

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 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 2 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 14 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	9,680,000 7,744,000	一括	1,936,000	93,054	18,524
1	1,640,000				
2	8,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市菩提字北原 |
| | 地 番 | 130 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市菩提字北原 130 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 130 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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

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 | 秦野市菩提字北原 |
| | 地 番 | 130番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市菩提字北原130番地14 |
| | 家屋 番号 | 130番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 78 号
令和 7 年 7 月 7 日受理
令和 7 年 9 月 1 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 | 秦野市菩提字北原 |
| | 地 番 | 130番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市菩提字北原130番地14 |
| | 家屋 番号 | 130番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 44.71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
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 { 種 類 : ☐ ある { 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 物件2の建物は、私が住居として使用しています。なお、私の知人である男性が同居人として私と共に住んでいますが、私と同人との間で賃料等の金銭の授受はありません。居候のようなもので、一時的に住まわせてあげているだけです。 2 物件1の土地及び物件2の建物の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) 物件2の建物に、雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 (2) 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネルは所有権留保付です。なお、同パネルに係る蓄電池が故障しており上手く作動しません。 (3) 物件2の建物内で私は煙草を喫います。 (4) 物件2の建物で、私はペットとして1匹の猫を飼っています。 (5) 物件1の土地上に、私が使用している物置が1個設置されていますが、当物置は、簡易的なものであり、土地に接合・付着しているものでもありません。

(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2枚目記載のとおりである。なお、物件2の建物内の立入調査時には、債務者兼所有者のほか、債務者の知人男性が在室していたが、関係人の陳述及び立入調査の結果から、債務者の知人男性には主たる占有はなく、占有補助者に過ぎないものと認めた。
- 2 物件2の建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。なお、2階洋室2の物入の扉には大きな損傷が見受けられた。
- 3 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、関係人の陳述によれば、当該ソーラーパネルは所有権留保付であるとのことである。
- 4 物件1の土地上に、物置が1個存しているが、当物置は簡易的なものであり、土地との定着性はなく、動産と認めた。
- 5 物件1の土地上に、電柱が1本存している。
- 6 評価人によると、物件1の土地の北西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。なお、物件1の土地上に存する樹木が伸びており、樹木の一部が同道路へ越境している。

(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 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10日（木） 13：08 — 13：22	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年7月15日（火） 11：08 — 11：15	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年8月25日（月） 13：37 — 14：15	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）
令和7年8月26日（火） 16：32 — 16：42	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
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 8 月 2 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Aを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ，債務者兼所有者が在室していた。 ☐ 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

[illegible]

菩提

(6 枚目)



地積測量圖

地番	130番9, 至同番23
----	--------------

土地の所在
秦野市菩提字北原

2/4

 $\frac{1}{2}$

2/2

④

縮尺 1/250

申請人

(平成 25 年 3 月 19 日作成)

成作

北図収理番号 : W25159 (2/4)

$$(2/4)$$

登壇

枚目)

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。
(領紙地方事務所西洲(宮古島支所))
令和7年4月30日 東京法務局八王子支局

登記官

(8 枚目)

作成者

(平成25年1月19日作成)

申請人

縮尺 1/

求積表

① 130-9						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K7	民コンクリート杭	997.254	998.360	19.016	1688.8137	
K8	市道線	997.311	998.724	-17.943	-17938.0477	
K102	計算点	979.311	1007.276	-23.109	-23271.1410	
B13	民コンクリート杭	974.674	1009.166	-5.182	-5228.4932	
B41	民道線	974.729	1007.819	4.093	4125.0031	
K25	民コンクリート杭	978.767	1005.941	23.125	2362.3856	
				合面積		-72.4945
				面積		36.24225
				地積		36.24 m ²
				地積		10.96 坪

② 130-12						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K115	計算点	982.678	1005.817	2.839	2534.3510	
K124	計算点	981.560	1008.676	5.754	5802.9217	
K103	計算点	988.632	1019.457	18.547	18907.8699	
K110	計算点	1000.487	1040.471	19.229	20007.2168	
K114	計算点	1007.881	1048.720	10.356	10860.6416	
K115	計算点	1010.553	1049.014	-1.943	-2038.2342	
K15	民道線	1005.318	1052.790	-2.012	-2118.2134	
K16	民道線	1008.441	1056.600	-9.107	-9922.4582	
K107	計算点	996.811	1043.108	-24.087	-25125.3423	
B11	民コンクリート杭	984.754	1021.753	-19.282	-19701.4413	
B12	民コンクリート杭	977.529	1010.097	-10.080	-10181.7777	
B13	民コンクリート杭	974.674	1009.166	1.782	1786.3338	
K102	計算点	979.311	1007.276	8.204	8263.6933	
				合面積		245.71640
				面積		245.71 m ²
				地積		74.32 坪

③ 130-13						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K113	計算点	1005.118	1006.396	2.839	2676.8897	
B11	計算点	1006.528	1008.181	-0.224	-228.9143	
K113	計算点	1004.932	1009.351	-2.958	-3103.7771	
K113	計算点	1001.579	1007.636	0.224	228.9143	
				合面積		4.9117
				面積		4.91 m ²
				地積		1.48 坪

地積測量図

130番9.
同番12乃至同番23

地番

土地の所在
秦野市菩提字北原

3/4

④ 130-14						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
B11	民コンクリート杭	984.754	1021.753	16.236	16386.1817	
K116	計算点	988.791	1028.903	-8.069	-8302.2183	
K117	計算点	976.895	1038.407	-14.963	-15007.7579	
K33	民コンクリート杭	973.828	1031.565	-4.130	-4260.3634	
B3	民コンクリート杭	972.555	1029.315	10.326	11246.2856	
				合面積		234.6693
				面積		17.43115
				地積		35.92 坪

⑤ 130-15						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K117	計算点	976.895	1036.407	10.937	11397.3077	
K116	計算点	988.791	1028.903	16.143	16603.5811	
K118	計算点	992.828	1036.063	-7.817	-8098.8283	
K119	計算点	980.974	1043.401	-12.766	-13340.9251	
K19	民コンクリート杭	980.042	1041.900	-3.180	-3313.2420	
K20	民コンクリート杭	977.704	1038.286	-3.357	-3485.5261	
				合面積		115.78335
				面積		115.78 m ²
				地積		35.02 坪

⑥ 130-16						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K119	計算点	980.974	1043.401	1.578	1606.9327	
K118	計算点	992.828	1036.063	15.837	16407.8713	
K107	計算点	996.811	1043.108	4.058	4232.9322	
K122	計算点	996.865	1043.152	-11.430	-11865.2160	
K123	計算点	985.321	1050.367	-11.636	-12222.0005	
K18	民コンクリート杭	985.250	1050.286	-4.347	-4505.9592	
				合面積		-25.0735
				面積		113.03675
				地積		113.03 m ²
				地積		34.18 坪

⑦ 130-17						
測点名	境界線種	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Y(Xn-1-Xn-1)
K123	計算点	985.321	1050.367	4.937	5268.9579	
K122	計算点	996.865	1043.192	17.933	19707.6521	
K120	計算点	1000.334	1050.334	-4.997	-5246.5169	
K121	計算点	991.889	1057.379	-17.933	-18961.9776	
				合面積		-254.2805
				面積		127.14025
				地積		127.14 m ²
				地積		36.45 坪

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(長源製)

登記年月日：平成25年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
（横浜地方支務局西瀬（宮支局係）宛）
令和7年4月30日 東京支務局八王子支局

登記簿

(9 枚目)

地図整理番号：W25160

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号 130番14

建物の所在 秦野市菩提字北原130番地14

1 階



求 積 表

2.730 x 5.460 = 14.905800
5.460 x 7.280 = 39.748800

合 計 54.654600
底面積 54.65 m²

2 階

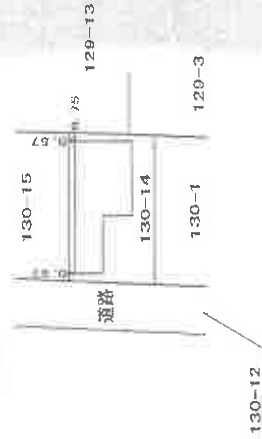


求 積 表

2.730 x 5.460 = 14.905800
4.550 x 3.640 = 16.562000
3.640 x 3.640 = 13.249600

合 計 44.717400
床面積 44.71 m²

単位はメートル



作 製 者

手 続 部

縮尺 1/250

申 請 人

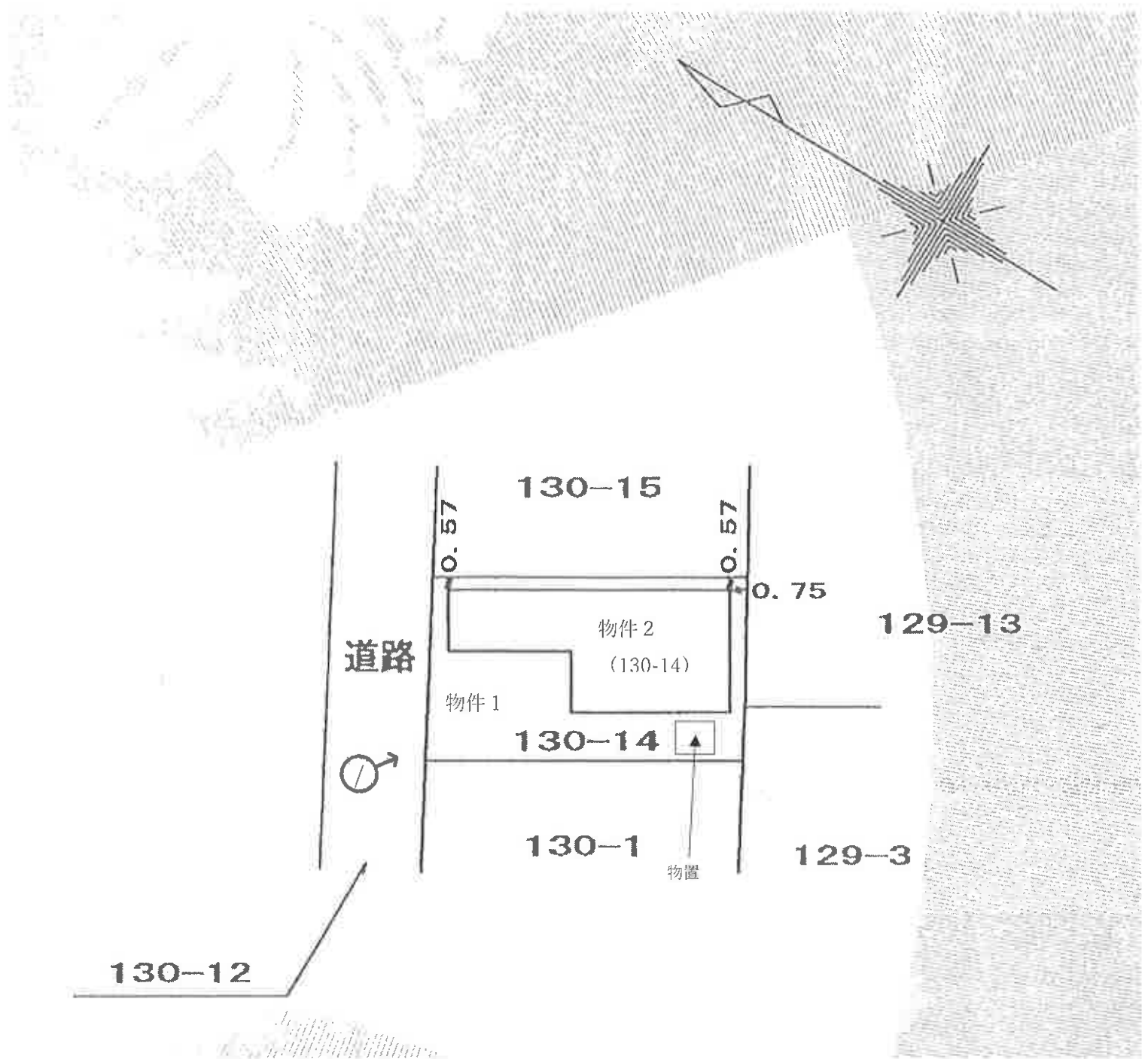
縮尺

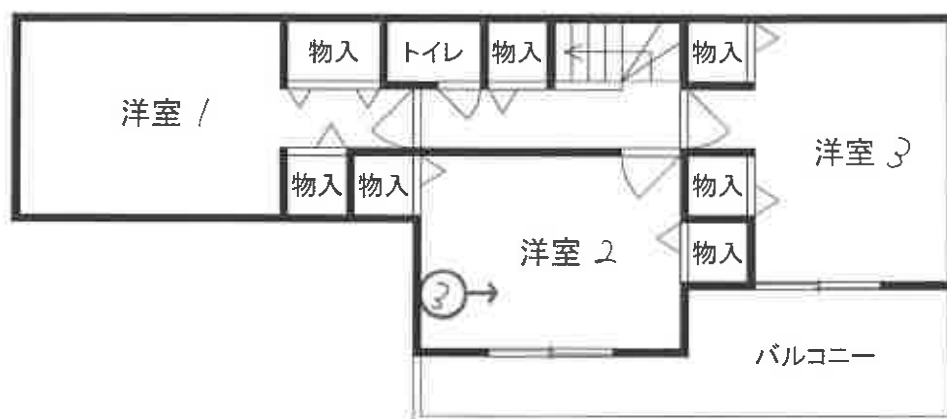
1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向





2階



1階

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 18 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9,680,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,640,000円
物 件 2（建物）	金8,040,000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		
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 | 秦野市菩提字北原 |
| | 地 番 | 130 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市菩提字北原 130 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 130 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 44.71 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「渋沢」駅の北東方約3.1km(道路距離)、バス停「三屋」徒歩約2分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか工場、事業所等も見られる地域	
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	工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200% (基準容積率：200%)
	防 火 規 制	防火指定なし
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域
	規 模	117.43㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.2m、奥行約14.2m
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	地勢はほぼ平坦
	北西側で幅員約4.5m市道（菩提11号・建築基準法第42条1項1号）に間口約8.2m等高に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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土地には、北側の隅に電柱が1本存し、南側端に簡易物置が1台設置されている。	

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	平成25年5月10日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディングボード等
	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、畳、クッションフロア等
	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：54.65㎡ 2階：44.71㎡ 延べ99.36㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（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8月25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	・壁の複数箇所猫による引っ掻き傷が見られ、2階洋室の物入れの扉に毀損（穴）箇所が認められる。その他、建物全体として経年経過による劣化が見られる。 ・室内で猫1匹が飼育されている。 ・太陽光パネルが設置されており、所有者によると所有権が留保されているとのことである。また、屋根との一体性も認められないため、当該太陽光パネルは評価対象とはしない。 ・平成25年5月完了検査済み。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	56,900	100	56,900	×117.43	×1.0	=6,680,000
		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-17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 62,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 56,900 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：ほぼ標準画地。

◇建付減価：必要なし。

② 物件 2 (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)
2	160,000	×99.36	×0.45	=7,150,000

現価率

- ・ 経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 13 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.2) \\
 & = 0.45
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

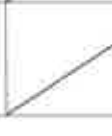
前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	6,680,000	×0.65	法定地上権	=4,340,000

(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	6,680,000	- 4,340,000		× 1.0	× 0.7		= 1,640,000
2	7,150,000	+ 4,340,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,040,000
一括価格 (合計)							= 9,680,000

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-17

所 在：秦野市羽根字葛和沢32番14

価 格：62,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約 3.7 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 5.2m 市道

用 途 指 定 等：第一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：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,579,770 円

物件2 5,883,464 円

第7 附属資料の表示

位置図

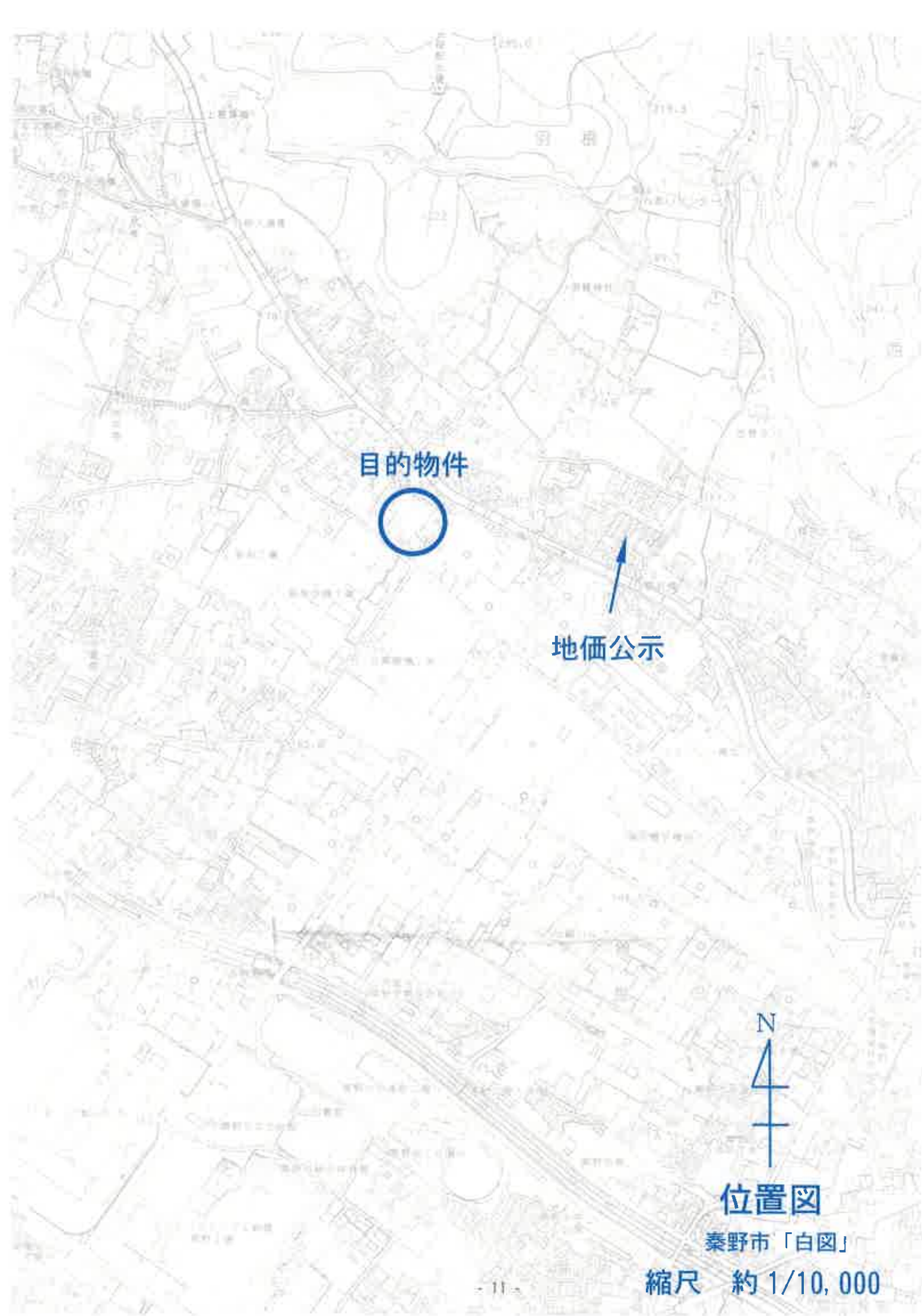
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件



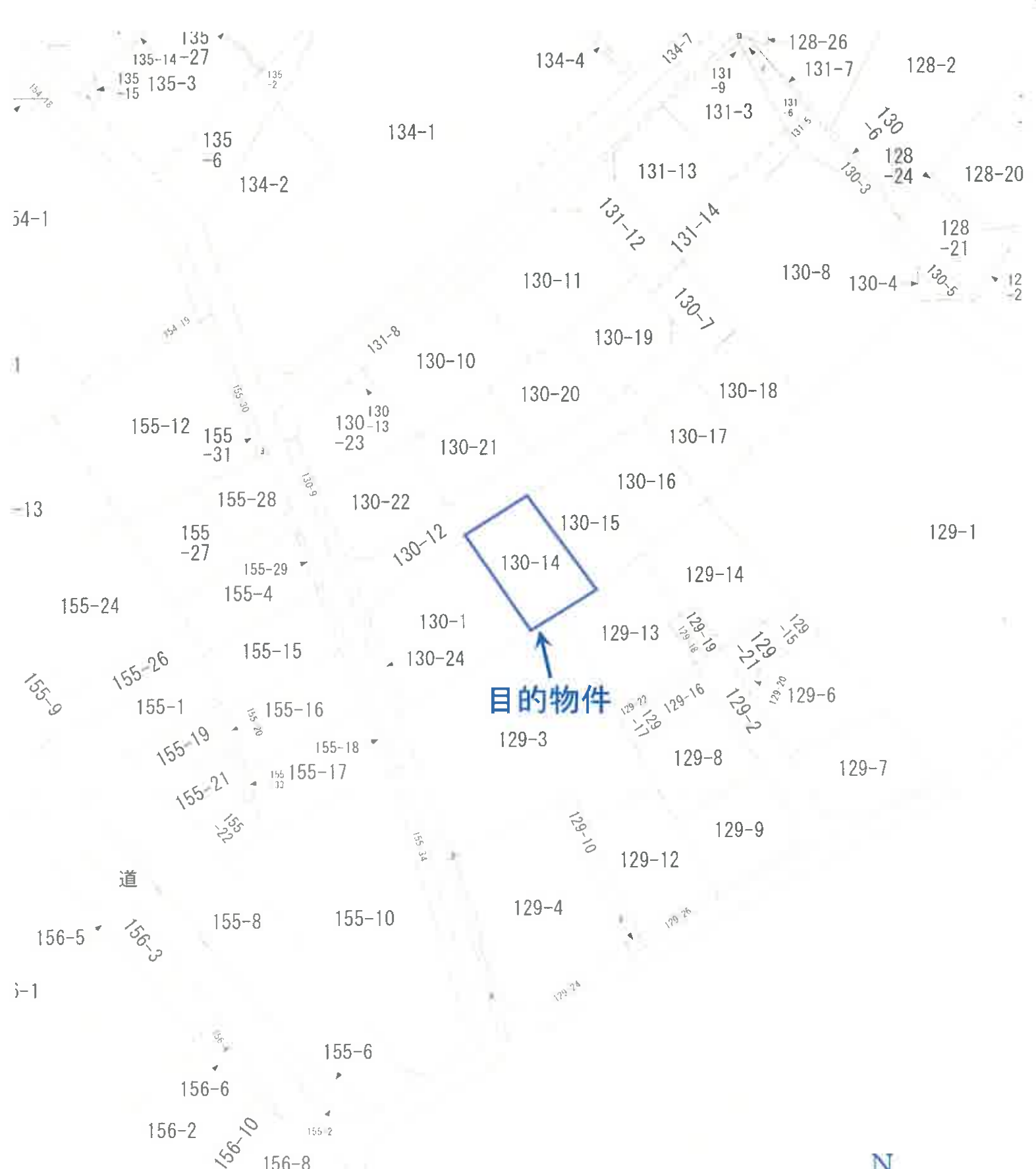
地価公示



位置図

秦野市「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件



地区
区域
見出

菩提

公図写
縮尺 1:600

地番 130番14

在 秦野市菩提字北原

登記年月日：平成25年1月23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。

(横浜地方法務局西側二宮支局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局八王子支局

登記官

(2/4)

地図整理番号：M25159

(平成 25 年 1 月 19 日作成)

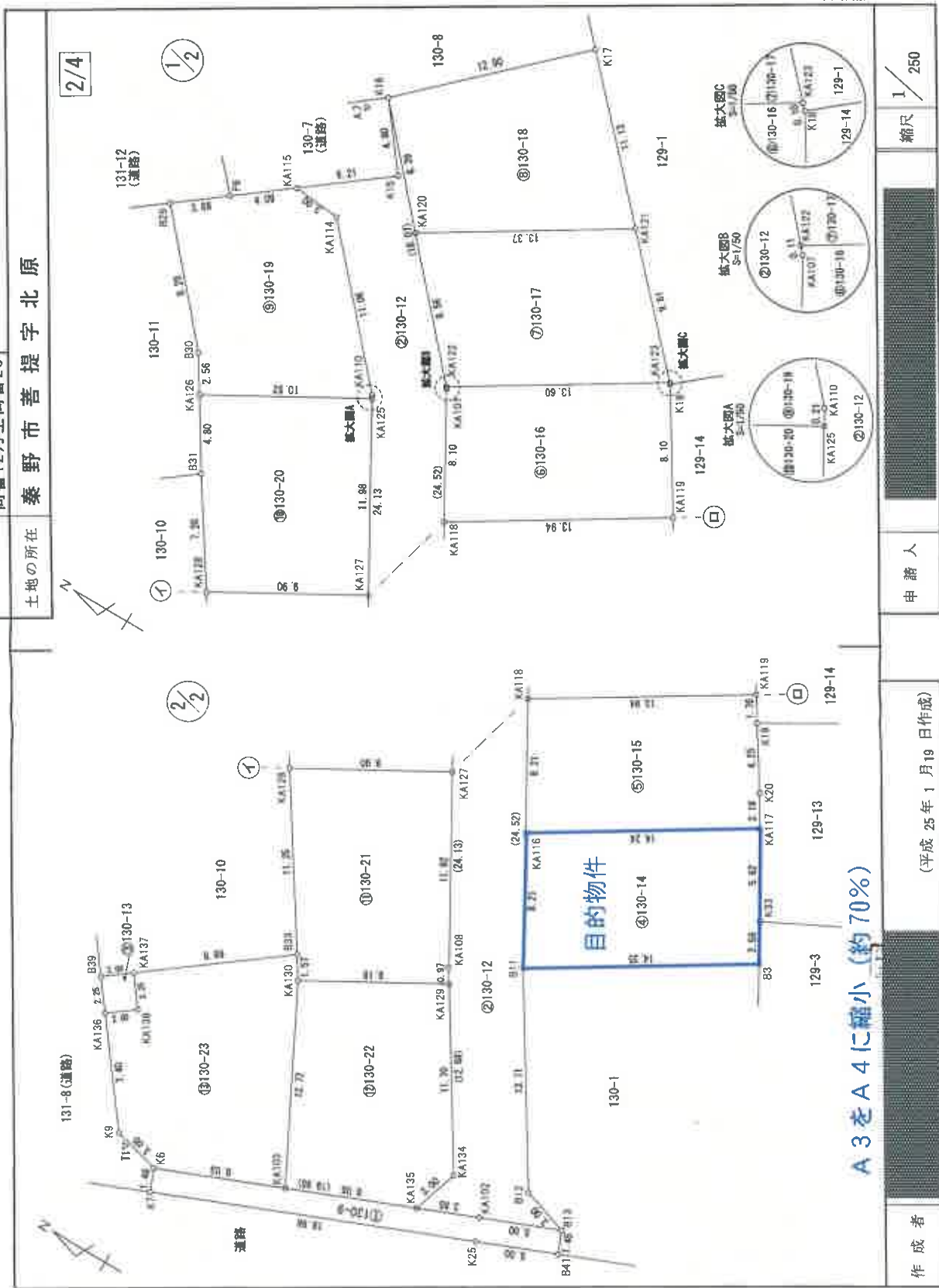
作成者

申請人

縮尺 1/250

A 3 を A 4 に縮小 (約 70%)

目的物件



3/4

測点名	境界線圖	X 座標	Y 座標	X座標		Y(X座標-X座標)
				X座標	X座標	
B11	風コンクリート杭	984.754	1021.753	16.236		16598.1817
K4116	計算点	988.791	1028.903	-8.069		-8302.2183
K4117	計算点	976.685	1036.407	-14.963		-15507.7579
K33	風コンクリート杭	973.828	1031.565	-4.130		-4960.3534
B3	風コンクリート杭	972.555	1029.315	10.926		11246.2956
				倍面積		-234.6623
				面積		117.4315
				地積		117.43 m ²
				地積		35.52 坪

測点名	境界線種	Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ
K4117	針葉点	976.685	1036.407	10.997	11397.3677	
K4116	針葉点	988.791	1028.903	16.143	16608.5811	
K4118	針葉点	992.828	1006.053	-7.817	-8098.8263	
K4119	針葉点	980.974	1043.401	-12.786	-13340.9251	
K19	鹿コンクリート杭	980.042	1041.900	-3.180	-3313.2420	
K20	鹿コンクリート杭	977.704	1038.286	-3.357	-3485.5261	
			低 測 樹		-231.5707	
			高 測 樹			115.78335
			地 質			115.78 m
			坪 数			35.02 坪

地番	測点名	境界線	⑤120-16			Y座標	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
			X座標	Y座標				
	K4119	計算点	980.974	1043.401	7.578		7906.8927	
	K4118	計算点	992.828	1036.053	15.837		16407.9713	
	K4107	計算点	996.811	1043.108	4.058		4232.9322	
	K4172	計算点	996.886	1043.192	-11.490		-11986.2160	
	K4123	計算点	985.321	1050.361	-11.636		-12222.0005	
	K18	底コンクリート杭	985.250	1050.286	-4.347		-4865.5932	
			繰面積				-226.0735	
			面積				113.03675	
			坪数				113.03 ㎡	
			地番				34.19 坪	

地 區		⑬ 130-17		Y 產 值		Y (X ₀₊₁ - X ₀₋₁)	
測 定 名	境界點圖	X 產 值	Y 產 值	X ₀₊₁ - X ₀₋₁	Y 產 值	X ₀₊₁ - X ₀₋₁	Y (X ₀₊₁ - X ₀₋₁)
K4123	計算点	985.321	1050.361	4.997			5248.6539
K4122	計算点	996.846	1043.192	17.933			18707.5621
K4120	計算点	1003.254	1050.334	-4.997			-5248.5189
K4121	計算点	991.889	1057.379	-17.933			-18961.9776
				帳 面 值		-254.2665	
				測 量 值		127.14025	
				地 塊 數		127.14	
				地 塊 數		38.45	

(平成 25 年 1 月 19 日作成)

縮尺 1/

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。
 (横浜地方支務局四洲三(支)支局管轄)
 令和7年4月30日 東京法務局八王子支局

登記官

建物各階平面図

家屋番号 130番14

建物の所在 秦野市菩提字北原130番地14

各階平面図

1 階

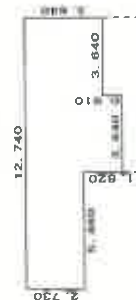


求 積 表

$2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $5.460 \times 7.280 = 39.748800$

合 計 54.654600
 床面積 54.65 m²

2 階

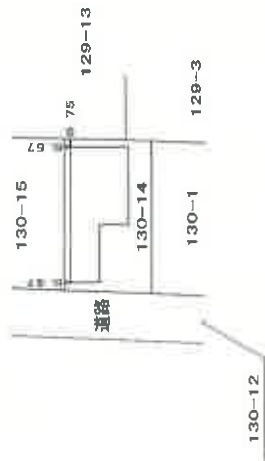


求 積 表

$2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $4.550 \times 3.640 = 16.562000$
 $3.640 \times 3.640 = 13.249600$

合 計 44.717400
 床面積 44.71 m²

単位はメートル



A3をA4に縮小 (約70%)

作 製 者

5月16日(作製)

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺

1/500



2階



1階



概略間取図