

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、③物件4、14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

4 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 1 3 2 番 2
地 目 田
地 積 7 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

1 4 所 在 南足柄市関本字北耕地 1 3 2 番地 2
家屋 番号 1 3 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 1 5 . 9 3 平方メートル
2階 8 8 . 6 0 平方メートル

共有者 A 持分5分の1



11

物件明細書

令和 8年 3月26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

1 不動産の表示

【物件番号4, 14】

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4, 14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

本件共有者A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4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号14】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

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

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

14 所 在 南足柄市関本字北耕地132番地2
家屋 番号 132番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 115.93平方メートル
2階 88.60平方メートル

共有者 A 持分5分の1



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3）

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

4 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 1 3 2 番 2
地 目 田
地 積 7 1 7 平方メートル
所有者 A

1 4 所 在 南足柄市関本字北耕地 1 3 2 番地 2
家屋 番号 1 3 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 9 3 平方メートル
2 階 8 8 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

不動産の表示	「物件目録（物件4、14）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input checked="" 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、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）	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
建物	物件14
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（A） <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）	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 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 <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

関係人の陳述等(その1)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 物件4土地上にある物件14建物には、私が家族と居住している。</p> <p>2 本物件への立入調査が必要なことは承知した。私が調査に立ち会う。日程については、仕事の予定を確認して連絡する。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月6日目的物件で聴取)</p>
■ A (債務者)	<p>1 本物件の任意売却を不動産業者に依頼したが、進んでいない。</p> <p>2 物件14建物に雨漏りはない。</p> <p>3 物件14建物の屋根に、スレート二、三枚が外れてしまっているところがある。</p> <p>4 2階の壁の数か所とドアの1か所に、損傷しているところがある。</p> <p>5 2階の階段を上った脇の辺りにケージを置いて、約10年間、猫を1匹飼っていた。ケージから出てしまうこともあったので、2階の壁紙には、猫による損傷があったと思う。</p> <p>6 物件14建物内で喫煙はしていない。</p> <p>7 物件14建物に太陽光パネルは設置していない。</p> <p>8 物件14建物の敷地の境界について争いはない。</p> <p>9 騒音はない。</p> <p>10 税理士と相談して、平成の前半ころから10年くらい前まで、私が代表者となっている有限会社向山石材店から私個人に、賃料が入る形になっていたと思う。その内容は、税務申告の書類を探せば分かると思うが、すぐには出てこない。</p> <p>11 現在も有限会社向山石材店の業務を行うこともなくはないが、仕事自体ほとんどない状態である。同会社と私との間でお金のやり取りはなく、土地、建物の使用方法について具体的な取決めはない。</p> <p>12 物件4土地上に置いてある石材等は、業務で使用する在庫というわけではない。引き取ったりしたものが、数年以上前から置いてあるだけである。</p> <p>13 物件4土地上には、物置が数個あるが、基礎はなく置いてあるだけである。有限会社向山石材店の物も入ったままになっているものもある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月11日目的物件で聴取)</p>
■ B (債務者の妹)	<p>1 物件14建物について、私も共有持分を有している。</p> <p>2 Aが物件14建物に居住するにあたり、共有者である私との間でお金のやり取りや使用方法の取決めはない。</p> <p>3 有限会社向山石材店の本店所在地は、神奈川県南足柄市関本1032番地となっているが、同所には同会社の事務所等はなく業務も行っていない。</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

関係人の陳述等(その2)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>4 Aが物件4土地、物件14建物で有限会社向山石材店の業務を行っていると思う。Aから具体的な話は聞いていない。 (令和7年9月19日電話で聴取)</p> <p>1 私が物件14建物に居住するにあたり、共有者であるBとの間でお金のやり取りや使用方法の取決めはない。</p> <p>2 私が代表者となっている会社の業務については、本物件で行っていた。地番1023番1では全く行っていない。登記簿上の本店所在地である、地番1032番でも全く行っていない。有限会社向山石材店の業務については、この2か月間くらい行っていない。廃業同然の状態である。 (令和7年10月17日目的物件で聴取)</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

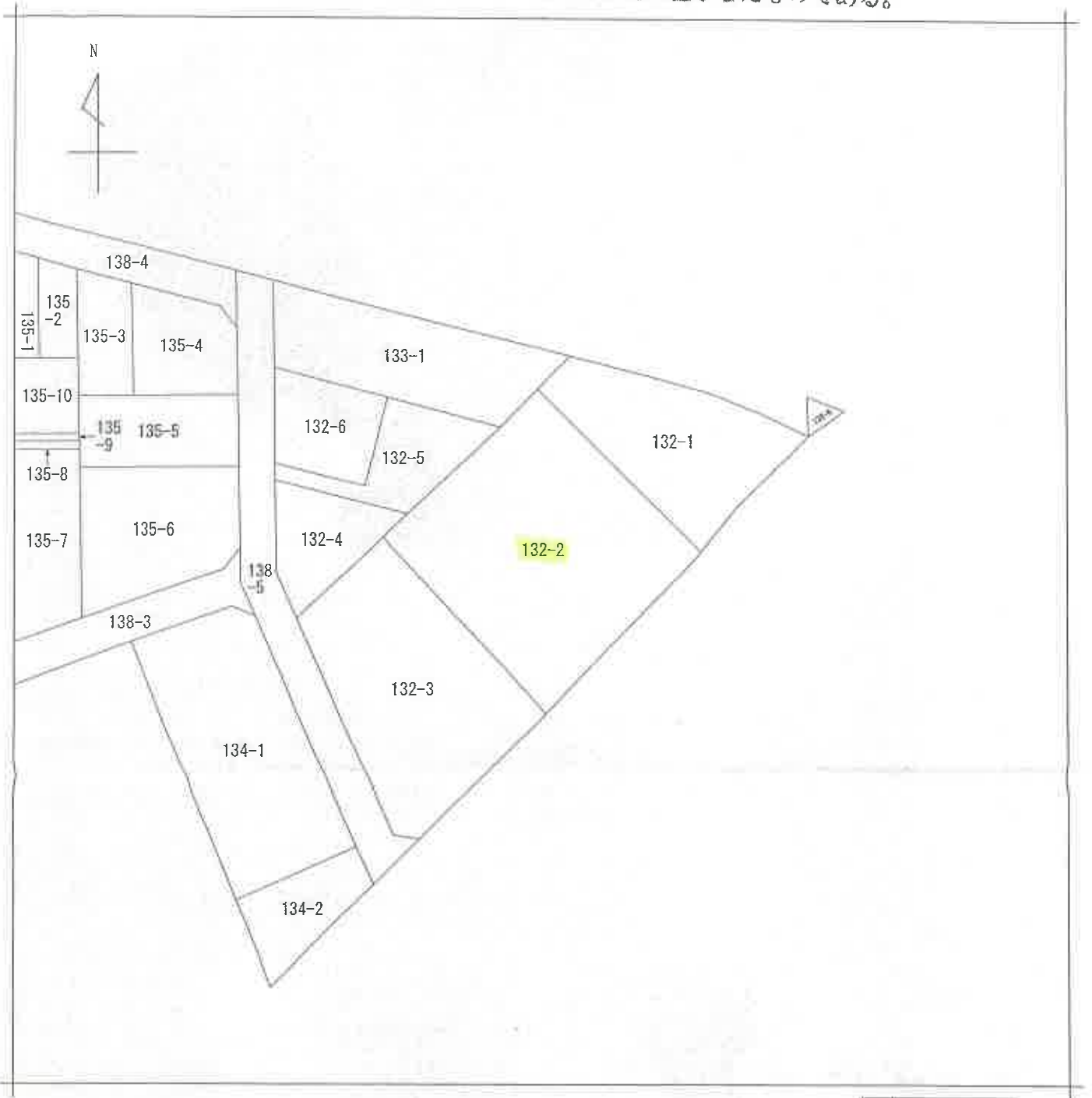
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、玄関脇のポストには、Aの氏が表示されている。また、本物件で、Aが代表者となっている有限会社向山石材店の業務を行っていたとのことだが、ほぼ廃業状態とのことであり、同会社が排他独立的に占有している部分があるとまでは認められない。
- 3 本建物の屋根に、スレートが二、三枚外れているところがある。
- 4 本建物2階中央の洋室の納戸入口と向かい合う付近の壁に養生が貼られている。
- 5 本建物2階南側の洋室入口付近の壁に亀裂がある。
- 6 本建物2階南東側の洋室の扉の戸当りが外れている。
- 7 本建物2階階段付近の壁紙に、猫によると思われる損傷がある。
- 8 物件4土地の上の本建物南東側付近にカーポートがある。
- 9 物件4土地の上の東側付近にコンテナハウスが1棟及びスチール製物置が5個置かれているが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 10 物件4土地の上の南側付近に、石材、コンクリートを練る容器等が、同西側付近に、直径数十センチメートルから1メートル程度の石が十数個置かれている。
- 11 物件4土地は、南東側で建築基準法42条1項1号の市道に接している(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

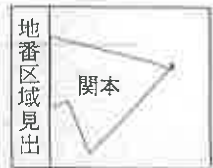
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月6日(金) 15:30 — 15:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、Aより占有状況等聴取
令和7年6月17日(火) 11:57 — 11:58	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項要約書申請・受理
令和7年7月11日(金) 9:50 — 10:30	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Aより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年7月17日(木) 9:32 — 9:33	横浜地方法務局西湘二宮支局	履歴事項全部証明書、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし)
令和7年9月19日(金) 11:15 — 11:20	携帯電話	Bより占有状況等聴取(携帯電話)
令和7年10月17日(金) 11:04 — 11:06	目的物件所在地	Aより占有状況等聴取
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 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 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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判をA4判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。



A 関本

請求部	所在	南足柄市関本字北耕地			地番	132番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年11月28日			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越谷支局

地図整理番号：M23422

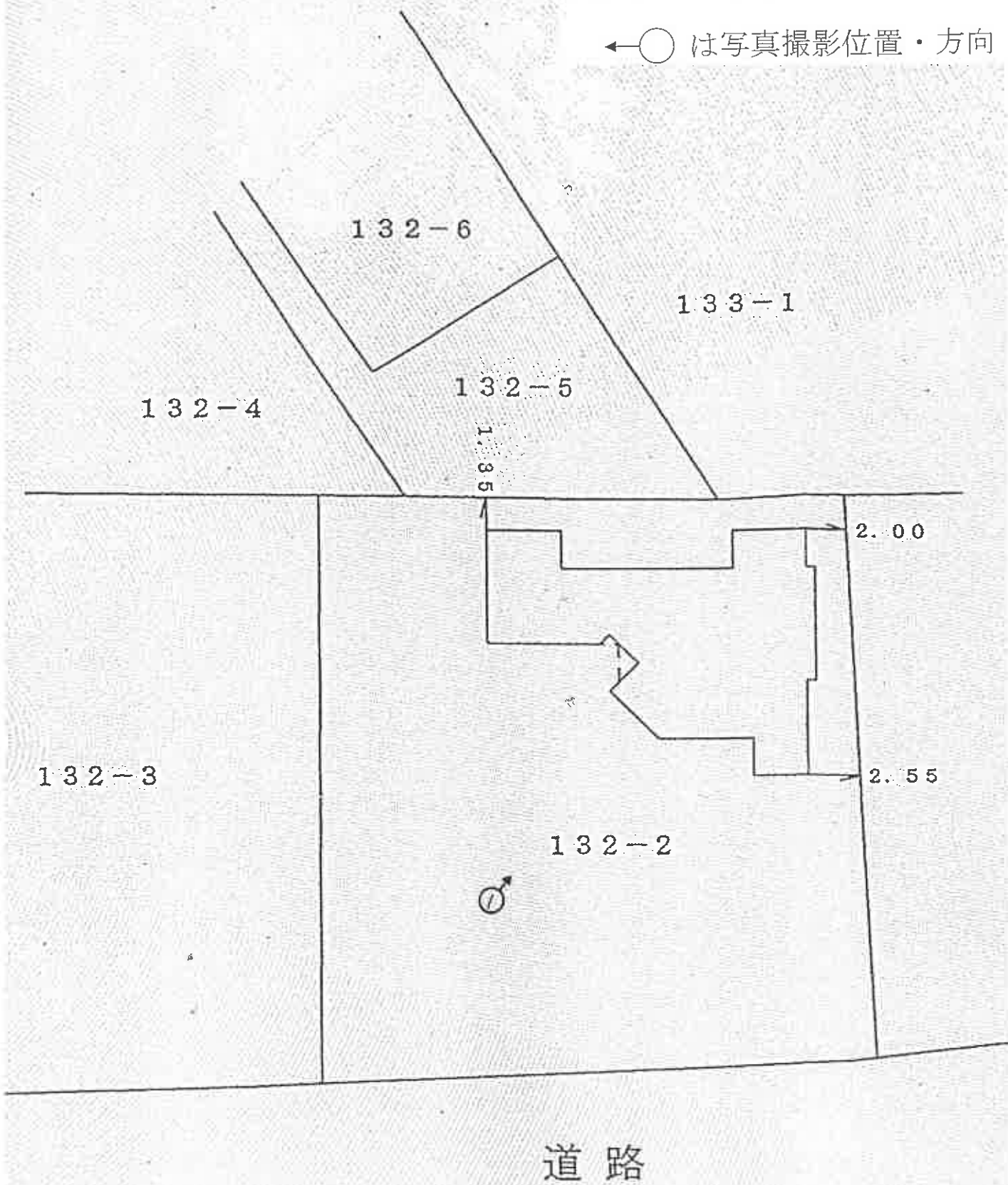
登記官

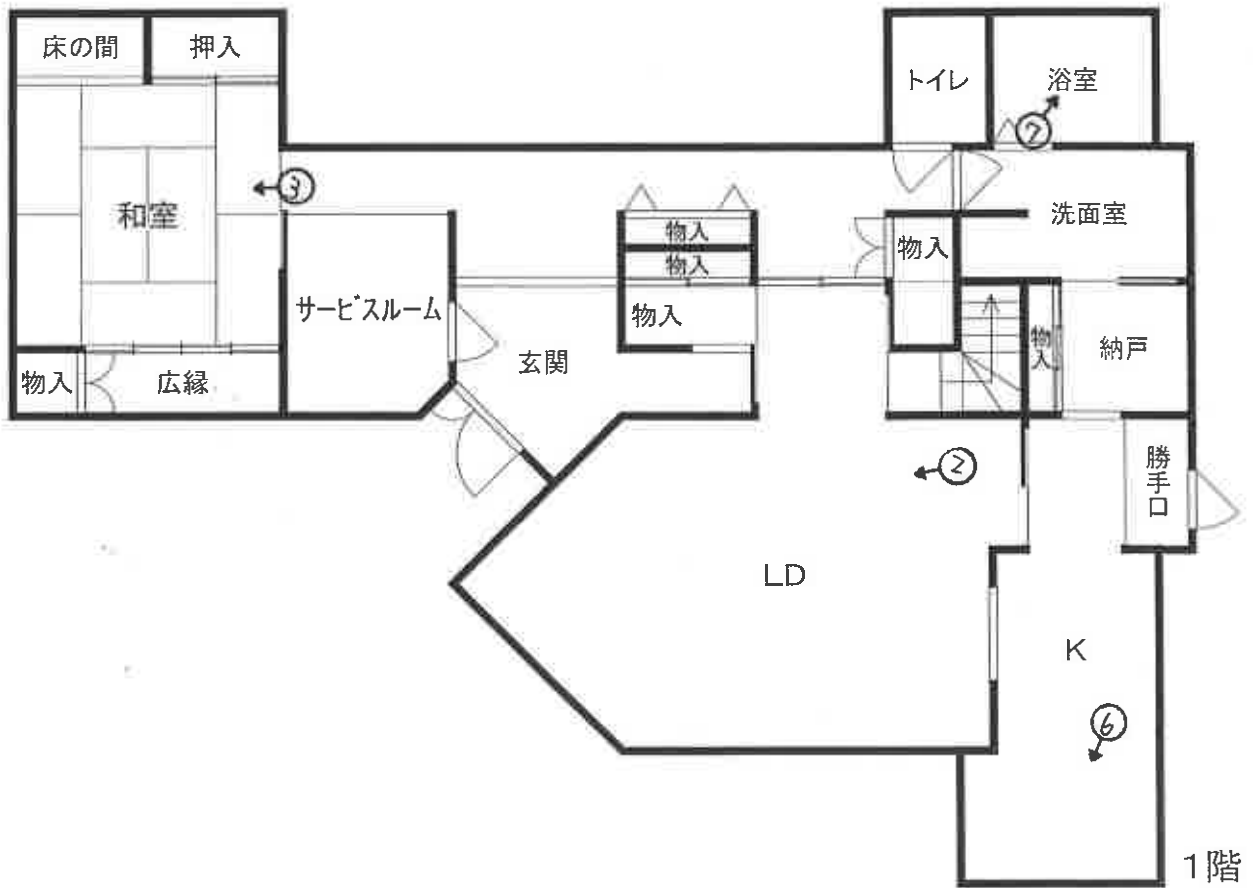
(1/1)

(7 枚目)

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

(9 枚目)



①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(2 枚目)

⑦



(13 枚目)

令和 7 年 (又) 第 23 号
令和 7 年 7 月 11 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 4・14)

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10,980,000円	
内 訳 価 格	
物 件 4 (土地)	金7,830,000円
物 件 14 (建物)	金3,150,000円

- ① 一括価格は、物件4・14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4の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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
4	次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地
14		
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

種 類 居宅
構 造 木造紙葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル
所有者 A

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地

家屋 番号 1033番

種 類 居宅 物置

構 造 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建

床 面 積 1階 18.65平方メートル
2階 11.19平方メートル

所有者 A

14 所 在 南足柄市関本字北耕地132番地2

家屋 番号 132番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 115.93平方メートル
2階 88.60平方メートル

共有者 A 持分5分の1

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4）

位置・交通	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の北東方約540m（道路距離）、徒歩約7分	
付近の状況	戸建一般住宅を中心としてマンション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・第一種中高層住居専用地域
	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	717㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約27m、奥行約27m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	南東側で幅員約9.1m舗装市道 (No. 222関本宮ノ台線・建築基準法第42条1項1号) に間口約27m等高に接面	
土地の利用状況等	物件14の建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料建物図面のとおりに	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし (集中プロパン)
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件4土地の東側にコンテナハウス1台、スチール製物置が5台設置されている。いずれも基礎の定着性がなく動産と認定した。その他、カーポートが設置され、大きな石、石材等の資材類も置かれている。 ・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。 ・県道御殿場大井線の境から約50mが第一種住居地域、それ以北が第一種中高層住居専用地域。 ・平成13年12月に農地法4条の届出あり (転用目的:住宅敷地)。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件14）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成14年8月12日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6-
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル等
	内壁	ビニールクロス貼、ジュラク壁等
	天井	ビニールクロス貼、杉柾目合板等
	床	フローリング、畳等
	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：115.93㎡ 2階：88.60㎡ 延べ204.53㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	6LDK・納戸・サービスルーム （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7月11日内部立入調査。 建物共有者（A）が居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根のスレートが2, 3枚外れているとのことである（建物共有者聴取）。 ・2階南側中央の洋室の戸当たりが外れ、洋室入口の壁に亀裂が見られる。また、2階階段付近の壁に猫によると思われる引っかき傷が認められる。 ・平成14年8月に完了検査済。 ・持ち分1/5。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件4（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)
4	73,400	80 100	58,700	×717	×0.95	=39,980,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 66,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 73,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：目的土地は地積過大等で劣り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14(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)
14	160,000	×204.53	×0.16	=5,240,000

現価率

- ・ 経過年数24年、経済的残存耐用年数6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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

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)
14	39,980,000	×0.65	法定地上権	=25,990,000

(注) 土地利用権等割合：土地所有者Aは、自己のみならず他の建物共有者Bのためにも土地の利用を認めていると考えられ、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)	共有持分	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)
4	39,980,000	- 25,990,000		/	× 0.8	× 0.7	/	= 7,830,000
14	5,240,000	+ 25,990,000	× $\frac{1}{5}$	× 0.9	× 0.8	× 0.7	/	= 3,150,000
一括価格(合計)								= 10,980,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者による占有減価を-10%と判定した。

市場性修正：共有持分である市場性修正を-20%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

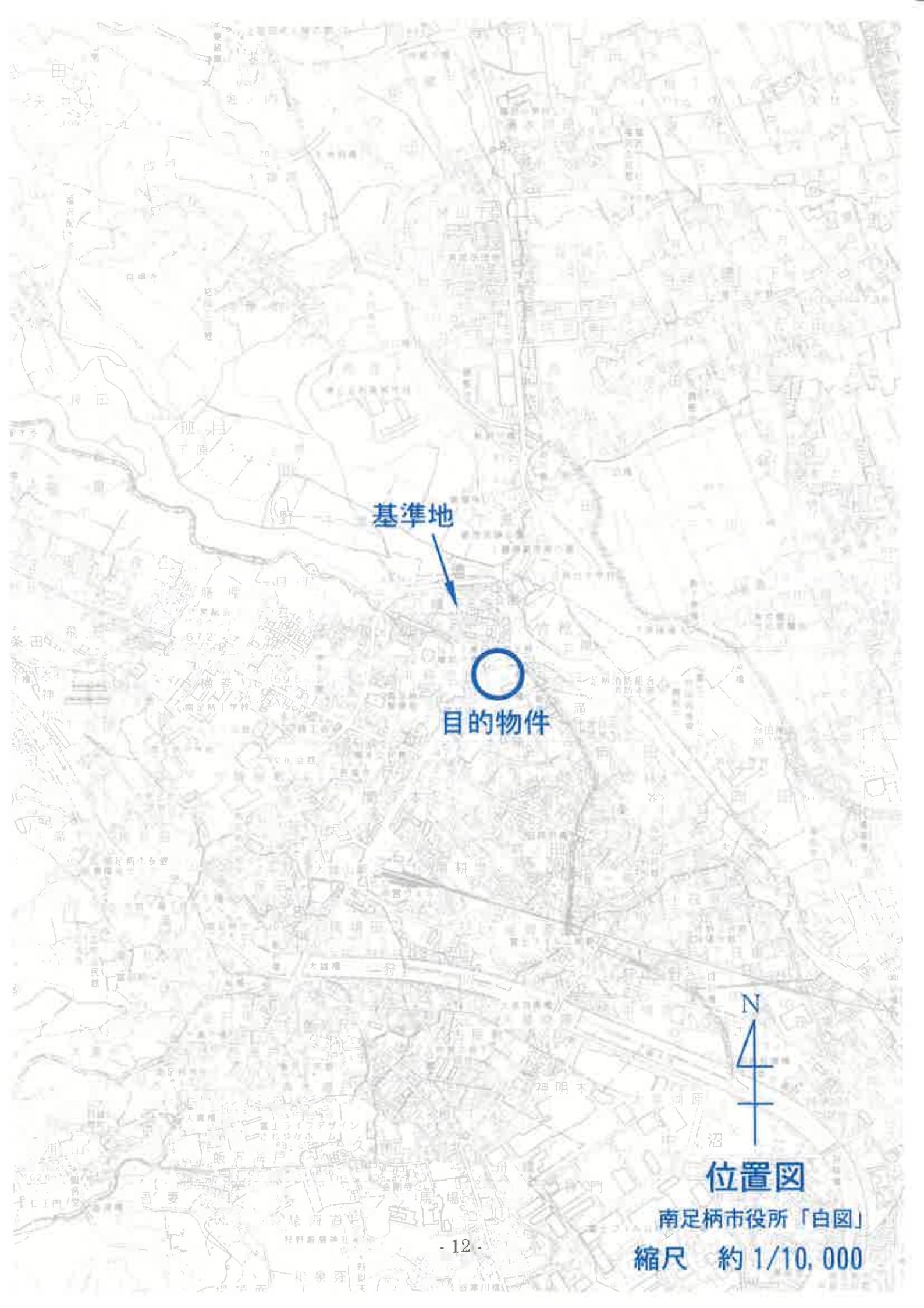
位置図

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。）

概略間取図

以上



基準地



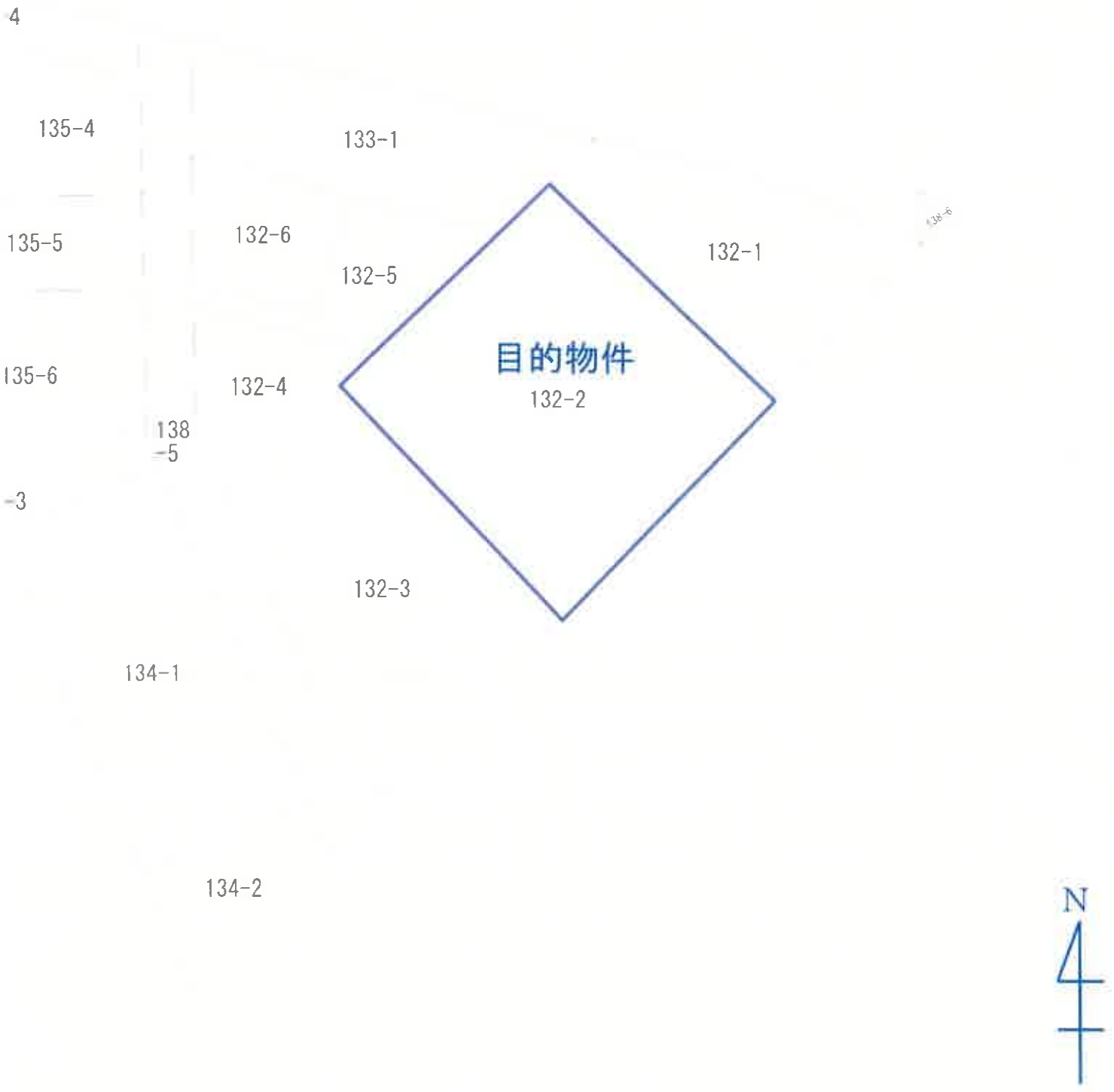
目的物件



位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000

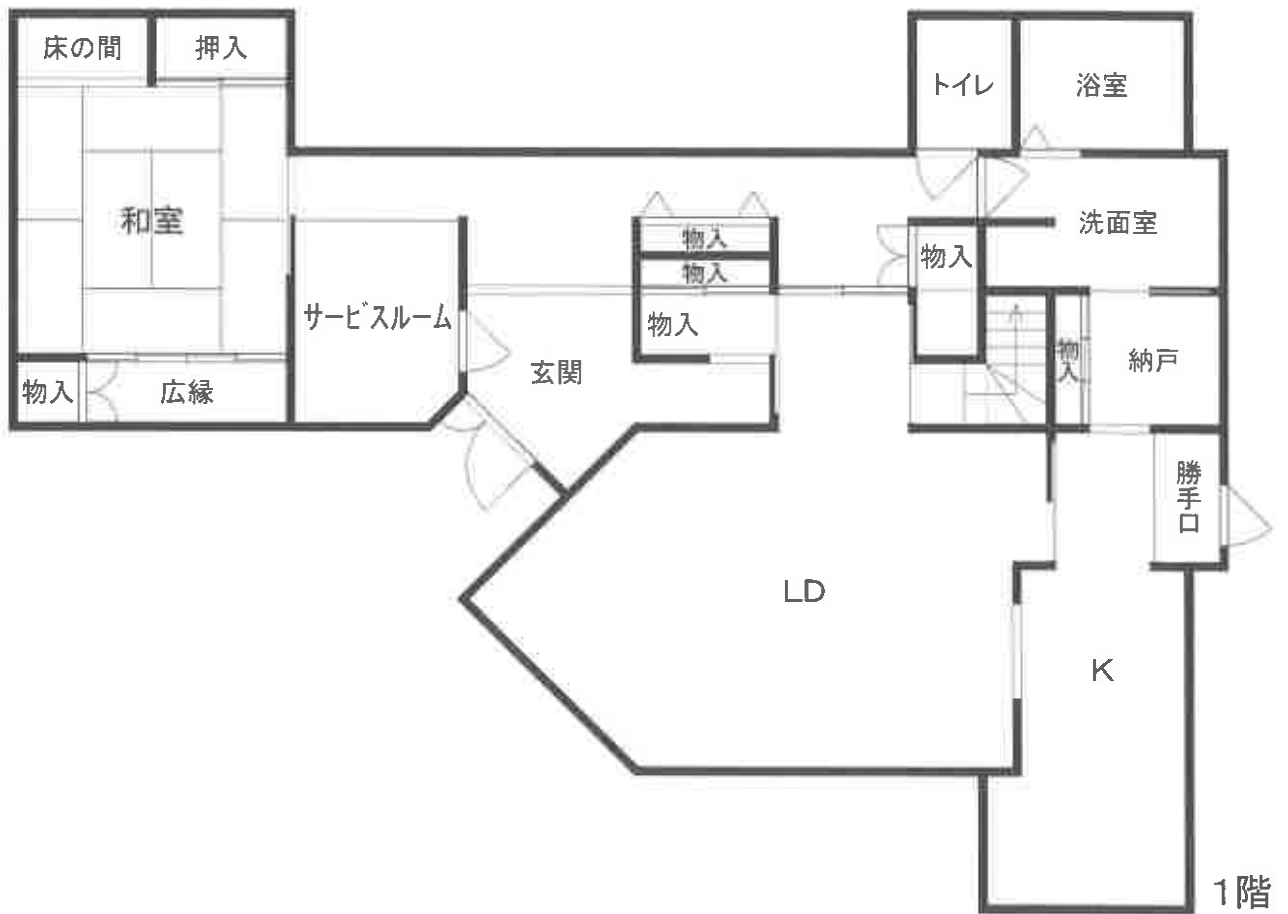


地番区域見出

関本

公図写

縮尺 1:500



概略間取図
(物件14)