

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 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 8 年 2 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 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 17 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	5,467,000 4,373,600	一括	1,093,400	51,588	8,662
1	1,530,000				
2	7,000				
3	3,930,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市中村原字堰ノ上
 地 番 151 番 12
 地 目 宅地
 地 積 121.40 平方メートル

- 2 所 在 小田原市中村原字堰ノ上
 地 番 151 番 8
 地 目 宅地
 地 積 0.30 平方メートル

- 3 所 在 小田原市中村原字堰ノ上 151 番地 12
 家屋 番号 151 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 16.5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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

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 小田原市中村原字堰ノ上
 地 番 151 番 12
 地 目 宅地
 地 積 121.40 平方メートル

- 2 所 在 小田原市中村原字堰ノ上
 地 番 151 番 8
 地 目 宅地
 地 積 0.30 平方メートル

- 3 所 在 小田原市中村原字堰ノ上 151 番地 12
 家屋 番号 151 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 16.5 平方メートル



令和7年(ケ)第49号
令和7年5月 8日受理
令和7年6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

12

(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 | 小田原市中村原字堰ノ上 |
| | 地 番 | 151 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市中村原字堰ノ上 |
| | 地 番 | 151 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.30 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市中村原字堰ノ上 151 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 151 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.04 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル |

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の母	1 債務者兼所有者は不在である。本建物には、債務者兼所有者と私が居住している。 2 債務者兼所有者に執行官からの通知書を渡して、電話をするよう伝える。 (令和7年5月9日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者の母	1 債務者兼所有者は不在である。債務者兼所有者は仕事が多忙で、日中は電話できないと思う。 2 6月6日に立入調査を行うとのことであるが、私は在宅している。債務者兼所有者にも期日通知書を渡して、調査があることは伝える。 (令和7年5月22日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者の母	1 本建物で約3年前に雨漏りが1回あった。補修してもらい、それ以後なくなった。 2 本建物内に大きな損傷はないと思う。 3 本建物内でペットは飼っていない。 4 本建物内で喫煙はしていない。 5 太陽光発電の設備は設置していない。 6 本建物の敷地の境界について、争いはない。 7 本土地上の北西側付近に電柱が1本あるが、お金の支払は受けていない。 8 騒音はない。 (令和7年6月6日目的物件で聴取)

(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、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 2階DKの北側寄り付近の床に球体を置くと、西側方向に転がる現象が見られた。
- 4 1階南西側の和室で約3年前に雨漏りが1回あったとのことで、天井に染み及び損傷があるが、補修した後、雨漏りはなくなったとのことである。
- 5 1階トイレ前付近の廊下に緩みがある。
- 6 2階に屋根裏収納があるが、床面積に加える規模ではない。
- 7 本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損、破損等がある。
- 8 物件1土地の南西側付近に人工地盤があるが、その下部を支える金属製の支柱に腐食がある。
- 9 物件1土地の北西側付近に電柱が1本あるが、金員の支払は受けていないとのことである。
- 10 物件1土地は南西側で建築基準法42条2項の小田原市が管理する認定外道路に接している。なお、物件1土地には道路境界後退部分が含まれている（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5月9日 (金) 14 : 45 — 14 : 50	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7年5月9日 (金) 15 : 15 — 15 : 30	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、通知書交付、債務者兼所有者の母より占有状況等聴取
令和7年5月16日 (金) 11 : 55 — 11 : 58	目的物件所在地	不在、通知書投函 (再度)
令和7年5月22日 (木) 11 : 50 — 11 : 55	目的物件所在地	調査期日通知書交付、債務者兼所有者の母より占有状況等聴取
令和7年6月6日 (金) 12 : 40 — 13 : 30	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影) , 債務者兼所有者の母より占有状況等聴取 (評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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 を立ち合わせ、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

登記年月日：平成4年9月25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。

(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)

令和6年11月26日

東京支務局新宿出張所

登記官

(6 枚目)

072362

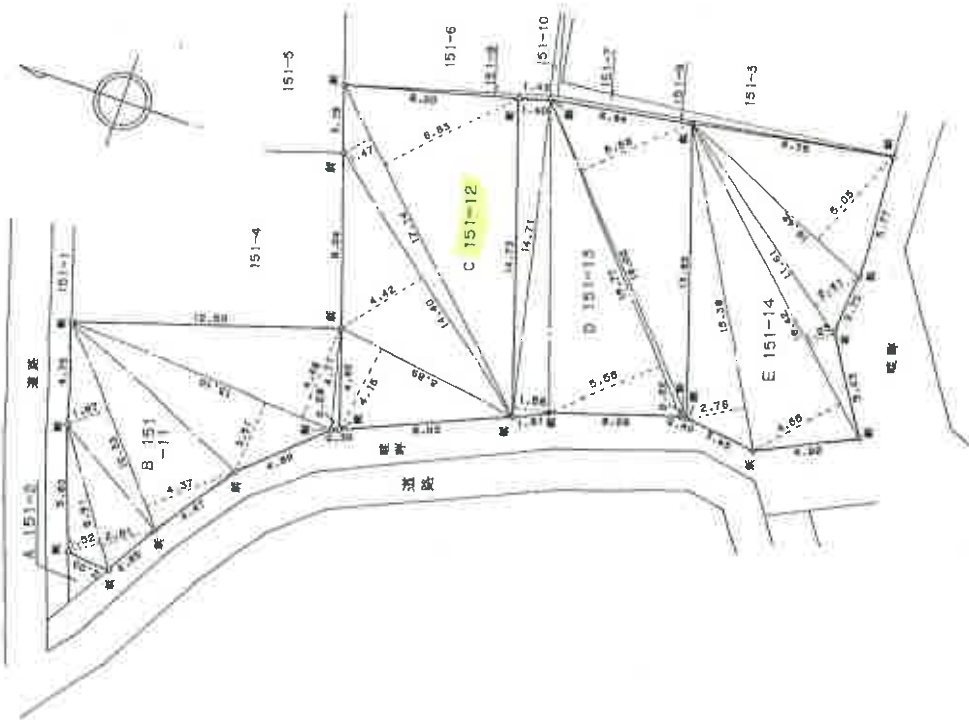
前 15/〜2 後・新同一・新

地積測量図

地 番
151-11-12
151-13-14

土地の所在
小田原市中村原字堰ノ上

図面 NO.	面積	三 角 形 面 積	積 算 面 積	加 算
151-11	6.91	1.52	10.50320	
	6.91	2.61	18.03510	
	10.33	1.97	20.35010	
	10.33	4.37	45.14210	
	13.10	3.51	45.98100	
	13.10	4.49	58.68800	
	4.71	0.21	1.36590	
		合計	200.66540	
C		面積	100.0320	
151-12	9.80	4.15	36.89350	
	14.40	4.42	63.64800	
	17.14	1.37	25.19580	
	17.14	6.83	117.06620	
		合計	242.80350	
D		面積	121.4075	
151-13	14.73	1.40	20.62260	
	14.71	1.56	22.94780	
	15.77	5.58	87.93650	
	16.02	0.22	3.52440	
	16.02	5.56	89.07120	
		合計	224.16190	
E		面積	112.0890	
151-14	15.36	2.76	42.33360	
	16.42	4.55	74.71190	
	16.42	1.23	20.19550	
	11.61	2.41	27.98010	
	10.42	5.05	52.62100	
		合計	217.90230	
151-2		面積	108.95115	
		面積	444.50145	
		合計	442.46550	
		面積	2.03415	



作 製 者

土地家屋調査士

平成 4 年 9 月 21 日(作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

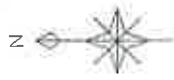
4.9.25

登記年月日：平成4年10月6日

072363

地積測量図

地番	151-8 後・新間一・新 151-15
土地の所在	小田原市中村原字堰ノ上



拡大図
S=1:50

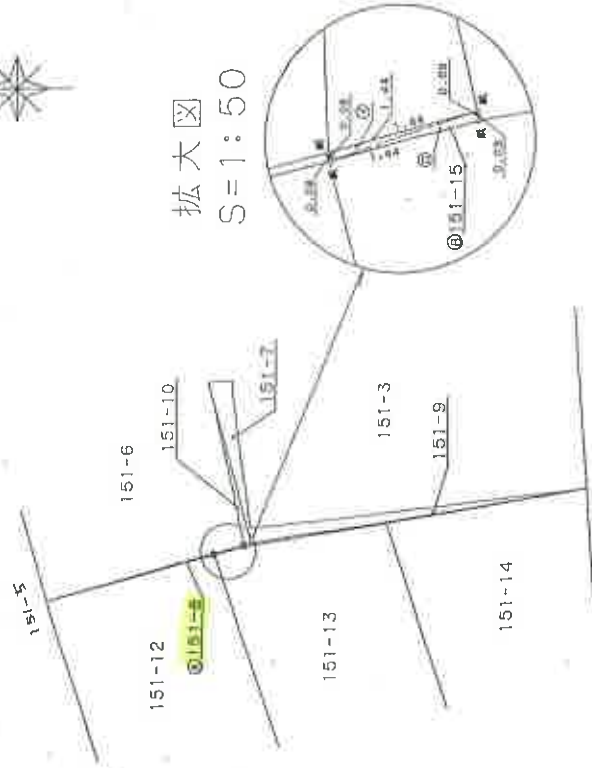


表 積 算

151-5	0.115200
151-6	0.115200
151-7	0.115200
151-8	0.115200
151-9	0.115200
151-10	0.115200
151-11	0.115200
151-12	0.115200
151-13	0.115200
151-14	0.115200
151-15	0.115200
151-16	0.115200
151-17	0.115200
151-18	0.115200
151-19	0.115200
151-20	0.115200
151-21	0.115200
151-22	0.115200
151-23	0.115200
151-24	0.115200
151-25	0.115200
151-26	0.115200
151-27	0.115200
151-28	0.115200
151-29	0.115200
151-30	0.115200
151-31	0.115200
151-32	0.115200
151-33	0.115200
151-34	0.115200
151-35	0.115200
151-36	0.115200
151-37	0.115200
151-38	0.115200
151-39	0.115200
151-40	0.115200
151-41	0.115200
151-42	0.115200
151-43	0.115200
151-44	0.115200
151-45	0.115200
151-46	0.115200
151-47	0.115200
151-48	0.115200
151-49	0.115200
151-50	0.115200
151-51	0.115200
151-52	0.115200
151-53	0.115200
151-54	0.115200
151-55	0.115200
151-56	0.115200
151-57	0.115200
151-58	0.115200
151-59	0.115200
151-60	0.115200
151-61	0.115200
151-62	0.115200
151-63	0.115200
151-64	0.115200
151-65	0.115200
151-66	0.115200
151-67	0.115200
151-68	0.115200
151-69	0.115200
151-70	0.115200
151-71	0.115200
151-72	0.115200
151-73	0.115200
151-74	0.115200
151-75	0.115200
151-76	0.115200
151-77	0.115200
151-78	0.115200
151-79	0.115200
151-80	0.115200
151-81	0.115200
151-82	0.115200
151-83	0.115200
151-84	0.115200
151-85	0.115200
151-86	0.115200
151-87	0.115200
151-88	0.115200
151-89	0.115200
151-90	0.115200
151-91	0.115200
151-92	0.115200
151-93	0.115200
151-94	0.115200
151-95	0.115200
151-96	0.115200
151-97	0.115200
151-98	0.115200
151-99	0.115200
151-100	0.115200

151-5	0.115200
151-6	0.115200
151-7	0.115200
151-8	0.115200
151-9	0.115200
151-10	0.115200
151-11	0.115200
151-12	0.115200
151-13	0.115200
151-14	0.115200
151-15	0.115200
151-16	0.115200
151-17	0.115200
151-18	0.115200
151-19	0.115200
151-20	0.115200
151-21	0.115200
151-22	0.115200
151-23	0.115200
151-24	0.115200
151-25	0.115200
151-26	0.115200
151-27	0.115200
151-28	0.115200
151-29	0.115200
151-30	0.115200
151-31	0.115200
151-32	0.115200
151-33	0.115200
151-34	0.115200
151-35	0.115200
151-36	0.115200
151-37	0.115200
151-38	0.115200
151-39	0.115200
151-40	0.115200
151-41	0.115200
151-42	0.115200
151-43	0.115200
151-44	0.115200
151-45	0.115200
151-46	0.115200
151-47	0.115200
151-48	0.115200
151-49	0.115200
151-50	0.115200
151-51	0.115200
151-52	0.115200
151-53	0.115200
151-54	0.115200
151-55	0.115200
151-56	0.115200
151-57	0.115200
151-58	0.115200
151-59	0.115200
151-60	0.115200
151-61	0.115200
151-62	0.115200
151-63	0.115200
151-64	0.115200
151-65	0.115200
151-66	0.115200
151-67	0.115200
151-68	0.115200
151-69	0.115200
151-70	0.115200
151-71	0.115200
151-72	0.115200
151-73	0.115200
151-74	0.115200
151-75	0.115200
151-76	0.115200
151-77	0.115200
151-78	0.115200
151-79	0.115200
151-80	0.115200
151-81	0.115200
151-82	0.115200
151-83	0.115200
151-84	0.115200
151-85	0.115200
151-86	0.115200
151-87	0.115200
151-88	0.115200
151-89	0.115200
151-90	0.115200
151-91	0.115200
151-92	0.115200
151-93	0.115200
151-94	0.115200
151-95	0.115200
151-96	0.115200
151-97	0.115200
151-98	0.115200
151-99	0.115200
151-100	0.115200

作製者
土地家産調査士

平成 4 年 9 月 24 日作製

申請人

縮尺
1/250

4.10.6

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。

(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)

令和 6 年 11 月 26 日

東京支務局新宿出張所

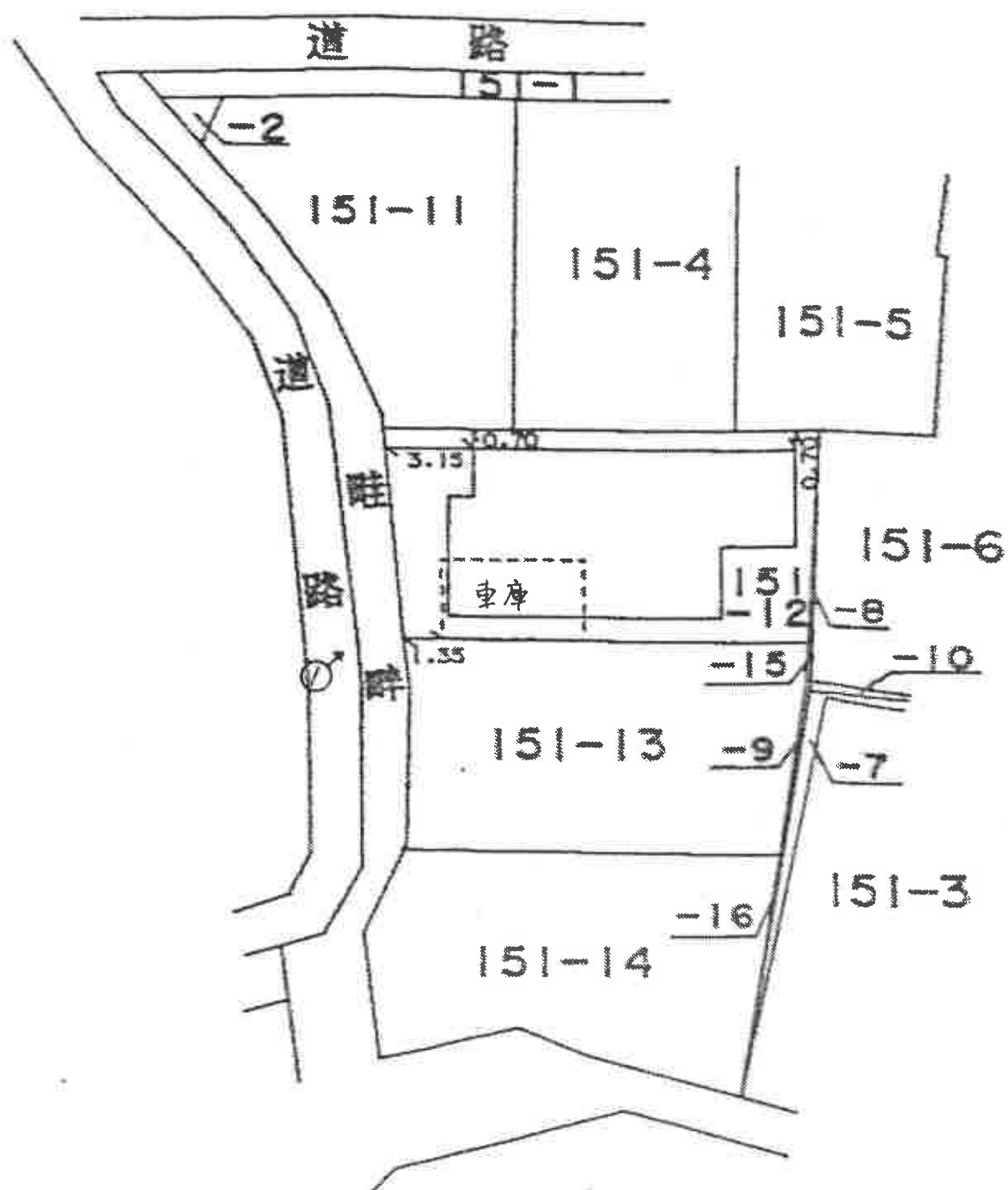
登記官

(7 枚目)



土地建物位置関係図

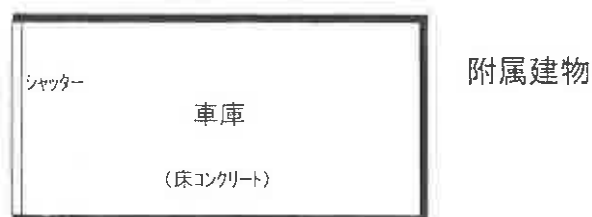
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 14 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 5, 4 6 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 7, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 3, 9 3 0, 0 0 0 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 車庫 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 床面積 16.5㎡
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 | 小田原市中村原字堰ノ上 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市中村原字堰ノ上 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市中村原字堰ノ上 1 5 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 0 4 平方メートル
2階 5 9. 6 2 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	J R 東海道本線「国府津」駅の北東方約 3.2km（道路距離）、バス停「下原」の南西方約 130m（同前）で、徒歩約 2分	
付 近 の 状 況	周辺には畑等も見られる、幅員 3.5m道路沿いに一般住宅等が多い住宅地域。	
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種中高層住居専用地域（概ね西側） 60% 150% 防火指定なし 第1種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）121.70㎡ ほぼ長方形 間口約 8m、奥行約 15.3m ほぼ平坦。建物敷地を基準にすると南東側隣接地とはほぼ等高に接面し、北東側隣接地は約 1.8m高く、北西側隣接地は約 0.3～ 1.5m高く、各々擁壁等が造られている。
接面道路の状況	南西側幅員約 3.5m舗装道路（市が管理する認定外道路：建築基準法第42条2項）より約 3m高く、約 8m接面している。道路からは階段等が造られている。後記地下式車庫の出入口は道路とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	一体となって物件3の建物及び道路との高低差を利用した地下式未登記建物（車庫）の敷地に利用されている。 当該車庫は、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（物件3現況欄表示）と判断した。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（本管からは隣家等との共有管である） なし（プロパンあり） なし

特 記 事 項	① 公法上の規制等として、目的物件の概ね東側（東方の県道から50m）は第1種住居地域〔建蔽率 60%、基準建蔽率は準防火地域により 70%、容積率 200%（接面道路の幅員による容積率等の制限で基準容積率約 160%）〕準防火地域、第2種高度地区である。 ② 接面する道路は建築基準法第42条 2項道路であり、目的土地には道路境界後退部分が含まれている。 ③ 南西側付近に建物敷地とほぼ等高の人工地盤があるが、その下部を支える金属製の支柱に腐食がある。北西側付近に電柱が1本あるが金員の支払は受けていないとのことである。 ④ 道路側擁壁は高さが 2m以上あり、擁壁再築にあたっては建築確認が必要となる可能性がある。 ⑤ 宅地造成等工事規制区域 ⑥ 景観計画、景観条例等
---------	--

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6年1月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	約 4年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	パネルボード等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り、敷目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	キッチン×2、洗面所×2、浴室×2、トイレ×2等
	そ の 他	納戸、屋根裏収納等
床面積（現況）	1階 72.04㎡、2階 59.62㎡、延床面積 131.66㎡	
	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	3DK＋納戸＋2DK（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6月6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 主である建物は建築確認申請の完了検査済みが出ていない。附属建物車庫は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 債務者兼所有者の母によれば、本建物で約3年前に雨漏りが1回あった。補修してもらいそれ以後なくなった。建物内に大きな損傷はないと思う。建物内でペットは飼っていない。建物内で喫煙はしていない。太陽光発電の設備は設置していない。建物の敷地の境界について争いはない。土地上の北西側付近に電柱が1本あるがお金の支払は受けていない。騒音はない。 ③ 本建物は2階台所の北側寄り付近の床に球体を置くと、西側方向に転がる現象が見られた。1階南西側の和室で約3年前に雨漏りが1回あったが補修後はないとのことである。1階トイレ前付近の廊下に緩みがある。本建物全般に経年劣化によると思われる汚損、破損等がある。 ④ 屋根裏収納は高さ1.4m未満で、階層、床面積には含まないと判断した。 ⑤ 附属建物は地下式の車庫である。	

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	65,200	83	54,100	×121.40	×0.95	＝ 6,240,000
		100				
2	65,200	83	54,100	× 0.30	×0.95	＝ 20,000
		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－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 76,900\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 65,200\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件、交通接近条件、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的物件は、道路より高いこと、道路境界後退部分が含まれていること、特記事項に記載したこと等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を 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 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	× 131.66	× 0.07	= 1,380,000

現価率

- ・経過年数32年、経済的残存耐用年数 4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。）40%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.4) = 0.07$$

※ 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	97,000	× 16.5	× 0.1	= 160,000

附属建物の現況利用の状況、外観から判断した経過年数、残存耐用年数を参酌し、観察減価、市場性等も勘案して、現価率を10%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	1,380,000円	+ 160,000円	= 1,540,000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、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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	6,240,000	× 0.65	法定地上権	= 4,060,000
2	20,000	× 0.65	法定地上権	= 10,000
合 計				= 4,070,000

(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	6,240,000	－ 4,060,000		× 1.0	× 0.7		= 1,530,000
2	20,000	－ 10,000		× 1.0	× 0.7		= 7,000
3	1,540,000	＋ 4,070,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 3,930,000
一括価格 (合計)							= 5,467,000

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 小田原－18

所 在：小田原市前川字町屋窪687番16

価 格：76,900円／㎡

位 置：JR東海道本線「国府津」駅の北東方約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東5m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：一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,872,660円

物件2 9,570円

物件3 2,540,331円

物件3（車庫） 497,603円（附属建物）

第7 附属資料の表示

位置図

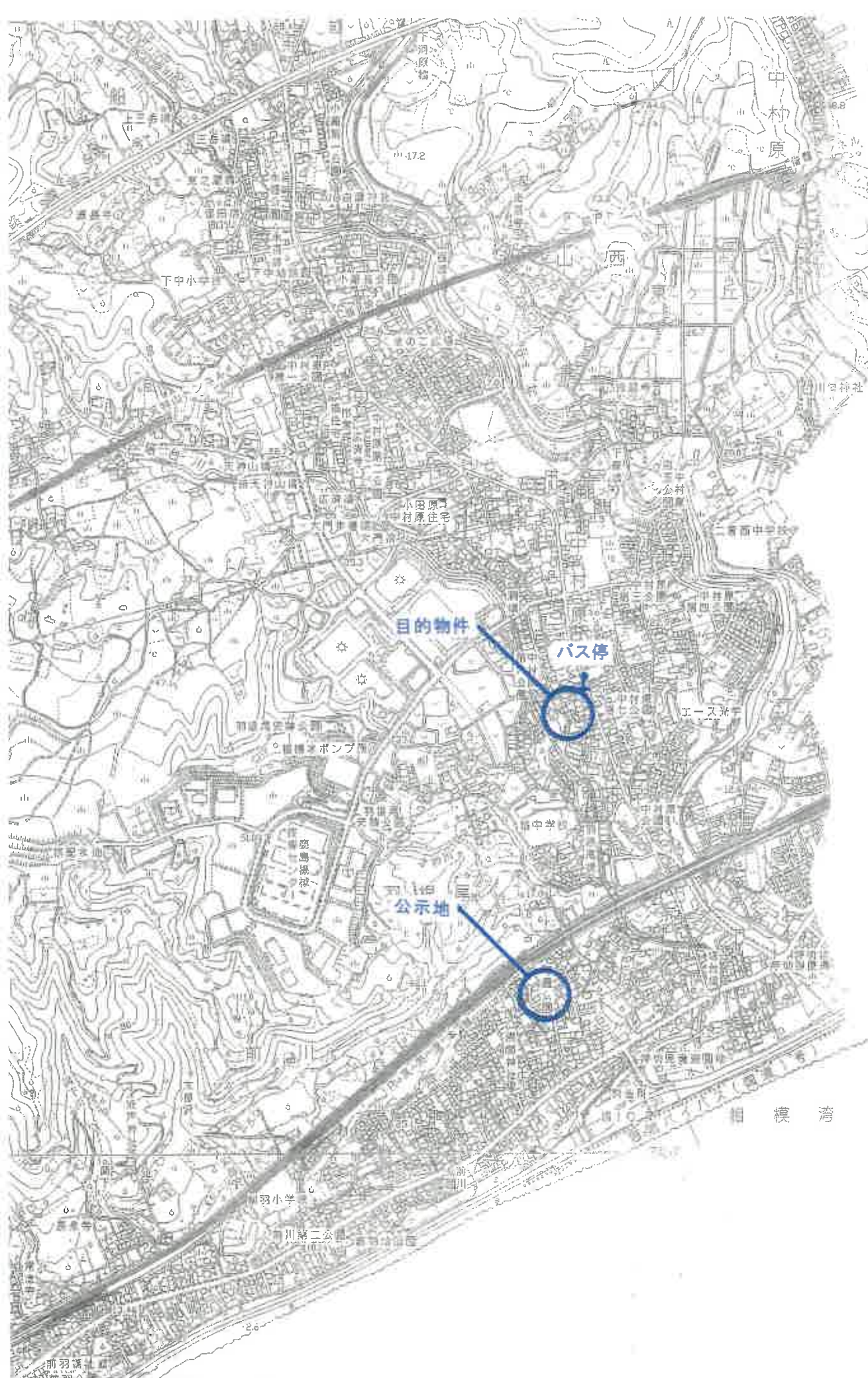
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



イ 151-10
ロ 151-15

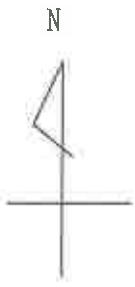
ハ 151-9
ニ 308-14

ホ 131-ロ
ヘ 132-3

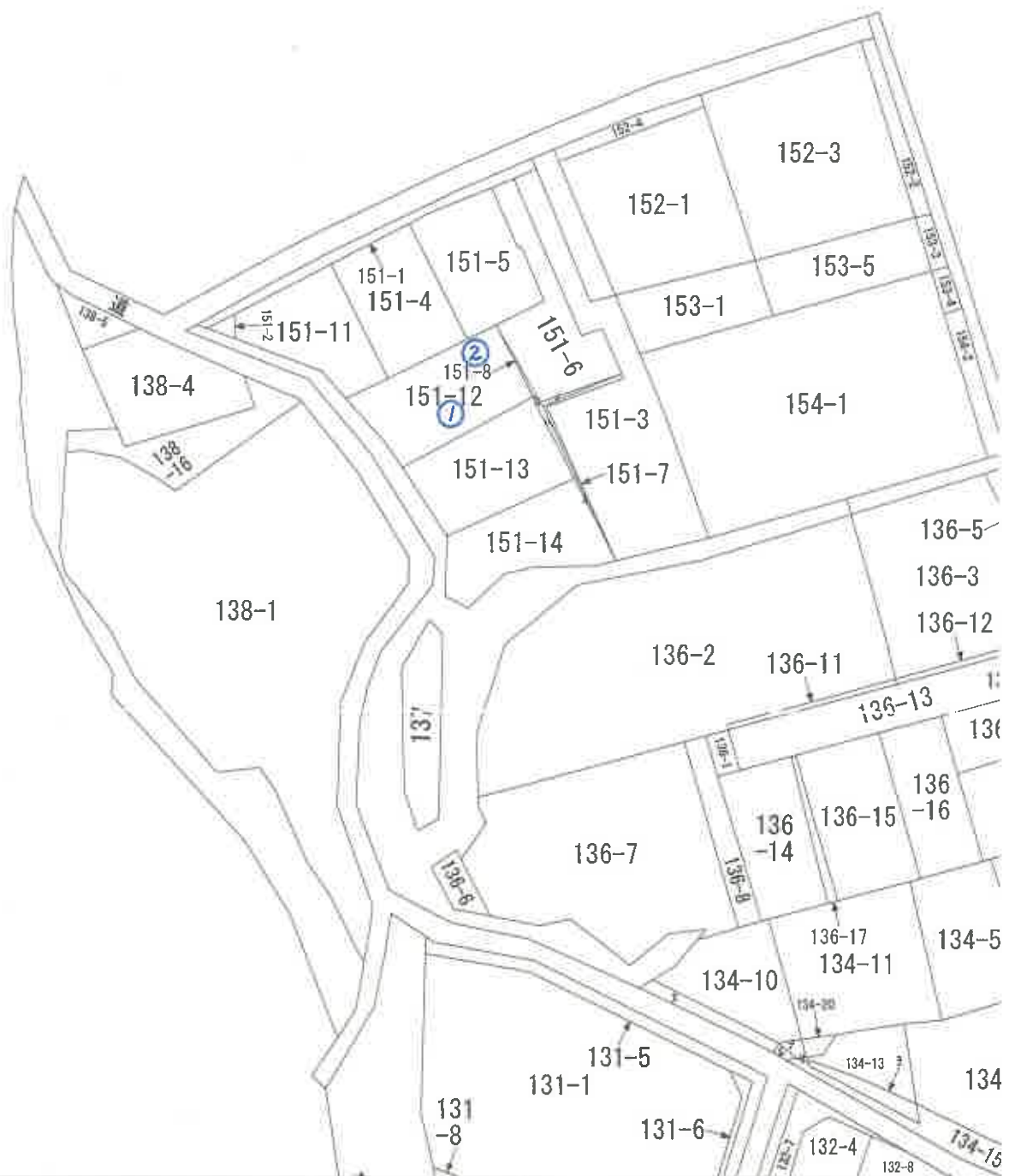
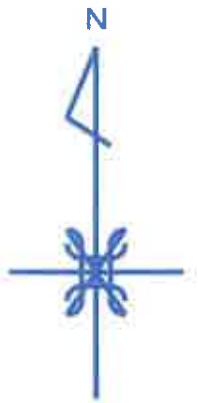
ト 133-1
チ 134-12

リ 134-16
ヌ 134-17

ル 134-18
つつく



※ ○ 数字は目的物件と物件番号を表示



登記年月日：平成4年9月25日

072362

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。
(城東地方法務局 西瀬二宮支局管轄)
令和6年11月26日 東京法務局 新宿出張所 登記官

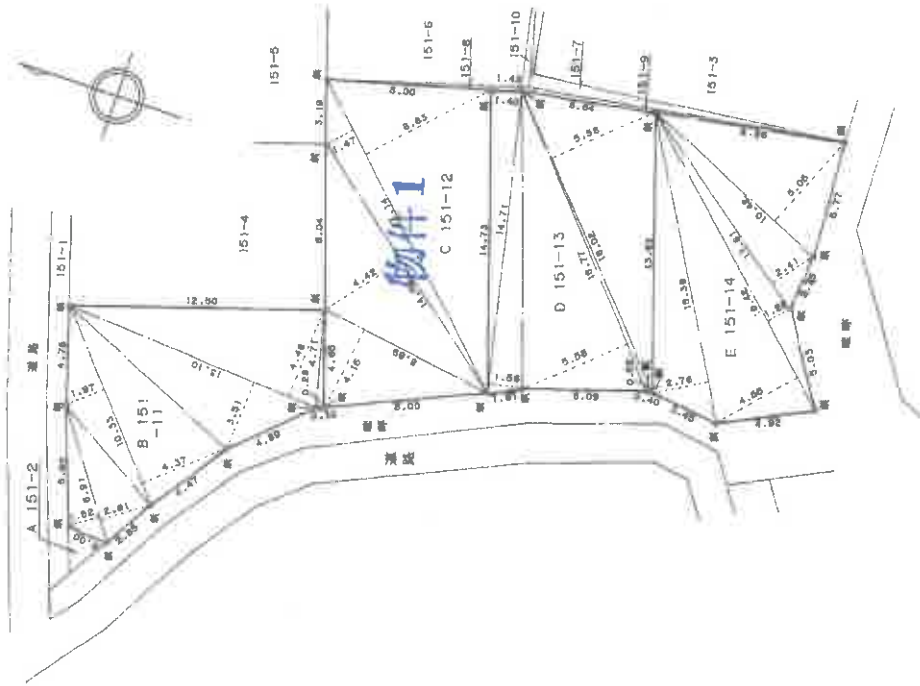
前 15/～2 後・新同一・耕

地積測量図

地番 151-11、-12
151-13、-14

土地の所在 小田原市中村原字堰ノ上

地番	NO	辺長	面積	面積
B				
151-11	D	6.91	1.52	10.50320
	H	2.61	18.03510	
		1.97	20.35010	
		4.37	45.14210	
		3.51	45.38100	
		4.48	58.68800	
		0.29	1.36590	
	合計		200.06540	
C				
151-12	D	8.89	109.0370	100.03㎡
	H	14.40	4.15	
		17.14	4.42	63.64800
		17.14	1.47	25.19580
		6.83	117.06620	
	合計		242.80350	
物件1				
		14.72	121.40175	121.40㎡
		14.71	20.68200	
		15.77	22.94760	
		16.02	87.06650	
		16.02	3.52440	
		5.56	89.07120	
	合計		224.16180	
D				
151-13	D	15.36	112.08090	112.08㎡
	H	2.76	42.39360	
		4.55	74.71100	
		1.23	20.19550	
		2.41	27.98010	
		5.05	52.62100	
	合計		217.90230	
E				
151-2			108.95115	108.95㎡
	合計		442.50145	
	総計		442.46650	
	残地		2.03495	2.03㎡



作製者

平成
(昭和) 4 年 9 月 21 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

4.9.25

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記年月日：平成4年10月6日

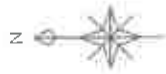
072363

地積測量図

前 15/8 陸・新開一丁目

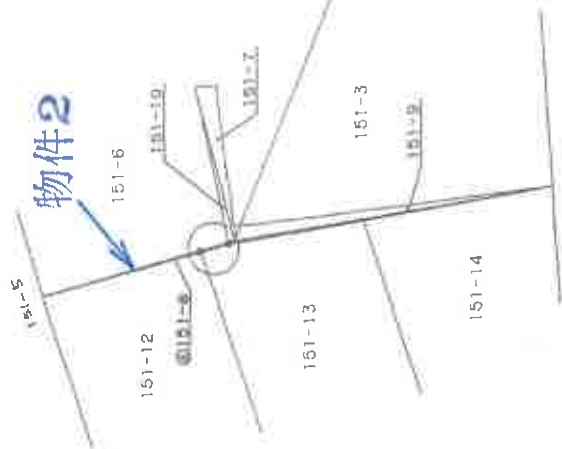
地 番 151-15

土地の所在 小田原市中村原字堰ノ上



拡大図
S=1:50

物件2



区画番号	面積(㎡)	用途
151-5	0.1520	住宅
151-6	0.1520	住宅
151-7	0.1520	住宅
151-8	0.1520	住宅
151-9	0.1520	住宅
151-10	0.1520	住宅
151-11	0.1520	住宅
151-12	0.1520	住宅
151-13	0.1520	住宅
151-14	0.1520	住宅
151-15	0.1520	住宅

区画番号	面積(㎡)	用途
151-5	0.1520	住宅
151-6	0.1520	住宅
151-7	0.1520	住宅
151-8	0.1520	住宅
151-9	0.1520	住宅
151-10	0.1520	住宅
151-11	0.1520	住宅
151-12	0.1520	住宅
151-13	0.1520	住宅
151-14	0.1520	住宅
151-15	0.1520	住宅

物件2

作製者

平成4年9月24日作製

申請人

縮尺 1/250

4. 10. 6

(B 別添 9)

(目 加 紙)

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。
(横浜地方裁判所 西郷(宮文島管轄))

令和6年11月26日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54724

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

登記年月日：平成6年1月12日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(横浜地方方法務局西郷(宮文島事務所))

令和6年11月26日 東京法務局新宿出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 151番12

建物の所在 小田原市中村原字堰ノ上151番地12

各階平面図

065139



1F

求積表

1.820 x 11.830 =	21.530600
1.820 x 12.740 =	23.186800
2.730 x 10.010 =	27.327300
合計	72.044700
床面積	72.04 ㎡



2F

求積表

3.640 x 11.830 =	43.061200
1.820 x 9.100 =	16.562000
合計	59.623200
床面積	59.62 ㎡



物件3

附属建物
(点線表示)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

7日作製)

作製者

申請人

6.1.12

(日 12)

(日 12)

地図整理番号 M54726

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

概略間取図

