

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 8 日から<br>令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |                                                 |
| 開札期日                                                                                                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所小田原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 6 月 3 日 午前 9 時 50 分<br>横浜地方裁判所小田原支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                           | 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 28 日 午後 3 時 00 分まで                                                             |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 7 年 4 月 16 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）              | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）              |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 9,750,000<br>7,800,000 | 一括       | 1,950,000  | 59,806   | 11,326   |
| 1    | 2,780,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,970,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                          |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊勢原市串橋字後原                                |
|   | 地 番   | 1 2 1 番 2 3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 4 1. 5 0 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市串橋字後原 1 2 1 番地 2 3                   |
|   | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2階 4 0. 5 7 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月20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, 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   | 伊勢原市串橋字後原                                  |
|   | 地 番   | 1 2 1 番 2 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 4 1. 5 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市串橋字後原 1 2 1 番地 2 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 3                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 110 号  
令和 6 年10月 3日受理  
令和 6 年11月13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   | 伊勢原市串橋字後原                                  |
|   | 地 番   | 1 2 1 番 2 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 4 1. 5 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市串橋字後原 1 2 1 番地 2 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 3                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 0. 5 7 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                                                                                                                         |
| 現況地目           | ■宅地(物件 1)    □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<br>□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<br>□                                            |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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 2                                                                                                                         |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物    □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:                                                 |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない    { 種類:<br>□ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                         |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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                      [ 地方裁判所                      支部   令和   年( )第   号<br>□ある                      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

## 執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。物件2の建物は、室内の状況（債務者兼所有者A宛の郵便物及び公共料金（ガス、水道）関係書類の存在等）から、Aが占有しているものと認めた。
- 3 物件2の建物には全体的に経年相応の劣化及び汚損が見受けられた。
- 4 物件2の建物にはウッドデッキが存している。同ウッドデッキは全体的にかなり損傷している。
- 5 物件2の建物には屋根裏収納が存している。
- 6 評価人によると、物件1の土地の北側及び西側に接する道路は市道である。なお、物件1の土地上に存する樹木の枝葉が道路に越境しているように窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

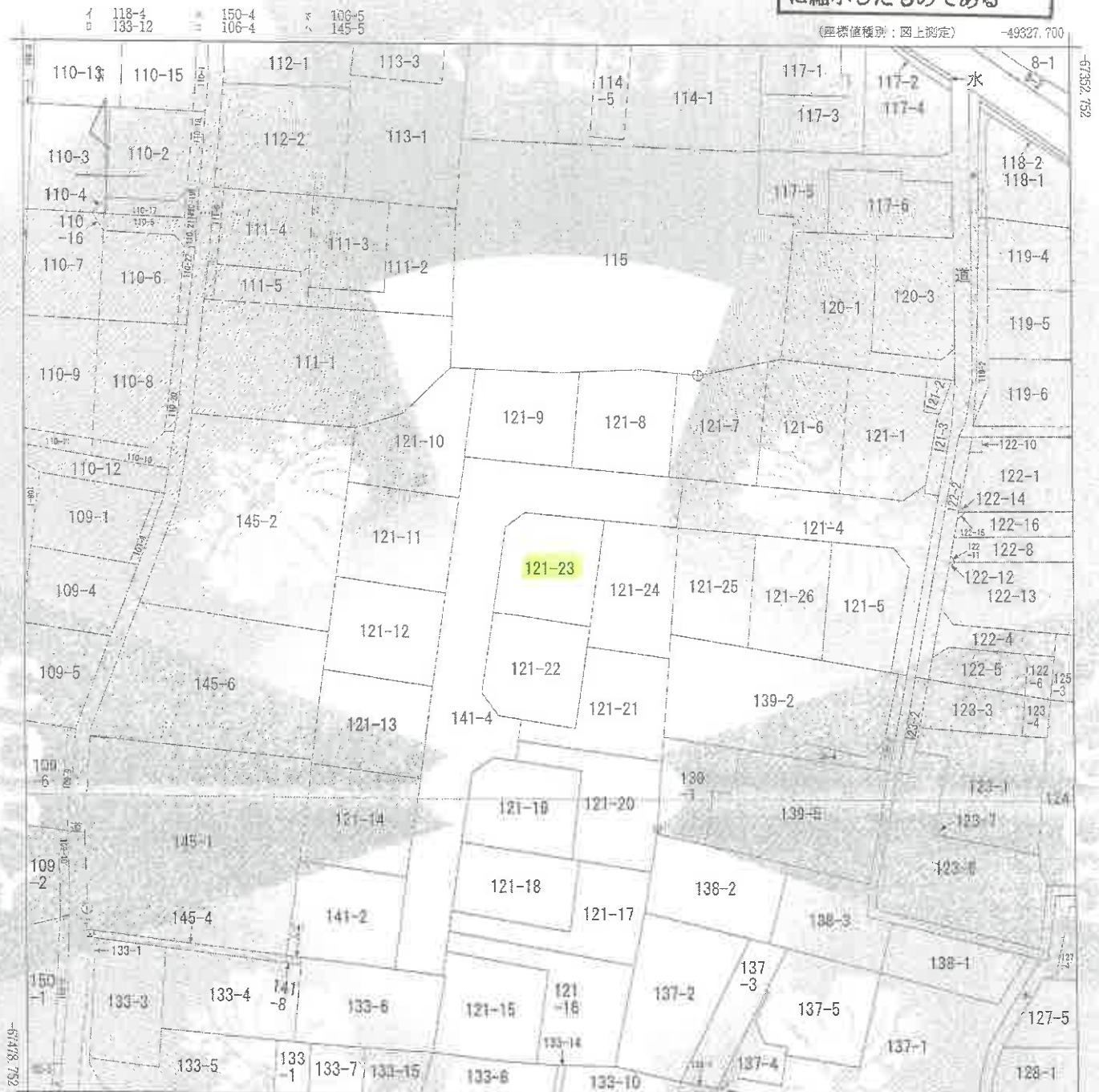
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                               |
| 令和6年10月11日(金)<br>8:49 — 9:12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 目的物件所在地           | 不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影                     |
| 令和6年10月25日(金)<br>10:02 — 10:14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 不在, 照会書投函                                 |
| 令和6年11月11日(月)<br>15:55 — 16:23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 立入調査(評価人同行)                               |
| 令和6年11月13日(水)<br>11:57 — 12:07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書受領<br>建物登記事項証明書交付請求(該当なし) |
| <div>(特記事項)</div> <div><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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。</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 令和    6 年 1 1 月 1 1 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</div> <div><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</div> <div><input type="checkbox"/></div> |                   |                                           |

(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  $\frac{A3}{B4}$  判をA4判に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

-49327.700



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(houkoku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。



|       |       |           |    |           |    |          |  |      |
|-------|-------|-----------|----|-----------|----|----------|--|------|
| 請求部   | 所在    | 伊勢原市串橋字後原 |    |           | 地番 | 121番23   |  |      |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分      | 甲三 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地籍に準ずる図面 |  |      |
| 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。

令和6年8月26日

横浜地方財務局厚木支局

地図整理番号：M19823

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

登記年月日：平成10年3月23日

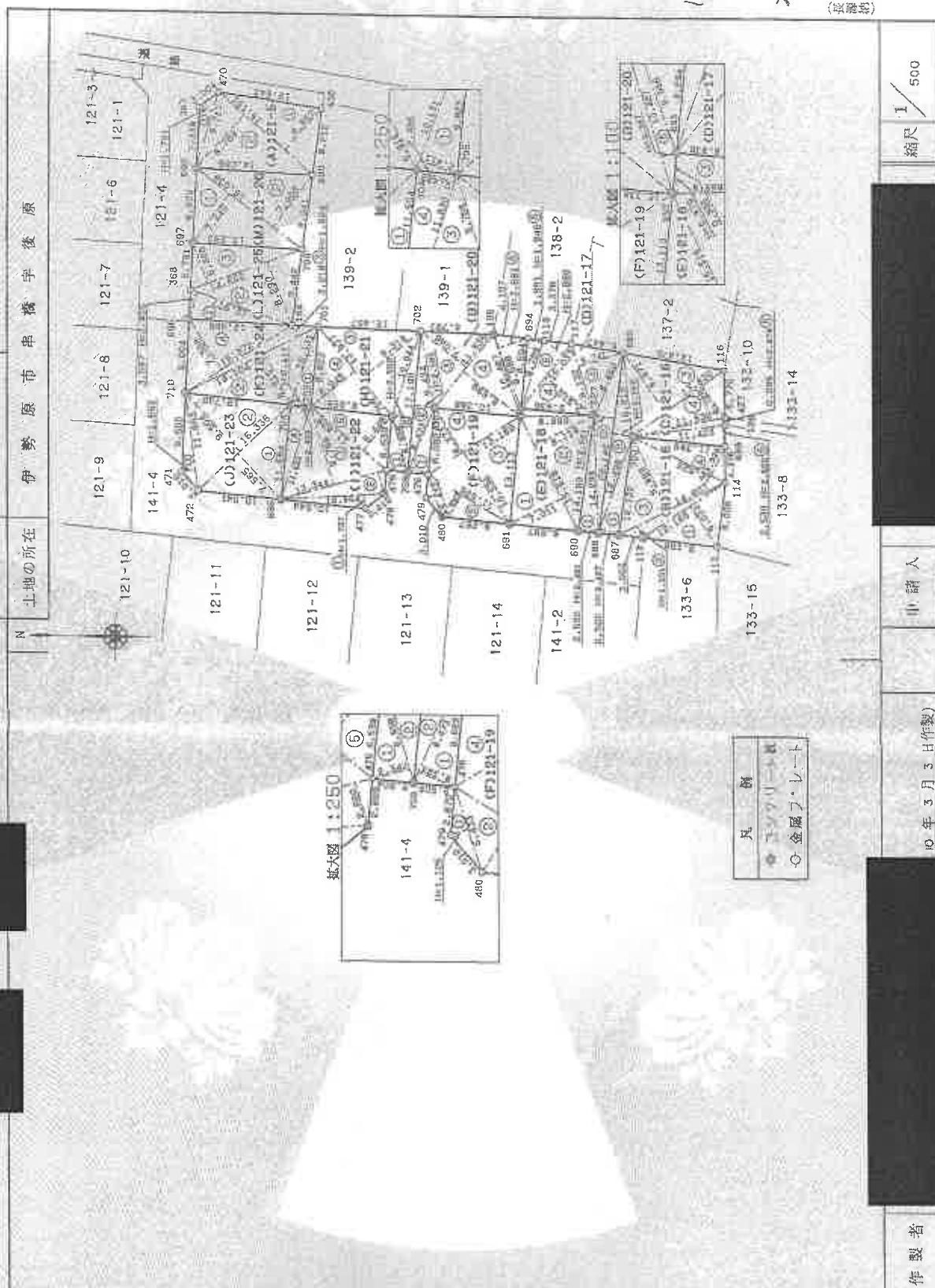
767129

[2]-5 後・新同一・新

地積測量圖

i, -15 ~ -26

土地の所在  
伊勢市串橋宇後原



本図面は  $\frac{A3}{B4}$  判をA4判に縮小したものである。

〔長源納〕

縮尺 1/500


 UNIVERSITY OF TORONTO  
 113 St. George Street  
 Toronto, Ontario M5S 1A5

● 年 3 月 3 日 (製)

福  
致  
世

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6年8月26日 横浜地方方法務局 専事 立崎

令和6年8月26日

橫濱地方方法務局厚木支局

登記簿

地圖整理番号: M19824

(2/E)

登記年月日：平成10年3月23日

767130

地積測量図

121-5,-15~-26

土地の所在 伊勢原市串橋字後原

三斜求積表

| 地番        | NO | 辺        | 長さ         | 傾面積        | 面積                    |
|-----------|----|----------|------------|------------|-----------------------|
| (C)121-20 | 1  | 17.190 X | 2.393      | 20.270000  |                       |
|           | 2  | 2.505    | 43.060950  |            |                       |
|           | 3  | 11.535 X | 7.048      | 81.598680  |                       |
|           | 4  | 8.699    | 100.342965 |            |                       |
|           | 5  | 0.387    | 4.058469   |            |                       |
|           | 6  | 9.888 X  | 3.681      | 35.293428  |                       |
|           |    | 合計       | 284.330381 |            | 142.16 m <sup>2</sup> |
| (D)121-21 | 1  | 12.554 X | 2.340      | 16.375320  |                       |
|           | 2  | 2.500    | 42.975000  |            |                       |
|           | 3  | 13.937 X | 9.316      | 129.837092 |                       |
|           | 4  | 13.937 X | 6.945      | 96.792465  |                       |
|           |    | 合計       | 285.979877 |            | 142.98 m <sup>2</sup> |
| (I)121-22 | 1  | 12.554 X | 1.737      | 21.808298  |                       |
|           | 2  | 2.660    | 35.495040  |            |                       |
|           | 3  | 13.344 X | 9.768      | 130.344192 |                       |
|           | 4  | 2.428    | 29.723240  |            |                       |
|           | 5  | 11.828 X | 5.448      | 64.438944  |                       |
|           |    | 合計       | 260.907714 |            | 140.40 m <sup>2</sup> |
| (J)121-23 | 1  | 15.335 X | 7.565      | 116.009275 |                       |
|           | 2  | 9.604    | 147.277340 |            |                       |
|           | 3  | 11.863 X | 1.662      | 19.716306  |                       |
|           |    | 合計       | 283.002921 |            | 141.50 m <sup>2</sup> |
| (K)121-24 | 1  | 10.131 X | 2.411      | 24.428841  |                       |
|           | 2  | 18.104 X | 6.915      | 125.189160 |                       |
|           | 3  | 18.104 X | 1.564      | 28.314656  |                       |
|           | 4  | 15.372 X | 7.302      | 112.245344 |                       |
|           |    | 合計       | 290.176001 |            | 145.00 m <sup>2</sup> |
| (L)121-25 | 1  | 12.977 X | 3.465      | 44.835535  |                       |
|           | 2  | 14.802 X | 8.290      | 120.221580 |                       |
|           | 3  | 14.502 X | 5.308      | 76.976816  |                       |
|           |    | 合計       | 242.033731 |            | 121.01 m <sup>2</sup> |
| (M)121-26 | 1  | 16.038 X | 7.442      | 119.354796 |                       |
|           | 2  | 16.038 X | 7.908      | 126.828504 |                       |
|           |    | 合計       | 246.183300 |            | 123.09 m <sup>2</sup> |

(日経理)

作製者

10年3月3日(作製)

申請人

縮尺

三斜求積表

| 地番        | NO | 辺        | 長さ         | 傾面積        | 面積                    |
|-----------|----|----------|------------|------------|-----------------------|
| (A)121-5  | 1  | 15.151 X | 0.881      | 10.711458  |                       |
|           | 2  | 15.151 X | 8.769      | 133.186129 |                       |
|           | 3  | 9.711 X  | 1.701      | 16.516617  |                       |
|           |    | 合計       | 155.305400 |            | 126.75 m <sup>2</sup> |
| (B)121-15 | 1  | 12.165 X | 8.033      | 78.391445  |                       |
|           | 2  | 14.507 X | 1.591      | 23.239737  |                       |
|           | 3  | 14.507 X | 9.989      | 145.909323 |                       |
|           | 4  | 12.825 X | 3.928      | 49.565750  |                       |
|           |    | 合計       | 292.106256 |            | 145.05 m <sup>2</sup> |
| (C)121-16 | 1  | 12.498 X | 2.427      | 30.32846   |                       |
|           | 2  | 22.146 X | 2.500      | 55.365080  |                       |
|           | 3  | 13.830 X | 8.871      | 122.685930 |                       |
|           | 4  | 13.830 X | 4.728      | 55.388240  |                       |
|           | 5  | 11.536 X | 0.879      | 10.140144  |                       |
|           | 6  | 11.403 X | 2.522      | 28.758366  |                       |
|           |    | 合計       | 312.670326 |            | 155.13 m <sup>2</sup> |
| (D)121-17 | 1  | 14.296 X | 2.481      | 35.468376  |                       |
|           | 2  | 22.146 X | 2.501      | 55.387148  |                       |
|           | 3  | 9.132 X  | 5.741      | 52.428812  |                       |
|           | 4  | 10.037 X | 7.510      | 75.377870  |                       |
|           | 5  | 10.037 X | 2.896      | 29.067152  |                       |
|           | 6  | 8.789 X  | 1.946      | 17.103394  |                       |
|           |    | 合計       | 304.830750 |            | 152.41 m <sup>2</sup> |
| (E)121-18 | 1  | 15.518 X | 7.911      | 108.796000 |                       |
|           | 2  | 15.518 X | 8.119      | 125.990642 |                       |
|           | 3  | 8.999 X  | 0.979      | 8.810021   |                       |
|           |    | 合計       | 243.52761  |            | 121.78 m <sup>2</sup> |
| (F)121-19 | 1  | 5.433 X  | 1.128      | 6.111125   |                       |
|           | 2  | 11.535 X | 3.583      | 41.329805  |                       |
|           | 3  | 13.189 X | 10.336     | 136.321504 |                       |
|           | 4  | 13.189 X | 6.373      | 84.053497  |                       |
|           |    | 合計       | 267.817031 |            | 133.90 m <sup>2</sup> |

(事務局)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

10 3 23

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。  
令和6年8月26日 横浜地方公務局本支局

登記官

(7 枚用)

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6年8月26日 横浜地方方法務局厚本支局

令和5年8月26日

橫濱地方法院 厚木支局

强 强

( 枚目 )

圖面  
圖面  
物階  
建各

面平陸各

717236

家屋番号 121番23

伊勢原市串橋字後原 | 2 | 番地 23

平定五年八月吉日 登記

本図面は  $A_3$  判を  $A_4$  判に縮小したものである

←○は写真撮影位置・方向



夜  
眠  
果

$$\begin{array}{r} 1.365 \times 4.550 = 6.210750 \\ 1.365 \times 6.370 = 8.695050 \\ 6.370 \times 5.460 = 34.780200 \end{array}$$

|       |           |
|-------|-----------|
| 合 計   | 49.586000 |
| 保 留 額 | 49.58 m   |

2. 增



求、性、表

$$\begin{array}{r} 1.820 \times 0.910 = 1.656200 \\ 6.370 \times 0.910 = 5.796700 \\ 9.100 \times 3.640 = 33.124000 \end{array}$$

|     |           |
|-----|-----------|
| 浴室  | 40.576900 |
| 床邊櫃 | 40.57 m   |

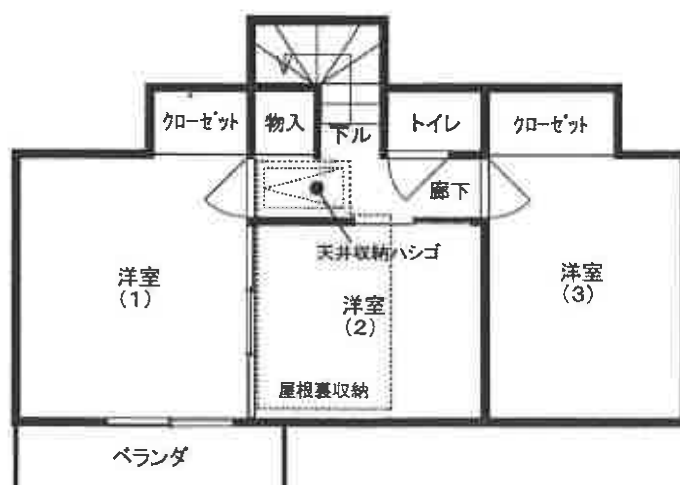
作者

縮尺 1/250

人  
世  
間

箱入 ~~1~~ 500

# 概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 110 号  
令和 6 年 11 月 11 日 現地調査  
令和 6 年 11 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 9, 7 5 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（土地）           | 金 2, 7 8 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2（建物）           | 金 6, 9 7 0, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件1、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<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>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   | 伊勢原市串橋字後原                                    |
|   | 地 番   | 1 2 1 番 2 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 4 1 . 5 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市串橋字後原 1 2 1 番地 2 3                       |
|   | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル<br>2 階 4 0 . 5 7 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                                                  | 小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北東方約 2.2km（道路距離）、バス停「串橋改善センター」の南方約 180m（同前）で、徒歩約 2分                                                          |                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                  | 幅員 6m市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並ぶ開発による住宅地域                                                                                            |                                                                              |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                    | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>防火指定無し<br>埋蔵文化財包蔵地に該当している。(遺跡No.23)   |
| 画 地 条 件                                                    | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                                                                | 141.50㎡<br>ほぼ長方形<br>北側間口約 11.8m（隅切り部分含む）、奥行約 12.7m<br>ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。 |
| 接面道路の状況                                                    | 北側幅員約 6m舗装市道（2414号線：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 11.8m（隅切り部分含む）接面し、西側幅員約 6m舗装市道（同前）とほぼ等高に約 12.7m（隅切り部分含む）接面する角地である。当該市道は南方で行き止まりである。 |                                                                              |
| 土地の利用状況等                                                   | 物件2の建物敷地等として利用されている。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                   | あり<br>なし（プロパンあり）<br>あり                                                       |
| 特 記 事 項                                                    | ① 目的物件は開発許可（許可番号：第73-16号、許可年月日：平成9年6月20日）による造成地である。<br>② 土地上の樹木の枝葉が道路に越境しているように窺えた。<br>③ 伊勢原市景観計画、景観条例等                     |                                                                              |

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | ④ 目的物件は、伊勢原市洪水ハザードマップ、内水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。 |
|--|------------------------------------------------------|

## 2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                      |                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                   | 平成15年7月29日新築（登記記載）  |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                     | 約22年                |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                   | 約 8年                |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                         | 木造2階建               |
|                  | 屋 根                                                                                                                                         | スレート葺               |
|                  | 外 壁                                                                                                                                         | パネルボード、モルタル、塗布付仕上げ等 |
|                  | 内 壁                                                                                                                                         | クロス貼り、繊維壁等          |
|                  | 天 井                                                                                                                                         | クロス貼り、敷き目張り等        |
|                  | 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                                                                                                                                       | 屋根裏収納、ウッドデッキ等       |
| 床面積（現況）          | 1階 49.68㎡、2階 40.57㎡、延床面積 90.25㎡<br>物件目録記載と同じ（増改築等なし）                                                                                        |                     |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                                                                                                                         | 居宅                  |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                       | 4LDK（附属資料概略間取図の通り）  |
| 品 等              | 普通                                                                                                                                          |                     |
| 保守管理の状態          | 劣る                                                                                                                                          |                     |
| 建物の利用状況          | 令和6年11月11日：内部立入調査<br>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 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。<br>② 物件2建物は全体的に経年相応の劣化及び汚損が見受けられた。ウッドデッキが存しているが、同ウッドデッキは全体的にかなり損傷している。屋根裏収納は天井の高さが1.4m未満であり、床面積、階層等には含まれないと判断した。 |                     |

## 第5 評価額算出の過程

### 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<br>番号 | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|-----------|---------------|------------|------------|--------------|
| 1        | 86,100               | 98        | 84,400        | × 141.50   | × 0.95     | = 11,350,000 |
|          |                      | 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 伊勢原－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 91,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 86,100\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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、街路条件等で若干劣るが、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：目的土地は、角地等で若干優れるが、特記事項に記載したこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 150,000        | × 90.25       | × 0.19 | = 2,570,000    |

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。）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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{(\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数 8年})} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.19
 \end{aligned}$$

## 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、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円)      |
|----------|------------|-------------|------|----------------------|
| 1        | 11,350,000 | ×           | 0.65 | 法定地上権<br>= 7,380,000 |

(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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1         | 11,350,000     | － 7,380,000                |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 2,780,000  |
| 2         | 2,570,000      | ＋ 7,380,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      |            | = 6,970,000  |
| 一括価格 (合計) |                |                            |                |           |            |            | = 9,750,000  |

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格 伊勢原ー15

所 在：伊勢原市串橋348番12

価 格：91,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北東方約1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5m市道

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住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,348,500円

物件2 2,880,505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。）

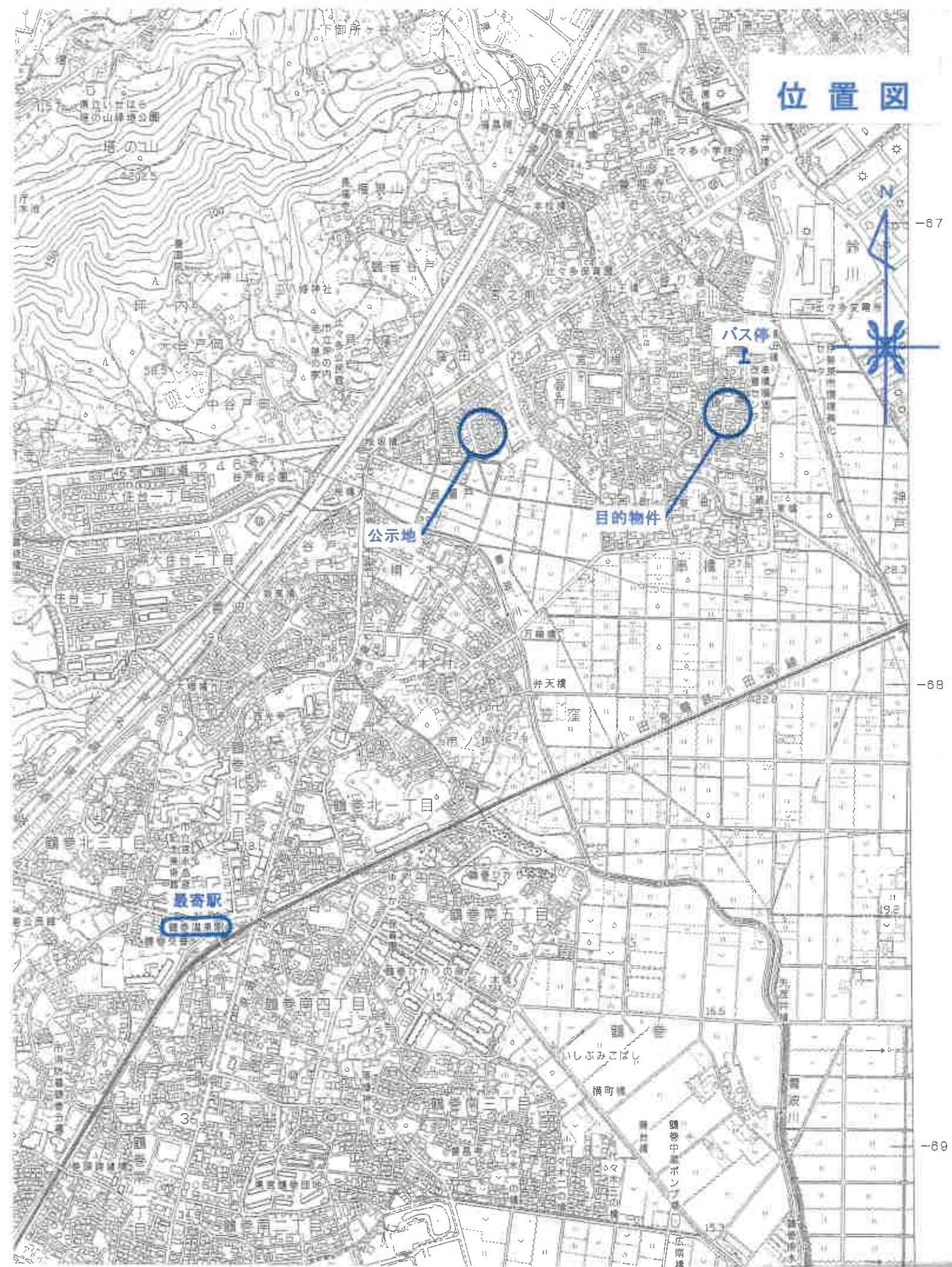
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

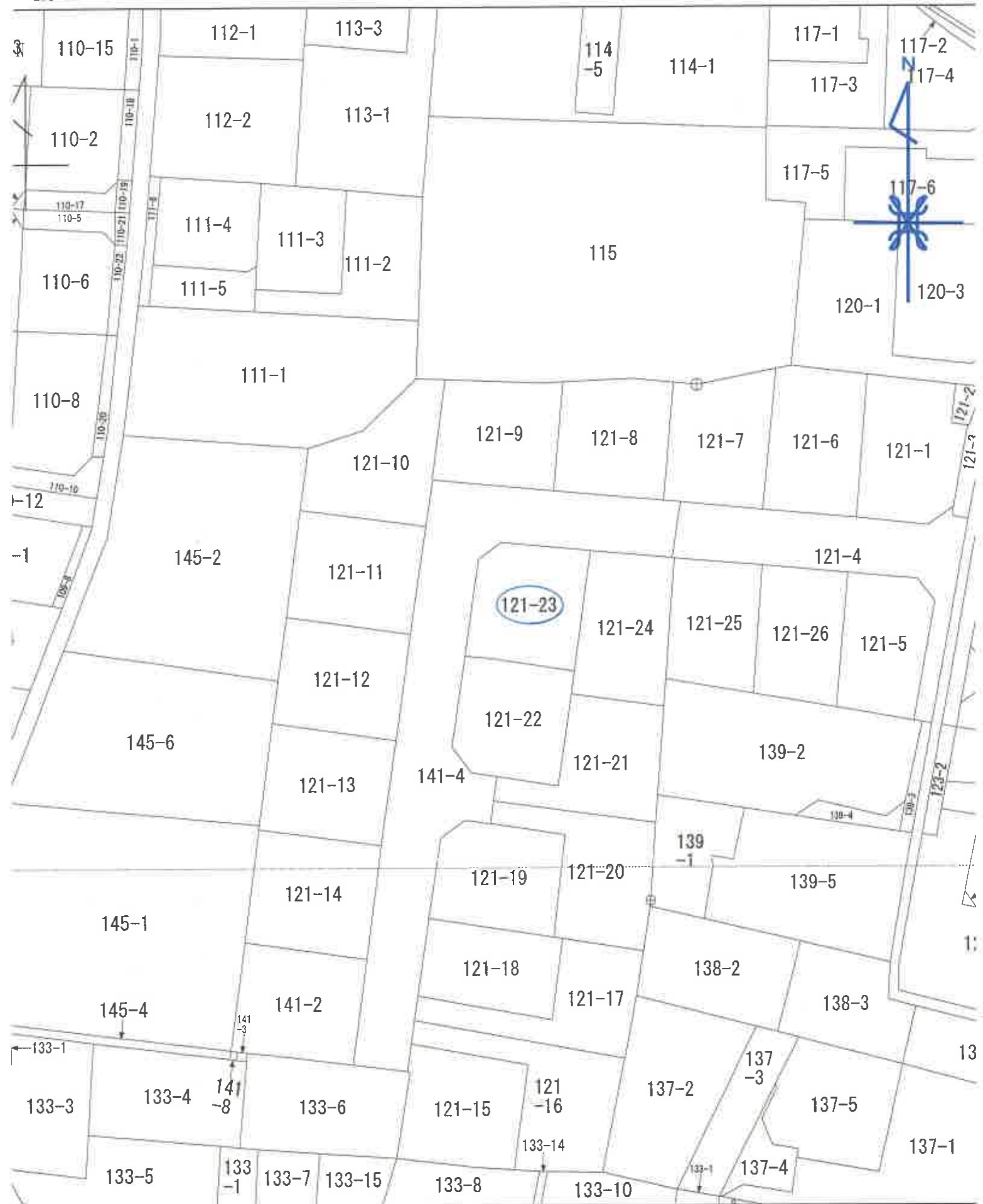


※ 地番の○囲みは目的物件を表示

公 図 写

(座標値種別：図上測)

118-4 150-4  
133-12 106-4  
ホ へ 106-5  
145-5



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10年3月23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。  
令和6年8月26日 横浜地方方法務局厚木支局 登記官

767130

地積測量図

121-5,-15~-26

土地の所在 伊勢原市牟橋字後原

三斜求積表

| 地番 NO     | 底辺                                                                                   | 高さ                                                                                          | 積面積                                                                        | 地積       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| (G)121-20 | 1 8.473 X<br>2 17.190 X<br>3 11.535 X<br>4 11.535 X<br>5 10.487 X<br>6 9.588 X<br>合計 | 2.393 =<br>2.505 =<br>7.048 =<br>8.699 =<br>3.387 =<br>3.681 =<br>284.330381<br>142.1651905 | 20.275889<br>43.060950<br>81.298680<br>100.342965<br>4.058469<br>35.293428 | 142.16 ㎡ |
| (H)121-21 | 1 6.998 X<br>2 17.190 X<br>3 13.937 X<br>4 13.937 X<br>合計                            | 2.340 =<br>2.500 =<br>9.316 =<br>6.945 =<br>285.979877<br>142.9899385                       | 16.375320<br>42.975000<br>129.637092<br>96.792465                          | 142.98 ㎡ |
| (I)121-22 | 1 12.554 X<br>2 13.344 X<br>3 13.344 X<br>4 11.830 X<br>5 11.828 X<br>合計             | 1.737 =<br>2.660 =<br>9.768 =<br>2.428 =<br>5.448 =<br>280.807714<br>140.4038570            | 21.806298<br>35.495040<br>130.344192<br>28.723240<br>64.438944             | 140.40 ㎡ |
| (J)121-23 | 1 15.335 X<br>2 15.335 X<br>3 11.863 X<br>合計                                         | 7.565 =<br>9.604 =<br>1.662 =<br>283.002921<br>141.5014605                                  | 116.003275<br>147.277340<br>19.715306                                      | 141.50 ㎡ |
| (K)121-24 | 1 10.131 X<br>2 18.104 X<br>3 18.104 X<br>4 15.372 X<br>合計                           | 2.411 =<br>6.915 =<br>1.564 =<br>7.302 =<br>290.176001<br>145.0880005                       | 24.425841<br>125.189160<br>28.314656<br>112.246344                         | 145.08 ㎡ |
| (L)121-25 | 1 12.977 X<br>2 14.502 X<br>3 14.502 X<br>合計                                         | 3.455 =<br>8.290 =<br>5.308 =<br>242.033731<br>121.0168555                                  | 44.835535<br>120.221580<br>76.976616                                       | 121.01 ㎡ |
| (M)121-26 | 1 16.038 X<br>2 16.038 X<br>合計                                                       | 7.442 =<br>7.908 =<br>246.183300<br>123.0916500                                             | 119.354796<br>126.828504                                                   | 123.09 ㎡ |

三斜求積表

| 地番 NO     | 底辺                                                                                     | 高さ                                                                                          | 積面積                                                                         | 地積       |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| (A)121-5  | 1 15.151 X<br>2 15.151 X<br>3 9.717 X<br>合計                                            | 6.852 =<br>8.789 =<br>1.701 =<br>253.505408<br>126.7527040                                  | 103.814652<br>133.162139<br>16.528617                                       | 126.75 ㎡ |
| (B)121-15 | 1 12.165 X<br>2 14.607 X<br>3 14.607 X<br>4 12.625 X<br>合計                             | 6.033 =<br>1.591 =<br>9.989 =<br>3.926 =<br>292.106255<br>146.0531275                       | 73.391445<br>23.239737<br>145.909323<br>49.565750                           | 146.05 ㎡ |
| (C)121-16 | 1 12.498 X<br>2 22.146 X<br>3 13.830 X<br>4 13.830 X<br>5 11.536 X<br>6 11.403 X<br>合計 | 2.427 =<br>2.500 =<br>8.871 =<br>4.728 =<br>0.878 =<br>2.522 =<br>312.670326<br>156.3351630 | 30.332646<br>55.365000<br>122.685930<br>65.368240<br>10.140144<br>28.758366 | 156.33 ㎡ |
| (D)121-17 | 1 14.296 X<br>2 22.146 X<br>3 9.132 X<br>4 10.037 X<br>5 10.037 X<br>6 8.789 X<br>合計   | 2.481 =<br>2.501 =<br>5.741 =<br>7.510 =<br>2.896 =<br>1.946 =<br>264.830750<br>132.4153750 | 35.468376<br>55.387146<br>52.426812<br>75.377870<br>29.067152<br>17.103394  | 132.41 ㎡ |
| (E)121-18 | 1 15.518 X<br>2 15.518 X<br>3 8.999 X<br>合計                                            | 7.011 =<br>8.119 =<br>0.979 =<br>243.597361<br>121.7986805                                  | 108.796698<br>125.990842<br>8.810021                                        | 121.79 ㎡ |
| (F)121-19 | 1 5.433 X<br>2 11.535 X<br>3 13.189 X<br>4 13.189 X<br>合計                              | 1.125 =<br>3.583 =<br>10.336 =<br>6.373 =<br>267.817031<br>133.9085155                      | 6.112125<br>41.329905<br>136.321504<br>84.053497                            | 133.90 ㎡ |

作製者

(平成10年3月3日作製)

申請人

縮尺 1/

地図整理番号：M19824

(2/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件 1

これは図面に記載されている内容を証明した断面である。  
令和6年8月26日 横浜地方法務局厚木支局

登記官

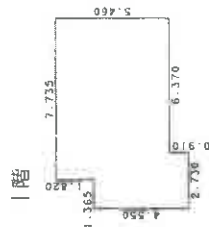
地図整理番号：M19825

717236

各階平面図

家屋番号 121番23

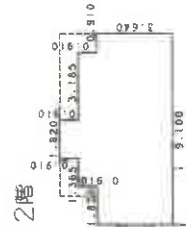
建物の所在 伊勢原市串橋字後原121番地23

建物図面  
各階平面図

床面積

1.365 × 4.550 = 6.210750  
1.365 × 6.370 = 8.695050  
6.370 × 5.460 = 34.780200

合計 49.685000  
床面積 49.68 m<sup>2</sup>



床面積

1.820 × 0.910 = 1.656200  
6.370 × 0.910 = 5.796700  
9.100 × 3.640 = 33.124000

合計 40.576900  
床面積 40.57 m<sup>2</sup>

物件2



作製者

作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成15年8月1日 登記

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件2

(神奈川県土地家屋調査士会)

# 概略間取図

