

令和7年（ヌ）第2号

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は、物件5～7です。

評価書の物件目録に物件1～4の記載がありますが、売却対象物件となっているのは物件5～7ですので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

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）
5～7	4,060,000 3,248,000	一括	812,000	50,405	不明
5	360,000				
6	1,320,000				
7	2,380,000				



物 件 目 録

- 5 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保
地 番 1 8 5 2 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 8 7 平方メートル
- 6 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保
地 番 1 8 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 2 . 0 0 平方メートル
- 7 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保 1 8 5 3 番地 1
家屋 番号 1 8 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 4 0 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル
(現況)
種 類 居宅 作業所
床 面 積 1 階 約 1 0 9 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 3 0 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 5～7】

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 5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 5】

隣地（地番 1 8 5 2 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 6, 7】

本件土地建物は、農家分家として許可された土地に建築された建物である。用途変更の許可を得なければ宅地として利用することができない。

《 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

5 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保

地 番 1 8 5 2 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 8 7 平方メートル

6 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保

地 番 1 8 5 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 0 0 平方メートル

7 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保 1 8 5 3 番地 1

家屋 番号 1 8 5 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 4 0 平方メートル

2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 作業所

床 面 積 1 階 約 1 0 9 平方メートル

2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 3 0 平方メートル



令和 7 年(又)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 - 2)

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

5	所 在	伊勢原市上粕屋字北久保
	地 番	1 8 5 2 番 2
	地 目	雑種地
	地 積	1 8 7 平方メートル
6	所 在	伊勢原市上粕屋字北久保
	地 番	1 8 5 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 9 2. 0 0 平方メートル
7	所 在	伊勢原市上粕屋字北久保 1 8 5 3 番地 1
	家屋 番号	1 8 5 3 番 1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 4 8. 4 0 平方メートル 2 階 2 6. 4 9 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 5 及び 6			
現況地目	☒ 宅地 (物件 6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件 5)			
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 ☐ 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 7			
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: 居宅・作業所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 1 0 9 平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造平家建 床面積: 約 3 0 平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造平家建 床面積: 約 3 0 平方メートル
{	種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造平家建 床面積: 約 3 0 平方メートル			
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・作業所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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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
■債務者	1 物件7の建物は、私が居宅・作業所として使用しています。 2 物件7の建物の2階和室の天井に動物が忍び込んで、糞尿をされる被害にあったことがあり、その跡が2階和室の天井に残っています。 3 物件7の建物は約20年前に概略間取図のとおり増築工事をしました。物件7の建物には二つの作業場がありますが、各々の作業場に巨大な水槽設備が備えられています。長らく使用せず空のままにしていますが、これらの水槽設備のコンクリートにはヒビが入っている箇所があるため、もしかしたら使用した際に影響があるかもしれません。 4 物件7の建物の南東側に私は車庫を建てました。物件7の建物の使用に伴い私が車を駐車するために建築したのですが、現在は車ではなく私の荷物を置くために使われています。 5 物件7の建物内で犬を飼っていたことがあります。 6 物件6の土地に私が設置した物置が3個ありますが、いずれも簡易的なものであり、土地へ定着しているものではありません。

(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、土地建物位置関係図、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7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・作業所として占有しているものと認めた。
- 3 物件7の建物の作業所には巨大な水槽設備が2個存しており、いずれも付合しているように窺えた。これらの水槽設備のコンクリートにはヒビが見受けられたため、使用した場合には水漏れが生じる可能性を否定できない。また、これらの水槽設備を取り壊す場合には、その巨大さから多額の撤去費用が生じる可能性及び作業所の床や壁にも損傷が及ぶ可能性を否定できない。
- 4 物件7の建物の南東側に、物件7の建物の附属建物である車庫（未登記）（土地への定着性が認められる。）が存している。
- 5 物件6の土地上に物置が3個存しているが、いずれにも土地への強い定着性はなく動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件5及び6の土地の北東側で接する道路は市道であり、同市道は建築基準法第42条第1項第1号該当道路である。

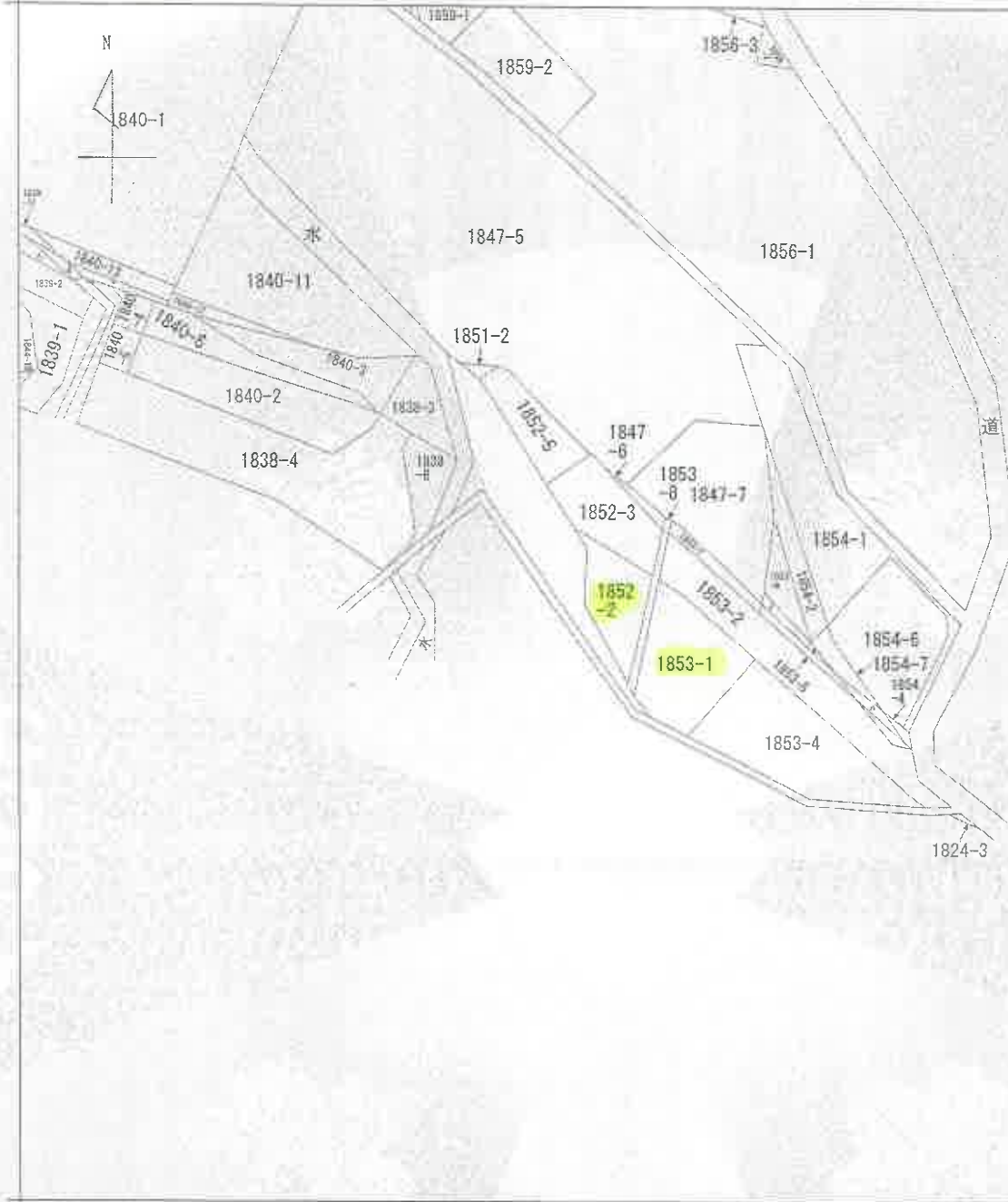
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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） 13：51 — 14：22	目的物件所在地	債務者と面談，外観調査，写真撮影
令和7年5月29日（木） 9：49 — 10：52	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） 16：08 — 16：18	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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（ ） ： — ：		
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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1853-10 ハ 1854-5 ホ 1839-12 1840-14
ロ 1853-12 ニ 1860 ヘ 1839-8



(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	所在	伊勢原市上粕屋字北久保				地番	1852番2			
出力縮	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23日
横浜地方法務局厚木支局

地図整理番号：M20335
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：昭和46年1月13日

783564

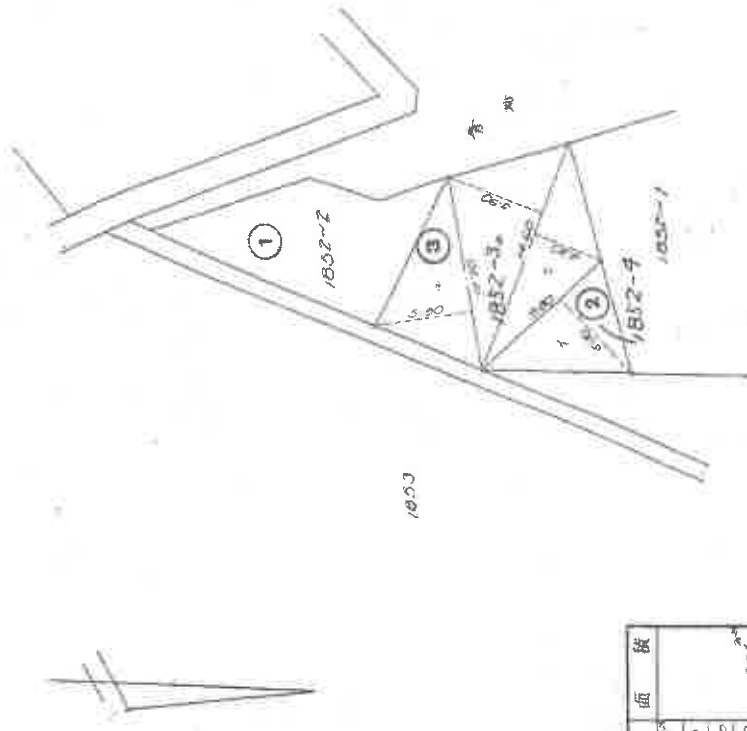
前 1852-2 新 1840-1, 1852-2, -3

地 積 測 量 図

地 番 1852-2, 1852-3, 1852-4, -2

土地の所在 中印伊勢原町上野堂字北久保

作 製 年 月 日
昭和 46 年 / 月 8 日
作 製 者



1852-3 求 積 表

区分	底 辺	高	面積	備 考
1	18.70	3.90	69.000	
2	18.60	3.90	65.100	
3	14.60	4.20	61.320	
4	9.80	6.30	61.740	
合計			257.160	139.11

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58年6月30日

783565

地積測量図

前1853-1 後・新同一

地番 1853-1

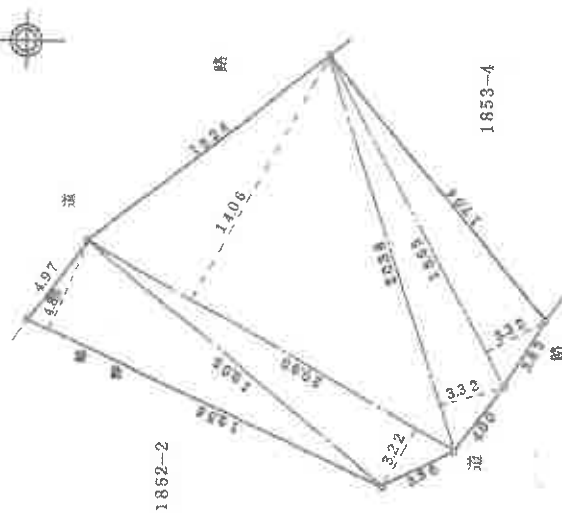
土地の所在 伊勢原市上粕屋字北久保

横濱地方法務局原本支局

登記官

添 附 表

底辺	高さ	倍面積	面積㎡
19.56×	4.83=	94.4748	
20.90×	3.22=	67.2980	
20.90×	14.06=	293.8540	
20.58×	3.32=	68.3256	
18.65×	3.32=	61.9180	
		585.8704	292.9352



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

58.6.30

(尺数)

縮尺 1/250

申請人

昭和58年5月14日作製

作製者

境界線の種類
コンクリート杭

(日調第9)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

58.10.9 (建築図)

建 面

1853-1

家屋番号

建物の所在 伊勢原市上粕屋字北久保1853番地1

各 階 平 面 図

715339

登記年月日：昭和58年10月20日

1 階

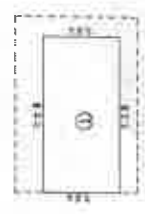


※ 功 能 ※

① 8.19 X 5.91 = 48.4029
ケ イ 48.4029

48.40 M²

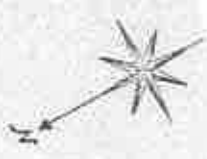
2 階



※ 功 能 ※

① 7.28 X 3.64 = 26.4992
ケ イ 26.4992

26.49 M²



1853-3

道路

1852-2

1853-1

5.35

1853-4

1827

1824-1

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

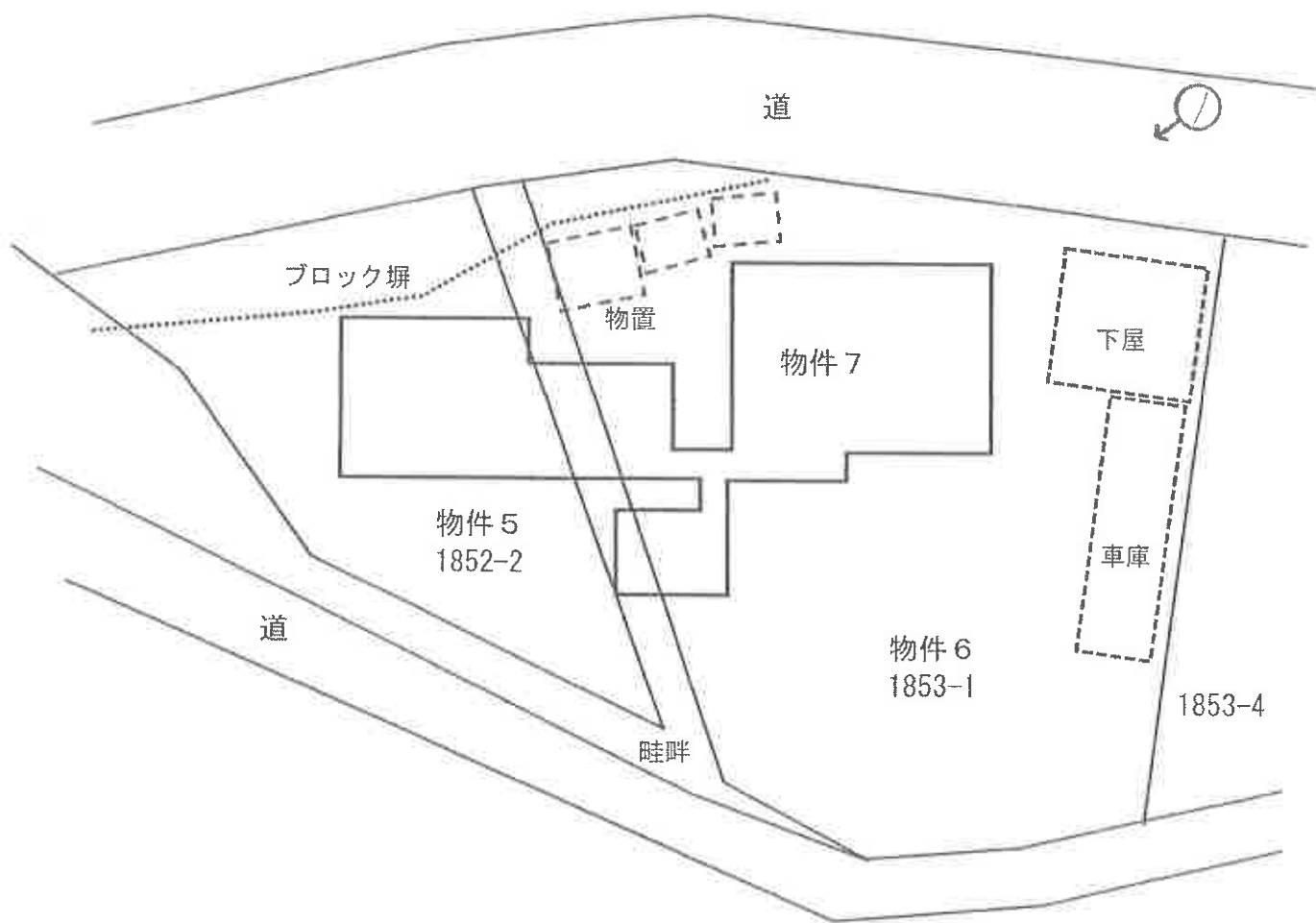
(日調建12)

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 横浜地方支務局 厚木支局

登記官

(2 枚目)

地図整理番号：N20338



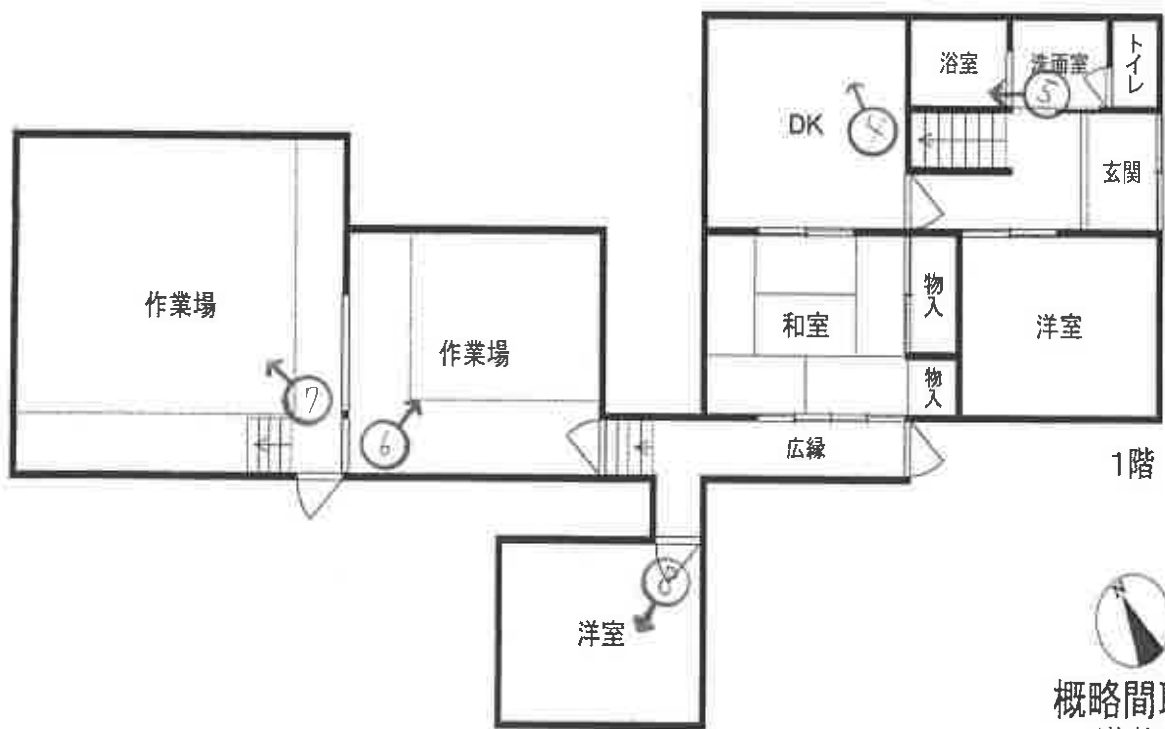
←○は写真撮影位置・方向



土地建物位置関係図



未登記附属建物



←○は写真撮影位置・方向



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ヌ) 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 5 乃至 7)

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4,060,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金360,000円
物件6(土地)	金1,320,000円
物件7(建物)	金2,380,000円

- ① 一括価格は、物件5乃至7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5・6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	次頁物件目録記載のとおり	
6		
7		<主である建物> 種 類：居宅・作業所 床面積：1階 約109㎡ <附属建物> 種 類：車庫 構 造：軽量鉄骨造平家建 床面積：約30㎡
特 記 事 項		
物件5土地については、境界等を明確に明示し測量した図面等がなく、官地畦畔も介在し境界が判然としないため縄伸び及び縄縮みの存否は不明である。したがって、有資格者による明示、測量を要する土地であることに留意する必要がある。		

* 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
2 階 7 1. 2 1 平方メートル

5 所 在 伊勢原市上粕屋字北久保
地 番 1 8 5 2 番 2

物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	1 8 7 平方メートル
6 所	在	伊勢原市上粕屋字北久保
地	番	1 8 5 3 番 1
地	目	宅地
地	積	2 9 2. 0 0 平方メートル
7 所	在	伊勢原市上粕屋字北久保 1 8 5 3 番地 1
家屋	番号	1 8 5 3 番 1
種	類	居宅
構	造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階	4 8. 4 0 平方メートル
	2 階	2 6. 4 9 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5・6）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「伊勢原」駅の北西方約4.0km(道路距離)、バス停「神成松」徒歩約4分	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、山林等が混在し、大学グラウンド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 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	479.00㎡
	形 状	やや不整形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約40m、奥行約20m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約6m市道(678号線・建築基準法第42条1項1号)に間口約40m等高に接面(公図上南側に位置する道路は赤道であり現況道路形態はない)。	
土地の利用状況等	物件7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	・ 物件5・6は一体地を構成する。 ・ 物件5土地については、資材置場への農地法4条の転用許可を得ているだけで、建物建築が可能な権原がない土地である。従って、物件5上に所在する物件7建物の増築部分は違反建築物の可能性が高い建物である。 ・ 物件5土地について、縄伸びの可能性は否定できないが、官地畦畔が介在し、北東側市道との境界確定もされていないため縄伸び等の存否、詳細は不明である。したがって、有資格者による明示、測量を要する土地であることに留意する必要がある。 ・ 物件6土地については、都市計画法43条の許可(農家の分家住宅としての許可)を以下の内容で得ている。従って現所有者が用途変更の許可を得なければ、第三者が当該地を宅地として利	

	用することはできない（用途変更も一定期間（10年以上）、分家住宅として居住に使われた後、やむを得ない事情の変更により、手放さなければならない場合等に限り許可される）（平塚土木事務所まちづくり推進課）。 <開発許可> 許可番号：開許第238号 許可年月日：昭和58年3月31日 総面積：292㎡ 用途：専用住宅（分家住宅） <農地法の許可> 許可年月日：昭和58年4月 許可条項：農地法5条 転用目的：分家住宅 ・ 物件6上には簡易物置が3台設置されている。 ・ 物件5、6は物件7建物敷地等として一体利用されているが、ほぼ中央部分に官地畦畔が介在し公図上分断されている。当該官地は、時効取得が可能な土地であるが、取得の可否は「国有財産時効確認連絡会」の協議を経る必要があり、取得時効が認められない場合には払下げを受けなければならない状況にある。いずれの場合も、所有権の取得が可能なのは目的物件土地の所有者（買受人等の新所有者を含み地位の承継が認められる）であり第三者は国からの払下げは受けられないとのことである（横浜財務事務所調べ）。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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58年10月14日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約42年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁、合板等
	天 井	杉柾目合板、ビニールクロス貼、石膏ボード、合板等
	床	畳、フローリング、コンクリート等
	設 備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：約109㎡ 2階：26.49㎡ 延べ約135.49㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅・作業所
	間 取 り	5DK・作業所×2 （附属資料間取図のとおり）
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5月29日内部立入調査。 建物所有者が居宅・作業所として使用している。	
特 記 事 項	・建物全体に経年劣化が著しく、床の緩み、壁紙の剥がれ、建具の機能的陳腐化が認められる。また、2階和室の天井に染みが認められるが、所有者によると動物の糞尿によるとのことである。 ・作業所は約20年前に築造されたとのことで、中にはコンクリート製の大規模な水槽が建物と一体として設置されている。当該水槽には複数のひび割れが認められた。 ・物件7建物（増築部分は除く）は農家の分家住宅としての許可を得て建築されているため、第三者に所有権を譲渡する場合は、現所有者が用途変更の許可を得なければならない。 ・完了検査未済。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 ー
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造平家建 ステンレス鋼板葺 コンクリート・モルタル 布張り・モルタル 布張り コンクリート ー
床面積（現況）	約30㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	車庫 車庫（附属資料間取図のとおり）
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5月29日内部立入調査。 建物所有者が車庫として使用している。	
特 記 事 項	・外壁、天井等の劣化が認められる。 ・完了検査未済。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件5・6（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)
5	30,800	30	9,240	×187	×0.95	=1,640,000
		100				
6	30,800	70	21,600	×292.00	×0.95	=5,990,000
		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－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 44,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{145} & = & 30,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件5：地目格差、形状等で劣り総合格差で上記のとおり。

物件6：形状、分家住宅としての制限等で劣り総合格差での上記のとおり

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件7 (建物)

目的建物は、築後 42 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 150,000 円と査定）の 3%をもって建物の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
7	150,000	×135.49	×0.03	=610,000

(附属建物)

築後 20 年以上を経過する建物で、その市場価値は残り少ないことを考慮し、附属建物の再調達原価（1㎡当り 70,000 円と査定）の 3%をもって建物の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
附属建物	70,000	×30	×0.03	=60,000

建物価格：610,000 + 60,000 円 = 670,000 円

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1)		土地利用権等価格 (円)
5	1,640,000	×0.55	法定地上権	=900,000
6	5,990,000	×0.55	法定地上権	=3,290,000

(注1) 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)
5	1,640,000	- 900,000	/	× 0.7	× 0.7	/	= 360,000
6	5,990,000	- 3,290,000	/	× 0.7	× 0.7	/	= 1,320,000
7	670,000	+ 4,190,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	/	= 2,380,000
一括価格 (合計)							= 4,060,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：宅地に比して市場滞留期間が長いこと、買受適格者が限定されること等による市場性減価を-30%とした。

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5 1,047,200円

物件6 7,300,000円

物件7 1,293,605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。）

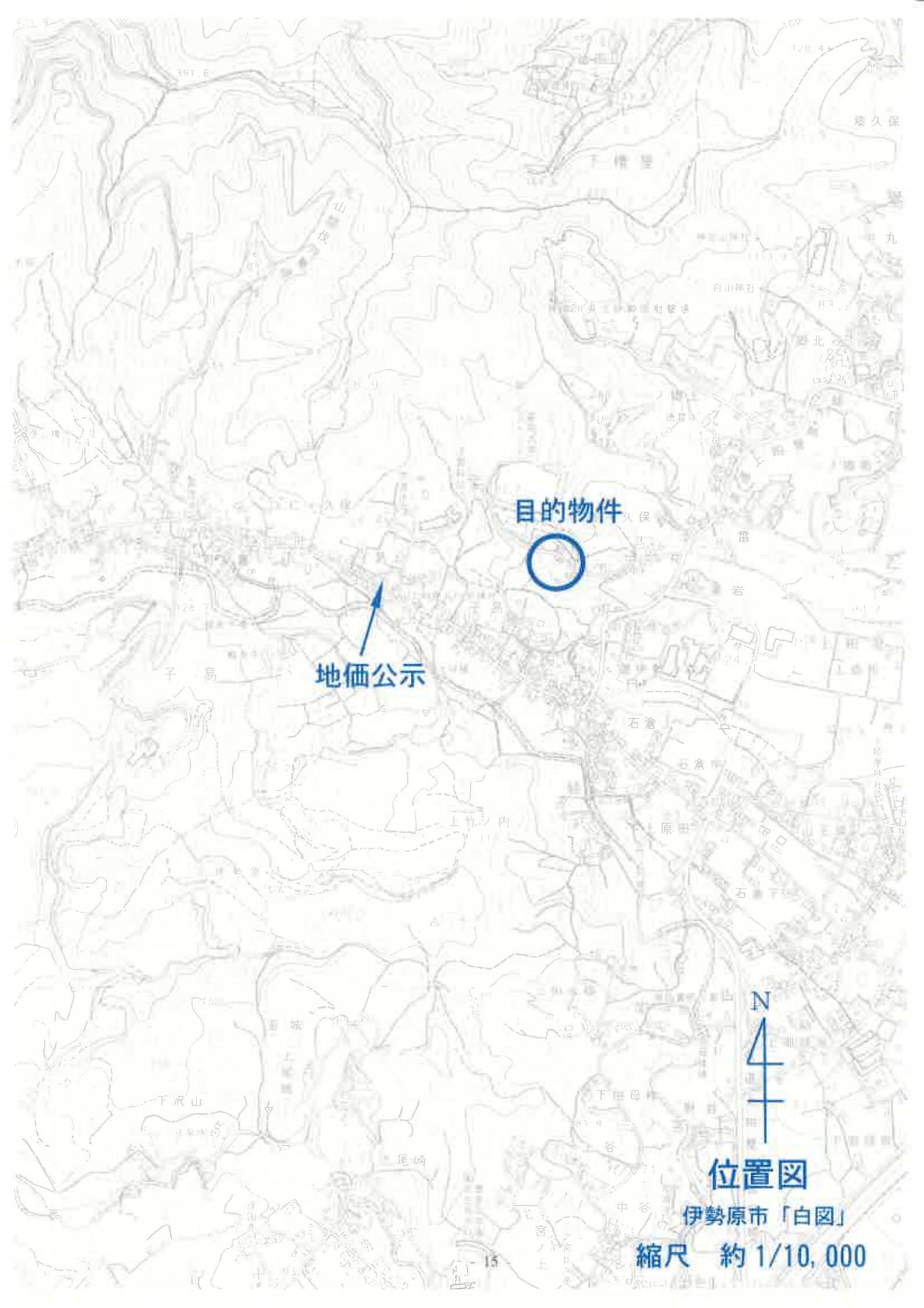
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

土地建物位置関係図

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



公図写
縮尺 1:600

地番区域見出	上粕屋
	上粕屋

登記年月日：昭和46年1月13日

令和7年2月19日
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
横浜地方公務局厚木支局

登記官

783564 前 1852-2 後 新 1840-1, 1852-2, -3

測量図

地番 1052-3、1852-4、-2

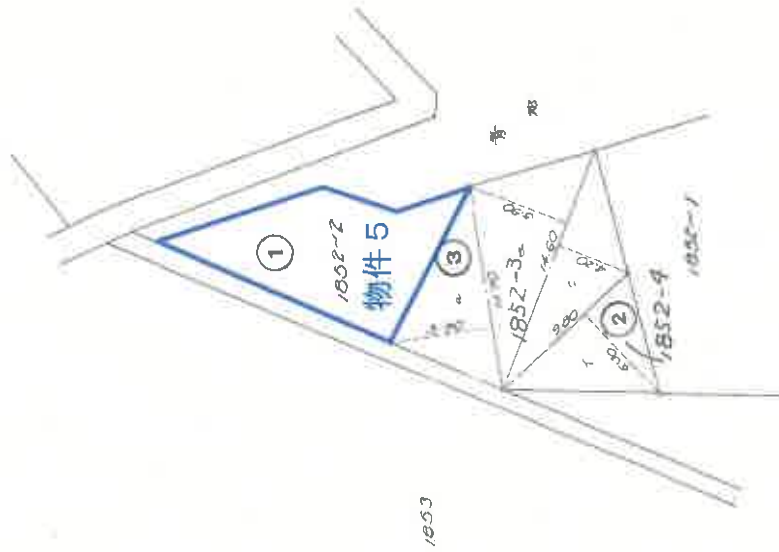
土地の所在 中野伊勢原町上粕屋字北久保

昭和46年 / 月 8 日
作製年月日

作製者

申請人

46 1 13



1852-3
1852-4
求積表

山内折本底	長さ	面積	面積
3	1170m	390m	690300
6	1460	390	851400
C	1460	420	613200
2	980	630	2164800
合計			2782900

A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

783565

前1853-1 後新同一

地番 1853-1

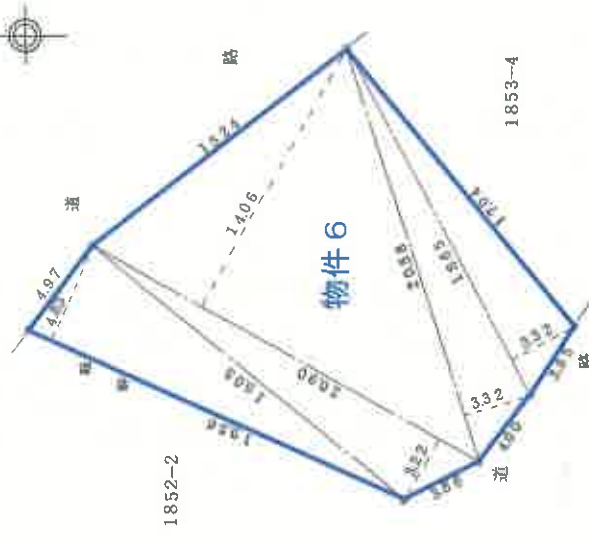
地積測量図

土地の所在 伊勢原市上粕屋字北久保

求積表

底辺	高さ	倍面積	面積 m^2
19.56	×	4.83	= 94.4748
20.90	×	3.22	= 67.2980
20.90	×	14.06	= 293.8540
20.58	×	3.32	= 68.3256
18.65	×	3.32	= 61.9180
			585.8704
			292.9352

物件6



境界の種類
。コンクリート杭

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和58年5月14日作製)

登記年月日：昭和58年10月20日

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

登記官

715339

各階平面図

1階



※ 1カメタ ※

① 8.19 X 5.91 = 48.4029
ケイ 48.4029
48.40 M²

2階



※ 1カメタ ※

① 7.28 X 3.64 = 26.4992
ケイ 26.4992
26.49 M²

(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

月 17 日 作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物各階平面図

家屋番号 1853-1

建物の所在 伊勢原市上粕屋字北久保1853番地1



1853-3

道路

1852-2

1853-1

6.15

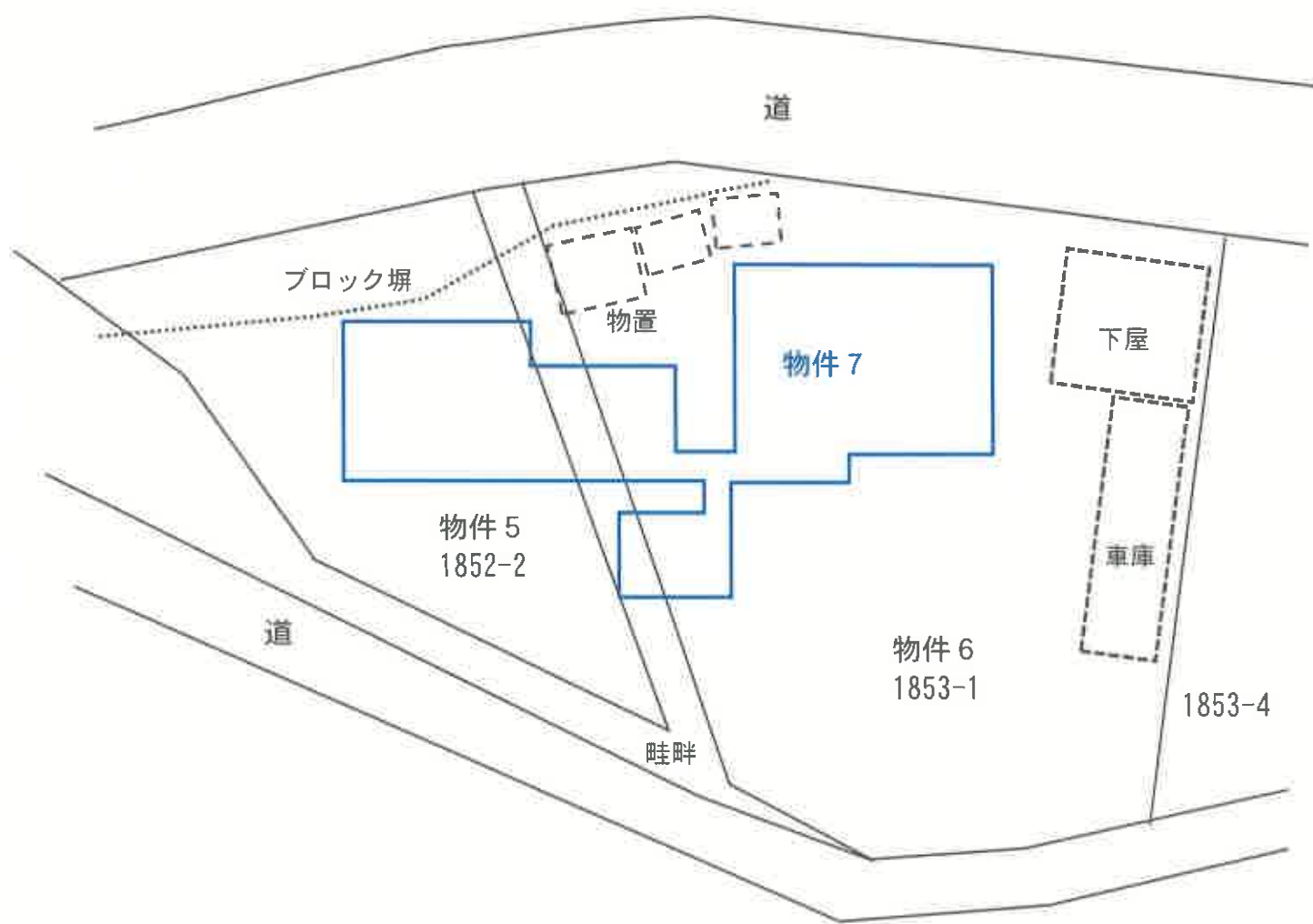
1853-4

1827

1824-1

58.10.20

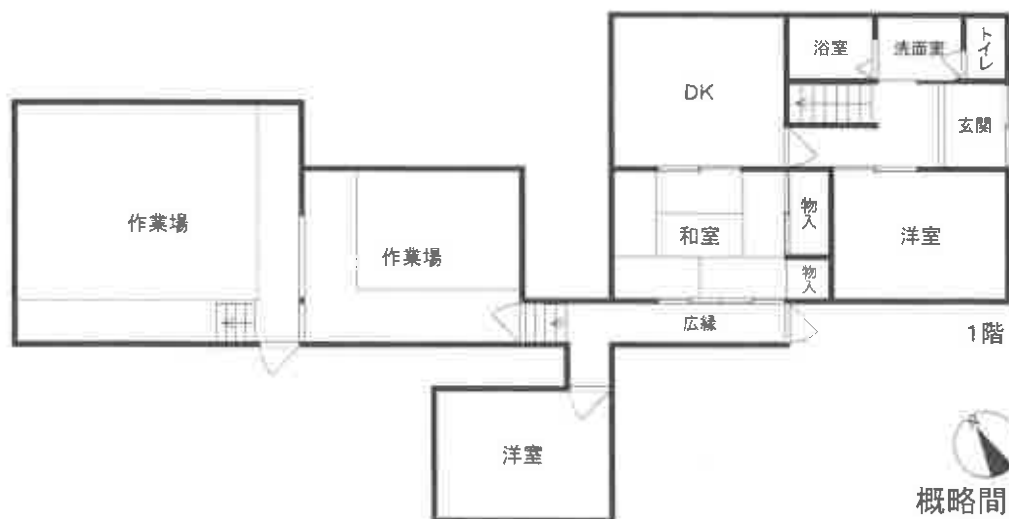
(底源納)



土地建物位置関係図



未登記附属建物



概略間取図
(物件7)