

令和6年（ケ）第88号

ご 注 意 く だ さ い

本件売却対象物件は物件番号2のみとなります。

（物件番号1については売却対象外です。）

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所第3民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 7 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 6 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2	4,310,000 3,448,000		862,000	58,168	0
備考					



物 件 目 録

2 所 在 茅ヶ崎市下寺尾字南方2271番地6

家屋 番号 2271番6

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 59.29平方メートル
3階 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番2271番6)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 茅ヶ崎市下寺尾字南方 2 2 7 1 番地 6

家屋 番号 2 2 7 1 番 6

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 9 . 2 9 平方メートル
3 階 2 9 . 8 1 平方メートル



令和6年(ケ)第88号
令和6年10月24日受理
令和6年12月2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 | 茅ヶ崎市下寺尾字南方 |
| | 地 番 | 2 2 7 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市下寺尾字南方 2 2 7 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 7 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 9 . 2 9 平方メートル
3 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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 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 { 種類： ☐ ある { 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ A (債務者兼所有者)	1 母であるBが亡くなってから、本件建物には私が一人で住んでいます。 2 申立債権者と交渉して、債務を分割で支払って競売事件を取下げてもらえるよう交渉したいと思いますので時間をいただきたい。
■ 某 (債権者担当者)	債務者から連絡は来ています。一括で支払いがない限り競売事件は取り下げませんので、調査を進めてください。

(執行官の意見)

執行官の意見
1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件不動産の占有者及び占有状況は、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。 3 3階の洋室(3)、(4)を除き、廊下や階段も含めて動産類やゴミが多数置かれていることから、床の状況などを確認することができなかった。 4 1階トイレや洗面所などには汚れが固着している。キッチンのシンク部分等にはプラゴミ等が山積しており状況が確認できない。 5 評価人の調査によれば、本件土地は北側、西側で市道（建築基準法42条1項道路）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6年10月25日(金) 10:55～11:05	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年10月26日(土) 18:15～18:40	電話	債務者兼所有者から事情聴取
令和6年11月12日(火) 9:50～9:55	電話	債権者から事情聴取
令和6年11月12日(火) 15:10～15:15	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年11月28日(木) 11:20～11:25	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和6年11月28日(木) 16:40～18:05	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影
(特記事項) ■ 令和6年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人Cを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。 □ 令和 年 月 日 休日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

イ 2283-3 ハ 2275-4 ホ 2368-8
ロ 2286-4 ニ 2288-5



(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 茅ヶ崎市下寺尾字南方				地 番 2271番6		
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載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

令和6年2月20日

福岡法務局

請求番号：63-2

(1/1)

登記官

(枚目)

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

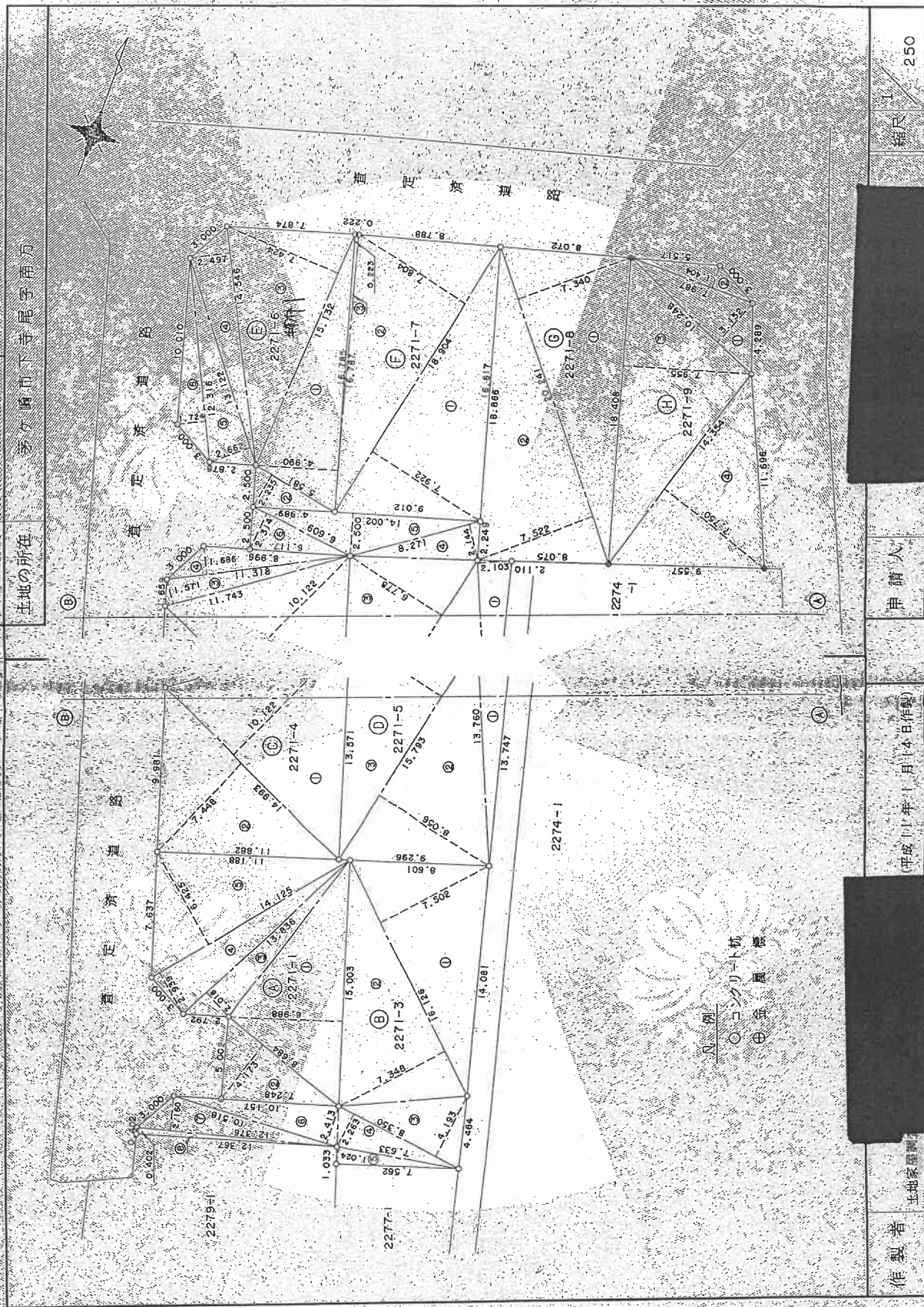
平成 22 年 11 月 22 日 (日 加納)

1/2

地積測量図

前 2271-1 後 新同一
地 番 2271-1-1-3-9

土地の所在 茨城県市下市尾安南町



縮尺 1/250

申請人

(平成 22 年 11 月 14 日作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

577282

登記年月日 平成 22 年 11 月 22 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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和 6 年 2 月 20 日

福岡法務局

登記簿

(6 枚目)

請求番号 : 63-1

登記年月日 平成11年11月22日

577283

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。

(横浜地方支務局湖南支局管理)

令和6年2月20日

福岡法務局

登記簿

(枚目)

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成 11 年 11 月 22 日

(日付)

地積測量図 3/2

地番 227-1-1-3-9

土地の所在 秀ヶ丘市下寺尾3南方

10坪

地番 No.	⑤	227-1-6	区画 No.	区画 No.	面積 m ²
1	16.785	4.990	1	83.752	150.150
2	5.581	2.235	2	12.473	35.5
3	15.732	7.424	3	12.539	36.8
4	14.546	2.497	4	36.321	36.2
5	13.122	2.682	5	34.930	76.4
6	12.316	1.724	6	21.232	78.4
		区画 No. <th>面積 m²</th> <td></td> <td></td>	面積 m ²		
		1	301.055	663	
		2	150.527	781.5	
		3	150.51	52	

地番⑥	227-1-8				
NO.	区画NO.	面積	高さ	延床面積	容積
1	18.904	7.922		149.757	488
2	18.904	7.804		147.526	816
3	16.787	0.223		3.743	350.1
			延床面積	301.027	805
			容積	150.513	902.5
			地積	150.51	m ²

地番	⑦	227-1-8	区画	区画	面積	
NO.	1	20.241	7.340	148.568	840	
	2	20.241	7.522	152.252	802	
			区画	面積	300.821	742
			区画	面積	150.410	871.0
			区画	面積	150.41	m ²

地番	⑧	227-1-9	区画	区画	面積
NO.			NO.		m ²
1	10.248	3.132	1	32.301	696
2	7.987	1.404	2	11.213	748
3	18.408	7.955	3	146.435	640
4	14.354	7.750	4	111.243	3600
			区画	面積	
			1	301.194	564
			2	150.597	2920
			3	150.59	5

地番	⑨	227-1-3	区画 NO.	区画 NO.	面積 m ²
1	15.003	6.988	1	104.840	964
2	8.684	1.773	2	36.238	332
3	13.836	2.018	3	27.921	048
4	14.125	2.339	4	41.513	375
5	14.125	6.425	5	90.761	126
			区画 NO. <td>面積 m²</td> <td></td>	面積 m ²	
			1	301.266	644
			2	150.535	4240
			3	150.63	63

地番 NO.	⑩	区画 NO.	区画 NO.	面積 m ²
1	16.26	7.502	1	120.977252
2	16.26	7.348	2	118.433848
3	8.350	4.193	3	35.011550
4	8.350	2.253	4	18.896050
5	7.633	1.024	5	7.816192
6	10.518	2.473	6	25.379934
7	12.376	2.160	7	26.732160
8	12.376	0.402	8	4.975152
		区画 NO. <td>面積 m²</td> <td></td>	面積 m ²	
		1	358.282138	
		2	179.1410690	
		3	179.14	

地番	⑪	227-1-4	区画	区画	面積
NO.	1	14.993	10.122	151.759	146
	2	14.993	7.448	111.667	865
	3	17.743	1.571	18.448	253
	4	17.743	1.685	19.082	148
			区画	300.957	411
			区画	150.478	065
			区画	150.47	47

地番	⑩	2271-5	区画 NO.	面積 m ²	延床面積 m ²	用途 区分
	1	13.760	1	2.103	28.937	住居
	2	15.793	2	8.056	127.218	住居
	3	15.793	3	6.778	107.044	住居
	4	8.271	4	2.144	17.733	住居
	5	14.002	5	2.500	35.005	住居
	6	6.609	6	2.314	15.293	住居
			区画 NO. <th>面積 m²</th> <th>延床面積 m²</th> <th>用途 区分</th>	面積 m ²	延床面積 m ²	用途 区分
			1	331.241	1892	住居
			2	165.620	9400	住居
			3	155.62	62	住居

申請人

平成11年11月14日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

作製者 土地家屋調査士

(日付)

請求番号: 63-1

(2/2)

登記年月日：平成12年6月22日

令和6年2月20日

福岡法務局

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。
(横浜地方司法務局湘南支局管轄)

登記簿

(8 枚目)

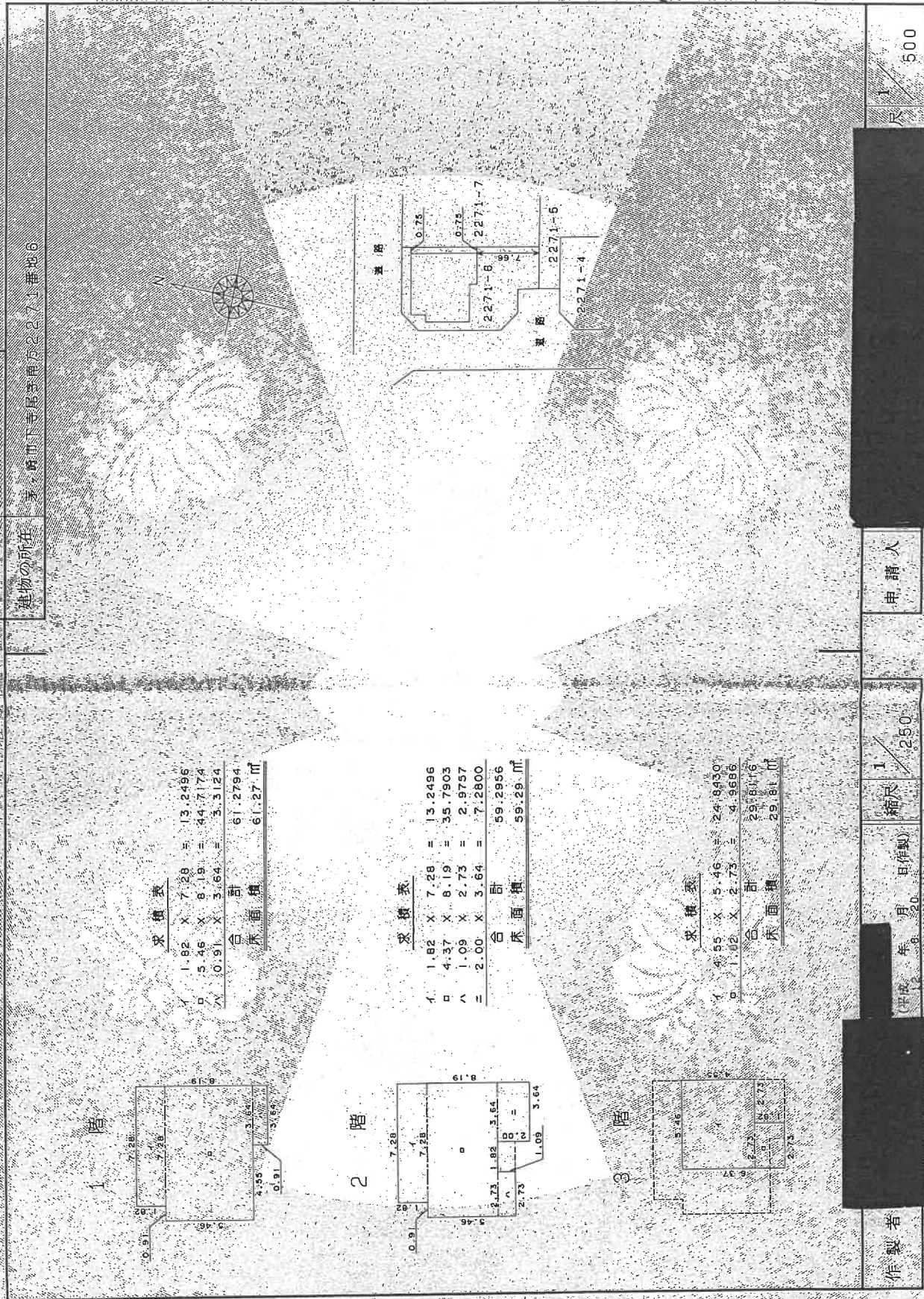
036376

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2271-6

建物の所在 美濃町下町馬場角方2271番地6



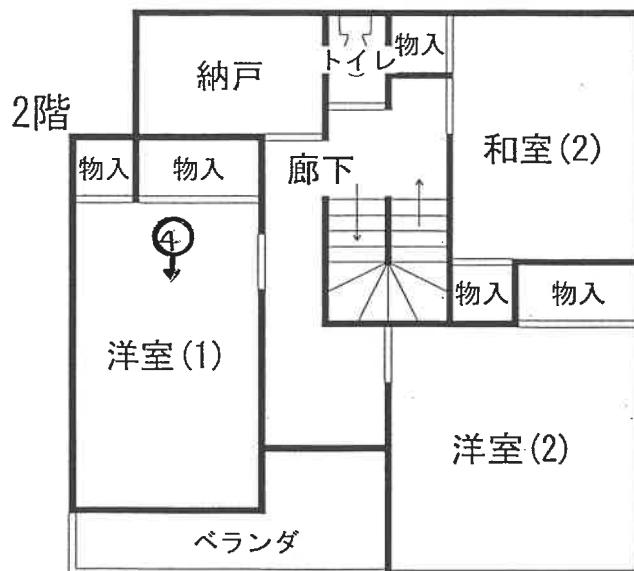
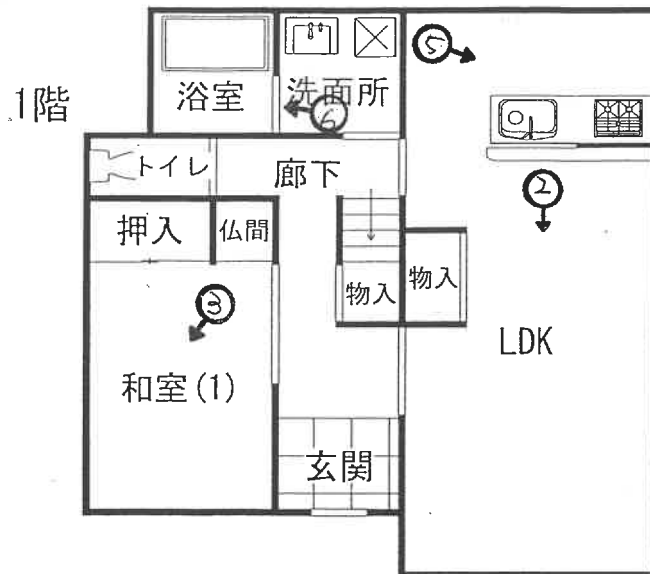
※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求番号：63-3

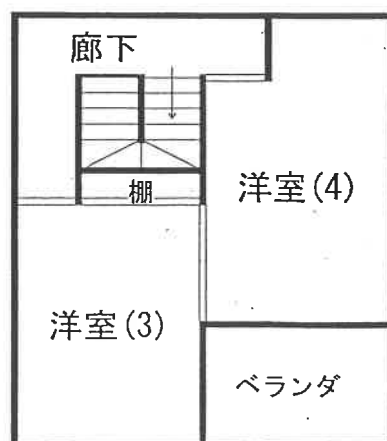
間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第88号



3階



① 建物の外観（南西側から撮影）



②



③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



令和7年2月7日付上申書参照



令和6年(ケ)第88号
令和6年11月28日 現地調査
令和6年12月 5日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 9, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 1 8 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 6, 1 6 0, 0 0 0 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 6 1 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、競売の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		
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 | 茅ヶ崎市下寺尾字南方 |
| | 地 番 | 2 2 7 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅ヶ崎市下寺尾字南方 2 2 7 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 7 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 9 . 2 9 平方メートル
3 階 2 9 . 8 1 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	J R相模線「香川」駅の北東方約1.7k m（道路距離）、最寄バス停「湘南みずき」より徒歩約9分	
付近の状況	一般住宅の周囲に農地等もみられる市街化調整区域内の住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 50% 100% 防火指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地内（南方A遺跡）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	150.52㎡ やや不整形 間口約18m、奥行約10m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約5m市道（建築基準法第42条1項）より等高～約1.8m高く間口約18m接面し、北側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）より約1.8m高く約10m接面している。	
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のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンガスの利用） なし（処理区域外）
特記事項	・市街化調整区域であるが旧既存宅地扱い（提案基準18号）にて開発（16区画）された土地である。開発許可番号第81号、許可年月日平成10年2月13日。宅地性が認められる土地と推定される。	

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12年6月14日新築（登記記載） 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 セメント瓦葺 サイディング貼（一部レンガ貼等） クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：61.27㎡、2階：59.29㎡、3階：29.81㎡、延べ150.37㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 6LDK＋納戸（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和6年11月28日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階及び2階は廊下を含めペットボトル、紙類が多量に置かれているため、床の状況を確認できない。 ・1階のトイレ及び洗面所等は汚れが固着している。キッチンのシンク部分等にはプラスチックの容器等が積まれており汚損等の状況を確認できない。 ・建築確認済証（第H11確認建築茅ヶ崎市1531号、平成12年2月9日）及び検査済証（第H12確済建築茅ヶ崎市0160号、平成12年7月10日）が交付されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	84,400	98	82,700	×150.52	×0.90	= 11,200,000
		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。

地価調査地 茅ヶ崎（県）－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 76,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 84,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査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通り。

◇個別格差：形状、道路との高低差等で劣り、接道状況等で優り、総合格差で上記の通り。

◇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	200,000	× 150.37	× 0.12	= 3,610,000

現価率

- ・経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.30) \\
 &= 0.12
 \end{aligned}$$

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(注)		土地利用権等価格 (円)
1	11,200,000	×	0.55 法定地上権	= 6,160,000

(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55%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	11,200,000	－ 6,160,000		×0.9	×0.7	= 3,180,000
2	3,610,000	＋ 6,160,000	×1.0	×0.9	×0.7	= 6,160,000
一括価格（合計）						9,340,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：内部の管理状況を考慮して－10%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 茅ヶ崎（県）－16

所 在：茅ヶ崎市下寺尾字北方 1504 番 5

価 格：76,000 円／ m^2

位 置：J R 相模線「香川」駅 1.8 k m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：218 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西 4m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率 50%，容積率 100%)

地 域 の 概 要：農家、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物 件 1 7, 2 8 5, 1 6 8 円

物 件 2 4, 1 5 4, 8 8 2 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

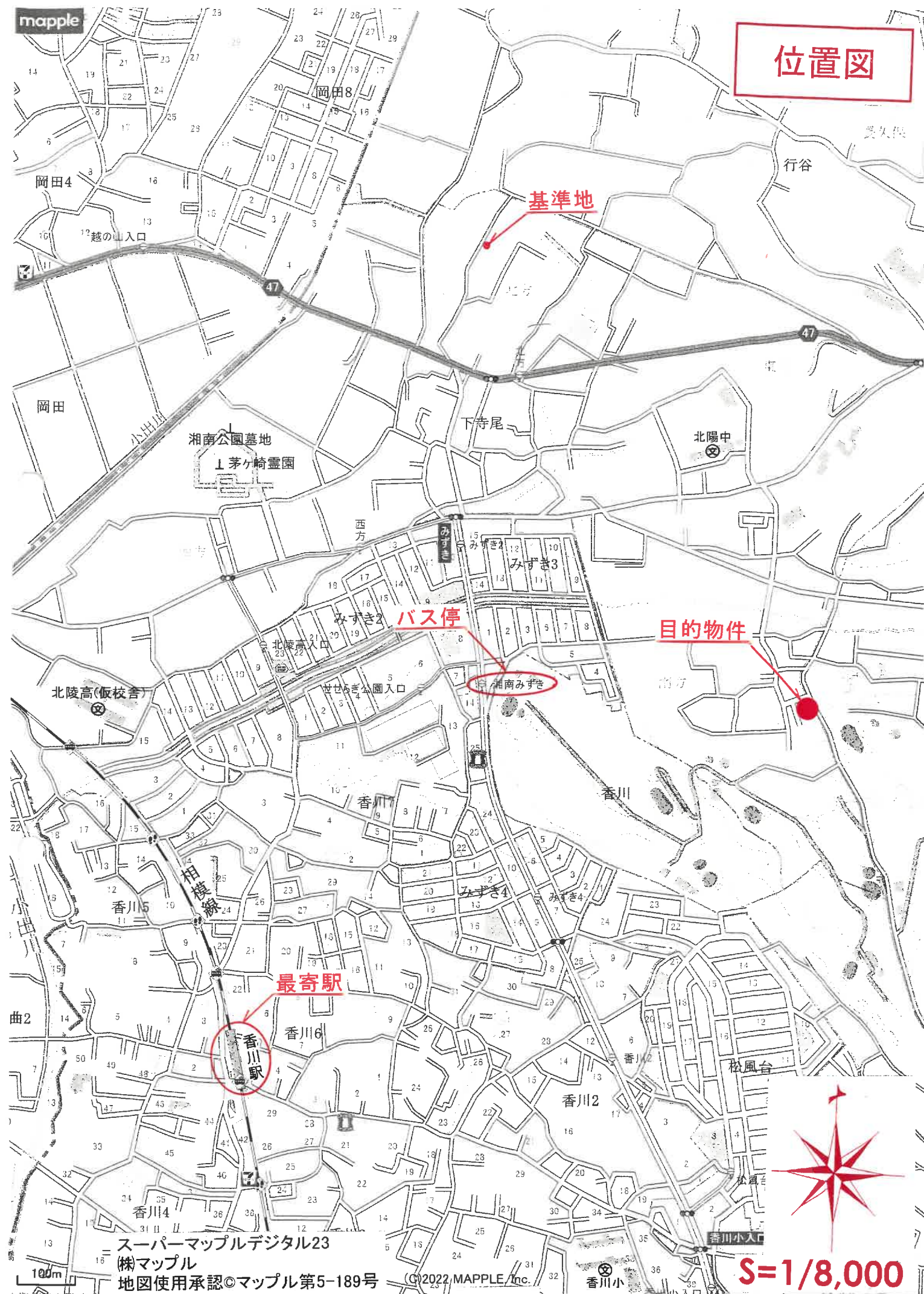
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図

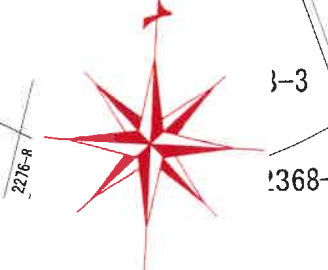


スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-189号

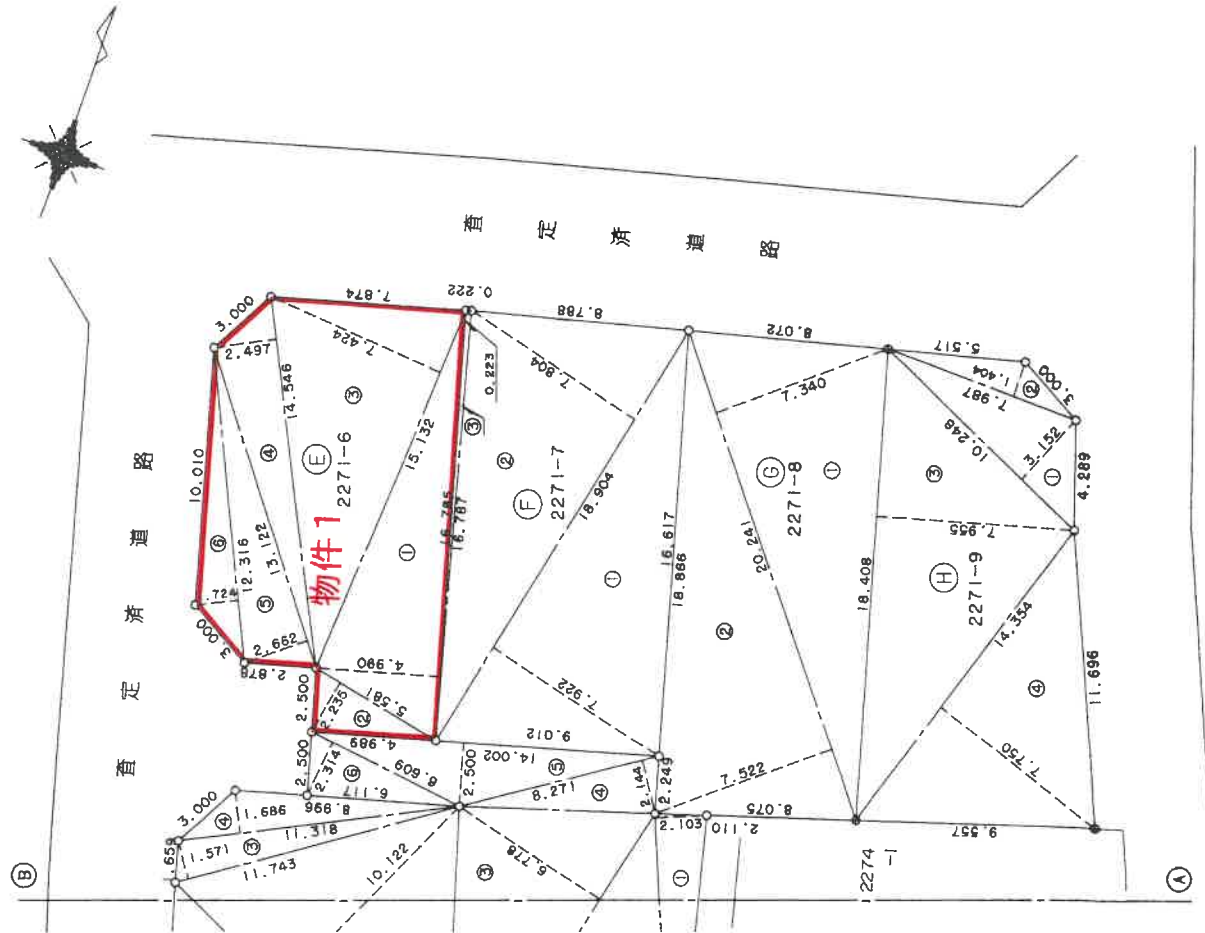
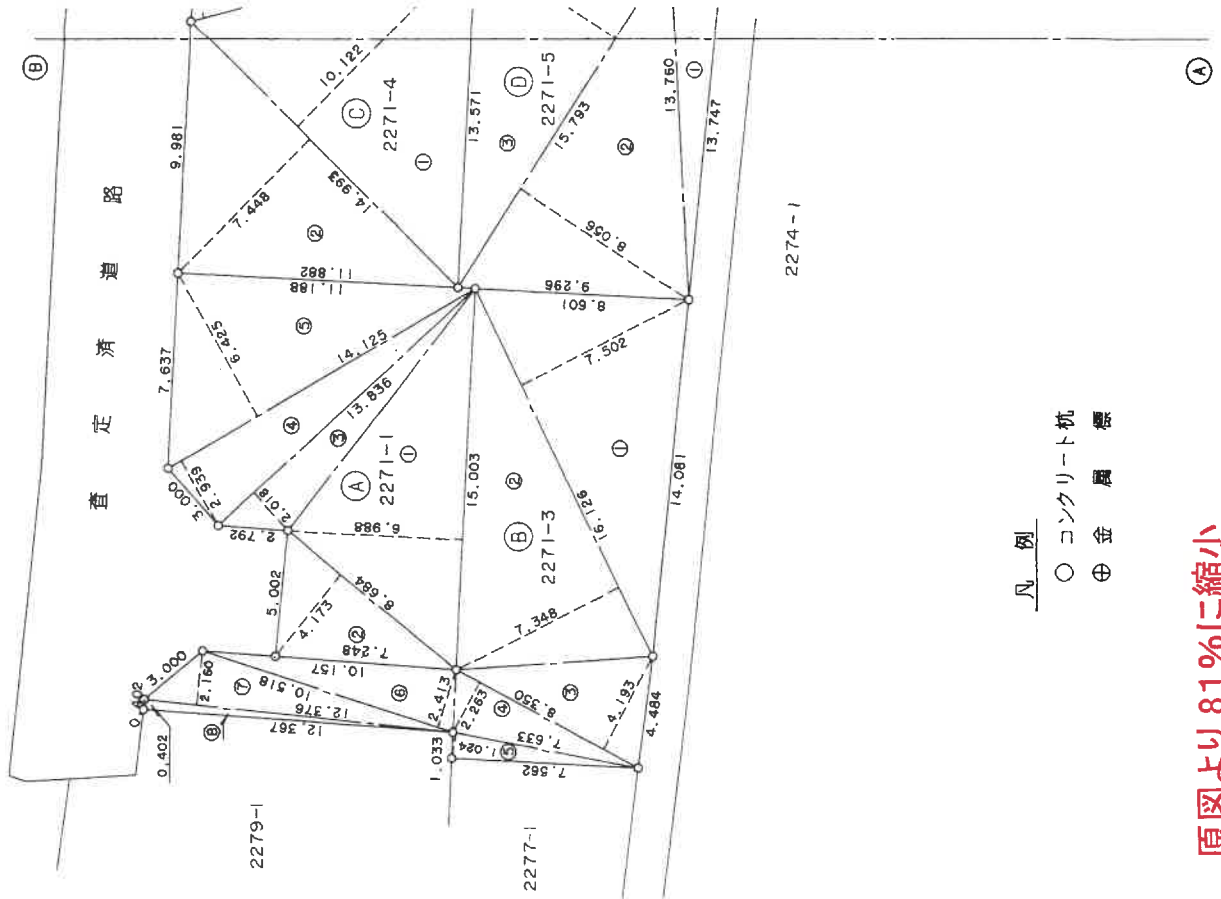
S=1/8,000

地図上の1センチは 約 80 メートル

公函写


$$S = 1/600$$

土地の所在
茅ヶ崎市下寺尾字南方



原図より 81% に縮小

作製者
土地家

平成 11 年 1 月 14 日 作製

申請人

縮尺
1/250

地番 NO.	④ 2271-6 底辺	高さ	倍	面積
1	16.785	4.990		83.757150
2	5.581	2.235		12.473535
3	15.132	7.424		112.339968
4	14.546	2.497		36.321362
5	13.122	2.662		34.930764
6	12.316	1.724		21.232784
		倍面積		301.055563
		面積		150.5277815
		地積		150.52 m ²

地番 NO.	④ 2271-7 底辺	高さ	倍	面積
1	18.904	7.922		149.757488
2	18.904	7.804		147.526816
3	16.787	0.223		3.743501
		倍面積		301.027805
		面積		150.5139025
		地積		150.51 m ²

地番 NO.	④ 2271-8 底辺	高さ	倍	面積
1	20.241	7.340		148.568940
2	20.241	7.522		152.252802
		倍面積		300.821742
		面積		150.4108710
		地積		150.41 m ²

地番 NO.	④ 2271-9 底辺	高さ	倍	面積
1	10.248	3.152		32.301696
2	7.987	1.404		11.213748
3	18.408	7.955		146.435640
4	14.354	7.750		111.243500
		倍面積		301.194584
		面積		150.5972920
		地積		150.59 m ²

地番 NO.	④ 2271-1 底辺	高さ	倍	面積
1	15.003	6.988		104.840964
2	8.684	4.173		36.238332
3	13.836	2.018		27.921048
4	14.125	2.939		41.513375
5	14.125	6.425		90.763125
		倍面積		301.266844
		面積		150.6334220
		地積		150.63 m ²

地番 NO.	④ 2271-3 底辺	高さ	倍	面積
1	16.126	7.502		120.977252
2	16.126	7.348		118.493848
3	8.350	4.193		35.011550
4	8.350	2.263		18.896050
5	7.633	1.024		7.816192
6	10.518	2.413		25.379934
7	12.376	2.160		26.732160
8	12.376	0.402		4.975152
		倍面積		358.282138
		面積		179.1410690
		地積		179.14 m ²

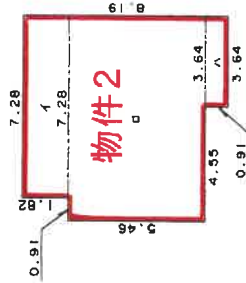
地番 NO.	④ 2271-4 底辺	高さ	倍	面積
1	14.993	10.122		151.759146
2	14.993	7.448		111.667864
3	11.743	1.571		18.448253
4	11.318	1.686		19.082148
		倍面積		300.957411
		面積		150.4787055
		地積		150.47 m ²

地番 NO.	④ 2271-5 底辺	高さ	倍	面積
1	13.760	2.103		28.937280
2	15.793	8.056		127.228408
3	15.793	6.778		107.044954
4	8.271	2.144		17.733024
5	14.002	2.500		35.005000
6	6.609	2.314		15.293226
		倍面積		331.241892
		面積		165.6209460
		地積		165.62 m ²

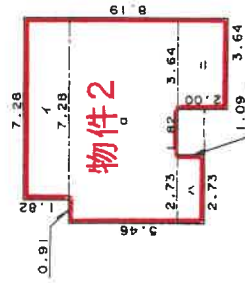
原図より81%に縮小

建物の所在 茅ヶ崎市下寺尾字南方2271番地6

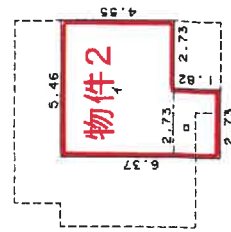
1 階



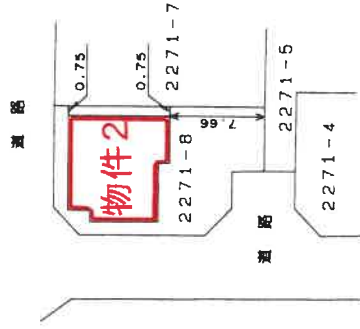
2 階



3 階



原図より81%に縮小



製作者
土地家屋調査士

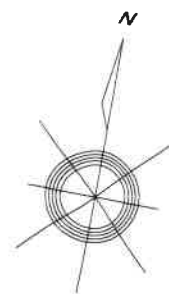
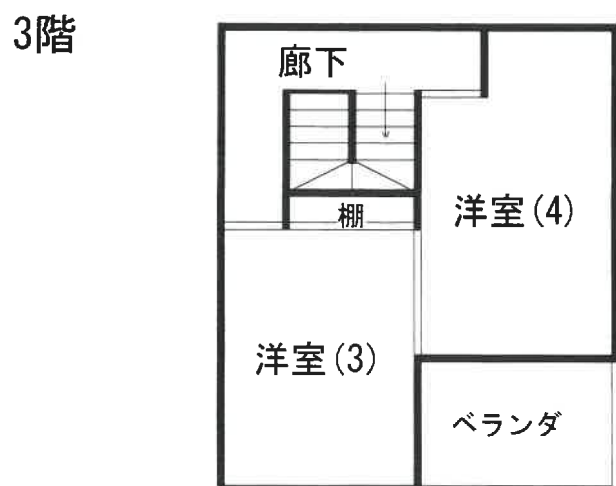
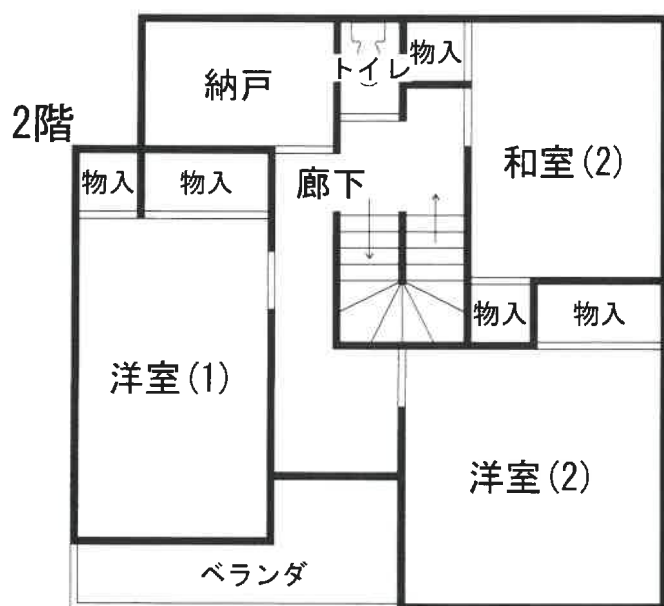
月 日 作製
20

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



上 申 書

横浜地方裁判所

第 3 民事部御中

令和 7 年 2 月 7 日

評価人 大橋政善

令和 6 年(ケ)第 88 号記載の評価につき、建物のみを個別売却する場合、
下記のとおりとなりますので上申致します。

記

(1) 評価額

個別売却をする場合の価格	
物 件 2 (建物)	金 4, 3 1 0, 0 0 0 円

(2) 評価額査定の根拠

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)
2	3, 610, 000	+ 6, 160, 000	×1. 0	×0. 63	×0. 7	= 4, 310, 000

占有減価修正：必要なし。

市 場 性 修 正：内部の管理状況を考慮して－10%、個別に売却した場合の市場性の減退を－30%と判定し、市場性修正を 0.63 とした。

$$(1-0.10) \times (1-0.30) = 0.63$$

競売市場修正：－30%と判定した。

以 上