

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 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 10 月 27 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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）
1～6	7,917,000 6,333,600	一括	1,583,400	56,906	16,584
1	2,050,000				
2	5,190,000				
3	160,000				
4	7,000				
5	440,000				
6	70,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市桜町二丁目
地 番 1426 番 3
地 目 宅地
地 積 151.27 平方メートル
- 2 所 在 秦野市桜町二丁目 1426 番地 3、1447 番地 5
家屋 番号 1426 番 3
種 類 居宅 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 66.08 平方メートル
2 階 66.08 平方メートル
(現況)
種 類 居宅 作業所 店舗
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 13 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 26 平方メートル
- 3 所 在 秦野市桜町二丁目



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| | 地 番 | 1426 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.46 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1447 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.92 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1447 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.89 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 秦野市桜町二丁目
地 番 1426番3
地 目 宅地
地 積 151.27平方メートル
- 2 所 在 秦野市桜町二丁目1426番地3、1447番地5
家屋 番号 1426番3
種 類 居宅 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 66.08平方メートル
2階 66.08平方メートル
(現況)
種 類 居宅 作業所 店舗
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約13平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約26平方メートル
- 3 所 在 秦野市桜町二丁目



物 件 目 録

	地 番	1 4 2 6 番 7
	地 目	宅地
	地 積	1 1. 9 0 平方メートル
4	所 在	秦野市桜町二丁目
	地 番	1 4 2 6 番 1 3
	地 目	宅地
	地 積	0. 4 6 平方メートル
5	所 在	秦野市桜町二丁目
	地 番	1 4 4 7 番 5
	地 目	宅地
	地 積	3 2. 9 2 平方メートル
6	所 在	秦野市桜町二丁目
	地 番	1 4 4 7 番 7
	地 目	宅地
	地 積	4. 8 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 3月 /7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 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目1426番地3、1447番地5 |
| | 家屋 番号 | 1426番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.08平方メートル
2階 66.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.46平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 5 | 所 | 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1447番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.92平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1447番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.89平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	神奈川県秦野市桜町二丁目1番47号			
土 地	物件1及び3乃至6			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1及び3乃至6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 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2			
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 : 居 宅 ・ 作 業 所 ・ 店 舗 ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :			
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	物件2の建物には以下の未登記の附属建物が存している。 附属建物1 種類:作業所 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約13平方メートル 附属建物2 種類:作業所 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約26平方メートル			
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・作業所・店舗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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係略図のとおり			

(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
■債務者兼所有者	1 本件建物は、私が居宅・作業所・店舗として使用しています。 2 本件建物の作業所・店舗部分は、私がかつて衣服類のクリーニング店舗及びクリーニング作業所として使用していました。ただし、令和7年5月にクリーニング店舗は閉店して事業活動は終了しているため、現在は稼働していません。本件建物の居宅部分は、私が家族と共に使用しています。 3 本件建物には未登記の附属建物1及び2があります。ともに私が所有しているもので、附属建物1は平成3年ころ、附属建物2は昭和41年ころに建築されたものです。ともに本件建物のクリーニング店舗に附随してクリーニング作業を行うための作業所でした。 4 本件建物の作業所部分、附属建物1及び2内で溶剤を用いたクリーニング作業をしていたことがあります。各場所におけるクリーニング作業をしていた時期は下記のとおりです。 (1) 附属建物1 昭和41年ころから昭和55年ころまで (2) 本件建物の作業所部分 昭和55年ころから平成3年ころまで (3) 附属建物2 平成3年ころから令和7年5月ころまで 5 上記4の作業時に、「1. 1. 1ートリクロロエタン」という成分を含む溶剤を使用していました。廃溶剤の保管場所は上記クリーニング作業をしていた場所に同じです。なお、溶剤は当時の適法な範囲まで濃度を薄めて浄化槽に排水していたこともありましたが、本件建物、附属建物1及び2には地下に配管があり、当該配管を通じて浄化槽に排水して処理していました。 6 本件建物はかなり劣化しており、傷んでいます。床の様々な箇所には軋みや沈みを感じられます。 7 本件建物は様々な箇所に雨漏りが生じたことがあり、私が自分でテーピングする等して雨漏りを補修したことがあります。 8 本件建物の浴室の湯船は壊れており使用できません。6年前に浴室で生じた給水管の補修工事の時に配管の状態を見るために壊した湯船が復元されずそのままの状態になっているため、湯船は使用できません。 9 本件建物の作業所にある出入口の扉のドアノブが壊れています。 10 本件建物内で喫煙していたことがあります。なお、室内で犬を2匹飼っています。 11 附属建物1の天井には、石綿（アスベスト）含有建材が使用されている可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	12 本件土地には、私が使用している物置2個及びドレン回収装置2個があります。また、本件土地には祠もあります。なお、本件土地の境界のことで近隣と問題は生じていません。 13 本件建物の供用物件について (1) 本件建物内の機械等で、現存している物件としては、下記のとおりです。 ア 乾燥機4台（土地建物位置関係略図の1乃至4） イ エアーコンプレッサー1台（土地建物位置関係略図の5） ウ フィルター1台（土地建物位置関係略図の6） エ 洗濯機1台（土地建物位置関係略図の7(1)及び7(2)がセットで1台） オ ボイラ1台（土地建物位置関係略図の8） カ ミニトンフィニッシャー1台（土地建物位置関係略図の9） キ 人体プレス機1台（土地建物位置関係略図の10） ク ウールプレス1台（土地建物位置関係略図の11） ケ 立体包装機1台（土地建物位置関係略図の12） (2) 機械の取得時期についてですが、ボイラは平成20年ごろに購入したものです。それ以外の機械はさらに古い時期に購入したものと記憶しています。 (3) 機械の価値についてですが、上記(2)のとおり、機械はいずれもとても古く、購入額も正確には思い出せませんが、経年劣化しておりいずれも無価値です。業者に尋ねたところ、買い取ってもらえるどころか、これらの機械を全て運搬及び処分するために30万円ほど費用がかかると言われてしまいました。

(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、土地建物位置関係略図、間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、前記記載のとおりである。本件建物については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、債務者兼所有者が居宅・作業所・店舗として占有しているものと認めた。なお、本件建物には未登記の附属建物1及び2の作業所が存している。
- 3 本件建物の1階作業所・店舗部分及び附属建物1及び2の作業所は、衣服類のクリーニング店舗及びクリーニング作業所として使用されていた。本件建物の2階は居宅の用途として使用されていた。なお、関係人の陳述によれば、令和7年5月で同店舗の稼働は終了しているとのことであり、立入調査の結果からも稼働の事実とは認められなかった。
- 4 関係人の陳述によれば、過去に本件建物の1階作業所部分及び附属建物1及び2の作業所において溶剤を用いたクリーニング作業をしていたとのことである。評価人において、本件土地の土壤汚染調査を調査専門会社に依頼し実施したところ、土壤汚染が存在する可能性は否定できないとのことである。
- 5 本件建物は全体的にかなりの劣化があり、数多の損傷及び汚損（浴室の湯船の損傷、ガラスのヒビ、床の軋みや沈み等）がある。なお、関係人の陳述によれば、附属建物1の天井には、建築時に石綿（アスベスト）含有建材が使用されている可能性が否定できないとのことである。
- 6 本件建物の供用物件について
 - (1) 本件建物内には供用物件と認められる機械等があった。立入調査の結果及び関係人の陳述によって、供用物件として確認できたものは下記のとおりである。
 - ア 乾燥機4台（土地建物位置関係略図の1乃至4）
 - イ エアコンプレッサー1台（土地建物位置関係略図の5）
 - ウ フィルター1台（土地建物位置関係略図の6）
 - エ 洗濯機1台（土地建物位置関係略図の7(1)及び7(2)がセットで1台）
 - オ ボイラ1台（土地建物位置関係略図の8）
 - カ ミニトンフィニッシャー1台（土地建物位置関係略図の9）
 - キ 人体プレス機1台（土地建物位置関係略図の10）
 - ク ウールプレス1台（土地建物位置関係略図の11）
 - ケ 立体包装機1台（土地建物位置関係略図の12）
 - (2) 上記(1)の物件のうち一部の機械については銘板を発見したが、銘板に記載されていた製造年月を見るに、昭和時代の終りころから平成時代半ばころにかけてのものであり、いずれも非常に古い製造時期であった。物件の外観及び関係人の陳述から、上記(1)の物件はすべて、いずれも古く耐用年数が経過している可能性が高く、経年劣化が明らかであり、いずれも経済的価値はないものと判断した。
- 7 評価人の調査によれば、本件土地の面積は縄伸びしている可能性があるとのことである。
- 8 本件土地上に物置2個、ドレン回収装置2個が存しているが、いずれも土地への定着性はなく動産であると認めた。
- 9 本件土地上に祠が存している。
- 10 評価人によると、本件土地の南東側に接する道路は市道であり、同市道は建築基準法第42条第1項第1号該当道路である。

(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12月11日(木) 16:00 — 16:33	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談, 外観調査, 写真撮影
令和8年2月20日(金) 9:50 — 11:40	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談, 立入調査(評価人同行)
令和8年2月24日(火) 15:07 — 15:17	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書交付請求(該当なし) 履歴事項全部証明書受領
令和8年2月26日(木) 10:31 — 10:41	秦野市役所	償却資産台帳交付請求(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。

☐

(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



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	秦野市桜町二丁目			地番	1426番3		
出力縮	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		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月19日

東京法務局

地図整理番号: M92566

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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。
 (後援地方公務員西湘(富立局管轄))
 令和7年9月19日 東京法務局

東京法務局

(9 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

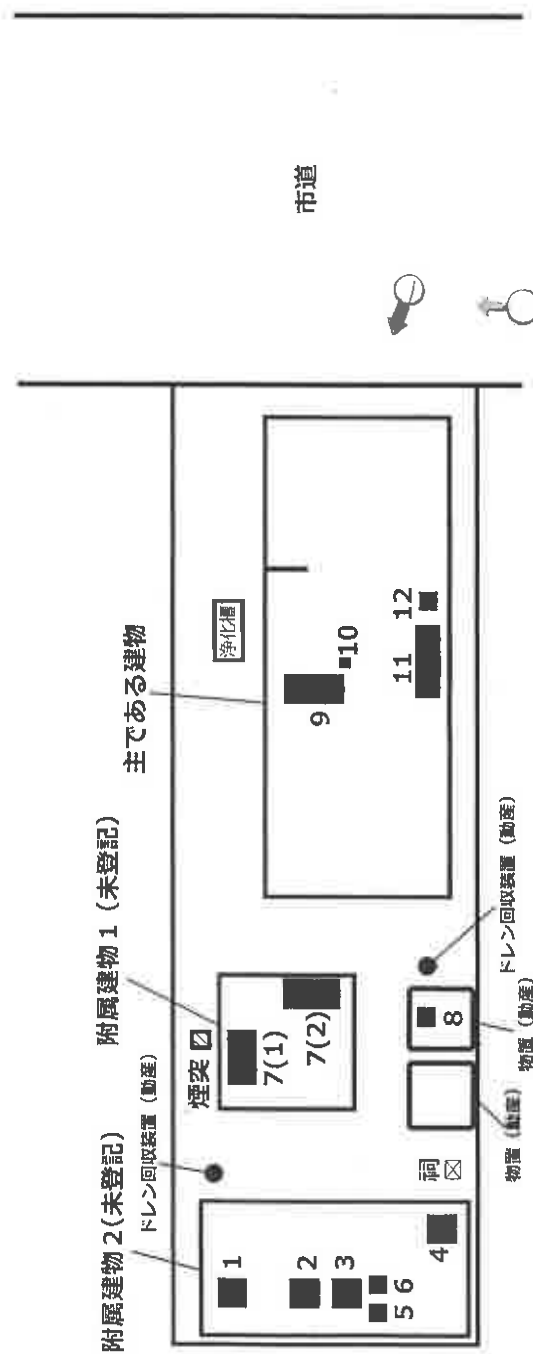
7. 8. 19

009771	家屋番号 142633	建物の所在 長野市村町二丁目14番26地(142633)番地	縮尺 1/500	縮尺 1/200	(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
建築物各階平面図 142633 建物の所在 長野市村町二丁目14番26地(142633)番地 1 階 2 階 建築物図面 1 階 床 面 積 14260 x 14260 = 66.089600 2 階 床 面 積 14260 x 14260 = 66.089600			昭和49年8月12日 製作者 申請人		

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)

(11 35 35)

**土地建物位置関係略図
(機械器具等配置略図)**



①は写真撮影位置・方向



間 取 図

1階縮尺 1/100



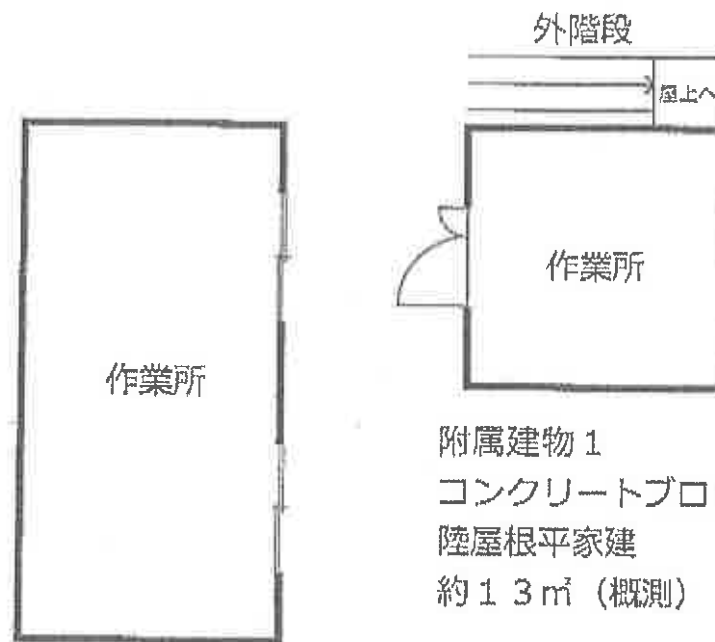
2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向

(// 枚目)

間 取 図



附属建物 1
コンクリートブロック造
陸屋根平家建
約 13 m² (概測)

附属建物 2
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建
約 26 m² (概測)



①主である建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 148 号
令和 8 年 2 月 20 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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 7, 9 1 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 5, 1 9 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物 件 5 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物 件 6 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 ・ 3 ～ 6 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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		住居表示「桜町2－1－47」 種類 居宅 作業所 店舗 次の未登記建物がある。 ・ 附属建物1 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 種 類 作業所 床面積 約13㎡(概測) ・ 附属建物2 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 種 類 作業所 床面積 約26㎡(概測)
3		
4		
5		
6		
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 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目1426番地3、1447番地5 |
| | 家屋 番号 | 1426番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.08平方メートル
2階 66.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 番 | 1426番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.46平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 5 | 所 | 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1447番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.92平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 秦野市桜町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1447番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.89平方メートル |

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（物件1・3～6）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「秦野」駅の北西方約1.1km、徒歩約14分、「桜橋」バス停徒歩約1分。	
付 近 の 状 況	桜町通り沿いに公共施設、事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、有害物質使用特定施設 (注1)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	201.44㎡ (注2) ほぼ長方形 間口約8m、奥行約26m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側が幅員約9.2m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約8m接面。	
土地の利用状況等	物件2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 建物図面写及び土地建物位置関係略図（機械器具等配置略図）（以下「位置関係略図」）のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 可 (注3)

特 記 事 項

(注1)後記【土壌汚染について】参照。

(注2)物件1・3～6については、登記附属地積測量図（以下「地積測量図」）がないので、確認通知書の配置図・建物図面・境界確定図を基に、その概要を把握するに止まった。

なお、建築確認申請における敷地面積は211.83㎡で、5%程度の縄延びの可能性があるので、実測を要すると思料する。本評価では市場性修正において参酌する。

(注3)秦野市上下水道局営業課によると、目的土地には公共枿が設置されており、利用が可能とのことである。

なお、現況調査報告書の債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、現況は生活排水・過去に行っていた溶剤（1,1,1-トリクロロエタン）によるクリーニング作業で生じた廃液を含めて、適切に処理のうえ浄化槽（「し尿浄化槽設置届」によると「処理能力10人（容量1.00㎡）」とある）により個別浄化処理しており、公共下水道は使用していないとのことであった。

◇ 陳述によると、土地の境界について周囲と争いはないとのことである。

◇ 目的土地に動産と認められる物置2個・ドレン回収装置2個・祠がある（位置関係略図参照）。

◇ 目的土地は秦野市ハザードマップの浸水想定区域内にある。

◇ 目的土地は一体地を構成するところ、筆の境界は不明確である。

◇ 基準建蔽率70%

【土壌汚染について】

○ 評価人による調査

1) 神奈川県湘南地域県政総合センター環境保全課によると、調査時点現在、目的物件は特定事業場（水質汚濁防止法《以下「水濁法」》第5条第1項）の特定施設（種類：洗濯業、有害物質の使用あり）に該当するとのことである（以下「有害物質使用特定施設」）。

また、秦野市上下水道局下水道施設課によると、下水道法の特定施設には該当していない。

2) 目的土地及び物件2建物・附属建物1・附属建物2について、内部立入調査の結果、次の供用物件を確認した。

- ・乾燥機4台（附属建物2内・位置関係略図1～4）
- ・エアーコンプレッサー1台（附属建物2内・位置関係略図5）
- ・フィルター1台（附属建物2内・位置関係略図6）
- ・洗濯機1台（附属建物1内・位置関係略図7(1)(2)セット）
- ・ボイラ1台（位置関係略図8）
- ・ミニトンフィニッシャー1台（物件2建物内・位置関係略図9）
- ・人体プレス機1台（物件2建物内・位置関係略図10）
- ・ウールプレス1台（物件2建物内・位置関係略図11）
- ・立体包装機1台（物件2建物内・位置関係略図12）

3) 陳述によると、次のとおりである。

- ・物件2建物は、クリーニング業の店舗及び作業所、附属建物1・2はクリーニング業の作業所として使用していたが、令和7年5月に閉店して事業活動を終了した。
- ・物件2建物の作業所部分、附属建物1・2では、かつて害の最も少ない溶剤（1,1,1-トリクロロエタン）を使用してクリーニング作業を行っていたことがあり、量はそれほど多くはなかったが、その際には当時の適法な濃度まで薄めて各建物からの配管を通じて浄化槽に排水していた。

各建物においてクリーニング作業を行っていた時期は次のとおりである。なお、溶剤は各建物内に保管していた。

附属建物1：昭和41年頃～昭和55年頃

物件2建物作業所部分：昭和55年頃～平成3年頃

附属建物2：平成3年頃～令和7年5月頃

- ・目的土地にはクリーニング作業関連の物置2個・ドレン回収装置2個がある。
- ・上記クリーニング業に係る機械器具等の取得時期について、ボイラは平成20年頃であると思われるが、そのほかはそれ以前であったと記憶している。
- ・上記機械器具等の価値については、何れもかなりの年月が経

過しており正確な購入額は定かではないが、経年劣化しており無価値で、専門業者に照会したところでは買取は困難で運搬・処分に相当の費用が必要となるとの回答であった。

- 執行裁判所が申立債権者に問い合わせたところ、専門機関による既存の土壌汚染調査はない。

以上のとおり、汚染の端緒が認められるため、専門機関である(株)東京カンテイ土壌環境部に「土地利用履歴簡易資料等調査」及び「土壌汚染対策概算費用算定書(参考)」の依頼をした。

○ 専門機関の調査

ア.「土地利用履歴簡易資料等調査報告書」によると、結論として、土地利用履歴由来の土壌汚染の可能性は否定できないとのことである。以下、1)～3)に調査結果の概要を記載する。

詳細は別添参照。

1) 閉鎖登記簿謄本調査

土地の所有権は昭和28年から現在に至るまで個人間のみで移転している。建物については滅失登記された建物登記簿謄本は取得できず、現在目的土地には昭和49年に新築された個人が所有している「居宅・店舗」が登記されている。

本調査からは、有害物質を使用するような所有者及び建物種類は認められず、土壌汚染の可能性は低いと判断される。

2) 古地図調査

1980年から1994年にかけては居宅・「あづまクリーニング」の立地が確認でき、現在に至る。

あづまクリーニングについては、後述「法規制調査」のとおり、ドライクリーニング作業に伴い有害物質（揮発性有機化合物）使用が考えられ、本調査からは当該クリーニング所に起因する土壌汚染の可能性が否定できない。

3) 法規制調査

目的土地には現在以下の水濁法の特定施設の届出がなされていた。

- ・ 秦野市桜町2-1-47／あづまクリーニング（有害物質使用特定施設設置事業場）

目的土地は有害物質使用特定施設であり、当該施設の廃止時に
土壌汚染対策法（以下「土対法」）第3条の規制を受ける。

なお、土地面積が900㎡未満であるため、土対法第4条の規制を
受けない。

イ、「土壌汚染対策概算費用算定書（参考）」に基づく調査費の概
要を1)～3)に記載する。詳細は別添参照。

1) 概況調査費

敷地内での表層土壌調査（土壌ガス調査3地点、3検体の分析）
目的土地における1,1,1-トリクロロエタン及び分解生成物によ
る土壌汚染の可能性の有無を確認する調査である。

調査費：一式500,000円

（使用が確認された1,1,1-トリクロロエタン、クロロエチレン、
1,1-ジクロロエチレンを調査項目とする。また、土対法3条対
応の土地利用履歴資料等調査を実施する。）

2) 詳細調査費（想定）

目的土地における1,1,1-トリクロロエタン及び分解生成物によ
る土壌汚染の有無を確認する調査であり、同時に汚染土壌量を
把握する調査である。

調査費：一式2,500,000円

（ボーリング調査：10.0m×3地点、土壌溶出量調査：3物質
（1,1,1-トリクロロエタン、クロロエチレン、1,1-ジクロロエチ
レン）×36検体（12検体×3地点）、地下水調査：3検体）

3) 汚染土壌対策費（想定）

目的土地全域（201.44㎡）を対象として、1,1,1-トリクロロエ
タン及び分解生成物による土壌汚染がローム層（0.5m～3.0m）
の中間深度2.0mまで到達していると想定し、対策不要点法よ
り深度3.0mまで掘削除去を行うと想定した場合の（直接工事
費（準備工事・土壌対策工事・山留工事・技術管理費）・間接
工事費・一般管理費の合計

対策費用：55,000,000円

※ 周辺地形、及び柱伏図より、地下水位がGL-3.0m付近に存
在し、帯水層に土壌汚染が接しておらず、地下水汚染は確
認されていないものと想定する。

※ 工事期間中の地下水モニタリング費用は含まれるが、掘削除去後の地下水モニタリング費用は含まれない。

- 申立債権者の費用負担により専門機関の調査を行うか否か、執行裁判所が申立債権者の意向を確認したところ、上記の概況調査費用・詳細調査費用を負担しないとの回答書の提出があった。
よって、本評価においては専門機関による調査は行われていない。

○ 評価上の対応

上記をふまえて、本評価では目的土地について土壤汚染の可能性のある土地であることを前提として評価する。

なお、評価にあたっては「土壤汚染対策概算費用算定書（参考）」における対策費用は、概況調査・詳細調査を行っていない状況における目的土地全体に土壤汚染が生じている状態を想定したものであり、この点を斟酌のうえ、対策として掘削除去に偏重しない土地の限定的な利用可能性をも合理的に推定した場合の有効利用の阻害される程度を秤量的に考慮して検証した。

調査報告書によると、有害物質使用特定施設の廃止時には土対法第3条の規制を受ける。また、環境保全課によると、神奈川県生活環境の保全等に関する条例第59条により、同施設の廃止時には、特定有害物質使用事業所を設置している者は廃止の届出及び土壤汚染状況調査を行わなければならないので、注意が必要である。

以上から、本評価では心理的嫌悪感を含む土壤汚染の可能性及び地下水等を通じた周辺への越境汚染の可能性に係る減価に加えて、上記有害物質使用特定施設廃止時の諸手続が必要となること並びに現況においてクリーニング業に係る機械器具類、構築物、配管設備等が多数存在しており、これらの適切な処分等が必要となることをも斟酌のうえ、有効需要に及ぼす影響等を総合的に考慮して行う。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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49年4月15日新築（登記記載） 約52年 －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 カラーベスト 等 合板、ボード(注1)、板張 等 石膏ボード、板張 等 ビニール床シート、畳、フローリング、カーペット 軟質クッション 等 トイレ×2、浴室 等 バルコニー(注2)
床面積（現況）	1階：66.08㎡、2階：66.08㎡、延132.16㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅・作業所・店舗 4K＋作業所＋店舗（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（注3）	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有している。 陳述によると、作業所・店舗部分はクリーニング業の店舗及び作業所として使用していた（注4）ところ、令和7年5月をもって閉店して事業活動は終了しており、現在は居宅部分を使用しているとのことであった。	

特 記 事 項	(注1)確認通知書資料に、化粧石綿ケイ酸カルシウム板を示す製品名の記載があり、アスベスト含有建材と思われる。 (注2)外階段により出入りが可能。約10㎡（概測） (注3)陳述によると、次のとおりである。 ・かなり劣化しており、損傷・老朽化が著しく、床の様々な箇所に軋み・歪み・沈みがある。 ・過去に様々な箇所に雨漏りが生じており、自ら補修をしたことがある。 ・6年前の浴室の給水管の補修工事の際に、状態をみるために壊した湯船の復元がされずにそのままとなり、以降、浴室の湯船は使用できない。 ・1階作業所の出入口のドアノブが壊れている。 ・建物内で喫煙していたことがある。 ・建物内で犬2匹を飼育している。 目視調査の結果、ほぼ陳述のとおりであるほか、全体的に経年による摩滅・汚損・損耗・老朽化・機能的陳腐化等が著しく、相当な補修工事を要すると思料する。 (注4)陳述によると、作業所部分で昭和55年頃～平成3年頃まで溶剤(1,1,1-トリクロロエタン)を使用してクリーニング業務を行っていた。 ◇ 陳述によると、建物について全体的に吹付アスベストの使用は不明とのことであり、現地調査においても確認不能であったが、建築年次・構造から吹付アスベスト使用の可能性は否定できず、詳細な把握にあたっては専門調査機関による分析調査を要する。 ◇ 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られていない。所有者提示の確認通知書及び記載事項証明書によると、確認済証交付年月日：昭和48年12月24日、番号：第1-1615号とあるが、完了検査はなく、現在の遵法性は不明である。
---------	---

区 分	附属建物1（未登記）	
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41年頃新築（陳述による）（注1） 約60年 －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造平家建 陸屋根 コンクリートブロックあらわし 等 コンクリートブロックあらわし 等 ボード 等 コンクリートたたき 等 煙突 屋上への外階段がある。また、外壁に「少量危険物 貯蔵取扱所・第四類 第二石油類 白灯油 最大数 量 42.7立」と表示されたプレートがある。
床面積（現況）	約13㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	作業所 （附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（注2）	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有している。陳述によると、昭和41年頃～昭和55年頃まで溶剤（1,1,1-トリクロロエタン）を使用したクリーニング業務を行っていた。	
特 記 事 項	（注1）確認通知書配置図に「既存建物 ボイラー室 コンクリートブロック造 13.32㎡」との表示がある。 （注2）目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・汚損・損耗・老朽化・機能的陳腐化等が著しい。	

◇ 陳述によると、天井材に吹付アスベストの使用の可能性があるとのことであった。

なお、現地調査においては確認不能であり、建築年次・構造から吹付アスベスト使用の可能性は否定できず、詳細な把握にあたっては、専門調査機関による分析調査を要するので注意を要する。

区 分	附属建物2（未登記）	
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3年頃新築（陳述による） 約35年 －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 ボード 等 ボードあらわし 等 ボードあらわし 等 コンクリートたたき 等 － －
床面積（現況）	約26㎡(概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	作業所 （附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（注）	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有している。陳述によると、平成3年頃～令和7年5月頃まで溶剤(1,1,1-トリクロロエタン)を使用したクリーニング業務を行っていた。	
特 記 事 項	(注)目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・汚損・損耗・老朽化・機能的陳腐化が認められた。	

3. 機械・器具等

前掲の機械・器具等については、製造年月・耐用年数・移設据付費用等を考慮のうえ、近時における技術革新等を参酌すると、中古市場においても市場価値はなく、処分費用が必要となると判断した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・3～6（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	123,000	$\times \frac{100}{100}$	123,000	$\times 151.27$	$\times 0.90$	= 16,750,000
3	123,000	$\times \frac{100}{100}$	123,000	$\times 11.90$	$\times 0.90$	= 1,320,000
4	123,000	$\times \frac{100}{100}$	123,000	$\times 0.46$	$\times 0.90$	= 50,000
5	123,000	$\times \frac{100}{100}$	123,000	$\times 32.92$	$\times 0.90$	= 3,640,000
6	123,000	$\times \frac{100}{100}$	123,000	$\times 4.89$	$\times 0.90$	= 540,000

◇ 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－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 123,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：ほぼ標準的で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を－10%と判定した。

② 物件 2（建物）

本件建物は新築後約52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210,000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)
2	210,000	× 132.16	× 0.01	= 280,000

（附属建物 1）

建築年月日は不詳であるが、目視等調査の結果、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり120,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
120,000	× 13	× 0.01	= 20,000

（附属建物 2）

建築年月日は不詳であるが、目視等調査の結果、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり120,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
120,000	× 26	× 0.01	= 30,000

目的建物：280,000円＋附属建物1：20,000円＋附属建物2：30,000円＝ 330,000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	16,750,000	×	0.65	法定地上権 = 10,890,000
3	1,320,000	×	0.65	法定地上権 = 860,000
4	50,000	×	0.65	法定地上権 = 30,000
5	3,640,000	×	0.65	法定地上権 = 2,370,000
6	540,000	×	0.65	法定地上権 = 350,000
計				= 14,500,000

(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 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	16,750,000	－ 10,890,000		× 0.5	× 0.7		= 2,050,000
2	330,000	＋ 14,500,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7		= 5,190,000
3	1,320,000	－ 860,000		× 0.5	× 0.7		= 160,000
4	50,000	－ 30,000		× 0.5	× 0.7		= 7,000
5	3,640,000	－ 2,370,000		× 0.5	× 0.7		= 440,000
6	540,000	－ 350,000		× 0.5	× 0.7		= 70,000
一括価格（合計）							= 7,917,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市 場 性 修 正：機械器具を含む附属建物2棟及び築後約52年を経過する汎用性に乏しい建物とその敷地からなる複合不動産で、**第4 1. 及び 2. 特記事項**における不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、有効需要が著しく減退すると思料されるので、物件1～6につき市場性修正－50%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―15

所 在：秦野市桜町1丁目1470番19「桜町1―2―13」

価 格：111,000円／m²

位 置：小田急小田原線「秦野」駅約850m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：144m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東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、アパート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 11,496,520円

物件2 1,495,128円

物件3 904,400円

物件4 34,960円

物件5 2,501,920円

物件6 371,640円

第7 附属資料の表示

位置図

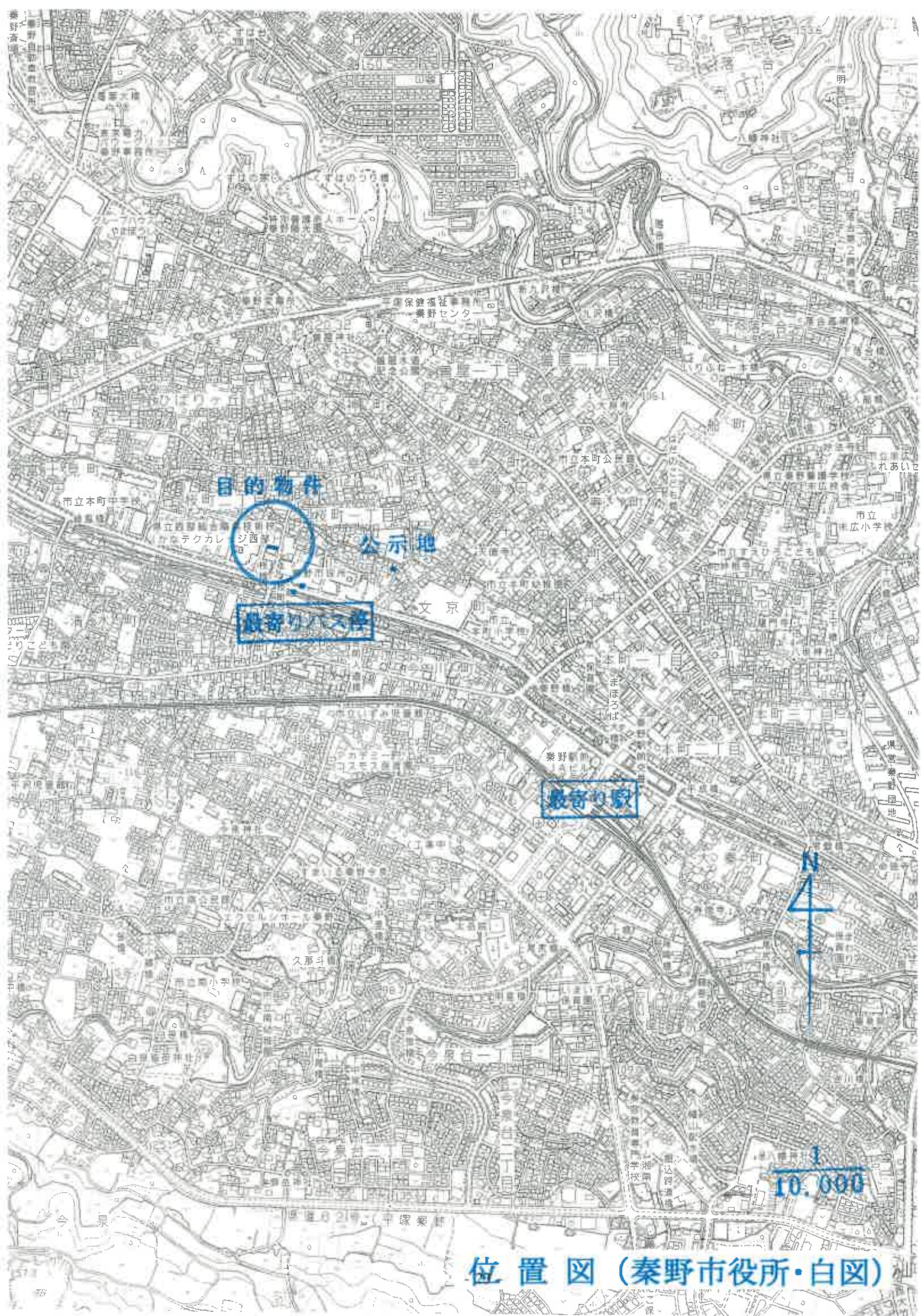
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

土地建物位置関係略図（機械器具等配置略図）

以上



目的物件

公示地

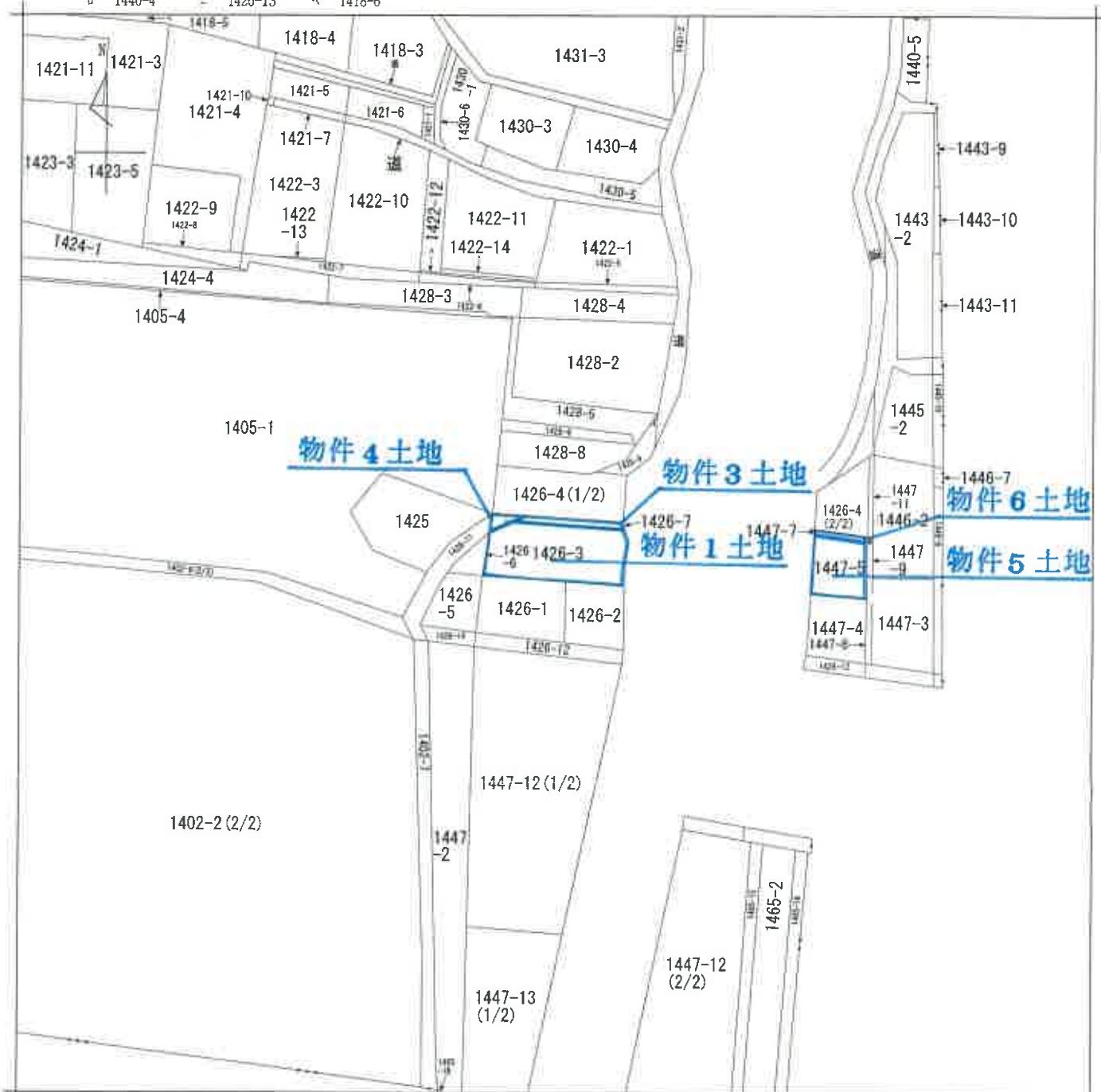
最寄りバス停

最寄り駅

10,000

位置図（秦野市役所・白図）

イ 1426-10 1422-2 ホ 1447-10
ロ 1440-4 1426-13 ヘ 1418-6



(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	秦野市桜町二丁目				地番	1426番3		
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	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9月19日
東京法務局

地図整理番号：M92566

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和49年8月27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。
(横浜地方支務局西湘二宮支局審判部)
令和7年9月19日 東京法務局

登記官

建物各階平面図

009771

家屋番号 1426番3

建物の所在 桑野市桜町二丁目1426番地3、1447番地3

昭和49年8月12日
製作年月日

製作者

申請人

各階平面図

1 階



1階床面積

12.000 x 8.000 = 96.000㎡

2 階



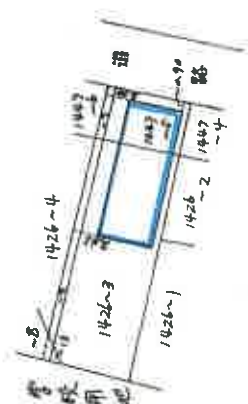
2階床面積

12.000 x 8.000 = 96.000㎡

建物図面

物件2建物

N

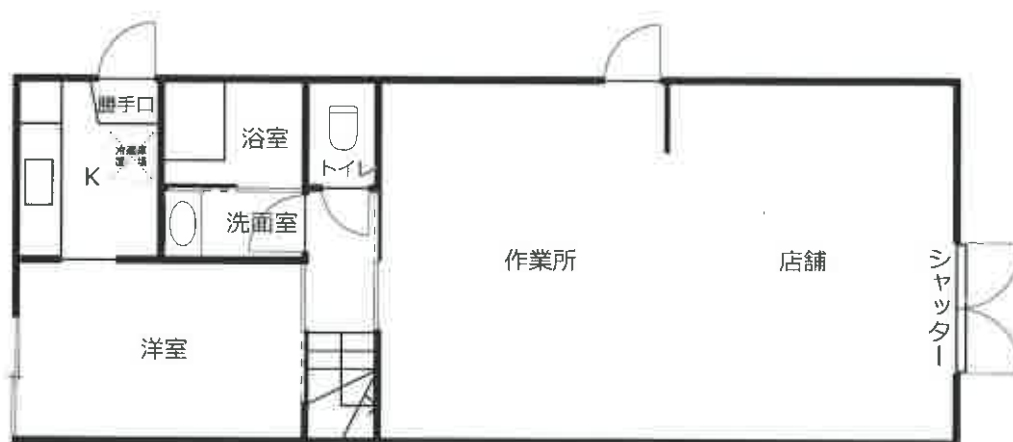


(日測速15)

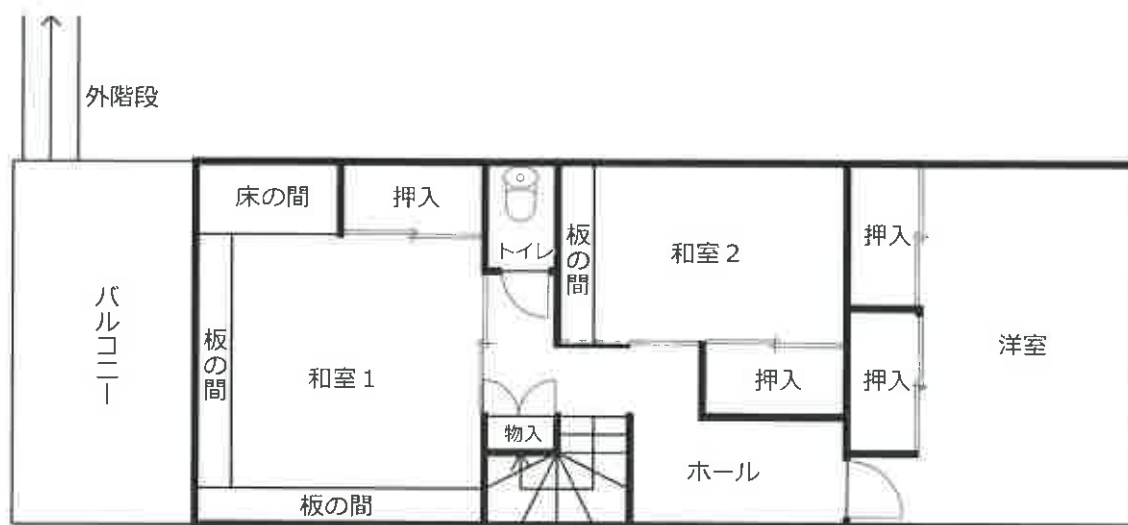
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

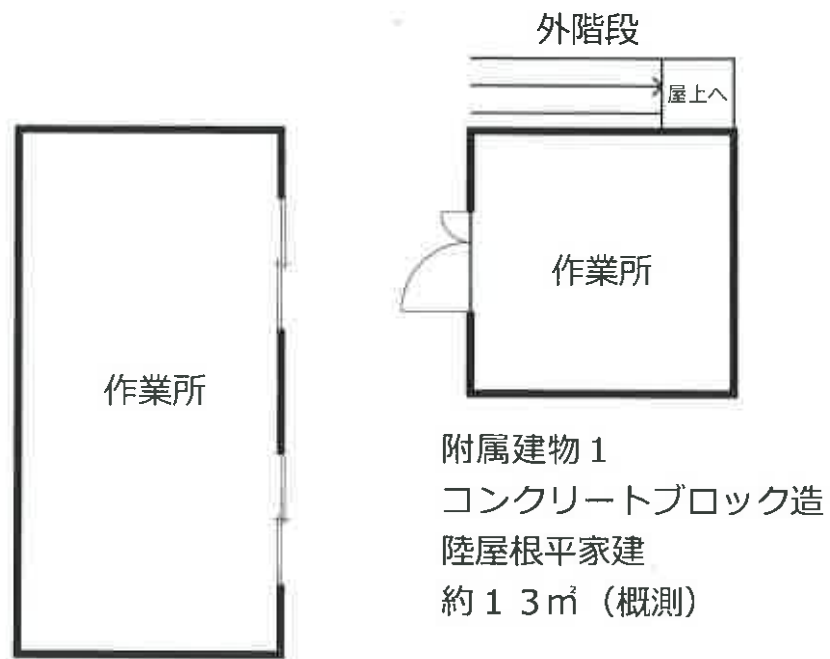
縮尺 1/500 1/200

1階



2階





土地建物位置関係略図 (機械器具等配置略図)

