

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月 2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 8年 6月15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 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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8年 4月16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 海老名市社家二丁目
地 番 3664番116
地 目 宅地
地 積 109.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市社家二丁目
地 番 3664番117
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 海老名市社家二丁目3664番地116
家屋 番号 3664番116
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 38.92平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

-
-
- 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
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 海老名市社家二丁目
地 番 3664番116
地 目 宅地
地 積 109.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市社家二丁目
地 番 3664番117
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 海老名市社家二丁目3664番地116
家屋 番号 3664番116
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 38.92平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 289号
令和 7年 9月29日受理
令和 7年11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 海老名市社家二丁目
地 番 3664番116
地 目 宅地
地 積 109.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市社家二丁目
地 番 3664番117
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 海老名市社家二丁目3664番地116
家屋 番号 3664番116
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 38.92平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県海老名市社家二丁目15番11号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件2土地は共有者A持分11分の1のみの競売申立である。物件2土地は公衆用道路として使用されている。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 私は物件3建物に家族と住んでいます。ペットは飼っていません。去年の春までに屋根と壁をリフォームしました。オール電化です。洋室(1)のクローゼットに穴があき、補修しています(写真⑦参照)。 2 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)、間取見取図及び写真のとおりである。物件3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3建物につき、関係人の陳述通りの不具合があった。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は南東側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。物件2土地は同法42条1項2号に該当する開発道路である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月2日(木) 10:28—10:33	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10月2日(木) 15:35—15:45	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10月6日(月) 14:40—14:45	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11月11日(火) 9:55—10:20	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

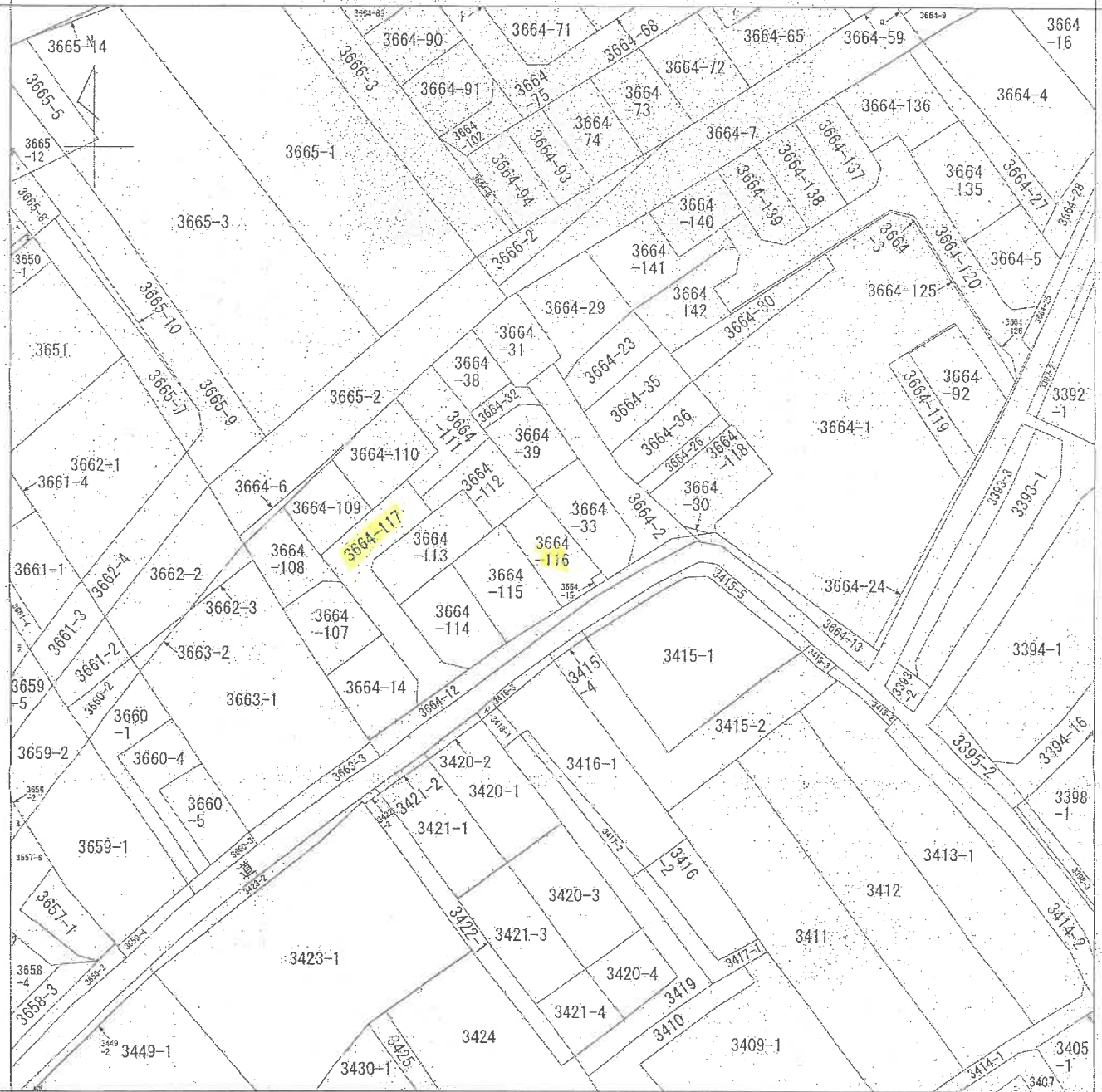
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

2023/07/03
09:30

1 3664-64 2 3394-15 3 3405-2 4 3664-70 5 3665-13 6 3418-2
 7 3668-3 8 3408-3 9 3648-16 10 3665-11 11 3650-5 12 つづく



(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。

地番区域見出し

社家 2丁目

A 社家 2丁目
 B 社家 2丁目
 C 社家 2丁目
 D 社家

請求部	所在	海老名市社家二丁目			地番	3664番116		
出力縮	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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和7年7月31日
 東京法務局

請求番号：35-1
 (1/2)

登記官



登記年月日：平成19年7月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

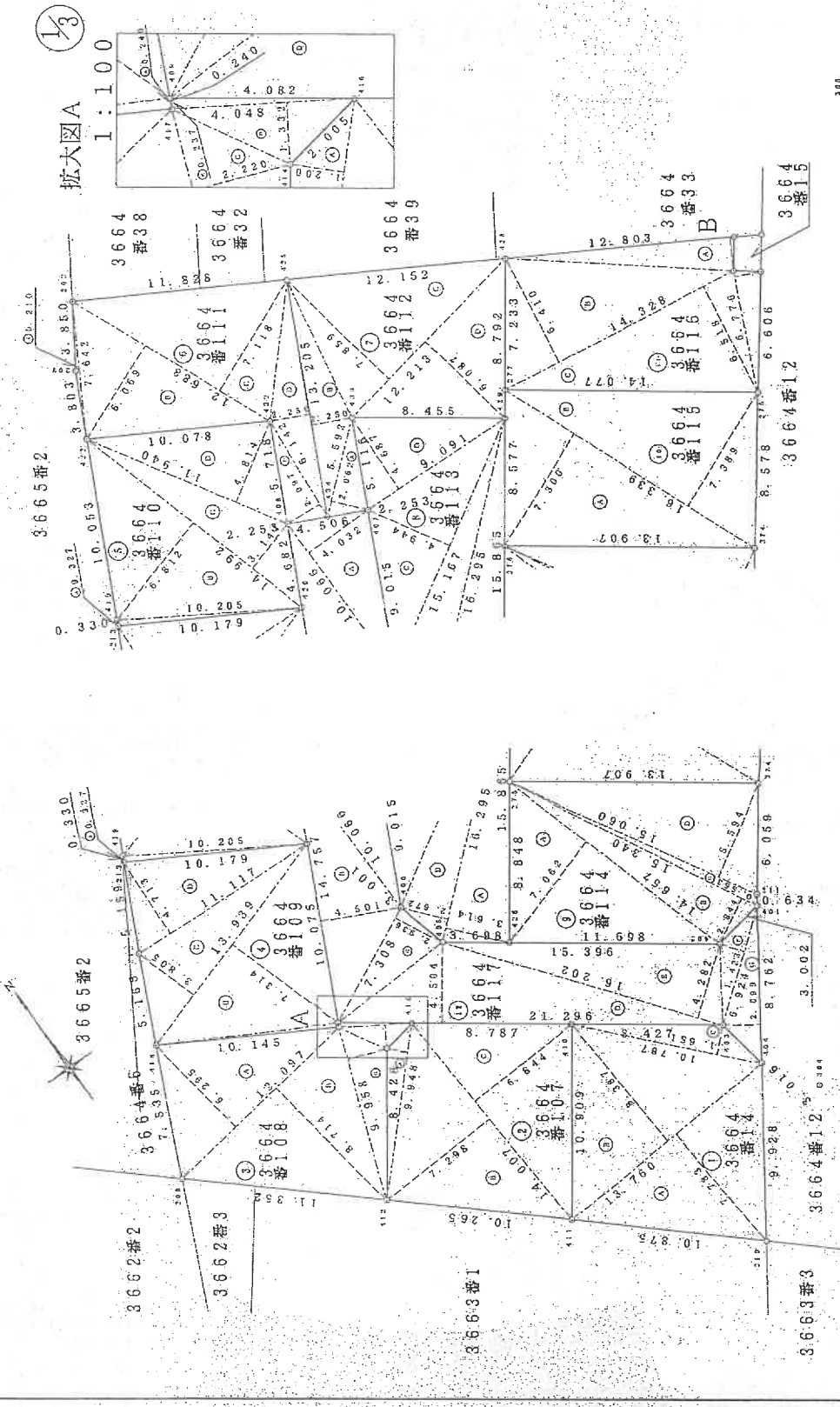
161326

前 3664-74 後 新同一・新

地番 3664番14
同番107号地番117

地積測量図

土地の所在 海老名市辻家字宇治山



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成十九年七月十八日登記

(成原純)

申請人

縮尺 1/250

年 7月 9日(作成)

作成者 土地家賃調査士

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。
(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和 7年 7月 31日

東京法務局

登記簿

(6 枚圖)

登記年月日：平成19年7月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

161327

前3664-14後新同一積測量図

海老名市社家字宇治山

3664番地
同番10.17乃至同番11.17

土地の所在

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
① 3664番14	A	13.780 X	7.783 = 107.094080	
	B	13.760 X	8.307 = 115.405130	
	C	10.787 X	1.951 = 17.900337	
	合計	240.308537	120.1542685	120.15
合面積	36.3466			
② 3664番107	A	9.948 X	1.200 = 11.937600	
	B	14.007 X	7.298 = 102.223038	
	C	14.007 X	6.844 = 95.863908	
合計	210.024594	105.0122970	105.01	
合面積	31.7662			
③ 3664番108	A	12.097 X	6.295 = 76.150615	
	B	12.097 X	8.714 = 105.413258	
	C	9.958 X	2.220 = 22.106760	
	D	4.048 X	1.332 = 5.391936	
	E	4.082 X	0.237 = 0.967434	
合計	210.030003	105.0150016	105.01	
合面積	106.0150016			
④ 3664番109	A	10.146 X	0.240 = 2.434800	
	B	13.939 X	7.314 = 101.949846	
	C	13.939 X	3.805 = 53.037695	
	D	11.117 X	4.713 = 52.394421	
合計	209.816962	104.9084810	104.90	
合面積	31.7348			
⑤ 3664番110	A	10.205 X	0.327 = 3.337035	
	B	14.982 X	6.912 = 102.125504	
	C	14.992 X	3.141 = 47.089872	
	D	11.940 X	4.814 = 57.479160	
合計	210.061571	105.0157855	105.01	
合面積	106.0157855			
⑥ 3664番111	A	7.382 X	0.210 = 1.604820	
	B	12.568 X	6.069 = 77.003472	
	C	12.568 X	7.118 = 90.313484	
	D	13.285 X	2.250 = 29.711250	
	E	6.142 X	2.097 = 12.879774	
合計	211.512500	105.7562500	105.75	
合面積	106.0157855			

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
⑦ 3664番112	A	5.592 X	2.062 = 11.530704	
	B	13.205 X	2.250 = 29.711250	
	C	12.213 X	7.855 = 95.931967	
	D	12.213 X	6.087 = 74.340531	
合計	211.564452	105.782260	105.78	
合面積	31.9891			
⑧ 3664番113	A	16.295 X	3.614 = 58.890130	
	B	16.295 X	2.572 = 43.540240	
	C	15.167 X	4.944 = 74.985648	
	D	9.091 X	4.687 = 42.609517	
合計	220.025535	110.0127875	110.01	
合面積	33.2788			
⑨ 3664番114	A	14.057 X	7.062 = 103.507734	
	B	15.340 X	2.844 = 43.629960	
	C	15.340 X	0.563 = 8.636420	
	D	15.060 X	5.694 = 84.245640	
合計	240.016754	120.0083770	120.00	
合面積	36.3025			
⑩ 3664番115	A	16.339 X	7.300 = 119.274700	
	B	16.339 X	7.389 = 120.728871	
合計	240.003571	240.003571	120.00	
合面積	120.0017855			
⑪ 3664番116	A	12.803 X	1.899 = 24.312897	
	B	14.328 X	6.410 = 91.842480	
	C	14.328 X	6.518 = 93.389904	
	D	6.776 X	1.469 = 9.953944	
合計	219.409225	109.7496125	109.74	
合面積	33.1892			

本図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所審判部)
令和7年7月31日 東京法務局

登記官

(7枚組)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成29年七月十八日登記

(表紙)

縮尺 1/

申請人

19年7月9日作成

土地家屋調査士

作成者

登記年月日：平成19年7月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

161328

前3664-14 後新同一・新
地積測量図
海老名市社家字宇治山

地番 3664番14
土地の所在 宇治山

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
3664 番14	A	10.066 X	4.032 =	40.586112	161.00 m ²
	B	14.757 X	4.501 =	66.421257	
	C	7.308 X	2.936 =	21.456288	
	D	21.296 X	4.504 =	95.917184	
	E	16.202 X	4.282 =	69.376964	
	F	6.924 X	1.423 =	9.852852	
	G	8.762 X	2.090 =	18.331438	
合計		322.002095			
面積		161.0010475 m ²	88.7028		

座標リスト

NO	点名	X	Y
201	市金標	-64035.247	-41052.840
202	民コンクリート杭	-64016.069	-41085.996
203	民コンクリート杭	-64019.307	-41088.079
205	民コンクリート杭	-64048.135	-41102.067
210	民コンクリート杭	-64069.799	-41077.850
211	民コンクリート杭	-64053.873	-41066.906
212	民コンクリート杭	-64036.827	-41096.695
213	民コンクリート杭	-64031.713	-41094.250
256	市金標	-64034.486	-41054.155
258	市金標	-64036.924	-41054.104
259	市金標	-64036.013	-41055.907
274	民コンクリート杭	-64049.038	-41063.255
275	民コンクリート杭	-64040.877	-41074.510
276	民コンクリート杭	-64042.193	-41058.085
277	民コンクリート杭	-64033.932	-41069.483

(道路台帳による結果)

304	マンホール列み	-64064.395	-41070.362
305	マンホール列み	-64031.919	-41045.289
401	民金標	-64054.395	-41067.265
402	民金標	-64054.892	-41070.226
403	民金標	-64058.644	-41072.722
404	民金標	-64061.617	-41072.227
405	民金標	-64045.875	-41082.705
406	民金標	-64042.962	-41083.425
407	民金標	-64034.855	-41079.483
408	民金標	-64032.837	-41083.541
409	民金標	-64046.163	-41089.932
410	民コンクリート杭	-64053.708	-41079.562
411	民金標	-64062.548	-41085.955
412	民金標	-64055.704	-41093.606
414	民コンクリート杭	-64048.878	-41088.953
416	民コンクリート杭	-64048.560	-41086.583
417	民コンクリート杭	-64046.385	-41090.097
418	民金標	-64041.307	-41098.889
419	民金標	-64032.008	-41094.397
420	民コンクリート杭	-64037.108	-41085.588
422	民金標	-64022.712	-41089.773
425	民金標	-64021.991	-41075.757
426	民コンクリート杭	-64046.041	-41079.708
428	民金標	-64028.076	-41065.238
429	民金標	-64035.195	-41070.398
432	民コンクリート杭	-64027.752	-41081.046
433	民金標	-64030.249	-41077.256
434	民コンクリート杭	-64033.876	-41081.512

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成19年7月8日 登録(成原)

縮尺 1/

申請人

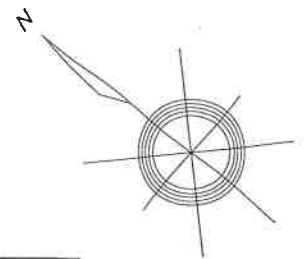
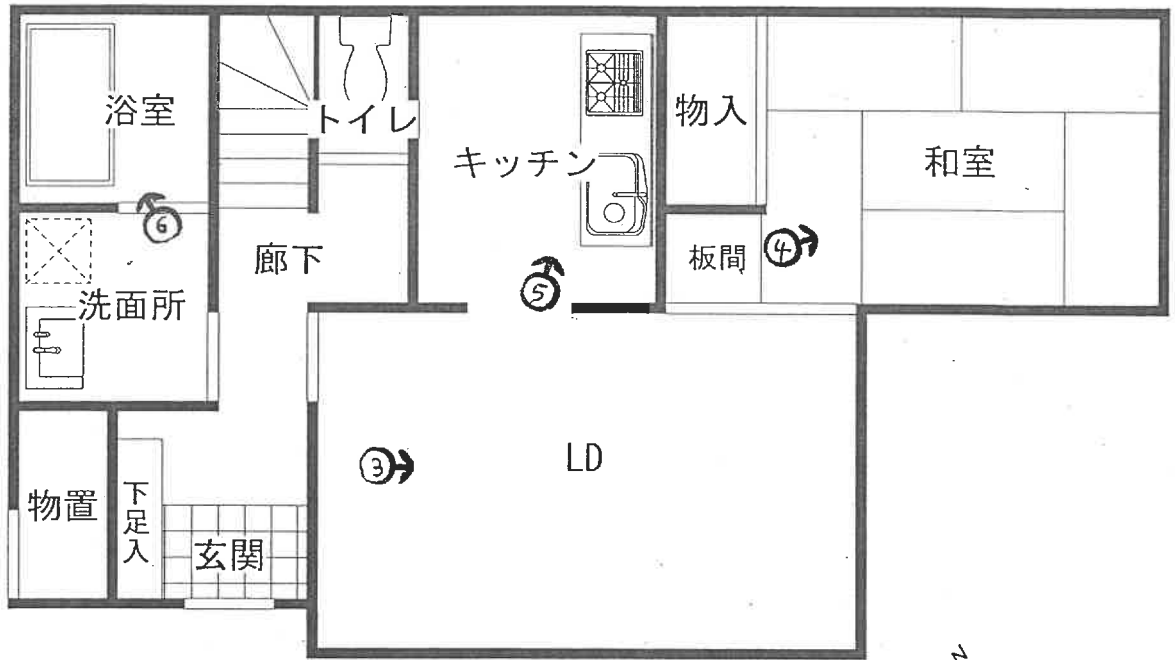
19年7月7日作成

作成者 土地家屋調査士

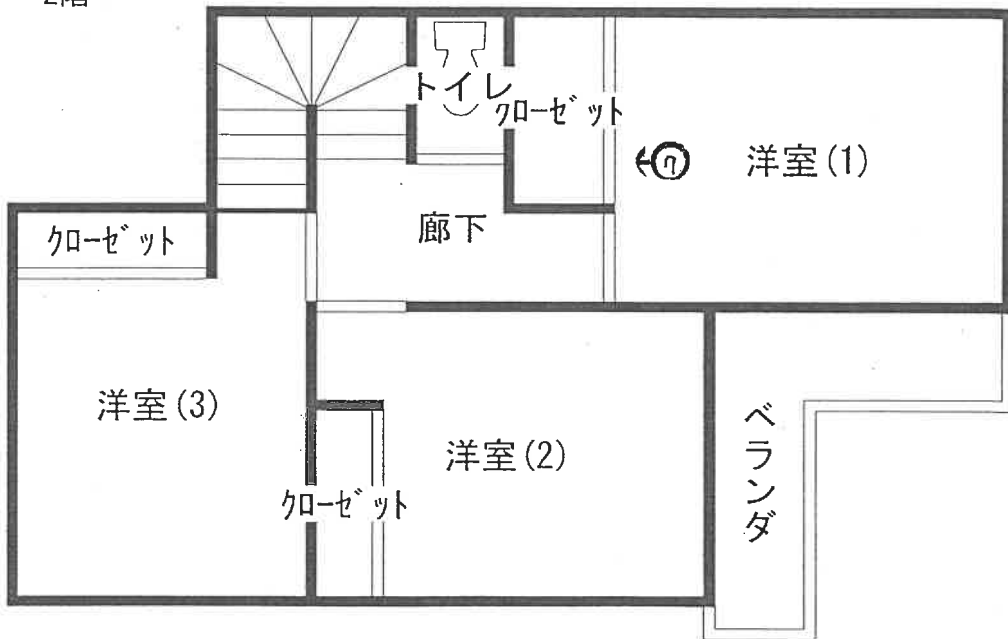
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方事務局長和出誠所長様)
令和7年7月31日 東京地務局

登記官

1階



2階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

①



②南東方向から撮影



③



④



⑤



⑥



⑦



(14 枚圖)

令和7年(ケ)第289号
令和7年11月11日 現地調査
令和7年12月8日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 3 , 9 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 3 , 2 4 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 1 5 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 1 0 , 6 0 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、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 3 のための土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、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		
3		住居表示：社家2-15-11
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 海老名市社家二丁目
地 番 3664番116
地 目 宅地
地 積 109.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 海老名市社家二丁目
地 番 3664番117
地 目 公衆用道路
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 海老名市社家二丁目3664番地116
家屋 番号 3664番116
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 38.92平方メートル

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	J R相模線「社家」駅の北方約650m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅のなかに農家住宅、共同住宅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の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	109.74㎡ やや不整形 間口約6.6m、奥行約14m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約5.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約6.6m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件3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写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（オール電化） あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・間口付近の地番3664番15（目的外土地・海老名市所有）はゴミ置場として利用されている。 ・目的土地は、海老名市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画地条件 （規模、形状等）	物件1の南西側に位置する公衆用道路。幅員約4.5mのL字型の私道である。地積161㎡。
土地の利用状況	・公衆用道路として特定多数の通行の用に供されている。
特記事項	・物件1は物件2と接していない。 ・建築基準法上の第42条1項2号の道路（開発道路）である。 ・共有者A 持分11分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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20年4月10日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、クローゼット等
そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階：51.96㎡、2階：38.92㎡、延べ90.88㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	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	
建物の利用状況	令和7年11月11日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ Aは、「令和6年春に屋根と壁のリフォームを完了していません。室内でペットの飼育はしていません。」との旨を述べている。 ・ オール電化住宅である。 ・ 洋室（1）のクローゼットに穴があるが、Aが補修している。 	

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	141,000	95 100	134,000	×109.74	×0.90	= 13,230,000

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 海老名－6

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 137,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 141,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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目的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通り。

◇個別格差：形状、ゴミ置場との位置関係で劣り上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は、私道として利用されているので、当該道路の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準的画地価格 (円/㎡)	道路価値率	地積 (㎡)	共有持分割合	土地価格 (円)
2	141,000	× 0.10	× 161	× $\frac{1}{11}$	= 210,000

標準的画地価格：前記①のとおり

道路価値率：利用の現況等を考慮し 10%と判定した。

③ 物件 3 (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)
3	200,000	× 90.88	× 0.36	= 6,540,000

現価率

- ・経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、リフォームの状況も考慮し、観察減価率 10%と判定。
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.10) = 0.36$$

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	13,230,000	×	0.65 法定地上権	= 8,600,000

(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	13,230,000	- 8,600,000		×1.0	×0.7	= 3,240,000
2	210,000			×1.0	×0.7	= 150,000
3	6,540,000	+ 8,600,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 10,600,000
一括価格 (合計)						13,990,000

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 海老名-6

所 在：海老名市社家6丁目26番2、「社家6-9-12」

価 格：137,000円/㎡

位 置：JR相模線「社家」駅 約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5.5m 市道

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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 8,271,981円

物件2 非課税 (物件2 共有者A 持分11分の1)

物件3 4,085,500円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

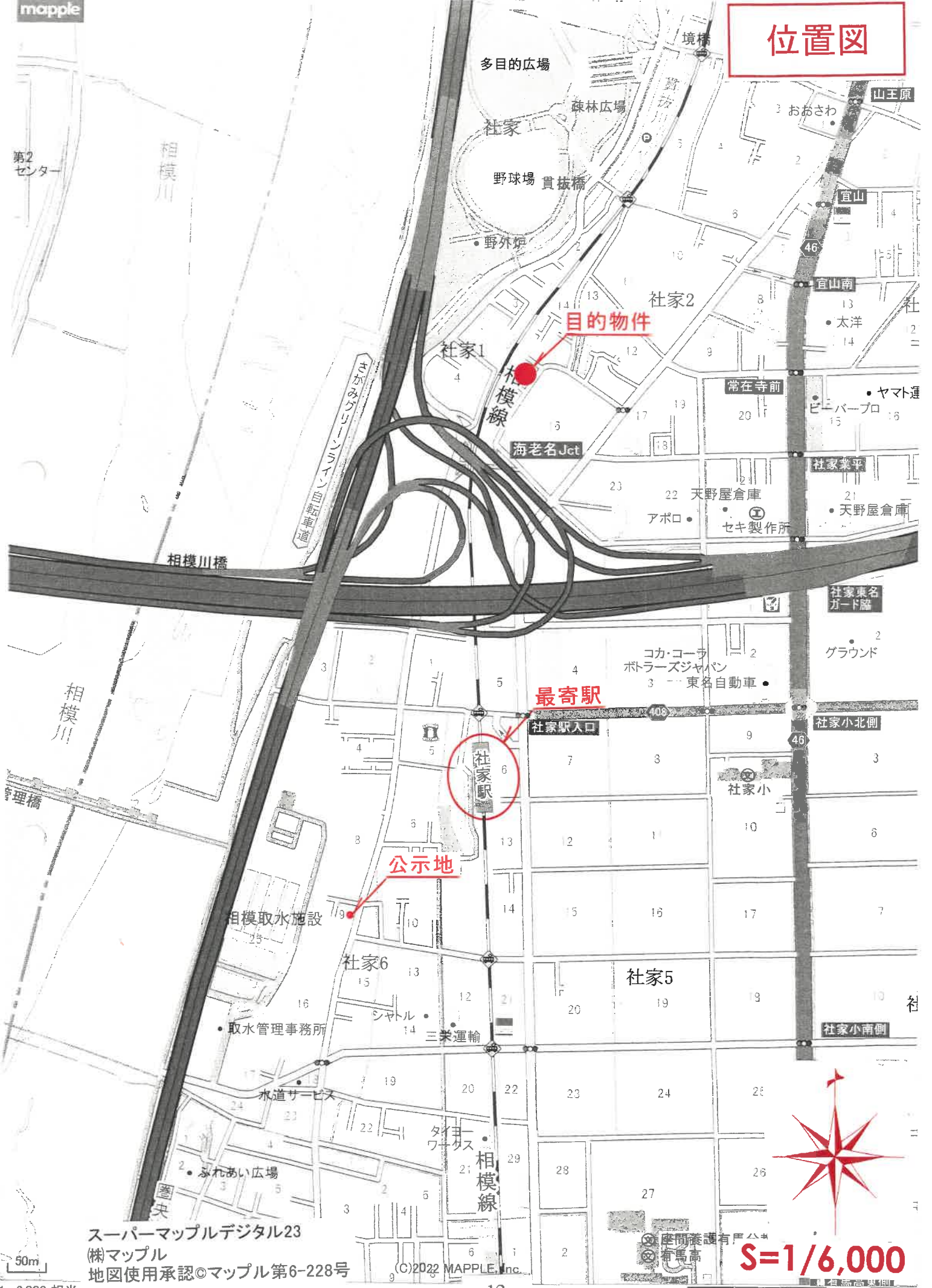
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



第2センター

相模川

多目的広場

疎林広場

社家

野球場 貫抜橋

野外広

目的物件

社家1

相模線

海老名Jct

社家2

常在寺前

アポロ

セキ製作所

社家業平

天野屋倉庫

天野屋倉庫

社家東名ガード脇

グラウンド

最寄駅

社家駅入口

社家駅

公示地

相模取水施設

取水管理事務所

水道サービス

ふれあい広場

社家6

シャトル

三栄運輸

社家5

社家小南側

相模線



スーパーマッフルデジタル23
 (株)マッフル
 地図使用承認©マッフル第6-228号

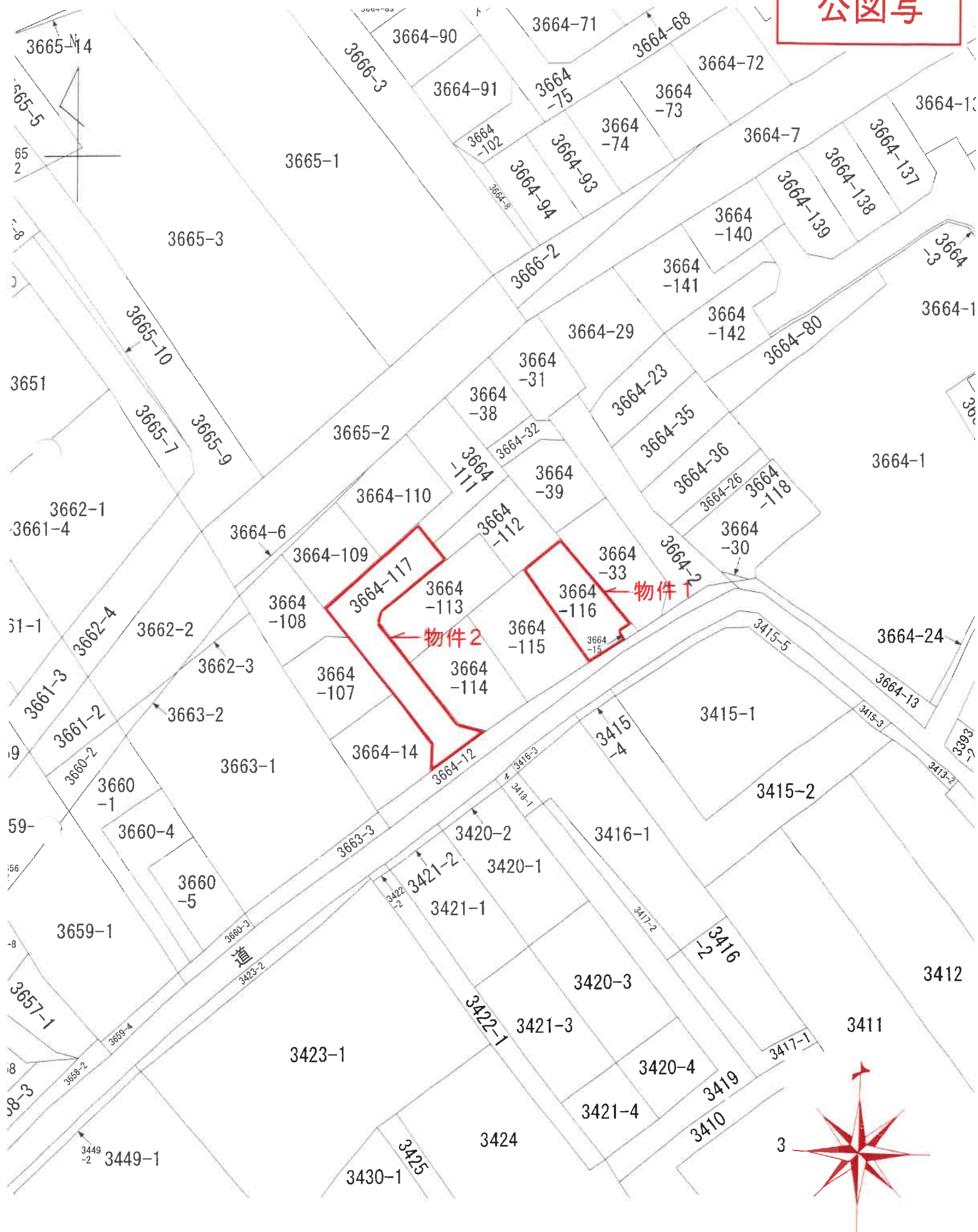
(C)2022 MAPPLE, Inc.

S=1/6,000

1:6,000 相当

地図上の1センチは約60メートル

公图写



S=1/600

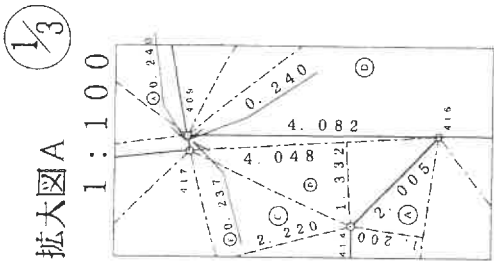
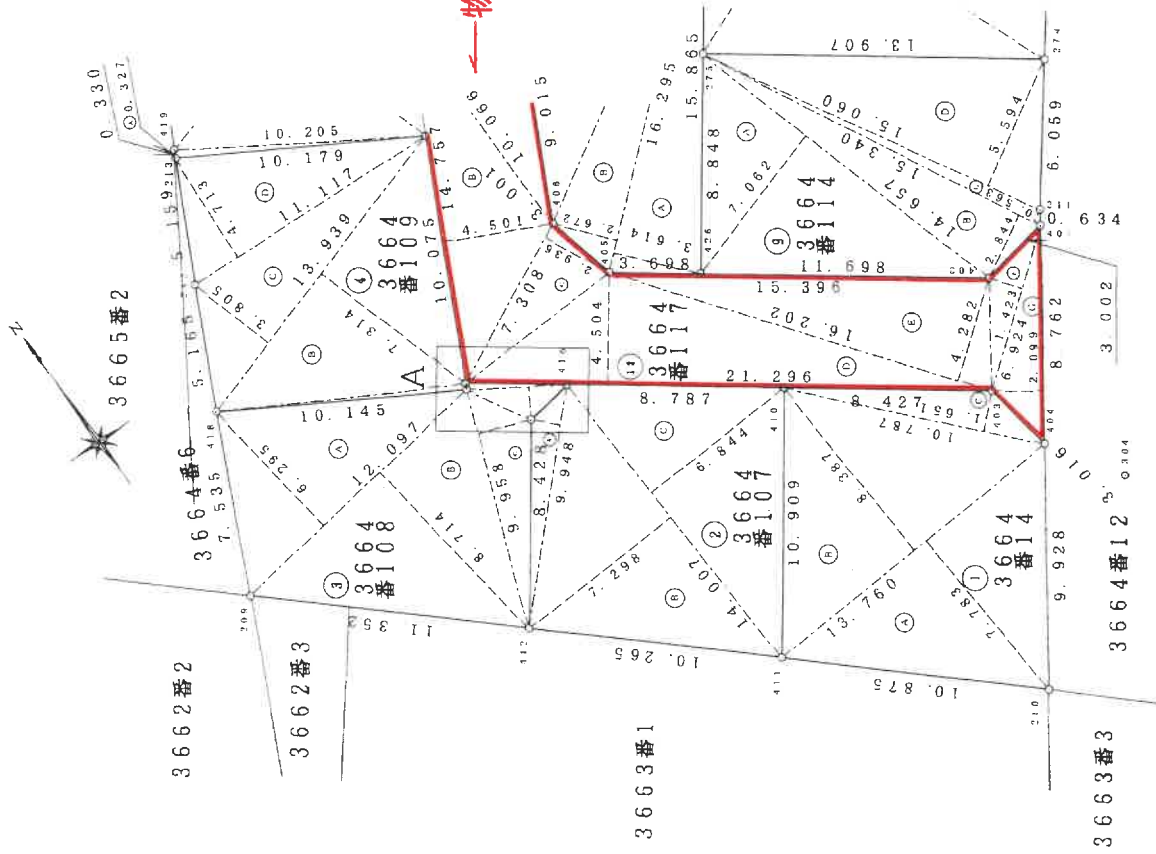
161326

前 3664-14 後・新同一・新

地積測量図

地番 3664番14
同番107乃至同番117

土地の所在 海老名市社家字宇治山



原図より81%に縮小

作成者 土地家屋調査士

平成19年7月9日作成

申請人

縮尺 1/250

平成十九年七月九日登記

(長瀬納)

地番 3664
同番107乃至同番117

土地の所在 海老名市社家字宇治山

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
① 3664 番114	A 13.760 X	7.783 =	107.094080	120.15 m ²
	B 13.760 X	8.387 =	115.405120	
	C 10.787 X	1.651 =	17.809337	
	合計	240.308537		
合面積	120.1542685 m ²			
合面積数	36.3466			
② 3664 番107	A 9.948 X	1.200 =	11.937600	105.01 m ²
	B 14.007 X	7.298 =	102.223086	
	C 14.007 X	6.844 =	95.853908	
	合計	210.024584		
合面積	105.0122970 m ²			
合面積数	31.7662			
③ 3664 番108	A 12.097 X	6.295 =	76.150615	105.01 m ²
	B 12.097 X	8.714 =	105.413258	
	C 9.958 X	2.220 =	22.106760	
	D 4.048 X	1.332 =	5.391936	
	E 4.082 X	0.237 =	0.957434	
合計	210.030003			
合面積	105.0150015 m ²			
合面積数	31.7670			
④ 3664 番109	A 10.145 X	0.240 =	2.434800	104.90 m ²
	B 13.939 X	7.314 =	101.949846	
	C 13.939 X	3.805 =	53.037895	
	D 11.117 X	4.713 =	52.394421	
合計	209.816962			
合面積	104.9084810 m ²			
合面積数	31.7348			
⑤ 3664 番110	A 10.205 X	0.327 =	3.337035	105.01 m ²
	B 14.992 X	6.812 =	102.125504	
	C 14.992 X	3.141 =	47.089872	
	D 11.940 X	4.814 =	57.479160	
合計	210.031571			
合面積	105.0157855 m ²			
合面積数	31.7672			
⑥ 3664 番111	A 7.642 X	0.210 =	1.604820	105.75 m ²
	B 12.688 X	6.069 =	77.003472	
	C 12.688 X	7.118 =	90.313184	
	D 13.205 X	2.250 =	29.711250	
	E 6.142 X	2.097 =	12.879774	
合計	211.512500			
合面積	105.7562500 m ²			
合面積数	31.9912			

原因より81%に縮小

作成者 土地家屋調査士

平成19年7月9日作成

(株) 奈川県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/

三斜求積表

2/3

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
⑦ 3664 番112	A 5.592 X	2.062 =	11.530704	105.78 m ²
	B 13.205 X	2.250 =	29.711250	
	C 12.213 X	7.859 =	95.981967	
	D 12.213 X	6.087 =	74.340531	
合計	211.564452			
合面積	105.7822260 m ²			
合面積数	31.9991			
⑧ 3664 番113	A 16.295 X	3.614 =	58.890130	110.01 m ²
	B 16.295 X	2.672 =	43.540240	
	C 15.167 X	4.944 =	74.985648	
	D 9.091 X	4.687 =	42.609517	
合計	220.025535			
合面積	110.0127675 m ²			
合面積数	33.2788			
⑨ 3664 番114	A 14.657 X	7.062 =	103.507734	120.00 m ²
	B 15.340 X	2.844 =	43.626960	
	C 15.340 X	0.563 =	8.636420	
	D 15.060 X	5.594 =	84.245640	
合計	240.016754			
合面積	120.0083770 m ²			
合面積数	36.3025			
⑩ 3664 番115	A 16.339 X	7.300 =	119.274700	120.00 m ²
	B 16.339 X	7.389 =	120.728871	
合計	240.003571			
合面積	120.0017855 m ²			
合面積数	36.3005			
⑪ 3664 番116	A 12.803 X	1.899 =	24.312897	109.74 m ²
	B 14.328 X	6.410 =	91.842480	
	C 14.328 X	6.518 =	93.389904	
	D 6.776 X	1.469 =	9.953944	
合計	219.499225			
合面積	109.7496125 m ²			
合面積数	33.1992			

161328

前3664-14 後・新同一・新

地積測量図

番
5
4番14
面積10.77坪

土地の所在
海老名市社家字宇治山

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
①	A	10.066	X	4.032 =	40.586112
	B	14.757	X	4.501 =	66.421257
	C	7.308	X	2.936 =	21.456288
	D	21.296	X	4.504 =	95.917184
	E	16.202	X	4.282 =	69.376964
	F	6.924	X	1.423 =	9.852852
	G	8.762	X	2.099 =	18.391438
		合計		322.002095	
		面積		161.0010475	m ²
		坪数		48.7028	
					161.00 m ²

3/3

304	マンホール列外	-64054.395	-41070.362
305	マンホール列外	-64031.918	-41045.289
401	民金属標	-64054.395	-41067.265
402	民金属標	-64054.892	-41070.226
403	民金属標	-64058.644	-41072.732
404	民金属標	-64061.617	-41072.227
405	民金属標	-64045.875	-41082.705
406	民金属標	-64042.962	-41083.425
407	民金属標	-64034.855	-41079.483
408	民金属標	-64032.897	-41083.541
409	民金属標	-64046.169	-41089.992
410	民コンクリート杭	-64053.708	-41079.562
411	民金属標	-64062.548	-41085.955
412	民金属標	-64055.704	-41093.606
414	民コンクリート杭	-64048.878	-41088.663
416	民コンクリート杭	-64048.560	-41086.683
417	民コンクリート杭	-64046.385	-41090.097
418	民金属標	-64041.307	-41098.880
419	民金属標	-64032.008	-41094.397
420	民コンクリート杭	-64037.108	-41085.588
422	民金属標	-64022.712	-41089.773
425	民金属標	-64021.991	-41075.757
426	民コンクリート杭	-64048.041	-41079.708
428	民金属標	-64028.076	-41065.238
429	民金属標	-64035.195	-41070.398
432	民コンクリート杭	-64027.752	-41081.046
433	民金属標	-64030.249	-41077.256
434	民コンクリート杭	-64033.876	-41081.512

NO	点名	座標リス	
		X	Y
201	市金属標	-64035.247	-41052.840
202	民コンクリート杭	-64016.069	-41085.996
203	民コンクリート杭	-64019.307	-41088.079
209	民コンクリート杭	-64048.135	-41102.067
210	民コンクリート杭	-64069.799	-41077.850
211	民コンクリート杭	-64053.873	-41066.906
212	民コンクリート杭	-64036.627	-41096.695
213	民コンクリート杭	-64031.713	-41094.250
256	市金属標	-64034.486	-41054.155
268	市金属標	-64036.921	-41054.104
269	市金属標	-64036.013	-41055.307
274	民コンクリート杭	-64049.038	-41063.255
275	民コンクリート杭	-64040.877	-41074.516
276	民コンクリート杭	-64042.193	-41058.085
277	民コンクリート杭	-64033.932	-41059.483

(道路台帳による成果)

原図より81%に縮小

作成者

土地家屋調査士

成(19年7月9日作成)

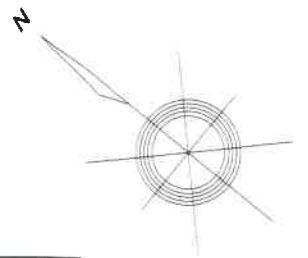
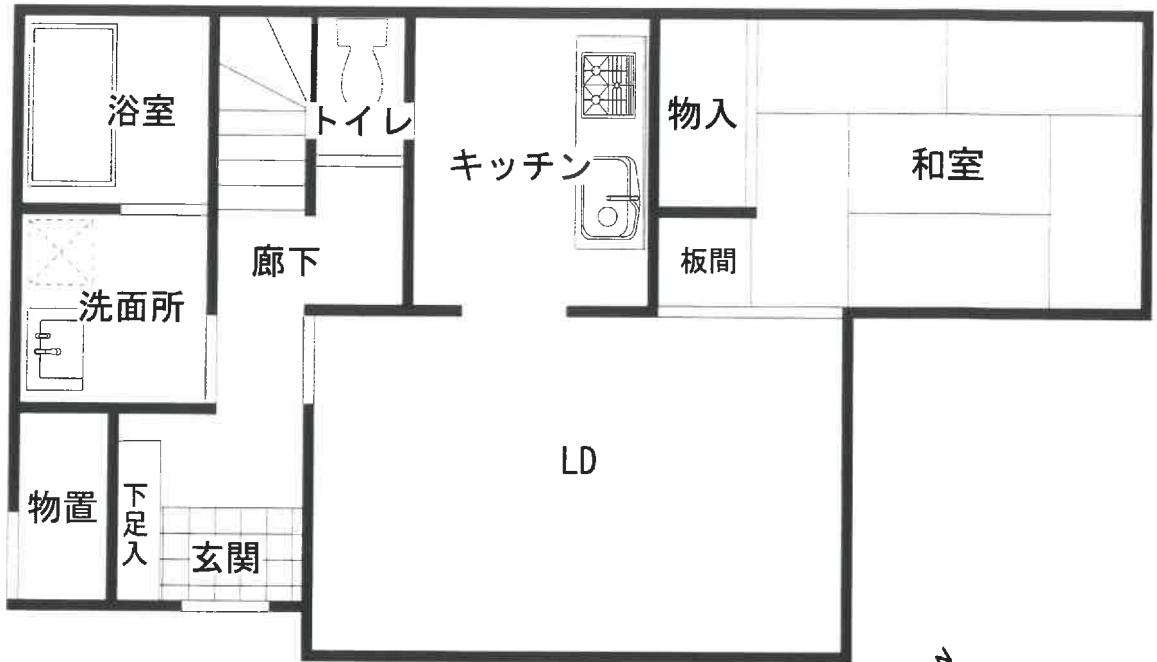
申請人

縮尺

1/

建物間取図

1階



2階

