

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8年 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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 8年10月19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 8年10月13日 午前10時00分から 令和 8年10月13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8年 8月20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 綾瀬市寺尾釜田二丁目

地 番 302番1

地 目 宅地

地 積 534.81平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目298番地1

家屋 番号 298番1の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 44.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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1】

西側部分をEが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号302番2)が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者C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

1 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目

地 番 302番1

地 目 宅地

地 積 534.81平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目298番地1

家屋 番号 298番1の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 44.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和7年(ケ)第268号
令和8年2月24日受理
令和8年5月1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 宮 脇 元 彦

(注) 1 チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
2 14枚目は欠番

物 件 目 録

1 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目
 地 番 302番1
 地 目 宅地
 地 積 534.81平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

2 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目298番地1
 家屋 番号 298番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 44.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県綾瀬市寺尾釜田二丁目1番29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	☒ 土地共有者 上記の土地共有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者 「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	☒ 建物共有者C ☐ 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		
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	地番298の1の土地から物件1の土地に移築したが、建物登記は同土地に残ったままである。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ E	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ E（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和50年8月20日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

（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
■ C (共有者)	■ 1 本件土地及び本件建物の共有者です。本件建物には、私が家族と一緒に暮らしています。昭和58年頃から本件建物に住んでいます。その当時は、母親の所有で特に賃貸借契約等は締結していませんし、賃料等を支払うこともありませんでした。現在も他の共有者との間で賃貸借契約を締結していることはありませんし、賃料も支払っていません。 2 本件建物は、建築当時は地番298番1の土地上に建っていましたが、その後、現在の地番302番1の土地上に移築しています。移築した時期は、はっきりしませんが、私が住み始めたときには、この場所にありました。 3 雨漏りは、家全体で発生しています。廊下部分は補強していますが、各部屋の壁には雨漏りの跡があります。 4 排水に関しては特に問題はありません。 5 床の緩みは全体的にあります。また、シロアリもいるようで、和室の扉にその跡があります。 6 増改築はしていませんし、屋根や外壁の補修もしていませんので、雨漏りが発生しているのでしょう。 7 室内で犬を1匹飼っています。 8 厚木基地を離着陸する航空機の騒音軽減のため、国の助成による住宅防音工事をしています。
▲ E (目的外建物所有者)	▲ 1 目的外建物には、昭和50年の建築当時から住んでいます。当時、母親の所有の本件土地上に目的外建物を建てました。特に母親との間で賃貸借契約を締結したり、賃料等を支払うといったことはありませんでした。本件土地建物について、私には母親の相続分はありません。本件土地の共有者らとの間で賃貸借契約締結や賃料の支払をしていませんが、立ち退きを要求されていません。 2 北側の3棟の建物を建てるときに、建築主から境界の確認を求められたので、私が確認をしています。 3 本件土地については、境界について争いはありません。 4 北側の建物を建てる時に建物の施主との間で境界の確認をしました。
● F (関係人)	● 地番302の2の土地の所有者です。同土地上の建物を建てる時に本件土地から分筆しています。本件土地との間の境界については、その際に境界線をはっきりするために境界標を設置しています。

執 行 官 の 意 見

1 目的物件の状況

公図、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

2 占有関係

関係人の陳述及び調査から、本件土地には本件建物の他にE所有の目的外建物(家屋番号302番2)が存在している。E所有目的外建物の本件土地の占有権原は、関係人の陳述から、本件土地共有者らの被相続人が所有している当時から使用借権が認められ、相続により共有者らに所有権が移転した後も賃料等の授受はないので占有権原は使用借権であると思料する。

本件建物は共有者Cが家族と占有していると認められる。他の共有者ら持分については、賃料等の授受は認められない。

3 接道関係

本件土地は南東側で幅員約4.5mの建築基準法42条1項の市道に接道している。

5 本件土地について

- (1) 本件土地の境界については、南側屈曲点を除き確認できなかった。
- (2) 本件土地南西側に土地に定着していないF所有の物置等がある。Fは本件土地の共有者らとの間で賃料の支払等はない旨述べたので、占有権原は使用借権と思料する。

4 本件建物について

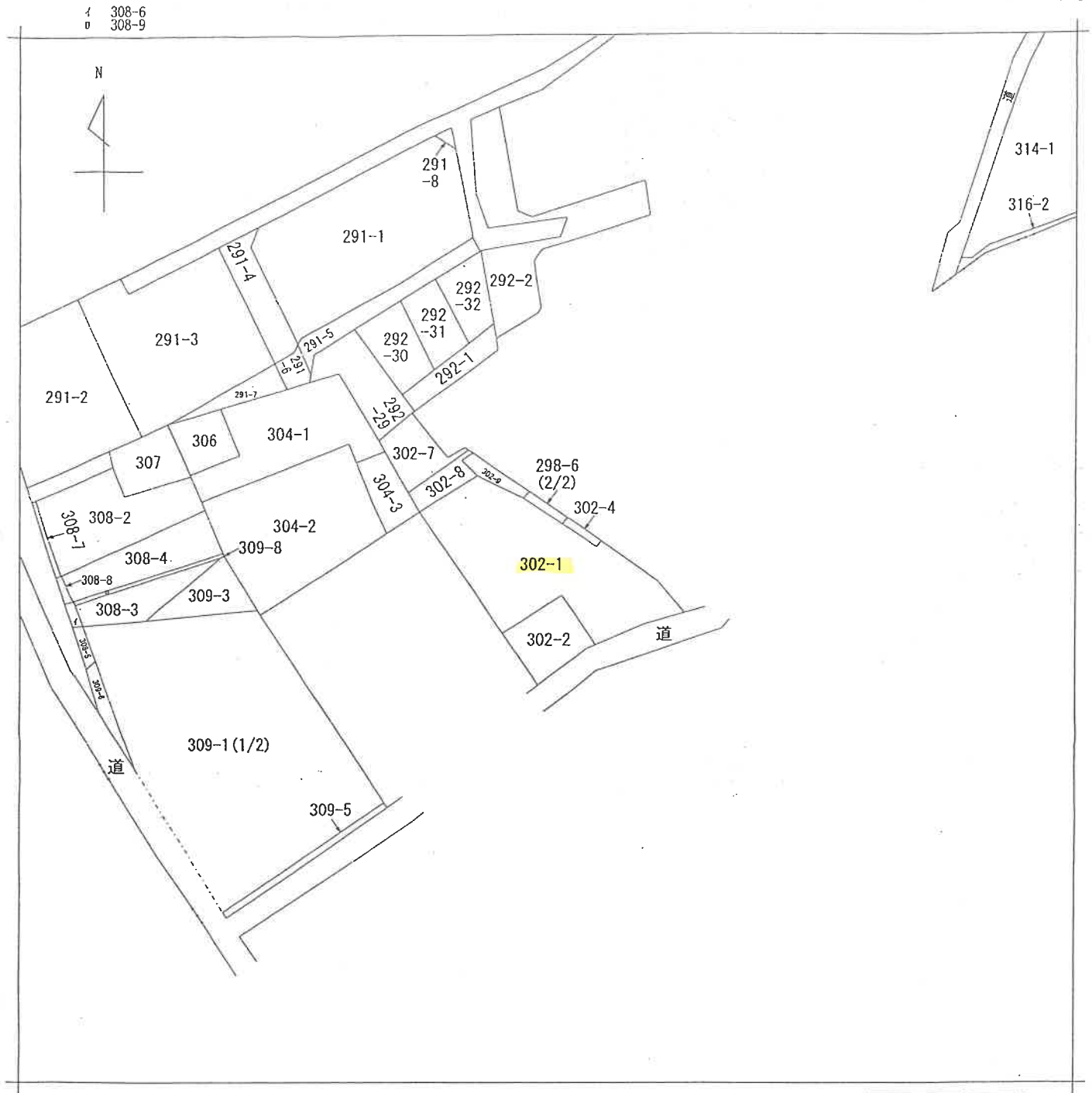
- (1) 重大な水回りのトラブルは認められないが、台所、洗面所及び和室に雨漏りが発生している。
- (2) 床に緩みがある。
- (3) シロアリの発生が認められ、和室入口付近の柱にシロアリの痕跡がある。
- (4) 室内で犬を1匹飼育している。
- (5) 厚木基地を離着陸する航空機の騒音軽減のため、国の助成による住宅防音工事がなされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

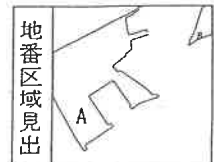
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月26日（木） 14：00 — 14：10	目的物件所在地	土地及び建物所在調査・写真撮影
令和8年3月6日（金） 16：20 — 16：25	電話照会（申立代理人）	本件建物の存在確認及び本件土地上の建物の存在 確認調査
令和8年3月13日（金） 14：10 — 14：40	横浜地方法務局大和出張所	本件土地上建物登記事項証明書交付申請・同証明書 交付
令和8年3月13日（金） 15：10 — 15：40	目的物件所在地	件外建物所有者と面談、外觀調査
令和8年3月27日（金） 9：00 — 9：20	横浜地方法務局大和出張所	本件建物の敷地確認のため登記事項証明書交付申 請、同証明書交付
令和8年4月7日（火） 15：45 — 16：50	目的物件所在地	件外建物所有者と面談、境界確認、評価人同行
令和8年4月18日（土） 9：50 — 10：50	目的物件所在地	共有者及び関係人と面談、境界確認、内部調査、写 真撮影、評価人同行
(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 を立ち合わせ、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

本図面は、A 3 判を A 4 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。



A 寺尾釜田 2
丁目
B 寺尾釜田 2
丁目

請求部	所在	綾瀬市寺尾釜田二丁目				地番	302番1		
出力縮	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		

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7年7月16日

横浜地方法務局大和出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(8 枚目)



53 6 28

登記年月日：昭和53年6月28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8年1月8日 横浜地方方法務局太和出張所

သံသရာဝှက်

(9 枚目)

請求番号: 16-2

040322

寺尾金田二丁目

前 302-1 後・新同一新

地積測量圖

地 番 302番7-1

土地の所在

綾瀨市

我
這
些

座標法による面積計算表

境界線測点	座 X	座 Y	$X_{n-1} - X_n$	倍 面 積
10	36.000	7.810	1.6702	1.11.2777
15	39.337	20.930	-3.111	-
23	39.119	27.623	-1.448	-
22	42.981	23.530	-6.120	-
32	45.239	20.310	6.903	1.41.2362
			Σ	312.4099
			$\frac{1}{2}$	156.2049
				156.20 m ²

界点 8	51.545	-2.157	15.939	-	34.4106
界点 9	41.532	2.618	15.557	-	41.5010
10	36.020	7.010	-3.207	-	23.8358
界点 12	43.234	20.319	-6.903	-	1.41.2362
界点 22	42.981	23.530	1.611	-	37.9493
界点 21	43.620	24.157	-9.289	-	22.3194
界点 40	52.200	14.921	-7.066	-	1.05.4716
界点 39	50.996	12.506	-5.703	-	71.801
界点 35	37.903	8.122	-6.069	-	7.05.205
			Σ		329.6120
			$\frac{1}{2}$		164.806
					264.80 m ²

3.02番1

3.02番7



· 作 · 製 · 者 ·

土地家屋調査

和・53年・6月・5日(作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

（領）王宣四國系地土京三京（神）

040324

前 302-2 後 新 新 302-1-2

地積測量図

地 番 302-2, 302-10

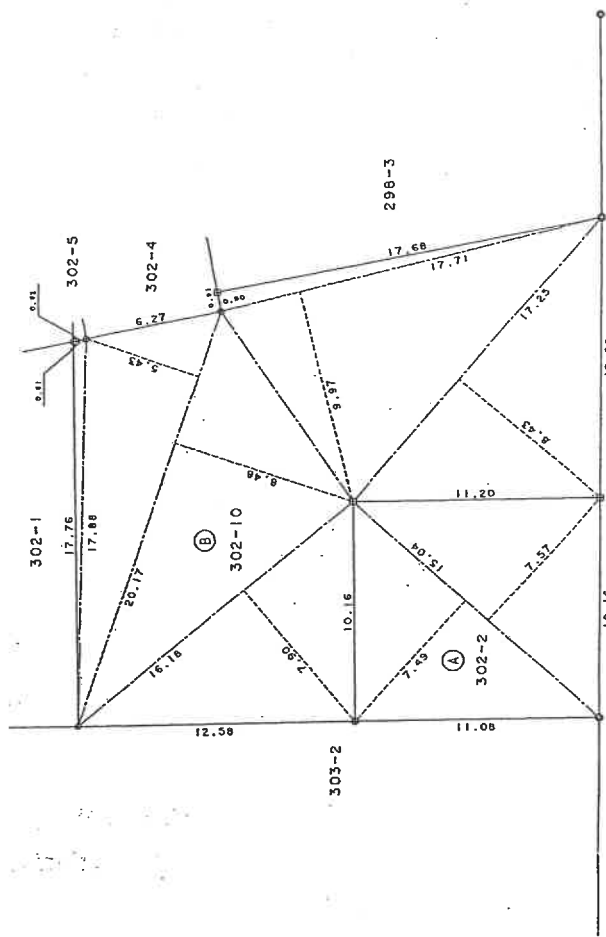
土地の所在 綾瀬市寺尾釜田2丁目

三斜求積表

地番 NO.	① 302-2			
	底辺	高さ	底面積	側面積
	15.04	7.49	112.6496	
	15.04	7.57	113.9528	
			226.6024	
			113.25120	
			113.25 m ²	

地番 NO.	② 302-10			
	底辺	高さ	底面積	側面積
	17.88	0.61	10.9068	
	20.17	5.43	109.5231	
	20.17	8.48	171.0416	
	16.18	7.90	127.8220	
	17.71	9.97	176.5687	
	17.25	8.43	145.4175	
	17.71	0.90	15.9390	
			757.2187	
			378.60935	
			378.60 m ²	

総計 491.86055



地積測量図

境界点	境界線の種類
○	市・コンクリート杭
×	市・金属杭
⊕	民・金属杭
田	民・コンクリート杭

1/250

縮尺 1/250

申請人

土地家屋

作製者

(日経地産)

(日経地産)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

平成8年12月25日

登記年月日：昭和48年2月1日

541260

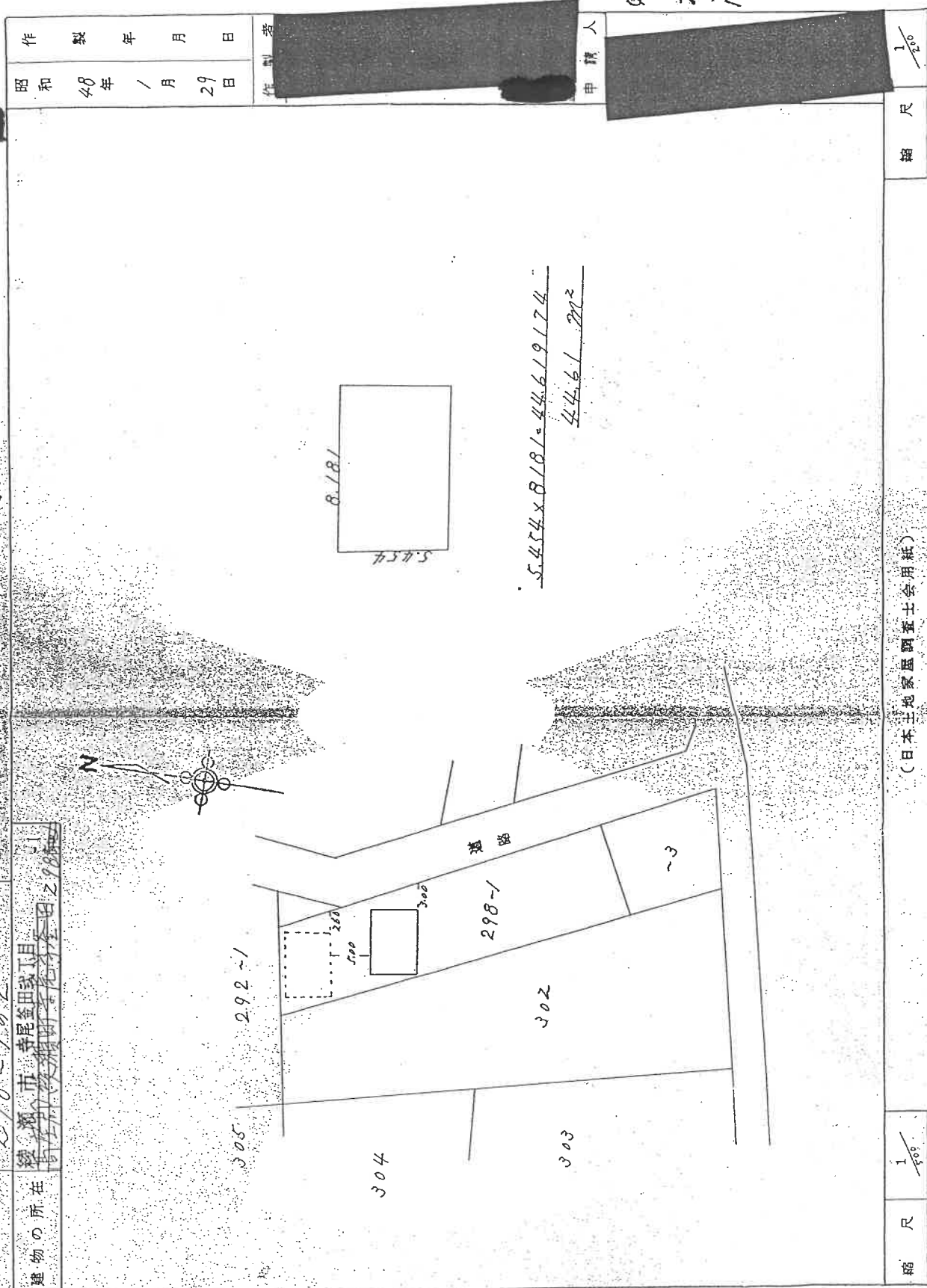
家屋番号

298-102

建物の所在

東京都 豊島区 荒川町 298番地

建築物平面図 等尺縮小

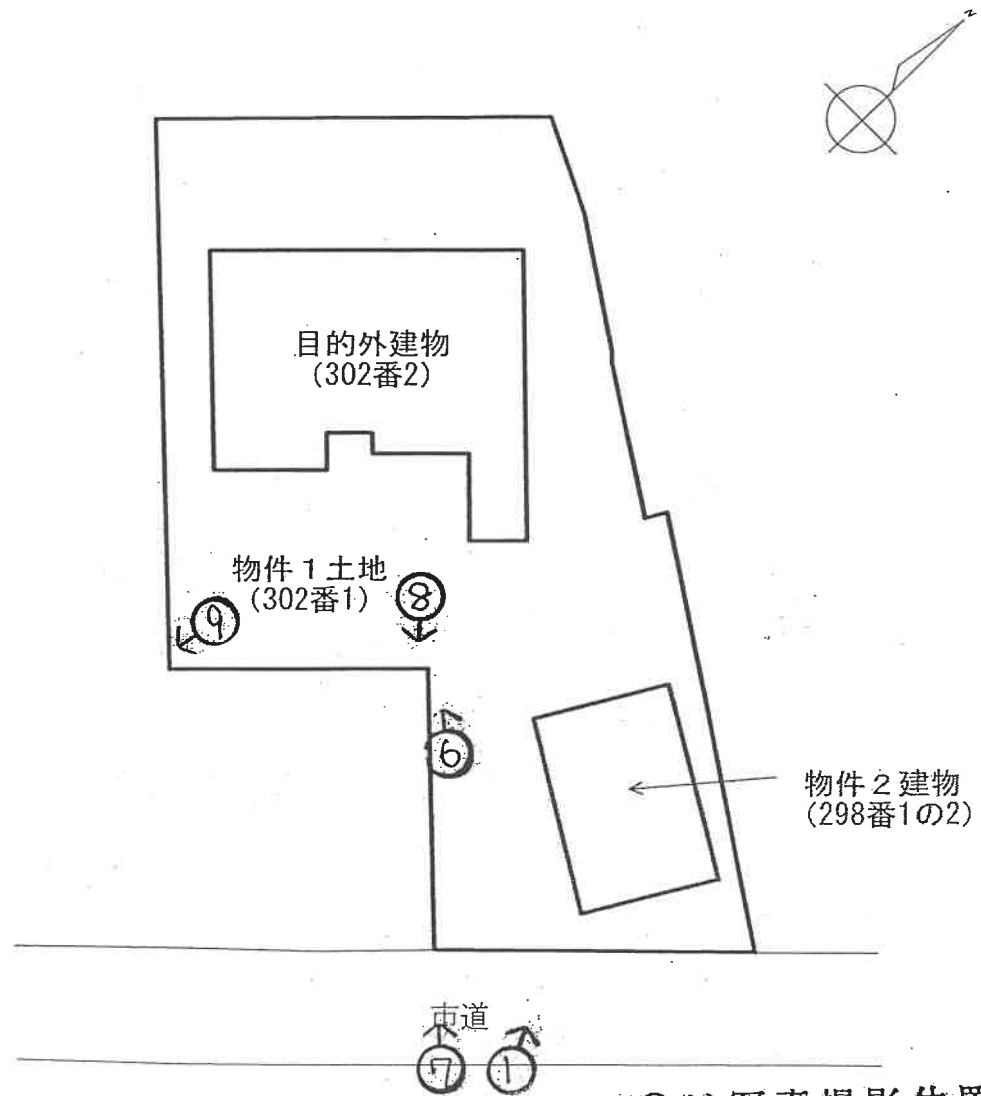


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月8日 横浜地方建設局大和出張所

登記官

(二 枚目)

土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

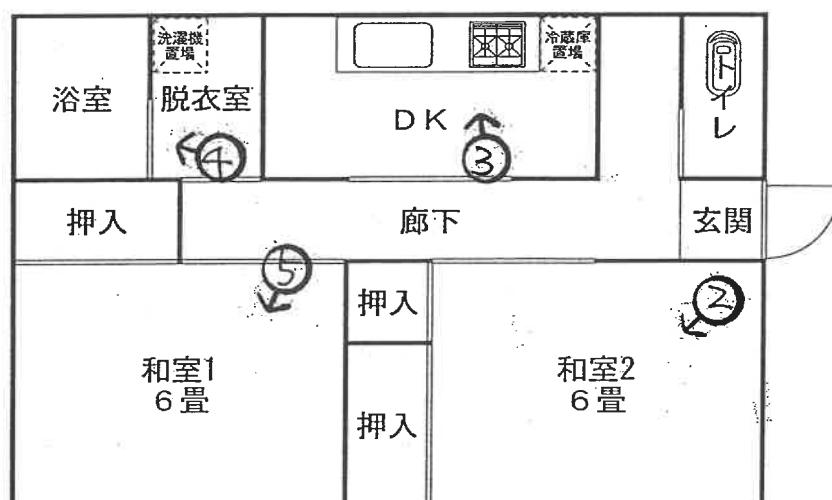
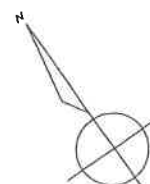
※本図面は、建物図面や地積測量図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

令和7年(ケ)第268号

(12 枚目)

間取図

1階



○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第268号

①目的建物全景



②居間



(15 枚目)

(14枚目欠)

③台所



④浴室



(16 枚目)

⑤和室



⑥目的外建物



⑦ 境界鋳



⑧ 境界石



(18 枚目)

⑨ 境界標



令和 7 年 (ケ) 第 268 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 6 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

第1 評価額

一括価格（合計）	
金25,040,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金24,260,000円
物 件 2（建物）	金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及び目的外建物（家屋番号302番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) 寺尾釜田二丁目1番29号
特 記 事 項		
物件 1 土地には、目的外建物（家屋番号302番2）が存する。		

* 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 綾瀬市寺尾釜田二丁目
地 番 302番1
地 目 宅地
地 積 534.81平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 綾瀬市寺尾釜田二丁目298番地1
家屋 番号 298番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 44.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

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	小田急小田原線・相鉄本線「海老名」駅の東方約3.4km（道路距離） 最寄バス停「寺尾」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか営業所等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域 地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	534.81㎡ 不整形 間口約13m、奥行約33m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約13m接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2及び目的外建物の敷地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」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 事業者提供図面によると、南東側接面道路に都市ガスの低圧管が埋設されているが、本件敷地に引込みはない。 あり
特記事項	◇敷地の境界標等は、南側の一部の屈曲点を除き確認できなかった。従って、隣地との境界は不明瞭な部分がある。 ◇現地計測や机上概測等を踏まえ、敷地の形状及び規模は概ね地積測量図のとおりと判断した。 ◇本件土地には、西側に目的外建物（家屋番号302番2、木造瓦葺2階建、1階：114.43㎡、2階：29.74㎡）が存する。目的外建物の敷地利用権については、使用借権と思料される。 ◇物件2建物は本件土地の東端に存するが、地番298番1の土地から移築されたものである（移築された時期は定かでない）。なお、全部事項証明書の建物の所在は298番1のままである。 ◇本件土地の南西端に、F所有の簡易物置が1基置かれている。 ◇共有者A 持分4分の1、共有者B 持分4分の1 共有者C 持分4分の1、共有者D 持分4分の1	

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47年12月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約54年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	トタン等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁等
	天 井	ビニールクロス、板等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	44.61㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	2DK （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年4月18日内部立入調査 共有者Cが居宅として占有している。	
特 記 事 項	◇軒裏には、剥がれや劣化の見られる箇所があった。 ◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇室内で犬を1匹飼っている。 ◇雨漏りが複数箇所で見られるとのことであり、DKの天井などに雨漏りの跡が見られた。 ◇和室1の入口付近の柱に、シロアリが出るとのことある。 ◇床には撓みの感じられる箇所が複数あり、廊下部分で顕著であった。 ◇厚木基地を離着陸する航空機の騒音を軽減するため、国の助成による住宅防音工事がなされたとのことである。 ◇プロパンガスを使用している。 ◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損等が見受けられた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。	

特 記 事 項	◇共有者A 持分4分の1、共有者B 持分4分の1 共有者C 持分4分の1、共有者D 持分4分の1 ◇共有者間で土地や建物の使用につき、金銭の授受等はないとのことである。
---------	--

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	125,000	80 100	100,000	×534.81	×0.9	= 48,130,000

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－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 125,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和8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：形状、規模、敷地境界が一部不明瞭であること等で劣り、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)

(主である建物)

目的建物は建築後約 54 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m² 当り 200,000 円と査定）の 5% をもって主である建物の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円 / m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 44.61	× 0.05	= 450,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については物件2及び目的外建物の土地利用権等価格を控除し、物件2建物については当該建物の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

土地利用権等価格を求めるに際しては、まず各建物の敷地利用権の及ぶ面積を基に、敷地面積割合を以下のとおり求めた。

物件番号	敷地利用権の及ぶ面積 (注)	敷地面積割合
2	105.00㎡	19.6%
目的外建物	429.81㎡	80.4%
合 計	534.81㎡	100%

(注) 敷地利用権の及ぶ面積については、物件1土地上の建物配置や実際の土地利用状況等を勘案し査定した。

なお、物件2建物の敷地利用権の及ぶ具体的な範囲は、南東側間口約10m奥行約12mの台形の画地と判断した。

次に、物件1の建付地価格に敷地面積割合と土地利用権等割合を乗じて、各建物の土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地面積割合	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等 価格 (円)
2	48, 130, 000	× 19. 6 %	× 0. 10	場所の利益	= 940, 000
目的外 建物		× 80. 4 %	× 0. 10	場所の利益	= 3, 870, 000
合 計					= 4, 810, 000

(注) 土地利用権等割合：物件2及び目的外建物の土地利用権等については、場所的利益と判定し、その割合を10%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	48,130,000	－ 4,810,000		× 0.8	× 0.7		= 24,260,000
2	450,000	＋ 940,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 780,000
一括価格 (合計)							= 25,040,000

占有減価修正：必要なし

市 場 性 修 正：土地上に目的外建物が存することなどから市場性が劣るものと判断し、市場性修正を－20％と判定した。

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 綾瀬-7

所 在：綾瀬市寺尾南三丁目 683 番 23 「寺尾南 3-4-4」
価 格：126,000 円／㎡
位 置：相鉄本線「さがみ野」駅約 2.7 km
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：165 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側 6m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 100%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 36,459,067 円
物件 2 576,103 円

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

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

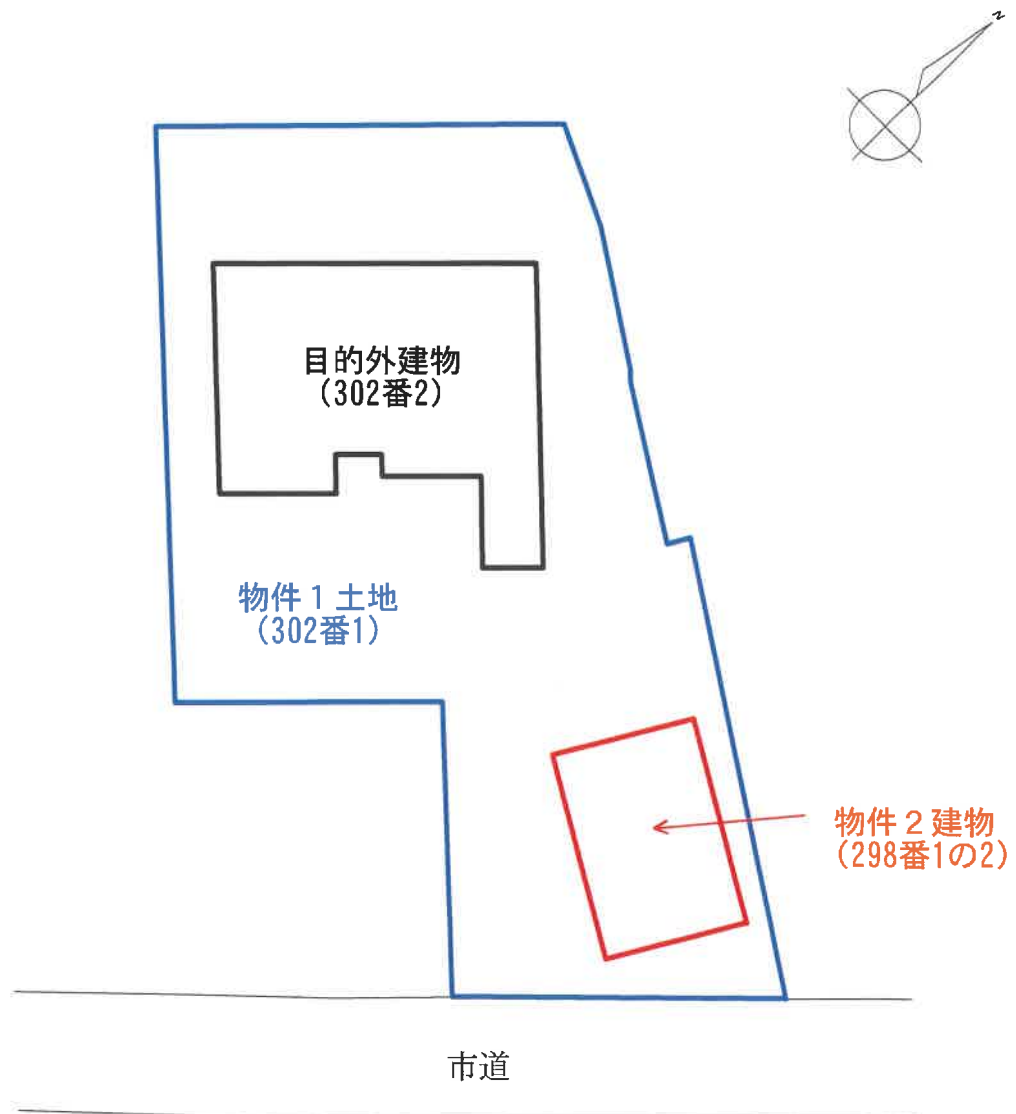
位置図

縮尺 1/30,000



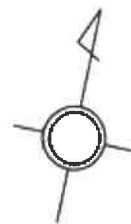
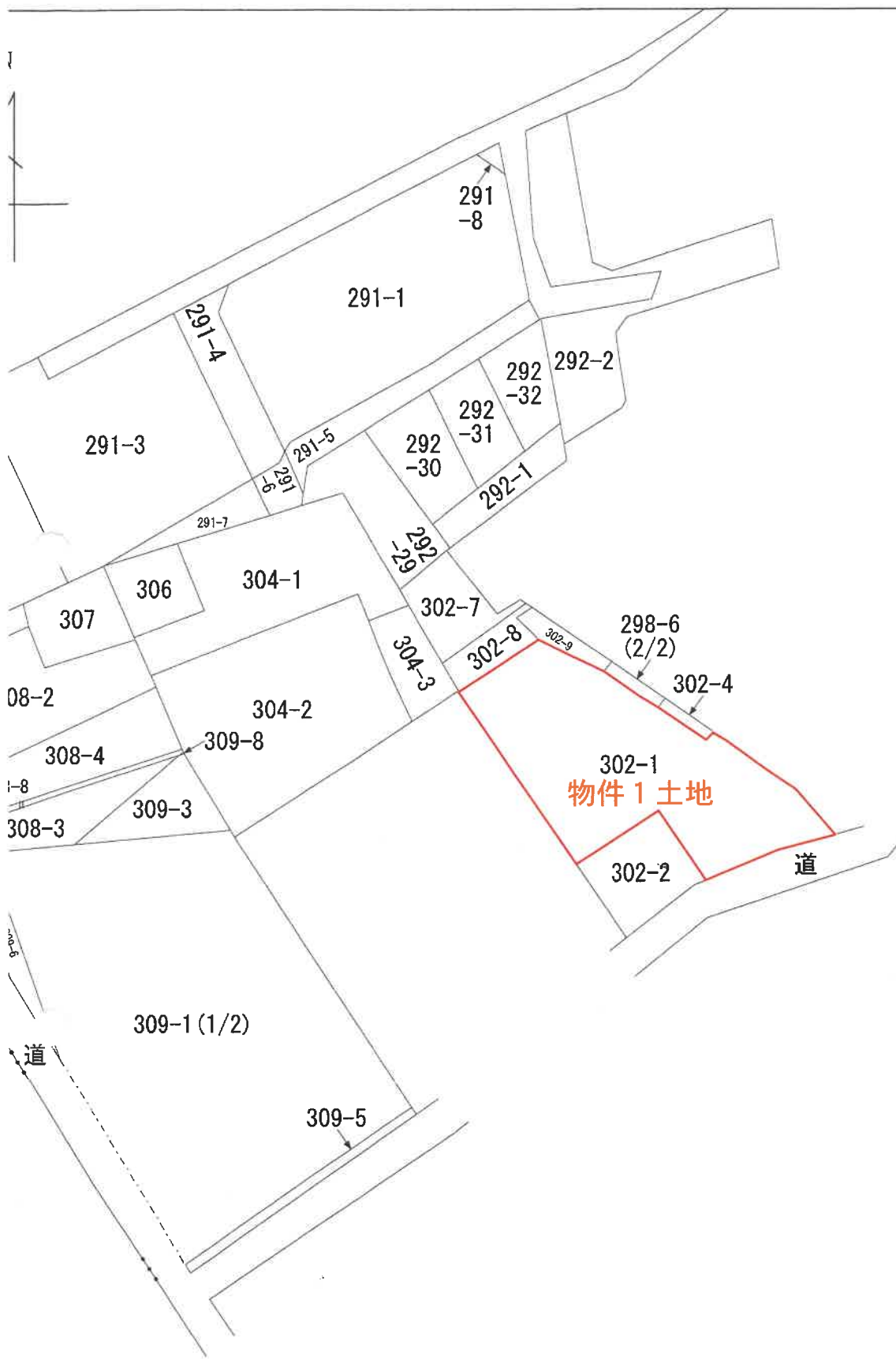
5 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第7-324号)

土地建物位置関係図



※本図面は、建物図面や地積測量図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

令和7年（ケ）第268号



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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：平成8年12月25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7年7月16日 横浜地方方法務局大和出張所 登記官

040324

地番 302-2, 302-10

土地の所在 綾瀬市寺尾釜田2丁目

前 302-2 後 新302-1, -2
地積測量図

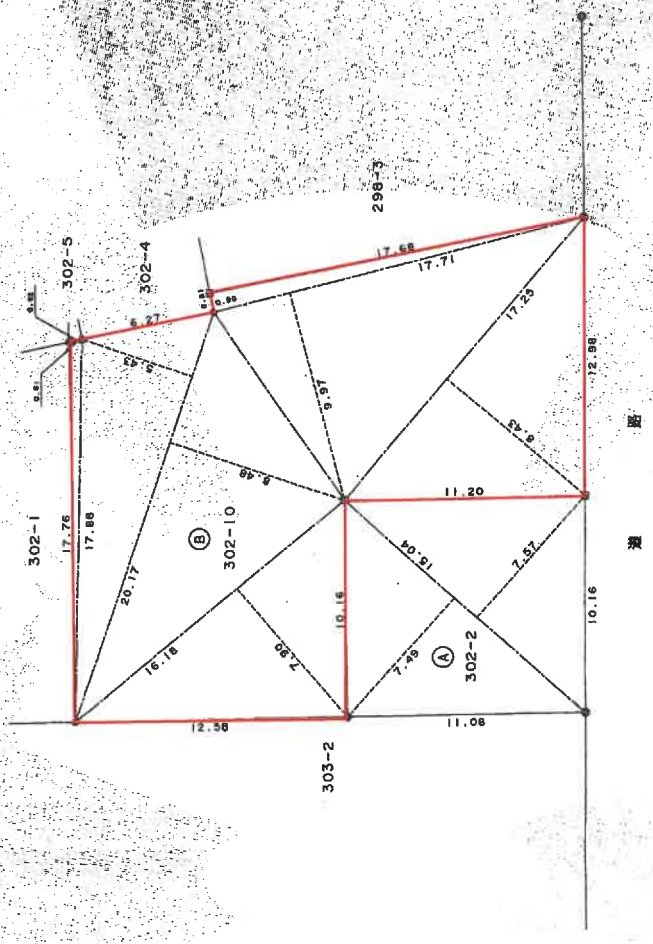
三斜求積表

地番 ④ 302-2				
NO.	底辺	高さ	倍率	面積
	15.04	7.49		112.6496
	15.04	7.57		113.8528
			倍面積	226.5024
			面積	113.25120
			地積	113.25 m ²

地番 ⑤ 302-10				
NO.	底辺	高さ	倍率	面積
	17.88	0.61		10.9088
	20.17	5.43		109.5231
	20.17	8.48		171.0416
	16.18	7.90		127.8220
	17.71	9.97		176.5687
	17.25	8.43		145.4175
	17.71	0.90		15.9390
			倍面積	757.2187
			面積	378.60935
			地積	378.60 m ²

線計 491.86055

302番1に合筆される前の302番10



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】

境界点	境界線の種類
○	市・コンクリート杭
×	市・金 属 標
⊕	民・金 属 標
田	民・コンクリート杭

302-1018302-1に合筆	縮尺 1/250
申請人	
作製者 土地家屋調査士 倉澤春幸(用紙)	

登記年月日：昭和53年6月28日

040322

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8年1月8日 横浜地方延務局大和出張所

登記官

請求番号：16-2

寺尾釜田二丁目

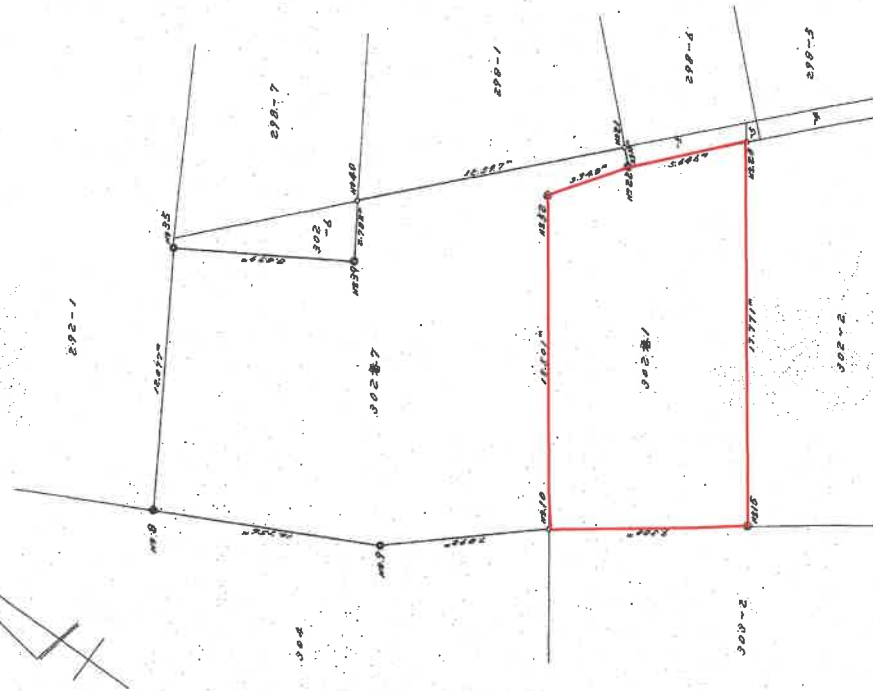
前 302-1 後 新同 新

地 番 302番7, -1

地 積 測 量 図

土地の所在 高座新橋通り寺尾釜田

綾瀬市 寺尾釜田二丁目



302番1合筆前

座標法による面積計算表

境界測点	座標	X	Y	X'	Y'	座標	面積
10	46.008	7.860	1.6202	1.31.2777			
15	28.337	10.398	-9.111	41.4811			
23	39.119	27.675	-14.424	39.1842			
22	42.961	23.338	-6.120	14.4.3323			
32	43.239	20.313	6.993	14.1.2312			
				Total	312.2039		
				1/2	154.2019		
				302番1	156.20 m²		
10	41.982	2.668	1.3.337	41.5060			
10	41.982	2.668	1.3.337	41.5060			
32	43.239	20.313	-6.952	14.1.2312			
22	42.961	23.338	1.611	37.9197			
27	40.628	24.137	-7.239	22.1865			
40	37.200	14.926	-7.046	10.5.8968			
39	30.496	12.386	-3.703	71.8931			
25	37.903	8.122	-0.049	7.0580			
				Total	329.6014		
				1/2	164.8007		
				302番7	264.80 m²		

302-118 302-10 下合筆

縮尺 1/250

申請人

昭和53年6月5日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

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】

登記年月日：昭和48年2月1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8年1月8日 横浜地方支庁大和出張所

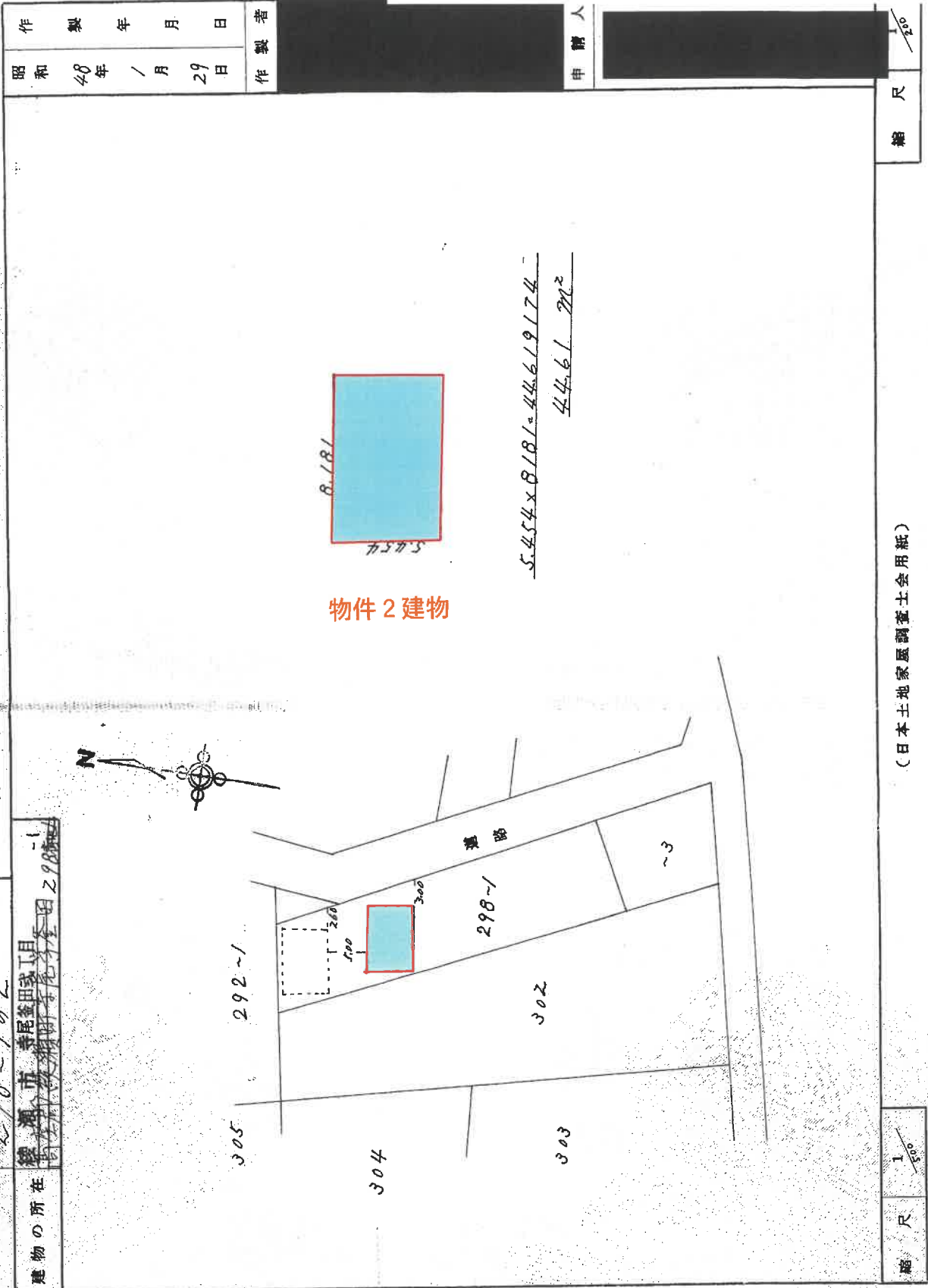
登記官

541260

家屋番号 298-102

建物の所在 鎌倉市 寺尾釜田家I目
寺尾釜田家I目 298-102

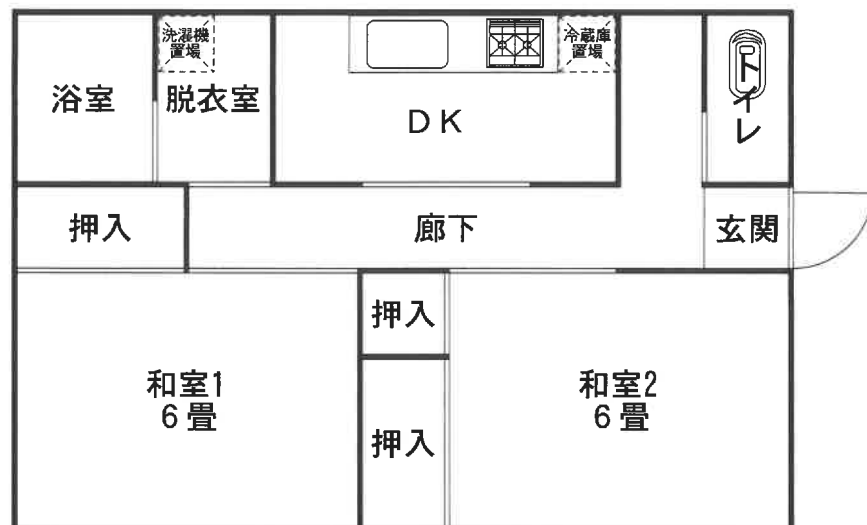
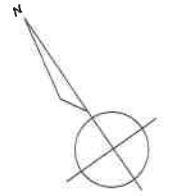
建物各階平面図 寺尾釜田家I目



（日本土地家屋調査士会用品）

間取図

1 階



令和 7 年（ケ）第 2 6 8 号