

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 15 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 7 年 10 月 28 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 10 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）
1～4	9,320,000 7,456,000	一括	1,864,000	46,860	12,729
1	2,000,000				
2	320,000				
3	840,000				
4	6,160,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市渋沢一丁目
地 番 6 7 2 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 3. 0 9 平方メートル
- 2 所 在 秦野市渋沢一丁目
地 番 6 7 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 4. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 秦野市渋沢一丁目
地 番 6 7 8 番 9
地 目 宅地
地 積 6 4. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 秦野市渋沢一丁目 6 7 2 番地 8
家屋 番号 6 7 2 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7. 9 2 平方メートル
2 階 2 4. 7 8 平方メートル
(現況)
種 類 居宅 事務所
床 面 積 1 階 約 6 3. 9 2 平方メートル



物 件 目 録

2階 約46.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 24 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

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件建物の 1 階事務所部分を本件債務者が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。本件建物のその余の部分を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 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3. 0 9 平方メートル
- 2 所 在 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 4. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 4. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 秦野市渋沢一丁目 6 7 2 番地 8
 家屋 番号 6 7 2 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7. 9 2 平方メートル
 2 階 2 4. 7 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅 事務所
 床 面 積 1 階 約 6 3. 9 2 平方メートル



物 件 目 録

2階 約46.78平方メートル



令和7年(ケ)第21号
令和7年3月26日受理
令和7年5月 2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 秦野市渋沢一丁目

地 番 6 7 2 番 8

地 目 宅地

地 積 1 5 3. 0 9 平方メートル
- 2 所 在 秦野市渋沢一丁目

地 番 6 7 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 2 4. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 秦野市渋沢一丁目

地 番 6 7 8 番 9

地 目 宅地

地 積 6 4. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 秦野市渋沢一丁目 6 7 2 番地 8

家屋 番号 6 7 2 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7. 9 2 平方メートル
2 階 2 4. 7 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県秦野市渋沢一丁目13番15号	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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4	
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: 居宅 事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約63.92平方メートル 2階 約46.78平方メートル	
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 事務所 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務所部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和62年12月 1日	
最初の 契約等	契約日	昭和62年12月 1日	
	期間	昭和62年12月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約等の契約日及び同期間の始期は、所有者が本建物を購入した以後で、債務者が本建物を本店所在地として会社成立した日とした	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
本建物に設置された郵便ポストに、当職まで連絡されたい旨記載した通知書を2回投函したが連絡はなく、立入調査日にも占有者等は不在であったため、占有開始時期、最初の契約等の契約日及び同期間の始期は、不動産登記簿及び商業登記簿上の記載から確認できる上記その他欄記載のとおりと認めた。また、債務者の代表者は本建物所有者であること、本建物について債務者が賃料を支払っていると認める資料等もないことから、占有権原は上記占有権原欄記載のとおり使用借権と認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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、玄関脇の表札には所有者Aの氏名及び所有者Aの家族のものと思われる氏名が表示されており、郵便ポスト内及び本建物内には、債務者及び所有者A宛の郵便物が複数存在した。また、本建物の玄関内には債務者名の建設業の許可票の表示が掲示されており、事務所部分には、複写機、アレンジャー、債務者作成名義の多数の書類等が存在した。
- 3 本建物北東側付近の雨樋が破損している。
- 4 本建物の軒下の随所に損傷がある。
- 5 本建物2階東側和室の天井に、雨漏りによると思われる染みがある。
- 6 本建物全般に経年劣化によると思われる破損、汚損等がある。
- 7 本建物北側に下屋がある。
- 8 本建物東側の物件1土地上から物件3土地との境界付近にかけて、雑草及び樹木等が繁茂しており、樹木等の枝の一部は北側及び南側隣地上まで伸びている。
- 9 本建物の郵便ポストへ債務者及び所有者A宛に、当職まで連絡されたい旨記載した通知書を2回投函し、立入調査日に同通知書は郵便受からなくなっていたが、立入調査日に在宅者はなく、本日現在連絡もない。
- 10 物件2土地は南側で建築基準法42条2項の市道に、物件3土地は北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3月28日(金) 15:15 — 15:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年4月4日(金) 8:40 — 8:45	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、地積測量図申請・受理
令和7年4月4日(金) 9:45 — 9:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年4月23日(水) 13:20 — 14:05	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7年4月25日(金) 14:00 — 14:05	横浜地方法務局西湘二宮支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和 年 月 日 () : — :		
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 7 年 4 月 2 3 日 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。 ☐ 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

登記年月日：昭和51年2月2日

135540 前 672-8 後 新同二 新

地番	672-14
土地の所在	香川県高松市上庄一丁目

地積測量図



面積計算表

底辺長	高さ	面積
672.14	24.60	24.60
12.55	1.90	2.39
12.55	24.60	24.60
計		7.58

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

49-185

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成19年5月18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。
(横浜地方支務局西瀬三宮支局管轄)
令和7年1月31日 横浜地方支務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成十九年五月十八日登記

(250倍)

地積測量図

地番 678-2-a-10-11
土地の所在 桑野市沢沢一丁目

座標リス卜		
NO	X	Y
T.1	-59855.795	-59078.988
T.2	-59855.821	-59101.125
T.3	-59835.714	-59083.708

座標求積表

地番	NO.	X	Y	辺長	測線
(A)678-2	10	-69951.309	-59069.828		
	11	-59839.211	-59073.452	12.629	10-11
	12	-69931.389	-59075.787	8.154	11-12
	13	-69933.372	-59086.453	10.847	12-13
	14	-69935.994	-59085.965	2.667	13-14
	41	-59842.287	-59084.436	6.478	14-41
	42	-69939.875	-59076.385	8.404	41-42
	37	-69951.702	-59072.842	12.345	42-37
	31	-69952.834	-59073.370	1.249	37-31
	10	-69951.309	-59069.828	3.856	31-10
倍面積		269.410608		㎡	
面積		134.7053030		㎡	
(B)678-9				地積	
(B)678-9	14	-69935.994	-59085.965		134.70
	15	-69937.640	-59086.994	1.941	14-
	16	-69939.028	-59093.260	6.418	15-16
	17	-69847.452	-59090.381	8.302	16-17
	40	-69845.280	-59083.706	7.016	17-40
	14	-69935.994	-59085.965	9.567	40-14
倍面積		120.237140		㎡	
面積		64.1185700		㎡	
(C)678-10				地積	
(C)678-10	40	-69945.290	-59083.708		64.11
	17	-69847.452	-59080.381	7.016	40-17
	19	-69858.506	-59086.547	11.700	17-19
	26	-69856.147	-59081.068	5.965	19-26
	40	-69945.290	-59083.706	11.173	26-40
	40	-69945.290	-59083.706		
倍面積		147.783103		㎡	
面積		73.8915515		㎡	
(D)678-11				地積	
(D)678-11	31	-69952.834	-59073.370		73.89
	37	-69951.702	-59072.842	1.249	31-37
	42	-69939.876	-59076.385	12.345	37-42
	41	-69842.287	-59084.436	8.404	42-41
	26	-69856.147	-59081.068	14.263	41-26
	31	-69952.834	-59073.370	8.381	26-31
倍面積		239.701291		㎡	
面積		119.8506455		㎡	
面積		119.85		㎡	
*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$					



★凡例★
印 塗線
印 コンクリート杭
印 プレート

縮尺 1/250

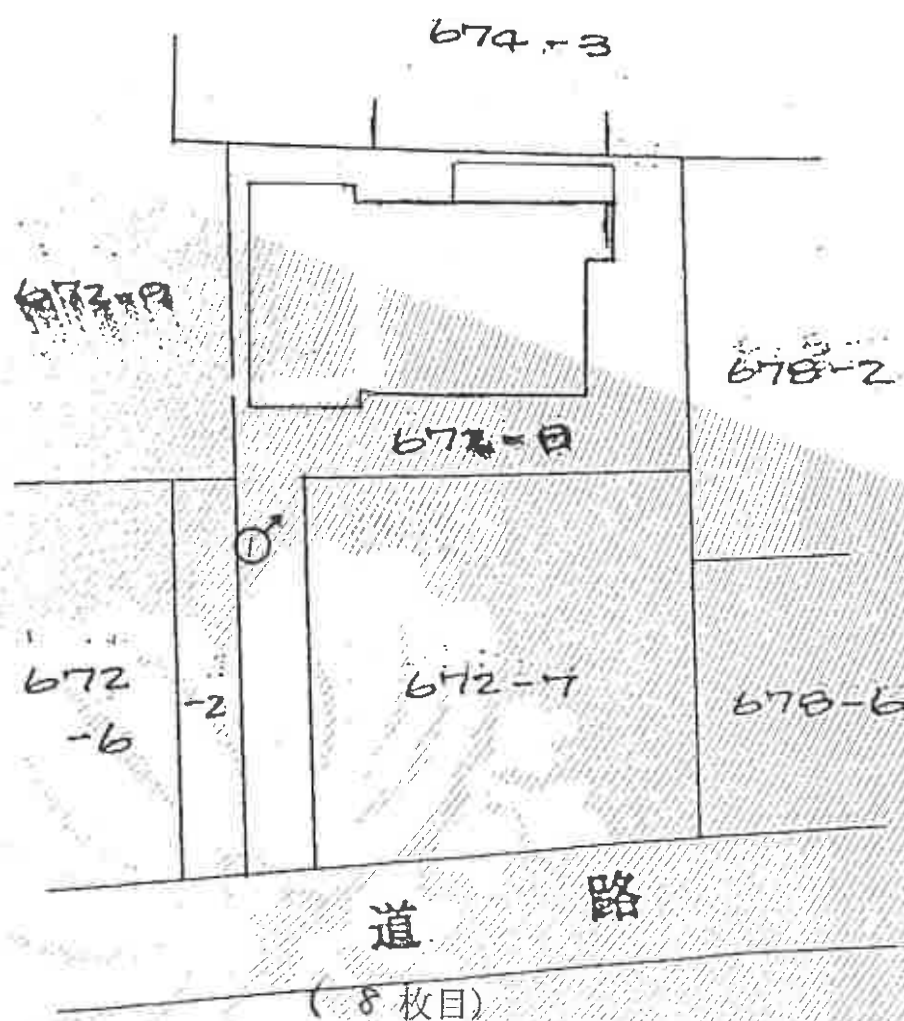
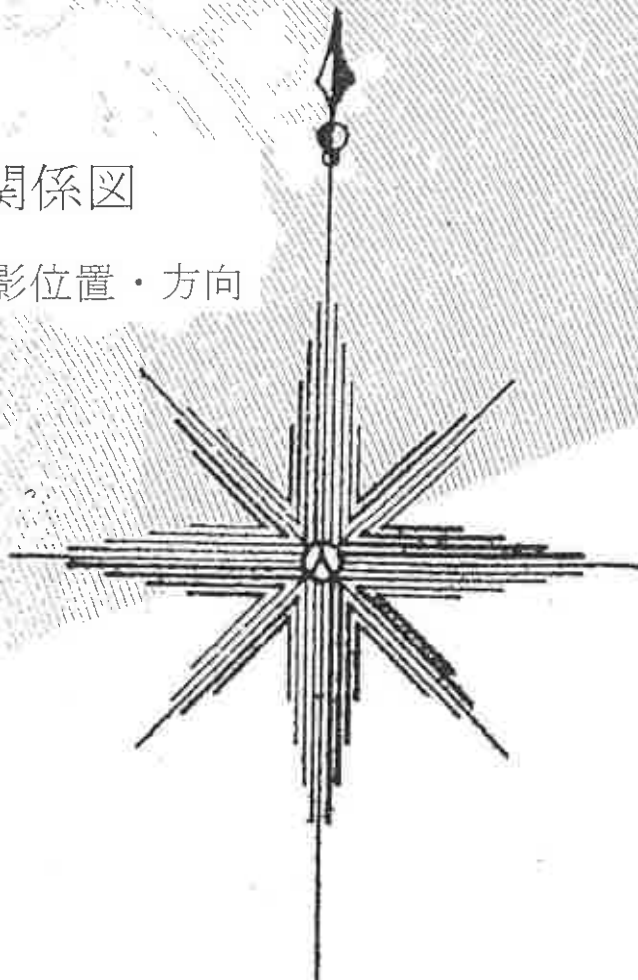
申請人

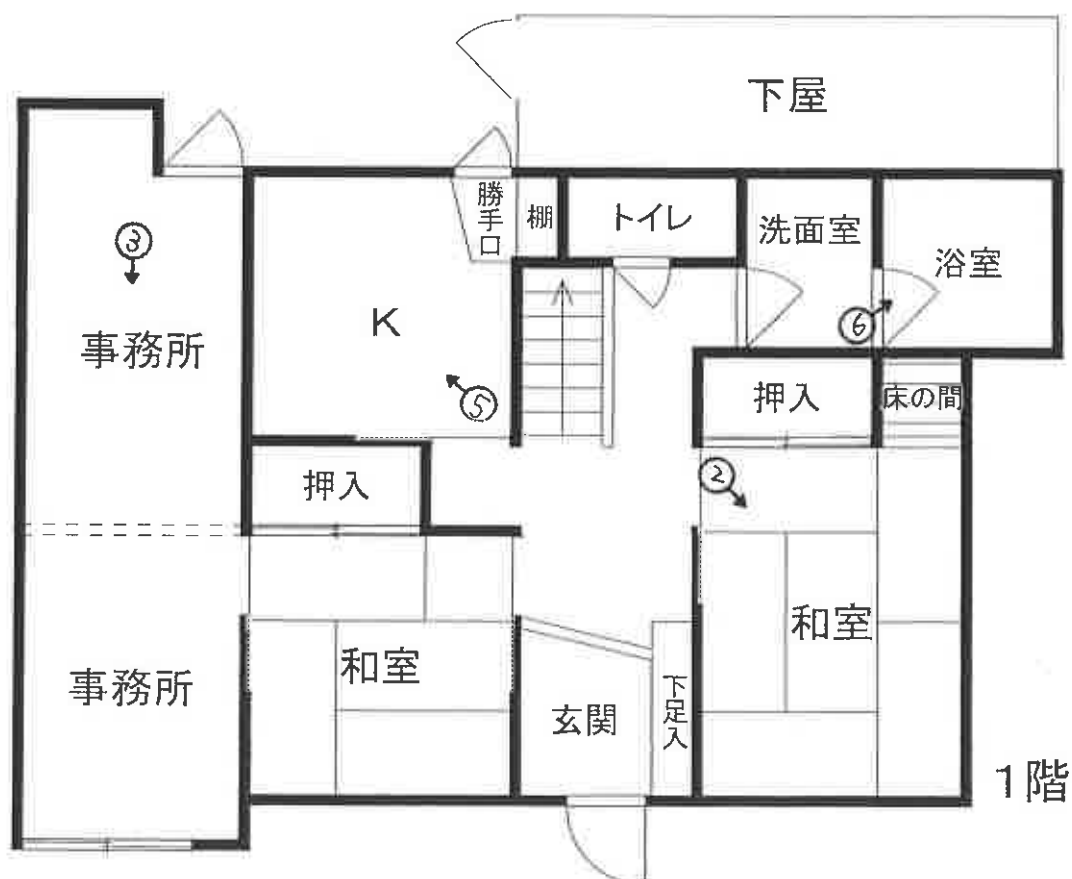
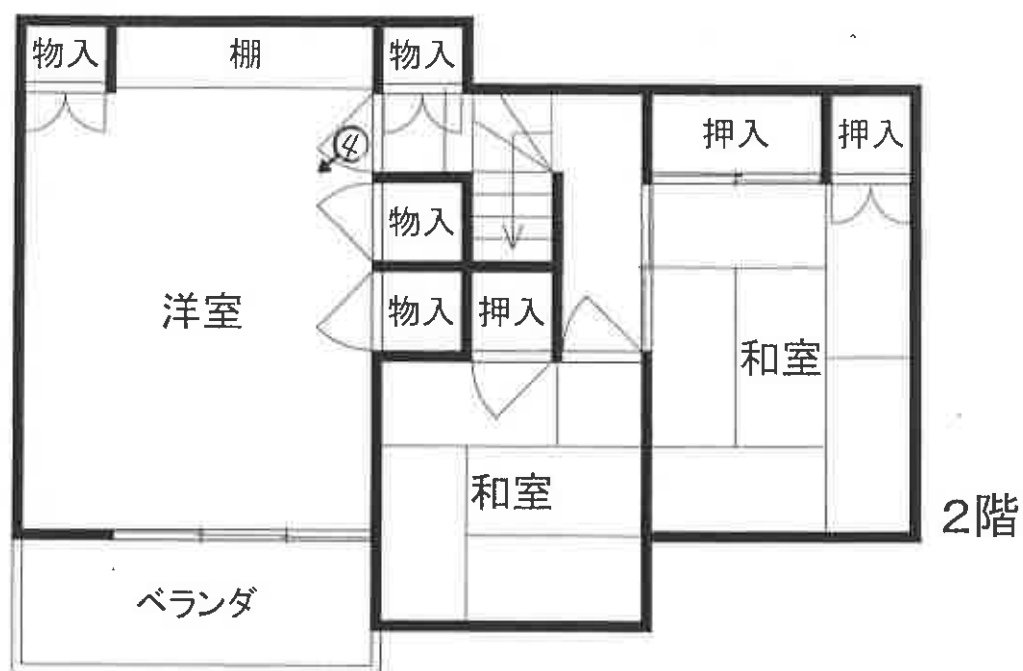
19年5月15日作成

作成者

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
(9 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 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9,320,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,000,000円
物 件 2（土地）	金320,000円
物 件 3（土地）	金840,000円
物 件 4（建物）	金6,160,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
4		住居表示：「渋谷1-13-15」 種 類：居宅・事務所 床面積：1階 約63.92㎡ 2階 約46.78㎡
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 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3. 0 9 平方メートル
- 2 所 在 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 4. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 秦野市渋沢一丁目
 地 番 6 7 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 4. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 秦野市渋沢一丁目 6 7 2 番地 8
 家屋 番号 6 7 2 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7. 9 2 平方メートル
 2 階 2 4. 7 8 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乃至3）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「渋沢」駅の南方約790m(道路距離)、徒歩約10分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200% (基準容積率：168%)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	規 模	241.80㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約2m、奥行約9～23m
	地 勢	北側隣地より約0.6m低位、その他は等高で地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	南側で幅員約4.2m市道（渋沢1丁目13号・建築基準法第42条2項）に間口約2m等高に接面、北側の一部で約1.6m未舗装の建築基準法適用外道路に接面。	
土地の利用状況等	物件4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	・物件1から3は一体地を構成している。 ・物件2土地には下水道の公設管が敷設され隣接地に分岐されている。水道についても私設管が埋設され南側隣家に分岐されている。 ・雑草、樹木等が繁茂しており北側、南側隣接地に一部越境している。 ・埋蔵文化財包蔵地（No.6）に指定されてはいないが、隣接地につき建物建築にあたっては、文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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50年11月21日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	リシン、一部サイディングボード等
	内 壁	京壁、ビニールクロス貼、合板等
	天 井	ビニールクロス貼、杉柾目合板、ボード等
	床	フローリング、畳、クッションフロア、タイル等
	設 備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：約63.92㎡ 2階：約46.78㎡ 延べ約110.70㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取 り	5K・事務所（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年4月23日内部立入調査。 建物所有者及びその他の者が居宅・事務所として使用している。 1階事務所部分の占有者及び占有権原は次のとおりである。 占有者：債務者 占有権原：使用借権（債務者の代表者は本件建物の所有者であり、事務所の使用に当たり金銭の授受等を示す資料等もないので占有権原は使用借権と認めた） 期間：昭和62年12月1日から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者	

特 記 事 項	・ 1 階事務所、2階洋室が増築されている。 ・ 2 階和室の天井に雨漏りによると思われる染みが見られる。建物全体に経年経過による破損、汚損等の劣化が認められる。その他、自然的な条件による外壁の劣化、クラック、屋根の腐食、軒下、雨樋の毀損が認められ、経年劣化が著しい状態にある。 ・ 建物北側に下屋が築造されている。 ・ 完了検査不明。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

物件1乃至3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	73,200	85	62,200	×153.09	×0.95	=9,050,000
		100				
2	73,200	85	62,200	×24.60	×0.95	=1,450,000
		100				
3	73,200	85	62,200	×64.11	×0.95	=3,790,000
		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）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 65,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 73,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件4 (建物)

目的建物は建築後約 50 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 150,000 円と査定）の 3%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)
4	150,000	×110.70	×0.03	=500,000

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	9,050,000	×0.65	法定地上権	=5,880,000
2	1,450,000	×0.65	法定地上権	=940,000
3	3,790,000	×0.65	法定地上権	=2,460,000

(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	9,050,000	- 5,880,000		× 0.9	× 0.7		= 2,000,000
2	1,450,000	- 940,000		× 0.9	× 0.7		= 320,000
3	3,790,000	- 2,460,000		× 0.9	× 0.7		= 840,000
4	500,000	+ 9,280,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 6,160,000
一括価格 (合計)							= 9,320,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市場動向に基づく市場性修正を-10%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。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 秦野（県）－5

所 在：秦野市渋沢字下開戸 1 1 0 9 番 7 外

価 格：65,900 円／m²

位 置：小田急小田原線「渋沢」駅 約 1.1 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：117 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側 5.3m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、農地等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 5,653,154 円

物件 2 908,404 円

物件 3 2,367,389 円

物件 4 1,601,901 円

第7 附属資料の表示

位置図

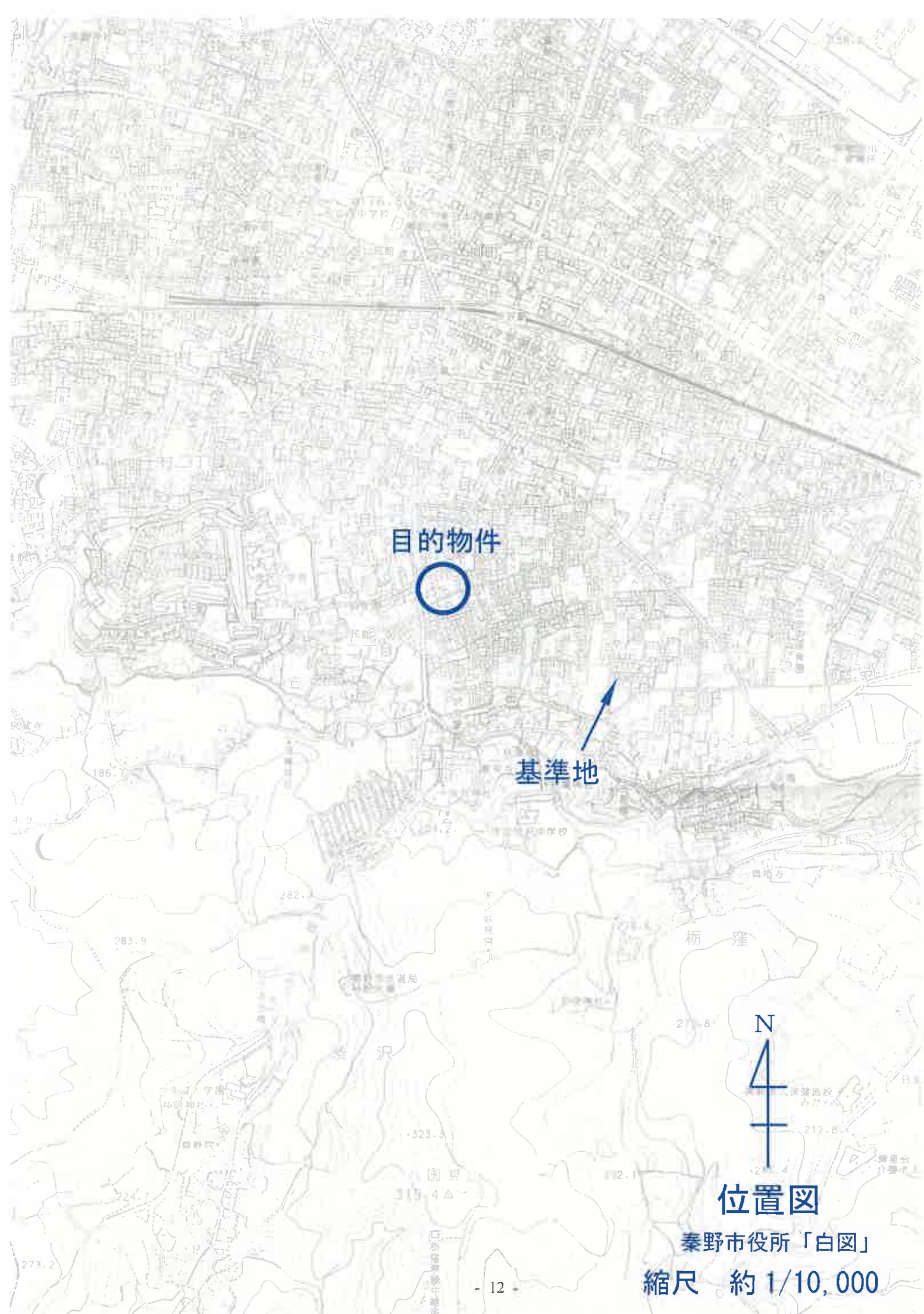
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件

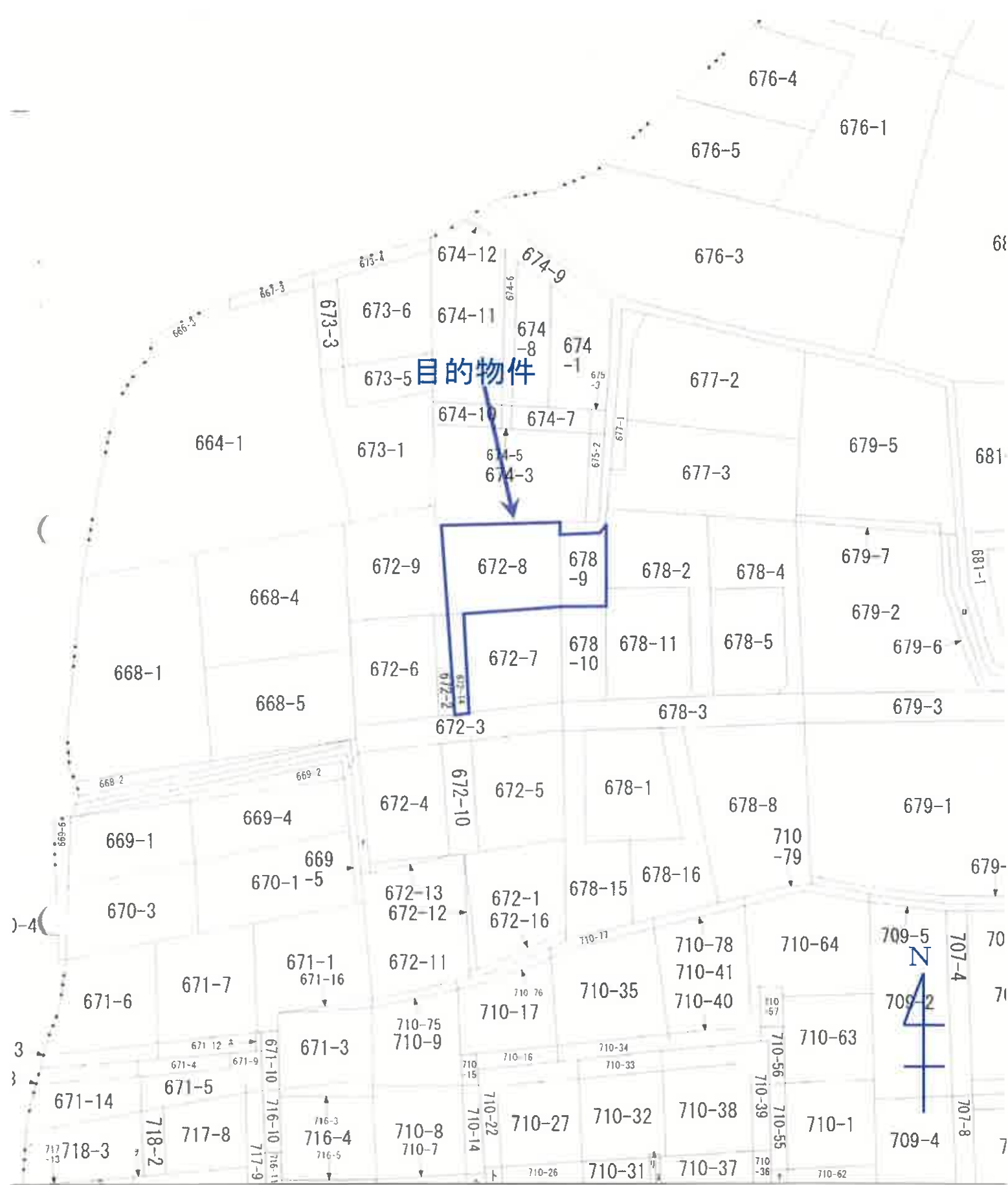
基準地



位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

渋沢 1 丁

公図写

登記年月日：昭和51年2月2日

135540 前

672-8 後・新同一・新

地番	672-14
土地の所在	赤松市染木町上屋二

決 算 丁 目

地 積 測 量 図



面積計算表

面 積 算 出 部 分	面 積	備 考
672-14	24.60㎡	
12.95	1.92	1.90
	24.60	
計	26.52	

物件 2

A 3 を A 4 に縮小 (約 70%)

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

51-185

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。
(横浜地方支務局西洲二宮支局官署)
令和7年1月31日 横浜地方支務局

登記官

135565

地積測量図

別 678-2 後 別 678-2-9 -10 -11

地 番 678-2-9 -10 -11

土地の所在 桑野市淡沢一丁目

座標リスト	
NO	X Y
T.1	-59855.795 -59078.988
T.2	-59865.621 -59101.425
T.3	-59835.714 -59083.706

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
(A) 678-2	10	-59851.309	-59069.828		10-
	11	-59839.211	-59073.452	12.529	11-
	12	-59831.399	-59075.787	8.154	12-
	13	-59833.372	-59086.453	10.847	13-
	14	-59835.994	-59085.965	2.667	14-
	41	-59842.287	-59084.438	6.476	41-
	42	-59839.876	-59076.385	8.404	42-
	37	-59851.702	-59072.842	12.345	37-
	31	-59852.834	-59073.370	1.249	31-
	10	-59851.309	-59069.828	3.856	10-
面積		269.410606		㎡	
面積		134.7053030		㎡	
(B) 678-9	14	-59835.994	-59085.965		14-
	15	-59837.640	-59086.994	1.941	15-
	16	-59838.028	-59093.260	6.418	16-
	17	-59847.452	-59090.381	8.902	17-
	40	-59845.290	-59083.706	7.016	40-
	14	-59835.994	-59085.965	9.567	40-
面積		128.237140		㎡	
(C) 678-10	40	-59845.290	-59083.706		40-
	17	-59847.452	-59090.381	7.016	40-
	19	-59858.506	-59085.547	11.700	17-
	26	-59856.147	-59081.068	5.965	19-
	40	-59845.290	-59083.706	11.173	25-
面積		147.783103		㎡	
(D) 678-11	31	-59852.834	-59073.370		31-
	37	-59851.702	-59072.842	1.249	31-
	42	-59835.876	-59076.385	12.345	37-
	41	-59842.287	-59084.438	8.404	42-
	26	-59856.147	-59081.068	14.263	41-
	31	-59852.834	-59073.370	8.381	26-
面積		235.701291		㎡	
面積		119.8506455		㎡	
面積		A = 134.7053030 + 128.237140 + 147.783103 + 235.701291		(Y1+Y2)	



★凡例★
◎ 田
◎ 畑
◎ 雑草
◎ 水

A3をA4に縮小(約70%)

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成19年5月15日作成

015727

建物階平面図

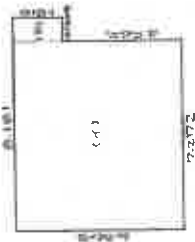
家屋番号	672~8
建物の所在	秦野市砂浜字上段672番地8

液沢一丁目

1 階

求積

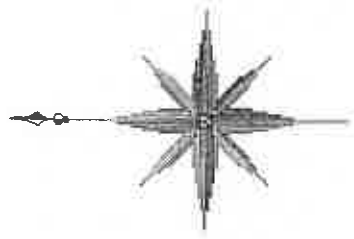
(イ) $7.272 \times 6.363 = 46.2717$
 (ロ) $2.923 \times 1.313 = 3.8385$
 床面積 47.92 M²



2 階

求積

(イ) $4.545 \times 4.545 = 20.6570$
 (ロ) $1.313 \times 0.949 = 1.2460$
 (ハ) $0.949 \times 2.727 = 2.5880$
 床面積 24.79 M²



A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日測連15)

昭和五〇年十一月五日

昭和五十年 十一月五日

製作者

申請人

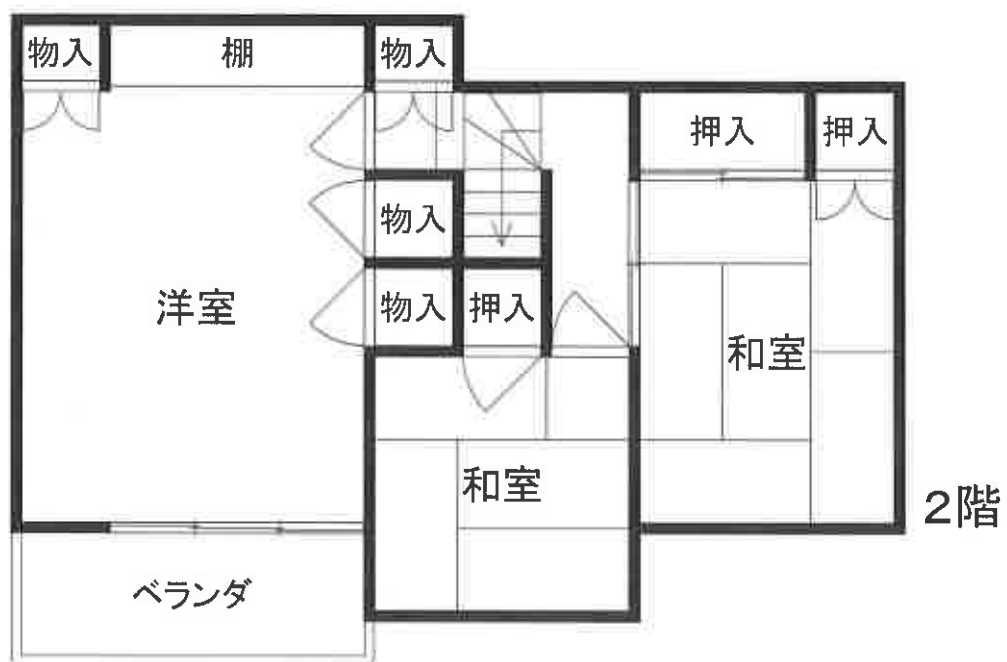
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（横浜地方支務局西瀬(登記局管轄)）

令和7年11月31日

横浜地方支務局

登記官



概略間取図