

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 7 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 11 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 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）
1～5	14,070,000 11,256,000	一括	2,814,000	70,246	0
1	2,420,000				
2	2,510,000				
3	360,000				
4	10,000				
5	8,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番13
地 目 宅地
地 積 82.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番17
地 目 宅地
地 積 85.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番18
地 目 宅地
地 積 12.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番19
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷 1707 番地 17、1707 番地
13、1707 番地 18

家屋 番号 1707 番 17

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 34.05 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 10 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 2】

地上権

目 的 水道施設（導水ずい道）の保全

範 囲 東京湾平均海面の上 16.63m から東京湾平均海面の上 30.65m までの間

地上権者 横浜市

存続期間 水道施設（導水ずい道）の存続する間

地 代 無償

特 約 建物その他工作物を築造する場合や、地形の変更を計画しようとする場合は、あらかじめ設計工法等について横浜市水道局と協議を整えるものとし、水道施設に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において 1㎡あたり 4 トン以下とする。

【物件番号 1, 3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件所有者 B 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 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番13
地 目 宅地
地 積 82.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番17
地 目 宅地
地 積 85.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番18
地 目 宅地
地 積 12.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番19
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷 1707番地17、1707番地
13、1707番地18

家屋 番号 1707番17

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 34.05平方メートル

所有者 B



令和 8 年(ケ)第 79 号
令和 8 年 5 月 8 日受理
令和 8 年 6 月 8 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番13
地 目 宅地
地 積 82.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番17
地 目 宅地
地 積 85.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番18
地 目 宅地
地 積 12.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番19
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷 1707 番地 17、1707 番地
13、1707 番地 18

家屋 番号 1707 番 17

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 34.05 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1 ～ 4			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「執行官の意見」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 5			
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☐ 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 ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (建物所有者Bの夫)	1 本建物は、私と妻Bが住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 本建物の損傷箇所は特に無いと思います。 4 本建物内で犬一匹と猫一匹を飼育しています。 5 本建物は、太陽光発電装置が屋根に設置されています。オール電化であり、熱源としてガスは使用していません。各部屋に床暖房装置が設置されています。 6 本土地は境界に関する争いはありません。 7 本土地の所有者Aは私の母です。建物所有者BとAは親族の間柄なので土地の使用に関して契約は交わしていません。地代を支払わず無償で使用しています。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認めた。

■ 本土地の占有状況（3枚目）

土地所有者Aと建物所有者Bの身分関係及び関係人の陳述より、本土地の使用権原は期間の定めのない使用借権と思料する。

■ 本建物の損傷箇所等

特になし。

■ 物件2の土地に以下の地上権が設定されている。

受付年月日 平成9年12月1日

原 因 平成9年11月19日設定

目 的 水道施設（導水ずい道）の保全

範 囲 東京湾平均海面の上16・63mから東京湾平均海面の上30・65mまでの間

存続期間 水道施設（導水ずい道）の存続する間

地 代 無償

特 約 建物その他工作物を築造する場合や、地形の変更を計画しようとする場合は、あらかじめ設計工法等について横浜市水道局と協議を整えるものとし、水道施設に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において1㎡あたり4トン以下とする。

地上権者 横浜市

■ 本土地は、西側で市道に接している。（評価人の調査による）

（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
8年5月13日 (水) 12 : 10—12 : 20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 債務者兼所有者Bの夫Cと面談 立入調査日時打ち合わせ
8年6月2日 (火) 12 : 50—13 : 10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者Bの 夫Cより占有状況等聴取 (評価人同行)
8年6月3日 (水)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
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。

☐

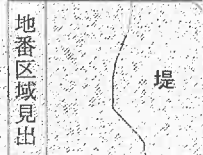
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1714-1 ハ 1712-4 ホ 1707-18 ト 1705-13 ニ 1707-21
ロ 1714-4 ヒ 1707-20 ヘ 1705-9 テ 1705-14



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所 在	茅ヶ崎市堤字大洞谷				地 番	1707番13			
出力縮	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7月				備考 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8年2月12日
横浜地方方法務局湘南支局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

茅ヶ崎市堤字大洞谷

大圖 縮尺 = 1:50

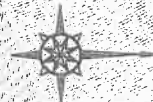
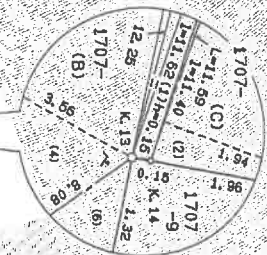


表 果 成 續 阻

測点	X	Y
K. 1	-70210.110	-36934.079
K. 2	-70210.304	-36934.350
K. 3	-70210.920	-36935.209
K. 4	-70211.530	-36935.319
K. 5	-70215.355	-36933.024
K. 6	-70220.068	-36933.661
K. 7	-70221.250	-36934.507
K. 8	-70225.542	-36918.857
K. 9	-70220.842	-36918.834
K. 10	-70215.572	-36918.809
K. 11	-70215.161	-36918.807
K. 12	-70214.453	-36922.108
K. 13	-70214.177	-36923.397
K. 14	-70214.026	-36923.369
K. 15	-70212.101	-36923.018

2094-11707-12

凡例

ペンキ印はすべて
ブロンク曲り中懸

(8枚目)

附一

九年 拾壹月 廿一日

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日曜日)

土地家屋調査士 土地家屋調査士

成 8 年 1 月 27 日作製

申請人

尺蠖

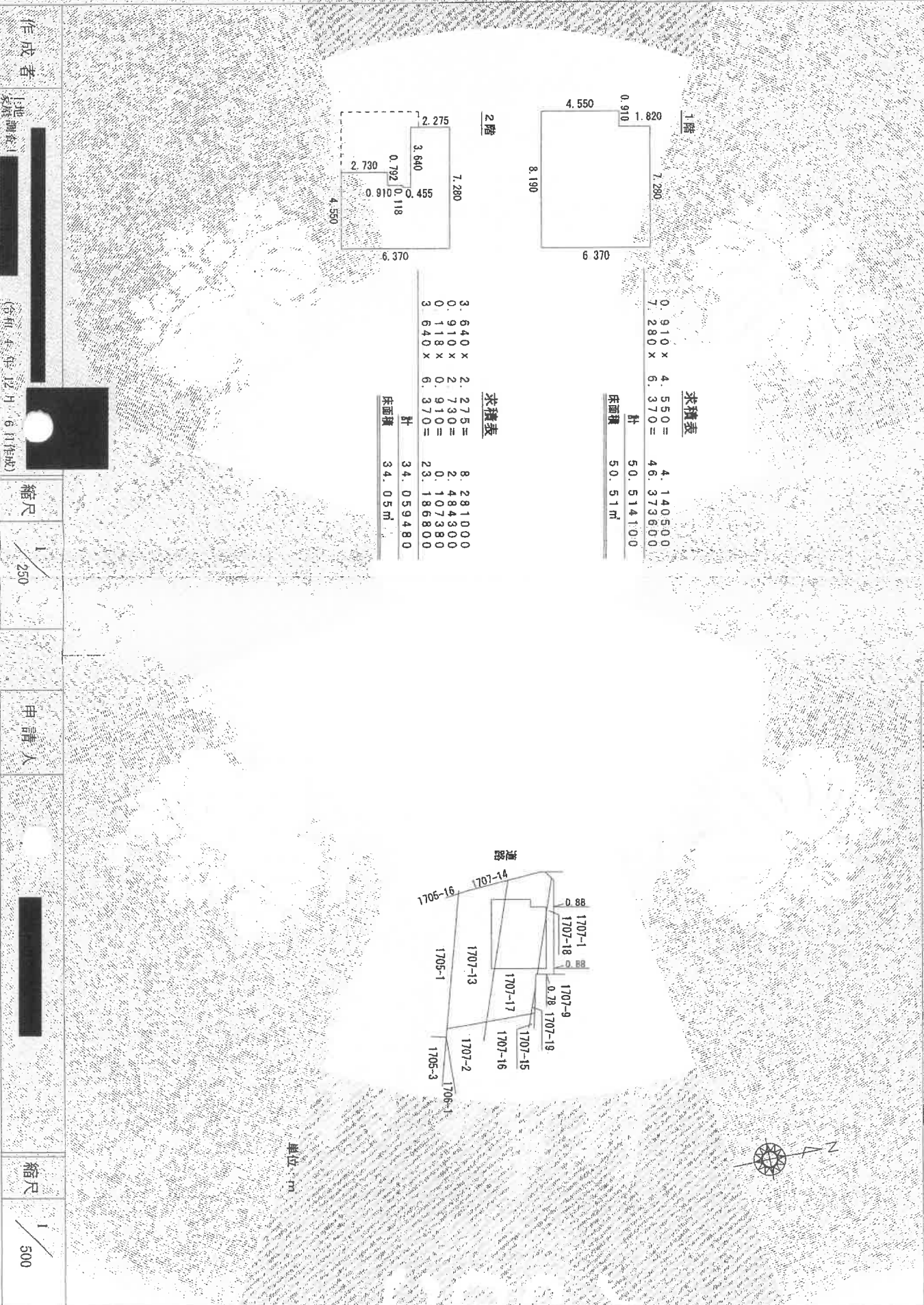
$$\frac{1}{250}$$

建物図面

各階平面図

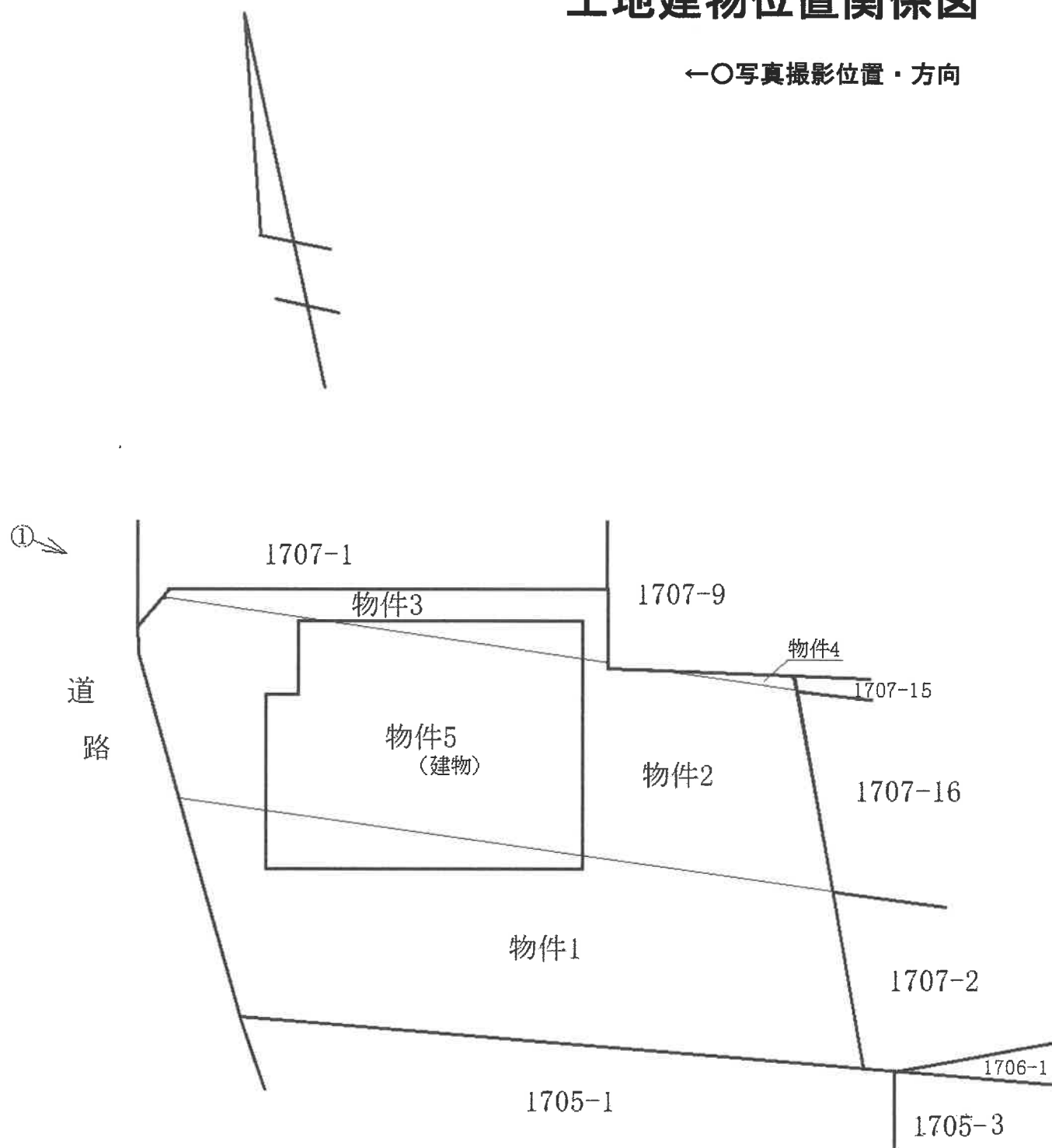
建物図面
各階平面図

家屋番号	1707-17
建物の所在	茅ヶ崎市望字大洞谷1707番地17、1707番地13、1707番地18



土地建物位置関係図

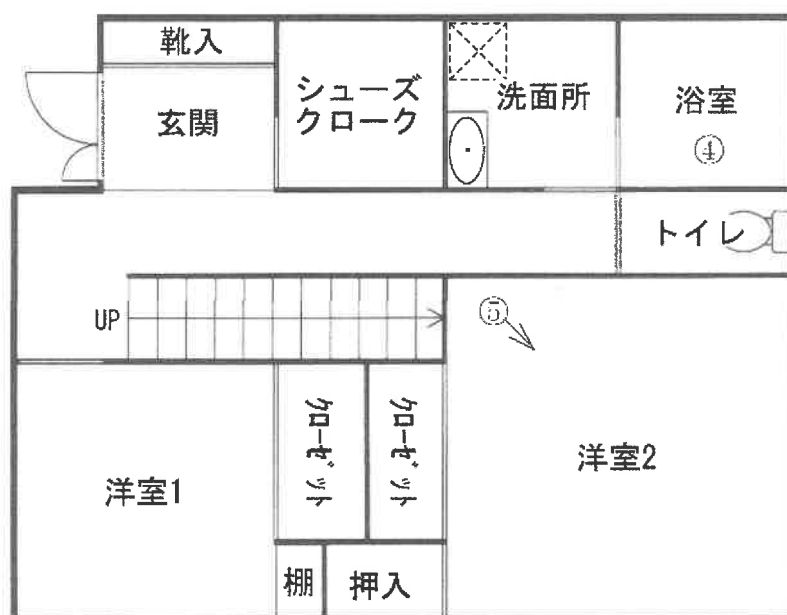
←○写真撮影位置・方向



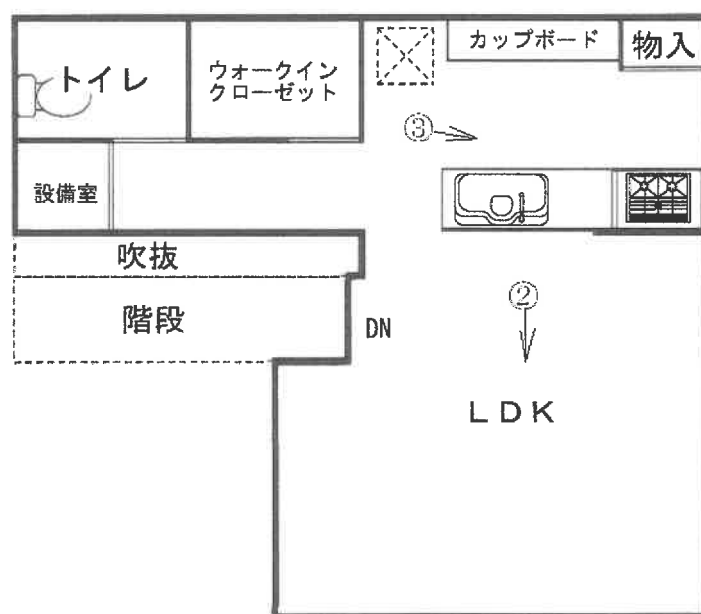
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 8 年（ケ）第 79 号

令和 8 年 6 月 2 日 現地調査

令和 8 年 6 月 20 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 健

第1 評価額

一括価格（合計）	
金14,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,420,000円
物件2（土地）	金2,510,000円
物件3（土地）	金360,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金8,770,000円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行う事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1～4 の内訳価格は 物件5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、 物件5 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		
4		
5		
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 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番13
地 目 宅地
地 積 82.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番17
地 目 宅地
地 積 85.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番18
地 目 宅地
地 積 12.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷
地 番 1707番19
地 目 宅地
地 積 0.67平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 茅ヶ崎市堤字大洞谷1707番地17、1707番地
13、1707番地18

家屋 番号 1707番17

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 34.05平方メートル

所有者 B

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、3、4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道線「茅ヶ崎」駅の北東方 約5km （道路距離） 最寄りバス停「小出二本松」まで徒歩約 2 分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、農地、駐車場、空地等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	市街化調整区域 － 50% 100% 建築基準法第22条による区域 高度地区指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	181.96㎡（物件1ないし4の合計） 不整形 間口 約10.0m、 奥行 約16.0 m 接面道路と等高、画地内は平坦。
接面道路の状況	西側 約4m 市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に約10.0m接面	
土地の利用状況等	物件5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建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	あり（雨水管のみ）
土地利用権の概要	現況調査報告書によると、下記のとおりである。 使 用 権 原：期限の定めのない使用借権 貸 主：土地所有者 A 借 主：建物所有者 B 備 考：建物所有者 B の夫 C によると、契約書は無く、地代を支払わず無償で使用している。	

特 記 事 項	◇建築計画概要書記載の数量は182.37㎡。本件は現地調査、建築計画概要書等から登記事項証明書記載の数量は概ね正しいものと判断した。 ◇下水道は雨水管のみ設置されており、污水管は設置されていない。なお、污水管未整備地域では、各家庭・敷地ごとに合併処理浄化槽を設置して、その敷地内で污水（し尿＋生活雑排水）を処理する方式が取られている。 ◇物件2土地に以下の地上権が設定されている。 受付年月日 平成9年12月1日 原 因 平成9年11月19日設定 目 的 水道施設（導水ずい道）の保全 範 囲 東京湾平均海面の上16・63mから東京湾平均海面の上30・65mまでの間 存続期間 水道施設（導水ずい道）の存続する間 地 代 無償 特 約 建物その他工作物を築造する場合や、地形の変更を計画しようとする場合は、あらかじめ設計工法等について横浜市水道局と協議を整えるものとし、水道施設に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において1㎡あたり4トン以下とする。 地上権者 横浜市 ◇物件1～4土地の上空には送電線が通っている。登記事項証明書上は送電線路の保全を目的とした地役権等の設定は無い。送電線の位置は物件5建物から離れており、現地調査（晴天時）では送電線が原因と考えられる騒音等は感じられなかった。 ◇敷地内には1台程度の駐車スペースがあると考えられるが、現況は雑草等により利用は出来ない。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件5)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	令和4年12月6日
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ソーラーパネルぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン、物入等
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階50.51㎡ 2階34.05㎡ 延べ84.56㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	2LDK
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	令和8年6月2日 : 内部立入調査 建物所有者Bが住居として使用している。	
特 記 事 項	◇物件5建物は市街化調整区域内にあるが、建築確認および検査済証が発行されている。建築計画概要書には「開発・建築許可不要」との記載がある。茅ヶ崎市開発審査課によると、再建築については、既存宅地であることを証明する必要がある、具体的には、市街化調整区域が設定された昭和45年以前に宅地として使用していたことを航空写真等で証明すること等が必要である。本調査においては、航空写真(神奈川県庁 県政情報センターで取得した昭和44年度版C16-16航空写真)により昭和45年以前に物件1～4の土地に建物とみられる建築物があることから、市街化調整区域設定前から宅地として利用されている可能性が高く、既存宅地として再建築の可能性が高いと判断した(ただし、本調査で既存宅地であることを証明したものではない)。 ◇建物所有者Bの夫Cによると、建物はオール電化であり、各部屋に床暖房が設置されている。 ◇建物所有者Bの夫Cによると、本建物内で犬一匹と猫一匹を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（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	64,500	$\times \frac{80}{100}$	= 51,600	$\times 82.82$	$\times 0.9$	= 3,850,000
2				$\times 85.91$		= 3,990,000
3				$\times 12.56$		= 580,000
4				$\times 0.67$		= 30,000

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-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 64,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正率 : 令和8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 : 地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 地価公示地の所在地域は目的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 : 主な減価要因として、敷地の形状、物件2に地上権が設定されている点、物件1ないし4土地の上空に送電線が通っている点、再建築をするためには既存宅地であることを証明する必要がある点（既存宅地と認められる可能性はあるものの、不確定要素が残る）等を考慮し、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5（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)
5	200,000	× 84.56	× 0.69	= 11,670,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年 経済的残存耐用年数 26 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}} \times (1 - 0.2) = 0.69$$

2. 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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		土地利用権等価格 (円)
1	3,850,000	× 0.10	使用借権	= 390,000
2	3,990,000			= 400,000
3	580,000			= 60,000
4	30,000			= 10,000
合計				= 860,000

(注) 土地利用権等割合： 土地利用権等を 使用借権 と判定し、
その割合を 10% 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	その他の 控除	評価額 (円)
1	3,850,000	－ 390,000		× 1.0	× 0.7		= 2,420,000
2	3,990,000	－ 400,000		× 1.0	× 0.7		= 2,510,000
3	580,000	－ 60,000		× 1.0	× 0.7		= 360,000
4	30,000	－ 10,000		× 1.0	× 0.7		= 10,000
5	11,670,000	＋ 860,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,770,000
一 括 価 格 (合 計)							14,070,000

占有減価修正 必要なし。

市場性修正 必要なし。

競売市場修正 ー30% と判定した。

その他の控除 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 茅ヶ崎-27
所 在 : 芹沢字中ノ谷1057番2
価 格 : 69,000円/㎡
位 置 : JR東海道線「茅ヶ崎」駅5.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 243㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 50%, 容積率 100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅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	2,005,403円
物件2	2,286,322円
物件3	434,475円
物件4	16,223円
物件5	8,454,818円

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。)

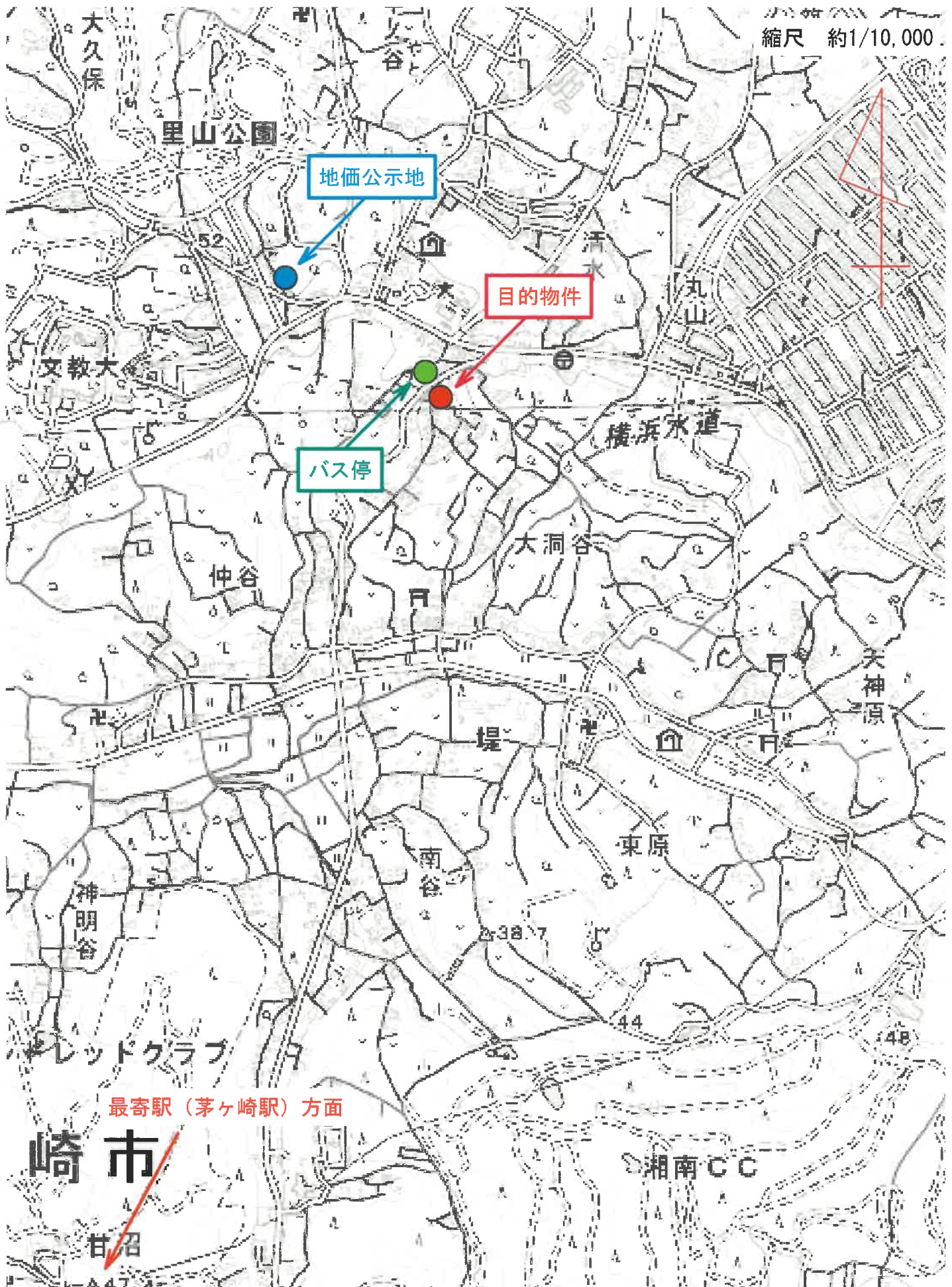
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

建物図面・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

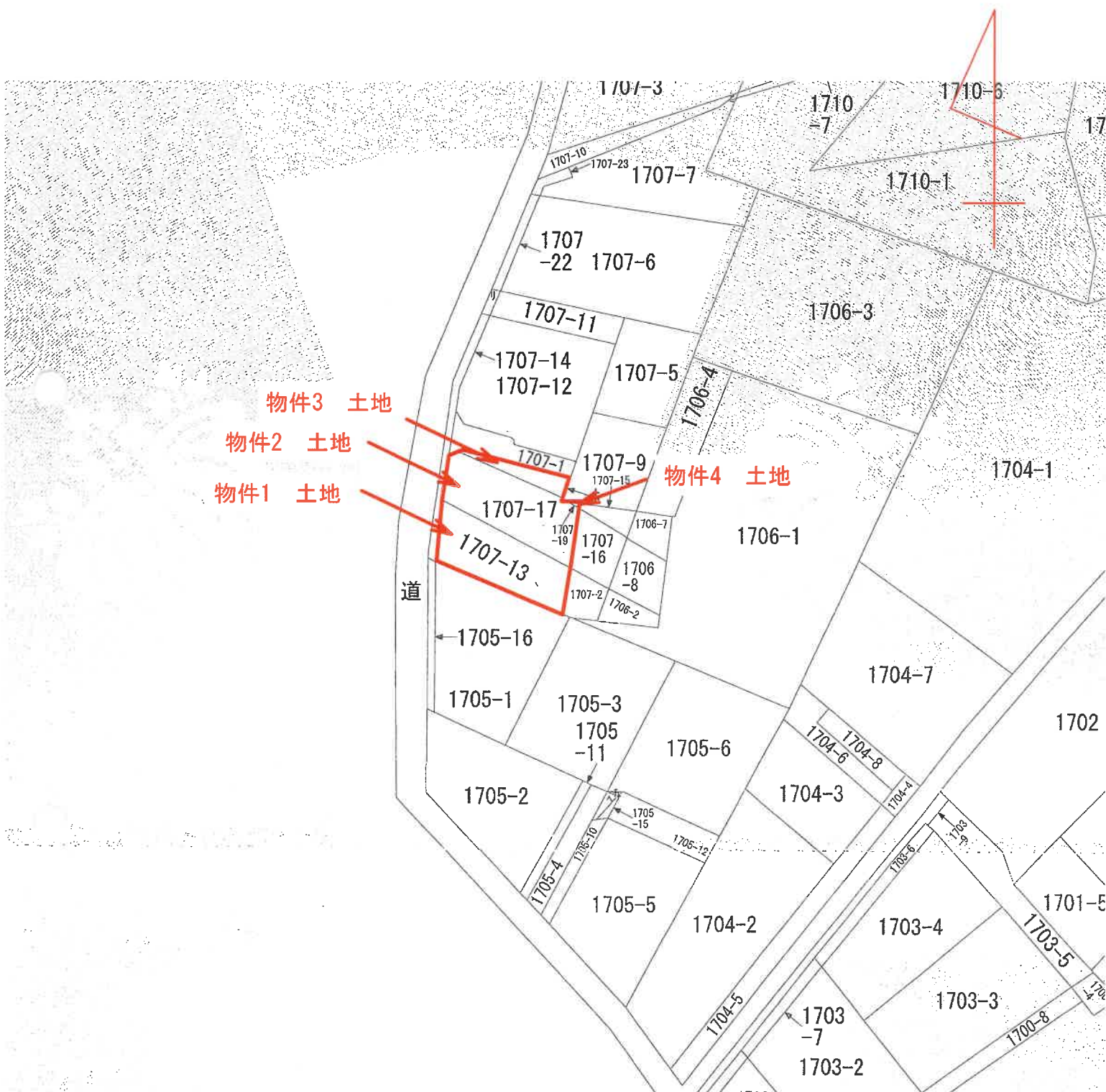
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト
地図データを加工して作成

公図(写)

縮尺 1/600



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：令和4年12月9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。
令和8年2月12日 横浜地方方法務局湘南支局

登記簿

請求番号：23-3

建物図面

家屋番号

1707-17

建物の所在

茅ヶ崎市堤字大洞谷1707番地17、1707番地13、1707番地18

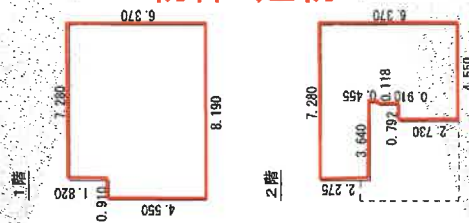
各階平面図

求積表

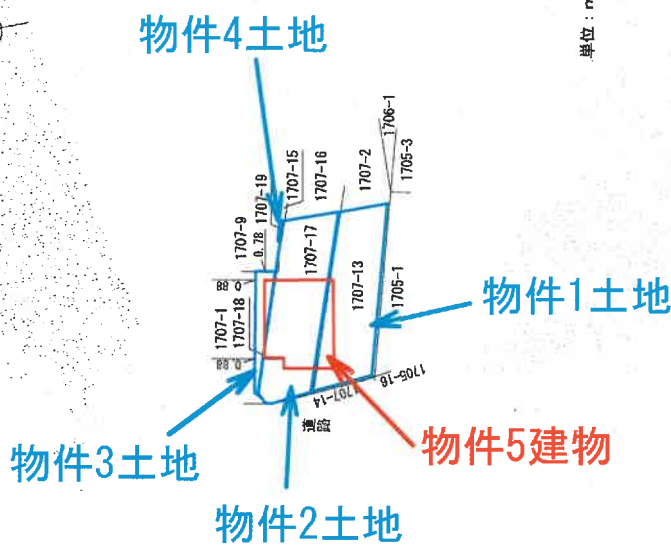
0.910 x 4.550 =	4.140500
7.280 x 6.370 =	46.373600
計	50.514100
床面積	50.51㎡

求積表

3.640 x 2.275 =	8.281000
0.910 x 2.730 =	2.484300
0.118 x 0.910 =	0.107380
3.640 x 6.370 =	23.186800
計	34.059480
床面積	34.05㎡



物件5建物



単位：m

作成者

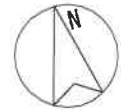
縮尺

1/250

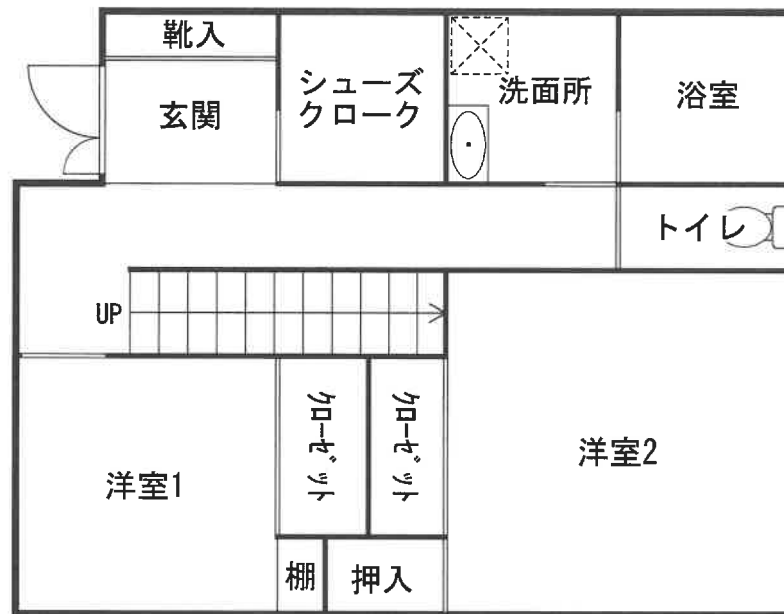
申請人

縮尺

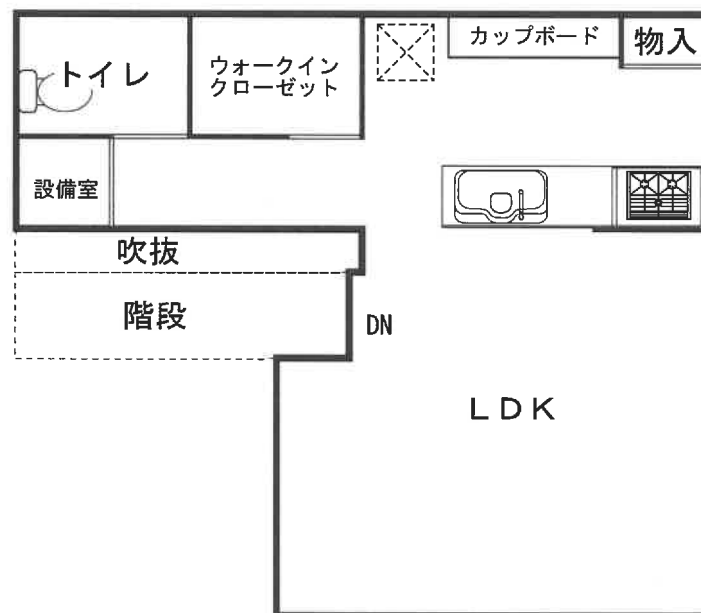
1/500



1 階



2 階



令和8年（ケ）第79号