

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 27 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,450,000 5,160,000	一括	1,290,000	70,097	不明
1	1,160,000				
2	1,050,000				
3	4,240,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 |
| | 地 番 | 3 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 |
| | 地 番 | 3 5 0 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 3 4 9 番地、3 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 1 3 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 5. 8 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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 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

【物件番号 1, 2】

隣地との境界が不明確である。

本件土地は、売却対象外の土地（地番 3 4 8 番 3）への通行のため無償で利用されている。

《 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 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵
地 番 3 4 9 番
地 目 宅地
地 積 3 1 7. 3 5 平方メートル

2 所 在 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵
地 番 3 5 0 番
地 目 山林
地 積 2 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵 3 4 9 番地、3 5 0 番地
家屋 番号 7 3 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6. 1 3 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 5. 8 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 平方メートル



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 3月 11日受理
令和 8年 4月 16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 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 |
| | 地 番 | 3 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 |
| | 地 番 | 3 5 0 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深渕 3 4 9 番地、3 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 1 3 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 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) ☐ (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: 1 階 約 1 0 5 . 8 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
■所有者	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 本件建物及び本件土地の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 本件建物は平成元ころに全面的にリフォームしたことがあります。 (2) 本件建物の1階洋室（元和室）は、元々和室でしたが、約3年前に床が大きく陥没したため、床に板を敷く等のセルフリフォームをしたことにより洋室に変わっています。 (3) 本件建物に全体的に湿気が感じられます。 (4) 本件建物には、玄関のホールの床に沈みを感じられます。また、Kを中心に、南東方向に傾きを大きく感じられます。 (5) 本件建物内で、私はペットを飼っていません。 (6) 本件建物内で、私は煙草を喫いません。 (7) 本件土地には簡易的な物置が1個あります。 (8) 本件土地にはかつて井戸があり埋立したことがあると聞いたことがあります。 (9) 本件土地の形状は土地建物位置関係図のとおりです。境界に関する私の認識は下記のとおりです。 ア 物件1の土地と物件2の土地は共に物件3の建物の敷地として使用されていますが、両土地間の境界はどこであるかは私にはわかりません。 イ 北側隣接土地（地番341番6）から本件土地にかけて法面となっていますが、法面の法尻までが北側隣接土地です。 ウ 本件土地の南側には擁壁がありますが、擁壁の法尻までが本件土地です。 エ 北東側隣接土地（地番348番3）所有者と私は親戚関係にあります。同人は本件土地を通じなければ公道へ出ることができません。同人と私の間で本件土地に係る使用料・通行料等の金銭の授受はなく、同人は無償で本件土地を通行しています。 オ 本件土地は南西側で町道に接していますが、南西側町道と本件土地との境界付近に存する電柱1本は本件土地にあるものです。

(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

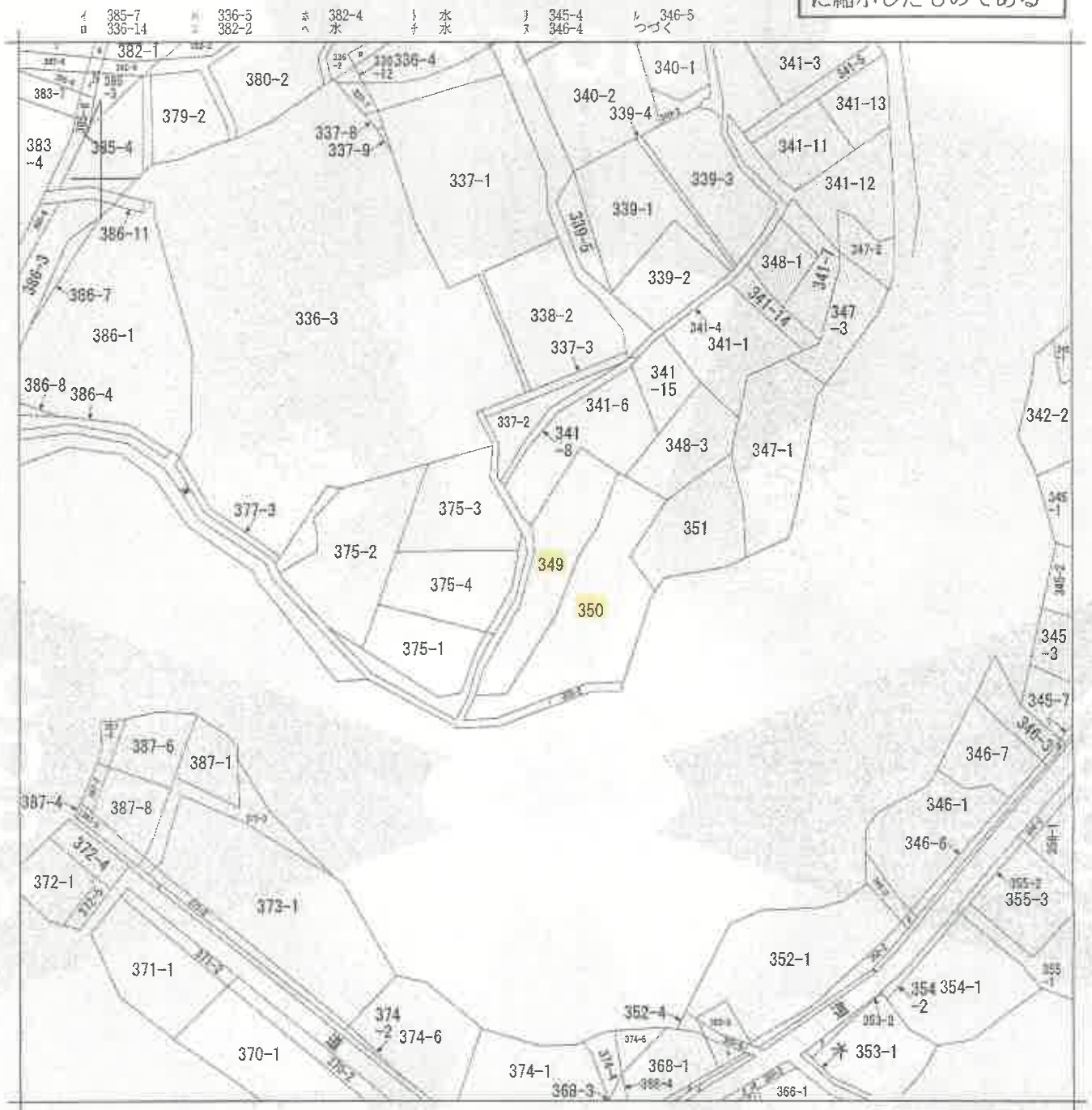
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件建物には、全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が見受けられた。関係人の陳述のとおりの不具合も見受けられた。特に建物の傾きが顕著であり、Kの床に球体を置くと南東方向に転がったため、本件建物の基礎部分の問題や、地盤沈下の可能性を否定できない。
- 3 物件2の土地は、現地調査の結果及び公課証明書の現況地目に基づき宅地であると認めた。
- 4 本件土地上に物置が1個存しているが、簡易的なものであり動産であると認めた。
- 5 本件土地には地積測量図がなく、現地において境界を示す標も見当たらなかった。よって本件土地の面積の実測もできず、物件1及び2の土地間の境界部分是不詳である。また本件土地と隣接土地の境界部分も判然としなかった。しかしながら、関係人の陳述及び現地調査の結果に基づき、本件土地の全体的な形状としては概ね土地建物位置関係図のとおりであると認められた。なお、評価人の調査によれば、現況等から本件土地には約1割強程度の縄縮みが推定されるとのことである。これらの事情により、本件土地の確定(実測)地積は不明であることから、専門職業家による実測(測量)が必要と思われる。
- 6 評価人によると、本件土地の南西側に接する道路は町道(建築基準法第42条第2項該当道路)である。また、本件土地の北西側に接する道路は町道(建築基準法第42条非該当道路)である。
- 7 関係人の陳述によれば、北東側隣接土地(地番348番3)所有者は、同土地から本件土地を経て(通行して)公道(本件土地の南西側に接する町道)に出ているとのことであり、その通行は無償で行われているとのことである。同土地は袋地であるため、本件土地は同土地の通行権の負担を負う可能性がある。

(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8年3月16日 (月) 12:16 — 12:30	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年3月19日 (木) 8:45 — 8:53	当職携帯電話	所有者から電話聴取
令和8年3月28日 (土) 14:40 — 15:50	目的物件所在地	所有者と面談, 立入調査 (評価人同行)
令和8年3月30日 (月) 12:10 — 12:20	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地及び建物登記事項証明書 (閉鎖事項証明書含む) 受領
令和8年4月13日 (月) 8:30 — 8:40	横浜地方法務局 神奈川出張所	土地登記事項証明書受領
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて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



(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 部 求 分	所 在	足柄下郡真鶴町真鶴字深淵				地 番	349番			
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 記 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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和8年1月21日

水戸地方方法務局土浦支局

登記官

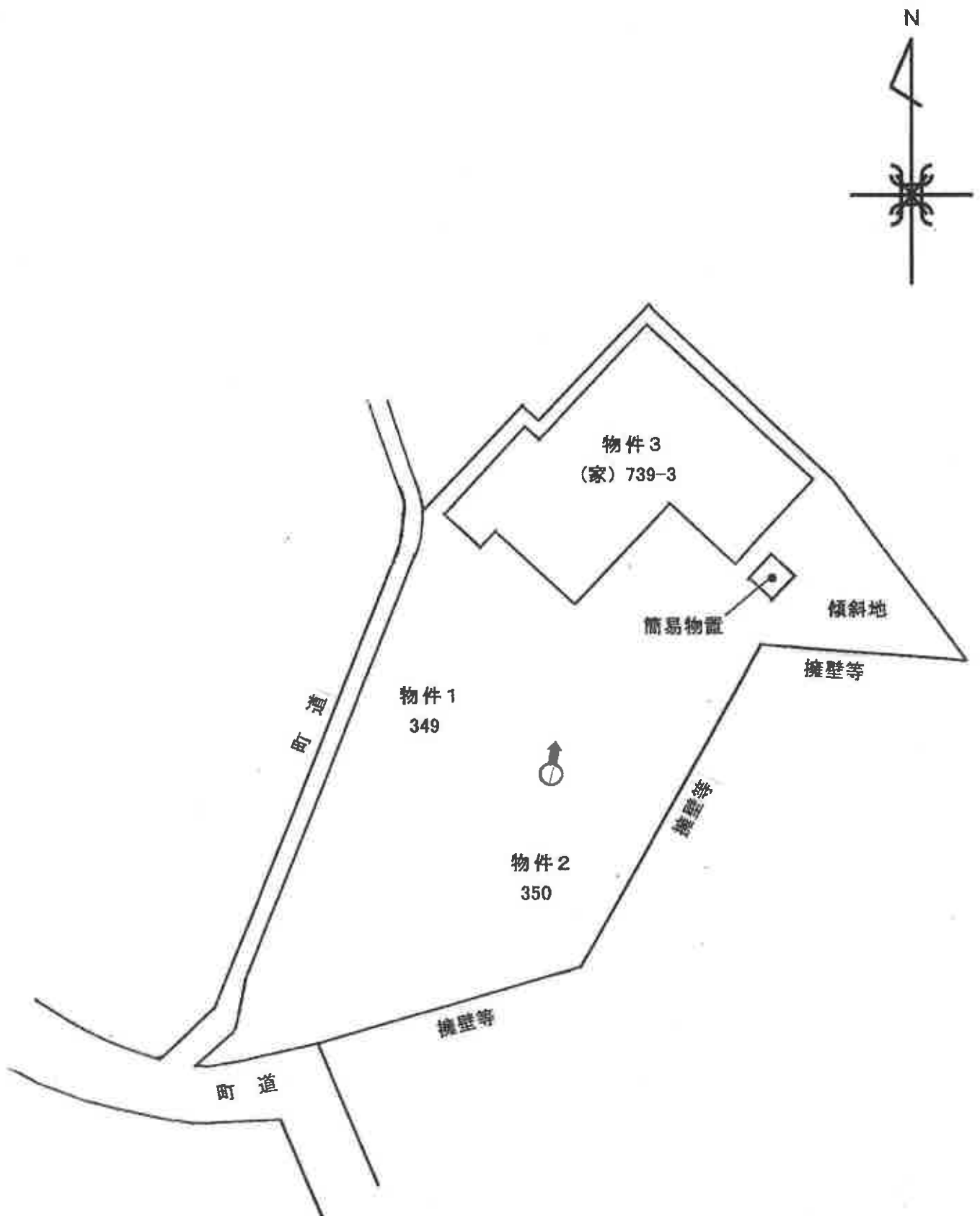
請求番号：15-1

(1/2)

(6 枚目)



土地建物位置関係図

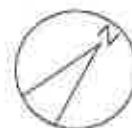


※ 物件1(土地)と物件2(土地)の現況地番境は不詳

←○は写真撮影位置・方向

(7 枚目)

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



⑤



⑥



令和 8 年 《ケ》 第 5 号
令和 8 年 3 月 28 日 現地調査
令和 8 年 4 月 16 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6,450,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,160,000円
物 件 2（土地）	金1,050,000円
物 件 3（建物）	金4,240,000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		地 目 宅 地
3		床 面 積 1階約 1 0 5 . 8 m ²
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 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵 |
| | 地 番 | 3 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵 |
| | 地 番 | 3 5 0 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足柄下郡真鶴町真鶴字深淵 3 4 9 番地、3 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 1 3 平方メートル
2 階 8 6. 3 8 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「真鶴」駅の南東方約 250m（道路距離）で、徒歩約 3分	
付 近 の 状 況	丘陵地（南東向き下り傾斜地）の幅員 2.6～ 3m町道沿いに大規模一般住宅等が多い旧来からの既成住宅地域。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し 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%） 防火指定なし 真鶴町まちづくり条例等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）607.35㎡ 不整形 南西側間口約 6m、奥行約 38m、幅約 16m 建物敷地、駐車場スペース等はほぼ平坦である。 敷地内には傾斜地、起伏、約 1m程度の高低差（段差）等があり、高低差のあるところの一部石積等がされている。 北東側隣接地（地番348番3）とはほぼ等高に接面している。北側、北西側隣接土地（地番341番6）は目的土地より約 1～ 2m高く、一部傾斜地であり、法尻等で本件土地に接面している。本件土地の南側から南東側隣接地は目的土地より約 4～ 5m低く、擁壁等が造られており、擁壁の法尻で隣接土地に接面している。
接面道路の状況	南西側幅員約 2.6～ 3m舗装町道（真8-104号線：建築基準法第42条2項）と駐車場部分でほぼ等高に約 6m接面し、西側幅員約 0.9m舗装町道（真8-105号線：建築基準法第42条非該当）は目的土地より約 0.5～ 1m高く、約 27m接面する角地である。	
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土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	なし（枺は設置されているが接続されていない）
特記事項	① 所有者によれば、本件土地には簡易的な物置が1個あります。本件土地にはかつて井戸があり埋立したことがあると聞いたことがあります。本件土地の形状は土地建物位置関係図の通りです。境界に関する私の認識は次の通りです。 ア．物件1土地と物件2土地は共に物件3建物の敷地として使用されていますが、両土地間の境界はどこであるかは私にはわかりません。 イ．北側隣接土地（地番341番6）から本件土地にかけて法面となっていますが、法面の法尻までが北側隣接土地です。 ウ．本件土地の南側には擁壁がありますが、擁壁の法尻までが本件土地です。（南東側も含まれると思われる） エ．北東側隣接土地（地番348番3）所有者と私は親戚関係にあります。同人は本件土地を通じなければ公道へ出ることができません。同人と私の間で本件土地に係る使用料・通行料等の金銭の授受はなく、同人は無償で本件土地を通行しています。 オ．本件土地は南西側で町道に接していますが、南西側町道と本件土地との境界付近に存する電柱1本は本件土地にあるものです。 ② 本件土地上に物置が1個存しているが簡易的なものであり動産であると認めた。 ③ 本件土地には地積測量図が無く、現地において境界を示す標も見当たらなかった。よって本件土地の面積の実測もできず、物件1及び物件2の土地間の境界部分是不詳である。また本件土地と隣接土地の境界部分も判然としなかった。しかしながら関係人の陳述及び現地調査の結果に基づき、本件土地の全体的な形状としては概ね土地建物位置関係図の通りであると認めら	

	れた。なお、現況等から本件土地には約1割強程度の縄縮みが推定される。本件土地の確定(実測)地積は不明であるため、専門職業家による実測(測量)等が必要と思われる。評価上は登記地積により評価額を求めた。 ④ 関係人の陳述によれば、北東側隣接土地(地番348番3)所有者は、同土地から本件土地を経て(通行して)公道(本件土地の南西側に接する町道)に出ているとのことであり、その通行は無償で行われているとのことである。同土地は無道路地であるため、本件土地は同土地の通行権の負担を負う可能性がある。 ⑤ 上水道は、施設図(上水道関係資料)によれば、周辺隣家と一緒に引き込まれ、途中で分岐している。また、北東側隣家(地番348番3)の埋設管が目的土地内を通っている様子であるが、詳細は不明である。 ⑥ 下水道の枳は敷地内に設置されているが、接続されていない。下水道の受益者負担金は10万円である。(町役場調べ) ⑦ 南西側で接面する町道は建築基準法第42条2項道路であり、目的土地には道路境界後退部分が含まれている。 ⑧ 宅地造成等工事規制区域
--	--

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	昭和32年(公課証明書記載)	
	経 過 年 数	約69年	
	経済的残存耐用年数	—	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ銅板葺	
	外 壁	パネルボード等	
	内 壁	京壁、クロス貼り等	

	天井	クロス貼り、化粧ボード、敷目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	その他	納戸×2等
床面積（現況）	1階約 105.8㎡、2階 86.38㎡、延床面積約 192.18㎡ 1階は登記面積より広いが、増築部分等詳細は不明である。	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	7DK＋納戸×2（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8年3月28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	① 本件建物の建築確認申請の状況は、その申請の有無等を含めて管轄する県西土木事務所において確認が出来ず不明である。 ② 所有者によれば、本件建物の不具合等は次の通りです。本件建物は平成元年ころに全面的にリフォームしたことがあります。本件建物の1階洋室(元和室)は、元々和室でしたが、約3年前に床が大きく陥没したため床に板を敷く等のセルフリフォームをしたことにより洋室に変わっています。本件建物に全体的に湿気が感じられます。本件建物には玄関のホールの床に沈みを感じられます。また、K(キッチン)を中心に南東方向に傾きを大きく感じられます。本件建物内で私はペットを飼っていません。本件建物内で私は煙草を喫いません。 ③ 本件建物には全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損等が見受けられた。関係人の陳述の通りの不具合も見受けられた。特に建物の傾きが顕著であり、K(キッチン)の床に球体を置くと南東方向に転がったため、本件建物の基礎部分の問題や地盤沈下の可能性を否定できない。 ④ 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。	

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	51,000	52	26,500	×317.35	× 0.8	= 6,730,000
		100				
2	51,000	52	26,500	× 290	× 0.8	= 6,150,000
		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 真鶴(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 56,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 51,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件等やや劣るが、街路条件、環境条件、地勢等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、角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)、敷地内に起伏、高低差等があり、傾斜地、擁壁等が含まれていること、縄縮みが推定されること、道路境界後退部分が含まれていること、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：建付減価率を建物の規模、老朽化等を考慮した改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して 20%と判定した。

② 物件3（建物）

目的建物は建築後約69年を経過する新耐震基準以前に建築された建物であり、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)
3	150,000	× 192.18	× 0.01	= 290,000

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	6,730,000	× 0.65	法定地上権	= 4,370,000
2	6,150,000	× 0.65	法定地上権	= 4,000,000
合 計				= 8,370,000

(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	6,730,000	－ 4,370,000		× 0.7	× 0.7		= 1,160,000
2	6,150,000	－ 4,000,000		× 0.7	× 0.7		= 1,050,000
3	290,000	＋ 8,370,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 4,240,000
一括価格（合計）							= 6,450,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：目的物件は新築後69年を経過する新耐震基準以前の大規模戸建住宅であり、土地、建物の特記事項に記載したことも加味して、真鶴町の有効需要等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. 基準地価格 真鶴(県)－2

所 在：足柄下郡真鶴町真鶴字塔の前3 3 3番1 1

価 格：56,800円／m²

位 置：J R東海道本線「真鶴」駅の北東約 400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：163m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東 5.1m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：一般住宅のほかに店舗等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8, 3 4 6, 3 0 5円

物件2 7, 6 2 7, 0 0 0円

物件3 5 5 9, 2 9 9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。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以 上

前ノ浜

苦海

基準地

最寄駅

JA川壠支所

目的物件

真鶴港

子之神社

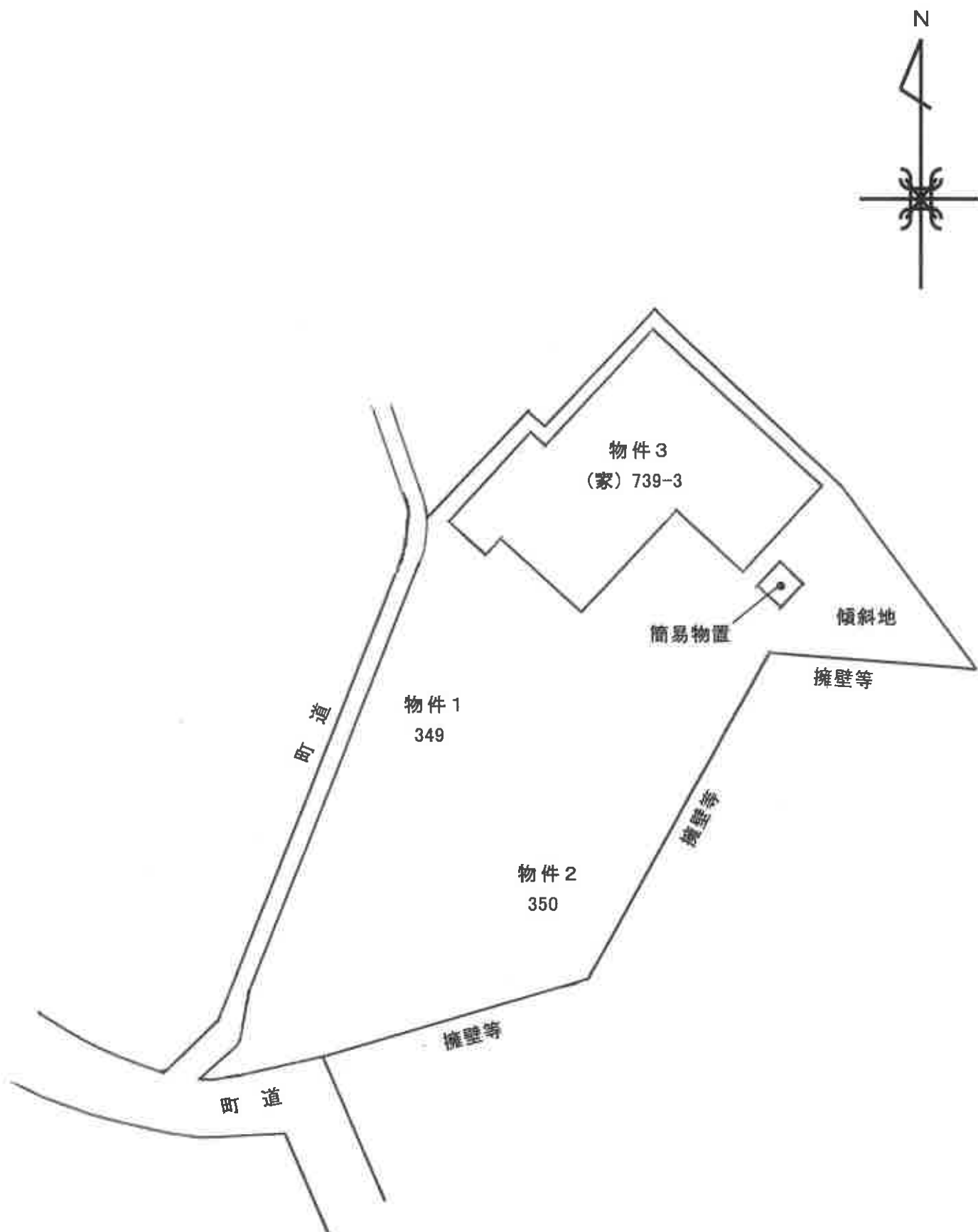
三漁業協同組合

尻掛海岸

※ ○ 数字は物件番号を表示

縮尺 1/600

土地建物位置関係図



※ 物件1(土地)と物件2(土地)の現況地番境は不詳

概略間取図

