

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 3 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 17 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,664,000 6,931,200	一括	1,732,800	70,604	不明
1	2,010,000				
2	4,000				
3	6,650,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1 4 7 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 2 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1 4 7 1 番 1 5

地 目 雑種地

地 積 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分16分の1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下1471番地10

家屋 番号 1 4 7 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下
地 番 1471番10
地 目 宅地
地 積 124.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下
地 番 1471番15
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下1471番地10
家屋 番号 1471番10
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第76号
令和7年8月13日受理
令和7年9月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1471番10

地 目 宅地

地 積 124.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1471番15

地 目 雑種地

地 積 4.00平方メートル

共有者 A 持分16分の1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下1471番地10

家屋 番号 1471番10

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A

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, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件 2)	
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 物件 1 につき、上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件 2 については、ごみ置場として使用されている ☐ 「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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が居住している。 2 立入調査が必要なことは承知した。仕事の調整をして私が立ち会う。 (令和7年8月26日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本物件について、不動産業者に今年の初めくらいまで任意売却を依頼していたが、買い手が見つからなかった。 2 物件2土地は、共有者らがゴミ置き場として使用している。 3 本建物に雨漏り等の不具合はない。 4 本建物内でペットは飼っていない。 5 本建物に太陽光発電の設備は設置していない。 6 本建物の敷地の境界について、争いはない。 7 騒音はない。 (令和7年8月28日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本土地上の北西側隅付近に、債務者の氏がアルファベット表記で表示された表札が設置されている。
- 3 本土地上の南側部分には、動産類やゴミ類が置かれている。
- 4 本土地上の南東側端付近にある樹木の枝が、隣地上まで伸びている。
- 5 本建物東側の本土地上には、植物が繁茂している。
- 6 本件土地は、西側で建築基準法42条1項の町道に接している（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月14日(木) 9:35 — 9:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年8月14日(木) 14:05 — 14:10	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年8月26日(火) 11:00 — 11:05	携帯電話	債務者より占有状況等聴取
令和7年8月28日(木) 16:20 — 16:45	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年4月18日
横浜地方法務局西湘二宮支局

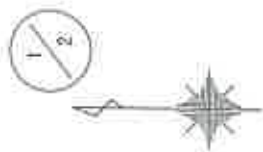
登記証

(6 枚目)

地 積 測 量 図

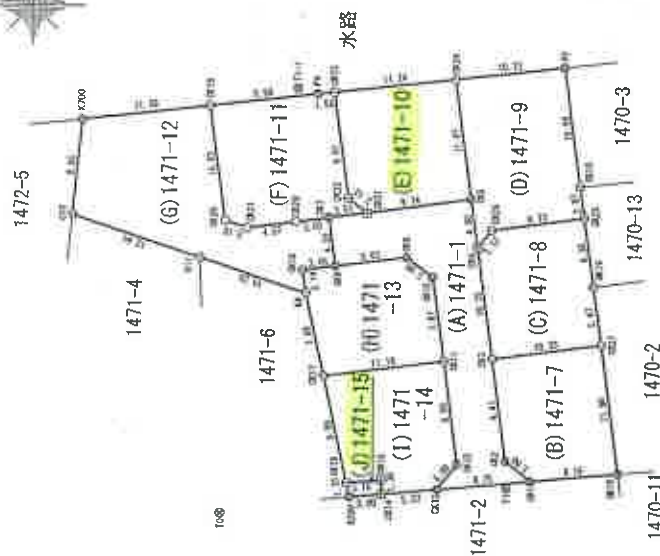
地 番 1471-1、-7~-15

土地の所在 足柄上郡大井町金子字市場下



射 照 点 一 覧

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
T0	100.000	100.000
T1	73.587	102.425
T1-1	92.864	139.094



杭 標 凡 例

◎	町プレート標
①	民プレート標
田	民コンクリート杭
⊗	金属板
○	計算点

測量年月日	平成22年8月10日
座標系	任意座標系

作成者

申請人

22 年 8 月 10 日作成

縮尺 1 / 500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(長原 謙)

令和7年4月18日 横濱地方法務局西湘二宮支局

登記官

(7 枚目)

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。

座標求積表

地番 (A) (147)-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX19	74,304	103,113	-666,678.44	3.00
CX2	73,674	104,885	-338,448.00	8.41
CX3	74,010	114,312	-266,549.02	10.35
CX4	76,216	124,576	-253,704.00	4.50
CX5	76,562	129,036	-132,231.02	9.74
CX6	76,817	121,768	163,976.00	3.31
CX7	89,897	121,265	357,389.48	4.50
CX8	89,406	122,874	-379,859.42	6.63
CX9	82,834	123,785	-1107,530.65	3.00
CX10	80,653	121,830	-416,142.05	7.87
CX11	78,413	114,076	-260,438.04	9.50
CX12	78,170	104,653	85,306.77	3.00
CX13	80,642	102,314	-69,977.60	8.75
積算	総面積	総面積	328,817.12	
	総面積	総面積	164,25	m

地番 (B) (147)-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX3	74,310	114,312	1012,193.6	9.41
CX7	73,471	104,885	-108,466.00	3.00
CX2	71,324	101,113	-108,466.00	3.16
CX16	67,293	101,882	-169,311.00	11.29
CX27	64,771	115,655	-244,176.00	10.23
積算	総面積	総面積	112,430.65	
	総面積	総面積	112.43	m

地番 (C) (147)-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX3	74,310	114,312	-1314,726.68	10.23
CX27	64,771	115,655	-1389,100.00	6.47
CX19	65,471	121,022	188,924.74	6.38
CX25	66,128	127,485	1209,174.50	8.73
CX16	74,389	126,289	1285,169.18	2.12
CX4	76,270	124,575	-8,762.65	10.35
積算	総面積	総面積	240,201.04	
	総面積	総面積	120,100.520	m

地番 (D) (147)-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX5	76,892	129,036	-264,076.56	4.50
CX4	76,270	124,575	-234,801.80	2.12
CX26	74,389	126,289	-1,658,257.8	9.73
CX25	66,128	127,485	-134,726.68	10.23
CX18	68,471	140,140	1536,163.00	10.23
CX24	76,316	140,012	1220,843.60	11.07
積算	総面積	総面積	287,893.69	
	総面積	総面積	143,944.845	m

地番 (E) (147)-10	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX3	89,406	128,776	1371,731.03	9.81
CX2	88,281	129,046	-83,853.88	2.12
CX31	88,517	127,765	-1448,174.24	9.74
CX5	76,382	129,836	-1568,242.88	11.07
CX24	76,316	140,012	1220,843.60	11.24
積算	総面積	総面積	249,333.65	
	総面積	総面積	124,666.815	m

地積測量図

地番 1471-1、-7~-15

土地の所在 足柄上郡大井町金子字市場下



地番 (F) (147)-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX19	100,984	137,408	-1172,582.44	10.61
CX2	99,988	136,065	-48,261.60	2.15
CX21	97,588	126,294	-270,248.04	4.57
CX29	93,022	126,834	-581,168.64	3.05
CX7	88,517	127,255	-268,059.75	3.51
CX6	86,517	127,766	-238,447.76	2.12
CX23	86,201	129,046	-383,853.88	9.81
CX25	88,680	138,770	-380,762.07	1.82
F4	91,060	138,612	1582,265.28	9.89
積算	総面積	総面積	204,016.48	
	総面積	総面積	132,508.740	m

地番 (G) (147)-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX18	92,431	122,433	-338,261.52	3.05
CX3	88,408	127,834	-268,979.88	4.50
CX7	88,071	126,064	-169,176.00	2.07
CX20	87,548	126,294	-83,246.04	2.15
CX26	88,585	126,585	-438,291.40	10.03
CX19	100,894	137,408	1816,623.76	11.89
CX10	112,804	138,988	178,301.466	8.85
CX1	113,786	127,766	-1384,783.50	12.41
CX1	101,930	123,924	-266,138.64	10.75
積算	総面積	総面積	408,292.008	
	総面積	総面積	204,131.540	m

地番 (H) (147)-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX10	92,431	121,880	-418,342.80	3.00
CX9	82,834	121,785	-107,530.65	6.83
CX3	89,408	122,834	-178,876.88	3.05
CX18	92,431	122,433	-338,261.52	2.14
CX7	82,159	120,310	-238,087.40	7.89
CX17	90,477	112,611	-143,832.2	11.16
CX1	90,477	114,076	-114,076	7.97
積算	総面積	総面積	278,340.19	
	総面積	総面積	139,169.095	m

地番 (I) (147)-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX12	76,418	104,653	-85,306.82	3.50
CX11	80,477	114,076	-1403,983.32	11.16
CX16	88,288	102,856	-106,742.40	9.82
CX15	86,211	103,145	-441,639.65	3.16
CX18	92,431	101,851	-338,871.50	1.30
CX14	95,092	101,851	-526,461.9	5.07
CX13	80,042	102,314	-708,217.83	3.00
積算	総面積	総面積	232,182.67	
	総面積	総面積	116,092.435	m

地番 (J) (147)-15	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
地番点				
CX4	85,002	101,851	-872,105.19	1.30
CX3	85,217	103,145	-338,871.50	3.16
CX16	88,383	102,856	-85,028.64	1.31
CX9	88,080	101,877	-311,753.42	3.00
積算	総面積	総面積	8,044.33	
	総面積	総面積	4,022.165	m

合 計 1240,201.450m

作成者

22年 8月 10日(作成)

申請人

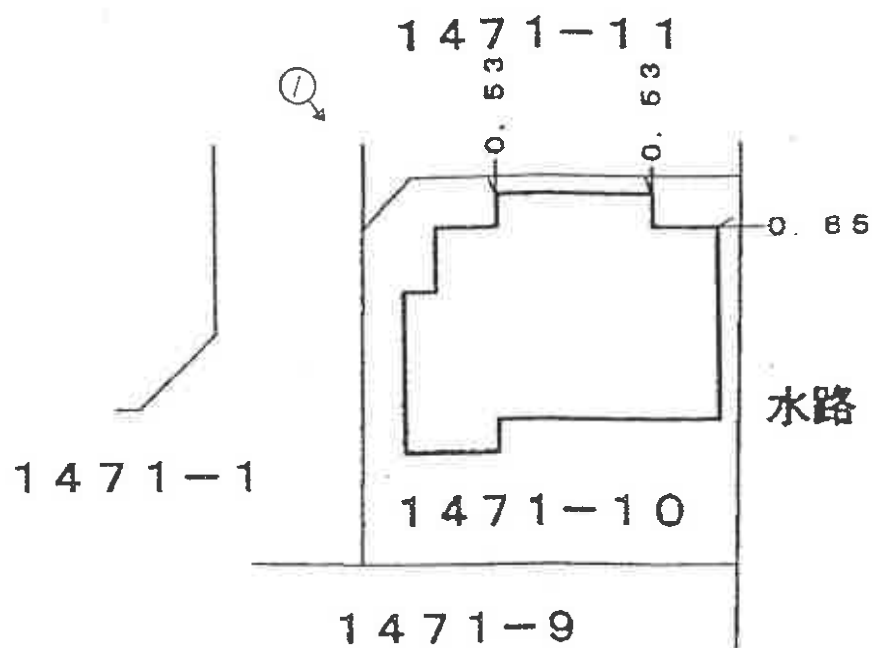
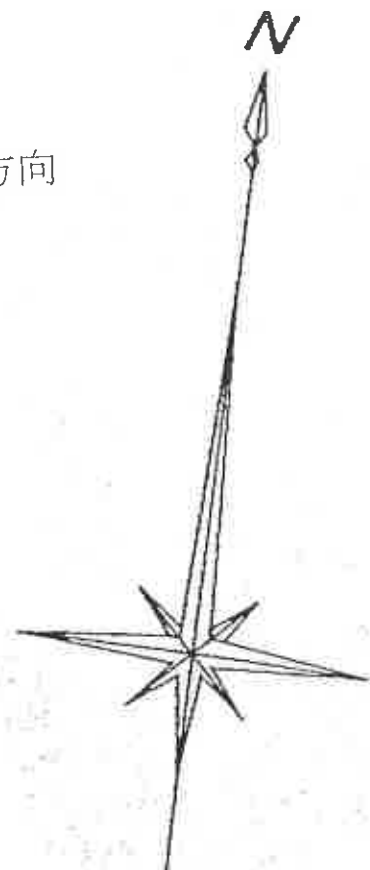
縮尺

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(中略)

土地建物位置関係図

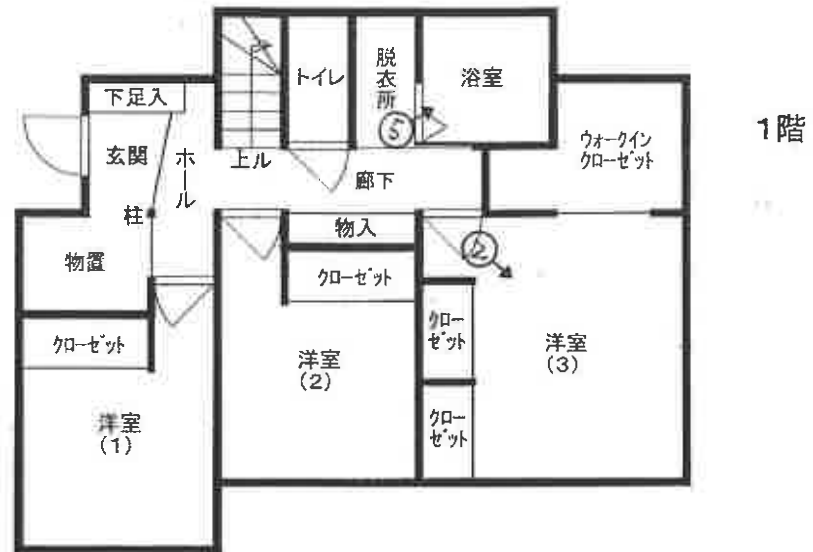
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



令和 7 年 《ケ》 第 76 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 11 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

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,664,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,010,000円
物件2（土地）	金4,000円
物件3（建物）	金6,650,000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		
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 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1 4 7 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 2 4. 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下

地 番 1 4 7 1 番 1 5

地 目 雑種地

地 積 4. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

3 所 在 足柄上郡大井町金子字市場下 1 4 7 1 番地 1 0

家屋 番号 1 4 7 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 御殿場線「相模金子」駅の南方約 350m（道路距離）で、徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	幅員約 4.5m町道沿いに、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による分譲住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200%（道路の幅員により基準容積率約 180%） 防火指定無し 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	124.66㎡ ほぼ長方形 間口約 9.7m、奥行約 11m ほぼ平坦、北側隣接地とはほぼ等高に接面し、南側隣接地は目的土地より約 0.2m低い。 東側は水路である。
接面道路の状況	西側幅員約 4.5m舗装町道（277号線：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 9.7m接面している。当該町道は目的物件の先で行き止まりである。	
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通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可（松土第610002号、平成22年4月22日許可）による造成地である。 ② 本土地上の南側部分には動産類やゴミ類が置かれている。本土地上の南東側端付近にある樹木の枝が隣地上まで伸びている。本建物東側の本土地上には植物が繁茂している。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	間口約 3m 奥行約 1.3m 地積 4.00㎡ 形状 ほぼ長方形の過小画地 地勢 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	西側幅員約 4.2m舗装町道（建築基準法第42条 1項）とほぼ等高に約 3m接面している。
土地の利用状況	物件2の土地は物件1の土地と同じ開発区域内の土地で、隣家等との共有地であり、他の共有者とともにゴミ集積所として使用されている。
特 記 事 項	① 持分16分の1 ② 債務者兼所有者によれば、物件2土地は共有者らがゴミ置き場として使用している。

3. 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23年5月16日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	かわら葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、クッションフロアー等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ×2等
	そ の 他	IHコンロ、ウォークインクローゼット、物置等
床面積（現況）	1階 54.65㎡、2階 44.71㎡、 延床面積 99.36㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK+WIC+物置（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8月28日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 目的建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 債務者兼所有者によれば、本建物に雨漏り等の不具合はない。 本建物内でペットは飼っていない。本建物に太陽光発電の設備は設置していない。本建物の敷地の境界について争いはない。 騒音はない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
1	74,600	98	73,100	× 124.66	× 0.9	= 8,200,000
		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 大井（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 74,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 74,600\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇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、交通接近条件、環境条件等であり、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は接面町道が行き止まりであること等で若干劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を 10%と判定した。

② 物件2（土地）

物件2は、ゴミ集積所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価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	74,600	30 100	22,400	× 4.00	× $\frac{1}{16}$	= 6,000

標準画地価格：「①のとおり」

個 別 格 差：目的土地は共有地の過小画地であること等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

③ 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	140,000	× 99.36	× 0.3	= 4,170,000

現価率

- ・経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率（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。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数15年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.3 \end{aligned}$$

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	8,200,000	×	0.65	法定地上権 = 5,330,000

(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	8,200,000	－ 5,330,000		× 1.0	× 0.7		= 2,010,000
2	6,000			× 1.0	× 0.7		= 4,000
3	4,170,000	＋ 5,330,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,650,000
一括価格 (合計)							= 8,664,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なしと判定した。

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 大井（県）－1

所 在：足柄上郡大井町金子字市場下1542番5外

価 格：74,000円／㎡

位 置：JR御殿場線「相模金子」駅の南東方約480m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4.6m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,407,524円

物件2 0円非課税（持分16分の1）

物件3 3,975,324円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件等をA4判へ抜粋したものである。）

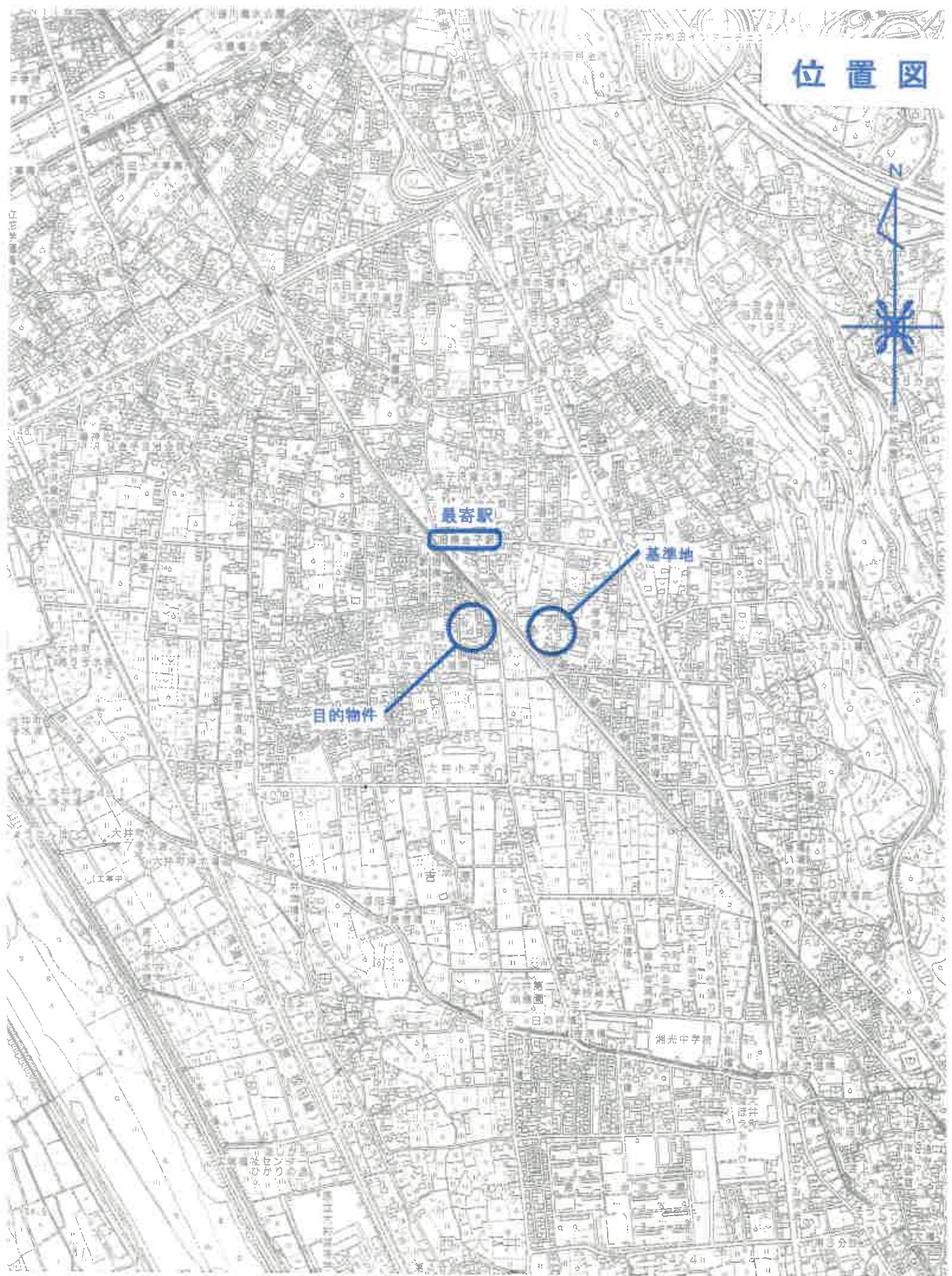
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

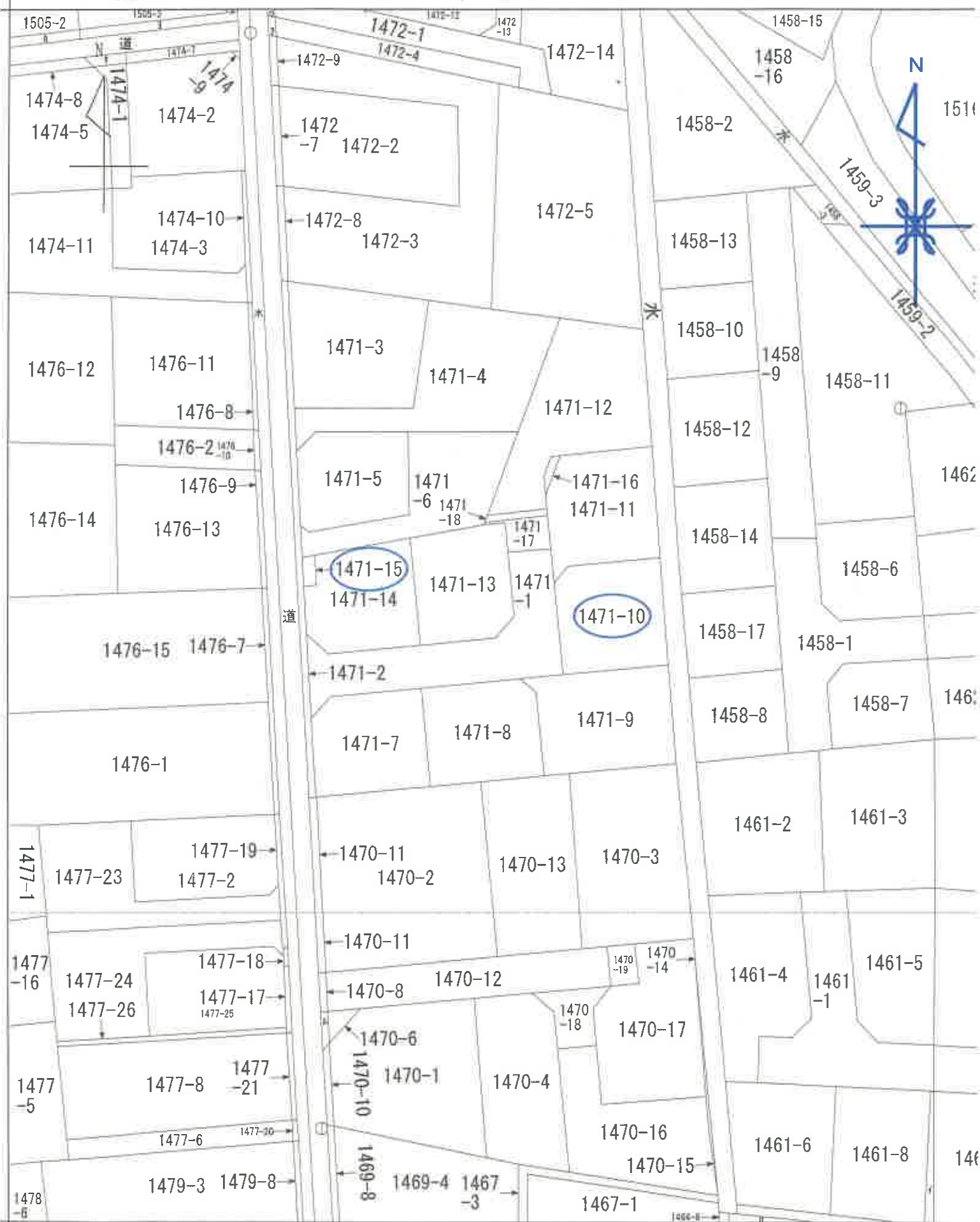
以 上

位置図



イ 1461-7 ハ 1516-4 ホ 1517-1 ト 1462-11 ニ 1472-11 ル 1470-9
 ロ 1464-1 ヒ 1516-5 ヘ 1517-2 テ 1459-4 ノ 1505-7 1470-9

(座標値)



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4月18日 横浜地方支庁西湘二宮支局 登記官

地 積 測 量 図

地 番 1471-1、-7~-15

土地の所在 足柄上郡大井町金子市場下

測量士 署名

⑩1471-1			
地番	面積	面積	面積
1471-1	1,322	103,119	456,823.94
1471-2	2,874	184,441	311,148.00
1471-3	4,916	114,372	285,739.92
1471-4	7,275	124,578	243,170.00
1471-5	8,896	126,024	132,718.82
1471-6	14,314	177,244	18,978.00
1471-7	18,978	177,244	18,978.00
1471-8	27,112	177,244	18,978.00
1471-9	37,525	177,244	18,978.00
1471-10	47,938	177,244	18,978.00
1471-11	58,351	177,244	18,978.00
1471-12	68,764	177,244	18,978.00
1471-13	79,177	177,244	18,978.00
1471-14	89,590	177,244	18,978.00
1471-15	99,003	177,244	18,978.00
1471-16	109,416	177,244	18,978.00
1471-17	119,829	177,244	18,978.00
1471-18	130,242	177,244	18,978.00
1471-19	140,655	177,244	18,978.00
1471-20	151,068	177,244	18,978.00
1471-21	161,481	177,244	18,978.00
1471-22	171,894	177,244	18,978.00
1471-23	182,307	177,244	18,978.00
1471-24	192,720	177,244	18,978.00
1471-25	203,133	177,244	18,978.00
1471-26	213,546	177,244	18,978.00
1471-27	223,959	177,244	18,978.00
1471-28	234,372	177,244	18,978.00
1471-29	244,785	177,244	18,978.00
1471-30	255,198	177,244	18,978.00
1471-31	265,611	177,244	18,978.00
1471-32	276,024	177,244	18,978.00
1471-33	286,437	177,244	18,978.00
1471-34	296,850	177,244	18,978.00
1471-35	307,263	177,244	18,978.00
1471-36	317,676	177,244	18,978.00
1471-37	328,089	177,244	18,978.00
1471-38	338,502	177,244	18,978.00
1471-39	348,915	177,244	18,978.00
1471-40	359,328	177,244	18,978.00
1471-41	369,741	177,244	18,978.00
1471-42	380,154	177,244	18,978.00
1471-43	390,567	177,244	18,978.00
1471-44	400,980	177,244	18,978.00
1471-45	411,393	177,244	18,978.00
1471-46	421,806	177,244	18,978.00
1471-47	432,219	177,244	18,978.00
1471-48	442,632	177,244	18,978.00
1471-49	453,045	177,244	18,978.00
1471-50	463,458	177,244	18,978.00
1471-51	473,871	177,244	18,978.00
1471-52	484,284	177,244	18,978.00
1471-53	494,697	177,244	18,978.00
1471-54	505,110	177,244	18,978.00
1471-55	515,523	177,244	18,978.00
1471-56	525,936	177,244	18,978.00
1471-57	536,349	177,244	18,978.00
1471-58	546,762	177,244	18,978.00
1471-59	557,175	177,244	18,978.00
1471-60	567,588	177,244	18,978.00
1471-61	578,001	177,244	18,978.00
1471-62	588,414	177,244	18,978.00
1471-63	598,827	177,244	18,978.00
1471-64	609,240	177,244	18,978.00
1471-65	619,653	177,244	18,978.00
1471-66	630,066	177,244	18,978.00
1471-67	640,479	177,244	18,978.00
1471-68	650,892	177,244	18,978.00
1471-69	661,305	177,244	18,978.00
1471-70	671,718	177,244	18,978.00
1471-71	682,131	177,244	18,978.00
1471-72	692,544	177,244	18,978.00
1471-73	702,957	177,244	18,978.00
1471-74	713,370	177,244	18,978.00
1471-75	723,783	177,244	18,978.00
1471-76	734,196	177,244	18,978.00
1471-77	744,609	177,244	18,978.00
1471-78	755,022	177,244	18,978.00
1471-79	765,435	177,244	18,978.00
1471-80	775,848	177,244	18,978.00
1471-81	786,261	177,244	18,978.00
1471-82	796,674	177,244	18,978.00
1471-83	807,087	177,244	18,978.00
1471-84	817,500	177,244	18,978.00
1471-85	827,913	177,244	18,978.00
1471-86	838,326	177,244	18,978.00
1471-87	848,739	177,244	18,978.00
1471-88	859,152	177,244	18,978.00
1471-89	869,565	177,244	18,978.00
1471-90	879,978	177,244	18,978.00
1471-91	890,391	177,244	18,978.00
1471-92	900,804	177,244	18,978.00
1471-93	911,217	177,244	18,978.00
1471-94	921,630	177,244	18,978.00
1471-95	932,043	177,244	18,978.00
1471-96	942,456	177,244	18,978.00
1471-97	952,869	177,244	18,978.00
1471-98	963,282	177,244	18,978.00
1471-99	973,695	177,244	18,978.00
1471-100	984,108	177,244	18,978.00
1471-101	994,521	177,244	18,978.00
1471-102	1,004,934	177,244	18,978.00
1471-103	1,015,347	177,244	18,978.00
1471-104	1,025,760	177,244	18,978.00
1471-105	1,036,173	177,244	18,978.00
1471-106	1,046,586	177,244	18,978.00
1471-107	1,057,000	177,244	18,978.00
1471-108	1,067,413	177,244	18,978.00
1471-109	1,077,826	177,244	18,978.00
1471-110	1,088,239	177,244	18,978.00
1471-111	1,098,652	177,244	18,978.00
1471-112	1,109,065	177,244	18,978.00
1471-113	1,119,478	177,244	18,978.00
1471-114	1,129,891	177,244	18,978.00
1471-115	1,140,304	177,244	18,978.00
1471-116	1,150,717	177,244	18,978.00
1471-117	1,161,130	177,244	18,978.00
1471-118	1,171,543	177,244	18,978.00
1471-119	1,181,956	177,244	18,978.00
1471-120	1,192,369	177,244	18,978.00
1471-121	1,202,782	177,244	18,978.00
1471-122	1,213,195	177,244	18,978.00
1471-123	1,223,608	177,244	18,978.00
1471-124	1,234,021	177,244	18,978.00
1471-125	1,244,434	177,244	18,978.00
1471-126	1,254,847	177,244	18,978.00
1471-127	1,265,260	177,244	18,978.00
1471-128	1,275,673	177,244	18,978.00
1471-129	1,286,086	177,244	18,978.00
1471-130	1,296,499	177,244	18,978.00
1471-131	1,306,912	177,244	18,978.00
1471-132	1,317,325	177,244	18,978.00
1471-133	1,327,738	177,244	18,978.00
1471-134	1,338,151	177,244	18,978.00
1471-135	1,348,564	177,244	18,978.00
1471-136	1,358,977	177,244	18,978.00
1471-137	1,369,390	177,244	18,978.00
1471-138	1,379,803	177,244	18,978.00
1471-139	1,390,216	177,244	18,978.00
1471-140	1,400,629	177,244	18,978.00
1471-141	1,411,042	177,244	18,978.00
1471-142	1,421,455	177,244	18,978.00
1471-143	1,431,868	177,244	18,978.00
1471-144	1,442,281	177,244	18,978.00
1471-145	1,452,694	177,244	18,978.00
1471-146	1,463,107	177,244	18,978.00
1471-147	1,473,520	177,244	18,978.00
1471-148	1,483,933	177,244	18,978.00
1471-149	1,494,346	177,244	18,978.00
1471-150	1,504,759	177,244	18,978.00
1471-151	1,515,172	177,244	18,978.00
1471-152	1,525,585	177,244	18,978.00
1471-153	1,536,000	177,244	18,978.00
1471-154	1,546,413	177,244	18,978.00
1471-155	1,556,826	177,244	18,978.00
1471-156	1,567,239	177,244	18,978.00
1471-157	1,577,652	177,244	18,978.00
1471-158	1,588,065	177,244	18,978.00
1471-159	1,598,478	177,244	18,978.00
1471-160	1,608,891	177,244	18,978.00
1471-161	1,619,304	177,244	18,978.00
1471-162	1,629,717	177,244	18,978.00
1471-163	1,640,130	177,244	18,978.00
1471-164	1,650,543	177,244	18,978.00
1471-165	1,660,956	177,244	18,978.00
1471-166	1,671,369	177,244	18,978.00
1471-167	1,681,782	177,244	18,978.00
1471-168	1,692,195	177,244	18,978.00
1471-169	1,702,608	177,244	18,978.00
1471-170	1,713,021	177,244	18,978.00
1471-171	1,723,434	177,244	18,978.00
1471-172	1,733,847	177,244	18,978.00
1471-173	1,744,260	177,244	18,978.00
1471-174	1,754,673	177,244	18,978.00
1471-175	1,765,086	177,244	18,978.00
1471-176	1,775,499	177,244	18,978.00
1471-177	1,785,912	177,244	18,978.00
1471-178	1,796,325	177,244	18,978.00
1471-179	1,806,738	177,244	18,978.00
1471-180	1,817,151	177,244	18,978.00
1471-181	1,827,564	177,244	18,978.00
1471-182	1,837,977	177,244	18,978.00
1471-183	1,848,390	177,244	18,978.00
1471-184	1,858,803	177,244	18,978.00
1471-185	1,869,216	177,244	18,978.00
1471-186	1,879,629	177,244	18,978.00
1471-187	1,890,042	177,244	18,978.00
1471-188	1,900,455	177,244	18,978.00
1471-189	1,910,868	177,244	18,978.00
1471-190	1,921,281	177,244	18,978.00
1471-191	1,931,694	177,244	18,978.00
1471-192	1,942,107	177,244	18,978.00
1471-193	1,952,520	177,244	18,978.00
1471-194	1,962,933	177,244	18,978.00
1471-195	1,973,346	177,244	18,978.00
1471-196	1,983,759	177,244	18,978.00
1471-197	1,994,172	177,244	18,978.00
1471-198	2,004,585	177,244	18,978.00
1471-199	2,015,000	177,244	18,978.00
1471-200	2,025,413	177,244	18,978.00
1471-201	2,035,826	177,244	18,978.00
1471-202	2,046,239	177,244	18,978.00
1471-203	2,056,652	177,244	18,978.00
1471-204	2,067,065	177,244	18,978.00
1471-205	2,077,478	177,244	18,978.00
1471-206	2,087,891	177,244	18,978.00
1471-207	2,098,304	177,244	18,978.00
1471-208	2,108,717	177,244	18,978.00
1471-209	2,119,130	177,244	18,978.00
1471-210	2,129,543	177,244	18,978.00
1471-211	2,140,000	177,244	18,978.00
1471-212	2,150,413	177,244	18,978.00
1471-213	2,160,826	177,244	18,978.00
1471-214	2,171,239	177,244	18,978.00
1471-215	2,181,652	177,244	18,978.00
1471-216	2,192,065	177,244	18,978.00

登記年月日：平成23年5月18日

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4月18日 横濱地方裁判所西湘支部

登記官

請求番号：47-3

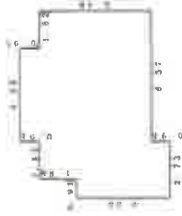
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 1471番10

建物の所在 足柄上郡大井町金子字市場下1471番地10

1階



求積表

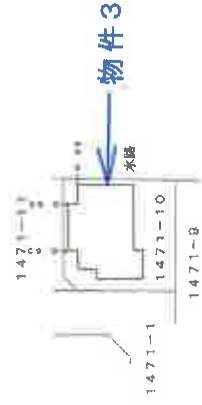
4.55 × 0.91	4.1405
6.37 × 1.82	11.5934
6.37 × 4.55	28.9835
5.46 × 1.82	9.9372
合計	54.6546
床面積	54.65㎡

2階



求積表

3.64 × 2.73	9.9372
6.37 × 3.64	23.1868
5.46 × 0.91	4.9686
3.64 × 1.82	6.6248
合計	44.7174
床面積	44.71㎡



(足柄上)

作成者

印作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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

