

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 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 8年 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 8年 6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 8年 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6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。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月13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。</p>	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 328.75平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 2 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番19 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.56平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 4 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.67平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地	目	山林
5	所	在
	在	中郡大磯町大磯字羽白山
地	番	792番24
地	目	山林
地	積	2.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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、4】

隣地(地番792番18、同792番21及び同792番7)との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号792番8)の登記が存在する。

《 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 328.75平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 2 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番19 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.56平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 4 | 所 | 在 | 中郡大磯町大磯字羽白山 |
| | 地 | 番 | 792番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.67平方メートル |



物件目録

(現況)

地	目	山林
5	所	在 中郡大磯町大磯字羽白山
地	番	792番24
地	目	山林
地	積	2.57平方メートル



令和 7年(ヌ)第 46号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12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 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番8
宅地
328.75平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番19
山林
30平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番22
宅地
4.56平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番23
宅地
22.67平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番24
山林
2.57平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施地域)
土地	物件 1 乃至 5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件 1 乃至 5) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図 (合成図) のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件 1 乃至 5 を山林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	<p>1 私は目的物件の隣接土地（地番792番11及び地番792番13の土地）使用者です。</p> <p>2 道路（地番792番7）（以下「道路」という。）から、地番792番13の土地上にある階段及び歩行路を経て地番792番11の土地に通ずる位置関係となっています。同階段より南側が物件2の土地です。また、同歩行路より南東側が物件3及び5の土地であり、境界部分にはコンクリート杭が複数置いてありますので、それを見れば概ね境界の場所はわかっていたかと思えます。同階段及び歩行路は地番792番13の土地上にありますから、地番792番11の土地に通ずるにあたっては目的物件部分を通行していないと認識しています。</p> <p>3 地番792番11の土地と物件1の土地の間にはコンクリート杭はありませんが、境界付近に昔は青色の金網フェンスがありました。境界付近に同フェンスの根本部分が残ったままになっていますので、同フェンスの根本部分がある箇所が概ね境界部分であると認識しています。</p> <p>4 物件1の土地にはかつて建物が存していたと聞いたことがありますが、今は存していないようです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、写真のとおりである。
- 2 現地調査の結果によれば、債務者が物件1乃至5を山林の状態で占有している。なお、占有状況の調査にあたっては、債務者あてに照会書を送付しても回答はなかった。
- 3 本件土地には全体的に木々がかかなり生い茂っており、かつ急傾斜地である。道路から物件1及び2の土地へ直接立入することは事実上かなり困難であり、伐採等の措置を要する。
- 4 関係人の陳述から、物件1、2、3及び5の土地と隣接土地（地番792番11及び地番792番13の土地）との境界部分は概ね確認できた。しかし、その余の東側及び南西側部分については境界部分が不明である。
- 5 上記の事情から、本件土地の面積の実測はできず、境界部分も不明である箇所が多々ある。全体的な形状としては概ね地積測量図（合成図）のとおりであると認められるが、正確な状況の把握のためには専門職業家による実測（測量）等が必要と思われる。
- 6 法務局調査の結果、物件1の土地上に存する建物として、家屋番号792番8の建物登記事項証明書が確認されたが、大磯町役場調査の結果、税務課において同建物の家屋登録はないとの回答を受けた。また現地調査の結果、同建物は見当たらなかったことや、関係人の陳述から、同建物は現在存せず、登記の抹消漏れが生じているものと思料する。
- 7 目視の限り、本件土地には電柱1本、支線1本、支柱1本が存している。
- 8 評価人によると、本件土地は東側で私道に接している。なお、法務局調査の結果、同私道は近隣住民らが共有しているように思料されるが、その共有者の中に債務者は含まれていない。よって本件土地の買受人が同私道の通行をする際には、同私道の共有者らの許可を要する可能性がある。

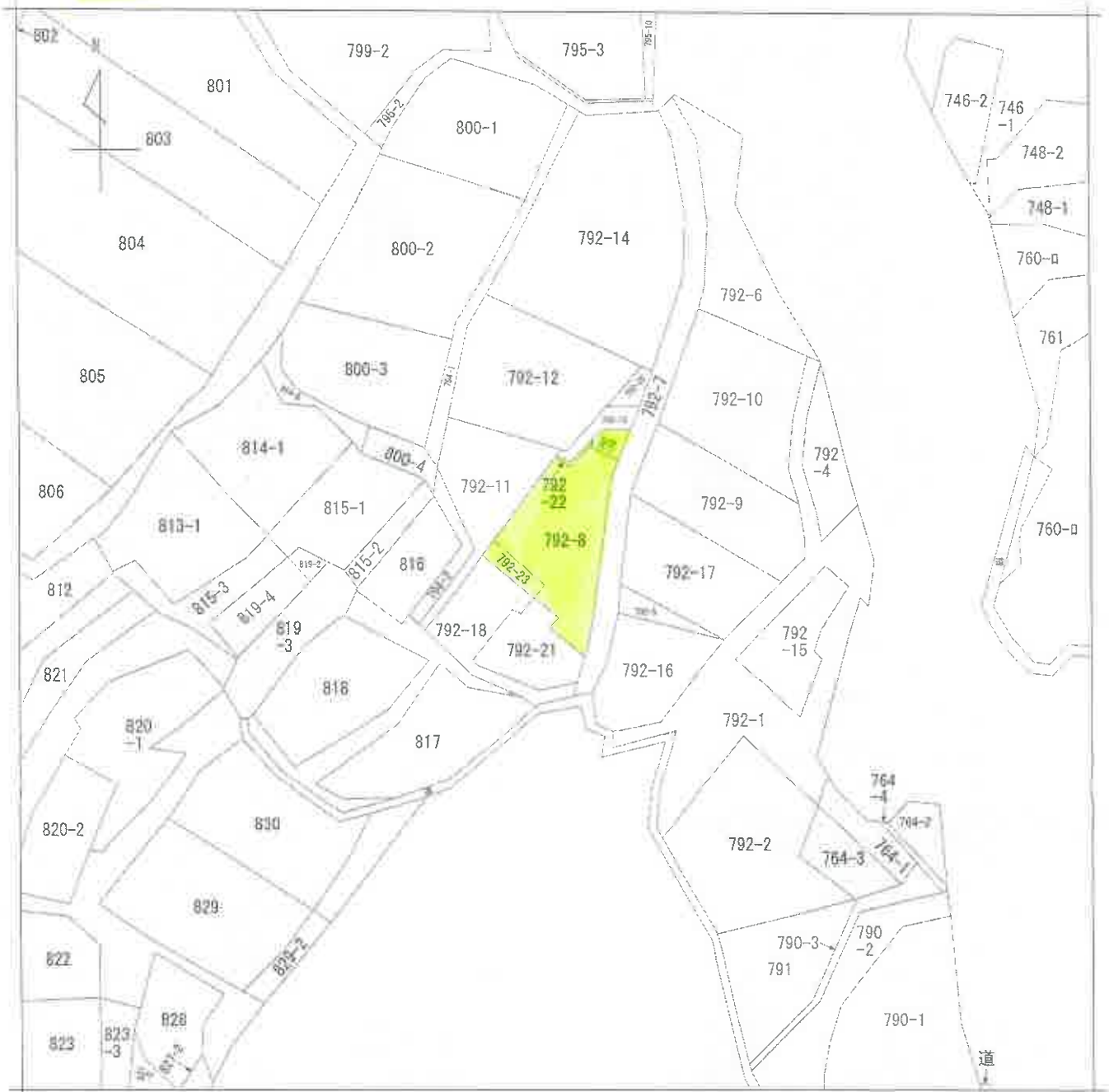
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月20日(木) 15:45 — 16:30	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
令和7年12月1日(月) 12:28 — 12:38	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項要約書受領 建物登記事項証明書受領 建物図面交付請求(該当なし)
令和7年12月2日(火) 8:45 — 9:10	大磯町役場	本件土地上に登記がある家屋番号792番8の建物の家屋見取図, 公課証明書を交付請求するも該当なし。地番図を受領
令和7年12月2日(火) 10:00 — 11:08	目的物件所在地	物件調査(評価人同行), 近隣住民から聴取
令和7年12月4日(木)	執行官室(郵送)	債務者へ照会書送付(回答なし)
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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版をA4版に縮小したものである

792-24



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	中郡大磯町大磯字羽白山			地番	792番8		
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日
 横浜地方法務局西湘二宮支局
 登記官

地図整理番号：M27686

(1/1)

(6 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9.7.10 (日加概)

地積測量図

前 792-8 後・新固

792-8.-21.
-22

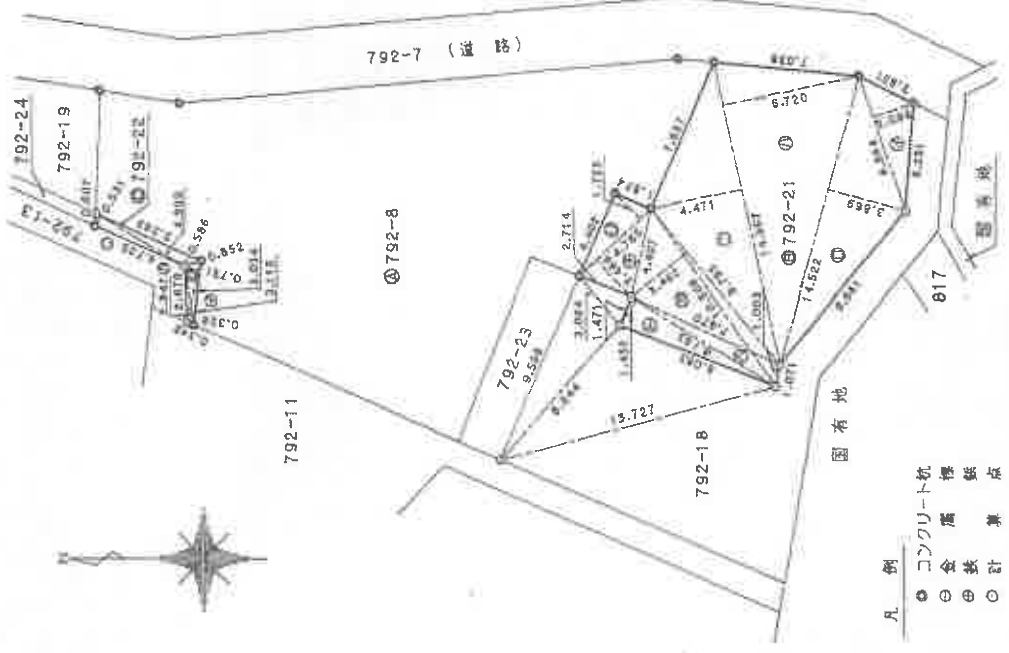
中郡大磯町大磯字羽白山

地番
土地の所在

706522

登記年月日：平成9年7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。
令和7年8月22日 横浜地方公務局西湘三宮支局 登記官



三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	傾面積
792-21	イ	6.864	2.096	14.386944
	ロ	14.522	3.869	56.185618
	ハ	14.967	6.720	100.578240
	ニ	14.967	4.471	66.917457
	ホ	9.795	3.462	33.910290
	ハ	8.183	1.003	8.207549
	ト	8.183	1.452	11.881716
	チ	4.785	2.466	11.799810
	リ	4.785	1.725	8.254125
			傾面積	312.121749
		面積	156.0608745	
		坪数	156.06	
		坪数	47.20	

地番	符号	底辺	高さ	傾面積
792-22	イ	3.115	0.328	1.021720
	ロ	3.034	0.721	2.187514
	ハ	5.583	0.586	3.271638
	ニ	4.999	0.531	2.654469
		傾面積	9.135341	
		面積	4.5676705	
		坪数	4.56	
		坪数	1.38	

残地計算書

地番	公積	合計面積	残地面積	坪数
792-8	489.3867030	160.6285450	328.7581580	328.75
			坪数	99.44

縮尺 1/250

申請人

年 4 月 18 日 (作製)

作製者

(日加概)

地図整理番号：N27689

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9.7.10 (日加納)

地積測量図

前 792-19 後・新間

地番 792-19.-24
土地の所在 中郡大磯町大磯字羽白山

706524



三斜求積表

地番	①792-24	底辺	高さ	倍面積
イ	4.906	0.539	2.644334	
ロ	4.455	0.561	2.499255	
			倍面積	5.143589
			面積	2.5717945
			坪数	0.77

残地計算書

地番	②792-19	面積	坪数
合計面積	33.056955	2.5717945	
残地	30.4851605	30.48	m ²
坪数	9.22		

凡例
 ● コンクリート杭
 ○ 計算点

縮尺 1/250

申請人

9年4月18日(作製)

作製者

(日加納)

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7年8月22日

横浜地方法務局西瀬二宮支局

登記官

地図整理番号: M27693

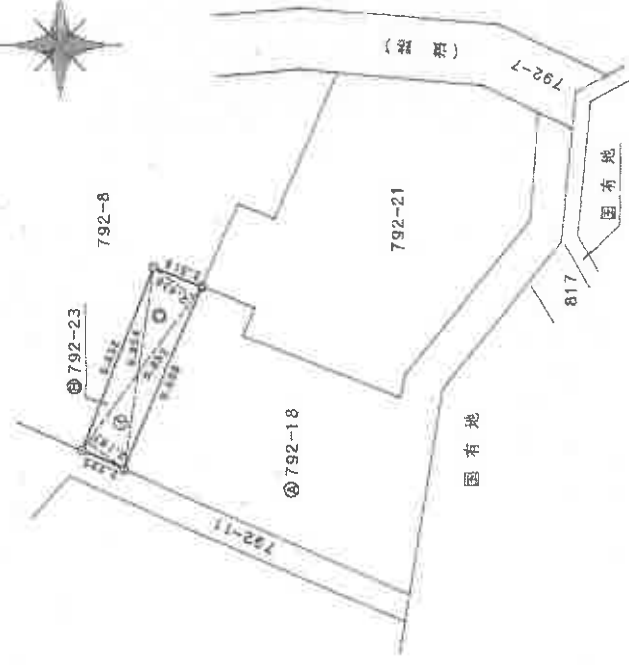
9.7.10 (日附)

地積測量図

792-18 表 新同 左

地番 792-18.-23

土地の所在 中郡大磯町大磯字羽白山



三斜求積表

州番	地番	高さ	倍面積
792-23	イ	9.852	21.349254
	ロ	9.852	23.999472
		倍面積	45.348756
		面積	22.6743780
		坪数	22.67
			6.85

發地計算書

地番	792-18
公積	171.763297
合計面積	22.6743780
發地積	149.0889190
坪数	149.08
	45.09

凡例
 ● コンクリート杭
 ○ 金風集
 ○ 計集

1/250

申請人

9年4月18日(作製)

製作者

(日附)

登記年月日 平成9年7月10日

706523

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7年8月22日 横浜地方法務局西瀬三草支局

登記官

地図整理番号：M27691

① 本件土地

階段（目的外土地）



②

歩行路（目的外土地）

本件土地



③ 本件土地



④

本件土地



令和7年(又)第 46号
令和7年12月 2日 現地調査
令和7年12月19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

一括価額(合計)	
金807,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金680,000円
物件2(土地)	金60,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(土地)	金50,000円
物件5(土地)	金7,000円

- ① 一括価額は、物件1～5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。

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	地目 山林
2		
3		地目 山林
4		地目 山林
5		
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番8
宅地
328.75平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番19
山林
30平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番22
宅地
4.56平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番23
宅地
22.67平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 中郡大磯町大磯字羽白山
792番24
山林
2.57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1～5）

位置・交通	JR東海道本線「大磯」駅のほぼ北方約600m（道路距離）、徒歩約8分。	
付近の状況	山林が多い南向き傾斜の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域(注1) 無指定 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域、東側(全体の過半)は 土砂災害警戒特別区域(注2)、北側の一部は地域 森林計画対象民有林
画地条件	規 形 間口・奥行 地 勢	388.55㎡(注3) 不整形 間口約37m(注4)、奥行約18.5m(注4) 東向き急傾斜地で西端は東端より10m前後高い。 がけ条例に留意を要する場合がある。
接面道路	東側が幅員約3m私道(注5)に1～2m程度高く約37m(注4)接面するところ、高低差・傾斜があるので、目的物件から直接出入りするのには困難である。	
土地の利用状況等	物件1～5は一体として、所有者が占有しているものと思われる。 なお、登記上、家屋番号792番8の建物の全部事項証明書が確認されたところ、現地調査の結果、同建物は存在しないので、抹消登記が未了であると思料される。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(注6) なし なし
特記事項	(注1)神奈川県平塚土木事務所（以下、「土木事務所」）によると、登記上及び現況の土地利用状況の概要の推移からみて、宅地としての要件を備えている可能性は著しく低く、現状では建物建築は困難であるとのことであった。	

なお、上記は現時点で入手可能な資料によるもので、実際の申請に基づくものではない仮定の判断とのことであり、宅地要件の具備に関する新たな資料がある場合等を含む具体的判断は、土木事務所への事前相談によることとなるので、買受人は注意を要する。

(注2) 土砂災害警戒区域等指定図（その2-1）(2/2)によると、自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：神奈川県告示第183号、告示年月日：令和3年3月23日、箇所番号：341-H26-075、箇所名：大磯4。

土砂災害特別警戒区域内において開発行為・建築行為等を行うにあたっては、土砂災害防止法及び建築基準法による規制があるので、買受人は注意を要する。

(注3) 現況は東向き急傾斜地（一部概ね平坦部分を含む）の雑木等が生い茂る山林で、一部の境界（地番792番11・地番792番13）については概ね確認し得たと思料されるどころ、その余の東側及び南西側部分については境界が不明確であるので、物件1土地（残地部分の表示のみ）を含む登記附属地積測量図（以下、「地積測量図」）を基に、位置・形状・規模等について、その概要を把握するに止まった。

本評価では登記地積を採用するところ、全ての境界を確定のうえ実測を要すると判断されるので、買受人は注意を要する。

(注4) 現地踏査及び地積測量図による概測数値。

(注5) 建築基準法第42条第2項。土木事務所によると、私道部分の幅員を確定のうえ、中心後退を要するとのことであつた。なお、私道の共有者らは第三者で、登記上目的物件所有者の共有持分はないところ、当該道路の使用に係る契約・取り決め・使用料等については不明であるので、買受人は注意を要する。

(注6) 管路情報図によると、前面道路（東側私道）に埋設管はない。なお、現況における引込管の詳細は不明である。

- ◇ 近隣住民によると、物件1土地にはかつて建物が存在していたと聞いたことがあるとのことであつた。
- ◇ 目的土地には電柱・支線・支柱それぞれ1本が存している。
- ◇ 物件1～5土地は一体地を構成するところ、筆の境界は不明確である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的土地の更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	32,900	$\times \frac{18}{100}$	5,920	$\times 328.75$	$\times 1.00$	= 1,950,000
2	32,900	$\times \frac{18}{100}$	5,920	$\times 30$	$\times 1.00$	= 180,000
3	32,900	$\times \frac{18}{100}$	5,920	$\times 4.56$	$\times 1.00$	= 30,000
4	32,900	$\times \frac{18}{100}$	5,920	$\times 22.67$	$\times 1.00$	= 130,000
5	32,900	$\times \frac{18}{100}$	5,920	$\times 2.57$	$\times 1.00$	= 20,000

◇ 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。

地価公示 大磯－10

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$27,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{82} = 32,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正：令和7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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件・接近条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差：形状，市街化調整区域に属し入手可能な資料からは建物建築が著しく困難である土地，東向き急傾斜地で大部分が現況山林，過半が土砂災害特別警戒区域に属する，供給処理施設の状態，使用権原が不明な私道に接面等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価：必要なし

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評 価 額 (円)
1	1,950,000			× 0.5	× 0.7	= 680,000
2	180,000			× 0.5	× 0.7	= 60,000
3	30,000			× 0.5	× 0.7	= 10,000
4	130,000			× 0.5	× 0.7	= 50,000
5	20,000			× 0.5	× 0.7	= 7,000
一括価格 (合計)						= 807,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：第4 1 特記事項を総合的に参酌のうえ、有効需要が著しく減退すると判断し、物件1～5につき市場性修正－50%を行った。

◇ 競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 大磯-10

所 在：大磯町黒岩字寺窪57番2

価 格：27,000円/㎡

位 置：J R 東海道本線「二宮」駅約3.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：348㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m町道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：農家住宅の周囲に農地が広がる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2, 9 2 6, 2 0 3 円

物件2 1, 3 1 2 円

物件3 4 0, 5 8 8 円

物件4 2 0 1, 7 8 5 円

物件5 1 1 2 円

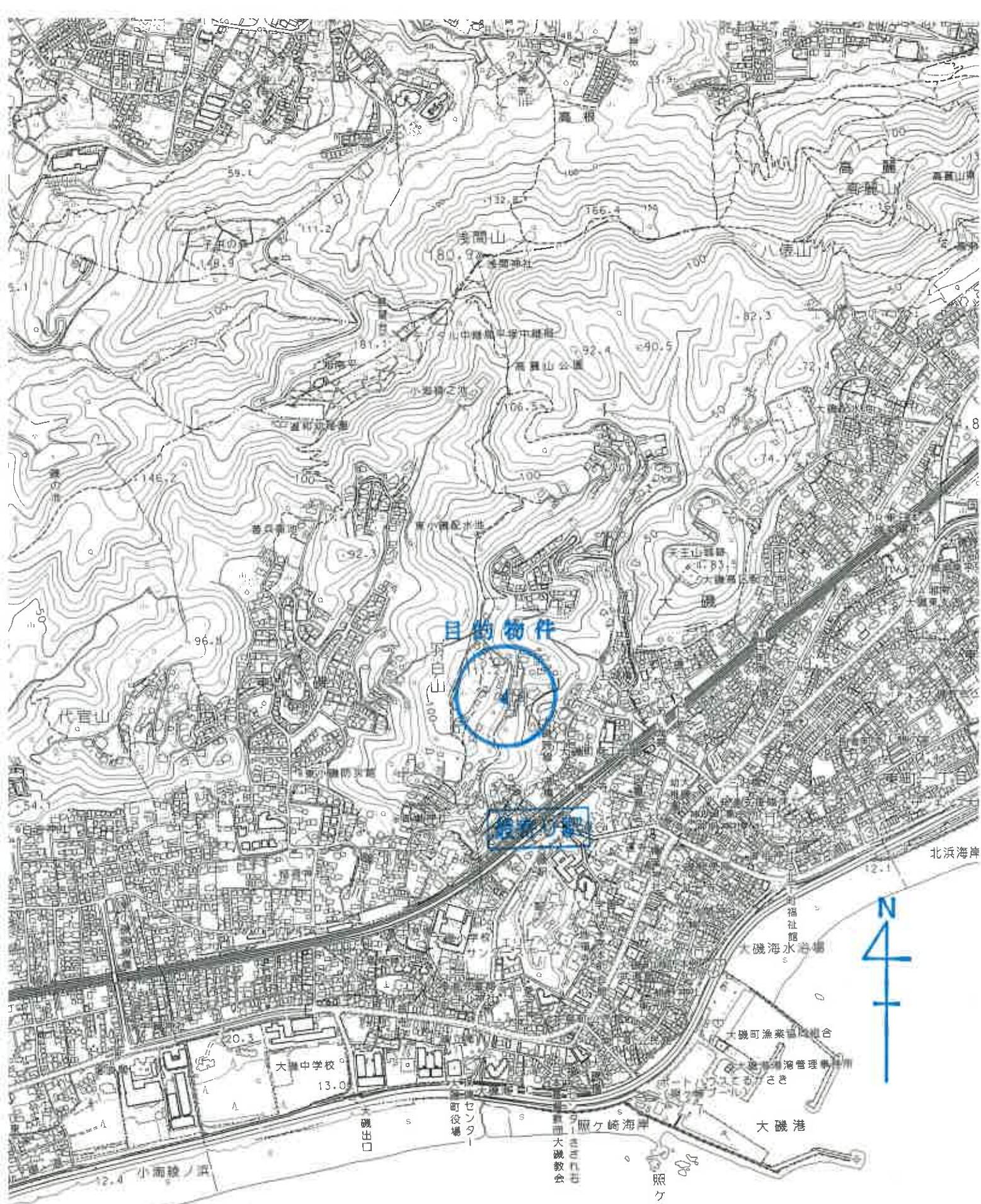
第7 附属資料の表示

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。）

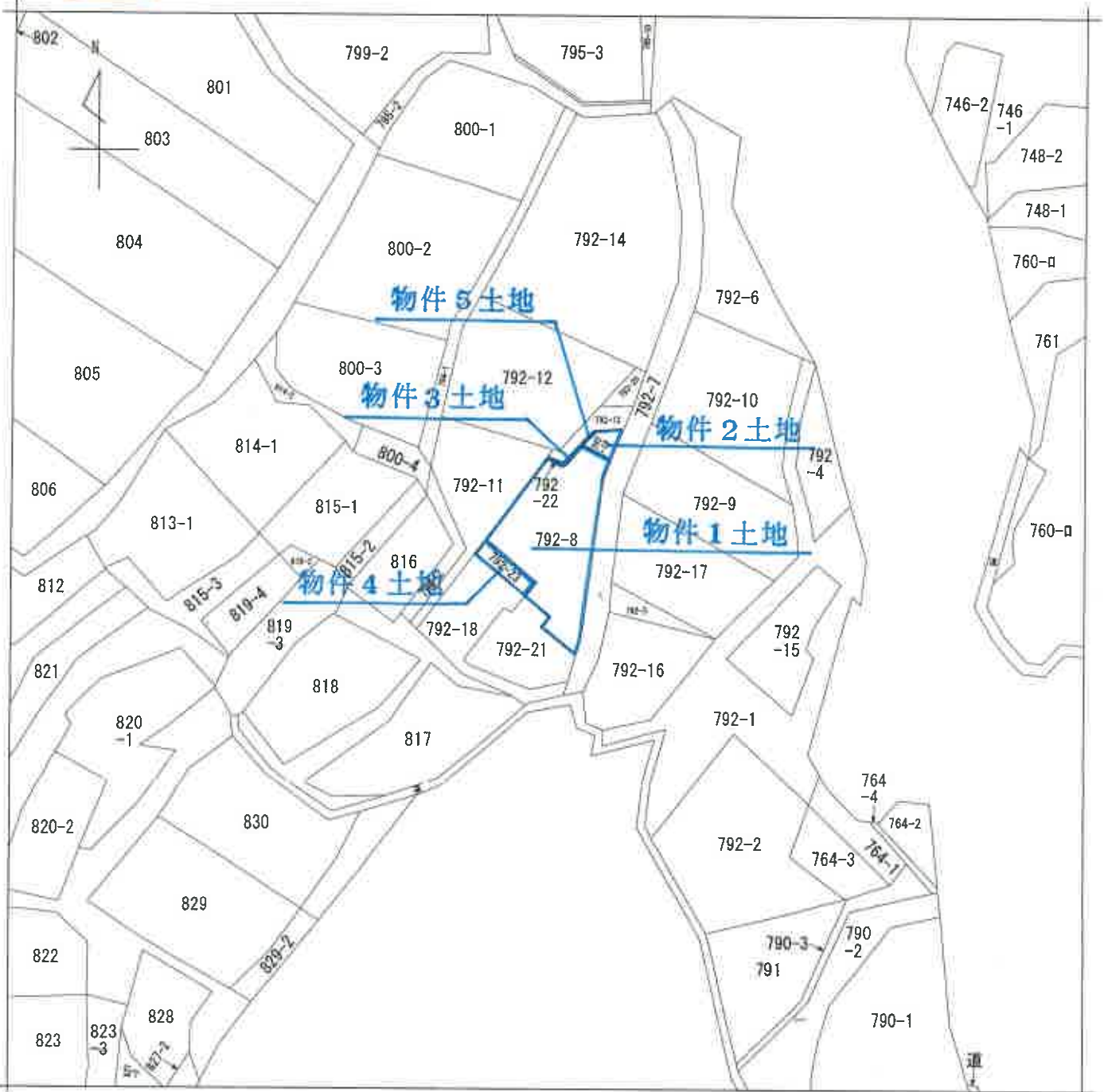
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以上



$\frac{1}{10,000}$

位置図 (大磯町役場・白図)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大磯

請求部	所在	中郡大磯町大磯字羽白山			地番	792番8	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M27686

登記官

706522

前 792-8 後 新同...

地積測量図

地番 792-8-21
土地の所在 中郡大磯町大磯宇羽白山

三料求積表

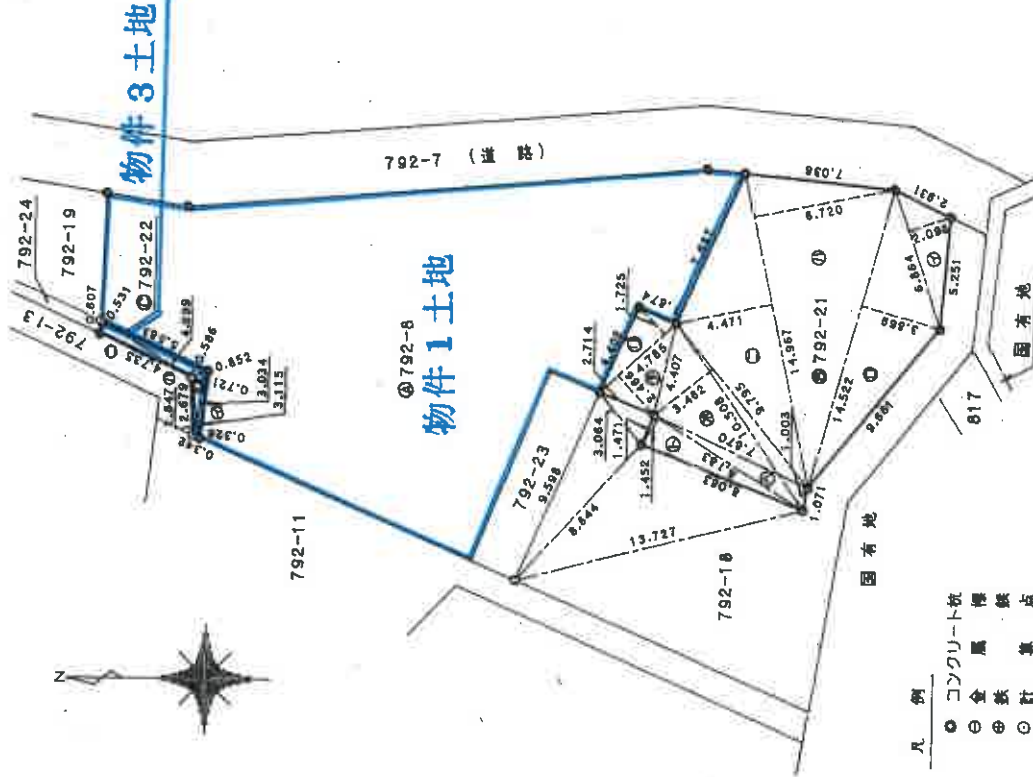
地番	符号	底辺	高さ	倍面積	
792-21	イ	6.964	2.096	14.386944	
	ロ	14.522	3.869	56.185618	
	ハ	14.967	6.720	100.578240	
	ニ	14.967	4.471	66.917457	
	ホ	9.795	3.462	33.910290	
	ヘ	8.183	1.003	8.207549	
	ト	8.183	1.452	11.881716	
	チ	4.785	2.466	11.799810	
	リ	4.785	1.725	8.254125	
	倍面積				312.121749
	面積				156.0608745
坪数				156.06	
坪数				47.20	

地番 792-22

符号	底辺	高さ	倍面積
イ	3.115	0.328	1.021720
ロ	3.034	0.721	2.187514
ハ	5.583	0.586	3.271638
ニ	4.999	0.531	2.654469
倍面積			9.135341
面積			4.5676705
坪数			4.56
坪数			1.38

残地計算書

地番	符号	面積
792-8	全	489.3867030
	合計面積	160.6285450
	残地	328.7581580
	坪数	328.75
坪数		99.44



凡例
 ○ コンクリート杭
 ⊕ 鉄 柱
 ⊙ 鉄 釘
 ⊙ 計 算 点

縮尺 1/250

申請人

(平成9年4月18日作製)

作製者

(日本土地測量士会登録測量士)

(日 本 測 量 士 会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日

横浜地方務局西瀬二宮支局

登記官

706524

前 792-19 後・新同一

地積測量図

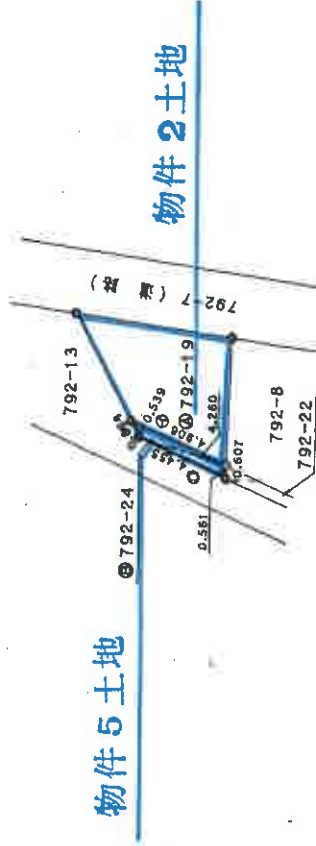
地番	792-19.-24
土地の所在	中郡大磯町大磯字羽白山

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
792-24	4.906	0.539	2.644334
イ	4.455	0.561	2.499255
ロ			5.143589
合計			2.5717945
面積			2.57 m ²
坪数			0.77

残地計算書

地番	792-19
公算	33.056955
合計面積	2.5717945
残地	30.4851605
面積	30.48 m ²
坪数	9.22



凡例

- コンクリート杭
- 計算点

作製者

(平成9年4月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

(正副図)

(日本土地家屋調査士会連合会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日

横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

706523

前 792-18 換新同 森

地積測量図

地番 792-18.-23

土地の所在 中郡大磯町大磯字羽白山

三斜求積表

地番 ㊦792-23			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.852	2.167	21.349284
ロ	9.852	2.436	23.999472
倍面積			45.348756
面積			22.6743780
坪数			22.67
坪数			6.85

土地計算書

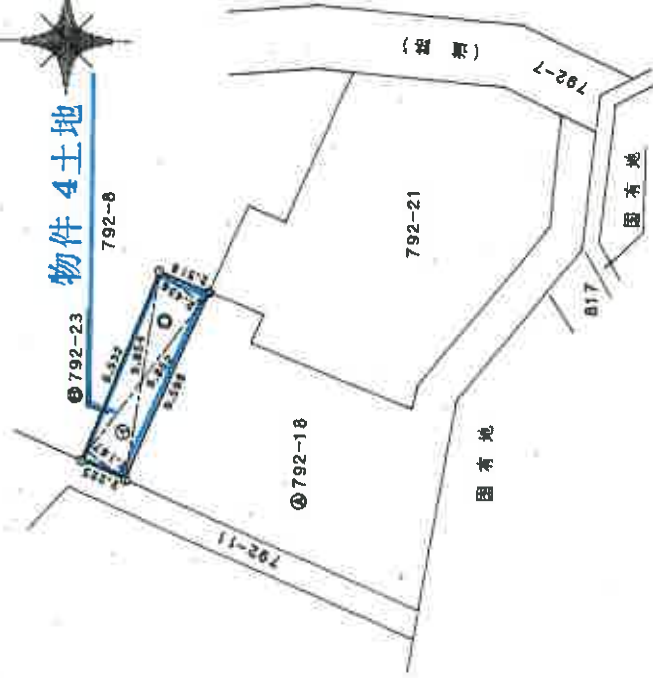
地番 ㊦792-18	171.763297
公積	22.6743780
合計面積	149.0889190
地積	149.08
坪数	45.09

凡例

- コクリット杭
- 金属標点
- 計算点



物件4土地



9.7.10

(日加納)

縮尺 1/250

申請人

(平成9年4月18日作製)

作製者

(国土院測量所国土院測量所)

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7年8月22日

横浜地方支庁西洲二宮支局

登記官