

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 1日 午後 1時10分 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25日 午前10時00分から 令和 7年11月25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10月 2日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。		



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）
1～4	28,717,000 22,973,600	一括	5,743,400	94,132	26,920
1	4,120,000				
2	24,510,000				
3	80,000				
4	7,000				



物 件 目 録

1 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番4
地 目 宅地
地 積 110.80平方メートル
所有者 A

2 所 在 海老名市中新田四丁目1090番地4
家屋 番号 1090番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル
所有者 A

3 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番1
地 目 公衆用道路
地 積 351平方メートル
共有者 A 持分15分の1

4 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番30
地 目 雑種地
地 積 4.83平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分24分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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。

【物件番号4】

ごみ集積場として利用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

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 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番4
地 目 宅地
地 積 110.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 海老名市中新田四丁目1090番地4
家屋 番号 1090番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番1
地 目 公衆用道路
地 積 351平方メートル

共有者 A 持分15分の1

- 4 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番30
地 目 雑種地
地 積 4.83平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分24分の1



令和 7年(ケ)第 138号
令和 7年 6月10日受理
令和 7年 7月 8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 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番4
地 目 宅地
地 積 110.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市中新田四丁目1090番地4
家屋 番号 1090番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番1
地 目 公衆用道路
地 積 351平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番30
地 目 雑種地
地 積 4.83平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の1

(3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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物には、私と家族が住んでいます。室内で犬を一匹飼っています。水漏れや雨漏り等の不具合はありません。 2 物件1土地の境界につき、隣接土地所有者との間で争いはありません。
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、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は東側で建築基準法42条1項に該当する市道に、南側で同法42条1項に該当する私道（物件3土地）に、それぞれ接している。	

(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6月11日（水） 13：14— 13：19	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6月11日（水） 16：10— 16：20	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年7月4日（金） 12：55— 13：30	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。

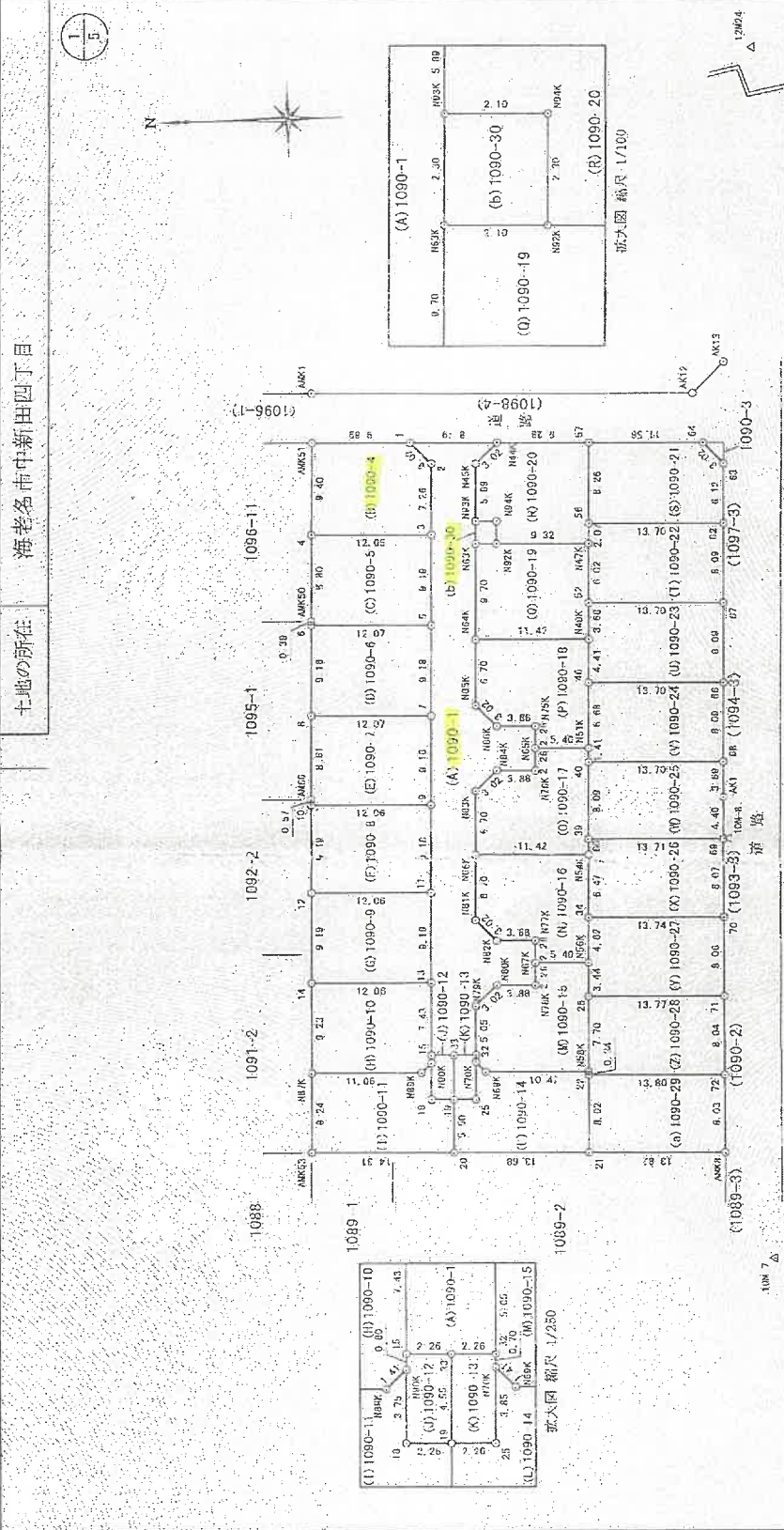
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地番 1090-1、1090-4ないし1090-30
土地の所在 海老名市中新田四丁目



恒久的建築物の座標値	
点名	座標値
10M-7	海老名市基準点
10M-8	海老名市基準点
12M-4	海老名市基準点
ANK1	道路境界点
AK12	道路境界点
AK13	道路境界点

令和2年7月22日 測量 作成
海老名市道路管理課の公表成果を使用。
基本三角点等に該当しない点を使用。

作成者 申請人 年 5月 26日作成 縮尺 1/500

登記年月日 令和3年6月4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。
(海老名市法務局大和出張所管理)

令和3年4月15日 福岡法務局

登記官

登記年月日：令和3年6月4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。
(領海地方測量局大船出張所管理)

令和7年4月15日 福岡港務局

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M70947

(2/5)

地 帯 1090-1、1090-4ないし1090-30 地 積 測 量 図

土地の所在 海老名市中新田四丁目

座 標 求 積 表

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(A)1090-1	1	(石 杭)	-62871.040	-40304.936	3.02	1 -2
	2	(石 杭)	-62873.113	-40307.032	7.26	2 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40314.289	9.19	3 -5
	5	(石 杭)	-62872.945	-40323.473	9.19	5 -7
	7	(石 杭)	-62872.393	-40332.649	9.19	7 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	9.19	9 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	9.19	11 -13
	13	(石 杭)	-62871.598	-40360.192	7.43	13 -15
	15	(金 属 標)	-62871.396	-40367.615	2.26	15 -31
	31	(計 算 点)	-62873.645	-40367.619	2.26	31 -32
	32	(金 属 標)	-62875.904	-40367.744	5.05	32 -N79K
	N79K	(石 杭)	-62876.048	-40362.701	3.02	N79K -N80K
	N80K	(金 属 標)	-62878.243	-40360.828	3.88	N80K -N78K
	N78K	(金 属 標)	-62877.128	-40360.739	2.26	N78K -N87K
	N87K	(金 属 標)	-62882.191	-40358.479	2.26	N87K -N77K
	N77K	(金 属 標)	-62882.255	-40355.220	3.88	N77K -N82K
	N82K	(金 属 標)	-62878.112	-40356.110	3.02	N82K -N81K
	N81K	(石 杭)	-62876.298	-40358.914	6.70	N81K -N66K
	N66K	(金 属 標)	-62876.489	-40347.220	6.70	N66K -N83K
	N83K	(石 杭)	-62878.680	-40340.526	3.02	N83K -N84K
	N84K	(金 属 標)	-62878.876	-40338.452	3.88	N84K -N76K
	N76K	(金 属 標)	-62882.759	-40338.563	2.26	N76K -N65K
	N65K	(金 属 標)	-62882.823	-40336.303	2.26	N65K -N75K
	N75K	(金 属 標)	-62882.987	-40334.044	3.08	N75K -N85K
	N85K	(金 属 標)	-62879.004	-40333.934	3.02	N85K -N86K
	N86K	(石 杭)	-62876.931	-40331.738	6.70	N86K -N64K
	N64K	(石 杭)	-62877.122	-40325.044	9.70	N64K -N63K
	N63K	(金 属 標)	-62877.395	-40315.945	2.30	N63K -N83K
	N83K	(金 属 標)	-62877.484	-40313.046	5.89	N83K -N45K
	N45K	(石 杭)	-62877.631	-40307.162	3.02	N45K -N44K
	N44K	(石 杭)	-62876.928	-40308.086	8.70	N44K -1
		停 面 積	703.403659	351.7019295	地 積 351.70	
		停 面 積	351.7019295	703.403659	地 積 351.70	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(B)1090-4	ANK51	(金 属 標)	-62861.157	-40304.554	9.40	ANK51 -4
	4	(金 属 標)	-62860.683	-40313.945	12.05	4 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40314.289	7.26	3 -2
	2	(石 杭)	-62872.113	-40307.032	3.02	2 -1
	1	(石 杭)	-62871.859	-40304.936	9.85	1 -ANK51
		停 面 積	221.604618	110.0024090	地 積 110.00	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(C)1090-5	ANK50	(金 属 標)	-62860.863	-40313.946	8.80	1 -ANK50
	ANK50	(金 属 標)	-62860.588	-40322.741	0.55	ANK50 -8
	8	(金 属 標)	-62860.577	-40323.129	12.07	8 -5
	5	(石 杭)	-62872.645	-40323.473	9.19	5 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40331.289	12.05	3 -4
		停 面 積	221.621216	110.8106090	地 積 110.81	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(D)1090-6	ANK50	(金 属 標)	-62860.577	-40323.129	8.16	6 -8
	8	(金 属 標)	-62860.319	-40332.305	12.07	8 -7
	7	(石 杭)	-62872.393	-40332.649	9.19	7 -5
	5	(石 杭)	-62872.645	-40323.473	12.07	5 -6
		停 面 積	221.614112	110.0070560	地 積 110.00	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(E)1090-7	ANK50	(金 属 標)	-62860.319	-40332.305	8.61	8 -ANK50
	ANK50	(金 属 標)	-62860.077	-40340.916	0.57	ANK50 -10
	10	(金 属 標)	-62860.061	-40341.483	12.06	10 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	9.19	9 -7
	7	(石 杭)	-62872.393	-40332.649	12.07	7 -6
		停 面 積	221.560300	110.7841950	地 積 110.78	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(F)1090-8	ANK50	(金 属 標)	-62860.061	-40341.483	9.19	10 -12
	12	(金 属 標)	-62859.802	-40350.665	12.06	12 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	9.18	11 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	12.06	9 -10
		停 面 積	221.609109	110.8045985	地 積 110.80	

地 帯	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(G)1090-9	12	(金 属 標)	-62859.802	-40350.665	9.19	12 -14
	14	(金 属 標)	-62859.543	-40359.848	12.06	14 -13
	13	(石 杭)	-62871.859	-40360.182	9.19	13 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	12.06	11 -12
		停 面 積	221.611172	110.8055060	地 積 110.80	

作成者

地籍課

34- 5月 26日作成

申請人

縮尺

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和3年6月4日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(横濱地方支務局大和出張所管轄)
令和7年4月15日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地 積 測 量 図

地 番 1090-1、1090-4ないし1090-30

土地の所在 海老名市新田四丁目

5
5

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-28	28	(金属標)	-62887.492	-40362.070	7.70	26 -N58K
		(金属標)	-62887.272	-40369.765	0.34	N58K -22
	22	(金属標)	-62887.262	-40370.107	13.80	22 72
	72	(金属標)	-62901.052	-40370.500	8.04	72 -71
	71	(石杭)	-62901.254	-40362.462	13.77	71 -26
倍面積			221.617050 m ²			
面積			110.9085250 m ²		地積 110.90 m ²	

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-29	29	(金属標)	-62887.262	-40370.107	8.02	29 -21
	21	(金属標)	-62887.034	-40370.123	13.82	21 -AMK8
	AMK8	(金属標)	-62900.861	-40378.525	8.03	AMK8 -72
	72	(金属標)	-62901.052	-40370.500	13.80	72 -22
倍面積			221.592471 m ²			
面積			110.7962355 m ²		地積 110.79 m ²	

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-30	30	(金属標)	-62877.464	-40313.046	2.30	N93K -N63K
	N63K	(金属標)	-62877.388	-40315.346	2.10	N63K -N92K
	N92K	(金属標)	-62879.497	-40315.408	2.80	N92K -N94K
	N94K	(金属標)	-62879.563	-40313.106	2.10	N94K -N93K
倍面積			9.863270 m ²		地積 4.83 m ²	
面積			4.9316600 m ²			

*公式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-29	46	(金属標)	-62888.412	-40329.778	9.60	46 -N51K
	N51K	(金属標)	-62886.222	-40330.457	1.41	N51K -40
	40	(金属標)	-62888.102	-40337.804	13.70	40 -66
	66	(石杭)	-62901.873	-40330.255	8.00	66 -68
	68	(石杭)	-62902.104	-40330.168	13.70	68 -46
倍面積			221.612820 m ²			
面積			110.8064100 m ²		地積 110.80 m ²	

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-25	40	(金属標)	-62888.182	-40337.804	8.09	40 -39
	39	(金属標)	-62887.951	-40345.948	13.71	39 -69
	69	(石杭)	-62901.658	-40346.339	4.40	69 -AK1
	AK1	(石杭)	-62901.768	-40341.942	3.60	AK1 -68
	68	(石杭)	-62901.873	-40338.255	13.70	68 -40
倍面積			221.603703 m ²			
面積			110.8018515 m ²		地積 110.80 m ²	

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-25	39	(金属標)	-62887.951	-40345.948	1.60	39 -N54K
	N54K	(金属標)	-62887.906	-40347.545	6.47	N54K -34
	34	(金属標)	-62887.721	-40354.017	13.74	34 -70
	70	(石杭)	-62901.456	-40354.409	9.07	70 -66
	66	(石杭)	-62901.658	-40340.339	13.71	66 -39
倍面積			221.608142 m ²			
面積			110.8040710 m ²		地積 110.80 m ²	

地番	N.O.	標識	X	Y	辺長	測線
1090-27	34	(金属標)	-62887.721	-40354.017	4.62	34 -N56K
	N56K	(金属標)	-62887.590	-40359.833	3.44	N56K -26
	26	(金属標)	-62887.492	-40362.070	13.77	26 71
	71	(石杭)	-62901.254	-40362.462	9.00	71 -70
	70	(石杭)	-62901.456	-40354.409	13.74	70 -34
倍面積			221.600172 m ²			
面積			110.8000880 m ²		地積 110.80 m ²	

作成者

土地家屋調査士

年 5月 26日(作成)

申請人

縮尺

地図管理番号：M70947 (5/5)

登記年月日：令和4年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
(仮称)地方自治体大和出張所(仮称)
令和7年4月15日 福岡法務局

登記簿

(9 枚目)

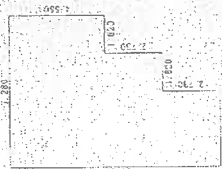
建物図面
各階平面図

家屋番号 10990第4

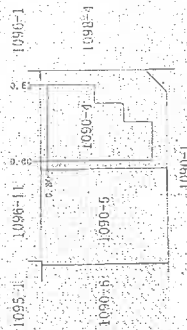
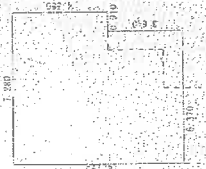
建物の所在 海老名市新田四丁目10990番地4

各階平面図

1階



2階



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者

作成者

縮尺 2.50

申請人

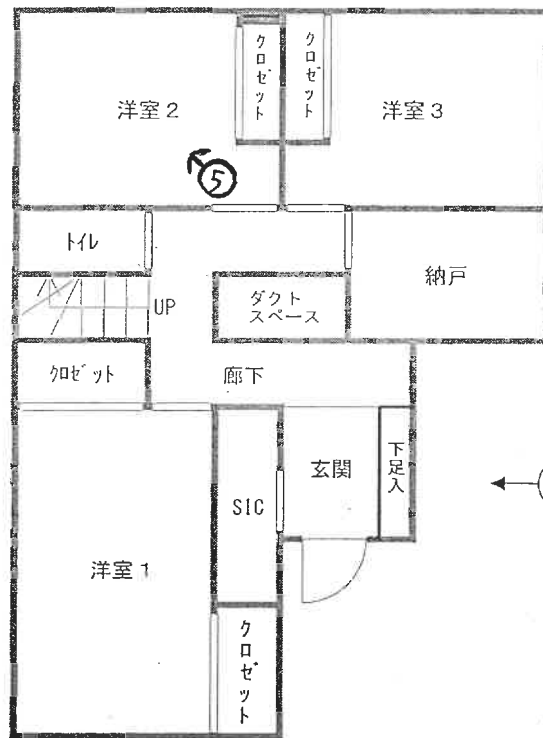
縮尺

500

地図管理番号：N70948

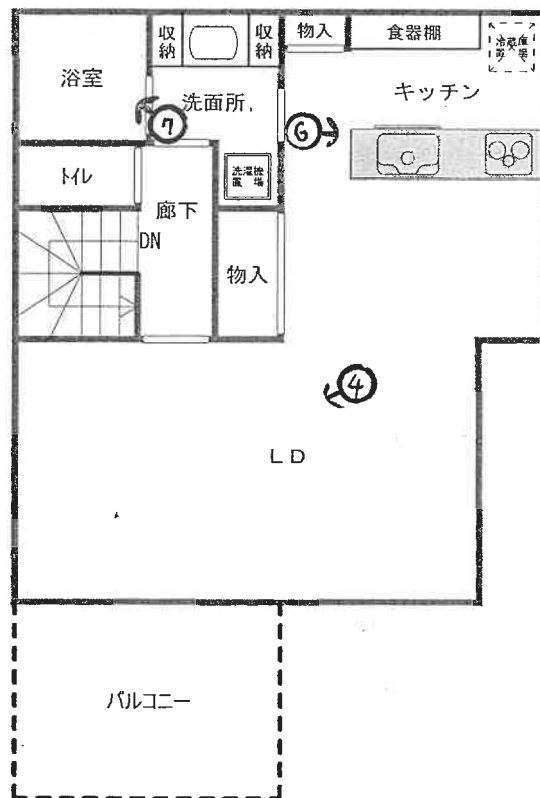
間取図

1 階



←○ は写真撮影位置・方向

2 階



令和7年(ケ)第138号

①



②



③北方向から撮影



④



⑤



⑥



⑦



令和 7 年 (ケ) 第 138 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 2 8 , 7 1 7 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4 , 1 2 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 2 4 , 5 1 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 8 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 7 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 4 の不動産について、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きをとらなければならない場合があること、競売の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：中新田四丁目 15番6-1号
3		
4		
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 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番4
地 目 宅地
地 積 110.80平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 海老名市中新田四丁目1090番地4
家屋 番号 1090番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番1
地 目 公衆用道路
地 積 351平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 4 所 在 海老名市中新田四丁目
地 番 1090番30
地 目 雑種地
地 積 4.83平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の1

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「厚木」駅の南東方約1.4km（道路距離） 「社家入口」バス停徒歩約5分	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ平坦な住宅地域	
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 建ぺい率 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 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	110.80㎡ 不整形 間口約9.8m、奥行約9.4m（最深部） 敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	東側約5.0m市道（建築基準法第42条第1項）に約9.8m接面。	
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 ガス 下水道	あり なし（プロパンガス使用） あり
特記事項	◇当該地域には海老名市による水防法に基づくハザードマップがある。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約4.5m、長さ約62m、規模351㎡、2箇所転回広場が設置されている開発による帯状地の道路 (建築基準法第42条第1項に指定されている)
土地の利用状況等	◇公衆用道路として利用されている。 ◇共有持分15分の1となっている。
特記事項	◇令和7年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が公衆用道路となっており、非課税になっている。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約2.3m、奥行約2.1m、規模4.83㎡のほぼ正方形地 目的物件1から約4.5m南方に位置する。
土地の利用状況等	◇ゴミ置場として利用されている。 ◇共有持分24分の1となっている。
特記事項	◇令和7年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が雑種地となっており、非課税になっている。

4. 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	令和4年5月30日新築（登記記載） 約4年 約26年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 合金メッキ鋼ぶき サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン、洗面所等
床面積（現況）	1階：57.96㎡、2階：56.31㎡ 延べ：114.27㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK＋納戸 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年7月4日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇室内に犬1匹飼っている。	

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	160,000	100 100	160,000	×110.80	×0.95	= 16,840,000

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。

公示地 海老名-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 194,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{124} & = & 160,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：標準画地とほぼ同等であり、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件3(土地)

物件3は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	160,000	× 0.03	× 351	× $\frac{1}{15}$	= 110,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件4(土地)

物件4は、ゴミ置場として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	土 地 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
4	160,000	× 0.30	× 4.83	× $\frac{1}{24}$	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

土地価値率：30%と判定した。

④ 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	270,000	× 114.27	× 0.78	= 24,070,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 4 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.1) \\
 & = 0.78
 \end{aligned}$$

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	16,840,000	×	0.65	法定地上権 = 10,950,000

(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	16,840,000	－ 10,950,000		× 1.0	× 0.7	= 4,120,000
2	24,070,000	＋ 10,950,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 24,510,000
3	110,000			× 1.0	× 0.7	= 80,000
4	10,000			× 1.0	× 0.7	= 7,000
一括価格（合計）						= 28,717,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 海老名-3

所 在：海老名市中新田3丁目2010番40
「中新田3-21-19」

価 格：194,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「厚木」駅 950m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 5.0m 市道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域
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 12,434,973 円

物件2 9,315,600 円

物件3 非課税

物件4 非課税

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。）

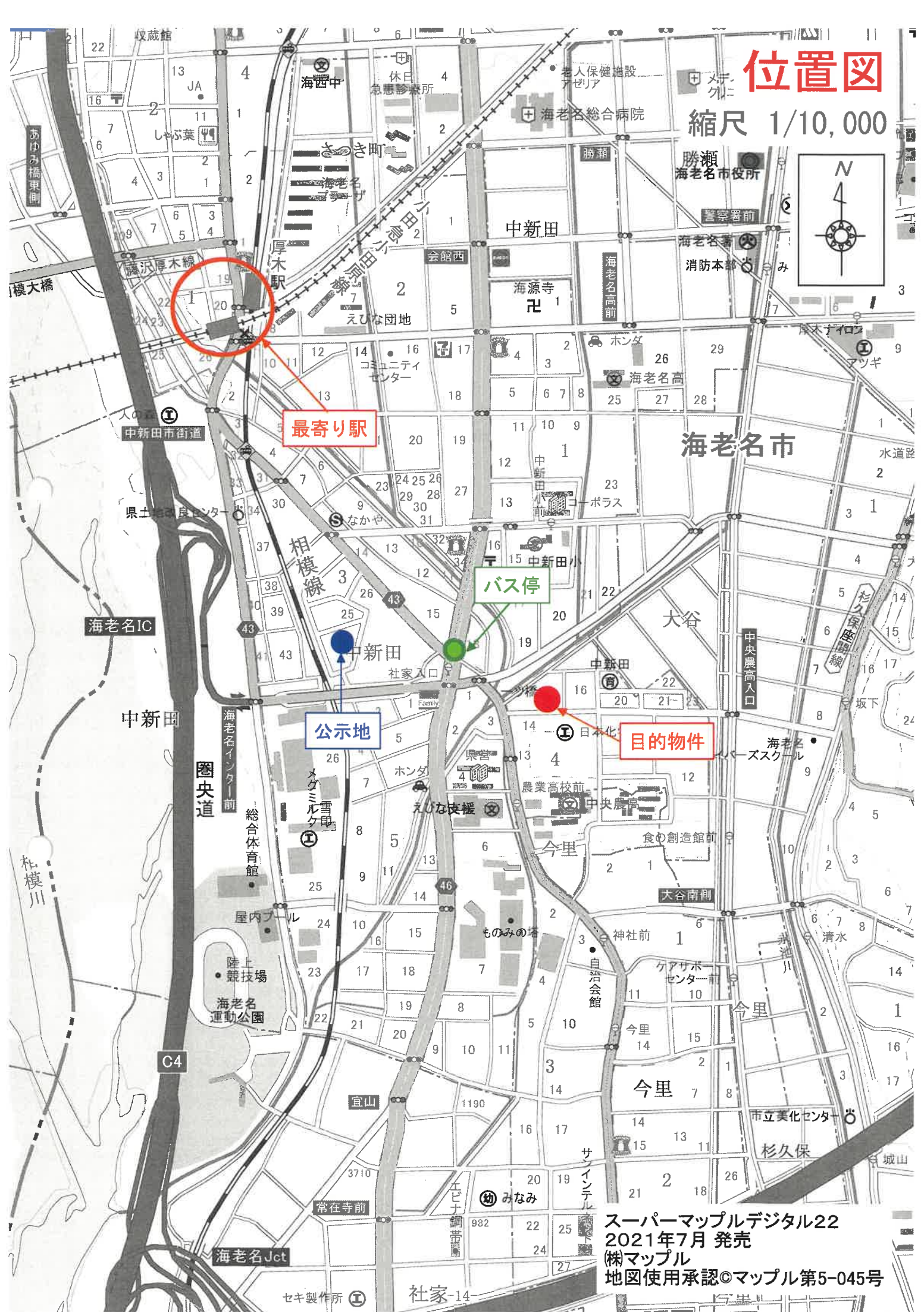
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

縮尺 1/10,000



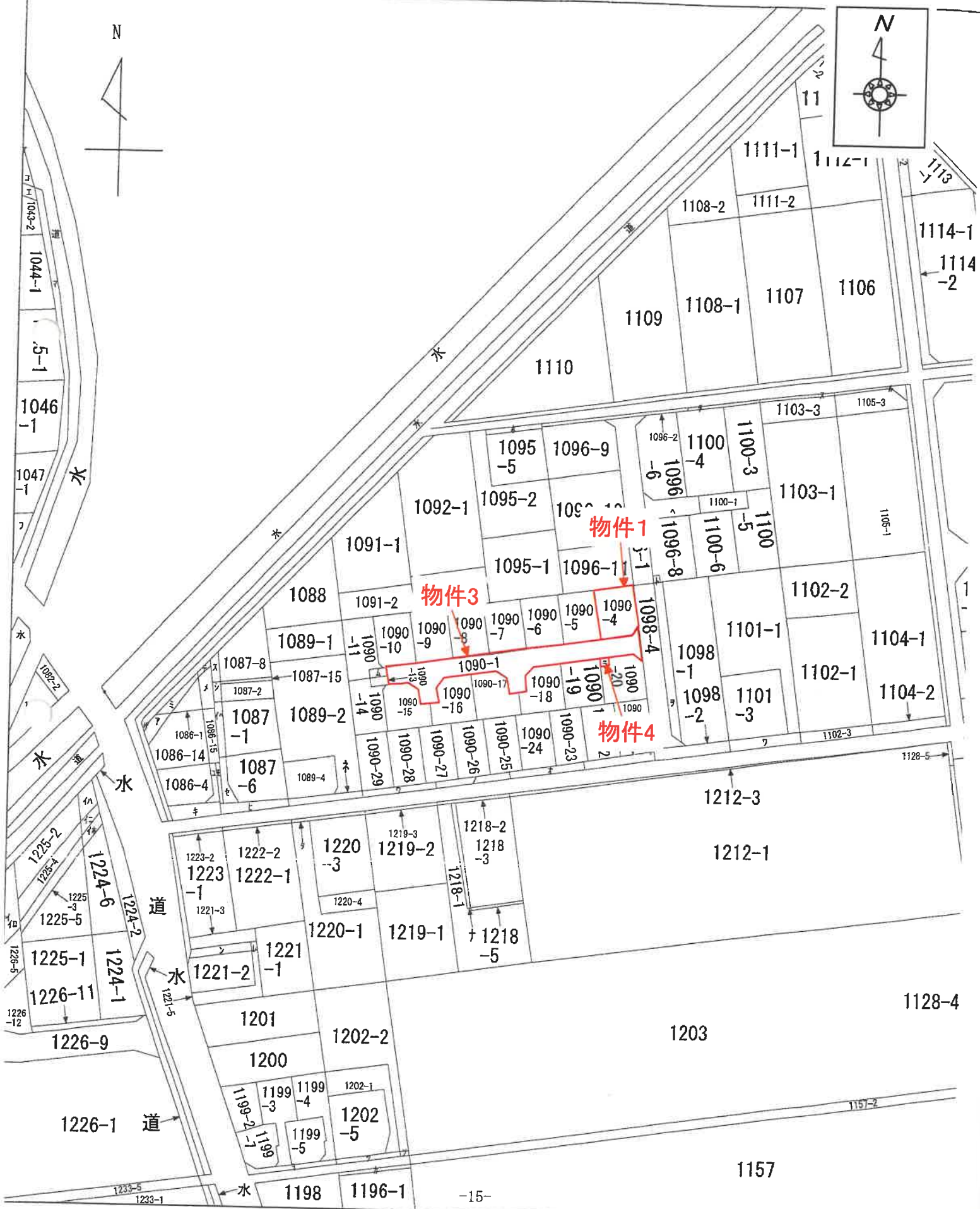
スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/1200

イ 1116-3 ハ 1117-26 ホ 1095-6 ト 1096-4 リ 1115-2
ロ 1117-47 ニ 1117-50 ヘ 1096-3 チ 1100-2 ス 1103-2

ル 1111-1



地積測量図(写)1/3

登記年月日：令和3年6月4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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

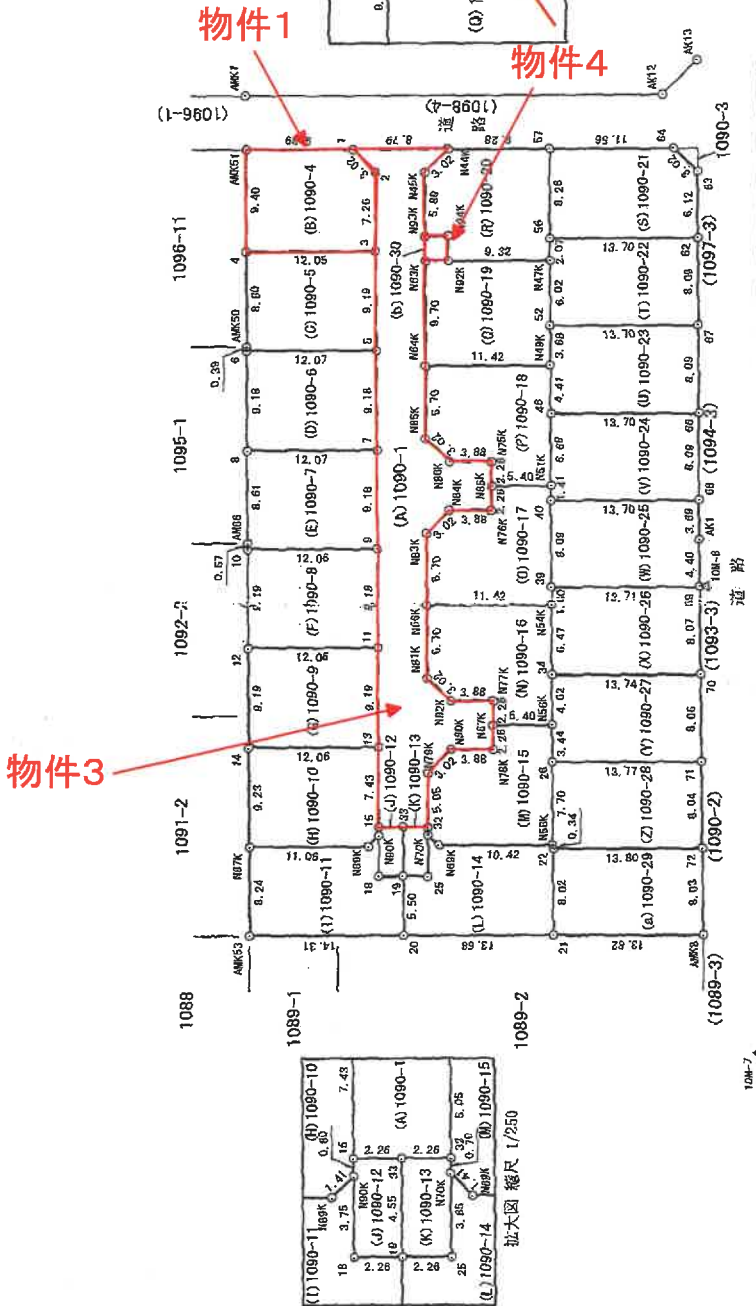
令和7年4月15日 福岡法務局

登記者

地積測量図

地番 1090-1、1090-4ないし1090-30
土地の所在 海老名市中新田四丁目

1/5



地 番 1090-1、1090-4ないし1090-30 地 積 測 量 図

土地の所在 海老名市中新田四丁目

2
5

座 標 求 積 表

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(A)1090-1	1	(石 杭)	-62871.040	-40304.836	3.02	1 -2
	2	(石 杭)	-62873.113	-40307.032	7.26	2 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40314.289	9.19	3 -5
	5	(石 杭)	-62872.645	-40323.473	9.18	5 -7
	7	(石 杭)	-62872.363	-40332.649	9.18	7 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	9.18	9 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	9.19	11 -13
	13	(石 杭)	-62871.588	-40360.192	7.43	13 -15
	15	(金 属 標)	-62871.386	-40367.615	2.26	15 -33
	33	(計算点)	-62873.645	-40367.679	2.26	33 -32
	32	(金 属 標)	-62875.904	-40367.744	5.05	32 -N79K
	N79K	(石 杭)	-62876.048	-40362.701	3.02	N79K -N80K
	N80K	(金 属 標)	-62876.243	-40360.628	3.88	N80K -N78K
	N78K	(金 属 標)	-62882.126	-40360.738	2.26	N78K -N67K
	N67K	(金 属 標)	-62882.191	-40356.479	3.88	N67K -N77K
	N77K	(金 属 標)	-62882.255	-40356.220	3.88	N77K -N82K
	N82K	(金 属 標)	-62878.372	-40356.110	3.02	N82K -N81K
	N81K	(石 杭)	-62876.298	-40353.914	6.70	N81K -N66K
	N66K	(金 属 標)	-62876.489	-40347.220	6.70	N66K -N83K
	N83K	(石 杭)	-62876.680	-40340.526	3.02	N83K -N84K
	N84K	(金 属 標)	-62878.876	-40338.452	3.88	N84K -N76K
	N76K	(金 属 標)	-62882.759	-40338.563	2.26	N76K -N65K
	N65K	(金 属 標)	-62882.823	-40336.303	2.26	N65K -N75K
	N75K	(金 属 標)	-62882.887	-40334.044	3.88	N75K -N86K
	N86K	(金 属 標)	-62879.004	-40333.934	3.02	N86K -N85K
	N85K	(石 杭)	-62876.931	-40331.738	6.70	N85K -N64K
	N64K	(石 杭)	-62877.122	-40325.044	9.70	N64K -N63K
	N63K	(金 属 標)	-62877.398	-40315.346	2.30	N63K -N45K
	N45K	(金 属 標)	-62877.464	-40313.046	5.89	N45K -N44K
	N44K	(石 杭)	-62877.631	-40307.162	3.02	N44K -1
	N44K	(石 杭)	-62879.828	-40305.088	8.79	N44K -1
倍 面 積			703.403659 m ²	351.7019295 m ²	地 積 351.70 m ²	

物件3

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(B)1090-4	AMK51	(石 杭)	-62861.157	-40304.854	9.40	AMK51 -4
	4	(金 属 標)	-62860.863	-40313.946	12.06	4 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40314.289	7.26	3 -2
	2	(石 杭)	-62873.113	-40307.032	3.02	2 -1
	1	(石 杭)	-62871.040	-40304.836	9.89	1 -AMK51
倍 面 積			221.804818 m ²	110.8024080 m ²	地 積 110.80 m ²	

物件1

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(C)1090-5	4	(金 属 標)	-62860.863	-40313.946	8.80	4 -AMK50
	AMK50	(金 属 標)	-62860.588	-40322.741	0.39	AMK50 -6
	6	(金 属 標)	-62860.129	-40323.129	12.07	6 -5
	5	(石 杭)	-62872.645	-40323.473	9.19	5 -3
	3	(石 杭)	-62872.906	-40314.289	12.05	3 -4
倍 面 積			221.621218 m ²	110.8106090 m ²	地 積 110.81 m ²	

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(D)1090-6	6	(金 属 標)	-62860.577	-40323.129	9.18	6 -8
	8	(金 属 標)	-62860.318	-40332.305	12.07	8 -7
	7	(石 杭)	-62872.363	-40332.649	9.18	7 -5
	5	(石 杭)	-62872.645	-40323.473	12.07	5 -6
倍 面 積			221.614112 m ²	110.8070560 m ²	地 積 110.80 m ²	

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(E)1090-7	8	(金 属 標)	-62860.319	-40332.305	8.61	8 -AM66
	AM66	(金 属 標)	-62860.077	-40340.916	0.57	AM66 -10
	10	(金 属 標)	-62860.061	-40341.483	12.06	10 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	9.18	9 -7
	7	(石 杭)	-62872.363	-40332.649	12.07	7 -8
倍 面 積			221.588390 m ²	110.7941950 m ²	地 積 110.79 m ²	

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(F)1090-8	10	(金 属 標)	-62860.061	-40341.483	9.19	10 -12
	12	(金 属 標)	-62859.802	-40350.665	12.06	12 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	9.18	11 -9
	9	(石 杭)	-62872.121	-40341.827	12.06	9 -10
倍 面 積			221.609199 m ²	110.8045995 m ²	地 積 110.80 m ²	

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(G)1090-9	12	(金 属 標)	-62859.802	-40350.665	9.19	12 -14
	14	(金 属 標)	-62859.543	-40359.848	12.06	14 -13
	13	(石 杭)	-62871.588	-40360.192	9.19	13 -11
	11	(石 杭)	-62871.859	-40351.008	12.06	11 -12
倍 面 積			221.611172 m ²	110.8055860 m ²	地 積 110.80 m ²	

申請人

年 5月 26日(作成)

作成者

縮尺 1/

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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4月15日 福岡法務局

登記簿

登記年月日：令和3年6月4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4月15日

福岡法務局

登記官

100

地積測量図(写)3/3

地積測量図

1090-1、1090-4ないし1090-30

海老名市中新田四丁目

土地の所在



地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
Z)	1090-28	26	(金属標)	-62887.492	-40362.070	7.70 26 -N58K
		N58K	(金属標)	-62887.272	-40369.765	0.34 N58K -22
		22	(金属標)	-62887.262	-40370.107	13.80 22 -72
		72	(金属標)	-62901.052	-40370.500	8.04 72 -71
		71	(石杭)	-62901.254	-40362.462	13.77 71 -26
倍面積			221.617050 m ²		地積 110.80 m ²	
面			110.8085250 m ²			

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
a)	1090-29	22	(金属標)	-62887.262	-40370.107	8.02 22 -21
		21	(金属標)	-62887.034	-40378.123	13.82 21 -AMK8
		AMK8	(金属標)	-62900.851	-40378.525	8.03 AMK8 -72
		72	(金属標)	-62901.052	-40370.500	13.80 72 -22
倍面積			221.592471 m ²		地積 110.79 m ²	
面			110.7962355 m ²			

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
b)	1090-30	N93K	(金属標)	-62877.464	-40313.046	2.30 N93K -N53K
		N53K	(金属標)	-62877.398	-40315.346	2.10 N53K -N92K
		N92K	(金属標)	-62879.497	-40315.406	2.30 N92K -N94K
		N94K	(金属標)	-62879.563	-40313.106	2.10 N94K -N93K
倍面積			9.663320 m ²		地積 4.83 m ²	
面			4.8316500 m ²			

*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

物件4

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
W)	1090-24	46	(金属標)	-62888.412	-40329.778	6.68 46 -N51K
		N51K	(金属標)	-62888.222	-40336.457	1.41 N51K -40
		40	(金属標)	-62888.182	-40337.864	13.70 40 -68
		68	(石杭)	-62901.873	-40338.255	8.09 68 -66
		66	(石杭)	-62902.104	-40330.168	13.70 66 -46
倍面積			221.612820 m ²		地積 110.80 m ²	
面			110.8064100 m ²			

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
W)	1090-25	40	(金属標)	-62888.182	-40337.864	8.09 40 -39
		39	(金属標)	-62887.951	-40345.948	13.71 39 -69
		69	(石杭)	-62901.658	-40346.339	4.40 69 -AK1
		AK1	(石杭)	-62901.768	-40341.942	3.69 AK1 -68
		68	(石杭)	-62901.873	-40338.255	13.70 68 -40
倍面積			221.603703 m ²		地積 110.80 m ²	
面			110.8018515 m ²			

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
X)	1090-26	39	(金属標)	-62887.951	-40345.948	1.60 39 -N54K
		N54K	(金属標)	-62887.906	-40347.545	6.47 N54K -34
		34	(金属標)	-62887.721	-40354.017	13.74 34 -70
		70	(石杭)	-62901.456	-40354.409	8.07 70 -69
		69	(石杭)	-62901.658	-40346.339	13.71 69 -39
倍面積			221.608142 m ²		地積 110.80 m ²	
面			110.8040710 m ²			

地番	N O	標識	X	Y	辺長	測線
Y)	1090-27	34	(金属標)	-62887.721	-40354.017	4.62 34 -N56K
		N56K	(金属標)	-62887.590	-40358.633	3.44 N56K -26
		26	(金属標)	-62887.492	-40362.070	13.77 26 -71
		71	(石杭)	-62901.254	-40362.462	8.06 71 -70
		70	(石杭)	-62901.456	-40354.409	13.74 70 -34
倍面積			221.600172 m ²		地積 110.80 m ²	
面			110.8000960 m ²			

作成者

年 5月 26日(作成)

申請人

縮尺

1/

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(5/5)

地図整理番号：M70947

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和4年6月7日

（横浜地方支庁大和出張所管轄）

令和7年4月15日 福岡支庁

登記官

地図整理番号：M70798

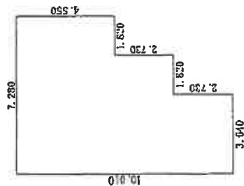
建物図面

家屋番号 1090番4

建物の所在 海老名市新田四丁目1090番地4

各階平面図

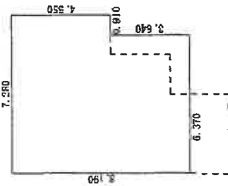
1階



求積表

3.640×2.730	$=$	9.937200
5.460×2.730	$=$	14.905800
7.280×4.550	$=$	33.124000
合計		57.967000
床面積		57.96 m^2

2階



求積表

6.370×3.640	$=$	23.186800
7.280×4.550	$=$	33.124000
合計		56.310800
床面積		56.31 m^2

物件1土地



物件2建物

縮尺 1/500

申請人

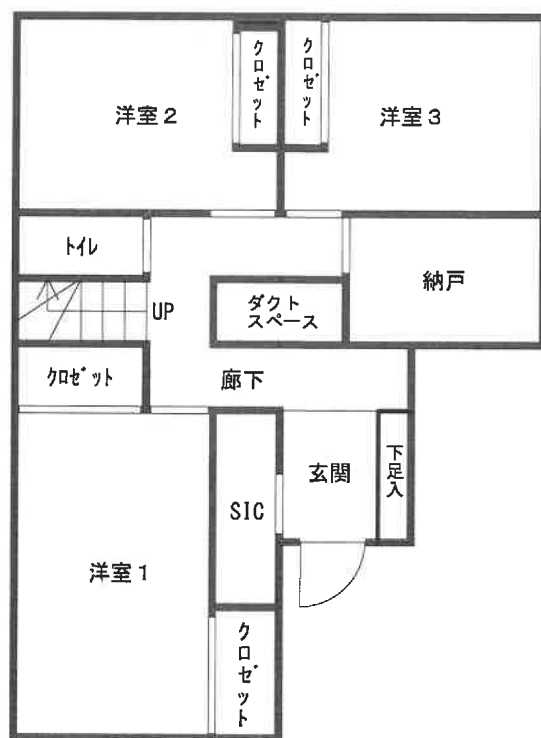
縮尺 1/250

作成者

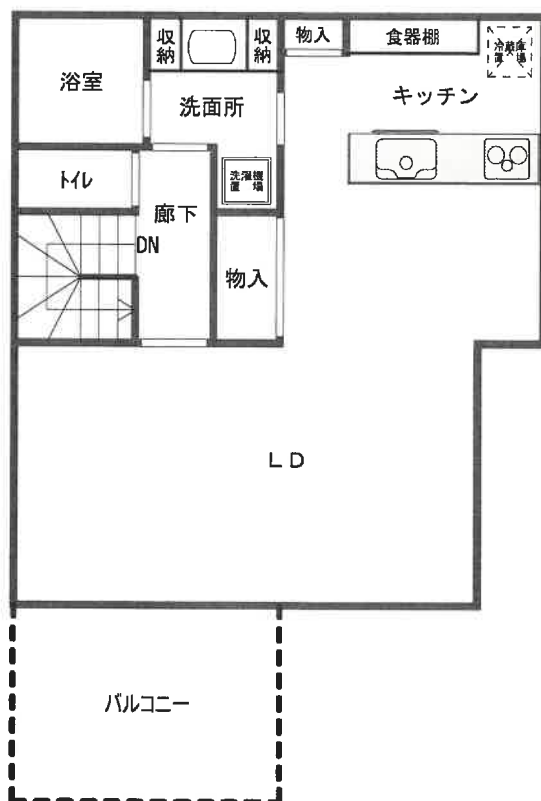
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和 7 年 (ケ) 第 138 号