

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 17 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 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 18 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 高座郡寒川町一之宮二丁目
 地 番 1 2 2 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 高座郡寒川町一之宮二丁目 1 2 2 9 番地 1
 家屋 番号 1 2 2 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 5 4 平方メートル
 2 階 6 7 . 2 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 6 . 5 4 平方メートル
 2 階 約 7 2 . 4 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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 | 高座郡寒川町一之宮二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高座郡寒川町一之宮二丁目 1 2 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 5 4 平方メートル
2 階 6 7 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 5 4 平方メートル
2 階約 7 2 . 4 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第92号
令和7年5月1日受理
令和7年6月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青 木 清 二

(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 高座郡寒川町一之宮二丁目
 地 番 1 2 2 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2. 5 8 平方メートル

- 2 所 在 高座郡寒川町一之宮二丁目 1 2 2 9 番地 1
 家屋 番号 1 2 2 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6. 5 4 平方メートル
 2 階 6 7. 2 0 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県高座郡寒川町一之宮二丁目19番2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			
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 86.54平方メートル 2階 約72.45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 上記の者が本建物を居宅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 令和 年（ ）第 号 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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者（債務者）	1 物件2は、家族と共に住居として使用しています。 2 雨漏り等の不具合はありません。 3 建物内で犬を2匹、猫を8匹飼っています。 4 物件1上にバイク用の物置があります。 5 土地の境界に関する揉め事はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2につき、間取見取図記載のとおり増築を認めた。
- 3 物件2の内壁面の複数箇所に猫によると思われる引っ掻き傷があり、2階洗面所付近の床材が一部剥がれている。
- 4 物件2の占有関係については、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 5 物件1の北西端上に存在する物置（バイク置場）は、コンクリートブロック上に置かれており定着性がないことから、動産と認めた。
- 6 評価人の調査によると、物件1の南西側は町道に接している。

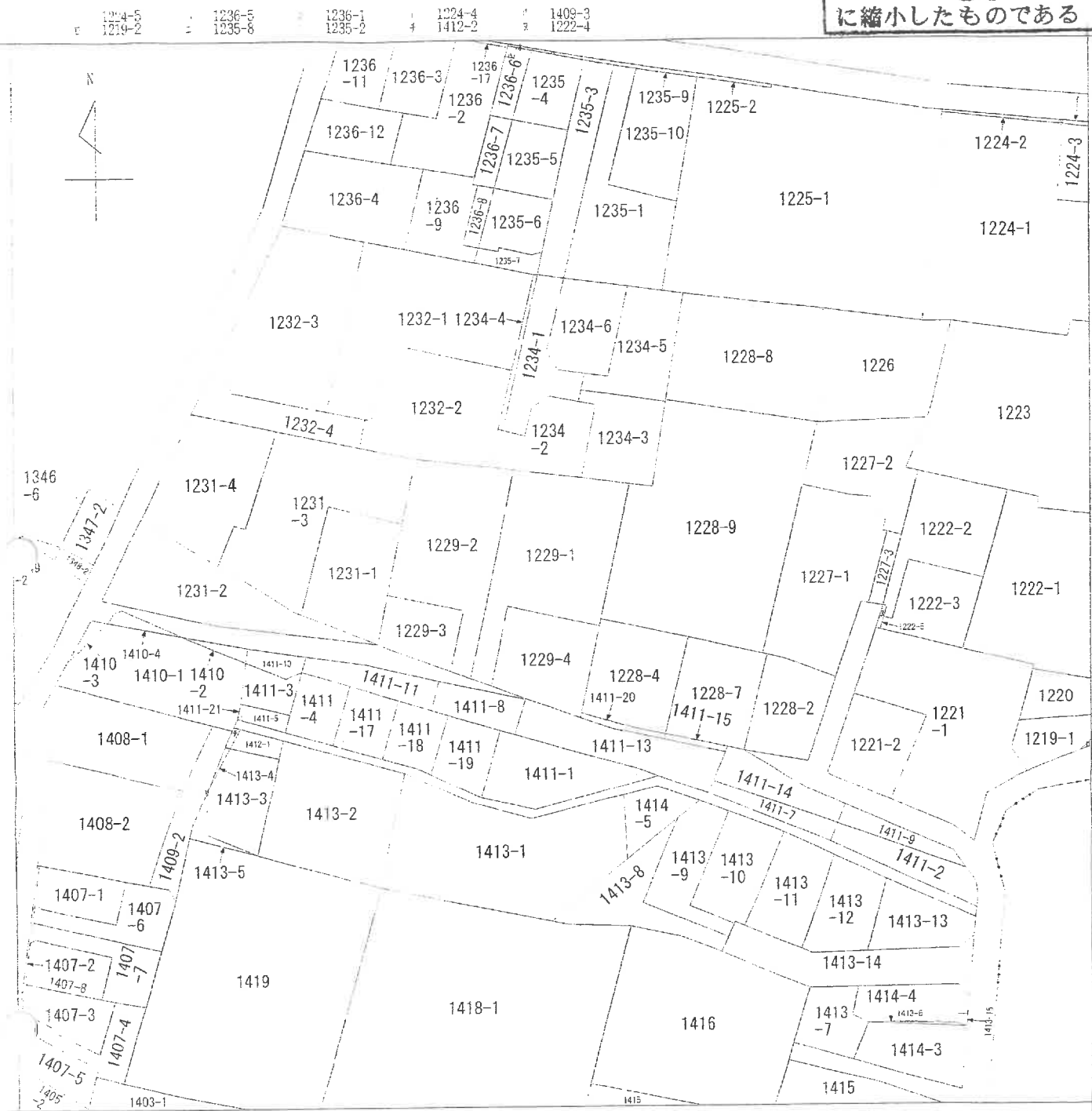
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（4枚目）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 7 日 (水) 18:00 — 18:30	目的物件所在地	所有者（債務者）と面談、照会書手交、外観調査
7 年 5 月 13 日 (火) 10:45 — 11:00	横浜地方法務局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
7 年 5 月 15 日 (木) 11:50 — 11:55	目的物件所在地	所有者（債務者）に通知書手交、外観調査
7 年 5 月 15 日 (木) 12:25 — 12:30	横浜地方法務局湘南支局	物件 1 上に存在する物件 2 以外の建物登記事項証明書交付申請（不存在）
7 年 6 月 2 日 (月) 15:45 — 16:15	目的物件所在地	所有者（債務者）と面談、立入調査（評価人同行）
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 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



注1 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。

地番区域見出
一之宮2丁目

請求部	所在	高座郡寒川町一之宮二丁目			地番	1229番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

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。

横浜地方務局湘南支局管轄)

令和7年2月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

(6 枚目)

地図整理番号 M32880

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。
（東京地方法務局湘南支局管轄）
令和7年2月25日 東京地方法務局豊島出張所

（ 7 枚目）

登記簿

地 積 測 量 図

地 番 1229-1, 1229-2, 1299-3, 1992-4

土地の所在 高座郡寒川町一之宮二丁目

求積表

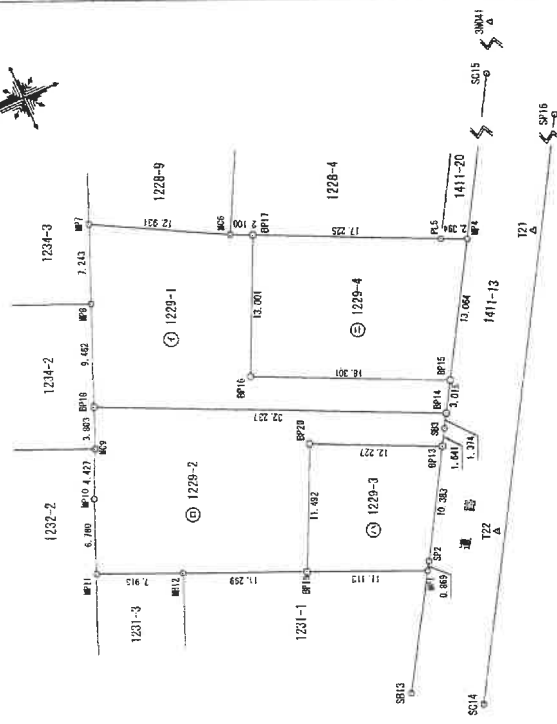
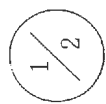
地 番	① 1229-1			
	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1
BP14	BP14	-70287.184	-40910.337	-11.036
		-70288.728	-40907.747	10.326
BP15	BP15	-70272.142	-40900.011	19.518
		-70271.638	-40888.229	12.670
BP17	BP17	-70275.735	-40887.341	6.967
		-70284.322	-40881.262	-0.623
BP8	BP8	-70261.575	-40887.964	-15.449
		-70257.968	-40896.711	-22.373
BP18	BP18	-70257.968	-40896.711	-22.373
		-70257.968	-40896.711	-22.373
合 計				-585.166620
合 計 面積				292.583100
合 計 地積				292.58

地 番	② 1229-2				合 計 面 積	合 計 地 積	㎡
	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1			
BP14	BP14	-70287.184	-40910.337	14.806	-1040872.046304	529344.915274	324.3427950
		-70257.968	-40896.711	10.110			
BP15	BP15	-70256.518	-40900.227	-7.543	529344.915274	324.3427950	324.34
		-70254.678	-40904.254	-10.282			
BP10	BP10	-70252.086	-40910.519	-9.420	66174.650120	537975.793551	182182.568152
		-70250.343	-40913.674	-7.657			
BP12	BP12	-40918.176	-40918.176	6.913	-415504.771618	368200.632061	263932.878864
		-40907.761	5.247	-3.756			
BP20	BP20	-70274.563	-40912.929	-3.756	-182182.568152	537975.793551	324.3427950
		-70285.644	-40911.517	2.592			
BP13	BP13	-70286.481	-40911.517	2.592	-648.685590	324.3427950	324.34
		-70286.481	-40911.517	2.592			

地 番	㊦ 1229-3				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
MP1	MP1	-70279.899	-40922.604	-3.686	259051.707114
		-70280.352	-40921.862	9.675	-679862.405500
BP13	BP13	-70285.644	-40912.929	14.101	-991097.866044
		-70274.563	-40907.761	-5.247	368730.632061
BP19	BP19	-70269.706	-40918.176	-14.843	1043013.246158
		合 計			-264.685711
合 計 面 積					132.3428555
合 計 地 積					132.34

地 番	④ 1229-4				Yn+1-Yn-1	Yn	Mn・(Yn+1-Yn-1)	m
	NO	Xn						
BP15		-70283.728	-40907.747	3.486		-245026.506808		
BP4		-70295.417	-40896.525	12.234		-959994.131578		
PL5		-70293.247	-40895.513	8.296		-581512.771112		
BP17		-70271.638	-40888.229	-4.498		315109.915724		
BP16		-70272.142	-40890.011	-19.518		1371571.637556		
				合 計	合 計 面 積	246.4656090		
					合 計 地 積	246.46		

合 計 面積		995.7345995	m ²
--------	--	-------------	----------------



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

測量年月日	平成27年 4月21日
測地系	世界測地系 (測地年度2011)
座標系	区系

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成 27 年 5 月 11 日作成

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（横浜地方方法務局湖南支局管轄）
令和7年2月25日 東京法務局豊島出張所

（8 枚目）

登記官

地積測量図

地番 1229-1,
1229-2, 1299-3, 1992-4

土地の所在 高座郡寒川町一之宮二丁目

2/2

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
ME12	-70259.343	-40913.674	金属板
NC6	-70275.735	-40887.341	民コンクリート杭
NC9	-70256.518	-40900.227	民コンクリート杭
NP1	-70279.899	-40922.604	民プレート
NP4	-70295.417	-40896.325	民プレート
NP7	-70264.322	-40881.262	民プレート
NP8	-70261.575	-40887.964	民プレート
NP10	-70254.678	-40904.254	民プレート
NP11	-70252.056	-40910.519	民プレート
PL5	-70293.247	-40895.513	プラスチック杭
SP3	-70288.481	-40911.517	金属板
SP2	-70280.352	-40921.852	民プレート
BP13	-70285.644	-40912.929	金属板
BP14	-70287.184	-40910.337	金属板
BP15	-70288.728	-40907.747	金属板
BP16	-70272.142	-40900.011	計算点
BP17	-70277.638	-40888.229	民コンクリート杭
BP18	-70257.968	-40886.711	民コンクリート杭
BP19	-70269.706	-40918.176	民プレート
BP20	-70274.563	-40907.761	計算点

参照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
SB13	-70273.921	-40932.350	金属板
SC14	-70279.567	-40936.022	民コンクリート杭
SC15	-70307.584	-40876.109	民コンクリート杭
SP16	-70311.616	-40882.040	民プレート
T21	-70301.188	-40898.246	トラバーサ
T22	-70287.118	-40921.939	トラバーサ
3M041	-70331.427	-40837.391	公共基準点 3級
N0508	-70261.716	-40957.605	公共基準点 3級

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺

平成 27 年 5 月 11 日作成

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。
（横浜地方裁判所南支局管轄）
令和7年2月25日 東京法務局豊島出張所

登記号

(9 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

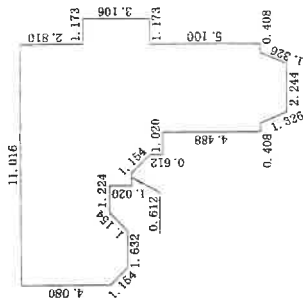
各階平面図

家屋番号
1229番1

建物の所在
高座郡寒川町一之宮二丁目1229番地1

各階平面図

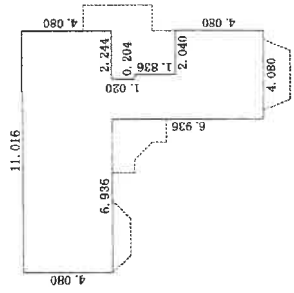
1階



求積表

1.173×3.106	$=$	3.643338
0.408×11.016	$=$	4.494528
$(11.016 + 12.240) \times 0.510 / 2$	$=$	5.930280
2.244×12.240	$=$	27.466560
$(12.240 + 11.016) \times 0.510 / 2$	$=$	5.930280
0.408×11.016	$=$	4.494528
1.020×6.528	$=$	6.658560
$(5.916 + 5.100) \times 0.816 / 2$	$=$	4.494528
0.612×5.100	$=$	3.121200
1.224×4.080	$=$	4.993920
$(4.080 + 4.896) \times 0.816 / 2$	$=$	3.662208
1.632×4.896	$=$	7.990272
$(4.896 + 4.080) \times 0.816 / 2$	$=$	3.662208
合計		86.542410
床面積		86.54 m ²

2階



求積表

2.040×4.080	$=$	8.323200
2.244×4.080	$=$	9.155520
0.204×5.916	$=$	1.206864
1.836×11.016	$=$	20.225376
6.936×4.080	$=$	28.298880
合計		67.209840
床面積		67.20 m ²

作成者

(成)

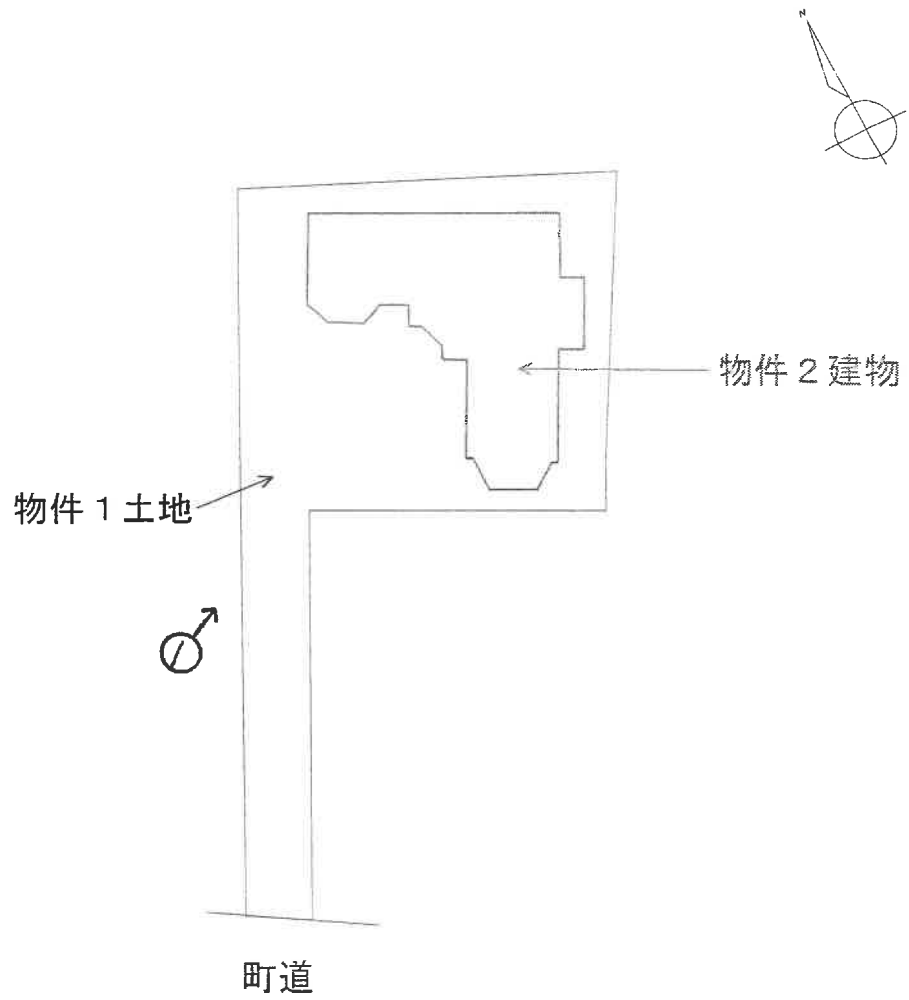
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

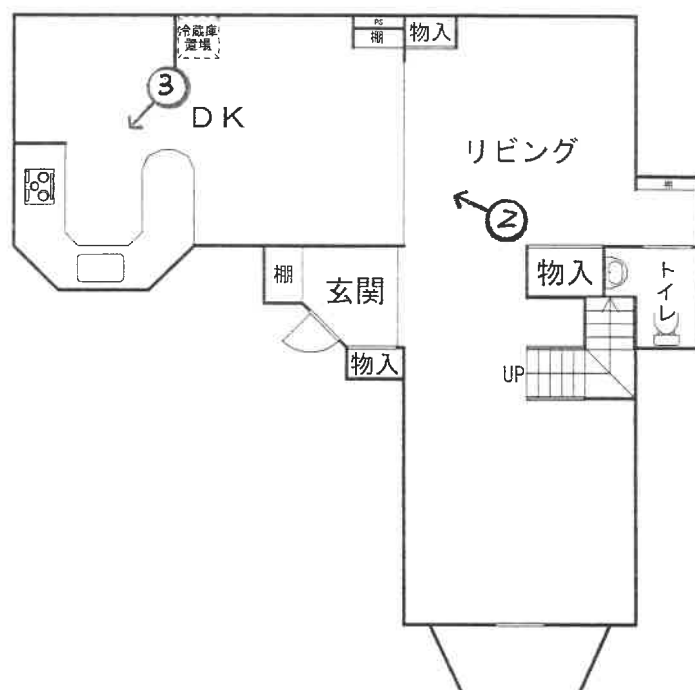
←○は撮影位置及び方向



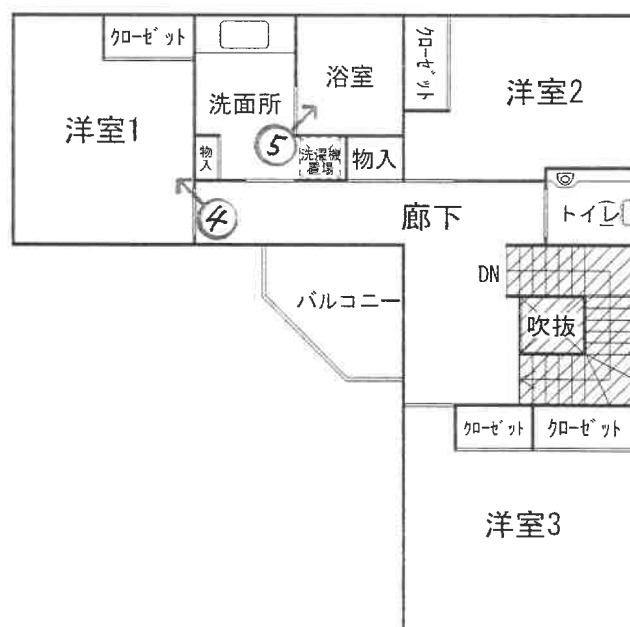
間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

1 階



2 階



← 斜線部：未登記増築部分
約5.25㎡

①

物件 2



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 92 号
令和 7 年 6 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金34,950,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金7,290,000円
物 件 2（建物）	金27,660,000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		床面積 1階 86.54㎡ 2階 約72.45㎡ (住居表示) 一之宮二丁目19番2号
特 記 事 項		
特になし		

* 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 | 高座郡寒川町一之宮二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高座郡寒川町一之宮二丁目 1 2 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 5 4 平方メートル
2 階 6 7 . 2 0 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	J R相模線「寒川」駅の南西方約700m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	292.58㎡ 不整形 間口約3m、奥行約32m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側にて、幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約3m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。 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 ガス 下水道	あり 事業者提供図面によると、前面道路に本管が埋設されているが、対象地への引込みはない。 あり
特記事項	◇土地の境界に関する争いはないとのことである。 ◇北西端（物件2建物の北西側）に、バイク置場として利用されている木造の物置がある。当該物置はコンクリートブロックに置かれており定着性がないことから、動産に該当するものと判断した。 ◇本件土地は、寒川町の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

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	平成28年1月12日新築（登記記載）
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレートぶき
	外壁	モルタル、タイル貼等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設備 その他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：86.54㎡、2階：約72.45㎡、延べ：約158.99㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	3LDK （附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年6月2日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特記事項	◇2階の階段部分は、登記上床面積に含まれていない。しかし、固定資産税の課税面積には当該部分の床面積が含まれている。そこで、当該部分を未登記増築部分（約5.25㎡）と判断し、現況床面積は上記床面積のとおりである。 ◇犬を2匹、猫を8匹飼っているとのことである。 ◇室内の壁クロス等には、猫によるものと思われる引っ掻き傷が散見された。 ◇2階洗面所入口付近の床材が、一部剥がれていた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。	

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	162,000	70 100	113,000	×292.58	×0.9	= 29,760,000

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。

地価調査地 寒川（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 160,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 162,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、規模が大きいこと等で劣り、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)

(主である建物)

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	270,000	× 158.99	× 0.47	= 20,180,000

現価率

- ・ 経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.47
 \end{aligned}$$

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 敷土地利用権等価格

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	29,760,000	×	0.65	法定地上権 = 19,340,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	29,760,000	－ 19,340,000		× 1.0	× 0.7		= 7,290,000
2	20,180,000	＋ 19,340,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 27,660,000
一括価格（合計）							= 34,950,000

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 寒川（県）-1

所 在：高座郡寒川町一之宮一丁目 1180 番 3 「一之宮 1-10-8」

価 格：160,000 円／ m^2

位 置：J R 相模線「寒川」駅約 360m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：148 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 5.5m 町道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅の中にアパートも散見される住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 20,061,625 円

物件 2 9,416,992 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

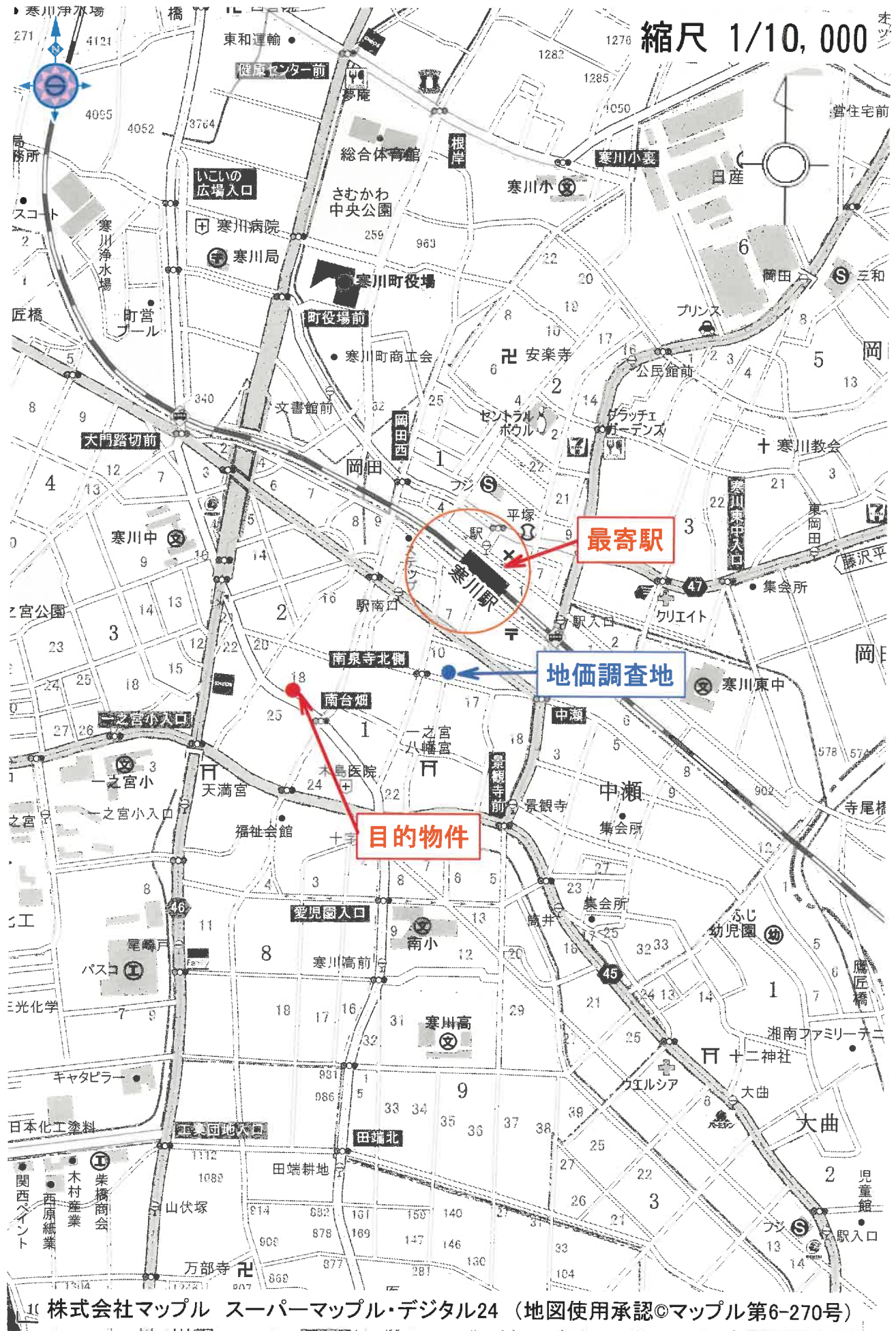
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



縮尺 1/600



地番区域見出

一之

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。
(横浜地方支務局湘南支局管轄)
令和7年2月25日 東京法務局登録出題所

登記官

地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図

地番 1229-1, 1229-2, 1229-3, 1229-4

土地の所在 高座郡寒川町一之宮二丁目

求積表

地番	① 1229-1	② 1229-2	③ 1229-3	④ 1229-4
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
BP14	-70287.184	-40910.337	-11.036	-775689.362924
BP15	-70288.728	-40907.747	10.326	-725801.405228
BP16	-70272.142	-40900.011	19.518	-1371571.667556
BP17	-70271.638	-40888.229	12.670	-890417.672460
PL5	-70275.735	-40887.341	6.967	-489511.046745
BP7	-70284.322	-40881.252	-0.623	43774.672606
BP8	-70281.575	-40887.984	-15.449	1086471.072175
BP18	-70287.968	-40886.711	-22.373	1571881.516854
合計				-585.186520
合計面積				292.563100
地積				292.56
㎡				

物件 1

地番	① 1229-2	② 1229-3				③ 1229-4	
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)			
BP14	-70287.184	-40910.337	14.806	-1040672.045304			
BP15	-70257.968	-40906.711	10.110	-710308.059480			
BP9	-70256.518	-40900.227	-7.543	529984.915274			
BP10	-70254.678	-40904.254	-10.292	723081.145976			
BP11	-70252.066	-40910.519	-9.420	661774.650120			
BP12	-70259.343	-40913.674	-7.657	537975.763351			
BP19	-70268.706	-40918.176	5.913	-415504.771578			
BP20	-70274.583	-40907.761	5.247	-368730.632051			
BP13	-70286.644	-40912.929	-3.756	263992.878864			
583	-70286.481	-40911.517	2.592	-182182.558762			
		合計		-648.685590			
		合計面積		324.3427960			
		地積		324.34			
		㎡					

地番	① 1229-3				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	
BP1	-70279.899	-40922.604	-3.686	259051.707714	合計面積 地積 ㎡
BP2	-70280.352	-40921.862	9.676	-679562.405600	
BP3	-70285.644	-40912.929	14.101	-991097.868044	
BP20	-70274.583	-40907.761	-5.247	368730.632051	
BP19	-70269.706	-40918.176	-14.843	104013.246158	
			合計	-284.065711	132.3428555
			合計面積		132.34

地番	① 1229-4				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	
BP15	-70288.728	-40907.747	3.488	-245026.565608	
BP4	-70295.417	-40896.625	12.234	-859594.131578	
PL5	-70293.247	-40895.613	8.206	-583152.777112	
BP17	-70271.638	-40888.229	-4.498	316108.815724	
BP16	-70272.142	-40900.011	-19.518	1371571.667556	
			合計	-402.931218	
			合計面積	246.455030	㎡
			地積	246.46	㎡

合計面積 985.7345685 ㎡

作成者

(平成 27 年 5 月 11 日作成)

申請人

縮尺

1/500

測量年月日	平成27年 4月21日
測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	区系

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

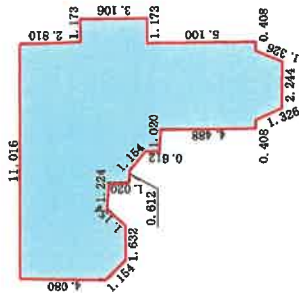
各階平面図
建物図面

家屋番号
1229番1

建物の所在
高座郡寒川町一之宮二丁目1229番地1

各階平面図

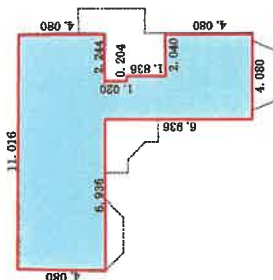
1階



求積表

1.173 × 3.106	=	3.643338
0.408 × 11.016	=	4.494528
(11.016 + 12.240) × 0.510 / 2	=	5.930280
2.244 × 12.240	=	27.465560
(12.240 + 11.016) × 0.510 / 2	=	5.930280
0.408 × 11.016	=	4.494528
1.020 × 6.528	=	6.658560
(5.916 + 5.100) × 0.816 / 2	=	4.494528
0.812 × 5.100	=	3.121200
1.224 × 4.080	=	4.993920
(4.080 + 4.896) × 0.816 / 2	=	3.662208
1.632 × 4.896	=	7.990272
(4.896 + 4.080) × 0.816 / 2	=	3.662208
合 計		86.542410
床面積		86.54 m ²

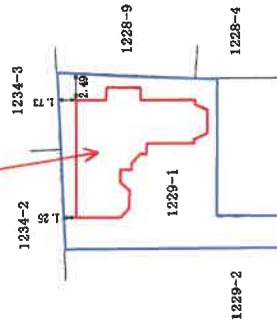
2階



求積表

2.040 × 4.080	=	8.323200
2.244 × 4.080	=	9.155520
0.204 × 5.916	=	1.206864
1.836 × 11.016	=	20.225376
6.936 × 4.080	=	28.298880
合 計		67.209840
床面積		67.20 m ²

物件2 建物



物件1 土地

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(横浜地方裁判所南支局管轄)

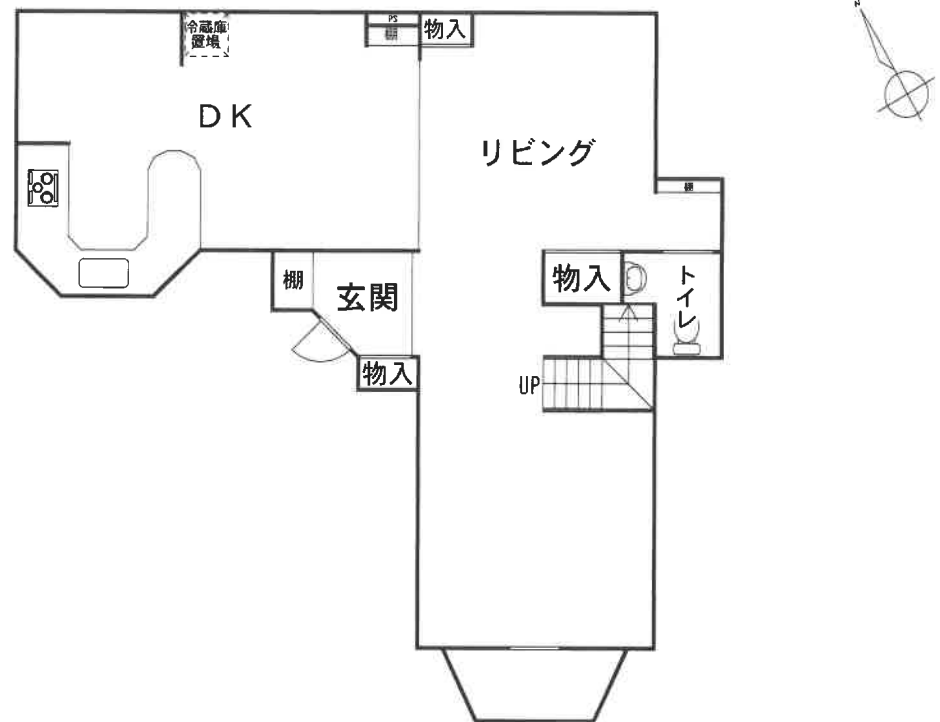
令和7年2月25日

東京法務局豊島出張所

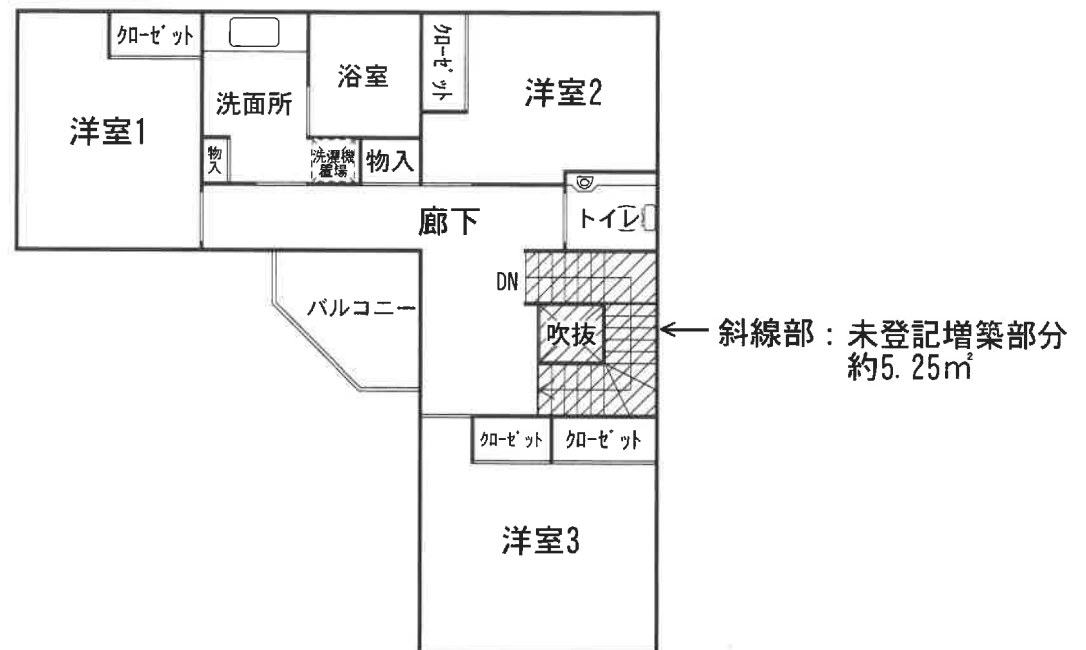
登記官

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第92号