

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 6 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 8 年 10 月 19 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 8 年 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 月 20 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 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 6 2 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 20.64 平方メートル
- 2 所 在 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 6 3 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 510.34 平方メートル
- 3 所 在 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 6 3 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 89.29 平方メートル
- 4 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1
 家屋 番号 6 3 0 番 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 102.08 平方メートル
- 5 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1、6 2 9 番地 4、
 6 3 1 番地 9
 家屋 番号 6 3 0 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	36.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 629 番 4
 地 目 宅地
 地 積 20.64 平方メートル
- 2 所 在 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 630 番 1
 地 目 宅地
 地 積 510.34 平方メートル
- 3 所 在 綾瀬市早川城山一丁目
 地 番 631 番 9
 地 目 宅地
 地 積 89.29 平方メートル
- 4 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 630 番地 1
 家屋 番号 630 番 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 102.08 平方メートル
- 5 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 630 番地 1、629 番地 4、
 631 番地 9
 家屋 番号 630 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	36.28平方メートル



令和 8 年(ケ)第 23 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 4 月 28 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

物 件 目 録

- 1 所 在 綾瀬市早川城山一丁目

地 番 6 2 9 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 . 6 4 平方メートル
- 2 所 在 綾瀬市早川城山一丁目

地 番 6 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 0 . 3 4 平方メートル
- 3 所 在 綾瀬市早川城山一丁目

地 番 6 3 1 番 9

地 目 宅地

地 積 8 9 . 2 9 平方メートル
- 4 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1

家屋 番号 6 3 0 番 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 2 . 0 8 平方メートル
- 5 所 在 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1、6 2 9 番地 4、
6 3 1 番地 9

家屋 番号 6 3 0 番 1 の 2

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	36.28 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	住居表示未実施			
土 地	物件 1 ～ 3			
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ～ 3） □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 上記の者が本土地上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 4			
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が異なる（□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作業所及び事務所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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある 保管開始日 平成 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

(3枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
建 物	物件 5
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倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	「3枚目記載の土地（物件1～3）」のとおり
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者の代表者)	1 物件4の建物の作業場に黒ニンニクを製造するためのエージングコンテナ(温蔵コンテナ)2台を設置しています。このコンテナは幅2.4m、高さ2.6m、奥行6mのサイズで、建物を毀さないと外に運び出せないと思います。用途は、収穫したニンニクを一定の温度で加熱熟成させ黒ニンニクを製造するものです。平成28年1月に設置しましたが、製造開始する前に前代表者が亡くなったので、使用せずに今に至っています。 2 物件4の建物と物件5の建物の間にも同じエージングコンテナ(温蔵コンテナ)を一台置いています。 3 物件5の建物は、倉庫として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

■ 物件4の建物は、作業所・事務所であり大型エージングコンテナ（温蔵コンテナ）が2台設置されている。関係人の陳述によれば、温蔵コンテナとしては、未使用であること、既に法定耐用年数を経過しているものであること、搬出には建物の屋根を毀して行う必要があることから、換価価値は認められないと料する。

また、物件4の建物と物件5の建物の間にも同じエージングコンテナ（温蔵コンテナ）を1台置いているが、これも同様に長年未使用であること等から換価価値は認められないと料する。

■ 本土地の開発許可等について

(1) 本土地は、平成27年7月10日農産（にんにく）加工施設として開発許可を受けている。

(2) 物件2及び物件3について平成30年4月20日受理の農地法第4条による農地転用許可がなされている。

■ 本土地は、北西側で幅員約12mの舗装市道に約11.5m接面している。（評価人の調査による）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月10日（火） 9：10—9：20	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
8年3月18日（水） 16：00—16：20	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影，債務者兼所有者代表者Aより占有状況等聴取（評価人同行）
8年4月22日（水） 14：30—14：45	目的物件所在地	債務者兼所有者代表者Aに物件内の機械について再聴取，資料入手
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		

(特記事項)

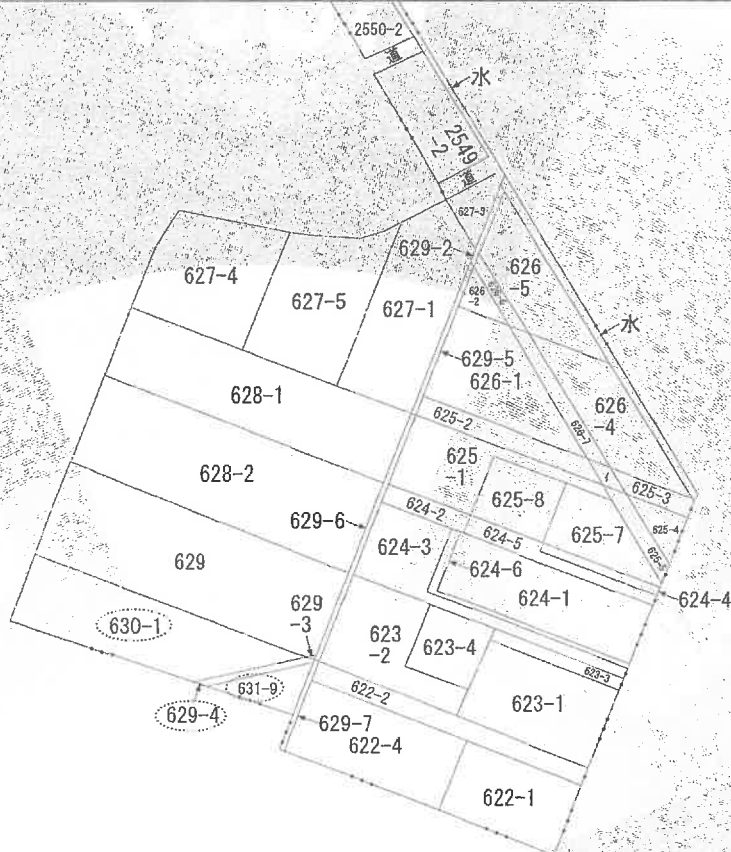
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



(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。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所 在	綾瀬市早川城山一丁目				地 番	629番4			
出力縮尺	1/1000	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和8年1月22日

東京法務局

請求番号：27-1

(1/1)

登記官

(8枚目)

057535-

地 番 630-4 630-1 地積測量図

即 630-1 後 新 早川 627-2, 早川 630-1

土地の所在 綾瀬市早川字東山 630-4

早川 630-1

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日調通 9)

作 製 者

土地家屋調査士

昭和 元 年 9 月 21 日 (作製)

申 請 人

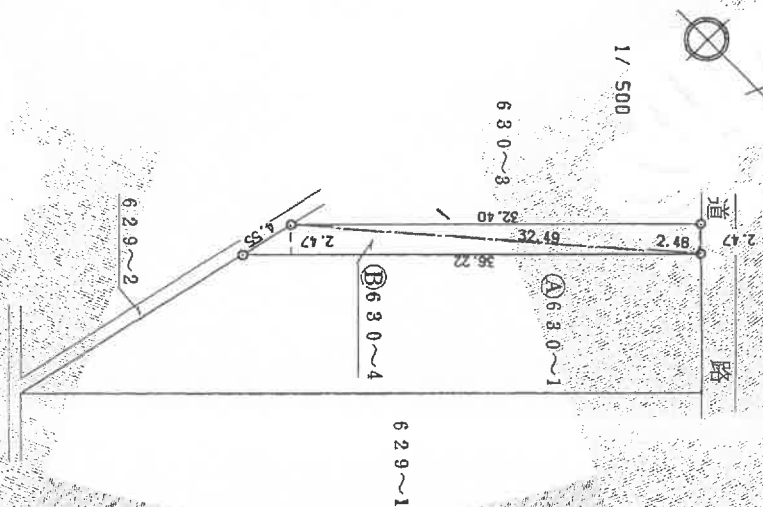
縮 尺

1 / 500

地 積		
① 630-1	510	m ²
② 630-4	84	m ²

$$\begin{aligned} & \textcircled{2} 630-4 \\ & 32.49 \times 2.46 = 79.9254 \\ & 36.22 \times 2.47 = 89.4634 \\ & 169.3888 \\ & \frac{1}{2} \quad 84.6944 \text{ m}^2 \\ & 595.0413 - 84.6944 = 510.3469 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

筆界は全て石標



(日加納)

(9 枚目)

地積測量図

062024

地 番

629-3 (B)-4

地積測量図

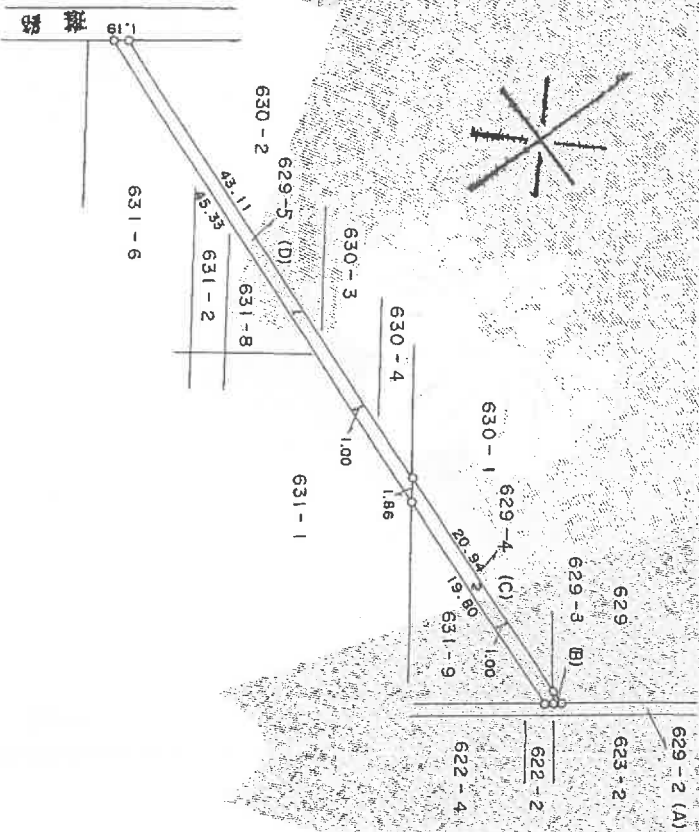
土地の所在

綾瀬市 早川字 東井

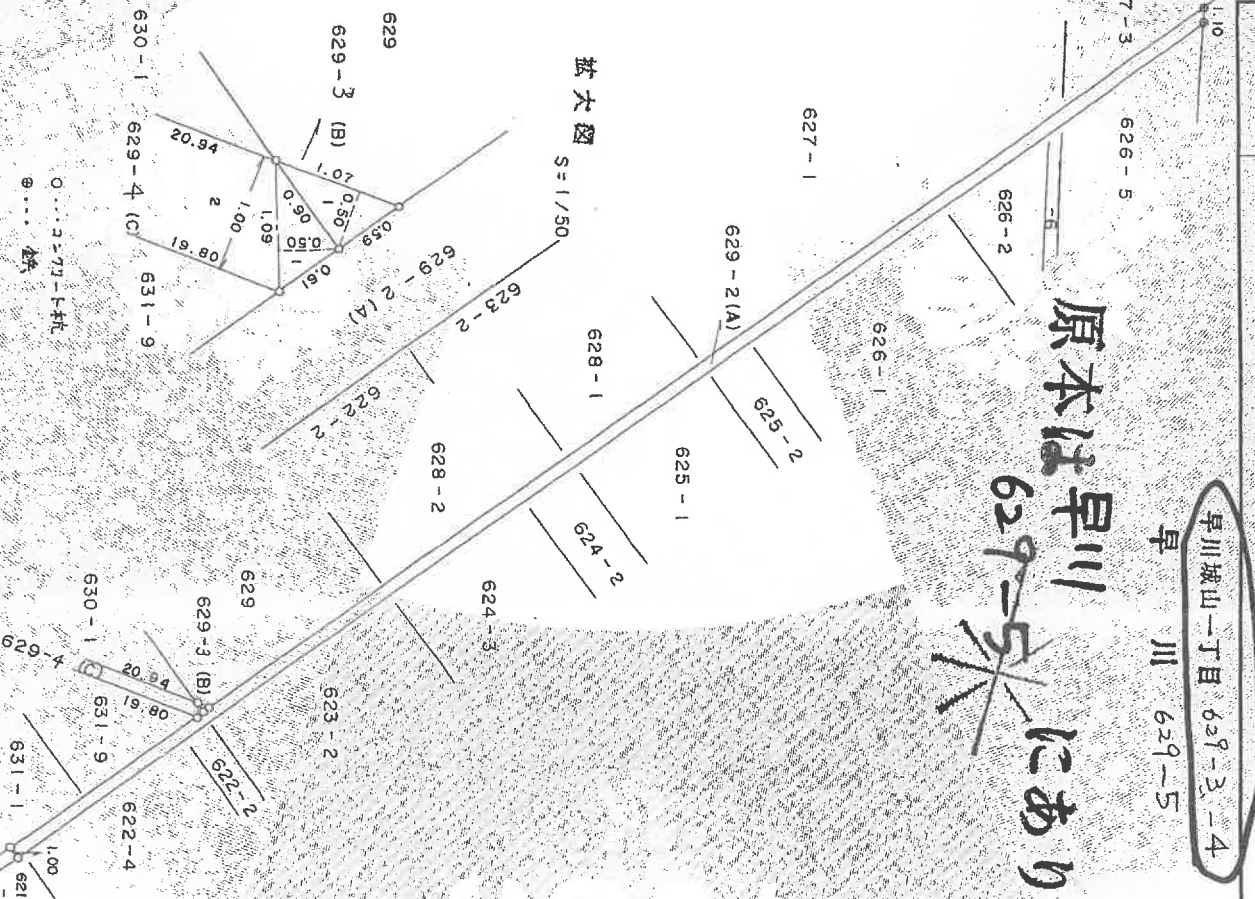
早川城山一丁目 629-3-4

早 川 629-5

原本は早川 629-5 があり



地 番	符号	底 辺	幅 員	倍 面 積	面積㎡
629-3 (B)	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-4 (C)	1	1.09	0.50	0.5450	0.2675
629-5 (D)	1	1.09	0.50	0.5450	0.2675
629-2 (A)	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-1	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-6	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-7	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-8	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-9	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-10	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-11	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-12	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-13	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-14	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-15	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-16	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-17	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-18	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-19	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-20	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-21	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-22	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-23	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-24	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-25	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-26	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-27	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-28	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-29	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-30	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-31	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-32	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-33	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-34	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-35	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-36	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-37	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-38	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-39	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-40	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-41	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-42	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-43	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-44	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-45	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-46	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-47	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-48	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-49	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-50	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-51	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-52	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-53	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-54	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-55	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-56	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-57	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-58	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-59	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-60	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-61	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-62	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-63	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-64	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-65	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-66	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-67	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-68	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-69	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-70	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-71	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-72	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-73	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-74	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-75	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-76	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-77	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-78	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-79	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-80	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-81	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-82	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-83	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-84	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-85	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-86	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-87	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-88	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-89	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-90	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-91	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-92	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-93	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-94	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-95	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-96	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-97	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-98	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-99	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675
629-100	1	1.07	0.50	0.5350	0.2675



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(日 測 量 9)

作 製 者

土地家屋調査士

2011年3月8日作製

申 請 人

縮 尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

057538

早川

⑧ 631 - 8
13.26 X 5.93 = 78.6318

12, 3, 14
629-5=合算

早川城山一丁目

⑨ 631 - 9

19.80 X 9.02 = 178.5960

1/2 89.2980 M²

⑩ 631 - 1
502.4793 - 128.6139 = 373.8654 M²

地 積

① 631 ~ 1 878. m²

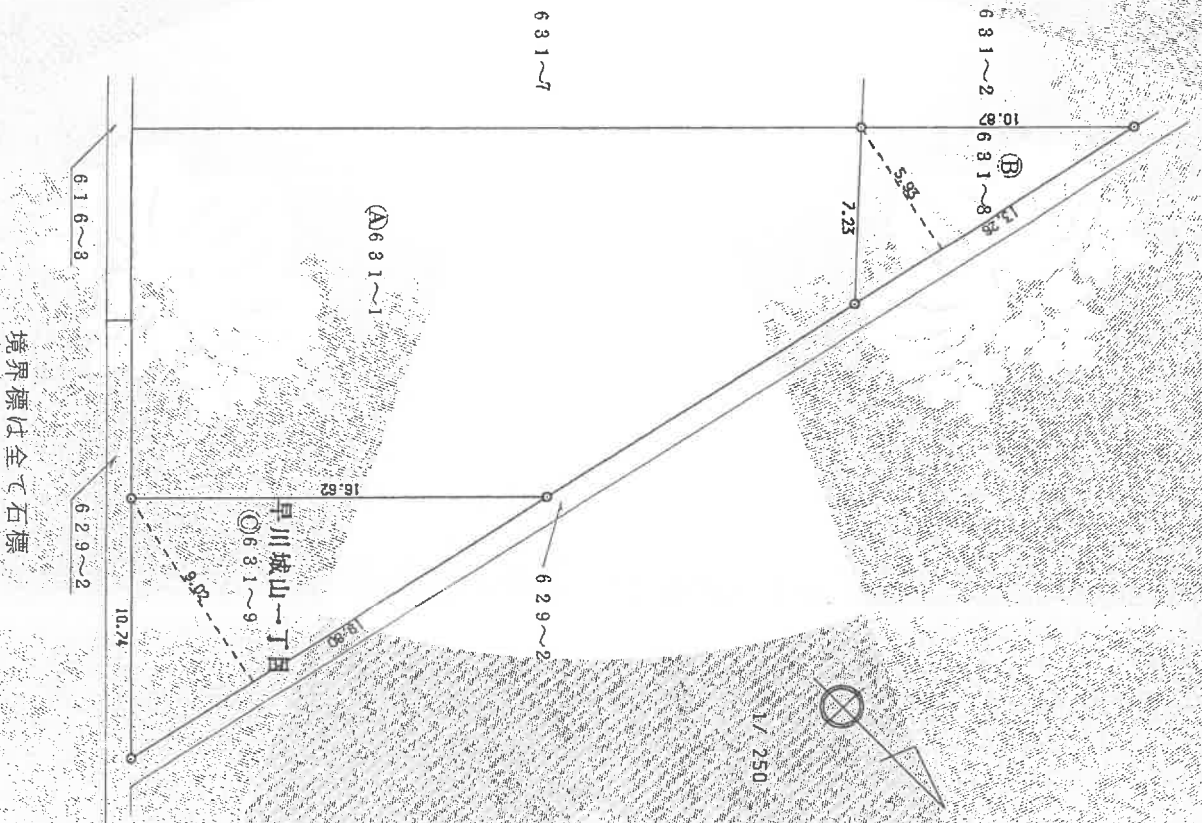
② 631 ~ 8 89 m²

③ 631 ~ 9 89 m²

地 番	631~8, ~9 631-1
土地の所在	綾瀬市早川字東山 早川

地 積 測 量 図

早川城山一丁目 631-9
早川 631-8



境界標は全て石標

1/250

23

10

(日加納)

作 製 者

土地家屋調査士

元年 9 月 21 日作製)

申 請 人

縮 尺

1 / 250

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

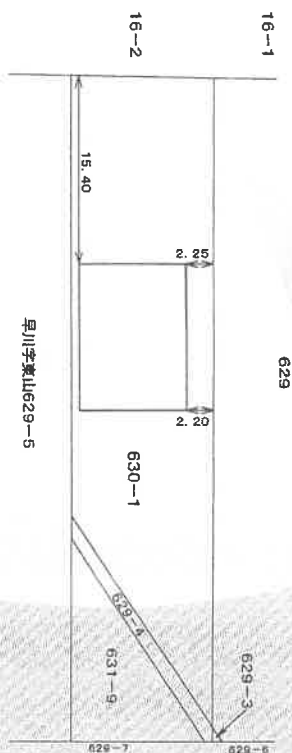
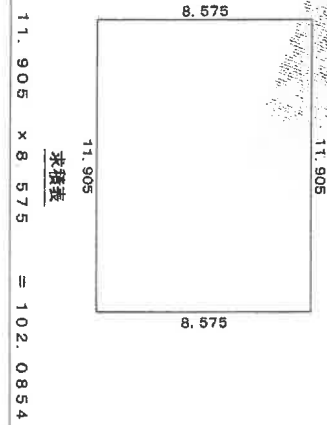
家屋番号

630番1

建物図面
各階平面図

建物の所在

綾瀬市早川城山一丁目630番地1



作成者

土地家屋調査士

年9月16日(成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面

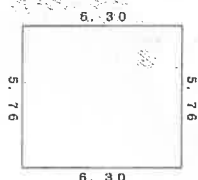
本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

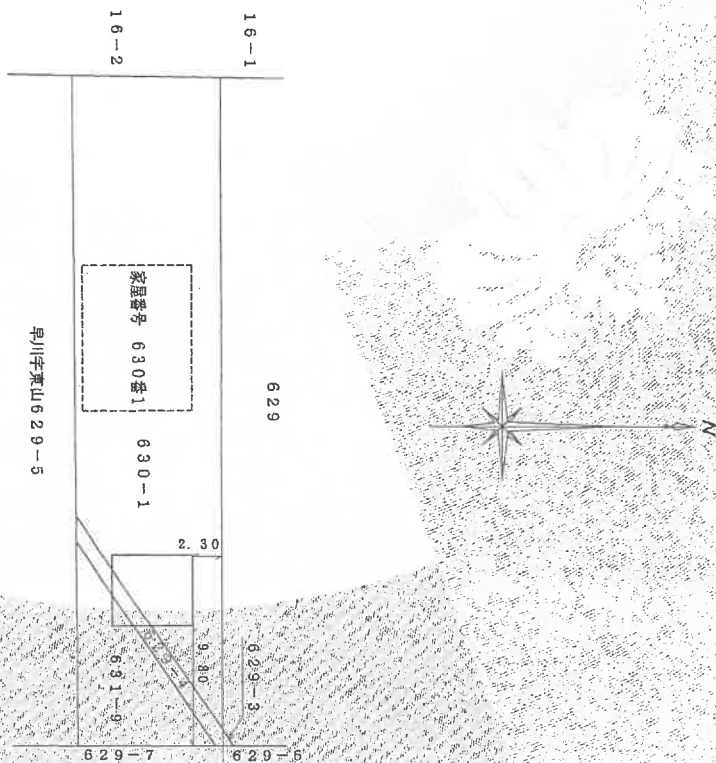
家屋番号 630番1の2

建物各階平面図

建物の所在 綾瀬市早川城山一丁目630番地1・629番地4・631番地9



求 積 表			
6.30	X	5.76	=
床面積			36.2880



作成者
士 建築士

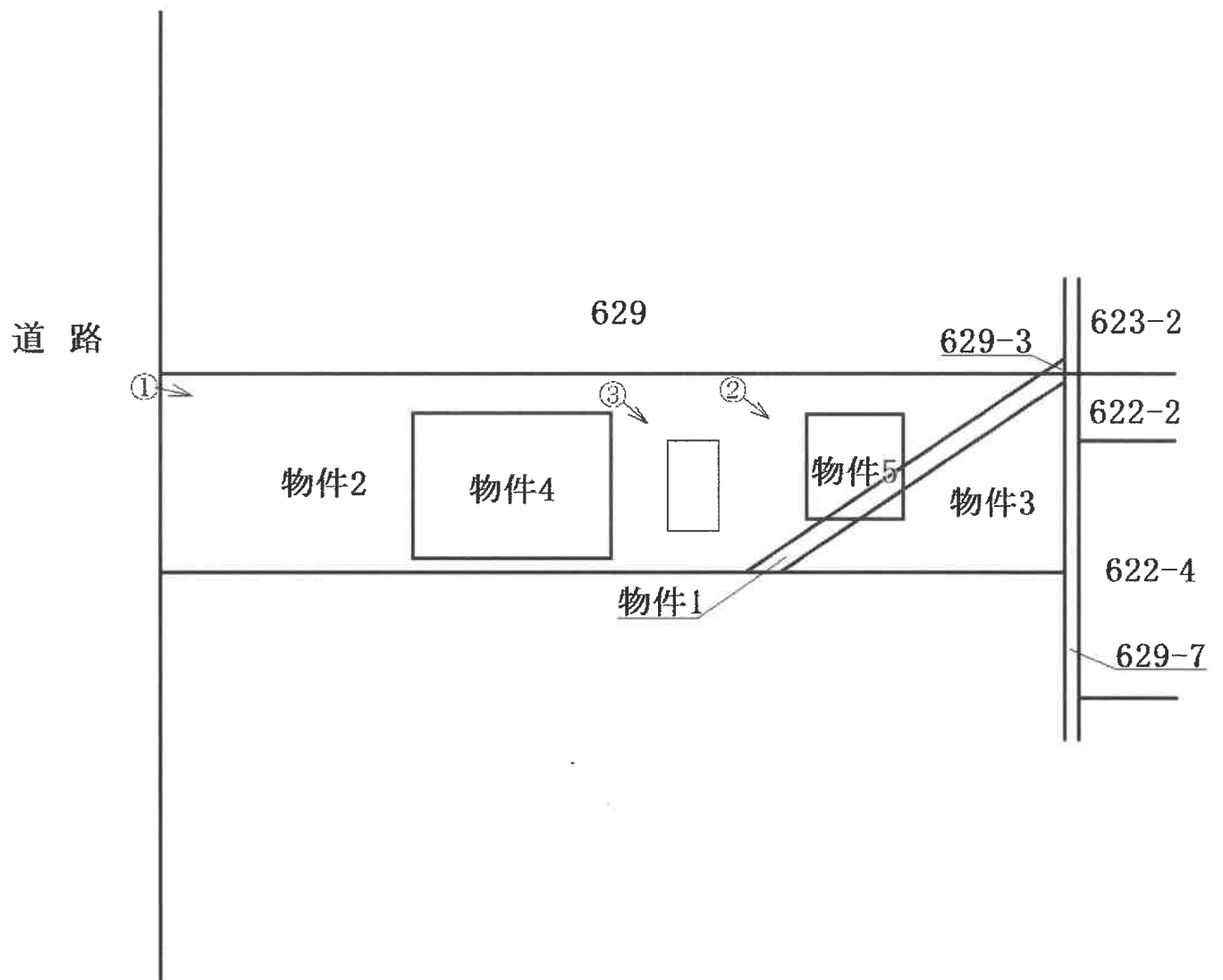
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図

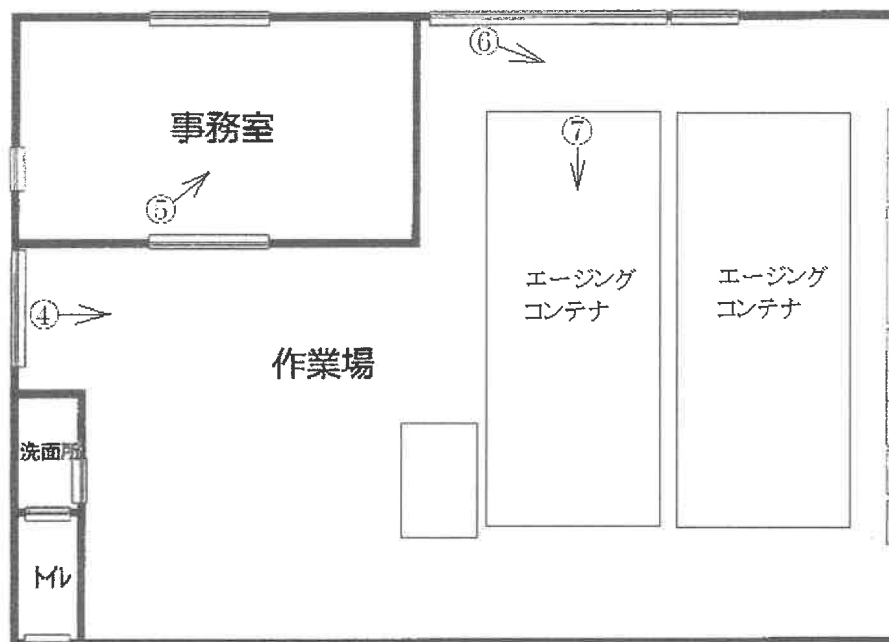
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

←○写真撮影位置・方向

物件(4)建物



物件(5)建物



(写真)

① 本土地及び物件4の建物



② 物件5の建物



(写真)

③ 物件2の土地上のエージングコンテナ



④ 物件4の建物内の作業場



(写真)

⑤ 物件4の建物内の事務室



⑥ 物件4の建物内のエージングコンテナ2台



(写真)

⑦ 物件4の建物内のエージングコンテナ内部



⑧ 物件5の建物内





令和8年（ケ）第23号
令和8年3月18日現地調査
令和8年4月17日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金6,230,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金30,000円
物 件 2（土地）	金730,000円
物 件 3（土地）	金130,000円
物 件 4（建物）	金4,090,000円
物 件 5（建物）	金1,250,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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乃至3の内訳価格は物件4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
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 | 綾瀬市早川城山一丁目 |
| | 地 番 | 6 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市早川城山一丁目 |
| | 地 番 | 6 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 綾瀬市早川城山一丁目 |
| | 地 番 | 6 3 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 3 0 番 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 綾瀬市早川城山一丁目 6 3 0 番地 1、6 2 9 番地 4、
6 3 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 3 0 番 1 の 2 |

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.28 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乃至3）

位置・交通	相模鉄道本線「かしわ台」駅の南方約3400m（道路距離） 「早川城山1丁目」バス停の東方徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	畑が広がる中に作業所、一般住宅等が見られる市街化調整地域。	
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	市街化調整区域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火指定なし
画地条件	規模	物件1：20.64㎡ 物件2：510.34㎡ 物件3：89.29㎡ 合計620.27㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約11.5m 奥行約54m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約11.5m接面。	
土地の利用状況等	物件4、5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	あり
	ガス	なし
	下水道	あり
特記事項	◇埋蔵文化財包蔵地 綾瀬N0.93に該当する。 ◇物件1～3について平成27年7月10日農産物（にんにく）加工施設として開発許可を受けている。 ◇物件2及び3について平成30年4月20日受理の農地法第4条による農地転用許可がなされている。 ◇中央部分に約15㎡の鉄骨造（動産）の倉庫が置かれている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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28年8月1日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約30年
仕 様	構 造	鉄骨造平家建
	屋 根	垂鉛メッキ鋼板葺き
	外 壁	鋼板等
	内 壁	石膏ボード等
	天 井	石膏ボード等
	床	コンクリート等
	設 備	トイレ、洗面所等
床面積（現況）	1 階：102.08㎡	
現 況 用 途 等	種 類	作業所
	間 取 り	ワンフロアー+事務室 （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18日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇東側に大型冷蔵コンテナが2基置かれている。屋根を壊して 搬出する必要があるため換価価値はない。 ◇平成27年7月29日建築確認申請、平成28年8月1日検査済が あるが、宅地の転用許可以前の建築である。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1年5月31日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺き
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	コンクリート等
床面積（現況）	1 階：36.28㎡	
現 況 用 途 等	種 類	倉庫
	間 取 り	ワンフロアー （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18日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇建築確認なし。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	51,000	$\frac{14}{100}$	7,140	× 20.64	× 0.9	= 130,000
2	51,000	$\frac{14}{100}$	7,140	× 510.34	× 0.9	= 3,280,000
3	51,000	$\frac{14}{100}$	7,140	× 89.29	× 0.9	= 570,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 綾瀬(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 47,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 51,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で劣り、
総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：規制、形状、規模等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を10％と判定した。

② 物件 4 (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)
4	110,000	× 102.08	× 0.60	= 6,740,000

現価率

- ・経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 30 年、観察減価率 20%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 30 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 30 年}} \times (1 - 0.2) = 0.60$$

③ 物件 5 (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)
5	90,000	× 36.28	× 0.61	= 1,990,000

現価率

- ・経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 20%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年 7 年} + \text{経済的残存耐用年 23 年}} \times (1 - 0.2) = 0.61$$

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実施して、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	130,000	×	0.55	法定地上権 = 70,000
2	3,280,000	×	0.55	法定地上権 = 1,800,000
3	570,000	×	0.55	法定地上権 = 310,000
合 計				= 2,180,000

(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55%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	その他の控除	評価額(円)
1	130,000	- 70,000	-	×	0.7	×	0.7 = 30,000
2	3,280,000	- 1,800,000	-	×	0.7	×	0.7 = 730,000
3	570,000	- 310,000	-	×	0.7	×	0.7 = 130,000
4	6,740,000	+ 1,610,000	-	×	0.7	×	0.7 = 4,090,000
5	1,990,000	+ 570,000	-	×	0.7	×	0.7 = 1,250,000
一括価格(合計)							= 6,230,000

※物件4・5の土地利用権等価格の加算は建築面積の按分による。

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：農業用施設の利用に限定されるため-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地 綾瀬(県)－5

所 在：綾瀬市吉岡字東根 995 番 1

価 格：47,000 円／m²

位 置：小田急江ノ島線「海老名」駅約 4.5 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：1,164 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側 6m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：農家住宅、中規模一般住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 90,297 円

物件 2 2,232,686 円

物件 3 390,634 円

物件 4 4,038,286 円

物件 5 585,786 円

第7 附属資料の表示

位置図

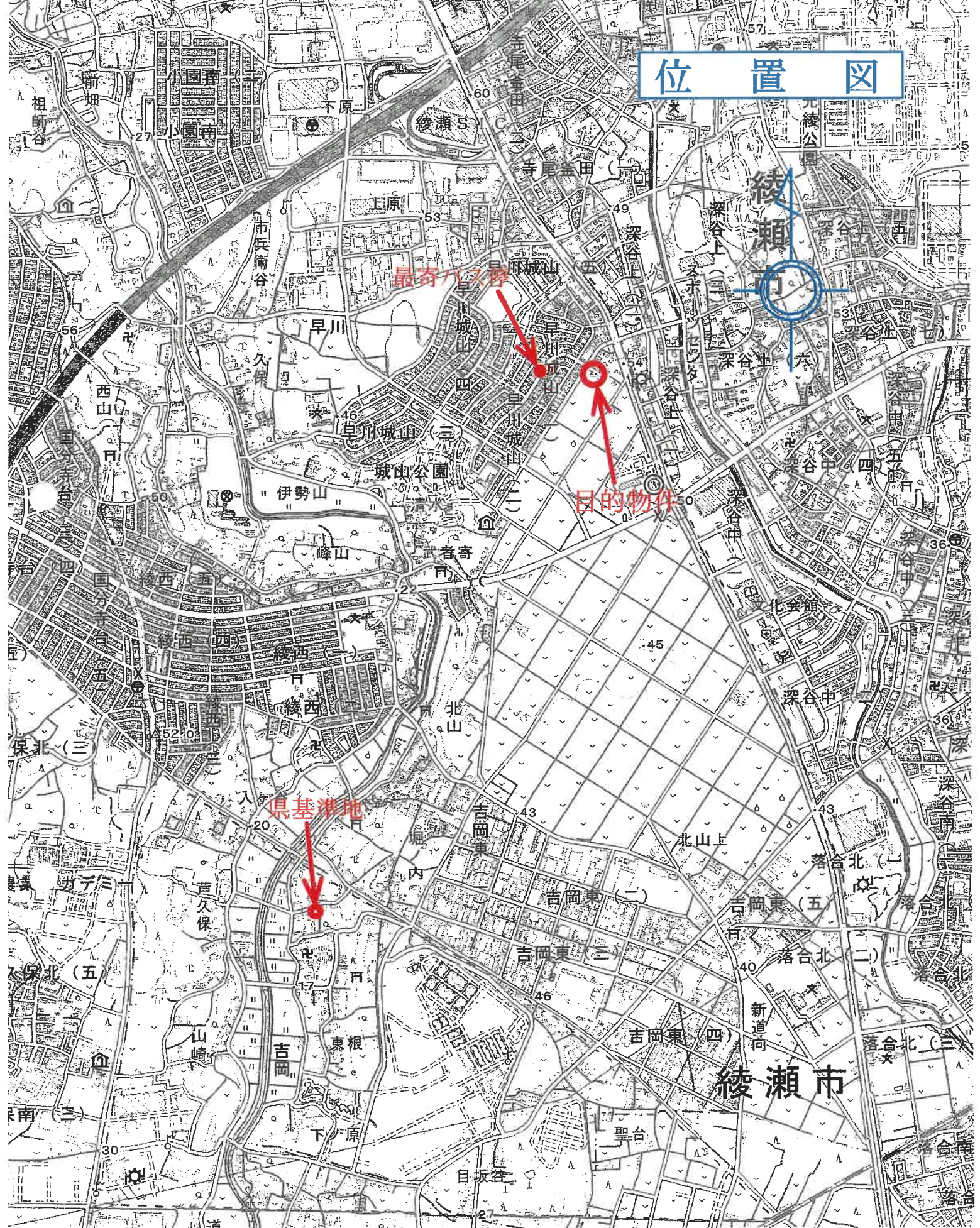
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

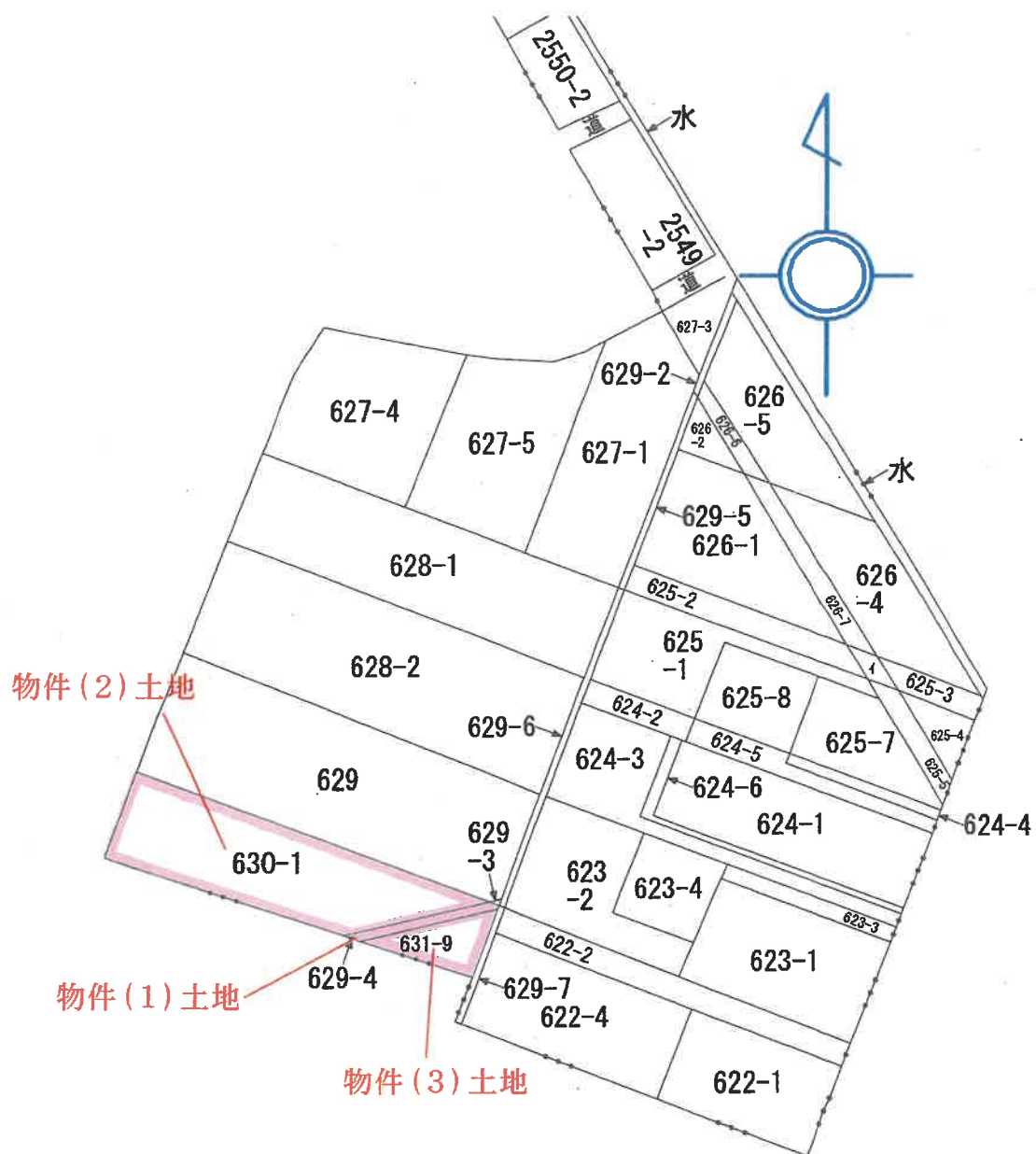
間取図

以 上



位置図

公 函 写



縮尺：1／1,000

登記年月日：平成11年3月12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。
(横浜地方裁務局大和出張所管轄)
令和8年1月22日 東京法務局

登記官

請求番号：27-2

062024

地番 629-3 (B)-4

地積測量図

土地の所在 綾瀬市早川町

早川城山一丁目 629-3-4

早川 629-5

原本は早川
629-5 があり

物件(1)土地

面積計算表

地番	区分	用途	面積	備面積	面積
629-3 (B)	1	0.50	0.5350	0.5350	0.2675
629-4 (C)	1	0.09	0.50	0.5450	40.7400
629-5 (D)	1	43.11 + 45.33	1.00	88.4400	41.2850
629-2 (A)	1	(82.6750 + 20.8425 + 44.2200)	1.00	88.4400	88.4400

作製者

(平成11年3月8日作製)

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

登記年月日：平成1年10月23日

令和8年1月22日

東京法務局

登記官

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)

057535

前 630-1 後 新町 新早川 早川城山-丁目 630-1

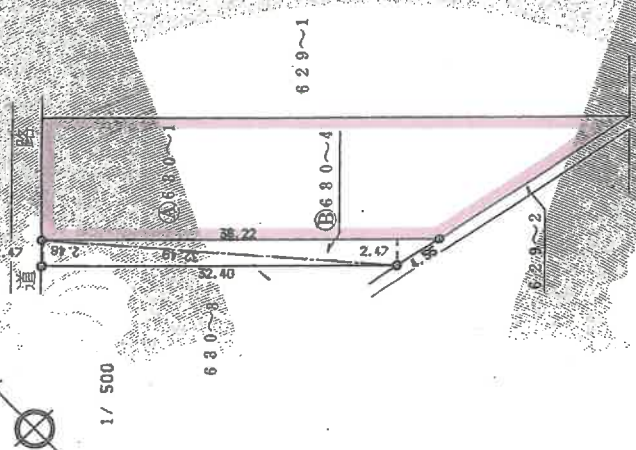
地積測量図

番 630-1 630-1

土地の所在 横浜市早川字東山 630-1

早川城山1丁目 630-1

物件(2)土地



物件(2)土地 A 630 - 1
595.0413 - 84.6944 = 510.3469 M²

① 630-1 4
32.46 X 2.46 = 79.9254
36.22 X 2.47 = 89.4634
169.3888
1/2 84.6944 M²

地積

A 630-1	510	m²
B 630-1	84	m²

境界は全て石積

作製者

元年9月21日(作製)

申請人

縮尺 1/600

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

70%に縮小

請求番号：27-3

登記年月日：平成1年10月23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。
(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和8年1月22日

東京法務局

登記官

057538

早川

⑧ 631 - 8
13.26 X 5.93 =

78.6318

78.6318

39.3159 M²

物件(3)土地

早川城山一丁目

⑨ 631 - 9

19.80 X 9.02 =

178.5960

178.5960

89.2980 M²

⑩ 631 - 1
502.4793 X 128.6139 = 373.8654 M²

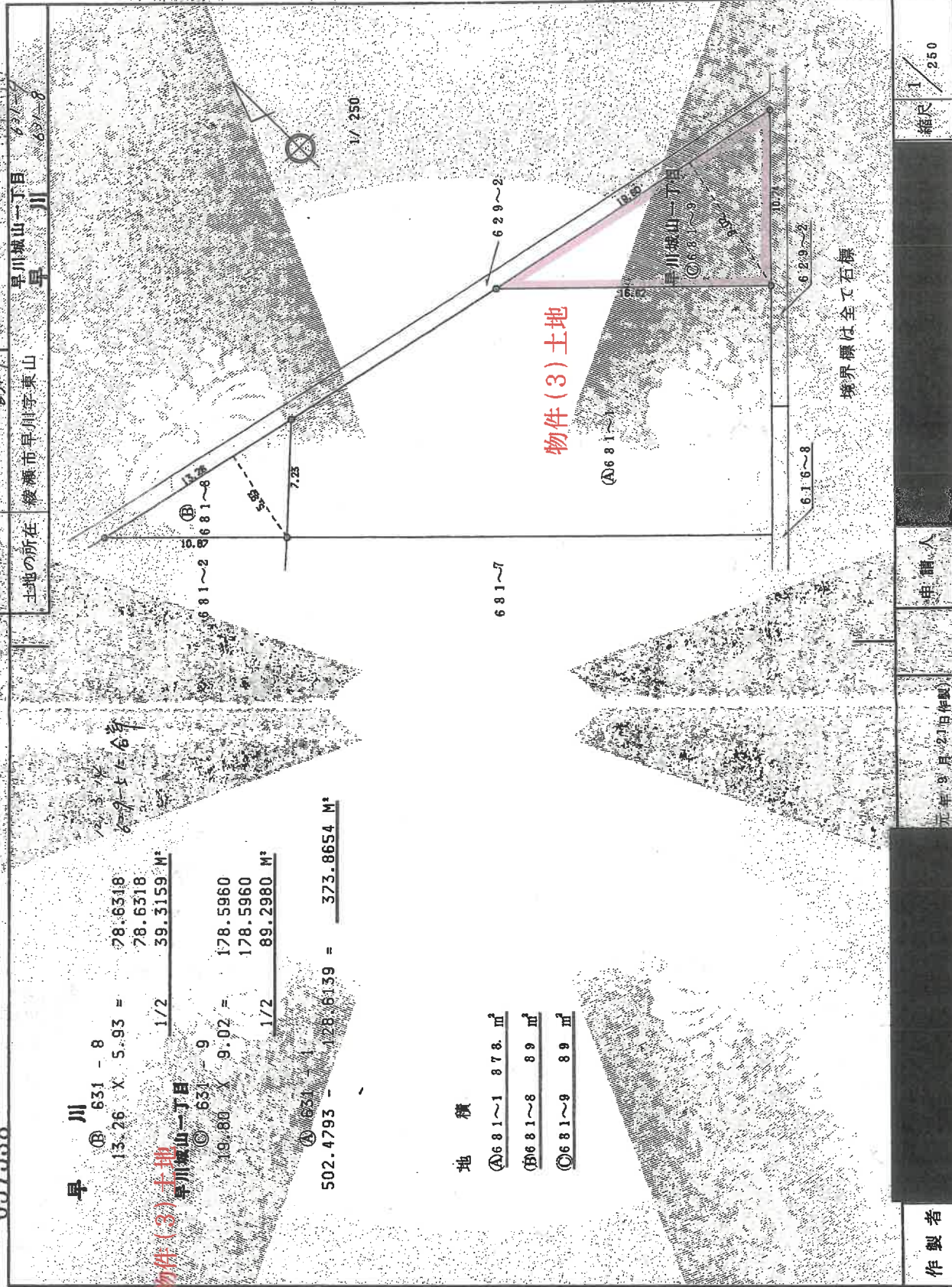
地積

⑩ 631 - 1 878. m²

⑨ 631 - 8 89 m²

⑧ 631 - 9 89 m²

物件(3)土地



作製者

元年9月21日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

70%に縮小

登記年月日：平成28年9月23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。
(横浜地方法務局大和出張所管轄)
令和8年1月22日 東京法務局

令和8年1月22日 東京法務局

細品細

17

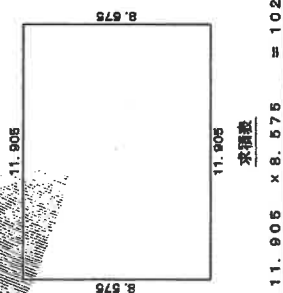
各階平面圖

面圖
圖面
物階
建各

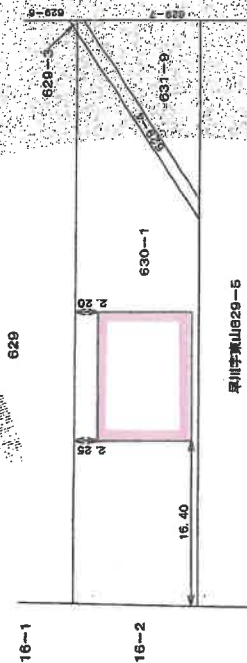
房屋番号 630番1

建物の所在
綾瀬市早川城山一丁目630番地1

物件(4)建物

床面積 102.08 m²

物件(一)建物



早川宇東山829-5

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

請求番号: 27-5

登記年月日：令和1年7月5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。
(横浜地方税務局大和出張所管轄)
令和8年1月22日 東京法務局

登記官

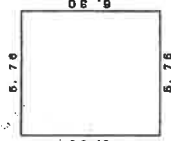
各階平面図

家屋番号 630番1の2

建物の所在 横浜市早川城山一丁目630番地1・629番地4・631番地9

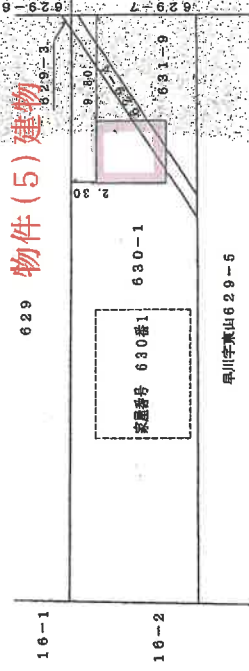
建物図面

物件(5)建物



求積表

5.30 x 5.76 = 30.648
床面積 30.648㎡



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

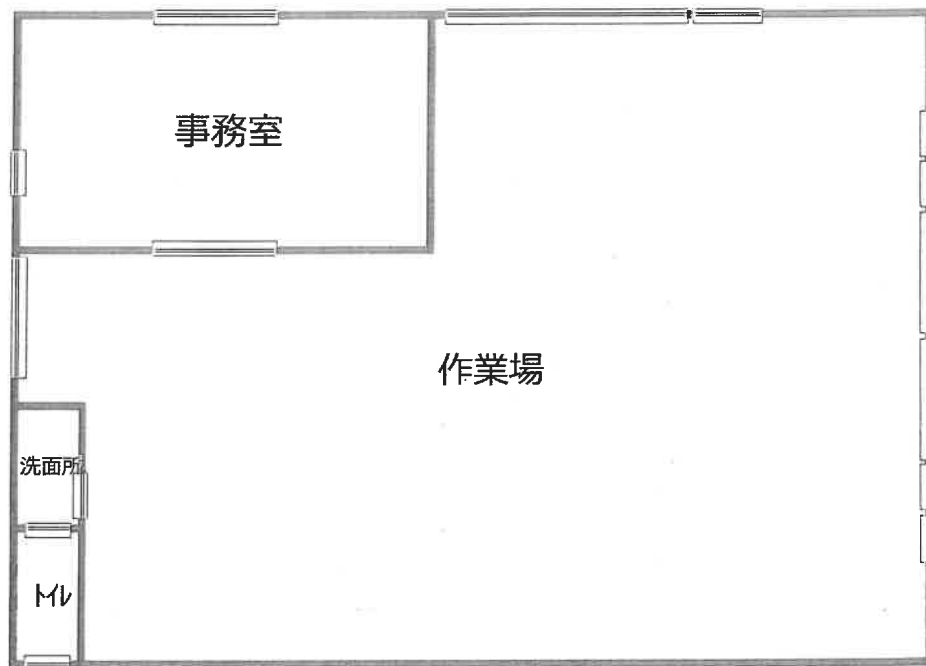
令和1年7月5日現在

70%に縮小

請求番号：27-6

間 取 図

物件(4)建物



物件(5)建物

