

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 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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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28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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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 | 伊勢原市笠窪字谷戸 |
| | 地番 | 473番4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 122.13平方メートル |
| 2 | 所在 | 伊勢原市笠窪字三ノ輪 |
| | 地番 | 371番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 31.83平方メートル |
| 3 | 所在 | 伊勢原市笠窪字谷戸473番地4 |
| | 家屋番号 | 473番4 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床面積 | 1階 50.16平方メートル
2階 49.42平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 | 伊勢原市笠窪字谷戸 |
| | 地 番 | 473番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字三ノ輪 |
| | 地 番 | 371番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字谷戸473番地4 |
| | 家屋 番号 | 473番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.16平方メートル
2階 49.42平方メートル |



令和7年(ケ)第112号
令和7年 9月24日受理
令和7年10月30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 | 伊勢原市笠窪字谷戸 |
| | 地 番 | 473番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字三ノ輪 |
| | 地 番 | 371番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字谷戸473番地4 |
| | 家屋 番号 | 473番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.16平方メートル
2階 49.42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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (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 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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 として占有している □「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

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、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、郵便ポスト内及び本建物玄関内には、ガス及び水道に関するものを含む、債務者兼所有者宛の複数の郵便物が存在した。また、本土地には、債務者兼所有者の氏をアルファベット表記した表札が存在した。
- 3 本建物内に主要な家財道具類はない。
- 4 本土地の北東側隅付近に電柱が1本ある。
- 5 本土地は東側で、建築基準法42条1項1号の県道に接している（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9月24日(水) 13:05 — 13:15	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9月25日(木) 11:35 — 11:40	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年9月30日(火) 10:10 — 10:15	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)
令和7年10月10日(金) 15:15 — 15:18	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函、外観調査
令和7年10月23日(木) 12:35 — 13:15	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

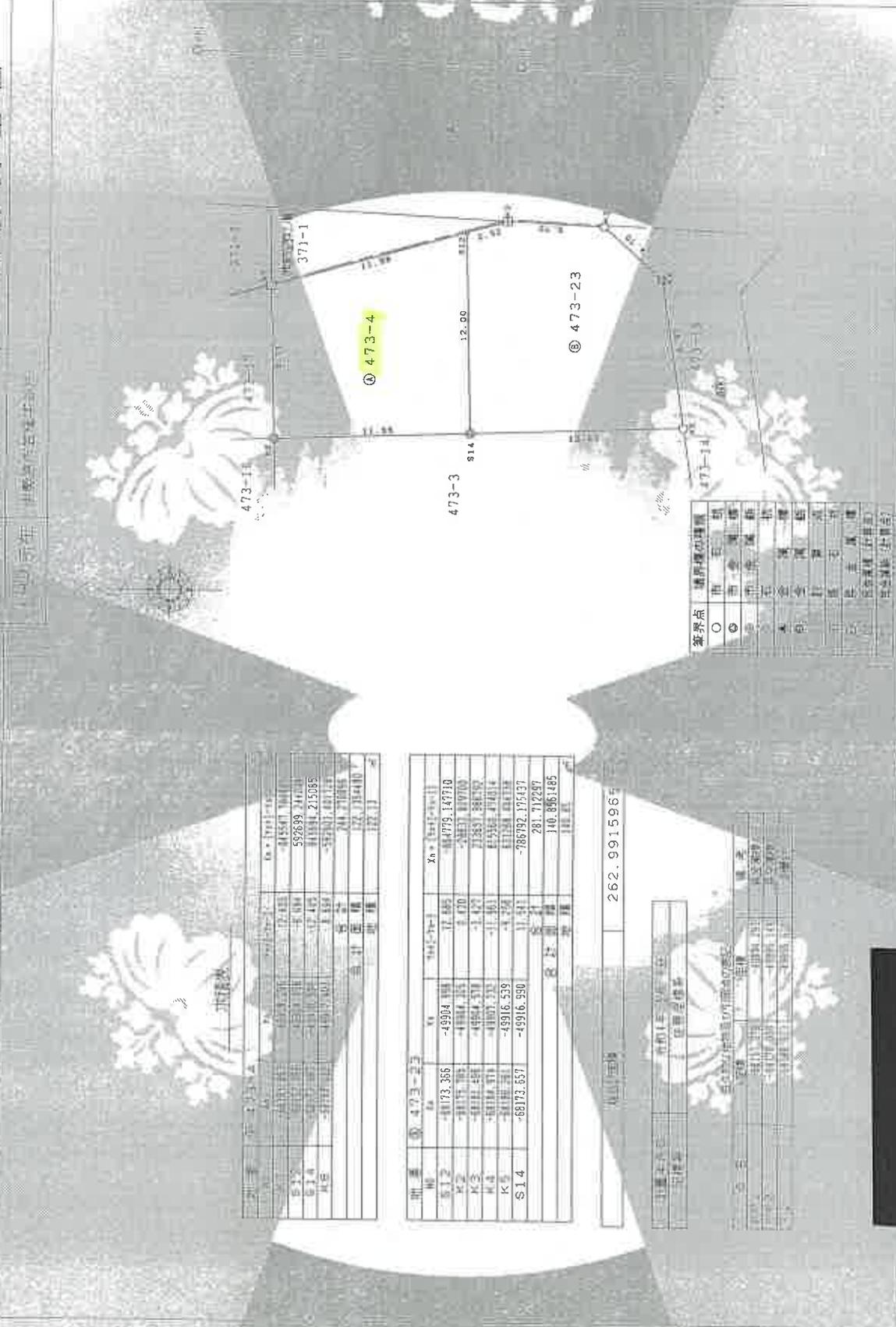
登記年月日：令和5年11月22日

（横滨地方法务局厚木支店管轄）
令和7年7月8日 横濱法務局

地積測量図

地番：473-4
1000平方メートル

1000平方メートル



測量点	X	Y	Z	面積
473-4	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-3	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-23	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
371-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00

測量点	X	Y	Z	面積
473-4	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-3	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-23	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
371-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00

面積：262,991.5965

測量点：473-4

測量点：473-3

測量点	X	Y	Z	面積
473-4	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-3	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-23	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
371-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00
473-1	17,444.00	17,444.00	17,444.00	1000.00

作成者

申請人

1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和5年7月15日

これは図面に記録された測量結果に基づき作成された図面である。
(徳島地方方法務局厚木支店製図部)
令和7年7月8日 徳島法務局

地積測量図

地積番号：[不明]

測量方法：[不明]

N



測量点	X (m)	Y (m)	Z (m)	備考
1	100.00	100.00	0.00	
2	100.00	100.00	0.00	
3	100.00	100.00	0.00	
4	100.00	100.00	0.00	
5	100.00	100.00	0.00	
6	100.00	100.00	0.00	
7	100.00	100.00	0.00	
8	100.00	100.00	0.00	
9	100.00	100.00	0.00	
10	100.00	100.00	0.00	
11	100.00	100.00	0.00	
12	100.00	100.00	0.00	
13	100.00	100.00	0.00	
14	100.00	100.00	0.00	
15	100.00	100.00	0.00	
16	100.00	100.00	0.00	
17	100.00	100.00	0.00	
18	100.00	100.00	0.00	
19	100.00	100.00	0.00	
20	100.00	100.00	0.00	
21	100.00	100.00	0.00	
22	100.00	100.00	0.00	
23	100.00	100.00	0.00	
24	100.00	100.00	0.00	
25	100.00	100.00	0.00	
26	100.00	100.00	0.00	
27	100.00	100.00	0.00	
28	100.00	100.00	0.00	
29	100.00	100.00	0.00	
30	100.00	100.00	0.00	
31	100.00	100.00	0.00	
32	100.00	100.00	0.00	
33	100.00	100.00	0.00	
34	100.00	100.00	0.00	
35	100.00	100.00	0.00	
36	100.00	100.00	0.00	
37	100.00	100.00	0.00	
38	100.00	100.00	0.00	
39	100.00	100.00	0.00	
40	100.00	100.00	0.00	
41	100.00	100.00	0.00	
42	100.00	100.00	0.00	
43	100.00	100.00	0.00	
44	100.00	100.00	0.00	
45	100.00	100.00	0.00	
46	100.00	100.00	0.00	
47	100.00	100.00	0.00	
48	100.00	100.00	0.00	
49	100.00	100.00	0.00	
50	100.00	100.00	0.00	
51	100.00	100.00	0.00	
52	100.00	100.00	0.00	
53	100.00	100.00	0.00	
54	100.00	100.00	0.00	
55	100.00	100.00	0.00	
56	100.00	100.00	0.00	
57	100.00	100.00	0.00	
58	100.00	100.00	0.00	
59	100.00	100.00	0.00	
60	100.00	100.00	0.00	
61	100.00	100.00	0.00	
62	100.00	100.00	0.00	
63	100.00	100.00	0.00	
64	100.00	100.00	0.00	
65	100.00	100.00	0.00	
66	100.00	100.00	0.00	
67	100.00	100.00	0.00	
68	100.00	100.00	0.00	
69	100.00	100.00	0.00	
70	100.00	100.00	0.00	
71	100.00	100.00	0.00	
72	100.00	100.00	0.00	
73	100.00	100.00	0.00	
74	100.00	100.00	0.00	
75	100.00	100.00	0.00	
76	100.00	100.00	0.00	
77	100.00	100.00	0.00	
78	100.00	100.00	0.00	
79	100.00	100.00	0.00	
80	100.00	100.00	0.00	
81	100.00	100.00	0.00	
82	100.00	100.00	0.00	
83	100.00	100.00	0.00	
84	100.00	100.00	0.00	
85	100.00	100.00	0.00	
86	100.00	100.00	0.00	
87	100.00	100.00	0.00	
88	100.00	100.00	0.00	
89	100.00	100.00	0.00	
90	100.00	100.00	0.00	
91	100.00	100.00	0.00	
92	100.00	100.00	0.00	
93	100.00	100.00	0.00	
94	100.00	100.00	0.00	
95	100.00	100.00	0.00	
96	100.00	100.00	0.00	
97	100.00	100.00	0.00	
98	100.00	100.00	0.00	
99	100.00	100.00	0.00	
100	100.00	100.00	0.00	

測量点	X (m)	Y (m)	Z (m)	備考
1	100.00	100.00	0.00	
2	100.00	100.00	0.00	
3	100.00	100.00	0.00	
4	100.00	100.00	0.00	
5	100.00	100.00	0.00	
6	100.00	100.00	0.00	
7	100.00	100.00	0.00	
8	100.00	100.00	0.00	
9	100.00	100.00	0.00	
10	100.00	100.00	0.00	
11	100.00	100.00	0.00	
12	100.00	100.00	0.00	
13	100.00	100.00	0.00	
14	100.00	100.00	0.00	
15	100.00	100.00	0.00	
16	100.00	100.00	0.00	
17	100.00	100.00	0.00	
18	100.00	100.00	0.00	
19	100.00	100.00	0.00	
20	100.00	100.00	0.00	
21	100.00	100.00	0.00	
22	100.00	100.00	0.00	
23	100.00	100.00	0.00	
24	100.00	100.00	0.00	
25	100.00	100.00	0.00	
26	100.00	100.00	0.00	
27	100.00	100.00	0.00	
28	100.00	100.00	0.00	
29	100.00	100.00	0.00	
30	100.00	100.00	0.00	
31	100.00	100.00	0.00	
32	100.00	100.00	0.00	
33	100.00	100.00	0.00	
34	100.00	100.00	0.00	
35	100.00	100.00	0.00	
36	100.00	100.00	0.00	
37	100.00	100.00	0.00	
38	100.00	100.00	0.00	
39	100.00	100.00	0.00	
40	100.00	100.00	0.00	
41	100.00	100.00	0.00	
42	100.00	100.00	0.00	
43	100.00	100.00	0.00	
44	100.00	100.00	0.00	
45	100.00	100.00	0.00	
46	100.00	100.00	0.00	
47	100.00	100.00	0.00	
48	100.00	100.00	0.00	
49	100.00	100.00	0.00	
50	100.00	100.00	0.00	
51	100.00	100.00	0.00	
52	100.00	100.00	0.00	
53	100.00	100.00	0.00	
54	100.00	100.00	0.00	
55	100.00	100.00	0.00	
56	100.00	100.00	0.00	
57	100.00	100.00	0.00	
58	100.00	100.00	0.00	
59	100.00	100.00	0.00	
60	100.00	100.00	0.00	
61	100.00	100.00	0.00	
62	100.00	100.00	0.00	
63	100.00	100.00	0.00	
64	100.00	100.00	0.00	
65	100.00	100.00	0.00	
66	100.00	100.00	0.00	
67	100.00	100.00	0.00	
68	100.00	100.00	0.00	
69	100.00	100.00	0.00	
70	100.00	100.00	0.00	
71	100.00	100.00	0.00	
72	100.00	100.00	0.00	
73	100.00	100.00	0.00	
74	100.00	100.00	0.00	
75	100.00	100.00	0.00	
76	100.00	100.00	0.00	
77	100.00	100.00	0.00	
78	100.00	100.00	0.00	
79	100.00	100.00	0.00	
80	100.00	100.00	0.00	
81	100.00	100.00	0.00	
82	100.00	100.00	0.00	
83	100.00	100.00	0.00	
84	100.00	100.00	0.00	
85	100.00	100.00	0.00	
86	100.00	100.00	0.00	
87	100.00	100.00	0.00	
88	100.00	100.00	0.00	
89	100.00	100.00	0.00	
90	100.00	100.00	0.00	
91	100.00	100.00	0.00	
92	100.00	100.00	0.00	
93	100.00	100.00	0.00	
94	100.00	100.00	0.00	
95	100.00	100.00	0.00	
96	100.00	100.00	0.00	
97	100.00	100.00	0.00	
98	100.00	100.00	0.00	
99	100.00	100.00	0.00	
100	100.00	100.00	0.00	

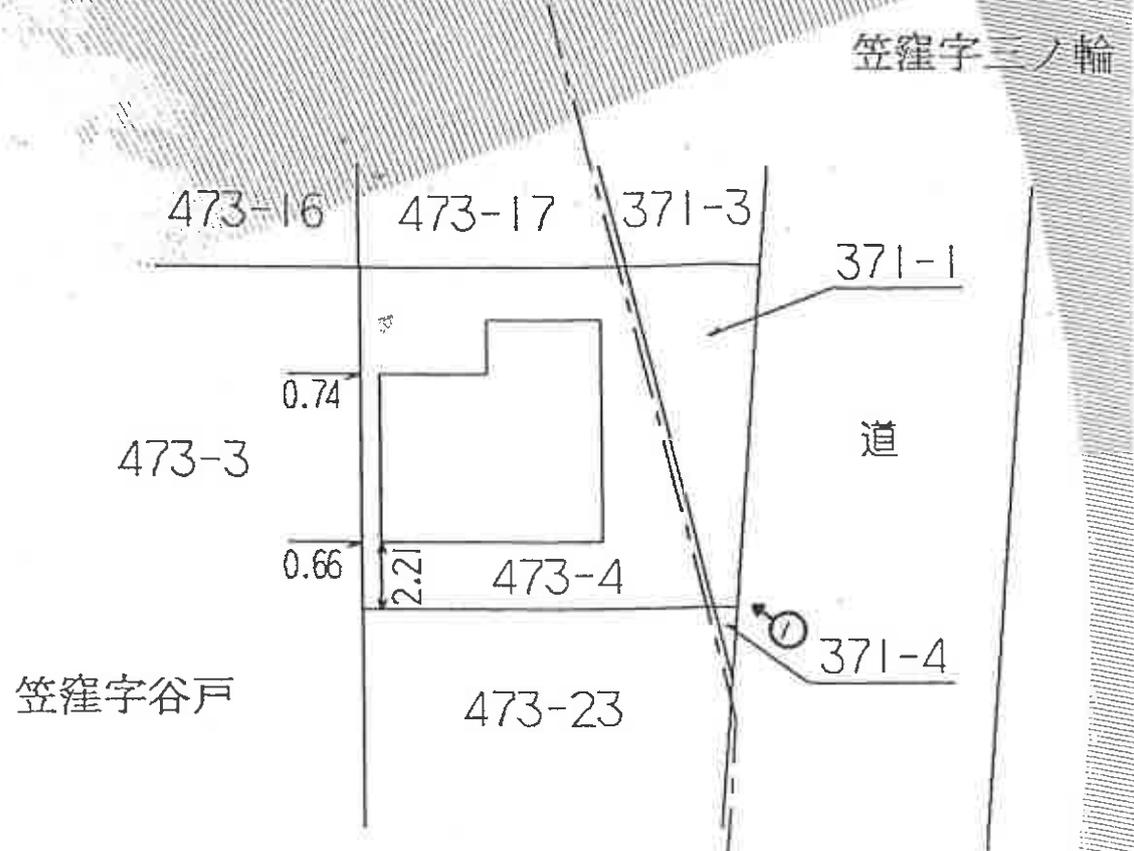
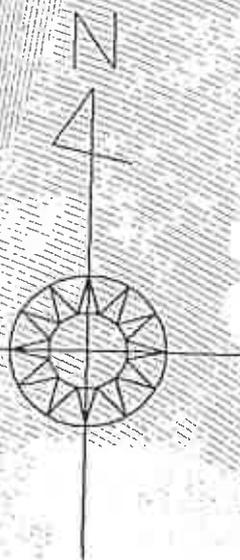
測量面積 32.8245790 m²

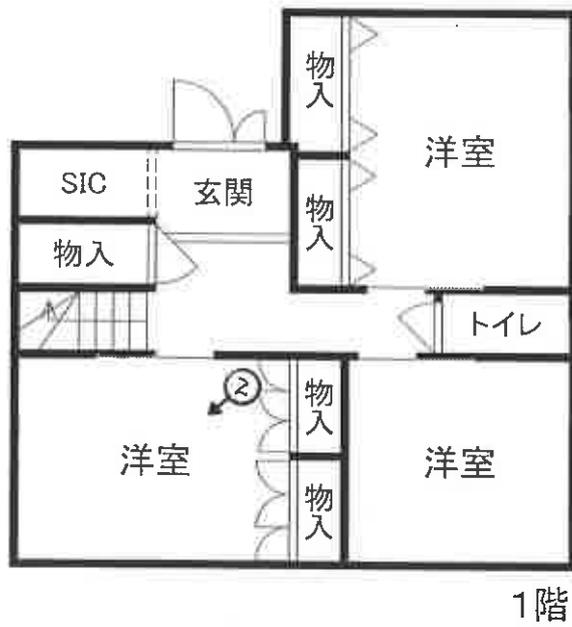
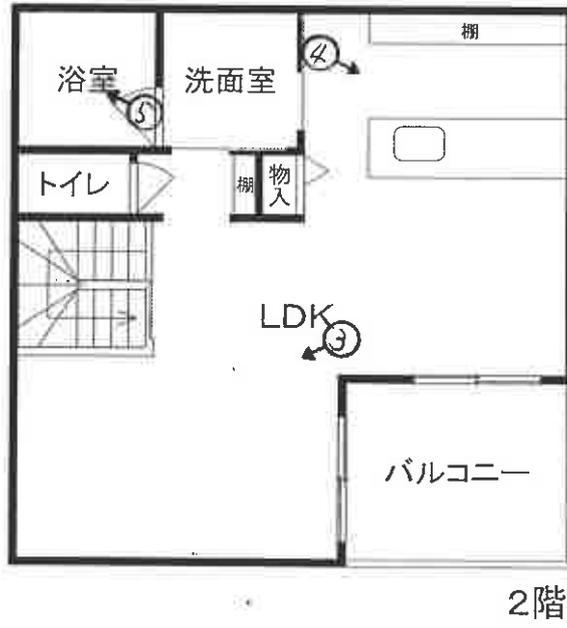
測量方法	全測法
測量日	[不明]
測量者	[不明]

境界線の種類	種類	長さ (m)	備考
1	境界線	100.00	
2	境界線	100.00	
3	境界線	100.00	
4	境界線	100.00	
5	境界線	100.00	
6	境界線	100.00	
7	境界線	100.00	
8	境界線	100.00	
9	境界線	100.00	
10	境界線	100.00	
11	境界線	100.00	
12	境界線	100.00	
13	境界線	100.00	
14	境界線	100.00	
15	境界線	100.00	
16	境界線	100.00	
17	境界線	100.00	
18	境界線	100.00	
19	境界線	100.00	
20	境界線		

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

(8 枚目)

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 112号
令和 7年 10月 23日 現地調査
令和 7年 11月 7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21,280,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,930,000円
物 件 2 (土地)	金760,000円
物 件 3 (建物)	金17,590,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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・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		
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 | 伊勢原市笠窪字谷戸 |
| | 地 番 | 473番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字三ノ輪 |
| | 地 番 | 371番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢原市笠窪字谷戸473番地4 |
| | 家屋 番号 | 473番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.16平方メートル
2階 49.42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・2）

位置・交通	小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北東方約810m(道路距離)、徒歩約11分	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、アパート等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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	153.96㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約11.6m、奥行約13m
	地勢	西側隣接地とは約0.8m低位でその他の隣接地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	東側で幅員約9.1m県道（上粕屋南金目線・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約11.6m等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3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（プロパン）
	下水道	あり
特記事項	・目的物件土地の北東隅に電柱が1本存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	令和6年3月8日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約2年
	経済的残存耐用年数	約33年
仕 様	構造	軽量鉄骨造2階建
	屋根	陸屋根
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
その他	なし	
床面積（現況）	1階：50.16㎡ 2階：49.42㎡ 延べ99.58㎡	
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10月23日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特記事項	・令和6年2月26日完了検査済。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1・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	108,000	100	108,000	×122.13	×1.0	=13,190,000
		100				
2	108,000	100	108,000	×31.83	×1.0	=3,440,000
		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－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 96,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 108,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準的画地。

◇建付減価：建付減価率0%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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	×99.58	×0.85	=16,930,000

現価率

- ・ 経過年数2年、経済的残存耐用年数33年、観察減価率10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{\text{経過年数 2 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年}} \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.85
 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	13,190,000	×0.65	法定地上権	=8,570,000
2	3,440,000	×0.65	法定地上権	=2,240,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと認定しその割合を65%と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格(円)	価格構成比
1	13,190,000	-8,570,000	= 4,620,000	13.766%
2	3,440,000	-2,240,000	= 1,200,000	3.576%
3	16,930,000	+10,810,000	= 27,740,000	82.658%
積算価格(合計)			33,560,000	100%

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益(円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格(円)
1,710,000	×(1-0.169)	=1,421,000	÷8.0%	=17,760,000

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(33,560,000 \times 0.8 + 17,760,000 \times 0.2)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	30,400,000	13.766%	×1.0	×0.7		= 2,930,000
2		3.576%	×1.0	×0.7		= 760,000
3		82.658%	×1.0	×0.7		= 17,590,000
一括価格 (合計)						21,280,000

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：なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 伊勢原 ー17
所 在：伊勢原市笠窪字谷戸468番5外
価 格：96,000円/㎡
位 置：小田急小田原線「鶴巻温泉」駅 約900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：135㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側4.7m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等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	8,793,360円
物件2	2,291,760円
物件3	9,472,613円

第7 附属資料の表示

位置図

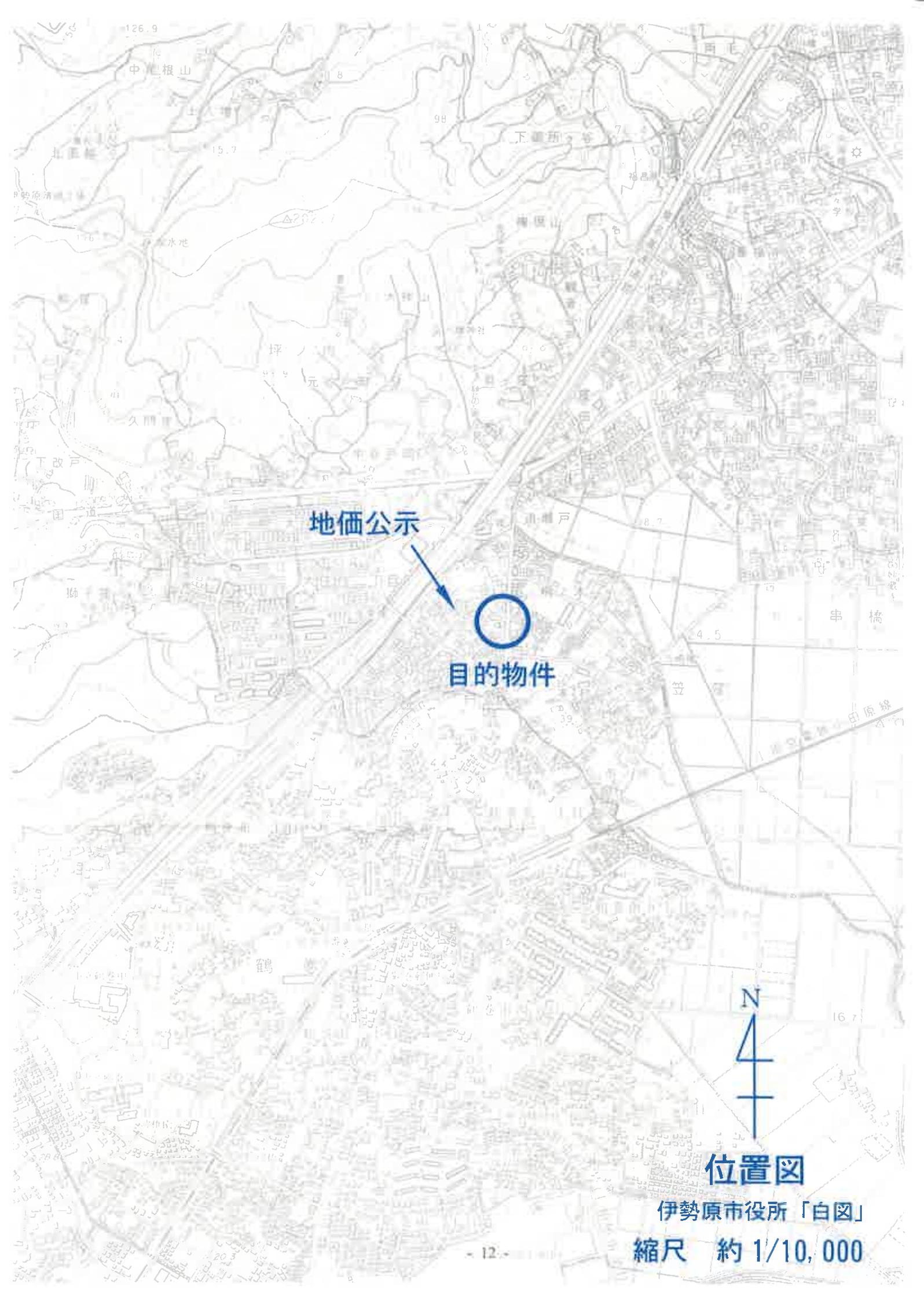
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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



地価公示



目的物件



位置図

伊勢原市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000

登記年月日：令和6年3月12日

各階平面図

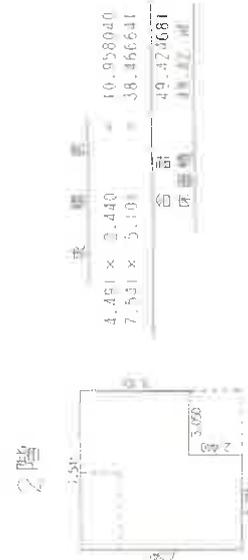
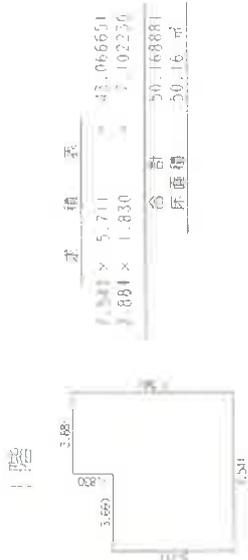
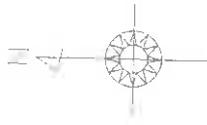
建物図面

473番地4

伊勢原市笠置字谷倉473番地4

家屋番号

建物の所在



A3をA4に縮小(約70%)

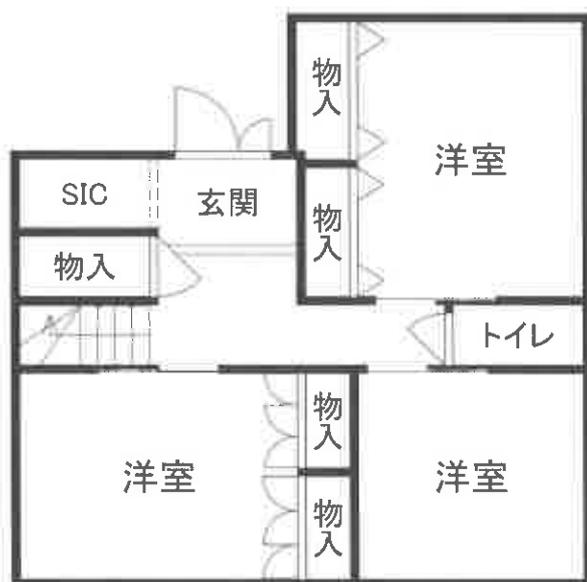
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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。
 伊勢原地方事務所厚木支所管轄
 令和7年7月8日 蒲岡建務局

登記官



2階



1階



概略間取図