

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月17日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月27日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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 1月29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	18, 020, 000 14, 416, 000		3, 604, 000	59, 928	11, 089



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市つきみ野五丁目 8 番地 4

建物の名称 つきみ野ビレジ A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つきみ野五丁目 8 番 4 の 2 3

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.69 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市つきみ野五丁目 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3256.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 万分の 962

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市つきみ野五丁目8番地4

建物の名称 つきみ野ビレジA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つきみ野五丁目8番4の23

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市つきみ野五丁目8番4

地 目 宅地

地 積 3256.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万分の962

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 238号
令和 7年 8月29日受理
令和 7年10月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市つきみ野五丁目8番地4

建物の名称 つきみ野ビレジA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つきみ野五丁目8番4の23

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市つきみ野五丁目8番4

地 目 宅地

地 積 3256.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万分の962

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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)	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居 宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額 12,920円 修繕積立金 月額 22,500円 円	令和7年9月2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (符号)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (申立人A代理人弁護士)	1 本件建物は、第三者に貸与していません。
■D (相手方B代理人弁護士)	1 本件建物は、第三者に貸与していません。

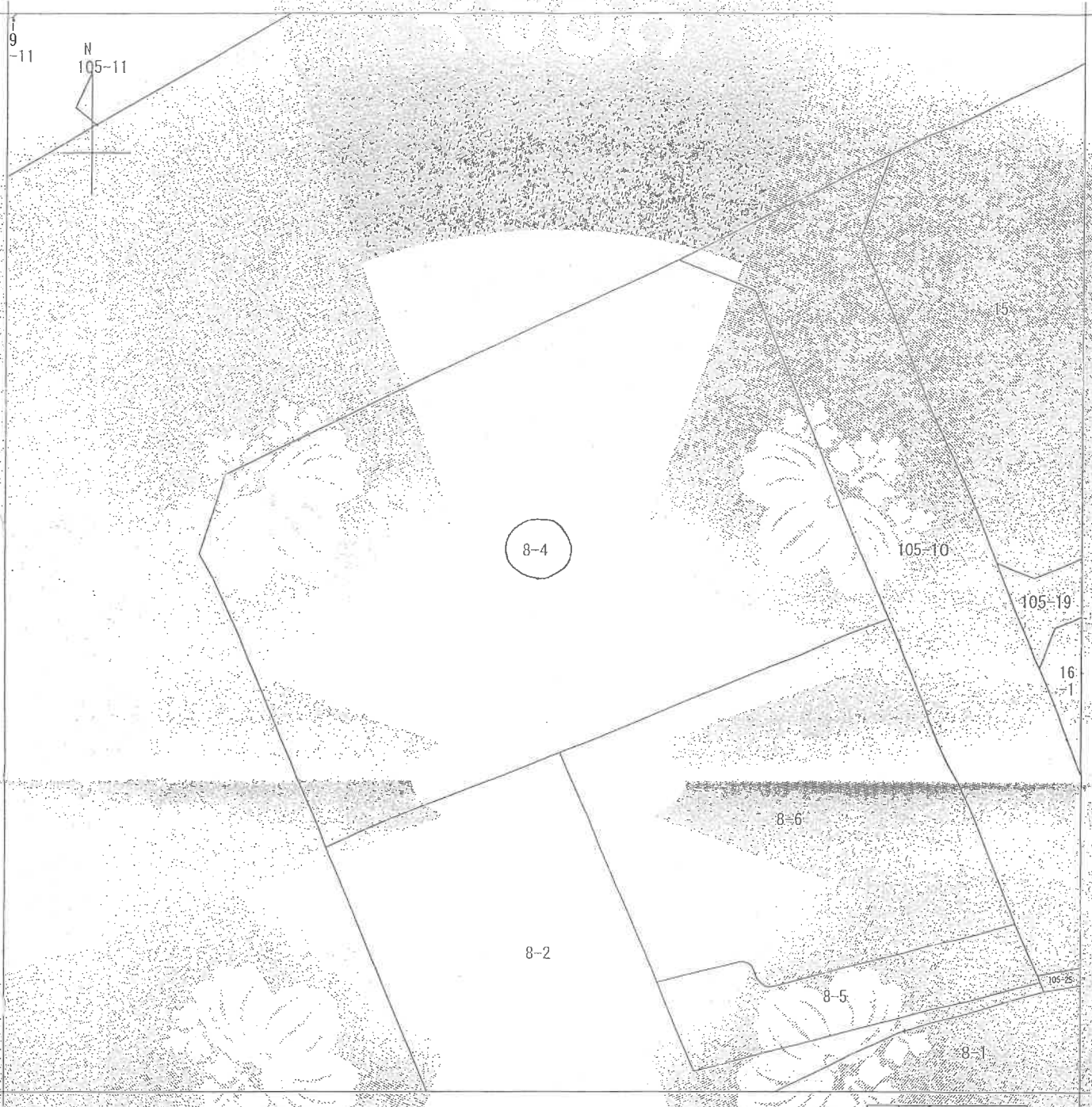
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。 (2) 室内には家財がおおむね本来的な用法にしたがって配置されていたが、現場の状況及び関係人の陳述からして現に生活の用に供されているものとは思われない。 (3) よって、本件建物は、共有者らが居宅として占有しているものと認める。	
2 本件建物には、経年相応の汚損・劣化の状況が認められた。	以上

(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 9 月 1 日 (月) 15 : 00 - 15 : 10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 9 月 2 日 (火) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 9 月 29 日 (月) 14 : 14 - 14 : 21	横浜地方法務局	公図申請・受領 登記事項証明書申請・受領
7 年 10 月 14 日 (火) 15 : 05 - 15 : 30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 C 及び D と面談 (事情聴取, 占有調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐ 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、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	大和市つきみ野五丁目				地 番		8番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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7年6月30日
東京法務局

地図整理番号：M89724

登記官

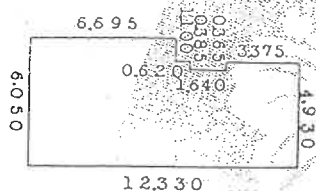
(5 枚目)

登記年月日：昭和54年4月6日

871183 各階平面図

建物図面
家屋番号 871183
つぎみ野5丁目
8番4の23
建物の所在 大和市つぎみ野5丁目8番4

建物の存する部分3階
建物番号 303号



求積表

1.	3.30×4	5.65=5.6	2.86450
2.	3.75×0	3.65=	1.231875
3.	3.15×0	3.85=	2.816275
4.	6.95×1	1.00=	7.364500
5.		6.7	6.9.9.100

6.7.6.9.9

⊙は写真撮影位置・方向

(北側池)

作製者

1/250

申請人

1/500

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和54年6月30日
東京法務局
(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

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。

登記官



303号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 2 3 8 号
令和 7 年 1 0 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 1 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,020,000円

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市つきみ野五丁目 8 番地 4

建物の名称 つきみ野ビレジ A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 つきみ野五丁目 8 番 4 の 23

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.69 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大和市つきみ野五丁目 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3256.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 万分の 962

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「つきみ野」駅の北方約180m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	商業施設と中層マンション及び店舗等が建ち並ぶ住商混在地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,256.00㎡（符号1の登記地積） ほぼ長方形地（別添公図写参照） 間口 約45m（南西）、奥行 約72m（最長） 符号1の周辺は、地勢は、平坦である。敷地内も平坦地である。周囲の隣接地とは、道路を挟んで概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南西側が幅員約16m舗装市道（つきみ野93号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約37m（隅切り除く）等高から約+4mの高低差、北西側が幅員約16m舗装市道（つきみ野70号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約59m（隅切り除く）等高から約+4mの高低差及び北東側が幅員約14m舗装市道（つきみ野83号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約41m（隅切り除く）でほぼ等高に接面する三方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するつきみ野ビレジAの敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、南西側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	7万分の962
特記事項	1. 符号1は、以下の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している。 名称：No. 238 遺跡、種別：散布地、時代：旧石器 2. 符号1は、つきみ野建築協約がある。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	つきみ野ビレジA（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数70戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 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54年2月1日新築（登記記載） 約47年 約8年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 延べ 5,891.35㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト断熱防水 外 壁：スプレースタッコ及びアクリル系リシン吹付 その他：——	
設 備	エレベーター、自転車置場、駐車場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社東急コミュニティー湘南支店 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1. オートロックが無い。 2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 確認年月日及び確認番号：1977年12月26日第1-1674号 検査済証発行年月日及び検査済証番号：記載なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(303号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南東向き）		
床 面 積	67.69㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約9㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン、押入等 －	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
	令和7年9月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,920 円	0 円
	修 繕 積 立 金	22,500 円	0 円
	－	－	－
備 考	－		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月14日：内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	1.室内の壁、天井及び床は、総じて経年劣化が認められた。 なお、それ以外には大きな損傷等は見当たらなかった。 2. バルコニーに物置が存する。 3. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、 更に不具合等発生の可能性を有している。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 67.69	÷ 0.82	× 0.12	= 3,470,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 8 年

：観察減価率（中古マンションの市場性、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) = 0.12$$

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
301,000	× 1.20	361,000	× 3,256.00	× 1.0	$\times \frac{962}{70,000}$	= 16,150,000

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。

地価公示等：「大和－10」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 266,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 301,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、周知の埋蔵文化財包蔵地及び三方路線画地）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
(3, 470, 000	+ 16, 150, 000)	× 0.99	= 19, 420, 000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00（3階を基準に3階）

位置別補正：0.99（南東0.99・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（必要なし）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （㎡）	比準価格（円）
400, 000	× 0.99	× 1.00	× 67.69	= 26, 810, 000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当りの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：必要なし。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目 期首有効 純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,493,086 (18.5%) ※3	1,339,460	9.2%	= 14,122,567 (14,120,000)	0.7786	10,993,832 (81.5%) ※3	= 13,486,918 (13,490,000) (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積 算 価 格	19,420,000	× 1.00	= 19,420,000
比 準 価 格	26,810,000	× 1.00	= 26,810,000
収 益 価 格	13,490,000		
調整後の価格			22,520,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費 等相当額の 減 価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
22,520,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 18,020,000

市場性修正：特になし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「大和－10」

所 在：大和市つきみ野4丁目4番8

価 格：266,000 円／ m^2

位 置：東急田園都市線「つきみ野」駅 230m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：213 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 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100%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：中規模住宅が多い駅近くの環境の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,994,879 円

符号1（土地） 562,320,968 円（敷地権割合7万分の962）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

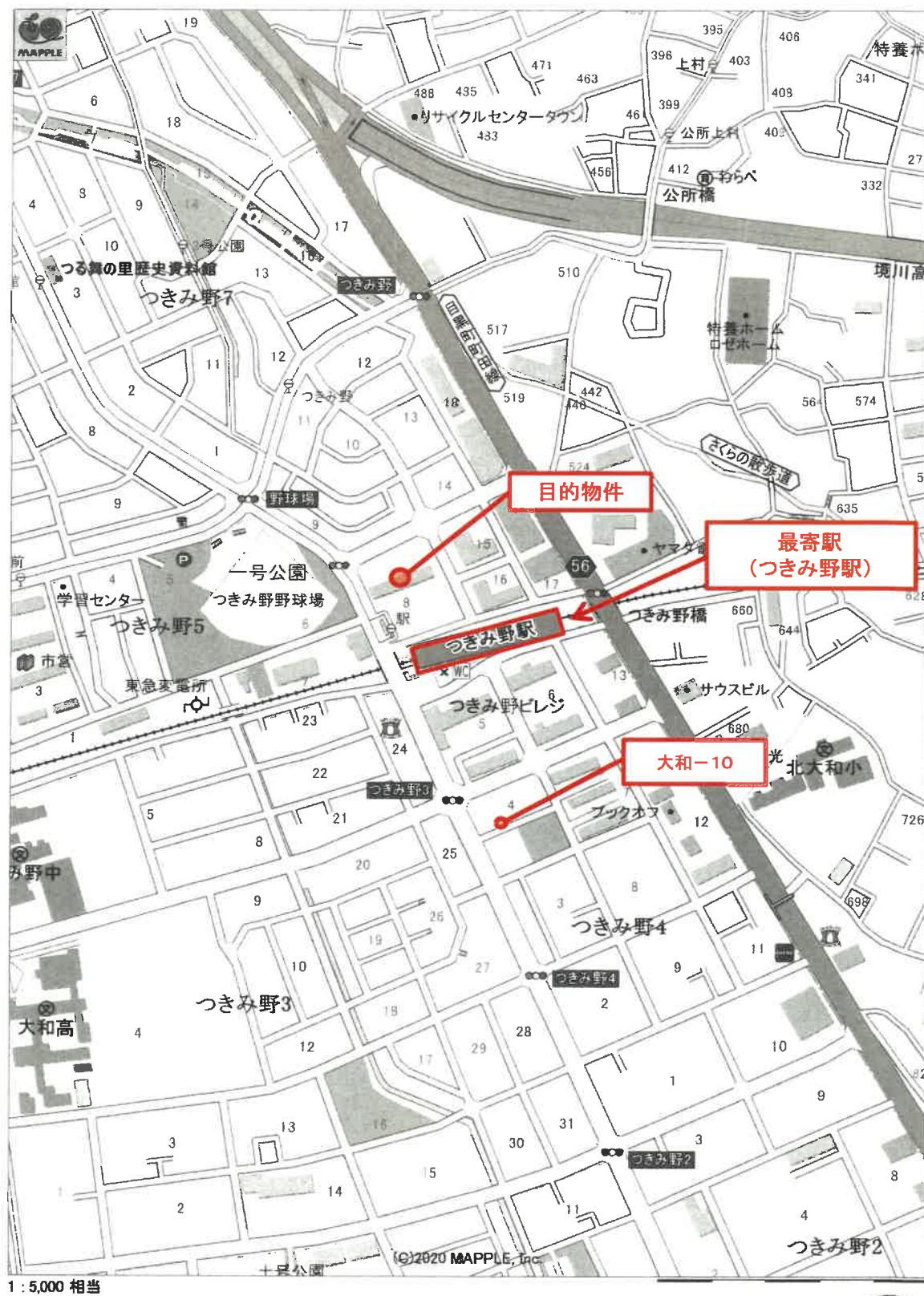
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

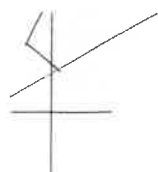
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





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轄)
令和7年6月30日 東京法務局

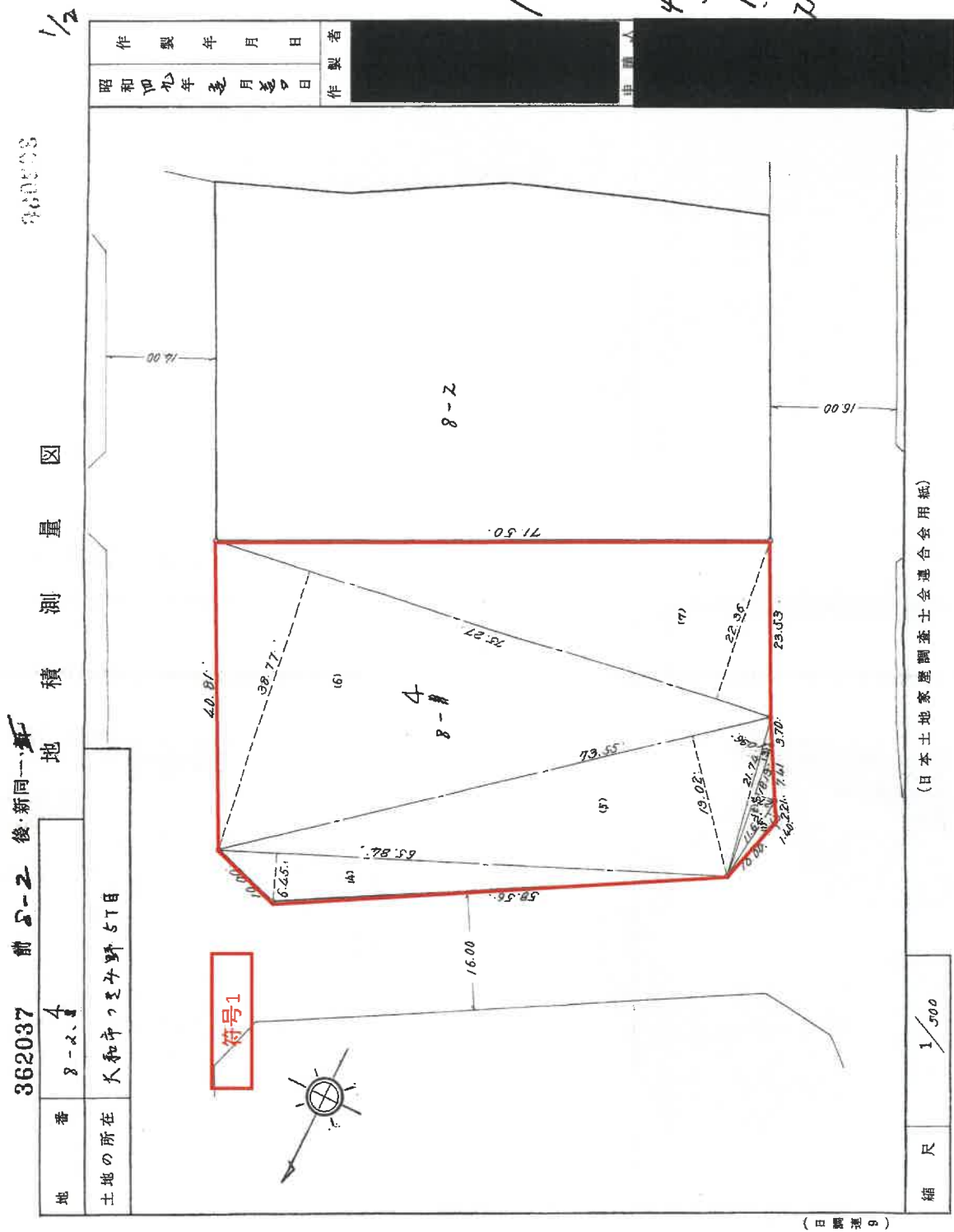
令和7年6月30日 東京法務局

登記官

(1/2)

地圖整理番号：M89726

原図より70%縮小



(日本土地家屋調査会連合会金合用紙)

(田 醫 進 9)

登記年月日：昭和49年1月25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。
(横浜地方裁判所大和出張所審理)
令和7年6月30日 東京法務局

登記官

180900

2/2

前 後 新 同 一 新 地 積 測 量 図

362038

地 番 8-1

土地の所在 大和市つぎみ野5丁目

面積計算表

地番	符号	長さ	幅	面積
4	1	11.62	1.40	16.2680
8-1	2	18.19	2.75	50.0225
	3	21.74	0.96	20.8704
	4	65.84	6.45	424.6680
	5	73.55	19.02	1398.9210
	6	75.27	38.77	2918.2179
	7	75.27	22.36	1683.0372
				6512.0050
				13256.0025

符号1

作製者

昭和49年1月25日

49.1.25

(日 欄 道 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/

地図整理番号：M89726

(2/2)

原図より70%縮小

令和7年6月30日 東京法務局

871183

各階平面圖

建各階平面圖

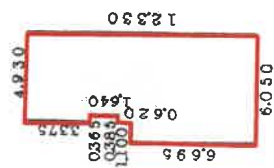
つきみ野5丁目
8番4の 23

家堡番号

大和市つまみ野5丁目8番地4

建築物の存する部分3階
建築物番号303号

物件1



求 贈 表

12.	3.30	× 4.	565	=	56.	286450
3.	375	× 0.	365	=	1.	231875
7.	315	× 0.	385	=	2.	816275
6.	695	× 1	100	=	7.	364500
						67. 699100

87.69 m²

(工運部)

作者

1/250

申請人

 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

听图数据库：M89725

原図より70%縮小



303号