

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 7 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 11 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	8,200,000 6,560,000	一括	1,640,000	53,445	10,473
1	2,380,000				
2	310,000				
3	5,510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢原市沼目七丁目
 地 番 9 7 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4 . 7 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

- 2 所 在 伊勢原市沼目七丁目
 地 番 9 7 9 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 1 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 1
 共有者 B 持分 2 0 分の 9

- 3 所 在 伊勢原市沼目七丁目 9 7 9 番地 6
 家屋 番号 9 7 9 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 2 階 4 3 . 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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】

本件共有者らが占有している。

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 伊勢原市沼目七丁目
地 番 9 7 9 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 7 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 伊勢原市沼目七丁目
地 番 9 7 9 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1
共有者 B 持分 2 0 分の 9
- 3 所 在 伊勢原市沼目七丁目 9 7 9 番地 6
家屋 番号 9 7 9 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

令和7年(ケ)第 1 号

令和7年2月3日受理

令和7年3月3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 伊勢原市沼目七丁目
地 番 9 7 9 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 7 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 伊勢原市沼目七丁目
地 番 9 7 9 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1
共有者 B 持分 2 0 分の 9
- 3 所 在 伊勢原市沼目七丁目 9 7 9 番地 6
家屋 番号 9 7 9 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者 A	1 私は債務者兼所有者 B の妻である。 2 本建物には、私と B の家族が居住している。 3 入口付近の表札に、私たちの氏のほかに伊藤商運株式会社との表示があるが、これは B が代表者となっている会社である。 4 本物件所在地が同会社の本店所在地となっているが、独立して事務所のよう うに使用している部分はない。同社宛郵便物が届くようになっている程度で ある。 5 立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。 (令和 7 年 2 月 4 日目的物件で聴取)
■ 所有者 A	1 本物件の任意売却について、知合いに紹介してもらった不動産業者に依頼 している。 2 B が代表者である伊藤商運株式会社が独立して使用している部分はなく、 室内に同会社の物が入った段ボール箱が数個置いてある程度である。 3 私、B、伊藤商運株式会社との間で、本物件の使用についての契約や金銭 のやり取りはない。 4 物件 2 土地は、近隣住民との共有になっており、特別な取決めはなく無償 で道路として使用している。また、物件 2 土地の西側の地番 9 7 9 番 1、地 番 9 7 9 番 3 の各土地についても同様である。 5 本建物の外壁に接着して壁を作り、物置となっている部分がある。室内か らは物置部分には入れない。 6 本建物に雨漏りはない。 7 室内に損傷はないと思うが、外の雨樋が破損している。 8 物件 1 土地南東隅の柵の基礎のコンクリートに亀裂がある。 9 本建物内でペットは飼っていない。 10 本建物に太陽光発電の設備は設置していない。 11 本建物内ではタバコを喫っていない。屋外で喫っている。 12 本建物の敷地の境界について、争いはない。 13 物件 1 土地と物件 2 土地の境界付近に東京電力の電柱が 1 本あり、4 年に 一度数百円の支払を受けている。 14 近隣に農地があり、野焼きのようなことが行われることがある。 15 騒音としては、たまに米軍の飛行機の飛行音が聞こえる。 (令和 7 年 2 月 20 日目的物件で聴取)

(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 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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、物件1土地上に設置された郵便ポストには、A、Bのアルファベット表記の氏とともに、債務者兼所有者Bが代表者となっている伊藤商運株式会社の表示があるが、本建物内に同会社が独立排他的に使用していると見受けられる部分はなかった。
- 3 本建物の北西隅付近に、本建物の外壁に接着して壁を設置した物置があるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 4 本建物の南西側隅付近の雨樋が破損している。
- 5 本建物全般に経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 6 物件1土地南東隅の柵の基礎のコンクリートに亀裂がある。
- 7 物件2土地の南東隅付近に東京電力の電柱が1本あり、4年に一度数百円の支払を受けているとのことである。
- 8 物件1土地は、物件2土地を専用通路として、西側で私道（位置指定道路：建築基準法42条1項）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7年2月4日（火） 10：25 — 10：30	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年2月4日（火） 13：05 — 13：25	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、通知書交付、所有者Aより占有状況等聴取
令和7年2月10日（月） 10：05 — 10：10	横浜地方法務局厚木支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年2月14日（金） 10：30 — 10：35	横浜地方法務局厚木支局	地積測量図申請・受理
令和7年2月20日（木） 12：45 — 13：25	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、所有者Aより占有状況等聴取（評価人同行）
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 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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	1579-1
ロ	1579-2

^ 979-11



(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

沿目7下目

沼目7丁目

請求部	所在	伊勢原市沼目七丁目			地番	979番6		
出力縮	1/600	精度	座標系 番号は記号	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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

(6 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局

登記簿

(7 枚目)

CU020075
2024/請求番号: 3-2
0002

0000
2024/18
CU0200

前 979- / 後・新同一・新

979-1-4~7

審
判

地積測量

十地の所在

838007

三、計算機課程

地番	NO	成切	高	坪面積	坪数
A378-1	イ	4.19 X	1.80 =	7.5420	
	ロ	4.19 X	1.15 =	4.8185	
	合計			12.3605	
		面積		5.18025m ²	5.18

地番	N〇	底田	高さ	倍面積	面積
B379-4	1	5.43 × 合計	0.88 =	4.6698	
		面積		4.6698	
				2.33490m ²	2.33 m ²

州	語	NO	底	邊	高	主	音	韻	類	備
イ	イ	98	×	0.34	=	0.6732				
ロ	ロ	5.74	×	1.54	=	6.8396				
ハ	ハ	10.77	×	1.35	=	14.5395				
ヘ	ヘ	14.86	×	5.53	=	82.1758				
ホ	ホ	5.01	×	1.88	=	29.7198				
ヘ	ヘ	15.01	×	7.22	=	108.3722				
合計	合計					244.3201				
面積	面積					122.1605 [㎡]				122.16

道	溝	№	底	出	高	差	價	度	地	號
イ			4. 74	×	2. 21	=	10. 4754			
ロ			6. 66	×	4. 02	=	26. 7732			
ハ			6. 09	×	1. 90	=	11. 5710			
ニ			12. 00	×	3. 62	=	43. 4400			
ホ			14. 71	×	5. 66	=	142. 0966			
ヘ			12. 29	×	6. 11	=	75. 0919			
							309. 4501			
							154. 72505m'			154. 72
							合計			
							面積			

册数	NO	底册	高志	借出数	地数
6676-7	1	5.18 ×	2.57 =	13.3383	
	口	5.27 ×	4.01 =	2.1.1327	
	八	4.47 ×	1.84 =	8.2248	
		合计		42.6958	
				21.34760m ³	21.34 m ³

1111

306 74815

境 界	標 準 種 類
一④---	コンクリート杭・石杭
一④---	プレート・鋼物
一④---	ベイント・刻印
一④---	木杭・プラスチック杭
一〇---	鋼
一④---	計 算 点

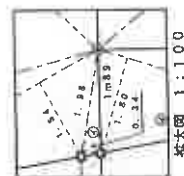
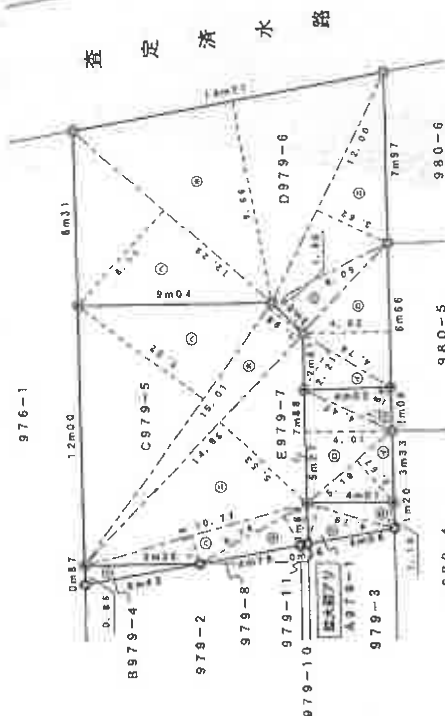
作者

12月10日作製

人請申

縮尺

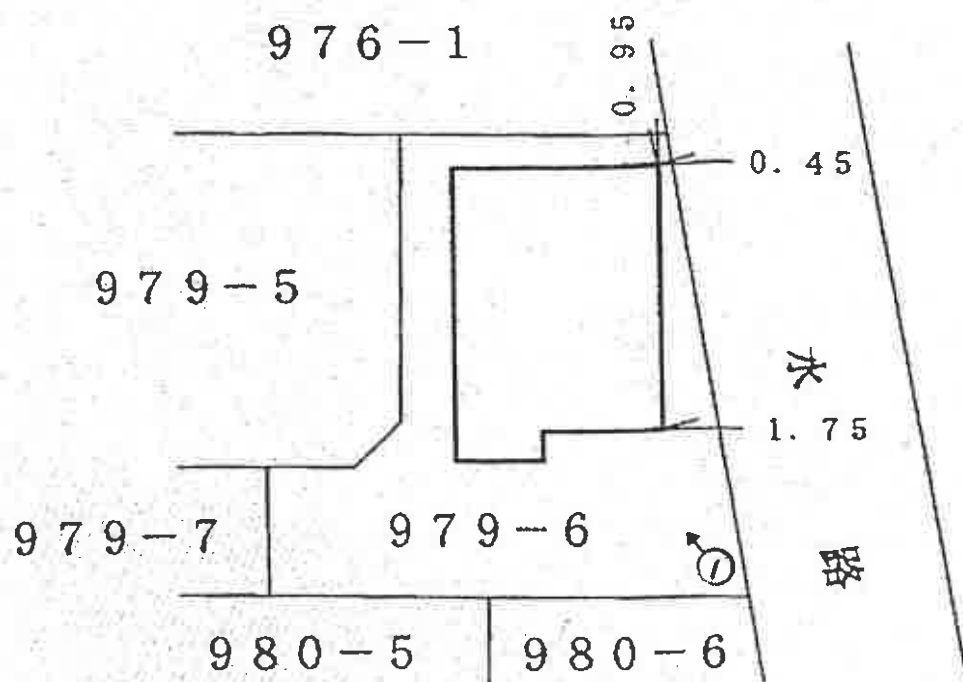
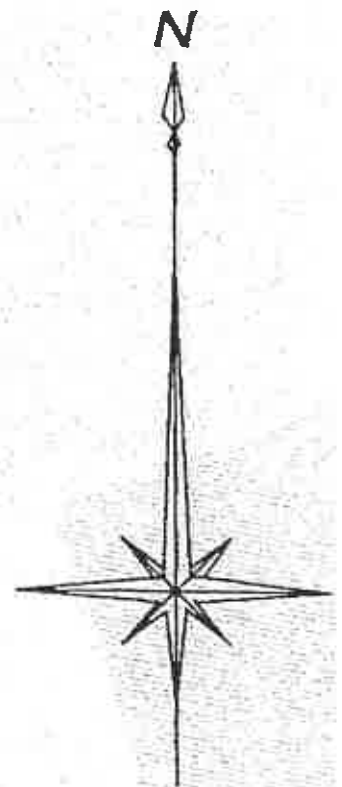
052



柱大圖 1:100

土地建物位置関係図

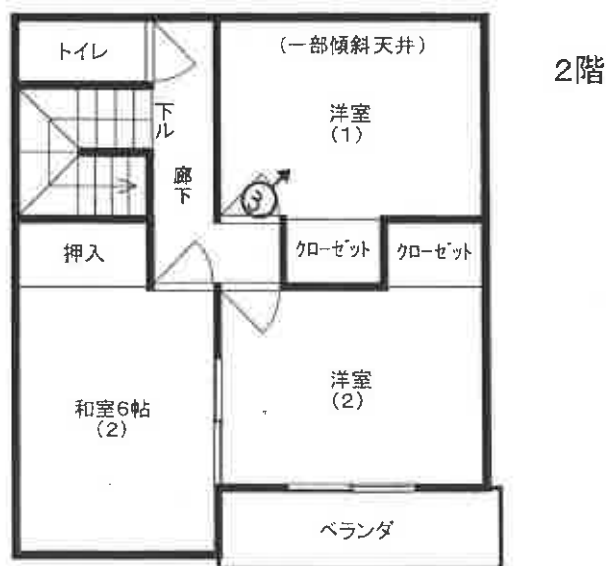
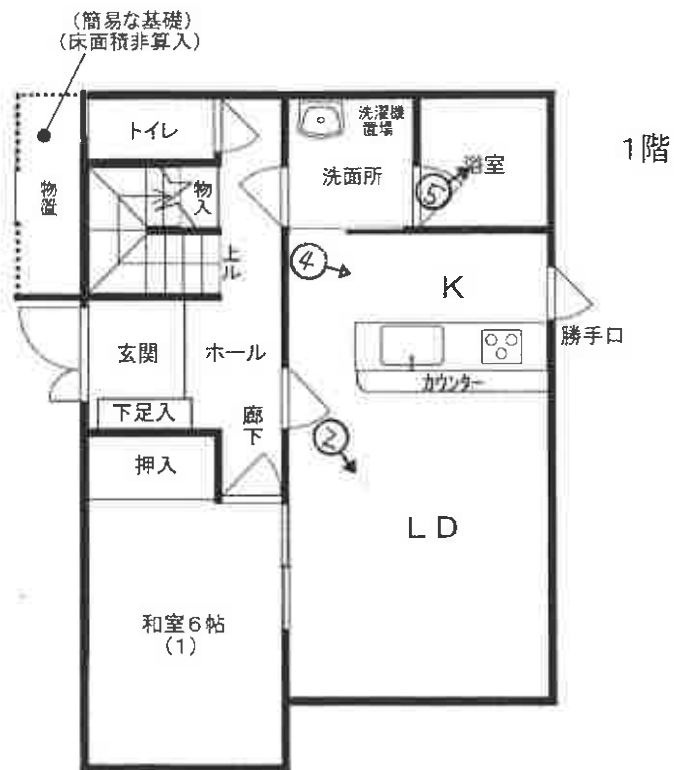
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



(// 枚目)

⑤



令和 7 年 (ケ) 第 1 号

令和 7 年 2 月 20 日 現地調査

令和 7 年 2 月 28 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8,200,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,380,000円
物 件 2 (土地)	金310,000円
物 件 3 (建物)	金5,510,000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		
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 伊勢原市沼目七丁目
 地 番 9 7 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4. 7 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

- 2 所 在 伊勢原市沼目七丁目
 地 番 9 7 9 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 1 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 1
 共有者 B 持分 2 0 分の 9

- 3 所 在 伊勢原市沼目七丁目 9 7 9 番地 6
 家屋 番号 9 7 9 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
 2 階 4 3. 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

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	小田急小田原線「伊勢原」駅の東方約 2.1km（道路距離）、バス停「沼目」の北方約 500m（同前）で、徒歩約 6分	
付 近 の 状 況	東方には農地が広がる、幅員約 4m私道沿いに中小規模一般住宅を中心に、アパート等が混在する既成住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	その他の規制	伊勢原市景観計画、景観条例等
画 地 条 件	規 模	154.72㎡
	形 状	カギ型の不整形
	間 口 ・ 奥 行	物件2土地との接面間口約 4m、奥行約 14m
	地 勢	ほぼ平坦。南側隣接地は目的土地より約 0.3～0.6m低く、北側隣接地は約 0.8m低く、東側は水路で約 1.5m低い。
接面道路の状況	物件1土地は、物件2土地（幅 4m、延長約 5.3m）を経て、西方で幅員約 4m舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）に連絡している。私道は目的土地で行き止まりである。 物件1土地は、物件2土地（幅 4m）を専用通路（敷地の一部で、建築基準法上の道路ではない）として建築確認を受けており、物件3建物の建築計画概要書による間口も 4mである。	
土地の利用状況等	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写の通り。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンあり）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	① Aによれば、物件1土地の南東隅の部分のコンクリート塀に亀裂がある。本建物の敷地の境界について争いはない。	

	物件1土地と物件2土地の境界付近に東京電力の電柱が1本あり、4年に一度数百円の支払を受けている。近隣に農地があり、野焼きのようなことが行われることがある。騒音として、たまに米軍の飛行機の飛行音が聞こえる。 ② 目的物件の所有者は接面私道（位置指定道路）の持分を有しているが、本件目的物件には含まれておらず、目的物件を取得する第三者が当該私道を使用できるか否かは不明である。 ③ 目的物件の東側は、伊勢原市の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 4m（幅約 4m） 延長約 5.3m 地積 21㎡ 形状 ほゞ長方形の小規模画地 地勢 ほゞ平坦で、東側、北側隣接地とはほゞ等高に接面し、南側隣接地は目的土地より約 0.2～ 0.3m低い。
接面道路の状況	物件2の土地は、西側で幅員約 4m舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）とほゞ等高に約 4m接面している。
土地の利用状況	物件2土地はアスファルト舗装されており、AとBを含む土地共有者らが通行する専用通路等として特定多数の者の通行の用に使用にされている。本件土地は建築基準法上の道路ではない。
特記事項	① 合計持分2分の1（持分20分の1と持分20分の9） ② Aによれば、物件2土地は近隣住民との共有になっており、特別な取決めはなく無償で道路として使用している。物件2の西側の地番 979番1、979番3（位置指定道路）も同様である。 ③ 物件3建物の建築計画概要書によれば、物件2土地を物件1土地の専用通路として建築確認を受けている。

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	平成12年4月13日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約 5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、繊維壁等
	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、洗面所、浴室、トイレ×2等
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	1階 54.65㎡、2階 43.06㎡、 延床面積 97.71㎡ 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	劣る	
建物の利用状況	令和7年2月20日：内部立入調査 建物共有者A、Bが本件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ない。 ② Aによれば、本建物に雨漏りはない。室内に損傷はないと思うが、外の雨樋（南西側隅付近）が破損している。建物内でペットは飼っていない。建物内ではタバコを喫っていない。屋外で喫っている。 ③ 本建物の北西隅付近に建物の外壁に接着して壁を設置した物置があるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。本建物全般に経年劣化によると思われる汚損等がある。 ④ 物件3建物の建築計画概要書によれば、物件2土地を物件1土地の専用通路として建築確認を受けている。 本件建物の建替等に当たっては、当初と同様に物件2土地を専	

用通路等として接道要件を満たす必要があると思われる。
 物件2土地の共有持分は合計2分の1であり、物件2の半分に
 該当しており、接道要件の2mは充足できると判断した。

第5 評価額算出の過程

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	93,800	78	73,200	×154.72	×0.95	= 10,760,000
		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 伊勢原－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 95,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 93,800\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件等であるが、環境条件等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：形状（カギ型の不整形）、間口狭小、物件2土地を専用通路として私道と連絡していること、私道は目的土地で行き止まりであること等で著しく劣り、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）

物件2は共有地の専用通路部分（建築基準法上の道路ではない）であり、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	93,800	× 0.50	× 21	$\times \frac{1}{2}$	= 490,000

標準画地価格「①のとおり」

道路価値率：50%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	× 97.71	× 0.12	= 1,760,000

現価率

- ・経過年数25年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.12
 \end{aligned}$$

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	10,760,000	×	0.65 法定地上権	= 6,990,000

(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	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	10,760,000	－ 6,990,000		×	×		= 2,380,000
2	490,000			×	×		= 310,000
3	1,760,000	＋ 6,990,000	×	×	×		= 5,510,000
一括価格 (合計)							= 8,200,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：接面私道（位置指定道路）の持分が本件目的物件には含まれておらず、目的物件を取得する第三者が当該私道を使用できるか否かは不明であること等から、市場動向に基づく修正により－10%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. 公示地価格 伊勢原－2

所 在：伊勢原市沼目5丁目766番19

「住居表示：沼目5－24－6」

価 格：95,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅の南東方約2.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西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%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,516,717円

物件2 ー 円 非課税（合計持分2分の1）

物件3 2,398,099円

第7 附属資料の表示

位置図

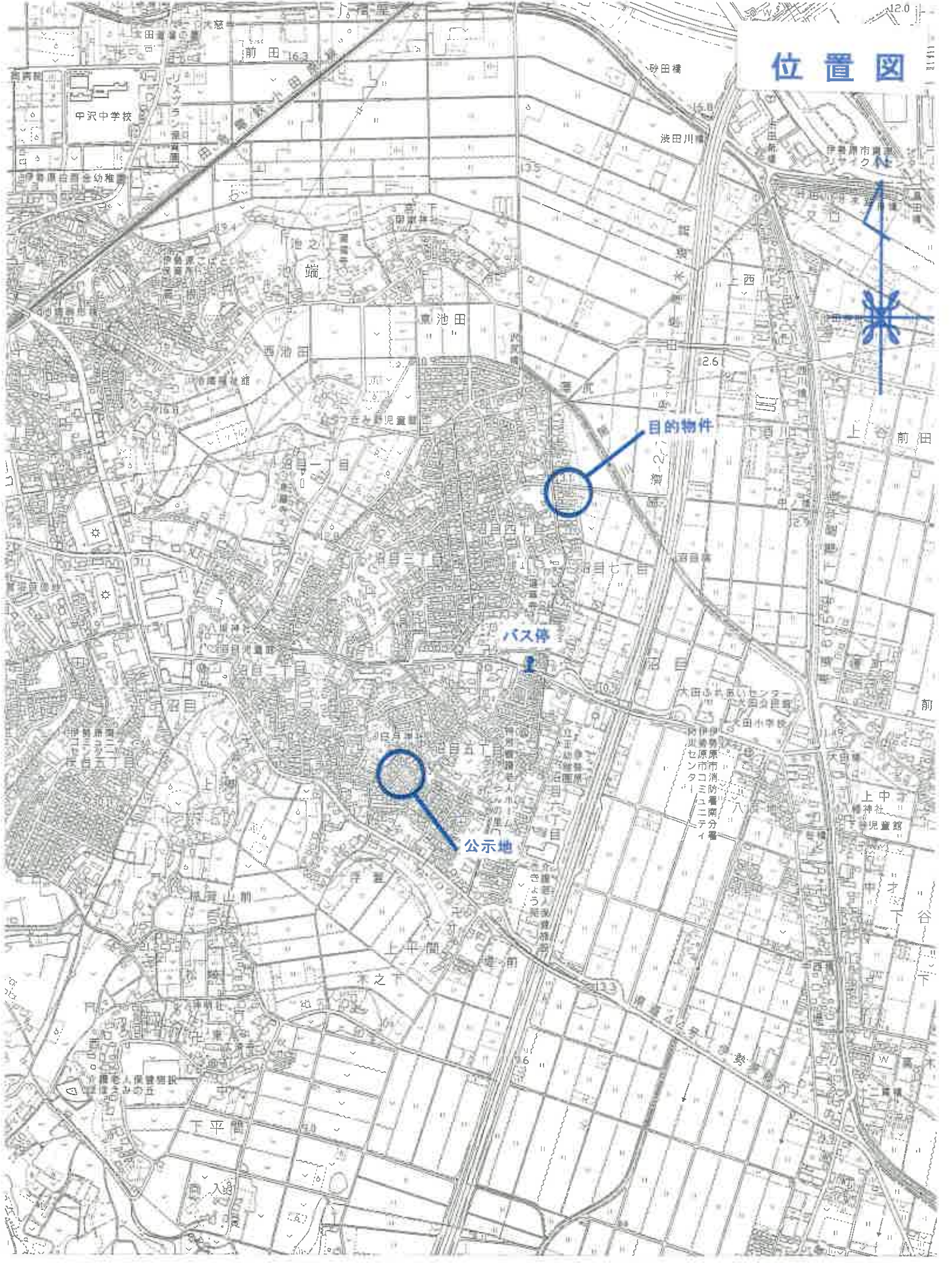
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

田の物件

バス停

公示地

1579-1
1579-2

979-11

・ 物件1 (979-6) 地番を○囲み ・ 物件2 (979-7)

公 図 写



本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

登記年月日：平成11年12月15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。
(横浜地方税務局厚木支局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局

登記官

838007

前 999-1 後・新同一・第

地積測量図

地 番 979-1.-4--7

土地の所在 伊勢原市沼目七丁目

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
A979-1	イ	4.19 X	1.80 =	7.5420	
	ロ	4.19 X	1.15 =	4.8185	
合計				12.3605	5.18 m

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
B979-4	イ	5.43 X	0.86 =	4.6698	
合計				4.6698	2.33 m

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
C979-5	イ	1.98 X	0.34 =	0.6732	
	ロ	5.74 X	1.54 =	8.8396	
	ハ	10.77 X	1.35 =	14.5395	
	ニ	14.86 X	5.53 =	82.1758	
	ホ	15.01 X	1.98 =	29.7198	
	ヘ	15.01 X	7.22 =	108.3722	
合計				244.3201	122.16 m

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
D979-6	イ	4.74 X	2.21 =	10.4754	
	ロ	6.66 X	4.02 =	26.7732	
	ハ	6.09 X	1.90 =	11.5710	
	ニ	12.00 X	3.62 =	43.4400	
	ホ	14.71 X	8.65 =	127.0986	
	ヘ	12.29 X	6.11 =	75.0919	
合計				308.4601	154.72 m

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
E979-7	イ	5.19 X	2.57 =	13.3383	
	ロ	5.27 X	4.01 =	21.1327	
	ハ	4.47 X	1.84 =	8.2248	
合計				42.6958	21.34 m

総計

306.74815

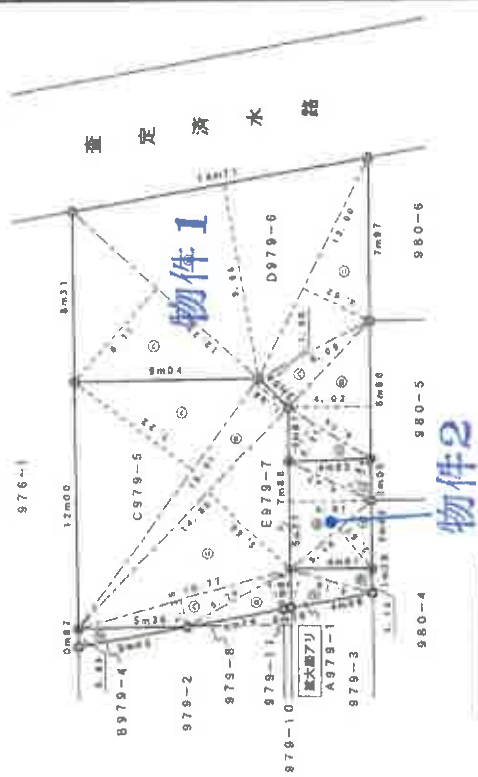
境界線の種類
① コンクリート杭・石杭
② プレート・鋼管
③ ベイラント・鋼管
④ 木杭・プラスチック杭
⑤ 杭

作製者

12月10日作製

申請入

縮尺 1/250



(神奈川県土地家屋調査士会)

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：平成12年4月19日

（横濱地方方法務局厚木支局管轄）
令和6年12月10日 東京法務局

739190

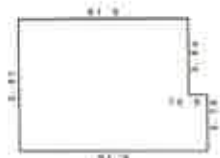
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 979番6

建物の所在 伊勢原市沼目七丁目979番地6

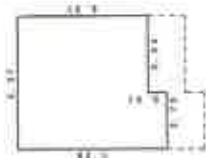
1階



求積表

6.37 × 8.19 =	52.1703
2.73 × 0.91 =	2.4843
合計	54.6546
床面積	54.655㎡

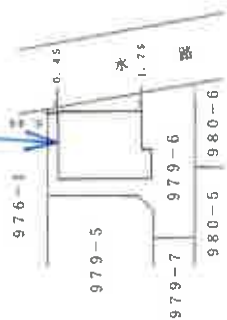
2階



求積表

6.37 × 6.37 =	40.5769
2.73 × 0.91 =	2.4843
合計	43.0612
床面積	43.06㎡

物件3



平成25年四月十九日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土庫家屋調査士会)

請求番号 13-3

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

