

期間入札の公告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 2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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月15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 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地1
- 家屋 番号 36番1
- 種 類 居宅 倉庫
- 構 造 木造・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 37.32平方メートル
2階 48.58平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅 車庫
- 床 面 積 1階 約38.12平方メートル
2階 約49.58平方メートル
- 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地3, 36番地1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番36番3)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地の一部(地番36番1, 地積225.84平方メートルのうち約57.69平方メートル, 所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地1
- 家屋 番号 36番1
- 種 類 居宅 倉庫
- 構 造 木造・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 37.32平方メートル
2階 48.58平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅 車庫
- 床 面 積 1階 約38.12平方メートル
2階 約49.58平方メートル
- 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地3, 36番地1



令和 7年(ヌ)第 40号
令和 7年10月21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	足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地1
	家屋 番号	36番1
	種 類	居宅 倉庫
	構 造	木造・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺2階建
	床 面 積	1階 37.32平方メートル 2階 48.58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)
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所 在 : 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂 3 6 番地 3、3 6 番地 1 <input checked="" type="checkbox"/> 種 類 : 居 宅 車 庫 <input type="checkbox"/> 構 造 : <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 1 階 約 3 8 . 1 2 平方メートル 2 階 約 4 9 . 5 8 平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類 : 構造 : 床面積 :
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂	
地番	36番3	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	35.31平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>)	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者	
その他の事項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者) <input type="checkbox"/>) () の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年 3月 5日	
最初の契約等	契約日	平成30年 3月 5日
	期間	平成30年 3月 5日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	占有開始時期及び最初の契約等は、本件建物登記事項証明書上のAへの所有権移転日に基づくものである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂
地番	36番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	225.84平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約57.69平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年 3月 5日
最初の契約等	契約日 平成30年 3月 5日
	期間 平成30年 3月 5日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	占有開始時期及び最初の契約等は、本件建物登記事項証明書上のAへの所有権移転日に基づくものである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (債務者)	<p>1 本件建物は、私が居宅・車庫として使用しています。本件建物には特に大きな不具合はありません。</p> <p>2 本件建物は、地番36番3の目的外土地（以下「目的外土地①」という。）と地番36番1の目的外土地（以下「目的外土地②」という。）の2筆の土地上に存してします。目的外土地①及び目的外土地②の使用状況及び占有権原は前記記載のとおりです。なお、目的外土地②の所有者は私の母であるBですが、私はBの了承のもと、無償で目的外土地②を本件建物の敷地として使用しています。私が目的外土地②を使用していることについて、私とBとの間で賃料等の金銭の授受をしていることは一切ありません。なお、Bは現在体調の事情により会話ができない状態にありますので、執行官が直接Bに対して目的外土地②の使用状況等についてお尋ねいただくことはできない旨をお伝えしておきます。</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

執行官の意見

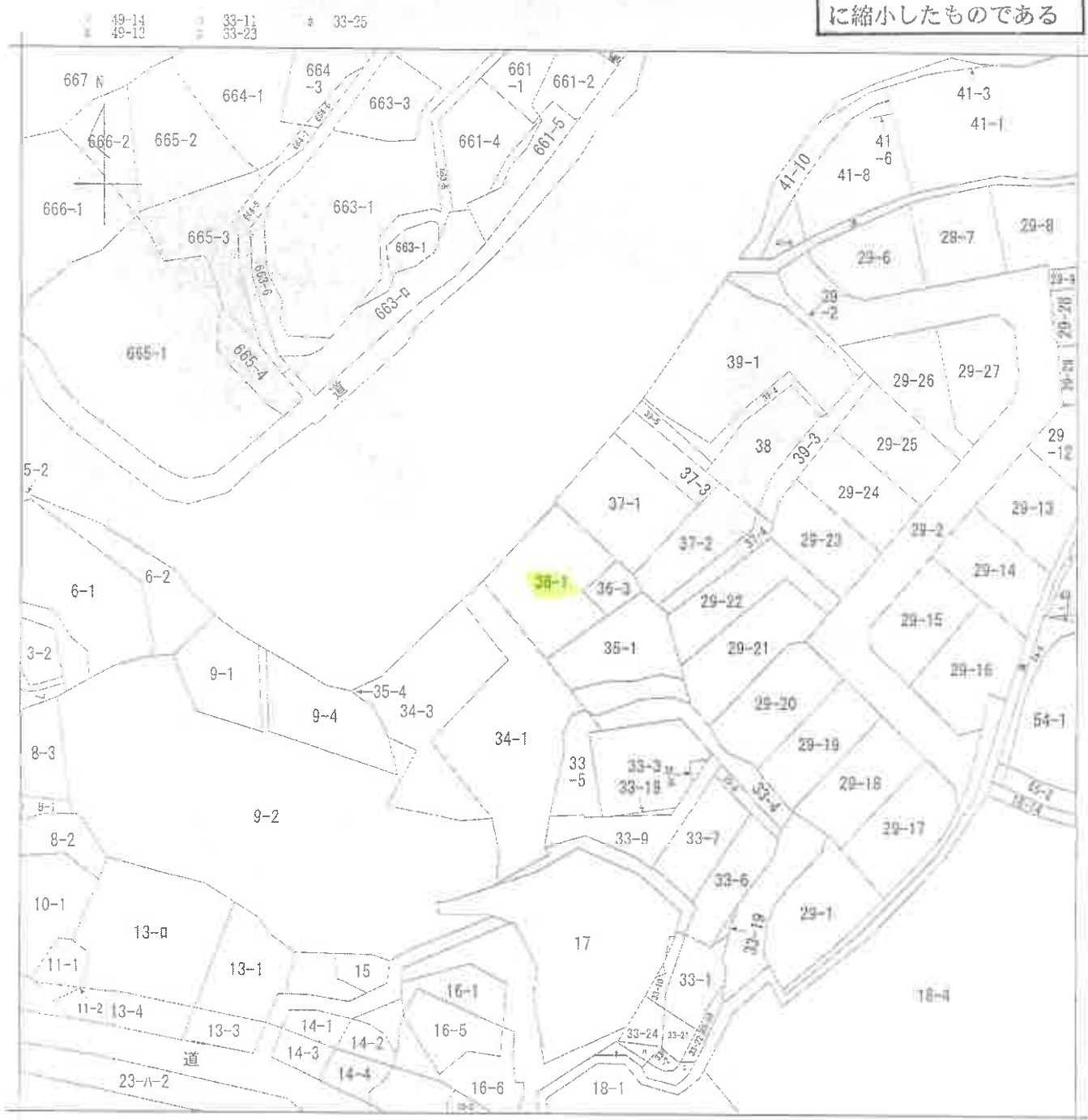
- 1 本件建物の状況および占有関係は、前記記載のとおりである。Aが本件建物を居宅・車庫として占有しているものと認めた。
- 2 本件建物は築年数が経過しており、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 3 本件建物の敷地である2筆の目的外土地の使用状況及び占有権原は、3枚目、4枚目及び土地建物位置関係図のとおりである。
- 4 本件建物と隣接建物（土地建物位置関係図における家屋番号36番1の2の目的外建物）（以下「隣接建物①」という。）はトタン屋根等で接続している。ただし、極めて簡易的な接続に過ぎないことから、本件建物と隣接建物①は合体しているとは認められないと判断した。
- 5 本件建物と隣接建物（家屋番号35番1）（以下「隣接建物②」という。）はかなり近接しており、隣接建物②の屋根が本件建物の物干台の下部に重なるように存している。なお、債務者の陳述によれば、隣接建物②が存する隣接土地（地番35番1）は本件建物の敷地には含まれていないと債務者は認識しているようである。
- 6 評価人によると、目的外土地②は南西側で私道（建築基準法第42条第1項該当道路）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

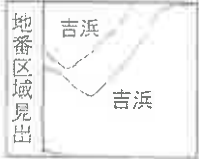
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日(水) 8:32 — 9:13	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年10月29日(水) 10:30 — 10:40	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書受領 建物図面受領
令和7年11月5日(水) 9:09 — 9:14	当職携帯電話	Aから聴取
令和7年11月19日(水) 13:30 — 14:09	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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 type="checkbox"/> 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。</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	所在	足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂			地番	36番1		
出納	刀尺	1/600	精度	座標系又は記号	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	大正12年9月			備付	年月日	補記	事項
					(原図)			

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6月25日
 横浜地方財務局西湘二宮支局
 登記官

地図整理番号：M27467
 (1/1)

(8 枚目)



登録年月日：昭和57年10月11日

915025

各階平面図

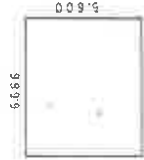
36-1

家屋番号

建物の所在
足柄下郡湯河原町吉浜36番地1

建物図面
各階平面図

1階



求積

$6.666 \times 6.095 = 40.637$

床面積 37.32㎡

2階

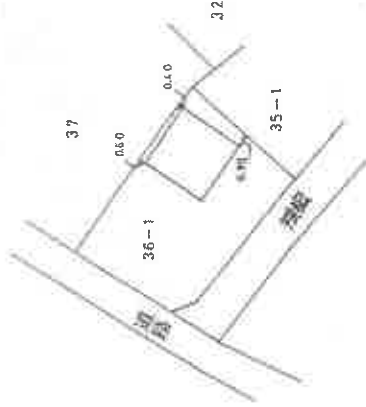


求積

$7.272 \times 6.618 = 48.140$

床面積 48.58㎡

単位：メートル



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

57.10.1

申請人

縮尺 1/250

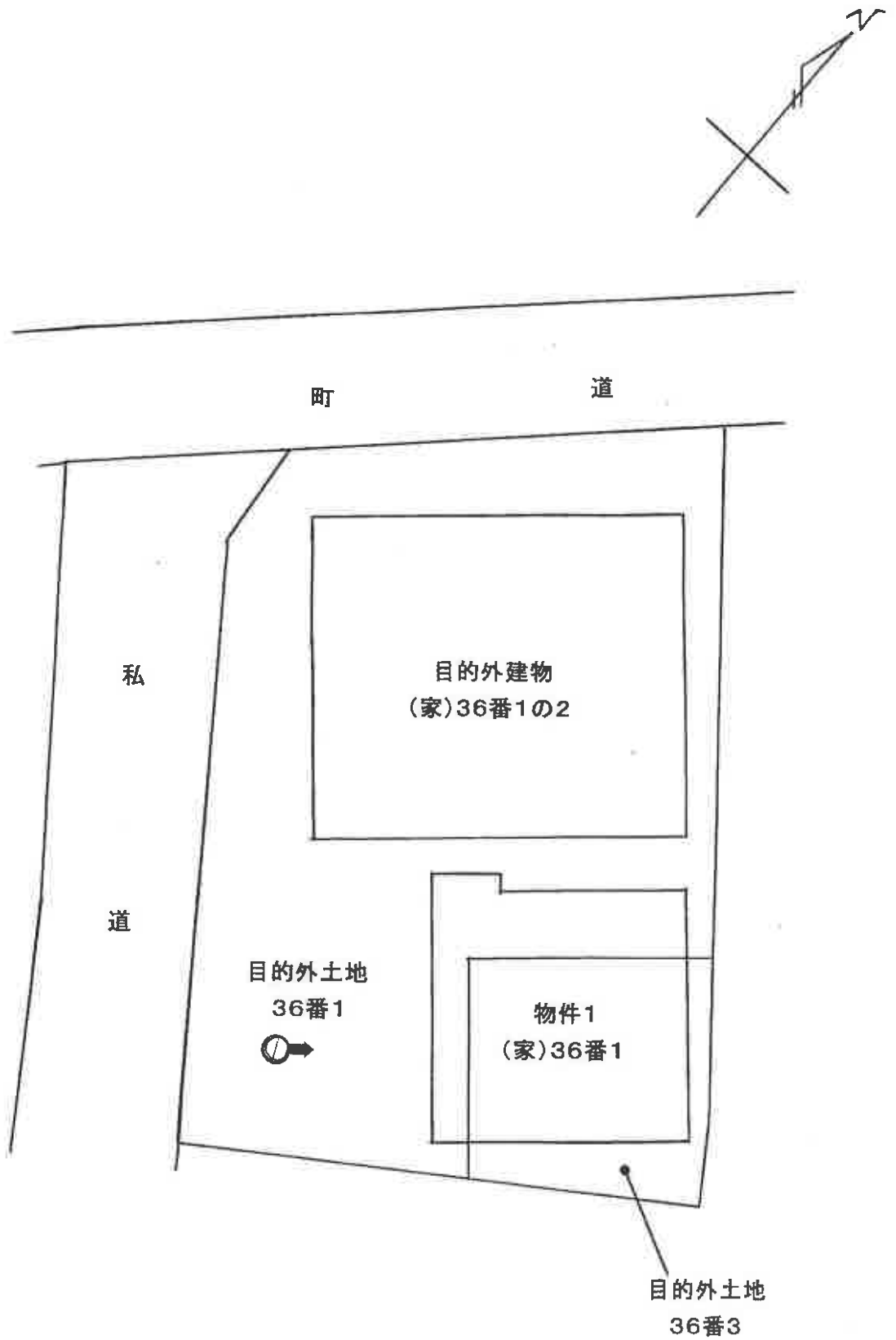
製作者

(日積連12)

これは図面に記載されている内容を説明した資料である。
令和7年6月25日 横浜地方存務局 庶務課 第一課 第一課

登記簿

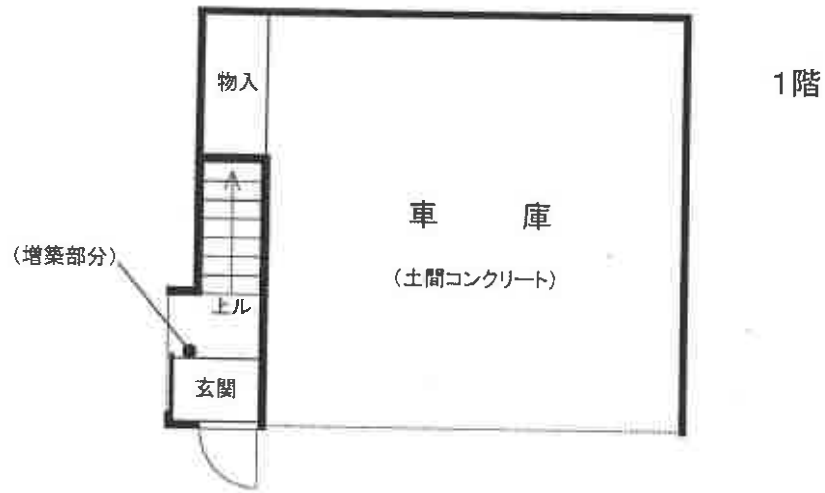
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物の外観



②



③



④



令和 7 年（又）第 40 号
令和 7 年11月19日 現地調査
令和 7 年12月 4 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

物件番号	評価額
1	金430,000円

- ① 物件1の価格は土地利用権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	所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏 坂36番地3、36番地1 種 類 居宅 車庫 床 面 積 1階約38.12㎡ 2階約49.58㎡
特 記 事 項		
法定地上権、使用借権を土地利用権とする建物である。		

*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 | 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地1 |
| | 家屋 番号 | 36番1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木造・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.32平方メートル
2階 48.58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（目的外土地①、目的外土地②）

位置・交通	J R 東海道本線「真鶴」駅の南西方約 1.2km（道路距離）で、徒歩約 15分	
付近の状況	幅員約 4m私道等沿いに中小規模一般住宅、併用住宅、アパート等が混在する丘陵地の既成住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200%（道路の幅員により基準容積率約 160%） 防火指定無し 船岡周辺地区地区計画区域
土地の利用権	目的外土地①（36番3）は法定地上権、 目的外土地②（36番1の一部）は使用借権	
土地利用権の存する土地の表示	<p>目的外土地①</p> <p>所在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂</p> <p>地番 36番3</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 35.31㎡</p> <p>所有者 A（債務者）（以上登記記載の通り）</p> <p>目的外土地②</p> <p>所在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂</p> <p>地番 36番1</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 225.84㎡（登記）のうち約57.69㎡</p> <p>所有者 B（以上登記記載の通り）</p>	
画地条件 （規模、形状等）	形状 間口・奥行 地勢 地積	<p>ほぼ整形</p> <p>間口約 4.5m、奥行約 13m</p> <p>ほぼ平坦、北東側隣接地は約 1m高く、南東側隣接地は約 3m低い。</p> <p>（2筆合計）約 93㎡</p>

接面道路の状況	南西側幅員約 4m舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 4.5m接面している。						
土地の利用状況等	<p>物件1建物は、目的外土地①（36番3）全部と目的外土地②（36番1）の一部を建物敷地として利用している。</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> <p>物件1建物の敷地部分（土地利用権の及ぶ範囲）は、目的外土地①（36番3）の全部 35.31㎡、目的外土地②（36番1）の一部約 57.69㎡（南東側隣家「後記目的外建物②」のアパート2階が使用している通路部分等は除いた）、合計 93㎡と査定した。</p>						
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり（埋設管の状況は不明である。）</td> </tr> <tr> <td>都市ガス</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり（埋設管の状況は不明である。）</td> </tr> </table>	上水道	あり（埋設管の状況は不明である。）	都市ガス	なし	下水道	あり（埋設管の状況は不明である。）
上水道	あり（埋設管の状況は不明である。）						
都市ガス	なし						
下水道	あり（埋設管の状況は不明である。）						
土地利用権の概要	<p>① 物件1建物所有者A（債務者）の目的外土地①「地番36番3」に係る占有権原は所有権である。占有開始時期及び最初の契約等は平成30年3月5日（物件1建物登記事項証明書上のAへの所有権移転日に基づくものである）。</p> <p>② 物件1建物所有者A（債務者）の目的外土地②「地番36番1」に係る占有権原は使用借権である。占有開始時期及び最初の契約等は平成30年3月5日（物件1建物登記事項証明書上のAへの所有権移転日に基づくものである）。</p>						
特記事項	<p>① 国土調査（地積調査）が実施中であるが、成果はまだ公表されていない。</p> <p>② A（債務者）によれば、上水道、下水道の埋設管の敷地内の状況は不明とのことである。なお、下水道は南東側隣地と一緒にになっているかもしれないとのことである。</p> <p>③ 目的物件の北西側隣家（後記目的外建物①）近くは、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当しており注意を要する。</p> <p>④ 景観計画、景観条例等</p> <p>⑤ 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1）

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	建築（新築）年月日不詳 昭和43年6月30日種類構造変更増築（登記記載） 昭和57年7月6日一部取壊（登記記載）
	経過年数	種類構造変更増築後約58年
	経済的残存耐用年数	—
仕様	構造	木造・鉄筋コンクリート造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺
	外壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内壁	京壁、塗り壁、化粧ボード等
	天井	竿縁天井、化粧ボード等
	床	板張り、畳、土間コンクリート等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	納戸等
床面積（現況）	1階約 38.12㎡、2階約 49.58㎡、延床面積約 87.70㎡	
現況用途等	種類	居宅 車庫
	間取り	2K+車庫+納戸（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19日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅・車庫として使用している。	
特記事項	<p>① 本件建物の建築計画概要書は管轄する県西土木事務所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。</p> <p>② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。</p> <p>③ A（債務者）によれば、本件建物には特に大きな不具合はありません。本件建物は地番36番3（目的外土地①）と地番36番1（目的外土地②）の2筆の土地上に存しています。目的外土地②の所有者は私の母であるBですが、私はBの了承のもと、無</p>	

償で目的外土地②を本件建物の敷地として使用しています。私が目的外土地②を使用していることについて、私とBとの間で賃料等の金銭の授受をしていることは一切ありません。

④ 本件建物は築年数が経過しており、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。本件建物と北西側隣接建物（土地建物位置関係図における家屋番号36番1の2の建物「目的外建物①」）はトタン屋根等で接続している。ただし、極めて簡易的な接続に過ぎないことから、本件建物と目的外建物①は合体しているとは認められないと判断した。

⑤ 本件建物と南東側隣接建物（家屋番号35番1の建物「目的外建物②」）はかなり近接しており、目的外建物②の屋根が本件建物の物干台の下部に重なるように存している。なお、債務者の陳述によれば、目的外建物②が存する隣接土地（地番35番1）は本件建物の敷地には含まれていないと債務者は認識しているようである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（建物）

目的建物は種類構造変更増築後約58年を経過する新耐震基準以前の建物であり、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)
1	150,000	× 87.70	× 0.01	= 130,000

② 土地利用権等の価格

イ. 物件1の敷地（目的外土地①、②）

目的外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)
目的外 土地 ①	44,600	82	36,600	× 35.31	× 0.8	= 1,030,000
		100				
目的外 土地 ②	44,600	82	36,600	× 57.69	× 0.8	= 1,690,000
		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 湯河原（県）＝3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 43,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 44,600\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件、地形等でやや優れるが、街路条件、交通接近条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：特記事項に記載したこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の種類、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。

ロ. 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)	
目的外 土地 ①	1,030,000	× 0.55	法定地上権	=	570,000
目的外 土地 ②	1,690,000	× 0.10	場所的利益	=	170,000
合 計				=	740,000

(注) 目的外土地①の土地利用権等割合：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。目的外土地②の土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（非堅固建物：1階部分が鉄筋コンクリート造で、主要部分の2階は木造）と判定し、その割合を10%と査定した。

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場修正等所要の修正を行ったうえ、評価額を求めた。

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	130,000	+ 740,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	/	= 430,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：受命物件は建物のみ（土地利用権付建物）を単独で売却する場合であることから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、-30%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 湯河原（県）－3

所 在：足柄下郡湯河原町吉浜字起請畑1921番59

価 格：43,600円/㎡

位 置：JR東海道本線「真鶴」駅の西方約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西3.6m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：中規模一般住宅、別荘が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 879,049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。）

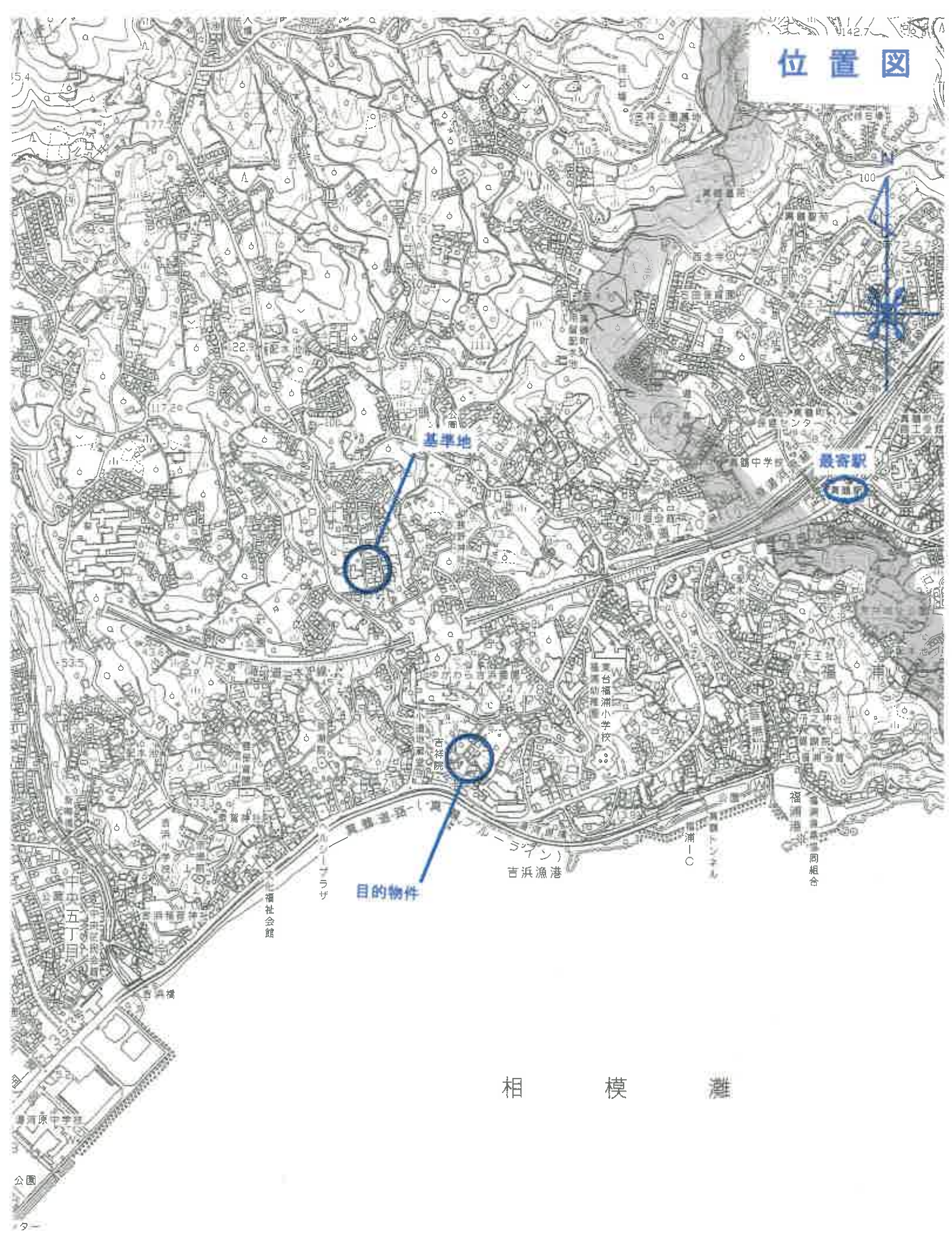
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以 上

位置図



相 模 灘

○ 数字は目的外土地①、②を表示

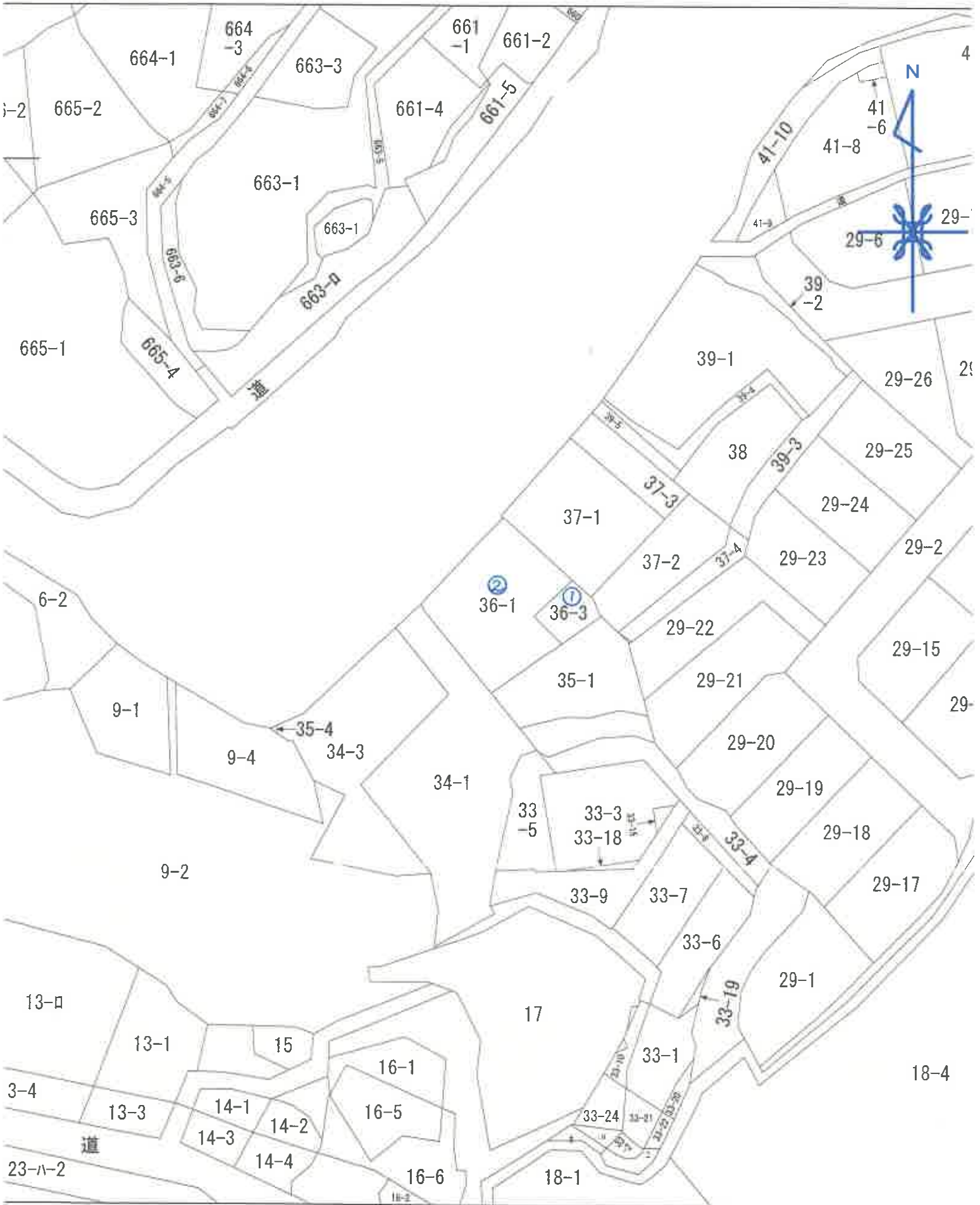
公 図 写

49-14
49-13

33-11
33-23

ホ 33-25

・ 目的外土地1 (36-3)①、目的外土地2 (36-1)②



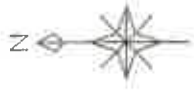
本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

914053

前 36-1 後・新同一・班

地積測量図

地番	36-1 36-3
土地の所在	足柄下郡湯河原町吉吉浜字柏坂



計 算

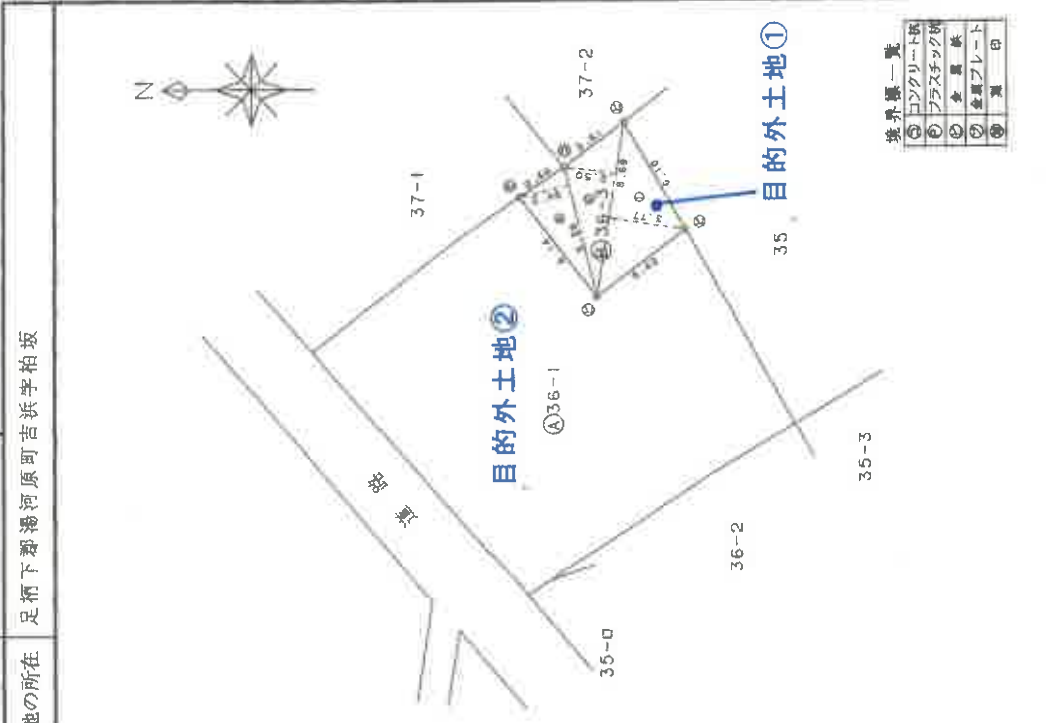
区画	辺 長	サ	積
1	8.69	3.77	32.7613
2	8.69	2.50	21.7250
3	6.58	2.45	16.1455
計			70.6318
1/2			35.3159

求 積

区画	公 積 率	合 計 面 積	積 地 積 率
36-1		35.3159	225.8411
計		261.1570	

地 積

土地地番	地 積
36-1	225.84 m ²
36-3	35.31 m ²



作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 250
作成日	平成12年6月22日(作製)
図面番号	12 6. 27

(神奈川県土地家屋調査士会)

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6月25日 横浜地方支庁 西瀬二宮支局 登記官

登記官

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

目的外土地①・②

登記年月日：昭和57年10月1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6月25日 旗塚地方建設局 西郷二宮支局

登記官

地図整理番号：M27469

915025

各階平面図

家屋番号 36-1

建物の所在 足柄下郡湯河原町吉浜字柏坂36番地1

建物図面
各階平面図

1階



求積 $6.686 \times 5.600 = 37.3296$
床面積 37.32 m^2

2階



求積 $7.272 \times 6.616 = 48.130496$
床面積 48.58 m^2

単位：メートル



(日原連12)

(日原納)

製作者

9月30日作製

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)

57.10.1

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記年月日：昭和40年12月22日

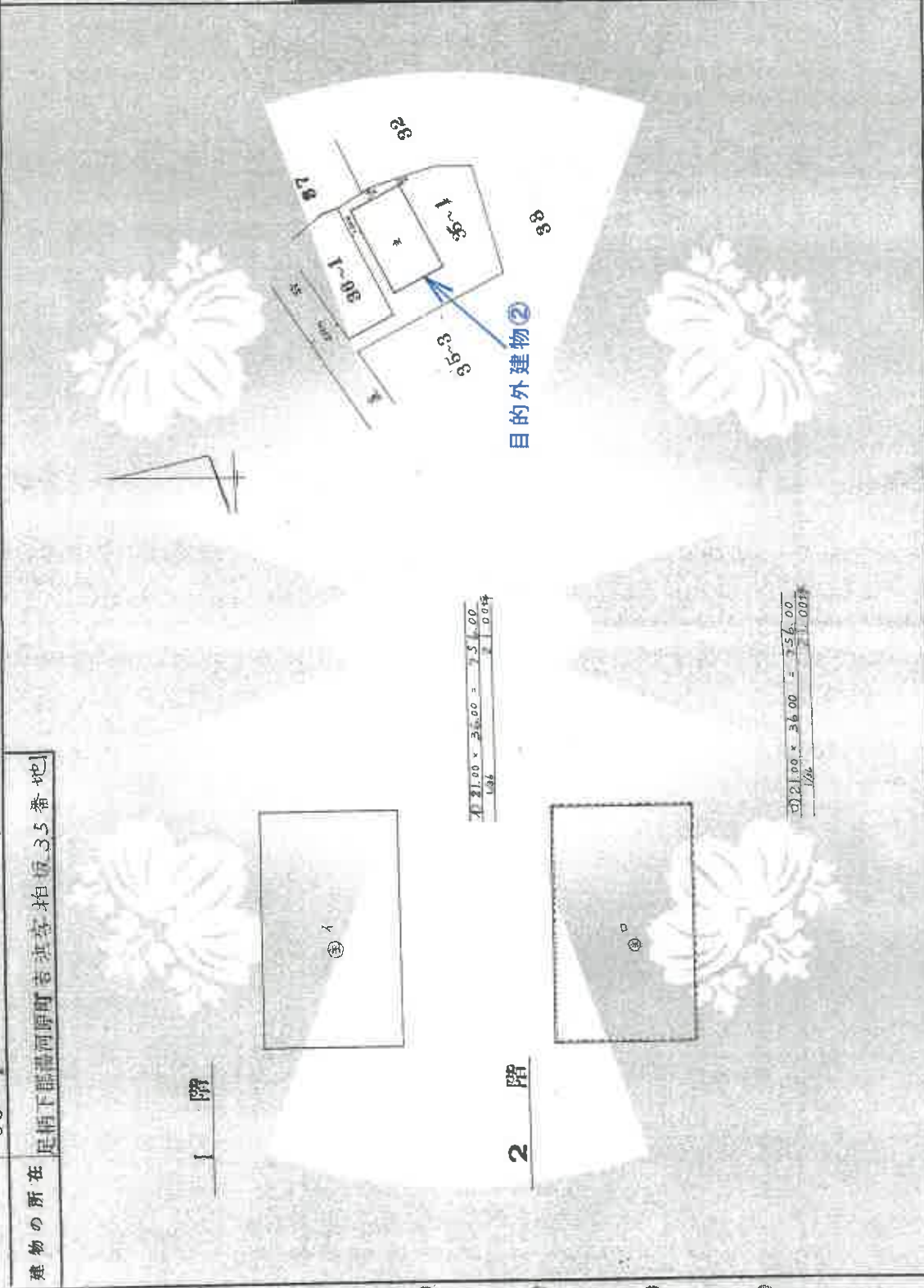
915024

家屋番号 35~1

建物の所在 足柄下郡湯河原町志津宮拍板3.5番地

建各階物平図面図

作製年月日	昭和40年12月18日
作製者	[Redacted]



縮尺 1/200

(全国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。

40.12.22

目的外建物②

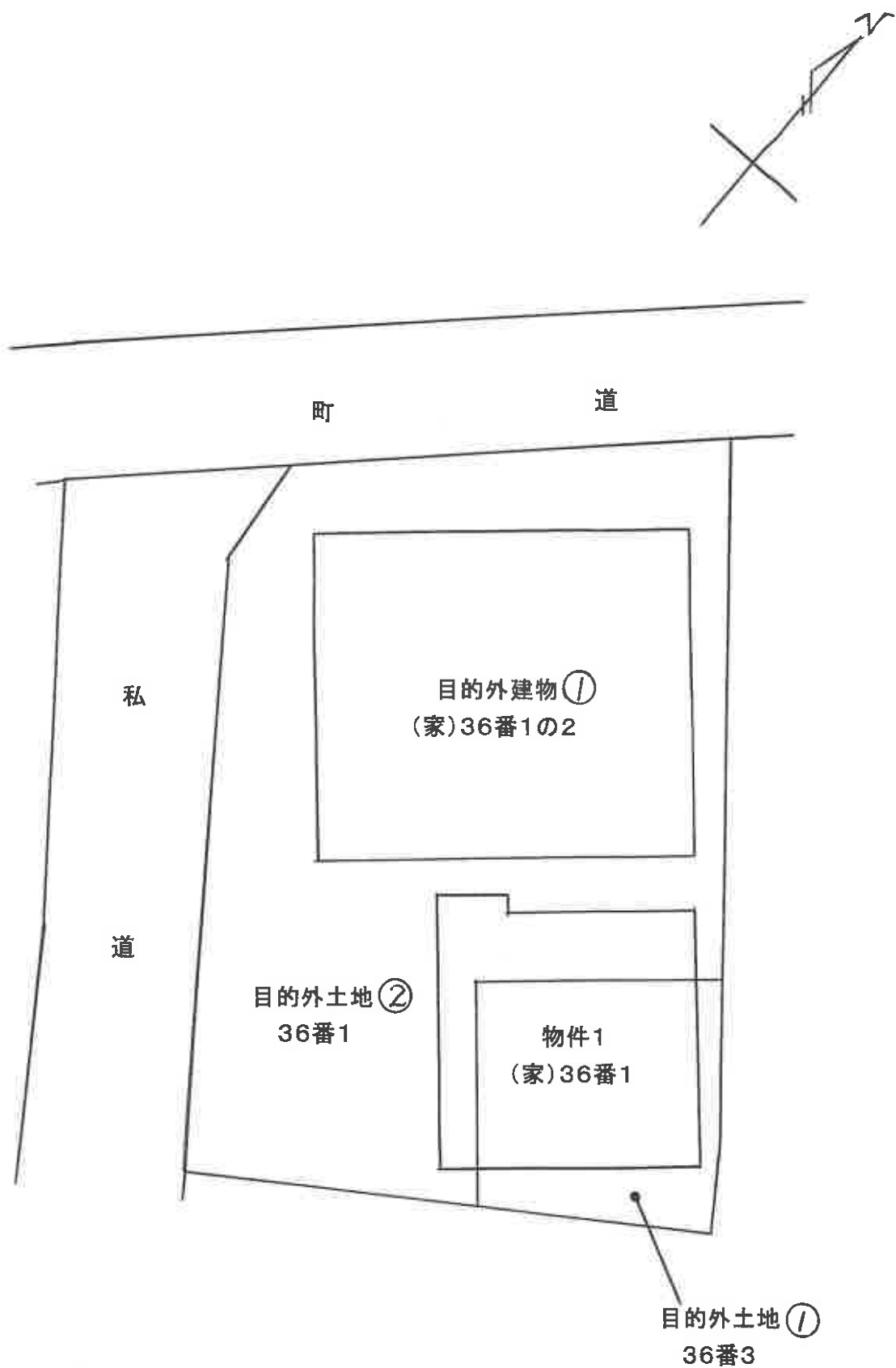
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月29日

横浜地方事務所 西郷 三宮支局

登記官

土地建物位置関係図





概略間取図

