

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 2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11月26日 午前10時00分から 令和 7年11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10月15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	11,430,000 9,144,000	一括	2,286,000	49,833	10,995
1	290,000				
2	3,660,000				
3	7,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢原市沼目二丁目
 地 番 655番10
 地 目 宅地
 地 積 12.85平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 伊勢原市沼目二丁目
 地 番 656番10
 地 目 宅地
 地 積 158.21平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 伊勢原市沼目二丁目656番地10
 家屋 番号 656番10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 75.98平方メートル
 2階 30.63平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 2. 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 8. 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 伊勢原市沼目二丁目 6 5 6 番地 1 0
家屋 番号 6 5 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5. 9 8 平方メートル
2 階 3 0. 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 4月23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 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 2 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 伊勢原市沼目二丁目 6 5 6 番地 1 0
家屋 番号 6 5 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 9 8 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県伊勢原市沼目二丁目11番20号		
土地	物件1及び2		
現況地目	☒ 宅地(物件1及び2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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が異なる(☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ 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

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）	1 目的物件は、私と私の父であるAが共有しています。私とAとの間で、目的物件の使用に係る金銭の授受は一切ありません。 2 物件3の建物は、私らが去年の2月ころまでは私らが居宅として使用していましたが、同時期に私らは転居したため、それ以降は誰も住んでいない状態です。 3 物件3の建物の郵便受けには、法人名の表記がされていますが、この法人名はAがかつて務めていた法人のことです。同法人における業務の都合上、Aが物件3の建物にて同法人宛の郵便物を受け取ることができるようにするために便宜上Aが表記していたものです。ただし、上記のとおりAは転居していますし、物件3の建物には現在誰も住んでいない状態ですから、同法人が物件3の建物を使用していることもありません。同法人の表記が当時の名残で残っているに過ぎないものです。

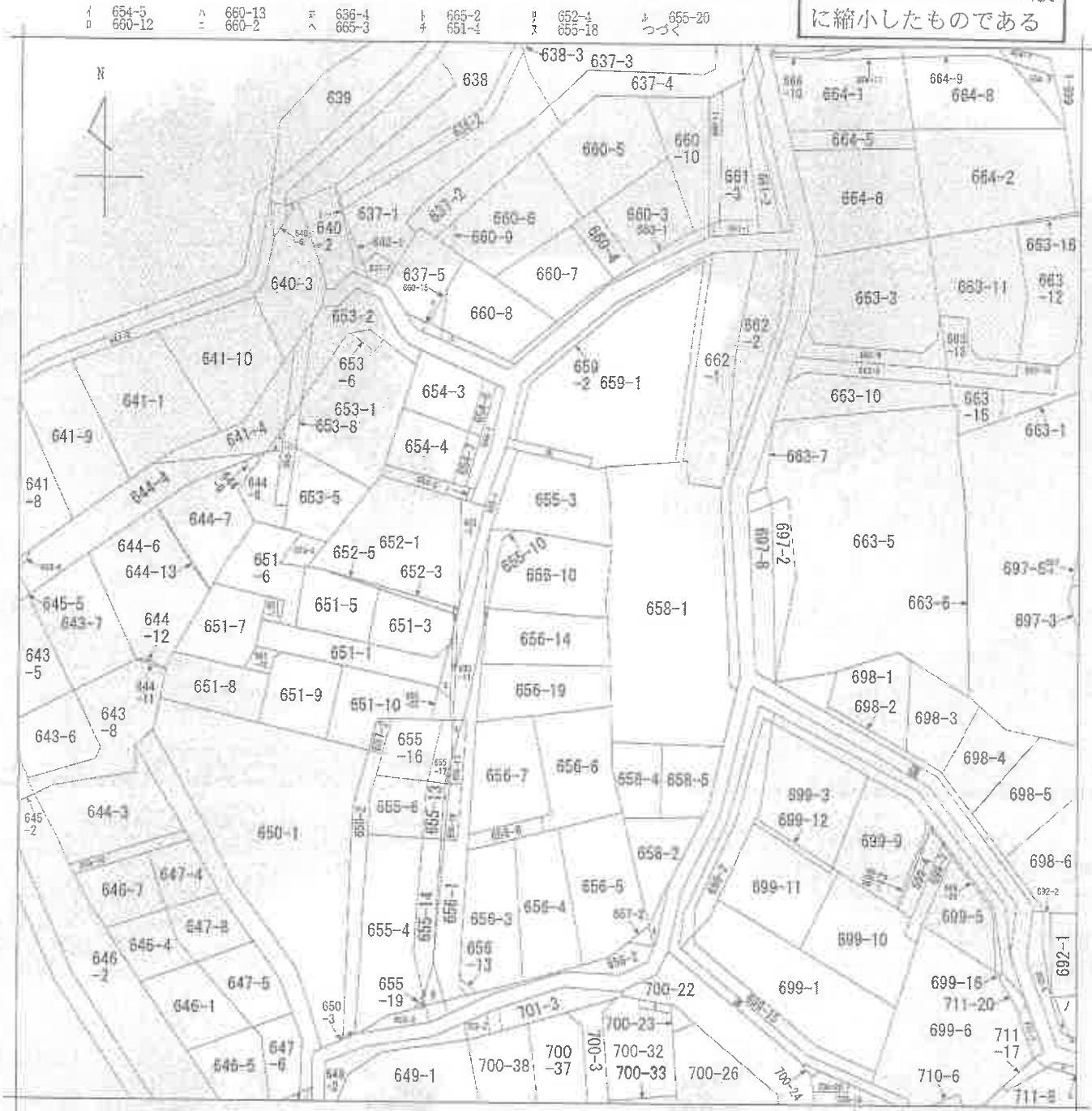
執行官の意見
1 受命物件の占有者及び占有状況等については2枚目記載のとおりである。関係人の陳述及び立入調査の結果から、物件3の建物はA及びBが誰も住んでいない状態で居宅として占有しているものと認めた。なお、受命物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 立入調査の結果、物件3の建物の1階洋室1の床の緩みのほか、全体的に経年相当以上の劣化が認められた。 3 物件2の土地に、1個の物置が存しているが、同物置は簡易的なものであり、土地への強い定着性は認められず、動産と認めた。 4 評価人によると、物件1の土地の西側に接する道路は市道である。

（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 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24日 (月) 17:00 — 17:22	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年4月16日 (水) 14:20 — 14:55	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和7年4月17日 (木) 16:16 — 16:26	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年4月18日 (金) 13:00 — 13:10	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 () : — :		
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 7 年 4 月 1 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人C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版をA4版
に縮小したものである



(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簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
沼目2丁目

請 求 部	所 在	伊勢原市沼目二丁目				地 番	656番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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7年1月16日
横浜地方法務局厚木支局
登記官

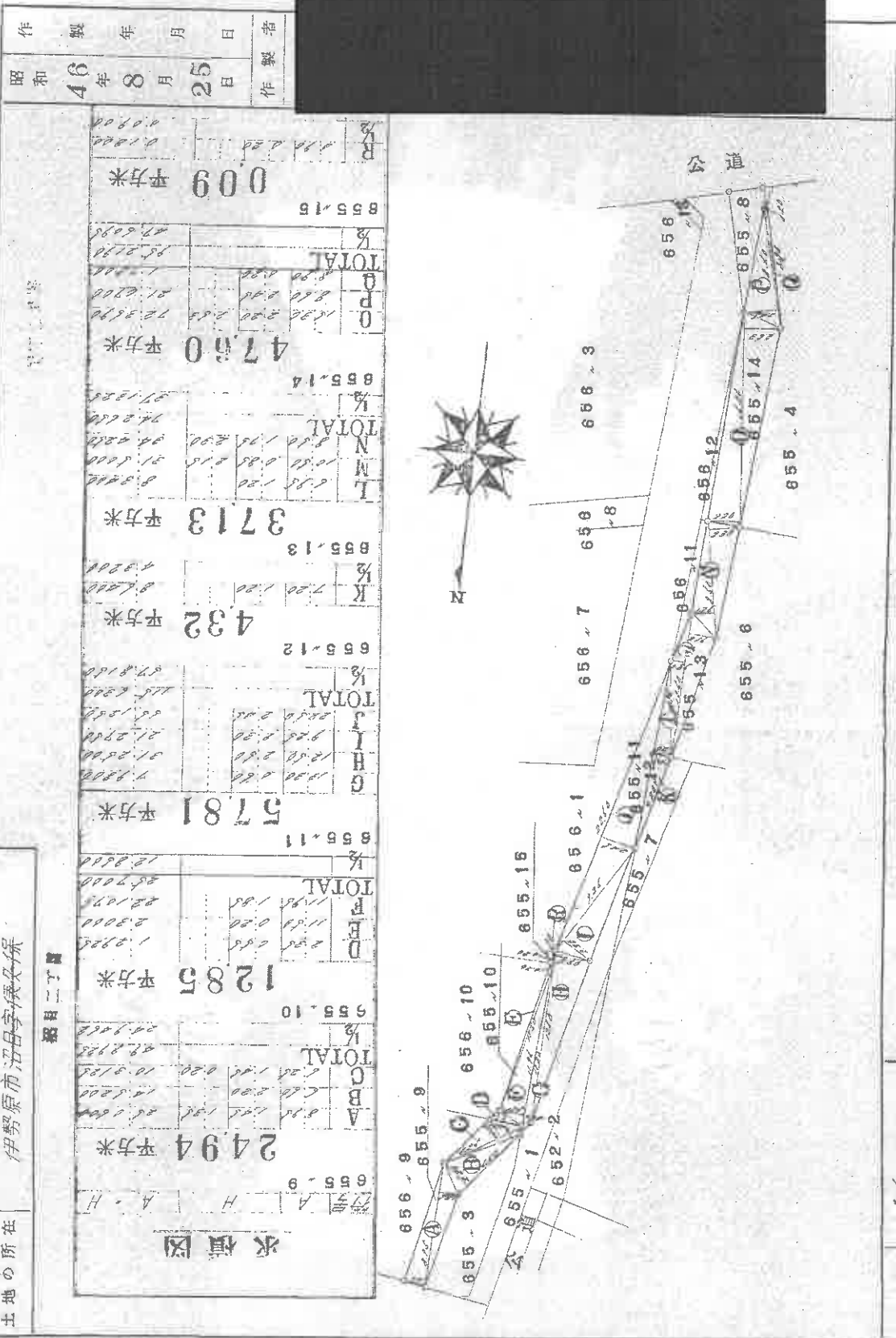
請求番号: 22-1
(1/2)

(5 枚目)



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

昭和四十六年九月貳拾日



登記年月日：昭和46年9月22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7年1月16日 横浜地方裁判所厚木支部 登記官

登記官

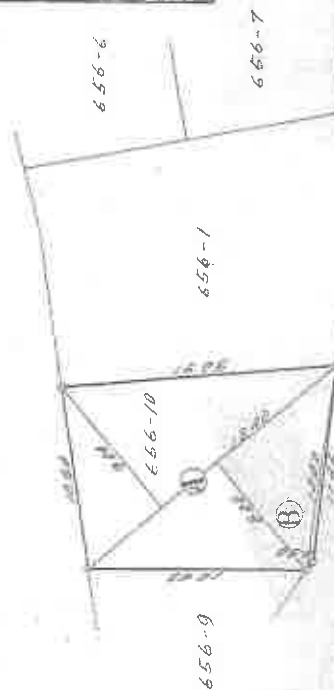
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

46 4. 19

作製年月日	昭和	年	月	日	作製者

地積測量図

求積図			
符号	A	B	A+B
656-10	9.00	0.00	9.00
A	18.00	0.00	18.00
B	18.00	0.00	18.00
TOTAL	36.00	0.00	36.00
1/2	18.00	0.00	18.00
換算	47.85		



(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和46年4月19日

836134 前 656-1 後・新同一・新

地番	656-10
土地の所在	伊勢原市 鶴巻二丁目一ノ木

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7年1月16日 横浜地方裁判所横浜支部

登記官

登記年月日：昭和48年5月4日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和7年1月16日 横浜地方支局 厚木支局

登記官

(4 枚目)

737664

家屋番号

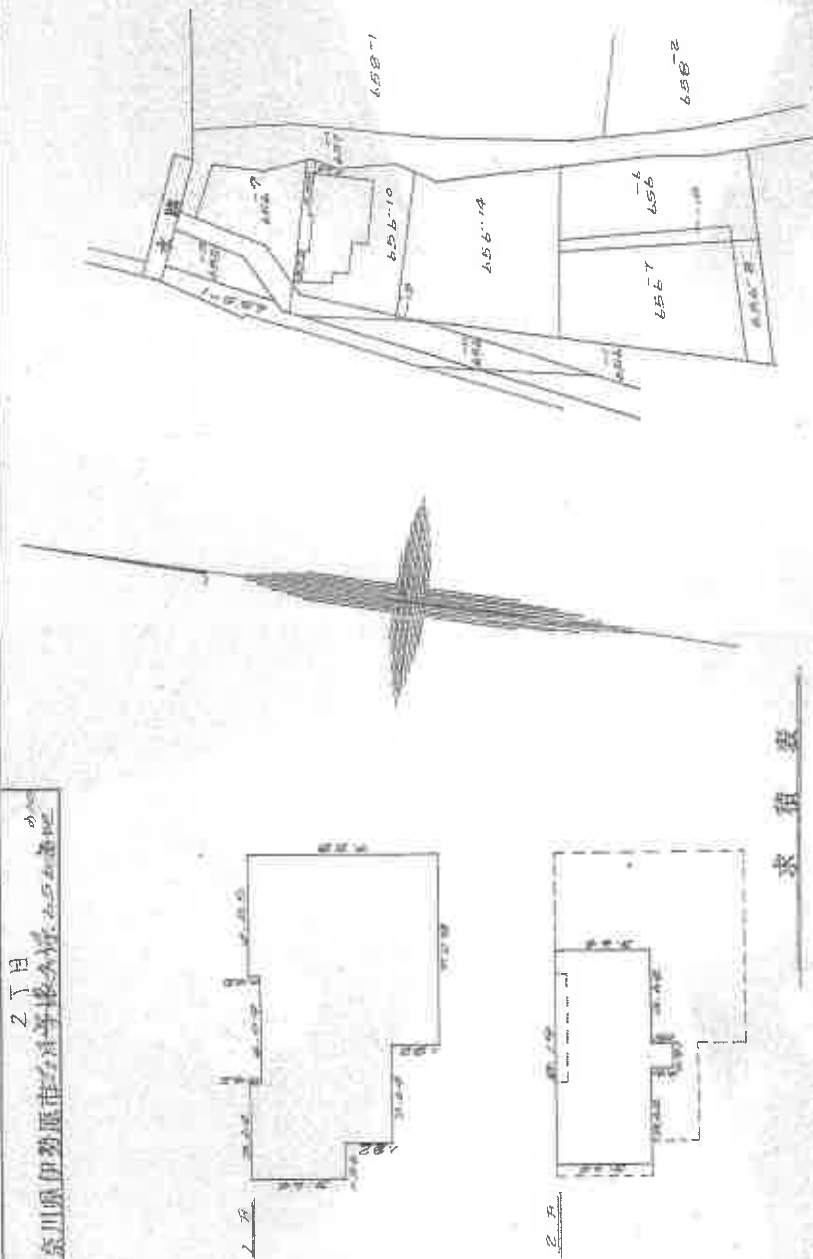
656-10

建物の所在

神奈川県伊勢原市大字松倉新田54番地

2丁目

建築物各階平面図



求積表

1. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
2. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
3. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
4. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
5. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
6. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
7. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
8. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
9. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
10. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
11. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
12. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
13. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
14. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
15. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
16. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
17. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
18. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
19. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
20. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
21. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
22. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
23. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
24. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
25. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
26. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
27. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
28. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
29. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
30. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
31. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
32. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
33. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
34. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
35. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
36. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
37. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
38. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
39. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
40. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
41. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
42. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
43. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
44. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
45. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
46. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
47. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
48. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
49. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
50. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
51. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
52. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
53. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
54. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
55. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
56. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
57. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
58. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
59. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
60. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
61. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
62. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
63. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
64. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
65. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
66. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
67. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
68. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
69. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
70. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
71. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
72. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
73. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
74. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
75. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
76. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
77. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
78. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
79. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
80. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
81. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
82. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
83. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
84. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
85. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
86. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
87. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
88. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
89. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
90. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
91. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
92. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
93. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
94. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
95. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
96. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
97. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
98. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
99. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
100. 4. 4	X	4. 4. 4	4. 4. 4
TOTAL			

縮尺

1/100

1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

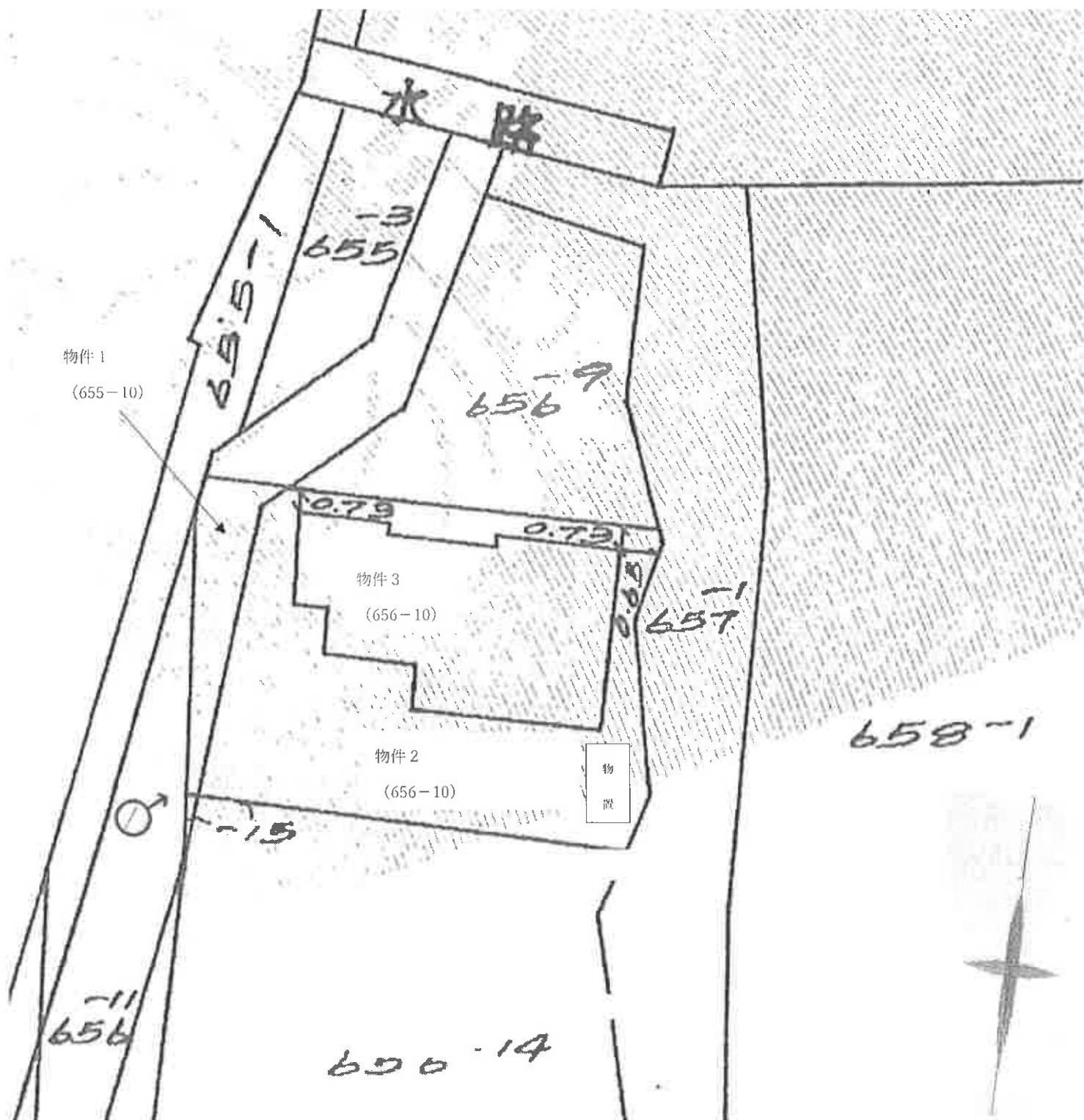
昭和四十八年五月四日 登記

48 5 4

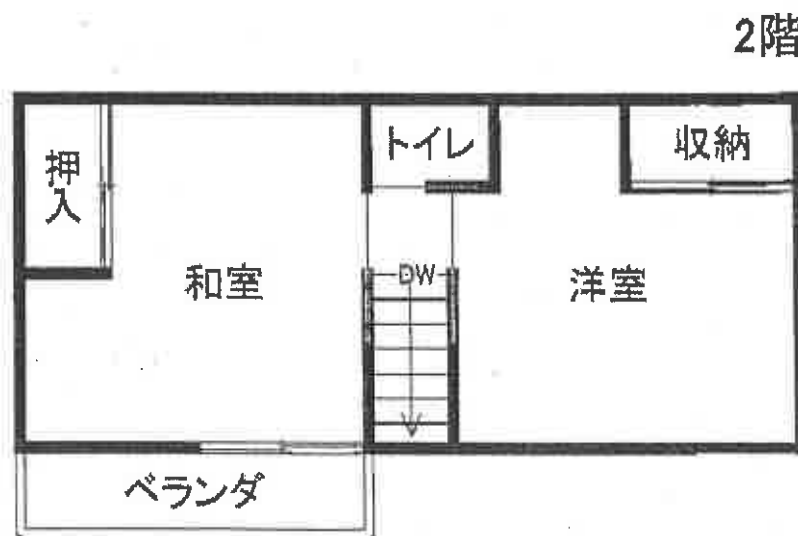
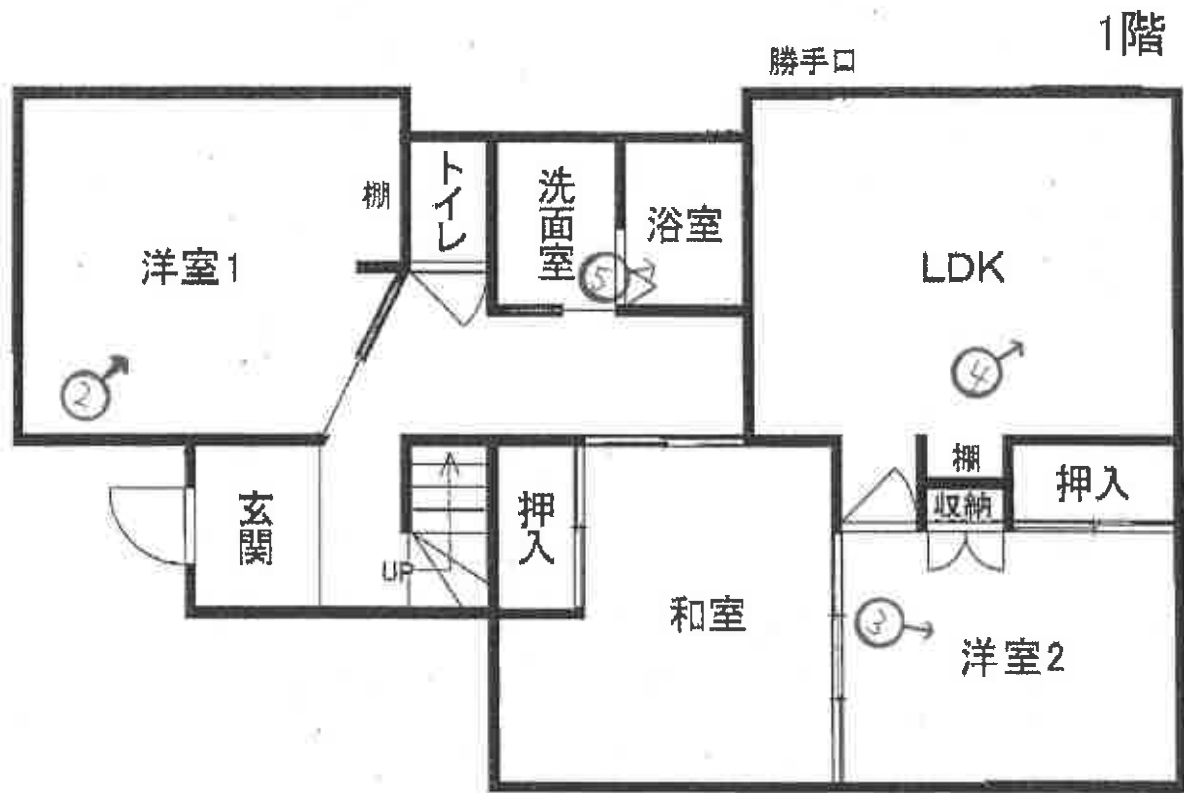
図法番号：22-4

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 4 月 16 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 1, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2 9 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3, 6 6 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 7, 4 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、2 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、民事執行法第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		
住居表示「沼目2－11－20」		

* 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 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 2 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 伊勢原市沼目二丁目
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 伊勢原市沼目二丁目 6 5 6 番地 1 0
家屋 番号 6 5 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 9 8 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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、2一体地）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「伊勢原」駅の概ね南東方約1.5km（道路距離）、バス停留所「平間児童館前」から徒歩約2分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中にアパート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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	◇ 宅地造成工事規制区域（市全域） ◇ 景観計画区域（市全域）
画 地 条 件	規 模	171.06㎡
	形 状	略長方形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.5m程度 奥行約14.7m程度
	地 勢	概ね平坦であり、南北隣接地と略等高で接している。
接面道路の状況	西側で幅員約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に12.5m程度等高に接面する中間画地である。	
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	あり
特 記 事 項	◇物件2土地上に動産である物置が1個存している。	

2. 建物の概況及び利用状況（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	昭和48年3月31日（登記記載）
	経 過 年 数	約52年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付 等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか —
床面積（現況）	1階：75.98㎡、2階：30.63㎡、 延床面積：106.61㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年4月16日：内部立入調査 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇台帳記載証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。 ◇1階洋室1の床の緩みのほか、全体的に経年相当以上の劣化が認められる。 ◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2一体地（土地）

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	105,000	100	105,000	×12.85	× 0.90	= 1,210,000
		100				
2	105,000	100	105,000	×158.21	× 0.90	= 14,950,000
		100				
1・2一体地合計						16,160,000

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。

地価公示地：伊勢原・2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 98,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = 105,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、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：「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

②物件 3（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1㎡当たり 160,000 円と査定）の 1%をもって、建物価格とした。

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	160,000	× 106.61	× 0.01	= 170,000

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	1,210,000	× 0.65	法定地上権	= 790,000
2	14,950,000	× 0.65	法定地上権	= 9,720,000
合 計				= 10,510,000

(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	1,210,000	－ 790,000		× 1.0	× 0.7		= 290,000
2	14,950,000	－ 9,720,000		× 1.0	× 0.7		= 3,660,000
3	170,000	＋ 10,510,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,480,000
一括価格 (合計)							11,430,000

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。

その他の控除：必要なし。

第 6 参考価格資料

1. 地価公示価格 伊勢原－2

所 在：伊勢原市沼目 5 丁目 766 番 19「沼目 5-24-6」
価 格：98,000 円／㎡
位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅約 2.1km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：164 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側 4.0m 市道
用 途 指 定 等：第一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	873,800 円
物件 2	10,758,280 円
物件 3	1,620,946 円

第 7 附属資料の表示

位置図

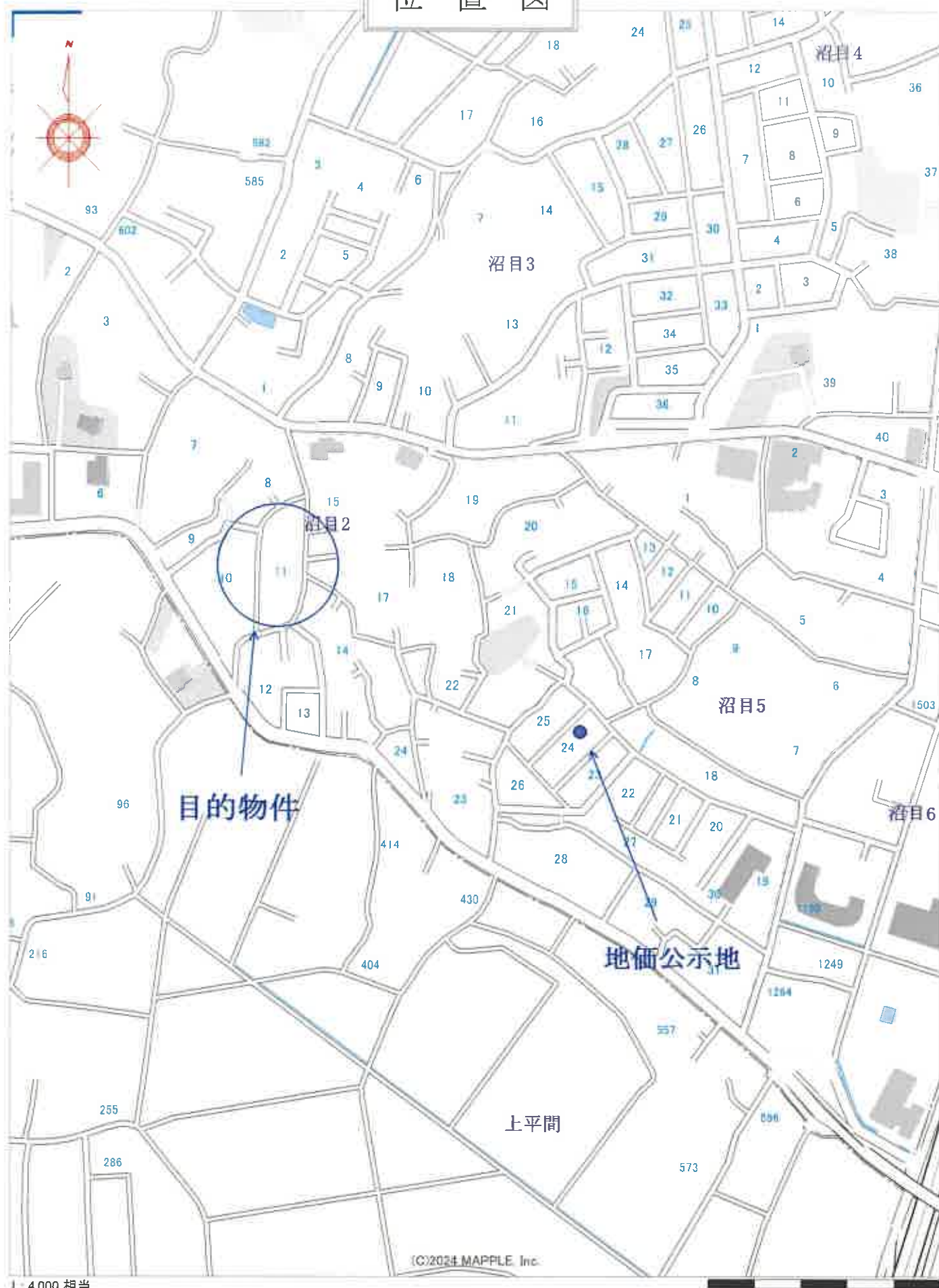
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

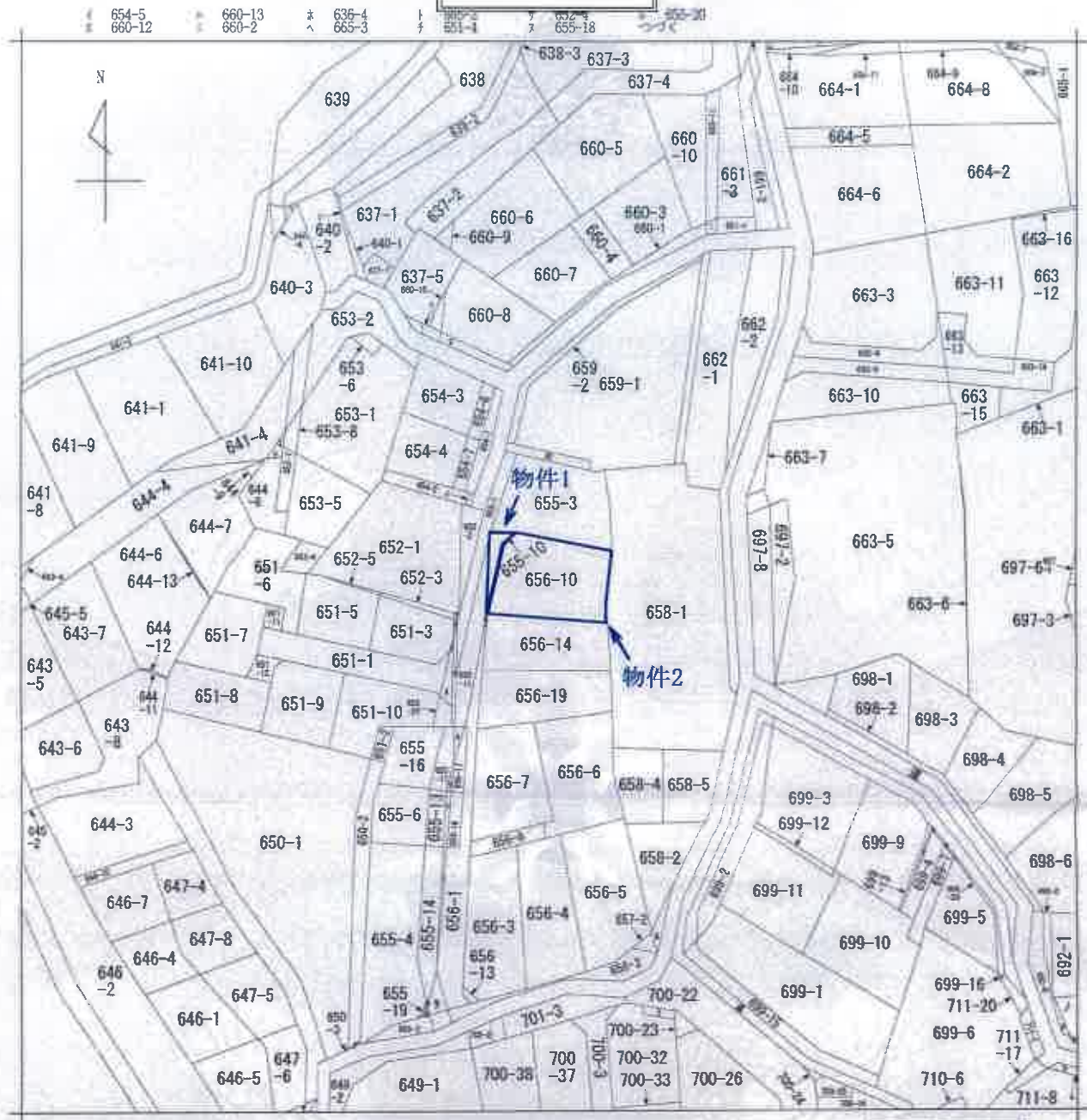
位置図



1: 4,000 相当

地図上の1センチは 約 40 メートル

公 図 写



(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示した図面です。

地番区域見出
沼目2丁目

請 求 部 分	所 在 伊勢原市沼目二丁目					地 番 656番10		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座標系又 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7年1月16日
横浜地方方法務局厚木支局
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和46年9月22日

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。
令和7年1月16日 横浜地方法務局横浜支局 登記官

836125 前 64-8 後・新開・新 65-8 65-3

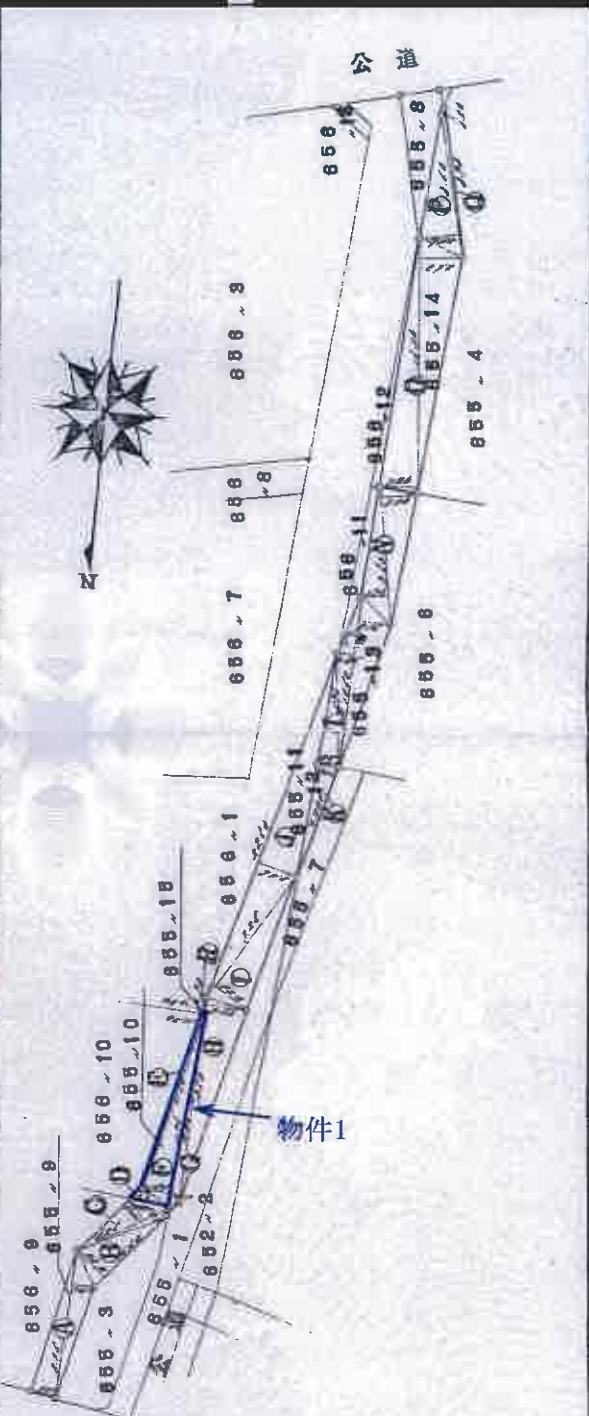
地番 64-8 64-11 64-12 64-13 64-14 64-15 64-16 64-17 64-18 64-19 64-20 64-21 64-22 64-23 64-24 64-25 64-26 64-27 64-28 64-29 64-30 64-31 64-32 64-33 64-34 64-35 64-36 64-37 64-38 64-39 64-40 64-41 64-42 64-43 64-44 64-45 64-46 64-47 64-48 64-49 64-50 64-51 64-52 64-53 64-54 64-55 64-56 64-57 64-58 64-59 64-60 64-61 64-62 64-63 64-64 64-65 64-66 64-67 64-68 64-69 64-70 64-71 64-72 64-73 64-74 64-75 64-76 64-77 64-78 64-79 64-80 64-81 64-82 64-83 64-84 64-85 64-86 64-87 64-88 64-89 64-90 64-91 64-92 64-93 64-94 64-95 64-96 64-97 64-98 64-99 64-100

地積測量図

土地の所在 伊勢原市沼田町

図面二丁目

求積図		A・H		655.9	
A	2494	平方米	655.9	655.9	655.9
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
Q					
R					
S					
T					
U					
V					
W					
X					
Y					
Z					
合計	1285	平方米	955.10	955.10	955.10
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
合計	5781	平方米	855.11	855.11	855.11
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
合計	432	平方米	655.12	655.12	655.12
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
合計	3713	平方米	655.13	655.13	655.13
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
合計	4760	平方米	655.14	655.14	655.14
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
合計	009	平方米	655.15	655.15	655.15



(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

請求番号 22-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和46年4月19日

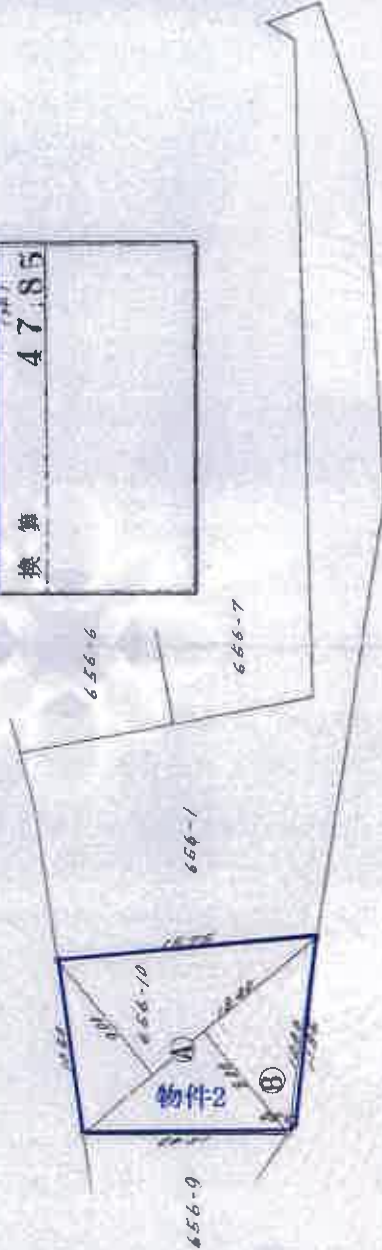
836134 前 656-1 後・新同一・新

地番	656-10
土地の所在	伊勢原市 伊勢原二丁目

地積測量図

昭和46年4月7日	作製年月日
作製者	

求積図	
15821	平方米
A	12.11
B	12.11
TOTAL	24.22
換算	47.85



(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

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7年1月16日 横浜地方方法務局簿本支局 登記官

登記官

請求番号：22-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

737664

号 番 座 家

建物の所在

01-10

25th

2) 伊勢原市分庁長官 小笠原 正

各建階物平圖面圖面

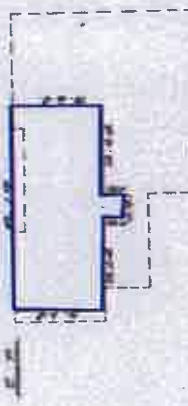
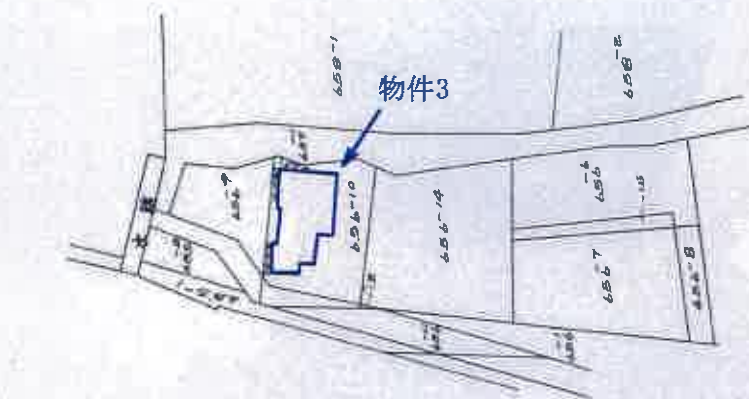
昭和四十八年四月八日

作者

人請早

昭和四十八年五月四日 登記

4 5 8



求 解 表

[illegible]

(日本土地家屋調査士会合全用紙)

縮	尺	$\frac{1}{100}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

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7年1月16日 横浜地方方法務局厚木支局

橫濱地方法務局厚木支局

蘇記會

請求番号：22-4

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図



2階

