

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 4月30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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月23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 7年 3月12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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	8,990,000 7,192,000	一括	1,798,000	57,134	不明
1	780,000				
2	450,000				
3	7,760,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番2  
地 目 宅地  
地 積 105.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番3  
地 目 宅地  
地 積 60.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 南足柄市狩野字和泉窪858番地2、858番地3  
家屋番号 858番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床面積 1階 52.58平方メートル  
2階 44.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番2  
地 目 宅地  
地 積 105.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番3  
地 目 宅地  
地 積 60.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 南足柄市狩野字和泉窪858番地2、858番地3  
家屋 番号 858番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.58平方メートル  
2階 44.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第79号  
令和6年 9月12日受理  
令和6年10月16日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部  
執行官 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 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番2  
地 目 宅地  
地 積 105.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番3  
地 目 宅地  
地 積 60.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 南足柄市狩野字和泉窪858番地2、858番地3  
家屋 番号 858番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.58平方メートル  
2階 44.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある {種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □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



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 ( <input type="checkbox"/> (占有者) ■債権者担当者 ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 5月 19日
最初の契約等	契約日 令和 5年 5月 19日
	期間 令和 5年 5月 19日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期並びに最初の契約等契約日及び期間の始期は、本土地上にBが共有持分を有する本建物の所有権保存の受付年月日を記載した。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
債権者担当者の陳述によれば、本土地の所有者であり、本土地上にある本建物の共有持分権者Aと本土地の占有者であり本建物の共有持分権者Bは夫婦であると思われ、また、本建物設置の郵便ポストに、当職まで連絡を入れられたい旨A及びB宛に連絡書面を投函したが、本日現在連絡はないため、上記のとおりであると認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債権者担当者	1 債務者兼所有者から当社に提出されている資料によれば、AとBは夫婦である。  (令和6年10月10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から、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。なお、郵便ポスト及び玄関脇のシューズクローゼット内には、A宛の上下水道関係書類の他郵便物が存在し、玄関及び玄関脇のシューズクローゼットには成人女性用の靴が存在した。また、東京電力エナジーパートナー株式会社からは、現時点で供給契約はないが、直前の契約は令和6年1月25日解除となっており、その契約者名はA（回答では片仮名表記）である旨回答があった。
- 3 本建物内には、家財道具類はない。
- 4 本土地上の北東側敷地内に、隣接する土地から土砂が崩れてきており、本建物にも達している。
- 5 駐車場部分に軽自動車が1台止められている。
- 6 本土地は、西側で建築基準法42条2項の市道に、北東側で建築基準法に該当しない道路に、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月13日(金) 10:40 — 10:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函
令和6年9月13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6年9月18日(水) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和6年9月19日(木) 9:10 — 9:13	目的物件所在地	不在, 通知書投函(再度)
令和6年10月2日(水) 15:50 — 16:30	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6年10月10日(木) 16:45 — 16:48	当庁	債権者担当者より占有関係等聴取(電話)
令和 年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月 2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。</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"/> 令和 年 月 日</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 833-1  
ロ 821

(資料の種類) (地上測定)

-66349.035

-76073.374

YACOC

YACOC

注) 地図に示す図面は、土地の位置を助産した土地所有権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た図面です。土地の位置や形状の精度を記載した図面です。

注) 国土交通省国土地院が公表した「国土地院デジタルデータ (truth) 国土院 (heiyouki2011.par)」による修正がされています。

地番 取扱い	雑野
-----------	----

請求 番号	所在	歯垣町中野野字利業全			地番	858番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙	標準 番号 記号	IX	分類	地籍 - 雑野 - 雑野
作成 年月日	昭和53年2月		施行 年月日	同	補正 年月日	同	

これは地図に準ずる図面に記載をわけていた内容を再現した図面である。

令和6年6月25日  
横浜地方法務局西川三(支部)  
印番 印

請求番号：31-1  
(1/1)

7枚目

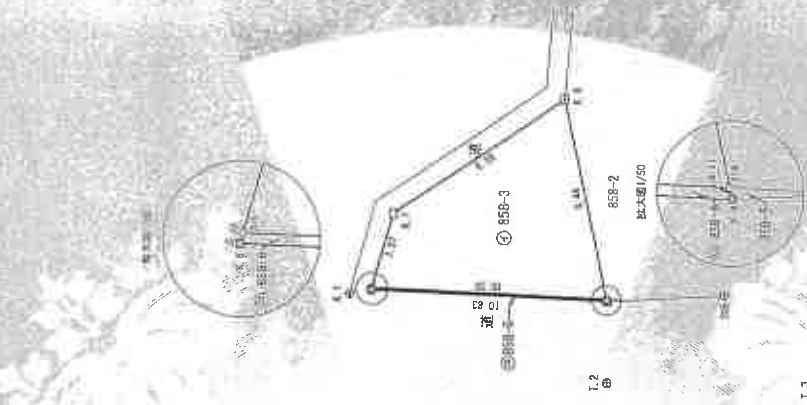


本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 高 45番地、000番地

土地の所在 南足柄市南野手和泉町



測量の単位

1	1/1000
2	1/500
3	1/250
4	1/100
5	1/50
6	1/25

⑥ 基準点・恒久的地物

縮尺 1/250

測量

点番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
T.2	115.151	112.583	-0.444	-51.127044
T.3	104.324	112.229	-0.232	-24.203168
T.4	104.349	112.331	0.444	46.330512
T.5	115.124	112.664	0.232	26.708768
合計 (総面積)				-2.290932
面積				1.1454660
地積				1.14

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	種類	点の種類
T.2	104.272	108.478	鉄	南足柄市基準点
T.3	94.550	108.317	鉄	南足柄市基準点
座標系	測量年月日		令和4年10月19日	

引当点・恒久的地物の名称及び座標値

点番	X座標	Y座標	種類	点の種類
T.1	116.161	112.390	木	南足柄市境界
T.2	104.324	112.229	鉄	南足柄市境界
T.3	94.550	108.317	鉄	南足柄市境界
T.4	104.349	112.331	鉄	南足柄市境界
T.5	115.124	112.664	鉄	南足柄市境界

測量年月日 令和4年10月19日

測量の単位

1	1/1000
2	1/500
3	1/250
4	1/100
5	1/50
6	1/25

南足柄市都市計画課の公認測量士使用

登記年月日：令和6年6月25日  
 横濱地方支庁測量士事務所  
 測量士 佐藤 誠一

作成者

測量士 佐藤 誠一

測量士 佐藤 誠一

測量士 佐藤 誠一

これは図面に記録されたものに基づき、詳細な計画書と図面を添付し、

令和6年6月25日

建設業法に基づき、国土交通省に提出する。

COOL

各階平面図

建物平面図

完成年月日：令和6年6月

住所：〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

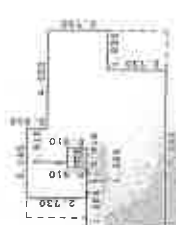
番地：3



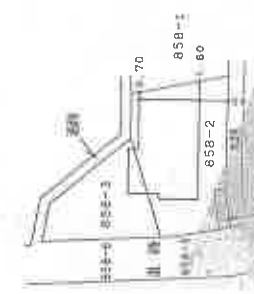
1. 656200  
20. 885150  
24. 843000  
合計 52. 584350

床面積 52. 58 m<sup>2</sup>

2階



4. 968600  
10. 110000  
14. 820000  
18. 700000  
合計 48. 588600



縮尺 1/500

申請人

〒100-0001

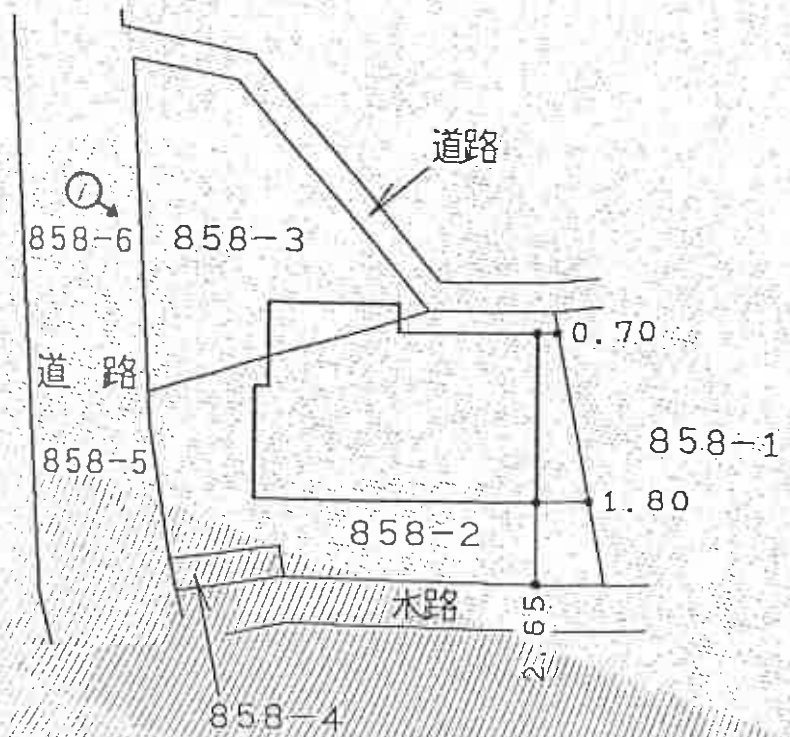
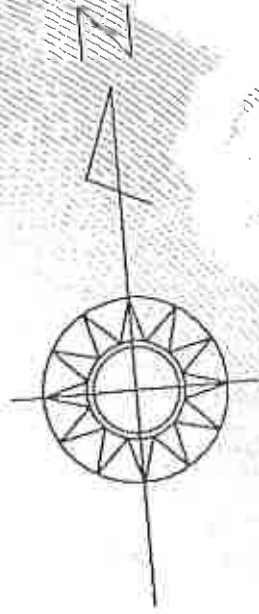
東京都千代田区千代田1-1-1

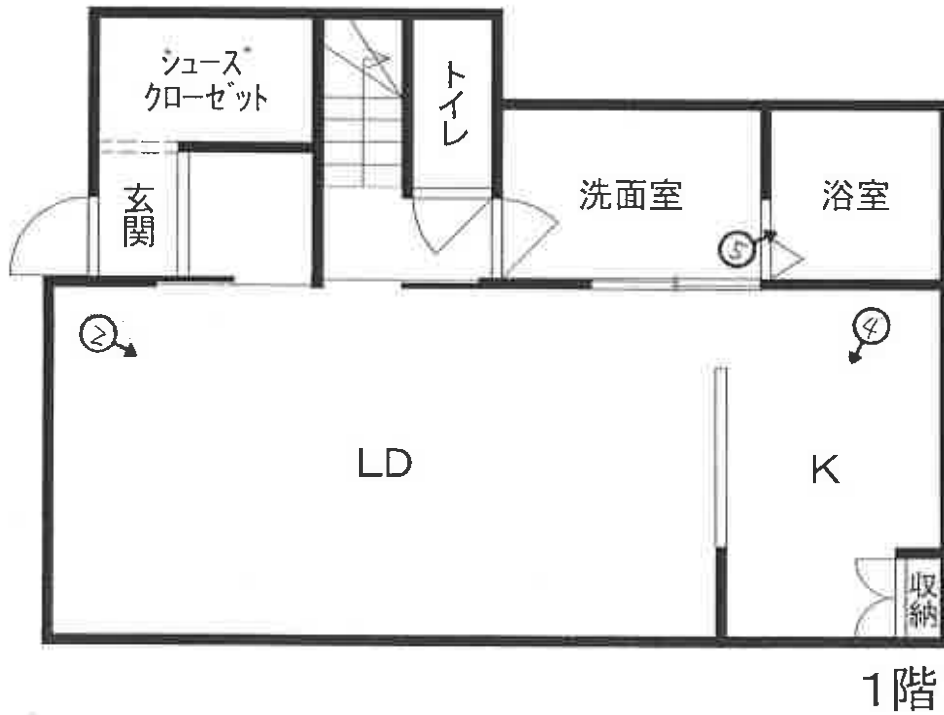
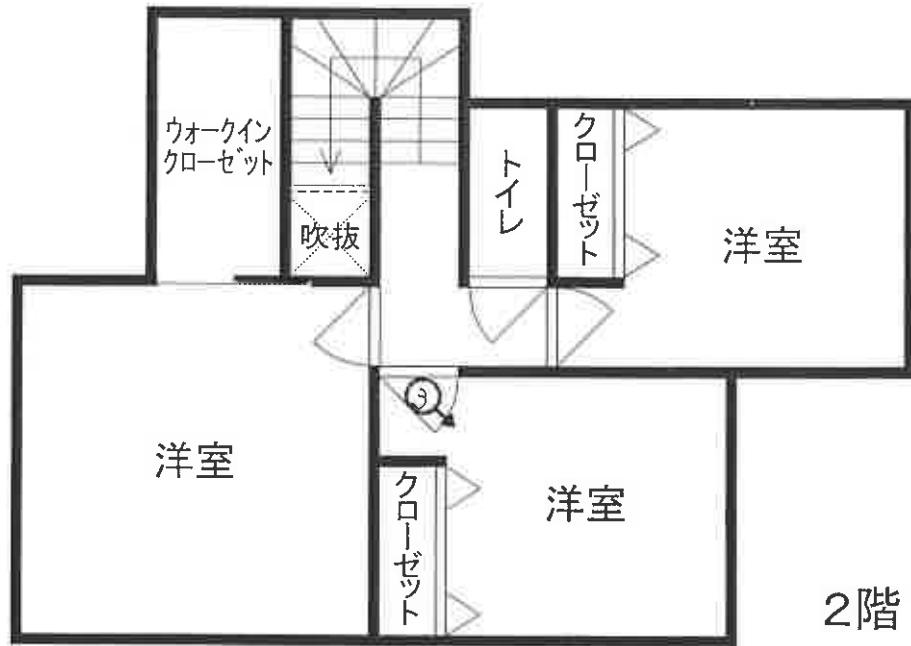
COOL



# 土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向  
 ① ② 枚目

①



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 79 号  
令和 6 年 10 月 2 日 現地調査  
令和 6 年 10 月 23 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8,990,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金780,000円
物 件 2 (土地)	金450,000円
物 件 3 (建物)	金7,760,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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		
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 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番2  
地 目 宅地  
地 積 105.16平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 南足柄市狩野字和泉窪  
地 番 858番3  
地 目 宅地  
地 積 60.47平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 南足柄市狩野字和泉窪858番地2、858番地3  
家屋 番号 858番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 52.58平方メートル  
2階 44.30平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

#### 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・2）

位置・交通	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の南方約1.4km（道路距離）、徒歩約20分	
付近の状況	一般住宅のほか、平坦林地、未利用地等が多く見られる地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%（基準容積率：160%）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	なし
面地条件	規模	165.63㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約16m、奥行約14m
	地勢	地勢は平坦
接面道路の状況	西側で幅員約3.8m市道（6058号、建築基準法第42条2項道路）に間口約16m等高に接面、北東側で幅員約0.9m未舗装道路（認定外道路・基準法外道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3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	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1及び2は一体地を構成している。</li> <li>・北～北東側は、約3.5mの高低差があり認定外道路を介して擁壁が築造されている。</li> <li>・北側隣接地の土砂が崩れ、本件土地の北東側及び建物に当該土砂が達している。</li> <li>・目的物件土地（所有者A）上には物件3建物が所在し、当該建物共有者Bの当該土地の占有権原は、A、Bが夫婦であることから使用借権と思料する。</li> <li>・目的物件土地はセットバック済み。</li> </ul>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	令和5年4月22日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約2年
	経済的残存耐用年数	約28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、コンクリート等
	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：52.58㎡ 2階：44.30㎡ 延べ96.88㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	3LDK・ウォークインクローゼット （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6年10月2日内部立入調査。 建物共有者が居宅として占有している。	
特記事項	・令和5年4月28日完了検査済。	

## 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・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/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価	建付地価格 (円)
1	60,700	70	42,500	×105.16	×1.0	=4,470,000
		100				
2	60,700	70	42,500	×60.47	×1.0	=2,570,000
		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 南足柄 - 5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 66,800 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 60,700 \text{ 円/m}^2 & 
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件、街路条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、形状、土砂崩れの危険性等で劣り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	150,000	×96.88	×0.75	=10,900,000

現価率

- ・ 経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価率20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{\text{経過年数 2 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年}} \times (1 - 0.2) = 0.75$$

## 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	4,470,000	×0.65	法定地上権	=2,910,000
2	2,570,000	×0.65	法定地上権	=1,670,000

(注) 土地利用権等割合：物件1・2の土地所有者は自己のみならず他の共有者のためにも土地の利用を認めているものというべきであるから、民法388条の趣旨により抵当権設定時に同人が土地及び建物を単独で所有していたのと同様388条の趣旨により、法定地上権が成立するものと認定した。

### 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	4,470,000	-2,910,000	= 1,560,000	8.7%
2	2,570,000	-1,670,000	= 900,000	5.0%
3	10,900,000	+4,580,000	= 15,480,000	86.3%
積算価格 (合計)			17,940,000	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）
1,083,000	$\times (1 - 0.249)$	$= 813,000$	$\div 9.5\%$	$= 8,560,000$

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。

$$(17,940,000 \times 0.8 + 8,560,000 \times 0.2)$$

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	16,060,000	8.7%	$\times 0.8$	$\times 0.7$		$= 780,000$
2		5.0%	$\times 0.8$	$\times 0.7$		$= 450,000$
3		86.3%	$\times 0.8$	$\times 0.7$		$= 7,760,000$
一括価格（合計）						8,990,000

市場性修正：北側隣接地の土砂崩れの危険性による市場性修正を-20%と判定した。

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. 公示地価格 南足柄一5

所 在：南足柄市飯沢字西海戸352番3

価 格：66,800円/㎡

位 置：伊豆箱根鉄道大雄山線 「大雄山」駅 約800m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、  
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

## 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。）

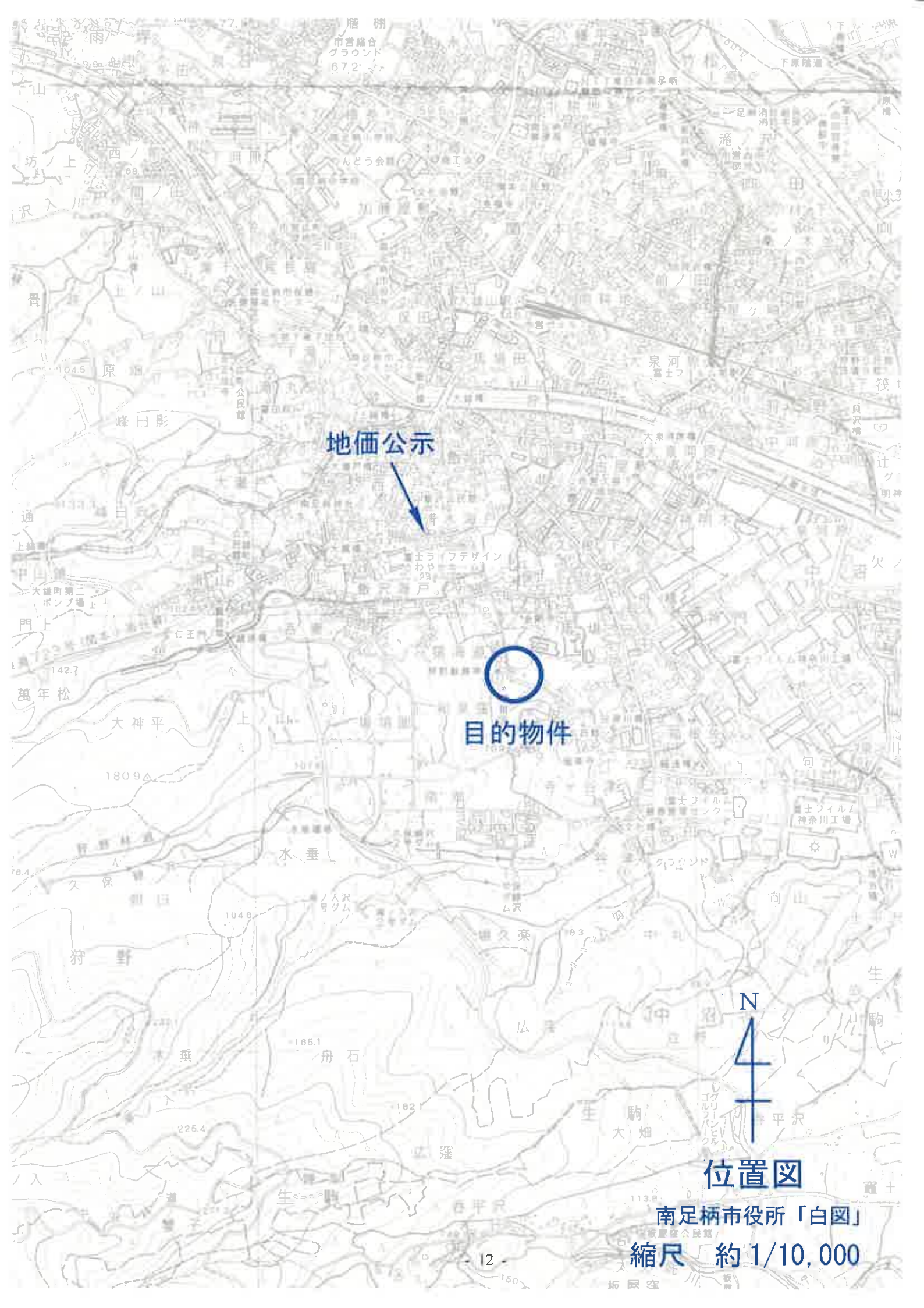
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





地価公示



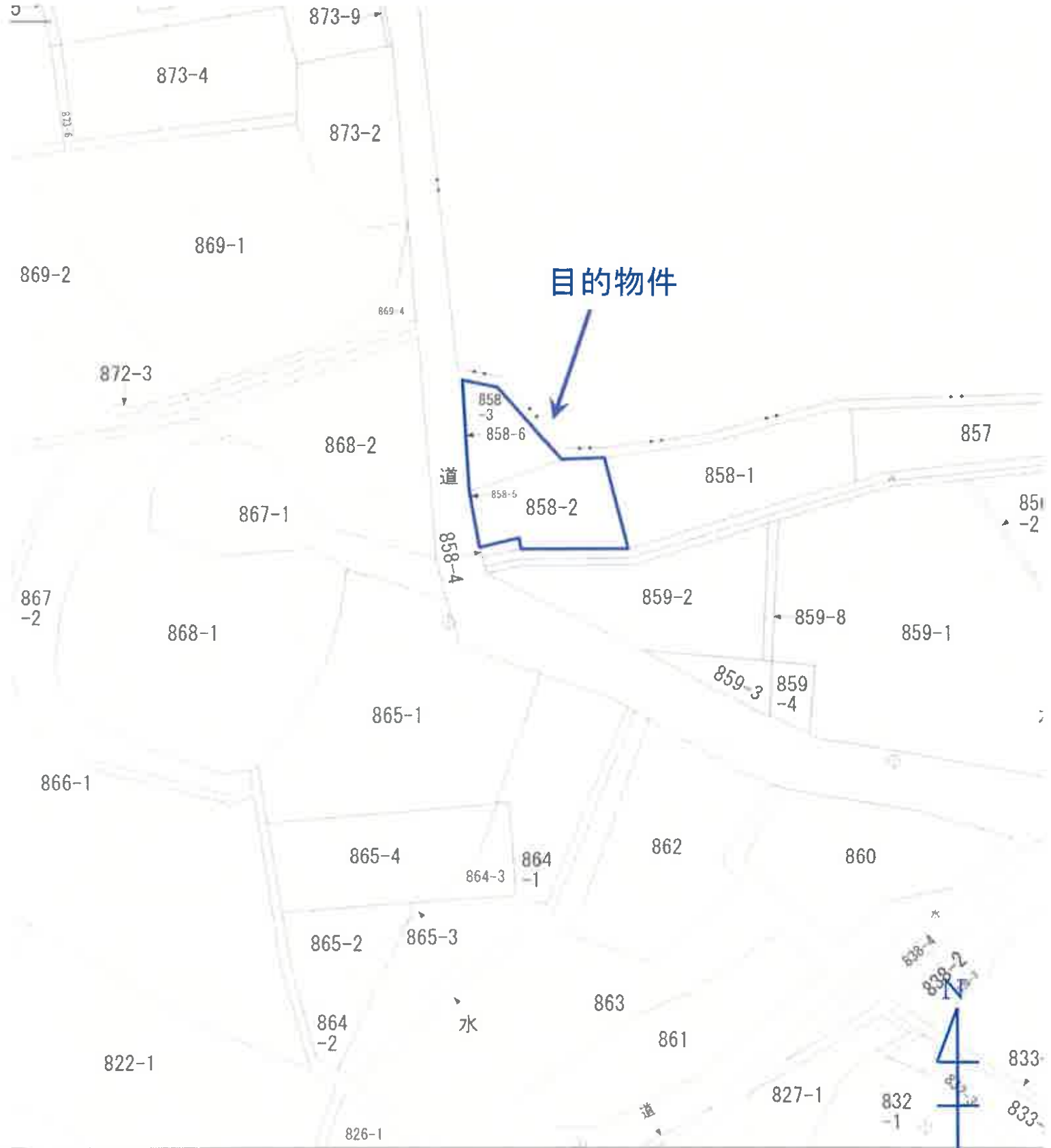
目的物件



位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件

(座標値種別：国土地院)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

狩野

在	南足柄市狩野字和泉窪	地番	858番2
---	------------	----	-------

公図写

縮尺 1:500  
種類 地籍図

精度 乙

座標系 番号又 IX

分類 地図に準ずる図面

地積測量図

地番 858番2、858番5

土地の所在 南足柄市狩野字和泉窪

求積表

地名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
地番 858-2				
点 14	104.348	112.331	-9.261	-966.366828
13	103.253	112.297	0.280	28.910840
05	98.912	112.611	3.936	389.317632
06	98.101	116.233	3.674	364.097074
11	98.100	116.285	10.457	1025.831700
12	97.049	126.690	9.367	910.998983
5	106.024	125.672	-5.132	-544.115168
6	106.364	121.558	-13.341	-1419.002124
合計 (倍面積)				-210.327911
面積 (倍面積/2)				105.1639555
地積				105.16

地名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
地番 858-5				
点 K.8	104.324	112.220	-0.034	-3.547016
213	103.253	112.297	0.111	11.461083
214	104.348	112.331	-0.077	-8.034796
合計 (倍面積)				-0.120729
面積 (倍面積/2)				0.0603645
地積				0.06

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高の種別	点の種別
T.2	104.272	108.478	仮	南足柄市基準点
T.3	94.550	106.317	仮	南足柄市基準点
座標系	任意座標		測量年月日	令和4年10月19日

「南足柄市都市整備課の公算成果を使用」

引照点・恒久的的地の物の名称及び座標値

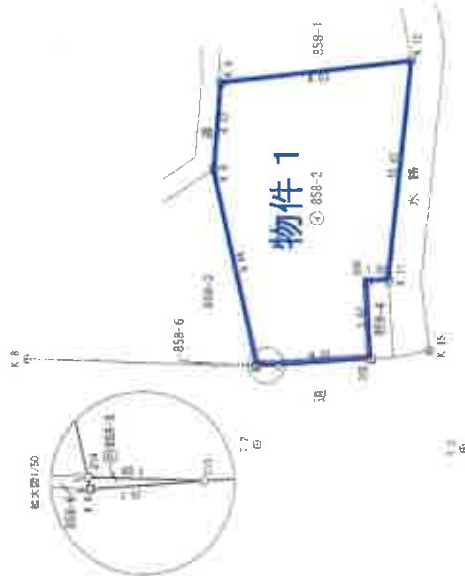
点名	X座標	Y座標	標高の種別	点の種別
K.8	115.151	112.563	プレート	南足柄市境界標
K.15	96.180	112.984	プレート	南足柄市境界標
座標系	任意座標		測量年月日	令和4年10月19日

「南足柄市都市整備課の公算成果を使用」

A3をA4に縮小(約70%)

単位: m

測点	境界線の種別
用	コンクリート杭
□	プレート
○	仮
△	上
◇	標
◎	測量の恒久的的地点



作成者

申請人

縮尺 1/250

令和4年10月19日作成

(神奈川県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年6月25日 横浜地方事務所 西瀬二宮支局

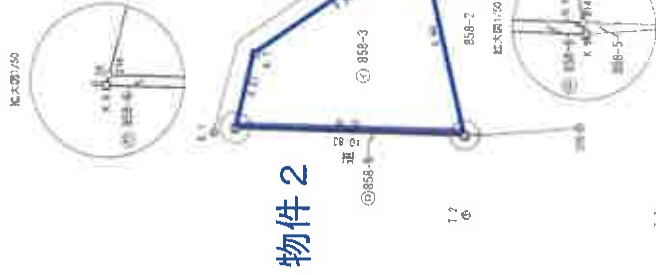
登記簿

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 令和6年6月25日 横浜地方支務局西瀬川支務局 登記官

地積測量図

地番 858番3、858番6

土地の所在 南足柄市狩野字和泉窪



物件2

測点	境界線の種類	単位	m
田	コンクリート杭		
西	ブレイク		
〇	四上		
□	プラスチック杭		
◎	測量点(恒久的地積)		

縮尺 1/250

求積表

地点	番号	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
215	① 858-3	115.124	112.664	-3.788	-436.089712
214		104.348	112.331	8.894	928.071112
216		106.364	121.558	3.788	402.906832
217		114.216	116.119	-8.894	-1015.837104
合計		(倍面積)		-120.948872	
面積		(倍面積/2)		60.4744360	
				60.47	

地点	番号	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
218	④ 858-6	115.151	112.583	-0.444	-51.272044
219		104.324	112.220	0.212	-24.203168
214		104.348	112.331	0.444	46.330512
215		115.124	112.664	0.232	26.708768
合計		(倍面積)		-2.290832	
面積		(倍面積/2)		1.1454660	
				1.14	

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高	座標の種類	点の種類
T.2	104.272	108.479	飯	南足柄市基準点	南足柄市基準点
T.3	94.550	108.317	飯	南足柄市基準点	南足柄市基準点
座標系	任意座標		測量年月日	令和4年10月19日	

〔南足柄市都市整備課の公表成果を使用〕

引照点・恒久的的地物の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高	標高の種類	点の種類
K.1	116.161	112.380	ブレイク	南足柄市境界線	南足柄市境界線
205	98.912	112.611	コンクリート杭	民権界線	民権界線
座標系	任意座標(南足柄市都市整備課)		測量年月日	令和4年7月12日	

〔南足柄市都市整備課の公表成果を使用〕

作成者

令和4年10月19日作成

申請人

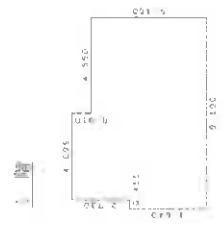
(神奈川県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 令和6年6月25日 横浜地方支庁第四期 宮本局 登記官

建築物区画図

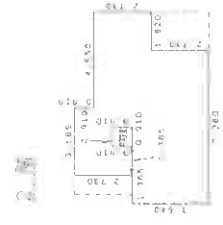
各階平面図

家屋番号 858番2  
 建築物の所在 南足柄市狩野字和泉樋858番地2・858番地3



面積積算

面積積算	62.53	m <sup>2</sup>
------	-------	----------------



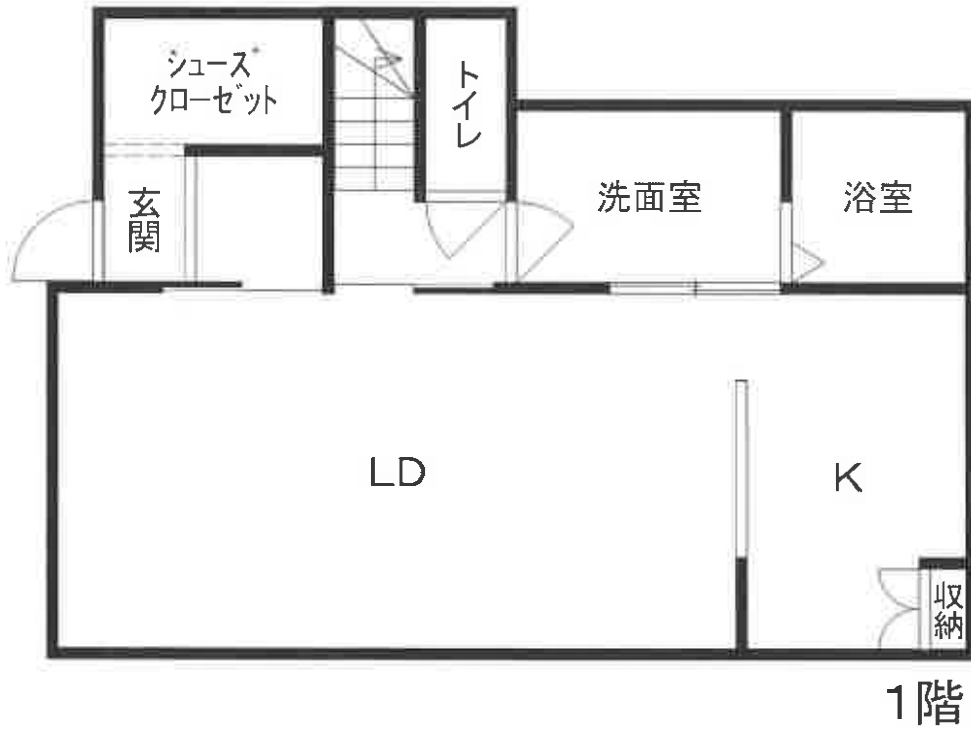
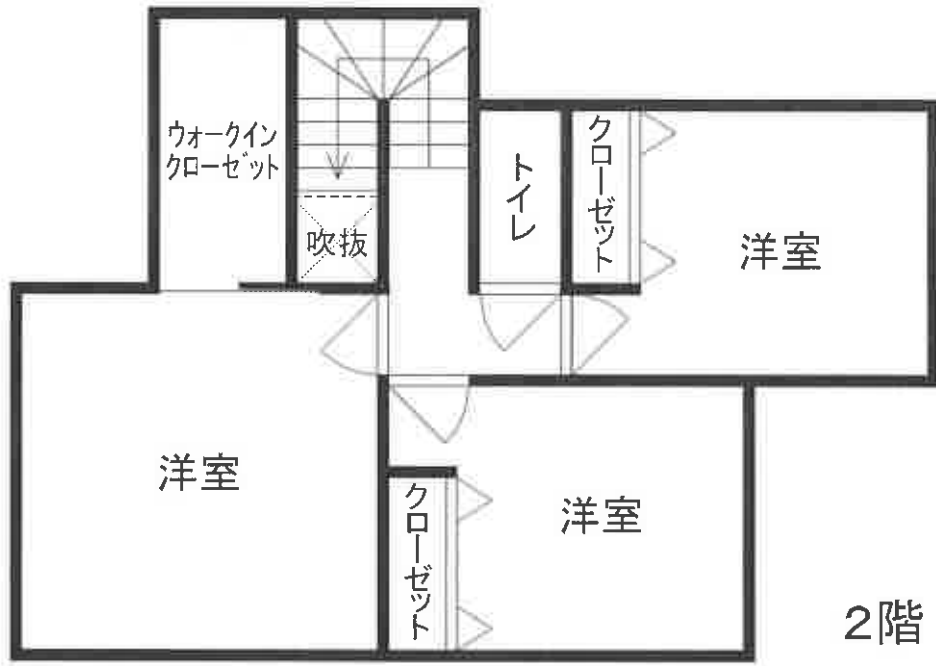
面積積算

面積積算	29.22	m <sup>2</sup>
------	-------	----------------



A3をA4に縮小(約70%)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
令和5年4月24日作成			



概略間取図