

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件自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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7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 場 所	令和 8年 8月 3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 8年 7月 27日 午前10時00分から 令和 8年 7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8年 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市富士見町5791番地1

建物の名称 ライオンズガーデン茅ヶ崎1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町5791番1の14

建物の名称 1-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.84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 茅ヶ崎市富士見町5791番1

地 目 宅地

地 積 5819.69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 67万3604分の7614

物件明細書

令和 8年 4月 3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】

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 茅ヶ崎市富士見町5791番地1

建物の名称 ライオンズガーデン茅ヶ崎1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町5791番1の14

建物の名称 1-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.84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 茅ヶ崎市富士見町5791番1

地 目 宅地

地 積 5819.69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 67万3604分の7614

令和7年(ケ)第388号
令和7年12月24日受理
令和8年2月4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 茅ヶ崎市富士見町5791番地1

建物の名称 ライオンズガーデン茅ヶ崎1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町5791番1の14

建物の名称 1-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.84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 茅ヶ崎市富士見町5791番1

地 目 宅地

地 積 5819.69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 67万3604分の7614



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市富士見町8番11-1-201号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 湘南支店 営業管理課 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也 殿

管理費等に関する回答書

1. 事件番号 令和7年(ケ)第388号

2. 建物名称、部屋号室、所有者名

建物名称 ライオンスガーデン茅ヶ崎

部屋号室 1-201 号室

所有者名

3. 管理費等月額および滞納額

令和8年1月8日 現在

	月 額	滞納額 (滞納 なし)
管 理 費	9,660 円	0 円
修繕積立金	17,820 円	0 円
駐車料	8,500 円	0 円
		円
		円
合 計	35,980 円	0 円

4. 回答者

TEL

FAX

確認	作成

特記事項

・上記の金額については 令和8年1月8日 現在であり、
管理費等については今後も毎月発生します。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者・所有者)	<p>1. 本件建物には、平成5年8月から私が家族と共に居住しています。 令和2年10月に担保不動産競売による売却により所有権が業者へ移ってしまいましたが、同年11月にその業者より買い戻しました。その間も本件建物に家族と共に居住していました。 なお、ライフラインの支払いは、私が全てしています。</p> <p>2. 本件建物について、20年ほど前に、和室以外のリフォームを行いました。また、5年ほど前に上階から水漏れがあり、洗面所のリフォームを行いました。</p> <p>3. 水回りの不具合・壁穴・大きなひびはありません。他の部屋の方とのトラブルはありません。北側の洋室1は結露が生じることがありますが、それ以外に特に住んでいて気になる点はありません。</p> <p>4. 床暖房設備はありません。また、トランクルームもありません。 本件マンションの駐車場を利用するためには、マンションの住人が別途管理会社に申し込みをして契約を締結しなければなりません。</p> <p>5. 本件マンション全体のトラブルは特にありません。管理人は常駐ですし、管理や修繕もしっかりなされていると思います。</p>

(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、間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目記載のとおりである。第三者の占有徴表は認められず、所有者であるAが住居として使用しているものと認める。
3. 築年数の経過した建物であるため、経年劣化による汚損や損傷が認められ、廊下等で床の撓みが若干感じられた。
Aの陳述によると5年ほど前に上階から水漏れがあり、洗面所のリフォームが行われているとのことだが、洗面所横の廊下の壁には、水漏れの影響によるものと思われる壁紙の剥がれ等が見られた。
また、北側の洋室1は結露が生じることがあるとのことであり、壁紙の剥がれや汚れも見られた。
建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷は認められなかった。
4. 規約共用部分（管理員室、集会室）がある。
エレベーターは無く、オートロックや宅配ボックスも無い。
5. 評価人の調査によれば、本件敷地は、北側、西側及び南側でそれぞれ建築基準法第42条1項に該当する市道に接している。

(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12月25日 (木)9:58-10:04	横浜地方法務局	■登記事項証明書等申請受領
令和7年12月26日 (金)9:55-10:02	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和8年1月7日(水)	当 庁	■管理会社へ照会書FAX
令和8年1月9日 (金)15:23-15:32	横浜地方法務局 湘南支局	■規約共用部分の登記事項証明書等 申請受領
令和8年1月28日 (水)10:00-10:36	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第388号

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第388号

令和8年1月28日 現地調査

令和8年2月14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

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,340,000 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) 富士見町8番11-1-201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 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市富士見町5791番地1

建物の名称 ライオンズガーデン茅ヶ崎1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町5791番1の14

建物の名称 1-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.84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 茅ヶ崎市富士見町5791番1

地 目 宅地

地 積 5819.69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 67万3604分の7614



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 (土地の符号 1)

位置・交通	JR東海道本線「辻堂」駅の南西方約1.7km(道路距離) 最寄バス停「富士見町」より徒歩1分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションや一般住宅等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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 北側一部：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、第1種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	5,819.69㎡ ほぼ台形 間口約60m、奥行約84m 概ね平坦
接面道路の状況	北側にて幅員約15mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に、約60m接面する。また、西側にて幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約90m、南側にて幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約15m、各々接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む3棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	673,604分の7,614
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン茅ヶ崎1番館	
建物の用途	住宅等（総戸数32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	昭和60年9月4日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ2,446.55㎡	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設備等	集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇規約共用部分（管理員室、集会室）がある。 ◇エレベーターはなく、オートロックや宅配ボックスもない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	2階 1-201 主要開口部の方位： 南向き 中間部屋		
床 面 積	72.84㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：10.25㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、カーペット、CFシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 8 年 1 月 8 日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,660円	0円
	修 繕 積 立 金	17,820円	0円
	駐 車 料	8,500円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年1月28日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>◇水回りの不具合はないとのことである。</p> <p>◇廊下等には、床の撓みが若干感じられた。</p> <p>◇20年ほど前に、和室以外のリフォームを行ったとのことである。</p> <p>◇5年ほど前に上階から水漏れがあり、洗面所のリフォームが行われている。なお、洗面所横の廊下の壁には、水漏れの影響によるものと思われる壁紙の剥がれ等も見られた。</p> <p>◇北側の洋室1は結露が生じることがあるとのことであり、壁紙の剥がれや汚れも見られた。</p> <p>◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損等が見られた。</p>		

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 72.84	÷ 0.95	× 0.14	= 3,220,000

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 41年 、 経済的残存耐用年数 9年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.14$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
327,000	× 0.90	294,000	× 5,819.69	× 1.00	× $\frac{7,614}{673,604}$	= 19,340,000

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。

地価調査地 茅ヶ崎 (県) -13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 270,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} = 327,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 三方路であるが、規模、形状等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
3,220,000	+ 19,340,000	× 1.00	= 22,560,000

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とおり

階層別補正：1.00（2階部分）1-201

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
351,000	× 1.00	× 1.00	× 72.84	= 25,570,000

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 m²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：必要なし

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とおり査定した。

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,748,807 (15.7%)	1,063,540	8.7%	11,857,860 = 11,860,000	0.7894	9,362,284 (84.3%)	= 11,110,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象不動産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。マンション取引が比較的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上、調整後の価格を以下のとおり求めた。

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	22,560,000	× 1.00	= 22,560,000
比準価格	25,570,000	× 1.00	= 25,570,000
収益価格			11,110,000
調整後の価格			22,920,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
22,920,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 18,340,000

市場性修正：不要と判定した。

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：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 茅ヶ崎 (県) -13
所 在 : 茅ヶ崎市緑が浜5778番25 「緑が浜6-7」
価 格 : 270,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「辻堂」駅 約1.7km
価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 50% 、 容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の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 (建物) 3,572,377円
符号1 (土地) 921,355,861円 (敷地権の割合 673,604分の 7,614)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図(写) 上測

縮尺 1/600



(座標値種別：図上測定)

この図面は、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

地

登記年月日：昭和60年9月25日

112225

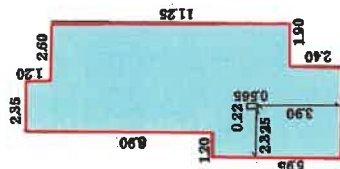
各階平面図

家屋番号 富士見町5791番10
14

建物図面

建物の所在 茅ヶ崎市富士見町5791番地1

建物の存する部分 2階
建物番号 1-201号



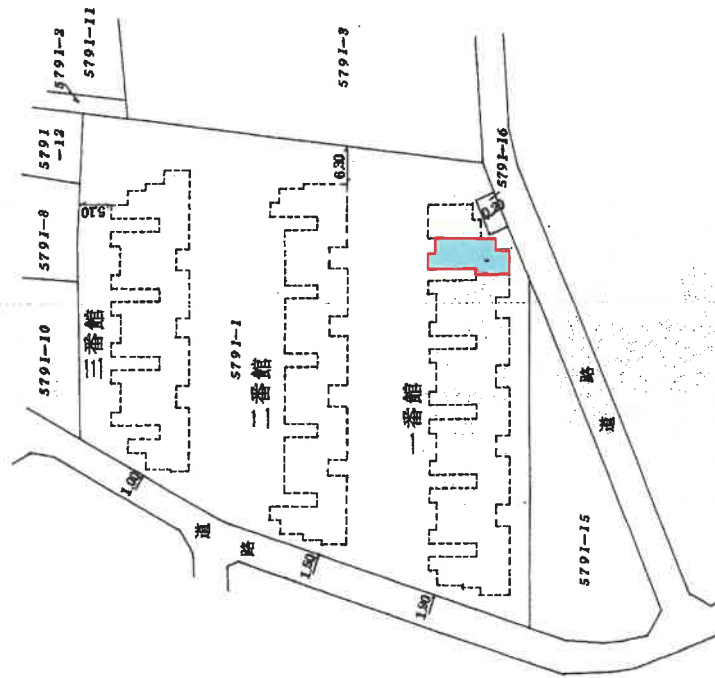
求積

床面積 72.84 m²

単位はメートル

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】



作製者

月10日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。

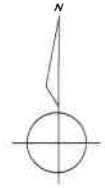
(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年11月14日

東京法務局核輸出臺所

登記官

間取図



令和7年(ケ)第388号