

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,300,000 11,440,000	一括	2,860,000	55,938	12,699
1	4,490,000				
2	9,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 座間市南栗原六丁目
 地 番 4 2 1 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 座間市南栗原六丁目 4 2 1 3 番地 4
 家屋 番号 4 2 1 3 番 4
 種 類 事務所 居宅
 構 造 木鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 7 平方メートル
 3 階 4 9 . 5 7 平方メートル

(現況)

- | | | | |
|-------|--------|--------------------|----|
| 種 類 | 事務所 | 居宅 | 倉庫 |
| 床 面 積 | 地下 1 階 | 約 6 4 . 4 4 平方メートル | |
| | 1 階 | 約 6 4 . 4 4 平方メートル | |
| | 2 階 | 約 6 6 . 0 9 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり
 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
 - 5 その他買受けの参考となる事項
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 座間市南栗原六丁目
 地 番 4 2 1 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 座間市南栗原六丁目 4 2 1 3 番地 4
 家屋 番号 4 2 1 3 番 4
 種 類 事務所 居宅
 構 造 木鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 7 平方メートル
 3 階 4 9 . 5 7 平方メートル

(現況)

- | | | |
|-------|-----------|--------------------|
| 種 類 | 事務所 居宅 倉庫 | |
| 床 面 積 | 地下 1 階 | 約 6 4 . 4 4 平方メートル |
| | 1 階 | 約 6 4 . 4 4 平方メートル |
| | 2 階 | 約 6 6 . 0 9 平方メートル |



令和 5年(ケ)第 18号
令和 5年 3月28日受理
令和 5年 5月15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 | 座間市南栗原六丁目 |
| | 地 番 | 4 2 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市南栗原六丁目 4 2 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 2 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 木鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル
2 階 4 9 . 5 7 平方メートル
3 階 4 9 . 5 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	座間市南栗原六丁目24番29号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(7枚目)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	☒ 土地所有者 ☐ 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	地積測量図について:形状は地積測量7枚目のとおりであり、地積は6枚目の物件1の面積から7枚目の4213番5の面積を差し引いたものである		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:事務所 居宅 倉庫 ☐ 構造: ☒ 床面積:現況地下1階 約64.44平方メートル 現況1階 約64.44平方メートル 現況2階 約66.09平方メートル		
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現況地下1階を倉庫、現況1階を事務所、現況2階を住居として占有し管理している ☐ 「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	登記上の階の表示の1階は現況の地下1階、2階は1階、3階は2階である		
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

(2枚目)

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。建物内に雑多の物が置かれているが、水回りは完全に乾き出入りし使用している様子は窺えなかった。債務者兼所有者宛に送付した照会書は「あて所に尋ねあたらず」返送された。
- 本件建物の損傷及び汚損箇所等
水道、排水の状態は不明である。経年相応の劣化は認められると思われる。
- 本件建物の外壁に掲示されている「株式会社M o n o n e t」の履歴事項全部証明書の内容は以下のとおり。建物内は同社が占有していると認められる状況ではなかった。
商 号 株式会社モノネット
本 店 神奈川県座間市南栗原六丁目24番29号
会社成立の年月日 平成30年6月18日
役員に関する事項 代表取締役 債務者兼所有者
- 本件土地は、北西側で国道に、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

(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
5年4月12日 (水) 16:00—16:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
5年4月27日 (木) 16:00—16:40	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
5年5月2日 (火)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
5年5月11日 (木)	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項証明書交付申請
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。

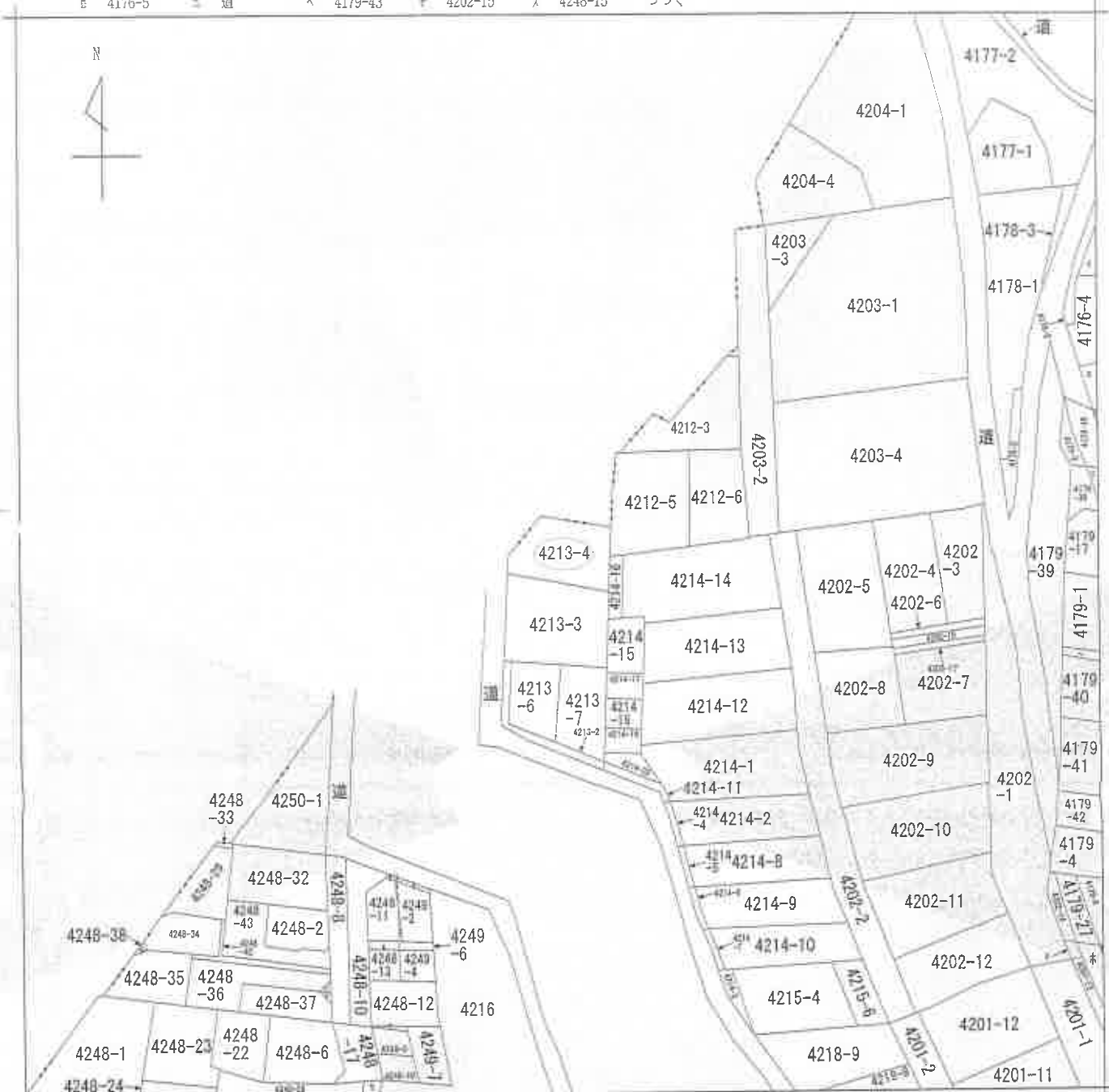
☒ 令和 5年 4月 27日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に2カ所解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



(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

地番区域見出

A 南栗原6丁目

南栗原
6丁目

請 求 部 分	所 在 座間市南栗原六丁目				地 番	4213番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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2月9日

横浜地方法務局大和出張所

地圖整理番号：M19705

登記官

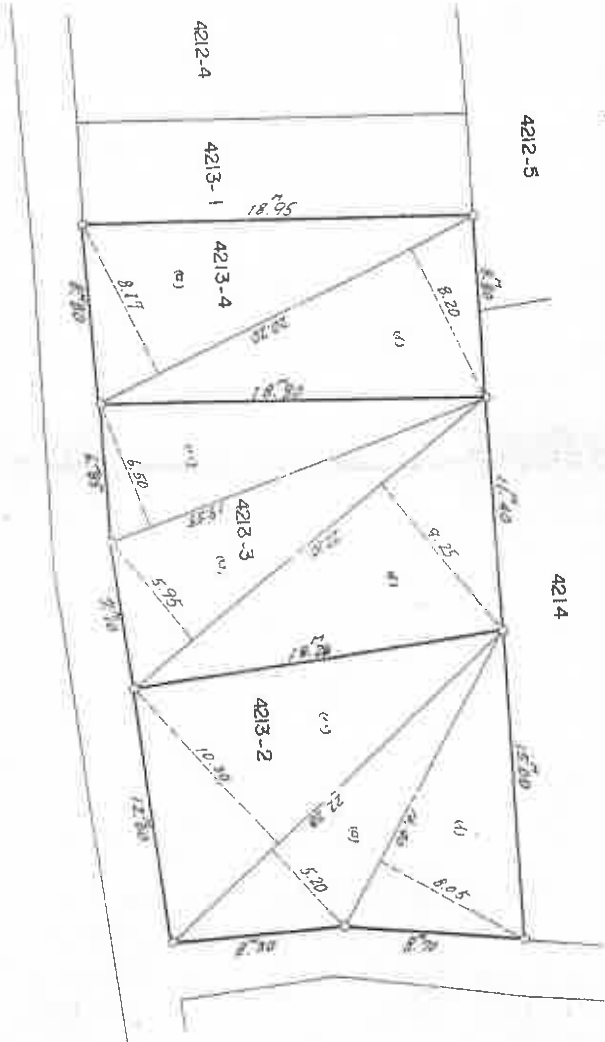
(1/2)

(5 枚目)

站 着 訓 量

42/3-1
42/3-2 • 42/3-3 • 42/3-4

土地の所在
高座町栗原守長合一南栗原六丁目



地積計算							摘要
地番	記号	底辺	垂直線	面積	面積		
423-2	ノハ	16.40	8.05	132.0200	238.06 m ²		
	計	22.20	520 + 1.030	344.1000			
				476.1200			
423-3	ノハ	22.10	9.25 + 6.50	335.9200	231.49 m ²		
	計	19.55		12.70750			
				462.9950			
423-4	ノハ	20.20	8.20 + 8.17	330.6740	165.33 m ²		
	計			330.6740			

昭和四四年参月式日

作者製

人請卹

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日 記 連 9)

尺籍

$$\frac{1}{300}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

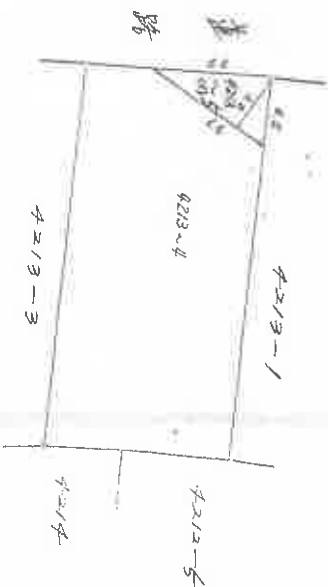
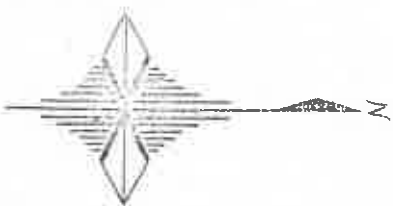
274296

前 4213-4 後・新内 新 4213-4

地 積 測 量 図

地 番
土地の所在

4213-4-5
座 町 市 南栗原六丁目
神奈川県南栗原市南栗原六丁目大字 栗原字 倉敷



4213-5
 $6.6 \times 30 = 19.80$
 $\frac{1}{2} = 9.90$

縮 尺 1/300

作成者 年月日
昭和五十五年四月五日

作成者

申請人

建物図面

793844

家屋番号

4213-4

建物の所在

座間市東原町 4213番地.4

南原保6丁目

建物平面図
各階図面

作製
昭和五十八年六月九日

作者

土地家屋調査士

申請人

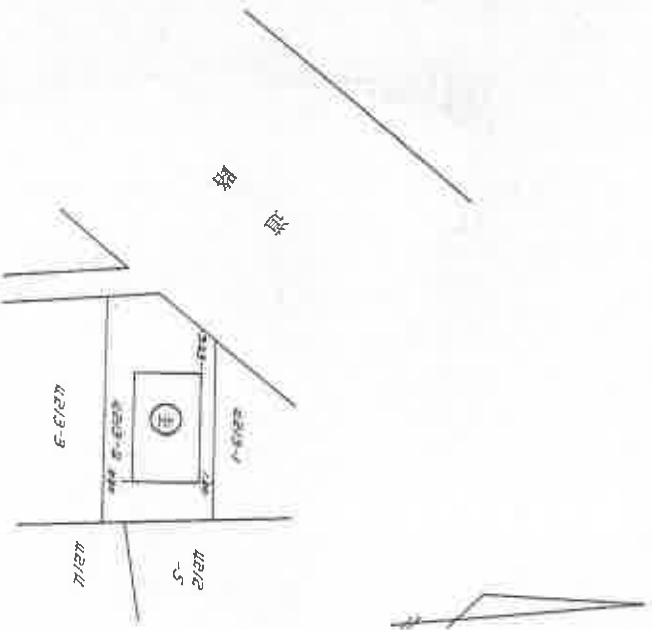
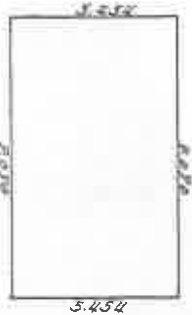
(8枚目)

昭和五十八年七月一日

床面積計算

$$8080 \times 5454 = 44,5768$$

1,2,3階図面



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(図源 縮)

縮尺

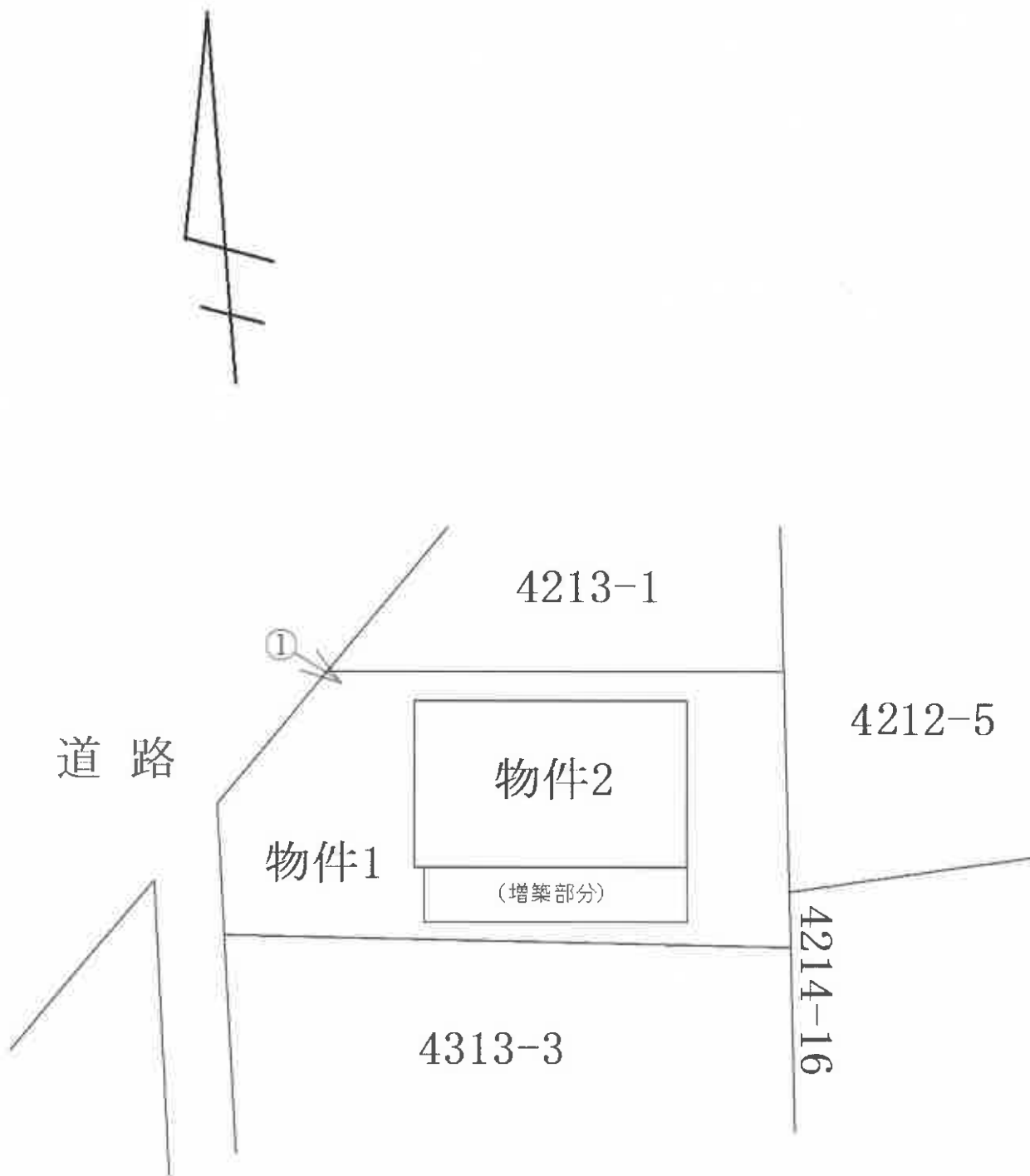
1/500

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

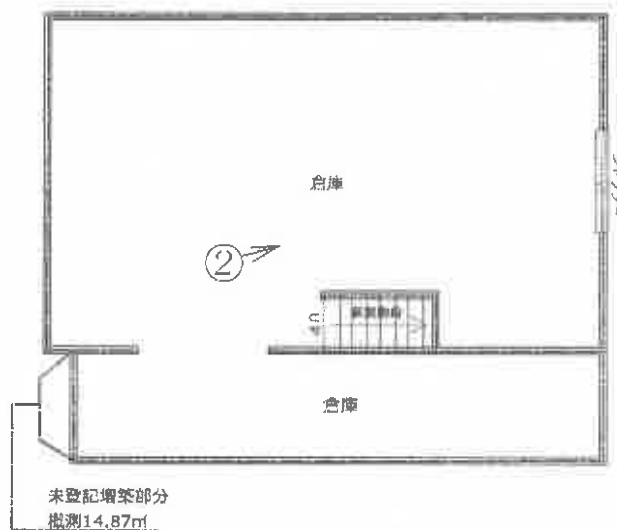
←○写真撮影位置・方向



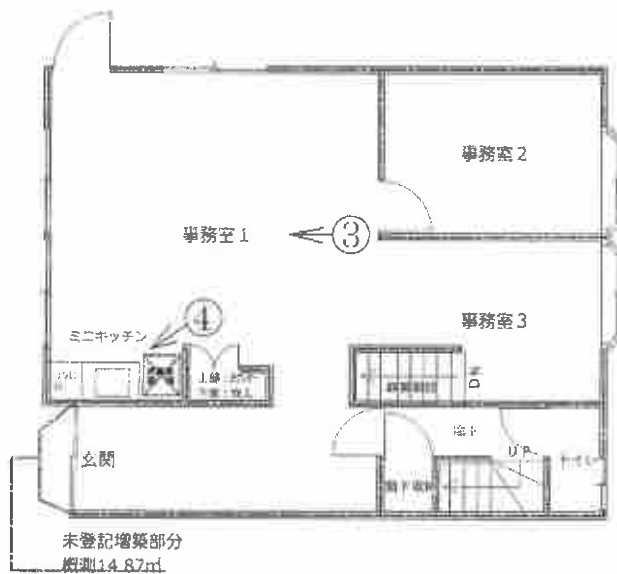
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

地下1階



1階



2階



(写真)

① 建物の外観



② 建物内の状況



(写真)

③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



(写真)

⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



(写真)

⑦ 建物内の状況



令和7年9月22日付補充評価書あり

令和5年(ケ)第18号

令和5年4月27日 現地調査

令和5年5月19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13,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,250,000円
物件2（建物）	金9,620,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		種類：事務所、居宅、倉庫 床面積：地下1階 64.44㎡ 1階 64.44㎡ 2階 66.09㎡ 住居表示：座間市南栗原六丁目24番29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 | 座間市南栗原六丁目 |
| | 地 番 | 4 2 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 4 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 座間市南栗原六丁目 4 2 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 2 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 木鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル
2 階 4 9 . 5 7 平方メートル
3 階 4 9 . 5 7 平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	相模鉄道本線「かしわ台」駅の北方約1.3km（道路距離）に位置している。 付近に上記駅へのバス路線はないが、座間市が運営するコミュニティバス（フレンド号）の最寄りバス停留所「ふたば住宅前」からはほぼ西方へ約360mで、さがみ野駅及び座間市役所方面へ運行している。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道246号沿いに、自動車関連店舗のほか、一般住宅・アパート等も見受けられる商・住混在の沿道沿いの地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：55、遺跡名：中原、種別：散布地・集落跡、時代：縄文・奈良・平安）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 勢 地	155.43㎡ 北西端の一部を三角形に欠いたやや不整形 間口約7m、奥行約15～19m 国道沿いの敷地西側約3分の1の駐車場部分は国道と等高・ほぼ平坦であるが、その他の敷地約3分の2を占める建物直下部分は国道より2m程度低い。
接面道路の状況	①北西側が幅員約22mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約7m接面。 ②西側が幅員約2.5～4mの舗装市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約4m接面。	
土地の利用状況等	物件2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. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和52年6月21日 新築（登記記載）
		平成4年増築（固定資産評価証明書記載）
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木鉄骨造地下1階付2階建（登記 木鉄骨造3階建） 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか クッションフロアほか トイレ×2、浴室、洗面所等
床面積（現況）	地下1階：64.44㎡（登記 1階49.57㎡） 1階：64.44㎡（登記 2階49.57㎡） 2階：66.09㎡（登記 3階49.57㎡） 延床面積194.97㎡（登記148.71㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所、居宅、倉庫 地下1階：倉庫、1階：事務所、2階：居宅（3DK） （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通以下	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和5年4月27日解錠・内部立入調査。 室内は、1階は事務用家具等の一部のほか動産類が散乱、2階は電化製品・家具等の家財道具があり、地下1階は荷物が入った段ボール箱が多数積み上げられている状態であった。 本件は所有者が地下1階を倉庫、1階を事務所、2階を居宅として占有しているものと認定した。	
特 記 事 項	◇各階共に未登記増築部分がある。後添附属資料「建物概略間取図」参照。 ◇座間市発行の固定資産評価証明書には地下1階部分が記載されていない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	151,000	$\times \frac{82}{100}$	= 124,000	$\times 155.43$	$\times 0.9$	= 17,350,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 137,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 151,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：敷地内段差、不整形等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	× 194.97	× 0.07	= 2,460,000

現価率

- ・ 経過年数46年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{経過年数46年} + \text{経済的残存耐用年数5年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.3) = 0.07$$

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）
1	17,350,000	×	0.65 法定地上権	=11,280,000

（注）物件1の土地について、最優先順位の抵当権設定当時、同一所有者に属する物件2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。

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	17,350,000	－ 11,280,000		× 1.0	× 0.7	= 4,250,000
2	2,460,000	＋ 11,280,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 9,620,000
一括価格 (合計)						13,870,000

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－10
所 在 座間市南栗原6丁目4147番35
住居表示「南栗原6－8－22」
価格時点 令和5年1月1日
価 格 137,000円/㎡
地 積 130㎡
地域の概要 一般住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域
接面道路 西側幅員4m市道
交通接近条件 相鉄本線「かしわ台」駅約1.1km
供給処理施設 上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制 第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

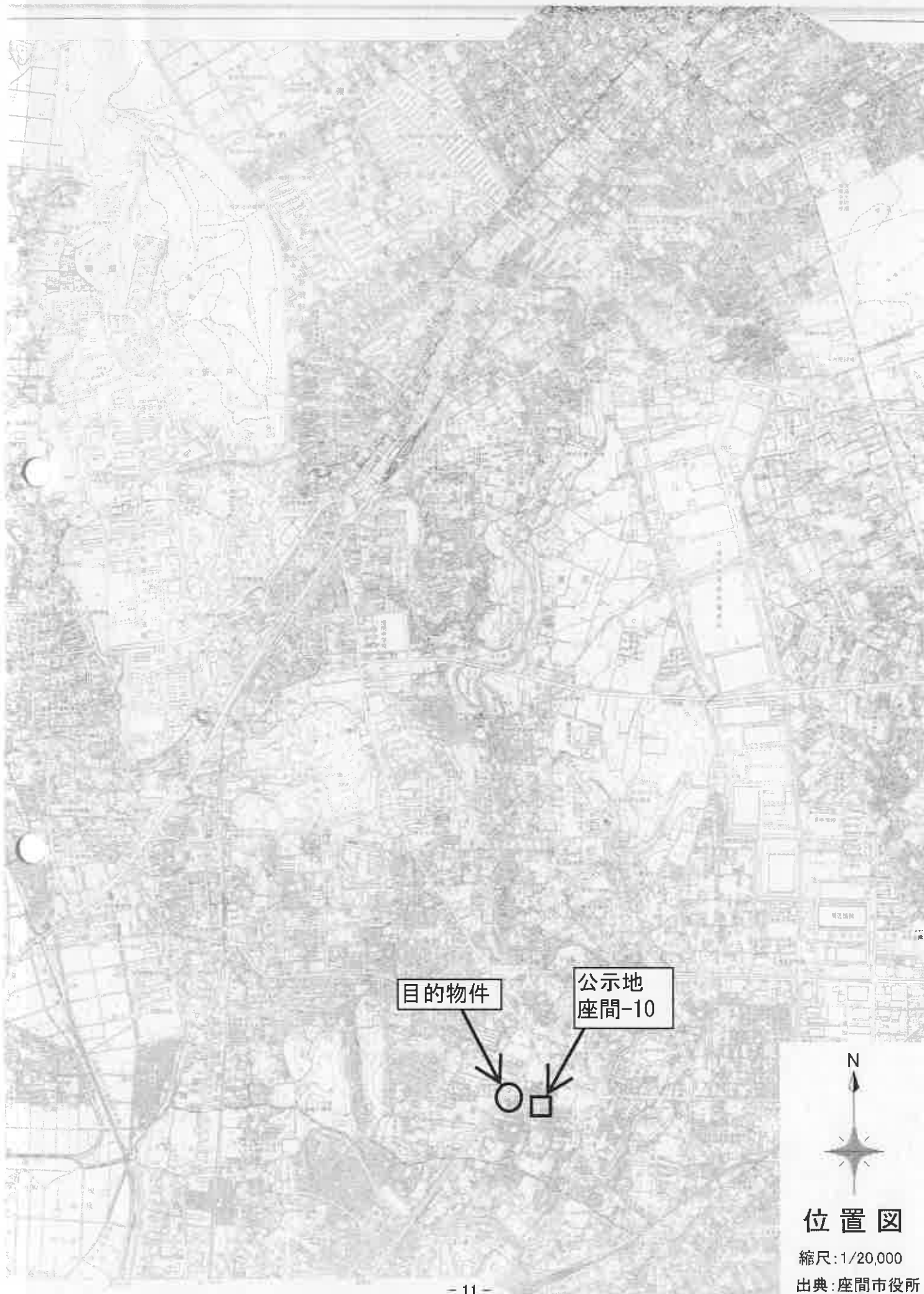
2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 14,127,537円
物件2 1,641,100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）
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



目的物件

公示地
座間-10

位置図

縮尺: 1/20,000

出典: 座間市役所
白図

4176-3 4181-3 4179-37 4179-7 4248-16
 4176-5 道 4179-43 4202-15 4248-15



請求部	所在	座間市南栗原六丁目				地番	4213番4			
出力尺	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

- 12 -

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

4248-18
4248-20
4248-7
4249-1
4249-5
4248-41
4248-40
4248-39

本図はA 3 判から
A 4 判へ縮小した
ものである。

登記年月日：昭和52年7月1日

733844

建物各階平面図

家屋番号	4213-4
建物の所在	座間市栗原馬場 4213番地 4 青柳原-6丁目

昭和五十二年六月九日	作製年月日
------------	-------

作製者	申請人
-----	-----

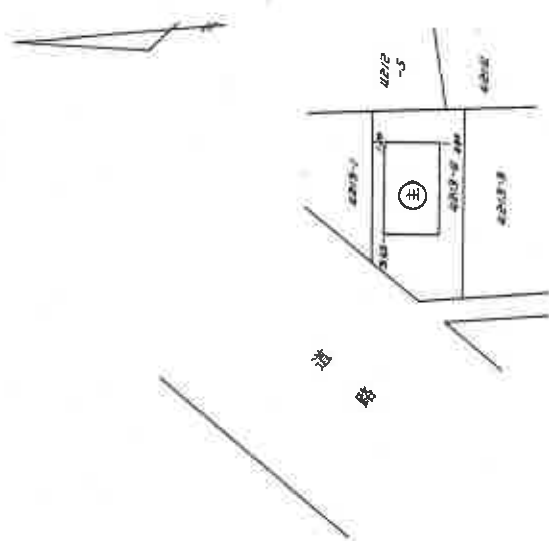
物件2の建物

1,2,3階平面図



床面積計算

$$9.090 \times 5.454 = 49.5768$$



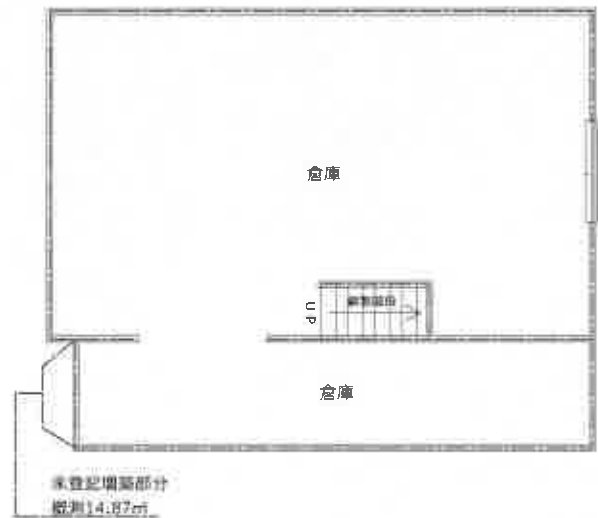
(床面積)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

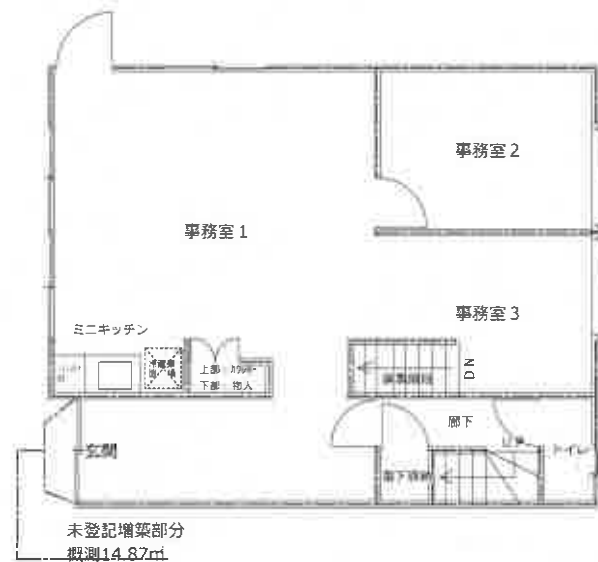
縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

地下1階



1階



2階



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18号

令和 5 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 隆 一

令和5年5月19日付評価書記載の評価額を下記のとおり補充する。

I. 補充後の評価額

一括価格（合計）	
金14,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,490,000円
物件2（建物）	金9,810,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

Ⅱ. 理由

第1 前回評価時点からの変更事項

目的物件の所在・形状・地積、街路条件、環境条件、行政的条件のいずれについても、前回評価以後の変更はない。

また、占有関係についても変更を示す徴表はない。

第2 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	160,000	$\times \frac{82}{100}$	= 131,000	$\times 155.43$	$\times 0.9$	= 18,330,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\
 143,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} = 160,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：敷地内段差、不整形等の総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	× 194.97	× 0.06	= 2,110,000

現価率

- ・ 経過年数49年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{経過年数49年} + \text{経済的残存耐用年数5年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.4) \\ &= 0.06 \end{aligned}$$

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 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合（注）		土地利用権等価格 （円）
1	18,330,000	×	0.65 法定地上権	=11,910,000

（注）物件1の土地について、最優先順位の抵当権設定当時、同一所有者に属する物件2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。

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	18,330,000	－ 11,910,000		×	1.0 × 0.7	= 4,490,000
2	2,110,000	＋ 11,910,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 9,810,000
一括価格（合計）						14,300,000

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3 参考価格資料

1. 地価公示価格

標準地番号 座間－10
所 在 座間市南栗原6丁目4147番35
住居表示「南栗原6－8－22」
価格時点 令和7年1月1日
価 格 143,000円/㎡
地 積 130㎡
地域の概要 一般住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域
接面道路 西側幅員4m市道
交通接近条件 相鉄本線「かしわ台」駅約1.1km
供給処理施設 上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制 第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 14,293,187円
物件2 1,641,100円

第4 附属資料の表示

令和5年5月19日付評価書の附属資料を参照。

以 上