

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 7 年 12 月 2 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 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 15 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	15,350,000 12,280,000	一括	3,070,000	240,863	57,276
1	5,080,000				
2	9,180,000				
3	1,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小田原市扇町五丁目 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 9 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 作業所 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレート銅板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 5 . 5 7 平方メートル
2 階 2 1 8 . 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 2 6 . 8 1 平方メートル
2 階 2 1 8 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造銅板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7 . 6 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 2 8 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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2、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】

本件土地の北東側境界が不明確である。

《 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 小田原市扇町五丁目
 地 番 619番1
 地 目 宅地
 地 積 919.10平方メートル

- 2 所 在 小田原市扇町五丁目619番地1
 家屋 番号 619番1
 種 類 居宅 作業所 事務所
 構 造 木造スレート銅板葺2階建
 床 面 積 1階 225.57平方メートル
 2階 218.14平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約226.81平方メートル
 2階 218.14平方メートル

- 3 所 在 小田原市扇町五丁目619番地1
 家屋 番号 619番1の2
 種 類 物置
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 27.65平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約28.27平方メートル



令和7年(ケ)第26号
令和7年4月10日受理
令和7年5月20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 小田原市扇町五丁目
 地 番 6 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 1 9 . 1 0 平方メートル

- 2 所 在 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1
 家屋 番号 6 1 9 番 1
 種 類 居宅・作業所・事務所
 構 造 木造スレート銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 2 5 . 5 7 平方メートル
 2 階 2 1 8 . 1 4 平方メートル

- 3 所 在 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1
 家屋 番号 6 1 9 番 1 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 2 7 . 6 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県小田原市扇町五丁目8番3号		
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 ☐ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:1階 約226.81平方メートル		
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 上記の者が本建物を 居宅 作業所 事務所 として占有している ☐ 「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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県小田原市扇町五丁目8番3号		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 ☐ 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約28.27平方メートル		
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 上記の者が本建物を物置として占有している ☐ 「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 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
■ A（債務者兼所有者 特別代理人）	1 本件手続上、債務者兼所有者の特別代理人とはなっているが、本物件の使用状況等について情報はない。 (令和7年4月11日電話で聴取)

(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、立入調査の結果から、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。なお、物件2建物玄関脇のインターフォンにはBとの氏が表示されているが、物件2建物内に家財道具類は存在せず、物件3建物内に動産類は存在せず、同人が使用している徴憑は存在しなかった。また、物件2建物玄関脇の郵便受けには、粘着テープが貼付されており、東京電力への電力供給契約照会に対する回答では、現時点で供給契約はなく、履歴情報もないとのことであった。以上を総合して前記のとおり債務者兼所有者が占有しているものと認めた。
- 3 評価人によれば、本土地には5パーセント程度の縄縮みの可能性があるものと思われる。
- 4 物件2建物につき、1階各和室、廊下及びホール床面の随所に顕著な緩みがある。
- 5 物件2建物につき、1階廊下の北西側隅付近の天井に染みがある。
- 6 本土地上の物件3建物の北東側に、スチール製物置1個が置かれているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 本土地上の物件2建物の南東側付近に電柱が1本、同建物南側付近に支柱が1本ある。
- 8 本土地上の東側隅付近に池がある。
- 9 本土地上の東側隅付近に揚水ポンプと思われる機械があるが、令和6年度及び令和7年度のいずれの償却資産課税台帳兼評価調書にも記載されておらず、製作者名、製造年月日等も不明である。
- 10 令和6年度及び令和7年度の各償却資産課税台帳兼評価調書に記載された資産は存在しない。
- 11 本土地北東側境界については判然としないが、ほぼ境界に沿った付近に石積み等があり、その上側部分付近と思われる。
- 12 債務者兼所有者に対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、宛所に尋ねあたらず返戻された。
- 13 本土地は、南西側で建築基準法42条1項の市道に接している（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7年4月10日(木) : — :	当庁	債務者兼所有者に対し照会書郵送
令和7年4月11日(金) 10:50 — 10:55	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、地積測量図申請・受理
令和7年4月11日(金) 11:45 — 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7年4月11日(金) 13:30 — 13:35	当庁	債務者兼所有者特別代理人Aより占有状況等聴取(電話)
令和7年4月18日(金) 10:15 — 10:25	小田原市役所	償却資産明細書申請・受理
令和7年4月18日(金) 10:45 — 10:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年4月22日(火) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年5月12日(月) 16:10 — 17:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)

(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 7 年 5 月 1 2 日
物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人C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 7 年 5 月 1 2 日
物件3建物は不在であったが施錠されていなかったため、立会人Cを立ち会わせ、施錠されていない箇所から立ち入った。

(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。



(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

扇町5丁目

A 扇町5丁目

請求部	所 在	小田原市扇町五丁目				地 番	619番1			
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標番号 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。

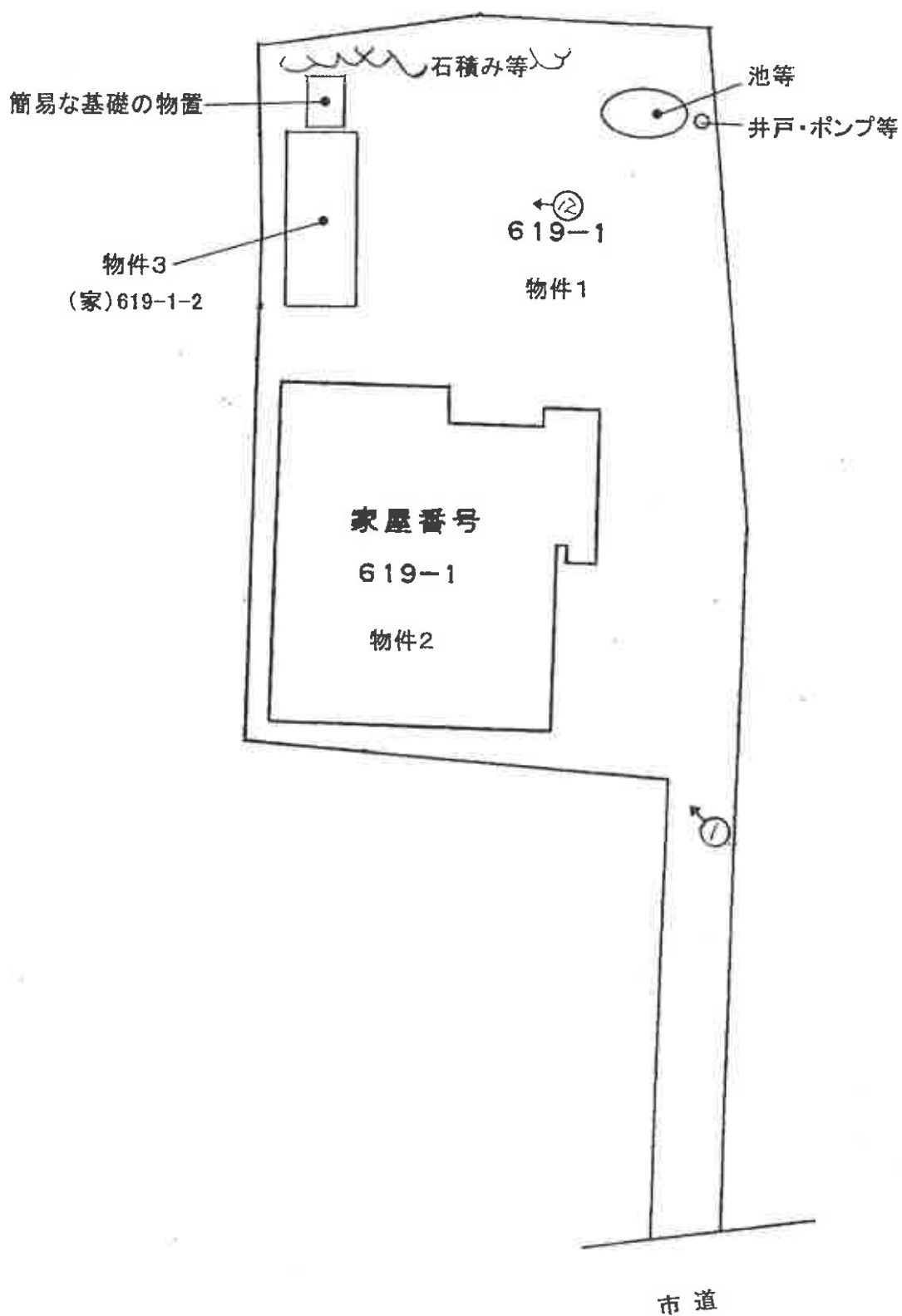
令和7年2月5日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：57-1
(1/1)

(7 枚目)



土地建物位置関係図



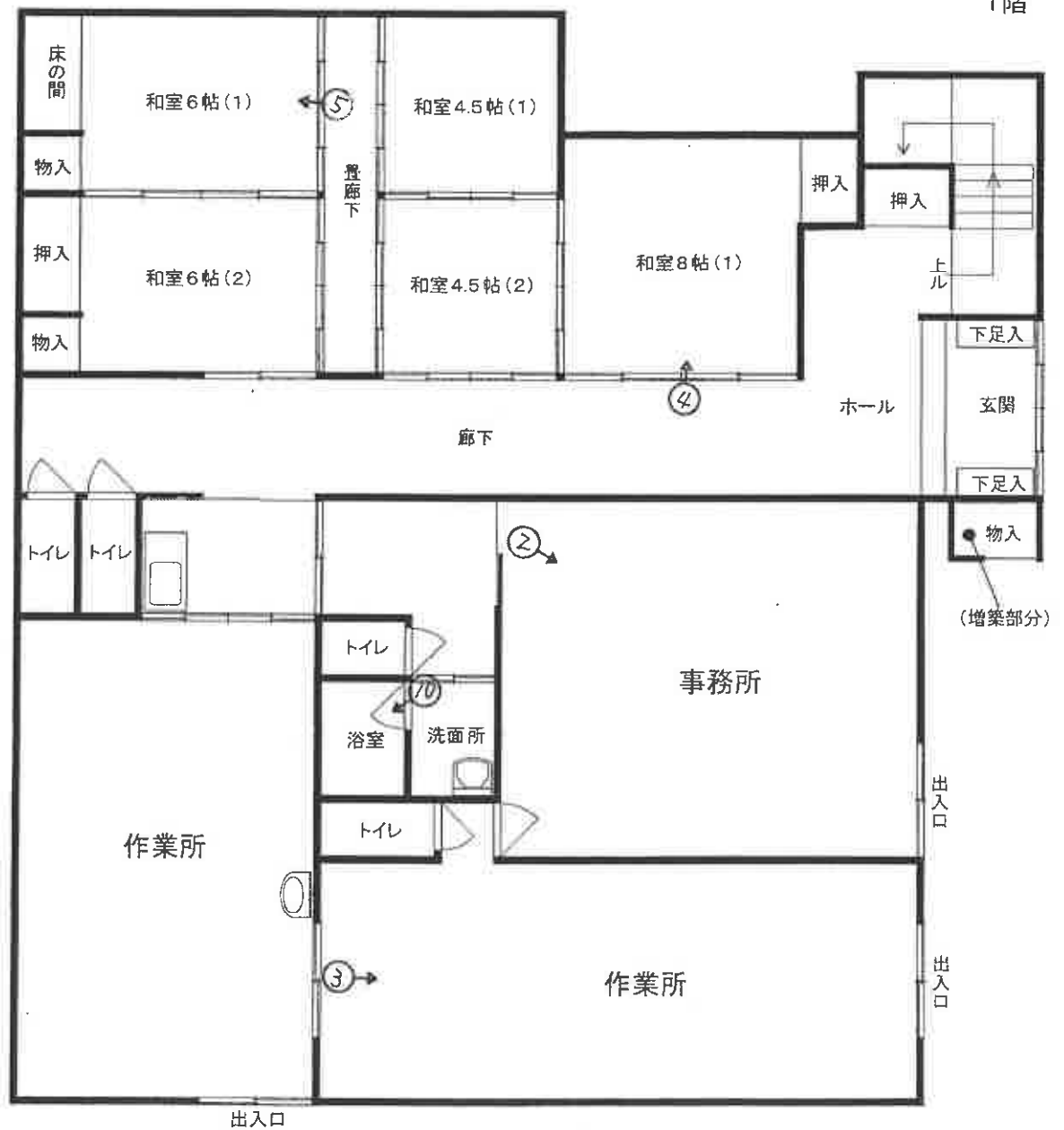
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



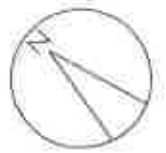
(物件2)

1階



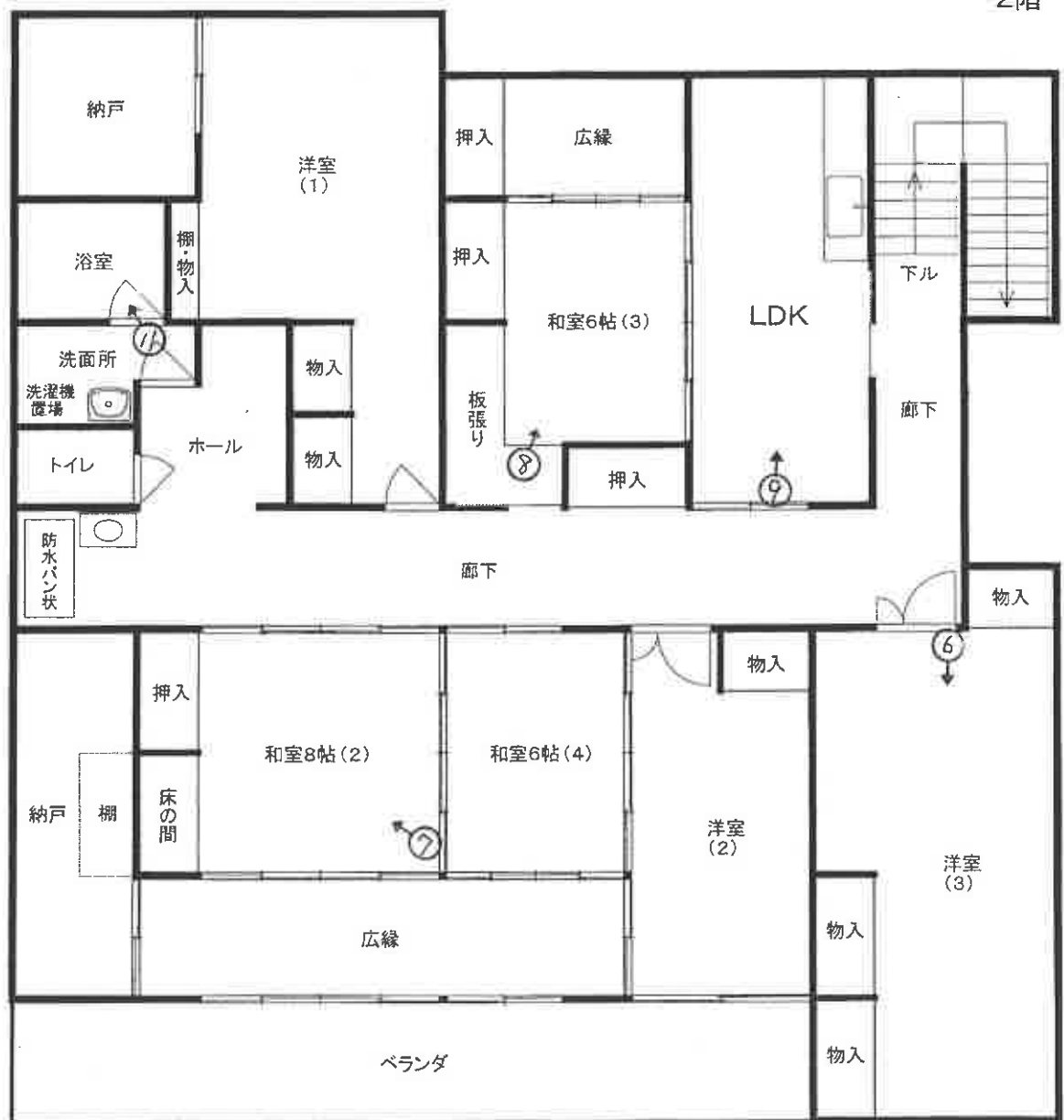
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



(物件2)

2階



(10 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



(物件3)



① 物件 2



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫ 物件 3



⑬



(18 枚目)

令和 7 年 【ケ】 第 26 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 21 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

一括価額（合計）	
金15,350,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金5,080,000円
物 件 2（建物）	金9,180,000円
物 件 3（建物）	金1,090,000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の内訳価格は物件2及び物件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2及び物件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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 小田原市扇町五丁目 8 番 3 号 床面積 1 階約 2 2 6 . 8 1 m ²
3		住居表示 小田原市扇町五丁目 8 番 3 号 床面積 約 2 8 . 2 7 m 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 小田原市扇町五丁目
 地 番 6 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 1 9. 1 0 平方メートル

- 2 所 在 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1
 家屋 番号 6 1 9 番 1
 種 類 居宅・作業所・事務所
 構 造 木造スレート銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 2 5. 5 7 平方メートル
 2 階 2 1 8. 1 4 平方メートル

- 3 所 在 小田原市扇町五丁目 6 1 9 番地 1
 家屋 番号 6 1 9 番 1 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 2 7. 6 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「足柄」駅の東方約 420m（道路距離）で、徒歩約 5分	
付 近 の 状 況	伊豆箱根鉄道大雄山線に隣接する、周辺は幅員 6.7m市道沿いに、中小規模一般住宅、アパート、事業所等が混在する地域	
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%（準防火地域に付基準建蔽率 70%） 200% 準防火地域 ①第2種高度地区 ②埋蔵文化財包蔵地に該当している。 ③用途地域：路地状部分南東側一部準住居地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	919.10㎡ カギ型の著しく不整形 間口約 3m、奥行約 60m 建物敷地はほぼ平坦で、市道に接面する路地状部分は市道から北東向きに緩やかに上り傾斜している。北東側は一部石積みがあり建物敷地より約 1.5m高い。北東側隣接地は崖地状で、建物敷地より約 10m以上高い。南西側隣接地はほぼ等高乃至やや低く接面し、南東側隣接地はほぼ等高乃至やや高く接面している。北西側は伊豆箱根鉄道大雄山線の線路敷きである。
接面道路の状況	南西側幅員約 6.7m舗装市道（0035：建築基準法第42条1項）と目的土地の路地状部分でほぼ等高に約 3m接面している。	
土地の利用状況等	物件2及び物件3の建物敷地等として利用されている。 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（プロパンあり） あり

特 記 事 項	① 物件 1 土地の地積は、地積測量図が無く、物件 2 の増築時の建築計画概要書を基準にすると約 5%程度の縄縮みの可能性がある。確定（実測）地積は不明であるため、専門職業家による実測（測量）等が必要である。なお、評価上は登記地積により評価額を求めた。 ② 物件 3 建物の北東側にスチール製物置 1 個が置かれているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。 ③ 物件 2 建物の南東側付近に電柱が 1 本、同建物南側付近に支柱が 1 本ある。 ④ 東側隅付近に池がある。また、東側隅付近に揚水ポンプと思われる機械があるが、令和 6 年度及び令和 7 年度のいずれの償却資産課税台帳兼評価調書にも記載されておらず、製作者名、製造年月日等も不明であり、現況市場価値は無いと判断した。 ⑤ 前記揚水ポンプを除いて目的物件の土地又は建物に備え付けた機械、器具等はない。また、令和 6 年度及び令和 7 年度の各償却資産課税台帳兼評価調書に記載された資産は存在しない。 ⑥ 北東側境界については判然としないが、ほぼ境界に沿った付近に石積み等があり、その上側部分付近と思われる。 ⑦ 都市ガスは接面市道に本管が通っているが、小田原ガス(株)の回答によれば引込み可否については要検討である。 ⑧ 目的物件は、大部分が小田原市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。また、北東側で土砂災害警戒（一部特別警戒）区域（急傾斜地の崩壊）に該当しており注意を要する。 ⑨ 物件 1 の間口は約 3mであり、物件 2 と物件 3 の二棟分の建築基準法の接道義務は満たされておらず、片方のみの建替え等は可能であるが、両方の建物の同様の建替え等は困難である。 ⑩ 物件 1 土地の内、物件 2 及び物件 3 建物の敷地部分（範囲）を、建物の配置状況等を考慮し、各物件の建築面積（合計約 255.08㎡）比で按分して次の通り求めた。 ＊ 物件 1 の内物件 2 の建物の敷地部分 $919.10\text{㎡} \div \text{約}255.08\text{㎡} \times \text{約}226.81\text{㎡} = 817.24\text{㎡}$
---------	--

	* 物件1の内物件3の建物の敷地部分 $919.10\text{m}^2 \div \text{約}255.08\text{m}^2 \times \text{約}28.27\text{m}^2 = 101.86\text{m}^2$ ⑪ 宅地造成等工事規制区域 ⑫ 景観計画、景観条例等
--	---

2. 建物の概況及び利用状況等（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	昭和62年2月20日新築（登記記載） 平成3年1月10日種類・構造変更、増築（登記記載）
	経 過 年 数	約39年（新築後）
	経済的残存耐用年数	約 3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート銅板葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内 壁	クロス貼り、化粧合板、塗り壁等
	天 井	クロス貼り、化粧ボード、敷き目張り等
	床	フローリング、畳、土間コンクリート等
	設 備	キッチン、浴室×2、洗面所×2、トイレ×5等
	そ の 他	作業所×2、事務所、納戸×2等
床面積（現況）	1階約 226.81㎡、2階 218.14㎡、延床面積約 444.95㎡ 玄関付近で一部増築されている。	
現 況 用 途 等	種 類	居宅・作業所・事務所
	間 取 り	1 1 L D K + 作業所×2 + 事務所 + 納戸×2（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7年5月12日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅・作業所・事務所として占有している。	

特 記 事 項	① 本件建物は新築時、増築時の建築確認申請の完了検査の届出はない。 ② 本建物につき、1階各和室、廊下及びホール床面の随所に顕著な緩みがある。また、1階廊下の北西側隅付近の天井に染みがある。本建物内に家財道具類は存在しなかった。
---------	--

3. 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3年1月10日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約 3年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	銅板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	無し
	床	土間コンクリート等
	設 備	特筆するものはない
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	約 28.27㎡ 一部増築されている。	
現 況 用 途 等	種 類	物置
	間 取 り	物置（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7年5月12日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を物置として占有している。	
特 記 事 項	① 本件建物は管轄する小田原市役所建築指導課によれば、建築確認申請が出されたことは確認できないとのことである。 ② 本件建物内に動産類は存在しなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
1	115,000	35	40,300	× 919.10	× 0.8	= 29,630,000
		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 小田原 － 2 7

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 112,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 115,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、住環境条件等やや優れるが、街路条件、交通接近条件（駅勢）等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：規模が大きいこと、形状（カギ型の著しく不整形）、物件2の増築時の建築計画概要書を基準にすると約5%程度の縄縮みの可能性があること、特記事項に記載したこと等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の種類、間取り等を考慮し、老朽化等を考慮した改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して20%と判定した。

② 物件2及び物件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)
2	120,000	× 444.95	× 0.03	= 1,600,000

現価率

- ・経過年数39年、経済的残存耐用年数 3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。）60%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数39年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.6) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

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	80,000	× 28.27	× 0.04	= 90,000

現価率

- ・経過年数35年、経済的残存耐用年数 3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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については物件2及び物件3建物の土地利用権等価格を控除し、物件2及び物件3の建物については建築面積比で按分した敷地面積比（6頁、7頁参照）により次の通り配分した土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、次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)	敷地按分 (㎡)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
2	29,630,000	$\times \frac{817.24}{919.10}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 17,130,000
3		$\times \frac{101.86}{919.10}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 2,130,000
合 計					= 19,260,000

(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	29,630,000	－ 19,260,000		× 0.7	× 0.7		= 5,080,000
2	1,600,000	＋ 17,130,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 9,180,000
3	90,000	＋ 2,130,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 1,090,000
一括価格（合計）							= 15,350,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：目的物件のうち、物件2は居宅・作業所・事務所、物件3は物置であること、土地及び物件2は規模等が大きく、各建物は老朽化していること等で市場性が著しく劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－30%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 小田原ー27

所 在：小田原市扇町5丁目64番231

「住居表示：扇町5-14-12-231」

価 格：112,000円/㎡

位 置：伊豆箱根鉄道大雄山線「五百羅漢」駅の南東方約420m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東4.8m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 38,491,908円

物件2（合計） 5,463,083円

物件3 306,996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



公示地

最寄駅

目的物件



登記年月日：平成3年1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7年2月5日 横浜地方支局 西瀬一宮支局 登記官

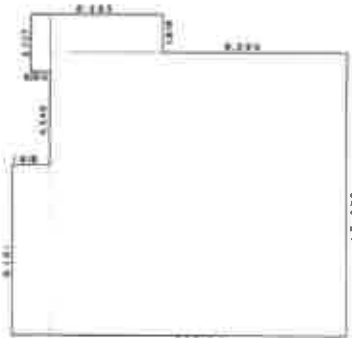
012365

各階平面図

家屋番号 619番1

建物の所在 小田原市扇町五丁目619番地1

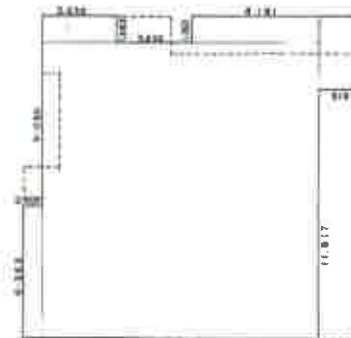
建物図面
各階平面図



床面積計算表

1.818 × 8.181	=	14.873058
1.4544 × 1.3655	=	1.98307440
0.909 × 2.727	=	2.478643
5.454 × 1.818	=	9.915372
計		225.574713
床面積		225.57 ㎡

1 階



床面積計算表

0.909 × 4.365	=	3.963967
1.3655 × 1.4090	=	1.92117150
3.636 × 1.363	=	4.955868
4.365 × 1.365	=	5.962769
1.818 × 3.636	=	6.610248
計		218.140002
床面積		218.14 ㎡

2 階



物件2

(目録表12)

(目録表1)

作製者

1月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成13年1月12日

012366

各階平面図

家屋番号 619-1-2

建物図面
各階平面図

建物の所在 小田原市鵜町5丁目619-1

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2月5日 横浜地方支務局西湘二宮支局

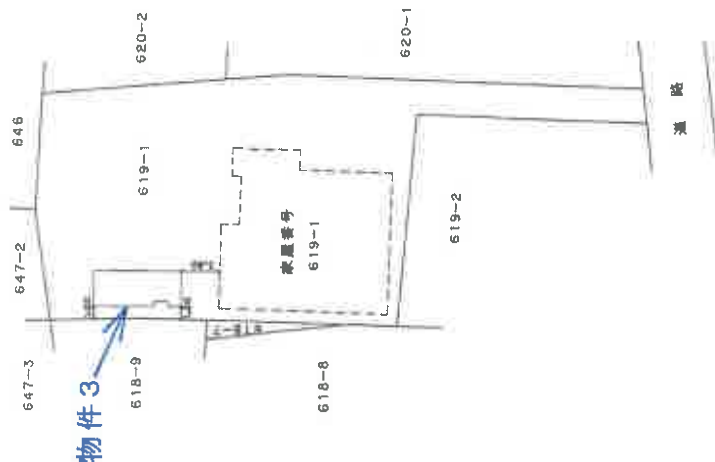
登記官



床面積

A	3.333	×	5.846	=	19.4913840
B	2.879	×	2.635	=	7.5861650
C	0.454	×	0.272	=	0.1234880
					27.5550370

床面積 27.55㎡



作製者

(作製)

縮尺 1/250

申請人

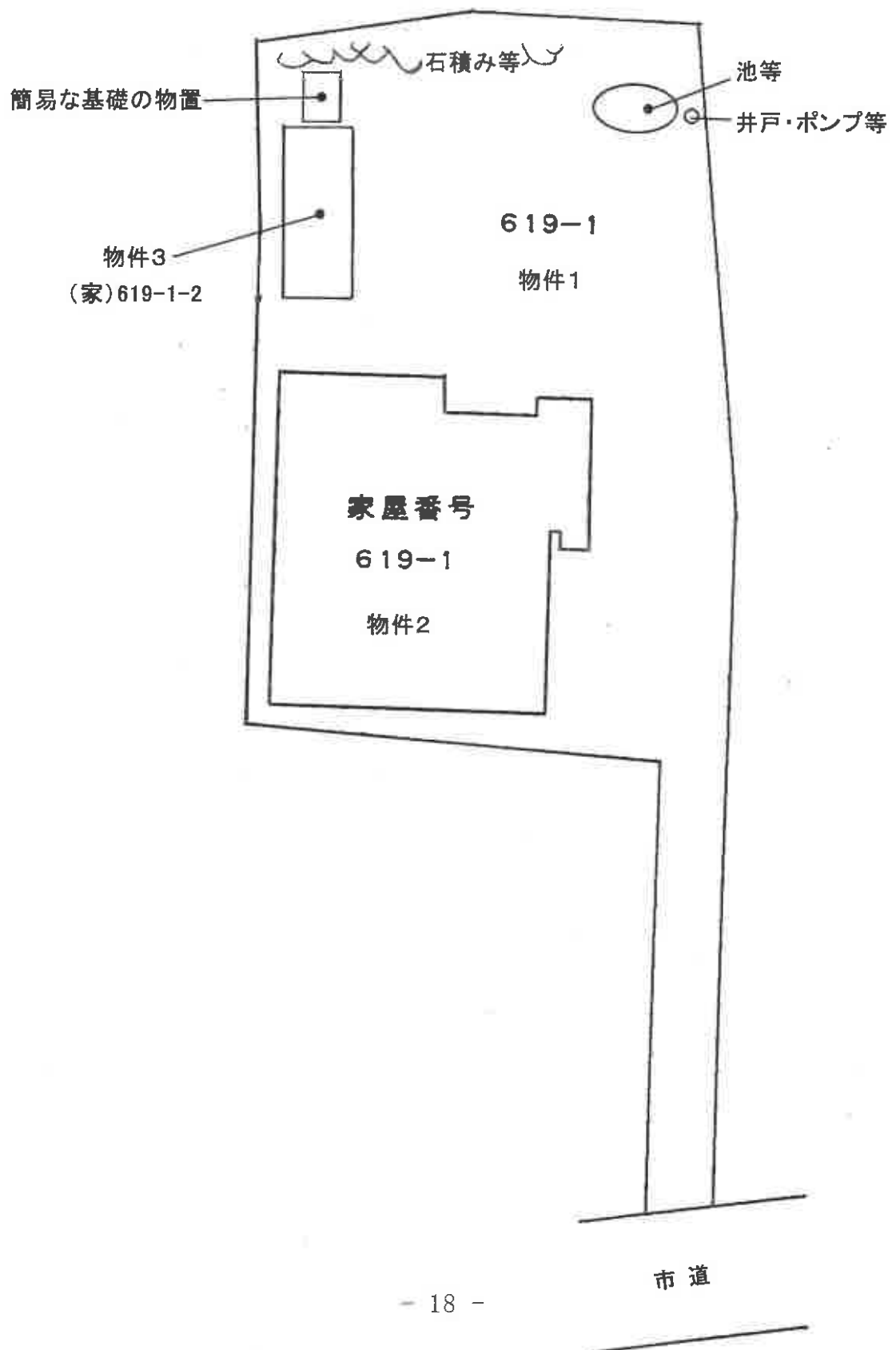
縮尺 1/500

請求番号 59-2

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

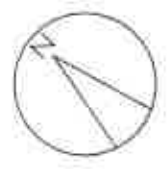
物件 3

土地建物位置関係図

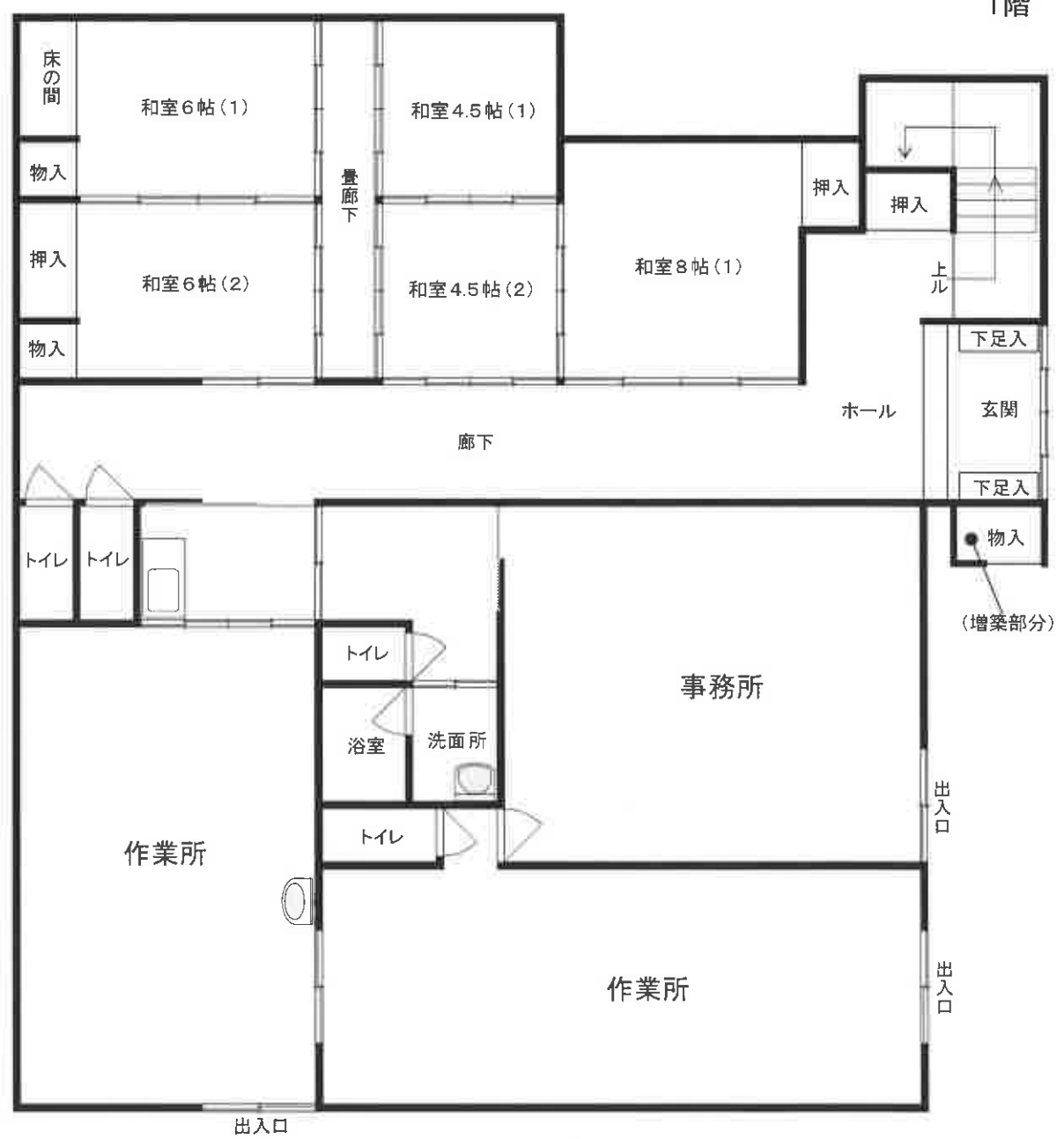


概略間取図

(物件2)

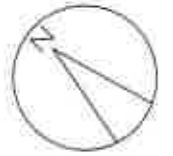


1階

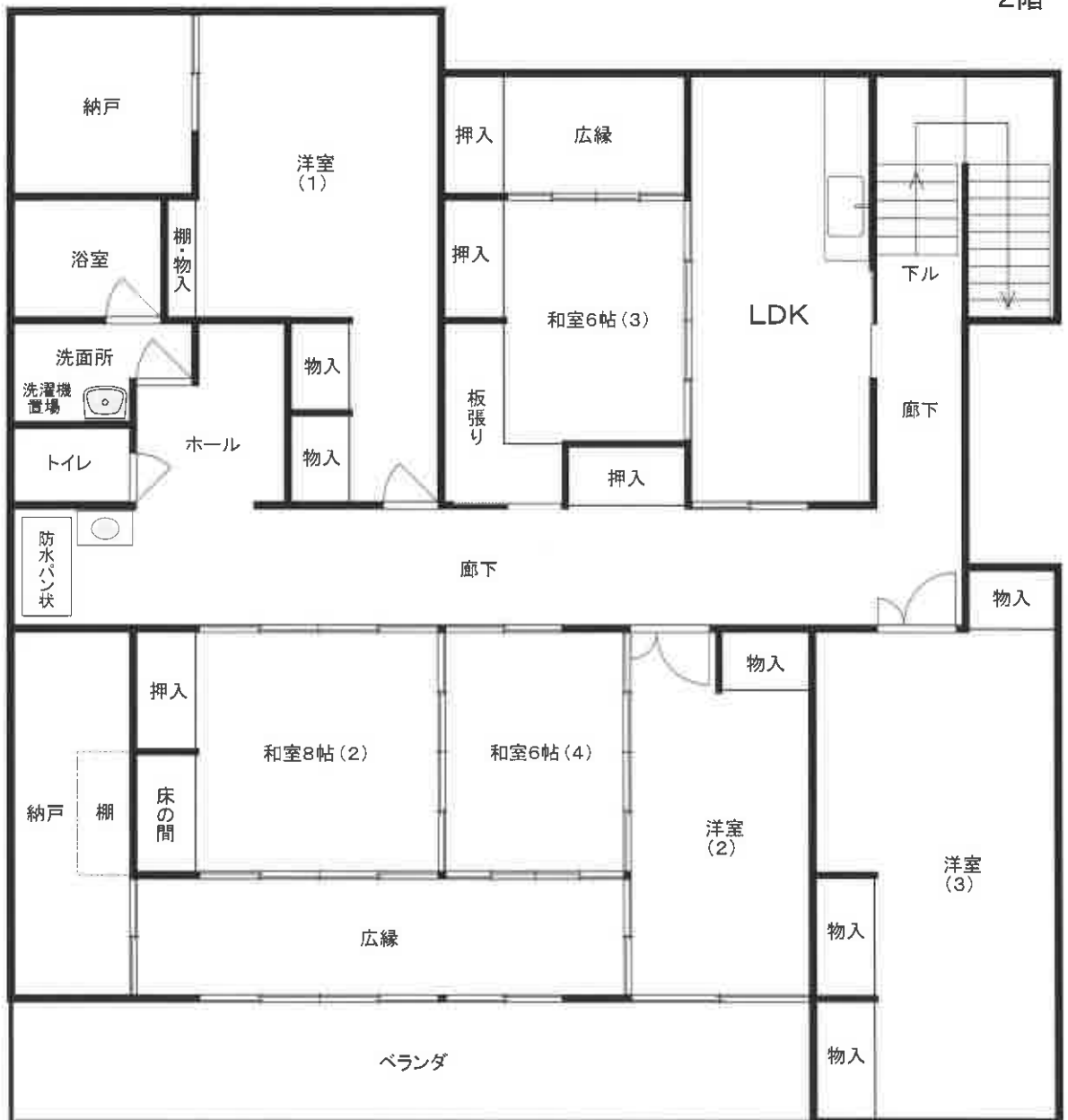


概略間取図

(物件2)



2階



概略間取図

(物件3)

