

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 10 月 28 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 10 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	12,190,000 9,752,000	一括	2,438,000	132,242	不明
1	1,900,000				
2	10,290,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢原市日向字北新田 |
| | 地 番 | 291 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市日向字北新田 291 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 291 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 72.87 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 伊勢原市日向字北新田 |
| | 地 番 | 291 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市日向字北新田 291 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 291 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 72.87 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年3月10日受理
令和7年4月15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 | 伊勢原市日向字北新田 |
| | 地 番 | 291 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市日向字北新田 291 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 291 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 72.87 平方メートル
2 階 65.41 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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年11月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和4年11月ころ	
	期間	令和4年11月ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期は、Aが本建物から出た時期とした。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 の妻)	1 私は債務者兼所有者 A の妻である。 2 本建物には私が子らと居住している。A は 2 年以上前に本建物から出ていった。A からは、本建物を無償で使用してよいと言われている。 3 本物件の立入調査が必要なことは承知した。私が調査には立ち会う。私の仕事と子らの行事等を確認して連絡する。 (令和 7 年 3 月 13 日電話で聴取)
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	1 A が本建物から出たのは、2 年以上前の 11 月ころなので、令和 4 年 11 月ころだったと思う。本建物を私たちが無償で使用するについて、A との間で、いつまでという終期は定めていなかった。 2 本物件の任意売却は、できればしてほしいと考えている。現在 A との間で離婚訴訟をしており、同訴訟を委任している弁護士から、A と接触ができれば、本物件の売却についても話ができると言われている。今のところ連絡がつきづらく、話は進んでいない。 3 任意売却については、本物件北側の隣地に居住している義父にも相談して、協力してもらえる見込みである。 4 本建物に雨漏りはない。不具合もない。 5 本建物内では、A がタバコを喫っていたことがある。 6 本建物内でペットは飼っていない。 7 太陽光発電は設置していない。 8 屋根裏収納はないが、洋室 2 下収納がある。 9 本建物の敷地の境界について、争いはない。 10 騒音はない。 (令和 7 年 4 月 7 日目的物件で聴取)
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	1 本土地の北側の境界にまたがって花壇やウッドデッキがあるが、北側に居住しているのが義父母である A の父母なので、そのような造作とした。従前から双方の家が自由に使用していた。 2 本土地北側隣地との境界には境界標もあり、私も義父母らも、本来使用できるのはその範囲内であることは認識している。 3 A と話ができず、他人が本物件を購入した場合には、境界上の物の撤去が必要になる可能性がある等、手間がかかることも認識している。 4 私が A と最後に連絡を取れたのは、令和 5 年 9 月ころだと思う。A の本物件所在地以外の住所の情報はあるが、同所での居住関係は確認していない。 (令和 7 年 4 月 8 日電話で聴取)

(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、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物2階に洋室2下収納があるが、床面積に算入する規模ではない。
- 4 本土地とAの父所有である北側隣地（地番291番9）との境界標は確認できるが、その境界上に跨ってウッドデッキ及び花壇等があり、Aの父母、Bの家族双方が使用している状態である。
- 5 本土地は、西側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（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3月11日(火) 9:05 — 9:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年3月12日(水) 9:05 — 9:10	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3月13日(木) 17:40 — 17:50	携帯電話	Bより占有状況等聴取
令和7年4月7日(月) 9:20 — 10:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年4月8日(火) 13:15 — 13:20	携帯電話	Bより占有状況等聴取
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

これは図面に記載されている内容を証明
(隣近地方自治体等不支図等)

令和7年1月23日

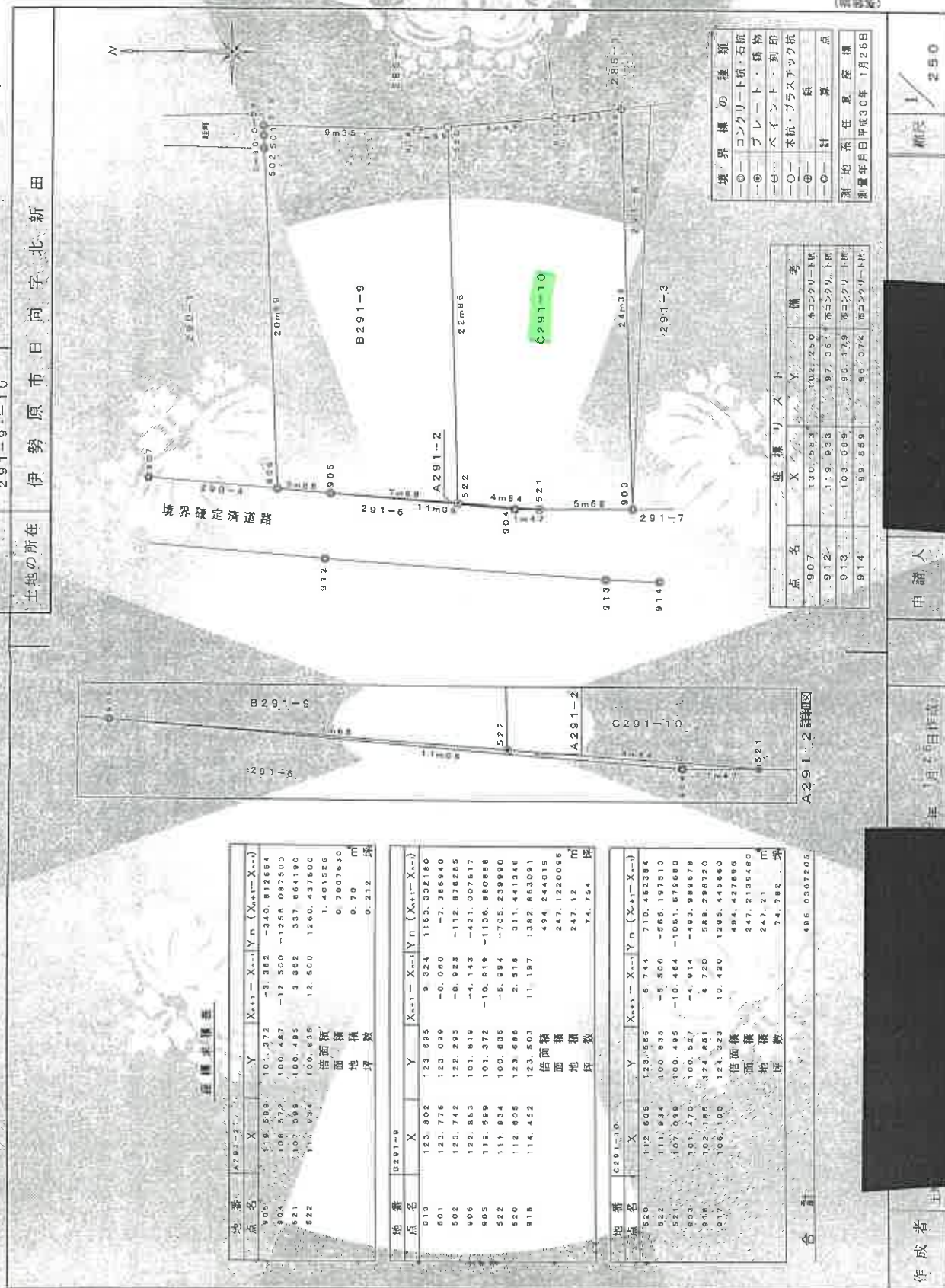
東京法務局 出典

(7 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 291-2
291-9-1-10

土地の所在 伊勢原市日向字北新田



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(単位: ㎡)

境界線の種類	
○	コンクリート杭・石杭
○	プレート・積物
○	ベント・刻印
○	木杭・プラスチック杭
○	計
○	杭
○	点

新地系在 意 産 権
測量年月日 平成30年1月26日

座標リスト	
点 名	X Y
907	130,583 102,250
912	119,933 102,250
913	103,089 102,250
914	90,889 102,250

申請人

年 月 日 印

作成者

A291-2詳細図

合 計 495.0367205

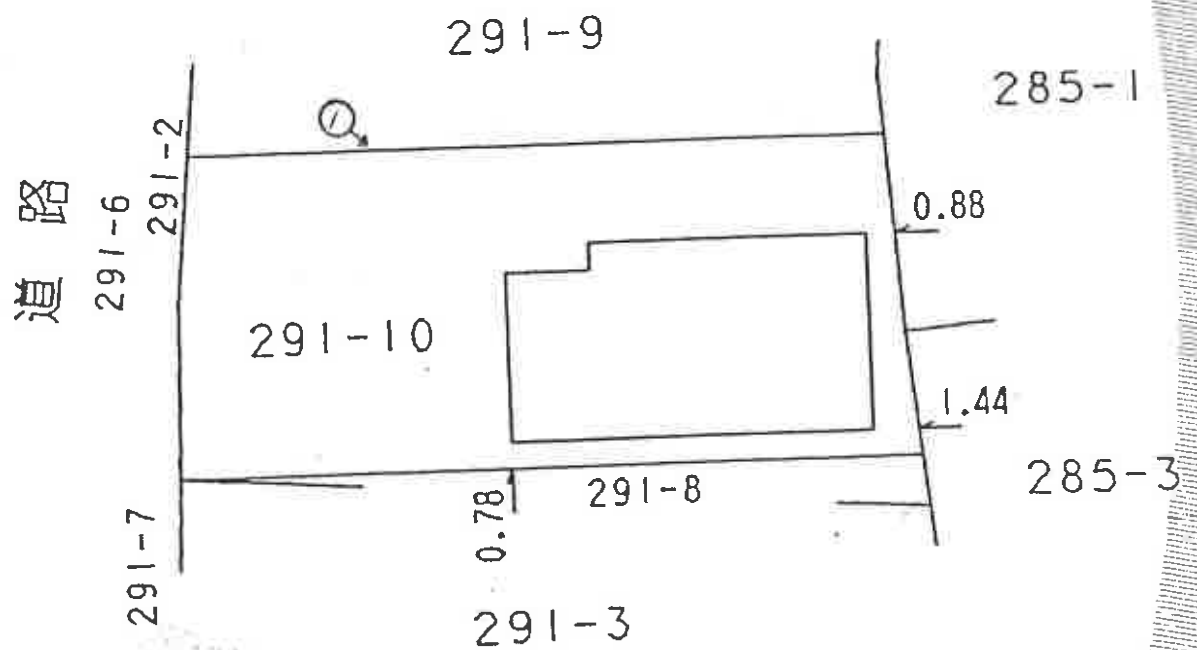
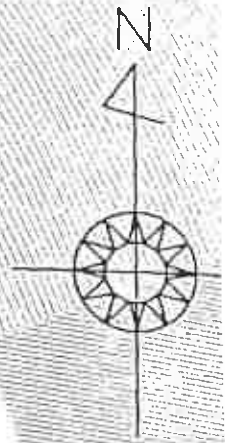
地番	A291-2	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
905	119,599	101,372	-3,382	-340,812684	
904	106,572	100,487	-12,500	-1256,087500	
921	107,066	100,485	3,382	337,864190	
922	114,936	100,636	12,500	1260,437600	
倍面積			1,401526	0,7007630	0,70 ㎡
面積			0,70	0,212	㎡

地 番	B291-9	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
919	123,802	123,685	9,324	1153,332180	
501	123,776	123,099	-0,060	-7,366940	
502	123,742	122,295	-0,923	-112,876285	
906	122,853	101,619	-4,143	-421,007517	
905	119,599	101,372	-10,619	-1106,880868	
522	111,834	100,836	-5,994	-705,239990	
520	112,806	123,686	2,518	311,441346	
918	114,462	123,503	11,197	1362,863091	
倍面積			494,244019	247,1220096	㎡
面積			247,12	74,754	㎡

地番	C291-10	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
920	112,605	123,566	6,744	710,483384	
522	111,834	100,836	-5,500	-565,197310	
521	107,066	100,495	-10,464	-1051,679680	
903	101,470	100,527	-4,914	-483,989678	
916	102,185	124,861	4,720	588,296720	
917	106,100	124,323	10,420	1295,448660	
倍面積			494,427896	247,2139480	247,21
面積			247,21	74,782	㎡

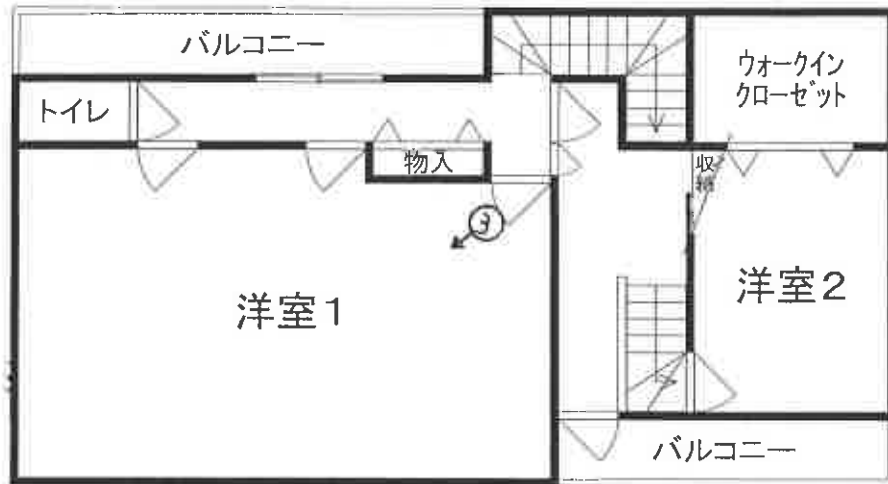
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

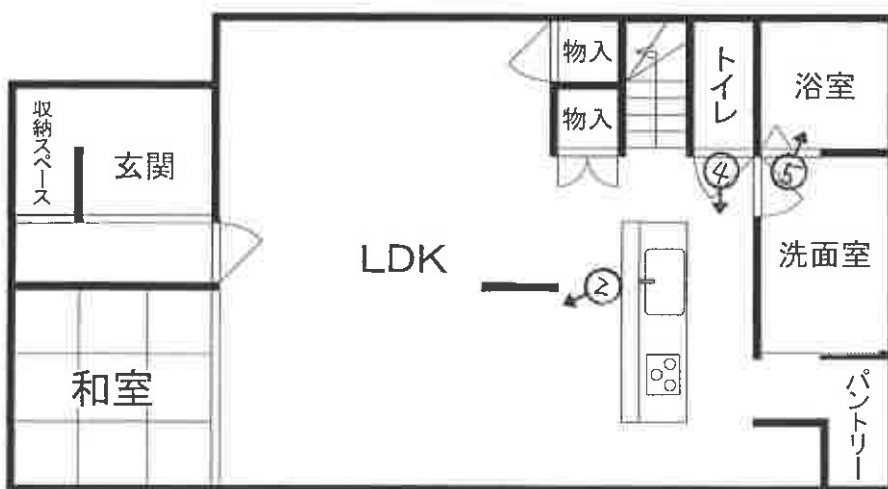


間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



2階



1階



概略間取図

①



②



③



④



⑤



(12 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 22 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金12,190,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,900,000円
物 件 2（建物）	金10,290,000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 | 伊勢原市日向字北新田 |
| | 地 番 | 291番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市日向字北新田291番地10 |
| | 家屋 番号 | 291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 72.87平方メートル
2階 65.41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	小田急小田原線「伊勢原」駅の北西方約4.7km(道路距離)、バス停「諏訪坂下」徒歩約4分	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅のほか、畑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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	埋蔵文化財包蔵地 (No. 15)
画 地 条 件	規 模	247.21㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.0m程度 奥行約23.5m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側で幅員約4.0m市道（608号線・建築基準法第42条1項1号）に間口約10m等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	なし
特 記 事 項	・既存宅地に準ずる土地として開発許可を受けている。建替えや切土・盛土等を行う場合には事前相談が必要とのことである（平塚土木事務所開発調整課調べ）。 - 許可番号：平土第610047号 - 許可年月日：平成29年11月29日 - 開発区域面積：495.03㎡ - 用途：専用住宅（2区画） ・埋蔵文化財包蔵地（No.165）に指定されており、建物建築にあたっては、文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。。 ・北側隣地との境界付近には植栽があり、境界壁がないため、北	

	側隣地とは行き来ができる状態にある。
--	--------------------

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	平成30年6月14日 新築（登記簿記載）
	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	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：72.87㎡ 2階：65.41㎡ 延べ138.28㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK・WIC （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年4月7日内部立入調査。 Bが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・占有者及び占有権原 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは現在夫婦関係にあり、当該建物の使用に当たり金銭の授受等もないので占有権原は使用借権と認めた） 期間：令和4年11月頃から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B	

	・洋室2下収納は、天井高が1.4m以下のため床面積には算入しない ・物件2建物は既存宅地制度を利用して建設されており、同規模同一用途であれば建替等は可能とのことである。ただし、建替等の建築行為を行う場合等は、事前相談が必要となる（平塚土木建築指導課）。 ・平成30年7月6日完了検査済み。
--	--

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	27,400	99 100	27,100	×247.21	×1.0	=6,700,000

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。

公示地 伊勢原－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 44,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{163} & = & 27,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、間口・奥行の関係で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%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	150,000	×138.28	×0.61	=12,650,000

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 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) = 0.61$$

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	6,700,000	×0.55	法定地上権	=3,690,000

(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55%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	6,700,000	- 3,690,000		× 0.9	× 0.7		= 1,900,000
2	12,650,000	+ 3,690,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 10,290,000
一括価格 (合計)							= 12,190,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市街化調整区域内に所在する不動産であることによる有効需要の減退、建築制限等による市場性減価を-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 ― 9
所 在：伊勢原市上粕屋字子易上 2010 番 1
価 格：44,700 円／㎡
位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅 約 4.0km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：350 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南西側 5.9m 県道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅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 4,934,806 円
物件 2 8,466,404 円

第7 附属資料の表示

位置図

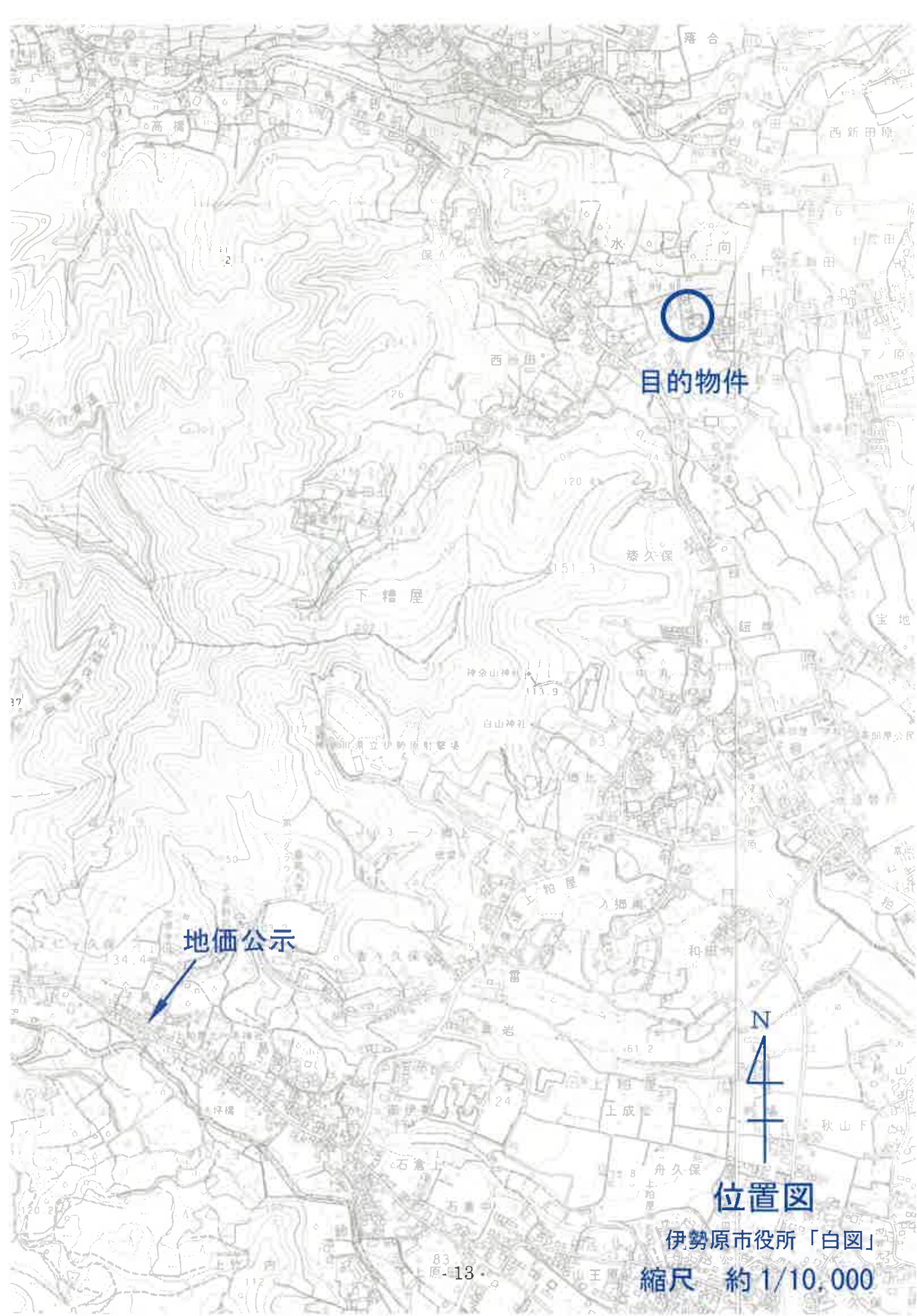
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

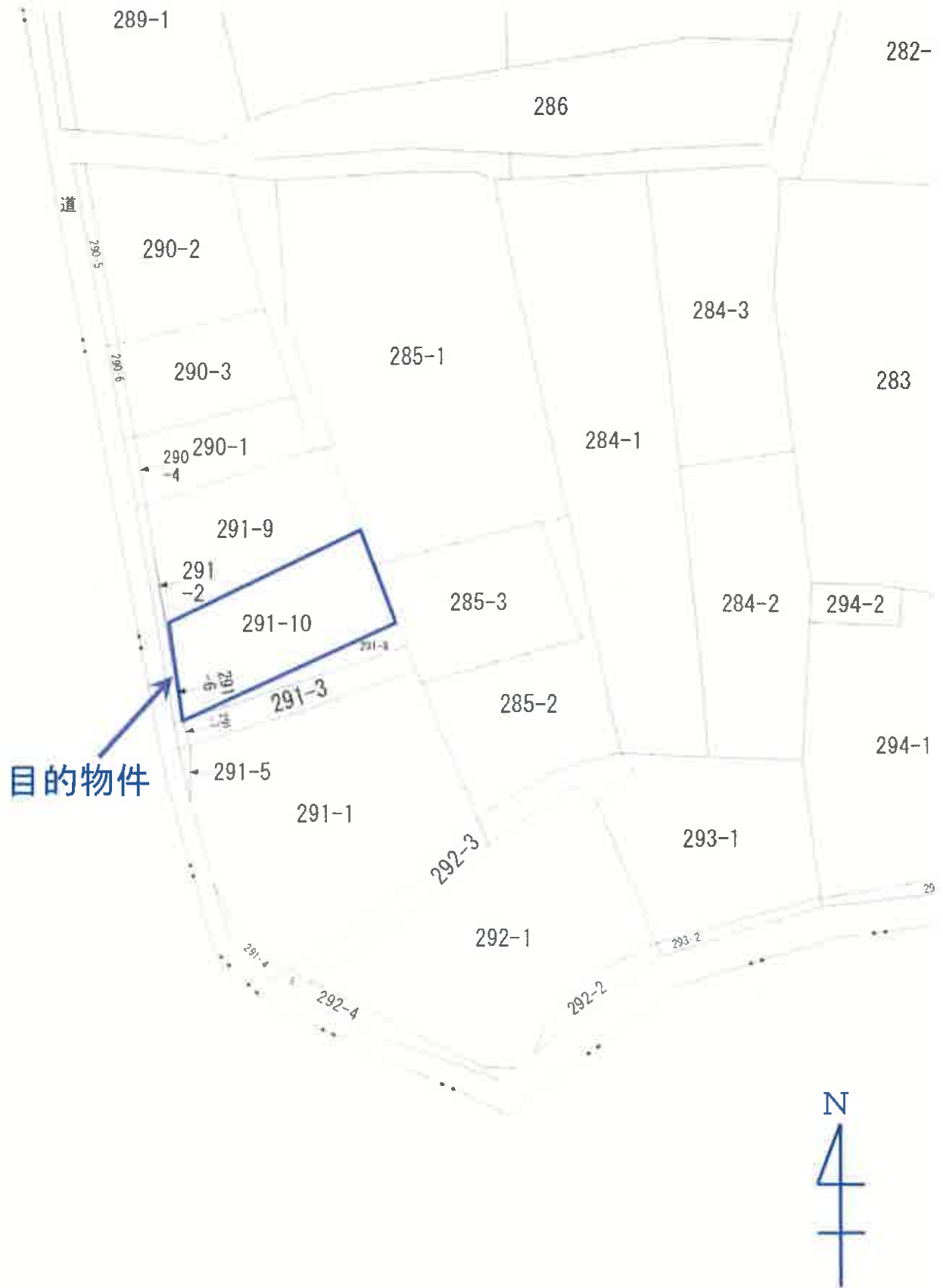
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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





地番区域見出

日向

日向

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。
 横濱地方方法務局厚木支局管轄
 令和7年1月23日 東京法務局港田出張所

登記簿

地積測量図

地番 291-2
 291-S.-10
 土地の所在 伊勢原市日向字北新田



座標求積表

地番	点名	X	Y	X _前 -X _次	Y _前 -Y _次	(X _前 -X _次) (Y _前 -Y _次)
A291-2	905	118.589	101.372	-3.382	-340.812684	
	904	108.572	100.487	-12.500	-1256.087300	
	521	107.090	100.499	3.362	-337.864190	
	522	111.924	100.835	12.500	-1256.437500	
B291-1-5	912	140.1920				
	913	140.1920				
	914	140.1920				
	915	140.1920				

地番	点名	X	Y	X _前 -X _次	Y _前 -Y _次	(X _前 -X _次) (Y _前 -Y _次)
B291-1-5	912	123.892	123.892	0.000	0.000	
	913	123.716	123.890	-0.000	0.000	
	914	123.716	123.890	-0.000	0.000	
	915	123.716	123.890	-0.000	0.000	

地番	点名	X	Y	X _前 -X _次	Y _前 -Y _次	(X _前 -X _次) (Y _前 -Y _次)
C291-1-10	920	112.605	123.685	5.744	710.462384	
	921	111.934	100.835	-5.506	-555.197510	
	922	107.090	100.495	-10.464	-1051.078680	
	923	101.470	100.527	-4.914	-493.988878	

目的物件

点名	X	Y	X _前 -X _次	Y _前 -Y _次	(X _前 -X _次) (Y _前 -Y _次)
907	130.583	102.250			
912	119.933	97.361			
913	103.089	96.179			
914	99.859	96.074			

座標リスト	X	Y	備考
907	130.583	102.250	南コンクリート杭
912	119.933	97.361	南コンクリート杭
913	103.089	96.179	南コンクリート杭
914	99.859	96.074	南コンクリート杭

A3をA4に縮小 (約70%)

作成者

0年 1月 2日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(反転)

登記年月日：平成30年6月20日

これは図前に記録されている内容を証明した畫面である。
（横浜地方裁判所 厚木支部管轄）
令和7年1月23日 東京裁判所 港出事務所

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 291番10

建物の所在 伊勢原市日向字北新田291番地10

1 階



求積表

9.100×6.370	$=$	57.967000
2.730×5.460	$=$	14.905800
合計		72.872800
床面積		72.87 m ²

2 階



求積表

4.550×5.460	$=$	24.843000
0.910×5.370	$=$	5.796700
6.370×5.460	$=$	34.780200
合計		65.419900
床面積		65.41 m ²

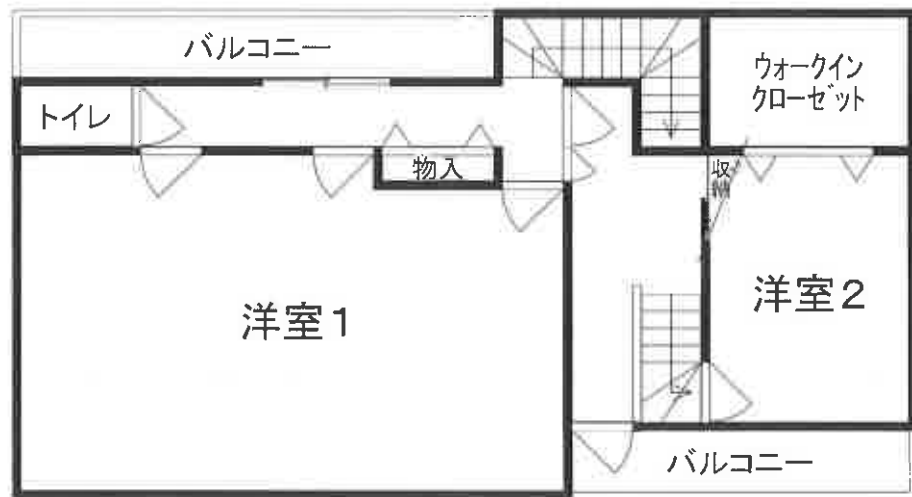
A3をA4に縮小（約70%）

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



洋室2下収納

2階



1階



概略間取図