

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日

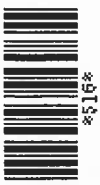
横浜地方裁判所第3民事部

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 8年 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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14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 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 6月 4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 海老名市柏ヶ谷四丁目

地 番 512番2

地 目 畑

地 積 383平方メートル

(現況)

地 目 畑、一部雑種地

共有者 A 持分380分の266

共有者 B 持分380分の114

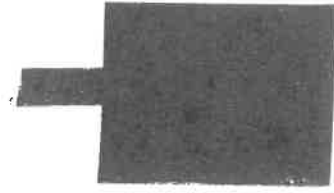


農地等の現況についての照会に対する回答書

7海農委収第 35 号
令和 7年 10月 1日

横浜地方裁判所第3民事部
裁判官 岩田 瑠子 殿

海老名市農業委員会会長



令和7年9月24日付令和7年(ケ)第269号をもって照会のあった件につき、
下記のとおり回答します。

記

1. 現地調査年月日	令和 7年 9月 29日						
2. 土地の表示と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積	土地所有者の氏名・住所		現況地目
	海老名市柏ヶ谷四丁目	512番2	畑	383 m ²	氏名 [Redacted] (持分380分の114) [Redacted] (持分380分の266)	住所 (登記されている住所) [Redacted]	
3. 転用許可等の有無とその内容	有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所		
	無	該当に○	許可を得ることが必要であるが許可を受けていない				
4. 都道府県からの指示事項	該当に○	原状回復命令を行わない					
	○	近く原状回復命令を行う					
5. その他	都市計画法関係		農振法関係		その他		
	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途地域外	農用地区域内	農用地区域外	農振地域外
							現地調査を9月29日に実施しました。現況は農地でした。賃借権等の使用及び収益を目的とする権利に関する許可は受けていません。競売手続きにおける買受申出に際しての買受適格証明の要否については、必要です。

物件明細書

令和 8年 3月16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】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 海老名市柏ヶ谷四丁目
地 番 512番2
地 目 畑
地 積 383平方メートル

(現況)

地 目 畑、一部雑種地

共有者 A 持分380分の266
共有者 B 持分380分の114



令和8年2月4日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 269号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年11月 6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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, 4枚目欠】

物 件 目 録

1 所 在 海老名市柏ヶ谷四丁目
地 番 512番2
地 目 畑
地 積 383平方メートル
共有者 A 持分380分の266
共有者 B 持分380分の114

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	海老名市柏ヶ谷四丁目4番23号	付近
土地	物件1	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" 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、 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	本土地は草が生い茂っている。	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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 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

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3日 (金) 15:00—15:15	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 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 type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 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

(5枚目)

地積測量図

←○写真撮影位置・方向

本図面はB4判をA4判
に縮小したものである

求積表

地番	(イ) 512-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
0603*	-5952694	-38326441	8.471	-504809.710874
1218	-59564521	-38322806	0.163	-9713.955823
1024	-59600959	-38326278	-18.799	1120438.428241
0611	-59628087	-38341608	-22.456	1341393.445152
0611	-59621396	-38348774	-9.621	573617.460916
0610	-59519038	-38351229	8.168	-486968.302984
0606	-59690095	-38340606	12.086	-720267.148076
0606	-59567543	-38338144	9.326	-555906.668018
0604	-59601411	-38331280	12.703	-157116.723833
			合計	766787202
			合計面積	383.39
			面積	406918720
			面積	4068

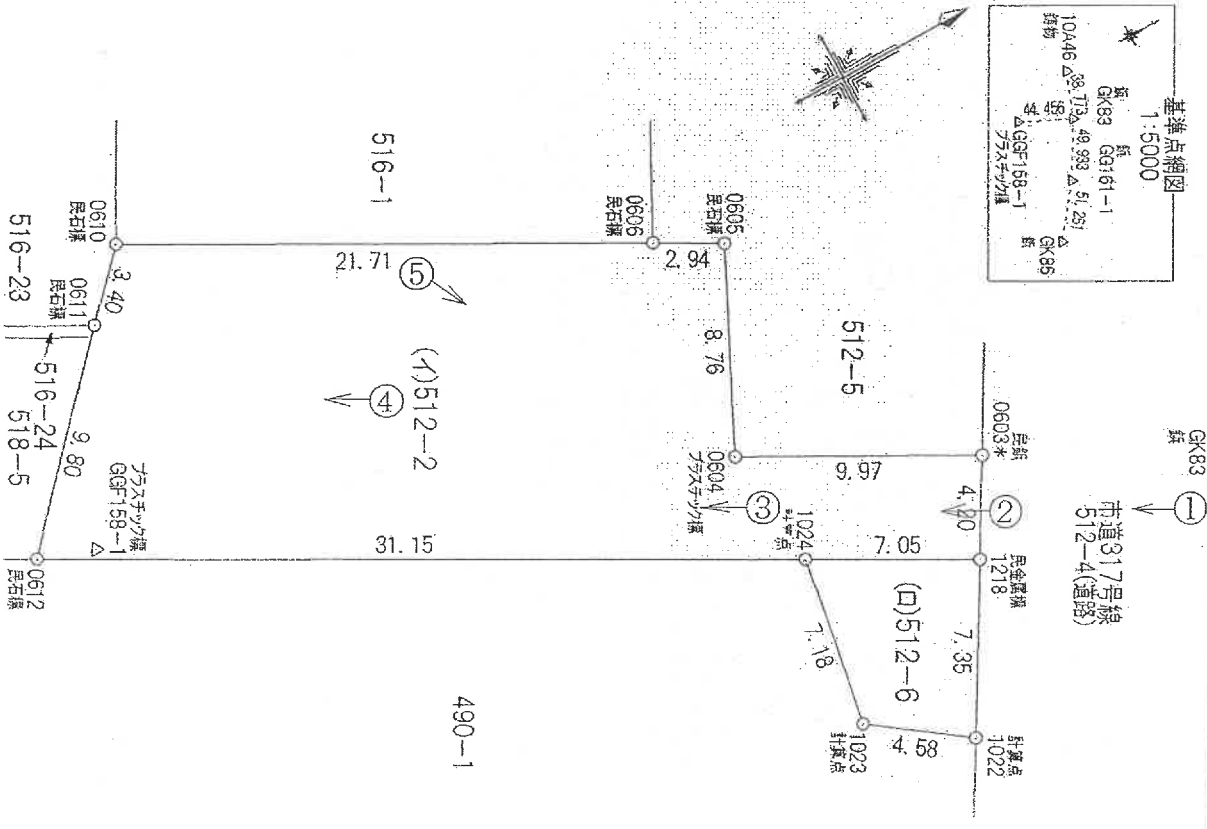
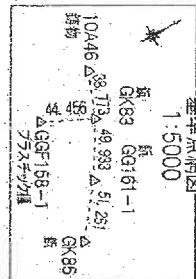
地番	(ロ) 512-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
1218	-59594521	-38322806	9.812	-684744.383652
1022	-59598535	-38316466	3.611	-215210.309885
1024	-59602211	-38318198	-9.812	584316.664332
1024	-59600959	-38326278	-3.611	215219.082949
			合計	81283744
			合計面積	406918720
			面積	4068

総合計面積 424,030,473.0 m²

点名	X座標	Y座標	点の種類
10A45	-59572197	-38337403	街区角点
0603	-59565883	-38327148	地積調査基点
0605	-59562780	-38297783	地積調査基点
0618-1	-59611027	-38278043	地積調査基点
06158-1	-59625172	-38340775	地積調査基点

測量年月日 令和6年6月17日
測量地番 2011 区画
「海老名市土地測量公算結果表」を使用

地番 512番2
512番6
地積測量図
土地の所在 海老名市柏ヶ谷宇天谷原



作成者 土地家屋調査士 6年 7月 2日作成

申請人 縮尺 1/250

① 本件土地



② 本件土地



③ 本件土地



④ 本件土地



⑤ 本件土地



上 申 書

令和 8年 2月 4日

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

現況調査報告書2枚目の記載を別紙のとおり訂正する。

なお、本土地の一部を隣地(512番5)上の建物に居住している相手方(共有者)が家庭菜園として利用していると思われることは、申立人の代理人弁護士に確認した。

以上

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	海老名市柏ヶ谷四丁目4番23号	付近										
土地	物件1											
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>											
形状	<input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者Bが一部を家庭菜園として利用している <input checked="" type="checkbox"/> その余の部分を上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>											
その他の事項	本土地は草が生い茂っている。											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号								
保管開始日	平成	年	月	日								
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）											
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 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



令和7年(ケ)第269号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月10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	
物 件 1 (土地)	金9,010,000円

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	地目：畑、一部雑種地 住居表示：柏ヶ谷 4-4-23 付近
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・現況地目については、小規模な畑（家庭菜園程度）の部分と雑草が繁茂している状態の雑種地が存することから上記の通り判定した。		

*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 海老名市柏ヶ谷四丁目
地 番 512番2
地 目 畑
地 積 383平方メートル
共有者 A 持分380分の266
共有者 B 持分380分の114

第4 目的物件の位置・環境等

【土地の概況及び利用状況等（物件1）】

位置・交通	相鉄本線「かしわ台」駅の南西方約750m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	作業所に隣接し、戸建住宅の中に畑も見られる混在地域	
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 工業地域 60% 200% — 農地法関係（農振地域外）、航空法等
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	383 m ² （物件1の登記地積） 旗竿地 間口：約4.2m、奥行：約38m（最長） 周囲の地勢は、概ね平坦である。土地の中は、道路から路地状部分がスロープとなり、有効部分の地盤面は、道路から約-2mであるが、奥の有効土地部分は概ね平坦である。また、売却対象物件1の北西側は、等高から約-2m、南西側は、約+2.5m及び南東側は等高から約-2mである。（特記事項1参照）
接面道路の状況	北東側が幅員約8.5m（スケール概測による）舗装市道（市道317号線・建築基準法第42条1項1号）に約4.2m、等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	畑、一部雑種地（下記特記事項2及び3参照）	
供給処理施設	上水道	事業者提供の資料によれば、北東側市道に本管有り。事業者の聴取では、売却対象物件1への引き込みはないとのことである。

	<p>ガ ス</p> <p>下 水 道</p>	<p>事業者提供の資料によれば、北東側市道の反対側に埋設管有り。事業者の聴取では、売却対象物件1への引き込みはないとのことである。</p> <p>事業者提供の資料によれば、北東側市道に本管有り。事業者の聴取では、売却対象物件1への引き込みはないとのことである。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 形状は旗竿地で、公道に面した路地状部分（面積約 42 m²、約 4.2 m、奥行約 10m）、それ以外の奥まった有効土地部分（面積約 340 m²）で構成されている。 2. 雑草が繁茂し、境界標が確認出来ない箇所もあったが、現地におけるレーザー計測器による計測結果及び航空写真による机上計測では、法務局備え付けの地積測量図と同一性の確認が出来た。なお、北西側境界線は、擁壁等がない箇所もあり、判然としない点が残る。 3. 海老名市農業委員会による「農地等の現況についての照会に対する回答書（7海農委収第35号・令和7年10月1日付）では、売却対象物件1については、転用許可を得る必要がない案件である。更に、同書面によれば、賃借権等の使用及び収益を目的とする権利に関する許可は受けていないこと及び競売手続きにおける買受申出に際しての買受適格証明の要否については、必要である旨記載されている。 4. 土地内、南東側に電柱が一本存する。 5. 南西側の擁壁は、老朽化も見られ、売却対象物件1を宅地転用した場合は、作り直しの必要性等もあり得る。 6. 売却対象物件1の北東側の畑（家庭菜園程度）は、所有者によるものか、第三者によるものか不明である。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1の土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 (㎡)	土地価格 (円)
1	160,000	$\times \frac{30}{100}$	= 48,000	$\times 383$	= 18,380,000

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。

地価公示地等：海老名（県）－7

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 163,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 160,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差を上記の通り判定した。

◇個別格差：建物の建築が出来るか否かの不確実性、規模、形状、宅地転用の困難性（擁壁の必要性の有無、造成工事費、道路との高低差、供給処理施設工事費の不確実性等）の画地条件等を考慮して、上記の通り判定した。

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	18,380,000	—	× 0.7	× 0.7	= 9,010,000
一括価格					= 9,010,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：売却対象物件1の流動性、市場の動向、宅地への転用可能性及び北東側の畑（家庭菜園程度）は、所有者によるものか、第三者によるものか不明である点並びに競売手続きにおいては、買受適格証明が必要である点等を考慮し、-30%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. 地価公示価格等：海老名（県）－7

所 在：海老名市国分北3丁目4080番71「国分北3-25-16」
価 格：163,000円/㎡
位 置：小田急小田原線「小田急海老名」駅1.8km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：169㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側4.7m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
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（土地） 29,841,445円

第7 附属資料の表示

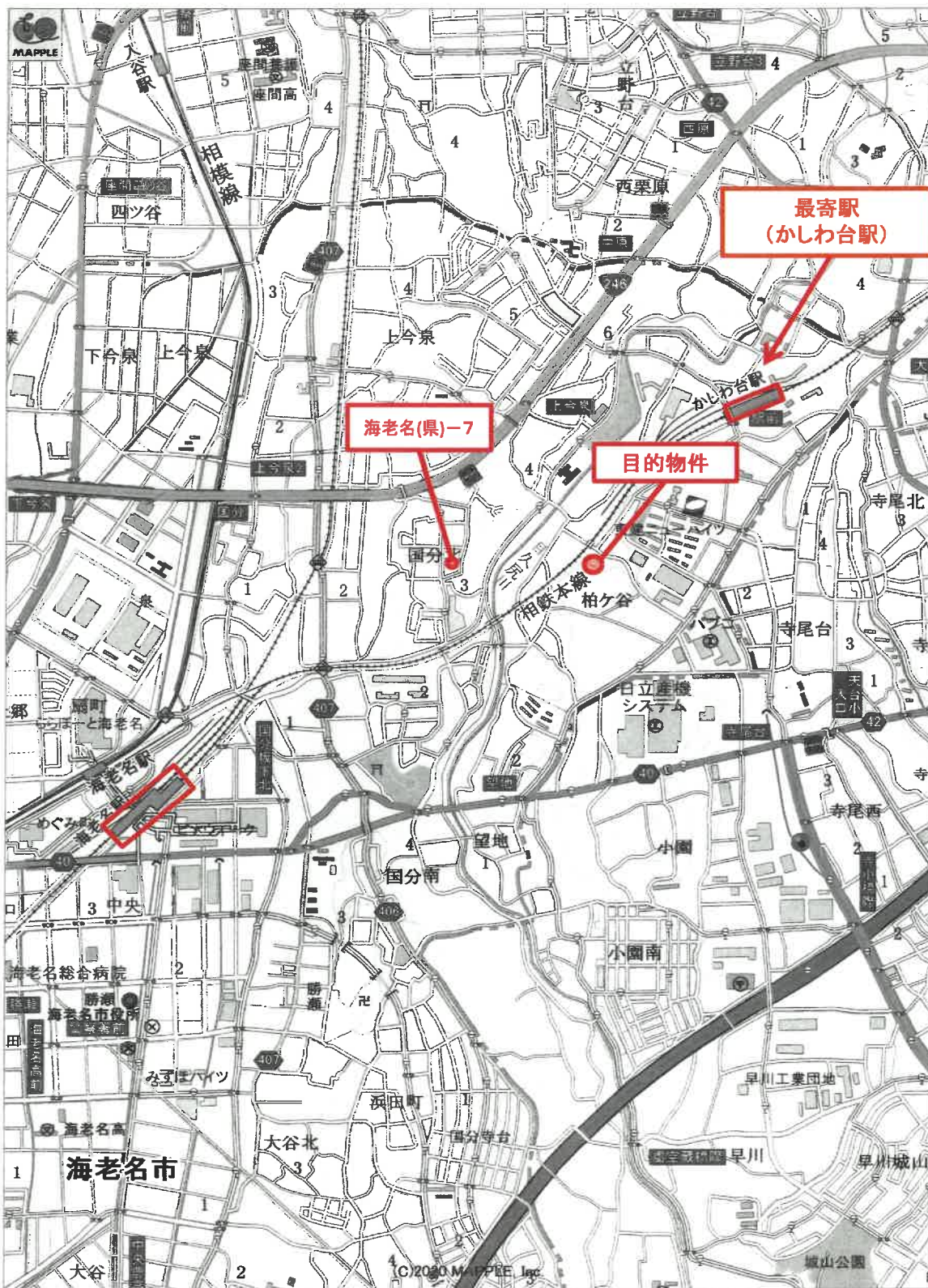
位置図

公図写

地積測量図写

以 上

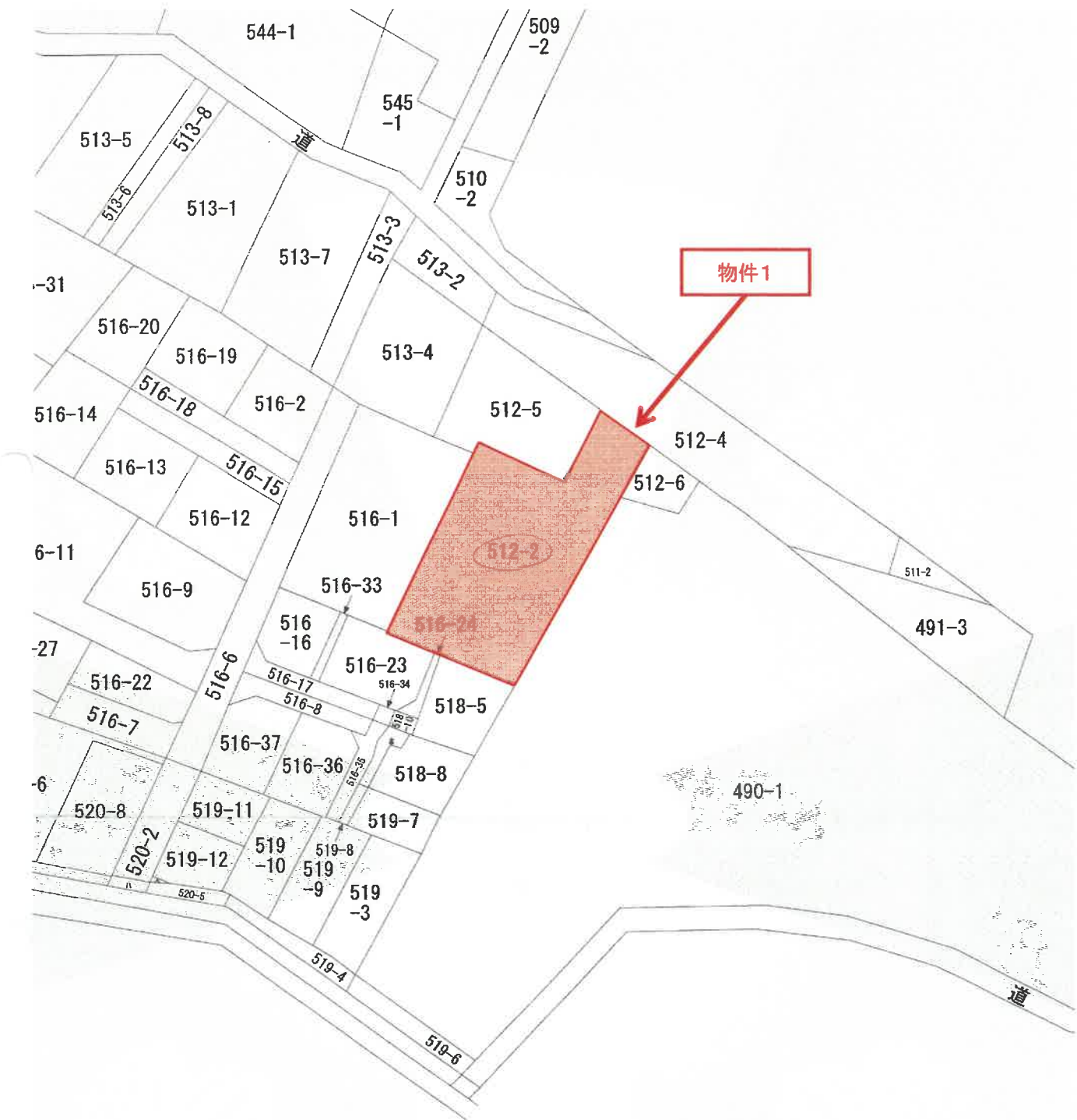
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 20,000 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。





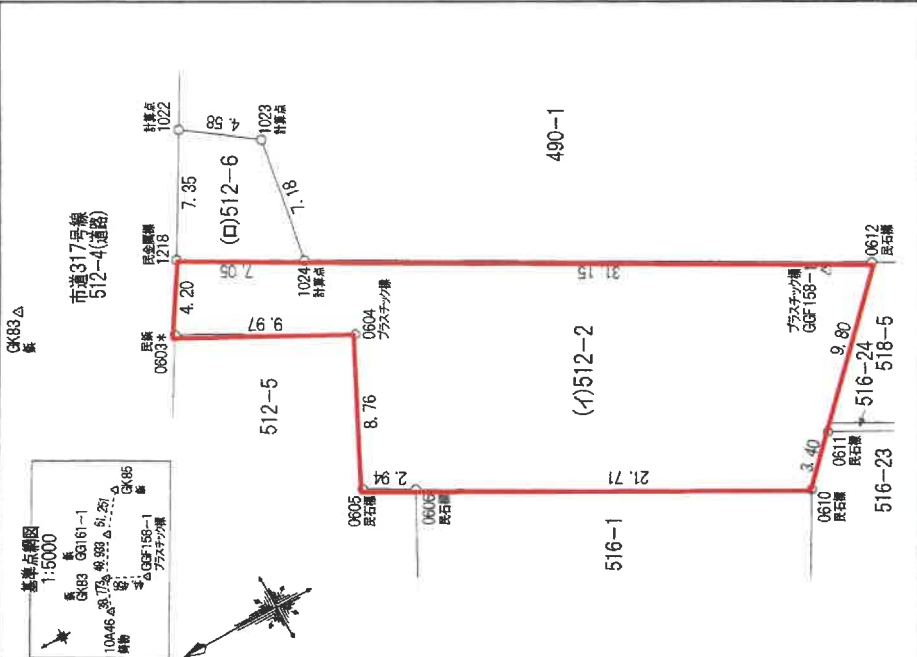
登記年月日：令和6年7月17日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

地番 512番2
512番6

土地の所在 海老名市柏ヶ谷字天谷原



基準点標高
1:5000
GK83 △ 631.61-1
GK85 △ 635.159-1
GK86 △ 635.159-1
GK87 △ 635.159-1
GK88 △ 635.159-1
GK89 △ 635.159-1
GK90 △ 635.159-1
GK91 △ 635.159-1
GK92 △ 635.159-1
GK93 △ 635.159-1
GK94 △ 635.159-1
GK95 △ 635.159-1
GK96 △ 635.159-1
GK97 △ 635.159-1
GK98 △ 635.159-1
GK99 △ 635.159-1
GK100 △ 635.159-1

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
0605*	-5952.684	39225.441	8.471	-504809.710874
1218	-59594.821	-39222.809	0.183	-9713.868823
1024	-59600.959	-39225.278	-18.789	1120438.428241
0612	-59628.087	-39241.608	-22.496	1341393.445152
0611	-59621.389	-39248.774	-9.621	573617.450915
0610	-59619.038	-39251.229	8.168	-486868.302284
0609	-59610.099	-39240.606	12.088	-720267.148075
0605	-59597.543	-39238.144	5.326	-555606.888018
0604	-59601.411	-39231.280	12.703	-787116.723833
合計				766797202
合計面積				383.946010 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
1218	-59594.821	-39222.809	0.183	-584744.382652
1022	-59598.536	-39316.466	3.611	-215210.308886
1023	-59602.211	-39318.198	-8.812	564816.894332
1024	-59600.959	-39326.278	-3.611	215218.063949
合計				81.263744
合計面積				40.6318720 ㎡

積算面積 424.0304730 m²

標高リスト

地名	X座標	Y座標	標高
10448	-59572.137	-39237.403	4.000
GK83	-59566.822	-39221.148	4.000
GK85	-59542.780	-39227.703	4.000
GK101-1	-59611.097	-39276.048	4.000
GK156-1	-59626.772	-39240.775	4.000

測量年月日 令和6年7月17日
測量者 国土院 測量士 藤田 隆太郎
海老名市柏ヶ谷字天谷原 635-1 番地

作成者

(令和 6 年 7 月 2 日作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和8年2月5日
評価人 高橋 芳明

令和7年(ケ)第269号の評価書につきましては、下記の通り上申致します。

記

1. 訂正箇所：本文2ページ。「第1評価額」を下線の通りとする。

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	<u>金 11,580,000円</u>

2. 訂正箇所：本文6ページ。「第4 目的物件の位置・環境等【土地の概況及び利用状況等（物件1）】特記事項6」を下線の通りとする。

特記事項6. 売却対象物件1の北東側の畑（家庭菜園程度）は、共有者Bのものである。

3. 訂正箇所：本文8ページ。「2. 評価額の判定」を下線の通りとする。

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	18,380,000	—	× <u>0.9</u>	× 0.7	= <u>11,580,000</u>
一括価格					= <u>11,580,000</u>

占有減価修正：必要なし

市場性修正：売却対象物件1の流動性、市場の動向、宅地への転用可能性及び買受適格証明が必要である点（難易度も含め）等を考慮し、-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

以 上