

## 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 直 井 暁 美

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	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 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。
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。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 秦野市落合字上丹波原                       |
|   | 地 番   | 316番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秦野市落合字上丹波原 316番地6                |
|   | 家屋 番号 | 316番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月 6日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直井 暁美

---

---

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 1】

本件土地の一部をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：車庫，構造：鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建，床面積：約17平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

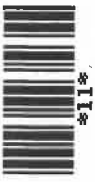
なし

---

---

### 《 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。

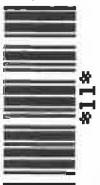


- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市落合字上丹波原  
地 番 316番6  
地 目 宅地  
地 積 133.71平方メートル
- 2 所 在 秦野市落合字上丹波原 316番地6  
家屋 番号 316番6  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 44.71平方メートル



令和 5年(ケ)第 59号  
令和 5年12月14日受理  
令和 6年 1月29日提出

## 補充現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 中村 洋一

(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   | 秦野市落合字上丹波原                       |
|   | 地 番   | 316番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秦野市落合字上丹波原 316番地6                |
|   | 家屋 番号 | 316番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 44.71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)
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形 状	■公図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □地図に準ずる図面のとおり ■地積測量図のとおり □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(B) 土地所有者が本土地上に下記物件2の建物を所有し、占有しているほか、Bが本土地上の一部に未登記の目的外建物を所有し、車庫として占有している。(執行官の意見欄参照) □「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「執行官の意見欄」参照)
その他の事項	
<b>建 物</b>	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: □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B 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「占有権原」は従前の現況調査報告書の執行官の意見のとおり
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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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  
( 2 枚目)

関係人の陳述等							
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等						
■D (Aの代理人弁護士)	1 Aの関係者を通じて、車庫及び外構等のエクステリアに関し、工事の依頼者や費用の出費者について確認したところ、いずれもBが、依頼し、費用を支出していて、Aは関与していない旨の回答を得たのでご報告いたします。						
執行官の意見							
<p>1 外構等のエクステリアに関しては、前回の調査と異なり、工事の注文、費用の支出共にBが行っている旨の回答を得たが、フェンス等のエクステリアは、土地に符合し一体となって土地の構成部分となっているため、土地所有者Aの所有に吸収され、抵当権の効力が及んでいるものと思料する。</p> <p>2 敷地内の車庫については、前回の調査と異なり、A側から工事の注文、費用の支出共にBが行っている旨の回答を得たため、B所有の未登記の件外建物で、Bが物件2の建物と共に使用占有しているものと思料する。</p> <p>3 Bの車庫の占有権原については、当初は夫婦関係に基き設置されたもので金銭の授受もないことから使用借と思料する。</p> <p>4 未登記件外建物の表示</p> <table border="0"> <tr> <td>種類</td> <td>車庫</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約17㎡</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">以上</p>		種類	車庫	構造	鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建	床面積	約17㎡
種類	車庫						
構造	鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建						
床面積	約17㎡						

(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 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月27日 (水) 10:50-10:55	執行官室	本件債務者兼所有者Aの代理人弁護士Dに調査内容について電話照会
6年 1月10日 (水) 16:40-16:55	執行官室	D (の事務員) から電話で回答聴取
年 月 日 ( ) : - :		
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

上 申 書

令和5年10月31日

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 中 村 洋 一

- 1 現況報告提出後に提出された所有者の訴訟委任状に基づき、代理人弁護士から以下のとおり陳述を得たので上申する。

調 査 日 令和 5年10月13日(金) 午後5時10分  
調 査 方 法 電話  
相 手 方 所有者代理人弁護士  
陳 述 内 容 ① 物件1の土地上にあるフェンス等の外溝や車庫は、いずれも所有者が物件2の建物を建築する際にまとめて費用を捻出して建造したもので、所有者Aの所有物であり、Bの物ではありません。  
② 物件2の建物内の動産類は、AとBの物が混在しています。  
③ 車庫内の自動車等はBの物です。

- 2 物件1の土地上の建物については、本件物件2の建物以外の登記は無い旨の回答を得たので上申する。

調 査 日 令和 5年10月30日(月) 午後2時15分  
調 査 場 所 横浜地方法務局厚木支局  
調 査 方 法 地番316番6の土地上の登記建物全ての申請(物件2以外の登記建物無しとの回答)

以上

令和 5年(ケ)第 59号  
令和 5年 6月29日受理  
令和 5年 7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 中村 洋一

(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   | 秦野市落合字上丹波原                       |
|   | 地 番   | 316番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秦野市落合字上丹波原 316番地6                |
|   | 家屋 番号 | 316番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 44.71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）												
<b>土地</b>	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"/> （物件 ）												
形状	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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													
<b>建物</b>	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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類： 車庫            構造： 鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建            床面積： 約17㎡         </td> </tr> </table>			{	種類： 車庫 構造： 鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建 床面積： 約17㎡								
{	種類： 車庫 構造： 鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建 床面積： 約17㎡												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」は、3枚目の執行官の意見のとおり												
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
保管開始日	平成	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 checked="" 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、「

( 2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の夫)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件2の建物には、私が住んでいます。妻で所有者であるAは、この建物には住んでいません。</li><li>2 建物に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はありません。</li><li>3 ペットは飼っていません。</li><li>4 土地建物は妻名義になっていますが、外構や車庫は私が造ったもので私の所有です。家の中の動産類の一部や車庫内の物も私所有の物です。</li><li>5 私の建物の使用に関し、私と妻との間に格別な約定や金銭の授受等はありません。</li><li>6 電気水道等のライフライン関係は、以前は妻名義になっていましたが、2022年7月頃から私名義になっています。</li></ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 室内外の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられる。</li><li>2 Aには、占有関係の照会書を郵送したが「あてどころに尋ね当たらず」として返送された。</li><li>3 Bの陳述からは、物件2の建物は、現在Bが占有し、占有権原は夫婦関係に基づく使用借と思料される。</li><li>4 敷地の南西角に電柱がある。</li><li>5 評価人の調査によれば、敷地の東側、南側の道路は、いずれも市道で建築基準法第42条1項1号道路である。</li><li>6 その他は、関係人の陳述のとおり。</li></ol>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



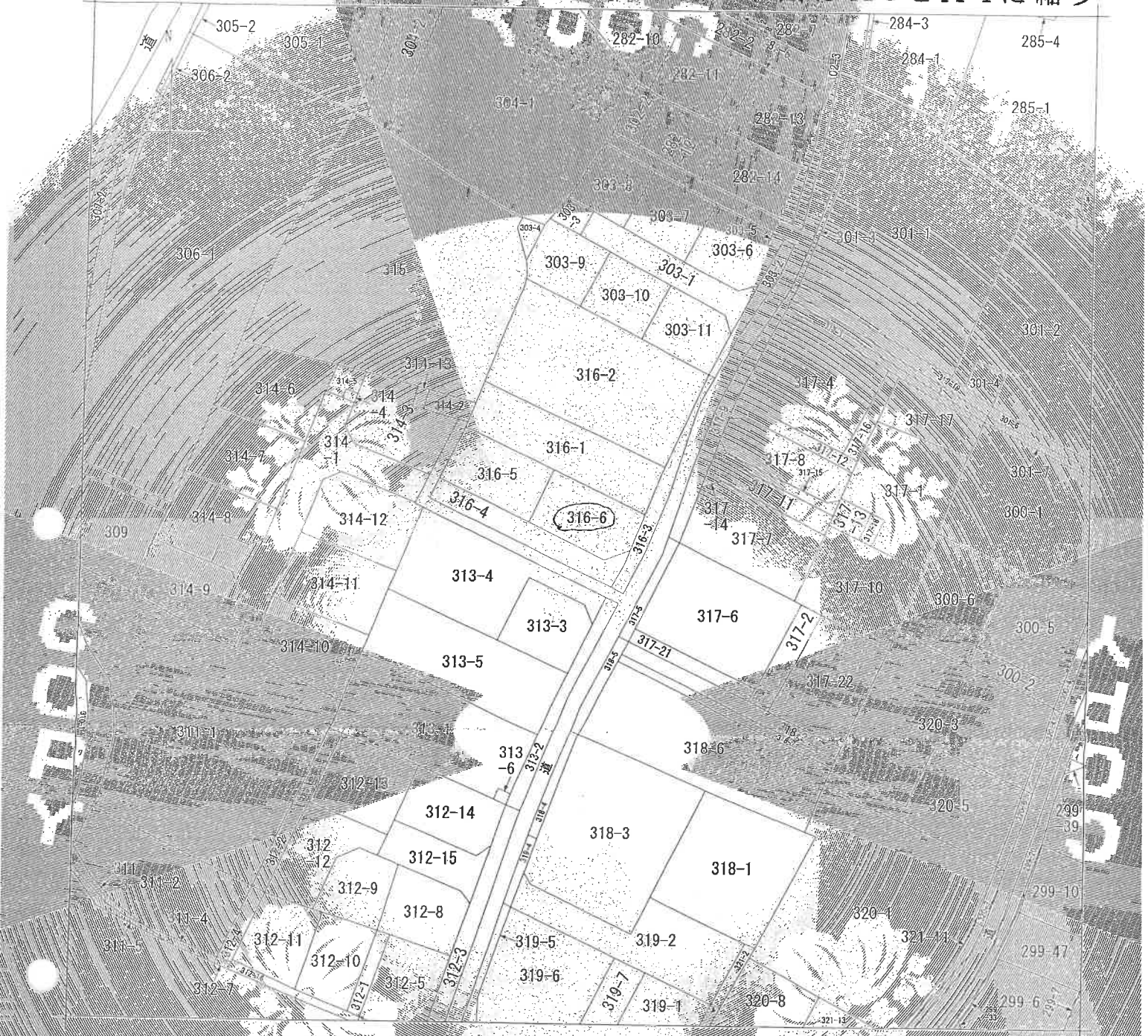
調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 6月29日 (木) 14:00-14:15	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函、
5年 7月 3日 (月)	執行官室	所有者宛に占有関係照会書を郵送
5年 7月14日 (金) 15:30-18:35	目的物件所在地	解錠、室内立入調査、評価人同行
5年 7月18日 (火) 14:30-14:45	横浜地方法務局 西湘二宮支局	接道関係等調査
5年 7月18日 (火) 17:15-18:20	執行官室	所有者の夫Bから電話連絡
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</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 5年 7月14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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

1 299-1  
299-32

2 299-48  
299-5

本区はA3をA4に縮少



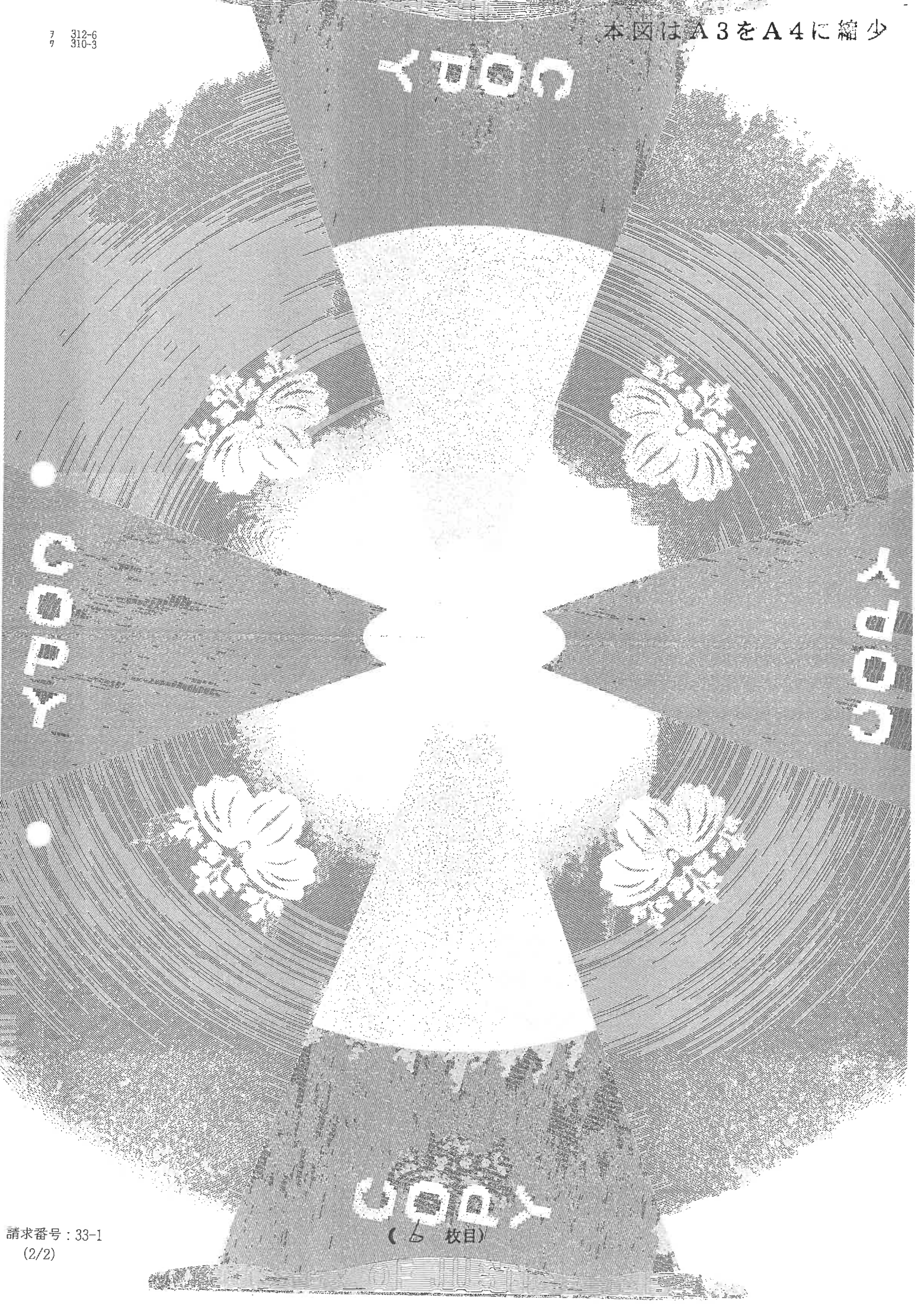
※ 地図は標準図面と、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の区画の概略が記載された図面です。

地番区画図  
落合

請求 所在	奈野市落合字上丹内町			地番	316番6
此の 縮尺	1/600	精度 区分	標準 番号 及び 記号	法種	地図の標準図面
作成 年月日		備付 年月日 (原区)		種類	旧生地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容の証明した書面

令和5年4月26日  
横浜地方法務局西瀬三宮支店  
登記官



登記年月日 平成27年6月22日

これは図面に記録された内容を示すもので、  
令和5年4月26日 横濱地方法務局 第10001号

地積測量図

地番 316-1-5-6  
土地所在地 秦野市落合字上丹波原

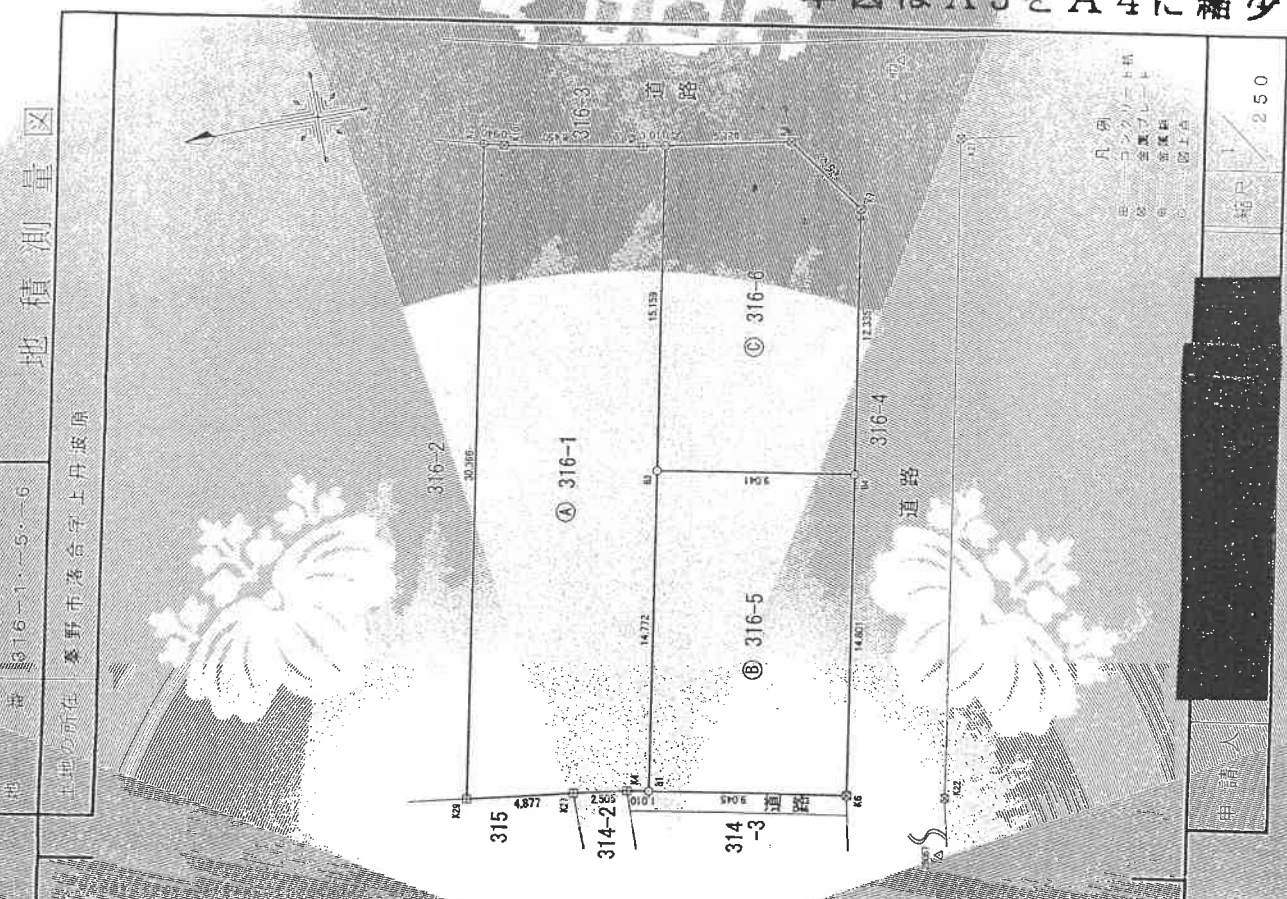
面積表

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn)	距離
B1	-88381.958	-54457.496	-1118386.923090	14.772
B3	-88385.021	-54443.045	-850078.409117	9.041
B4	-88393.858	-54444.919	1118691.678430	14.801
K8	-88390.801	-54450.400	830151.308177	8.045
合計			287.450400	
合計面積			133.722000	㎡
坪数			40.45	坪
合計面積			804.402388	㎡
坪数			252.2011930	坪
合計面積			252.20	㎡
坪数			76.29	坪

NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn)	距離
B1	-88385.021	-54443.045	-1149303.390784	16.159
B2	-88388.184	-54438.215	-951552.919896	5.776
K8	-88393.858	-54429.131	317073.987412	8.512
B4	-88390.801	-54450.400	1079842.694748	14.801
合計			697207.070004	
合計面積			287.427484	㎡
坪数			133.7137420	坪
合計面積			40.44	坪

項目	面積	備註
B1	14.772	
B3	9.041	
B4	14.801	
K8	8.045	
合計	46.659	
合計面積	23.3295	
坪数	7.17	

項目	面積	備註
B1	16.159	
B2	5.776	
K8	8.512	
B4	14.801	
合計	45.248	
合計面積	22.624	
坪数	6.88	



本図はA3をA4に縮少

凡例  
 ① コンクリート積  
 ② 金属フェンス  
 ③ 瓦葺  
 ④ 樹上

申請人  
 縮尺 1/250

作成者 七田 幸  
 測量年月日 平成27年6月22日  
 (平成27年6月16日作成)

登記年月日：平成28年09月14日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である  
令和5年4月26日 横浜地方事務所 国土部

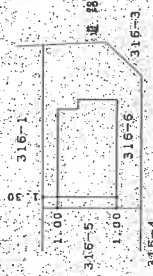
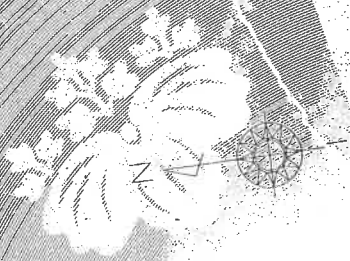
(8 枚目)

本図はA3をA4に縮小

建物図面

家屋番号  
316番6

建物の所在  
横浜市港南区上野が原3丁目6番地6



倉庫平面



8.190	×	5.450	=	44.7174
0.910	×	2.620	=	3.3124
合計				48.0298

床面積 48.02 ㎡

2階



8.180	×	5.450	=	44.4050
0.910	×	2.620	=	3.3124
合計				47.7174

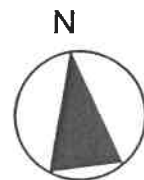
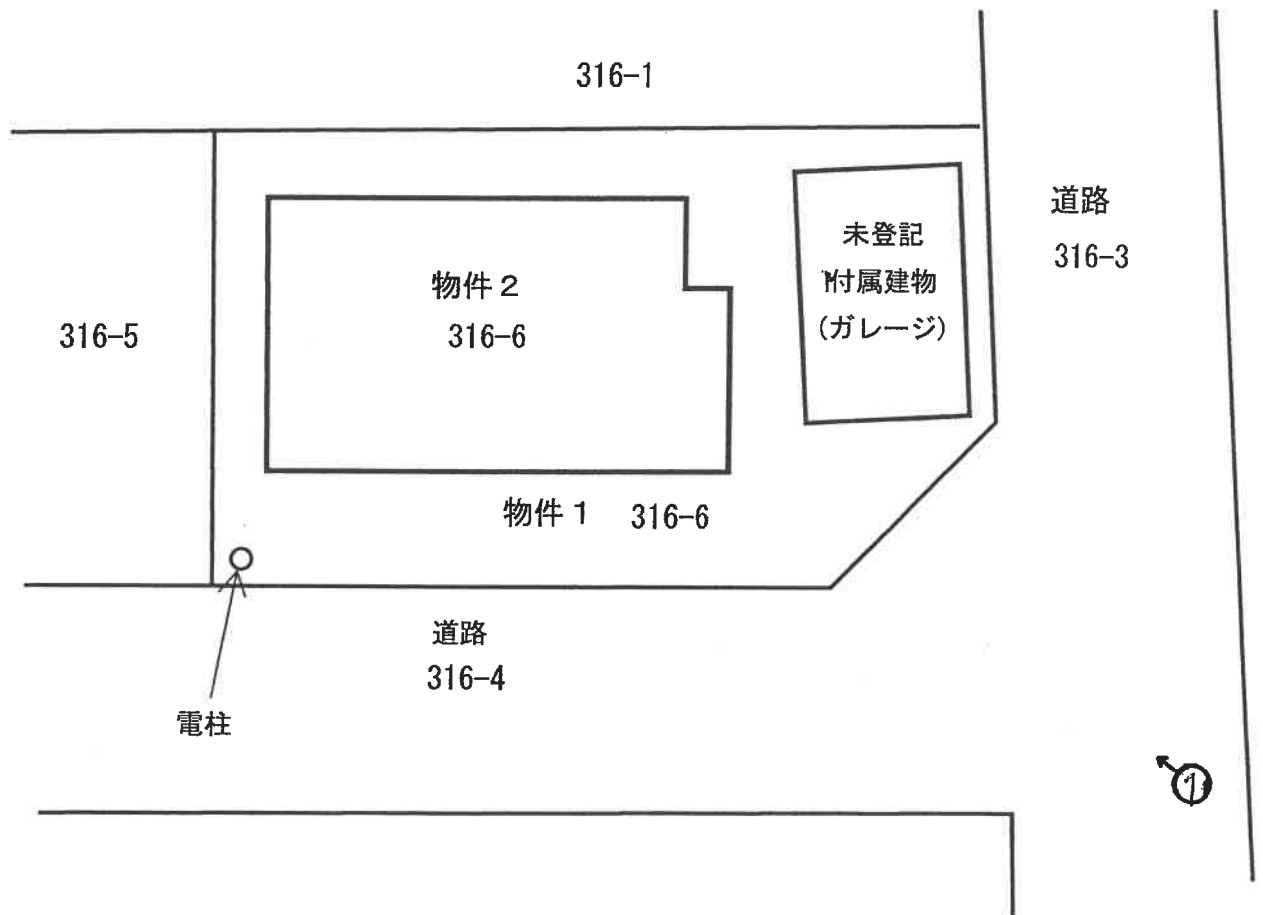
床面積

申請人

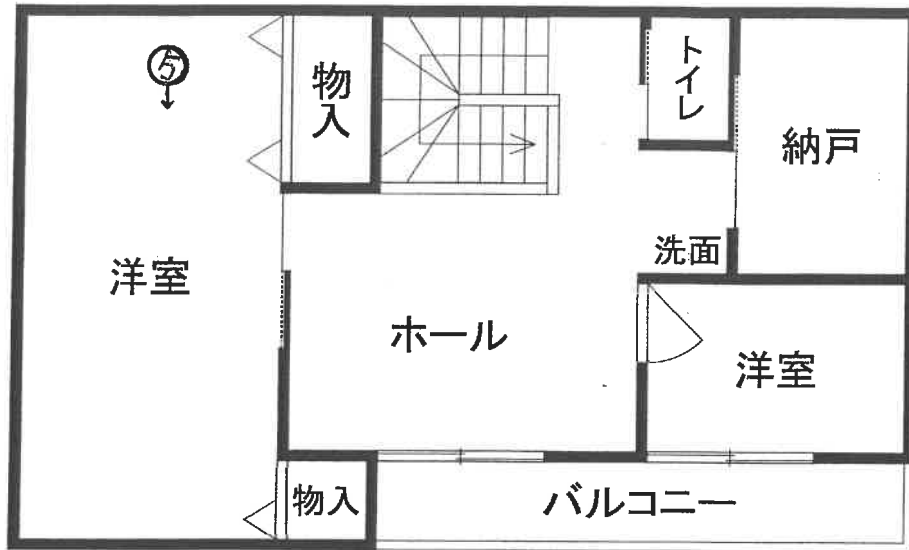
縮尺 1/500

申請人

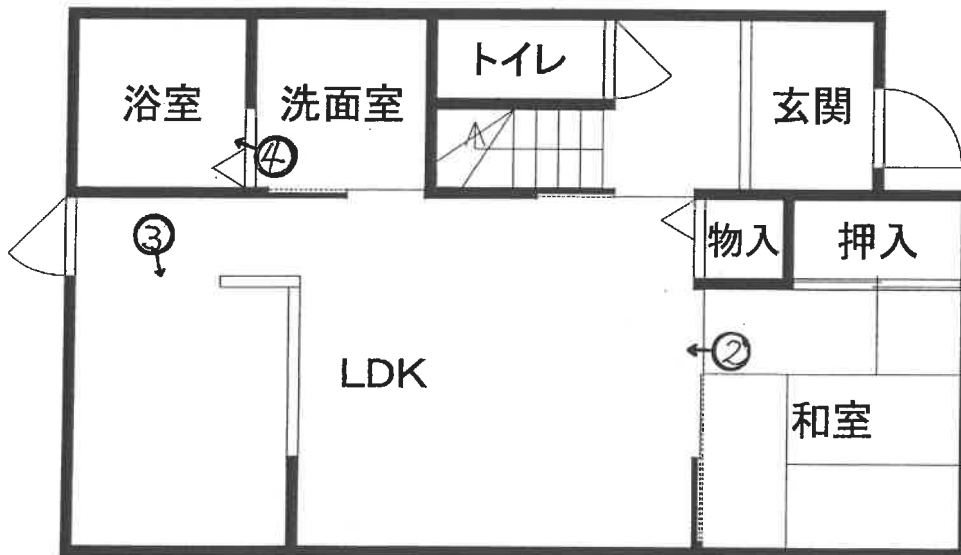
←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向



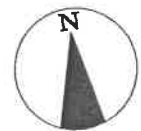
2階



1階



未登記附属建物



概略間取図

(10枚目)

①



②



( // 枚目)



③



④



( 12 枚目)

⑤



( 13 枚目)

横浜地方裁判所小田原支部

# 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸田 浩之

御庁、令和5年（ケ）第59号により評価命令を受けて提出した令和5年8月5日評価の評価書について、下記のとおり補充（追記）及び訂正する。

【理由】

- ① 附属建物の車庫、外構等のエクステリアについては、建物占有者の所有である旨の申立があった。再調査の結果、所有者代理人の弁護士により、工事発注、費用の支払いについては建物占有者が行った旨の確認が取れたため、車庫等の取り扱いについての再考、それによる評価額修正の可能性が生じたため。
- ② 車庫及び外構等のエクステリアに関しては、工事の発注、費用の支出は建物占有者Bが行っているとのことである（Aの代理人弁護士Dより聴取）。したがって、車庫については目的外建物と認定し、外構等については不動産の付加一体物で土地の付合物と認定した。
- ③ 以上から、車庫及び外構等のエクステリアの評価上の取り扱いを特記事項に追記し、評価上の取り扱いの変更による評価額を補充評価とする。

記

1. 「第1 評価額」を次のとおり訂正する。

一 括 価 格 ( 合 計 )	
金 10, 130, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 2, 660, 000 円
物 件 2 ( 建 物 )	金 7, 470, 000 円

- ① 一括価格は、物件1、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及び目的外建物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の内訳価格は物件2の土地利用権等付建物としての価格である。

2. 「第3 目的物件」を次のとおり訂正する。

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		
・なし		

3. 「第4 目的物件の位置・環境等」・「土地の概況及び利用状況等（物件1）」の「土地の利用状況等」欄及び「特記事項」欄を次のとおり訂正・補充（追記）する。

土地の利用状況等	物件2建物及び目的外未登記建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。
----------	--

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件1南西端に電柱が1本存する。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地（No.054）に指定されており、建物建築にあたっては、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。</li> <li>・車庫及び外構等のエクステリアに関しては、工事の発注、費用の支出はBが行っているとのことである（Aの代理人弁護士Dより聴取）。したがって、車庫については目的外建物と認定し、外構等については不動産の付加一体物で土地の付合物と認定した。また、目的外建物所有者と土地所有者とは夫婦関係にあり、賃貸借契約の締結や家賃等の金銭の授受は無いため、目的外建物の物件1土地の占有権原は、夫婦関係に基づく使用借権と思われる。</li> <li>・目的外未登記建物の概要             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 種類：車庫</li> <li>② 構造：鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建</li> <li>③ 床面積：約17㎡</li> </ul> </li> </ul>
------	--

4. 「2. 建物の概況及び利用状況（物件2）」の特記事項欄を次のとおり訂正する。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年1月完了検査済。</li> <li>・大きな損傷箇所は見られないが、経年経過による劣化が認められる。</li> <li>・建物所有者と建物占有者とは夫婦関係にあり、賃貸借契約の締結や家賃等の金銭の授受は無いため、建物占有者Bの占有権原は、夫婦関係に基づく使用借権と思われる。</li> </ul>
------	---

5. 「第5 評価額算出の過程」を次のとおり訂正・補充（追記）する。

## 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	66,300	103 100	68,300	×133.71	×1.0	=9,130,000

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 -10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準} & & & \\
 & & & \text{化補} & & & \\
 & & & \text{正} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 91,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{137} & = & 66,300 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件、環境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。

② 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	×92.73	×0.59	=8,210,000

現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数22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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.59
 \end{aligned}$$



## 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)(注1)	土地利用権等割合(注2)		土地利用権等価格(円)
1 (物件2)	6,750,000	×0.65	法定地上権	=4,390,000
1 (目的外)	2,380,000	×0.10	場所的利益	=240,000

(注1) 物件2及び目的外建物の敷地区分割合を現況利用、建築面積割合等を勘案して次のとおり査定し、当該割合で按分して建付地価格を査定した。

物件2建築面積：48.02㎡ ① 物件2敷地割合：48.02㎡/65.02㎡≒73.9%

目的外建物：約17㎡ ②

総建築面積：①+②=65.02㎡

物件2敷地割合：48.02㎡/65.02㎡≒73.9%

目的外建物敷地割合：17㎡/65.02㎡≒26.1%

物件2：9,130,000円×73.9%=6,750,000円

目的外建物：9,130,000円×26.1%=2,380,000円

(注2) 土地利用権等割合：

物件2：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。

目的外建物：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 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	9,130,000	-4,630,000	= 4,500,000	26.3%
2	8,210,000	+4,390,000	= 12,600,000	73.7%
積算価格(合計)			17,100,000	100%

6. 「Ⅲ 評価額の判定」を次のとおり訂正・補充（追記）する。

### Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は当該地域において、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。

$$(17,100,000 \times 0.8 + 11,980,000 \times 0.2)$$

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	16,080,000	26.3%	×0.9	×0.7		= 2,660,000
2		73.7%	×0.9	×0.7		= 7,470,000
一括価格（合計）						10,130,000

市場性修正：売却対象土地の一部に売却対象外の未登記建物が存することによる市場性減価を－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

以 上

令和 5 年 (ケ) 第 59 号  
令和 5 年 7 月 14 日 現地調査  
令和 5 年 8 月 5 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11,490,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,100,000円
物件2(建物)	金9,390,000円

- ① 一括価格は、物件1、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		・未登記附属建物の概要 ①種類：車庫 ②構造：鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建 ③床面積：約17㎡
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   | 秦野市落合字上丹波原                       |
|   | 地 番   | 316番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 秦野市落合字上丹波原 316番地6                |
|   | 家屋 番号 | 316番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 44.71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）

位置・交通	小田急小田原線「秦野」駅の北東方約1.9km(道路距離)、バス停「落合」徒歩約5分	
付近の状況	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地 (No.054)
画地条件	規模	133.71㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約15m、奥行約9m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	南側で幅員約6.5m市道（落合14号線・建築基準法第42条1項1号道路）及び東側で幅員約4.5m市道（落合5号線・建築基準法第42条1項1号道路）に南側で間口約15m（隅切り含む）等高に接面	
土地の利用状況等	物件2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（プロパン）
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件1南西端に電柱が1本存する。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地（No.054）に指定されており、建物建築にあたっては、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。</li> </ul>	

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28年1月27日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	スレートぶき
	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、畳等
	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：48.02㎡ 2階：44.71㎡ 延べ92.73㎡	
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5年7月14日内部立入調査。 その他の者Bが居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年1月完了検査済。</li> <li>・大きな損傷箇所は見られないが、経年経過による劣化が認められる。</li> <li>・建物所有者と建物占有者とは夫婦関係にあり、賃貸借契約の締結や家賃等の金銭の授受は無いため、建物占有者Bの占有権原は、夫婦関係に基づく使用借権と思われる。</li> <li>・未登記附属建物の概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>①種類：車庫</li> <li>②構造：鉄骨造アルミニウム合金メッキ鋼板葺平家建</li> <li>③床面積：約17㎡</li> </ul> </li> </ul>	



## 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/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地 積 (m <sup>2</sup> )	建付減価	建付地価格 (円)
1	66,300	103	68,300	×133.71	×1.0	=9,130,000
		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。

公示地 秦野 -10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 91,700 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{137} & = & 66,300 \text{ 円/m}^2 & 
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件、環境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。

② 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	×92.73	×0.59	=8,210,000

現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数22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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.2) = 0.59$$

(未登記附属建物)

未登記附属建物は、新築年月日が不詳であるが建物の現況から主たる建物と同時期の建築と判定した。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)
未登記 附属建物	30,000	×17	×0.37	=190,000

現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数7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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年}} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

物件2建物価格：8,210,000円+190,000円=8,400,000円

## 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)
		×0.65	法定地上権	
1	9,130,000	×0.65	法定地上権	=5,930,000

(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	9,130,000	-5,930,000	= 3,200,000	18.3%
2	8,400,000	+5,930,000	= 14,330,000	81.7%
積算価格(合計)			17,530,000	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)
1,254,000	$\times (1 - 0.188)$	$= 1,018,000$	$\div 8.5\%$	$= 11,980,000$

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当該地域において、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。

$$(17,530,000 \times 0.8 + 11,980,000 \times 0.2)$$

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	16,420,000	18.3%	$\times 1.0$	$\times 0.7$	/	$= 2,100,000$
2		81.7%	$\times 1.0$	$\times 0.7$		$= 9,390,000$
一括価格 (合計)						11,490,000

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：なし

## 第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野 -10  
所 在：秦野市下落合9番20  
価 格：91,700円/m<sup>2</sup>  
位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約1.6km  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：198m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側5.0m 市道  
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
  
2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	6,150,660円
物件2	6,018,641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。）

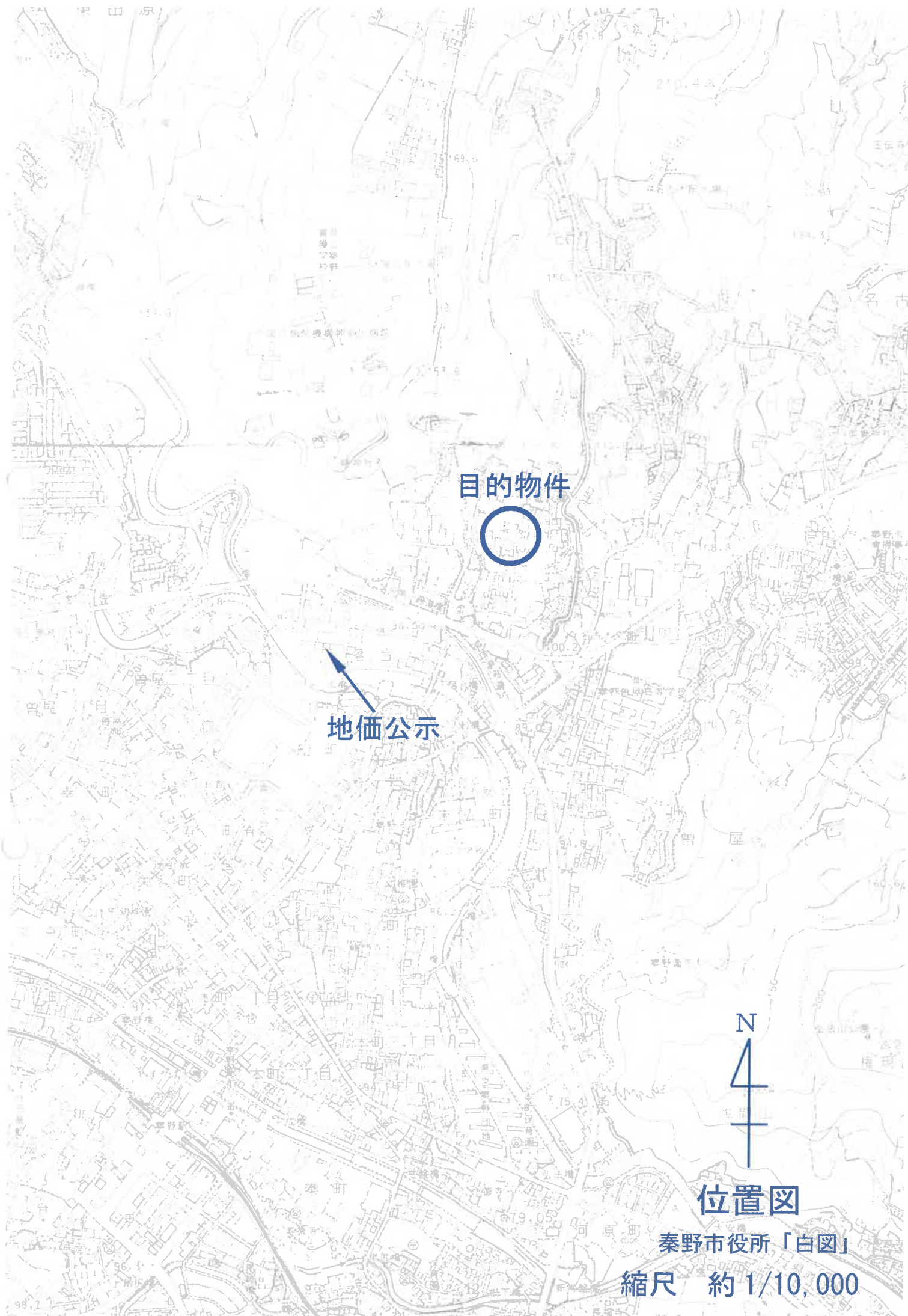
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



目的物件



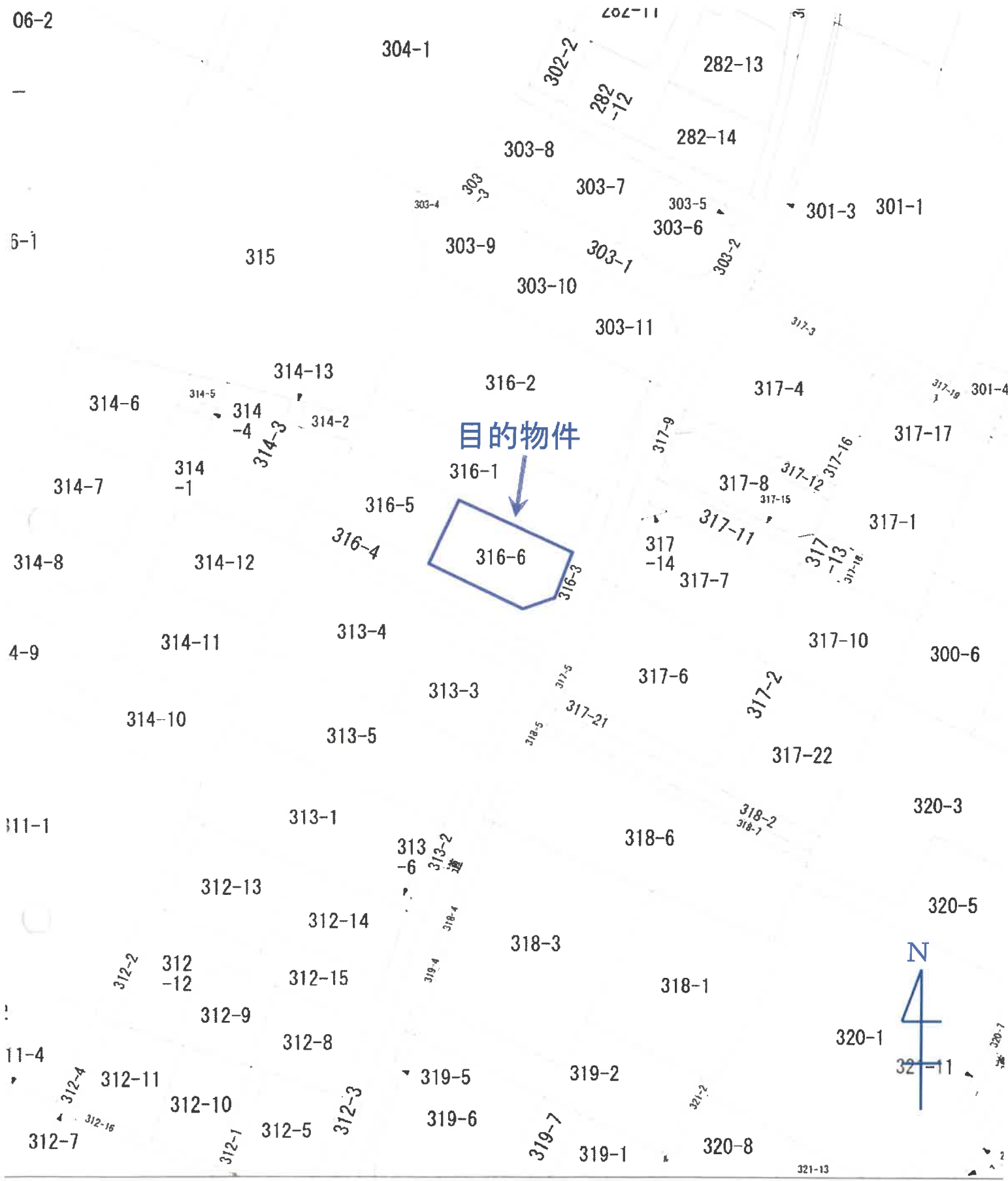
地価公示



位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見

落合

公図写

縮尺 1:600

登記年月日：平成27年6月22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5年4月26日 横浜地方裁判所西湘三宮支局 登記官

地積測量図

地番 316-1-5-6

土地の所在 桑野市落合字上丹波原

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)	距離
A 316-1	K29	-68373.661	-54455.237	-2077123.447518	30.366
	K29	-68379.936	-54456.526	-2014814.784775	0.940
	K10	-68380.643	-54456.772	104485.826104	6.450
	K9	-68387.165	-54458.054	98682.879085	1.011
	B2	-68398.164	-54458.215	1025206.965324	15.159
	B3	-68385.021	-54443.048	2002381.798901	14.772
	B1	-68381.958	-54457.486	913022.318004	1.010
	K4	-68380.970	-54457.283	-40413.153270	2.505
	K27	-68378.493	-54456.905	-71583.803878	4.877
		合計		504.402888	
	合計		282.2011930		
	坪数		252.30	坪	
	坪数		76.29	坪	

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)	距離
B 316-5	B1	-68381.958	-54457.496	-1118386.923090	14.772
	B2	-68385.021	-54443.045	-880078.209117	9.041
	B4	-68393.866	-54444.919	1118581.878430	14.831
	K6	-68390.801	-54459.400	860151.104177	9.045
		合計		267.450400	
	合計		193.7252000		
	坪数		193.72	坪	
	坪数		40.45	坪	

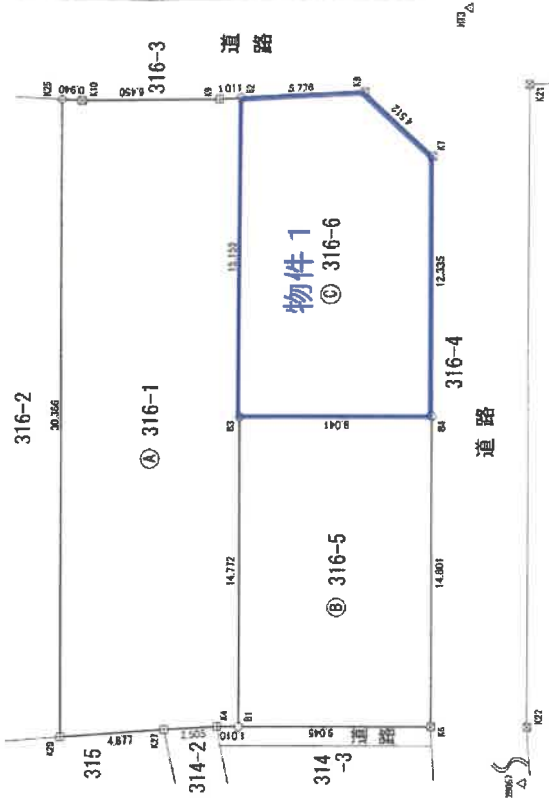
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn)	距離
C 316-6	B3	-68385.021	-54443.045	-1142303.990784	15.159
	B2	-68388.164	-54428.215	-951552.913895	6.776
	K8	-68393.867	-54459.131	317073.967412	4.612
	K7	-68396.421	-54432.851	1079842.684748	12.336
B4	-68393.866	-54444.919	697207.070004	9.041	
	合計		267.427484		
	合計		133.7137420		
	坪数		133.71	坪	
	坪数		40.46	坪	

総合積面積 519.6401350 m<sup>2</sup>

座標一覧表

測点名	標高	X	Y	座標
28067	新庄補助点金属標	-68382.769	-54475.204	
14253	新庄補助点金属標	-68462.136	-54431.708	
HT3	金属標	-68389.545	-54428.290	
K21	所定金属プレート	-68401.543	-54430.408	
K22	所定金属プレート	-68385.211	-54460.350	

測 定 系 世界測地系 (測地成果2011)  
 測量年月日 平成27年 1月29日



凡例  
 田.....コンクリート杭  
 ②.....金属プレート  
 ○.....金属標  
 △.....図上原

A3をA4に縮小(約70%)

縮尺 1/250

申請人

(平成27年 6月16日作成)

作成者



登記年月日：平成28年2月1日

令和5年4月26日 横濱地方支務局西郷二宮支局

登記官

15は又巻  
- 16 -

請求番号：33-3

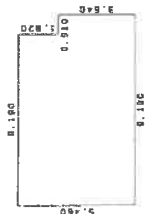
建築物各階平面図

家屋番号 316番6

建物の所在 桑野市落合字上丹波原316番地6

各階平面図

1階



求積表

8.190	x	5.460	=	44.7174
0.910	x	3.640	=	3.3124
合計				48.0298

床面積 48.02 m<sup>2</sup>

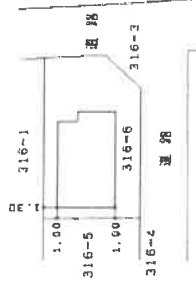
2階



求積表

9.100	x	4.950	=	41.4050
3.640	x	0.910	=	3.3124
合計				44.7174

床面積 44.71 m<sup>2</sup>



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

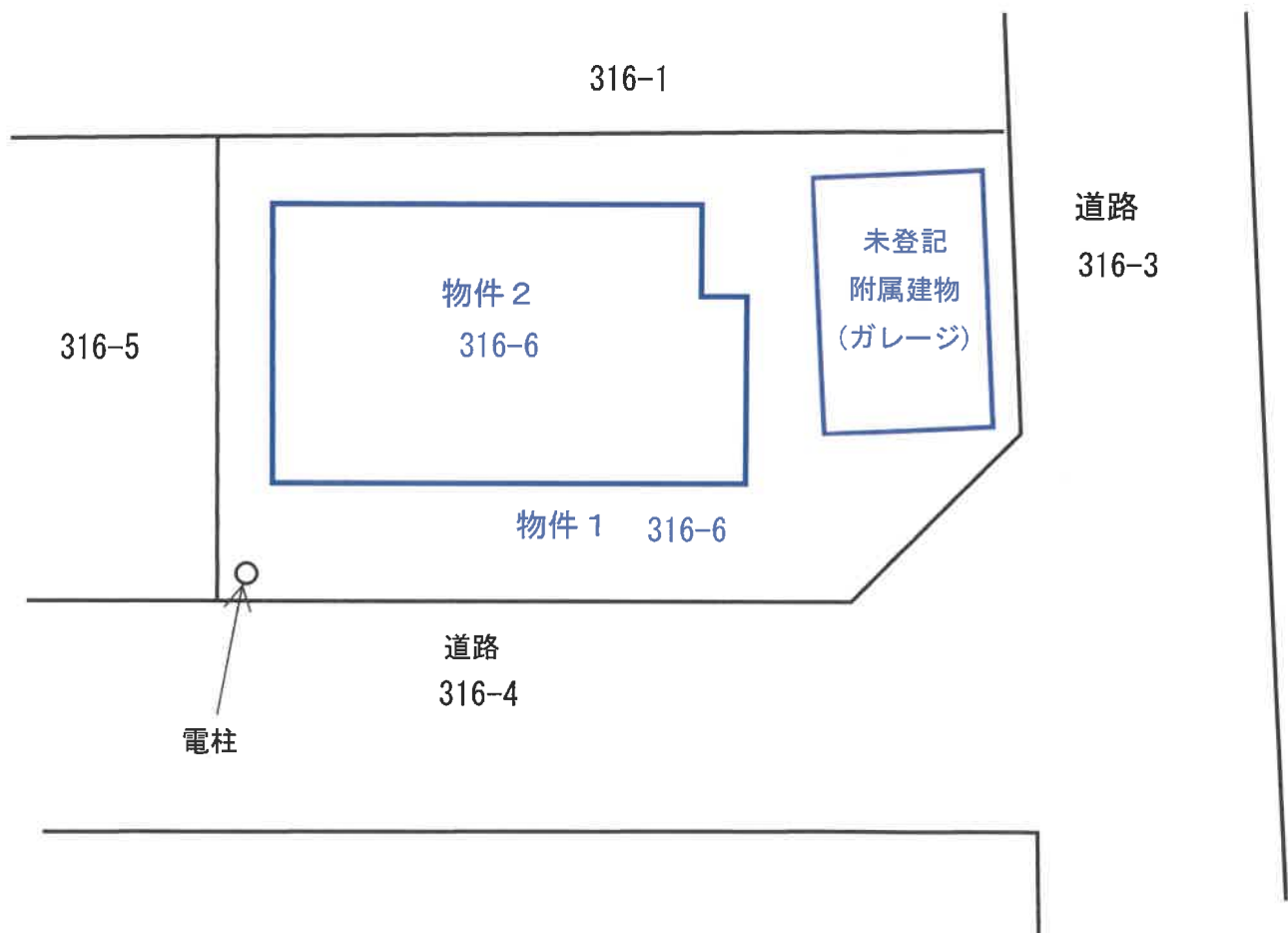
28年1月28日作成

縮尺 1/250

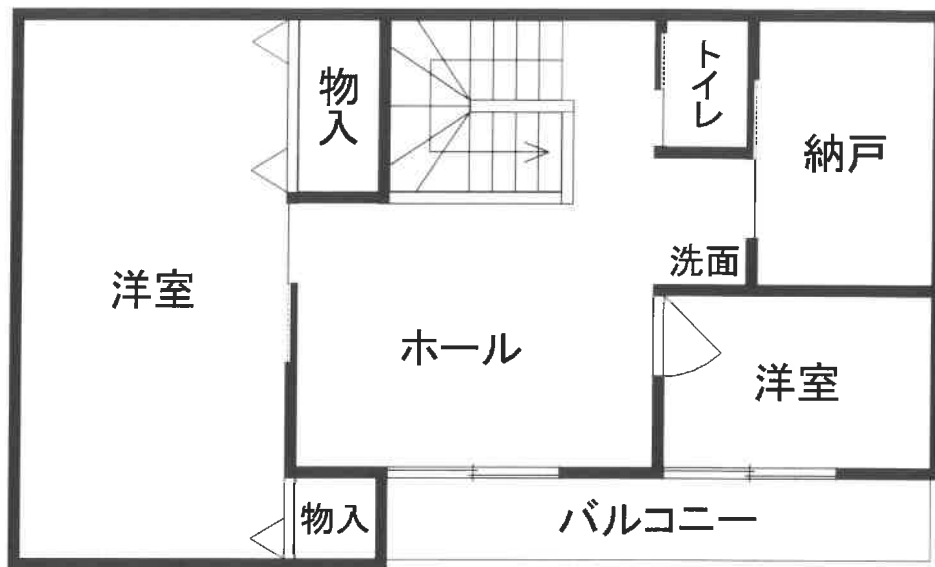
申請人

縮尺 1/500

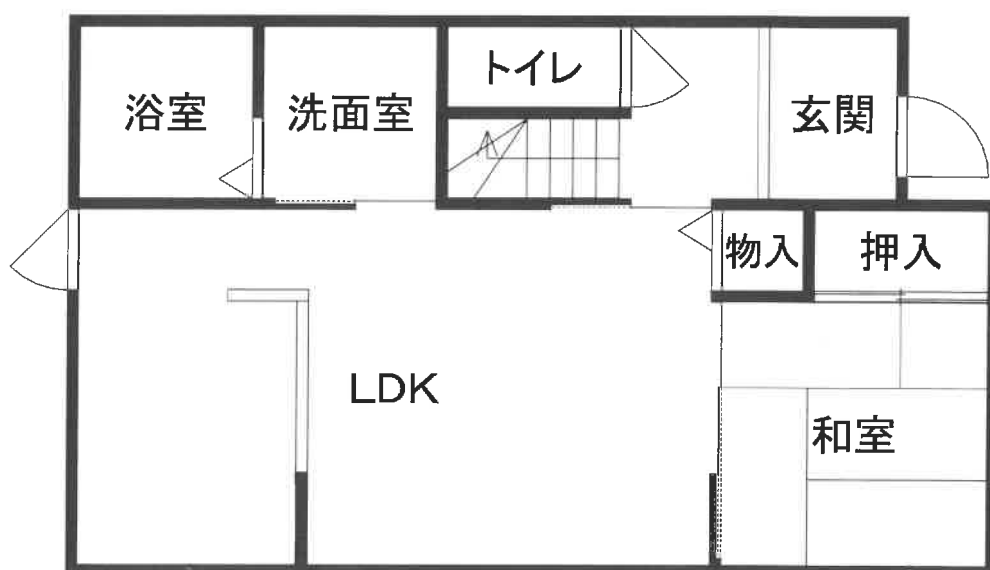




土地建物位置関係図



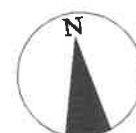
2階



1階



未登記附属建物



概略間取図