

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 2 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 15 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	12,510,000 10,008,000	一括	2,502,000	67,556	不明
1	2,040,000				
2	10,000				
3	10,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
地 番 1812番15
地 目 宅地
地 積 133.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
地 番 1812番4
地 目 公衆用道路
地 積 264平方メートル

共有者 A 持分100分の8

3 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15
家屋 番号 1812番15
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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1～3】

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
 地 番 1812番15
 地 目 宅地
 地 積 133.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
 地 番 1812番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 264平方メートル

共有者 A 持分100分の8

3 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15
 家屋 番号 1812番15
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.71平方メートル
 2階 44.71平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 33 号
令和 7 年 4 月 21 日受理
令和 7 年 6 月 25 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 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
地 番 1812番15
地 目 宅地
地 積 133.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
地 番 1812番4
地 目 公衆用道路
地 積 264平方メートル

共有者 A 持分100分の8

3 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15
家屋 番号 1812番15
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A

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 ☐ 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 の土地上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 ☐ ある 種類: 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■賃貸管理会社社員)の陳述／■提示文書(重要事項説明書(建物賃貸借借入))の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 9 月 1 0 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 8 月 3 0 日 (「重要事項説明書(建物賃貸借契約書)」の受領年月日)	
	期間	令和 4 年 9 月 1 0 日から ■令和 6 年 9 月 9 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 9 月 1 0 日から ■令和 8 年 9 月 9 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		毎月 金 1 2 0, 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 1 2 0, 0 0 0 円 ☐ 保証金 (円))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別途月額保証料 8 2 5 円	
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	

(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
■ B (賃借人)	1 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 物件3の建物に特に不具合はありません。なお、私は物件3の建物内で犬を1匹飼っています。 3 私は物件3の建物を賃貸借契約に基づき住居として使用していますが、同賃貸借契約に係る賃貸借契約書等の書面は紛失してしまいました。賃貸借契約の詳細は、同賃貸借契約に係る賃貸管理会社である株式会社M's Familyに尋ねてください。なお、私は物件3の建物には2年以上は住んでおり、契約更新時に更新料を支払った記憶があります。
■ 株式会社M's Family (賃貸管理会社) 社員	1 当社は物件3の建物の賃貸管理会社です。 2 物件3の建物についてAとBとの間で締結した賃貸借契約に関する書面である「重要事項説明書(建物賃貸借契約書)」の写しを提出します。なお、当社は同賃貸借契約の本契約書は所持しておらず、当社が把握している書面はこの「重要事項説明書(建物賃貸借契約書)」のみです。当社は同賃貸借契約の契約期間の途中から物件3の建物の賃貸管理を受託することとなりましたが、当社は引継に際して、債務者兼所有者Aや前賃貸管理会社から同賃貸借契約の本契約書を預かりませんでした。ただし、「重要事項説明書(建物賃貸借契約書)」を見ていただければ、同賃貸借契約の契約内容はわかっていただけると思います。 3 当社は、Bから令和7年7月31日で物件3の建物を退去する旨の「賃貸借契約解約通知」を受けましたので、その書面の写しも併せて提出します。

(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。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、提示文書及び立入調査の結果等に基づき前記記載のとおり認めた。
- 2 物件3の建物の占有関係については、関係人からは賃貸借契約に係る本契約書の提示はなかったため、提示があった「重要事項説明書（建物賃貸借契約書）」の内容に基づき、Bが占有しているものと認めた。なお、調査にあたっては、債務者兼所有者Aに対しても照会書を送付したがAから回答はなかった。
- 3 物件3の建物の賃貸管理会社社員によれば、Bは令和7年7月31日付で物件3の建物を退去する見込みであるとのことである。
- 4 物件2の土地は、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。
- 5 評価人によると、物件1の土地の北東側に接する道路は私道（物件2の土地）であり、建築基準法第42条第1項該当道路である。

(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4月24日（木） 11:10 — 11:36	目的物件所在地	Bと面談、外観調査、写真撮影
令和7年4月25日（金）	執行官室（郵送）	A宛へ照会書送付（回答なし）
令和7年5月8日（木） 11:00 — 11:09	目的物件所在地	Bと面談
令和7年6月16日（月） 9:45 — 10:15	目的物件所在地	Bと面談、立入調査（評価人同行）
令和7年6月16日（月）	執行官室（郵送）	賃貸管理会社宛へ照会書送付（6月23日回答書受領）
令和7年6月19日（木） 15:45 — 15:50	執行官室	賃貸管理会社社員から電話聴取
令和7年6月24日（火） 16:31 — 16:41	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書交付請求（該当なし）

(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。

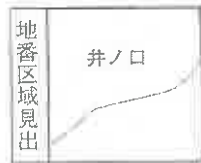
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



-54506.763 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷				地番	1812番15			
出方寸縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成12年3月				備付年月日(原図)					補事項

これは地図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湘二宮支局管轄)
令和7年2月13日
東京法務局豊島出張所
登記官

整理番号：H15905-1
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：令和4年5月26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。
(横浜地方方法務局西郷三宮支局管轄)
令和7年2月13日 東京法務局登録出張所

(8 枚目)

登記官

整理番号：H15906-1

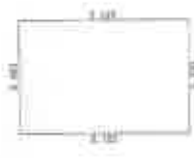
建物図面

家屋番号
1812-15

建物の所在
足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15

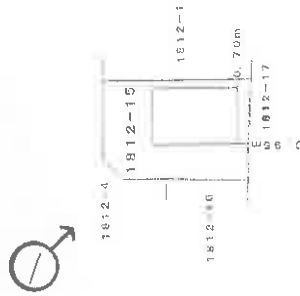
各階平面図

1階、2階(各階同型)



8. 190 x 5. 460 = 44. 717400
1階、2階床面積 44. 71㎡

←○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

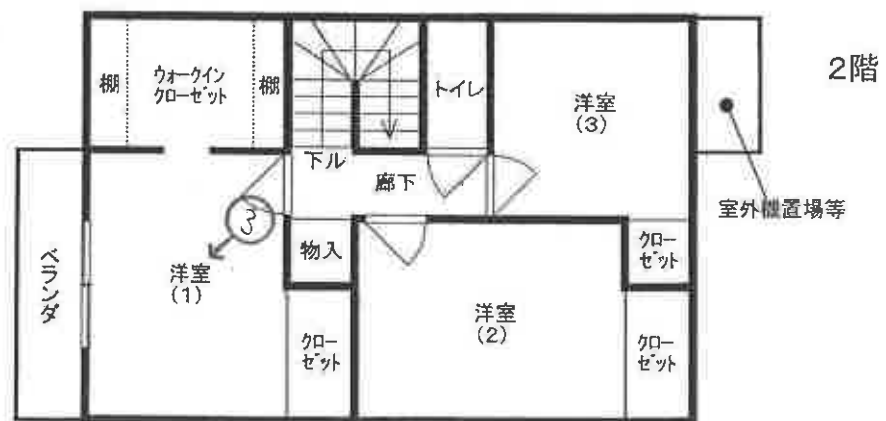
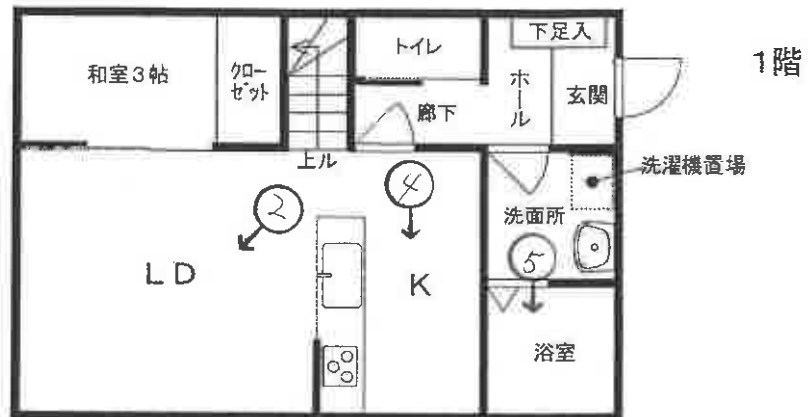
1/250

申請人

1/500

年5月20日(作製)

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①

物件 2

物件 3

物件 1



②



③



④



⑤



令和 7 年 《ケ》 第 33 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 月 26 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12,510,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,040,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金10,460,000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 目的物件の表示

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 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
 地 番 1812番15
 地 目 宅地
 地 積 133.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷
 地 番 1812番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 264平方メートル

共有者 A 持分100分の8

3 所 在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15
 家屋 番号 1812番15
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.71平方メートル
 2階 44.71平方メートル

所有者 A

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「秦野」駅の南方約 4.7km（道路距離）、バス停「北窪入口」の北東方約 300m（同前）で、徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	周辺には農地等が見られる、中小規模一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	133.07㎡ ほぼ長方形 間口約 10m（隅切り部分含む）、奥行約 14m 建物敷地はほぼ平坦。道路沿いは緩やかな傾斜地。建物敷地を基準にすると、南東側隣接地とはほぼ等高に接面し、北西側隣接地より約 0～0.5m高く、南西側隣接地は約 0.8m高い。
接面道路の状況	北東側で幅員約 4.5m舗装私道（位置指定道路：物件2：建築基準法第42条1項）より約 0～0.5m高く、約 10m（隅切り部分含む）接面している。当該私道は目的物件の北側に自動車転回広場があり、目的物件の北西方で行き止まりである。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地に利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
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	接面する私道の幅員による容積率等の制限があり、基準容積率は約 180%。	

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)	幅員 約 4.5m 延長 約 53m (位置指定道路部分の延長) 地積 264㎡ 形状 横向き略ト字型の不整形 地勢 ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。 南方町道沿いは道路境界後退部分で、西向きに緩やかに上っており、幅約 1m、延長約 17m。
接面道路の状況	位置指定道路部分は、南東方で舗装町道（建築基準法第42条2項）に連絡し、北西方で行き止まりである。
土地の利用状況	大部分は物件1（宅地部分）が北東側で接面する共有地の舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）で、南方の町道沿いは道路境界後退部分であり、各々不特定多数の者の通行等の用に供されている。
特 記 事 項	持分100分の8

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	令和4年5月20日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺

	外 壁	パネルボード等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳、クッションフロアー等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	ウォークインクローゼット等
床面積（現況）	1 階 44.71㎡、2 階 44.71㎡、 延床面積 89.42㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4 L D K + W I C （附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年6月16日：内部立入調査 本件建物は賃貸の用に供されており、賃借人が住居として使用している。なお賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 A 賃 借 人 占有者 B 契約期間 当初契約：令和4年9月10日から令和6年9月9日迄 2 年間 ＊合意更新後：令和6年9月10日から令和8年9月9日迄 2 年間 月額賃料 120,000円（毎月27日限り翌月分支払） 敷 金 120,000円 そ の 他 別途月額保証料 825円 本契約は建物の最優先順位の抵当権に劣後している。	
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② B（賃借人）によれば、本件建物に特に不具合はありません。 私は建物内で犬を1匹飼っています。 ③ 建物の賃貸管理会社社員によれば、Bは令和7年7月31日付で建物を退去する見込みであるとのことである。	

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（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	54,500	98	53,400	×133.07	× 1.0	= 7,110,000
		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 中井（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 54,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 54,500\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、環境条件等であり、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は自動車転回広場に接面することで若干優れるが、接面私道が行き止まりであること等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：必要なしと判定した。

② 物件2（土地）公衆用道路

物件2は私道（位置指定道路等）であり、不特定多数の者の通行の用に供されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	54,500	× 0.02	× 264	$\times \frac{8}{100}$	= 20,000

標準画地価格「①のとおり」

道路価値率：2%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	180,000	× 89.42	× 0.78	= 12,550,000

現価率

- ・経過年数 4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{(\text{経過年数 4年} + \text{経済的残存耐用年数26年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.78 \end{aligned}$$

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	7,110,000	×	0.55 法定地上権	= 3,910,000

(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55%と査定した。

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	7,110,000	－ 3,910,000	= 3,200,000	16.3%
2	20,000		= 20,000	0.1%
3	12,550,000	＋ 3,910,000	= 16,460,000	83.6%
積算価格(合計)			= 19,680,000	100%

Ⅱ 収益価格

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り (%)	その他 補 正	収益価格 (円)
1,325,000	$\times (1 - 0.154)$	$= 1,121,000$	$\div 8.2$	$\times 1.00$	$= 13,670,000$

総収益：月額（実際）支払賃料は周辺地域において標準的（相場）と判断されることから月額支払賃料を採用して、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等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、これに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。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件は賃貸されているものの、主として自己居住目的の戸建住宅で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(19,680,000\text{円} \times 0.7 + 13,670,000\text{円} \times 0.3)$$

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	17,880,000	16.3%	×1.0	×0.7		= 2,040,000
2		0.1%	×1.0	×0.7		= 10,000
3		83.6%	×1.0	×0.7	0	= 10,460,000
一括価額（合計）						= 12,510,000

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 中井（県）－1

所 在：足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1814番8

価 格：54,500円／m²

位 置：小田急小田原線「秦野」駅の南方約4.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：169m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4.7m道路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い開発による住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,096,581円

物件2 0円非課税（持分100分の8）

物件3 7,952,041円

第7 附属資料の表示

位置図

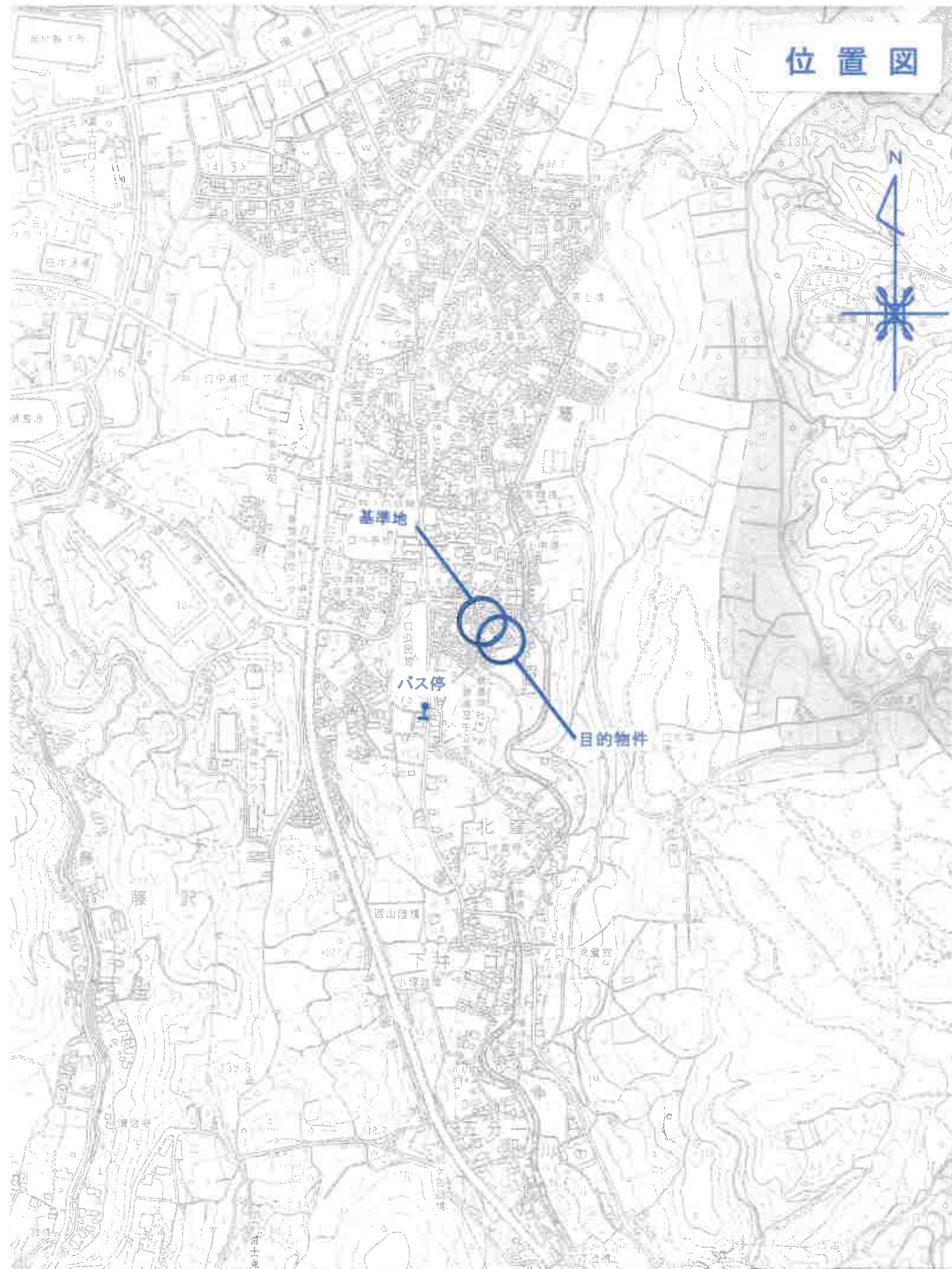
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



外



登記年月日：令和4年5月26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。
(横浜地方法務局西郷宮支局管轄)
令和7年2月13日 東京法務局豊島出張所

登記官

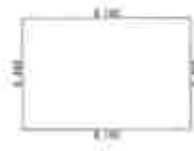
各階平面図

家屋番号 1812-15

建物図面

建物の所在 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1812番地15

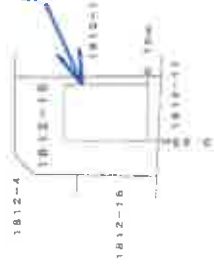
1階、2階(各階阿型)



8.190×5.480=44.717400

1階、2階床面積 44.71㎡

物件3



作成者

令和4年5月20日作成

1/250

申請人

1/500

概略間取図

