

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 5 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 3 日から 令和 8 年 2 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分
	場 所	横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8 年 3 月 2 日 午後 1 時 1 0 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 8 年 2 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 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	3,740,000 2,992,000		748,000	117,999	16,857
				</	



物 件 目 録

1 所 在 大和市西鶴間二丁目 3 4 0 2 番地 6 4

家屋 番号 3 4 0 2 番 6 4

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
3 階 4 5 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 7 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

賃借権

範 囲 1 階の店舗、事務所、厨房及びトイレ部分

賃借人 シーエス商事株式会社

期 限 令和 8 年 4 月 1 8 日まで

賃 料 月額 1 0 0 , 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 5 0 0 , 0 0 0 円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

1 階の 3 欄記載の部分を除くその余の部分並びに 2 階及び 3 階部分につき、本件
共有者及び売却対象外の共有持分を有する B 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 1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番 3 4 0 2 番 6 4、共有者 C 及び D）につき使用
借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収
益できるとは限らない。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 大和市西鶴間二丁目 3 4 0 2 番地 6 4

家屋 番号 3 4 0 2 番 6 4

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
3 階 4 5 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7



令和 7年(ヌ)第 91号
令和 7年 7月 7日受理
令和 7年 9月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 大和市西鶴間二丁目3402番地64

家屋 番号 3402番64

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 45.54平方メートル

共有者 A 持分10分の7

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県大和市西鶴間二丁目4番18号			
建物	物件1			
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	☒ 建物共有者ら（A，B） ☒ その他の者 建物共有者者らが本建物の1階玄関部分及び2階，3階を住居として使用している その他の者が上記を除く1階部分を店舗，事務所等として占有している ☒ その他の者につき「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	1階に事務所部分が存在するが，利用方法によるものであるため，種類については公簿上の居宅・店舗を採用した 対象物件はA持分10分の7のみである			
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 （目的外土地）	「目的外土地の概況」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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階 (居宅用玄関を除く)	
占有者	☐ 債務者 ☒ シーエス商事株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(共有者 (債務者) 兼占有者代表者)) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年 4月19日 (登記上の建物建築年月日)	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	平成26年 4月19日から ☒ 平成28年 4月18日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 6年 4月19日から ☒ 令和 8年 4月18日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金100,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金500,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所 在	大和市西鶴間二丁目		
地 番	3 4 0 2 番 6 4		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	1 2 4 . 6 8 平方メートル (■全部 □約		平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (C, D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(建物共有者(債務者)) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	平成26年 4月19日 (登記記録上の新築年月日を記載)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	■土地共有者ら □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物共有者ら □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「執行官の意見」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)	1 本件建物は私と妻Bの共有で家族で住居として使用しています。 2 目的外土地共有者らは私の両親です。地代など払っていません。使用貸借になると思います。 3 7月27日まで海外出張のためその後立入日程の調整の電話をします。 (令和7年7月17日電話聴取) 4 9月9日の午後0時頃立入調査ということは分かりました。立ち会えると思います。 5 目的外土地共有者らについては、本人から連絡をするように伝えます。 (令和7年8月20日電話聴取)
☒ C (件外土地共有者)	目的外土地は、私と妻Dの共有です。本件建物の共有者Aは私の子で、本件建物の件外共有者BはAの妻です。本件土地をA、Bが利用するについては、賃料など受け取っていません。無償で期間も定めず使用させています。 (令和7年8月20日電話聴取)
☒ A (債務者)	1 本件建物に不具合はありません。 2 本件建物内で犬を飼っています。 3 ソーラーパネルは設置していますが、支払は終了しています。 4 屋根裏収納はありません。 5 1階店舗、事務所、厨房、トイレは私が代表者をしている物品販売などを行っているシーエス商事株式会社に賃貸しています。元々南林間で営業をしていたのですが、本件建物を建てるのに合わせてこちらに移転しました。建築当初から賃貸しています。契約書面は今すぐ出せません。契約内容は、毎月末日限り翌月分として10万円の賃料、敷金は50万円、契約期間は2年毎で自動更新になっています。コロナウィルス蔓延の影響で、現在店舗は営業しておらず、3年くらい賃料の支払いはありません。 6 他に誰かに賃貸している部分はありません。 7 本件建物の裏手に基礎の無いスチール製の物置が置いてあります。 (令和7年9月9日聴取)

(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 受命物件の状況は前記及び添付の写真等のとおりである。
- 2 受命物件は、前記目的外土地上に存在し、同土地の共有者C、DはAの両親である。A、Cの各陳述から、受命物件の前記目的外土地の利用権原については期間の定めのない使用貸借契約に基づくものとして報告する。
- 3 受命物件については、A、Bの共有であり、A持分のみが対象である。住居部分についてはA、Bが共有関係に基づき、占有しているものとして報告する。1階部分については、居宅部分の玄関を除いた店舗等部分をシーエス商事株式会社が賃借権に基づき占有している旨の債務者の主張であった。同社は代表者が債務者自身であり、現在賃料の支払いがないなどの状況ではあるものの、店舗内には商品等が置かれたままになっており、法人の占有が窺われること、法務局で取得した履歴事項証明書によれば、関係人の陳述のとおり、平成26年9月21日（建物新築年月日は登記上、平成26年4月19日）に本件建物所在地に移転しており、現在も同法人は受命物件所在地を本店として存在していることなどから、前記のとおり報告する。
- 4 評価人の調査によると本件土地は、北東側で市道に接しており、現況も同じく北東側で公衆用道路に接している。

(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7月9日(水) 16:55-16:56	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年7月15日(火) 9:12-9:23	目的物件所在地	インターフォン越しに件外建物共有者Bから事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年7月17日(木) 16:57-17:00	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年8月7日(木) 11:10-11:11	債務者へ架電	連絡取れず
令和7年8月14日(木) 11:28-11:34	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書(再度)投函
令和7年8月20日(水) 11:05-11:06	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年8月20日(水) 11:06-11:07	電話聴取	目的外土地共有者Cから事情聴取
令和7年9月9日(火) 11:41-12:12	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年9月10日(水) 9:30-9:35	横浜地方法務局横須賀支局	法人履歴事項証明書等交付申請
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 9 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

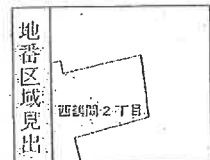
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 3401-3 ハ 3402-105 ホ 3402-176 ト 3402-67 リ 3402-88 ル 3402-96
 0 3402-103 ニ 3402-165 ヘ 3402-177 テ 3402-83 ス 3402-91 ヅ 3402-96



目的外土地

(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。



請求部	所在	大和市西鶴間二丁目				地番	3402番64			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				補付年月日(原図)		補記事項	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5月19日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/2)

(枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 3402-97
7 3402-98
h 3402-227
i 3402-228

登記年月日：平成25年10月2日

地積測量図

地番 3402-64
土地の所在 大和市西鶴間二丁目

① 3402-64			
地番	Xn	Yn	距離
M1	-56870.075	-34700.188	6.846
M6	-56875.947	-34696.668	18.376
M7	-56884.881	-34712.726	6.774
M5	-56879.008	-34716.102	18.250
		地面積	249.380986
		地積	124.68 m ²

② 3402-212			
地番	Xn	Yn	距離
M2	-56878.095	-34695.381	9.078
M3	-56882.554	-34703.289	9.343
M4	-56887.052	-34711.478	2.504
M7	-56884.881	-34712.726	18.376
M6	-56875.947	-34696.668	2.504
		地面積	46.5300660
		地積	46.53 m ²

合計 171.21 m²

座標一覧表

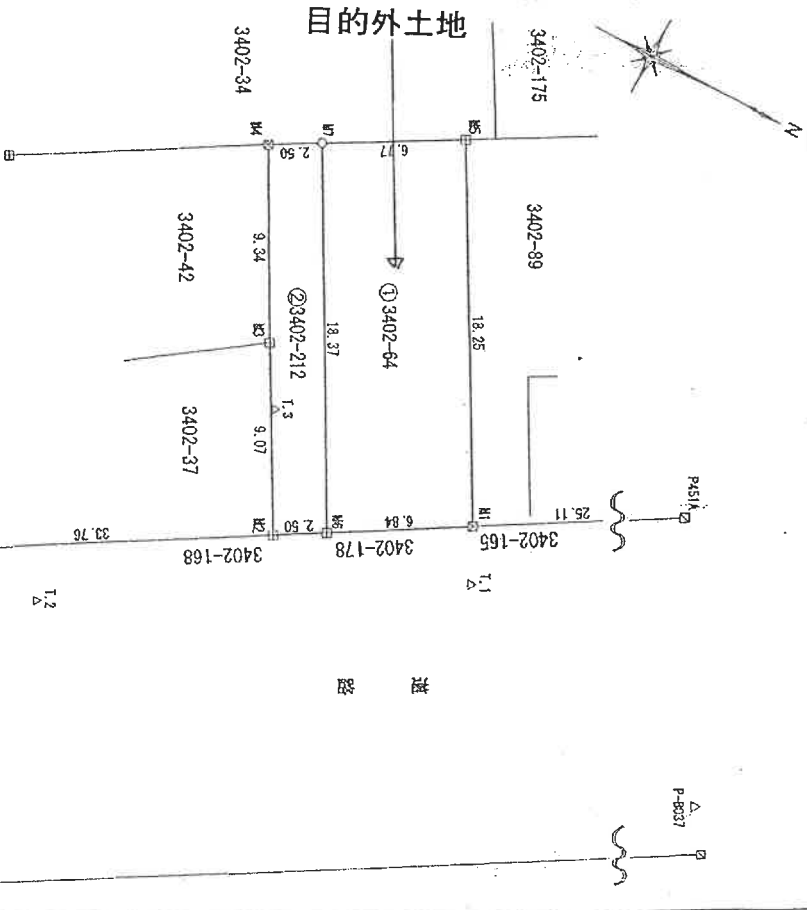
点名	X座標	Y座標
P451A	-56848.535	-34713.101
P451A	-56907.055	-34678.021
T1	-56883.853	-34687.820
T2	-56886.249	-34687.507
T3	-56880.782	-34700.609
P4507	-56841.652	-34701.259
P45006	-56899.742	-34685.393

座標系	座標値
測量年月日	平成25年7月1日

凡例

①	市コンクリート杭
②	市コンクリート杭
③	民コンクリート杭
④	民コンクリート杭
⑤	民コンクリート杭
⑥	民コンクリート杭
⑦	民コンクリート杭
⑧	民コンクリート杭
⑨	民コンクリート杭
⑩	民コンクリート杭
⑪	民コンクリート杭
⑫	民コンクリート杭
⑬	民コンクリート杭
⑭	民コンクリート杭
⑮	民コンクリート杭
⑯	民コンクリート杭
⑰	民コンクリート杭
⑱	民コンクリート杭
⑲	民コンクリート杭
⑳	民コンクリート杭
㉑	民コンクリート杭
㉒	民コンクリート杭
㉓	民コンクリート杭
㉔	民コンクリート杭
㉕	民コンクリート杭
㉖	民コンクリート杭
㉗	民コンクリート杭
㉘	民コンクリート杭
㉙	民コンクリート杭
㉚	民コンクリート杭
㉛	民コンクリート杭
㉜	民コンクリート杭
㉝	民コンクリート杭
㉞	民コンクリート杭
㉟	民コンクリート杭
㊱	民コンクリート杭
㊲	民コンクリート杭
㊳	民コンクリート杭
㊴	民コンクリート杭
㊵	民コンクリート杭
㊶	民コンクリート杭
㊷	民コンクリート杭
㊸	民コンクリート杭
㊹	民コンクリート杭
㊺	民コンクリート杭
㊻	民コンクリート杭
㊼	民コンクリート杭
㊽	民コンクリート杭
㊾	民コンクリート杭
㊿	民コンクリート杭

M1	民コンクリート杭
M2	民コンクリート杭
M3	民コンクリート杭
M4	民コンクリート杭
M5	民コンクリート杭
M6	民コンクリート杭
M7	民コンクリート杭
M8	民コンクリート杭
M9	民コンクリート杭
M10	民コンクリート杭
M11	民コンクリート杭
M12	民コンクリート杭
M13	民コンクリート杭
M14	民コンクリート杭
M15	民コンクリート杭
M16	民コンクリート杭
M17	民コンクリート杭
M18	民コンクリート杭
M19	民コンクリート杭
M20	民コンクリート杭
M21	民コンクリート杭
M22	民コンクリート杭
M23	民コンクリート杭
M24	民コンクリート杭
M25	民コンクリート杭
M26	民コンクリート杭
M27	民コンクリート杭
M28	民コンクリート杭
M29	民コンクリート杭
M30	民コンクリート杭
M31	民コンクリート杭
M32	民コンクリート杭
M33	民コンクリート杭
M34	民コンクリート杭
M35	民コンクリート杭
M36	民コンクリート杭
M37	民コンクリート杭
M38	民コンクリート杭
M39	民コンクリート杭
M40	民コンクリート杭
M41	民コンクリート杭
M42	民コンクリート杭
M43	民コンクリート杭
M44	民コンクリート杭
M45	民コンクリート杭
M46	民コンクリート杭
M47	民コンクリート杭
M48	民コンクリート杭
M49	民コンクリート杭
M50	民コンクリート杭
M51	民コンクリート杭
M52	民コンクリート杭
M53	民コンクリート杭
M54	民コンクリート杭
M55	民コンクリート杭
M56	民コンクリート杭
M57	民コンクリート杭
M58	民コンクリート杭
M59	民コンクリート杭
M60	民コンクリート杭
M61	民コンクリート杭
M62	民コンクリート杭
M63	民コンクリート杭
M64	民コンクリート杭
M65	民コンクリート杭
M66	民コンクリート杭
M67	民コンクリート杭
M68	民コンクリート杭
M69	民コンクリート杭
M70	民コンクリート杭
M71	民コンクリート杭
M72	民コンクリート杭
M73	民コンクリート杭
M74	民コンクリート杭
M75	民コンクリート杭
M76	民コンクリート杭
M77	民コンクリート杭
M78	民コンクリート杭
M79	民コンクリート杭
M80	民コンクリート杭
M81	民コンクリート杭
M82	民コンクリート杭
M83	民コンクリート杭
M84	民コンクリート杭
M85	民コンクリート杭
M86	民コンクリート杭
M87	民コンクリート杭
M88	民コンクリート杭
M89	民コンクリート杭
M90	民コンクリート杭
M91	民コンクリート杭
M92	民コンクリート杭
M93	民コンクリート杭
M94	民コンクリート杭
M95	民コンクリート杭
M96	民コンクリート杭
M97	民コンクリート杭
M98	民コンクリート杭
M99	民コンクリート杭
M100	民コンクリート杭



作成者

25年9月20日作成

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年10月19日
（横浜地方支務局大和出張所寄贈）
寄附金振替会金庫支店所

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。

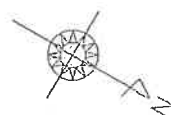
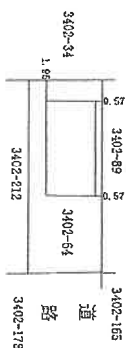
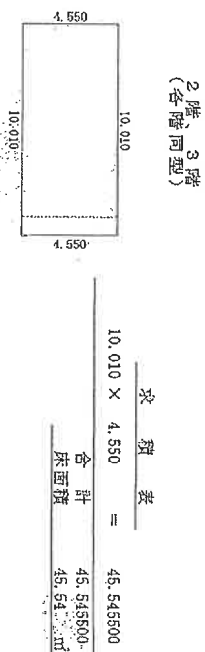
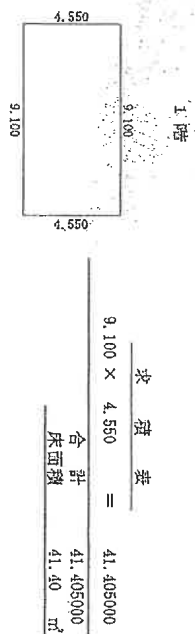
登記官

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。

論文番号: 17-3

各階平面圖

家屋番号	3402番64	建物図面
建物の所在	大和市西鶴間二丁目3402番地64	



者咸作

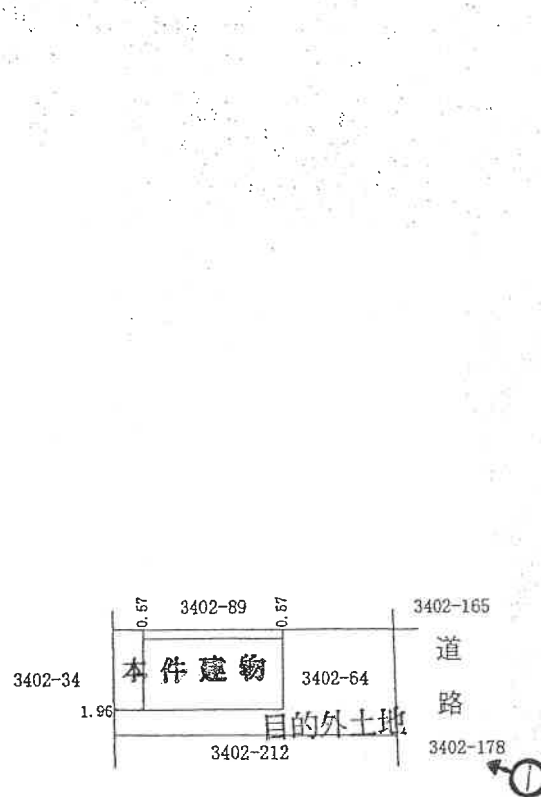
$$\frac{1}{250}$$

母
聖
人

縮尺 1/500

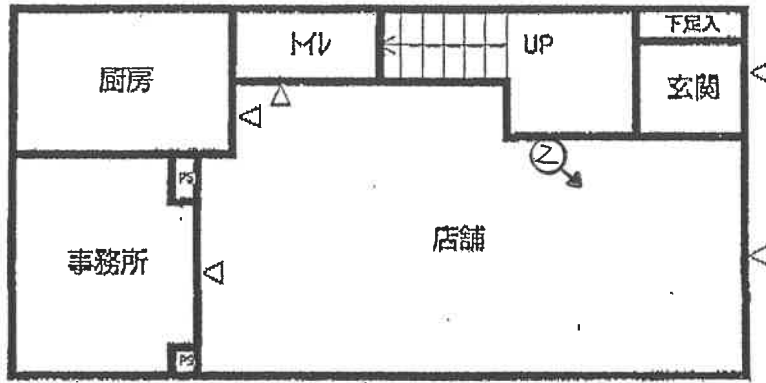
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

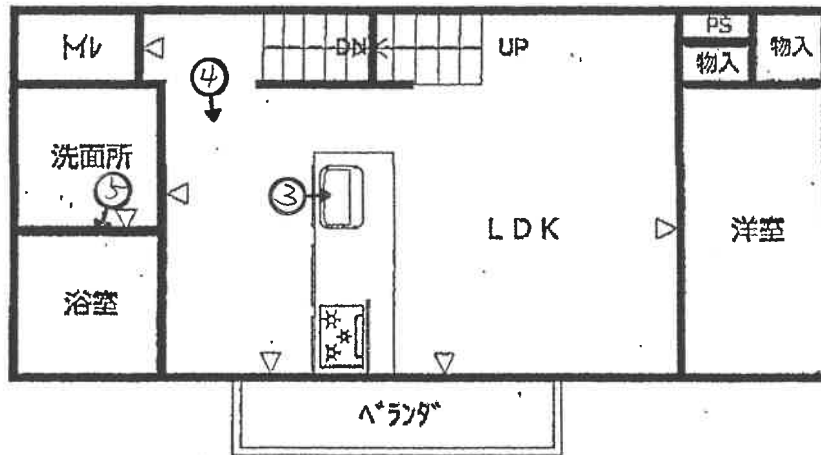


1階 〇は写真撮影位置・方向

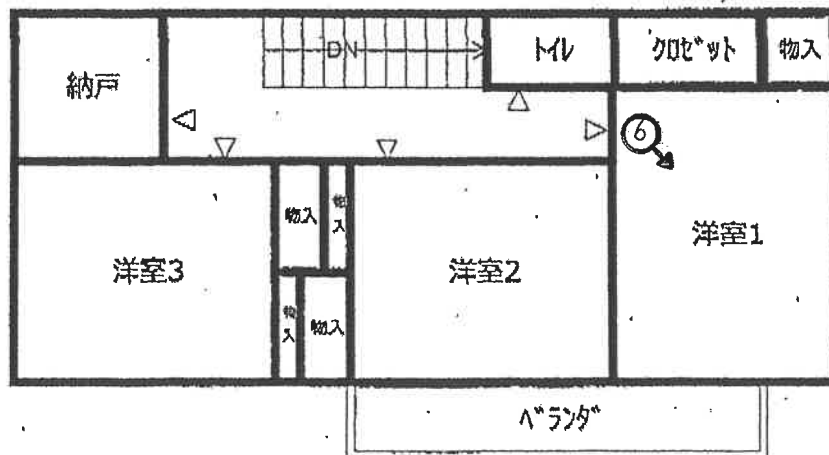
間 取 図



2階



3階





①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年（又）第91号
令和7年9月9日 現地調査
令和7年9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

物 件 1	金 3, 7 4 0, 0 0 0 円
-------	---------------------

① 物件1の価格は土地利用権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	住居表示「西鶴間2-4-18」
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 大和市西鶴間二丁目3402番地64

家屋 番号 3402番64

種 類 居宅・店舗

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 45.54平方メートル

共有者 A 持分10分の7

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「鶴間」駅の西方約400m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
土 地 の 利 用 権	使用借権	
土 地 の 表 示	大和市西鶴間二丁目3402番64 地目：宅地、地積：124.68㎡、共有者：C，D	
画 地 条 件	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.8m、奥行約18.3m
	地 勢	ほぼ平坦
	地 積	公簿とほぼ同じ
接 面 道 路 の 状 況	北東側約16m市道 (建築基準法第42条1項に該当) に約6.8m 接面	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として利用。 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
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇共有者C 持分2分の1 共有者D 持分2分の1	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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26年4月19日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット、納戸等
床面積（現況）	1階：41.40㎡、2階：45.54㎡、3階：45.54㎡ 延べ132.48㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取 り	1 階：店舗・事務所・厨房 2 階：1LDK 3 階：3室+納戸 （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7年9月9日：内部立入調査	
	◇共有者らが占有している。	
	◇1階は賃貸に供しており賃借人のシーエス商事株式会社が 店舗（事務所・厨房利用部分あり）として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。	
	賃 貸 人	所有者
	賃 借 人	シーエス商事株式会社
	占 有 開 始	平成26年4月19日
	契 約 期 間	令和6年4月19日から令和8年4月18日まで
	月 額 家 賃	100,000円
	敷 金	500,000円

特 記 事 項	◇共有者 A 持分10分の7 ◇犬一匹を飼っている。 ◇支払い終了済のソーラーパネルが設置されている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	持分 割合	建 物 価 格 (円)
1	200,000	× 132.48	× 0.48	× $\frac{7}{10}$	= 8,900,000

現価率

- ・ 経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.48 \end{aligned}$$

②土地利用権の価格

イ. 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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)
248,000	$\frac{98}{100}$	243,000	$\times 124.68$	$\times 0.9$	$= 27,270,000$

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 大和－２４

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 215,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 248,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在する地域は対象地域に比して街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状等で劣り、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。

ロ. 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		持分	土地利用権等価格 (円)
1	27,270,000	$\times 0.10$	使用借権	$\times \frac{7}{10}$	$= 1,910,000$

使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質等を勘案して判定した。

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格 (円)	使用借権価 格 (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	8,900,000	+1,910,000	×0.8	×0.7	×0.7	-500,000	= 3,740,000

占有減価修正：1階部分の賃貸による減価を-20%とした。

市場性修正：建物のみ単独で売却、共有持分の売却であることを考慮し
-30%の減価をした。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除減価(敷金等)：敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 大和－24

所 在：大和市西鶴間2丁目3636番20「西鶴間2-15-12」

価 格：215,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「鶴間」駅 約750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 7.2m 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%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,428,557円(共有持分 10分の7)

第7 附属資料の表示

位置図

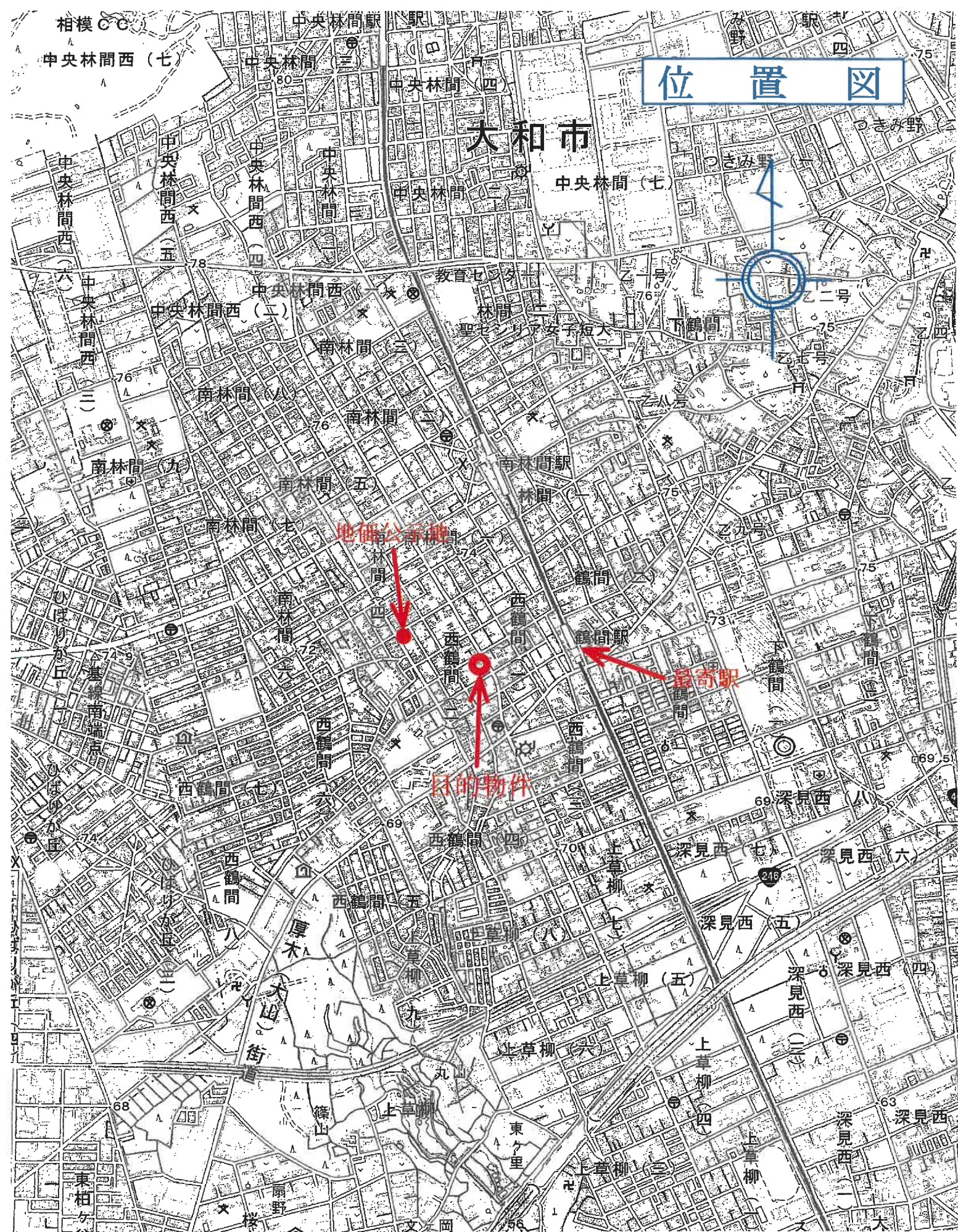
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

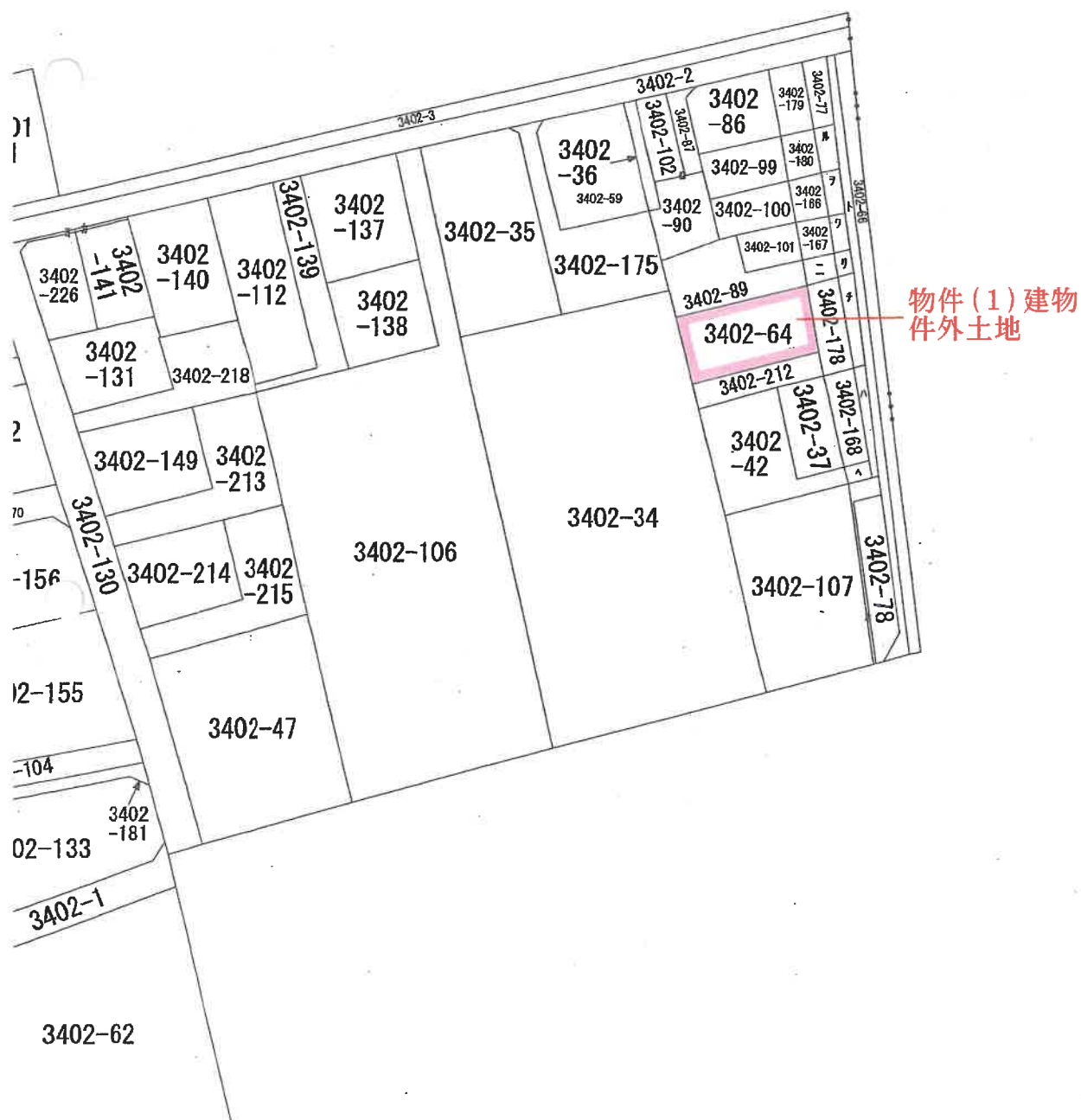
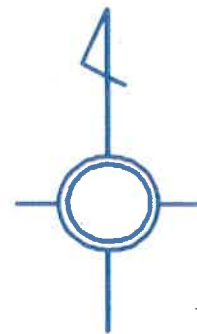
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以上



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

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。
(横浜地方公務局大和出張所管理)

令和7年5月19日 東京法務局台東出張所

令和7年5月19日

東京法務局台東出張所

此即品也

區
量
測
積
地

3402-64
-212

大和市西鶴間二丁目

物件(1)建物
物件外土地

教 育 文 學 研 究

地番	①	3402-64.	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)Yn$	距離
測点						
461			-56870. 075	-34700. 188	-106217. 275468	6. 846
466			-56875. 947	-34696. 668	513718. 668408	18. 376
467			-56884. 881	-34712. 726	166965. 654286	6. 774
465			-56876. 008	-34716. 102	-614006. 606212	18. 250
				倍面積	-249. 360986	
				面積	124. 6804930	
				地積	124. 68	m

地 點	② 3402-212	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距 離
M2		-56878.095	-34695.351	229232.382267	9.078
M3		-56892.554	-34703.289	310837.358573	9.343
M4		-56887.052	-34711.478	80773.009306	2.504
M7		-56894.681	-34712.726	-385484.822230	18.376
M6		-56875.947	-34696.668	-235451.589048	2.504
			倍 面 積	-93.060132	
			面 積	46.530660	
			地 積	46.53	m

171.21 171.21

171.21 m

171.21 m

表一 標準座

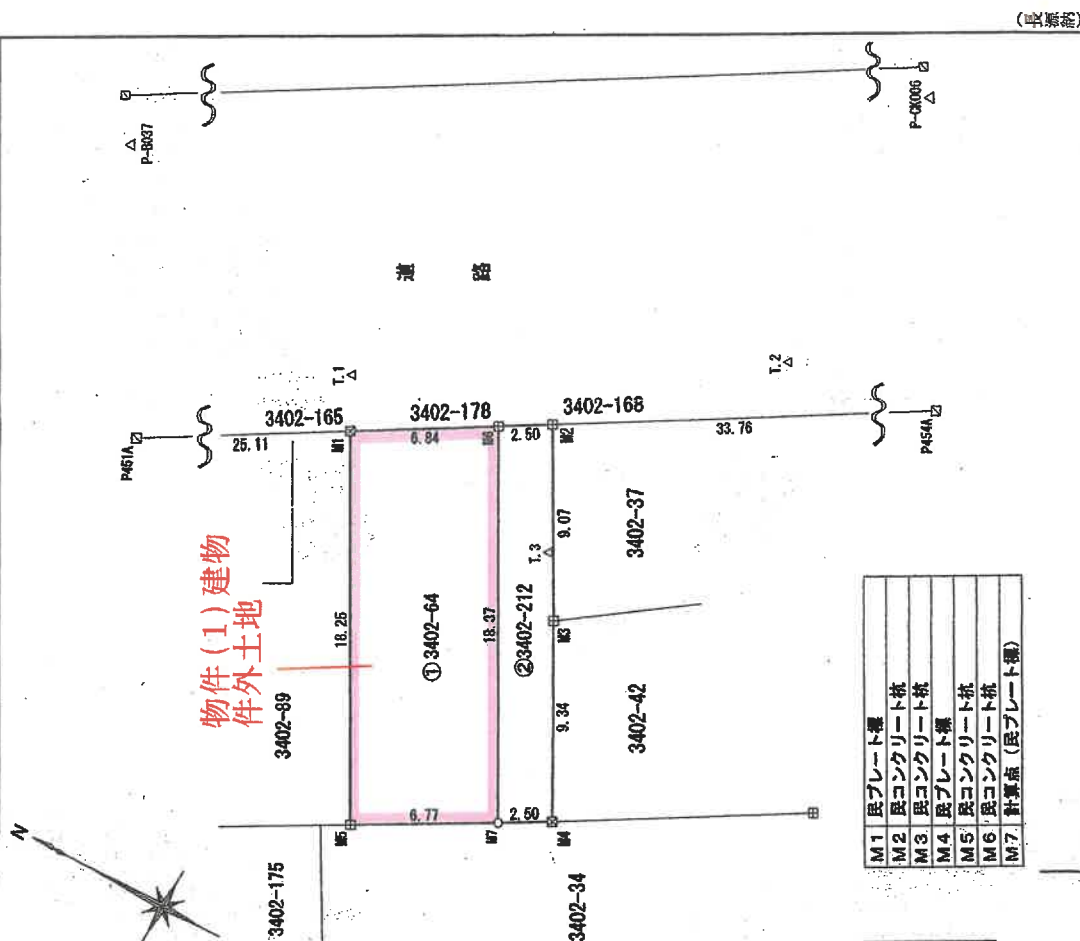
品名	X座標	Y座標
451A	-58040.535	-34713.101
454A	-58007.055	-34678.021
451.1	-56868.853	-34687.820
451.2	-56886.249	-34687.507
453.3	-56880.782	-34700.809
453.7	-56841.632	-34701.259
45006	-56899.764	-34685.393

監 理 承	任意監理承
受理年月日	平成25年7月11日

專
政

⑤	市コンクリート杭
⑥	市プレート標
田	民コンクリート杭
区	民プレート標
⑦	金網鉄
○	計算点
△	北角点

M1	民プレート標
M2	民コンクリート杭
M3	民コンクリート杭
M4	民プレート標
M5	民コンクリート杭
M6	民コンクリート杭
M7	計算点(民プレート標)



者成作

成25年9月20日作成)

人譜申

縮尺 $\frac{1}{250}$

70%に縮小

登記年月日：平成26年5月15日

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。

(横浜地方司法務局大和出張所管轄)

令和7年5月19日

東京司法務局大和出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 3402番64

建物図面

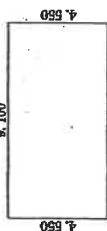
建物の所在 大和市西鶴間二丁目3402番地64

物件(1)建物

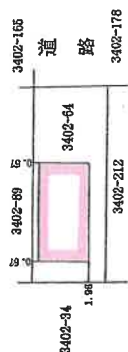
1階

求積表

9.100 × 4.550	=	41.405000
合計		41.405000
床面積		41.40 m ²



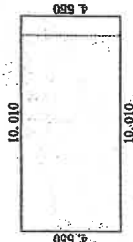
物件(1)建物



2階、3階
(各階同型)

求積表

10.010 × 4.550	=	45.545500
合計		45.545500
床面積		45.54 m ²



作成者

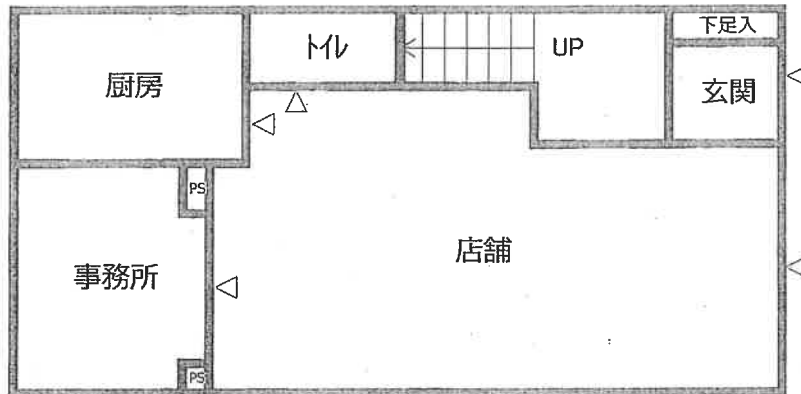
申請人

縮尺 1/250

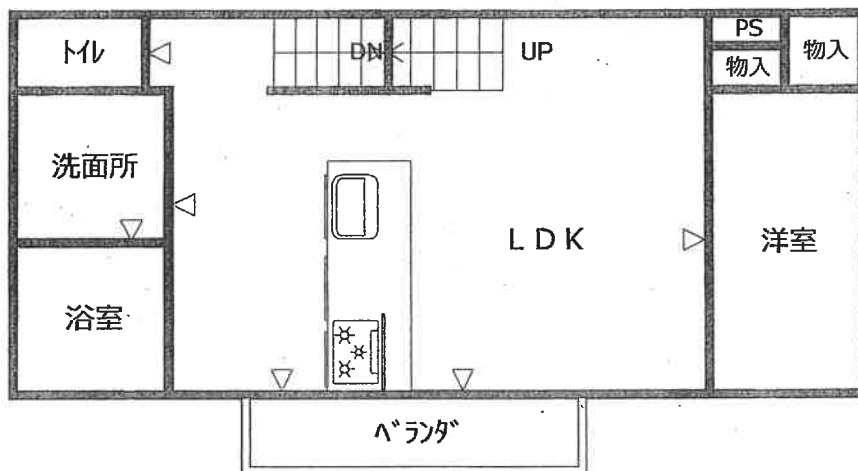
縮尺 1/500

1階

間 取 図



2階



3階

