

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18日 午前10時00分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3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 8年 2月25日 午前10時00分から 令和 8年 2月25日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間（ただし、午後0時15分から午後1時までの間を除く。）に行います。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 180, 000 7, 344, 000	一括	1, 836, 000	49, 674	10, 540
1	2, 510, 000				
2	6, 670, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市平沢字下山神戸 |
| | 地 番 | 693番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市平沢字下山神戸693番地18 |
| | 家屋 番号 | 693番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 33.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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

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 | 秦野市平沢字下山神戸 |
| | 地 番 | 693番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市平沢字下山神戸693番地18 |
| | 家屋 番号 | 693番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 33.95平方メートル |



令和 7年(ケ)第 111号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年10月14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 | 秦野市平沢字下山神戸 |
| | 地 番 | 693番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市平沢字下山神戸693番地18 |
| | 家屋 番号 | 693番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 33.95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	
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 ☒ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 の同居人)	1 私は債務者兼所有者 A の同居人です。物件 2 の建物は、A と私が住居として使用していました。ただし、A は令和 7 年 3 月ころから体調の事情で長期間入院し、その後の令和 7 年 9 月ころには介護施設に移動し現在に至ります。いつ在宅復帰できるかは、体調次第であるためわかりません。よって A は一時的に物件 2 の建物に不在の状態です。 2 物件 2 の建物の電気、水道及びガスの供給契約は A 名義のままです。 3 私は A に対して物件 2 の建物の使用に係る賃料等を支払ってはいません。 4 物件 2 の建物内でかつて猫を 9 匹飼っていたことがありますが、現在は飼育していません。 5 物件 2 の建物内には雨漏り等の大きな不具合はありません。 6 物件 2 の建物内には屋根裏収納があります。 7 物件 1 の土地の境界について争いはありません。

(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、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は前記記載のとおりである。Bの陳述によれば、令和7年3月ころからAは体調の事情により物件2の建物を不在にしているとのことであるが、電気、水道及びガスの供給契約はA名義であること、表札の表示並びに室内の状況等を総合的に勘案した結果、Bの物件2の建物に対する独立排他的な占有は認められず、物件2の建物はAが占有しているものと認めた。BはAの占有補助者に過ぎないものと認められる。
- 3 物件2の建物には屋根裏収納が存している。
- 4 物件2の建物には全体的に経年劣化、損傷及び汚損（猫による引っ掻き傷を含む。）が見受けられた。
- 5 物件1の土地には簡易的な物置が1個あるが、土地への強い定着性は認められず動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件1の土地の北東側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

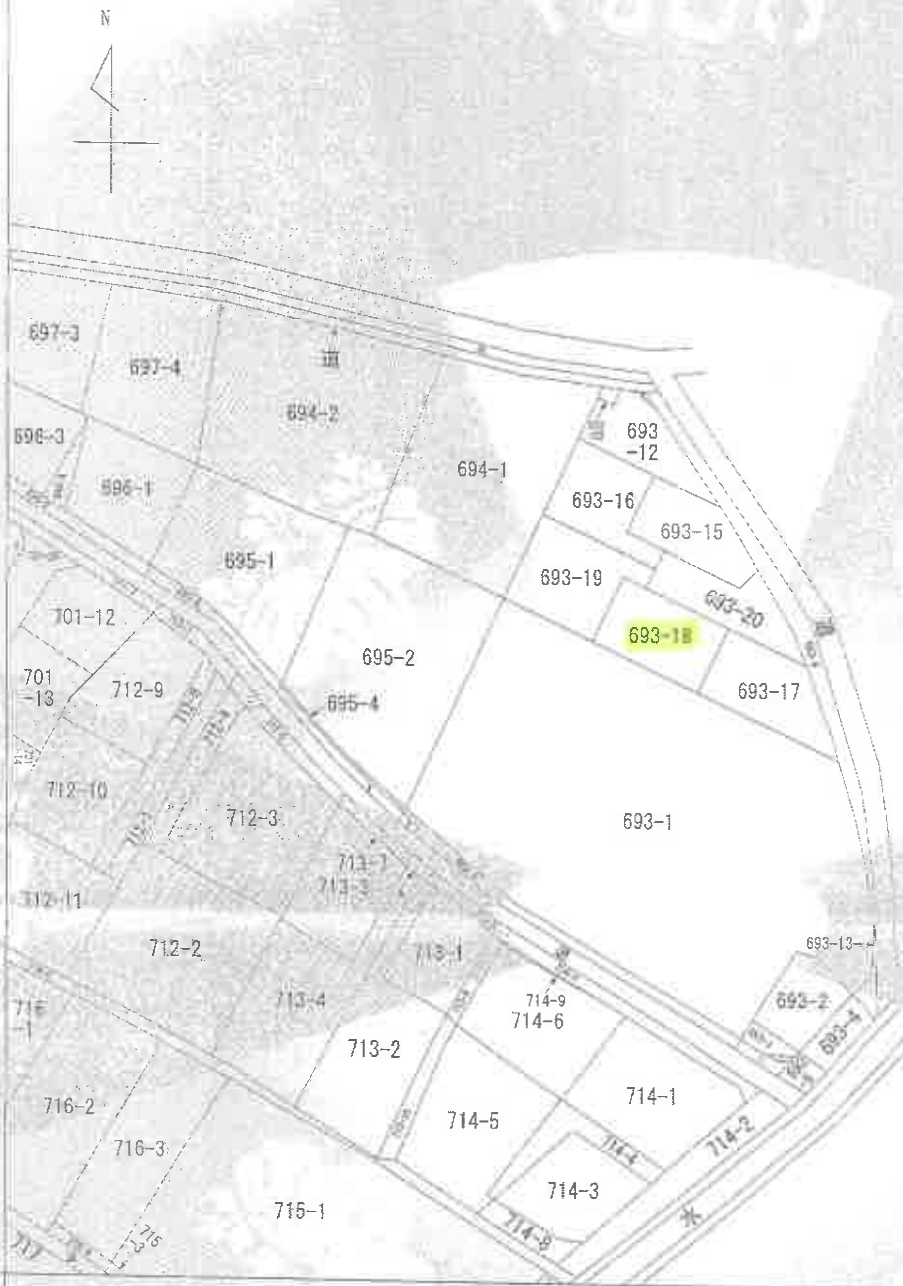
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月18日 (木) 11:45 — 11:54	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年9月22日 (月) 11:04 — 11:10	執行官室	Bから電話聴取
令和7年10月9日 (木) 15:50 — 16:44	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査 (評価人同行)
令和7年10月10日 (金) 10:52 — 11:02	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
年 月 日 () : — :		
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版をA4版
に縮小したものである

4 693-14 693-9 713-6 693-7 71-22
5 693-21 712-6 713-8 695-3 71-2



(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。

地番区域見出

平沢

A 平沢

請求部分	所在	横浜市平沢字下山神戸			地番	693番18		
出力縮尺	1/800	精度区分		図面番号 登記簿	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日 (原図)	補記事項	土地台帳調査地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月2日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M27486

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成16年7月2日

211607

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年7月2日 横浜地方裁判所 西郷 寛 書記官

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：B27487

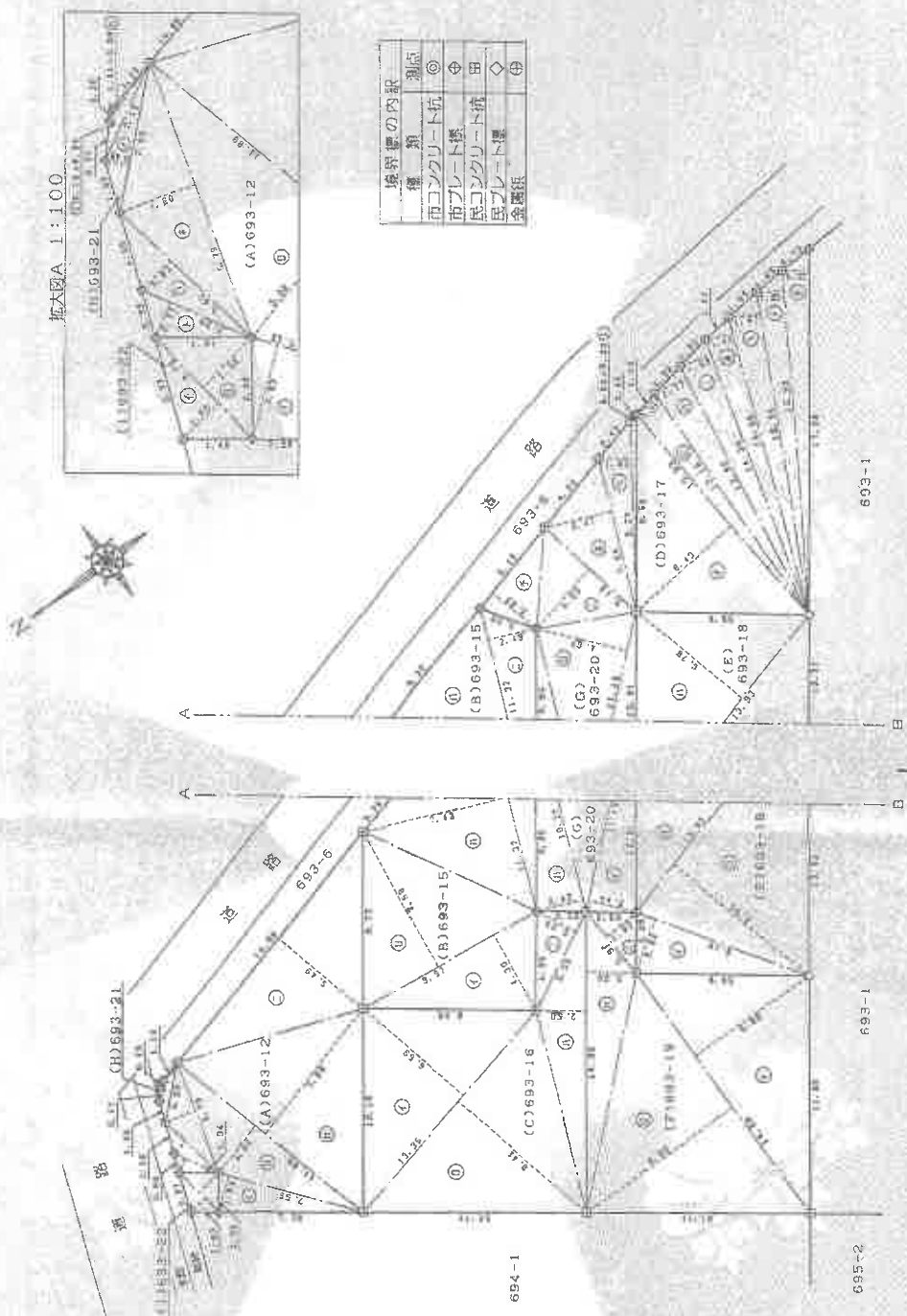
(1/2)

前 693-12 後・新同一・前

地 番 693-12、
693-15及び693-22

土地の所在 秦野市平沢字下山和戸

地 積 測 量 図 1/2



拡大図A 1:100



境界標の内訳	
種 類	測点
市コンクリート杭	④
市プレート杭	⑤
民コンクリート杭	⑥
民プレート杭	⑦
金属板	⑧

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1/6 7. 2

平成16年 6 月 3 日(作製)

申請人

作製者

縮尺 1 / 250

平成16年 7 月 2 日 登記

登記年月日：平成16年7月12日

211608

地積測量図 2/2

地番 693-12, 693-15ないし693-22

土地の所在 秦野市平沢字下山神戸

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾面積	地積
(P)693	イ	14.88 X	6.99 =	102.613200	
-19	ロ	14.68 X	9.09 =	133.441200	
	ハ	14.99 X	2.50 =	37.475000	
	ニ	3.91 X	1.92 =	7.507200	
	ヘ			281.036800	
	ト			140.5183000	140.51 m ²
	チ				
(G)693	イ	11.19 X	2.14 =	27.303600	
-20	ロ	11.19 X	4.67 =	52.257300	
	ハ	10.27 X	2.42 =	24.853400	
	ニ	6.13 X	4.03 =	24.703900	
	ヘ	7.64 X	3.47 =	26.510800	
	ト	9.27 X	1.62 =	15.017400	
	チ	9.60 X	0.30 =	2.880000	
	コ	5.15 X	2.83 =	14.574500	
	合 計		186.100900		
			94.0504500		94.05 m ²
(H)693	イ	3.00 X	0.48 =	1.440000	
-21	ロ	2.12 X	0.24 =	0.508800	
	ハ	1.41 X	0.08 =	0.112800	
	合 計		2.061600		
			1.0308000		1.03 m ²
(I)693	イ	2.79 X	1.00 =	2.780000	
-22	ロ	2.79 X	1.39 =	3.878100	
	合 計		6.668100		
			3.3340500		3.33 m ²

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾面積	地積
(A)693	イ	7.55 X	1.13 =	8.431500	
-13	ロ	11.89 X	3.00 =	35.670000	
	ハ	11.89 X	7.89 =	93.001100	
	ニ	14.06 X	5.45 =	81.561400	
	ヘ	5.79 X	1.60 =	9.284000	
	ト	3.62 X	0.83 =	3.004600	
	チ	2.39 X	0.77 =	1.840300	
	合 計		240.932900		
			120.4664500		120.46 m ²
(B)693	イ	9.97 X	4.30 =	42.871000	
-15	ロ	9.97 X	7.58 =	75.677600	
	ハ	11.32 X	7.43 =	84.107600	
	ニ	11.32 X	2.49 =	28.186800	
	合 計		230.738000		
			115.3690000		115.36 m ²
(C)693	イ	13.35 X	6.59 =	87.976500	
-16	ロ	13.35 X	8.41 =	112.273500	
	ハ	19.99 X	2.50 =	50.475000	
	ニ	5.55 X	2.23 =	12.376500	
	合 計		250.101500		
			125.0507500		125.05 m ²
(D)693	イ	12.93 X	5.43 =	63.139500	
-17	ロ	13.16 X	1.37 =	18.029200	
	ハ	13.65 X	1.77 =	24.160500	
	ニ	14.30 X	1.66 =	23.738000	
	ヘ	14.89 X	1.42 =	21.271600	
	ト	15.95 X	1.57 =	25.041500	
	チ	16.92 X	1.35 =	22.842000	
	コ	17.98 X	1.32 =	23.733600	
	合 計		241.956300		
			120.9781500		120.97 m ²
(E)693	イ	9.16 X	2.84 =	26.014400	
-18	ロ	13.93 X	8.65 =	120.194500	
	ハ	13.93 X	6.78 =	94.445400	
	合 計		240.954300		
			120.4771500		120.47 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/

申請

測量士(測量士補) 山口(印)

作成者

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年7月2日 国土地方建設局 湘 富支局

登記簿

(枚目)

登記年月日：平成16年12月14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7年7月2日 横浜地方支庁環境・建設局

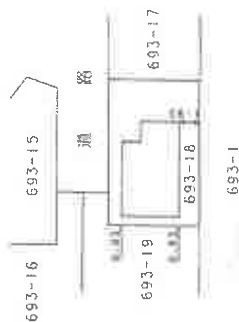
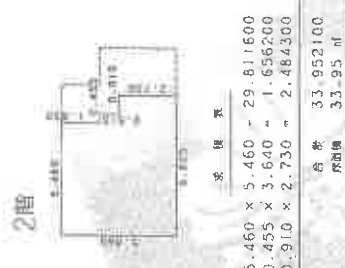
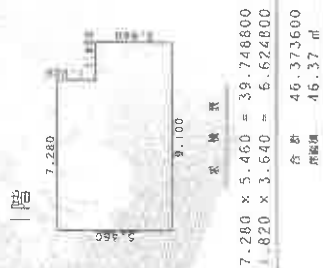
登記官

061082 各階平面図

建築物図面

家屋番号 693番18

建築物の所在 桑野市平沢字下山神戸693番地18



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

十・十・十・十・十

作製者

縮尺 1/250

申請人

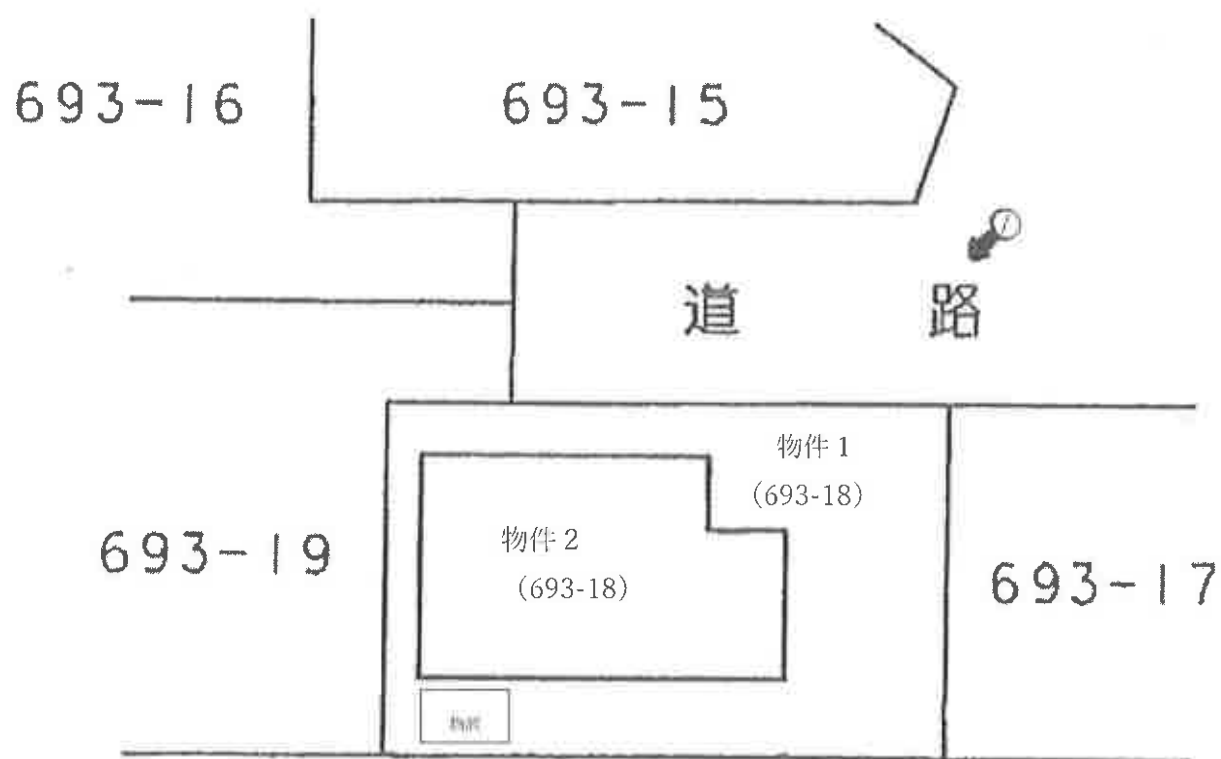
縮尺 1/500

平成16年12月14日

地図整理番号：B27488

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向





2階



1階

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件 2 の建物の外観



②



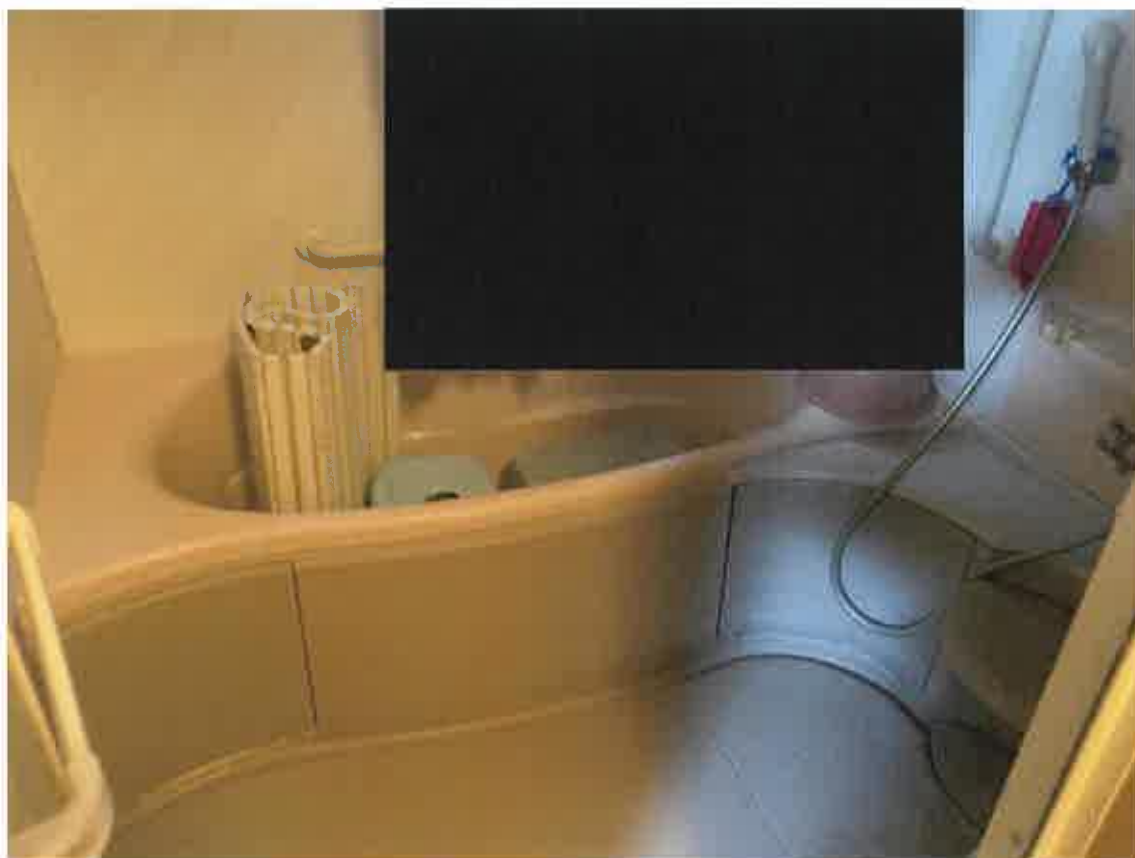
③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 111 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 18 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9,180,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,510,000円
物 件 2（建物）	金6,670,000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		
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 | 秦野市平沢字下山神戸 |
| | 地 番 | 6 9 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市平沢字下山神戸6 9 3 番地1 8 |
| | 家屋 番号 | 6 9 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 3 3 . 9 5 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」駅の西方約2.1km(道路距離)、バス停「保健福祉センター前」徒歩約4分	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、貸家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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200% (基準容積率：200%)
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	都市計画道路入船平沢線 埋蔵文化財包蔵地 (No. 191・No. 211) 隣接
	規 模	120.47㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.9m、奥行約8.6m
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	隣接地とはほぼ等高で、地勢は平坦
	北東側で幅員約5.0m市道（鈴張町3号・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約10.9m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	・ 目的物件1は都市計画道路区域内に含まれるため、建物の建築にあたっては知事の許可が必要であり、都市計画法54条の許可基準（階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと等）に該当する場合には知事は許可しなければならない。 ・ 目的物件1は埋蔵文化財包蔵地ではないが、隣接は埋蔵文化財包蔵地（No.191、No.211）に指定されており、建物建築時にあたって文化財保護法第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。 ・ 物件1土地には、簡易な物置きが1台設置されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成16年12月7日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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：46.37㎡ 2階：33.95㎡ 延べ80.32㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（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7年10月9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	・ 1階リビング入り口のドアの開閉の状態が悪い。また、壁、床、扉等に以前飼っていた猫による引っかき傷が複数箇所見られる。 ・ その他建物全体に経年経過による劣化が認められる。 ・ 床面積に算入されない屋根裏収納あり。 ・ 完了検査済（平成16年12月）。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	87,400	97 100	84,800	×120.47	×1.0	=10,220,000

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－33

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 89,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 87,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：目的土地は行き止まり等で劣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	×80.32	×0.24	=2,890,000

現価率

- ・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.2) \\
 & = 0.24
 \end{aligned}$$

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	10,220,000	× 0.65	法定地上権	= 6,640,000

(注) 土地利用権等割合：物件1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	10,220,000	－ 6,640,000		× 1.0	× 0.7		= 2,510,000
2	2,890,000	＋ 6,640,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,670,000
一括価格 (合計)							= 9,180,000

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－33

所 在：秦野市鈴張町6 8 4 番 1 1 「鈴張町6－2 1」

価 格：89,600 円／m²

位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約 2.2 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：121 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 4.7m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、貸家等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 4,008,157 円

物件 2 2,880,168 円

第7 附属資料の表示

位置図

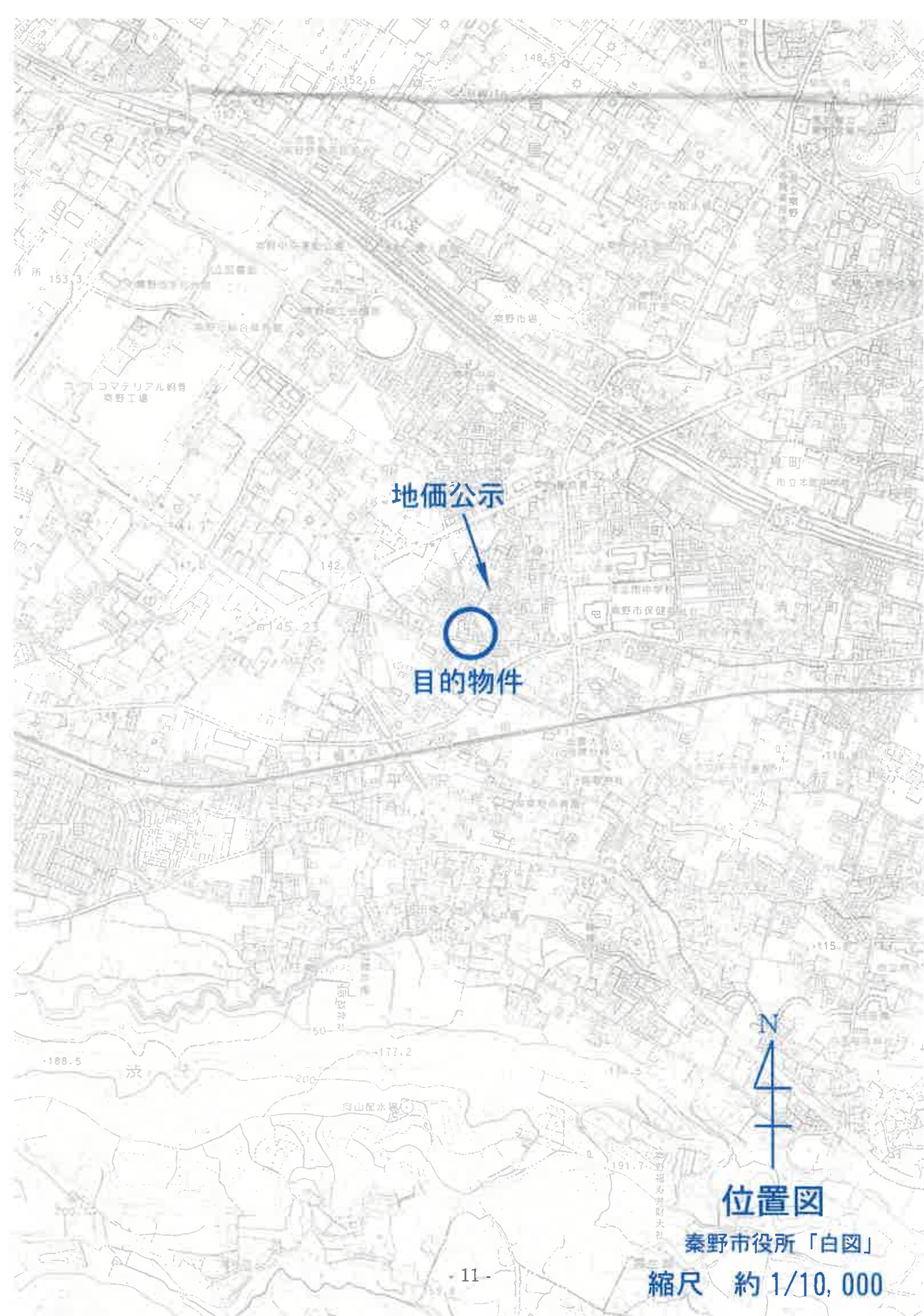
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



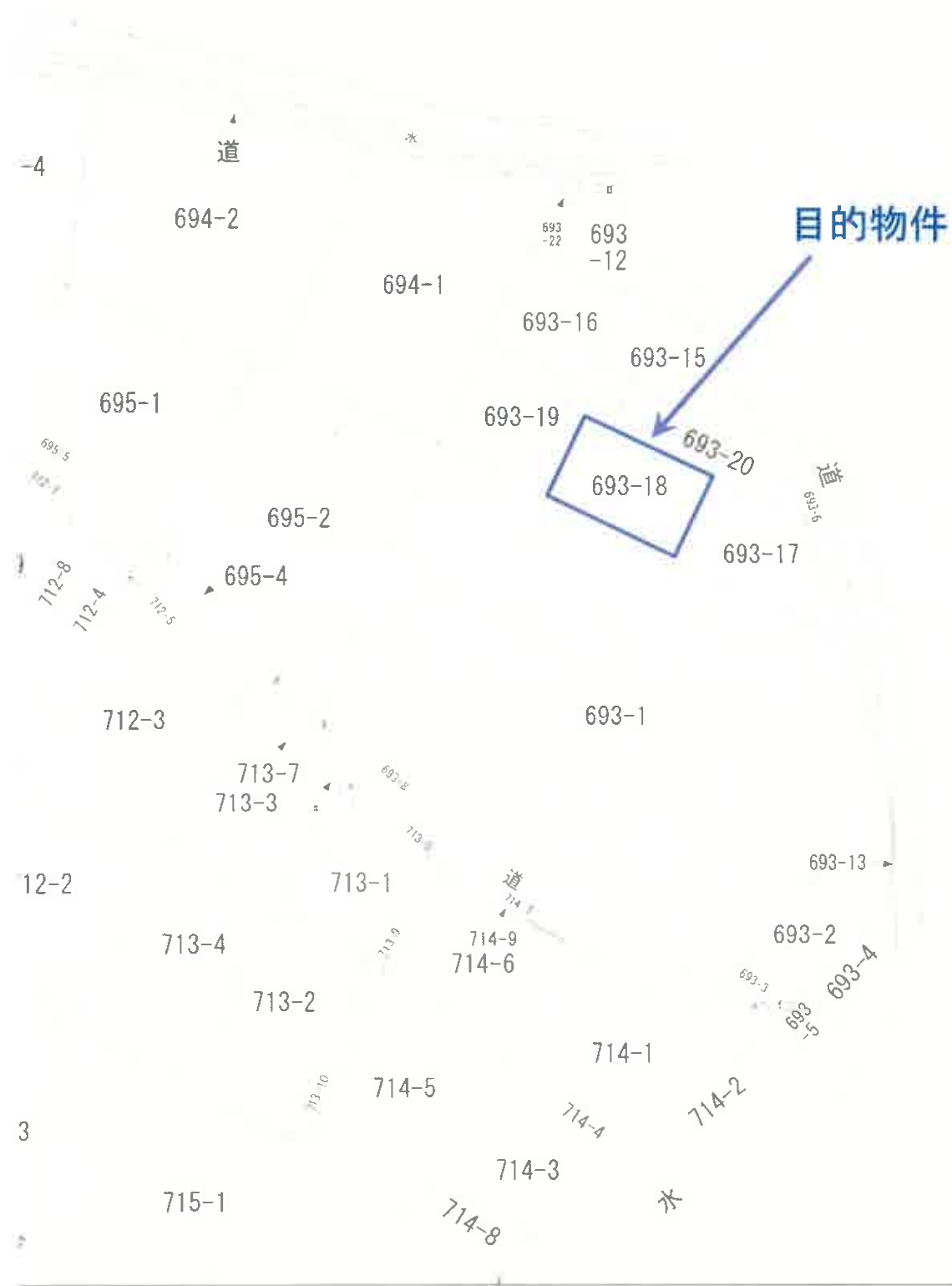
地価公示

目的物件

位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

平沢

公図写

縮尺 1:600

211607

令和6年11月14日 横浜地方支務局西湘・宮支局
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。

登記官

地図整理番号 地26434

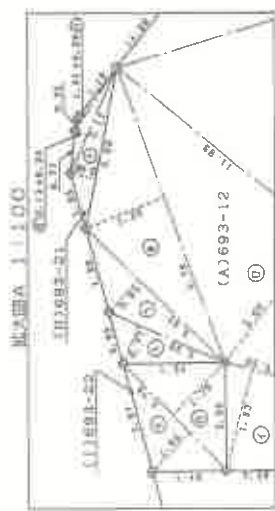
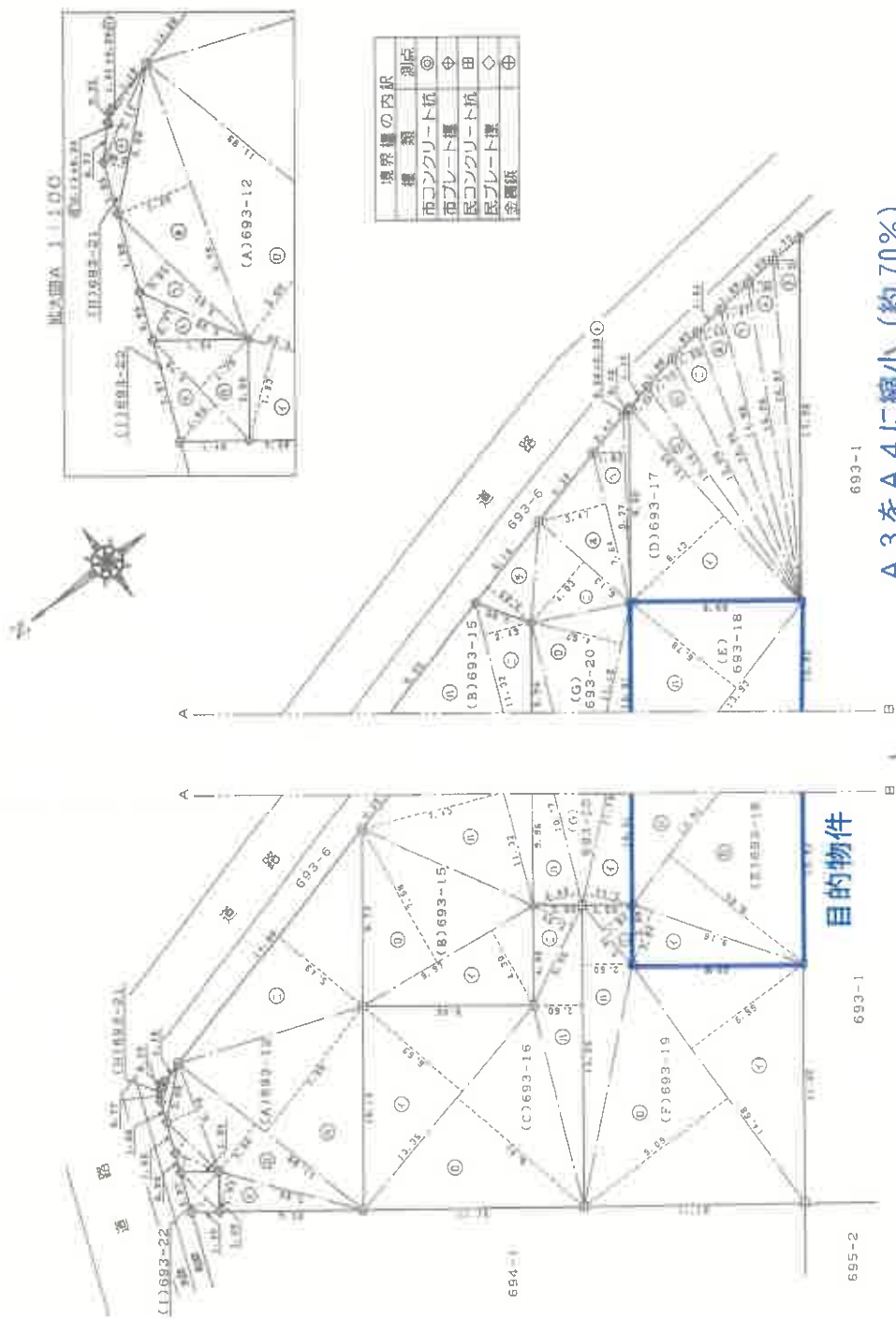
11/21

前 693-12 後・新同一
地番 693-12.
693-15ないし693-22

地積測量図

1/2

土地の所在 秦野市平沢字下山神戸



境界線の内訳	
種 類	測点
市コンクリート杭	◎
市プレート壁	⊕
民コンクリート杭	田
民プレート壁	◇
金属杭	⊕

A3をA4に縮小 (約70%)

作製者

平成16年 6月 3日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成16年 7月 2日 登記

211608

地積測量図 2/2

地番 693-12.
693-15a11693-22

土地の所在 秦野市平沢字下山神戸

三 料 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(F)693 -19	14.88 X 0 14.88 X 14.99 X 3.91 X 合 計	6.99 = 9.09 = 2.50 = 1.92 = 281.036600	102.613200 133.441200 37.475000 7.507200 140.5183000	140.51 m ²
(G)693 -20	11.19 X 0 10.27 X 6.13 X 7.64 X 9.27 X 9.60 X 5.15 X 合 計	2.44 = 4.67 = 2.42 = 4.03 = 3.47 = 1.62 = 0.30 = 2.83 = 188.100900	27.303600 52.257300 24.853400 24.703900 26.510800 15.017400 2.980000 14.574500 94.0504500	94.05 m ²
(H)693 -21	3.00 X 0 2.12 X 1.41 X 合 計	0.48 = 0.24 = 0.08 = 2.061600	1.440000 0.508800 0.112800 2.061600	1.03 m ²
(I)693 -22	2.79 X 0 合 計	1.00 = 1.39 = 3.3340500	2.790000 3.878100 3.3340500	3.33 m ²

三 料 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(A)693 -12	7.55 X 0 11.89 X 11.89 X 14.86 X 5.79 X 3.62 X 2.39 X 合 計	1.93 = 3.00 = 7.99 = 5.49 = 1.60 = 0.83 = 0.77 = 240.932900	14.571500 35.670000 95.001100 81.581400 9.264000 3.004600 1.840300 120.4664500	120.46 m ²
(B)693 -15	9.97 X 0 11.32 X 11.32 X 合 計	4.30 = 7.58 = 7.43 = 2.49 = 230.738000	42.871000 75.572600 84.107600 28.195800 115.3690000	115.36 m ²
(C)693 -16	13.35 X 0 14.99 X 5.55 X 合 計	6.59 = 8.41 = 2.50 = 2.23 = 250.101500	87.976500 112.273500 37.475000 12.376500 125.0507500	125.05 m ²
(D)693 -17	12.93 X 0 13.16 X 13.65 X 14.30 X 14.98 X 15.95 X 16.92 X 17.98 X 合 計	6.43 = 1.37 = 1.77 = 1.66 = 1.42 = 1.57 = 1.35 = 1.32 = 241.956300	83.139900 18.029200 24.160500 23.738000 21.271600 25.041500 22.842000 23.733600 120.5781500	120.97 m ²
(E)693 -18	9.16 X 0 13.93 X 13.93 X 合 計	2.84 = 8.65 = 6.78 = 240.954300	26.014400 120.494500 94.445400 120.4771500	120.47 m ²

目的物件

作 製 者

申 請 人

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成16年7月2日

縮尺

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11月14日 横浜地方裁判所西瀬田支部

登記官

061082 各階平面図

建物図面図

家屋番号 693番18

建物の所在 素野市平沢字下山神戸693番地18

1階



床面積
 $7.280 \times 5.460 = 39.748800$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$

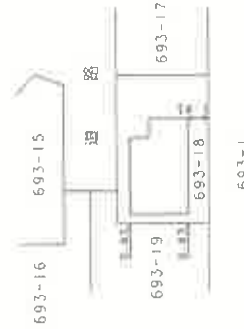
合計 46.373600
床面積 46.37 ㎡

2階



床面積
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 $0.455 \times 3.640 = 1.656200$
 $0.910 \times 2.730 = 2.484300$

合計 33.952100
床面積 33.95 ㎡



A3をA4に縮小(約70%)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成16年12月14日登記



2階



1階



概略間取図