

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 場 所	令和 7 年 11 月 19 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 12 月 2 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 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	15,140,000 12,112,000	一括	3,028,000	140,984	0
1	2,970,000				
2	110,000				
3	12,060,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市田島字土腐田
 地 番 495 番 8
 地 目 宅地
 地 積 292.08 平方メートル

- 2 所 在 小田原市田島字土腐田
 地 番 531 番 11
 地 目 宅地
 地 積 10.37 平方メートル

- 3 所 在 小田原市田島字土腐田 495 番地 8
 家屋 番号 495 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 96.88 平方メートル
 2 階 86.95 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 木造陸屋根地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 地下 1 階 約 22 平方メートル
 1 階 96.88 平方メートル
 2 階 86.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市田島字土腐田
 地 番 495番8
 地 目 宅地
 地 積 292.08平方メートル

- 2 所 在 小田原市田島字土腐田
 地 番 531番11
 地 目 宅地
 地 積 10.37平方メートル

- 3 所 在 小田原市田島字土腐田495番地8
 家屋 番号 495番8
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 96.88平方メートル
 2階 86.95平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 木造陸屋根地下1階付2階建
 床 面 積 地下1階 約22平方メートル
 1階 96.88平方メートル
 2階 86.95平方メートル



令和 7 年（ケ）第 4 5 号

令和 7 年 9 月 1 0 日

上 申 書

横浜地方裁判所 小田原支部

裁 判 官 殿

執行官 小野 将太郎

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、現況調査報告書を提出しましたが、同報告書 2 枚目について、記載誤りがあったことが判明しました。つきましては、同頁を別紙の頁に読み替えていただくよう上申します。

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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・倉庫 ☒ 構造：木造陸屋根地下 1 階付 2 階建 ☒ 床面積：地下 1 階 約 22 平方メートル	
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 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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

令和 7 年(ケ)第 45 号
令和 7 年 4 月 24 日受理
令和 7 年 5 月 28 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 | 小田原市田島字土腐田 |
| | 地 番 | 4 9 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市田島字土腐田 |
| | 地 番 | 5 3 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市田島字土腐田 4 9 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 9 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 8 8 平方メートル
2 階 8 6. 9 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	(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 上記の者が本土地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: 居宅・倉庫 ☒ 構造: 木造地下 1 階付 2 階建 ☒ 床面積: 地下 1 階 約 22 平方メートル			
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 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年夏ころ	
最初の 契約等	契約日	令和3年夏ころ	
	期間	令和3年夏ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■A (債務者兼所有者) ☐ その他の者 ()	
	借主	■B (占有者) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	1 私はA (債務者兼所有者) の元妻です。物件3の建物は、Aの了承のもと、私が令和3年夏ころから住居として使用しています。物件3の建物の電気、水道、ガスの供給契約は私名義で契約しています。私が知る限り、令和3年夏ころ以降Aが物件3の建物に出入りしていることはありません。 2 私が物件3の建物を使用していることについて、Aと私の間で賃貸借契約書を交わしたことはありません。また、私が物件3の建物を使用していることについて、Aに対し金銭を支払ったことはありません。 3 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 2階LDKのバルコニーに通ずる窓の網戸のレール部分に歪みがあり、網戸が外れやすいです。それ以外に特に大きな不具合はありません。 (2) 物件3の建物はかつてAが代表取締役を務める塗装業を営む法人の事務所でもありましたが、令和3年ころにはその法人の事業を終了しており今は何ら活動していません。その時の名残で、物件1の土地には2個のコンテナがありますが、それらのコンテナ内には大量の塗料が置かれたままになっています。 (3) 物件3の建物には地下に倉庫があります。同倉庫は平成28年ころに増築されました。 (4) かつて室内で犬を飼っていたことがあります。

(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 目的物件の状況は写真のとおりである。目的物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。物件3の建物はBが使用貸借に基づき占有しているものと認めた。なお、占有者及び占有状況等の調査にあたってはAに対し照会書を送付したもののAから回答はなかった。
- 2 物件3の建物の地下には倉庫（未登記増築部分）が存している。
- 3 物件1の土地には動産であるコンテナ（土地への定着性はない。）が2個置かれていた。なお、コンテナ内には大量の塗料が置かれていた。
- 4 物件2の土地には電柱1本と自動販売機1個が存している。
- 5 評価人によると、物件1及び2の土地の南東側に接する道路は開発道路（建築基準法第42条第1項第2号該当道路）であり、物件2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。

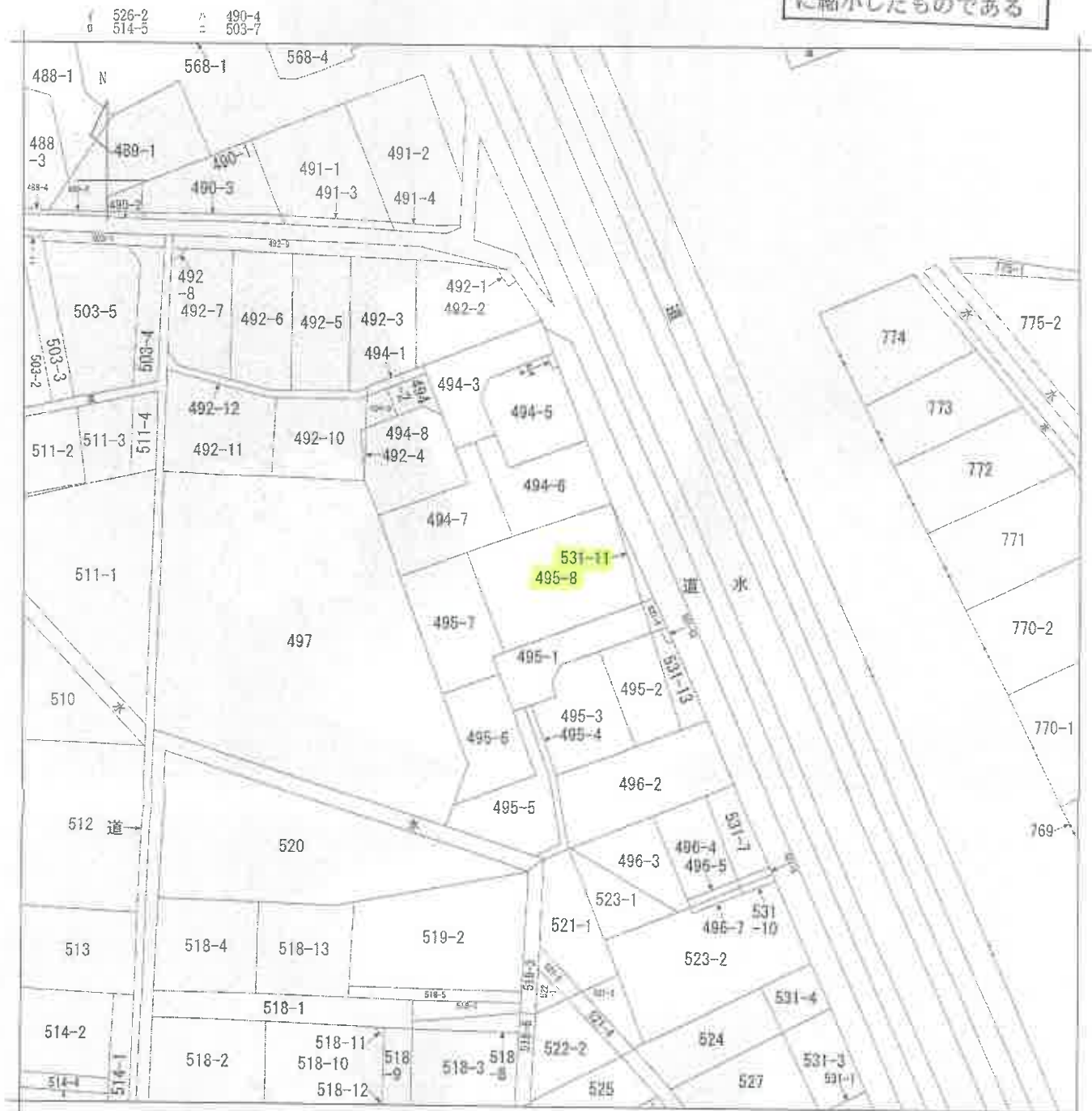
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月25日（金） 9：38 — 10：02	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4月28日（月）	執行官室（郵送）	A宛に照会書送付（回答なし）
令和7年5月7日（水） 9：02 — 9：09	目的物件所在地	Bの親族と面談
令和7年5月7日（水） 14：16 — 14：41	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年5月18日（日） 10：50 — 11：52	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年5月22日（木） 11：40 — 11：50	横浜地方法務局 厚本支局	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交付請求（該当なし）
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 7年 5月18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



〔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	小田原市田島字土腐田				地番	495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	大正13年3月			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25日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：49-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成26年7月3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7年2月25日 横浜地方裁判所横浜三宮支部 登記官

(8 枚目)

請求番号：40-1

各階平面図 建物図面図

家屋番号 495番8

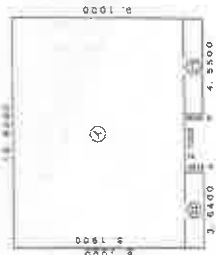
建物の所在 小田原市田島宇土腐田495番地8

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1階

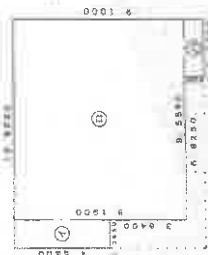
①	10.9200 × 8.1900	89.4348
②	3.6400 × 0.9100	3.3124
③	4.5500 × 0.9100	4.1403
計		96.8877



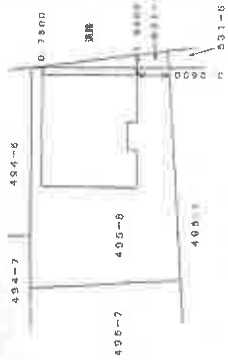
床面積 96.88 m²

2階

④	1.3850 × 4.5500	6.2108
⑤	9.5850 × 8.1900	78.2535
⑥	2.7300 × 0.9100	2.4843
計		86.9506



床面積 86.95 m²



作成

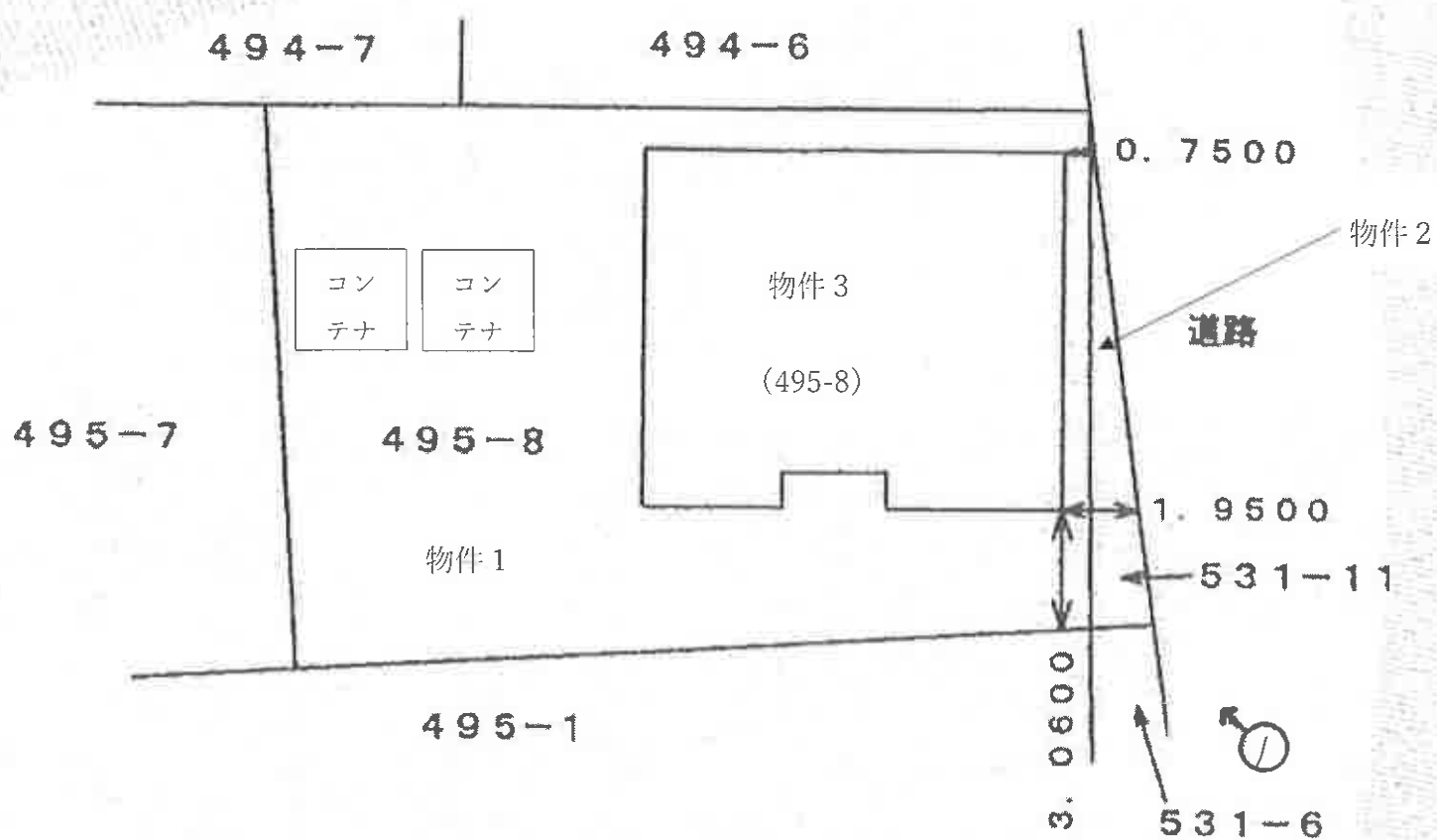
1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

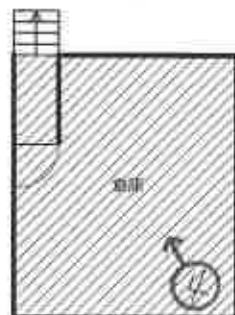
←○は写真撮影位置・方向



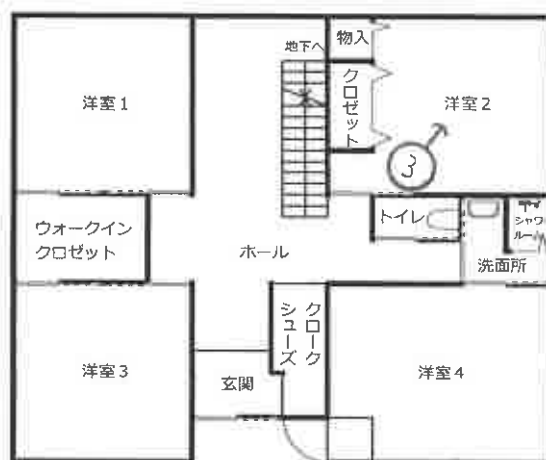
間 取 図

地下1階縮尺 1/150

未登記増築部分(斜線部分)
最高高さ約 2.4 m
約 2.2 m² (概測)



1階縮尺 1/150



2階縮尺 1/150



←○は写真撮影位置・方向

①

物件3の建物



②



③



④



⑤



⑥



令和7年 9月 5日

上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部 御中

評価人 難波 秀夫

御庁 令和7年(ケ)第 45号により評価命令を受けて提出した令和7年6月4日評価
の評価書について、後添頁について差替致したく上申致します。

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		種 類 居宅・倉庫 構 造 木造陸屋根地下1階付2階建 床面積 地下1階 約22㎡(概測) 1階 96.88㎡ 2階 86.95㎡
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。

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「下曾我」駅の南東方約2.4km（道路距離）、「田島」バス停徒歩約4分。	
付 近 の 状 況	周辺には農地が残る準用河川「剣沢川」沿いの小規模に開発された分譲住宅地域	
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	市街化調整区域（注） 無指定 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	302.45㎡ ほぼ長方形 間口約22.2m、奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側が幅員約4.5m道路（建築基準法第42条第1項第2号）に0～0.8m程度低く約22.2m、北東側が現況幅員約4.1m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に幅員約4mの道路区域に含まれているとみられる現況法地部分を介して1.7m程度低く約13.2m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	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のとおり。	
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） なし

特 記 事 項	(注)陳述によると、2階LDKのバルコニー側の網戸のレールに歪みがあり網戸が外れやすいほかは、特に大きな不具合はないとのことであった。 目視調査の結果、経年による摩滅・損耗・老朽化がみられたほか、地下部分の汚損が目立つ状況にあった。 ◇ 陳述によると、未登記の地下1階部分は平成28年頃増築されたとのことであり、建築計画概要書には掲載されておらず、安全性についても目視の範囲では不明であるので、買受人は注意を要する。 なお、専門家による精密調査を要すると思料する。 ◇ 小田原市建築指導課及び建築計画概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H25SBC－確02320H号、交付年月日：平成25年8月12日で建築確認、確認済証番号：第H25SBC－計変確04948H号、交付年月日：平成26年2月3日で計画変更、中間検査合格証番号：第H25SBC－中02558H号、交付年月日：平成26年2月12日で中間検査、検査済証番号：第H26SBC－完00772H号、交付年月日：平成26年6月2日で完了検査を受けているが、地下部分を含めた遵法性は不明である。
---------	--

令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 5 月 18 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 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
難波 秀夫

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 15, 140, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 970, 000 円
物 件 2 (土地)	金 110, 000 円
物 件 3 (建物)	金 12, 060, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1・2・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・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		種 類 居宅・倉庫 構 造 木造地下1階付2階建 床面積 地下1階 約22㎡(概測) 1階 96.88㎡ 2階 86.95㎡
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 小田原市田島字土腐田
 地 番 495 番 8
 地 目 宅地
 地 積 292.08 平方メートル

- 2 所 在 小田原市田島字土腐田
 地 番 531 番 11
 地 目 宅地
 地 積 10.37 平方メートル

- 3 所 在 小田原市田島字土腐田 495 番地 8
 家屋 番号 495 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 96.88 平方メートル
 2 階 86.95 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「下曽我」駅の南東方約2.4km（道路距離）、「田島」バス停徒歩約4分。	
付 近 の 状 況	周辺には農地が残る準用河川「剣沢川」沿いの小規模に開発された分譲住宅地域	
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	市街化調整区域（注1） 無指定 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	302.45㎡ ほぼ長方形 間口約22.2m、奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が幅員約4.5m道路（建築基準法第42条第1項第2号）に0～0.8m程度低く約22.2m、北東側が現況幅員約4.1m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に幅員約4mの道路区域に含まれているとみられる現況法地部分を介して1.7m程度低く約13.2m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	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のとおり。	
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） なし

特 記 事 項	(注)小田原市開発審査課によると、物件1・2土地は、開発許可（許可番号：開許第241058号、許可年月日：平成24年10月18日、検査済証番号：開検第241058号、検査済証年月日：平成25年3月8日）を受けている区域内に所在し、建物が現に存在することを前提に事前相談のうえ許可内容に適合する専用住宅の建替は可能性があるとのことであった。 ◇ 物件1土地北西隅付近には土地への定着性がないコンテナ2個（大量の塗料・器具等が収納されている）が置かれている。また、コンテナに隣接して塗装関係の器具等が収納されている棚があるほか、その周辺の地面（コンクリートたたき部分）にも塗装関係の材料・ドラム缶等が置かれており、一部変色している部分がみられるので、当該箇所で塗装関係の準備作業等を行っていた可能性も否定はできないので、買受人は注意を要する。 ◇ 物件2土地南東隅付近に飲料の自動販売機1個が置かれているほか、電柱1本が設置されている。 ◇ 物件1・2は一体地を構成する。 ◇ 物件1・2土地は市のハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	---

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 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年5月24日新築（登記記載） 約12年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造地下1階付2階建 陸屋根 吹付 等 ビニールクロス貼、コンクリート 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、コンクリート 等 トイレ×2、浴室、ウォークインクロゼット×2 等 －
床面積（現況）	地下1階：約22㎡（概測）、1階：96.88㎡、2階：86.95㎡、延約205.83㎡（概測）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 5LDK＋倉庫（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注）	
建物の利用状況	令和7年5月18日内部立入調査。 Bが令和3年夏頃から契約、金銭等の授受がない使用貸借により居宅として占有している。 Bの陳述（以下、「陳述」）によると、物件3建物はAが代表を務める塗装業を営む法人の事務所としても使用していたが、令和3年頃にはその法人の事業は終了しており、現在は活動していないとのことである。	

特 記 事 項	(注)陳述によると、2階LDKのバルコニー側の網戸のレールに歪みがあり網戸が外れやすいほかは、特に大きな不具合はないとのことであった。 目視調査の結果、経年による摩滅・損耗・老朽化がみられたほか、地下部分の汚損が目立つ状況にあった。 ◇ 陳述によると、未登記の地下1階部分は平成28年頃増築されたとのことであり、建築計画概要書には掲載されておらず、安全性についても目視の範囲では不明であるので、買受人は注意を要する。 なお、専門家による精密調査を要すると思料する。 ◇ 小田原市建築指導課及び建築計画概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H25SBC－確02320H号、交付年月日：平成26年2月3日で建築確認、確認済証番号：第H25SBC－計変確04948H号、交付年月日：平成26年2月3日で計画変更、中間検査合格証番号：第H25SBC－中02558H号、交付年月日：平成26年2月12日で中間検査、交付年月日：平成13年3月6日で建築確認、検査済証番号：第H26SBC－完00772H号、交付年月日：平成26年6月2日で完了検査を受けているが、地下部分を含めた遵法性は不明である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・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	44,800	$\times \frac{100}{100}$	44,800	$\times 292.08$	$\times 0.90$	= 11,780,000
2	44,800	$\times \frac{100}{100}$	44,800	$\times 10.37$	$\times 0.90$	= 420,000

◇ 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。

地価公示 小田原ー22

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{80} & = & 44,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：角地で優るが行き止まりで劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 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及び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	× 205.83	× 0.48	= 14,820,000

◇ 現価率

- ・経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率20%（中古建物による市場性を含む）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{\text{経過年数12年} + \text{経済的残存耐用年数18年}} \times (1 - 0.2) = 0.48$$

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	11,780,000	×	0.55	法定地上権 = 6,480,000
2	420,000	×	0.55	法定地上権 = 230,000
計				= 6,710,000

(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55%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 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	11,780,000	－ 6,480,000		× 0.8	× 0.7		= 2,970,000
2	420,000	－ 230,000		× 0.8	× 0.7		= 110,000
3	14,820,000	＋ 6,710,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 12,060,000
一括価格（合計）							= 15,140,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：第4 1. 2. 特記事項 における不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、不動産市場での有効需要が減退すると判断し、物件1～3につき市場性修正－20%を行った。
- ◇ 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. 地価公示価格 小田原－22

所 在：小田原市田島字尾崎740番2外
 価 格：35,800円／m²
 位 置：J R 御殿場線「下曾我」駅約2.2km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：580m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南4.2m市道、西側道
 用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%，容積率100%）
 地域の概要：大規模農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	6, 5 7 6, 1 8 1 円
物件2	2 3 3, 4 8 0 円
物件3	8, 5 5 1, 0 2 5 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上



(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	小田原市田島字土腐田				地番	495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			
作成年月日	大正13年3月				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25日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：49-1
(1/1)

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25日 横浜地方支務局西湘二宮支局

登記官

地積測量図

地番 495-1, 2, 3, 4

土地の所在 小田原市 田島字土蔵田



作成者

申請人

縮尺 1/250

(25 年 2 月 15 日作成)

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25日 横浜地方方法務局西湘二宮支局 登記官

地積測量図

番 495-1, -2, -3, -4

土地の所在 小田原市 田島字土蔵田

求積表

地番	④ 495-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A103	-78521.026	-57674.956	-20.686	-1624285.9438
A106	-78525.266	-57673.422	-5.593	439191.8127	
A90	-78528.215	-57680.549	-12.916	1014370.4249	
A82	-78530.609	-57686.338	-6.939	544923.8959	
A81	-78533.983	-57687.488	-0.434	34083.4882	
A80	-78535.115	-57688.772	-2.058	161925.2066	
A79	-78536.263	-57689.646	-3.698	290427.1066	
A78	-78536.645	-57690.470	-2.774	217850.6532	
A77	-78537.409	-57692.320	-4.048	317919.4316	
A86	-78532.097	-57694.518	-3.250	255229.3153	
A76	-78529.554	-57695.870	0.410	-32197.1171	
A85	-78528.950	-57694.108	20.614	-1818795.7759	
合計				252.5529	
合計面積				126.27	m ²

地番	④ 495-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A106	-78525.266	-57673.422	12.145	-953689.3556
A104	-78539.144	-57668.404	-1.511	118672.6466	
A91	-78541.791	-57674.933	-12.145	953890.0517	
A90	-78528.215	-57680.549	1.511	-118656.1329	
合計				217.2098	
合計面積				108.604900	m ²

地番	④ 495-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A90	-78528.215	-57680.549	11.405	-895614.2921
A91	-78541.791	-57674.933	-4.948	388624.7819	
Q16	-78546.073	-57685.497	-14.613	1147793.7647	
A79	-78536.263	-57689.546	-1.275	100133.7353	
A80	-78535.115	-57686.772	2.058	-161625.2667	
A81	-78533.983	-57687.488	0.434	-34083.4882	
A82	-78530.609	-57686.338	6.939	-544923.8959	
合計				305.3390	
合計面積				152.669500	m ²

地番	④ 495-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	Q17	-78556.882	-57683.392	0.215	-16899.7253
K-1	-78557.438	-57685.292	-4.155	326466.9859	
A82	-78557.486	-57687.547	0.751	-58996.6720	
A83	-78556.248	-57684.531	1.088	-85459.1978	
A84	-78546.302	-57686.459	-5.939	466486.8439	
A78	-78536.645	-57690.470	-3.087	242442.6231	
A79	-78535.263	-57689.546	4.973	-320560.8359	
Q16	-78546.073	-57685.437	6.154	-483372.5332	
合計				47.4887	
合計面積				23.744350	m ²

地番	④ 495-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A78	-78536.645	-57690.470	5.861	-460303.2763
A94	-78546.302	-57686.459	5.939	-456486.8439	
A93	-78556.248	-57684.531	-1.088	85469.1978	
A92	-78557.486	-57687.547	-5.170	406142.2026	
K-3	-78557.342	-57689.701	-15.059	118299.0132	
A88	-78554.219	-57702.606	-12.291	965509.9067	
A89	-78551.451	-57701.992	13.530	-1086366.5673	
A87	-78545.996	-57688.776	9.872	-753696.8733	
A77	-78537.409	-57692.320	-1.684	133042.8708	
合計				305.1293	
合計面積				152.564650	m ²

地番	④ 495-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A77	-78537.409	-57692.320	5.742	-450961.8025
A89	-78545.996	-57688.776	-9.672	759696.8733	
A88	-78551.451	-57701.992	-10.983	882730.5853	
A70	-78541.381	-57699.759	-0.236	18335.7659	
A87	-78536.287	-57702.228	5.241	-411603.4392	
A86	-78532.097	-57694.518	9.908	-778096.0171	
合計				301.9667	
合計面積				150.983350	m ²

地番	④ 495-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	Q12	-78518.744	-57708.929	2.371	-201871.0908
A84	-78515.537	-57699.657	14.821	-1163678.7739	
A85	-78528.950	-57694.108	4.087	-320947.8187	
A76	-78529.554	-57695.570	-0.410	32197.1171	
A86	-78532.097	-57694.518	-6.658	522866.7018	
A87	-78535.287	-57702.228	-14.411	113172.0210	
合計				337.5505	
合計面積				168.778250	m ²

地番	④ 495-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	A85	-78528.950	-57694.108	-24.701	1939743.5940
A84	-78515.537	-57699.657	-0.860	67523.3618	
A82	-78513.915	-57694.968	20.191	-1585274.4578	
Q9	-78508.554	-57679.466	20.012	-157113.1826	
A105	-78521.026	-57684.956	-14.542	1149704.8627	
合計				584.1781	
合計面積				292.089050	m ²

作成者

(25 年 2 月 15 日作成)

申請人

縮尺 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25日 横浜地方裁判所西湘二宮支局

登記官

地積測量図

地番 531-6, -11, -13
土地の所在 小田原市 田島字土腐田

球座標

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
① 531-6	A75	-78520.428	-57673.509	-3.471	272544.4056
	A105	-78521.026	-57674.956	0.087	-6831.3293
	A106	-78525.288	-57673.422	2.620	-205736.1969
	A95	-78524.817	-57672.336	1.937	-152102.5705
	A83	-78524.465	-57671.485	-1.173	92109.1974
	合計				-16.4937
	合計面積				8.246850
	合計地積				8.24

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
② 531-11	A75	-78520.428	-57673.509	0.801	-62894.8628
	K.51	-78519.141	-57674.155	-5.183	406864.7078
	Q9	-78516.056	-57678.692	-5.311	416967.1199
	A105	-78508.554	-57679.456	3.736	-293307.9577
	合計				5.957
	合計面積				-467749.7519
	合計地積				-20.7447
	合計面積				10.372350
	合計地積				10.37

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 531-12	A83	-78524.465	-57671.485	-1.792	140715.8413
	A95	-78524.817	-57672.336	0.120	-9422.9780
	A96	-78526.752	-57671.365	1.782	-140719.9396
	A97	-78526.340	-57670.544	-0.120	9423.1608
	合計				-3.9155
	合計面積				-3.957750
	合計地積				1.95

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 531-13	A95	-78524.817	-57672.336	-2.057	161525.5486
	A106	-78525.288	-57673.422	3.932	-308761.3439
	A104	-78539.144	-57668.404	8.577	-673830.2381
	Q13	-78537.702	-57664.845	-2.140	168070.6823
	A97	-78526.340	-57670.544	-6.520	511991.7368
	A96	-78526.752	-57671.365	-1.792	140719.9396
	合計				-83.6767
	合計面積				41.838350
	合計地積				41.83

測量年月日	任意座標系	座標値	面積
平成25年2月15日測量 (任意座標系：道路座標参照)			
	531-6		8.246850
	531-11		10.372350
	531-12		1.957750
	531-13		41.838350

座標値

点名	X座標	Y座標	境界表示
KR1-1	-785557.787	-57692.356	査定基準杭
KTR2-1	-78552.570	-57718.544	"
Q16	-78546.073	-57685.497	コンクリート杭

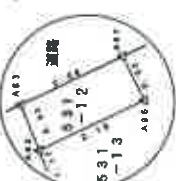


物件2土地

道路

495-8

拡大図1/100



道路

531-12

531-13

A83

A96

A97

A95

A106

A104

Q16

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

KTR2-1

Q16

495-8

495-2

495-3

496-2

494-6

K.51

A105

A75

531-11

531-12

531-13

KR1-1

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25日 横浜地方広務局西瀬二宮支局

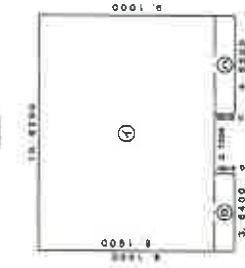
登記官

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 495番8

建物の所在 小田原市田島字土蔵田495番地8

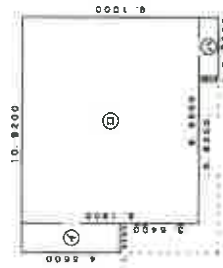
1階



求積表		
①	10.9200 × 8.1900	89.4348
②	3.6400 × 0.9100	3.3124
③	4.5500 × 0.9100	4.1405
計		96.8877

床面積 96.88 m²

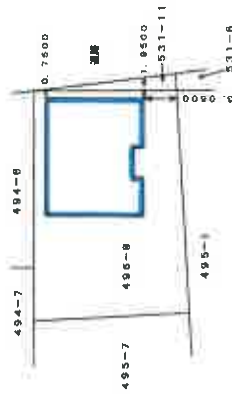
2階



求積表		
①	1.3650 × 4.5500	6.2108
②	9.5550 × 8.1900	78.2555
③	2.7300 × 0.9100	2.4843
計		86.9506

床面積 86.95 m²

物件3建物



作成者

縮尺 1/250

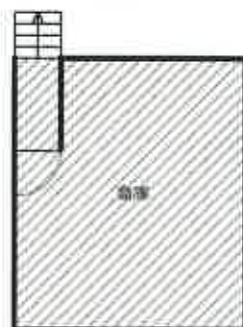
申請人

縮尺 1/500

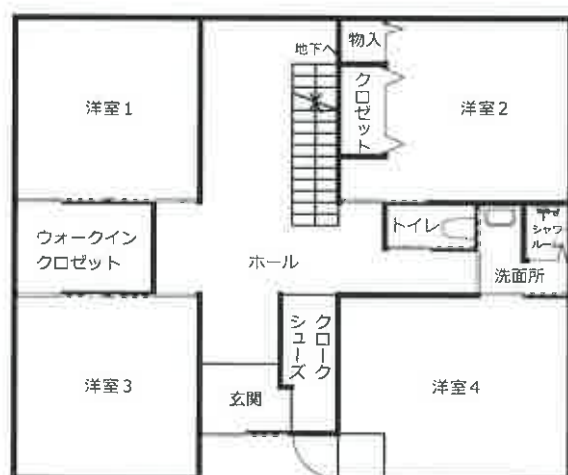
(定規製)

地下1階

未登記増築部分(斜線部分)
最高高さ約2.4m
約22㎡(概測)



1階



2階

