

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 2 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 1 2 月 4 日から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 0 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 1 2 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 2 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 1 0 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 1 5 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）
1～5	11,477,000 9,181,600	一括	2,295,400	不明	不明
1	1,730,000				
2	130,000				
3	330,000				
4	7,000				
5	9,280,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 4 4 7 番地 4、4 4 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 38.09平方メートル
 2階 51.34平方メートル

(現況)

種 類 居宅 店舗



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 9 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 ～ 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 3】

(1) 地役権

原 因 平成 1 7 年 1 1 月 2 8 日設定

目 的 上下水道管の埋設

範 囲 全部

要役地 秦野市堀西字下沼城 4 4 6 番 3、同所同字 4 4 6 番 6、同所同字 4 4 6 番 7、同所同字 4 4 6 番 8、同所同字 4 4 6 番 9、同所同字 4 4 6 番 1 0、同所同字 4 4 7 番 1、同所同字 4 4 7 番 3、同所同字 4 4 7 番 6、同所同字 4 4 7 番 8、同所同字 4 4 7 番 9、同所同字 4 4 7 番 1 0、同所同字 4 4 7 番 1 1

(2) 地役権

原 因 平成 1 8 年 2 月 2 2 日設定

目 的 公共下水道の污水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに污水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 秦野市堀西字下沼城 4 4 0 番 1 1 の土地

【物件番号 4】

地役権

原 因 平成 1 8 年 7 月 2 7 日設定

目 的 公共下水道の污水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに污水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁



止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 秦野市堀西字下沼城 4 4 7 番 6

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

1 階の店舗、納戸、トイレ、洗面所は本件所有者が占有している。

上記以外の 1 階部分及び 2 階は B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 所在地 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地番 | 番 | 4 4 7 番 4 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 1 1 3. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地番 | 番 | 4 4 7 番 5 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 8. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地番 | 番 | 4 4 7 番 7 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 2 1. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地番 | 番 | 4 4 7 番 1 2 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 0. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 4 4 7 番地 4、4 4 7 番地 5 |
| | 家屋番号 | 番号 | 4 4 7 番 4 |
| | 種類 | 類 | 居宅 |
| | 構造 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 8 . 0 9 平方メートル
	2 階	5 1 . 3 4 平方メートル

(現況)

種 類	居宅 店舗
-----	-------



令和7年(ケ)第 4 号
令和7年2月20日受理
令和7年4月 3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 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 8 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 2 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1. 4 0平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 1平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市堀西字下沼城 4 4 7 番地 4, 4 4 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 8 . 0 9 平方メートル
	2 階	5 1 . 3 4 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 乃至 4	
現況地目	☒ 宅地(物件 1 乃至 4) ☐ 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 A ☐ 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 5	
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 店舗 ☐ 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 A ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 店舗 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 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗、納戸、トイレ、洗面所	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (占有者の妻)) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		令和 4 年 ころ	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 ころ	
	期間	令和 4 年 ころ から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
契約当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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 (債務者兼所有者 A の妻)	1 私は債務者兼所有者 A の妻である。 2 本建物には私が居住している。A は約 3 年前に本建物から出ていった。A からは、ローンは支払うので無償で使用してよいと言われている。 3 立入調査が必要なことは承知した。私が調査には立ち会う。 (令和 7 年 2 月 25 日電話で聴取)
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	1 本建物 1 階には店舗になっている部分がある。A が主にネット通販を行っていた。会社としてではなく、個人で行っていた。 2 現在も 1 階店舗、店舗東側の土地上に、エアープランツ等の A が扱っていた商品が残っている。また、1 階納戸には、A の店舗で使用していた資材等が置かれている。 3 本建物に雨漏りはない。不具合もない。 4 本建物内では電子タバコを喫っている。 5 本建物内では、約 7 年間犬を 1 匹飼っている。 6 太陽光発電は設置していない。 7 2 階に屋根裏収納はないが、ロフトはある。 8 本建物の敷地の境界について、争いはない。 9 物件 1 土地上の北側隅付近に電柱が 1 本あり、A が毎年いくらかの金銭の支払を受けている。 10 物件 1 土地上の本建物北側に接した部分に置かれている自動販売機は、私が購入した物である。今は電源を切っており、使用していない。 (令和 7 年 3 月 24 日目的物件で聴取)
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	1 私と A との間の訴訟では、婚姻関係を継続するという結論になっている。 (令和 7 年 4 月 1 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 (その1)

- 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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物1階部分及び本建物東側に接する物件1土地には、Aの店舗で使用していた資材及び同店舗で扱っていた植物等が置かれている。
- 3 本建物2階の洗面室入口上側付近にロフトがあるが、床面積に加える規模ではない。
- 4 本物件の北側に国道246号線があり、その交通による騒音及び振動があるとのことである。
- 5 物件1土地の上の本建物北側に接した部分に、自動販売機1台が置かれている。
- 6 物件1土地の上の北側隅付近に電柱が1本あり、Aが毎年いくらかの金銭の支払を受けているとのことである。
- 7 物件3土地には、下記の地役権が設定されている。

記

原因	平成17年11月28日設定
目的	上下水道管の埋設
範囲	全部
要役地	秦野市堀西字下沼城446番3、同所同字446番6、同所同字446番7、同所同字446番8、同所同字446番9、同所同字446番10、同所同字447番1、同所同字447番3、同所同字447番6、同所同字447番8、同所同字447番9、同所同字447番10、同所同字447番11

原因	平成18年2月22日設定
目的	公共下水道の汚水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに汚水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止
範囲	全部
要役地	秦野市堀西字下沼城440番11の土地

- 8 物件4土地には、下記の地役権が設定されている。

記

原因	平成18年7月27日設定
----	--------------

(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(その2)

目的	公共下水道の污水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに污水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止
範囲	全部
要役地	秦野市堀西字下沼城447番6

9 債務者兼所有者Aに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。

10 物件1土地及び同2土地は、北側で建築基準法42条1項1号の国道に、物件1土地、同3土地及び同4土地は東側で建築基準法42条1項1号の市道に、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月20日(木) : — :	当庁	債務者兼所有者Aに対し、照会書郵送
令和7年2月21日(金) 11:10 — 11:25	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2月25日(火) 9:45 — 9:50	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7年2月25日(火) 13:05 — 13:10	携帯電話	Bより占有状況等聴取
令和7年3月24日(月) 15:45 — 16:25	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年4月1日(火) 15:50 — 16:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取
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。 ☐		

(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：平成18年7月5日

220914

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6年12月16日 横浜地方広務局西郷二宮支局

登記官

(9枚目)

請求番号：39-2

前 447-4 後 新同一

地積測量図

地番 447-4 447-12

土地の所在地 東京都西多摩郡



座標求積表

測点	(a) 447-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距離
801	-68761.729	-60081.338	-723379.309520	8.551	
804	-68762.081	-60089.882	645124.973152	11.318	
726	-68772.465	-60094.366	890995.350358	4.734	
727	-68773.579	-60089.784	131957.165654	4.528	
816	-68774.661	-60085.387	332561.279754	1.467	
817	-68774.121	-60084.022	-777006.572504	12.679	
面積			227.786774		
面積			113.893387		
面積			113.89		

測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距離
728	-68774.953	-60084.202	-32445.469080	0.851
817	-68774.121	-60084.022	-17544.534424	1.467
816	-68774.661	-60085.387	-49991.041984	1.220
面積			1.038480	
面積			0.519240	
面積			0.51	m

土地家屋調査士 山梨大月

項目	内容
測量年度	平成18年
測量月日	平成18年5月15日
測量時間	約18時間
測量員	山梨大月

項目	内容
測量年度	平成18年
測量月日	平成18年5月15日
測量時間	約18時間
測量員	山梨大月

項目	内容
測量年度	平成18年
測量月日	平成18年5月15日
測量時間	約18時間
測量員	山梨大月

作成者

土地家屋調査士

平成18年6月28日作成

申請人

縮尺 1/250

平成18年7月5日 登記

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

18・7・5

登記年月日：平成7年11月14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。
令和6年12月16日 横浜地方支庁西宮支局

登記書

(10枚目)

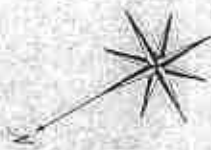
220908

前 後・新同一・新

地 番 447-5

土地所在図

土地の所在 栗野市堀西字下沼城



平成七年六月廿日

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

平成7年5月31日(作製)

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会)

登記年月日 平成7年6月9日

令和6年12月16日 横浜地方方法務局西郷二宮支局

登記番

(// 枚目)

請求番号: 39-3

(2/2)

(目録表)

作製者

土地家屋調査士

平成 6 年 12 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(目録表)

平成7年6月9日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

2/2

地積測量図

前 447-5 後 新同一敷

地番 447-5

土地の所在 桑田市西郷二宮 田城

220909

二 料 求 積 表

地番	447-5	447-5
地積	13.36	14.4180
面積	1.08	2.1029
面積	0.17	16.5209
面積		8.26045
面積		2.49

西郷246号線

0.18

0.108

448-1

447-4

440-5

440-11

440-16



測量士 田城 田城

登記年月日：平成17年11月17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。
令和6年12月16日 横浜地方支庁 第二支局

登記書

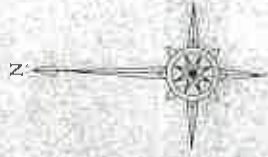
(12枚目)

220911

地番 447-4 後・新同一

地積測量図

土地の所在 横浜市西山下町



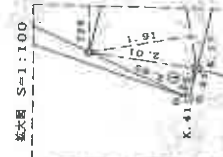
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
601	-88761.742	-60081.348		
602	-88776.926	-60084.636		
726	-88772.477	-60094.396		
727	-88773.591	-60089.783		
728	-88774.965	-60084.211		
K.16	-88775.539	-60090.269		
K.17	-88774.474	-60094.650		
K.41	-88774.344	-60095.206		
K.44	-88762.093	-60089.891		

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積	面積
447-4	1	11.49	4.59	52.73910	
	2	14.54	6.76	98.29040	
	3	14.54	5.35	77.78900	
		底面積		228.81850	
		面積		114.409250	
		地積		114.40	m ²

地番	NO.	底辺	高さ	積	面積
447-4	1	11.49	0.56	1.13580	
	2	14.54	1.91	27.87140	
	3	14.54	1.91	27.87140	
	4	14.54	1.91	27.87140	
	5	14.54	1.91	27.87140	
		面積		114.409250	
		地積		114.40	m ²



凡例	例
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
×	金網
◎	計測点

作製者

平成17年11月10日(作製)

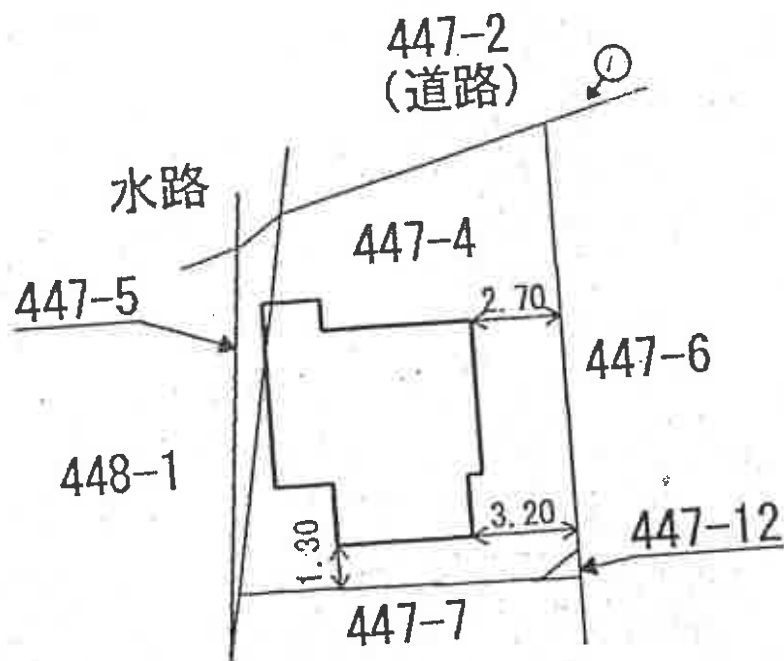
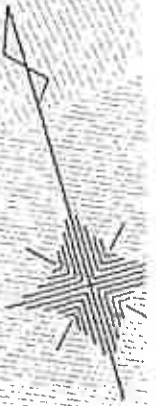
申請人

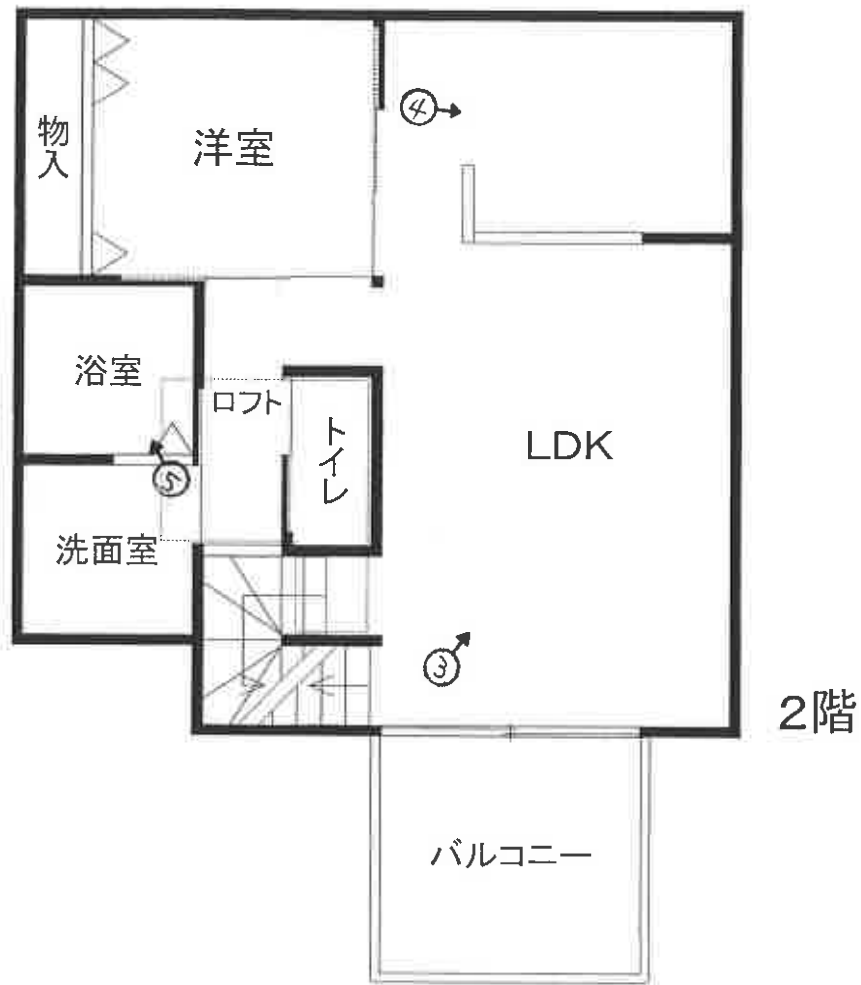
縮尺 1/250

平成17年11月17日

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

(1/4 枚目)

①



②



(心 枚口)

③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 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11,477,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,730,000円
物 件 2（土地）	金130,000円
物 件 3（土地）	金330,000円
物 件 4（土地）	金7,000円
物 件 5（建物）	金9,280,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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。
- 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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		
5		種類：居宅・店舗
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 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 | 番 | 4 4 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 | 番 | 4 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 | 番 | 4 4 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 |
| | 地 | 番 | 4 4 7 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 5 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 秦野市堀西字下沼城 4 4 7 番地 4, 4 4 7 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 4 4 7 番 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	38.09平方メートル
	2階	51.34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4）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「渋谷」駅の北西方約1.4km（道路距離）、バス停「沼代」徒歩約2分	
付 近 の 状 況	国道沿いに一般住宅のほかアパート、営業所等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第二種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%（基準容積率：200%）
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財包蔵地（No070）隣接
画 地 条 件	規 模	144.06㎡
	形 状	台形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約10m、奥行約14.5m
	地 勢	地勢は平坦
接面道路の状況	北側で幅員約13m国道（246号・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約10m及び東側で幅員約4.5m市道（堀西8号・建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれ等高に接面	
土地の利用状況等	物件5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乃至4は一体地を構成する。 ・西側隣接地とは約1.8mの高低差、南側市道とは約1.5mの高低差が認められ、目的物件土地から当該南側市道への通行は不可である。従って、南側市道は建築基準法上の接道要件を満たさない。 ・目的物件土地の中央からやや北側に約0.8mの敷地内段差がある。 ・目的物件土地の北側に電柱1本が存し、自動販売機が1台設置されている。 ・埋蔵文化財包蔵地（No050）の隣接地に指定されており、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。 ・ 物件 3 土地に下記内容の地役権が設定されている。 原因：平成17年11月28日設定 目的：上下水道管の埋設 範囲：全部 要役地：秦野市堀西字下沼城446番3、446番6、446番7、446番8、446番9、446番10、447番1、447番3、447番6、447番8、447番9、447番10、447番11 原因：平成18年2月22日設定 目的：公共下水道の污水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに污水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止 範囲：全部 要役地：秦野市堀西字下沼城440番11の土地 ・ 物件 4 土地に下記内容の地役権が設定されている。 原因：平成18年7月27日設定 目的：公共下水道の污水管きよの地下への設置及びその維持管理のための土地立入並びに污水管きよの維持管理に支障となる建築物の築造禁止並びに工作物の設置禁止並びに竹木の植栽禁止 範囲：全部 要役地：秦野市堀西字下沼城447番6 ・ 以上から物件 3、 4 土地には目的外物件への給排水のための上下水道管が敷設されている。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成30年6月13日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：38.09㎡ 2階：51.34㎡ 延べ89.43㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取 り	1LDK・店舗・納戸（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年3月24日内部立入調査。 建物所有者A及びその他の者Bが居宅、店舗として使用している。	
特 記 事 項	・平成30年6月完了検査済。 ・国道246号線の自動車騒音や、大型車による振動があるとのことである（債務者兼所有者の妻聴取）。 ・占有者及び占有権原 ① 1階（店舗、納戸、トイレ、洗面所） 占有者：A 占有権原：所有権 ② 上記以外の1階及び2階（居宅） 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは現在夫婦関係にあり、居宅部分の	

	使用に当たり金銭の授受等もないので占有権原は 使用借権と認めた) 期間：令和4年頃から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B
--	--

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乃至4（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	73,100	93	68,000	×113.89	×1.0	=7,740,000
		100				
2	73,100	93	68,000	×8.26	×1.0	=560,000
		100				
3	73,100	93	68,000	×21.40	×1.0	=1,460,000
		100				
4	73,100	93	68,000	×0.51	×1.0	=30,000
		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。

公示地 秦野 -20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 58,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = & 73,100 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路条件、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：目的土地は敷地内段差等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 5 (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)
5	150,000	×89.43	×0.61	=8,180,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.61 \end{aligned}$$

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	7,740,000	×0.65	法定地上権	=5,030,000
2	560,000	×0.65	法定地上権	=360,000
3	1,460,000	×0.65	法定地上権	=950,000
4	30,000	×0.65	法定地上権	=20,000

(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 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	7,740,000	-5,030,000	= 2,710,000	15.08%
2	560,000	-360,000	= 200,000	1.11
3	1,460,000	-950,000	= 510,000	2.84
4	30,000	-20,000	= 10,000	0.06
5	8,180,000	+6,360,000	= 14,540,000	80.91%
積算価格 (合計)			17,970,000	100%

Ⅱ 収益価格

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
1, 140, 000	$\times (1 - 0.209)$	$= 902, 000$	$\div 9.0\%$	$= 10, 020, 000$

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は当該地域において、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(17, 970, 000 \times 0.8 + 10, 020, 000 \times 0.2)$$

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	16, 380, 000	15. 08%	×1. 0	×0. 7		= 1, 730, 000
2		1. 11%	×1. 0	×0. 7		= 130, 000
3		2. 84%	×1. 0	×0. 7		= 330, 000
4		0. 06%	×1. 0	×0. 7		= 7, 000
5		80. 91%	×1. 0	×0. 7		= 9, 280, 000
一括価格（合計）						11, 477, 000

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：なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野 一20

所 在：秦野市菖蒲字中開戸 1138 番 14 外

価 格：58,500 円/㎡

位 置：小田急小田原線「渋沢」駅 約 2.3km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：125 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 4m 市道

用 途 指 定 等：第 2 種住居地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 6,263,950 円

物件 2 454,300 円

物件 3 0 円

物件 4 0 円

物件 5 4,097,704 円

第7 附属資料の表示

位置図

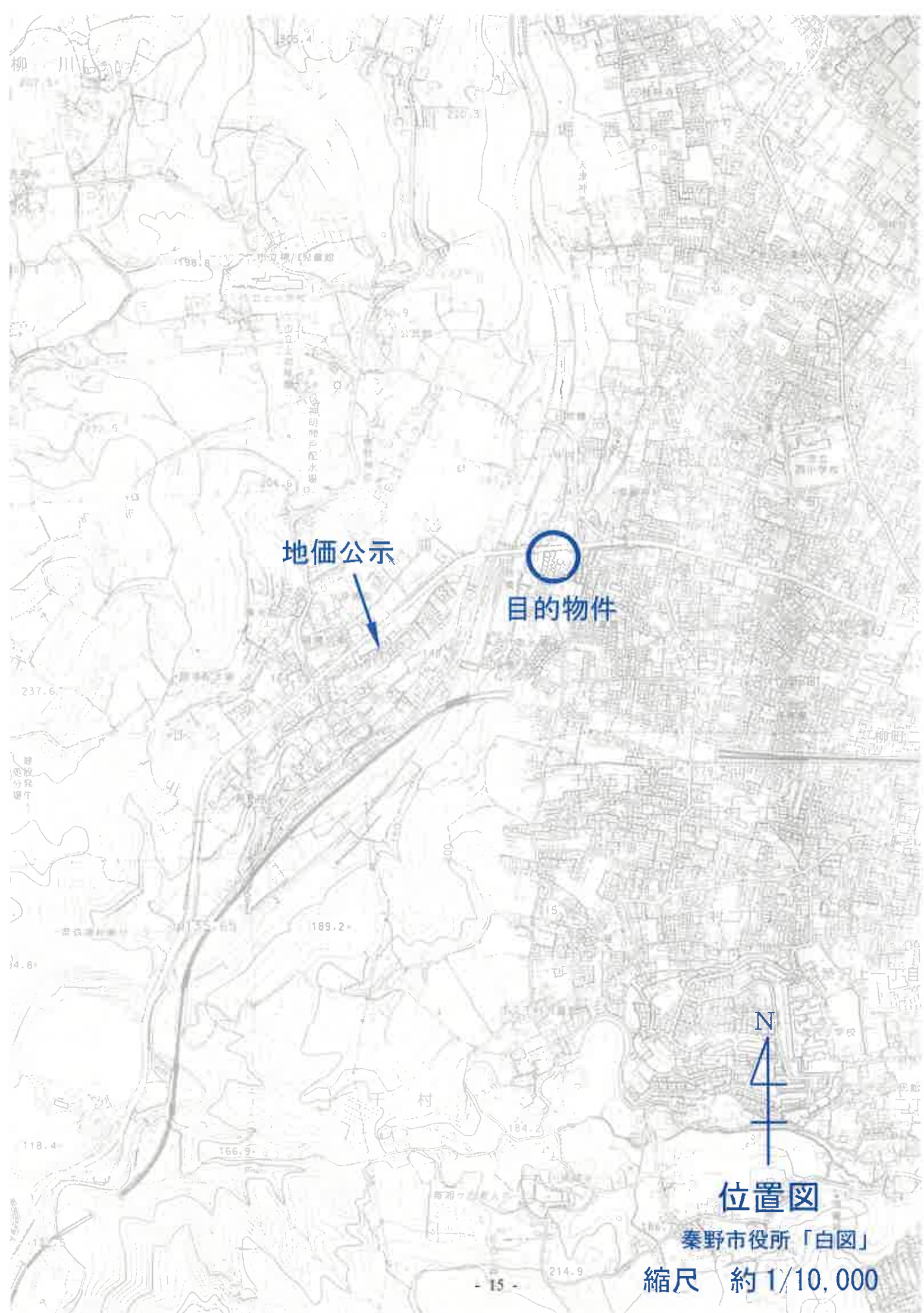
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

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



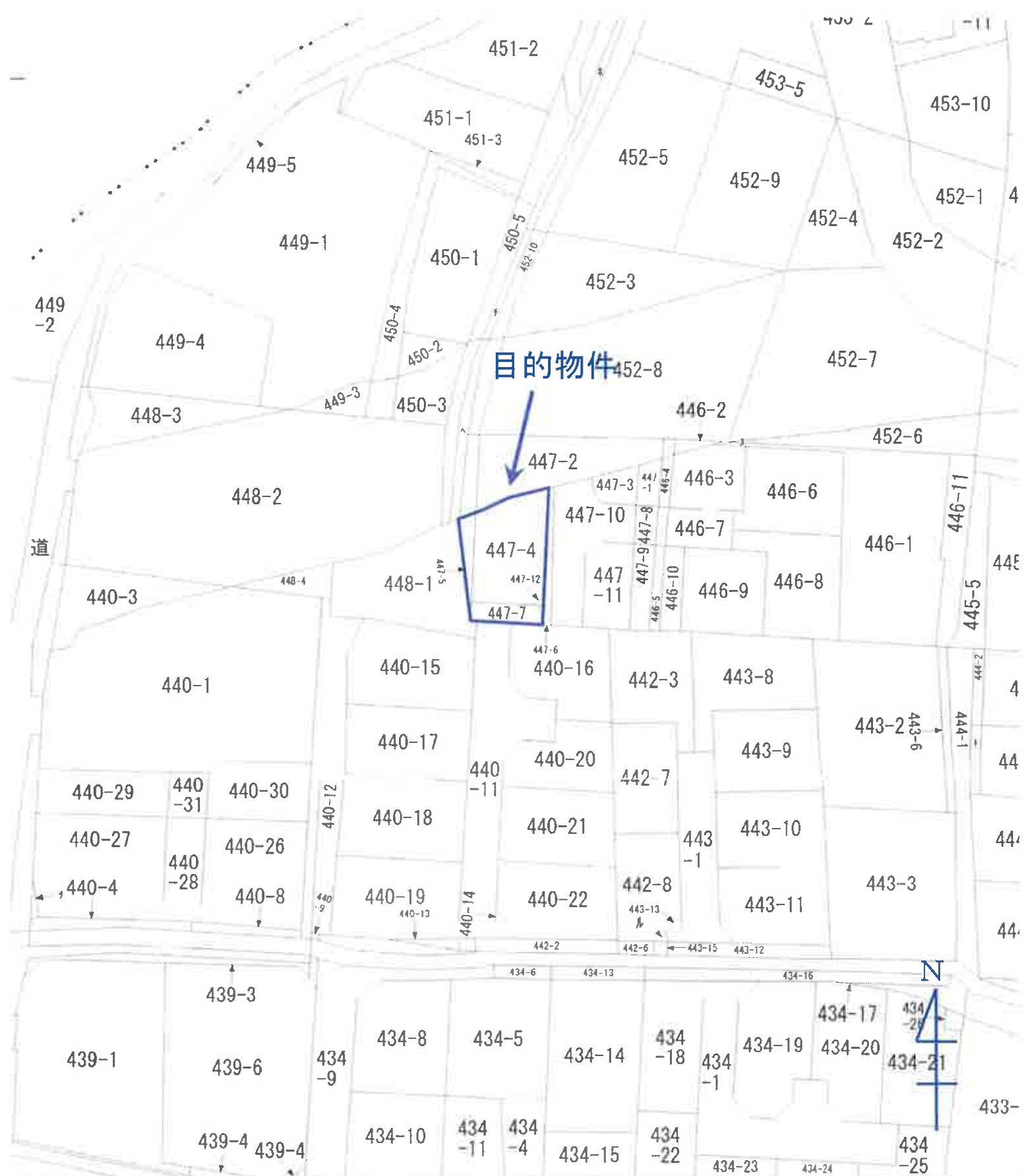
地価公示

目的物件

位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

堀西

秦野市堀西字下沼城

地番 447番4

公図写

縮尺 1:600

登記年月日：平成18年7月5日

令和6年12月16日
横浜地方支務局西湘二宮支局

登記官

前 447-4 後・新同一・第

220914

地 番 447-4、447-12

土地の所在 秦野市堀西字下沼城



座標求積表

(a) 447-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
601	-68761.729	-60081.338	-723379.309520	8.561
K.44	-68762.081	-60089.882	845124.973162	11.318
726	-68772.466	-60094.386	690965.260228	4.734
727	-68773.579	-60089.784	131957.165604	4.528
816	-68774.661	-60085.387	32566.279764	1.467
817	-68774.121	-60084.022	-77006.572504	12.679
物件 1		倍面積	227.786774	
		面積	113.893387	
		地積	113.89	m

(b) 447-12				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
728	-68774.963	-60084.202	-32445.469080	0.851
817	-68774.121	-60084.022	-17544.534424	1.407
816	-68774.661	-60085.387	49991.041984	1.220
物件 4		倍面積	1.038480	
		面積	0.519240	
		地積	0.51	m



A3をA4に縮小 (約70%)

凡 例	
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金 属 杭
⊕	鉄 杭
◎	計 算 点

登記基準点一覧表 世界測地系

登記基準点	点 名	座 標	測 定 年 度	測 定 方 法
T.1	-68758.65	-60080.62	3.421	6等 2006年5月31日15:20
T.2	-68756.081	-60055.50	4.664	6等 2006年5月31日15:43

測量員：山本大月

測 地 系	世 界 測 地 系
座 標 系	区 系
測量年月日	平成18年 5月15日

作成者

平成18年 6月26日作成

申請人

縮尺 1/250

平成18年7月5日 登記

(神奈川県土地家屋調査士)

令和6年12月16日
横浜地方支務局西郷二宮支局

登記簿

前 447-5 後・新同一・敷

2/2

220909

地積測量図

地 番 447-5

土地の所在 秦野市堀西字下沼城



二 斜 求 積 表

物件 2		面積	割合	積算面積
13.35	1.06	14.4100		
12.37	0.17	2.1029		
		16.5209		
		8.26045		
		8.26 m ²		
		2.49		

A3をA4に縮小 (約70%)

凡 例
田--コンクリート杭
窓--フレート

作 製 者

平成 8 年 2 月 24 日 (作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成七年六月九日

(目加納)

(日調連9)

令和5年12月16日 横浜地方支庁第1宮支局

登記官

220911

地番 447-4、447-7

地積測量図

土地の所在 秦野市堀西字下沼城

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
601	-68761.742	-60081.348
802	-68775.926	-60084.656
726	-68772.477	-60094.396
727	-68773.591	-60089.793
728	-68774.966	-60084.211
K.16	-68775.539	-60090.269
K.17	-68774.474	-60094.650
K.41	-68774.344	-60095.206
K.44	-68762.093	-60089.891

三斜求積表

NO.	底辺	高さ	面積
1	11.49	4.59	52.73910
2	14.54	6.76	98.29040
3	14.54	6.36	77.78900
	総面積		228.81850
	面積		114.409250

物件3

NO.	底辺	高さ	面積
1	2.03	0.56	1.13680
2	4.93	1.91	9.41830
3	4.93	1.83	9.02190
4	6.08	1.90	11.55200
5	6.08	1.92	11.67360
	総面積		42.80060
	面積		21.400300



物件3



凡例	
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金属標
⊕	鉄板
●	計測点

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成17年11月10日作製)

平成17年11月17日登記

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年6月15日

令和6年12月16日
横浜地方方法務局西瀬一宮支局

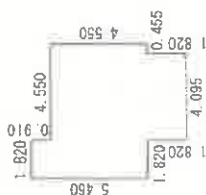
登記簿

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 447番4

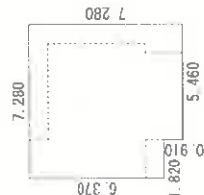
建物の所在 秦野市堀西字下沼城 447番地4、447番地5

1階

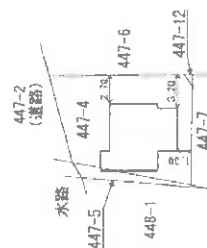


求 積 表			
4.095×1.820	$=$	7.452900	
6.370×4.550	$=$	28.983500	
1.820×0.910	$=$	1.656200	
合 計		38.092600	
床面積		38.09	m ²

2階



求 積 表			
5.460×7.280	$=$	39.748800	
1.820×6.370	$=$	11.593400	
合 計		51.342200	
床面積		51.34	m ²



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

36年 6月 13日(作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(神奈川県川崎市緑区緑地課建設課)



概略間取図