

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 日

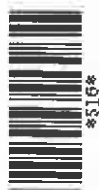
横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 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）
1～5	2,800,000 2,240,000	一括	560,000	48,878	0
1	830,000				
2	20,000				
3	210,000				
4	40,000				
5	1,700,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 1 2 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 77.25平方メートル
 2階 56.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約20.9平方メートル

(現 況)

所 在 秦野市南矢名字蓑輪1223番地1、同1224番地
 2、同1224番地4



物件明細書

令和 8 年 6 月 8 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

- ## 1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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 1 ~ 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5】

本件建物は農家分家住宅として許可を受けて建築されたもので、許可を受けた所有者以外の者は新たに許可を得なければ使用、建て替え等を行うことができない。

《 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 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 1 2 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 77.25平方メートル
 2階 56.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約20.9平方メートル

(現 況)
所 在 秦野市南矢名字蓑輪1223番地1、同1224番地
 2、同1224番地4



令和7年(ケ)第177号
令和8年2月13日受理
令和8年3月24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 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2. 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 秦野市南矢名字蓑輪 1 2 2 3 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	77.25 平方メートル
	2 階	56.18 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 乃至 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 1 乃至 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり(物件 1) ☒ 地積測量図のとおり(物件 2 乃至 4) ☐ 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 5			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約 20.9 m² </td> </tr> </table>		{	種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約 20.9 m ²
{	種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約 20.9 m ²			
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	所在につき、地番 1 2 2 4 番 2 土地及び地番 1 2 2 4 番 4 土地の一部も本建物の敷地になっていると思われる(評価人の調査による)			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	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	☐ 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

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、概略間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地には縄縮みが推定され、物件1乃至4土地の4筆を合計した全体地積にも縄縮みが推定される（評価人の調査による）。
- 3 受命物件の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。本土地上の敷地入口門扉脇の郵便ポストにはAの氏が表示され、同郵便ポスト内及び本建物内の居室には、A宛の郵便物が複数存在した。なお、同郵便ポスト内には、B宛の郵便物が複数存在したが、本建物内には存在しなかった。また、秦野市役所から交付を受けたBの住民票（除票）には、同人が令和6年12月3日に本物件所在地から転出した旨記載されていた。
- 4 1階Lの天井が大きく破損している。
- 5 1階和室の壁及び天井に雨漏りによると思われる汚損があり、同部分の下側付近の床面に顕著な汚損がある。
- 6 1階Kの壁に穴が開いている。
- 7 1階Dの床面に緩みがあり、その緩みのある部分付近には段ボール紙が貼られている。
- 8 玄関の扉は玄関上部の屋根の梁に当たるため、完全には開かない。
- 9 玄関の屋根に歪みがあり、片側が下がっている。
- 10 本建物の屋根には太陽光パネルが設置されている。
- 11 物件3土地上の西側隅付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 12 物件1乃至4土地は、東側で建築基準法42条1項の市道に、物件1土地は、西側及び南側で建築基準法に該当しない道路にそれぞれ接している（評価人の調査による）。

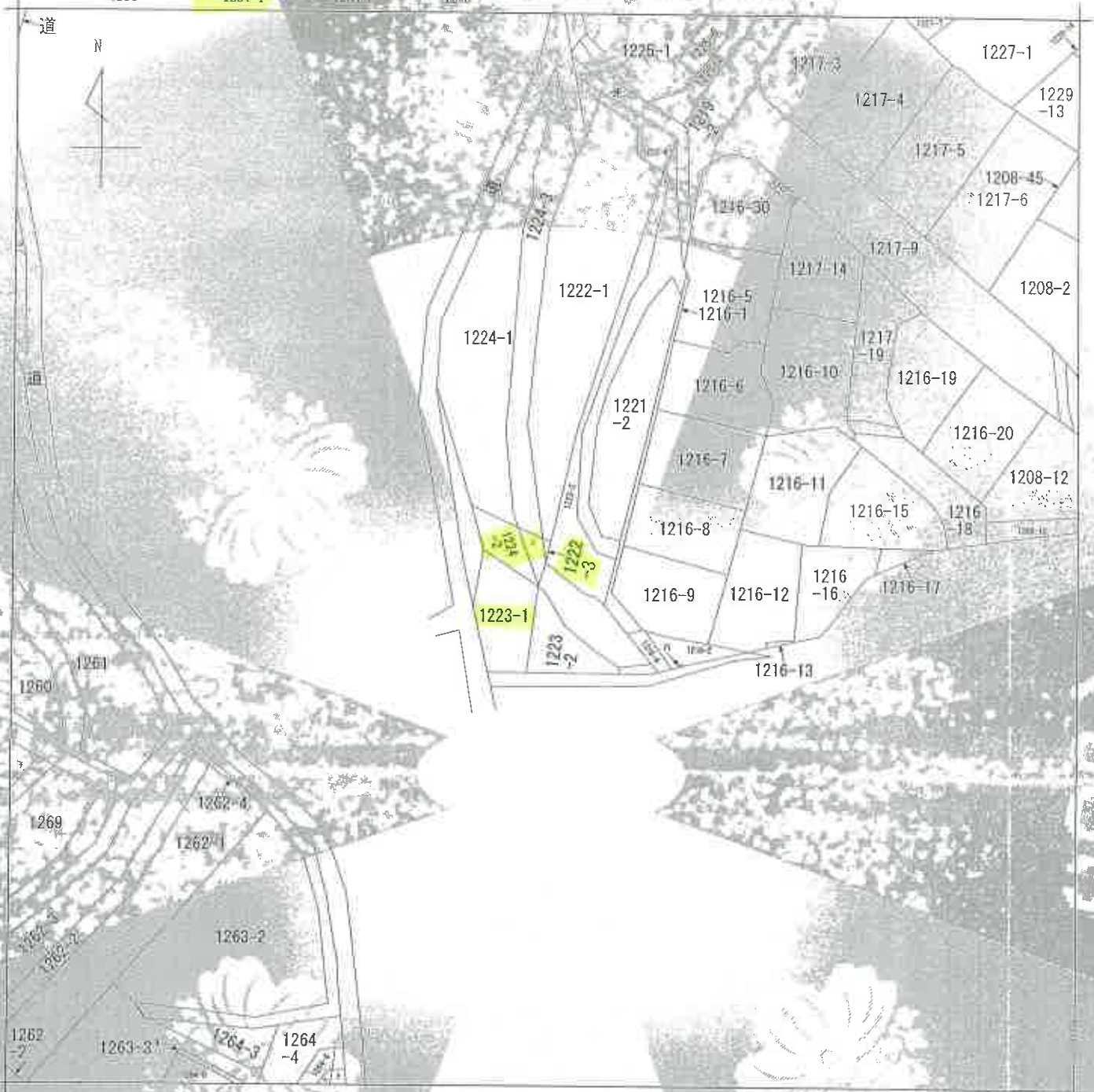
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月16日(月) 10:25 — 10:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和8年2月17日(火) 14:45 — 14:50	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、地積測量図申請・受理(登記事項証明書は受理なし)
令和8年3月9日(月) 13:35 — 14:15	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8年3月10日(火) 14:30 — 14:40	秦野市役所	住民票申請・受理
令和 年 月 日(木) : — :		
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 8 年 3 月 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1208-3
ロ 1254
ハ 1216-3
ニ 1224-4



(注) 地図標準化と図面は、土地所有権地図にした不図部を記した図面が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして補完材料として利用される。土地の位置及び形状の記載は、図面に記載する。



部 分	地 区	東京都南矢名字義精			地 番	1222番3	
地 区	1268	精 度	座標系	分類	地図標準化する図面	種類	旧土地台帳地図
作 成 年 月 日				縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率

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支局管轄)

令和7年11月12日

東京法務局

地図整理番号：M94088

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成11年11月25日

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)
令和7年11月12日 東京法務局

280183

前 1222-1 後 新同一新

地 1222-1

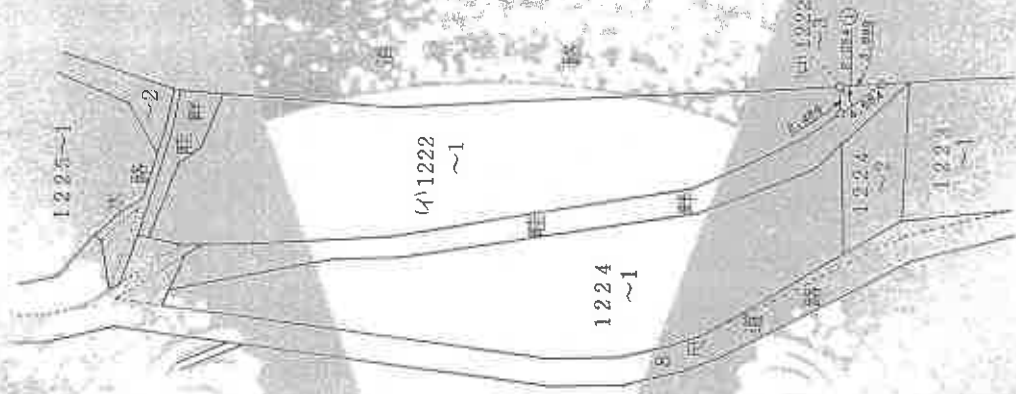
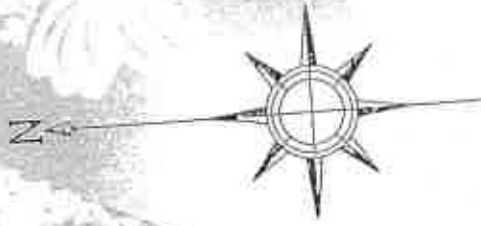
土地の所在 東京都浦安市美浜

地積測量図

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1222	1	4.684	$2.064 \div$	9.620936	
1222	2		合計	9.620936	㎡
1222	3		面積	4.8104680	㎡
1222	4		面積	1.4551	㎡
1222	5		合計	856.1983471	㎡
1222	6		面積	4.8104680	㎡
1222	7		面積	851.3878791	㎡
1222	8		面積	257.5448	㎡



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

1月 5日 作成

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

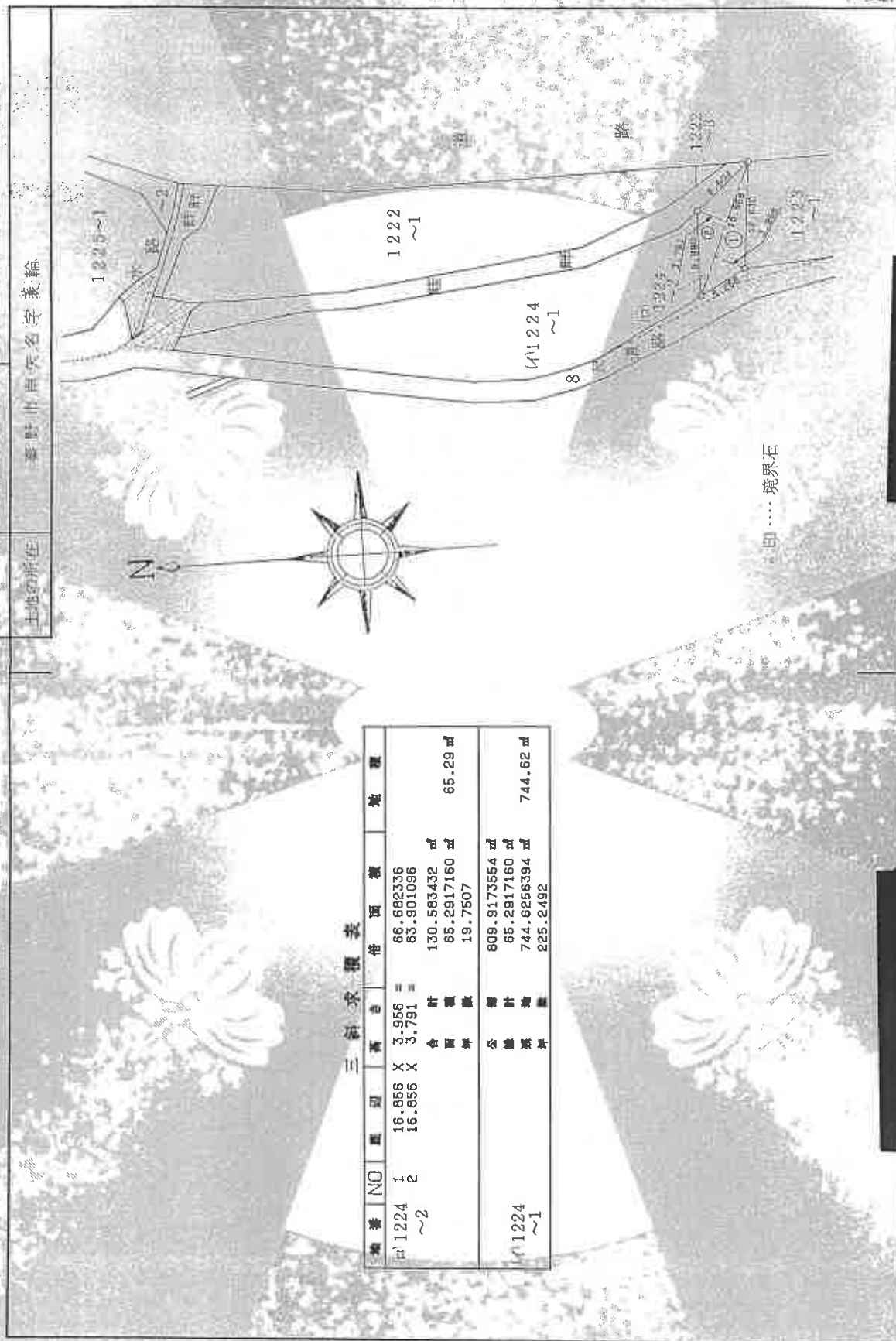
280186

前地番 4

後地番 新1-1

地積測量図

土地の所在 愛知県田原市名宝表輪



三斜求積表

地番	NO	面積	高さ	倍面積	地積	
1224	1	16.856	X	3.956	=	66.682336
	2	16.856	X	3.791	=	63.901096
	~2			合計		130.583432 ㎡
1222	~1			合面積		65.2917160 ㎡
				面積		19.7507
1224	~1			公積		809.9173554 ㎡
				地積		65.2917160 ㎡
				地積		744.6256394 ㎡
1224	~1			地積		225.2492

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会会章）

登記年月日：平成17年7月26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8年2月17日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

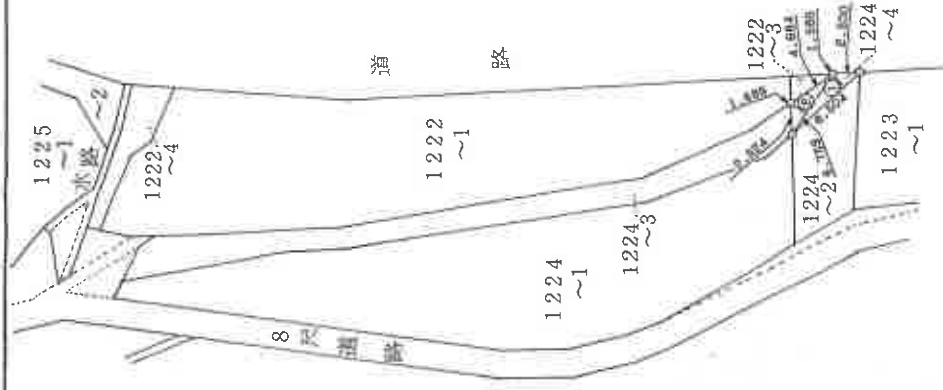
(9 枚目)

280190

前 1224-4 後・新同一・新

地番	1224-4
土地の所在	秦野市南矢名字菟輪

地積測量図



。印 境界石

三 斜 求 積 表

地番	NO	辺	長さ	倍	面積	地積
1224	1	8.504	X	1.585	=	13.478840
1224	2	6.759	X	1.685	=	11.368915
1224	3					
1224	4					
1224	5					
1224	6					
1224	7					
1224	8					
1224	9					
1224	10					
1224	11					
1224	12					
1224	13					
1224	14					
1224	15					
1224	16					
1224	17					
1224	18					
1224	19					
1224	20					
1224	21					
1224	22					
1224	23					
1224	24					
1224	25					
1224	26					
1224	27					
1224	28					
1224	29					
1224	30					
1224	31					
1224	32					
1224	33					
1224	34					
1224	35					
1224	36					
1224	37					
1224	38					
1224	39					
1224	40					
1224	41					
1224	42					
1224	43					
1224	44					
1224	45					
1224	46					
1224	47					
1224	48					
1224	49					
1224	50					
1224	51					
1224	52					
1224	53					
1224	54					
1224	55					
1224	56					
1224	57					
1224	58					
1224	59					
1224	60					
1224	61					
1224	62					
1224	63					
1224	64					
1224	65					
1224	66					
1224	67					
1224	68					
1224	69					
1224	70					
1224	71					
1224	72					
1224	73					
1224	74					
1224	75					
1224	76					
1224	77					
1224	78					
1224	79					
1224	80					
1224	81					
1224	82					
1224	83					
1224	84					
1224	85					
1224	86					
1224	87					
1224	88					
1224	89					
1224	90					
1224	91					
1224	92					
1224	93					
1224	94					
1224	95					
1224	96					
1224	97					
1224	98					
1224	99					
1224	100					

(日調連9)

作製者

土地家屋調査士

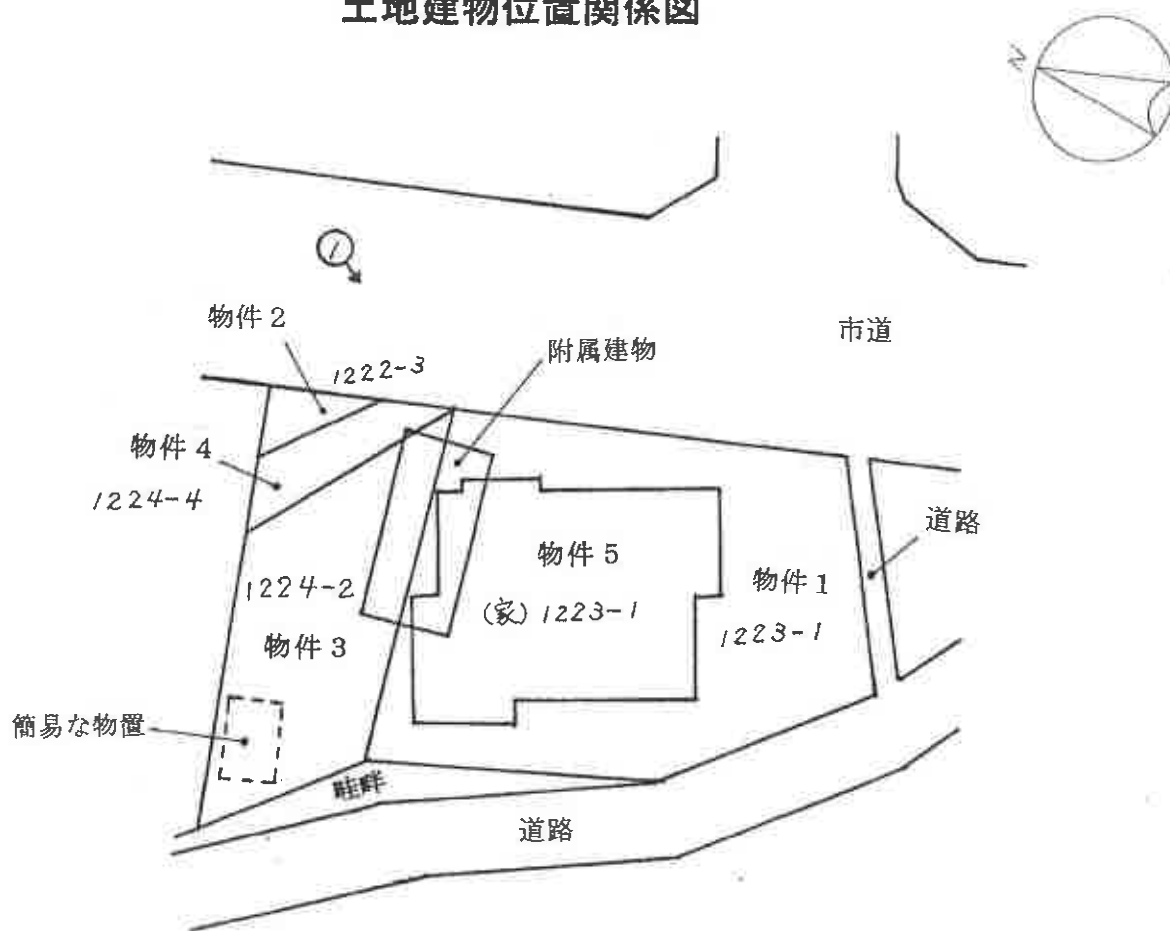
7月18日(作製)

申請人

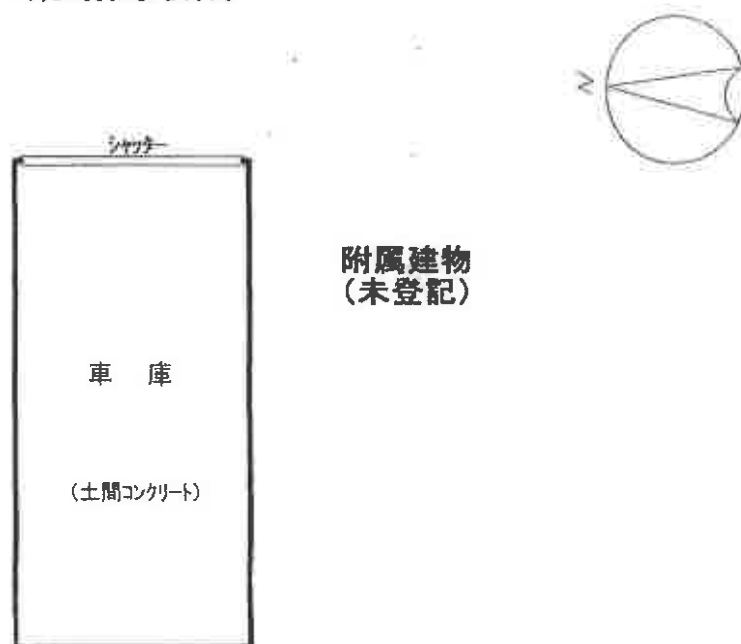
縮尺 1/500

(日加給) 7 26

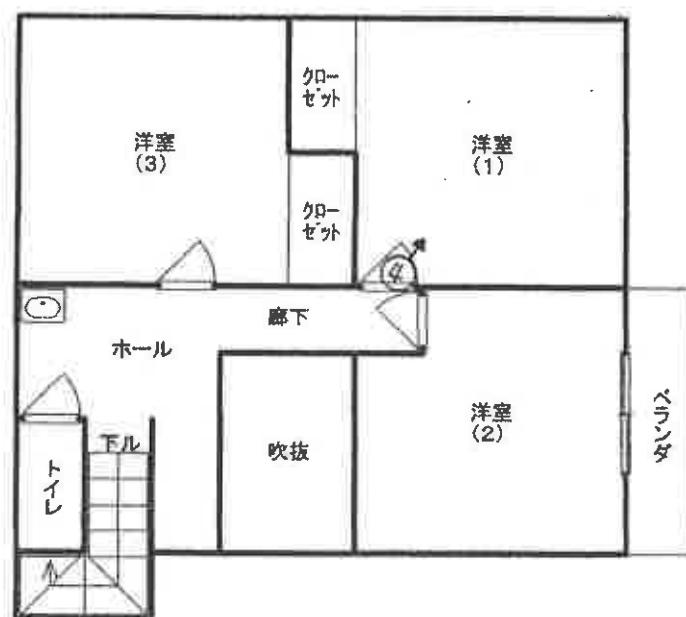
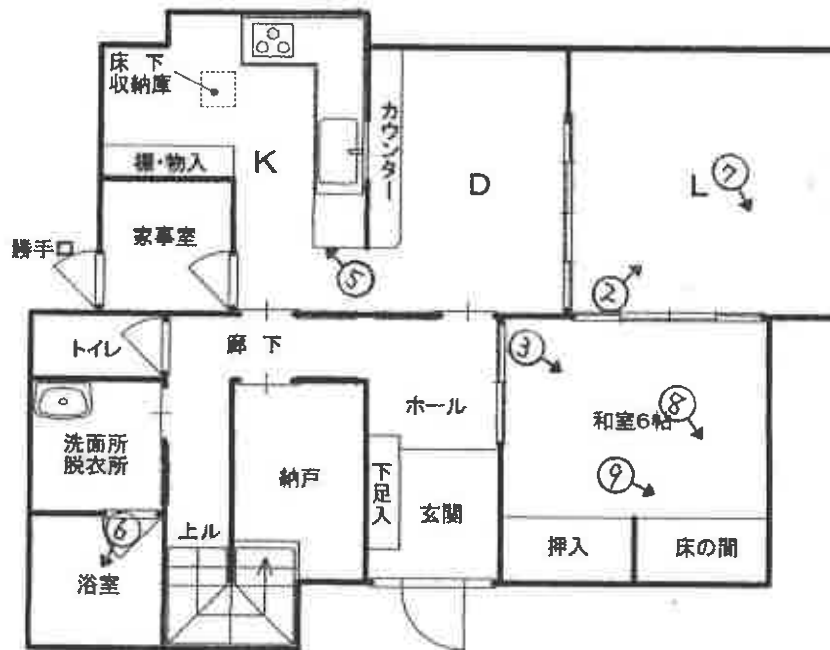
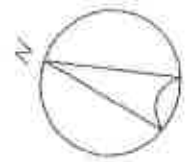
土地建物位置関係図



概略間取図



概略間取図



①



②



③



④



⑤ 壁の穴



⑥



⑦ 天井の破損



⑧ 雨漏りによると思われる汚損



⑨ 雨漏りによると思われる汚損



令和 7 年（ケ）第 177 号
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令和 8 年 3 月 21 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

今 井 孝

第1 評価額

一括価額(合計)	
金2,800,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金830,000円
物件2(土地)	金20,000円
物件3(土地)	金210,000円
物件4(土地)	金40,000円
物件5(建物)	金1,700,000円

- ① 一括価額は、物件1乃至物件5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乃至物件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 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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		所 在 秦野市南矢名字蓑輪 1 2 2 3 番地 1、1 2 2 4 番地 2、 1 2 2 4 番地 4 附属建物 符 号 未登記 種 類 車庫 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 床面積 約 2 0 . 9 m ²
特 記 事 項		
物件 1 は約 3 割強程度の縄縮みが推定される。		

* 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 | 秦野市南矢名字菰輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市南矢名字菰輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市南矢名字菰輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市南矢名字菰輪 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市南矢名字菰輪 1 2 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	77.25平方メートル
	2階	56.18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乃至物件4）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「東海大学前」駅の南西方約 2.3km（道路距離）、バス停「蓑輪」の南方約 170m（同前）で、徒歩約 2分	
付 近 の 状 況	住宅団地（おおねオレンジヒル）に隣接する幅員約 7.6m市道沿いに一般住宅、駐車場等が点在する住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 50% 100% 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地の隣接地に該当している。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（4筆合計）346.53㎡（登記記載） ほぼ台形 東側間口約 20m、奥行約 8～ 15m 建物敷地部分はほぼ平坦で、北東側駐車スペース部分等より約 3.5m高く、段差になっている。北西側は傾斜地、法地、擁壁等である。敷地内北側と南側（東側市道から進入路）に階段等が造られている。北側隣接地より駐車スペース部分等が約 0.2～ 0.5m高く、北西側部分は傾斜地、法地、擁壁等の傾斜なりに接面している。
接面道路の状況	東側幅員約 7.6m舗装市道（7号線：建築基準法第42条1項）より建物敷地は約 3.5m高く、駐車スペース部分及び車庫はほぼ等高に、約 20m接面している。西側幅員約 2.4m舗装市が管理する認定外道路（建築基準法外道路）は南向きに緩やかに下っており、目的土地より約 0～ 1.3m高く、一部道路畦畔等を経て、約 24m接面している。南側幅約 0.6m未舗装市が管理する認定外道路（建築基準法外道路）は前記市道から西向きに上っており、傾斜の地勢なりに約 8.3m接面している。	

土地の利用状況等	一体となって物件5の建物及び東側市道との高低差を利用した未登記建物(地下式車庫)の敷地に利用されている。当該車庫は主である建物と効用上・利用上の一体性があるので、附属建物(建物現況欄表示)と判断した。 建物の配置は附属資料建物図面写、土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	なし(浄化槽あり)
特記事項	① 物件3土地上の西側隅付近にスチール製物置が1個設置されているが簡易な基礎で土地への定着性はない。 ② 物件1の地積は、物件2乃至物件4の地積測量図及び道路台帳図、現況利用の状況等から判断して、約3割強程度の縄縮みが推定される。また、4筆合計した全体地積で考慮すると、約2割強程度の縄縮みが推定される。確定(実測)地積は不明であるため、専門職業家による実測(測量)等が必要である。なお、評価上は登記地積により評価額を求めた。 ③ 建築計画概要書による地名地番は1223番1(物件1)のみが建物敷地とされており、概要書による敷地の面積は199.00㎡である。なお、物件2乃至物件4の土地は後記農家分家住宅の建築確認の敷地とはしていないとのことである。(秦野市役所開発建築指導課等調べ) ④ 物件2乃至物件4は後記農家分家住宅の建築確認の敷地とはしていないとのことであるが、物件1の地積は縄縮みが推定されること及び物件2乃至物件4の地積測量図並びに道路台帳図等から、現況は物件2乃至物件4の一部も建物敷地として利用されていると判断した。 ⑤ 目的物件の土地は以前の所有者(物件1土地甲区1番の所有者)が農家分家住宅を要件として都市計画法第43条の許可を受けて、建物を建築している。既存宅地とは異なり、農家分家住宅は一身専属性であることから、当初の建物所有者(物件5建物甲区1番の所有者で物件1土地甲区1番の所有者と同一)以外	

	の者(第三者)が本件建物等を使用したり、建て替えること等は一般的には許可されないとのことである。(秦野市役所開発建築指導課等調べ) ⑥ 擁壁は高さが 2m以上あり、擁壁再築にあたっては建築確認が必要となる可能性がある。 ⑦ 景観計画、景観条例等 ⑧ 宅地造成等工事規制区域
--	--

2. 建物の概況及び利用状況等（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	平成2年4月9日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約 3年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内 壁	クロス貼り、京壁等
	天 井	化粧ボード、敷き目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2、納戸等
	そ の 他	太陽光パネル、IHコンロ等
床面積（現況）	1 階 77.25㎡、2 階 56.18㎡、延床面積 133.43㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4 L D K + 納戸 + 家事室（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	著しく劣る	

建物の利用状況	令和8年3月9日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として占有している。
特記事項	① 本件建物及び附属建物は、いずれも建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 附属建物は鉄筋コンクリート造陸屋根平家建の車庫であり、完了検査済であることから、平成1年11月頃新築と推定される。 ③ 1階L(リビング)の天井が大きく破損している。1階和室の壁及び天井に雨漏りによると思われる汚損があり、同部分の下側付近の床面に顕著な汚損がある。1階K(キッチン)の壁に穴が開いている。1階D(ダイニング)の床面に緩みがあり、その緩みのある部分付近には段ボール紙が貼られている。玄関の扉は玄関上部の屋根の梁に当たるため完全には開かない。玄関の屋根に歪みがあり片側が下がっている。本建物の屋根には太陽光パネル(所有権留保等の状況は不明)が設置されている。 ④ 本件建物は農家分家住宅(一身専属性)として建築されており、許可を受けた当初の所有者(物件5建物甲区1番の所有者)以外の者が建物等を使用したり、建て替えること等は一般的には許可されないとのことである。なお、本件建物を新所有者が使用等するには、事前相談が必要であり、市街化調整区域内で建築が許可されるための各種要件等を新たに満たすことが必要になる とのことである。(秦野市役所開発建築指導課等調べ)

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至物件4（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	33,400	55	18,400	×264.00	×0.9	= 4,370,000
		100				
2	33,400	55	18,400	× 4.81	×0.9	= 80,000
		100				
3	33,400	55	18,400	× 65.29	×0.9	= 1,080,000
		100				
4	33,400	55	18,400	× 12.43	×0.9	= 210,000
		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。

基準地 秦野(県)－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 33,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{98} & = & 33,400\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は角地であり、総合格差で上記の通り。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は目的物件の地域と比して、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件等であるが、住環境条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は三方路地等で若干優れるが、東側市道より約 3.5m高く、敷地内に約 3.5mの段差、傾斜地、法地、擁壁等があること

及び建築確認には物件2乃至物件4の土地が建物敷地に含まれていないこと並びに物件1は約3割強程度の縄縮みが推定されること等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件5（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)
5	150,000	× 133.43	× 0.04	= 800,000

現価率

- ・経過年数36年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態がやや劣り、特記事項に記載したこと等を考慮）50%
- ・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.5) = 0.04$$

*（附属建物）同種建物の再調達原価及び残存耐用年数を考慮して求めた。

附属 建物	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
未登記	100,000	× 20.9	× 0.05	= 100,000

附属建物の現況利用の状況、経過年数、残存耐用年数を参酌し、観察減価、市場性等も勘案して、現価率を5%と判定した。

※ 物件5 建物価格合計

主である建物	附属建物	建物価格合計
800,000円	+ 100,000円	= 900,000円

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、建物についてはその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	4,370,000	× 0.55	法定地上権	= 2,400,000
2	80,000	× 0.55	法定地上権	= 40,000
3	1,080,000	× 0.55	法定地上権	= 590,000
4	210,000	× 0.55	法定地上権	= 120,000
合 計				= 3,150,000

(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55%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	4,370,000	－ 2,400,000		× 0.6	× 0.7		= 830,000
2	80,000	－ 40,000		× 0.6	× 0.7		= 20,000
3	1,080,000	－ 590,000		× 0.6	× 0.7		= 210,000
4	210,000	－ 120,000		× 0.6	× 0.7		= 40,000
5	900,000	＋ 3,150,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7		= 1,700,000
一括価格（合計）							= 2,800,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市 場 性 修 正：受命物件は市街化調整区域内の農家分家住宅（一身専属性）であること及び第三者が使用するには新たな許可等が必要なこと等から市場性が著しく劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－40%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 秦野(県)－16

所 在：秦野市上大槻字中里650番4
価 格：33,400円／m²
位 置：小田急小田原線「秦野」駅の南東方約2.3km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：352m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西6.2m市道、南東側道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農地等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,432,000円
物件2	62,530円
物件3	848,770円
物件4	161,590円
物件5	2,423,144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。）

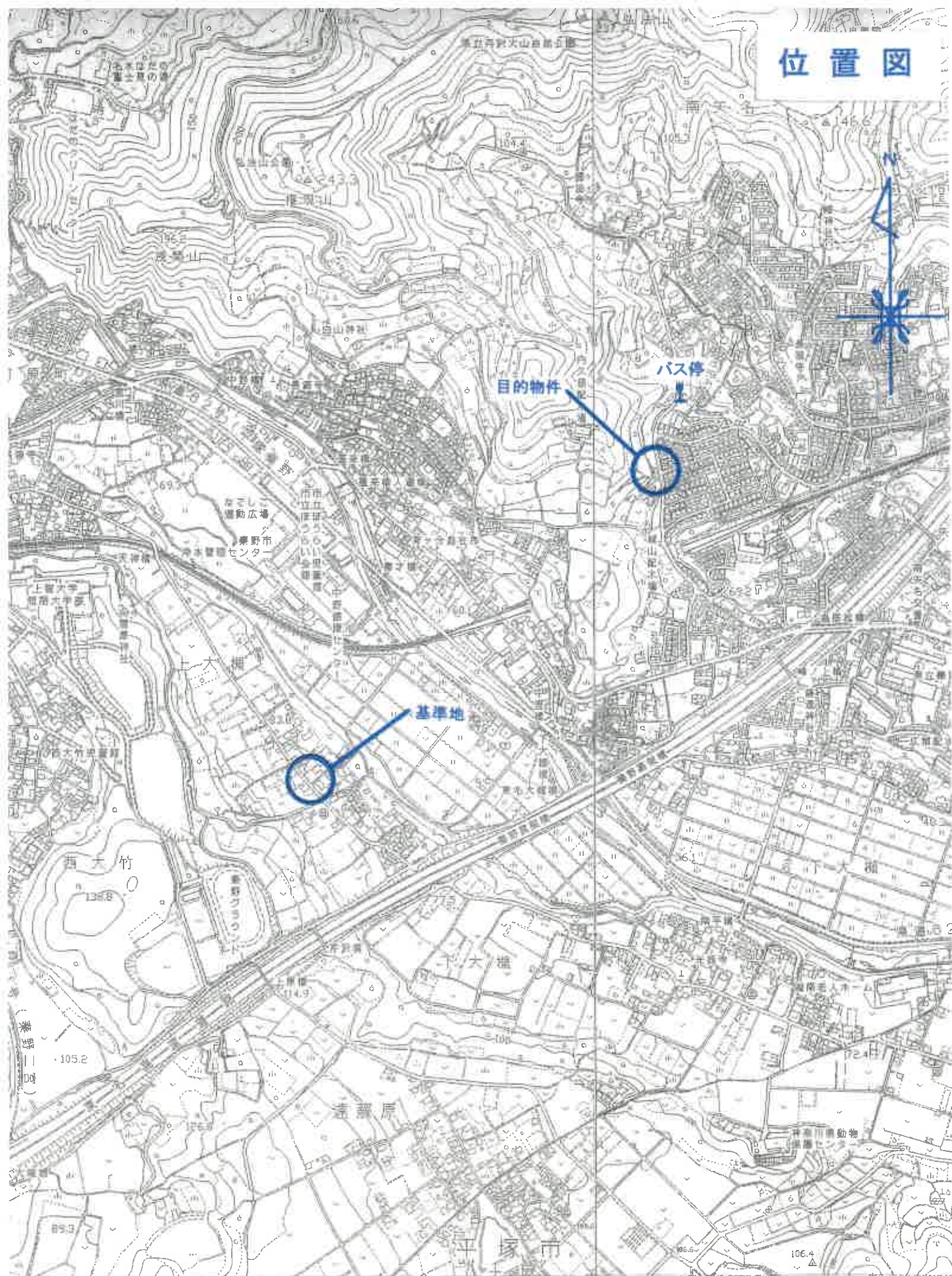
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

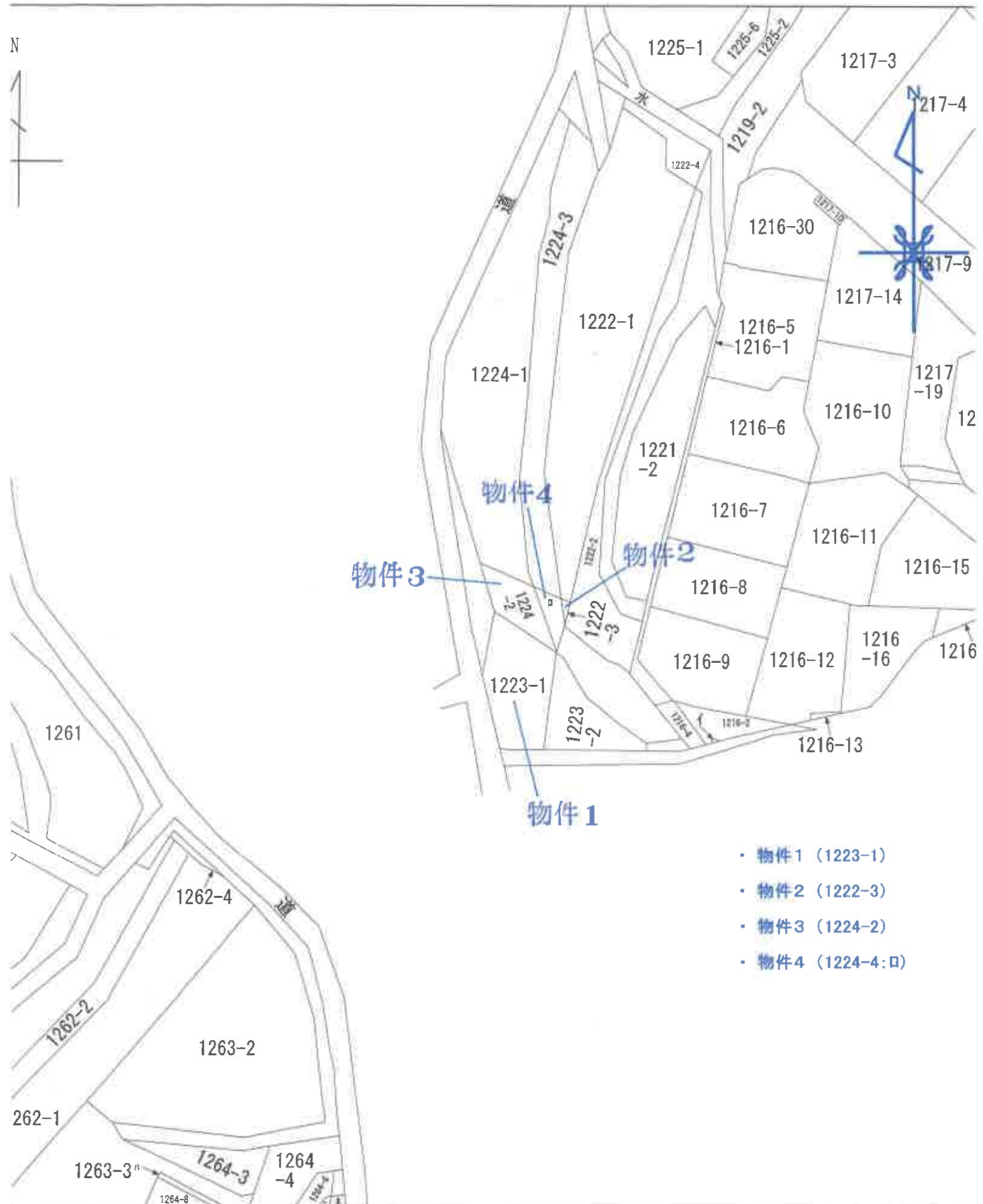
概略間取図

以 上

位置図



1216-3 ハ 1264-5 本 1265-2
1224-4 ニ 1265-1



- ・ 物件1 (1223-1)
- ・ 物件2 (1222-3)
- ・ 物件3 (1224-2)
- ・ 物件4 (1224-4: □)

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湖(宮支局管轄)
令和7年11月12日 東京法務局

登記官

280183

前 1222-1 後・新同一・新

地 番 1222-13

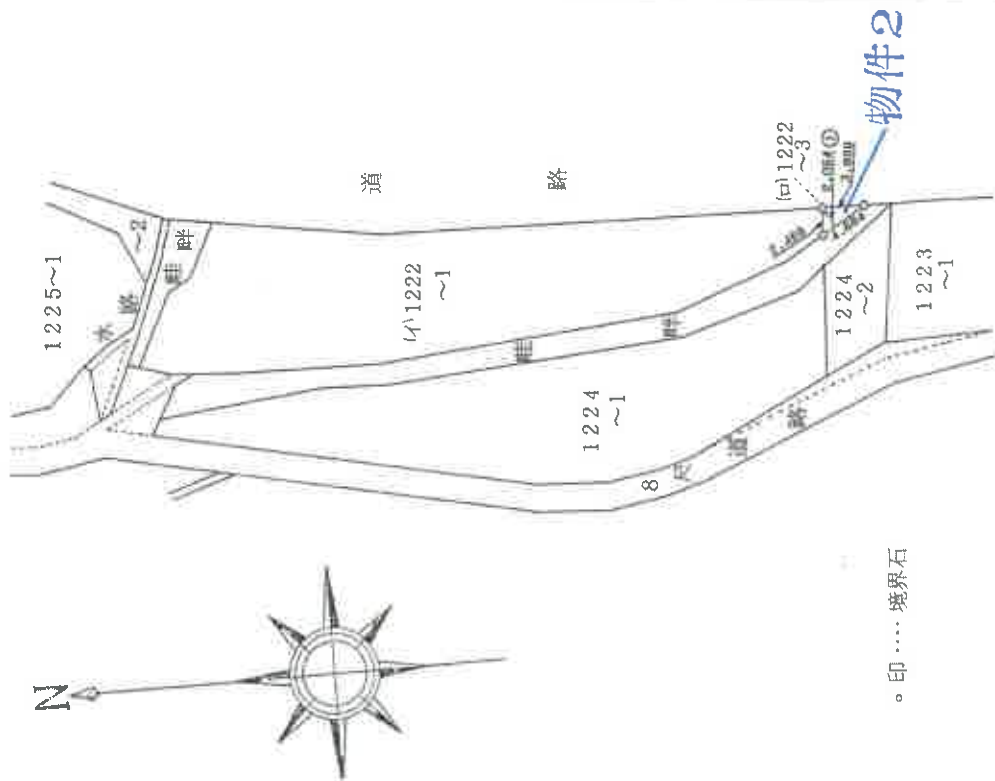
地 積 測 量 図

土地の所在 秦野市南矢名字義輪

三 斜 求 積 表

地番	NO	延 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(前)1222 ~3	1	4.684	X 2.054	=	9.620936
合 計					9.620936 ㎡
面 積 数					4.8104680 ㎡
面 積 数					1.4551
全 部					856.1983471 ㎡
面 積 数					4.8104680 ㎡
面 積 数					851.3878791 ㎡
面 積 数					257.5448
(後)1222 ~1					851.38 ㎡

物件2



。印 境界石

作 製 者

1月 5日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

280186

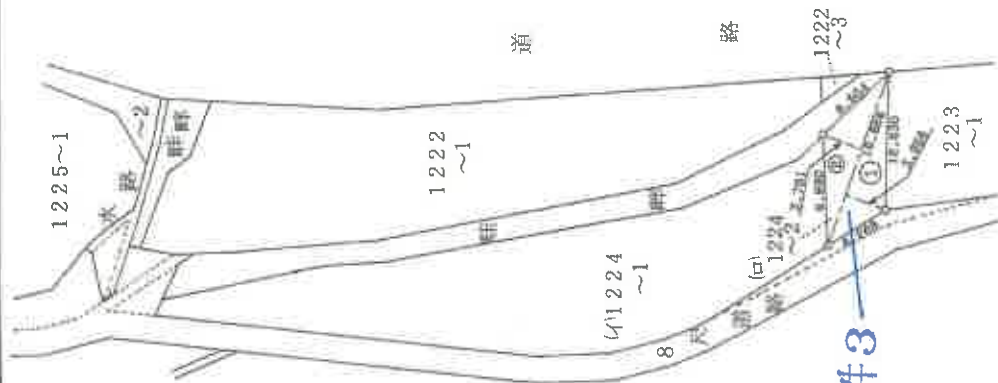
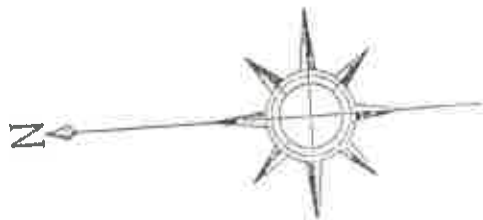
前 224 後・新同一・新
地 番 1224-1

地積測量図

土地の所在 秦野市南矢名字義輪

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(口)1224 ~2	1	16.856	X 3.956	=	66.682336
	2	16.856	X 3.791	=	63.901096
物件3		合計			130.583432 ㎡
(口)1224 ~1	合計				65.2917160 ㎡
	面積				19.7507
物件3		合計			809.3554 ㎡
(口)1224 ~1	面積				65.7160 ㎡
	面積				744.6394 ㎡
物件3		面積			225.12



。印……境界石

作製者

64年1月5日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成17年7月26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8年2月17日 横浜地方裁判所西湘二宮支部

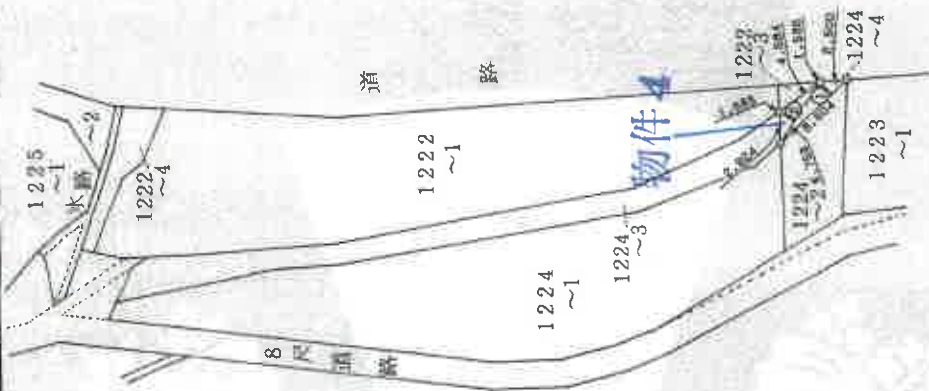
登記官

280190

前1224-4後・新同一・新

地積測量図

地番	1224~4
土地の所在	秦野市南矢名字義輪



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1224	1	8.504 X	1.585 =	13.478840	
~4	2	6.759 X	1.685 =	11.388915	
		合計		24.867755 ㎡	12.43 ㎡
		合面積		12.4336775 ㎡	
				3.7612	

。印・・・境界石

(日調第9)

作製者
土地測量調査士

元年 7月18日作製)

申請人

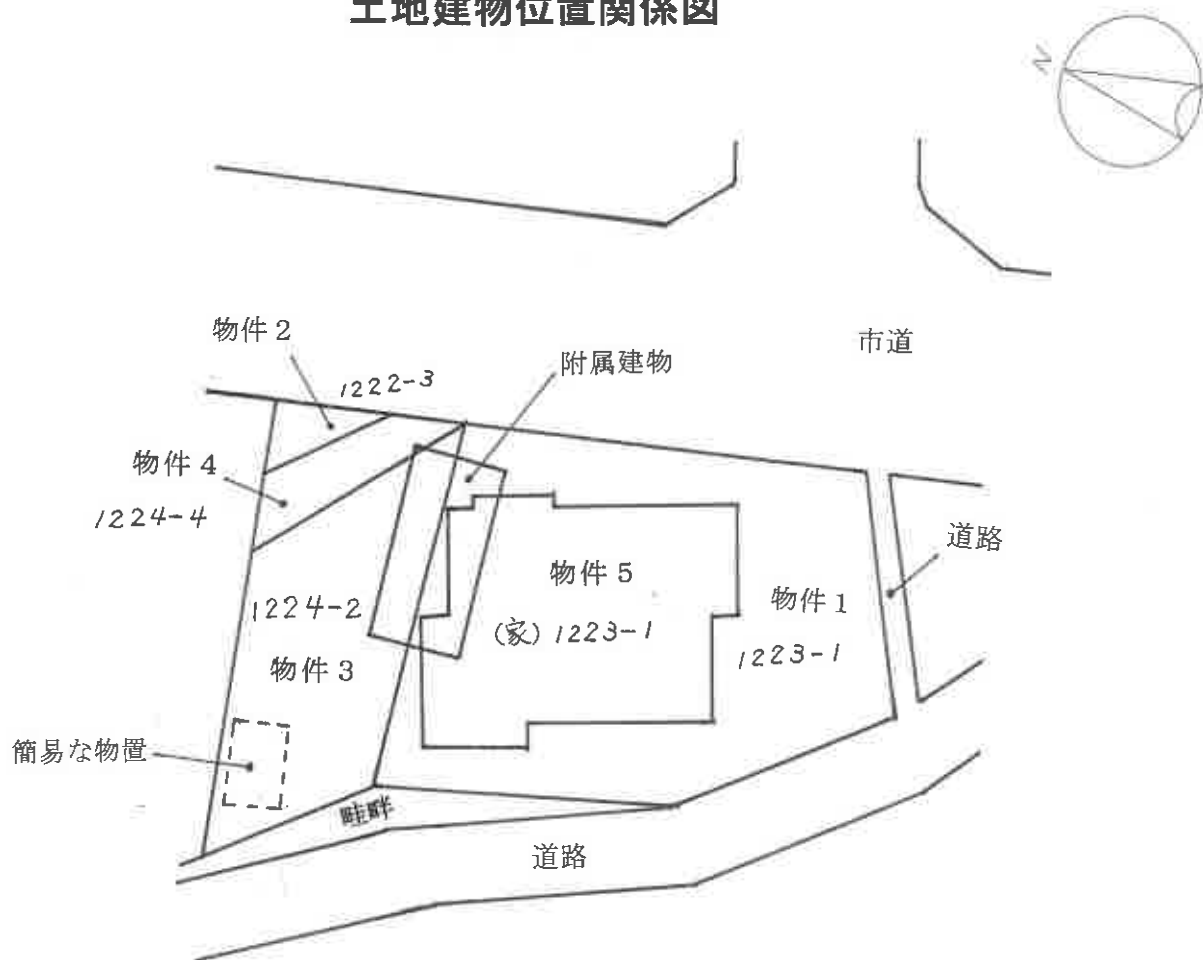
縮尺 1/500

(日加納) 7 26

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 4

土地建物位置関係図



概略間取図



概略間取図

