

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日  
 横浜地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 佐藤 雅一

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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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 3月27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, 2	26,010,000 20,808,000	一括	5,202,000	99,675	21,962
1	8,180,000				
2	17,830,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大和市中心二丁目                         |
|   | 地 番   | 520番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市中心二丁目520番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 520番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 87.91平方メートル<br>2階 71.21平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 1月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

---

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

【物件番号2】

物件番号1の土地の隣接地(地番519番9, 地積25.42平方メートル(土地賃貸借更新契約書上の面積31.57平方メートル), 所有者B)につき土地賃貸借契約が存するが, 敷地利用が可能か不明である。

地代の滞納あり。

### 《 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   | 大和市中心二丁目                         |
|   | 地 番   | 520番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市中心二丁目520番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 520番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 87.91平方メートル<br>2階 71.21平方メートル |



令和 6年(ケ)第 299号  
令和 6年10月 1日受理  
令和 6年10月30日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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   | 大和市中心二丁目                         |
|   | 地 番   | 520番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市中心二丁目520番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 520番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 87.91平方メートル<br>2階 71.21平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	神奈川県大和市中央二丁目9番12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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	後記「執行官の意見」記載のとおり、件外隣地(地番519番9)と一体として利用されている													
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物は、私が居宅として使用しています。</p> <p>2 近隣との間で土地の境界に関する争いは無いのですが、隣地を借地として借りて使用しています。 (令和6年10月3日電話聴取)</p> <p>3 本件建物は、元々2世帯住宅で、当初は、弟と共有で購入し、親も同居していました。1階に親と弟が2階に私達家族が住んでいました。親が亡くなり、弟がこの家を離れることになり、私が弟の持分を購入することになりました。</p> <p>4 南東側隣地(地番519番9)は借地をしています。元々私達が購入する以前に前の所有者が本件建物を建てるに際し、測量をしたところ、南東側隣地が従前の敷地部分に含まれていて、そのために借地をしたようです。その後、私達も引き続き借地をしています。契約は更新しています。現在、本件土地建物を弟は使用していませんが、借地契約の名義人としては更新契約書にも署名押印しています。ただし、地代等は私が支払っています。最近2年ほどは滞納していますが、特に何かなどありません。</p> <p>5 屋根裏収納はありますが、ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>6 弟が引っ越した後1、2年後(平成25、26年頃)くらいに1階をリフォームしました。2階のLDKにはトップライトを設置しています。 (令和6年10月29日聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。</p> <p>2 関係人の陳述にあるとおり、所有者は、本件土地の南東側件外隣地(地番519番9)を借地(借地名義人は所有者と所有者の弟の2名)して、本件建物の庭と一体として利用している。同件外隣地と本件土地との境界は、関係人の陳述にあるとおり、従前の経緯から不明瞭であるが、現況や法務局備え置き建物図面によれば、本件建物は前記件外隣地上には存在していない。ただし、前記のとおり本件建物の庭と一体利用されており、前記件外隣地上には、本件土地にまたがって設置されているウッドデッキの一部や基礎の無いスチール製の物置が存在しているものと思料する。</p> <p>3 所有者提示の土地賃貸借更新契約書によれば、所有者は、元共有者である所有者の弟と共に2記載の件外隣地を賃借しており、同件外隣地の更新後の賃貸借の期間は令和2年12月1日から令和22年11月30日迄の20年間で、地代は年額4万1000円である。なお、同土地賃貸借更新契約書の条項中には、賃料支払い遅延が1ヶ月以上に及んだときは、無催告で解除が出来る旨の条項がある。</p> <p>4 評価人の調査によると本件土地は、北西側で市道に接しており、現況も同じく北西側で公衆用道路に接している。</p> <p>5 間取図記載の位置に折りたたみ式の梯子を用いて出入りする屋根裏収納が存在する。</p>	

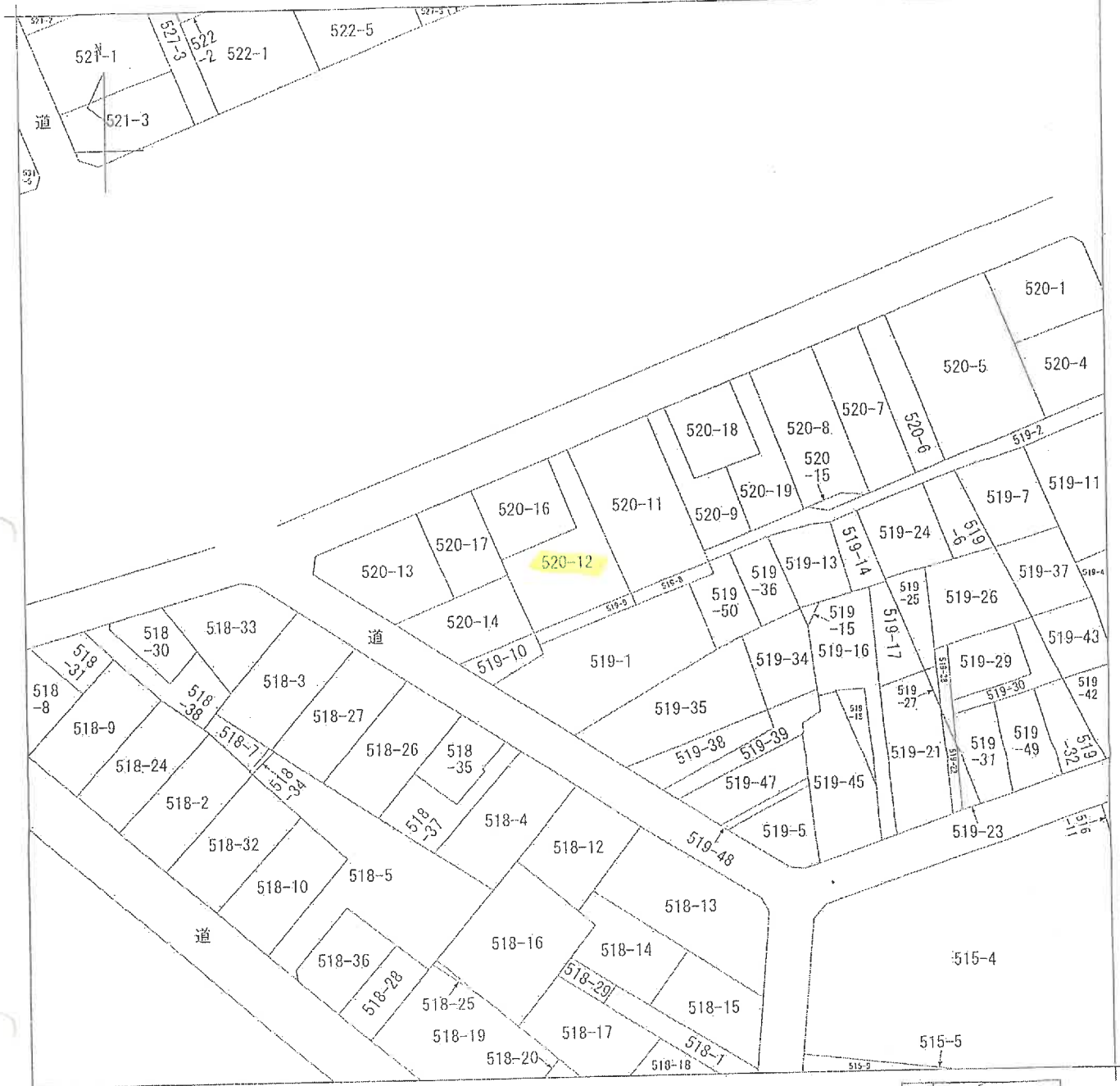
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月2日(水) 9:58-10:28	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年10月2日(水) 10:45-10:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年10月3日(木) 9:12-9:20	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年10月29日(火) 9:20-9:25	横浜地方法務局大和出張所	件外隣地(地番519番9)地積測量図交付申請
令和6年10月29日(火) 9:50-10:38	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

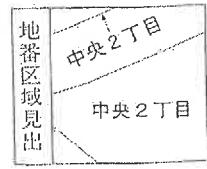
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

523-1



(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録した図面です。



請求部	所在	大和市中央二丁目		地番	520番12		
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	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19日  
東京法務局

地図整理番号：N76776

登記官



(1/1)

( 5 枚目)

登記年月日：平成9年5月21日

前 520-12 後・新同一新

地積測量図

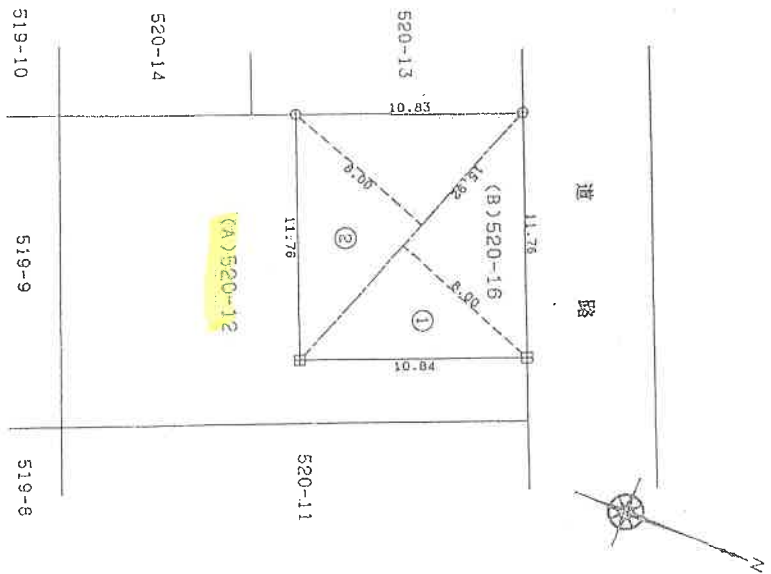
地番	520-12, 520-16
土地の所在	大和市中 中央二丁目

350806

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
 (隣接地主は、大和建設(有)限会社)  
 平成9年5月21日 大和建設(有)限会社  
 登記官

### 三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
(a)520-16	1	15.92 x	8.00	127.3600	
(A)520-12	2	15.92 x	8.00	127.3600	127.36
		合計		254.7200	
		面積		127.3600	
		坪数		38.52	
		公積		318.4100	
		積地		127.3600	
		坪数		191.0500	191.05
		坪数		57.79	



境界標の種類	田
コンクリート杭	空
区	区
結	結

年 5月 15日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図整理番号：M76778

平成九年五月式(昭和廿九年)

850376 各階平面図

家屋番号 520番12の2  
建物の所在 大和市中中央二丁目520番地12

建築物各階平面図

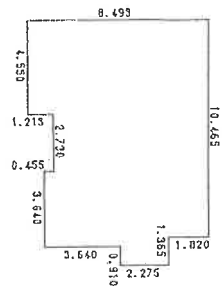
この図面は縮尺をたてて記入したものであり、縮尺を記載した図面である。

平成6年8月19日 建築事務所

(建築士大塚務大和市長所轄)

測量

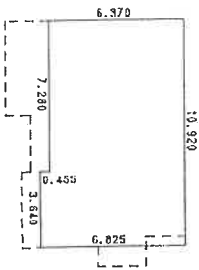
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



1階

求積表

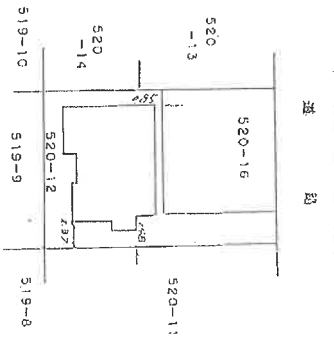
10.465 X	1.820	=	19.046300
11.830 X	2.275	=	26.913250
10.920 X	3.185	=	34.780200
4.550 X	1.213	=	5.519150
3.640 X	0.455	=	1.556200
合計			87.915100
床面積			87.91



2階

求積表

10.920 X	6.370	=	69.560400
3.640 X	0.455	=	1.656200
合計			71.216600
床面積			71.21



(白黒印)

作製者

縮尺

1/250

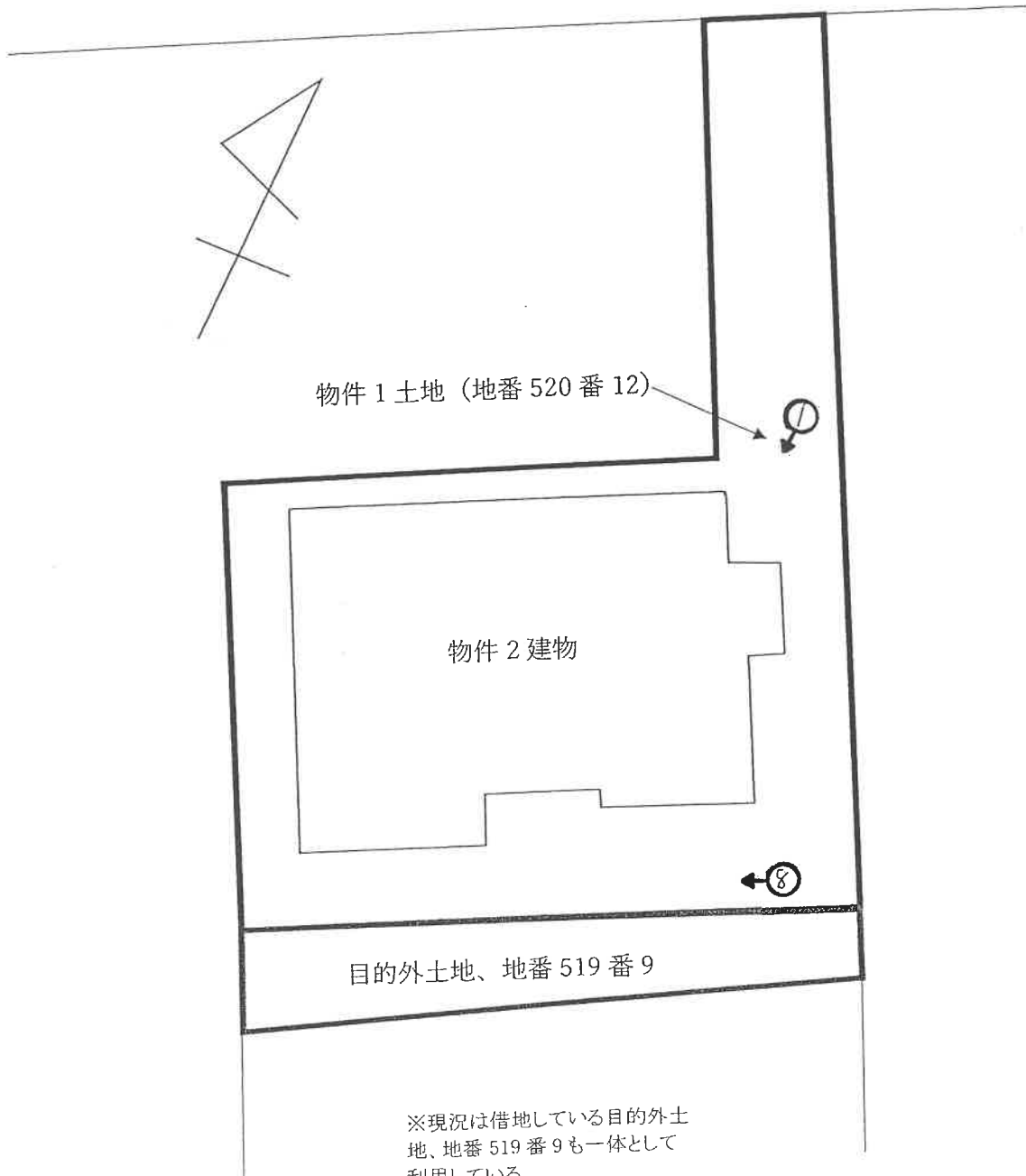
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図  
←○は写真撮影位置・方向

市道幅員約 6m



※現況は借地している目的外土地、地番 519 番 9 も一体として利用している。

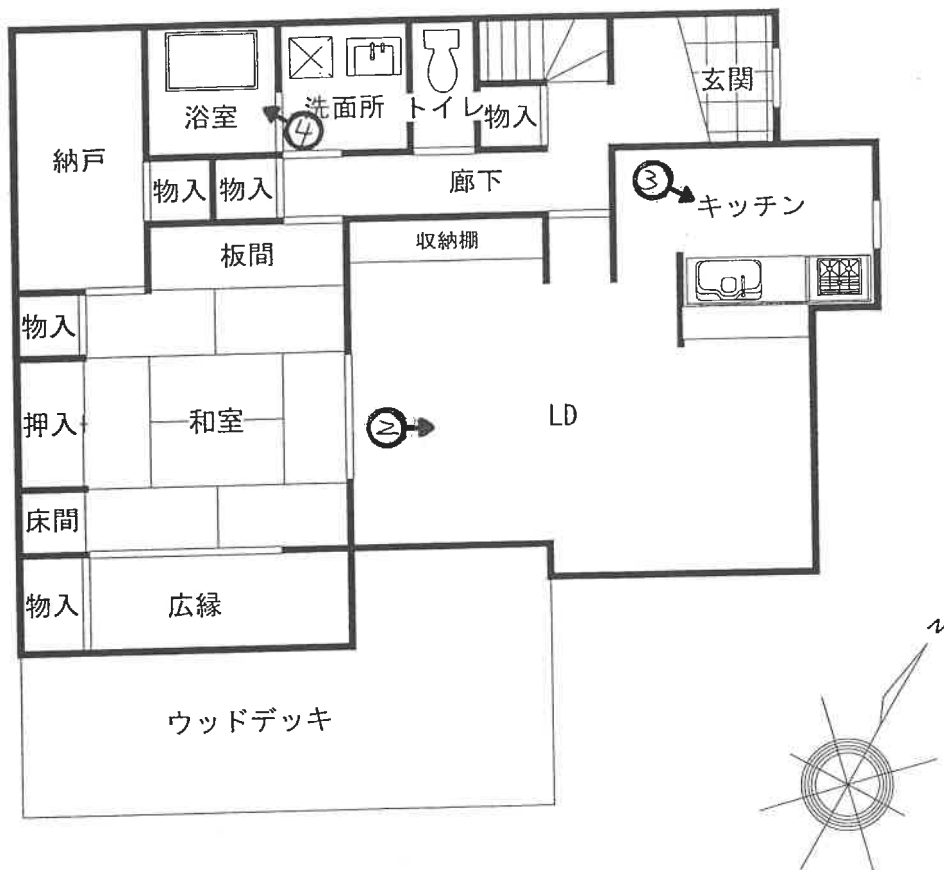
※契約書面上の地番 519 番 9 の借地面積は 31.57 m<sup>2</sup>

# 間取図

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第299号

1階



2階







①



②



③



④

( / ) 枚目



⑤



⑥



⑦

目的外隣地  
(地番519番9)



本件土地

⑧



令和6年(ケ)第299号  
令和6年10月29日 現地調査  
令和6年11月15日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金26,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金8,180,000円
物件2(建物)	金17,830,000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、競売の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		住居表示：中央2-9-12
特 記 事 項		
・目的外土地（地番519番9）を賃借し、物件1土地と一体として利用している。		

\*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   | 大和市中央二丁目                         |
|   | 地 番   | 520番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和市中央二丁目520番地12                  |
|   | 家屋 番号 | 520番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 87.91平方メートル<br>2階 71.21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「大和」駅の北西方約400m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅が多い中にアパートも混在する住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	191.05㎡ 不整形（旗竿状） 間口約3m、奥行約22m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）と等高に間口約3m接面している。	
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のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側の隣地（目的外土地519番9、31.57㎡）を賃借し、庭と一体として使用している。ウッドデッキの一部や基礎のないスチール製の物置は物件1土地と当該借地部分に跨る形で設置されている。</li> <li>・土地賃貸借更新契約書によれば、借地の契約期間は、令和2年12月1日から令和22年11月30日までの20年間。地代は年額4万1000円。借地面積は31.57㎡。土地賃貸借更新契約書に、賃料支払い遅延が1ヶ月以上に及ぶ時は無催告解除ができる旨の条項がある。</li> <li>・建築確認の敷地面積は、物件1のほか借地部分も含めて222.51㎡としている。（確認番号：第H08認建大和001284号）</li> </ul>	

## 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年7月14日新築（登記記載） 約28年 残価率10%と査定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付塗装仕上等
	内 壁	クロス貼、砂壁等
	天 井	クロス貼、和室敷目天井等
	床	フローリング、磁器質タイル、畳、塩ビシート等
設 備	1階：キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等 2階：キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等	
そ の 他	特になし。	
床面積（現況）	1階：87.91㎡、2階：71.21㎡、延べ159.12㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	1階；1LDK＋納戸（附属資料間取図のとおり） 2階；2LDK＋納戸（附属資料間取図のとおり） 二世帯が利用可能な住宅である。
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和6年10月29日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年4月に屋根のスレートの一部を直している。</li> <li>・平成25年から平成26年頃1階をリフォームし、2階のLDKにはトップライトを設置している。</li> <li>・2階に容積率に参入されない屋根裏収納がある。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1

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	286,000	68 100	194,000	×191.05	×0.90	= 33,360,000

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。

地価調査地 大和（県）－3

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 275,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 286,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は目的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通り。

◇個別格差：形状、借地権の負担、規模等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物は建築後約 28 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、補修の経緯等を考慮し、再調達原価 (1 m<sup>2</sup>当り 200,000 円と査定) の 10%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 159.12	× 0.10	= 3,180,000

## 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)
1	33,360,000	×	0.65	法定地上権 = 21,680,000
目的外土地	6,120,000	×	0.10	場所的利益 = 610,000
計				= 22,290,000

(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。  
また、目的外土地は場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した

(注2) 目的外土地の建付地価格は次の通り査定した。

$$194,000 \text{ 円/m}^2 \times 31.57 \text{ m}^2 \text{ (借地面積)} = 6,120,000 \text{ 円}$$

### 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	評価額(円)
1	33,360,000	- 21,680,000		×1.0	×0.7	= 8,180,000
2	3,180,000	+ 22,290,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 17,830,000
一括価格(合計)						26,010,000

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. 地価調査価格 大和（県）－3

所 在：大和市中央2丁目526番2、「中央2-12-13」

価 格：275,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「大和」駅 500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東4m 市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、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        24,663,790円

物 件 2        3,257,453円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

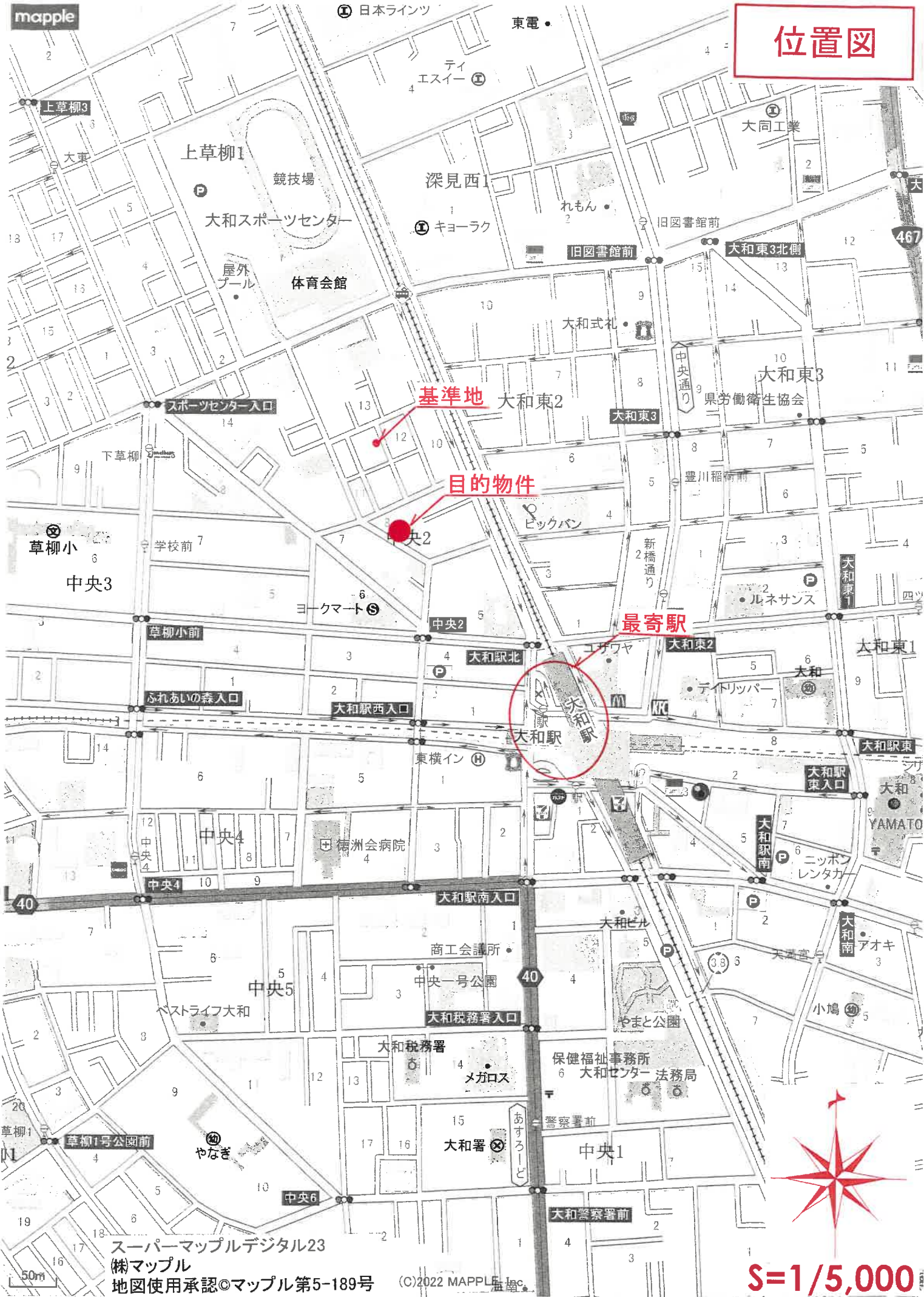
建物図面・各階平面図写

土地利用現況図

間取図

以 上

# 位置図



スーパーマッフルデジタル23  
 (株)マッフル  
 地図使用承認©マッフル第5-189号

(C)2022 MAPPLE 監製

S=1/5,000

公图写



S=1/600



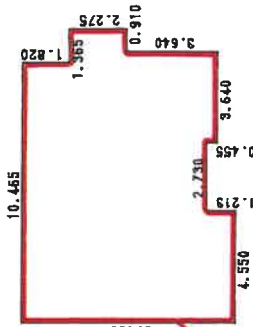
850376

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 520-12の2

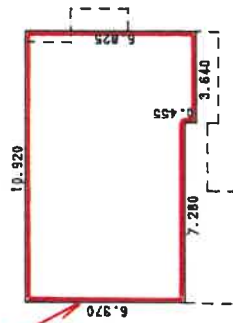
建物の所在 大和中央二丁目520番地12



求積表

10.465 X 1.820 =	19.046300
11.830 X 2.275 =	26.913250
10.920 X 3.185 =	34.780200
4.550 X 1.213 =	5.519150
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	87.915100
床面積	87.91 m <sup>2</sup>

物件2

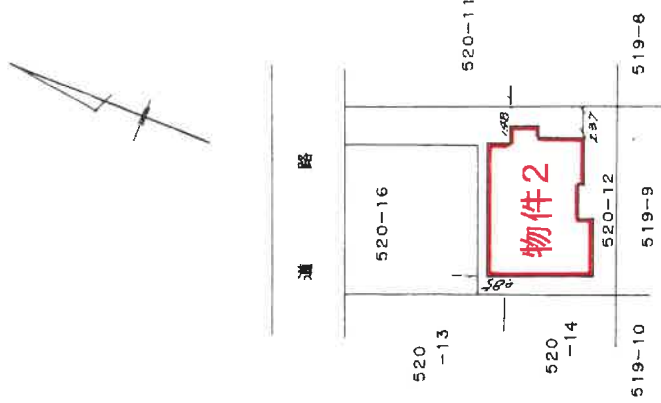


求積表

10.920 X 6.370 =	69.560400
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	71.216600
床面積	71.21 m <sup>2</sup>

2階

原図より81%に縮小



作製者 土地調査  
家屋

(複製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

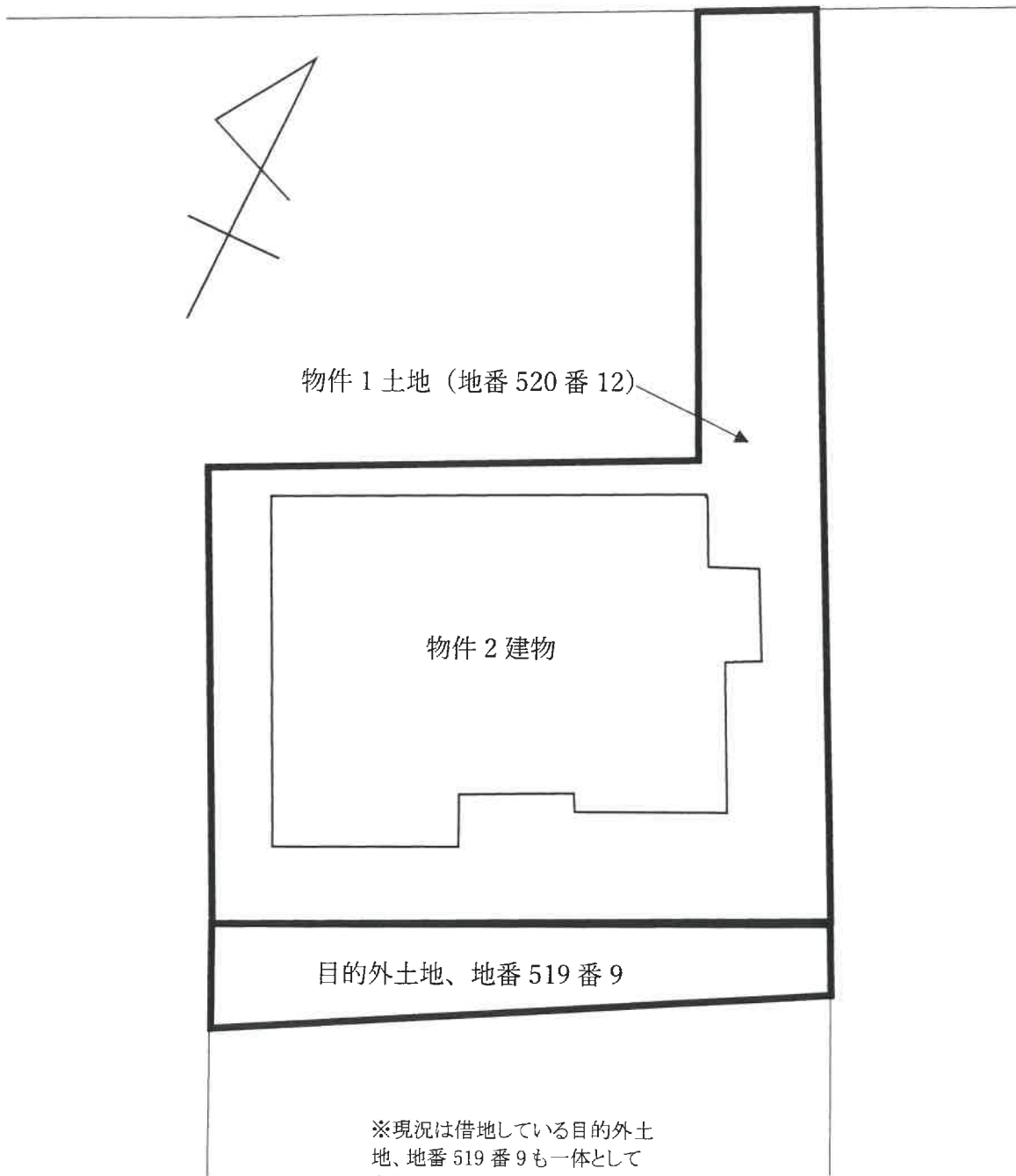
9.7.17

平成九年七月十七日

# 土地利用現況図

(概略図)

市道幅員約 6m

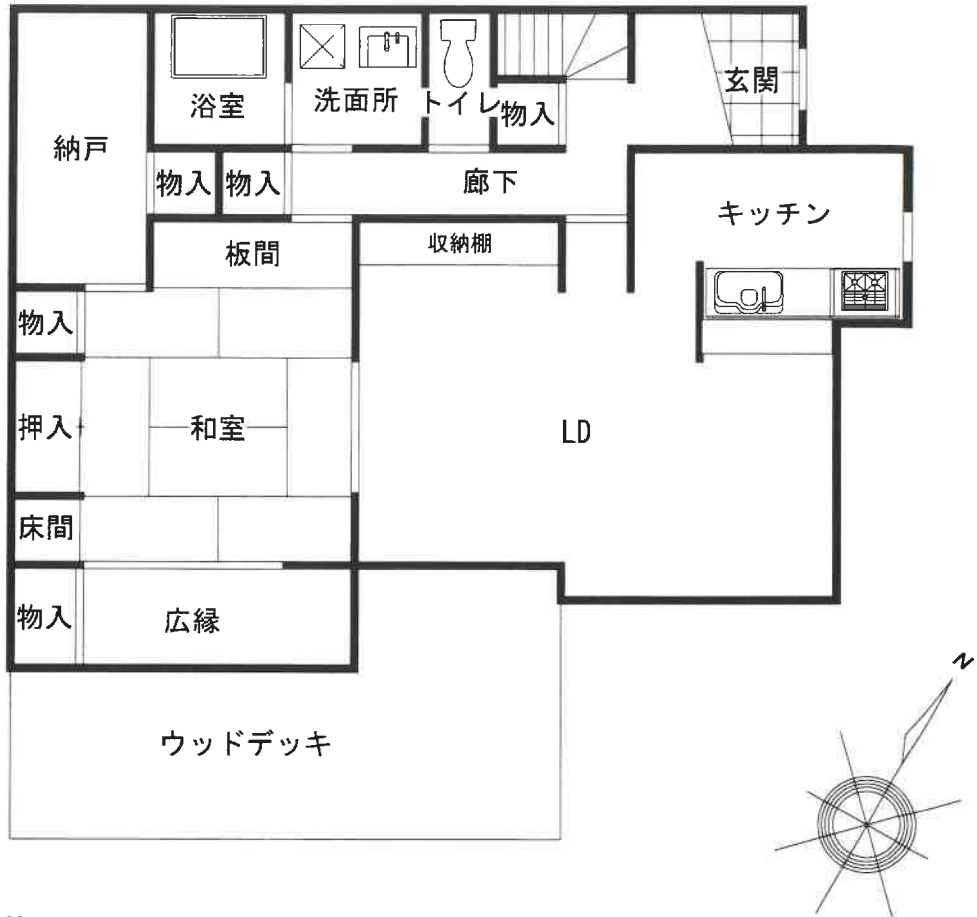


※現況は借地している目的外土地、地番 519 番 9 も一体として利用している。

※契約書面上の地番 519 番 9 の借地面積は 31.57 m<sup>2</sup>

# 建物間取図

## 1階



## 2階

