

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 9 時 50 分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 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、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 1 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間 (午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 370, 000 3, 496, 000	一括	874, 000	77, 052	13, 716
1	1, 520, 000				
2	2, 850, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 1. | 所 在 | 座間市栗原中央一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2. | 所 在 | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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1, 2】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

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すべ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」をご覧ください。
- 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 | 座間市栗原中央一丁目 |
| | 地 番 | 2150番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市栗原中央一丁目2150番地8 |
| | 家屋 番号 | 2150番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和7年11月28日付再現状況調査報告書あり

令和 6年(ケ)第 78号

令和 6年11月22日受理

令和 7年 1月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所相模原支部

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 | 座間市栗原中央一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	座間市栗原中央一丁目2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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

(関係人の陳述等用)

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)	1 本建物は、私が住居として使用しています。 2 本建物で雨漏りはありません。 3 本建物内で以前猫を飼っていました。今は2階洋室2に猫のケージ等が残っています。 4 約1年前から建物外に出ず配達等により食品を入手し、容器等を廃棄せずに建物内に溜め込み現在に至っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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2枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物の損傷及び汚損箇所等

(1) 室内のほぼ全体にわたって多量のごみや家財道具等が散乱した状態であり、床面や壁クロスに汚損が見られた。

(2) トイレ等の水回りに著しい汚損が認められた。

(3) 目視確認できない箇所が多かったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。

(4) 浴室の扉が破損している。

(5) 建物南東側の基礎に横方向のクラックが認められる。構造に影響を及ぼす可能性の有無、補修の要否等詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。(評価人の調査による)

■ 本土地は、南東側で市道に接している。(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

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月26日 (火) 16 : 30—16 : 40	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年12月18日 (水) 14 : 00—14 : 05	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年1月9日 (木) 7 : 50—8 : 10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より 占有状況等聴取 (評価人同行)
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。

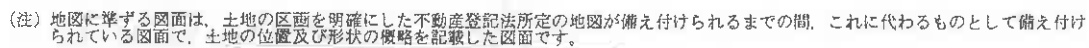
☒ 令和 7年 1月 9日
目的物件は施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ債務者兼所有者が在宅していた。

☐ 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

(5 枚目)



地番区域見出
栗原中央
1丁目

A 藥原中央 1
B 丁藥原中央 1
C 丁藥原中央 1
D 丁藥原中央 1

請求部分	所在地	座間市栗原中央一丁目				地番	2150番8			
出力縮尺	1/600	精度区		座標系 番号 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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

(6枚目)

213202

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

座標求積表

(A) 2150-1				
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
測点				
K6	-57249.917	-37879.891	281661.229803	14.096
K5	-57259.531	-37869.582	213319.355406	5.008
C101	-57255.550	-37866.544	-291951.054240	6.336
NK23	-57251.821	-37870.361	-473947.567915	10.885
NK21	-57243.035	-37876.786	-346724.089044	0.712
NK20	-57242.667	-37876.177	-204038.965499	6.266
NK09	-57237.648	-37879.929	72767.343609	11.473
NK06	-57244.588	-37889.065	281932.532665	0.645
NK13	-57245.089	-37889.471	284849.827210	10.299
NK12	-57252.098	-37881.925	182893.933900	7.982
地面積			362.635895	
地積			181.3179475	
			181.31	m ²

(B) 2150-8				
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
測点				
K5	-57250.531	-37869.582	-573610.558554	14.096
K6	-57249.917	-37879.891	-172315.624159	0.926
K7	-57254.982	-37884.615	573838.263405	11.782
K8	-57265.064	-37873.805	172287.938945	0.960
地面積			200.019637	
地積			100.0098185	
			100.00	m ²

(C) 2150-9				
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
測点				
C105	-57266.887	-37875.196	-234750.464808	2.293
K8	-57265.064	-37873.805	-450867.648525	14.782
K7	-57254.982	-37884.615	-189119.998080	0.960
NK11	-57260.072	-37889.361	616838.787080	10.044
NK10	-57271.262	-37877.864	258137.643160	0.124
地面積			218.328827	
地積			109.1644136	
			109.16	m ²

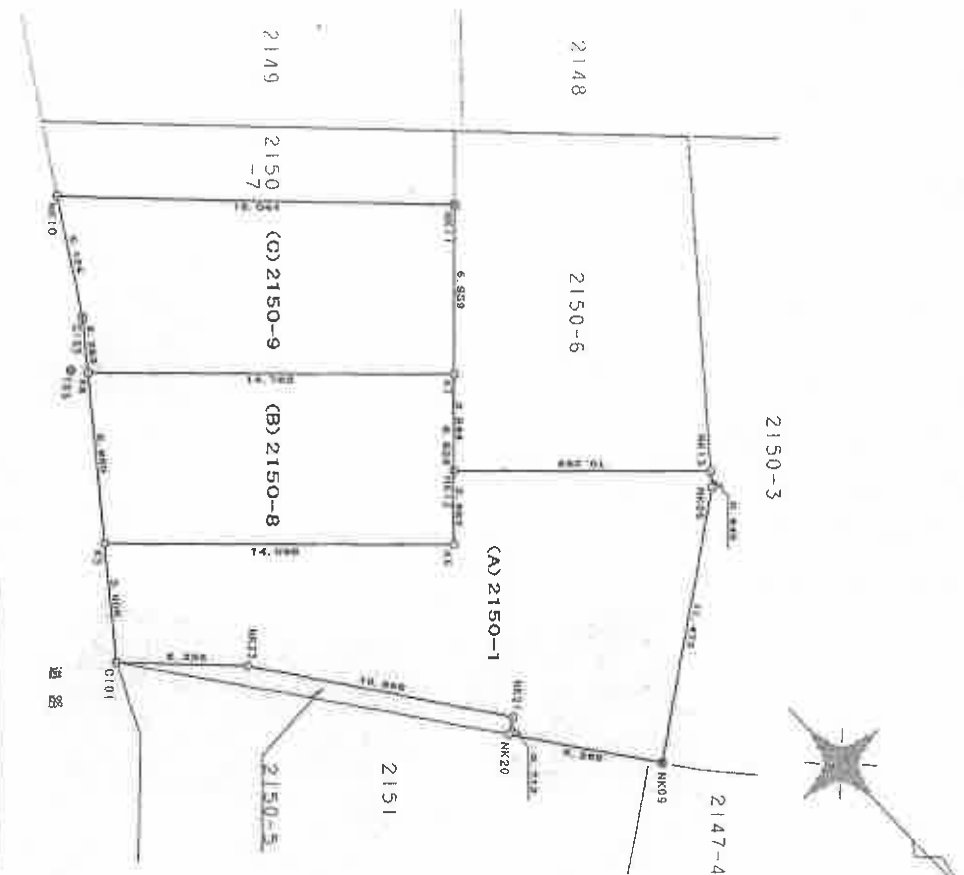
座標一覧表

測点名	X	Y	距離
NT11	-57276.508	-37876.249	
TO3	-57265.621	-37873.350	

(旧日本測地系)

前 2150-1 後・新同一
地番 2150-1.-8.-9
土地の所在 座間市栗原中央一丁目

地積測量図



境界線の種別
① コツクリート
② 土
③ 土
④ アスファルト
⑤ 土
⑥ 土
⑦ 土

作製者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

成20年 月 日(制作)

申請人

縮尺

1/250

建物図面

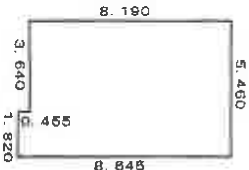
各階平面図

家屋番号 2150番8

建物各階平面図

建物の所在 座間市栗原中央一丁目2150番地8

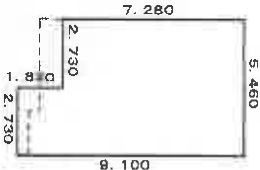
1階



求積表

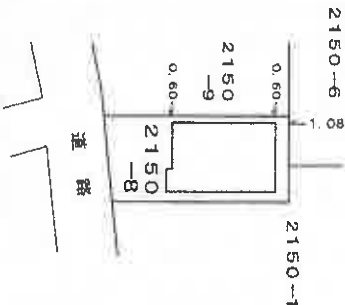
5.460 x 8.190 = 44.717400
1.820 x 0.455 = 0.828100
合計 45.545500
床面積 45.54 m²

2階



求積表

5.460 x 7.280 = 39.748800
2.730 x 1.820 = 4.968600
合計 44.717400
床面積 44.71 m²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作製者

士地調査士
栗原 隆雄

縮尺

1 / 250

申請人

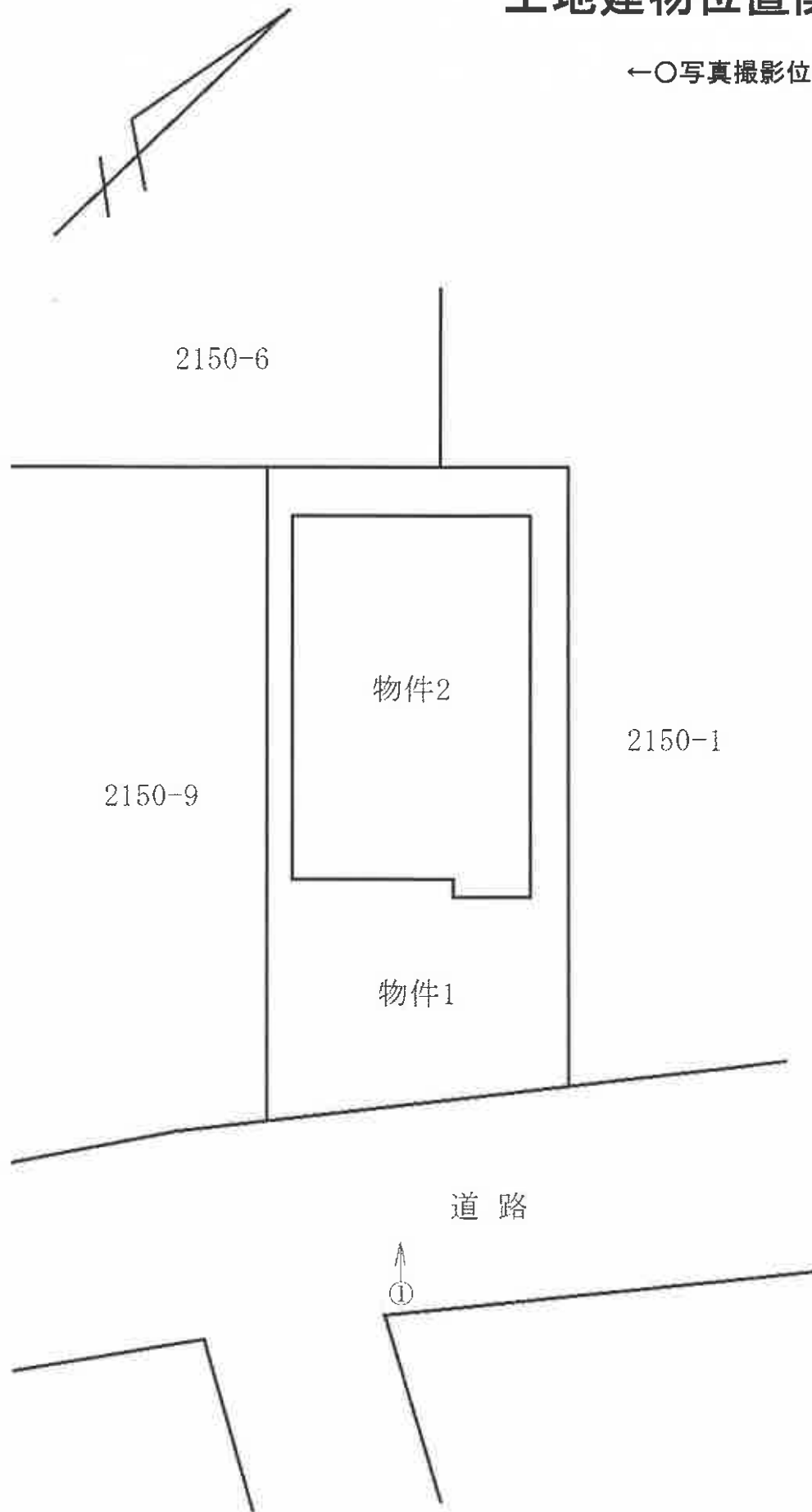
縮尺

1 / 500

(平成21年2月11日作製)

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



1階



2階

① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年(ケ)第 78 号
令和 7 年 10 月 16 日受理
令和 7 年 11 月 28 日提出

再現状況調査報告書

横浜地方裁判所相模原支部
執行官 中 嶋 耕 治

(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 | 座間市栗原中央一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市栗原中央一丁目 2 1 5 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |

令和 6 年（ケ）第 7 8 号

令和 7 年 1 0 月 1 6 日発令の再現況調査命令について、調査した結果は以下のとおりである。

1 調査事項

- (1) 令和 7 年 4 月 1 8 日に発生した火災による建物の一部滅失等の状況
- (2) 上記火災における死者の有無、死亡時期及びその態様等

2 調査の経過

- (1) 令和 7 年 1 1 月 1 0 日、目的物件に立入調査を実施した（目的物件の状況は添付写真のとおり）。
- (2) 本件物件を管轄する神奈川県座間警察署長に対し、令和 7 年 1 0 月 2 2 日付照会文書を発送し、文書により回答を受領。

3 前記回答文書から判明した事実

(1) 火災の状況

遺体発見日時 令和 7 年 4 月 1 8 日午後 1 0 時 5 0 分頃

火災の原因 火元は 2 階南東側 6 帖洋室で、出火原因はたばこの不始末と特定

(2) 火災による死者の有無及び遺体の人定

死者 有

氏名 A

住所 目的物件と同一

(3) 死亡時期及びその態様

令和 7 年 4 月 1 8 日午後 1 0 時頃（推定）

死因は全身性火傷

4 占有者及び占有状況

債務者兼所有者 A は上記のとおり、火災により死亡している。

令和 7 年 1 1 月 1 0 日の立入調査において、目的物件の占有者は確認できず、占有者は不明である。

以上

（2 枚目）

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日 (水) 9 : 19 — 9 : 26	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月22日 (水)	執行官室	神奈川県座間警察署長宛照会書発送 (回答あり)
7年11月10日 (月) 10 : 16 — 10 : 48	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年11月26日 (水) 10 : 20 — 10 : 22	電話連絡	神奈川県座間警察署 B から、回答書について補充電話聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 7年11月10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 7年11月10日 目的物件は不在のため、立会人Cを立ち会わ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

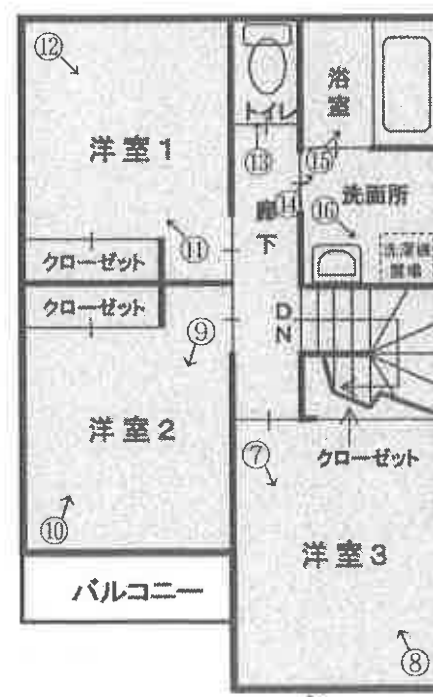
建物概略間取図

室内の焼損が明白に確認できた範囲

令和6年(ケ)第78号



1階



2階

窓が無い状態

←○は写真撮影位置・方向

(4枚目)

① 目的物件東側の状況



② 同上



③ 目的物件北側の状況



④



⑤



⑥



(7 枚目)

⑦



⑧



(8 枚 目)

⑨



⑩



(9 枚目)

⑪



⑫



(1 0 枚 目)

⑬



⑭

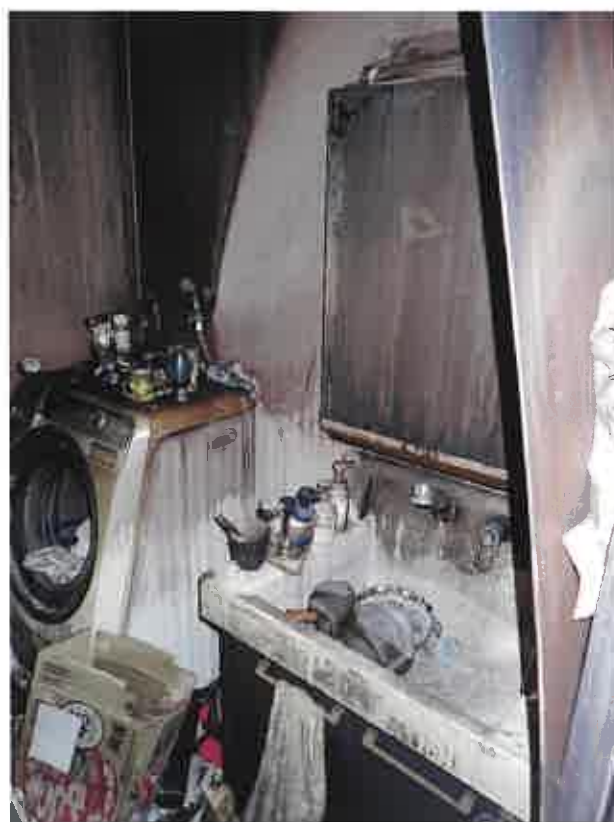


(1 1 枚目)

⑮



⑯



(1 2 枚 目)

⑰ 2階廊下天井の損傷状況



令和7年12月4日付再評価書あり

令和 6 年 (ケ) 第 7 8 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 1 月 1 4 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

谷 口 洋 介

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 9, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 7 6 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 6, 6 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～2 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、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、民事執行法第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) 「座間市栗原中央一丁目2番14号」
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 座間市栗原中央一丁目
地 番 2150番8
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
- 2 所 在 座間市栗原中央一丁目2150番地8
家屋 番号 2150番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71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	小田急小田原線「相武台前」駅の南方約1.8km（道路距離）、バス停留所「上栗原」から徒歩約6分に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、寺院、墓地等が見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：56）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	100.00㎡（公簿面積） ほぼ長方形 間口約7m、奥行約14.4m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約7mが接面する。	
土地の利用状況等	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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガス使用） あり
特 記 事 項	・ 周囲は寺院や墓地の敷地に囲まれた環境にある。 ・ 座間市防災ハザードマップの浸水想定区域内にある（目久尻川洪水浸水想定区域）。	

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	平成21年3月13日 新築（登記記載） 約16年（1年未満の端数切り上げ） 約6年と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング ビニールクロス貼 ほか ビニールクロス貼 ほか フローリング、畳 ほか キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階：45.54㎡、2階：44.71㎡、延床面積：90.25㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年1月9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	・新築時の台帳記載事項証明書の概要は以下のとおり。 確認年月日：平成20年10月17日 確認番号：第H20SBC一確03267号 検査済証発行年月日：平成21年3月17日 検査済証発行番号：第H20SBC一完04517号 ・室内のほぼ全体にわたって多量のゴミや家財道具等が散乱した状態であり、床面や壁クロスに汚損が見られた。またトイレ等水回りに著しい汚損が認められた。目視で確認できない箇所が多かったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。	

特 記 事 項	・浴室の扉が破損していた。 ・過去に室内で猫を飼育していたとのことである。 ・建物南東側の基礎に横方向のクラックが認められた。構造に影響を及ぼす可能性の有無、補修の要否等詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。
---------	---

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	125,000	$\frac{100}{100}$	125,000	$\times 100.00$	$\times 0.90$	$= 11,250,000$

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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：座間(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\ & & & & \text{補 正} & & \\ & & & & \text{地域格差} & & \\ & & & & & & \text{標準画地価格} \\ 136,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 125,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：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対象地域に比し街路条件、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：概ね標準的な画地として個別格差修正は不要と判断した。

◇建付減価：建付減価率を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	170,000	× 90.25	× 0.14	= 2,150,000

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 50%
観察減価率は保守管理の状態や補修の可能性等をも考慮して査定。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.50) \\ & = 0.14 \end{aligned}$$

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	11,250,000	×	0.65 法定地上権	= 7,310,000

(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	11,250,000	－ 7,310,000	×	×	×		= 2,760,000
2	2,150,000	＋ 7,310,000	×	×	×		= 6,620,000
一括価格(合計)							9,380,000

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：座間(県)－2

所 在：座間市栗原中央1丁目2354番15

「座間市栗原中央1－30－17」

価 格：136,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,129,300円

物件2 4,148,900円

第7 附属資料の表示

位置図

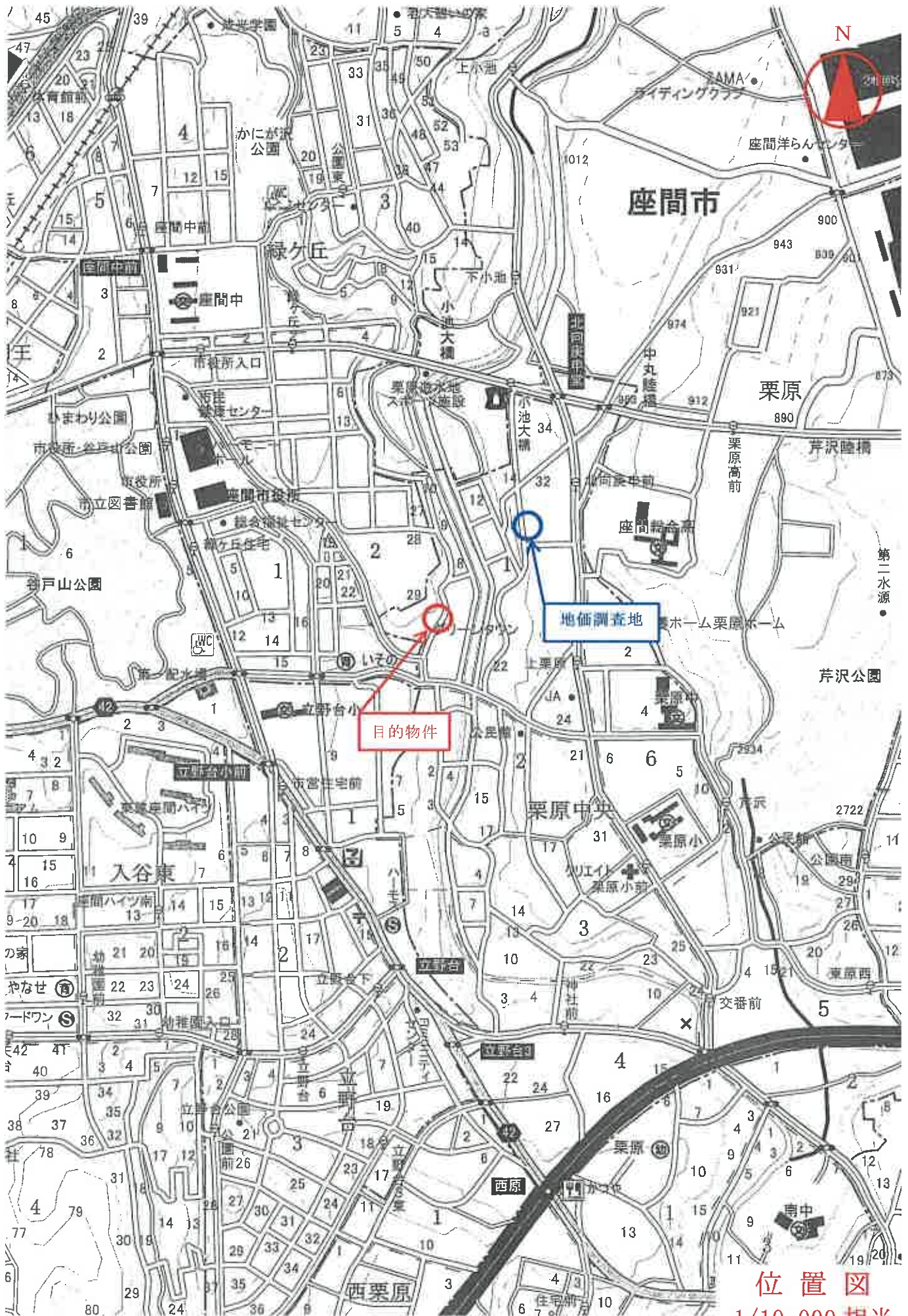
公図写（A3判からA4判へ縮小）

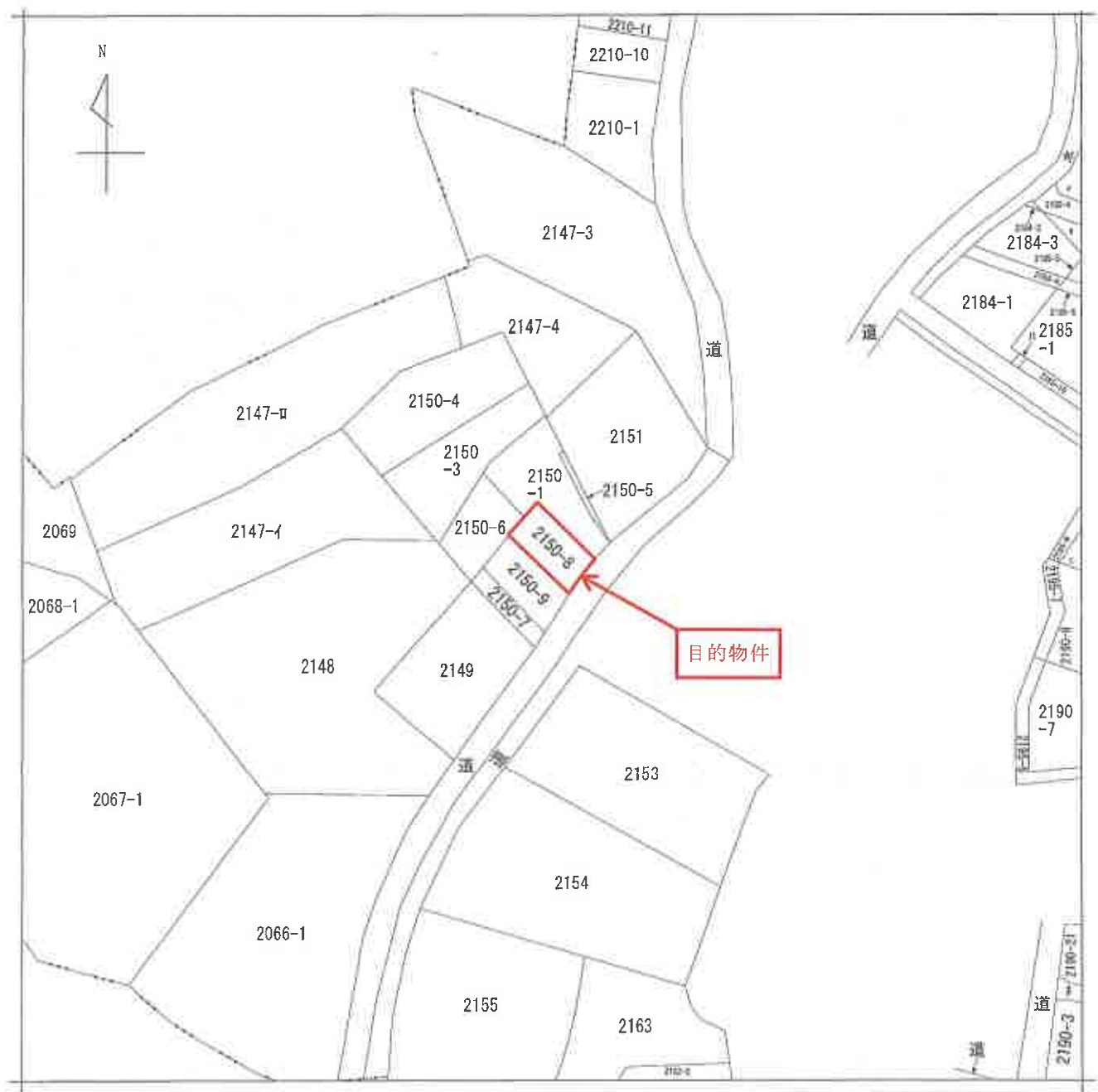
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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。



- A 栗原中央 1丁目
- B 栗原中央 1丁目
- C 栗原中央 1丁目
- D 栗原中央 1丁目

請求部	所在	座間市栗原中央一丁目				地番	2150番8			
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		

公 図 写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

213202

前 2150-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 2150-1-8-9

土地の所在 座間市栗原中央一丁目

平成20年七月七日登記

座標求積表

測点	(A)2150-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
K6	-57249.917	-37879.891	281561.229803			14.096
K5	-57259.531	-37869.582	213319.355406			5.008
K4	-57255.550	-37866.844	-291951.054240			5.336
NK23	-57251.821	-37870.361	-473947.567915			10.885
NK21	-57243.035	-37876.786	-348724.089044			0.712
NK20	-57242.667	-37876.177	-204038.965499			6.266
NK09	-57237.648	-37879.929	72767.343609			11.473
NK08	-57244.588	-37889.065	281932.832665			0.645
NK13	-57245.089	-37889.471	284549.927210			10.299
NK12	-57252.098	-37881.925	182893.933900			2.982
		包面積	362.635885			
		地積	181.31	m^2		

測点	(B)2150-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
K5	-57259.531	-37869.582	-673610.558554			14.096
K6	-57249.917	-37879.891	-172315.624159			6.926
K7	-57254.982	-37884.615	573836.263406			14.782
K8	-57265.064	-37873.805	172287.938945			6.960
		包面積	200.019637			
		地積	100.0098185			
		地積	100.00	m^2		

測点	(C)2150-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
C105	-57266.887	-37875.196	-234750.464808			2.293
K8	-57265.064	-37873.805	-450887.648525			14.782
K7	-57254.982	-37884.615	-189119.998050			6.959
NK11	-57260.072	-37889.361	816838.797080			16.044
NK10	-57271.262	-37877.864	258137.643160			5.124
		包面積	218.328827			
		地積	109.1644135			
		地積	109.16	m^2		

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
NT11	-57276.508	-37876.249		
T03	-57265.621	-37873.350		

(旧日本測地系)

測量機の種別	型番	単位
コンクリート	①	㎡
プレート	②	㎡
～	③	㎡
ガラス	④	㎡
ガラス	⑤	㎡
木	⑥	㎡
瓦	⑦	㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2150番8

建物の所在 座間市栗原中央一丁目2150番地8

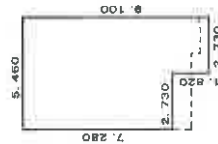
1階



求積表

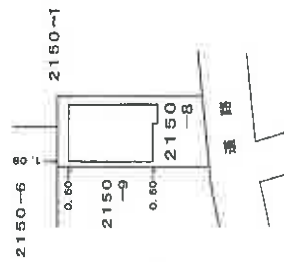
5.450 x 8.190 = 44.717400
1.820 x 0.455 = 0.828100
合計 45.545500
面積 45.54 m²

2階



求積表

5.450 x 7.280 = 39.748000
2.730 x 1.820 = 4.968600
合計 44.717400
面積 44.71 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件2建物

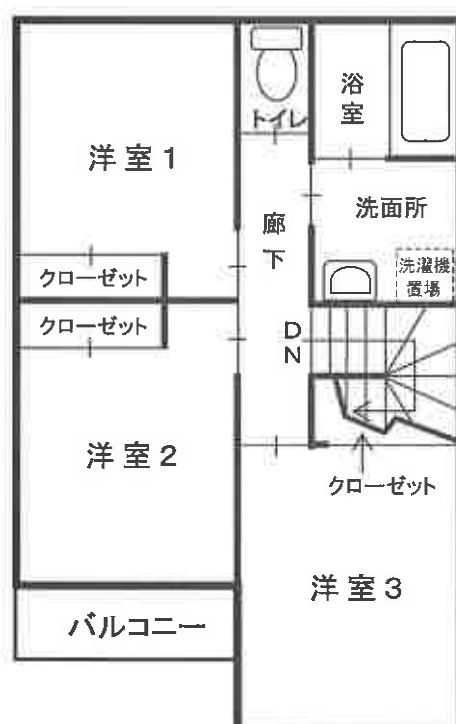
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和6年(ケ) 第 78 号



1階



2階

令和 6 年 (ケ) 第 78 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

谷 口 洋 介

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 4, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 2, 8 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～2 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。
- ④ 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記第 6 参考価格資料 3 に記載してある。

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、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、民事執行法第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。

5. 前回評価後に目的物件について火災等があった事実を考慮した価格とする。

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) 「座間市栗原中央一丁目2番14号」
特 記 事 項		
・ 物件 2 建物は、令和7年4月18日に発生した火災により、2階室内のほぼ全部が焼損している。		
・ 火災により物件 2 建物内で本件所有者が死亡している。		

* 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 座間市栗原中央一丁目
 地 番 2150番8
 地 目 宅地
 地 積 100.00平方メートル
- 2 所 在 座間市栗原中央一丁目2150番地8
 家屋 番号 2150番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 45.54平方メートル
 2階 44.71平方メートル



※22※

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	小田急小田原線「相武台前」駅の南方約1.8km(道路距離)、バス停留所「上栗原」から徒歩約6分に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、寺院、墓地等が見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:56)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	100.00㎡(公簿面積) ほぼ長方形 間口約7m、奥行約14.4m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に約7mが接面する。	
土地の利用状況等	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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし(プロパンガス使用) あり
特 記 事 項	・周囲は寺院や墓地の敷地に囲まれた環境にある。 ・座間市防災ハザードマップの浸水想定区域内にある(目久尻川洪水浸水想定区域)。	

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	平成21年3月13日 新築（登記記載） 約17年（1年未満の端数切り上げ） 火災による焼損のため経済的残存耐用 年数はゼロ年と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレートぶき サイディング ※2階の内装は大半が焼損しており判別不能。 1階の内装は、内壁・天井：ビニールクロス貼 等、床：フローリング、畳等 2階のトイレ、洗面所、浴室は焼損が著しい状態。 1階のトイレとキッチンについても利用可能か否 か不明である。
床面積（現況）	1階：45.54㎡、2階：44.71㎡、延床面積：90.25㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	登記上は居宅であるが、焼損した現状は利用困難。 火災前の間取りは4LDK（附属資料建物概略間 取図参照）
品 等		
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年11月10日：内部立入調査 調査時点における建物占有者は不明である。	
特 記 事 項	・執行官の照会に対する警察の回答によると、令和7年4月18日に物件2建物内で発生した火災により、居住していた本件所有者は建物内で死亡した。 ・上記火災による建物焼損状況は下記のとおり。主要構造体である柱、屋根、外壁等が残っているが安全性は不明であり、復旧・補修は困難と推察される。	

特 記 事 項	【2階の状況】 2階は、ほぼ全室の天井及び壁が焼損していた。廊下と洋室3の天井材は焼け落ち、垂れ下がっていた。床面は、燃えた大量のゴミ等に覆われており、焦げて、あるいは煤によって変色していた。各室のドアは焼失、または著しく焼損していた。出火元とみられる洋室3は特に激しく焼損しており、二カ所の窓はともに焼失し、室内に風雨が入り込む状態となっていた。 【1階の状況】 1階は階段部分を除き、焼損範囲は少なかった。ただし全体にわたって大量のゴミや家財道具等が散乱しており、床面等に汚損が見られた。目視で確認できない箇所が多く、焼損箇所の有無・程度、細部にわたる損傷等の状況は不明である。 ・建物南東側の基礎に横方向のクラックが認められた。
----------------	---

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	129,000	$\frac{100}{100}$	129,000	$\times 100.00$	$\times 0.80$	= 10,320,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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：座間(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 140,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 129,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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対象地域に比し街路条件、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：概ね標準的な画地として個別格差修正は不要と判断した。

◇建付減価：建付減価率を、火災が発生した建物の状況等を考慮して20%と決定した。

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	170,000	$\times 90.25$	$\times 0.005$	= 80,000

現価率：経過年数及び現況等を総合的に勘案し、現価率を0.5%と査定した。

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	10,320,000	×	0.65 法定地上権	= 6,710,000

(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	10,320,000	－ 6,710,000	×	×	×		= 1,520,000
2	80,000	＋ 6,710,000	×	×	×		= 2,850,000
一括価格(合計)							4,370,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物内で発生した火災により居住者が死亡したこと、焼損建物の復旧ないし
処理に要する費用等が市場性に及ぼす影響等を考慮した。

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. 地価調査価格：座間(県)－2

所 在：座間市栗原中央1丁目2354番15

「座間市栗原中央1-30-17」

価 格：140,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,129,300円

物件2 4,148,900円

3. 前回の売却基準価額

物件1 2,760,000円

物件2 6,620,000円

一括価格 9,380,000円

第7 附属資料の表示

位置図

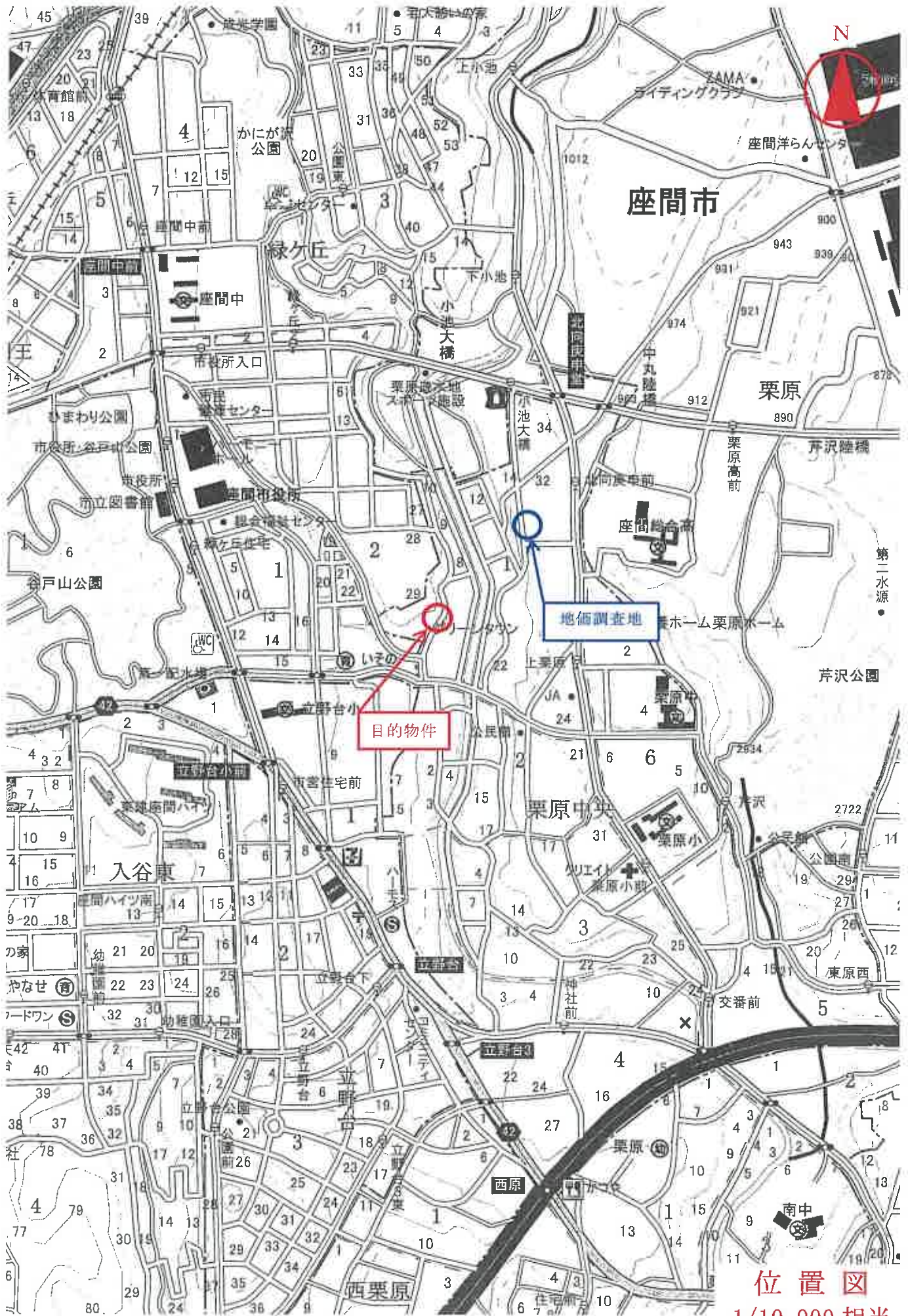
公図写（A3判からA4判へ縮小）

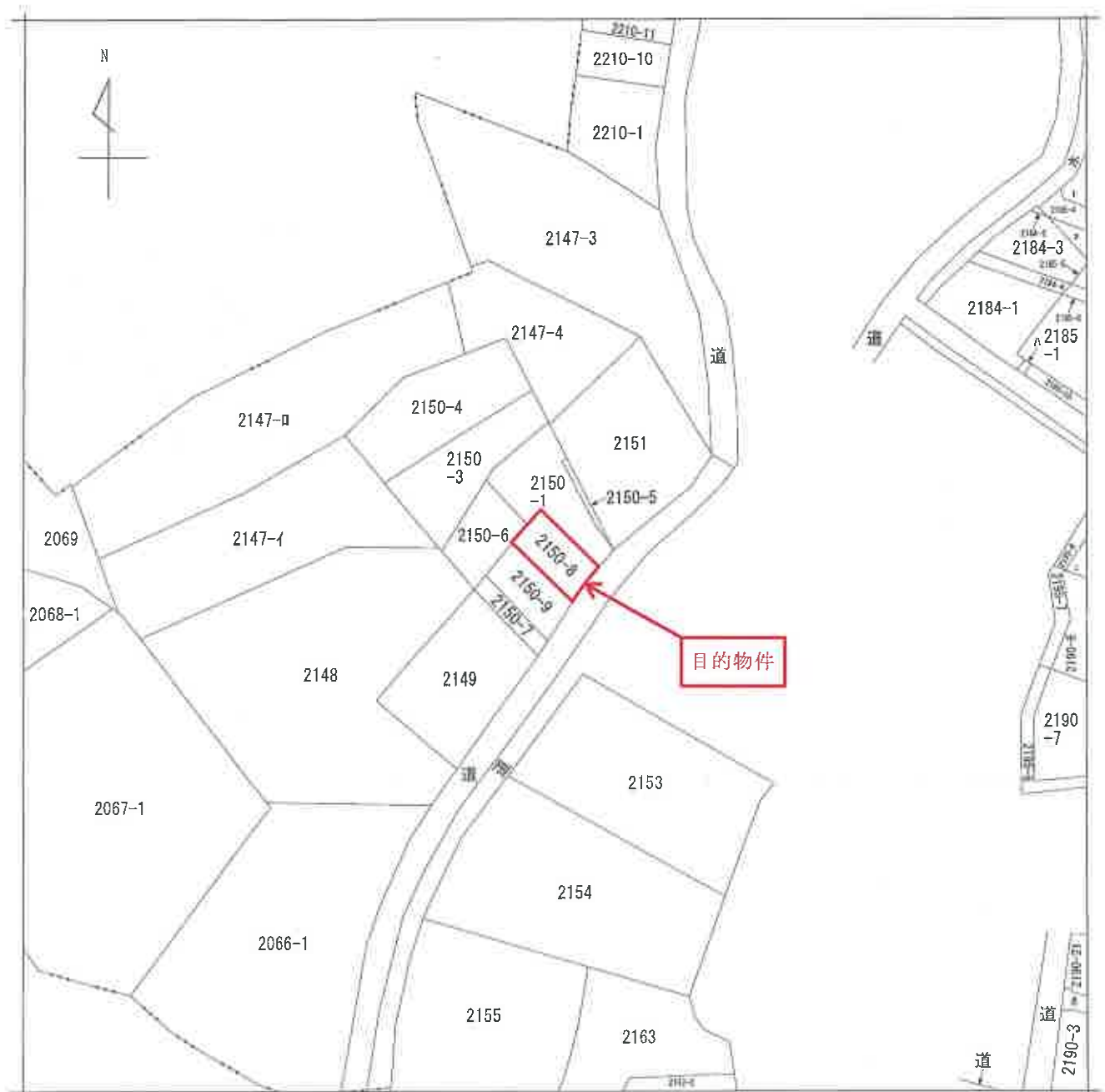
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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。



A 栗原中央1
B 栗原中央1
C 栗原中央1
D 栗原中央1

請求部	所在	座間市栗原中央一丁目				地番	2150番8			
出力縮	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		

公図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

213202

前 2150-1 後・新同一・野
地 番 2150-1.-8.-9
土地の所在 座間市栗原中央一丁目

地積測量図

座標求積表

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	積
(A) 2150-1	K6	-57249.917	-37879.891	281561.229803		14.096
	K5	-57259.631	-37869.582	213319.355406		5.008
	C101	-57255.550	-37866.544	-291951.054240		5.336
	NK23	-57251.821	-37870.361	-473947.567915		10.895
	NK21	-57243.035	-37876.786	-346724.099044		0.712
	NK20	-57242.667	-37876.177	-204038.965499		6.266
	NK09	-57237.648	-37879.929	72767.343609		11.473
	NK08	-57244.588	-37889.065	281932.532685		0.645
	NK13	-57245.089	-37889.471	284649.927210		10.299
	NK12	-57252.098	-37881.925	182893.933900		2.982
			倍面積	362.635885		
			地積	181.3179475		

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	積
(B) 2150-8	K5	-57259.531	-37869.582	-573610.558554		14.086
	K6	-57249.917	-37879.891	-172315.624159		6.926
	K7	-57254.982	-37884.615	573838.263405		14.782
	K8	-57265.064	-37879.805	172287.938945		6.960
			倍面積	200.019637		
			地積	100.0098185		

地番	測点	(C) 2150-9				
		X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	積
(C) 2150-9	C105	-57266.887	-37875.196	-234750.464908		2.293
	K8	-57265.064	-37873.805	-450987.648625		14.782
	K7	-57254.982	-37884.615	-189119.998080		6.950
	NK11	-57260.072	-37889.361	616838.797080		16.044
	NK10	-57271.262	-37877.864	258137.643160		5.124
			倍面積	218.328827		
		地積	109.1644135			

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
NT11	-57276.508		-37876.249	
T03	-57265.621		-37873.350	

(旧日本測地系)

平成30年七月七日登記



境界線の種別	記号
コンクリート	①
アスファルト	②
瓦	③
タタキ	④
アスファルト化	⑤
土	⑥
水	⑦
その他	⑧

製作者

申請人

縮尺 1/250

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

面圖
圖面
物平
建階
各

建物の所在
座間市栗原中央一丁目2150番地8

A diagram of a rectangular field with dimensions labeled: 8.190 (top), 5.460 (left), 6.045 (bottom), and 7.485 (right).

5.450	×	8.190	=	44.717400
1.820	×	0.455	=	0.828100
合計				45.545500
求面積				45.54 m

5,460	x	7 280	=	39,748,800
2,730	x	1 820	=	4,968,600
合 計				44,717,400
床面積				44.71 m ²

申請人

$$\frac{1}{250}$$

尺 1/500 縮

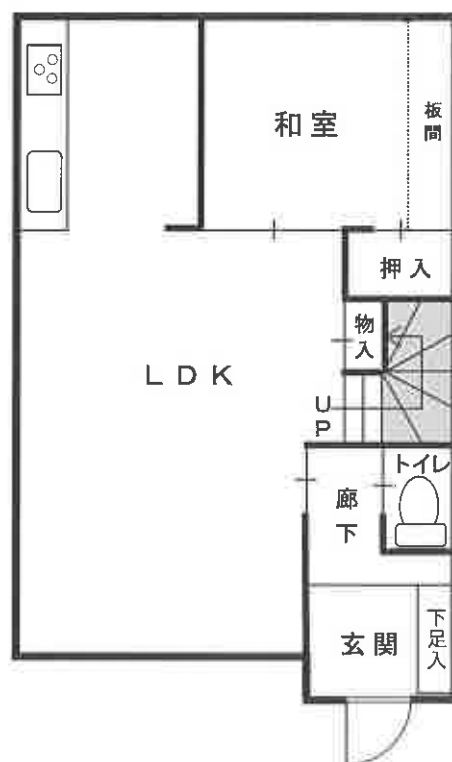
物件 2 建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

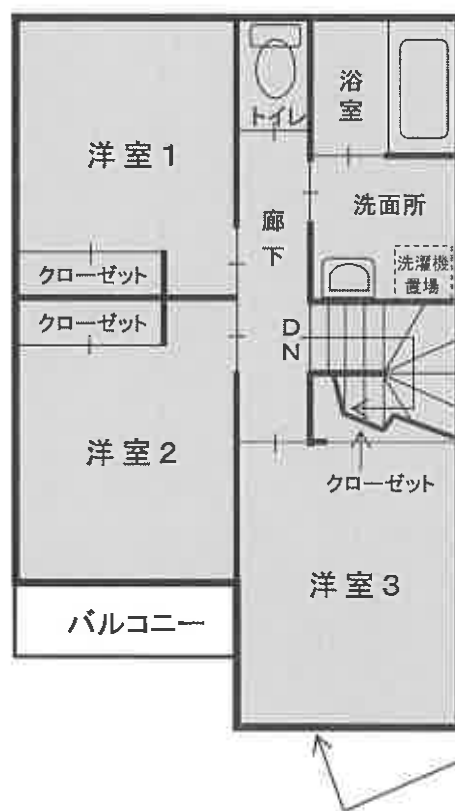
建物概略間取図

室内の焼損が明白に確認できた範囲

令和6年(ケ) 第 78 号



1階



2階

窓が無い状態