

## 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 長 嶋 恵

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<br>令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 3 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 3 月 27 日 午後 1 時 10 分<br>場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 3 月 23 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 23 日 午後 3 時 00 分まで                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 8, 140, 000<br>6, 512, 000 | 一括       | 1, 628, 000 | 42, 177  | 8, 657   |
| 1    | 2, 560, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 5, 580, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目                                  |
|   | 地 番   | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 6 8 . 9 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目 3 4 2 6 番地 9                     |
|   | 家屋 番号 | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 2 8 . 5 0 平方メートル<br>2階 2 6 . 1 7 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目                                  |
|   | 地 番   | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 6 8 . 9 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目 3 4 2 6 番地 9                     |
|   | 家屋 番号 | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 2 8 . 5 0 平方メートル<br>2階 2 6 . 1 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第272号  
令和7年9月10日受理  
令和7年10月7日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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   | 大和市西鶴間六丁目                                    |
|   | 地 番   | 3 4 2 6 番 9                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 6 8 . 9 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目 3 4 2 6 番地 9                       |
|   | 家屋 番号 | 3 4 2 6 番 9                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 8 . 5 0 平方メートル<br>2 階 2 6 . 1 7 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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六丁目1番15号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                       |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                         |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>           地方裁判所     支部     令和     年（     ）第     号<br/>           保管開始日     令和     年     月     日         </div> <input type="checkbox"/> ある |  |
| 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"/> 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

## 執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2は、建物内に大量の動産類が存在するため、各室への立入が困難であり、内壁、床、設備等の状況を子細に確認することができなかった。
- 3 物件2の占有関係については、郵便受けに存在した郵便物の宛名、室内に存在した宅配便の宛名及びその他の建物内外の状況から、第三者占有の徴表は存在せず、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 4 物件1の道路側西端部分はカースペースとなっており、コンクリート舗装されている。
- 5 評価人の調査によると、物件1の北西側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

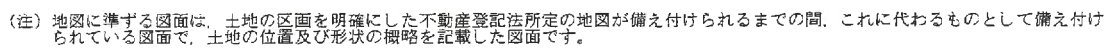
(調査の経過用)

| 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 9月 12日<br>(金)<br>13:55 — 14:05 | 目的物件所在地      | 不在、照会書投函、外観調査       |
| 令和 7年 9月 17日<br>(水)<br>17:05 — 17:10 | 目的物件所在地      | 不在、通知書投函、外観調査       |
| 令和 7年 9月 18日<br>(木)<br>12:40 — 12:50 | 横浜地方法務局金沢出張所 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領 |
| 令和 7年 10月 1日<br>(水)<br>11:30 — 12:05 | 目的物件所在地      | 立入調査 (評価人同行)        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                   |              |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                   |              |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                   |              |                     |

(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 7年 10月 1日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

3425-36    ハ    3425-54    ホ    3425-59    ト    3425-71    リ    3425-79    ル    3425-81  
 3425-40    ニ    3425-57    ヘ    3425-66    チ    3425-77    ヌ    3425-80    つづく



西鶴間  
6丁目  
西鶴間2丁

(1/2)

ヲ 3425-82  
フ 3425-85  
カ 3425-86  
ヨ 3426-19  
ヲ 3426-24  
ン 3426-26  
ノ 3426-34  
ヲ 3426-42  
ス 3426-48  
ナ 3426-51  
ラ 3425-69  
ム 3425-67

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判をA4判  
に縮小したものである

登記年月日：平成12年12月20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。  
(横浜地方方法務局大和田事務所管轄)  
令和7年5月29日 横浜地方方法務局相模原支局

登記官

( 7 枚目)

請求番号：25-2

371224

前 3426-9 後・新同一・新

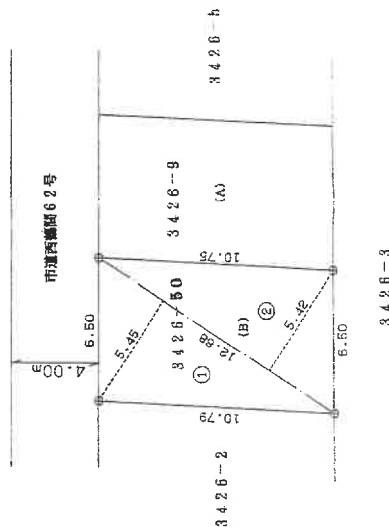
地積測量図

地 番 3426-60, -9

土地の所在 大和市西鶴間6丁目



|             |   |         |             |                |
|-------------|---|---------|-------------|----------------|
| (B) 3426-60 | 1 | 12.88 x | 5.45 =      | 70.1960        |
|             | 2 | 12.88 x | 5.42 =      | 69.8096        |
|             |   | 合計      | 140.0056    |                |
|             |   | 面積      | 70.00280    | m <sup>2</sup> |
| (A) 3426-9  | 公 | 簿       | 139.0000000 | m <sup>2</sup> |
|             | 積 | 計       | 70.002800   | m <sup>2</sup> |
|             | 残 | 地       | 68.9972000  | m <sup>2</sup> |



凡 例  
①-----金 庫 堀

作製者

土地家屋

(平成12年11月10日作製)

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

（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。  
（横浜地方方法務局大和出張所管理）  
令和7年5月29日 横浜地方方法務局相模原支局

登記官

（ 8 枚目）

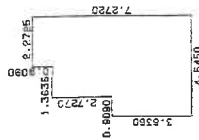
886182

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
3426-9

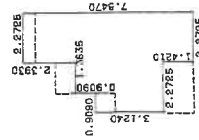
建物の所在  
大和市西鶴間6丁目3426番地9



1 階

求積表

$0.9090 \times 2.2725 = 2.06570250$   
 $2.7270 \times 3.6360 = 9.95332000$   
 $3.6360 \times 4.5450 = 16.52562000$   
合計 28.50669450  
床面積 28.50 m<sup>2</sup>



2 階

求積表

$2.3930 \times 2.2725 = 5.43809250$   
 $0.9090 \times 3.6360 = 3.30512400$   
 $3.1240 \times 4.5450 = 14.19858000$   
 $1.4210 \times 2.2725 = 3.22922250$   
合計 26.17101900  
床面積 26.17 m<sup>2</sup>

作製者

月 10 日（作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺

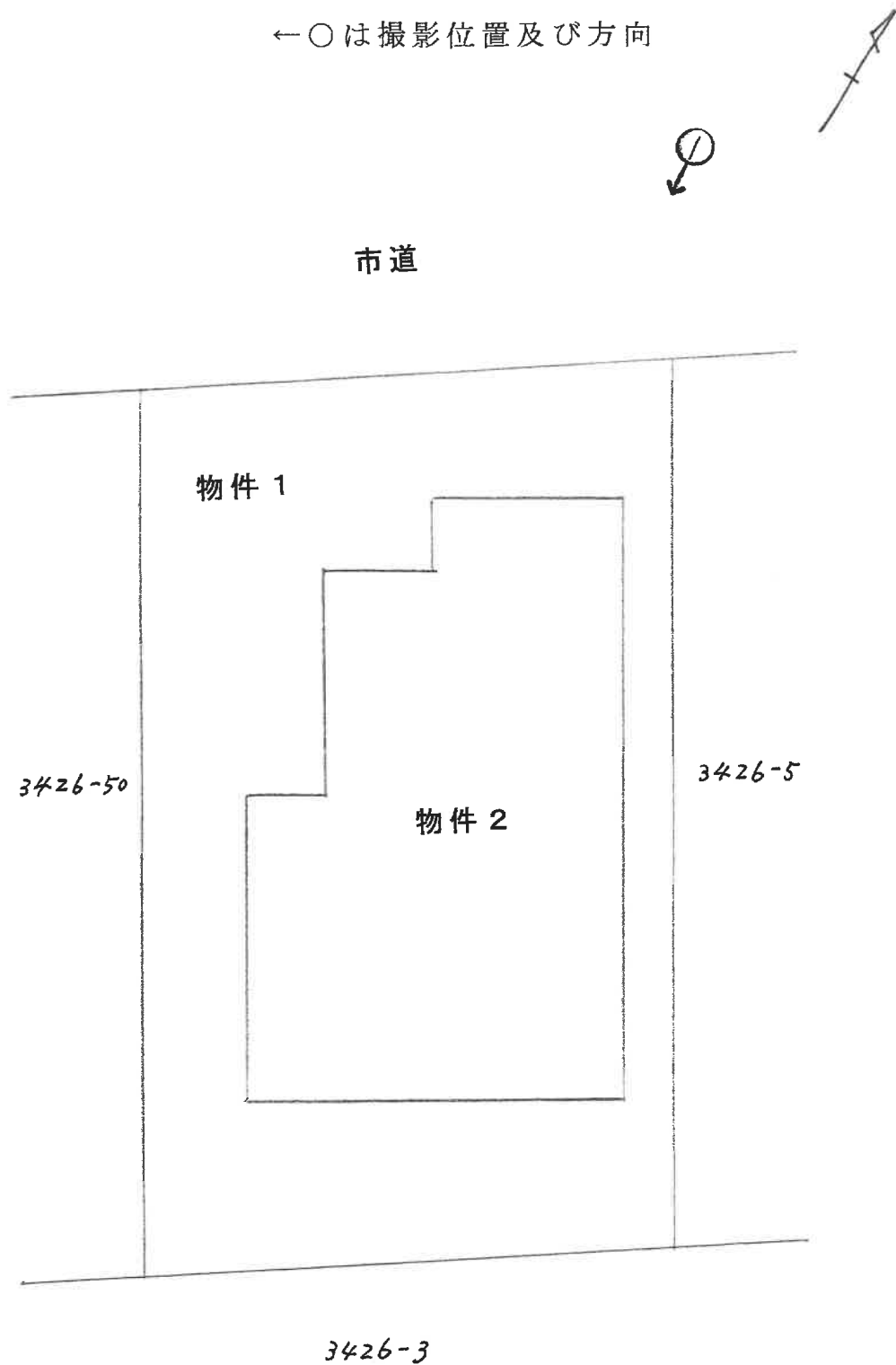
1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

0 図面管理係 田代 昭司 印

# 土地建物位置関係図

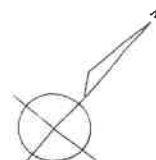
←○は撮影位置及び方向



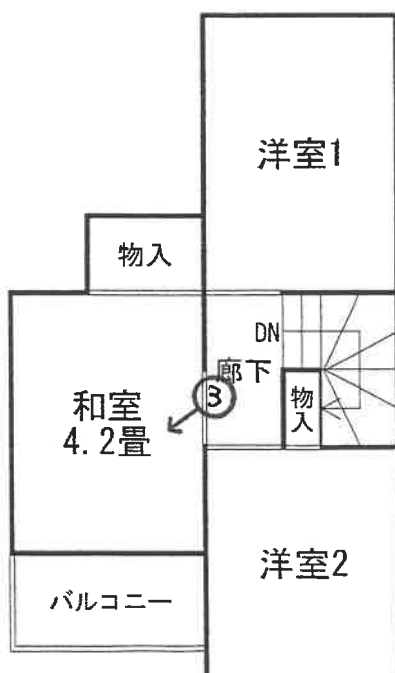
# 間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

## 1 階



## 2 階



①

物件 2



②



( // 枚目)

③



④



令和 7 年 (ケ) 第 272 号  
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）    |             |
|-------------|-------------|
| 金8,140,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物 件 1（土地）   | 金2,560,000円 |
| 物 件 2（建物）   | 金5,580,000円 |

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況                |
|----------|--------------|-----------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                       |
| 2        |              | (住居表示)<br>西鶴間六丁目1番15号 |
| 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   | 大和市西鶴間六丁目                                  |
|   | 地 番   | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 6 8 . 9 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大和市西鶴間六丁目 3 4 2 6 番地 9                     |
|   | 家屋 番号 | 3 4 2 6 番 9                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 2 8 . 5 0 平方メートル<br>2階 2 6 . 1 7 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）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                        |                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 小田急江ノ島線「鶴間」駅の南西方約800m（道路距離）<br>（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                                                                           |                                                            |
| 付近の状況                                    | 一般住宅やアパート等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域                                                                                                                                                                                             |                                                            |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50％<br>80％<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                                                                                                                                                                                | 68.99㎡<br>ほぼ長方形<br>間口約6.5m、奥行約11m<br>敷地内は、概ね平坦である。         |
| 接面道路の状況                                  | 北西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）と、ほぼ等高から約0.3m高位に約6.5m接面する。                                                                                                                                                                  |                                                            |
| 土地の利用状況等                                 | 物件2の建物敷地等として利用されている。<br>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<br>ガス<br>下水道                                                                                                                                                                                                       | あり<br>あり<br>あり                                             |
| 特記事項                                     | <p>◇道路側の屈曲点については、境界部分に金属鎮が確認できた。</p> <p>◇建築計画概要書の敷地面積は70.02㎡であり、登記上の数量である68.99㎡と若干異なる。やや縄延びが生じている可能性もあるが、乖離の程度や現地計測した結果等を踏まえ、評価上は上記の登記数量を採用した。</p> <p>◇道路側の西端部分はカースペースとなっており、コンクリート舗装されている。</p> <p>◇航空法による高さ制限がある。</p> |                                                            |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                        | 主である建物                                                                                                                 |                         |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日                                                                                                              | 平成13年5月7日新築（登記記載）       |
|                            | 経 過 年 数                                                                                                                | 約25年                    |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                                              | 約5年                     |
| 仕 様                        | 構 造                                                                                                                    | 木造2階建                   |
|                            | 屋 根                                                                                                                    | スレート葺                   |
|                            | 外 壁                                                                                                                    | サイディング等                 |
|                            | 内 壁                                                                                                                    | ビニールクロス等                |
|                            | 天 井                                                                                                                    | ビニールクロス等                |
|                            | 床                                                                                                                      | フローリング、畳等               |
|                            | 設 備                                                                                                                    | トイレ、浴室、キッチン等            |
|                            | そ の 他                                                                                                                  |                         |
| 床面積（現況）                    | 1階：28.50㎡、2階：26.17㎡、延べ：54.67㎡                                                                                          |                         |
| 現 況 用 途 等                  | 種 類                                                                                                                    | 居宅                      |
|                            | 間 取 り                                                                                                                  | 3LDK<br>（附属資料「間取図」のとおり） |
| 品 等                        | 普通                                                                                                                     |                         |
| 保守管理の状態                    | 劣る                                                                                                                     |                         |
| 建物の利用状況                    | 令和7年10月1日内部立入調査<br>建物所有者が占有している。                                                                                       |                         |
| 特 記 事 項                    | ◇室内には物が多く置かれており、各部屋への立入が困難であり、<br>内壁や床等の状況を十分に確認することができなかった。<br>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。<br>◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 |                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画<br>地 価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差  | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------------|------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 187,000               | 100<br>100 | 187,000       | ×68.99     | ×0.9     | = 11,610,000 |

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。

公示地 大和－24

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 215,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{121} & = & 187,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象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とおり

◇個別格差：格差なし

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

(主である建物)

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|-------------|
| 2        | 200,000        | × 54.67       | × 0.12 | = 1,310,000 |

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.3) \\ & = 0.12 \end{aligned}$$

## 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 敷土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円)      |
|----------|------------|--------------|------|----------------------|
| 1        | 11,610,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 7,550,000 |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格（円） | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>（円） | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>（円）  |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|---------------|
| 1        | 11, 610, 000   | － 7, 550, 000              |                | × 0. 9    | × 0. 7     |            | = 2, 560, 000 |
| 2        | 1, 310, 000    | ＋ 7, 550, 000              | × 1. 0         | × 0. 9    | × 0. 7     |            | = 5, 580, 000 |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |            | = 8, 140, 000 |

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物内部の確認が困難であることによる不確実性等を考慮し、市場性修正を-10%と判定した。

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. 公示地価格 大和-24

所 在：大和市西鶴間二丁目 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 7, 8 9 6, 5 9 5 円

物件 2 1, 6 9 6, 5 7 4 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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

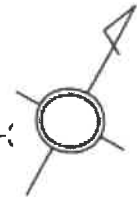
以 上

# 位置図

縮尺 1/10,000



縮尺 1/600



## 物件 1 土地

地番区域見出

西鶴間  
6丁目  
西鶴間2丁

# 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】

登記年月日：平成13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。

（横浜地方方法務局大和出張所管轄）

令和7年5月29日

横浜地方方法務局相模原支局

登記官

請求番号：25-3

## 各階平面図

886182

家屋番号 3426-9

建物の所在 大和市西鶴間6丁目3426番地9

## 建物図面



### 求積表

|                 |   |                      |
|-----------------|---|----------------------|
| 0.9090 × 2.2725 | = | 2.06570250           |
| 2.7270 × 3.5360 | = | 9.91517200           |
| 3.5360 × 4.5450 | = | 16.52862000          |
| 合計              |   | 28.50669450          |
| 床面積             |   | 28.50 m <sup>2</sup> |



### 求積表

|                 |   |                      |
|-----------------|---|----------------------|
| 2.3330 × 2.2725 | = | 5.43809250           |
| 0.9090 × 3.5360 | = | 3.30512400           |
| 3.1240 × 4.5450 | = | 14.19888000          |
| 1.4210 × 2.2725 | = | 3.22922250           |
| 合計              |   | 26.17101900          |
| 床面積             |   | 26.17 m <sup>2</sup> |

物件1 土地

物件2 建物

作製者

縮尺 1/250

申請人

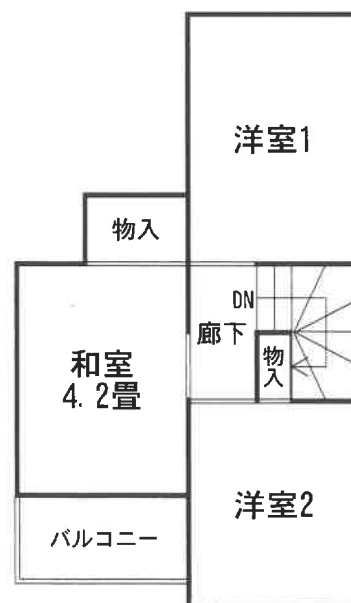
縮尺 1/500

# 間取図

## 1 階



## 2 階



令和7年（ケ）第272号