

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 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 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 場 所	令和 8年 2月18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 3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 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, 320, 000 7, 456, 000	一括	1, 864, 000	80, 038	16, 781
1	2, 100, 000				
2	7, 220, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秦野市渋沢三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市渋沢三丁目 1 3 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 11 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

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 | 秦野市渋沢三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市渋沢三丁目 1 3 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第97号
令和7年8月 1日受理
令和7年9月30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 | 秦野市渋沢三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市渋沢三丁目 1 3 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県秦野市渋沢三丁目36番4号	
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 ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 本建物には私が家族と居住している。 2 立入調査が必要なことは承知したが、従前から任意売却する方向で債権者と話をしていたので、調査期日を設定する前に債権者と話をさせてほしい。その結果をこちらから連絡する。 (令和7年8月8日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 債権者からは、現状で取下げはできないが、任意売却を進めて構わないと言われて進めている。買い手は見つかっていない。 2 本建物に雨漏りはない。 3 1階の壁に、穴、落書、壁紙の剥がれがある。 4 1階浴室の天井を中心にカビが生えている。カビ取りの洗浄をしたところ、かえて広がってしまった。 5 本建物内でペットは飼っていない。喫煙もしていない。 6 本建物に太陽光パネルは設置していないが、オール電化になっている。 7 2階から階段で昇れる屋根裏収納がある。天井は低く、立ったままでは入れない。 8 本建物の敷地の境界について、争いはない。 9 騒音はない。 (令和7年9月24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。なお、本土地上の南東側隅付近の塀に、債務者の氏が表示された表札がある。
- 3 本建物の1階LDの壁に、落書、壁紙の剥がれがある。
- 4 本建物1階洗面所入口脇の壁に、こぶし大の穴が開いている。
- 5 本建物1階浴室には、天井を中心にカビが生えている。
- 6 本建物には2階から階段で上れる屋根裏収納があるが、床面積に算入する規模ではない。
- 7 本件土地は、南東側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（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8月4日 (月) 14 : 40 — 14 : 50	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5日 (火) 10 : 35 — 10 : 40	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8月8日 (金) 14 : 05 — 14 : 10	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年9月24日 (水) 13 : 50 — 14 : 20	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。 ☐ 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

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6月4日
横浜地方裁判所 横浜支庁

UCC

(6枚目)

1
3

地 図 測 量 図

地 区 1336-1 3~17

測量市界沢三丁目

境界点・引張点座標一覧表

境界点名	X	Y	座標
A1	-70288.784	-57122.107	
A2	-70306.129	-57100.613	
A3	-70371.890	-57185.435	
A4	-70355.634	-57189.410	
A5	-70334.265	-57106.718	
A6	-70333.188	-57112.601	
A7	-70331.755	-57120.395	
A8	-70330.367	-57127.884	
A9	-70329.513	-57132.842	
A10	-70329.420	-57105.377	
A11	-70328.019	-57115.789	
A12	-70325.640	-57124.861	
A13	-70324.937	-57129.530	
A14	-70317.546	-57112.748	
A15	-70318.430	-57114.341	
A16	-70325.376	-57117.258	
A17	-70314.383	-57112.858	
A18	-70311.325	-57111.782	
A19	-70309.488	-57116.431	
A20	-70314.734	-57118.491	
A21	-70324.388	-57122.245	
A22	-70301.306	-57140.021	
A23	-70311.476	-57144.580	
A24	-70371.555	-57143.845	
A25	-70369.439	-57146.009	
A26	-70343.509	-57144.454	
A27	-70337.857	-57152.622	
A28	-70333.287	-57150.656	
A29	-70334.631	-57147.752	
A30	-70330.648	-57135.448	
A31	-70333.285	-57143.421	
A32	-70325.535	-57137.992	
A33	-70321.653	-57136.678	
A34	-70306.490	-57128.579	
A35	-70310.275	-57131.446	
A36	-70315.845	-57133.631	
A37	-70311.922	-57121.253	
A38	-70322.297	-57131.297	
A39	-70310.668	-57126.754	
A40	-70312.921	-57119.348	
A41	-70310.288	-57114.372	
A42	-70303.608	-57107.483	
A43	-70335.175	-57154.876	
A44	-70336.407	-57151.981	
A45	-70345.592	-57122.972	
A46	-70345.265	-57113.912	
A47	-70334.857	-57111.481	
A48	-70321.359	-57148.871	
A49	-70339.390	-57149.272	
A50	-70370.604	-57133.951	
A51	-70370.250	-57130.259	
A52	-70345.978	-57132.573	
A53	-70344.717	-57101.717	
A54	-70372.340	-57157.887	
A55	-70372.689	-57153.143	
A56	-70370.480	-57151.062	
A57	-70361.946	-57150.959	
A58	-70348.217	-57149.767	

境界点・引張点座標一覧表

境界点名	X	Y	座標
K 83	-70336.660	-57155.523	
K 107	-70328.035	-57151.764	
K 108	-70315.358	-57145.281	
K 110	-70315.034	-57148.121	
K 131	-70302.416	-57106.062	
K 132	-70302.900	-57109.627	
K 133	-70301.769	-57109.167	
K 134	-70301.012	-57106.987	
K 135	-70303.804	-57106.893	
K 136	-70292.534	-57102.278	
K 138	-70304.378	-57106.145	
K 140	-70303.225	-57104.888	
K 151	-70294.554	-57131.001	
K 152	-70293.914	-57136.082	
K 155	-70286.466	-57128.138	
K 156	-70294.556	-57127.942	
K 158	-70292.849	-57127.042	
K 159	-70286.511	-57109.887	
K 170	-70297.612	-57106.128	
K 180	-70312.607	-57145.043	
K 92	-70344.743	-57100.550	
K 95	-70345.740	-57100.610	
K 96	-70305.127	-57182.518	
K 98	-70307.968	-57182.105	
K 99	-70307.679	-57182.017	
L 45	-70371.852	-57147.801	
L 46	-70371.394	-57142.273	
L 49	-70370.005	-57127.638	
P 12	-70371.897	-57147.171	
P 13	-70353.775	-57144.683	
P 14	-70351.656	-57147.613	
P 15	-70345.809	-57149.811	
P 16	-70345.854	-57156.489	
R 40	-70382.442	-57144.748	
R 41	-70381.114	-57141.413	
R 42	-70380.557	-57141.413	
R 43	-70318.425	-57128.100	
T-1	-70340.077	-57150.319	
T-40	-70341.032	-57144.304	

地積一覧表

地積	面積
1336-1	445.154344 m ²
1336-3	128.327375 m ²
1336-4	118.07423 m ²
1336-5	27.414000 m ²
1336-6	28.151000 m ²
1336-7	55.110653 m ²
1336-8	55.110653 m ²
1336-9	112.144400 m ²
1336-10	112.144400 m ²
1336-11	112.144400 m ²
1336-12	112.144400 m ²
1336-13	112.144400 m ²
1336-14	112.144400 m ²
1336-15	112.144400 m ²
1336-16	112.144400 m ²
1336-17	112.144400 m ²
合計	2854.028820 m ²

測量市界沢三丁目

境界点・引張点座標一覧表

境界点名	X	Y	座標
K 83	-70336.660	-57155.523	
K 107	-70328.035	-57151.764	
K 108	-70315.358	-57145.281	
K 110	-70315.034	-57148.121	
K 131	-70302.416	-57106.062	
K 132	-70302.900	-57109.627	
K 133	-70301.769	-57109.167	
K 134	-70301.012	-57106.987	
K 135	-70303.804	-57106.893	
K 136	-70292.534	-57102.278	
K 138	-70304.378	-57106.145	
K 140	-70303.225	-57104.888	
K 151	-70294.554	-57131.001	
K 152	-70293.914	-57136.082	
K 155	-70286.466	-57128.138	
K 156	-70294.556	-57127.942	
K 158	-70292.849	-57127.042	
K 159	-70286.511	-57109.887	
K 170	-70297.612	-57106.128	
K 180	-70312.607	-57145.043	
K 92	-70344.743	-57100.550	
K 95	-70345.740	-57100.610	
K 96	-70305.127	-57182.518	
K 98	-70307.968	-57182.105	
K 99	-70307.679	-57182.017	
L 45	-70371.852	-57147.801	
L 46	-70371.394	-57142.273	
L 49	-70370.005	-57127.638	
P 12	-70371.897	-57147.171	
P 13	-70353.775	-57144.683	
P 14	-70351.656	-57147.613	
P 15	-70345.809	-57149.811	
P 16	-70345.854	-57156.489	
R 40	-70382.442	-57144.748	
R 41	-70381.114	-57141.413	
R 42	-70380.557	-57141.413	
R 43	-70318.425	-57128.100	
T-1	-70340.077	-57150.319	
T-40	-70341.032	-57144.304	

地積一覧表

地積	面積
1336-1	445.154344 m ²
1336-3	128.327375 m ²
1336-4	118.07423 m ²
1336-5	27.414000 m ²
1336-6	28.151000 m ²
1336-7	55.110653 m ²
1336-8	55.110653 m ²
1336-9	112.144400 m ²
1336-10	112.144400 m ²
1336-11	112.144400 m ²
1336-12	112.144400 m ²
1336-13	112.144400 m ²
1336-14	112.144400 m ²
1336-15	112.144400 m ²
1336-16	112.144400 m ²
1336-17	112.144400 m ²
合計	2854.028820 m ²

測量市界沢三丁目

境界点・引張点座標一覧表

境界点名	X	Y	座標
K 83	-70336.660	-57155.523	
K 107	-70328.035	-57151.764	
K 108	-70315.358	-57145.281	
K 110	-70315.034	-57148.121	
K 131	-70302.416	-57106.062	
K 132	-70302.900	-57109.627	
K 133	-70301.769	-57109.167	
K 134	-70301.012	-57106.987	
K 135	-70303.804	-57106.893	
K 136	-70292.534	-57102.278	
K 138	-70304.378	-57106.145	
K 140	-70303.225	-57104.888	
K 151	-70294.554	-57131.001	
K 152	-70293.914	-57136.082	
K 155	-70286.466	-57128.138	
K 156	-70294.556	-57127.942	
K 158	-70292.849	-57127.042	
K 159	-70286.511	-57109.887	
K 170	-70297.612	-57106.128	
K 180	-70312.607	-57145.043	
K 92	-70344.743	-57100.550	
K 95	-70345.740	-57100.610	
K 96	-70305.127	-57182.518	
K 98	-70307.968	-57182.105	
K 99	-70307.679	-57182.017	
L 45	-70371.852	-57147.801	
L 46	-70371.394	-57142.273	
L 49	-70370.005	-57127.638	
P 12	-70371.897	-57147.171	
P 13	-70353.775	-57144.683	
P 14	-70351.656	-57147.613	
P 15	-70345.809	-57149.811	
P 16	-70345.854	-57156.489	
R 40	-70382.442	-57144.748	
R 41	-70381.114	-57141.413	
R 42	-70380.557	-57141.413	
R 43	-70318.425	-57128.100	
T-1	-70340.077	-57150.319	
T-40	-70341.032	-57144.304	

地積一覧表

地積	面積
1336-1	445.154344 m ²
1336-3	128.327375 m ²
1336-4	118.07423 m ²
1336-5	27.414000 m ²
1336-6	28.151000 m ²
1336-7	55.110653 m ²
1336-8	55.110653 m ²
1336-9	112.144400 m ²
1336-10	112.144400 m ²
1336-11	112.144400 m ²
1336-12	112.144400 m ²
1336-13	112.144400 m ²
1336-14	112.144400 m ²
1336-15	112.144400 m ²
1336-16	112.144400 m ²
1336-17	112.144400 m ²
合計	2854.028820 m ²

測量市界沢三丁目

境界点・引張点座標一覧表

境界点名	X	座標 Y	座標
K 83	-70336.660	-57155.523	
K 107	-70328.035	-57151.764	
K 108	-70315.358	-57145.281	
K 110	-70315.034	-57148.121	
K 131	-70302.416	-57106.062	
K 132	-70302.900	-57109.627	
K 133	-70301.769	-57109.167	
K 134	-70301.012	-57106.987	
K 135	-70303.804	-57106.893	
K 136	-70292.534	-57102.278	
K 138	-70304.378	-57106.145	
K 139	-70303.225	-57104.888	
K 151	-70294.554	-57131.001	
K 152	-70293.914	-57136.082	
K 155	-70286.466	-57128.138	
K 156	-70294.556	-57127.942	
K 158	-70292.849	-57127.042	
K 159	-70286.511	-57109.887	
K 170	-70297.612	-57106.128	
K 180	-70312.607	-57145.043	
K 92	-70344.743	-57100.550	
K 95	-70345.740	-57100.610	
K 96	-70305.127	-57182.518	
K 98	-70307.968	-57182.105	
K 99	-70307.679	-57182.017	
L 45	-70371.852	-57147.801	
L 46	-70371.394	-57142.273	
L 49	-70370.005	-57127.638	
P 12	-70371.897	-57147.171	
P 13	-70353.775	-57144.683	
P 14	-70351.656	-57147.613	
P 15	-70345.809	-57149.811	
P 16	-70345.854	-57149.811	
R 40	-70382.449	-57188.748	
41	-70381.114	-57188.748	
42	-70380.557	-57141.413	
43	-70378.425	-57128.400	
44	-70360.017	-57150.319	
45	-70343.022	-57144.304	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(長縮紙)

2/3

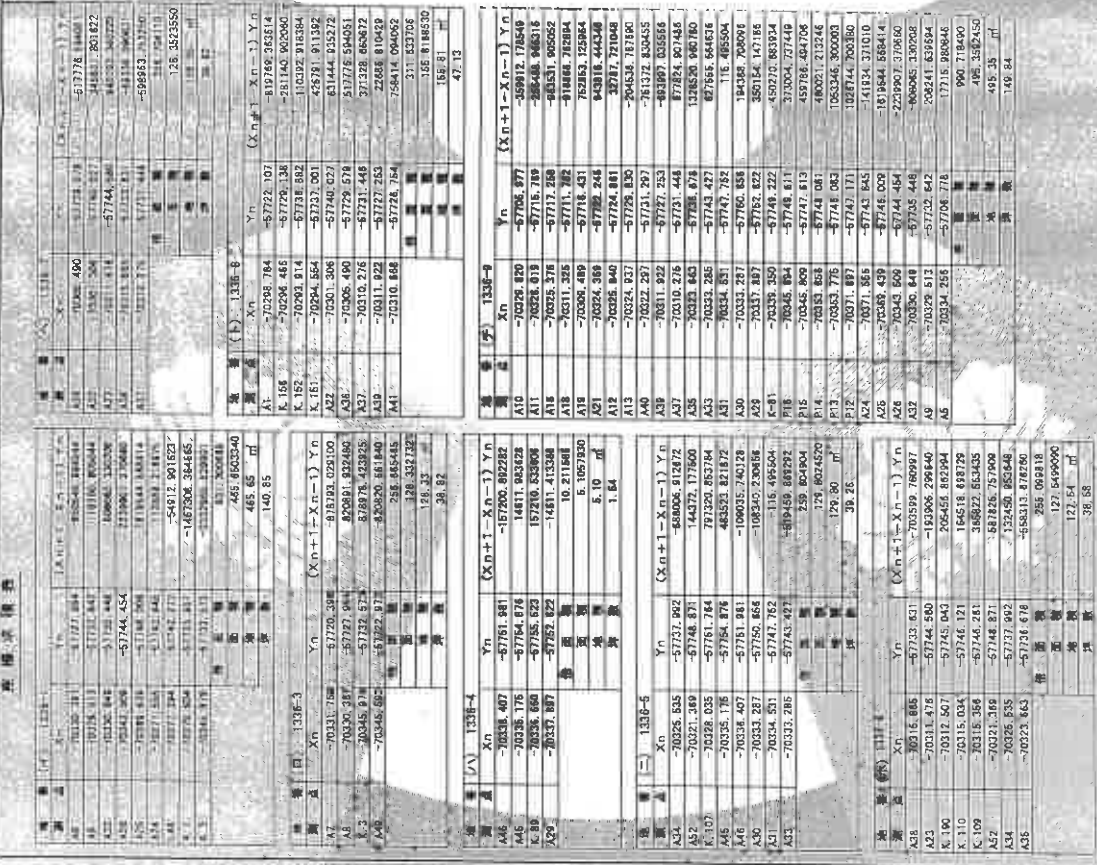
地積測量図

1335 1-3-9

地番

長野市浅沢三丁目

土地の所在



縮尺 1/500

申請

22年1月15日作成

作成者

登記年月日：平成22年1月15日

これは図面に記載されている内容を証明したものである。

令和7年6月4日

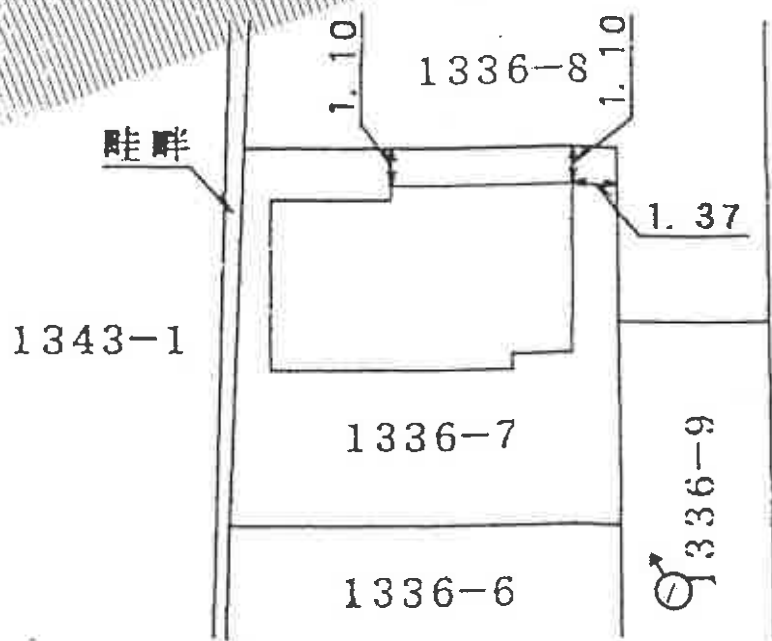
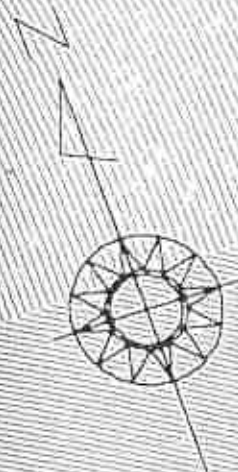
横濱地方法務局南洲二区支店

UDD入

(2枚目)

土地建物位置関係図

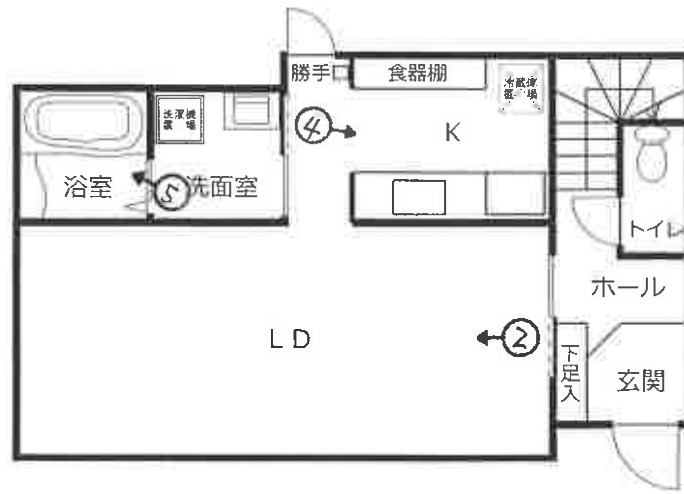
←○ は写真撮影位置・方向



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



②



③



④



⑤



(12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 97 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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 9 , 3 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2 , 1 0 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 7 , 2 2 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		住居表示「渋谷3－36－4」
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 | 秦野市渋沢三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市渋沢三丁目 1 3 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 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」駅の南東方約1.6km（道路距離）、徒歩約20分、「渋沢相互住宅自治会館前」バス停（コミュニティ）徒歩約4分。	
付 近 の 状 況	周辺には農地が残る一般住宅、共同住宅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、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	128.35㎡ ほぼ正方形 間口約6m、奥行約11.6m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～0.3m高く約6m接面。北西側は畦畔（公図上幅員0.3～0.7m程度）となっている。	
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（オール電化） あり
特 記 事 項	◇ 物件1土地は、開発許可（許可番号：第3009009号、許可年月日：平成21年7月8日）を受けている区域内に所在する。 ◇ 債務者兼所有者の陳述（以下、「陳述」）によると、次のとおりである。 ・土地の境界について周囲と争いはない。 ・騒音はない。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年3月24日新築（登記記載） 約15年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 吹付 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 トイレ、浴室、屋根裏収納(注1) 等 オール電化
床面積（現況）	1階：47.20㎡、2階：43.06㎡、延90.26㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る(注2)	
建物の利用状況	令和7年9月24日内部立入調査。 債務者兼所有者及びその家族が占有している。	
特 記 事 項	(注1)高さ約0.6～1.25m、概測約8.28㎡で、床面積に算入する規模ではない。 (注2)陳述によると、次のとおりである。 ・雨漏り等不具合はない。 ・1階の内壁に穴・落書き・クロスの剥がれがある。 ・1階浴室の天井にカビが生えており、カビ取りの洗浄をした	

結果、カビの範囲が広がってしまった。

- ・建物内でペットの飼育はなく、喫煙もしていない。
- ・物件2建物に太陽光パネルの設置はないがオール電化である。
- ・2階から階段で上れる屋根裏収納がある。

目視調査の結果、LDの内壁に落書き・クロスの剥がれ、洗面所の入口付近の内壁にこぶし大の穴・浴室の天井にカビがみられた。また、2階からアクセスする固定式階段が設置された屋根裏収納がある。そのほか、全体的に経年による劣化が認められた。

- ◇ 秦野市建築指導課及び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：平成22年12月13日，番号：第H22確認建築KBI06653号で建築確認、検査済証交付年月日：平成23年3月28日，番号：第H22確認済建築KBI08419号で完了検査を受けている。

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	71,800	$\times \frac{93}{100}$	66,800	$\times 128.35$	$\times 1.00$	= 8,570,000

◇ 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－19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 71,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、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：行き止まり・間口が狭い等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 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。

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	× 90.26	× 0.35	= 4,740,000

◇ 現価率

- ・経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{\text{経過年数15年} + \text{経済的残存耐用年数15年}} \times (1 - 0.3) = 0.35$$

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	8,570,000	×	0.65 法定地上権	= 5,570,000

(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	8,570,000	－ 5,570,000		× 1.0	× 0.7		= 2,100,000
2	4,740,000	＋ 5,570,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,220,000
一括価格（合計）							= 9,320,000

◇ 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. 地価公示価格 秦野-19

所 在：秦野市渋沢2丁目609番128「渋沢2-32-22」
価 格：76,800円／㎡
位 置：小田急小田原線「渋沢」駅約1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：147㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西4m市道
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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5, 9 7 5, 9 7 6 円
物件2 4, 7 2 1, 1 3 6 円

第7 附属資料の表示

位置図

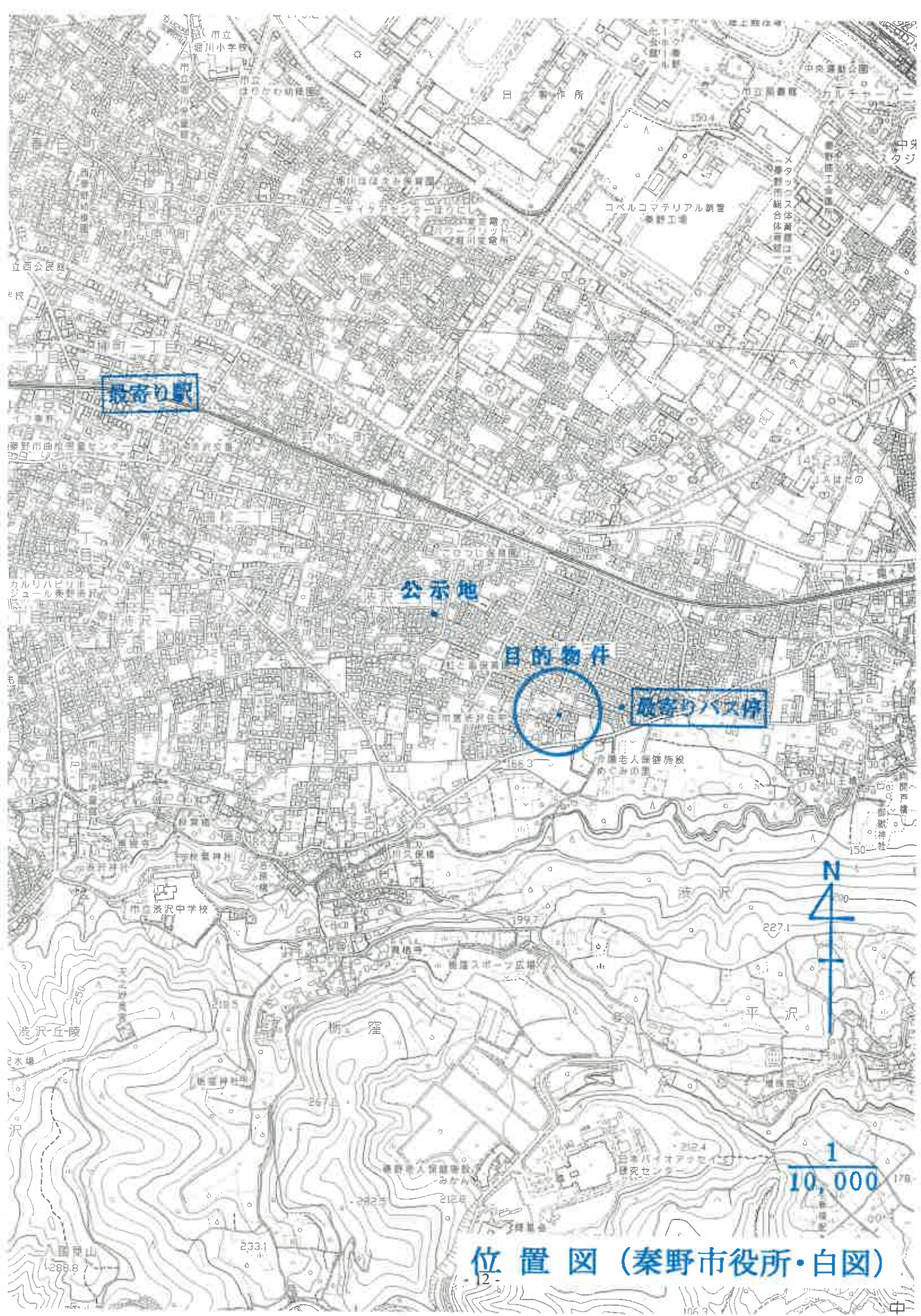
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



最寄り駅

公示地

目的物件

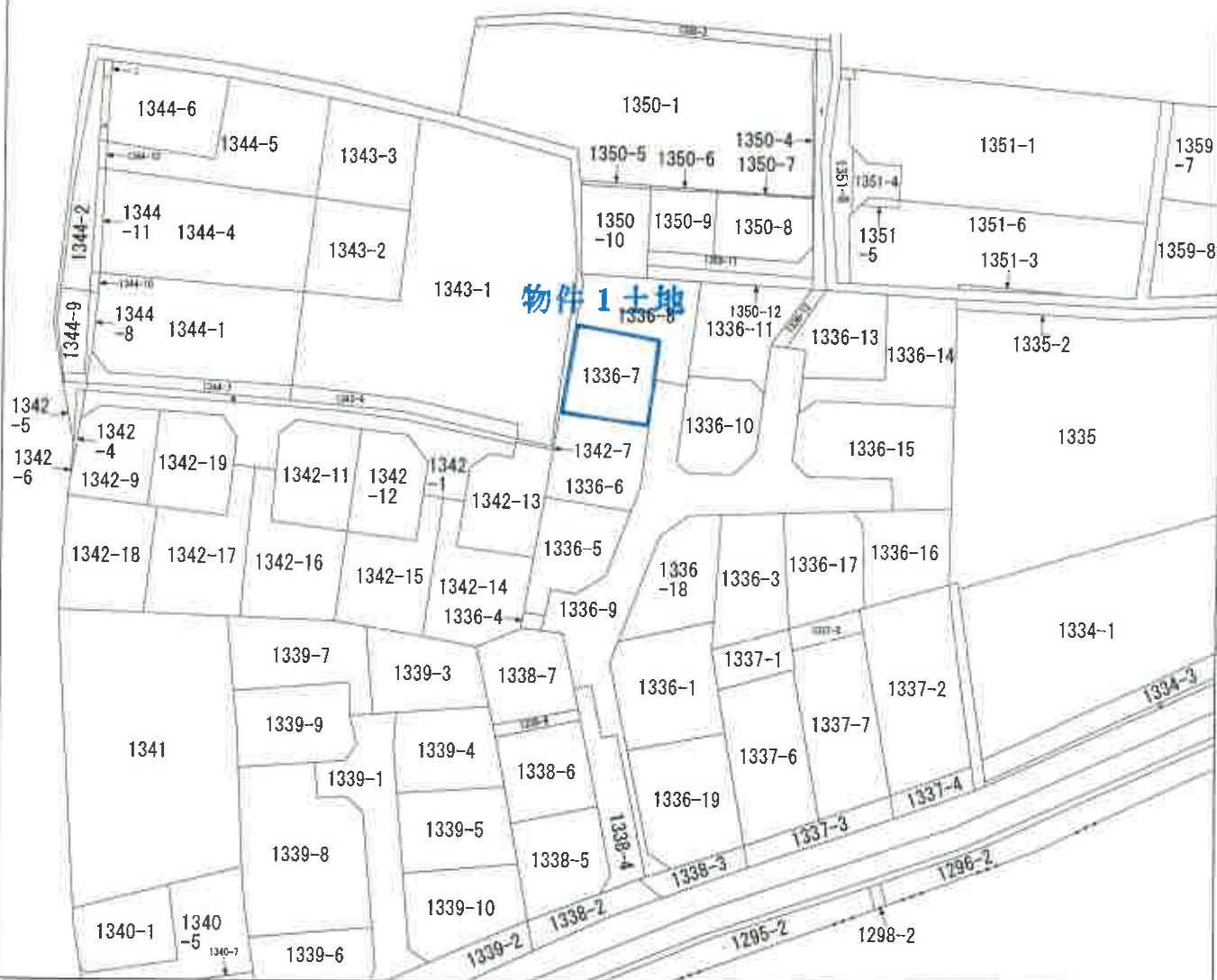
最寄りバス停



位置図（秦野市役所・白図）

イ 1350-2
ロ 1334-4
ハ 1344-13
ニ 1344-3
ホ 1342-2

N



(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。

地番
区域
見出

渋沢3丁目

A 渋沢3丁目

請求部	所在	秦野市渋沢三丁目			地番	1336番7		
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				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。

令和7年6月4日

横浜地方法務局西湘二宮支局

登記官

地図整理番号:M27365

(1/1)

秦野市浸沢三丁目

土地の所在

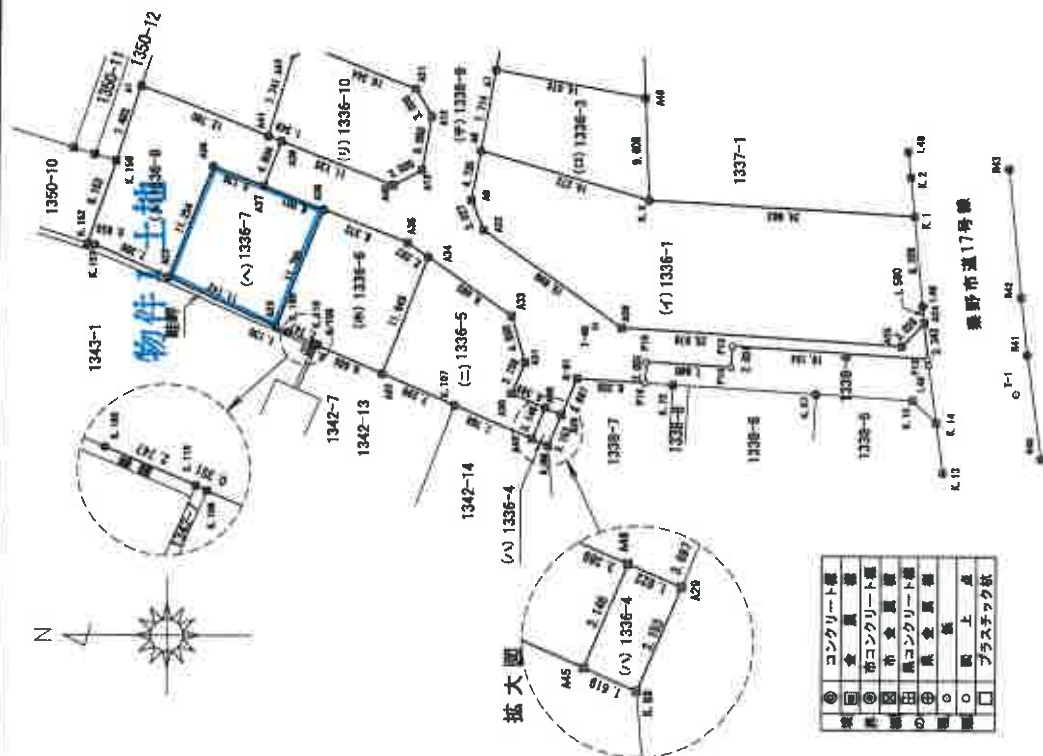
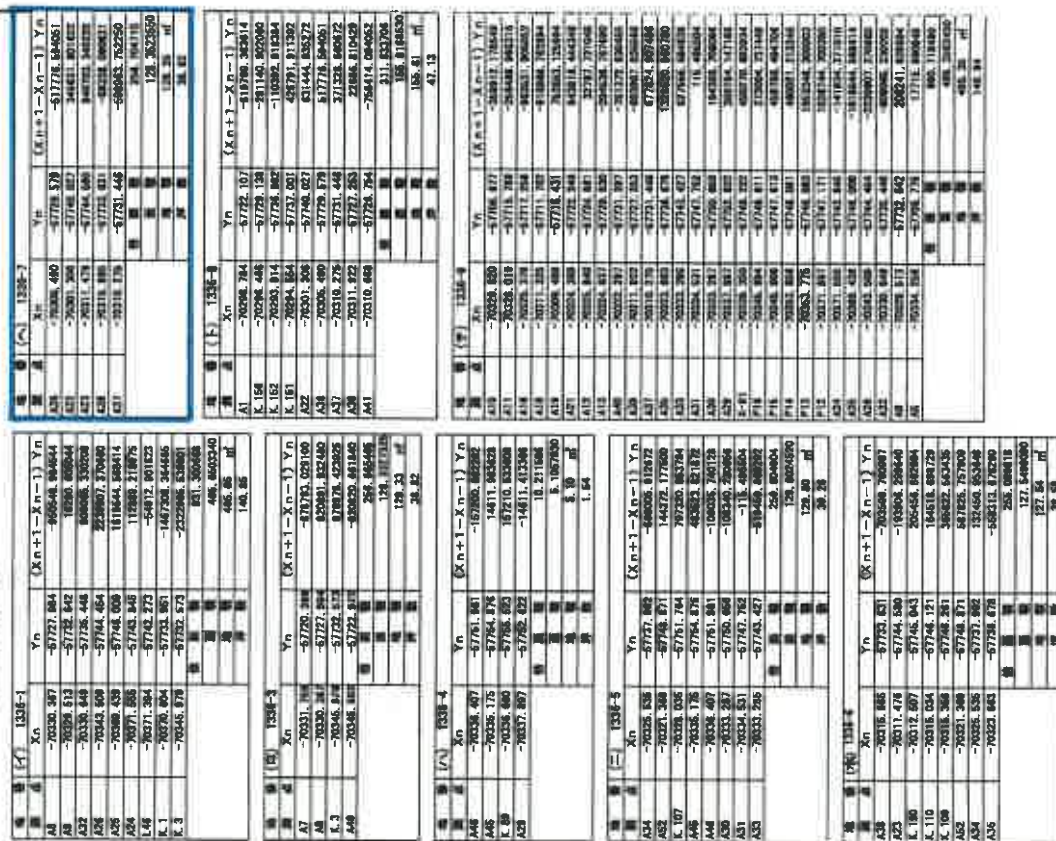
平成22年1月15日作成)

1

縮尺

005

(中編五)



○	コンクリート製
□	金属製
◎	市コンクリート製
⊗	市金属製
⊕	県コンクリート製
⊙	県金属製
○	低
○	面上点
□	プラスチック板

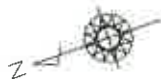
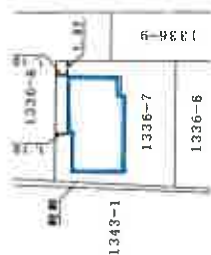
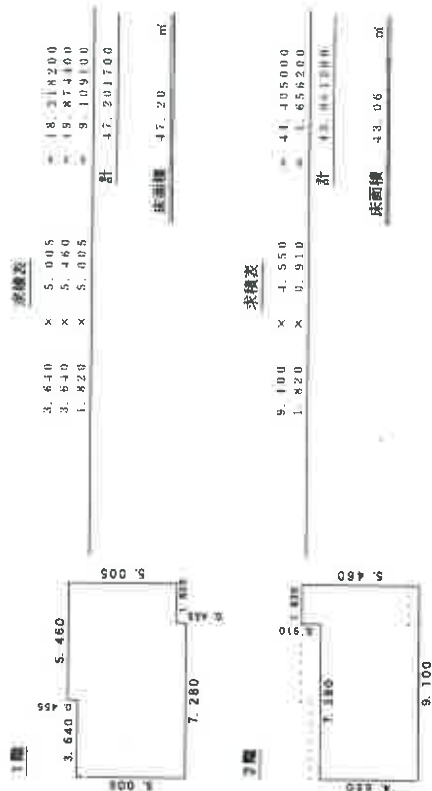
令和7年6月4日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	1336番7
建物の所在	秦野市洪沢三丁目1336番地7

物件2建物



(文庫用紙)

縮尺 1/500

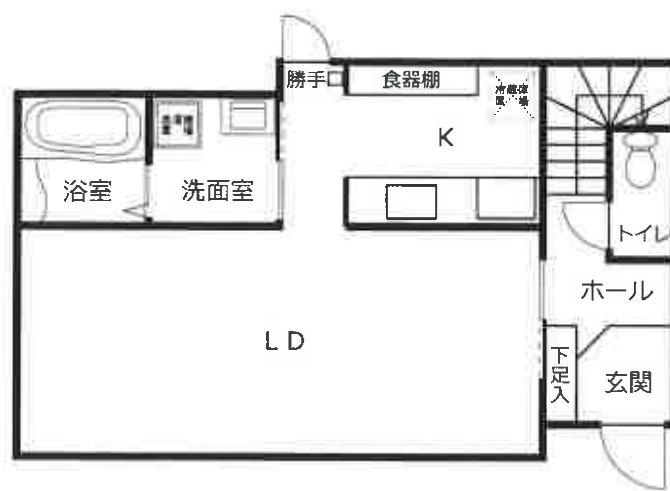
申請人

縮尺 1/250

作成者

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。

1階



2階

