

期間入札の公告

令和 8年 5月20日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平岡 久美子

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 6月17日 午前10時00分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日 場所	令和 8年 7月 8日 午前 9時50分 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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月20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 座間市相武台三丁目
地 番 4 7 7 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4 8 7 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 1 . 4 8 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 座間市相武台三丁目 4 7 7 4 番地 2 4、4 8 7 1 番地
3
家屋 番号 4 7 7 4 番 2 4
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 8 平方メートル
2 階 2 9 6 . 9 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 1 6 . 1 4 平方メートル
2 階 約 3 0 7 . 4 8 平方メートル
所有者 最上電化工業株式会社



求 意 見 書

西 田 利 寛 殿

令和 8年 3月 26日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、前回の売却基準価額から30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は括弧内に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 〇 月 〇 日

評価人

西田利寛



物 件 目 録

1 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4 7 7 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4 8 7 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 1 . 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 座間市相武台三丁目 4 7 7 4 番地 2 4、4 8 7 1 番地
3

家屋 番号 4 7 7 4 番 2 4

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造 珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 8 平方メートル
2 階 2 9 6 . 9 3 平方メートル

所有者 最上電化工業株式会社

物 件 明 細 書 (2 - 1)

令和 7年12月25日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 3, 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, 3, 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】

本件所有者最上電化工業株式会社が占有している。

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 座間市相武台三丁目
地 番 4 7 7 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4 8 7 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 1 . 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 座間市相武台三丁目 4 7 7 4 番地 2 4、4 8 7 1 番地
3

家屋 番号 4 7 7 4 番 2 4

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 8 平方メートル
2 階 2 9 6 . 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 1 6 . 1 4 平方メートル
2 階 約 3 0 7 . 4 8 平方メートル

所有者 最上電化工業株式会社



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 3月24日受理
令和 7年 9月26日提出

現況調査報告書
(2 - 1)

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 座間市相武台三丁目
地 番 4774番24
地 目 宅地
地 積 581.81平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4871番3
地 目 宅地
地 積 221.48平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 座間市相武台三丁目4774番地24、4871番地
3
家屋 番号 4774番24
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 322.08平方メートル
2階 296.93平方メートル
所有者 最上電化工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県座間市相武台三丁目12番31号
土地	物件1、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略土地建物配置状況図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(最上電化工業株式会社) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約616.14平方メートル、2階約307.48平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略土地建物配置状況図のとおり

(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
<p>■ A (物件1、3所有者)</p>	<p>1 目的物件4建物は、私が代表取締役である最上電化工業株式会社（以下「会社」と示す）所有の建物です。目的物件1及び3の土地は私が所有者です。</p> <p>2 会社はメッキ工場として稼働していましたが、令和4年頃から業務を縮小し、現在は稼働していません。</p> <p>3 令和5年2月頃に火災があり、一部の機械が燃えてしまいました。 また、火災で整流器も燃えたため、接続されていた電気機器がダメージを受けたと思われます。</p> <p>4 会社にある機械の価値についてですが、そもそもメッキ工場の機械はその場所に合わせて設置する物で、そのまま売却してほかの工場で使用することはできません。さらに、経年劣化も進んでいるほか、先ほど話した火災により動作の可否も不明な状況です。この状況から、会社にある機械の資産価値はないと思います。</p> <p>5 土壌汚染についてお答えします。 この場所は元々別のメッキ工場が稼働していて、それを父が買い取って今の会社になりました。今の会社を立ち上げた頃は、汚染対策の規制が厳しくなっていたので、汚染物質が土壌に落ちないように対策していました。 しかし、買い取り前の会社は恐らく、汚染対策も十分ではなかったはずで、土壌汚染の可能性はあると思います。</p> <p>6 私所有の土地を会社が使用することについて、かなり以前は賃貸借による支払を受けていましたが、途中から支払も受けず、会社が無償で使っていました。</p> <p>7 土地に電柱が建っており、このことで電力会社から使用料が支払われているかとのお尋ねですが、記憶にないので分かりません。</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

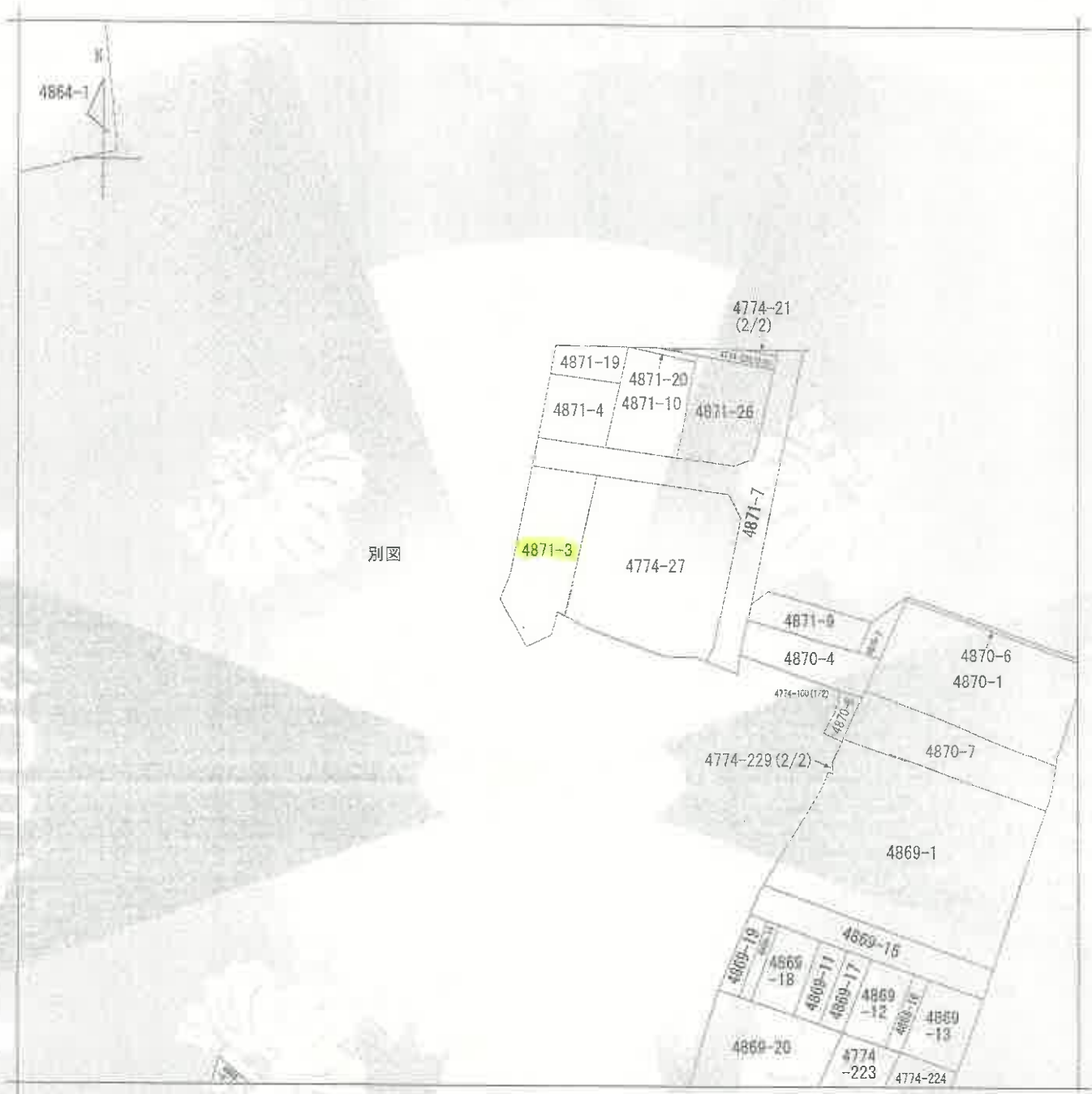
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、概略土地建物配置状況図、概略間取図、機械・器具類概略位置図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件4建物は、従前メッキ工場として稼働していたが、現在は稼働していない。
- 3 物件4建物内外に多数の機械設備や器具が存するが、経年劣化による損傷が著しい。
また、A陳述から、これら機械設備等は他の工場での使用はできず、経年劣化や火災による電気系統の損傷もあり使用の可否も不明である。
以上から、これら機械設備や器具等については、資産価値はないものと思料する。
- 4 Aによれば、Aが経営する以前に存したメッキ工場について、土壤汚染対策が不十分で稼働していた可能性が否定できないとのことであり、現時点では物件4建物が存する土地に汚染がある可能性は否定できない。
- 5 物件1及び3土地に跨ってプレハブの建物が存するが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 6 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側及び西側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
74年3月25日 (火) 14 : 08 — 14 : 23	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
74年3月25日 (火) 17 : 56 — 18 : 10	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
74年3月26日 (水)	執行官室	所有者へ照会書送付 (連絡あり)
74年3月28日 (金) 15 : 12 — 15 : 16	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
74年4月24日 (木) 9 : 48 — 12 : 22	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
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



(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区画です。



A 相武台3丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市相武台三丁目		地番	4871番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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7年1月7日
横浜地方法務局

請求番号：17-5
(1/1)

登記官



(7枚目)

登記年月日：昭和46年1月18日

753003

家屋番号	加賀市 4774-24
建物の所在	加賀市 4774-24 4871-3

各階平面図

一階平面図



床面積

$14.00 \times 22.80 = 319.200$
 $3.07 \times 0.94 = 2.8858$
 計 322.0858(M²)

二階平面図



床面積

$7.95 \times 4.50 = 35.775$
 $1.14 \times 1.82 = 2.0748$
 $0.94 \times 3.07 = 2.8858$
 計 39.7356(M²)

建物図面



←○は写真撮影位置・方向

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和46年1月18日	作製者	申請人
46.1.18	[Redacted]	[Redacted]

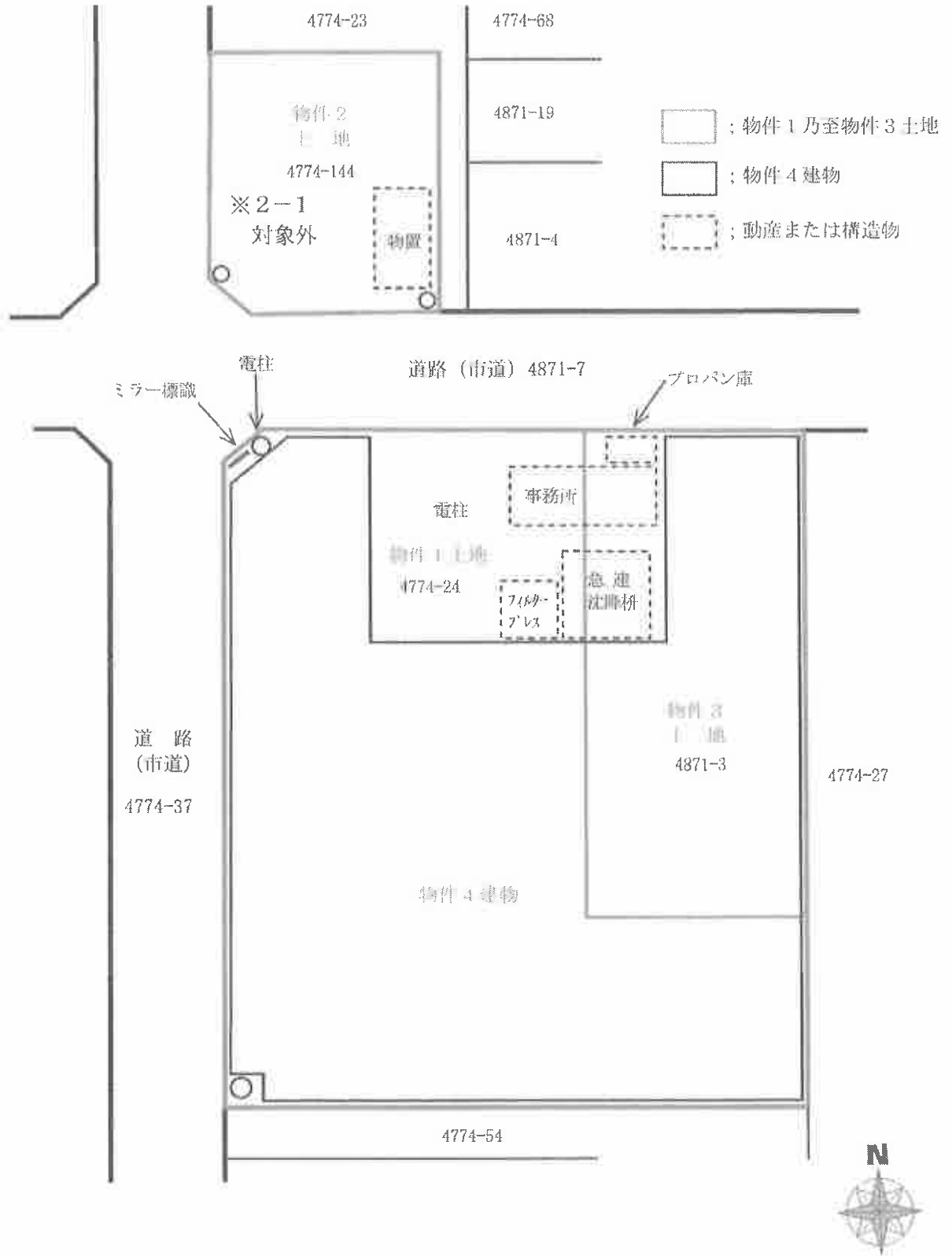
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (備 後 地方 法務局 大 和 出 張 所 管 轄)
 昭和46年1月7日 備 後 地方 法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

概略土地建物配置状況図

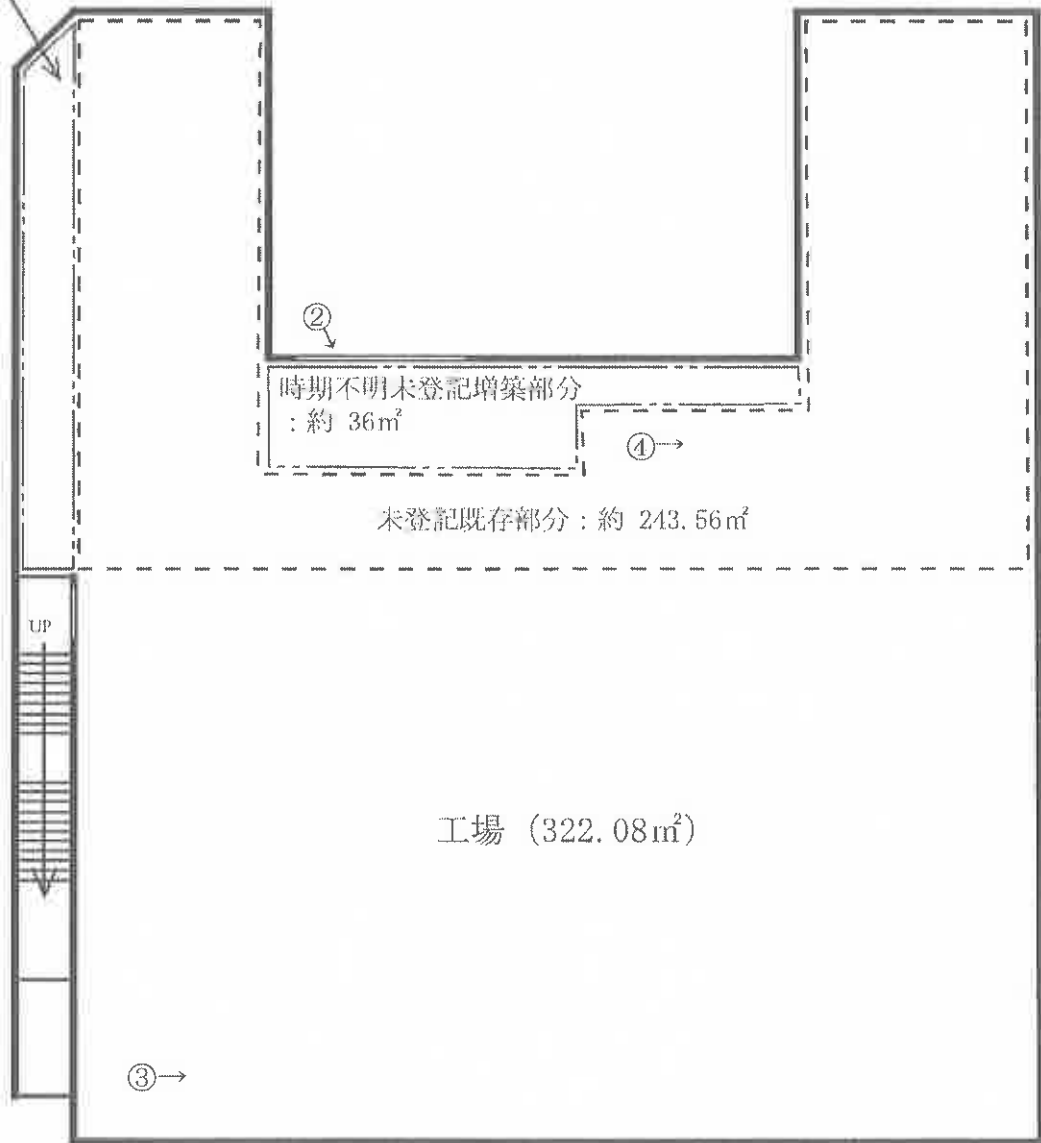


概略間取図

物件 4 (1/2)

1階

時期不明未登記増築部分
: 約 14.5m²



--- : 未登記既存部分

— : 時期不明未登記増築部分



←○は写真撮影位置・方向

概略間取図

物件 4 (2/2)

2階



□ : 未登記増築部分

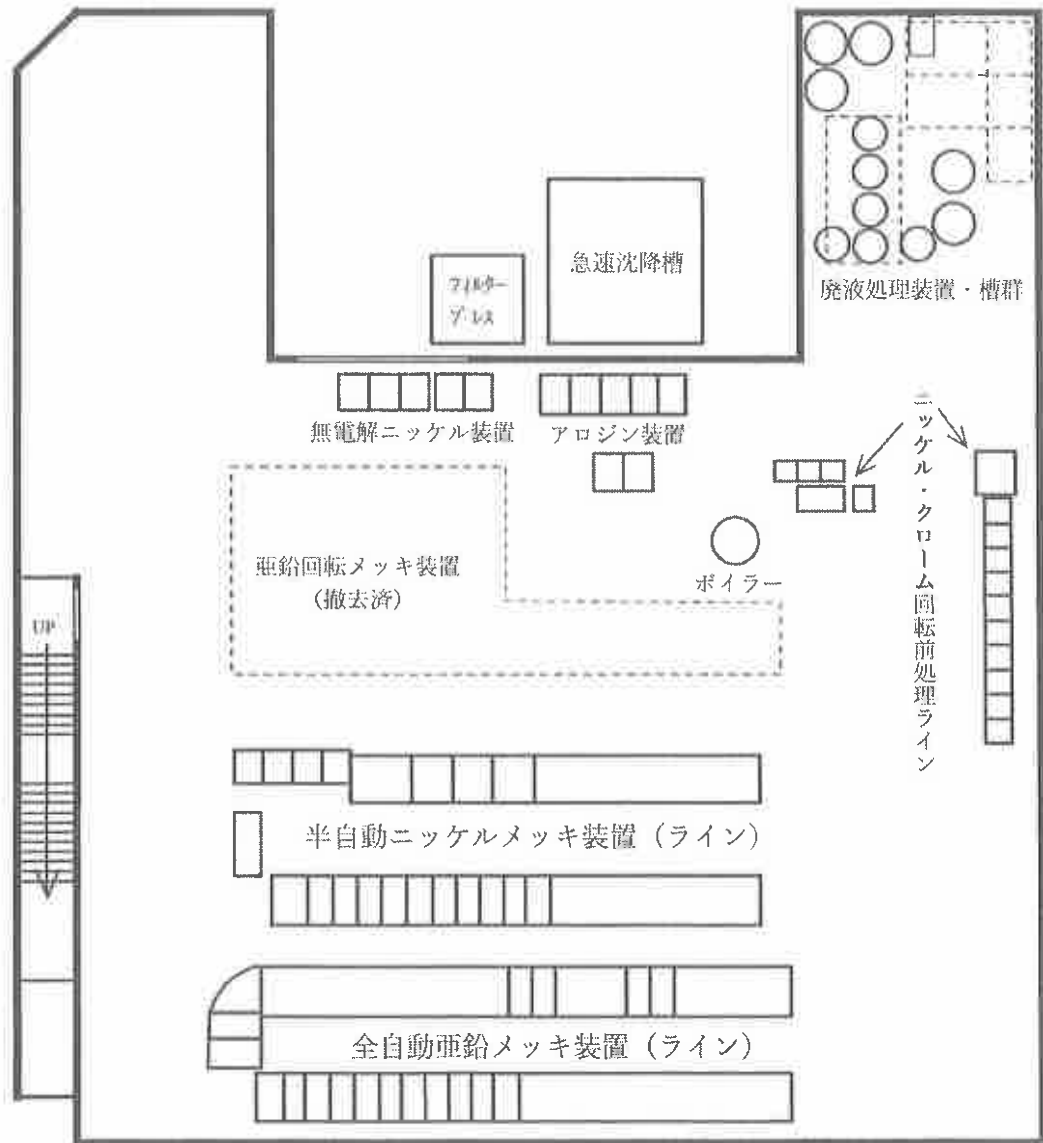


←○は写真撮影位置・方向

機械・器具類概略位置図

物件 4

1 階



※所有者より提供された資料に基づき主に現存する機械・器具類を表示

※2階作業所にはシルク印刷機（電熱送風機付き）が存する（概略間取図参照）

①



②



(1 3 枚 目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤



⑥



(1 5 枚 目)

⑦



(16枚目)

令和 7年（ケ）第 8 号
令和 7年 4月24日現地調査
令和 7年10月14日評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書（2－1）

評価人 不動産鑑定士

西 田 利 寛

第1. 評価額

一括価額(合計)	
金63,630,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金40,420,000円
物件3(土地)	金15,380,000円
物件4(建物)	金7,830,000円

- ① 一括価額は、物件1、物件3及び物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 物件1及び物件3の土地価格は物件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. 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
3		
4		(住居表示) 座間市相武台3-12-31 (床面積) 1階 約 616.14㎡ 2階 約 307.48㎡ 延床面積 約 923.62㎡
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 座間市相武台三丁目
地 番 4 7 7 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 座間市相武台三丁目
地 番 4 8 7 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 1 . 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 座間市相武台三丁目 4 7 7 4 番地 2 4、4 8 7 1 番地
3

家屋 番号 4 7 7 4 番 2 4

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 8 平方メートル
2 階 2 9 6 . 9 3 平方メートル

所有者 最上電化工業株式会社



第4. 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1及び物件3）

位置・交通	小田急小田原線「相武台前」駅の北東方約700m（道路距離）のところに位置する。	
付近の状況	周辺に住宅地域が広がるなか中小規模工場、事業所等がみられる地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	区域区分 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 準工業地域 60% 200% 指定なし 斜線制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超・5時間／3時間・4m） 景観計画区域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	803.29㎡（物件1、物件3合計） 長方形 間口（北側、隅切り除く）約24m・奥行約33m 地勢はほぼ平坦。各道路及び隣接地とほぼ等高に接する。
接面道路	①北側で現況幅員約4.6～5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に、約24m接面。 ②西側で現況幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に、約33m接面。	
土地の利用状況等	物件1及び物件3の土地は一体として、物件4の建物の敷地として使用されている。	
土地の利用状況等	建物の配置は概略土地建物配置状況図のとおり	

供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンあり） なし（前面道路に埋設あるも引き込みなし）
特記事項	<p>①受命物件の土地が接する座間市道は地番（4774番37、4871番7）が付され、登記上、それぞれ個人の所有となっている。また、それぞれ過小な地積が登記されている。座間市道路管理課に確認したところ、所有者との譲渡交渉は継続中であるが、これらの道路は市道として既に認定しているとのことである。</p> <p>②公図に混乱が見られる。物件1の土地の公図と物件3の公図は別図となっているが、両者を重ね合わせた場合、合致が困難である。物件1及び物件3の位置関係は、附属資料建物図面の状態に近いものと見られる。</p> <p>③物件1及び物件3の土地は、一体として金属メッキ工場の敷地として使用されている。これらの土地は所有者Aが所有し、同地上の工場は所有者Aが代表者を務める最上電化工業株式会社が所有している。かつては両者の間に賃貸借契約が締結されていた模様であるが、現在は賃料の授受、その他特段の取り決めはない状態にある。</p> <p>④物件1及び物件3の土地には地積測量図がない。物件1及び物件3の一体について現地における簡易な計測及び机上での査定においては、登記数量の合計と概ね同等と認められた。但し、正確な数量は精緻な測量を要する。</p> <p>⑤北西端及び南西端にそれぞれ電柱が存する。また、北西端にはミラー標識がある。</p> <p>⑥北側にプレハブの簡易な事務所が存するが、土台がなく土地への定着性がないので建物ではないものと認定した。</p>	

2. 対象土地の概況及び利用状況等（土壌汚染に関する事項）

地 歴 等	<p>①物件1及び物件3の土地は、昭和35年に合資会社東亜鍍金工場が個人より取得し、メッキ工場の敷地として使用されていた。その後昭和38年に個人に譲渡され、昭和54年に現在の所有者Aが相続している。物件4の建物所有者の最上電化工業株式会社は、昭和38年2月頃設立され、昭和45年に現在の地で物件4の工場を新築し、金属メッキ工場の経営を令和5年2月頃の失火により操業を停止するまで続けてきた。このことから物件1及び物件3の土地は昭和35年頃からメッキ工場の敷地として利用されてきたものと見られる。</p> <p>②神奈川県環境保全課によると、神奈川県生活環境の保全等に関する条例による指定事業所設置の届出があること及び水質汚濁防止法に係る有害物質使用の特定事業場の届出があるとのことである。但し、土壌汚染対策法に係る要措置区域及び形質変更時要届出の指定は受けていない。加えて、座間市下水道管理課によると公共下水道に排水していないので下水道法に基づく届出事業場にも該当していないとのことである。</p> <p>③物件1及び物件3の土地は金属メッキ工場の敷地として利用されており、かつ、上記のとおり県条例及び関連法令等において有害物質使用の事業所の届出がある。所有者Aからの陳述においても有害物質の使用の事実、昭和45年以前の工場（合資会社東亜鍍金工場）での有害物質の使用等の陳述を得ている。これらのことから有害物質による土壌汚染の端緒が認められた。</p> <p>④工場内には亜鉛メッキライン、無電解ニッケル・アロジンライン、ニッケルクロムライン等のラインごとに機械装置が置かれ、そこで使用される有害物質があるので、有害物質は工場内の広い範囲に亘って、使用されていたものと見られる。</p> <p>⑤神奈川県生活環境の保全等に関する条例において、指定事業所の廃止に当たって所有者等（譲渡を受けた者、占有者を含む）は土壌の汚染の状況を調査し、知事に報告しなければならないこととなっている。また、水質汚濁防止法における特定事業場の廃止にあっても、土壌汚染対策法第3条1項に規定する土壌汚染に関する調査及び報告をしなければならない。</p>
-------	---

<p>地 歴 等</p>	<p>これら報告を受け、神奈川県は必要に応じて「要措置区域」または「形質変更時届出区域」の指定を行う。加えて、健康被害が生ずるおそれがあると認められた場合には、浄化措置を講じる旨の指示が出されることがある。</p> <p>なお、所有者Aは指定事業所等の廃止の届出は行っているが、土壌汚染に関する調査及び報告は行っていない状態にある。</p>
<p>専門機関の調査</p>	<p>①専門調査機関による土壌汚染リスク診断（机上によるリスク診断・フェーズ1）における土壌調査は次の通り。</p> <p>土壌汚染対策法第3条ただし書きによる確認通知書により、最上電化工業株式会社において有害物質使用特定施設の設置～廃止の履歴があることが確認でき、その特定有害物質の種類はシアン、六価クロム、ほう素、ふっ素の4種類となっている。また、最上電化工業株式会社が立地する以前にも合資会社東亜鍍金工場が立地していた模様で、上記4種類のほかに様々な有害物質が使用、保管されていた可能性も考えられる。</p> <p>②これを受け、申立債権者の費用負担により専門調査機関の実地調査（フェーズ2）を行うか否かについて、執行裁判所が申立債権者の意向を確認したところ、土壌調査（概況調査）を実施するとの回答を得たので、専門調査機関による現地調査及び分析を行った。分析結果の概要は次の通り。</p> <p>イ. 調査方法：受命物件の土地の9地点に土壌ガス調査、簡易ボーリング調査（土壌溶出量及び土壌含有量調査）を実施し、検体を分析して特定有害物質の基準内外の判定を行った。</p> <p>ロ. 分析結果：第一種特定有害物質；土壌ガス調査結果において、1,2-ジクロロエチレン、トリクロロエチレンが検出された。（付属資料分析結果のとおり。以下同じ）</p> <p>ハ. 分析結果：第二種特定有害物質；土壌溶出量調査結果において、六価クロム化合物、シアン化合物、水銀及びその化合物、セレン及びその化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物が土壌溶出量基準に不適合な区画があった。また、土壌含有量調査の結果において、シアン化合物が土壌含有量基準に不適合な区画があった。</p>

専門機関の調査

- ニ. 分析結果：第三種特定有害物質（PCBのみ）；土壌溶出量調査結果において対象物質は土壌溶出量基準に適合していた。従って、第三種特定有害物質による土壌汚染が存在する可能性は極めて低いと判断される。
- ホ. この調査は、第一種特定有害物質については、特定有害物質の検出、第二種特定有害物質については土壌溶出量及び含有量の基準適否を調査するにとどまるものであって、第一種特定有害物質の土壌溶出量、第一種及び第二種特定有害物質の土壌汚染深度、地下水への影響の程度は示されていない。
- ③将来的には神奈川県条例及び土壌汚染対策法に基づく調査報告及び浄化対策措置を講じることが求められる可能性がある。その場合の調査及び浄化対策費用としては、参考にとどまらざるを得ないものであるが、今回の土壌調査（概況調査）の限られた情報をもとに専門調査機関の概算によると、土壌の掘削除去を想定した場合、受命物件内の地点数 6～9地点、深度 3～5mと広がりはあるが、2億 3,960万円～6億 560万円までと試算された。なお、この概算費用は、浄化対策前に更地化された状態を前提とするもので、搬入車両及び重機の大きさの制限、土壌の深度等において増減する可能性がある。また、ここでは土壌の掘削除去を想定したものであるが、浄化対策の工法によってはこの限りではない。
- ④本件評価に当たっては、上記専門調査機関の土壌調査（概況調査）の報告を前提に評価を行う。なお、買受けにあつては、上記ホにあるように、本件調査の及ばない範囲等における汚染のリスクが残ること、必要に応じて神奈川県への調査報告、調査費及び浄化対策費用等の負担が発生する可能性があることに留意を要する。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4「工場」）

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	昭和45年12月31日（登記記載） 約55年 耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板等 波板鋼板、波板スレート等 波板鋼板露出、パネルボード、合板等 波板鋼板露出、石膏ボード貼り等 コンクリート打ち放し、Pタイル貼り等 金属メッキ装置類、トイレ、洗面所等 ない
床面積（現 況）	1階：約616.14㎡、2階：約307.48㎡、延床面積：約923.62㎡ 増改築あり（詳細は特記事項のとおり）	
現 況 用 途 等	現況用途	1階 工場・2階 事務所等 （附属資料概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年4月24日内部立入調査 最上電化工業株式会社が金属メッキ工場及び事務所等として占有している。	
特 記 事 項	①建築後55年となる建物で、令和5年2月頃の失火以降操業しておらず、維持修繕の状態が良くないので、老朽化が進捗している。建物の内外に汚損、破損、劣化等が認められた。目視出来ない箇所においても劣化等があるものと認められる。 ②屋根の補修がなされておらず工場内に雨漏りによる水たまりが随所に存する。	

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>③工場内にはメッキ処理のためのラインに応じた多数の機械装置が設置されており、いずれの機械装置も操業停止により劣化が進んでいる。土地所有者A（最上電化工業株式会社の代表）によると、令和5年2月頃の失火により電気系統が損傷しており、殆どの機械が電気稼働であるので、現存する機械が作動するか分からないとのことである。</p> <p>④そのほか工場内には夥しい量の資材、工具類、塵芥、処理土が詰められた大型の袋等が随所に無造作に置かれている。また、メッキ処理に使用された液剤が水槽に残置されている。</p> <p>⑤エレベーターが工場中央付近に存するが、稼働しない。</p> <p>⑥物件4建物の目視可能な箇所に吹付けアスベスト等の使用は見られなかった。但し、2階事務所の天井材における使用の可能性は否定できない。</p> <p>⑦1階工場は、昭和45年に建築された登記部分322.08㎡のほか昭和41年に建築（固定資産評価証明書記載）された未登記の既存部分が約243.56㎡がある。そのほか現地での計測、空中写真により増築（時期不明未登記増築部分）とみられる箇所があり、合計で、約50.5㎡存し、1階床面積は約616.14㎡となる。2階では、事務所2において未登記増築部分約10.55㎡があり、2階床面積は約307.48㎡となる。</p> <p>⑧本件では、土地又は建物に備え付けられた機械、器具その他工場に供するものの評価も行うものであるが、工場内のメッキ機械装置は工場のラインに合わせての特注製造機器であり一般的な汎用性はなく、かつ老朽化が進捗していることに加え、電気系統の故障及び雨水等により稼働するか否かが不明な状態であり、市場価値はないものと判定した。機械、工具類の位置は概略間取図のとおりである。</p>
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件3（土地）

物件番号	標準的画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価補正	建付地価格 (円)
1	167,000	$\frac{105}{100}$	175,000	× 581.81	× 0.9	= 91,640,000
3	167,000	$\frac{105}{100}$	175,000	× 221.48	× 0.9	= 34,880,000

標準的画地価格：標準的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。

神奈川県地価調査 座間(県) 9-1

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準的画地価格} \\ 114,000\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{69} & = & 167,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：標準的画地であり補正の必要なし。

◇地域格差：神奈川県地価調査の存する所在地域と比較して、街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で、上記の通り。

個別格差：角地で優り、画地条件で上記の通り。

建付減価補正：建付減価率を10%と判定した。

② 物件4（建物）

目的建物は建築後約 55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 120,000円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

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	120,000	× 923.62	× 0.03	= 3,330,000

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	91,640,000	×	0.10	使用借権 = 9,160,000
3	34,880,000	×	0.10	使用借権 = 3,490,000
土地利用権等価格合計				= 12,650,000

(注) 土地利用権等割合：同族関係にある老朽化した建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 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 (円)	評価額 (円)
1	91,640,000	- 9,160,000		× 0.7	× 0.7		= 40,420,000
3	34,880,000	- 3,490,000		× 0.7	× 0.7		= 15,380,000
4	3,330,000	+12,650,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 7,830,000
一括価格 (合計)							= 63,630,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：撤去困難な機械設備類を有し、将来的に土壌の浄化に要する費用等を負担する可能性がある工場の市場性の減退を考慮して-30%

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. 神奈川県地価調査 座間(県)9-1

所 在：座間市小松原1丁目5175番4外、「小松原1-15-30」
価 格：114,000円/㎡
位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅 2.6km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：496㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西 5.5m市道
用途指定等：工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地域の概要：中小規模の工場に営業所等も見られる工業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地）	67,019,857円
物件3（土地）	25,512,724円
物件4（建物：登記）	8,324,400円
物件4（建物：未登記）	333,700円

第7 付属資料の表示

位置図

公図重ね合せ図（目的物件の公図をA4判へ抜粋し重ね合わせたものである。）

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。）

概略土地建物配置状況図

概略間取図

分析結果（抜粋）

機械・機具類概略位置図

以 上

位置図

対象不動産

神奈川県地価調査

座間市

小公原



1:15,000

公図重ね合せ図



753003

家屋番号 4774～24

建物の所在 4774～24

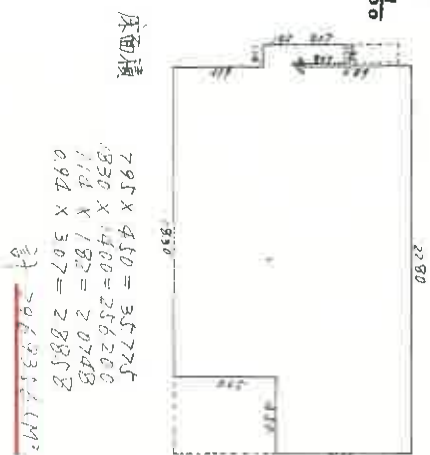
建築物平面図

各階平面図

一階平面図
S = 306



二階平面図
S = 310



建物図面 S = 310



縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

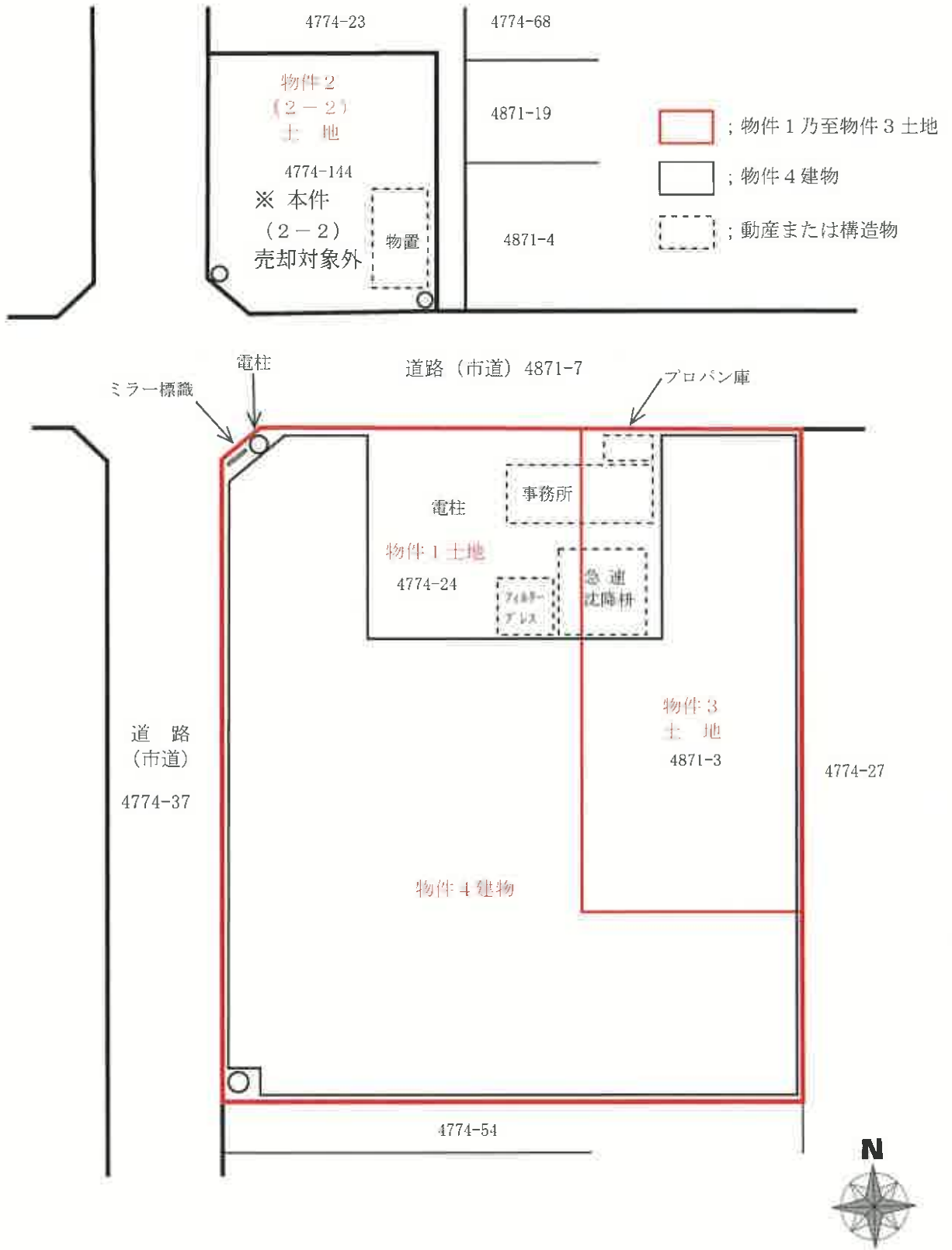
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 年 月 日 製作
昭和 年 月 日 製作

申請人

写

概略土地建物配置状況図

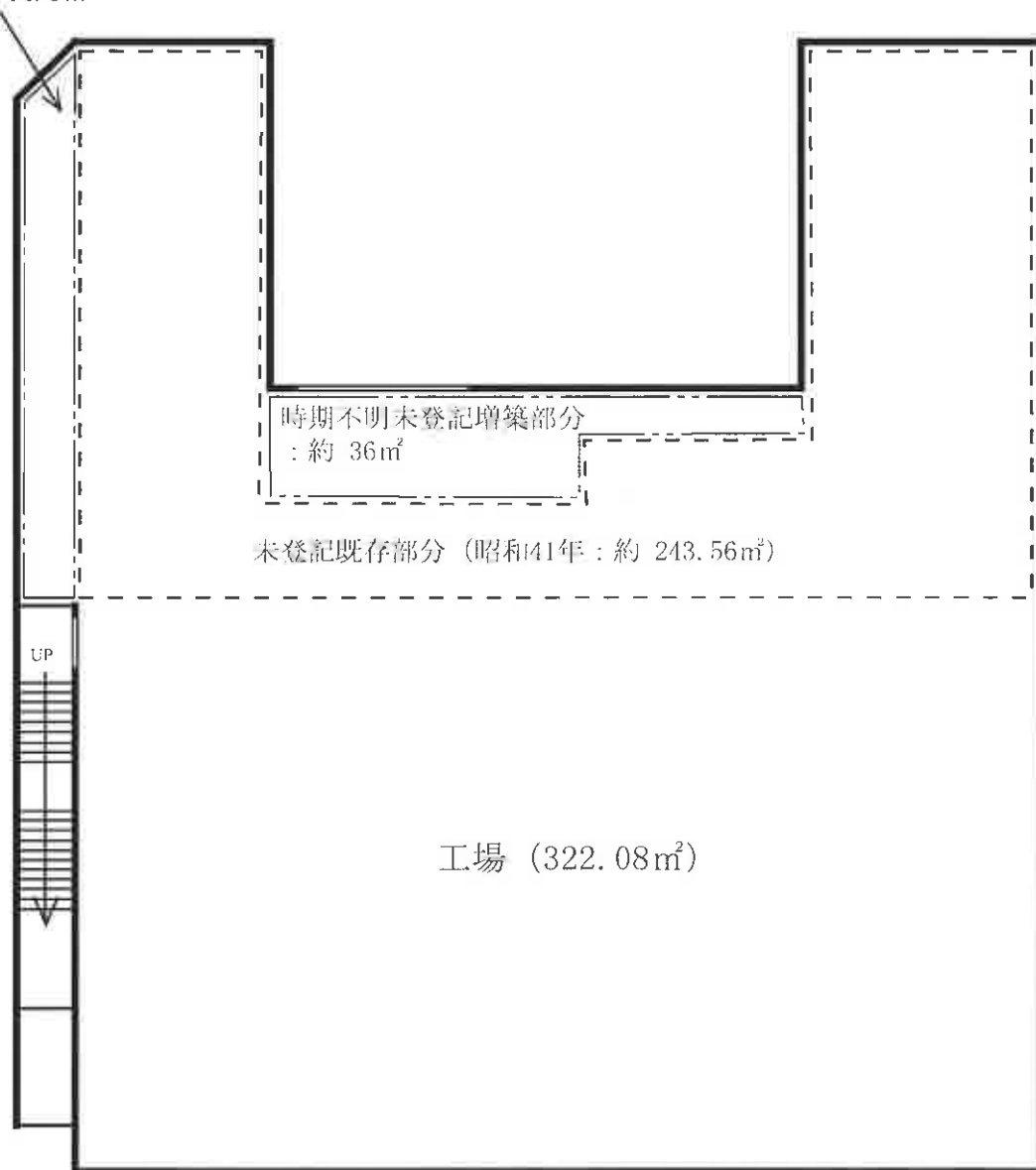


概略間取図

物件 4 (1/2)

1 階

時期不明未登記増築部分
: 約 14.5m²



 : 未登記既存部分

 : 時期不明未登記増築部分




概略間取図

物件 4 (2/2)

2階



 : 時期不明未登記増築部分



分析結果（抜粋）

3. 分析結果

3.1 第一種特定有害物質

土壤ガス分析結果を表 3-1 に示す。

表 3-1 第一種特定有害物質 土壤ガス分析結果

(単位: volppm)

分析項目 試料名	クロロ エチレン	四塩化 炭素	1,2-ジクロロ エタン	1,1-ジクロロ エチレン	1,2-ジクロロ エチレン	1,3-ジクロロ プロパン	シクロメタン	テトラクロ エチレン	1,1,1-トリ クロロエ タン	1,1,2-トリ クロロエ タン	トリクロ エチレン	ベンゼン
A1-9	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.2	不検出
B1-1	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	2.1	不検出
B1-2	不検出	不検出	不検出	不検出	1.1	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	35	不検出
B1-4	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.2	不検出
B1-5	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	5.6	不検出
B1-6	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.1	不検出
B1-7	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.6	不検出
B1-8	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出
B1-9	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出
定量下限値	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.05

注1) 測定の方法は平成15年環境省告示16号に定められる方法の内、ポータブルGC-PIDおよびGC-DELCD法により実施。

注2) 不検出は定量下限値未満(0.1volppm未満、ベンゼンのみ0.05volppm未満)を示す。

■ : 検出

分析結果（抜粋）

3. 2 第二種特定有害物質および第三種特定有害物質

土壤溶出量分析結果を表 3-2 に、土壤含有量分析結果を表 3-3 に示す。

表 3-2 第二種特定有害物質および第三種特定有害物質 土壤溶出量分析結果

(単位:mg/L)

分析項目 試料名	第二種									第三種
	カドミウム 及びその 化合物	六価クロ ム化合物	シアン 化合物	水銀及び その化合 物	セレン及 びその化 合物	鉛及びそ の化合物	砒素及び その化合 物	ふっ素及 びその化 合物	ほう素及 びその化 合物	ポリ塩化 ビフェニル
A1-9	不検出	不検出	不検出	不検出	0.001	不検出	不検出	0.34	0.19	不検出
B1-1	0.001	不検出	1.4	0.0014	0.17	0.007	0.002	13	0.43	不検出
B1-2	不検出	不検出	0.9	0.0004	0.001	0.002	不検出	0.36	0.28	不検出
B1-4	不検出	不検出	0.2	0.0003	0.002	0.002	0.004	3.3	0.27	不検出
B1-5	不検出	0.035	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.28	不検出
B1-6	不検出	0.054	不検出	不検出	不検出	0.001	不検出	1.1	0.88	不検出
B1-7	不検出	0.012	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	0.20	0.30	不検出
B1-8	不検出	不検出	1000	0.0004	0.036	0.010	0.009	3.4	1.5	不検出
B1-9	不検出	不検出	0.5	不検出	0.004	不検出	不検出	0.16	0.43	不検出
土壤溶出量基準	0.003	0.05	検出されな いこと	0.0005	0.01	0.01	0.01	0.8	1	検出されな いこと
定量下限値	0.001	0.005	0.1	0.0003	0.001	0.001	0.001	0.08	0.01	0.0005

注 1) 表中の不検出は定量下限値未満を示す。

注 2) 土壤溶出量基準の「検出されないこと」は定量下限値を下回ることである。

：基準に不適合

表 3-3 第二種特定有害物質 土壤含有量分析結果

(単位:mg/kg)

分析項目 試料名	カドミウム 及びその 化合物	六価クロ ム化合物	シアン 化合物	水銀及び その化合 物	セレン及 びその化 合物	鉛及びそ の化合物	砒素及び その化合 物	ふっ素及 びその化 合物	ほう素及 びその化 合物
A1-9	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	120	不検出
B1-1	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	29	不検出	420	不検出
B1-2	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	63	不検出
B1-4	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	100	不検出
B1-5	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	23	不検出	83	不検出
B1-6	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	24	不検出	240	不検出
B1-7	不検出	不検出	不検出	不検出	不検出	120	不検出	71	不検出
B1-8	不検出	不検出	6300	不検出	不検出	46	不検出	87	不検出
B1-9	不検出	不検出	11	不検出	不検出	不検出	不検出	100	不検出
土壤含有量基準	45	250	50	15	150	150	150	4000	4000
定量下限値	15	25	5	1.5	15	15	15	50	50

注 1) 表中の不検出は定量下限値未満を示す。

：基準に不適合

分析結果 (抜粋)

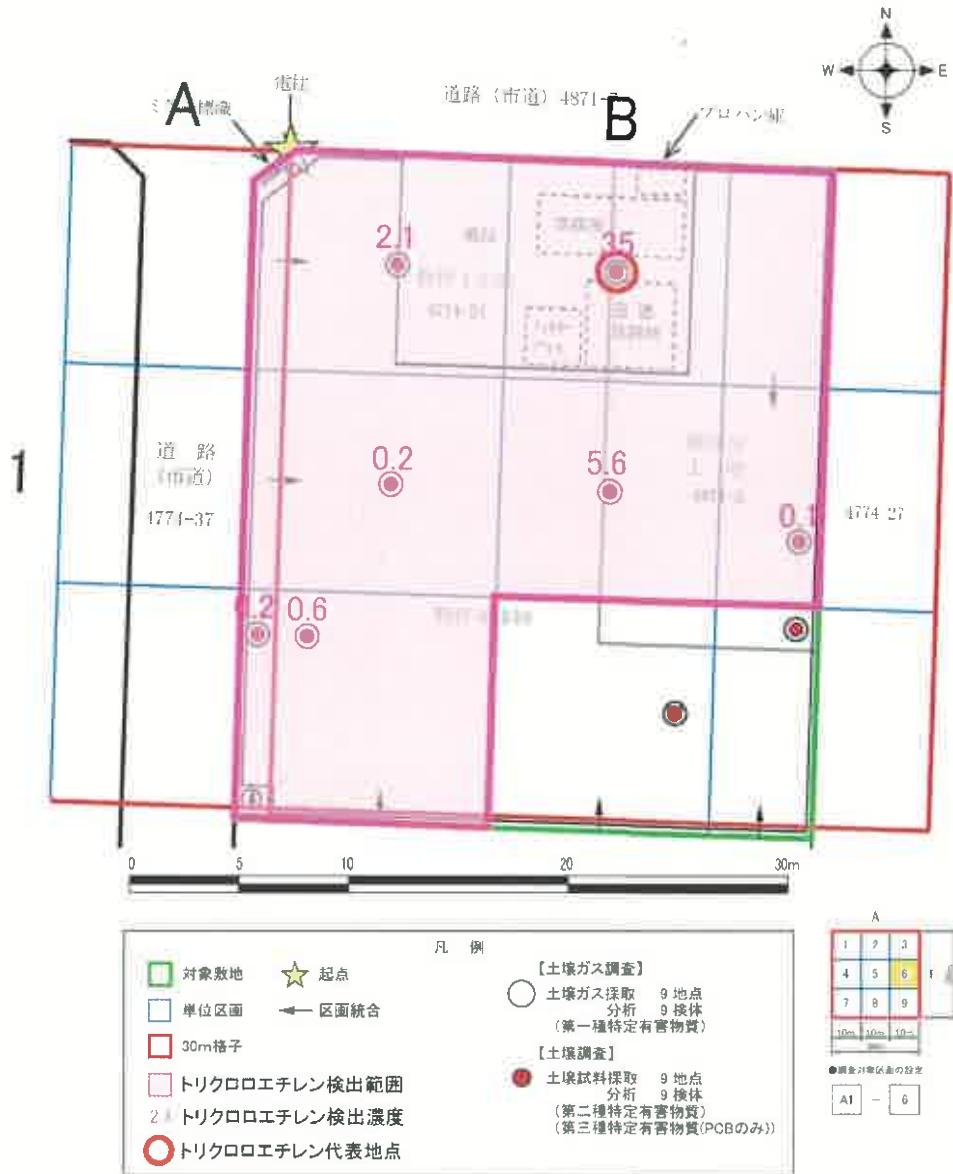


図 4-2 トリクロロエチレンの検出範囲および代表地点

分析結果 (抜粋)

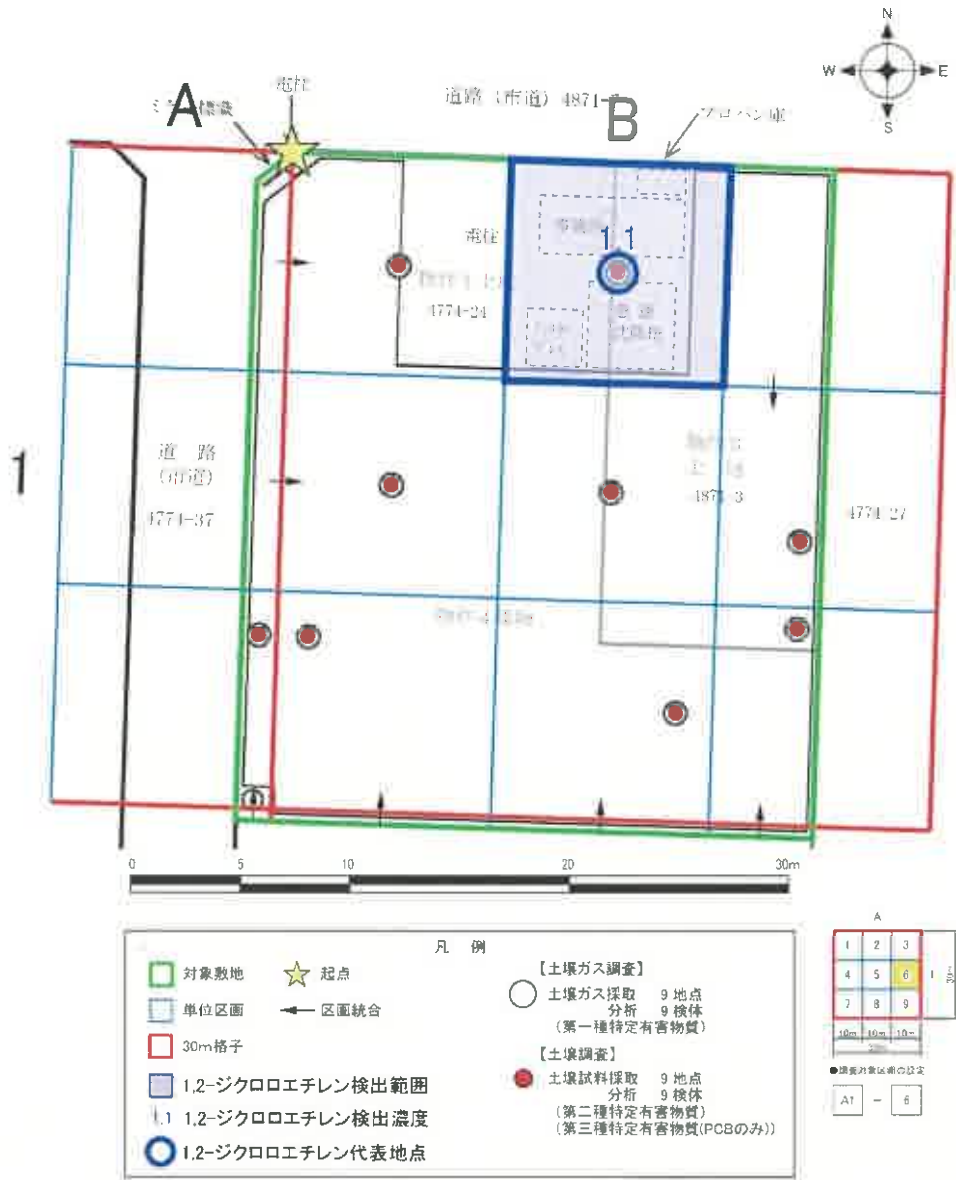


図 4-3 1,2-ジクロロエチレンの検出範囲および代表地点

分析結果（抜粋）

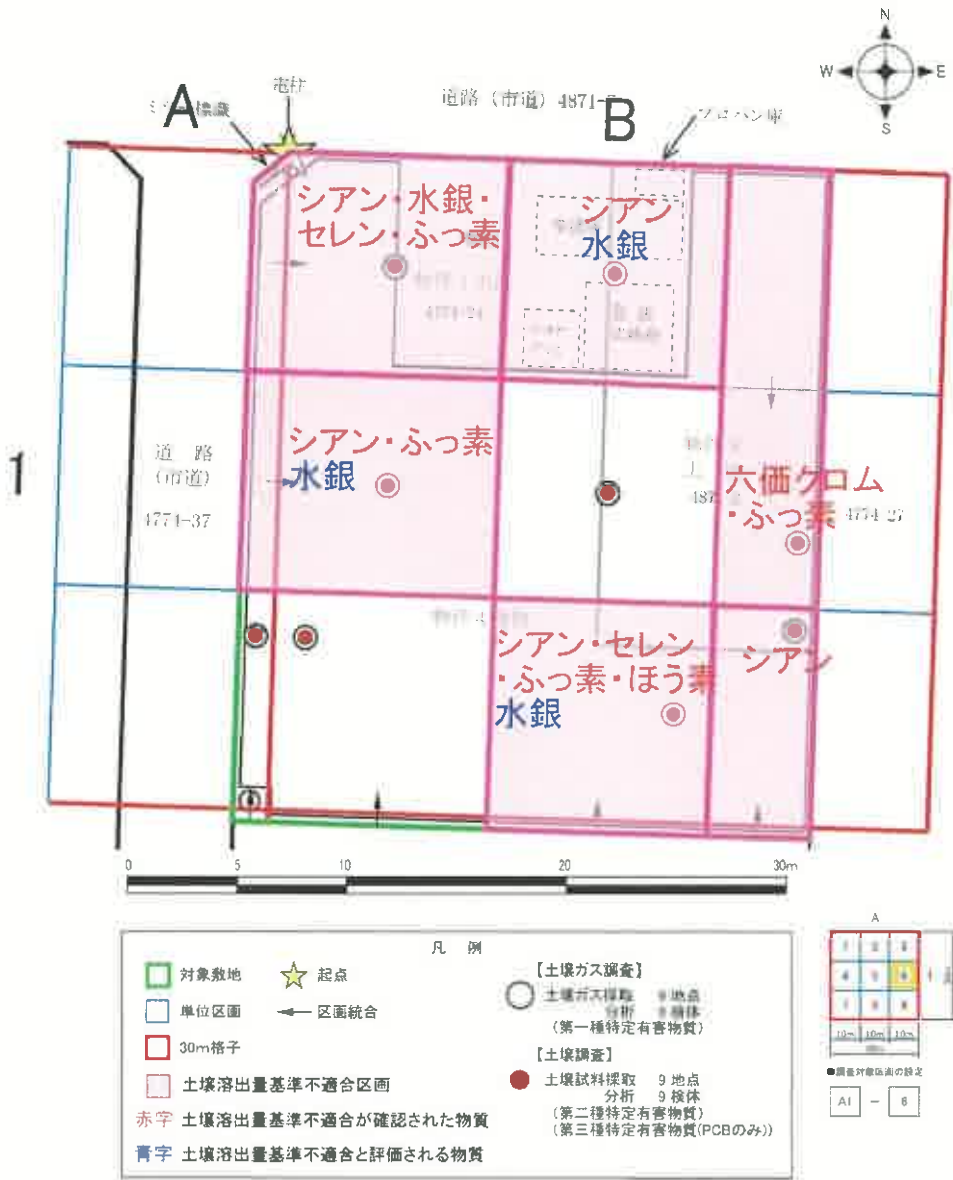


図 4-4 土壌溶出量基準不適合範囲

分析結果（抜粋）

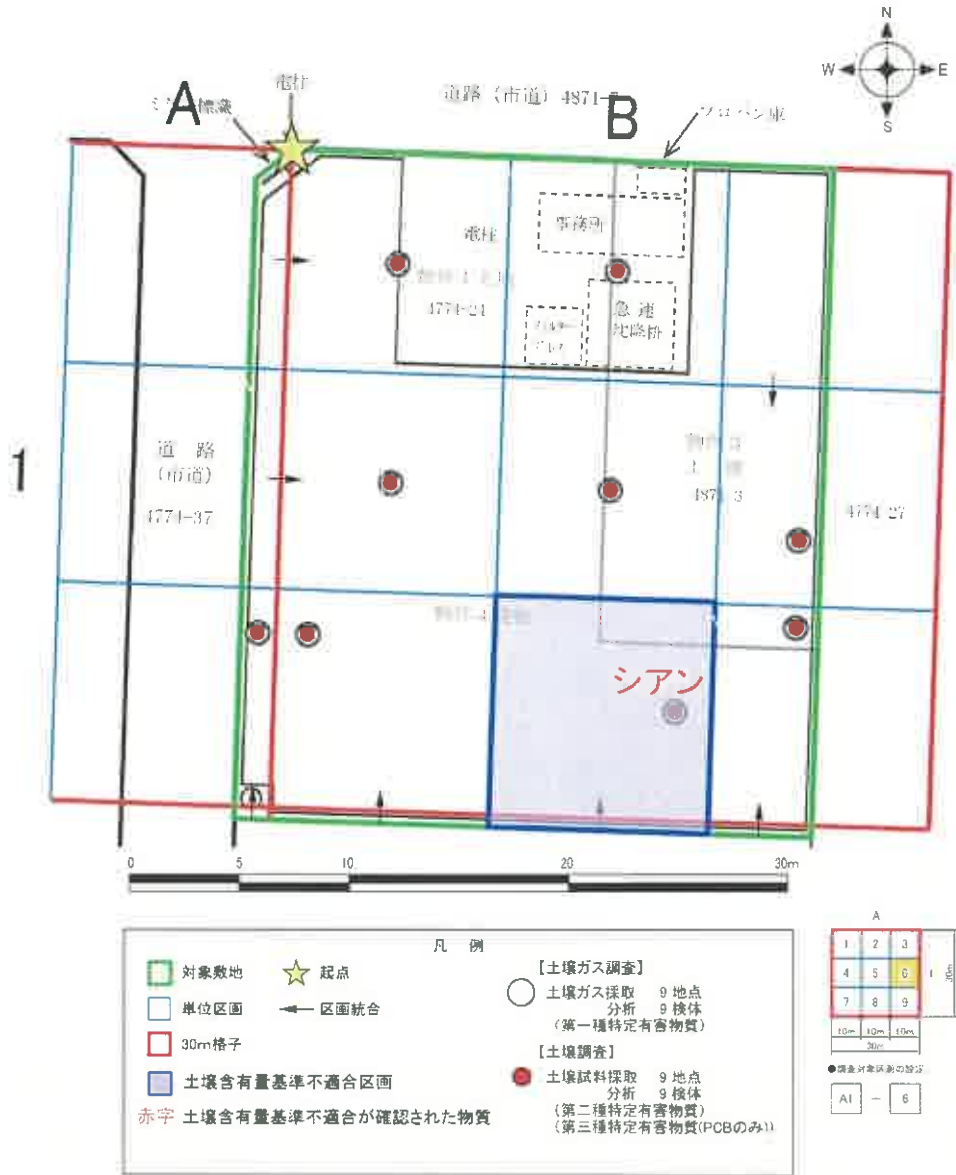
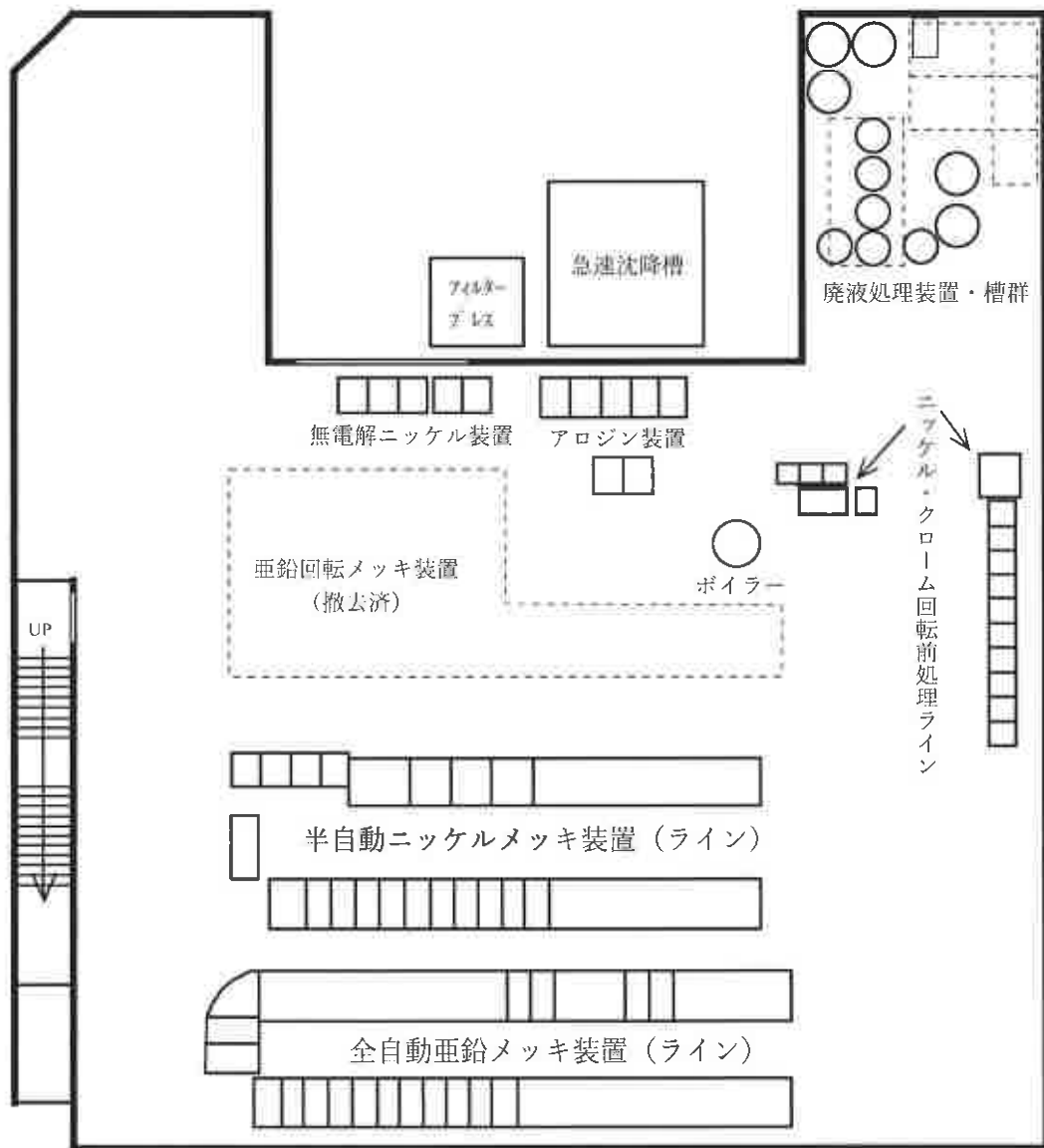


図 4-5 土壌含有量基準不適合範囲

機械・器具類概略位置図

物件 4

1 階



※所有者より提供された資料に基づき主に現存する機械・器具類を表示

※2階作業所にはシルク印刷機（電熱送風機付き）が存する（概略間取図参照）