

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。		

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の4の203

建物の名称 4-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の253



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 秦野市南が丘三丁目 4 番地 1

建物の名称 秦野南が丘エクシード 3 4 5 四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南が丘三丁目 4 番 1 の 4 の 2 0 3

建物の名称 4 - 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 69.00 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 秦野市南が丘三丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 35304.29 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 253



令和 7 年(ケ)第 56 号
令和 7 年 6 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 16 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（一棟の建物の表示）

所 在 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の4の203

建物の名称 4-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.00平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の253

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)	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

令和7年(ケ)第56号
担当執行官 小野 将太郎

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和7年5月31日現在

☒ 管理費	月額	8,120円	☒ 滞納額	129,920円
☒ 修繕積立金	月額	14,900円	☒ 滞納額	238,400円
☒ 駐車場使用料	月額	円	☒ 滞納額	96,000円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18.25%	☒ 金額	52,512円
☐ 滞納期間	平成・令和6年2月分～平成・令和7年5月分			

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地

〒105-0014 東京都港区芝2-6-1

会社名

茶野南が丘むくせいのぞみ住宅管理組合管理代行株式会社及谷コミュニティ

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私が物件1の建物を住居として使用しています。 2 私は物件1の建物でペットを飼っていません。 3 私は物件1の建物で喫煙します。 4 物件1の建物の洋室1の扉の上部に隙間が生じており、扉の建付に不具合があるように見えますが、開閉は問題なくできます。 5 近隣の居室の騒音が気になることがあります。

執行官の意見
1 受命物件の状況は概略間取図及び写真のとおりである。 2 受命物件の占有状況は2枚目記載のとおりである。受命物件については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。 3 物件1の建物の洋室1の扉の上部に隙間が生じており、扉の建付に不具合があるように窺えるが、関係人の陳述によれば、扉の開閉は問題なくできるとのことである。 4 評価人の調査によれば、物件1の土地の北側、西側、南側は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調查經過用)

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6月10日（火） 12:15 — 12:29	目的物件所在地	不在，照会書投函，外視調査，写真撮影
令和7年6月16日（月） 17:15 — 17:30	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年6月18日（水） 13:10 — 13:20	当職携帯電話	債務者兼所有者から電話聴取
令和7年6月18日（水）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（6月27日回答書受領）
令和7年7月9日（水） 13:30 — 13:40	横浜地方法務局 西湘二宮支局	共用部分建物登記事項証明書受領 土地登記事項証明書受領
令和7年7月10日（木） 11:45 — 12:05	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談，立入調査（評価人同行）

(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。

8

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

登記年月日：平成6年4月18日

081334

各階平面図

建物図面

家屋番号
南が丘3丁目
4-1-4-203

建物の所在
秦野市南が丘3丁目4番地1

←○は写真撮影位置・方向



求積表 (2階部分)

2.650	X	5.950	=	15.502500
2.400	X	4.450	=	10.680000
0.475	X	4.875	=	2.315625
6.925	X	5.950	=	40.511250
合 計				69.009375
計 画 積				69.00 m ²

単位 = M

建物の存する部分 2階

秦野南が丘エクシード345 4番館203 単位=M

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成六年四月二十八日

(日調第12)

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。
令和7年3月10日 横浜地方検察庁西瀬二宮支局

登記簿



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 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 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6, 1 4 0, 0 0 0 円

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き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原則として考慮していない。

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	(マンション名・部屋番号) 秦野南が丘エクシード345四番館・ 203号室 住居表示：未実施
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（一棟の建物の表示）

所 在 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の4の203

建物の名称 4-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.00平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の253

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「秦野」駅の南東方約2.5km(道路距離)、バス停「南が丘公園前」徒歩約3分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約12.9m市道沿いに住宅団地、一般住宅、公園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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% (基準容積率：200%) 準防火地域 特になし
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	35,304.29㎡ ほぼ整形 間口約210m・奥行約180m 南東緩傾斜
接面道路の状況	南側で幅員約12.9mの舗装市道（81号線・建築基準法第42条1項1号）に間口約200m等高に接面、北側で幅員約15.0mの舗装市道（南が丘一丁目3号線・建築基準法第42条1項1号）、西側で幅員約6.0mの舗装市道（南が丘三丁目1号線・建築基準法第42条1項1号）にそれぞれ等高に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10万分の253

特 記 事 項	・特になし。
---------	--------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	秦野南が丘エクシード345四番館	
建物の用途	住宅（総戸数30戸：住居30戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年2月28日（登記簿記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根、ルーフィング葺5階建 延べ2,721.57㎡	
仕様	屋根：ゴムアスファルト防水断熱材の上コンクリート押え、 陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	集会所、給水施設、電気室、ゴミ置場、、駐車場、駐輪場 、集合郵便受け、ホームセキュリティ等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	・規約共有部分（①車庫・②倉庫・③受水槽・ポンプ室・④ 集会所）あり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（203号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	69.00㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3 L D K		
バルコニー等	10.46㎡（バルコニー）		
仕 様	天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳、長尺シート貼等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、化粧室等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社によれば下記のとおり。 令和7年5月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,120 円	129,920 円
	修 繕 積 立 金	14,900 円	238,400 円
	そ の 他	駐車場使用料	96,000 円
	備 考	滞納期間 令和6年2月～令和7年5月分 損害金：年 18.25% 52,512 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月10日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	・北西側洋室ドアの上枠に隙間が認められる。開閉に関する問題は無い。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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及び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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	×69.00	÷0.86	×0.29	=5,820,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ・ 経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 18 年、
観察減価率 (中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
94,100	×1.03	96,900	×35,304.29	×1.0	× $\frac{253}{100,000}$	= 8,660,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 94,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 94,100 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：三方路等で優り総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 0%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度 ）	積算価格 （円）
5,820,000	+8,660,000	×1.00	=14,480,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：1.00（5階建ての2階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積：1.00×1.00×1.00＝1.00

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/ m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格(円)
110,000	×1.00	×1.00	×69.00	=7,590,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1 m²当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：雨漏り改修の不具合等の減価

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1- 0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
628,173 (9.9%)	606,871	8.2%	=7,180,000	0.8005	5,747,590 (90.1%)	=6,380,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が比較的多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格に関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：30 比準価格：60 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	14,480,000	×1.00	=14,480,000
比準価格	7,590,000	×1.00	=7,590,000
収益価格	6,380,000		6,380,000
調整後の価格			9,540,000

占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の控 除減価（敷 金等）	評 価 額 （円）
9,540,000	×1.0	×0.7	×0.92	－ 0	=6,140,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額等の元本のみを基礎に8%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野－7

所 在：秦野市南が丘5丁目3番26

価 格：94,100 円／㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」約2.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西5m 市道

用 途 指 定 等：第1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：中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,675,747 円

符号1（土地） 847,302,960 円（敷地権割合：253/1000000）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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）

建物図面写・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

秦野市「白図」

縮尺 約 1/10,000

227532

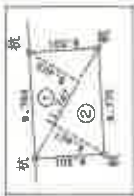
前 4-1 後・新同一・新

地 番 4-3.-4

土地の所在 秦野市南が丘3丁目

土地の所在 秦野市南が丘3丁目

詳細図A 1:500



詳細図B 1:500



A3をA4に縮小(約70%)

(日調量9)

(日加納)

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
4-3	1	11.747	x	5.403	=	63.469041
(B)	2	11.747	x	5.407	=	63.516029
	合計			126.985070	m ²	63.49 m ²
	面積			63.4925350	m ²	
	坪数			19.2064		
4-4	1	9.612	x	3.945	=	37.919340
(C)	2	9.612	x	6.235	=	59.930820
	3	9.056	x	2.412	=	21.843072
	合計			119.693232	m ²	59.84 m ²
	面積			59.8466160	m ²	
	坪数			18.1038		
4-1	(A)	公積	35427.6376945	m ²		
		総計	123.3391510	m ²		
		残地	35304.2985435	m ²		35304.29 m ²
		残坪	10679.5503			

作製者

申請人

縮尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会)

令和7年3月10日 横濱地方建務局西湘二管支局

登記官

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7年3月10日 横浜地方法務局 西湘二宮支局

登記官

081334

各階平面図

家屋番号
南が丘3丁目
4-1-4-203

建築物の所在
秦野市南が丘三丁目4番地1

圖面
圖面
階平
各建

求積表 (2 階部分)

2.650	X	5.850	=	15.502500
2.400	X	4.450	=	10.680000
0.475	X	4.875	=	2.315625
6.925	X	5.850	=	40.511250
合計				69.009375
床面積				69.00 m ²

Σ
=

位
無

A3をA4に縮小 (約70%)

2 階 建物の存する部分

栗野南が丘エクシード345 4番館 203 単位=M

作者

製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人中

縮尺 $\frac{1}{1500}$

日本十世家屋調査士会連合会(用紙)

平成六年四月廿八日

(目録頁12)

(日加減)



概略間取図