

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 1 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 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 14 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 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）
1～3	33,730,000 26,984,000	一括	6,746,000	207,878	42,923
1	16,720,000				
2	5,930,000				
3	11,080,000				

物 件 目 録

1 所 在 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 517 番 1

地 目 宅地

地 積 378.65 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 519 番 1

地 目 山林

地 積 236 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 秦野市鶴巻南五丁目 519 番地 1

家屋 番号 519 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 71.19 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【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 秦野市鶴巻南五丁目
地 番 517番1
地 目 宅地
地 積 378.65平方メートル

(現況)

- 地 目 雑種地
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

- 2 所 在 秦野市鶴巻南五丁目
地 番 519番1
地 目 山林
地 積 23.6平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

- 3 所 在 秦野市鶴巻南五丁目519番地1
家屋 番号 519番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 71.19平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



11

令和6年(ケ)第116号
令和6年10月25日受理
令和6年12月 5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 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 5 1 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 8 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 5 1 9 番 1

地 目 山林

地 積 2 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 秦野市鶴巻南五丁目 5 1 9 番地 1

家屋 番号 5 1 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 1 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県秦野市鶴巻南五丁目12番24号			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件1)			
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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 物件1につき、上記の者が駐車場を経営している 物件2につき、上記の者が同土地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	☒ 建物所有者ら ☐ 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

関係人の陳述等(その1)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人)	1 現在、本建物には誰も居住していない。 2 物件1土地は、駐車場として賃貸している。駐車場の管理は、産興土地建物株式会社鶴巻支店に依頼している。契約書等の写しは、同会社から提供してもらえるよう連絡しておく。 3 本物件については、申立人、相手方ら間で、Dの相続について話し合いがまとまらず、本件手続で売却することになった。 4 立入調査については私とCが立ち会う。本建物の鍵は私が所持している。日程については、Cの予定も確認した上で連絡する。 (令和6年10月31日電話で聴取)
■ 物件1土地管理会社 担当者	1 Aから本件手続については連絡を受けている。 2 物件1土地は駐車場として賃貸しており、当社が管理している。賃貸借契約書の賃貸人の名義は、Dのままになっている。 3 駐車場としては18区画あるが、その内4区画は賃貸人らが使用できるようになっており、賃貸しているのは14区画である。本日現在、8区画を賃貸している。 4 月額賃料は6,500円だが、従前は月額6,000円だったので、その当時に借り始めた賃借人2人は、6,000円のみである。 5 本件手続が始まったことは賃借人らに通知したので、解約したいとの連絡が入り始めている。月額6,000円の賃借人1人が、11月末日で解約となる。 6 賃貸借契約書の写しは提供する。 (令和6年11月7日電話で聴取)
■ A (申立人)	1 本建物は五、六年前にリフォームをした。現在、誰も居住していないが、何度か様子を見にきて、建物内の片付けはした。 2 本建物の間取りは、ほぼ間取見取図のとおりである。 3 だいぶ前に洋室(2)に雨漏りがあったが、補修してからはない。 4 和室の天井に損傷がある。 5 本建物外側では、軒下に損傷がある。 6 本建物内では、二、三十年前に猫を1匹飼っていた。 7 洋室(1)及び洋室(3)の押入内の天井部分が一部外されているのは、Bが立ち入ったときに外したのだと思う。私が片付けをしたときには、外れてい

(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(その2)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	なかった。 8 騒音はない。 9 本建物の敷地の境界について、争いはない。物件1土地及び物件2土地の周囲は、測量をしている。物件1土地と物件2土地の境界部分は、所有者が同じなのでなかった。 10 物件1土地と物件2土地の合計の面積は、測量をしているので正しいと思う。どちらかの土地が縄伸びをしているとの話は聞いたことはなかった。 11 物件1土地東側の境界に溝があるのは、元々、隣地には境界部分にブロック塀があったので、後から駐車場の造成をしたときに、そのブロック塀を傷つけないよう少し後退した形にしたためである。 12 物件2土地上の南東側隅に東京電力の電柱が1本あり、数年に1回、いくらかの金銭の支払いを受けている。 13 元々、建物が建っていたのは物件1土地上だった。物件1土地上の建物は取り壊し、新しく物件2土地上に本建物を建てた。それなので、物件1土地にも水道管は通っていると思う。 (令和6年11月21日目的物件で聴取)
■ C (相手方)	1 本物件の状況及びこれまでの経緯については、Aが述べたとおりで間違いない。 (令和6年11月21日目的物件で聴取)

(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、公図、土地建物位置関係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等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件1土地は、アスファルト舗装されて区画され、月極駐車場として月額賃料6,500円（従前月額6,000円時に賃借開始した賃借人1人は6,000円）で賃貸されている。区画数18（内4区画は所有者らが使用）、12月1日時点で7区画が賃貸中である。
- 4 洋室（2）の天井に、雨漏りによると思われる染みがある。補修後は雨漏りしていないとのことである。
- 5 洋室（1）の天井に破損している部分がある。
- 6 洋室（1）及び洋室（3）の押入内の天井部分に板が外されている部分がある。
- 7 本建物の基礎部分のコンクリートに亀裂が入っている部分がある。また、表面のコンクリートが剥がれている部分がある。
- 8 本建物の南側付近の軒下に損傷がある。
- 9 本建物全般に、経年劣化による破損、汚損等がある。
- 10 物件2土地上に電柱及び支柱が各1本ある。
- 11 物件1土地と同2土地の境界は公図を参考とし、現況利用の状況等から、物件2土地の地積は8割から10割程度の縄伸びが推定される。そのため、専門職業家による実測（測量）等が必要と思われる（評価人の調査による）。なお、物件1土地と同2土地との境界は、両土地間にある傾斜部分の下部付近であると思われる。
- 12 物件1、2土地は、南西側で建築基準法42条1項の市道に接している（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28日(月) 10:45 — 11:05	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10月29日(火) 10:55 — 11:00	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10月29日(火) : — :	当庁	B及びCに対し照会書郵送
令和6年10月31日(木) 16:00 — 16:15	当庁	Aより占有状況等聴取(電話)
令和6年11月7日(木) 13:10 — 13:20	当庁	物件1土地管理会社担当者より占有状況等聴取(電話)
令和6年11月21日(木) 9:50 — 11:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), A及びCより占有状況等聴取(評価人同行)
令和 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。

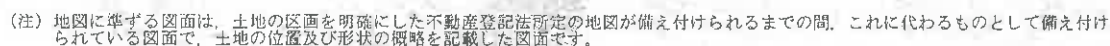
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	504-12	△	518-9	ホ	510-2		522-8	リ	522-10	ル	522-9
ロ	518-22	△	504-14	ヘ	523-8		524-7	ス	522-11	つづく	



鶴巻南5丁目

7枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所 西宮支部 管轄)
令和6年8月13日 横浜地方裁判所 庶生出発所

登記官

(9 枚目)

前 517-1 後・新同一・新 175090

地 番 517-1 番地 4

土地の所在 秦野市 熱巻字 福元町

隣 巻 南 五 丁 目

地 積 測 図

作 製 年 月 日
昭和 44 年 3 月 18 日
作 製 者

申請人

←○ は写真撮影位置・方向



地 積 計 算 表				
符号	縦 辺 長	横 辺 長	積	
517 番地 4			60.02	平方メートル
(A)	13.12	4.50	120.0480	
		4.65	60.0240	
換算 $60.02^{m^2} \times 0.3025 = 18坪15$				

(全国土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和43年3月5日

175092

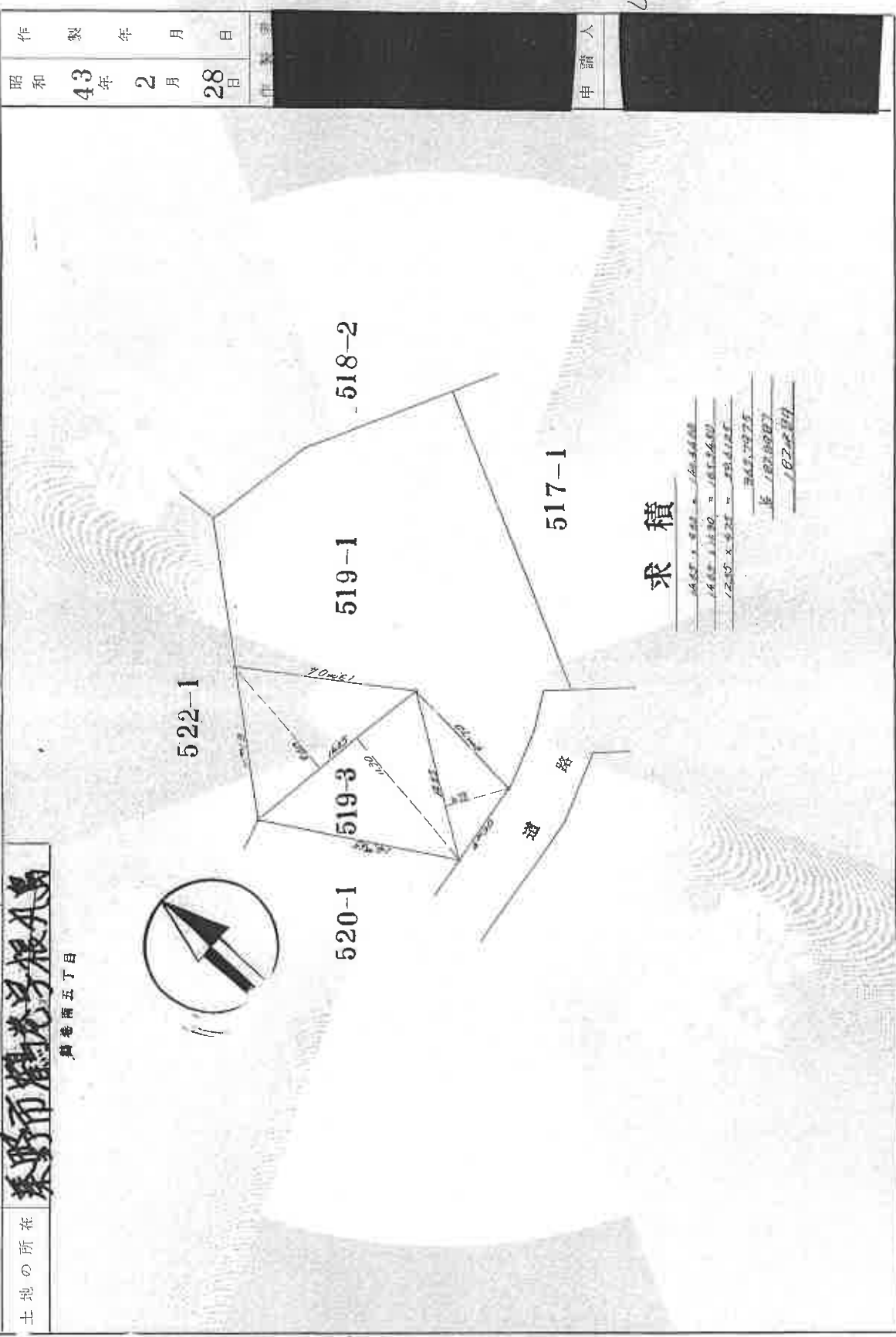
前 519-1 後、新同一・新

地 番 519-1 519-3

土地の所在 長野市堀光寺根八島

第五五丁目

地 積 測 量 図



求 積

522-1	14.55	1.50	21.825
519-1	14.55	1.50	21.825
518-2	12.55	1.50	18.825
517-1	14.55	1.50	21.825
519-3	14.55	1.50	21.825
520-1	14.55	1.50	21.825
519-1	14.55	1.50	21.825
合計	100.00	10.50	1050.00

(全国土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

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。
(横浜地方方法務局西洲二室文書室蔵)
令和6年8月13日 横浜地方方法務局蔵生出張所

登記簿

10 枚目

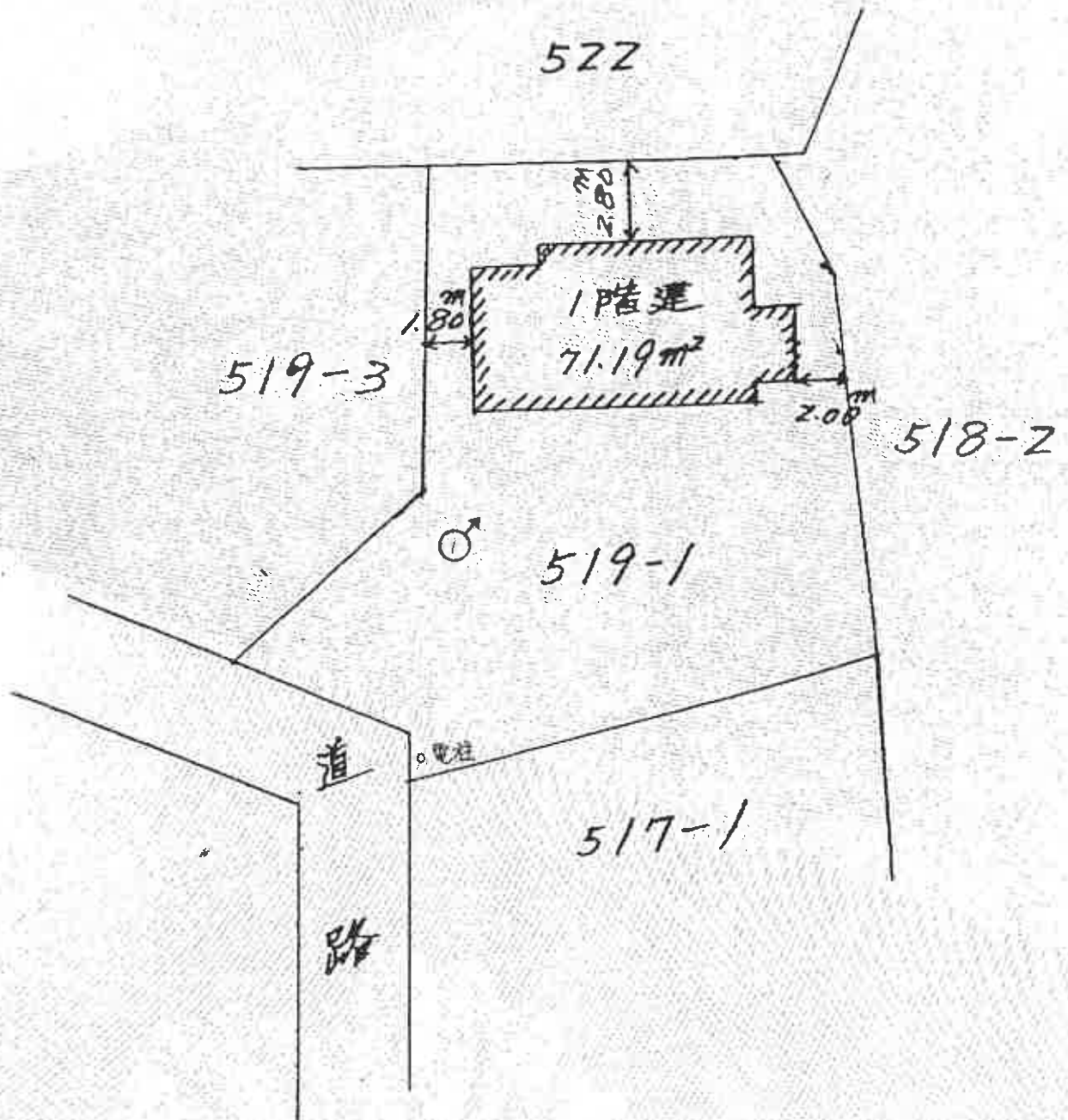
請求番号：85-3

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



土地建物位置関係図

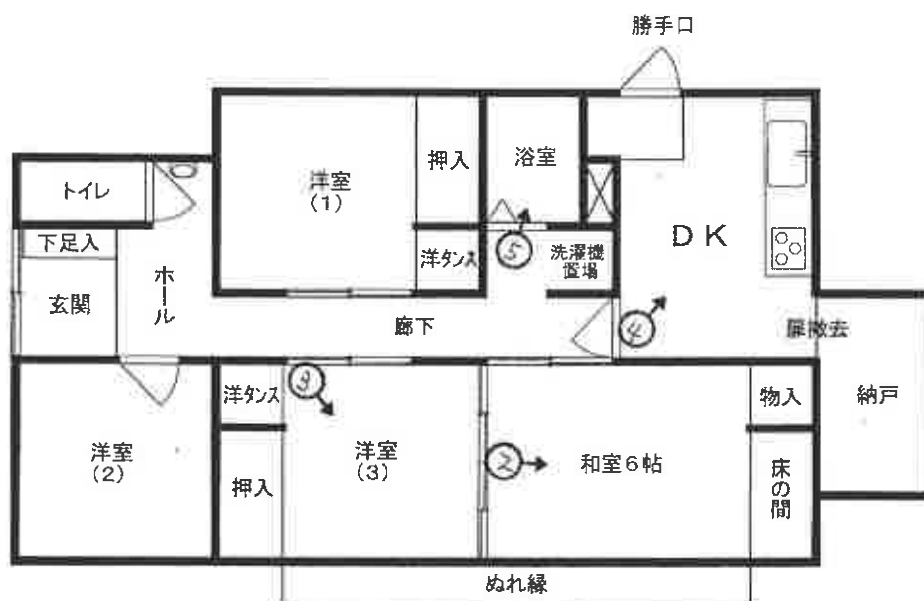
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥ 物件 / 土地



令和 6 年（ケ）第 116 号

令和 6 年 11 月 21 日 現地調査

令和 6 年 12 月 5 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33,730,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金16,720,000円
物 件 2（土地）	金5,930,000円
物 件 3（建物）	金11,080,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件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	地 目 雑種地
2		地 目 宅地 地 積 縄伸びが推定される。
3		住居表示 秦野市鶴巻南五丁目 1 2 番 2 4 号
特 記 事 項		
物件 2 は縄伸びが推定される。		

* 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 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 517番1

地 目 宅地

地 積 378.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 秦野市鶴巻南五丁目

地 番 519番1

地 目 山林

地 積 236平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 秦野市鶴巻南五丁目519番地1

家屋 番号 519番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 71.19平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3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）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の東方約 640m（道路距離）で、徒歩約 8分	
付 近 の 状 況	幅員 4.7m市道沿いに中小規模一般住宅を中心に、アパート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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし ①埋蔵文化財包蔵地に該当する。（遺跡No.119） ②景観計画、景観条例等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	378.65㎡ やや不整形 間口約 14m、奥行約 22 ～28m ほぼ平坦。北西側隣接地（物件2）とは傾斜地の法尻ではほぼ等高に接面し、北東側隣接地は目的土地より約 1.5m高く、東側から南側隣接地は約 1～ 1.8m低く、擁壁等が造られている。
接面道路の状況	南西側幅員約 4.7m舗装市道（64号線：建築基準法第42条 1項）は南東向きに緩やかに下っており、市道より約 0～ 0.7m高く約 14m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は、土地所有者らが駐車場を経営している。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（引き込み管等の詳細は不明である。） なし（物件3：プロパンあるが、ボンベ無し） あり（物件1は柵の設置はあるが接続は無い）
特 記 事 項	① 物件1土地は、アスファルト舗装されて区画され、月極駐車場として月額賃料6,500円（従前月額6,000円時に賃借開始した賃借人1人は6,000円）で賃貸されている。区画数18（内4区画は所有者らが使用）、12月1日時点で7区画が賃貸中である。	

	② A（申立人）によれば、本建物の敷地の境界について争いはない。物件1土地の東側乃至南東側の境界に溝があるのは、元々隣地には境界部分にブロック塀があったので、後から駐車場の造成をしたときに、そのブロック塀を傷つけないよう少し後退した形にしたためである。 元々、建物が建っていたのは物件1土地上だった。物件1土地上の建物は取り壊し、新しく物件2土地上に本建物を建てた。それなので、物件1土地にも水道管は通っていると思う。 ③ 物件2土地上に電柱及び支柱が各1本ある。 ④ 物件1、物件2の接面市道内に都市ガスの本管が通っている。
--	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	規模 236㎡（登記記載） 形状 やや不整形 間口約 8.5m、奥行約 22～ 30m 地勢 建物敷地部分はほぼ平坦であるが、南東側は南東向きに下る傾斜地、法地等である。 西側隣接地とはほぼ等高に接面し、南東側傾斜地の法尻で隣接地（物件1）とほぼ等高に接面し、北西側隣接地は目的土地より約 2m高く、北東側隣接地は約 1m高く、東側隣接地は目的土地より約 2m低く、各々擁壁等が造られている。
接面道路の状況	南西側幅員約 4.7m舗装市道（64号線：建築基準法第42条1項）は南東向きに緩やかに下っており、市道より約 3～ 4m高く約 8.5m接面している。
土地の利用状況	物件2は物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。
特 記 事 項	① 物件1と物件2の地積測量図は各々残地であり、物件2の確定（実測）地積は不明であるが、物件1土地と物件2土地の境界は公図を参考とし、現況利用の状況等から物件2土地の地積

	は約8割から10割程度の縄伸びが推定される。そのため、専門職業家による実測（測量）等が必要である。物件1土地と同2土地との境は両土地間にある傾斜部分の下部付近であると思われる。なお、評価上は登記地積により評価額を求めた。 ② 敷地内の傾斜地、法地及び道路側には高さが2m以上の石積み等の擁壁があるが、建築確認の状況等が不明であり、擁壁再築にあたっては建築確認が必要となる可能性がある。
--	--

3. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年7月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、漆喰等
	内 壁	クロス貼り、化粧合板、繊維壁等
	天 井	クロス貼り、吸音板、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、トイレ、納戸等
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	71.19㎡ 物件目録記載と同じ	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4DK＋納戸（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	令和6年11月21日：内部立入調査 建物所有者らが本件建物を居宅として占有している。	

特記事項	① 本件建物の建築計画概要書は管轄する秦野市役所において保存されておらず、閲覧等ができなかった。また、建築確認申請の完了検査の状況等も不明である。 ② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。 ③ A（申立人）によれば、本建物は 5、6年前にリフォームをした。だいぶ前に洋室（2）に雨漏りがあったが補修してからはない。和室の天井に損傷がある。外側では軒下に損傷がある。建物内では 20～30年前に猫を 1 匹飼っていた。騒音はない。 ④ 本建物の洋室（2）の天井に雨漏りによると思われる染みがある。補修後は雨漏りしていないとのことである。洋室（1）の天井に破損している部分がある。洋室（1）及び洋室（3）の押入内の天井部分に板が外されている部分がある。建物の基礎部分のコンクリートに亀裂が入っている部分がある。また、同表面のコンクリートが剥がれている部分がある。南側付近の軒下に損傷がある。全般に経年劣化による破損、汚損等がある。
------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
1	87,700	72	63,100	× 378.65	× 1.0	= 23,890,000
		100				
2	87,700	130	114,000	× 236	× 0.9	= 24,210,000
		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。

基準地 秦野（県）－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 87,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件等であるが、地勢、環境条件、法規制等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：物件1は、画地規模が大きいこと、形状（やや不整形）等で劣り、総合格差で上記の通り。

物件2は、画地規模が大きいこと、形状（やや不整形）、市道との高低差、傾斜地、法地等を含むこと等で著しく劣るが、縄伸びが推定されることで著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：物件1必要なし、物件2の建付減価率を10%と判定した。

② 物件3（建物）

目的建物は建築後約56年を経過する、新耐震基準（昭和56年）以前の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、現況利用の状況、保守管理の状態、経過年数、観察減価を参酌し、特記事項に記載したことも考慮し、中古建物における市場性等も勘案して、再調達原価（1㎡当たり130,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

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	130,000	× 71.19	× 0.01	= 90,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件2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 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)
2	24,210,000	× 0.65	法定地上権	= 15,740,000

(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	23,890,000			× 1.0	× 0.7		= 16,720,000
2	24,210,000	－ 15,740,000		× 1.0	× 0.7		= 5,930,000
3	90,000	＋ 15,740,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 11,080,000
一括価格 (合計)							= 33,730,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

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. 基準地価格 秦野（県）－13

所 在：秦野市鶴巻南5丁目592番6

「住居表示：鶴巻南5－5－5」

価 格：97,400円／㎡

位 置：小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北東方約 570m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 4m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 16,575,782円

物件2 12,083,200円

物件3 924,439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。）

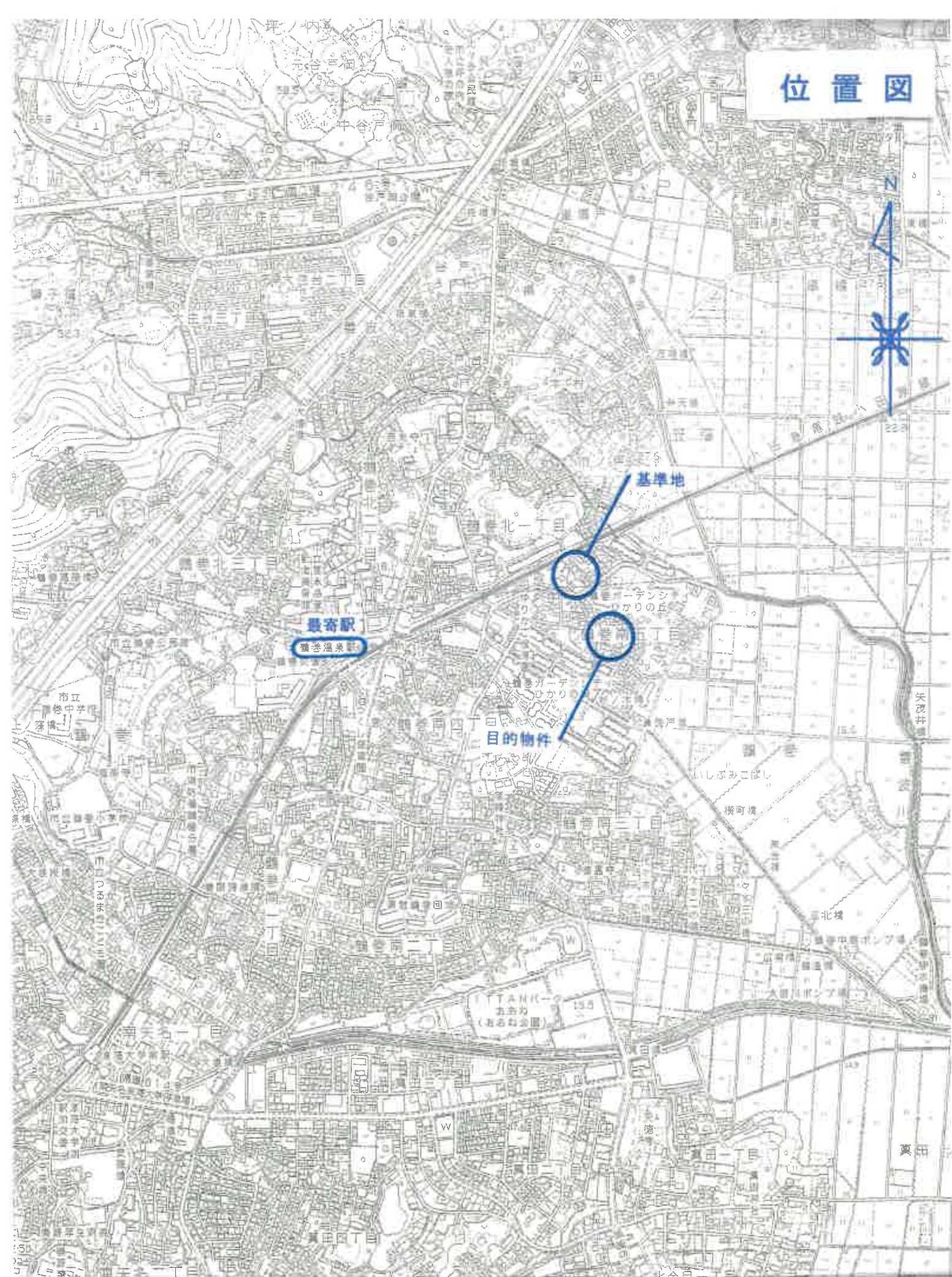
地積測量図写（残地：本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

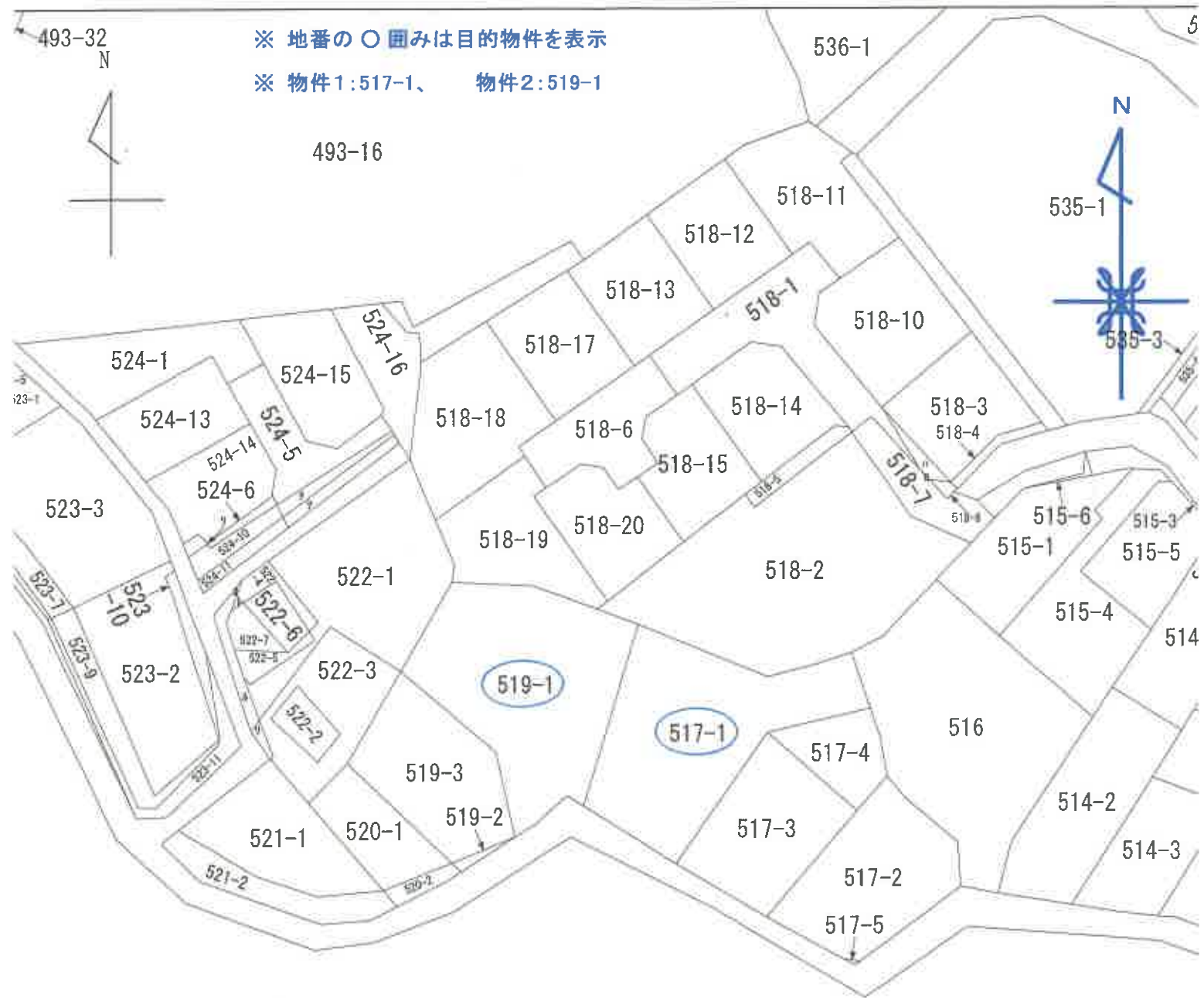
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図





登記年月日：昭和44年3月19日

前 517-1 後・新同一・新 175090

地 積 測 量 図

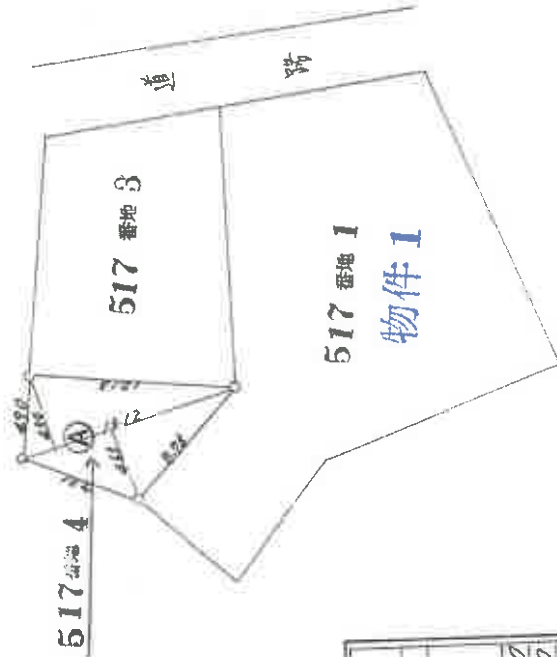
地 番	517-1 517番地 4
土地の所在	長野市 穂巻五丁目

昭和44年3月18日
作 製 年 月 日

作 製 者

申請人

44.3.19



地 積 計 算 表				
符号	幅	長さ	面積	備 考
517番地 4			60.02	平方メートル
(A)	13.12	4.50	4.65	120.0480
				60.0240
換算 $60.02^{11/2} \times 0.3025 = 18.4515$				

(全国土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

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。
(成基地方方法務局西測(宮文局管轄))
令和6年8月13日 成基地方方法務局麻生出張所

登記官

請求番号：85-2

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1 (残地)

登記年月日：昭和43年3月5日

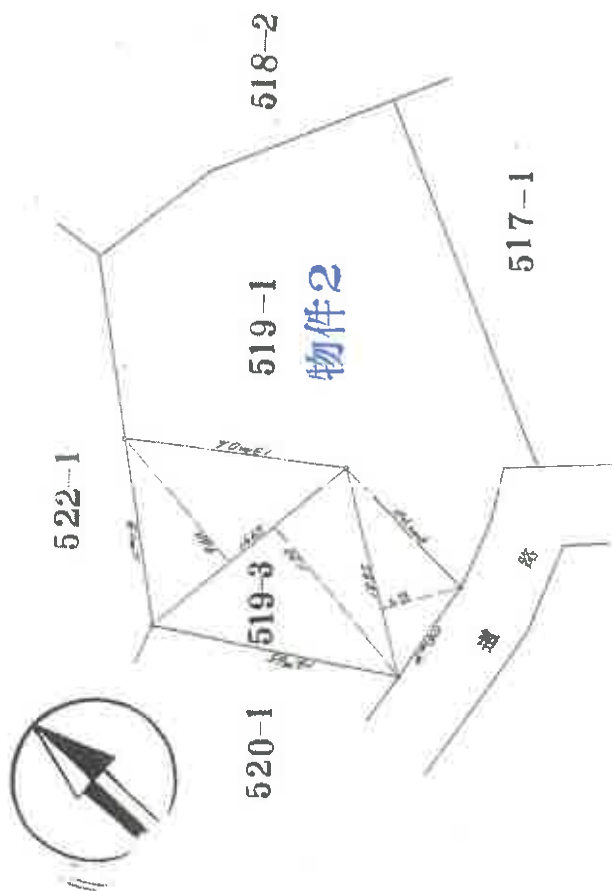
前 519 - / 後・新同一・新 175092

地 番 519-1519-3

土地の所在 美野市鶴巻学区根元島

第五五丁目

地 積 測 量 図



求 積

14.65 x 9.60 = 140.6400
14.65 x 11.30 = 165.5450
12.55 x 8.21 = 102.9755
182.8987
43.35

(全国土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

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。
（近地方法務局 西 宮 支 局 管 轄）
令和 6 年 8 月 13 日 近地方法務局 麻生 出 張 所

登記官

請求番号：85-3

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。 物件 2（残地）

登記年月日：昭和44年10月23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。
（横浜地方公務局 湘三 登記局管理）
令和6年8月13日 横浜地方公務局麻生出張所

登記官

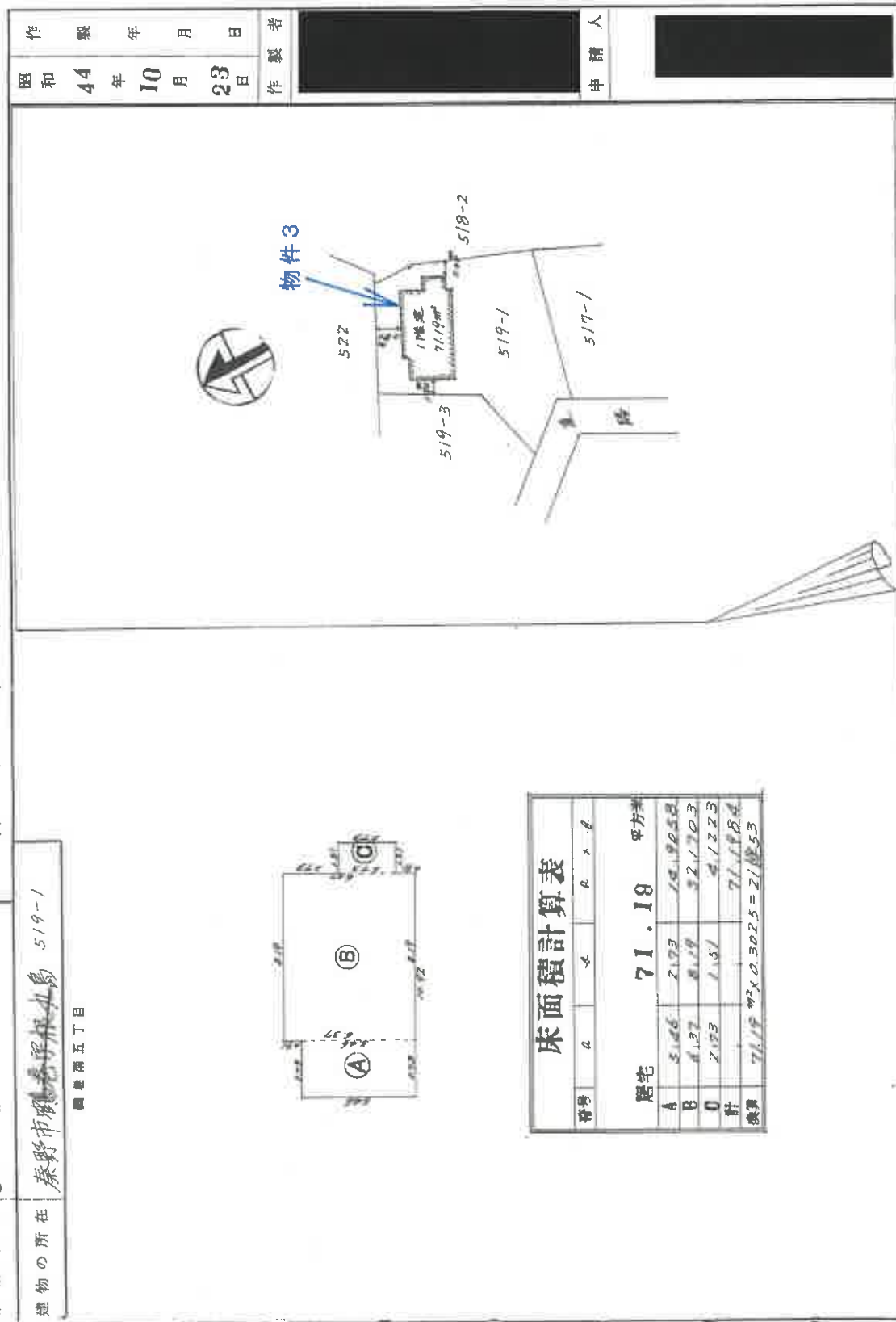
046050

家屋番号 519-1

建物の所在 秦野市磯子根丸島 519-1

調査第五丁目

建物階平面図



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200 500

請求番号：85-4

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図

