

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 7 年 5 月 22 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	23, 210, 000 18, 568, 000	一括	4, 642, 000	124, 676	19, 698
1	280, 000				
2	3, 320, 000				
3	19, 610, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大和市上草柳六丁目
地 番 434番2
地 目 公衆用道路
地 積 186平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大和市上草柳六丁目
地 番 434番21
地 目 宅地
地 積 95.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 大和市上草柳六丁目434番地21
家屋 番号 434番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.78平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 大和市上草柳六丁目
地 番 434番2
地 目 公衆用道路
地 積 186平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大和市上草柳六丁目
地 番 434番21
地 目 宅地
地 積 95.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 大和市上草柳六丁目434番地21
家屋 番号 434番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.78平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第314号
令和6年10月8日受理
令和6年11月11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

物 件 目 録

1 所 在 大和市上草柳六丁目
地 番 434番2
地 目 公衆用道路
地 積 186平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大和市上草柳六丁目
地 番 434番21
地 目 宅地
地 積 95.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 大和市上草柳六丁目434番地21
家屋 番号 434番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.78平方メートル
2階 48.02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14番21-5号	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 雑種地(物件) ☒ 公衆用道路(物件1)	
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	☒ 物件2土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2土地に下記建物を所有し、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	物件1土地は、近隣住民らが共有し、公衆用道路として使用されている。物件1土地には電柱が存在している。	
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 { 種類: ☐ ある { 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 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 ☒ 概略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

執行官の意見
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物の屋根南東部にソーラーパネルが設置されているが、権利関係については不明である。 (2) 本建物内で猫を飼っていたことが窺われるが、猫の影響による傷等は見当たらなかった。 (3) 本建物2階洋室2に移動式梯子があり、洋室3側に向けてロフトがあるが、床面積に計上する高さは認められない。 (4) 物件2土地南西側にカーポートがある。 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。 (1) 郵便受けは、債務者兼所有者A宛の郵便物及びちらし等でいっぱいになっている状態である。 室内には、債務者兼所有者A宛の郵便物及び公共料金関係書類（水道）の存在が認められた。 本建物内は、家財道具等が残置されている状態である。 一見すると、ライフラインは停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。 (2) 上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 なお、表札には、債務者兼所有者の名前の他に「B」と表示がされている。 本建物1階洋室1（納戸）には、机、複合機、パソコン等が置かれており、事務所として使用されていたことが窺われる。 横浜地方法務局に対し、登記事項証明書を申請したが、「B」での法人登記は見当たらないとの回答であった。 また同室は、家財道具が混在しており、「B」使用部分として障壁等により区画されておらず、独立して排他的に支配を及ぼしているものとはいえないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

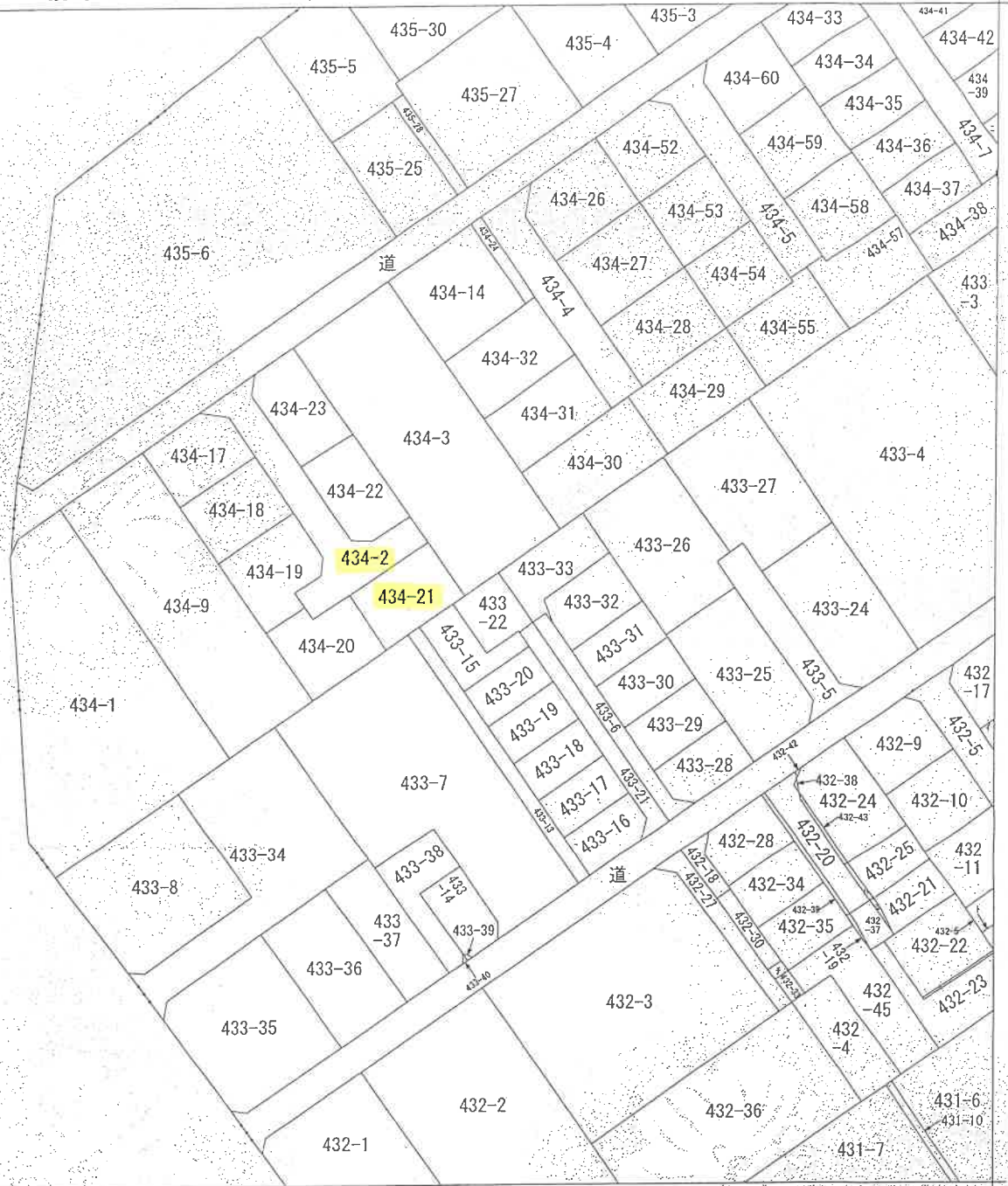
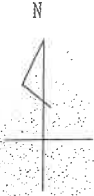
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月10日(木) 8:30- 8:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年10月18日(金) 9:50- 9:55	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和6年10月25日(金) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付
令和6年11月6日(水) 11:15-11:20	横浜地方法務局 港北出張所	登記事項証明書交付申請
令和6年11月6日(水) 13:30-14:10	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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6年11月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。 ☐		

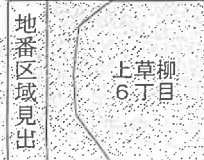
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 432-16 ハ 432-41 ホ 434-44 ト 432-12
ロ 432-40 ニ 434-43 ヘ 432-44 チ 432-31



(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 部	求 分	所 在 大和市上草柳六丁目				地 番	434番21		
出 縮	力 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	土地区画整理所在図
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6年8月21日
東京法務局

地図整理番号：M76865

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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。
(横浜地方司法務局大和出張所管轄)
令和6年8月21日 東京司法務局

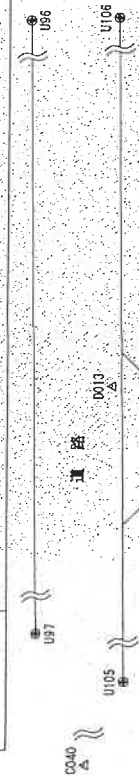
登記号

(6 枚目)

地図整理番号：N76882

地積測量図

地番	434-21
土地の所在	大和市上草柳六丁目



座標求積表

地番	434-21
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-58083.158 -34680.842 117604.236906
K2	-58058.769 -34650.314 -417570.934014
K3	-58051.107 -34653.578 -117579.590154
K4	-58055.376 -34654.053 417736.502703
	積面積 180.215441
	地積 95.10 m ²
	坪数 28.77

基本三角点等・恒久的地物の座標値

点名	X	座標	Y	座標	備考
Q040	-58037.195		-34707.866		市公共基準点 (金属標)
D013	-58025.350		-34672.066		市公共基準点 (金属標)
U06	-57965.216		-34540.108		市道境界点 (金属標)
U07	-58033.518		-34700.823		市道境界点 (金属標)
U105	-58039.052		-34703.671		市道境界点 (金属標)
U106	-57993.927		-34538.602		市道境界点 (金属標)

測量年月日 令和1年7月20日 任意座標 (日本測地系) 区系
「大和市・都市施設部 道路・河川管理課の公算成果を使用」
「技術的助言を受けていない基準点を使用」

凡例

○	コンクリート杭
◎	金属標
①	計算点 (金属標)
②	金属標
△	基準点
⊕	市金属標

作成者

7月24日作成

縮尺

申請人

縮尺

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。
 (横浜地方支務局大和出張所管理)
 令和6年8月21日 東京支務局

登記号

(7枚目)

306757 前434-2 後・新同一・新

地 番 434~2, ~17, ~18, ~19, ~20, ~21, ~22, ~23

土地の所在 大和市土草柳家永井 上草柳ノ下母

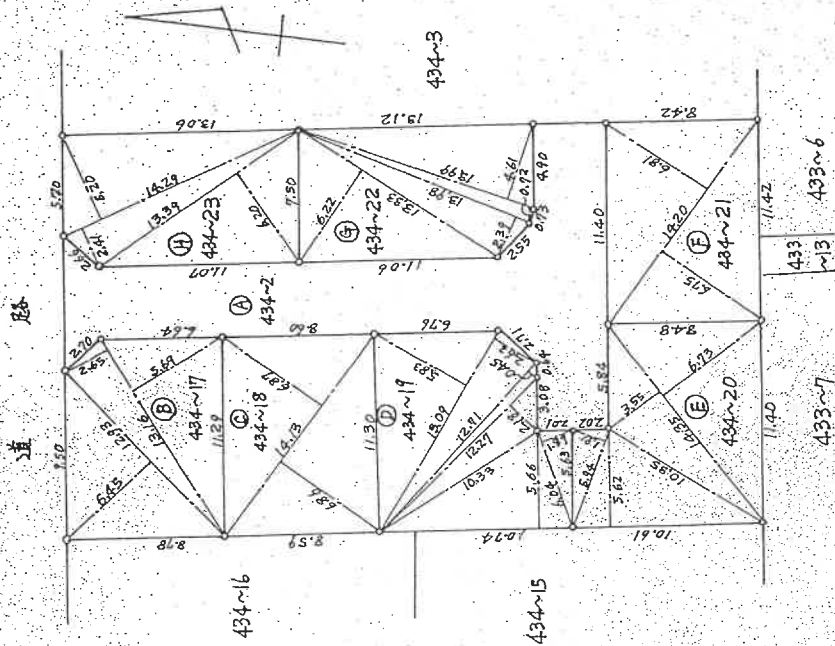
地 積 測 量 図

地 積

記号	底辺	高	積面積	面積
B	12.83	6.45	83.3185	96.5764
	13.16	2.85	37.7140	
	13.76	5.09	70.0806	
C	14.13	6.87	97.0731	97.0022
	14.73	6.86	101.0039	
	15.09	5.83	88.3147	
D	12.71	2.42	30.7958	107.5809
	12.71	2.45	31.195	
	12.71	2.18	27.7988	
E	10.74	5.66	60.7884	109.2458
	11.00	1.87	20.5948	
	11.39	1.81	20.6118	
F	10.61	5.62	59.6282	96.2760
	10.35	3.55	36.7435	
	10.35	6.73	69.5755	
G	14.20	6.73	95.5520	95.4457
	14.20	6.81	96.7020	
	13.89	4.61	64.4939	
H	13.97	0.72	10.0728	95.8824
	13.92	2.37	32.8722	
	13.33	6.22	82.7126	
I	14.29	5.20	74.3080	96.2760
	14.29	2.41	34.4389	
	13.39	6.20	83.0180	
J	13.39	6.20	83.0180	95.8824
	13.39	6.20	83.0180	
	13.39	6.20	83.0180	
A	88.500 - (B+C+D+E+F+G+H+I+J) = 18.6904			18.6904

地 積

A	186.99m ²	F	96.27m ²
B	96.57m ²	G	95.44m ²
C	97.00m ²	H	95.88m ²
D	107.58m ²		
E	109.24m ²		



(日 測 理 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和50年2月15日

50 2 26

登記年月日：令和2年2月28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。
(貸地方法務局大和出張所管理)
令和6年8月21日 東京法務局

登記官

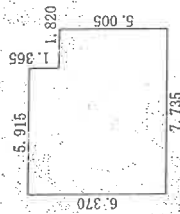
(8 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号	434番21
建物の所在	大和市上草柳六丁目434番地21

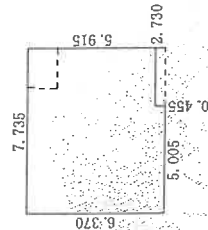
1階



求積表

1.820×5.005	$=$	9.109100
5.915×6.370	$=$	37.678550
合計		46.787650
床面積		46.78 m ²

2階



求積表

2.730×5.915	$=$	16.147950
5.005×6.370	$=$	31.881850
合計		48.029800
床面積		48.02 m ²

作成者

月 22 日作成

縮尺

250

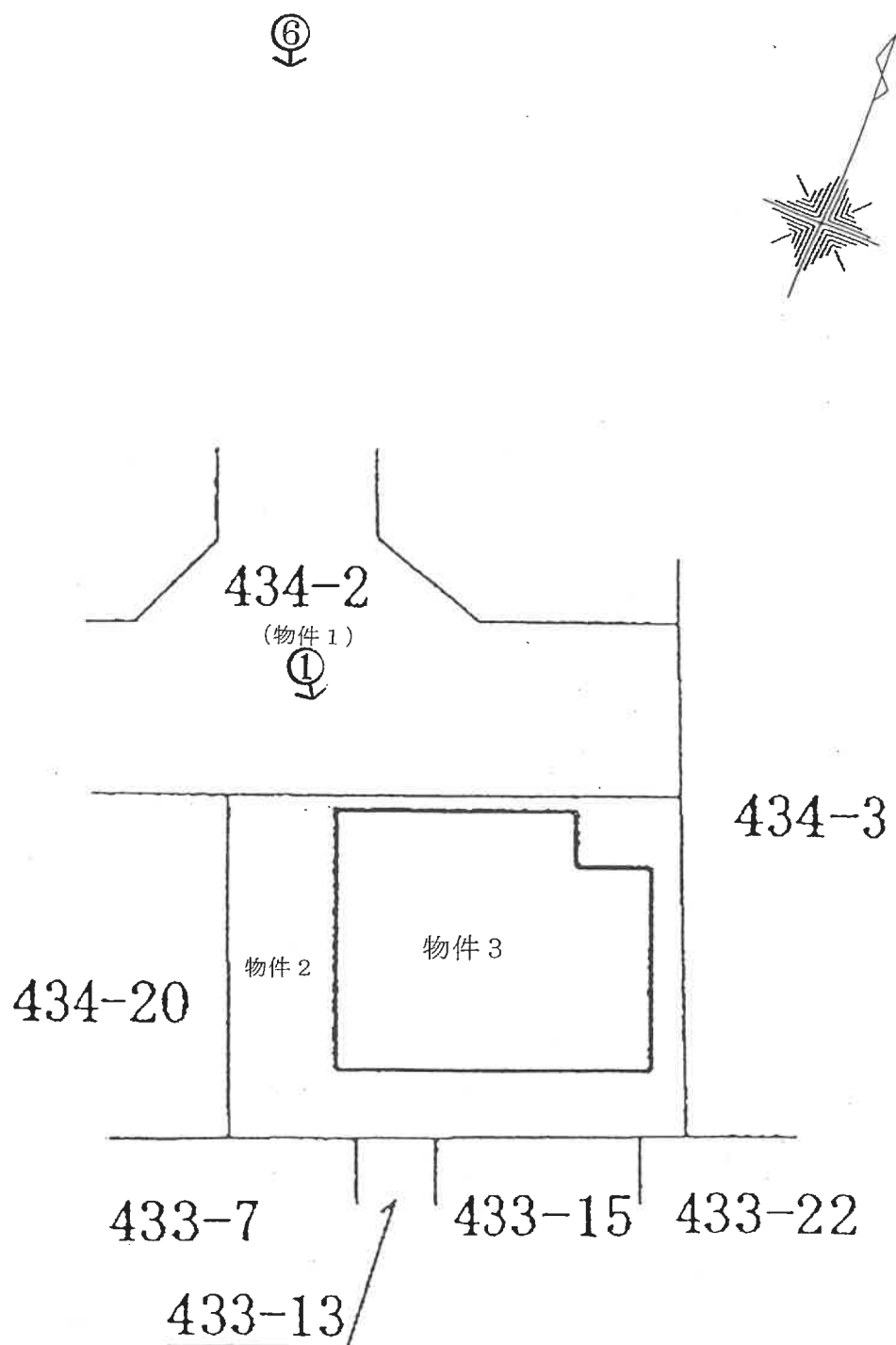
申請人

縮尺

500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

概略土地建物位置関係図



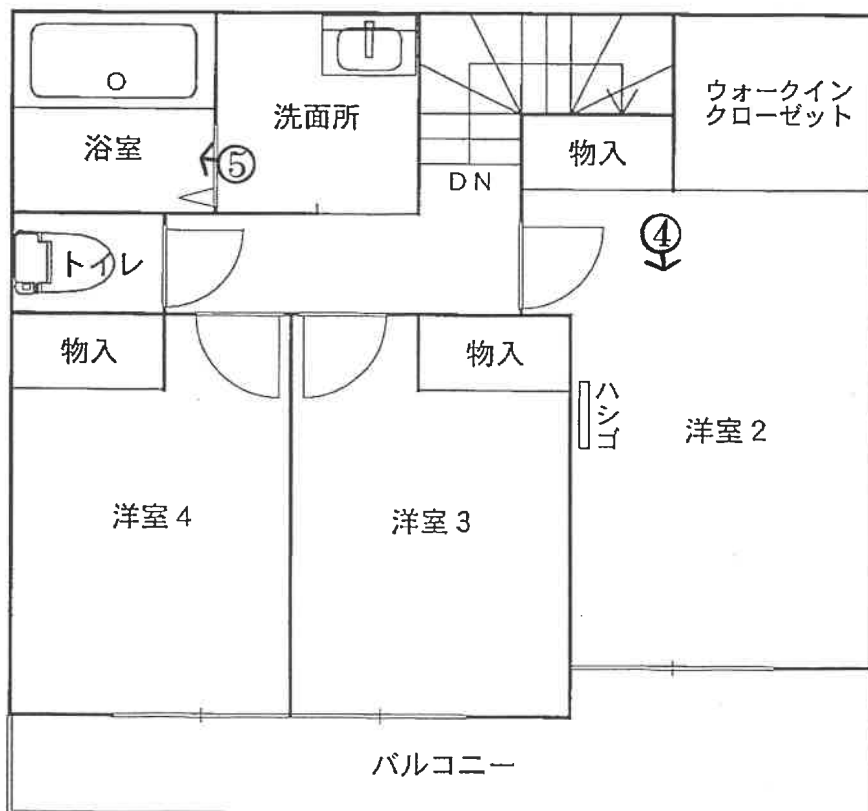
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

(1 階)



(2 階)



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



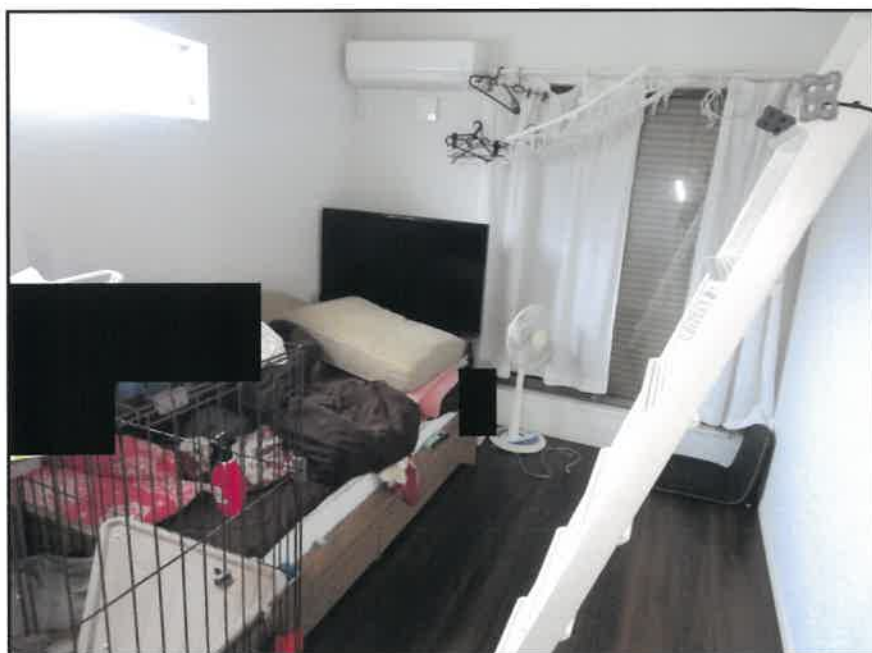
② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー洋室2(2階)



⑤ 建物内の状況－浴室(2階)



⑥ 物件1土地の状況

本建物



令和 6 年 (ケ) 第 3 1 4 号
令和 6 年 1 1 月 6 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 2 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 23,210,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 280,000円
物 件 2（土地）	金 3,320,000円
物 件 3（建物）	金 19,610,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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2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3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		住居表示： 上草柳 6 丁目 14 番 21－5 号
特 記 事 項		
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 大和市上草柳六丁目

地 番 4 3 4 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 大和市上草柳六丁目

地 番 4 3 4 番 2 1

地 目 宅地

地 積 9 5 . 1 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大和市上草柳六丁目 4 3 4 番地 2 1

家屋 番号 4 3 4 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 6 . 7 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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2）

位置・交通	小田急江ノ島線「鶴間」駅の南西方約1.5km（道路距離）、 「ロムポー前」バス停（コミュニティバス）より徒歩約3分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか事業所等も見られる住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	95.10㎡ 長方形 間口：約11.3m、奥行：約8.4m 平坦地
接面道路の状況	北西側の約11.3mが、幅員約4mの行止り舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。当該私道は物件1土地。	
土地の利用状況等	物件2は、物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（物件3はオール電化住宅） あり
特記事項	① 目的土地の南西部にカーポートが設置されている。 ② 基準容積率は接面道路の幅員により約160%。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

土地の概要	北西方を通る市道から南東方向へ分岐して配置されている行止り舗装私道の敷地。接面する各宅地の所有者が共有している。	
画地条件	規模	186㎡
	形状	逆T字型の帯状地、北西端の市道接道部に隅切りがある。
	幅・延長	幅：約4m、延長：約43m
土地の利用状況等	特定多数の通行の用に供されている。	
特記事項	① 目的物件所有者の共有持分は7分の1。 ② 固定資産税等は、非課税。	

3. 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年2月12日 新築（登記記載） 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、クッションシート 等 システムキッチン（IH式）、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等、オール電化住宅である。 2階中央部分にロフトがあり、洋室2に可動ハシゴが 設置されている。台所に床下収納。
床面積（現況）	1階：46.78㎡、2階：48.02㎡、延べ：94.80㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」のとおり） 但し、洋室1は法令上「納戸」扱いになる。
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和6年11月6日 内部立入調査。 所有者であるAが占有している。	
特 記 事 項	屋根の南東部にソーラーパネルが設置されているが、権利関係に ついては不明である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地（物件2）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)
2	150,000	$\times \frac{100}{100}$	= 150,000	$\times 95.10$	$\times 0.95$	= 13,550,000

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

地価調査基準地 大和(県)－8

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 178,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 150,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比し、行政的条件（容積率）は劣るが、交通接近条件と環境条件が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：増減価を要する個別的要因は特に無いものと判定した。

◇建付減価：建付減価率を5％と判定した。

② 物件 1（土地）

目的土地（物件 1）は、私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
1	150,000	× 0.10	× 186	$\times \frac{1}{7}$	= 400,000

標準画地価格：前項①のとおり。

道路価値率：10％と判定した。

③ 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	270,000	× 94.80	× 0.75	= 19,200,000

現価率

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、
観察減価率 10％（中古戸建住宅の市場性等も含む）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.75 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
2	13,550,000	×	0.65	法定地上権 = 8,810,000

(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 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	400, 000			× 1. 0	× 0. 7	= 280, 000
2	(13, 550, 000	－ 8, 810, 000)		× 1. 0	× 0. 7	= 3, 320, 000
3	(19, 200, 000	＋ 8, 810, 000)	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	= 19, 610, 000
一括価格（合計）						= 23, 210, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 大和(県)－8

所 在 : 大和市上草柳8丁目1556番95 「上草柳8－19－3」
価 格 : 178,000 円/㎡
位 置 : 小田急江ノ島線「鶴間」駅 約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和6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 : 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6年度)

物件1(土地) 非課税
物件2(土地) 5,664,631円
物件3(建物) 7,961,368円

第7 附属資料の表示

位置図

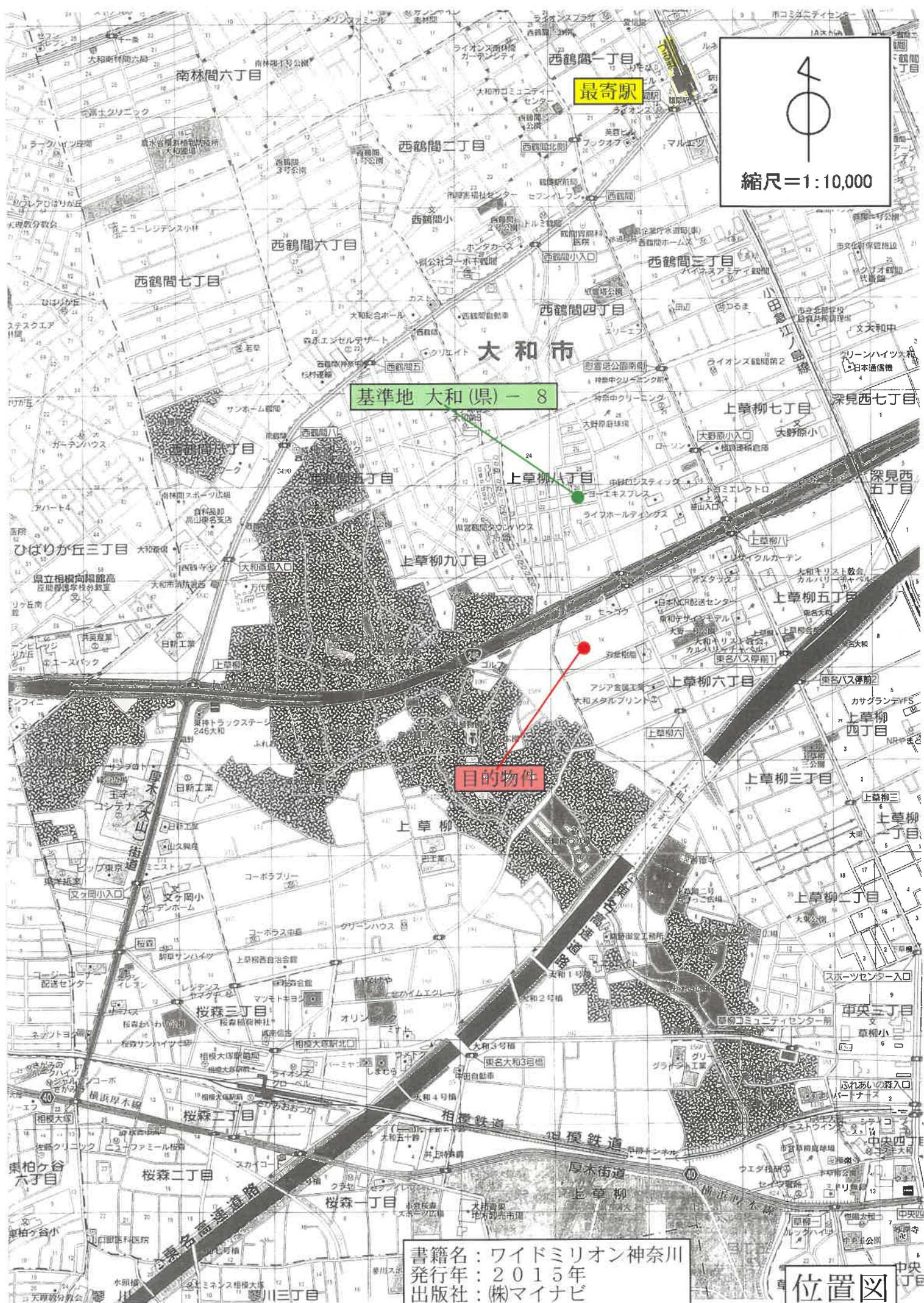
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



306757 前 434-2 後・新同...

地 番

434~2, ~17, ~18, ~19~20, ~21, ~22, ~23

土地の所在 文和市上草柳家元田 上草柳ノ下目

物件(1) 土地: 434番2

地 積 測 量 図

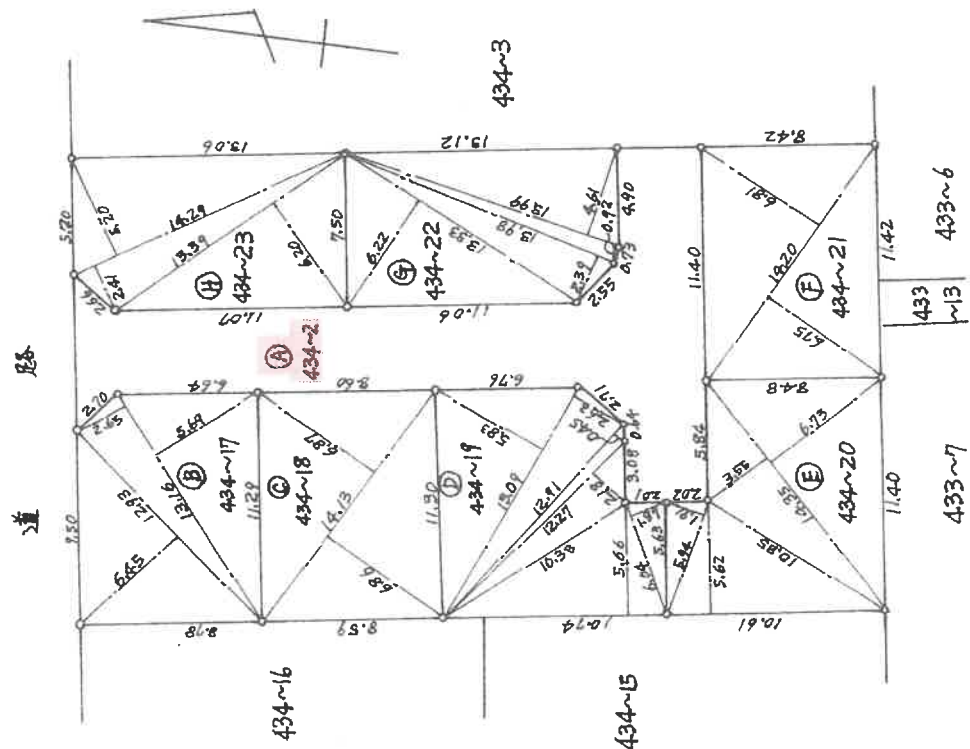
求 積

記号	底辺	高さ	体面積	面積
(B)	12.93	6.45	83.3185	
	13.16	2.65	34.8740	
	13.16	5.89	74.8806	
	計		193.0731	96.5764
(C)	14.13	6.87	97.0731	
	14.13	6.86	96.9318	
	計		194.0049	97.0024
(D)	13.09	5.83	76.3147	
	13.09	2.62	34.2158	
	12.71	0.45	5.7193	
	12.27	2.18	26.7486	
(E)	10.94	5.66	60.7884	
	6.04	1.87	11.2948	
	計		215.1618	107.5809
(F)	5.94	1.91	11.3454	
	10.61	5.62	59.6282	
	14.35	3.55	50.9425	
	14.35	6.73	96.5755	
(G)	14.20	6.73	95.8300	
	14.20	6.81	96.7020	
	計		192.5320	96.2060
(H)	13.99	4.61	64.4839	
	13.99	0.72	10.0728	
	13.28	2.39	33.4122	
	13.23	6.22	82.9726	
(I)	14.29	5.20	74.3080	
	14.29	2.41	34.4389	
	13.39	6.20	83.0180	
	計		191.7649	95.8824
(A)	88500 - (B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) = 1869904			

地 積

(A)	186.99m ²	(F)	96.27m ²
(B)	96.57m ²	(G)	95.44m ²
(C)	97.00m ²	(H)	95.88m ²
(D)	107.58m ²		
(E)	109.24m ²		

B4をA4 (81%) に縮小



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(日 測 通 9)

地積測量図

地番 434-21

土地の所在 大和市上草柳六丁目

物件(2) 土地: 434番21

座標求積表

地番	434-21				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
K1	-58063.158	-34660.842	117604.236906		
K2	-58058.769	-34650.314	-417570.934014		
K3	-58051.107	-34653.578	-117579.590154		
K4	-58055.376	-34664.063	417736.502703		
		倍面積	190.215441		
		面積	95.1077205		
		地積	95.10		m ²
		坪数	28.77		

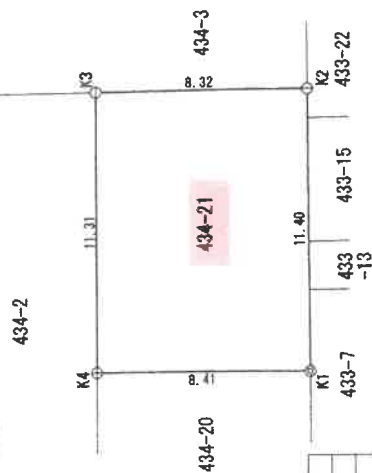
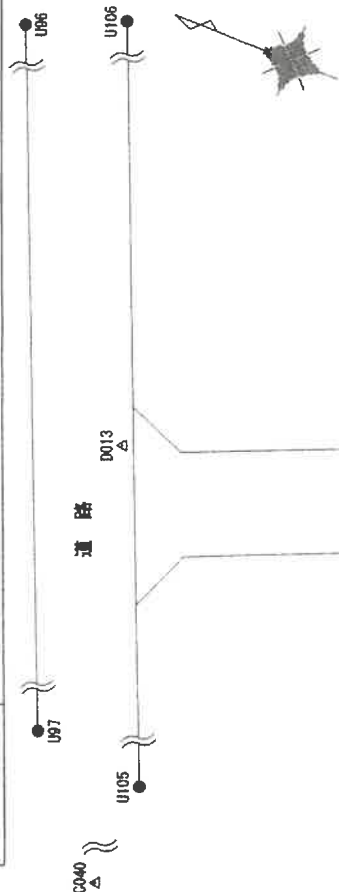
基本三角点等・恒久的地物の座標値

点名	X	座標	Y	座標	備考
C040	-58037.195		-34707.866		市公共基準点 (金属標)
D013	-58025.350		-34672.066		市公共基準点 (金属標)
U96	-57966.216		-34540.108		市道路境界 (金属標)
U97	-58033.518		-34700.823		市道路境界 (金属標)
U105	-58038.052		-34703.671		市道路境界 (金属標)
U106	-57968.927		-34538.602		市道路境界 (金属標)

測量年月日 令和1年7月20日 任意座標 (日本測地系) 区系

「大和市 都市施設部 道路・河川管理課の公費成果を使用」

「技術的助言を受けていない基準点を使用」



凡例	
コンクリート杭	○
金属標	●
計算点 (金属標)	△
金属標	+
基準点	△
市金属標	⊕

B 4をA 4 (81%) に縮小

作成者

縮尺 1/250

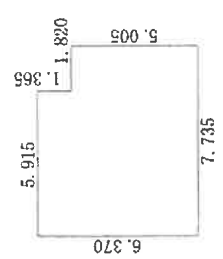
申請人

縮尺 1/250

家屋番号	43-21
建物の所在	大和市上草柳六丁目434番地21

物件(3)建物

1階

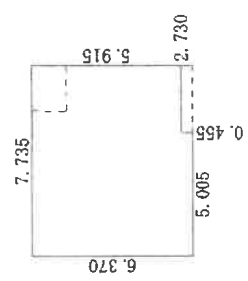


求積表

1.820×5.005	$=$	9.109100
5.915×6.370	$=$	37.678550

合計	46.787650
床面積	46.78 m ²

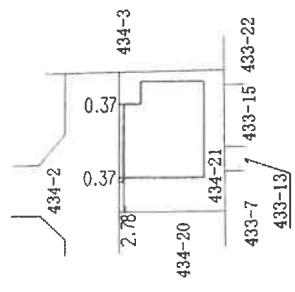
2階



求積表

2.730×5.915	$=$	16.147950
5.005×6.370	$=$	31.881850

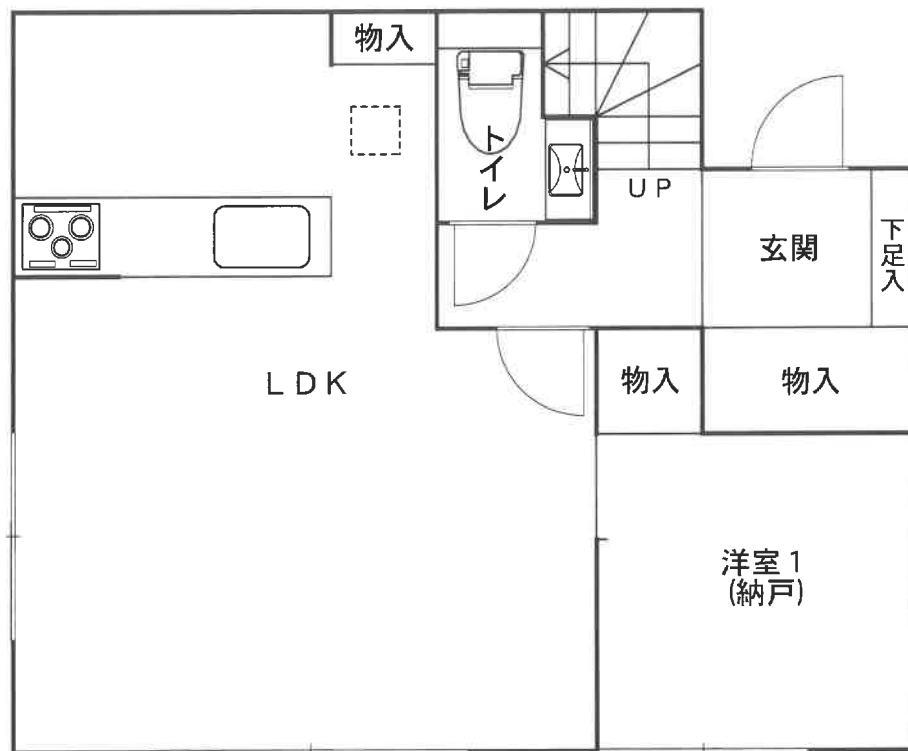
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²



B4をA4 (81%) に縮小

作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

(1階)



(2階)

