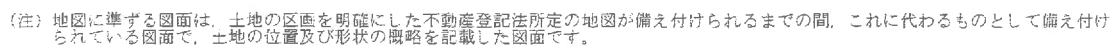
(調査の経過用)

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 8月 13日 (水) 14 : 10 — 14 : 30	目的物件所在地	Aと面談、照会書手交、外観調査
令和 7年 8月 15日 (金) 11 : 05 — 11 : 13	横浜地方法務局金沢出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 8月 20日 (水) 10 : 25 — 10 : 30	目的物件所在地	Bと面談、通知書手交、外観調査
令和 7年 9月 10日 (水) 13 : 25 — 13 : 50	目的物件所在地	Bと面談、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 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

(5 枚目)

922-3 983-52 983-78 913-9 981-4 986-15
922-3 983-71 991-5 913-18 983-84 つづく



A 香川4丁目
B 香川4丁目

(1/2)

マ 986-12
ウ 983-75
カ 987-5
コ 983-76

本図面は^{A3}_{B4}判をA4判
に縮小したものである

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6月30日 東京法務局

地積測量圖

地番	013-4、-14～-17
土地の所在	茅ヶ崎市番川四丁目

座標求積表

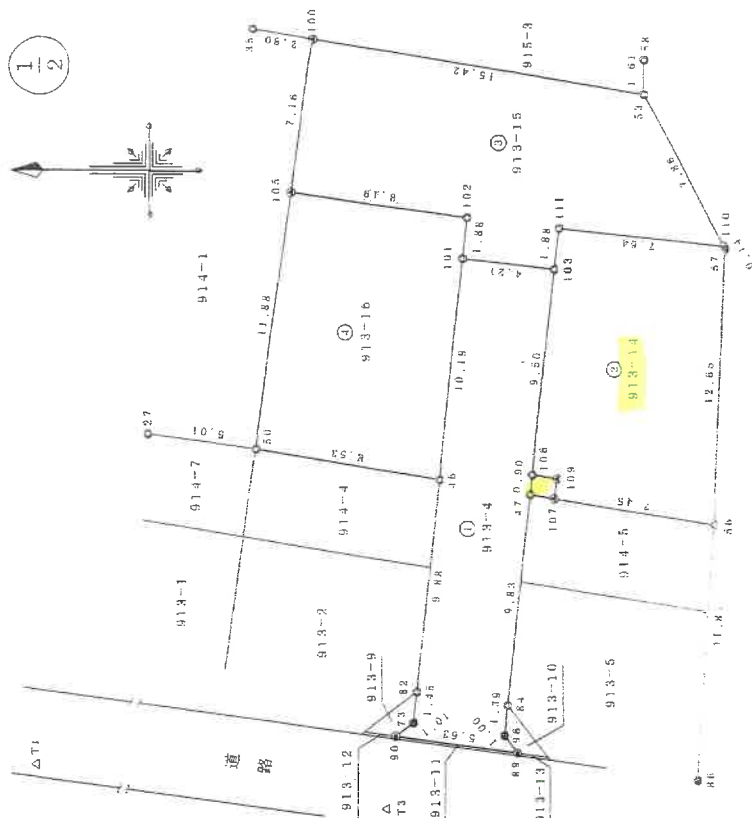
地 带	①	9 1 3 - 4	Yn	ΔX	ΔX × Yn	距 離
端点	82	Xn	-39690.738	-1.249	--408466.4786	9.48
	46	-71794.678	-39680.918	-2.212	--1432358.2419	10.19
	161	-71795.701	-39670.790	-5.307	--6933168.2674	4.21
	103	-71793.825	-39671.957	-3.137	-711321.4607	9.50
	106	-71798.838	-39680.694	1.146	742184.5884	0.40
	47	-71798.739	-39681.597	1.182	765065.3502	9.33
	84	-71797.658	-39691.983	1.237	800543.8644	1.39
	96	-71797.502	-39692.744	-0.441	156590.3519	1.00
	89	-71798.097	-39693.544	4.980	2728.3277	5.93
	80	-71792.522	-39692.782	4.768	-97466.7925	1.01
	73	-71793.323	-39692.179	-0.957	146245.5845	1.45
			倍	面	積	
					188.5374	
					94.29870	
					94.29870 m ²	
					坪	
					28.52	
					坪	

地 址 ② 913-14

地 點	② 913-14	Xn	Yn	ΔX	$\Delta X \times Y_n$	距 離
測点		-71798.838	-39680.897	0.070	-690633.0297	9.50
104		-71799.1885	-39671.957	1.255	-812200.2491	1.88
111		-71800.093	-39669.385	-7.803	-796969.6997	7.64
110		-71807.688	-39670.185	-7.862	-66483.9181	0.14
87		-71807.755	-39670.311	0.514	916897.8004	12.65
56		-71807.174	-39682.951	7.939	822822.9853	7.45
107		-71799.816	-39681.767	7.219	-148894.6182	0.90
109		-71799.955	-39680.876	0.978	-76825.9519	1.33
			常 面	傾 度	201.1131	
			地 面	傾 度	100.53655	
			地 面	傾 度	100.55655	
					30.41	距 離

地 番 ③ 913-15

地	③	913-15	Xn	Yn	ΔX	ΔX × Yn	距離
壺	105	-71787.795	-39557.787	7.123	-	-540598.1895	7.18
測点	100	-71788.785	-39560.596	-16.197	-	325563.1400	15.42
	53	-71803.992	-39563.252	-16.903	-	681348.0801	7.86
	110	-71807.688	-39570.185	3.899	-	440396.5505	7.64
	111	-71800.093	-39558.385	7.803	-	76369.5997	1.88
	103	-71799.885	-39571.257	4.392	-	100878.8384	4.21
	101	-71795.701	-39570.790	3.977	-	165751.1684	1.28
	102	-71795.908	-39558.923	7.906	-	-2155603.1117	8.19
			倍	倍	倍	268.5614	
				倍	倍	129.28070	
				地	地	129.28070m	
				面	面	34.10	度



本図面はA³_{B4}判をA₄判に縮小したものである

筆界点	境界線の種類
○	官コンクリート杭
◎	民コンクリート杭
⊙	官金属プレート
⊗	民金属プレート
⊕	官金属板
⊗	民金属板
□	プラスチック杭
⊗	マンホール印
●	計算点
△	多角点

測地系	世界測地系
測地年月日	平成22年 8月 2日

人
體
母

年 8 月 20 日作成)

作者

登記年月日：平成22年8月31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 南支局管轄）
令和7年6月30日 東京法務局

（ 9 枚目）

登記官

地 積 測 量 図

番 913-4、-14～-17

地 土地の所在

茅ヶ崎市香川四丁目

2 / 2

座 標 求 積 表

地番	④ 913-16	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
50		-71786.153	-39679.553	6.783	-942623.9750	11.88
105		-71787.795	-39667.787	-9.755	-763104.2659	8.19
102		-71745.908	-39668.923	-7.906	215603.1117	1.88
101		-71795.701	-39670.790	1.330	841189.4335	10.19
46		-71794.578	-39680.918	9.548	629135.8870	8.53
倍面積				200.1963		
面積				100.09815		
坪数				30.27		

地番	⑤ 913-17	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
47		-71798.739	-39681.584	0.978	-76824.6507	0.90
106		-71798.838	-39640.897	-1.216	-61551.5657	1.13
109		-71799.555	-39650.876	-0.974	76825.9519	0.90
107		-71799.816	-39681.767	1.216	51552.2679	1.09
倍面積				2.0034		
面積				1.00170		
坪数				0.30		

総合計面積 425.23580 m²

引 照 点

点 名	X 座標	Y 座標
27	-71781.189	-39678.874
35	-71786.026	-39660.232
58	-71804.005	-39651.544
86	-71806.384	-39694.794
T1	-71765.148	-39692.773
T3	-71792.165	-39696.322

作成者

土地

申請人

縮尺

1 / 250

2 年 8 月 20 日 (作成)

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23年3月30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。
(横近地方務局湘南支局管轄)

令和7年6月30日 東京法務局

登記官

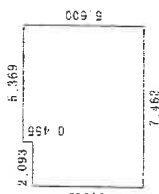
(10 枚目)

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 913番14

建物の所在 茅ヶ崎市香川四丁目913番地14

1 階

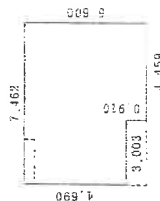


求積表

$2.093 \times 5.145 = 10.768485$
 $5.369 \times 5.800 = 30.066100$
計 40.834885

床面積 40.83 m^2

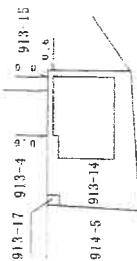
2 階



求積表

$4.459 \times 0.910 = 4.057690$
 $7.462 \times 4.690 = 34.996780$
計 39.054470

床面積 39.05 m^2



981

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(申請書)

作成者

日作成)

申請人

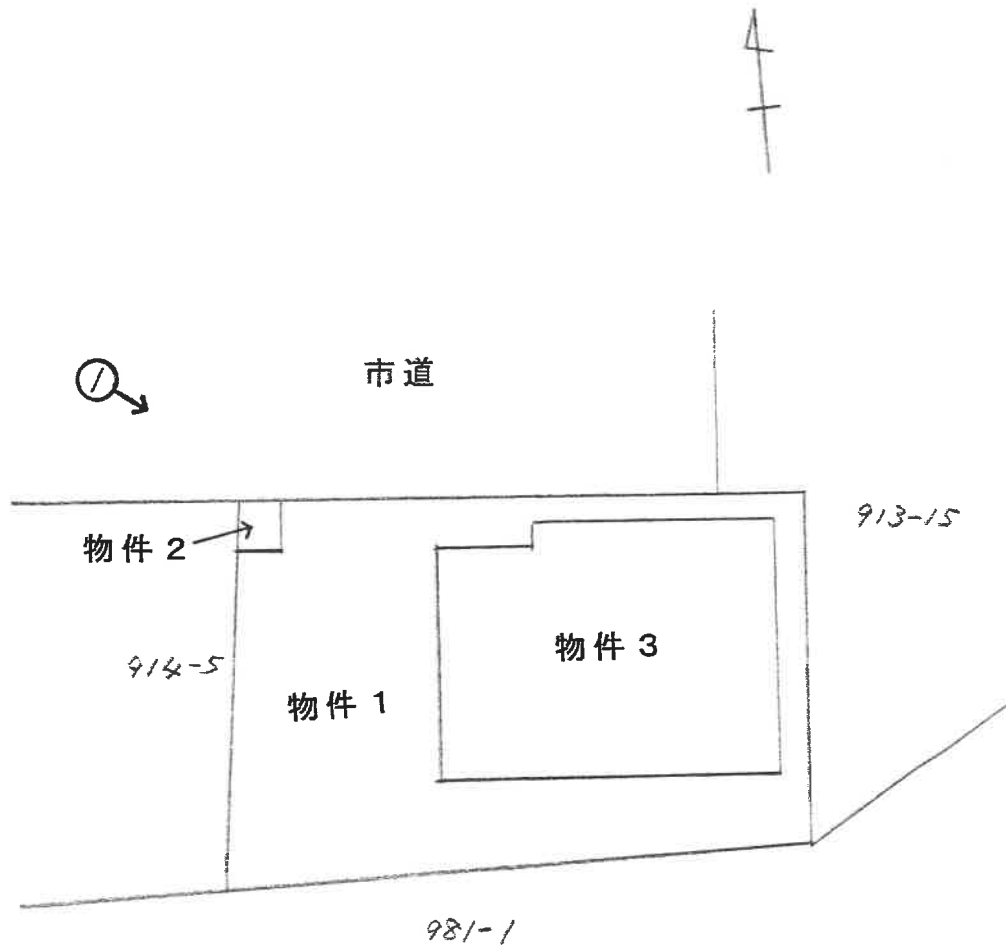
縮尺

1/500

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

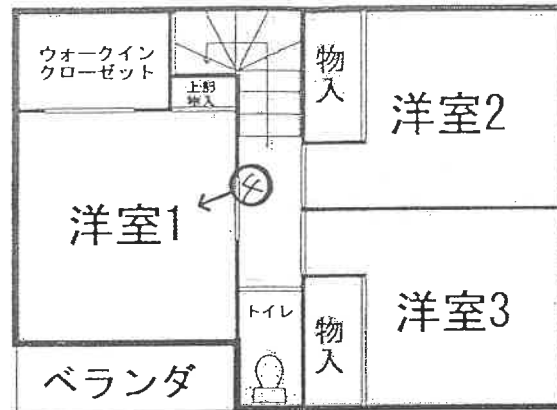
←○は撮影位置及び方向



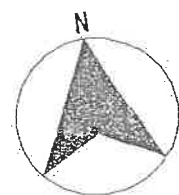
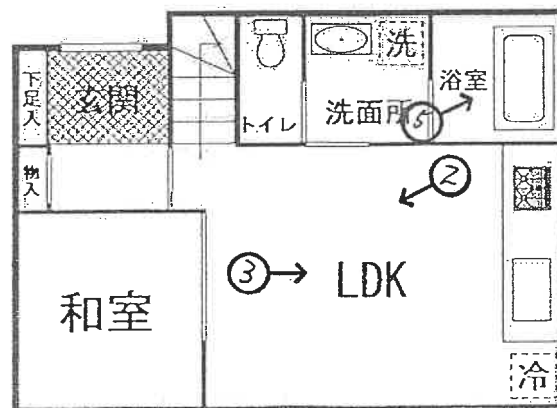
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

2階



1階



①

物件 3



物件 2

②



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 231 号
令和 7 年 9 月 10 日現地調査
令和 7 年 9 月 14 日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 16,052,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,500,000 円
物 件 2（土地）	金 2,000 円
物 件 3（建物）	金 12,550,000 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 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。物件 2 の内訳価格は雑種地（ゴミ置場）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通り	
2		地目：雑種地
3		住居表示：茅ヶ崎市香川四丁目 10番9号
特 記 事 項		
・売却対象物件 2 の対象は、共有持分割合5分の1である。		

* 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 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目
地 番 9 1 3 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 茅ヶ崎市香川四丁目9 1 3 番地 1 4
家屋 番号 9 1 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 4 0 . 8 3 平方メートル
2階 3 9 . 0 5 平方メートル

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	J R相模線「香川」駅の南西方約700m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	最寄り駅から徒歩圏の戸建住宅と共同住宅が見られる住宅地域	
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 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種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	100.55㎡（登記地積） やや不整形（添付の公図写参照） 間口約9.5m、奥行約8m（最長） 地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦である。周囲との高低差は、東側、南側及び西側宅地とは等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北側幅員約4.2m舗装市道（7686号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接道長約9.5m接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は、物件3の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	事業者提供図面によれば北側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば北側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 茅ヶ崎市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、浸水深0.0m～0.5m未満に該当している。 2. 駐車スペースは、車の大きさによるが約2台分ある。 3. 上記市道と西側で接続する市道幅員約4m（7101号線・建築基準法第42条2項）の接続部分付近に都市計画道路（3・4・2 中海岸寒川線 代表幅員15m）が計画決定されている。 4. 売却対象物件1の北西側に東京電力株式会社の電柱が1本存する。	

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)	本件売却対象物件2（地番：913番17）は、売却対象物件1の土地の北西側に存する間口0.9m、奥行1m、地積1㎡（登記記載）の雑種地（ゴミ置場）である。
土地の利用状況等	周辺居住者ために供されている雑種地（ゴミ置場）として利用されている。なお、北側で、幅員約4.2m舗装市道（7686号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接続している。
特 記 事 項	1. 行政的条件は、売却対象物件1と同じである。 2. 雑種地（ゴミ置場）の使用に関し、近隣住民間での取り決め等の有無は不明である。

3. 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23年3月26日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経 済 的 耐 用 年 数	約15年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：40.83㎡、2階：39.05㎡、延べ 79.88㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4 L D K (附属資料建物間取図参照)
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年9月10日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。なお、所有者の話では、不具合等はないとのことである。 2. 室内で猫を3匹放し飼いしており、猫による掻き傷等が多く見受けられた。特にLDK及び階段の壁、洗面所の床材並びに和室の畳は顕著に削られていた。	

	3. 売却対象物件 3 の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。 確認済証番号：第H22確認建築神建安協06900号 確認済証交付年月日：平成22年12月17日 検査済証番号：第H23確済建築神建安協00088号 検査済証交付年月日：平成23年4月7日
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件2の土地価格を求める。最後に③物件3の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件3（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	166,000	95	158,000	× 100.55	× 0.90	= 14,300,000
		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。

地価公示等：茅ヶ崎－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 169,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 166,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：売却対象物件1の画地条件（ゴミ置場至近、北西が一部欠ける形状）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地価格）

物件 2 は、雑種地（ゴミ置場）の土地であることから、土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	共 有 持 分	土地価格 (円)
2	166,000	10 100	16,600	× 1.00	× 1/5	= 3,000

標準画地価格：標準画地価格は上記①で求めた標準画地価格を採用する。

◇価値率：売却対象物件 2 の画地条件（現況が雑種地（ゴミ置場）及び将来宅地への復帰可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件 2 の登記数量を採用した。

◇共有持分：A の持分は 5 分の 1 である。

③ 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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	270,000	× 79.88	× 0.40	= 8,630,000

現価率

- ・ 経過年数 15 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（設備等稼働の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.40 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、土地（物件2）は、そのまま採用し、建物（物件3）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	14,300,000	×	0.65 法定地上権	= 9,300,000

(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	14,300,000	－ 9,300,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 3,500,000
2	3,000	－	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 2,000
3	8,630,000	＋ 9,300,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 12,550,000
一括価格（合計）						= 16,052,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：茅ヶ崎－8

所 在：茅ヶ崎市香川6丁目1297番8外「香川6-18-15」
価 格：169,000円／㎡
位 置：JR相模線「香川」駅450m
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 街 路：東4m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)
防火・準防火：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7年度）

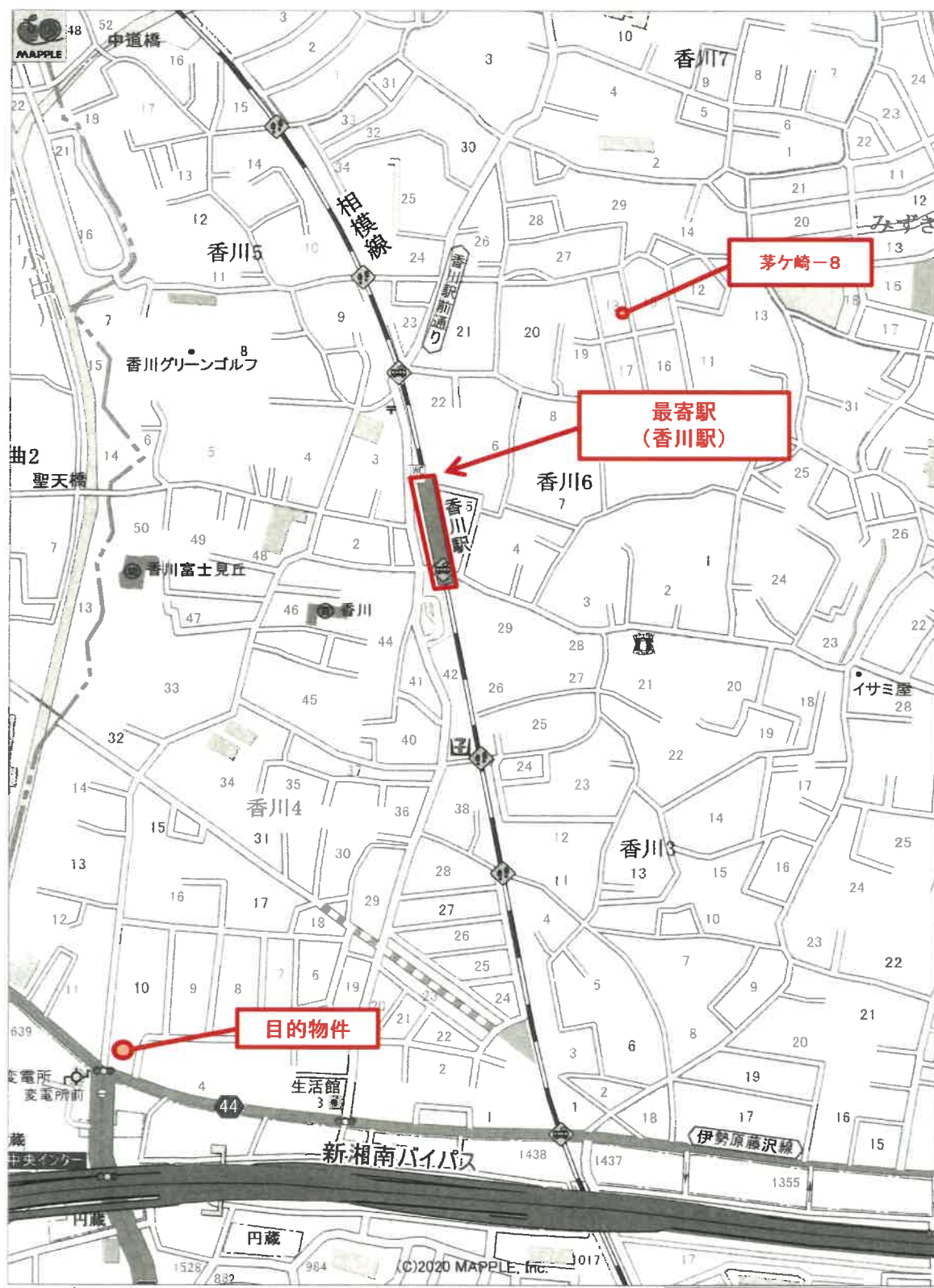
物 件 1（土地）	9,743,295円
物 件 2（土地）	0円（持分5分の1）
物 件 3（建物）	4,031,325円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:5,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成22年8月31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。
(登記簿地方自治事務課(登記課))
令和7年6月30日 東京法務局

地積測量図

地番 913-4、-14~17

土地の所在 茅ヶ崎市香川四丁目

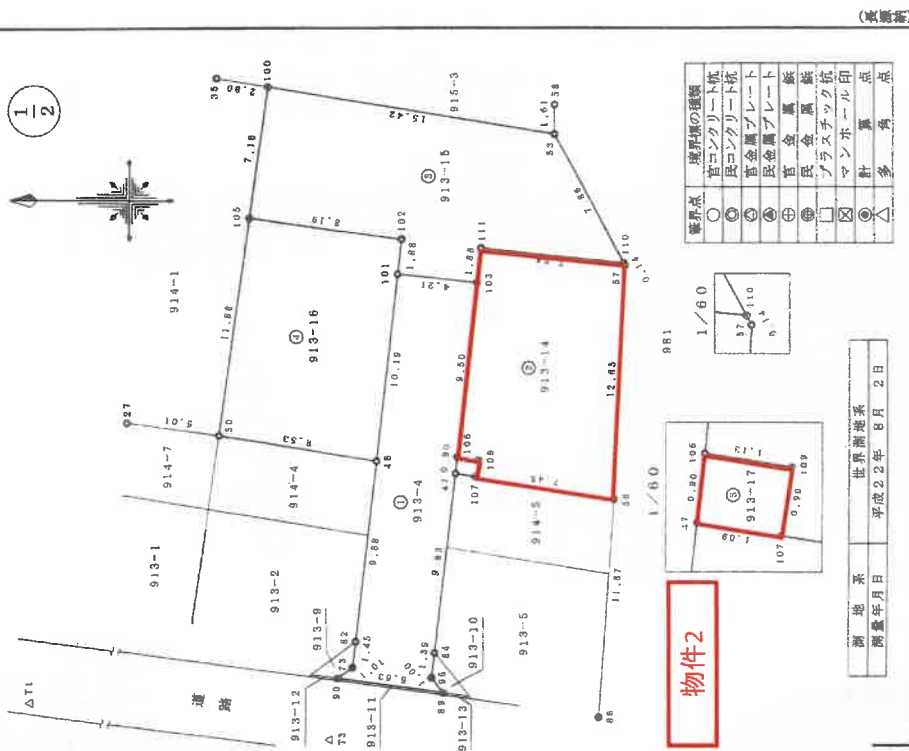
座標求積表

地番	① 913-4				ΔX	ΔY	ΔX・Yn	距離
	測点	Xn	Yn	ΔX				
92	-71793.489	-39690.738	-1.249	-808466.4786	9.88			
48	-71794.578	-39680.918	-2.212	-1432186.2419	10.19			
101	-71795.701	-39670.780	-5.307	-693618.2674	4.21			
103	-71799.885	-39671.257	-3.187	711321.4607	9.50			
108	-71798.848	-39680.697	1.146	742184.5884	0.90			
47	-71798.739	-39681.594	1.182	765805.3502	9.83			
84	-71797.658	-39691.363	1.237	800543.8844	1.39			
86	-71797.502	-39692.744	-0.441	156590.3519	1.00			
89	-71798.087	-39693.544	-4.980	2728.3277	5.83			
90	-71792.532	-39692.782	-0.768	-97886.7925	1.01			
73	-71793.329	-39692.179	-0.967	-146745.5645	1.45			
計					面積	188.5974		
					面積	94.28870		
					面積	94.28870		
					面積	28.62		

地番	② 913-14				Xn	Yn	距離
	測点	Xn	Yn	距離			
	106	-71788.888	-39680.897	0.070			
	109	-71799.885	-39671.287	-1.268			
	111	-71800.093	-39689.385	-7.803			
	110	-71807.688	-39670.185	-7.862			
	87	-71807.755	-39670.311	-0.514			
	88	-71807.174	-39682.951	7.639			
	107	-71789.816	-39681.767	7.219			
	109	-71799.955	-39680.878	0.878			
計				面積	201.1131		
				面積	100.56655		
				面積	30.41		

物件1

登記簿



物件2

地番	③ 913-15				ΔX	ΔY	ΔXXYn	距離
	測点	Xn	Yn					
106	-71787.896	-39686.787	7.123	-590698.1895	7.16			
109	-71788.785	-39680.696	-16.197	-325562.1400	15.42			
53	-71803.992	-39663.262	-18.903	681348.0801	7.36			
110	-71807.688	-39670.185	3.999	440396.5505	7.34			
111	-71800.093	-39689.385	7.903	76969.6997	1.38			
103	-71799.885	-39671.267	4.392	100878.8384	4.21			
101	-71795.701	-39670.790	3.977	-167571.8681	1.88			
102	-71795.906	-39668.923	7.906	-215803.1117	8.19			
計				面積	258.5314			
				面積	129.26070			
				面積	39.110			

作成者

2年8月20日作成

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M89691 (1/2)

原図より70%縮小

登記年月日：平成22年8月31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。
(横浜地方方法務局湘南支局管轄)
令和7年6月30日 東京法務局

登記号

地 積 測 量 図

地 番 913-4、-14--17
土地の所在 茅ヶ崎市香川西丁目

座標求積表

地番 ⑤ 913-16					
順点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
80	-71786.153	-39579.653	6.783	-942823.9750	11.88
108	-71787.795	-39587.787	-9.735	-763104.2809	8.19
102	-71795.908	-39668.923	-7.306	216003.1117	1.88
101	-71795.701	-39670.790	1.270	861389.4235	10.19
46	-71784.578	-39660.918	9.948	823135.6870	8.33
密			面積	200.1963	
面			面積	100.93618	
地			面積	100.93618	
積			坪数	30.27	坪

地番 ⑤ 913-17					
順点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
47	-71798.759	-39681.594	0.978	-76824.6507	0.90
106	-71798.838	-39680.697	-1.216	-51551.5867	1.13
109	-71799.955	-39680.876	-0.978	76825.9519	0.90
107	-71799.818	-39681.767	1.216	51552.2878	1.08
密			面積	2.0034	
面			面積	1.00170	
地			面積	1.00170	
積			坪数	0.30	坪

総合面積	426.23680	m ²
------	-----------	----------------

引 照 点

点 名	X 座標	Y 座標
27	-71781.189	-39578.874
35	-71786.026	-39660.232
58	-71804.005	-39661.644
86	-71806.384	-39654.794
T1	-71765.148	-39652.773
T3	-71792.165	-39666.322

物件2

作成者

2年8月20日作成

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：N8691 (2/2)

原図より70%縮小

登記年月日：平成23年3月30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。
(横浜地方裁判所調停文書第14号)
令和7年6月30日 東京法務局

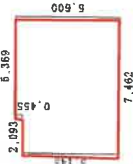
登記官

建物平面図

家屋番号	913番14
建物の所在	茅ヶ崎市香川四丁目913番地14

各階平面図

1 階

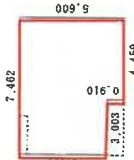


床面積

$$\begin{aligned} 2,093 \times 5,369 &= 11,237,427 \\ 5,369 \times 7,462 &= 40,066,400 \\ \hline \text{計} &51,303,827 \end{aligned}$$

床面積 40.83 m²

2 階

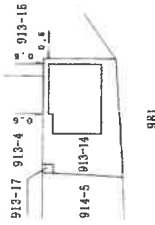


床面積

$$\begin{aligned} 7,462 \times 4,459 &= 33,496,780 \\ 4,459 \times 3,003 &= 13,388,377 \\ \hline \text{計} &46,885,157 \end{aligned}$$

床面積 39.05 m²

物件3



(北方向)

作成者

26日作成

縮尺 1/250

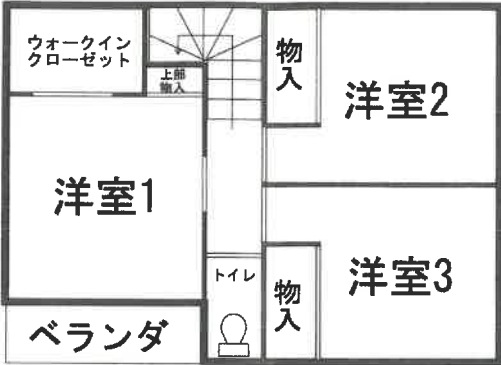
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M89693

原図より70%縮小

2階



1階

