

期間入札の公告

令和 8年 5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

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 6月30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月13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

家屋 番号 440番29

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 38.92平方メートル

所有者 亡A相続財産



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 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番29
地 目 宅地
地 積 150.39平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番28
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

3 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番31
地 目 宅地
地 積 42.48平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

4 所 在 秦野市堀西字下沼城440番地29



物 件 目 録

家屋 番号 440番29
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第138号
令和7年11月12日受理
令和7年12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 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 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番29
地 目 宅地
地 積 150.39平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番28
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

3 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番31
地 目 宅地
地 積 42.48平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

4 所 在 秦野市堀西字下沼城440番地29
家屋 番号 440番29
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 38.92平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

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、2、3
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2、3) □ (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 物件1につき、上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件2、3については、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4
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 として占有している □「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
■ B (亡A相続財産代表者相続財産清算人)	1 本建物には現在誰も居住していない。鍵は私が管理している。 2 立入調査への立会希望はない。本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。 (令和7年11月18日電話で聴取)
■ B (亡A相続財産代表者相続財産清算人)	1 令和5年11月ころ、本建物内で不自然死があった。 (令和7年12月1日Bの事務所で聴取)
■ B (亡A相続財産代表者相続財産清算人)	1 本建物に設置されている太陽光パネルの所有権留保の有無については、契約書等資料がなく不明である。 2 本建物がオール電化となっているかどうか、明確には聞いてはいない。 (令和7年12月1日Bの事務所で聴取)

(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、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物は、オール電化になっていると思われる。
- 4 本建物には太陽光パネルが設置されているが、所有権留保の有無については不明である。
- 5 本土地上の本建物周囲には、雑草類が繁茂している。
- 6 物件2土地には、下記の地役権が設定されている。

記

原因	平成28年1月28日設定
目的	通行
範囲	全部
要役地	秦野市堀西字下沼城440番26 秦野市堀西字下沼城440番27

- 7 物件1土地は、東側で建築基準法42条1項5号の私道(物件2、3土地)に、西側で建築基準法42条2項の市道に、それぞれ接している。また、物件2土地は南側で建築基準法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11月13日(木) 11:45 — 11:50	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11月13日(木) 12:45 — 13:00	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11月18日(火) 9:40 — 9:45	携帯電話	Bより占有状況等聴取(電話)
令和7年12月1日(月) 12:10 — 12:15	Bの事務所所在地	Bより本建物の鍵借受、Bより占有状況等聴取
令和7年12月2日(火) 14:00 — 14:25	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和7年12月3日(水) 11:00 — 11:03	Bの事務所所在地	Bへ本建物の鍵返還、Bより占有状況等聴取
令和 年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Bから借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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。
 (横浜地方裁判所西湘二宮支局管轄)
 令和7年9月4日 東京法務局建島出張所 登記官

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 440-1
 440-29ないし-30
 土地の所在 秦野市堀西学下沼城

求積表

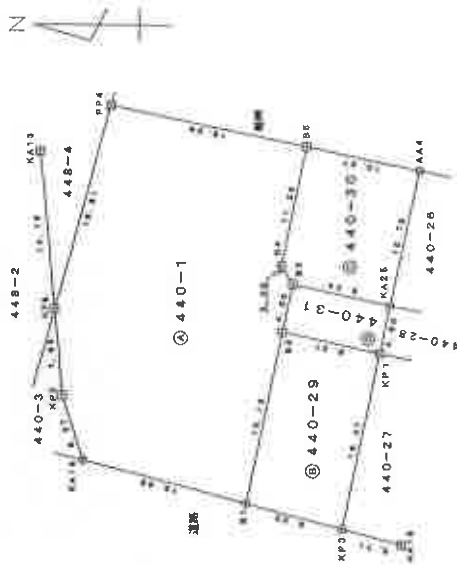
地番	A 440-1			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
B5	-88788.897	-80113.806	-14.886	1012848.432916
B4	-88786.274	-60124.830	-12.704	873860.624696
B3	-88787.399	-60126.509	-6.182	426243.516168
B2	-88786.420	-60131.012	-20.293	1388882.821060
B1	-88783.092	-60146.802	-11.999	825328.320904
KA19	-88787.898	-60143.011	0.862	-578186.010076
KP2	-88786.941	-60136.640	13.626	-957634.484366
KP5	-88786.201	-60129.086	20.806	-1843261.212808
PP4	-88770.274	-80110.136	16.280	-1050809.766720
合計				1279.410970
合計面積				639.7054850
合計過積				639.70

地番	B 440-29			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
KP1	-88795.439	-60132.914	-18.026	1240106.583414
KP3	-88792.052	-60149.038	-13.886	986384.018178
B1	-88783.092	-60146.802	18.026	-1233884.016392
B2	-88786.420	-60131.012	12.888	-965305.800960
合計				300.784238
合計面積				150.3921190
合計過積				150.39

地番	C 440-30			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
AA4	-88798.060	-60115.901	-14.610	1006154.266600
KA26	-88796.413	-60128.416	-10.608	729782.349103
B3	-88787.369	-60126.509	3.585	-246802.717855
B4	-88786.274	-60124.830	12.704	-873360.824895
B5	-88788.597	-60113.806	8.929	-814213.382811
合計				269.690300
合計面積				134.8451650
合計過積				134.84

地番	D 440-31			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
KA26	-88796.413	-60128.416	-6.406	440641.025265
KP1	-88795.439	-60132.914	-2.597	178661.765083
B2	-88786.420	-60131.012	6.406	-440877.020100
B3	-88787.369	-60126.509	2.597	-178640.797293
合計				84.962856
合計面積				42.4814776
合計過積				42.48

合計面積 967.4242406 m²



基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
TA2	-88810.266	-60116.836	測量点(測量局)
TA3	-88812.396	-60134.092	測量点(測量局)

参照点座標リスト

点名	X座標	Y座標
KA13	-88783.818	-60114.387
KA16	-88787.692	-60150.420

測量系	任意座標系
測量年月日	平成28年11月20日

田	例
○	コンクリート杭
◎	金属杭
⊙	金属板
○	鉄釘点(面上点)
⊙	プラスチック杭
△	測量基準点

作成者

20日作製)

申請人

1/500

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。
(横浜地方法務局西瀬(高支庁管轄))
令和7年9月4日 東京法務局豊島出張所 登記官

地積測量図

地番 440-1
440-26ないし-28

土地の所在 秦野市堀西字下沼城

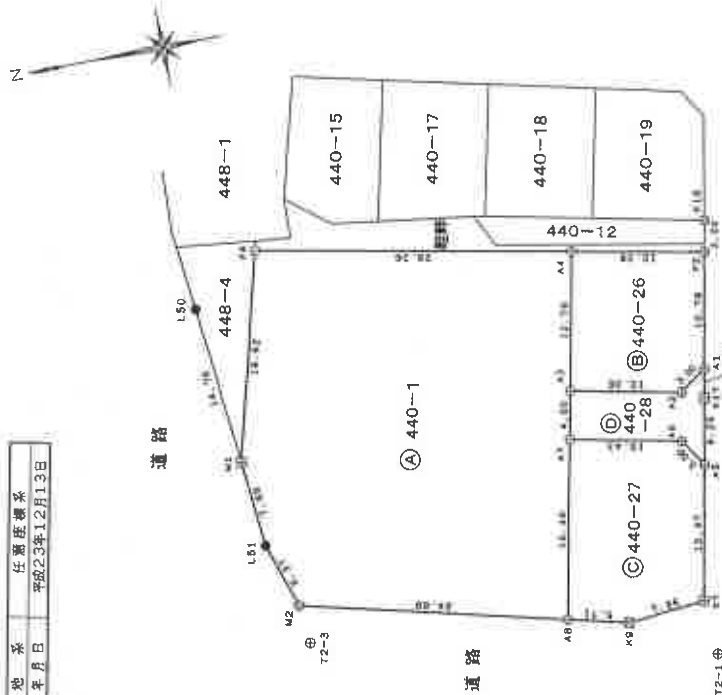
任意座標 座標求積表 Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, 距離. Includes a summary row for total area (合計面積) of 967.29 m².

任意座標 座標求積表 Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, 距離. Includes a summary row for total area (合計面積) of 157.57 m².

任意座標 座標求積表 Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, 距離. Includes a summary row for total area (合計面積) of 200.30 m².

任意座標 座標求積表 Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, 距離. Includes a summary row for total area (合計面積) of 1387.3314210 m².

測量年月日 平成23年12月13日
測量者 任意座標系



杭種凡例 Table listing symbols for various types of survey markers: 石 (stone), 鋼 (steel), 市プレート (city plate), 民プレート (resident plate), 良プレート (good plate), プラスチック杭 (plastic stake), 金属板 (metal plate), 団上点 (grouping point).

基準点 Table listing benchmark points with coordinates: 点名 (point name), X座標 (X coordinate), Y座標 (Y coordinate). Points include T2-2, T2-3, T2-1.

参照点 Table listing reference points with coordinates: 点名 (point name), X座標 (X coordinate), Y座標 (Y coordinate). Points include K18, L50.

作成者

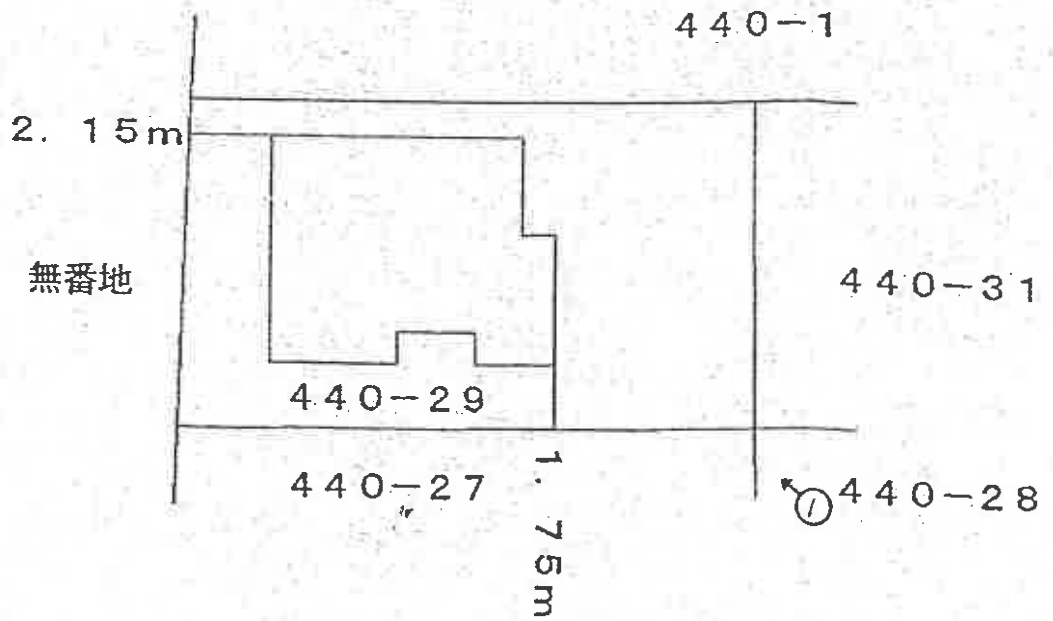
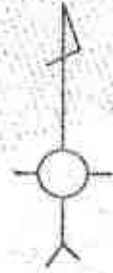
申請人

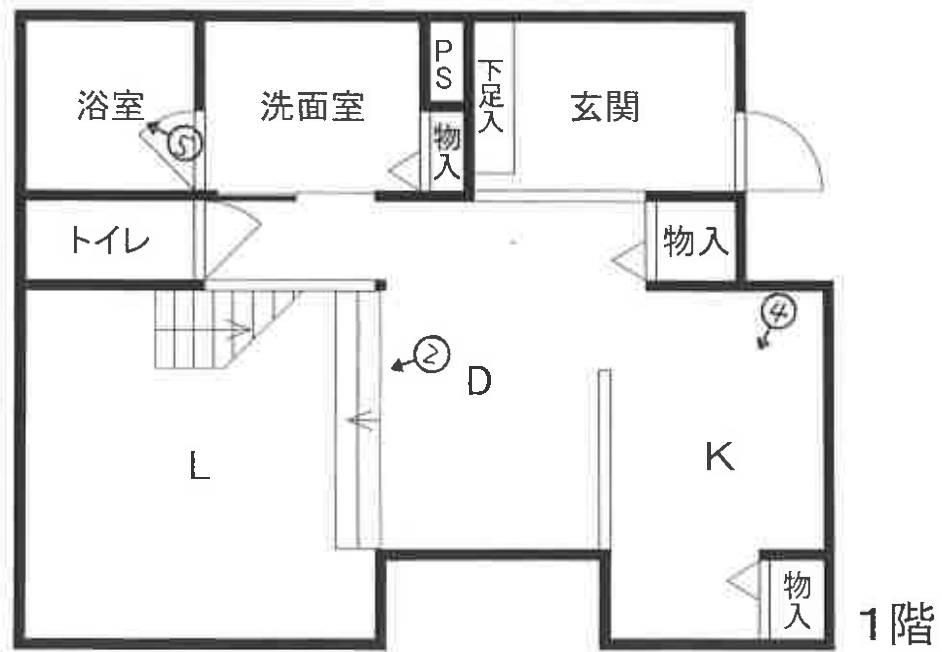
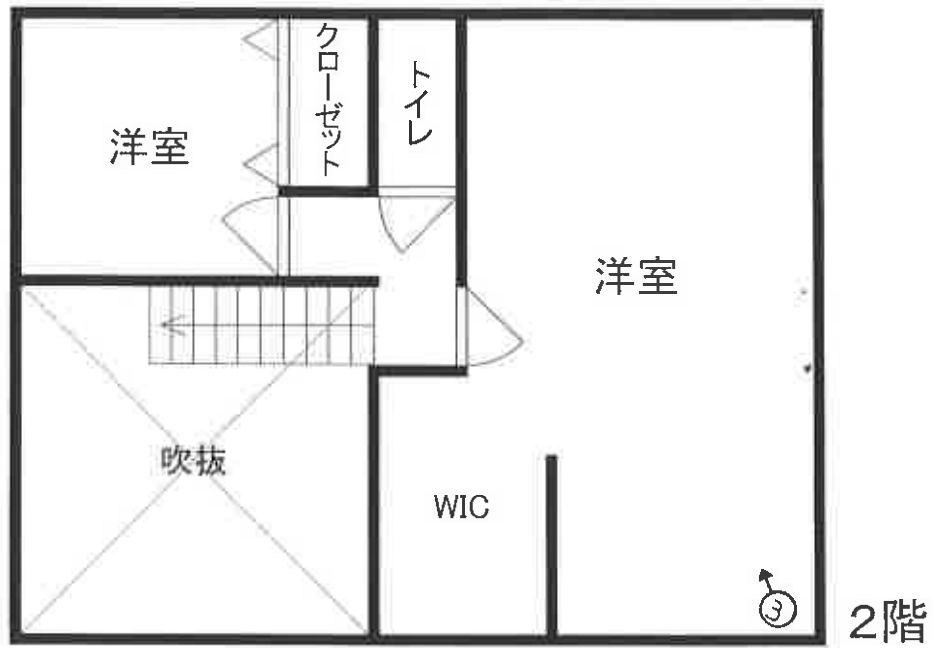
縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判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





間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

(// 枚目)

①



②



(2 枚目)

③



④



⑤



(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 138 号
令和 7 年 12 月 2 日 現地調査
令和 8 年 1 月 4 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10,910,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,940,000円
物件2(土地)	金240,000円
物件3(土地)	金160,000円
物件4(建物)	金8,570,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。なお、物件2及び3は私道につき土地のみの価格である。

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		地目：公衆用道路
3		地目：公衆用道路
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 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番29
地 目 宅地
地 積 150.39平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番28
地 目 宅地
地 積 62.15平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

3 所 在 秦野市堀西字下沼城
地 番 440番31
地 目 宅地
地 積 42.48平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の2

4 所 在 秦野市堀西字下沼城440番地29
家屋 番号 440番29
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 38.92平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

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」駅の北西方約1.5km(道路距離)、バス停「沼代」(コミュニティ)徒歩約3分	
付近の状況	戸建一般住宅が多い四十八瀬川沿いの住宅地域	
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2種住居地域
	建ぺい率	60%(基準建蔽率:70%)
	容積率	200%(基準容積率:184%)
	防火規制	準防火地域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地(No.70)隣接地	
画地条件	規模	150.39㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約9.2m、奥行約16m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	東側で幅員約4.6m私道(物件2及び3・建築基準法第42条1項5号道路)に間口約9.2m等高に接面、西側で幅員約3.2m市道(堀西5号・建築基準法第42条2項道路)に約0.4m高く接面	
土地の利用状況等	物件4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
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地(No.70)の隣接地で、建物建築時にあたっては、文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ・西側市道はセットバックの必要なし。 	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

画地条件	規 形 地	模 状 勢	104.63㎡ 幅約4.6mの带状地 地勢は平坦
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 幅約4.6m、延長約22mの舗装私道で、南側で市道（堀西6号）に接続され特定多数の通行の用に供されている。 		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 持分：6分の2。 物件2に次の内容の地役権が設定されている。 原因：平成28年1月28日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：秦野市堀西字下沼城440番26、27 		

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	令和3年11月30日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	珪藻土等
	天井	プリント合板、ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	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：47.61㎡ 2階：38.92㎡ 延べ86.53㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	2LDK・WIC（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12月2日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・関係人の聴取によると、令和5年11月ごろ本件建物内で不自然死があったとのことである。 ・オール電化仕様で太陽光パネルが設置されている。太陽光パネルの所有権留保の有無については不明である。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。 ・令和3年12月15日完了検査済。 	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	67,200	97 100	65,200	×150.39	×1.0	=9,810,000

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。

公示地 秦野 - 20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 58,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{87} & = & 67,200 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、環境条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、行き止まり、二方路等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 2・3 (土地)

物件 2・3 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	標準的画地価格 (円/㎡)	道路価値率	地積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
2	67,200	× 0.30	× 62.15	× $\frac{2}{6}$	= 420,000
3	67,200	× 0.30	× 42.48	× $\frac{2}{6}$	= 290,000

- ・標準的画地価格：「①のとおり」
- ・価値率：30%と判定した。

③ 物件 4 (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)
4	150,000	×86.53	×0.67	=8,700,000

現価率

- ・経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.2) = 0.67$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	9,810,000	×0.65	法定地上権	=6,380,000

(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 積算価格

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)	積算価格(円)	価格構成比
1	9,810,000	-6,380,000	= 3,430,000	17.8%
2	420,000		= 420,000	2.2%
3	290,000		= 290,000	1.5%
4	8,700,000	+6,380,000	= 15,080,000	78.5%
積算価格(合計)			19,220,000	100%

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
1,140,000	$\times (1 - 0.227)$	$= 881,000$	$\div 9.0\%$	$= 9,790,000$

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

III 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(19,220,000 \times 0.8 + 9,790,000 \times 0.2)$$

物件番号	調整後の合計価格（円）	構成比	市場性修正	競売市場修正	その他の控除（円）	評価額（円）
1	17,330,000	17.8%	$\times 0.9$	$\times 0.7$		$= 1,940,000$
2		2.2%	$\times 0.9$	$\times 0.7$		$= 240,000$
3		1.5%	$\times 0.9$	$\times 0.7$		160,000
4		78.5%	$\times 0.9$	$\times 0.7$		$= 8,570,000$
一括価格（合計）						10,910,000

市場性修正：不自然死による市場性修正を-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野 - 20
所 在：秦野市菖蒲字中開戸1138番14外
価 格：58,500円/m²
位 置：小田急小田原線「渋沢」駅 約2.3km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：125m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側4.0m 市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,316,380円
物件2	非課税
物件3	非課税
物件4	7,866,823円

第7 附属資料の表示

位置図

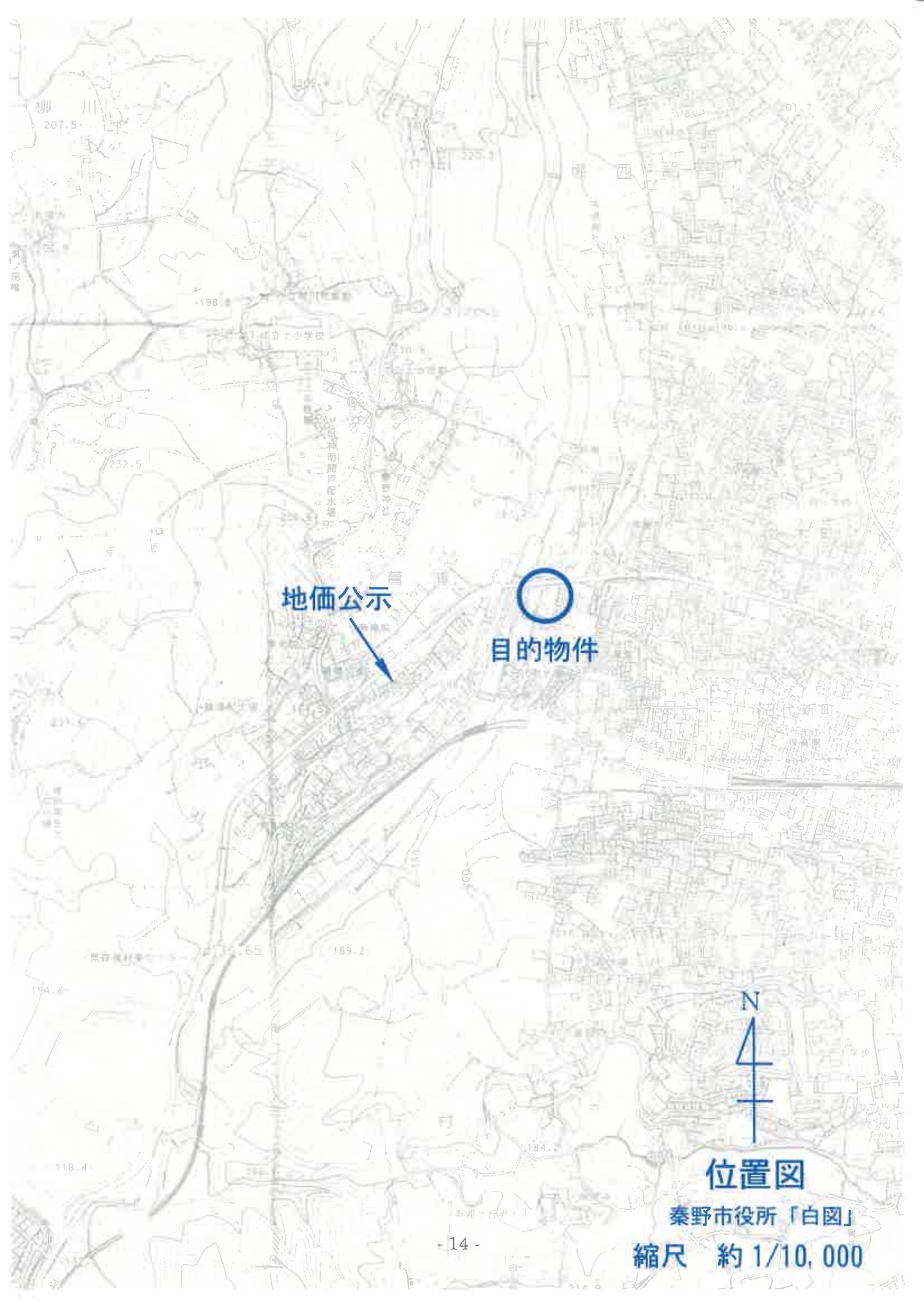
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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



地価公示



目的物件



位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000

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。
(成城地方事務所西郷三宮支店管轄)
令和7年9月4日 東京事務所豊島出張所 登記係

地積測量図

地番 440-1
440-29ないし-30
土地の所在 豊野市堀西字下沼城

求積表

地番	440-1		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
B5	-68788.697	-60113.806	-60124.830	-60124.830	-68788.697	-14.024	-1010648.435616	
B4	-68786.274	-60124.830	-60126.808	-60126.808	-68786.274	-1.978	-136860.824896	
B3	-68787.389	-60126.808	-60131.012	-60131.012	-68787.389	-4.204	-288243.515158	
B2	-68786.420	-60131.012	-60146.802	-60146.802	-68786.420	-15.790	-1080882.821080	
B1	-68783.092	-60146.802	-60183.011	-60183.011	-68783.092	-36.209	-1308328.320908	
KA19	-68787.888	-60183.011	-60198.840	-60198.840	-68787.888	-15.829	-1085189.010078	
KP2	-68785.941	-60198.840	-60218.085	-60218.085	-68785.941	-19.244	-1324354.494366	
KP6	-68785.201	-60218.085	-60274.274	-60274.274	-68785.201	-56.189	-3862251.212855	
PP4	-68770.274	-60274.274	-60310.135	-60310.135	-68770.274	-35.861	-2465800.786720	
合計							1279.410970	
合計							639.7054860	
合計							639.70	

物件1

地番	440-29		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
AA4	-68788.060	-60116.901	-60128.914	-60128.914	-68788.060	-12.013	-825660.0	
KA25	-68786.473	-60128.914	-60146.802	-60146.802	-68786.473	-17.888	-1233884.016176	
B3	-68787.389	-60146.802	-60183.011	-60183.011	-68787.389	-36.209	-1308328.320908	
B4	-68786.274	-60183.011	-60218.085	-60218.085	-68786.274	-35.074	-2412860.271786	
B5	-68788.697	-60218.085	-60274.274	-60274.274	-68788.697	-56.189	-3862251.212855	
合計							300.784238	
合計							150.39	

物件3

地番	440-30		Y _n		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KA26	-68788.473	-60128.914	-60146.802	-60146.802	-68788.473	-17.888	-1233884.016176	
KP1	-68785.430	-60146.802	-60183.011	-60183.011	-68785.430	-36.209	-1308328.320908	
B2	-68786.420	-60183.011	-60218.085	-60218.085	-68786.420	-35.074	-2412860.271786	
B3	-68787.389	-60218.085	-60274.274	-60274.274	-68787.389	-56.189	-3862251.212855	
合計							286.802330	
合計							134.8451650	

総合計面積 967.4242466 m²

A3をA4に縮小(約70%)



基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
TA2	-68816.265	-60118.636	地積点(全周)
TA3	-68812.396	-60134.092	地積点(全周)

参照点座標リスト

点名	X座標	Y座標
KA13	-69763.876	-60114.387
KA16	-68787.692	-60160.420

測量系	任意測量系
測量年月日	平成28年1月20日

田	コンクリート杭
◎	金属標
⊙	金属板
○	計算点(図上)
⊗	プラスチック杭
△	測量基準点

作成者

申請人

1/500

平成28年1月20日作製

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。
 (備取地方法務局西湘二宮支庁管轄)
 令和7年9月4日 東京法務局豊島出張所

地積測量図

地番 440-1
 440-26ないし-28

土地の所在 秦野市堀西字下沼城

座標求積表

任意座標

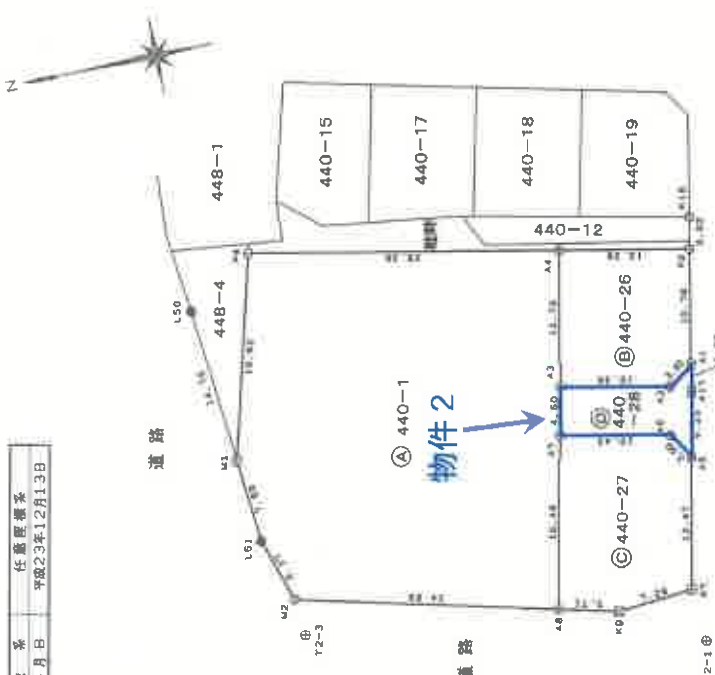
地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離	
440-1	P4	-68770.304	-60110.278	-90866.67	68793.5	29.36	
	A4	-68758.091	-60116.043	125737.2	187116	12.79	
	A3	-68796.438	-60128.554	1170365	003256	4.60	
	A7	-68795.471	-60131.055	1419181	771259	16.48	
	A8	-68792.080	-60149.183	694318	463440	24.89	
	M2	-68767.928	-60143.148	-832091	928800	6.37	
	L51	-68765.972	-60137.983	-957291	096212	7.89	
	M1	-68765.235	-60129.327	-1843252	124175	19.62	
	合計				1934	5879.48	
	合計面積				967	2939740	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
440-26	A3	-68796.438	-60148.554	-100799.020262		12.79
	A4	-68799.091	-60116.043	-693426	038189	12.38
	P2	-68811.232	-60118.475	894472	204768	10.78
	A1	-68809.087	-60129.042	846640	615879	3.00
	A2	-68806.577	-60130.692	-33577.508576		10.36
	合計				315	152620
合計面積				157	5763100	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離	
440-27	A8	-68792.080	-60149.183	-120475.5	697640	16.48	
	A7	-68795.471	-60131.055	-961416	707225	10.43	
	A6	-68805.679	-60135.208	320772	075498	3.00	
	A5	-68807.329	-60137.117	1013669	570828	12.47	
	K7	-68804.833	-60149.940	842111	165903	7.26	
	K9	-68797.621	-60150.568	-52079.799097		5.71	
	合計				406	608867	
	合計面積				200	3044335	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
440-28	A7	-68795.471	-60133.055	-457765	664034	4.50
	A3	-68796.438	-60128.554	-162565	982994	10.36
	A2	-68806.577	-60130.692	33577	609576	3.00
	A1	-68809.087	-60129.042	61652	941952	2.50
	K17	-68808.571	-60131.988	596914	333425	6.25
	A5	-68807.329	-60137.717	249082	630980	3.00
A6	-68805.679	-60135.208	-320772	075498	10.33	
合計				124	313407	
合計面積				62	1567035	m ²
総合面積				1387	3314210	m ²

A3をA4に縮小(約70%)



杭種凡例

●	国	石
○	市	石
◎	市	赤プレート
⊕	田	長プレート
□	田	赤プレート
⊖	田	プラスチック杭
⊙	田	金属杭
○	田	地上点

基準点

点名	文種	座標	備考	
T2-1	文種	-68805.41	-60155.015	測量点
T2-2	文種	-68812.837	-60334.234	測量点
T2-3	文種	-68768.333	-60146.708	測量点

引照点

点名	文種	Y座標	備考	
K18	文種	-68811.833	-60315.516	市金庫ポイント
L50	文種	-68763.856	-60114.527	国コンクリート杭

申請人

郵便 1/500

作成者

4日作成

登記年月日：令和3年12月13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。

令和7年9月4日 横浜地方支務局西湘(管支局管轄)

東京支務局豊島出張所

登記官

各階平面図

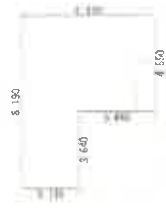
1階



- 3. 640 × 0. 910 = 3. 312400
- 6. 370 × 1. 365 = 8. 695050
- 5. 480 × 2. 275 = 12. 421500
- 6. 370 × 3. 640 = 23. 868000
- 47. 615750

1階床面積 47. 61㎡

2階



- 6. 370 × 4. 550 = 28. 983500
- 2. 730 × 3. 640 = 9. 937200
- 38. 920700

2階床面積 38. 92㎡

建物図面

家屋番号 440-29

建物の所在 秦野市畑西字下沼城440番地29



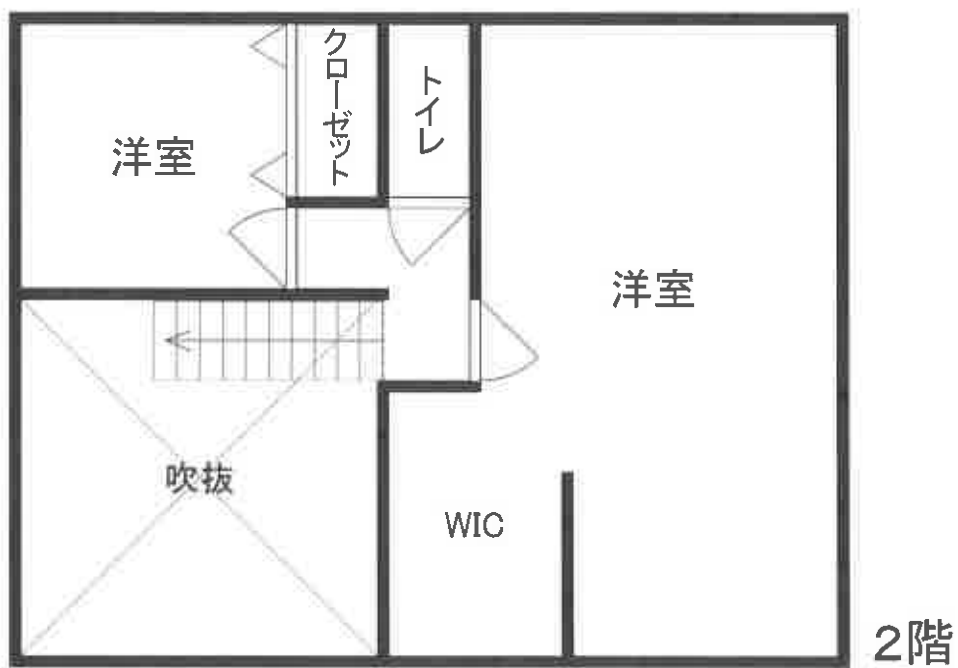
A3をA4に縮小(約70%)

作成者

1/250

申請人

1/500



概略間取図