

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月13日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 子

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 9月 3日から 令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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 9月29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 9月24日 午前10時00分から 令和 8年 9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 8年 8月13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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
57, 58, 65, 66	9,300,000 7,440,000	一括	1,860,000	235,259	不明
57	1,280,000				
58	6,060,000				
65	650,000				
66	1,310,000				
		</			



物件目録

57	所在地	伊勢原市東大竹字下谷戸
	地番	1420番1
	地目	宅地
	地積	913.75平方メートル
	所有者	B

58	所在地	伊勢原市東大竹字下谷戸
	地番	1421番1
	地目	山林
	地積	1674平方メートル

(現況)

地 目 山林·宅地

共有者 A 持分 $\frac{1}{6} \times \frac{7}{4}$ 分の $\frac{1}{2} \times \frac{4}{6}$
共有者 B 持分 $\frac{1}{6} \times \frac{7}{4}$ 分の $\frac{4}{2} \times \frac{8}{8}$

65 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸1420番地1、1408番地1

家屋 番号 1420番1

種 類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
 2階 33.05平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

66 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸1421番地1、1420番地1

家屋 番号 1421番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 139.77平方メートル
2階 37.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ銅板葺平家建

床 面 積 約6.3平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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57、58、65、66】

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57、58、65、66】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号58】

本件土地の一部を共有者Bが物件66を所有して占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号65、66】

本件所有者B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57、58】

境界が不明確である。

《 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

57 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
 地 番 1420 番 1
 地 目 宅地
 地 積 913.75 平方メートル

所有者 B

58 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
 地 番 1421 番 1
 地 目 山林
 地 積 1674 平方メートル

(現況)

地 目 山林・宅地

共有者 A 持分 1674 分の 1246

共有者 B 持分 1674 分の 428

65 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸 1420 番地 1、1408 番地 1

家屋 番号 1420 番 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
 2 階 33.05 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

66 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸1421番地1、1420番地1

家屋 番号 1421番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 139.77平方メートル
2階 37.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ銅板葺平家建

床 面 積 約6.3平方メートル

所有者 B



事件番号 令和3年（ケ）第115号（4の2）

横浜地方裁判所小田原支部民事部競売係 御中

令和4年1月11日

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 小早川 健 造

上申書（訂正報告）

標記事件において、さきに提出した現況調査報告書について、下記のとおり訂正して報告します。

記

- 1 上記報告書3枚目の物件65建物欄のうち「物件目録にない附属建物」欄に、
「 ☐ ない
 ☒ ある 」
とあるのを
「 ☒ ない
 ☐ ある 」
と訂正する。
- 2 上記報告書4枚目の物件66建物欄のうち「物件目録にない附属建物」欄の記載中、
「床面積：約48㎡」
とあるのを
「床面積：約6.3㎡」
と訂正する。

以上

令和 3年(ケ)第 115号
令和 3年 9月 2日受理
令和 3年12月20日提出

現況調査報告書（4の2）

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 小早川 健 造

（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

57 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
 地 番 1420 番 1
 地 目 宅地
 地 積 913.75 平方メートル
 所有者 B

58 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
 地 番 1421 番 1
 地 目 山林
 地 積 1674 平方メートル
 共有者 A 持分 1674 分の 1246
 共有者 B 持分 1674 分の 428

65 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸 1420 番地 1、1408 番地 1
 家屋 番号 1420 番 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
 2 階 33.05 平方メートル
 所有者 B

66 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸 1421 番地 1、1420 番地 1
 家屋 番号 1421 番 1

物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造瓦・銅板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	139.77	平方メートル
	2 階	37.18	平方メートル
所有者	B		

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 57・58		
現況地目	☒ 宅地(物件57・58の一部) ☒ 山林(物件58の一部) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者らのうちB ☐ その他の者 1 上記の者が物件57土地上に物件65建物を所有し、占有している 2 上記の者が物件57・58土地上に物件66建物を所有し、占有している 3 上記の者が物件58土地の一部を山林の状態で使用している ☒ 「執行官の意見」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 65		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置 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 年()第 号 保管開始日 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

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)			
建物	物件 6 6			
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: ボイラー室 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 48 m²			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☐ 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 ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年 () 第 号			
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	1 (1) 物件66建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 2 (1) 物件66建物は昭和48年か49年ごろの新築だと思いますが、平成になってから増築してます。でも、増築部分のうち洗面所の天井から雨漏りが生じていて、その部分が黒くなっています。 (2) 水漏れはありません。 (3) 床は浴室付近が少し凹んでいるので、もしかすると、傾斜があるのかもしれません。 (4) 全体的に古くなっているので、傷みがあると思います。 (5) 水は水道水と井戸水を両方とも使用しています。井戸はボイラー室(附属建物(1))の隣にありますが、この井戸水は飲料には使用していません。 3 (1) 本件土地(物件57・58)の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件58土地は私と私の元夫であるAとの共有ですが、建物の敷地について賃貸借契約はありません。 (3) 物件58土地のうち北西側の市道沿いに、馬頭観音と庚申塔(以下併せて「馬頭観音」という。)を祀っております。 (4) 物件65建物の北東側にある小さな稲荷社は、私どもの家で昔からお守りしてきたものです。 (5) それから、ボイラー室の東側には防空壕があります。 (6) 今申し上げた物件65建物は物置ですから、いろいろな物を置いています。これも他人には貸していません。 (7) 北西側の市道から物件66に出入りするための通路(以下、「進入路」という。)は、昔はもっと狭かったので拡張しました。そのため物件57土地だけではなく、南東側の隣接地(物件13・14)の一部も進入路になっているかもしれません。
■ C (Bの父親)	1 (1) 私は、Bの父親です。 (2) 私も物件66建物に居住しています。 2 馬頭観音はBの言うとおりの市道沿いに祀っていますが、これは私どもの家だけでなく、昔から近隣の方々と共同で設置して祀ってきたものなのです。ですから、馬頭観音は私どもだけのものではないので勝手に処分することはできないことをお伝えします。
■ A (所有者)	1 (1) 私は、Bの元夫です。 (2) 私は、現在、物件66建物には居住していません。他所に居住しています。 2 物件58土地について、Bと賃貸借契約など何ともありません。

(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

一 物件 6 5 建物について

- 1 (1) 物件 6 5 建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、物件 6 5 建物は、所有者 B が物置として使用しているものと認める。
- 2 (1) 物件 6 5 建物には、一見して経年劣化の状況が見受けられた。
- (2) 物件 6 5 建物は、件外の地番「1 4 0 8 番 1」の土地（物件 1 6 土地）に若干越境している可能性がある。

二 物件 6 6 建物について

- 1 (1) 物件 6 6 建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、物件 6 6 建物は、所有者 B が居宅として使用しているものと認める。
- 2 物件 6 6 建物については、所有者の陳述にある損傷のほかに、壁面のひび割れが数か所で認められるなど、全体として経年劣化の状況が見受けられた。

三 物件 5 7・5 8 土地等について

- 1 (1) 物件 5 8 土地は物件 6 6 建物の敷地部分である宅地と急傾斜な山林部分により構成されているところ、物件 5 8 土地の占有権原は、関係人の陳述からして使用借権と認める。
- (2) 北西側市道からの進入路は、関係人の陳述にあるとおり、物件 5 7 土地及び件外の物件 1 3・1 4 土地に跨って存しているものと思われる。
- 2 (1) 物件 5 7 土地と物件 5 8 土地との筆界は判然としなかった。
- (2) 物件 5 7 土地には、稲荷社が存している。
- (3) 物件 5 8 土地には、電柱が 2 本存している。
- (4) 物件 5 8 土地には、防空壕が存している。
- (5) 物件 5 7 土地に存している馬頭観音を見分したところ、関係人の姓以外の姓（氏）も刻されていることからすると、関係人の陳述のとおり第三者との共有物であると思われる。また、外観・氏名の刻印等からして、一見して長期間にわたり存しているものと見受けられ、慣習的な権利が認められる可能性があるものと思われる。

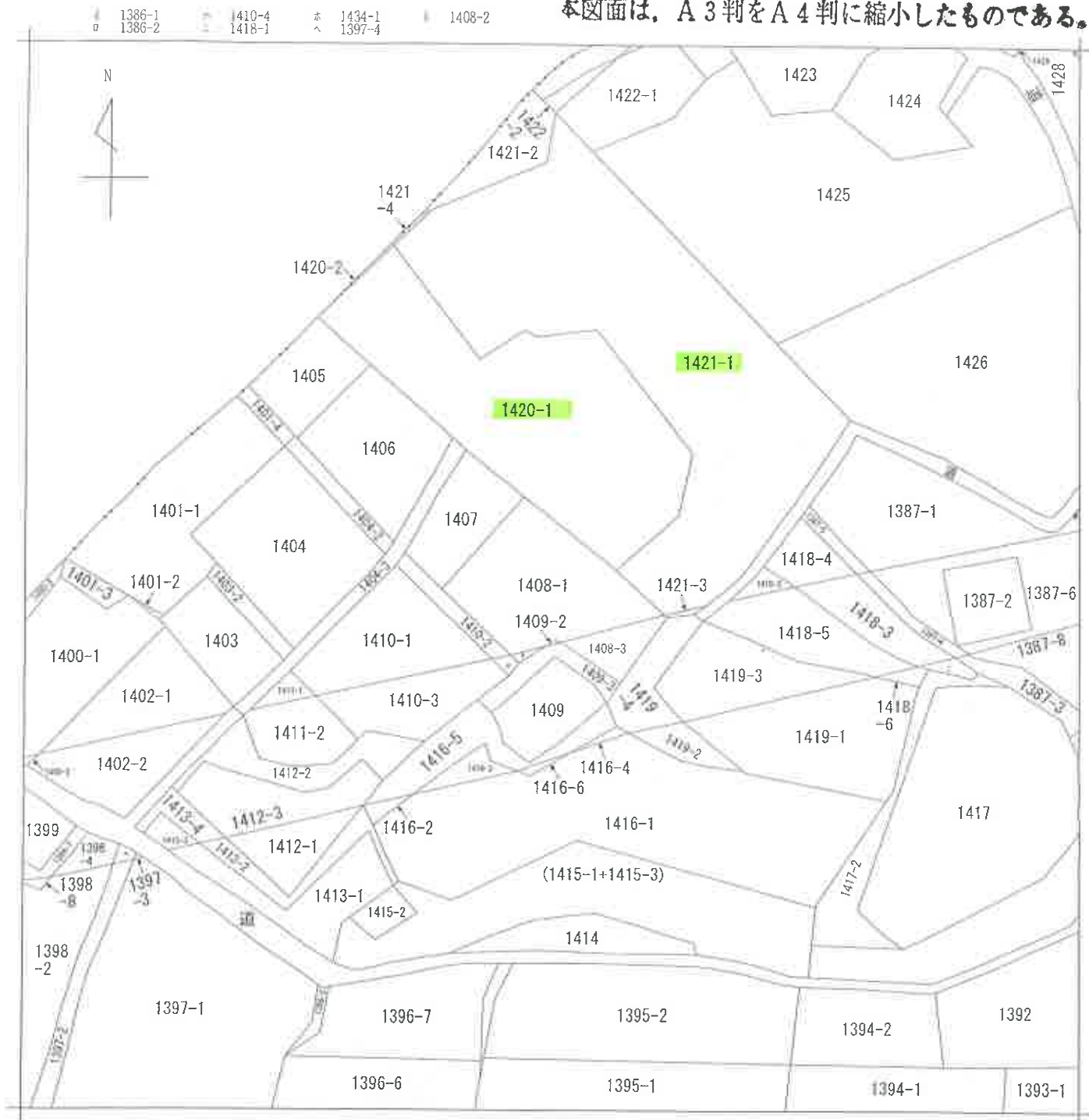
以上

(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
3 年 9 月 7 日 (火) 12 : 35 - 13 : 10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 C と面談 (事情聴取 / D 同席)
3 年 9 月 8 日 (水) 19 : 11 - 19 : 18	当庁執行官事務室	B と通話 (事情聴取, 占有調査)
3 年 9 月 14 日 (火) 13 : 00 - 15 : 10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 B 及び C と面談 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
3 年 9 月 21 日 (火) 11 : 30 - 11 : 35	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
3 年 9 月 27 日 (月) 16 : 14 - 16 : 21	当庁執行官事務室	A と通話 (事情聴取, 占有調査)
3 年 10 月 10 日 (日) 9 : 45 - 10 : 20	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影 B 及び C と面談 (占有等調査) [評価人同行]
3 年 11 月 9 日 (火) 9 : 35 - 9 : 40	横浜地方法務局西湘二宮支局	公図申請・受領
(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 3 年 1 0 月 1 0 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、A 3 判を A 4 判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。



請求部	所在	伊勢原市東大竹字下谷戸				地番	1408番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

(横浜地方方法務局厚木支局管轄)

令和3年11月9日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

請求番号：3-2

(1/1)

(8 枚目)



会

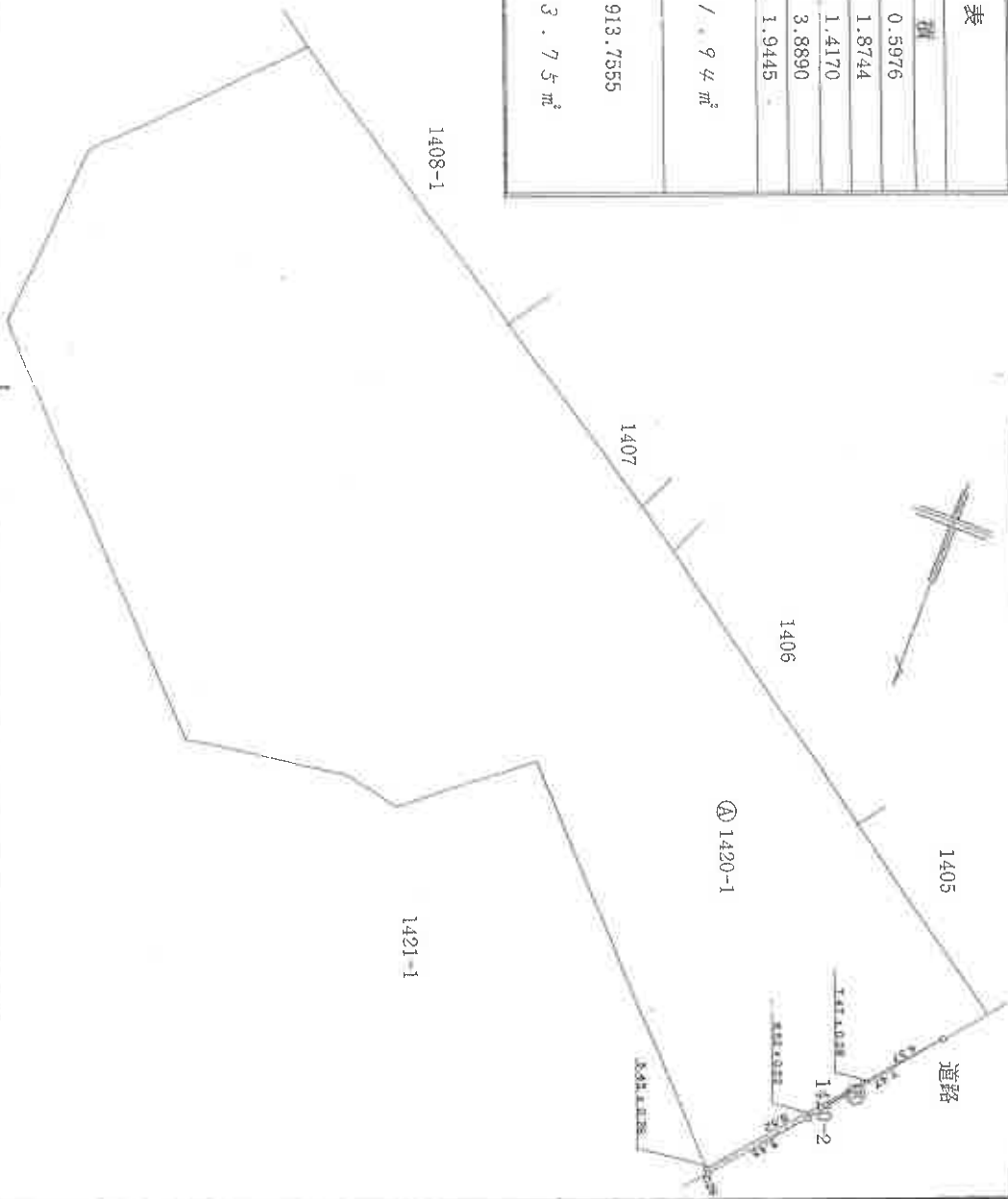
登記年月日 平成4年10月5日

841669

地積測量図

前 1420 後 新開一
地 番 1420 番 2 - 1
土地の所在 伊勢原市東大竹字下谷戸

面積計算表			
底辺	高さ	積	
7.47	0.08	0.5976	
8.52	0.22	1.8744	
5.45	0.26	1.4170	
計		3.8890	
1/2		1.9445	
③ 1420 番 2 / 94 m ²			
④ 残地 915.70 - ③ = 913.7555			
1420 番 1 913.75 m ²			



(目録表 9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和3年7月28日 伊勢原市地籍課 (伊勢原市地籍課 木下局長 監印)

(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。)

登記年月日：平成4年12月22日

741266

各階平面図

家屋番号

1420-1

建物各階平面図

建築物の所在

伊勢原市栗大竹字下谷戸 1420-1、1408-1

1階・2階同型



求積表	
9.090 x 3.636 =	33.051240
合計	33.051240
床面積	33.05 m ²

(日調連)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(正逆地)

4.12.22

(10枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

図記号

横浜地方建設局

令和3年7月28日

(横浜地方建設局原本と同量等)

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。

登記年月日：平成4年12月22日

741267

各階平面図

家屋番号

1421-1

建物図面
各階平面図

建物の所在

伊勢原市東大竹字下谷戸1421-1, 1420-1

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。

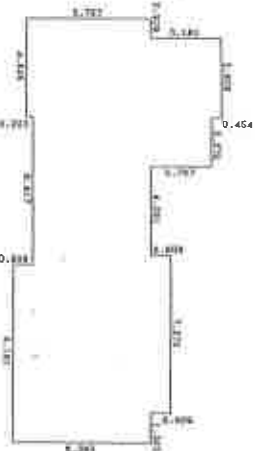
(横浜地方広務局厚木支局管轄)

令和3年7月28日

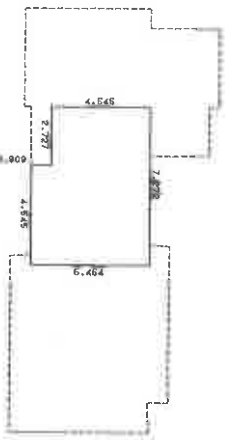
横浜地方広務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



求積表	
0.454 × 3.636	= 1.650744
2.727 × 5.908	= 16.11116
0.909 × 7.272	= 6.610248
5.454 × 19.545	= 106.567522
0.909 × 8.181	= 7.456522
0.303 × 4.545	= 1.377135
合計	139.773294
床面積	139.77 m ²



求積表	
4.545 × 7.272	= 33.061240
0.909 × 4.545	= 4.131405
合計	37.182645
床面積	37.18 m ²

(戸数 12)

作製者

縮尺 1/250

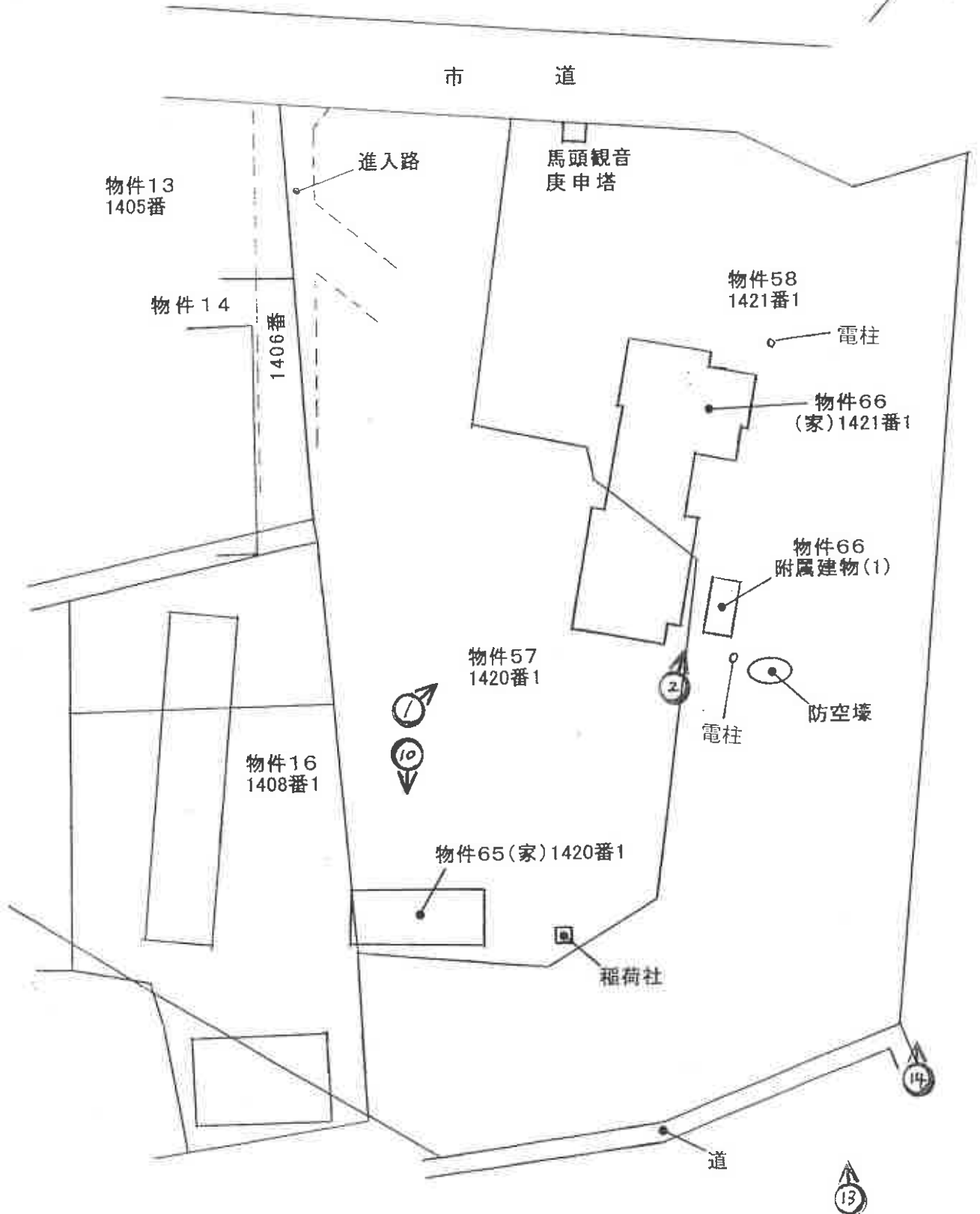
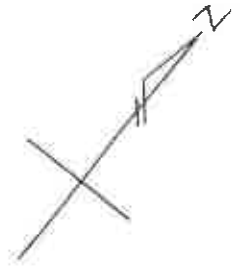
申請人

縮尺 1/500

(安藤 樹)

4
12
22

土地建物位置関係図



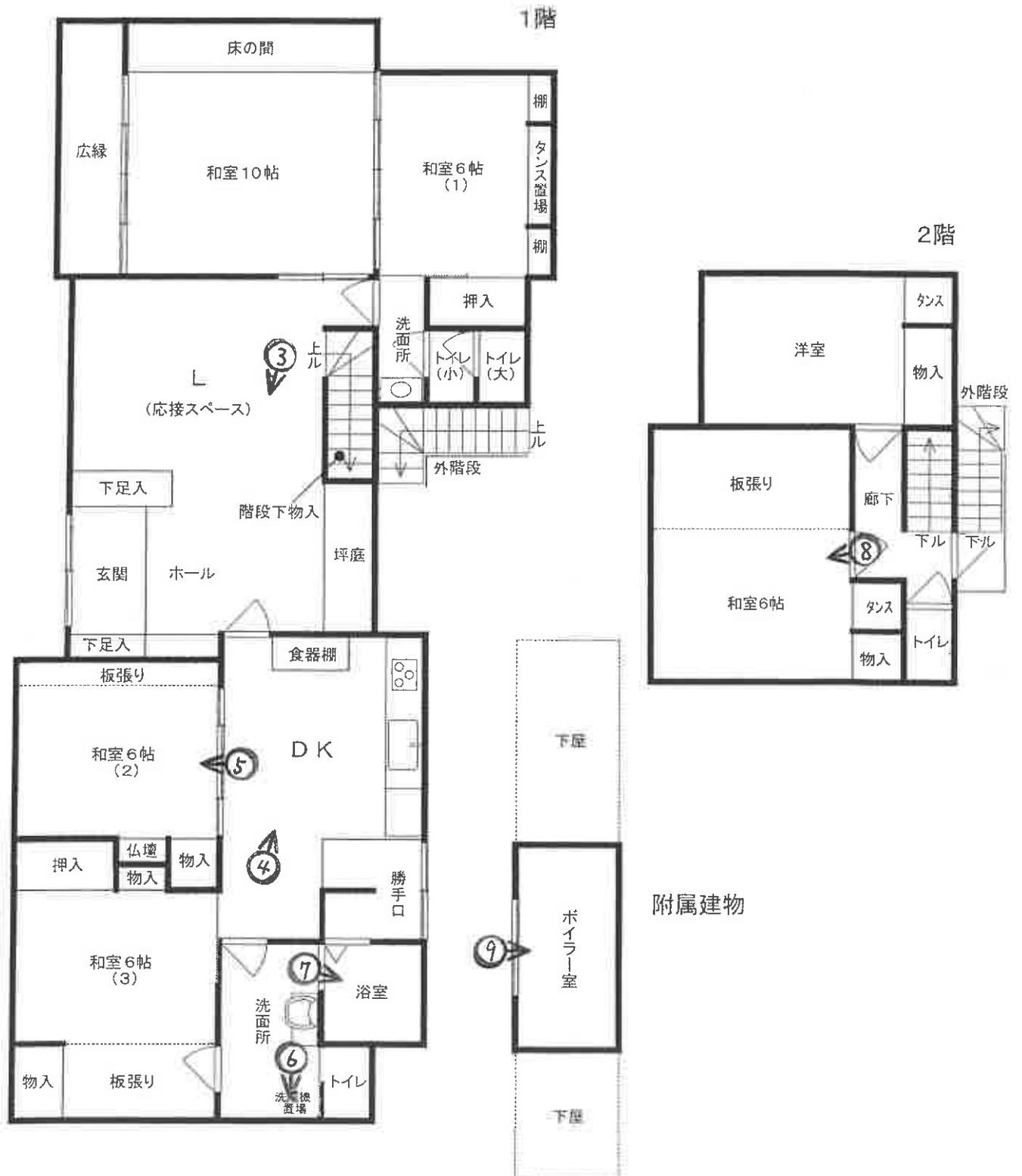




 は写真撮影位置・方向

概略間取図

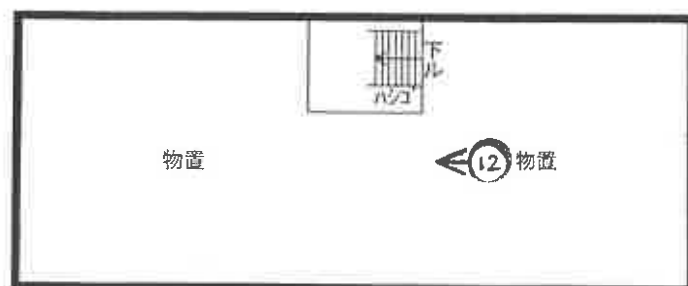
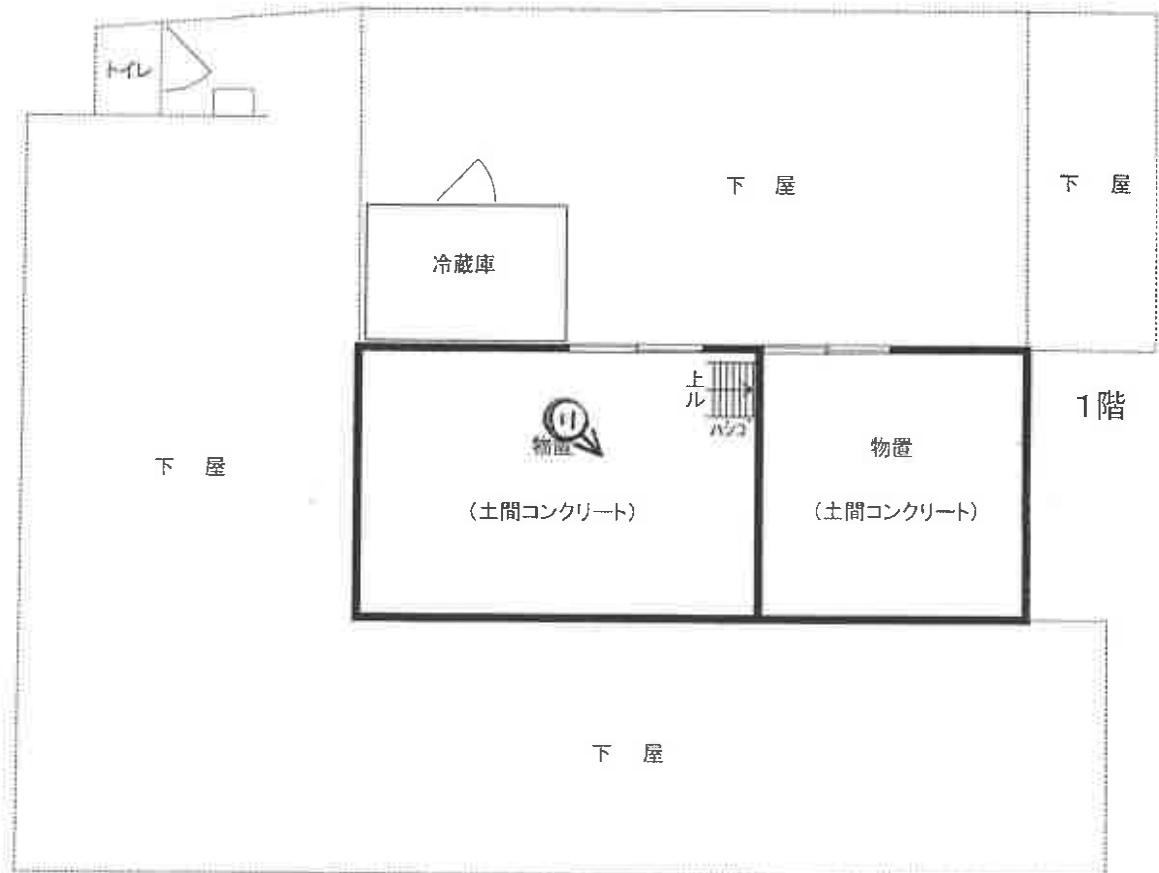
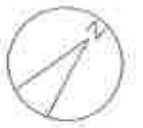
(物件66)



◀○は写真撮影位置・方向

概略間取図

(物件65)



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 6 6



②

附属建物(1)



③



④



⑤



⑥

雨漏り跡の状況



⑦



⑧



⑨

附属建物(1)内部



⑩

物件 6 5



⑪



⑫

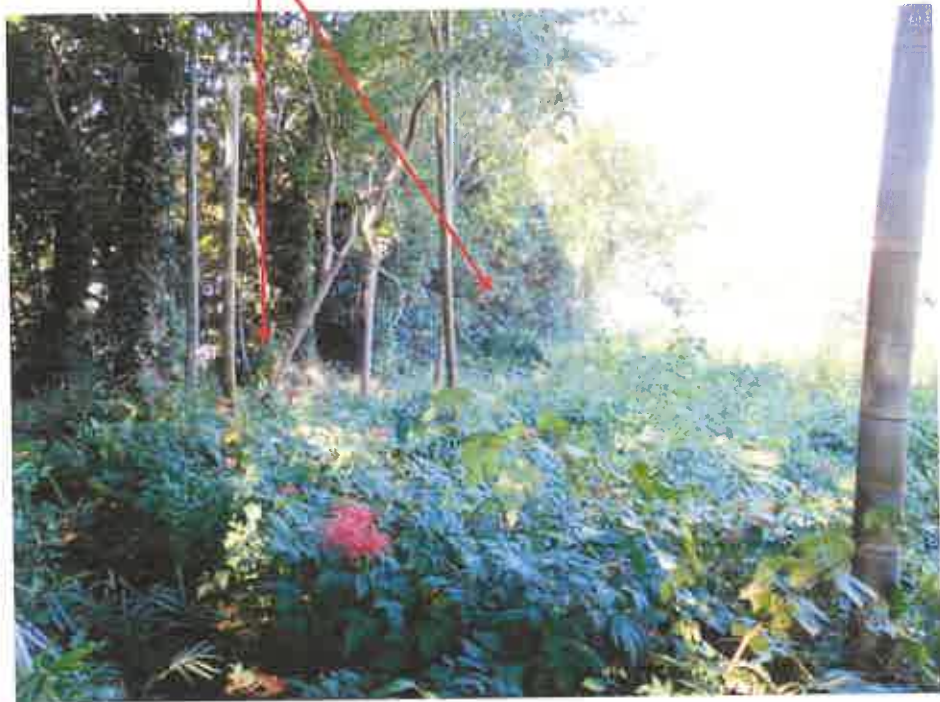


⑬



物件 5 8

⑭



令和 3 年 (ケ) 第 115 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

再 評 価 書

(物件 57、58 及び物件 65、66)

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一 括 価 額（合計）	
金 9, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 5 7（土地）	金 1, 2 8 0, 0 0 0 円
物 件 5 8（土地）	金 6, 0 6 0, 0 0 0 円
物 件 6 5（建物）	金 6 5 0, 0 0 0 円
物 件 6 6（建物）	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件57、物件58及び物件65、物件66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57の内訳価格は物件65、66のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件58の内訳価格は物件66のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件65の内訳価格は当該土地利用権及び越境している件外土地（物件16）の土地利用権付建物としての価格であり、物件66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。
- ④ 本件は前回評価時点から期間経過に鑑み再評価を行ったものである。

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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
5 7	次頁物件目録記載のとおり	
5 8		地 積 山林 約 1, 2 4 6 m ² 宅地 約 4 2 8 m ²
6 5		
6 6		
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

~~地 目 山林
地 積 2.19平方メートル
所有者 A~~

57 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
地 番 1420番1
地 目 宅地
地 積 913.75平方メートル
所有者 B

58 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸
地 番 1421番1
地 目 山林
地 積 1674平方メートル
(現況)

地 目 山林・宅地
共有者 A 持分1674分の1246
共有者 B 持分1674分の428

~~59 所 在 伊勢原市岡崎字権理堂
地 番 6663番
地 目 畑
地 積 208平方メートル
所有者 A~~

物件目録

種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 10 平方メートル
(未登記附属建物)	
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 26 平方メートル
所有者	有限会社タレセンド
64 所 在	伊勢原市東大竹字下谷戸 1408 番地 1、1407 番地
家屋 番号	1408 番 1
種 類	畜舎
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	99.15 平方メートル
所有者	C
65 所 在	伊勢原市東大竹字下谷戸 1420 番地 1、1408 番地 1
家屋 番号	1420 番 1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 33.05 平方メートル

物 件 目 録

2 階 33.05 平方メートル

所有者 B

66 所 在 伊勢原市東大竹字下谷戸 1421 番地 1、1420 番地 1

家屋 番号 1421 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 139.77 平方メートル
2 階 37.18 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ銅板葺平家建

床 面 積 約 6.3 平方メートル

所有者 B

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57、58）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「伊勢原」駅の南西方約 1.3km（道路距離）で、徒歩約 16分	
付 近 の 状 況	幅員約 6m市道沿いに農家住宅、農地（畑）等を中心とする地域。	
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	市街化調整区域 指定無し 50% 100% 防火指定なし ①北東側埋蔵文化財包蔵地に該当する。 ②北東側土砂災害警戒区域及び特別警戒区域。 ③農業振興地域内、非農用地区域。 ④山林は地域森林計画対象民有林に該当する。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）2,587.75㎡ ほぼ長方形 北西側間口約 30m、奥行約 65m 北西側市道を基準にすると、全体として東向きに緩やかに上り傾斜している。建物敷地はほぼ平坦であるが、敷地内に約 1m程度の段差がある。北東側～南東側山林部分は急傾斜の起伏がある丘陵地で、一部尾根状である。建物敷地部分より約 3～ 7m以上高く、傾斜地、法地等が含まれている。南西側、北東側隣接地とは起伏の地勢なりに接面し、段差、高低差等がある。
接面道路の状況	北西側幅員約 6m舗装市道（76号線：建築基準法第42条1項）より、建物敷地は約 1～ 3m程度高く、約 30m接面している。市道からは進入路が造られている。南東側幅約 1.2m未舗装市が管理する認定外道路（建築基準法外道路）は建物敷地より約 6～ 7m以上高く、約 33.8m接面している。	

土地の利用状況等	物件57は物件65建物の敷地に利用されており、物件57、物件58（宅地部分）は物件66の建物及び未登記建物（ボイラー室）の敷地に利用されている。当該ボイラー室は、主である建物（物件66）と効用上・利用上の一体性があるので、附属建物（物件66現況欄表示）と判断した。物件58の北東側～南東側は山林として使用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写、土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	なし
特記事項	① 物件57、物件58の宅地部分の内、物件65及び物件66建物の敷地部分（範囲）を、建物の配置状況等を考慮し、各物件の建築面積、延べ床面積等を加味して、物件57の内、物件65の敷地は約 355.68m^2、物件66の敷地は約 558.07m^2 とし、物件58の宅地部分（428m^2）は物件66の敷地とした。 なお、物件65は件外の地番「1408番1」の土地（物件16）に若干越境している可能性があり、その範囲を約 57m^2 と査定した。よって、物件65の敷地は 412.68m^2（$355.68\text{m}^2 + 57\text{m}^2$）物件66の敷地は 986.07m^2（$558.07\text{m}^2 + 428\text{m}^2$）と判断した。 ② 昭和46年度固定資産課税台帳登録事項証明書による物件16、物件57の課税地目は宅地であり、既存宅地の可能性がある。物件58の課税地目は山林であり、非既存宅地の可能性が高い。 ③ B（所有者）によれば、物件58土地は私と私の元夫であるAとの共有ですが、建物の敷地について賃貸借契約はありません。北西側の市道から物件66に出入りするための通路（以下、「進入路」という）は拡張しており、物件57土地だけではなく、南西側隣接地（物件13、14）の一部も進入路になっているかもしれません。 ④ 北西側市道からの進入路は、関係人の陳述にあるとおり、物件57土地及び件外の物件13、14土地に跨って存しているものと思われる。 物件57土地と物件58土地との筆界は判然としなかった。	

	物件57土地には、稲荷社が存している。物件58土地には、電柱が2本存している。物件58土地には、防空壕が存している。物件58土地に存している馬頭観音を見分したところ、関係人の姓以外の姓(氏)も刻されていることからすると、第三者との共有物であると思われる。また、外観、氏名の刻印等からして、一見して長期間にわたり存しているものと見受けられ、慣習的な権利が認められる可能性があるものと思われる。 ⑤ 市街化調整区域内の大規模画地であり、地積測量図が残地であることから専門職業家による実測（測量）等が必要である。 ⑥ 伊勢原市景観計画、景観条例等 ⑦ 立地適正化計画：居住誘導区域外 ⑧ 目的物件の北西側市道沿いは、伊勢原市内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。 ⑨ 宅地造成等工事規制区域
--	---

2. 建物の概況及び利用状況等（物件65）

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44年月日不詳新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、板張り等
	内 壁	板張り、合板、亜鉛メッキ鋼板等
	天 井	無し等
	床	土間コンクリート、板張り等
	設 備	屋外にトイレ、冷蔵庫等
	そ の 他	特筆するものはない。
床面積（現況）	1階 33.05㎡、2階 33.05㎡、延床面積 66.10㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	物置
	間 取 り	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	著しく劣る
建物の利用状況	令和7年7月18日、同年7月29日：内部立入調査 建物所有者Bが本件建物を物置として使用している。
特 記 事 項	① 本件建物の建築計画概要書は管轄する平塚土木事務所建築指導課において保存されておらず、閲覧等ができなかった。また建築確認申請の完了検査の状況も不明である。 ② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。 ③ 本件建物は築56年が経過しており、経年以上の損傷、経年劣化の状況が見受けられた。 また、本件建物は、件外の地番「1408番1」の土地（物件16土地）に若干越境している可能性がある。 ④ 前記建築指導課によれば、本件建物は市街化調整区域内であるが、都市計画法上の線引き（昭和45年6月10日）以前に建築されており、本件建物を取得する第三者は事前相談は必要であるが、同一敷地の同一用途での建替えは可能とのことである。但し、申請前に目的土地を更地にした場合は認められない。

3. 建物の概況及び利用状況等（物件66）

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49年月日不詳新築（登記記載） 平成4年7月5日増築（登記記載）
	経 過 年 数	約51年（新築後）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦・銅板葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ、パネルボード等
	内 壁	クロス貼り、繊維壁等
	天 井	クロス貼り、竿縁天井、化粧合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	トイレ×4、浴室、洗面所×2、キッチン等
	そ の 他	外階段、坪庭等

床面積（現況）	1階 139.77㎡、2階 37.18㎡、延床面積 176.95㎡ 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	6LDK（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7月18日、同年7月29日：内部立入調査 建物所有者Bが本件建物を居宅として使用している。	
特記事項	① 本件建物の建築計画概要書は管轄する平塚土木事務所建築指導課において保存されておらず、閲覧等ができなかった。また建築確認申請の完了検査の状況も不明である。 ② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前に新築の建物である。 ③ B（所有者）によれば、増築部分のうち洗面所の天井から雨漏りが生じていて、その部分が黒くなっています。水漏れはありません。床は浴室付近が少し凹んでいるので、もしかすると、傾斜があるのかもしれませんが。全体的に古くなっているので、傷みがあると思います。水は水道水と井戸水を両方とも使用しています。井戸はボイラー室〔附属建物(1)〕の隣にありますが、この井戸水は飲料には使用していません。 ④ 所有者の陳述にある損傷のほかに、壁面のひび割れが数か所で認められる。本件建物は新築後51年が経過しており、全体として経年以上の損傷、経年劣化の状況が見受けられた。 ⑤ 本件建物は市街化調整区域内であるが、敷地の内物件57土地は既存宅地の可能性があるが、物件58土地は非既存宅地の可能性が高い。これは、本件建物が建替え等により以前の建物とは異なる現在の場所に建築されていると推定される。本件建物を取得する第三者は事前相談が必要であり、既存宅地の範囲で、同一用途の建替え等は可能性はあるが、市街化調整区域内で建築が許可されるための各種要件が満たすことが必要である。但し、申請前に目的土地を更地にした場合は認められない。 ⑥ 附属建物はコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建のボイラー室である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件16（越境部分）、物件57、物件58〔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)
16	17,500	53	9,280	× 57	× 0.8	= 420,000
		100				
57	17,500	53	9,280	× 913.75	× 0.8	= 6,780,000
		100				
58	17,500	53	9,280	× 1,246	× 1.0	= 11,560,000
		100				
58'	17,500	53	9,280	× 428	× 0.8	= 3,180,000
		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 伊勢原（県）－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 49,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{280} & = & 17,500\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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と比して、街路条件、交通接近条件等でやや劣るが、環境条件、熟成度、法規制等で著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は画地規模が大きいこと、物件58は非既存宅地の可能性が高いこと、全体の半分近くが起伏等のある山林であり、傾斜地、法地等が含まれていること、特記事項に記載したこと等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：物件16、物件57、物件58の宅地部分（58'）の建付減価率は建物の老朽化を考慮し、改修費用、取り壊し費用等を加味して 20%と判定した。物件58の山林部分（58）は必要なしと判定した。

※ 物件 5 8 土地価格合計

物件 番号	山林部分価格（円） 物件 5 8	宅地部分価格（円） 物件 5 8'	土地価格合計
5 8	11,560,000	+ 3,180,000	= 14,740,000

② 物件 6 5 及び物件 6 6（建物）

物件65は建築後約56年、物件66は建築後約51年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、現況利用の状況、保守管理の状況、経過年数、観察減価を参酌し、各々新耐震基準（昭和56年）以前に新築の建物であること、特記事項に記載したこと等も加味し、中古建物における市場性等も勘案して、再調達原価（1㎡当たり物件65は 80,000円、物件66は 140,000円と査定）の物件65は 1%、物件66は 2%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 （円／㎡）	現況延床面積 （㎡）	現 価 率	建 物 価 格 （円）
6 5	80,000	× 66.10	× 0.01	= 50,000
6 6	140,000	× 176.95	× 0.02	= 500,000

*（物件66附属建物）同種建物の再調達原価及び残存耐用年数を考慮して求めた。

附属 建物	再調達原価 （円／㎡）	現況延床面積 （㎡）	現 価 率	建 物 価 格 （円）
(1)	60,000	× 6.3	× 0.02	= 8,000

現価率：附属建物の現況利用の状況、外観から判断した経過年数、残存耐用年数を参酌し、観察減価、市場性等も勘案して、現価率を 2%と判定した。

※ 物件 6 6 建物価格合計

物件 番号	主である建物	附属建物	建物価格合計
6 6	500,000円	+ 8,000円	= 508,000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。

なお、物件57土地上には物件65及び物件66の建物が存するので、物件65（上欄）及び物件66（下欄）の土地利用権価格は、敷地面積（8頁参照）比により次の通り按分する。

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)	敷地面積比按分 (㎡)	土地利用権等 価格(円)
16	420,000	×0.10 場所的利益	= 40,000		= 40,000
57	6,780,000	×0.55 法定地上権	= 3,730,000	×355.68/913.75	= 1,450,000
				×558.07/913.75	= 2,280,000
58'	3,180,000	×0.10 場所的利益	= 320,000		= 320,000

(注) 土地利用権等割合：物件16、物件58'の土地利用権等を場所的利益（非堅固建物）と判定し、その割合を 10%と査定した。物件57の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。

※ 物件65、物件66の土地利用権価格合計

物件 番号	土地利用権等価格（円）			合計土地利用権等価格 （加算価格：円）
	物件16	物件57	物件58'	
65	40,000	+ 1,450,000		= 1,490,000
66		2,280,000	+ 320,000	= 2,600,000

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）
57	6,780,000	－ 3,730,000		× 0.6	× 0.7		= 1,280,000
58	14,740,000	－ 320,000		× 0.6	× 0.7		= 6,060,000
65	50,000	+ 1,490,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7		= 650,000
66	508,000	+ 2,600,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7		= 1,310,000
一括価格（合計）							= 9,300,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：受命物件は市街化調整区域内で半分近くが山林等であり、非既存宅地の可能性が高い土地も含む大規模住宅であり市場性が著しく劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－40％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 伊勢原（県）－10

所 在：伊勢原市上平間字松崎284番5

価 格：49,000円／m²

位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅の南東方約1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：299m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西3.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、畑等が混在する住宅地域

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。）

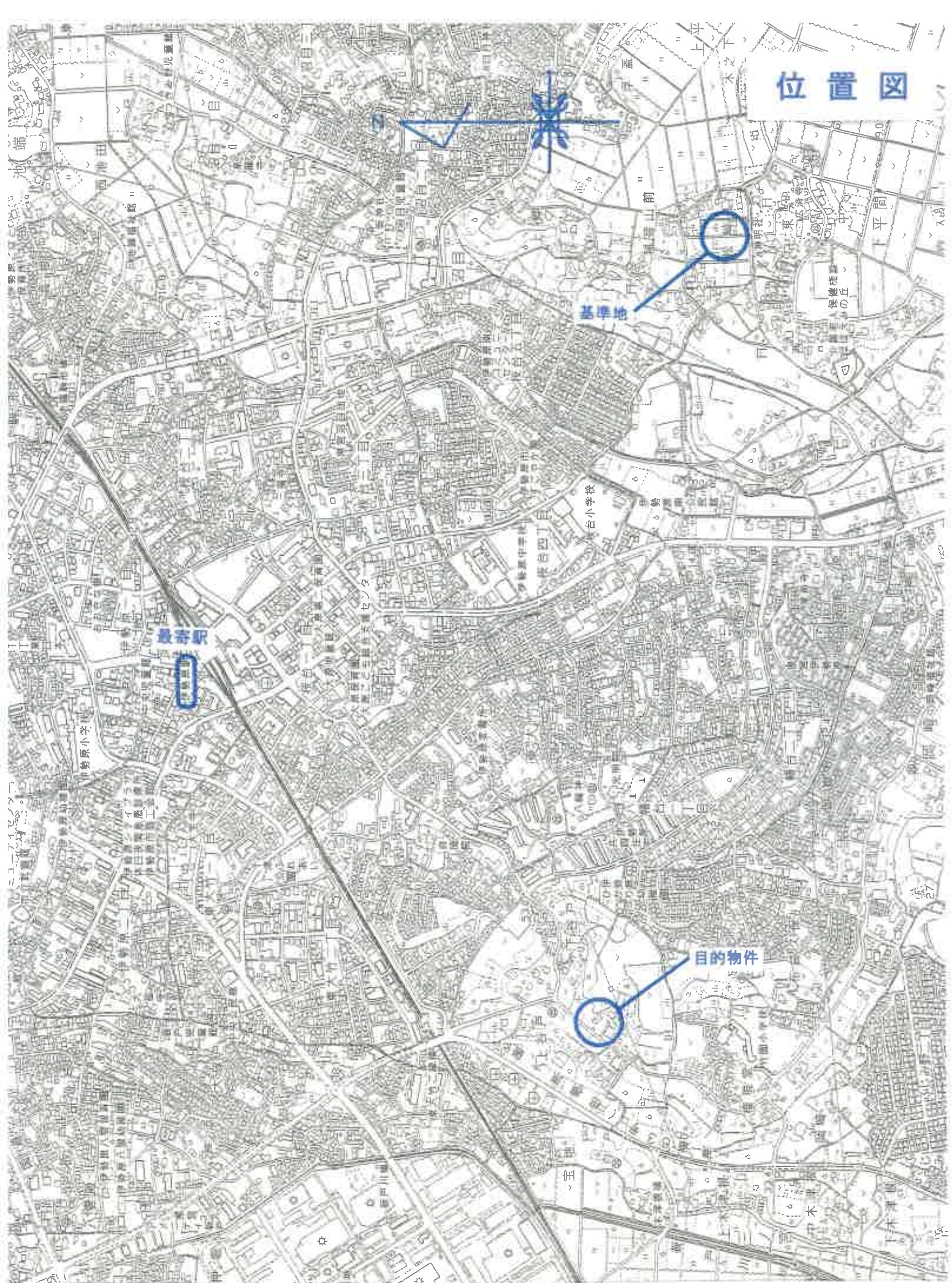
地積測量図写（残地：本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



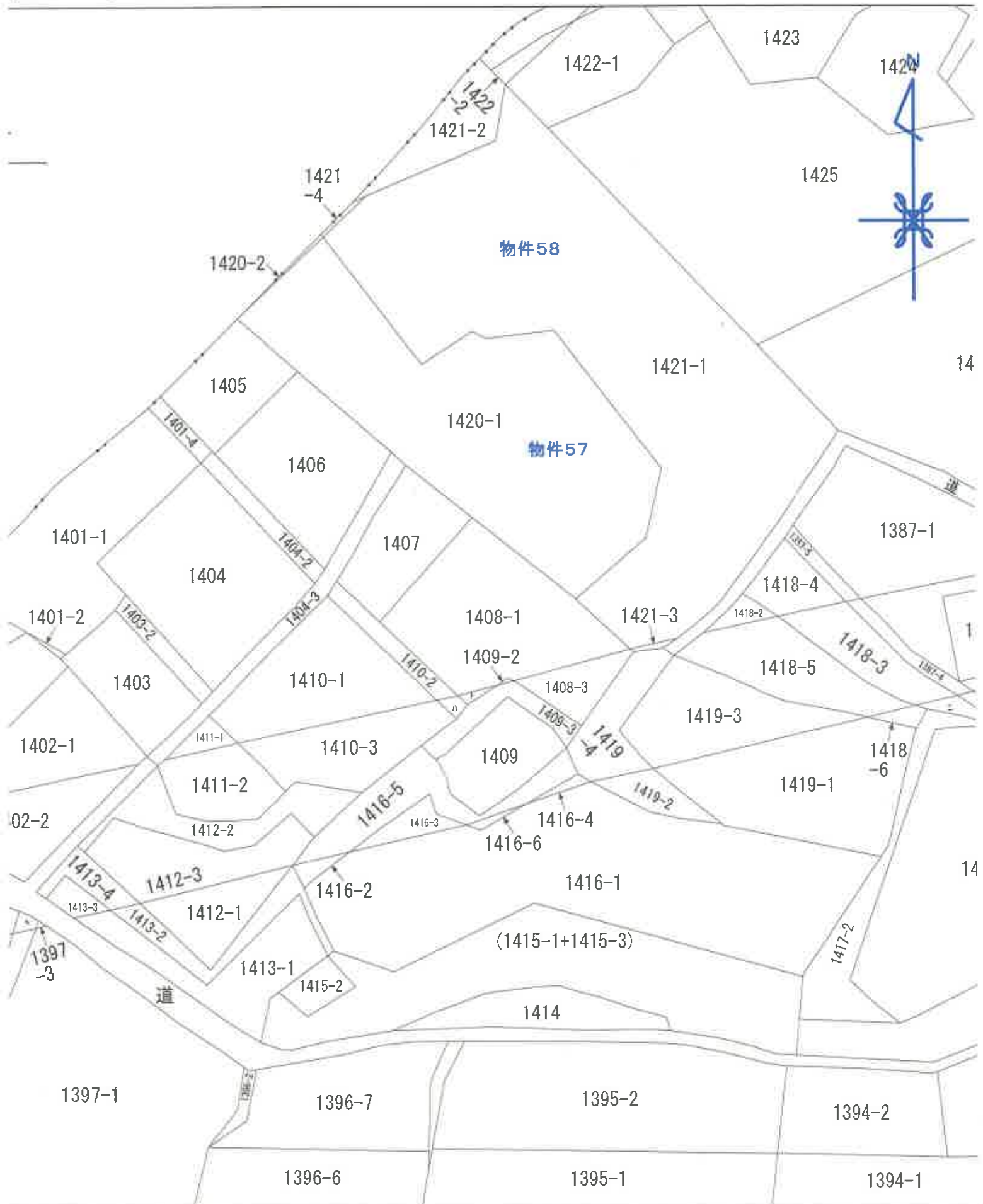
位置図

基準地

目的物件

最寄駅

1386-1 1410-4 ホ 1434-1 ト 1408-2
1386-2 1418-1 へ 1397-4



登記年月日：平成4年10月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和3年7月28日 横浜地方法務局

登記官

地図終端番号 M32520

841669

冊 1420 後、新同一紙

地積測量図

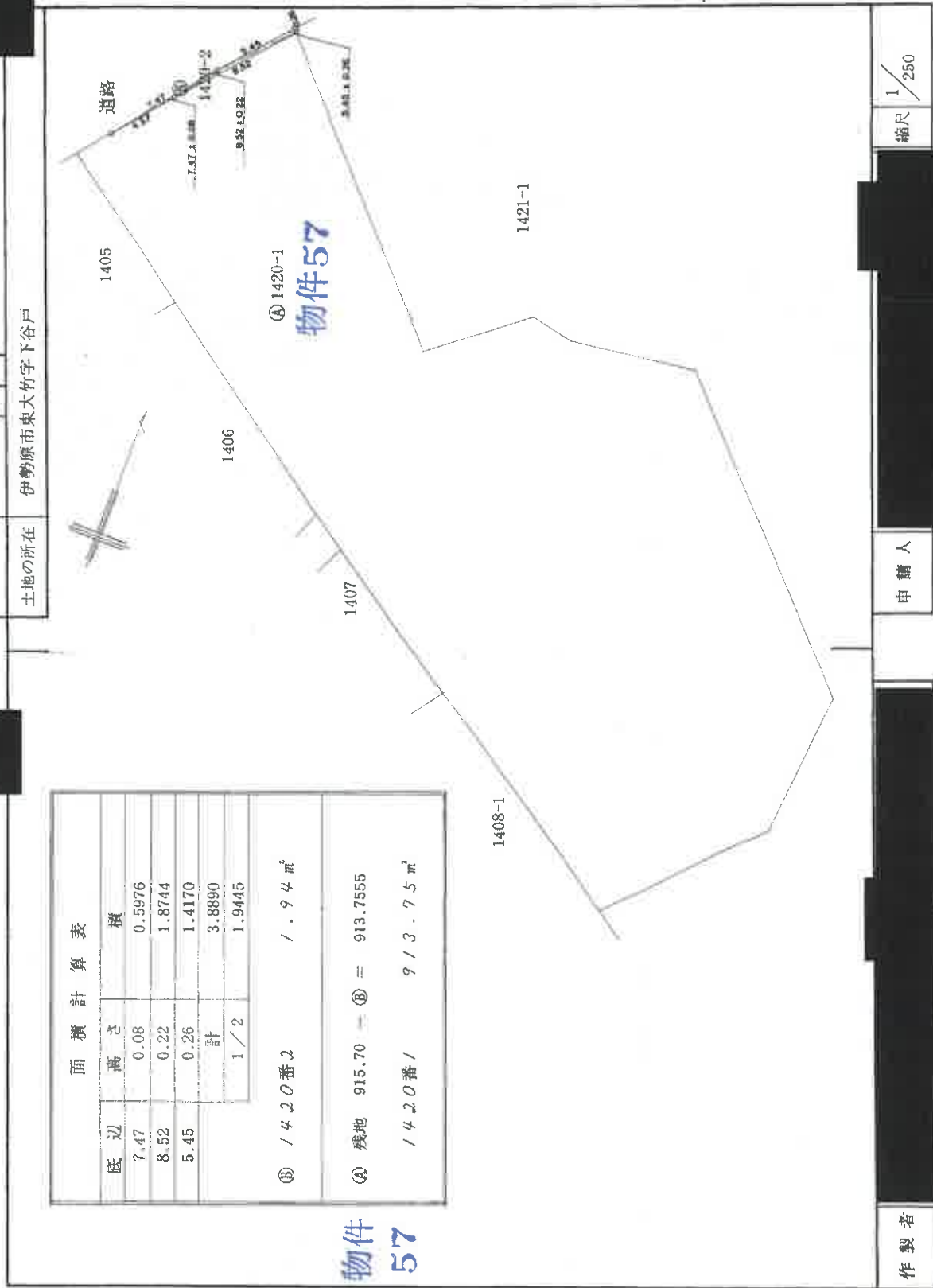
地番	1420番2-
土地の所在	伊勢原市東大竹字下谷戸

面積計算表		
底辺	高さ	積
7.47	0.08	0.5976
8.52	0.22	1.8744
5.45	0.26	1.4170
計		3.8890
1/2		1.9445

⑤ 1420番2 / 94 m²

④ 残地 915.70 - ⑤ = 913.7555

1420番1 913.75 m²



縮尺 1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 57

登記年月日：平成4年9月21日

令和3年9月29日 横濱地方支局 横濱地方支局 横濱地方支局

登記官

請求番号 5-1

841671

地積測量図

地番 1421番4

土地の所在 伊勢原市東大竹下谷戸

面積計算表

底辺	高さ	積
6.53	0.25	1.6325
7.27	0.30	2.1810
計		3.8135
1/2		1.9067

⑧ 1421番4 1.9067

⑨ 残地 1676.8063 - ⑧ = 1674.8996

1421番1 1674.8996

物件58

物件58

1421-1

1421-2

1422-1

1425

1426

4.9.2 (日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件58

登記年月日：平成4年12月22日

741266

各階平面図

建物平面図

家屋番号	1420-1
建物の所在	伊勢原市東大竹字下谷戸1420-1、1408-1

1階・2階同型



求積表

9.090 × 3.636 = 33.051240
合計 33.051240
床面積 33.05 m ²



(北方向)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

地図整理番号：M32525

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 65

登記年月日：平成4年12月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支局 厚木支局 登記係)

令和3年7月28日

横浜地方支局

登記係

741267

各階平面図

家屋番号

1421-1

建物図面

各階平面図

建物の所在 伊勢原市東大竹字下谷戸1421-1, 1420-1



各階築	
0.454 x 3.638	= 1.650744
2.727 x 5.908	= 16.111116
0.909 x 7.772	= 6.610248
5.454 x 19.543	= 106.587522
0.909 x 8.181	= 7.436529
0.303 x 4.545	= 1.377135
合計	139.773294
床面積	139.77 m ²



各階築	
4.444 x 7.272	= 32.051240
0.909 x 4.545	= 4.131405
合計	37.182645
床面積	37.18 m ²



作製者

縮尺 1/250

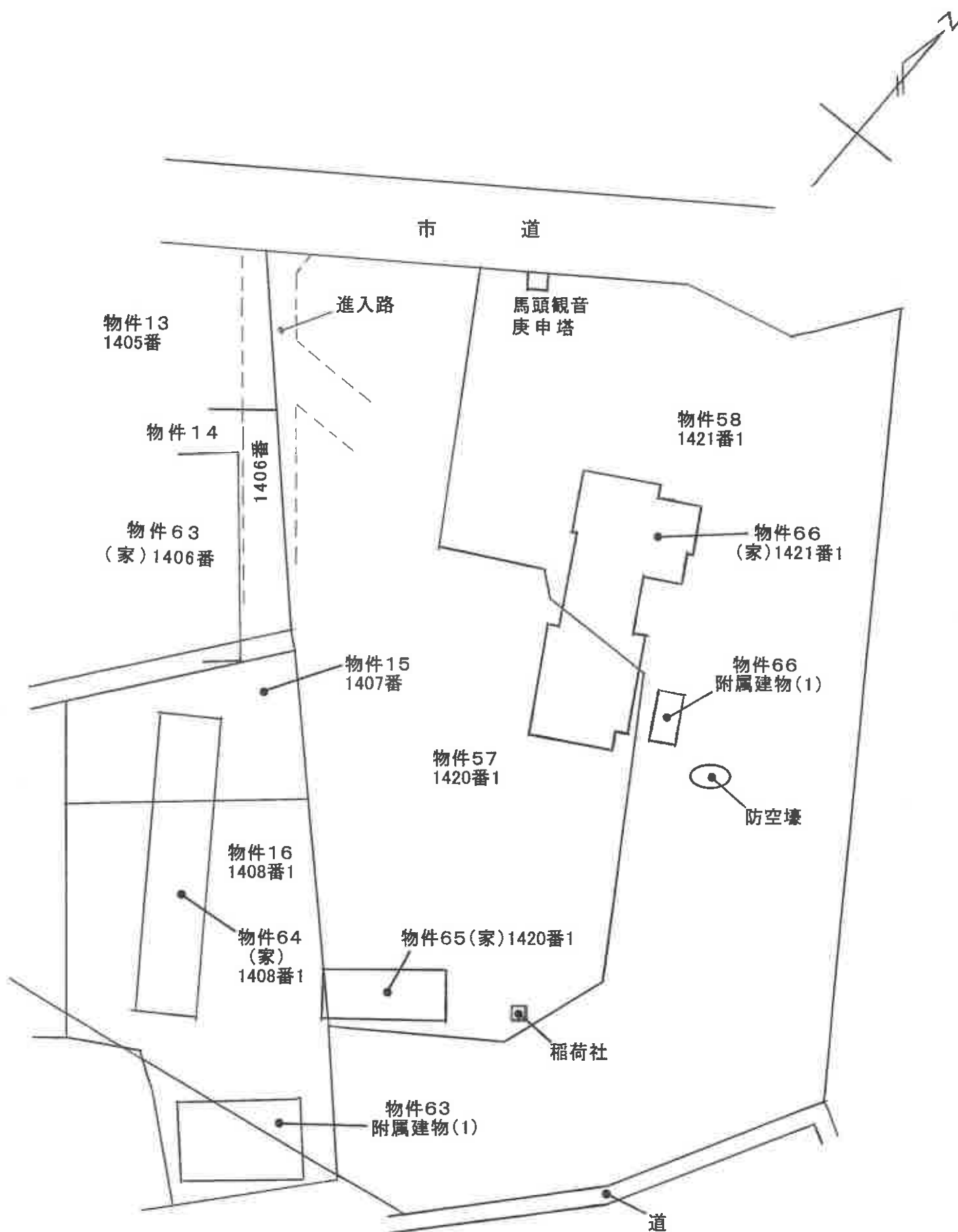
申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

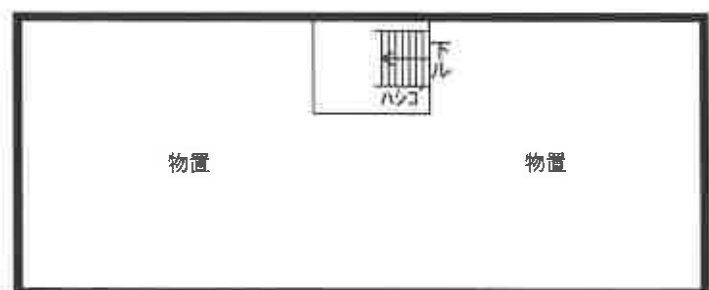
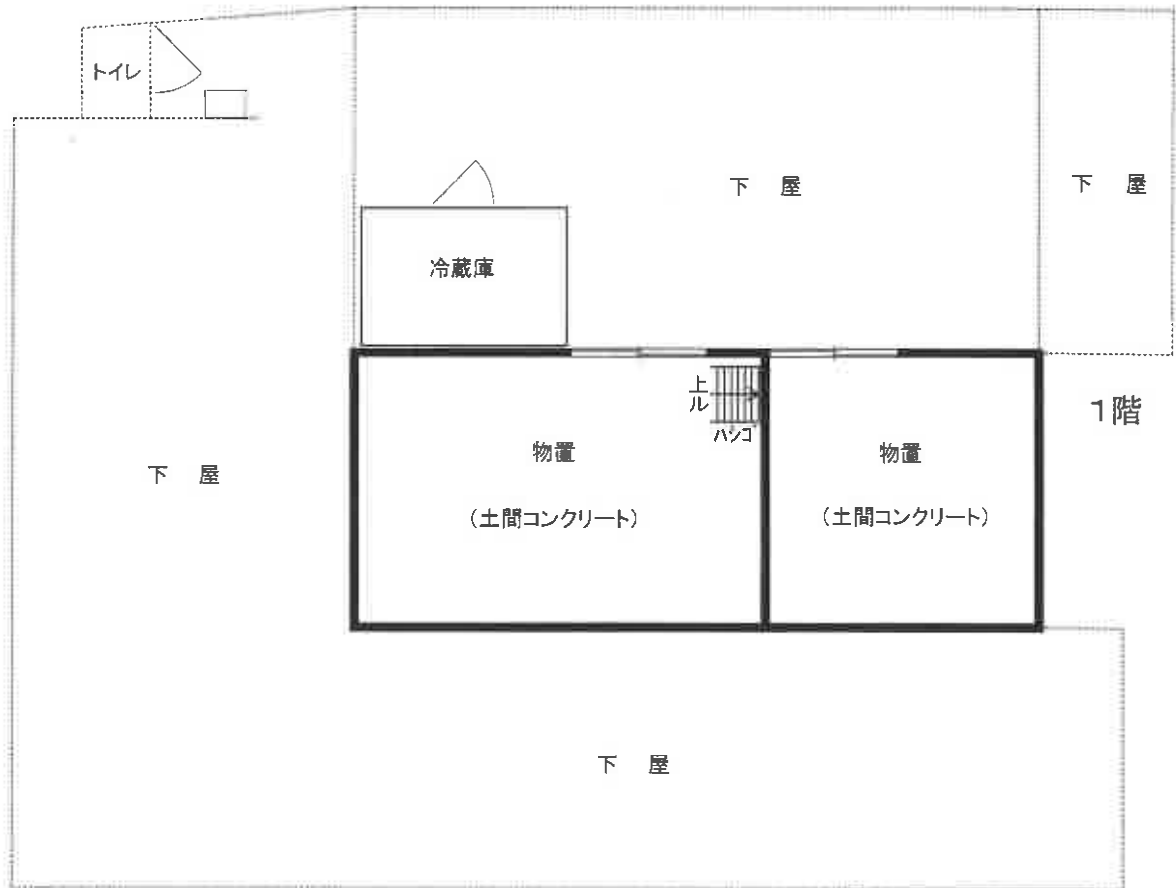
物件66

土地建物位置関係図



概略間取図

(物件65)



概略間取図

(物件66)

