

## 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<br>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<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                              | 日 時 令和 7 年 12 月 2 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                            | 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 26 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 1. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 2 6                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 7 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1. 0 0 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前 5 3 6 番地 1 0、5 3 7 番地 6         |
|   | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 0 の 2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル<br>2 階 7 1. 2 1 平方メートル |
|   | (現況)  |                                            |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 3 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル                        |



## 物 件 目 録

2階 71.21平方メートル  
3階 約14平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1, 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号536番10）の登記が存在する。

《 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   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 1. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 2 6                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 7 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1. 0 0 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前 5 3 6 番地 1 0、5 3 7 番地 6         |
|   | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 0 の 2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル<br>2 階 7 1. 2 1 平方メートル |
|   | (現況)  |                                            |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 3 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル                        |



## 物 件 目 録

2階 71.21平方メートル  
3階 約14平方メートル



\*327\*

令和 7年(ヌ)第 2号  
令和 7年 5月 9日受理  
令和 7年 6月 11日提出

# 現況調査報告書 ( 2 - 1 )

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   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 1. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 2 6                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 7 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1. 0 0 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前 5 3 6 番地 1 0、5 3 7 番地 6         |
|   | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 0 の 2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル<br>2 階 7 1. 2 1 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 乃至 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 及び 3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 2) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 1 及び 3 の土地に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件 2 の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造銅板葺 3 階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 3 階 約 14 平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    {    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    地方裁判所    支部    令和    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                              |
| ■債務者              | 1 物件4の建物は、私が家族と共に住居として使用しています。<br>2 物件4の建物に雨漏り等といった大きな不具合は特にありません。 |

(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、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。なお、物件4の建物は、関係人の陳述及び室内の状況等から、債務者が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件4の建物には屋根裏収納（3階部分）が存している。
- 4 物件2の土地は、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。
- 5 法務局調査の結果、物件1及び3の土地には、物件4の建物（「家屋番号536番10の2」）の建物登記のほか、「家屋番号536番10」の建物登記が存している。現地調査の結果、物件1及び3の土地に「家屋番号536番10」らしき建物は見当たらず、同建物登記の抹消登記が漏れているものと思料される。
- 6 評価人によると、物件1及び3の土地の東側に接する道路は物件2の土地を含めた私道であり、同私道は建築基準法第42条第1項第5号該当道路である。

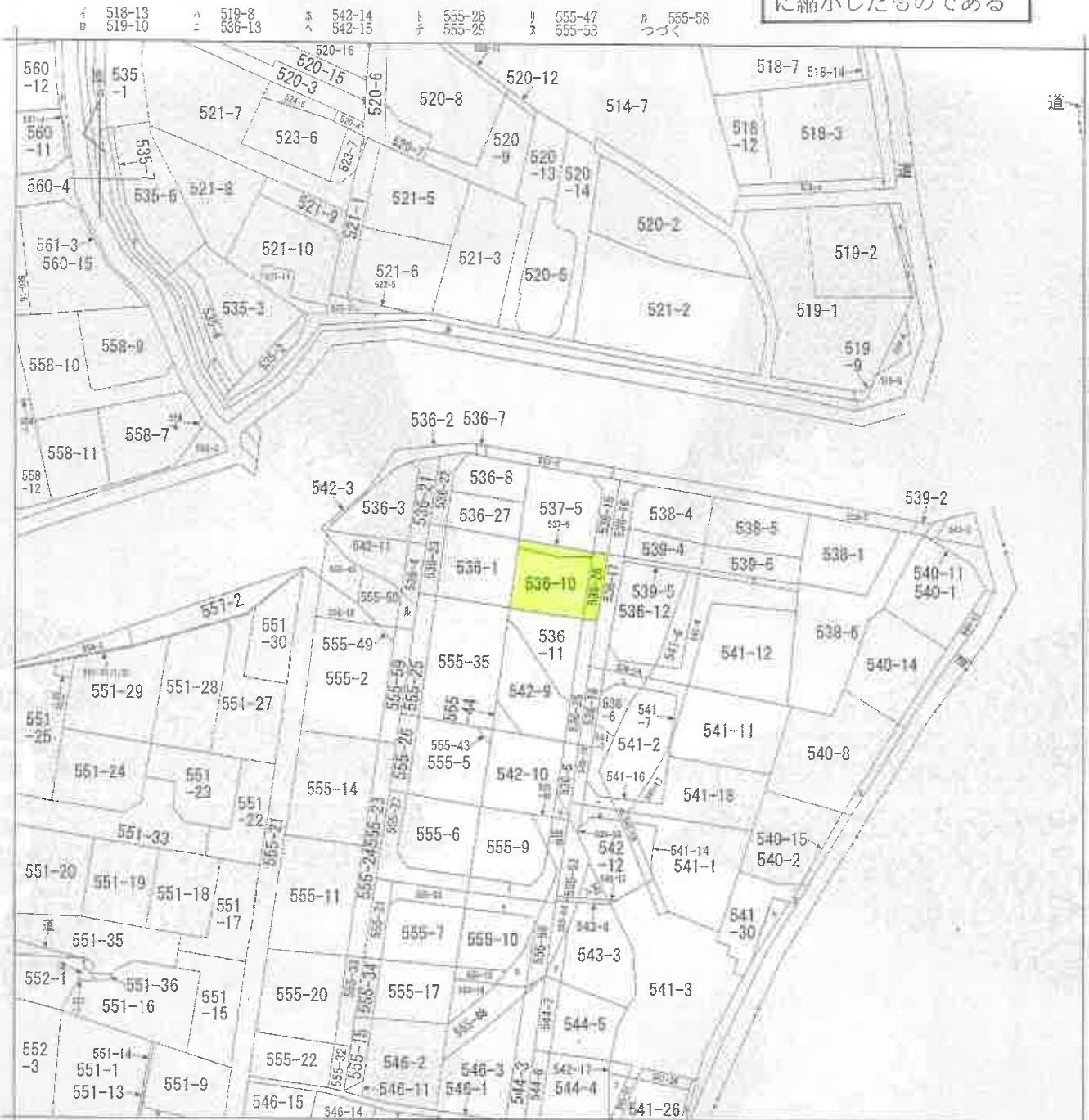
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月16日（金）<br>13：30 — 13：37                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 債務者の親族と面談，照会書交付，外観調査，写真撮影  |
| 令和7年5月29日（木）<br>11：13 — 11：43                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 債務者と面談，立入調査（評価人同行）         |
| 令和7年6月2日（月）<br>15：58 — 16：08                                                                                                                                                                                                                                                                        | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 土地登記事項証明書受領<br>建物登記事項証明書受領 |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                            |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                            |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                            |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                   |                            |

(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概略を記載した図面です。



|                  |        |       |                  |  |                                           |  |        |          |            |        |           |
|------------------|--------|-------|------------------|--|-------------------------------------------|--|--------|----------|------------|--------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>分 | 所 在    |       |                  |  | 伊勢原市板戸字宮之前                                |  | 地 番    |          | 536番10     |        |           |
| 出<br>縮           | 力<br>尺 | 1/600 | 精<br>区<br>度<br>分 |  | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 |  | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |            | 種<br>類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作<br>年<br>月<br>日 |        |       |                  |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図)                      |  |        |          | 補 記<br>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23日

横浜地方方法務局厚木支局

地図整理番号：M20332

登記官

(1/2)

( 6 枚目)

登記年月日：昭和44年12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7年2月19日 横浜地方法務局厚木支局 登記官

( 7 枚目)

761407

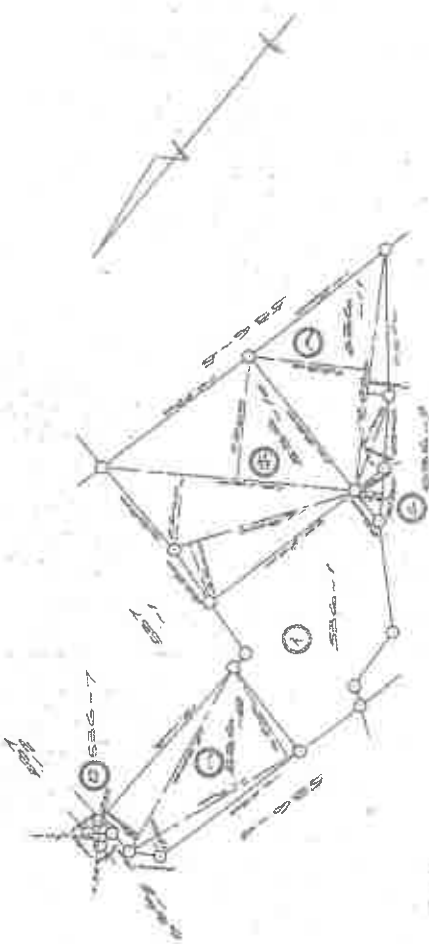
前 536-1 後 新 536-1, 7, 8, 10, 11

地 番 536-1-1-1-1

土地の所在 東京都伊豆野崎町大字新 536-1

地 積 測 量 図

昭和四十四年八月八日  
作製者 作製年月日



求積計算

| 符号 | 地番      | 長さ    | 高さ    | 寸     | 積算      | 面積      | 積算    | 延     |
|----|---------|-------|-------|-------|---------|---------|-------|-------|
| イ  | 536-1-1 | 2.000 | 1.000 | 0.750 | 2.1000  | 0.710   | 0.71  | 0.71  |
| ロ  | 536-1-2 | 0.750 | 0.750 | 0.750 | 0.4219  | 1.0500  | 1.05  | 1.05  |
| ハ  | 536-1-3 | 1.750 | 1.750 | 0.750 | 1.1406  | 5.0000  | 5.00  | 5.00  |
| ニ  | 536-1-4 | 0.750 | 0.750 | 0.750 | 0.4219  | 2.0000  | 2.00  | 2.00  |
| ホ  | 536-1-5 | 1.750 | 1.750 | 0.750 | 1.1406  | 11.0000 | 11.00 | 11.00 |
| ヘ  | 536-1-6 | 0.750 | 0.750 | 0.750 | 0.4219  | 7.0000  | 7.00  | 7.00  |
| 合計 |         |       |       |       | 13.2100 | 46.0500 | 46.05 | 46.05 |

縮尺 1/300

(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

地図整理番号：H20495

(日測地9)

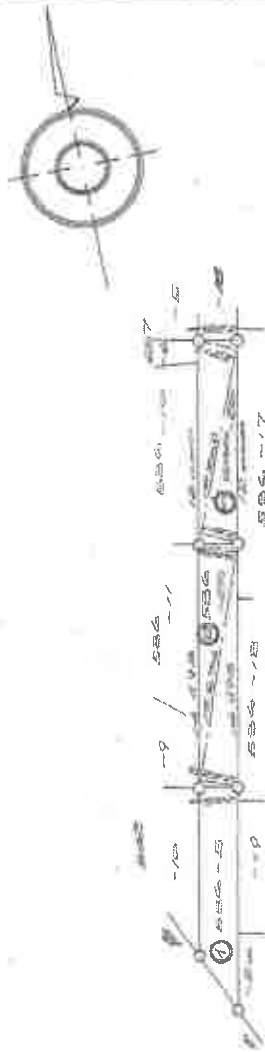
登記年月日：昭和45年6月24日

761411 前 536-5 後 新同一般

|       |               |
|-------|---------------|
| 地 番   | 536-5-26      |
| 土地の所在 | 神奈川県伊勢原市板倉宮之内 |

地 積 測 量 図

昭和45年6月24日  
作製年月日  
作製者  
申請人



面積計算

| 符号 | 地 積      | 面 積       | 積 算    | 積 算    |
|----|----------|-----------|--------|--------|
| 1  | 536-5-26 | 10m x 10m | 100.00 | 100.00 |
| 2  | 536-5-26 | 10m x 10m | 100.00 | 100.00 |
| 3  | 536-5-26 | 10m x 10m | 100.00 | 100.00 |

縮 尺 1/300

(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

45. 6. 24



44.1.21

督

13

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

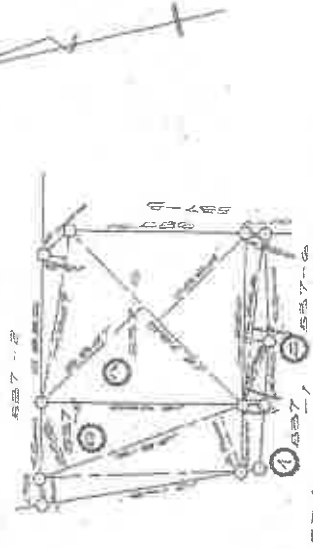




|        |         |      |                      |     |
|--------|---------|------|----------------------|-----|
| 761413 | 前 537-1 | 後 新河 | 新 537-5, 6, 7, 536-8 | 地 積 |
|--------|---------|------|----------------------|-----|

地 帶

十指の所在



乘積計算

| 期日 | 品名     | 数量  | 単位 | 備考    | 金額     | 登録     | 記号     |
|----|--------|-----|----|-------|--------|--------|--------|
| 1  | 10月1日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2  | 10月2日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 3  | 10月3日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 4  | 10月4日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 5  | 10月5日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 6  | 10月6日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 7  | 10月7日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 8  | 10月8日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 9  | 10月9日  | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 10 | 10月10日 | 100 | kg | 100kg | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |                 |
|----|-----------------|
| 縮尺 | $\frac{1}{300}$ |
|----|-----------------|

己年四月，晴。

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2月19日 横浜地方方法務局 厚木支局

橫濱地方裁判所厚木支部

## Discussion

中国资源环境统计年鉴 2021

登記年月日：平成30年6月7日

これは図面に記録されている内容を証明した電面である。  
令和7年1月23日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

( 10 枚目)

707949

各階平面図

家屋番号 536番10-2

建物図面  
各階平面図

建物の所在 伊勢原市坂戸字宮ノ前536番地10.537番地6

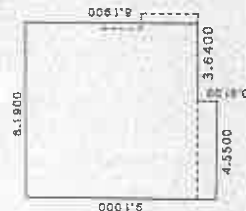
1 階



求積表

|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| 1)    | 3.6400 × 8.1900 = | 29.81160000          |
| 2)    | 1.8200 × 7.8900 = | 14.35980000          |
| 3)    | 2.7300 × 8.6450 = | 23.60085000          |
| 合 計   |                   | 67.77225000          |
| 床 面 積 |                   | 67.77 m <sup>2</sup> |

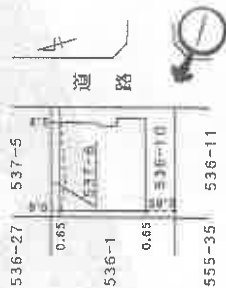
2 階



求積表

|       |                   |                      |
|-------|-------------------|----------------------|
| 1)    | 8.1900 × 8.1900 = | 67.07610000          |
| 2)    | 0.9100 × 4.5500 = | 4.14050000           |
| 合 計   |                   | 71.21660000          |
| 床 面 積 |                   | 71.21 m <sup>2</sup> |

↑○は写真撮影位置・方向



(目録表12)

(目録表)

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

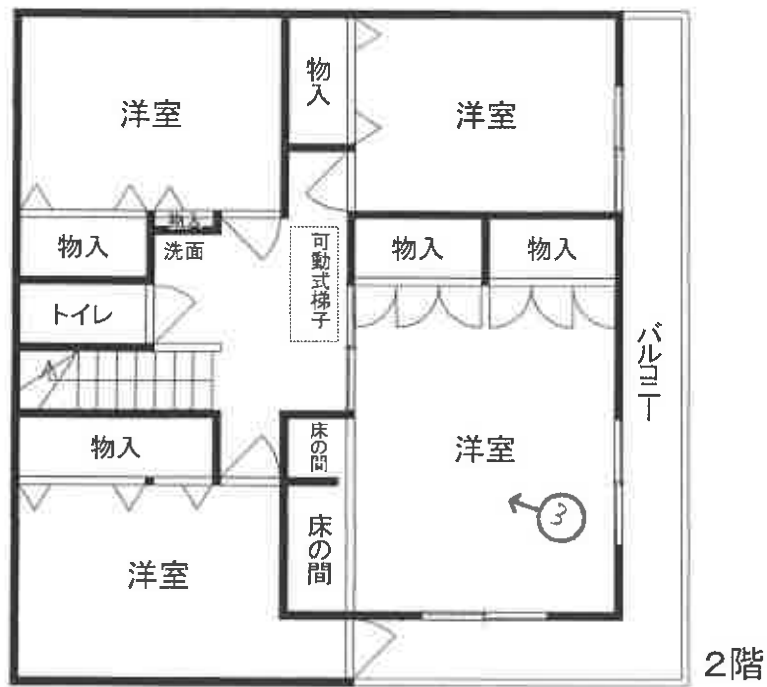
作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

地図整理番号：N20337



概略間取図  
(物件4)

←○は写真撮影位置・方向

①物件4の建物の外観



②



③



④



⑤





令和 7 年 (又) 第 2 号  
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

# 評 価 書

(物件 1 乃至 4)

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12,420,000円 |             |
| 内 訳 価 格      |             |
| 物 件 1 (土地)   | 金3,540,000円 |
| 物 件 2 (土地)   | 金240,000円   |
| 物 件 3 (土地)   | 金350,000円   |
| 物 件 4 (建物)   | 金8,290,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至4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及び物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。なお、物件2の土地価格は公衆用道路につき土地のみの価格である。



## 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       |              |                                             |
| 4       |              | 構 造：木造銅板葺3階建<br>床面積：3階：約14㎡<br><br>住居表示：未実施 |
| 特 記 事 項 |              |                                             |
| ・特になし   |              |                                             |

\* 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   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 1. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 6 番 2 6                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前                                 |
|   | 地 番   | 5 3 7 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1. 0 0 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 伊勢原市板戸字宮之前 5 3 6 番地 1 0、5 3 7 番地 6         |
|   | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 0 の 2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造銅板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7. 7 7 平方メートル<br>2 階 7 1. 2 1 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・3）

|                                                                              |                                                                    |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                                    | 小田急小田原線「伊勢原」駅の北西方約1.2km（道路距離）、徒歩約14分                               |                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                                    | 幅員約4.5m私道沿いに戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                        |                                                                                      |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><small>（道路の幅員等の個別<br/>的な規制を考慮しない<br/>一般的な規制）</small> | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制 | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%（基準容積率：180%）<br>準防火地域<br>洪水浸水想定区域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                                      | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                     | 122.00㎡<br>長方形<br>間口約12m、奥行約10.2m<br>地勢は平坦                                           |
| 接面道路の状況                                                                      | 東側で幅員約4.5m私道（物件2・建築基準法第42条1項5号）に間口約12m等高に接面                        |                                                                                      |
| 土地の利用状況等                                                                     | 物件4の建物敷地等として利用。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                          | あり<br>なし（プロパン）<br>あり                                                                 |
| 特 記 事 項                                                                      | ・物件1及び3は一体地を構成する。                                                  |                                                                                      |

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

|          |                                                                                                                   |             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 画 地 条 件  | 規 模                                                                                                               | 26㎡         |
|          | 形 状                                                                                                               | 幅約2.25mの带状地 |
|          | 地 勢                                                                                                               | 地勢はほぼ平坦     |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員約4.5mの舗装私道（42条1項5号・位置指定道路、延長約168.05m）の一部として特定多数の通行の用に供されている。</li> </ul> |             |
| 特 記 事 項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・位置指定道路</li> </ul> 指定年月日：昭和45年6月9日指定<br>指定番号：厚1049号                        |             |

### 3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                  |                                                                                                                                                                                  |                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                        | 平成3年3月20日 新築（登記簿記載）            |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                                                          | 約35年                           |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                        | －                              |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                                                              | 木造3階建                          |
|                  | 屋 根                                                                                                                                                                              | 銅板葺                            |
|                  | 外 壁                                                                                                                                                                              | サイディング等                        |
|                  | 内 壁                                                                                                                                                                              | 合板、京壁、タイル等                     |
|                  | 天 井                                                                                                                                                                              | イナゴ天井、合板等                      |
|                  | 床                                                                                                                                                                                | フローリング等                        |
|                  | 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：67.77㎡ 2階：71.21㎡ 3階：約14㎡ 延べ約152.98㎡                                                                                                                                           |                                |
| 現 況 用 途          | 現 況 用 途                                                                                                                                                                          | 居宅                             |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                                                            | 5LDK・屋根裏収納・車庫<br>（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5月29日内部立入調査。<br>建物所有者が居宅として使用している。                                                                                                                                           |                                |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3階部分は床面積に算入される屋根裏収納となっている。</li> <li>・大きな損傷箇所はないが経年経過による劣化が認められる。</li> <li>・完了検査未済。</li> <li>・家屋番号536番10の建物登記が存するが、建物は現存していない。</li> </ul> |                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|---------------|------------|------|--------------|
| 1        | 130,000         | 100      | 130,000       | ×111.00    | ×1.0 | =14,430,000  |
|          |                 | 100      |               |            |      |              |
| 3        | 130,000         | 100      | 130,000       | ×11.00     | ×1.0 | =1,430,000   |
|          |                 | 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－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 129,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 130,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：同一近隣地域。

◇個別格差：標準的画地。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は、公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準的<br>画地価格<br>(円/㎡) | 価値率    | 地積<br>(㎡) | 土地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|--------|-----------|-------------|
| 2        | 130,000              | × 0.10 | × 26      | = 340,000   |

- ・標準的画地価格：「①のとおり」
- ・価値率：10%と判定した。

③ 物件 4 (建物)

目的建物は築 35 年を経過する建物で、その市場価値は残り少ないことを考慮し、目的建物の再調達原価（1 ㎡当り 200,000 円と査定）の 5%をもって建物の価格とした。  
。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率 | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 4        | 200,000        | ×152.98       | ×0.05 | =1,530,000     |

## 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<br>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<br>(円) |
|----------|------------|--------------|-------|-----------------|
| 1        | 14,430,000 | ×0.65        | 法定地上権 | =9,380,000      |
| 3        | 1,430,000  | ×0.65        | 法定地上権 | =930,000        |

(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<br>番号  | 基礎となる<br>価格 (円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1         | 14,430,000      | - 9,380,000                |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 3,540,000  |
| 2         | 340,000         |                            |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 240,000    |
| 3         | 1,430,000       | - 930,000                  |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 350,000    |
| 4         | 1,530,000       | + 10,310,000               | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      |            | = 8,290,000  |
| 一括価格 (合計) |                 |                            |                |           |            |            | = 12,420,000 |

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. 公示地価格 伊勢原-11  
所 在：伊勢原市板戸字宮之前5 4 2 番1 0  
価 格：129,000 円／㎡  
位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅 約1.2km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：117 ㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：東側4.5m 私道  
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：一般住宅が密集する既成住宅地域

## 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

|     |             |
|-----|-------------|
| 物件1 | 9,657,000 円 |
| 物件2 | 非課税         |
| 物件3 | 957,000 円   |
| 物件4 | 2,864,049 円 |

## 第7 附属資料の表示

位置図

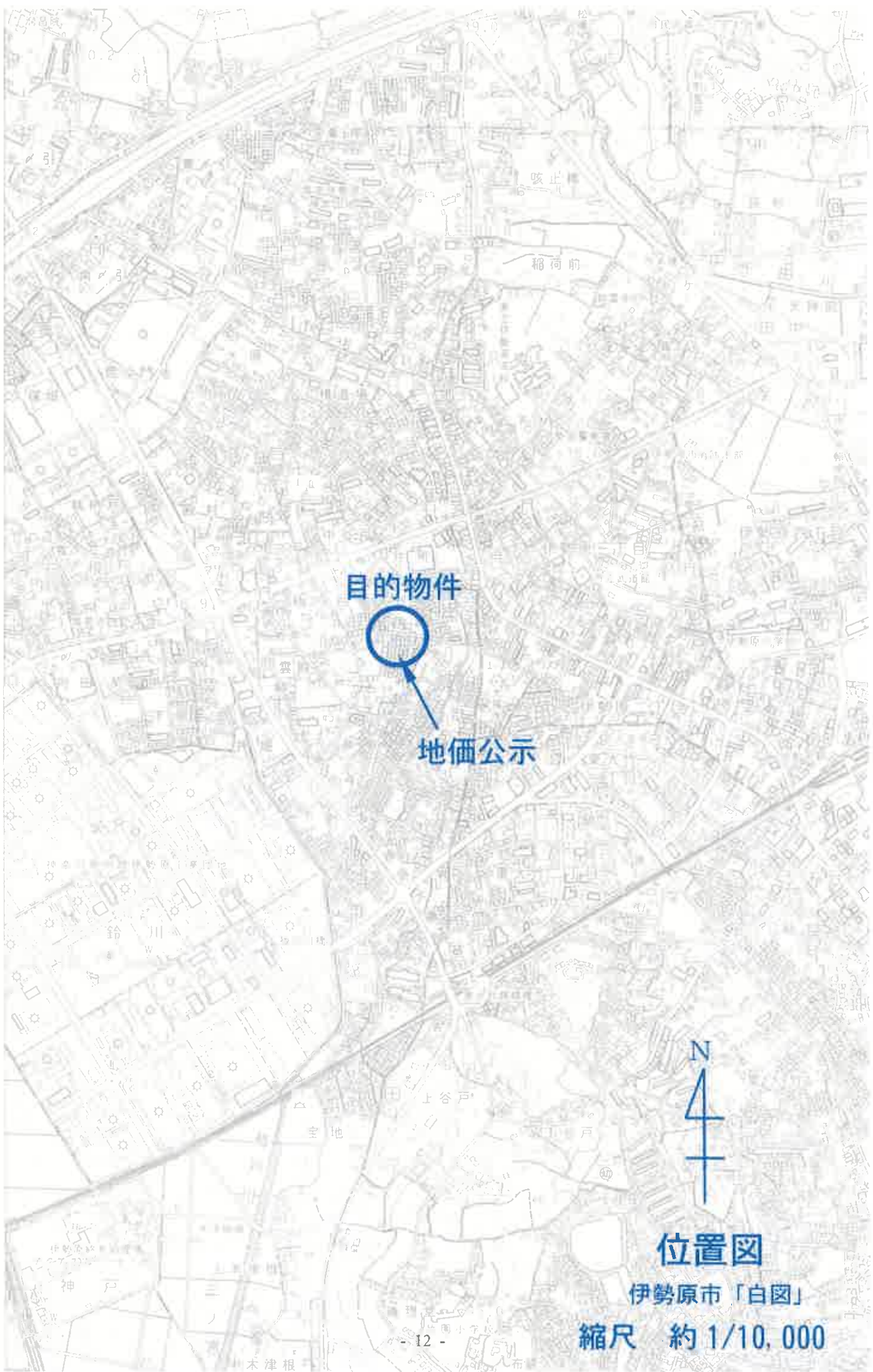
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件

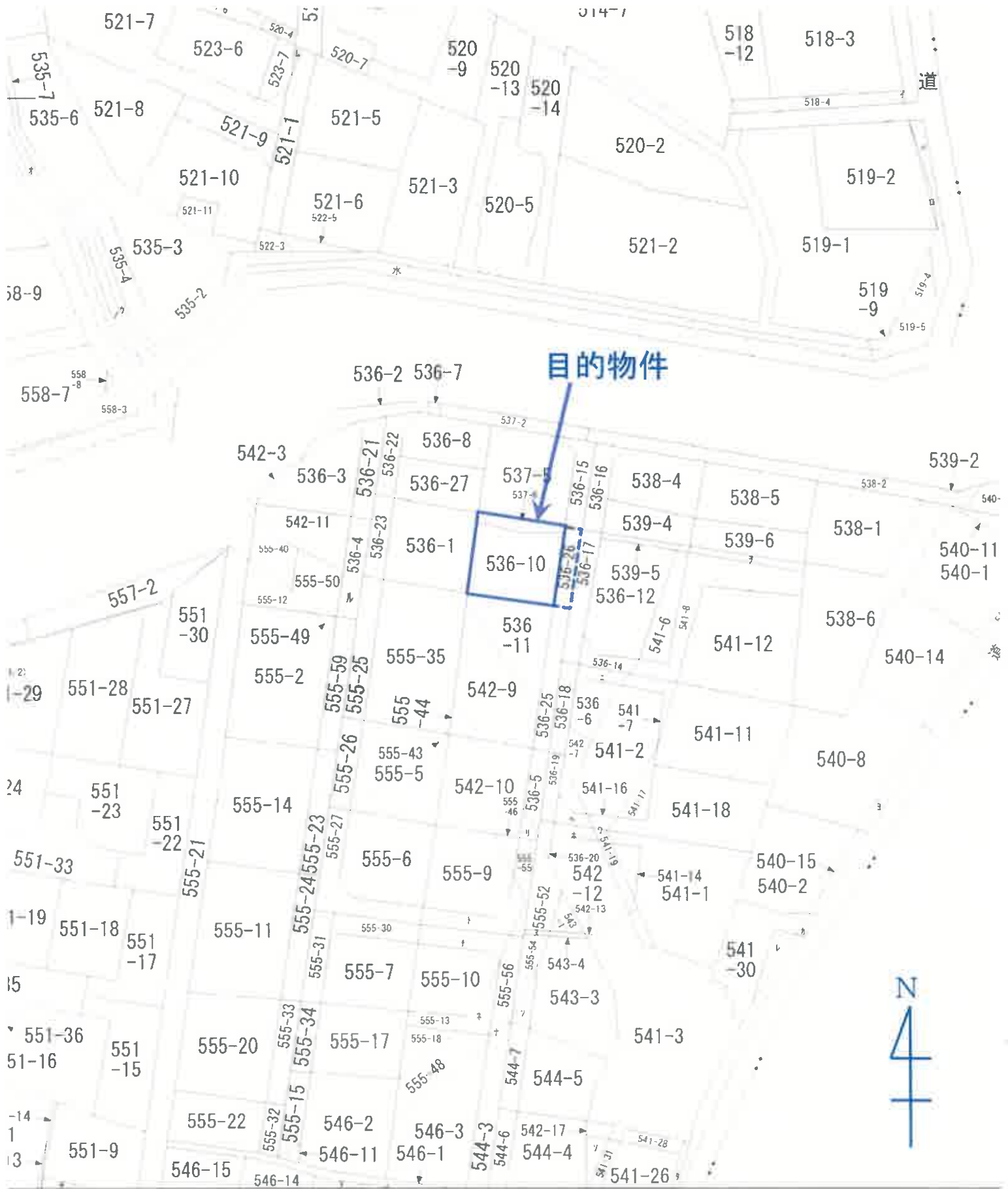
地価公示



位置図

伊勢原市「白図」

縮尺 約 1/10,000



板戸  
板戸  
地番区域見出

公図写

登記年月日：昭和44年12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7年2月19日 横浜地方広務局厚木支局 登記官

761407

前 536-1 後 新 536-1, 7, 8, 10, 11

地 番 536-1-7-11

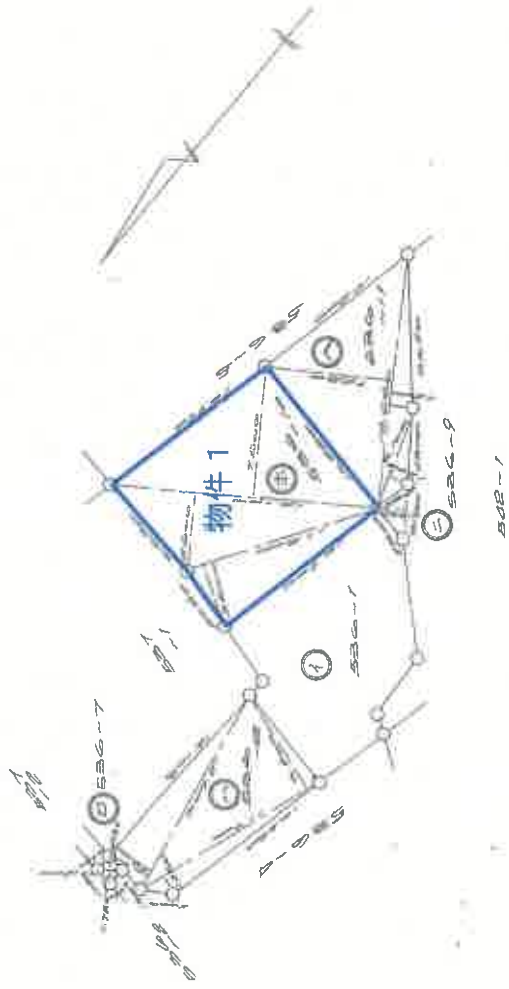
測 量 図

土地の所在 東京都葛飾区新小岩5丁目1番11号

昭和四十四年八月八日  
製作年月日

製作者

申請人



求積計算

| 符号 | 地番     | 底      | 辺                                       | 高     | サ      | 積        | 面積      | 積算   | 配 |
|----|--------|--------|-----------------------------------------|-------|--------|----------|---------|------|---|
| イ  | 536-1  | 20.2   | (10.50 + 15.00) × 0.72 + 20.19 + 11.695 |       |        |          | 8.710   | 8.71 |   |
| ロ  | 536-7  | 1.200  | 0.750                                   | 0.750 | 0.750  | 2.1000   | 10.500  | 1.05 |   |
| ハ  | 536-8  | 12.500 | 2.300                                   | 1.250 | 0.7500 | 28.9300  |         |      |   |
| ニ  | 536-9  | 3.180  | 1.5212                                  |       | サ      | 4.8390   | 58.0725 | 5.8  |   |
| ホ  | 536-10 | 11.300 | 3.4000                                  |       |        | 38.6200  | 2.4100  | 2.41 |   |
| ヘ  | 536-11 | 15.100 | 4.6000                                  |       | 7.300  | 69.4600  | 11.6950 | 1.11 |   |
|    |        | 14.460 | 7.230                                   |       | サ      | 104.7898 |         |      |   |
|    |        | 6.100  | 1.200                                   |       |        | 7.3200   |         |      |   |
|    |        |        |                                         |       | サ      | 132.1098 | 66.0309 | 6.6  |   |

物件1

A3をA4に縮小(約70%)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



登記年月日：昭和45年6月24日

761411 前 536-5 後・新同一敷

地 積 測 量 図

|       |                |
|-------|----------------|
| 地 番   | 536-5-25-26    |
| 土地の所在 | 神奈川県伊勢原市板戸学園之前 |

|                     |       |       |
|---------------------|-------|-------|
| 昭 和 4 5 年 6 月 2 4 日 | 作 製 者 | 申 請 人 |
| 伊勢原市役所              |       |       |



求積計算

| 符号 | 地 番    | 延 坪                   | 倍 率   | 積 坪     | 積 登 記 |
|----|--------|-----------------------|-------|---------|-------|
| 1  | 536-5  | 73.22 (73.22 + 24.90) |       | 13.386  | 13    |
| 2  | 536-25 | 18.474                | 2.223 | 41.2446 | 32    |
| 3  | 536-26 | 12.209                | 2.211 | 27.0931 | 26    |

物件2

A 3 を A 4 に縮小 (約 70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|     |         |
|-----|---------|
| 縮 尺 | 1 / 300 |
|-----|---------|

令和7年2月19日 横浜地方法務局厚木支局 登記官

登記官

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2月19日 横浜地方法務局厚木支局 登記官

761413

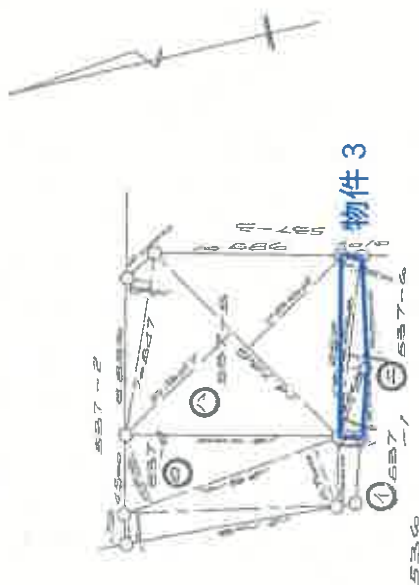
前 537-1 後 新築-新 537-5, 6, 536-1, 536-8

測量図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 地番    | 537-1-5-6        |
| 土地の所在 | 神奈川県横浜市中区伊勢崎町4番地 |

昭和44年8月  
 製作 製作者

申請人



求積計算

| 符号 | 地番    | 辺長   | 高さ  | 倍率               | 面積       | 積算       |
|----|-------|------|-----|------------------|----------|----------|
| イ  | 537-1 | 23.1 | 5.1 | 22.0000 (1.0000) | 35.777   | 35.777   |
| ロ  | 537-4 | 12.8 | 1.7 | 21.7850          | 60.5992  | 60.5992  |
| ハ  | 537-5 | 14.7 | 7.3 | 23.1500          | 122.0000 | 122.0000 |
| ニ  | 537-6 | 10.2 | 0.9 | 4.2630           | 11.6247  | 11.6247  |

物件3

A3をA4に縮小 (約70%)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

登記年月日：平成3年6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。  
令和7年1月23日 横浜地方法務局厚木支局

登記官

707949

各階平面図

建物図面  
各階平面図

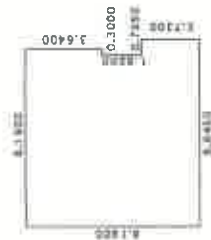
家屋番号

536番102

建物の所在

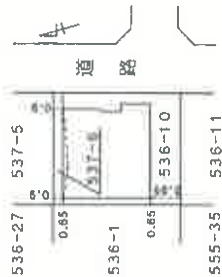
伊勢原市坂戸字宮ノ前536番地10.537番地6

1 階

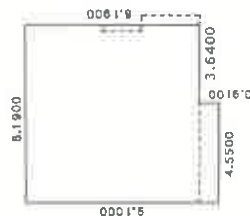


求積表

|     |                   |                      |
|-----|-------------------|----------------------|
| 1)  | 3.6400 × 8.1900 = | 29.81160000          |
| 2)  | 1.8200 × 7.8900 = | 14.35980000          |
| 3)  | 2.7300 × 8.6450 = | 23.60085000          |
| 合 計 |                   | 67.77225000          |
| 床面積 |                   | 67.77 m <sup>2</sup> |



2 階



求積表

|     |                   |                      |
|-----|-------------------|----------------------|
| 1)  | 8.1900 × 8.1900 = | 67.07610000          |
| 2)  | 0.9100 × 4.5500 = | 4.14050000           |
| 合 計 |                   | 71.21660000          |
| 床面積 |                   | 71.21 m <sup>2</sup> |

(日図量12)

A3をA4に縮小(約70%)

(日加納)

作製者

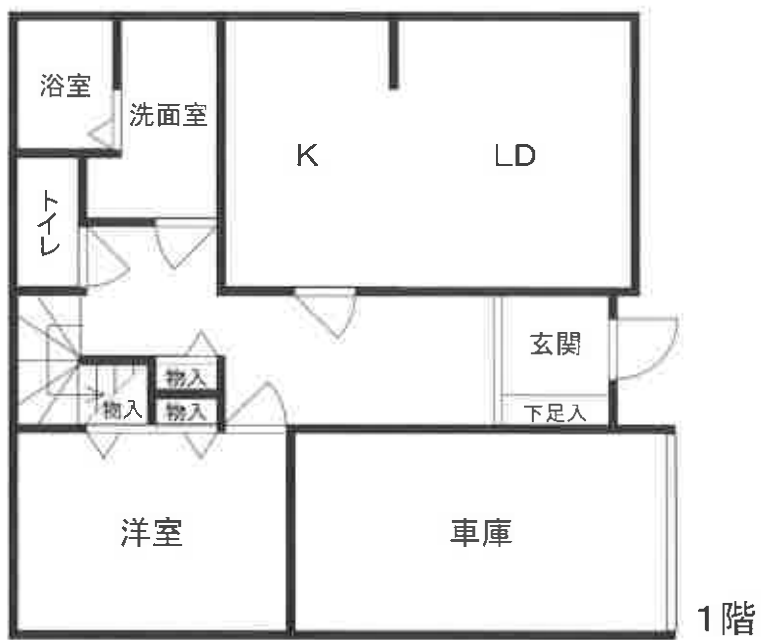
日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



概略間取図  
(物件4)