

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 伊 藤 郷 子

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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所横須賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 日 午後 0 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、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 6 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 逗子市池子三丁目
 - 地 番 587番8
 - 地 目 宅地
 - 地 積 165.31平方メートル

- 2 所 在 逗子市池子三丁目587番地8
 - 家屋 番号 587番8
 - 種 類 事務所 居宅
 - 構 造 木造スレート葺2階建
 - 床 面 積
 - 1階 82.62平方メートル
 - 2階 82.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗 倉庫 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

横浜地方裁判所横須賀支部

裁判所書記官 和 田 絢 美

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1 階倉庫部分及び2階居宅部分につき本件所有者が占有している。

1 階店舗部分につき、株式会社T I が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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すべ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」をご覧ください。
- 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 | 逗子市池子三丁目 |
| | 地 番 | 5 8 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 3 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市池子三丁目 5 8 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 8 7 番 8 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 2. 6 2平方メートル
2階 8 2. 6 2平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 居宅 |



令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年12月 2日受理
令和 7年 1月 6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所横須賀支部

執行官 松村平仁

物 件 目 録

- 1 所 在 逗子市池子三丁目
地 番 587番8
地 目 宅地
地 積 165.31平方メートル
- 2 所 在 逗子市池子三丁目587番地8
家屋 番号 587番8
種 類 事務所 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.62平方メートル
2階 82.62平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	逗子市池子三丁目2番7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：店舗 倉庫 居宅 ☐ 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（倉庫 居宅） ☒ その他の者（店舗） 上記の者が本建物を店舗 倉庫 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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 倉庫 居宅	☐ 全部 ☒ 店舗
占有者		☒ 所有者 ☐	☒ 賃借人 (株式会社T I)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B(賃借人代表者)) ☒ 文書(☒ 契約書)
占有権原		☒ 所有権 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成15年 2月27日	令和 4年10月20日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 4年10月19日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年10月20日から ☒ 令和 7年10月19日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ その他(有限会社オフィス・シノハラ)
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()	毎月 金110,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある [金330,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			上記賃料の外、消費税月11,000円 ☐ 座振替手数料および消費税月330円の支払いあり
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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)	1 本件建物は、店舗部分を賃貸しています。その余は、空室です。
■ C (所有者の妻)	1 私は、本件土地建物所有者の妻です。 2 本件建物は、昭和63年12月新築のものを、平成15年2月に中古物件として購入したもので、1階の店舗部分を株式会社T Iに賃貸しています。1階倉庫部分と2階の居宅部分は、1年位前まで所有者が家族と共に使用していましたが、現在は空室の状態です。 3 本件建物の居宅部分は、平成15年5月頃にリフォームは行いました。和室を洋室に造り替えたり、浴室を交換したり、玄関とリビングの床を張り替えたりしました。リビングの壁も新しくしたと思います。トイレと洗面台は、既存のものを使用していますが、その位置を変えました。 4 10年位前にLDKの床を上張りしました。 5 居宅部分で、10年位前に犬を飼っていました。 6 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありませんが、洋室とLDKで床に少し傾きがあるようです。 7 1階の店舗と倉庫は、元は水道屋さんの事務所と倉庫だったのですが、平成21年頃からは、所有者が家族でパン屋を始めまして、12年間営業していました。このパン屋を廃業してからは、2年位空室でしたが、令和4年になって、店舗部分を現在の占有者である株式会社T Iに賃貸しました。賃貸しているのは、有限会社オフィス・シノハラですが、同社と所有者との間で賃貸借契約はありません。したがって、使用貸借ということになります。 8 有限会社オフィス・シノハラは、所有者と私が役員をしている個人事業の会社です。
■ B (賃借人代表者)	1 私は、株式会社T Iの代表者です。当社は、海外から輸入した自転車の販売や修理を業務としており、本件建物の店舗部分を、有限会社オフィス・シノハラから賃借して使用しています。 2 賃料等は、契約書記載のとおりですが、契約書記載の「賃料別消費税」として「10,000円」とあるのは誤記で、「11,000円」を支払っています。 3 建物使用上の不具合はありませんが、入居した当初は、壁と床の間に前の使用者が使った油が溜まっていたと思います。巾木がないからだと思いますが、パテで隙間を埋めたりして今は大丈夫です。 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

執行官の意見

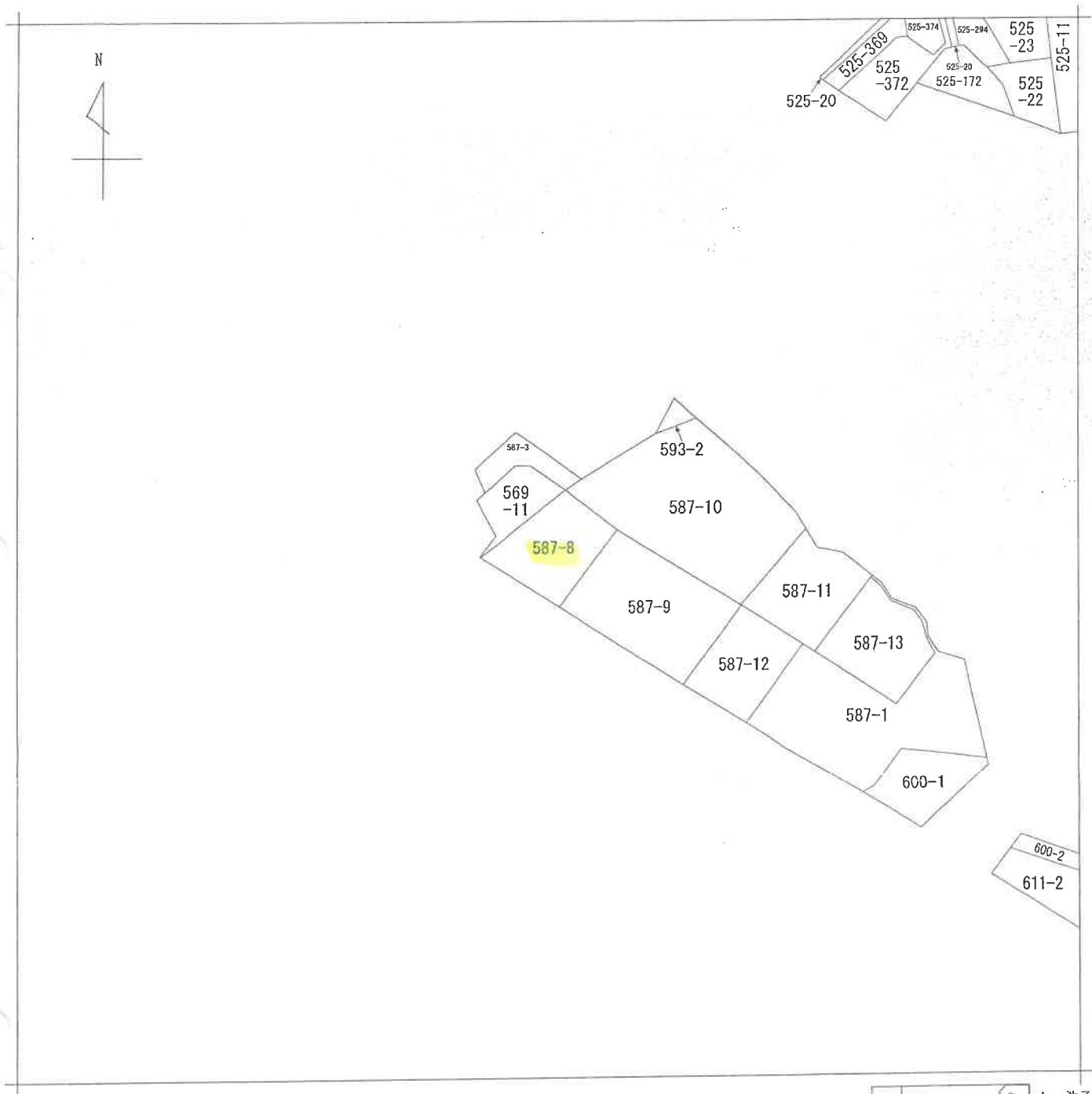
- 1 関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、店舗部分を株式会社T I が自転車の販売と修理のための店舗として賃借し使用していることが認められ、居宅と倉庫の部分を所有者が占有していることが認められる。
- 2 株式会社T I は、有限会社オフィス・シノハラから本件建物店舗部分を賃借しているが、所有者と有限会社オフィス・シノハラとの間には賃貸借契約は存在しない。そうすると、株式会社T I の賃借権は有限会社オフィス・シノハラの有する使用借権を基礎とすることになるから、引渡猶予（民法395条1項）の対象にならないことになる。
しかし、有限会社オフィス・シノハラは、所有者とその妻が役員となっている個人会社であり、実質的には、本件建物店舗部分は所有者が株式会社T I に賃貸していると認められるべきである。
したがって、株式会社T I による本件建物店舗部分の占有は、引渡猶予（民法395条1項）の対象になると思料する。
- 3 関係人陳述のとおり、2階LDKと洋室の床に、少し傾きが感じられた。
- 4 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件1土地）は、南西側で建築基準法上の道路である市道に接している。

以 上

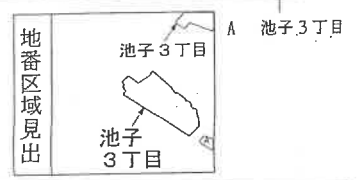
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月 3日(火) 9:50-10:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 賃借人代表者と面談
令和6年12月 3日(火) : - :	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
令和6年12月 5日(木) 8:30- 8:35	電話聴取(携帯電話)	所有者から事情聴取
令和6年12月12日(木) 14:30-15:30	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者の妻、賃借人代表者と面談 [評価人同行]
令和6年12月27日(金) 16:20-16:30	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請(法人登記)
令和 年 月 日() : - :		
令和 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



(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。



請 求 部	所 在	逗子市池子三丁目				地 番	587番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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 事 記 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。
(横浜地方法律局横須賀支局管轄)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年7月19日
東京法律局新宿出張所

地図整理番号：M53250
(1/1)

登記官

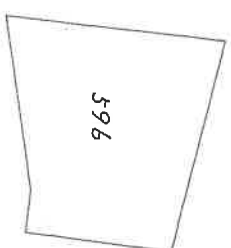
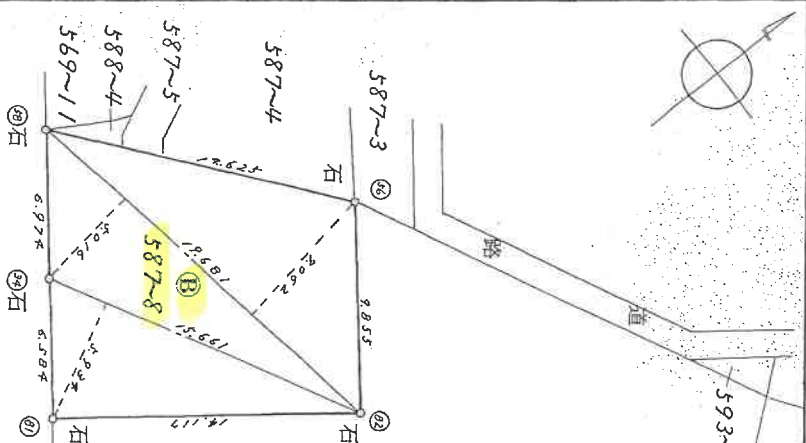
(7 枚目)

登記年月日：昭和61年9月5日

450259

前 587-1 後・新同一番
地 番 587番8、-1
土地の所在 逗子市池子三丁目
地 積 測 量 図

525-272
525-271
525-20



600
~1

(B) 求 積 表 (単位m)
19.681 x 7.062 = 138.987222
19.681 x 5.016 = 98.719896
15.661 x 5.934 = 92.932374
合 計 330.639492
面 積 165.319746

1351.95 - (B) = 1186.6303... (A) (587番1)

(目録道 9)

作 製 者

土地家屋

昭和61年 8 月 29 日作製)

申 請 人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M53251

登記官

令和6年7月19日
(横浜地方支務局機密管理官 署名)
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。

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15年2月14日

073611

各階平面図

家屋番号 587番8

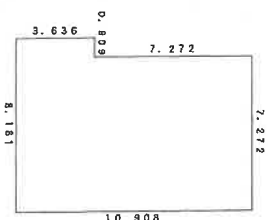
建物各階平面図

建物の所在 逗子市池子三丁目587番地8

(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。
(横浜地方支務局機要課支局管理) 東京法務局新館出張所
令和6年7月19日

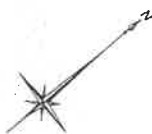
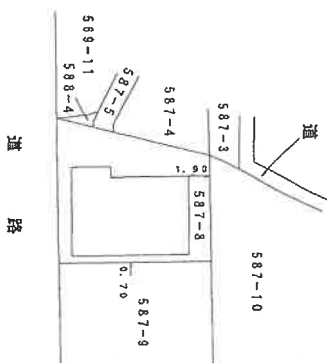
登記官

1階、2階〔各階同型〕



求積表

3.636 X	0.909	=	3.305124
10.908 X	7.272	=	79.322976
合計			82.628100
床面積			82.62㎡



作製者

土地調査士
家屋調査士

平成15年1月28日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

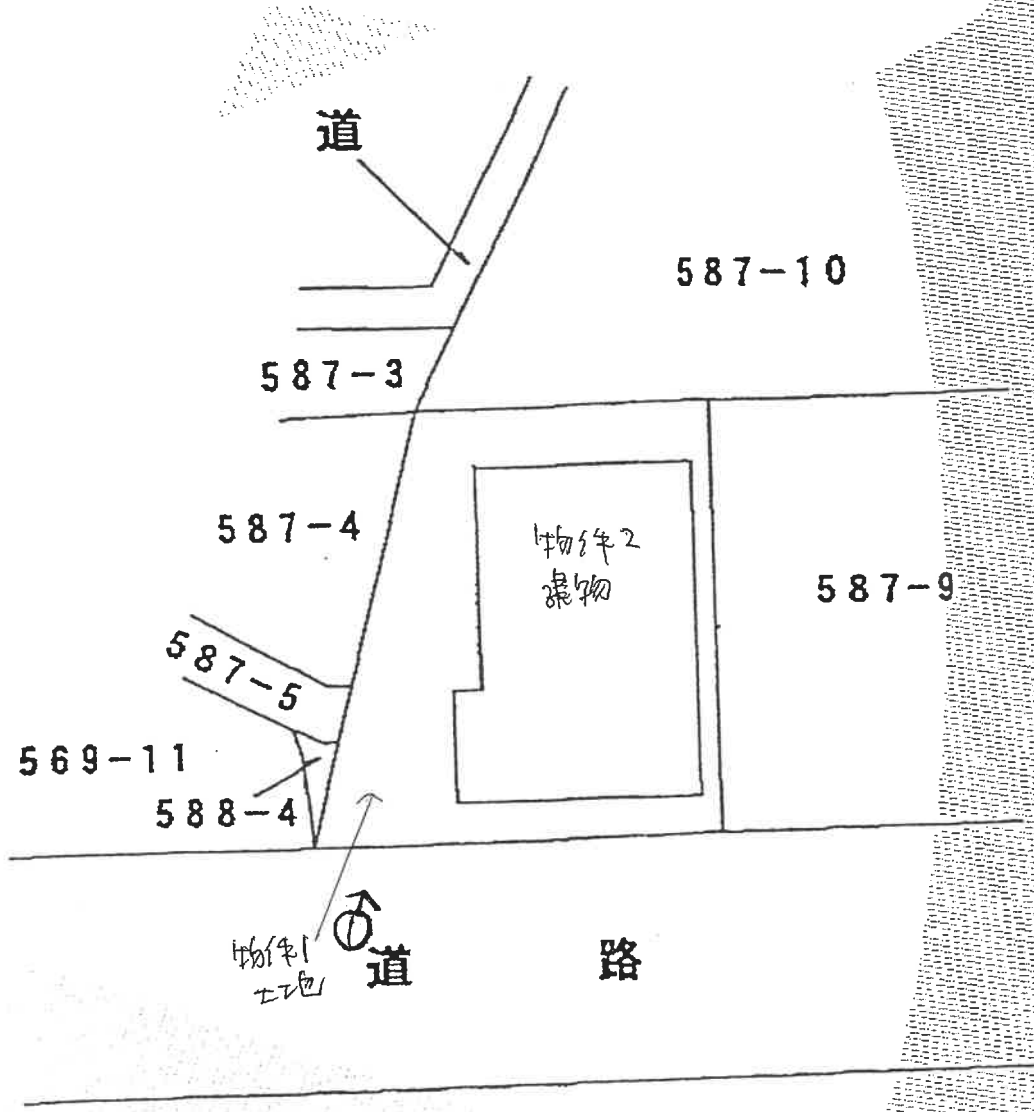
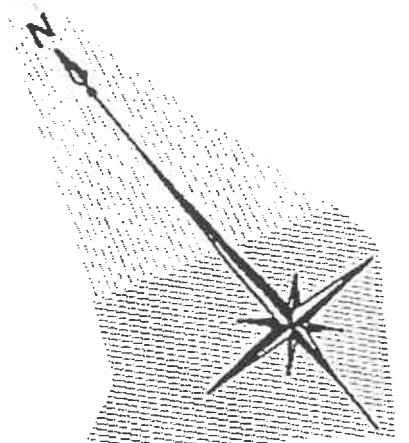
(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成25年2月4日登記

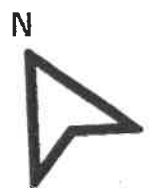
写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件建物の外観



2



3



4



5



6

令和 6 年（ケ） 第 65 号
令和 6 年 12 月 27 日現地調査
令和 7 年 1 月 10 日評 価

横浜地方裁判所横須賀支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

黒羽 聡 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金18,110,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金5,650,000円
物 件 2（建物）	金12,460,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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とおり	
2		住居表示：池子3-2-7 種類 店舗 倉庫 居宅
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 | 逗子市池子三丁目 |
| | 地 番 | 587番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 逗子市池子三丁目587番地8 |
| | 家屋 番号 | 587番8 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.62平方メートル
2階 82.62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	京急逗子線「神武寺」駅の南東方約650m（道路距離）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、店舗等が混在する丘陵地の住宅地域。	
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 立地適正化計画 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	165.31m ² 台形 間口約13.5m、奥行約14.1m 宅盤面は平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約8m市道（建築基準法42条1項）に約13.5m接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地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	あり なし（プロパン） あり
特 記 事 項	・接面道路の反対側に都市ガス管が敷設されている。 ・接面道路は都市計画道路であるが拡幅済み	

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	昭和63年12月4日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約37年
	経済的残存耐用年数	なし
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳、コンクリート土間等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：82.62㎡ 2階：82.62㎡ 延べ165.24㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	店舗 倉庫 居宅
	間 取 り	店舗+倉庫+3LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和6年12月27日内部立入調査。 ○倉庫、居宅は所有者が占有している。 ○店舗は賃貸されている。 貸 主 有限会社オフィス・シノハラ 借 主 株式会社T I 期 間 令和4年10月20日 ～ 令和7年10月19日 賃 料 月額110,000円（別に消費税11,000円） 保証金 330,000円 尚、有限会社オフィス・シノハラは所有者が役員の個人会社であり、実質的には所有者が賃貸していると認められる。	
	○横須賀土木事務所で建物の検査済みを確認出来なかった。 ○所有者の妻によると、平成15年5月頃のリフォームにより和室を洋室に変更、洗面室、トイレの配置変更、浴室交換、玄関、リビングの床の張替え、リビングのクロスの張替えを行った。また、10年前頃にLDKの床を上張りした。 10年前頃には2階で犬を飼っていた。 ○ゴルフボールがLDで南側に、洋室2で北側に転がった。原因が床の下地材の劣化によるか、地盤沈下等によるかは専門機関の調査を要する。 ○店舗賃借人代表者によると、入居当初に壁と床の一部	

	に油が溜まっていた。巾木がなかったのが原因と思われる、隙間をパテで埋めたので今は問題ないとのこと。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	155,000	100 100	155,000	× 165.31	× 0.9	= 23,060,000

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 逗子－8

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = & 155,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、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：本件土地が属する近隣地域において標準的な画地であるため個別格差はない。

◇建付減価：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を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、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	170,000	× 165.24	× 0.1	= 2,810,000

現価率

- ・経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 0 年
- ・現価率 10%

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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(注)		土地利用権等価格 (円)
1	23,060,000	×	0.65 法定地上権	=14,990,000

(注)土地利用権等割合：法定地上権と認定した。

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	23,060,000	－14,990,000		× 1.0	× 0.7		= 5,650,000
2	2,810,000	＋14,990,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,460,000
一括価格 (合計)							18,110,000

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：-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 逗子-8

所 在：逗子市池子3丁目665番41「池子3-11-39」
価 格：123,000円/㎡
位 置：京急逗子線「神武寺」駅950m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東4.2m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	16,266,504円
物件2	2,347,447円

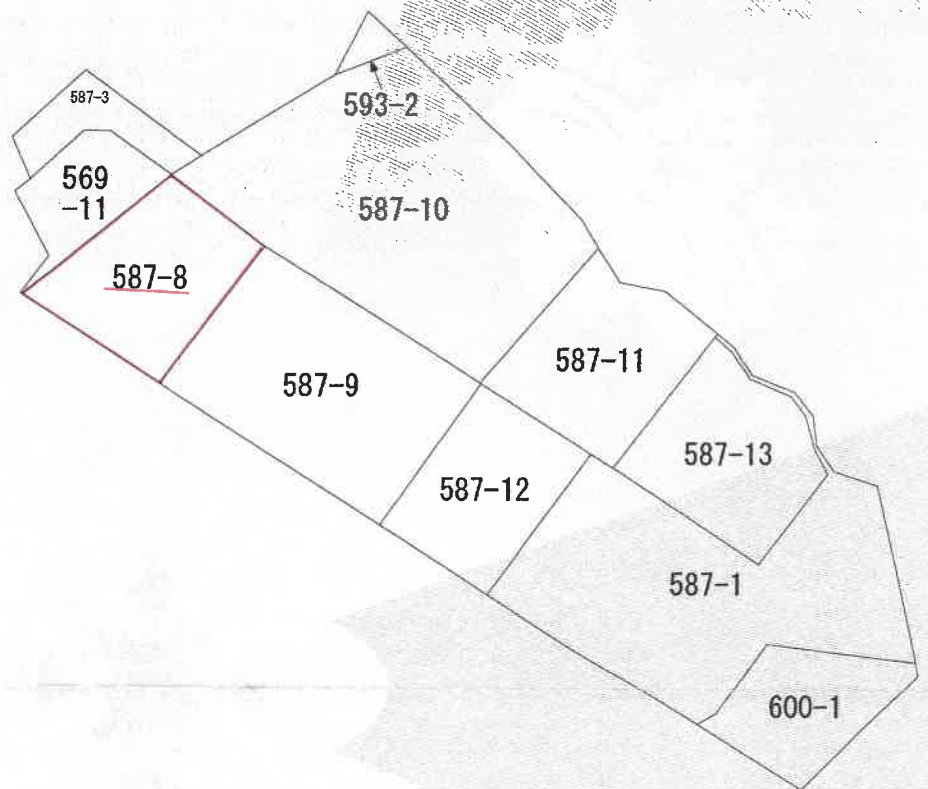
第7 附属資料の表示

位置図
公図写（A4判へ抜粋）
地積測量図写（A4判へ縮小）
建物図面・各階平面図写（A4判へ縮小）
間取図

以上



公 図 写

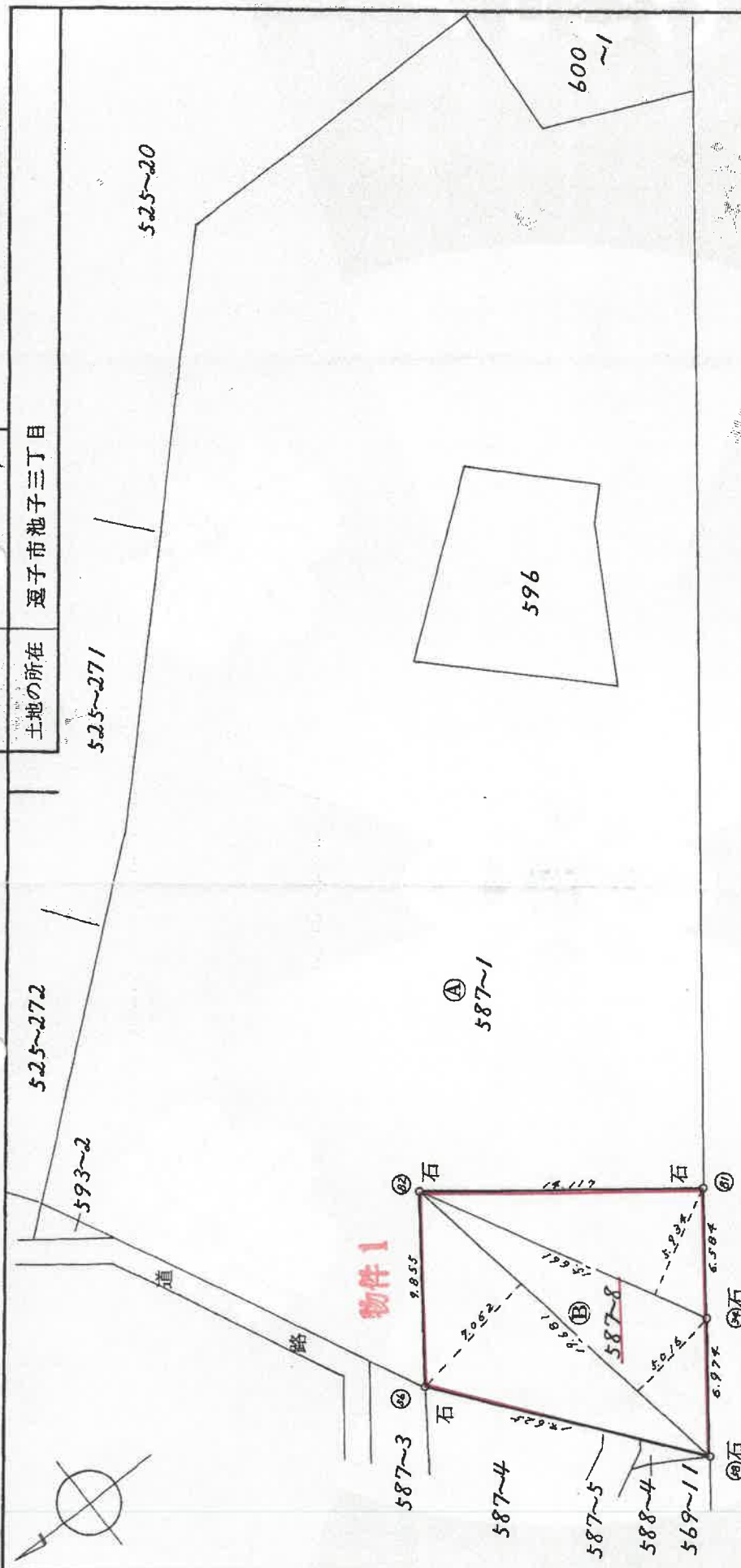


1/600

地積測量図

地番 5番8、-1

土地の所在
逗子市池子三丁目



⑤ 求 積 表	(單位 m)
19681 × 7062 =	1389872222
19681 × 5016 =	987198896
15661 × 5934 =	92932374
合 計	330639492
面 積	165319746

1351.95 - ③ = 1186.6303... ④ (587番1)

作者

昭和61年8月29日作製)

人請申

箱尺 1/250

073611

各階平面図

建物図面

5、番8

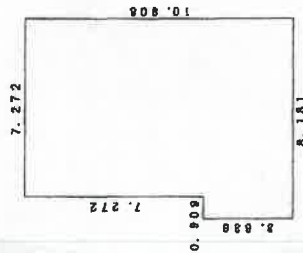
家屋番号

逦子市池子三丁目587番地8

建物の所在

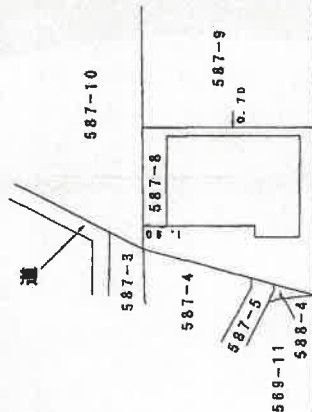
物件2

1階, 2階〔各階同型〕



求積表

3.636 X	0.909=	3.305124
10.908 X	7.272=	79.322976
合計		82.628100
床面積		82.62㎡



道 路

作製者

28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成五年貳月壹四日登記

間取図

