

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月30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 8年 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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 9月28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 9月24日 午前10時00分から 令和 8年 9月24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 7月30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, 2	14, 530, 000 11, 624, 000	一括	2, 906, 000	127, 362	20, 738
1	2, 470, 000				
2	12, 060, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市深谷中七丁目 |
| | 地 番 | 2302番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市深谷中七丁目2302番地11 |
| | 家屋 番号 | 2302番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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 | 綾瀬市深谷中七丁目 |
| | 地 番 | 2302番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市深谷中七丁目2302番地11 |
| | 家屋 番号 | 2302番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第412号
令和8年1月27日受理
令和8年3月5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 宮 脇 元 彦

(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 | 綾瀬市深谷中七丁目 |
| | 地 番 | 2302番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市深谷中七丁目2302番地11 |
| | 家屋 番号 | 2302番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 43.88平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	綾瀬市深谷中七丁目11番14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 上記の者が目的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 ☐ 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 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（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

執 行 官 の 意 見

1 目的物件の状況

地積測量図、建物図面各階平面図及び写真のとおりである。

2 占有関係について

表札が債務者兼所有者であること、本件建物内にあった債務者兼所有者の郵便物や書類等の存在から債務者兼所有者以外の第三者が占有している徴表はないことから、債務者兼所有者が占有していると認められる。

3 接道関係について

目的土地は北西側で幅員約4.5mの建築基準法42条1項の市道に接している。

4 目的土地の北東側の地番2302番20(2.25㎡)の土地は、登記によれば綾瀬市が所有し、近隣住民のゴミ集積場として使用されている。

5 本件建物について

- (1) 水回り及び雨漏り等のトラブルは認められない。
- (2) 目的建物に床のゆるみ、壁の棄損及び増改築等は認められない。
- (3) 添付の写真からゲージで小動物のペットが飼われていたと思料される。
- (4) 目的建物の北西側に屋上テラスが存在する。

6 南西側の屋上部分にソーラーパネルが設置され、目的土地の敷地内に蓄電システムが設置されている。ソーラーパネルの所有権留保の有無については、債務者兼所有者からの聴取ができなかったため不明である。

以 上

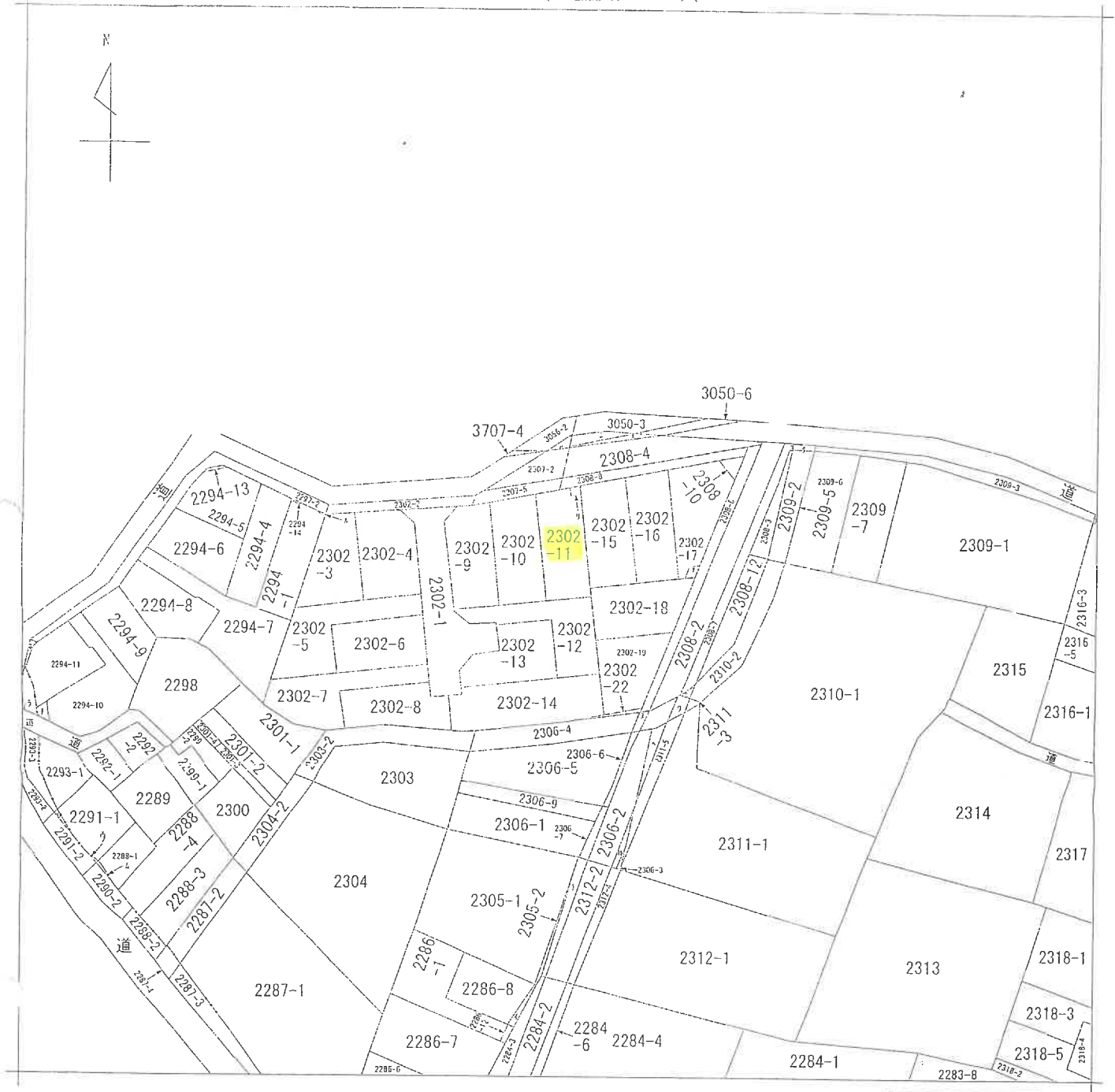
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月29日（木） 12：20 — 12：30	横浜地方法務局大和出張所	全部事項証明書交付申請・同受領
令和8年1月30日（金） 12：10 — 12：20	目的地所在地	施錠不在・居住者調査・外観調査・写真撮影・通知書投函
令和8年2月5日（木） 13：20 — 13：25	目的地所在地	施錠不在・通知書投函
令和8年3月3日（火） 8：45 — 9：10	目的地所在地	施錠不在・解錠内部調査・写真撮影・評価人同行
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
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8年3月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。 ☐		

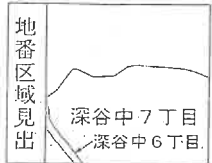
（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

1 2286-13 2 2307-3 3 2308-9 4 2312-3 5 2302-20 6 2294-15
7 2306-8 8 2308-5 9 2311-2 10 2302-21 11 2306-10 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。



請求部	所在	綾瀬市深谷中七丁目			地番	2302番11		
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。

(横浜地方裁判所大和出張所管轄)

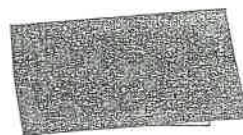
令和7年11月11日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M59967

登記官

(5 枚目)



登記年月日：平成30年5月28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。

(横浜地方支務局大和出張所電報)

令和7年11月11日 東京法務局立川出張所

登記官

66 枚目

地図管理番号：W59968

(1/5)

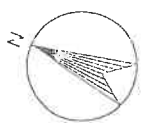
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

地積測量図

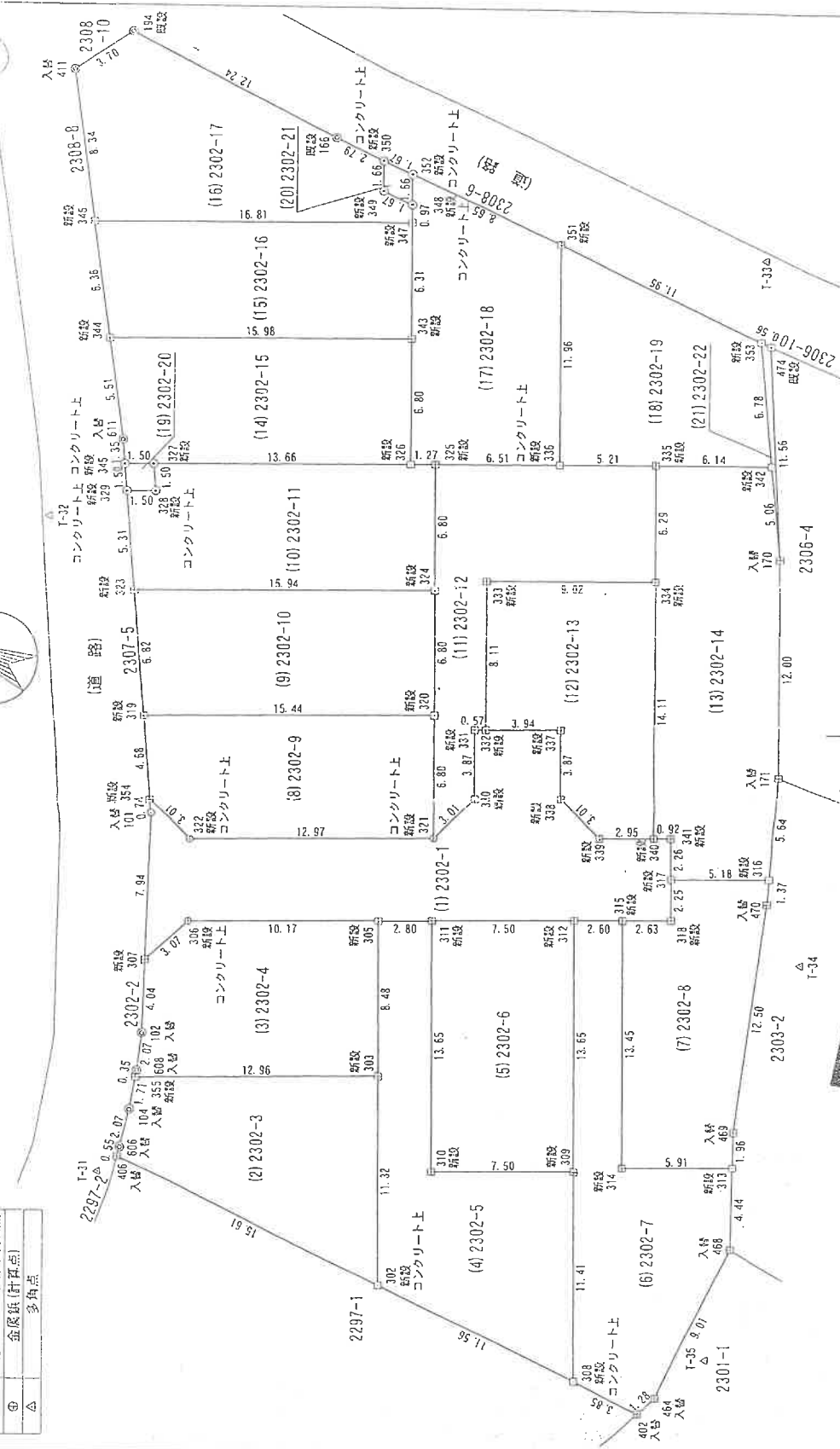
地番 2302-1, 2302-3~2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目

杭記号	杭	種
◎	市コンクリート杭	
○	市金属プレート標	
◎	市金属板(計算点)	
田	民コンクリート杭	
□	民金属プレート標(計算点)	
△	金属板(計算点)	
△	多角点	



1/5



作成者

(平成30年5月14日作成)

申請人

縮尺 1/250

(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。
(積算地方移転局大和出張所管理))
令和7年11月11日 東京事務所立川出張所

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 2302-1, 2302-3~2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目

座標求積表

地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$	辺長
305	305	-62563.093	-35876.525	-453120.510750	8.48
	306	-62553.695	-35880.402	-385786.082304	10.17
	307	-62552.341	-35883.161	1542.975923	3.07
	102	-62553.738	-35886.956	69297.712036	4.04
	608	-62554.272	-35888.957	21820.485856	2.07
355	355	-62554.346	-35889.304	432573.781112	0.35
	303	-62566.325	-35884.363	313860.523161	12.96
			倍面積	208.885034	
308	308	-62582.168	-35895.759	257587.965584	11.56
	309	-62577.819	-35885.215	-404856.995630	11.41
	310	-62570.886	-35888.075	-435609.454350	7.50
	311	-62565.681	-35875.458	-279577.444194	13.65
	305	-62563.093	-35876.525	23104.482100	2.80
303	303	-62566.325	-35884.363	270926.940650	8.48
	302	-62570.643	-35894.831	588681.807533	11.32
			倍面積	257.302693	
312	312	-62572.614	-35872.598	-435421.594524	13.65
	311	-62565.681	-35875.458	-61992.791424	7.50
	310	-62570.886	-35888.075	435609.454350	13.65
	309	-62577.819	-35885.215	62009.651520	7.50
			倍面積	204.719922	
313	313	-62585.610	-35881.785	-252966.584250	4.44
	314	-62580.146	-35884.039	-380083.741088	5.91
	315	-62575.018	-35871.606	-270184.936392	13.45
	312	-62572.614	-35872.598	100479.146998	2.60
	309	-62577.819	-35885.215	342847.344110	13.65
402	303	-62582.168	-35895.759	293914.474592	11.41
	402	-62586.007	-35896.069	157404.262562	3.85
	464	-62586.553	-35894.814	42679.052746	1.28
468	468	-62587.196	-35885.929	-33840.431047	9.01
			倍面積	248.588134	
				倍面積	124.2941670
				倍面積	124.79

作成者

平成30年5月14日作成

申請人

縮尺

2/5

座標求積表

地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$	辺長
(1) 2302-1	307	-62552.341	-35883.161	146977.427456	7.94
	306	-62553.695	-35880.402	385786.082304	3.07
	305	-62553.093	-35876.525	430016.028650	10.17
	311	-62565.681	-35875.458	341570.235618	2.80
	312	-62572.614	-35872.598	334942.447526	7.50
	315	-62575.018	-35871.606	173295.728586	2.63
	317	-62577.819	-35870.605	56209.238035	2.25
	317	-62577.819	-35868.521	-61593.856120	2.25
	341	-62575.725	-35866.436	-61475.071304	0.92
	340	-62574.871	-35866.789	-128295.504253	2.95
(2) 2302-3	339	-62572.148	-35867.912	-197452.855560	3.01
	338	-62569.366	-35866.755	-152684.776035	3.87
	337	-62567.891	-35863.177	-183547.739886	3.94
	332	-62564.248	-35864.680	-149555.715600	0.57
	331	-62563.721	-35864.897	34035.787253	3.87
	330	-62565.197	-35858.475	11442.043525	3.01
	321	-62564.040	-35871.256	-471635.273888	12.97
	322	-62552.049	-35876.202	-529999.137146	3.01
	354	-62549.267	-35875.046	-87893.862700	0.74
	101	-62549.599	-35875.708	110281.926392	323.157853
				倍面積	161.5789265
				倍面積	161.57
(3) 2302-3	302	-62570.643	-35894.831	403555.584933	15.61
	303	-62566.325	-35884.363	-584807.463811	11.32
	355	-62554.346	-35889.304	-417141.380392	12.96
	104	-62554.702	-35890.980	23616.264840	1.71
	606	-62555.004	-35893.030	13639.351400	2.07
	406	-62555.082	-35893.577	561339.650703	0.55
				倍面積	212.007673
				倍面積	106.0033365
				倍面積	106.00

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。

(債権地方自治法第14条第1項第2号)

令和7年11月11日

東京法務局立川出張所

登記簿

(印 捺印)

作成者

平成30年5月14日作成

申請人

縮尺

地積測量図

地番 2302-1, 2302-3~2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目

座標求積表

地番	NO	X	Y	$Y_n(X_{n-1}-X_{n-1})$	辺長
	330	-62565.197	-35868.475	-11442.043525	3.01
	331	-62563.721	-35864.897	-34035.787253	3.87
	332	-62564.248	-35864.680	-91932.904200	0.57
	333	-62561.156	-35857.183	187999.210469	8.11
	334	-62559.491	-35853.745	212827.830320	9.02
	335	-62567.082	-35847.930	-258499.423230	6.29
	336	-62562.280	-35849.915	-388290.429365	5.21
	325	-62556.261	-35852.397	-122830.312122	6.51
	324	-62558.854	-35858.684	185963.135224	6.80
	320	-62561.447	-35864.870	185995.734420	6.80
	321	-62564.040	-35871.256	134517.210000	6.80

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。
(領紙地方事務局大和出張所発給)

令和7年11月11日

東京法務局立川出張所

登記官

(9 枚目)

作成者

(平成30年 5月14日作成)

申請人

縮尺

地積測量図

地番 2302-1, 2302-3~2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目

座標求積表

(14) 2302-15				
地番	NO	X	Y	辺長
	343	-62552.490	-35846.597	6.80
	344	-62537.716	-35852.691	15.98
	611	-62540.459	-35857.464	5.51
	345	-62541.052	-35858.667	1.35
	327	-62542.452	-35858.093	1.50
	326	-62555.083	-35852.883	13.56
			倍面積	211.38862
			倍面積	105.6919310
			地積	105.69
(15) 2302-16				
地番	NO	X	Y	辺長
	347	-62550.086	-35840.768	6.31
	346	-62534.548	-35847.178	16.81
	344	-62537.716	-35852.691	6.36
	343	-62552.490	-35846.597	15.98
			倍面積	206.735496
			倍面積	103.3677480
			地積	103.36
(16) 2302-17				
地番	NO	X	Y	辺長
	348	-62549.717	-35839.873	0.97
	349	-62548.053	-35839.772	1.67
	350	-62547.419	-35838.235	1.66
	166	-62544.636	-35838.067	2.79
	194	-62532.451	-35836.874	12.24
	411	-62530.394	-35839.950	3.70
	346	-62534.548	-35847.178	8.34
	347	-62550.086	-35840.768	16.81
			倍面積	233.160894
			倍面積	116.5804470
			地積	116.58
(17) 2302-18				
地番	NO	X	Y	辺長
	351	-62557.719	-35838.856	11.95
	352	-62549.082	-35838.335	8.65
	348	-62549.717	-35839.873	1.66
	347	-62550.086	-35840.768	0.97
	343	-62552.490	-35846.597	5.31
	326	-62555.083	-35852.883	6.80
	325	-62556.261	-35852.397	1.27
	336	-62562.280	-35840.915	5.51
			倍面積	215.648279
			倍面積	107.8241395
			地積	107.82

座標求積表

(18) 2302-19					
地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺長
	353	-62559.645	-35839.576	-639313.939648	6.78
	351	-62557.719	-35838.856	-263953.174440	11.95
	336	-62562.280	-35849.915	-336021.253295	11.96
	335	-62567.092	-35847.930	-375937.241910	5.21
	342	-62572.767	-35845.589	-91513.788717	6.14
		倍面積		205.169834	
		面積		102.5849170	
		地積		102.58	
(19) 2302-20					
地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺長
	345	-62541.052	-35858.667	-25710.664239	1.50
	329	-62541.735	-35860.012	74015.064768	1.50
	328	-62543.126	-35859.438	25711.217045	1.50
	327	-62542.452	-35858.093	-74011.103952	1.50
		倍面積		4.513623	
		面積		2.2568115	
		地積		2.25	
(20) 2302-21					
地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺長
	350	-62547.419	-35838.235	-38877.543815	1.67
	349	-62548.053	-35839.772	82359.756055	1.66
	348	-62549.717	-35839.873	36819.229317	1.67
	352	-62549.082	-35838.335	-82356.493830	1.66
		倍面積		4.987728	
		面積		2.4938640	
		地積		2.49	
(21) 2302-22					
地番	NO	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺長
	353	-62559.645	-35839.576	92000.191592	0.56
	342	-62572.767	-35845.589	195379.687995	6.78
	170	-62575.100	-35850.082	-92027.160494	5.06
	474	-62570.200	-35839.609	-195505.067095	11.56
		倍面積		5.651988	
		面積		2.8259990	
		地積		2.82	
		合計面積		2039.5534380 m ²	

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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年11月11日

東京法務局立川出張所

登記官

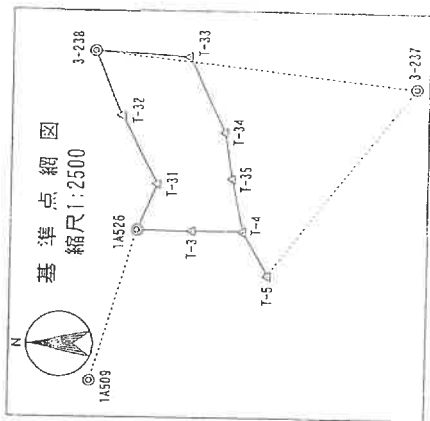
(10 枚目)

地積測量図

地番 2302-1、2302-3～2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目

5/5



座標リスト		備考	
NO	X	Y	
3-237	-52670.684	-35648.762	綾瀬市3級基準点
3-238	-52526.354	-35833.094	綾瀬市3級基準点
1A509	-62325.934	-35985.149	街区補助点
1A526	-62545.823	-35915.922	街区補助点
T-3	-62570.376	-35916.155	多角点(木杭)
T-4	-62593.330	-35916.242	多角点(杭)
T-5	-62605.017	-35935.819	多角点(杭)
T-31	-62554.432	-35894.697	多角点(杭)
T-32	-62538.522	-35862.801	多角点(杭)
T-33	-62568.186	-35835.392	多角点(杭)
T-34	-62584.633	-35870.196	多角点(木杭)
T-35	-62588.242	-35891.990	多角点(木杭)

測量年月日 平成30年 5月10日 世界測地系(測地成果2011)IX系
「綾瀬市道路管理課の公表成果を使用」

作成者

平成30年 5月14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15日

これは図面に記録されている内容を示した図面である。

(縦横地方延務局大和出張所管轄)

令和7年11月11日

東京港務局立川出張所

登記書

(二 枚目)

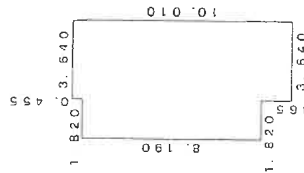
建物図面図

各階平面図

家屋番号 2302番11

建物の所在 綾瀬市深谷中七丁目2302番地11

1階

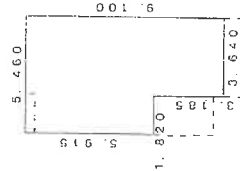


床面積

1.820 x 8.190 = 14.9058
3.540 x 10.010 = 35.4364
計 51.3422

床面積 51.34 m²

2階



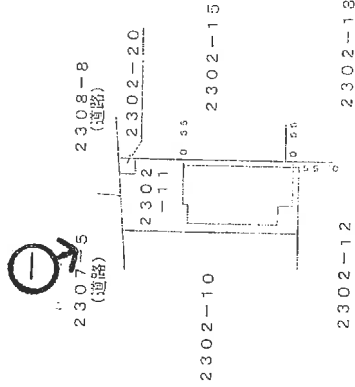
床面積

5.460 x 3.185 = 11.5934
5.460 x 5.915 = 32.2959
計 43.8893

床面積 43.88 m²

←○は写真撮影位置・方向

⑧a2



作成者

6月9日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

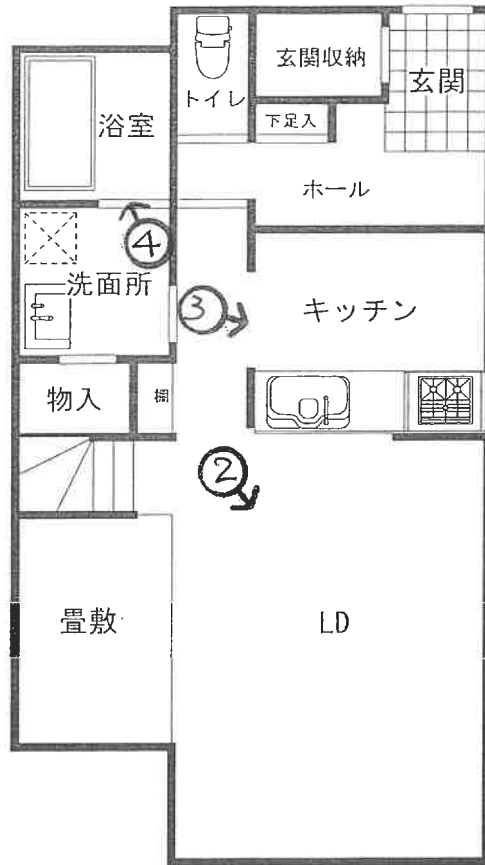
1/500

地図登録番号：M59969

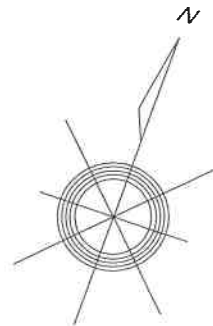
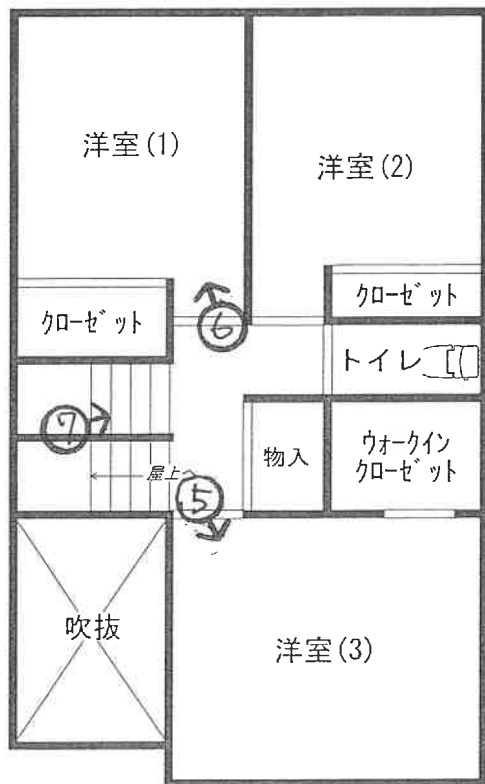
令和7年(ケ)第412号

間取見取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

《12 枚目》

①目的建物全景



②リビング



③キッチン



④浴室



⑤



⑥



(15 枚目)

⑦屋上入口



⑧屋上



(16 枚目)

⑧屋根上ソーラーパネル
の2





令和7年(ケ)第412号
令和8年3月3日 現地調査
令和8年3月11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 4, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 4 7 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 2, 0 6 0, 0 0 0 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 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：深谷中7－11－14
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 | 綾瀬市深谷中七丁目 |
| | 地 番 | 2 3 0 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市深谷中七丁目 2 3 0 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 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	小田急江ノ島線「長後」駅の北西方約4km（道路距離）、最寄バス停「綾瀬農協前」より徒歩約4分、「深谷中原」より徒歩約4分	
付近の状況	一般住宅の周囲に農地等もみられる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	107.86㎡（登記記載数量） ほぼ長方形 間口約5.3m、奥行約16m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に間口約5.3m接面している。	
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写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・物件1に隣接する目的外の地番2302番20土地は、近隣住民のゴミ置場として使用されている。 ・道路幅員の制限により基準容積率は180%となる。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年9月23日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 陸屋根、ルーフィングぶき サイディング貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、クローゼット、太陽光発電システム等 特になし。
床面積（現況）	1階：51.34㎡、2階：43.88㎡、延べ95.22㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK（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8年3月3日：内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・屋根にソーラーパネルがある。現地調査では債務者不在であり太陽光発電システムについての契約内容や残債の有無等は不明である。今後、ローン会社との権利調整の必要性、太陽光発電システムが取り外される可能性等に留意すべきである。 ・室内にゲージがあり小動物を飼っていたと思われる。 ・屋上テラスがある。	

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	115,000	90	104,000	×107.86	×0.90	= 10,100,000
		100				

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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 117,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 115,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：ゴミ置場近接等で劣り総合格差で上記の通り。

◇建付減価：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	× 95.22	× 0.56	= 10,660,000

現価率

- ・経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、太陽光発電システムの権利調整等の可能性も考慮し観察減価率 30%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.30) \\
 &= 0.56
 \end{aligned}$$

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 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	10,100,000	×	0.65 法定地上権	= 6,570,000

(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	10,100,000	－ 6,570,000		×1.0	×0.7	= 2,470,000
2	10,660,000	＋ 6,570,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 12,060,000
一括価格（合計）						14,530,000

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－3

所 在：綾瀬市深谷中7丁目2275番31、「深谷中7－23－8」

価 格：117,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「長後」駅 4.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4.7m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：中規模住宅が建ち並ぶ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 7,630,879円

物 件 2 7,825,541円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

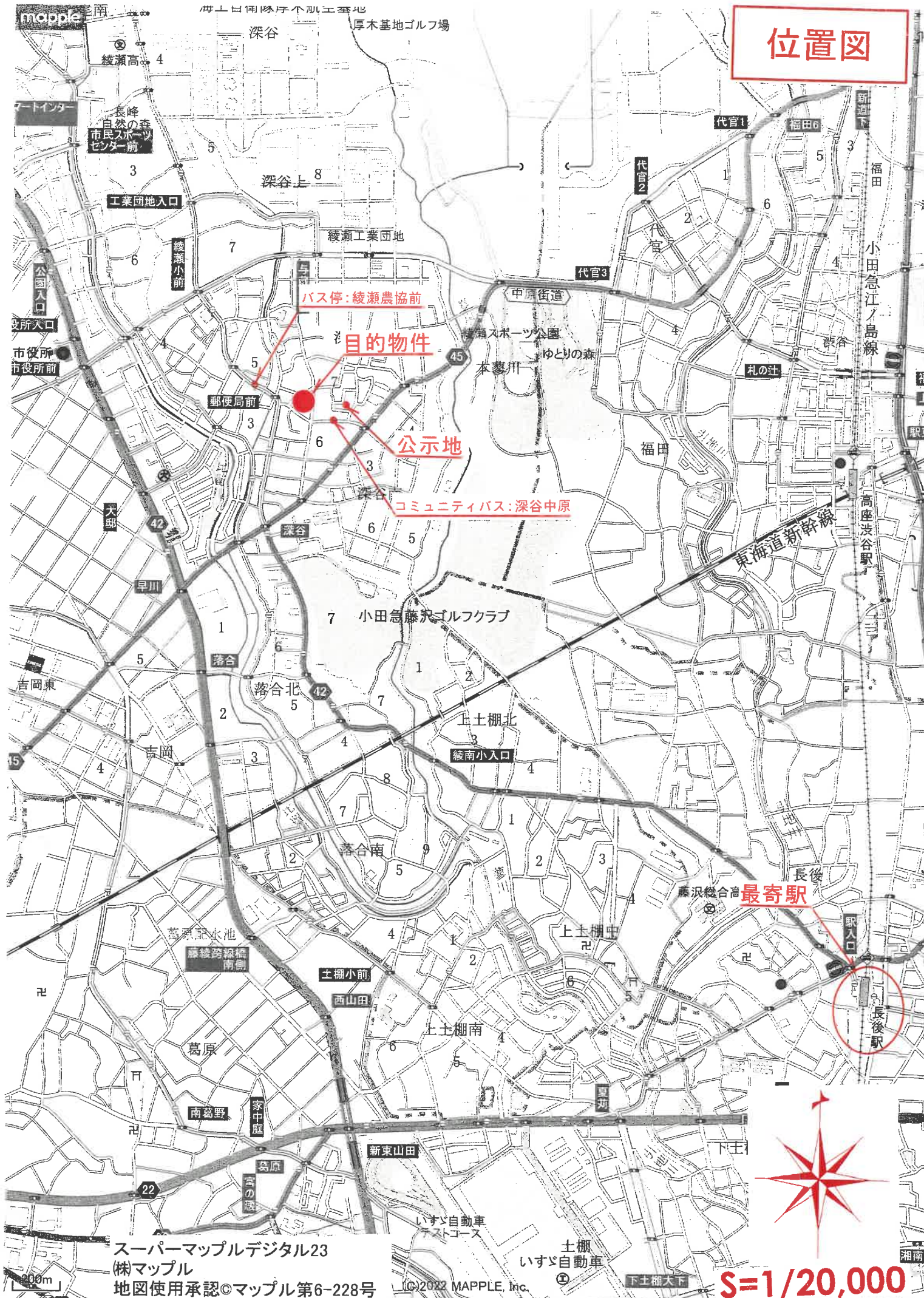
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

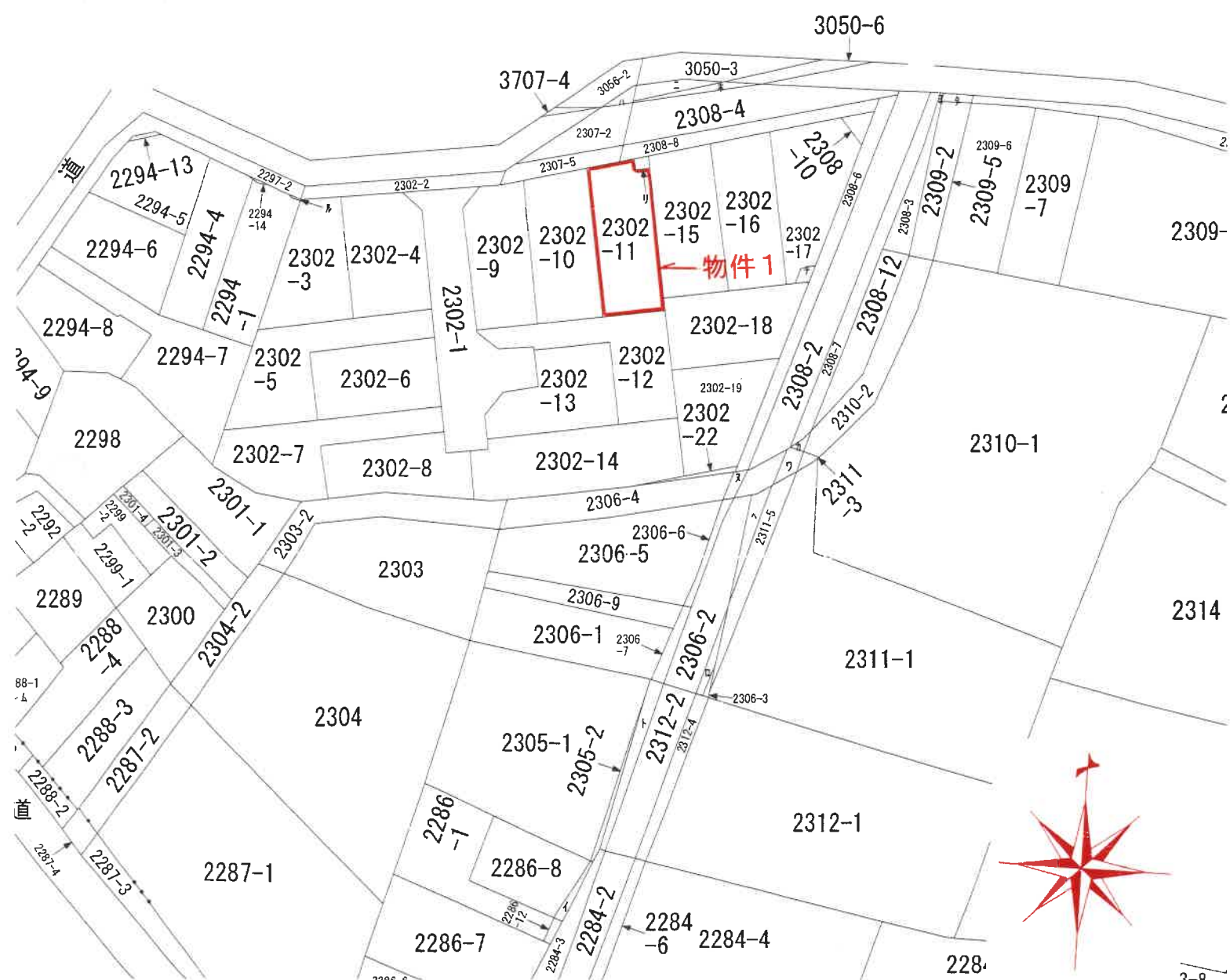
間取図

以 上

位置図



イ 2286-13 ハ 2307-3 ホ 2308-9 ト 2312-3 リ 2302-20 ル 2294-15
 ロ 2306-8 ニ 2308-5 ヘ 2311-2 チ 2302-21 ヌ 2306-10 ッ 2308-10

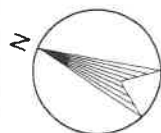


S=1/600

地積測量図

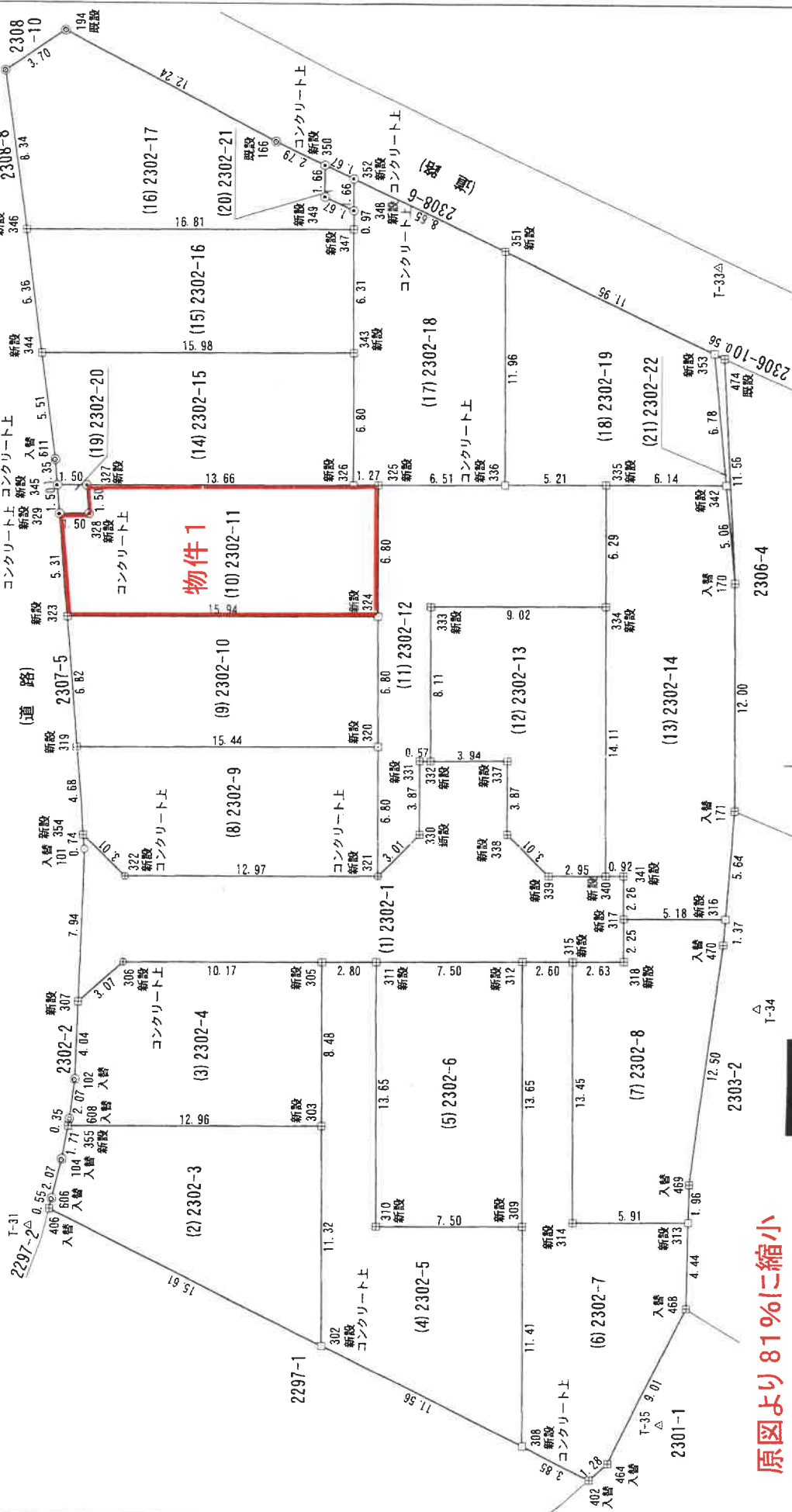
地番 2302-1, 3-3~2302-22

土地の所在 綾瀬市深谷中七丁目



1/5

杭記号	杭種
◎	市コンクリート杭
○	市金属プレート標
①	市金属板(計算点)
②	民コンクリート杭
□	民金属プレート標(計算点)
④	金属板(計算点)
△	多角点



原図より81%に縮小

作成者

(平成30年 5月 14日作成)

申請人

縮尺

1/250

座 標 求 積 表

(11) 2302-12					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
330		-62565.197	-35868.475	-11442.043525	3.01
331		-62563.721	-35864.897	-34035.787253	3.87
332		-62564.248	-35864.680	-91992.904200	0.57
333		-62561.156	-35857.183	187999.210469	8.11
334		-62569.491	-35853.745	212827.830320	9.02
335		-62567.092	-35847.930	-258499.423230	6.29
336		-62562.280	-35849.915	-388290.429365	5.21
325		-62566.261	-35852.397	-122830.312122	6.51
324		-62568.854	-35858.684	185963.135224	6.80
320		-62561.447	-35864.970	185995.734420	6.80
321		-62564.040	-35871.256	134517.210000	6.80
倍 面 積					212.220738
面 積					106.1103590
地 積					106.11
(12) 2302-13					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
337		-62567.891	-35863.177	183547.739886	3.94
338		-62569.366	-35866.755	152684.776035	3.87
339		-62572.148	-35867.912	197452.855560	3.01
340		-62574.871	-35866.789	-95298.058373	2.95
334		-62569.491	-35853.745	-491734.112675	14.11
333		-62561.156	-35857.183	-187999.210469	9.02
332		-62564.248	-35864.680	241548.619800	8.11
倍 面 積					202.609764
面 積					101.3048820
地 積					101.30
(13) 2302-14					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
341		-62575.725	-35866.436	61475.071304	0.92
317		-62576.585	-35868.521	202764.749213	2.26
316		-62581.378	-35866.544	110755.887872	5.18
171		-62579.673	-35861.172	-225136.437816	5.64
170		-62575.100	-35850.082	-247580.666292	12.00
342		-62572.767	-35845.589	-287051.476712	5.06
335		-62567.092	-35847.930	-117437.818680	6.14
334		-62569.491	-35853.745	278906.282355	6.29
340		-62574.871	-35866.789	223593.562626	14.11
倍 面 積					289.153870
面 積					144.5769350
地 積					144.57

原図より81%に縮小

座 標 求 積 表

(7) 2302-8					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
316		-62581.378	-35866.544	-186757.094608	1.37
317		-62576.585	-35868.521	-141070.893093	5.18
318		-62577.445	-35870.605	-56209.238035	2.25
315		-62575.018	-35871.606	96889.207806	2.63
314		-62580.145	-35884.039	380083.741088	13.45
313		-62585.610	-35881.785	170940.823740	5.91
489		-62584.910	-35879.955	-138989.668190	1.96
470		-62581.792	-35867.852	-126685.253264	12.50
倍 面 積					201.625444
面 積					100.8127220
地 積					100.81
(8) 2302-9					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
322		-62552.049	-35876.202	529999.132146	3.01
321		-62564.040	-35871.256	337118.063888	12.97
320		-62561.447	-35864.970	-605042.043900	5.80
319		-62547.170	-35870.859	-438907.062620	15.44
354		-62549.267	-35875.046	175034.349434	4.68
倍 面 積					202.438948
面 積					101.2194740
地 積					101.21
(9) 2302-10					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
324		-62558.854	-35858.684	-621466.852404	6.80
323		-62544.116	-35864.763	-419043.890892	15.94
319		-62547.170	-35870.859	621677.857329	6.82
320		-62561.447	-35864.970	419046.309480	15.44
倍 面 積					213.423513
面 積					106.7117565
地 積					106.71
(10) 2302-11					辺長
地 番	N O	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
325		-62556.261	-35852.397	-135199.389087	6.80
326		-62555.083	-35852.883	-495092.461347	1.27
327		-62542.452	-35858.093	-428755.218001	13.66
328		-62543.126	-35859.438	-25711.217046	1.50
329		-62541.735	-35860.012	35501.411880	1.50
323		-62544.116	-35864.763	613968.877797	5.31
324		-62558.854	-35858.684	435503.717180	15.94
倍 面 積					215.721376
面 積					107.8606880
地 積					107.86

作 成 者

申 請 人

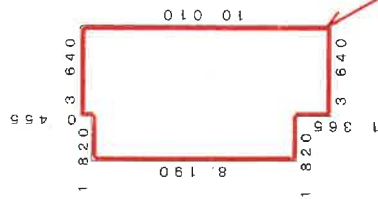
(平成 30 年 5 月 14 日作成)

縮 尺

家屋番号 23、2番11

建物の所在 綾瀬市深谷中七丁目2302番地11

1階



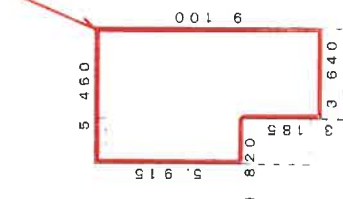
求積表

1 820 x 8 190 = 14 905 8
3 640 x 10 010 = 36 436 4
計 51 342

床面積 51.34 m²

物件2

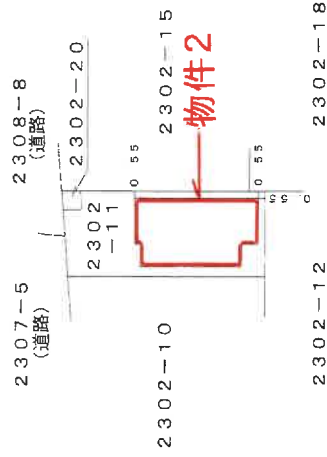
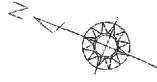
2階



求積表

3 640 x 3 185 = 11 593 4
5 460 x 5 915 = 32 295 9
計 43 889

床面積 43.88 m²



原図より81%に縮小

作成者

6月9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図

1階



2階

