

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 10 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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）
1～4	16,091,000 12,872,800	一括	3,218,200	117,537	19,288
1	2,870,000				
2	1,000				
3	90,000				
4	13,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4026番10
地 目 宅地
地 積 100.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4026番8
地 目 雑種地
地 積 4.86平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4026番13
地 目 公衆用道路
地 積 329平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 綾瀬市深谷上六丁目4026番地10
家屋 番号 4026番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ごみ集積場として利用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番10
 地 目 宅地
 地 積 100.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番8
 地 目 雑種地
 地 積 4.86平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番13
 地 目 公衆用道路
 地 積 329平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 綾瀬市深谷上六丁目4026番地10
 家屋 番号 4026番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 48.02平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ケ)第80号
令和8年4月20日受理
令和8年6月4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 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4 0 2 6 番 1 0
地 目 宅 地
地 籍 1 0 0 . 9 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4 0 2 6 番 8
地 目 雑種地
地 籍 4 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 5 分の 1
- 3 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
地 番 4 0 2 6 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 籍 3 2 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 5 分の 1
- 4 所 在 綾瀬市深谷上六丁目 4 0 2 6 番地 1 0
家屋番号 4 0 2 6 番 1 0
種 類 居 宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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	綾瀬市深谷上六丁目4番29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 平成 年()第 号 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

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)	私は令和8年3月22日から目的建物には住んでいない。目的物件を第三者に賃貸等はしていない。(陳述書)

(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 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 物件4の建物（以下「目的建物」という。）の占有及び占有状況等は、関係人提出の陳述書及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。 3 目的建物の2階洋室2の廊下壁に大人のこぶし大の穴がある。 4 目的建物の北東側屋根にソーラーパネルが設置されているが、権利関係については不明である。 5 目的建物はオール電化となっており、北側に電気温水器が設置されている。 6 物件1は、南側で幅員約4.5mの物件3に接している。

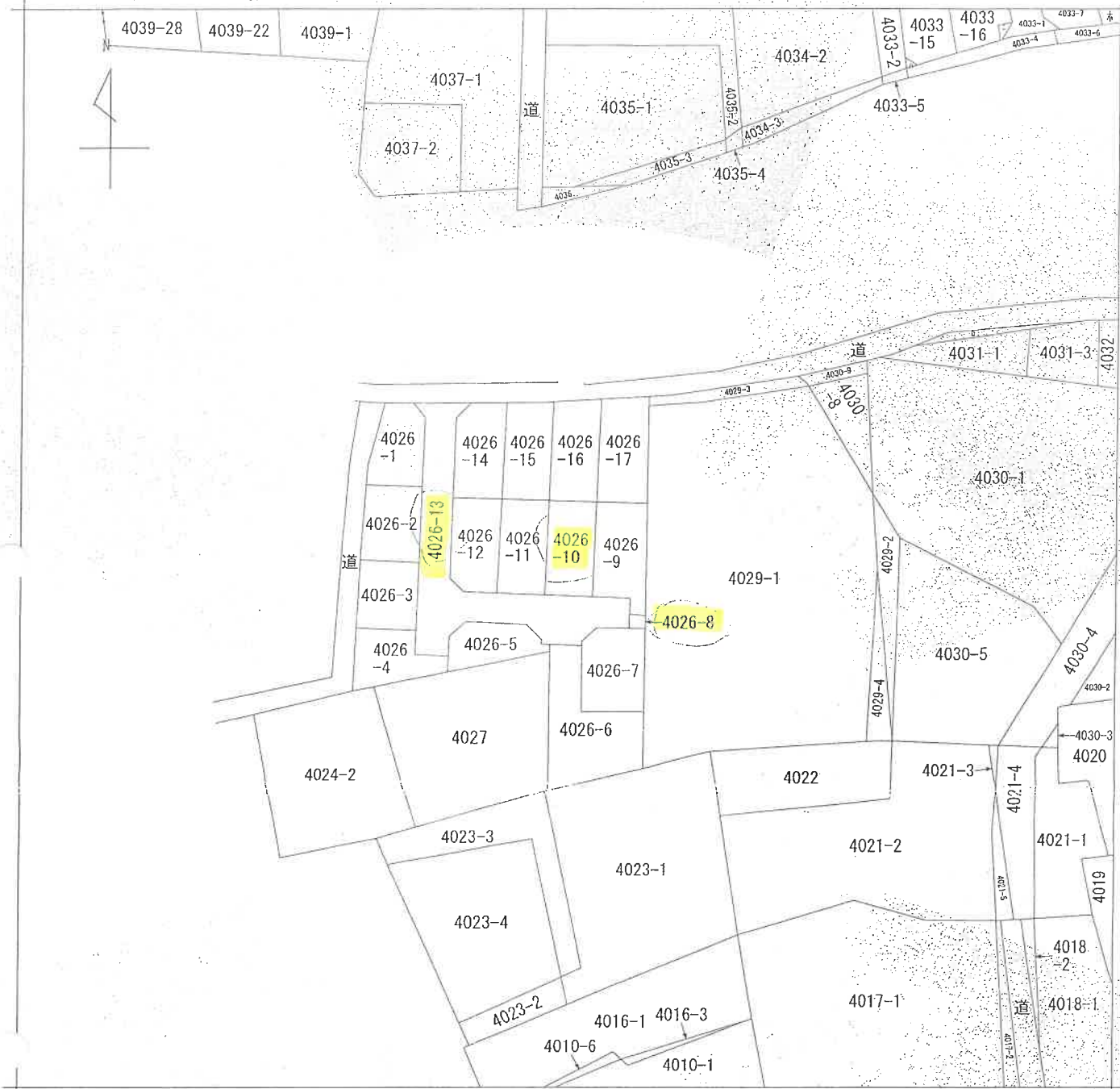
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月22日（水） 14：05 — 14：25	横浜地方法務局大和出張所	近隣土地全部事項証明書交付申請・同交付
令和8年4月27日（月） 13：45 — 14：00	目的物件所在地	外観調査・外観写真撮影・通知書投函
令和8年4月28日（火） ： — ：	書面照会（郵便）	債務者兼所有者に目的物件の占有関係を書面で照会（110円×2）
令和8年5月2日（土） 7：00 — 7：25	目的物件所在地	外観調査・通知書投函
令和8年6月1日（月） 9：30 — 10：00	目的物件所在地	外観調査・解錠による内部調査・写真撮影・評価人同行
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6月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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、A 3 判を A 4 判に縮小したものである

イ 4030-6 ハ 4033-19 ニ 4033-8
ロ 4031-2 ヒ 4033-17 ホ 4033-8



(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	綾瀬市深谷上六丁目				地番	4026番10			
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		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8年1月7日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M58917

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年5月1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。
(横濱地方方法務局大和出張所管轄)

令和8年1月7日

東京法律事務所 新田 出典所

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M58916

(1/2)

地積測量図

地番 4026-1 ~ 4026-17

土地の所在 綾瀬市深谷上六丁目

NO. 200

座標求積表

地番	④ 4026-1	⑤ 4026-2	⑥ 4026-3	⑦ 4026-4
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
116	-62087.814	-36685.087	-62110.715	-36673.405
240	-62101.019	-36683.680	-62112.711	-36682.470
605	-62098.516	-36675.450	-62122.757	-36681.363
204	-62088.879	-36677.392	-62120.962	-36671.533
203	-62087.179	-36679.874		
155	-62087.671	-36682.440		
	倍面積	200.078140	倍面積	200.075532
	地積	100.0390700	地積	100.03

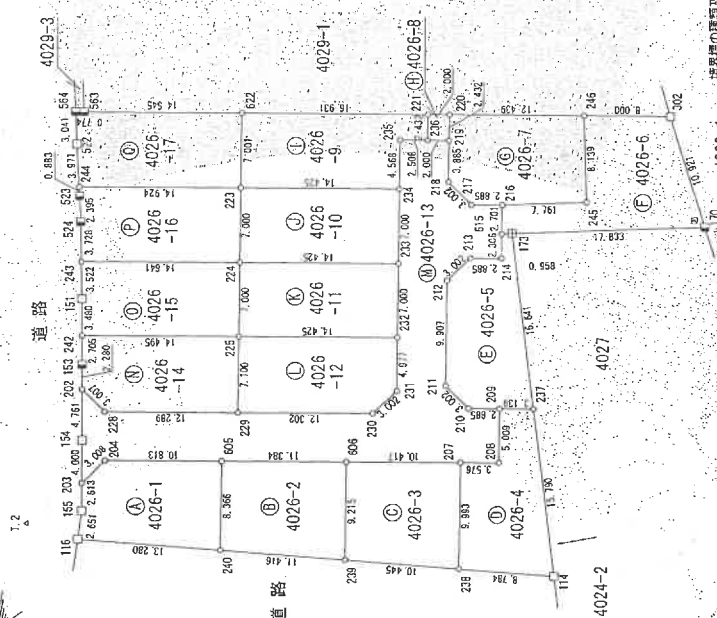
地番	⑧ 4026-5	⑨ 4026-6	⑩ 4026-7	⑪ 4026-8
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
605	-62099.516	-36675.450	-62110.715	-36673.405
240	-62101.019	-36683.680	-62112.711	-36682.470
239	-62112.371	-36682.470	-62122.757	-36681.363
606	-62110.715	-36673.405	-62120.962	-36671.533
	倍面積	200.151045	倍面積	200.075532
	地積	100.0755225	地積	100.03

地番	⑫ 4026-9	⑬ 4026-10	⑭ 4026-11	⑮ 4026-12
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
207	-62120.962	-36671.533	-62110.715	-36673.405
239	-62122.757	-36681.363	-62112.711	-36682.470
114	-62131.492	-36680.432	-62120.962	-36671.533
237	-62126.644	-36665.405	-62122.757	-36681.363
209	-62123.556	-36665.968	-62120.962	-36671.533
208	-62124.480	-36670.891	-62122.757	-36681.363
	倍面積	200.440129	倍面積	200.075532
	地積	100.2200645	地積	100.03

地番	⑯ 4026-13	⑰ 4026-14	⑱ 4026-15	⑲ 4026-16
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
207	-62120.962	-36671.533	-62110.715	-36673.405
239	-62122.757	-36681.363	-62112.711	-36682.470
114	-62131.492	-36680.432	-62120.962	-36671.533
237	-62126.644	-36665.405	-62122.757	-36681.363
209	-62123.556	-36665.968	-62120.962	-36671.533
208	-62124.480	-36670.891	-62122.757	-36681.363
	倍面積	200.440129	倍面積	200.075532
	地積	100.2200645	地積	100.03

地番	⑳ 4026-17	㉑ 4026-18	㉒ 4026-19	㉓ 4026-20
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
173	-62121.535	-36649.568	-62110.715	-36673.405
615	-62120.600	-36649.777	-62112.711	-36682.470
214	-62121.014	-36652.046	-62120.962	-36671.533
213	-62118.176	-36652.564	-62122.757	-36681.363
212	-62118.469	-36655.034	-62120.962	-36671.533
211	-62118.249	-36664.780	-62122.757	-36681.363
210	-62120.219	-36666.487	-62120.962	-36671.533
209	-62123.556	-36665.968	-62122.757	-36681.363
231	-62126.844	-36665.405	-62120.962	-36671.533
	倍面積	200.271381	倍面積	200.1359905
	地積	100.1356905	地積	100.0679953

1/2



境界線の種類及び基準点	基準点
石	○
コンクリート杭	△
鉄杭	▽
田	□
プラスチック杭	◇
木杭	×
金杭プレート	◇
金杭プレート(地上)	◇
計算点	○
測量点	○

作成者

申請人

9 年 4 月 26 日(作成)

縮尺 1/500

本図面は、A 3 判を A 4 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。
(横浜地方支務局大和出張所管轄)
令和8年1月7日 東京法務局新堀出張所

登記官

(8 枚目)

作成者

平成29年4月26日作成

申請人

縮尺 1/500

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 4026-1 ~ 4026-17

土地の所在 綾瀬市深谷上六丁目

地番 ④ 4026-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
215	-62120.115	-36647.120	-259754.766560
515	-62120.600	-36648.777	52042.883340
173	-62121.535	-36648.568	672043.123416
170	-62138.937	-36645.671	445669.595724
302	-62133.779	-36636.045	-477294.394260
246	-62125.909	-36637.482	-221158.902662
245	-62127.688	-36645.424	-212023.586656
		背面積	243.737142
		地積	121.86

地番 ⑥ 4026-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
220	-62113.672	-36639.717	-432348.660600
219	-62114.109	-36642.109	415683.793715
218	-62114.807	-36645.931	116094.305408
217	-62117.277	-36647.638	194925.663504
216	-62120.115	-36647.120	381533.163320
245	-62127.688	-36645.424	212323.586656
246	-62125.909	-36637.482	-510510.847712
		背面積	205.810291
		地積	102.95

地番 ⑧ 4026-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
236	-62112.141	-36642.468	89125.135540
219	-62114.109	-36642.109	50999.068879
220	-62113.672	-36639.717	-88118.519385
221	-62111.704	-36640.076	-56095.956355
		背面積	9.726678
		地積	4.854390

地番 ⑩ 4026-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
223	-62096.305	-36650.004	-566132.61768
234	-62110.495	-36642.413	-489999.264397
235	-62109.614	-36642.918	50314.244574
236	-62112.141	-36642.468	-74384.210040
221	-62111.704	-36640.076	-626288.810068
522	-62095.048	-36643.117	-564267.356663
		背面積	214.153148
		地積	107.075740

地番 ⑫ 4026-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
224	-62097.562	-36655.869	-566238.979330
233	-62115.752	-36654.299	474050.046967
234	-62110.495	-36642.413	-566082.508617
223	-62096.305	-36650.004	-479994.501732
		背面積	201.938454
		地積	100.969270

地番 ⑭ 4026-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
225	-62088.820	-36653.776	-503356.064640
232	-62113.010	-36651.185	474102.444240
233	-62111.752	-36654.299	-566235.610952
224	-62097.562	-36655.869	-47046.901480
		背面積	201.943638
		地積	100.973160

地番 ⑯ 4026-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
229	-62100.095	-36670.761	-490544.768997
230	-62112.197	-36668.551	500356.020759
231	-62131.004	-36666.081	29809.523853
232	-62131.010	-36661.185	-552997.371540
225	-62088.820	-36653.776	-473512.657040
		背面積	200.332929
		地積	100.16

地番 ⑰ 4026-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
202	-62085.524	-36671.271	-57977.279451
154	-62085.425	-36673.946	66668.690630
203	-62087.179	-36678.874	90012.410786
204	-62088.979	-36677.392	452408.985104
505	-62089.516	-36675.450	800845.126220
605	-62107.715	-36673.405	789497.843630
207	-62120.962	-36671.333	504783.551745
208	-62124.480	-36670.891	95124.291264
209	-62123.556	-36668.968	-137907.371616
210	-62120.718	-36666.487	-194659.046509
211	-62118.249	-36664.780	-155788.650220
212	-62115.469	-36655.034	-7675.817482
213	-62118.176	-36652.564	165555.903800
214	-62121.014	-36655.046	88844.559504
515	-62130.600	-36648.777	-32948.149523
215	-62120.115	-36647.120	-121778.379760
217	-62117.277	-36647.638	-119455.625204
218	-62114.807	-36645.931	-116604.309408
219	-62114.109	-36642.109	-97687.862584
235	-62112.141	-36642.468	-162509.345580
236	-62109.614	-36642.919	-60314.244674
234	-62110.495	-36642.413	76163.324214
233	-62111.752	-36654.299	92185.561965
232	-62113.010	-36661.185	78854.870170
231	-62113.904	-36666.081	-29809.523853
230	-62112.197	-36668.551	-506395.020759
229	-62100.095	-36670.761	-887702.379351
225	-62088.820	-36653.776	-534381.816728
		背面積	659.355550
		地積	329.672750

地番 ⑱ 4026-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
242	-62084.561	-36656.330	-503356.064640
153	-62085.092	-36659.032	35312.27815
202	-62085.524	-36671.271	106660.883694
228	-62088.006	-36672.968	53236.812728
229	-62100.095	-36670.761	393557.80454
225	-62088.820	-36653.776	-555535.096384
		背面積	200.826668
		地積	100.313340

地番 ⑳ 4026-15			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
243	-62083.159	-36659.520	-503356.064640
151	-62083.877	-36662.968	51401.481106
242	-62084.561	-36665.360	54905.716340
225	-62088.820	-36653.776	475655.751776
224	-62097.562	-36655.869	-574083.552730
		背面積	203.863762
		地積	101.93

地番 ㉑ 4026-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
244	-62081.634	-36659.685	-530437.553200
523	-62081.633	-36653.543	28443.14368
154	-62082.400	-36655.870	48605.893500
243	-62083.159	-36659.520	55881.642240
224	-62087.562	-36655.890	481891.675840
223	-62086.305	-36650.004	-884477.763752
		背面積	206.530096
		地積	103.265040

地番 ㉒ 4026-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
504	-62079.979	-36645.869	-2015.52795
522	-62080.685	-36648.827	60287.320415
244	-62081.634	-36652.685	57254.839700
223	-62086.305	-36650.004	491999.655696
522	-62085.048	-36643.117	-570350.116105
523	-62080.740	-36645.300	-552214.503370
		背面積	211.765641
		地積	105.884705

合 計			
			1900.452010

基本三角点等の座標値

点 名	X座標値	Y座標値	点の種類
N0.200	-61585.089	-36753.582	綾瀬市3級基準点
1A449	-61969.979	-36736.562	市区補助点
1.1.1	-62085.994	-36727.554	トラパーズ点
1.2.2	-62082.998	-36684.440	トラパーズ点

測量年月日：平成29年2月10日
[綾瀬市の公設測量所を引用]
世界測地系(測地成果2011) 区案

登記年月日：平成30年2月6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。
(横浜地方事務局長の出発所管轄)

令和8年1月7日

東京法務局新田出張所

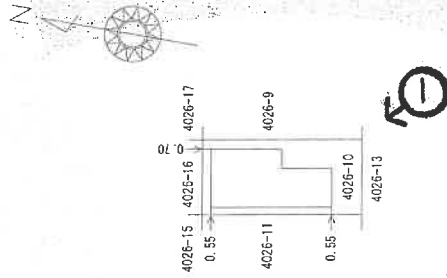
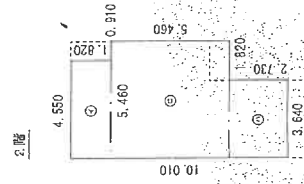
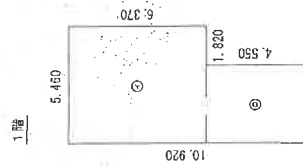
登記官

(9 枚目)

建物図面図

家屋番号	4026番10
建物の所在	綾瀬市深谷上六丁目4026番地10

各階平面図



⊙は写真撮影位置・方向

作成者

(作成)

縮尺

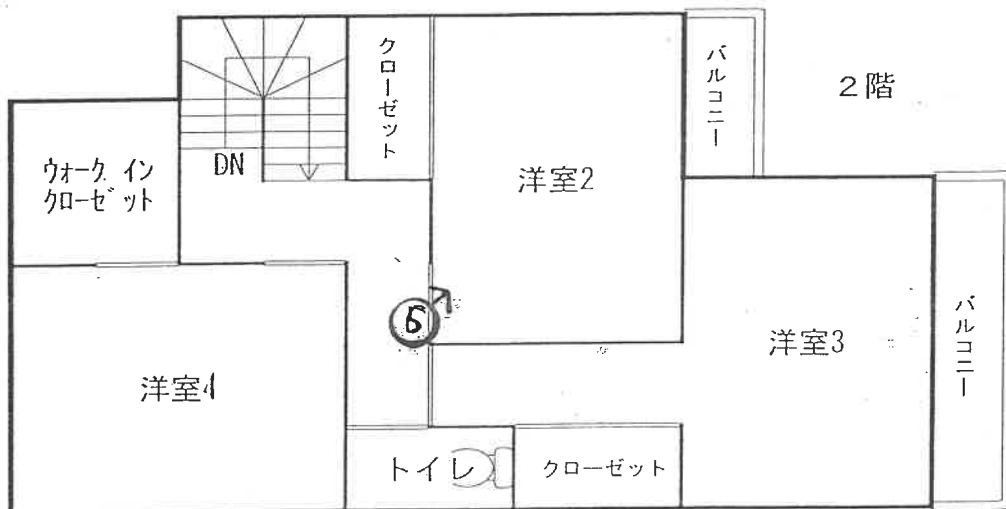
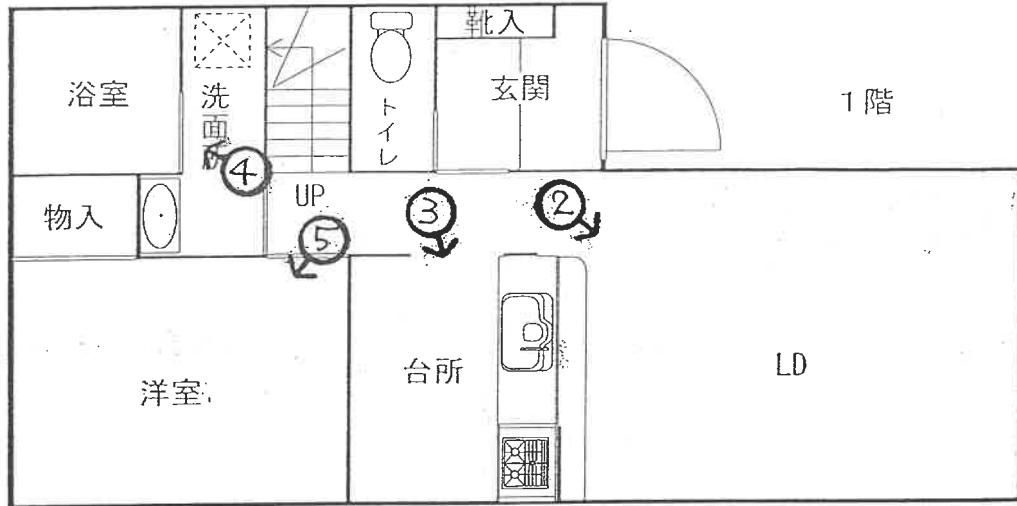
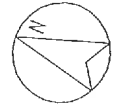
1/250

申請人

縮尺

1/500

簡取見取図



※○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第80号

①目的建物全景



②LD



③台所



④浴室



⑤ 1階洋室



⑥ 洋室 2



令和 8 年（ケ）第 80 号

令和 8 年 6 月 1 日 現地調査

令和 8 年 6 月 5 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 健

第1 評価額

一括価格（合計）	
金16,091,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,870,000円
物件2（土地）	金1,000円
物件3（土地）	金90,000円
物件4（建物）	金13,130,000円

- ① 一括価格は、物件1 ～ 物件4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行う事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4 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 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き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とおり	(住居表示) 深谷上六丁目4番29号
2		
3		
4		
特 記 事 項		
物件2の現況はゴミ集積場		

※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 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番10
 地 目 宅地
 地 積 100.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番8
 地 目 雑種地
 地 積 4.86平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 綾瀬市深谷上六丁目
 地 番 4026番13
 地 目 公衆用道路
 地 積 329平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 綾瀬市深谷上六丁目4026番地10
 家屋 番号 4026番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 48.02平方メートル

物 件 目 録

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	相鉄本線「かしわ台」駅の南東方 約4.1km （道路距離） 最寄りバス停「妻之神前」まで徒歩約 3 分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 高度地区指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	100.96㎡ ほぼ長方形 間口 約7.0m、 奥行 約14.4 m 接面道路と等高、画地内は平坦。
接面道路の状況	南側 約4.5m 私道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約7.0m接面している。 なお、接面している私道は物件3土地である。	
土地の利用状況等	物件4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・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（オール電化）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇前面道路には都市ガス管が埋設されているが、対象建物自体はオール電化となっている可能性が高い。 ◇前面道路幅員により、基準容積率は180%となる。 ◇前面道路は開発道路である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約2m、奥行約2.4m、形状はほぼ長方形。 地積 4.86㎡
土地の利用状況等	◇近隣住民が利用するゴミ置場として利用されている。 ◇塀および網によって囲われている。
特 記 事 項	◇地目は雑種地であり、評価額は262,119円であるが、固定資産税および都市計画税相当額は0円となっている。 ◇目的物件は共有されており、共有者の持分は15分の1である。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約4.5m、長さ約50mの带状地。 地積 329㎡
土地の利用状況等	◇目的物件1に南側で接道し、建築基準法第42条1項道路として利用されている。 ◇近隣住民が利用する舗装私道であり、不特定多数の通行の用に供されている道路として利用されている。
特 記 事 項	◇課税上、公共の用に供する道路として扱われており、非課税である。 ◇目的物件は共有されており、共有者の持分は15分の1である。

4. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成29年11月2日
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21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	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン、物入等
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階51.34㎡ 2階48.02㎡ 延べ99.36㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4 L D K
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建 物 の 利 用 状 況	令和8年6月1日 : 内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	◇2階洋室2の廊下壁に大人のこぶし大の穴がある。 ◇航空写真や現地調査等から屋根にソーラーパネルが設置されているが、その権利関係は不明である。 ◇オール電化となっており、北側に電気温水器が設置されている。	

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	123,000	$\frac{105}{100}$	129,000	$\times 100.96$	$\times 0.9$	= 11,720,000

◇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。

地価調査地 綾瀬（県）-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} = 123,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正率：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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査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とおり。

◇個別格差：目的物件1土地は南向きであり、形状等に問題は見られない。以上の理由等から、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2（土地）

物件2は特定多数の用に供するゴミ置場として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	共有持分割合	土地価格 (円)
2	123,000	× 0.05	× 4.86	× $\frac{1}{15}$	= 2,000

◇標準画地価格：①のとおり

◇価値率：5%と判定した。

③ 物件3（土地）

物件3は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	共有持分割合	土地価格 (円)
3	123,000	× 0.05	× 329	× $\frac{1}{15}$	= 130,000

◇標準画地価格：①のとおり

◇道路価値率：5%と判定した。

④ 物件4（建物）

（主である建物）

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	200,000	× 99.36	× 0.56	= 11,130,000

現価率

- ・ 経過年数 9 年 経済的残存耐用年数 21 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、
また、ソーラーパネルの権利関係が不明であることを考慮し、
現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年}}{\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年}} \times (1 - 0.2) = 0.56$$

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	11,720,000	× 0.65	法定地上権	= 7,620,000

(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	その他の 控除	評価額 (円)
1	11,720,000	－ 7,620,000		× 1.0	× 0.7		= 2,870,000
2	2,000	—		× 1.0	× 0.7		= 1,000
3	130,000	—		× 1.0	× 0.7		= 90,000
4	11,130,000	＋ 7,620,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,130,000
一 括 価 格 (合 計)							16,091,000

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。
その他の控除 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 綾瀬（県）-1

所 在 : 綾瀬市深谷上7丁目4677番10、(住居表示)深谷上7-31-16

価 格 : 127,000円/㎡

位 置 : 相鉄本線 「さがみ野」駅3.6km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側 4.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 7,495,371円

物件2 262,119円 (持分15分の1)

物件3 非課税

物件4 7,146,303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。)

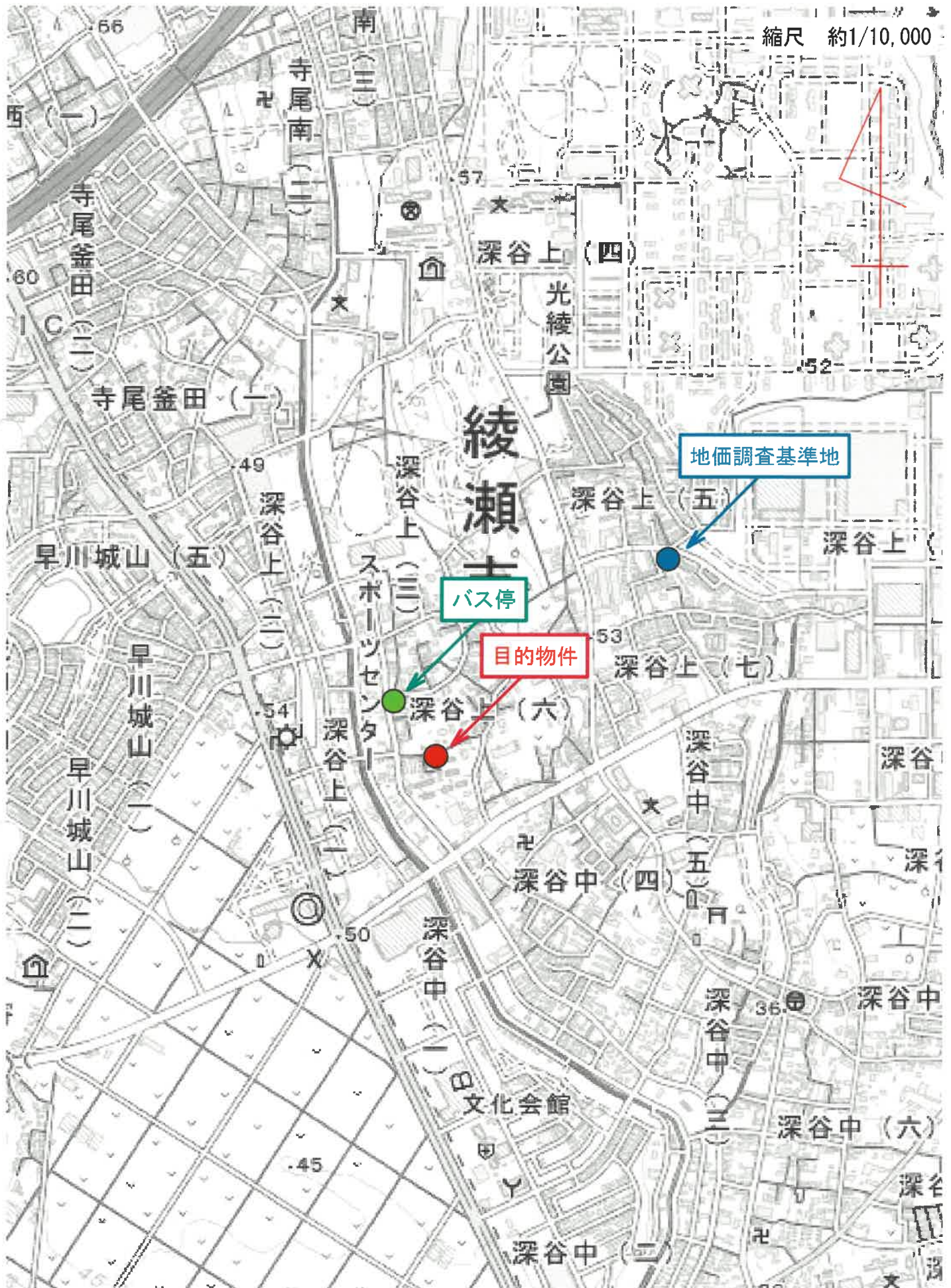
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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

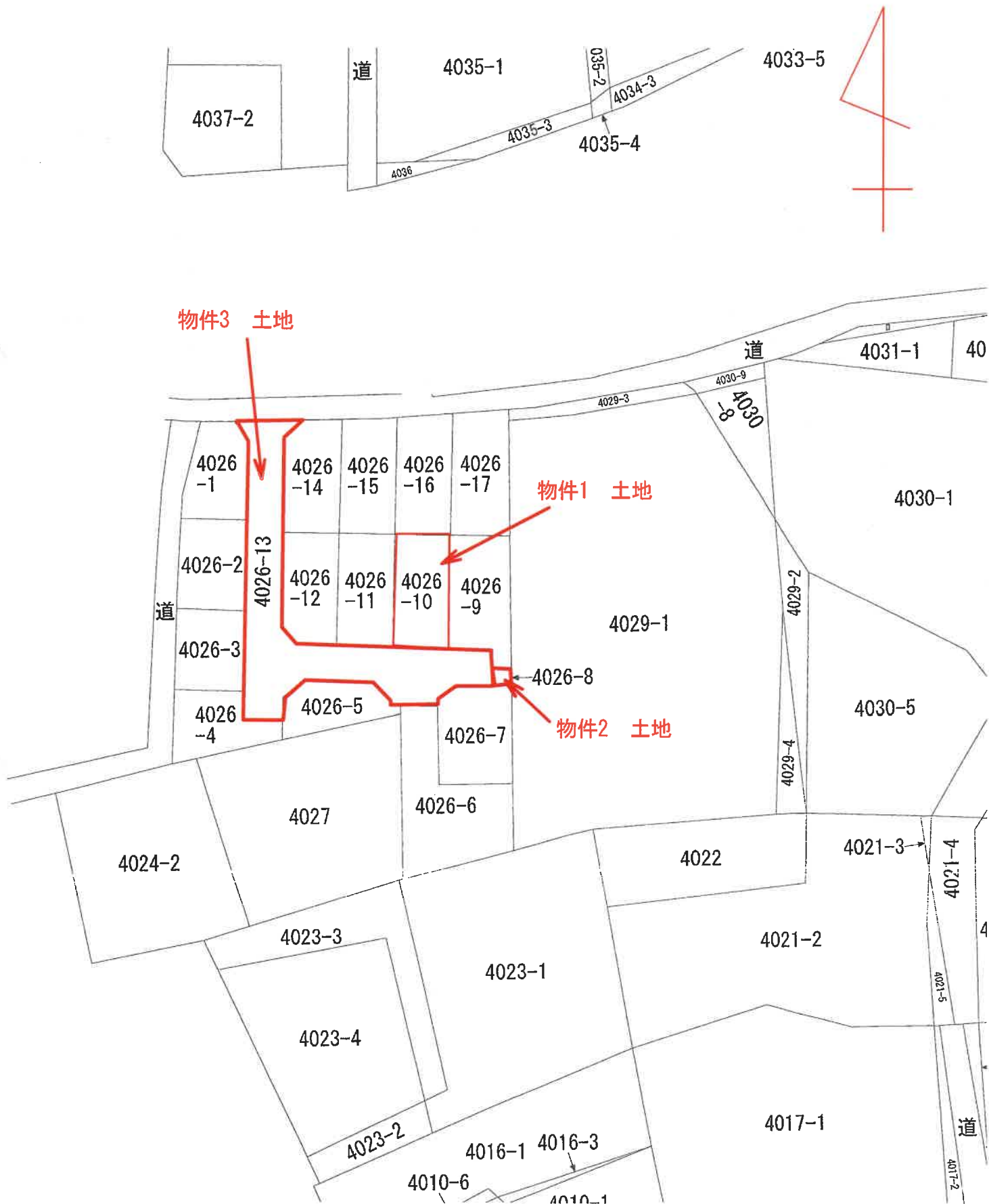
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト
地図データを加工して作成

公図(写)

縮尺 1/600



登記年月日：平成29年5月1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7日 東京法務局新宿出張所 登記官

地積測量図

地番 4026-1 ~ 4026-17
土地の所在 綾瀬市深谷上六丁目

No. 200

座標求積表

地番	④	4026-1		Yn	X(n-1) - X(n-1)Yn
		Xn			
116		-62087.814		-36685.087	489672.541276
240		-62101.019		-36683.680	429272.423360
605		-62099.516		-36675.450	-445239.963000
204		-62088.879		-36671.392	-452488.885104
203		-62087.179		-36679.874	-44309.287792
155		-62082.671		-36682.440	22293.349400
				倍面積	200.078140
				地積	100.0390700
				地積	100.03

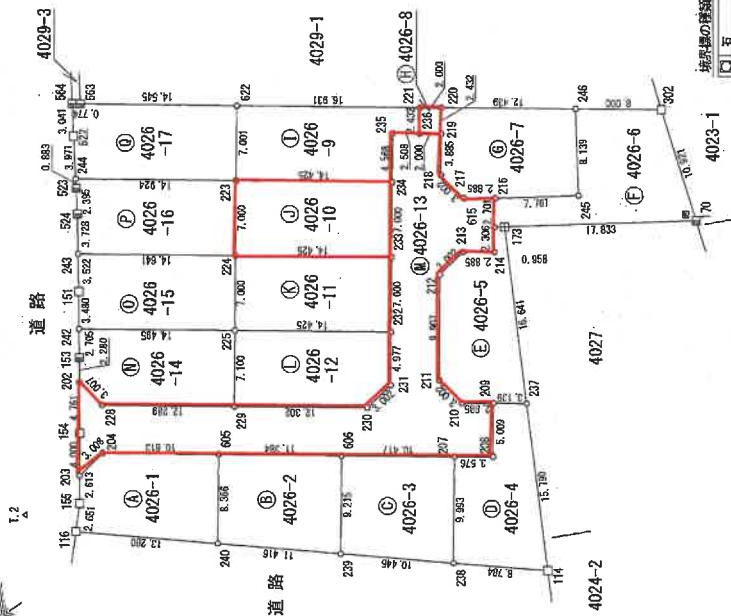
地番	⑤ 4026-2		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn			
605	-62098.516	-36675.450	-355605.183200	
240	-62101.019	-36683.680	471568.706400	
239	-62112.371	-36682.470	355673.229120	
606	-62110.715	-36673.405	-471436.521275	
			積面積	200.151046
			面積	100.0755225
			地積	100.07

地番	⑥ 4026-3		Yn	Xn-1 - Xn-1Yn
	Xn			
606	-62110.715	-36673.405	-315061.222355	
239	-62112.371	-36682.470	441730.303740	
238	-62122.757	-36681.363	315129.589533	
207	-62120.962	-36671.533	-441538.600386	
		佔面積	200.070532	
		地積	100.0352660	
		地積	100.03 m ²	

地番	⑦ 4026-4		Yn	Xn+1 - Xn-1Yn
	Xn			
207	-62120.962	-36671.533	-63185.051359	
238	-62122.757	-36681.363	386254.752380	
114	-62131.492	-36680.432	142576.839184	
237	-62126.644	-36665.405	-290976.654080	
209	-62123.556	-36665.968	-79345.154752	
208	-62124.480	-36670.891	-65124.291254	
		位面積	200.440129	
		面積	100.2200645	
		地積	100.22	

地番	⑧ 4026-5		Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
	Xn			
173	-62121.535	-36649.568	-221509.988992	
615	-62120.600	-36649.777	-19094.533817	
214	-62121.014	-36652.046	-63844.559604	
213	-62118.176	-36652.554	-166585.903380	
212	-62116.469	-36655.034	2675.817482	
211	-62118.249	-36664.780	155788.650220	
210	-62120.718	-36668.487	194589.046509	
209	-62123.556	-36665.968	217282.526368	
237	-62126.644	-36665.405	-74100.793505	
背面積			200.271381	
地積			100.1358905	
地積			100.13	

1/2



境界線の種類及び境界点	
□	石
△	コンクリート柱
▲	鉄筋コンクリート柱
■	鉄筋コンクリート壁
△	金属プレート
○	鉄筋プレート(埋込)
○	新築点、旧上点
◎	境界点

作成者

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。
(横浜地方事務局大和出張所管轄)
令和8年1月7日 東京法律局新宿出張所

登記官

地積測量図

地番 4026-1 ~ 4026-17

土地の所在
綾瀬市深谷上六丁目

地番	④	4026-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
216	-62120.115	-36647.120	-259754.78550		
615	-62120.600	-36649.777	52042.643340		
173	-62121.535	-36649.568	67204.128416		
170	-62131.937	-36645.671	446689.595724		
302	-62133.779	-36636.045	-477284.394260		
246	-62126.969	-36637.482	-223158.902862		
245	-62127.688	-36645.424	-212323.586656		
		倍面積	243.737142		
		地積	121.8685710		
		地積	121.86 m ²		

地番	④ 4026-7	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
		220	-62113.672	-36639.717	-432348.660600
		219	-62114.109	-36642.109	41588.783715
		218	-62114.897	-36645.931	116094.309408
		217	-62117.277	-36647.638	194525.662504
		216	-62120.115	-36647.120	381533.166320
		245	-62127.688	-36645.424	212323.586656
		246	-62125.999	-36637.482	-513510.947712
			倍面積	205.910291	
			地積	102.9551455	

地番	④ 4026-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
236	-62112.141	-36642.488	88125.135540		
219	-62114.109	-36642.109	56039.068779		
220	-62113.672	-36639.717	-98118.519385		
221	-62111.704	-36640.076	-56095.956356		
		倍面積	9.728578		
		地積	4.864390		
			4.86		m ²

地番	④ 4026-9		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
223	-62096.305	-36650.004	566132.617788
234	-62110.495	-36647.413	489939.264397
235	-62106.674	-36642.919	60314.244674
236	-62112.141	-36642.488	74384.210040
221	-62111.704	-36640.076	-626288.819068
622	-62095.048	-36643.117	-564267.358683
		倍面積	214.153148
		地積	107.076570
			㎡

地番	④ 4026-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
224	-62097.592	-36656.890	566238.979830	
223	-62111.752	-36654.299	474050.049967	
234	-62110.495	-36647.413	-566092.589611	
223	-62096.305	-36650.004	-473994.501732	
		倍面積	201.938454	
		地積	100.969270	m ²

地番	④	4026-11			
測点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
225		-62098.220	-36663.776	56392.011648	
232		-62113.010	-36661.185	474102.444420	
233		-62111.752	-36654.299	-566235.610952	
224		-62097.592	-36656.890	-474046.901480	
			倍面積	201.943636	
			地積	100.9718180	
			面積	100.97	m ²

地番	④ 4026-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
229	-62100.095	-36670.761	490544.768897	
230	-62112.197	-36668.551	503536.020759	
231	-62113.904	-36666.091	29809.523853	
232	-62113.010	-36661.185	-52397.714540	
225	-62098.220	-36663.776	-473512.667040	
		倍面積	200.332929	
		地積	100.1664645	m ²

地番	④ 4026-13				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
202	-62085.524	-36671.271	-57977.279451		
154	-62086.425	-36675.946	60681.690630		
203	-62087.179	-36679.874	90012.410796		
204	-62088.379	-36677.392	452488.985104		
605	-62089.516	-36676.450	800845.126200		
606	-62110.715	-36673.455	766497.843620		
207	-62120.962	-36671.533	504783.651745		
208	-62124.080	-36670.981	95124.291254		
209	-62123.556	-36666.968	-137937.371616		
210	-62120.718	-36666.487	-194589.045090		
211	-62118.249	-36664.780	-155788.450220		
212	-62116.159	-36655.034	-2675.817482		
213	-62118.176	-36652.564	165585.903380		
214	-62121.914	-36652.046	83841.959504		
615	-62120.600	-36649.777	-32948.149523		
216	-62120.115	-36647.120	-127778.379760		
217	-62117.277	-36647.638	-194525.662504		
218	-62114.307	-36645.931	-116094.309408		
219	-62114.109	-36642.109	-97687.862594		
235	-62112.141	-36642.488	-162509.345580		
236	-62109.574	-36642.919	-60314.244674		
234	-62110.495	-36647.413	76153.242414		
233	-62111.752	-36654.299	92195.561985		
232	-62113.910	-36661.185	-29909.523853		
231	-62113.004	-36666.091	-506356.020759		
230	-62112.197	-36670.761	-487102.379351		
229	-62100.095	-36672.968	-534361.816728		
228	-62088.006	-36672.968	659.368550		
		倍面積	326.6792750		
		地積	329.67		

物件3

物件1

物件2

基本三角点等の座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の類別
NO.200	-61858.089	-36753.582	綾瀬市公称基準点
1A449	-61969.979	-36738.562	暫定補助点
1.1	-62086.994	-36727.564	トラー一点
1.2	-62082.998	-36684.440	トラー一点

測量年月日 平成29年2月10日
世界測地系 (測地成果2011) 既系
[綾瀬市の公称成果を使用]

作成者

申請人

縮尺 1/500

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】

登記年月日：平成30年2月6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7日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M58918

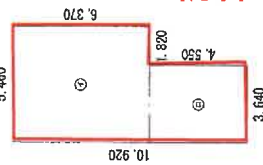
建物図面平面図

家屋番号 4026番10

建物の所在 綾瀬市深谷上六丁目4026番地10

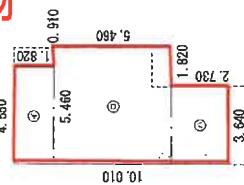
各階平面図

1階

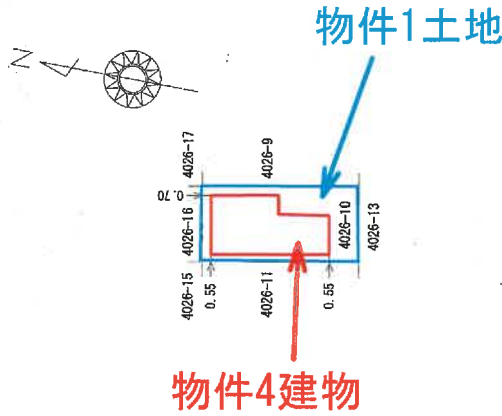


求積表			
①	5.460 ×	6.370	= 34.780200
②	3.640 ×	4.550	= 16.562000
計			51.342200
床面積			51.34 m²

2階



求積表			
①	5.460 ×	5.460	= 29.811600
②	3.640 ×	2.730	= 9.937200
計			48.023800
床面積			48.02 m²

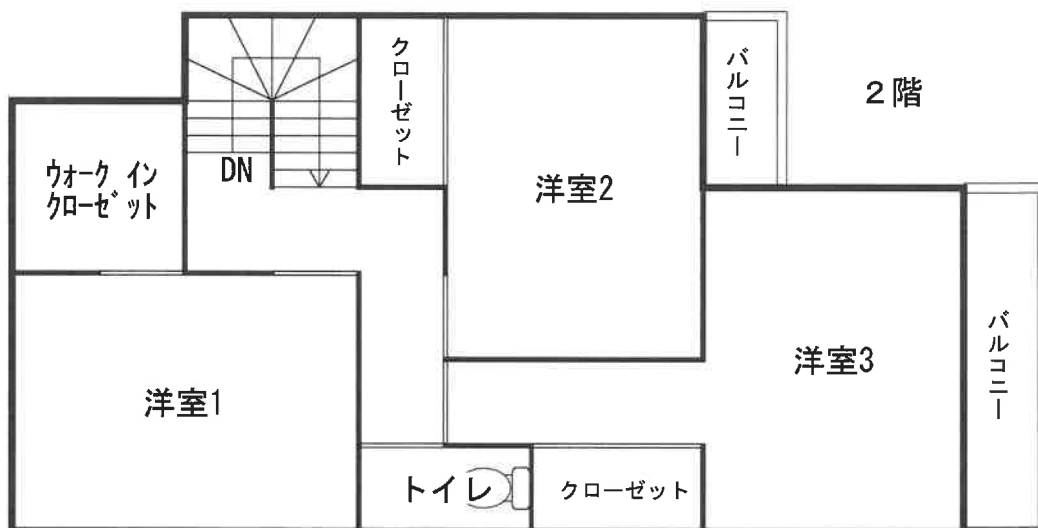
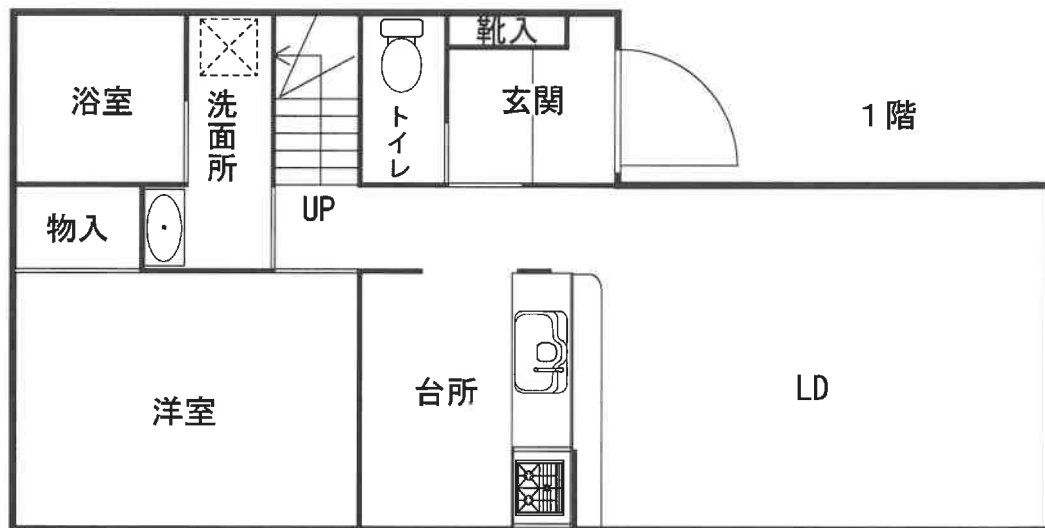
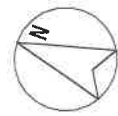


作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



令和 8 年（ケ）第80号