

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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、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 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。	

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	10,480,000 8,384,000	一括	2,096,000	94,649	0
1	1,730,000				
2	30,000				
3	8,720,000				



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 1 9 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 7 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 1 9 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場 1 9 6 番地 5
家屋 番号 1 9 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル

所有者 A



11

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 28 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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すべ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」をご覧ください。
- 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 足柄上郡大井町金子字市場

地 番 196番5

地 目 宅地

地 積 123.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場

地 番 196番2

地 目 宅地

地 積 173.04平方メートル

(現況)

地 目 公眾用道路

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場196番地5

家屋 番号 196番5

種 類 居宅

構造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 50.92平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第144号
令和6年11月27日受理
令和7年 1月 9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山 崎 郁 雄

(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 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 1 9 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 7 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 1 9 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
- 3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場 1 9 6 番地 5
家屋 番号 1 9 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 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	(住居表示未実施)
土地	物件 1 , 2
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 物件 1 土地は、上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件 2 土地は、公衆用道路として使用されている □「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 [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 ■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 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物の郵便ポストには、債務者兼所有者A宛の郵便物並びにガス及び水道に関する書類が存在した。なお、郵便ポストには大量の郵便物があり、その扉が開いたままの状態となっている。
- 3 本建物の表札には、債務者兼所有者Aの氏がローマ字表記で表示されている。
- 4 1階和室にはペット用ケージやペット用トイレ等があり、獣臭がした。
- 5 本建物内の壁の随所に、猫によると思われる損傷がある。
- 6 物件1土地は、南側及び南東側で建築基準法42条1項の私道（物件2土地）に接している（評価人の調査による）。

（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6年11月28日(木) 8:10 — 8:20	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12月4日(水) 11:25 — 11:30	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書, 登記事項要約書申請・受理
令和6年12月6日(金) 10:50 — 10:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函(再度)
令和6年12月24日(火) 14:50 — 15:30	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影, 評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 2 月 2 4 日 目的物件は不在であったため, 立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

-61902.975

イ 15-4

73497.607



地区外

地区外

(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

られている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ（tchhokutei-heiyouuki2011.par）による修正がされています。



請求部	所在	足柄上郡大井町金子字市場				地番	196番5				
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和45年3月				備考 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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年10月23日

東京法務局

地図整理番号：M79707

登記官

(1/1)

5枚目

登記年月日：令和3年5月10日

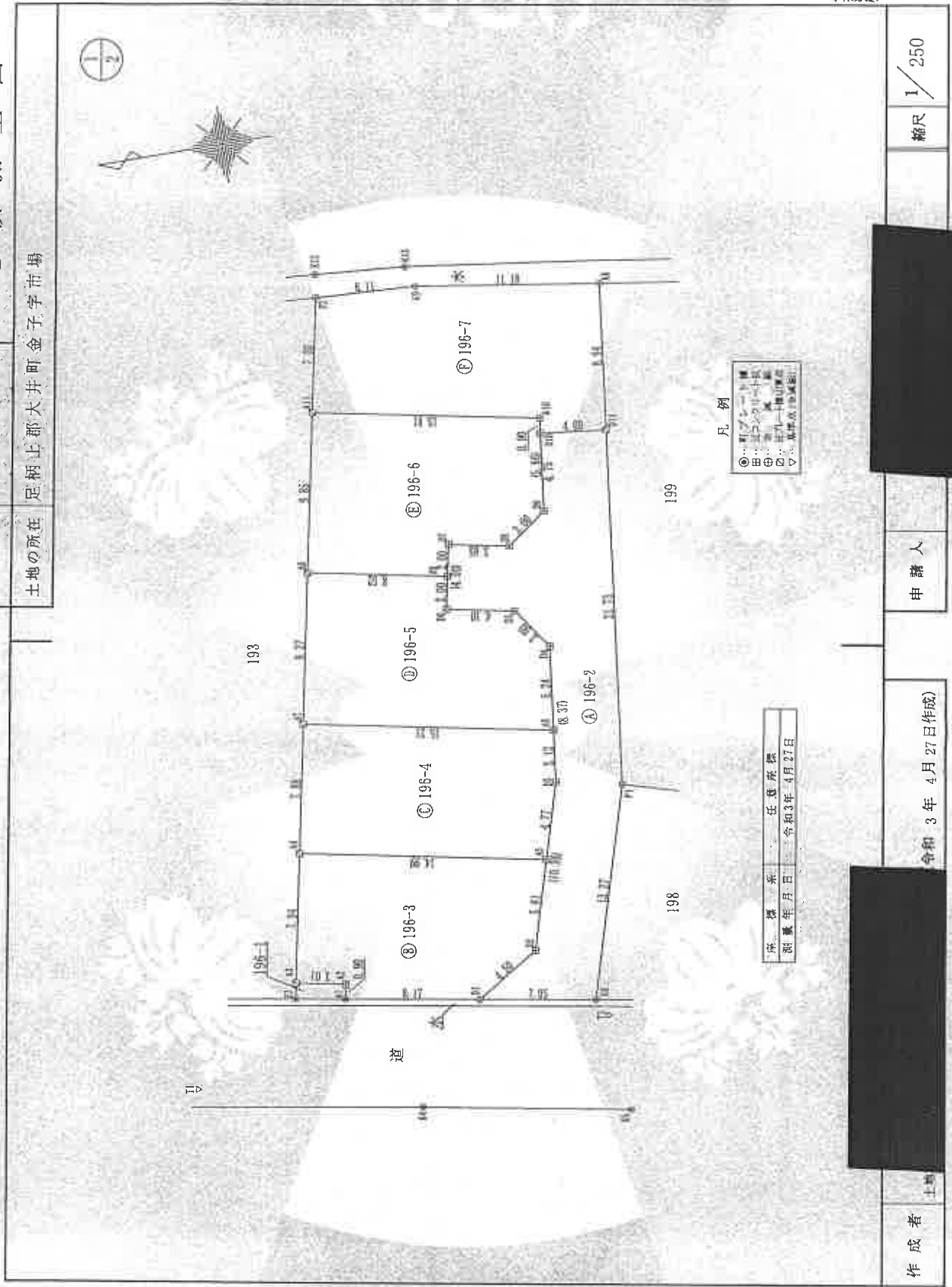
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)
令和6年10月23日 東京支務局

登記地

(6 枚目)

地積測量図

地番	196-2ないし-7
土地の所在	足柄上郡大井町金子字市場



作成者

令和3年4月27日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日 令和3年5月10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。
(横浜地方支局西瀬二宮支局管轄)
令和6年10月23日 東京法務局

登記官

7 枚目

地図整理番号: M79709

(2/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(単位: 米)

地積測量図

地番 196-2ないし-7

土地の所在 足柄上郡大井町金子字市場

2
2

引張点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K2	93.328	104.492	町ノノート線
K4	86.532	95.827	町ノノート線
K5	74.260	94.121	町ノノート線
K2	85.455	148.171	町ノノート線
K3	19.949	147.718	町ノノート線
T1	100.000	100.000	金属板
T2	74.851	100.533	金属板

地番	① 196-5	② 196-6	③ 196-7
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A6	75.355	118.281	1836.549087
A7	90.319	121.008	1699.527408
A8	88.656	130.135	-1308.117020
D6	80.267	128.607	-1032.714210
D5	80.626	126.636	-465.767208
D4	76.589	125.901	-734.506434
D4	74.792	123.494	-152.391596
		倍面積	-247.419973
		地積	123.70 m ²

地番	④ 196-6			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
A10	73.295	137.350	-1784.176500	
D9	73.901	131.720	397.135800	
D8	76.310	129.922	780.441454	
D7	79.908	130.577	516.693189	
A9	80.267	128.607	1125.054036	
A8	88.656	130.135	862.014240	
A11	86.891	139.827	-2147.882547	
		倍面積	-250.720328	
		面積	125.3601540	
		地積	125.36	m ²

地番	① 196-7		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
A10	73.295	137.350	-1854.087650
D10	73.392	136.450	-530.517600
D11	69.407	136.020	-672.754920
K8	68.445	144.918	1465.845570
K9	79.522	146.473	2517.724397
P2	85.635	146.719	1081.172311
A11	86.891	139.827	-1725.465180
		倍面積	281.916928
		地積	140.9584640 m ²

合計 803.641690

地番	① 196-2	② 196-3	③ 196-4
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
D1	82.283	102.732	325.763172
D2	78.488	105.165	-693.247680
D3	75.691	115.170	-425.668320
D4	74.792	123.494	110.897612
D5	76.589	125.901	734.506434
D6	80.626	126.636	420.304884
D7	79.908	130.577	-563.570332
D8	76.310	129.922	-780.441454
D9	73.901	131.720	-384.353960
D10	73.392	136.450	-613.206300
D11	69.407	136.020	-224.433000
P1	71.742	114.410	676.162100
K6	75.317	101.622	1071.197502
		倍面積	-345.093342
		地積	173.0466710 m ²

地番	① 196-3			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
D1	82.283	102.732	-1219.120644	
D2	78.488	105.165	-557.900325	
A5	76.978	110.568	1464.252024	
A4	91.731	113.255	1832.126135	
A3	93.155	105.443	-162.171334	
A2	90.193	104.904	-293.731200	
A1	90.355	104.018	-822.782380	
		倍面積	240.672276	
		地積	120.3361380	m ²

地番	① 196-4			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
A5	76.978	110.568	-1773.510720	
D3	75.691	115.170	-186.920910	
A6	75.355	118.281	1730.214468	
A7	90.319	121.008	1981.627008	
A4	91.731	113.255	-1510.934955	
		倍面積	240.474891	
		面積	120.2374455	
		地積	120.23	m ²

作成者

令和3年4月27日作成

申請人

縮尺

1/

登記年月日：令和3年10月7日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(横浜地方裁判所西宮支部管轄)
令和6年10月23日 東京法務局

登記簿

8 (枚目)

各階平面図

建物図面

196番5

家屋番号

建物の所在
足柄上郡大井町金子字市場196番地5



作成者

1日作成)

縮尺 1/250

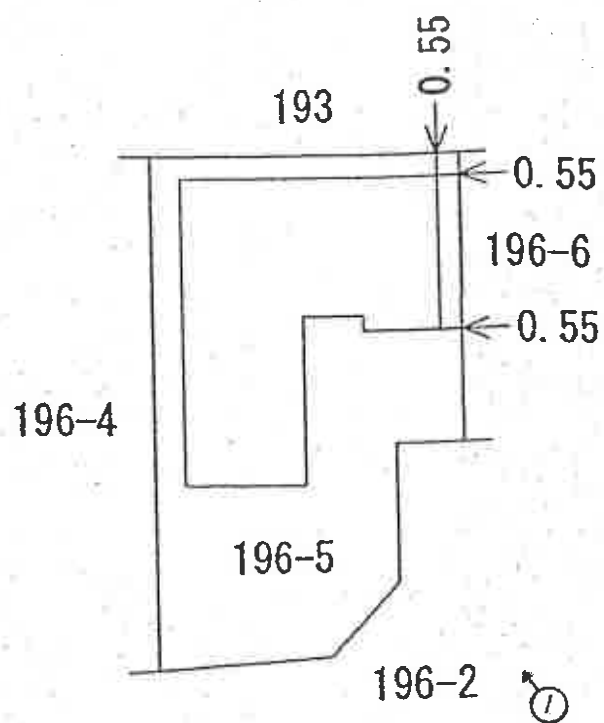
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

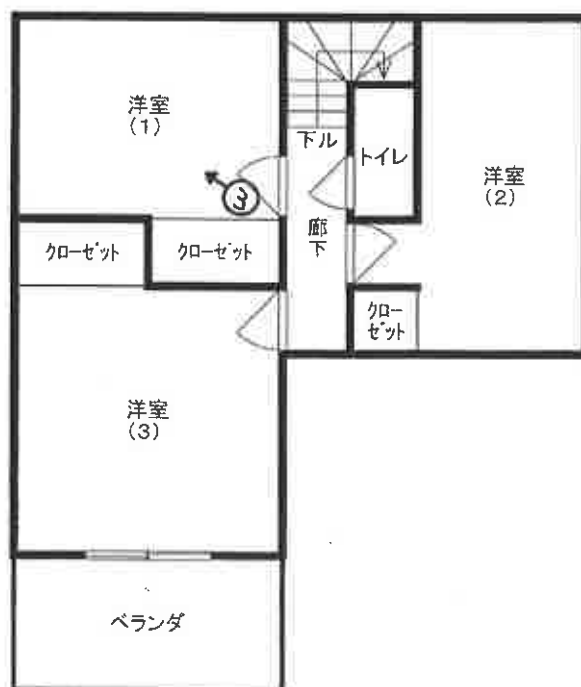
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 144 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 11 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,480,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,730,000円
物 件 2（土地）	金30,000円
物 件 3（建物）	金8,720,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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き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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地 目 公衆用道路
3		
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 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 196 番 5
地 目 宅地
地 積 123.70 平方メートル
所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場
地 番 196 番 2
地 目 宅地
地 積 173.04 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場 196 番地 5
家屋 番号 196 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.92 平方メートル
2 階 45.13 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	J R 御殿場線「相模金子」駅の北東方約 260m（道路距離）で 徒歩約 3分	
付 近 の 状 況	周辺には既存住宅、アパート、駐車場や畑等が見られる、一般 住宅等を中心とする開発による住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 特筆するものはない
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	123.70㎡ やや不整形 南側間口約 7m（隅切り部分含む）、奥行約 15m ほぼ平坦。東側隣接地、西側隣接地とはほぼ等 高に接面し、北側隣接地は目的土地より約 0.4 ～ 0.5m低い。
接面道路の状況	南側で幅員約 4m舗装私道（物件2：開発による道路：建築基 準法第42条1項）とほぼ等高に約 7m（隅切り部分含む）接面し、 南東側で当該私道（同前：車輛転回部分）とほぼ等高に約 6m （隅切り部分含む）接面する準角地である。当該私道は東方で 行き止まりである。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地に利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（私道内の本管は私設管である。） なし（プロパンあり） あり（私道内の本管は私設管である。）
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可（西土第610033号、令和3年1月20日許可） による造成地である。	

	② 接面する私道の幅員による容積率等の制限があり、基準容積率は約 160%。 ③ 目的物件の周辺は、大井町洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。
--	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	間口 約 7m (西側町道接面間口) 幅員 約 4m 延長 約 41m 地積 173.04㎡ 形状 横向き略ト字型の不整形 地勢 ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	西方で舗装町道（建築基準法第42条1項）に連絡し、物件2（私道）は東方で行き止まりである。
土地の利用状況	物件1（宅地部分）が南側及び南東側で接面する共有地の舗装私道（開発による道路：建築基準法第42条1項）であり、不特定多数の者の通行等の用に供されている。
特 記 事 項	持分5分の1

3. 建物の概況及び利用状況等（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	令和3年8月23日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	パネルボード等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り、敷き目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロアー等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	1階 50.92㎡、2階 45.13㎡、 延床面積 96.05㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年12月24日：内部立入調査 建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 1階和室にはペット用ケージやペット用トイレ等があり、獣臭がした。本建物内の壁の随所に猫によると思われる損傷がある。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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 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	69,300	97	67,200	×123.70	×0.95	= 7,900,000
		100				

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 神奈川大井－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 74,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 69,300\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：公示地は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目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件等で若干劣り、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は準角地等で若干優れるが、形状（やや不整形）、接面私道が行き止まりであること等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件2（土地）公衆用道路

物件2は私道（開発による道路）であり、不特定多数の者の通行の用に供されているので、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)
2	69,300	× 0.02	× 173.04	× $\frac{1}{5}$	= 50,000

標準画地価格「①のとおり」

道路価値率：2%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並びに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	150,000	× 96.05	× 0.61	= 8,790,000

現価率

- ・経過年数 4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{(\text{経過年数 4年} + \text{経済的残存耐用年数26年})} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.61
 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	7,900,000	×	0.65 法定地上権	= 5,140,000

(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 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	7,900,000	－ 5,140,000	= 2,760,000	16.5%
2	50,000		= 50,000	0.3%
3	8,790,000	＋ 5,140,000	= 13,930,000	83.2%
積算価格(合計)			= 16,740,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り (%)	その他 補 正	収益価格 (円)
1,137,000	$\times (1 - 0.1671)$	$= 947,000$	$\div 8.3$	$\times 0.95$	$= 10,840,000$

総収益：周辺地域の実質賃料等を参考にして月額支払い賃料を想定、検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件は主として自己居住目的の戸建住宅で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(16,740,000円 \times 0.7 + 10,840,000円 \times 0.3)$$

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	14,970,000	16.5%	×1.0	×0.7		= 1,730,000
2		0.3%	×1.0	×0.7		= 30,000
3		83.2%	×1.0	×0.7	0	= 8,720,000
一括価額（合計）						= 10,480,000

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 神奈川大井ー1

所 在：足柄上郡大井町金子字市場155番4

価 格：74,500円／m²

位 置：JR御殿場線「相模金子」駅の北東方約360m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が多い国道背後の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,032,601円

物件2 2,869,868円（持分5分の1）

物件3 7,492,697円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

概略間取図

以 上

位置図

目的物件

最寄駅

公示地

N

165-4
道

※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示 ・ 物件1 (196-5)、物件2 (196-2)



地区外

地

地積測量區

地番	196-2ないし-7
土地の所在	足柄上郡大井町金



凡例

● 町ブレート標
田 民コンクリート社
④ 全 属 飯
田 民ブレート標(旧原田)
△ … 車庫点(全属飯)

座 標 系	任意座標
測量年月日	令和3年 4月 27日

(中略)

作成者				申請人		縮尺	1/250
-----	--	--	--	-----	--	----	-------

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。
(横浜地方支務局西湘三宮支局管轄)

令和6年10月23日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 196-2ないし-7

土地の所在 足柄上郡大井町金子字市場

地番	① 196-2		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
D1	82.283	102.732	315.763172
D2	78.488	105.165	-401.247582
D3	75.978	115.170	-425.833125
D4	74.792	123.494	-110.837612
D5	74.588	125.901	134.501434
D6	80.267	128.636	423.164554
D7	73.901	131.720	-563.570332
D8	70.908	129.922	-780.441454
D9	73.901	131.720	-344.358400
D10	71.392	138.450	-473.2106100
D11	69.407	136.020	-224.433000
D12	71.742	114.410	676.163100
D13	71.317	101.622	1071.197502
D14	71.317	101.622	-346.093342
倍面積			173.0466710
地積			173.04

物件2

地番	① 196-3			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
D1	82.283	102.732	-1219.120644	
D2	78.488	105.165	-557.900325	
A5	76.978	110.568	1464.252024	
A4	91.721	113.255	1832.126135	
A3	93.155	105.443	-182.171334	
A2	90.193	104.904	-233.731260	
A1	90.355	104.018	-822.732330	
		倍面積	240.672276	
		面積	120.3361330	
		地積	120.33	

地番	① 196-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A5	76.978	110.568	-1773.510720	
D3	75.691	115.170	-186.920910	
A6	75.355	118.281	1730.214468	
A7	90.319	121.003	1981.627008	
A4	91.731	113.255	-1510.934955	
	倍面積		240.474891	
	面積		120.2374455	
			120.23	

地番	① 196-5			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
A6	75.355	118.281	1836.549087	
A7	90.319	121.008	1609.527408	
A8	88.656	130.135	-1308.117020	
A9	80.267	128.607	-1032.714210	
D6	80.626	126.636	-465.767208	
D5	76.589	125.901	-734.506434	
D4	74.792	123.494	-152.391596	
		倍面積	-247.419973	
		地積	123.7095855	
		地積	123.70	m ²

物件 1

物件1

地番	① 196-6			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
A10	73.295	137.350	-1784.176500	
D9	73.901	131.720	397.135800	
D8	76.310	129.922	780.441454	
D7	79.908	130.577	516.593189	
A9	80.267	128.607	1125.054036	
A8	88.656	130.135	862.014240	
A11	86.891	139.827	-2147.882547	
		倍面積	-250.726328	
		地積	125.3601640	
			125.36	㎡

地番	① 196-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
A10	73.295	137.350	-1854.087650		
D10	73.392	136.450	-530.517600		
D11	69.407	136.020	-672.754920		
K8	68.446	144.918	1465.845570		
K9	79.522	146.473	2517.724397		
P2	85.635	146.719	1081.172311		
A11	86.891	139.827	-1725.465180		
倍面積			281.916928		
地積			140.9584640		
			40.95		

合計 303.6488650

(定尺)

作成者

令和3年4月27日作成

申請人

縮尺 1/

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件1、物件2

登記年月日：令和3年10月7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。
(横浜地方裁判所 西川二富支店管轄)
令和6年10月23日 東京法務局

登記官

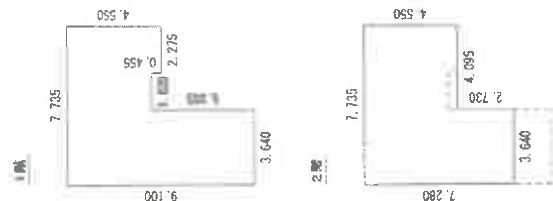
各階平面図

家屋番号 196番5

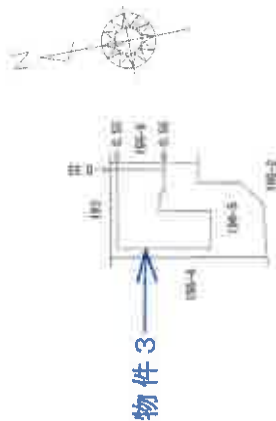
建物図面

建物の所在 足柄上郡大井町金子市場196番地5

求積表		
7.735 ×	4.095 =	31.674825
3.640 ×	5.005 =	18.218200
2.775 ×	0.455 =	1.055125
計		50.928150
床面積		50.92 m ²



求積表		
7.735 ×	4.550 =	35.184250
3.640 ×	2.730 =	9.937200
計		45.121450
床面積		45.13 m ²



作成者

1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：W79708

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図

