

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 9 月 28 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 7 月 30 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	17,900,000 14,320,000	一括	3,580,000	106,703	26,348
1	2,180,000				
2	150,000				
3	15,570,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31 番 12
地 目 宅地
地 積 103.04 平方メートル
所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 128 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林 31 番地 12
家屋 番号 31 番 12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 47.79 平方メートル
2 階 44.55 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番34番）への通行のため利用されている。

《 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 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31番12
地 目 宅地
地 積 103.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31番1
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林31番地12
家屋 番号 31番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 44.55平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 439号
令和 8年 2月24日受理
令和 8年 3月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 3.1番1.2
地 目 宅地
地 積 103.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 3.1番1
地 目 公衆用道路
地 積 12.8平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林3.1番地1.2
家屋 番号 3.1番1.2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 44.55平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

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 本件建物（物件3）は、私が母親とともに居宅として使用しています。 2 本件土地（物件1・2）の境界について、隣接地との間に争いがあるかどうかは、分かりません。 3 本件土地（物件1・2）の地積が登記のとおりであるかどうかは、分かりません。 （以上、書面陳述要旨）
■ B (所有者の母親)	1 (1) 私は、所有者の母親です。 (2) 所有者は本件建物で日々暮らしているわけではありませんが、しばしば立ち寄ってきます。 (3) 室内で犬を1匹飼っています。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。 (3) 壁面には犬のひっかき傷があります。 (4) 床は問題ありません。傾斜も感じません。 (5) 屋根裏収納はありません。ソーラーパネルも設置していません。 3 (1) 物件1の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件1の裏側（北側）の隣接地は、墓地（地番34番）になっています。 (3) 道路部分（物件2）は近隣の方達と共有している私道ですが、使用について特に取り決めはありません。 (4) ゴミ集積所（地番「31番9」）を使用していますが、これは私道を共有している方だけではなく、地域の方々がみなさん使用しています。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者Aが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかった。
(2) しかしながら、現場の状況及び関係人の陳述からして、全体として経年相応の劣化が生じているものと思われる。
- 3 (1) 物件1土地の東側部分を売却対象外の土地（地番：34番，地目：墳墓地）への通行のため利用されている。
(2) ゴミ集積所として使用されている地番「31番9」の土地は、登記上、私有地となっている。

以上

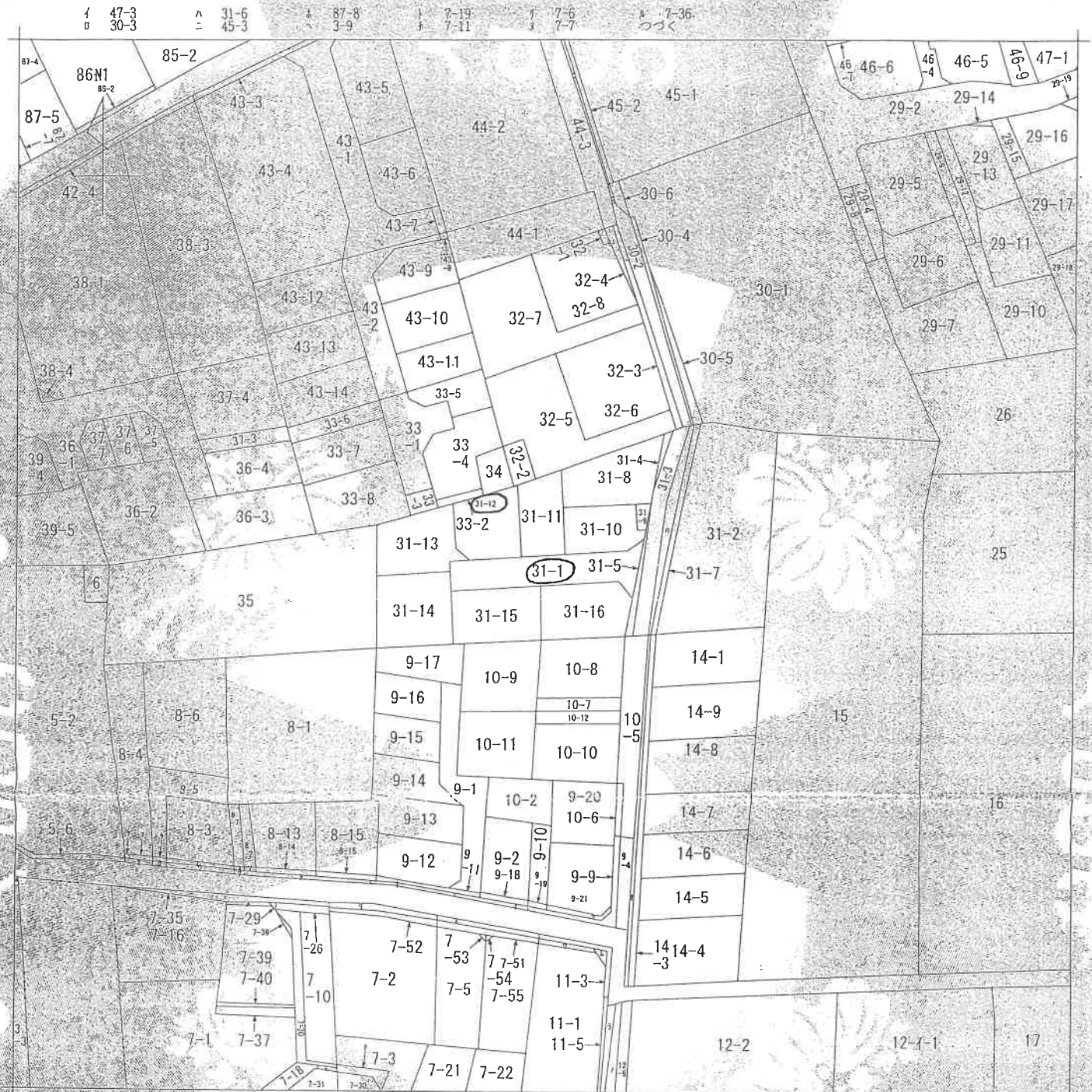
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(々 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2月26日 (木) 11 : 45－11 : 55	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
8 年 2月27日 (金) : - :	照会書送付	所有者宛送付 (占有関係等調査)
8 年 3月 2日 (月) 15 : 25－15 : 42	執行官事務室	所有者の母親と通話 (事情聴取, 期日調整)
8 年 3月16日 (月) 10 : 40－11 : 40	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者の母親と面談 (占有等調査) [評価人同行]
8 年 3月18日 (水) 13 : 58－14 : 03	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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

※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。

地番区域算出
平太夫新田

A 平太夫新田

請求部分	所在地 茅ヶ崎市平太夫新田字林				地番 31番1		
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	明治8年12月			備付年月日(原図)	補記事項		

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。

令和7年12月11日
横浜地方方法務局湘南支局
登記官

請求番号：36-1
(1/2)

(6 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。

圖 4 地積測量



請求番号：36-2

※本図面は、A3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。

令和7年12月11日
横浜地方方法務局 湘南支局

한글

座標求積表

組別	X_{n-1}	Y_{n-1}	ΔX	$\Delta X \times Y_{n-1}$	至階
91	-73025.313	-4.169 321	-6.510	-73024.31 0000	8.65
91	-73032.924	-4.162 184	-6.554	237888.233488	3.01
184	-73036.767	-4.1812 584	0.656	103856.6 429170	12.48
195	-73032.998	-4.1823 994	-2.424	1922559.979857	13.99
196	-73031.591	-4.1836 909	1.166	1037296.092973	2.70
185	-73030.302	-4.1839 197	4.187	37279.8474936	1.51
185	-73029.054	-4.1839 356	1.848	-326829.3289824	3.25
184	-73029.754	-4.1836 091	1.181	-803757.768522	7.76
184	-73028.283	-4.1828 352	1.661	-1130362.9648126	7.79
190	-73027.523	-4.1820 609	1.809	-1231826.065121	9.18
192	-73026.414	-4.1811 484	3.080	-823884.002748	3.01
面 積					257.183953
地 積					128.5919765
序 數					128.5919765
					38.99

② 31-10

測点	$\bar{x}$	$\bar{y}$	Δx	$\Delta x \times \bar{y}$	矩面积
12	-73018.363	-41821.576	-1.201	-725802.528220	10.97
13	-73017.192	-41810.669	-2.413	-824566.166448	1.46
15	-73020.776	-41810.264	3.428	-134212.166268	1.46
16	-73020.620	-41808.831	-3.557	-658880.753340	3.73
191	-73024.414	-41809.327	-3.794	193733.502389	3.01
192	-73026.414	-41811.434	-3.080	823884.002748	9.18
190	-73027.393	-41820.609	8.051	731318.504942	9.08
			倍面积	204.395783	
			面积	102.1978915	m ²
			坪数	30.91	坪

地 带	③	31-11
测点		Y ₂

項目	大	中	小	計	延坪
11	-73013, 209	-41822, 131	3, 943	-328778, 480127	5, 18
12	-73018, 363	-41821, 578	-1, 111, 33	-111133, 948366	9, 08
190	-73027, 393	-41820, 609	-9, 860	494887, 560182	7, 79
188	-73028, 223	-41822, 353	11, 237	660467, 248812	12, 20
189	-73016, 096	-41823, 653	13, 505	156819, 554016	3, 83
24	-73014, 720	-41823, 081	2, 887	-549216, 723840	14, 33
			倍	面	
			積	積	
			103, 0512625	103, 0512625	
			坪	坪	
			31, 17	坪	

④ 3.1÷1.2

年次	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

地番	31-1-10-16	
土地の所在	東京都平太夫新田字林	

[illegible]

31-14

[illegible]

地 号	⑦	31-15
-----	---	-------

測点	$\Delta \eta$	η	ΔX	$\Delta X \times \eta$	距離
測点					距離
22	-7303.9	-4182.4	-8.55	7420.81	11.302
21	-7304.661	-4183.5	-1.480	10165.06	1.98
197	-7304.0	-4183.8	7.070	22426.9	3.42
196	-7303.551	-4183.8	8.868	-9594.92	13.99
195	-7303.2	-4182.4	5.895	-10741.56	7.43
断面積				207.93859	
断面積				103.9692755	
断面積				31.43	

31-16	8
X-11	

4	-73038.449	-41811.226	-6.582	36.618	96.7506	11.08
23	-73039.276	-41822.978	-7.037	34.684	66.6105	7.93
22	-73039.466	-41824.201	-7.738	19.6315	24.3376	7.43
195	-73032.068	-41824.994	8.713	83.811	1.6882465	42.48
194	-73030.767	-41812.584	-6.836	105.654	44.91927	30.01
183	-73032.924	-41810.964	-5.882	99.115	10.01921	35.57
			面 積	面 積	面 積	
			294.295154	403.147270	1101.181570	m ²
			上 式	上 式	上 式	
			31.20			m ²
18.5	1.面 積	582.961935				m ²

作成

申請人

縮尺

登記年月日 令和1年6月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号 31番1.2

建物の所在 茅ヶ崎市平久米新田字林31番地1.2

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年12月11日 横浜地方支庁南支庁 登記官

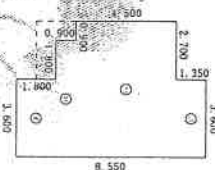
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



床積表

①	3,600 × 0,900	= 3,240,000
②	6,300 × 6,300	= 39,690,000
③	3,600 × 1,350	= 4,860,000
合計		47,790,000
床面積		47.79 m ²

2階



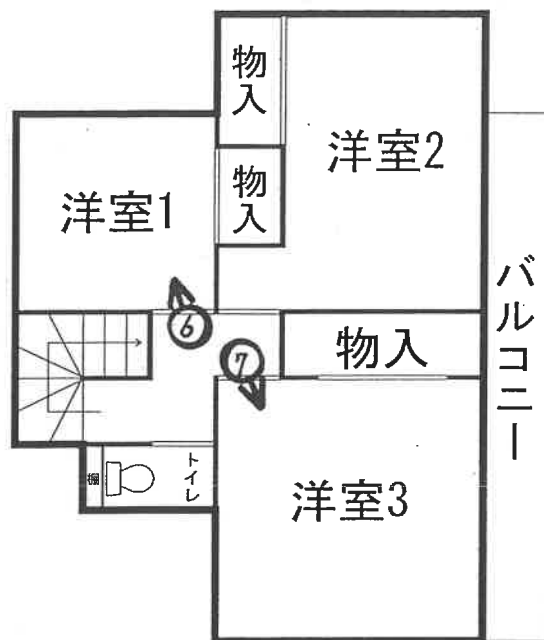
床積表

①	3,600 × 1,800	= 6,480,000
②	5,400 × 0,900	= 4,860,000
③	6,300 × 4,500	= 28,350,000
④	3,600 × 1,350	= 4,860,000
合計		44,550,000
床面積		44.55 m ²



○は写真撮影位置・方向

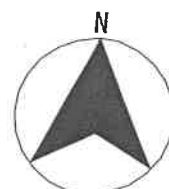
2階



1階



◀○は写真撮影位置・方向



①

物件 3



②

物件 2



③

物件 3



④



⑤



⑥



⑦





令和 7 年（ケ）第 439 号
令和 8 年 3 月 16 日現地調査
令和 8 年 3 月 27 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 17,900,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,180,000 円
物 件 2（土地）	金 150,000 円
物 件 3（建物）	金 15,570,000 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 の内訳価格は公衆用道路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		
3		
特 記 事 項		
・売却対象物件 2 の対象は、共有者 A の持分7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 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31番12
地 目 宅地
地 積 103.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林
地 番 31番1
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 茅ヶ崎市平太夫新田字林31番地12
家屋 番号 31番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 44.55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 東海道本線「茅ヶ崎」駅の北西方約4km及びバス停「萩園台河原」の西方約600m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地も残る中、中規模分譲地に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 工業地域 60% 200% — 第4種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 （売却対象物件1）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	103.04㎡（登記地積） ほぼ台形（添付の公図写参照） 間口約8m、奥行約12m（最長） 地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦である。周囲との高低差もほぼ等高である。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	南側幅員約4.2m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）に等高に接道長約8m、等高に接面する中間画地である。なお前面道路は、下記本件売却対象物件2に該当している。	
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南側私道に本管あり。 事業者提供図面によれば南側私通に埋設管あり。 事業者提供図面によれば南側の私道に本管あり。
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、売却対象物件1は、浸水深・1.0mから3.0m未満に該当している。 2. 駐車スペースは、1台分ある。 3. 所有者の親族Bの話では、南側私道について、特段の契約関係はないとのことである。 4. 売却対象物件1の北側隣接に個人墓地が存する。また、その墓地のために、売却対象物件1の一部を第三者が通行出来るものとしている可能性がある。	

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：31番1・128㎡）は、売却対象物件1の土地の南側に存する幅約4.2m、長さ約29m、地積128㎡（登記記載）の公衆用道路である。
土地の利用状況等	周辺居住者ために供されている公衆用道路（私道・建築基準法第42条1項2号）として利用されている。なお、上記本件売却対象物件1が南側で接面する私道であり、東端で市道5503（幅員約4m・建築基準法第42条1項1号）に等高で接続している。
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. 上記「1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）特記事項3」記載の通り、公衆用道路の使用に関し、取り決め等はなく、詳細は不明である。 3. 本件売却対象物件2は、持分7分の1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30年10月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約8年
	経 済 的 耐 用 年 数	約22年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	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：47.79㎡、2階：44.55㎡、延べ 92.34㎡	
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	普 通	
建物の利用状況	令和8年3月16日：内部立入調査 所有者A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. 室内で小型犬を飼育しており、そのため、犬による掻き傷等が見受けられた。 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・確認済証交付年月日： 第KBI-SGM18-10-3267号・平成30年7月11日 検査済証番号・検査済証交付年月日： 第KBI-SGM18-39-3267号・平成30年10月31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	120,000	80 100	96,000	× 103.04	× 0.90	= 8,900,000

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。

地価公示等：茅ヶ崎（県）－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 135,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 120,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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（墓地隣接及び売却対象物件1の一部を第三者が通行出来るものとしている可能性があること）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、公衆用道路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 (㎡)	土地価格 (円)
2	120,000	10	12,000	× 128.00	= 1,540,000
		100			

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（現況が公衆用道路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。

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	× 92.34	× 0.66	= 16,450,000

現価率

- ・ 経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.66
 \end{aligned}$$

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	8,900,000	×	0.65 法定地上権	= 5,790,000

(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	共 有 持 分	評 価 額 (円)
1	8,900,000	－ 5,790,000	×1.0	×1.0	×0.7	－	= 2,180,000
2	1,540,000	－	×1.0	×1.0	×0.7	× 1/7	= 150,000
3	16,450,000	＋ 5,790,000	×1.0	×1.0	×0.7	－	= 15,570,000
一括価格（合計）							17,900,000

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。

共有持分：売却対象物件2については、Aの共有持分7分の1

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：茅ヶ崎（県）－15

所 在：茅ヶ崎市萩園字走内1218番7外
価 格：135,000 円／m²
位 置：J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅 3.7 km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：109 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北西 4.1m 市道
用途指定等：準工業地域(建蔽率 60%，容積率 200%)
防火・準防火：－
そ の 他：高度地区
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

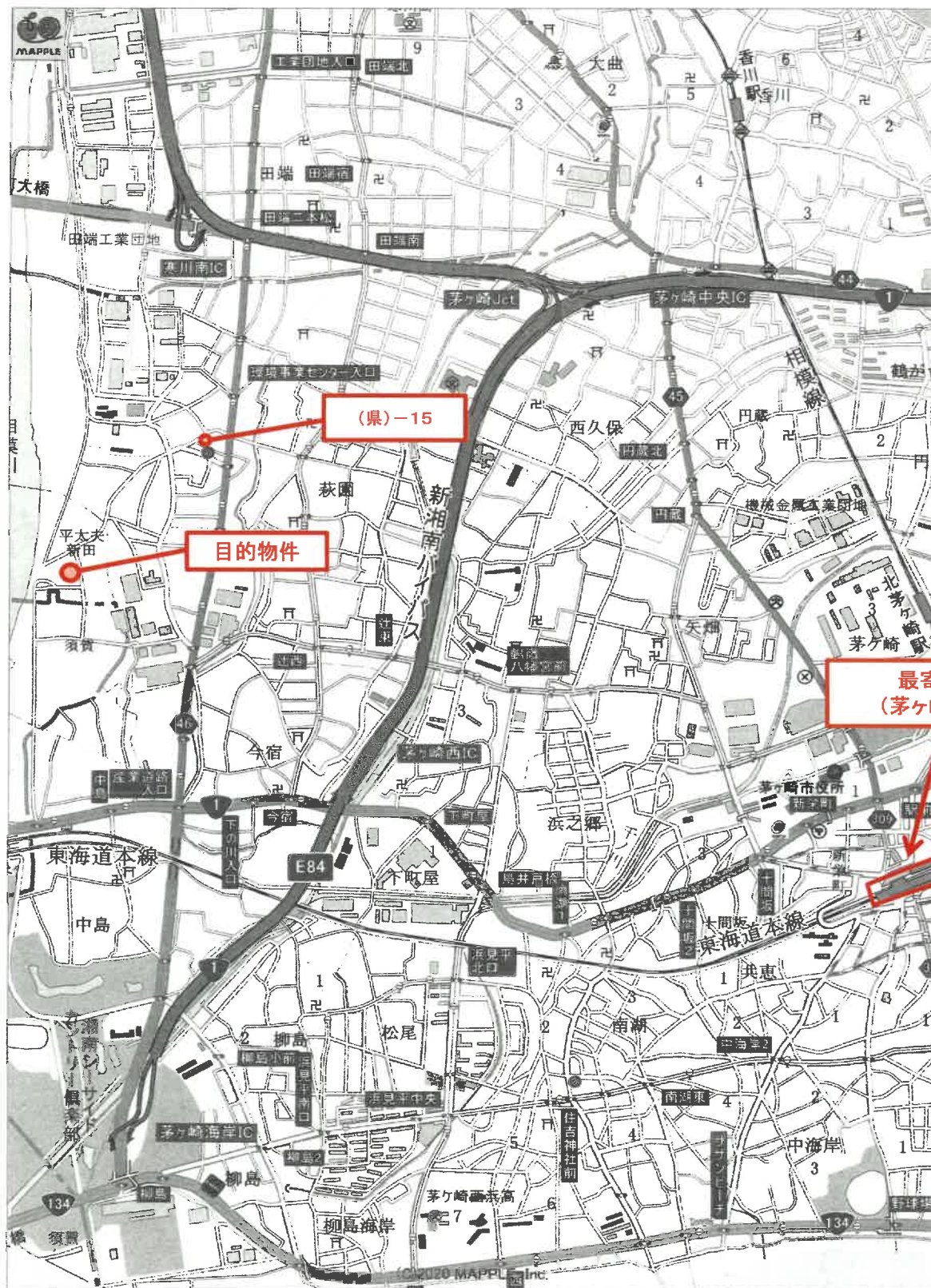
物件 1（土地）	6,966,431 円	
物件 2（土地）	非課税	（持分 7 分の 1）
物件 3（建物）	6,460,677 円	

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: 20,000 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30年6月4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。
令和7年12月11日 横浜地方方法務局湘南支局

登記官

請求番号：36-2
(1/2)

地積測量図

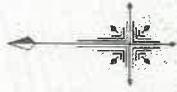
地番 31-1、-10~-16
土地の所在 茅ヶ崎市平太夫新田字林

基本三角点等・恒久的地物の座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
AT17012	-73008.304	-41803.804	市4級基準点
AT17011	-73041.472	-41807.417	市4級基準点
10C15	-73042.630	-41807.787	市4級基準点
121016	-73005.691	-41802.923	道路境界線
121049	-73038.726	-41807.227	道路境界線

測量年月日 平成30年 1月15日 世界測地系 (測地成果2011) IX系

1
2



物件1

物件2

境界点	境界線の種類
○	コンクリート柱
⊕	金剛プレート
△	金剛
□	プラスチック板
●	マンホール団
◎	計測点
△	基準点・引張点

作成者

平成30年 5月28日作成

申請人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

ଅନ୍ୟମାନଙ୍କ ସହିତ

地積測量図

31-1, -10~-16

茅ヶ崎市平太夫新田字林

座標求積表

地	縣	31-1	31-2	31-3	31-4	31-5	31-6	31-7	31-8	31-9	31-10	31-11	31-12	31-13	31-14	31-15	31-16	31-17	31-18	31-19	31-20	31-21	31-22	31-23	31-24	31-25	31-26	31-27	31-28	31-29	31-30	31-31	31-32	31-33	31-34	31-35	31-36	31-37	31-38	31-39	31-40	31-41	31-42	31-43	31-44	31-45	31-46	31-47	31-48	31-49	31-50	31-51	31-52	31-53	31-54	31-55	31-56	31-57	31-58	31-59	31-60	31-61	31-62	31-63	31-64	31-65	31-66	31-67	31-68	31-69	31-70	31-71	31-72	31-73	31-74	31-75	31-76	31-77	31-78	31-79	31-80	31-81	31-82	31-83	31-84	31-85	31-86	31-87	31-88	31-89	31-90	31-91	31-92	31-93	31-94	31-95	31-96	31-97	31-98	31-99	31-100	31-101	31-102	31-103	31-104	31-105	31-106	31-107	31-108	31-109	31-110	31-111	31-112	31-113	31-114	31-115	31-116	31-117	31-118	31-119	31-120	31-121	31-122	31-123	31-124	31-125	31-126	31-127	31-128	31-129	31-130	31-131	31-132	31-133	31-134	31-135	31-136	31-137	31-138	31-139	31-140	31-141	31-142	31-143	31-144	31-145	31-146	31-147	31-148	31-149	31-150	31-151	31-152	31-153	31-154	31-155	31-156	31-157	31-158	31-159	31-160	31-161	31-162	31-163	31-164	31-165	31-166	31-167	31-168	31-169	31-170	31-171	31-172	31-173	31-174	31-175	31-176	31-177	31-178	31-179	31-180	31-181	31-182	31-183	31-184	31-185	31-186	31-187	31-188	31-189	31-190	31-191	31-192	31-193	31-194	31-195	31-196	31-197	31-198	31-199	31-200	31-201	31-202	31-203	31-204	31-205	31-206	31-207	31-208	31-209	31-210	31-211	31-212	31-213	31-214	31-215	31-216	31-217	31-218	31-219	31-220	31-221	31-222	31-223	31-224	31-225	31-226	31-227	31-228	31-229	31-230	31-231	31-232	31-233	31-234	31-235	31-236	31-237	31-238	31-239	31-240	31-241	31-242	31-243	31-244	31-245	31-246	31-247	31-248	31-249	31-250	31-251	31-252	31-253	31-254	31-255	31-256	31-257	31-258	31-259	31-260	31-261	31-262	31-263	31-264	31-265	31-266	31-267	31-268	31-269	31-270	31-271	31-272	31-273	31-274	31-275	31-276	31-277	31-278	31-279	31-280	31-281	31-282	31-283	31-284	31-285	31-286	31-287	31-288	31-289	31-290	31-291	31-292	31-293	31-294	31-295	31-296	31-297	31-298	31-299	31-300	31-301	31-302	31-303	31-304	31-305	31-306	31-307	31-308	31-309	31-310	31-311	31-312	31-313	31-314	31-315	31-316	31-317	31-318	31-319	31-320	31-321	31-322	31-323	31-324	31-325	31-326	31-327	31-328	31-329	31-330	31-331	31-332	31-333	31-334	31-335	31-336	31-337	31-338	31-339	31-340	31-341	31-342	31-343	31-344	31-345	31-346	31-347	31-348	31-349	31-350	31-351	31-352	31-353	31-354	31-355	31-356	31-357	31-358	31-359	31-360	31-361	31-362	31-363	31-364	31-365	31-366	31-367	31-368	31-369	31-370	31-371	31-372	31-373	31-374	31-375	31-376	31-377	31-378	31-379	31-380
---	---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

物件

[illegible]

地名	①	31-11	X _n	Y _n	ΔX	ΔX × Y _n	距離
湖点	11		-73013.296	-41822.131	-3.843	-328778.480127	6.18
	12		-73018.365	-41821.578	-4.184	-111133.94846	9.08
	190		-73027.393	-41820.609	-1.960	494087.560182	7.79
	188		-73028.223	-41828.352	11.237	12.20	12.20
	189		-73018.066	-41829.653	13.603	-165919.554016	3.93
	24		-73013.720	-41956.681	2.887	-549216.723440	4.23
				俣	面	積	208.102525
				俣	面	積	101.0612625
				俣	面	積	103.0512655 m
				俣	面	積	91.17

地 名	31-12	$\bar{x}_n$	$\bar{y}_n$	$\Delta \bar{x}$	$\Delta \bar{x} \times \bar{y}_n$	距離
刺点	25	-73016.437	-41830.639	1.852	-350406.88183	0.95
189		-73016.096	-41829.653	-11.788	-19986.20195	12.20
188		-73028.223	-41826.352	-12.958	47015.69674	7.78
184		-73029.054	-41836.091	0.773	710428.63731	2.46
183		-73027.450	-41836.080	9.368	206229.519800	7.83
182		-73019.665	-41838.915	9.502	-28491.348248	4.78
26		-73017.948	-41834.452	3.229	611598.32448	4.19
			積		205,061,975	
			面		103,045,9875	
			面		103,045,9875	面
			距		103,045,9875	距

物件

地 點	⑤	31-13	X _n	Y _n	Δ X	Δ X ²	Δ Y	Δ Y ²	距離
19			-73022.895	-41849.721	9.535	25324.68980	4.11	16.89	4.11
18			-73022.358	-41845.899	3.100	55769.768320	4.51	20.34	4.51
17			-73020.758	-41841.691	2.692	50497.613240	2.97	8.82	2.97
182			-73019.668	-41838.916	-6.715	25674.013928	7.83	61.31	7.83
183			-73027.459	-41838.060	-9.388	20622.518800	2.56	6.55	2.56
184			-73025.064	-41835.091	-1.954	93321.131012	3.29	10.82	3.29
185			-73029.044	-41839.358	-1.848	25862.328824	1.51	2.28	1.51
186			-73030.902	-41839.197	-2.889	73095.628118	10.23	105.06	10.23
187			-73031.983	-41849.367	7.087	76919.510426	8.17	66.74	8.17
				管 面 積	管 面 積	219.008160			
				地 點	地 點	109.5040750			
				管 面 積	管 面 積	109.5040750			
				地 點	地 點	31.12			

地 點	①	31-4	$\bar{Y}_n$	ΔX	$\Delta X \times Y_n$	距離
湖 口	20	-73042.076	-41848.918	8.973	821850.312524	10.09
187		-73031.993	-41849.367	11.174	-709544.003965	10.23
186		-73030.902	-41839.197	11.598	-767557.173116	2.70
196		-73033.591	-41838.909	-10.664	-79803.244689	7.42
197		-73040.966	-41838.118	-8.485	731087.029494	10.46
			併	面	積	212.938660
			面	積	106.459300	10.46
			地 積	面 積	46.4595100	10.46
			地 積	面 積	32.20	10.46

地点	圈号	31-15	X_n	Y_n	ΔX	$\Delta X \times Y_n$	距離
22			-73039.486	-41824.201	-8.563	742081.177760	11.02
21			-73040.661	-41835.154	-1.480	1016500.879137	2.98
197			-73040.966	-41838.118	7.070	274268.827330	7.42
196			-73033.591	-41838.909	8.868	959492.848284	13.99
195			-73032.038	-41824.994	-5.895	-1074156.097384	7.43
				併面積		207,918.669	
				面積		103,962.795	
				期数		103,982.955	可
				平均		33.45	
				區數		13	

地	每	⑥	31-16	$\bar{X}_n$	Y _P	ΔX	$\Delta X \times Y_P$	距離
測	點			-73038.449	-4181.226	-6.352	8814.46	467506
23				-73039.276	-4182.271	1.037	947864.606	1.03
22				-73039.466	-4182.208	2.174	198375.243	7.43
195				-73032.008	-4182.494	8.710	-946413.88	466
194				-73032.964	-4182.584	-0.336	-393676.14	170.92
193				-73032.794	-4181.0.484	-7.682	-393676.14	170.92
						方面	面積	266.235154
						地	面積	103.1475770
						地	面積	103.1475770
						地	面積	31.20

859, 95, 9795 m

奢成作

咸30年 5月28日作成)

申請人

天 禧

原図より70%縮小

登記年月日：令和1年6月24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。
令和7年12月11日 横浜地方裁判所横浜支部

登記官

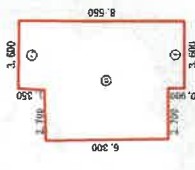
各階平面図

建物図面

家屋番号 31番12

建物の所在 茅ヶ崎市平太夫新田字林31番地12

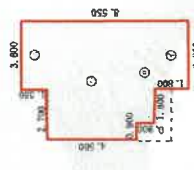
1階



求積表

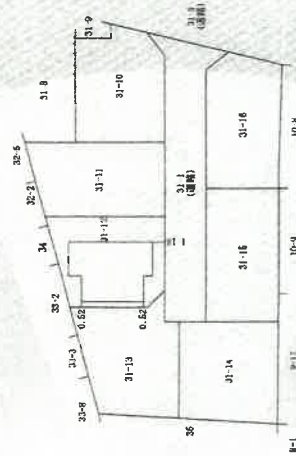
①	3.600 × 0.900	= 3.240000
②	6.300 × 6.300	= 39.690000
③	3.600 × 1.350	= 4.860000
合計	47.790000	
床面積	47.79	m ²

2階



求積表

④	3.600 × 1.800	= 6.480000
⑤	5.400 × 0.900	= 4.860000
⑥	6.300 × 4.500	= 28.350000
⑦	3.600 × 1.350	= 4.860000
合計	44.550000	
床面積	44.55	m ²



作成者

10 日以内

縮尺 1/250

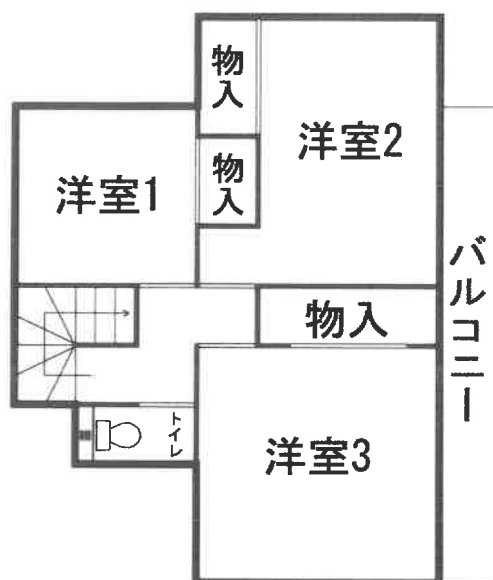
申請人

縮尺 1/500

請求番号：36-3

原図より70%縮小

2階



1階

