

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 3月 5日から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3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 4月 7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 3月25日 午前10時00分から 令和 8年 3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 2月10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	10,450,000 8,360,000	一括	2,090,000	79,037	15,954
1	2,250,000				
2	90,000				
3	8,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 秦野市平沢字下船道
地 番 381番30
地 目 宅地
地 積 138.41平方メートル
所有者 A

2 所 在 秦野市平沢字下船道
地 番 381番28
地 目 宅地
地 積 70.72平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 秦野市平沢字下船道381番地30
家屋 番号 381番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.12平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 秦野市平沢字下船道
地 番 381番30
地 目 宅地
地 積 138.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 秦野市平沢字下船道
地 番 381番28
地 目 宅地
地 積 70.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 秦野市平沢字下船道381番地30
家屋 番号 381番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.12平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 103号
令和 7年 8月12日受理
令和 7年 9月19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 秦野市平沢字下船道
地 番 381 番 30
地 目 宅地
地 積 138.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 秦野市平沢字下船道
地 番 381 番 28
地 目 宅地
地 積 70.72 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 秦野市平沢字下船道 381 番地 30
家屋 番号 381 番 30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 58.12 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル

所有者 A

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及び2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 雑種地(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(A) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☐ 「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(B) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年春ころ	
最初の 契約等	契約日	平成29年春ころ	
	期間	平成29年春ころから ☐ 令和 年 月 日まで ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	1 私はAの姉です。物件3の建物は、私が母と共に住居として使用しています。 2 私はAの了承のもとで、無償で物件3の建物を使用することを約束しました。よって私が物件3の建物を使用していることについて、私とAとの間で賃料や使用料といった金銭の授受は一切ありませんし、賃貸借契約書のような書面も当然取り交わしていません。なお、私が物件3の建物の使用を開始したのは平成29年春ころだったと記憶しています。 3 物件3の建物の電気、ガス、水道代等の公共料金の契約名義は私です。 4 物件3の建物には、私の姓のほかに、別の姓が表示されていますが、それは母の姓のことです。 5 上記のとおり、私が物件3の建物を使用していますが、私は令和7年10月ころには引っ越しをしようと考えています。 6 目的物件の使用状況は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物に雨漏り、水漏れ、建物の傾き等の不具合はありません。 (2) 物件3の建物でペットは飼っていません。 (3) 物件3の建物で電子タバコを喫うことがあります。 (4) 物件3の建物にはロフトがあります。 (5) 物件2の土地は、Aが近隣の方々と共有している道路ですが、近隣宅の庭に置かれている荷物が大量のため、当該道路にはみ出してくさっていることが気になります。

(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、間取図、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前記載のとおりである。物件3の建物は関係人の陳述及び立入調査の結果から、Bが使用貸借に基づき占有しているものと認めた。また、物件3の建物にBと同居しているBの母は、Bの占有補助者に過ぎないものと認めた。なお、調査にあたってはAへ照会書を送付したが回答はなかった。
- 2 物件3の建物には経年相応の劣化があるが、関係人の陳述によれば、雨漏り、水漏れ、建物の傾き等の不具合はないとのことである。
- 3 物件3の建物にはロフトが存している。
- 4 物件1の土地と南側隣接土地（地番381番31）との境界を跨ぐように電柱が存している。
- 5 物件2の土地の北側隣接土地（地番381番29）上にある荷物が大量のため、物件2の土地へ越境し得る恐れがあるように窺えた。
- 6 評価人によると、物件1の土地の南西側に接する道路は私道（物件2の土地）であり、物件2の土地の南西側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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8月18日（月） 10:41 — 11:08	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8月18日（月） 13:04 — 13:34	当職携帯電話	Bから聴取
令和7年9月13日（土） 11:30 — 12:00	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年9月16日（火）	執行官室（郵送）	A宛照会書送付（回答なし）
令和7年9月17日（水） 16:32 — 16:42	横浜地方法務局 西洲二宮支局	隣接道路部分の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）

(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

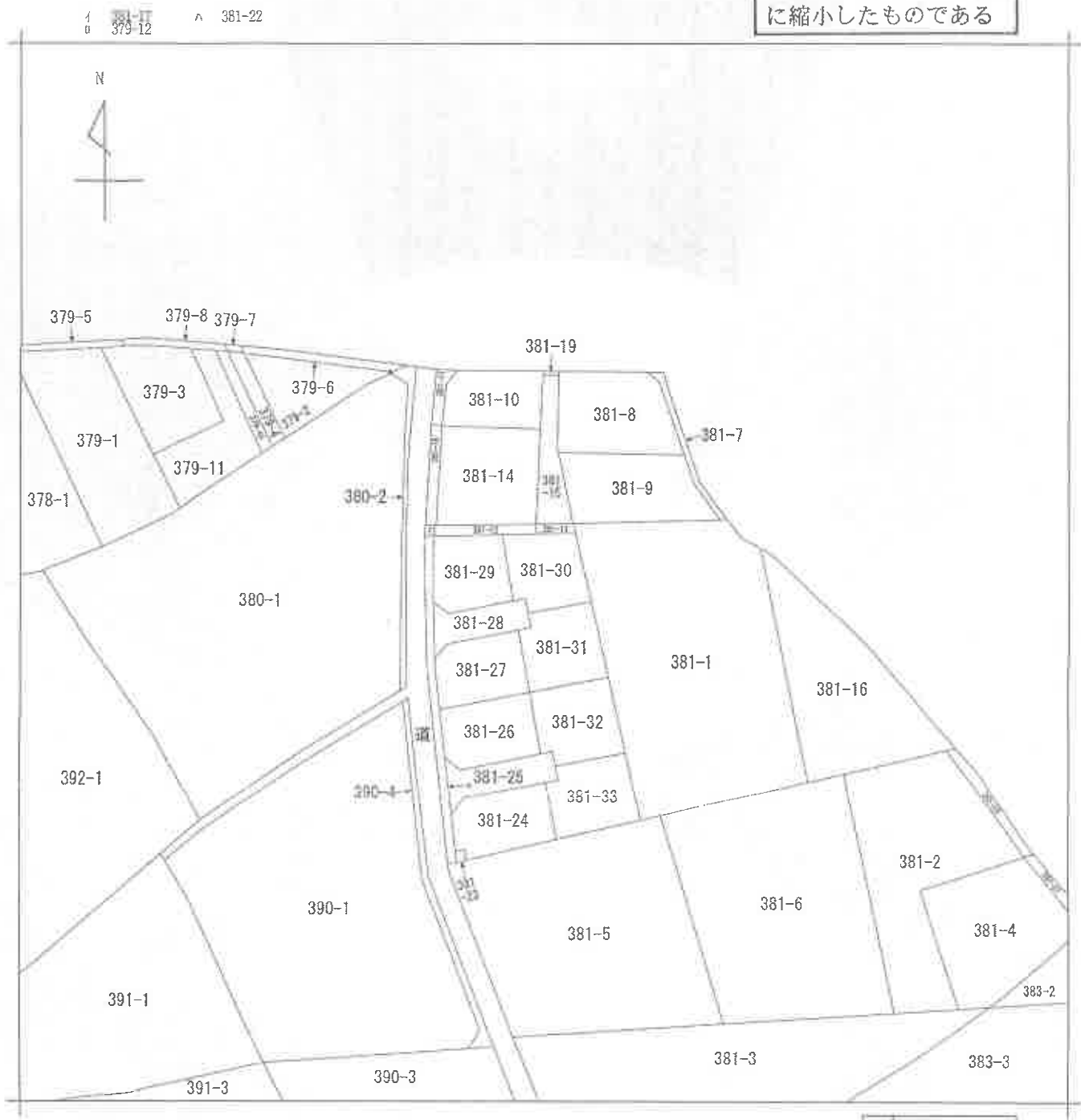
休日・夜間執行許可の提示をした。

44

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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	秦野市平沢字下船道				地番	381番30			
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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月21日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M56282

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成18年6月16日

（横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄）
令和7年4月21日 東京法務局新宿出張所

211017

前 381-22後・新同一・新

地積測量図

地番 381-22ないし
381-33

土地の所在 秦野市平沢字下船道

求積表

地番	NO	地積	381-22	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
K26	全地積	1001.019	1003.192	-0.308	306.311814				
K28	全地積	1001.184	1004.170	2.308	2310.732872				
K29	全地積	992.144	1005.473	1.336	1325.504384				
P19	全地積	981.971	1006.508	1.659	1655.692958				
P20	全地積	983.321	1007.142	1.794	1784.027842				
P21	全地積	982.452	1007.300	1.580	1582.274180				
P22	全地積	975.966	1008.722	3.095	3020.624058				
P23	全地積	965.344	1010.392	3.208	3106.474552				
P24	全地積	957.347	1011.930	2.060	1940.374820				
P25	全地積	959.713	1012.458	2.530	2428.073890				
P26	全地積	959.472	1014.480	2.669	2555.283048				
P27	全地積	951.438	1015.114	-0.280	-247.373100				
P28	全地積	951.036	1014.200	-4.141	-3883.273438				
P29	全地積	951.038	1010.972	-7.870	-7883.273438				
P30	全地積	982.258	1008.350	-0.492	-3881.697741				
P31	全地積	981.939	1004.476	-3.183	-3139.678835				
P32	全地積	981.939	1004.476	合計	101.835657				
P33	全地積	981.939	1004.476	合計	50.91				

地番	NO	地積	381-23	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
K26	全地積	953.472	1014.450	0.774	737.987328				
P33	全地積	953.931	1015.888	2.040	1946.019240				
P34	全地積	952.027	1016.500	-0.774	-738.868888				
P35	全地積	951.435	1015.114	-2.040	-1940.927400				
P36	全地積	953.472	1014.450	合計	6.210270				
P37	全地積	953.472	1014.450	合計	3.1061350				
P38	全地積	953.472	1014.450	合計	5.10				

地番	NO	地積	381-24	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
K26	全地積	950.713	1012.458	-0.377	-383.134401				
P39	全地積	952.683	1013.853	13.458	13458.394166				
P40	全地積	953.912	1025.910	14.618	14119.789324				
P41	全地積	957.182	1028.501	-9.410	-9006.800320				
P42	全地積	952.027	1016.500	-13.613	-12007.916551				
P43	全地積	953.931	1015.888	-2.040	-1946.019240				
P44	全地積	953.472	1014.450	-3.433	-3273.269378				
P45	全地積	953.472	1014.450	合計	280.623601				
P46	全地積	953.472	1014.450	合計	140.3118008				
P47	全地積	953.472	1014.450	合計	140.31				

地番	NO	地積	381-25	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
K26	全地積	968.344	1010.328	1.037	1023.536608				
P48	全地積	960.812	1013.987	14.234	13743.602008				
P49	全地積	970.262	1024.628	15.560	15156.817190				
P50	全地積	970.819	1025.547	2.559	2484.305831				
P51	全地積	968.852	1027.158	1.231	1240.843212				
P52	全地積	968.852	1027.828	-1.278	-1235.187930				
P53	全地積	950.713	1025.910	-13.945	-13459.726510				
P54	全地積	952.363	1013.853	-13.458	-13248.594166				
P55	全地積	959.713	1012.458	-1.953	-1874.319489				
P56	全地積	951.347	1011.930	-2.060	-1980.374820				
P57	全地積	951.347	1011.930	合計	158.743855				
P58	全地積	951.347	1011.930	合計	79.37				

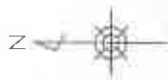
作製者

申請人

(平成18年6月13日作製)

1/500

←○は写真撮影位置・方向



植大図 1/50



植大図 1/125



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

211018

地積測量圖

地番	
381-22ないし	
381-33	

土地の所在

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

人

人
寶
中

8年6月13日作製

著者

地图整理番号: M56283

(2/2)

登記室

(9 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。

(橫濱地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月21日

東京世語局發行所

[illegible]

期	NO	3.81-32 係数	X _n	Y _n	Y _B +Y _n -1	X _n · (Y _n +Y _B -1)		
	F12	全農グループ	97.9	83.5	102.1	7.98	5.077	8502.010841
	F5	全農グループ	98.3	234	1039	304	14.980	14738.945330
	P6	全農グループ	97.1	450	1039	776	-6.118	-5943.951348
	F15	全農グループ	96.8	652	1027	183	-10.231	-9910.278612
	F14	全農グループ	97.0	819	1026	547	2.560	2484.325821
	F13	全農グループ	97.0	252	1024	526	-4.749	-4807.726738
			合計		5142	4808660	142.4	142.4

標準	NO	0.381-33	X _n	Y _n	Y _n +1/n-3	X _n · Y _n +1/n-1
	P17	金剛ノミ	965.918	1025.910	-0.573	-650.562814
	P16	金剛ノミ	906.452	1027.828	1.278	1235.767830
	P16	金剛ノミ	908.635	1027.183	8.950	8669.435400
	P6	金剛ノミ	971.459	1036.778	12.424	12089.743084
	P120	金剛ノミ	961.836	1039.612	-8.277	-7961.613192
	P18	金剛ノミ	957.182	1028.504	-1.702	-1311.4696704
				合計	金	247.72684
					上	123.8602920
						123.86

総合計面積	1272.09098	m
-------	------------	---

年 度	附 属
381-22	50,915,778
381-23	3,105,135
381-24	140,311,809
381-25	79,373,477
381-26	137,340,249
381-27	124,005,005
381-28	70,724,885
381-29	125,037,652
381-30	138,418,644
381-31	138,474,341
381-32	142,480,665
381-33	125,802,923

引 照 点			
測点名	価 額	X 座 標	Y 座 標
市コンクリート坑		1000.	
13 竹金坑プレート			

期	第 381-26	種 子 量	X _n	Y _R	$\sum X^2$	$\sum Y^2$	$\sum X \cdot Y$	$\sum X \cdot Y \cdot n$
F25	金銀ワート	973.386	1008.727	1.403	1128.974607			
F12	金銀ワート	979.833	1021.758	15.007	1586.203581			
F13	金銀ワート	970.252	1024.829	-8.811	-8548.890372			
F27	金銀ワート	966.812	1012.987	-14.834	-13761.860008			
F26	金銀ワート	963.344	1010.385	-6.885	-128.987180			
				金 計	374.698498			
				金 計	137.3472490			
				金 計	137.34			

NO	分類	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$\bar{Y} - \bar{X}$	$\bar{X}^2$	$\bar{Y}^2$	$\bar{X} \cdot \bar{Y}$	$(\bar{Y} - \bar{X})^2$
P23	金銀ノレート	983.293	1007.142	1.408	1386.476	1414.354	1414.354	24.566
P22	金銀ノレート	985.800	1006.708	1.907	1391.240	1413.601	1413.601	26.801
P11	金銀ノレート	986.934	1019.109	13.980	1394.850	1441.296	1441.296	47.856
P12	金銀ノレート	979.333	1021.798	24.465	1392.155	1444.141	1444.141	52.986
P25	金銀ノレート	975.969	1036.722	60.753	1392.155	1474.401	1474.401	102.246
P24	金銀ノレート	982.432	1007.300	-24.932	1398.870	1414.701	1414.701	31.068
合計		5881.827	5881.827	0.000	6968.500	6968.500	6968.500	0.000
平均		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
標準偏差		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
標準誤差		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
相関係数		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
決定係数		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
F値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
t値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
χ^2 値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
S値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
D値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
K値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
L値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
M値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
N値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
O値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
P値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
Q値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
R値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
S値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
T値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
U値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
V値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
W値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
X値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000
Y値		1176.364	1176.364	0.000	1393.700	1393.700	1393.700	0.000

P21	877-1	950.382	1004.004	12.321	91.8	0.05231
P7	877-1	933.202	1017.824	12.322	12203	4.493536
P8	877-1	933.535	1019.746	11.883	11504	3.50044
P9	877-1	921.882	1020.386	2.858	2542	2.29980
P10	877-1	989.501	1021.027	1.281	1276	0.98708
P11	877-1	988.534	1019.109	1.777	1269	0.56277
P12	877-1	935.860	1008.708	-12.319	-12185	6.57248
P22	877-1	935.860	1008.708	-11.997	-11797	7.86600
P23	877-1	983.203	1007.142	-3.202	-3148	5.04188
合計				合計	合計	合計
70.72				70.72	70.72	70.72

NO	境界層	X n	y n	Y n + 1 - Y n	Y n + 1 - Y n - 1
K28	全層	1001.184	1004.170	9.454	9495.1913584
P3	全層	1003.140	1014.927	13.658	13760.885120
P7	全層	993.248	1017.828	-6.864	-5817.018452
P21	全層	990.333	1008.063	-12.322	-2233.19326
P20	全層	991.271	1008.508	-2.590	-2583.604390
P19	全層	992.144	1008.473	-1.930	-1326.504384
合計				45	250.079504
平均				125.0997520	
標準偏差				125.03	

品名	単位	数量	単価	金額
17	kg	100	10.4	1040
18	kg	100	10.4	1040
19	kg	100	10.4	1040
20	kg	100	10.4	1040
21	kg	100	10.4	1040
22	kg	100	10.4	1040
23	kg	100	10.4	1040
24	kg	100	10.4	1040
25	kg	100	10.4	1040
26	kg	100	10.4	1040
27	kg	100	10.4	1040
28	kg	100	10.4	1040
29	kg	100	10.4	1040
30	kg	100	10.4	1040
31	kg	100	10.4	1040
32	kg	100	10.4	1040
33	kg	100	10.4	1040
34	kg	100	10.4	1040
35	kg	100	10.4	1040
36	kg	100	10.4	1040
37	kg	100	10.4	1040
38	kg	100	10.4	1040
39	kg	100	10.4	1040
40	kg	100	10.4	1040
41	kg	100	10.4	1040
42	kg	100	10.4	1040
43	kg	100	10.4	1040
44	kg	100	10.4	1040
45	kg	100	10.4	1040
46	kg	100	10.4	1040
47	kg	100	10.4	1040
48	kg	100	10.4	1040
49	kg	100	10.4	1040
50	kg	100	10.4	1040
51	kg	100	10.4	1040
52	kg	100	10.4	1040
53	kg	100	10.4	1040
54	kg	100	10.4	1040
55	kg	100	10.4	1040
56	kg	100	10.4	1040
57	kg	100	10.4	1040
58	kg	100	10.4	1040
59	kg	100	10.4	1040
60	kg	100	10.4	1040
61	kg	100	10.4	1040
62	kg	100	10.4	1040
63	kg	100	10.4	1040
64	kg	100	10.4	1040
65	kg	100	10.4	1040
66	kg	100	10.4	1040
67	kg	100	10.4	1040
68	kg	100	10.4	1040
69	kg	100	10.4	1040
70	kg	100	10.4	1040
71	kg	100	10.4	1040
72	kg	100	10.4	1040
73	kg	100	10.4	1040
74	kg	100	10.4	1040
75	kg	100	10.4	1040
76	kg	100	10.4	1040
77	kg	100	10.4	1040
78	kg	100	10.4	1040
79	kg	100	10.4	1040
80	kg	100	10.4	1040
81	kg	100	10.4	1040
82	kg	100	10.4	1040
83	kg	100	10.4	1040
84	kg	100	10.4	1040
85	kg	100	10.4	1040
86	kg	100	10.4	1040
87	kg	100	10.4	1040
88	kg	100	10.4	1040
89	kg	100	10.4	1040
90	kg	100	10.4	1040
91	kg	100	10.4	1040
92	kg	100	10.4	1040
93	kg	100	10.4	1040
94	kg	100	10.4	1040
95	kg	100	10.4	1040
96	kg	100	10.4	1040
97	kg	100	10.4	1040
98	kg	100	10.4	1040
99	kg	100	10.4	1040
100	kg	100	10.4	1040

登記年月日：平成21年3月10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。
(横浜地方支務局西郷二(第三局管轄)
令和7年4月21日 東京支務局新堀出張所

登記官

(10 枚目)

地図整理番号：M56284

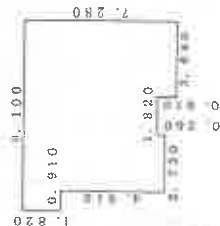
各階平面図

建物各階平面図

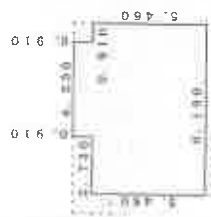
家屋番号 381番30

建物の所在 桑野市平沢字下船道381番地30

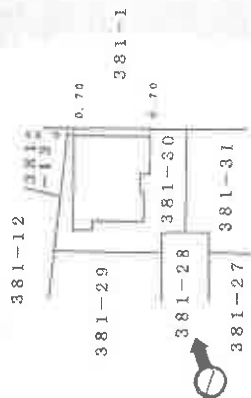
1階



2階



←○は写真撮影位置・方向



(改訂版)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

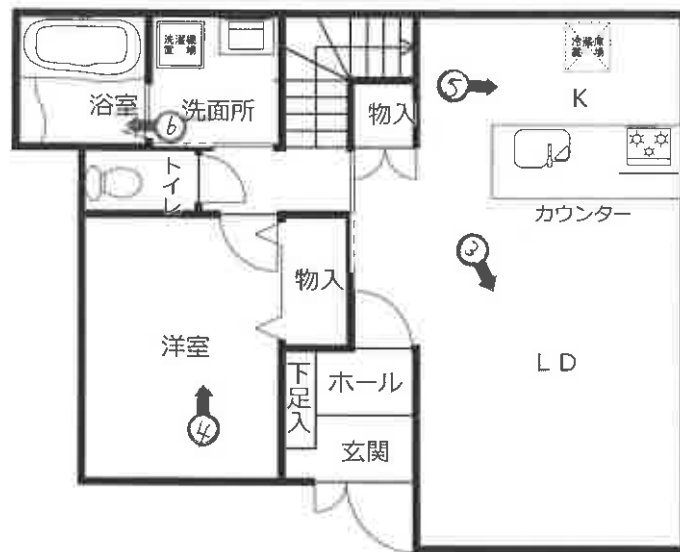
申請人

尺 1/2000

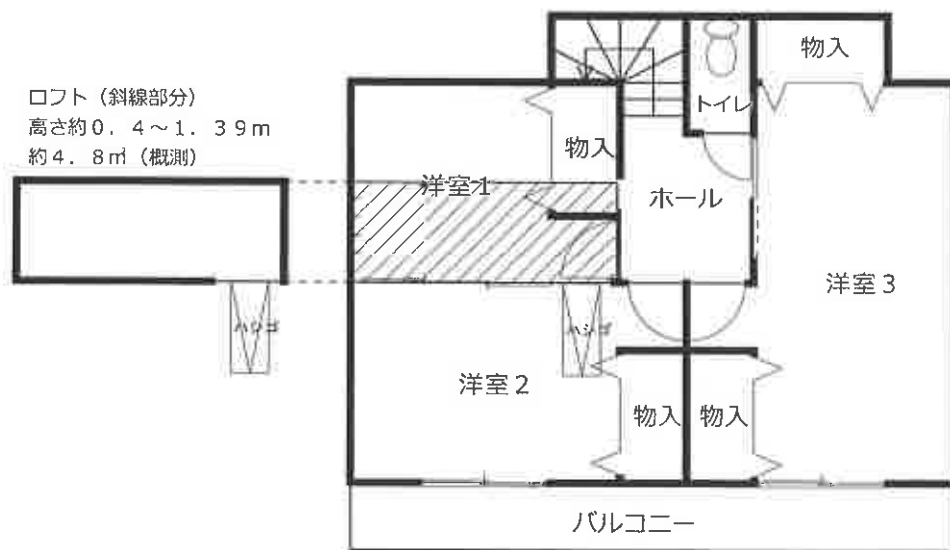
作成者

間 取 図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



ロフト (斜線部分)
高さ約 0.4 ~ 1.39 m
約 4.8 m² (概測)

←○は写真撮影位置・方向



①物件3の建物の外観



②

物件2

物件3



③



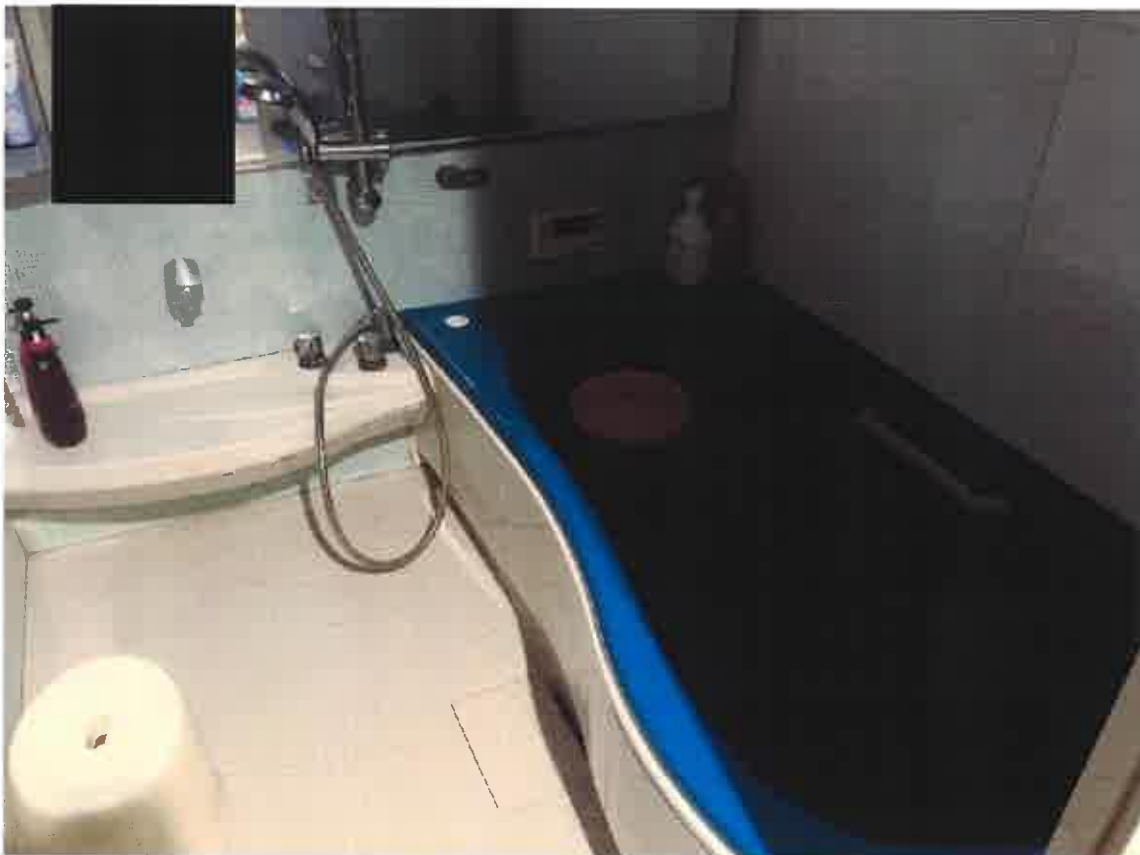
④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 103 号
令和 7 年 9 月 13 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
難波 秀夫

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 10,450,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,250,000 円
物 件 2 (土地)	金 90,000 円
物 件 3 (建物)	金 8,110,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 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 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		地目 公衆用道路
3		
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 秦野市平沢字下船道
地 番 381番30
地 目 宅地
地 積 138.41平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 秦野市平沢字下船道
地 番 381番28
地 目 宅地
地 積 70.72平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 秦野市平沢字下船道381番地30
家屋 番号 381番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.12平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「渋沢」駅のほぼ東方約1.5km（道路距離）、「下舟道」バス停徒歩約5分。	
付 近 の 状 況	周辺は一般住宅・共同住宅・小工場等が混在する小規模に開発された住宅地域	
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 工業地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	138.41㎡ ほぼ整形 間口約4.2m、奥行約10m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約4.5m私道（建築基準法第42条第1項第2号＜開発による道路＞、物件2土地）に等高に約4.2m接面。	
土地の利用状況等	物件3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（プロパンあり） あり
特 記 事 項	◇ 南側隣接地（地番381番31）との境界付近に電柱が1本ある。	

(2) 物件2

位置・交通, 付近の状況, 主な公法上の規制等は(1)参照。

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1土地の南西側が接する幅員約4.5m、延長約14.7m、規模70.72㎡の市道接面部分の二か所に角切のある舗装私道。 南西側で幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項でセットバック済みと思われる）に接続する。
土地の利用状況等	◇ 建築基準法第42条第1項第2号＜開発による道路＞ ◇ 特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	◇ Bの陳述（以下、「陳述」）によると、物件2土地の共有者らの間で取り決め、金銭の授受等はないと思われるが、近隣宅の庭に置かれている大量の荷物等が物件2土地にはみ出しそうになっていることが懸念されたとのことであった。 ◇ 持分4分の1

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年3月6日新築（登記記載） 約17年 約13年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床設 設備	木造2階建 スレートぶき 吹付、一部サイディング 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、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室、ロフト(注1) 等
床面積（現況）	1階：58.12㎡、2階：48.85㎡、延106.97㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注2）	
建物の利用状況	令和7年9月13日内部立入調査。 B及びその家族が占有している。なお、陳述によると、占有開始は平成29年春頃で、Bの物件3建物の使用についてAとの間で書面の取り交わし、金銭の授受はないのことであり、Bが使用貸借により占有していると思料される。	
特 記 事 項	(注1)2階洋室1上に簡易ハシゴによるロフト（高さ約0.4～1.39m、概測約4.8㎡）がある。 (注2)陳述によると、雨漏り・水漏れ・床の傾き等建物の不具合はなく、電子たばこを吸うことがあり、ペットは飼っていないとのことであった。 目視調査の結果、全体的に経年による劣化がみられた。 ◇ 秦野市建築指導課及び記載事項証明書によると、物件3建物は、確認済証交付年月日：平成20年11月17日、番号：第H20SBC－確03836号で建築確認を、検査済証交付年月日：平成21年3月24日、番号：第H20SBC－完04698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	73,800	$\times \frac{90}{100}$	66,400	$\times 138.41$	$\times 1.00$	= 9,190,000

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 73,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、街路条件・接近条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：行き止まり・間口と奥行の関係等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

② 物件2（土地）

物件2は私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	73,800円	$\times 0.10$	$\times 70.72$	$\times \frac{1}{4}$	= 130,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 道 路 価 値 率：10%と判定した。

③ 物件3（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)
3	150,000	× 106.97	× 0.35	= 5,620,000

◇ 現価率

- ・ 経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率20%（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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数13年}}{\text{経過年数17年} + \text{経済的残存耐用年数13年}} \times (1 - 0.2) = 0.35$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	9,190,000	×	0.65 法定地上権	= 5,970,000

(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	9,190,000	－ 5,970,000		× 1.0	× 0.7		= 2,250,000
2	130,000	－ 0		× 1.0	× 0.7		= 90,000
3	5,620,000	＋ 5,970,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,110,000
一括価格 (合計)							= 10,450,000

- ◇ 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 4, 4 1 8, 0 4 7 円
物件2 0 円（持分4分の1）
物件3 4, 9 0 9, 2 5 3 円

第7 附属資料の表示

位置図

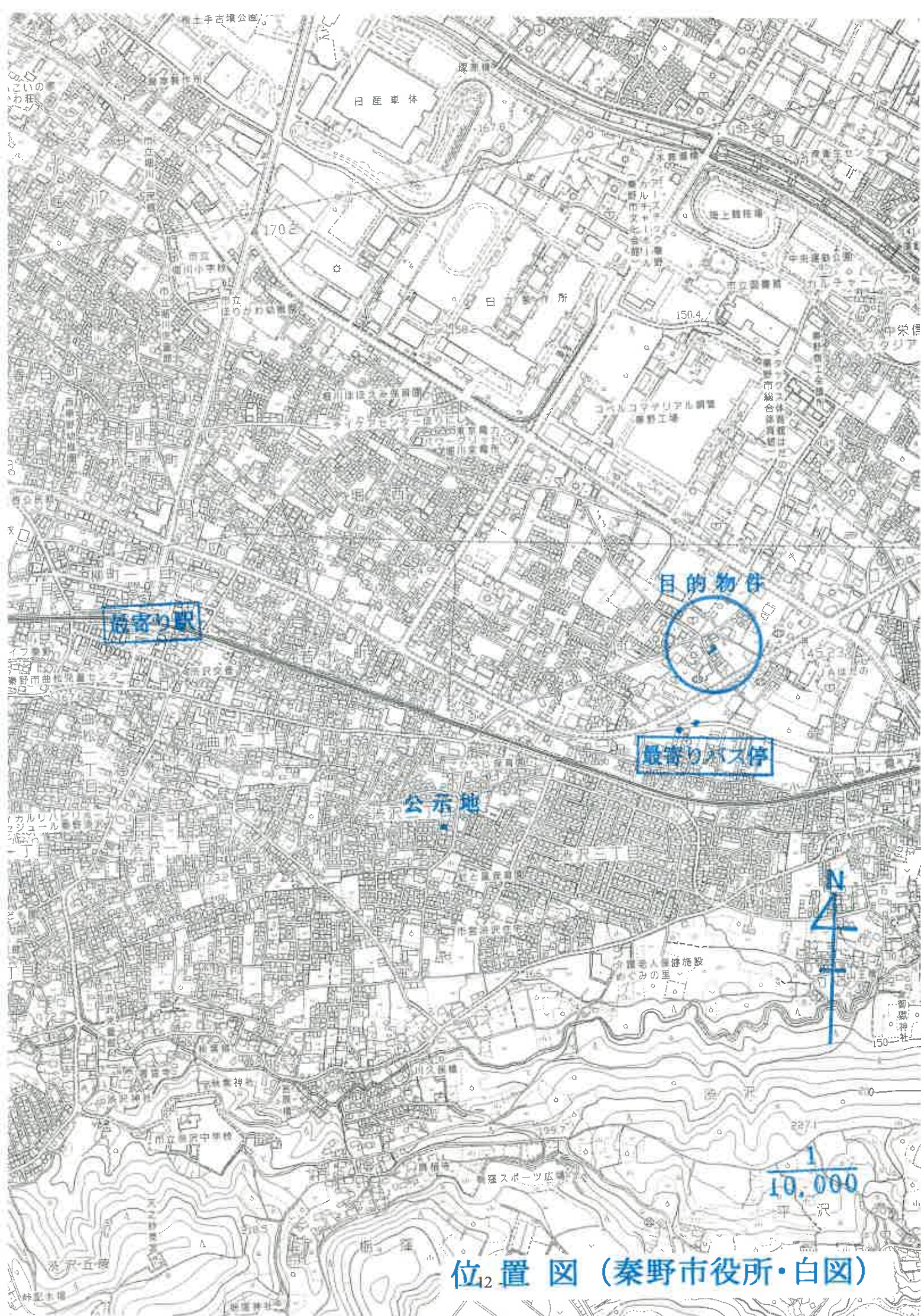
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

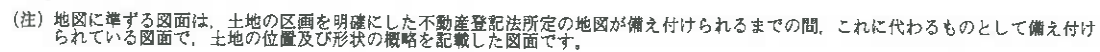
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (秦野市役所・白図)



平沢

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4月21日

登記官

(1/1)

211017

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)
令和7年4月21日 東京法務局新宿出張所

登記官

前 381-22後・新同一・新

地積測量図

地番 381-22ないし
381-33

土地の所在 秦野市平沢字下船道

求積表

地番 381-22				
NO	地積	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n X _{n+1} - X _n (Y _{n+1} X _n - Y _n X _{n+1})
K26	全図	1001.019	1003.183	-0.308 -306.311814
K28	全図	1001.184	1004.170	2.308 2310.732672
P19	全図	992.144	1005.473	1.338 1325.504384
P20	全図	991.971	1005.506	1.859 1855.595599
P23	全図	983.293	1007.142	1.754 1764.021642
P24	全図	982.452	1007.306	1.580 1582.274160
P25	全図	978.962	1008.722	3.095 3020.624056
P26	全図	968.344	1010.393	3.208 3106.447652
P28	全図	959.347	1011.930	2.060 1980.374820
P30	全図	953.472	1012.458	2.530 2428.073890
P32	全図	951.438	1014.460	2.859 2835.282048
P31	全図	951.045	1014.200	-4.141 -3938.277345
K39	全図	951.088	1010.973	-7.870 -7663.770430
P1	全図	981.088	1008.336	-6.497 -6381.697741
P2	全図	982.258	1008.336	-3.165 -3139.678355
K24	全図	991.998	1004.476	-3.165 -3139.678355
合計			面積	50.91 ㎡

地番 381-23				
NO	地積	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n X _{n+1} - X _n (Y _{n+1} X _n - Y _n X _{n+1})
P32	全図	933.472	1014.460	0.774 737.987328
P33	全図	933.931	1015.888	2.040 1946.019240
P34	全図	952.027	1016.500	-0.774 -736.888898
P31	全図	951.433	1015.114	-2.040 -1946.019240
合計			面積	3.10 ㎡

地番 381-24				
NO	地積	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n X _{n+1} - X _n (Y _{n+1} X _n - Y _n X _{n+1})
P30	全図	959.713	1012.458	-0.577 -563.754401
P28	全図	962.363	1013.888	13.455 12948.594165
P17	全図	965.918	1025.910	14.618 14118.789324
P18	全図	957.182	1028.501	-9.410 -9008.800330
P34	全図	952.027	1016.500	-12.613 -12007.916551
P33	全図	953.931	1015.888	-2.040 -1946.019240
P32	全図	953.472	1014.460	-3.433 -3273.569376
合計			面積	280.823801 ㎡

地番 381-25				
NO	地積	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n X _{n+1} - X _n (Y _{n+1} X _n - Y _n X _{n+1})
P26	全図	968.344	1010.393	1.057 1023.539408
P27	全図	965.812	1012.987	14.234 13761.602008
P13	全図	970.252	1024.627	13.560 13156.817120
P14	全図	970.819	1026.547	2.559 2484.325821
P15	全図	968.652	1027.198	1.281 1240.843312
P16	全図	968.485	1027.828	-1.278 -1235.678300
P17	全図	965.918	1025.910	-13.945 -13468.126510
P18	全図	962.363	1023.883	-13.455 -12948.594165
P30	全図	959.713	1012.458	-1.953 -1874.319489
P29	全図	961.347	1011.930	-2.060 -1980.374820
合計			面積	158.744956 ㎡

作製者

(平成18年6月13日作製)

申請人

縮尺 1/500

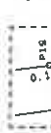


縮大図 1/50



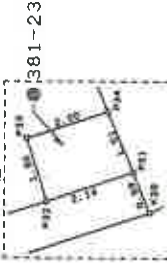
物件1土地

縮大図 1/125



物件2土地

縮大図 1/125



211018

前 後・新同一・新

地積測量図

地番 381-22ないし
381-33

土地の所在 秦野市平沢字下船道

地番 381-31

NO	地番	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
P11	全地積	986.934	1019.108	-0.771	763.408114	
P12	全地積	989.502	1021.027	1.277	763.408114	
P9	全地積	991.608	1020.386	6.949	763.408114	
P4	全地積	994.002	1029.976	12.920	763.408114	
P5	全地積	995.334	1033.306	-8.178	763.408114	
P12	全地積	999.833	1021.798	-14.157	763.408114	
	合計	50.918778				
	合計	127.2	0.9088			

地番 381-32

NO	地番	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
P12	全地積	979.833	1021.798	8.677	763.408114	
P6	全地積	983.234	1033.306	14.980	763.408114	
P6	全地積	971.486	1036.778	-6.118	763.408114	
P15	全地積	988.652	1027.188	-10.231	763.408114	
P14	全地積	970.816	1026.547	-2.559	763.408114	
P13	全地積	970.252	1024.629	-4.749	763.408114	
	合計	284.973732				
	合計	142.485860				

地番 381-33

NO	地番	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
P17	全地積	965.918	1026.910	-0.673	763.408114	
P16	全地積	968.485	1027.826	1.278	763.408114	
P15	全地積	971.486	1027.188	8.950	763.408114	
P6	全地積	971.486	1036.778	12.424	763.408114	
P120	全地積	961.838	1035.912	-8.277	763.408114	
P18	全地積	957.152	1028.501	-13.702	763.408114	
	合計	247.772584				
	合計	123.8862920				

総合計面積 127.2 0.9088 m

面積

381-22	50.918778 m
381-23	3.105135 m
381-24	140.311800 m
381-25	79.372477 m
381-26	137.349249 m
381-27	124.005565 m
381-28	70.724885 m
381-29	125.039752 m
381-30	138.416844 m
381-31	136.475341 m
381-32	142.485860 m
381-33	123.886292 m

引張点

測点名	座標	X座標	Y座標
7	市コンクリート駅	991.266	1000.768
13	市金沢ノート	980.108	1007.373

作製者

甲戌年 6月13日(作製)

申請人

縮尺

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二宮支局登録)

令和7年4月21日

東京法務局新宿出張所

登記官

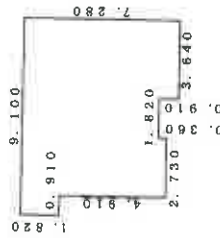
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 381番30

建物の所在 秦野市平沢字下船道381番地30

1階

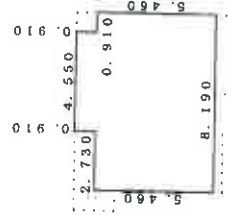


求積表

0.910 x 1.820	=	1.658200
2.730 x 0.360	=	0.982800
8.190 x 6.370	=	52.170300
3.640 x 0.910	=	3.312400
計		58.121700

床面積 58.12 m²

2階

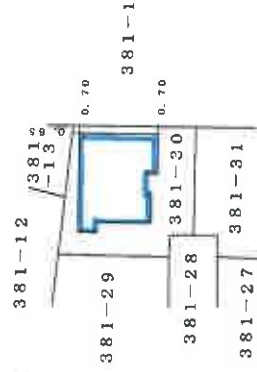


求積表

4.550 x 0.910	=	4.140500
8.190 x 5.460	=	44.717400
計		48.857900

床面積 48.85 m²

物件3建物



(北方向)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

1階



2階

