

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	28,850,000 23,080,000	一括	5,770,000	242,317	0
1	2,390,000				
2	5,420,000				
3	21,040,000				
備考					



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 1階 137.88平方メートル  
2階 103.22平方メートル  
3階 約13平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月13日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

---

---

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 1階 137.88平方メートル  
2階 103.22平方メートル  
3階 約13平方メートル



令和 5年(ケ)第 119号  
令和 5年11月17日受理  
令和 5年12月28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 小早川 健 造

(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<br>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)		
<b>土 地</b>	物件1・2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 type="checkbox"/> 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 <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			
<b>建 物</b>	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)		
	<input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造スレート葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階 約13㎡		
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"/> 建物所有者 <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         {         地方裁判所 支部 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある         {         保管開始日 年 月 日       }		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 (1) 本件建物は、私が妻とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。</p> <p>2 (1) 本件土地（物件1・2）の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 本件土地（物件1・2）は、2筆で約120坪あります。</p>
<p>■ B (所有者の妻)</p>	<p>1 (1) 本件建物の増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 本件建物はオール電化にしていますので、ガスの設備はありません。それから、ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>2 (1) 2階の洋室(3)は、床に盛上がりがある部分がありますが、その原因は分かりません。でも、傾斜は感じません。 (2) それから、本件建物には冷暖房の設備が備え付けられていますが、この設備から水漏れが発生してしまい、現在、修理中です。 (3) その他には特に不具合はありません。 (4) 動物は、現在、飼っていませんが、今から20年くらい前まで犬を1匹飼っていました。</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 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。  
(2) よって、本件建物は、所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 2階洋室(3)窓際の床に、所有者の妻の陳述のとおり、盛上がりの状況が認められた。  
(2) その他には、目視の限りでは特に損傷は見受けられなかった。
- 3 屋根裏収納については、高さが1.4メートル以上あるので床面積に算入すべきものと認め、3階と認める。
- 4 (1) 物件2土地の南東側の境界は、判然としなかった。  
(2) 物件2土地上のカーポートは、基礎が認められ、構築物と認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

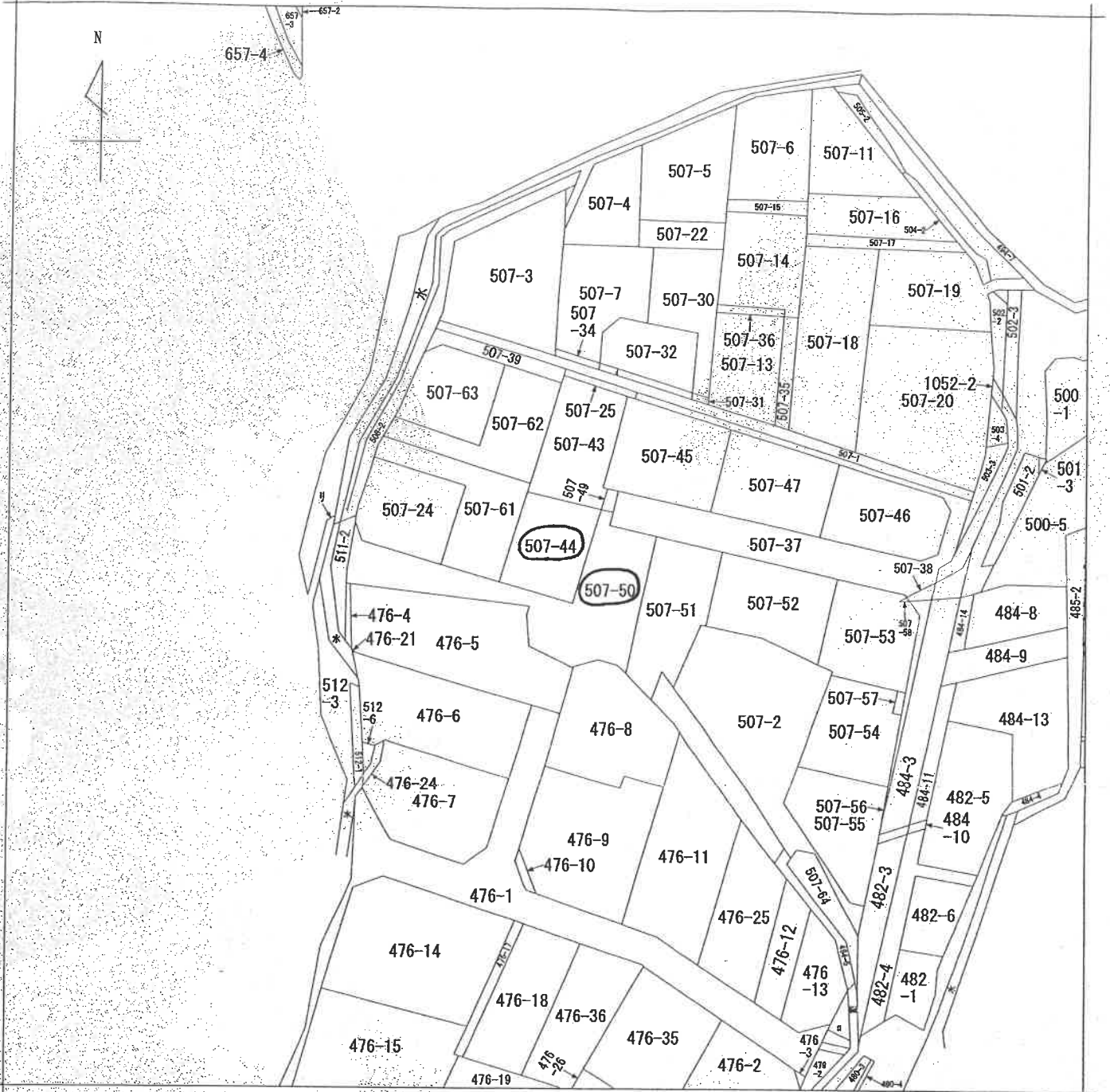
( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月21日(火) 8:15-8:20	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
5年11月22日(水) 9:42-9:46	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
5年11月27日(月) 14:47-14:55	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日調整)
5年12月1日(金) 10:10-10:14	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日再調整)
5年12月18日(月) 17:01-17:03	執行官事務室	所有者と通話(占有等調査)
5年12月19日(火) 8:35-9:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻と面談(事情聴取, 占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月19日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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。

イ 507-33    ハ 485-1    ホ 485-26    ト 485-30    リ 512-2  
 ロ 481-3    ニ 485-14    ヘ 485-28    チ 485-4



(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5年8月3日

大阪法務局

請求番号：68-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)



736328

地番 507-43, ~-45  
土地の所在 中部大磯町東小磯字池見堂

地積測量図

前 507-25 後・新同一・野

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。

(横浜地方支庁四期二宮支庁管理) 大阪法務局 令和5年8月3日 登記官

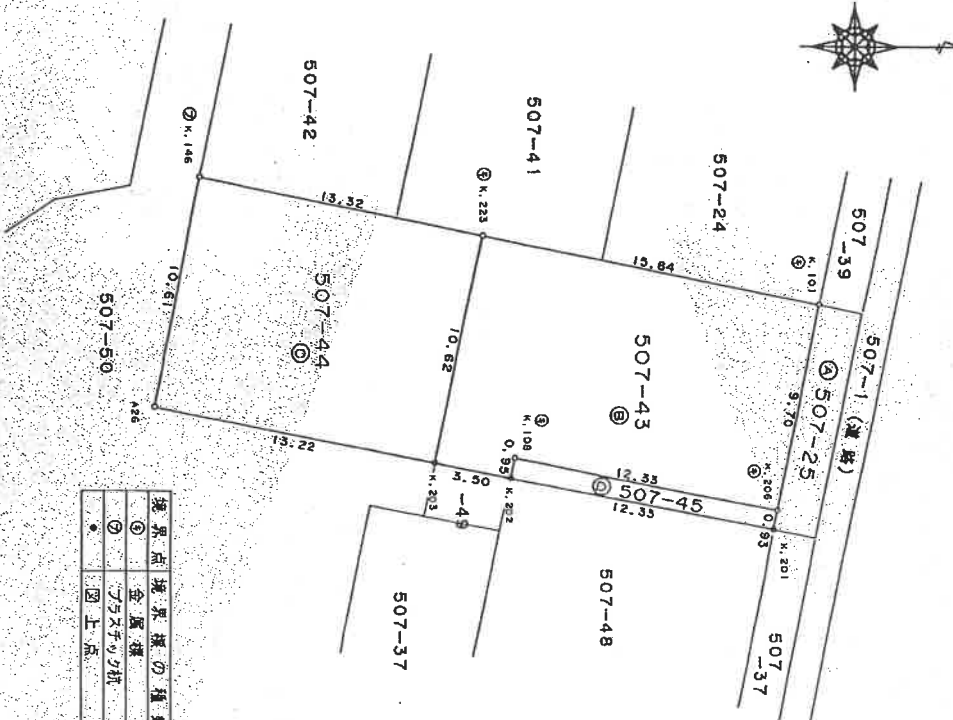
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番 507-43 ㊸		座標		Y		X	
測点名	X	座標	Y	Y'	X'	Y'	X' Y'
K.101	95.931	34.219	-12.644	-1409.2496			
K.223	93.826	41.487	11.104	697.2265			
K.203	97.445	41.253	-0.234	1041.8439			
K.108	109.524	43.724	-7.034	-22.7583			
地積				-313.2640			
面積				156.6320			
地積				156.63 m			

地番 507-44 ㊸		座標		Y		X	
測点名	X	座標	Y	Y'	X'	Y'	X' Y'
K.223	83.876	31.080	-13.048	-1251.7076			
K.146	80.871	28.439	7.780	644.7752			
K.203	93.826	41.487	-7.780	1055.2048			
地積				-729.9662			
面積				-281.6938			
地積				140.8469			
面積				140.84 m			

地番 507-45 ㊸		座標		Y		X	
測点名	X	座標	Y	Y'	X'	Y'	X' Y'
K.206	109.524	43.724	3.381	370.3006			
K.201	97.258	42.184	-1.540	-168.3805			
K.202	97.445	41.253	-3.381	-328.8292			
K.108	109.524	43.724	1.540	150.0653			
地積				23.1562			
面積				11.5781			
地積				11.57 m			

地番 507-25 ㊸		座標		Y		X	
測点名	X	座標	Y	Y'	X'	Y'	X' Y'
K.206	109.524	43.724	3.381	370.3006			
K.201	97.258	42.184	-1.540	-168.3805			
K.202	97.445	41.253	-3.381	-328.8292			
K.108	109.524	43.724	1.540	150.0653			
地積				21.55			
面積				21.55 m			



境界点境界線の種類	
㊸	金属標
㊹	ガラス管の標
●	図上点

作製者

申請人

縮尺 1/250

736331

前 後・新同一・新  
地番 507-46、～-57  
土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

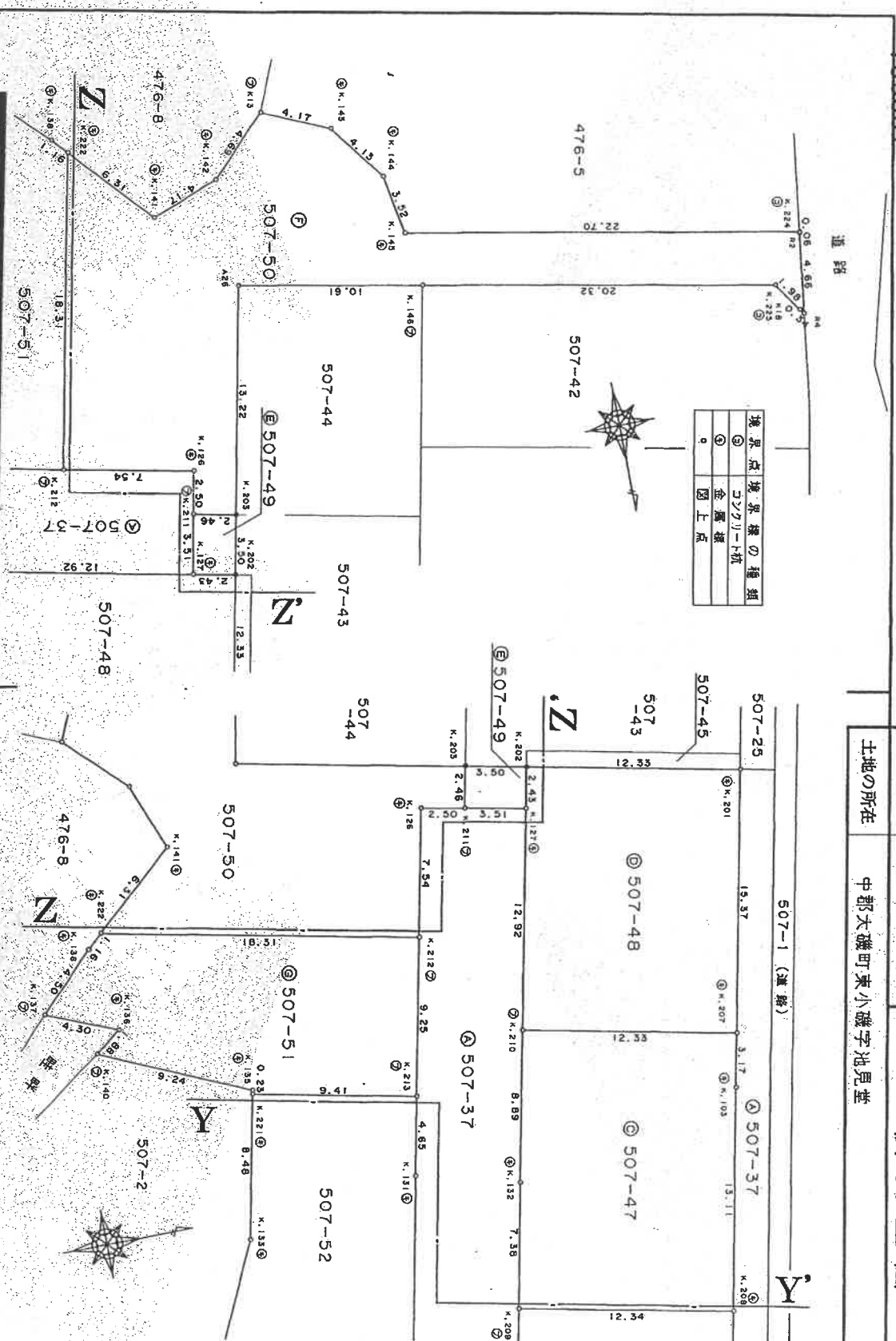
地積測量図

3/4  
5/5

（本図面に記録されている内容を証明した書面である。）

（兼地方法務局第二官舎管理）  
大磯法務局 昭和5年8月3日 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



平成十五年七月四日登記

製作者

申請人

縮尺 1/250

736332

前 後・新同一・新  
地 積 測 量 図  
土地の所在 中野大塚町東小礒字池見整

3/4  
A6

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

令和5年8月3日 大阪法務局 (横浜地方支局西瀬二支局管理)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

地番	507-50 (F)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.211	X	93.339	Y	43.894	-1.925	-179.6775
K.208	X	89.828	Y	41.487	-5.034	-472.3200
K.213	X	87.827	Y	38.860	-3.045	-1055.2048
K.146	X	82.876	Y	28.439	-30.376	-2517.4413
K.225	X	86.709	Y	8.484	-21.074	-1827.3054
K.18	X	88.546	Y	7.365	-1.309	-115.6449
R4	X	88.623	Y	7.175	-0.808	-71.6073
R2	X	84.006	Y	6.557	-0.627	-52.6717
K.224	X	83.947	Y	6.548	22.294	1871.5144
K.145	X	79.741	Y	28.851	22.870	1825.6766
K.144	X	76.262	Y	29.418	3.055	232.8278
K.143	X	72.958	Y	31.904	6.304	459.9272
K.13	X	71.272	Y	35.722	7.107	506.5301
K.142	X	74.612	Y	39.011	7.189	536.3856
K.141	X	76.039	Y	42.911	8.149	620.1307
K.222	X	71.434	Y	47.160	7.892	563.7571
K.212	X	89.376	Y	50.803	-3.748	-334.9812
K.126	X	90.884	Y	43.412	-6.909	-627.9175
包面積						-640.0221
面積						320.0110
地積						320.01㎡

地番	507-46 (B)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.208	X	103.036	Y	75.648	18.639	1920.4880
K.116	X	99.751	Y	91.807	17.706	1766.1912
K.117	X	97.169	Y	93.354	-0.748	-72.6824
K.118	X	89.407	Y	81.059	-4.867	-435.1438
K.129	X	87.824	Y	86.487	-17.891	-1571.2531
K.209	X	90.943	Y	73.168	-12.839	-1167.6171
包面積						439.9768
面積						219.9884
地積						219.98㎡

地番	507-47 (C)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.208	X	103.036	Y	75.648	10.365	1067.9681
K.209	X	90.943	Y	73.168	-9.708	-882.8746
K.110	X	92.416	Y	65.940	-15.942	-1473.2958
K.210	X	94.196	Y	57.226	-6.243	-588.0556
K.207	X	106.278	Y	59.697	5.577	592.7124
K.103	X	105.648	Y	62.803	15.951	1685.1912
包面積						401.6357
面積						200.8178
地積						200.81㎡

地番	507-51 (D)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.222	X	71.434	Y	47.160	2.862	204.4441
K.212	X	89.376	Y	50.803	12.702	1135.2539
K.213	X	87.827	Y	59.862	7.148	625.6429
K.221	X	78.311	Y	57.951	-2.139	-167.5072
K.135	X	78.358	Y	57.723	-3.998	-313.2752
K.140	X	69.919	Y	53.953	-4.904	-342.8827
K.136	X	71.415	Y	52.819	-2.776	-198.2480
K.137	X	67.444	Y	51.177	-4.878	-328.9918
K.138	X	70.578	Y	47.941	-4.017	-283.5118
包面積						330.9242
面積						165.4621
地積						165.46㎡

地番	507-48 (E)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.207	X	106.278	Y	59.697	-12.592	-1358.2525
K.201	X	109.338	Y	44.634	-17.513	-1914.8363
K.202	X	97.256	Y	42.184	-0.062	-6.0299
K.127	X	96.782	Y	44.572	15.042	1455.7948
K.210	X	94.196	Y	57.226	15.125	1424.7145
包面積						-378.6094
面積						189.3047
地積						189.30㎡

地番	507-49 (E)	X座標	Y座標	Y'	X x Y'	
地番						
測点名	X	座標	Y	座標	Y' <td>X x Y'</td>	X x Y'
K.202	X	97.256	Y	42.184	3.085	300.0409
K.127	X	96.782	Y	44.572	1.710	165.4872
K.211	X	93.339	Y	43.894	3.085	-287.9508
K.203	X	93.826	Y	41.487	-1.710	-160.4424
包面積						17.1449
面積						8.5724
地積						8.57㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

平成25年七月四日登記



登記年月日：平成16年3月24日

317255

各階平面図

家屋番号	507番44
建築物の所在	中郡大藤田東小幡字池見堂 507番地44, 507番地50

物 図 面

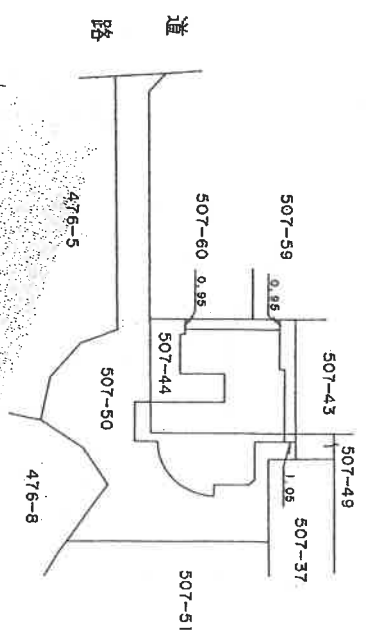
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年8月3日  
大阪法務局  
(横浜地方法務局西湘二宮支店管轄)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



①は写真撮影位置・方向

製作者		縮尺	1/500	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

平成27年8月24日登記

(10枚目)

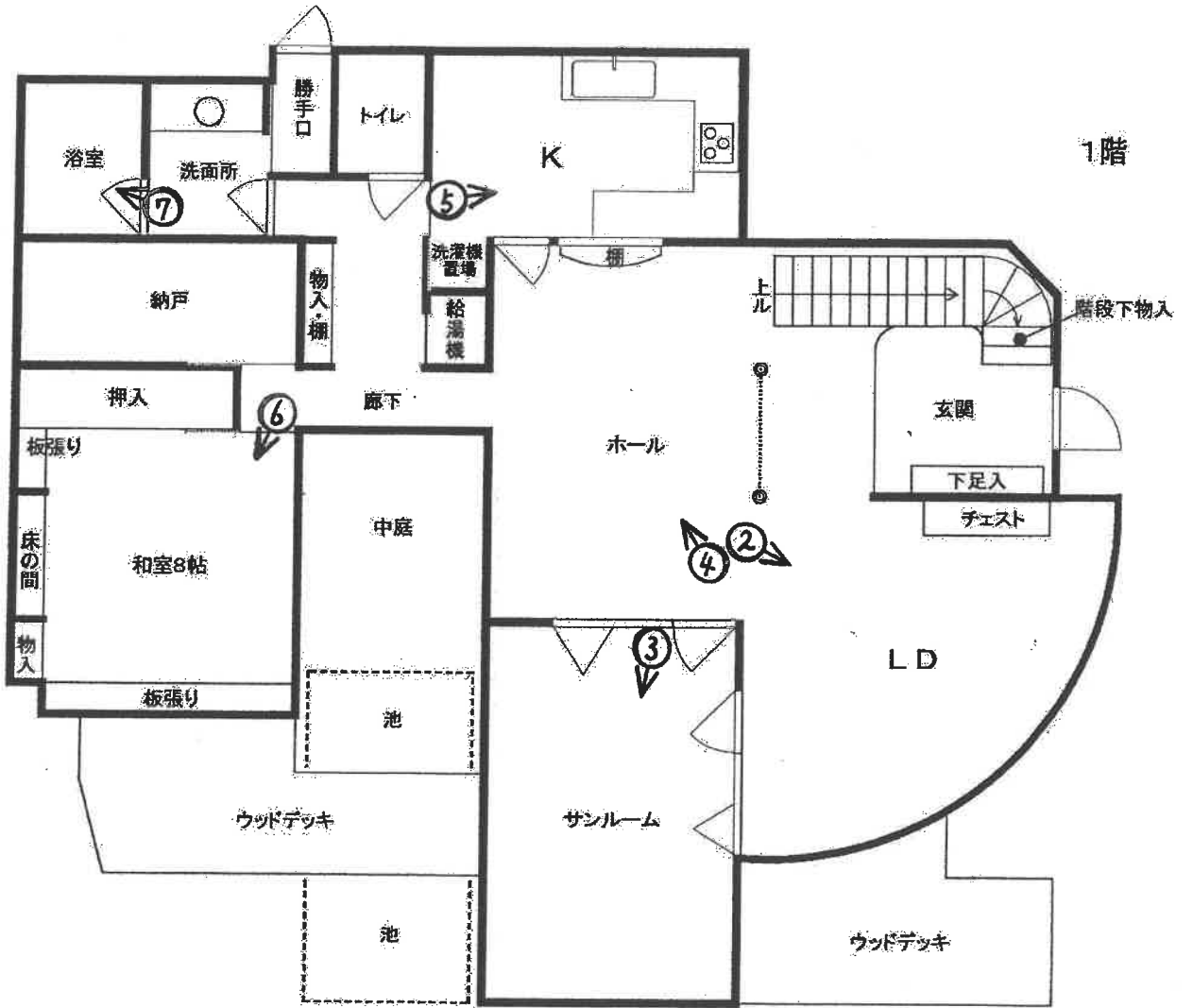
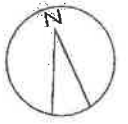
請求番号：68-3

(1/2)

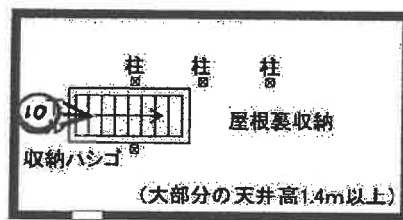
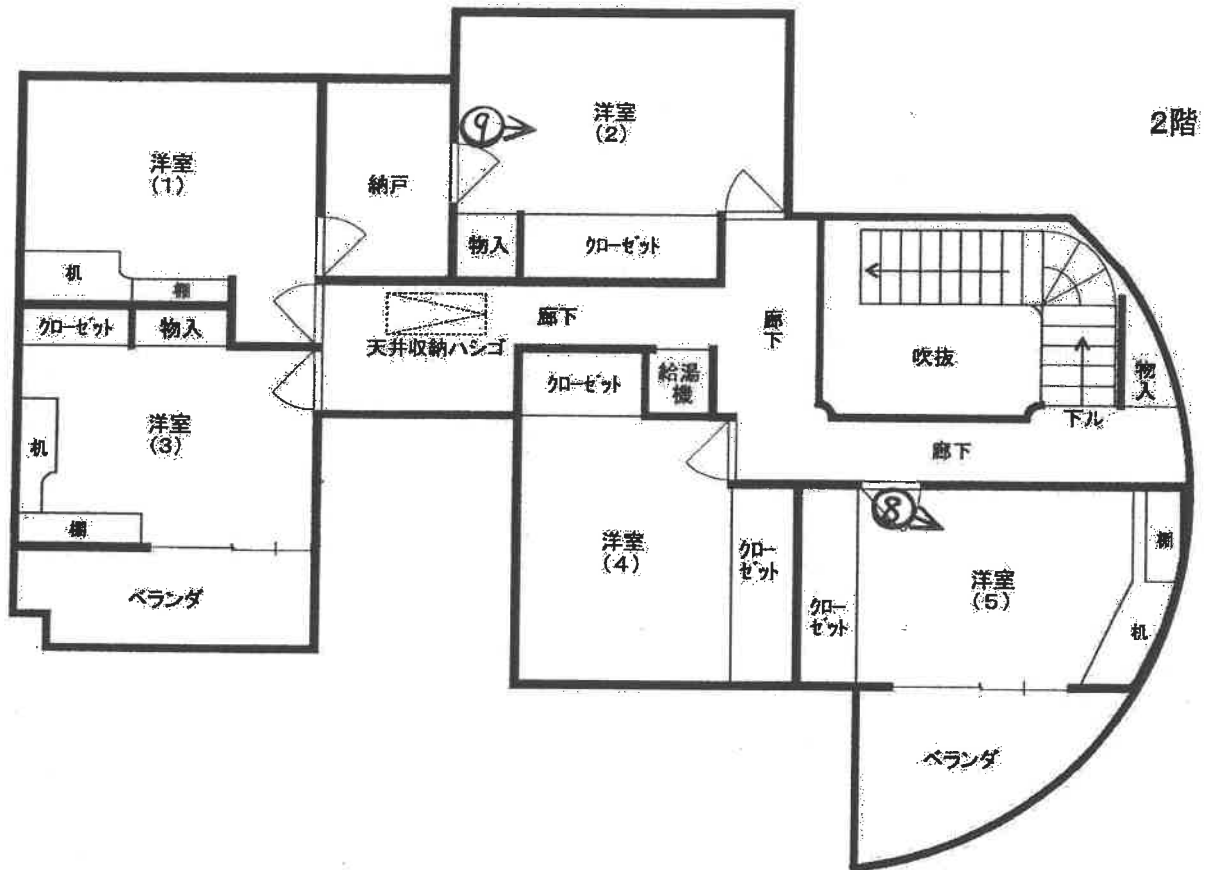
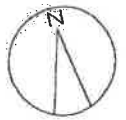




# 概略間取図



# 概略間取図



①

物件 3



②



③



④



( 15 枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩





令和 5 年（ケ）第 119 号  
令和 5 年 12 月 19 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 4 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28,850,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,390,000円
物件2(土地)	金5,420,000円
物件3(建物)	金21,040,000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<br>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	周辺には旧来からの一般住宅等が見られる、幅員 6m私道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	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。
面地条件	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 A（所有者）によれば、本件土地の境界について隣接地との間に争いはありません。</p> <p>③ 物件2土地の南東側の境界は、生け垣等により判然としなかった。</p> <p>④ 物件2土地上のカーポートは基礎があり、構築物と認める。</p> <p>⑤ 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>⑥ 景観計画等（小磯山手景観形成重点地区）</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	平成16年3月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約20年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル、一部タイル貼り等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り、敷目張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、キッチン、浴室、洗面所、納戸×2等
	そ の 他	サンルーム、屋根裏収納、オール電化等
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	居宅
	間 取 り	6LDK＋サンルーム＋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	やや劣る
建物の利用状況	令和5年12月19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 B（所有者の妻）によれば、本件建物はオール電化にしており、ガスの設備はありません。2階の洋室(3)は床に盛上がりがある部分がありますが、原因は分かりません。でも、傾斜は感じません。本件建物には冷暖房の設備が備え付けられていますが、この設備から水漏れが発生してしまい、現在修理中です。その他には特に不具合はありません。動物は現在飼っていませんが、今から20年位前まで犬を1匹飼っていました。</p> <p>③ 2階の洋室(3)の窓際の床に、Bの陳述のとおり、盛上がりの状況が認められた。その他には目視の限りでは特に損傷は見受けられなかった。</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	160,000	60	96,000	×140.84	×0.9	= 12,170,000
		100				
2	160,000	60	96,000	×320.01	×0.9	= 27,650,000
		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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 182,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 160,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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	× 0.23	= 11,690,000

### 現価率

- ・経過年数20年、経済的残存耐用年数10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。）30%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.23 \end{aligned}$$

## 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	12,170,000	× 0.65	法定地上権	= 7,910,000
2	27,650,000	× 0.65	法定地上権	= 17,970,000
合 計				= 25,880,000

(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	12,170,000	－ 7,910,000		× 0.8	× 0.7		= 2,390,000
2	27,650,000	－ 17,970,000		× 0.8	× 0.7		= 5,420,000
3	11,690,000	+ 25,880,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 21,040,000
一括価格 (合計)							= 28,850,000

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劣ることから一般市場性減価として、-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. 公示地価格 大磯 - 5

所 在：中郡大磯町東小磯字古屋敷424番7

価 格：182,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅の西方約4.9km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：277㎡

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5年度）

物件1 10,405,681円

物件2 23,643,298円

物件3 8,421,636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。）

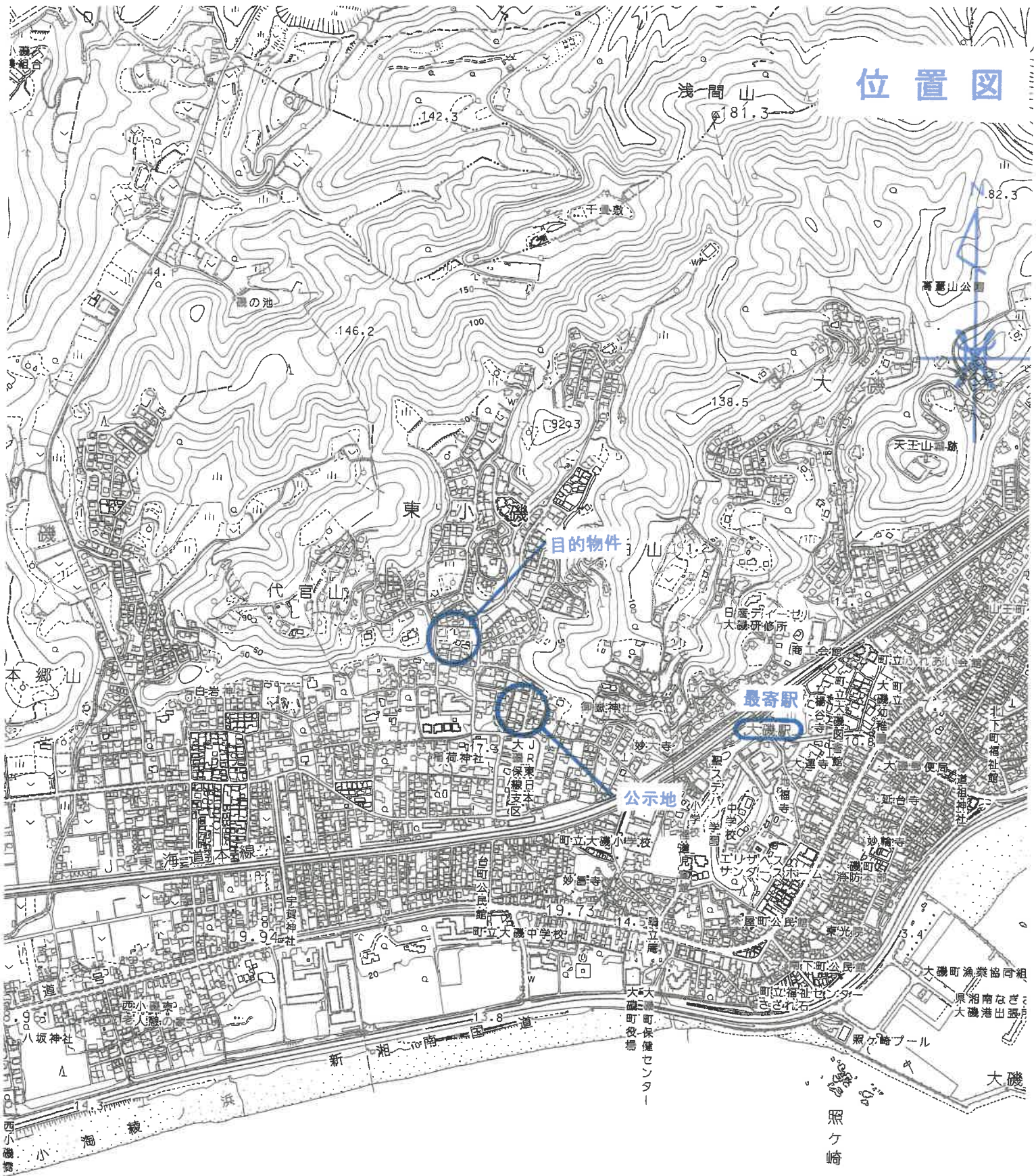
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上



# 位置図



相模湾



ハ 485-1  
ニ 485-14

ホ 485-26  
ヘ 485-28

ト 485-30  
チ 485-4

リ 512-2

※ ○ 数字は物件番号を表示

# 公 図 写



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

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。  
 (横浜地方裁判所西湘支部管轄)  
 令和5年8月3日 大阪法務局

登記官

前 507-26 後・新同一・新

地積測量図

番 507-43, ~-45

土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

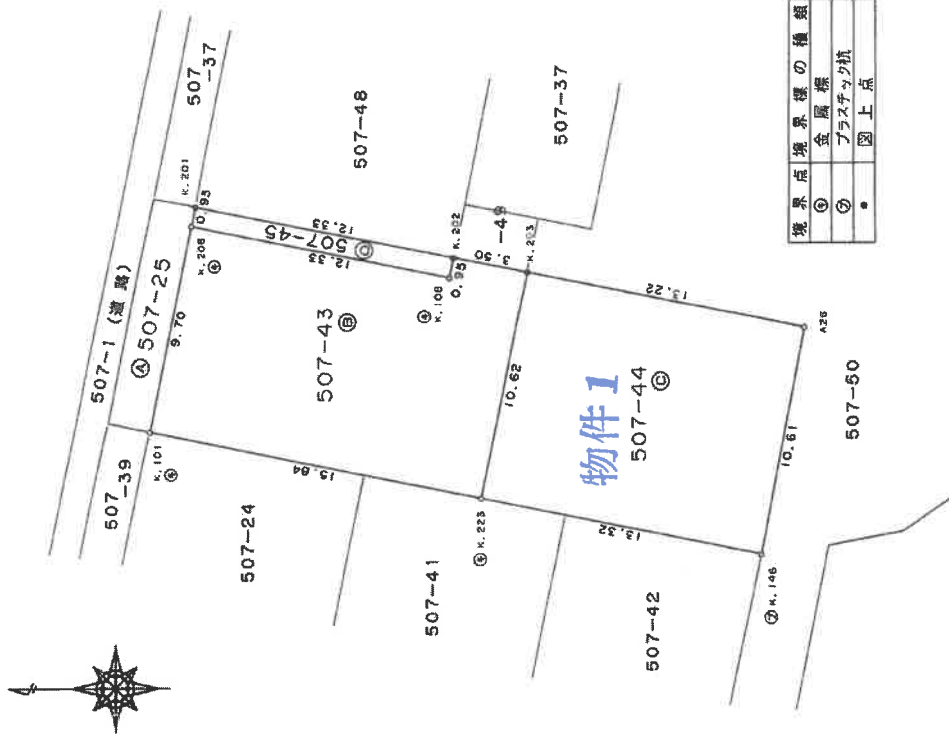
736328

地番	507-43 (B)			
測点名	X	Y	座標	Y'
K.101	111.456	34.219	-12.844	-1409.2496
K.223	95.931	31.080	7.268	697.2265
K.202	93.826	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 <sup>2</sup>			

地番	507-44 (C)			
測点名	X	Y	座標	Y'
K.223	95.931	31.080	-13.048	-1251.7076
K.146	82.876	28.439	7.780	644.7752
A26	80.871	38.860	13.048	1055.2048
K.203	93.826	41.487	-7.780	-729.9662
倍面積	-281.6938			
面積	140.8469			
地積	140.84 m <sup>2</sup>			

地番	507-45 (D)			
測点名	X	Y	座標	Y'
K.206	109.524	43.724	3.381	370.3006
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 <sup>2</sup>			

地番	507-25 (A)	
公簿	合計面積	残地
530.6126	309.0570	21.5556
	地積	21.55 m <sup>2</sup>



作製者

5年7月18日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

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

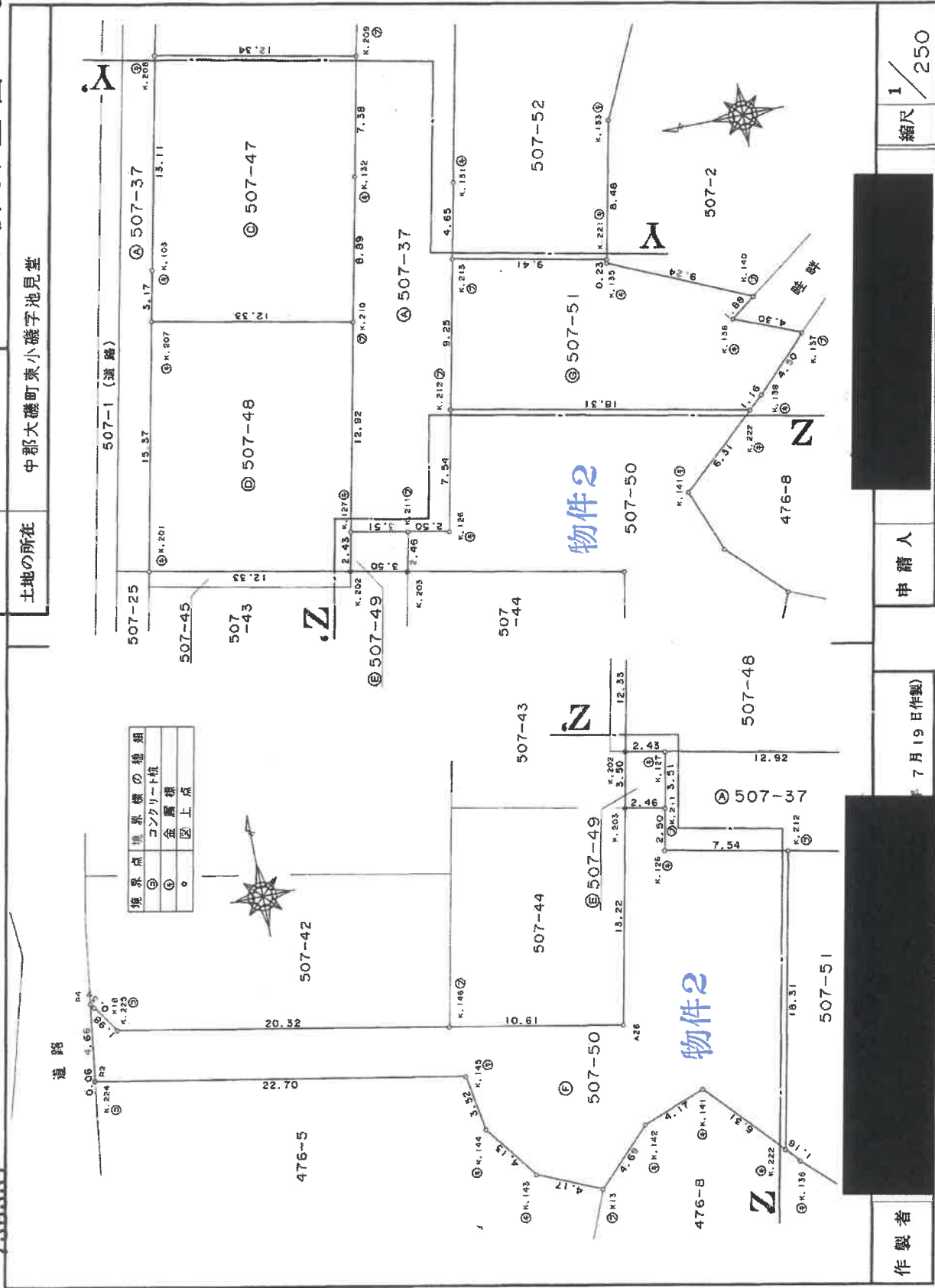
前 後・新同一・新

# 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



平成十五年七月廿四日登記

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)

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。  
（横浜地方裁判所西湘二庁支局管轄）  
令和5年8月3日 大阪法務局

登記官

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

前 後・新同一・新  
地 番 507-46, ~-57 地積測量図

土地の所在 中郡大磯町東小磯字池見堂

736332

物件 2

507-50 (F)					
測点名	X	座標 Y	座標 Y'	X	X Y'
K.211	93.339	43.694	-1.925	-179.6775	
K.203	93.626	41.487	-5.034	-472.3200	
A26	80.871	36.860	-13.048	-1055.2048	
K.146	82.876	28.439	-30.376	-2517.9413	
K.225	86.709	8.484	-21.074	-1827.3054	
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	85.947	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	35.722	7.107	506.5301	
K.142	74.612	39.011	7.189	536.3956	
K.141	76.099	42.911	8.149	620.1307	
K.222	71.434	47.160	7.892	563.7571	
K.212	89.376	50.803	-3.748	-334.9812	
K.126	90.884	43.412	-6.909	-627.9175	
借面積				-640.0221	
面積				320.0110	
地積				320.01 m <sup>2</sup>	

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	89.376	50.803	12.702	1135.2539	
K.213	87.527	59.862	7.149	625.6429	
K.221	78.311	57.951	-2.139	-167.5072	
K.135	78.358	57.723	-3.998	-313.2752	
K.140	69.919	53.953	-4.904	-342.8927	
K.136	71.415	52.819	-2.776	-188.2480	
K.137	67.444	51.177	-4.878	-328.9918	
K.138	70.578	47.941	-4.017	-283.5118	
借面積				330.9242	
面積				165.4621	
地積				165.46 m <sup>2</sup>	

507-46 (B)					
測点名	X	座標 Y	座標 Y'	X	X Y'
K.208	103.036	75.648	18.639	1920.4880	
K.116	99.751	91.807	17.706	1766.1912	
K.117	97.169	93.354	-0.748	-72.6824	
K.118	89.407	91.059	-4.867	-435.1438	
K.129	87.824	88.487	-17.891	-1571.2591	
K.209	90.943	75.168	-12.839	-1167.6171	
借面積				439.9768	
面積				219.9884	
地積				219.98 m <sup>2</sup>	

507-47 (C)					
測点名	X	座標 Y	座標 Y'	X	X Y'
K.208	103.036	75.648	10.365	1067.9681	
K.209	90.943	73.168	-9.708	-882.8746	
K.132	92.416	65.940	-15.942	-1473.2958	
K.210	94.196	57.226	-6.243	-588.0656	
K.207	106.278	59.697	5.577	592.7124	
K.103	105.648	62.803	15.951	1685.1912	
借面積				401.6357	
面積				200.8178	
地積				200.81 m <sup>2</sup>	

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.202	97.258	42.184	-0.062	-6.0299	
K.127	96.782	44.572	15.042	1455.7948	
K.210	94.196	57.226	15.125	1424.7145	
借面積				-378.6094	
面積				189.3047	
地積				189.30 m <sup>2</sup>	

507-49 (E)					
測点名	X	座標 Y	座標 Y'	X	X Y'
K.202	97.258	42.184	3.085	300.0409	
K.127	96.782	44.572	1.710	165.4972	
K.211	93.339	43.894	-3.085	-287.9508	
K.203	93.826	41.487	-1.710	-160.4424	
借面積				17.1449	
面積				8.5724	
地積				8.57 m <sup>2</sup>	

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

7月19日(作製)

作製者 [Redacted]

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成十五年七月式四日登記

請求番号：68-4 (4/5)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2



登記年月日：平成16年3月24日

317255

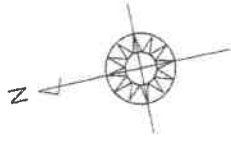
各 階 平 面 図

物 図 平 面 図

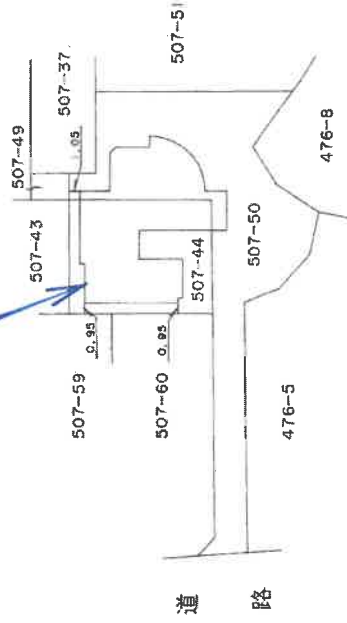
家屋番号 507番44

建築物の所在 中部大磯町東小磯字池見堂

507番地44、507番地50



物件3



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

(単位:m)

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

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。

（貸渡地方法務局西瀬三宮支局管轄）  
令和5年8月3日 大阪法務局

登記官

登記年月日：平成16年3月24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。  
 (横浜地方支務局西湘支局管轄)  
 令和5年8月3日 大阪法務局

登記官

請求番号：68-3

(2/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

317256

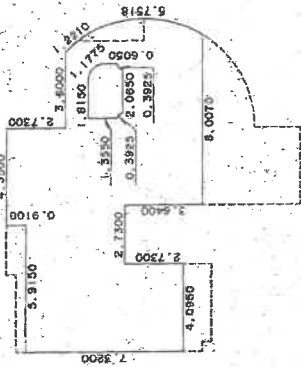
各階平面図

家屋番号 507番44

建物の所在 中部大磯町東小磯字池尻堂

507番地44.507番地50

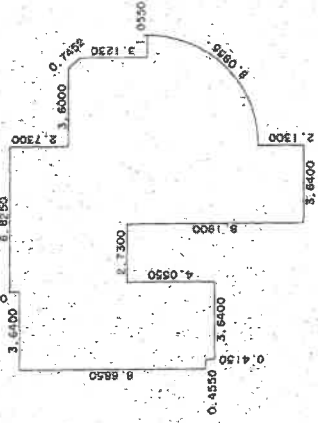
2階



求積表

7.3200	X	4.0950	=	29.97540000				
4.5900	X	1.8200	=	8.35380000				
5.5000	X	0.9100	=	5.00550000				
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	=	2.88897785
-	5.1507	X	81N (64.00-52)	X	1/2	=	-2.91307500	
1.6050	X	1.8150	=	-0.64125000				
0.8550	X	0.7500	=	0.04906250				
3.14	X	0.2500	X	1/4	=	0.04906250		
3.14	X	0.2500	X	1/4	=	-0.44156250		
3.14	X	0.7500	X	1/4	=	103.22316035		
合 計								103.22 m <sup>2</sup>
床面積								103.22 m <sup>2</sup>

1階



求積表

6.6850	X	0.4550	=	3.05167500				
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	0.9950	X	1/2	=	1.68374250
3.14	X	5.1500	X	1/4	=	20.82016250		
合 計								137.86120500
床面積								137.86 m <sup>2</sup>

(単位m)

作製者

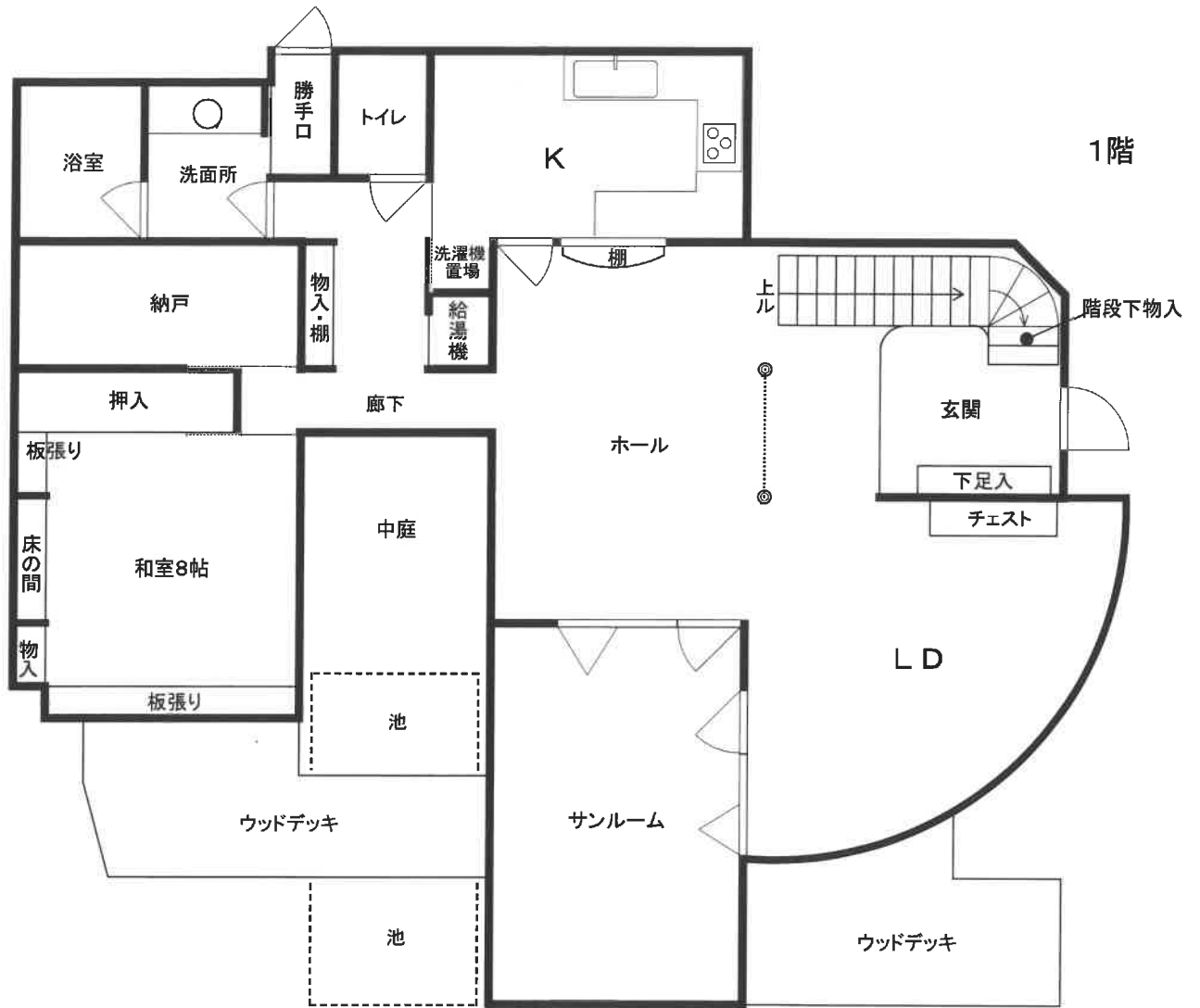
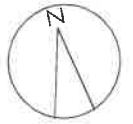
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

1b 24

# 概略間取図



# 概略間取図

