

# ご 注 意 く だ さ い

今回の売却では、次の①～④に分けて、売却しています。

- ① 物件1、10 (一括売却)
- ② 物件2、3、11～13 (一括売却)
- ③ 物件4、14 (一括売却) (物件14は共有持分の売却)
- ④ 物件5～8 (一括売却) (物件5～8は農地であり、開  
札期日等が①～③とは異なります。)

本ファイルは、①物件1、10になります。

現況調査報告書及び評価書には、対象外の物件の記載が見られる場合がありますが、売却対象物件は上記各①～④のとおりですので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

## 期間入札の公告

令和 8年 5月13日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎野優子

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 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 5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。	



## 物件目録

- |    |       |                                  |
|----|-------|----------------------------------|
| 1  | 所 在   | 南足柄市関本字本郷                        |
|    | 地 番   | 1023番1                           |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 284.16平方メートル                     |
| 10 | 所 在   | 南足柄市関本字本郷1023番地1                 |
|    | 家屋 番号 | 1023番1                           |
|    | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|    | 構 造   | 木造銅メッキステンレス鋼板葺2階建                |
|    | 床 面 積 | 1階 86.75平方メートル<br>2階 34.70平方メートル |







令和7年(ヌ)第23号  
令和7年 6月 5日受理  
令和7年10月28日提出

## 現況調査報告書（5の1）

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 南足柄市関本字本郷  
地 番 1023番1  
地 目 宅地  
地 積 284.16平方メートル

所有者 A

10 所 在 南足柄市関本字本郷1023番地1  
家屋 番号 1023番1  
種 類 居宅 事務所  
構 造 木造銅メッキステンレス鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 86.75平方メートル  
2階 34.70平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録1、10」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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10
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 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

占有者及び占有権原 (物件 10 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) ■A (債務者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 6年 7月 8日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 7月 8日
	期間	令和 6年 7月 8日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	占有開始時期、最初の契約等契約日、同期間の始期については、Aが前共有者であり、本建物に居住していたCの共有持分を相続した日を記載した。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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)	1 物件1土地及び物件10建物については、私の妹Bが居住し、管理しているので、立入調査についてはBと相談してほしい。私は状況を全く把握していない。建物の鍵もBだけが持っている。 (令和7年6月6日目的物件で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 物件10建物に投函された通知書を見て電話した。 2 本物件への立入調査が必要なことは承知した。私はAの妹で物件10建物に居住している。立入調査には私が立ち会う。 3 ここのところ体調が悪いので、立入調査は7月まで待ってほしい。6月末ころに、体調、日程の見通しについて連絡する。 (令和7年6月12日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 体調は少し良くなっていたが、親族の葬儀に無理をして出席したところ、また悪化してしまった。今は起きあがることができない。 2 立入調査には私が立ち会いたい。7月中療養して、8月になったら体調、日程の見通しについて連絡する。 (令和7年7月11日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 まだ体調が悪いが、9月19日に立入調査を行うことは承知した。9月になれば少し涼しくなって回復できると思う。 (令和7年8月7日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 体調が悪くて起きあがれない。時間をかければ玄関まで行けると思う。 2 敷地内に立ち入って調査を行うことは構わない。玄関まで出られたら電話する。 3 10月17日に解錠技術者を同行してもらって調査を行うことは承知した。私が起きあがれなければ解錠して調査してもらって構わない。 (令和7年9月19日目的物件で電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 物件10建物には私が居住している。 2 2018年10月ころまで、物件10建物前共有者である亡母Cと隣接する地番1032番1所在の建物に居住していたが、物件10建物の方がCの生活しやすい構造だったので、前同月ころ以降、物件10建物へ移った。 3 生活用品等は、地番1032番1所在の建物に置いたままのものも多かったので、必要な物があると今も同建物へ取りに行っている。洗濯も同建物内の洗濯機を使用している。 4 Aは有限会社向山石材店(以下「会社」という。)の代表者となっており、南側道路に面した作業場の上側付近に「向山石材店」との表示があるが、

(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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>物件1 土地及び物件1 0 建物では会社の業務を行っていない。本建物南側の作業場に石材等も置かれているが、もう何年もそのままになっている。私は、会社には関わっていないのでよく分からないが、地番1 3 2 番2 所在の土地、建物で業務は行っているのだと思う。作業用のトラックは地番1 3 2 番2 の土地に置いたり、作業場の下に置いたりしているようである。</p> <p>5 物件1 0 建物の1 階洋室及びDKのエアコン周囲の天井が変色しているが、結露によるもので雨漏りではない。</p> <p>6 室内でタバコは吸っていない。ペットも飼ったことはない。</p> <p>7 太陽光発電パネルは設置していない。</p> <p>8 物件1 0 建物の敷地の境界について、争いはない。</p> <p>物件1 土地上にはN T Tの電柱が1 本あり、所有者が数年に一度、数千円の支払を受けている。生前はCにも支払われていた。</p> <p>9 Cが亡くなった後、私が物件1 0 建物を使用するにあたり、Aとの間でお金のやり取りや使用方法の取決めはない。無償で使用している。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月17日目的物件で聴取)</p> <p>1 Bが物件1 0 建物を使用するにあたり、お金のやり取りや使用方法の取決めはない。無償で使用している。</p> <p>2 私が代表者となっている会社の業務については、地番1 3 2 番2 の土地で行っていた。物件1 土地及び物件1 0 建物では全く行っていない。業務自体もう何年も前からあまり行っていなかったが、ここ2 か月くらいは全く行っていない。廃業同然の状態である。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月17日A (債務者) 住所地で聴取)</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

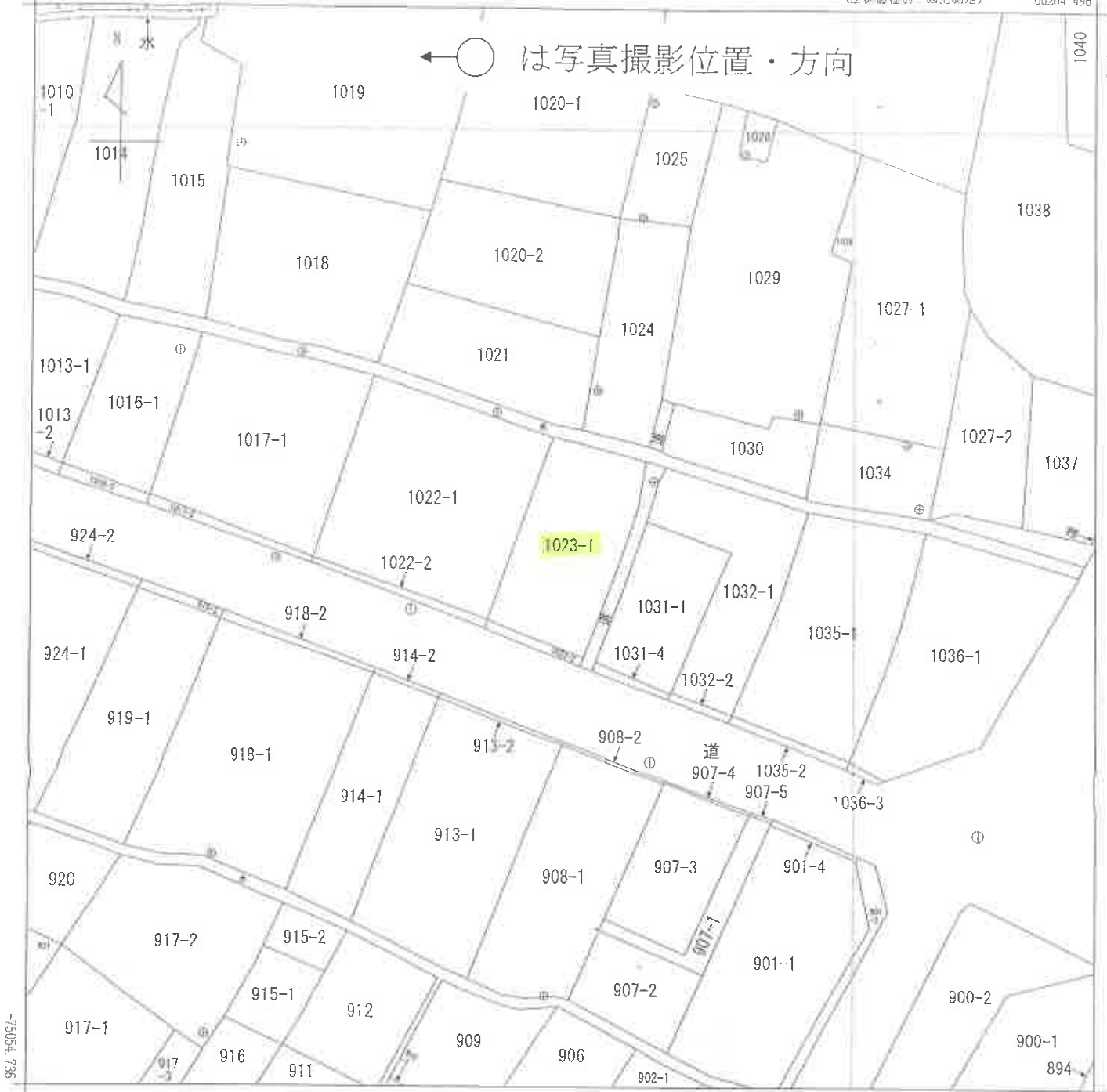
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、物件1土地南側付近の屋根付き作業場上側の道路に面した部分に、「向山石材店」との表示があり、物件10建物の1階南側事務所部分には、事務机やアレンジャーがあるが、会社業務で使用される物品類は見当たらず、Aが代表者となっている、有限会社向山石材店の占有は認められない。
- 3 1階洋室及びDK天井のエアコン吹出し口の周囲に染みがあるが、結露によるものであるとのことである。
- 4 物件1土地南側の道路に面した付近に屋根付き作業場があり、床面には資材類が置かれ、屋根の下側には天井クレーンが設置されている。
- 5 物件1土地上の北東側付近にはカーポートがある。
- 6 物件1土地上の屋根付き作業場内及び同作業場東側付近にスチール製物置が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 物件1土地は、南側で建築基準法42条1項1号の県道に、東側で建築基準法に該当しない道路に、それぞれ接している。(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6月6日(金) 15:00 — 15:15	目的物件所在地 (聴取はA住所地)	外観調査(写真撮影)、通知書投函、Aより占有状況等聴取
令和7年6月12日(木) 17:20 — 17:23	当庁	Bより占有状況等聴取(電話)
令和7年6月17日(火) 11:55 — 11:56	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年7月11日(金) 17:20 — 17:25	当庁	Bより本件手続の進行につき聴取(電話)
令和7年7月17日(木) 9:30 — 9:31	横浜地方法務局西湘二宮支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年8月7日(木) 17:30 — 17:32	当庁	Bより本件手続の進行につき聴取(電話)
令和7年9月19日(金) 9:45 — 10:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取(電話)
令和7年10月17日(金) 8:50 — 9:50	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年10月17日(金) 11:00 — 11:02	A住所地	Aより占有状況等聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月17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D及び解錠技術者を同行して臨場した。  <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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

←○ は写真撮影位置・方向



+66389.496

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	関本
--------	----

請求部	所在	南足柄市関本字本郷				地番	1023番1		
出力縮尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月			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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月9日

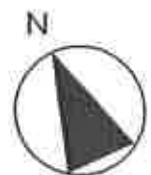
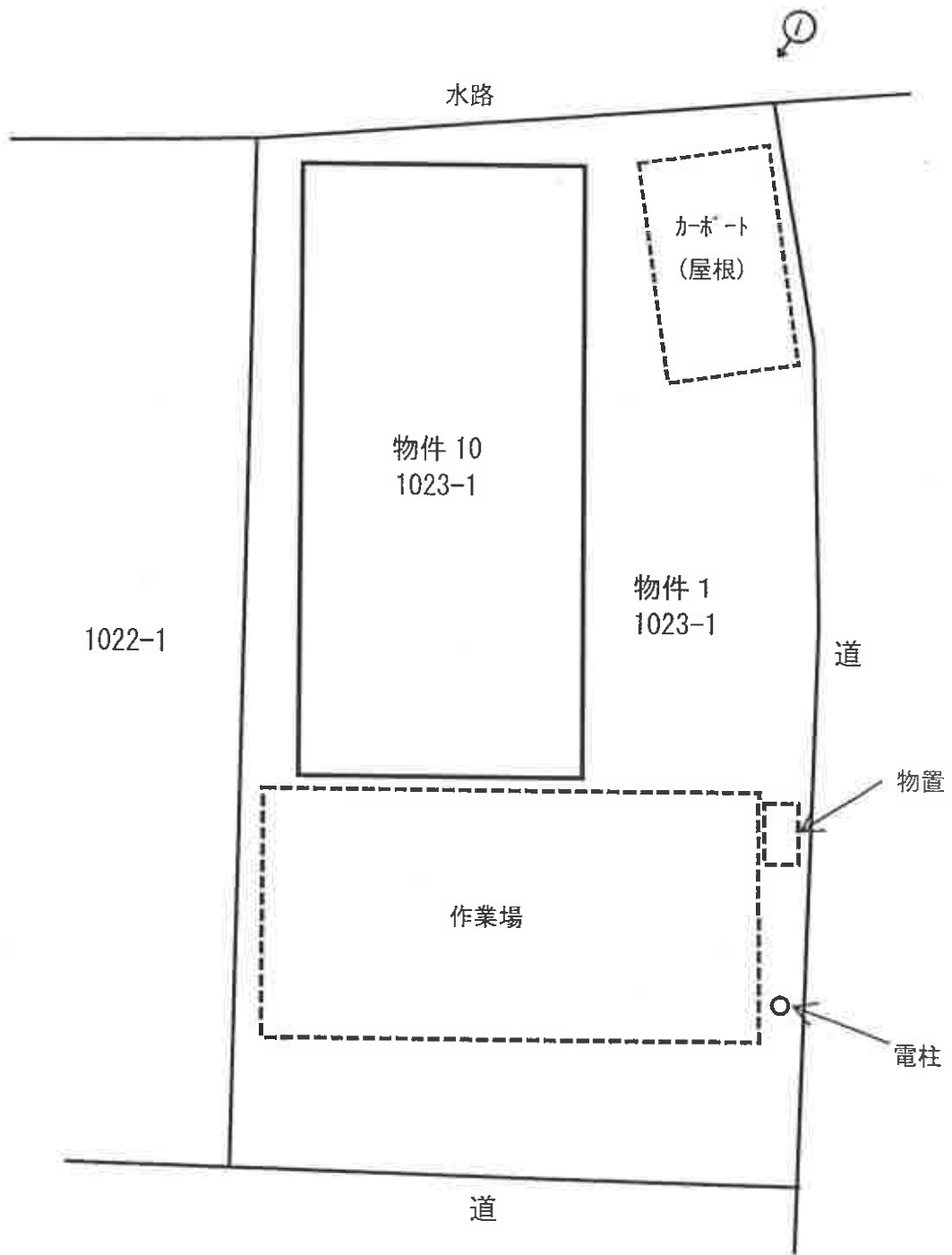
さいたま地方法務局

地図整理番号：M90738

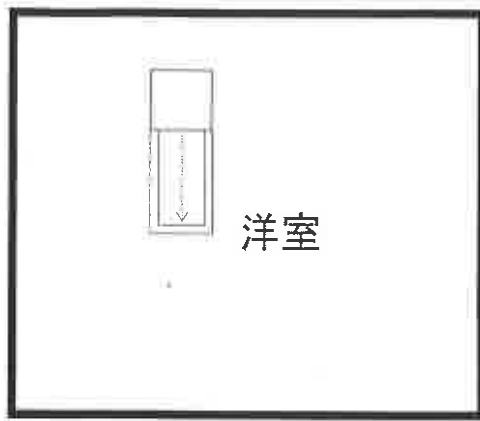
登記官

(1/1)

( 8 枚目)



土地建物位置関係図  
(物件 1・10)



2階



1階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

( 10 枚目)

①



②



( // 枚目)

③



④



⑤



( 13 枚目)

令和 7 年 (又) 第 23 号  
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 1 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書  
(物件 1・10)

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13,570,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金4,540,000円
物 件 10 (建物)	金9,030,000円

- ① 一括価格は、物件1・10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10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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	
10		
特記事項		
・特になし		

\* 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 南足柄市関本字本郷  
地 番 1023番1  
地 目 宅地  
地 積 284.16平方メートル

所有者 A

~~2 所 在 南足柄市関本字本郷  
地 番 1030番  
地 目 宅地  
地 積 120.80平方メートル~~

~~所有者 A~~

~~3 所 在 南足柄市関本字本郷  
地 番 1032番1  
地 目 宅地  
地 積 258.24平方メートル~~

~~所有者 A~~

4 所 在 南足柄市関本字北耕地  
地 番 132番2  
地 目 田  
地 積 717平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

~~9 所 在 南足柄市怒田字八幡平  
地 番 373番  
地 目 畑  
地 積 330平方メートル  
所有者 A~~

10 所 在 南足柄市関本字本郷1023番地1  
家屋 番号 1023番1  
種 類 居宅 事務所  
構 造 木造銅メッキステンレス鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 86.75平方メートル  
2階 34.70平方メートル  
所有者 A

~~11 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地  
家屋 番号 1032番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.65平方メートル  
2階 49.64平方メートル  
所有者 A~~

12 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地  
家屋 番号 64番2

#### 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	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の北方約300m（道路距離）、徒歩約4分	
付近の状況	県道沿いに戸建一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域	
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 埋蔵文化財包蔵地 (No. 99)	
画地条件	規模	284.16㎡
	形状	長方形状
	間口・奥行	間口約12m、奥行約24m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	南側で幅員約10.5m舗装県道（小田原山北線・建築基準法第42条1項1号）に間口約12m等高に及び東側で幅員約1.5m未舗装道路（認定外・建築基準法適用外）にそれぞれ等高に接面	
土地の利用状況等	物件10の建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件1土地の南側に石材店の作業場である鉄骨造の構築物築造され、クレーンが設置されている。その他、石材等の資材類も置かれている。その作業場の東側に簡易物置と電柱が存する。また、北東端にカーポートが設置されている。</li> <li>・目的物件は埋蔵文化財包蔵地（No.99）に指定されており、建物建築時にあたって文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。</li> </ul>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件10）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成2年11月24日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	メッキステンレス鋼板葺
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス貼、合板等
	天井	ビニールクロス貼、石膏ボード等
	床	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：86.75㎡ 2階：34.70㎡ 延べ121.45㎡	
現況用途	現況用途	居宅・事務所
	間取り	2DK・事務室（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17日内部立入調査。 その他の者（B）が居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 占有者及び占有権原 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは兄弟関係にあり、当該建物の使用に当たり金銭の授受等もないので占有権原は使用借権と認めた） 期間：令和6年7月8日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B</li> <li>・ 1階洋室、DKの天井エアコンの吹出し口の周囲に染みが認めら</li> </ul>	

	<p>れるが、結露によるものとのことである（占有者聴取）。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2階への設置階段はなく、収納式の階段により上がる仕様となっている。</li><li>・ 建物全体として経年経過による劣化が認められる。</li><li>・ 完了検査未済。</li></ul>
--	---

## 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	77,800	98 100	76,200	×284.16	×0.95	=20,570,000

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。

地価調査 南足柄（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 66,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} = 77,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、街路条件、交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は間口・奥行の関係、角地等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件10 (建物)

目的建物は建築後約 35 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、再調達原価（1㎡当り 160,000 円と査定）の 5%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)
10	160,000	×121.45	×0.05	=970,000

## 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	20,570,000	×0.65	法定地上権	=13,370,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものとし、その割合を65%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	20,570,000	- 13,370,000	/	× 0.9	× 0.7	/	= 4,540,000
10	970,000	+ 13,370,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	/	= 9,030,000
一括価格 (合計)							= 13,570,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市場動向に基づく市場性修正を-10%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。

## 第6 参考価格資料

1. 基準地：南足柄（県）-5  
所在：南足柄市怒田字八幡平318番4  
価格：66,100円/㎡  
位置：伊豆箱根鉄道大雄山線 「大雄山」駅 約850m  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：163㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接面街路：北側5m市道  
用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、  
準防火地域  
地域の概要：一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

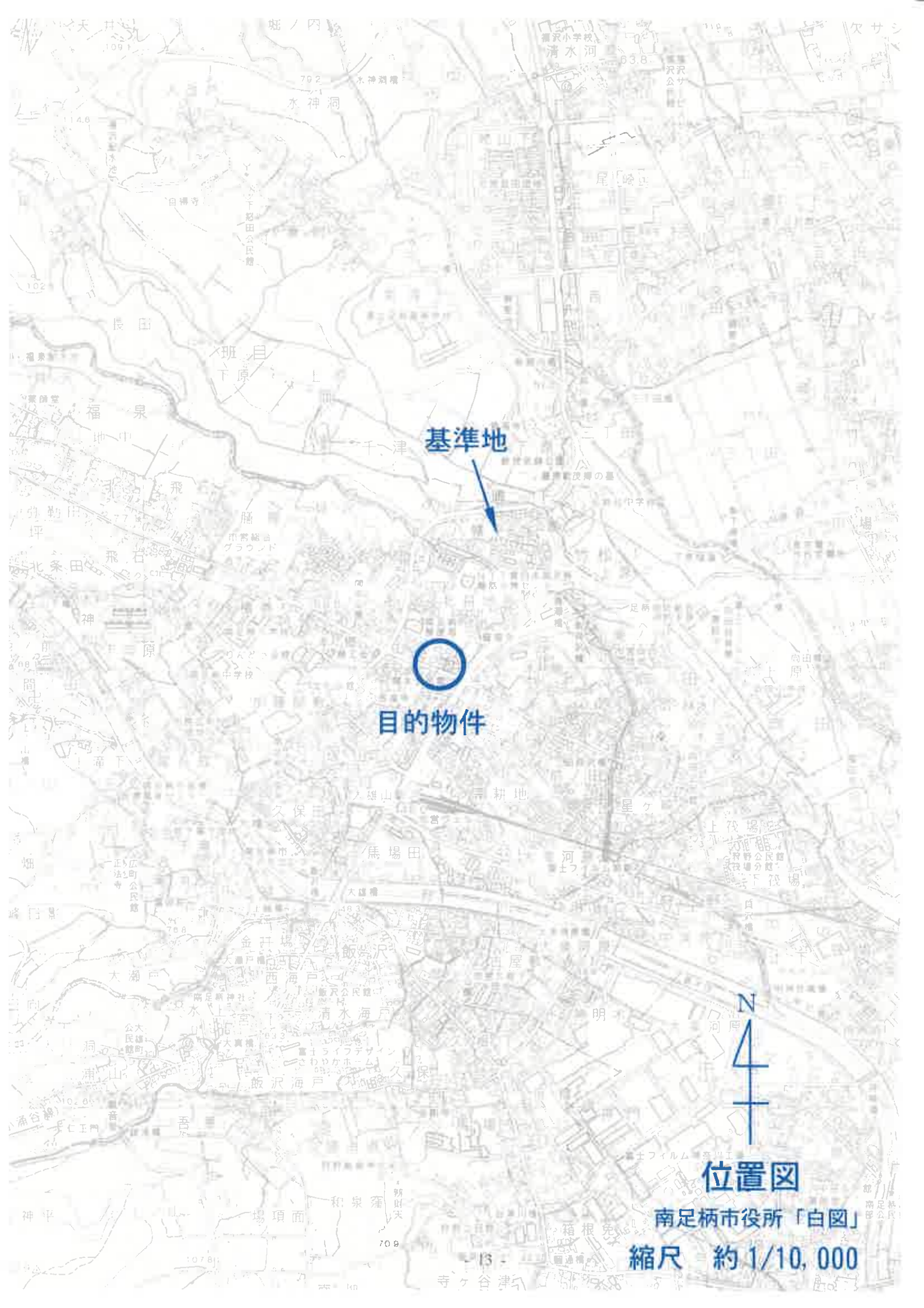
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



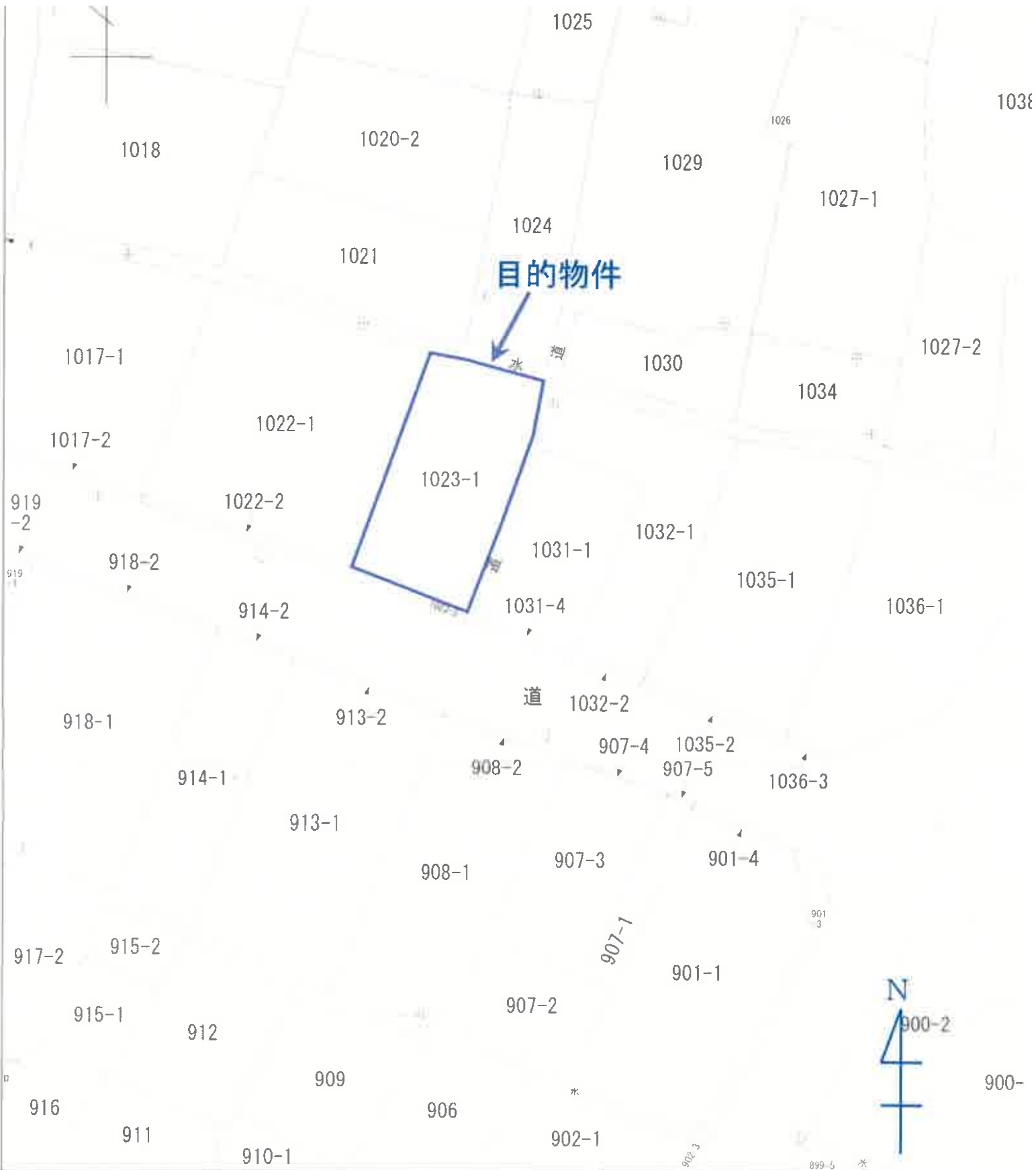
基準地

目的物件

位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



66370.540 (座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域員目

求分	所在	南足柄市関本字本郷	地番	<p>1032番1</p> <p><b>公図写</b></p> <p>縮尺 1:500</p>
----	----	-----------	----	---

登記年月日 平成2年12月17日

建築物区画

1023番1

南足柄市関本字本郷1023-1

各階平面図

107411

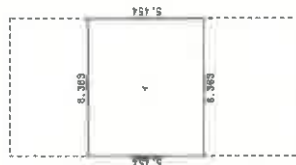
1階



求積表

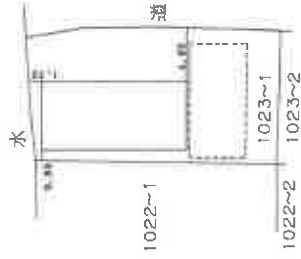
6.363 X 13.635 = 86.759505  
所積積 86.75 m<sup>2</sup>

2階



求積表

6.363 X 5.454 = 34.703802  
所積積 34.70 m<sup>2</sup>



(長縮納)

A3をA4に縮小(約70%)

縮尺 1/500

2.12.17

申請人

縮尺 1/250

自作製

作製者

(日製製)

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。

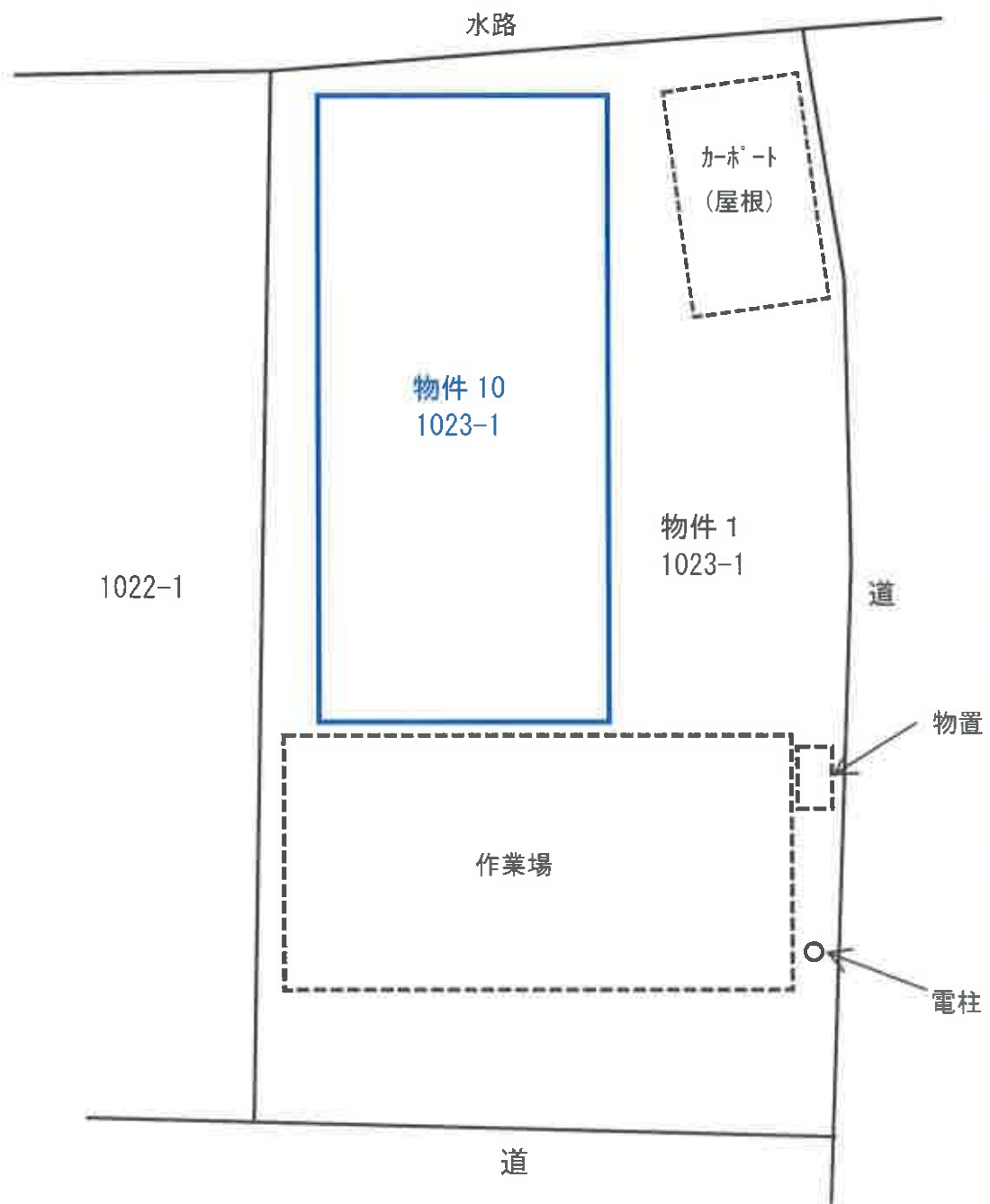
横浜地方方法務局西遊宮支局管轄

令和7年4月9日

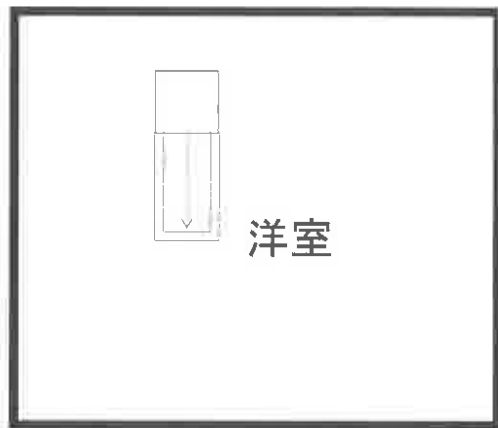
さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号: M90740



土地建物位置関係図  
(物件 1・10)



2階



1階



概略間取図