

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月22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 場 所	令和 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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。
<p>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 6年 4月17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。</p>	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,620,000 9,296,000	一括	2,324,000	92,756	0
1	5,200,000				
2	6,420,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 秦野市名古木字東ノ前
地 番 456番10
地 目 宅地
地 積 151.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 秦野市名古木字東ノ前456番地10
家屋 番号 456番10
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.00平方メートル
2階 56.00平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿 澤 正 明

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。



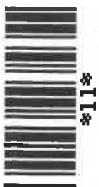
物 件 目 録

1 所 在 秦野市名古木字東ノ前
地 番 456番10
地 目 宅地
地 積 151.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 秦野市名古木字東ノ前456番地10
家屋 番号 456番10
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.00平方メートル
2階 56.00平方メートル

所有者 B



横浜地方裁判所小田原支部民事部競売係 御中

令和6年1月31日

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 小早川 健 造

上申書 (追加報告)

さきに提出した標記事件の現況調査報告書について、土地所有者Aより令和6年1月25日に、建物所有者Bより同月29日にそれぞれ電話にて聴取した結果を次のとおり追加して報告します。

記

一 A (土地所有者) の陳述要旨

1 (1) 私は、Bの母親です。

(2) 本件土地は私の所有で、本件建物はAの所有です。土地使用のことは、親子のことですから契約など無いし地代の授受も一切ありません。ですから、無償です。

2 (1) 北西側の公道にある電柱に設置されたアンテナ (以下「件外アンテナ」という。) の件ですが、私は全く聞いていませんし、契約などありません。

(2) 今回、秦野市役所に問い合わせましたら、アンテナの向きを変えてくれるということでした。

二 B (建物所有者) の陳述要旨

1 (1) 件外アンテナの件ですが、前にも言ったように私は全く把握してい

ませんでした。

- (2) 今回、秦野市役所に問い合わせてみましたら、近々、機会を見てアンテナの向きを変えてくれるということでした。
- 2 (1) 本件建物に設置した太陽光発電（ソーラーパネル）設備（以下「ソーラーパネル」という。）の件ですが、建物新築の契約書は見つかりません。代金支払関係の書類が見つかりましたが、そこにはソーラーパネルのことは何も記載されていませんでした。
 - (2) でも、前にも言ったようにソーラーパネルは本件建物新築時に同時に設置しているもので、初めから建築業者に依頼しているものです。つまり、本件建物新築契約の中にソーラーパネルも入っているということですから、ソーラーパネルは本件建物の一部です。
 - (3) そういうわけですから、ソーラーパネルも私の名義になっているということになります。

三 執行官の意見

- 1 件外アンテナについては、関係人の陳述からして、本件土地に越境して存しているものと思われ、かつ、その設置に関する契約は無いものと思われる。
- 2 ソーラーパネルについては、Bの陳述からして、本件建物の一部を構成するものと思料する。

以上

令和 5年(ケ)第 136号
令和 5年12月11日受理
令和 6年 1月18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 小早川 健 造

(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 秦野市名古木字東ノ前
地 番 456番10
地 目 宅地
地 積 151.63平方メートル
所有者 A

2 所 在 秦野市名古木字東ノ前456番地10
家屋 番号 456番10
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53平方メートル
2階 56平方メートル
所有者 B

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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 checked="" 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(=建物所有者B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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2													
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が異なる(<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; margin-left: 10px;"> <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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				[地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
[地方裁判所	支部	年()第	号										
	保管開始日	年 月 日												
土地建物の位置関係	<input checked="" 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													

(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
<p>■ B (建物所有者)</p>	<p>1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。</p> <p>(2) 他人には貸していません。</p> <p>2 (1) 増改築はしていません。</p> <p>(2) 屋根にソーラーパネルを設置して発電していますが、売電はしていません。この発電設備は本件建物の建築時に同時に設置してもらったもので、発電設備を別途設置したのではなく、建物新築の一部として設置してあると思います。ですから、この発電設備も私の所有名義になっていると思います。</p> <p>(3) 本件建物はオール電化にしてあるので、ガスの設備は導入していません。</p> <p>3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。</p> <p>(2) 階段の壁面に小さな穴空きがあります。それから、LDKの壁面は一部取り去りました。そこは、壁面と言っても外壁の内側ではなく構造の壁でもないもので、不要だと思って取り去りました。でも、取り去った跡が傷のように壁面と床に残ってしまいました。それに、天井の取り跡は修復しましたが、見れば取り跡は分かります。</p> <p>(3) それから、現在、動物は飼っていませんが、3年前まで猫を1匹飼っていたので、クロスにひっかき傷があります。</p> <p>(4) それから、物入やクローゼットのドアに外れているところが数か所あります。</p> <p>(5) 床にも細かい傷がいくつか付いていますが、傾斜は感じません。</p> <p>4 本件土地は私の母親であるAの名義で、本件建物は私の名義ですけど、親子のことなので借地の契約などしていません。地代の授受も一切ありません。無償です。</p> <p>5 (1) 本件土地と隣接地との間に、境界の争いはありません。</p> <p>(2) ただ今、執行官から本件土地の北西側の公道にある電柱について、そこに設置されているアンテナが一部本件土地に越境していないかと尋ねられましたが、私は今指摘されて初めて見てみましたが、確かに本件土地に越境しているように思います。でも、私はこのアンテナが誰の物か分かりませんし、設置について何の話も聞いていません。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、所有者Bが居宅として使用しているものと認める。
- 2 本件建物に設置されている太陽光設備は、Bの陳述からして本件建物の一部を構成しているものと思われる。
- 3 本件建物には、おおむねBの陳述のとおり損傷等が見受けられ、経年相応の劣化が認められる。
- 4 (1) 本件土地に対するBの敷地占有権原は、その陳述からして使用借権と認める。
(2) 本件土地の北西側公道上に存する電柱に設置されているアンテナは、一部本件土地に越境して存しているものと見受けられたが、その所有者ないし占有権原等は判然としなかった。
- 5 (1) 本件土地上に、電柱が1本存している。
(2) 本件土地上に存するカーポートは、基礎があり、構築物と認める。
(3) 本件土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

以上

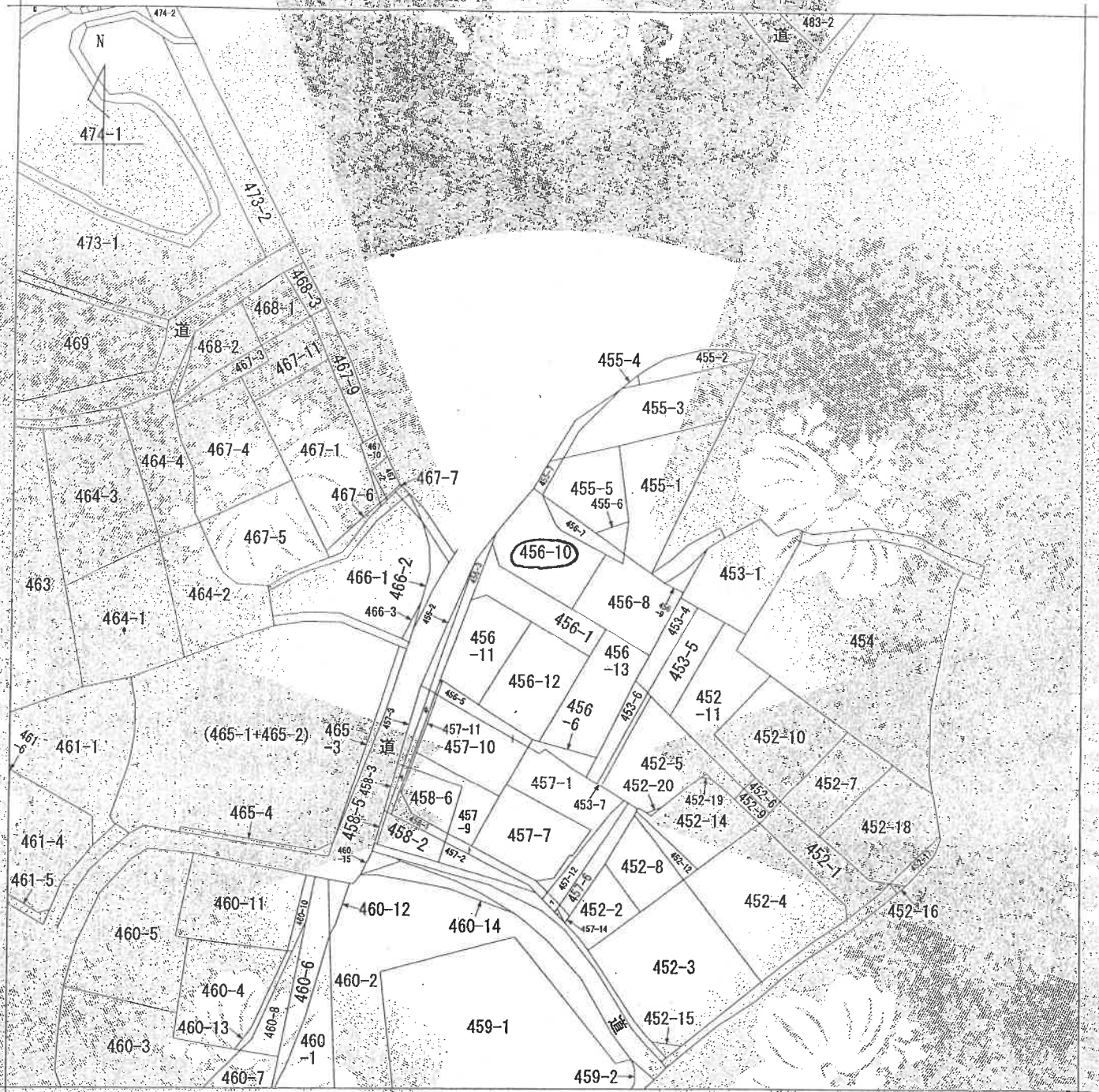
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月13日(水) 9:15-9:35	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 Bと面談(事情聴取, 占有調査, 期日調整)
5年12月28日(木) 15:34-15:38	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
6年1月6日(土) 9:30-11:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Bと面談(事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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判をA4判に縮小したものである。

イ 472-2 ハ 475-3 ニ 457-4 ホ 457-8 ヘ 456-4
ロ 472-3 ヒ 457-13 ヘ 457-5 ニ 458-4 ホ 456-1



(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。



請求部分	所在 秦野市名古屋字東ノ前		地番 456番10		
出力尺	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	昭和57年10月20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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年6月27日

横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

地図整理番号：M18841

(1/1)

(6 枚目)

令和5年6月27日

(梅津地方事務所西郷一室主任官職)

梅津地方事務所

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

地積測量図 1/2

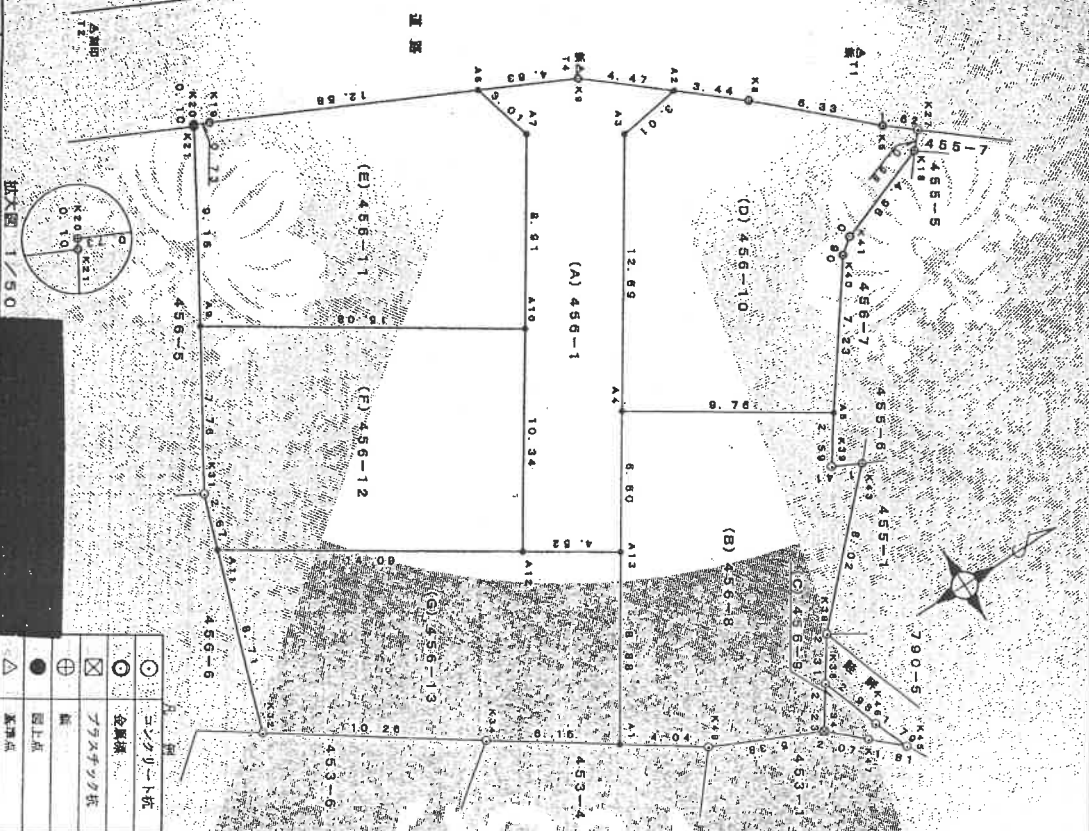
地番 456-1-13
土地の所在 栗野市名古木字東ノ前

座標求積表 (任意座標)

地番	(A) X _n -1	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n
K2	981.787	998.953	-481.67879
K3	988.327	994.078	-7869.888740
K4	984.152	992.078	-5328.403815
K7	984.972	994.971	-3982.888913
A10	980.143	1002.483	-10446.888923
A12	974.881	1011.667	-1818.060288
A13	978.951	1013.804	-7471.278083
A4	981.922	1008.058	10823.117482
K3	988.790	997.031	9819.314388
		倍面積	206.237186
		地積	103.1185935
		坪数	103.11
		坪数	31.19

地番	(B) X _n -8	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n
A5	990.129	1013.942	-8801.851604
A4	981.922	1008.058	-11872.907124
A13	978.951	1013.804	-8492.889316
A1	973.543	1021.071	-1498.932228
K48	976.883	1023.341	8423.119771
S4	981.774	1035.882	8286.022316
K36	983.021	1023.726	2411.547986
K38	984.325	1021.831	7026.189618
K43	989.899	1016.089	4376.241321
K39	988.634	1016.450	233.883500
		倍面積	305.889738
		地積	151.82
		坪数	45.86

地番	(C) X _n -9	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n
K36	982.021	1023.736	-2254.864370
S4	981.774	1025.882	276.881588
K47	983.290	1026.987	2924.888976
K45	984.822	1028.217	708.366862
K46	983.976	1026.562	-1643.608782
		倍面積	8.338174
		地積	4.168870
		坪数	4.16
		坪数	1.26



縮尺 1/250

○	コンクリート杭
⊙	金属杭
⊗	プラスチック杭
●	観上点
△	基準点

(長瀬紳)

作成者

申請人

これは図面に記録されている内容を証明した圖面である。
 (横浜地方支務局四洲三宮支局(管轄))
 令和5年6月27日
 横浜地方支務局長(主任) 菅野

※本圖面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番 456-1-13
 土地の所在 秦野市名古木字東ノ前
 地積測量図 2/2

引 限 点 表 (任意記載)

測量点	点名	文座標	Y座標	距離	角度
測量点P-1	171	900.000	1000.000	980.000	
測量点P-2	172	970.654	980.007		
点番	点名	文座標	Y座標	距離	角度
342 A1	973.453	1021.071	P1 33.822	141.27-84	
342 A2	991.787	966.993	P1 8.788	88-88-47	
342 A3	988.790	987.391	P2 26.987	78-34-58	
348 A4	981.922	1008.088	P1 19.792	158-58-38	
349 A5	990.126	1013.342	P1 10.896	128-28-48	
353 A8	984.152	992.073	P1 17.720	208-34-24	
354 A7	984.972	994.971	P1 15.847	188-30-08	
355 A8	987.470	984.300	P1 38.085	189-86-32	
356 A10	980.149	980.463	P1 20.003	172-68-41	
357 A11	982.708	1003.532	P2 24.749	108-45-05	
358 A12	874.581	1011.187	P1 27.787	180-19-58	
359 A13	978.381	1013.804	P2 25.868	82-51-59	
			P2 34.378	77-54-41	

測量点 (D) 456-1-0

測量点	X座標	Y座標	(Xn+1-Xn-1) Y座標
A2	981.789	986.939	-8808.784350
A3	988.790	997.291	-9818.514935
A4	981.822	1008.094	1248.788642
A5	990.138	1013.342	13558.207380
A6	984.212	1007.448	4931.428890
A7	985.024	1006.888	5403.887162
A8	988.879	1005.177	3232.417382
A9	1000.320	1004.438	-615.726484
A10	988.088	1002.418	-8927.180128
A11	984.412	989.131	-2207.657180
地積			181.8218715
坪数			48.86

測量点 (E) 456-1-1

測量点	X座標	Y座標	(Xn+1-Xn-1) Y座標
A8	984.182	992.073	-12067.818607
A9	972.813	988.633	-11821.226920
A10	988.310	982.100	-864.264576
A11	987.100	986.408	-684.444160
A12	987.470	984.300	-7884.172000
A13	980.149	1002.463	11545.107428
A7	984.972	984.971	3982.888813
地積			1307.188098
坪数			183.59
坪数			48.46

測量点 (F) 456-1-2

測量点	X座標	Y座標	(Xn+1-Xn-1) Y座標
A10	980.149	1002.463	-7088.440803
A9	987.470	994.300	-18315.233050
A11	982.338	1000.190	-4786.0714380
A12	982.708	1003.632	11080.804334
A13	874.581	1011.187	17635.589237
地積			508.008728
坪数			153.008890
坪数			183.00
坪数			48.78

測量点 (G) 456-1-3

測量点	X座標	Y座標	(Xn+1-Xn-1) Y座標
A13	878.381	1013.804	1021.712832
A12	874.581	1011.187	-15817.828851
A11	993.532	1003.532	-14801.380600
A10	880.001	1011.811	5820.848883
A9	888.481	1017.615	13780.542330
A8	872.843	1021.071	10088.292190
地積			302.528484
坪数			151.282410
坪数			151.23
坪数			48.77

作成者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 456番10
 建築物の所在 栗野市名古木字東ノ前456番地10

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

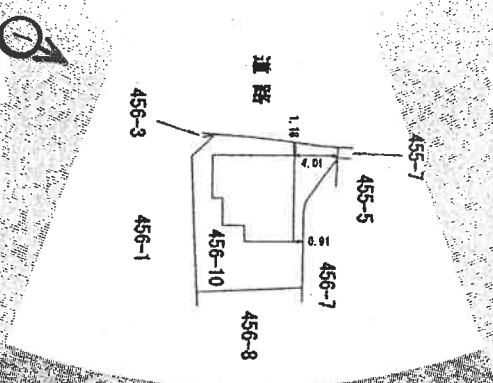
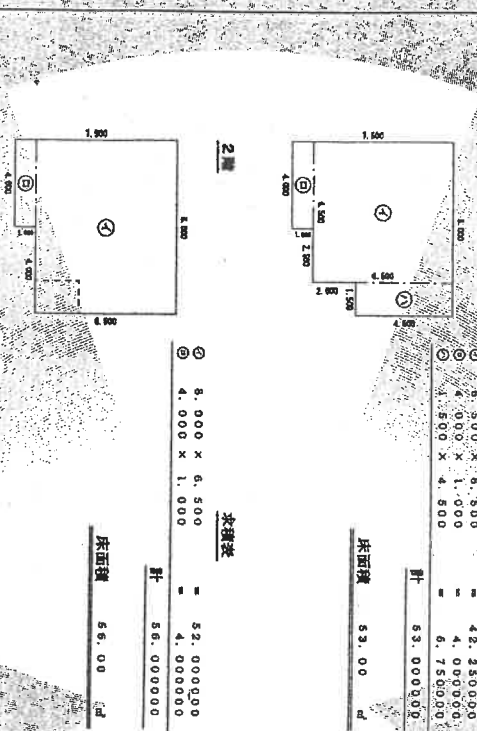
(横浜地方送務局西湖二宮支局(管轄))

令和5年6月7日

横浜地方送務局民生課

登記日

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



○は写真撮影位置・方向

作成者

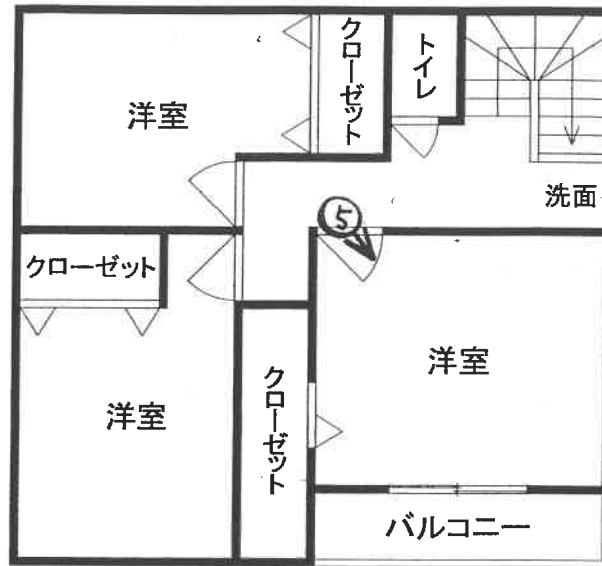
縮尺 1/250

申請人

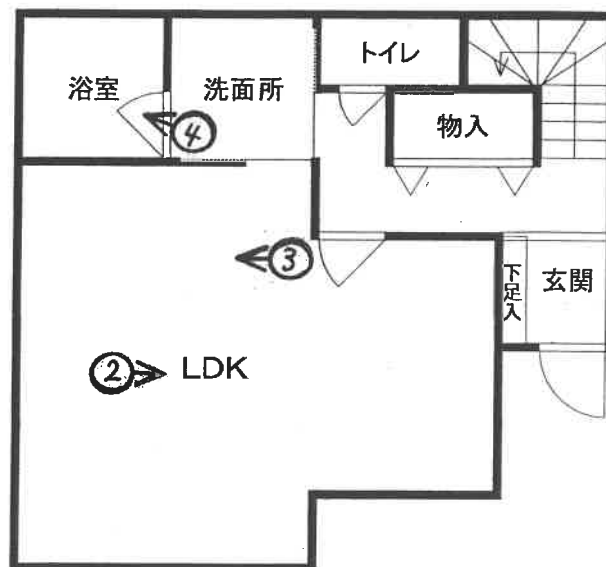
縮尺 1/500

(実勢図)

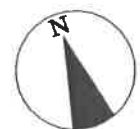
◀○は写真撮影位置・方向



2階



1階



概略間取図

①

物件 2



②



(11 枚目)

③



④



⑤



令和 5 年 (ケ) 第 136 号
令和 6 年 1 月 6 日 現地調査
令和 6 年 1 月 23 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11,620,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,200,000円
物件2(建物)	金6,420,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2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		
特 記 事 項		
・特になし		

* 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 秦野市名古木字東ノ前
地 番 456番10
地 目 宅地
地 積 151.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 秦野市名古木字東ノ前456番地10
家屋 番号 456番10
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53平方メートル
2階 56平方メートル

所有者 B

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「秦野」駅の北東方約2.4km（道路距離）、バス停「御嶽神社入口」徒歩約4分	
付近の状況	幅員約4.5mの市道路沿いに一般住宅ほか、農家住宅等も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	151.63㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約15m（隅切り含む）、奥行約10m
	地勢	地勢は平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m市道（名古屋33号・建築基準法第42条1項道路）に0～約0.5m高く間口約15m（隅切り含む）接面、北西側で幅員約6.4m～約15m市道（名古屋36号・建築基準法第42条1項道路）に約0.5m高く接面	
土地の利用状況等	物件2の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（オール電化）
	下水道	なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地について、以下の内容で既存宅地として開発許可を受けている。建替等については、同一規模・用途の建物なら許可不要の可能性が高いとのことである（開発審査課調べ）。 許可番号：第3009031号 許可年月日：平成21年12月15日 総面積：864.28㎡ 用途：専用住宅（5戸） ・北西側公道に設置されたアンテナの一部が本件土地に越境しているものと思われる。 ・本件土地には、電柱1本、構築物であるカーポート、基礎がない動産の物置が存する。 	

	<ul style="list-style-type: none">・ 物件 1 は埋蔵文化財包蔵地 (No.22 名古木宮前遺跡) の隣接に位置し、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。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成25年3月18日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年－
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	かわらぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設備 その他	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等 なし
床面積（現況）	1階：53.00㎡ 2階：56.00㎡ 延べ109.00㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（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6年1月6日内部立入調査。 建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・オール電化仕様で太陽光パネルの設置あり。当該パネルは、建物建築時に同時に建物の一部として設置したものであるとのことである（建物所有者聴取）。従って、当該太陽光パネルは建物と一体として評価する。 ・当該建物の目的物件1土地の使用権原は、契約関係及び金銭授受がなく、土地所有者と建物所有者が親子関係にあるため、親族間による使用借権と思料する。 ・階段の壁面に小穴、LDKの壁面の一部を撤去した跡、クロス等に以前飼っていた猫による引っ掻き傷が見られるほか、経年経過による劣化が認められる。 ・完了検査済み（平成25年3月28日）。 	

第5 評価額算出の過程

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	52,900	103 100	54,500	×151.63	×1.0	=8,260,000

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－3

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 58,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = 52,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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、環境条件、行政条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、角地等で優り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。

③ 物件2 (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)
2	150,000	×109.00	×0.51	=8,340,000

現価率

- ・ 経過年数11年、経済的残存耐用年数19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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

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	8,260,000	×0.1	場所的利益	=830,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権は成立しないが、敷地全体につき相応の場所的利益を有するものと認定し、その割合を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)	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	8,260,000	- 830,000	/	× 1.0	× 0.7	/	= 5,200,000
3	8,340,000	+ 830,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	/	= 6,420,000
一括価格(合計)							= 11,620,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

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. 公示地価格 秦野-3

所 在：秦野市名古木字若宮 154 番 3

価 格：58,800 円/m²

位 置：小田急小田原線 「秦野」 駅 約 2.7 km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：167 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 6.8m 市道、西側道

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：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 1 3,032,600 円

物件 2 6,120,025 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。)

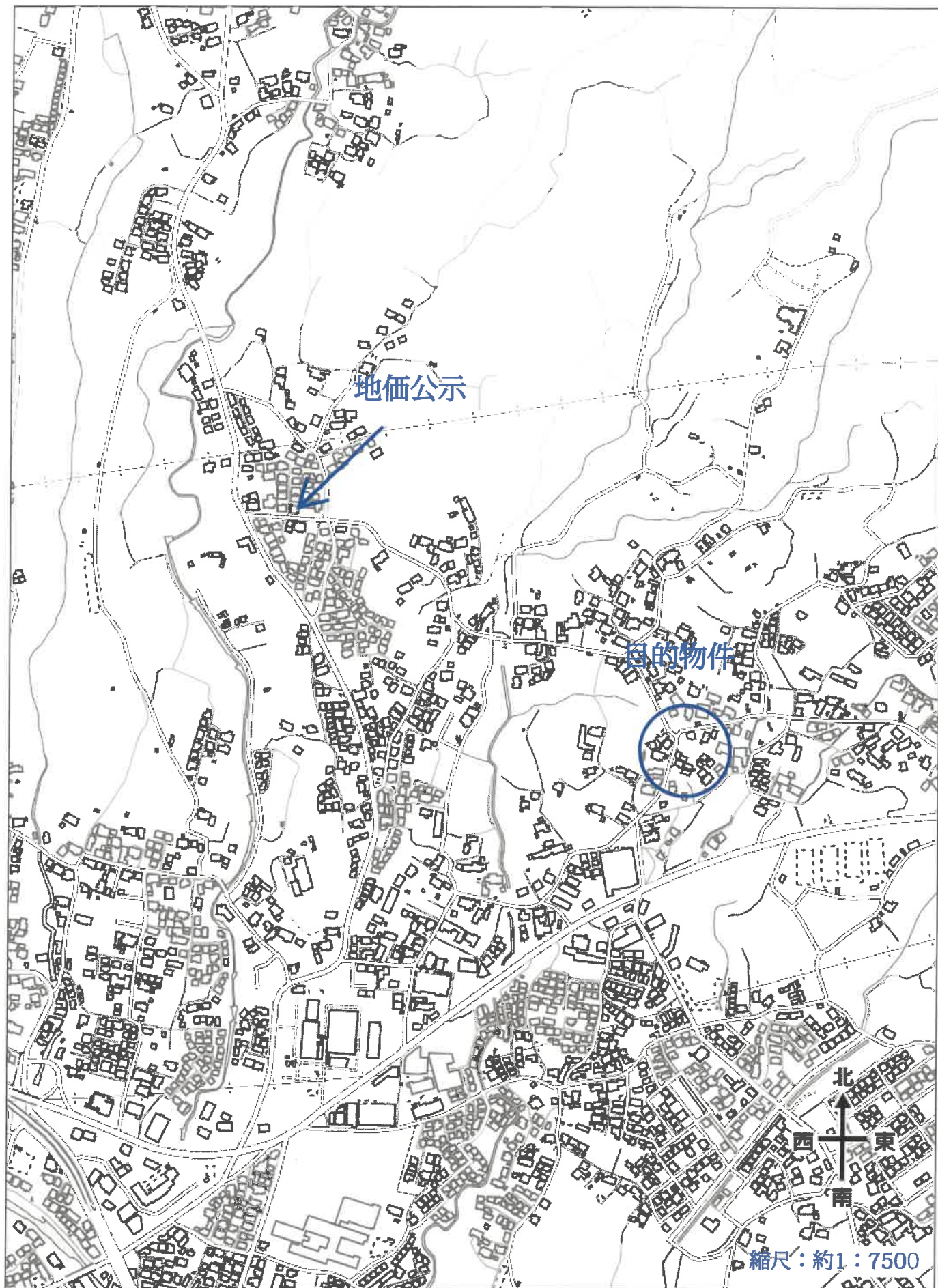
建物図面・各階平面図写 (本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。)

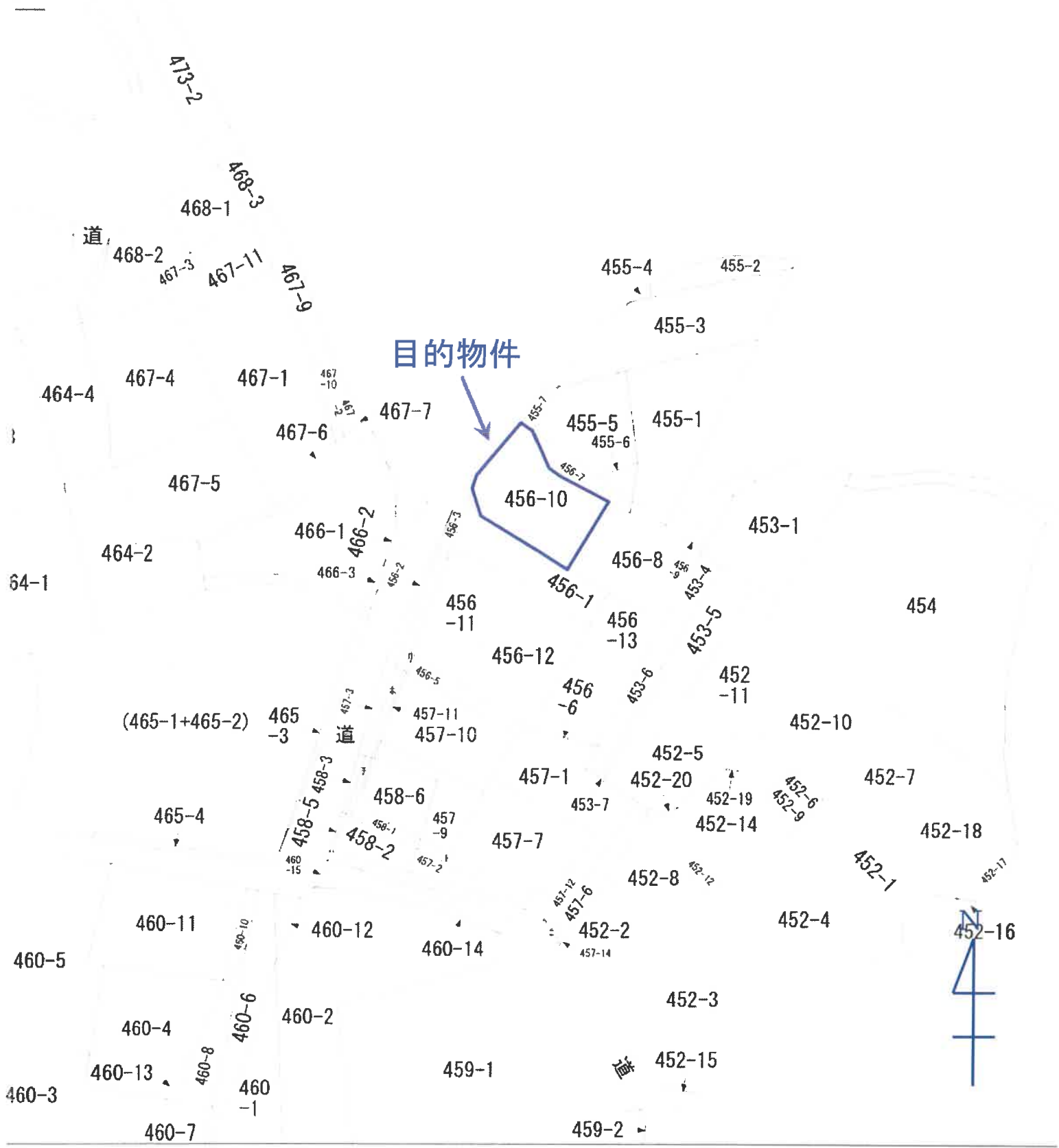
概略間取図

以 上

地理院地図

Vector





地番区域見出	名古屋
	名古屋

秦野市名古屋字東ノ前	地番	456番10	公図写 縮尺 1:600
- 13 -			

登記年月日：平成21年10月28日

令和5年6月27日
 横滨地方法务局麻生出張所
 横滨地方法务局西瀬(登記所)
 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。

地積測量図 1/2

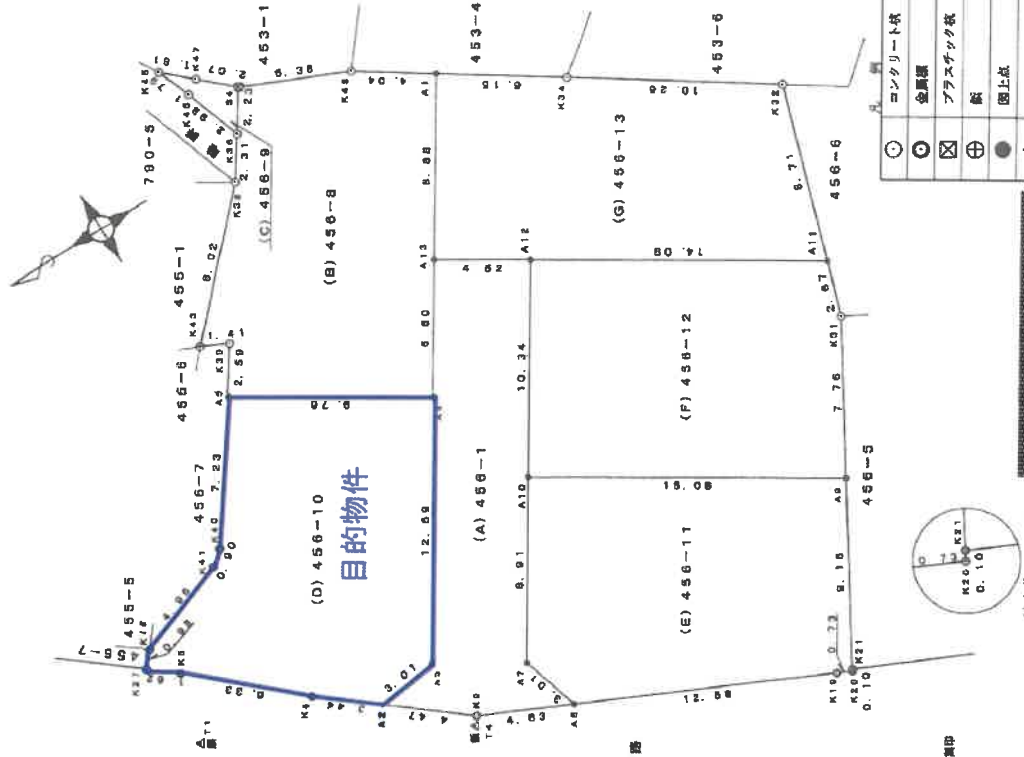
地番 456-1、456-8~-13
 土地の所在 横浜市名古木字東ノ前

盛算求積表 (任意盛算)

地番	(A) 456-1		(Xn+1-Xn-1) Yn	
測点	Xn	Yn		
A2	981.787	986.933	-461.576979	
K9	988.337	994.078	-7569.88740	
A8	984.192	992.073	-3328.404818	
A7	984.972	994.971	-3982.966913	
A10	980.149	1002.403	-10446.66923	
A12	974.551	1011.167	-1818.060286	
A13	978.351	1013.604	7473.275084	
A4	981.922	1008.058	10529.117462	
A3	988.700	997.391	9619.514395	
	倍面積		206.237180	
	面積		103.1185925	
	坪数		103.11	m ²
	坪数		31.16	

地番	(B) 456-8		(Xn+1-Xn-1) Yn	
測点	Xn	Yn		
A5	990.189	1013.342	-6801.851804	
A4	981.922	1008.058	-111872.907124	
A13	978.351	1013.604	-8492.987918	
A1	973.543	1021.071	-1498.932228	
K48	976.883	1023.341	8423.119771	
S4	981.774	1028.562	8290.022316	
K36	983.021	1023.735	2611.547985	
K38	984.325	1021.931	7028.183918	
K43	988.899	1016.069	4378.241321	
K39	988.634	1015.450	232.852500	
	倍面積		203.259739	
	面積		151.8298096	
	坪数		151.62	m ²
	坪数		48.99	

地番	(C) 456-9		(Xn+1-Xn-1) Yn	
測点	Xn	Yn		
K35	983.021	1023.735	-2254.204470	
S4	981.774	1028.562	276.881858	
K47	983.290	1026.987	8924.988978	
K48	984.922	1028.217	706.366882	
K46	983.978	1029.852	-1643.509762	
	倍面積		8.323174	
	面積		4.1618870	
	坪数		4.16	m ²
	坪数		1.35	



○	コンクリート杭
⊙	金属杭
⊗	プラスチック杭
⊕	杭
●	図上点
△	基準点

縮尺 1/250

申請人

(平成21年10月2日作成)

作成者

A3をA4に縮小(約70%)

登記年月日：平成21年10月28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。
横濱地方支務局高洲二丁目支局管轄

令和5年6月27日

横濱地方支務局麻生出張所

登記官

地積測量図 2/2

地番 456-1、456-8~13

土地の所在 桑野市名古木字東ノ前

引照点表

Table with columns for point names (e.g., 基準点P1, 基準点P2), X and Y coordinates, and distances. Includes a note '(任意座標)'.

目的物件

Table for object (E) 456-10 showing coordinates (Xn, Yn) and area (m²).

Table for object (E) 456-11 showing coordinates (Xn, Yn) and area (m²).

Table for object (F) 456-12 showing coordinates (Xn, Yn) and area (m²).

Table for object (G) 456-13 showing coordinates (Xn, Yn) and area (m²).

作成者

申請人

(平成31年10月2日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：平成25年3月25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。
(横浜地方法務局四軒一宮支局管轄)
令和5年6月27日 横浜地方法務局麻生出張所 登記官

各階平面図

家屋番号 456番10

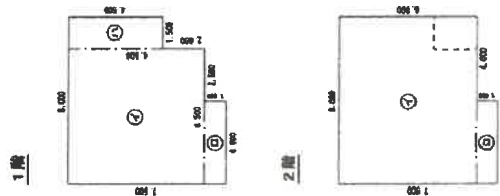
建物の所在 秦野市名古木字東ノ前456番地10

建物各階平面図

1階

①	6.500 x 6.800	=	42.250000
②	4.000 x 1.000	=	4.000000
③	1.500 x 4.800	=	6.750000
計			53.000000

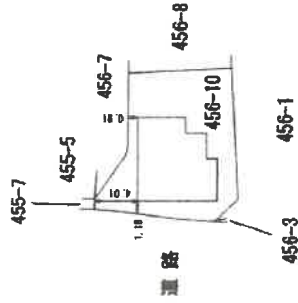
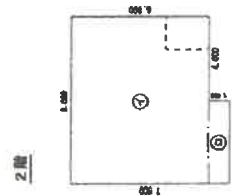
床面積 53.00 m²



2階

①	4.000 x 6.500	=	26.000000
②	4.000 x 1.000	=	4.000000
計			30.000000

床面積 30.00 m²



A3をA4に縮小(約70%)

(定形縮)

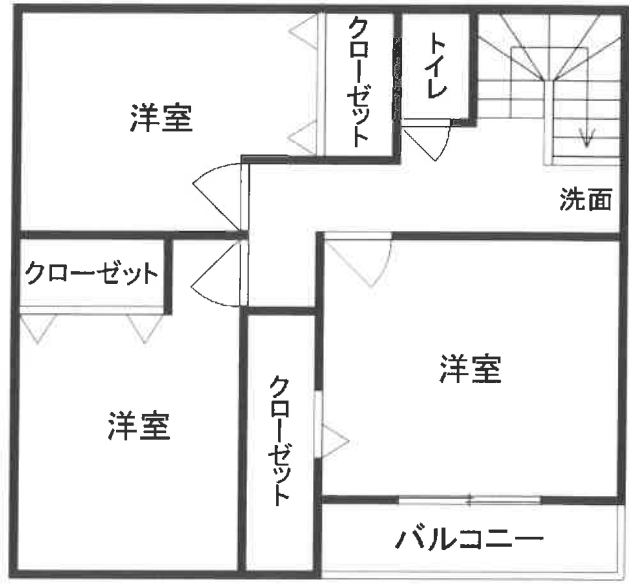
作成者

3月18日作成

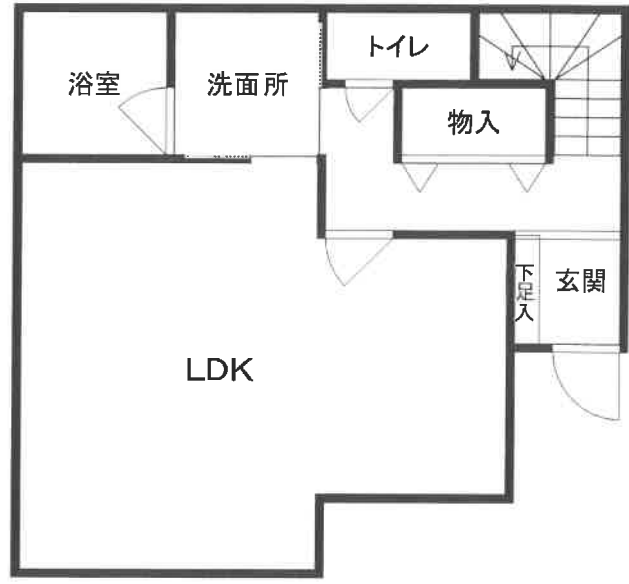
縮尺 1/250

申請人

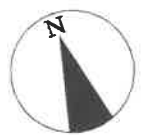
縮尺 1/500



2階



1階



概略間取図