

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 3 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 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 7 年 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,680,000 12,544,000	一括	3,136,000	130,919	37,679
1	2,200,000				
2	2,850,000				
3	10,630,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸379番地15 |
| | 家屋 番号 | 379番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.58平方メートル
2階 82.21平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 7 9 番 1 の 4）の登記が存在する。

《 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 秦野市尾尻字峯の開戸
 地 番 379 番 1
 地 目 宅地
 地 積 195.30 平方メートル

- 2 所 在 秦野市尾尻字峯の開戸
 地 番 379 番 15
 地 目 宅地
 地 積 252.52 平方メートル

- 3 所 在 秦野市尾尻字峯の開戸 379 番地 15
 家屋 番号 379 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.58 平方メートル
 2 階 82.21 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 10 平方メートル



令和 6年(ケ)第 115号
令和 6年10月24日受理
令和 6年12月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.52 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 379 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 379 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 106.58 平方メートル
2 階 82.21 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)			
土地	物件1及び2			
現況地目	☒ 宅地(物件1及び2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が物件1及び2の土地の上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件3			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10平方メートル
{	種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	1 私は目的物件の所有者である A の妻です。物件 3 の建物は、A が私とともに住居として使用しています。 2 物件 3 の建物には雨漏り、水漏れ、傾き等の大きな不具合はありません。ただし、ガスの設備が故障しており、現在物件 3 の建物内でガスが使えません。 3 物件 3 の建物内でペットは飼っていません。 4 物件 3 の建物内で煙草は吸いません。 5 物件 3 の建物にはサウナ室があります。 6 物件 3 の建物の 2 階サービスルーム（オープンスペース）の天井には室内物干しユニットがあります。 7 物件 2 の土地上に、土地に接合、付着している物置が 1 個設置されています。同物置は平成 10 年ころに A が建築したものであり、A が荷物を保管するために使用しています。なお、同物置の扉は現在壊れており、扉を開けることができません。 8 物件 2 の土地上に、上記 7 の物置とは別に、簡易的な物置が 3 個設置されています。同物置は A が荷物を保管するために使用しています。同物置 3 個は、いずれも土地に接合・付着しているものでもありません。

(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、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。
- 3 物件3の建物には全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が認められる。なお、物件3の建物内には全体的に荷物が大量に置かれていたため、床、壁の状態が判然としない箇所がある。
- 4 玄関の扉のガラスにヒビが入っていた。
- 5 物件2の土地には物件3の建物のほか、目的外建物である未登記の附属建物（物置）が存している。同附属建物の基礎部分には土地への定着性が認められた。
- 6 物件2の土地に、上記5の物置とは別に、簡易的な物置が3個存している。同物置3個は、いずれも土地への定着性は認められず動産であると認めた。
- 7 法務局調査の結果、物件1の土地には「家屋番号379番1の4」の建物の登記が存在するが、現地調査の結果、物件1の土地には「家屋番号379番1の4」らしき建物は見当たらなかった。「家屋番号379番1の4」は既に滅失しており、登記だけが閉鎖がされていないまま残ってしまっているものと思料される。
- 8 評価人によると、物件1及び2の土地の南西側に接する道路は私道である。

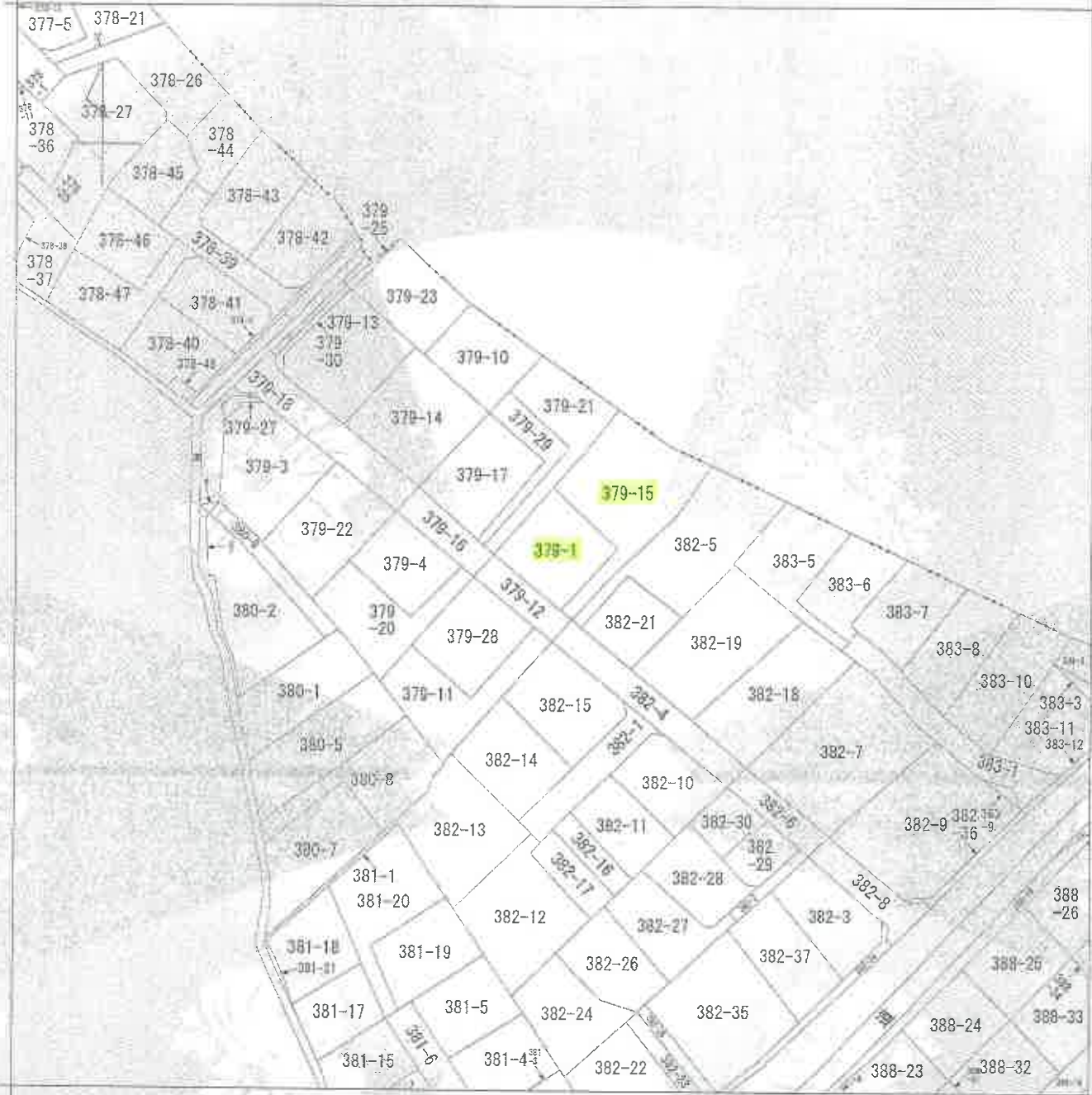
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月31日(木) 9:24 — 9:48	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査
令和6年11月5日(火) 10:35 — 10:52	執行官室	Bから聴取
令和6年11月28日(木) 16:35 — 17:23	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評価人同行)
令和6年12月2日(月) 16:07 — 16:17	横浜地方法務局 西湘三宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書受領 建物図面交付請求(該当なし)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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 388-16 388-17 388-2 388-41 380-11 378-11 379-26 379-19 380-10 381-14 388-22



注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	秦野市尾尻字峯の開戸			地番	379番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月30日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号: 25-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成7年4月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月30日 横浜地方公務局西瀬戸支局 登録官

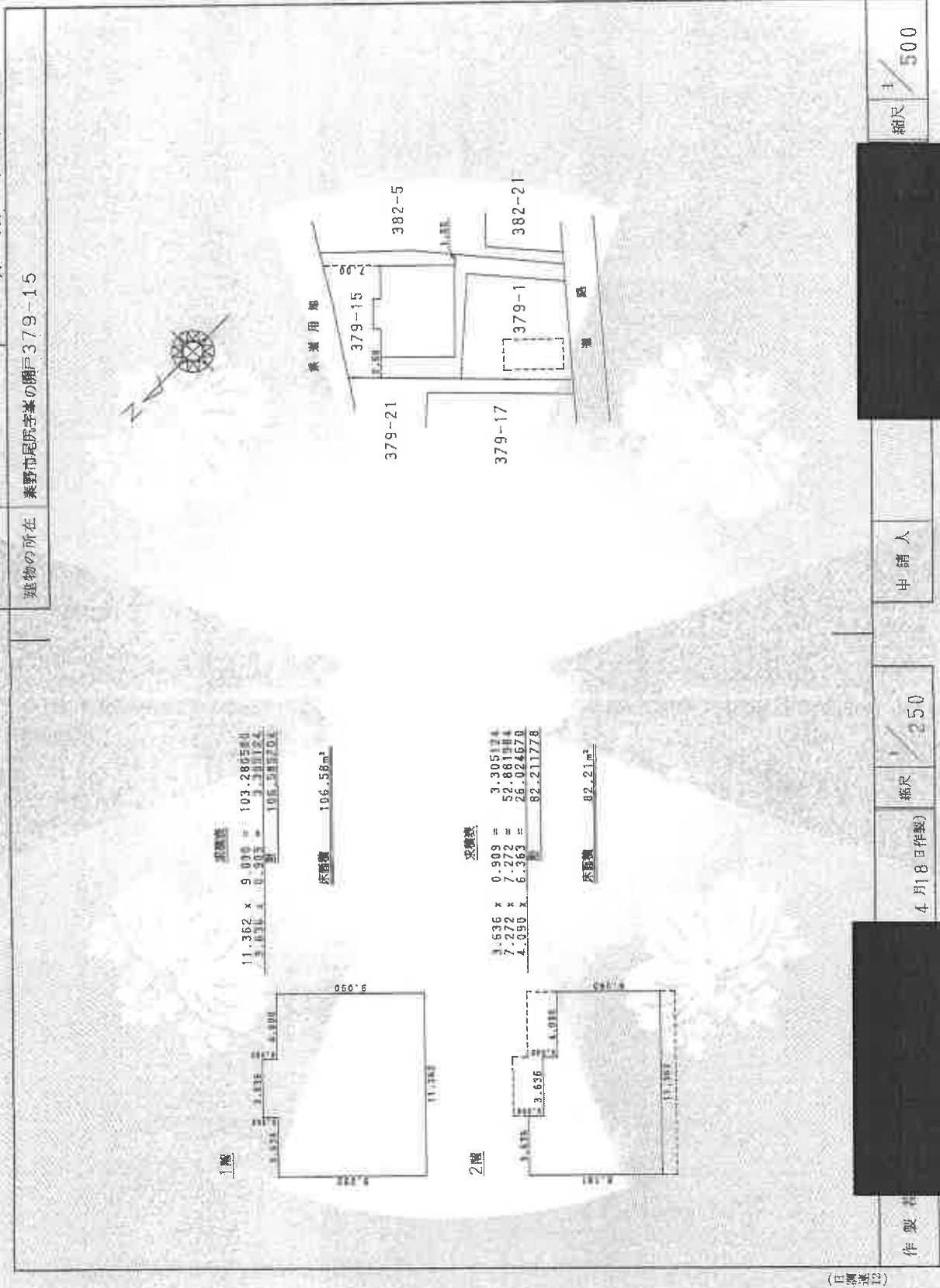
004191

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 379-15

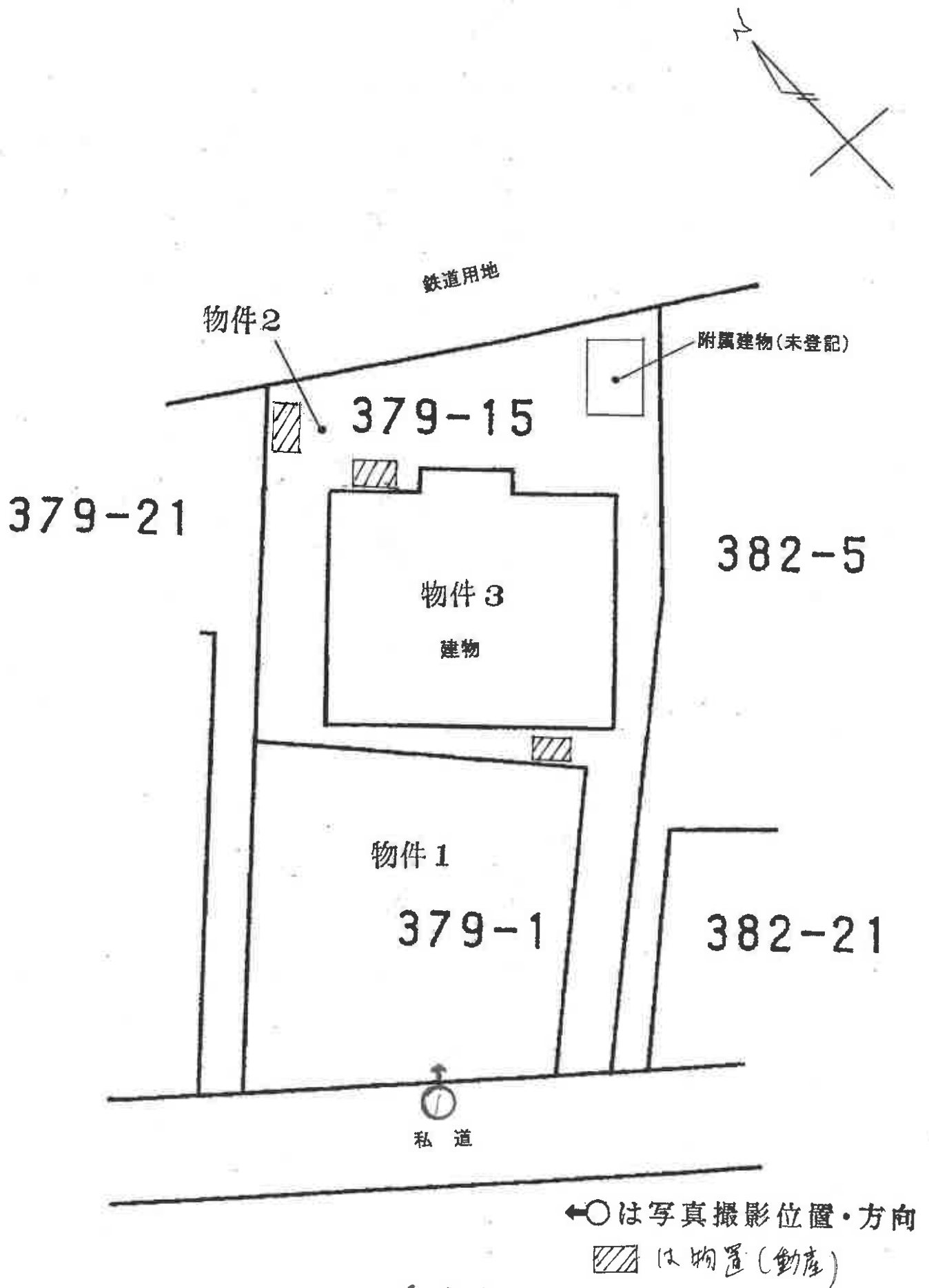
建築物の所在 秦野市尾戸字減の関戸379-15



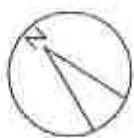
平成七年四月廿六日

本図面はA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図



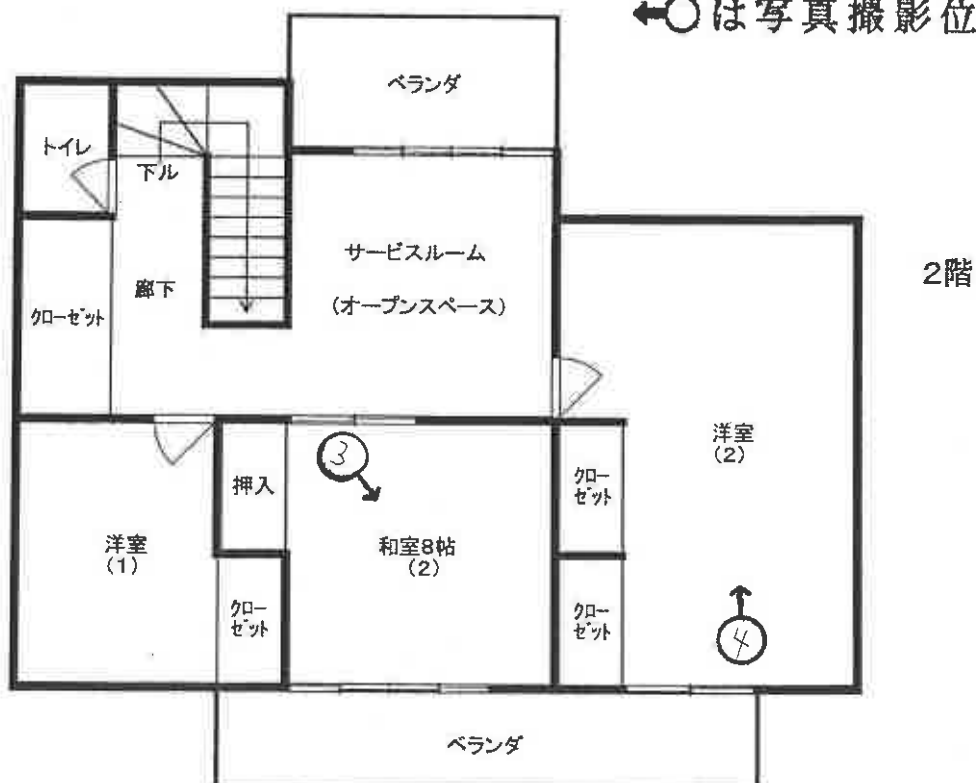
概略間取図



附属建物
(未登記)



←○は写真撮影位置・方向



①物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



令和 6 年（ケ）第 115 号
令和 6 年 11 月 28 日 現地調査
令和 6 年 12 月 3 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

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金15,680,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,200,000円
物 件 2（土地）	金2,850,000円
物 件 3（建物）	金10,630,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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及び物件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		附属建物 符 号 未登記 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約10㎡
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 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸 |
| | 地 番 | 379番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 秦野市尾尻字峯の開戸379番地15 |
| | 家屋 番号 | 379番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.58平方メートル
2階 82.21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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「秦野」駅の南東方約 800m（道路距離）で、徒歩約 10分	
付 近 の 状 況	小田急小田原線に隣接する、中小規模一般住宅等を中心にアパート等が混在する住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地の隣接地に該当する。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）447.82㎡ ほぼ長方形 間口約 14.5m、奥行約 29m ほぼ平坦。南東側、北西側隣接地は目的土地より約 0.4～ 0.7m低く、北東側隣接地は小田急小田原線の線路敷き及び法地で約 5m程度低い。
接面道路の状況	南西側幅員約 4m舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）は南東向きに緩やかに下っており、私道より約 0～ 0.7m高く約 14.5m接面している。	
土地の利用状況等	一体となって物件3の建物及び敷地北東側で未登記建物（物置）の敷地に利用されている。当該物置は、主である建物と効用上・利用上の一体性があるので、附属建物と判断した。 建物の配置は附属資料建物図面写、土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	① 接面する私道の幅員による容積率等の制限があり、基準容積率は約 160%。 ② 一体土地上の北方及び中央部には簡易的な物置が3個存している。いずれも土地への定着性はなく、動産であると認めた。	

	③ 法務局調査の結果、物件 1 土地には「家屋番号379番1の4」の建物の登記が存在するが、現地調査の結果、物件 1 の土地には前記家屋番号らしき建物は見当たらなかった。前記家屋番号の建物は既に滅失しており、登記だけが閉鎖されていないまま残ってしまっているものと思料される。 ④ 景観計画、景観条例等 ⑤ 目的物件の所有者は接面私道の所有権等が無く、当該私道を目的物件において使用できるか否かは不明である。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況等（物件 3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成7年4月8日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2 階建 瓦葺 モルタル、塗布付仕上げ等 クロス貼り、化粧合板、繊維壁等 クロス貼り、敷き目張り等 フローリング、畳、クッションフロア等 キッチン、浴室、洗面所、トイレ×3等 サウナ室等
床面積（現況）	1 階 106.58㎡、2 階 82.21㎡、 延床面積 188.79㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	5 L D K + サービスルーム（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年11月28日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。	

特記事項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ていない。
	② B（債務者兼所有者Aの妻）によれば、本建物には雨漏り、水漏れ、傾き等の大きな不具合はありません。ただし、ガスの設備が故障しており、現在建物内でガスが使えません。建物内でペットは飼っていません。建物内で煙草は吸いません。建物にはサウナ室があります。2階サービスルーム（オープンスペース）の天井には室内物干しユニットがあります。 未登記物置は平成10年頃にAが建築したものです。同物置の扉は現在壊れており扉を開けることができません。
	③ 本建物には全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が認められる。なお、本建物内には全体的に荷物が大量に置かれていたため、床、壁の状態が判然としない箇所がある。玄関の扉のガラスにヒビが入っていた。
	④ 附属建物は木造平家建の物置である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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	78,900	72	56,800	×195.30	× 0.9	= 9,980,000
		100				
2	78,900	72	56,800	×252.52	× 0.9	= 12,910,000
		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－34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{128} = 78,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、交通接近条件等やや劣るが、街路条件、環境条件等で著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的物件は、画地規模が大きいこと等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	150,000	× 188.79	× 0.07	= 1,980,000

現価率

- ・経過年数30年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）50%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数30年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

※ 附属建物：同種建物の再調達原価及び残存耐用年数を考慮して求めた。

附属建物	再調達原価 (円／㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
未登記	80,000	× 10	× 0.01	= 8,000

附属建物の現況利用の状況、経過年数、残存耐用年数を参酌し、観察減価、市場性なども勘案して、現価率を 1%と判定した。

※ 物件 3 建物価格合計

物件 番号	主である建物	附属建物	建物価格合計
3	1,980,000円	+ 8,000円	= 1,988,000円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその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	9,980,000	× 0.65	法定地上権	= 6,490,000
2	12,910,000	× 0.65	法定地上権	= 8,390,000
合 計				= 14,880,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	9,980,000	－ 6,490,000		× 0.9	× 0.7		= 2,200,000
2	12,910,000	－ 8,390,000		× 0.9	× 0.7		= 2,850,000
3	1,988,000	＋ 14,880,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 10,630,000
一括価格 (合計)							= 15,680,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：目的物件の所有者は接面私道の所有権等が無く、目的物件を取得する第三者が当該私道を目的物件において使用できるか否かは不明であること等から、市場動向に基づく修正により－10%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野 ー34

所 在：秦野市室町1075番27

「住居表示：室町8－34－43」

価 格：101,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅の南東方約 1.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東 6m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 9,636,687円

物件2 12,460,094円

物件3 3,630,615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。）

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

位置図



店小学校

文京

スモス

疊客駅

71

公示地

目的物件

短期大

秦野総合

醫學博士

市立

150

市立

前カ



138.8

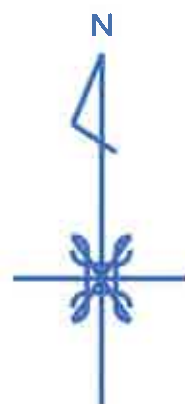
樂野グラウンド

-16 388-2 ホ 380-11 ト 379-26 リ 380-10 388-22
 -17 388-41 ハ 378-11 チ 379-19 ヌ 381-14

21

※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示

・ 物件1 (379-1) ・ 物件2 (379-15)



登記年月日：平成7年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月30日 横浜地方裁判所西湘二宮支局

登記官

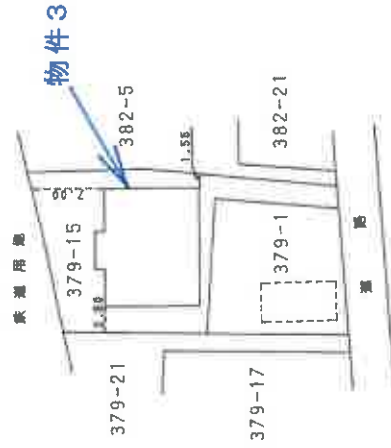
004191

各階平面図

家屋番号 379-15

建物各階平面図

建物の所在 東野市尾尻字基の関戸379-15



(日調第12)

作製者

年4月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成七年四月廿一日

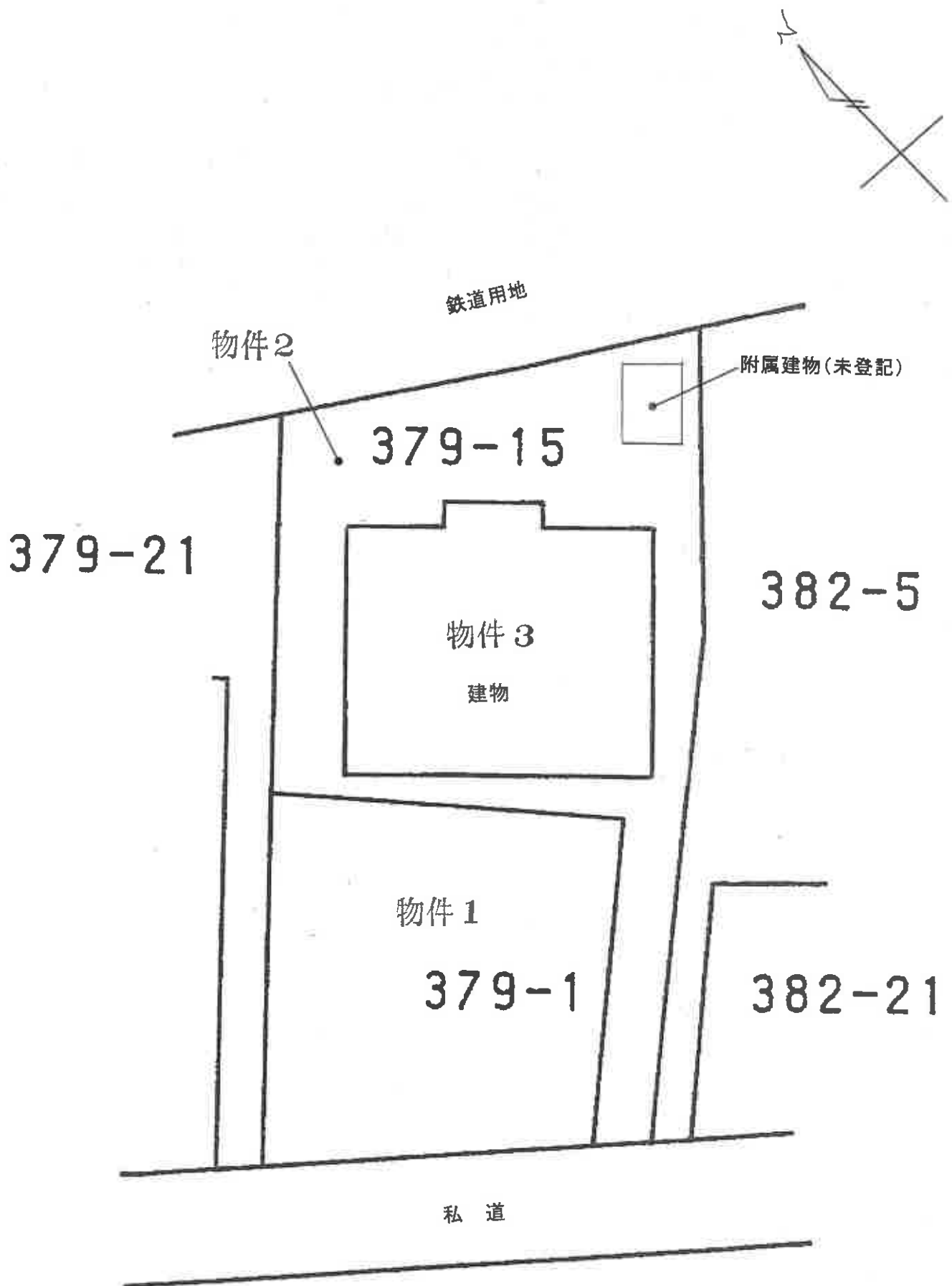
(東調第)

請求番号：25-2

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件3

土地建物位置関係図



概略間取図



附属建物
(未登記)

