

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月17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 7年 8月19日から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 7年 9月16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 7年 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月 8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7年 7月17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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	17,730,000 14,184,000	一括	3,546,000	57,486	12,916
1	5,590,000				
2	480,000				
3	130,000				
4	11,530,000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 128

地 目 宅地

地 積 150.08 平方メートル
- 2 所 在 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 129

地 目 畑

地 積 40 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
- 3 所 在 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 18

地 目 宅地

地 積 3.34 平方メートル
- 4 所 在 大和市下鶴間字乙八号 2998 番地 128、2998 番地 18

家屋 番号 2998 番 128

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.08 平方メートル
2 階 46.31 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約83.68平方メートル
	2階	46.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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 3】

地役権

原 因 昭和 44 年 4 月 4 日設定

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地の立入送電線路の最下垂
時における電線から 3・6 m 以内の範囲に建造物の築造禁止及び送
電線路の支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 高座郡座間町座間市元広野 4 9 8 7 番 1

【物件番号 1, 2, 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】

本件土地の現況は農地でない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

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 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 128

地 目 宅地

地 積 150.08 平方メートル
- 2 所 在 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 129

地 目 畑

地 積 40 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
- 3 所 在 大和市下鶴間字乙八号

地 番 2998 番 18

地 目 宅地

地 積 3.34 平方メートル
- 4 所 在 大和市下鶴間字乙八号 2998 番地 128、2998 番地 18

家屋 番号 2998 番 128

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.08 平方メートル
2 階 46.31 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約83.68平方メートル
	2階	46.31平方メートル



令和6年(ケ)第24号
令和6年3月25日受理
令和6年5月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998 番 128 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998 番 129 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 40 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.34 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 2998 番地 128、2998 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 2998 番 128 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.08 平方メートル
2 階 46.31 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
☒ A (所有者の子)	1 本物件の所有者Bは、私の父です。 父宛に手紙が来ていたので、連絡しました。 父は、令和6年3月17日に亡くなっています。相続については、放棄する予定です。 本物件の調査については、立ち会うことができないので、鍵を貸与しますので調査してください。 2 債務者の代表者は、父が元代表者でしたが、今は違います。 3 本建物は、誰も居住していません。父は転居しています。 本建物には、半年位前に行ったことがあります。特に大きな不具合な所があるとは聞いていません。経年劣化はあると思います。 建物の傾きはありません。 隣地との境界の争いはありません。 【令和6年4月10日通話による聴取】 4 1階のサンルームは、約20年位前に増築したと思います。 5 2階の洋室(2)がリフォームされているのではないかとのご質問ですが、元々一部屋を二部屋に使用できるようになっていたもので、二部屋を仕切る引き戸が間にありました。 引き戸の跡がわからないとお話ですが、もしかしたら、取っているかもしれません、わかりません。 6 1階の浴室を一式リフォームしています。約10年位前だと思います。 7 父の相続については、4月末に家庭裁判所に相続放棄の書類を提出しましたが、受理されたかどうかまだわかりません。 母も姉も同様に提出しています。 【令和6年5月2日通話による聴取】

(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、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物は、壁面クロス等に経年による汚れ等が認められた。
 - (2) 本建物の階段上に天窓が設置されている。
 - (3) 本建物2階洋室(3)の天井に収納式はしごがあり、屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
 - (4) 本建物1階LD南側にサンルーム(約8.6平方メートル)が増築されており、1階の床面積は、約83.6平方メートルである。
 - (5) 物件3土地には、次のとおりの地役権が設定されている。
 - 原因 昭和44年4月4日設定
 - 目的 送電線路の設置及びその保全のための土地の立入送電線路の最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止
 - 範囲 全部
 - 要役地 高座郡座間町座間市元広野4987番1
- 2 本土地・建物の占有状況等は、関係人の陳述により、3枚目記載のとおり報告する。
- 所有者Bは、住民票(除票)によれば、関係人の陳述のとおり、令和6年3月17日に亡くなっていることが認められる。
- 関係人の陳述によれば、所有者Bの家族については、家庭裁判所に相続放棄に関する書類を提出しているとのことであるが、現時点において、同人らの相続放棄の申述が受理されているか不明である。

(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
令和6年 3月27日(水) 9:30-9:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年 4月 3日(水) 11:25-11:30	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和6年 4月 3日(水) 16:00- ;	書面(郵送)	所有者Bに現況調査協力依頼文書送付
令和6年 4月10日(水) 11:10-11:15	電話聴取(携帯電話)	A(所有者の子)から電話・事情聴取
令和6年 4月26日(金) 12:00-12:05	大和市役所	住民票交付申請
令和6年 4月26日(金) 12:55-13:00	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和6年 4月26日(金) 13:50-14:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 評価人同行
令和6年 5月 2日(木) 11:00-11:05	電話聴取(携帯電話)	A(所有者の子)に電話・事情聴取

(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。

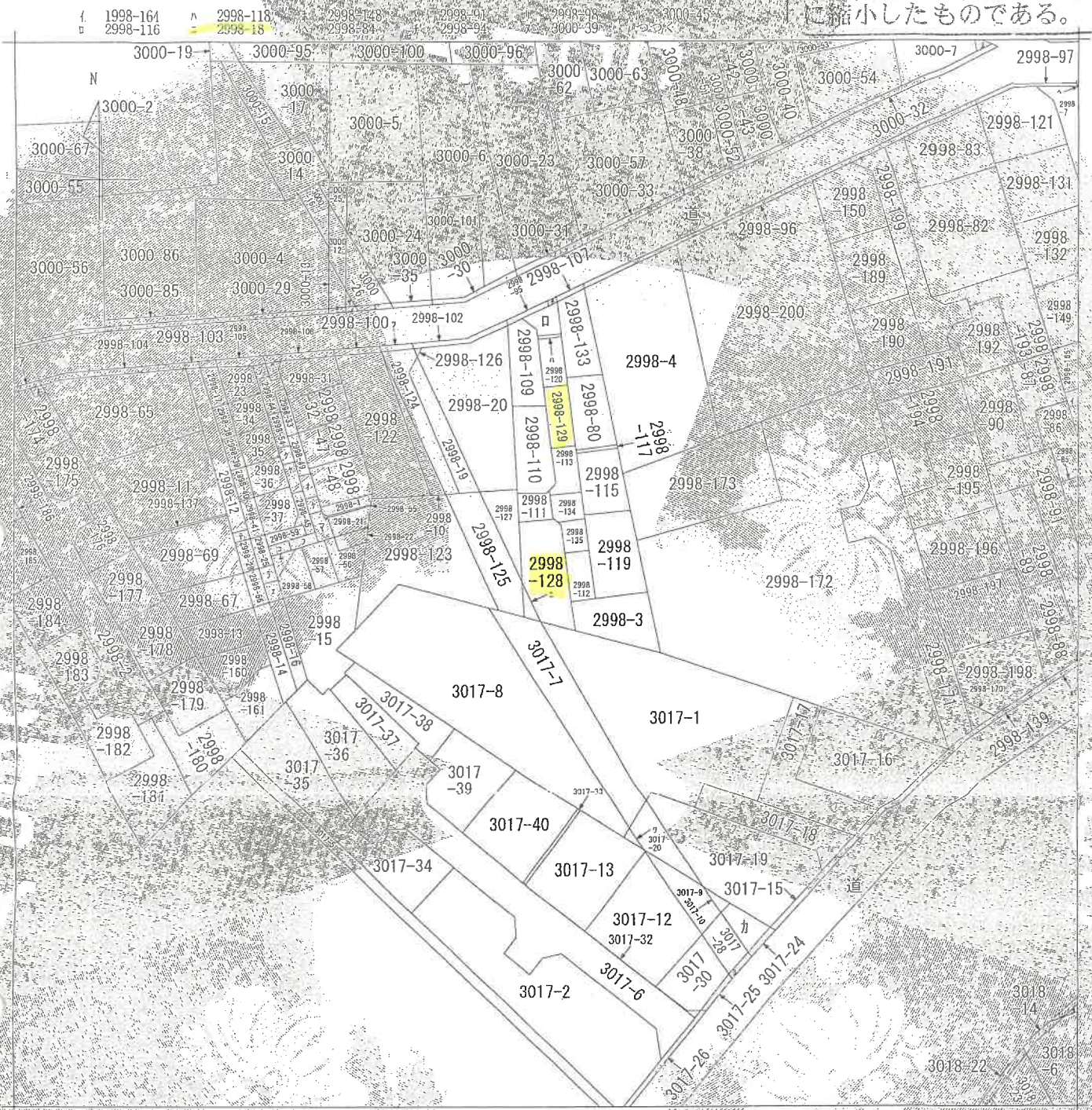
☒ 令和6年4月26日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, A(所有者の子)から貸与された鍵を用いて解錠し, 建物内に立ち入り, 調査を実施した。

☐ 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A3判をA4判に縮小したものである。



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 部 分	所 在	大和市下鶴間字乙八号				地 番	2998番128	
出 縮	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				

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5年12月26日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/2)

(6 枚目)

ヲ 3000-22
 ワ 3017-21
 カ 3017-29
 ヲ 3017-23
 レ 2996-10
 ソ 2996-16
 ケ 3018-21
 ネ 2998-101
 ナ 2998-188
 フ 2998-24
 ム 2998-26
 リ 2998-29
 ノ 2998-42
 オ 2998-43
 ク 2998-50
 ケ 2998-51
 コ 2998-53
 ケ 2998-60
 ケ 2998-61
 ケ 2998-62
 ケ 2998-63
 ケ 2998-64
 ケ 2998-70
 ケ 2998-93
 ケ 3000-27
 ケ 3000-34
 ケ 3000-36
 ケ 3000-37
 ケ 3000-18
 ケ 2998-52

本図面は A3 判を A4 判
 に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年6月2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理)
令和5年12月26日 横浜地方法務局神奈川出張所

登記者

(8 枚目)

請求番号：21-3

地番 333750 前 2998-13 後 新同一
2998-13-125
2998-13-129
所在地 大和市下鶴間字乙八号

地積測量図



地積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積(㎡)
2998-13	12.00	0.20	100.0000	12.00
2998-13-125	13.00	0.20	100.0000	13.00
2998-13-129	14.00	0.20	100.0000	14.00
2998-13-125	15.00	0.20	100.0000	15.00
2998-13-129	16.00	0.20	100.0000	16.00
2998-13-125	17.00	0.20	100.0000	17.00
2998-13-129	18.00	0.20	100.0000	18.00
2998-13-125	19.00	0.20	100.0000	19.00
2998-13-129	20.00	0.20	100.0000	20.00
2998-13-125	21.00	0.20	100.0000	21.00
2998-13-129	22.00	0.20	100.0000	22.00
2998-13-125	23.00	0.20	100.0000	23.00
2998-13-129	24.00	0.20	100.0000	24.00
2998-13-125	25.00	0.20	100.0000	25.00
2998-13-129	26.00	0.20	100.0000	26.00
2998-13-125	27.00	0.20	100.0000	27.00
2998-13-129	28.00	0.20	100.0000	28.00
2998-13-125	29.00	0.20	100.0000	29.00
2998-13-129	30.00	0.20	100.0000	30.00
2998-13-125	31.00	0.20	100.0000	31.00
2998-13-129	32.00	0.20	100.0000	32.00
2998-13-125	33.00	0.20	100.0000	33.00
2998-13-129	34.00	0.20	100.0000	34.00
2998-13-125	35.00	0.20	100.0000	35.00
2998-13-129	36.00	0.20	100.0000	36.00
2998-13-125	37.00	0.20	100.0000	37.00
2998-13-129	38.00	0.20	100.0000	38.00
2998-13-125	39.00	0.20	100.0000	39.00
2998-13-129	40.00	0.20	100.0000	40.00
2998-13-125	41.00	0.20	100.0000	41.00
2998-13-129	42.00	0.20	100.0000	42.00
2998-13-125	43.00	0.20	100.0000	43.00
2998-13-129	44.00	0.20	100.0000	44.00
2998-13-125	45.00	0.20	100.0000	45.00
2998-13-129	46.00	0.20	100.0000	46.00
2998-13-125	47.00	0.20	100.0000	47.00
2998-13-129	48.00	0.20	100.0000	48.00
2998-13-125	49.00	0.20	100.0000	49.00
2998-13-129	50.00	0.20	100.0000	50.00
2998-13-125	51.00	0.20	100.0000	51.00
2998-13-129	52.00	0.20	100.0000	52.00
2998-13-125	53.00	0.20	100.0000	53.00
2998-13-129	54.00	0.20	100.0000	54.00
2998-13-125	55.00	0.20	100.0000	55.00
2998-13-129	56.00	0.20	100.0000	56.00
2998-13-125	57.00	0.20	100.0000	57.00
2998-13-129	58.00	0.20	100.0000	58.00
2998-13-125	59.00	0.20	100.0000	59.00
2998-13-129	60.00	0.20	100.0000	60.00
2998-13-125	61.00	0.20	100.0000	61.00
2998-13-129	62.00	0.20	100.0000	62.00
2998-13-125	63.00	0.20	100.0000	63.00
2998-13-129	64.00	0.20	100.0000	64.00
2998-13-125	65.00	0.20	100.0000	65.00
2998-13-129	66.00	0.20	100.0000	66.00
2998-13-125	67.00	0.20	100.0000	67.00
2998-13-129	68.00	0.20	100.0000	68.00
2998-13-125	69.00	0.20	100.0000	69.00
2998-13-129	70.00	0.20	100.0000	70.00
2998-13-125	71.00	0.20	100.0000	71.00
2998-13-129	72.00	0.20	100.0000	72.00
2998-13-125	73.00	0.20	100.0000	73.00
2998-13-129	74.00	0.20	100.0000	74.00
2998-13-125	75.00	0.20	100.0000	75.00
2998-13-129	76.00	0.20	100.0000	76.00
2998-13-125	77.00	0.20	100.0000	77.00
2998-13-129	78.00	0.20	100.0000	78.00
2998-13-125	79.00	0.20	100.0000	79.00
2998-13-129	80.00	0.20	100.0000	80.00
2998-13-125	81.00	0.20	100.0000	81.00
2998-13-129	82.00	0.20	100.0000	82.00
2998-13-125	83.00	0.20	100.0000	83.00
2998-13-129	84.00	0.20	100.0000	84.00
2998-13-125	85.00	0.20	100.0000	85.00
2998-13-129	86.00	0.20	100.0000	86.00
2998-13-125	87.00	0.20	100.0000	87.00
2998-13-129	88.00	0.20	100.0000	88.00
2998-13-125	89.00	0.20	100.0000	89.00
2998-13-129	90.00	0.20	100.0000	90.00
2998-13-125	91.00	0.20	100.0000	91.00
2998-13-129	92.00	0.20	100.0000	92.00
2998-13-125	93.00	0.20	100.0000	93.00
2998-13-129	94.00	0.20	100.0000	94.00
2998-13-125	95.00	0.20	100.0000	95.00
2998-13-129	96.00	0.20	100.0000	96.00
2998-13-125	97.00	0.20	100.0000	97.00
2998-13-129	98.00	0.20	100.0000	98.00
2998-13-125	99.00	0.20	100.0000	99.00
2998-13-129	100.00	0.20	100.0000	100.00

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/300

(日 欄 第 9)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十二年六月四日

51. 6. 2

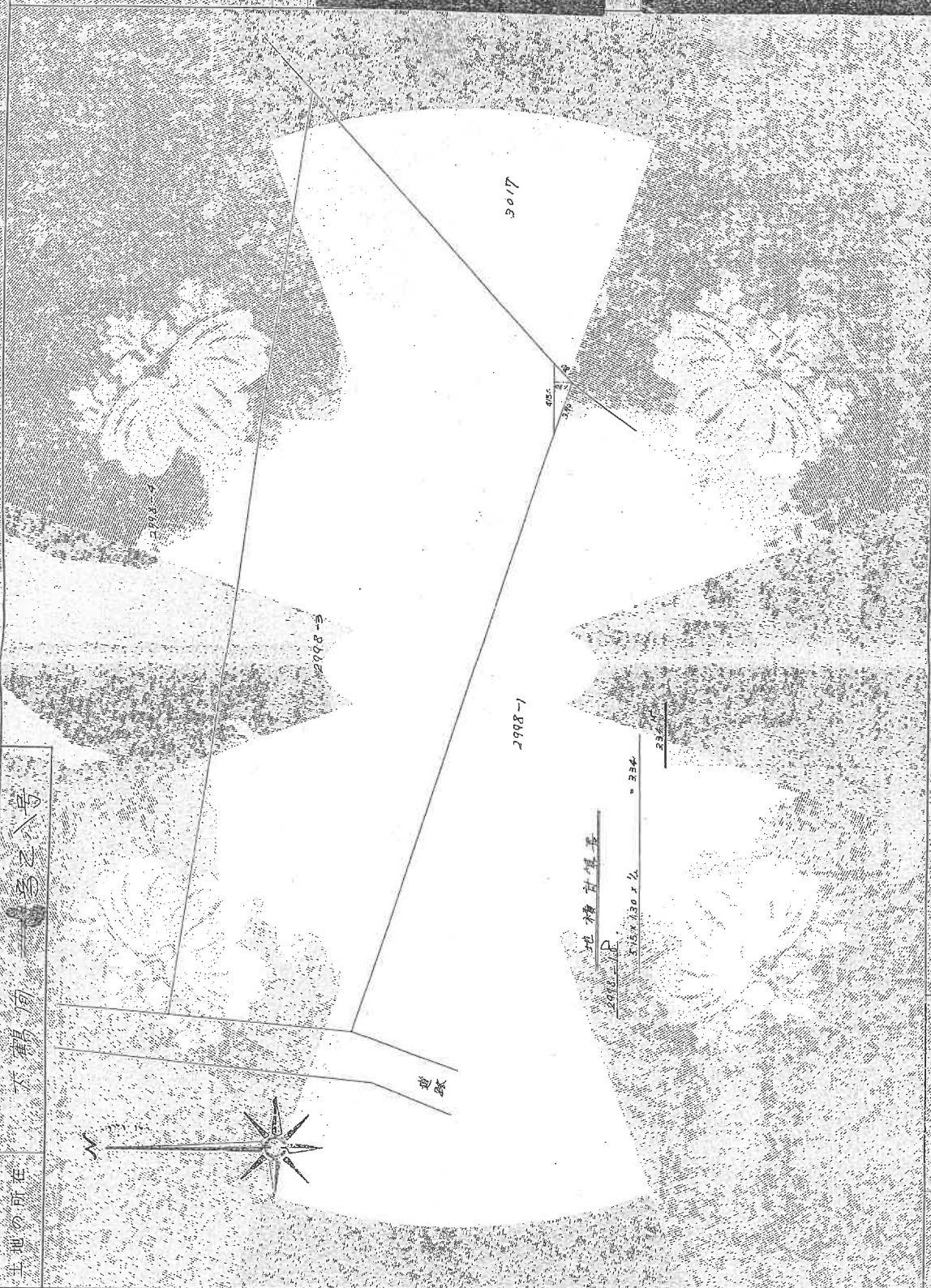
登記年月日 昭和44年11月3日

333711 前2998-3 後新同一新

地番	33-18
土地の所在	不規則 多之入号

土地の所在 不規則 多之入号

地積測量図



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作 製 年 月 日 者
昭 和 4 4 年 1 1 月 3 日 作 製 者

用 途 人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地 積 1/300

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。
(横浜地方事務局長和出張所官印)
令和5年12月26日 横浜地方事務局長和出張所

登記官

(9 枚目)

13706-144-01-260

建 物 階 平 面 圖

830972 各階平面圖

家屋番与方 2998-128

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

大和市下鶴間字乙八号 2998-128. ~18

(长源纳)

縮尺 $1/500$

縮尺 $1/250$

（日作製）

作

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理)

令和5年12月26日 横浜地方法務局神奈川出張所

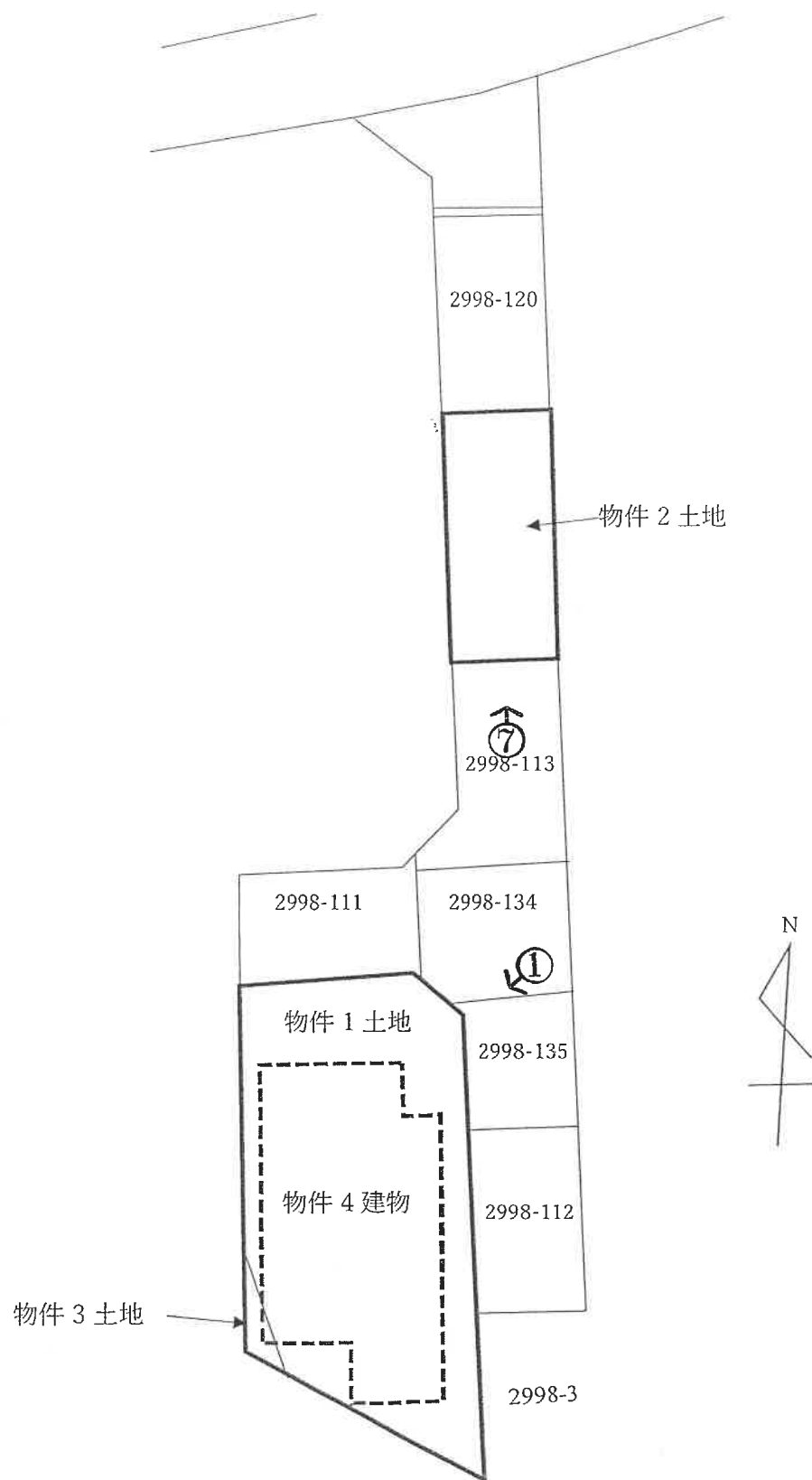
横浜地方法務局 神奈川出張所

登記簿

(10 枚目)

請求番号: 21-2

概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－LD(1階)



③ 建物内の状況ーサンルーム(1階)



④ 建物内の状況ーキッチン(1階)



⑤ 建物内の状況－浴室(1階)



⑥ 建物内の状況－洋室(2)(2階)



⑦ 物件2土地の状況





令和6年(ケ)第24号
令和6年4月26日 現地調査
令和6年5月15日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 7, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5, 5 9 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 4 8 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 1 3 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 1 1, 5 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 及び物件 3 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、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

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		
4		1 階床面積 約83.68㎡ (1階に未登記増築がある)
特 記 事 項		
・ 特になし。		

* 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 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998番128 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998番129 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号 |
| | 地 番 | 2998番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.34平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大和市下鶴間字乙八号2998番地128、2998番地18 |
| | 家屋 番号 | 2998番128 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.08平方メートル
2階 46.31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及び物件3）

位置・交通	小田急江ノ島線「南林間」駅の東方約800m	
付近の状況	一般住宅が多い中に共同住宅もみられる住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 準防火地域 建物高さの限度10m。
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	153.42㎡（物件1と物件3の合計地積） ほぼ台形 間口（東側）約11.7m、奥行約9m 隣接地とほぼ等高。画地内は平坦。
接面道路の状況	東側及び北側で幅員約4.2m私道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に間口（東側）約11.7m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び物件3は物件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、建物位置関係図のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・物件3土地には次の通り地役権が設定されている（登記記載）。 原因：昭和44年4月4日設定 目的：送電線路の設置及びその保全のための土地の立入送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 範囲：全部 要役地：高座郡座間町座間市元広野4987番1	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1土地と東側で接する私道の一部。 地積 40 m ² 。長さ約 9.6m、幅約 4.2mの帯状の土地。
土地の利用状況	特定多数の者が利用する公衆用道路。
特 記 事 項	・建築基準法上の第42条1項5号（位置指定道路）である。

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	昭和61年3月25日新築（登記記載） 約39年 残価率5%と査定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 コンクリートパネル塗装仕上等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、ジュータン、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入、 サンルーム等 特になし
床面積（現況）	1階：83.68㎡、2階：46.31㎡、延129.99㎡ 1階に未登記増築、サンルーム、床面積約8.6㎡がある。	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK（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6年4月26日：内部立入調査。 所有者占有である。	
特 記 事 項	・執行官の聴取によれば、サンルームは約20年前に増築され、浴室は約10年前にリフォームされている。 ・壁のクロスに汚れ等がみられる。 ・天窓（明り採り）が階段の上部に設置されている。 ・天井高が低く容積率に算入されない屋根裏収納が2階洋室(3)の上部にある。 ・増築により現況建物は建蔽率、容積率ともに超過している可能性がある。	

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）

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	169,000	100	169,000	×150.08	×0.90	= 22,830,000
		100				
3	169,000	100	169,000	×3.34	×0.90	= 510,000
		100				
					計	= 23,340,000

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。

地価公示地 大和－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 174,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 169,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：地価公示地は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通り。

◇個 別 格 差：形状、道路の系統連続性、物件3に地役権が設定されていること等で劣り準角地等で優り総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は、公衆用道路（私道）であるので、当該地の形状、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路価値率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	169,000	× 0.10	× 40	= 680,000

標準的画地価格：①のとおり。

道路価値率：10%と判定した。

③ 物件 4 (建物)

目的建物は建築後約 39 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等を考慮し、再調達原価（1 ㎡当り 200,000 円と査定）の 5%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	200,000	× 129.99	× 0.05	= 1,300,000

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	22,830,000	×	0.65	法定地上権 = 14,840,000
3	510,000	×	0.65	法定地上権 = 330,000
計				15,170,000

(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	評 価 額 (円)
1	22,830,000	－ 14,840,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 5,590,000
2	680,000		×1.0	×1.0	×0.7	= 480,000
3	510,000	－ 330,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 130,000
4	1,300,000	+ 15,170,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 11,530,000
一括価格(合計)						17,730,000

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 大和－16

所 在：大和市下鶴間字乙一号 1803 番 20
価 格：174,000 円／m²
位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅 約 1.1 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：110 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 5m 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 80%)
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 5 年度）

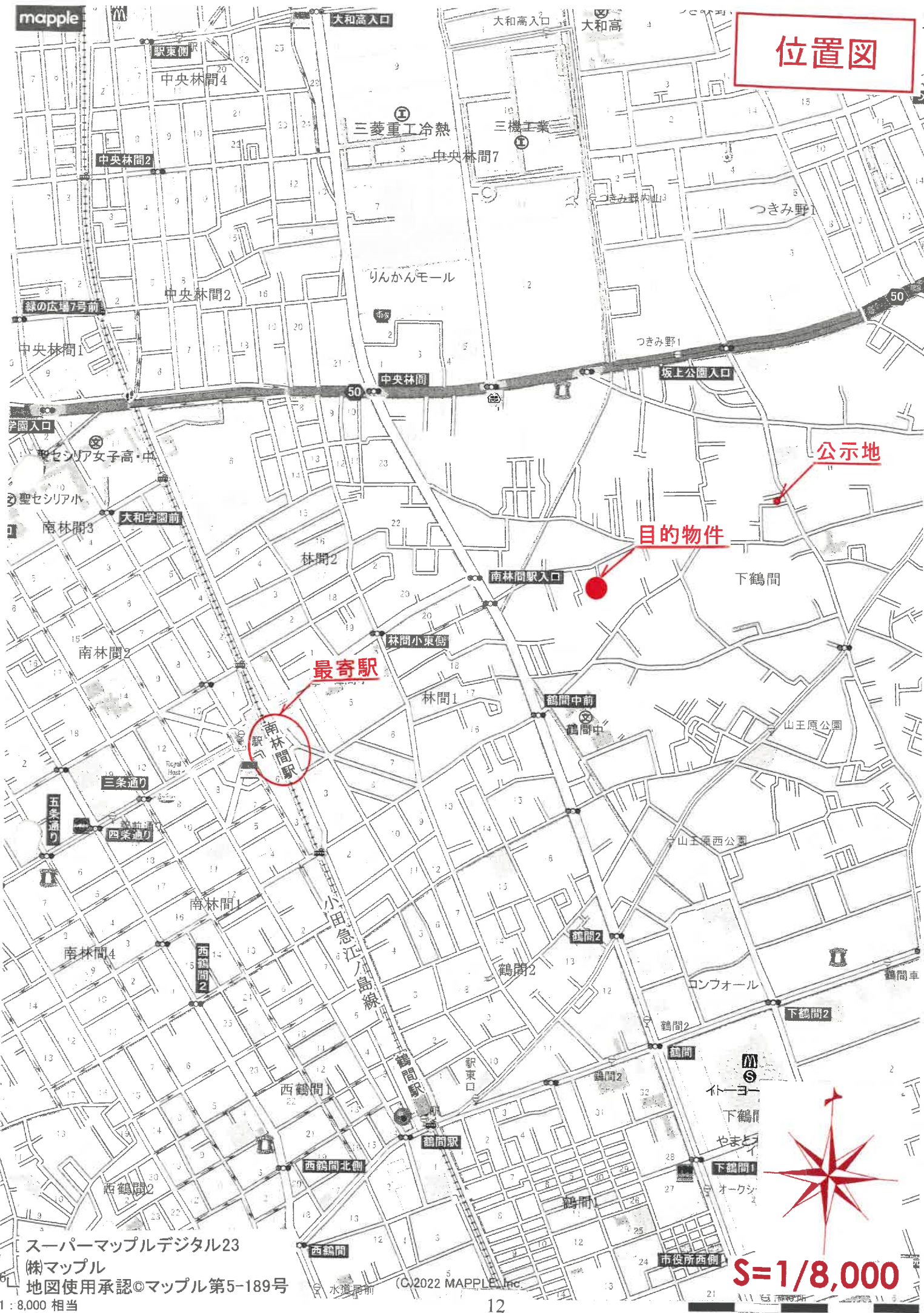
物 件 1	13,807,510 円
物 件 2	非 課 税（公衆用道路）
物 件 3	307,283 円
物 件 4	1,753,823 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物位置関係図
間取図

以 上

位置図

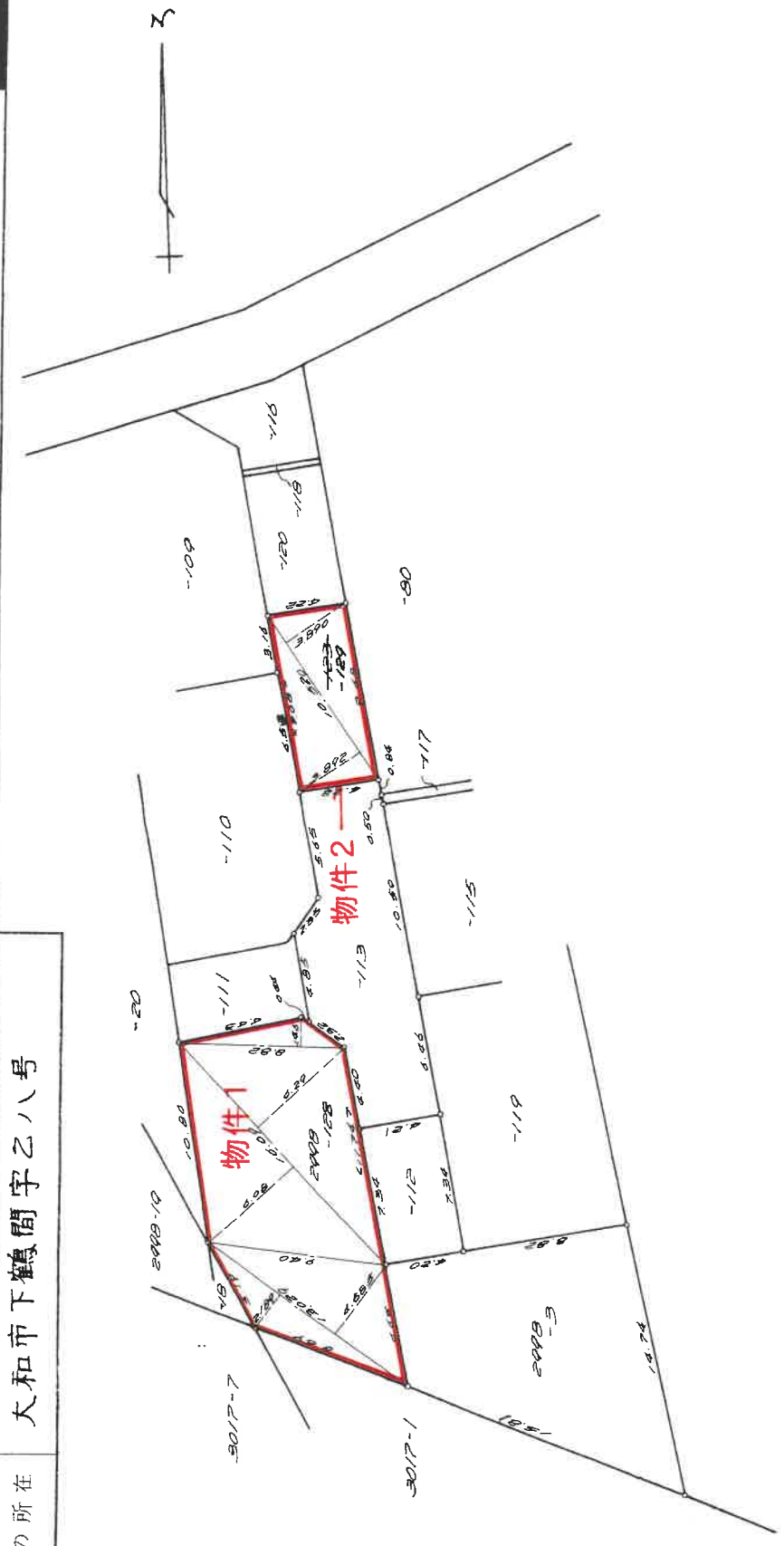


333770 前 2998-3 後・新同一・新
-113

地番	2998-3, -128 2998-113, -123-129
----	------------------------------------

土地の所在
大和市下鶴間字乙八号

地積測量図



地積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積(㎡)
2998-3	10.09	0.08	0.29	100.0333
	8.92	1.46	12.8772	137.7975
	13.029	4.585	59.8588	157.6945
	計			159.6895
2998-113	10.520	3.892	81.8665	87.7924
				20.9333

2998-3 旧登記簿上 302.8425㎡
-128 -) 128.8425㎡
2998-3 新登記簿上 154.0000㎡
-128 -) 154.0000㎡

2998-113 旧登記簿上 128.7257㎡
-128 -) 40.9333㎡
2998-113 新登記簿上 87.7924㎡

原図より81%に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日
昭和51年5月22日
作製者

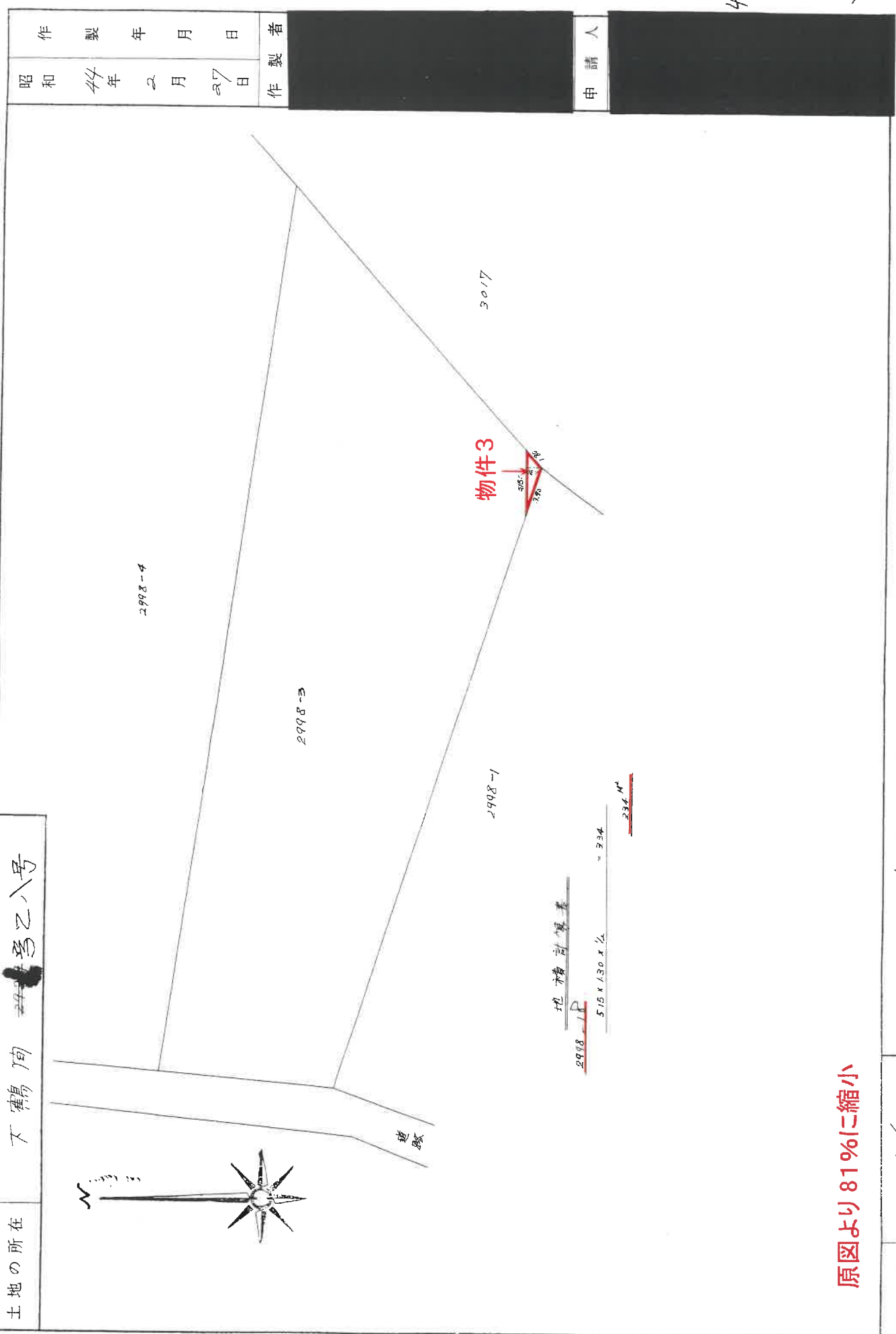
申請人

333711 前 2998-3 後 新同一・新

地番 2998-3-18

土地の所在 下鶴岡 24号乙八号

地積測量図



原図より81%に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和44年2月27日
製作
製作年月日

申請人
44 4 3

830972

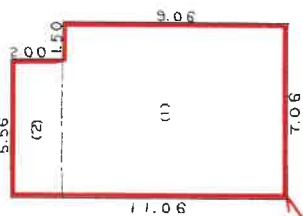
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 299-128

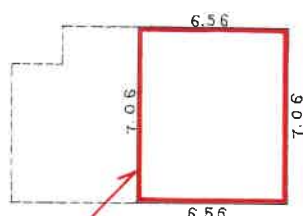
建物の所在 大和市下鶴間寺乙八号 2998-128・~18

1階

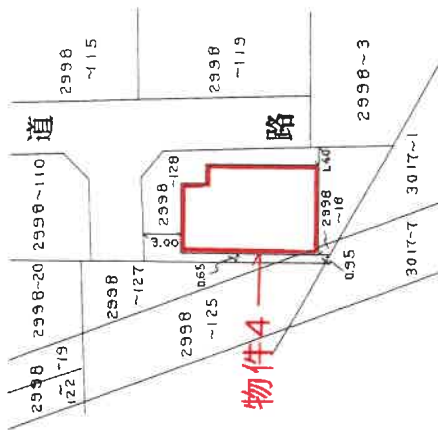


(1) $9.06 \times 7.06 = 63.8336$
(2) $2.00 \times 5.56 = 11.1200$
床面積 75.0836

2階



(1) $6.55 \times 7.06 = 46.3136$
床面積 46.3136



物件4

原図より81%に縮小

※上記のほか未登記増築部分がある

作

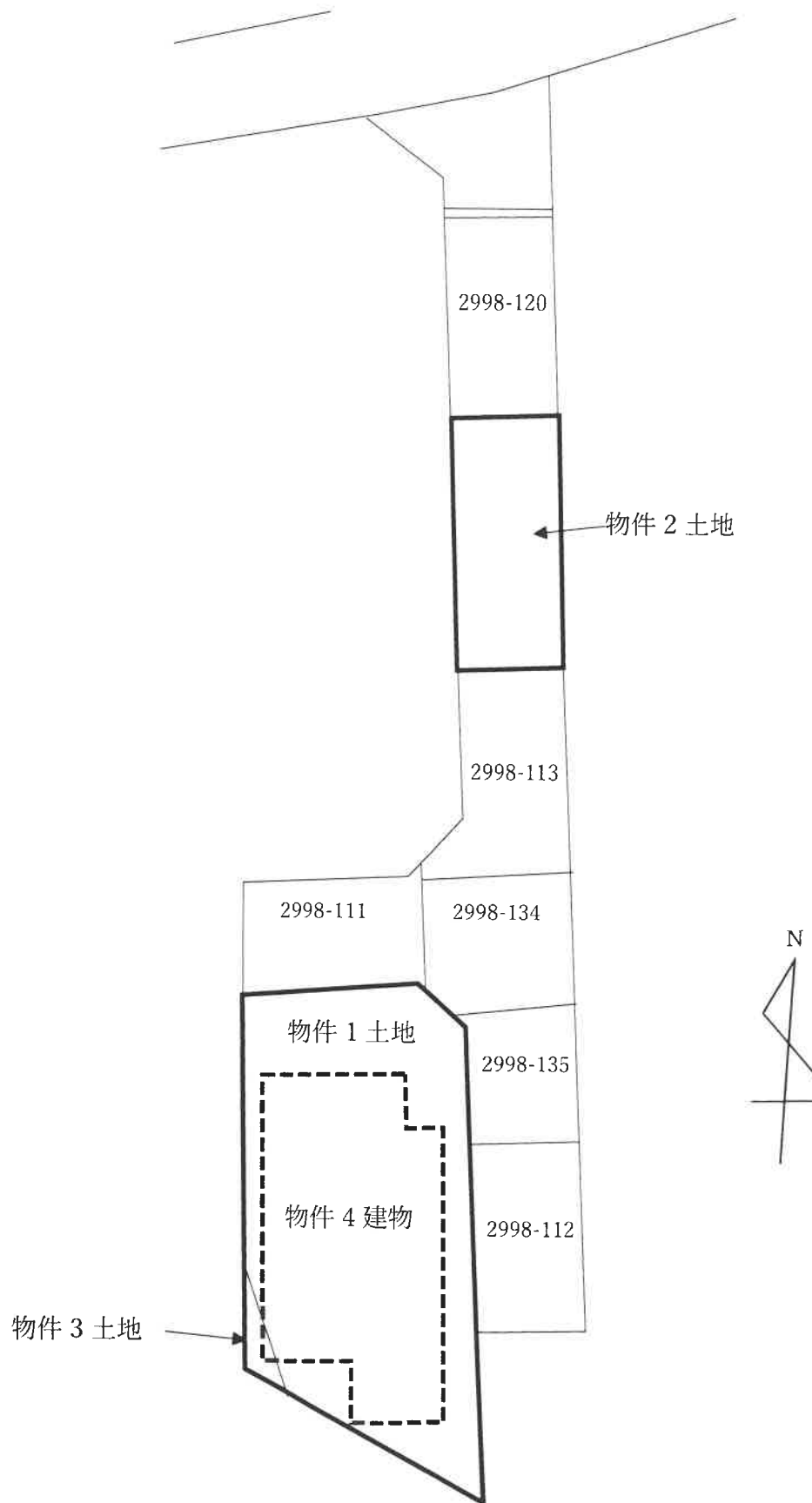
61年3月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

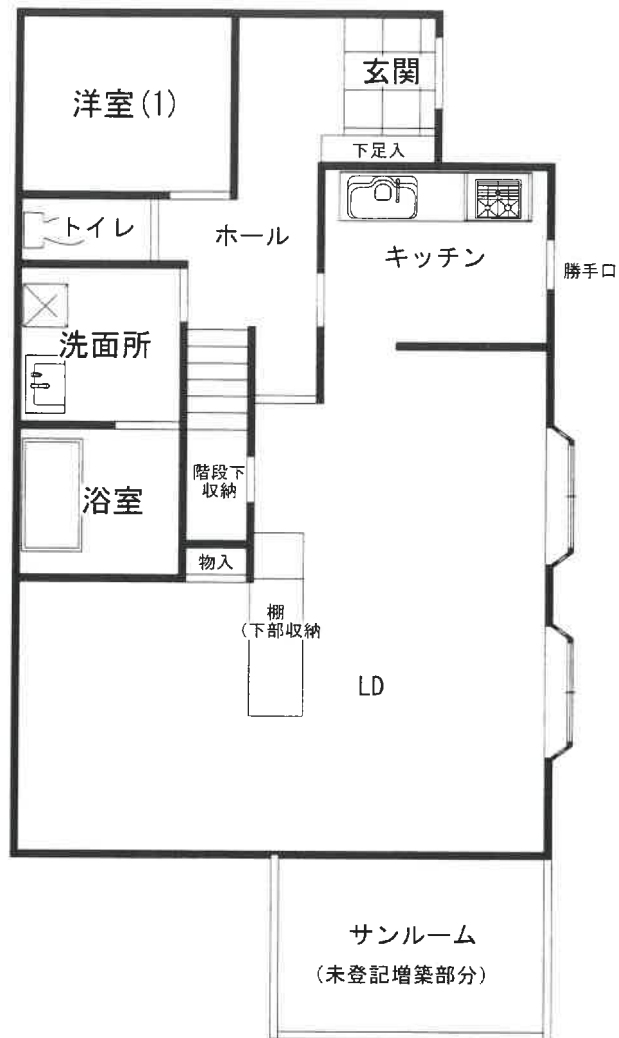
縮尺 1/500

建物位置関係図



建物間取図

1階



2階

