

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,280,000 10,624,000	一括	2,656,000	121,683	19,868
1	2,610,000				
2	890,000				
3	9,780,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢原市下落合
 地 番 610番54
 地 目 宅地
 地 積 128.11平方メートル

- 2 所 在 伊勢原市下落合
 地 番 610番55
 地 目 宅地
 地 積 52.33平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 伊勢原市下落合610番地54
 家屋 番号 610番54
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 57.55平方メートル
 2階 44.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 17 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 2】

(1) 地役権

原 因 平成 30 年 2 月 27 日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 伊勢原市下落合 610 番 52、同所 610 番 53

(2) 地役権

原 因 平成 30 年 3 月 9 日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 伊勢原市下落合 610 番 56、同所 610 番 57

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

伊勢原市下落合 610 番 53、同所 610 番 57 を承役地とする地役権設定
登記がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢原市下落合
 地 番 610 番 54
 地 目 宅地
 地 積 128.11 平方メートル

- 2 所 在 伊勢原市下落合
 地 番 610 番 55
 地 目 宅地
 地 積 52.33 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 伊勢原市下落合 610 番地 54
 家屋 番号 610 番 54
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.55 平方メートル
 2 階 44.92 平方メートル



令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 6月30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 | 伊勢原市下落合 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 5 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市下落合 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢原市下落合 6 1 0 番地 5 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 0 番 5 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 5 5 平方メートル
2 階 4 4. 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件1及び2) ☐ 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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物に、雨漏りや傾き等の大きな不具合はありませんが、物件3の建物内で、私はかつてベットとして6匹の猫を飼っていました。 (2) 物件3の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネルは所有権留保付です。 (3) 物件3の建物にはロフトがあります。 (4) 物件3の建物の1階LDの扉のストッパーの位置に設計上の問題があるように思います。扉を開けるとときにドアノブが頻繁に壁に当たってしまいます。LDの壁にドアノブが当たることにより、壁に穴が空いてしまいました。 (5) 物件1の土地上に電柱が1本設置されています。 (6) 物件2の土地は、現況としては私道であり、私や近隣住民が通行しています。 (7) 物件1及び2の土地について、近隣住民と境界等の問題は起きていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件3の建物には、全体的にかなりの損傷及び汚損が見受けられた。ペットによる壁の引っ掻き傷が至る箇所に散見され、臭気や汚れも感じられた。関係人の陳述のとおり、1階LDの扉付近の壁に穴が空いていた。その他に、2階洋室2の扉、2階洋室3の壁にも穴が空いていた。
- 3 物件3の建物にはロフトが存している。
- 4 物件3の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、関係人の陳述によれば、当該ソーラーパネルは所有権留保付であるとのことである。
- 5 物件1の土地上に、電柱1本が存している。
- 6 評価人によると、物件2の土地は現況地目としては公衆用道路であるが、建築基準法の道路ではないとのことである（建築基準法上は専用通路である。）。また、物件2の土地の西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。
- 7 物件2の土地には、下記(1)乃至(4)の地役権及び要役地地役権が設定されている。また、物件1の土地には、下記(2)及び(4)の要役地地役権が設定されている。

(1) 地役権

原因 平成30年2月27日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 伊勢原市下落合610番地52 同所610番53

(2) 要役地地役権

承役地 伊勢原市下落合610番53

目的 通行

範囲 全部

平成30年2月27日登記

(3) 地役権

原因 平成30年3月9日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 伊勢原市下落合610番56 同所610番57

(4) 要役地地役権

承役地 伊勢原市下落合610番57

目的 通行

範囲 全部

平成30年3月9日登記

(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7年6月17日（火） 11：24 — 11：38	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年6月23日（月） 14：49 — 15：01	当職携帯電話	債務者兼所有者から電話聴取
令和7年6月24日（火） 16：41 — 16：51	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
令和7年6月25日（水） 11：55 — 12：45	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談，立入調査（評価人同行）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

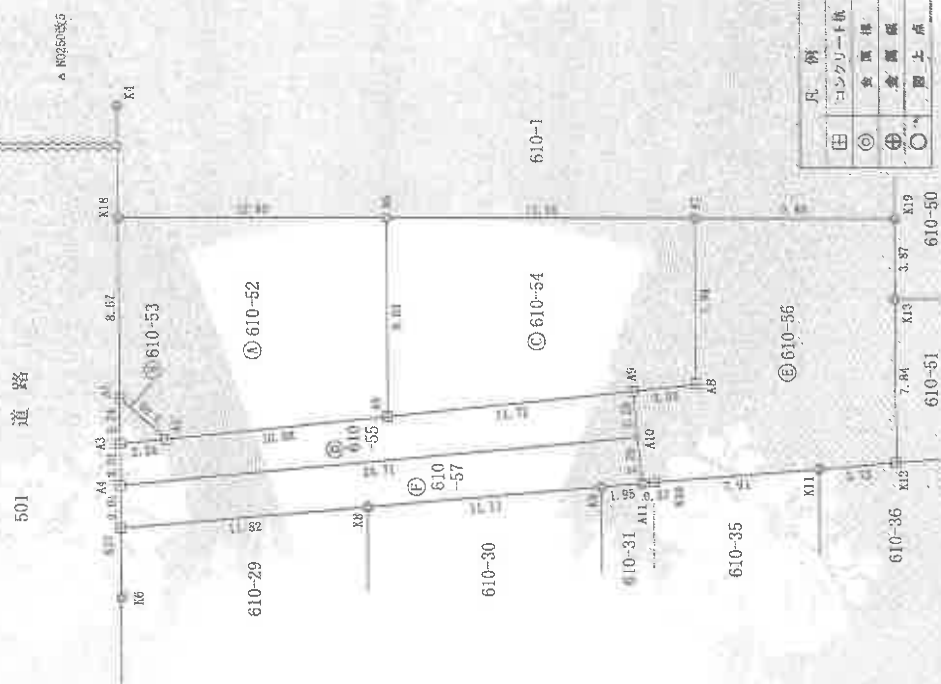
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



地 带	A	610-52	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 健
K18		-65781.994	-43598.329	309181.720887	8.67
A1		-66790.612	-43529.309	473076.530212	3.00
A2		-66792.862	-43597.322	102811.534564	10.58
A5		-66792.974	-43516.743	-407012.092729	9.53
A6		-66783.509	-43515.615	-477801.452700	12.80
			格 而 積	256.235684	
			面 積	128.1178420	
			地 積	128.11	m
			度 數	38.75	

地 带	①	610-63					
测 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離			
1	66790.612	-43529.309	-1044.703416	2.24			
2	66792.838	-43529.563	97941.516750	2.24			
3	66792.862	-43527.322	-96891.818772	3.00			
4		面 積	4.994562				
5		面 積	2.4972810				
6		地 積	2.49	m			
7		坪 數	0.75				

地 带	6:0-54	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)$	距 離
湖 南	60733.509	-43515.615	336375.703950		9.53
45	60732.974	-43516.743	417325.568370		11.72
49	60733.099	-43505.027	6830.288239		3.03
48	60733.131	-43501.995	-341708.170725		7.94
47	60735.244	-43501.055	-418667.151210		14.66
		倍 而 增	255.236624		
		地 區	128.1183120		
		坪 數	128.11		
			38.75		



(長源納)

田	凡例	コンクリート杭
◎	金	金
⊕	金	金
○	金	金

(平成29年10月25日作成)

申請人

新式 1/250

登記年月日：平成29年11月10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。
(掲載地方法務局厚木支局管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

(枚目)

地図整理番号：M57635

(2/2)

地積測量図

地番 610-52ないし-57

土地の所在 伊勢原市下落合

2/2

座標求積表

地番 測点	610-55 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
A3	-66792.838	-43529.563	85883.827799	2.01
A4	-66794.835	-43529.790	109303.302690	24.71
A10	-66795.349	-43505.090	-74524.836240	2.25
A9	-66793.099	-43505.027	-103324.439125	11.72
A5	-66792.374	-43516.743	-10313.468091	10.58
A2	-66792.862	-43527.322	-5919.715792	2.24
		倍面積	104.871241	
		地積	52.33	m ²
		坪数	15.83	

地番 測点	610-56 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
A7	-66786.244	-43501.066	294241.136020	7.94
A8	-66793.131	-43501.995	341708.170725	3.03
A9	-66793.099	-43505.027	96494.149886	2.25
A10	-66795.349	-43505.090	195816.410090	0.57
A11	-66797.600	-43505.152	98713.189888	7.91
K10	-66797.618	-43504.583	12181.282240	3.72
K11	-66797.880	-43496.681	16615.732142	7.84
K12	-66798.000	-43492.967	-333504.070956	3.87
K13	-66799.212	-43492.076	-505943.320108	9.48
K19	-66786.367	-43491.638	-216066.457584	
		倍面積	256.223343	
		地積	128.1115715	m ²
		坪数	36.75	

座標求積表

地番 測点	610-57 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
A4	-66794.835	-43529.790	64641.738160	11.82
K17	-66796.834	-43530.017	102904.960188	11.11
K8	-66797.199	-43518.207	30810.890556	1.95
A11	-66797.612	-43507.105	17446.349105	2.25
A10	-66797.600	-43505.152	-95406.798336	24.71
	-66795.349	-43505.090	-120291.573850	
		倍面積	105.565813	
		地積	52.7829055	m ²
		坪数	15.96	

引張点表

座標系	測量年月日	任意座標
N0250改正		平成29年10月23日
A1-4		
K2		
K4		
K3		
K5		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(長瀬 雄)

作成者

(平成29年10月25日作成)

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(横旗地方公務局厚木立川管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

附記

(9 枚目)

地址: 海淀区中关村大街57号

直 义 物 建

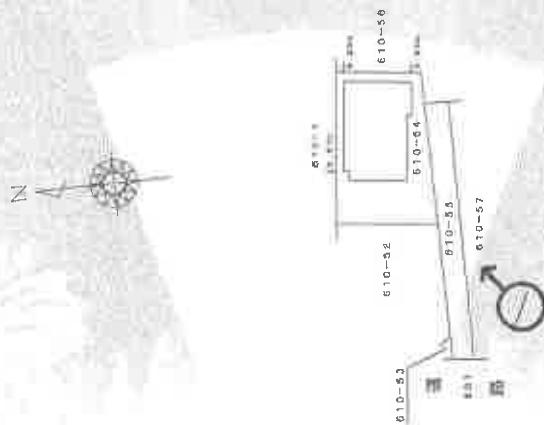
家雇番号

伊勢原市下落合6番地54

求積	積
8.645×0.455	3.933425
9.565×3.460	52.170300
3.185×0.483	1.449175
合計	57.552950
床面積	57.55 m ²

2 階	求 積	計	合 計
5.005 × 0.455	2 070230	4.592435	44.92 坪
6.005 × 0.495	4 140500		
8.190 × 0.910	7 452990		
4.350 × 0.910	3 956130		
8.190 × 0.910	7 452990		
9.555 × 2.730	26 086130		
5.370 × 0.445	2 380530		

←○は写真撮影位置・方向



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(四作成)

1/250

人語母

箱尺

1/500

間 取 図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



最高高さ約 1.2 m
(傾斜天井)
約 4 m² (概測)



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①

物件 3

物件 1

物件 2



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 17 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
難波 秀夫

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 3 , 2 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2 , 6 1 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 8 9 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 9 , 7 8 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ・ 2 ・ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地目 公衆用道路
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 | 伊勢原市下落合 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 5 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢原市下落合 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢原市下落合 6 1 0 番地 5 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 0 番 5 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 5 5 平方メートル
2 階 4 4. 9 2 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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「愛甲石田」駅の南東方約2.4km、(道路距離)、「下落合」バス停徒歩約1分。	
付 近 の 状 況	バス通り沿いに一般住宅、共同住宅を中心に店舗、営業所等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	128.11㎡ ほぼ長方形 間口約11.7m、奥行約9m(物件2土地に対して) ほぼ平坦
接 面 道 路	南側が幅員約2～2.2mの物件2土地に約11.7m接面し、物件2土地を通じて幅員約10m市道(建築基準法第42条第1項第1号)に等高に連続している(注)。	
土地の利用状況等	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とおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし(プロパンあり) あり
特 記 事 項	(注)建築計画概要書(以下、「概要書」)によると、物件1土地を有効宅地部分、物件2土地を専用通路(路地状部分)として、物件1・2土地は一体として後記建築確認を受けている。 なお、物件2土地には周辺土地を要役地とする地役権設定登記があり、新たに建築確認申請を行う際には、これら地役権についての権利関係について所要の調整が必要となる場合が考えられるので、買受人は注意が必要である。	

	◇ 物件1土地及び隣接地の通行については次の登記がある。 ○順位番号1 要役地地役権 承役地：伊勢原市下落合610番53、目的：通行、範囲：全部 ○順位番号2 要役地地役権 承役地：伊勢原市下落合610番57、目的：通行、範囲：全部 ◇ 所有者の陳述（以下「陳述」）によると、境界について周囲と争いはない。 ◇ 基準建蔽率70% ◇ 物件1土地上に電柱が1本ある。 ◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある（物件2も同様）。
--	--

（２）物件２

位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等は（１）参照。

画 地 条 件 (規模, 形状等)	間口約2m、奥行約24.7m、規模52.33㎡の带状地。 西側で幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約2m接面。
土地の利用状況等	・有効宅地部分（物件1土地）と一体として建築確認を受けているうちの、通行地役権が設定された専用通路部分（路地状部分）。 ・建築基準法の道路ではない。
特 記 事 項	◇ 物件2土地及び隣接地の通行については次の登記がある。 ○順位番号1 地役権 原因：平成30年2月27日設定、目的：通行、範囲：全部、要役地：伊勢原市下落合610番52、同所610番53 ○順位番号2 要役地地役権 承役地：伊勢原市下落合610番53、目的：通行、範囲：全部 ○順位番号3 地役権 原因：平成30年3月9日設定、目的：通行、範囲：全部、要役地：伊勢原市下落合610番56、同所610番57 ○順位番号4 要役地地役権 承役地：伊勢原市下落合610番57、目的：通行、範囲：全部

2. 建物の概況及び利用状況（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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年2月23日新築（登記記載） 約 8年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、畳、ボード 等 トイレ×2、浴室、ロフト（注1） 等 太陽光発電システム（注2）
床面積（現況）	1階：57.55㎡、2階：44.92㎡、延102.47㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（注3）	
建物の利用状況	令和7年6月25日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	（注1）2階洋室2上に洋室3から簡易ハシゴにより出入りするロフト （最高高さ約1.2m、概測4㎡）がある。 （注2）陳述によると、建物建築後に設置したもので、蓄電設備を 含み、所有権留保付とのことであるので、本評価では対象 外とした。	

(注3)陳述によると、次のとおり。

- ・雨漏り、床の傾きはない。
- ・かつて、室内で猫6匹を飼育していた。
- ・屋根のソーラーパネルは所有権留保付である。
- ・扉の開閉の際にドアノブが頻繁に強く当たったことにより、LDの内壁に穴が空いている。

目視調査の結果は次のとおり。

- ・ペットによる内壁等のひっかき傷・クロスの剥がれが相当な箇所にみられ、補修を要するものと思料する。
- ・1階LD扉付近の内壁のほか、2階洋室2の扉・同洋室3の内壁にも穴があり、補修を要すると思料する。
- ・全体的に経年による劣化のほか、汚損・損耗が目立つ状況にある。

◇ 平塚土木事務所まちづくり・建築指導課及び概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H29SHC120286号、交付年月日：平成29年10月30日で建築確認、検査済証番号：第H29SHC320286号、交付年月日：平成30年2月23日で完了検査を受けている。

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 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	108,000	$\times \frac{90}{100}$	97,200	$\times 128.11$	$\times 0.95$	= 11,830,000

◇ 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。

地価調査 伊勢原(県)－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 99,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 108,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：専用通路（路地状部分）である物件2土地と一体として建築確認を受けている有効宅地部分で、物件2土地を通じて建築基準法の道路に連続している等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を－5%と判定した。

② 物件2（土地）

物件2土地は、通行地役権が設定されている専用通路（路地状部分）として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	108,000	× 0.25	× 52.33	= 1,410,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 価 値 率：25%と判定した。

③ 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及び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	× 102.47	× 0.51	= 7,840,000

◇ 現価率

- ・経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数22年}}{\text{経過年数8年} + \text{経済的残存耐用年数22年}} \times (1 - 0.3) = 0.51$$

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 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	11,830,000	×	0.65 法定地上権	= 7,690,000

(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	11,830,000	－ 7,690,000		× 0.9	× 0.7		= 2,610,000
2	1,410,000	－ 0		× 0.9	× 0.7		= 890,000
3	7,840,000	＋ 7,690,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 9,780,000
一括価格（合計）							= 13,280,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：第4 1. (1) (2) 及び2. 特記事項の不確定な要素及び減価要因となる事項を総合的に参酌すると、不動産市場における有効需要が減退すると判断されるので、物件1～3につき市場性修正－10%を行った。

◇ 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. 地価調査価格 伊勢原(県)－2

所 在：伊勢原市下落合627番9

価 格：99,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「愛甲石田」駅約2.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,456,002円

物件2 0円

物件3 7,449,055円

第7 附属資料の表示

位置図

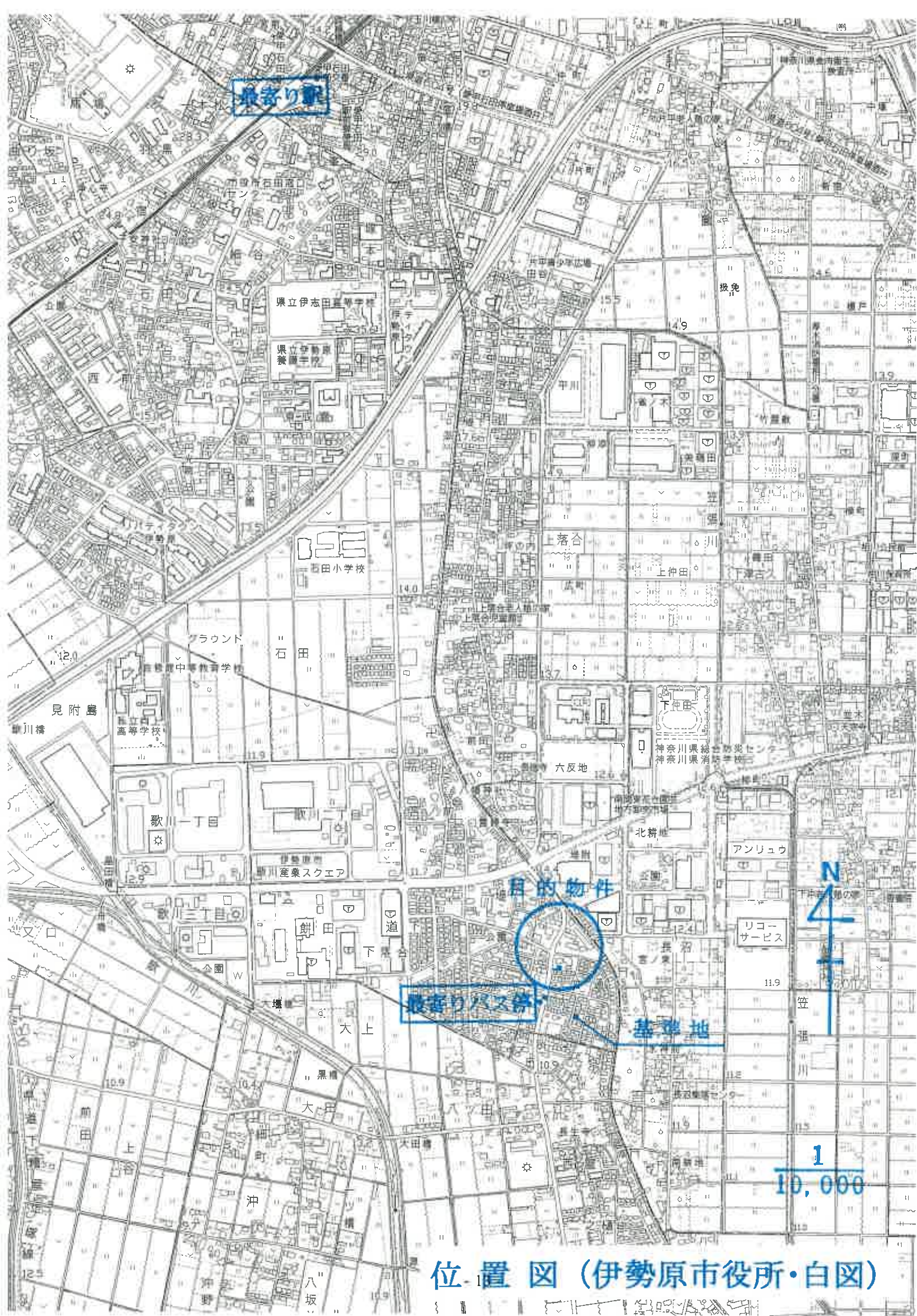
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

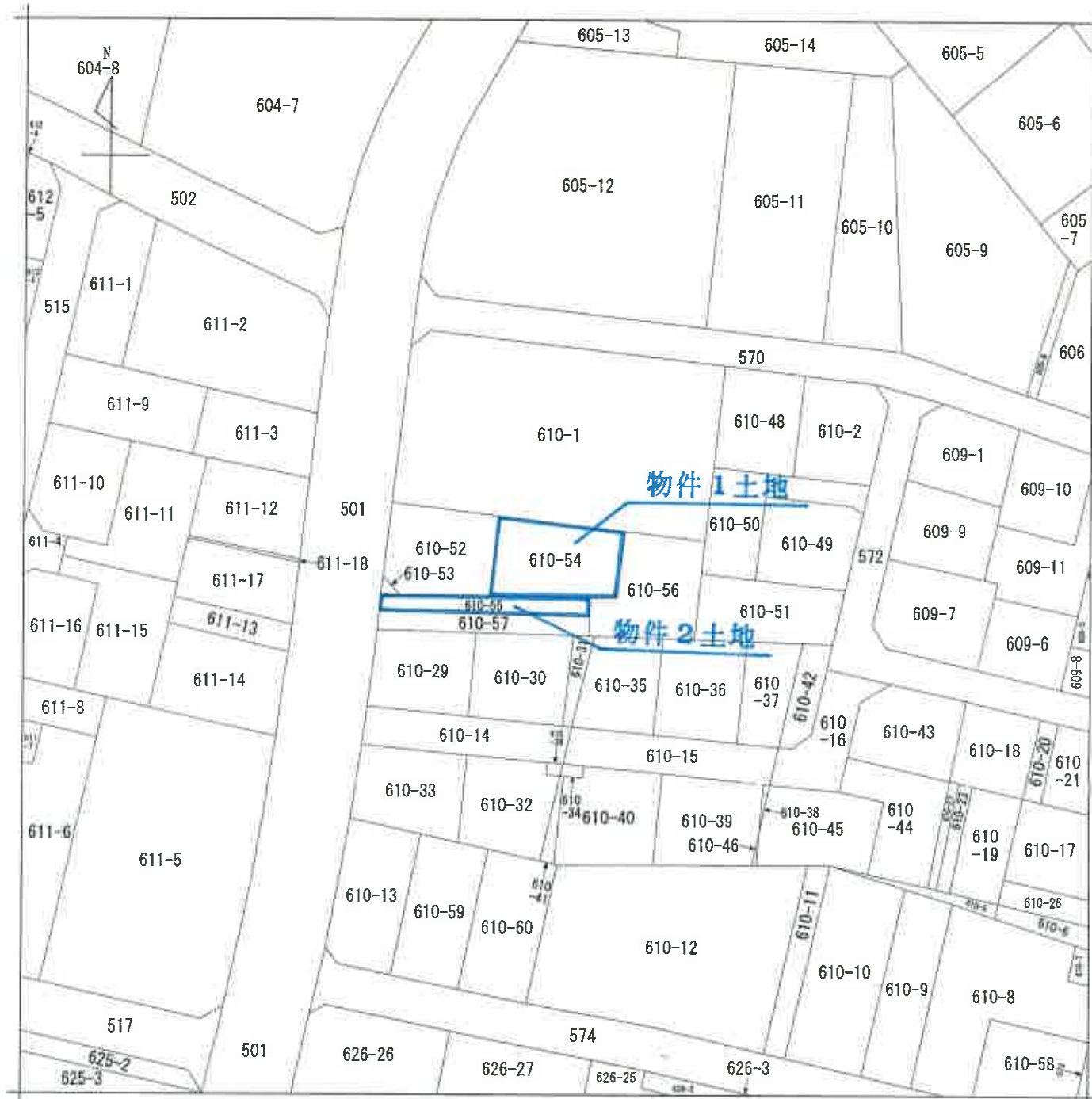
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (伊勢原市役所・白図)



下落合

請 求 部 分	所 在		伊勢原市下落合			地 番		610番54		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和60年9月4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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

地图整理番号：M57634

登記官

(1/1)

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。

(横浜地方裁判所厚木支部管轄)

令和7年4月3日

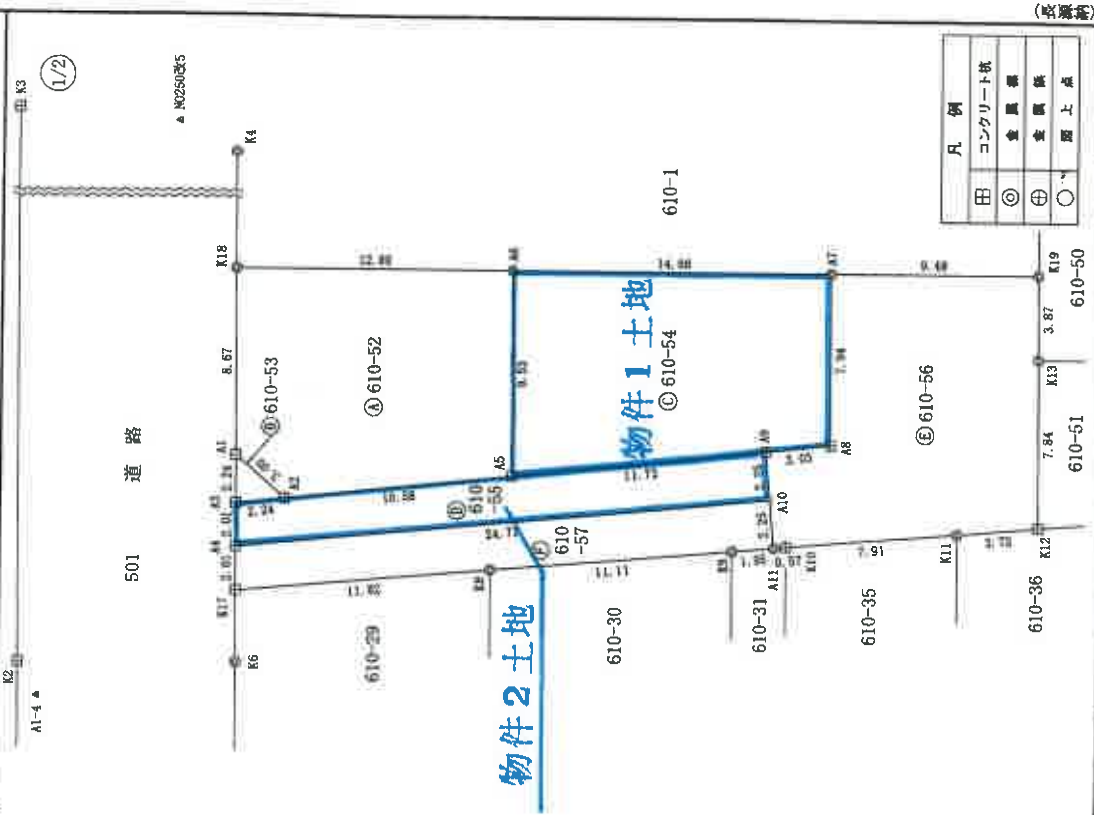
東京法律局立川出張所

登記官

地積測量図

地番 610-52ないし-57

土地の所在 伊勢原市下落合



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
610-52	K18	-66781.994	-43528.329	309181.720887	8.67
	A1	-66790.612	-43529.309	473076.530212	3.00
	A2	-66792.862	-43527.322	102811.534564	10.58
	A5	-66792.974	-43516.743	-407012.097279	9.53
	A6	-66783.509	-43515.615	-477801.452700	12.80
		倍面積		256.235684	
		面積		128.1178420	m
		坪数		38.75	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
610-53	A1	-66790.612	-43529.309	-1044.703416	2.24
	A3	-66792.838	-43529.563	97941.516750	2.24
	A2	-66792.862	-43527.322	-96891.818772	3.00
		倍面積		4.994562	
		面積		2.4972810	m
		坪数		0.75	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
610-54	A6	-66783.509	-43515.615	336375.703950	9.53
	A5	-66792.974	-43516.743	417325.565370	11.72
	A9	-66793.099	-43505.027	6830.289239	3.03
	A8	-66793.131	-43501.995	-341708.170725	7.94
	A7	-66785.244	-43501.055	-418567.151210	14.66
		倍面積		256.236624	
		面積		128.1183120	m
		坪数		38.75	

凡例
田 コンクリート杭
⑨ 金属杭
⑩ 変換杭
○ 測上点

作成者

(平成29年10月25日作成)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局厚木支店管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所 登記官

地積測量図

地番 610-52ないし-57

土地の所在 伊勢原市下落合

2/2

座標求積表

地番 測点	座標 Xn	座標 Yn	座標 (Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A3	-66792.838	-43529.563	85883.827799	2.01
A4	-66794.835	-43529.790	109303.302890	24.71
A10	-66795.349	-43505.090	-75524.836240	2.25
A9	-66793.099	-43505.027	-103324.439125	11.72
A5	-66792.974	-43516.743	-10313.468091	10.58
A2	-66792.862	-43527.322	-5919.715792	2.24
倍面積				104.671241
地積				52.336205
坪数				52.33
坪数				15.83

座標求積表

地番 測点	座標 Xn	座標 Yn	座標 (Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A4	-66794.835	-43529.790	64641.738150	2.01
K17	-66796.834	-43530.017	102904.960188	11.82
K8	-66797.199	-43518.207	30810.890566	11.11
K9	-66797.542	-43507.105	17446.349105	1.95
A11	-66797.600	-43505.152	-95406.798336	2.25
A10	-66795.349	-43505.090	-120291.573850	24.71
倍面積				105.565813
地積				52.7829065
坪数				52.78
坪数				15.96

引照点表

測点	X座標	Y座標	任意座標
00755-3 3號基脚点	-66757.353	-43525.935	平成29年10月23日
A1-4 街区補助点	X座標 -66800.704	Y座標 -43530.407	
K2 街区界測量点	X座標 -66799.035	Y座標 -43540.373	
K4 街区界測量点	X座標 -66763.715	Y座標 -43526.250	
K3 街区界測量点	X座標 -66760.511	Y座標 -43535.922	
K6 街区界測量点	X座標 -66800.176	Y座標 -43530.397	

地番 測点	座標 Xn	座標 Yn	座標 (Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A7	-66785.244	-43501.055	294241.136020	7.94
A8	-66793.131	-43501.995	341708.170725	3.03
A9	-66793.099	-43506.027	96494.149886	2.25
A10	-66795.349	-43505.090	195816.410090	2.25
A11	-66797.600	-43505.152	98713.189888	0.57
K10	-66797.618	-43504.583	12181.283240	7.91
K11	-66797.880	-43496.681	16615.732142	3.72
K12	-66798.000	-43492.967	-333504.070956	7.84
K13	-66790.212	-43492.076	-505943.320108	3.87
K19	-66786.367	-43491.638	-216066.457584	9.48
倍面積				256.223343
地積				128.116715
坪数				128.11
坪数				38.76

作成者

(平成29年10月25日作成)

申請人

縮尺

1/

(表裏別)

登記年月日：平成30年4月11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。

(横浜地方裁判所厚木支庁管轄)

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

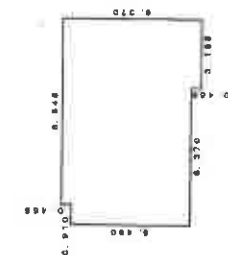
登記官

各階平面図

家屋番号 610-54

建物図面

建物の所在 伊勢原市下落合610番地54



1階求積表

8.645 x 0.455	=	3.933475
9.555 x 5.460	=	52.170300
3.185 x 0.455	=	1.449175
合計		57.552950
床面積		57.55 m ²

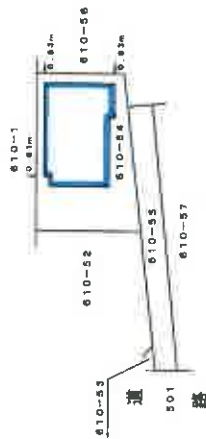


2階求積表

5.005 x 0.455	=	2.27275
(5.005 + 4.095) x 0.455	=	2.070250
4.550 x 0.910	=	4.140500
8.190 x 0.910	=	7.452900
9.555 x 2.730	=	26.085150
6.370 x 0.455	=	2.888350
合計		44.924425
床面積		44.92 m ²



物件3建物



作成者

申請人

縮尺 1/250

年 4月 9日(作成)

縮尺

1/500

1階



2階

