

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 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 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, 2	14, 150, 000 11, 320, 000	一括	2, 830, 000	109, 238	0
1	2, 220, 000				
2	11, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 |
| | 地 番 | 26 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 26 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 26 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 19 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, 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

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 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 |
| | 地 番 | 26 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 26 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 26 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 158 号
令和 7 年 2 月 3 日受理
令和 7 年 3 月 12 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 小 野 将太郎

(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 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 |
| | 地 番 | 26 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 26 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 26 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |

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		
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	☒ 土地所有者(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 ☐ 「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(A) ☐ 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 支部 令和 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 A の兄)	1 私は A の兄です。A が現況調査に立ち会えないため、代わりに私が現況調査に立ち会います。 2 物件 2 の建物は、A が住居として使用しています。 3 物件 2 の建物の西側隣地上に建物がありますが、西側隣地及び西側隣地上の建物の所有者は私の妻 C です。私は C とともに西側隣地上の建物に住んでいます。よって私は物件 2 の建物に住んでいるわけではありません。ただし、A と私は隣同士で兄弟ということもあり、互いの家を行き来することもあります。今回 A が多忙のため調査に立ち会えず、代わりに私が現況調査に立ち会うこととなりました。 4 物件 1 の土地及び物件 2 の建物の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 私が物件 2 の建物を使用しているわけではありませんが、私が A から聞く限りでは、物件 2 の建物に雨漏りや建物の傾き等といった大きな不具合は特にはないようです。 (2) 物件 2 の建物はオール電化です。 (3) 物件 1 の土地と西側隣地との境界付近に電柱が 1 本あります。 (4) 物件 1 の土地と西側隣地の境界付近に物置が 1 個設置されています。同物置は西側隣地所有者である C が設置して使用しているものです。同物置は簡易的なものであり、土地に接合・付着しているものでもありません。同物置は西側隣地から物件 1 の土地へ越境して置かれていますが、C は物件 1 の土地所有者である A の許可を得て無償で同物置を置かせてもらっています。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件2の建物にはデッキが存している。
- 3 関係人の陳述によれば、物件2の建物はオール電化とのことである。
- 4 関係人の陳述のとおり、物件1の土地と西側隣地の境界付近に、1個の物置が存しているが、同物置も簡易的なものであり、土地への強い定着性は認められず、動産と認めた。
- 5 物件1の土地上に電柱が1本ある（物件1の土地と西側隣地との境界を跨ぐように存している。）。
- 6 評価人によると、物件1の土地の北側に接する道路は町が管理する認定外道路である。

(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)

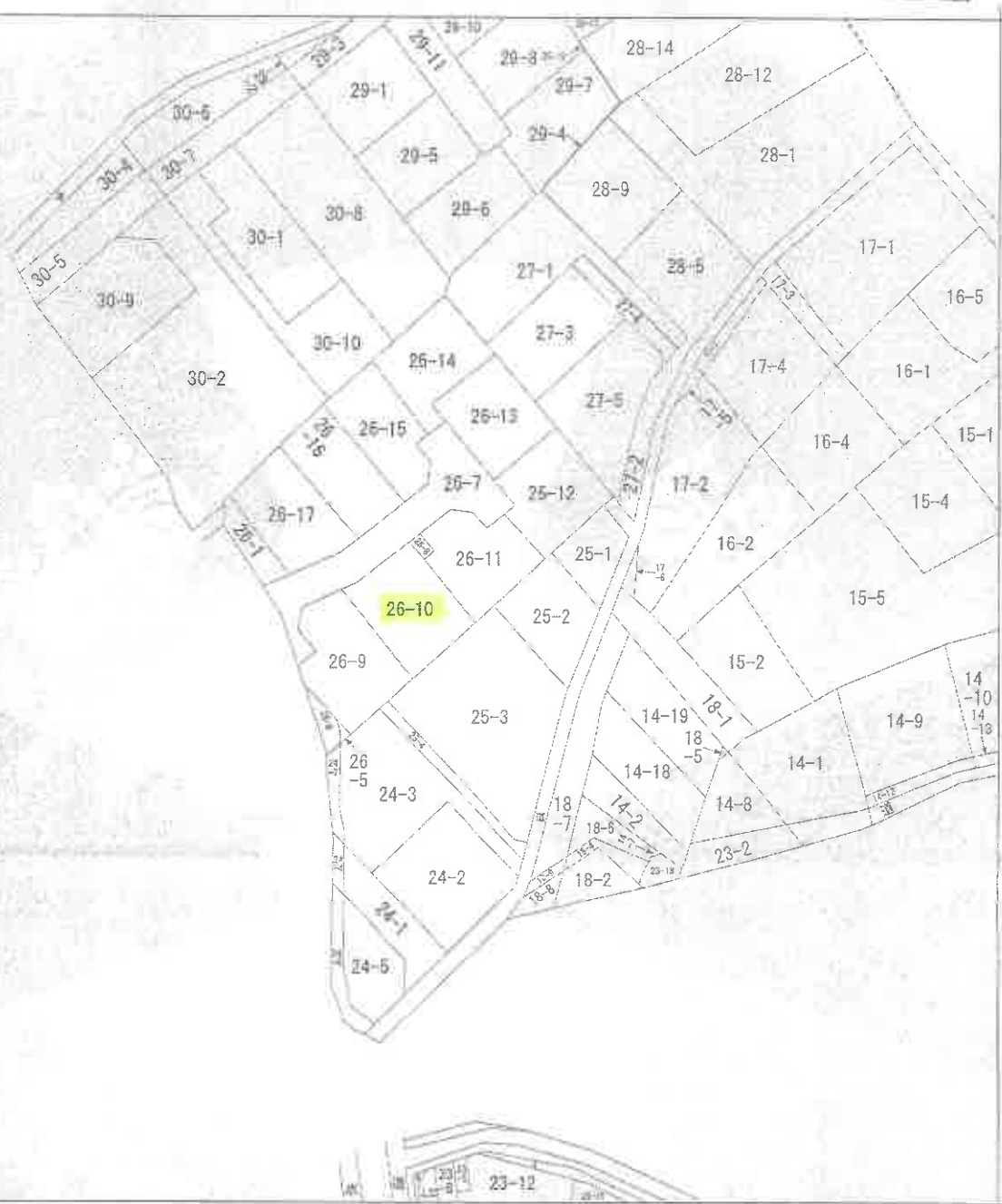
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月7日（金） 8：00 — 8：10	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影 目的物件の隣宅に在宅していたBと面談
令和7年3月3日（月） 12：01 — 12：14	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年3月3日（月） 16：36 — 16：56	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年3月7日（金） 12：50 — 13：06	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年3月11日（火） 15：12 — 15：22	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
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

(5枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

23-4
23-6



(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。



請求部分	所在	中郡大磯町生沢字馬場尻				地番	26番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		基準系 番号又は記号		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。

令和6年11月15日
横浜地方支務局西湘二宮支局
登記官



請求番号：45-1
(1/1)

登記年月日：平成25年8月27日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年11月15日 横浜地方方法務局西郷二宮支局

登記管

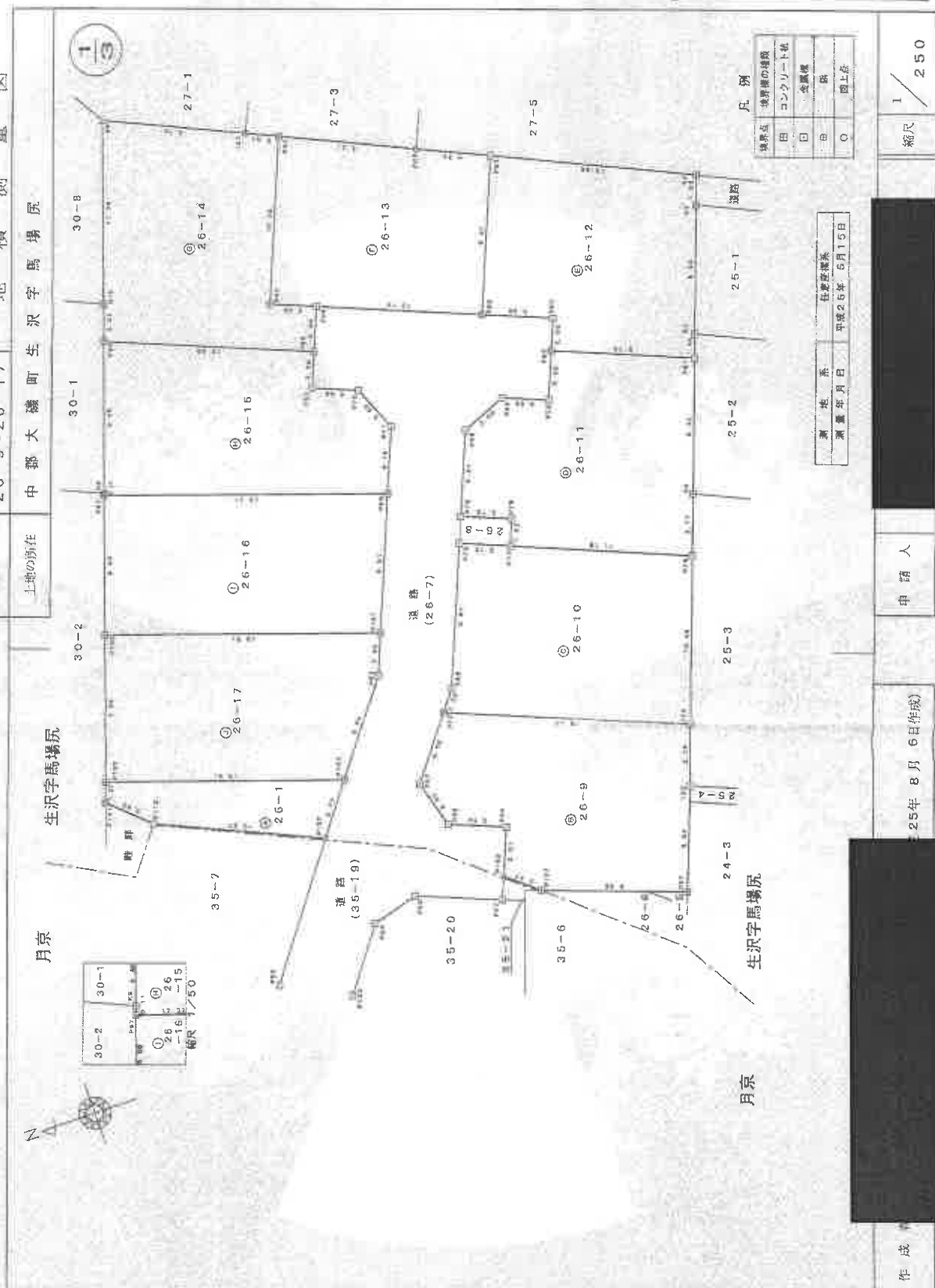
(7 枚目)

請求番号：45-2

(1/3)

地 積 測 量 図

地 番 26-1
26-9~26-17
土地の所在 中郷大磯町生沢字馬場尻



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成25年8月27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。
令和6年11月15日 横浜地方支庁 西瀬田支庁

登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図

番 26-1
26-9~26-17

土地の所在 中郡大磯町生沢字馬場原



座標式表

地 番	④ 26-1			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P141	150.290	140.482	-274.501828	3.20
	150.947	138.310	-1603.700032	10.57
P152	144.271	134.081	-1896.800871	3.77
P103	142.036	137.083	1084.381590	14.61
P102	155.001	141.884	2020.638892	1.27
倍 面 積		80.227191		
地 積		40.1135755		
		40.11		m

地 番	⑤ 26-9			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P67	137.738	135.338	282.016304	3.00
P68	136.913	132.453	545.440600	3.54
P34	133.520	131.147	286.182784	3.01
P153	134.731	128.349	-90.213777	2.47
P137	132.847	126.783	-1308.217713	8.05
P27	124.410	123.778	-1326.910880	6.54
P33	122.127	129.911	-468.328008	3.79
P74	120.882	133.486	1715.295100	10.17
P73	134.977	139.086	2344.433615	4.65
倍 面 積		297.464188		
地 積		148.7320940		
		148.73		m

地 番	⑥ 26-10			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P73	134.977	139.086	-1029.841814	15.17
P74	120.882	133.486	-2340.810496	10.48
P78	117.441	143.384	930.523194	11.18
P77	127.833	147.492	1861.791092	8.12
P76	130.742	146.648	921.320304	8.91
P48	134.031	140.338	594.458480	1.59
倍 面 積		304.440730		
地 積		152.2203650		
		152.22		m

地 番	⑦ 26-11			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P79	130.139	150.181	-142.221407	3.13
P78	127.224	149.026	-342.757500	1.65
P77	127.833	147.492	-1442.914286	11.18
P76	117.441	143.384	-1687.783412	2.77
P80	116.200	146.928	584.479584	6.32
P81	113.403	162.788	841.107124	8.79
P80	121.634	150.032	1466.220896	3.00
P82	122.741	155.244	587.132808	2.68
P85	125.216	166.307	848.747010	8.00
P88	128.171	165.118	731.681606	5.31
倍 面 積		294.773305		
地 積		147.3866525		
		147.38		m

地 番	⑧ 26-12			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P82	124.947	161.500	-69.443000	4.38
P53	120.809	169.890	-620.715370	2.00
P80	121.634	158.032	-1174.938824	8.70
P81	113.403	154.786	-1339.982402	1.48
P7	112.977	155.183	-486.822411	0.00
P4	110.348	163.736	-527.229920	1.33
P3	109.757	165.466	1816.651214	12.86
P83	121.326	170.610	2591.687420	9.81
倍 面 積		280.649507		
地 積		140.3247535		
		140.32		m

地 番	⑨ 26-13			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn 距
P80	137.058	166.311	186.095807	2.88
P66	134.371	165.244	-2000.939596	10.14
P82	124.947	161.000	-2106.929000	9.81
P83	121.326	170.618	88.891078	4.64
P08	125.468	172.483	2053.601667	8.61
P92	133.234	175.031	2036.688428	10.35
倍 面 積		262.669284		
地 積		131.3346420		
		131.33		m

作成者

25年 8 月 6 日作成

申請人

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成31年3月6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。
令和6年11月15日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

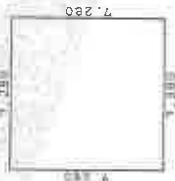
各階平面図

家屋番号 26番10

建物図面

建物の所在 中郡大磯町生沢字馬場尻26番地10

1階



床面積

7.280 x 7.280 = 52.9984

床面積 52.99 m²

2階

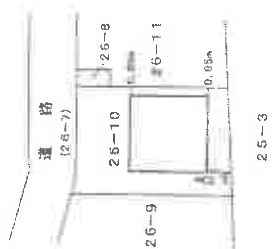


床面積

㊶ 7.280 x 3.640 = 26.4992
㊷ 4.550 x 3.640 = 16.5620
㊸ 0.910 x 3.640 = 3.3124

計 46.3736

床面積 46.37 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成

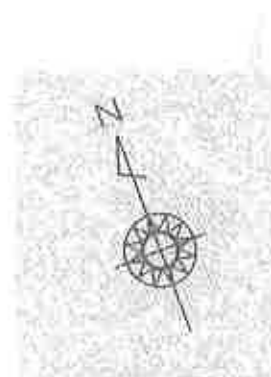
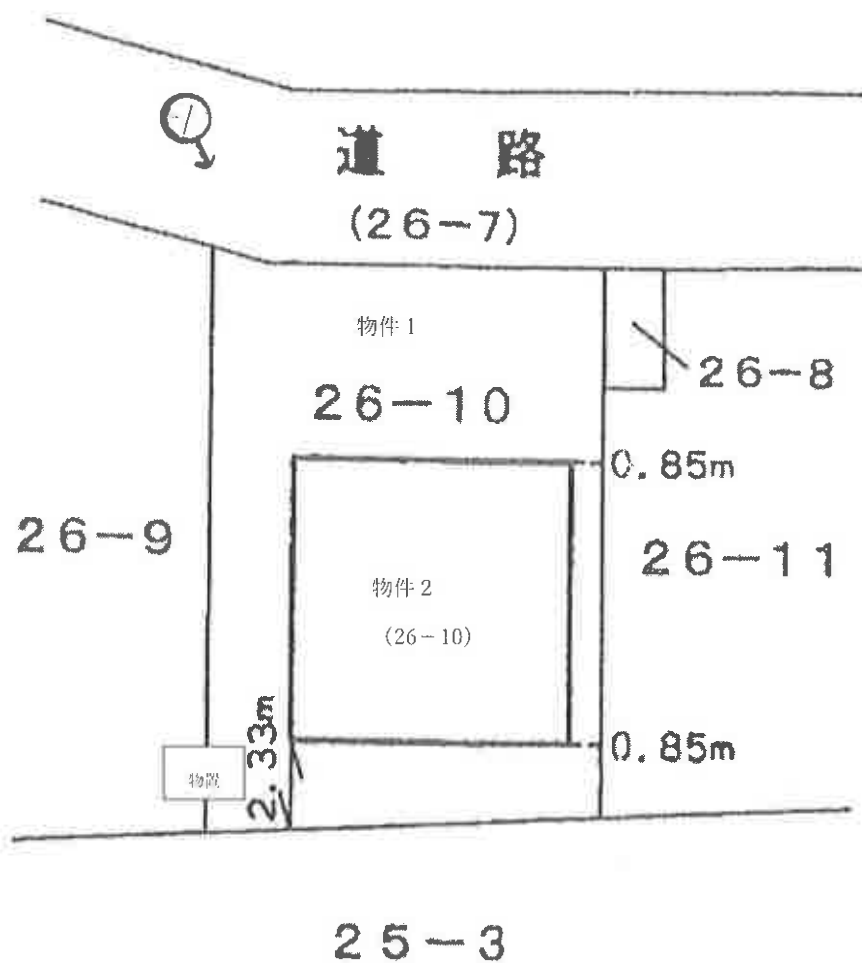
縮尺 1/250

申請人

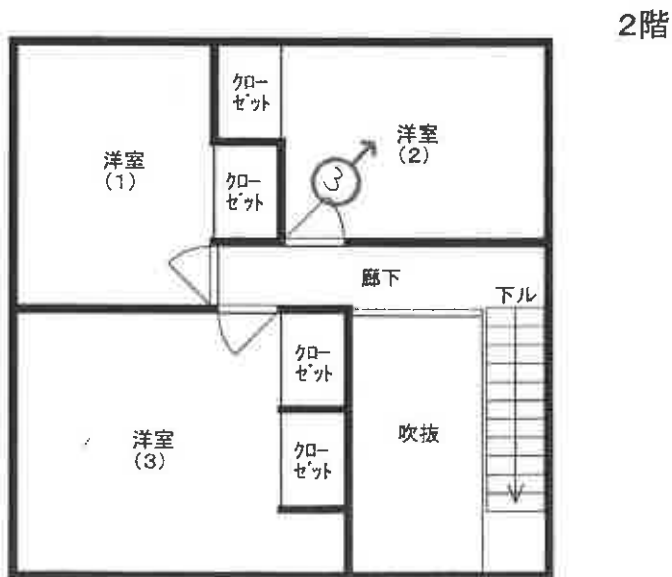
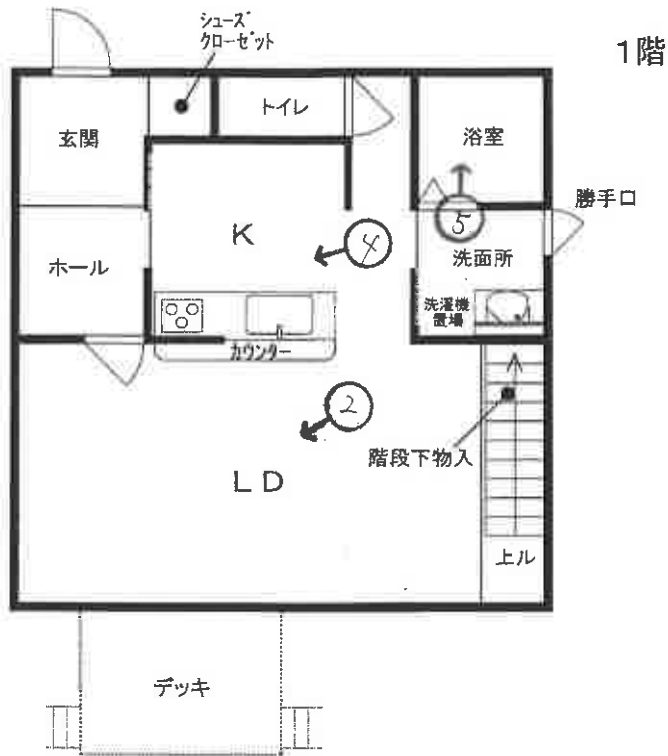
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件2の建物



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 158 号

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査

令和 7 年 3 月 15 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14,150,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,220,000円
物件2（建物）	金11,930,000円

- ① 一括価格は、物件1、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とおり	
2		
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 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 |
| | 地 番 | 26 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町生沢字馬場尻 26 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 26 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 46.37 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	J R 東海道本線「二宮」駅の北東方約 2.8km（道路距離）、同線「大磯」駅の西方約 3.6km（同前）、バス停「馬場公園」の南西方約 350m（同前）で、徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	幅員約 4.5m道路沿いに、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による分譲住宅地域。	
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 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%（道路の幅員により基準容積率約 180%） 準防火地域 ①第1種高度地区（建物の高さの最高限度13m） ②景観計画、景観条例等 ③埋蔵文化財包蔵地に該当している。遺跡No.114
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	152.22㎡ ほぼ長方形 間口約 10.5m、奥行約 14.5m ほぼ平坦、東側、西側隣接地とはほぼ等高に接面し、南側隣接地は目的土地より約 0.5m低い。
接面道路の状況	北側幅員約 4.5m舗装町が所有・管理する認定外道路（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 10.5m接面している。当該道路は目的物件の先で行き止まりである。	
土地の利用状況等	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通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（オール電化） あり
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可（平土第610001号、平成25年4月4日許可）による造成地である。 ② B（債務者兼所有者Aの兄）によれば、物件1土地と西側隣地の境界付近に物置が1個設置されています。同物置は西側隣	

地所有者であるCが設置して使用しているものです。同物置は簡易的なもので、土地に接合・付着しているものでもありません。同物置は西側隣地から物件1土地へ越境して置かれていますが、Cは物件1土地所有者であるAの許可を得て無償で置かせてもらっています。

③ 物件1と西側隣地の境界付近に物置が1個存しているが、土地への強い定着性はなく、動産と認めた。物件1土地と西側隣地との境界を跨ぐように電柱が1本ある。

④ 物件1土地の北東側にゴミ集積所がある。

2. 建物の概況及び利用状況等（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31年2月27日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	パネルボード等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、P タイル等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ等
	そ の 他	オール電化、IHコンロ、デッキ等
床面積（現況）	1 階 52.99㎡、2 階 46.37㎡、 延床面積 99.36㎡ 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	3 L D K （附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年3月7日：内部立入調査。 建物所有者（A）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る。 ② B（債務者兼所有者Aの兄）によれば、私が物件2建物を使用しているわけではありませんが、Aから聞く限りでは物件2建物に雨漏りや建物の傾き等といった大きな不具合は特にはないようです。物件2建物はオール電化です。	

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	71,100	98	69,700	× 152.22	× 0.95	= 10,080,000
		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 大磯－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 75,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 71,100\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件、交通接近条件等でやや劣るが、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は道路が行き止まりであること、特記事項に記載したこと等で若干劣り、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（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)
2	180,000	× 99.36	× 0.69	= 12,340,000

現価率

- ・経過年数 7年、経済的残存耐用年数23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。）10%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{(\text{経過年数 7年} + \text{経済的残存耐用年数23年})} \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.69
 \end{aligned}$$

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	10,080,000	×	0.65 法定地上権	= 6,550,000

(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	10,080,000	－ 6,550,000	= 3,530,000	15.7%
2	12,340,000	＋ 6,550,000	= 18,890,000	84.3%
積算価格(合計)			= 22,420,000	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)
1,490,000	$\times (1 - 0.1745)$	$= 1,230,000$	$\div 8.0$	$\times 0.98$	$= 15,070,000$

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。

$$(22,420,000\text{円} \times 0.7 + 15,070,000\text{円} \times 0.3)$$

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	20,220,000	15.7%	× 1.0	× 0.7		= 2,220,000
2		84.3%	× 1.0	× 0.7	0	= 11,930,000
一括価格（合計）						= 14,150,000

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 大磯－8

所 在：中郡大磯町国府本郷字町場1085番3

価 格：75,400円／㎡

位 置：JR東海道本線「大磯」駅の西方約3.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東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%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,523,235円

物件2 6,715,609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。）記載の方位が誤っている。

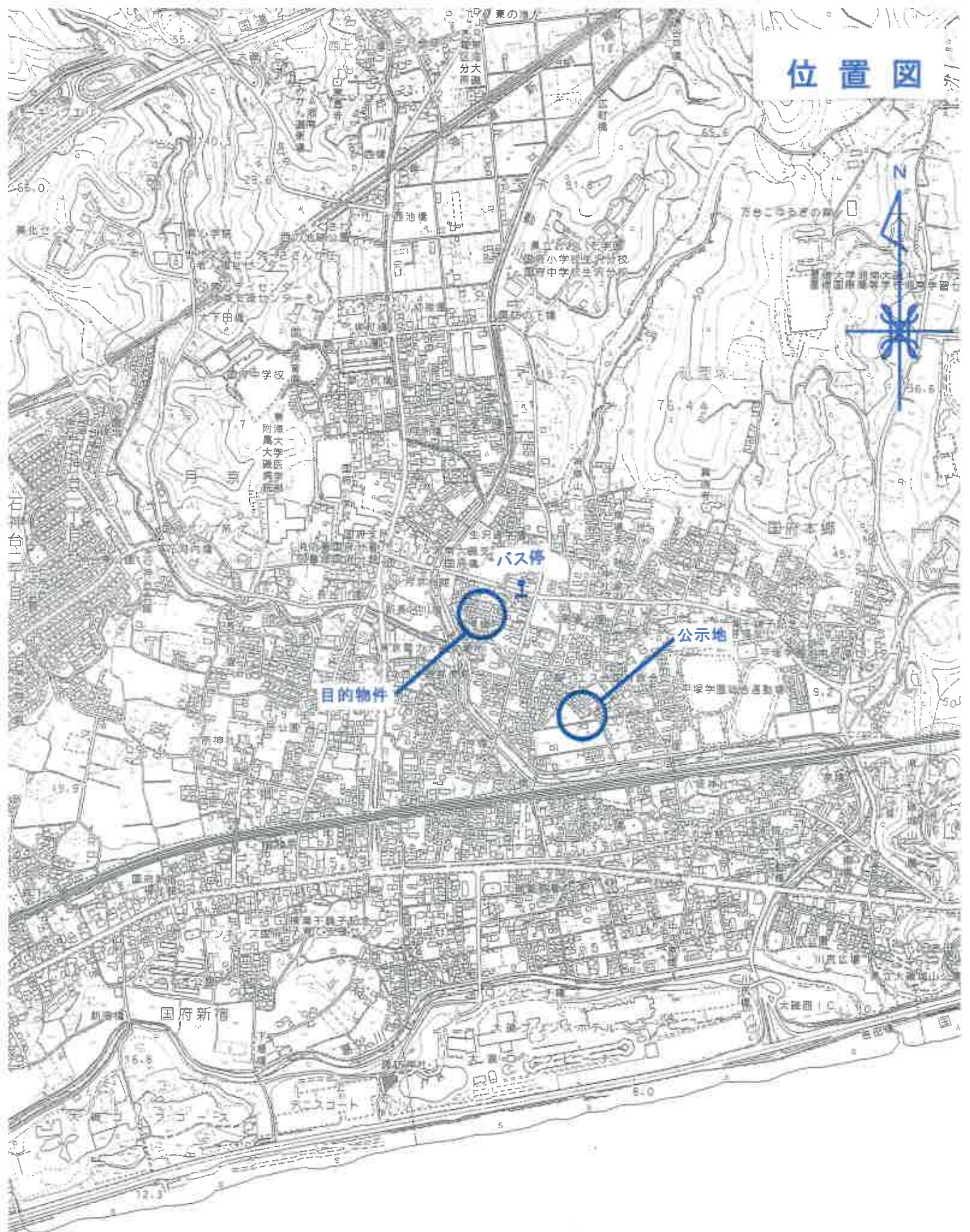
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

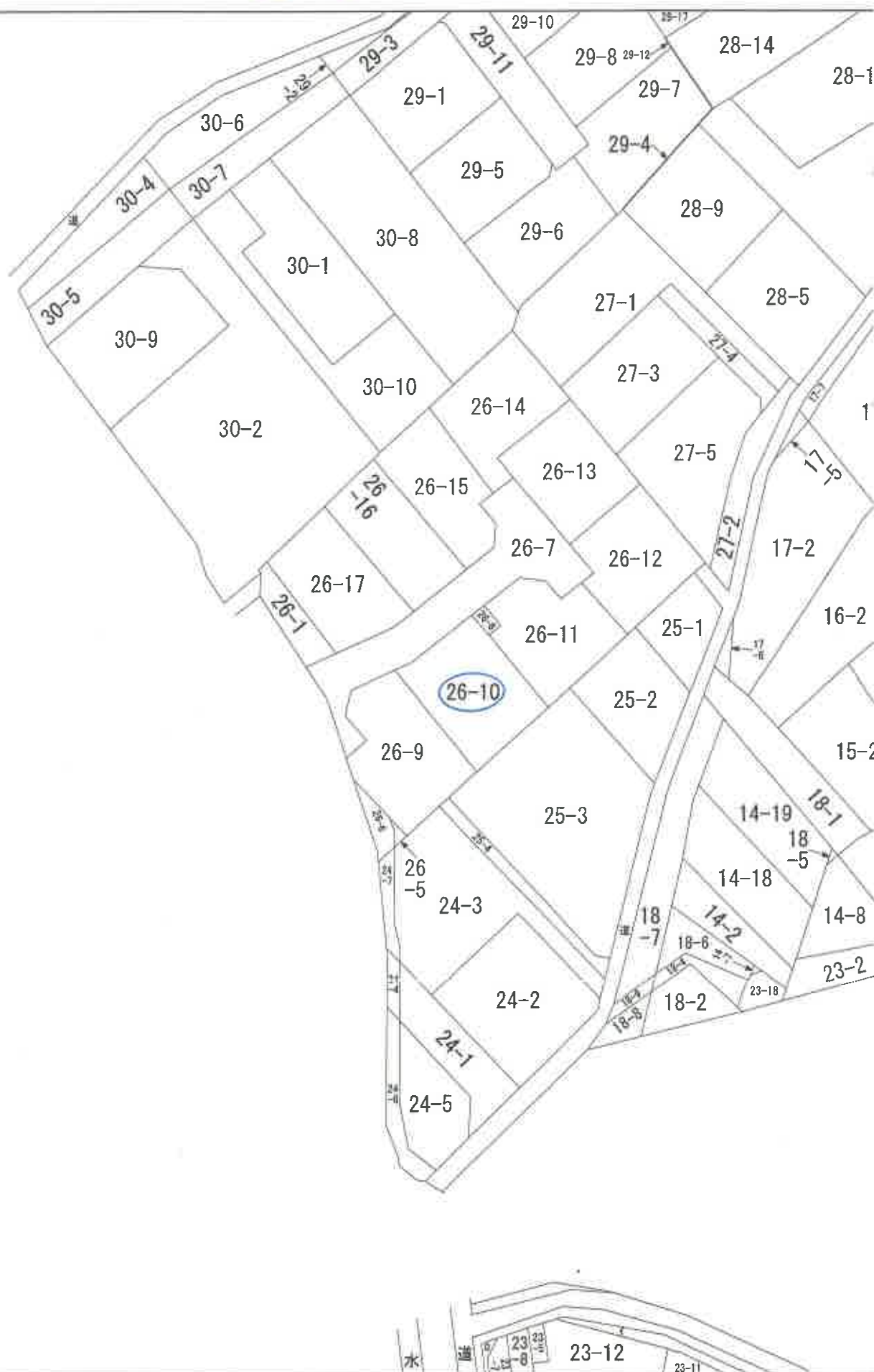
以 上

位置図



イ 23-4
ロ 23-6

※ 地番の○囲みは目的物件を表示



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25年8月27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。
令和6年11月15日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

橫濱地方法務局西湘二宮支局

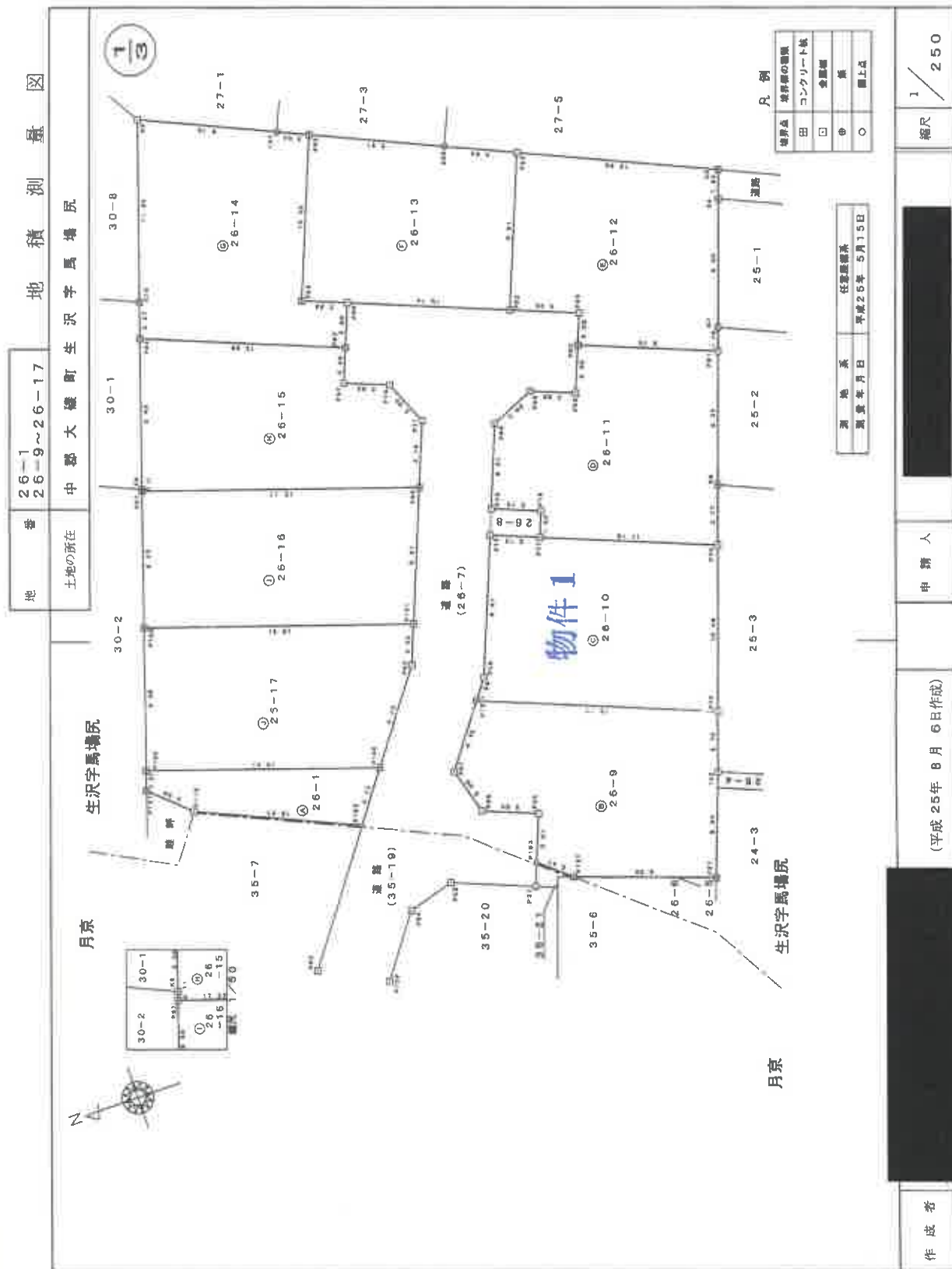
2000年

請求番号 45-2

(1/3)

本書面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件 1



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。
令和6年11月15日 横浜地方法務局西湘二宮支局

橫濱地方法務局西湘二宮支局

- 17 -

(2/3)

物件 1

၇၂

地 點	測 点	20-10		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	总 量
		Xn	Yn			
P23		134.977	139.086		-1828.841814	16.17
P24		120.882	133.486		-2340.810496	10.46
P26		117.441	143.364		996.623164	11.18
P17		127.833	167.402		1661.791082	3.13
P25		130.742	148.648		921.320304	8.01
P28		134.031	140.368		594.458480	1.59
			总 量		304.440730	
			面 積		182.2203650	
			地 積		182.22	

民權

登記年月日：平成31年3月6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。
令和6年11月15日 横浜地方支庁 西宮支局

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 26番10

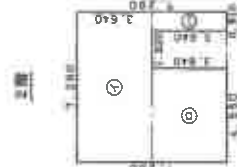
建物の所在 中郡大磯町生沢字馬場尻26番地10



求積表

7.280 x 7.280 = 52.9984

床面積 52.99 m²

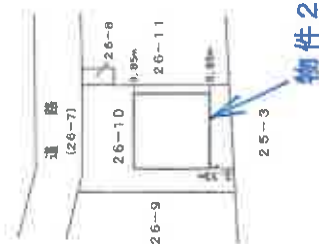


求積表

① 7.280 x 3.640 = 26.4992
② 4.550 x 3.640 = 16.5620
③ 0.910 x 3.640 = 3.3124

計 46.3736

床面積 46.37 m²



物件2

作 成 者

31年2月27日(作成)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物 件 2

概略間取図

