

## 期間入札の公告

令和 8年 3月11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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 6月30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6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 3月11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 目 録

1 所 在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山  
地 番 3 2 1 番 1 2 7  
地 目 宅地  
地 積 6 0 0 . 0 3 平方メートル

☆2 所 在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山  
地 番 3 2 1 番 1 3  
地 目 畑  
地 積 1 3 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地  
地 積

宅地部分 約 1 9 0 平方メートル  
畑部分 約 1 1 3 0 平方メートル

☆3 所 在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山  
地 番 3 2 1 番 1 2 8  
地 目 畑  
地 積 6 2 平方メートル

4 所 在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山 3 2 1 番地 1 2 7  
家屋 番号 3 2 1 番 1 2 7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 111.22平方メートル  
2階 40.57平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約20平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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

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   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 7                  |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 6 0 0 . 0 3 平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 3                    |
|   | 地 目   | 畑                              |
|   | 地 積   | 1 3 2 0 平方メートル                 |
|   | (現況)  |                                |
|   | 地 目   | 畑一部宅地                          |
|   | 地 積   |                                |
|   | 宅地部分  | 約 1 9 0 平方メートル                 |
|   | 畑部分   | 約 1 1 3 0 平方メートル               |
| 3 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 8                  |
|   | 地 目   | 畑                              |
|   | 地 積   | 6 2 平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山 3 2 1 番地 1 2 7 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 1 番 1 2 7                  |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                      |



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 111.22平方メートル  
2階 40.57平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約20平方メートル



令和 7年(ケ)第 58号  
令和 7年 9月29日受理  
令和 7年12月 1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   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 0 0 . 0 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 3                                    |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 1 3 2 0 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 8                                  |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 6 2 平方メートル                                     |
| 4 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山 3 2 1 番地 1 2 7                 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 1 番 1 2 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 2 2 平方メートル<br>2 階 4 0 . 5 7 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1乃至3
現況地目	■宅地(物件1) ■畑一部宅地(物件2) ■畑(物件3)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<b>■</b> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地及び物件2の土地(宅地部分)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地(畑部分)及び物件3の土地を畑の状態に占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<b>■</b> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件2の土地には、北側農道(道路)からの進入路及び物件4の附属建物の敷地として利用されている一部宅地部分があると認められる。 物件2の土地のうち宅地部分 地積 約 190平方メートル 物件2の土地のうち畑部分 地積 約 1,130平方メートル
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<b>■</b> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <b>■</b> ある { 種類:物置 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約20平方メートル
占有者及び占有状況	<b>■</b> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<b>■</b> ない <input type="checkbox"/> 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	<b>■</b> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <b>■</b> 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
■ A (亡B相続財産清算人)	1 私は亡B相続財産清算人です。 2 受命物件について、第三者が占有している事実はありません。物件4の建物には現在誰も住んでいません。
■ 東海旅客鉄道株式会社社員	1 物件1乃至3の土地の地下には東海道新幹線のトンネルが存していますが、物件1乃至3の土地には同トンネルの使用に係る区分地上権の設定はありません。同トンネルは区分地上権の設定が不要な大深度部に位置しているからです。

## 執行官の意見

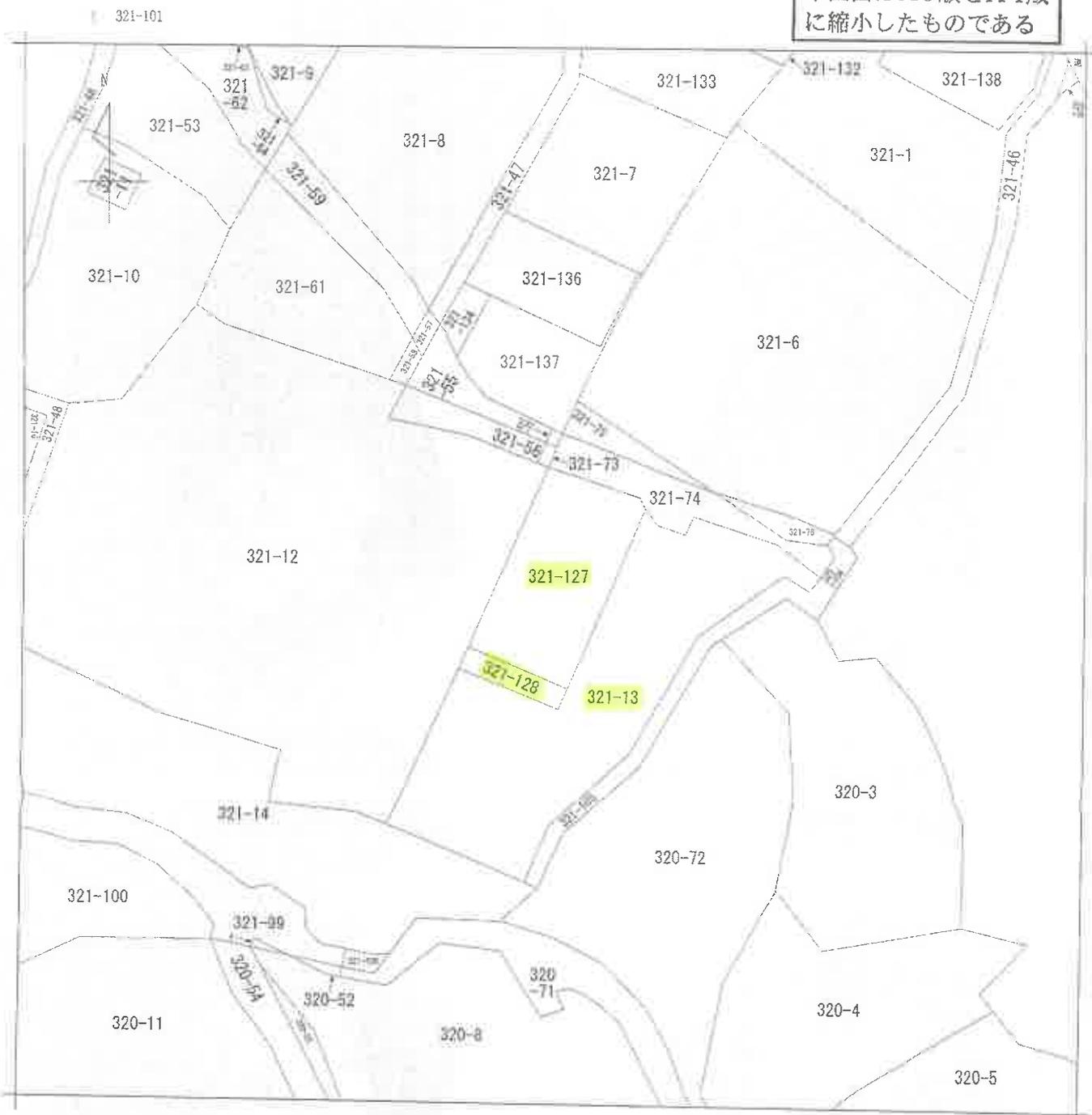
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、前記記載のとおり認めた。
- 3 物件4の建物は全体的にひどく劣化、損傷及び汚損等している。なお、1階和室6帖(1)には、天井の壁が剥がれ落ちているほどの大きな損傷が見受けられた。
- 4 物件4の建物のほか、未登記の附属建物(物置)が存している。同附属建物の基礎部分には土地への定着性が認められた。
- 5 物件2の土地の一部は、北側農道(道路)から物件4の建物へ通ずるための進入路及び物件4の附属建物の敷地として利用されている宅地である。
- 6 物件2の土地の一部は、起伏の大きい傾斜地の畑である。当該畑は雑草や樹木が生い茂り荒れている状態であったため内部まで立入調査はできなかった。また、地積測量図がなく、地積の確認にあたっては専門職業家による実測(測量)等が必要である。
- 7 物件2の土地に、上記4の物置とは別に、簡易的な物置が2個存している。同物置2個は、いずれも土地への定着性は認められず動産であると認めた。
- 8 物件1の土地には、祠及び下屋が存している。
- 9 評価人によると、物件1の土地の北側に接する道路は農道である。

(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10月2日(木) 14:12 - 15:01	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
令和7年10月10日(金) 10:42 - 10:52	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書及び地積測量図受領 建物登記事項証明書交付請求(該当なし)
令和7年11月7日(金) 11:00 - 12:15	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和7年11月27日(木) 15:00 - 15:05	執行官室	Aから電話聴取
令和7年11月27日(木) 15:30 - 15:35	執行官室	東海旅客鉄道株式会社社員から電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



(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	足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山		地番	321番127	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	大正13年3月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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3月14日  
横浜地方法務局西湘二宮支局  
登記官

整理番号：H59665-1  
(1/1)

( 5 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(口取表)

土地所在図  
地積測量図

前 321-17 後・新間一・新

地番 321-127  
土地の所在 足柄下郡湯河原町殿治屋字尻久山

321-75

321-6

320-1

320-47

320-3

320-72

321-127

321-13

321-12



縮尺 1/500

58.5.27

申請人

昭和58年5月25日(作製)

作製者

(口取表)

900415

登記年月日：昭和58年5月27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。

令和7年3月14日

横浜地方支務局西湘三宮支局

登記官

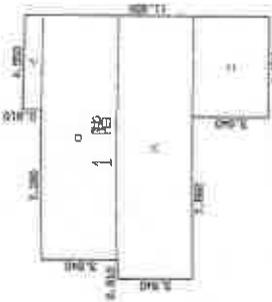
(1/2)

整理番号：H59667-1

登記年月日：昭和63年10月5日

900197

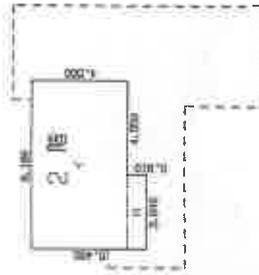
各階平面図



1階

求積表

1	4.550 X	0.810	=	4.140500
2	11.830 X	3.640	=	43.061200
3	12.740 X	3.840	=	48.379200
4	4.850 X	3.640	=	17.654000
計				113.228300
坪数				111.22



2階

求積表

1	8.180 X	4.550	=	37.224500
2	11.840 X	0.810	=	9.312400
計				46.536900
坪数				40.57

建物図面各階平面図

家屋番号 321-127

建物の所在

足柄下郡湯沢町原町豊治屋宇跡及山321番地1,2,7



321-12

321-127

321-13

遊歩

(B154)

縮尺 1/500

63.10.5

申請人

縮尺 1/250

作製者

(B154)

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写面である。  
令和7年3月14日 横浜地方法務局第21号支局

登記官

( 7 枚目)

整理番号：1159668-1

# 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向  
( 8 枚目)



①物件4の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



⑦

物件2の土地



令和 7 年（ケ）第 58 号  
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 6 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 1, 0 4 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物 件 4 (建物)	金 5 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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及び物件2（一部）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。

## 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 畑、一部宅地 地 積 宅地部分約 190 m <sup>2</sup> 畑部分約 1,130 m <sup>2</sup>
3		
4		附属建物 符 号 未登記 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約 20 m <sup>2</sup>
特 記 事 項		
物件 2、物件 3 の買受人は買受適格証明書が必要		

\*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   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 0 0 . 0 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 3                                    |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 1 3 2 0 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山                                |
|   | 地 番   | 3 2 1 番 1 2 8                                  |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 6 2 平方メートル                                     |
| 4 | 所 在   | 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山 3 2 1 番地 1 2 7                 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 1 番 1 2 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 2 2 平方メートル<br>2 階 4 0 . 5 7 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1乃至物件3）

位置・交通	J R 東海道本線「湯河原」駅の北東方約 2.1km（道路距離）、バス停「鍛冶屋中央」の南西方約 500m（同前）で徒歩約 6分	
付近の状況	山腹の周辺はみかん畑、山林等を中心とする、幅員約 3.2mの農道沿に一般住宅等が点在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 指定なし 60%（基準建蔽率40%：風致地区の指定） 200% 防火指定なし ①第3種風致地区 ②物件2、物件3の土地は農業振興地域内の農用地区域内であり、所有権の移転には農地法上の許可が必要であり、買受人は買受適格証明書が必要である。
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	（3筆合計）1,982.03㎡ ほぼ台形 間口約 40m、奥行約 57m 建物敷地部分はほぼ平坦であるが、建物南西側は南西向きに上る起伏が大きい傾斜地である。物件2土地の畑部分、物件3は、起伏の大きい南西向きに上り傾斜する傾斜地である。隣接地とは起伏、傾斜等の地勢なりに界面している。
界面道路の状況	北側幅員約 3.2m舗装農道（尾崎6号線：建築基準法第42条非該当）より道路沿いで約 0～ 3m程度高く、擁壁等造られ、約 40m界面している。物件2の土地の一部に農道（道路）から物件4の建物へ通ずるための進入路等が造られている。	
土地の利用状況等	物件2の土地の一部は、北側農道（道路）から物件4の建物へ通ずるための進入路（道路から緩やかに上る）及び物件4の附属建物の敷地として利用されている宅地部分である。	

	<p>物件1 (600.03㎡) 及び物件2 の前記宅地部分 (約190㎡) 合計約 790.03㎡は、物件4 の建物及び敷地東側で未登記建物 (物置) の敷地に利用されている。当該物置は、主である建物と効用上・利用上の一体性があるので、附属建物 (物件4 現況欄表示) と判断した。</p> <p>物件2 の畑部分 (約1,130㎡) 及び物件3 (62㎡) 合計約1,192㎡は、土地所有者が畑の状態に占有している。</p> <p>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</p>	
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	<p>① 接面道路は建築基準法第42条非該当であり、物件4 建物の建て替え等にあたっては、事前相談等が必要で、新たに同法第43条第2項第二号の規定による許可が必要である。</p> <p>② 物件2 土地の一部は、起伏の大きい傾斜地の畑であり、雑草や樹木が生い茂り荒れている状態であったため内部まで立入調査はできなかった。</p> <p>③ 物件2 は地積測量図がない (残地) ことから、地積の確認にあたっては専門職業家による実測 (測量) 等が必要と思われる。なお、評価上は登記地積により評価額を求めた。</p> <p>④ 物件1 の土地には、祠及び下屋が存している。</p> <p>⑤ 物件2 土地には、前記附属建物 (物置) とは別に、簡易的な物置が2 個存している。同物置2 個はいずれも土地への定着性は認められず動産と判断した。</p> <p>⑥ 東海旅客鉄道 (株) 社員によれば、物件1 乃至3 の土地の地下には東海道新幹線のトンネルが存していますが、物件1 乃至3 の土地には同トンネルの使用に係る区分地上権の設定はありません。同トンネルは区分地上権の設定が不要な大深度部に位置しているからです。</p> <p>⑦ 上水道は著しく長い距離の埋設管を経て引き込まれている様子である。町のくらしの情報上水道係によれば途中で受水槽等があるとのことであるが、詳細は不明である。</p>	

	<p>⑧ A（亡B相続財産清算人）によれば、受命物件について、第三者が占有している事実はありません。物件4の建物には現在誰も住んでいません。</p> <p>⑨ 景観計画、景観条例等                      ⑩ 宅地造成等工事規制区域</p>
--	---

2. 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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63年9月14日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約38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、塗布付仕上げ等	
	内 壁	クロス貼り、京壁、化粧ボード等	
	天 井	クロス貼り、敷き目張り、化粧ボード等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等	
	そ の 他	特筆するものはない	
床面積（現況）	1階 111.22㎡、2階 40.57㎡、延床面積 151.79㎡。 物件目録記載と同じ		
現況用途等	種 類	居宅	
	間 取 り	8LDK（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11月7日：内部立入調査 建物所有者が本建物を居宅として使用している。		
特 記 事 項	<p>① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みは出ていない。</p> <p>② 本建物は全体的にひどく劣化、損傷及び汚損等している。なお、1階和室6帖(1)には天井の壁が剥がれ落ちているほどの大きな損傷が見受けられた。</p> <p>③ 附属建物は木造平家建の物置である。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1、物件2の宅地部分（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	11,600	45	5,220	×600.03	×0.8	= 2,510,000
		100				
2の宅地部分	11,600	45	5,220	×190	×0.8	= 790,000
		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 湯河原－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 44,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{380} & = & 11,600\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、街路条件、環境条件、法規制等で著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：物件1及び物件2の宅地部分は、物件1の南西側は起伏が大きい傾斜地であること、道路より高いこと、画地規模が大きいこと、接面道路の状況、上水道の埋設管の状況、特記事項に記載したこと等から著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を建物の老朽化を考慮し、改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して20%と判定した。

② 物件2の畑部分及び物件3（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)
2の畑部分	265	50	133	× 1,130	× 1.0	= 150,000
		100				
3	265	50	133	× 62	× 1.0	= 8,000
		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 神奈川（林）－12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 609\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{230} & = & 265\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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、交通接近条件等であるが、環境条件等で著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は起伏の大きい傾斜地であること、現況利用の状況、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：必要なしと判定した。

※ 物件2 土地価格合計

物件番号	宅地部分（円）	畑部分（円）	土地価格合計（円）
2	790,000	+ 150,000	= 940,000

③ 物件4（建物）

目的建物は建築後約38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、保守管理の状態、経過年数、観察減価を参酌し、特記事項に記載したことも考慮し、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150,000円と査定）の1%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)
4	150,000	× 151.79	× 0.01	= 230,000

\*（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)
未登記	80,000	× 20	× 0.01	= 20,000

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1%と判定した。

※ 物件4 建物価格合計

物件 番号	主である建物 (円)	附属建物 (円)	建物価格合計 (円)
4	230,000	+ 20,000	= 250,000

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	2,510,000	× 0.55	法定地上権	= 1,380,000
2の 宅地 部分	790,000	× 0.55	法定地上権	= 430,000
合 計				= 1,810,000

(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	2,510,000	- 1,380,000		× 0.4	× 0.7		= 320,000
2	940,000	- 430,000		× 0.4	× 0.7		= 140,000
3	8,000	/		× 0.4	× 0.7		= 2,000
4	250,000	+ 1,810,000	× 1.0	× 0.4	× 0.7	/	= 580,000
一括価格 (合計)							= 1,042,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：接面道路の状況等及び物件2、物件3の土地の所有権の移転には農地法上の許可が必要であり、買受人は買受適格証明書が必要であること等から需要が著しく限定され、市場性が著しく劣る。従って土地及び建物の現状、市況等を考慮した一般市場性減価として、-60%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. 公示地価格 湯河原-2

所 在：足柄下郡湯河原町鍛冶屋字森下692番5

価 格：44,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR東海道本線「湯河原」駅の北東方約2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：128m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに、アパートも見られる住宅地域

### 2. 基準地価格 神奈川（林）-12

所 在：足柄下郡湯河原町宮下字花咲719番

価 格：609,000円/10アール、（609円/m<sup>2</sup>）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：3,867m<sup>2</sup>

基準地の利用の現況：用材林地 ひのき

地域の概要：集落に近く、用材林のほかかんきつ園がある地域

基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離：林道 0m

搬出地点の道路の状況：林道 2.8m

位置：J R東海道本線「湯河原」駅の北西方約 2.2km

最寄り集落及び距離：宮下 800m

用途指定等：非線引都市計画区域、

地域森林計画対象民有林区域、県立公園普通地域

地域の特性：農村林地

### 3. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7, 794, 389円

物件2 99, 000円

物件3 4, 650円

物件4 3, 234, 128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。）

土地所在図、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。）

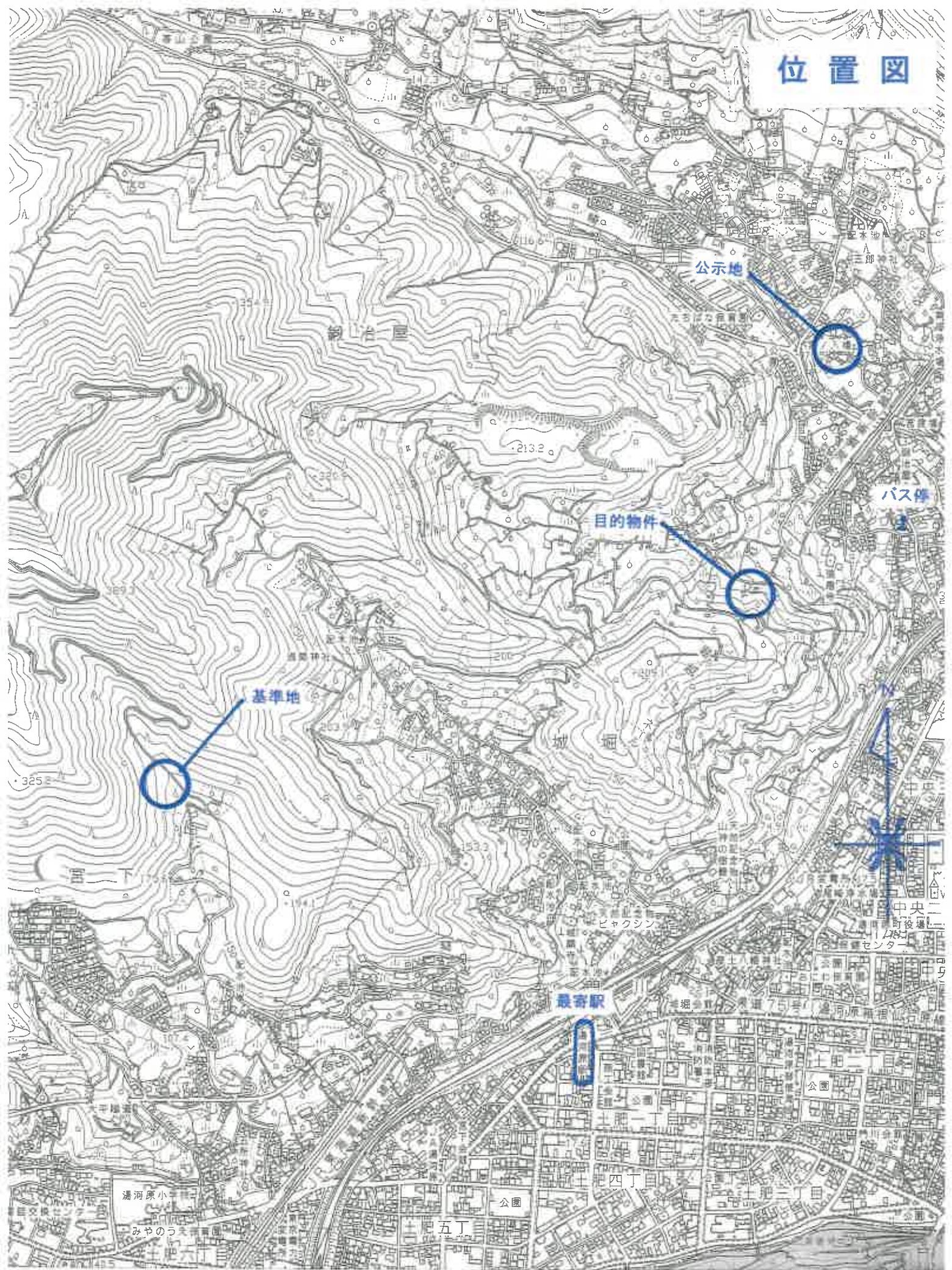
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以上

# 位置図





登記年月日：昭和58年5月27日

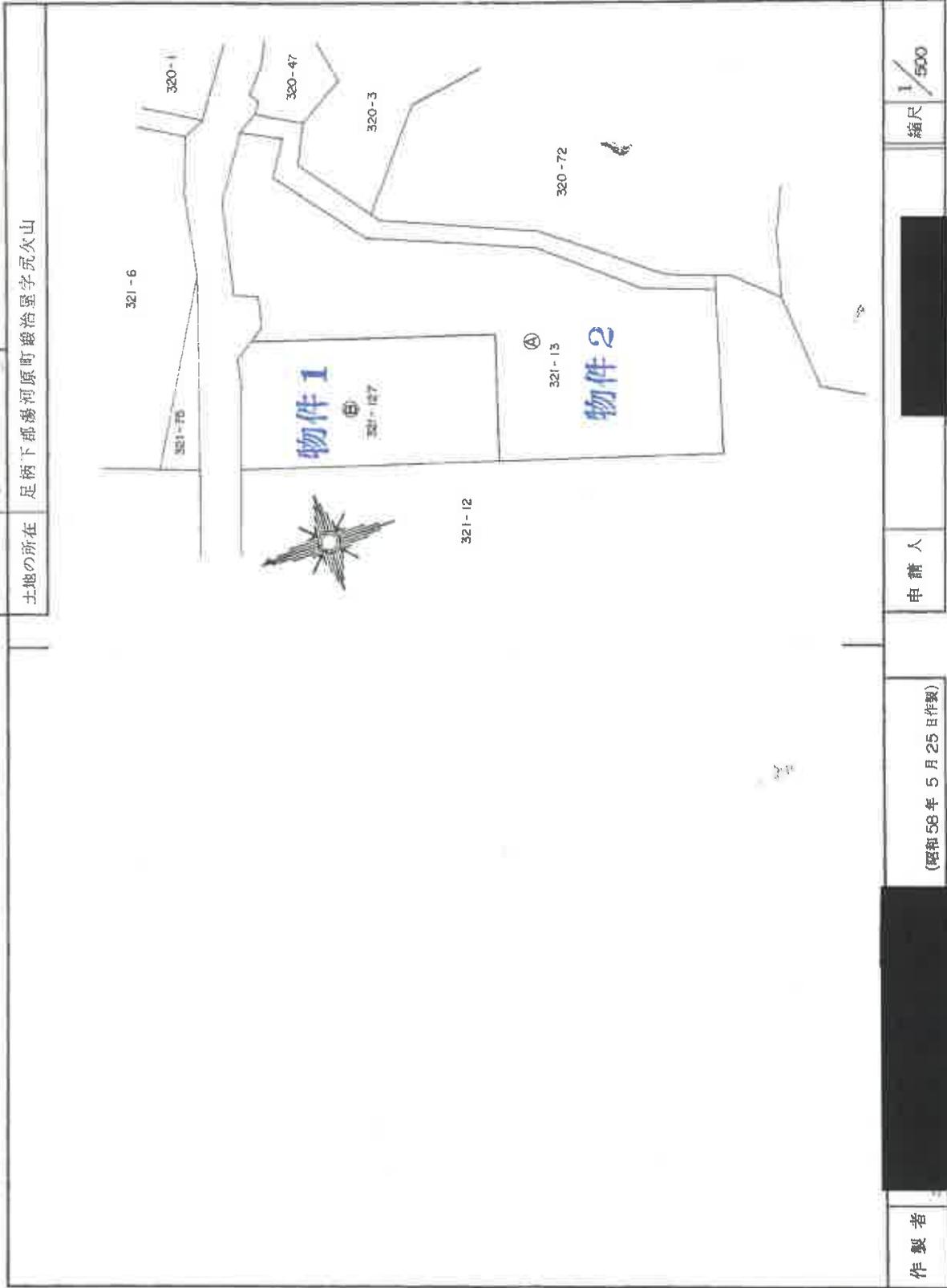
900415

前 321-17 後・新同一・新

土地所在図  
地積測量図

地番 321-127

土地の所在 足柄下郡湯河原町殿治屋字尻次山



作製者

申請人

(昭和58年5月25日作成)

(日本土地家屋調査士協会東京支部)

58.5.27

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3月14日 横浜地方支務局西郷三宮支局 登記官

登記官



登記年月日 昭和58年6月3日

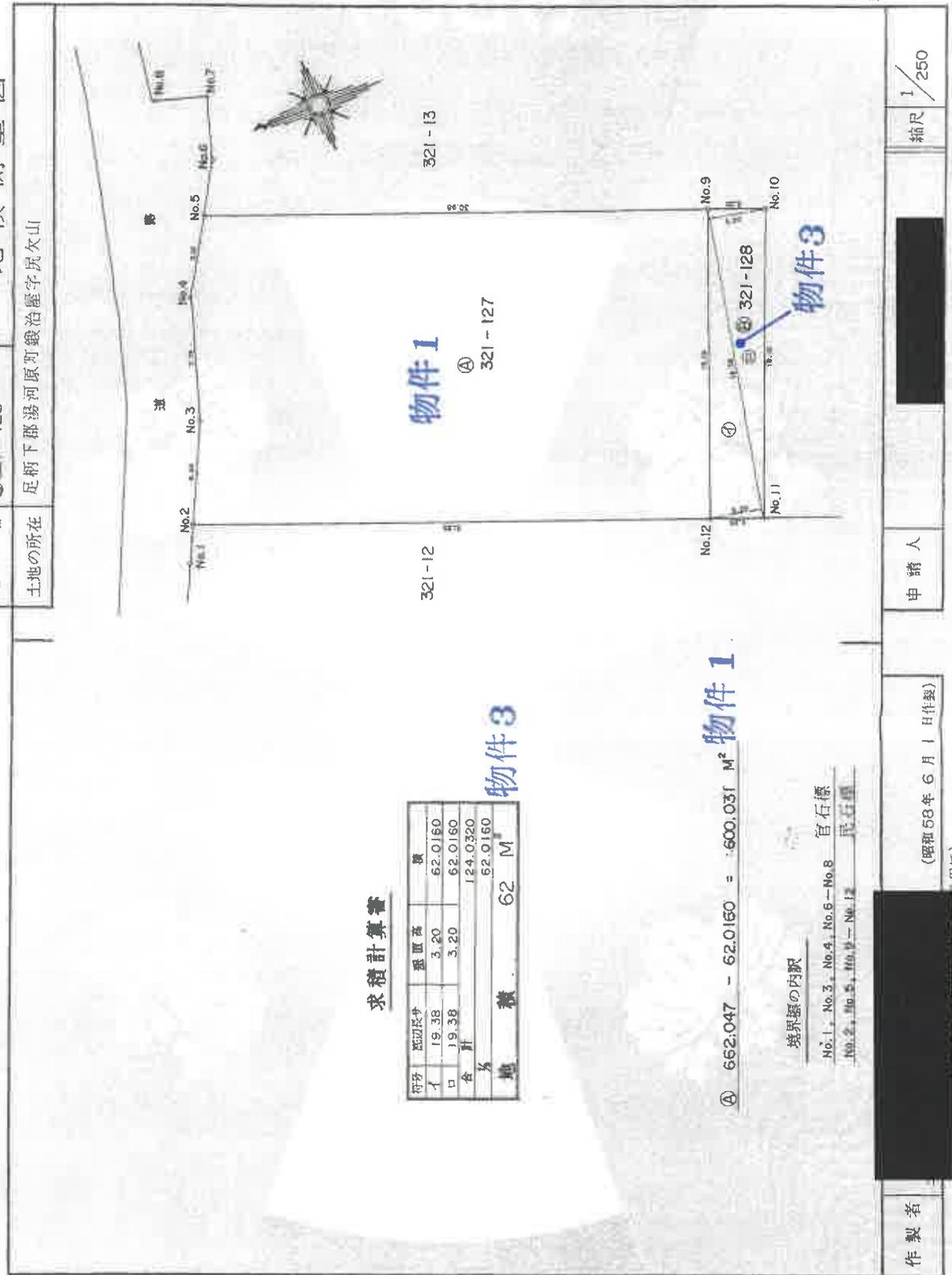
900417

前 321-127 後 新同 一 新

地積測量図

土地の所在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻久山

地 番 321-128



求積計算書

符号	辺長	幅	積
イ	19.38	3.20	62.0160
ロ	19.38	3.20	62.0160
合計			124.0320
地積		62 M	62.0160

④  $662.047 - 62.0160 = 600.031 \text{ M}^2$  物件1

(日加紙)

58.6.3

登記年月日：昭和63年10月5日

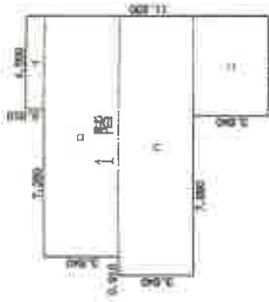
900197

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 321-127

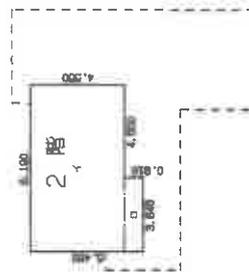
建物の所在 足柄下郡湯河原町鍛冶屋字尻欠山321番地127



1階

求積表

イ	4.550 X	0.910	=	4.140500
ロ	1.850 X	3.840	=	43.061200
ハ	2.740 X	3.840	=	46.379800
ニ	4.850 X	3.840	=	17.854000
計	面積			111.223000
				111.22 ㎡



2階

求積表

イ	8.180 X	4.850	=	37.264500
ロ	3.840 X	0.910	=	3.312400
計	面積			40.576900
				40.57 ㎡



物件4

321-12

321-127

321-13

隣地

(日割寸12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

63.10.5

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3月14日 横浜地方支庁西瀬宮支局

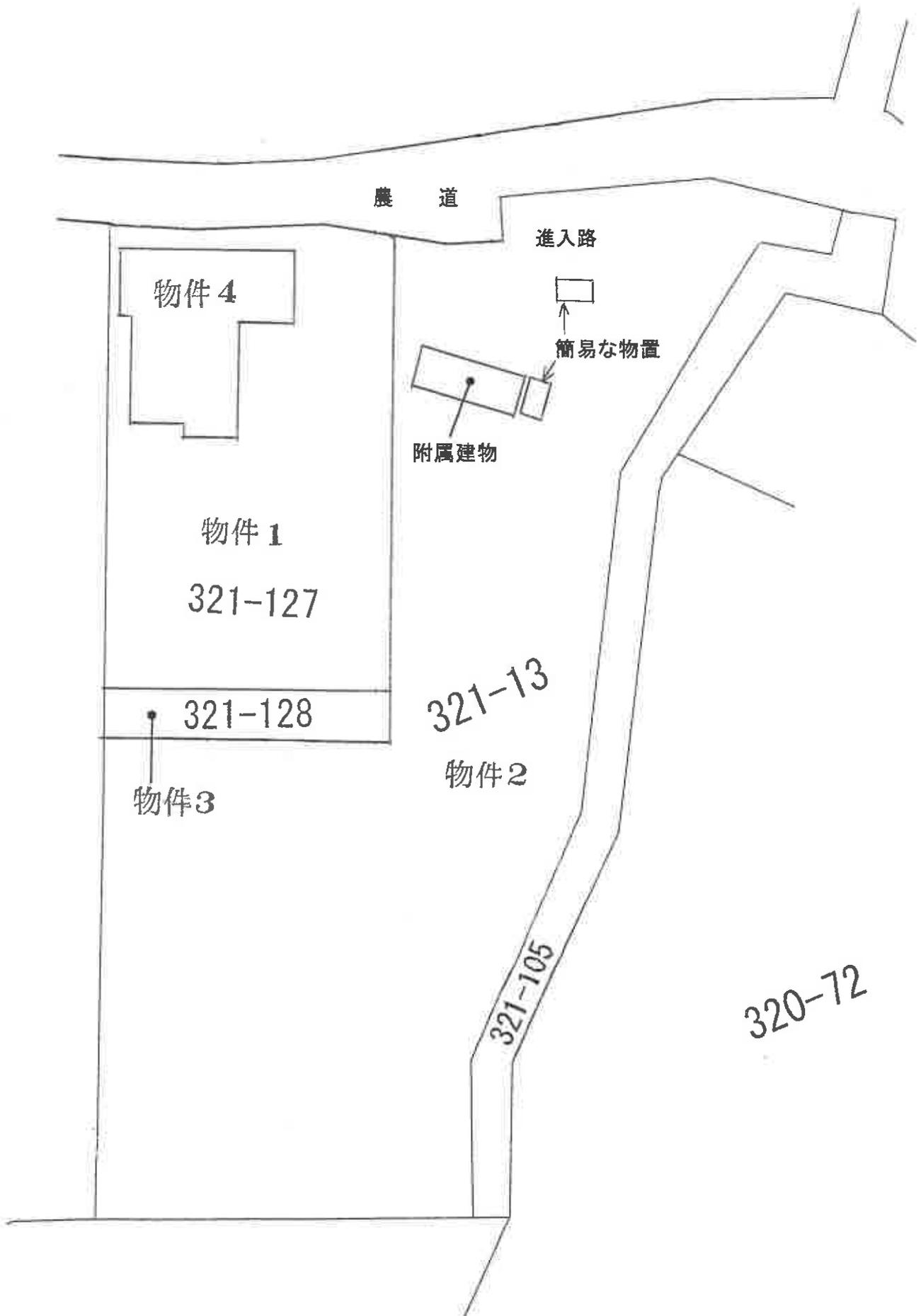
登記簿

整理番号 H59668-1

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 4

# 土地建物位置関係図



# 概略間取図



附属建物  
(未登記)

