

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 8年 4月27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 8年 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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8年 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.52平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.00平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原716番地10、716番地18        |
|   | 家屋 番号 | 716番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.41平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年10月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島 純平

---

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

範囲 全部

要役地 藤沢市高倉字滝ノ上2402番2

設定日 昭和35年12月8日

目的 送電線路の架設及び架設保守等のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建  
造物の築造禁止

送電線路に支障となる竹木の植栽禁止

【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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.52平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.00平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原716番地10、716番地18        |
|   | 家屋 番号 | 716番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.41平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



令和 7年(ケ)第 167号  
令和 7年 6月25日受理  
令和 7年 8月26日提出

# 現況調査報告書

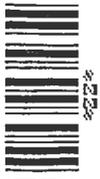
横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.52平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.9.00平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原716番地10、716番地18        |
|   | 家屋 番号 | 716番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.41平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1乃至3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、3土地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	物件2土地は公衆用道路として使用されている。
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 6月ころ
最初の契約等	契約日 令和 4年 6月ころ
	期間 令和 4年 6月ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (物件4建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4建物は、私が子供5人と家族6人で住んでいます。</li> <li>2 物件4建物に雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。</li> <li>3 犬を一匹室内で飼っていました。</li> <li>4 B（債務者兼所有者）は元夫であり、令和4年6月に私と離婚し、同月中に物件4建物から退去しました。物件4建物にBの所有物は残っていません。</li> <li>5 Bとの間で、物件4建物の使用対価のやり取りはありません。</li> <li>6 物件1土地上に電柱があり、電力会社から土地使用料が支払われています。</li> <li>7 物件2土地は、隣地の件外地番716番12、14土地と同様に、道路として無償提供しています。</li> <li>8 隣地の件外地番716番27、28土地と件外地番717番11、12、13土地は株式会社大貴が所有し、雑草が生えるなどの状態だったことから、令和2年に私が同社から購入しました。そして、父が経営する会社に塀を作ってもらいました。父の会社は外構工事もやりますし、塀を作るにあたっては、隣家との境界標も確認しています。塀を作った後、隣家から境界に関して何か言われたことはありません。私が購入した各土地は、うちで作った塀の内側にあり、庭先の一部ですが、各土地の境界は境界標もなく分かりません。</li> </ol>

## 執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、見取図及び写真のとおりである。物件4建物の占有者及び占有状況は、郵便受けの表示、関係人の陳述及び内部の状況から、2、3枚目記載のとおり認めた。なお、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。物件4建物につき、写真⑦にあるように、内壁面の一部にキズができており、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 2 物件4建物の2階洋室4の上部にロフトが存在するが、天井高が1.4メートルであることから、床面積に算入しない。
- 3 物件3土地につき、昭和36年1月9日受付第206号地役権設定登記（原因 昭和35年12月8日設定、目的 送電線路の架設及び架設保守等のための土地立入 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 送電線路に支障となる竹木の植栽禁止、範囲 全部、要役地 藤沢市高倉字滝ノ上2402番2）が存在する。
- 4 件外地番716番27、28土地と件外地番717番11、12、13土地はAが所有している。このうち件外地番716番27土地は、物件3土地との北側の境界標が確認できたため、Aが述べた塀の内側に存在するものと思われるが、その他の土地については、境界標が発見できず、塀の内側にあるか否かは判然としない。この点は買受にあたり注意を要する。
- 5 評価人の調査によれば、物件1及び3土地は、北側で建築基準法42条1項に該当する私道（物件2を含む。）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
7年6月26日(木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年6月26日(木) : — :		東京電力へ照会書発送
7年6月26日(木) 11:59—12:09	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書等申請受領等
7年6月26日(木) 17:55—18:05	目的物件所在地	通知差置、外観調査、写真撮影
7年8月25日(月) 15:25—15:55	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影
(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 目的物件は不在だったので、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

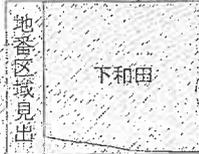
(5枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 789-39    ハ 789-16    ニ 716-14    ホ 716-23    ヘ 715-26    ツ 789-1  
 ア 789-45    ニ 789-8    ケ 716-21    コ 716-23    サ 780-7    ッ 789-1



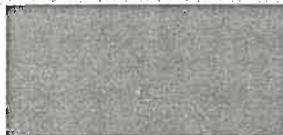
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大和市下和田字下ノ原		地番	716番10	
出縮	1/600	精度区分	標準番号又は標記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

令和7年4月30日  
 横浜地方法務局大和出張所  
 登記官



請求番号: 25-1  
 (1/2)

( 6 枚図 )

本図面はA3判をA4判  
に縮小したものである。

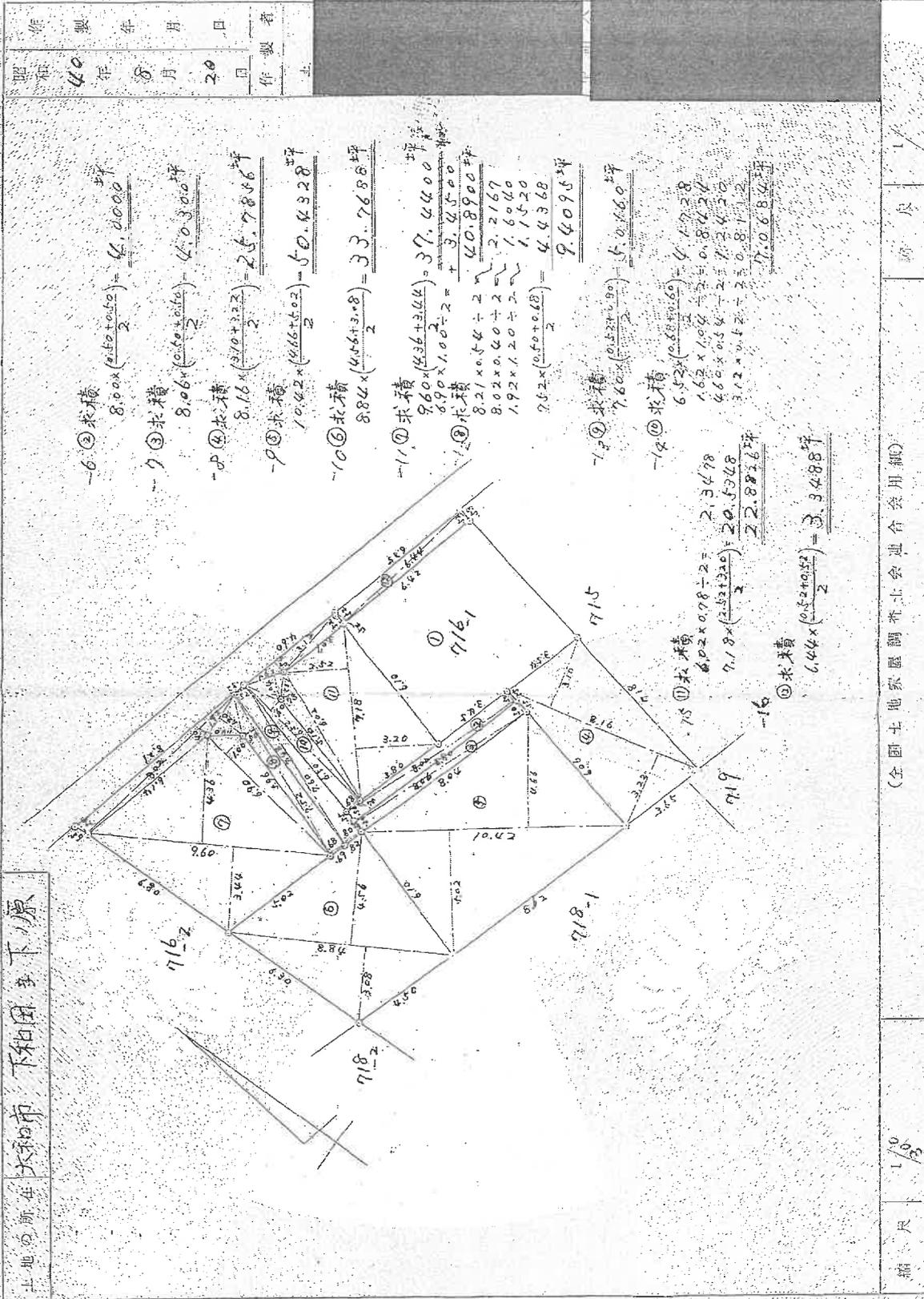
716-3  
717-11  
717-6  
720-17  
720-21  
720-22  
720-24  
720-33  
721-9  
722-2  
722-4  
724-8  
717-13

登記年月日 昭和30年8月26日

343757

地番 716-2  
 所在地 大和市 下和田 3 下原

土地積測量  
 存在図



(全土地区家屋調査士会連合会採用紙)

縮尺 1/300

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和四拾年八月廿六日

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  
 令和7年4月30日 横浜地方支務局本和出張所 登記官

登記年月日：昭和40年8月26日

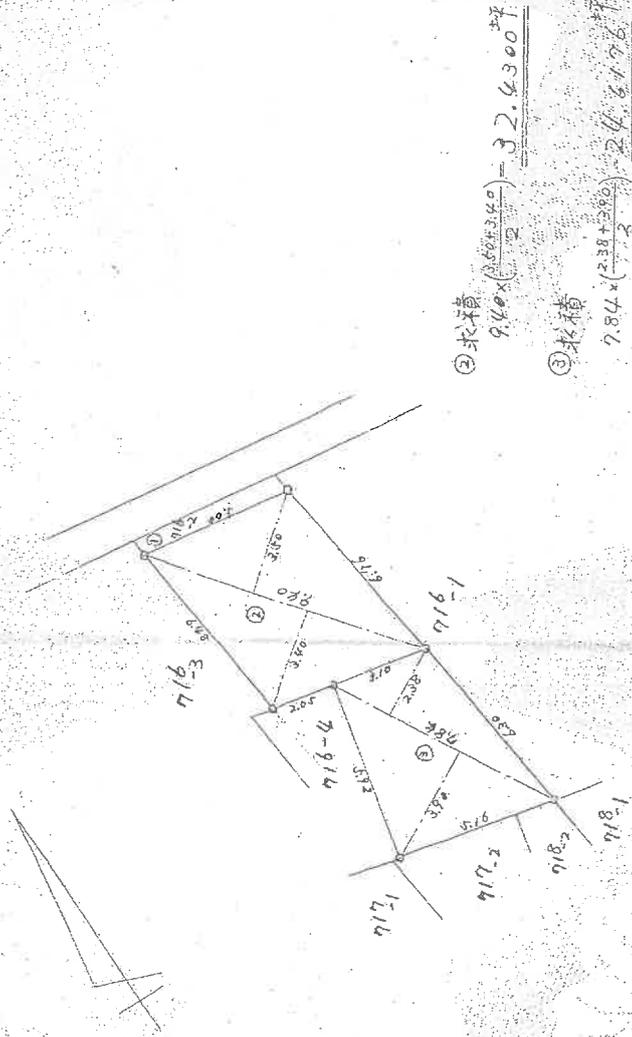
前 716-3 後 716-4

343758

地番	716-18-2
土地の所在	大和市 下和国釜下1原

土地横測在量図

昭和	40	年	8	月	2	日
作製	年 月 日					
件数	者					



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和四拾年八月廿六日

(全陸士地家屋調査士会連合会用紙)

紙 尺 1/300

部 尺 1/

この図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月30日 横浜地方支務局 大和出巻所

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成28年9月14日

343763

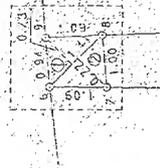
前 716-14 後 新同一 新

# 地積測量図

地番 716-25

土地の所在 大和町下和田字下ノ原

拡大図 S-11/100



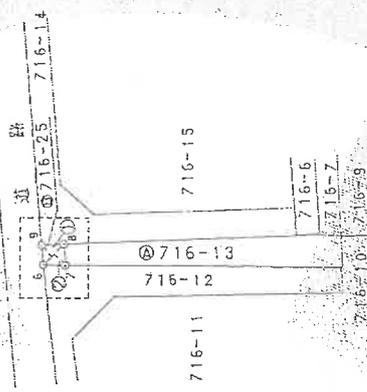
地番 716-25		
積算	面積	積算
1	41.079	1.0293
2	41.077	1.0857
延面積		2.1150
面積		1.05750
地積		1.05

地番 716-13	
積算	面積
1	16.5818
延面積	
面積	
地積	

地番 716-25	
積算	面積
1	15.52
延面積	
面積	
地積	

境界線の種別

- 木 7.8.9.
- 金 6.



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日測)

1/250

申請人

2年7月27日(作製)

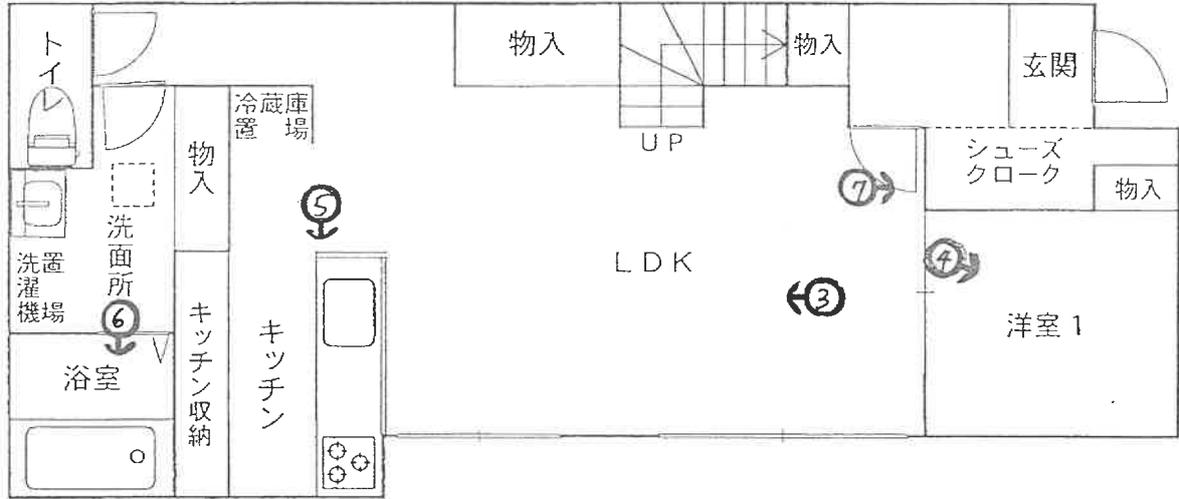
作製者

(日測第9)

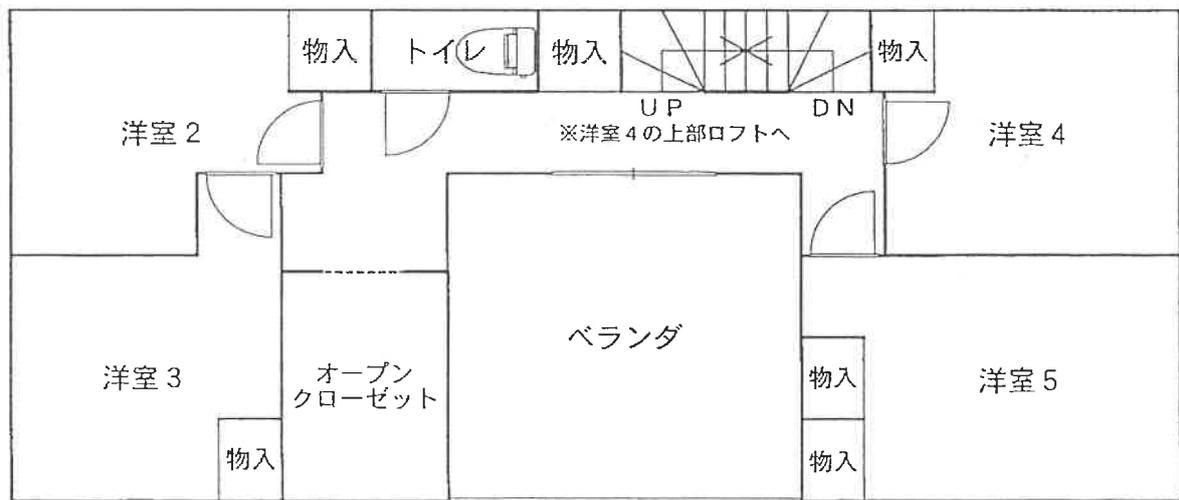
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年4月30日 横浜地方裁判所大和田出張所 登記官



(1階)



(2階)



←○ は写真撮影位置・方向

間取図

①



②



③



④



⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



令和 7 年 (ケ) 第 167 号  
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金 17,360,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,140,000円
物 件 2 (土地)	金 100,000円
物 件 3 (土地)	金 1,550,000円
物 件 4 (建物)	金 13,570,000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・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	
2		地目：公衆用道路
3		
4		
特 記 事 項		
売却対象外の目的外土地を含めて一体利用されている。（後記を参照）		

\* 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   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.52平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原                       |
|   | 地 番   | 716番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.00平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 大和市下和田字下ノ原716番地10、716番地18        |
|   | 家屋 番号 | 716番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.41平方メートル<br>2階 55.48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（一体利用地としての物件1・3）

位置・交通	小田急江ノ島線「高座渋谷」駅の南東方約1.2km（道路距離）、 「下和田」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほか農地等が見られる市街化調整区域内の住宅地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1土地 109.00m <sup>2</sup> （登記地積） 物件3土地 79.00m <sup>2</sup> （—〃—） 計 188.00m <sup>2</sup> ほぼ長方形 間口：約2.7m、奥行：約10m 平坦地
接面道路の状況	北側の約2.7mが幅員約4mの未舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。当該私道の一部は物件2土地。	
土地の利用状況等	物件1・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「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用） あり

特記事項

- ① 市街化調整区域であり物件4建物建築時、下記の通り許可等を受けている。
- ・都市計画法第43条1項の許可（市街化調整区域内の建築許可）  
大和市指令（開審）第303-11号（平成31年2月26日）
  - ・建築確認  
確認年月日：2019年（平成31年）3月4日  
確認番号：第KBI-SGM19-10-0517号
  - ・検査済証  
検査済証発行日：2019年（令和1年）7月31日  
検査済証番号：第KBI-SGM19-39-0517号
- 大和市担当課の調査では都市計画法の許可については「旧既存宅地の許可と思われる。」とのことであり、以上の許可等の状況により宅地性が認められる可能性が高いものと判定した。
- ② 北側で物件2を含む私道（建築基準法第42条1項）に約2.7m接することにより建築確認を取得している。
- ③ A（Bの元妻）は、目的外の土地（地番716番27、同番28、717番11、同番12、同番13）は、建物建築後、Aが所有権を取得し庭先として利用していること、当該目的外土地（5筆）は、物件1及び物件3と一体利用していることを述べている。目的外土地を一体としていることから、今後、当該土地につきAと利用及び権利関係の調整等を要する可能性がある。
- ④ 上記売却対象外の土地は、境界が判然としない。
- ⑤ 目的土地内に電柱1本が存し、土地使用料が支払われている。
- ⑥ 物件3土地に次のとおり地役権が設定されている。
- 【登記権利部（乙区）記載】
- 順位番号：1  
登記の目的：地役権設定  
受付年月日・受付番号：昭和36年1月9日・第206号  
権利者その他の事項：  
原因；昭和35年12月8日設定  
目的；送電線路の架設及び架設保守等のための土地立入  
送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止  
送電線路に支障となる竹木の植栽禁止  
範囲；全部  
要役地；藤沢市高倉字滝ノ上2402番2

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

土地の概要	北方を通る市道から南方へ分岐して配置されている行止りの未舗装私道敷、南端は物件1に接面する。 当該私道は3筆で構成されており、物件2は中央部を占める。	
画地条件	規 模 形 状 ・ 幅	15.52㎡ 帯状地、幅：約1m
土地の利用状況等	特定多数の通行の用に供されている。 建築基準法上は第42条1項2号道路。	
特記事項	固定資産税等は、非課税。	

### 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	令和1年7月20日 新築（登記記載） 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、フロアタイル等 システムキッチン、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ等 ロフト、洗面所に床下収納
床面積（現況）	1階：62.41㎡、2階：55.48㎡、延べ：117.89㎡	
現況用途等	種 類 間取り	居宅 5LDK + オープンクローゼット （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、経年相応に内壁や床面等にキズや汚れ等が見られる。なお、以前に家屋内で犬1匹が飼われていた。	
建物の利用状況	令和7年8月25日 内部立入調査。 所有者Bの元妻Aが令和4年6月頃から使用借し占有している。	
特記事項	なし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1・3（土地）

目的土地（一体利用地としての物件1・3）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	100,000	$\times \frac{77}{100}$	= 77,000	$\times 109.00$	$\times 0.9$	= 7,550,000
3	100,000	$\times \frac{77}{100}$	= 77,000	$\times 79.00$	$\times 0.9$	= 5,470,000

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。

地価調査基準地 大和(県)－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 100,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件と環境条件等が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況等が劣るほか、高圧線下地であることも考慮して、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

目的土地 (物件 2) は、私道として利用されているので、当該道路の性格等を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	100,000	× 0.10	× 15.52	= 160,000

標準画地価格：前項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	200,000	× 117.89	× 0.61	= 14,380,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、  
観察減価率 20% (中古戸建住宅の市場性等も含む)
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2)$$

$$= 0.61$$

## 2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1・3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	7,550,000	×	0.55	法定地上権 = 4,150,000
3	5,470,000	×	0.55	法定地上権 = 3,010,000
合 計				= 7,160,000

(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55%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	(7,550,000)	- 4,150,000)		×	0.9	×	0.7 = 2,140,000	
2	160,000			×	0.9	×	0.7 = 100,000	
3	(5,470,000)	- 3,010,000)		×	0.9	×	0.7 = 1,550,000	
4	(14,380,000)	+ 7,160,000)	×	1.0	×	0.9	×	0.7 = 13,570,000
一括価格(合計)						= 17,360,000		

占有減価修正：必要なし

市場性修正：目的外土地と一体利用されている状況であることによる市場性の低下を-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査基準地価格 大和(県) - 13

所 在 : 大和市上和田字新道 613 番 4  
価 格 : 128,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 小田急江ノ島線「桜ヶ丘」駅 約 1 km  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 161 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側 5 m 市道  
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 50%, 容積率 100%)  
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅のほかに農地も見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 (土地) 4,143,744 円  
物件 2 (土地) 非課税  
物件 3 (土地) 3,003,264 円  
物件 4 (建物) 9,010,867 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

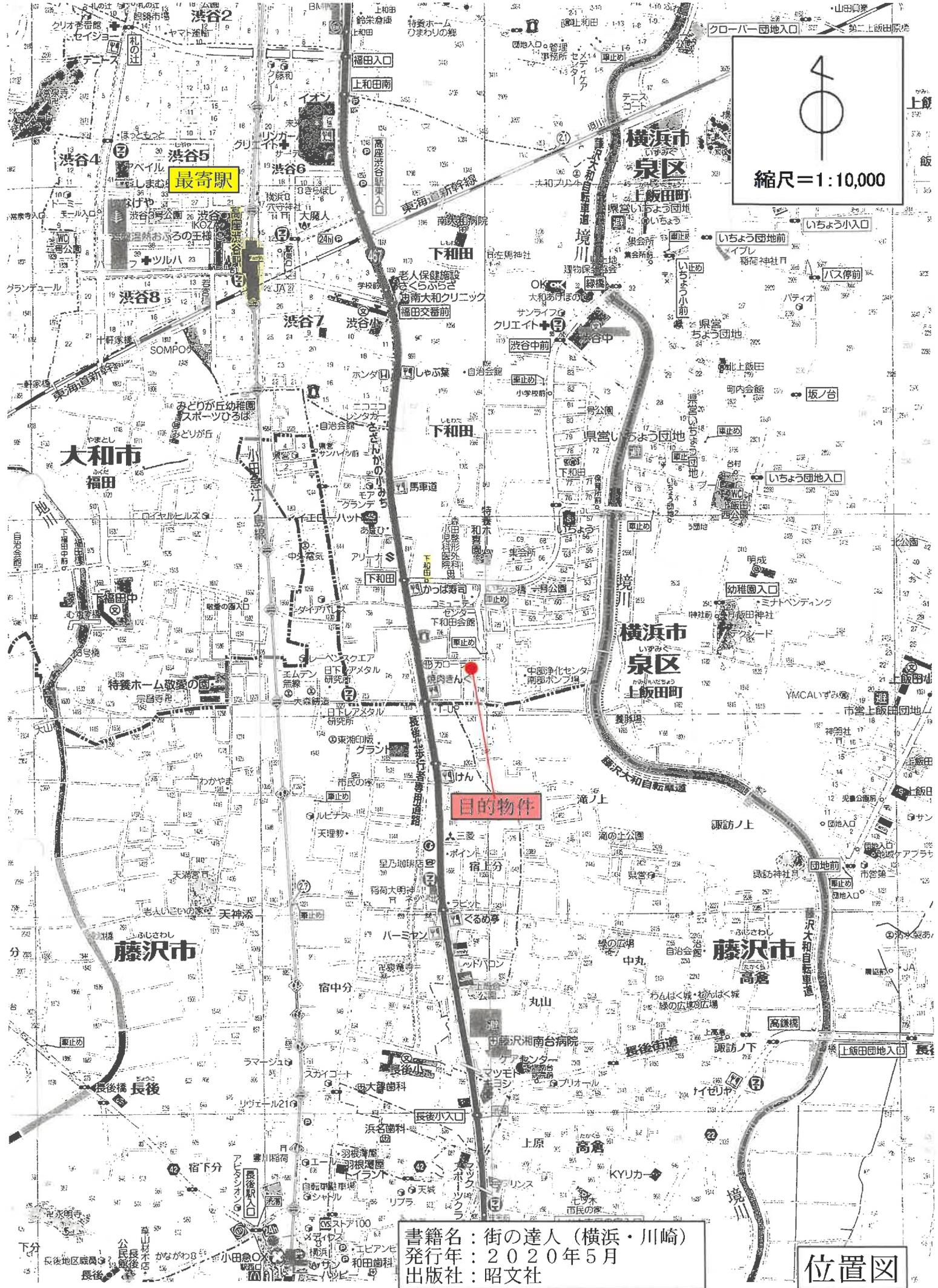
公図写 (目的物件を A 4 判へ抜粋)

地積測量図写 (B 4 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (B 4 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

書籍名：街の達人（横浜・川崎）  
 発行年：2020年5月  
 出版社：昭文社

位置図



作製年月日  
昭和 40 年 8 月 20 日

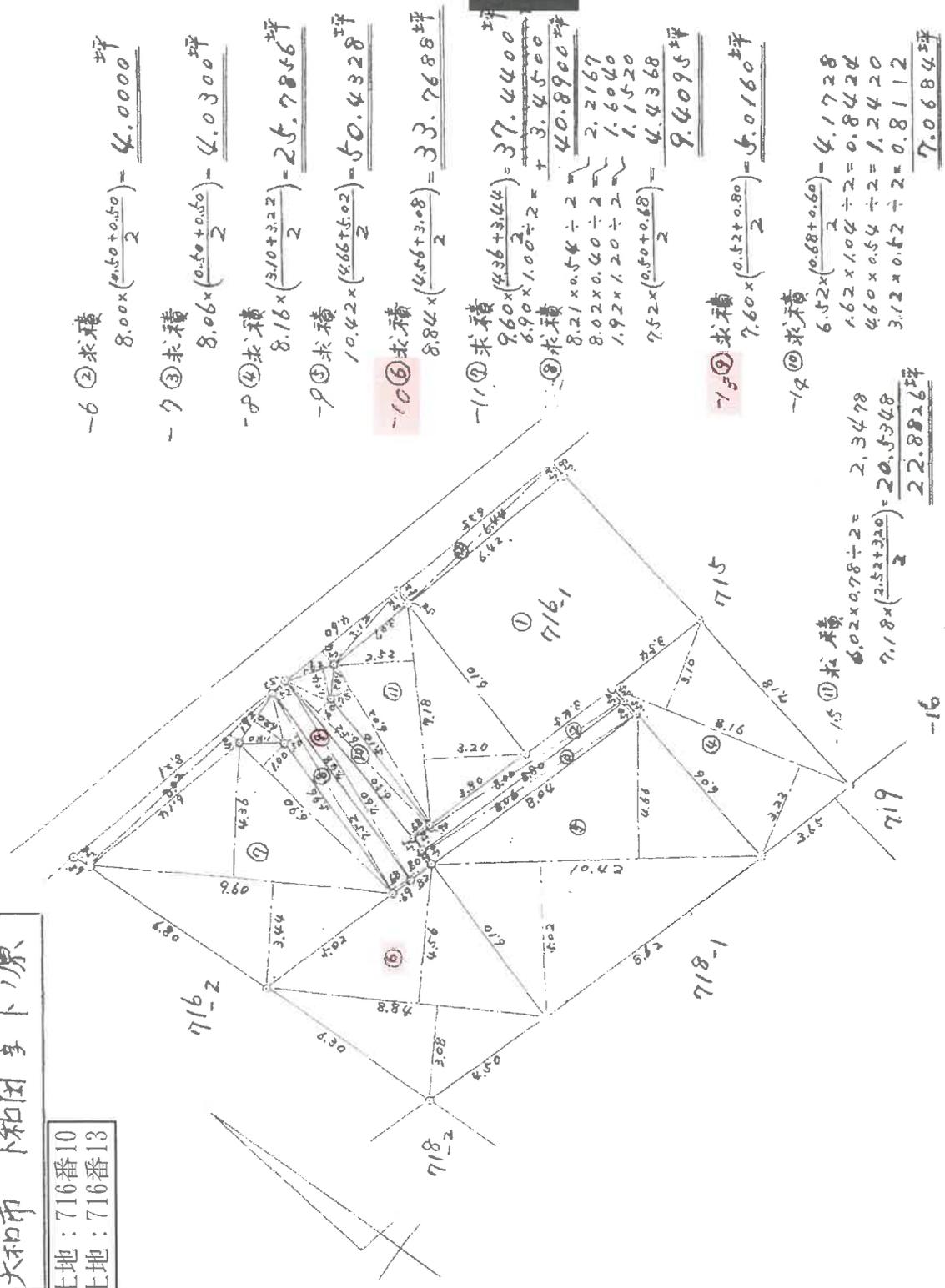
作製者

申請人

土地積測量所

343757 前 716-1  
番 716 716 716  
土地の所在 大和町 下和田多下原

物件 (1) 土地: 716番10  
物件 (2) 土地: 716番13



- 6 ②求積  $8.00 \times \frac{(0.50+0.50)}{2} = 4.0000$  坪
- 7 ③求積  $8.06 \times \frac{(0.50+0.50)}{2} = 4.0300$  坪
- 8 ④求積  $8.16 \times \frac{(3.10+3.22)}{2} = 25.7856$  坪
- 9 ⑤求積  $10.42 \times \frac{(4.66+5.02)}{2} = 50.4328$  坪
- 10 ⑥求積  $8.84 \times \frac{(4.56+3.08)}{2} = 33.7688$  坪
- 11 ⑦求積  $9.60 \times \frac{(4.36+3.44)}{2} = 37.4400$  坪
- 12 ⑧求積  $6.90 \times \frac{1.00}{2} + 3.4500$  坪
- 13 ⑨求積  $8.21 \times 0.54 \div 2 + 2.2167$  坪
- 14 ⑩求積  $8.02 \times 0.40 \div 2 + 1.6040$  坪
- 15 ⑪求積  $1.92 \times 1.20 \div 2 + 1.1520$  坪
- 16 ⑫求積  $7.52 \times \frac{(0.50+0.68)}{2} = 4.4368$  坪
- 17 ⑬求積  $7.60 \times \frac{(0.52+0.80)}{2} = 5.0160$  坪
- 18 ⑭求積  $6.52 \times \frac{(0.68+0.60)}{2} = 4.1728$  坪
- 19 ⑮求積  $1.62 \times 1.04 \div 2 + 0.8424$  坪
- 20 ⑯求積  $4.60 \times 0.54 \div 2 + 1.2420$  坪
- 21 ⑰求積  $3.12 \times 0.52 \div 2 + 0.8112$  坪
- 22 ⑱求積  $6.02 \times 0.78 \div 2 + 2.3478$  坪
- 23 ⑲求積  $7.18 \times \frac{(2.52+3.20)}{2} = 20.5348$  坪
- 24 ⑳求積  $6.44 \times \frac{(0.52+0.52)}{2} = 3.3488$  坪

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/13

343763

物件(2) 土地: 716番13

前 716-12 後・新同一・新

地番 716-25

地積測量図

土地の所在 大和市下和田字下ノ原

拡大図 S=1/100

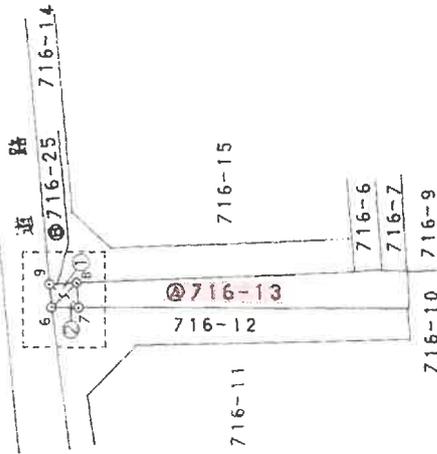
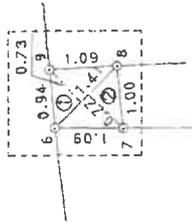
地番 716-25			
地番	底辺長さ	高さ	積面積
1	1.41	0.73	1.0293
2	1.41	0.77	1.0857
		積面積	2.1150
		面積	1.05750
		地積	1.05 m <sup>2</sup>

地番 716-13	
公積	積面積
16.5818	1.05750
15.52430	1.05750
15.52 m <sup>2</sup>	

地番	積面積	地積
716-13	15.52 m <sup>2</sup>	
716-25	1.05 m <sup>2</sup>	

境界標の種別

木 杭 7.8.9.  
金 真 鍍 6.



(日加納)

B4をA4 (81%)に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(百圓運9)

2 7 14

新 測量所 在地積

343758

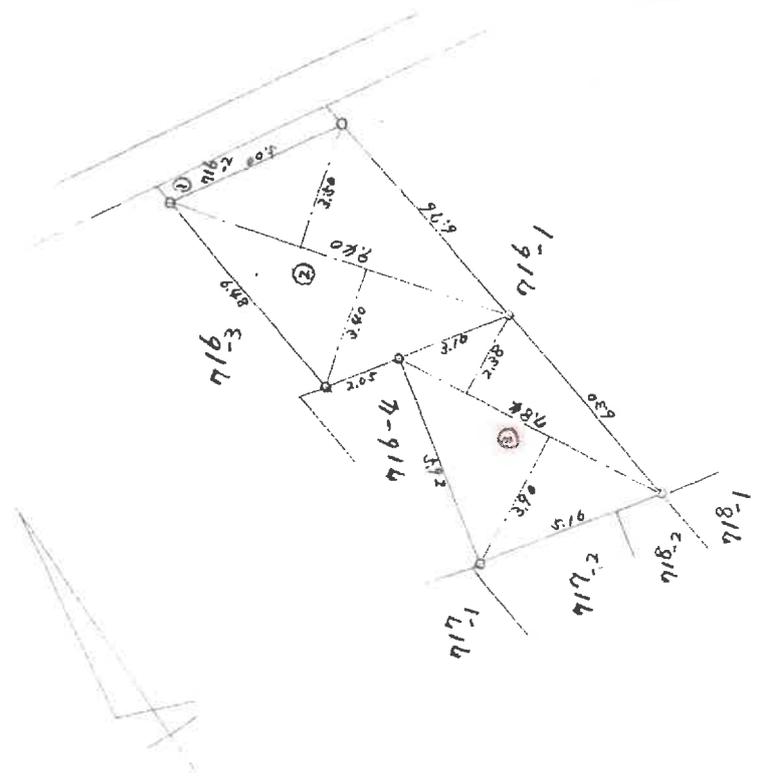
前 716-2 長瀬町

地番	716 二 <sup>17</sup> / <sub>18</sub> -2
土地の所在	大和市 下和田全下原
物件(3)土地	716番18

昭和 40 年 8 月 21 日  
作製年月日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



② 求積  $9.40 \times \frac{(3.50 + 3.40)}{2} = 32.4300 \text{ 坪}$

③ 求積  $7.84 \times \frac{(2.38 + 3.90)}{2} = 24.6176 \text{ 坪}$

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/3

昭和四拾年八月廿六日

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 716番10

建物の所在 大和市下和田字下ノ原716番地10・716番地18

各階平面図

物件(4)建物

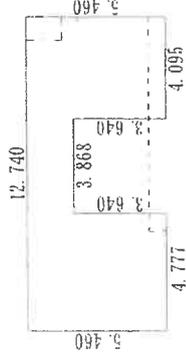
1階



求積表

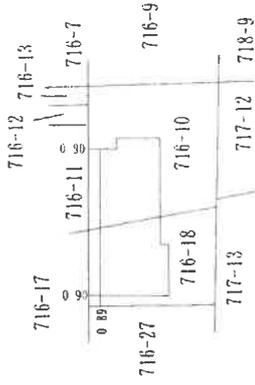
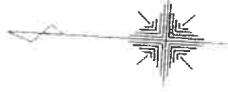
0.910	×	3.412	=	3.104920
7.735	×	4.777	=	36.950095
4.095	×	5.460	=	22.358700
合計				62.413715
床面積				62.41 m <sup>2</sup>

2階



求積表

4.095	×	5.460	=	22.358700
3.868	×	1.820	=	7.039760
4.777	×	5.460	=	26.082420
合計				55.480880
床面積				55.48 m <sup>2</sup>



作成者

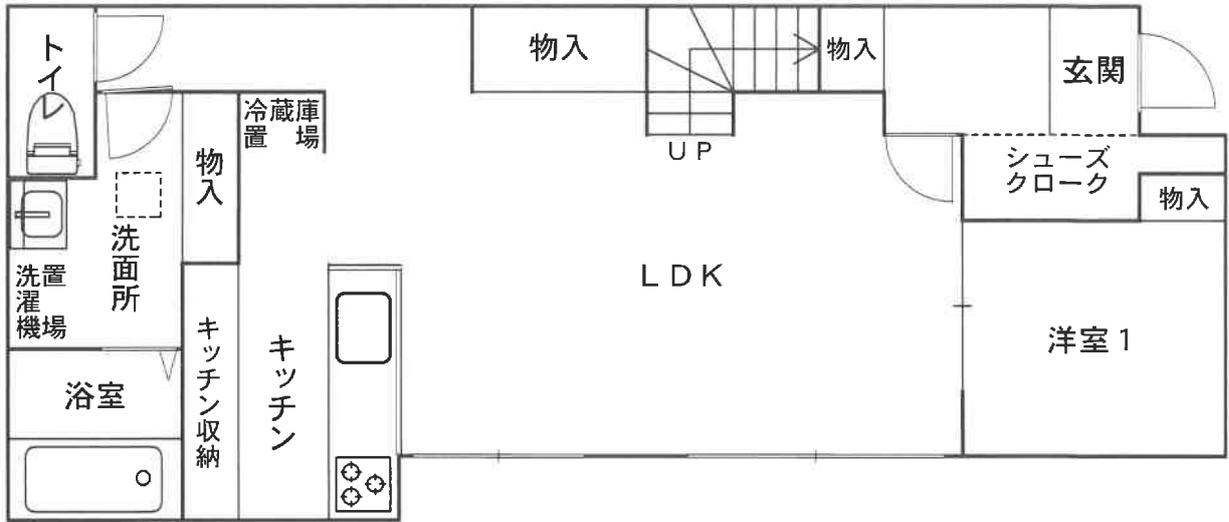
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

B4をA4 (81%) に縮小

(1階)



(2階)

