

令和7年(ケ)第100号

ご 注 意 く だ さ い

今回、売却の対象となっているのは物件2～5のみであり、物件1は売却対象外となっています。

また、物件3、4はそれぞれ持分2分の1の売却になります。ご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期間入札の公告

令和 8年 6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

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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月28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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7月22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 6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 目 録

2 所 在 秦野市並木町
地 番 561番8
地 目 宅地
地 積 233.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 秦野市並木町
地 番 560番7
地 目 宅地
地 積 32.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 秦野市並木町
地 番 561番9
地 目 宅地
地 積 21.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 秦野市並木町561番地8
家屋 番号 561番8
種 類 居宅
構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.56平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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2~5】

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2~5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

所有者 A



令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年 8月 5日受理
令和 7年 9月 17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

2 所 在 秦野市並木町
地 番 561番8
地 目 宅地
地 積 233.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 秦野市並木町
地 番 560番7
地 目 宅地
地 積 32.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 秦野市並木町
地 番 561番9
地 目 宅地
地 積 21.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 秦野市並木町561番地8
家屋 番号 561番8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.56平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	神奈川県秦野市並木町6番4号												
土地	物件2乃至4												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2乃至4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A)(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A)(物件3及び4) 上記の者が物件2乃至4の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある	{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ B (A (債務者代表者兼所有者) の子)	1 物件5の建物は、Aが私を含めた家族とともに住居として使用しています。 2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件5の建物は全体的にかなり劣化、損傷が進んでいます。廊下の壁には大きな穴が空いている箇所があります。Kもかろうじて機能していますがかなり損傷している状態です。 (2) 物件2の土地にAが使用している物置が2個設置されています。 (3) 物件4の土地は、Aが隣接土地所有者の方と共有している土地ですが、隣接土地所有者が同土地の脇に一方向的に植物を植えています。

(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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、物件5の建物は、関係人の陳述、立入調査の結果から、Aが居宅として占有しているものと認めた。なお、物件5の建物の表札には、文字が薄く消えかかっていたものの、Aの氏名及びAの親族の名前が表示されていた。
- 2 物件5の建物には全体的に経年相当以上の劣化が認められた。壁や障子には損傷が多く、床には緩みも感じられる。なお、室内には全体的に荷物が大量に置かれていたため、床や壁の状態を正確に確認することはできなかった。
- 3 関係人の陳述のとおり、物件2の土地上に2個の物置が存しているが、同物置のうち北東側に位置する物置については、土地への強い定着性は認められず、不動産ではなく動産と認めた。また同物置のうち南側に位置する物置についても、壁の一部が大きく剥がれており外気遮断性が認められず、不動産ではなく動産と認めた。
- 4 物件4の土地上に電柱1本、物件3の土地上に支線1本が存している。また、物件2の土地には私設と思料される電柱が1本存している。
- 5 評価人によると、物件3の土地の西側に接する道路は建築基準法第42条第2項該当道路である。

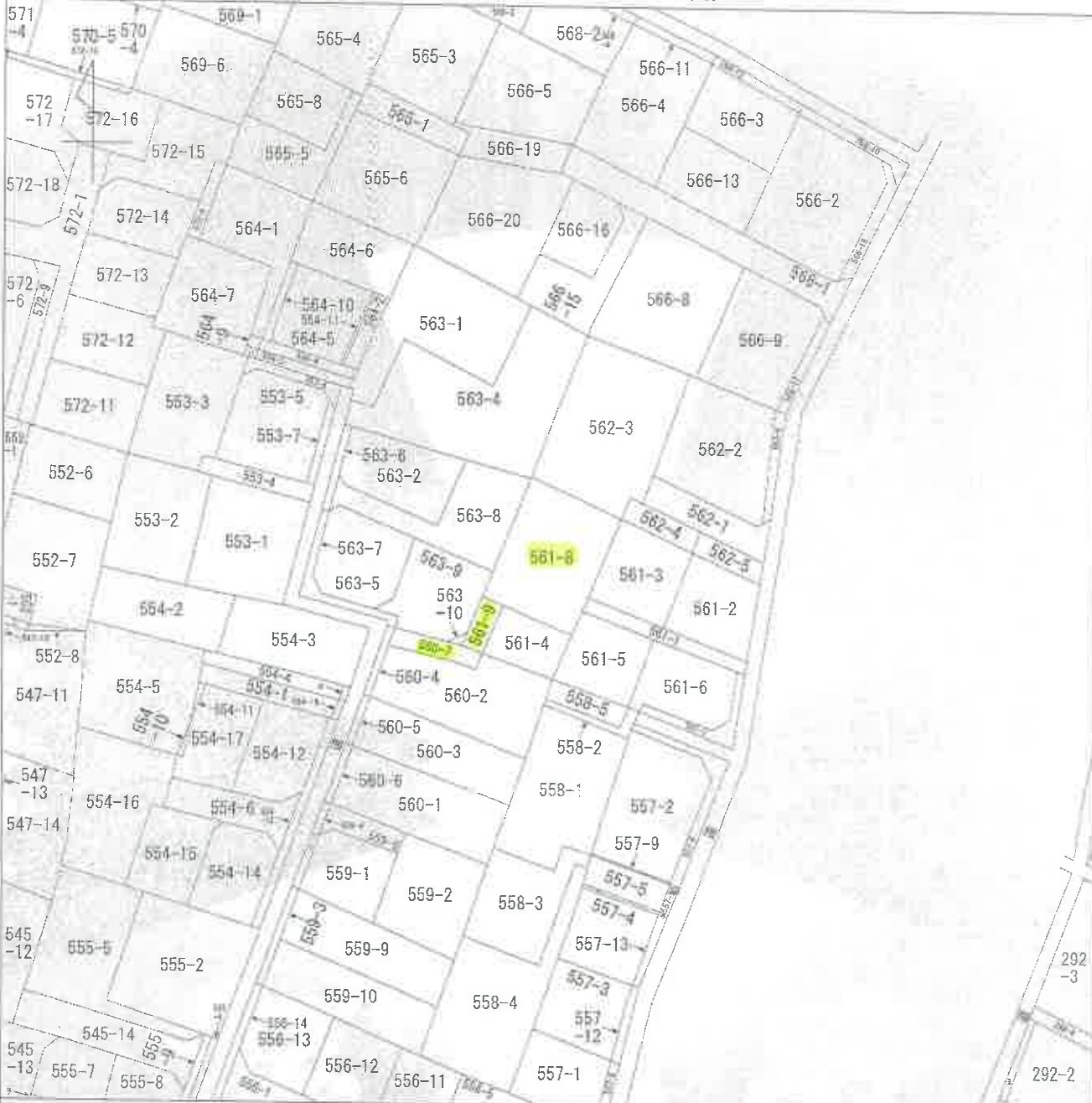
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6日(水) 10:01 — 10:37	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9月10日(水) 9:50 — 10:25	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評仙人同行)
令和7年9月17日(水) 16:22 — 16:32	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月10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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 291-5 554-19 ニ 564-8 552-3 ハ 557-11 557-7 ニ 559-7 572-8 ト 292-26 292-28 セ 292-29 545-10



(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	神奈川県並木町			地番	561番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	地上地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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29日
 横浜地方法務局

請求番号: 48-4
(1/1)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：平成8年1月4日

158942

前 561-4 後 新同一群

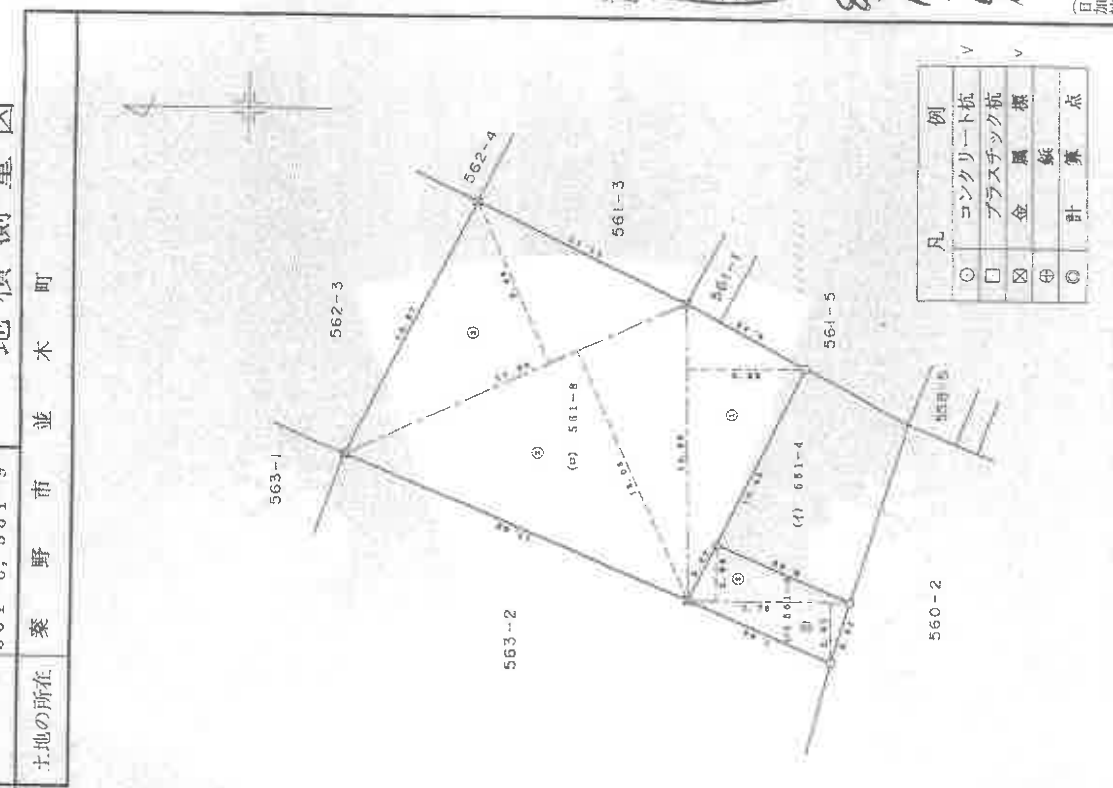
地積測量図

地 番 561-8, 561-9

土地の所在 桑野市並木町

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

8-1-4 (日加納)



凡	例
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金属標
⊙	鉄錐
●	計 算 点

縮尺 1/250

三 斜 求 積 表

地 番 (甲) 561-8	辺 長	高 さ	倍 面 積
1	14.23	6.09	80.8284
2	17.90	13.00	233.5850
3	17.90	8.48	151.7920
倍 面 積			486.2134
地 積			238.10870
地 積			238.10 ㎡

地 番 (乙) 561-9	辺 長	高 さ	倍 面 積
1	7.78	2.97	22.3284
2	7.78	2.99	20.9282
倍 面 積			43.2566
地 積			21.62840
地 積			21.62 ㎡

地 番 (丙) 561-4	辺 長	高 さ	倍 面 積
1	811.62	254.73510	254.73510
2	811.62	56.78490	56.78490
倍 面 積			56.78 ㎡

申請人

7年12月16日(作製)

作製

これに図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横濱地方裁判所 西湘二管支庁管轄)
令和7年5月29日 横濱地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：48-5

登記年月日：平成8年1月4日

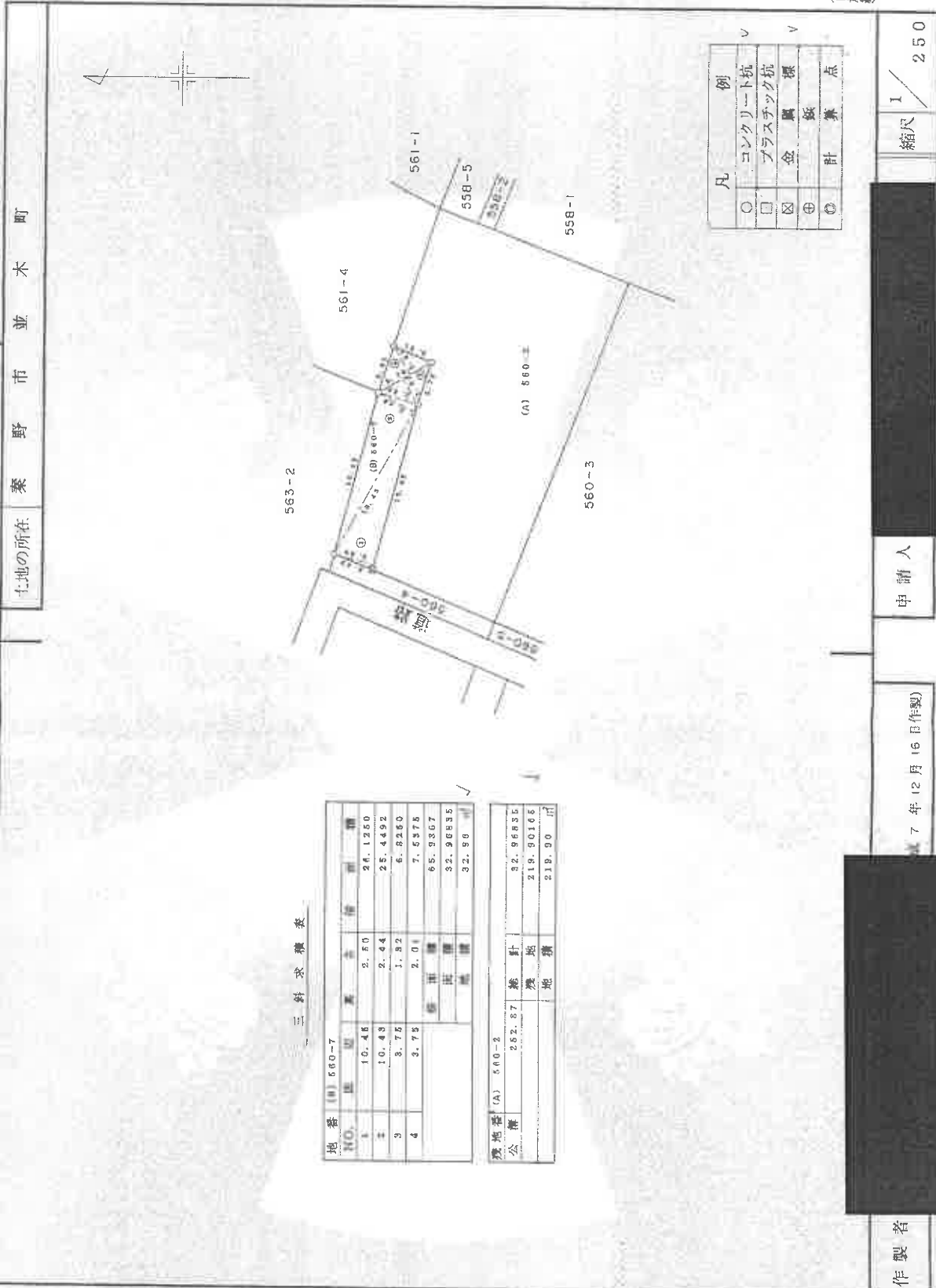
158938

地積測量図

前 560-2 横・新田

地番 560-2, 560-7

土地の所在 桑野市並木町



三針求積表

地番	NO.	面積	高	積	積
560-7	1	10.48	2.50	26.20	24.1250
	2	10.43	2.64	27.54	25.4492
	3	3.75	1.32	4.95	6.2250
	4	3.73	2.01	7.50	7.5375
合 計				66.60	63.3375
公積				32.96835	32.96835
残地積				33.63165	30.36915
公積				32.96835	32.96835
残地積				33.63165	30.36915

凡	例
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金属杭
⊕	鉄
⊙	計算点

縮尺 1/250

申請人

7年12月16日(作製)

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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。
（横濱地方法務局西洲二室管理轄）
令和7年5月29日 横濱地方法務局

登記電

(9 枚目)

請求番号：48-7

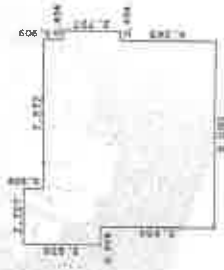
登記年月日：平成8年10月14日

039412

各階平面図

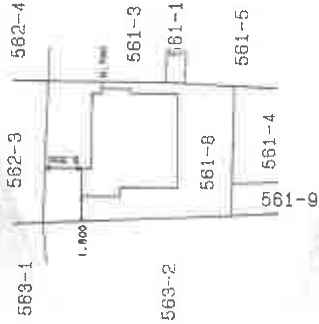
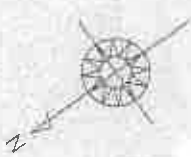
建築物平面図

家屋番号	561-8
建物の所在	桑野市並木町561-8



求積表

3.636 X 0.909	=	3.305124
9.090 X 1.818	=	16.525620
8.181 X 7.272	=	59.492232
2.727 X 0.454	=	1.238058
合計		80.561034
床面積		80.56 ㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成8年10月14日

(登録地)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

10月11日作製

作製者

(日調課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。

(横浜地方事務所 西瀬 悠文 署名)

令和7年5月29日

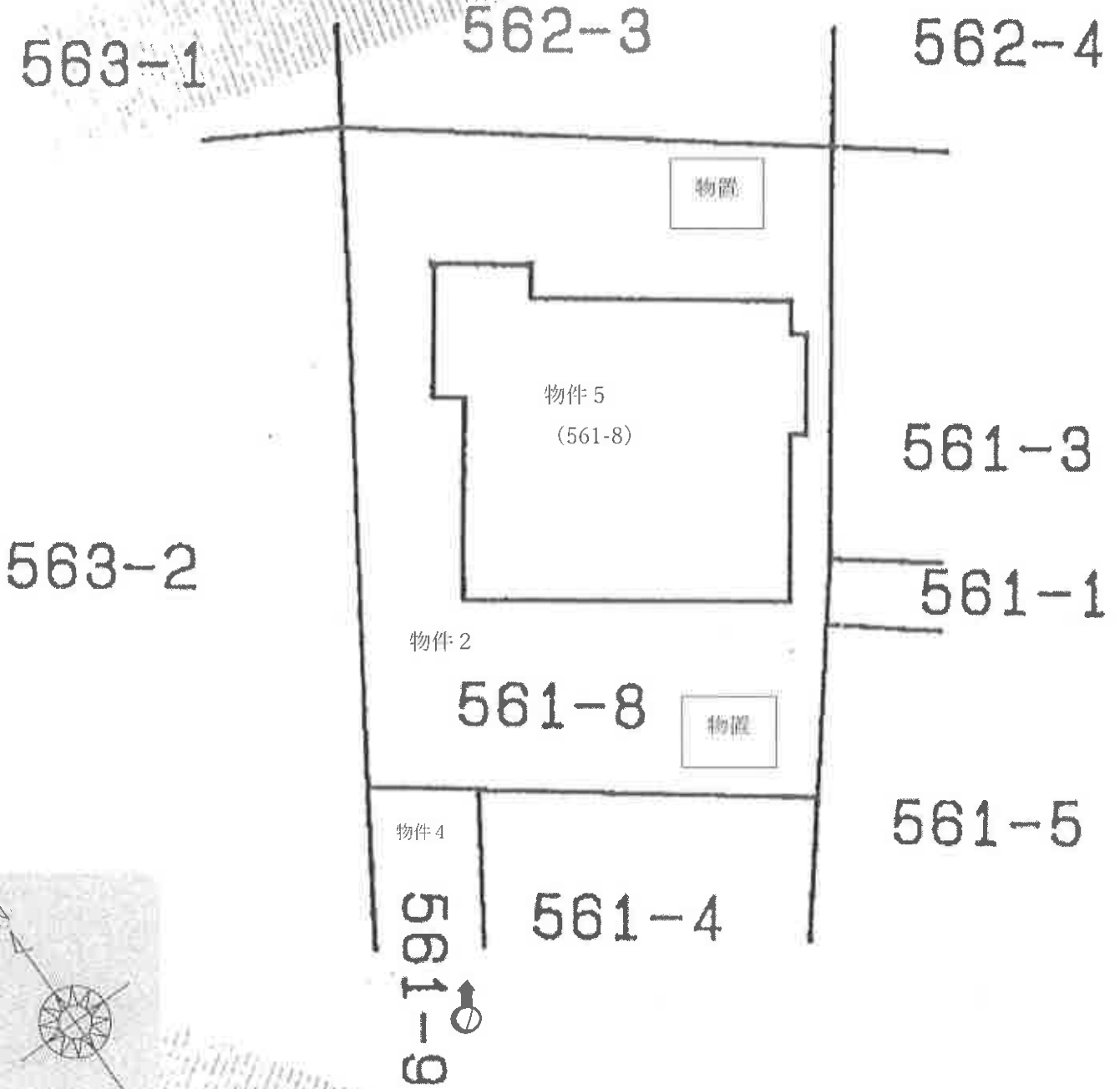
横浜地方事務所

登録簿

(10 枚目)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①

物件5の建物



②



③



④



⑤



求 意 見 書

藤 原 新 一 殿

令和 8年 3月 26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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

[]
[]
(3) その他
[]
[]

令和 8年 3月 26日
評 価 人

藤原 新一

物 件 目 録

2 所 在 秦野市並木町
地 番 561番8
地 目 宅地
地 積 233.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 秦野市並木町
地 番 560番7
地 目 宅地
地 積 32.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 秦野市並木町
地 番 561番9
地 目 宅地
地 積 21.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 秦野市並木町561番地8
家屋 番号 561番8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.56平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 100 号
令和 7 年 9 月 10 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

藤 原 新 一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金5,800,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金1,780,000円
物件3(土地)	金320,000円
物件4(土地)	金210,000円
物件5(建物)	金3,490,000円

- ① 一括価格は、物件2乃至5の不動産について、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2乃至4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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、民事執行法第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
2	次頁物件目録記載のとおり	
3		
4		
5		
特記事項		
住居表示「並木町6-4」		

* 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

- 2 所 在 秦野市並木町
地 番 561番8
地 目 宅地
地 積 233.10平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 秦野市並木町
地 番 560番7
地 目 宅地
地 積 32.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 秦野市並木町
地 番 561番9
地 目 宅地
地 積 21.62平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 秦野市並木町561番地8
家屋 番号 561番8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.56平方メートル

令和 7年（ㄱ）第 100号

物 件 目 録

所有者 A

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2乃至4一体地）

位置・交通	小田急小田原線「渋沢」駅の概ね北西方約1.0km（道路距離）、バス停留所「西小学校前」から徒歩約9分程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	宅地造成等工事規制区域（市全域）
画地条件	規模	287.68㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約2.5m程度 奥行約18m程度
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	西側で幅員約3.0m舗装認定外市道（建築基準法第42条2項）と約2.5m程度等高に接面している。	
土地の利用状況等	一体となって物件5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	あり
	都市ガス	なし（プロパン）
	下水道	あり

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 東側で接面する 561-1 は目的物件所有者を含む 5 名で共有している土地であり、建築基準法上の道路ではない。 ◇ 秦野市道路整備課によると、物件 3 が西側で接面する 560-4 は認定外市道のセットバック部分である。 ◇ 物件 2 の土地に 2 個の物置が存しているが、同物置のうち北東側に位置する物置については、土地への強い定着性は認められず、不動産ではなく動産と認めた。また同物置のうち南側に位置する物置についても、壁の一部が大きく剥がれており外気遮断性が認められず、不動産ではなく動産と認めた。 ◇ 物件 4 土地に電柱 1 本、物件 3 土地に支線 1 本が存している。また物件 2 土地には私設と思料される電柱が 1 本存している。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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58年11月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約42年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付 等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ、浴室、ほか —
床面積（現況）	1階：80.56㎡、 延床面積：80.56㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年9月10日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇ 本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。</p> <p>◇ 確認申請は昭和58年と平成6年に提出されており、いずれも工事種別は増築となっているが、建物登記等では増築の記録は認められなかった。</p> <p>◇ 物件5の建物には全体的に経年相当以上の劣化が認められた。壁や障子には損傷が多く、床には緩みも感じられる。なお、室内には全体的に荷物が大量に置かれていたため、床の傾斜や壁の状態を正確に確認することはできなかった。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2乃至4一体地（土地）

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)
2	81,800	68	55,600	×233.10	× 0.8	= 10,370,000
		100				
3	81,800	68	55,600	×32.96	× 0.8	= 1,470,000
		100				
4	81,800	68	55,600	×21.62	× 0.8	= 960,000
		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。

地価公示地：秦野－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 83,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 81,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、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：地積が大きいこと、形状にかなり劣ること、街路の系統連続性に劣ること及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を20%と判定した。

② 物件 5（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1 m²当たり 160,000 円と査定）の 1%をもって、建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
5	160,000	× 80.56	× 0.01	= 130,000

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)
2	10,370,000	× 0.65	法定地上権	= 6,740,000
3	1,470,000	× 0.10	場所的利益	= 150,000
4	960,000	× 0.10	場所的利益	= 100,000
合 計				6,990,000

(注)土地利用権等割合：物件 2 につき土地利用権等を法定地上権と、物件 3 及び 4 につき（いわゆる宅地延長部分であるため）場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ 65%及び 10%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)	共有持分割合	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)
2	10,370,000	- 6,740,000			× 0.7	× 0.7		= 1,780,000
3	1,470,000	- 150,000	× $\frac{1}{2}$		× 0.7	× 0.7		= 320,000
4	960,000	- 100,000	× $\frac{1}{2}$		× 0.7	× 0.7		= 210,000
5	130,000	+ 6,990,000		× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 3,490,000
一括価格 (合計)								5,800,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：目的土地の一部が建物の共有持分であること、現況の建物を利用するには大規模なリフォームあるいは、取壊し・建替等が必要となる可能性が高いこと、また第4 1.及び2. 特記事項を参酌すると、不動産市場での有効需要が減退するものと判断される。従って、市場動向に基づく修正として、-30%と判定した。

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-11

所 在：秦野市沼代新町 523 番 1 外「沼代新町 7-22」

価 格：83,000 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：150 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側 4.6m 市道

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

(建蔽率 60%，容積率 200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 2 7,888,104 円

物件 3 1,115,366 円 (持分 2 分の 1)

物件 4 731,620 円 (持分 2 分の 1)

物件 5 1,562,650 円

第7 附属資料の表示

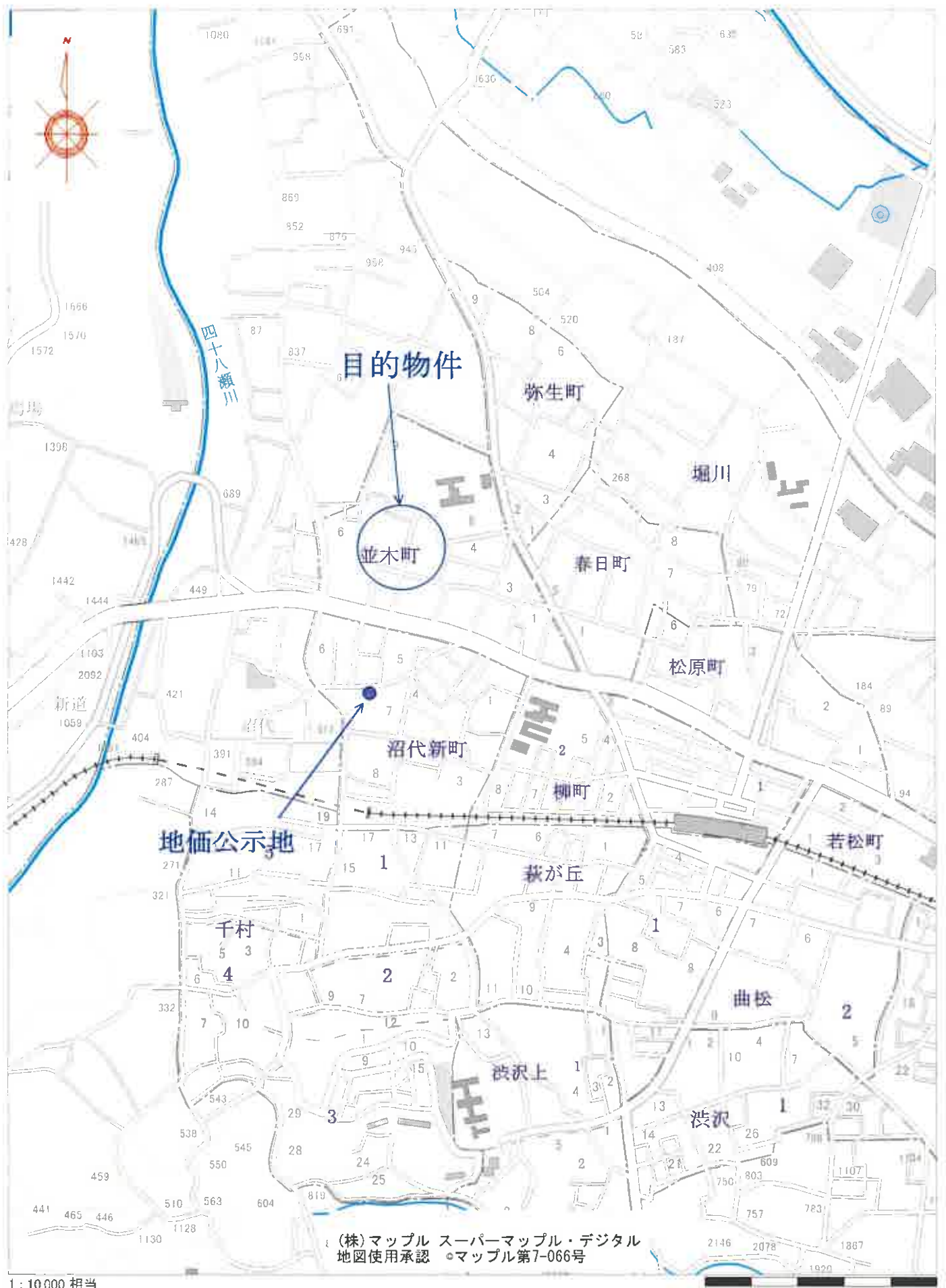
位置図

公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

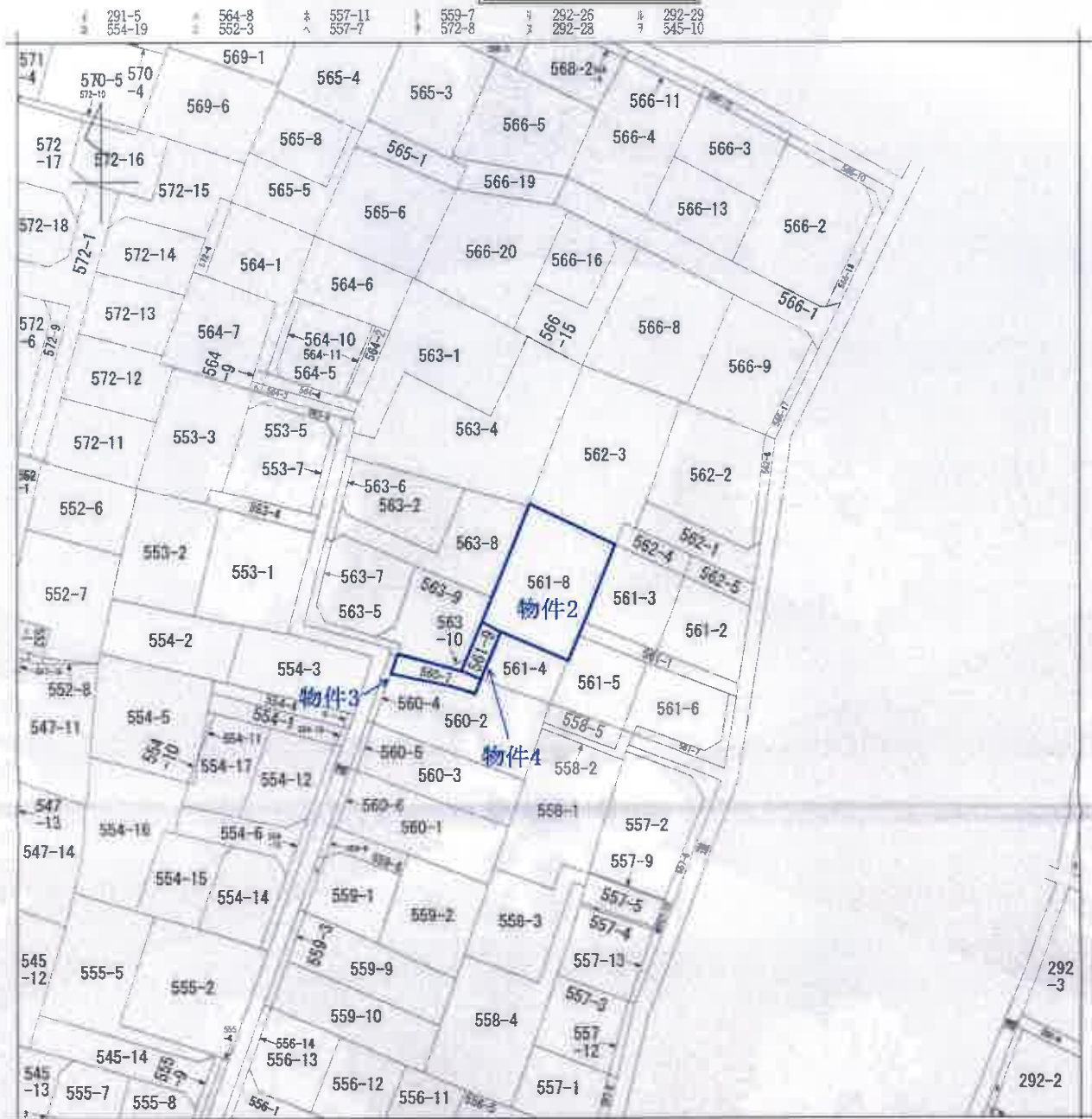
建物概略間取図



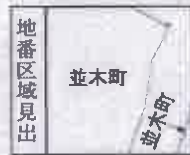
1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

公 図 写



(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。



請求分	所在		秦野市並木町		地番	561番8		
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。

(横浜地方税务局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月29日

横浜地方税务局

登記官

請求番号：48-4

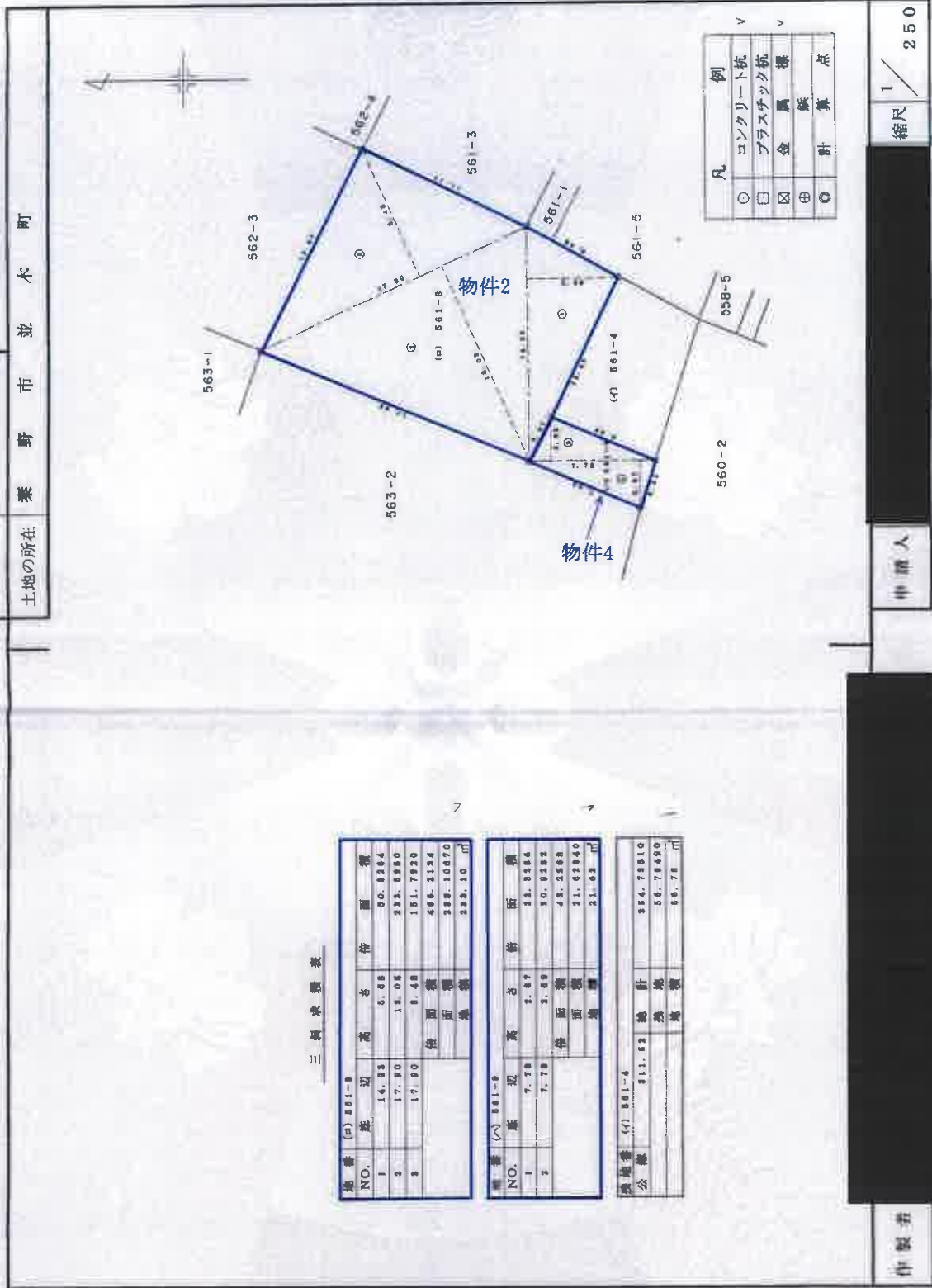
(1/1)

登記年月日：平成8年1月4日

158942

前 561-4 後・新同...新
地 番 561-4
561-8, 561-9
土地の所在 栗野市並木町

地積測量図



三 積 求 算 表

地番	区	辺	高	名	倍	面	積
(2) 561-8	1	14.33	5.88			90.8264	
		17.90	18.08			333.6980	
		17.90	8.48			151.7920	
		倍		面	積	496.2164	
		倍		面	積	338.10870	
		倍		面	積	333.10	㎡

地番	区	辺	高	名	倍	面	積
(3) 561-9	1	7.78	2.87			22.3286	
		7.78	3.69			30.8282	
		倍		面	積	43.2568	
		倍		面	積	21.62840	
		倍		面	積	21.62	㎡

地番	区	辺	高	名	倍	面	積
(4) 561-4	公	511.82				354.73910	
						55.78450	
		倍		面	積	55.78	㎡

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方方法務局 第四支局管轄)

令和7年5月29日 横浜地方方法務局

登記官

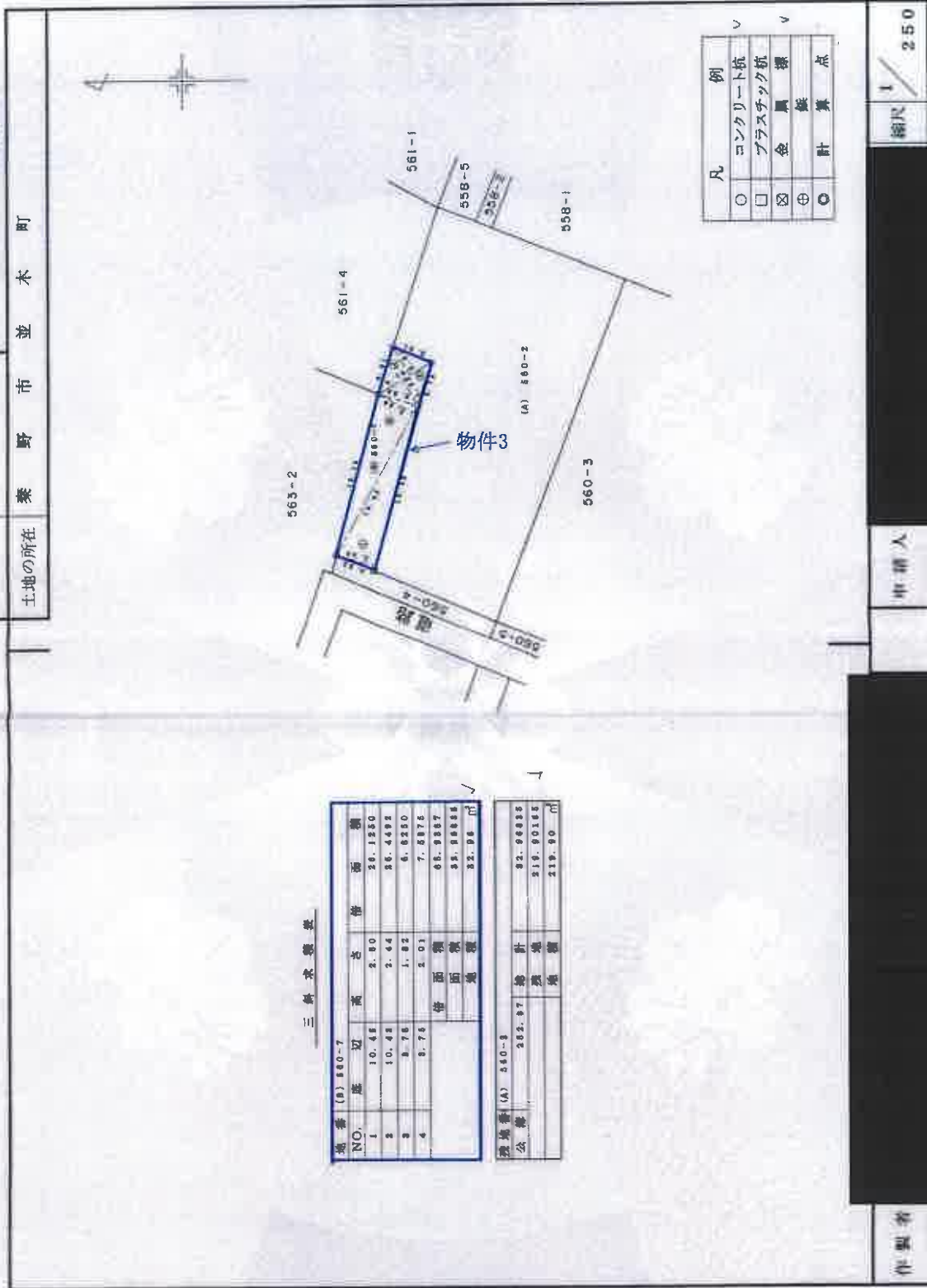
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成8年1月4日

158938

地積測量図

番 560-2 標・新開一
 地 香 560-2, 560-7
 土地の所在 桑野市並木町



三斜式測量

地番 (B) 560-7	NO.	座	辺	高	名	倍	面	積
	1	10.48	2.80				28.1250	
	2	10.48	2.44				25.4492	
	3	8.78	1.82				6.2250	
	4	8.78	2.01				7.5376	
					倍	面	積	
							68.3377	
					倍	面	積	
							35.9888	
							32.98	m ²

地番 (A) 560-3	公	積	積	積	積
		202.87			
			82.98035		
			219.90165		
			219.90	m ²	

凡	例
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金属標
⊕	旗
●	計測点

縮尺 1/250

申請人

作業者

これは図面に記載されている内容を証明した斜面である。

(桑野地方方法務局 測量課 宮支局 登録)

令和7年5月29日 桑野地方方法務局

登記簿

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

