

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 10 日 午前 9 時 50 分 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 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 7 年 10 月 22 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,350,000 5,080,000	一括	1,270,000	13,531	1,933
1	2,830,000				
2	960,000				
3	2,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 座間市入谷東二丁目
地 番 12 番 3
地 目 宅地
地 積 255.24 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 座間市入谷東二丁目
地 番 12 番 19
地 目 宅地
地 積 343.97 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分 12 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市入谷東二丁目 12 番地 3
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 78.51 平方メートル
2 階 77.87 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷東二丁目 12 番 3 の 1
建物の名称 19-2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.96 平方メートル
2 階 37.33 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が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 座間市入谷東二丁目
 地 番 12 番 3
 地 目 宅地
 地 積 255.24 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 座間市入谷東二丁目
 地 番 12 番 19
 地 目 宅地
 地 積 343.97 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 12 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市入谷東二丁目 12 番地 3
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.51 平方メートル
 2 階 77.87 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷東二丁目 12 番 3 の 1
 建物の名称 19-2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 7 . 3 3 平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 76号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月 8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 中 嶋 耕 治

(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 座間市入谷東二丁目
地 番 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 座間市入谷東二丁目
地 番 1 2 番 1 9
地 目 宅地
地 積 3 4 3 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市入谷東二丁目 1 2 番地 3
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 5 1 平方メートル
2 階 7 7 . 8 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷東二丁目 1 2 番 3 の 1
建物の名称 1 9 - 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 7 . 3 3 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市入谷東二丁目5番39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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 「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3	
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物の専有部分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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県座間市入谷東二丁目5番39号付近			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている ☐ 上記の者らがゴミ置場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	登記の地目は「宅地」であるが、全面が駐車場として使用されていることから「雑種地」と認定した。 駐車場で使用する電気代等の負担費用については、6枚目「執行官の意見」の3記載のとおり。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 年()第 号			
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）			
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

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)	1 この家は、平成30年12月に購入し、リフォームをした後の平成31年2月頃から住んでいます。 2 現在、私1人で暮らしており、ペットは飼っていません。 また、タバコを吸うこともありません。 3 リフォームの特に大きな変更点としては、2階にある3部屋のうち、両端の2部屋にそれぞれ押入れと物入れがありましたが、取り払って部屋と一体にして広げました。 また、建物2階東側と道路との間に、鉄筋の自動車置き場を設けました。これを設置することについて、土地共有者の隣家とは話はしていません。また、建築申請などもしていません。 ほかに、自動車置き場に面した部屋に出入口ドアを設置して2階からの出入りを可能にしたことで、利便性を向上させました。 4 使用上、特に問題点はありません。 5 物件3建物が建っている物件1土地は、隣家と所有権が2分の1ずつです。 土地の使用についてお互いに金銭の支払いなどはしていません。 また、物件3建物は隣家と一体の構造ですが、修繕積立金の制度はなく、修繕や補修はそれぞれの持ち主が専有部分の費用を負担することになります。 6 物件2土地は駐車場で12分の1の所有権を持っており、自動車1台分のスペースが使用できます。駐車場所は敷地に入って左側、手前から2台目の位置です。これについても使用することについて金銭の支払いなどはしていません。 ただ、駐車場の電気代等の必要経費について「さくら会費」という名目で所有者12人が費用を負担しています。徴収は12人の所有者が1年ごとに交代で担当し、金額は年間3,000円と記憶しています。 以上のとおり、自動車は物件2土地と、リフォームで作成した自動車置き場の合計2か所に置けます。 7 騒音について、基地が近いことから航空機が飛ばば音はします。ただ、以前に比べて飛行する数が減ったので、あまり気になりません。

(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

- 1 目的物件の状況は、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件3建物はA陳述の通り室内がリフォームされており、良好な状態であった。
- 3 物件2土地は駐車場となっており、自動車12台分の区画に区切られている。
前記駐車場全体の電気代等の費用を「さくら会費」という名目で、土地の共有者らから徴収されている。
年額についてAからの情報は記憶による陳述のみのため、目的物件販売パンフレットに記載されている
「年額3,100円」と認定する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で
認定される市道に接しているとのことである。

(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) 9 : 44 — 9 : 47	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年11月26日 (火) 14 : 34 — 14 : 44	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
6年11月29日 (金) 15 : 32 — 15 : 35	電話連絡	Aと立入日時等調整
6年12月29日 (日) 12 : 57 — 13 : 25	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6年12月29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

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和53年11月16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6年9月9日 横浜地方法務局大和出張所 登記官

前 12-3 後 新同一 地 積 測 量 図

地 番 12-3

土地の所在 厩間市入谷4丁目

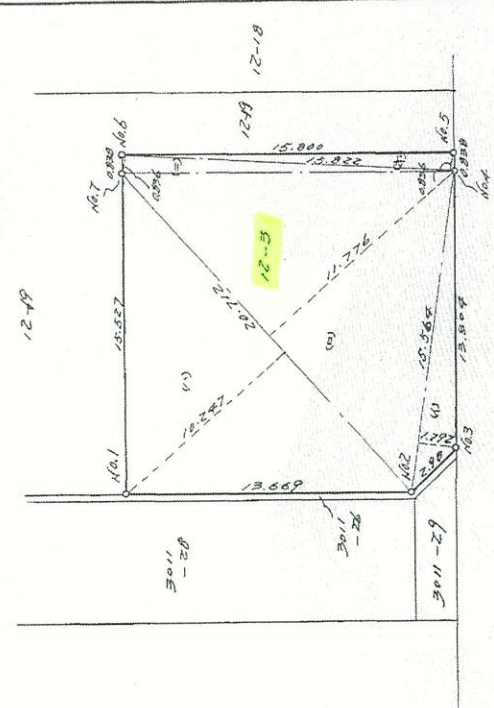
204512

境界標の内訳		
種	類	点
市	石標	N ₁
民	石標	N ₂ 1.2.3.4.5.6.7
金	鐵板	N ₃
		N ₄



求 積 表

地番記号	底辺	高さ	積	面積
1	15.364	1.722	27.0906	
12-3	20.712	11.776	243.0045	
ハ	20.712	10.249	212.2350	
ニ	16.822	0.836	13.9271	
ホ	15.822	0.836	13.2271	
			510.4851	255.2425



3011-1

53-11-16

作製者	申請人	縮尺
		1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和53年10月30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6年9月9日 横浜地方裁判所大田出張所 登記官

(10枚目)

204514

境界標の内訳	
種類	測点
市石標	№
民石標	№

民石標		求積表			
地番記号	延	辺	高	坪	其面積
12-12	1	41.304	16.243	672.2820	309.0806
	2	41.304	6.150	254.5116	
	3	14.150	3.723	52.3974	
	4	24.229	6.723	162.9873	
12-13	1	31.678	13.268	420.2496	302.2043
	2	31.678	11.975	379.1390	
	3	20.832	12.487	259.7226	
	4	20.832	11.502	239.1247	
12-14	1	26.940	12.281	330.8501	345.8486
	2	26.940	11.025	297.4349	
	3	25.420	11.556	293.8690	
	4	29.332	13.177	386.7713	
12-15	1	28.087	19.86	557.8007	397.0770
	2	28.087	11.50	321.7585	
	3	22.737	11.278	256.4278	
	4	15.725	3.024	47.5529	
12-16	1	22.603	11.274	254.8262	411.0013
	2	22.603	11.261	254.5223	
	3	15.725	1.036	16.3252	
	4	15.725	1.136	17.7822	
12-17	1	16.05	2.949	47.3697	300.9225
	2	16.05	2.949	47.3697	
	3	15.870	3.722	59.0862	
	4	24.004	11.230	269.6310	
12-18	1	24.004	9.599	230.1895	271.0044
	2	24.004	9.599	230.1895	
	3	24.004	9.599	230.1895	
	4	24.004	9.599	230.1895	
12-19	1	16.05	2.949	47.3697	343.9730
	2	16.05	2.949	47.3697	
	3	15.870	3.722	59.0862	
	4	24.004	11.230	269.6310	
12-20	1	24.004	9.599	230.1895	607.9461
	2	24.004	9.599	230.1895	
	3	24.004	9.599	230.1895	
	4	24.004	9.599	230.1895	

登記年月日：昭和54年2月24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6年9月9日 横浜地方裁判所大和出張所

登記官

(11枚目)

705355

各階平面図

12-30/

建物各階平面図

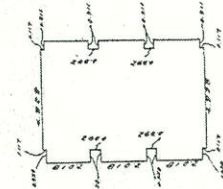
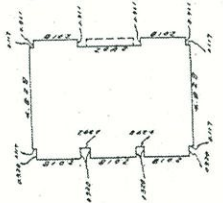
家屋番号

建物の所在 座間市入谷4丁目12-3

各階平面図 縮尺1/250

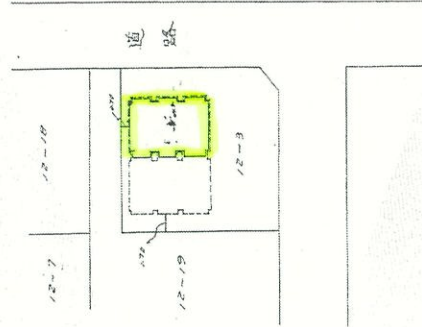
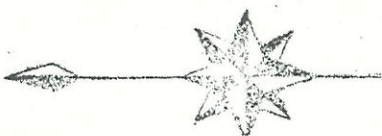
2階平面図

1階平面図



建物図面

縮尺1/500



0.320 X 2.010 = 0.645760
0.320 X 2.010 = 0.645760
0.320 X 2.010 = 0.645760
4.820 X 2.072 = 9.9743616
0.311 X 2.010 = 0.625599
0.311 X 2.010 = 0.625599
37.534092

0.320 X 2.010 = 0.645760
0.320 X 2.010 = 0.645760
0.320 X 2.010 = 0.645760
4.820 X 2.072 = 9.9743616
0.311 X 2.010 = 0.625599
0.311 X 2.010 = 0.625599
37.534092

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(訂正用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

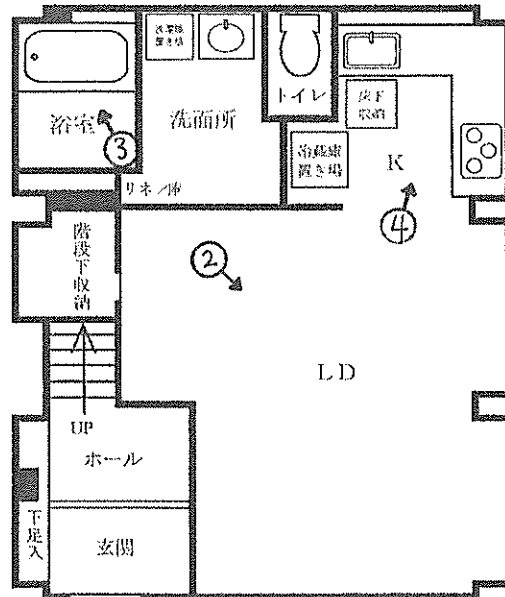
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

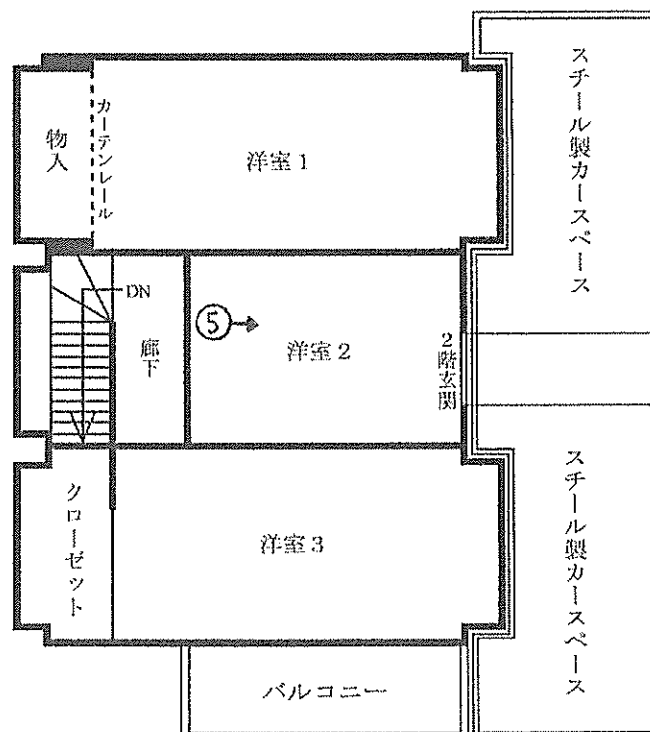
概略間取図

物件 3

1 階



2 階

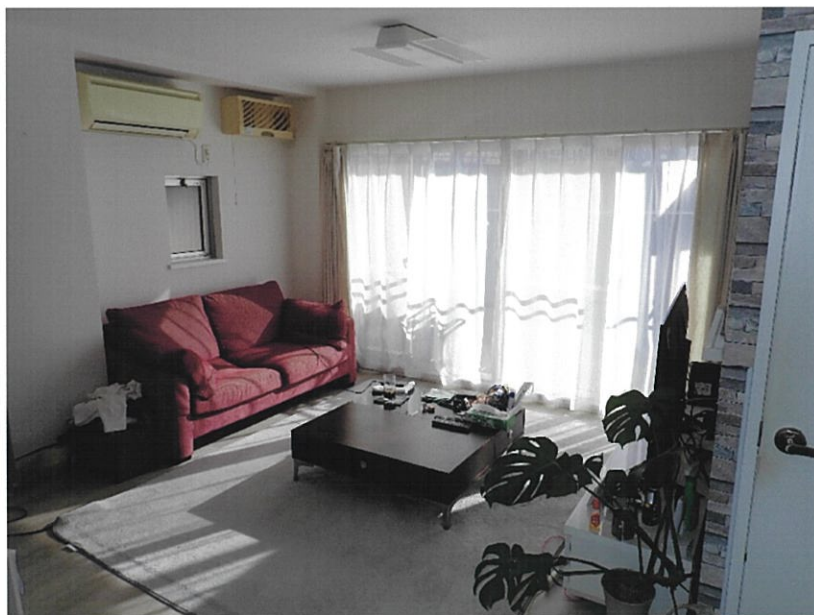


←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南西側の状況



②



(1 3 枚 目)

③

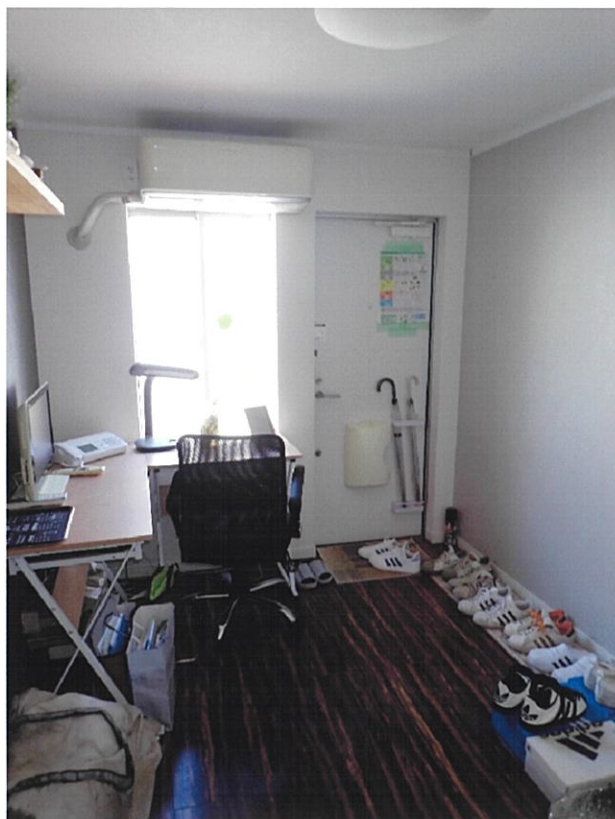


④



(1 4 枚 目)

⑤



⑥ 物件 3 建物東側の自動車置き場の状況



(1 5 枚 目)

⑦ 物件 2 土地北東側の状況



令和 6 年 (ケ) 第 7 6 号
令和 7 年 8 月 2 9 日 現 地
令和 7 年 9 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 利 寛

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,830,000円
物件2(土地)	金960,000円
物件3(建物)	金2,560,000円

1. 本件は補充評価であり、前回の売却基準価額は後記第6 参考価格資料3に記載してある。

第2. 評価の条件

1. 前回評価における評価の条件並びに物件1乃至物件3に係る諸条件を前提に、前回評価後の市場性の変動を考慮した価格を求める。
2. 過去2回における期間入札、特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3. 目的物件の位置・環境等

目的物件の所在・形状・環境・公法上の負担・制限及び利用状況のいずれについても、前回評価以後の変更はない。

第4 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。なお、比準価格は連棟式区分建物の取引事例を得ることができなかったため試算は断念した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	170,000	×0.97	165,000	× 255.24	× 0.9	× $\frac{1}{2}$	= 18,950,000
2	170,000	×0.82	139,000	× 343.97	× 1.0	× $\frac{1}{12}$	= 3,980,000

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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 176,000\text{円/㎡} & \times \frac{101.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 170,000\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：地価公示は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示の所在する地域は対象地域に比べ、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：物件1；南側道路の構造、高低差で劣り、角地で優り、街路条件及び画地条件等の総合格差で上記の通り。

物件2；南側道路の構造、画地の形状、高低差及び傾斜で劣り、二方路で優り、街路条件及び画地条件等の総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：物件 1 ；建付減価率を10%と判定した。

物件 2 ；必要なし。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件3）

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	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
3	180,000	× 75.29	÷ 1.00	× 0.20	= 2,710,000

専有率

：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

：経過年数 47年、経済的残存耐用年数 13年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）10%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 13年}}{(\text{経過年数 47年} + \text{経済的残存耐用年数 13年})} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.20 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	18,950,000	× 0.40	場所的利益	= 7,580,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。
なお、物件 2 の土地は駐車場敷地であり、敷地利用権等の価格は査定しない。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別的要因を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個 別 格 差	積 算 価 格 (円)	価格割合
1	18,950,000	－ 7,580,000	× 1.03	= 11,710,000	44.5%
2	3,980,000	－ 0	× 1.00	= 3,980,000	15.1%
3	2,710,000	＋ 7,580,000	× 1.03	= 10,600,000	40.3%
一括価格 (合計)				= 26,290,000	≒ 100.0%

個別格差：物件 1 及び物件 3

階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00 (なし)

位置別補正：1.03 (南東向き)

その他補正：1.00 (必要なし)

相乗積 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

個別格差：物件 2

駐車場敷地であり、特段の個別性はない。

2 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.8%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
2,023,920 (21.9%)	1,013,406	10.3%	9,543,726 = 9,540,000	0.7554	7,206,516 (78.1%)	= 9,230,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ ÷ ウ）の 3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、受命物件は主として自己居住目的の連棟式区分建物で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

加重平均割合 積算価格：70 収益価格：30

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	26,290,000	× 1.00	= 26,290,000
収益価格	9,230,000		
調整後の価格			21,170,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する割合

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた

物件	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	21,170,000	44.5%	= 9,430,000
2		15.1%	= 3,200,000
3		40.3%	= 8,540,000

※端数処理の関係で、物件1及び物件3の按分後の価格を1万円未満を切り上げた。

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件	案分後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円)
1	9,430,000	× 1.0	× 0.3	× 1.00		= 2,830,000
2	3,200,000	× 1.0	× 0.3	× 1.00		= 960,000
3	8,540,000	× 1.0	× 0.3	× 1.00	- 0	= 2,560,000
一括価格 (合計)						= 6,350,000

市場性修正：なし

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった
事実等を考慮して－70%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価：管理費・修繕積立金の滞納がないので減価の必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示 : 座間 - 3

所 在 : 座間市入谷東3丁目2753番6、「入谷東3-14-9」
価 格 : 176,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線「座間」駅約500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西4.7m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7年度)

物件1(土地) 22,113,993円(共有持分2分の1)
物件2(土地) 25,085,388円(共有持分12分の1)
物件3(建物) 966,500円

3. 前回の売却基準価額

物件1	5,220,000円
物件2	1,790,000円
物件3	4,750,000円
一括価額	11,760,000円

第7 附属資料の表示

位置図

以 上

位置図

地 價 公 示

対象不動産



求 意 見 書

西 田 利 寛 殿

令和 7年 5月 1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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、前回の売却基準価額から30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は括弧内に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月 7日

評価人

西田利寛



物 件 目 録

1 所 在 座間市入谷東二丁目
 地 番 12番3
 地 目 宅地
 地 積 255.24平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 座間市入谷東二丁目
 地 番 12番19
 地 目 宅地
 地 積 343.97平方メートル
 共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市入谷東二丁目12番地3
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 78.51平方メートル
 2階 77.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷東二丁目12番3の1
 建物の名称 19-2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.96平方メートル
 2階 37.33平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

(別紙)

[illegible]

令和7年9月3日付け補充評価書あり

令和 6年 (ケ) 第 76 号

令和 6年12月29日 現地調査

令和 7年 1月16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

西 田 利 寛

第1 評価額

一括価格(合計)	
金16,780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,450,000円
物件2(土地)	金2,550,000円
物件3(建物)	金6,780,000円

- 1 一括価額は、物件1乃至物件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3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。
なお、物件2の土地は駐車場敷地であり、建物敷地でないので敷地利用権等価格の控除はない。

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き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原則として考慮していない。

- 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		地 目：雑種地
3		住居表示 座間市入谷東 2－5－39
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 座間市入谷東二丁目
 地 番 12番3
 地 目 宅地
 地 積 255.24平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 座間市入谷東二丁目
 地 番 12番19
 地 目 宅地
 地 積 343.97平方メートル
 共有者 A 持分12分の1

3（一棟の建物の表示）

所 在 座間市入谷東二丁目12番地3
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 78.51平方メートル
 2階 77.87平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 入谷東二丁目12番3の1
 建物の名称 19-2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.96平方メートル
 2階 37.33平方メートル



物 件 目 録

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1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「座間」駅の北東方約 1.0 k m（道路距離）、 最寄りバス停「市営住宅前」徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にマンション、アパート等も見られる住宅地 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（4時間／2.5時間、4m）
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	255.24m ² ほぼ正方形 間口約 13.3m（隅切り除く）・ 奥行約 15.8m 地勢は西下り傾斜、建物敷地は平坦。東側 道路より約 3m低く、南側道路よりほぼ等 高～ 約 3m低く、西側隣接地より約 1m 高く、北側隣接地より北東端で約 3m低く、 北西端で約 1m高く接する。
接面道路の状況	①東側現況幅員 5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） より約 3m低く、約13.3m接面 ②南側現況幅員約 5.5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） と南東端で約 3m低く、南西端でほぼ等高に、約 16.6m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地として利用	

供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共 有 持 分	持分割合	2分の 1
特 記 事 項	①物件 1 の土地へは約 3mの高低差があるために東側道路から直接に進入はできない。物件 1 の土地へは南側道路を介して往来する。但し、本件の債務者兼所有者が入居当時物件 1 の土地上に設置した鉄骨造のカースペース（構造物）が東側道路と接しており、物件 3 の建物へ入ることができる。 ②上記鉄骨造のカースペースの設置に関しては、土地共有者の隣家には事前に通知したり承諾、承認等とはっていない模様である。 ③物件 3 の建物が存する物件 1 の土地は、隣家と所有権が 2 分の 1 ずつであるが、土地の使用についてお互いに金銭の支払いなどはない模様である。 ④南側市道は階段を有するスロープ状の土地であり、自動車の往来は困難である。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	343.97㎡ 不整形（旗形状） 間口約 3m・奥行約 31.2m 地勢は、帯状部分にあつては西下り傾斜、有効敷地（駐車場部分）は平坦。東側道路、西側及び北側隣接地とほぼ等高。南側道路とは南東端で約 1.5m低く、南西端で約 3m高く接面。
接面道路の状況	①東側現況幅員 5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）とほぼ等高に、約 3m接面 ②南側現況幅員約 5.5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）より南東端で約 1.5m低く、南西端で約 3m高く、約 15.2m接面	
土地の利用状況等	土地共有者 12名により駐車場敷地として利用	
供給処理施設	上水道	引き込み可
	都市ガス	引き込み可
	下水道	引き込み可
共有持分	持分割合	12分の 1
特記事項	①周辺住民の共有により駐車場として利用されている。駐車場使用料はない。 ②駐車場の電気代等の必要経費として「さくら会費」という名目で会費を徴収し、維持管理している。会費の徴収は共有者が1年ごとに交代で行っている。 ③会費は年額 3,100円と認めた。（販売チラシ記載） ④駐車場の位置は、敷地の左側、手前から2番目である。	

※ 物件2の土地の位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等は物件1と同じである。

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	座間タウンハウス（販売チラシ）	
建物の用途	連棟式区分建物（住宅：総戸数 2戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 53年 11月 29日（登記記載） 約 47年 約 13年
構造・延床面積	軽量鉄骨造 2 階建 1 階 78.51㎡、2 階 77.87㎡、延床面積 156.38㎡	
仕 様	屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 そ の 他：特になし	
設 備	特筆すべき設備はない	
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ない 区分建物所有者による管理 委託なし 区分建物所有者による管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①建築後 47年となる連棟式区分建物であり、設計・デザイン等に陳腐化が認められるが、減価の発生は経年相応と認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものとみられる。	

特 記 事 項	②本件一棟の建物は連棟式区分建物である。総戸数は2戸で各戸は内部が2階建てとなっているメゾネットタイプである。 ③本件一棟の建物についての建築計画概要書及び建築工事に係る検査済証はない（厚木土木事務所東部センター）。 ④本件一棟の建物は昭和 53年建築の建物であり、昭和 56年施行の新耐震基準に適合した建物であるかは不明である。
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
位 置	主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	1 階 37.96㎡、2 階 37.33㎡、延床面積 75.29㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー 約 5㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス貼り等 バス、トイレ、システムキッチン等 特にない	
保守管理の状態	良好		
管 理 費 等	建物所有者からの陳述、販売チラシよれば下記のとおり。 令和 6年 12月 29日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	0円	0円
	修繕積立金	0円	0円
	そ の 他	駐車場使用料 0円 さくら費（年額） 3,100円 自治会費（年額） 1,200円	0円 0円 0円
	備 考	さくら会費は物件 2 土地の共有者（12名）が駐車場を管理するため徴収する費用である。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 6年 12月 29日：内部立入調査 建物所有者が住居として占有している。		

特 記 事 項	①建築後 47年となる連棟式メゾネットタイプの区分建物である。平成 30年 12月に購入し、建物所有者が全面的にリフォームを行った後、平成 31年 2月頃から居住している。リフォーム後約 6年となるが、比較的丁寧な使用とみられ、緊急の補修を要する著しい損傷、汚損、劣化等は認められなかった。但し、目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性はある。 ②リフォーム時に物件 1 土地の東側に鉄骨造のカースペース（構造物）の築造に併せ、洋室 2 に出入口（2 階玄関）を設置し、東側道路から直接家屋に出入りできるようにしている。 ③洋室 1 及び洋室 3 の従前の押入の扉を取り払って、カーテン及び蛇腹式の扉に変更している。 ④厚木基地が近いことから航空機の飛行時には騒音はあるが、飛行回数は減っている。それによりサッシは防音サッシ、1 階 L D に防音工事に伴う換気扇がある。 ⑤外構玄関先ステップのタイルが複数箇所剥離または破損している。 ⑥連棟式建物であるが、建物所有者によると、建物の修繕、外壁塗り替え等のメンテナンスは所有者各自が自主的に行うとのことである。 ⑦さくら会費及び自治会費の滞納の有無は、本件所有者から聴取したものであり、その額は販売チラシから引用している。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。なお、比準価格は連棟式区分建物の取引事例を得ることができなかったため試算は断念した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	168,000	×0.97	163,000	× 255.24	× 0.9	× $\frac{1}{2}$	= 18,720,000
2	168,000	×0.82	138,000	× 343.97	× 1.0	× $\frac{1}{12}$	= 3,960,000

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。

神奈川県地価調査 座間（県）－ 5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 174,000\text{円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = 168,000\text{円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇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：神奈川県地価調査は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：神奈川県地価調査の所在する地域は対象地域に比べ、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：物件1；南側道路の構造、高低差で劣り、角地で優り、街路条件及び画地条件等の総合格差で上記の通り。

物件2；南側道路の構造、画地の形状、高低差及び傾斜で劣り、二方路で優り、街路条件及び画地条件等の総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：物件 1 ；建付減価率を10%と判定した。

物件 2 ；必要なし。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件3）

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	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
3	180,000	× 75.29	÷ 1.00	× 0.20	= 2,710,000

専有率

：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

：経過年数 47年、経済的残存耐用年数 13年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）10%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 13年}}{(\text{経過年数 47年} + \text{経済的残存耐用年数 13年})} \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.20
 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	18,720,000	× 0.40	場所的利益	= 7,490,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。
なお、物件 2 の土地は駐車場敷地であり、敷地利用権等の価格は査定しない。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別的要因を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個 別 格 差	積 算 価 格 (円)	価格割合
1	18,720,000	－ 7,490,000	× 1.03	= 11,570,000	44.4%
2	3,960,000	－ 0	× 1.00	= 3,960,000	15.2%
3	2,710,000	＋ 7,490,000	× 1.03	= 10,510,000	40.4%
一括価格 (合計)				= 26,040,000	100.0%

個別格差：物件 1 及び物件 3

階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00 (なし)

位置別補正：1.03 (南東向き)

その他補正：1.00 (必要なし)

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

個別格差：物件 2

駐車場敷地であり、特段の個別性はない。

2 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目 期首有効 純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.8%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,004,506 (21.9%)	1,005,656	10.3%	9,470,741 = 9,470,000	0.7554	7,153,638 (78.1%)	= 9,160,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ ÷ ウ）の 3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、受命物件は主として自己居住目的の連棟式区分建物で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

加重平均割合 積算価格：70 収益価格：30

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	26,040,000	× 1.00	= 26,040,000
収益価格	9,160,000		
調整後の価格			20,980,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する割合

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた

物件	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	20,980,000	44.4%	= 9,310,000
2		15.2%	= 3,190,000
3		40.4%	= 8,480,000

※端数処理の関係で、物件1の案分後の価格を1万円未満を切り捨てた。

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件	案分後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円)
1	9,310,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 7,450,000
2	3,190,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 2,550,000
3	8,480,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 6,780,000
一括価格 (合計)						= 16,780,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：管理費・修繕積立金の滞納がないので減価の必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 神奈川県地価調査 : 座間(県) - 5

所 在 : 座間市入谷東3丁目2753番6、「入谷東3-14-9」
価 格 : 174,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線「座間」駅約500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西4.7m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6年度)

物件1(土地) 22,113,993円(共有持分2分の1)
物件2(土地) 25,085,388円(共有持分12分の1)
物件3(建物) 966,500円

第7 附属資料の表示

位置図

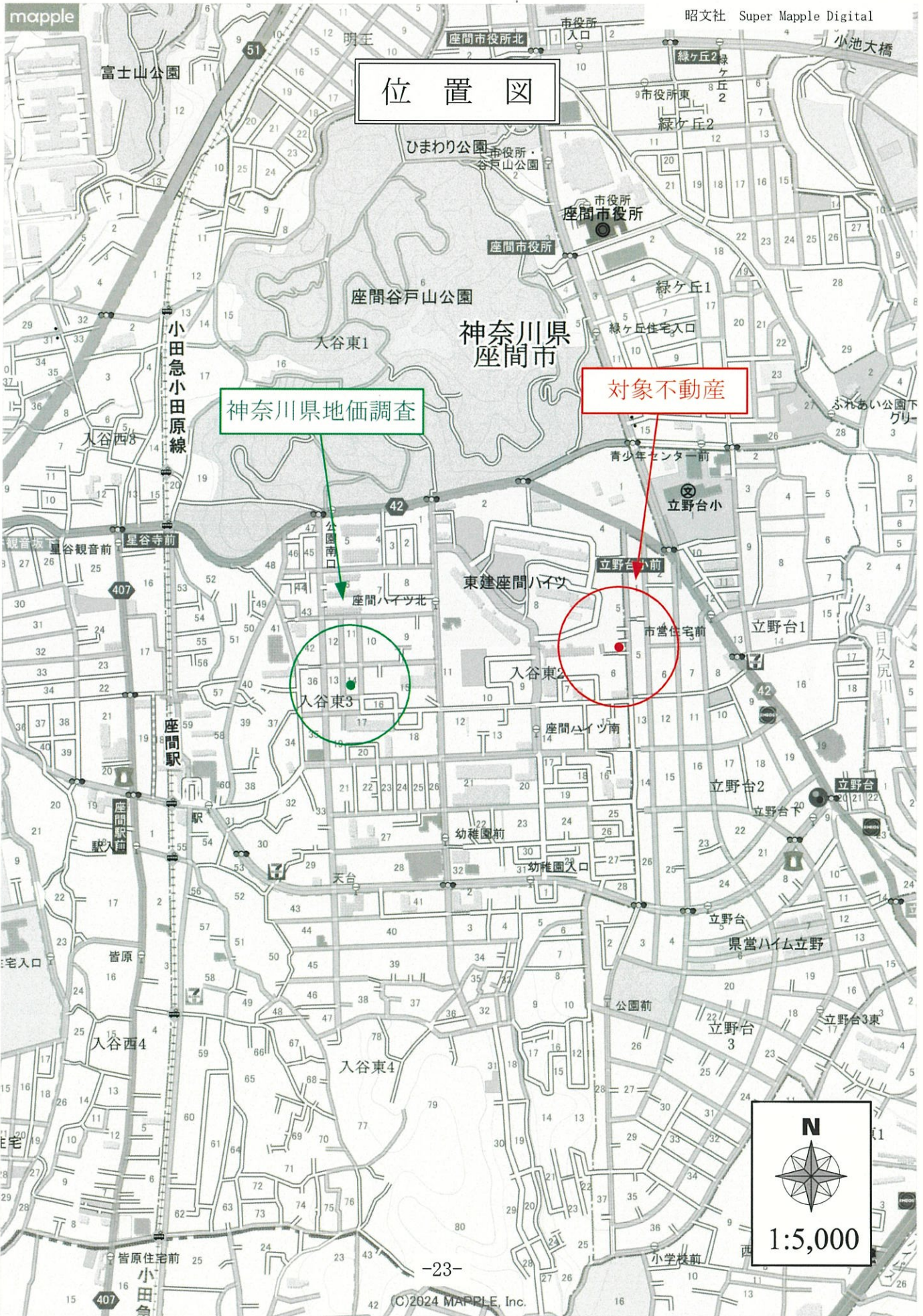
公図写(目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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)

概略間取図

以 上



位置図

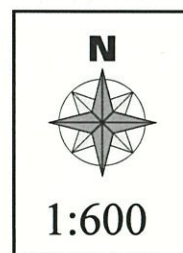
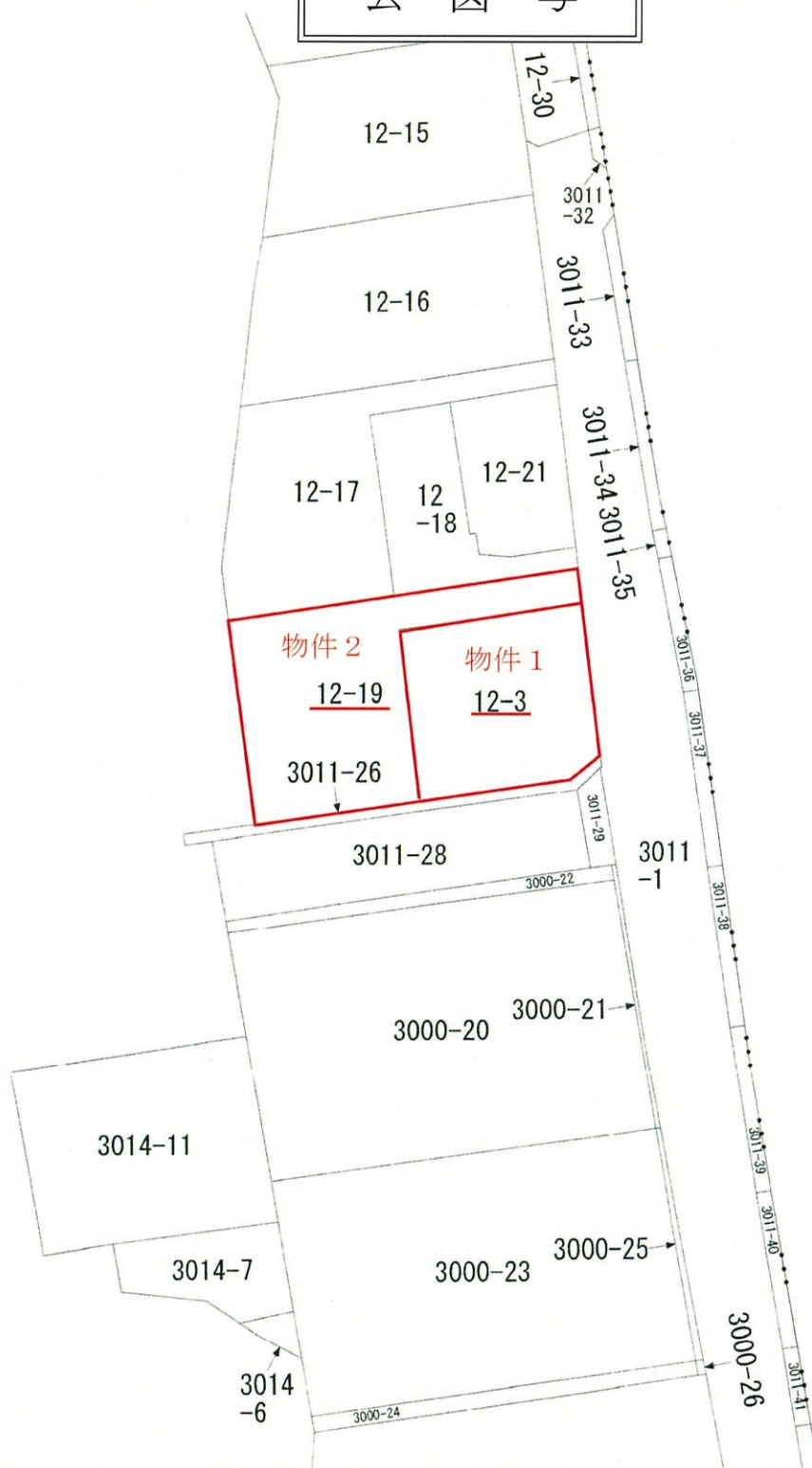
神奈川県地価調査

対象不動産



1:5,000

公 図 写



登記年月日：昭和53年11月16日 A3→A4に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

204512

前 12-3 後・新同一簿
地 番 12-3
土地の所在 座間市入谷4丁目

写

境界標の内訳

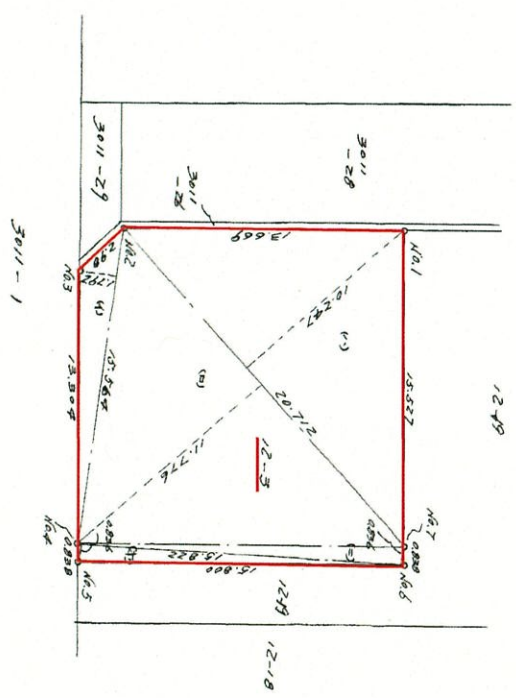
種 別	通 点
市 石 標	№
民 石 標	№ 1.2.3.4.5.6.7.
金 属 標	№
	№



物件 1

求 積 表

地 番 記 号	底 辺	高	倍 面 積	其 面 積
物件 1				
1	15.564	1.772	27.0806	
□	20.712	11.776	243.9045	
△	20.712	10.249	212.2348	
△	15.822	0.826	13.2271	
△	15.822	0.826	13.2271	
不				510.4881
				235.2425



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

204514

境界標の内訳

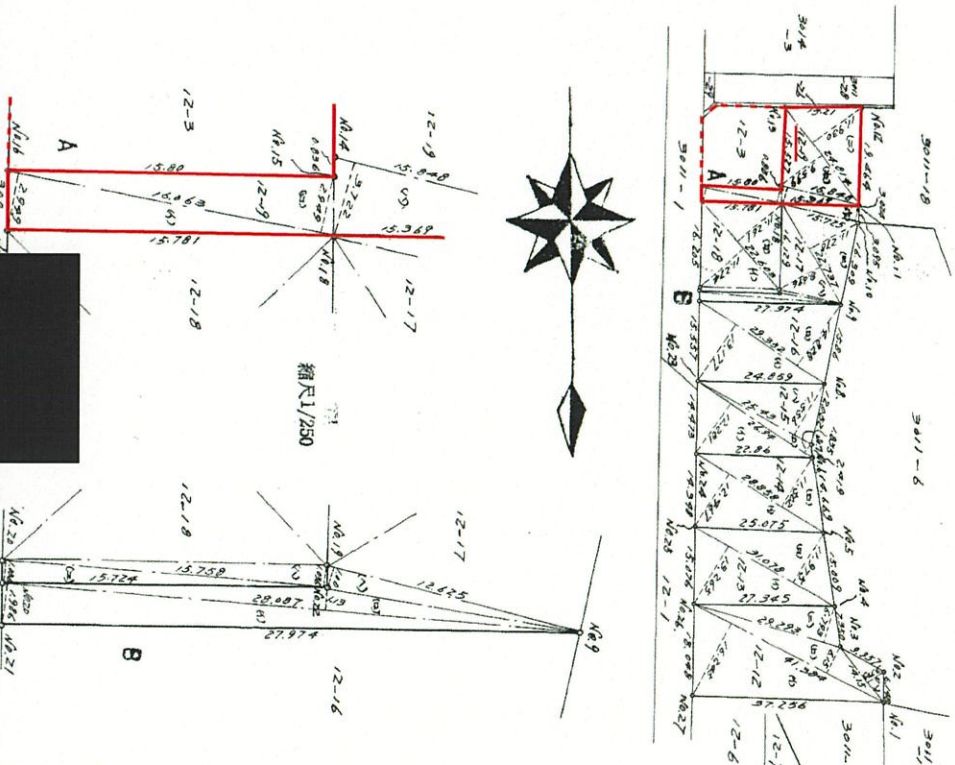
種類	測点
市石標	No.
民石標	No. 1, 3, 5, 6, 27

求積表

地番記号	底辺	高さ	倍面積	実面積
12-12	41.396	16.265	6.722, 2830	
12-13	31.878	13.268	422, 2496	
12-14	28.858	12.467	358, 7726	
12-15	26.940	12.281	330, 8501	
12-16	29.353	13.177	386, 7713	
12-17	28.087	1.986	55, 7807	
12-18	22.643	1.624	36, 7323	
12-19	24.814	11.830	293, 8450	
12-20	24.814	11.830	293, 8450	
12-21	24.814	11.830	293, 8450	
12-22	24.814	11.830	293, 8450	
12-23	24.814	11.830	293, 8450	
12-24	24.814	11.830	293, 8450	
12-25	24.814	11.830	293, 8450	
12-26	24.814	11.830	293, 8450	
12-27	24.814	11.830	293, 8450	
12-28	24.814	11.830	293, 8450	
12-29	24.814	11.830	293, 8450	
12-30	24.814	11.830	293, 8450	
12-31	24.814	11.830	293, 8450	
12-32	24.814	11.830	293, 8450	
12-33	24.814	11.830	293, 8450	
12-34	24.814	11.830	293, 8450	
12-35	24.814	11.830	293, 8450	
12-36	24.814	11.830	293, 8450	
12-37	24.814	11.830	293, 8450	
12-38	24.814	11.830	293, 8450	
12-39	24.814	11.830	293, 8450	
12-40	24.814	11.830	293, 8450	
12-41	24.814	11.830	293, 8450	
12-42	24.814	11.830	293, 8450	
12-43	24.814	11.830	293, 8450	
12-44	24.814	11.830	293, 8450	
12-45	24.814	11.830	293, 8450	
12-46	24.814	11.830	293, 8450	
12-47	24.814	11.830	293, 8450	
12-48	24.814	11.830	293, 8450	
12-49	24.814	11.830	293, 8450	
12-50	24.814	11.830	293, 8450	
12-51	24.814	11.830	293, 8450	
12-52	24.814	11.830	293, 8450	
12-53	24.814	11.830	293, 8450	
12-54	24.814	11.830	293, 8450	
12-55	24.814	11.830	293, 8450	
12-56	24.814	11.830	293, 8450	
12-57	24.814	11.830	293, 8450	
12-58	24.814	11.830	293, 8450	
12-59	24.814	11.830	293, 8450	
12-60	24.814	11.830	293, 8450	
12-61	24.814	11.830	293, 8450	
12-62	24.814	11.830	293, 8450	
12-63	24.814	11.830	293, 8450	
12-64	24.814	11.830	293, 8450	
12-65	24.814	11.830	293, 8450	
12-66	24.814	11.830	293, 8450	
12-67	24.814	11.830	293, 8450	
12-68	24.814	11.830	293, 8450	
12-69	24.814	11.830	293, 8450	
12-70	24.814	11.830	293, 8450	
12-71	24.814	11.830	293, 8450	
12-72	24.814	11.830	293, 8450	
12-73	24.814	11.830	293, 8450	
12-74	24.814	11.830	293, 8450	
12-75	24.814	11.830	293, 8450	
12-76	24.814	11.830	293, 8450	
12-77	24.814	11.830	293, 8450	
12-78	24.814	11.830	293, 8450	
12-79	24.814	11.830	293, 8450	
12-80	24.814	11.830	293, 8450	
12-81	24.814	11.830	293, 8450	
12-82	24.814	11.830	293, 8450	
12-83	24.814	11.830	293, 8450	
12-84	24.814	11.830	293, 8450	
12-85	24.814	11.830	293, 8450	
12-86	24.814	11.830	293, 8450	
12-87	24.814	11.830	293, 8450	
12-88	24.814	11.830	293, 8450	
12-89	24.814	11.830	293, 8450	
12-90	24.814	11.830	293, 8450	
12-91	24.814	11.830	293, 8450	
12-92	24.814	11.830	293, 8450	
12-93	24.814	11.830	293, 8450	
12-94	24.814	11.830	293, 8450	
12-95	24.814	11.830	293, 8450	
12-96	24.814	11.830	293, 8450	
12-97	24.814	11.830	293, 8450	
12-98	24.814	11.830	293, 8450	
12-99	24.814	11.830	293, 8450	
12-100	24.814	11.830	293, 8450	

前、之、3 後・新同一
地番 12-3, 12-13, 12-14, 12-15, 12-16, 12-17, 12-18, 12-19
土地の所在 座間市入谷4丁目

写



製作者

申請人

縮尺 1/1000

次頁に図面に関する変更内容を示す。

面圖 剖面圖 階梯 建築各

何

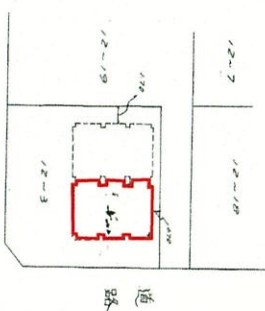
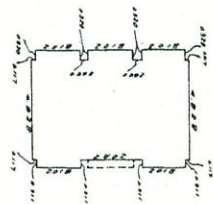
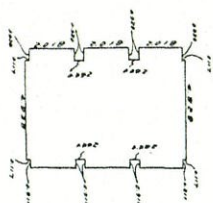
12-301

座間市入谷4丁目 12~3

物件 3

建 物 圖 面

縮尺1/500



道 路

登記官

令和6年9月9日 横浜地方事務局大和出張所

(日調連12)

作製者

 $\frac{1}{250}$ 縮尺

申請人

1/500	縮尺
-------	----

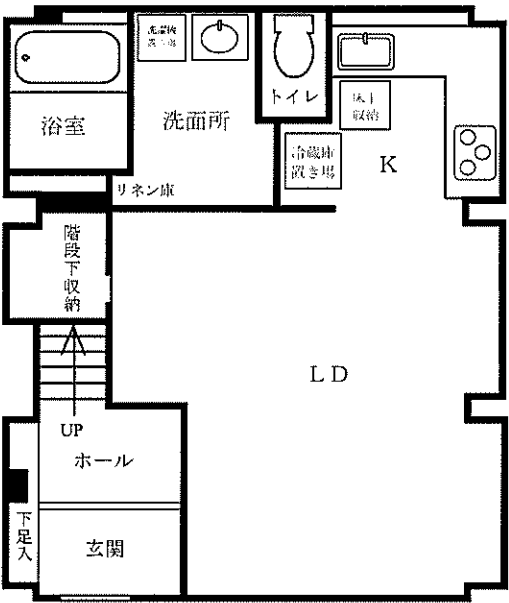
(選題)

54
2
24

概略間取図

物件 3

1 階



2 階

