

## 期間入札の公告

令和 7年 3月12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 7年 4月 3日から<br>令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 7年 4月30日 午前 9時50分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 7年 4月23日 午前10時00分から<br>令和 7年 4月23日 午後 3時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 3月12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 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番7  
地 目 宅地  
地 積 100.22平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番8  
地 目 宅地  
地 積 100.33平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山851番地8  
家屋 番号 851番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 43.79平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45





## 物 件 目 録

- 1 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番7  
地 目 宅地  
地 積 100.22平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番8  
地 目 宅地  
地 積 100.33平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山851番地8  
家屋 番号 851番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 43.79平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45



令和6年(ケ)第123号  
令和6年11月6日受理  
令和6年12月13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 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番7  
地 目 宅地  
地 積 100.22平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番8  
地 目 宅地  
地 積 100.33平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山851番地8  
家屋 番号 851番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 43.79平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45





| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■債務者兼所有者A         | <p>1 私も共有者である債務者兼所有者Bも本建物に居住している。Bは私の息子である。</p> <p>2 本物件への立入調査が必要であることは承知した。私が立入調査には立ち会う。</p> <p>(令和6年11月11日電話で聴取)</p>   |
| ■債務者兼所有者A         | <p>1 本建物では、私、息子である債務者兼所有者Bともう一人の息子の3人が生活している。</p> <p>2 本物件を使用するにあたり、私と債務者兼所有者Bの間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。</p> <p>3 本建物に雨漏りはない。</p> <p>4 本建物内では、約10年前から猫を2匹飼っている。壁の随所には猫がつけた傷がある。床には猫が傷つけるのを予防するため、段ボール等を敷いている。</p> <p>5 本建物の敷地の境界について、争いはない。</p> <p>6 道路を挟んで東名高速道路があるので、自動車の走行音はかなり聞こえる。特に緊急車両の走行音はうるさい。</p> <p>(令和6年12月4日目的物件で聴取)</p> |
| ■債務者兼所有者B         | <p>1 本物件を使用するにあたり、私と債務者兼所有者Aの間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。</p> <p>(令和6年12月4日目的物件で聴取)</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

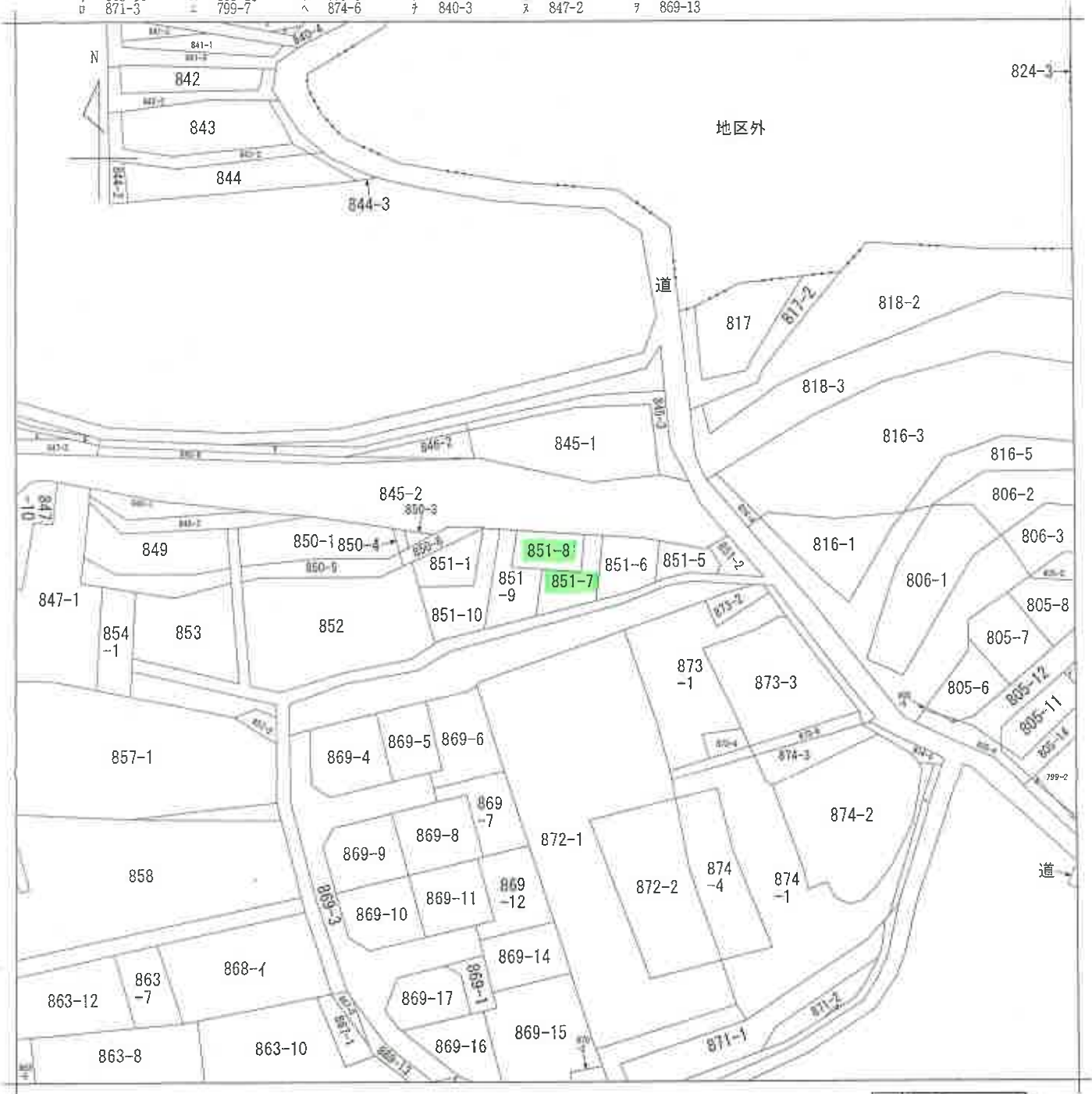
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物内の壁には、猫によると思われる損傷が随所にある。
- 4 本建物内の壁、扉等の随所に破損している部分がある。
- 5 本建物内の床の随所に段ボール紙等が敷かれており、直接床面の状態を確認できない部分がある。汚損、破損等している部分のある可能性がある。
- 6 本建物の南側の外壁から屋根にかけて、蔓植物に覆われている部分がある。
- 7 本土地上の西側付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 8 物件1土地及び同2土地北側に接する道路部分に消火栓が設置されている。
- 9 物件1土地及び同2土地は、北東側で建築基準法42条1項1号の町道に接している。(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6年11月6日(水)<br>11:50 — 12:00  | 目的物件所在地       | 外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函                        |
| 令和6年11月6日(水)<br>13:30 — 13:35  | 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6年11月11日(月)<br>11:20 — 11:25   | 携帯電話          | 債務者兼所有者Aより占有状況等聴取                            |
| 令和6年12月4日(水)<br>9:50 — 10:40   | 目的物件所在地       | 目的物件立入調査(写真撮影), 債務者兼所有者A及び同Bより占有状況等聴取(評価人同行) |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: — :  |               |  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: — :  |               |  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: — :  |               |  |
| (特記事項)   |               |  |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>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<br>休日・夜間執行許可の提示をした。                                  |               |  |
| <input type="checkbox"/> 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 805-10    ア 805-13    ホ 799-8    ト 840-1    ケ 846-4    ニ 847-4  
 871-3    799-7    874-6    840-3    847-2    869-13



(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    | 足柄上郡松田町松田庶子字城山 |           |           | 地番       | 851番8 |      |           |
| 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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年9月3日  
 東京法務局

請求番号：74-1  
 (1/1)

登記官

6 枚目

00020082  
 2024/09/13  
 00001

502219

前地番 851番5, 6, 7, 8, 9, 10

地積測量図 1/2

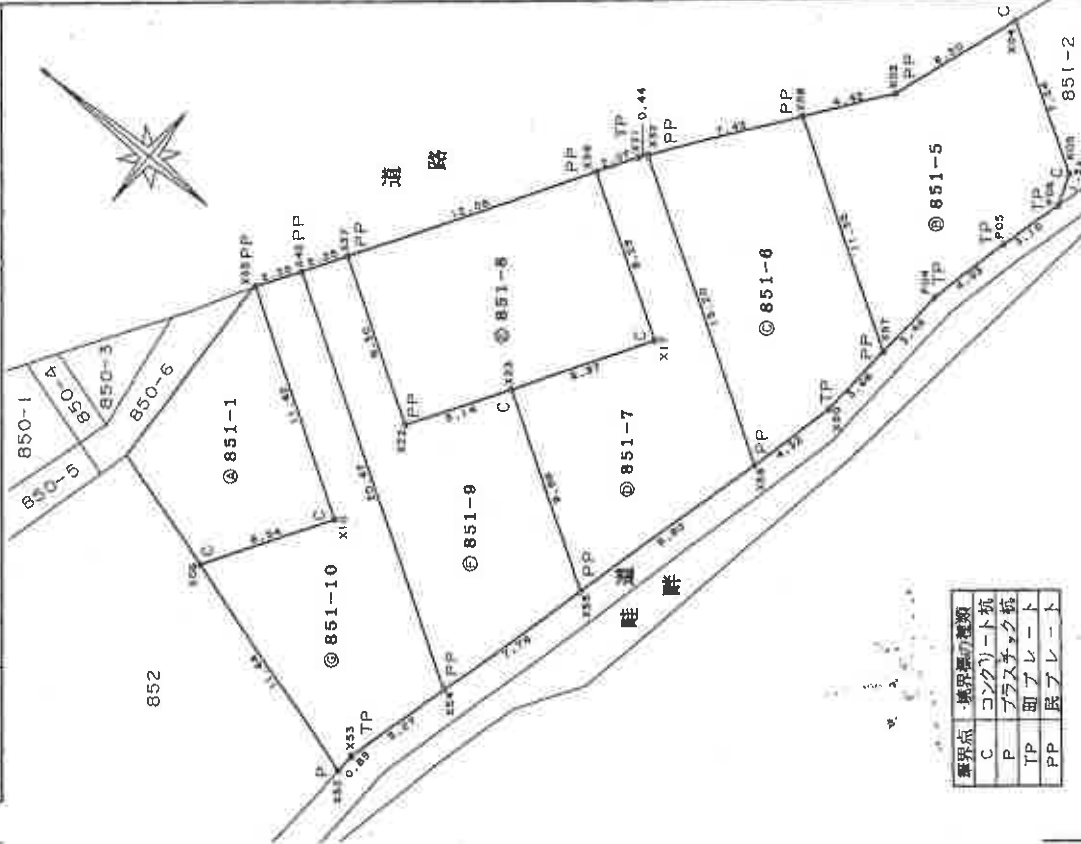
土地の所在 足柄上郡松田町松田庶子城山

直角座標求積表

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n</sub> · Y <sub>n+1</sub> | Y <sub>n</sub> · X <sub>n+1</sub> | 合計          |
|-----|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| K04 | 79.854         | 142.084        | 2.203            | 175.918362       |                                   |                                   |             |
| K05 | 73.426         | 136.147        | -5.374           | -394.591324      |                                   |                                   |             |
| P06 | 72.891         | 136.710        | -4.426           | -322.615566      |                                   |                                   |             |
| P05 | 73.717         | 133.721        | -6.930           | -510.856810      |                                   |                                   |             |
| P04 | 74.571         | 129.780        | -7.395           | -551.452545      |                                   |                                   |             |
| X57 | 74.795         | 126.326        | 2.624            | 196.262080       |                                   |                                   |             |
| X58 | 84.619         | 132.404        | 9.618            | 813.865542       |                                   |                                   |             |
| K03 | 81.973         | 135.944        | 9.680            | 793.498640       |                                   |                                   |             |
| 合計  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 200.026379  |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.0131895 |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.01      |

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n</sub> · Y <sub>n+1</sub> | Y <sub>n</sub> · X <sub>n+1</sub> | 合計          |
|-----|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| X57 | 74.795         | 126.326        | -9.729           | -727.680555      |                                   |                                   |             |
| X50 | 75.041         | 122.675        | -7.633           | -567.796153      |                                   |                                   |             |
| X56 | 76.109         | 118.493        | 3.772            | 287.083148       |                                   |                                   |             |
| X32 | 89.059         | 126.447        | 13.911           | 1238.899749      |                                   |                                   |             |
| X58 | 84.619         | 132.404        | -0.121           | -10.239699       |                                   |                                   |             |
| 合計  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 200.267290  |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.1336450 |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.13      |

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n</sub> · Y <sub>n+1</sub> | Y <sub>n</sub> · X <sub>n+1</sub> | 合計          |
|-----|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| X56 | 76.109         | 118.493        | -17.550          | -1335.712950     |                                   |                                   |             |
| X55 | 78.558         | 108.897        | -4.419           | -347.147802      |                                   |                                   |             |
| X23 | 86.977         | 114.074        | 11.119           | 967.097263       |                                   |                                   |             |
| X17 | 83.327         | 120.016        | 10.259           | 854.851693       |                                   |                                   |             |
| X36 | 90.405         | 124.333        | 6.081            | 549.752805       |                                   |                                   |             |
| X31 | 89.320         | 126.097        | 2.114            | 188.822480       |                                   |                                   |             |
| X32 | 89.059         | 126.447        | -7.604           | -677.204636      |                                   |                                   |             |
| 合計  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 200.459853  |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.2294265 |
| 面積  |                |                |                  |                  |                                   |                                   | 100.22      |



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| C   | コンクリート杭 |
| P   | プラスチック杭 |
| TP  | 銅プレート   |
| PP  | 鉄プレート   |

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

8月30日作製)

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。  
 (横浜地方裁判所西湘二宮支店管轄)  
 令和6年9月3日 東京法律局

7 校田)

502220

前 85/- 後・新同一・新

地番 851番5,6,7,7,8,9,10

地積測量図 2/2

土地の所在 足柄上郡松田町松田庶子字城山

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 面積          |
| 85-1  | 66.0617535  |
| 85-5  | 100.0131895 |
| 85-6  | 100.1336450 |
| 85-7  | 100.2294265 |
| 85-8  | 100.3362875 |
| 85-9  | 100.1720600 |
| 85-10 | 100.0316360 |

|     |                |                |                  |                   |                |                |                  |                   |
|-----|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| 地番  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| X36 | 90.405         | 124.333        | -5.975           | -540.169675       | -540.169675    | -540.169675    | -540.169675      | -540.169675       |
| X37 | 96.733         | 114.041        | -14.641          | -1416.267853      | -1416.267853   | -1416.267853   | -1416.267853     | -1416.267853      |
| X22 | 89.664         | 109.692        | 0.033            | 2.958912          | 2.958912       | 2.958912       | 2.958912         | 2.958912          |
| X23 | 86.977         | 114.074        | 10.324           | 697.859548        | 697.859548     | 697.859548     | 697.859548       | 697.859548        |
| X17 | 83.327         | 120.016        | 10.259           | 654.851695        | 654.851695     | 654.851695     | 654.851695       | 654.851695        |
| 合計  |                |                |                  | -200.676575       | -200.676575    | -200.676575    | -200.676575      | -200.676575       |
| 合計  |                |                |                  | 100.3362875       | 100.3362875    | 100.3362875    | 100.3362875      | 100.3362875       |
| 合計  |                |                |                  | 100.33            | 100.33         | 100.33         | 100.33           | 100.33            |

|     |                |                |                  |                   |                |                |                  |                   |
|-----|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| 地番  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| X37 | 96.733         | 114.041        | 2.432            | 235.254656        | 235.254656     | 235.254656     | 235.254656       | 235.254656        |
| X42 | 97.912         | 112.124        | -12.643          | -1237.901416      | -1237.901416   | -1237.901416   | -1237.901416     | -1237.901416      |
| X54 | 80.473         | 101.398        | -3.227           | -259.666371       | -259.666371    | -259.666371    | -259.666371      | -259.666371       |
| X55 | 78.558         | 108.897        | 12.676           | 995.801208        | 995.801208     | 995.801208     | 995.801208       | 995.801208        |
| X23 | 86.977         | 114.074        | 0.795            | 69.146715         | 69.146715      | 69.146715      | 69.146715        | 69.146715         |
| X22 | 89.664         | 109.692        | -0.033           | -2.958912         | -2.958912      | -2.958912      | -2.958912        | -2.958912         |
| 合計  |                |                |                  | -200.344120       | -200.344120    | -200.344120    | -200.344120      | -200.344120       |
| 合計  |                |                |                  | 100.1720600       | 100.1720600    | 100.1720600    | 100.1720600      | 100.1720600       |
| 合計  |                |                |                  | 100.17            | 100.17         | 100.17         | 100.17           | 100.17            |

|     |                |                |                  |                   |                |                |                  |                   |
|-----|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| 地番  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> | -Y <sub>n-1</sub> |
| X52 | 81.816         | 95.405         | -2.354           | -192.594864       | -192.594864    | -192.594864    | -192.594864      | -192.594864       |
| X53 | 81.775         | 96.297         | 5.993            | 490.077575        | 490.077575     | 490.077575     | 490.077575       | 490.077575        |
| X54 | 80.473         | 101.398        | 15.827           | 1273.646171       | 1273.646171    | 1273.646171    | 1273.646171      | 1273.646171       |
| X42 | 97.912         | 112.124        | 6.810            | 862.604720        | 862.604720     | 862.604720     | 862.604720       | 862.604720        |
| X35 | 99.091         | 110.209        | -7.900           | -782.816900       | -782.816900    | -782.816900    | -782.816900      | -782.816900       |
| X10 | 89.360         | 104.224        | -11.557          | -1032.733520      | -1032.733520   | -1032.733520   | -1032.733520     | -1032.733520      |
| X06 | 92.782         | 98.651         | -8.819           | -818.244458       | -818.244458    | -818.244458    | -818.244458      | -818.244458       |
| 合計  |                |                |                  | -200.063276       | -200.063276    | -200.063276    | -200.063276      | -200.063276       |
| 合計  |                |                |                  | 100.0316360       | 100.0316360    | 100.0316360    | 100.0316360      | 100.0316360       |
| 合計  |                |                |                  | 100.03            | 100.03         | 100.03         | 100.03           | 100.03            |

合計面積 600.9182465 ㎡

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 面積          |
| 851-1 | 66.0617535  |
| 合計    | 600.9182465 |
| 面積    | 66.06       |
| 面積    | 19.98       |

(任意塗筆)

作製者

月30日作製)

申請人

縮尺

11.10.26

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。

(横浜地方法務局西洲二宮支庁管轄)

令和6年9月3日

東京法務局

登記官

交野

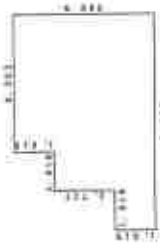
登記年月日：平成12年4月17日

501420

各階平面図

建築物図面  
各階平面図

|        |                    |
|--------|--------------------|
| 家屋番号   | 851番8              |
| 建築物の所在 | 足柄上郡松田町庶子字城山851番地8 |



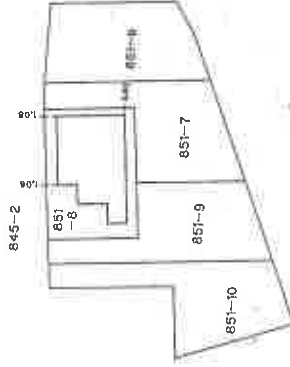
求積表

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 6.363 X 1.818 = | 11.567934            |
| 8.181 X 2.727 = | 22.309587            |
| 9.999 X 1.818 = | 18.178182            |
| 合計              | 52.055703            |
| 床面積             | 52.05 m <sup>2</sup> |



求積表

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 4.545 X 1.818 = | 8.262810             |
| 6.363 X 3.636 = | 23.135868            |
| 4.545 X 2.727 = | 12.394215            |
| 合計              | 43.792893            |
| 床面積             | 43.79 m <sup>2</sup> |



(日調式12)

持分 100分の55

(日加納)

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請入

持分

100分の45

縮尺

1/500

12.4.11

(日本上地家屋図面工業連合会用紙)

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。

(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)

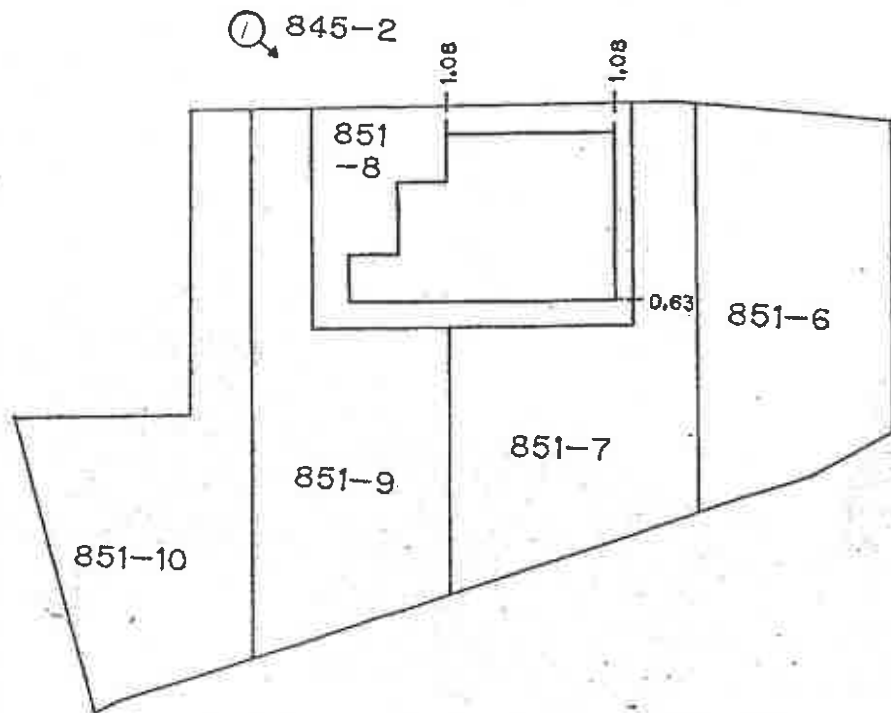
令和6年9月3日 東京法務局

登記簿

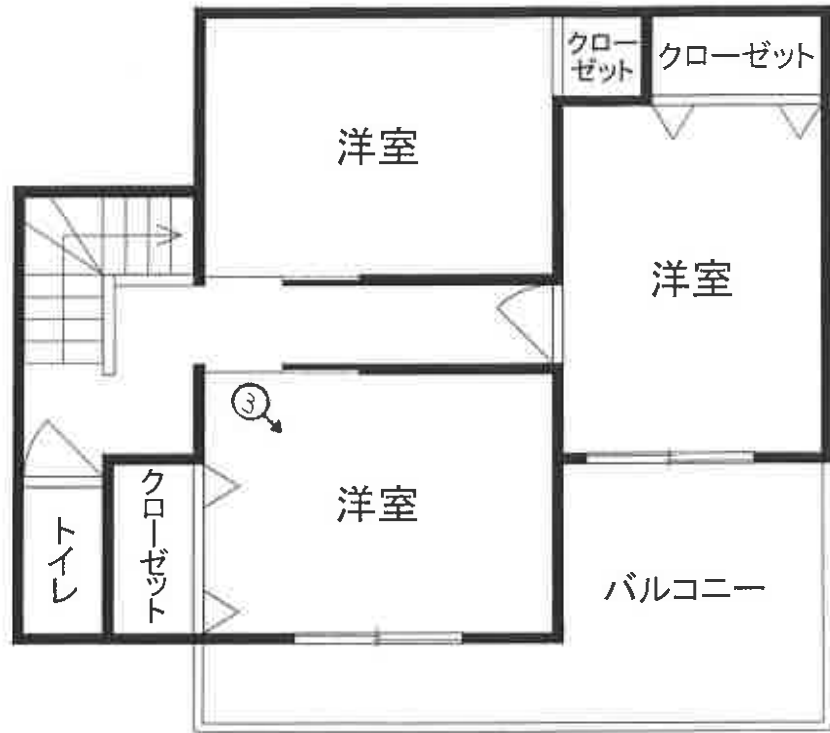
9枚目

# 土地建物位置関係図

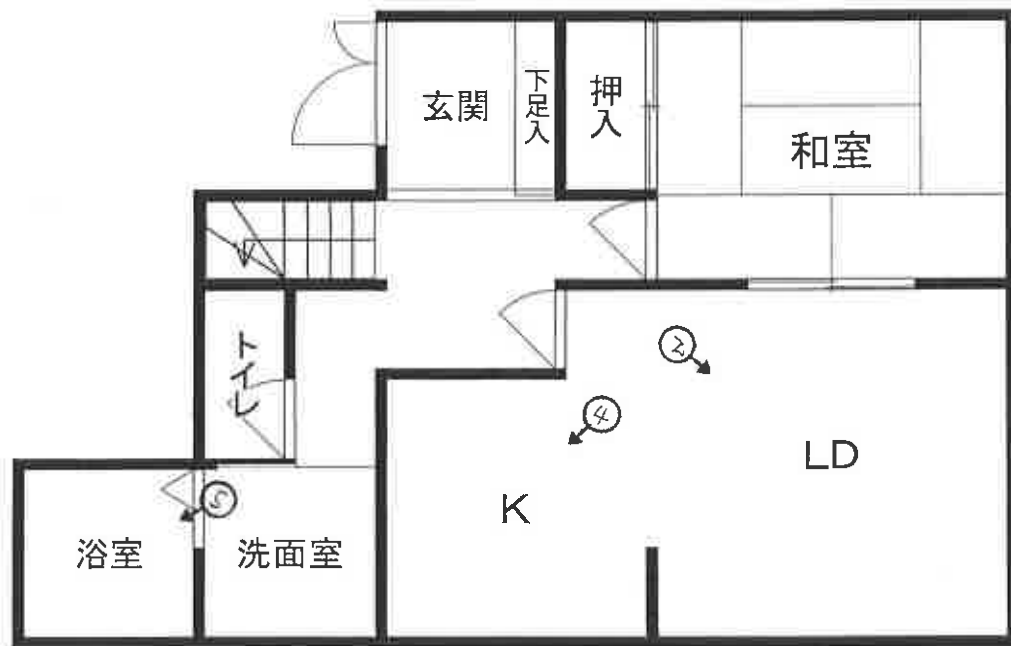
←○ は写真撮影位置・方向







2階



1階



### 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

◀ ( // 枚目)

①



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 123 号  
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 19 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8,980,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1(土地)     | 金1,360,000円 |
| 物件2(土地)     | 金1,360,000円 |
| 物件3(建物)     | 金6,260,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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     |              |    |
| 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 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番7  
地 目 宅地  
地 積 100.22平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山  
地 番 851番8  
地 目 宅地  
地 積 100.33平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 足柄上郡松田町松田庶子字城山851番地8  
家屋 番号 851番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.05平方メートル  
2階 43.79平方メートル  
共有者 A 持分100分の55  
共有者 B 持分100分の45



#### 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2）

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| 位置・交通  | 小田急小田原線「新松田」駅の北西方約1.9km（道路距離）、バス停「庶子」徒歩約2分  |                                  |
| 付近の状況  | 戸建一般住宅のほか未利用地も見られる東名高速道路に近接する高台の住宅地域  |                                  |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分  | 市街化区域                            |
|  | 用途地域  | 第1種住居地域                          |
|  | 建ぺい率  | 60%                              |
|  | 容積率   | 200%                             |
|  | 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.3敷石住居址）  |                                  |
| 画地条件   | 規模  | 200.55㎡                          |
|  | 形状  | 不整形                              |
|  | 間口・奥行   | 間口約14.5m、奥行約8.3m～18m             |
|  | 地勢  | 南側隣接地とは約0.7m高位、他の隣接地とは等高で地勢はほぼ平坦 |
| 接面道路の状況  | 北東側で幅員約10.6m町道（3113号・建築基準法第42条1項1号）に間口約14.5m、0～約1.7m高く接面  |                                  |
| 土地の利用状況等   | 物件3の建物敷地等として利用。<br>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>・物件1は埋蔵文化財包蔵地（No.3敷石住居址）に指定されており、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。</li> <li>・目的物件南側の公図上の無番地は赤道で現況道路形態なし。</li> </ul> |                                  |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                  |  |                       |
|------------------|--|-----------------------|
| 区 分              | 主である建物   |                       |
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日  | 平成12年4月13日 新築（登記簿記載）  |
|                  | 経 過 年 数  | 約25年                  |
|                  | 経済的残存耐用年数  | 約5年                   |
| 仕 様              | 構 造  | 木造2階建                 |
|                  | 屋 根  | スレート葺き                |
|                  | 外 壁  | サイディング等               |
|                  | 内 壁  | ビニールクロス貼、京壁等          |
|                  | 天 井  | ビニールクロス貼、杉柾目合板等       |
|                  | 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：52.05㎡ 2階：43.79㎡ 延べ95.84㎡   |                       |
| 現 況 用 途          | 現 況 用 途  | 居宅                    |
|                  | 間 取 り  | 4LDK<br>（附属資料間取図のとおり） |
| 品 等              | 普通   |                       |
| 保守管理の状態          | 劣る   |                       |
| 建物の利用状況          | 令和6年12月4日内部立入調査。<br>建物共有者A・Bが居宅として使用している。  |                       |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・猫による引っかき傷、壁、床の損傷（穴や撓み）、建具等の機能的な陳腐化が認められ、建物全体に汚損、汚濁が著しい状況にある（床は段ボールが敷かれており一部床面が確認できない状態である）。</li> <li>・室内で猫二匹が飼育されている。</li> <li>・完了検査未済。</li> </ul> |                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付減価  | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|---------------|------------|-------|--------------|
| 1        | 72,800          | 80       | 58,200        | ×100.22    | ×0.95 | =5,540,000   |
|          |                 | 100      |               |            |       |              |
| 2        | 72,800          | 80       | 58,200        | ×100.33    | ×0.95 | =5,550,000   |
|          |                 | 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 松田ー1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 87,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 72,800 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的物件は、形状、規模等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件3 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率 | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 3        | 150,000        | ×95.84        | ×0.12 | =1,730,000     |

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 25%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.25) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

## 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    | 5,540,000 | ×0.65       | 法定地上権 | =3,600,000  |
| 2    | 5,550,000 | ×0.65       | 法定地上権 | =3,610,000  |

(注) 土地利用権等割合：目的物件土地について、最優先順位の抵当権設定当時、建物が存在していないが、その後建物について同順位の抵当権を共同担保で設定しており、土地抵当権との間には実質的な対抗関係は生じないと考えられる。よって法定地上権が成立するものと認定しその割合を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        | 5,540,000  | - 3,600,000        | /      | × 1.0 | × 0.7  | /      | = 1,360,000 |
| 2        | 5,550,000  | - 3,610,000        | /      | × 1.0 | × 0.7  | /      | = 1,360,000 |
| 2        | 1,730,000  | + 7,210,000        | × 1.0  | × 1.0 | × 0.7  | /      | = 6,260,000 |
| 一括価格(合計) |            |                    |        |       |        |        | = 8,980,000 |

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 松田ー1  
所 在：足柄上郡松田町松田惣領字中澤1920番1  
価 格：87,300円/m<sup>2</sup>  
位 置：小田急小田原線「新松田」駅約570m  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：179m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：西側3.8m町道、南 側道  
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、  
防火指定なし  
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域
  
2. 固定資産税評価額（令和6年度）

|     |            |
|-----|------------|
| 物件1 | 5,041,066円 |
| 物件2 | 5,046,599円 |
| 物件3 | 2,283,228円 |

## 第7 附属資料の表示

### 位置図

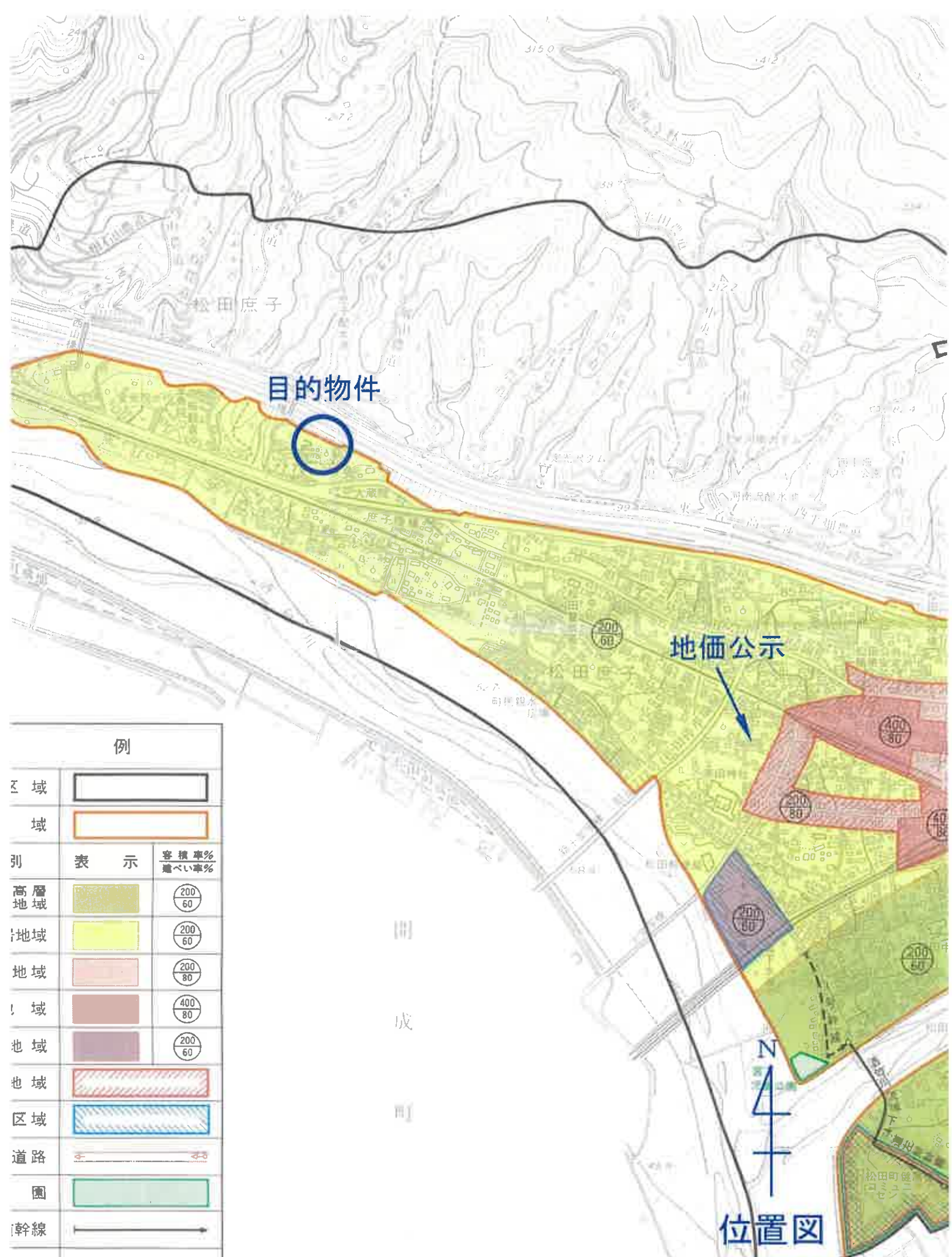
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件

地価公示

N  
4  
↑  
位置図

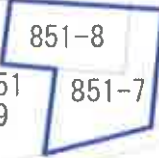
| 例    |    |               |
|------|----|---------------|
| 区域   |    |               |
| 区域   |    |               |
| 別    | 表示 | 容積率%<br>建ぺい率% |
| 高層地域 |    | 200<br>60     |
| 計地域  |    | 200<br>60     |
| 地域   |    | 200<br>80     |
| 地域   |    | 400<br>80     |
| 地域   |    | 200<br>60     |
| 地域   |    |               |
| 区域   |    |               |
| 道路   |    |               |
| 園    |    |               |
| 幹線   |    |               |
| 線    |    |               |

松田町役場「都市計画図」

縮尺 約 1/10,000

地区外

目的物件



地番区域見出

松田庶子

公図写

縮尺 1:600

足柄上郡松田町松田庶子字城山

地番 851番7



502219

地番 851-1-1  
新 851番5,6,7,8,9,10

地積測量図 1/2

土地の所在 足柄上郡松田町松田庶子城山

直角座標求積表

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> |
|-----|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| K04 | 75.854         | 142.084        | 2.203             | 175.318562        |                   |                   |                   |                   |
| K05 | 73.426         | 136.147        | -5.374            | -394.591324       |                   |                   |                   |                   |
| P06 | 72.891         | 136.710        | -4.426            | -322.615666       |                   |                   |                   |                   |
| P05 | 73.717         | 133.721        | -6.930            | -510.658810       |                   |                   |                   |                   |
| P04 | 74.571         | 129.780        | -7.395            | -551.452545       |                   |                   |                   |                   |
| X57 | 74.795         | 126.326        | 2.624             | 196.262080        |                   |                   |                   |                   |
| X58 | 84.619         | 132.404        | 9.618             | 813.865542        |                   |                   |                   |                   |
| K03 | 81.973         | 135.944        | 9.660             | 793.498640        |                   |                   |                   |                   |
| 合計  |                |                |                   | 200.026379        |                   |                   |                   |                   |
| 面積  |                |                |                   | 100.0131895       |                   |                   |                   |                   |

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> |
|-----|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| X57 | 74.795         | 126.326        | -9.728            | -727.680555       |                   |                   |                   |                   |
| X56 | 75.041         | 122.675        | -7.633            | -567.796153       |                   |                   |                   |                   |
| X55 | 76.109         | 118.493        | 3.772             | 287.083149        |                   |                   |                   |                   |
| X32 | 89.059         | 126.447        | 13.911            | 1258.899749       |                   |                   |                   |                   |
| X58 | 84.619         | 132.404        | -0.121            | -10.238689        |                   |                   |                   |                   |
| 合計  |                |                |                   | 200.267290        |                   |                   |                   |                   |
| 面積  |                |                |                   | 100.1336450       |                   |                   |                   |                   |

物件 1

| NO. | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> | X <sub>n+1}</sub> | Y <sub>n+1}</sub> |
|-----|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| X56 | 76.109         | 118.493        | -17.550           | -1335.712950      |                   |                   |                   |                   |
| X55 | 78.558         | 108.897        | -4.419            | -347.147802       |                   |                   |                   |                   |
| X23 | 86.977         | 114.074        | 11.119            | 967.097263        |                   |                   |                   |                   |
| X17 | 85.327         | 120.016        | 10.259            | 854.851693        |                   |                   |                   |                   |
| X36 | 90.405         | 124.333        | 6.081             | 549.752806        |                   |                   |                   |                   |
| X31 | 89.320         | 126.097        | 2.114             | 188.822480        |                   |                   |                   |                   |
| X32 | 89.059         | 126.447        | -7.604            | -677.204636       |                   |                   |                   |                   |
| 合計  |                |                |                   | 200.458653        |                   |                   |                   |                   |
| 面積  |                |                |                   | 100.2294262       |                   |                   |                   |                   |

A3をA4に縮小(約70%)



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| C   | コンクリート壁 |
| P   | プラスチック板 |
| TP  | 鋼アプレート  |
| PP  | 鉄アプレート  |

縮尺 1/250

申請人

8月30日(作製)

作製者

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。  
（栃木地方方法務局西湘二宮支局登録）  
令和6年9月3日 東浜 法務局

登記官

502220

前 85/- 後・新同一・新

地 番 851番5,6,  
7,8,9,10

地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 足柄上郡松田町松田庶子字城山

物件2

|     |             |
|-----|-------------|
| NO. | 積算          |
| X36 | 66.0817535  |
| X37 | 100.0131895 |
| X38 | 100.1336450 |
| X39 | 100.2294265 |
| X40 | 100.3362875 |
| X41 | 100.1720600 |
| X42 | 100.0316300 |

|             |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
|-------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| NO.         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> |
| X36         | 90.405         | 124.333        | -5.975           | -5.975           | -5.975           | -5.975           | -540.169875    | -540.169875    | -540.169875      | -540.169875      | -540.169875      | -540.169875      |
| X37         | 96.733         | 114.041        | -14.641          | -14.641          | -14.641          | -14.641          | -1416.267853   | -1416.267853   | -1416.267853     | -1416.267853     | -1416.267853     | -1416.267853     |
| X22         | 88.664         | 109.692        | 0.033            | 0.033            | 0.033            | 0.033            | 2.958812       | 2.958812       | 2.958812         | 2.958812         | 2.958812         | 2.958812         |
| X23         | 86.977         | 114.074        | 10.324           | 10.324           | 10.324           | 10.324           | 897.950544     | 897.950544     | 897.950544       | 897.950544       | 897.950544       | 897.950544       |
| X17         | 83.327         | 120.018        | 10.259           | 10.259           | 10.259           | 10.259           | 854.851693     | 854.851693     | 854.851693       | 854.851693       | 854.851693       | 854.851693       |
| 合 計         |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.3362875 |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.33      |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |

|             |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
|-------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| NO.         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> |
| X37         | 96.733         | 114.041        | 2.432            | 2.432            | 2.432            | 2.432            | 235.254656     | 235.254656     | 235.254656       | 235.254656       | 235.254656       | 235.254656       |
| X42         | 97.912         | 112.124        | -12.643          | -12.643          | -12.643          | -12.643          | -1237.901416   | -1237.901416   | -1237.901416     | -1237.901416     | -1237.901416     | -1237.901416     |
| X54         | 80.473         | 101.398        | -3.227           | -3.227           | -3.227           | -3.227           | -259.666371    | -259.666371    | -259.666371      | -259.666371      | -259.666371      | -259.666371      |
| X55         | 78.958         | 108.897        | 12.676           | 12.676           | 12.676           | 12.676           | 993.801208     | 993.801208     | 993.801208       | 993.801208       | 993.801208       | 993.801208       |
| X23         | 86.977         | 114.074        | 0.795            | 0.795            | 0.795            | 0.795            | 69.146715      | 69.146715      | 69.146715        | 69.146715        | 69.146715        | 69.146715        |
| X22         | 89.664         | 109.692        | -0.033           | -0.033           | -0.033           | -0.033           | -2.958812      | -2.958812      | -2.958812        | -2.958812        | -2.958812        | -2.958812        |
| 合 計         |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| -200.344120 |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.1720600 |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.17      |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |

|             |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
|-------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| NO.         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> | Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n-1</sub> |
| X32         | 81.816         | 95.405         | -2.354           | -2.354           | -2.354           | -2.354           | -192.594864    | -192.594864    | -192.594864      | -192.594864      | -192.594864      | -192.594864      |
| X53         | 81.775         | 96.297         | 5.993            | 5.993            | 5.993            | 5.993            | 490.077575     | 490.077575     | 490.077575       | 490.077575       | 490.077575       | 490.077575       |
| X54         | 80.473         | 101.398        | 15.827           | 15.827           | 15.827           | 15.827           | 1273.646171    | 1273.646171    | 1273.646171      | 1273.646171      | 1273.646171      | 1273.646171      |
| X42         | 97.912         | 112.124        | 8.810            | 8.810            | 8.810            | 8.810            | 662.604720     | 662.604720     | 662.604720       | 662.604720       | 662.604720       | 662.604720       |
| X35         | 99.091         | 110.208        | -7.900           | -7.900           | -7.900           | -7.900           | -782.818900    | -782.818900    | -782.818900      | -782.818900      | -782.818900      | -782.818900      |
| X10         | 89.360         | 104.224        | -11.557          | -11.557          | -11.557          | -11.557          | -1032.733520   | -1032.733520   | -1032.733520     | -1032.733520     | -1032.733520     | -1032.733520     |
| X06         | 92.782         | 98.651         | -8.619           | -8.619           | -8.619           | -8.619           | -818.244458    | -818.244458    | -818.244458      | -818.244458      | -818.244458      | -818.244458      |
| 合 計         |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| -200.063276 |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.0316360 |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |
| 100.03      |                |                |                  |                  |                  |                  |                |                |                  |                  |                  |                  |

合 計 積 算 600.9182465

|    |             |
|----|-------------|
| 積算 | 600.9182465 |
| 公積 | 66.0817535  |
| 積算 | 66.08       |
| 積算 | 19.98       |

(任意座標)

作業者 [ ] 申請人 [ ] 8月30日(作製)

11.10.26

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三宮支局管轄）  
令和6年9月3日 東京支務局

登記官

登記年月日：平成12年4月17日

501420

各階平面図

家屋番号 851番8

建物の所在 足柄上郡松田町松田苺子字城山851番地8

建物図面  
各階平面図



求積表

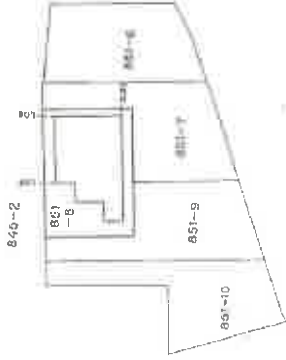
|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 6.363 x 1.818 | 11.567934            |
| 8.181 x 2.727 | 22.508527            |
| 0.699 x 1.618 | 1.121182             |
| 合計            | 35.207643            |
| 床面積           | 35.21 m <sup>2</sup> |



求積表

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 4.545 x 1.818 | 8.252519             |
| 0.563 x 0.656 | 0.369328             |
| 4.545 x 2.727 | 12.394215            |
| 合計            | 21.016062            |
| 床面積           | 21.02 m <sup>2</sup> |

A3をA4に縮小(約70%)



作製者

13日作製

縮尺 1/250

申請入

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

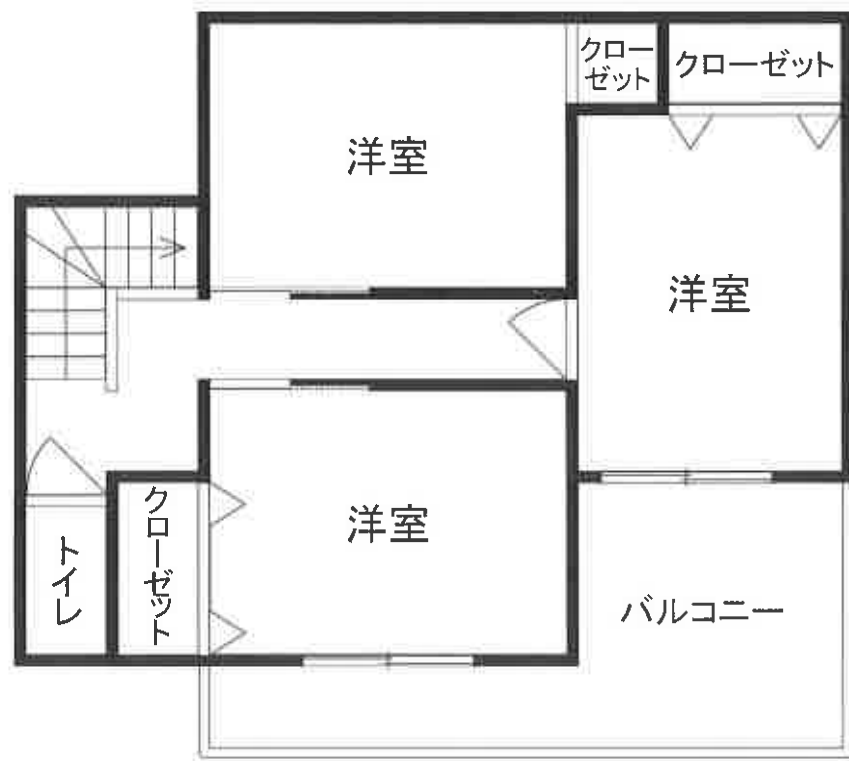
(日加納)

12-4-11

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。  
（栃木地方支務局西湘支務局管轄）  
令和6年9月3日 東京支務局

登記書

請求番号：74-3



2階



1階



概略間取図