

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 7 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 2 月 10 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）
1～4	8,620,000 6,896,000	一括	1,724,000	54,280	不明
1	2,760,000				
2	60,000				
3	80,000				
4	5,720,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番6
 地 目 宅地
 地 積 150.02平方メートル
 所有者 A

2 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2099番1
 地 目 宅地
 地 積 104.26平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分7分の1

3 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番1
 地 目 宅地
 地 積 136.05平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分7分の1

4 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西2102番地6



物 件 目 録

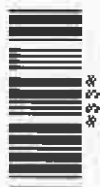
家屋 番号 2102番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 14 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】

本件土地を含む伊勢原市小稲葉字仲西地番 2 1 0 2 番地上に現存しない建物
(家屋番号 7 8 番) 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 伊勢原市小稲葉字仲西
地 番 2102番6
地 目 宅地
地 積 150.02平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
地 番 2099番1
地 目 宅地
地 積 104.26平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
地 番 2102番1
地 目 宅地
地 積 136.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

- 4 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西2102番地6



物 件 目 録

家屋 番号 2102番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A



11

令和 7年(ケ)第 37号
令和 7年 4月14日受理
令和 7年 5月20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 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 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番6
 地 目 宅地
 地 積 150.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2099番1
 地 目 宅地
 地 積 104.26平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番1
 地 目 宅地
 地 積 136.05平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西2102番地6
 家屋 番号 2102番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

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乃至3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2及び3) ☐ (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(A) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2及び3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 ☐ 「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4		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ 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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、3枚目記載のとおりである。物件4の建物は、立入調査による室内の状況（A宛郵便物の存在、A宛公共料金関係通知書（電気料金）の存在、Aの姓の表札の表示等）から、Aが居宅として占有しているものと認めた。なお、Aに対して照会書を送付しても回答はなかったため、占有関係は立入調査による室内の状況のみによって認めたものである。
- 3 物件4の建物の1階LDKの壁に、クロスの一部剥がれている箇所や落書きがされている箇所が認められた。また、室内で煙草が喫われていた形跡がある。
- 4 物件4の建物の屋根にソーラーパネルが存している。なお、上記2のとおりAに対し照会書を送付しても回答はなかったため、当ソーラーパネルの所有権留保の有無は不明である。
- 5 物件1の土地上に存する樹木の枝葉が隣接土地（東側の市道）に越境している。
- 6 物件1の土地上に電柱が1本存している。
- 7 物件2及び3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。
- 8 評価人によると、物件1の土地の東側に接する道路は市道である。また、物件1の土地の北側に接する道路は私道（物件3の土地）である。
- 9 法務局調査の結果、物件1及び3の土地を含む「伊勢原市小稲葉字仲西地番2102番地」の土地には、現存しない建物「家屋番号78番」の登記が存在する。物件1及び3の土地が分筆前に一体となっていた頃、「伊勢原市小稲葉字仲西地番2102番地」の土地上に、建物「家屋番号78番」が所在していたと思料される。よって建物「家屋番号78番」が、物件1または3の土地にかつて存在していて、その抹消登記の漏れが生じている可能性は否定できない。

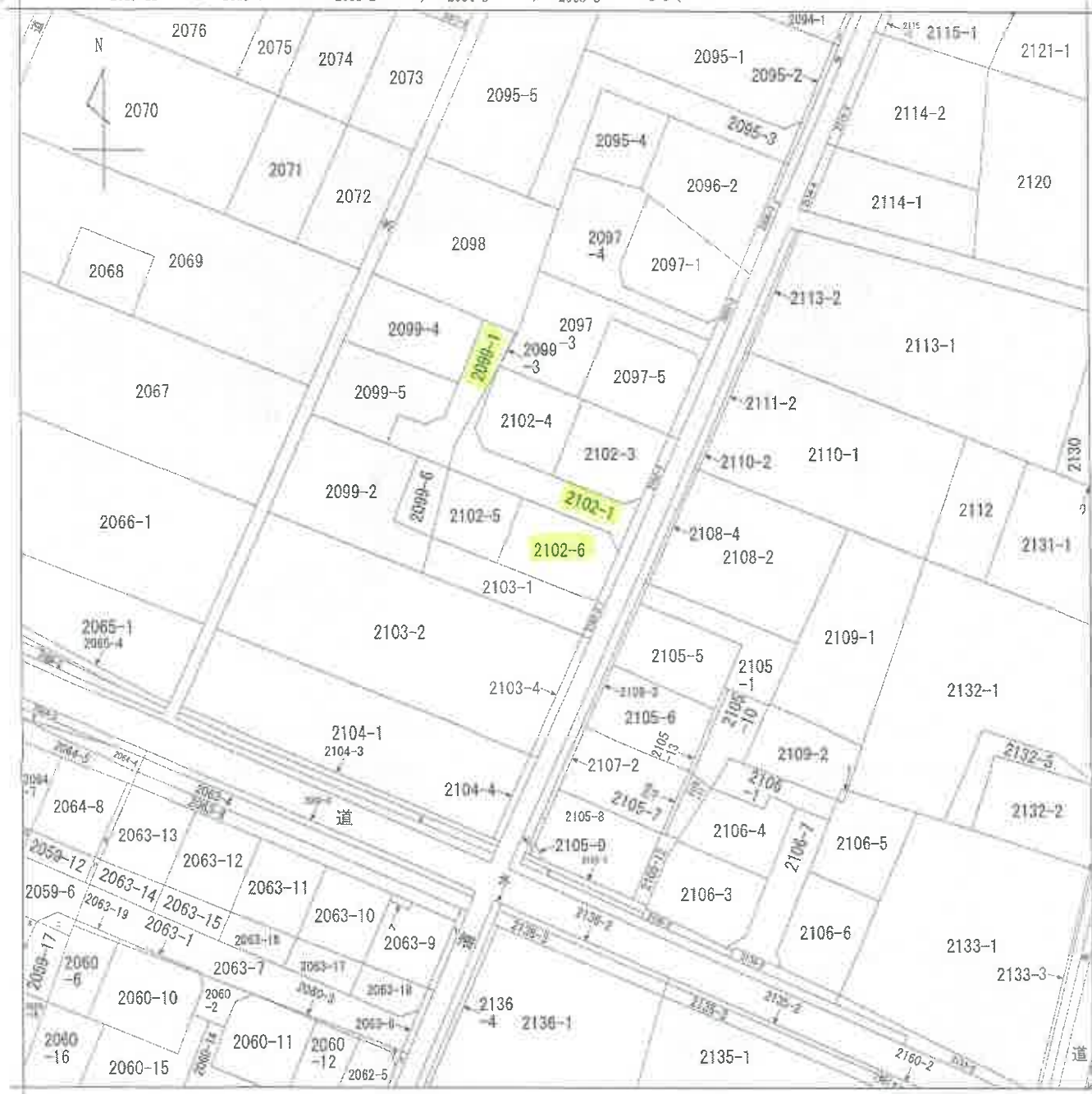
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (火) 11:23 — 11:41	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外視調査, 写真撮影
令和7年4月28日 (月)	執行官室 (郵送)	Aへ照会書送付 (回答なし)
令和7年5月13日 (火) 11:32 — 12:09	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和7年5月16日 (金) 10:48 — 10:58	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受領
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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 5 月 1 3 日 目的物件は不在であったため, 立会人B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 2094-2 2059-11 2059-13 2059-7 2059-8 2063-2 2063-5 2064-3 2064-9 2065-3 2104-2
ロ つづく



(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。

地番区域見出し

小稲葉

請 部 求 分	所 在	伊勢原市小稲葉字仲西				地 番	2102番6				
出 縮 力 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 事 記 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年2月14日

東京法務局

請求番号：30-1

登記官

(1/2)

(6 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十七年八月貳拾日登記

地積測量図

前2102-1 後・新同一

地番 2102-3ないし2102-6

土地の所在 伊勢原市小稲葉字仲西



←○は写真撮影位置・方向

座標求積表

地番	N	O	X	Y	辺長	測線
① 2102-3	204	428	-67890.062	-43654.304	13.44	204- 428
	428	428	-67887.755	-43667.544	11.72	428- 429
	429	401	-67898.358	-43669.228	10.94	429- 401
	401	402	-67900.875	-43658.393	3.00	401- 402
	402	204	-67899.119	-43655.960	9.20	402- 204
	204		-67880.062	-43654.300		
倍面積			300.043777		m ²	150.02
面積			150.0218885		m ²	
⑤ 2102-4	428	216	-67887.755	-43667.544	0.74	428- 216
	216	218	-67887.627	-43668.279	12.00	216- 218
	218	407	-67885.568	-43690.102	10.02	218- 407
	407	406	-67895.480	-43681.574	3.00	407- 406
	406	429	-67897.863	-43679.776	10.65	406- 429
	429	428	-67899.358	-43669.228	11.72	429- 428
	428		-67887.755	-43667.544		
倍面積			300.170123		m ²	150.08
面積			150.0850615		m ²	
② 2102-5	426	427	-67901.916	-43683.426	10.61	426- 427
	427	227	-67903.386	-43672.912	9.66	427- 227
	227	230	-67912.953	-43674.251	9.54	227- 230
	230		-67911.592	-43683.694	9.67	
			-67901.916	-43683.426		
倍面積			194.280984		m ²	97.14
面積			97.1454920		m ²	
⑥ 2102-6	426	427	-67903.386	-43672.912	9.66	426- 427
	427	205	-67912.953	-43674.251	15.50	427- 205
	205	418	-67915.174	-43658.902	7.57	205- 418
	418	417	-67907.726	-43657.537	3.00	418- 417
	417	426	-67905.293	-43658.293	13.75	417- 426
	426		-67903.386	-43672.912		
倍面積			300.041237		m ²	150.02
面積			150.0206185		m ²	
公積			683.3300000			
総計			547.2730605			
残地			136.0569395			
地積			136.05		m ²	
*公			式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$			

縮尺 1/250

申請人

(平成17年8月8日作製)

作製

登記年月日：平成17年8月23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。
(横浜地方裁判所厚木支部登録)
令和7年2月7日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成17年8月23日

775737

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。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和7年2月10日 東京法務局

登記官

(2 枚目)

請求番号：13-1

前 2099-1/後・新同一・新

地積測量図

地 番
2099-3ないし2099-6

土地の所在
伊勢原市小稲葉字仲西



←○は写真撮影位置・方向

座標求積表		座標求積表		座標求積表		座標求積表		座標求積表	
地番	NO	面積	X	Y	辺長	面積	面積	面積	面積
2099-3	403		-67880.426	-43679.340	5.18	403- 218			
	218		-67885.568	-43680.102	5.18	218- 217			
	217		-67880.450	-43679.241	0.10	217- 403			
	403		-67880.436	-43679.340					
2099-4	416		-67877.720	-43700.358	16.69	416- 221			
	221		-67887.757	-43702.237	10.21	221- 424			
	424		-67889.832	-43685.285	17.07	424- 425			
	416		-67879.958	-43683.804	10.08	425- 416			
2099-5	424		-67887.757	-43702.237	11.42	424- 423			
	423		-67898.990	-43704.339	11.50	423- 413			
	413		-67900.584	-43692.948	4.50	413- 412			
	412		-67896.131	-43692.287	3.88	412- 420			
2099-6	420		-67896.670	-43688.436	3.00	420- 419			
	419		-67894.873	-43686.833	5.09	419- 425			
	425		-67889.832	-43685.285	17.07	425- 424			
	424		-67887.757	-43702.237					
公積		面積	499.2044385						
総計		面積	394.9437030						
地積		面積	104.2607355						
地積		面積	104.26						

*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作製者

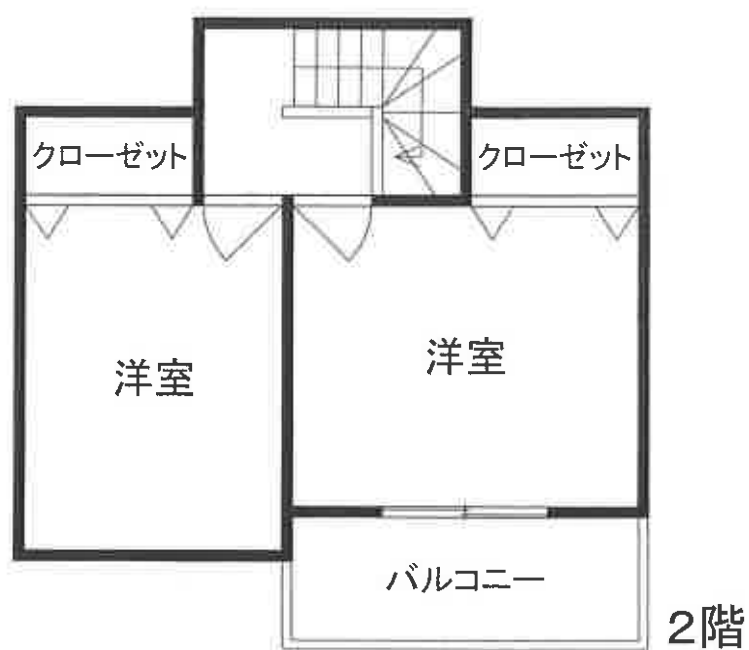
8月8日(作製)

申請入

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十七年八月貳拾日登記



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①

物件 1 の土地

物件 4 の建物

物件 3 の土地



②



③



④



⑤



⑥

物件 3 の土地



⑦

物件2の土地



令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 5 月 27 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,620,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,760,000円
物 件 2（土地）	金60,000円
物 件 3（土地）	金80,000円
物 件 4（建物）	金5,720,000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及び3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		地目：公衆用道路
3		地目：公衆用道路
4		
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 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番6
 地 目 宅地
 地 積 150.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2099番1
 地 目 宅地
 地 積 104.26平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西
 地 番 2102番1
 地 目 宅地
 地 積 136.05平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 伊勢原市小稲葉字仲西2102番地6
 家屋 番号 2102番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

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	小田急小田原線「伊勢原」駅の南東方約3.7km（道路距離）、バス停「小稲葉」徒歩約1分	
付 近 の 状 況	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	
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 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件	規 模	150.02㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約16m（隅切り含む）、奥行約9.6m
	地 勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	北側で幅員約4.5m私道（建築基準法第42条1項2号道路）に間口約16m等高に接面、東側で幅員約5.0m市道（1032号・建築基準法第42条1項1号道路）に接面。	
土地の利用状況等	物件4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
	下 水 道	なし
特 記 事 項	・既存宅地に準ずる土地として開発許可を受けている。建替えや切土・盛土等を行う場合には事前相談が必要とのことである（平塚土木事務所開発調整課調べ）。 - 許可番号：平土第610035号 - 許可年月日：平成17年6月29日 - 用途：専用住宅（7区画） ・対象地上に電柱が1本存する。また、物件1内にある樹木の一部（枝葉）が東側市道に越境している。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

画 地 条 件	規 模	240.31㎡
	形 状	ほぼ帯状地
	地 勢	地勢は平坦
土地の利用状況等	・公衆用道路（開発道路・私道）として特定多数の通行の用に供され、東側で幅員約5.0m市道（1032号・建築基準法第42条1項1号道路）に接続している。	
特 記 事 項	・物件2・3のAの共有持分割合：7分の1	

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成18年3月3日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼、杉柵目合板等
	床	畳、フローリング等
	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：52.99㎡ 2階：29.81㎡ 延べ82.80㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（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13日内部立入調査。 建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	・リビングの壁面のクロスが一部剥がれ、落書きも認められる。 ・オール電化で太陽光パネルあり。太陽光パネルについては、所有権留保の有無は不明である。また屋根との一体性も認められないため、当該太陽光パネルは評価対象とはしない。 ・平成18年2月27日完了検査済。	

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	56,700	103	58,400	×150.02	×1.0	=8,760,000
		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－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 50,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 56,700 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地等で優り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 2・3（土地）

物件 2・3 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 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	持分	価値率	地積 (㎡)	土地価格 (円)
2	56,700	$\times \frac{1}{7}$	$\times 0.10$	$\times 104.26$	= 80,000
3	56,700	$\times \frac{1}{7}$	$\times 0.10$	$\times 136.05$	= 110,000

・標準的画地価格：「①のとおり」

・価値率：10%と判定した。

④ 物件 4（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)
4	150,000	×82.80	×0.27	＝3,350,000

現価率

- ・ 経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 20 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

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	8,760,000	×0.55	法定地上権	=4,820,000

(注) 土地利用権等割合：物件1土地について、最優先順位の抵当権設定当時、建物が存在していないが、その後建物について同順位の抵当権を共同担保で設定しており、土地抵当権との間には実質的な対抗関係は生じないと考えられる。よって法定地上権が成立するものと認定しその割合を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)
1	8,760,000	- 4,820,000		× 1.0	× 0.7		= 2,760,000
2	80,000			× 1.0	× 0.7		= 60,000
3	110,000			× 1.0	× 0.7		= 80,000
4	3,350,000	+ 4,820,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,720,000
一括価格 (合計)							= 8,620,000

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 - 6
所 在：伊勢原市小稲葉字仲西2 1 6 2 番1
価 格：50,500 円/㎡
位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅 約3.8km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：357 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側6.8m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率50%，容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：農家住宅と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1	4,950,660 円
物件2	0 円
物件3	0 円
物件4	3,052,114 円

第7 附属資料の表示

位置図

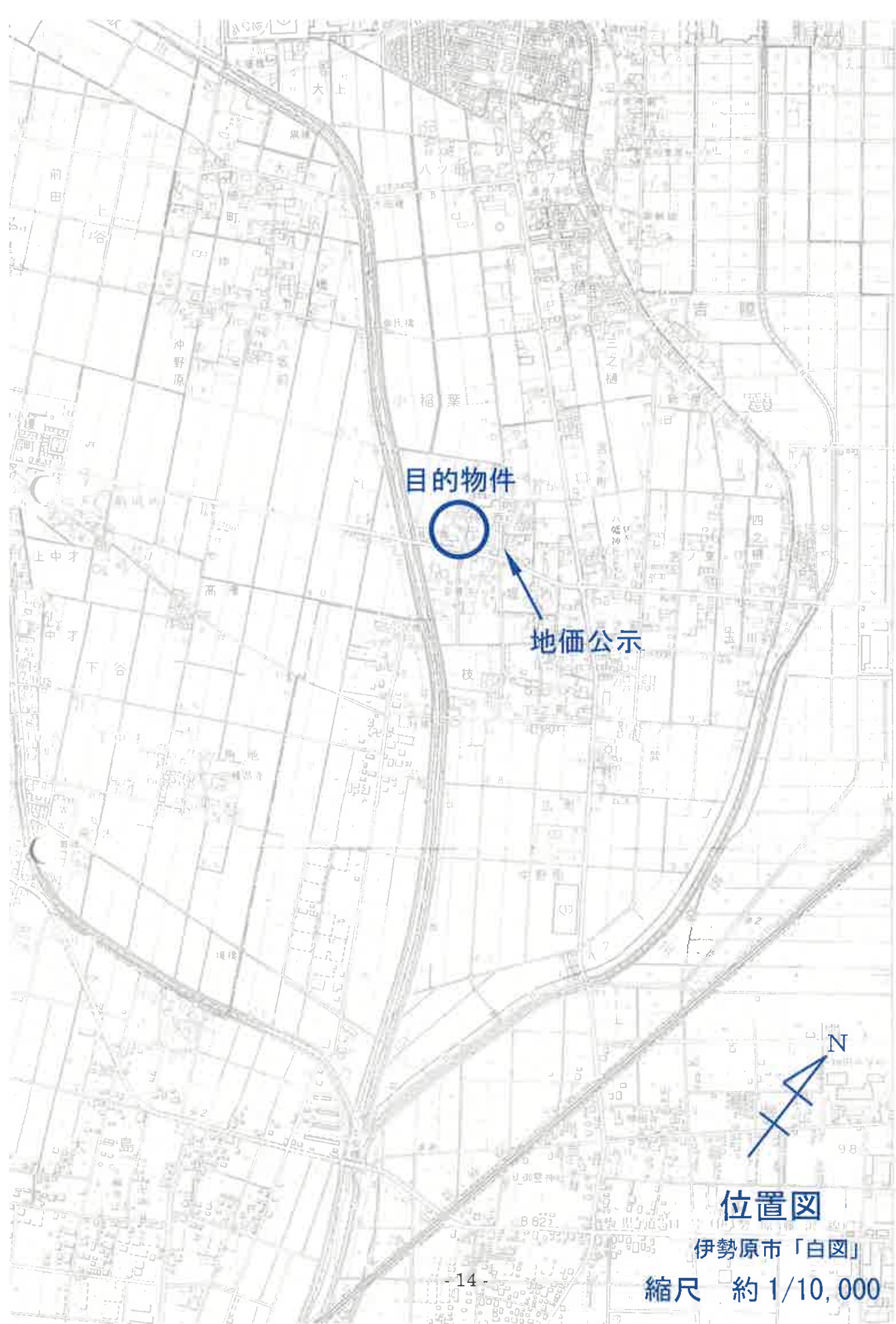
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



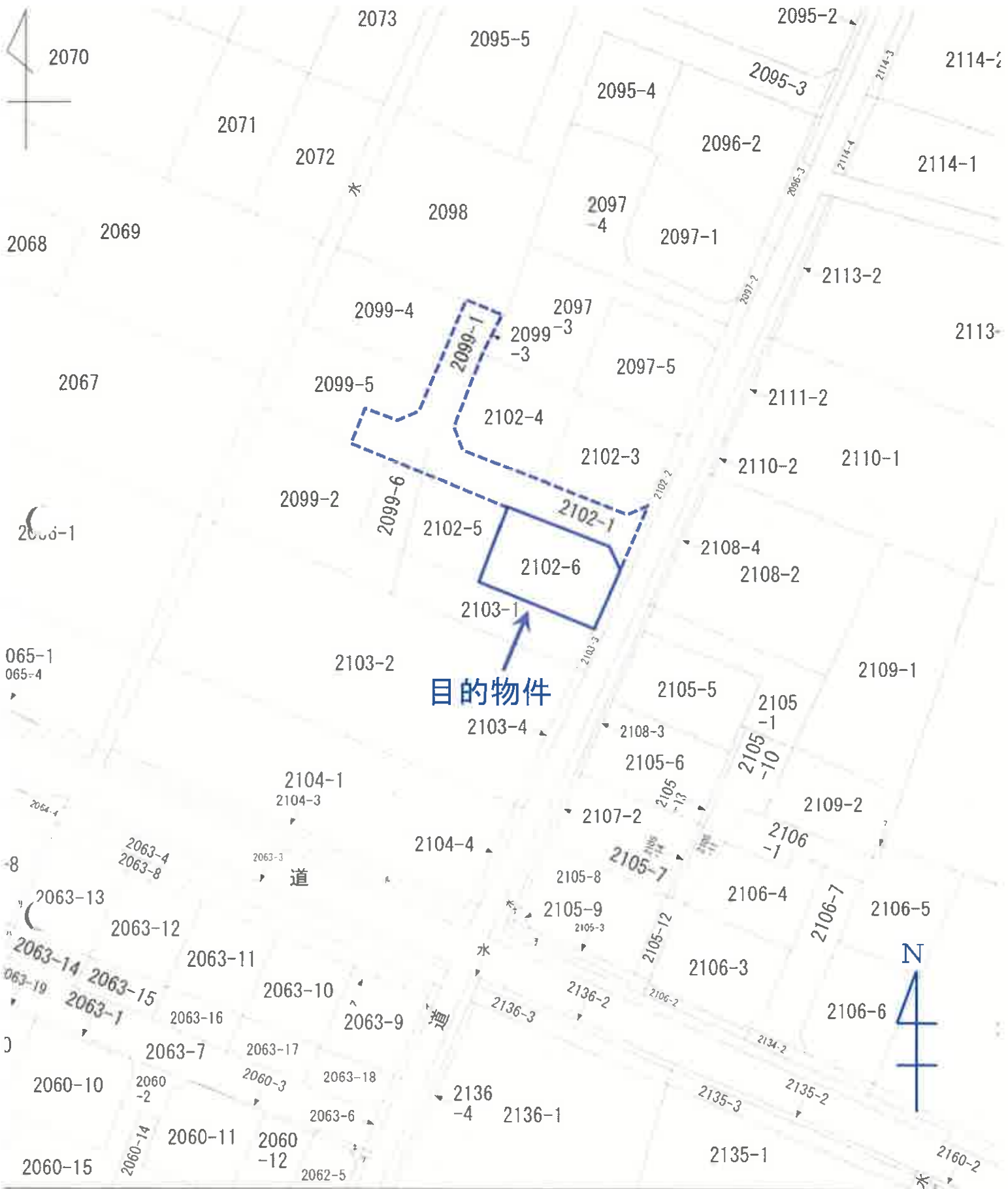
目的物件

地価公示

位置図

伊勢原市「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件

N
4

地番区域見出

小

公図写

縮尺 1:600

令和7年2月7日
東京法務局
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。
(横浜地方方法務局厚木支局管轄)

登記官

775739

前 2102-1 後・新同一・新

地積測量図

地番
2102-3ないし2102-6

土地の所在
伊勢原市小稲葉字仲西

N

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	面積
2102-3	204	-67890.062	-43654.308		
	428	-67887.755	-43667.544	13.44	204-428
	429	-67899.358	-43669.228	11.72	428-429
	401	-67900.875	-43658.383	10.94	429-401
	402	-67899.119	-43655.960	3.00	401-402
2102-4	204	-67890.062	-43654.300	9.20	402-204
		積面積	300.043777	m ²	
		面積	150.021885	m ²	150.02
	216	-67887.751	-43667.544	0.74	428-216
	218	-67885.568	-43680.102	12.00	216-218
2102-5	407	-67895.480	-43681.574	10.02	218-407
	406	-67897.883	-43679.776	3.00	407-406
	429	-67899.358	-43689.228	10.65	406-429
	428	-67887.755	-43667.544	11.72	429-428
		積面積	300.170123	m ²	
2102-6	230	-67901.916	-43683.426		
	426	-67903.386	-43672.912	10.61	230-426
	427	-67912.953	-43674.251	9.66	426-427
	227	-67911.592	-43683.694	9.54	427-227
	230	-67901.916	-43683.426	9.67	227-230
2102-1	426	-67903.386	-43672.912		
	427	-67912.953	-43674.251	9.66	426-427
	205	-67915.174	-43658.902	15.50	427-205
	418	-67907.726	-43657.537	7.57	205-418
	417	-67905.283	-43659.283	3.00	418-417
2102-2	426	-67903.386	-43672.912	13.75	417-426
		積面積	300.041237	m ²	
		面積	150.0206185	m ²	150.02
2102-3	公簿	683.3300000			
	總計	547.2730605			
	測地	136.0585395			
	地積	136.05	m ²		
	公積	A=1/2(X2-X1)(Y1+Y2)			

物件3

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

(平成17年8月8日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺
1/250

平成十七年八月式登官登記

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。
（横浜地方支務局厚木支局管轄）
令和7年2月10日 東京法務局

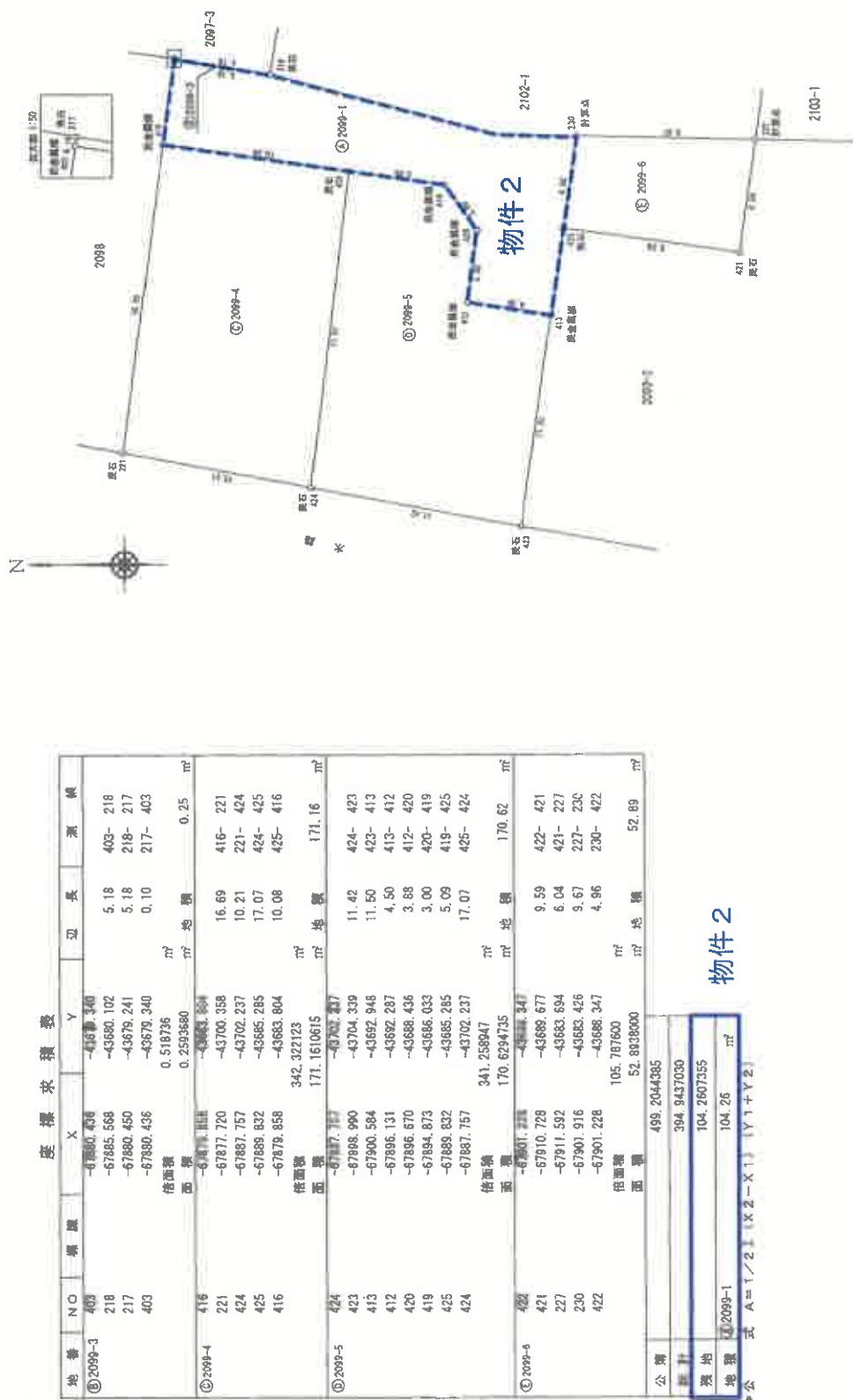
登記官

775737

前 2099-1/ 複・新開一第
地 番 2099-3ないし2099-6

地 積 測 量 図

土地の所在 伊勢原市小稲葉字仲西



A3をA4に縮小（約70%）

座 標 求 積 表										
地 番	NO	横 座 標	X	縦 座 標	Y	辺 長	面 積	測 量	備 考	
①2099-3	403	-67880.436	-4188.340			5.18	403-218			
	218	-67885.568	-43680.102			5.18	218-217			
	217	-67880.450	-43679.241			0.10	217-403			
	403	-67880.436	-43679.340							
		積面積		m ²				0.518736		
		面 積		m ²				0.2593880		
①2099-4	416	-67877.720	-43700.358			16.69	416-221			
	221	-67887.757	-43702.237			10.21	221-424			
	424	-67888.832	-43685.285			17.07	424-425			
	416	-67878.858	-43683.804			10.08	425-416			
		積面積		m ²				342.322123		
		面 積		m ²				171.1610615		
①2099-5	424	-67887.757	-43702.237			11.42	424-423			
	423	-67888.990	-43704.339			11.50	423-413			
	413	-67900.584	-43692.948			4.50	413-412			
	412	-67896.131	-43682.287			3.88	412-420			
①2099-6	420	-67896.570	-43688.436			3.00	420-419			
	419	-67894.873	-43686.033			5.09	419-425			
	425	-67888.832	-43685.285			17.07	425-424			
	424	-67887.757	-43702.237							
		積面積		m ²				341.258947		
		面 積		m ²				170.6294735		
①2099-6	422	-67861.234	-43661.347			9.59	422-421			
	421	-67910.728	-43689.677			6.04	421-227			
	227	-67911.592	-43683.894			9.67	227-230			
	230	-67901.916	-43683.426			4.96	230-422			
①2099-6	422	-67901.228	-43688.347			105.787600				
		積面積		m ²				52.8838600		
		面 積		m ²				52.89		
公 簿			499,2044385							
計 算			394,9437030							
換 地			104,2607355							
地 積			104.26							
①2099-1										
地 積										
公 式	A=1/2 (X2+X1) (Y1+Y2)									

函圖面
階平面
各建

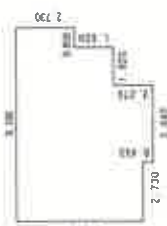
各階平面図

718187

2102番6

家屋番号

伊勢原市小稲葉字仲西2102番地6



原

$$\begin{array}{l} 2. 730 \times 6.370 = 17.3901 \\ 3. 640 \times 6.825 = 24.8430 \\ 1. 820 \times 4.550 = 8.2810 \\ 0.910 \times 2.730 = 2.4843 \end{array}$$
$$2. \quad 130 \times 6.370 = 17.390$$
$$1.820 \times 4.550 = 8.2810$$
$$0.910 \times 2.730 = 2.4843$$

4

合計面積=52.9984



求增

$$2\,730 \times 4.550 = 12.4215$$
$$\mathbb{I} \ 640 \times 4.095 = 14.9058$$
 $130 \times 0.910 \pi = 2.4843$

合計面積=29.8116

床面積=29.81㎡

A3をA4に縮小（約70%）

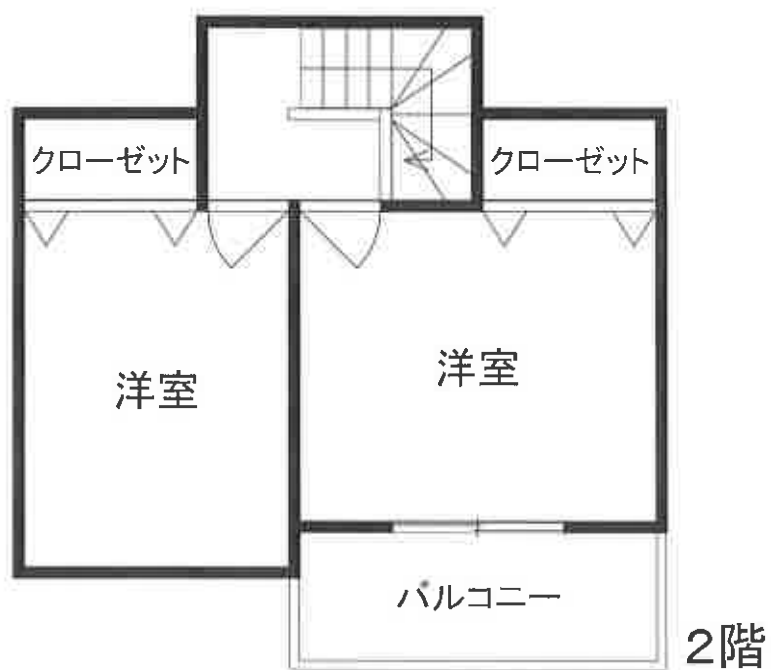
作者

縮尺 1/1000

人 體 中

縮尺

(神奈川県土地家屋調査士会)



概略間取図