

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 原 祐 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 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 場 所	令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 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）
1～4	4,680,000 3,744,000	一括	936,000	28,119	7,145
1	40,000				
2	1,580,000				
3	20,000				
4	3,040,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市弥生町
 地 番 4 4 8 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 3

- 2 所 在 秦野市弥生町
 地 番 4 4 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 4 . 6 7 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 3

- 3 所 在 秦野市弥生町
 地 番 4 4 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 . 1 8 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 3

- 4 所 在 秦野市弥生町 4 4 8 番地 3
 家屋 番号 4 4 8 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 35.53平方メートル
 2階 37.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.53平方メートル
 2階 37.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者B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 秦野市弥生町

地 番 448番2

地 目 公衆用道路

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

2 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番3

地 目 宅地

地 積 94.67平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

3 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番5

地 目 宅地

地 積 1.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

4 所 在 秦野市弥生町448番地3

家屋 番号 448番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 35.53平方メートル
 2階 37.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.53平方メートル
 2階 37.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



令和7年(ケ)第161号
令和8年3月10日受理
令和8年4月14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 秦野市弥生町

地 番 448番2

地 目 公衆用道路

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

2 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番3

地 目 宅地

地 積 94.67平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

3 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番5

地 目 宅地

地 積 1.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

物 件 目 録

4 所 在 秦野市弥生町448番地3
家屋 番号 448番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.53平方メートル
2階 37.18平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

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 3			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2、3) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ (物件)			
形 状	☒ 公図のとおり (物件 1、3) ☒ 地積測量図のとおり (物件 2) ☐ 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 2、3 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 1 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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階約 39.53 平方メートル			
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	☒ 建物共有者 (B) ☐ 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
■ C (相続財産清算人)	1 私はBの相続財産清算人である。 2 本建物は現在、私が管理している。本建物に居住者はいない。 3 立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。 (令和8年3月13日電話で聴取)
■ C (相続財産清算人)	1 本建物に居住していたのはBである。 2 Bは令和6年5月ころ本建物内で死亡した。令和7年夏ころに、安否確認で本建物を訪れた警察官が、Bが1階和室で死亡しているのを発見したと聞いている。事件性があったとは聞いていない。 3 本物件の債務者兼共有者であるAはBの親族だが、本建物には居住していなかった。共有者間で、本物件の使用に関して、使用方法の取決めや金銭のやり取りがあったとは聞いていない。 4 現在、Aとは連絡が取れない状態になっている。 5 物件1土地共有者であるDとの間で、本物件の使用に関して、使用方法の取決めや金銭のやり取りがあるとは聞いていない。 6 本建物内でペットを飼っていたかは聞いていないが、門扉には「犬」と表示されたシールが貼られている。 (令和8年4月2日目的物件で聴取)
■ D (物件1土地共有者)	1 私は物件1土地の共有持分を有している。同土地に関し共有者間で、使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。 (令和8年4月2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等から、3枚目記載のとおりと認めた。なお、本土地上の北西側隅付近の道路に面した塀には、Bの氏が表示された表札が設置されている。
- 3 本建物1階和室で、Bの孤独死があったとのことである。同室の畳にはそれによると思われる汚損がある。また、その付近にはネズミの糞がある。
- 4 2階和室1の天井には雨漏りによると思われる染みがあり、畳には汚損がある。
- 5 2階和室1の襖に破損している部分がある。
- 6 2階洋室の窓際付近の床に損傷がある。
- 7 2階廊下部分の床に緩みがある。
- 8 壁紙の随所に剥がれかけている部分がある。
- 9 本建物南東隅の軒下が破損している。
- 10 本土地上の北西側隅付近の道路に面した門扉には、「犬」と表示され、「19」と付記されたシール及び「犬」と表示され、「神奈川県獣医師会」と付記されたシールが貼られている。
- 11 Aに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、あて所に尋ねあたらず返戻された。
- 12 物件2土地は物件1土地を介して、南西側で建築基準法42条2項の市道に接している。なお、物件1土地はセットバック部分と思われる（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3月10日(火) 13:10 — 13:20	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3月13日(金) 13:00 — 13:05	携帯電話	Cより占有状況等聴取
令和8年3月17日(火) 10:05 — 10:10	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8年4月2日(木) 9:50 — 10:35	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、C及びDより占有状況等聴取(評価人同行)
令和8年4月2日(木) : — :	当庁	Aに対し照会書郵送
令和8年4月6日(月) 10:47 — 10:52	横浜地方法務局西湘二宮支局	地積測量図申請(受理なし)
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。

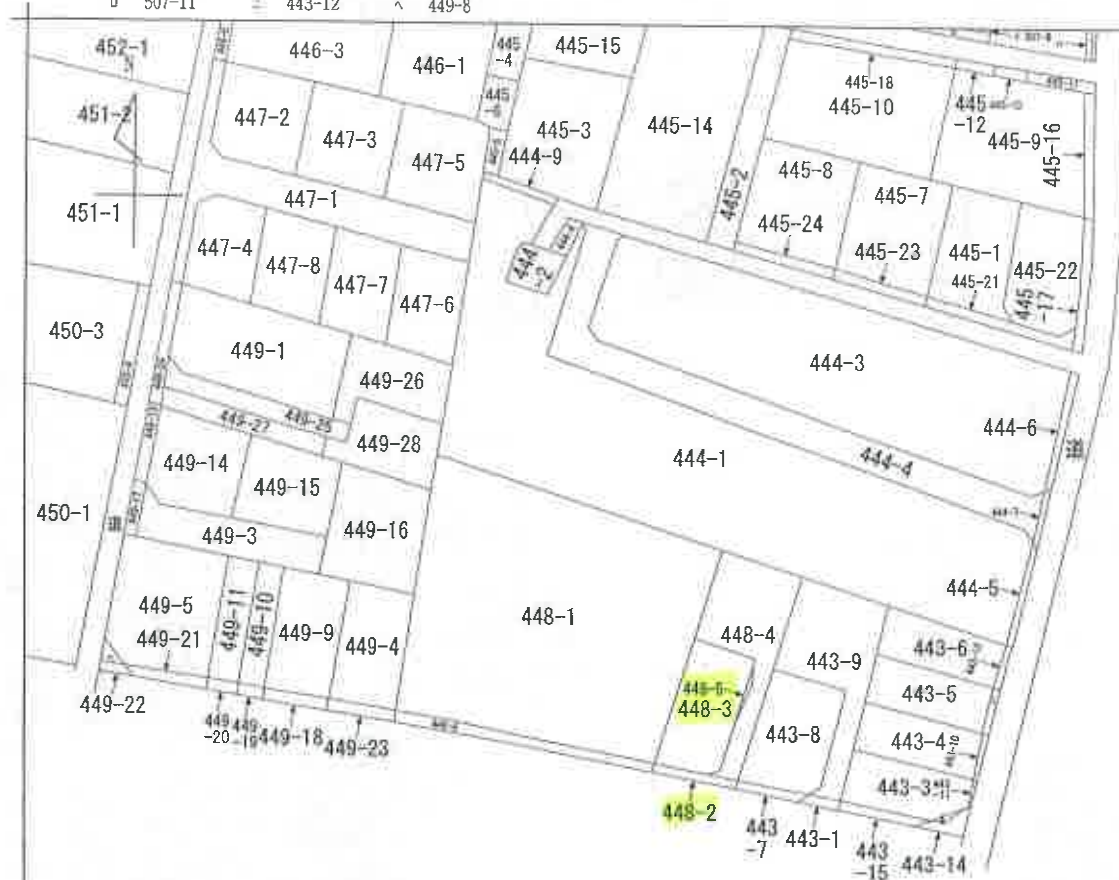
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ	507-1	507-9	ホ	443-2
ロ	507-11	443-12	ヘ	449-8



地番区域見出

弥生町

請求部	所在地	秦野市弥生町				地番	448番3		
出力縮	力尺	1/600	精度区	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	

令和6年3月11日

横浜地方法務局西湘二宮支局

登記官

請求番号：54-2

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：昭和52年8月30日

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。
令和6年3月11日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

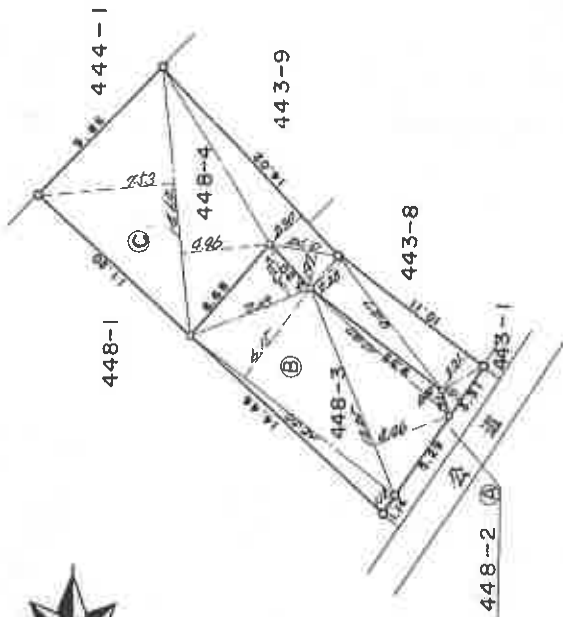
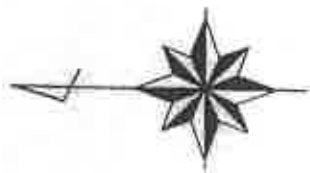
(8 枚目)

248408 前 448-2 後 新同 - 新

地 積 測 量 図

地 番 448-3, -4, -2

土地の所在 秦野市弥生町



⑧ 448-3 地積計算表

19.46 x 1.12	=	21.7952
19.10 x 4.15	=	79.2650
19.85 x 9.96	=	197.5160
12.82 x 10.89	=	139.6100
7.18 x 2.97	=	21.3246
合計	=	459.9108
1/4	=	94.6779m ²

⑨ 448-4 地積計算表

19.46 x 7.53	=	146.8332
12.44 x 4.96	=	61.7024
12.01 x 2.80	=	33.6280
9.78 x 1.07	=	10.4646
9.91 x 2.96	=	29.3316
12.11 x 2.31	=	28.0741
7.31 x 1.02	=	7.4562
合計	=	270.7531
1/4	=	135.3615m ²

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

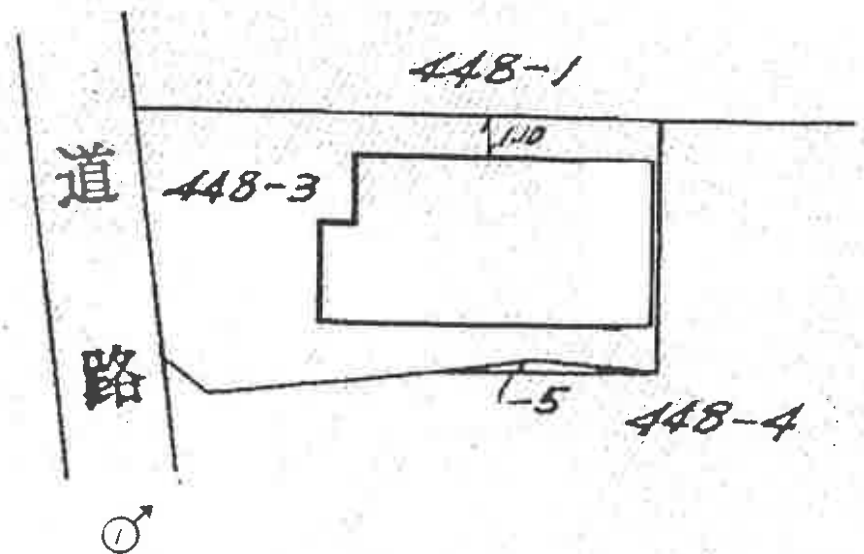
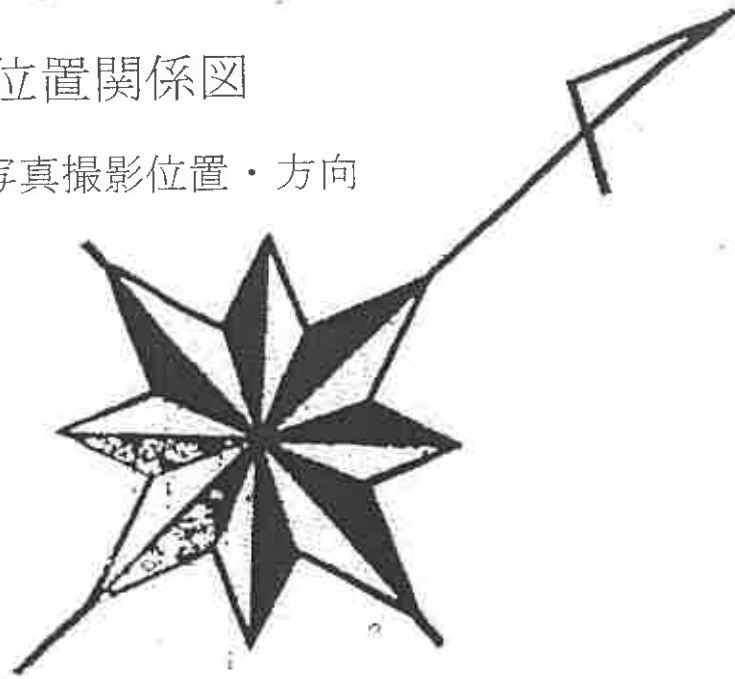
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十二年八月十五日

228.70

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

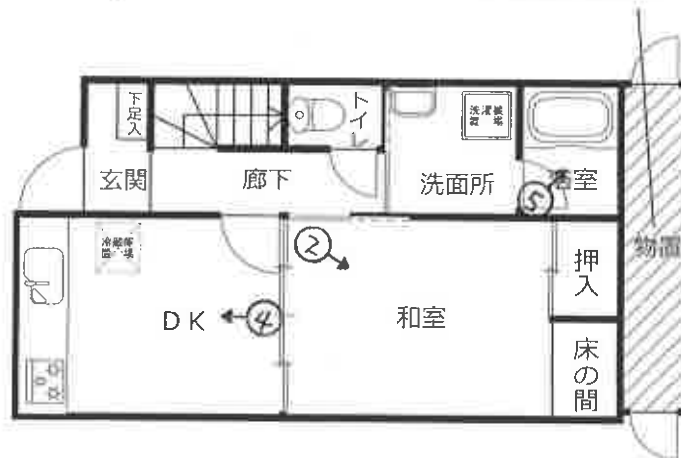


間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100

未登記増築部分（斜線）
約 4 m²（概測）



2階縮尺 1/100



①



②



(// 枚目)

③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 161 号
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 20 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4,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金40,000円
物件2（土地）	金1,580,000円
物件3（土地）	金20,000円
物件4（建物）	金3,040,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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2・3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。

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		
3		
4		増築により 床面積 1階 約39.53㎡ 2階 37.18㎡
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 秦野市弥生町

地 番 448番2

地 目 公衆用道路

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の3

2 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番3

地 目 宅地

地 積 94.67平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

3 所 在 秦野市弥生町

地 番 448番5

地 目 宅地

地 積 1.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

物 件 目 録

4 所 在 秦野市弥生町448番地3

家屋 番号 448番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 35.53平方メートル
2階 37.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「渋沢」駅の北西方約1.1km（道路距離）、「中道」バス停徒歩約4分。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域	
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 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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	12㎡ 帯状地 間口約9.7m、奥行約1.1m 平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約2.9m市道（建築基準法第42条第2項）に接面。	
土地の利用状況等	不特定多数の通行の用に供される市道（注）として利用されている。	
特 記 事 項	(注) 秦野市道路整備課によると、建築基準法第42条第2項のセットバック部分で、民地であるが市道として認定されているとのことである。 ◇ 共有持分8分の4 ◇ C及びDの陳述によると、共有者間で使用方法の取り決めや金銭の授受はないとのことである。 ◇ 基準建蔽率70%、基準容積率160%（幅員4mの場合）	

(2) 物件2・3

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 間 口・奥 行 地 勢	95.85㎡ ほぼ長方形 間口約6.4m、奥行約14.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	物件1土地を介して南西側幅員約2.9m市道（注）に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件4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	(注)建築基準法第42条第2項のセットバック部分で、市道として認定されている物件1土地を含む全体の幅員は約4m。 ◇ 基準建蔽率70%、基準容積率160%（幅員4mの場合）	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和52年9月22日新築（登記記載） 約49年 －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 吹付 等 ビニールクロス貼、京壁 等 ビニールクロス貼、合板 等 畳、フローリング 等 トイレ、浴室 等
床面積（現況）	1階：約39.53㎡（概測）、2階：37.18㎡、延約76.71㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る（注）	
建物の利用状況	令和8年4月2日内部立入調査。 共有者Bが占有してCが管理している。Cの陳述によると、Aとの間で物件4建物の使用について、取り決めや金銭の授受はないとのことである。 なお、現況調査報告書によると、令和6年5月頃、1階和室でBの孤独死があったとある。	

特 記 事 項	(注) 目視調査の結果は次のとおりである。 ・ 1階和室の畳に汚損・ネズミの糞がある。 ・ 2階和室1の天井に雨漏り跡，畳に汚損・歪み，襖の破損箇所がある。 ・ 2階洋室の床に損傷及びボールが転がる箇所がみられた。 ・ 2階廊下の床に緩み・歪みがある。 ・ 内壁の所々にクロスの剥がれがある。 ・ 南東隅の軒下が破損している。 ・ 全体的に摩滅・損傷・損耗・老朽化・変色・機能的陳腐化が認められた。 ◇ 道路接面部分の塀に「B」の氏が表示された表札が設置され、門扉に「犬」と表示されたシールが貼られていた。 ◇ 秦野市建築指導課によると、建築年次が古く建築計画概要書は備えがなく、建築確認の有無は不明とのことであった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

標準画地価格を算出し、物件1土地は特定多数の利用に供する私道として利用されていることを考慮して価値率を査定し、土地価格を次のとおり求めた。

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)
1	83,900	× 0.10	× 12	× $\frac{4}{8}$	= 50,000

◇ 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－28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 83,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和8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とほぼ同等で上記のとおり。

◇ 道路価値率：10%と査定した。

② 物件２・３（土地）

物件２・３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)
2	83,900	$\times \frac{100}{100}$	= 83,900	$\times 94.67$	$\times 0.90$	= 7,150,000
3	83,900	$\times \frac{100}{100}$	= 83,900	$\times 1.18$	$\times 0.90$	= 90,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 個 別 格 差：ほぼ標準的で上記のとおり

◇ 建付減価補正：－10％と判定した。

③ 物件４（建物）

本件建物は築後約49年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり150,000円と査定）の1％をもって建物自体の価格とした。

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	$\times$ 約76.71	$\times$ 0.01	= 120,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件2・3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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	7,150,000	×	0.65	法定地上権 = 4,650,000
3	90,000	×	0.65	法定地上権 = 60,000
計				= 4,710,000

(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	50,000	－ 0		× 1.0	× 0.7		= 40,000
2	7,150,000	－ 4,650,000		× 0.9	× 0.7		= 1,580,000
3	90,000	－ 60,000		× 0.9	× 0.7		= 20,000
4	120,000	＋ 4,710,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 3,040,000
一括価格（合計）							= 4,680,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：築後約49年を経過した建物並びにセットバック部分の共有持分及び土地からなる複合不動産で、建物の保守管理の状態等を考慮すると、有効需要が減退すると判断されるので、物件2～4につき市場性修正－10%を行った。
- ◇ 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－28

所 在：秦野市弥生町449番9「弥生町6－39」
 価 格：83,900円／㎡
 位 置：小田急小田原線「渋沢」駅約1.1km
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：96㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南西4m市道
 用 途 指 定 等：第1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：一般住宅の中に、アパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地）	0円
物件2（土地）	5,036,444円
物件3（土地）	62,776円
物件4（建物）	1,158,743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。）

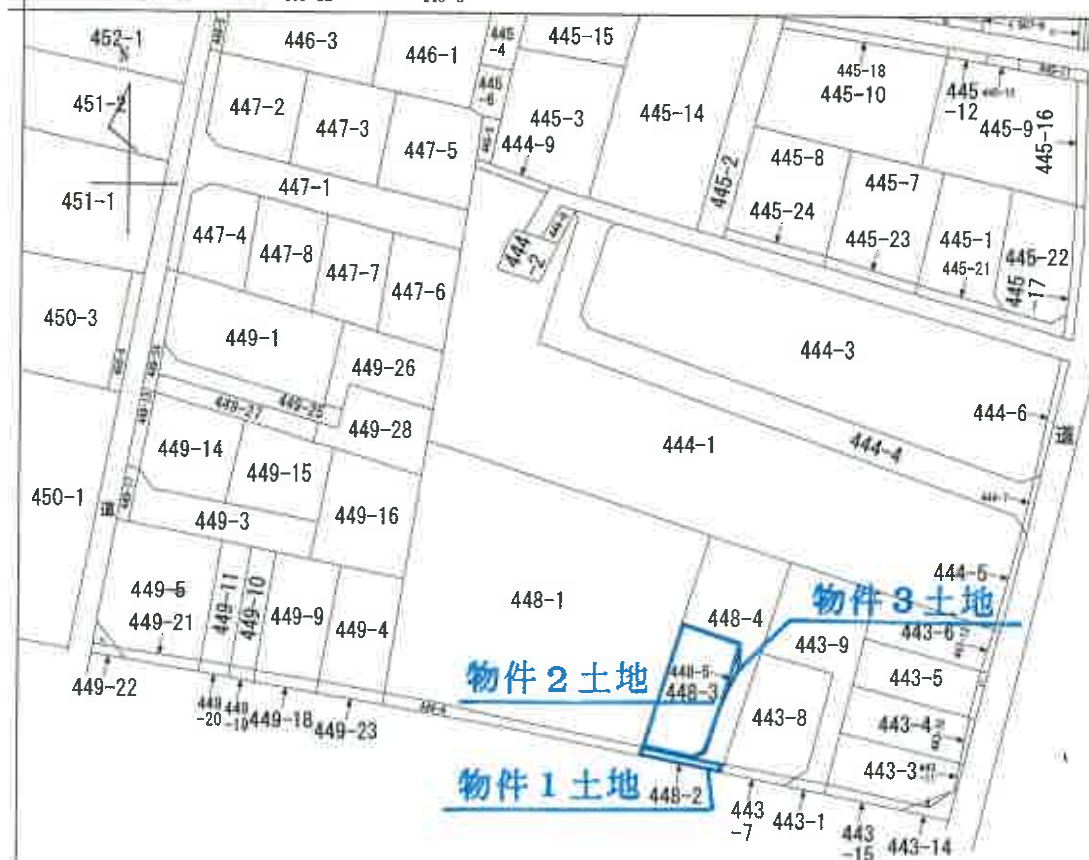
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

イ 507-1 507-11
 ハ 507-9 443-12
 ホ 443-2 449-8



(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

弥生町

請求部	所在	秦野市弥生町				地番	448番3			
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6年3月11日

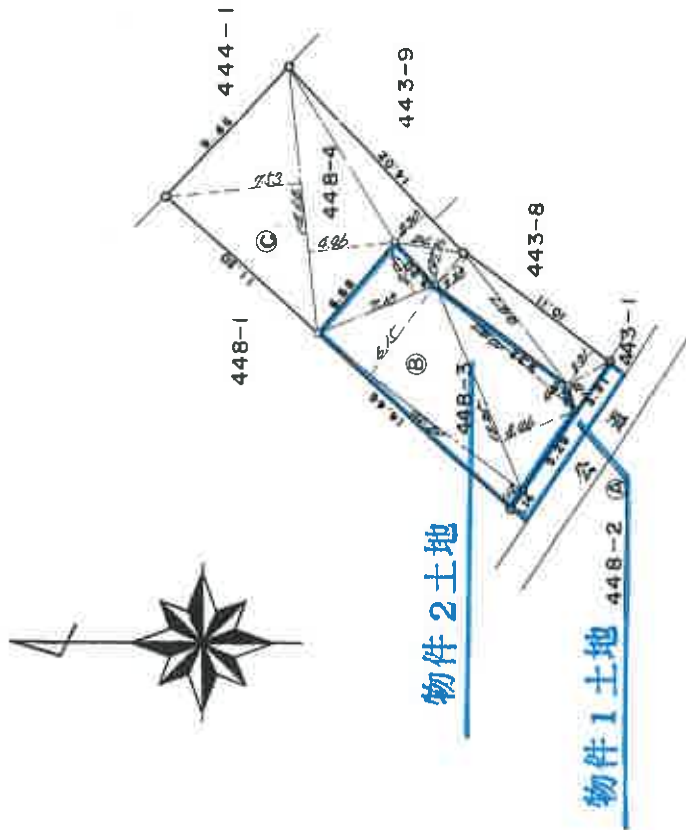
横浜地方方法務局西湘二宮支局
 登記官

請求番号：54-2
 (1/1)

248406 前 448-2 後 新同--新

地番	448-3, -4, -2
土地の所在	秦野市欲生町

地積測量図



⑥ 448-3 地積計算表

18.46 x 1.12 = 20.6752
18.30 x 1.12 = 20.4960
18.28 x 1.12 = 20.4736
18.00 x 1.12 = 20.1600
17.15 x 1.12 = 19.2080
計 = 100.1128
1/2 94.5779 m ²

⑦ 448-4 地積計算表

18.60 x 1.12 = 20.8320
18.52 x 1.12 = 20.7424
18.02 x 1.12 = 20.1824
17.78 x 1.12 = 19.9136
17.11 x 1.12 = 19.1632
16.51 x 1.12 = 18.4912
計 = 129.3268
1/2 135.3615 m ²

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年3月11日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

昭和五十二年八月三十日

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6年3月11日 横浜地方法務局西湖二宮支局

横浜地方法務局西湖二宮支局

請求番号：54-1

• 17 •

建物の所在

448~3

建築物の所在

昭 利 五 年 四 月 日

作者

人
精
申

52 ii 29

各階平面圖

面物図建

1階床面積計算表

$$7.272 \times 1.818 = 13.220496$$
$$7.272 \times 1.818 = 13.220496$$

合計	35,530.00	m ²
----	-----------	----------------

總

2階床面積計算表

$$8.181 \times 4.545 = 37.182645$$
$$8.181 \times 4.545 = 37.182645$$

合計	37.1826m ²
----	-----------------------

२

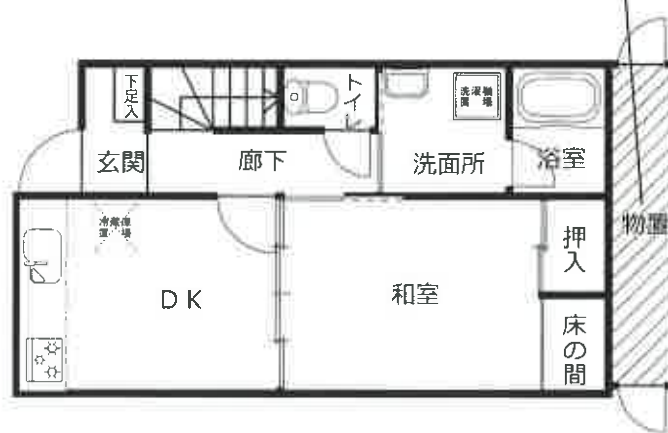
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

尺縮

1/500

1階

未登記増築部分（斜線）
約 4 m²（概測）



2階

