

令和7年（ケ）第35号

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は，物件1～3のみです。

評価書の物件目録には物件1～5が記載されていますが，
売却対象物件となっているのは，物件1～3のみですので，
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 11 月 12 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 6 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 12 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	10,050,000 8,040,000	一括	2,010,000	209,697	40,821
1	850,000				
2	630,000				
3	8,570,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

地 番 247番16

地 目 宅地

地 積 95.09平方メートル
- 2 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

地 番 247番4

地 目 宅地

地 積 70.60平方メートル
- 3 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷247番地16、247番地4

家屋 番号 247番16

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 129.32平方メートル
2階 98.08平方メートル
3階 81.86平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 129.32平方メートル
2階 98.08平方メートル
3階 81.86平方メートル
4階 約25平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 25 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷
 地 番 247 番 16
 地 目 宅地
 地 積 95.09 平方メートル

- 2 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷
 地 番 247 番 4
 地 目 宅地
 地 積 70.60 平方メートル

- 3 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷 247 番地 16、247 番地 4
 家屋 番号 247 番 16
 種 類 居宅 店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 129.32 平方メートル
 2 階 98.08 平方メートル
 3 階 81.86 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造スレート葺 4 階建
 床 面 積 1 階 129.32 平方メートル
 2 階 98.08 平方メートル
 3 階 81.86 平方メートル
 4 階 約 25 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 3 5 号（2－1）

令和 7 年 1 1 月 7 日

上 申 書

横浜地方裁判所 小田原支部

裁 判 官 殿

執行官 小野 将太郎 印

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、現況調査報告書を提出しましたが、同報告書表紙について、記載誤りがあったことが判明しました。つきましては、同報告書表紙の「令和 6 年 5 月 2 2 日提出」と記載されている箇所を、「令和 7 年 5 月 2 2 日提出」と読み替えていただくよう上申します。

令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年 4月15日受理
令和 6年 5月22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 足柄下郡湯河原町宮上字入谷
 地 番 247 番 16
 地 目 宅地
 地 積 95.09 平方メートル
- 2 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷
 地 番 247 番 4
 地 目 宅地
 地 積 70.60 平方メートル
- 3 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷 247 番地 16、247 番地 4
 家屋 番号 247 番 16
 種 類 居宅 店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 129.32 平方メートル
 2 階 98.08 平方メートル
 3 階 81.86 平方メートル

(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
■所有者	1 私は物件3の建物の1階玄関部分、2乃至4階を居宅として使用しています。また、物件3の建物の1階の玄関を除く部分は、私が代表取締役を務める法人である有限会社青木精肉店が精肉店の店舗として使用しています。なお、物件3の建物の居宅部分と店舗部分は互いに内部で行き来できる構造になっています。また、私と有限会社青木精肉店との間で物件3の建物の賃貸借に係る契約は締結していませんし、賃料や使用料といった金銭の授受もありません。 2 物件3の建物の使用状況や不具合は下記のとおりです。 (1) 室内でインコを飼っていたため、2階和室(1)を中心に鳥の糞等による汚れが多々あります。 (2) 2階広縁の天井及び壁に雨漏れによる損傷があります。 (3) 室内で煙草を喫うことがあります。 (4) 私は猫を2匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、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。物件3の建物は、所有者が居宅・店舗として占有しているものと認めた。なお、関係人の陳述によれば、有限会社青木精肉店が1階の一部を店舗として使用しているとのことであるが、立入調査の結果、同法人の使用部分は他の居室と内部で自由に行き来できる構造となっており、同法人の独立排他的な占有は認められない。よって物件3の建物の主たる占有者は所有者であり、同法人は占有補助者に過ぎないものと認めた。
- 3 物件3の建物には、全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が見受けられた。関係人の陳述にある不具合のほか、3階洋室(3)の扉には損傷が認められた。なお、室内には全体的にかなりの荷物が置かれていたため、一部の壁や床の状態については正確に確認できなかった。
- 4 物件3の建物には屋根裏収納が存している。
- 5 評価人が確認した建築計画概要書上では、物件3の建物の敷地(物件1及び2の土地)の面積は、登記簿上の面積と比べて誤差(縄伸び)が生じているとのことである。
- 6 評価人によれば、物件1の土地の南側は県道に接している。物件2の土地の北東側は町道に接している。

(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4月23日(水) 15:30 — 15:46	目的物件所在地	所有者と面談，外観調査，写真撮影
令和7年4月24日(木) 16:22 — 16:33	当職携帯電話	所有者から電話聴取
令和7年5月8日(木) 14:10 — 14:55	目的物件所在地	所有者と面談，立入調査（評価人同行）
令和7年5月16日(金) 10:28 — 10:38	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申請（不存在）
(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

登記年月日：平成5年12月15日

907526

前 247-4 集・新同・新

地 番 247-16

地積測量図

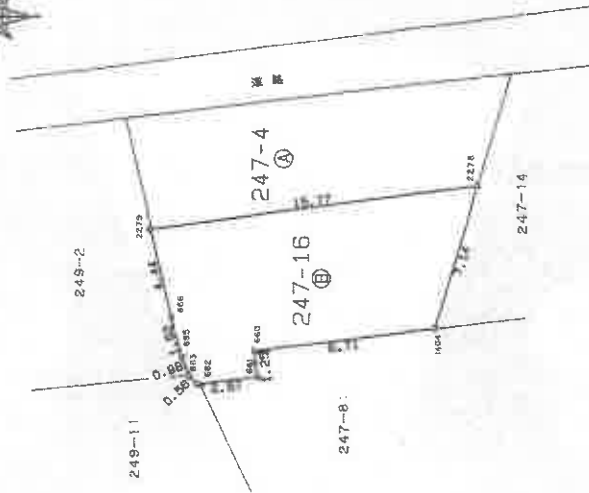
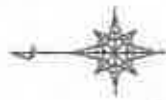
土地の所在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

座標求積表

点番	247-16	X	Y	X-X	Y(Y-X)
2278	金量積	1248.341	453.384	13.597	6164.662248
2278	金量積	1263.981	451.383	14.659	5621.337227
866	金量積	1263.010	447.048	-1.467	-564.760376
865	金量積	1262.504	445.192	-0.854	-380.193968
863	金量積	1262.156	444.273	-0.737	-327.429201
862	金量積	1261.767	443.865	-3.241	-1439.566485
861	金量積	1258.915	444.230	-2.722	-1209.194080
860	石 積	1259.045	445.482	-8.521	-3795.952122
1404	金量積	1250.394	446.536	-10.704	-4778.721344
		合計			180.181938
		面積			95.0909695
		面積			95.09㎡

地番	247-4	公 積	公 積
		165.8850	
		95.090969	
		70.604030	
		70.60㎡	

単位=㎡



(日 期)

作製者

月 10 日 作製)

申請人

縮尺

1/250

5.12.15

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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2月12日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

登記年月日：平成7年4月10日

910486

各階平面図

図面図

家屋番号 247-16

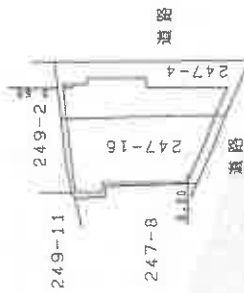
建物の所在 足柄下郡湯河原町上字入谷247-16・247-4

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年2月12日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

←○は写真撮影位置・方向



1名 縮尺 1/500

申請人

1/250

作製

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

7.4.10

請求番号：59-1

(7 枚目)

登記年月日：平成7年4月10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12日 横須地方支務局西湘二宮支局 登記官

910487

各 階 平 面 図

247-16

図 面 図

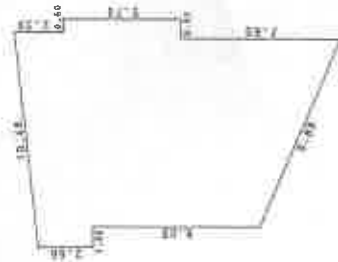
建物の所在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷247-16・247-4

1階

求 積 表

$(7.02 + 8.09) \times 9.41 / 2 =$	71.09255
$(2.66 + 2.77) \times 1.00 / 2 =$	2.71500
(0.60×5.70)	3.4200
$(7.65 + 3.80) \times 9.10 / 2 =$	52.09250
計	129.32505

床面積 129.32m²

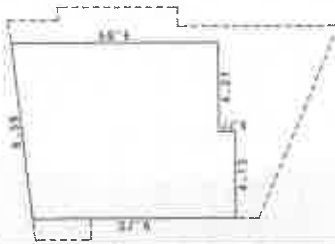


求 積 表

$(8.98 + 9.89) \times 8.34 / 2 =$	78.68790
4.13×0.77	3.1801
計	81.86800

床面積 81.86m²

3階

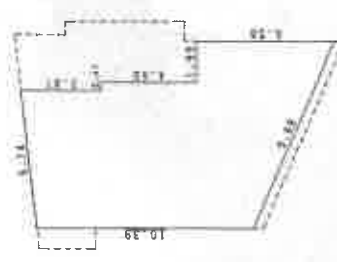


2階

求 積 表

$(3.06 + 3.81) \times 6.70 / 2 =$	23.01450
$(10.34 + 7.33) \times 7.11 / 2 =$	62.81585
$(6.58 + 5.74) \times 1.99 / 2 =$	12.25840
計	98.08875

床面積 98.08m²



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者

申 請 人

名

(単位:m)

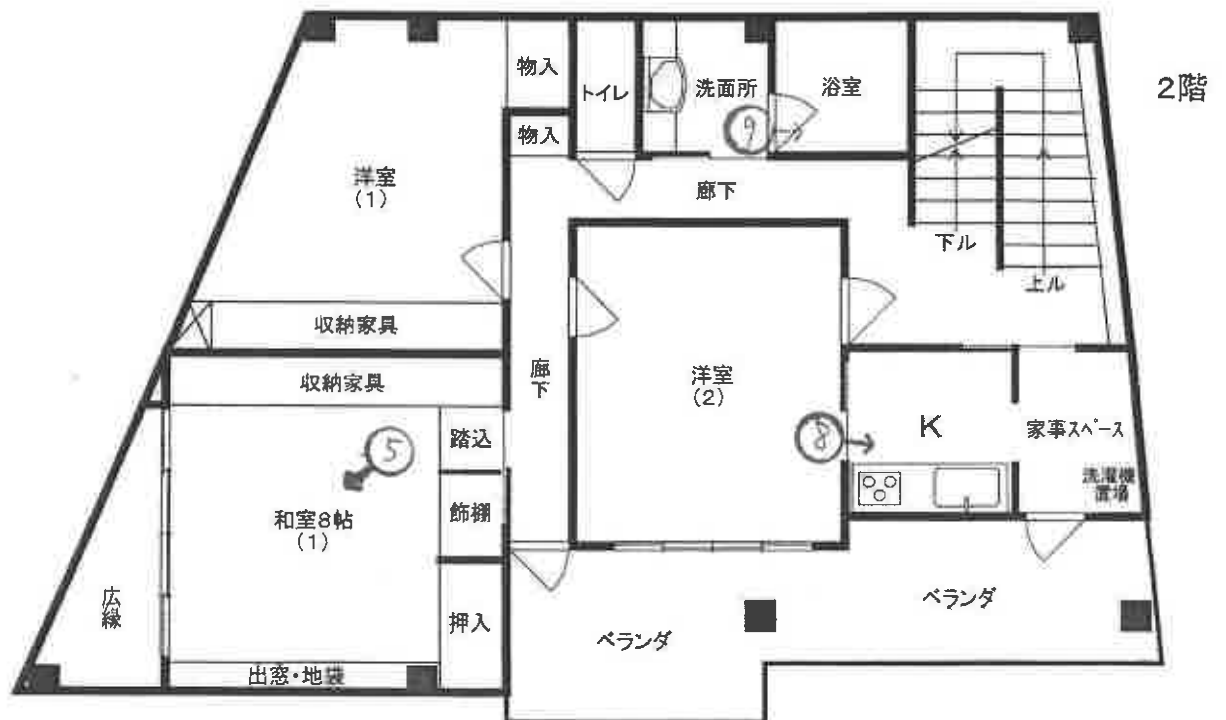
尺 1/150

縮尺 1/500

7.4.10

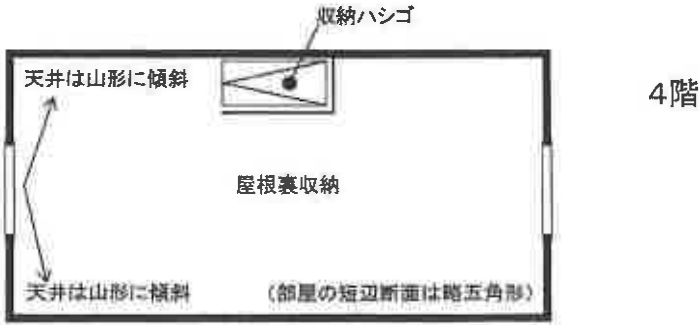
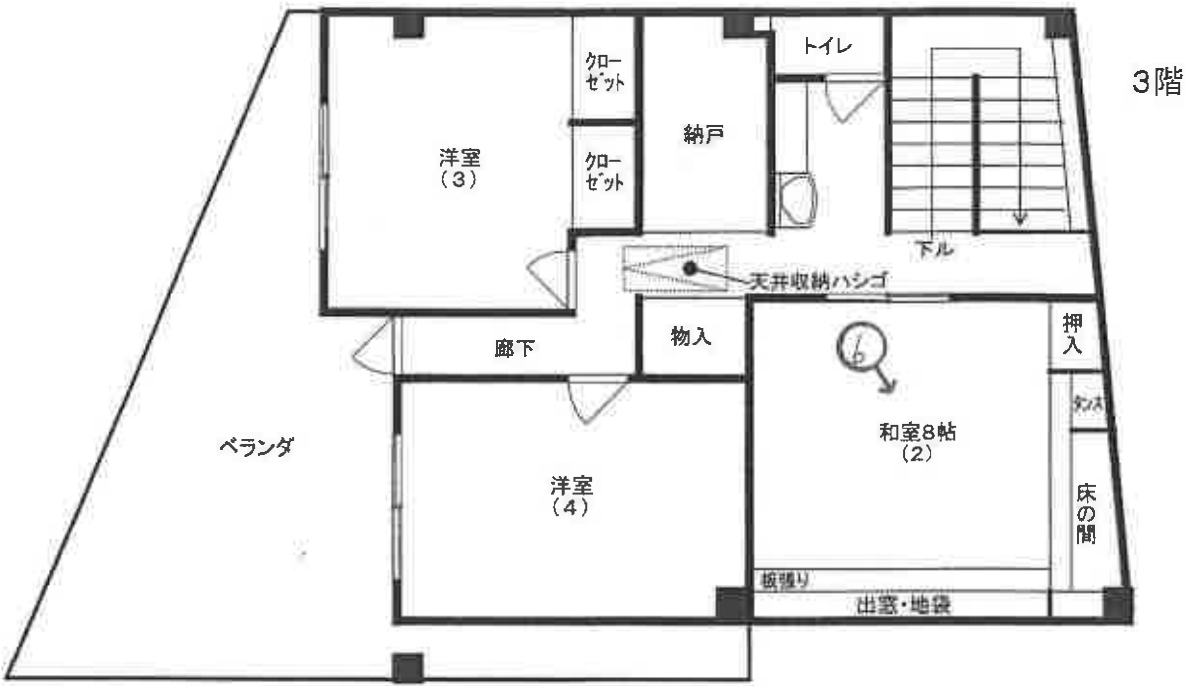
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向
(9 枚目)

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①物件3の建物



②



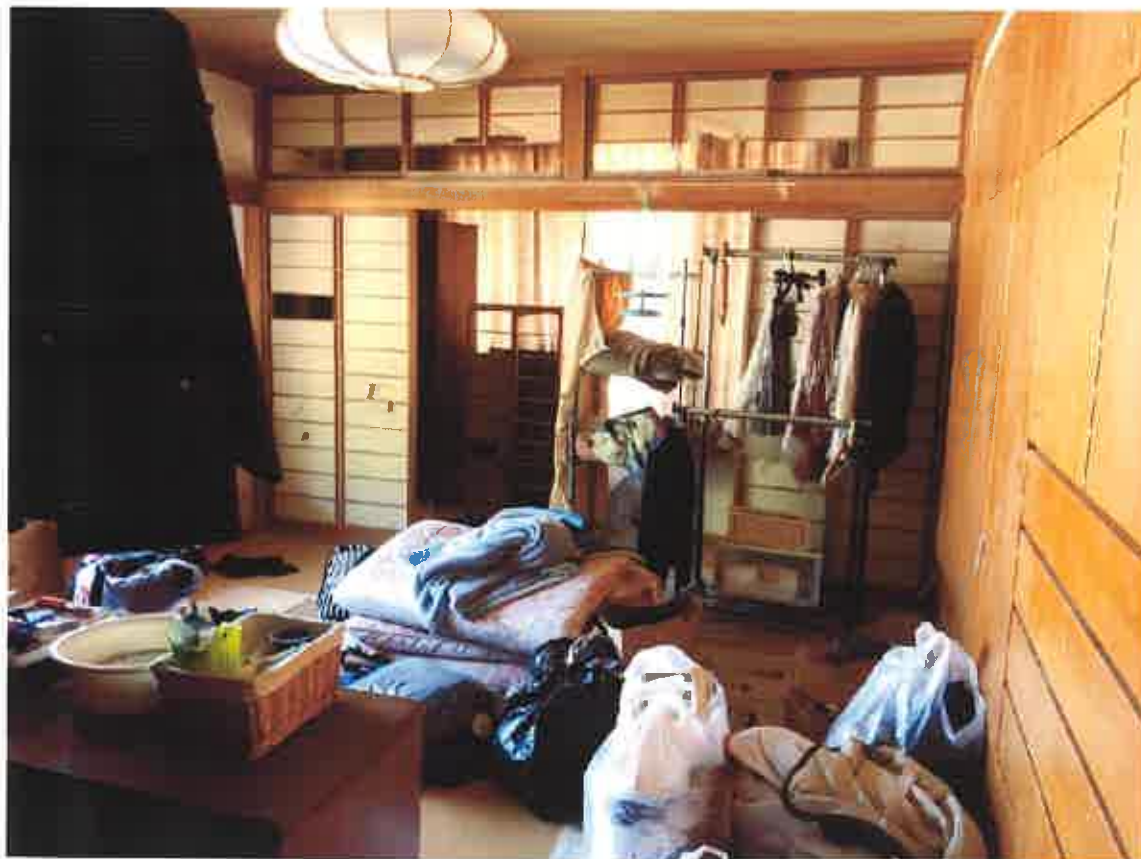
③



④



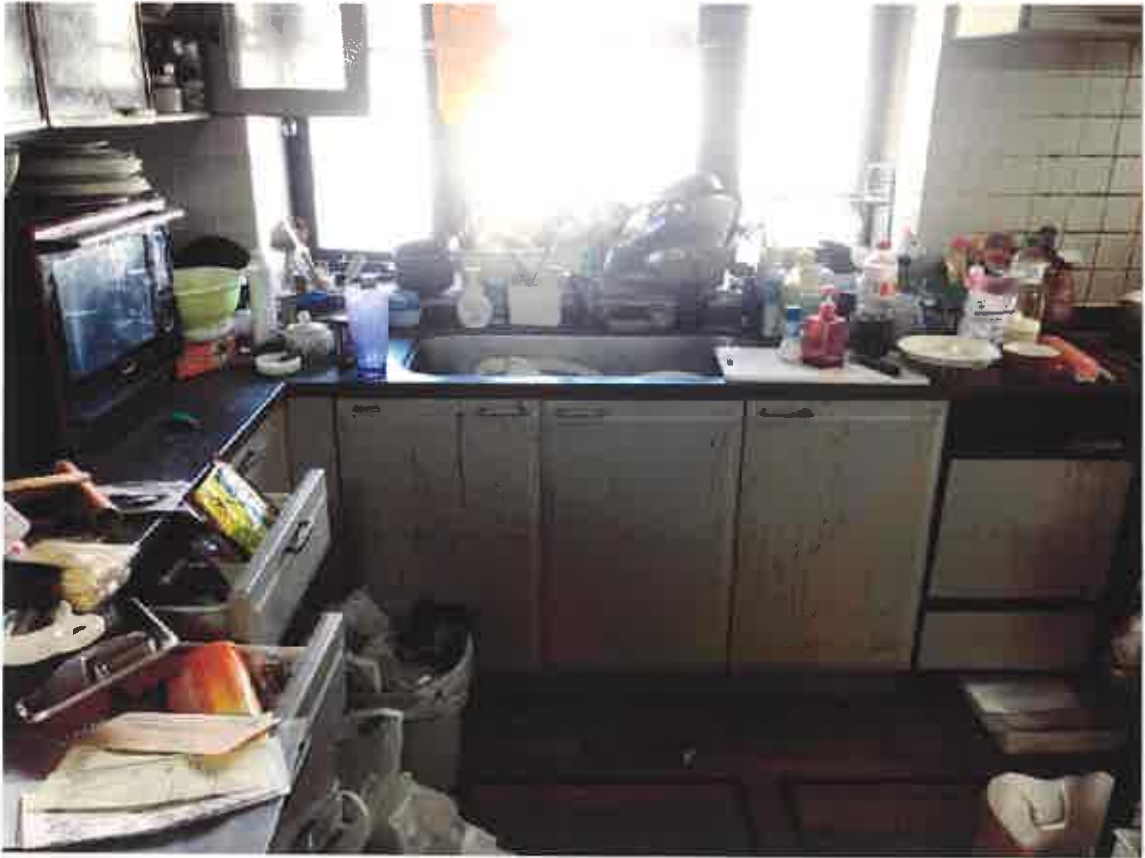
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年（ケ）第 35 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

（物件 1 乃至物件 3）

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,050,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金850,000円
物件2(土地)	金630,000円
物件3(建物)	金8,570,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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 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		構 造 鉄骨造スレート葺4階建 床 面 積 4階約25㎡
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 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

地 番 247 番 16

地 目 宅地

地 積 95.09 平方メートル

2 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

地 番 247 番 4

地 目 宅地

地 積 70.60 平方メートル

3 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷 247 番地 16、247 番地 4

家屋 番号 247 番 16

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 129.32 平方メートル
2 階 98.08 平方メートル
3 階 81.86 平方メートル

~~4 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字道上~~

~~地 番 229 番 13~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 68.18 平方メートル~~

~~5 所 在 足柄下郡湯河原町宮上字道上~~

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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「湯河原」駅の西方約 1.9km（道路距離）、バス停「宮上」の西方約 50m（同前）で、徒歩約 1分	
付 近 の 状 況	県道沿いに、店舗併用住宅、飲食店、営業所、一般住宅等が混在する路線商業地域。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80%（準防火地域に付基準建蔽率 90%） 400% 準防火地域 ①景観計画、景観条例等（商業系用途③に該当） ②宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）165.69㎡ ほぼ台形 南側間口約 13m、奥行約 12～ 18.5m ほぼ平坦、隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	南側幅員約 12m舗装県道（湯河原箱根仙石原線：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 13m接面し、北東側で幅員約 2.7m舗装町道（宮上72号線：建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約 18.5m接面する角地である。	
土地の利用状況等	一体となって物件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通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 物件2土地の地積は残地地積であり、物件1と物件2を合計した地積は、物件3の建築計画概要書を基準にすると約 10%程度の縄伸びの可能性がある。確定（実測）地積は不明であるため、専門職業家による実測（測量）等が必要である。なお、評価上は登記地積により評価額を求めた。	

	② 北東側で接面する町道は建築基準法第42条 2項道路であり、目的土地には道路境界後退部分が含まれている。 ③ 目的物件は、湯河原町洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況等（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	平成7年3月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約 9年
仕 様	構 造	鉄骨造4階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	コンクリート板、パネルボード等
	内 壁	クロス貼り、化粧ボード等
	天 井	クロス貼り、化粧ボード、敷目張り等
	床	タイル貼り、フローリング、畳、Pタイル等
	設 備	居宅：キッチン、洗面所×2、浴室、トイレ×2等 店舗：調理場×2、休憩室、事務室、キッチン、物置、 トイレ、冷蔵庫×3、ショーケース等
	そ の 他	屋根裏収納等
床面積（現況）	1階 129.32㎡、2階 98.08㎡、3階 81.86㎡、4階約 25㎡、 延床面積約 334.26㎡。 屋根裏収納の中央部の天井高が約1.6 mであり、階層（4階）・床面積に算入した。	
現 況 用 途 等	種 類	居宅・店舗
	間 取 り	6K＋納戸＋店舗＋調理場×2＋休憩室＋事務室＋K ＋物置＋屋根裏収納（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	

建物の利用状況	令和7年5月8日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅・店舗として使用している。 所有者によれば、建物の1階の玄関を除く部分は私が代表取締役を務める法人である(有)青木精肉店が精肉店の店舗として使用しています。なお、建物の居宅部分と店舗部分は互いに内部で行き来できる構造になっています。また、私と(有)青木精肉店との間で建物の賃貸借に係る契約は締結していませんし、賃料や使用料といった金銭の授受也没有ありません。
特記事項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ていない。 ② 所有者によれば、建物の使用状況や不具合として、室内でインコを飼っていたため、2階和室(1)を中心に鳥の糞等による汚れが多々あります。2階広縁の天井及び壁に雨漏りによる損傷があります。室内で煙草を喫うことがあります。猫を2匹飼っています。 ③ 建物には全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が見受けられた。所有者の陳述にある不具合のほか、3階洋室(3)の扉には損傷が認められた。なお、室内には全体的にかなりの荷物が置かれていたため一部の壁や床の状態については正確に確認できなかった。 ④ 本建物は鉄骨造であるが、所有者によればアスベストの使用状況等は不明とのことである。 なお、目視可能な部分で飛散性のあるアスベストの使用は確認されなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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	77,800	103	80,100	× 95.09	× 0.8	= 6,090,000
		100				
2	77,800	103	80,100	× 70.60	× 0.8	= 4,520,000
		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。

基準地 湯河原（県）5－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 76,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{97} = 77,800\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は背面道等で若干優れ、総合格差で上記の通り。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件、環境条件、法規制（用途地域）等であるが、交通接近条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的物件は、形状（ほぼ台形）、道路境界後退部分が含まれていること等でやや劣るが、角地及び物件3の建築計画概要書を基準にすると約10%程度の縄伸びの可能性があること等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の種類、間取り、建物の老朽化等を考慮し、改修費用等による減価を加味して20%と判定した。

② 物件3（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)
3	200,000	× 334.26	× 0.11	= 7,350,000

現価率

- ・経過年数31年、経済的残存耐用年数 9年、観察減価率（建物の種類、間取り等を加味した中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）50%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9年}}{(\text{経過年数31年} + \text{経済的残存耐用年数 9年})} \times (1 - 0.5) \\ = 0.11$$

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、建物についてはその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、次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	6,090,000	× 0.75	法定地上権	= 4,570,000
2	4,520,000	× 0.75	法定地上権	= 3,390,000
合 計				= 7,960,000

(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75%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	6,090,000	－ 4,570,000		× 0.8	× 0.7		= 850,000
2	4,520,000	－ 3,390,000		× 0.8	× 0.7		= 630,000
3	7,350,000	＋ 7,960,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 8,570,000
一括価格 (合計)							= 10,050,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：目的物件は規模がやや大きい店舗併用住宅であり、間取り、老朽化等から有効需要を考慮すると市場性が劣り－20%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. 基準地価格 湯河原（県）5－1

所 在：足柄下郡湯河原町宮上字道中371番12外

価 格：76,200円／㎡

位 置：JR東海道本線「湯河原」駅の西方約2.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：92㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東11.9m県道、背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）準防火地域

地 域 の 概 要：飲食店、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,649,996円

物件2 3,452,410円

物件3（合計）13,628,149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。）

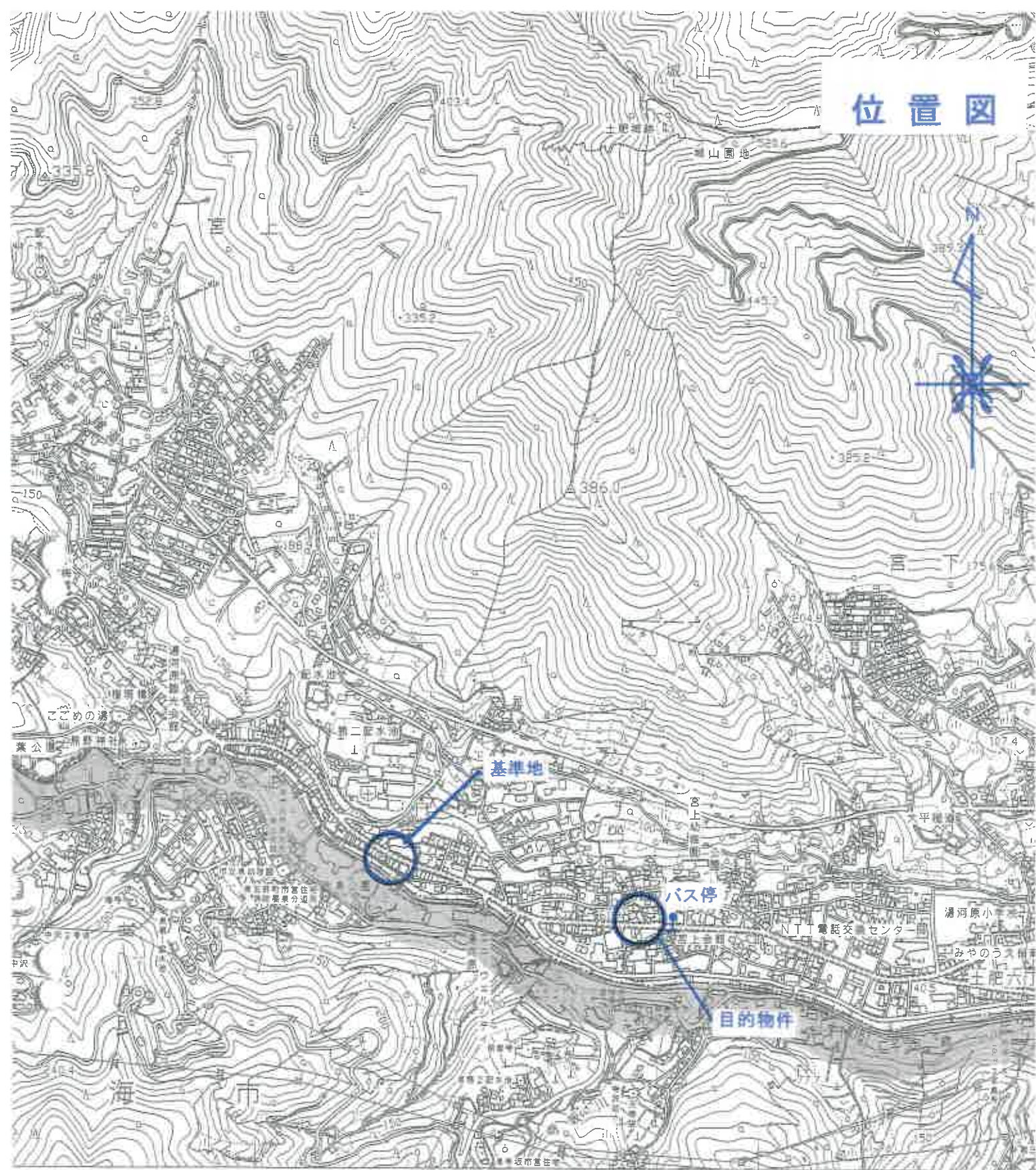
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）物件2は残地

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

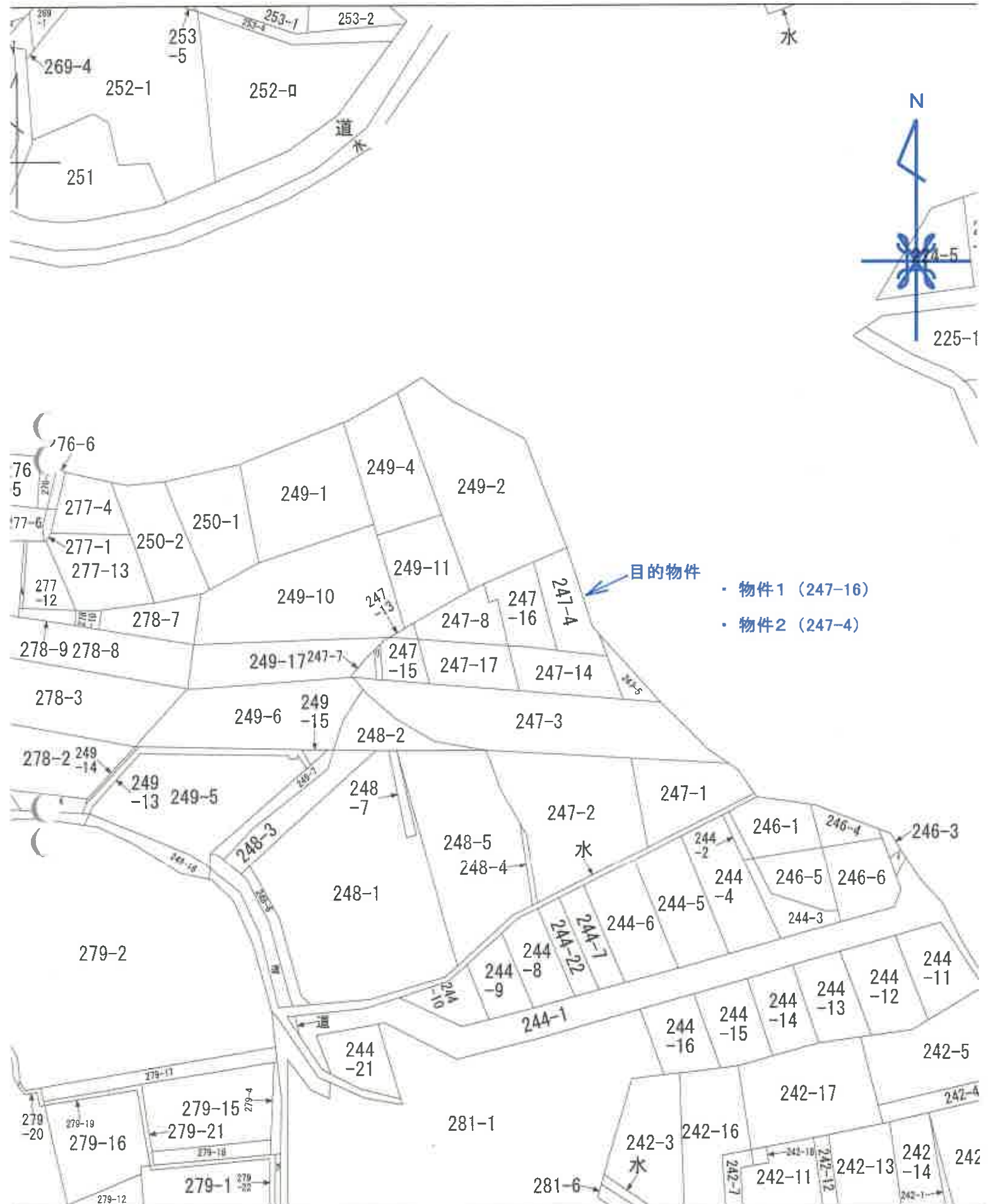
概略間取図

以 上

位置図



246-7 226-2 ハ 226-4 226-7 ホ 225-4 242-8 ト 水道 247-12 269-6 ヌ 277-11 279-23 ル



登記年月日：平成5年12月15日

907526

地積測量図

地番 247-4

247-16

土地の所在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷

座標求積表

座標	247-16	座標	247-4
点	座標	点	座標
2278	1248.341	453.384	13.597
2278	1263.981	451.363	14.669
886	1263.010	447.048	-1.487
885	1282.504	445.192	-0.854
883	1262.156	444.273	-0.737
882	1261.787	443.885	-3.241
881	1258.915	444.230	-2.722
880	1258.045	445.482	-8.521
1404	1250.384	446.536	-10.704
			190.181939
			95.0909895
			95.09 m ²

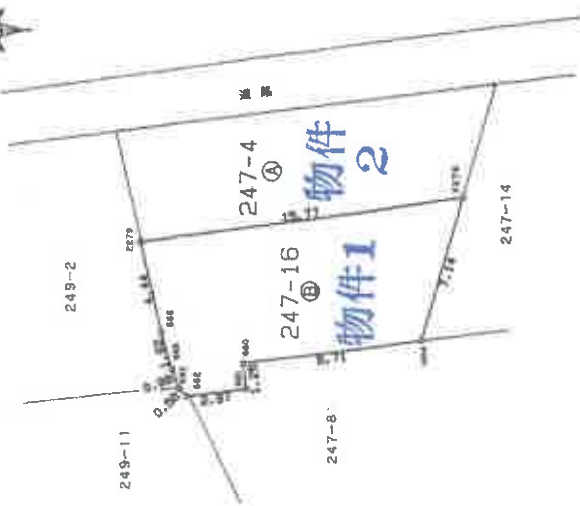
地番	247-4	公積	185.8950
		公積	95.0809895
		公積	70.8040305
		公積	70.80 m ²

単位：m

物件2

物件1

物件1
物件2



(日加納)

作製者

月 10 日作製)

申請人



縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5.12.15

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12日 横濱地方法務局西湘二宮支局 登記官

登記年月日：平成7年4月10日

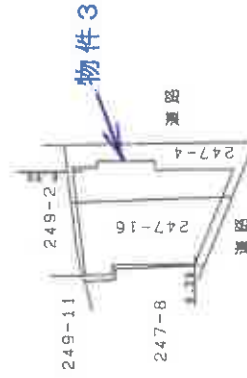
910486

各階平面図

家屋番号 247-16

建物の所在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷247-16・247-4

図面図



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作製者

1/250 尺

申請人

1/500 縮尺

7.4.10

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12日 横浜地方法務局西湖・宮文局 登記官

登記官

請求番号：59-1

(1/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

登記年月日：平成7年4月10日

910487

各階平面図

番号 247-16

面図

建築物の所在 足柄下郡湯河原町宮上字入谷247-15・247-4

1階

求積表

(7.02 + 8.09) x 9.41 / 2 =	71.09255
(2.66 + 2.77) x 1.00 / 2 =	2.71500
0.60 x 5.70	3.4200
(7.65 + 3.00) x 9.10 / 2 =	52.09750
	129.32505

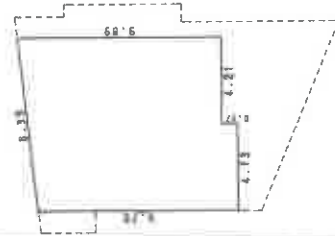
床面積 129.32m²

求積表

(8.98 + 9.89) x 8.34 / 2 =	78.68790
4.13 x 0.77	3.1801
	81.86800

床面積 81.86m²

3階

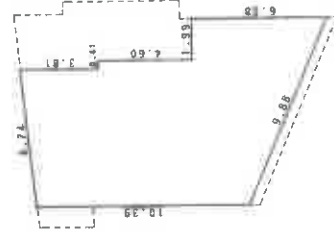


2階

求積表

(3.06 + 3.81) x 6.70 / 2 =	23.01450
(10.34 + 7.33) x 7.11 / 2 =	62.81685
(6.58 + 5.74) x 1.39 / 2 =	12.25440
	98.08575

床面積 98.08m²



(単位:m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

7.4.10

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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12日 横浜地方検察局西湘・富文局 登記官

登記官

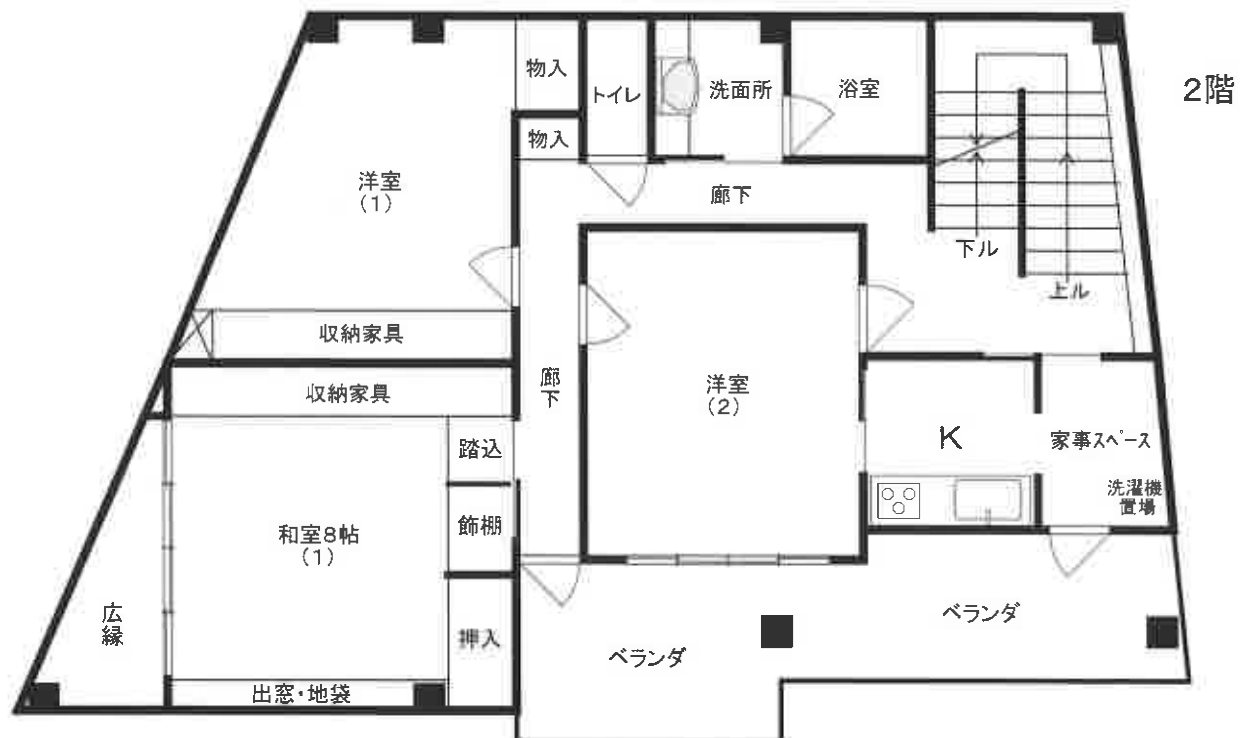
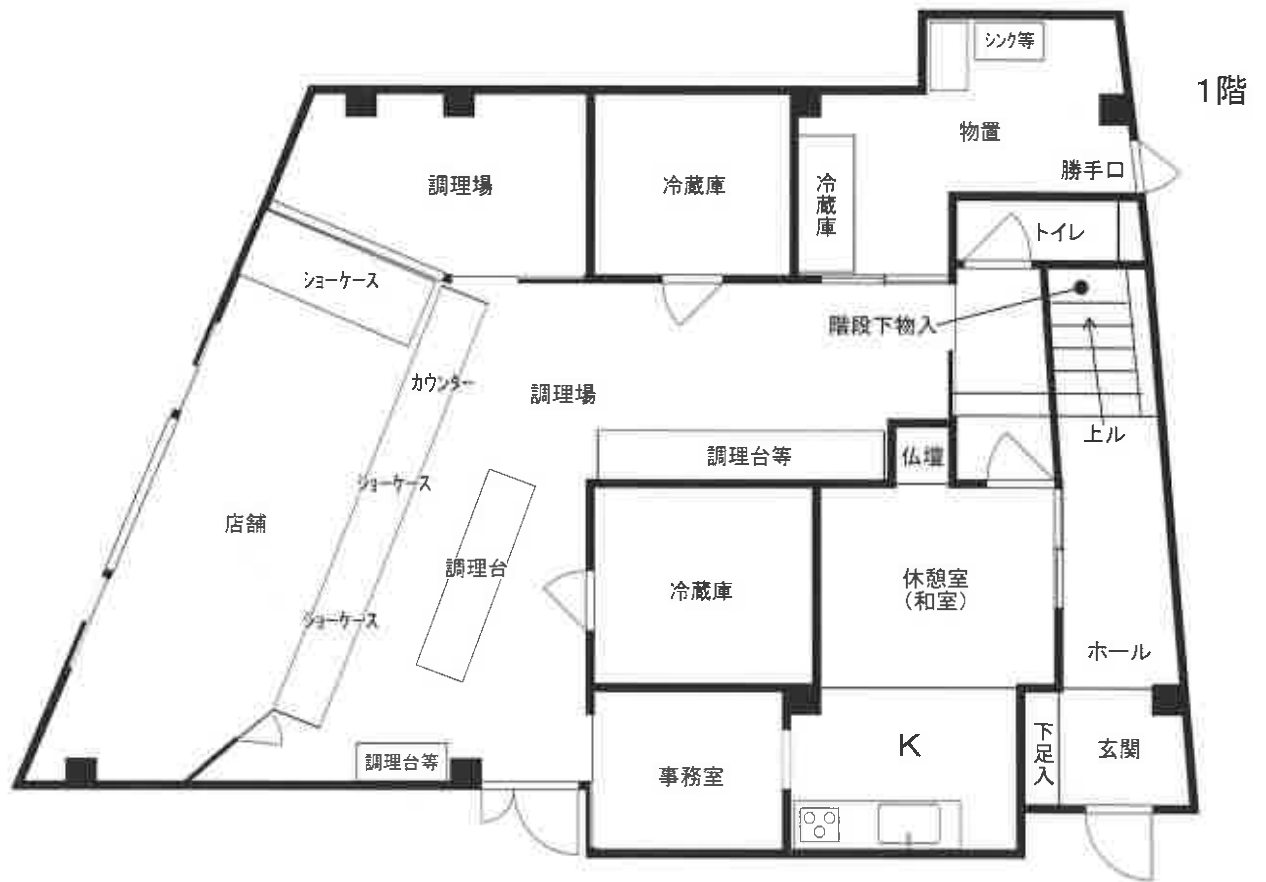
請求番号 59-1

(2/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図



概略間取図

