

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 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 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）
1～3	3,931,000 3,144,800	一括	786,200	51,278	7,325
1	30,000				
2	1,000				
3	3,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 小田原市城山二丁目

地 番 338 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 209 平方メートル

共有者 A 持分 140000 分の 2912

2 所 在 小田原市城山二丁目

地 番 338 番 21

地 目 雑種地

地 積 9.00 平方メートル

共有者 A 持分 140000 分の 2912

3 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市城山二丁目 338 番地 2

建物の名称 共立城山マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山二丁目 338 番 2 の 9

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.18 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

所在及び地番 小田原市城山二丁目 3 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 7 1 . 9 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 0 8

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 21 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】

・地役権

範 囲 全部

要役地 小田原市城山二丁目 3 3 8 番 6

設定日 平成 4 年 6 月 1 日

目 的 1、通行

2、上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置

・地役権

範 囲 全部

要役地 小田原市城山二丁目 3 3 8 番 8、同所 3 3 8 番 10 及び同所 3 3 8 番 18

設定日 平成 4 年 6 月 1 日

目 的 1、通行

2、上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置

・地役権

範 囲 全部

要役地 小田原市城山二丁目 3 3 8 番 9、同所 3 3 8 番 11、同所 3 3 8 番 13 及び同所 3 3 8 番 14

設定日 平成 4 年 6 月 1 日

目 的 1、通行

2、上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置

・地役権



範 囲 全部

要役地 小田原市城山二丁目 3 3 8 番 2 2

設定日 平成 4 年 6 月 2 9 日

目 的 1、通行

2、上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置

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。

【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

【物件番号 1、2】

地番 3 3 5 番 1 8、3 3 5 番 1 9、3 3 8 番 1 2 及び 3 4 0 番 5 を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号 2】

本件土地は共有者らがゴミ置場として占有している。共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 3】

管理費等滞納あり。

《 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 小田原市城山二丁目
地 番 338 番 15
地 目 公衆用道路
地 積 209 平方メートル
共有者 A 持分 140000 分の 2912

2 所 在 小田原市城山二丁目
地 番 338 番 21
地 目 雑種地
地 積 9.00 平方メートル
共有者 A 持分 140000 分の 2912

3（一棟の建物の表示）

所 在 小田原市城山二丁目 338 番地 2
建物の名称 共立城山マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 城山二丁目 338 番 2 の 9
建物の名称 110
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 57.18 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1



物 件 目 録

所在及び地番 小田原市城山二丁目 338 番 2

地 目 宅地

地 積 2171.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 208

所有者 A



令和 7年(ケ)第 55号
令和 7年 5月28日受理
令和 7年 7月 3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 小田原市城山二丁目
 地 番 338番15
 地 目 公衆用道路
 地 積 209平方メートル
 共有者 A 持分140000分の2912

2 所 在 小田原市城山二丁目
 地 番 338番21
 地 目 雑種地
 地 積 9.00平方メートル
 共有者 A 持分140000分の2912

3 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市城山二丁目338番地2
 建物の名称 共立城山マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山二丁目338番2の9
 建物の名称 110
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 57.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

(/ 枚目)

物 件 目 録

所在及び地番 小田原市城山二丁目 338 番 2

地 目 宅地

地 積 2171.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 208

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	神奈川県小田原市城山二丁目28番2号 付近
土 地	物件1及び2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（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	☒ 物件1の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☒ 物件2の土地については、土地共有者らが使用するゴミ置場として使用されている
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]
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）
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	神奈川県小田原市城山二丁目 2 8 番 2 - 1 1 0 号		
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： □構造： □床面積：		
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として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	■別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 □滞納はない □滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 □不明	
管理費等照会先	株式会社東海ビルメンテナンス		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1		
現 況 地 目	■宅地（符号 1） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）		
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		
敷 地 権 の 種 類	■所有権（符号 1） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ） □ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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55号

担当執行官 小野 将太郎

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和7年6月20日現在

☒ 管理費	月額	12,360	円	☒ 滞納額	611,400	円				
☒ 修繕積立金	月額	10,800	円	☒ 滞納額	540,000	円				
☐	月額		円	☐ 滞納額		円				
☐	月額		円	☐ 滞納額		円				
☒ 損害金	年	14	%	☐ 金額		円				
☒ 滞納期間	平成・令和	3	年	5	月分	平成・令和	7	年	6	月分

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地 **小田原市本町1丁目13番6号**

会社名 **株式会社 東海ビルメンテナンス**

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 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 物件3の建物に雨漏り等の不具合や損傷は特にありません。 3 物件3の建物内でペットは飼っていません。 4 陸上競技場が近くにあるので、大会がある時に声援が聞こえることがあります。

(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 受命物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については前記記載のとおりである。物件3の建物は、関係人の陳述及び室内の状況等から、Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件3の建物には全体的にかなりの経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。なお、洋室1及び洋室2は、動産類等が大量に置かれていたため、直接床の状態を正確に確認することができなかった。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地は、東側で建築基準法第42条第1項の私道（物件1の土地）に、本件敷地上南東側の駐車場となっている部分の北側で建築基準法第42条第1項の私道（物件1の土地）に、それぞれ接している。なお、南側及び北東側の各道路は、小田原市が管理する認定外道路である。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 電気室
 - (2) 集会所
 - (3) 管理人室
- 6 物件1の土地、物件2の土地及び物件3の建物の「敷地権の目的である土地の表示」土地の符号1には、下記の要役地地役権が設定されている。

承役地	小田原市城山二丁目335番18
	同所335番19
	同所338番12
	同所340番5
目的	1 通行
	2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置
範囲	全部
	平成4年6月9日登記
- 7 物件1の土地には、下記(1)乃至(4)の地役権が設定されている。

(1) 原因	平成4年6月1日設定
目的	1 通行
	2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置
範囲	全部
要役地	小田原市城山二丁目338番6

(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

- | | | |
|-----|-----|--|
| (2) | 原因 | 平成4年6月1日設定 |
| | 目的 | 1 通行
2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 |
| | 範囲 | 全部 |
| | 要役地 | 小田原市城山二丁目338番8
同所338番10
同所338番18 |
| (3) | 原因 | 平成4年6月1日設定 |
| | 目的 | 1 通行
2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 |
| | 範囲 | 全部 |
| | 要役地 | 小田原市城山二丁目338番9
同所338番11
同所338番13
同所338番14 |
| (4) | 原因 | 平成4年6月29日設定 |
| | 目的 | 1 通行
2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 |
| | 範囲 | 全部 |
| | 要役地 | 小田原市城山二丁目338番22 |

(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6月3日（火） 9:23 — 9:46	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6月6日（金） 15:36 — 15:48	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和7年6月18日（水）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（6月25日回答書受領）
令和7年6月30日（月） 13:45 — 14:11	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年7月2日（水） 8:48 — 8:58	横浜地方法務局 西湘二宮支局	共用部分建物登記事項証明書受領 土地登記事項証明書受領
令和7年7月3日（木） 9:43 — 9:53	横浜地方法務局 厚木支局	建物登記事項証明書交付請求（該当なし）

(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

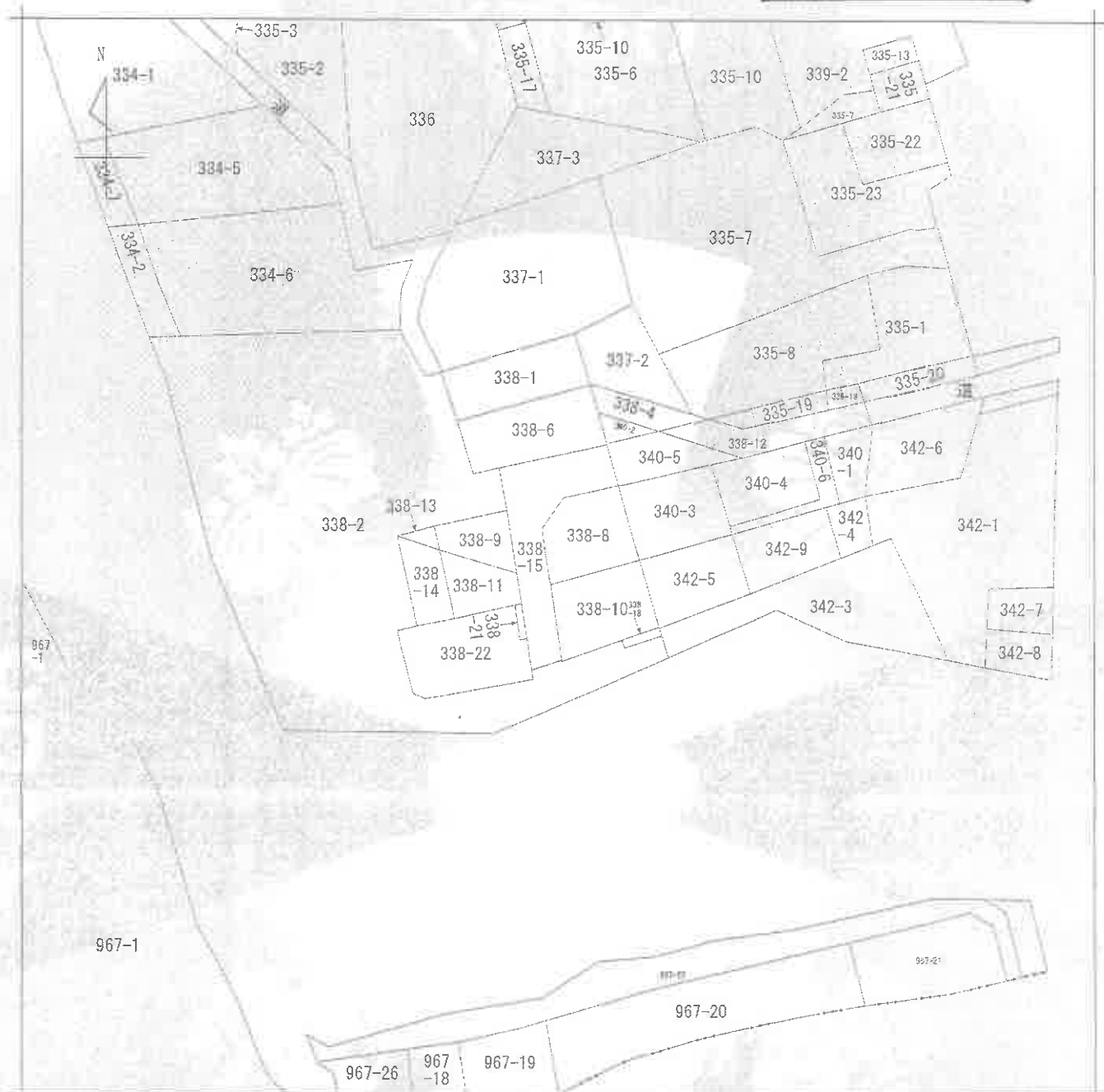
休日・夜間執行許可の提示をした。

1

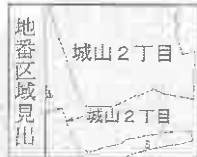
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

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。



A 城山2丁目
B 城山2丁目

請求部	所在	小田原市城山二丁目			地番	338番15		
出力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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				備考 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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年3月17日

東京法務局

地図整理番号：M85740

登記官

(1/1)

(10 枚目)



登記年月日：平成15年6月24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3月17日
東京地方法務局 第三登記部 第三登記課

登記官

(// 枚目)

050938 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 338-2-9

建物の所在
小田原市城山二丁目338-2

共立城山マンション

(建物の番号 110)

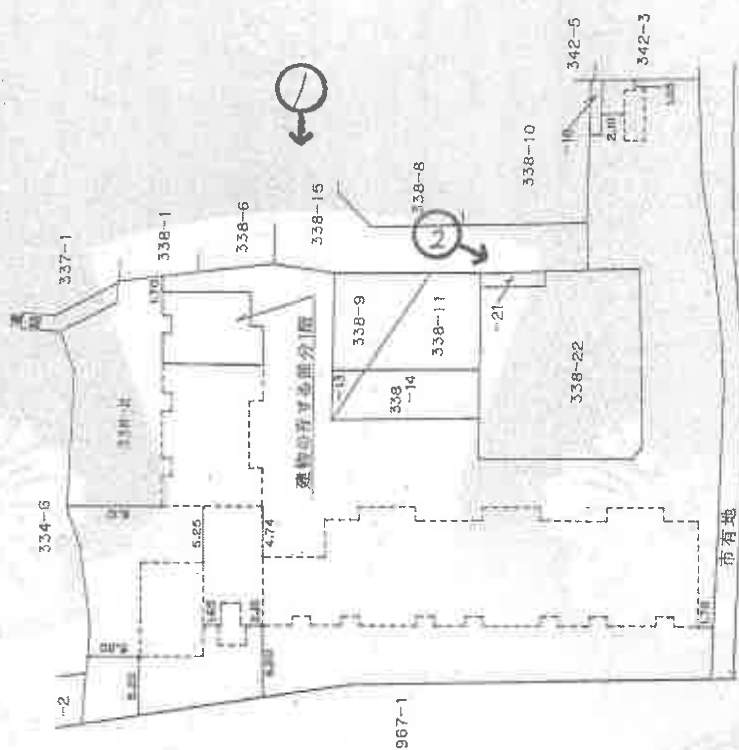


求積表

2.720 x 9.400 =	25.56800000
0.700 x 8.484 =	5.93880000
1.150 x 7.284 =	8.37660000
2.110 x 8.200 =	17.30200000
	57.18540000

床面積 57.18㎡

←○は写真撮影位置・方向



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日加納)

作製

申請人

1/250

500

地図管理番号：M83744

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①

物件 1

物件 3 を含む建物



②

物件 1

物件 2



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 6 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 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 3,9 3 1,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3 0,0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 1,0 0 0 円
物 件 3 (建物)	金 3,9 0 0,0 0 0 円

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原則として考慮していない。
- 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 5 8 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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		(住居表示) 「城山2-28-2-110号」 (マンション名) 共立城山マンション
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 小田原市城山二丁目
地 番 338番15
地 目 公衆用道路
地 積 209平方メートル
共有者 A 持分140000分の2912

2 所 在 小田原市城山二丁目
地 番 338番21
地 目 雑種地
地 積 9.00平方メートル
共有者 A 持分140000分の2912

3（一棟の建物の表示）

所 在 小田原市城山二丁目338番地2
建物の名称 共立城山マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 城山二丁目338番2の9
建物の名称 110
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 57.18平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

物 件 目 録

所在及び地番 小田原市城山二丁目338番2

地 目 宅地

地 積 2171.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の208

所有者 A

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）

画地条件 (規模・形状等)	幅約4.5m～6.0mの不整形地で、規模は209㎡である。
土地の利用状況等	不特定の多数が利用する公衆用道路の一部である。幅員約6.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項2号）の一部であり、当該私道は東側末端で、舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接続している。
特記事項	◇ 建築基準法第42条1項2号の道路である。 ◇ 持分は物件目録のとおり。 ◇ 課税上、非課税である。 ◇ 持分140,000分の2,912 ◇ 要役地地役権が設定されている 承役地：小田原市城山二丁目335番18、同所335番19、同所338番12、同所340番5 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 範囲：全部 平成4年6月9日登記 ◇ 地役権が設定されている 原因：平成4年6月1日設定 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 範囲：全部 要役地：小田原市城山二丁目338番6 原因：平成4年6月1日設定 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 範囲：全部 要役地：小田原市城山二丁目338番8、同所38番10、同所338番18 原因：平成4年6月1日設定 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 範囲：全部

	要役地：小田原市城山二丁目338番9、同所338番11、同所338番13、同所338番14 原因：平成4年6月29日設定 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等埋設物の設置 範囲：全部 要役地：小田原市城山二丁目338番22
--	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約 6.0m、奥行約 1.5mの長方形地である。
土地の利用状況等	土地共有者らが使用するゴミ置場である。
特 記 事 項	◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、免税点未満である。 ◇ゴミ置場を使用することに、費用負担はないとのことである。 ◇持分 140,000 分の 2,912 ◇要役地地役権が設定されている 承役地：小田原市城山二丁目335番18、同所335番19、同所338番12、同所340番5 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガス管等の埋設物の設置 範囲：全部

3. 土地の概況及び利用状況等（符号 1）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「小田原」駅のほぼ西方約900m（道路距離）程度に位置する。	
付 近 の 状 況	周囲には寺院（墓地）、陸上競技場等もある、幅員6mの私道沿いに一般住宅、マンション、駐車場等が混在する住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — ◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域 ◇第1種高度地区（最高高さ12m） ◇第4種風致地区 ◇埋蔵文化財包蔵地（No.250） ◇土砂災害警戒区域（急傾斜）一部該当
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,171.99㎡ 不整形地 東側間口約6.0m、奥行最大約57.6m程度 ほぼ平坦、北側一部傾斜地で敷地内に高さ約4m程度の擁壁等が造られている。東側隣接地とは略等高に接面し、北側隣接地は目的土地より高い丘陵地の傾斜地で地勢なりに接面している。西側陸上競技場は目的土地より約20～30m程度高いが、隣接する部分とは略等高に接面している。

		◇ 共同住宅1棟（47戸）と専用住宅（1戸）の開発許可を得て宅地開発された土地である。
接面道路の状況	東側で物件1である幅員約6.0m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）と約6m程度ほぼ等高に接面し、南東方駐車場部分の北側で、物件1である幅員約4.5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）と4.5m程度ほぼ等高に接面する。南側と北東等側の一部は幅員約1.8m認定外道路（建築基準法外道路）と、南側ほぼ平坦、北東側上り傾斜で接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇ 土地の地積測量図は残地のみしかないが、現地での簡易な計測、机上の計算等により、概ね登記地積数量を充足しているものと認められた。但し、正確な境界及び数量は専門家による精緻な測量及び調査が必要である。 ◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ◇ 要役地地役権が設定されている 承役地：小田原市城山二丁目335番18、同所335番19、同所338番12、同所340番5 目的：1 通行 2 上下水道管・都市ガスパ等の埋設物の設置 範囲：全部	

4. 敷地権について（土地の符号1）

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10,000分の208

5. 建物の概況（物件3が存する建物）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	共立城山マンション	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数47戸）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成4年6月1日（登記記載）
	経 過 年 数	約34年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	16年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延床面積 3,028.68㎡	
仕 様	屋上：陸屋根ルーフィング葺、防水仕様 等 外壁：吹付タイル貼 等	
設 備	集合郵便受、エレベーター、駐車場、自転車置場等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社東海ビルメンテナンス ー
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 台帳記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受け完了検査済年月日の記載はあるが、完了検査済証の番号は空欄となっている。 ◇ 規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。 家屋番号：城山2丁目338番2の48 種類：管理人室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 34.70㎡ 家屋番号：城山2丁目338番2の49 種類：集会所	

	構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 50.57㎡ 家屋番号：城山2丁目338番2の50 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積： 10.00㎡
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（110号）、角部屋（採光は南側） 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	57.18㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（主開口部方位は南側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 ー	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 7 年 6 月 20 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	12,360 円	611,400 円
	修繕積立金	10,800 円	540,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14%、遅延損害金 337,531 円がある。 滞納期間：令和 3 年 5 月分～令和 7 年 6 月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月30日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。 ◇全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が見受けられた。 ◇洋室1及び2は、動産類等が大量に置かれていたため、直接床 の状態を正確に確認することはできなかった。		

第5 評価額算出の過程

本件においては物件3について、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、以下のとおり決定した。なお、物件1及び2の土地は個別性を加味し、積算価格のみを求め、最後の評価額算定の際に加算する。

1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建 物 価 格 (円)
3	250,000	× 57.18	÷ 0.94	× 0.19	= 2,890,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 16 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含み、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

(2)-1 敷地権価格（土地の符号 1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
166,000	×0.82	136,000	×2,171.99	×0.9	$\times \frac{208}{10,000}$	= 5,530,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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-23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 196,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{119} & = & 166,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：背面道があるため、総合格差で上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、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：二方路地、要役地地役権が設定されていること等でやや優れるが、形状に劣ること、地積が大きいこと及び「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。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(2)-2 土地価格（物件番号 1・2）

① 物件 1（土地）

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	持分割合	建付地価格 (円)
1	166,000	$\frac{5}{100}$	8,300	×209	×1.0	$\times \frac{2,912}{140,000}$	= 40,000

◇標準画地価格：上記と同じ

◇価値率：公衆用道路という個別性を加味し価値率を 5%とした。

② 物件 2（土地）

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	持分割合	建付地価格 (円)
2	166,000	$\frac{3}{100}$	5,000	×9.0	×1.0	$\times \frac{2,912}{140,000}$	= 1,000

◇標準画地価格：上記と同じ

◇価値率：公衆用道路という個別性を加味し価値率を 3%とした。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
(2,890,000	+5,530,000)	× 0.98	= 8,250,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.95（1階、EV有り）

位置別補正：1.03（主開口部方位：南・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.95 \times 1.03 \times 1.00 = 0.98$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
143,000	× 0.98	×0.95	×57.18	= 7,610,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：専有部分の保守管理

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 $\times 2$ (8.0%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
588,144 (10.8%)	533,310	8.5%	6,086,008 $\div 6,090,000$	0.7938	4,834,242 (89.2%)	= 5,420,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引はあまり多くは見られないが、市場価格水準は概ね把握できるので、比準価格、積算価格を重視し、収益価格を関連づけて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：40 収益価格：20

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	8,250,000	× 1.00	= 8,250,000
比準価格	7,610,000	× 1.00	= 7,610,000
収益価格	5,420,000		
調整後の価格			7,430,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

① 物件 3

物件 3 に関しては、上記で求めた調整後の価格を基礎に評価額を求める。

物件 番号	調整後の価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円)
3	7,430,000	× 1.0	× 0.7	× 0.75		= 3,900,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金他
滞納額の元本のみを基礎に 25%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

② 物件 1 及び 2

物件 1 及び 2 に関しては、(2)・2 で求めた土地の価格を基礎に評価額を求める。

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	40,000			× 1.0	× 0.7		= 30,000
2	1,000			× 1.0	× 0.7		= 1,000

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。

③ 一括価格及び内訳価格

物件 1 (土地)	30,000 円
物件 2 (土地)	1,000 円
物件 3 (建物)	3,900,000 円
一括価格 (合計)	3,931,000 円

第 6 参考価格資料

1 地価公示地：小田原-23

所 在：小田原市城山 3 丁目 717 番 10「城山 3-5-21」

価 格：196,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「小田原」駅約 550m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：230 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：東側 4.2m 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 (土地) 0 円 (持分 140,000 分の 2,912)

物件 2 (土地) 90,990 円 (持分 140,000 分の 2,912)

物件 3 (建物) 3,661,598 円

符号 1 (土地) 162,944,861 円 (敷地権割合 10,000 分の 208)

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)

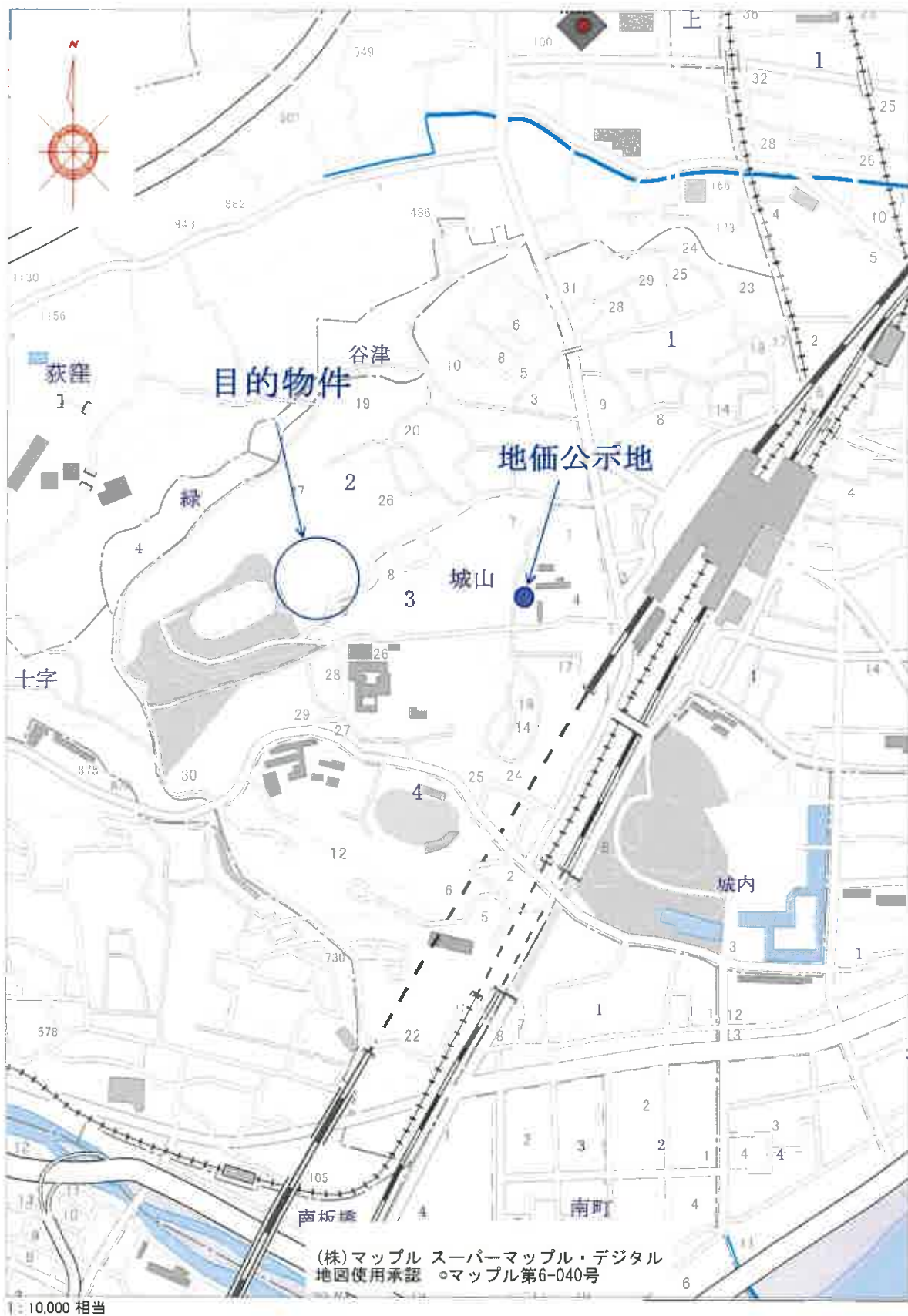
地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

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

以 上

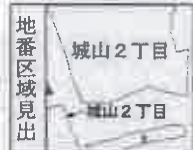
位置図



公 図 写



(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。



A B 城山2丁目
城山2丁目

請 求 部 分	所 在 小田原市城山二丁目					地 番 338番15			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年3月17日

東京法務局

地図整理番号：M85740

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

053923

前 338-3 ~~後新同~~·新 338-2、-15、-21、-22

地積測量図

338-20.C 338-21
338-22

土地の所在

地番	NO	地区	坪数	高さ	借利率	地価
B 339	1	11.04 x	4.03 =	44.48120		
-20	2	11.04 x	4.10 =	45.28400		
		合計		89.75520		
C 338	1	8.25 x	1.44 =	44.87780	㎡	44.87 ㎡
-21	2	6.25 x	1.44 =	9.00000		
		合計		18.00000		
		合計		9.00000	㎡	9.00 ㎡
D 338	1	17.99 x	5.57 =	100.20430		
-22	2	9.16 x	1.47 =	13.48620		
	3	24.05 x	5.85 =	140.69250		
	4	24.05 x	11.18 =	268.87900		
	5	18.22 x	0.94 =	17.12680		
		合計		540.36780		
		面積		270.18390	㎡	270.18 ㎡
A 338		公簿		1912.81500	㎡	
-3		地籍		324.08180	㎡	
		面積		1998.79390	㎡	1998.75 ㎡

コ	コンクリート	塊	境界線の種類
ブ	プラスチック	板	
木	木	板	
石	石	板	
金	金属	板	
ベ	ベニヤ	板	
創	創	板	
割	割	板	
固	固	板	
造	造	板	
占	占	板	



物件2

A 338-3

(日語版)

(田加第)

作者

(平成 4 年 5 月 8 日作製)

串請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(續) 日本全國新聞紙發行人會

4.5.11

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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年3月17日 東京法務局

登記官

地区整理番号:M85743

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成4年5月11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。
(横浜地方支務局西側支局管轄)
令和7年3月17日 東京支務局

登記官

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
B 338-23	1	17.33 x	5.42 =	93.92880	
	2	17.33 x	5.66 =	98.08780	
		合計	192.01640		
A 338-7		面積	96.00820 m ²		96.00 m ²
		公積	155.86426 m ²		
		総計	98.00820 m ²		
		面積	59.85805 m ²		59.85 m ²

地積測量図

前 338-7 後 新同・新 338-2-15

地番
B 338-23
338-7

土地の所在
小田原市城山二丁目



境界	境界線の種類
コ	コンクリート製
ア	プラスチック製
木	木
石	石
金	金
ベ	ベ
鉄	鉄
鋼	鋼
示	示

縮尺 1/250

申請人

(平成4年5月6日作製)

作製者

土地家産調査士

(日本土地家産調査士会連合会所属)

地図整理番号：M85741

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建筑物剖面图

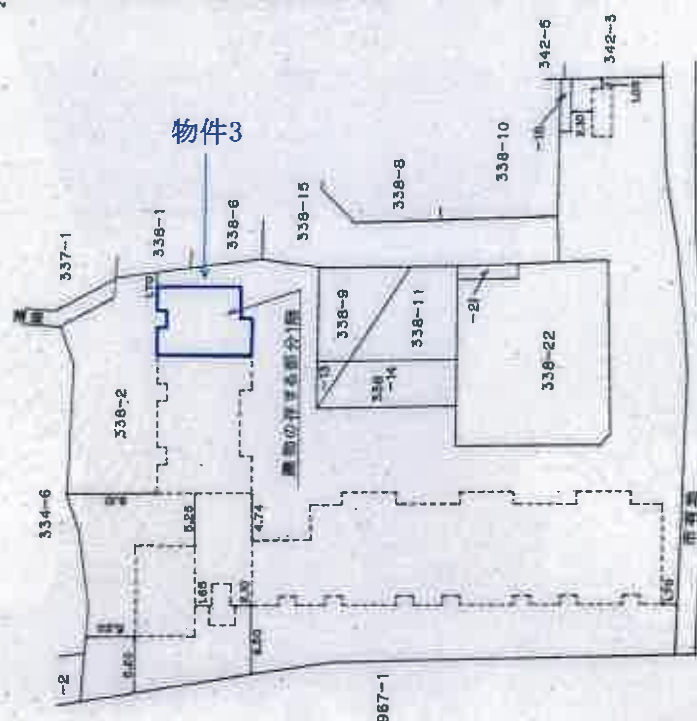
050938 各階平面図

(建物の番号 110)

338-2-9

小田原市城山二丁目338-2
共立城山マンション

共立城山マシヨン



物件3

球權表

2.720	x	9.400	=	25.568000
0.700	x	8.484	=	5.938800
1.150	x	7.284	=	8.376600
2.110	x	6.200	=	13.082000
				57.154000

1999 1998

作者:

總尺

申請人

1 / 2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

截止 2009 年 12 月 31 日

地区整理番号 Y85744

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。
(横浜地方法務局西湖二宮支局管轄)
争続7年3月17日 東京法務局

类题

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

