

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 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本 |
| | 地 番 | 238番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本238番地27 |
| | 家屋 番号 | 238番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 41.81平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月13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, 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

【物件番号2】

屋根に設置されているソーラーパネル等の住宅用太陽光発電設備の所有権の帰属等については不明である。買受人が利用するに際しては信販会社等と調整が必要になる可能性がある。また買い受け後に当該設備が撤去される可能性がある。

《 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 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本 |
| | 地 番 | 238番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本238番地27 |
| | 家屋 番号 | 238番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 41.81平方メートル |

令和 5年(ケ)第 288号
令和 5年11月 8日受理
令和 5年12月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本
地 番 238番27
地 目 宅地
地 積 104.37平方メートル
- 2 所 在 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本238番地27
家屋 番号 238番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 41.81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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」参照														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。なお、表札には一部が剥がれた所有者の名字がローマ字で表記されており、集合ポストには、「North Pole 合同会社」の表示がなされていた。本件建物内には所有者宛の郵便物等とともに同社宛ての郵便物等も見られた。同社は、法務局備え置き履歴事項全部証明書によれば、所有者を代表者とする法人であり、社員に関する事項には所有者以外の人の記載はない。本店所在地は目的物件所在地となっている。また、本件建物は、立入調査の結果、主に住居として使用されている状況であったことなどから、前記法人については、所有者の占有補助者にとどまるものと認め、本件建物の占有者は前記のとおり所有者として報告する。
- 2 玄関南側の壁のボードにへこみが見られた。また、2階廊下の壁に比較的大きな破損箇所があった。
- 3 洗面所に家庭用のサウナが置かれていた。
- 4 2階洋室2の北側上部（別紙間取図記載の部分）にロフトが存在する。
- 5 洋室2の扉のモールに剥がれが見られた。
- 6 本件建物内には、壁のクロスの剥がれや、床の傷などが複数見られた。
- 7 外観上、本件建物の屋根にはソーラーパネルが見られた。
- 8 本件建物の南側にウッドデッキが存在する。
- 9 評価人の調査によると本件土地は、東側、南東側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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5年11月8日(水) 12:26-12:34	横浜地方法務局旭出張所	登記事項証明書等交付申請
令和5年11月8日(水) 13:40-13:50	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和5年11月15日(水) :-:	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約者名義等照会
令和5年11月15日(水) 10:40-10:44	横浜地方法務局旭出張所	法人履歴事項証明書交付申請
令和5年11月16日(木) 12:14-12:23	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和5年11月24日(金) 13:39-13:47	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和5年12月8日(金) 13:11-13:48	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
<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12月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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> <p><input type="checkbox"/></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

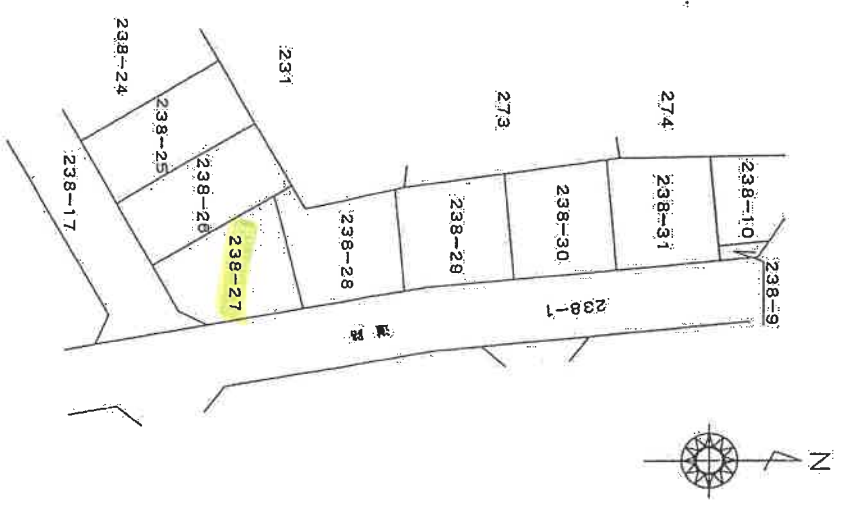
113191

前238-25 後新同一新
地番 238-25-31
土地の所在 海老名市相ヶ谷字瀬ノ本

地積測量図 1/3
土地所在図 1/3

令和3年9月1日 東京送検局
(横浜地方送検局大和田張所管轄)
これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

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

縮尺 1/500

平成十九年九月十五日

枚目

登記年月日 平成19年10月15日

113192

測量

前	後	新
地番	238-25-28	238-25-28
土地の所在	海老名市柏ヶ谷字雁ノ本	

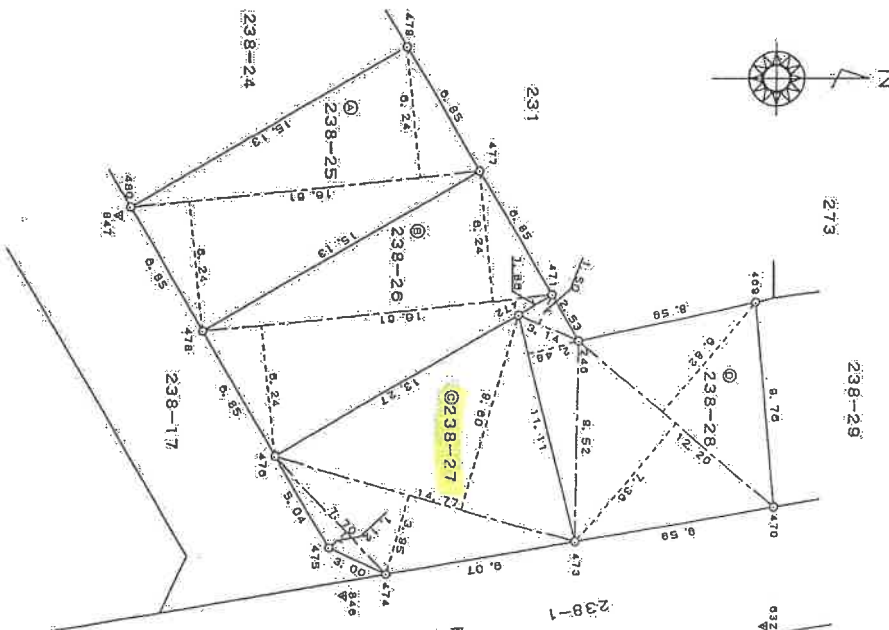
地積測量図

登記簿
 和5年9月1日
 東京法務局
 (横浜地方支務局大和出張所管轄)
 此は図面に記載されている内容を証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番	①238-25	②238-26	③238-27	④238-28
底辺	16.61	16.61	14.77	12.20
高さ	6.24	6.24	3.95	7.35
積面積	103.664	103.664	58.345	89.190
合計	207.298	207.298	8.620	27.558
合計面積	103.664	103.664	4.710	1.50
地積	103.664	103.664	208.175	205.258
合計	103.664	103.664	104.318	102.629
地積	103.664	103.664	104.318	102.629

点名	座標	座標	座標	座標	座標
480	-60305.973	-38162.179	座標不明	座標不明	座標不明
479	-60292.699	-38169.603	座標不明	座標不明	座標不明
478	-60289.448	-38163.885	座標不明	座標不明	座標不明
476	-60302.521	-38156.261	座標不明	座標不明	座標不明
475	-60299.070	-38150.344	座標不明	座標不明	座標不明
472	-60287.603	-38157.032	座標不明	座標不明	座標不明
471	-60285.997	-38151.963	座標不明	座標不明	座標不明
246	-60284.724	-38155.785	座標不明	座標不明	座標不明
473	-60284.873	-38146.264	座標不明	座標不明	座標不明
474	-60293.810	-38144.724	座標不明	座標不明	座標不明
469	-60286.532	-38145.993	座標不明	座標不明	座標不明
470	-60276.330	-38157.612	座標不明	座標不明	座標不明
432	-60275.684	-38147.891	座標不明	座標不明	座標不明
846	-60295.828	-38143.748	座標不明	座標不明	座標不明
847	-60306.419	-38161.794	座標不明	座標不明	座標不明



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(物築川集土地家屋調査士会)

測量番号 35-2
 2023/09/11 13:52

平野有九郎事務所
 15
 10
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

枚目

113193

前	後・新同一・新	地積測量図
地番	238-29-31	
土地の所在	海老名市柏ヶ谷字瀬ノ本	

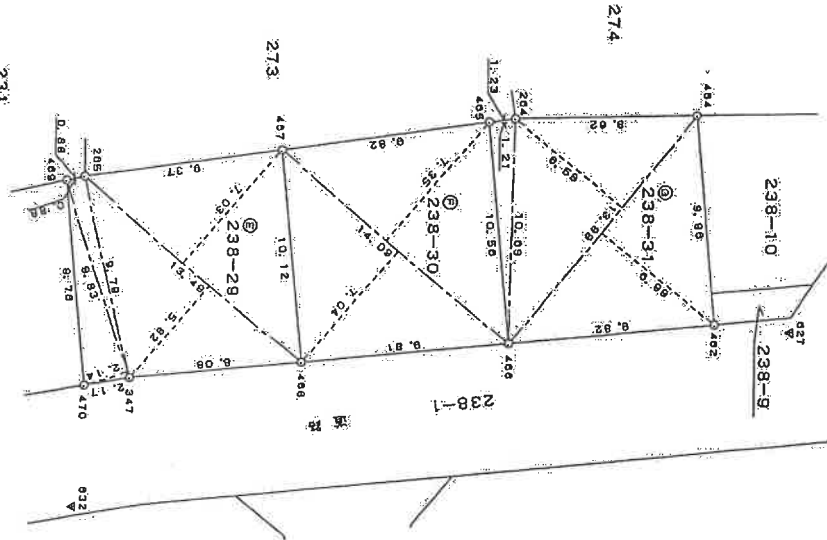
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 令和5年9月1日 東京法務局
 (横浜地方支庁局大和出張所管理)

地番	延べ	高さ	積面積
②238-29	13.49	7.03	94.8347
	13.49	5.82	78.5118
	9.83	0.88	8.6504
	9.83	2.14	21.0482
合計			203.031
合計面積			101.5155

地番	延べ	高さ	積面積
②238-30	14.09	7.35	103.5815
	14.09	7.04	99.1936
			292.7551
合計面積			101.3755

地番	延べ	高さ	積面積
②238-31	13.99	6.99	97.7801
	13.99	6.99	92.0942
	10.69	1.21	12.9193
合計面積			202.7927
合計面積			101.3860

点名	X座標	Y座標	地積表示
470	-6073.423	-38147.981	屋コソリリテ杭
469	-6076.310	-38157.612	屋コソリリテ杭
265	-6073.467	-38157.800	屋コソリリテ杭
347	-6073.289	-38149.291	市ノルート
468	-6025.240	-38149.010	屋コソリリテ杭
467	-6026.611	-38159.098	市ノルート
465	-6025.457	-38160.436	屋コソリリテ杭
466	-6025.476	-38149.921	屋コソリリテ杭
264	-6025.240	-38160.666	屋コソリリテ杭
464	-6024.623	-38160.753	市ノルート
462	-6024.698	-38150.833	市ノルート
671	-6024.108	-38150.316	多角点(鉄)
672	-6023.894	-38142.215	多角点(鉄)



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

(3/3)

平成29年9月25日 (登録地)

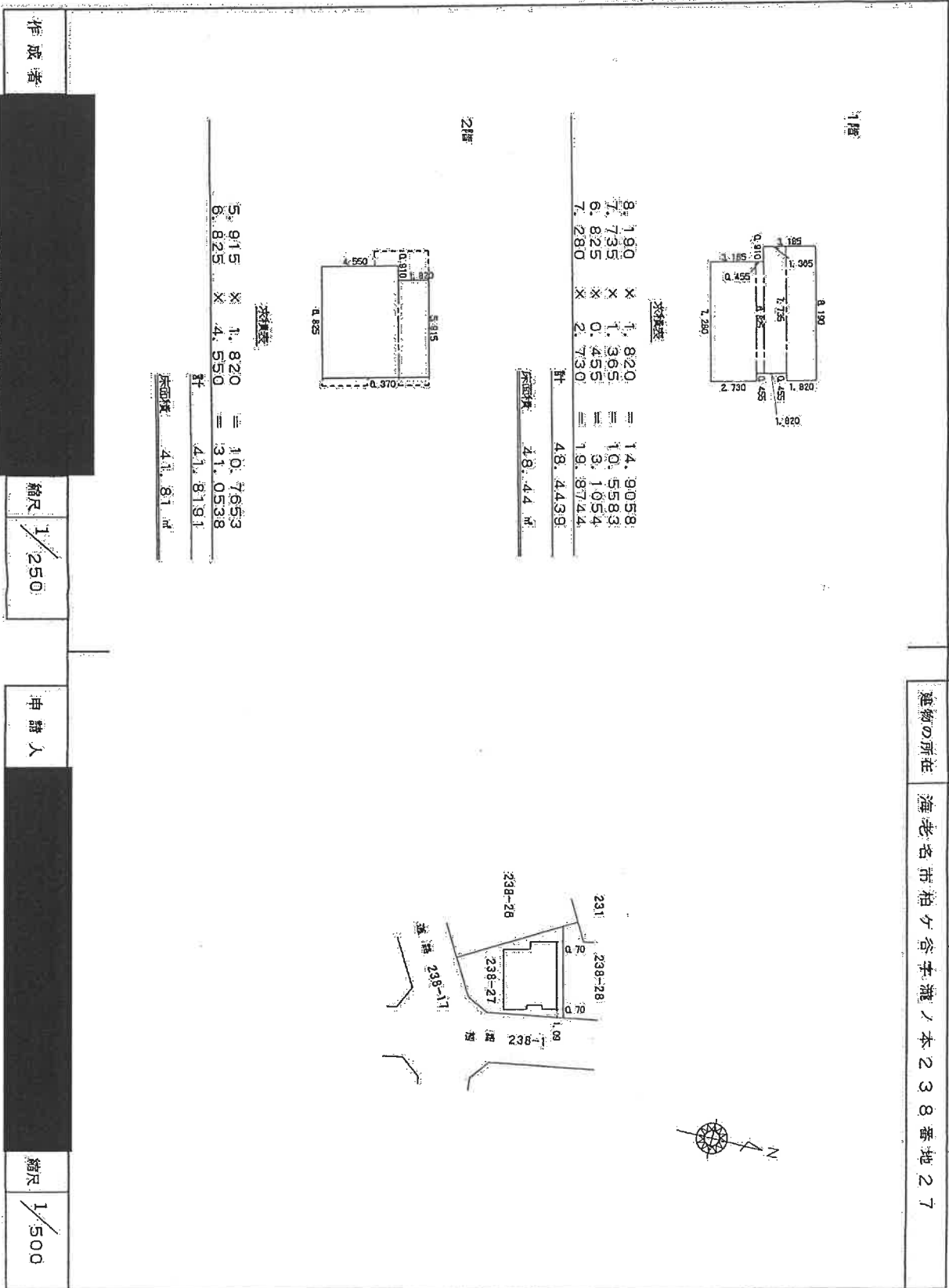
登記年月日：平成20年9月25日

609086 各階平面図

家屋番号	238番27	建築物図面図
建築物の所在	海老名市柏ヶ谷本郷ノ本238番地27	

本図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (建築地方法務局長和出典所管轄)
 平成20年9月1日 東京法務局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

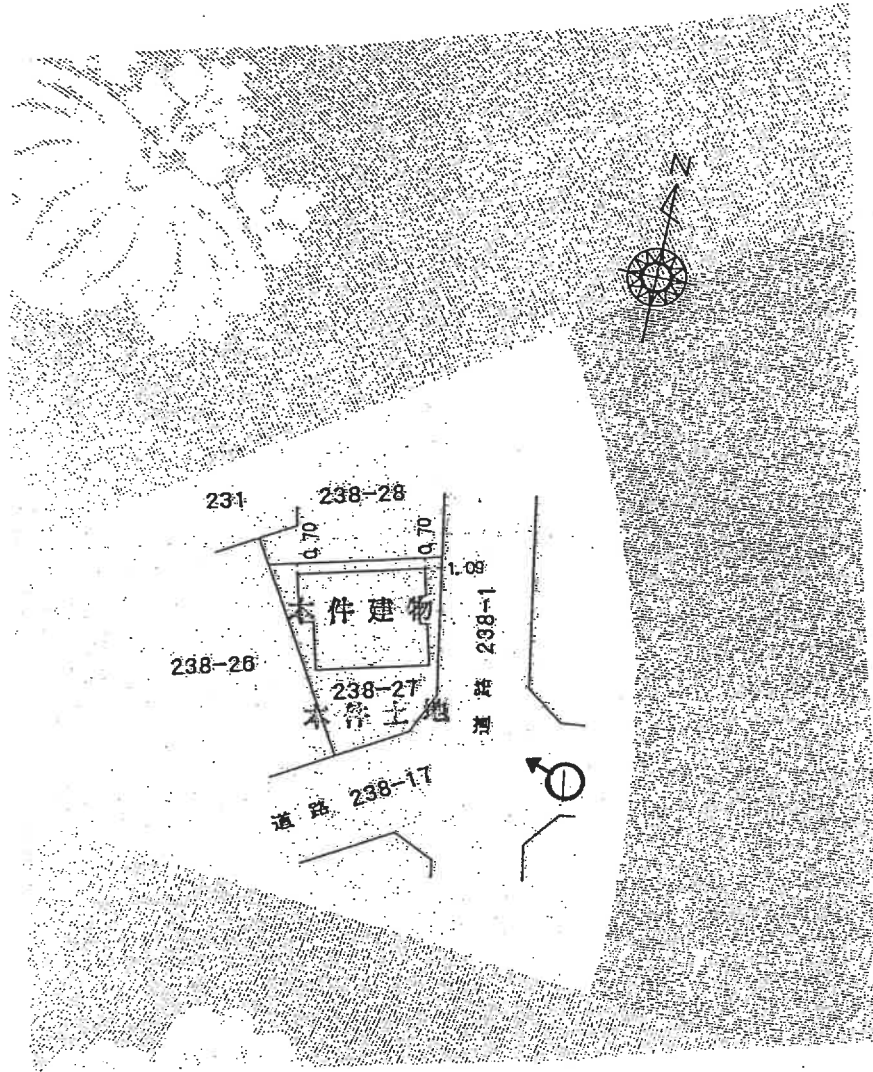


平成20年九月二十五日登記 (変更前)

校印

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



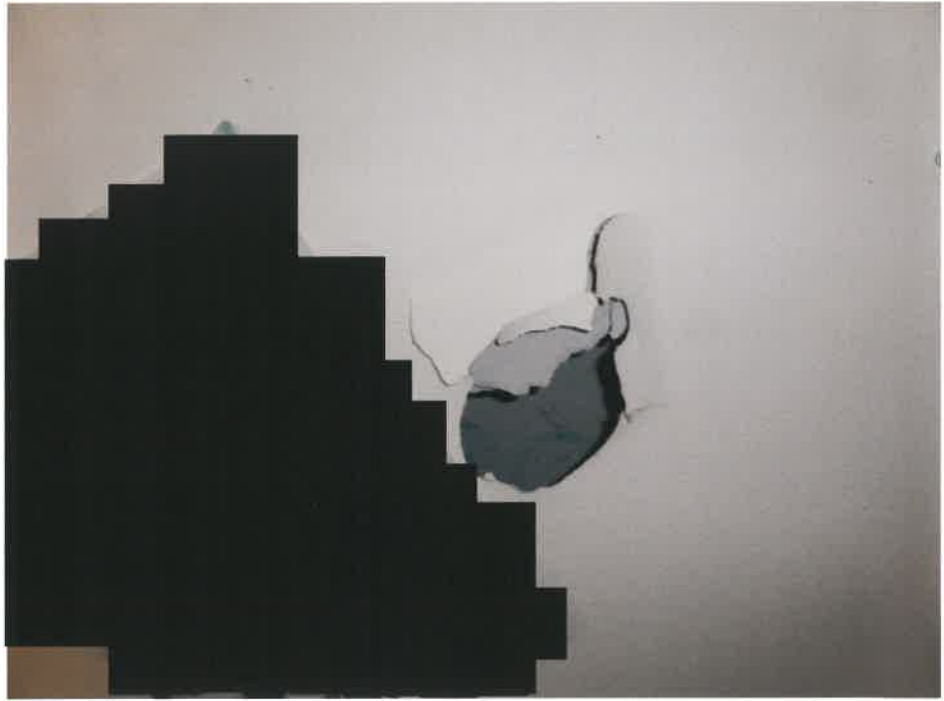
④



⑤



⑥ (ロフトの状況)



⑦

令和 5 年 (ケ) 第 288 号
令和 5 年 12 月 8 日 現地調査
令和 5 年 12 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一括価格(合計)	
金15,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,320,000円
物件2(建物)	金11,780,000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		
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 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本 |
| | 地 番 | 238番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海老名市柏ヶ谷字瀧ノ本238番地27 |
| | 家屋 番号 | 238番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 41.81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	相鉄本線「かしわ台」駅の南西方約1.2km（道路距離） 最寄バス停「赤坂」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	104.37㎡ やや不整形 間口約9m、奥行約11m（最深部） 概ね平坦
接面道路の状況	東側約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に、約9m接面するほか、南東側約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に、約8m接面する。	
土地の利用状況等	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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇北西角を除き、屈曲点に境界杭等が確認でき、現況は地積測量図のとおりと判断した。 ◇物件2建物の南側に、ウッドデッキがある。 ◇南東側道路は、建築基準法第42条第1項第2号の開発道路である。	

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	平成20年6月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：48.44㎡、2階：41.81㎡、延べ：90.25㎡	
現況用途等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料間取図のとおり）＋ロフト
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和5年12月8日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇玄関横の壁には、ボードにまで及ぶ凹みが見られた。</p> <p>◇洗面所に、家庭用サウナが置かれている。</p> <p>◇2階洋室2の北側上部に、ロフトがある（間取図斜線部）</p> <p>◇洋室2のドア付近にロフトに上がるための梯子が設置されており、ドアには、梯子の当たる箇所に損傷が見られた。</p> <p>◇2階廊下の壁（洋室2に突き当たる部分）の下部に、比較的大きな破損箇所があった。</p> <p>◇室内には、壁紙の剥がれや床フローリングの傷等が散見された。</p> <p>◇住宅用太陽光発電設備があり、屋根にソーラーパネルが設置されている。取り付けられた時期や作動状況、ローン残高等は不明であり、当該設備については所有権留保の可能性がある。よって、本評価ではこの設備は評価対象外とした。なお、買受人がこの設備を利用するに際しては信販会社等と調整が必要になる可能性が</p>	

特 記 事 項	あること、またこのシステムが取り外されるリスクもあることに留意する必要がある。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。
---------	--

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	143,000	101 100	144,000	×104.37	×0.9	= 13,530,000

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。

公示地 海老名-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 154,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象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とおり

◇個別格差：角地であるが、形状で劣り、総合格差で上記のとおり

◇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	× 90.25	× 0.33	= 8,040,000

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 30% (太陽光発電システムの設置、所有権留保の可能性等も考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.3) = 0.33$$

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 敷地利用権等価格

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	13,530,000	×	0.65	法定地上権 = 8,790,000

(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	その他 の控除	評 価 額 (円)		
1	13,530,000	- 8,790,000		×	1.0	×	0.7	= 3,320,000	
2	8,040,000	+ 8,790,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 11,780,000
一括価格 (合計)							= 15,100,000		

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. 公示地価格 海老名-9

所 在：海老名市上今泉六丁目 279 番 11 「上今泉 6-5-11」
価 格：154,000 円/m²
位 置：相鉄本線「かしわ台」駅約 650m
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：205 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東 6m 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区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1 9, 9 8 5, 0 7 7 円
物件 2 4, 2 8 1, 4 0 0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

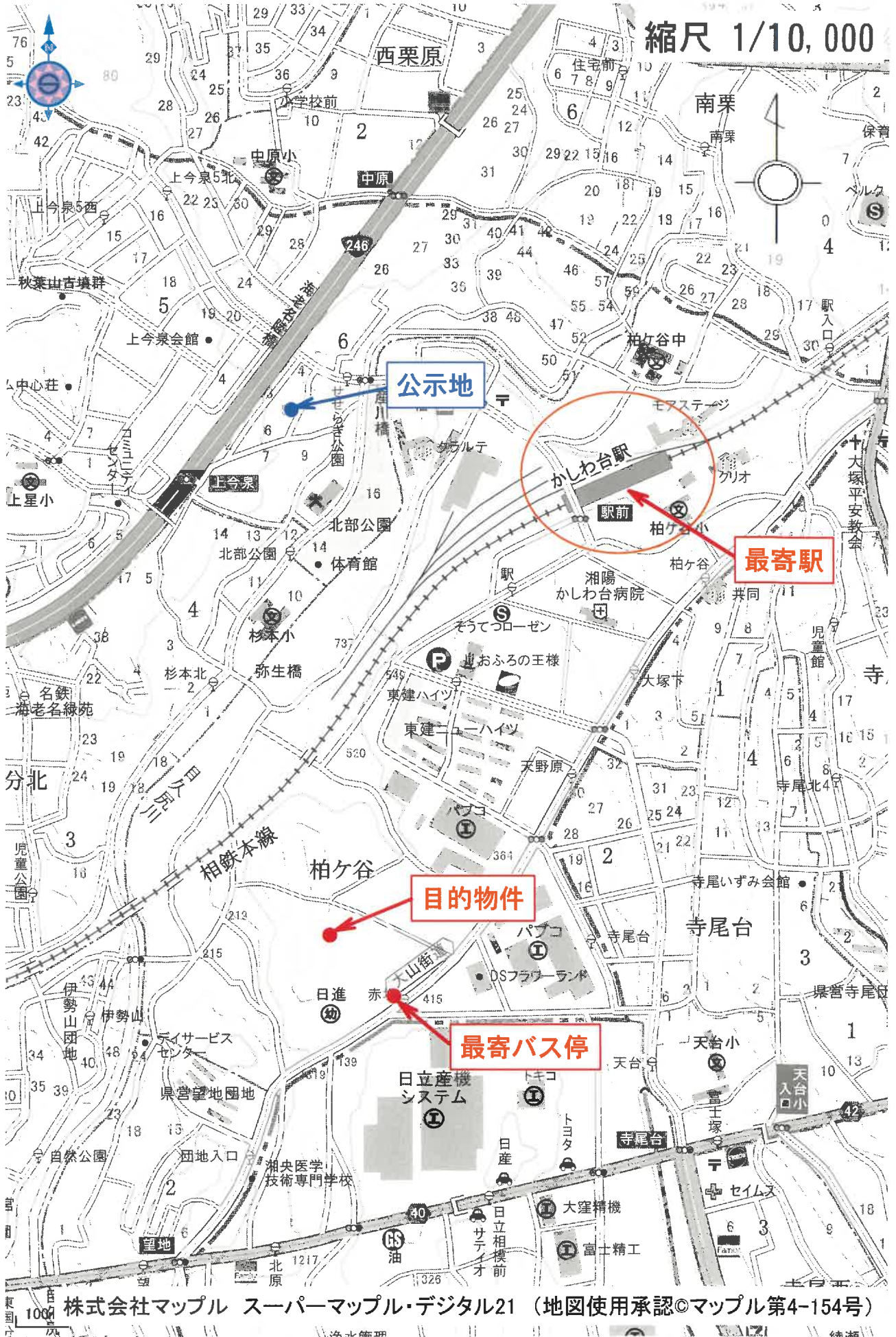
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

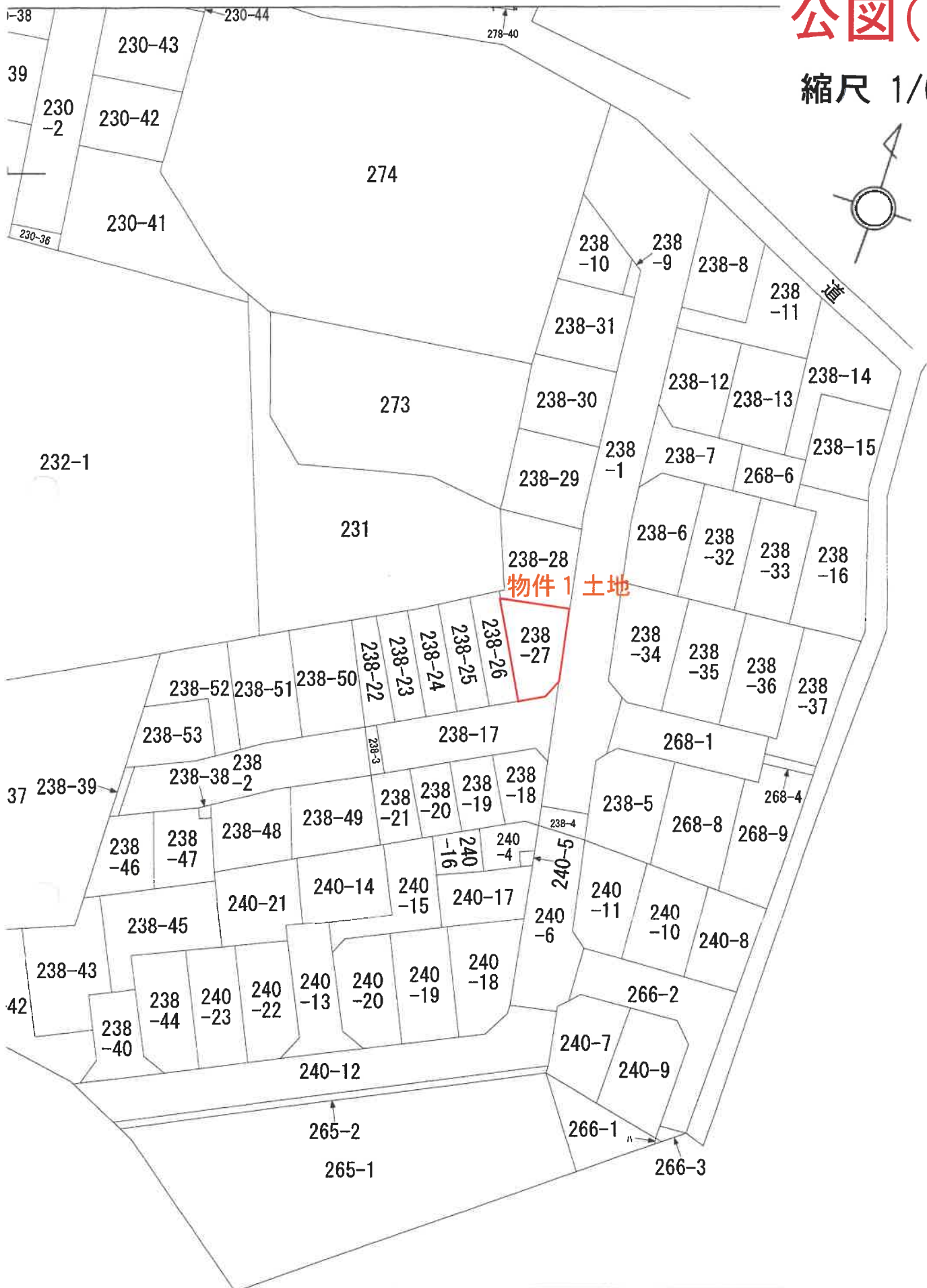
縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル21 (地図使用承認©マップル第4-154号)

公図(写)

縮尺 1/600



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。

地番区域界

柏ヶ谷

登記年月日：平成19年10月15日

令和5年9月1日 東京法務局

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。

(横浜地方法務局大和出張所管理)

113192

前地番 238-25-28
後・新同一・新
土地の所在 海老名市柏ヶ谷字瀬ノ本

地積測量図

土地の所在 海老名市柏ヶ谷字瀬ノ本

求積表

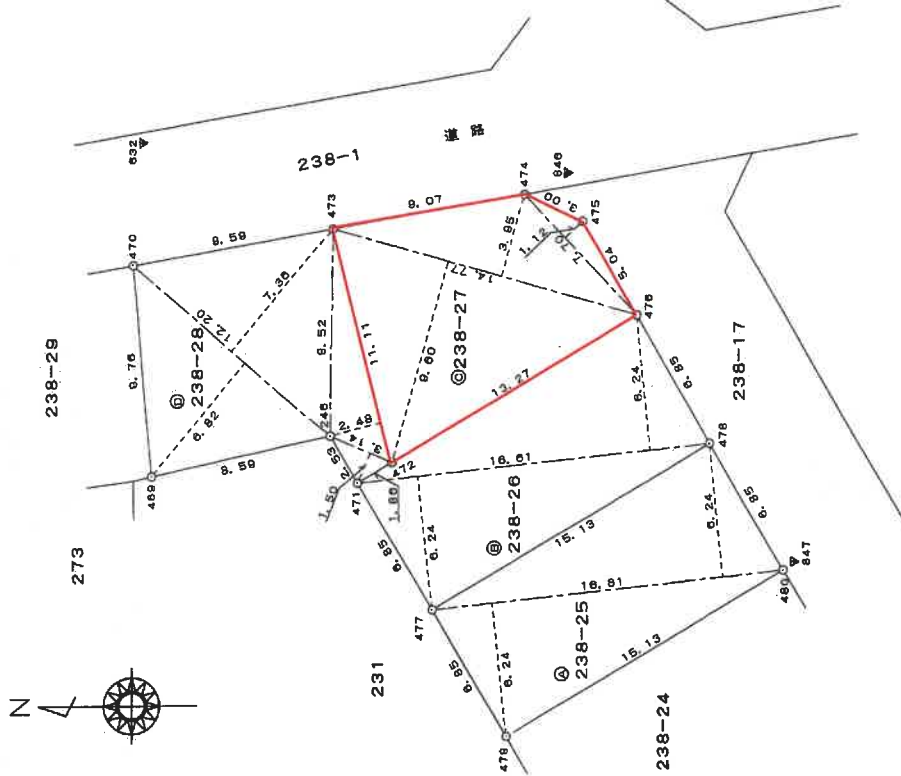
地番	底辺	高さ	倍面積
④238-25	15.61	6.24	103.6464
	15.61	6.24	103.6464
	合計		207.2928
	合計面積		103.6464
	合計地積		103.64 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
④238-26	15.61	6.24	103.6464
	15.61	6.24	103.6464
	合計		207.2928
	合計面積		103.6464
	合計地積		103.64 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
④238-27	14.77	9.60	141.7920
	14.77	3.95	58.3415
	7.70	1.12	8.6240
	合計		208.7575
	合計面積		104.37875
	合計地積		104.37 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
④238-28	12.20	6.82	83.2040
	12.20	7.36	89.7920
	11.11	2.48	27.5528
	3.14	1.50	4.7100
	合計		205.2588
	合計面積		102.62940
	合計地積		102.62 ㎡

物件1



地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

縮尺 1/250

申請人

平成19年10月5日作成

作成者

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/3)

請求番号：35-2

建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成20年9月25日

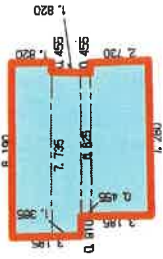
建物図面

家屋番号 238番27

建物の所在 海老名市柏ヶ谷字瀬ノ本238番地27

609086 各階平面図

1階

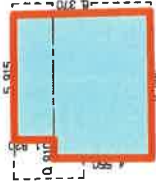


床積算

8.190 × 1.820 = 14.9058
 7.735 × 1.365 = 10.5583
 6.825 × 0.455 = 3.1054
 7.280 × 2.730 = 19.8744
 計 48.4439

床面積 48.44 ㎡

2階



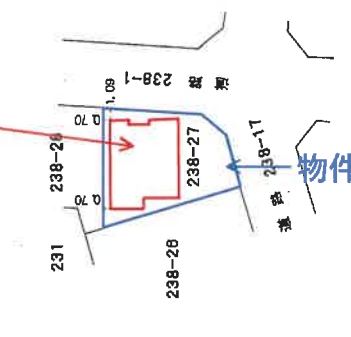
床積算

5.915 × 1.820 = 10.7653
 6.825 × 4.550 = 31.0538
 計 41.8191

床面積 41.81 ㎡

物件2 建物

物件1 土地



作成者

9月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

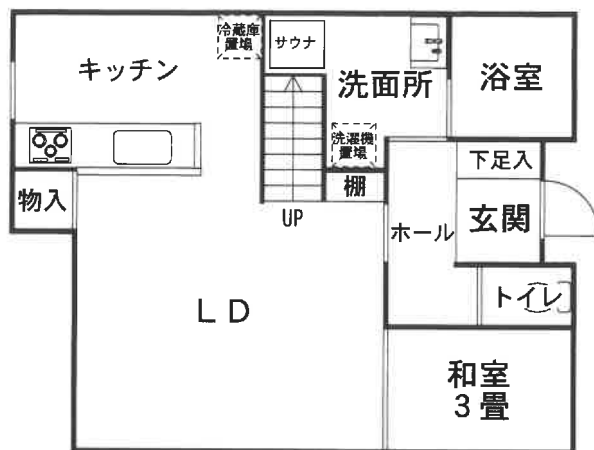
令和5年9月1日 東京法務局 (横浜地方法務局大和出張所管轄)

登記官

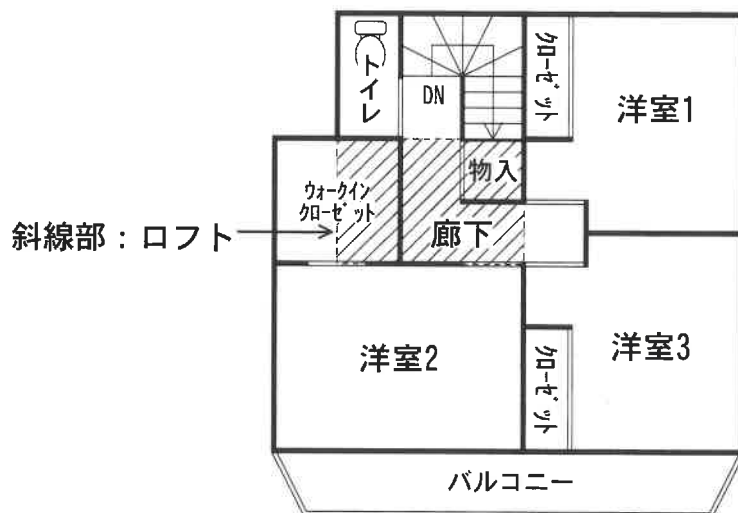
請求番号：35-3

間取図

1階



2階



令和5年(ケ)第288号