

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 日

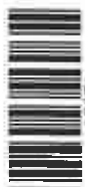
横浜地方裁判所小田原支部民事部

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 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 3 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 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	20,380,000 16,304,000	一括	4,076,000	146,470	24,687
1	3,750,000				
2	16,630,000				



物 件 目 録

1 所 在 小田原市蓮正寺字稲城
地 番 223番14
地 目 宅地
地 積 148.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小田原市蓮正寺字稲城223番地14
家屋 番号 223番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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】

本件共有者らが占有している。

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 小田原市蓮正寺字稻城

地 番 223番14

地 目 宅地

地 積 148.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小田原市蓮正寺字稻城223番地14

家屋 番号 223番14

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル

2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 105号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年 9月29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 小田原市蓮正寺字稲城
地 番 223番14
地 目 宅地
地 積 148.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小田原市蓮正寺字稲城223番地14
家屋 番号 223番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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
■ A (債務者兼所有者)	1 目的物件は、私とBが共有しており、物件2の建物は私とBが住居として使用しています。私とBは各々で世帯主として物件2の建物の住所地で住民登録をしています。物件2の建物の電気の供給契約の名義は私で、物件2の建物のガスの供給契約の名義はBです。 2 物件2の建物の使用状況等は下記のとおりです。 (1) 物件2の建物に、雨漏り、水漏れ、傾きといった不具合は特にありません。 (2) 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。 (3) 物件2の建物内で、私は煙草を喫います。 (4) 物件1の土地には電柱1本が存しています。 (5) 物件1の土地について近隣との境界について問題は特に生じていません。

(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、建物概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については2枚目記載のとおりである。物件2の建物の占有関係については、A及びBが居宅として共同占有しているものと認めた。
- 3 物件1の土地には電柱が1本存している。
- 4 評価人によると、物件1の土地の東側に接する道路は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）である。

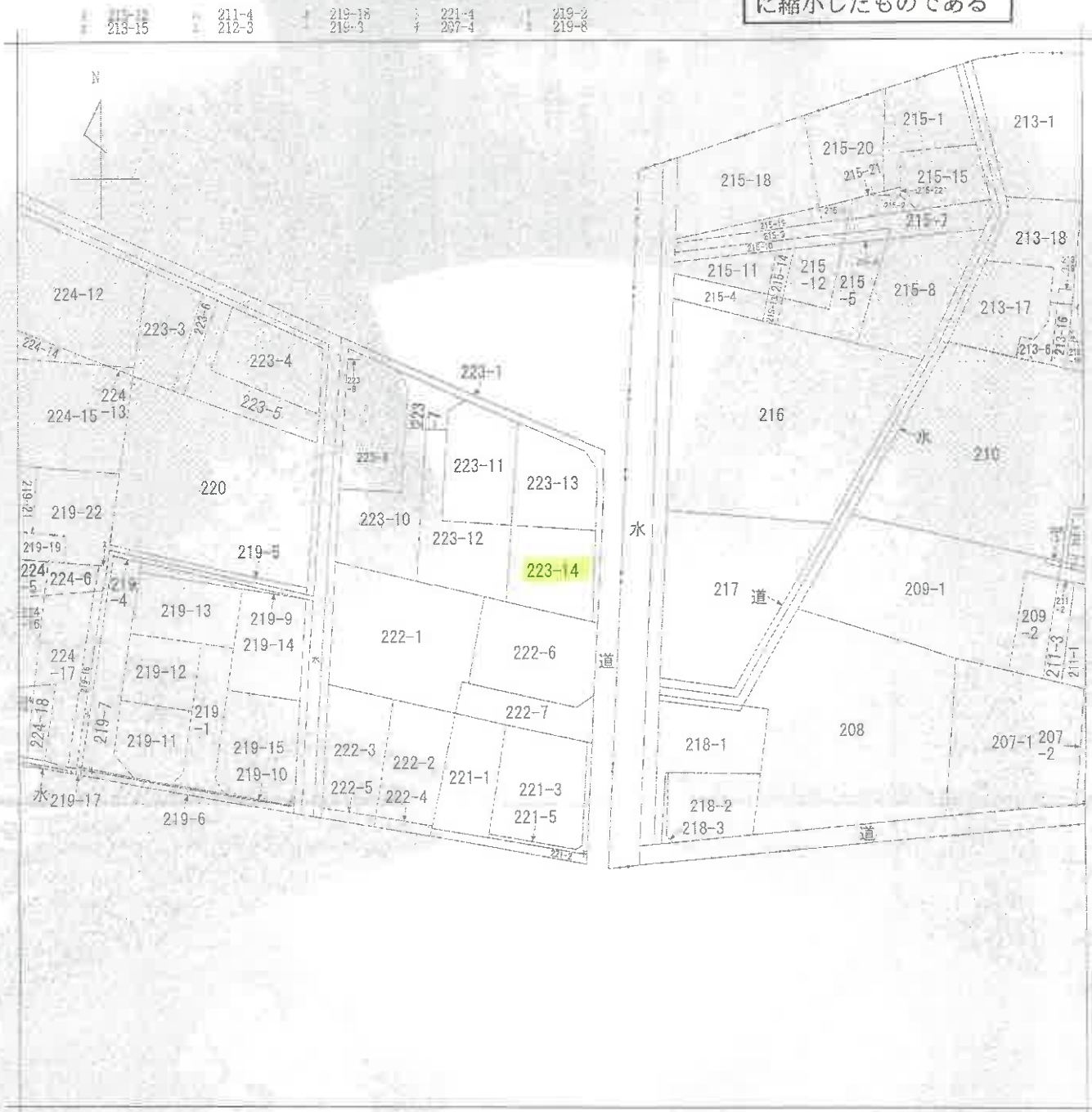
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

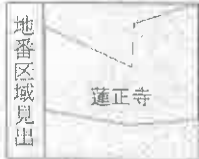
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月28日（木） 12：01 — 12：22	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年9月3日（水） 18：06 — 18：22	執行官室	Aから電話聴取
令和7年9月24日（水） 15：45 — 16：14	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年9月26日（金） 12：34 — 12：44	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(注) 地区に準ずる図面は、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	小田原市蓮正寺字稲城				地 番	223番14		
出 方 縮 尺	1/500	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地区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6月20日

横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

(6 枚目)

これは図面に記録されている内聲を説明した書面である。
令和7年6月20日 横浜地方方法務局西湘一宮支局

822

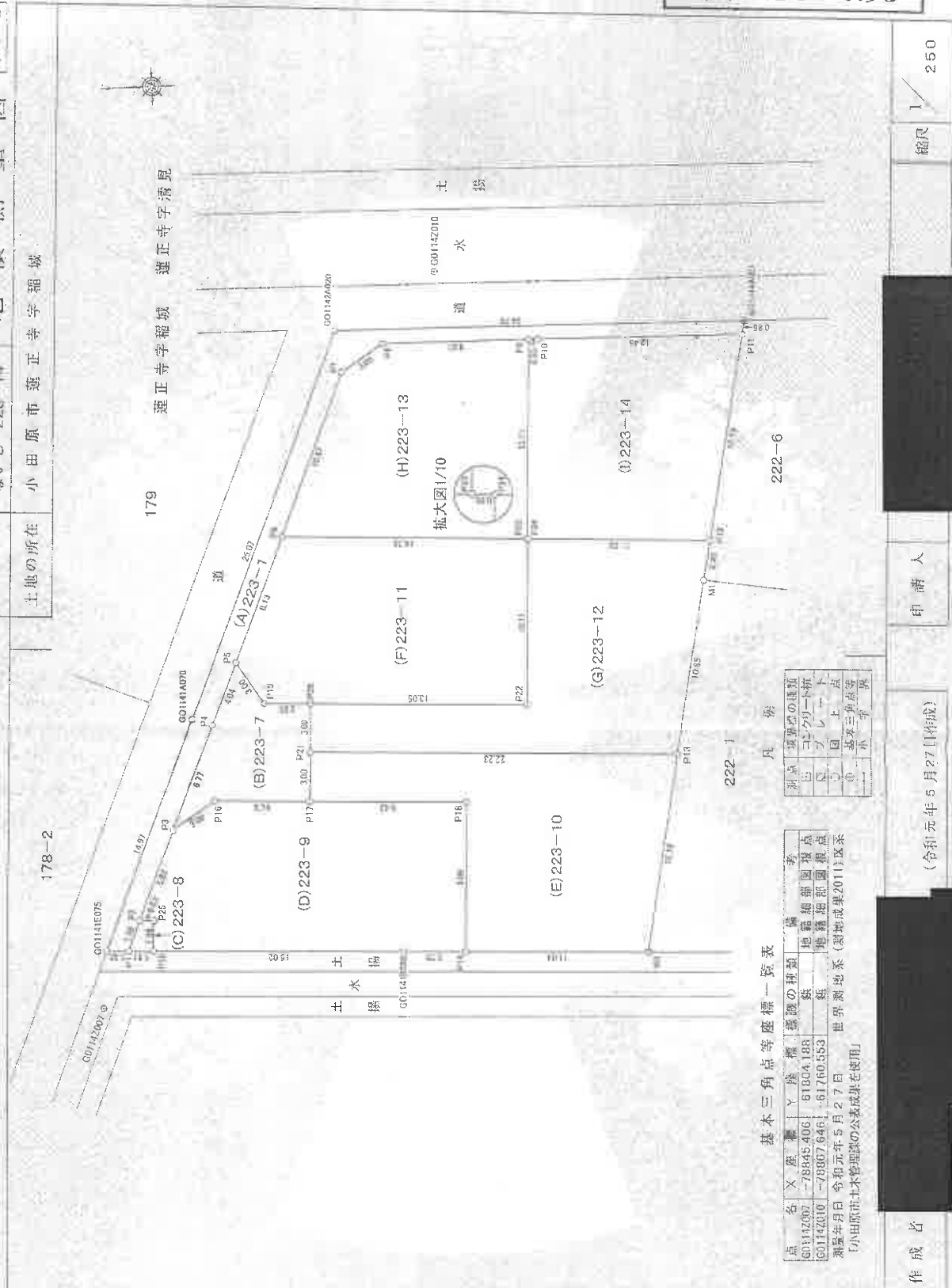
請水番号: 41.2

(7 枚目)

區
量
測
積
土

地番	223-1、223-7 ないし 223-14
土地の所在	小田原市蓮子

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



基本三角點等座標一覽表

点	名	X 座 標	Y 座 標	標 識 的 種 類	備 考
G01112007		-78845.406	61804.188	地籍細部図根点	
G01142010		-78807.646	61760.553	地籍細部図根点	

湖点	コンクリート杭 ブレード上点	基本三角点等
(1)	(2)	(3)

制定年月日 令和元年5月27日
「小田原市土木管理課の公表成果を使用」

著 者

(令和元年5月27日作成)

印 譜 人

錄

052

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6月20日 横浜地方法務局西洲一宮文局

登記簿

(8 枚目)

需求序号 41-2

2 / 2

223-1, 223-7
ないし 223-14

三

上地の所在 小田原市蓮正寺宇稻城

面 積 一 覽 表

[illegible]

境 界 点、座 標 一 覽 表

[illegible][illegible]

站名	(F) 223-1	X_0	Y_0	Y_{n-1}, Y_n	$X(Y_{n-1}, Y_n-1)$
P5	-78554.205	-61763.701	10.039	79.1919572057	
P6	-78857.808	-61776.213	6.634	527.35335372	
P23	-78572.975	-61777.067	-0.957	575.58345372	
P24	-78572.430	-61777.070	-10.101	798.6545372	
P25	-78857.845	-61787.188	9.344	7369.7815380	
P20	-78856.807	-61786.414	0.916	-7922.3456701	
P19	-78856.003	-61796.252	2.713	-21.39236340762	330.5595722
合	1 (华南盾)	1 (华南盾)	2	105.7907610	105.79

號	形	號	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n(Y_{n-1}-Y_n)$
21	21		-78856.634	-61798.410	2.279	-337.436 094886
20	20		-79858.807	-61796.414	4.242	-17680.1448294
22	22		-78871.848	-61797.168	9.344	-7369.78 19680
24	24		-78872.420	-61777.070	9.457	-7458.96 570610
25	25		-78883.509	-61777.071	-12.993	226.098 342437
M1	M1		-78883.024	-61777.063	-12.992	102.0459 417588
P13	P13		-76890.637	-61790.693	-9.347	757.239 164745
合計 (面積)			-67890.693			344.294380
合 積 (面積/2)			面 積			172.147190

	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	Y_{n-1}	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1	3	10.584	-8346.26320/2
2	3	11.567	-11014.42114
3	146	1.507	11014.42114
4	146	1.507	-11014.42114
5	146	1.507	11014.42114
6	146	1.507	-11014.42114
7	146	1.507	11014.42114
8	146	1.507	-11014.42114
9	146	1.507	11014.42114
10	146	1.507	-11014.42114
11	146	1.507	11014.42114
12	146	1.507	-11014.42114
13	146	1.507	11014.42114
14	146	1.507	-11014.42114
15	146	1.507	11014.42114
16	146	1.507	-11014.42114
17	146	1.507	11014.42114
18	146	1.507	-11014.42114
19	146	1.507	11014.42114
20	146	1.507	-11014.42114
21	146	1.507	11014.42114
22	146	1.507	-11014.42114
23	146	1.507	11014.42114
24	146	1.507	-11014.42114
25	146	1.507	11014.42114
26	146	1.507	-11014.42114
27	146	1.507	11014.42114
28	146	1.507	-11014.42114
29	146	1.507	11014.42114
30	146	1.507	-11014.42114
31	146	1.507	11014.42114
32	146	1.507	-11014.42114
33	146	1.507	11014.42114
34	146	1.507	-11014.42114
35	146	1.507	11014.42114
36	146	1.507	-11014.42114
37	146	1.507	11014.42114
38	146	1.507	-11014.42114
39	146	1.507	11014.42114
40	146	1.507	-11014.42114
41	146	1.507	11014.42114
42	146	1.507	-11014.42114
43	146	1.507	11014.42114
44	146	1.507	-11014.42114
45	146	1.507	11014.42114
46	146	1.507	-11014.42114
47	146	1.507	11014.42114
48	146	1.507	-11014.42114
49	146	1.507	11014.42114
50	146	1.507	-11014.42114
51	146	1.507	11014.42114
52	146	1.507	-11014.42114
53	146	1.507	11014.42114
54	146	1.507	-11014.42114
55	146	1.507	11014.42114
56	146	1.507	-11014.42114
57	146	1.507	11014.42114
58	146	1.507	-11014.42114
59	146	1.507	11014.42114
60	146	1.507	-11014.42114
61	146	1.507	11014.42114
62	146	1.507	-11014.42114
63	146	1.507	11014.42114
64	146	1.507	-11014.42114
65	146	1.507	11014.42114
66	146	1.507	-11014.42114
67	146	1.507	11014.42114
68	146	1.507	-11014.42114
69	146	1.507	11014.42114
70	146	1.507	-11014.42114
71	146	1.507	11014.42114
72	146	1.507	-11014.42114
73	146	1.507	11014.42114
74	146	1.507	-11014.42114
75	146	1.507	11014.42114
76	146	1.507	-11014.42114
77	146	1.507	11014.42114
78	146	1.507	-11014.42114
79	146	1.507	11014.42114
80	146	1.507	-11014.42114
81	146	1.507	11014.42114
82	146	1.507	-11014.42114
83	146	1.507	11014.42114
84	146	1.507	-11014.42114
85	146	1.507	11014.42114
86	146	1.507	-11014.42114
87	146	1.507	11014.42114
88	146	1.507	-11014.42114
89	146	1.507	11014.42114
90	146	1.507	-11014.42114
91	146	1.507	11014.42114
92	146	1.507	-11014.42114
93	146	1.507	11014.42114
94	146	1.507	-11014.42114
95	146	1.507	11014.42114
96	146	1.507	-11014.42114
97	146	1.507	11014.42114
98	146	1.507	-11014.42114
99	146	1.507	11014.42114
100	146	1.507	-11014.42114
101	146	1.507	11014.42114
102	146	1.507	-11014.42114
103	146	1.507	11014.42114
104	146	1.507	-11014.42114
105	146	1.507	11014.42114
106	146	1.507	-11014.42114
107	146	1.507	11014.42114
108	146	1.507	-11014.42114
109	146	1.507	11014.42114
110	146	1.507	-11014.42114
111	146	1.507	11014.42114
112	146	1.507	-11014.42114
113	146	1.507	11014.42114
114	146	1.507	-11014.42114
115	146	1.507	11014.42114
116	146	1.507	-11014.42114
117	146	1.507	11014.42114
118	146	1.507	-11014.42114
119	146	1.507	11014.42114
120	146	1.507	-11014.42114
121	146	1.507	11014.42114
122	146	1.507	-11014.42114
123	146	1.507	11014.42114
124	146	1.507	-11014.42114
125	146	1.507	11014.42114
126	146	1.507	-11014.42114
127	146	1.507	11014.42114
128	146	1.507	-11014.42114
129	146	1.507	11014.42114
130	146	1.507	-11014.42114
131	146	1.507	11014.42114
132	146	1.507	-11014.42114
133	146	1.507	11014.42114
134	146	1.507	-11014.42114
135	146	1.507	11014.42114
136	146	1.507	-11014.42114
137	146	1.507	11014.42114
138	146	1.507	-11014.42114
139	146	1.507	11014.42114
140	146	1.507	-11014.42114
141	146	1.507	11014.42114
142	146	1.507	-11014.42114
143	146	1.507	11014.42114
144	146	1.507	-11014.42114
145	146	1.507	11014.42114
146	146	1.507	-11014.42114
147	146	1.507	11014.42114
148	146	1.507	-11014.42114
149	146	1.507	11014.42114
150	146	1.507	-11014.42114
151	146	1.507	11014.42114
152	146	1.507	-11014.42114
153	146	1.507	11014.42114
154	146	1.507	-11014.42114
155	146	1.507	11014.42114
156	146	1.507	-11014.42114
157	146	1.507	11014.42114
158	146	1.507	-11014.42114
159	146	1.507	11014.42114
160	146	1.507	-11014.42114
161	146	1.507	11014.42114
162	146	1.507	-11014.42114
163	146	1.507	11014.42114
164	146	1.507	-11014.42114
165	146	1.507	11014.42114
166	146	1.507	-11014.42114
167	146	1.507	11014.42114
168	146	1.507	-11014.42114
169	146	1.507	11014.42114
170	146	1.507	-11014.42114
171	146	1.507	11014.42114
172	146	1.507	-11014.42114
173	146	1.507	11014.42114
174	146	1.507	-11014.42114
175	146	1.507	11014.42114
176	146	1.507	-11014.42114
177	146	1.507	11014.42114
178	146	1.507	-11014.42114
179	146	1.507	11014.42114
180	146	1.507	-11014.42114
181	146	1.507	11014.42114
182	146	1.507	-11014.42114
183	146	1.507	11014.42114
184	146	1.507	-11014.42114
185	146	1.507	11014.42114
186	146	1.507	-11014.42114
187	146	1.507	11014.42114
188	146	1.507	-11014.42114
189	146	1.507	11014.42114
190	146	1.507	-11014.42114
191	146	1.507	11014.42114
192	146	1.507	-11014.42114
193	146	1.507	11014.42114
194	146	1.507	-11014.42114
195	146	1.507	11014.42114
196	146	1.507	-11014.42114
197	146	1.507	11014.42114
198	146	1.507	-11014.42114
199	146	1.507	11014.42114
200	146	1.507	-11014.42114
201	146	1.507	11014.42114
202	146	1.507	-11014.42114
203	146	1.507	11014.42114
204	146	1.507	-11014.42114
205	146	1.507	11014.42114
206	146	1.507	-11014.42114
207	146	1.507	11014.42114
208	146	1.507	-11014.42114
209	146	1.507	11014.42114
210	146	1.507	-11014.42114
211	146	1.507	11014.42114
212	146	1.507	-11014.42114
213	146	1.507	11014.42114
214	146	1.507	-11014.42114
215	146	1.507	11014.42114
216	146	1.507	-11014.42114
217	146	1.507	11014.42114
218	146	1.507	-11014.42114
219	146	1.507	11014.42114
220	146	1.507	-11014.42114
221	146	1.507	11014.42114
222	146	1.507	-11014.42114
223	146	1.507	11014.42114
224	146	1.507	-11014.42114
225	146	1.507	11014.42114
226	146	1.507	-11014.42114
227	146	1.507	11014.42114
228	146	1.507	-11014.42114
229	146	1.507	11014.42114
230	146	1.507	-11014.42114
231	146	1.507	11014.42114
232	146	1.507	-11014.42114
233	146	1.507	11014.42114
234	146	1.507	-11014.42114
235	146	1.507	11014.42114
236	146	1.507	-11014.42114
237	146	1.507	11014.42114
238	146	1.507	-11014.42114
239	146	1.507	11014.42114
240	146	1.507	-11014.42114
241	146	1.507	11014.42114
242	146	1.507	-11014.42114
243	146	1.507	11014.42114
244	146	1.507	-11014.42114
245	146	1.507	11014.42114
246	146	1.507	-11014.42114
247	146	1.507	11014.42114
248	146	1.507	-11014.42114
249	146	1.507	11014.42114
250	146	1.507	-11014.42114
251	146	1.507	11014.42114
252	146	1.507	-11014.42114
253	146	1.507	11014.42114
254	146	1.507	-11014.42114
255	146	1.507	11014.42114
256	146	1.507	-11014.42114
257	146	1.507	11014.42114
258	146	1.507	-11014.42114
259	146	1.507	11014.42114
260	146	1.507	-11014.42114
261	146	1.507	11014.42114
262	146	1.507	-11014.42114
263	146	1.507	11014.42114
264	146	1.507	-11014.42114
265	146	1.507	11014.42114
266	146	1.507	-11014.42114
267	146	1.507	11014.42114
268	146	1.507	-11014.42114
269	146	1.507	11014.42114
270	146	1.507	-11014.42114
271			

	Yn	Yn-1	Yn-2	Yn-3	Yn-4	Yn-5	Yn-6	Yn-7	Yn-8	Yn-9	Yn-10	Yn-11	Yn-12	Yn-13	Yn-14	Yn-15	Yn-16	Yn-17	Yn-18	Yn-19	Yn-20	Yn-21	Yn-22	Yn-23	Yn-24	Yn-25	Yn-26	Yn-27	Yn-28	Yn-29	Yn-30	Yn-31	Yn-32	Yn-33	Yn-34	Yn-35	Yn-36	Yn-37	Yn-38	Yn-39	Yn-40	Yn-41	Yn-42	Yn-43	Yn-44	Yn-45	Yn-46	Yn-47	Yn-48	Yn-49	Yn-50	Yn-51	Yn-52	Yn-53	Yn-54	Yn-55	Yn-56	Yn-57	Yn-58	Yn-59	Yn-60	Yn-61	Yn-62	Yn-63	Yn-64	Yn-65	Yn-66	Yn-67	Yn-68	Yn-69	Yn-70	Yn-71	Yn-72	Yn-73	Yn-74	Yn-75	Yn-76	Yn-77	Yn-78	Yn-79	Yn-80	Yn-81	Yn-82	Yn-83	Yn-84	Yn-85	Yn-86	Yn-87	Yn-88	Yn-89	Yn-90	Yn-91	Yn-92	Yn-93	Yn-94	Yn-95	Yn-96	Yn-97	Yn-98	Yn-99	Yn-100	Yn-101	Yn-102	Yn-103	Yn-104	Yn-105	Yn-106	Yn-107	Yn-108	Yn-109	Yn-110	Yn-111	Yn-112	Yn-113	Yn-114	Yn-115	Yn-116	Yn-117	Yn-118	Yn-119	Yn-120	Yn-121	Yn-122	Yn-123	Yn-124	Yn-125	Yn-126	Yn-127	Yn-128	Yn-129	Yn-130	Yn-131	Yn-132	Yn-133	Yn-134	Yn-135	Yn-136	Yn-137	Yn-138	Yn-139	Yn-140	Yn-141	Yn-142	Yn-143	Yn-144	Yn-145	Yn-146	Yn-147	Yn-148	Yn-149	Yn-150	Yn-151	Yn-152	Yn-153	Yn-154	Yn-155	Yn-156	Yn-157	Yn-158	Yn-159	Yn-160	Yn-161	Yn-162	Yn-163	Yn-164	Yn-165	Yn-166	Yn-167	Yn-168	Yn-169	Yn-170	Yn-171	Yn-172	Yn-173	Yn-174	Yn-175	Yn-176	Yn-177	Yn-178	Yn-179	Yn-180	Yn-181	Yn-182	Yn-183	Yn-184	Yn-185	Yn-186	Yn-187	Yn-188	Yn-189	Yn-190	Yn-191	Yn-192	Yn-193	Yn-194	Yn-195	Yn-196	Yn-197	Yn-198	Yn-199	Yn-200	Yn-201	Yn-202	Yn-203	Yn-204	Yn-205	Yn-206	Yn-207	Yn-208	Yn-209	Yn-210	Yn-211	Yn-212	Yn-213	Yn-214	Yn-215	Yn-216	Yn-217	Yn-218	Yn-219	Yn-220	Yn-221	Yn-222	Yn-223	Yn-224	Yn-225	Yn-226	Yn-227	Yn-228	Yn-229	Yn-230	Yn-231	Yn-232	Yn-233	Yn-234	Yn-235	Yn-236	Yn-237	Yn-238	Yn-239	Yn-240	Yn-241	Yn-242	Yn-243	Yn-244	Yn-245	Yn-246	Yn-247	Yn-248	Yn-249	Yn-250	Yn-251	Yn-252	Yn-253	Yn-254	Yn-255	Yn-256	Yn-257	Yn-258	Yn-259	Yn-260	Yn-261	Yn-262	Yn-263	Yn-264	Yn-265	Yn-266	Yn-267	Yn-268	Yn-269	Yn-270	Yn-271	Yn-272	Yn-273	Yn-274	Yn-275	Yn-276	Yn-277	Yn-278	Yn-279	Yn-280	Yn-281	Yn-282	Yn-283	Yn-284	Yn-285	Yn-286	Yn-287	Yn-288	Yn-289	Yn-290	Yn-291	Yn-292	Yn-293	Yn-294	Yn-295	Yn-296	Yn-297	Yn-298	Yn-299	Yn-300	Yn-301	Yn-302	Yn-303	Yn-304	Yn-305	Yn-306	Yn-307	Yn-308	Yn-309	Yn-310	Yn-311	Yn-312	Yn-313	Yn-314	Yn-315	Yn-316	Yn-317	Yn-318	Yn-319	Yn-320	Yn-321	Yn-322	Yn-323	Yn-324	Yn-325	Yn-326	Yn-327	Yn-328	Yn-329	Yn-330	Yn-331	Yn-332	Yn-333	Yn-334	Yn-335	Yn-336	Yn-337	Yn-338	Yn-339	Yn-340	Yn-341	Yn-342	Yn-343	Yn-344	Yn-345	Yn-346	Yn-347	Yn-348	Yn-349	Yn-350	Yn-351	Yn-352	Yn-353	Yn-354	Yn-355	Yn-356	Yn-357	Yn-358	Yn-359	Yn-360	Yn-361	Yn-362	Yn-363	Yn-364	Yn-365	Yn-366	Yn-367	Yn-368	Yn-369	Yn-370	Yn-371	Yn-372	Yn-373	Yn-374	Yn-375	Yn-376	Yn-377	Yn-378	Yn-379	Yn-380	Yn-381	Yn-382	Yn-383	Yn-384	Yn-385	Yn-386	Yn-387	Yn-388	Yn-389	Yn-390	Yn-391	Yn-392	Yn-393	Yn-394	Yn-395	Yn-396	Yn-397	Yn-398	Yn-399	Yn-400	Yn-401	Yn-402	Yn-403	Yn-404	Yn-405	Yn-406	Yn-407	Yn-408	Yn-409	Yn-410	Yn-411	Yn-412	Yn-413	Yn-414	Yn-415	Yn-416	Yn-417	Yn-418	Yn-419	Yn-420	Yn-421	Yn-422	Yn-423	Yn-424	Yn-425	Yn-426	Yn-427	Yn-428	Yn-429	Yn-430	Yn-431	Yn-432	Yn-433	Yn-434	Yn-435	Yn-436	Yn-437	Yn-438	Yn-439	Yn-440	Yn-441	Yn-442	Yn-443	Yn-444	Yn-445	Yn-446	Yn-447	Yn-448	Yn-449	Yn-450	Yn-451	Yn-452	Yn-453	Yn-454	Yn-455	Yn-456	Yn-457	Yn-458	Yn-459	Yn-460	Yn-461	Yn-462	Yn-463	Yn-464	Yn-465	Yn-466	Yn-467	Yn-468	Yn-469	Yn-470	Yn-471	Yn-472	Yn-473	Yn-474	Yn-475	Yn-476	Yn-477	Yn-478	Yn-479	Yn-480	Yn-481	Yn-482	Yn-483	Yn-484	Yn-485	Yn-486	Yn-487	Yn-488	Yn-489	Yn-490	Yn-491	Yn-492	Yn-493	Yn-494	Yn-495	Yn-496	Yn-497	Yn-498	Yn-499	Yn-500	Yn-501	Yn-502	Yn-503	Yn-504	Yn-505	Yn-506	Yn-507	Yn-508	Yn-509	Yn-510	Yn-511	Yn-512	Yn-513	Yn-514	Yn-515	Yn-516	Yn-517	Yn-518	Yn-519	Yn-520	Yn-521	Yn-522	Yn-523	Yn-524	Yn-525	Yn-526	Yn-527	Yn-528	Yn-529	Yn-530	Yn-531	Yn-532	Yn-533	Yn-534	Yn-535	Yn-536	Yn-537	Yn-538	Yn-539	Yn-540	Yn-541	Yn-542	Yn-543	Yn-544	Yn-545	Yn-546	Yn-547	Yn-548	Yn-549	Yn-550	Yn-551	Yn-552	Yn-553	Yn-554	Yn-555	Yn-556	Yn-557	Yn-558	Yn-559	Yn-560	Yn-561	Yn-562	Yn-563	Yn-564	Yn-565	Yn-566	Yn-567	Yn-568	Yn-569	Yn-570	Yn-571	Yn-572	Yn-573	Yn-574	Yn-575	Yn-576	Yn-577	Yn-578	Yn-579	Yn-580	Yn-581	Yn-582	Yn-583	Yn-584	Yn-585	Yn-586	Yn-587	Yn-588	Yn-589	Yn-590	Yn-591	Yn-592	Yn-593	Yn-594	Yn-595	Yn-596	Yn-597	Yn-598	Yn-599	Yn-600	Yn-601	Yn-602	Yn-603	Yn-604	Yn-605	Yn-606	Yn-607	Yn-608	Yn-609	Yn-610	Yn-611	Yn-612	Yn-613	Yn-614	Yn-615	Yn-616	Yn-617	Yn-618	Yn-619	Yn-620	Yn-621	Yn-622	Yn-623	Yn-624	Yn-625	Yn-626	Yn-627	Yn-628	Yn-629	Yn-630	Yn-631	Yn-632	Yn-633	Yn-634	Yn-635	Yn-636	Yn-637	Yn-638	Yn-639	Yn-640	Yn-641	Yn-642	Yn-643	Yn-644	Yn-645	Yn-646	Yn-647	Yn-648	Yn-649	Yn-650	Yn-651	Yn-652	Yn-653	Yn-654	Yn-655	Yn-656	Yn-657	Yn-658	Yn-659	Yn-660	Yn-661	Yn-662	Yn-663	Yn-664	Yn-665	Yn-666	Yn-667	Yn-668	Yn-669	Yn-670	Yn-671	Yn-672	Yn-673	Yn-674	Yn-675	Yn-676	Yn-677	Yn-678	Yn-679	Yn-680	Yn-681	Yn-682	Yn-683	Yn-684	Yn-685	Yn-686	Yn-687	Yn-688	Yn-689	Yn-690	Yn-691	Yn-692	Yn-693	Yn-694	Yn-695	Yn-696	Yn-697	Yn-698	Yn-699	Yn-700	Yn-701	Yn-702	Yn-703	Yn-704	Yn-705	Yn-706	Yn-707	Yn-708	Yn-709	Yn-710	Yn-711	Yn-712	Yn-713	Yn-714	Yn-715	Yn-716	Yn-717	Yn-718	Yn-719	Yn-720	Yn-721	Yn-722	Yn-723	Yn-724	Yn-725	Yn-726	Yn-727	Yn-728	Yn-729	Yn-730	Yn-731	Yn-732	Yn-733	Yn-734	Yn-735	Yn-736	Yn-737	Yn-738	Yn-739	Yn-740	Yn-741	Yn-742	Yn-743	Yn-744	Yn-745	Yn-746	Yn-747	Yn-748	Yn-749	Yn-750	Yn-751	Yn-752	Yn-753	Yn-754	Yn-755	Yn-756	Yn-757	Yn-758	Yn-759	Yn-760	Yn-761	Yn-762	Yn-763	Yn-764	Yn-765	Yn-766	Yn-767	Yn-768	Yn-769	Yn-770	Yn-771	Yn-772	Yn-773	Yn-774	Yn-775	Yn-776	Yn-777	Yn-778	Yn-779	Yn-780	Yn-781	Yn-782	Yn-783	Yn-784	Yn-785	Yn-786	Yn-787	Yn-788	Yn-789	Yn-790	Yn-791	Yn-792	Yn-793	Yn-794	Yn-795	Yn-796	Yn-797	Yn-798	Yn-799	Yn-800	Yn-801	Yn-802	Yn-803	Yn-804	Yn-805	Yn-806	Yn-807	Yn-808	Yn-809	Yn-810	Yn-811	Yn-812	Yn-813	Yn-814	Yn-815	Yn-816	Yn-817	Yn-818	Yn-819	Yn-820	Yn-821	Yn-822	Yn-823	Yn-824	Yn-825	Yn-826	Yn-827	Yn-828	Yn-829	Yn-830	Yn-831	Yn-832	Yn-833	Yn-834	Yn-835	Yn-836	Yn-837	Yn-838	Yn-839	Yn-840	Yn-841	Yn-842	Yn-843	Yn-844	Yn-845	Yn-846	Yn-847	Yn-848	Yn-849	Yn-850	Yn-851	Yn-852	Yn-853	Yn-854	Yn-855	Yn-856	Yn-857	Yn-858	Yn-859	Yn-860	Yn-861	Yn-862	Yn-863	Yn-864	Yn-865	Yn-866	Yn-867	Yn-868	Yn-869	Yn-870	Yn-871	Yn-872	Yn-873	Yn-874	Yn-875	Yn-876	Yn-877	Yn-878	Yn-879	Yn-880	Yn-881	Yn-882	Yn-883	Yn-884	Yn-885	Yn-886	Yn-887	Yn-888	Yn-889	Yn-890	Yn-891	Yn-892	Yn-893	Yn-894	Yn-895	Yn-896	Yn-897	Yn-898	Yn-899	Yn-900	Yn-901	Yn-902	Yn-903	Yn-904	Yn-905	Yn-906	Yn-907	Yn-908	Yn-909	Yn-910	Yn-911	Yn-912	Yn-913	Yn-914	Yn-915	Yn-916	Yn-917	Yn-918	Yn-919	Yn-920	Yn-921	Yn-922	Yn-923	Yn-924	Yn-925	Yn-926	Yn-927	Yn-928	Yn-929	Yn-930	Yn-931	Yn-932	Yn-933	Yn-934	Yn-935	Yn-936	Yn-937	Yn-938	Yn-939	Yn-940	Yn-941	Yn-942	Yn-943	Yn-944	Yn-945	Yn-946	Yn-947	Yn-948	Yn-949	Yn-950	Yn-951	Yn-952	Yn-953	Yn-954	Yn-955	Yn-956	Yn-957	Yn-958	Yn-959	Yn-960	Yn-961	Yn-962	Yn-963	Yn-964	Yn-965	Yn-966	Yn-967	Yn-968	Yn-969	Yn-970	Yn-971	Yn-972	Yn-973	Yn-974	Yn-975	Yn-976	Yn-977	Yn-978	Yn-979	Yn-980	Yn-981	Yn-982	Yn-983	Yn-984	Yn-985	Yn-986	Yn-987	Yn-988	Yn-989	Yn-990	Yn-991	Yn-992	Yn-993	Yn-994	Yn-995	Yn-996	Yn-997	Yn-998	Yn-999	Yn-1000
--	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

表 附 1

[illegible]

	223...7	
X_n	-61793.651	
$-Y_n$	1850.169	
X_{n-1}	-852.841	
$-Y_{n-1}$	7854.425	
X_{n-2}	-61783.701	
$-Y_{n-2}$	7856.008	
X_{n-3}	-61786.252	
$-Y_{n-3}$	7856.807	
X_{n-4}	-61786.414	
$-Y_{n-4}$	7856.810	
X_{n-5}	-61789.410	
$-Y_{n-5}$	7858.450	
X_{n-6}	-61792.405	
$-Y_{n-6}$	7858.450	

G	$223 - \theta$	X_n	Y_n	$Y_n - Y_c$	$X_n(Y_n - Y_c)$	Y_c
1		-78847 068	-81860 824	1 907	150361 390	1 390
		-78847 859	-61739 004	1 772	139718 442	1 772
		-70848 705	-61799 052	1 907	150364 404	1 907
			10829 911	1 772	139719 714	1 772
					437-10	2-8

223-9	X0	788/48, N	1.907	50364-480435
17	788/48, N	1.907	50364-480435	
18	788/48, N	1.907	50364-480435	
14	788/48, N	1.907	50364-480435	

著作

由諸人

(金和元年5月27日作成)

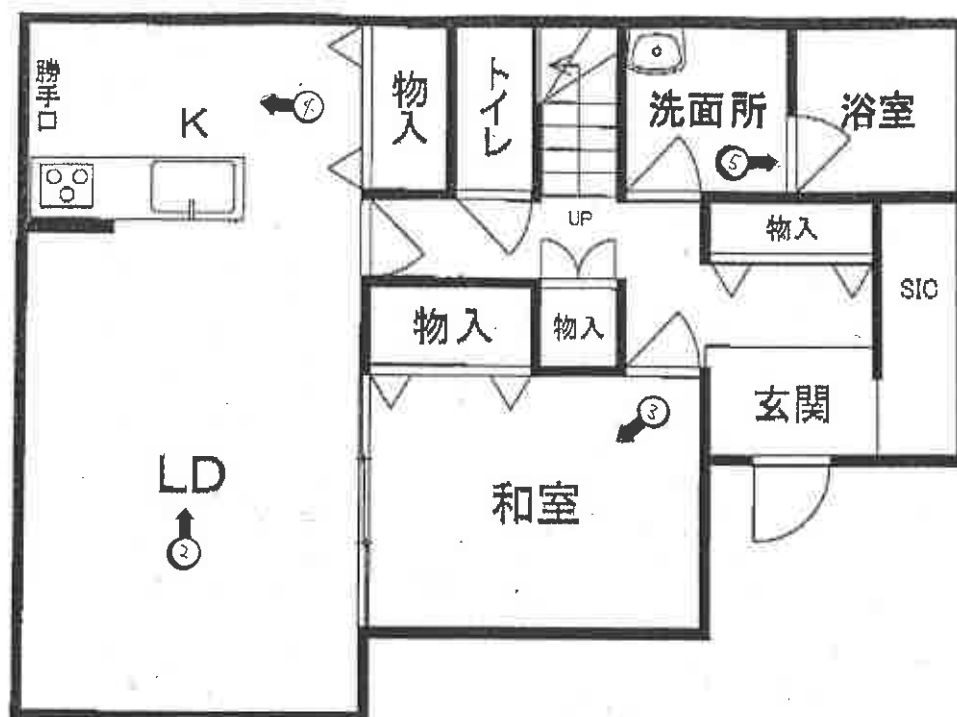
1

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

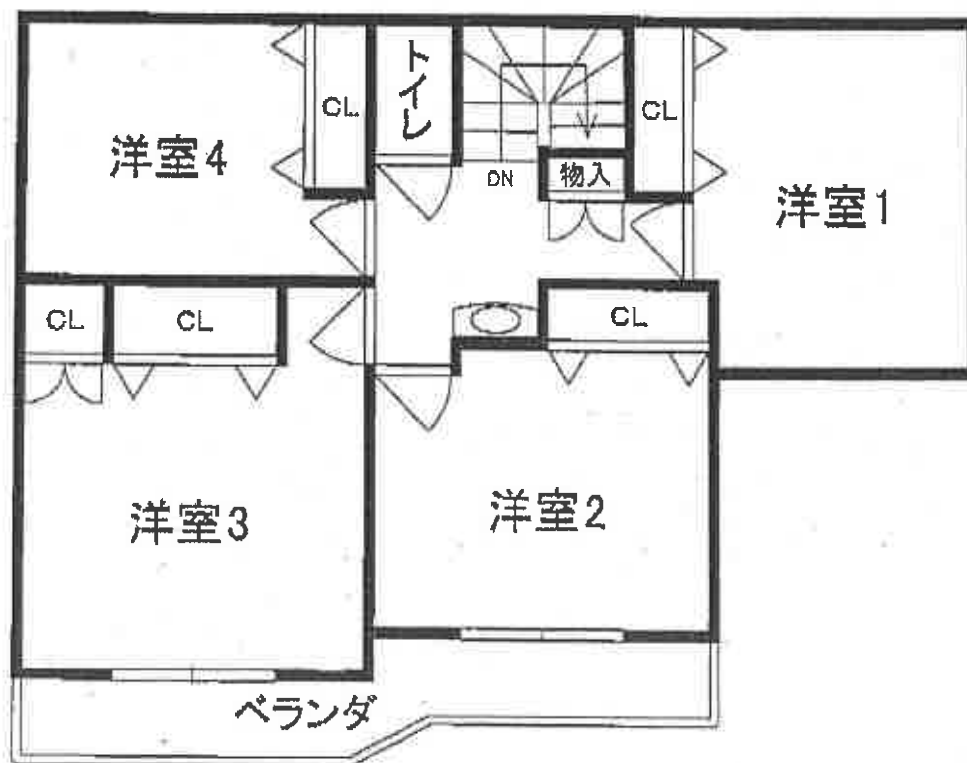
建物概略間取図



1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 2 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 2 0 , 3 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3 , 7 5 0 , 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 6 , 6 3 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、民事執行法第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		
特になし		

* 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 小田原市蓮正寺字稲城
地 番 223番14
地 目 宅地
地 積 148.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小田原市蓮正寺字稲城223番地14
家屋 番号 223番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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「螢田」駅の概ね北東方約420m程度（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし ◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第一種高度地区（最高高さ12m）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	148.96㎡ 台形地 間口約13.0m程度 奥行約12.4m程度 概ね平坦で、その他周囲の隣接地と略等高である。
接面道路の状況	東側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条2項）と約13.0m程度等高に接面。	
土地の利用状況等	物件2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
特 記 事 項	◇ 専用住宅（6区画）の開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇ 接面道路の幅員は、セットバック部分（223番1）を含んでいる。 ◇ 小田原市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 物件1土地上に電柱が1本存している。	

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	令和2年5月24日（登記記載）
	経 過 年 数	約6年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	24年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか SIC
床面積（現況）	1階：62.10㎡、2階：57.96㎡、 延床面積：120.06㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年9月24日：内部立入調査 建物共有者らが居宅として占有している。	
特 記 事 項	◇本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	114,000	100 100	114,000	×148.96	× 0.90	= 15,280,000

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。

地価公示地：小田原-34

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 114,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 114,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

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

◇個 別 格 差：「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し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 2（主である建物）

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)
2	160,000	× 120.06	× 0.72	= 13,830,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.1) \\ & = 0.72 \end{aligned}$$

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	15,280,000	×	0.65	法定地上権 = 9,930,000

(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	15,280,000	－ 9,930,000		× 1.0	× 0.7		= 3,750,000
2	13,830,000	＋ 9,930,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 16,630,000
一括価格 (合計)							20,380,000

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. 地価公示価格 小田原-34

所 在：小田原市蓮正寺字鶴野 470 番 197

価 格：114,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「螢田」駅約 500m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：117 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側 4.8m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

(建蔽率 60%，容積率 150%)

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅の多い区画の整った住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 11,291,168 円

物件 2 8,580,340 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

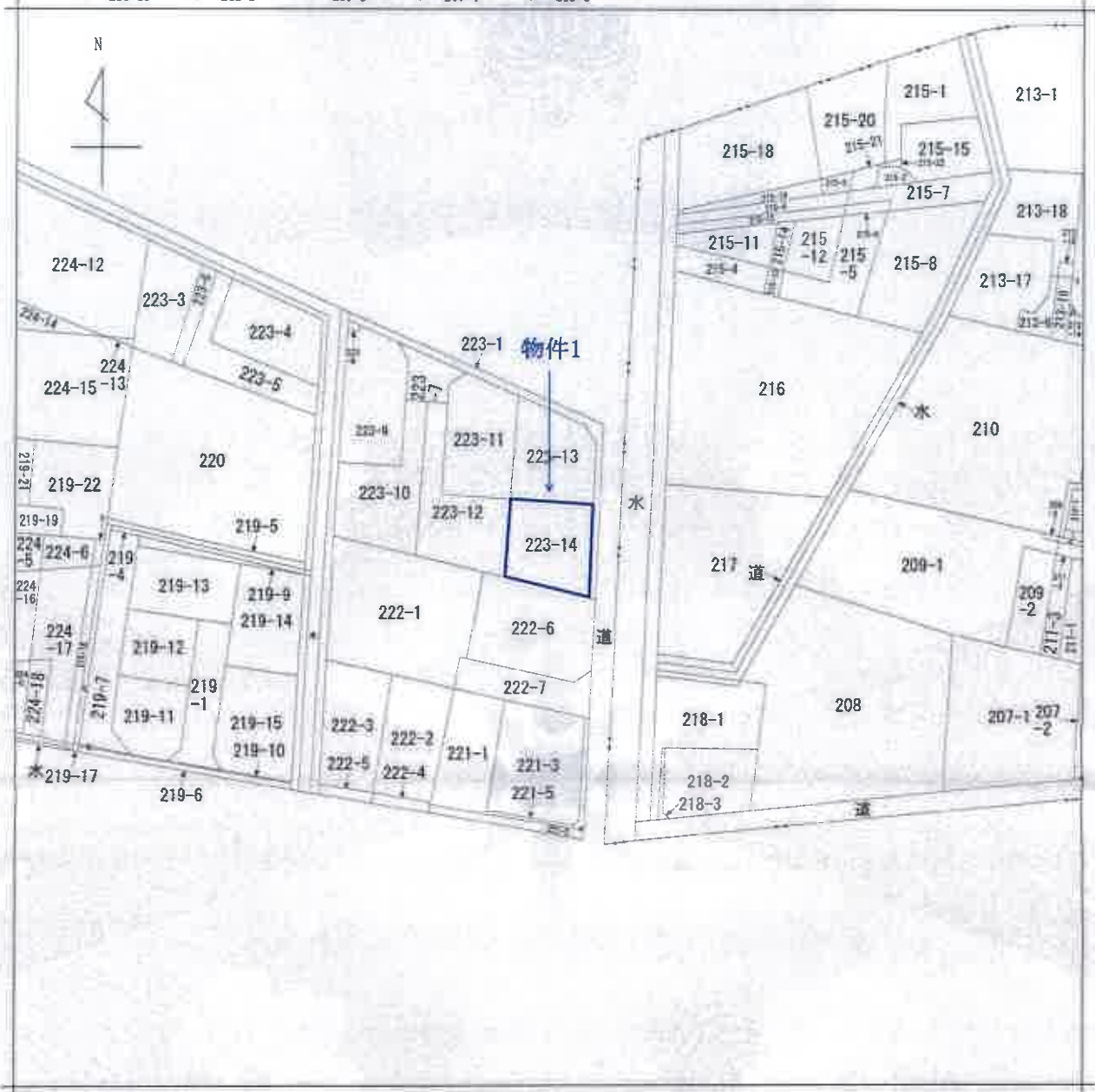
建物概略間取図

位置図



公 図 写

1 213-12 211-4 219-18 221-4 219-2
2 213-15 212-3 219-3 207-4 219-8



(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 部 分	所 在 小田原市蓮正寺字稲城				地 番 223番14		
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				備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 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6月20日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：41-1
(1/1)

登記年月日：令和1年6月4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6月20日 横濱地方裁判所西宮支部

登記官

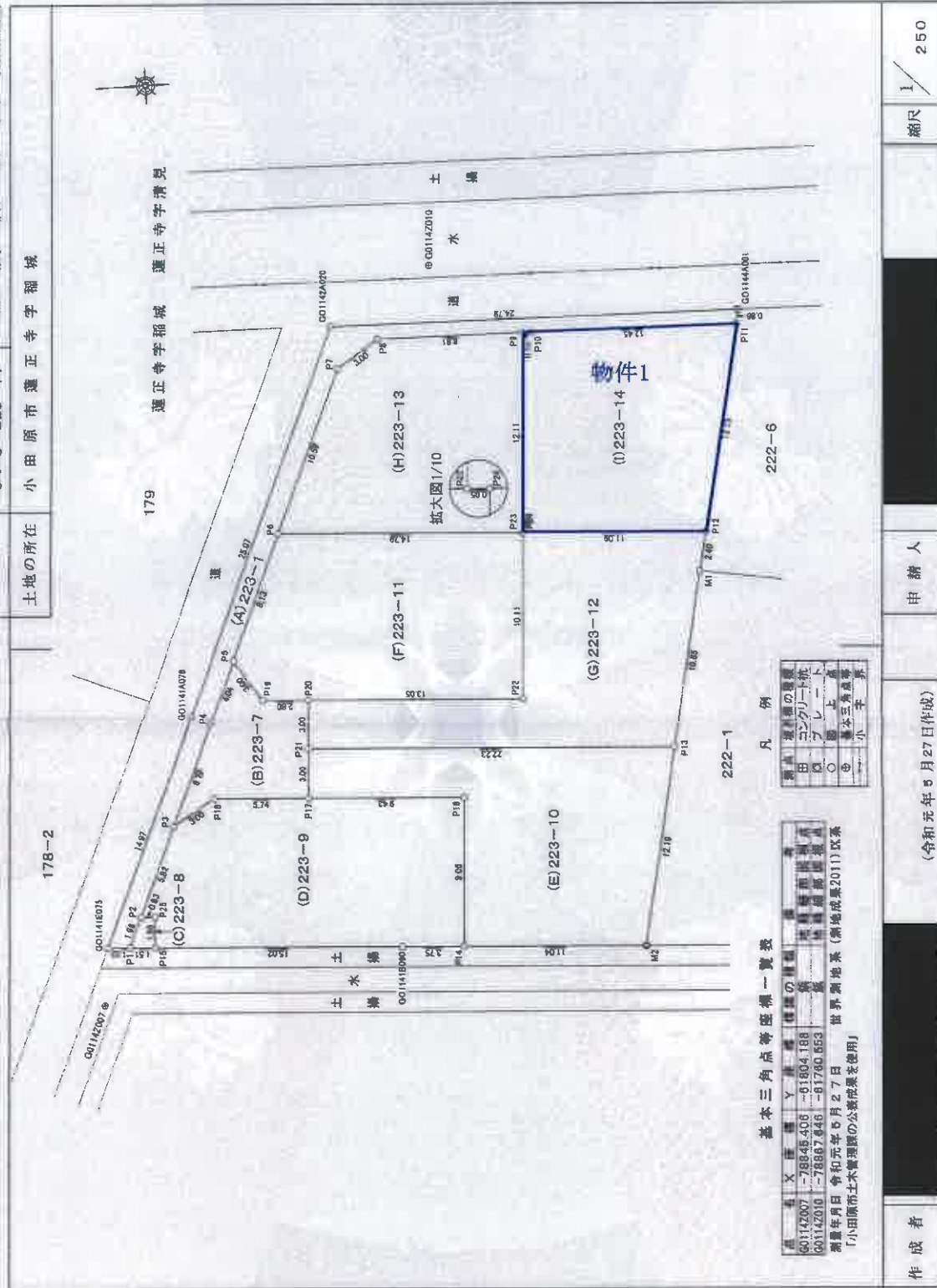
-13-

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

地積測量図 1/2

番 223-1, 223-7
ないし 223-14

土地の所在 小田原市蓮正寺字福城



請求番号：41-2

登記年月日：令和1年6月4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6月20日 横浜地方支庁西宮支局 登記官

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：41-2

地積測量図 2 / 2

223-1、223-7
ないし223-14

地番

小田原市蓮正寺字福城

土地の所在

面積一覽表

地番	面積
(A) 223-1	72.1363000
(B) 223-7	43.7653300
(C) 223-9	159.2993040
(D) 223-10	162.1301420
(E) 223-11	192.1371000
(F) 223-12	148.9370180
(G) 223-13	148.9394880

境界点座標一覽表

地番	X	Y
(A) 223-1	72.1363000	43.7653300
(B) 223-7	43.7653300	159.2993040
(C) 223-9	159.2993040	162.1301420
(D) 223-10	162.1301420	192.1371000
(E) 223-11	192.1371000	148.9370180
(F) 223-12	148.9370180	148.9394880
(G) 223-13	148.9394880	148.9370180

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
(A) 223-1	72.1363000	43.7653300	159.2993040	11511.073
(B) 223-7	43.7653300	159.2993040	162.1301420	7100.420
(C) 223-9	159.2993040	162.1301420	192.1371000	30614.000
(D) 223-10	162.1301420	192.1371000	148.9370180	24098.076
(E) 223-11	192.1371000	148.9370180	148.9394880	28598.076
(F) 223-12	148.9370180	148.9394880	148.9370180	22111.073
(G) 223-13	148.9394880	148.9370180	148.9394880	22111.073

事件1

作成者

申請人

縮尺

(令和元年6月27日作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/2)

登記年月日：令和2年7月30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6月20日 横浜地方裁判所 西郷二宮支局

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

家屋番号 223番14

建物図面

建物の所在 小田原市蓮正寺字稻城223番地14



求積表

①	7.280 × 6.370	= 46.373600
②	3.640 × 0.910	= 3.312400
③	2.730 × 4.560	= 12.421500
計		62.107500

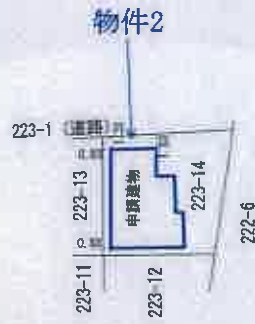
床面積 62.10 m²



求積表

①	7.280 × 6.370	= 46.373600
②	3.640 × 0.455	= 1.656200
③	2.730 × 3.640	= 9.937200
計		57.967000

床面積 57.96 m²



作成者

16日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物概略間取図



1階



2階

