令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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）
1～5	6,230,000 4,984,000	一括	1,246,000	87,530	0
1	30,000				
2	730,000				
3	130,000				
4	4,090,000				
5	1,250,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　23号

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

令和　８年（ケ）第　　２３号

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

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。

令和　8年（ケ）第　　23号

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

令和　８年（ケ）第　　２３号

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

令和　８年（ケ）第　　２３号

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

令和　８年（ケ）第　　２３号

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

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 □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

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

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思料する。

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思料する。

■　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

（調査の経過用）

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。

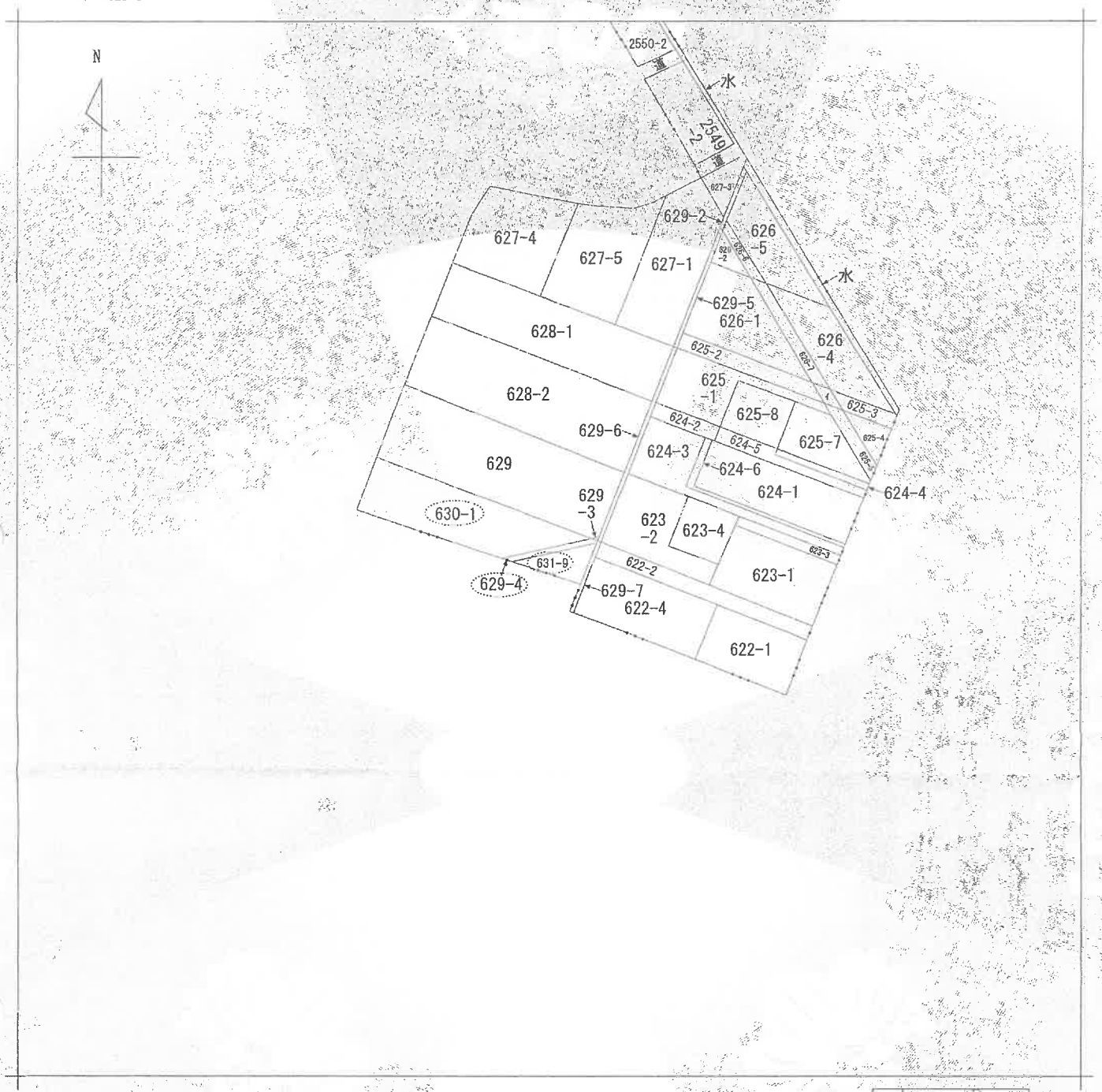
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□

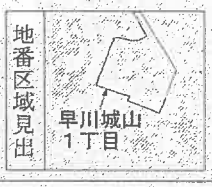
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

公　図



（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



請求部分	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

登記官 [redacted]

請求番号：27-1

(1/1)

地積測量図

057535

前 630-7 後・現同一・新 早川627-3、早川城山1丁目630-1

630-1

地番	630～4 630-1
土地の所在	綾瀬市早川字東山 630-4

地積測量図

早川城山1丁目630-1

Ⓑ 630 - 4

32.49 X 2.46 = 79.9254

36.22 X 2.47 = 89.4634

169.3888

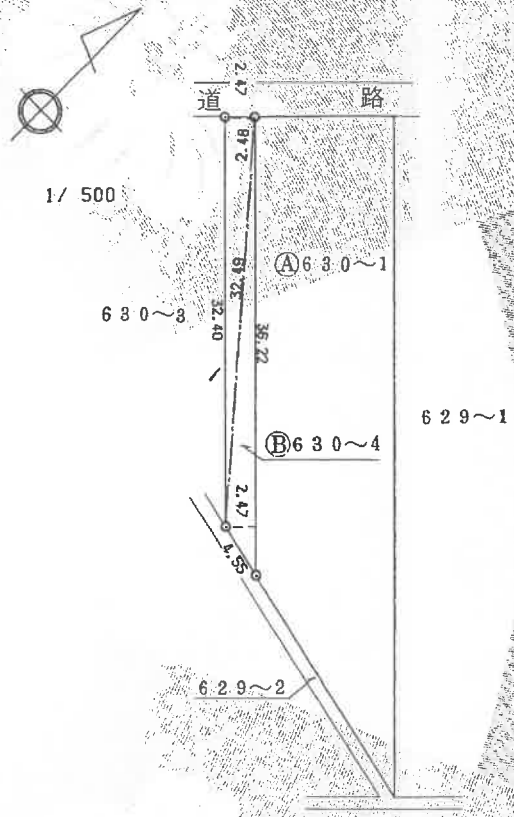
1/2 84.6944 M²

Ⓐ 630 - 1

595.0413 - 84.6944 = 510.3469 M²

地積

Ⓐ630～1	510	㎡
Ⓑ630～4	84	㎡



1/500

筆界は全て石標

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(9筆調査)

(9枚目)

(日加納)

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (令和 元年 9 月 21 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会推奨)

地積測量図

062024

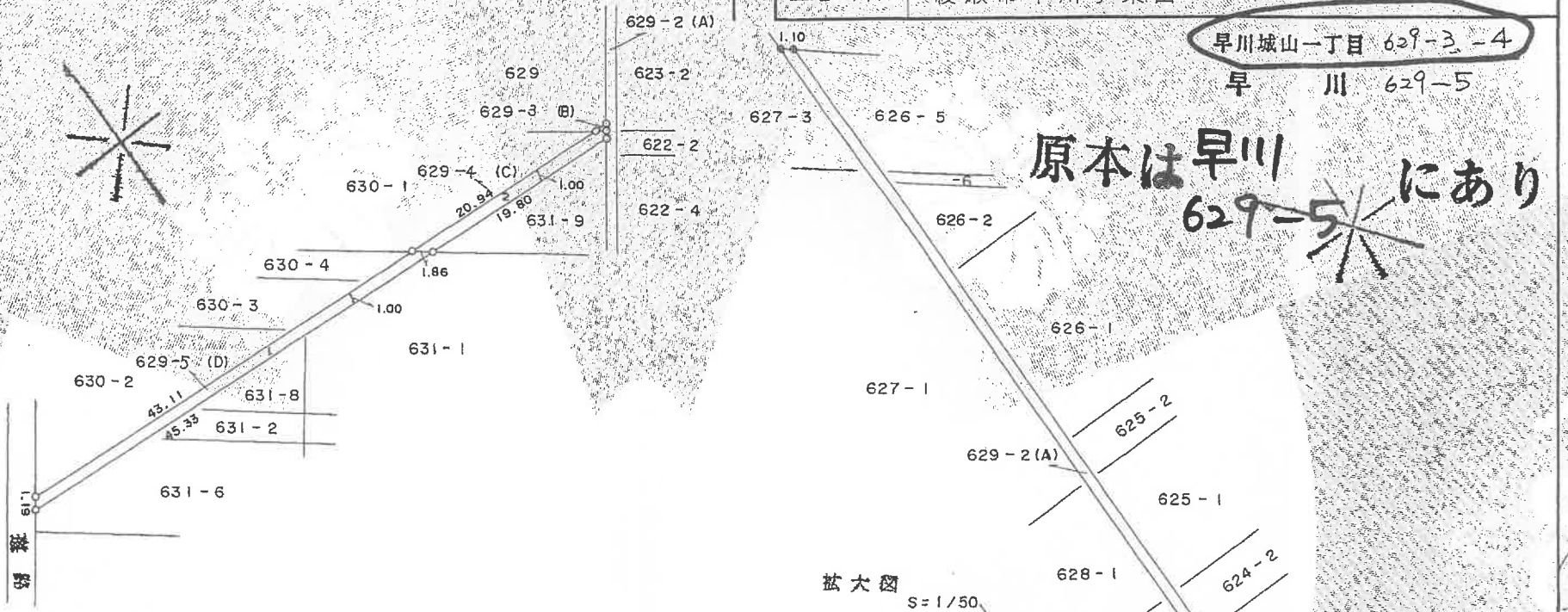
地番	629－3 (B),－4 (C)
土地の所在	綾瀬市 ~~早川字東山~~ 早川城山一丁目

地積測量図

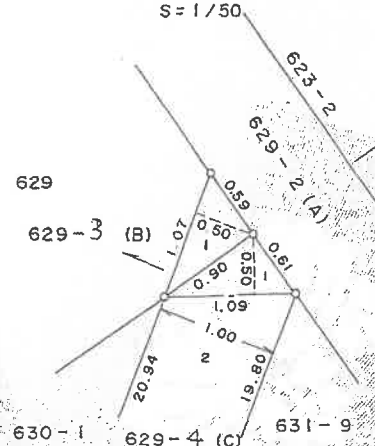
早川城山一丁目 629-3, -4

早　川 629-5

原本は早川 629-5 にあり



拡大図 S＝1/50



○…コンクリート杭
⊕…鉄

面積計算表

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積㎡
629－3 (B)	1	1.07	0.50	0.5350	
	計			0.5350	0.2675
629－4 (C)	1	1.09	0.50	0.5450	
	2	(20.94+19.80)	1.00	40.7400	
	計			41.2850	20.6425
629－5 (D)	1	(43.11+45.33)	1.00	88.4400	
	計			88.4400	44.2200
629－2 (A)	182.6750 － (0.2675 + 20.6425 + 44.2200) ＝ 117.5450				

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(10枚目)

作製者	土地家屋調査士	令和 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)

(日調連9)

地積測量図

057538

地番	631～8，～9 631-1
土地の所在	綾瀬市早川字東山

地積測量図

早川城山一丁目 631-9
早川 631-8

早　川

Ⓑ 631 - 8　　12, 3 14
13.26 X 5.93 = 78.6318　629-5に合筆
78.6318
1/2 39.3159 M²

早川城山一丁目

Ⓒ 631 - 9
19.80 X 9.02 = 178.5960
178.5960
1/2 89.2980 M²

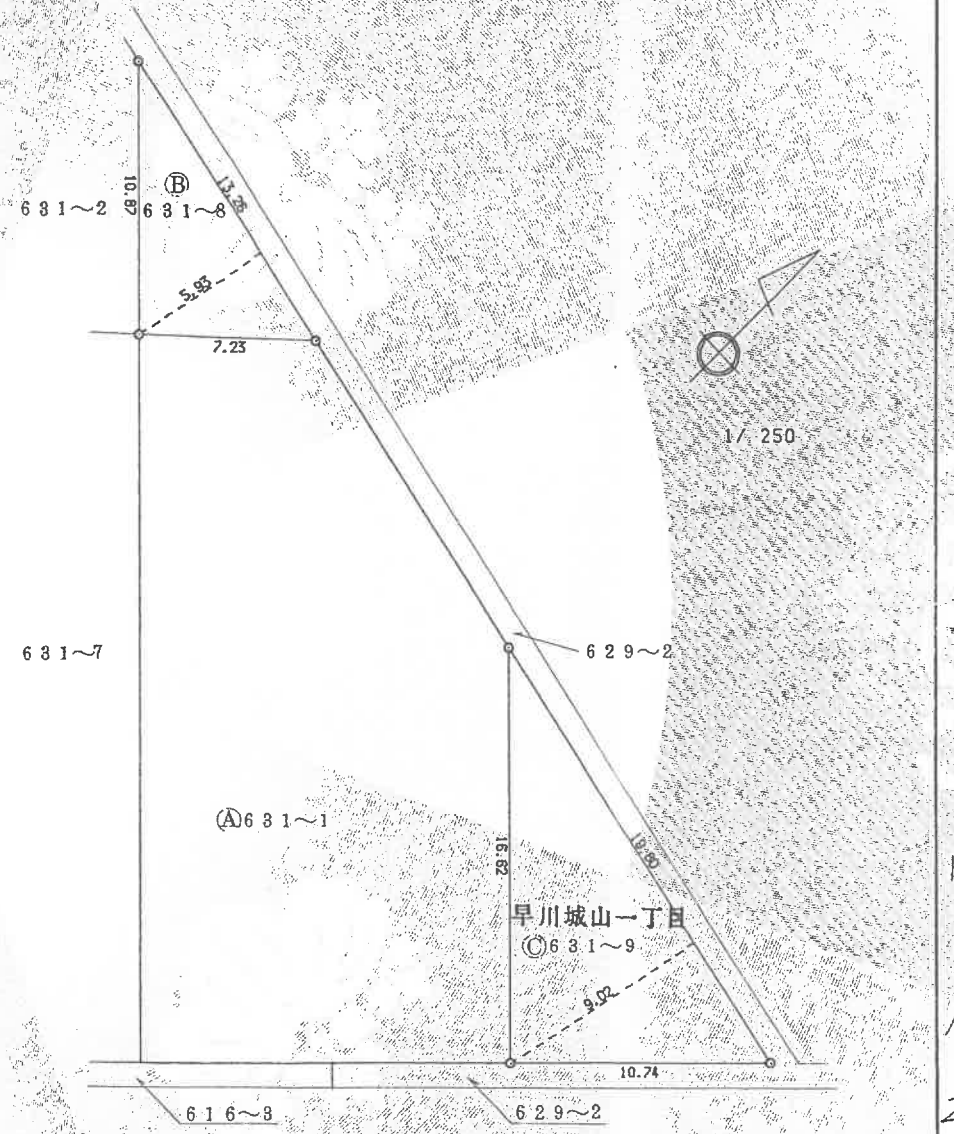
Ⓐ 631 - 1
502.4793 - 128.6139 = 373.8654 M²

地　積

Ⓐ631～1　373. m²

Ⓑ631～8　39 m²

Ⓒ631～9　89 m²



境界標は全て石標

作製者　土地家屋調査士　　元年 9 月 21 日作製）

（日本土地家屋調査士会連合会承認）

申請人

縮尺 1/250

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

（11枚目）

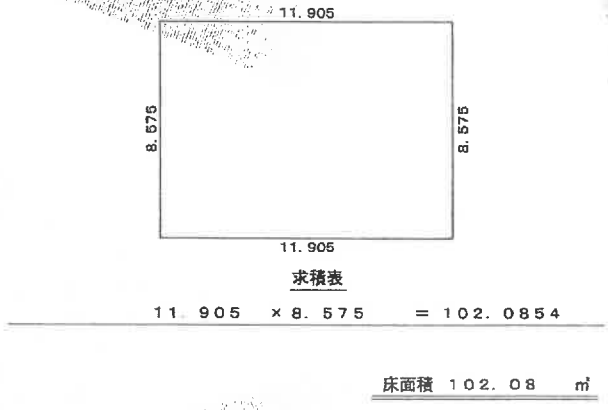
（日加筆）

（日調査）

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



求積表

11.905 × 8.575 = 102.0854

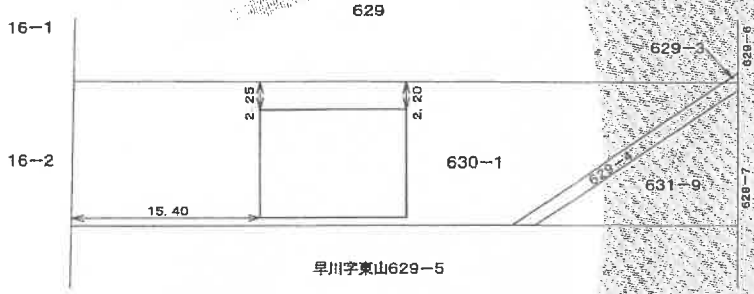
床面積 102.08 ㎡

作成者 土地家屋調査士 [redacted] 年9月16日作成

縮尺 1／250

建物図面 各階平面図

家屋番号	630番1
建物の所在	綾瀬市早川城山一丁目630番地1



申請人 [redacted]

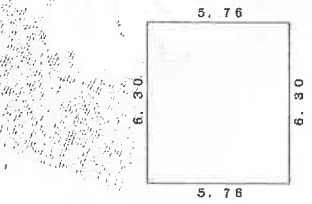
縮尺 1／500

(12枚目)

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

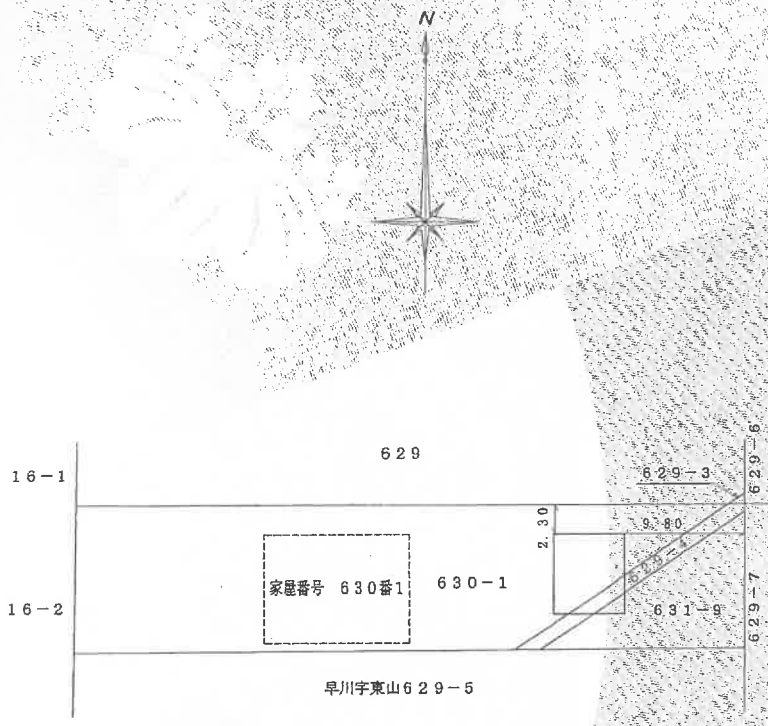


求積表

6.30	×	5.76	=	36.2880
		床面積		36.28㎡

家屋番号	630番1の2
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

建物図面 各階平面図

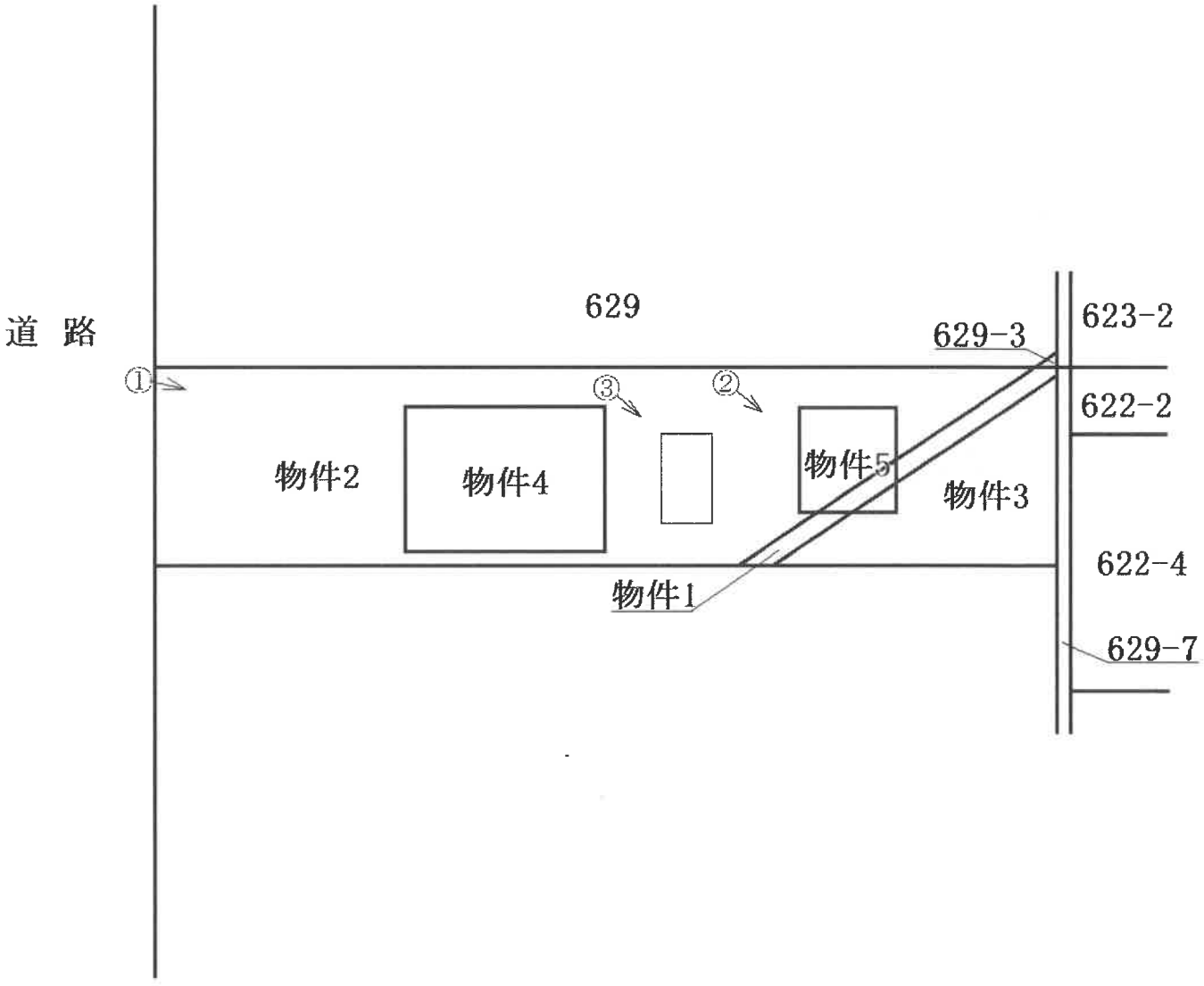


(13枚目)

作成者	土地家屋調査士	(令和 1年 6月15日作製)	縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

土地建物位置関係図

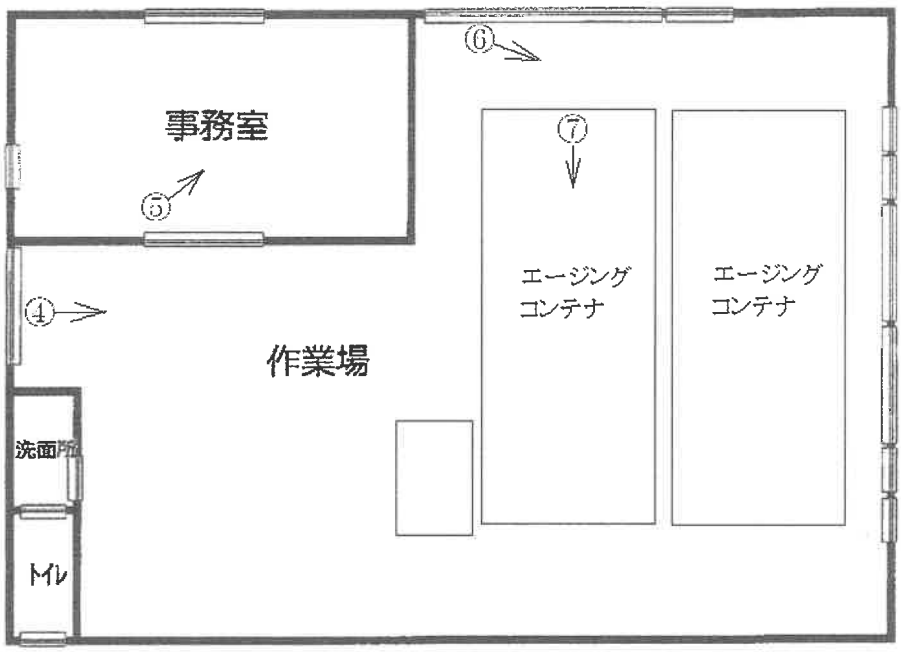
←○写真撮影位置・方向



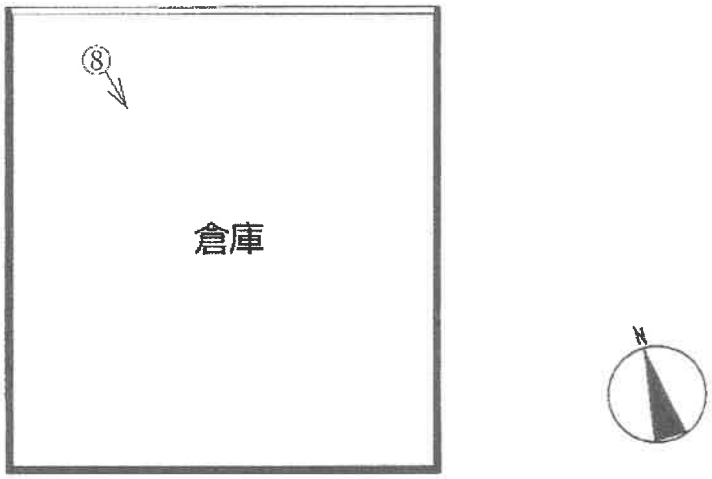
間取見取図

←○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



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



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



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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　記　簿　上</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="5">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">な　し</td></tr>
</table>

＊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。

令和　8年（ケ）第　　23号

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

令和　8年（ケ）第　　２３号

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NO.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	亜鉛メッキ鋼板葺き
	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り換価価値はない。 ◇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	14/100	7,140	× 20.64	×0.9	＝ 130,000
2	51,000	14/100	7,140	×510.34	×0.9	＝ 3,280,000
3	51,000	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

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
47,000円/㎡	×	101/100	×	100/100	×	100/93	＝	51,000円/㎡

◇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。

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

$$=0.60$$

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。

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

$$=0.61$$

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／㎡

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 ㎡

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

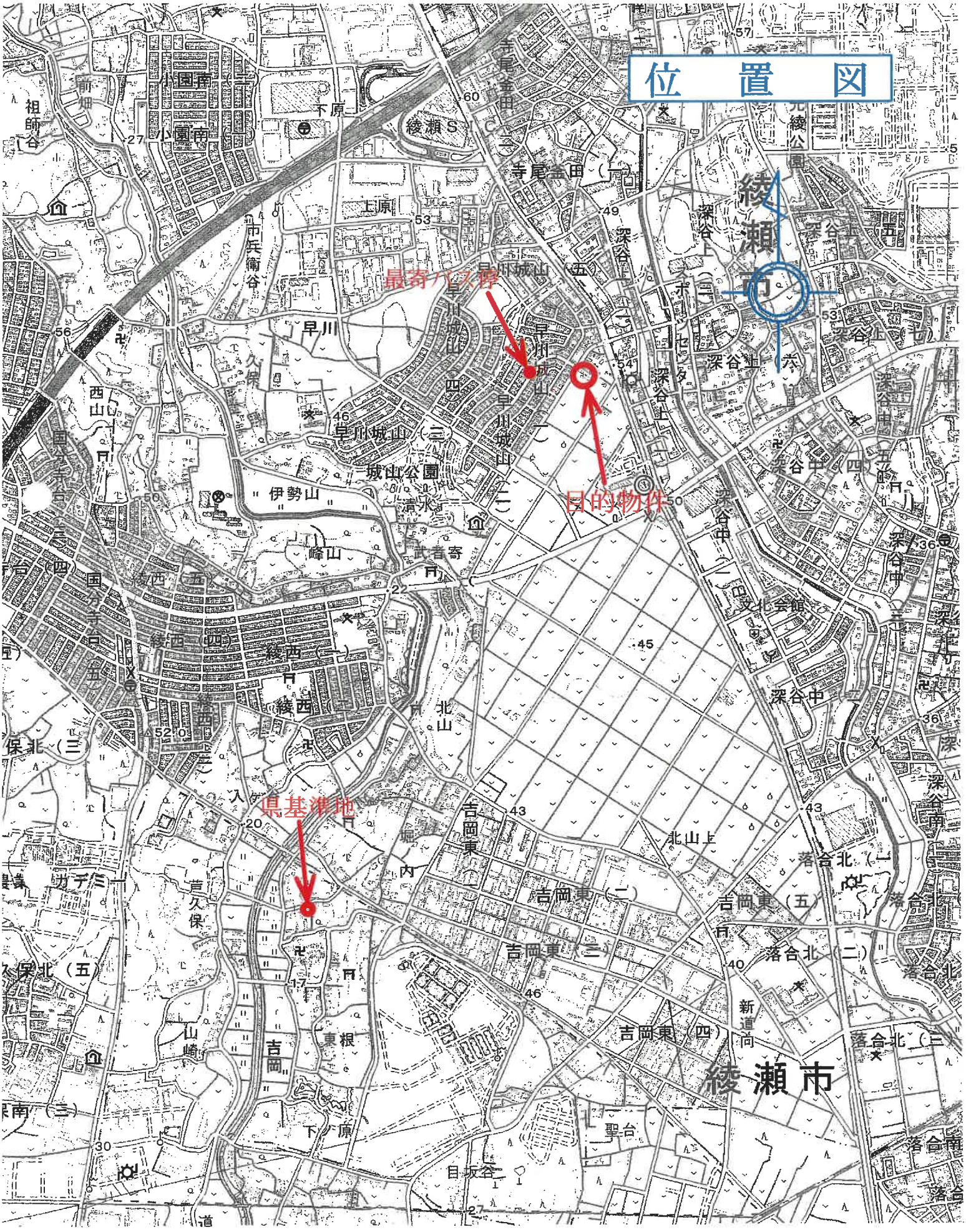
公図写（目的物件をＡ4 判へ抜粋したものである。）

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

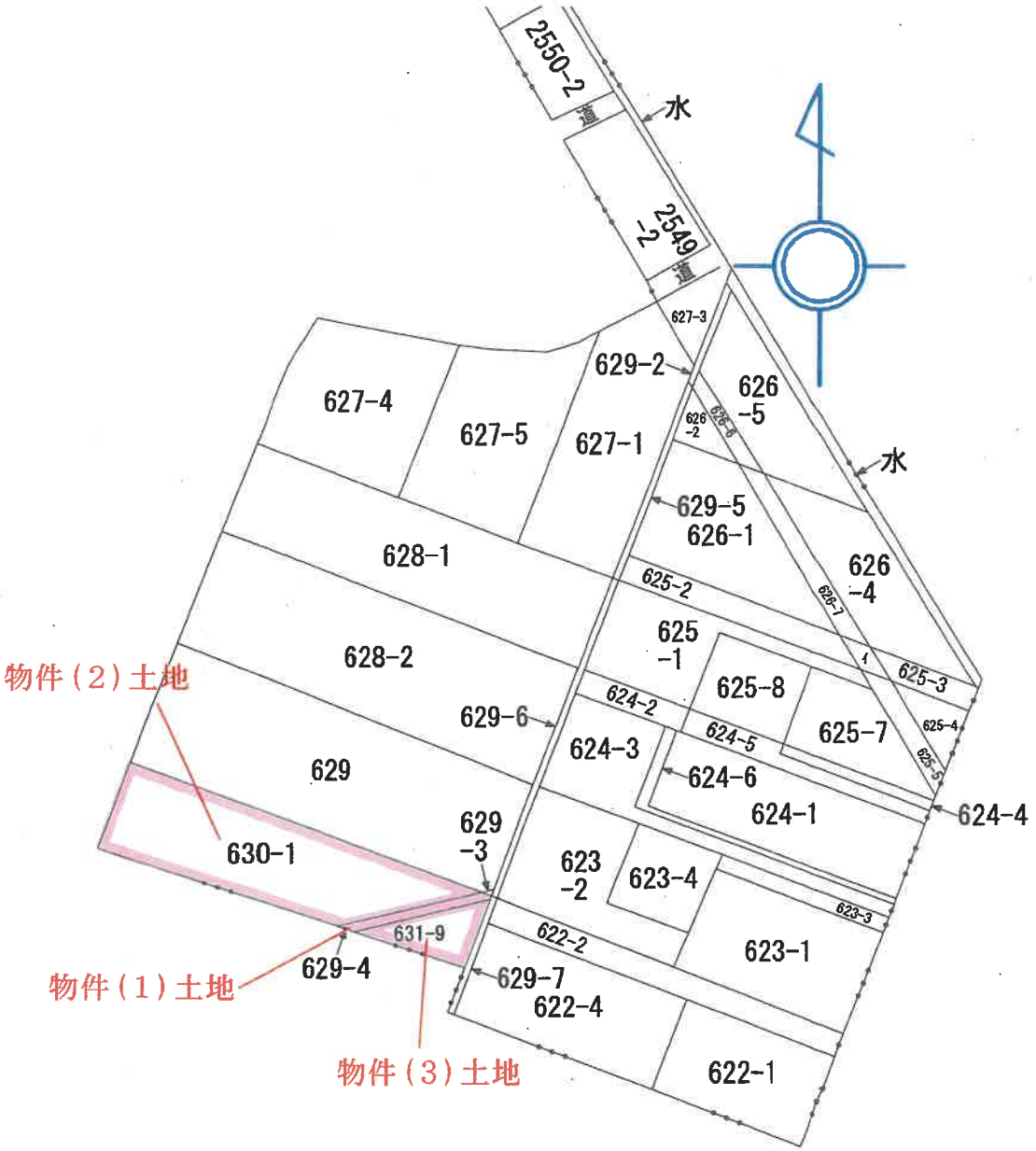
以　上



国土地理院地理院地図／2026年／電子国土web

縮尺：1／15,000

公　図　写


2550-2
水
2549-2
627-3
627-4
627-5
627-1
629-2
626-5
626-2
626-6
水
629-5
626-1
628-1
625-2
626-7
626-4
625-1
625-8
625-3
628-2
629-6
624-2
625-7
625-4
624-5
625-5
624-3
624-6
624-1
624-4
629
629-3
623-2
623-4
623-3
630-1
631-9
622-2
623-1
629-4
629-7
622-4
622-1
物件（2）土地
物件（1）土地
物件（3）土地

縮尺：1／1,000

登記年月日：平成11年3月12日

062024

地積測量図

地番	629－3 (B)－4
土地の所在	綾瀬市早川字東山

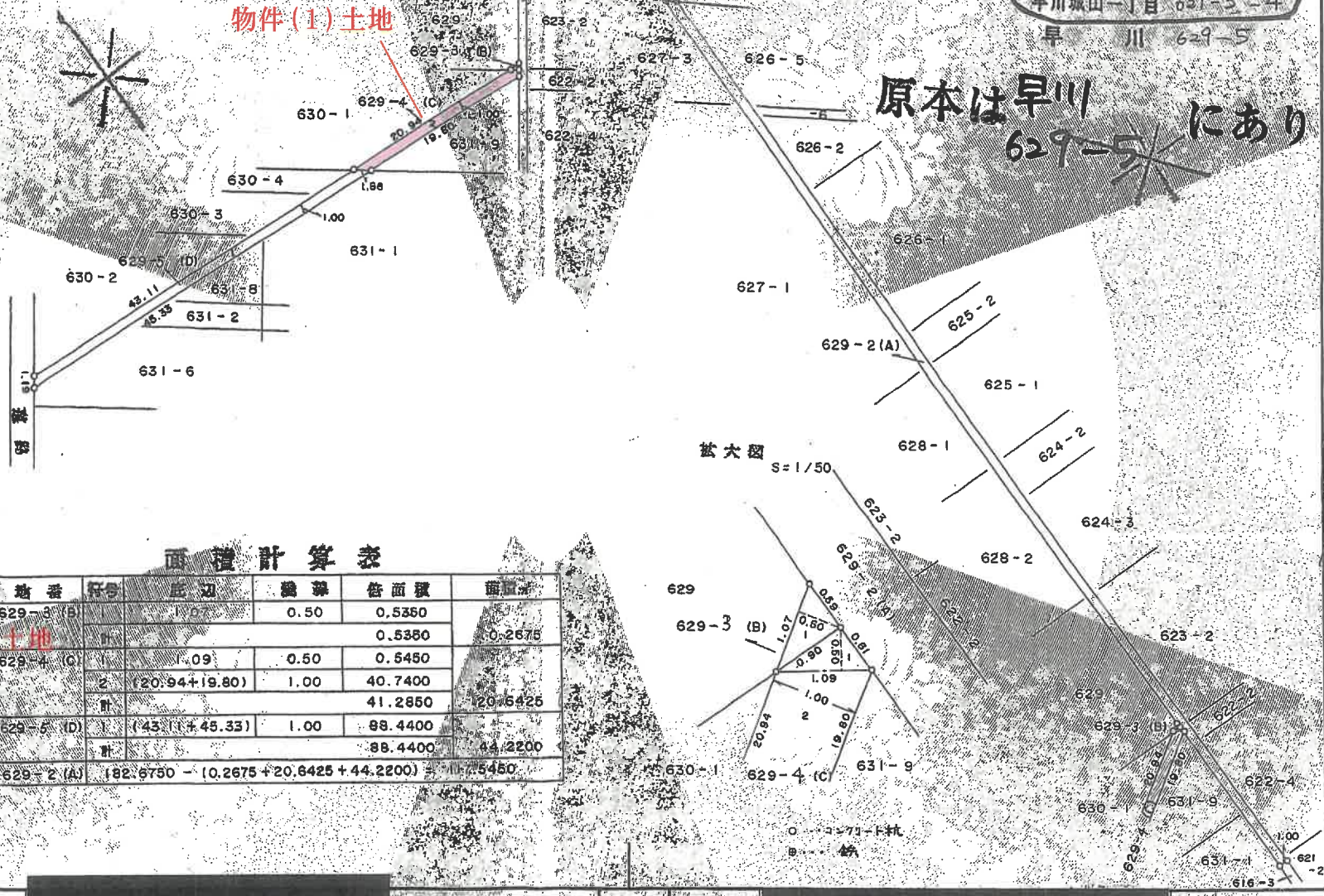
前629－2　後・新同629－3・4・5（閉じて早川）

早川城山一丁目 629－3－4

早　川 629－5

原本は早川 629－5 にあり

物件（1）土地



面積計算表

地番	符号	底辺	縮率	倍面積	面積㎡
629－3 (B)	1	1.07	0.50	0.5350	
	計			0.5350	0.2675
629－4 (C)	1	1.09	0.50	0.5450	
	2	(20.94+19.80)	1.00	40.7400	
	計			41.2850	20.6425
629－5 (D)	1	(43.11+45.33)	1.00	88.4400	
	計			88.4400	44.2200
629－2 (A)	182.9750 － (0.2675＋20.6425＋44.2200) ＝ 117.5450				

物件（1）土地

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
（平成11年3月8日作製）		縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

70%に縮小

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

請求番号：27-2

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

057535

前 630-1　後 ~~新同一~~ 新 早川1629-5、早川城山一丁目630-1

地積測量図

地番	630～4　630-1
土地の所在	鎌瀬市早川字東山 630-4

早川城山1丁目630-1

Ⓑ 630 - 4

52.49 × 2.46 = 79.9254

36.22 × 2.47 = 89.4634

169.3888

1/2 84.6944 M²

物件（2）土地Ⓐ 630 - 1

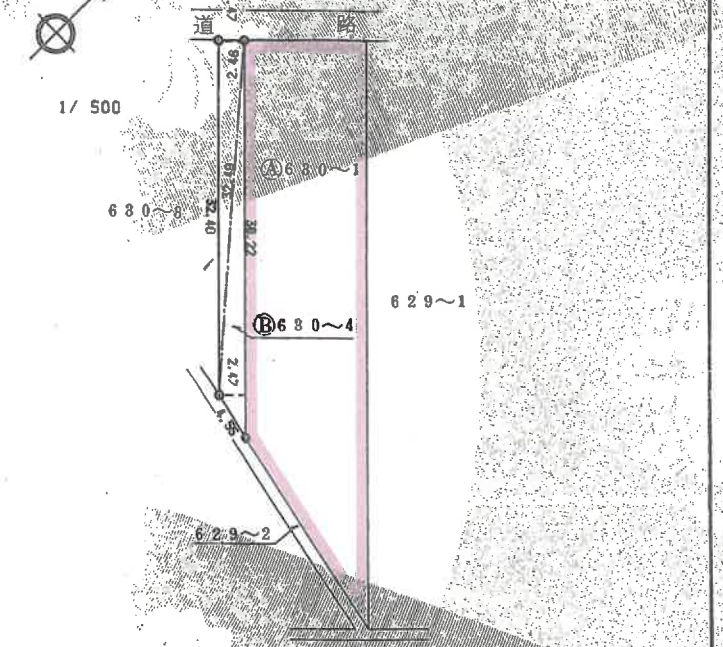
595.0413 - 84.6944 = 510.3469 M²

地積

Ⓐ630～1	510	m²
Ⓑ630～4	84	m²

物件（2）土地

1/500



筆界は全て石標

（日調連9）

作製者 [redacted]　元年9月21日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

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

地積測量図

前 631－1　後 新同一・新 早川629-5 早川城山一丁目631-9

057538

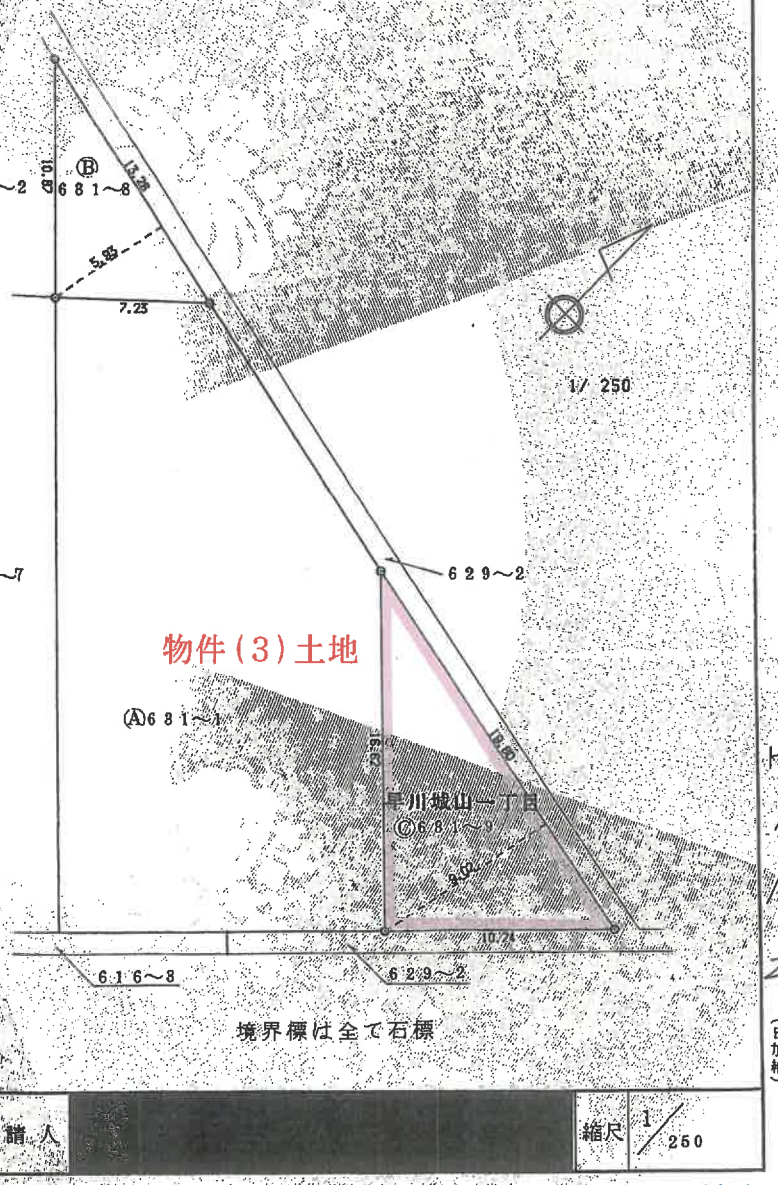
地番	681～8，～9　631－1
土地の所在	綾瀬市早川字東山　早川城山一丁目 631－7 早川 631－8

早　川
Ⓑ 631 － 8
13.26 × 5.93 ＝ 78.6318
78.6318
1/2 39.3159 M²

物件（3）土地
早川城山一丁目
Ⓒ 631 － 9
19.80 × 9.02 ＝ 178.5960
178.5960
1/2 89.2980 M²

Ⓐ 631 － 1
502.4793 － 128.6139 ＝ 373.8654 M²

地積
Ⓐ681～1　878. m²
Ⓑ681～8　89 m²
Ⓒ681～9　89 m²



作製者　[redacted]　元年9月21日作製

申請人　[redacted]　縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

70％に縮小

H 1 10 23（日加納）

（日調連9）

請求番号：27-4

登記年月日：平成28年9月23日

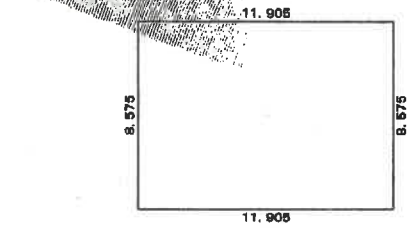
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和8年1月22日　東京法務局
登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	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

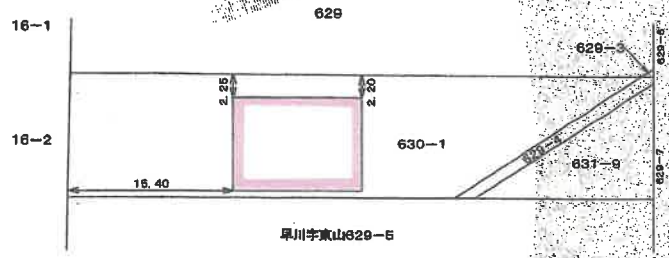


求積表

11.905 × 8.575 = 102.0854

床面積 102.08 ㎡

物件（1）建物



作成者	[redacted]	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

70％に縮小

[redacted]

17

請求番号：27-5

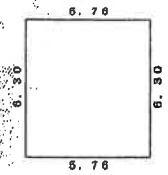
登記年月日：令和1年7月5日

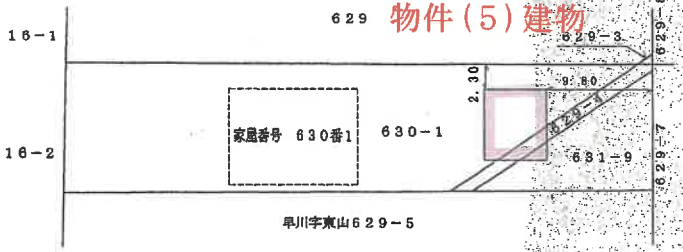
各階平面図

家屋番号	６３０番１の２
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

建物図面
各階平面図

物件（5）建物





求積表

6.30	×	5.76	＝ 36.2880
		床面積	36.28㎡

作成者 [redacted]

縮尺 1／250

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

70％に縮小

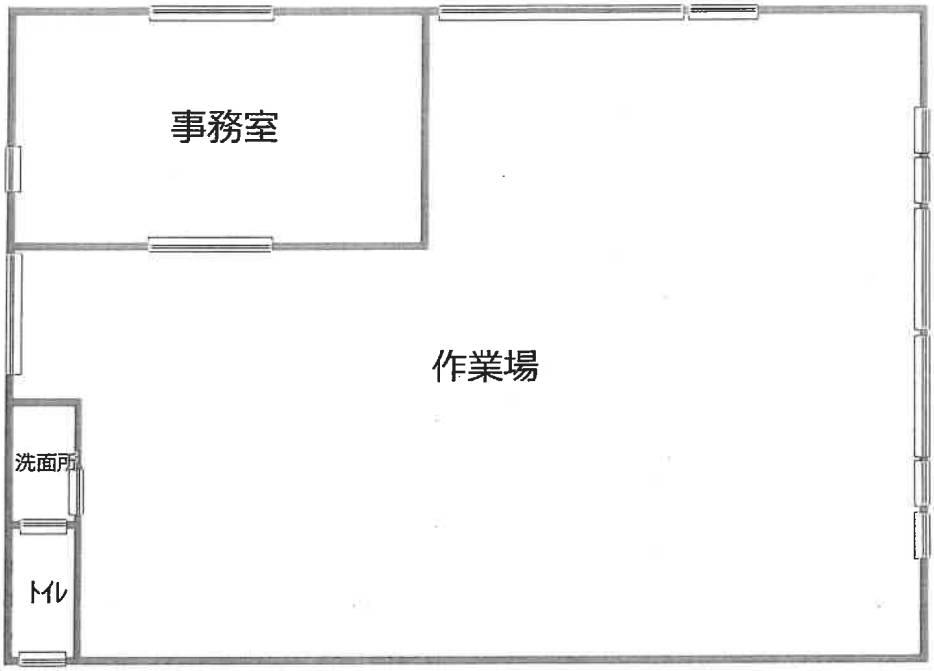
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和8年1月22日　東京法務局
登記官 [redacted]

18

請求番号：27-6

間　取　図

物件(4)建物



物件(5)建物





電　話　聴　取　書

日　　時　　令和８年９月４日（金）午前１０時１９分

事件番号　　令和８年（ケ）第２３号

聴取の相手方　　綾瀬市農業振興課 [redacted]

聴取事項の要旨

本件土地は「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく綾瀬農業振興地域整備計画により、農業用施設用地となっており、本件土地は農産（にんにく）加工施設として開発許可を受けている。

したがって、本件土地を農業以外の目的で利用することはできないので、買受希望者は注意が必要である。

聴取者　裁判所書記官　西　村　克　己