

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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

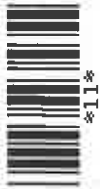
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 1 日 午前 9 時 5 0 分 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 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 4 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 1 0 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 1 5 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 840, 000 8, 672, 000	一括	2, 168, 000	127, 190	不明
1	1, 710, 000				
2	9, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足柄上郡山北町岸字宇一 |
| | 地 番 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡山北町岸字宇一 1 6 2 9 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 足柄上郡山北町岸字宇一 |
| | 地 番 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡山北町岸字宇一 1 6 2 9 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第36号
令和8年6月16日受理
令和8年7月22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 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 足柄上郡山北町岸字宇一
 地 番 1629番18
 地 目 宅地
 地 積 168.68平方メートル

- 2 所 在 足柄上郡山北町岸字宇一 1629番地18
 家屋 番号 1629番18
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 44.55平方メートル



(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物に現在は誰も居住していない。私の両親がたまに様子を見に行っている。 2 立入調査が必要なことは承知した。私の両親が鍵を持って行き、調査に立ち会えるかもしれない。可能であれば連絡する。両親が行けなければ、技術者が解錠して、裁判所の関係者のみで調査を行ってもらって構わない。 (令和8年6月29日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物に雨漏り等不具合はない。 2 本建物内でペットは飼っていなかった。 3 本建物内で喫煙はしていなかった。 4 屋根に太陽光パネルは設置していない。 5 本建物の敷地の境界について、争いはない。 6 騒音はなかった。 7 本建物について、最後に電力供給契約をしていたBは私の父である。両親が本建物に居住していたことがあったため、Bの契約となっていた。 (令和8年7月13日電話で聴取)

(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等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物内に家財道具類はない。
- 4 本土地は、南東側で建築基準法42条1項2号の町道に、北西側で建築基準法42条1項1号の町道に、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

(調査経過用)

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6月17日(水) 15:15 — 15:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和8年6月19日(金) 11:50 — 11:55	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8年6月22日(月) : — :	当庁	Aに対し照会書郵送 東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和8年6月25日(木) 15:45 — 15:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和8年6月29日(月) 11:10 — 11:15	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和8年7月10日(金) 11:25 — 11:50	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和8年7月13日(月) 11:20 — 11:25	携帯電話	Aより占有状況等聴取
(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 8 年 7 月 1 0 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、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

登記年月日：平成26年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年3月23日 横浜地方裁判所 西村二宮裁判官

登記証

(6枚目)



地積測量図

地番 第25-3-30-20

土地の所在 足柄上郡山北町岸字第一



図様式 任意図様式
測量年月日 平成26年10月19日

申請人

作成者 (10月20日作成)

作成者

縮尺 1/250

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8年3月23日 横浜地方法務局西湘一宮文司

橫濱地方法務局西湘三宮支局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

圖 10-1-1

6.2-20

地 番

土地の所在 足柄上郡山北町岸字一

五 组 训 导

年次	總額	米	麥	雜糧	油	糖	其他	合計	倍面積	地	積	單位
1947	189,941	221,357	-11,931									m
1948	185,195	222,968	-1,670									m
1949	188,271	232,115	7,534									m
1950	192,729	245,378	5,361									m
1951	193,632	246,959	6,469									m
1952	193,198	238,404	10,011									m
1953	203,643	256,000	2,730									m
1954	201,928	252,569	-0,895									m
1955	202,748	249,675	3,829									m
1956	205,767	247,777	10,336									m
1957	203,084	243,548	-5,021									m
1958	200,736	245,070	-5,244									m
1959	197,840	244,201	-3,610									m
1960	197,175	242,738	-7,899									m
1961	220,510	220,510	0									m
1962	220,510	220,510	0									m
1963	220,510	220,510	0									m
1964	220,510	220,510	0									m
1965	220,510	220,510	0									m
1966	220,510	220,510	0									m
1967	220,510	220,510	0									m
1968	220,510	220,510	0									m
1969	220,510	220,510	0									m
1970	220,510	220,510	0									m
1971	220,510	220,510	0									m
1972	220,510	220,510	0									m
1973	220,510	220,510	0									m
1974	220,510	220,510	0									m
1975	220,510	220,510	0									m
1976	220,510	220,510	0									m
1977	220,510	220,510	0									m
1978	220,510	220,510	0									m
1979	220,510	220,510	0									m
1980	220,510	220,510	0									m
1981	220,510	220,510	0									m
1982	220,510	220,510	0									m
1983	220,510	220,510	0									m
1984	220,510	220,510	0									m
1985	220,510	220,510	0									m
1986	220,510	220,510	0									m
1987	220,510	220,510	0									m
1988	220,510	220,510	0									m
1989	220,510	220,510	0									m
1990	220,510	220,510	0									m
1991	220,510	220,510	0									m
1992	220,510	220,510	0									m
1993	220,510	220,510	0									m
1994	220,510	220,510	0									m

地 点 名	標 度	$\bar{X}$	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$
178 (コンクリート坎)	203.981	214.864		12.042	2587.392288
76 (段 段 風 旗)	202.644	212.750		-3.131	-666.102050
710 (段段町金プレート)	200.850	209.904		-7.975	-1873.984600
705 (段段町金プレート)	194.659	208.921		-11.727	-2450.016567
750 (段段町金プレート)	189.123	213.583		-6.352	-1358.815046
749 (段段町金プレート)	186.307	215.486		0.454	98.284644
748 (町 プ レ ー ト)	189.577	220.271		1.634	359.922814
747 (町 プ レ ー ト)	189.941	221.357		1.025	226.930925
180 (コンクリート坎)	190.602	223.325		14.040	3135.483000
			倍面積		259.037408
			面積		129.5187040

地名	標高	X	Y	$X_{i-1} - X_i$	$Y_{i-1} - Y_i$	$(X_{i-1} - X_i)^2$
178 (コンクリート橋)	203.981	214.864	-17.924	-3851.22236		
180 (コンクリート橋)	199.602	223.325	-10.591	-2365.235075		
181 (コンクリート橋)	193.390	231.621	17.924	4151.574804		
179 (コンクリート橋)	208.526	222.649	10.591	2351.720959		
			係面積		286.838352	m
			地面積		143.4191760	m
			坪		143.41	m

人
壽
中

Figure 1

宣统六年 十月 二十日作成

—

宣统元年 10月 20日作成)

地点	番号	(1)	1679-18	Y	X_{n-1}	X_{n-2}	X_{n-3}	Y_0	$(Y_{n-1} - X_{n-1})$
179	(コンクリート塔)		208.526	222.049	-16.596			-3665.125204	
181	(コンクリート塔)		193.390	231.621	-12.224			-2831.335104	
182	(コンクリート塔)		196.302	240.286	19.883			4777.606338	
176	(コンクリート塔)		213.278	229.556	13.884			3141.244304	
77	(陸奥金庫跡)		209.986	224.358	-4.747			-1065.027426	
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				
				積	背面				

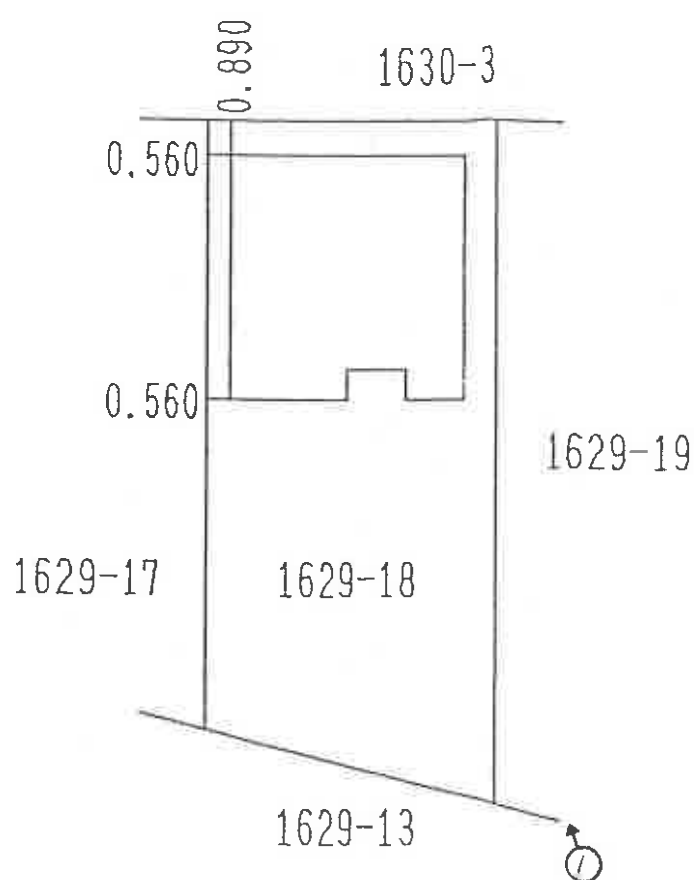
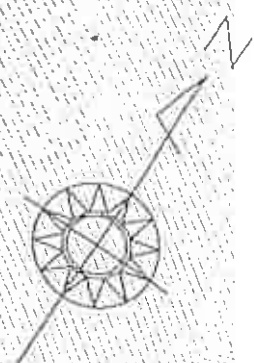
地点名	標高	X	Y	$X_{0.1} - X_{-1}$	$Y_0 - (X_{0.1} - X_{-1})$
176 (コンクリート坂)	213.273	229.556	-21.717	-4985.287552	
182 (コンクリート坂)	195.302	240.286	-15.147	-3879.898042	
184 (ガレート)	197.126	242.738	1.538	373.331044	
3054 (ガレート)	197.840	244.201	3.610	891.585610	
3055 (ガレート)	200.736	245.020	5.244	1284.884680	
3056 (ガレート)	203.084	243.548	3.685	897.474380	
3057 (コンクリート坂)	204.421	245.651	14.935	3568.947035	
177 (コンクリート坂)	218.019	237.053	8.852	2098.484576	
	位面積	339.578931	m		
	地面積	169.7594655	m		
	地積	169.75	m		

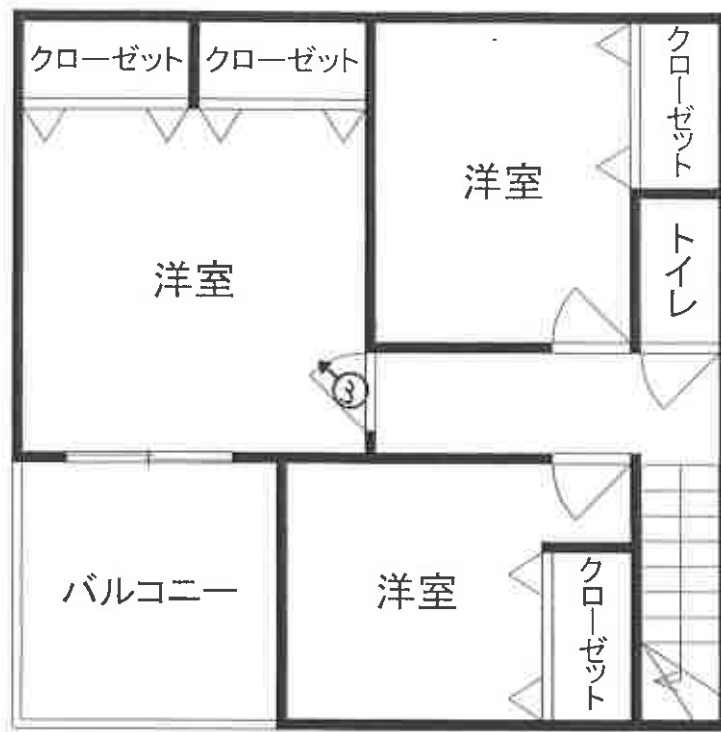
地 点 名 標 識	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_n - (X_{n-1} - X_{n-2})$
117 (コンクリート坂)	218.019	237.063	-18.554	-4398.456802
3057 (コンクリート坂)	204.421	245.561	-12.262	-3012.235182
3358 (コブプレート)	205.757	247.777	-1.673	-414.530321
3059 (コブプレート)	202.748	249.675	-3.829	-356.005575
3060 (コブプレート)	201.928	252.569	0.895	226.049255
175 (コブプレート)	203.643	256.090	21.582	5526.934380
172 (アルミプレート)	223.510	245.750	19.332	4750.839000
78 (坂急急坂坂)	222.975	244.900	-5.491	-1344.745900
借面墳				377.778155 m
面墳				188.8890775 m
地蔵				188.88 m

点 名	標 識	座 標	ス ト	Y
P 1	金 庫 所	200 000		230 000
P 2	分 機 室	218 746		230 175
P 3	分 機 室	181 587		214 027

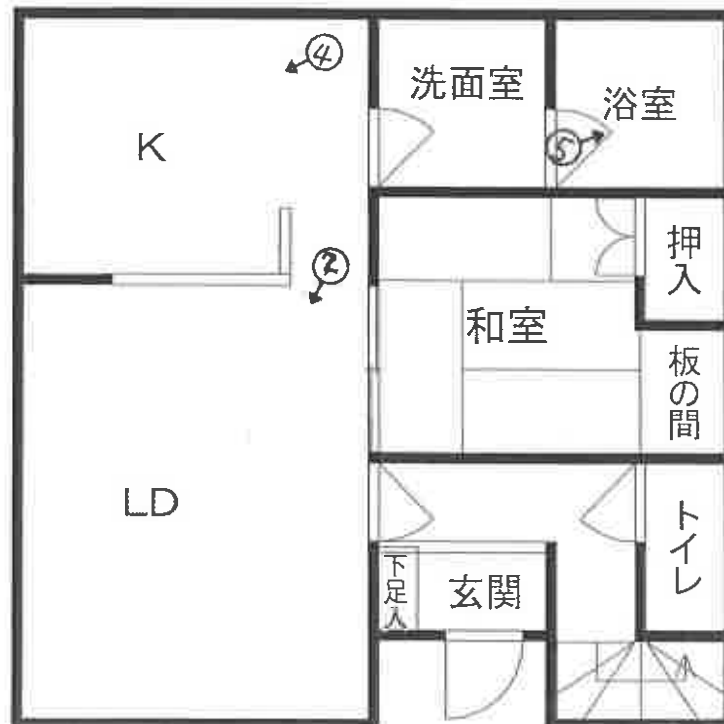
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





2階



1階



間取見取図

(9 枚目) ←○ は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



(// 枚目)

⑤



令和 8 年（ケ）第 36 号
令和 8 年 7 月 10 日 現地調査
令和 8 年 7 月 31 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,840,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金1,710,000円
物 件 2 (建物)	金9,130,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
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 | 足柄上郡山北町岸字宇一 |
| | 地 番 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡山北町岸字宇一 1 6 2 9 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 9 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ御殿場線「東山北」駅の南西方約1.7km（道路距離）、バス停「岸」徒歩約5分	
付 近 の 状 況	幅員約5.0m町道沿いに中小規模一般住宅が建ち並ぶミニ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 的な規制を考慮しない 一 般 的 な 規 制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%（基準容積率：200%）
	防 火 規 制	防火指定なし
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
	規 模	168.68㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.1m、奥行約19m
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	隣接地とは等高で地勢は平坦
	南東側で幅員約5.0m町道（認定外・建築基準法第42条1項2号）に等高に間口約9.1m接面し、北西側で幅員約4.1m町道（258号線・建築基準法第42条1項1号）に約1.2m低位に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	なし
特 記 事 項	・特になし。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	令和3年12月8日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	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：50.22㎡ 2階：44.55㎡ 延べ94.77㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（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8年7月10日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ 令和3年12月完了検査済。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	36,400	100	36,400	×168.68	×1.0	=6,140,000
		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 山北（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 40,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 36,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：行き止まり、二方路等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 2（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)
2	160,000	×94.77	×0.75	=11,370,000

現価率

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.1) \\ & = 0.75 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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, 140, 000	×0. 55	法定地上権	=3, 380, 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 55%と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	6, 140, 000	-3, 380, 000	= 2, 760, 000	15. 8%
2	11, 370, 000	+3, 380, 000	= 14, 750, 000	84. 2%
積算価格 (合計)			17, 510, 000	100%

Ⅱ 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
912,000	$\times (1 - 0.266)$	$= 669,000$	$\div 9.0\%$	$= 7,430,000$

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(17,510,000 \times 0.8 + 7,430,000 \times 0.2)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	15,490,000	15.8%	×1.0	×0.7		= 1,710,000
2		84.2%	×1.0	×0.7		= 9,130,000
一括価格 (合計)						10,840,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 山北（県） -2

所 在：山北町岸字原耕地 173 番 13

価 格：40,000 円／㎡

位 置：J R 御殿場線「東山北」駅約 850m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：135 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東 6m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60％，容積率 200％）、
防火指定なし

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 3,898,215 円

物件 2 8,435,395 円

第7 附属資料の表示

位置図

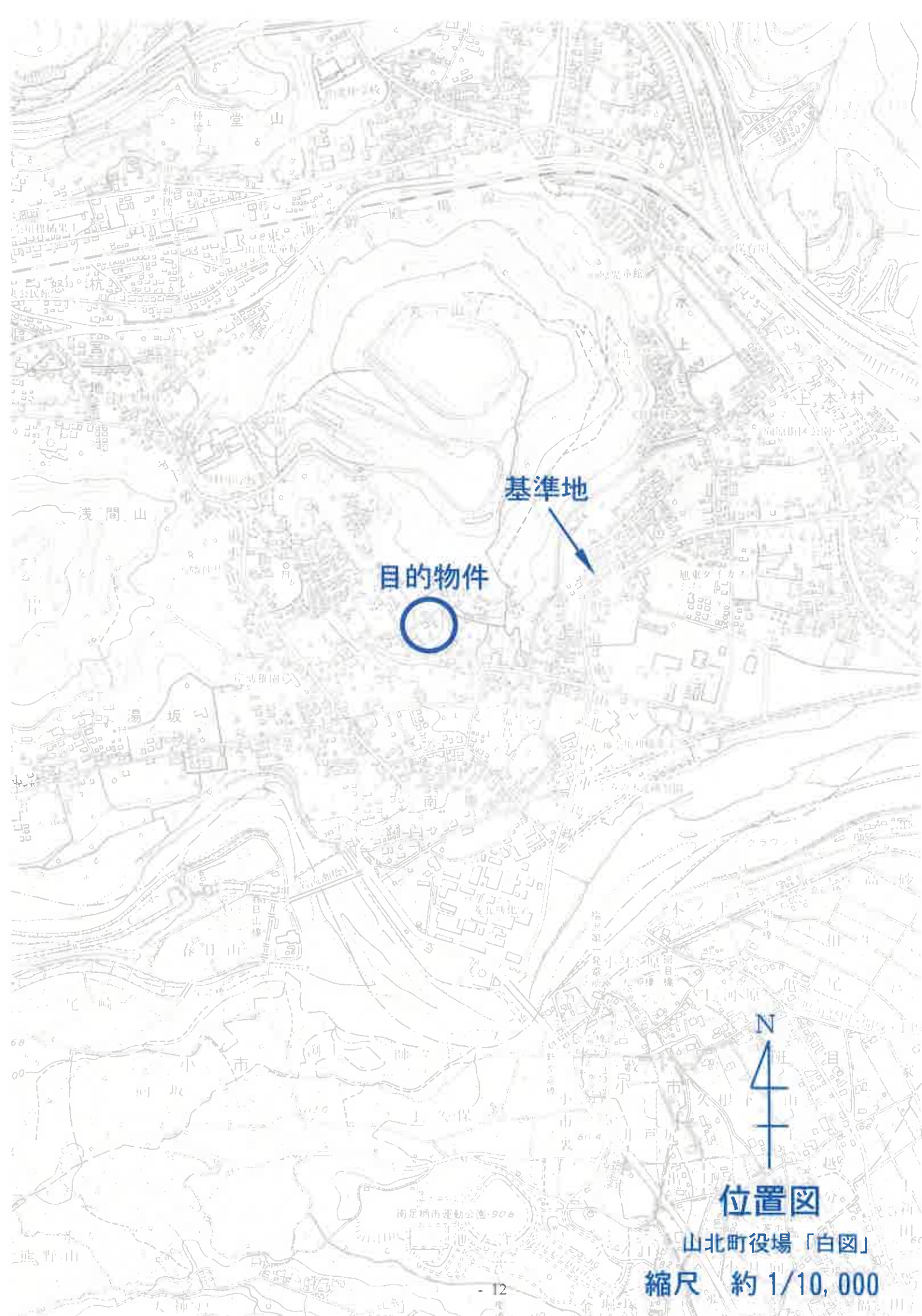
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

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



基準地

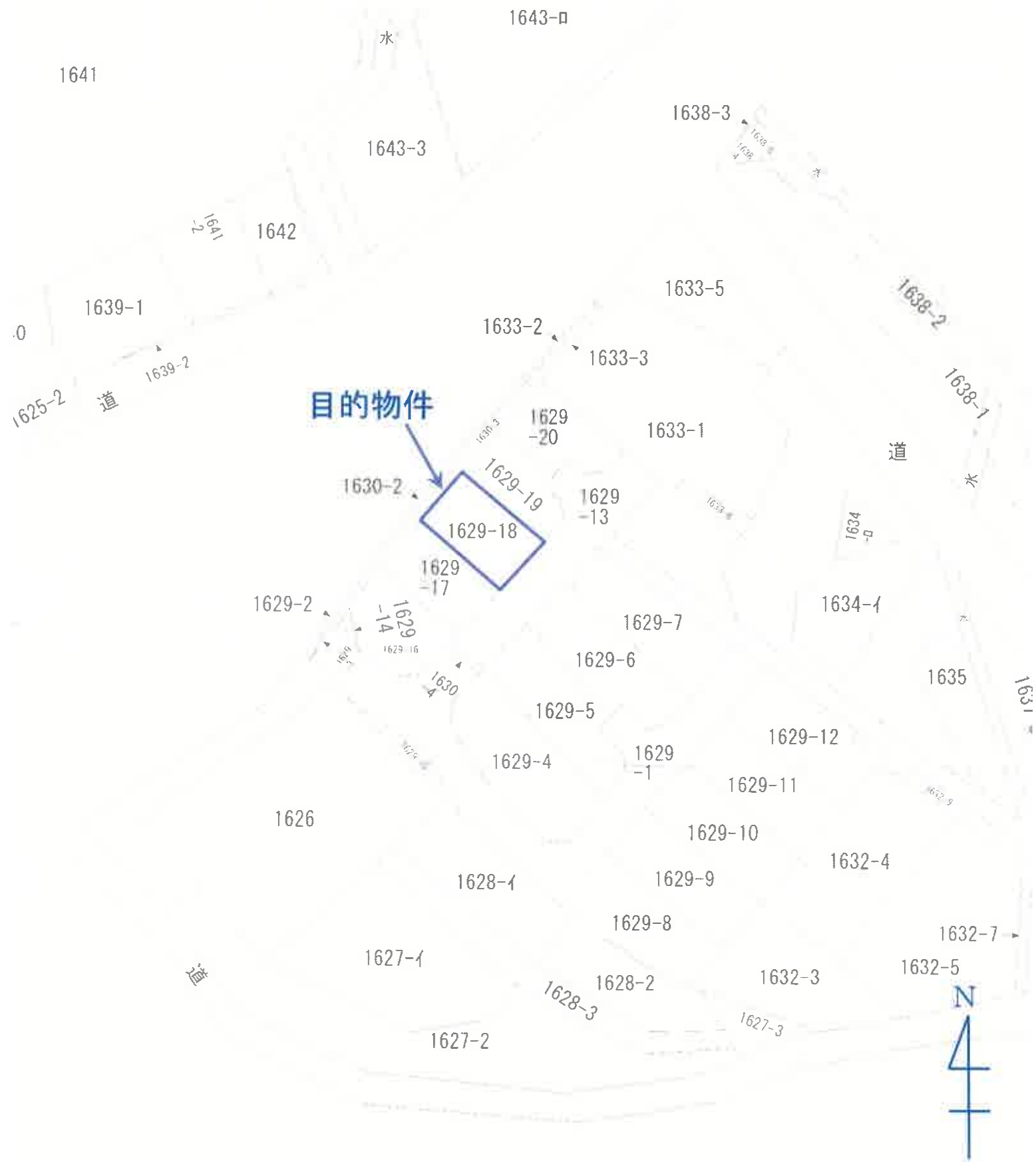
目的物件



位置図

山北町役場「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出	岸
	岸

公図写
縮尺 1:600

柄上郡山北町岸字宇一

地番 1629番18
13 -

地積測量圖

地番	1629-13.-16. ~20
土地の所在	足柄上郡山北町



座標系	任意座標系
測量年月日	平成26年10月19日

A3をA4に縮小（約70%）

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

登記年月日 平成26年11月6日

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8年3月23日 横濱地方裁判所西川 審判長

登記官

請求番号 第33号

2
2

地積測量図

1629-13-16、~20

地番

土地の所在 足柄上郡山北町岸字宇一

目的物件

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
179	(コンクリート板)	208.526	222.049	-16.596	-3685.125204
181	(コンクリート板)	193.390	231.621	-12.224	-2831.335104
182	(コンクリート板)	196.302	240.286	19.883	4777.606338
176	(コンクリート板)	213.273	229.556	13.684	3141.244104
77	(既設金庫扉)	209.986	224.358	-4.747	-1065.027126
				倍面積	337.363108 m ²
				面積	168.681540 m ²
				地積	168.68 m ²

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
176	(コンクリート板)	213.273	229.556	-21.717	-4885.267532
182	(コンクリート板)	196.302	240.286	-16.147	-3879.898942
184	(新プレート)	197.126	242.738	1.538	373.331944
3054	(新プレート)	197.840	244.201	3.610	881.565310
3055	(新プレート)	200.736	245.020	5.244	1284.884380
3056	(新プレート)	203.084	243.548	3.685	897.474380
3057	(コンクリート板)	204.421	245.661	14.935	3668.947035
177	(コンクリート板)	218.019	237.063	8.852	2098.481676
				倍面積	339.518937 m ²
				面積	169.7594655 m ²
				地積	169.75 m ²

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
177	(コンクリート板)	218.019	237.063	-18.554	-4398.456302
3057	(コンクリート板)	204.421	245.661	-12.262	-3012.295182
3058	(新プレート)	205.757	247.777	-1.673	-414.539321
3059	(新プレート)	202.748	249.675	-3.829	-956.905575
3060	(新プレート)	201.928	252.569	0.895	226.048255
175	(新プレート)	203.643	255.090	21.582	5526.934380
172	(アルミプレート)	223.510	245.750	19.332	4750.835900
78	(既設金庫扉)	222.975	244.900	-5.491	-1344.745900
				倍面積	377.778155 m ²
				面積	188.8890775 m ²
				地積	188.88 m ²

点番	標識	X	Y
T1	金庫扉	200.000	200.000
T2	金庫扉	218.746	230.175
T3	金庫扉	181.587	214.027

作成者

平成26年 10月 30日作成

申請人

縮尺

1/

座標求積表

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
747	(新プレート)	189.941	221.357	-11.931	-2641.010367
746	(新プレート)	185.195	222.968	-1.670	-372.356560
753	(新プレート)	188.271	232.115	7.534	1748.754410
755	(新プレート)	192.729	245.378	5.361	1315.471458
756	(新プレート)	193.632	246.999	6.469	1597.836531
171	(新プレート)	199.198	258.404	10.011	2586.882444
175	(新プレート)	203.643	256.090	2.730	699.125700
3060	(新プレート)	201.928	252.569	-0.895	-226.049255
3059	(新プレート)	202.748	249.675	3.829	956.005575
3058	(新プレート)	205.757	247.777	0.336	83.253072
3056	(新プレート)	203.084	243.548	-5.021	-1222.854508
3055	(新プレート)	200.736	245.020	-5.244	-1284.884880
3054	(新プレート)	197.840	244.201	-3.610	-881.565610
184	(新プレート)	197.126	242.738	-7.859	-1917.387462
				倍面積	441.270548 m ²
				面積	220.6102740 m ²
				地積	220.61 m ²

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
178	(コンクリート板)	203.981	214.864	12.042	2587.332288
76	(既設金庫扉)	202.644	212.750	-3.131	-666.120250
710	(既設町舎プレート)	200.850	209.904	-7.975	-1673.984400
705	(既設町舎プレート)	194.669	208.921	-11.727	-2450.016567
750	(既設町舎プレート)	189.123	213.583	-6.362	-1358.815046
749	(既設町舎プレート)	188.307	216.486	0.454	98.284644
748	(新プレート)	189.577	220.271	1.634	359.922814
747	(新プレート)	189.941	221.357	1.025	226.890925
180	(コンクリート板)	190.502	223.325	14.040	3135.483000
				倍面積	259.037408 m ²
				面積	129.5187040 m ²
				地積	129.51 m ²

点番	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
178	(コンクリート板)	203.981	214.864	-17.924	-3851.222336
180	(コンクリート板)	190.502	223.325	-10.591	-2365.235075
181	(コンクリート板)	193.621	232.049	17.924	4151.574804
179	(コンクリート板)	208.526	222.049	10.591	2351.720959
				倍面積	286.838352 m ²
				面積	143.4191760 m ²
				地積	143.41 m ²

登記年月日 令和4年2月15日

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8年3月23日 廣域地方支務局西湖二宮支局

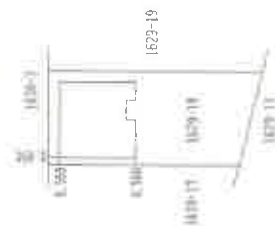
登記官

各階平面図

家屋番号 1629番18

建物図面

建物の所在 足柄と郡山町座字... 1629番地18



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

2月15日(木)

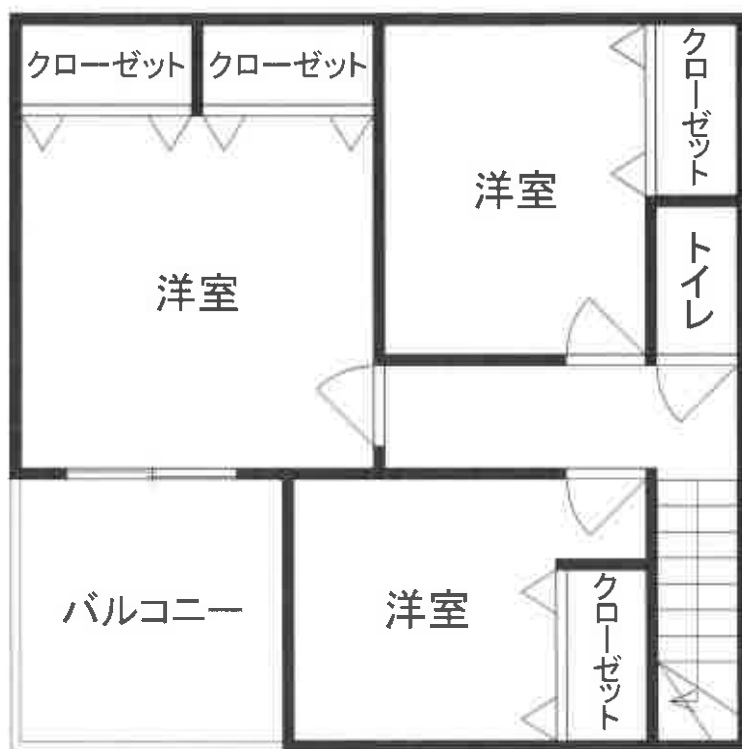
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



2階



1階



概略間取図