

令和7年（ヌ）第186号

ご 注 意 く だ さ い

本件売却対象物件は物件番号2（建物）のみとなります。

（物件番号1については売却対象外です。）

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所第3民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月14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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 7月16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）
2	3,630,000 2,904,000		726,000	48,992	6,998

物 件 目 録

2 所 在 大和市上草柳六丁目421番地21

家屋 番号 421番21

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.42平方メートル
2階 47.51平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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

【物件番号2】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

2 所 在 大和市上草柳六丁目421番地21

家屋 番号 421番21

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.42平方メートル
2階 47.51平方メートル

令和7年(ヌ)第186号
令和7年11月27日受理
令和8年1月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執 行 官 君和田 久 史

(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 大和市上草柳六丁目

地 番 4 2 1 番 2 1

地 目 宅地

地 積 2 3 9 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

2 所 在 大和市上草柳六丁目 4 2 1 番地 2 1

家屋 番号 4 2 1 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 4 2 平方メートル
2 階 4 7 . 5 1 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県大和市上草柳6丁目12番17号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地共有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本土地を駐車場（区画1及び同2）として使用し、占有している ☐ 土地共有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地を駐車場（区画3及び同4）として使用し、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2		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1	☐ 全部 ☒ 区画 1 ----- 共有者 (B)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R . . R . . ----- 自 R . . 至 R . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き駐車場)
1	☐ 全部 ☒ 区画 2 ----- 共有者 (B)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き駐車場)
1	☐ 全部 ☒ 区画 3 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・12・1 H20・12・1 ----- 自 R 7・12・1 至 R 8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画 4 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H18・6・11 H18・6・11 ----- 自 R 7・6・11 至 R 8・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . R . . ----- 自 R . . 至 R . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . R . . ----- 自 R . . 至 R . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物1階の和室の畳の表面が傷んでいる所があります。 本建物の屋根の一部が落ちている箇所があります。どのようなになっているのかはわかりません。 本建物について、20年位前に、白アリの薬剤散布を行っています。そのときに白アリが発生していたわけではありません。 3 本建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 増改築はしていません。 10年位前になりますが、給湯器を交換しています。 6 隣地との境界のトラブルはありません。 7 本土地は、両親と共有しています。 本土地の道路側の一部は、共有者である母が駐車場として貸しています。 駐車場の契約関係については、わかりません。私の方から母に、照会が来る旨連絡しておきます。 本土地を使用するにあたり、お互いに、共有者間の契約関係や金銭の授受はありません。
■ B (土地共有者)	1 本土地は、私が駐車場として貸しており、現在、4区画のうち2区画を貸しています。 2 送付した契約書は、最後の契約書です。契約は、1年間の自動更新がされています。 3 Cとの最初の契約は、平成20年12月1日に1年間の契約をしており、その後更新しています。 Dとの最初の契約は、平成18年6月11日に1年間の契約をしており、その後更新しています。 【令和8年1月9日通話による聴取】

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

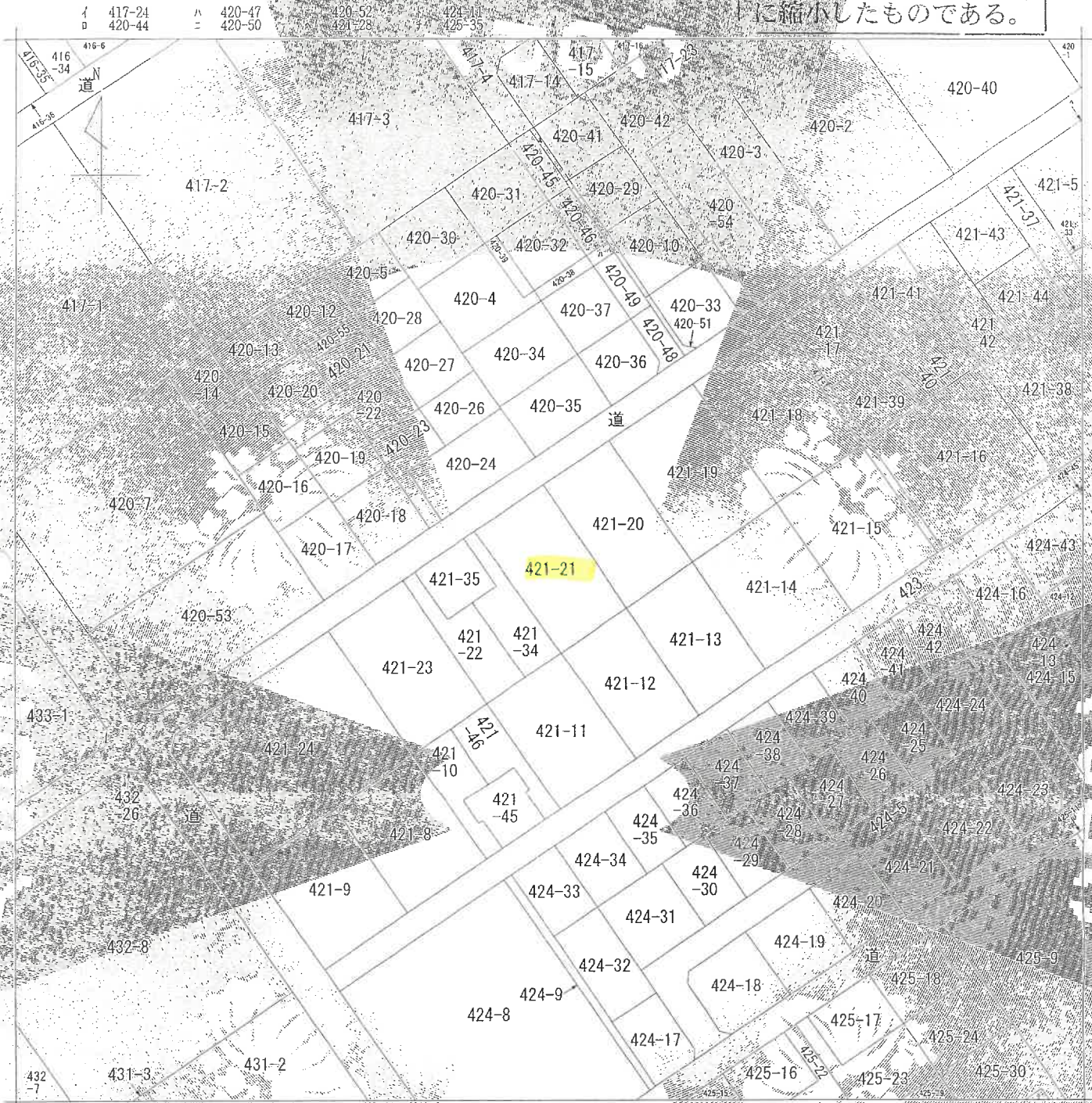
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物1階浴室に汚れが認められた。
 - (2) 本建物西側に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
 - (3) 本土地の一部は、駐車場として使用され、四つの区画がされている。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北西側に接する道は、市道である。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月28日(金) 14:30-14:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者と面談・事情聴取(競売申立ての執行停止の手続をしているとのこと。裁判所に確認したうえで, 連絡する旨債務者に伝えた。)
令和7年12月8日(月) 14:00- :	電話聴取(携帯電話)	債務者に電話(応答なし)
令和7年12月9日(火) 8:35-8:40	電話聴取(携帯電話)	債務者から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和7年12月23日(火) 11:00-11:45	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年12月24日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	土地共有者Bに照会書送付(契約書送付依頼)
令和8年1月7日(水) 16:00- :	書面(郵送)	土地共有者Bに事務連絡送付
令和8年1月9日(金) 9:10-9:15	電話聴取(携帯電話)	土地共有者Bから電話・事情聴取
令和 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

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。

地番区域見出し
上草柳6丁目

請 部 求 分	所 在	大和市上草柳六丁目			地 番	421番21		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 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。

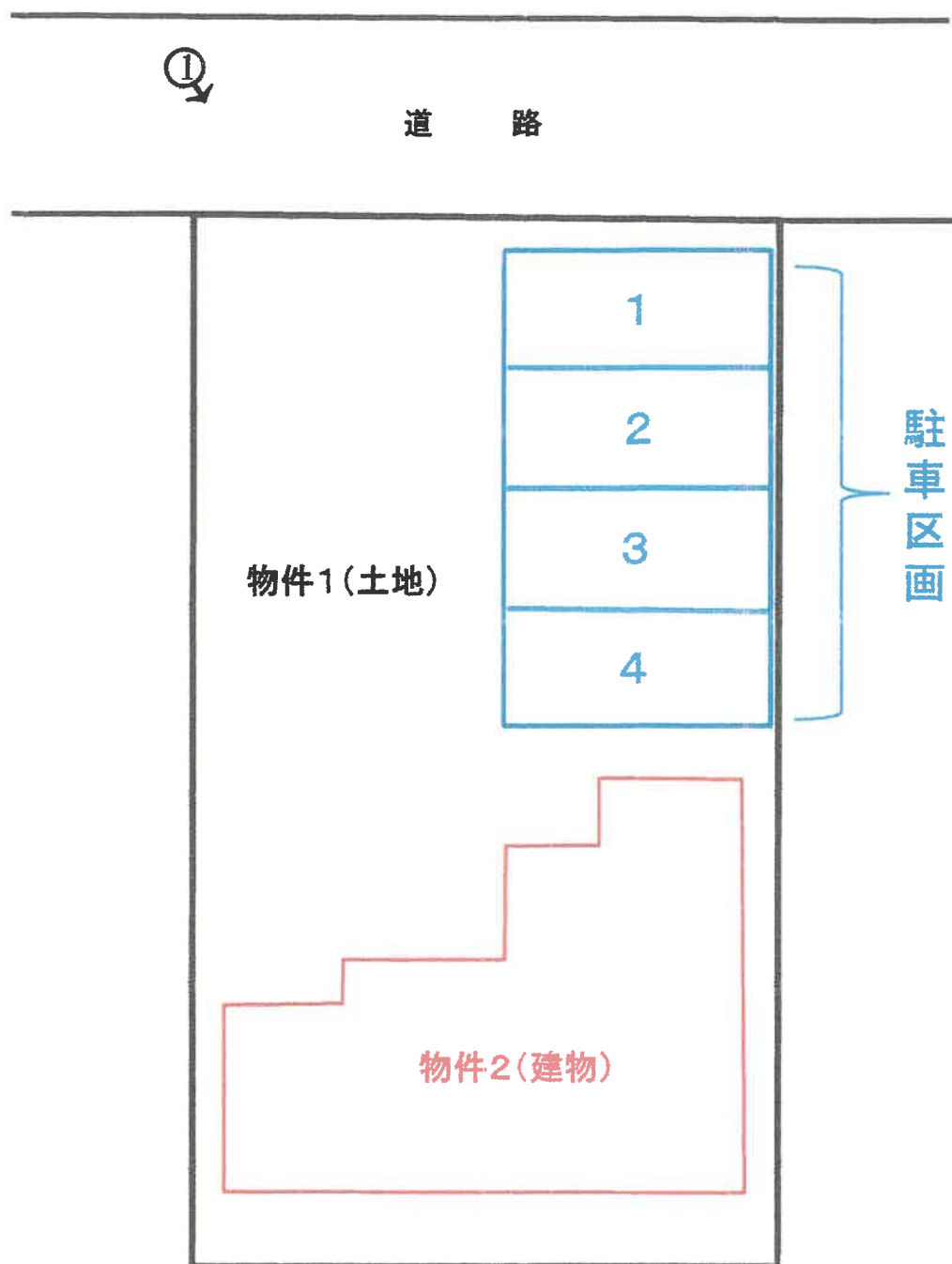
令和7年10月27日
横浜地方務局大和出張所

地図整理番号：N24144

登記官

(7枚目)

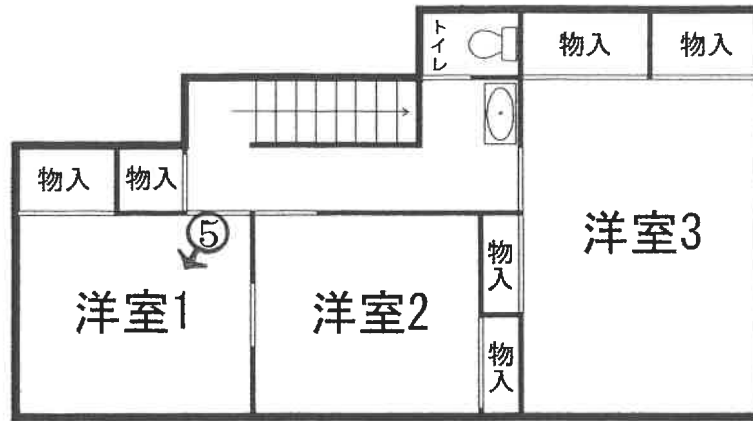
令和7年(又)第186号



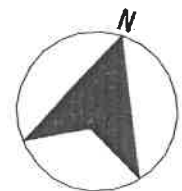
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 建物の外観



② 建物内の状況－LDK(1階)



③ 建物内の状況－キッチン(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)





令和 7 年 (又) 第 186 号
令和 7 年 12 月 23 日現地調査
令和 8 年 1 月 21 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

一括価格（合計）	
金 6,770,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1,470,000 円
物 件 2（建物）	金 5,300,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 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 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		住居表示：大和市上草柳六丁目 12番17号
特 記 事 項		
・ 本件の売却対象は、上記売却対象物件 1 について、共有者 A の持分 12分の1である。		

* 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 大和市上草柳六丁目

地 番 421番21

地 目 宅地

地 積 239.07平方メートル

共有者 A 持分12分の1

2 所 在 大和市上草柳六丁目421番地21

家屋 番号 421番21

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.42平方メートル
2階 47.51平方メートル

所有者 A

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」駅の南方約1.5km及びバス停「上草柳」の西方約290m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅と作業所等が混在して建ち並ぶ混在地域	
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	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
画 地 条 件	規 模	239.07㎡（物件1の登記地積）
	形 状	長方形（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約12m、奥行約21m（最長）
	地 勢	周囲の地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦である。周囲の隣接地との高低差は、概ね等高である。接面道路とは、以下の通りである。
接面道路の状況	売却対象物件1は、北西側幅員約4m舗装市道（上草柳146号・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に約12m接道する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2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写しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば北西側市道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。
特 記 事 項	1. 土地共有者Aの説明では、隣地所有者との間で、境界等を含めて、特段の問題はないとのことである。 2. 本件売却対象物件1の北西側空地部分に土地共有者Bが駐車場として4区画を設置しており、現在、4区画の内、	

	2 区画を貸しているとのことである。 (区画 1) 空き駐車場 (区画 2) 空き駐車場 (区画 3) 当事者：賃貸人（土地共有者）B、賃借人C 賃料：月額 9,000 円 占有開始日：平成 20 年 12 月 1 日 最初の賃貸借契約期間：平成 20 年 12 月 1 日から 平成 21 年 11 月 30 日まで 現在の賃貸借契約期間：令和 7 年 12 月 1 日から 令和 8 年 11 月 30 日まで 更新の種類：自動更新 (区画 4) 当事者：賃貸人（土地共有者）B、賃借人D 賃料：月額 9,000 円 占有開始日：平成 18 年 6 月 11 日 最初の賃貸借契約期間：平成 18 年 6 月 11 日から 平成 19 年 6 月 10 日まで 現在の賃貸借契約期間：令和 7 年 6 月 11 日から 令和 8 年 6 月 10 日まで 更新の種類：自動更新 3. 売却対象物件 1 の西側に定着性のない物置（動産）が存する。 4. 建築計画概要書記載の土地地積と登記面積を比較すると若干の縄延びの可能性はある。
--	--

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成16年1月29日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等
	そ の 他	ー
床面積（現況）	1階：57.42㎡、2階：47.51㎡ 延べ104.93㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	4LDK（附属資料建物間取図参照）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年12月23日：内部立入調査 所有者Aが占有している。	
特 記 事 項	1. 所有者Aへの聴取では、以下の通りの話がある。 (1) 1階の和室の畳の表面が傷んでいる。 (2) 屋根スレートが一部落ちている。詳細は不明である。 (3) 20年位前に白アリの薬剤散布を行った。そのときは、白アリは確認出来なかった。 (4) 建物について、傾き等は感じない。 2. 建物は築後約22年経過していることから、経年による建物の傷み、損傷等は多く見受けられた。また、床下の根太等が傷んでいる可能性を有している。	

	3. 建物内は、荷物等が散乱しており、目視出来ない箇所も多く、損傷等の不確実性を有している。 4. 売却対象物件2の建築確認申請（計画通知）記載事項証明書の概要は以下の通りである。 確認年月日及び確認番号： 2003年09月02日・第H15確認建築大和市000287号 検査済証発行年月日及び検査済証番号：記載なし
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

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	181,000	$\frac{90}{100}$	163,000	× 239.07	× 0.90	= 35,070,000

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（県）－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 179,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 181,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（規模、縄延びの可能性）等を考慮した。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 104.93	× 0.21	= 5,950,000

現価率

- ・ 経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（室内の状況及び設備等稼働の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年}} \times (1 - 0.2) \\ = 0.21$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件 1（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件 2（建物）については土地利用権等価格を加算し、更に市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

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	35,070,000	× 0.10	場所的利益	= 3,510,000

（注）土地利用権等割合：場所的利益（非堅固建物）の場合と判定し、その割合を 10%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	売 却 対 象 持 分 割 合	評 価 額 (円)
1	35,070,000	－ 3,510,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/12	= 1,470,000
2	5,950,000	＋ 3,510,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/1	= 5,300,000
一括価格（合計）							6,770,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：売却対象物件 1（土地）が共有持分の売却であることから、市場性・流通性等を考慮し、-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

売却対象持分割合：売却対象物件 1（土地）：共有者 A の持分 12 分の 1

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：大和（県）－8

所 在：大和市上草柳8丁目1556番95「上草柳8-19-3」

価 格：179,000円／㎡

位 置：小田急江ノ島線「鶴間」駅1.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4m市道

用 途 指 定 等：第一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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1（土地） 24,755,696円（共有持分：12分の1）

物 件 2（建物） 3,499,491円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

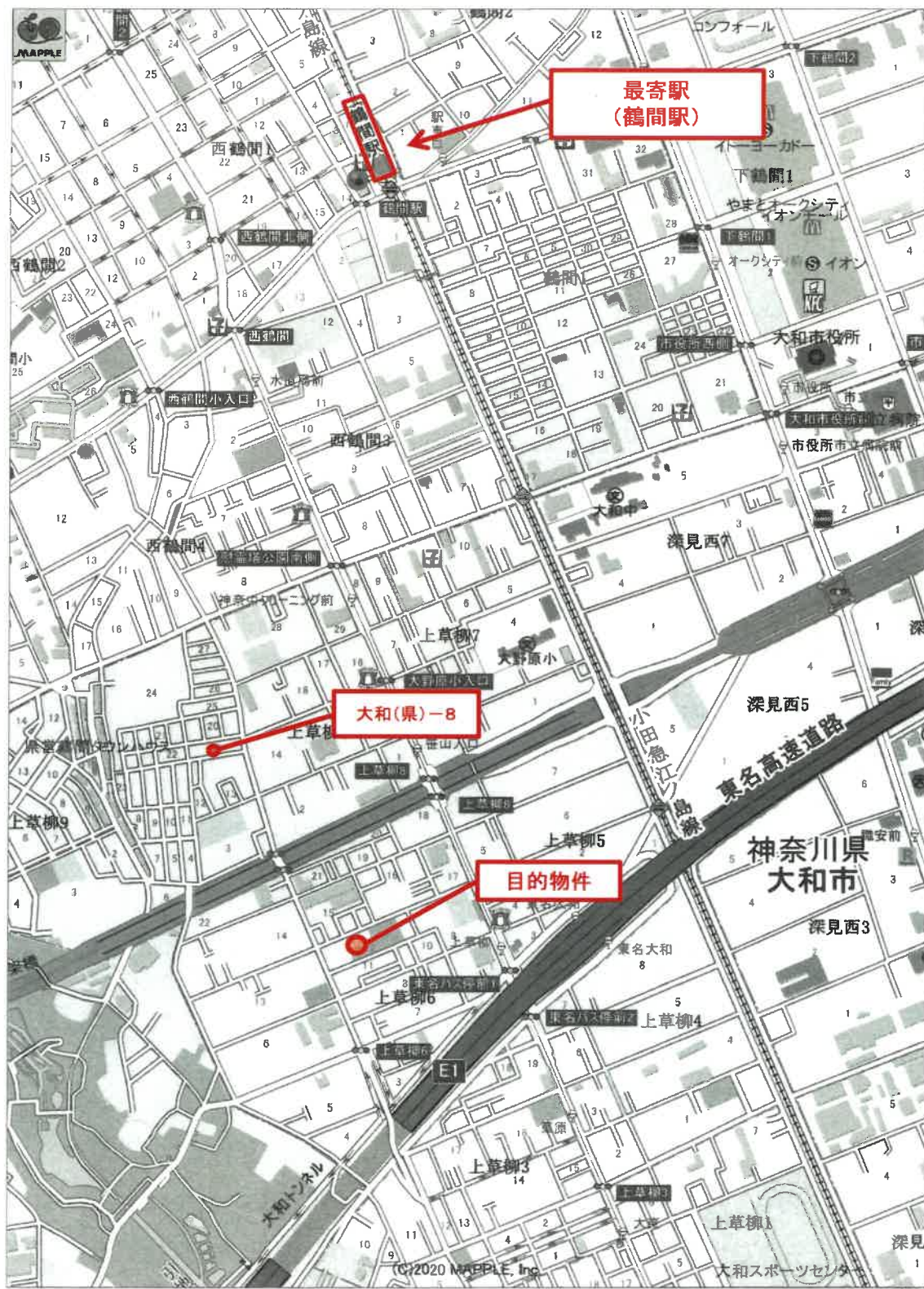
建物図面・各階平面図写

建物間取図

土地建物位置関係図

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。





登記年月日：平成16年2月17日

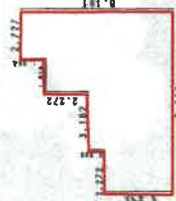
これは図面に記載されている図案を証明した書面である。
令和7年10月27日 建築地方法務局大和田事務所

806744 各階平面図

建物各階平面図

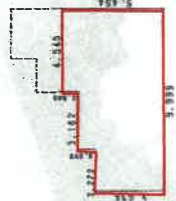
家屋番号	421-21
建物の所在	大和市上草柳六丁目421番地21

1 階

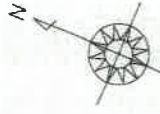


求積表
3.636 X 2.272 = 8.260992
4.545 X 3.182 = 14.462190
6.817 X 1.818 = 12.393306
8.181 X 2.727 = 22.309587
合計 57.426075
床面積 57.42 m ²

2 階



求積表
3.636 X 2.272 = 8.260992
4.545 X 3.182 = 14.462190
5.454 X 4.545 = 24.788430
合計 47.511612
床面積 47.51 m ²



道路

421-21	421-20
421-34	421-12
421-11	421-13

作製者

縮尺 1/250

申請人

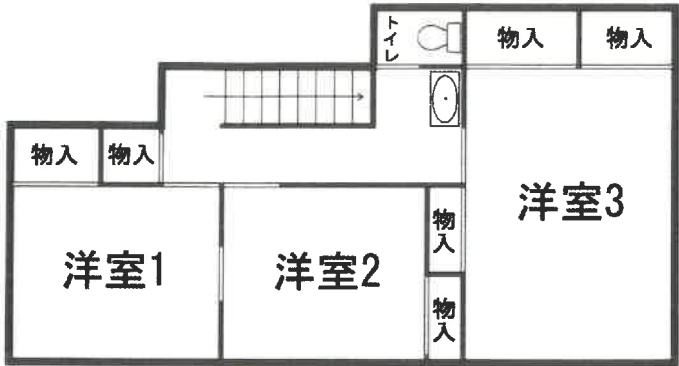
縮尺 1/500

平成16年2月17日登記

地図整理番号：M24146

原図より70%縮小

2階



1階



令和7年(又)第186号

道 路

物件1(土地)

1

2

3

4

駐車
区画

物件2(建物)



令和 8 年 5 月 13 日

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部 御中

評価人 高 橋 芳 明

令和7年(ヌ)第186号の評価書につきまして、評価書を下記の通り修正させて頂きたく上申致します。

1. 訂正箇所：本文、2ページ。「第1 評価額」 を下線の通り訂正します。

一 括 価 格 (合 計)	
<u>金6,350,000円</u>	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	<u>金1,510,000円</u>
物 件 2 (建物)	<u>金4,840,000円</u>

1. 一括価格は、物件1及び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。

2. 訂正箇所：本文、10ページ。「第5 評価額算出の過程 2. 評価額の判定

① 敷土地利用権等価格」を下線の通り訂正します。

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	27,000,000	×	0.10 場所的利益	= 2,700,000

(注1) 土地利用権等割合：場所的利益（非堅固建物）の場合と判定し、その割合を10%と査定した。

(注2) 土地利用権等価格の配分：上記「1. 基礎となる価格①物件1（土地）」で査定した建付地価格の内、本件物件1は、一部、共有者Bの月極駐車場として利用している部分があることから、物件2（建物）のための土地利用権等価格の対象となる建付地価格を以下の通り査定した。

月極駐車場部分の面積：(1区画・幅約2.5m×長さ約5.5m) × 4区画
＝約55.00 m²

物件2のための敷地：約184.07 m²

＝物件1全体面積239.07 m²－月極駐車場部分の面積約55.00 m²

∴ 35,070,000 円 × (約184.07 m² ÷ 239.07 m²) = 27,000,000 円

3. 訂正箇所：本文、11ページ。「第5 評価額算出の過程 2. 評価額の判定

② 内訳価格及び一括価格」を下線の通り訂正します。

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	売 却 対 象 持 分 割 合	評 価 額 (円)
1	35,070,000	－ <u>2,700,000</u>	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/12	= <u>1,510,000</u>
2	5,950,000	＋ <u>2,700,000</u>	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/1	= <u>4,840,000</u>
一括価格（合計）							<u>6,350,000</u>

占有減価等：必要なし。

市場性修正：売却対象物件1（土地）が共有持分の売却であることから、市場性・流通性等を考慮し、-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

売却対象持分割合：売却対象物件1（土地）：共有者Aの持分12分の1

以 上

令和8年5月13日

横浜地方裁判所
第3民事部競売係 御中

上 申 書

評価人 高 橋 芳 明

令和7年(ヌ)第186号の評価書において、物件1及び2を個別売却する場合は下記の通りとなります。

記

1. 評価額（個別売却）

物件1 金1,130,000円
物件2 金3,630,000円

2. 個別価格内訳

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	売 却 対 象 持 分 割 合
1	35,070,000	－ 2,700,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7	× 1/12
2	5,950,000	＋ 2,700,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7	× 1/1

評 価 額 (円)	
=	1,130,000
=	3,630,000

占有減価等：必要なし。
市場性修正：売却対象物件1（土地）が共有持分の売却であることに加えて、個別売却の場合における不完全な物件の市場につき、市場性修正率－40%と判定した。
競売市場修正：－30%と判定した。

以 上