

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 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 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 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 3日 午前 9時50分 場 所 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, 2	4, 140, 000 3, 312, 000	一括	828, 000	35, 221	8, 503
1	1, 360, 000				
2	2, 780, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市名古木字小金沢
 地 番 7 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 1 1 平方メートル

- 2 所 在 秦野市名古木字小金沢 7 5 番地の 3
 家屋 番号 7 5 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 5 8 . 2 4 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 9 . 6 4 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

隣地(地番75番16)との境界が不明確である。

《 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 | 秦野市名古木字小金沢 |
| | 地 番 | 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市名古木字小金沢 7 5 番地の 3 |
| | 家屋 番号 | 7 5 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 5 8. 2 4 平方メートル
2 階 4 5. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 9. 6 4 平方メートル
2 階 4 5. 5 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第88号
令和7年7月 8日受理
令和7年8月14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 | 秦野市名古木字小金沢 |
| | 地 番 | 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市名古木字小金沢 7 5 番地の 3 |
| | 家屋 番号 | 7 5 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 5 8. 2 4 平方メートル
2 階 4 5. 5 7 平方メートル |

(土地・建物用)

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		
現 況 地 目	■宅地 (物件 1) □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 2		
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 : 1 階 約 5 9 . 6 4 平方メートル		
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 [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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には、私が居住している。 2 立入調査が必要なことは承知した。私が仕事の調整をして立ち会う。 (令和7年7月16日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物の1階リビング及び2階和室2には雨漏りがある。ぼたぼた垂れるほどではないが、水が滲みて跡が残っている。前の所有者が2階和室2に取り付けた換気扇からも雨が入ってくる。 2 本建物内で、猫を2匹飼っている。2階では、デグー9匹、ハムスター2匹、ジャービル1匹をケージに入れて飼っている。飼い始めて10年くらいになる。 3 デグーもジャービルもネズミの一種だが、デグーはケージに入れたままにしていると調子が悪くなってしまうので、1日に一、二時間はケージから出して自由にさせている。そのため、2階は、壁の随所に傷があり、床も汚れている。 4 カーポートの屋根と2階バルコニーの屋根は、いずれも劣化して破損している。 5 2階和室2の天井裏には、毎年鳥が入ってきて巣を作っている。雛の鳴き声等が聞こえる。 6 本建物内で喫煙している。 7 太陽光パネルは設置していない。 8 リビングに裏口があり、前所有者は玄関を使用せずに裏口から出入りしていたようである。現在裏口は使用していない。 9 本建物の敷地の境界について、争いはない。 10 東側の家の敷地との境界には、フェンスがある。 11 本土地東側の土地については、本物件を購入したときに不動産屋から、いずれ私のものになるというようなことを言われていたと思う。 12 本土地南西隅に電柱が1本あり、3年に1回、数千円の支払を受けている。 13 騒音としては、家の前の道路の交通量が多く、自動車の音が聞こえる。 (令和7年8月4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

- 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、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物1階リビングの天井及び2階和室2の天井と壁に、雨漏りによると思われる染みがある。
- 4 2階の壁の随所に、ペットによると思われる損傷がある。
- 5 2階和室3には植物の鉢植えが置かれており、畳が汚損している。
- 6 カーポート及び2階バルコニーの屋根には、劣化して破損している部分がある。
- 7 2階和室2の天井裏には、毎年野鳥が巣を作っているとのことである。
- 8 本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 9 本土地南西隅に電柱が1本あり、3年に1回、数千円の支払を受けているとのことである。
- 10 本建物の一部が、本土地東側に隣接する、債務者兼所有者の所有する地番75番16の土地に越境している可能性があるが、同土地との境界は確認できず、判然としない。
- 11 本土地北西隅のカーポート下の駐車スペースの一部が、西側に隣接する道路に越境している。
- 12 本土地は、西側で建築基準法42条1項1号の県道に接している（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7月9日（水） 11：10 — 11：20	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7月9日（水） 11：55 — 12：00	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7月16日（水） 12：55 — 13：00	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年8月4日（月） 15：45 — 16：45	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、債務者兼所有者より占有状況等聴取（評価人同行）
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
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。

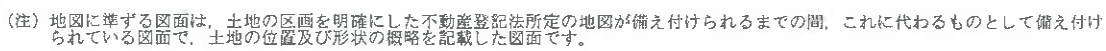
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ	102-2	ハ	102-4	ホ	75-9	ト	76-7	リ	78-4	ル	67-3
ロ	102-3	ニ	102-9	ヘ	76-6	チ	78-1	ヌ	69-17	つづく	



請求部	所在地	秦野市名古木字小金沢				地番	75番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年10月20日			備考 年月日 (原図)			補記事項		

令和7年5月9日
東京法務局

(6 枚目)

2006
2025/05/20
20130082

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

166229

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。
(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

前 75-3 後・新同一・新

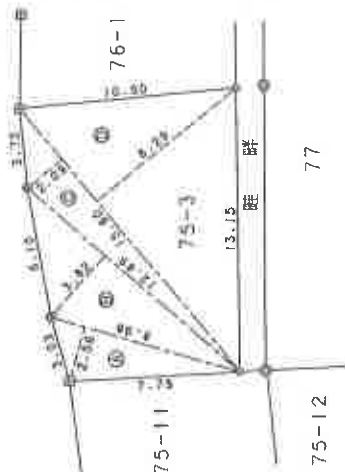
地 積 測 量 図

番 75-3

土地の所在 秦野市名古木字小金沢



道



三 斜 求 積 表

地 番		75-3		
NO.	底 辺	高	さ	倍 面 積
A	8.98		2.56	22.9888
B	12.89		3.82	49.2398
C	15.80		2.09	33.0220
D	15.80		8.29	130.9820
		倍 面 積		236.2326
		面 積		118.11630
		地 坪 積		118.11 m ²
		坪 数		35.73

地 番	75-3
地 積	118.11 m ²
坪 数	35.73
縮 尺	1/250

(長源納)

作 製 者

4年2月18日(作製)

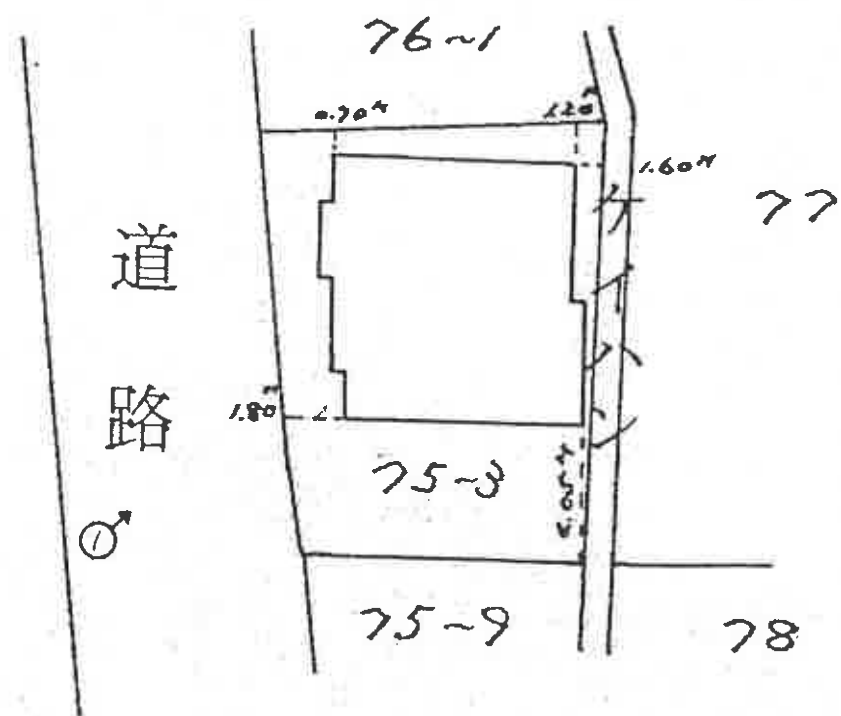
申 請 人

縮尺 1/250

平成14年2月26日登記

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



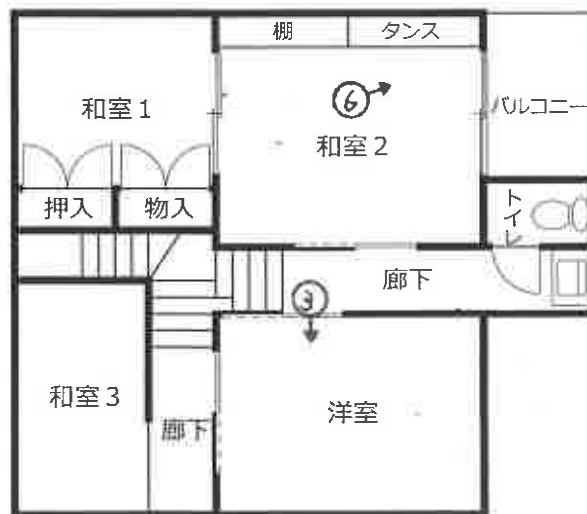
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



① カーポートの屋根の破損



②



③ 動物のケージ



④



⑤



⑥ 雨漏りによると思われる染み



令和 7 年（ケ）第 88 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 20 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
難波 秀夫

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 4 , 1 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1 , 3 6 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 2 , 7 8 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ・ 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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		増築(未登記)により、 床面積 1階 約59.64㎡(概測) 2階 45.57㎡
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 | 秦野市名古木字小金沢 |
| | 地 番 | 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市名古木字小金沢 7 5 番地の 3 |
| | 家屋 番号 | 7 5 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 5 8. 2 4 平方メートル
2 階 4 5. 5 7 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）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「秦野」駅の北東方約2.1km（道路距離）、「名古屋」バス停徒歩約2分。	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅、営業所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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 高さ制限10m
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	118.11㎡（注） ほぼ長方形 間口約12.8m、奥行約7.7～10m ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約8.5～9m県道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～1.1m高く約12.8m接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	（注）東側隣接地である地番75番16（債務者兼所有者が所有）との境界が不明確であるところ、物件2建物が一部越境して物件1土地と一体利用されている可能性がある。 なお、債務者兼所有者の陳述（以下、「陳述」）によると、目的物件を購入したときに、不動産業者から、東側の土地はい	

ずれ債務者兼所有者の土地になると言われていたと思われる
とのことであった。

また、建築計画概要書の敷地面積は128.00㎡であるところ、
配置図の物件1土地の形状が現況・公図・地積測量図とやや異
なるので、本評価では登記を採用する。

- ◇ 陳述によると、土地の境界について周囲と争いはない。
- ◇ 物件1土地の南側には鉢植え等の植物が多く置かれているほ
か、雑草木が繁茂している。
- ◇ 物件1土地南西隅に電柱が1本ある。
- ◇ 物件1土地北西隅の駐車スペースの一部が西側県道に越境して
いる。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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48年7月8日新築、昭和55年4月28日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	新築後約53年、増築後約46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	吹付、一部サイディング及びタイル貼 等	
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁、ボード 等	
	天 井	合板、ビニールクロス貼、ボード 等	
	床	フローリング、畳 等	
	設 備	トイレ×2、浴室、ウッドデッキ 等	
	そ の 他	電気温水器	
床面積（現況）	1階：約59.64㎡（概測）、2階：45.57㎡、延105.21㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5LDK（附属資料間取略図のとおり）	
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る（注）		
建物の利用状況	令和7年8月4日内部立入調査。 所有者が占有している。		
特 記 事 項	(注)陳述によると、次のとおりである。 ・建物の傾きは感じないが、1階リビング及び2階和室2に雨漏りがあり、跡がある。また、2階和室2の換気扇からも雨が入ってくる。 ・室内で猫2匹を飼育しているほか、2階でデグー9匹、ハムス		

ター2匹、ジャービル1匹を10年程度飼育している。すべてケージに入れているが、デグーのみ1日に2時間程度ケージから出して自由にさせているので、内壁等に多くの損傷があり、床の汚損もある。

- ・ 毎年、2階和室2の天井裏には鳥が巣を作って、雛の鳴き声がある。
- ・ 物件2建物内で喫煙している。
- ・ 太陽光パネルはない。
- ・ ガスは使用していない。
- ・ 前面道路の交通量が多く、騒音がある。
- ・ カーポートの屋根とバルコニーの屋根は劣化して破損している。

目視調査の結果、ほぼ陳述どおりであるほか、全体に摩滅・汚損・損耗・老朽化・機能的陳腐化があり、扉等の開閉がスムーズではない部分もみられた。特に、2階和室3には植木鉢等の植物が多数あり、畳の汚損が目立った。

また、物件2建物内には動産類等が多く、床の傾きを把握することができない部分が多くあった。

増築されていることから、階段の幅の不整合な部分がある。リフォームを要すると思料する。

◇ 記載事項証明書によると、物件2建物は、確認済証交付年月日：昭和55年3月24日、番号：第6－1929号で建築確認、検査済証交付年月日：昭和55年5月14日、番号：第6－1929号で完了検査を受けている。

未登記増築部分を含めた建築面積を物件1土地の登記数量で割ると建蔽率を超過することとなるが、現況は東側隣接地を一体利用しているところから、遵法性は不明である。

第5 評価額算出の過程

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	60,400	$\times \frac{100}{100}$	60,400	$\times 118.11$	$\times 0.90$	= 6,420,000

◇ 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。

地価公示 秦野－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{95} & = & 60,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は角地で優り、上記のとおり。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件・接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：ほぼ標準的

◇ 建 付 減 価：建付減価率を－10%と判定した。

② 物件2（建物）

本件建物は、新築後約53年、増築後約46年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり150,000円と査定）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)
2	150,000	$\times 105.21$	$\times 0.01$	= 160,000

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	6,420,000	×	0.65 法定地上権	= 4,170,000
地番 75番16	890,000 (※)	×	0.10 場所的利益	= 90,000
計				= 4,260,000

(注) 土地利用権等割合：物件1土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%、地番75番16の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(※) 物件1土地と一体利用されていると思料される地番75番16の建付地価格を、物件1土地と同様に以下のとおり査定した。

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)
地番 75番16	60,400	$\times \frac{100}{100}$	60,400	$\times 16.39$	$\times 0.90$	= 890,000

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	6,420,000	－ 4,260,000		× 0.9	× 0.7		= 1,360,000
2	160,000	＋ 4,260,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 2,780,000
一括価格（合計）							= 4,140,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市 場 性 修 正：新築後約53年，増築後約46年の建物とその敷地の複合不動産であり、**第4 1**及び**2** 特記事項 の不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、一体としての市場性が減退すると判断し、物件1・2につき市場性修正－10%を行った。

◇ 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. 地価公示価格 秦野ー3

所 在：秦野市名古木字若宮154番3

価 格：58,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅約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、下水

接 面 街 路：南6.8m市道、西側道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5, 3 1 4, 9 5 0 円

物件2 1, 6 3 0, 1 1 0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上

イ 102-2 ハ 102-4 ヘ 75-9 ト 76-7 リ 78-4 ル 67-3
ロ 102-3 ニ 102-9 セ 76-6 チ 78-1 ス 69-17 ヅ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	秦野市名古屋字小金沢				地番	75番3		
出力縮尺	1/600	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
作成年月日	昭和57年10月20日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月9日

東京法務局

請求番号：71-1

登記官

(1/2)

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

登記簿

請求番号：71-2

166229

前 15-3 後·新同一·新

75-3

地積測量図

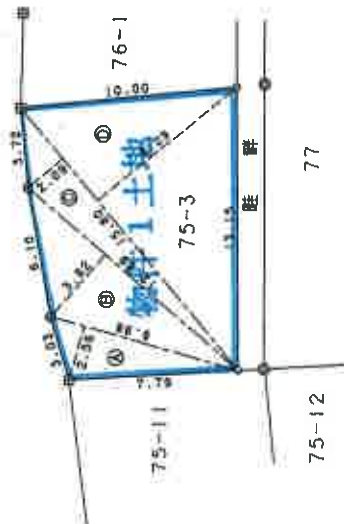
土地の所在

表續求解三

地番	75-3			高	さ	倍	面	積
NO.	庭	辺						
A			8.98		2.56			22.9838
B			12.89		3.82			49.2398
C			15.80		2.09			33.0220
D			15.80		8.29			130.9820
				倍	面	積		236.2326
					面	積		118.11630
					地	積		118.11 m ²
					坪	数		35.73



89

[illegible]

(五) 总结

作者

平成14年2月18日作製)

申請人

縮尺 $1/250$

平成14年 2月26日 登記

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瀬(宮支局管轄)
令和7年5月9日 東京法務局

登記官

038033

各階平面図

建物各階平面図

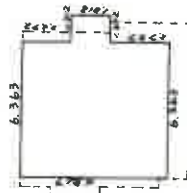
家屋番号

75~3

建物の所在

秦野市名古木字小金沢75~3

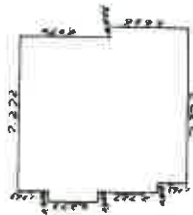
貳階



床面積

$6.363 \times 6.183 = 39.326571$
 $1212 \times 1.818 = 2,203.416$
 合 計 45.529987 m²

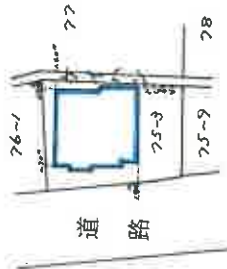
壹階



床面積

$0.454 \times 2.222 = 1.009842$
 $0.455 \times 6.363 = 2.895165$
 $6.817 \times 2.226 = 15.176682$
 $0.455 \times 3.636 = 1.654380$
 合 計 20.63597 m²

物件2建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

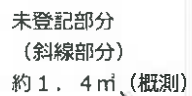
縮尺 1/500

(日 期 漢 12)

(日本工用測量師会士登録管理用紙)

55.5.7

1階



2階

