

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22日 午前10時00分
	場 所	横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月12日 午前 9時50分
	場 所	横浜地方裁判所相模原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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, 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24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前10時から午後3時までの間(午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。		



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)
1~3	10,487,000 8,389,600	一括	2,097,400	37,672	7,678
1	7,000				
2	3,330,000				
3	7,150,000				
備考	物件番号 1 の固定資産税及び都市計画税は不明。				



物 件 目 録

1 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番13
地 目 雑種地
地 積 3.03平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番17
地 目 宅地
地 積 103.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目1980番地17
家屋 番号 1980番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 43.33平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 鈴木 隆 光

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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すべ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」をご覧ください。
- 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番13
地 目 雑種地
地 積 3.03平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番17
地 目 宅地
地 積 103.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目1980番地17
家屋 番号 1980番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 43.33平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ)第 81号
令和 6年 1月15日受理
令和 6年 2月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所相模原支部
執行官 遠島 仁史

(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 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番13
地 目 雑種地
地 積 3.03平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番17
地 目 宅地
地 積 103.66平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目1980番地17
家屋 番号 1980番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 43.33平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	座間市緑ヶ丘四丁目1番11-2号
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地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	物件1の土地は共有者らのごみ集積所として使用している
建物	物件3
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が異なる(<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 { 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A <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 type="checkbox"/> 「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)	<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 { 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

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。2 本件建物は、雨漏りも水回りの不具合もありません。3 本件建物にはソーラーパネルはありません。4 本件建物2階には、折り畳み式の梯子を用いて出入りする屋根裏収納があります。5 本件建物内で猫を二匹飼育していて、壁に猫による損傷があります。6 本件建物2階の壁にクロスは亀裂があります。7 物件1の土地は共同で使用しているごみ置き場です。8 物件2の土地の境界に関する争いはありません。

(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

- 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

- 本件建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 2階の壁に亀裂がある。
 - (2) 2階の壁等に猫による損傷がある。

- 本件建物2階に屋根裏収納がある。(床面積に算入する規模ではない)

- 物件1の土地(ごみ集積所)内に電柱が存在する。

- 物件1及び物件2の土地は、北西側で市道に接している。(評価人の調査による)

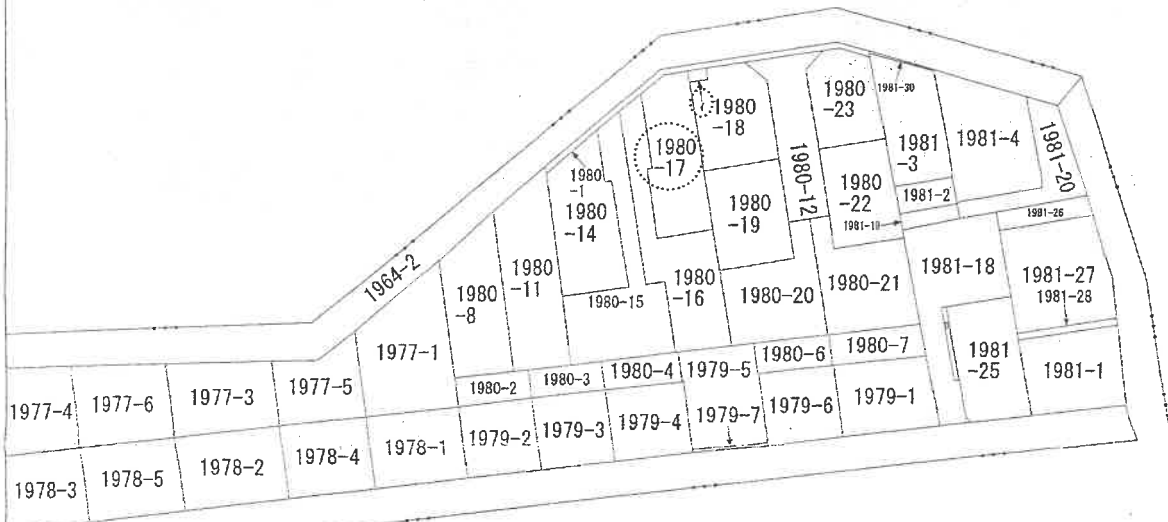
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月16日(火) 10:10—10:20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年1月30日(火) 7:25—7:30	目的物件所在地	外観調査, 不在, 立入調査予定日時に関する通知書投函
6年2月13日(火)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請(道路)
6年2月21日(水) 16:00—16:20	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 21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"/>		

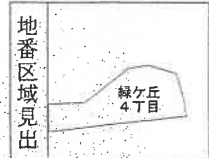
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1960-13
1981-29



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部分	所在	座間市緑ヶ丘四丁目	地番	1980番17			
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録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月6日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

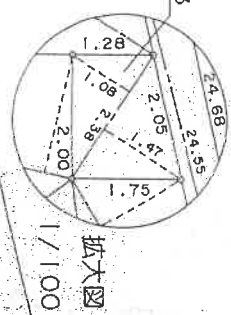
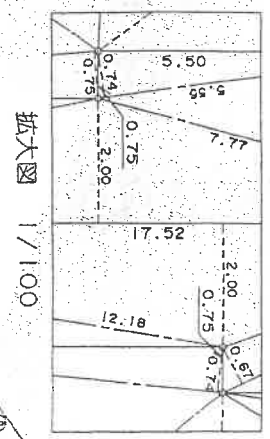
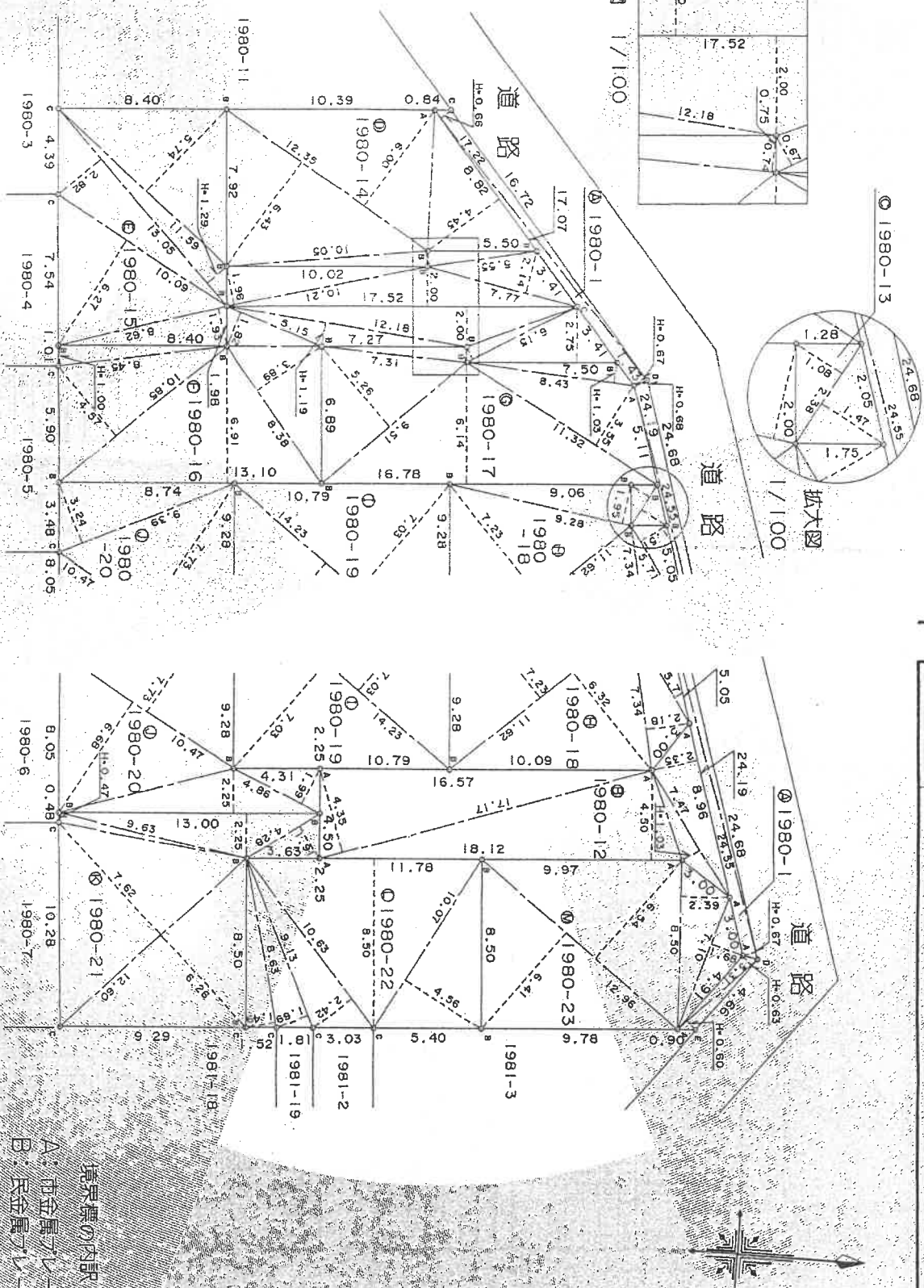
請求番号：26-1
(1/1)

地積測量図

267556

本図面はB4判をA4判
に縮小したものである

前 1980-1 後・新同一・新
地 番 1980-1, -12, -23,
土地の所在 座間市線ヶ丘四丁目 地積測量図



- 境界標の内訳
- A: 市金属プレート
 - B: 民金属プレート
 - C: 民コンクリート杭
 - D: 鉄
 - E: 市コンクリート杭

①/3

作製者 土地家屋調査士 (平成11年10月18日作製)

申請人 (持分2/30) (持分2/30) 1/250

地積測量図

267557

前

後・新同一・新

地番 1980-1,-12,-23

地積測量図

土地の所在 座間市線ヶ丘四丁目

求積表

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
① 1980-15			
	5.56	0.74	4.1070
	7.77	2.14	16.6278
	17.52	2.00	35.0400
	10.21	1.96	20.0116
	13.05	1.29	16.8345
	11.59	5.74	66.5266
	13.05	2.82	36.8010
	10.09	6.27	63.2643
	8.62	1.93	16.6366
	合計		275.8494
	合計面積		137.92470 m ²
	合計地積		137.92

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
② 1980-16			
	7.50	2.75	20.6250
	6.15	0.67	4.1205
	17.52	2.00	35.0400
	12.18	1.19	14.4942
	5.15	1.82	9.3730
	8.38	3.89	32.5982
	13.10	6.91	90.5210
	10.85	4.57	49.5845
	8.45	1.00	8.4500
	合計		264.8064
	合計面積		132.40320 m ²
	合計地積		132.40

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
③ 1980-17			
	8.43	1.03	8.6829
	11.32	3.55	40.1860
	16.78	6.14	103.0292
	9.51	5.26	50.0226
	7.31	0.74	5.4094
	合計		207.3301
	合計面積		103.66505 m ²
	合計地積		103.66

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
④ 1980-18			
	5.71	1.51	8.6221
	7.34	2.18	16.0012
	11.62	6.32	73.4384
	11.62	7.23	84.0126
	9.28	1.95	18.0960
	合計		200.1703
	合計面積		100.08515 m ²
	合計地積		100.08

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
⑤ 1980-11			
	5.31	0.60	3.1860
	5.31	0.63	3.3453
	24.55	0.67	16.4485
	24.68	0.68	16.7824
	17.22	0.67	11.5374
	17.22	0.66	11.3652
	合計		62.6648
	合計面積		31.33240 m ²
	合計地積		31.33

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
⑥ 1980-12			
	8.96	2.35	21.0560
	7.47	1.03	7.6941
	18.12	4.50	81.5400
	17.17	4.35	74.6895
	合計		184.9796
	合計面積		92.48980 m ²
	合計地積		92.48

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
⑦ 1980-13			
	2.36	1.47	3.4966
	2.38	1.08	2.5704
	合計		6.0690
	合計面積		3.03450 m ²
	合計地積		3.03

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
⑧ 1980-14			
	8.62	4.45	39.2450
	12.35	6.00	74.1000
	12.35	6.43	79.4105
	10.05	0.75	7.5375
	合計		200.2970
	合計面積		100.14850 m ²
	合計地積		100.14

2/3

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者

土地家屋調査士

(平成 10 年 10 月 18 日作製)

申請人

(持分2分の)

(持分2分の)

1 / 250

建物図面

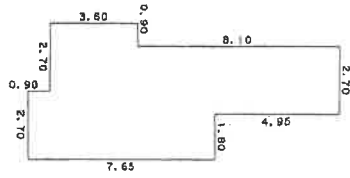
783559

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1980~17
 建物の所在 座間市緑ヶ丘4丁目1980番地17

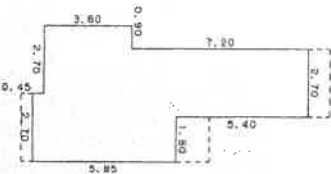
1階



床積表

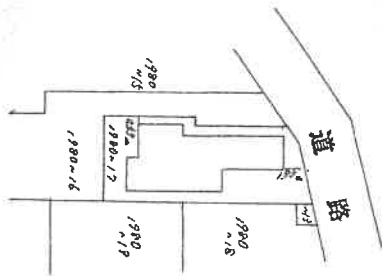
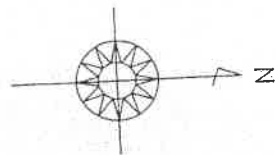
3.60 X 0.90	=	3.2400
11.70 X 1.80	=	21.0600
12.60 X 0.90	=	11.3400
7.65 X 1.80	=	13.7700
合計		49.4100
床面積		49.41 ㎡

2階



床積表

3.60 X 0.90	=	3.2400
10.80 X 1.80	=	19.4400
11.25 X 0.90	=	10.1250
5.85 X 1.80	=	10.5300
合計		43.3350
床面積		43.33 ㎡



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(日調連12)

製作者

〒198-0117 座間市緑ヶ丘4丁目1980番地17

平成20年7月28日作製

縮尺

1/250

申請人

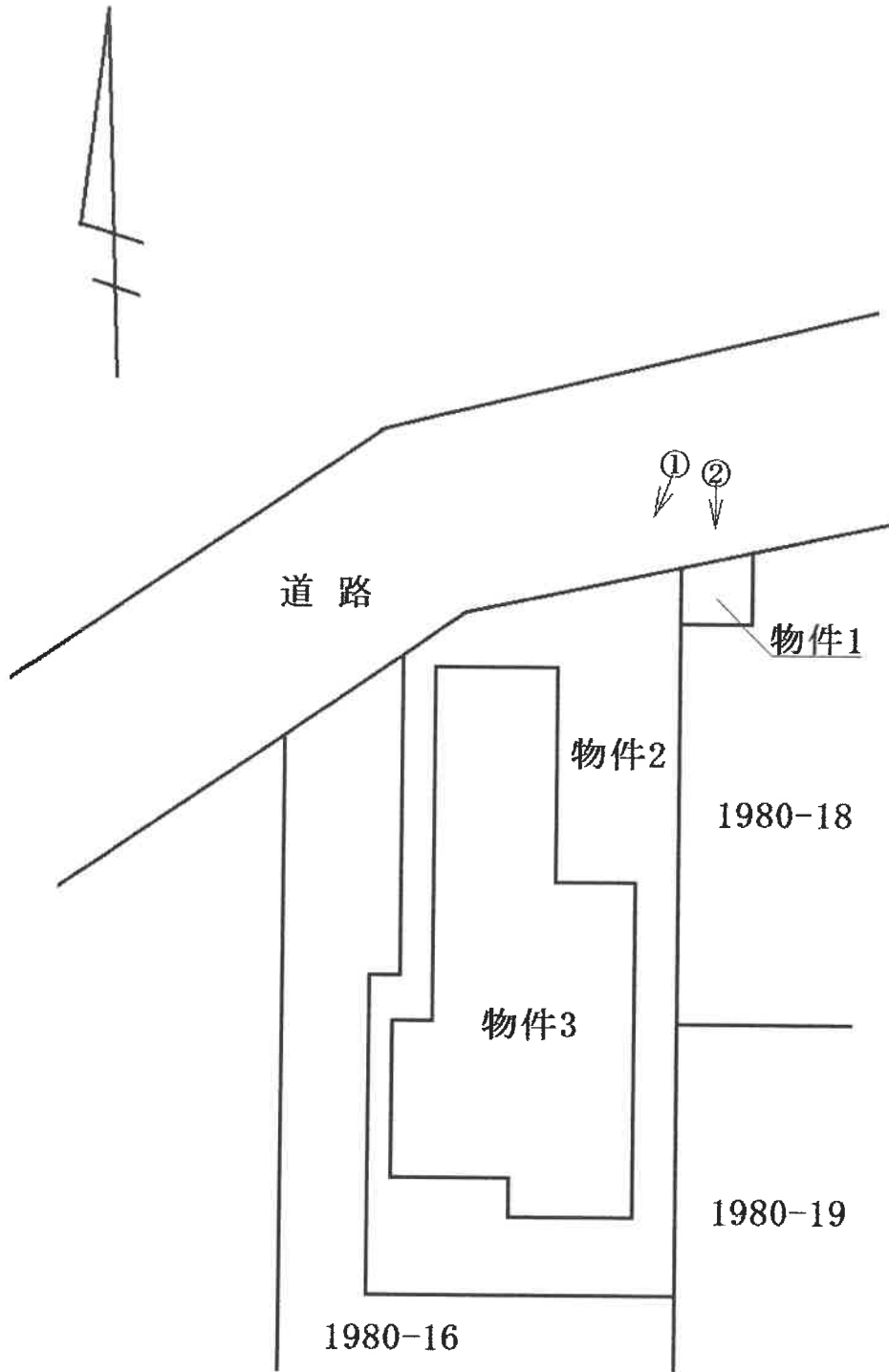
縮尺

1/500

○平成20年八月廿日 (長源樹)

土地建物位置関係図

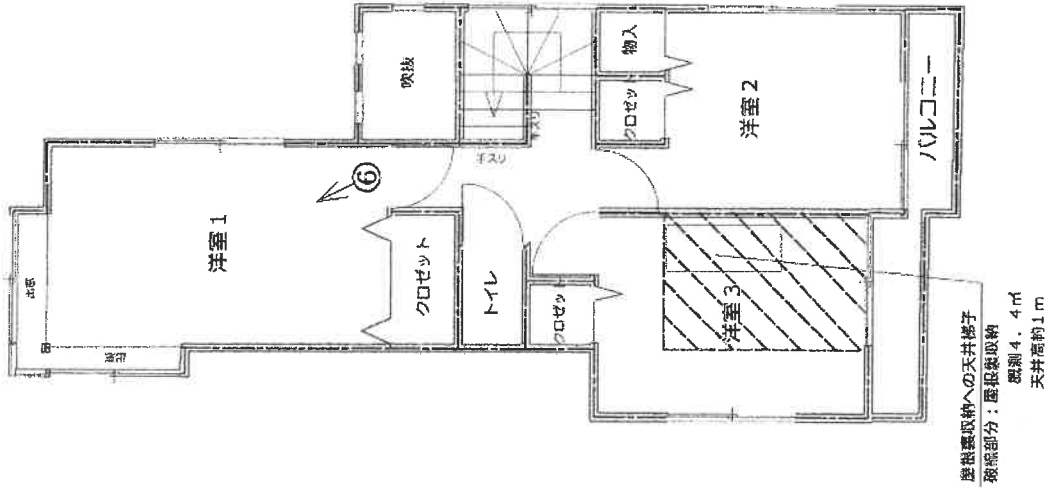
←○写真撮影位置・方向



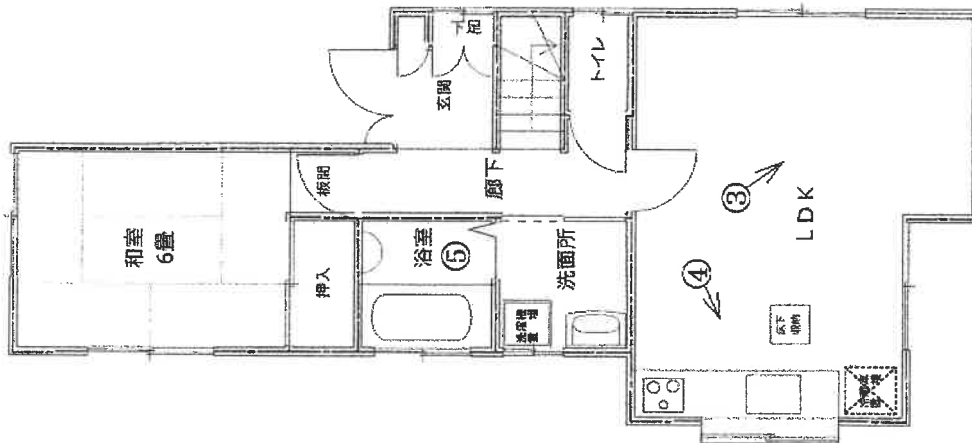
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

2階



1階



① 建物の外観



② 物件1 (ごみ集積所)



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



令和 5 年 (ケ) 第 8 1 号
令和 6 年 2 月 2 1 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 8 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,487,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,000円
物件2(土地)	金3,330,000円
物件3(建物)	金7,150,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
また、物件1の内訳価格は雑種地（ゴミ置場、持分10分の1）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		住居表示：座間市緑ヶ丘四丁目1番11-2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 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番13
地 目 雑種地
地 積 3.03平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目
地 番 1980番17
地 目 宅地
地 積 103.66平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 座間市緑ヶ丘四丁目1980番地17
家屋 番号 1980番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 43.33平方メートル
所有者 A



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2）

位置・交通	小田急小田原線「相武台前」駅のほぼ南方約1.3km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「緑が丘二丁目」からは北東方へ約300m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅が建ち並ぶ中に、アパート等も見受けられる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	103.66㎡ ほぼ長方形 間口約6.5m、奥行約15～17m 北東の駐車場部分が北向きの緩やかなスロープ状となっているが、他の部分は概ね平坦に造成されている。
接面道路の状況	北西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と0～0.5m程度高く約6.5m接面。	
土地の利用状況等	物件2は物件3の建物敷地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 都市ガス 下水道	あり なし（LPガス） あり
特記事項		

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置	物件2の土地の北東端で隣接する。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模: 3.03㎡ 形状: 間口約2m・奥行約1.3~1.8mのほぼ台形
接面道路の状況	北西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と接面する。
土地の利用状況等	共有者らが共用ゴミ置場（雑種地、共有地）として利用している。
特 記 事 項	持分は10分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成12年7月25日新築（登記記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕様	構造	木造2階建
	屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	スレート葺 サイディング ビニールクロスほか ビニールクロス・プリント合板ほか フローリング・畳ほか トイレ×2、浴室、洗面所、屋根裏収納等
床面積（現況）	1階：49.41㎡ 2階：43.33㎡ 延床面積：92.74㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK （附属資料建物概略間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	普通以下	
建物の利用状況	令和6年2月21日内部立入調査。 所有者が住居として利用している。	
特記事項	◇2階洋室3に屋根裏収納があるが、可動式天井梯子により 出入りする、天井高が低い概測4.4㎡の小規模なものであり 、階数及び床面積には算入されないものと判定した。 ◇内壁クロスの一部に亀裂が認められる。 ◇建築確認の概要 確認済証番号：第H11認建相土000605号	

交付年月日：平成11年12月2日

主要用途：専用住宅

構造：木造

階数：2

検査済証番号：第H12証建相土000023号

交付年月日：平成12年5月24日

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2 (宅地)

物件2は、物件3の建物敷地として利用されている。物件2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/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付減価	建付地価格 (円)
2	144,000	$\times \frac{96}{100}$	= 138,000	$\times 103.66$	$\times 0.95$	= 13,590,000

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 座間-1

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\
 165,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{118} & = 144,000\text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：間口狭小等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件1(雑種地)

物件1は、雑種地(ゴミ置場、持分10分の1)として利用されているので、当該土地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/㎡)	価値率	地積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
1	144,000	× 0.2	× 3.03	× $\frac{1}{10}$	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

価値率：20%と判定した。

③ 物件3(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)
3	150,000	× 92.74	× 0.10	= 1,390,000

現価率

- ・ 経過年数24年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率30%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数4年}}{\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数4年}} \times (1 - \text{観察減価0.3}) = 0.10$$

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)
2	13,590,000	×	0.65 法定地上権	= 8,830,000

(注)物件2の土地について、最優先順位の根抵当権設定当時、同一所有者に属する物件3の建物は存在しており、法定地上権が成立するものとし、その割合を65%と判定した。
物件1の土地は雑種地(ゴミ置場、共有地)であり法定地上権は発生しない。

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	10,000			×	1.0	×	0.7	=	7,000	
2	13,590,000	- 8,830,000		×	1.0	×	0.7	=	3,330,000	
3	1,390,000	+ 8,830,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	=	7,150,000
一括価格 (合計)										10,487,000

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

標準地番号	座間-1
所在	座間市緑ヶ丘4丁目5678番12 住居表示「緑ヶ丘4-25-6」
価格時点	令和5年1月1日
価格	165,000円/㎡
地積	120㎡
地域の概要	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域
接面道路	北側幅員4.7m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相武台前」駅約850m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） 準防火地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	10,644円（持分10分の1）
物件2	6,891,205円
物件3	1,542,400円

第7 附属資料の表示

位置図

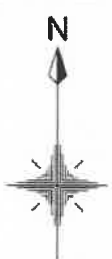
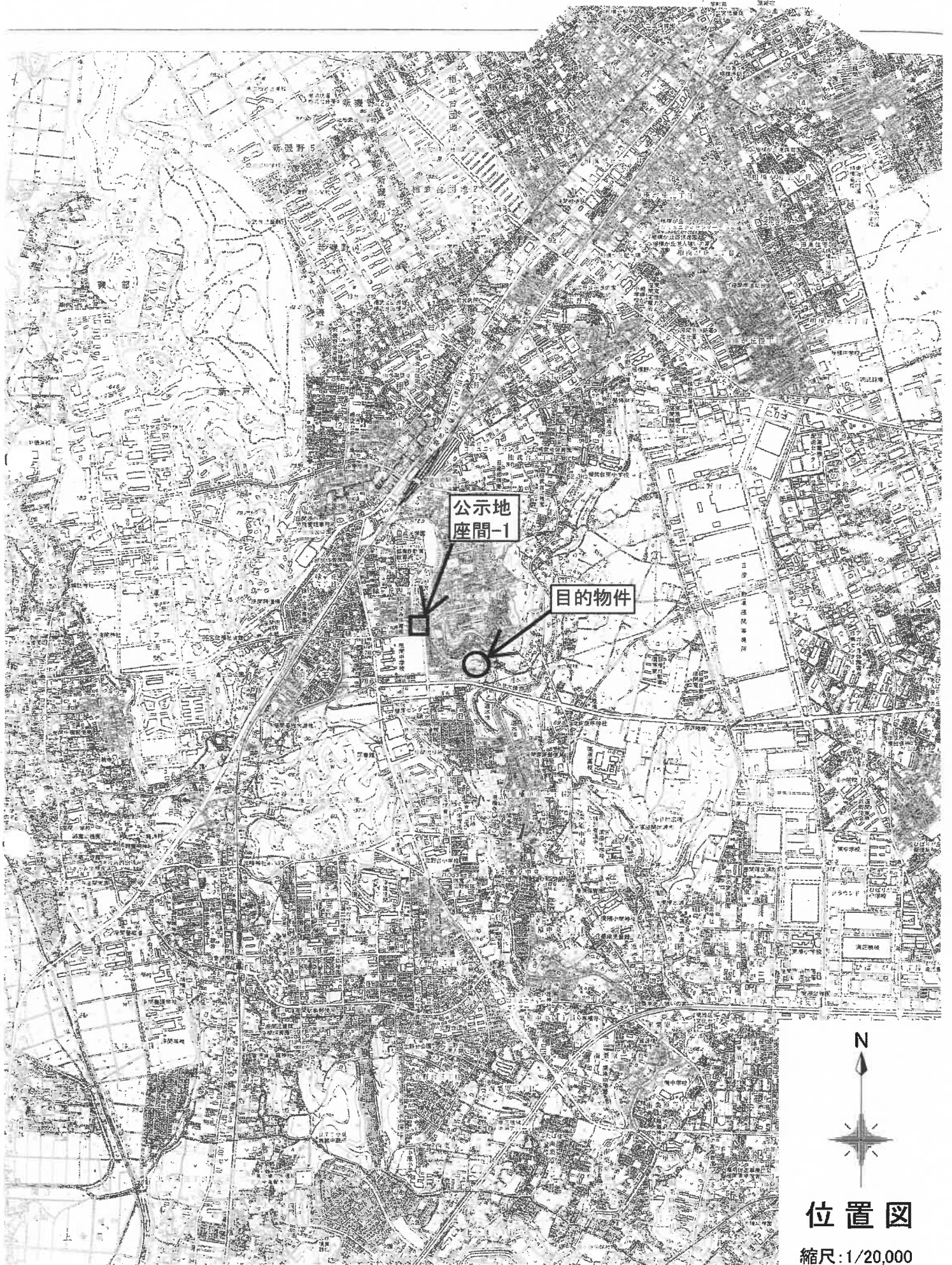
公図写（A3判からA4判に縮小）

地積測量図写（A3判からA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以上

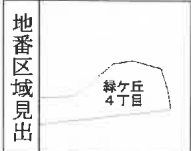
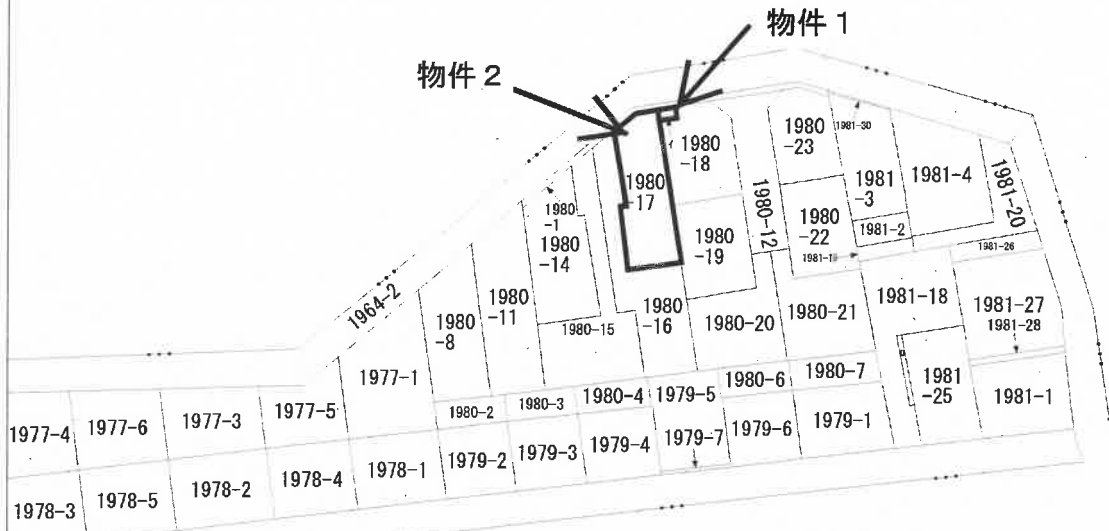


位置図

縮尺: 1/20,000

出典: 座間市役所
白図

△ 1980-13
□ 1981-29



請求部分	所在	座間市緑ヶ丘四丁目			地番	1980番17		
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	

公図写

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

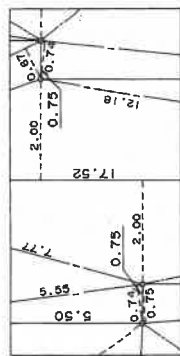
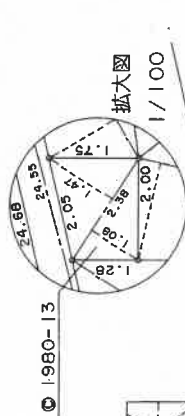
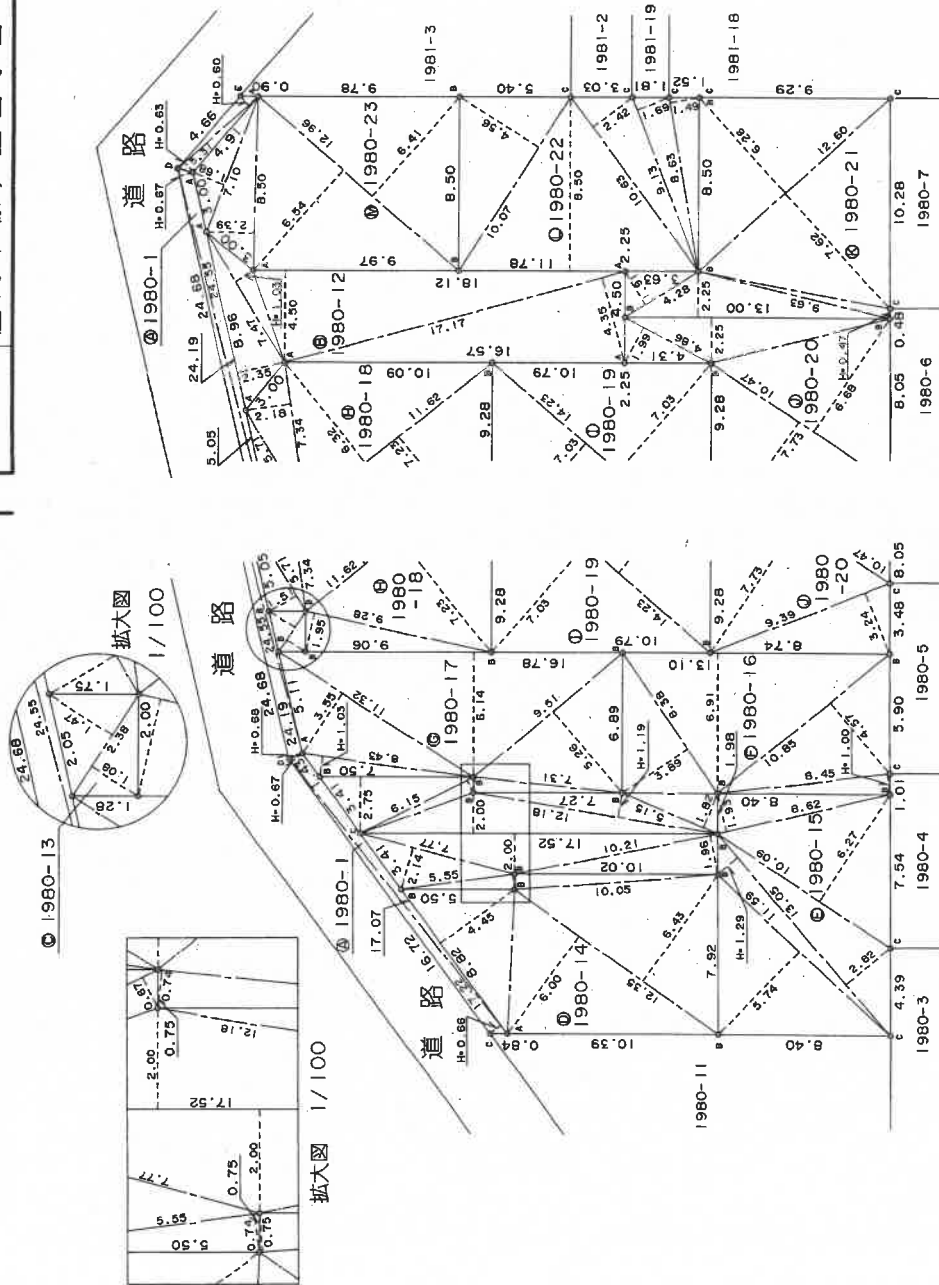
267556

前 1980-1 後・新同→新

地 番 1980-1, -12, ~-23,

土地の所在 座間市緑ヶ丘四丁目

地積測量図



境界標の内訳

- A: 市金属プレート
- B: 民金属プレート
- C: 民コンクリート杭
- D: 鉄
- E: 市コンクリート杭

1/250

申請人

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

267557

前 後 新 同 一 新

地 番 1980-1, -12, ~-23

地 積 測 量 図

土地の所在 座間市緑ヶ丘四丁目

地番 符号	980-15		
	底辺 長さ	幅 度積	
	5.55	4.1070	
	7.77	16.6278	
	17.52	35.0400	
	10.21	20.0116	
	13.05	16.8345	
	11.59	66.5266	
	13.05	36.8010	
	10.09	63.2643	
	8.62	16.6366	
		275.8494	
		137.92470	
		137.92	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

地番 符号	980-16		
	底辺 長さ	幅 度積	
	7.50	20.6250	
	6.15	0.67	
	17.52	2.00	
	12.18	1.19	
	5.15	1.82	
	6.38	3.89	
	13.10	6.91	
	10.85	4.57	
	8.45	1.00	
		264.8064	
		132.40320	
		132.40	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

地番 符号	980-17		
	底辺 長さ	幅 度積	
	8.43	8.6829	
	11.32	3.55	
	16.78	6.14	
	9.51	5.26	
	7.31	0.74	
		207.3301	
		103.66505	
		103.66	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

地番 符号	980-18		
	底辺 長さ	幅 度積	
	5.71	1.51	
	7.34	2.18	
	11.62	6.32	
	11.62	7.23	
	9.28	1.95	
		18.0960	
		200.1703	
		100.08515	
		100.08	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

→物件2

求積表

地番 符号	980-1		
	底辺 長さ	幅 度積	
	5.31	0.60	
	5.31	3.3493	
	24.55	0.67	
	24.68	0.68	
	17.22	0.67	
	17.22	0.66	
		11.3652	
		62.6648	
		31.33240	
		31.33	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

地番 符号	980-12		
	底辺 長さ	幅 度積	
	9.96	2.35	
	7.47	1.03	
	18.12	4.50	
	17.17	4.35	
		81.5400	
		74.6895	
		194.9796	
		92.48980	
		92.48	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

→物件1

地番 符号	980-13		
	底辺 長さ	幅 度積	
	2.38	1.47	
	2.38	1.08	
		3.4986	
		2.5704	
		6.0690	
		3.03450	
		3.03	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

地番 符号	980-14		
	底辺 長さ	幅 度積	
	8.82	4.45	
	12.35	6.00	
	12.35	6.43	
	10.05	0.75	
		39.2490	
		74.1000	
		79.4105	
		7.5375	
		200.2970	
		100.14850	
		100.14	
		m ²	
		合計	
		合計面積	

(2/3)

作製者

申請人

1 / 250

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/3)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

平成11年11月5日

11 11 5

267558

前 後・新同一・新

地番 1980-1,-12,-23

地積測量図

土地の所在 座間市緑ヶ丘四丁目

地番 符号	底辺 長さ	幅 高さ	積 面積
	7.10	1.68	11.9280
	8.50	2.39	20.3150
	12.96	6.54	84.7584
	12.96	6.41	83.0736
	合計		200.0750
	合計面積		100.03750 m ²

合計面積 1219.71710 m²

地番 符号	底辺 長さ	幅 高さ	積 面積
	14.23	7.03	100.0369
	14.23	7.03	100.0369
	合計		200.0738
	合計面積		100.03690 m ²

地番 符号	底辺 長さ	幅 高さ	積 面積
	4.86	1.99	9.6714
	13.00	2.25	29.2500
	10.47	6.68	69.9396
	10.47	7.73	80.9331
	9.39	3.24	30.4236
	合計		220.2177
	合計面積		110.10885 m ²

地番 符号	底辺 長さ	幅 高さ	積 面積
	12.60	6.26	78.8760
	12.60	7.62	96.0120
	9.63	0.47	4.5261
	13.00	2.25	29.2500
	4.28	1.91	8.1748
	合計		216.8389
	合計面積		108.41945 m ²

地番 符号	底辺 長さ	幅 高さ	積 面積
	10.07	4.56	45.9192
	11.78	8.50	100.1300
	10.63	2.42	25.7246
	9.13	1.69	15.4297
	8.63	1.49	12.8587
	合計		200.0622
	合計面積		100.03110 m ²

3/3

製作者

申請人

1 / 250

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

平成11年11月5日

783559

各階平面図

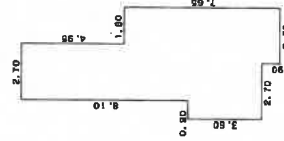
建物各階平面図

家屋番号 1980~17

建物の所在 座間市緑ヶ丘4丁目1980番地17

物件3

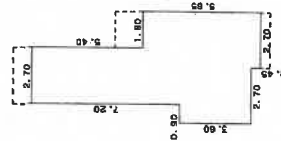
1階



求積表

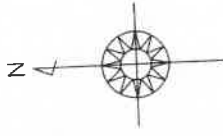
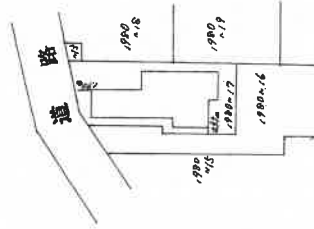
3.60 X 0.90	=	3.2400
11.70 X 1.80	=	21.0600
12.60 X 0.90	=	11.3400
7.65 X 1.80	=	13.7700
合計		49.4100
床面積		49.41 ㎡

2階



求積表

3.60 X 0.90	=	3.2400
10.80 X 1.80	=	19.4400
11.25 X 0.90	=	10.1250
5.85 X 1.80	=	10.5300
合計		43.3350
床面積		43.33 ㎡



○平成12年八月貳日 (実測)

製作者

縮尺 1/250

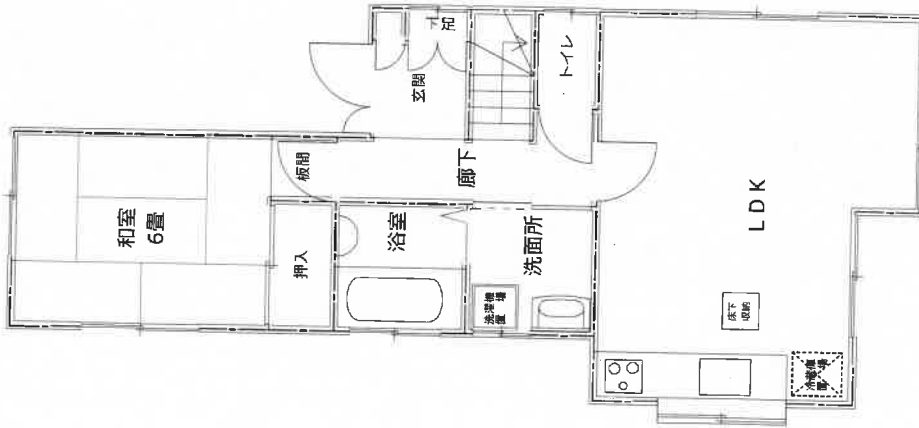
申請人

縮尺 1/500

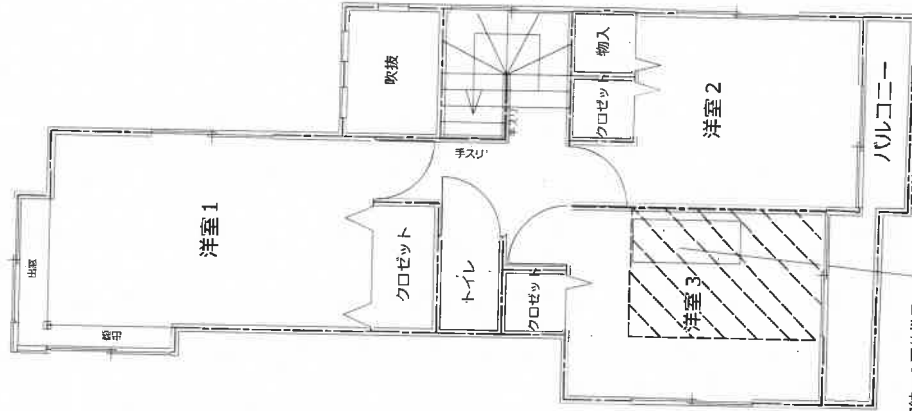
(日露規12)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

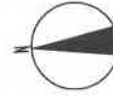
1 階



2 階



屋根裏収納への天井梯子
概線部分：屋根裏収納
概測 4.4m
天井高約1m



注：本図は、概ねの間取りをあらわしたものであり、窓等の開口部・室内の戸等その他も概略のみの表示です。

建物概略間取図

事件番号 令和5年(ケ)第81号