

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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10月 7日から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 4日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月27日 午前10時00分から 令和 7年10月27日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和7年 9月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



SECRET

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市寺尾南三丁目 |
| | 地 番 | 690番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市寺尾南三丁目690番地78 |
| | 家屋 番号 | 690番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 45.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市寺尾南三丁目 |
| | 地 番 | 690番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市寺尾南三丁目690番地78 |
| | 家屋 番号 | 690番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 45.13平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 69 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 17 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 綾瀬市寺尾南三丁目
地 番 690番78
地 目 宅地
地 積 113.73平方メートル
- 2 所 在 綾瀬市寺尾南三丁目690番地78
家屋 番号 690番78
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 45.13平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	綾瀬市寺尾南三丁目3番8-1号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	私は、物件2建物に居住しています。前に犬を飼っていたことがあり、犬がつけた壁の削れがあります(写真⑥参照)。物件1土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面(各階平面図)、間取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、関係人の陳述及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。物件2建物にはA陳述の不具合が見られた。 2 写真⑧にあるようにウッドデッキがある。写真⑦にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。写真①⑦にあるように、物件1土地には高低差がある。 3 評価人の調査によれば、物件1土地は、西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月4日(金) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年4月4日(金) : — :		東京電力へ照会書発送
7年4月7日(月) 11:54— 11:59	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
7年4月8日(火) 12:45— 12:50	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年4月12日(土) 13:15— 13:35	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影

(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

目的物件は不在だったので、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 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)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在			綾瀬市寺尾南三丁目			地 番	690番78		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座標系 番号 又は 記号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年2月12日
東京法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：平成26年6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。
(横浜地方支務局大和出張所管轄)
令和7年2月12日 東京支務局

登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 690-39-79ないし-79

土地の所在 綾瀬市寺尾南三丁目

求積表

地番	① 690-39
X0	91.446
Xn	106.988
Y0	90.957
Yn	1.305
②	127.70040
③	96.890
④	96.893
⑤	96.894
⑥	96.895
⑦	96.896
⑧	96.897
⑨	96.898
⑩	96.899
⑪	96.900
⑫	96.901
⑬	96.902
⑭	96.903
⑮	96.904
⑯	96.905
⑰	96.906
⑱	96.907
⑲	96.908
⑳	96.909
㉑	96.910
㉒	96.911
㉓	96.912
㉔	96.913
㉕	96.914
㉖	96.915
㉗	96.916
㉘	96.917
㉙	96.918
㉚	96.919
㉛	96.920
㉜	96.921
㉝	96.922
㉞	96.923
㉟	96.924
㊱	96.925
㊲	96.926
㊳	96.927
㊴	96.928
㊵	96.929
㊶	96.930
㊷	96.931
㊸	96.932
㊹	96.933
㊺	96.934
㊻	96.935
㊼	96.936
㊽	96.937
㊾	96.938
㊿	96.939
合計	100.63 m ²

地番	① 690-77
X0	91.446
Xn	106.988
Y0	90.957
Yn	1.305
②	127.70040
③	96.890
④	96.893
⑤	96.894
⑥	96.895
⑦	96.896
⑧	96.897
⑨	96.898
⑩	96.899
⑪	96.900
⑫	96.901
⑬	96.902
⑭	96.903
⑮	96.904
⑯	96.905
⑰	96.906
⑱	96.907
⑲	96.908
⑳	96.909
㉑	96.910
㉒	96.911
㉓	96.912
㉔	96.913
㉕	96.914
㉖	96.915
㉗	96.916
㉘	96.917
㉙	96.918
㉚	96.919
㉛	96.920
㉜	96.921
㉝	96.922
㉞	96.923
㉟	96.924
㊱	96.925
㊲	96.926
㊳	96.927
㊴	96.928
㊵	96.929
㊶	96.930
㊷	96.931
㊸	96.932
㊹	96.933
㊺	96.934
㊻	96.935
㊼	96.936
㊽	96.937
㊾	96.938
㊿	96.939
合計	100.63 m ²

地番	① 690-78
X0	91.446
Xn	106.988
Y0	90.957
Yn	1.305
②	127.70040
③	96.890
④	96.893
⑤	96.894
⑥	96.895
⑦	96.896
⑧	96.897
⑨	96.898
⑩	96.899
⑪	96.900
⑫	96.901
⑬	96.902
⑭	96.903
⑮	96.904
⑯	96.905
⑰	96.906
⑱	96.907
⑲	96.908
⑳	96.909
㉑	96.910
㉒	96.911
㉓	96.912
㉔	96.913
㉕	96.914
㉖	96.915
㉗	96.916
㉘	96.917
㉙	96.918
㉚	96.919
㉛	96.920
㉜	96.921
㉝	96.922
㉞	96.923
㉟	96.924
㊱	96.925
㊲	96.926
㊳	96.927
㊴	96.928
㊵	96.929
㊶	96.930
㊷	96.931
㊸	96.932
㊹	96.933
㊺	96.934
㊻	96.935
㊼	96.936
㊽	96.937
㊾	96.938
㊿	96.939
合計	100.63 m ²

地番	① 690-79
X0	91.446
Xn	106.988
Y0	90.957
Yn	1.305
②	127.70040
③	96.890
④	96.893
⑤	96.894
⑥	96.895
⑦	96.896
⑧	96.897
⑨	96.898
⑩	96.899
⑪	96.900
⑫	96.901
⑬	96.902
⑭	96.903
⑮	96.904
⑯	96.905
⑰	96.906
⑱	96.907
⑲	96.908
⑳	96.909
㉑	96.910
㉒	96.911
㉓	96.912
㉔	96.913
㉕	96.914
㉖	96.915
㉗	96.916
㉘	96.917
㉙	96.918
㉚	96.919
㉛	96.920
㉜	96.921
㉝	96.922
㉞	96.923
㉟	96.924
㊱	96.925
㊲	96.926
㊳	96.927
㊴	96.928
㊵	96.929
㊶	96.930
㊷	96.931
㊸	96.932
㊹	96.933
㊺	96.934
㊻	96.935
㊼	96.936
㊽	96.937
㊾	96.938
㊿	96.939
合計	100.63 m ²

合計面積 167.41070 m²

測量年月日 平成26年5月12日
測量者 佐藤

作成者

土地測量調査

(平成26年6月23日作成)

申請人

〒100-0000 東京都千代田区千代田1-1-1

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

境界線の種類	境界線の種類
① 境界線	境界線
② 境界線	境界線
③ 境界線	境界線
④ 境界線	境界線
⑤ 境界線	境界線
⑥ 境界線	境界線
⑦ 境界線	境界線
⑧ 境界線	境界線
⑨ 境界線	境界線
⑩ 境界線	境界線
⑪ 境界線	境界線
⑫ 境界線	境界線
⑬ 境界線	境界線
⑭ 境界線	境界線
⑮ 境界線	境界線
⑯ 境界線	境界線
⑰ 境界線	境界線
⑱ 境界線	境界線
⑲ 境界線	境界線
⑳ 境界線	境界線
㉑ 境界線	境界線
㉒ 境界線	境界線
㉓ 境界線	境界線
㉔ 境界線	境界線
㉕ 境界線	境界線
㉖ 境界線	境界線
㉗ 境界線	境界線
㉘ 境界線	境界線
㉙ 境界線	境界線
㉚ 境界線	境界線
㉛ 境界線	境界線
㉜ 境界線	境界線
㉝ 境界線	境界線
㉞ 境界線	境界線
㉟ 境界線	境界線
㊱ 境界線	境界線
㊲ 境界線	境界線
㊳ 境界線	境界線
㊴ 境界線	境界線
㊵ 境界線	境界線
㊶ 境界線	境界線
㊷ 境界線	境界線
㊸ 境界線	境界線
㊹ 境界線	境界線
㊺ 境界線	境界線
㊻ 境界線	境界線
㊼ 境界線	境界線
㊽ 境界線	境界線
㊾ 境界線	境界線
㊿ 境界線	境界線

測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111
112	113	114	115	116	117
118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129
130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141
142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153
154	155	156	157	158	159
160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171
172	173	174	175	176	177
178	179	180	181	182	183
184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195
196	197	198	199	200	201
202	203	204	205	206	207
208	209	210	211	212	213
214	215	216	217	218	219
220	221	222	223	224	225
226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237
238	239	240	241	242	243
244	245	246	247	248	249
250	251	252	253	254	255
256	257	258	259	260	261
262	263	264	265	266	267
268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279
280	281	282	283	284	285
286	287	288	289	290	291
292	293	294	295	296	297
298	299	300	301	302	303
304	305	306	307	308	309
310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321
322	323	324	325	326	327
328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339
340	341	342	343	344	345
346	347	348	349	350	351
352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363
364	365	366	367	368	369
370	371	372	373	374	375
376	377	378	379	380	381
382	383	384	385	386	387
388	389	390	391	392	393
394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405
406	407	408	409	410	411
412	413	414	415	416	417
418	419	420	421	422	423
424	425	426	427	428	429
430	431	432	433	434	435
436	437	438	439	440	441
442	443	444	445	446	447
448	449	450	451	452	453
454	455	456	457	458	459
460	461	462	463	464	465
466	467	468	469	470	471
472	473	474	475	476	477
478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489
490	491	492	493	494	495
496	497	498	499	500	501
502	503	504	505	506	507
508	509	510	511	512	513
514	515	516	517	518	519
520	521	522	523	524	525
526	527	528	529	530	531
532	533	534	535	536	537
538	539	540	541	542	543
544	545	546	547	548	549
550	551	552	553	554	555
556	557	558	559	560	561
562	563	564	565	566	567
568	569	570	571	572	573
574	575	576	577	578	579
580	581	582	583	584	585
586	587	588	589	590	591
592	593	594	595	596	597
598	599	600	601	602	603
604	605	606	607	608	609
610	611	612	613	614	615
616	617	618	619	620	621
622	623	624	625	626	627
628	629	630	631	632	633
634	635	636	637	638	639
640	641	642	643	644	645
646	647	648	649	650	651
652	653	654	655	656	657
658	659	660	661	662	663
664	665	666	667	668	669
670	671	672	673	674	675
676	677	678	679	680	681
682	683	684	685	686	687
688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699
700	701	702	703	704	705
706	707	708	709	710	711
712	713	714	715	716	717
718	719	720	721	722	723
724	725	726	727	728	729
730	731	732	733	734	735
736	737	738	739	740	741
742	743	744	745	746	747
748	749	750	751	752	753
754	755	756	757	758	759
760	761	762	763	764	765
766	767	768	769	770	771
772	773	774	775	776	777
778	779	780	781	782	783
784	785	786	787	788	789
790	791	792	793	794	795
796	797	798	799	800	801
802	803	804	805	806	807
808	809	810	811	812	813
814	815	816	817	818	819
820	821	822	823	824	825
826	827	828	829	830	831
832	833	834	835	836	837
838	839	840	841	842	843
844	845	846	847	848	849
850	851	852	853	854	855
856	857	858	859	860	861
862	863	864	865	866	867
868	869	870	871	872	873
874	875	876	877	878	879
880	881	882	883	884	885
886	887	888	889	890	891
892	893	894	895	896	897
898	899	900	901	902	903
904	905	906	907	908	909
910	911	912	913	914	915
916	917	918	919	920	921
922	923	924	925	926	927
928	929	930	931	932	933
934	935	936	937	938	939
940	941	942	943	944	945
946	947	948	949	950	951
952	953	954	955	956	957
958	959	960	961	962	963
964	965	966	967	968	969
970	971	972	973	974	975
976	977	978	979	980	981
982	983	984	985	986	987
988	989	990	991	992	993
994	995	996	997	998	999
1000	1001	1002	1003	1004	1005

登記年月日：平成27年1月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支庁大和出張所管轄)

令和7年2月12日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 690-78

建物の所在 綾瀬市寺尾南三丁目690番地78

各階平面図

1階

水廻表

7.380	×	5.095	=	36.43640
6.380	×	1.365	=	7.45290
6.650	×	0.810	=	4.14550
計				48.02980

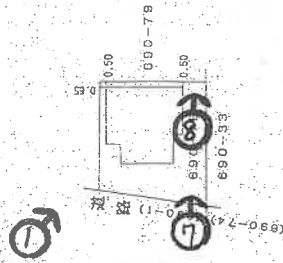
床面積 48.02 m²

2階

水廻表

1.320	×	4.580	=	6.28160
5.480	×	6.370	=	34.78020
4.550	×	0.465	=	2.07025
計				45.13140

床面積 45.13 m²



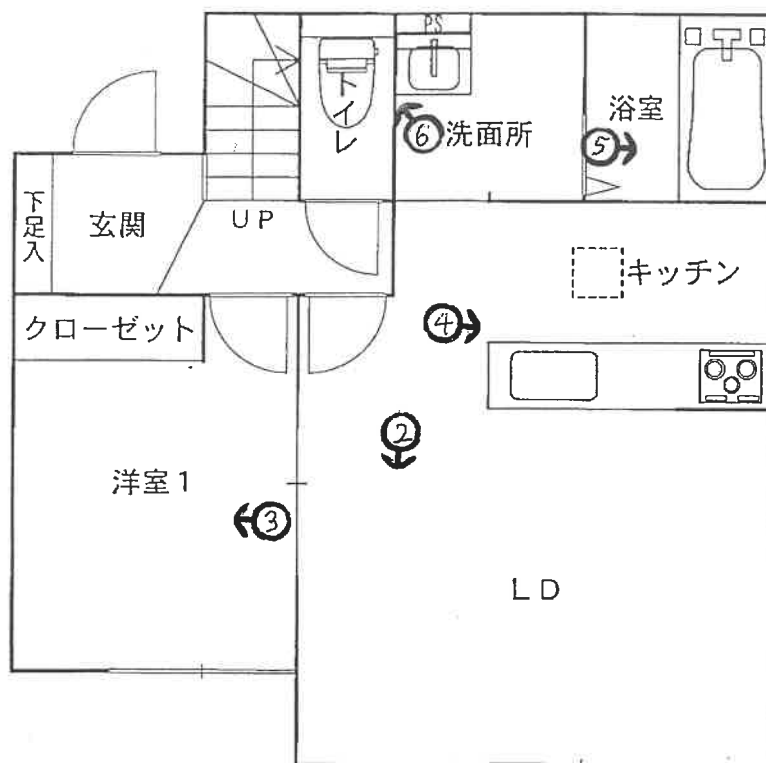
縮尺 1/500

縮尺 1/250

4 日(作成)

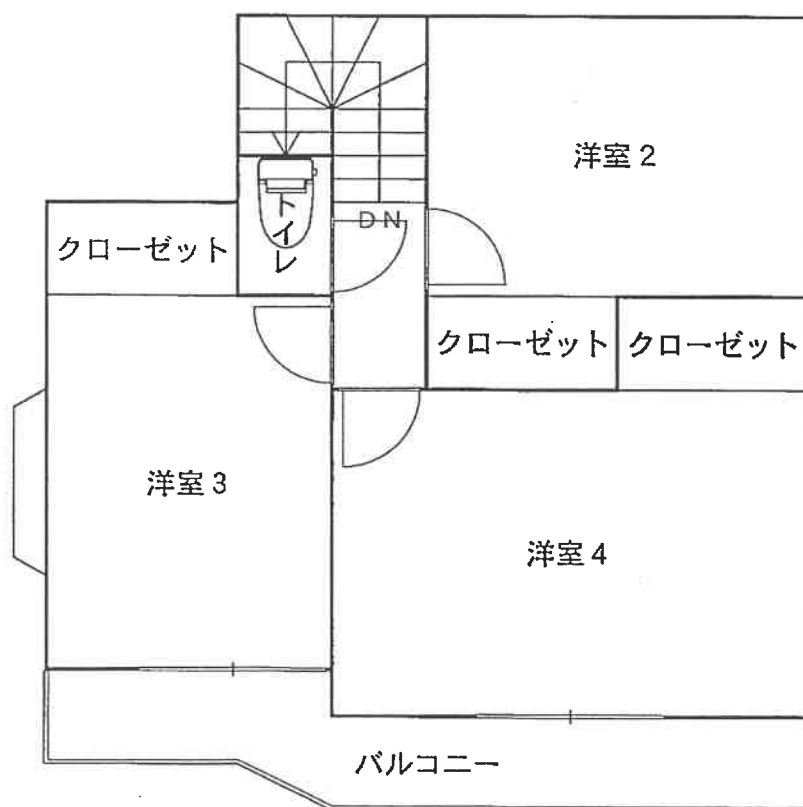
作成者

申請人



(1 階)

(ウッドデッキ)



(2 階)



←○ は写真撮影位置・方向

間取図

(8 枚目)

①



②



③



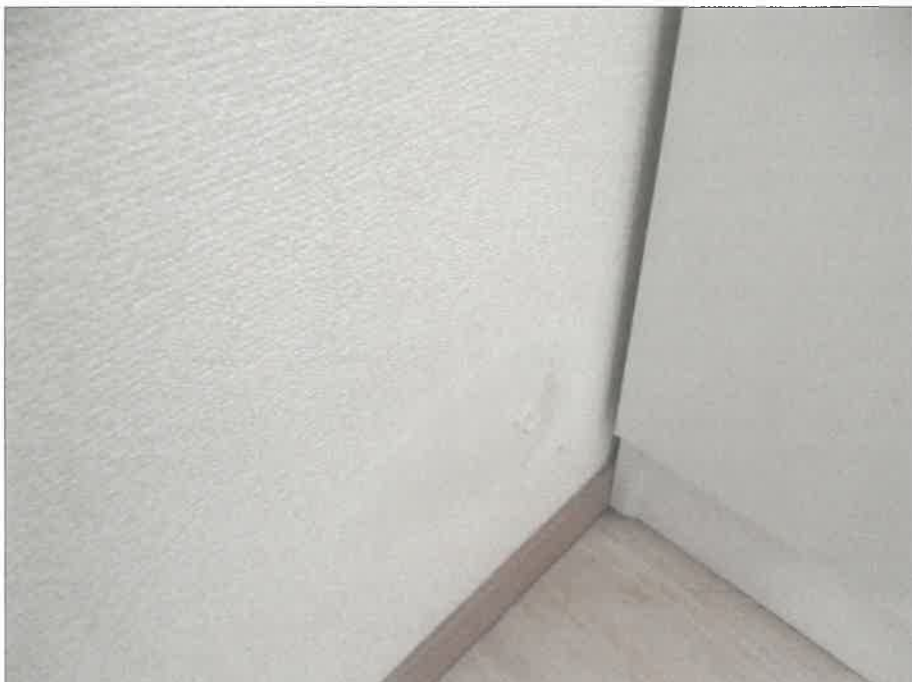
④



⑤



⑥下部を撮影



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 16,440,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,150,000円
物 件 2（建物）	金 13,290,000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		住居表示： 寺尾南3丁目3番8－1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 | 綾瀬市寺尾南三丁目 |
| | 地 番 | 690 番 78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市寺尾南三丁目 690 番地 78 |
| | 家屋 番号 | 690 番 78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.02 平方メートル
2 階 45.13 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「さがみ野」駅の南方約2.7km（道路距離）、 「観音入口」バス停より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほかアパートも散見される傾斜地の住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	113.73㎡ ほぼ長方形 間口：約10.3m、奥行：約10.3～11.8m 周辺一帯は西方及び南方への下り傾斜地。目的土地の建物地盤面は西側市道より1.2m前後高い。
接面道路の状況	西側の約10.3mが、幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（物件2はオール電化住宅） あり
特記事項	なし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 26 年 10 月 17 日 新築（登記記載） 約 11 年 約 19 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2 階建 ルーフィング葺 サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、クッションシート 等 システムキッチン（IH式）、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等、目的建物はオール電化住宅 台所に床下収納、LDの南側にウッドデッキ
床面積（現況）	1 階：48.02㎡、2 階：45.13㎡、延べ：93.15㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通程度であるが、洗面台付近の一部にキズが見られる。	
建物の利用状況	令和 7 年 4 月 12 日 内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	目的土地の南西端部に簡易物置 1 基が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	121,000	$\times \frac{98}{100}$	= 119,000	$\times 113.73$	$\times 0.95$	= 12,860,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 綾瀬－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 122,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 121,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と環境条件がやや優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：規模・形状・地勢等を考量し、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5％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	200,000	× 93.15	× 0.57	= 10,620,000

現価率

- ・経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 年、
観察減価率（中古戸建住宅の市場性等も含む）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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.1) \\ = 0.57$$

2. 評価額の判定

前記1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	12,860,000	×	0.65	法定地上権 = 8,360,000

(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 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	(12, 860, 000	－ 8, 360, 000)		× 1. 0	× 0. 7	= 3, 150, 000
2	(10, 620, 000	＋ 8, 360, 000)	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	= 13, 290, 000
一括価格（合計）						= 16, 440, 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 綾瀬－7

所 在 : 綾瀬市寺尾南3丁目683番23 「寺尾南3－4－4」
価 格 : 122,000 円/m²
位 置 : 相模鉄道本線「さがみ野」駅 約 2.7 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地) 8,690,791円
物件2(建物) 5,566,128円

第7 附属資料の表示

位置図

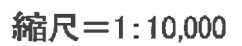
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



物件（１）土地：690番78

この図面は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
公図写
見

地積測量図

690-39、-77ないし-79

地番

土地の所在
綾瀬市寺尾南三丁目

物件(1)土地:690番78

求積表

地番	④ 690-39				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
101	91.446	100.598	7.951	727.047146	
102	90.085	99.957	1.905	172.760640	
402	76.889	98.695	8.687	667.761003	
403	77.373	108.644	9.215	712.482105	
103	91.903	107.908	8.046	739.431558	
		合計		-258.546170	
		合計面積		129.2730830	
		地積		129.27 m ²	

地番	⑩ 690-77				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
401	91.903	107.908	-6.149	-565.111517	
402	77.373	108.644	7.625	589.969115	
403	77.722	116.533	6.149	477.912578	
271	92.334	114.793	7.625	-704.046730	
		合計		-201.276544	
		合計面積		100.6382970	
		地積		100.63 m ²	

地番	⑪ 690-78				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
405	74.254	98.453	11.325	840.925530	
106	74.779	108.833	10.895	814.717295	
407	64.612	109.348	-11.325	-731.730900	
181	63.923	97.508	10.895	-696.441085	
		合計		227.471770	
		合計面積		113.7358850	
		地積		113.73 m ²	

地番	⑫ 690-79				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
402	76.889	98.693	10.191	783.371979	
403	77.373	108.644	16.840	1302.961320	
404	77.722	115.533	7.332	569.402104	
272	65.014	116.176	-4.747	-308.621458	
135	64.696	110.786	-6.828	-441.744288	
407	64.612	109.348	-1.953	-126.187295	
406	74.779	108.833	-10.895	-814.717295	
405	74.254	98.453	-10.140	-752.935580	
		合計		227.629656	
		合計面積		113.7648250	
		地積		113.76 m ²	

総合計面積 457.4120730 m²

測量年月日 平成26年 5月22日
 監測者 任意

B4をA4(81%)に縮小



道路

690-1



道路

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金属鉄
⊖	プラスチック杭
⊗	金属プレート
④	ベンキ
田	塀物
○	計算点

引張点	測量名	種類	X座標	Y座標
103	市アレート		90.414	94.885
170	市コンクリート杭		93.244	129.287
173	市プレート		102.250	128.801
T1	トラバース板		100.000	100.000

作成者

申請人

縮尺 1/250

家屋番号
690-78

建物の所在
綾瀬市寺尾南三丁目690番地78

物件(2)建物

1階

求積表

7.280 x 5.005 = 36.43640
5.460 x 1.365 = 7.45290
4.650 x 0.910 = 4.14050
計 48.02980

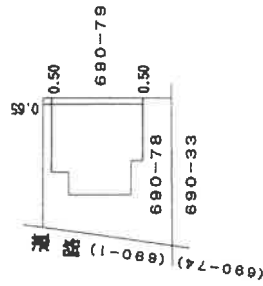
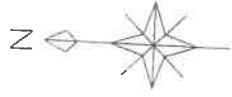
床面積 48.02 m²

2階

求積表

1.820 x 4.550 = 8.28100
5.460 x 6.370 = 34.78020
4.650 x 0.455 = 2.07025
計 45.13145

床面積 45.13 m²



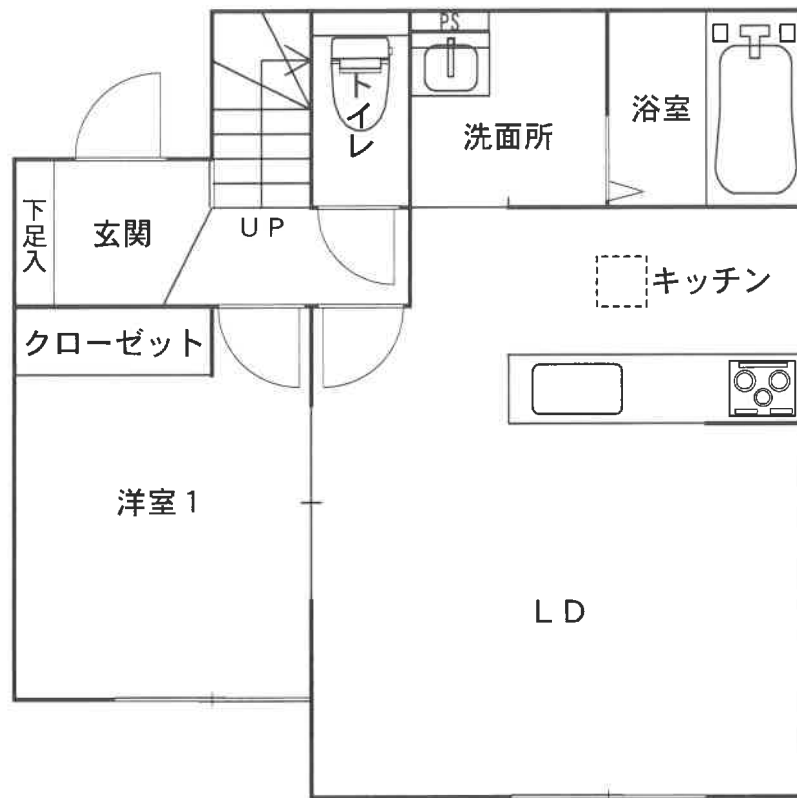
B4をA4 (81%) に縮小

作成者

縮尺 1/250

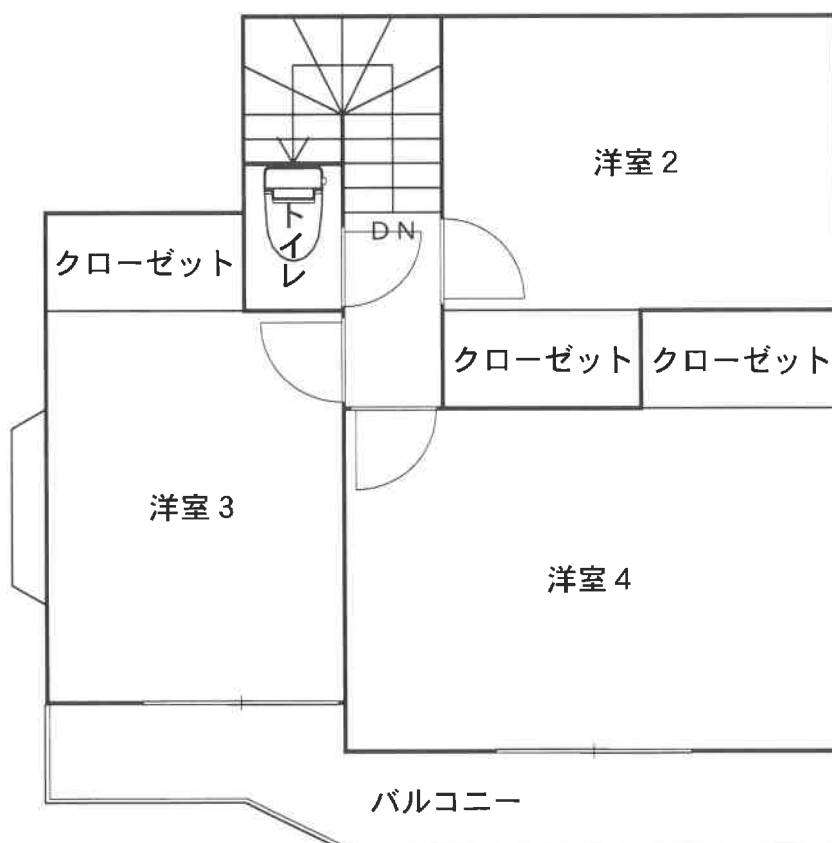
申請人

縮尺 1/500



(1階)

(ウッドデッキ)



(2階)



間取図