

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 3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 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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。
<p>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・3月28日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番10  
地 目 宅地  
地 積 102.15平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 199平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

3 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番3  
地 目 雑種地  
地 積 3.91平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

4 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目1835番地10  
家屋 番号 1835番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
ゴミ置場として使用されている。  
【物件番号4】  
Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
【物件番号3】  
本件土地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 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番10  
地 目 宅地  
地 積 102.15平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 199平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

3 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番3  
地 目 雑種地  
地 積 3.91平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

4 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目1835番地10  
家屋 番号 1835番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



令和5年(ケ)第277号  
令和5年11月2日受理  
令和5年11月27日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番10  
地 目 宅地  
地 積 102.15平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 199平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

3 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番3  
地 目 雑種地  
地 積 3.91平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分14分の1

4 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目1835番地10  
家屋 番号 1835番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル  
( 1 枚目)

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (相続財産清算人)</p>	<p>1 本建物は、現在、Cが居住しています。</p> <p>2 Cとの間で契約関係等は何もありません。 同人にお会いして、退去をしていただきたいとお話をしていますが、理由を付けてなかなか退去していただけません。 そこで、本建物を明け渡すように、内容証明郵便を出しています。 こちら側としては、Cに本建物の使用を許しているわけではなく、占有権原なく占有しているという認識です。 【令和5年11月20日通話による聴取】</p>
<p>■ C (占有者)</p>	<p>1 本建物は、現在、私が一人で居住しています。</p> <p>2 私は、Aの母親と婚姻関係はありませんが、30年以上夫婦として生活してきました。</p> <p>3 本建物は、Aが購入したときから、AとAの母親と私が居住していました。 最初の約束は、母親とずっと居て良いとのことでしたが、先にAの母親が亡くなったので、退去を求められたこともありました。 しかし、母親が亡くなった後も、そのまま居住しています。 Aとの間に本建物に居住するにあたり、契約関係はなく、賃料の支払いもしていません。</p> <p>4 その後、Aが亡くなりましたが、相続財産清算人との間でも契約関係はなく、賃料の支払いもしていません。 相続財産清算人からは、なるべく早く退去するように求められています。 転居先を探していますが、体調が悪かった時期もあり、なかなか転居できずに、そのまま居住しています。</p> <p>5 本建物は、水回り等不具合な所はありません。</p> <p>6 建物の傾きは感じません。</p> <p>7 ペットは飼っていません。</p> <p>8 増改築等はしていません。</p> <p>9 隣地との境界のトラブルはありません。</p> <p>10 物件3土地は、ゴミ置場として使用しています。 物件2土地は、公衆用道路として使用していますが、物件3土地も含め、取り決め等があるということは聞いたことがありません。 物件1土地内に電柱があります。東京電力から連絡があったと思いますが、使用料についてはわかりません。</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

執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。  
関係人の陳述によれば、占有者とAとの間及び相続財産清算人との間において、本建物の使用について、契約関係及び賃料の支払いの事実は認められない。また占有者に対し、本建物からの退去を求めていることが認められる。  
上記事情等によれば、占有者には本建物における占有権原はないものと思料する。  
よって、本建物は、Cが権原なく居住しているものとするのが相当であると思料する。

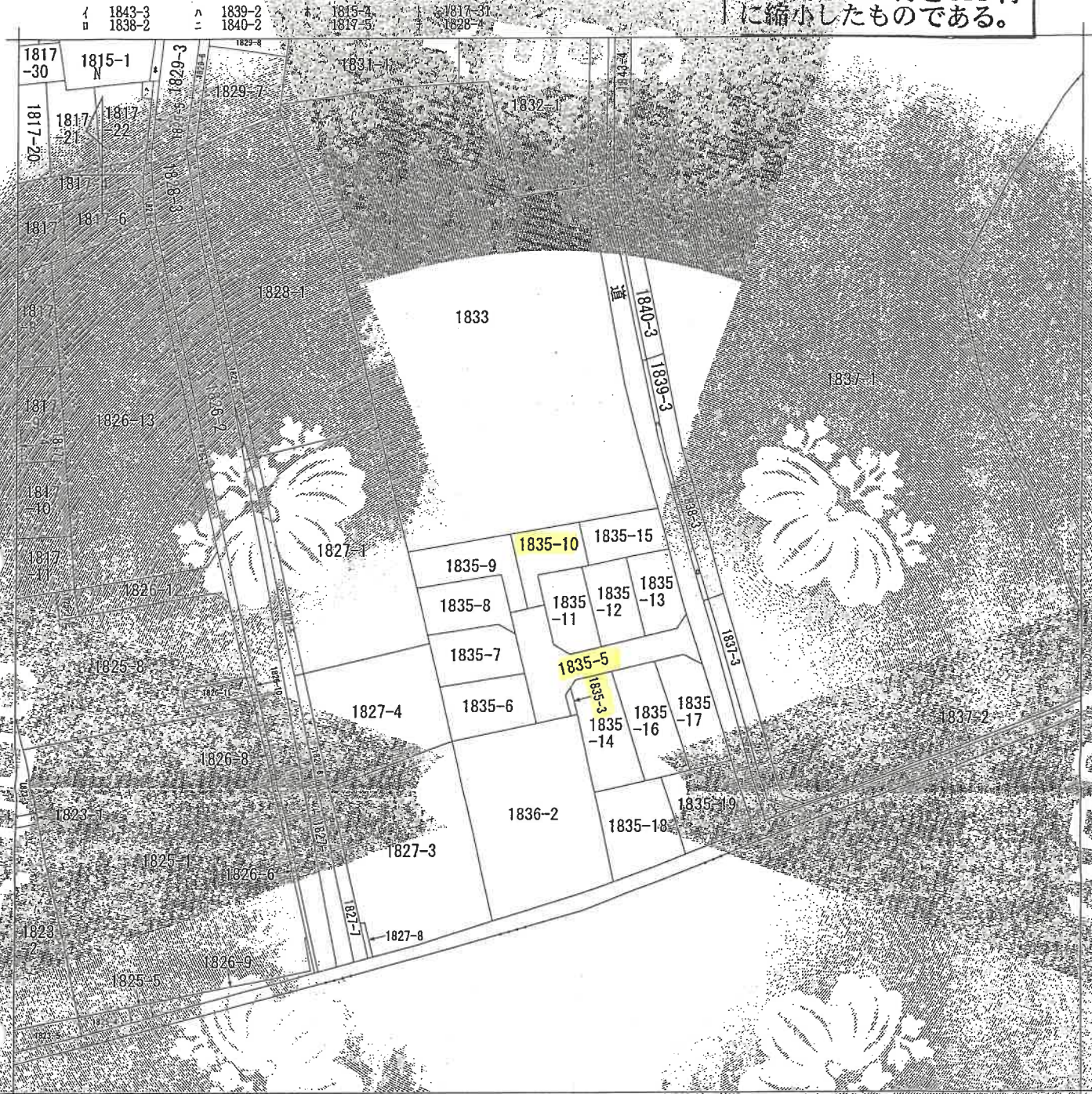
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月6日(月) 8:00-8:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 占有者と面談・事情聴取(現況調査協力依頼・日程調整)
令和5年11月14日(火) 8:35-8:40	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和5年11月20日(月) 16:35-16:40	電話聴取(携帯電話)	相続財産清算人事務所に電話・相続財産清算人から事情聴取
令和5年11月21日(火) 10:50-11:25	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 占有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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  
1835番10  
上土棚南  
5丁目

請求 部分	所在	綾瀬市上土棚南5丁目			地番	1835番10		
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	旧土地台帳附属地区
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5年9月7日  
横浜地方務局長和出張所  
登記官

請求番号：11-1  
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成25年12月20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9月7日 横浜地方建設局 測量課 登記官

( 8 枚目 )

請求番号：11-3

地積測量図

土地の所在地：神奈川県三浦郡三浦市

標準水準点

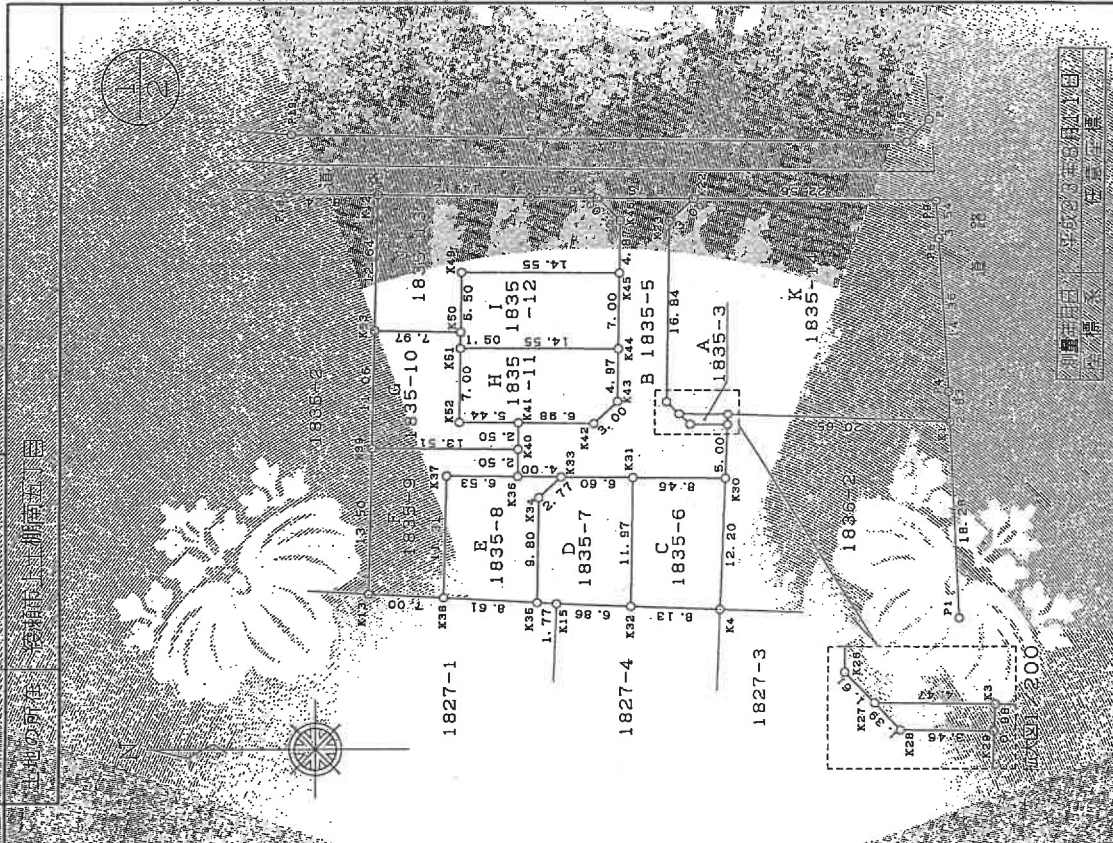
点名	標高	Y	X	面積
K27	179.440	179.440	179.440	19.4
K28	178.444	178.444	178.444	698.0
K29	179.509	179.509	179.509	509.9
K30	179.395	179.395	179.395	796.6

地番	面積	Y	X	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
K31	229.540	173.492	173.492	6.651	1327.72243
K32	229.661	171.520	171.520	-1.933	-381.03959
K33	224.362	178.444	178.444	2.316	418.232876
K34	226.465	180.591	180.591	8.129	1628.627751
K35	224.148	197.440	197.440	7.034	1256.293502
K36	220.897	178.408	178.408	-19.018	-3301.524800
K37	224.362	178.444	178.444	-19.252	-3338.431584
K38	226.465	180.591	180.591	3.282	585.538338
K39	226.285	197.440	197.440	5.568	993.576192
K40	224.148	199.543	199.543	1.933	348.082403
K41	224.148	199.543	199.543	-2.317	-457.468480
K42	224.148	199.543	199.543	6.607	1318.380601
倍面積		399.640852	399.640852		399.640852
面積		199.820426	199.820426		199.82

地番	面積	Y	X	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
C 1835-6	229.540	173.492	173.492	8.591	1488.794852
地上点	229.661	171.520	171.520	-8.013	-1294.289760
地上点	224.362	178.444	178.444	-8.581	-1383.835010
地上点	226.465	180.591	180.591	8.013	1389.532951
倍面積		206.642579	206.642579		206.642579
面積		103.321289	103.321289		103.32

地番	面積	Y	X	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
C 1835-6	229.540	173.492	173.492	81.648	1505.948232
地上点	229.661	171.520	171.520	2.139	367.225639
地上点	224.362	178.444	178.444	6.7	1193.25880
地上点	226.465	180.591	180.591	8.027	1355.694667
地上点	226.285	197.440	197.440	6.973	1426.982046
地上点	224.148	199.543	199.543	7.3	1653.16095
倍面積		260.57874	260.57874		260.57874
面積		130.28937	130.28937		130.29

土地の所在地：神奈川県三浦郡三浦市



図面形式 縮尺 500

測量士 測量士補 測量士 測量士補

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29年12月20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5年9月7日 横浜地方裁判所大森支部

登記簿

(9枚目)

請求番号：11-3

地積測量図

地番 1835-8

土地の所在 神奈川県横浜市神奈川区

色	形状	面積	Y	X	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
赤	三角形	1.189	202.28	230.86	2816.55288
青	三角形	1.189	202.28	230.86	-2816.55288
緑	三角形	1.189	202.28	230.86	2816.55288
黄	三角形	1.189	202.28	230.86	-2816.55288
紫	三角形	1.189	202.28	230.86	2816.55288
白	三角形	1.189	202.28	230.86	-2816.55288

座標求積表

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
J 1835-13	47	図上点	232.902	199.632	14.621	2816.55288
	48	図上点	239.068	199.694	-14.479	-2816.55288
	12	プレート	253.193	199.950	-14.621	-2816.55288
	53	図上点	253.428	187.306	14.479	2816.55288
	50	図上点	245.454	187.158	14.479	2816.55288
J 1835-13	49	図上点	245.398	192.658	14.606	2813.962748
	45	図上点	230.848	192.611	-14.589	-2811.627899
	46	図上点	230.799	197.485	2.054	401.535541
	倍面積					401.535541
	地積					200.767770
K 1835-8	51	図上点	245.199	192.658	14.621	2816.55288
	52	図上点	245.199	192.658	-14.479	-2816.55288
	44	図上点	230.848	192.611	14.621	2816.55288
	45	図上点	230.848	192.611	-14.479	-2816.55288
	倍面積					401.535541
地積					200.767770	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	
G 1835-10	53	図上点	253.428	187.306	8.181	3601.515072	
	39	図上点	253.635	176.238	-13.305	-3601.515072	
	40	図上点	240.123	176.101	-13.537	-3601.515072	
	41	図上点	240.538	178.603	5.441	501.515072	
	52	図上点	245.543	178.588	5.356	501.515072	
G 1835-10	50	図上点	245.454	187.158	7.688	3601.515072	
	倍面積					3601.515072	
	地積					1800.757536	
	H 1835-11	51	図上点	245.463	177.558	1.152	5055.19
		52	図上点	245.540	177.558	-1.152	-5055.19
40		図上点	240.123	176.101	1.221	5055.19	
41		図上点	240.538	178.603	2.817	5055.19	
52		図上点	245.543	178.588	2.817	5055.19	
H 1835-11	50	図上点	245.463	187.440	2.817	5055.19	
	40	図上点	240.123	176.101	2.817	5055.19	
	41	図上点	240.538	178.603	5.634	5055.19	
	52	図上点	245.543	178.588	5.634	5055.19	
	倍面積					10110.38	
地積					5055.19		

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
F 1835-9	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
E 1835-7	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
D 1835-6	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
C 1835-5	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
B 1835-4	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

地番	点名	標識	X	Y	X <sub>n+1</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
A 1835-3	37	図上点	246.681	176.101	13.486	274.810016
	38	図上点	246.981	176.238	-13.763	-274.810016
	35	図上点	238.288	182.740	-6.743	-655.530016
	34	図上点	238.188	182.954	-7.205	-655.530016
	33	図上点	236.149	173.866	-6.743	-655.530016
倍面積					1311.060032	
地積					655.530016	

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

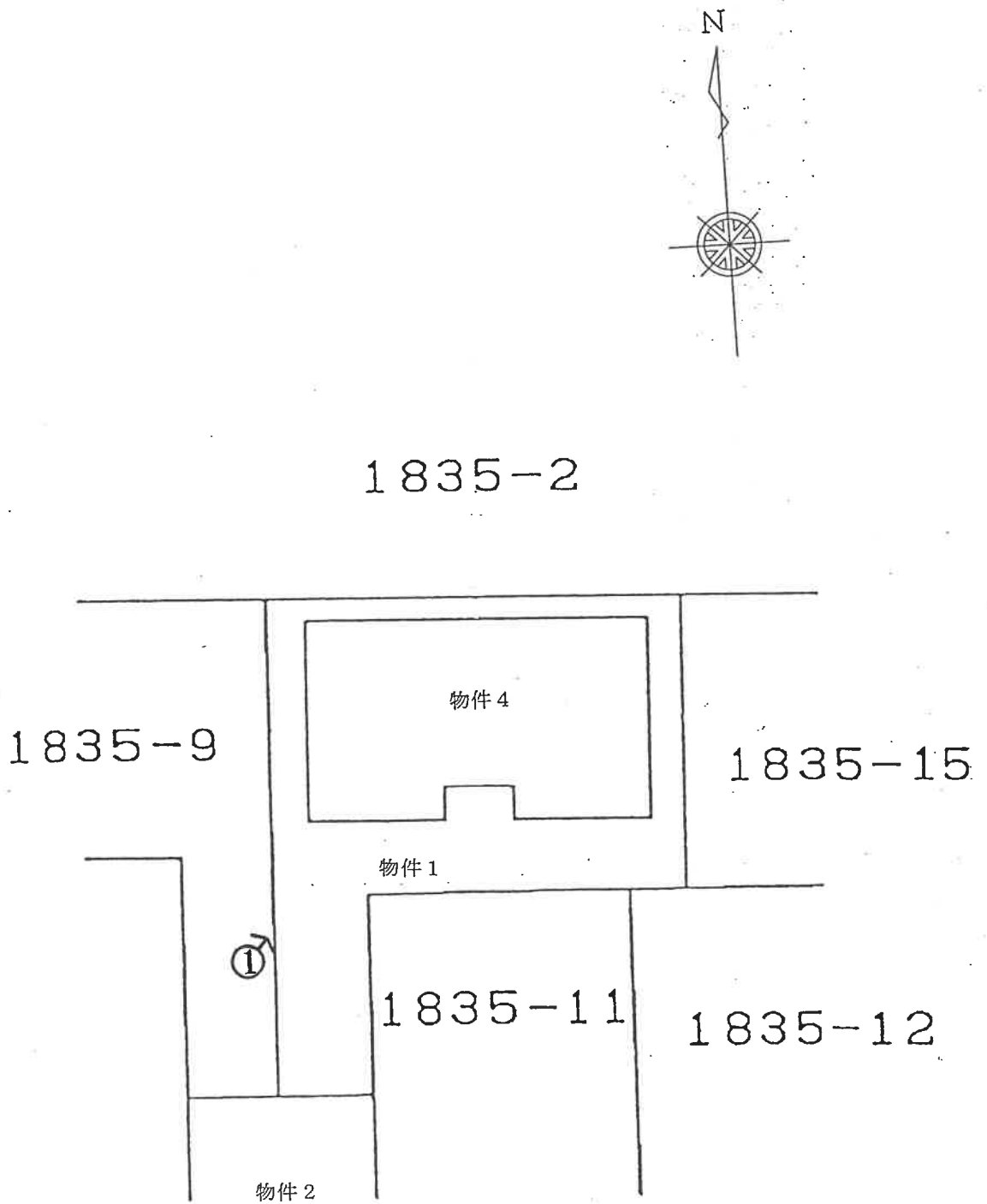
作製者 申請人 地積測量図

作製者 申請人 地積測量図





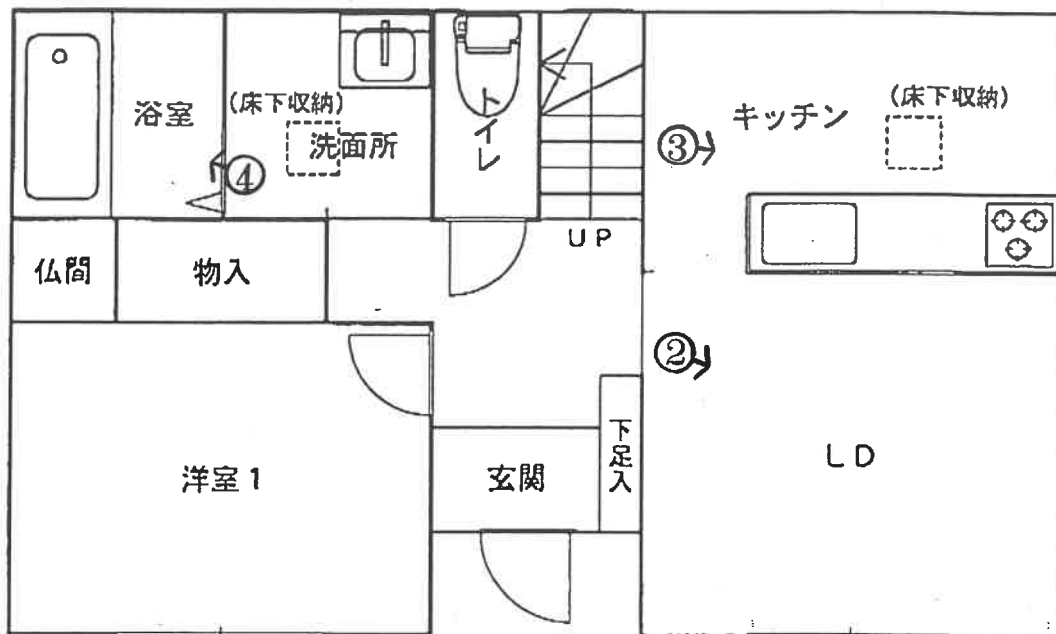
概略土地建物位置関係図



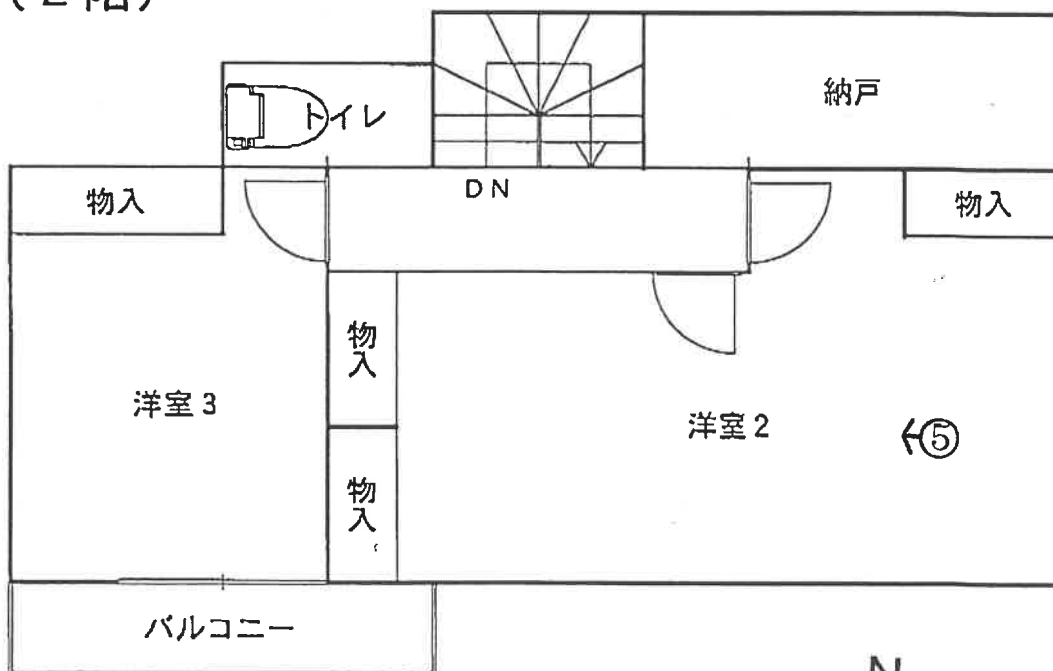
←○は写真撮影位置・方向

# 間取図

## (1階)

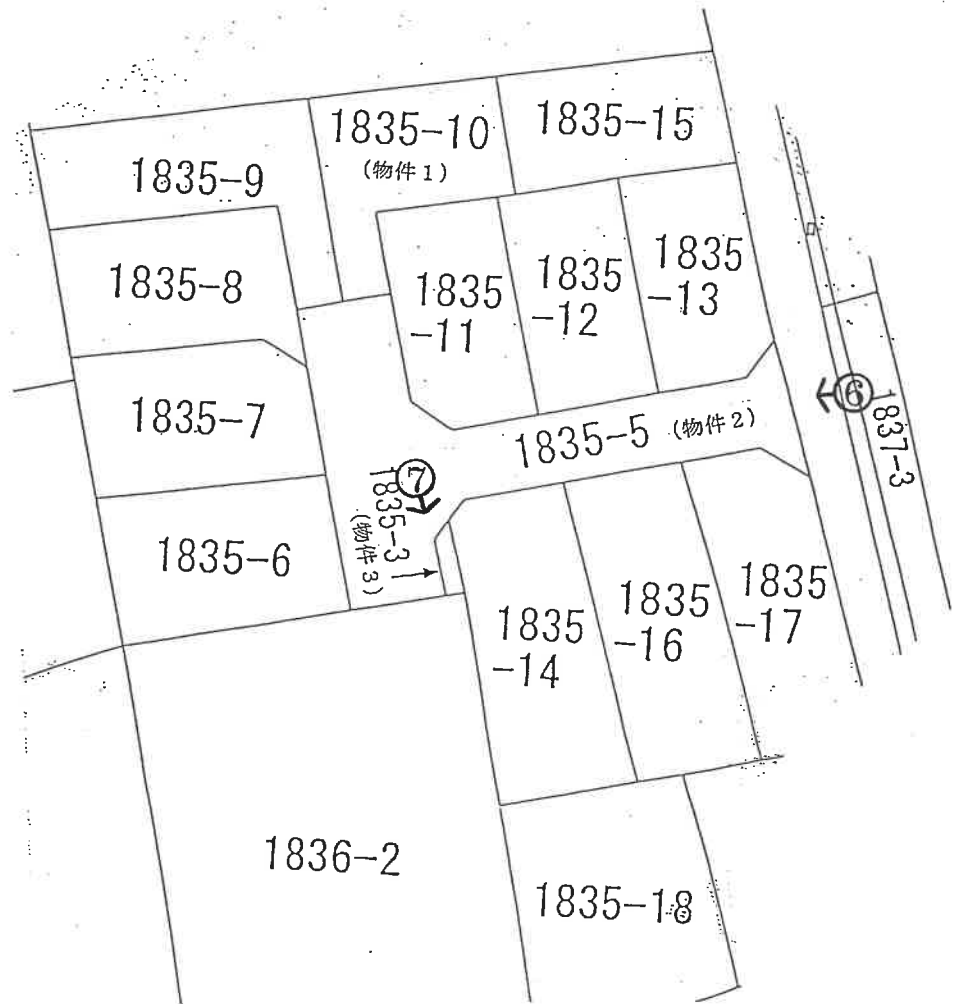
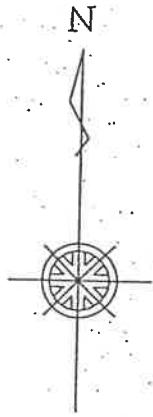


## (2階)



←○は写真撮影位置・方向

# 写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)





③ 建物内の状況ーキッチン(1階)

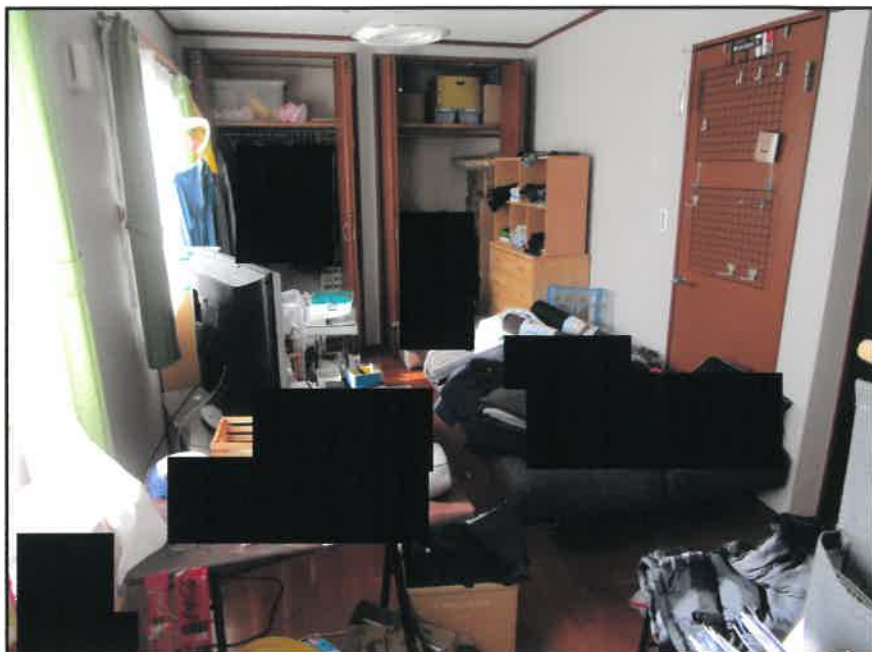


④ 建物内の状況ー浴室(1階)





⑤ 建物内の状況—洋室2(2階)



⑥ 物件2土地の状況



⑦ 物件3土地の状況



令和 5 年 (ケ) 第 277 号  
令和 5 年 11 月 21 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 27 日 評価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金 14,352,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,590,000円
物件 2 (土地)	金 120,000円
物件 3 (土地)	金 2,000円
物件 4 (建物)	金 11,640,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		住居表示： 上土棚南5丁目8番28号
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 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番10  
地 目 宅地  
地 積 102.15平方メートル  
所有者 亡A相続財産

2 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 199平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分14分の1

3 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目  
地 番 1835番3  
地 目 雑種地  
地 積 3.91平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分14分の1

4 所 在 綾瀬市上土棚南五丁目1835番地10  
家屋 番号 1835番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

#### 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	小田急江ノ島線「長後」駅の南西方約1.9km（道路距離）、 「いすゞ前」バス停より徒歩約1分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	行止り私道沿いに小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 北寄り 33.37 m <sup>2</sup> ：第1種住居地域 南寄り 68.78 m <sup>2</sup> ：準住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行等 地勢	102.15 m <sup>2</sup> 旗竿状の不整形地 進入路部分：間口；約2.5m、長さ；5.5m 長方形地部分：幅；約11m、奥行；約8m 平坦地
接面道路の状況	進入路先端南側の約2.5mが、幅員約5mの行止り舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。当該私道は物件2土地。	
土地の利用状況等	物件1は、物件4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 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	物件4建物の南西側に電柱が存する。	



## 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

土地の概要	東方を通る市道から西方向に分岐して配置されている舗装済みの行止り私道敷。接道する各宅地の所有者が共有している。	
画地条件	規模	199㎡
	形状	横「T」字型状の带状地。 東端の市道との接合部に隅切り地がある。
	幅・延長	南北方向：幅；約5m、延長；約40m
土地の利用状況	特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。 建築基準法上は第42条1項道路。	
特記事項	① 目的物件所有者の共有持分は14分の1。 ② 固定資産税等は非課税。	

## 3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

土地の概要	一体的に開発された分譲住宅地の共用ゴミ置場。 上記私道の南端部の東側に位置する。	
画地条件	規模	3.91㎡
	形状	台形状の小規模地
	間口・奥行	間口：約3.5m、奥行：約1m
特記事項	目的物件所有者の共有持分は14分の1。	

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成 24 年 4 月 5 日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼、化粧クロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼、化粧クロス貼 等
	床	フローリング、クッションシート 等
	設 備	システムキッチン、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等
そ の 他	台所と洗面所に床下収納、 ガス給湯器（エコジョーズ）	
床面積（現況）	1階：48.02㎡、2階：42.23㎡、延べ：90.25㎡	
現況用途等	種 類	居宅
	間取り	3LDK + 納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通程度であるが、床面等の一部に汚れもある。	
建物の利用状況	令和5年11月21日 内部立入調査。 Cが無権原で住居として使用している。	
特 記 事 項	なし	

## 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（物件1）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	121,000	$\times \frac{90}{100}$	= 109,000	$\times 102.15$	$\times 0.95$	= 10,580,000

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 綾瀬－2

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 115,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 121,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と交通接近条件等がやや劣り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状と接道状況が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件2（土地）

目的土地（物件2）は、私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	道路 価値率	地積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	121,000	× 0.10	× 199	× $\frac{1}{14}$	= 170,000

標準画地価格：前項①のとおり。

道路価値率：10%と判定した。

③ 物件3（土地）

目的土地（物件3）は共用ゴミ置場として利用されているので、現況用途のほか、規模・形状、道路との位置関係等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	ゴミ置場 価値率	地積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 割合	土地価格 (円)
3	121,000	× 0.10	× 3.91	× $\frac{1}{14}$	= 3,000

標準画地価格：前項①のとおり。

共用ゴミ置場価値率：10%と判定した。

④ 物件4（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)
4	200,000	× 90.25	× 0.54	= 9,750,000

現価率

- ・ 経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.54 \end{aligned}$$

## 2. 評価額の判定

前記1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4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	10,580,000	×	0.65 法定地上権	= 6,880,000

(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	(10,580,000)	-6,880,000)		×	1.0	×	0.7	= 2,590,000	
2	170,000			×	1.0	×	0.7	= 120,000	
3	3,000			×	1.0	×	0.7	= 2,000	
4	(9,750,000)	+6,880,000)	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 11,640,000
一括価格(合計)						= 14,352,000			

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 綾瀬－2

所 在 : 綾瀬市上土棚南1丁目1522番3 「上土棚南1－8－6」  
価 格 : 115,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 小田急江ノ島線「長後」駅 約 2.6 km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 165 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北東側 4.7m市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%, 容積率 200%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 (土地) 6,991,656 円  
物件2 (土地) 非課税  
物件3 (土地) 2,791 円  
物件4 (建物) 5,495,871 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)

地積測量図写 (B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



藤沢市



縮尺=1:10,000

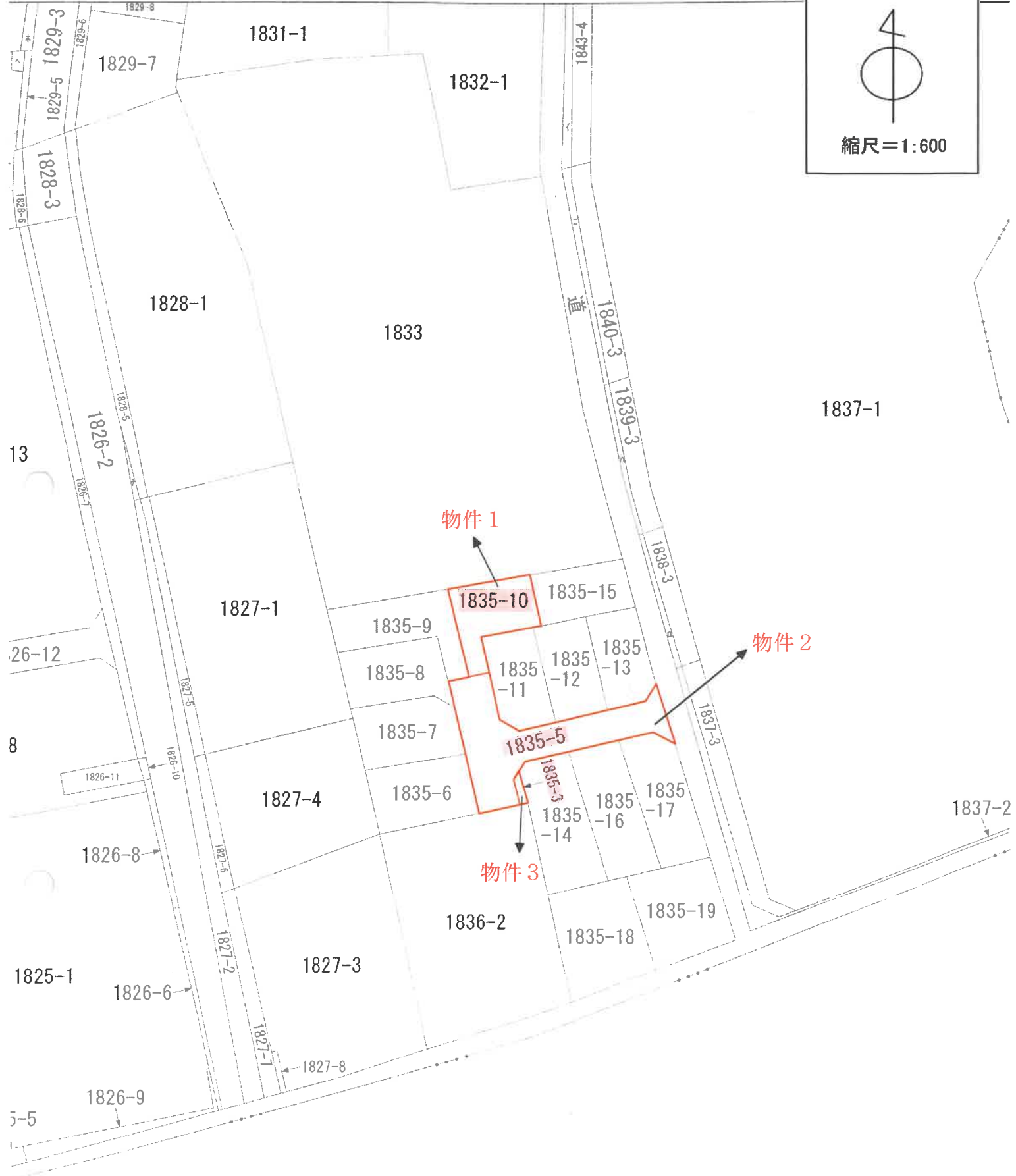
公示地 綾瀬-2

目的物件

書籍名：ワイドミリオン神奈川  
発行年：2015年  
出版社：(株)マイナビ

位置図





。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  
 土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番	南
公図写	目
見	出

地積測量図

地番 1835-3、1835-5~-14  
土地の所在 綾瀬市上土棚南五丁目

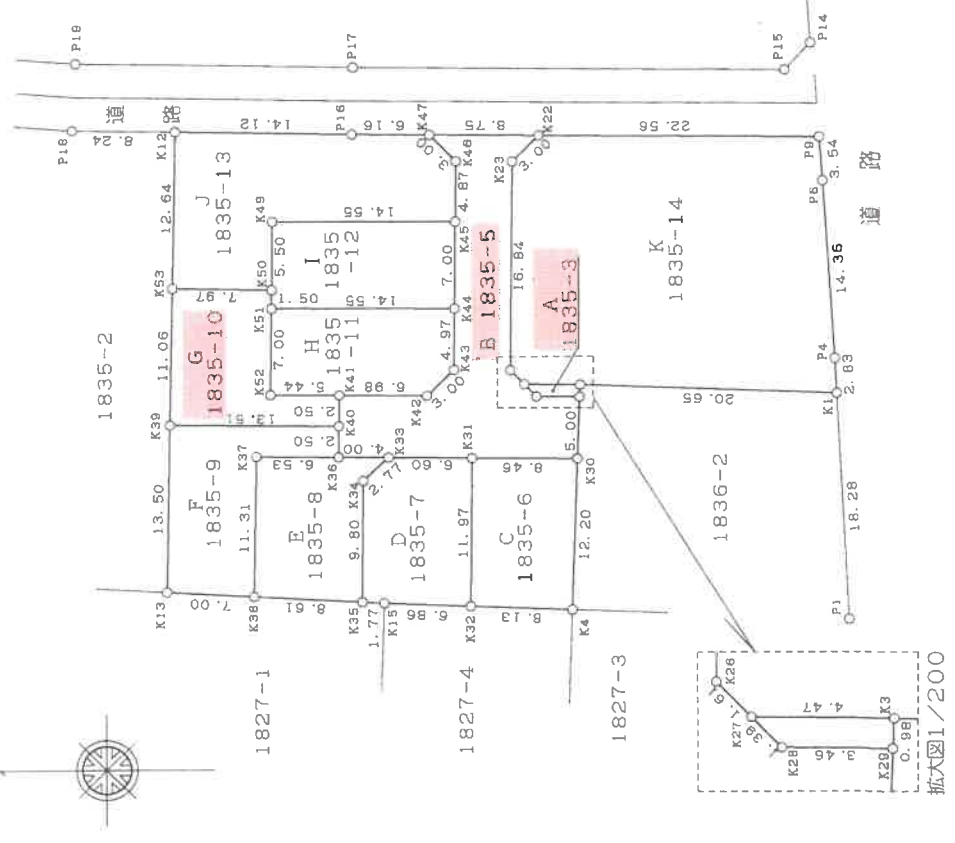
座標求積表

地番	点名	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
A 1835-3	K27	図上点	225.338	179.440	3.501	628.219440
	K28	図上点	224.362	178.444	-4.441	-792.469804
	K29	図上点	220.897	178.409	-3.501	-624.609909
	K3	プレート	220.861	179.395	4.441	796.693195
					倍面積	7.832922 m <sup>2</sup>
				面積	3.916461 m <sup>2</sup>	
				地積	3.91 m <sup>2</sup>	
B 1835-5	K47	図上点	232.902	199.632	6.651	1327.752432
	K46	図上点	230.799	197.485	-1.933	-381.738505
	K43	図上点	230.969	180.636	2.316	418.352976
	K42	図上点	233.115	178.533	9.129	1629.827757
	K41	図上点	240.098	178.603	7.034	1256.293502
	K36	図上点	240.149	173.600	-19.018	-3301.524800
	K30	図上点	221.080	173.407	-19.252	-3338.431564
	K29	図上点	220.897	178.409	3.282	585.538338
	K28	図上点	224.362	178.444	5.568	993.576192
	K26	図上点	226.465	180.591	1.933	349.082403
	K23	図上点	226.295	197.440	-2.317	-457.468480
	K22	図上点	224.148	199.543	6.607	1318.380601
					倍面積	398.640852 m <sup>2</sup>
				面積	199.820426 m <sup>2</sup>	
				地積	199.82 m <sup>2</sup>	
C 1835-6	K31	図上点	229.540	173.492	8.581	1488.734852
	K32	図上点	229.661	161.520	-8.013	-1294.259760
	K4	プレート	221.527	161.210	-8.581	-1383.343010
	K30	図上点	221.080	173.407	8.013	1389.510291
					倍面積	200.642373 m <sup>2</sup>
				面積	100.321186 m <sup>2</sup>	
				地積	100.32 m <sup>2</sup>	
D 1835-7	K33	図上点	236.149	173.559	8.648	1500.938232
	K34	図上点	238.188	171.681	2.139	367.225659
	K35	図上点	238.288	161.879	-1.671	-270.499809
	K15	コンクリート板	236.517	161.781	-8.627	-1395.684687
	K32	図上点	229.661	161.520	-6.977	-1126.925040
	K31	図上点	229.540	173.492	6.488	1125.616096
					倍面積	200.670451 m <sup>2</sup>
				面積	100.335225 m <sup>2</sup>	
				地積	100.33 m <sup>2</sup>	

(座標系は任意座標によるものとする。)

物件 (1) 土地: 1835番10  
物件 (2) 土地: 1835番5  
物件 (3) 土地: 1835番3

1/2



別年月日 平成23年8月11日  
座標系 任意座標

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成23年12月7日作製)

地積測量図

地番 1835-3, 1835-5~-14

土地の所在 綾瀬市上土湖南五丁目



座標リスト

点名	標識	X	Y
P1	コンクリート杭	199.276	160.365
P14	コンクリート杭	202.285	206.929
P15	コンクリート杭	204.349	204.743
P17	コンクリート杭	238.976	205.114
P18	プレート	261.440	200.100
P19	コンクリート杭	261.160	205.507

座標求積表

I 1835-12			
地名	標識	X	Y
K49	図上点	245.398	192.658
K51	図上点	245.469	185.658
K44	図上点	230.919	185.611
K45	図上点	230.848	192.611
倍面積 面積			
地積			
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )			
K49		192.658	14.621
K51		185.658	-14.479
K44		185.611	-14.621
K45		192.611	14.479
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )			
2816.952618			
-2688.142182			
-2713.818431			
2788.814669			
203.706674			
101.853337			
101.85			
J 1835-13			
地名	標識	X	Y
K47	図上点	232.902	199.632
P16	プレート	239.068	199.694
K12	金属釘	253.193	199.950
K53	図上点	253.428	187.306
K50	図上点	245.454	187.158
K49	図上点	245.398	192.658
K45	図上点	230.848	192.611
K46	図上点	230.799	197.485
倍面積 面積			
地積			
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )			
K47		199.632	8.269
P16		199.694	20.291
K12		199.950	14.360
K53		187.306	-7.739
K50		187.158	-8.030
K49		192.658	-14.606
K45		192.611	-14.599
K46		197.485	2.054
405.634190			
401.333541			
200.666770			
200.66			
K 1835-14			
地名	標識	X	Y
K1	コンクリート杭	200.216	178.621
P4	コンクリート杭	200.362	181.453
P6	プレート	201.331	195.781
P8	プレート	201.583	198.315
K22	図上点	224.148	199.543
K23	図上点	226.295	197.440
K26	図上点	226.465	180.591
K27	図上点	225.338	178.440
K3	プレート	220.861	179.395
倍面積 面積			
地積			
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )			
K1		178.621	-20.499
P4		181.453	1.115
P6		195.781	1.221
P8		198.315	22.817
K22		199.543	24.712
K23		197.440	2.317
K26		180.591	-0.957
K27		178.440	-5.604
K3		179.395	-25.122
-3661.551879			
202.320095			
239.048601			
4547.770355			
4931.106616			
457.468480			
-172.825587			
-1005.581760			
-4506.761190			
1030.993731			
515.496865			
515.49			
合計			
1637.24			

(座標系は任意座標によるものとする。)

座標求積表

E 1835-8					
地名	標識	X	Y	X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )
K37	図上点	246.681	173.666	10.743	1865.693838
K38	図上点	246.892	162.354	-8.393	-1362.637122
K35	図上点	238.288	161.879	-8.704	-1408.994816
K34	図上点	238.188	171.681	-2.139	-367.225659
K33	図上点	236.149	173.559	8.493	1474.036587
倍面積 面積					
地積					
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )					
K37		173.666	10.743		
K38		162.354	-8.393		
K35		161.879	-8.704		
K34		171.681	-2.139		
K33		173.559	8.493		
200.872828					
100.436414					
100.43					
F 1835-9					
地名	標識	X	Y	X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )
K40	図上点	240.123	176.101	13.486	2374.899086
K39	図上点	253.635	176.238	13.763	2425.563594
K13	プレート	253.886	162.740	-6.743	-1097.355820
K38	図上点	246.892	162.354	-7.205	-1169.760570
K37	図上点	246.681	173.666	-6.743	-1171.029838
K36	図上点	240.149	173.600	-6.558	-1138.466800
倍面積 面積					
地積					
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )					
K40		176.101	13.486		
K39		176.238	13.763		
K13		162.740	-6.743		
K38		162.354	-7.205		
K37		173.666	-6.743		
K36		173.600	-6.558		
223.846652					
111.923326					
111.92					
G 1835-10					
地名	標識	X	Y	X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )
K53	図上点	253.428	187.306	8.181	1532.350386
K39	図上点	253.635	176.238	-13.305	-2344.846590
K40	図上点	240.123	176.101	-13.537	-2383.879237
K41	図上点	240.098	178.603	5.417	967.492451
K52	図上点	245.540	178.658	5.356	956.892248
K50	図上点	245.454	187.158	7.888	1476.302304
倍面積 面積					
地積					
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )					
K53		187.306	8.181		
K39		176.238	-13.305		
K40		176.101	-13.537		
K41		178.603	5.417		
K52		178.658	5.356		
K50		187.158	7.888		
204.311562					
102.155781					
102.15					
H 1835-11					
地名	標識	X	Y	X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )
K51	図上点	245.469	185.658	14.621	2714.505618
K52	図上点	245.540	178.658	-12.354	-2207.140932
K42	図上点	233.115	178.533	-14.571	-2601.404343
K43	図上点	230.969	180.636	-2.196	-396.676656
K44	図上点	230.919	185.611	14.500	2691.359500
倍面積 面積					
地積					
Y <sub>n</sub> (X <sub>n+r</sub> X <sub>n-1</sub> )					
K51		185.658	14.621		
K52		178.658	-12.354		
K42		178.533	-14.571		
K43		180.636	-2.196		
K44		185.611	14.500		
200.643187					
100.321593					
100.32					

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/

申請人

作製者

(平成23年12月7日作成)

建築物各階平面図

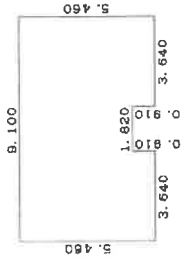
家屋番号 1835番10

建物の所在 綾瀬市上土棚南五丁目1835番地10

各階平面図

物件(4)建物

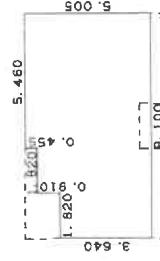
1階平面図



求積表

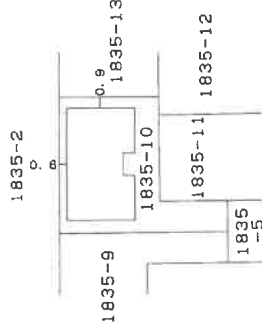
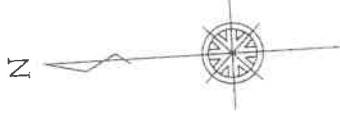
9.100 x 4.550	=	41.405000
3.640 x 0.910	=	3.312400
3.640 x 0.910	=	3.312400
合計		48.029800
床面積		48.02㎡

2階平面図



求積表

5.460 x 0.455	=	2.484300
7.280 x 0.910	=	6.624800
9.100 x 3.640	=	33.124000
合計		42.233100
床面積		42.23㎡



B4をA4(81%)に縮小

作成者

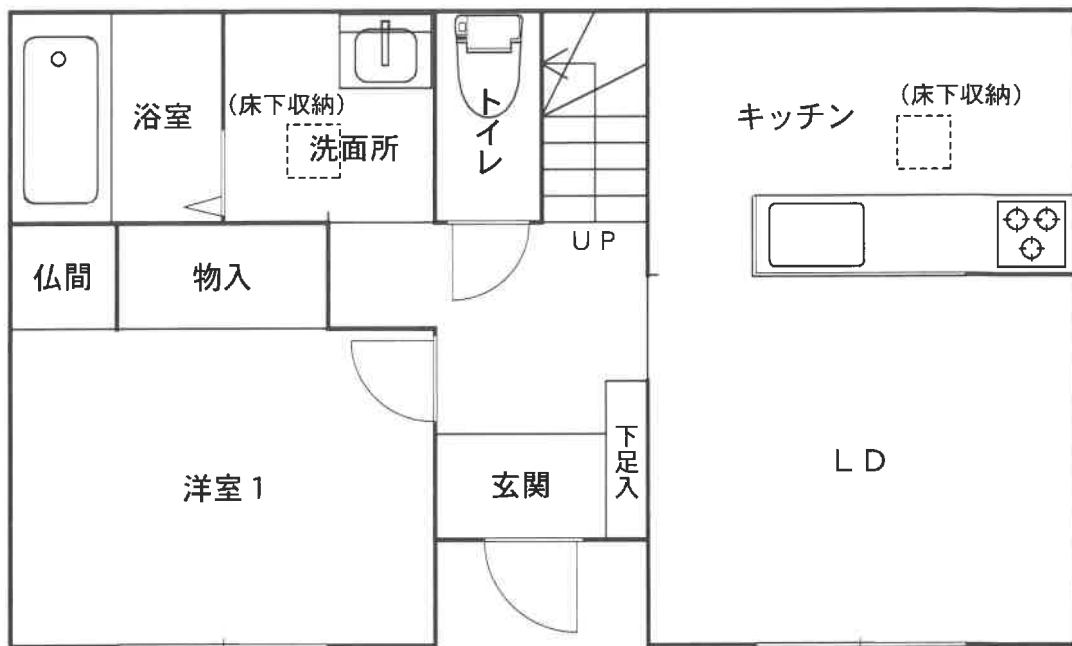
(平成24年4月9日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# (1階)



# (2階)

