

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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 5月21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 高座郡寒川町大曲二丁目
地 番 104番9
地 目 宅地
地 積 120.51平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9
家屋 番号 104番9
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.96平方メートル
2階 47.99平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

物件明細書

令和 8年 3月25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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 高座郡寒川町大曲二丁目
地 番 104番9
地 目 宅地
地 積 120.51平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9
家屋 番号 104番9
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.96平方メートル
2階 47.99平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

令和7年(ケ)第382号
令和7年12月18日受理
令和8年1月28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 高座郡寒川町大曲二丁目
- 地 番 104番9
- 地 目 宅地
- 地 積 120.51平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9
- 家屋 番号 104番9
- 種 類 居宅
- 構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 52.96平方メートル
2階 47.99平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

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大曲二丁目6番27-1号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	
建物	物件2
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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <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(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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住人	物件2は、1年くらい前から誰も住んでいない状態です。

(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は、表札の記載、郵便受けがテープで塞がれていること、室内に生活用品が存在しないこと及び近隣住民の陳述等から、A Bが誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。
- 3 物件2につき
 - (1) 屋根にソーラーパネルが設置されている。
 - (2) 建物内及び敷地内にガス関係設備が見当たらないこと等から、オール電化と推定される。
 - (3) 債権者提出の間取図によると、2階廊下の北側に「ロスガード」(熱交換換気システムのことと思われる。)が存在するが、扉が開かないため内部を確認することができなかった。
 - (4) 洗面所内の操作盤等の状況から、建物内に床暖房が設置されているものと推定される。
- 4 物件1の南側隣地は中規模の墓地である。
- 5 評価人の調査によると、物件1の西側隣接道路は町道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

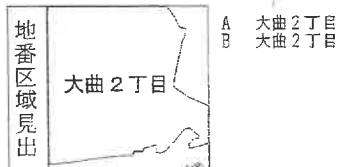
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 12月 23日 (火) 14:20 — 14:35	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 12月 26日 (金) 9:10 — 9:15	横浜地方法務局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 8年 1月 6日 (火) 8:55 — 9:00	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査、近隣住人から聴取
令和 8年 1月 21日 (水) 16:30 — 18:00	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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) 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。



請求分	所在	高座郡寒川町大曲二丁目		地番	104番9	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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10月29日
東京法務局

地図整理番号：M93703

登記官

(6 枚目)

ア 124-3
イ 121-2
ウ 117-9
エ 120-2
オ 121-3
カ 124-9
キ 125-10
ク 124-7
ケ 124-19
コ 124-28

本図面は^{①②}B4判をA4判
に縮小したものである

(7 枚目)

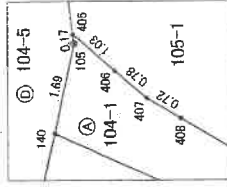
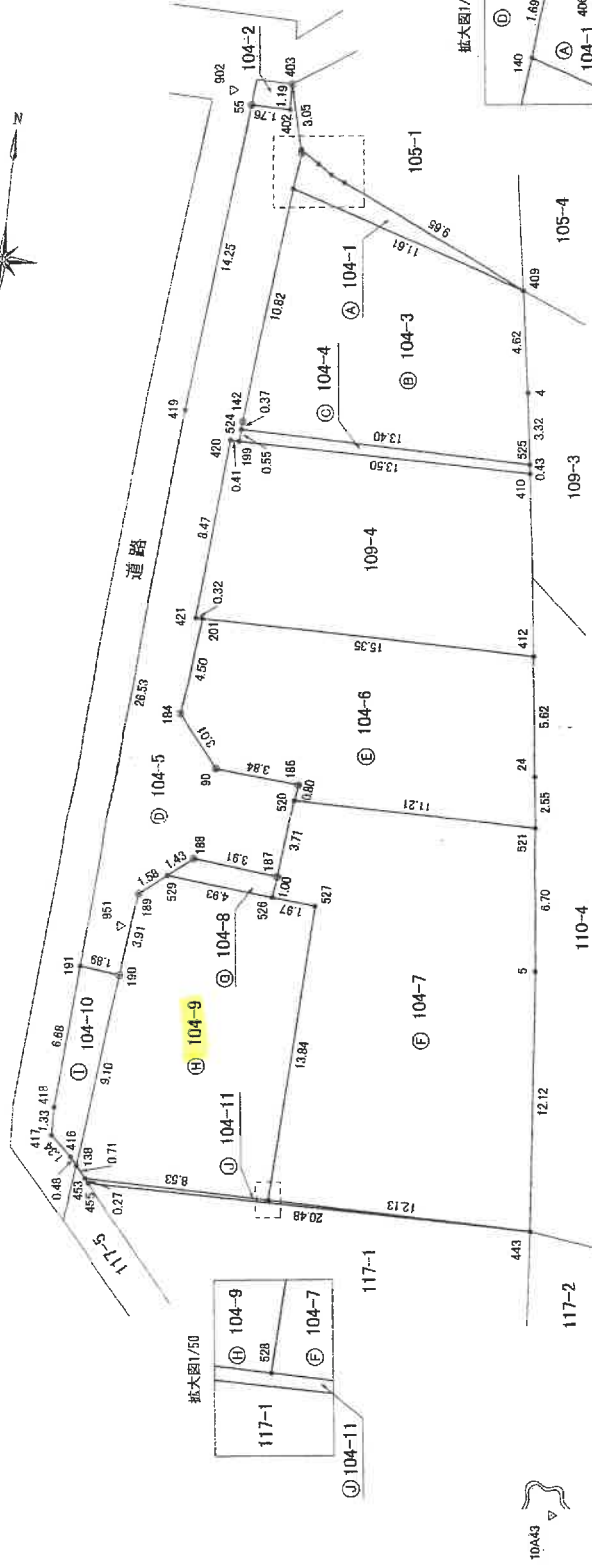
登記年月日：平成28年10月3日

地積測量図

地番 104-1, -3 ~ -11

土地の所在 高麗郡寒川町大曲二丁目

1/3



測地系	世界測地系 (測地系2011)
座標系	横須系
測距年月日	平成28年9月7日

(単位：m)

凡例
○ 新金羅
● 図上点
▽ 基準点

作成者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
作成日	平成28年10月22日

本図面はA3判をB4判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 南支局管轄)

令和7年10月29日 横浜支務局

登記官 (8 枚目)

登記年月日 平成28年10月3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。
(横浜地方法務局湘南支局管轄)
令和7年10月29日 東京法務局

地積測量図

地番 104-1.-3~-11

土地の所在 高座郡寒川町大曲二丁目

2/3

求積表

地番	④ 104-1				合計	面積	地積
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})			
NO							
405	-71177.434	-39745.441	0.814	-57938.431276		8.86	m
406	-71178.017	-39744.587	1.501	-106838.205112			
407	-71178.452	-39743.940	1.306	-92959.058312			
408	-71178.749	-39743.281	8.442	-872069.748058			
409	-71182.752	-39734.498	-2.300	163720.329600			
140	-71179.281	-39745.581	-10.903	76067.70743			
105	-71177.599	-39745.401	0.140	-9864.858650		17.725320	
合計					17.725320		
面積					8.862600		
地積					8.86		m

地番	⑥ 104-3				合計	面積	地積
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})			
NO							
140	-71179.281	-39745.581	12.231	-870593.785811			
409	-71182.752	-39734.498	11.778	-838390.453066			
4	-71187.319	-39733.803	1.143	-81367.105617			
525	-71190.605	-39733.555	-12.955	922274.287775			
524	-71180.407	-39746.758	-13.374	952100.503218			
142	-71180.038	-39746.729	1.177	-83790.574726			
合計					232.771683		
面積					116.3858415		
地積					116.98		m

地番	③ 104-4				合計	面積	地積
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})			
NO							
524	-71190.407	-39746.758	13.446	-957226.212522			
525	-71190.605	-39733.555	13.460	-958225.543300			
410	-71191.027	-39733.298	-13.446	957234.549042			
199	-71190.957	-39746.801	-13.460	956230.281220			
合計					13.074440		
面積					6.5372200		
地積					6.53		m

地番	⑤ 104-5				合計	面積	地積
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})			
NO							
403	-71174.476	-39749.165	0.688	-48968.039488			
405	-71177.434	-39745.441	0.764	-54379.559376			
105	-71177.599	-39745.401	-0.140	9964.858650			
140	-71179.281	-39745.581	-1.328	94526.065168			
142	-71190.038	-39746.729	-1.177	83790.574726			
524	-71180.407	-39748.758	-0.072	5125.709304			
199	-71190.957	-39746.801	-0.448	31893.546736			
420	-71190.955	-39747.506	-1.069	76103.180685			
421	-71199.398	-39747.870	-0.344	24492.529112			
201	-71189.400	-39747.950	-0.214	15236.671600			
184	-71203.870	-39748.084	1.339	-94629.943230			
90	-71206.231	-39746.221	5.686	-404878.529466			
186	-71206.636	-39742.398	3.738	-266170.405358			
520	-71207.428	-39742.483	-4.483	34393.187724			
187	-71210.120	-39742.881	-4.285	305139.1648200			
529	-71210.701	-39746.768	-5.005	356409.558505			
188	-71211.590	-39747.886	-2.356	167774.506040			
188	-71212.575	-39749.124	-1.703	-121275.015225			
190	-71216.458	-39749.569	-2.345	157002.584010			
191	-71216.234	-39751.489	0.181	-12890.138354			
419	-71189.789	-39749.408	3.585	-255215.393565			
55	-71175.618	-39747.884	3.279	-233384.851432			
402	-71175.665	-39746.129	1.719	-122350.868135			
合計					259.889301		
面積					129.3296505		
地積					129.92		m

地番	⑥ 104-6				合計	面積	地積
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})			
NO							
201	-71199.400	-39747.950	15.882	-1130788.870800			
412	-71199.480	-39732.202	16.029	-1140828.268040			
24	-71205.060	-39731.527	0.932	-66893.115920			
521	-71207.594	-39731.270	-10.956	780150.398884			
520	-71207.428	-39742.483	-11.128	792396.258784			
188	-71206.636	-39742.398	-3.738	266170.405358			
90	-71206.231	-39746.221	-5.686	404878.529466			
184	-71203.870	-39748.084	-1.329	94526.065168			
合計					244.381952		
面積					122.1909760		
地積					122.19		m

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

月22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。

(横濱地方法務局湘南支局管轄)

令和7年10月29日

東京法務局

登記官

(10 枚目)

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

地積測量図

地番 104-1-30-11

土地の所在 高座郡寒川町大曲二丁目

3/3

求積表

地番	⑤ 104-7				⑥ 104-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
520	-71207.428	-39742.488	11.611	-826789.448508	181	-71216.234	39751.459	2.398	-170847.745368	
521	-71207.594	-39731.270	11.591	-846759.900554	190	-71216.458	-39749.589	0.801	-57044.322558	
5	-71214.262	-39730.592	1.719	-122417.916878	138	-71225.492	-39750.668	-1.382	98145.884884	
443	-71226.335	-39729.551	-11.087	789686.976145	416	-71225.126	-39750.668	-1.289	92521.438674	
528	-71226.155	-39741.679	-11.483	817889.937855	417	-71224.220	-39751.967	-1.007	71722.789540	
526	-71212.329	-39741.034	-1.310	93288.150590	418	-71222.895	-39751.988	0.498	-35469.001710	
187	-71212.118	-39742.889	-1.847	131528.781946	合計		合計		28.983144	
合計				424.157086	合計				14.4915720	14.49 m ²

地番	⑥ 104-8				⑦ 104-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
188	-71210.701	-39746.768	5.005	-356409.558505	453	-71226.029	-39750.208	8.353	-594951.020287	
187	-71212.120	-39742.881	3.779	-269106.822480	528	-71226.155	-39741.679	20.657	-1471318.688835	
526	-71212.118	-39742.889	-5.005	356416.650590	449	-71226.835	-39729.551	-8.353	594959.576255	
529	-71211.590	-39747.866	-3.779	269108.598610	455	-71226.236	-39750.032	-20.657	1471320.387052	
合計				8.968215	合計				4.229235	2.11 m ²
合計				4.341075	合計				2.11 m ²	

地番	⑧ 104-9				⑨ 104-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
529	-71211.590	-39747.866	6.135	-436893.104650	10443	-71280.428	-39722.588	39722.588	2850000.000	
526	-71212.118	-39742.889	6.852	-487945.432536	1A247	-71285.197	-39770.947	39770.947	2850000.000	
527	-71212.329	-39741.034	1.310	-93288.150590	902	-71175.025	-39748.737	39748.737	2850000.000	
528	-71226.155	-39741.679	-9.174	639428.745970	951	-71214.175	-39749.787	39749.787	2850000.000	
453	-71226.029	-39750.208	-8.989	640250.774681	備考					
138	-71225.492	-39750.668	0.679	-44088.578548	初区多角点					
190	-71216.458	-39748.589	1.544	-109958.211152	初区多角点					
189	-71212.575	-39748.124	1.703	-121275.015225	基準点					
合計				241.026550	合計				2.11 m ²	
合計				120.8132750	合計				120.81 m ²	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10443	-71280.428	-39722.588	初区多角点
1A247	-71285.197	-39770.947	初区多角点
902	-71175.025	-39748.737	基準点
951	-71214.175	-39749.787	基準点

作成者

土地家屋調査士

9月22日作成

申請人

縮尺

登記年月日：令和2年4月9日

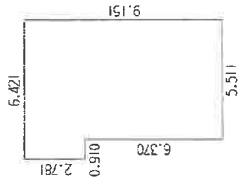
建築物図面

家屋番号 104番9

建築物の所在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9

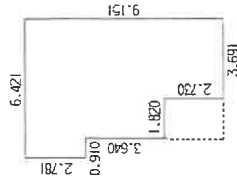
各階平面図

1階

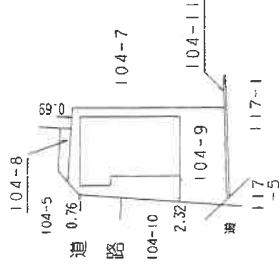
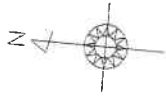


求積表
$5.511 \times 9.151 = 50.431161$
$0.910 \times 2.781 = 2.530710$
合計 52.961871
床面積 52.96

2階



求積表
$3.691 \times 9.151 = 33.776341$
$1.820 \times 6.421 = 11.686220$
$0.910 \times 2.781 = 2.530710$
合計 47.993271
床面積 47.99



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250
月 31 日(作成)

申請人

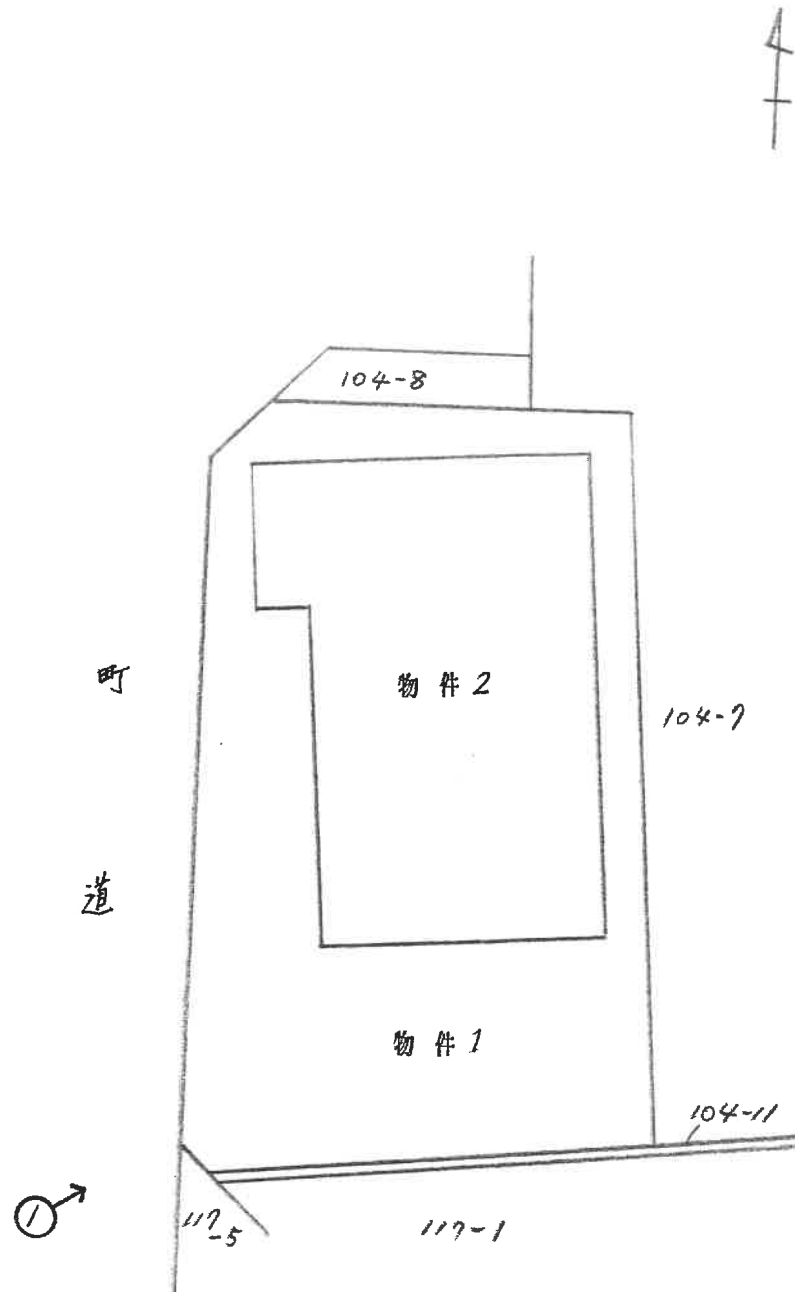
縮尺 1/500

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。
 (横浜地方事務所 湘南支店管轄)
 令和2年10月29日 東京事務所

(登記官 校田)

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)

⑤



(16 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 3 8 2 号
令和 8 年 1 月 2 1 日現地調査
令和 8 年 1 月 2 2 日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格（合計）	
金24,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,670,000円
物件2（建物）	金20,550,000円

1. 一括価格は、物件1及び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通り	住居表示：高座郡寒川町大曲二丁目 6番27-1号
2		
特 記 事 項		
—		

* 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 高座郡寒川町大曲二丁目
地 番 104番9
地 目 宅地
地 積 120.51平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9
家屋 番号 104番9
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.96平方メートル
2階 47.99平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

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「香川」駅の西方約400m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	低層の戸建住宅とアパートが混在して建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等	
画地条件	規模	120.51㎡（物件1の登記地積）
	形状	ほぼ長方形（添付の公図写参照）
	間口・奥行	間口約14m、奥行約9m（最長）
地勢	周囲の地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦である。周囲の隣接地との高低差は、東側及び北側隣接地とは概ね等高並びに南側の墓地とは約+0.5m高く接面している。接面道路とは、以下の通りである。	
	売却対象物件1は、西側幅員約4m舗装町道（04042号・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に約12m接道する中間画地である。なお、北側の引き止まり町道については、第三者所有（個人）の現況雑種地（登記地目：公衆用道路）が介在しているため、直接的な接道でないことから、売却対象物件1は、中間画地と判定した。	
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写しの通り。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば西側町道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面によれば都市ガスの供給がなされていない地域である。
	下水道	事業者提供図面によれば西側町道に本管あり。
特記事項	1. 南側に中規模の墓地が存する。 2. 神奈川県発表のハザードマップ「小出川・千の川洪水浸	

	水想定区域図（想定最大規模）」において、0.0～0.5m未満の区間に該当している。
--	---

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	令和2年3月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ソーラーパネルぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：52.96㎡、2階：47.99㎡ 延べ100.95㎡	
現況用途等	種 類	居 宅
	間 取 り	4LDK (附属資料建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年1月21日：内部立入調査 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	<p>1. 建物内は、家具、荷物等がなく、空き家の状態にある。</p> <p>2. 売却対象物件2は築後約6年経過しているが、概ね経年劣化と判断する。</p> <p>3. 売却対象物件2は、登記上、ソーラーパネルぶきであり、現況も屋根に存する。ソーラーパネルは、建物新築時に同時に屋根材として設置されたものであり建物の一部と判断した。</p> <p>4. 売却対象物件2は、都市ガスの供給地域ではなく、敷地内にプロパンガスボンベも見当たらないこと及びクッキングヒーター、ソーラーパネル等からオール電化と推定され</p>	

	<p>る。</p> <p>5. 債権者提出の間取り図によれば、2階廊下の北側にロスガード（熱交換換気システム・インターネット調べ）が存するが扉が開かず確認出来なかった。また、洗面所内に存する設備から建物内に床暖房が設置（詳細な、範囲は不明）されているものと推定する。</p> <p>6. 売却対象物件2の建築確認申請（計画通知）台帳記載事項証明書の概要は以下の通りである。</p> <p>確認年月日・番号：令和元年9月18日・第2019SBC-確01915H号</p> <p>検査済証発行年月日・番号：令和2年3月27日・第2019SBC-完05047H号</p>
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

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	153,000	90 100	138,000	× 120.51	× 0.90	= 14,970,000

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。

地価公示等：神奈川寒川－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 147,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（角地に準ずる効用、墓地隣接）等を考慮した。

◇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等を考慮した標準的な建築費に比準し、さらにソーラーパネルぶきである点も考慮して求め、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	× 100.95	× 0.72	= 19,620,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（室内の状況及び設備等稼働の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.1) = 0.72$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件 1 (土地) については土地利用権等価格を控除し、物件 2 (建物) については土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	14,970,000	× 0.65	法定地上権	= 9,730,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立する場合と判定し、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	14,970,000	- 9,730,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 3,670,000
2	19,620,000	+ 9,730,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 20,550,000
一括価格 (合計)						= 24,220,000

占有減価等：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. 地価公示等価格：神奈川寒川－5
所 在：高座郡寒川町大曲1丁目19番1「大曲1-19-5」
価 格：147,000円/㎡
位 置：JR相模線「香川」駅750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：138㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側4.7m町道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)
防火・準防火：準防火地域
地 域 の 概 要：農家住宅や一般住宅、共同住宅等が混在する地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

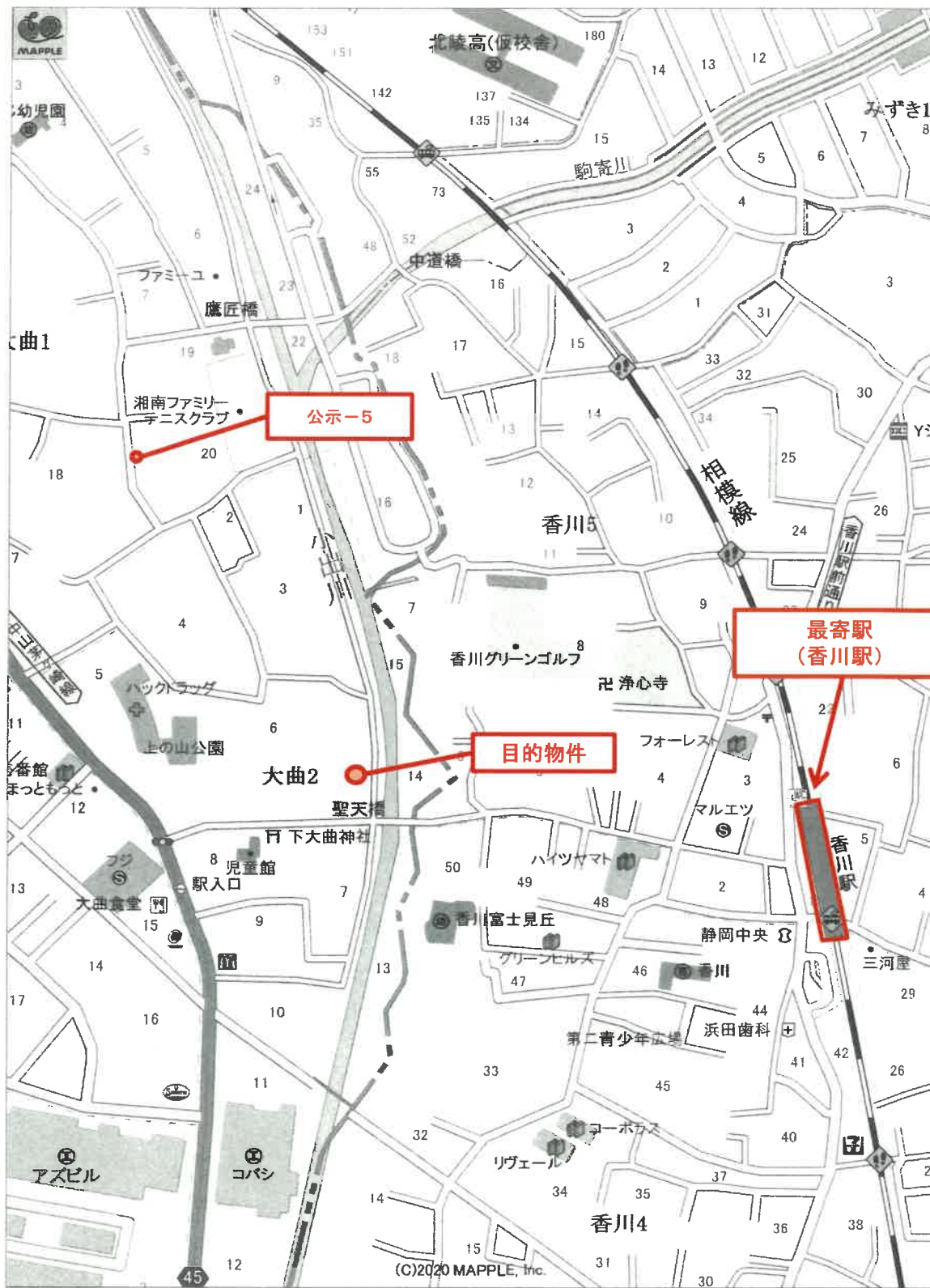
物件1（土地）	11,315,406円
物件2（建物）	8,096,824円

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
建物間取図

以 上

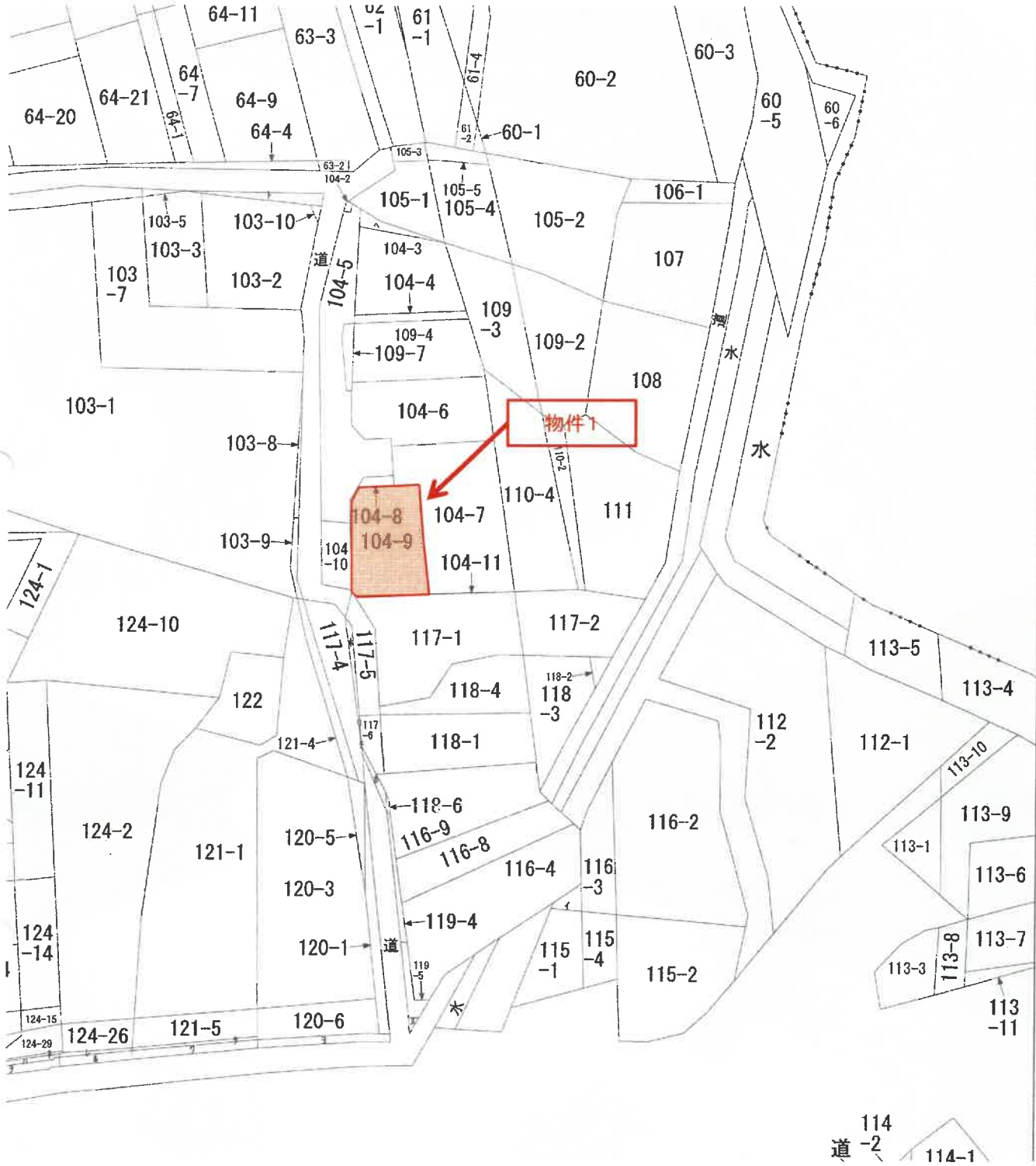
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 4,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成28年10月3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。
(横浜地方裁判所横浜支庁審判部)
令和7年10月29日 東京法務局

登記簿

地積測量図

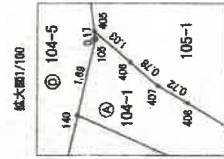
地番 104-1-3~-11

土地の所在 高座郡寒川町大曲二丁目

1/3



物件1



凡例
● 測量点
○ 測量上点
△ 測量点

測地系	東京測地系 (測地成果2011)
座標系	東京系
測量年月日	平成28年9月7日

(単位：m)

作成者

月 22 日 印

申請人

縮尺 1/250

(1/3)

地図整理番号：N93704

原図より70%縮小

登記年月日：平成28年10月3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。
(鑑定地方法務局向測図文書管理簿)
令和7年10月29日 東京地方法務局

登記官

地積測量図

地番 104-1-3~-11

土地の所在 高松郡寒川町大曲二丁目

3/3

求積表

地番	① 104-7		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	合計
520	-71207.428	-39742.489	11.811	11.811	-826789.426509	
521	-71207.594	-39731.270	11.811	11.811	-848729.502654	
5	-71214.262	-39750.592	1.719	1.719	-122417.319378	
448	-71226.339	-39758.861	-11.087	-11.087	788886.376148	
528	-71226.156	-39741.679	-11.483	-11.483	817889.373895	
527	-71212.329	-39741.034	-1.510	-1.510	92286.150990	
526	-71212.118	-39742.989	-1.847	-1.847	131638.781948	
187	-71211.120	-39742.881	0.506	0.506	-36032.828720	
合計面積						424.167086
合計地積						212.07 ㎡

地番	⑤ 104-8		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	合計
188	-71210.791	-39746.789	5.005	5.005	-358409.558051	
187	-71211.120	-39742.881	3.779	3.779	-269106.822480	
528	-71212.118	-39742.989	-5.005	-5.005	356416.650590	
529	-71211.680	-39747.849	-3.779	-3.779	269108.598810	
合計						9.852115
合計面積						4.926058
合計地積						4.48 ㎡

地番	⑥ 104-9		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	合計
526	-71211.590	-39747.898	6.126	6.126	-436662.104650	
525	-71212.118	-39742.989	6.502	6.502	-467846.482836	
527	-71212.329	-39741.034	1.310	1.310	-93288.160990	
528	-71226.156	-39741.679	-9.174	-9.174	654426.749370	
453	-71226.029	-39750.268	-6.989	-6.989	640250.774681	
196	-71226.492	-39750.683	0.619	0.619	-44088.578948	
190	-71216.458	-39749.588	1.544	1.544	-109958.211162	
189	-71212.575	-39748.124	1.703	1.703	-121276.015258	
合計						241.026560
合計面積						150.6182760
合計地積						120.51 ㎡

物件1

面積一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10A43	-71280.428	-39722.888	折戻多角点
1A247	-71280.157	-39770.947	折戻多角点
902	-71175.026	-39748.787	境界点
961	-71214.175	-39748.787	境界点

地番	① 104-10		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	合計
181	-71216.324	-39751.469	0.399	0.399	-280847.745366	
190	-71216.458	-39748.989	0.801	0.801	-57044.884884	
138	-71226.492	-39750.668	-1.392	-1.392	99145.884884	
418	-71226.126	-39750.981	-1.299	-1.299	92621.438974	
417	-71224.320	-39781.987	-1.007	-1.007	71722.789640	
418	-71222.995	-39781.988	0.488	0.488	-18469.001710	
合計						26.983144
合計面積						14.49 ㎡

地番	② 104-11		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	合計
459	-71226.029	-39750.308	6.353	6.353	-894661.020237	
528	-71226.155	-39741.679	20.657	20.657	-1471318.883926	
458	-71226.338	-39728.951	-8.363	-8.363	594953.576626	
456	-71226.288	-39750.022	-20.657	-20.657	1471320.867052	
合計						4.229235
合計面積						2.1146176

作成者

平成28年10月22日作成

申請人

縮尺

地図整理番号：M93704 (3/3)

原図より70%縮小

登記年月日：令和2年4月9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。
(横浜地方建設局湘南支庁管理課)
令和7年10月29日 東京建設局

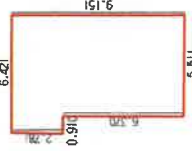
各階平面図

家屋番号 104番9

建物の所在 高座郡寒川町大曲二丁目104番地9

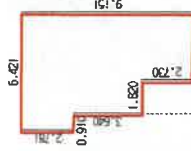
建物図面

1階

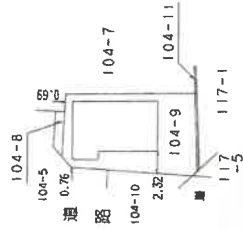


求積表	
5.511×9.151	= 50.431161
0.910×2.781	= 2.530710
合計	52.961871
床面積	52.96 ㎡

2階



求積表	
3.691×9.151	= 33.776341
1.820×6.421	= 11.686220
0.910×2.781	= 2.530710
合計	47.993271
床面積	47.99 ㎡



登記物件

作成者

1/250
自作図

縮尺 1/250

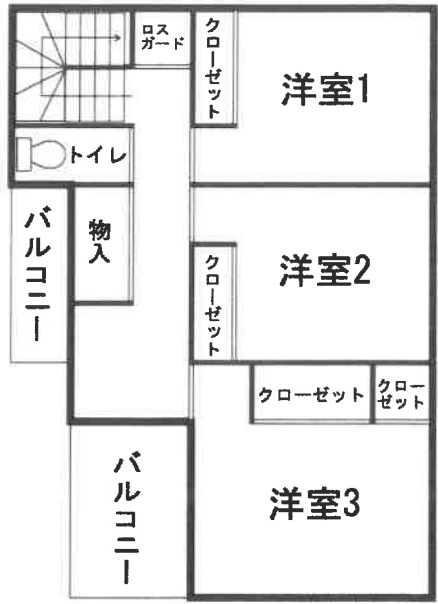
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M89705

原図より70%縮小

2階



1階

