

令和7年(ケ)第130号

ご 注 意 く だ さ い

本件は、民事執行法63条2項1号の申出があり、
2200万円未満の入札額では、最高価買受申出人
になれません。

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 6月10日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7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 7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 |
| 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 6月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- 1 所 在 中郡大磯町東小磯字池見堂
地 番 507番44
地 目 宅地
地 積 140.84平方メートル
- 2 所 在 中郡大磯町東小磯字池見堂
地 番 507番50
地 目 宅地
地 積 320.01平方メートル
- 3 所 在 中郡大磯町東小磯字池見堂 507番地44、507番地50
家屋 番号 507番44
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 137.88平方メートル
2階 103.22平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 3階 約13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 507番地44、507番地50 |
| | 家屋 番号 | 507番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.88平方メートル 2階 103.22平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 3階 約13平方メートル |



令和 7年(ケ)第 130号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12月 9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 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 507番地44、507番地50 |
| | 家屋 番号 | 507番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.88平方メートル 2階 103.22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及び2 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1及び2) □公衆用道路(物件) □雑種地(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:木造スレート葺3階建 ■床面積:3階 約13平方メートル |
| 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

| 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 物件3の建物には現在誰も住んでいません。 |

| 執行官の意見 | |
|--|--|
| <p>1 受命物件の状況は、概略間取図及び写真のとおりである。</p> <p>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に基づき、2枚目記載のとおり認めた。</p> <p>3 物件3の建物の1階ホール天井、1階和室の天井に水漏れまたは雨漏りらしきシミの跡が見受けられた。</p> <p>4 物件3の建物の洋室(1)及び(2)の居室の床の北側に盛り上がりがある部分がある。また、洋室(3)、(4)及び(5)の居室の床の南側に盛り上がりがある部分がある。</p> <p>5 物件3の建物については令和5年10月30日付横浜地方裁判所小田原支部担保不動産競売開始決定がなされているが、当時の現況調査によれば、物件3の建物はオール電化であるとのことである。また、冷暖房設備に水漏れの不具合が生じたことがあるとのことである。</p> <p>6 物件3の建物には屋根裏収納(3階部分)が存している。</p> <p>7 評価人によると、物件1の土地の北東側は開発道路(建築基準法第42条第1項該当道路)に接しており、物件2の土地の西側は町道(建築基準法上未判定道路)に接している。</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

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11月20日(木) 17:05 - 17:35 | 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11月25日(火) 16:35 - 16:45 | 執行官室 | Aから電話聴取 |
| 令和7年12月1日(月) 10:30 - 11:15 | 目的物件所在地 | 立入調査(評価人同行) |
| 令和7年12月1日(月) 11:38 - 11:58 | 横浜地方法務局 西湘二宮支局 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求(該当なし) |
| | | |
| | | |
| | | |

(特記事項)

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。

令和 7年12月 1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, Aから借り受けた合鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

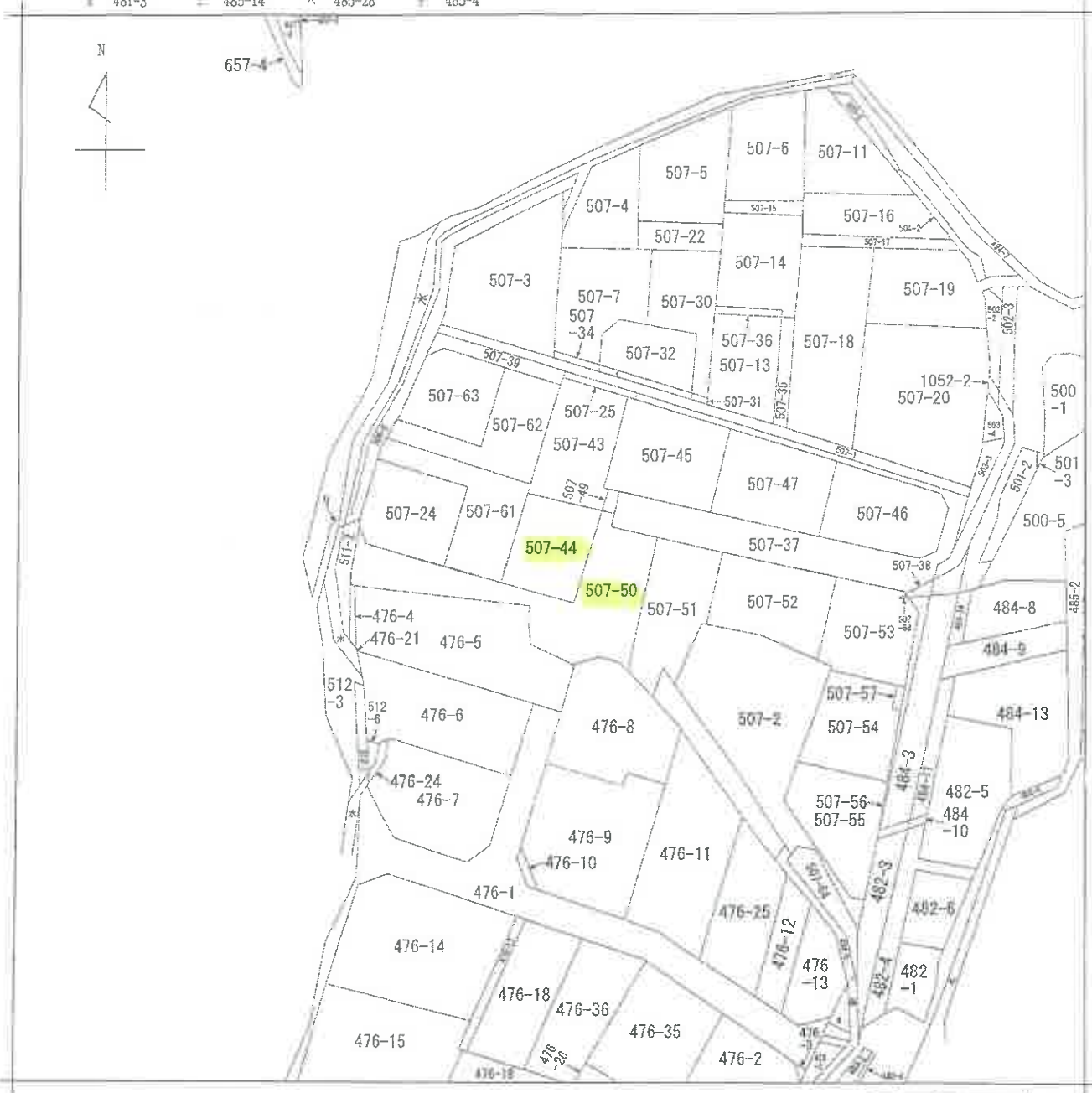
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

507-33 481-3 485-1 485-14 485-26 485-28 485-30 485-4 512-2



(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 頁小磯

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------------|--|-----------|--------|----|----------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 | | 地番 | 507番44 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 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 | | 備付年月日(原図) | | 補事項 | | | | | |

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。

(横浜地方務局西湘二宮支局管轄)
令和7年8月29日
大阪法務局北出張所
登記官



請求番号：76-1
(1/1)

(5 枚目)

317255

各階平面図

建物平面図

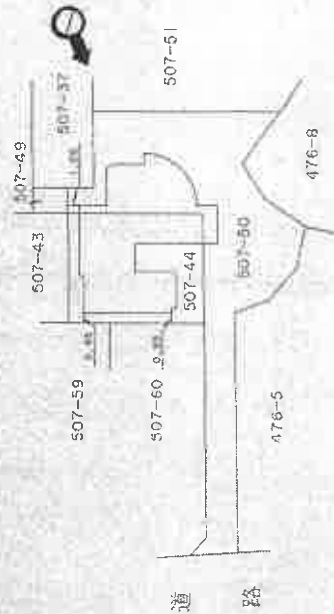
家屋番号 507番44

建物の所在 中郡大磯町栗小字池貝堂

507番地44、507番地50



←○は写真撮影位置・方向



道路

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成27年9月11日 第141号 国土審判第141号

(単位:m)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記載されている内容を証明した平面図である。

(静岡県地方務局西瀬二宮支庁管轄)

平成27年8月29日

大塚事務所 北出 啓

登記簿

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

16 3 24

登記年月日：平成16年3月24日

317256

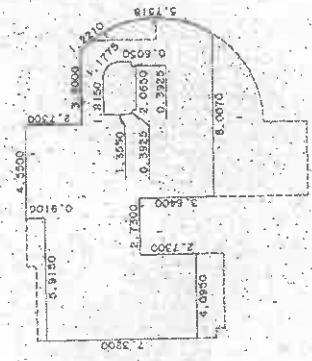
各階平面図

507番44

中郡大磯町東小磯字池見堂

507番地44、507番地50

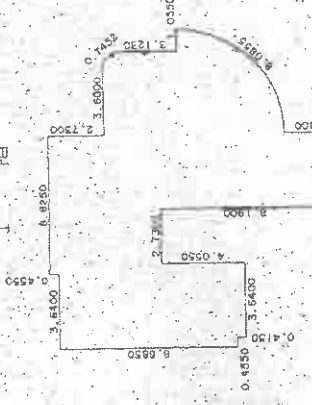
2階



求積表

| | | |
|---|---|--------------|
| 7.3200 x 4.0950 | = | 29.97540000 |
| 4.5900 x 1.8200 | = | 8.35380000 |
| 5.5000 x 0.9100 | = | 5.00500000 |
| 9.1400 x 3.6400 | = | 33.46960000 |
| 6.4100 x 3.6000 x 1/2 | = | 23.07600000 |
| (6.4100 + 5.4500) x 0.7570 x 1/2 | = | 4.55214500 |
| 3.14 x 5.1507 ² x SIN (64-00-52) / 360 | = | 2.88897785 |
| 1.6050 x 1.8150 | = | -2.91307500 |
| 0.8550 x 0.7500 | = | -0.64125000 |
| 3.14 x 0.2500 ² x 1/4 | = | 0.04906250 |
| 3.14 x 0.2500 ² x 1/4 | = | 0.04906250 |
| 3.14 x 0.7500 ² x 1/4 | = | -0.44156250 |
| 合計 | | 103.22316036 |
| 床面積 | | 103.22 ㎡ |

1階



求積表

| | | |
|------------------------------------|---|--------------|
| 8.6850 x 0.4550 | = | 3.95167500 |
| 9.1000 x 3.1850 | = | 28.98350000 |
| 9.5550 x 0.4550 | = | 4.34752500 |
| 5.5000 x 2.7300 | = | 15.01500000 |
| 13.6900 x 3.6400 | = | 49.83160000 |
| 3.6800 x 3.6000 | = | 13.24800000 |
| (3.6800 + 3.1230) x 0.4950 x 1/2 | = | 1.68374250 |
| 3.14 x 5.1500 ² x 1/4 | = | 20.82016250 |
| 合計 | | 137.88120500 |
| 床面積 | | 137.88 ㎡ |

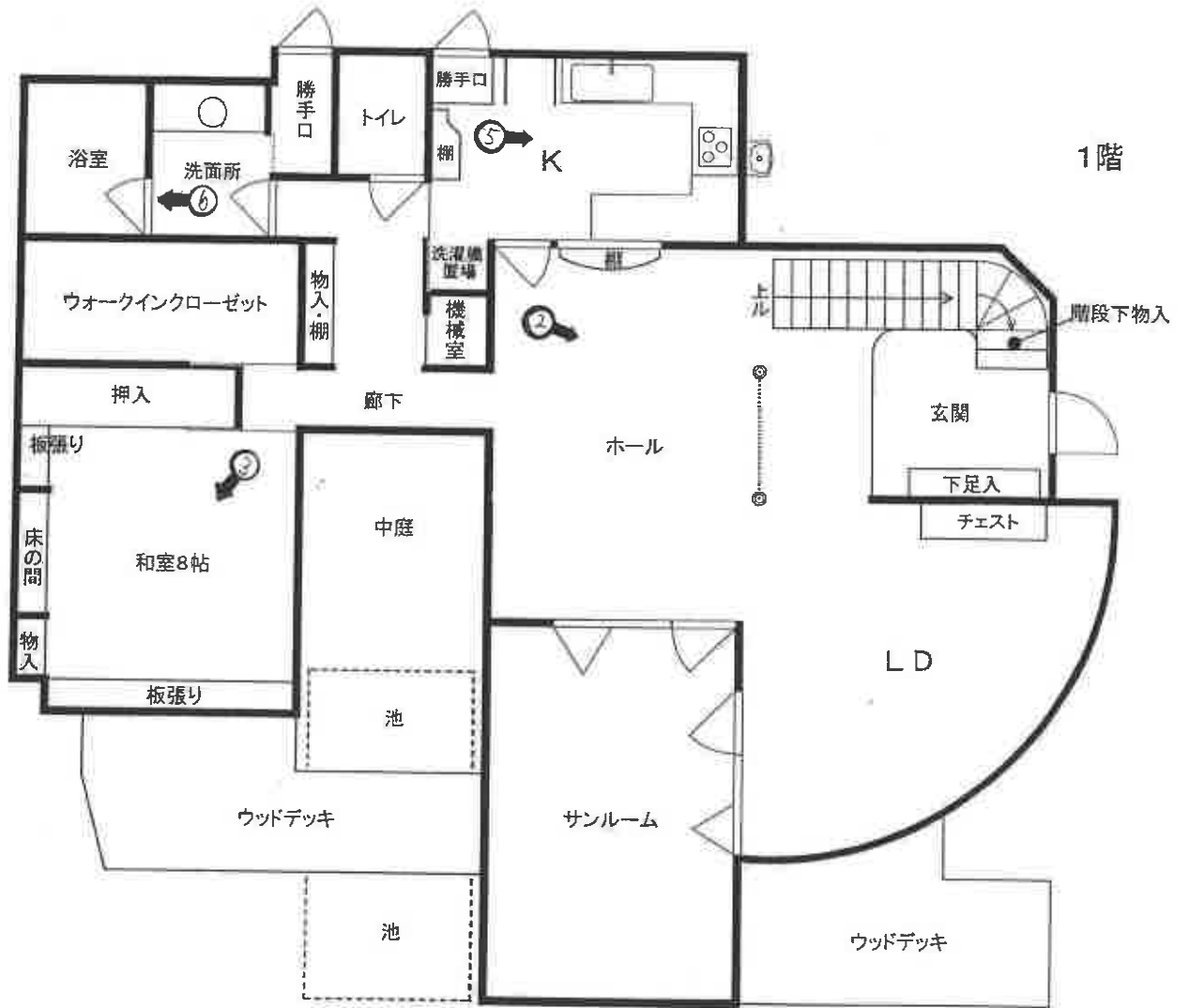
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (茨城県地方公務局西畑三宮支局発給)
 令和7年8月29日 大塚法務局北出張所 登記官

協同県土地家屋調査士会会員指定用紙

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|----------|-----|----------|

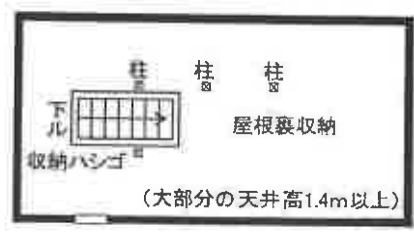
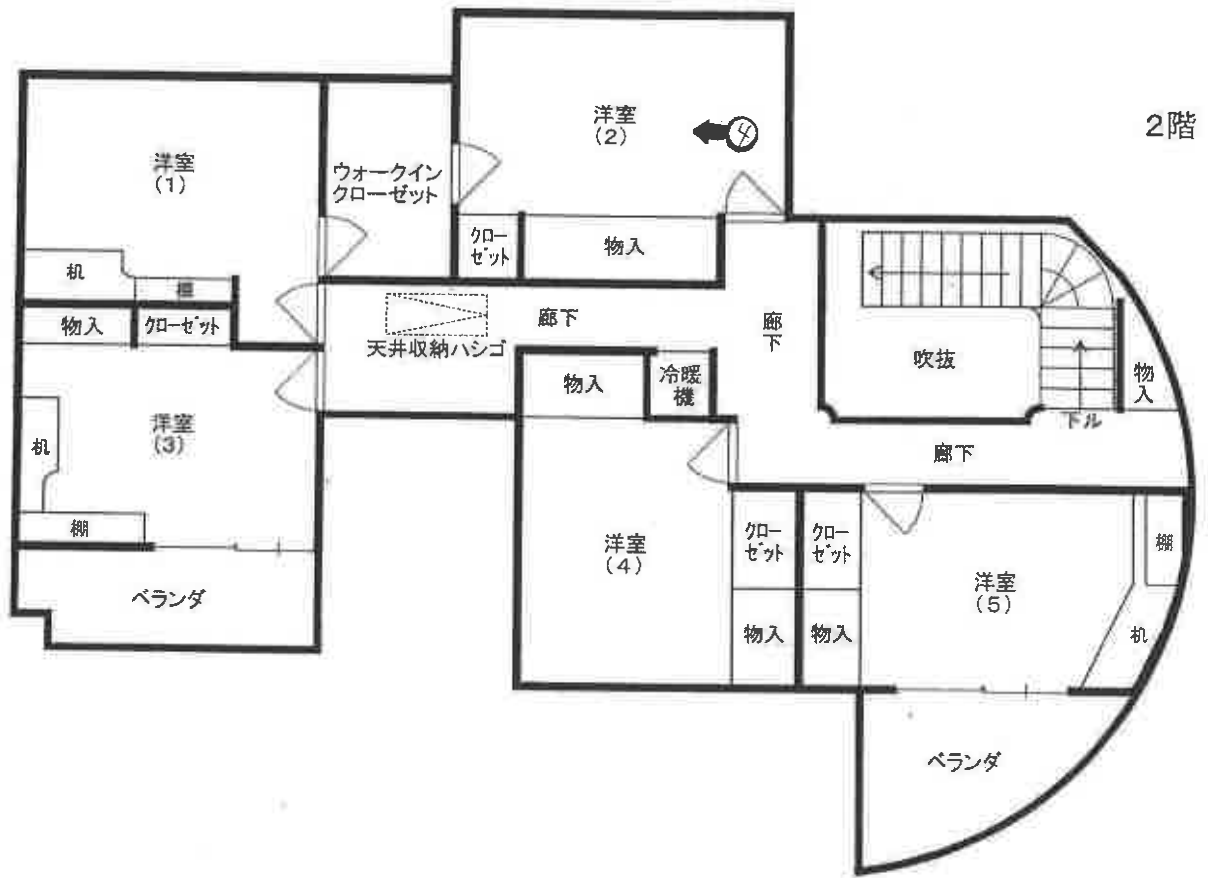
請求番号：76-3

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 物件3の建物の外観



②



③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 130 号
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査
令和 7 年 12 月 9 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22,210,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金1,950,000円 |
| 物件2(土地) | 金4,430,000円 |
| 物件3(建物) | 金15,830,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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及び物件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 | | 構 造 木造スレート葺3階建 床面積 3階約 13㎡ |
| 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 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 |
| | 地 番 | 507番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中郡大磯町東小磯字池見堂 507番地44、507番地50 |
| | 家屋 番号 | 507番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.88平方メートル 2階 103.22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及び物件2）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | J R 東海道本線「大磯」駅の北西方約 900m（道路距離）で、徒歩約 11分 | |
| 付近の状況 | 幅員 6m 開発による道路沿いに大中規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による住宅地域。 | |
| 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 | 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 西側の一部（物件2の路地状部分）は、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当する。 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | （2筆合計）460.85㎡ 不整形 北東側間口約 7.5m、奥行：有効宅地部分の南方へ約 16～18m、同西方へ約 20m ほぼ平坦。北側隣接地とはほぼ等高に接面し、南側、東側隣接地は約 0.3～0.5m 低い。西方路地状部分の北側隣接地は約 0.2～1m 高く、南側隣接地は約 0～0.2m 高い。 |
| 接面道路の状況 | 北東側幅員約 6m 舗装開発による道路（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 7.5m 接面し、当該道路は目的物件で行き止まりである。西側幅員約 4.5m 舗装町道（建築基準法上未判定）とほぼ等高に約 4.6m 接面する二方路地である。 | |
| 土地の利用状況等 | 一体となって物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 下水道 | あり なし あり |

| | |
|------|--|
| 特記事項 | <p>① 目的土地は開発許可（許可番号：平土第610049号、平成14年12月10日許可）による造成地である。</p> <p>② 物件2土地上の北東側カーポートは基礎があり、構築物と認める。</p> <p>③ 西側町道は建築基準法上未判定道路であり、判定に当たっては平塚土木センターに道路相談等が必要である。</p> <p>④ 景観計画等（小磯山手景観形成重点地区）</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3）

| | | |
|--------------|--|---|
| 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 経過年数 経済的残存耐用年数 | 平成16年3月6日新築（登記記載） 約22年 約8年 |
| 仕様 | 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 木造3階建 スレート葺 モルタル、塗布付仕上げ、一部タイル貼り等 クロス貼り等 クロス貼り、敷目張り等 フローリング、畳等 トイレ、キッチン、浴室、洗面所、サンルーム等 屋根裏収納、ウォークインクローゼット×2等 |
| 床面積（現況） | 1階 137.88㎡、2階 103.22㎡、3階約 13㎡、延床面積約 254.10㎡ | |
| 現況用途等 | 種類 間取り | 居宅 6LDK+サンルーム+ウォークインクローゼット×2（附属資料概略間取図の通り） |
| 品等 | 普通 | |

| | |
|---------|--|
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 令和7年12月1日：内部立入調査 建物所有者が本件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が出ていない。</p> <p>② A（亡B相続財産清算人）によれば、本建物には現在誰も住んでいません</p> <p>③ 本建物の1階ホールの天井、1階和室の天井に水漏れまたは雨漏りらしきシミの跡が見受けられた。</p> <p>本建物の洋室(1)及び(2)の居室の床の北側に盛り上がりがある部分がある。また、洋室(3)、(4)及び(5)の居室の床の南側に盛り上がりがある部分がある。</p> <p>本建物については令和5年10月30日付横浜地方裁判所小田原支部担保不動産競売開始決定がなされているが、当時の現況調査によれば、本建物はオール電化であるとのことである。また、冷暖房設備に水漏れの不具合が生じたことがあるとのことである。</p> <p>④ 屋根裏収納については、高さが1.4m以上あるので床面積に算入すべきものと認め、3階とした。</p> |

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件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 | 163,000 | 55 | 89,700 | ×140.84 | ×0.9 | = 11,370,000 |
| | | 100 | | | | |
| 2 | 163,000 | 55 | 89,700 | ×320.01 | ×0.9 | = 25,830,000 |
| | | 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 大磯－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 191,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 163,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、街路条件、交通接近条件、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的物件は、二方路地であること等で若干優れるが、規模が大きいこと、形状（不整形）、北東側開発による道路は目的物件で行き止まりであること、西側町道は未判定道路であること、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：建付減価率を10%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/㎡) | 現況延床面積 (㎡) | 現 価 率 | 建 物 価 格 (円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 3 | 200,000 | × 254.10 | × 0.16 | = 8,130,000 |

現価率

- ・経過年数22年、経済的残存耐用年数 8年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{(\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数 8年})} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

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、建物についてはその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、次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 | 11,370,000 | × 0.65 | 法定地上権 | = 7,390,000 |
| 2 | 25,830,000 | × 0.65 | 法定地上権 | = 16,790,000 |
| 合 計 | | | | = 24,180,000 |

(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 | 11,370,000 | - 7,390,000 | | × 0.7 | × 0.7 | | = 1,950,000 |
| 2 | 25,830,000 | - 16,790,000 | | × 0.7 | × 0.7 | | = 4,430,000 |
| 3 | 8,130,000 | + 24,180,000 | × 1.0 | × 0.7 | × 0.7 | | = 15,830,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | = 22,210,000 |

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：目的物件は大規模戸建住宅であり、有効需要を考慮すると市場性が著しく劣ることから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。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 大磯 - 5

所 在：中郡大磯町東小磯字古屋敷4 2 4 番7

価 格：191,000円/m²

位 置：J R 東海道本線「大磯」駅の西方約 560m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：277m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東 7.7m町道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,359,486円

物件2 23,538,335円

物件3 7,625,947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。）

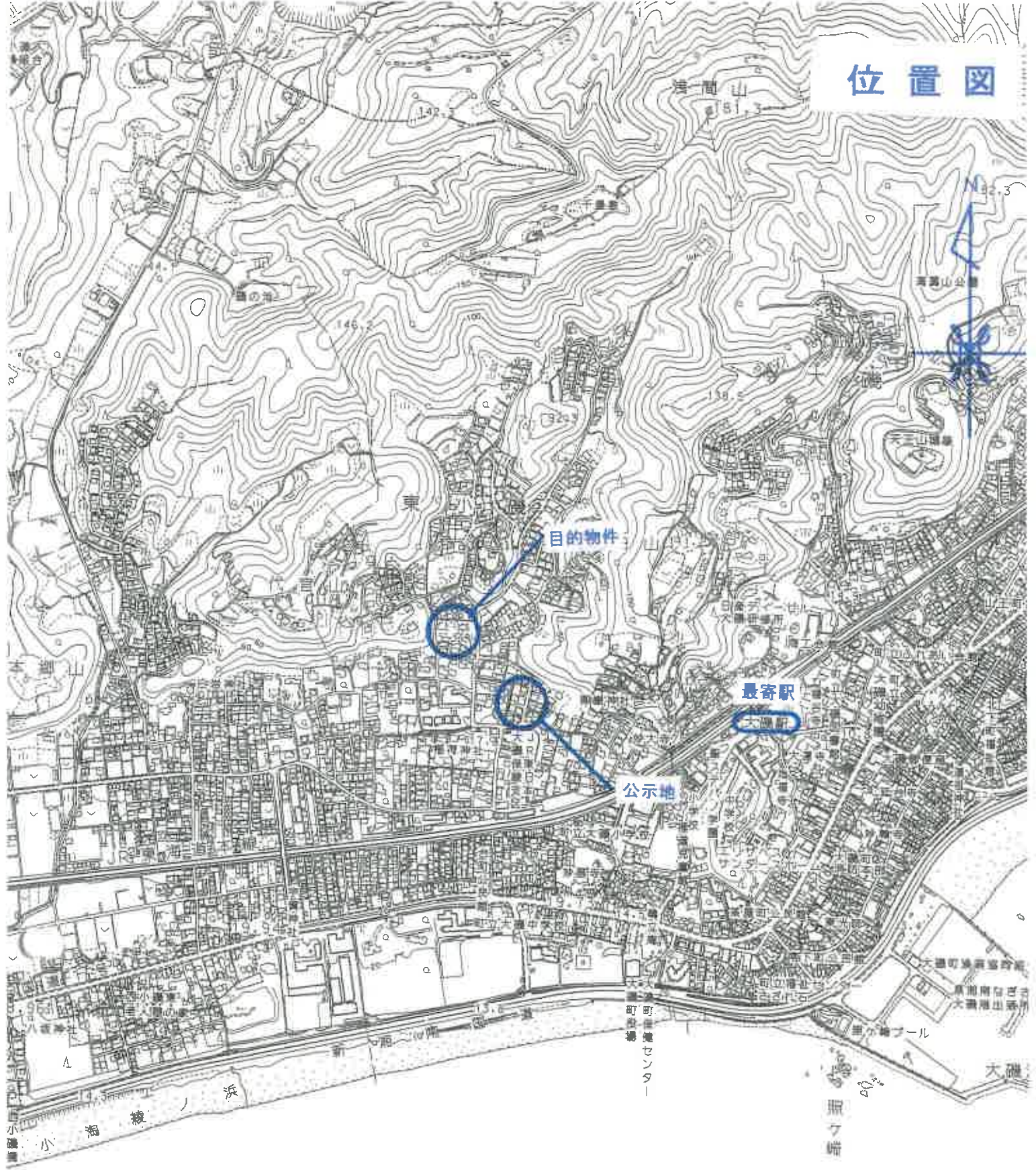
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

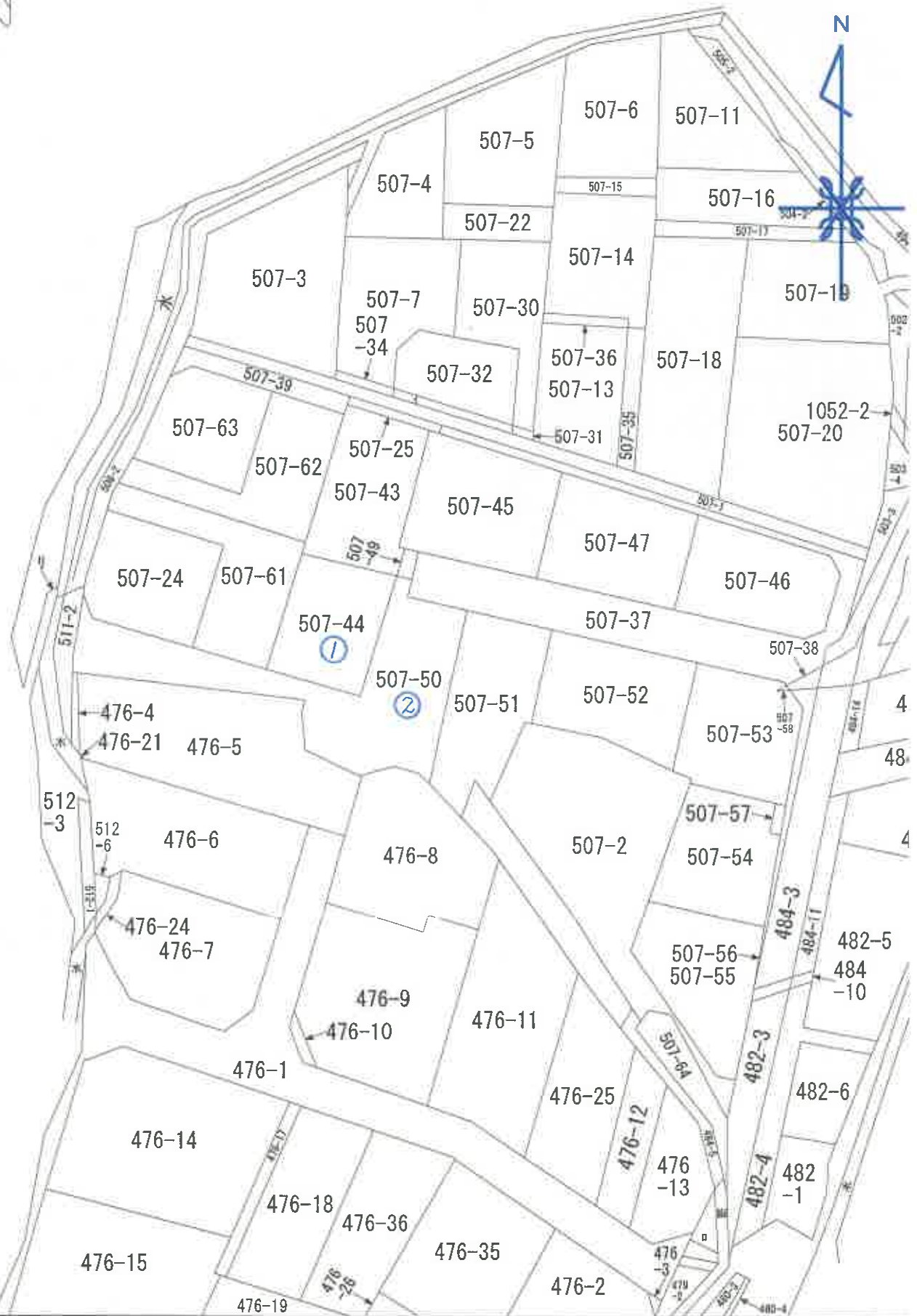
位置図



相 模 湾

※ ○ 数字は目的物件と物件番号を表示

657-4



本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

登記年月日：平成15年7月24日

736328

前 507-26 後 新同一...

地積測量図

地番 507-43, 25

土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

| 地番 507-43 ① | | | | |
|-------------|---------|--------|-----------|-----------------------|
| 測点名 | X | Y | 座標 | Y' X' Y' |
| K.107 | 111.456 | 34.219 | -12.644 | -1409.2496 |
| K.223 | 95.931 | 31.080 | 7.268 | 697.2265 |
| K.203 | 41.487 | 11.104 | 1041.8439 | |
| K.202 | 97.258 | 42.184 | -0.234 | -22.7583 |
| K.108 | 97.445 | 41.253 | 1.540 | 150.0653 |
| K.206 | 109.524 | 43.724 | -7.034 | -770.3918 |
| 倍面積 | | | | -313.2640 |
| 面積 | | | | 156.6320 |
| 地積 | | | | 156.63 m ² |

物件 1

| 地番 507-44 ② | | | | |
|-------------|--------|--------|---------|-----------------------|
| 測点名 | X | Y | 座標 | Y' X' Y' |
| K.223 | 95.931 | 31.080 | -13.048 | -1251.7076 |
| K.146 | 82.876 | 28.439 | 7.780 | 644.7732 |
| A26 | 80.871 | 38.860 | 13.048 | 1055.2048 |
| K.203 | 93.826 | 41.487 | -7.780 | -729.9682 |
| 倍面積 | | | | -281.6938 |
| 面積 | | | | 140.8469 |
| 地積 | | | | 140.84 m ² |

| 地番 507-45 ③ | | | | |
|-------------|---------|--------|--------|----------------------|
| 測点名 | X | Y | 座標 | Y' X' Y' |
| K.206 | 109.524 | 43.724 | 3.381 | 370.5006 |
| K.201 | 109.338 | 44.634 | -1.540 | -168.3805 |
| K.202 | 97.258 | 42.184 | -3.381 | -328.8292 |
| K.108 | 97.445 | 41.253 | 1.540 | 150.0653 |
| 倍面積 | | | | 23.1562 |
| 面積 | | | | 11.5781 |
| 地積 | | | | 11.57 m ² |

| 地番 507-25 ④ | | | |
|-------------|----------|---------|----------------------|
| 面積 | 合計面積 | 地積 | 地積 |
| 330.6126 | 309.0570 | 21.5556 | 21.55 m ² |

| 境界点 測量簿の種別 | |
|------------|---------|
| ① | 手戻標 |
| ② | 75X75X4 |
| ③ | 埋上り |



作製者

申請人

年 7 月 16 日 (作製)

縮尺 1/250

(神奈川県土木建築調査士会)

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。
 (横浜地方法務局西湘(倉支局管轄))
 令和 7 年 8 月 29 日 大阪法務局北出事務所 登記官

請求番号：76-2

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：平成15年7月24日

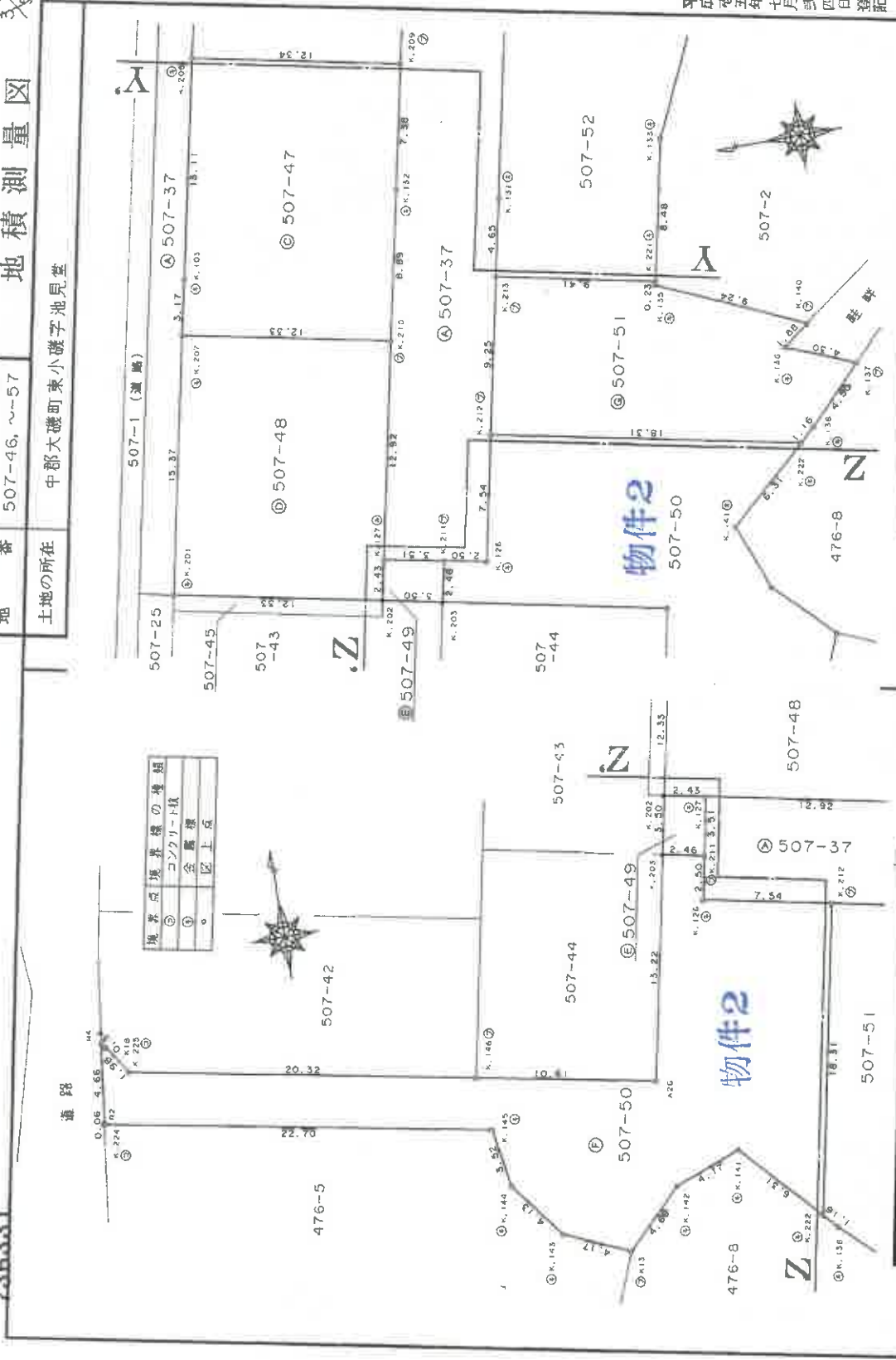
前 後・新同一・新

地積測量図

地番 507-46, ~-57

土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

736331



| 境界点境界線の種類 | |
|-----------|---------|
| ◎ | コンクリート積 |
| ○ | 金属線 |
| ○ | 地上点 |

| | | |
|-----|---------|----------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
| | | |
| | 7月19日作製 | |

(神奈川県土地家屋調査士会)

(3/5)

請求番号：76-4

登記官

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。
 (横浜地方方法務局西郡二宮支店業務科)
 令和7年8月29日 大塚法務局北出事務所

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。 物件 2

登記年月日：平成15年7月24日

736332

前 507-46, ~-57 後・新同一・新

地積測量図

3/4

土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

地番 507-50 (F)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|--------|--------|---------|------------|-----|
| K.211 | 93.339 | 43.894 | -1.925 | -179.6775 | |
| K.203 | 93.826 | 41.487 | -5.034 | -472.3200 | |
| A26 | 80.871 | 38.860 | -13.046 | -1055.2048 | |
| K.146 | 82.876 | 28.439 | -30.376 | -2517.4413 | |
| K.225 | 86.709 | 8.484 | -21.074 | -1827.3094 | |
| K18 | 88.346 | 7.365 | -1.309 | -115.6449 | |
| R4 | 88.623 | 7.175 | -0.808 | -71.6073 | |
| R2 | 84.006 | 6.557 | -0.627 | -52.6717 | |
| K.224 | 83.947 | 6.548 | 22.294 | 1871.5144 | |
| K.145 | 79.741 | 28.851 | 22.870 | 1823.6766 | |
| K.144 | 76.262 | 29.418 | 3.053 | 232.8278 | |
| K.143 | 72.958 | 31.904 | 6.304 | 459.9272 | |
| K13 | 71.272 | 39.722 | 7.107 | 506.5301 | |
| K.142 | 74.612 | 39.011 | 7.189 | 536.3856 | |
| K.141 | 76.099 | 42.911 | 8.149 | 620.1307 | |
| K.222 | 71.434 | 47.160 | 7.892 | 563.7571 | |
| K.212 | 69.376 | 50.803 | -3.748 | -334.9812 | |
| K.126 | 90.884 | 43.412 | -6.909 | -627.9175 | |
| 倍面積 | | | | -640.0221 | |
| 面積 | | | | 320.0110 | |
| 地積 | | | | 320.01㎡ | |

地番 507-46 (E)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|---------|--------|--------|-----------|-----|
| K.208 | 102.036 | 75.848 | 10.385 | 1647.9881 | |
| K.132 | 92.843 | 73.168 | -9.708 | -182.6746 | |
| K.210 | 94.196 | 65.940 | 18.942 | 1473.2958 | |
| K.207 | 06.278 | 57.226 | -6.243 | -388.0656 | |
| K.103 | 105.648 | 59.697 | 5.577 | 592.7124 | |
| 倍面積 | | | | 1885.1912 | |
| 面積 | | | | 401.6357 | |
| 地積 | | | | 300.6178 | |
| | | | | 300.61㎡ | |

地番 507-47 (D)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|---------|--------|---------|------------|-----|
| K.207 | 106.278 | 59.697 | -12.592 | -1338.2525 | |
| K.201 | 109.338 | 44.634 | -17.513 | -1914.8363 | |
| K.127 | 96.782 | 42.184 | -0.062 | -6.0299 | |
| K.210 | 94.196 | 44.572 | 15.042 | 1455.7948 | |
| 倍面積 | | | | 1424.7145 | |
| 面積 | | | | -378.6094 | |
| 地積 | | | | 189.3047 | |
| | | | | 189.30㎡ | |

地番 507-51 (G)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|--------|--------|--------|-----------|-----|
| K.222 | 71.434 | 47.160 | 2.862 | 204.4441 | |
| K.212 | 69.376 | 50.803 | 12.702 | 1135.2539 | |
| K.213 | 87.527 | 59.862 | 7.148 | 625.6429 | |
| K.221 | 78.311 | 57.951 | -2.139 | -167.5072 | |
| K.135 | 78.358 | 57.723 | -3.958 | -313.2752 | |
| K.140 | 69.919 | 53.953 | -4.904 | -342.8827 | |
| K.136 | 71.415 | 52.819 | -2.776 | -198.2480 | |
| K.137 | 67.444 | 51.177 | -4.878 | -328.9918 | |
| K.130 | 70.578 | 47.941 | -4.017 | -283.5118 | |
| 倍面積 | | | | 330.9242 | |
| 面積 | | | | 165.4611 | |
| 地積 | | | | 165.46㎡ | |

地番 507-48 (D)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|---------|--------|---------|------------|-----|
| K.207 | 106.278 | 59.697 | -12.592 | -1338.2525 | |
| K.201 | 109.338 | 44.634 | -17.513 | -1914.8363 | |
| K.127 | 96.782 | 42.184 | -0.062 | -6.0299 | |
| K.210 | 94.196 | 44.572 | 15.042 | 1455.7948 | |
| 倍面積 | | | | 1424.7145 | |
| 面積 | | | | -378.6094 | |
| 地積 | | | | 189.3047 | |
| | | | | 189.30㎡ | |

地番 507-49 (E)

| 測点名 | X | 座標 Y | 座標 Y | X | X Y |
|-------|--------|--------|--------|-----------|-----|
| K.202 | 97.258 | 42.184 | 3.083 | 300.0409 | |
| K.127 | 96.782 | 44.572 | 1.710 | 165.4972 | |
| K.211 | 93.339 | 43.894 | -3.085 | -287.9509 | |
| K.203 | 93.826 | 41.487 | -1.710 | -160.4424 | |
| 倍面積 | | | | 17.1449 | |
| 面積 | | | | 6.5724 | |
| 地積 | | | | 9.5747 | |

平成十五年七月廿四日登記

作製者

7月19日(作製)

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

請求番号：76-4 (4/5)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 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。
（横浜地方方法務局西湘三宮支局管轄）
令和7年8月29日 大磯法務局北出葉所 登記官

登記年月日：平成16年3月24日

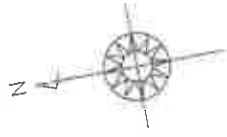
317255

各階平面図

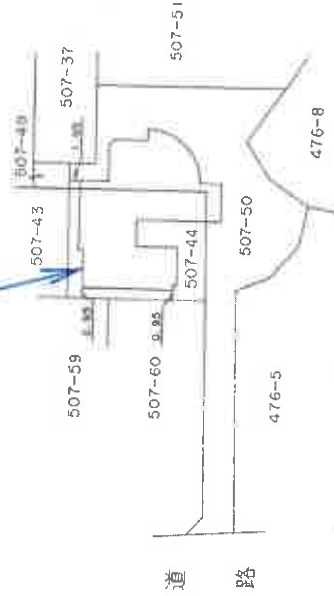
物図面

家屋番号 507番44

建築物の所在 中區大塚町南小橋字船町50
507番地44、507番地50



物件3



平成16年3月24日登記

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/500 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(横浜地方法務局西側二宮支局管轄)

令和7年8月29日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：76-3 (1/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

平成10年3月24日

317256

各階平面図

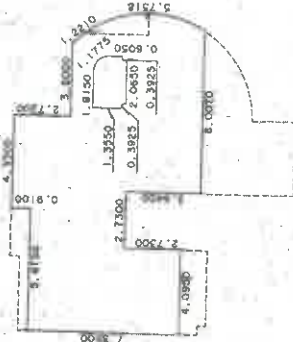
階平面図

原簿番号 507番44

建物の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

507番地44.507番地50

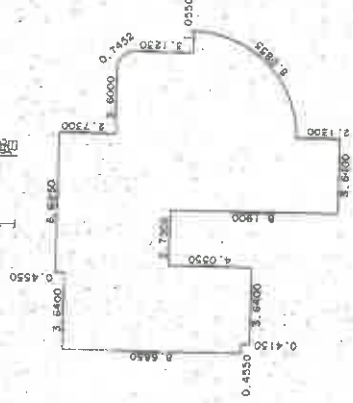
2階



求積表

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 7.3200 X 4.0980 | = 29.97540000 |
| 4.5900 X 1.8200 | = 8.35380000 |
| 5.5000 X 0.9100 | = 5.00500000 |
| 9.1400 X 3.6400 | = 33.26960000 |
| 6.4100 X 3.6000 | = 23.07600000 |
| (6.4100 + 5.4600) X 0.7670 X 1/2 | = 4.55214500 |
| 3.14 X 5.1507 X 64-00-52 /360 | = 2.88857785 |
| 1.6050 X 1.8150 X 1/2 | = -2.91307500 |
| 0.8550 X 0.7500 | = -0.64125000 |
| 3.14 X 0.2500 X 1/4 | = 0.04906250 |
| 3.14 X 0.2500 X 1/4 | = 0.04906250 |
| 3.14 X 0.7500 X 1/4 | = -0.44156250 |
| 合計 | 103.22316035 |
| 床面積 | 103.22 m ² |

1階



求積表

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 8.6850 X 0.4550 | = 3.95167500 |
| 9.1000 X 3.1850 | = 28.98350000 |
| 9.5550 X 0.4550 | = 4.34752500 |
| 5.5000 X 2.7300 | = 15.01500000 |
| 13.6900 X 3.6400 | = 49.83160000 |
| 3.6800 X 3.6000 | = 13.24800000 |
| (3.6800 + 3.1230) X 0.4950 X 1/2 | = 1.68374250 |
| 3.14 X 5.1500 X 1/4 | = 20.82016250 |
| 合計 | 137.88120500 |
| 床面積 | 137.88 m ² |

16.3.24

(単位m)

| | | | |
|-----|-------|----------|----------|
| 作製者 | 中 計 入 | 縮尺 1/250 | 縮尺 1/250 |
|-----|-------|----------|----------|

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(横濱地方支務局西側(管支局管轄))
令和7年8月29日 大阪法務局北出張所

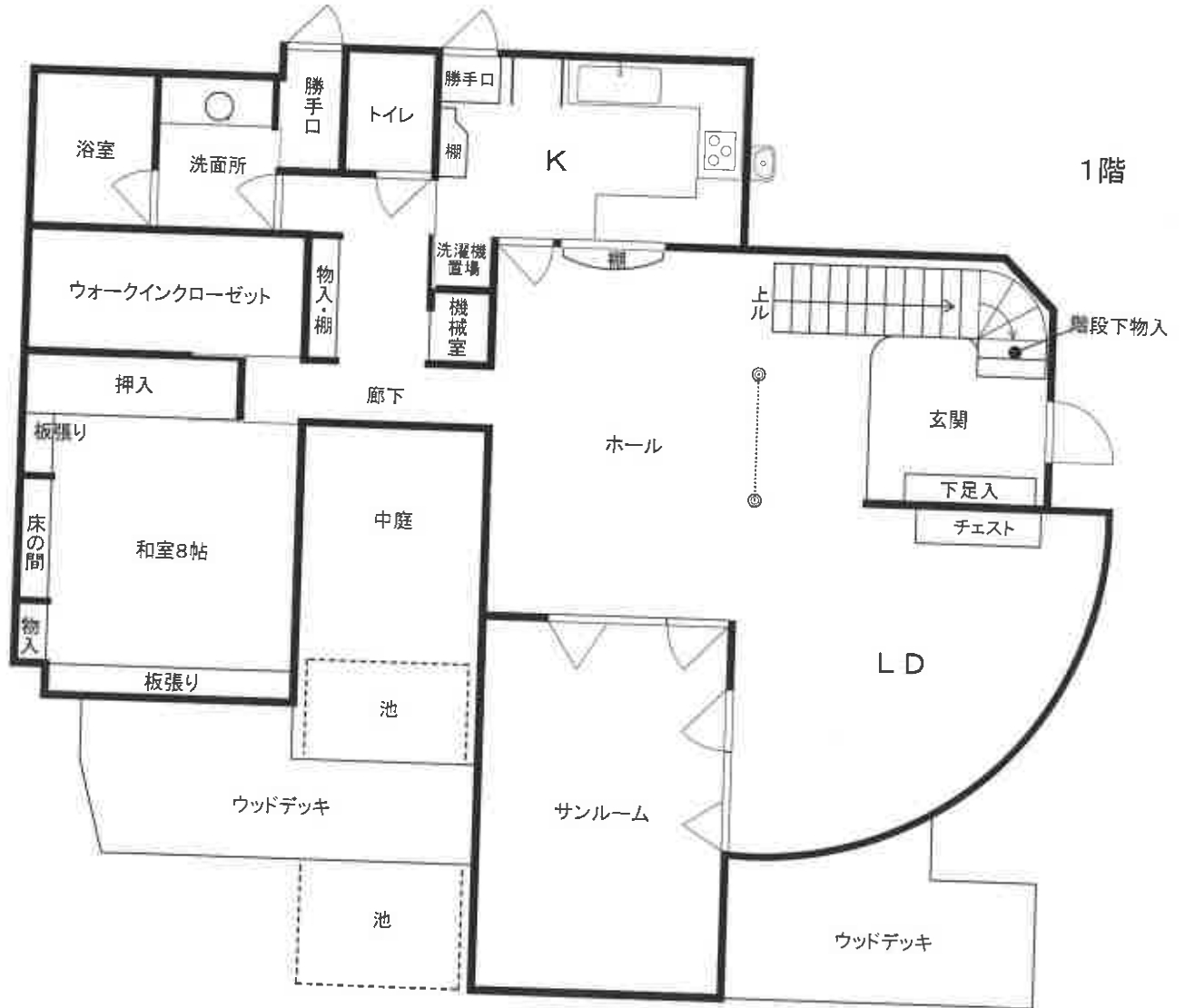
登記官

請求番号: 76-3 (2/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図



概略間取図

