

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 7 年 5 月 7 日から<br>令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                                                                                                 | 日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 横浜地方裁判所相模原支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                           | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 横浜地方裁判所相模原支部執行係                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                         | 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 28 日 午後 3 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 4 月 23 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 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 座間市栗原中央一丁目                                   |
|   | 地 番   | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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

---

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

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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 座間市栗原中央一丁目                                   |
|   | 地 番   | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 78号  
令和 6年11月22日受理  
令和 7年 1月17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   | 座間市栗原中央一丁目                                   |
|   | 地 番   | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 4 4 . 7 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           | 座間市栗原中央一丁目2番14号                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |   |                                       |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：<br/>構造：<br/>床面積：</td> </tr> </table>                                                  |  |  | { | 種類：<br>構造：<br>床面積：                    |
| {              | 種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>           地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </td> </tr> </table> |  |  | { | 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 |
| {              | 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                             |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | 1 本建物は、私が住居として使用しています。<br>2 本建物で雨漏りはありません。<br>3 本建物内で以前猫を飼っていました。今は2階洋室2に猫のケージ等が残っています。<br>4 約1年前から建物外に出ず配達等により食品を入手し、容器等を廃棄せずに建物内に溜め込み現在に至っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

## 執 行 官 の 意 見

■ 本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。

■ 本建物の損傷及び汚損箇所等

(1) 室内のほぼ全体にわたって多量のごみや家財道具等が散乱した状態であり、床面や壁クロスに汚損が見られた。

(2) トイレ等の水回りに著しい汚損が認められた。

(3) 目視確認できない箇所が多かったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。

(4) 浴室の扉が破損している。

(5) 建物南東側の基礎に横方向のクラックが認められる。構造に影響を及ぼす可能性の有無、補修の要否等詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。(評価人の調査による)

■ 本土地は、南東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

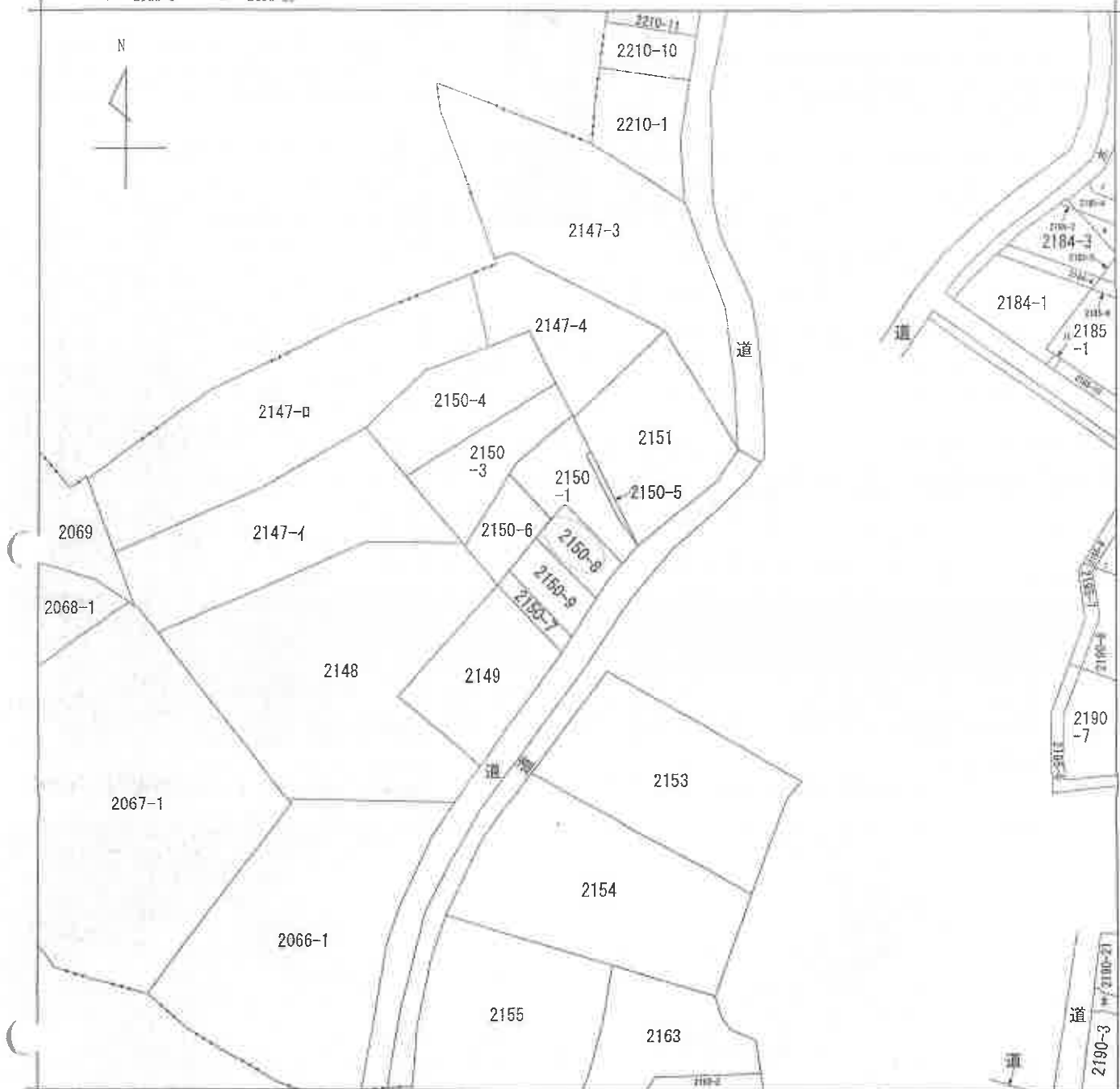
(調査の経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                  |
| 6年11月26日 (火)<br>16 : 30—16 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 目的物件所在地     | 外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函                          |
| 6年12月18日 (水)<br>14 : 00—14 : 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 目的物件所在地     | 外観調査, 不在, 通知書投函                              |
| 7年1月9日 (木)<br>7 : 50—8 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 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<br>占有状況等聴取 (評価人同行) |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 7年 1月 9日<br/>目的物件は施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ債務者兼所有者が在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

(5枚目)

イ 2185-2      2185-9      2190-20  
ロ 2185-5      2190-19



(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



- A 栗原中央1丁目
- B 栗原中央1丁目
- C 栗原中央1丁目
- D 栗原中央1丁目

|           |                |         |  |                     |                 |     |          |  |         |           |
|-----------|----------------|---------|--|---------------------|-----------------|-----|----------|--|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 座間市栗原中央一丁目 |         |  |                     |                 | 地 番 | 2150番8   |  |         |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600          | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 座 番 号 又 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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和6年9月19日  
東京法務局

請求番号：22-1  
(1/1)

登記官

(6枚目)

2024/09/25  
00001

213202

前 2150-1 後・新同一・77  
地 番 2150-1、-8、-9

地積測量図

土地の所在 陸 間 市 栗 原 中 央 一 丁 目

地積測量図

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

座 標 求 積 表

| 地 番   | (A) 2150-1     |                | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> | 距 離            |
|-------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------|
|       | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |                                                       |                |
| K6    | -57249.917     | -37879.891     | 281561.229803                                         | 14.096         |
| K5    | -57259.631     | -37869.582     | 213319.355406                                         | 5.008          |
| C101  | -57265.550     | -37866.544     | -291951.054240                                        | 6.336          |
| NK23  | -57251.821     | -37870.361     | -473947.567915                                        | 10.685         |
| NK21  | -57243.035     | -37876.786     | -346724.099044                                        | 0.712          |
| NK20  | -57242.667     | -37876.177     | -204038.965499                                        | 6.266          |
| NK09  | -57237.648     | -37879.929     | 72767.343609                                          | 11.473         |
| NK06  | -57244.588     | -37869.065     | 281932.532665                                         | 0.645          |
| NK13  | -57245.089     | -37889.471     | 284549.927210                                         | 10.299         |
| NK12  | -57252.098     | -37881.925     | 182893.933900                                         | 7.982          |
| 倍 面 積 |                |                | 362.635685                                            |                |
| 地 面 積 |                |                | 181.3179475                                           |                |
|       |                |                | 181.31                                                | m <sup>2</sup> |

| 地 番   | (B) 2150-8     |                | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> | 距 離            |
|-------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------|
|       | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |                                                       |                |
| K5    | -57259.531     | -37869.582     | -573610.558554                                        | 14.096         |
| K6    | -57249.917     | -37879.891     | -172315.624159                                        | 6.926          |
| K7    | -57254.982     | -37884.615     | 573838.263405                                         | 14.782         |
| K8    | -57265.064     | -37873.805     | 172287.938945                                         | 6.960          |
| 倍 面 積 |                |                | 200.019637                                            |                |
| 地 面 積 |                |                | 100.0098185                                           |                |
|       |                |                | 100.00                                                | m <sup>2</sup> |

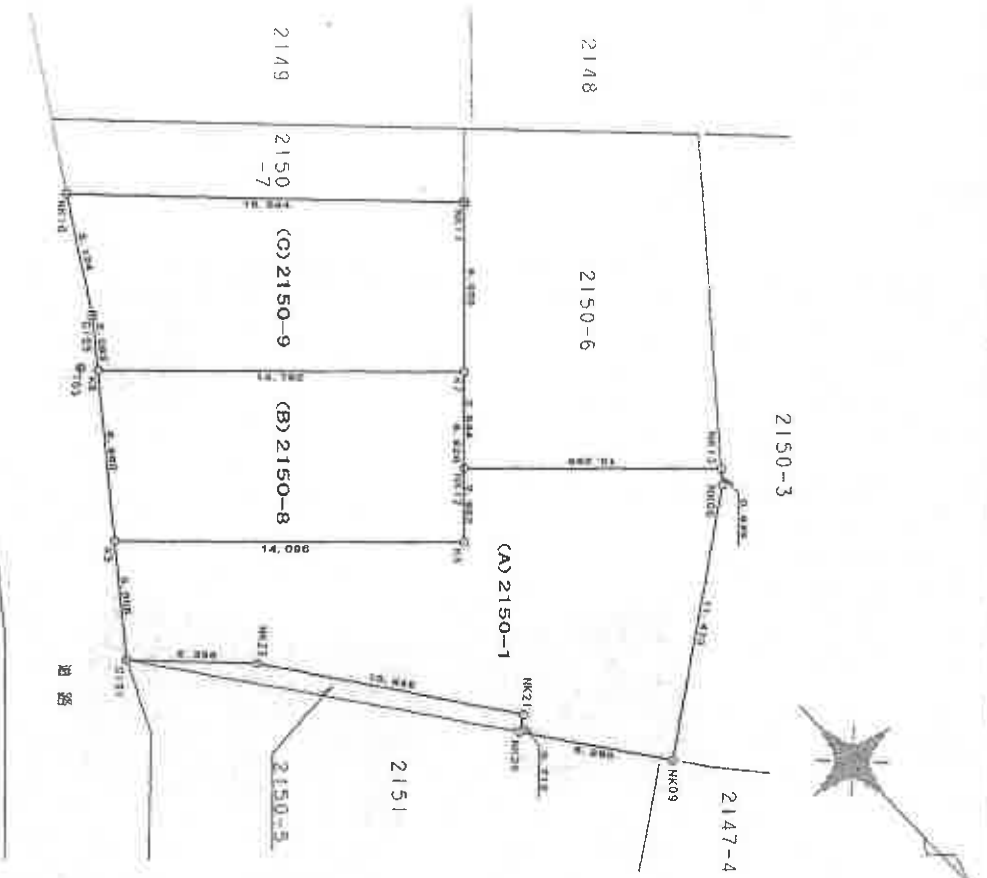
| 地 番   | (C) 2150-9     |                | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> | 距 離            |
|-------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------|
|       | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |                                                       |                |
| C105  | -57266.887     | -37875.196     | -234750.464808                                        | 2.293          |
| K8    | -57265.064     | -37873.805     | -450887.648525                                        | 14.712         |
| K7    | -57254.982     | -37884.615     | -189119.998080                                        | 6.959          |
| NK11  | -57260.072     | -37889.361     | 616838.797080                                         | 14.044         |
| NK10  | -57271.262     | -37877.864     | 258137.643160                                         | 6.124          |
| 倍 面 積 |                |                | 218.328827                                            |                |
| 地 面 積 |                |                | 109.1644135                                           |                |
|       |                |                | 109.16                                                | m <sup>2</sup> |

座 標 一 覧 表

| 測 点 名 | X          | Y          |
|-------|------------|------------|
| NT11  | -57276.508 | -37876.248 |
| 103   | -57265.621 | -37873.350 |

(旧日本測地系)

| 境界線の種別 |        |
|--------|--------|
| ①      | コンクリート |
| ②      | 柵      |
| ③      | フェンス   |
| ④      | 木      |
| ⑤      | 田      |



作 製 者

土地家屋調査士

中 請 入

縮尺

1 / 250

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成20年7月11日作製

建物図面

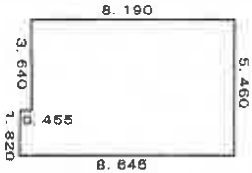
各階平面図

家屋番号 2150番8

建物各階平面図

建物の所在 座間市栗原中央一丁目2150番地8

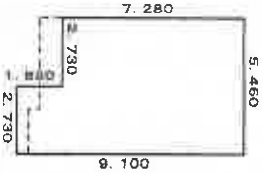
1階



求積表

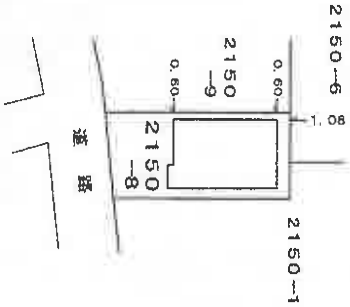
|       |   |       |   |                      |
|-------|---|-------|---|----------------------|
| 5.460 | × | 8.190 | = | 44.717400            |
| 1.820 | × | 0.455 | = | 0.828100             |
| 合計    |   |       |   | 45.545500            |
| 床面積   |   |       |   | 45.54 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

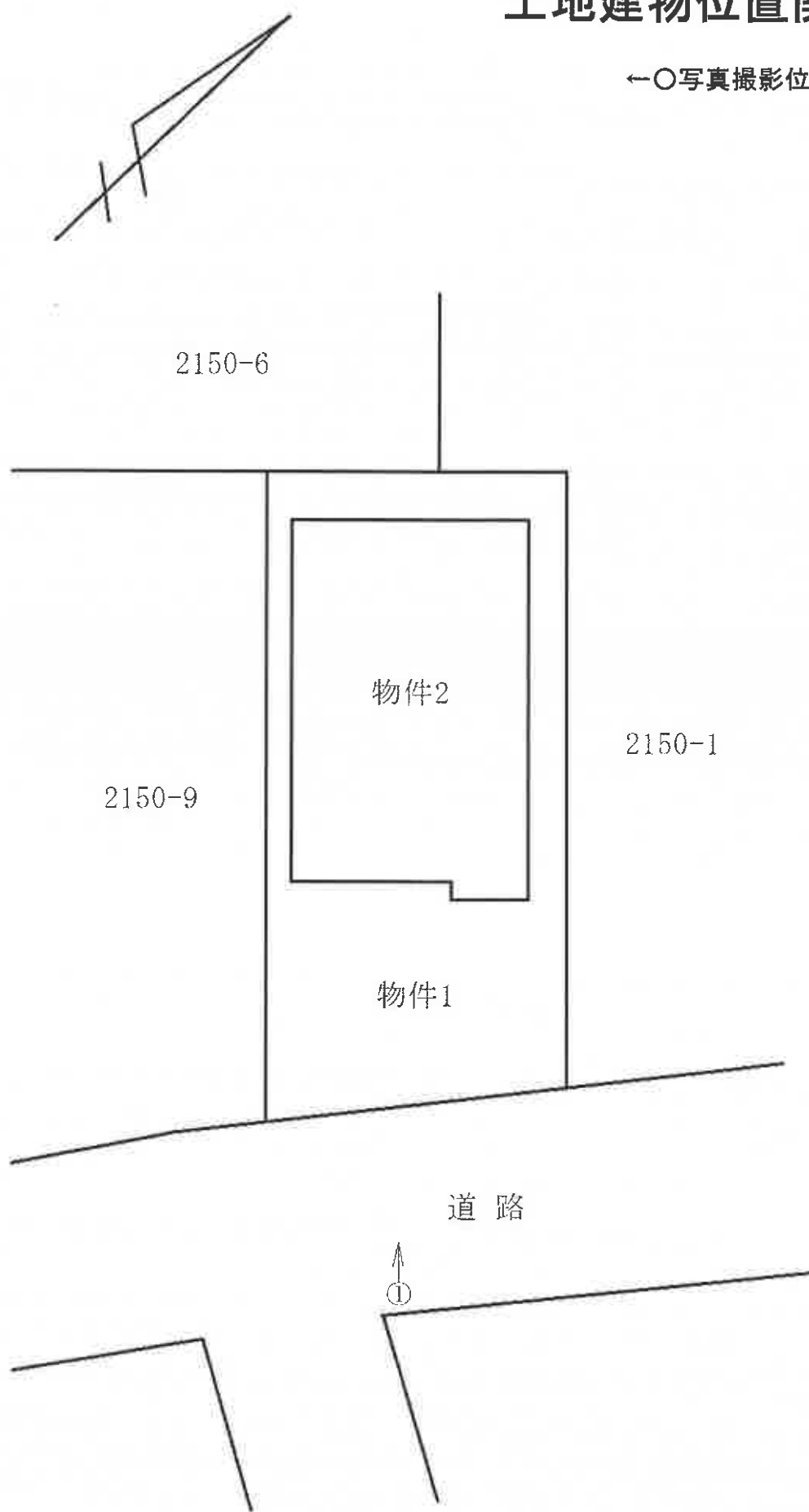
|       |   |       |   |                      |
|-------|---|-------|---|----------------------|
| 5.460 | × | 7.280 | = | 39.748800            |
| 2.730 | × | 1.820 | = | 4.968600             |
| 合計    |   |       |   | 44.717400            |
| 床面積   |   |       |   | 44.71 m <sup>2</sup> |



|                |       |     |       |
|----------------|-------|-----|-------|
| 製作者            | 縮尺    | 申請人 | 縮尺    |
| 土地調査士<br>敬庵    | 1/250 |     | 1/500 |
| (平成21年2月11日作成) |       |     |       |

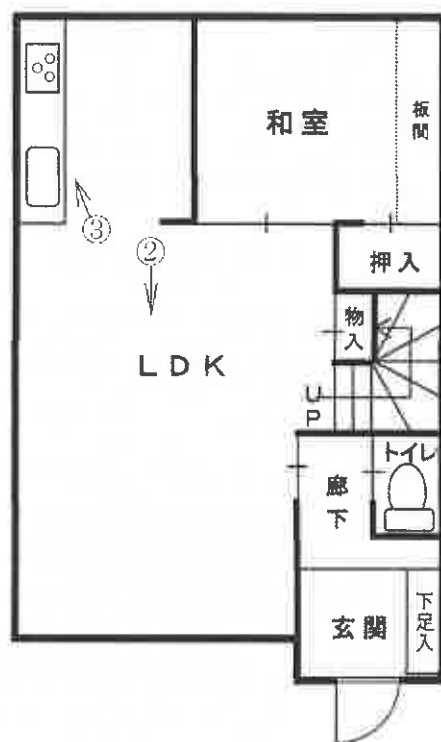
# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

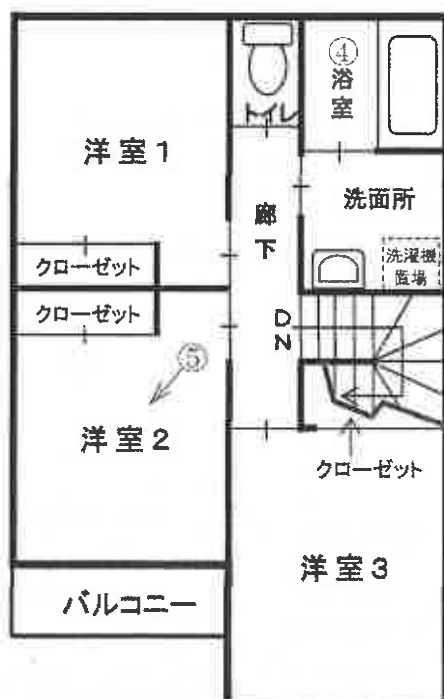


# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年 (ケ) 第 78 号  
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 14 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

谷 口 洋 介

## 第 1 評価額

| 一括価格（合計）            |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 9, 3 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（土地）           | 金 2, 7 6 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2（建物）           | 金 6, 6 2 0, 0 0 0 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 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、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、民事執行法第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<br>番号 | 登 記          | 現 況                         |
|----------|--------------|-----------------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                             |
| 2        |              | (住居表示)<br>「座間市栗原中央一丁目2番14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 座間市栗原中央一丁目  
地 番 2150番8  
地 目 宅地  
地 積 100.00平方メートル
- 2 所 在 座間市栗原中央一丁目2150番地8  
家屋 番号 2150番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 44.71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                                                       | 小田急小田原線「相武台前」駅の南方約1.8km（道路距離）、バス停留所「上栗原」から徒歩約6分に位置する。                                                                        |                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅のほか、寺院、墓地等が見られる住宅地域                                                                                                      |                                                                    |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他                                                                      | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>防火指定なし<br>埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：56） |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                               | 100.00㎡（公簿面積）<br>ほぼ長方形<br>間口約7m、奥行約14.4m<br>概ね平坦                   |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側幅員約4.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約7mが接面する。                                                                                 |                                                                    |
| 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。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                    | あり<br>なし（プロパンガス使用）<br>あり                                           |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周囲は寺院や墓地の敷地に囲まれた環境にある。</li> <li>・ 座間市防災ハザードマップの浸水想定区域内にある（目久尻川洪水浸水想定区域）。</li> </ul> |                                                                    |

## 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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                            | 平成21年3月13日 新築（登記記載）<br>約16年（1年未満の端数切り上げ）<br>約6年と判断した。                                          |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                         | 木造2階建<br>スレートぶき<br>サイディング<br>ビニールクロス貼 ほか<br>ビニールクロス貼 ほか<br>フローリング、畳 ほか<br>キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか |
| 床面積（現況）          | 1階:45.54㎡、2階:44.71㎡、延床面積:90.25㎡                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                |
| 現 況 用 途 等        | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 居 宅<br>4 L D K（附属資料建物概略間取図参照）                                                                  |
| 品 等              | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                |
| 保守管理の状態          | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                |
| 建物の利用状況          | 令和7年1月9日：内部立入調査<br>建物所有者が住居として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時の台帳記載事項証明書の概要は以下のとおり。<br/>確認年月日：平成20年10月17日<br/>確認番号：第H20SBC一確03267号<br/>検査済証発行年月日：平成21年3月17日<br/>検査済証発行番号：第H20SBC一完04517号</li> <li>・室内のほぼ全体にわたって多量のゴミや家財道具等が散乱した状態であり、床面や壁クロスに汚損が見られた。またトイレ等水回りに著しい汚損が認められた。目視で確認できない箇所が多かったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。</li> </ul> |                                                                                                |

|         |                                                                                                                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の扉が破損していた。</li> <li>・過去に室内で猫を飼育していたとのことである。</li> <li>・建物南東側の基礎に横方向のクラックが認められた。構造に影響を及ぼす可能性の有無、補修の要否等詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>番号 | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差         | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡)      | 建付<br>減価      | 建付地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
| 1        | 125,000              | $\frac{100}{100}$ | 125,000       | $\times 100.00$ | $\times 0.90$ | = 11,250,000 |

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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：座間(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 136,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 125,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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対象地域に比し街路条件、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：概ね標準的な画地として個別格差修正は不要と判断した。

◇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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 170,000        | × 90.25       | × 0.14 | = 2,150,000    |

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 50%  
観察減価率は保守管理の状態や補修の可能性等をも考慮して査定。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.50) \\ & = 0.14 \end{aligned}$$

## 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<br>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<br>(円) |
|----------|------------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 11,250,000 | ×           | 0.65 法定地上権 | = 7,310,000     |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1        | 11,250,000     | － 7,310,000                | ×              | ×         | ×          |            | = 2,760,000  |
| 2        | 2,150,000      | ＋ 7,310,000                | ×              | ×         | ×          |            | = 6,620,000  |
| 一括価格(合計) |                |                            |                |           |            |            | 9,380,000    |

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. 地価調査価格：座間(県)－2

所 在：座間市栗原中央1丁目2354番15

「座間市栗原中央1－30－17」

価 格：136,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4m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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,129,300円

物件2 4,148,900円

## 第7 附属資料の表示

位置図

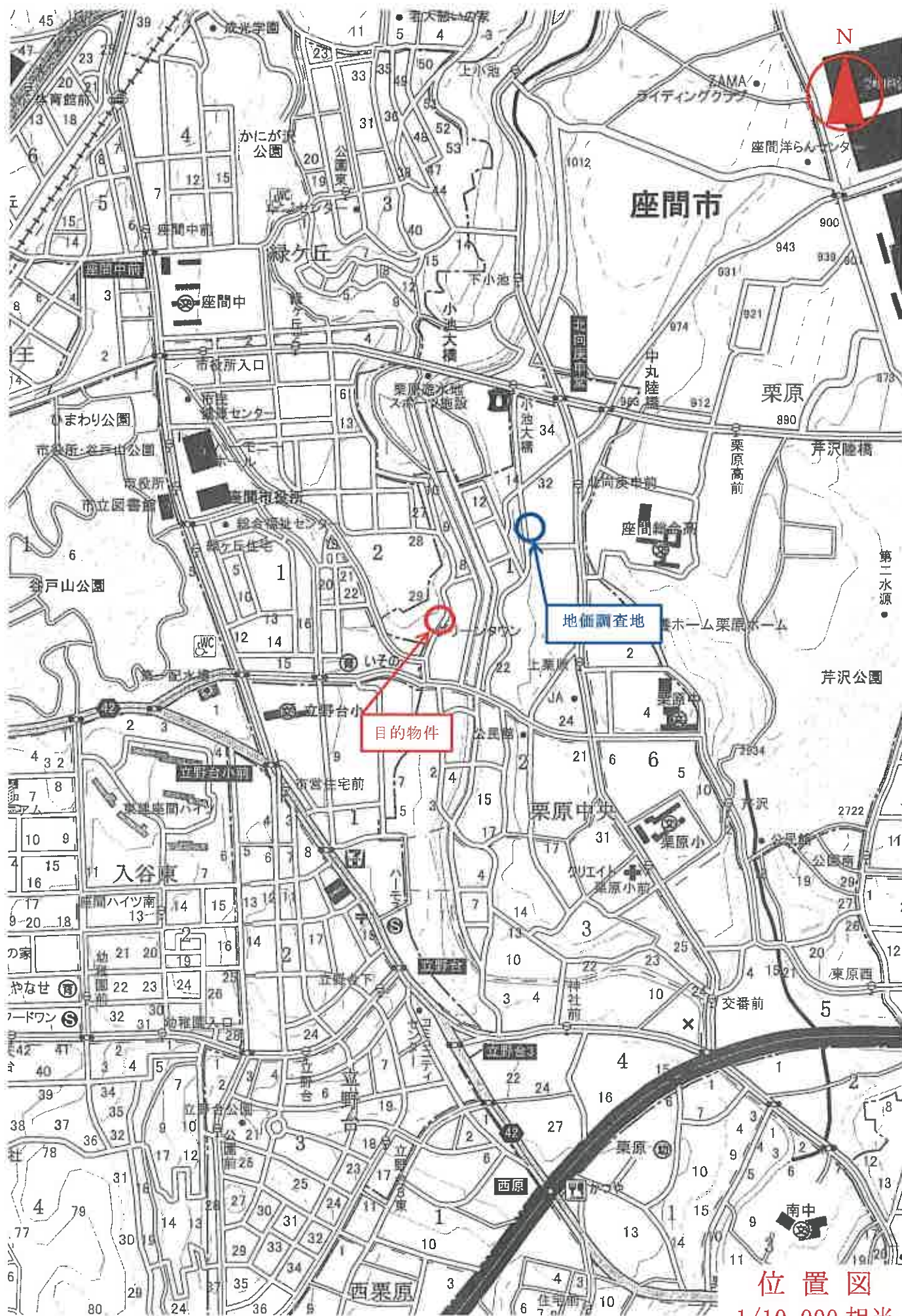
公図写（A3判からA4判へ縮小）

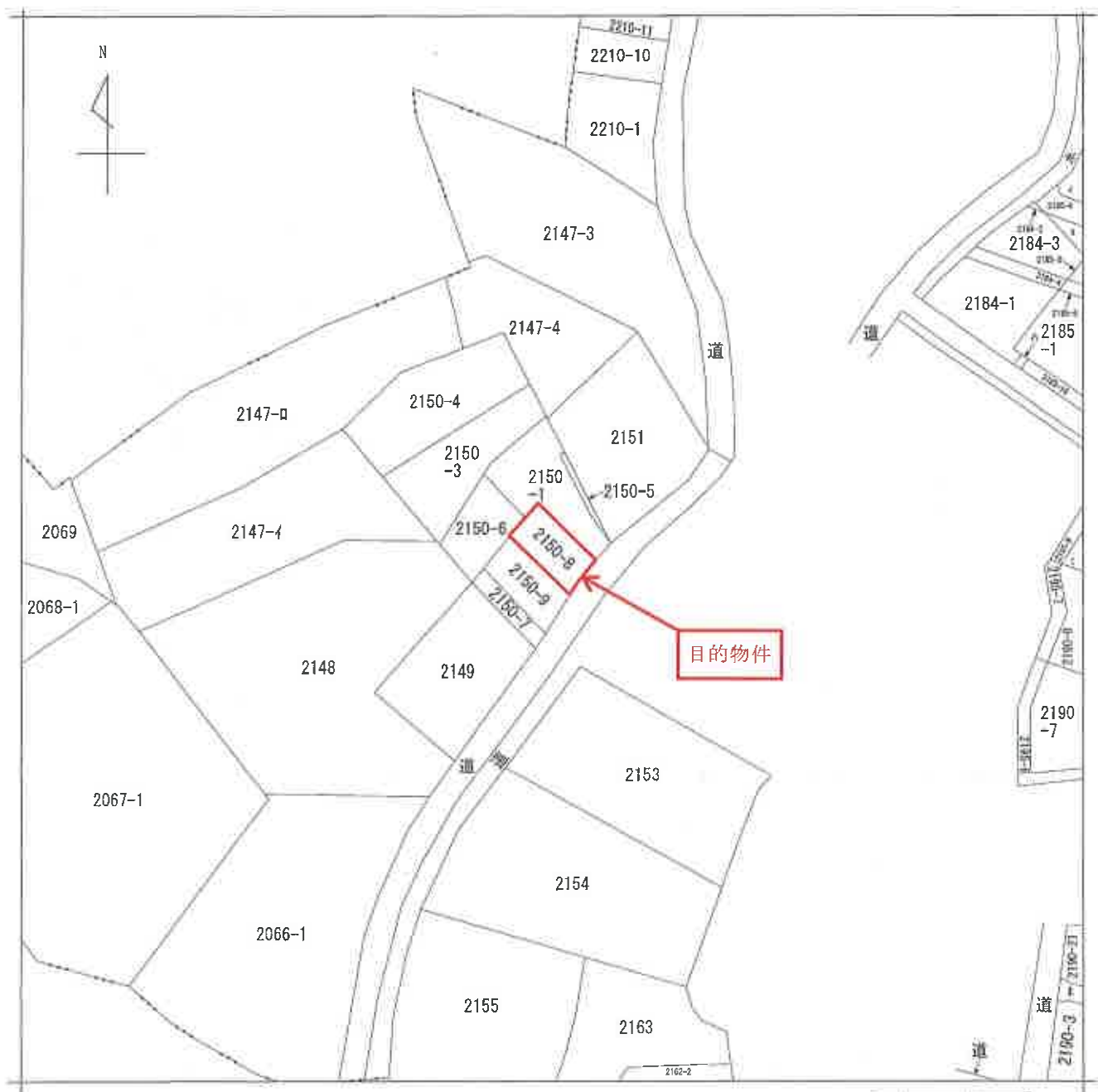
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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 栗原中央1丁目
- B 栗原中央1丁目
- C 栗原中央1丁目
- D 栗原中央1丁目

|       |       |            |  |         |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|---------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 座間市栗原中央一丁目 |  |         |           | 地番 | 2150番8   |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分       |  | 座標系又は番号 |           | 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

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

213202

前 2150-1 後・新同一・第

## 地積測量図

地 番 2150-1.-8.-9

土地の所在 座間市栗原中央一丁目

座標求積表

| 地番   | (A) 2150-1     |                |                                        |                |   |                |
|------|----------------|----------------|----------------------------------------|----------------|---|----------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) | Y <sub>n</sub> | 距 | 積              |
| K6   | -57249.917     | -37879.891     | 281561.229803                          |                |   | 14.096         |
| K5   | -57259.531     | -37869.582     | 213319.356406                          |                |   | 5.008          |
| C101 | -57255.550     | -37866.544     | -291951.054240                         |                |   | 5.336          |
| NK23 | -57251.821     | -37870.361     | -473947.567915                         |                |   | 10.885         |
| NK21 | -57243.035     | -37876.786     | -346724.099044                         |                |   | 0.712          |
| NK20 | -57242.867     | -37876.177     | -204038.965499                         |                |   | 6.266          |
| NK09 | -57237.648     | -37879.929     | 72767.343609                           |                |   | 11.473         |
| NK06 | -57244.588     | -37889.065     | 281932.532665                          |                |   | 0.645          |
| NK13 | -57245.069     | -37889.471     | 284649.927210                          |                |   | 10.299         |
| NK12 | -57252.098     | -37881.925     | 182893.933900                          |                |   | 2.982          |
|      |                | 倍面積            | 362.636695                             |                |   |                |
|      |                | 面積             | 181.3179475                            |                |   |                |
|      |                | 地積             | 181.31                                 |                |   | m <sup>2</sup> |

| 地番 | (B) 2150-8     |                |                                        |                |   |                |
|----|----------------|----------------|----------------------------------------|----------------|---|----------------|
| 測点 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) | Y <sub>n</sub> | 距 | 積              |
| K6 | -57259.531     | -37869.582     | -573610.558554                         |                |   | 14.096         |
| K5 | -57249.917     | -37879.891     | -172315.924159                         |                |   | 6.926          |
| K7 | -57254.982     | -37884.615     | 573838.263405                          |                |   | 14.782         |
| K8 | -57265.064     | -37873.805     | 172287.938945                          |                |   | 6.960          |
|    |                | 倍面積            | 200.019637                             |                |   |                |
|    |                | 面積             | 100.0098185                            |                |   |                |
|    |                | 地積             | 100.00                                 |                |   | m <sup>2</sup> |

| 地番   | (C) 2150-9     |                |                                        |                |   |                |
|------|----------------|----------------|----------------------------------------|----------------|---|----------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) | Y <sub>n</sub> | 距 | 積              |
| C105 | -57266.887     | -37875.196     | -234750.464608                         |                |   | 2.293          |
| K8   | -57265.064     | -37873.805     | -450887.648526                         |                |   | 14.782         |
| K7   | -57254.982     | -37884.615     | -189116.998080                         |                |   | 6.959          |
| NK11 | -57260.072     | -37889.361     | 616838.797080                          |                |   | 16.044         |
| NK10 | -57271.262     | -37877.864     | 258137.643160                          |                |   | 5.124          |
|      |                | 倍面積            | 218.328827                             |                |   |                |
|      |                | 面積             | 109.1644135                            |                |   |                |
|      |                | 地積             | 109.16                                 |                |   | m <sup>2</sup> |

座標一覽表

| 測点名  | X          | 座標         | Y | 座標 |
|------|------------|------------|---|----|
| NT11 | -57276.508 | -37876.249 |   |    |
| T03  | -57265.621 | -37873.350 |   |    |

(旧日本測地系)

平成30年七月廿七日登記



| 境界線の種別    |  |
|-----------|--|
| ① 境界線     |  |
| ② プレート    |  |
| ③ 溝       |  |
| ④ ヤマ      |  |
| ⑤ プラスチック板 |  |
| ⑥ 計算点     |  |
| ⑦ 木       |  |
| ⑧ 花       |  |
| ⑨ 石       |  |

作製者

申請人

縮尺 1/250

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 2150番8

建物の所在 座間市栗原中央一丁目2150番地8

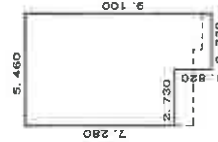
1階



求積表

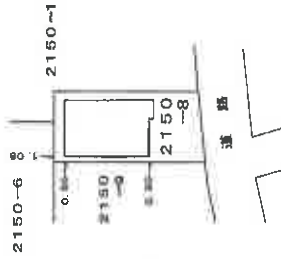
$5.450 \times 8.190 = 44.717400$   
 $1.820 \times 0.455 = 0.828100$   
 合計 45.545500  
 床面積 45.54 m<sup>2</sup>

2階



求積表

$5.450 \times 7.280 = 39.748800$   
 $2.730 \times 1.820 = 4.968600$   
 合計 44.717400  
 床面積 44.71 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/50

申請人

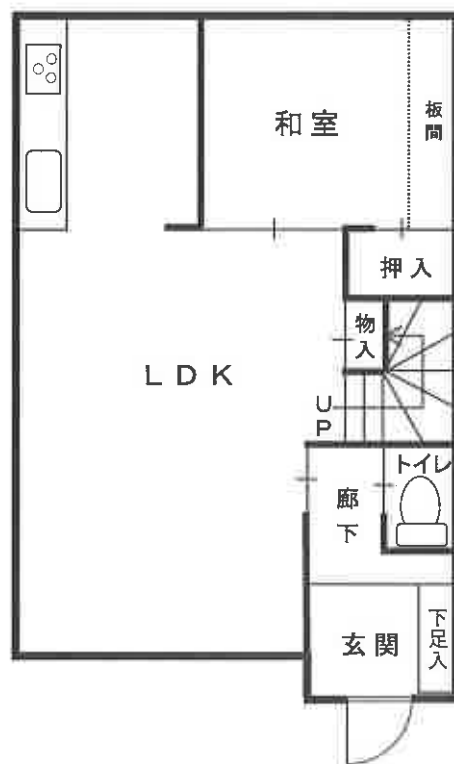
縮尺 1/500

物件2建物

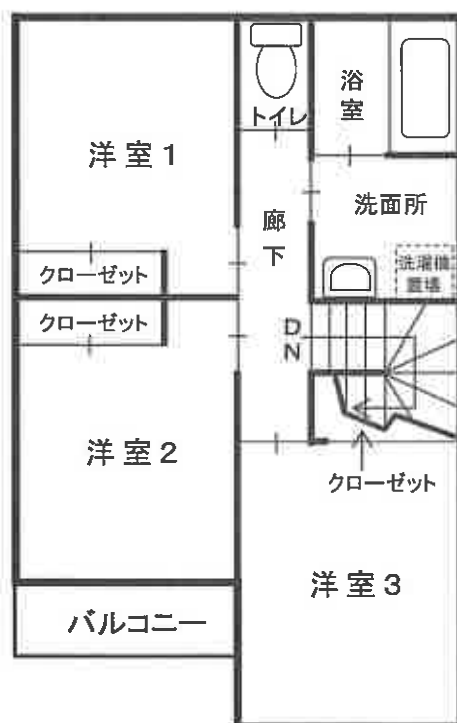
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

# 建物概略間取図

令和6年(ケ) 第 78 号



1階



2階