令和　7年（ケ）第　　２９８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９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　６月　１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　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２５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　３月２６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）
1～4	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	75,027	11,818
1	1,080,000				
2	820,000				
3	3,290,000				
4	1,500,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　２９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．３０平方メートル

２　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．５９平方メートル

３　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地１、４番地３

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０６．０１平方メートル
　　２階　１０６．０１平方メートル

４　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地３

　　家屋　番号　　４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．１２平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（現況）

令和　７年（ケ）第　　２９８号

物　件　目　録

床　面　積　　１階約４６．３２平方メートル
　　２階約４０．７８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２９８号

物　件　明　細　書

令和　7年１２月１２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１～４】 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１～４】 なし
4	物件の占有状況等に関する特記事項 【物件番号３，４】 本件所有者が占有している。
5	その他買受けの参考となる事項 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　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．３０平方メートル

２　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．５９平方メートル

３　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地１、４番地３

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０６．０１平方メートル
　　２階　１０６．０１平方メートル

４　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地３

　　家屋　番号　　４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．１２平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（現況）

令和　7年（ケ）第　　２９８号

物　件　目　録

床　面　積　　１階約４６．３２平方メートル
　　２階約４０．７８平方メートル

令和７年(ケ)第２９８号
令和７年１０月　６日受理
令和７年１１月１１日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　森　田　政　章

令和　７年（ケ）第　　２９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．３０平方メートル

２　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．５９平方メートル

３　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地１、４番地３

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０６．０１平方メートル
　　２階　１０６．０１平方メートル

４　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地３

　　家屋　番号　　４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．１２平方メートル
　　２階　２３．１８平方メートル

（土地・建物用）

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、２
現況地目	■宅地（物件１、２） □公衆用道路（物件　） □　　（物件　）
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　■ほぼ土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が物件１及び２土地上に物件３及び４建物を所有し、占有している □「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）	■ない □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３
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が異なる（□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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を作業所として占有している □「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）	■ない □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	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■ほぼ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

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４
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約４６．３２平方メートル ２階　約４０．７８平方メートル
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記以外の敷地（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　■ほぼ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
■A （所有者）	1　私は、物件３及び４建物の所有者で、株式会社ヤマトデイスプレイ（以下、「債務者会社」という。）の元代表者です。 2　私個人と債務者会社は、いずれも破産管財人が選任される破産手続をとっていましたが、すでに破産手続は終了しています。目的物件は、破産手続の中で、破産管財人が財団から放棄したので、物件３及び４建物は、私の管理占有下にあります。 3　債務者会社は、物件３建物を作業所として使用していましたが、事業を停止した後、破産手続をとりました。物件３建物にあった機械類は、破産管財人が処理したので、物件３建物内は、ほぼ何もない状態です。有害物質は扱っていなかったので、土壌汚染はないと思います。 4　物件４建物には、私が居住していましたが、今は退去し、誰も居住していません。表札には、亡父の名前があります。 5　物件４建物には、増築部分があります。古い建物なので、相当な老朽化があります。 6　本件土地に関して、境界の争いはありません。

執行官の意見

1　目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。

2　本件土地については、境界標が確認できない部分があり、地積測量図のない物件２土地については、縄延びや縄縮みが生じている可能性がある。

3　物件３建物については、関係人が陳述するとおり、機械類は不存在である。同建物については、汚損・破損が各所にみられるほか、２階中央付近の床が抜かれた状態になっている。同建物の敷地の土壌汚染の有無については、関係人の陳述があるものの、詳細は不明であり、正確な判定には、専門家の調査を要する。

4　物件４建物については、建築後相当年数が経過しており、２階和室３の壁に穴があるなど、各所に経年に伴う劣化や損傷がある。

5　目的物件の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況から、２枚目及び３枚目のとおりと認めた。

6　評価人による下記の調査がなされている。

①　物件１土地は、北西側で市道（法外道路）に接道する。公図によると、物件１土地は西側市道と若干接道部分があるが、地積測量図、建物図面及び道路台帳平面図等を照らし合わせると、西側市道とは接道していないものと思われる。従って、本件土地上の建物再建築は困難であるものと思われる。

②　物件３建物は、設計図面がなく、目視による確認ができなかったが、建築年次から判断すると吹付アスベスト使用の可能性は否定できない。

（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10月 7日（火） 15：25－15：45	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影
令和７年10月 8日（水）	書面照会（郵送）	A（所有者）に占有関係等照会書送付（陳述書受領）
令和７年10月 8日（水） 14：05－14：06	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書等交付申請
令和７年10月 9日（木） 17：37－17：45	電話聴取	A（所有者）から事情聴取
令和７年10月24日（金） 12：50－13：35	目的物件所在地	立入調査 〔評価人同行〕 写真撮影
令和７年11月 7日（金） 17：08－17：21	電話聴取	A（所有者）から事情聴取

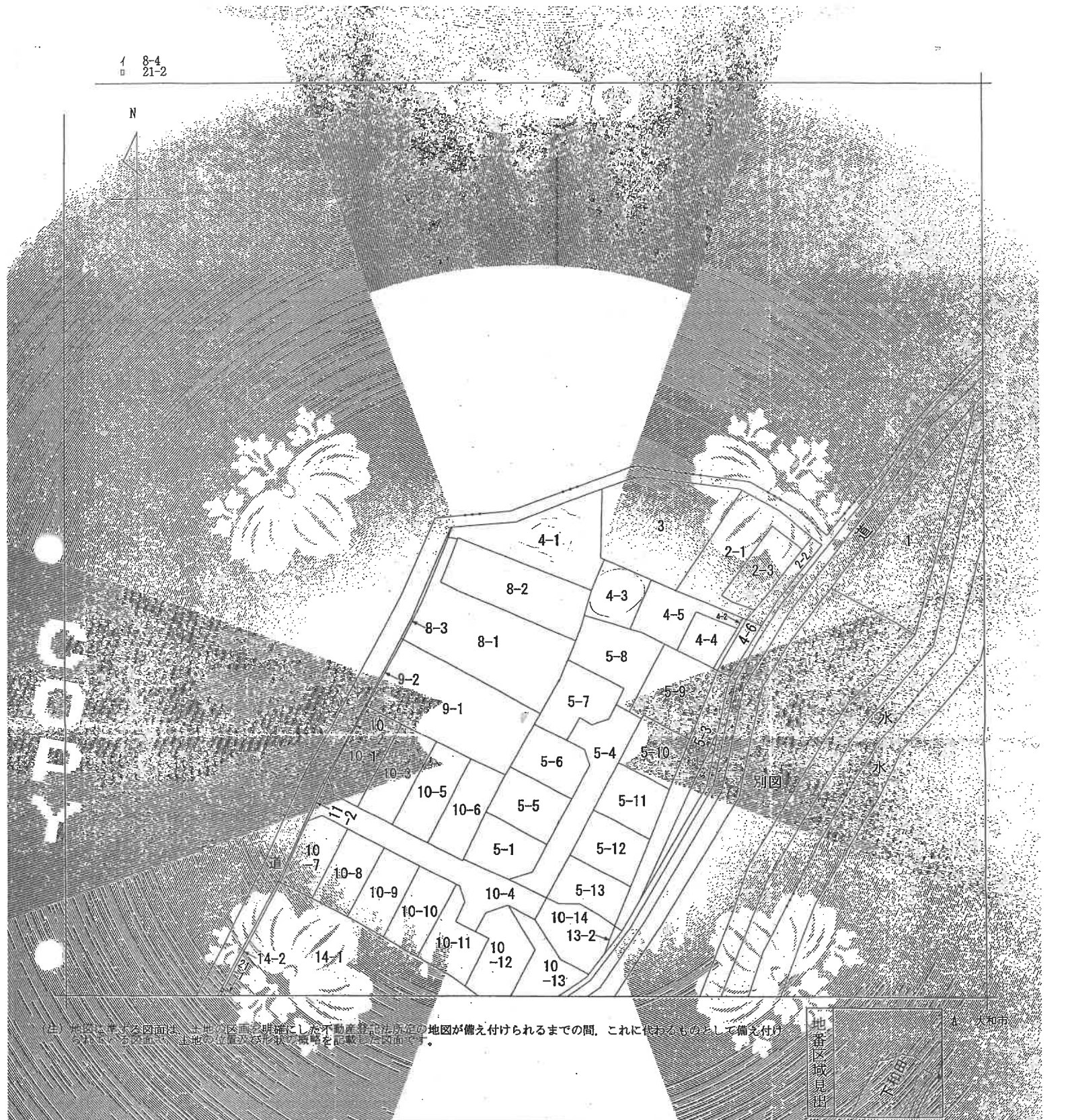
（特記事項）

■ 令和７年１０月２４日
物件３は不在であったため、立会人Ｂを立ち会わせて建物に立ち入った。
物件４は施錠されていたので、立会人Ｂ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



(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。

部分	所在	大和市下和田字上ノ松					地番	4番1			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年7月8日

横浜地方法務局

登記官 [redacted]

A4判に縮小

請求番号：23-1

(1/1)

[redacted]

(6枚目)

登記年月日：昭和57年12月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和7年7月8日　横浜地方法務局

（7枚目）

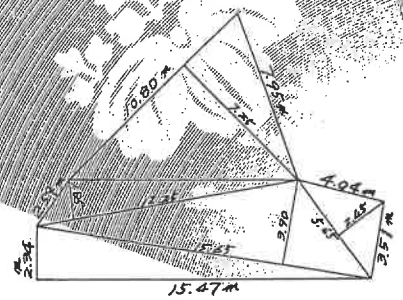
[redacted]

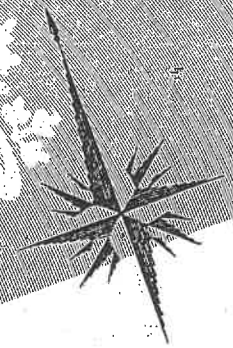
842001　各階平面図

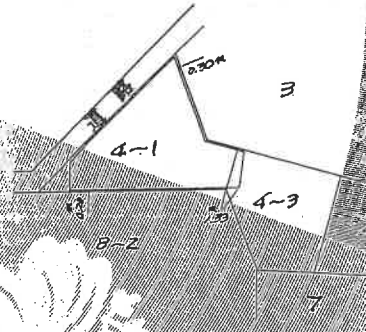
家屋番号	4番1
建物の所在	大和市下和田字上ノ松4番地1、4番地3

建物図面
各階平面図

1、2階同型







求積

10.80 ×	7.25	≒	78.3000
12.25 ×	1.85	≒	22.6625
15.65 ×	3.90	≒	61.0350
15.47 ×	2.34	≒	36.1998
5.65 ×	2.45	≒	13.8425
計 212.0398	½		106.0199 ㎡

A4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

57、12、9

請求番号：23-3

登記年月日 昭和48年5月19日

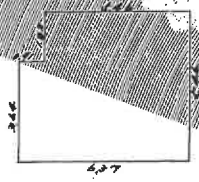
842002

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	4-3
建物の所在	大和市下和田字上ノ坊々番地3

作製年月日 昭和四八年五月一九日

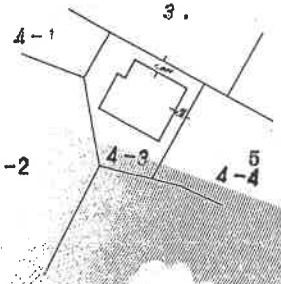


一階

建物床面積計算表
6.46 × 1.82 = 20.372
4.37 × 3.44 − 23.948
計 37.240
∴ 33.12 平方米

三階

建物床面積計算表
3.44 × 2.21 = 7.602
6.46 × 3.44 − 23.224
計 30.826
∴ 23.18 平方米



[redacted]

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和7年7月8日 横浜地方法務局
登記官

(8枚目)

[redacted]

A4判に縮小

[redacted]

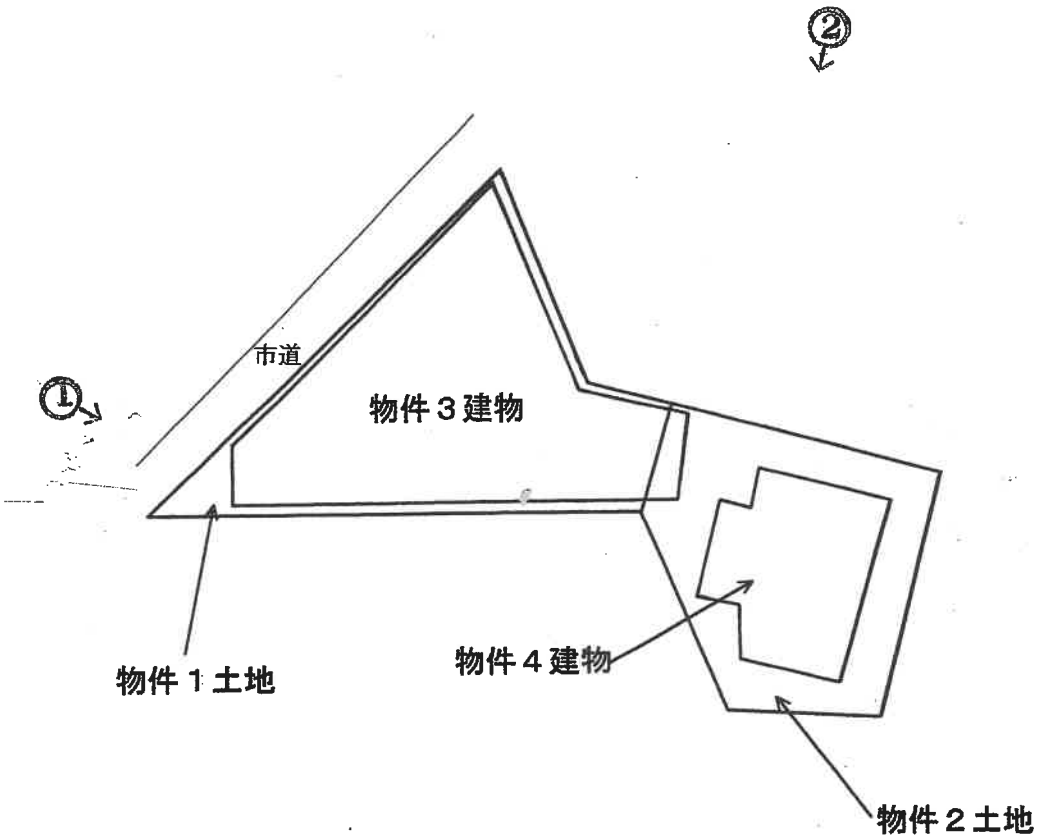
昭和四八年五月一九日

48.5.19

請求番号：23-5

土地建物位置関係図

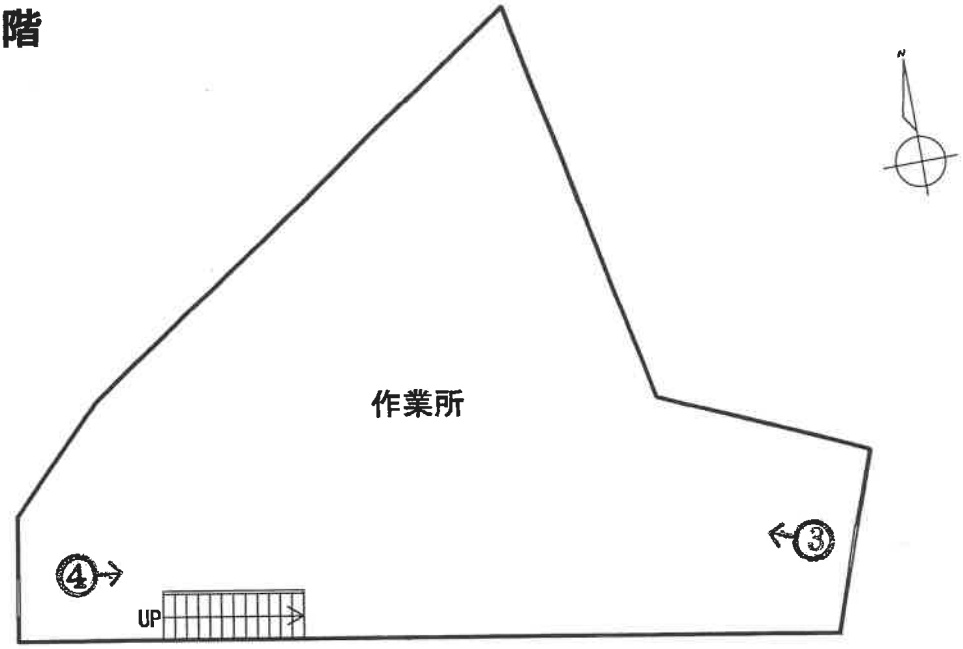
〜○は、写真撮影位置・方向を示す。



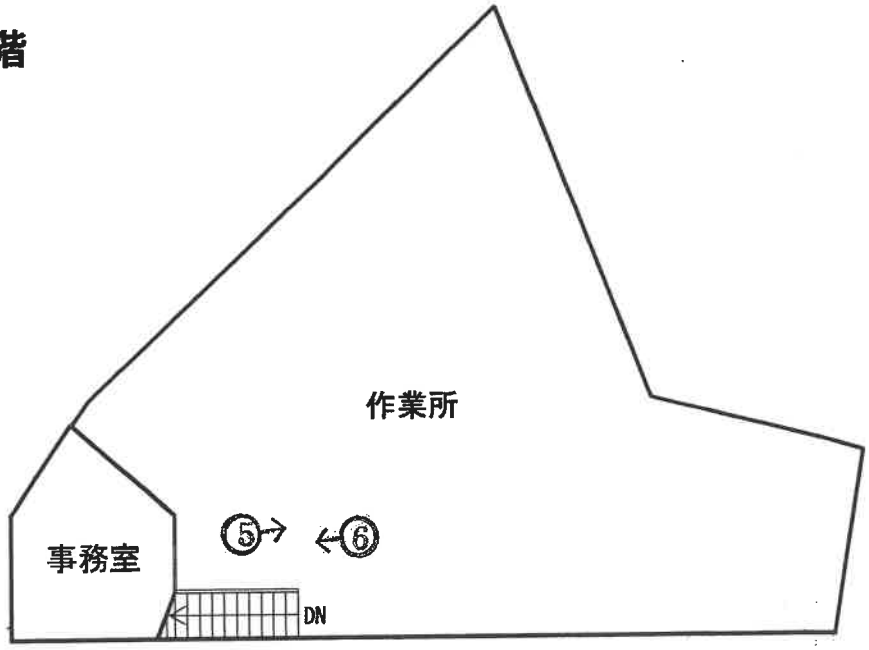
間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。

１階



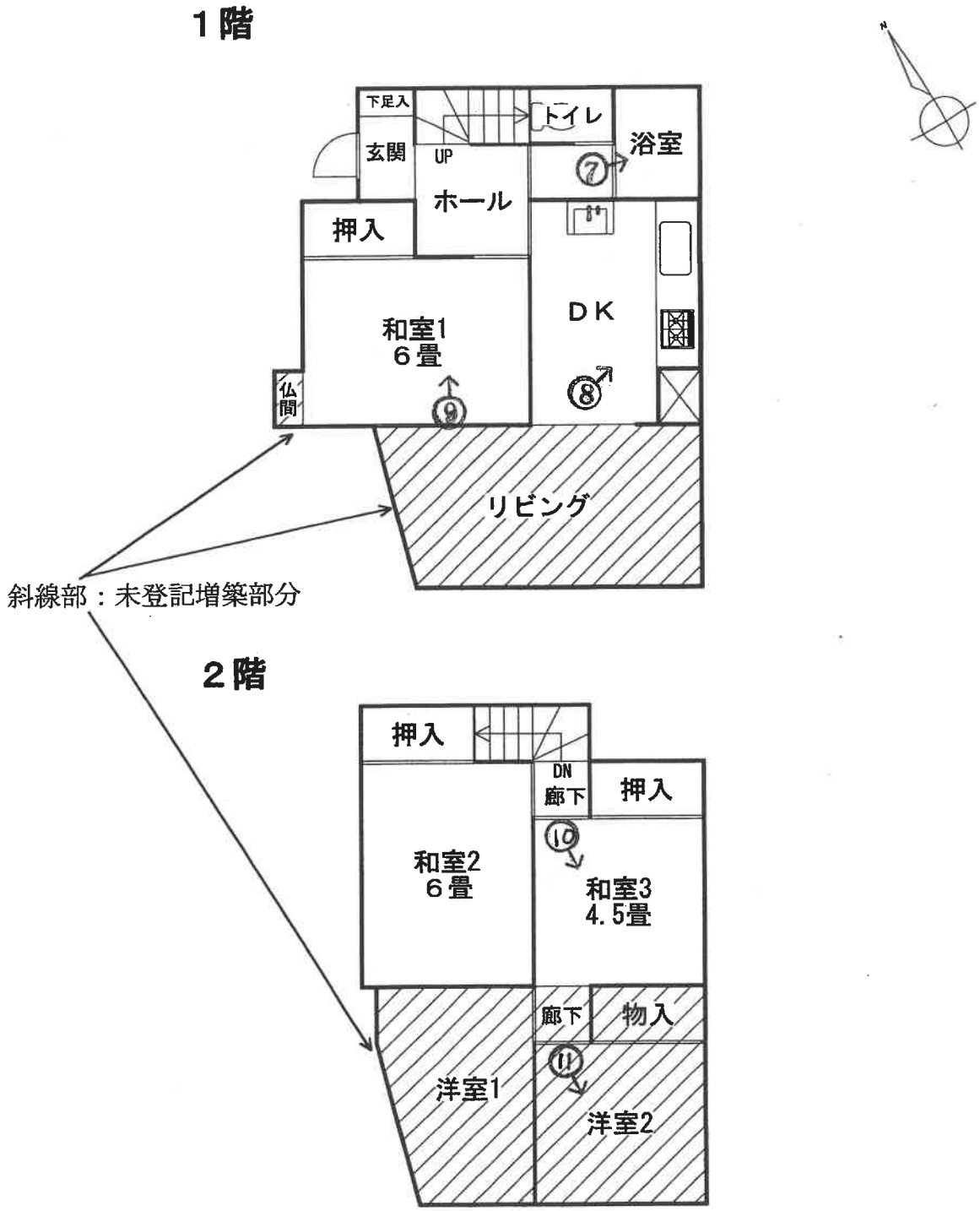
２階



令和７年（ケ）第２９８号　物件３

間取図

→○に、写真撮影位置・方向を示す。



令和７年（ケ）第２９８号　物件４

①

物件３

②

物件４

③ 物件３内の状況（③～⑥）

④

⑤

⑥

⑦物件４内の状況（⑦～⑪）

⑧

⑨

⑩

⑪

令和 7 年 （ケ） 第 298 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 18 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６，６９０，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金１，０８０，０００円
物　件　２（土地）	金８２０，０００円
物　件　３（建物）	金３，２９０，０００円
物　件　４（建物）	金１，５００，０００円

① 一括価格は、物件１乃至４の各不動産について、一括売却（民事執行法第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３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の内訳価格は物件３及び４のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件３及び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		
3		
4		床面積　１階　約46.32㎡ ２階　約40.78㎡
特　記　事　項		

＊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。

令和　７年（ケ）第　　２９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．３０平方メートル

２　所　　在　　大和市下和田字上ノ松

　　地　　番　　４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．５９平方メートル

３　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地１、４番地３

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０６．０１平方メートル
　　２階　１０６．０１平方メートル

４　所　　在　　大和市下和田字上ノ松４番地３

　　家屋　番号　　４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．１２平方メートル
　　２階　２３．１８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、２）

位置・交通	小田急江ノ島線「高座渋谷」駅の東方約1.0km（道路距離） (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか作業所等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 敷地の東側一部：第1種中高層住居専用地域 （建蔽率60％、容積率200％）
画地条件	規模	物件１:115.30㎡、物件２:87.59㎡ 合計：202.89㎡（一体画地とする）
	形状	形状：不整形
	間口・奥行	北西側間口約18m、奥行約23m
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	北西側にて幅員約1.8mの未舗装市道（法外道路）と、ほぼ等高に約18m接面する。	
土地の利用状況等	物件１は、物件３の建物敷地等として利用されている。 物件２は、物件３及び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「土地建物位置関係図」のとおり	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	事業者提供図面によると、北西側接面道路にガス管は埋設されていない。
	下水道	事業者提供図面によると、北西側接面道路に下水道の本管は埋設されていない。
特記事項	◇物件３建物は物件１のほか、物件２上に一部跨がっているものと思われる。物件４建物は物件２土地上にある。従って、物件３建物の敷地は物件１と物件２の一部、物件４建物の敷地は物件２の一部と判断した。 ◇公図によると、物件１土地は西側市道と若干接道部分が存する。しかし、地積測量図、建物図面及び道路台帳平面図等を照らし合わせると、西側市道とは接道していないものと思われ、接道条件を満たしていない本件土地上での建物再建築は困難である。 ◇敷地の境界標等が確認できず、隣地との境界は不明瞭である。 ◇地積測量図のない物件２土地については、境界も不明瞭であり、縄延びや縄縮みの生じている可能性がある。 ◇北西方約40mにＪＲ東海道新幹線の線路敷があり、新幹線の通過	

特 記 事 項	音が大きく聞こえる。 ◇前面道路幅員により、基準容積率は160％である。 ◇本件土地は、大和市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。

2．建物の概況及び利用状況（物件３）

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	昭和54年1月30日新築（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕　　様	構造	軽量鉄骨造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	波形スレート等
	内壁	波形スレート等
	天井	鉄骨、波形スレート等
	床	コンクリート等
	設備	
	その他	
床面積（現況）	1階：106.01㎡、2階：106.01㎡、延べ：212.02㎡	
現況用途等	種類	作業所
	間取り	1階：作業所 2階：作業所、事務室 （附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月24日内部立入調査 所有者が作業所として占有している。	
特記事項	◇1階及び2階の作業所には機械等の残置物はなく、2階の事務室部分を除き、間仕切りなどもない状態である。 ◇2階中央付近の床が、抜かれた状態になっている。 ◇物件3建物は、大和市の下水道法に基づく特定事業場及び水質汚濁防止法上の特定事業場のいずれにも登録されていない。 ◇外壁部分に株式会社ヤマトディスプレイ樹脂加工部の看板があるが、関係人の陳述等からは土壌汚染の端緒となる事項は確認できなかった。 ◇物件3建物は設計図面がなく、目視による確認ができなかったが、建築年次から判断すると、吹付アスベスト使用の可能性は否定できない。 ◇築年数が経過しており、経年に伴う劣化等が見られる。 ◇建築計画概要書が見当たらず、建築確認等の有無は不明である。 ◇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。	

特　記　事　項	◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。 ◇本件建物は、当初より建蔽率を超過していたものと思われる。

3．建物の概況及び利用状況（物件４）

区　　分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建築年月日	昭和48年4月30日新築（登記記載）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕　　様	構造	木造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	モルタル等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、板等
	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：約46.32㎡、2階：約40.78㎡、延べ：約87.10㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	5ＬＤＫ （附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月24日内部立入調査 所有者が居宅として占有している。	
特　記　事　項	◇未登記増築部分があり、現況床面積は上記のとおりである。 ◇2階和室3の壁に、穴の開いている箇所が見られた。 ◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や損傷等が見られた。 ◇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。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。 ◇本件建物は、当初より建蔽率を超過していたものと思われる。 ◇検査済証の交付を受けていない。	

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

①　物件１、２（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
1	135,000	45/100	60,800	×115.30	×0.9	＝　6,310,000
2	135,000	45/100	60,800	×87.59	×0.9	＝　4,790,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地　大和－22

$$\text{地価公示価格}\ 185{,}000\ \text{円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}\ 104}{100} \times \frac{\text{標準化補正}\ 100}{100} \times \frac{\text{地域格差}\ 100}{143} = \text{標準画地価格}\ 135{,}000\ \text{円/㎡}$$

◇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：形状、接道条件を満たしていないこと等で劣り、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。

② 物件３（建物）

（主である建物）

目的建物は建築後約47年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り 160,000 円と査定）の 5％をもって主である建物の価格とした。

物件番号	再調達原価（円／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
3	160,000	× 212.02	× 0.05	＝ 1,700,000

③ 物件４（建物）

（主である建物）

目的建物は建築後約53年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り 200,000 円と査定）の 5％をもって主である建物の価格とした。

物件番号	再調達原価（円／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
4	200,000	× 87.10	× 0.05	＝ 870,000

2．評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については、それぞれに対応する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

土地利用権等価格を求めるに際しては、建物の土地利用権が各土地に及ぶ範囲の割合を以下のとおり求めた。

物件番号	物件１に及ぶ面積	物件２に及ぶ面積	物件１に占める割合	物件２に占める割合
3	115.30㎡	25.91㎡	100%	29.6%
4	－	61.68㎡	－	70.4%
合 計	115.30㎡	87.59㎡	100%	100%

（注）前記のとおり物件３建物は、物件１土地だけでなく、物件２土地の一部に跨がっており、その土地利用権も物件１土地のみならず、物件２土地の一部に及ぶものと思われる。そして、その分だけ物件２全体に占める物件４建物の土地利用権の範囲は狭まるものと考えられる。

そこで、物件３と４建物の土地利用権の及ぶ面積を求め、物件１と２土地にそれぞれ占める割合を上記表のとおり求めた。

前提として、下記のとおり物件３及び４建物の建築面積の比率により、全体地に占める土地利用権の及ぶ面積を各々算出した。そして、物件２土地の面積から物件４の土地利用権の及ぶ面積を控除し、物件３建物の土地利用権が物件２に及ぶ面積を求めた。

物件３、４建物の土地利用権が及ぶ面積

	建築面積	建築面積比率	土地利用権の面積 (202.89㎡×建築面積比率)
物件３	106.01㎡	69.6%	141.21㎡
物件４	46.32㎡	30.4%	61.68㎡（※）
合 計	152.33㎡	100%	202.89㎡

物件３建物の土地利用権が物件２土地に及ぶ面積

87.59㎡（物件２）－61.68㎡（※）＝25.91㎡

物件３の土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権の及ぶ範囲の割合	土地利用権等割合(注1)		土地利用権等価格（円）
1	6,310,000	× 100.0%	× 0.65	法定地上権	＝ 4,100,000
2	4,790,000	× 29.6%	× 0.65	法定地上権	＝ 920,000
合　計					＝ 5,020,000

(注 1) 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。

物件４の土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権の及ぶ範囲の割合	土地利用権等割合(注2)		土地利用権等価格（円）
2	4,790,000	× 70.4%	× 0.65	法定地上権	＝ 2,190,000

(注 2) 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。

※物件２土地に対する、物件３建物と物件４建物の土地利用権等価格の合計は以下のとおり

920,000円＋2,190,000円＝3,110,000円

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	その他の控除	評価額（円）
1	6,310,000	－ 4,100,000		× 0.7	× 0.7		＝ 1,080,000
2	4,790,000	－ 3,110,000		× 0.7	× 0.7		＝ 820,000
3	1,700,000	＋ 5,020,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		＝ 3,290,000
4	870,000	＋ 2,190,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		＝ 1,500,000
一括価格（合計）							＝ 6,690,000

占有減価修正：必要なし
市 場 性 修 正：接道条件を満たさず、再建築が困難であることから市場性が劣るものと判断し市場性修正を－30％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．　地価公示　大和-22

所　　在：大和市下和田字上ノ原 1243 番 14
価　　格：185,000 円／㎡
位　　置：小田急江ノ島線「高座渋谷」駅約 360m
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：179 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側 4m 道路
用 途 指 定 等：第１種低層住居専用地域（建蔽率 50％，容積率 80％）、
　　準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が多い住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和７年度）

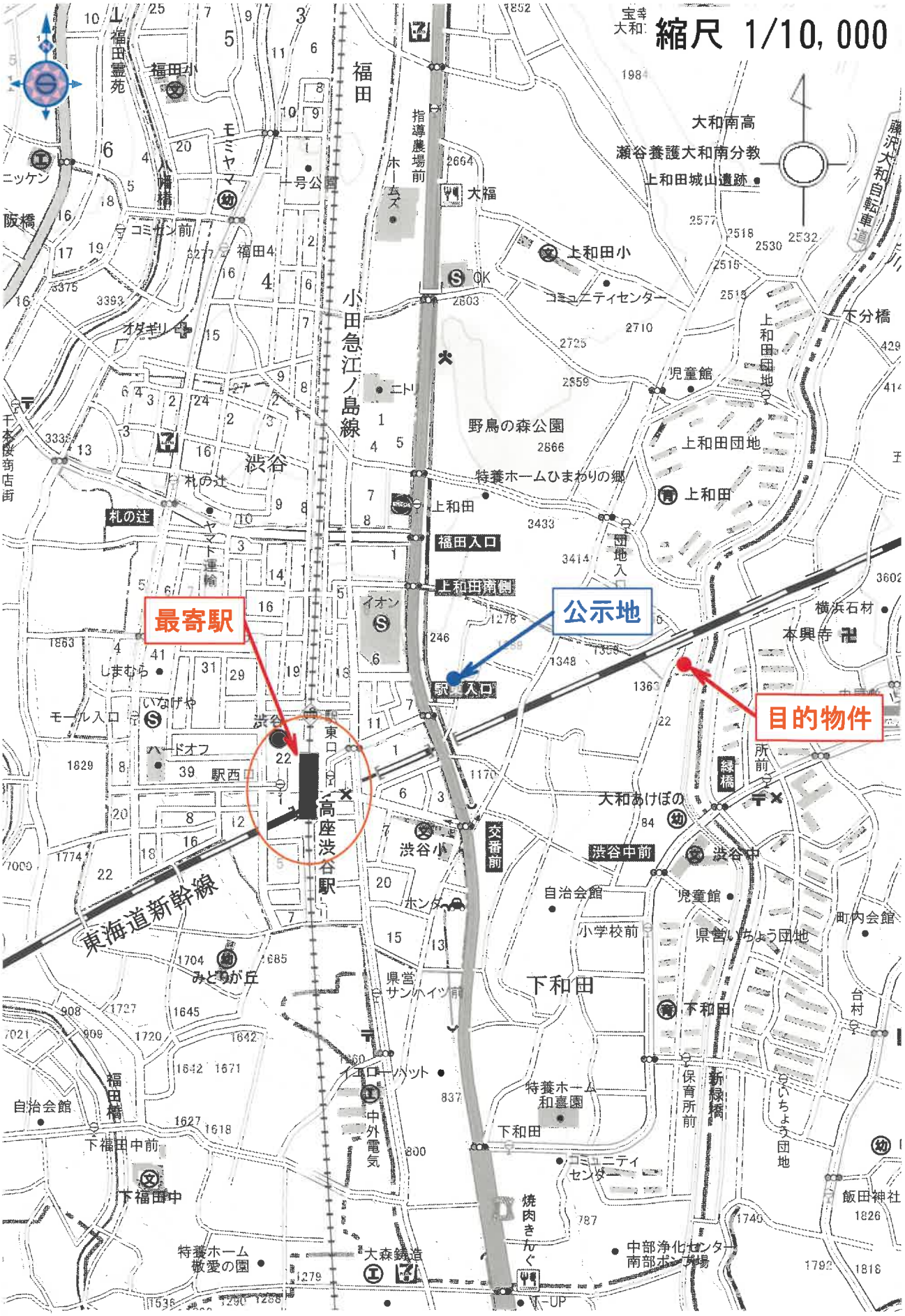
物件１　　４，５８０，７５３円
物件２　　３，３０５，８２１円
物件３　　８５４，６４９円
物件４　　８１９，１１３円

第７　附属資料の表示

位置図
土地建物位置関係図
公図写
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

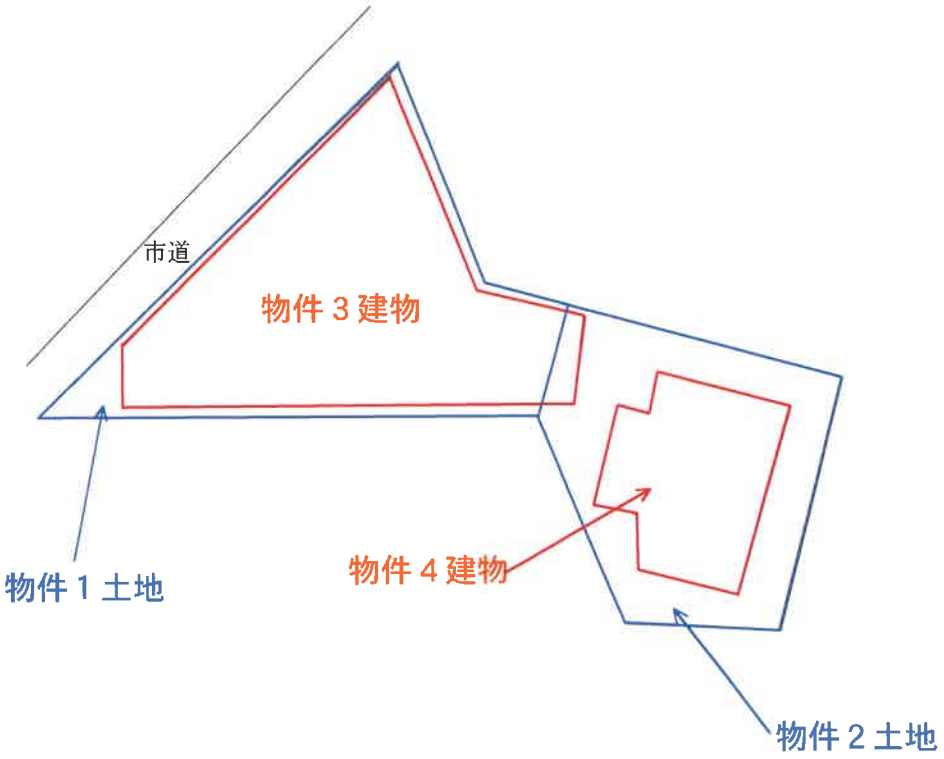
以　上

位置図



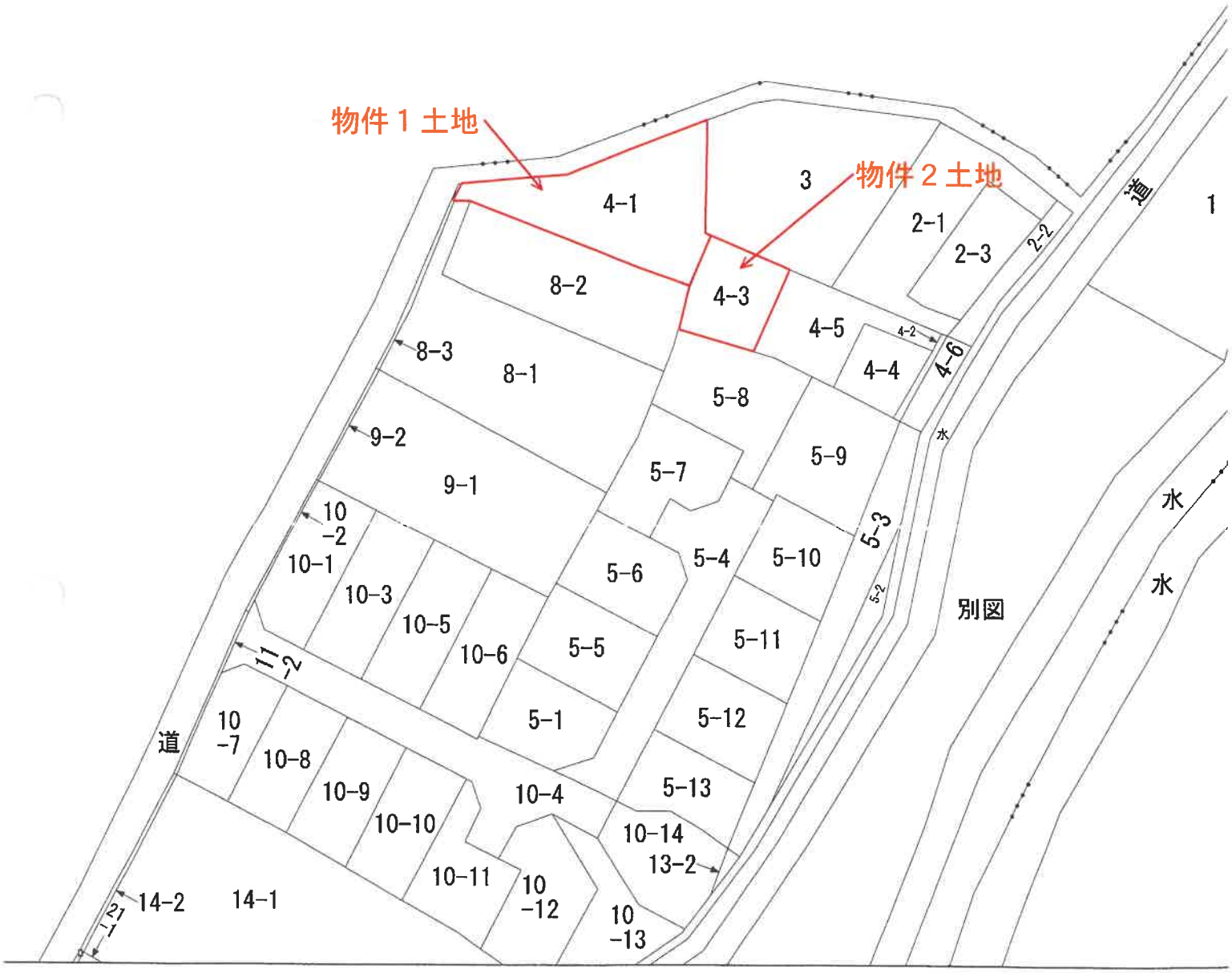
株式会社マップル　スーパーマップル・デジタル24　（地図使用承認©マップル第6-270号）

土地建物位置関係図



公図（写）

縮尺 1/600



：，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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

下和田

登記年月日：昭和57年12月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和7年7月8日　横浜地方法務局

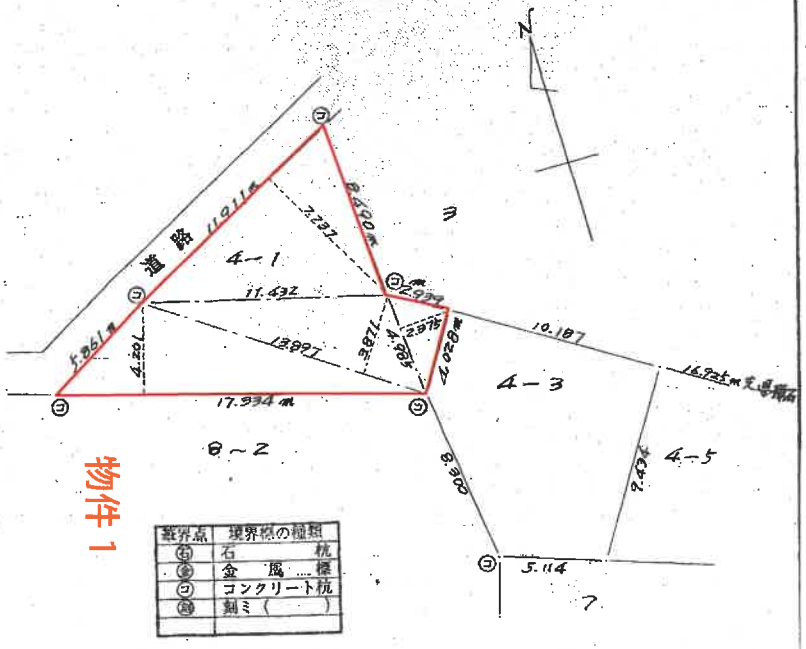
登記官 [redacted]

343503

前 4-1　後・新同一・新

地番	4－1
土地の所在	大和市下和田字上ノ松

地積測量図



境界点	境界標の種類
㋐	石杭
㋑	金属鋲
㋒	コンクリート杭
㋓	刻ミ（　）

物件1

57 12 9

地積計算

11.911	×	7.737	=	92.155 407
13.897	×	3.871	=	53.795 287
4.985	×	2.375	=	11.839 375
17.334	×	4.201	=	72.820 134
				230.610 203
				½ 115.305 101 ㎡

作製者	[redacted] 和57年12月2日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図（写）

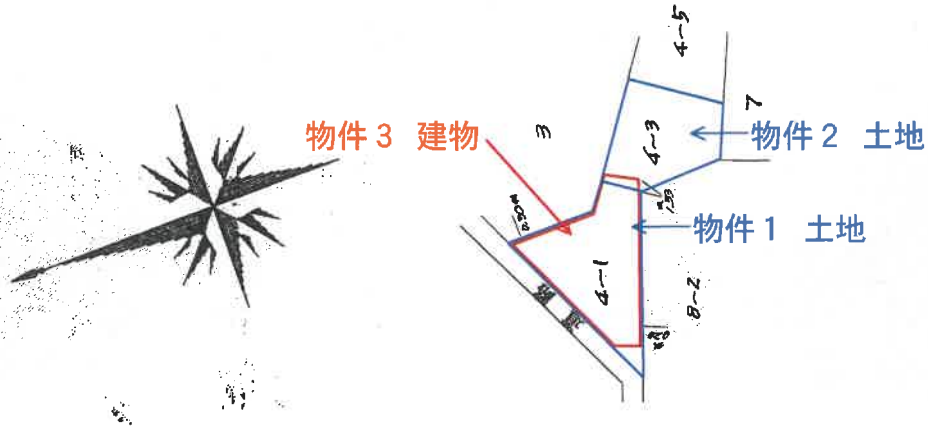
請求番号：23-2

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】

建物図面
各階平面図

家屋番号	4番1
建物の所在	大和市下和田字ビノ松4番地1, 4番地3



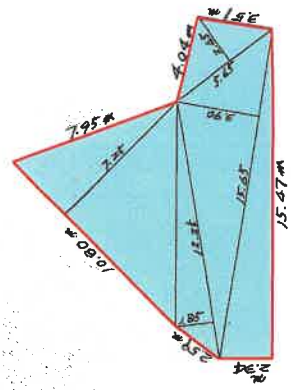
縮尺　1/500

申請人

作製者

842001　各階平面図

1,2階同型



求積

10.80 ×	7.25	＝	78.3000
12.25 ×	1.85	＝	22.6625
15.65 ×	3.90	＝	61.0350
15.47 ×	2.34	＝	36.1998
5.65 ×	2.45	＝	13.8425
計	212.0398		1/2 106.0199 ㎡

縮尺　1/250

登記年月日：昭和57年12月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和7年7月8日　横浜地方法務局　登記官

請求番号：23-3

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：昭和48年5月19日

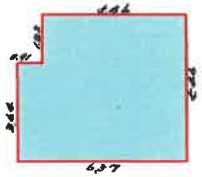
842002

建物図面
各階平面図

[redacted]

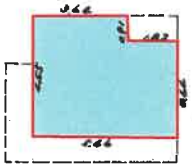
家屋番号	4-3
建物の所在	大和市下和田字上ノ松4番地3

作製年月日	昭和四八年五月壱弐日
作製者	[redacted]



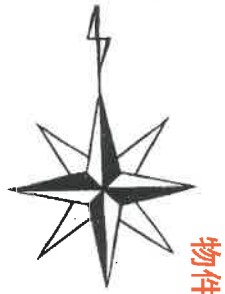
一階

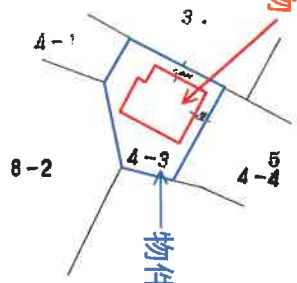
建物床面積計算表
6.46 × 1.22 = 7.8812
6.37 × 3.64 = 23.1868
計 33.1240
∴ 33.12 平方米



二階

建物床面積計算表
3.44 × 0.91 = 3.1304
6.46 × 3.64 = 19.8764
計 23.1868
∴ 23.18 平方米





縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（横浜地方法務局大和出張所管轄）

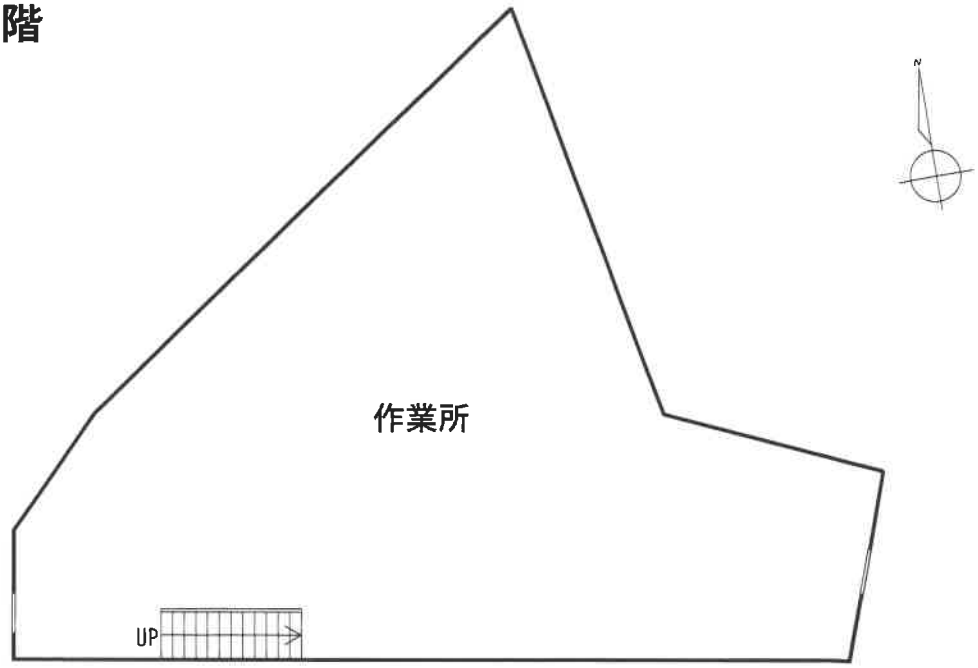
令和7年7月8日　横浜地方法務局

登記官 [redacted]

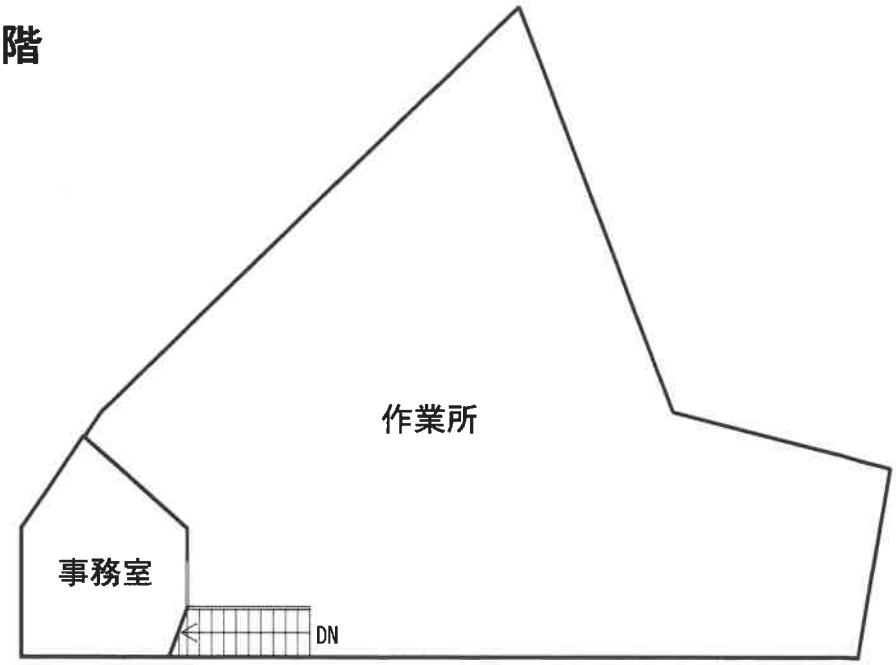
請求番号：23-5

間 取 図

１階



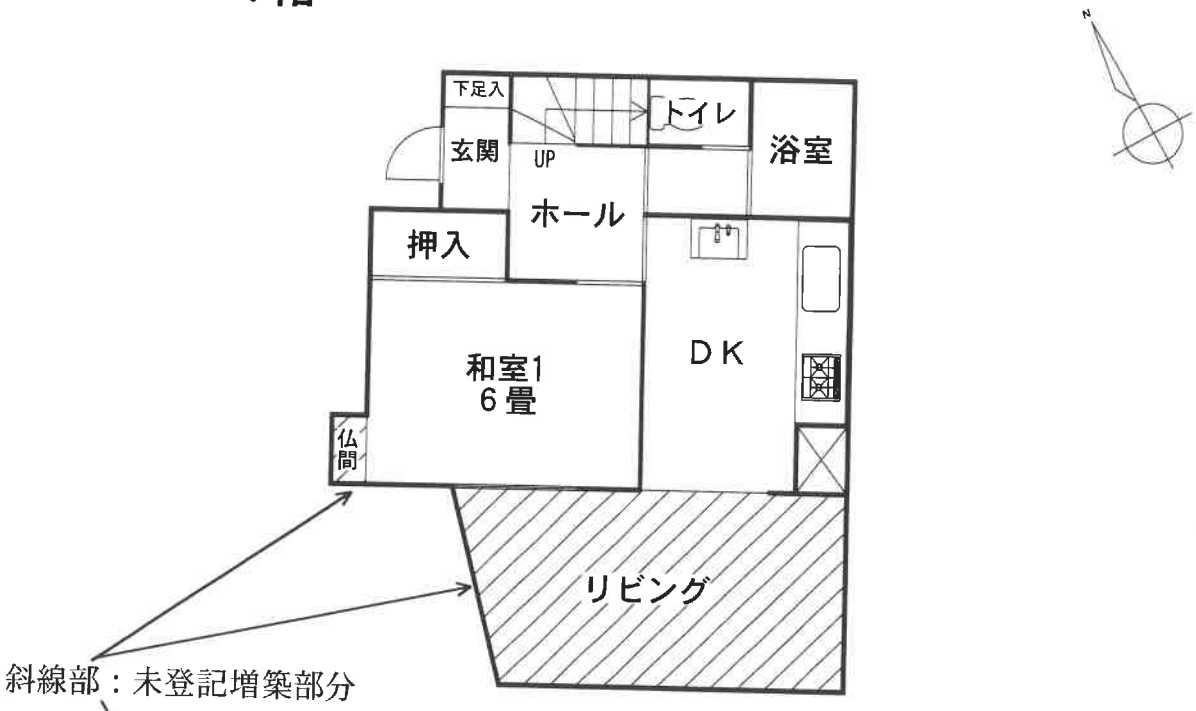
２階



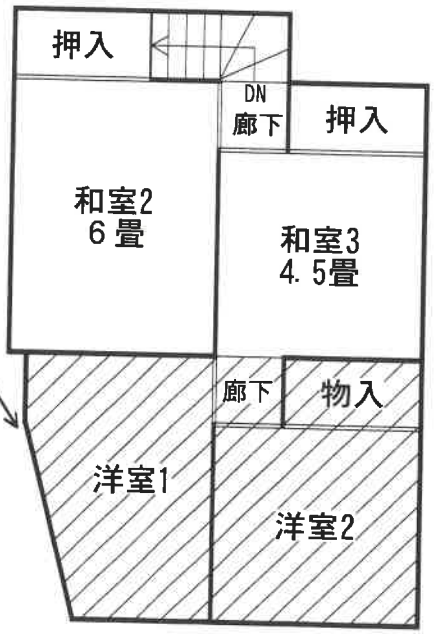
令和７年（ケ）第２９８号　物件３

間 取 図

1階



2階



令和７年（ケ）第２９８号　物件４