

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 22日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 黒 田 哲

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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 10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 5月 27日 午前 10時 00分から 令和 8年 5月 27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 4月 22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 目 録

1 所 在 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5 5 5 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 8 4 . 9 5 平方メートル

2 所 在 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5 5 5 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 . 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5 5 5 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 4 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 座間市ひばりが丘一丁目 5 5 5 1 番地 1 0
家屋 番号 5 5 5 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.68平方メートル
	2階	42.23平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月24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1～4】

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2～3】

本件土地は公衆用道路として利用されている。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（5551番3、同5、同7、同13、同16）を
通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が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 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5551番10
地 目 宅地
地 積 84.95平方メートル

2 所 在 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5551番11
地 目 宅地
地 積 10.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 座間市ひばりが丘一丁目
地 番 5551番17
地 目 宅地
地 積 4.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 座間市ひばりが丘一丁目5551番地10
家屋 番号 5551番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.68平方メートル
	2階	42.23平方メートル



令和7年(ケ)第72号
令和7年11月27日受理
令和8年1月13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 君和田 久 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5 5 5 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5 5 5 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5 5 5 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 5 5 5 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 5 5 5 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 3 . 6 8 平方メートル
2階 4 2 . 2 3 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の元妻)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者の元妻です。 8, 9年前に離婚し、夫が転居した後、私と母が居住していました。</p> <p>2 私は、本建物に居住していましたが、既に転居しています。現在、母が居住していますが、12月15日の週には転居する予定でいます。転居する日が決まりましたら連絡するので、調査は、転居後にしてください。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年11月28日通話による聴取】</p> <p>3 母の引っ越しが、12月17日になりました。 母の物も私の物も無くなると思います。残置物については、処分していただいて構いません。 残置物については、夫と生活していたときの物になります。</p> <p>4 引っ越し以降の調査には、都合が良ければ立ち会います。 鍵は、夫とは連絡を取っていないので、夫に送ることはできないと思います。</p> <p>5 本建物は、経年による汚れ等はあると思います。 水回りに不具合な所はありません。 洗面所の床が腐食していて、隙間が空いています。 給湯器は、2年位前に交換しています。 外壁や屋根の塗り替えはしていません。 物件2土地及び物件3土地は、公衆用道路として使用されていると思いますが、取り決めや金銭の授受はないと思います。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年12月4日通話による聴取】</p> <p>6 12月17日に母が引っ越しをしています。 残置物については、夫と生活していたときの物になります。 鍵については、弁護士から連絡があったので、お話をして渡すことになると思います。</p> <p>7 本建物1階のリビングのドアのレール部分が損傷しており、ドアを外しています。またドアのガラスも割れています。 湿気があり、洗面台の所にカビが発生しています。</p> <p>8 小型犬を2匹、猫は、当初、6匹室内で飼っていました。 犬は、1階のみですが、猫は1階及び2階を行き来していましたので、猫の引っ掻き傷はあります。 壁面に数箇所穴が空いています。</p> <p>9 隣地との境界のトラブルはありません。</p>
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>1 5551番13の土地の使用については、土地所有者と物件1土地の元所有者との間の承諾書はありますが、私は、通行を目的とした土地賃貸借契約を土地所有者の方と締結して、賃借して使用しています。 契約内容は、契約書のとおり、契約期間は、平成19年5月2日から永久として、賃借料は、月額500円です。ただし、賃借料については、今まで支払いをしたことがありません。</p> <p>2 物件2土地及び物件3土地の東側の5551番7の土地外3筆の土地を通路として使用することについては、承諾書のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年12月25日通話による聴取】</p>

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物は、経年相応の傷みや汚れ等が認められる。
 - (2) 室内でペットを飼っていたことから、その影響による壁面クロス等の損傷が認められる。
 - (3) 物件1土地西側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
 - (4) 物件1土地及び物件2土地への通行を目的とした5551番13の土地の賃貸借契約が、平成19年5月2日付けで、債務者兼所有者と5551番13の土地所有者との間に締結されている。
契約期間は、平成19年5月2日から永久、賃借料は、月額500円である。
なお、5551番13の土地所有者と5551番10（物件1土地）の元所有者との間で5551番13の土地を通路として使用することを承諾する土地（通路）使用及び掘削承諾書も債務者兼所有者から提出されている。
上記契約書等の他に、5551番3、5551番5、5551番7及び5551番16の各土地所有者と5551番10（物件1土地）の元所有者との間での、5551番3、5551番5、5551番7及び5551番16の土地を通路として使用することを承諾する土地（通路）使用及び掘削承諾書が提出されている。これによれば、将来、土地・建物を取得した第三者についても、継承させることが記載されている。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- (1) 債務者兼所有者の元妻は、既に転居しており、同人の母が居住していたが、12月17日に転居したことが認められる。
 - (2) 本建物内に残置物はあるが、夫婦として生活していた時代の物であり、元妻によれば、処分しても構わないとのことである。
なお、債務者兼所有者の代理人弁護士から、元妻から鍵の返還を受けたとの書面が、1月5日、当庁執行官室にファクシミリで送付されている。
 - (3) 上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。

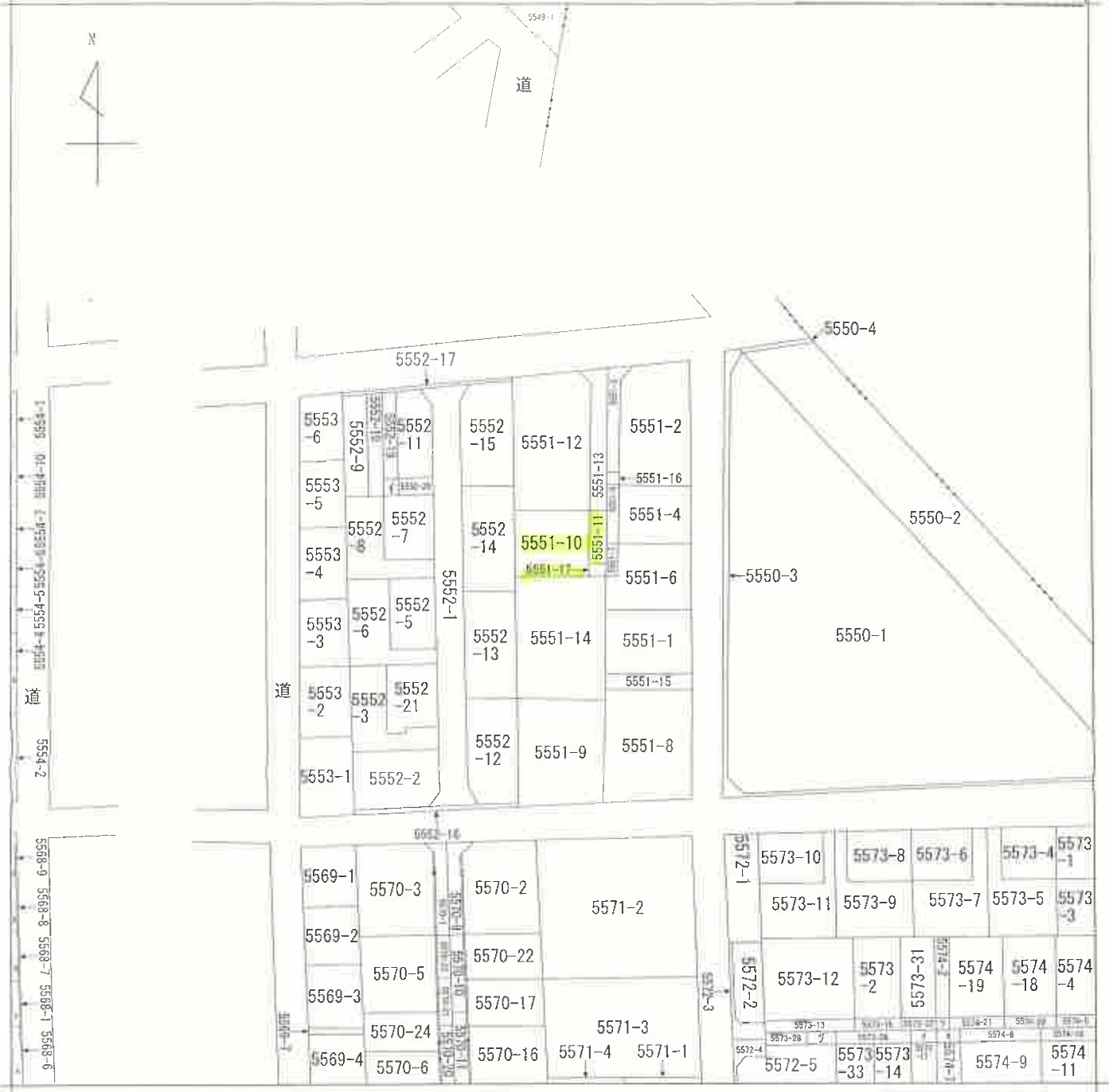
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月27日(木) 13:35-13:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者の元妻の母と面談・事情聴取(元妻からの連絡待ち, 近日中に転居する予定とのこと。)
令和7年11月28日(金) 13:45-13:50	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の元妻から電話・事情聴取
令和7年11月28日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年12月4日(木) 11:30-11:35	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の元妻から電話・事情聴取
令和7年12月22日(月) 9:55-10:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者の元妻と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年12月25日(木) 16:05-16:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に電話・事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 5552-18 5568-4 5570-26 5570-28 5570-34 5570-36
 ウ 5554-3 5570-25 5570-27 5570-33 5570-35 つづく



(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。

地番区域見出

ひばりが丘
1丁目

A ひばりが丘
1丁目
B ひばりが丘
1丁目

請求部	所在	座間市ひばりが丘一丁目		地番	5551番10		
出力縮	1/600	精度分	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。

(横浜地方支務局大和出張所管轄)
 令和7年9月26日
 東京法務局

請求番号：35-1
 (1/2)

登記官

(6 枚目)



3573-16
3574-3
3574-5
3568-11
3568-12
3568-13
3568-19
3572-20

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

766763

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 5551番10

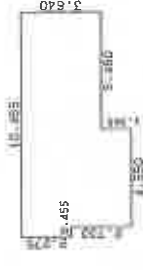
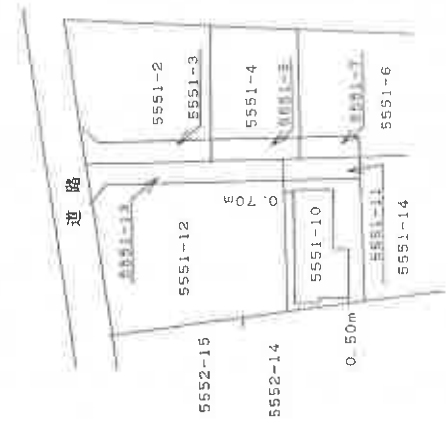
建物の所在 座間市ひばりが丘1丁目5551番地10

平成九年心〇六番参日

9.10.14

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

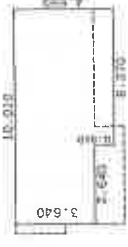
(※縮小)



1階

求積表

2.275 x 10.465 =	23.607875
1.365 x 10.010 =	13.663650
1.365 x 4.550 =	6.210750
合計	43.682275
床面積	43.68 m ²



2階

求積表

3.640 x 10.010 =	36.436400
0.910 x 6.370 =	5.796700
合計	42.233100
床面積	42.23 m ²

製作者

日作製

縮尺 1/250

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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年9月26日

東京法務局

登記官

概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ)第72号



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LDK(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況一和室2(2階)



⑥ 物件2土地, 同3土地及び5551番13の土地等の状況



令和 7年 (ケ) 第 72 号
令和 7年 12月 22日 現地調査
令和 8年 1月 19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6,740,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,870,000円
物件2（土地）	金410,000円
物件3（土地）	金160,000円
物件4（建物）	金4,300,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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		地目：公衆用道路
3		地目：公衆用道路
4		(住居表示) 「座間市ひばりが丘一丁目33番3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 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5551番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5551番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目 |
| | 地 番 | 5551番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 座間市ひばりが丘一丁目5551番地10 |
| | 家屋 番号 | 5551番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.68平方メートル
2階 42.23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	小田急江ノ島線「南林間」駅の南西方約1.6km(道路距離)、バス停留所「ひばりが丘一丁目」から徒歩約5分に位置している。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	84.95㎡(公簿面積) ほぼ長方形 間口約7.1m、奥行約11.8m 概ね平坦
接面道路の状況	・物件1土地は、南東側で幅員約4m舗装通路(物件2～3土地、及び隣接する地番5551番13、同番3、同番16、同番5、同番7の計七筆が構成する私有通路)に接面する。ただし、当該通路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件4の建物敷地等として利用されている。土地建物等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。接面街路に都市ガス本管は埋設されているが目的土地に引込はされていない) あり
特記事項	・画地西隅に物置があるが、基礎等はなく建物としての認定は困難と判断した。	

特 記 事 項

- ・ 物件1土地単独（または物件1～3のみ）では、接道義務を満たすことができない。そのため、物件4建物新築時には、物件1～2土地及び隣接する第三者所有の目的外土地（地番5551番13土地、公簿面積37㎡。以下、目的外土地という）を含めた一体画地（130.51㎡）を建築敷地として申請している。

画地形状は、幅約2mの専用通路部分（物件2土地及び目的外土地）と、有効宅地部分である物件1土地が形成する旗竿型の不整形地として建築確認を受けている。

建築基準法上の接道確保については、目的外土地を介して北東方で現況幅員約4～4.2m舗装市道（ひばりが丘25号線；建築基準法第42条2項道路）に接面する画地として、建築確認を受けている。

- ・ 物件1土地上に建物を再築するに当たって、目的外土地（地番5551番13土地）を建築敷地として使用することについては、物件1土地の前々所有者に対して、目的外土地所有者から無償且つ期間永久の承諾が書面でなされている。また将来、物件1土地の所有権を取得した者に対しても同様に承継するものとしている。目的外土地についても、将来所有権が移転した場合に、当該取得者に対して上記承諾内容を通知し、継承させる旨の記載もなされている。上記承諾書面には、通行及び掘削（水道・排水・電気・ガス等に接続するための通路掘削。以下、掘削という）についても無償且つ期間永久に承諾する旨の記載がある。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2～3）

<p>画地条件 (規模, 形状等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 幅約2m、長さ約7.1m、公簿面積合計14.23㎡の帯状地。地勢は概ね平坦。
<p>土地の利用 状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> 物件2～3土地は、隣接する他の帯状地（地番5551番13、同番3、同番16、同番5、同番7）と七筆一体として、幅員約4mの私有通路を形成している。現況では舗装が施され、公衆用道路として特定多数（近隣住民）の通行の用に供されている。 当該通路は、物件4建物新築に際して、その一部（物件2土地、及び第三者所有の地番5551番13土地）が物件4建物の敷地（宅地）として建築確認を受けているため、建築基準法上の道路として扱われない。 本件通路の通行、掘削については、私有通路を構成する土地所有者4名（物件2～3及び目的外土地5551番13以外の所有者）から、無償使用の承諾が書面でなされている。
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 物件2土地は現況では私道として利用されているが、物件1土地に建物を再築する際に建築基準法の接道義務を満たすため不可欠であり、宅地としての性格を有する。本件では現況地目の表示としては公衆用道路とするが、評価に当たっては宅地としての性格を考慮した。 物件3土地も現況で私道として利用されているが、南西側隣接地（地番5551番14土地）に建物を再築する際に、接道義務を満たすため不可欠となる可能性があり、宅地としての性格を有する。現況地目の表示としては公衆用道路とするが、評価に当たっては宅地性を考慮した。

3. 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年10月10日 新築（登記記載） 約29年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 サイディング ビニールクロス貼、ジュラク壁、ペイント仕上等 ビニールクロス貼、化粧合板等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1階：43.68㎡、2階：42.23㎡、延床面積：85.91㎡	
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のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年12月22日：内部立入調査 建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時の台帳記載事項証明書及び建築計画概要書の概要は以下のとおり。物件1～2土地及び前記目的外土地を敷地として建築確認を受けている。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第H09認建相土000194号 確認年月日：平成9年6月17日 敷地の位置：座間市ひばりが丘1丁目5551-10, -11, -13 敷地面積：130.51㎡ 検査済証番号：記載なし 検査済証発行年月日：記載なし ・室内全体の各所に使用に伴う汚損・損傷等が確認された。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 1階では湿気に起因するカビの発生と汚損が廊下・洗面所等の各所に認められた。特に洗面所の浴室入口付近の床は腐食していて踏むと撓み、隙間が空いている状態であり、カビによる汚損も著しい。・ 室内では過去に小型犬2匹及び猫6匹（延べ飼育匹数）を飼育していた時期があったとのことであり、その影響とみられる引っ掻き傷、損傷、表面材の剥離等が、1階・2階の床・壁・建具等の各所で確認された。・ LDK入口のドアレールが損傷しており、ドアは外された状態であった。また、ドアのガラスは破損し、応急的に補修された跡が認められた。・ 2階廊下の壁（和室2入口付近）、洋室1の壁等に穴があいていた。
---------	--

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	159,000	70 100	111,000	× 84.95	× 0.90	= 8,490,000

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。

地価公示地：座間ー11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \\
 168,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 159,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年1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：地価公示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：目的土地のみでは単独で建築基準法上の道路に接面できないこと等の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 2～3（土地）

物件 2～3 土地は現況で公衆用道路（通路）として利用されているが、宅地としての性格も持つこと等をも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 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	159,000	× 0.40	× 10.23	= 650,000
3	159,000	× 0.40	× 4.00	= 250,000

標準画地価格：前記①のとおり

道路価値率：物件 2～3 土地については現況では私道として利用されていること、及び物件 1 土地等への建物再築等に当たって建築確認を受けるために敷地として不可欠の土地であること等を考慮した総合格差で上記のとおり。

③ 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	170,000	× 85.91	× 0.09	= 1,310,000

現価率

- ・ 経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 40%
観察減価率は保守管理の状態のほか、検査済証の発行がないこと等も考慮して査定した。
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.09 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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	8,490,000	×	0.65	法定地上権 = 5,520,000

(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。尚、物件2土地については法定地上権が成立しないものと判断した。

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	8,490,000	- 5,520,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 1,870,000
2	650,000		×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 410,000
3	250,000		×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 160,000
4	1,310,000	+ 5,520,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 4,300,000
一括価格(合計)							6,740,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：単独では建築基準法の道路に接面せず、折衝等を要する可能性があることによる目的物件全体の市場性への影響を考慮して査定。

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. 地価公示価格：座間－11

所 在：座間市ひばりが丘1丁目5338番4

「座間市ひばりが丘1-18-13」

価 格：168,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅約1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側4m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

準防火地域

地域の概要：中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7年度）

物件1 7,572,697円

物件2 非課税

物件3 非課税

物件4 1,373,000円

第7 附属資料の表示

位置図

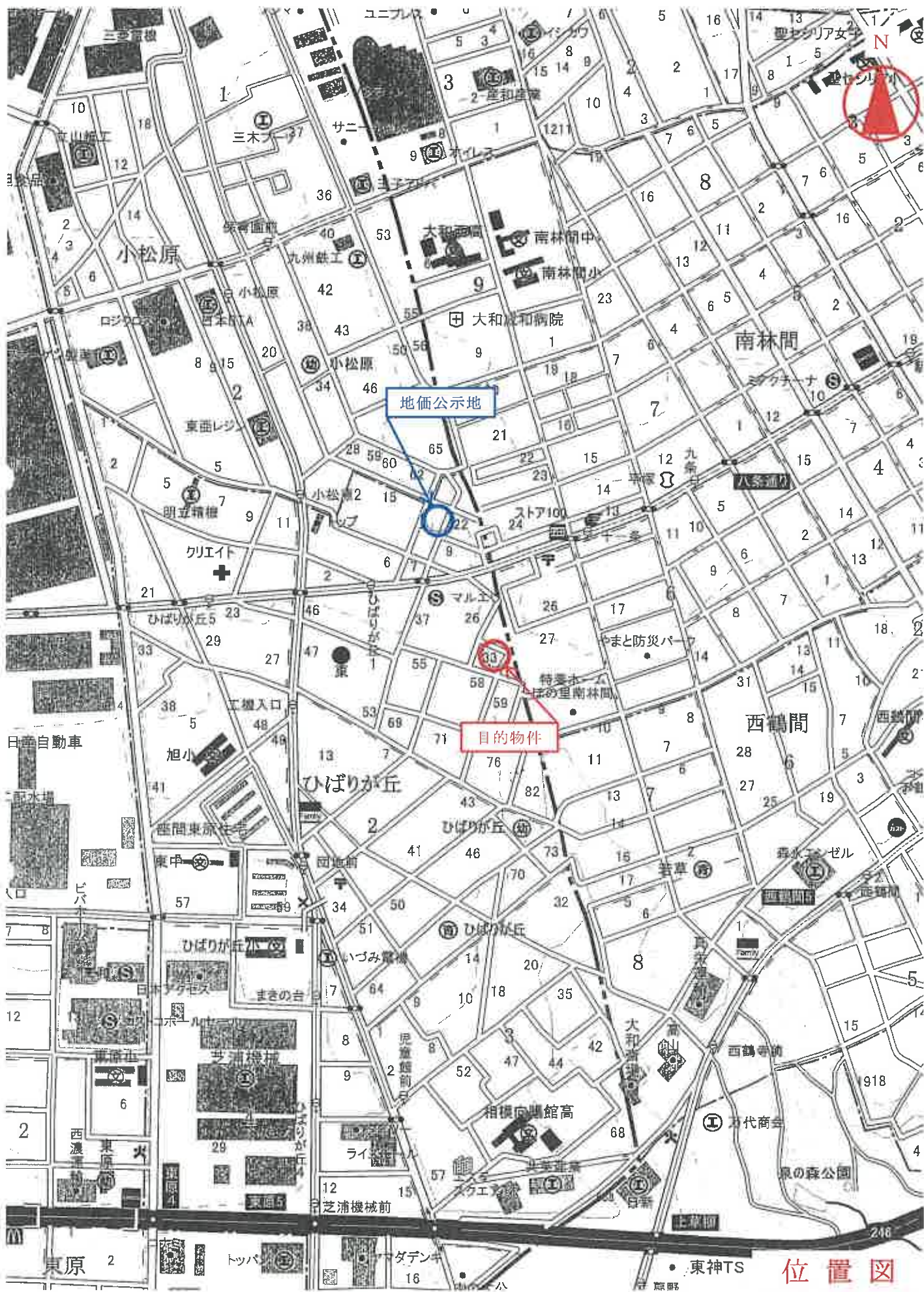
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

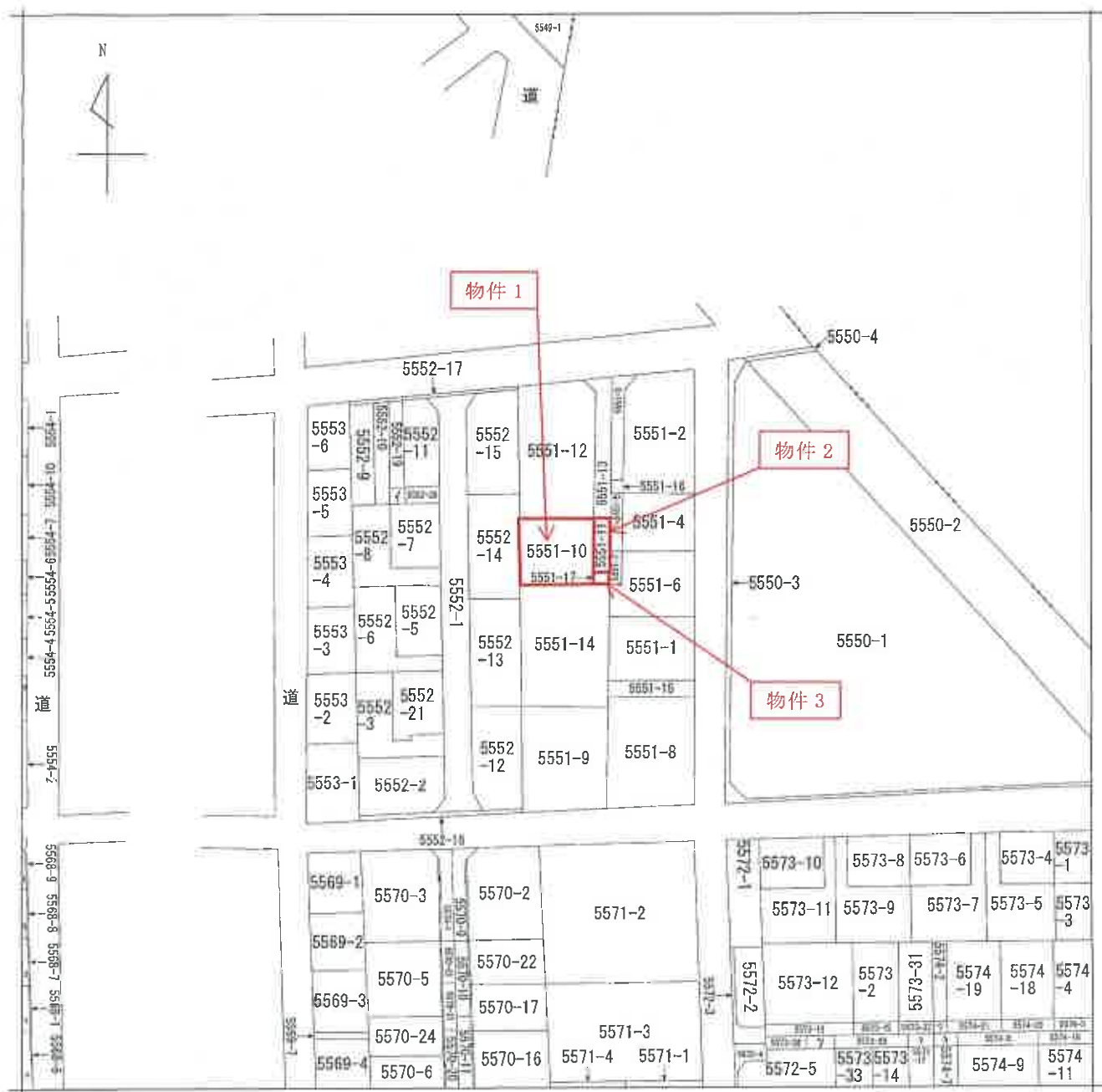
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



位置図
1/10,000 相当



(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 ひばりが丘
1丁目
B ひばりが丘
1丁目

請求部	所在	座間市ひばりが丘一丁目		地番	5551番10			
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)

255013

前551-11後新田一瀬 地積測量図

地番 5551-11-17

土地の所在 座間市ひばりが丘一丁目

座標求積表

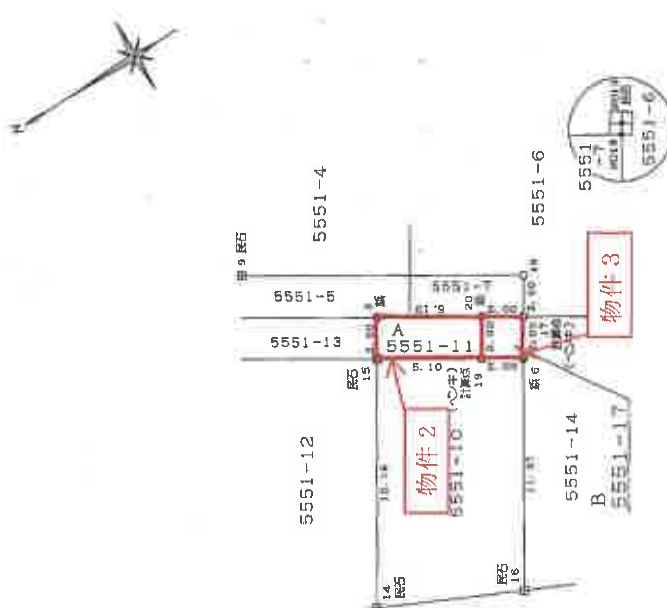
地番(A)5551-11			
地点	名標	X	Y
3	()	84.343	90.389
15	()	85.395	88.683
19	()	81.042	86.011
20	()	79.993	87.718
倍面積		20.464491	5.10
面積		10.2322455	2.00
地積		10.23	2.00

地番(B)5551-17			
地点	名標	X	Y
20	()	79.993	87.718
19	()	81.042	86.011
6	()	79.337	84.964
17	()	78.289	86.671
倍面積		8.017476	2.00
面積		4.0087380	1.00
地積		4.00	1.00

小計 14.2409835

引張点座標リスト		
点名	X	Y
14	91.757	78.311
16	85.255	75.248
18	77.239	88.379
13	77.214	88.420
9	88.994	95.588

任意座標



平成19年4月17日登記

物件2～3土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

製作者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

建物概略間取図

令和7年(ケ)第72号

