

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月 3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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,690,000 10,952,000	一括	2,738,000	74,409	21,810
1	4,540,000				
2	110,000				
3	9,040,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 4. 0 4 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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7. 4 1 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 秦野市新町 5 7 2 番地 3
 家屋 番号 5 7 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9. 4 7 平方メートル
 2 階 4 0. 7 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.95平方メートル

符 号 2

種 類 温室

構 造 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建

床 面 積 6.33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約6.2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



物 件 明 細 書

令和 7年10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1～3】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
本件共有者らが占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 4 . 0 4 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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 . 4 1 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 秦野市新町 5 7 2 番地 3
 家屋 番号 5 7 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 4 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 7 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

符 号 2

種 類 温室

構 造 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建

床 面 積 6.33 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 6.2 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



令和7年(ケ)第10号
令和7年8月12日受理
令和7年9月18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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 4 . 0 4 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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 . 4 1 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 秦野市新町 5 7 2 番地 3
 家屋 番号 5 7 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 4 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 7 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

符 号 2

種 類 温室

構 造 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建

床 面 積 6.33 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	神奈川県秦野市新町11番24号	
土 地	物件1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形 状	☒ 公図のとおり(物件1) ☒ 地積測量図のとおり(物件2) ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B、C) ☐ 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が異なる(☐ 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 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 : 約6.2平方メートル }	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者(A、B、C) ☐ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相手方)	1 本物件の鍵を執行官へ貸し渡すことについては、Aの代理人をとおして聞いている。裁判所の関係者だけで、本物件の立入調査を行ってもらって構わない。 2 本物件の状況について基本的には、陳述書のとおりである。 3 令和5年4月ころまでは様子を見たり、風をとおしたりするために、週一、二回本物件へ行っていた。現在も月一、二回行っている。 4 私が行って見ている範囲では、本建物に雨漏りはないと思う。大きな損傷もないと思う。 5 本建物2階の天井に、ハクビシンが入ってしまったときの染みがあったと思う。ハクビシンは気が付いてすぐに駆除してもらった。 6 本建物内で数年間猫を1匹飼っていた。猫の爪とぎを置いて使用していたので、本建物に猫が大きく傷つけた部分はなかったと思う。 7 本建物に太陽光発電は設置していなかった。 (令和7年9月2日Bの住所地で聴取)

(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

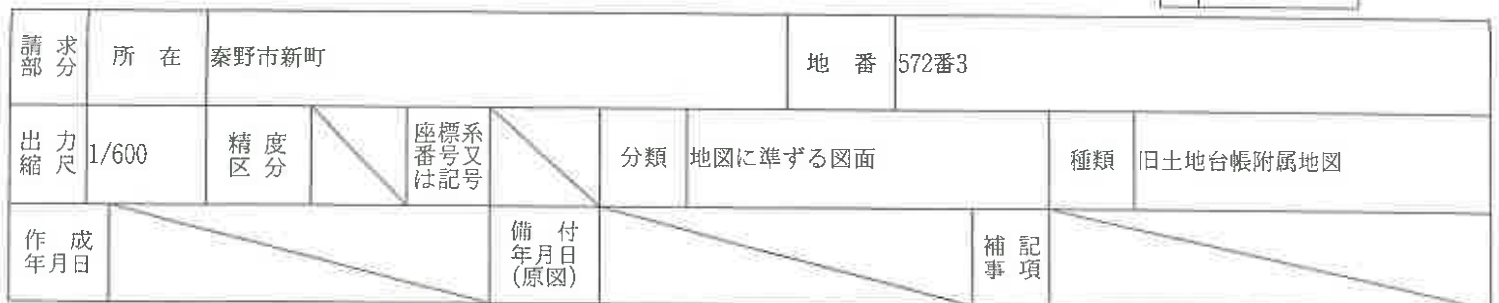
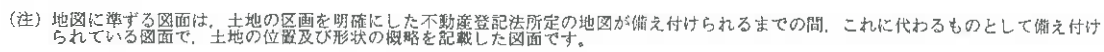
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目記載のとおりと認めた。なお、本物件の門柱には、Dとの氏が表示された表札がある。
- 3 主たる建物2階北東側及び同南東側各洋室の天井の随所に染みがある。Bによれば、ハクビシンによる染みがあるとのことであるが、全てがハクビシンによるものかは不明である。
- 4 主たる建物の各洋室床面に、フローリングのたわみがある。
- 5 主たる建物全般に経年劣化等によると思われる破損、汚損等がある。
- 6 物件1土地上の附属建物1北側付近にカーポートがある。
- 7 物件1土地上の南側にある樹木の枝が隣地上まで伸びている。
- 8 物件1土地及び物件2土地は北東側で建築基準法42条1項1号の市道に、物件1土地は南西側で建築基準法42条1項2号の私道に、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8月13日(水) 9:40 — 10:00	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8月13日(水) : — :	当庁	共有者A代理人に対し照会書FAX送信 共有者B、Cに対し照会書郵送
令和7年8月14日(木) 14:10 — 14:20	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、公図、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし)
令和7年9月2日(火) 17:35 — 17:45	Bの住所地	Bより占有状況等聴取及び本物件の鍵借受
令和7年9月10日(水) 15:20 — 16:10	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9月10日(水) 17:40 — 17:41	Bの住所地	Bに対し本物件の鍵返却
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 9 月 1 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、Bから借り受けた鍵で解錠し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

4	594-299	571-19
□	571-14	571-10



(7枚目)



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湘二宮支局管轄)
令和7年6月20日 宇都宮地方方法務局

登記証

地 積 測 量 図

地 番	572-2.-8
土地の所在	秦野市新町

求積表

地番	A 572-2	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 -(Y _前 -Y _後)
NO		100.916	73.935	-0.528	-53.283648
P6		110.987	84.687	15.600	1731.397200
P5		104.995	89.535	11.544	1207.444680
SP4		96.182	96.231	6.124	589.018568
S7		95.630	95.659	-11.016	-1053.460080
K15		85.716	85.215	-21.724	-1862.094384
		合計		559.022336	
		合計面積		279.51 m ²	84.55

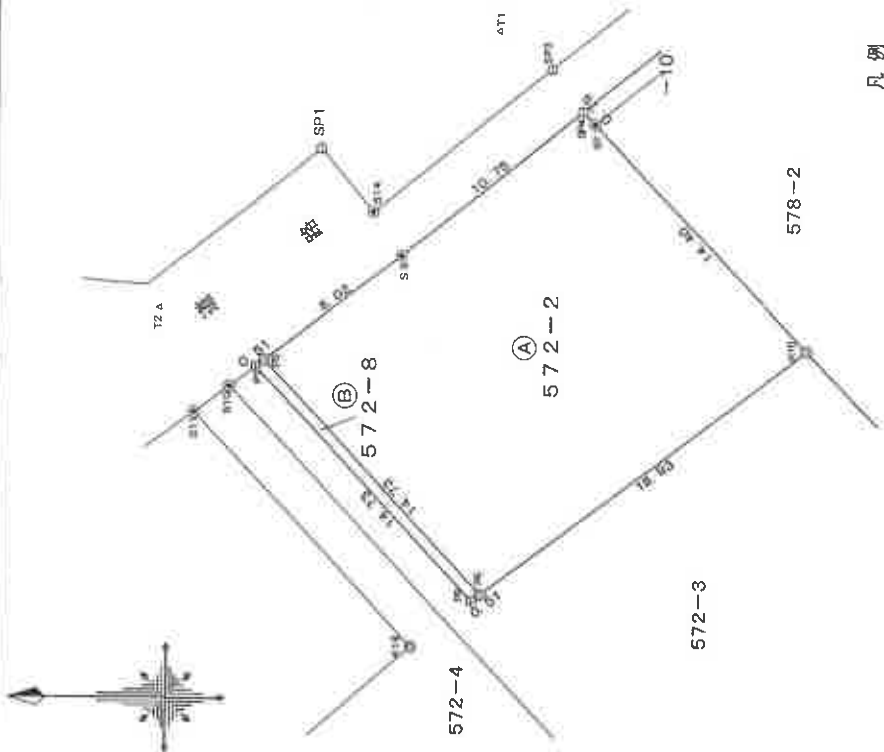
地番	B 572-8	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 -(Y _前 -Y _後)
NO		101.322	73.633	10.445	1058.308290
P6		111.391	84.380	11.054	1231.316114
P5		110.987	84.687	-10.445	-1159.259215
P6		100.916	73.935	-11.034	-1115.325464
		合計		14.839725	
		合計面積		7.41 m ²	2.24

地番	面積	地積
A 572-2		279.51 m ²
B 572-8		7.41 m ²

座標一覧

点名	X座標	Y座標
S10	112.599	83.465
S11	114.206	82.258
SP1	108.347	94.523
S14	105.903	91.609
SP3	97.612	98.197
K18	104.149	71.521
T1	100.000	100.000
T2	115.803	87.030

測地系	任意座標
測量年月日	平成20年3月21日



境界点	境界線の種類
○	コンクリート杭
●	市石
◎	市錐物
⊖	プレート
⊕	旗
○	ベンキ
○	木杭

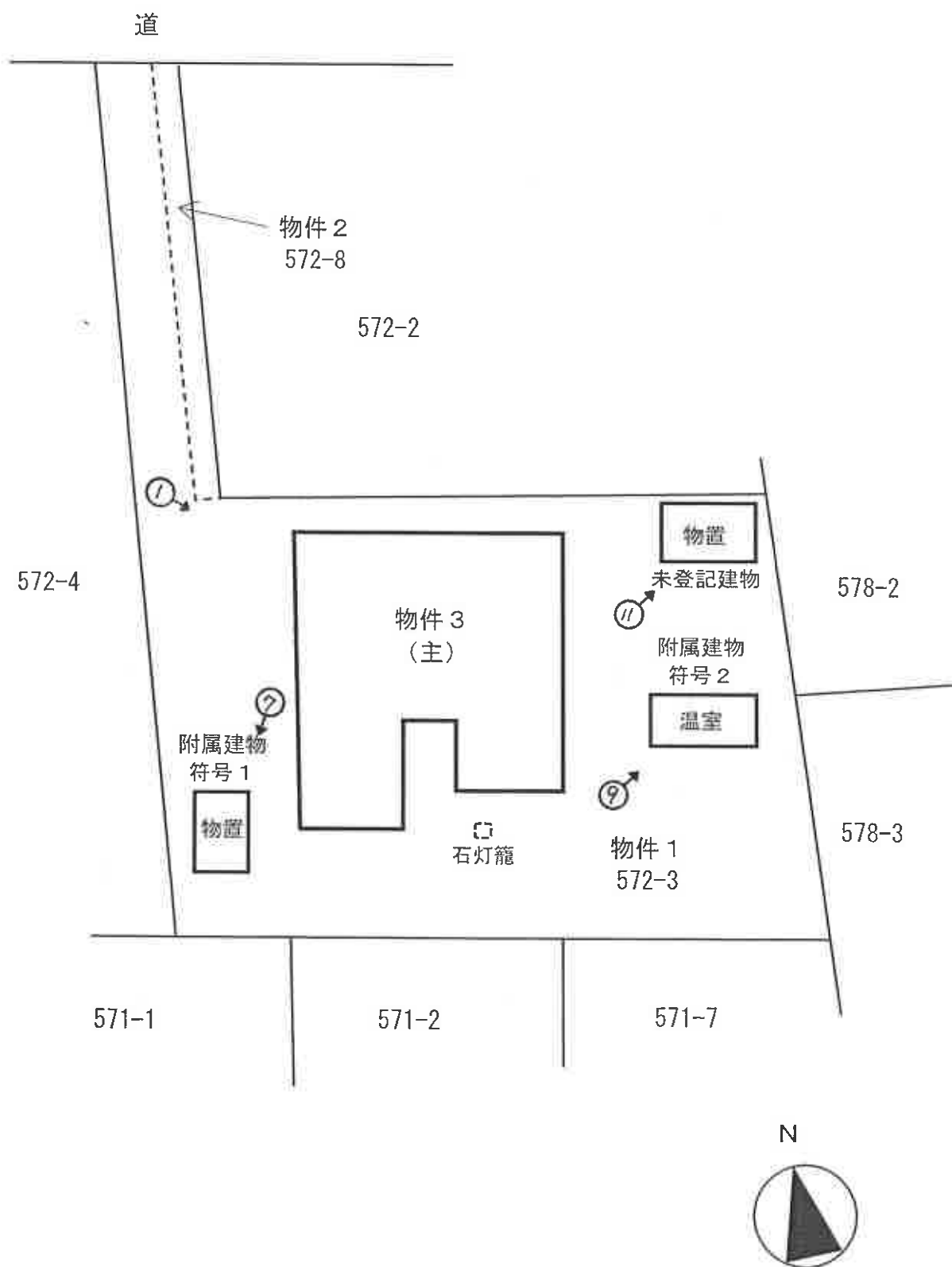
(表題部)

縮尺 1/250

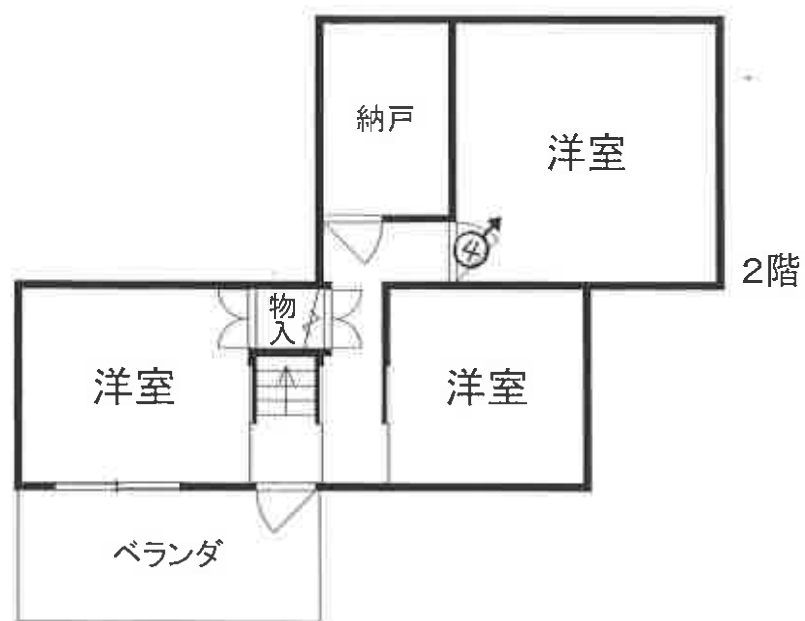
申請人

平成 年 月 日作成

作成者 土地家屋調査士



土地建物位置関係図



附属建物 符号1



附属建物 符号2



未登記建物

間取見取図

(10枚目)

←○ は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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13,690,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金4,540,000円
物 件 2（土地）	金110,000円
物 件 3（建物）	金9,040,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び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	
2		
3		住居表示「新町11-24」
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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 4 . 0 4 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 秦野市新町
 地 番 5 7 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 . 4 1 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 秦野市新町 5 7 2 番地 3
 家屋 番号 5 7 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 4 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 7 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

符 号 2

種 類 温室

構 造 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建

床 面 積 6.33 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・2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「秦野」駅の北西方約2.5km(道路距離)、バス停「富士見橋」徒歩約7分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、マンション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1種住居地域
	建 ぺ い 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	特になし
画 地 条 件	規 模	321.45㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.0m、奥行約26m
	地 勢	隣接地とはほぼ等高で、地勢は平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0m市道（新町12号・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約2m等高に接面、南西側で幅員約4.6m私道（建築基準法第42条1項2号道路）に約0.8m高位に接面	
土地の利用状況等	物件3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	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・物件1・2は一体地を構成する。 ・目的物件土地について地積測量図は存していないが、現況利用に基づく現地概測および各種図面等による机上概測からほぼ公簿のとおりと推測される。ただ目的物件は境界等を明確に明示し、測量した図面等がないため、有資格者による明示、測量を要する土地であることに留意する必要がある。 ・物件1土地の北東隅に未登記の物置（附属建物）が存在する。	

2. 建物の概況及び利用状況（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3月24日 新築 昭和57年5月 3日 増築（登記簿記載）	
	経 過 年 数	約57年	
	経済的残存耐用年数	－	
	仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	スタッコ等	
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁等	
	天 井	ビニールクロス貼、杉柾目合板等	
	床	フローリング、畳等	
	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：79.47㎡ 2階：40.77㎡ 延べ120.24㎡		
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5LDK・サンルーム（附属資料間取図のとおり）	
品 等	普 通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	令和7年9月10日内部立入調査。 建物共有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	・ 2階洋室天井に染みが複数箇所認められる（Bによるとハクビシンによる染みとのことである）。 ・ 各室の床に撓みが認められるほか、建物全体に経年経過による汚損、毀損が見られる。 ・ 完了検査未済。 ・ 未登記附属建物（物置）の概要 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約6.2㎡		

区 分	附属建物 符号 1		
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和44年3月25日 新築（登記簿記載）	
	経 過 年 数	約57年	
	経済的残存耐用年数	－	
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	合板等	
	内 壁	合板等	
	天 井	合板等	
	床	合板等	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	4.95㎡		
現 況 用 途	現 況 用 途	物置	
	間 取 り	物置（附属資料間取図のとおり）	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	令和7年9月10日内部立入調査。 建物共有者が物置として占有している。		
特 記 事 項	・特になし。		

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和51年月日不詳 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	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	ガラス板ぶき
	外 壁	ガラス板等
	内 壁	—
	天 井	ガラス板等
	床	合板等
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積（現況）	6.33㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	温室
	間 取 り	温室（附属資料間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年9月10日内部立入調査。 建物共有者が温室として占有している。	
特 記 事 項	・特になし。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2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	88,700	70	62,100	×314.04	×0.95	=18,530,000
		100				
2	88,700	70	62,100	×7.41	×0.95	=440,000
		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－27

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 86,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 88,700 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的物件は形状、地積過大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3 (建物)

目的建物は建築後約 57 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 160,000 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)
3	160,000	×120.24	×0.03	=580,000

(附属建物)

目的建物はそれぞれ建築後約 50 年以上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 70,000 円（符1）、60,000 円（符2）、50,000 円（未登記）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)
符1	70,000	×4.95	×0.01	=3,000
符2	60,000	×6.33	×0.01	=4,000
未登記	50,000	×6.2	×0.01	=3,000

(

物件3建物価格：580,000 円＋3,000 円＋4,000 円＋3,000 円＝590,000 円

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	18,530,000	×0.65	法定地上権	=12,040,000
2	440,000	×0.65	法定地上権	=290,000

(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	18,530,000	- 12,040,000		× 1.0	× 0.7		= 4,540,000
2	440,000	- 290,000		× 1.0	× 0.7		= 110,000
3	590,000	+ 12,330,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,040,000
一括価格 (合計)							= 13,690,000

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. 公示地価格 秦野-27

所 在：秦野市新町573番24 「新町10-26」

価 格：86,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約2.5 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 14,508,648 円

物件2 342,342 円

物件3 1,904,896 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。）

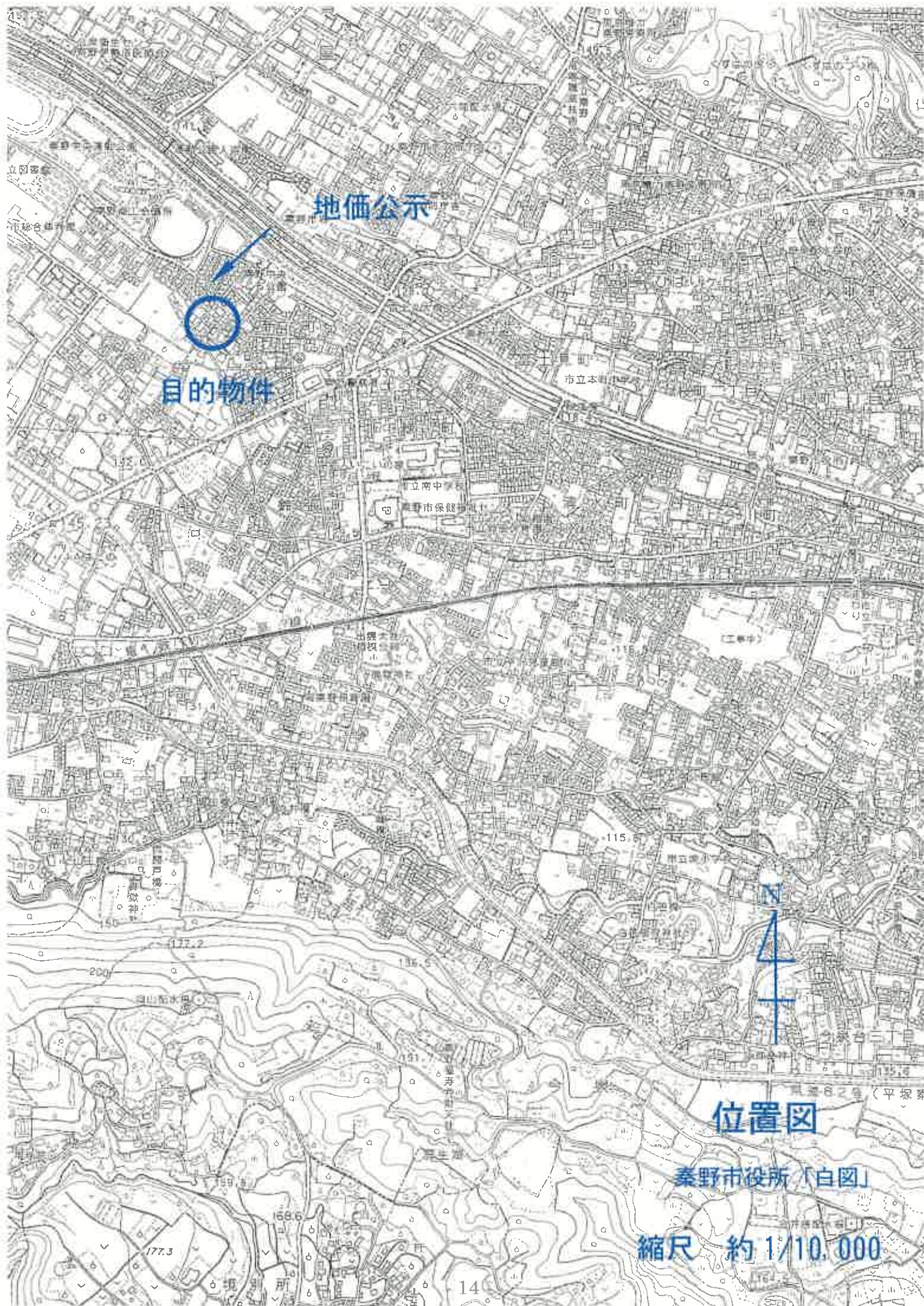
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

土地建物位置関係図

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

579-1

579-8

目的物件

578-6

579-7

5

578-10

578-11

579-4

578-2

572-2

572-8

578-7

579-14

572-1

572-6

572-5

572-10

578-3

572-3

572-4

578-1

578-8

579-11

571-2

578-4

571-7

572-12

571-9

571-1

572-9

571-8

571-6

571-5

571-4

571-3

571-16

571-17

578-5

569-6

571-12

571-11

570-5

569-1

570-12

570-10

570-6

570-A

570-3

569-5

570-1

570-11

570-2

570-8

570-9



地番区域見出	新町
	新町

野市新町

地番 572番3

精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
				公図写	
	端仕 年月日 (原図)	- 15 -	補記 事項	縮尺	1:600

登記年月日：平成20年4月21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。)

(横浜地方方法務局 奥瀬(宮支局管轄))

令和7年6月20日

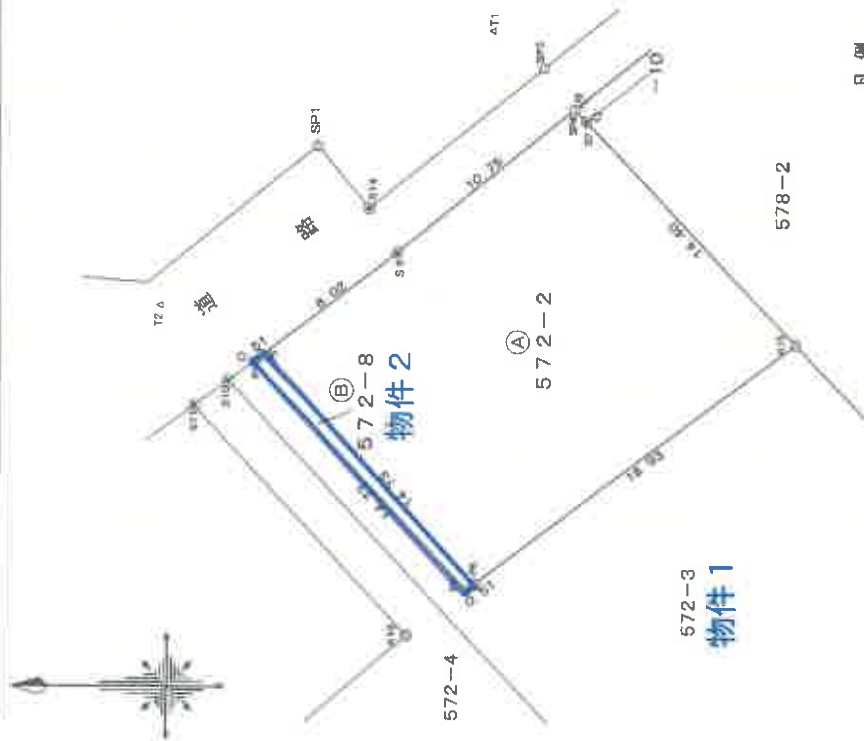
宇都宮地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 572-2-8

土地の所在 秦野市新町



境界点	境界点の種類
○	コンクリート杭
●	市石
◎	市物
⊙	プレート
⊗	紙
○	ペンキ
○	木杭

凡例

A3をA4に縮小(約70%)

作成者

(平成20年4月8日作成)

申請人

縮尺 1/250

求積表

地番	A	572-2	NO	X	Y	Y _前	Y _後	X _前	X _後	(Y _前 - Y _後)	(X _前 - X _後)
P6			100.916	73.935	-0.528	-53.283648					
P5			110.987	84.687	15.600	1731.397200					
S9			104.595	85.535	11.544	1207.444880					
SP4			96.182	96.231	6.124	589.018568					
S7			95.630	95.659	-11.016	-1053.460080					
K15			85.716	85.215	-21.724	-1862.094384					
						559.022336					
						279.5111680					
						279.51 m					
						84.55					

地番	B	572-2	NO	X	Y	Y _前	Y _後	X _前	X _後	(Y _前 - Y _後)	(X _前 - X _後)
P9			101.322	73.633	10.445	1058.308290					
P1			111.391	84.380	11.054	1231.316114					
P5			110.987	84.687	-10.445	-1159.259215					
P6			100.916	73.935	-11.054	-1115.525464					
						14.839725					
						741.96625					
						7.41 m					

物件2

測地系	任意座標
A 572-2	279.51 m2
B 572-8	7.41 m2

座標一覧

点名	X座標	Y座標
S10	112.599	83.465
S11	114.206	82.258
SP1	108.347	94.523
S14	105.903	91.609
SP3	97.612	98.197
K18	104.149	71.521
T1	100.000	100.000
T2	115.803	87.030

測地系	任意座標
測量年月日	平成20年3月21日

(神奈川県土地調査士会)

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。
(横浜地方方法務局西湖・宮支局電帖)
令和7年6月20日 宇都宮地方方法務局

登記証

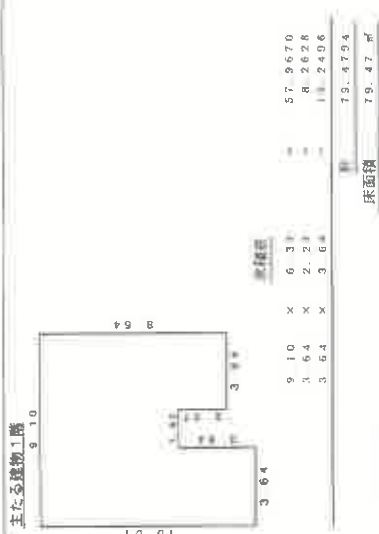
請求番号: 59-4

各階平面圖

房屋番号 572番3

建 物 区 面

建物の所在
橈野市新町572番地3



A3をA4に縮小 (約70%)

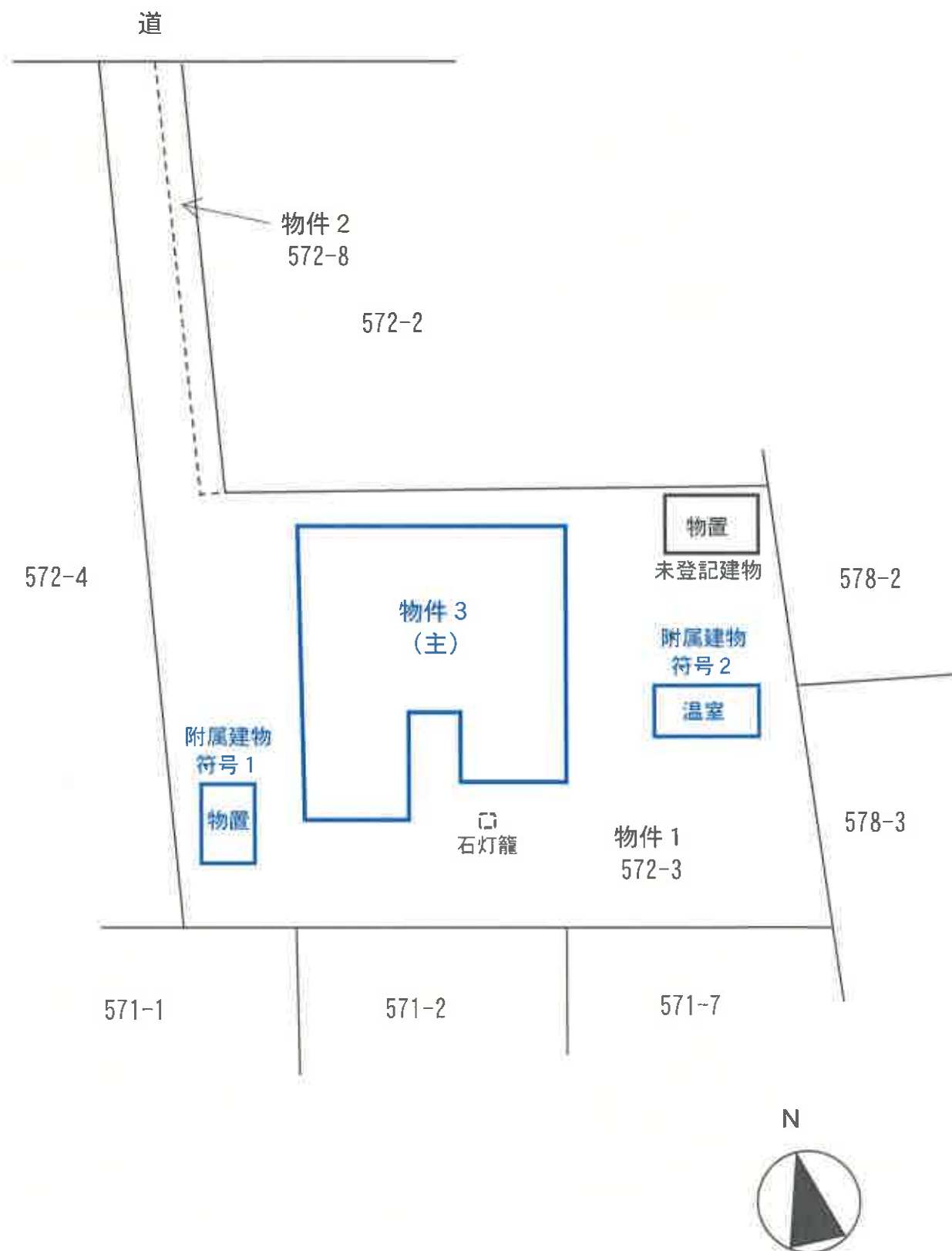
作者

令和7年5月13日作成)

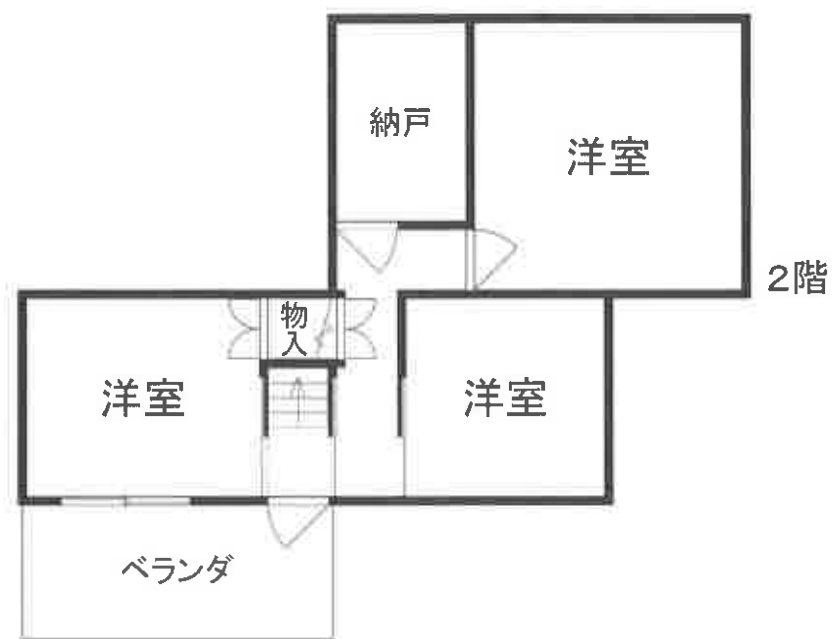
箱尺 250

人 講 中

縮尺 1/500



土地建物位置関係図



附属建物 符号1



附属建物 符号2



未登記建物

概略間取図