

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 7 年 10 月 20 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 7 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 7 年 8 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	31,410,000 25,128,000	一括	6,282,000	140,489	38,069
1	6,600,000				
2	24,810,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 2 4 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 7 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 2 4 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 7 . 8 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第46号
令和7年4月3日受理
令和7年5月13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 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 2 4 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 7 . 8 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市松が丘二丁目4番8-5号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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2			
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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
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
■所有者（債務者）	1 物件2は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 3 建物内で犬を1匹飼っています。内壁に犬の引っ掻き傷ができている箇所があります。 4 洗面所の内壁面に市販のクロスを自分で貼ったのですが、うまくいかず、一部剥がれています。 5 物件1の境界に関する揉め事はありません。

(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

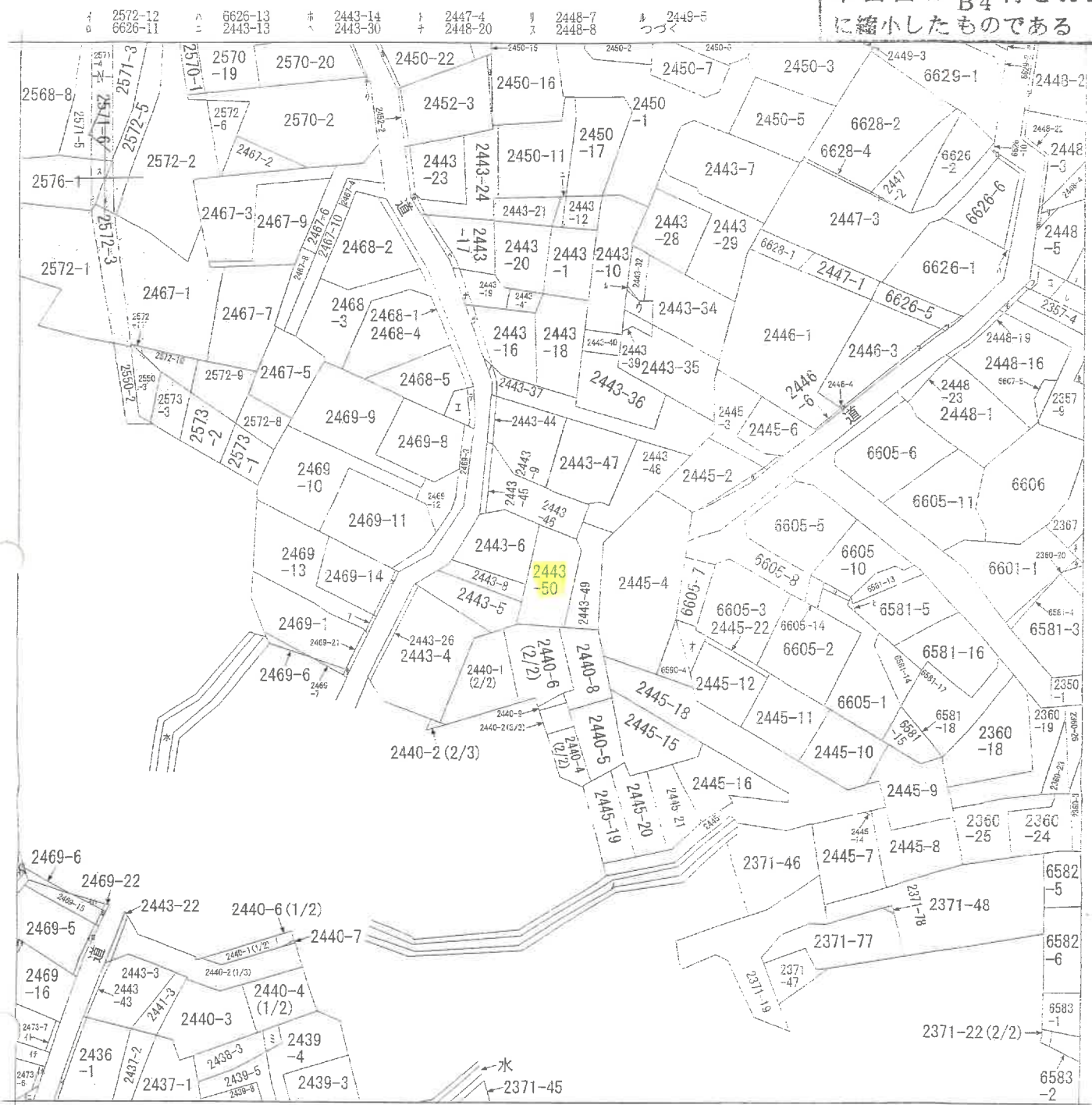
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2に間取見取図記載のとおりロフトが存在するが、天井の高さから床面積に算入しない。
- 3 物件2につき、2階の内壁に一部犬の引っ掻き傷があり、洗面所の壁面クロスが一部剥がれているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 4 物件2の占有関係については、建物内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 5 評価人の調査によると、物件1の北側は市道に接している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月 4日 (金) 12:15 — 12:30	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 4月 8日 (火) 12:20 — 12:30	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 4月 8日 (火) 13:30 — 13:45	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 4月 8日 (火) 16:30 — 16:35	当職携帯電話	所有者（債務者）から聴取
令和 7年 5月 7日 (水) 13:10 — 13:25	目的物件所在地	所有者（債務者）と面談、立入調査（評価人同行）
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

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。

地番区域見出し

A 松が丘2丁目
B 松が丘2丁目

請求部	所在	茅ヶ崎市松が丘二丁目			地番	2443番50		
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1月30日
横浜地方方法務局湘南支局

請求番号：34-1
(1/2)

(6 枚目)



本図面は ^{A3}B4判をA4判
に縮小したものである

チ 6629-3
ワ 2570-21
カ 2450-23
ミ 2452-4
タ 6601-4
レ 6607-3
ソ 6607-4
ツ 6626-12
ネ 2367-2
ナ 2443-25
ラ 2443-27
ム 2443-33
ウ 2443-38
ノ 2443-42
マ 2445-13
ク 2445-17
ヤ 2445-23
マ 2446-5
ケ 2446-7
フ 2448-21
ニ 2448-6
エ 2469-19
テ 2469-2
ア 2469-20
キ 2469-22
キ 2469-23
ユ 2469-24
メ 水
ミ 2438-2
シ 6605-15
ヒ 6581-12
モ 2448-18
セ 2357-4
ス 2576-2
ン 2436-5
イ 2469-17
ロ 2469-18
ハ 2469-7
ニ 2473-2
ホ 2473-8
ヘ 水
イ 73-9
イ 73-3
イ 4400-1

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1月30日 横浜地方方法務局湘南支局

登記号

(8 枚目)

求積表

地番	(1) 2443-45	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
32	792,937	801,998	0.418	331.447666
33	793,106	801,408	-1.580	-1253.107480
9	789,655	800,418	-3.343	-2639.816665
30	784,065	798,065	-1.535	-1204.042255
35	784,755	798,883	2.925	2295.403375
34	789,452	800,990	3.115	2459.142980
			合計	-10.958379
			合計面積	5.4841895
			地積	5.48

地番	(2) 2443-46	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
36	788,679	803,976	-11.047	-8714.745313
32	792,937	801,998	-2.986	-2367.708682
34	789,452	800,500	-3.115	-2459.142980
35	794,755	798,883	-0.174	-136.547370
11	785,672	800,816	14.328	11256.245736
19	780,631	813,211	18.157	14173.917067
39	779,077	818,973	6.310	4915.975870
46	781,109	819,521	1.096	856.005484
36	783,142	820,069	0.065	50.904270
45	783,272	819,596	-5.521	-4324.44712
37	784,530	814,546	-6.541	-5132.264870
41	785,234	813,045	-10.572	-8301.493848
			合計	-163.208568
			合計面積	91.6042840
			地積	91.60

地番	(3) 2443-47	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
42	792,857	825,541	-7.101	-5650.077557
40	795,481	815,803	-12.486	-9940.330576
41	786,234	813,045	-1.260	-989.394840
37	784,630	814,548	6.541	5132.264870
45	783,272	819,596	6.671	5225.207612
44	783,551	821,219	3.323	2603.739973
43	781,056	822,909	4.322	3384.540912
			合計	-214.049746
			合計面積	107.0248730
			地積	107.02

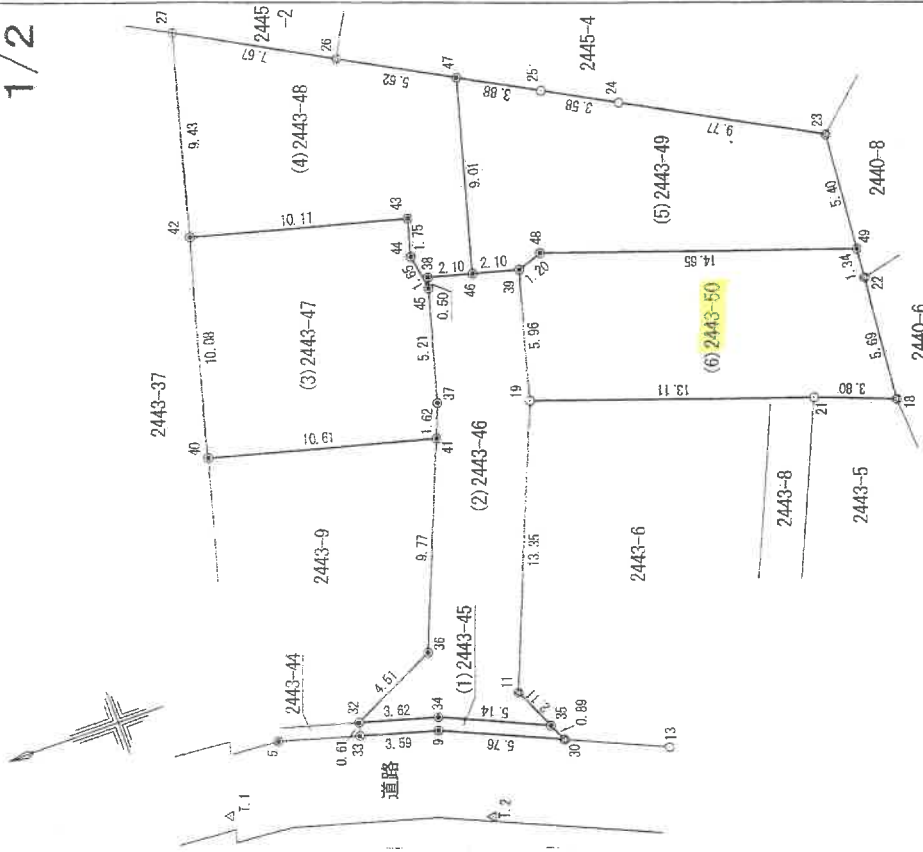
地番	(4) 2443-48	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
27	790,402	834,547	-5.391	-4281.051162
42	792,857	825,541	-11.738	-9306.555466
43	781,056	822,909	-4.322	-3384.540912
44	783,551	821,219	-3.323	-2603.739973
45	783,272	819,596	-1.150	-900.762800
38	783,142	820,069	-0.065	-50.904270
46	781,109	819,521	8.158	6372.287222
47	778,781	828,227	11.411	8886.441771
26	783,687	830,932	6.420	5031.270540
			合計	-217.551030
			合計面積	108.7805150
			地積	108.78

地積測量図

番 2443-45ないし50

土地の所在 茅ヶ崎市松が丘二丁目

1/2



コンクリート杭	○
金網フェンス	⊗
プラスチック杭	⊕
図上点	●

縮尺 1/250

申請人

(平成28年12月 1日作成)

作成者

令和7年1月30日
横濱地方方法務局湘南支局

(9 枚目)

登記官

地積測量図

地番 2443-45ないし50

土地の所在 茅ヶ崎市松が丘二丁目

2/2

求積表

地番	(5) 2443-49	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
47		718.761	828.227	-6.839	-5325.946479
46		781.109	819.521	-8.254	-7228.382686
39		779.077	818.973	-0.155	-120.756835
48		777.936	819.366	-4.420	-3438.477120
49		784.052	814.553	0.535	439.357800
23		783.647	819.941	10.085	7701.379955
24		772.216	824.638	6.419	4856.854504
25		775.160	826.350	3.589	2782.767040
				合計	-233.206781
				合計面積	116.604395
				合計地積	116.60
					m

地番	(5) 2443-50	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
39	719.077	818.973	-6.155	-4795.218935	
19	780.631	813.211	-10.069	-7860.175539	
21	783.244	808.904	-5.874	-4569.016456	
18	764.698	807.537	4.305	3322.024890	
72	764.204	813.209	7.016	5381.652564	
49	764.092	814.553	6.157	4704.514444	
48	777.936	819.366	4.420	3438.477120	
			合計	-217.737212	
			合計面積	108.8686060	
			合計地積	108.86	
				m	

総合計面積 538.3688580 m

測量年月日	平成28年12月1日
係属系	任意座標

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T.1	800.000	800.000	金鷹紙
T.2	788.640	795.813	金鷹紙
5	796.772	802.461	茅ヶ崎市境界線
13	779.932	796.098	茅ヶ崎市境界線

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

(平成28年12月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

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1月30日 横浜地方方法務局湘南支局

横浜地方法務局湘南支局

登記官

(10 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

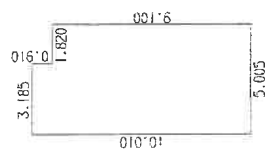
各階平面図

面
圖
物
建

2443-50

茅ヶ崎市松が丘二丁目244番地50

品

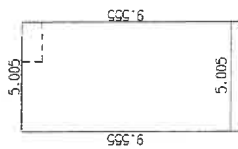


求 值 型

$5.005 \times$	9.100	45.545500
$3.185 \times$	0.910	2.898350

合計	48.443850
床面積	48.44 m ²

階2



求積表

$5.005 \times$	$=$	47.822775
合計		47.822775
床面積		47.82 m ²

著者 作成

9 日作成)

縮尺	250
----	-----

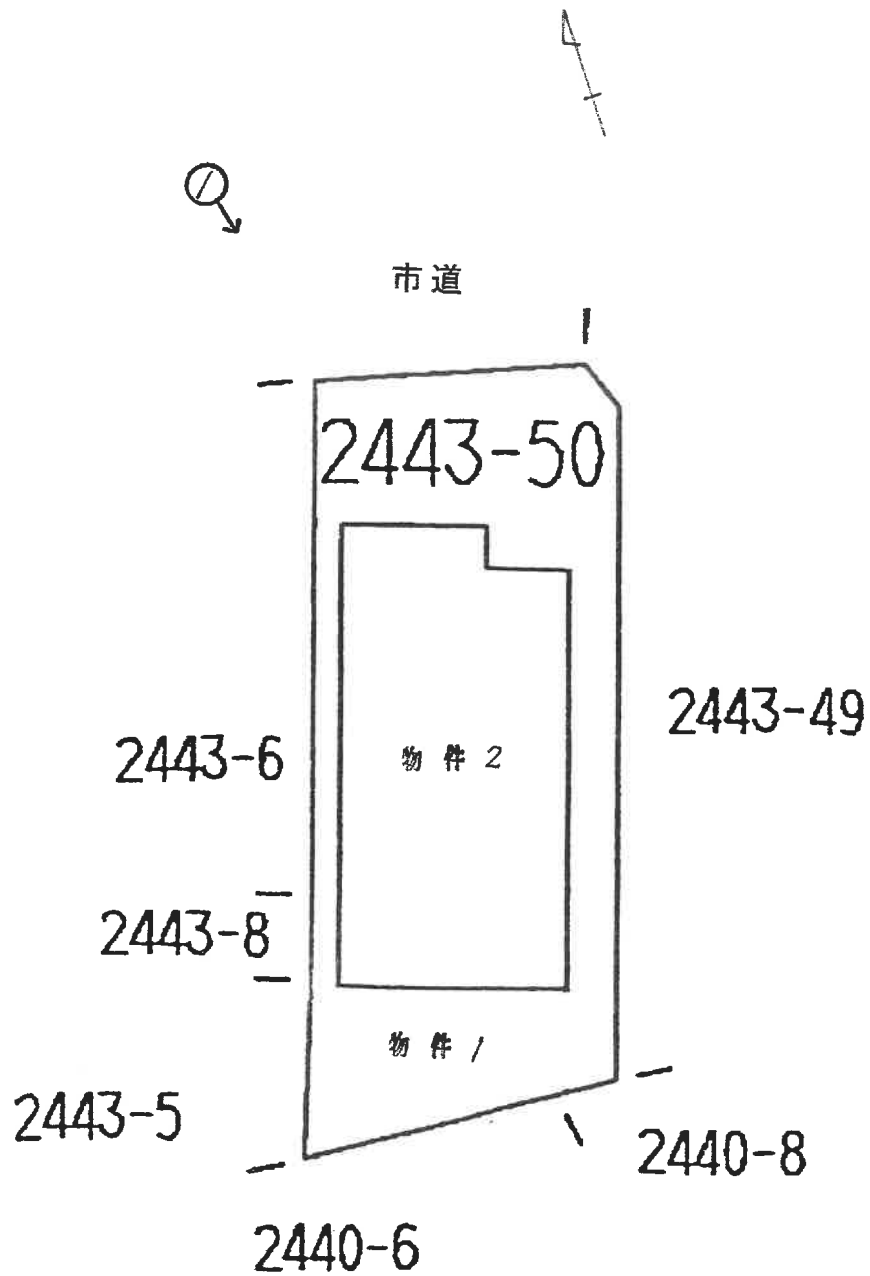
人請申

縮尺

500

土地建物位置関係図

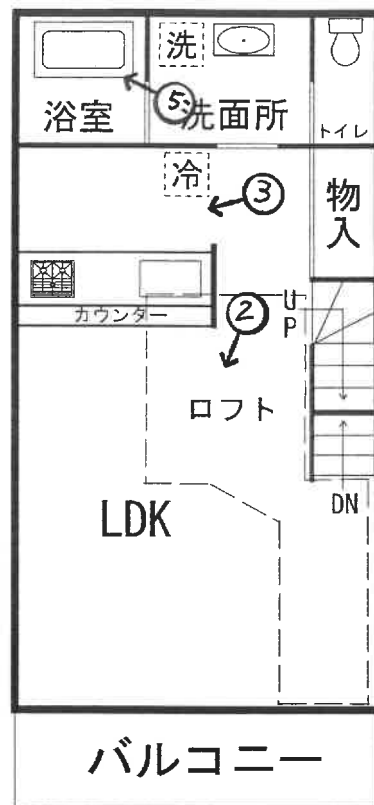
←○は撮影位置及び方向



間 取 見 取 図

2階

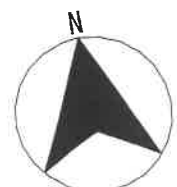
←○は撮影位置及び方向



1階



(/2 枚目)



①

物件 2



②



③



④



⑤





令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 5 月 7 日現地調査
令和 7 年 5 月 8 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 31,410,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6,600,000 円
物 件 2（建物）	金 24,810,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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通り	
2		住居表示：神奈川県茅ヶ崎市 松が丘二丁目4番8-5号
特 記 事 項		
・特になし		

*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 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市松が丘二丁目 2 4 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 7 . 8 2 平方メートル |



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	ＪＲ東海道本線「茅ヶ崎」駅の東1.9km及びバス停「松が丘二丁目北」の南西方約350m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	従来から戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	108.86㎡（物件1の登記地積）
	形 状	ほぼ長方形（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約6m、奥行約17m（最長）
	地 勢	地勢は、総じて平坦である。敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、概ね等高に接している。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（第1923号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約6m、ほぼ等高に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2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写しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば北側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば北側市道に埋設管あり。
	下 水 道	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. 自動車駐車スペース1台分存する。 2. 売却対象不動産1及び隣接宅地の計4宅地は、以下の開発許可を取得している。 許可番号：第2586号 許可年月日：平成28年10月31日 開発区域の総面積：538.34㎡	

	予定建築物の用途：専用住宅（4区画） 工事完了検査済証番号：第 1792 号 工事完了検査済証交付年月日：平成 29 年 3 月 17 日
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成31年2月15日新築（登記記載） 約7年 約23年と判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき 吹き付け等 塩ビクロス 塩ビクロス フローリング等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 －
床面積（現況）	1階：48.44㎡、2階：47.82㎡ 延べ 96.26㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK （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7年5月7日：内部立入調査 所有者占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件2の建物は、経年劣化相当と判断する。目視の範囲内では、特段の不具合等は、見受けられなかった。但し、洗面所の壁紙が剥がれ、2階からロフトに上がる階段及び周辺クロスに犬の引っ掻き傷が確認された。 2. 所有者の話では、特段、不具合等はないとのことである。 3. 2階LDKに天井高が低く床面積に算入しないロフトが存する。 4. 売却対象物件2の建築計画確認申請等の概要は、以下の通りである。 確認済証番号・交付年月日：	

	第H30SBC-確01359H号・平成30年8月10日 検査済証番号・交付年月日： 第H30SBC-完04356H号・平成31年2月18日
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の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	275,000	100	275,000	× 108.86	× 0.90	= 26,940,000
		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（県）－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 270,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 275,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：画地条件（概ね標準的）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（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)
2	270,000	× 96.26	× 0.69	= 17,930,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.1) = 0.69$$

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、建物（物件 2）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	26,940,000	× 0.65	法定地上権	= 17,510,000

(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	26,940,000	－ 17,510,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 6,600,000
2	17,930,000	＋ 17,510,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 24,810,000
一括価格（合計）						= 31,410,000

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（県）－14

所 在：茅ヶ崎市美住町 2012 番 8「美住町 6-64」

価 格：270,000 円／㎡

位 置：J R 東海道本線「辻堂」駅 1.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：148 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西 4m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

防火・準防火：準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物 件 1（土地） 16,124,343 円

物 件 2（建物） 7,380,173 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

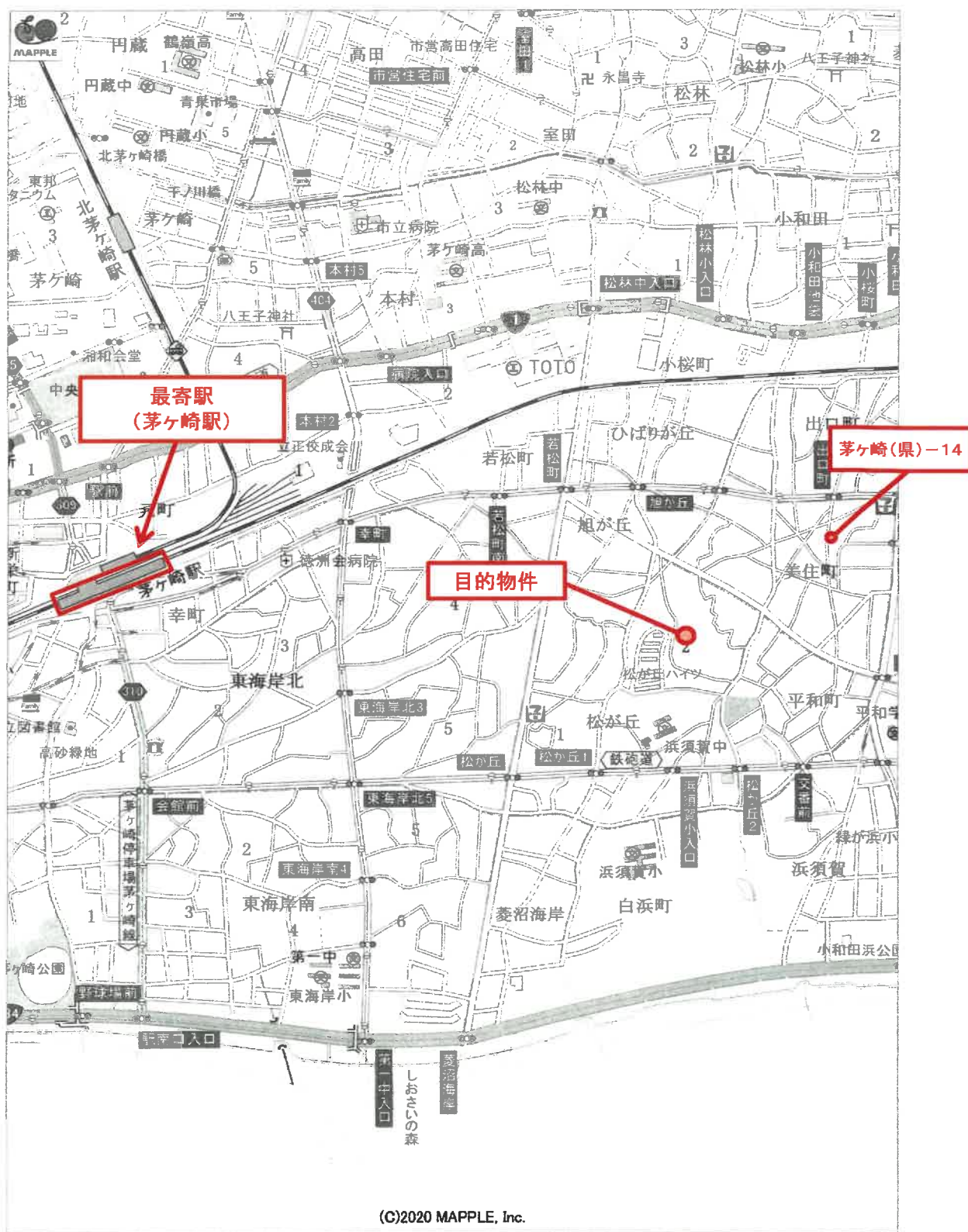
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

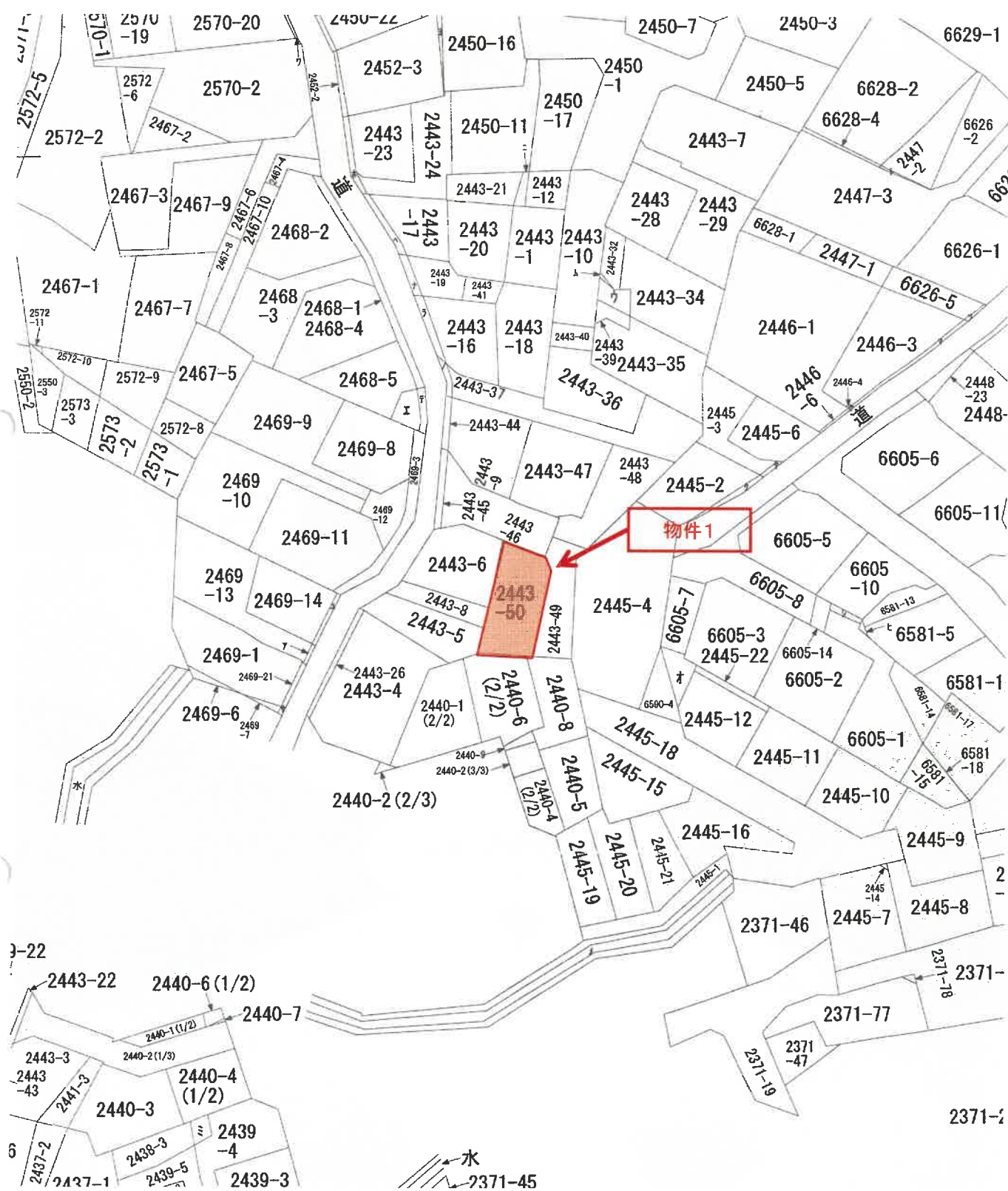
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:15,000 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28年12月15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1月30日 横浜地方裁判所調停支部 書記官

地積測量図

地番 2443-45ないし50

土地の所在 茅ヶ崎市松が丘二丁目

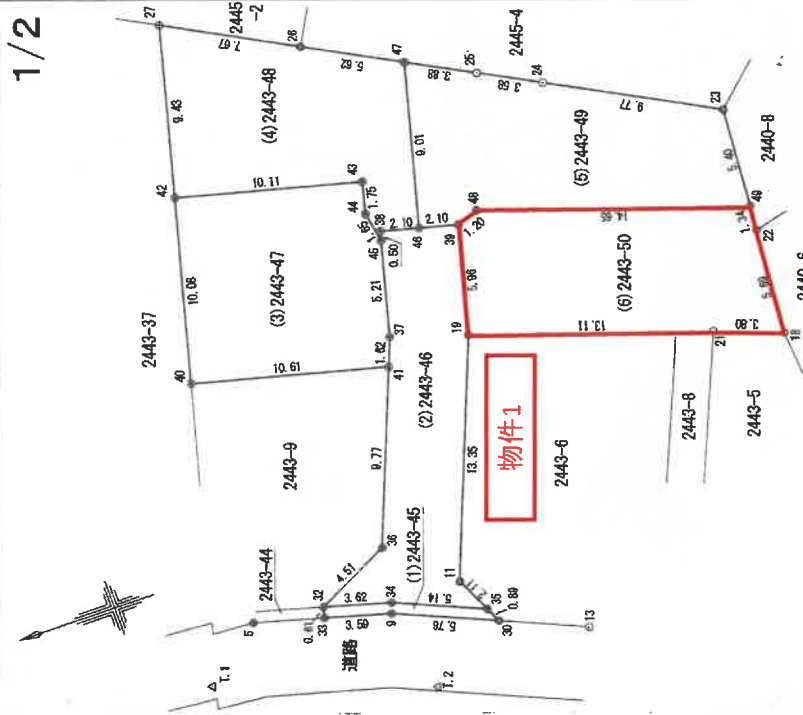
求積表

地番	(1) 2443-45	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)
30		782.837	801.996	0.418	381.441668
32		792.108	801.408	-1.580	-1253.107480
33		788.855	800.418	-3.343	-2638.816855
34		784.383	798.065	-1.535	-1204.043355
35		784.756	794.853	2.875	2295.488775
36		789.452	800.990	3.115	2456.142980
合計					-10.885778
合計面積					5.481185 m ²

地番	(2) 2443-46	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)
30		788.879	803.876	-11.047	-8714.740313
32		792.437	801.996	-2.868	-2367.708680
34		788.452	800.418	-5.113	-4458.402660
36		784.756	798.065	-1.174	-1734.947310
38		788.672	800.418	14.325	1473.877287
40		788.672	813.811	13.310	4615.878270
42		778.077	818.872	6.310	855.095484
44		781.199	819.871	1.098	50.944230
46		783.142	820.069	0.095	-4324.444172
48		783.272	819.596	-5.821	-5132.244530
50		784.630	814.548	-10.572	-8301.483840
合計					-183.298568
合計面積					91.6042840 m ²

地番	(3) 2443-47	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)
30		792.857	825.841	-7.101	-5630.077557
32		786.461	815.809	-12.498	-8840.335576
34		785.234	813.045	-1.260	-869.346460
36		784.630	814.548	6.541	5132.244530
38		783.272	819.596	6.671	5255.207512
40		783.551	821.219	3.323	2603.739973
42		783.066	822.009	4.322	3384.540972
合計					-214.046746
合計面積					107.0246730 m ²

地番	(4) 2443-48	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)
27		786.402	834.647	-5.391	-4281.067182
29		792.857	825.841	-11.728	-8306.555466
31		783.036	822.009	-4.322	-3384.540972
33		783.551	821.219	-3.323	-2603.739973
35		783.272	819.596	-1.150	-800.718300
37		783.142	820.069	-0.095	-50.944230
39		781.199	819.871	6.158	8372.287222
41		778.077	818.872	11.411	8688.441771
43		783.897	830.832	8.420	9081.278440
合計					-217.501000
合計面積					108.78765150 m ²



①	コンクリート杭
②	金属プレート
③	金属板
④	プラスチック板
⑤	鋼上

縮尺 1/250

申請人

(平成28年12月 1日作成)

作成者

請求番号：34-2

(1/2)

原図より70%縮小

登記年月日：平成28年12月15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1月30日 横浜地方裁判所民事部

登記官

地積測量図

地番 2443-45ないし50

土地の所在 茅ヶ崎市松が丘二丁目

2/2

求積表

地番	(5) 2443-49	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
40	718.761	828.277	-4.820	-5825.544779	
46	701.099	818.521	-9.264	-7728.358888	
38	718.077	818.073	-4.185	-7120.798335	
48	775.584	819.288	-4.420	-9458.471120	
49	764.882	814.853	0.576	438.353920	
23	763.447	819.941	10.086	7701.378985	
24	772.218	824.438	3.410	4664.854504	
25	776.340	828.260	3.560	2782.767040	
		合計		-233.280771	
		合計面積		118.80 m ²	

物件1

地番	(5) 2443-50	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
39	770.077	818.973	-4.155	-4796.218335	
19	760.631	813.211	-10.069	-7680.175339	
21	768.244	806.904	-6.674	-4596.014466	
18	764.688	807.537	4.305	3592.024890	
22	764.204	813.209	7.016	5361.662364	
49	764.092	814.553	6.157	4704.514444	
48	777.938	819.366	4.420	3438.477120	
		合計		-217.737212	
		合計面積		108.868000	

総合計面積

538.366880 m²

測量年月日	平成28年12月1日
図解者	任意

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
I.1	800.000	800.000	金目橋
I.2	768.940	768.613	金目橋
S	768.772	802.481	茅ヶ崎市役所前
13	776.992	776.088	茅ヶ崎市役所前

作成者

(平成28年12月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：34-2

(2/2)

原図より70%縮小

登記年月日：平成31年2月28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1月30日 横浜地方支庁建設課

登記官

請求番号：34-3

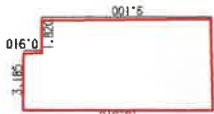
各階平面図

家屋番号 2443-50

建物の所在 茅ヶ崎市松が丘二丁目2443番地50

建物図面

1階

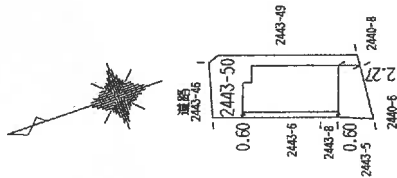


求積表	
5.005×9.100	= 45.545500
3.185×0.910	= 2.898350
合計	48.443850
床面積	48.44 m ²

2階



求積表	
5.005×9.555	= 47.822775
合計	47.822775
床面積	47.82 m ²



作成者

31年2月19日作成

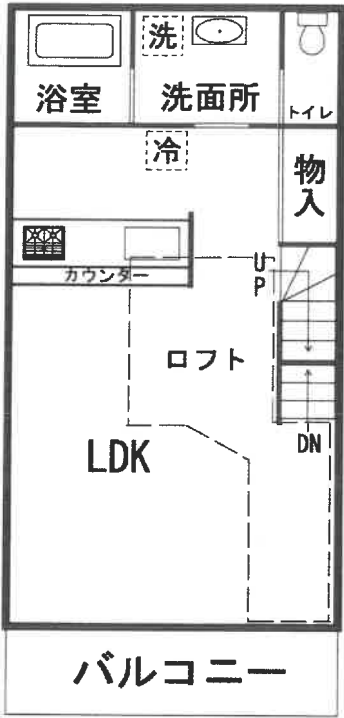
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原図より70%縮小

2階



1階

