

令和5年(ヌ)第150号

ご 注 意 く だ さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

本件ファイルには、「令和5年(ヌ)第141号」事件の現況調査報告書及び評価書が添付されていますが、本物件の事件番号は「令和5年(ヌ)第150号」ですので、ご注意ください。

(本物件は、令和5年(ヌ)第141号と同物件のため、現況調査報告書及び評価書を利用しています。)

## 期間入札の公告

令和 6年 4月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島 純平

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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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 6年 6月17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 6年 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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6年 4月18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 所 在 茅ヶ崎市香川七丁目2335番地2

家屋 番号 2335番2

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.41平方メートル  
2階 40.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約80.00平方メートル  
2階 40.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛鋼板葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大 石 雅 子

---

---

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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番2335番2，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 所 在 茅ヶ崎市香川七丁目2335番地2

家屋 番号 2335番2

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.41平方メートル  
2階 40.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約80.00平方メートル  
2階 40.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛鋼板葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 5年(又)第 141号  
令和 5年 9月22日受理  
令和 5年11月21日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 渡邊 訓



物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市香川七丁目2335番地2

家屋 番号 2335番2

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.41平方メートル  
2階 40.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市香川七丁目7番45号
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 所 在： <input type="checkbox"/> 家屋番号： <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 80.00平方メートル 2階 40.25平方メートル
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ┌ 種類：居宅 ├ 構造：木造亜鉛鋼板葺平家建 └ 床面積：9.91平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件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 <input type="checkbox"/>
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 ┌ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 └ 保管開始日 令和 年 月 日
剪取地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件1関係)	
所在地	茅ヶ崎市香川七丁目
地番	2335番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	417.43平方メートル( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> )
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者
その他の事項	
□関係人(□(所有者))の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(B) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(A) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和58年11月15日(登記簿上) <input type="checkbox"/> 不明
最初の契約日	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 不明
契約等期間	令和 年 月 ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 不明
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月 日限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 年 月分~ 年 月分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( ) ]
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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) 受命物件1の建物(以下、「本件建物」という。)の敷地である地番2335番2の土地(以下、「目的外土地」という。)の所有者は、私の実母で、本件建物の共有者でもあるBです。 (2) 私とBとの間に目的外土地の利用に関する契約はありません。また、目的外土地の利用に関して紛争等もありません。(回答書要旨)

(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) 本件建物の現況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) Aの目的外土地の敷地利用権については、Aの回答書の記載内容及び同人と目的外土地所有者であるBは親子の関係にあることから、黙示の使用貸借契約に基づくものと解するのを相当と思料する。
- (4) 本件建物内には、経年による劣化及び老朽化等が認められた他、目視の範囲内において、次のような損傷等が認められた。
  - ・床面のたわみ
  - ・床面の損傷（玄関）
  - ・建具の損傷（和室）
  - ・天井板の損傷（和室4）
- (5) 本件建物の南東側付近にある居宅は、外気分断性、定着性、用途性が認められることから、建物と認定するのを相当と思料する。本件建物と近接した位置関係、使用目的から、同居宅は本件建物の附属建物と認めた。ただし、未登記である。
- (6) 本件建物の北西側及び東側付近に本件建物に接してそれぞれ物置が存する。これらの物置はいずれも基礎が存せず、本件建物の外壁を壁面として利用し、塩ビ板等で屋根を設けた簡易なものであることから下屋と認めるのを相当と思料する。なお、北西側下屋には、井戸が存した。
- (7) 目的外土地は西側において私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路）に接する。

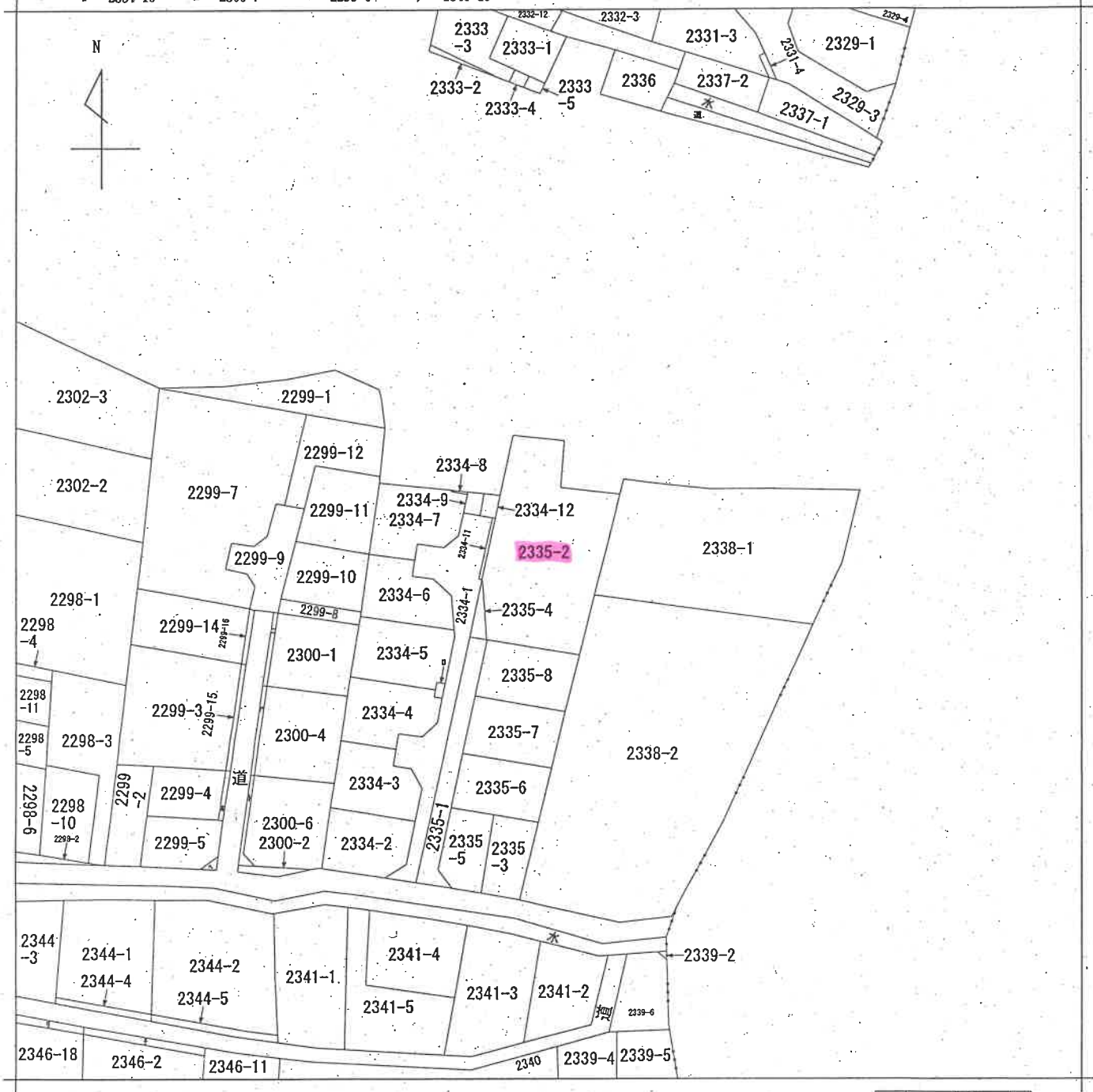
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 9月28日(木) 15:35-15:45  16:50-17:00	目的物件所在地  横浜地方法務局湘南支局	施錠不在・外観調査・写真撮影  全部事項証明書交付申請
令和 5年10月 6日(金) 9:25-9:30	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 5年10月31日(火) 12:00-14:00	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影・照会書差置 〔評価人同行〕
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

本図面はA.3判をA.4判に縮小したものである。

イ 2332-4    ハ 2300-5    ホ 2299-13    ト 2300-8    チ 2346-4  
 ロ 2334-10    ニ 2300-7    ヘ 2299-6    テ 2346-15



請求部分	所在	茅ヶ崎市香川七丁目			地番	2335番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	

登記年月日：昭和58年11月24日

023084

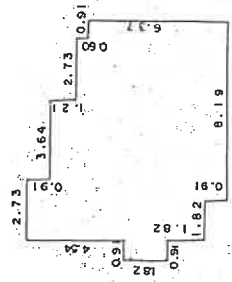
各階平面図

家屋番号 2335番2

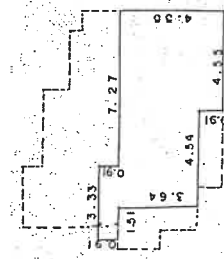
建物の所在 茅ヶ崎市香州字北2335番地2

香川七丁目

各階平面図



1.82 x 0.91 = 1.6562
2.73 x 0.91 = 2.4843
6.37 x 1.21 = 7.7077
9.10 x 0.60 = 5.4600
10.01 x 5.46 = 54.5546
8.19 x 0.91 = 7.4529
1階床面積 79.4157



3.33 x 0.91 = 3.0303
3.64 x 9.09 = 33.0876
4.55 x 0.91 = 4.1405
2階床面積 40.2584

昭和五十八年十一月十九日

(目録裏紙)

作製者

土地調査士  
家屋

(昭和58年11月19日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

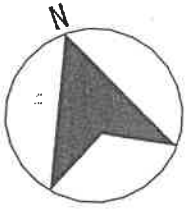
申請人

縮尺 1/500

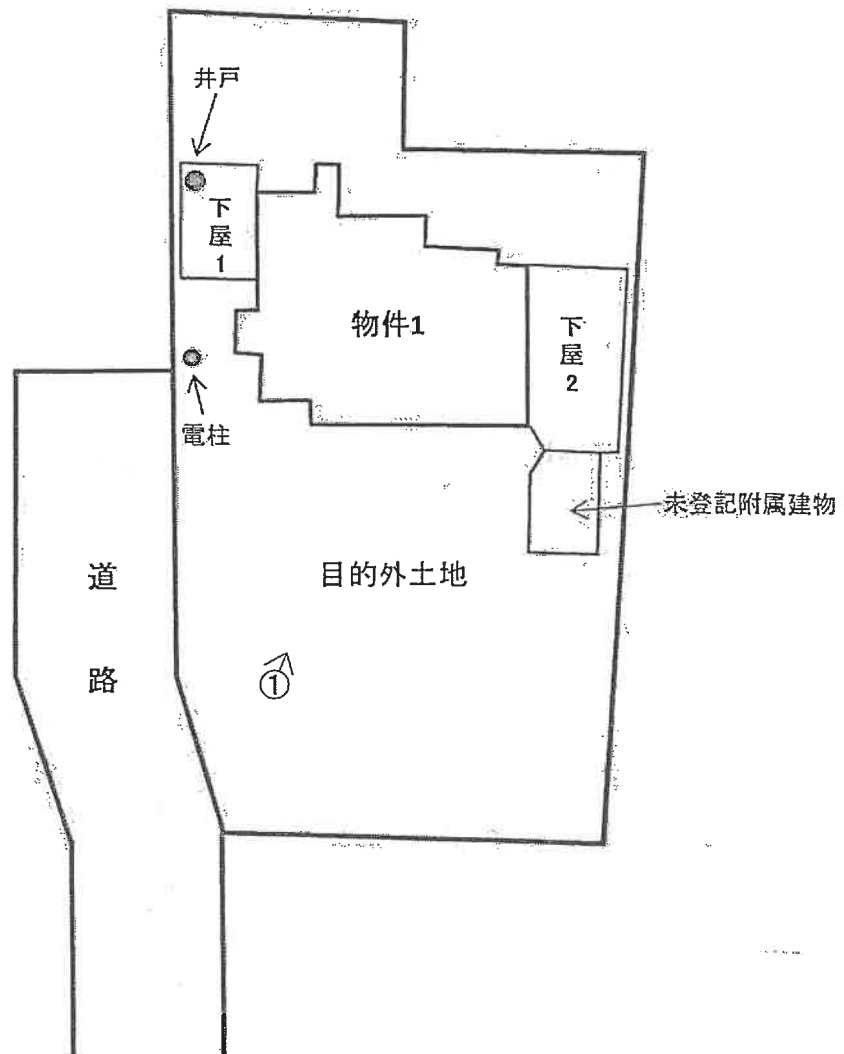
(目録表紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

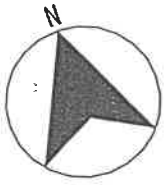




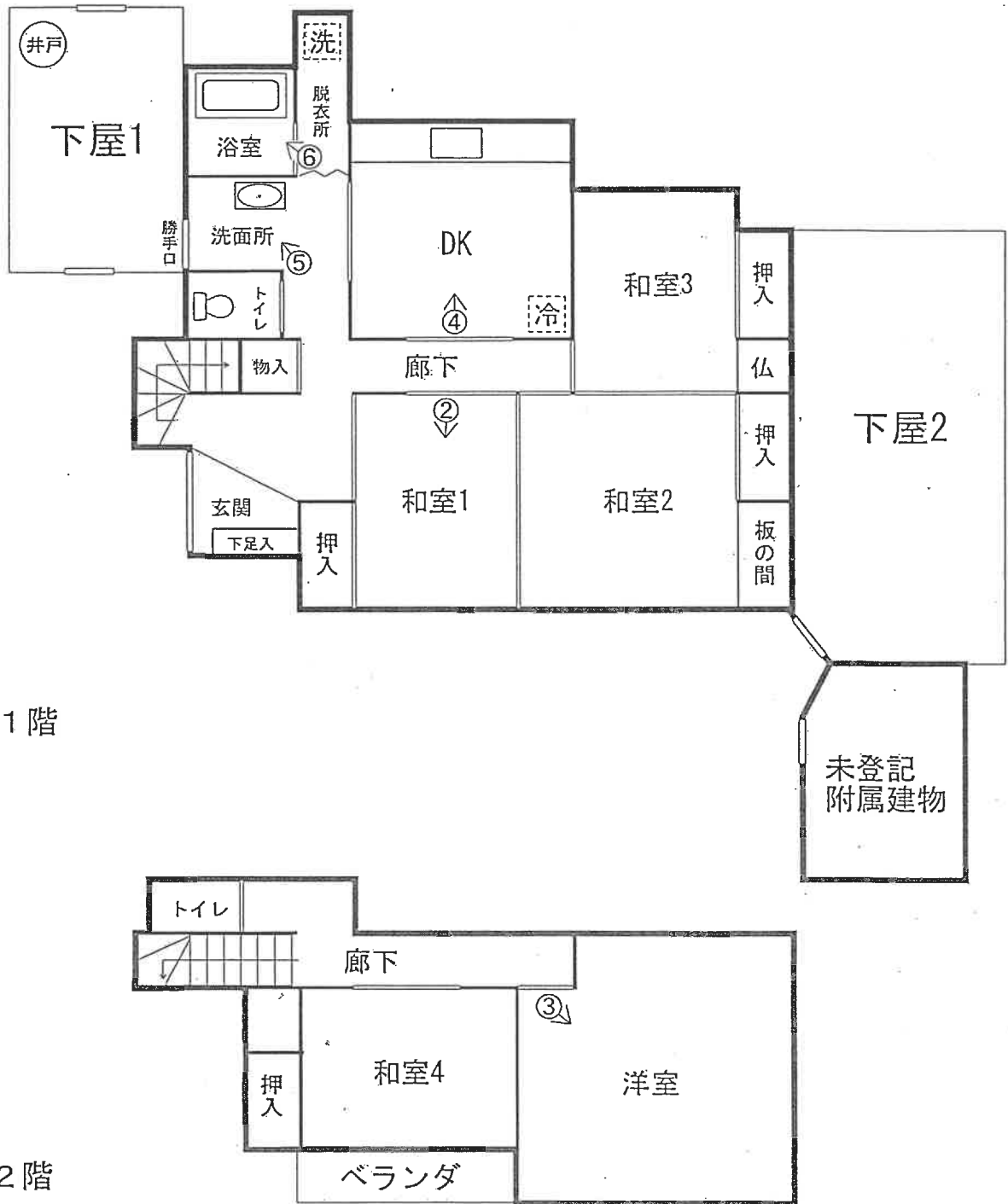
# 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 本件建物外観



## 2 和室1



### 3 洋室



### 4 ダイニングキッチン





5 洗面所



6 浴室





令和 5 年 (又) 第 141 号  
令和 5 年 10 月 31 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 2 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

物 件 1 (建物)	金 1,180,000 円
------------	---------------

※ 物件 1 の価格は、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	住居表示：香川七丁目7番45号 床面積： 主たる建物 床面積：1階 約80.00㎡ 附属建物 種類：居宅 構造：木造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：9.91㎡
特 記 事 項		
※1 主たる建物の2階には、増築は認められなかったため、登記面積通りである。 ※2 附属建物の床面積は、現況確認の上、課税面積を採用する。 ※3 主たる建物に符合して、下屋が2箇所存する。（詳細は、添付資料「建物間取図」参照） ※4 本件売却の対象は、共有者Aの持分2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 茅ヶ崎市香川七丁目2335番地2
- 家屋 番号 2335番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 79.41平方メートル  
2階 40.25平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 件外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R相模線「香川」駅の北東方約750m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	戸建住宅及び共同住宅が見られる既成住宅地域	
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1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区等（特記事項1参照）
画地条件	規模	417.43㎡（特記事項2参照）
	形状	不整形地（添付資料「地積測量図」参照）
	間口・奥行	間口約18.5m（西側）、奥行約17.5m
	地勢	周囲の地勢は、概ね南傾斜である、敷地内は平坦である。周囲の隣接地との高低差は、概ね等高である。なお、前面道路とは、以下の通りである。
接面道路の状況	西側幅員約4.5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）に接道長約18.5mで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土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば、西側私道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面によれば、西側私道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面によれば、西側私道に本管あり。
特記事項	1 本件売却対象物件1の存する件外土地は、下記概要の周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 遺跡名：北D遺跡 No.169（北側） 種別：集落跡 時代：弥生時代（後）、古墳時代（後）、奈良時代、	

	<p>平安時代、中世、近世 遺跡名：篠谷遺跡 No. 51(南側) 種別：集落址、遺物散布地 時代：縄文時代、古墳時代、奈良時代、平安時代、中世、近世</p> <p>2 現況の利用状況から、売却対象物件1（建物）の敷地の範囲となる件外土地を地番：2335番2の範囲に一致するものと認めた。</p> <p>3 本件売却対象物件1の存する件外土地の北東側に墓地が存する。</p> <p>4 本件は、売却対象物件1（建物）の共有者Aの持分2分の1が売却対象である。残りの持分2分の1は、共有者Bであり、Aとは親族であるものと推定される。なお、本件売却対象物件1の存する件外土地の所有者は、Bである。 したがって、共有者AとBとの間に、親族間であることを背景とする使用貸借が成立しているものと推定する。</p> <p>5 売却対象物件1の対象となる件外土地の北西側及び東側に、本件売却対象物件に符合する形で下屋が2箇所存する。なお、北西側に存する下屋1の北西部に井戸が一個存する。 当該井戸が利用出来るのか否か、また、井戸の埋め戻し等には費用等を含めて不確実性がある。東側に存する下屋2を介して、売却対象物件1の南東側に未登記附属建物が存する（詳細は、下記「2. 建物の概況及び利用状況（物件1）の特記事項4」参照）</p>
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 残価率	昭和58年11月15日新築（登記記載） 約40年 約5%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 ステンレス鋼板葺 吹付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 特になし
床面積（現況）	1階：約80㎡、2階：40.25㎡ 延べ 120.25㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 5DK (附属資料建物間取図参照)
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和5年10月31日：内部立入調査 建物共有者A及びBの占有である。	
特記事項	<p>1 売却対象物件1は、床に傾斜、緩み（抜けそうな箇所）が認められる。老朽化が顕著である。</p> <p>2 主たる建物の1階北西側の脱衣所の先に未登記増築部分が存する。増築時期は、不詳であるが、概ね既登記部分と同様の状態にある。なお、未登記増築部分を反映した1階の現況床面積を以下の通り求めた。  <math>\therefore</math> 1階既登記面積79.41㎡ + 未登記増築面積約0.8㎡  = 約80㎡</p> <p>3 主たる建物の北西側及び東側に、一部、主たる建物の外壁を利用し、外気遮断性が弱い下屋（2箇所）が存する。  （添付資料「建物間取図」参照）</p> <p>4 主たる建物の南東側に下記概要の附属建物が存する。建築年月日は不詳であるが、令和5年度固定資産（家屋）公課証</p>	

	<p>明書によれば、主たる建物よりも前の昭和51年1月に建築された旨の記載があるが、詳細は不詳である。附属建物の状態を考慮すると、主たる建物と同時期に、建築されたものと判断した。本件では、主たる建物に加算して評価を行う。</p> <p>種類：居宅 構造：木造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：9.91㎡</p> <p>5 売却対象物件1の老朽化は顕著であり、また維持管理の状態も劣る。更に、建物は築後約40年経過しているため、基礎等が傷んでいる可能性が高い。</p>
--	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 物件1（建物）

目的建物は建築後約40年を経過する建物であり、内装、設備及び外装を観察すると、増築部分及び附属建物部分を考慮しても、何れも経年劣化が顕著である。以上を総合的に勘案し、その市場価値を判定し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の5%を以て建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
1	200,000	× 130.16	× 0.05	= 1,300,000

∴ 現況延床面積 : 主たる建物延べ床面積 120.25㎡  
 附属建物 9.91㎡  
 130.16㎡

### 2. 土地利用権等の価格

#### (1) 物件1の存する件外土地

件外土地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)
件外土地	135,000	80 100	108,000	× 417.43	× 0.90	= 40,570,000

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－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 159,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 135,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇時点修正：令和5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：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、環境条件等の総合格差で上記の通り。
- ◇個別格差：画地条件（形状、規模、井戸の埋め戻し、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当）等を考慮し、総合格差で上記の通り。
- ◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。
- ◇地積：現況の利用状況から使用貸借の範囲を件外土地（2335番2）の範囲と一致するものと認め、件外土地の登記地積を採用した。

(2) 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)
件外土地	40,570,000	×	0.10 使用借権	= 4,060,000

(注) 土地利用権等割合：本件では、土地及び建物の当事者の権利関係等を考慮し、親族間等による使用借権と判断し、今後の存続可能性の困難性等を考慮の上、その割合を10%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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。

物件番号	建物価格(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	1,300,000	+ 4,060,000	×	0.9	×	0.7	×	0.7	×	1/2	= 1,180,000

占有減価等：売却対象外である共有者Bの持分2分の1を考慮した。

市場性修正：建物のみを単独で売却すること及び土地使用継続の今後の不確実性等を考慮し、-30%と判定した。

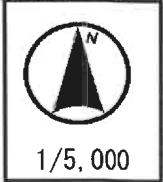
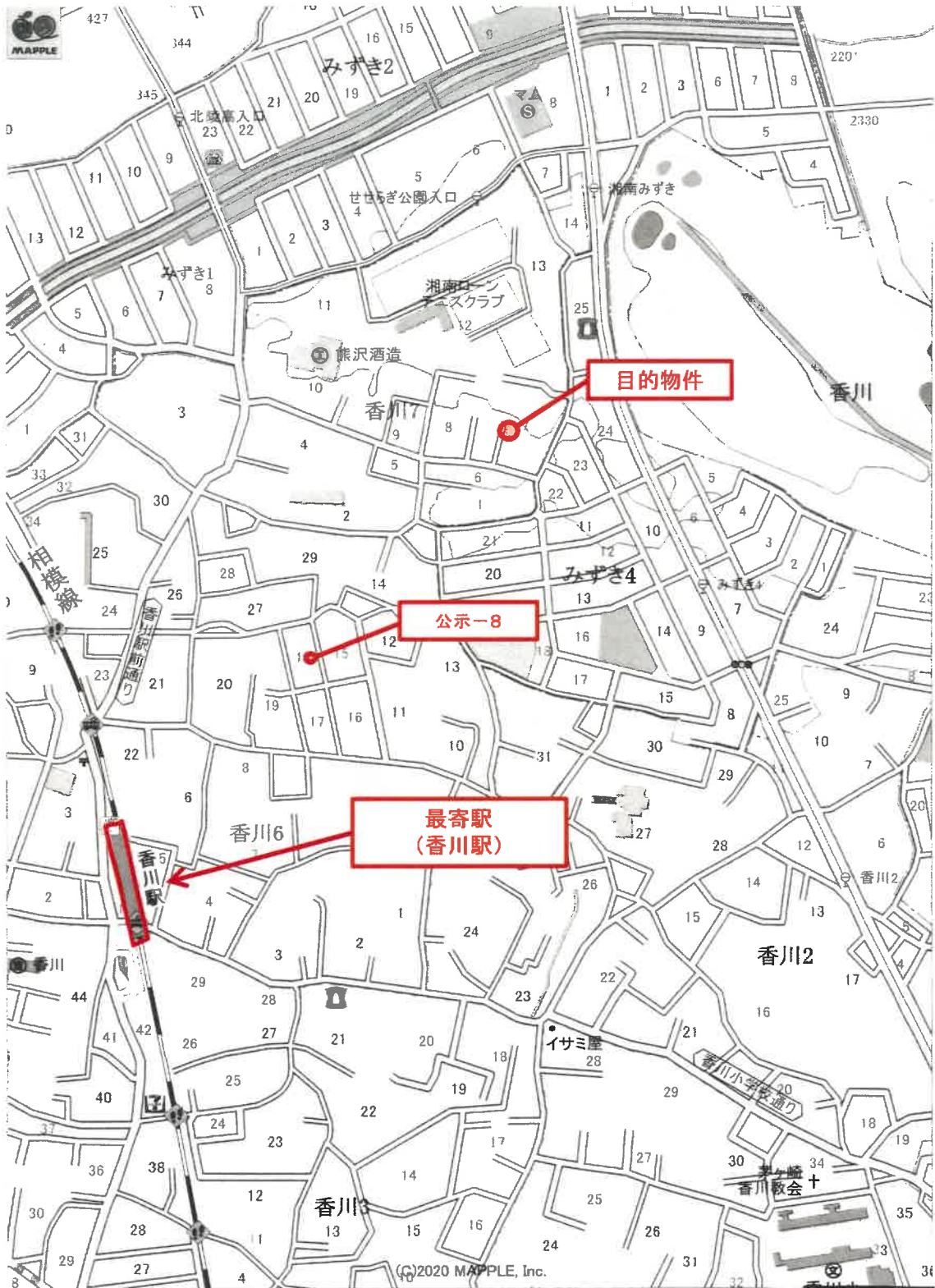
競売市場修正：-30%と判定した。

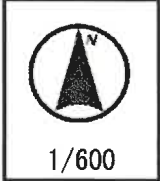
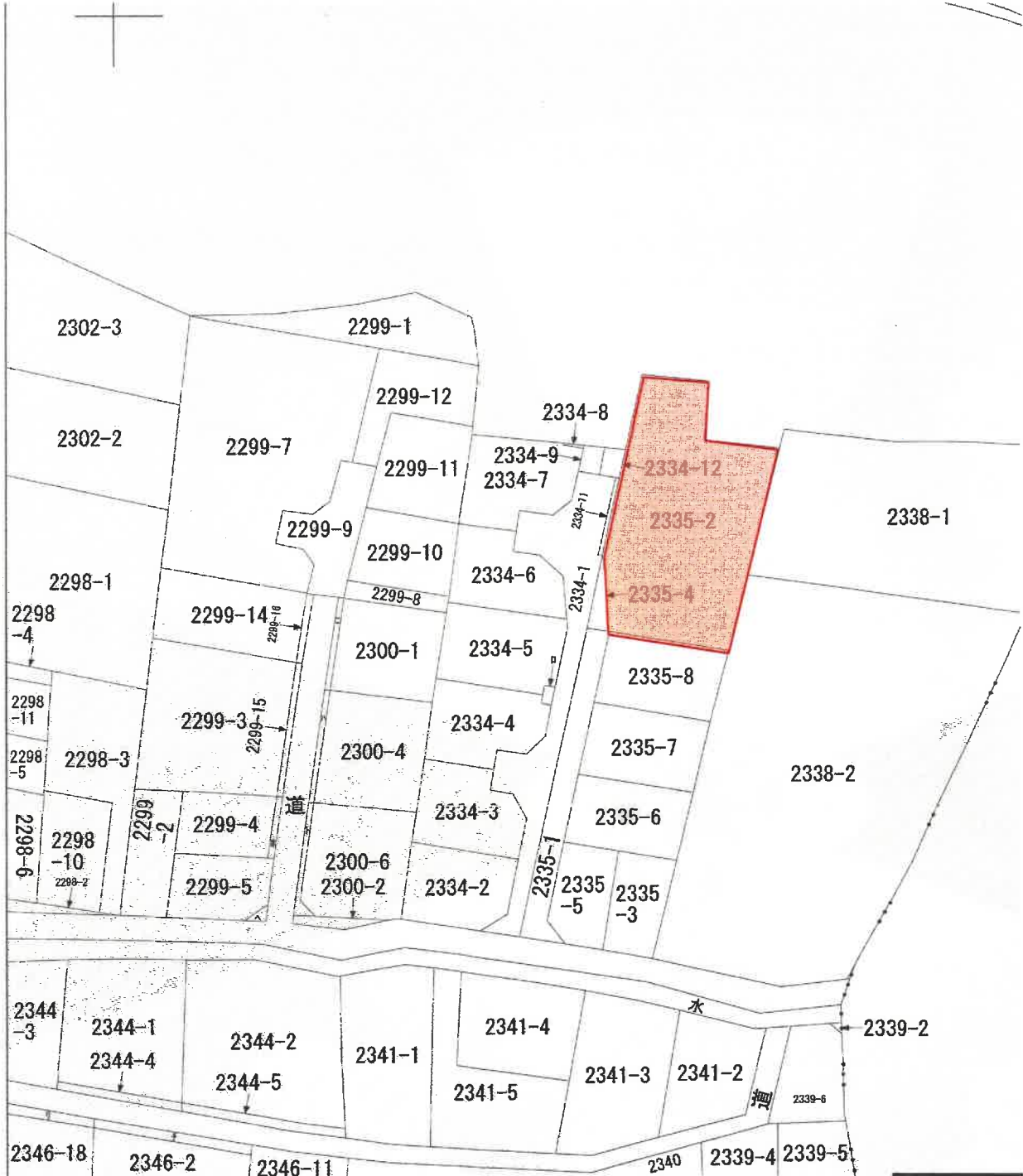
共有持分：売却対象である共有者Aの持分2分の1





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4-144号)





登記年月日：平成7年11月13日

569591

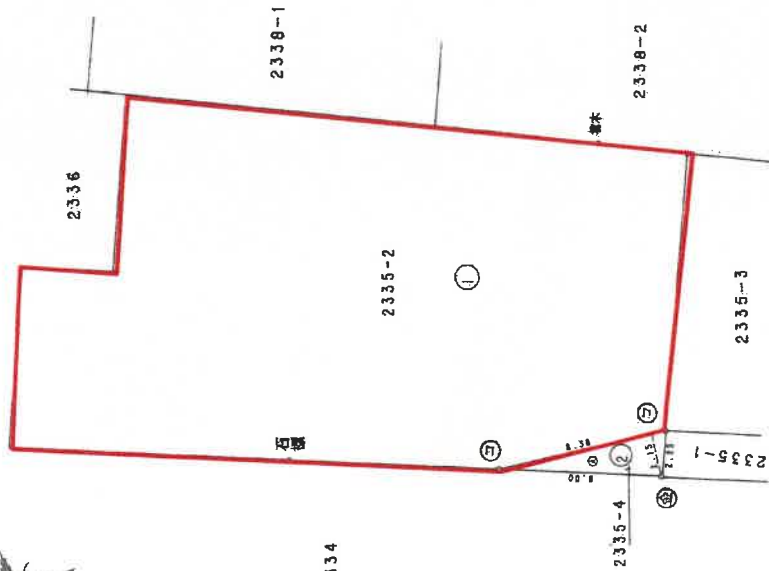
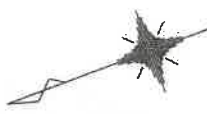
# 地積測量図

前 2335-2 後・新同一・新

地番 2335-4-2

土地の所在 茅ヶ崎市香州字北  
香川七丁目

境界	石	境界線の種類
④	杭	
⑦	プラスチック杭	
⑧	コンクリート杭	
⑨	金属標	
⑩	木刻	
⑪	市石	
⑫	町石	
⑬	石	
⑭	石	



### 三斜求積表

地番	②	2335-4		
NO.	底辺	高さ	積	面積
A	8.38	2.15	18.0170	
		倍面積	18.0170	
		倍面積	9.00850	
		面積	9.00	m <sup>2</sup>

$$426.44 \times 2 - 9.0085 = 417.4315$$

7.11.13 (日加納)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

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5年8月7日 横浜地方支務局 湘南支局 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

地図整理番号：M36666

原図より70%縮小

登記年月日：昭和58年11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5年8月7日 横浜地方気象観測支局 登記番

023084

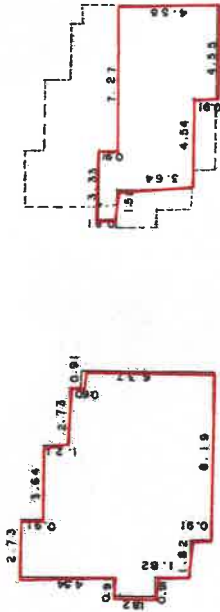
各階平面図

家屋番号 2335番2

建物の所在 茅ヶ崎市香川字北2335番地2

香川七丁目

物件1



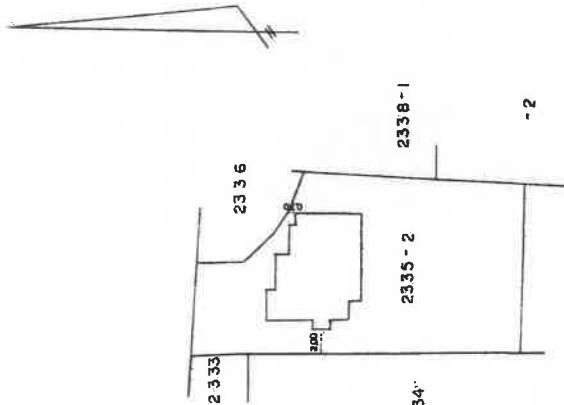
1.82 x 0.91 = 1.6552
2.73 x 0.91 = 2.4843
6.37 x 1.21 = 7.7077
9.10 x 0.60 = 5.4600
10.01 x 5.46 = 54.6546
8.19 x 0.91 = 7.4529
1階床面積 79.4157

3.33 x 0.91 = 3.0303
3.64 x 0.91 = 3.3076
4.55 x 0.91 = 4.1405
2階床面積 40.2584

79.4157
79.41

40.2584
40.25

建物図面  
各階平面図



昭和五十八年十一月二十四日

(目録)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

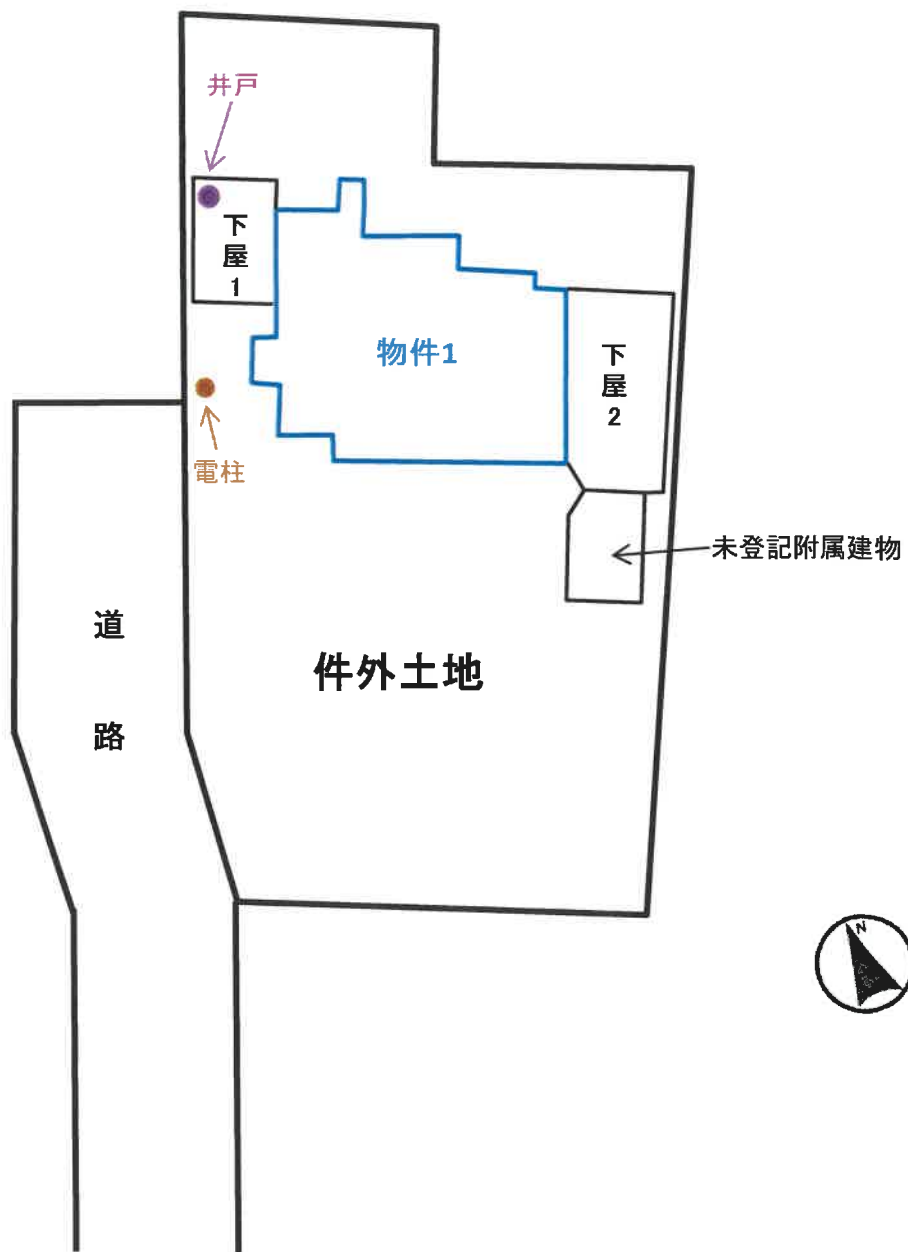
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図管理番号：M36667

原図より70%縮小

令和5年(又)第141号



1階



2階

