

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 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 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	7,610,000 6,088,000	一括	1,522,000	42,494	8,693
1	2,560,000				
2	5,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市小竹字向山
 地 番 7 9 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 小田原市小竹字向山 7 9 4 番地 9
 家屋 番号 7 9 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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, 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 小田原市小竹字向山
 地 番 7 9 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 小田原市小竹字向山 7 9 4 番地 9
 家屋 番号 7 9 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 0 平方メートル



令和7年(ケ)第94号
令和7年7月22日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市小竹字向山
 地 番 7 9 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 小田原市小竹字向山 7 9 4 番地 9
 家屋 番号 7 9 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 0 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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物は、令和6年12月ころまで私が住居として使用していたが、今は誰も居住していない。 2 たまに様子を見に来ているので、投函された通知を見た。立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。 (令和7年8月1日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本物件の任意売却について、知り合いに紹介してもらった不動産業者に依頼している。 2 本建物に雨漏りはない。 3 壁紙に、飼っていた猫が傷をつけたところがある。猫は3匹で、令和1年12月ころ、本建物へ引っ越してきたときに一緒に連れてきた。 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 屋根裏収納はない。 7 本建物の敷地の境界について、争いはない。 8 本土地上の北西側道路脇にカーブミラーの支柱がある。どのような扱いになっているか聞いたことはない。金員の支払も受けていない。前所有者との間でも話題に出たことはなかった。 9 騒音については、少し南側に離れたバス通りを暴走族が走ることがあり、その音が聞こえる。 (令和7年8月15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 本建物1階には、猫によると思われる壁紙の損傷がある。
- 4 本建物内には、大量の動産類が置かれていて壁面及び床面の状態をほとんど確認できない。目視できない部分にも損傷又は汚損等のある可能性がある。
- 5 本土地上の南西側付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 6 本建物玄関周囲及び本建物南側の土地上に動産類及びゴミ類が置かれている。また、同南側土地には植物が繁茂している。
- 7 本土地と北西側道路との境界付近にカーブミラーが設置されており、その支柱が本土地上に存在している。
- 8 本土地の境界標は、いずれも擁壁の下側に存在する。
- 9 本土地は北西側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月23日(水) 10:25 — 10:30	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7月23日(水) 10:50 — 11:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年7月30日(水) 15:20 — 15:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年8月1日(金) 17:05 — 17:10	当庁	債務者兼所有者より占有状況等聴取(電話)
令和7年8月15日(金) 14:50 — 15:30	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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

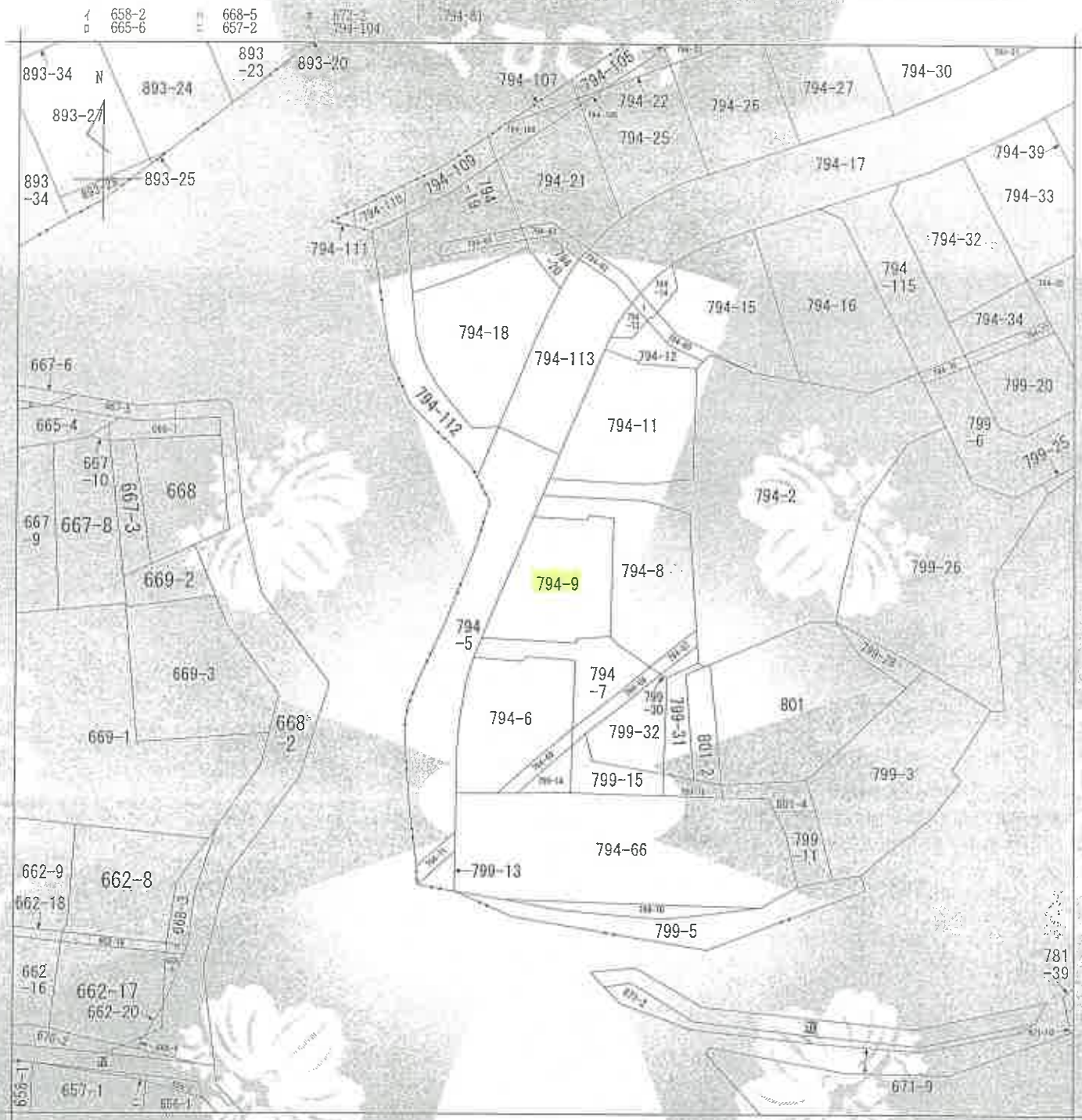
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面とは、土地台帳等に基づき作成された地図であり、これに代わるものとして備え付けられている図面である。



請 求 部 分	所 在	小田原市小竹等西山			地 番	794番9		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地区に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和58年2月8日			備 註 年 月 日 (附図)			備 註 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5月21日

東京法務局

地図整理番号：M88065

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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5月21日 東京法務局

登記簿

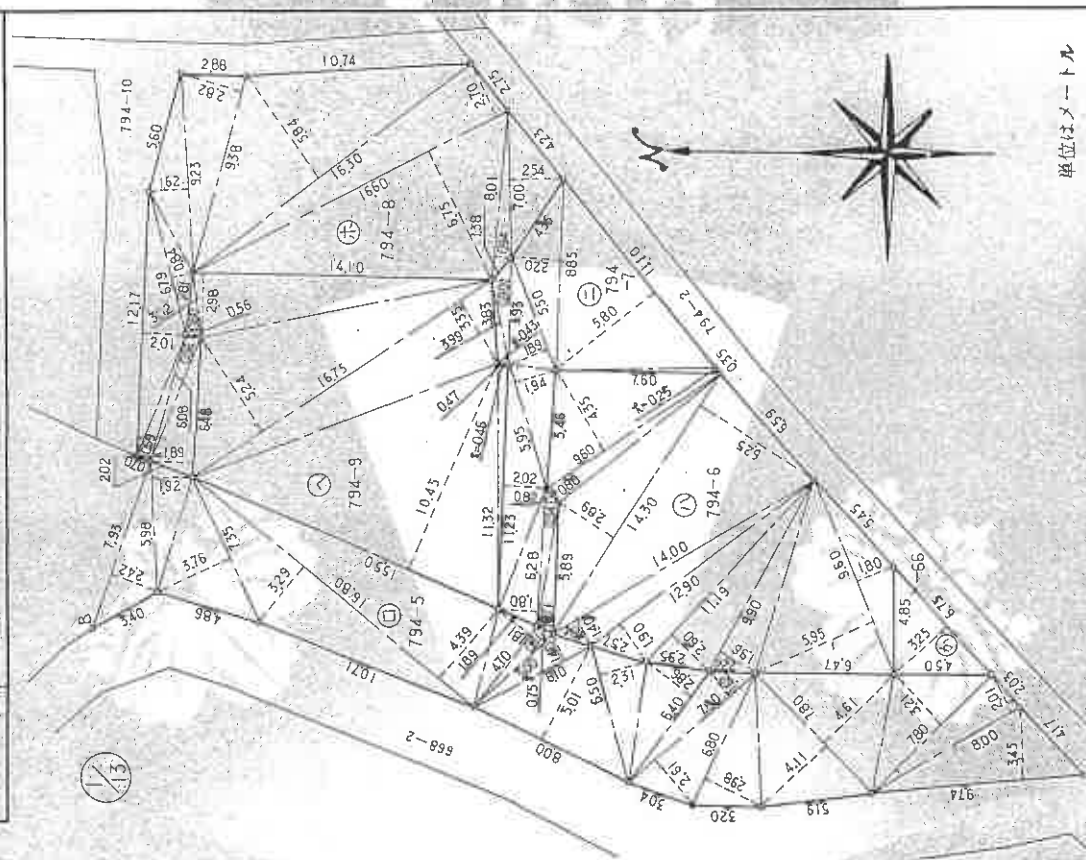
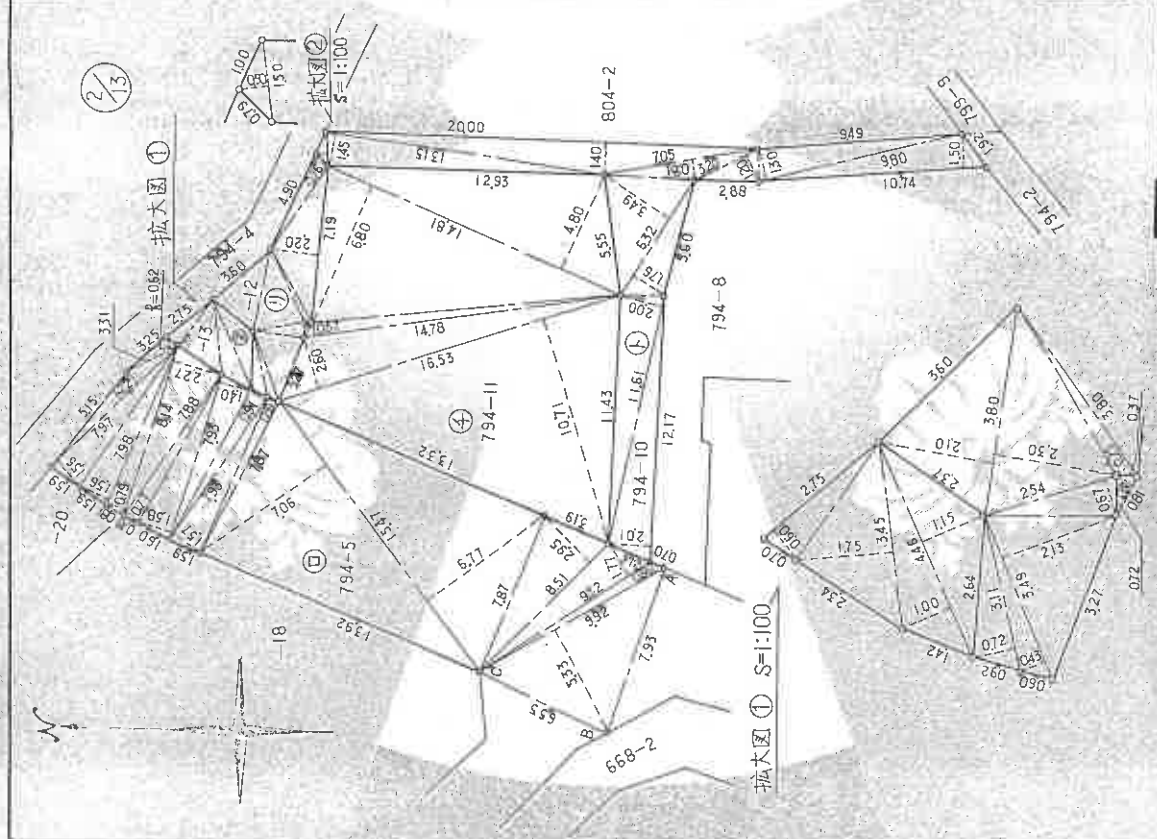
(7枚目)

018853

地積測量圖

地番 794-52-64-66

土地の所在



(目錄)

単位はメートル

(田加敦)

作者

1月20日(製)

人中請

銀 1250

57 12.7

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二宮支店管轄)
令和7年5月21日 東京法務局

018860

前頁

地積測量図

地番 794-5-41-66-1

土地の所在 小田原市小竹字向山

** 寸法 キロメートル **

カバツ	NO	アハツ	タテ	バハツ	坪
794-13	3	4.46	1.00	4.4600	
	4	4.46	1.15	5.1290	
			1/2	17.2765	8.63M ²
794-14	1	2.79	0.33	0.9207	
	2	5.65	1.60	9.0400	
	3	5.65	1.35	7.6275	
	4	4.05	1.90	7.6950	
			1/2	25.2832	12.64M ²
			1/2	12.6416	
794-15	1	18.75	4.98	93.3750	
	2	16.93	9.60	162.5680	
	3	15.75	2.45	38.5875	
	4	12.59	1.55	19.5145	
	5	11.00	1.65	18.1500	
	6	3.89	1.34	5.2126	
	7	9.40	0.50	4.7000	
	8	5.60	2.35	13.1600	
			1/2	355.2276	177.61M ²
			1/2	177.6138	
794-16	1	20.43	7.50	153.2250	
	2	20.43	2.89	59.0427	
	3	20.84	7.78	162.1352	
	4	20.84	5.03	104.8252	
	5	6.99	3.04	21.2496	
			1/2	500.4777	250.23M ²
			1/2	250.2385	
794-17	1	3.40	1.97	6.6980	
	2	5.32	1.57	8.3524	
	3	8.00	1.57	12.5600	
	4	8.00	1.56	12.4800	
	5	7.97	1.56	12.4332	
	6	8.05	0.53	4.2665	
	7	8.05	2.29	18.4345	
	8	7.90	1.05	8.2950	
	9	7.85	0.35	2.7475	
	10	7.97	1.58	12.4820	
	11	7.94	1.94	15.4618	
	12	7.94	1.56	12.3864	
	13	8.02	1.56	12.5112	
	14	8.02	2.32	18.6064	
	15	8.01	1.57	12.5757	
	16	7.98	1.57	12.5286	
	17	7.98	2.33	18.5934	
	18	7.98	1.56	12.4488	
	19	7.93	1.03	8.1679	
	20	8.44	3.82	32.2408	

(日 欄 延 9)

** 寸法 キロメートル **

カバツ	NO	アハツ	タテ	バハツ	坪
794-9	1	11.32	0.46	5.2072	
	2	15.50	10.45	161.9750	
	3	16.75	3.35	56.1125	
	4	16.75	5.24	87.7700	
	5	3.02	0.50	1.5100	
	6	14.10	2.98	42.0180	
			1/2	354.5927	177.29M ²
			1/2	177.29635	
794-10	1	12.17	2.01	24.4617	
	2	11.61	2.00	23.2200	
	3	6.32	1.76	11.1232	
	4	6.32	3.49	22.0568	
	5	1.50	0.50	0.7500	
	6	13.15	1.45	19.0675	
	7	20.00	1.40	28.0000	
	8	7.05	0.81	5.7105	
	9	3.20	1.20	3.8400	
	10	9.80	1.30	12.7400	
	11	10.74	1.50	16.1100	
			1/2	167.0797	83.53M ²
			1/2	83.53985	
794-11	1	16.53	10.71	177.0363	
	2	16.53	2.60	42.9780	
	3	14.78	0.57	8.4246	
	4	0.81	0.31	0.2511	
	5	14.81	6.80	100.7080	
	6	14.81	4.80	71.0880	
			1/2	400.4860	200.24M ²
			1/2	200.2430	
794-12	1	3.11	0.72	2.2392	
	2	3.49	0.43	1.5007	
	3	3.49	2.13	7.4337	
	4	2.54	0.67	1.7018	
	5	3.80	2.30	8.7400	
	6	3.80	2.10	7.9800	
	7	3.80	0.25	0.9500	
	8	7.19	2.20	15.8180	
	9	4.90	0.76	3.7240	
			1/2	50.0874	25.04M ²
			1/2	25.0437	
794-13	1	2.75	0.60	1.6500	
	2	3.45	1.75	6.0375	

申請人

11月24日(作製)

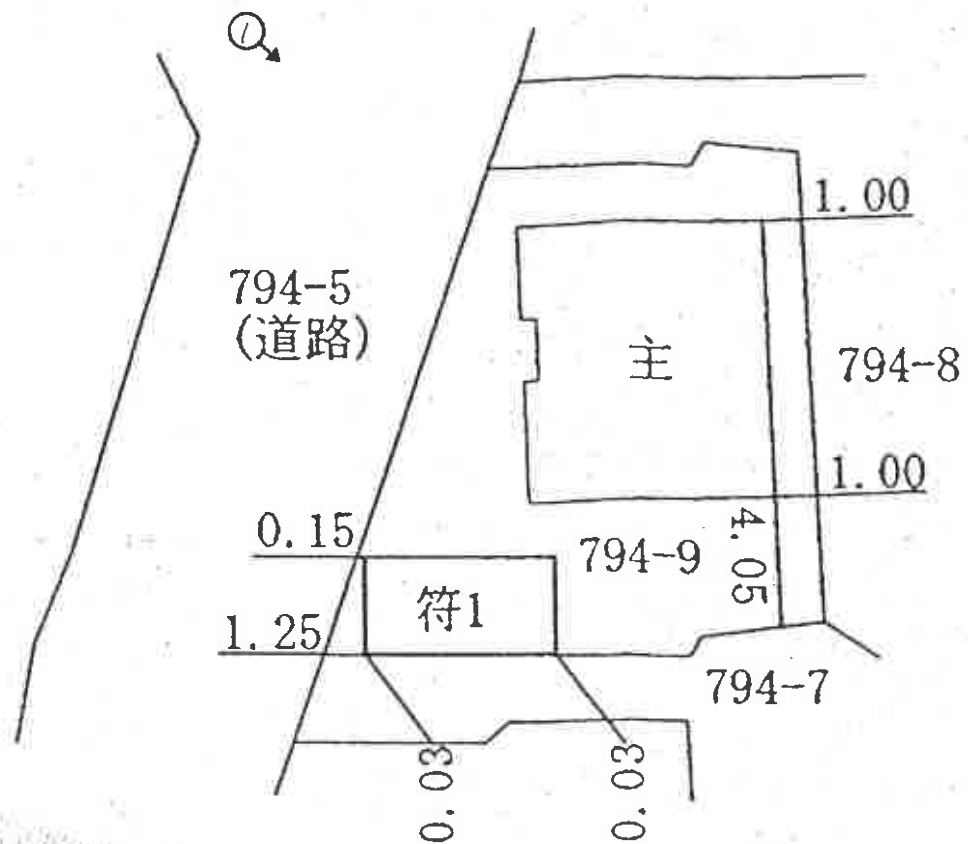
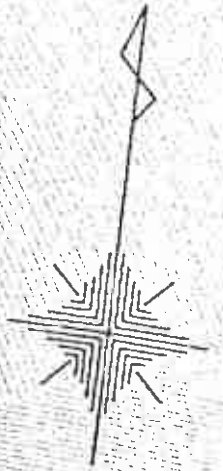
作製者 土地家

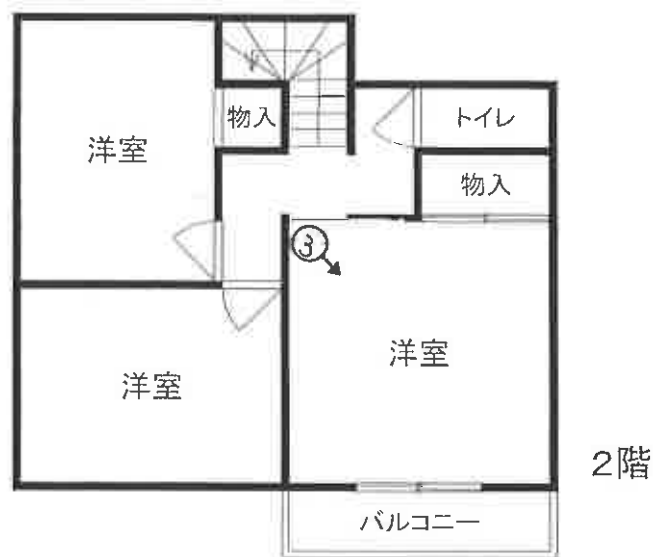
縮尺

1/5712.7

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





附属建物
符号1



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向
(10枚目)

①



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 94 号
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 27 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,610,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,560,000円
物 件 2 (建物)	金5,050,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2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き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		
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 小田原市小竹字向山
 地 番 7 9 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 小田原市小竹字向山 7 9 4 番地 9
 家屋 番号 7 9 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 0 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「二宮」駅の北西方約3.3km（道路距離）、 バス停「橘団地」徒歩約2分	
付 近 の 状 況	幅員約7.8mの市道沿いに戸建一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	177.29㎡
	形 状	ほぼ台形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.5m、奥行約12m
	地 勢	地勢は平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約7.8m市道（5207号・建築基準法第42条1項1号）に 間口約15.5m、約2.8m高く接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・ 物件1土地南西側にスチール製物置が1台設置されている。 ・ 物件1土地の西側（建物玄関付近）及び南側に動産類及び廃棄物（ゴミ）が置かれている。 ・ 物件1土地の北西側隅にカーブミラーが設置されている。 ・ 物件1土地は道路との高低差があるため北西側を中心に擁壁が築造され、物件1土地の南側には附属建物である掘り込み車庫が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和60年3月25日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル（スタッコ）等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、敷目天井等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	HV×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：58.79㎡ 2階：43.88㎡ 延べ102.67㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK・車庫（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年8月15日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・1階には猫によると思われる引っ掻き傷が見られる。 ・物件2建物内部は、大量の動産類が置かれていて壁及び床面の状態をほとんど確認できない状態にある。目視できない箇所にも損傷、汚損等の可能性がある。 ・完了検査済みか否かは不明である。 ・目的物件土地に下記附属建物が所在する。 【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：16.90㎡ 築年月日：昭和57年3月26日 その他：経年経過による劣化が認められる。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	63,400	98	62,100	×177.29	×0.95	=10,460,000
		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。

基準地 小田原（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 59,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 63,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、交通接近条件、街路条件、環境条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：高低差等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5％と判定した。

② 物件 2 (建物)

当該建物は築後約 41 年を経過している建物であり、保守管理の状態等を参酌するとその市場価値は極めて低いことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 180,000 円と査定）の 2%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	×102.67	×0.02	=370,000

(附属建物)

当該附属建物は、築後約 44 年を経過している建物であり、保守管理の状態等を参酌するとその市場価値は極めて低いことを考慮し、各再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 130,000 円と査定）の 2%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
附属建物	130,000	×16.90	×0.02	=40,000

建物価格：370,000 円 + 40,000 円 = 410,000 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	10,460,000	×0.65	法定地上権	=6,800,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものとし、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	10,460,000	- 6,800,000		× 1.0	× 0.7		= 2,560,000
2	410,000	+ 6,800,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,050,000
一括価格 (合計)							= 7,610,000

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. 基準地価格 小田原（県）－1

所 在：小田原市小竹字神福 586 番 14

価 格：59,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線 「二宮」 駅 約 3.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：135 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 4.8m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 100%）、
防火指定なし

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 7,871,676 円

物件 2 1,723,437 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

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



目的物件

基準地

位置図

小田原市「白図」

縮尺 約 1/20,000

登記年月日：昭和57年12月7日

018853

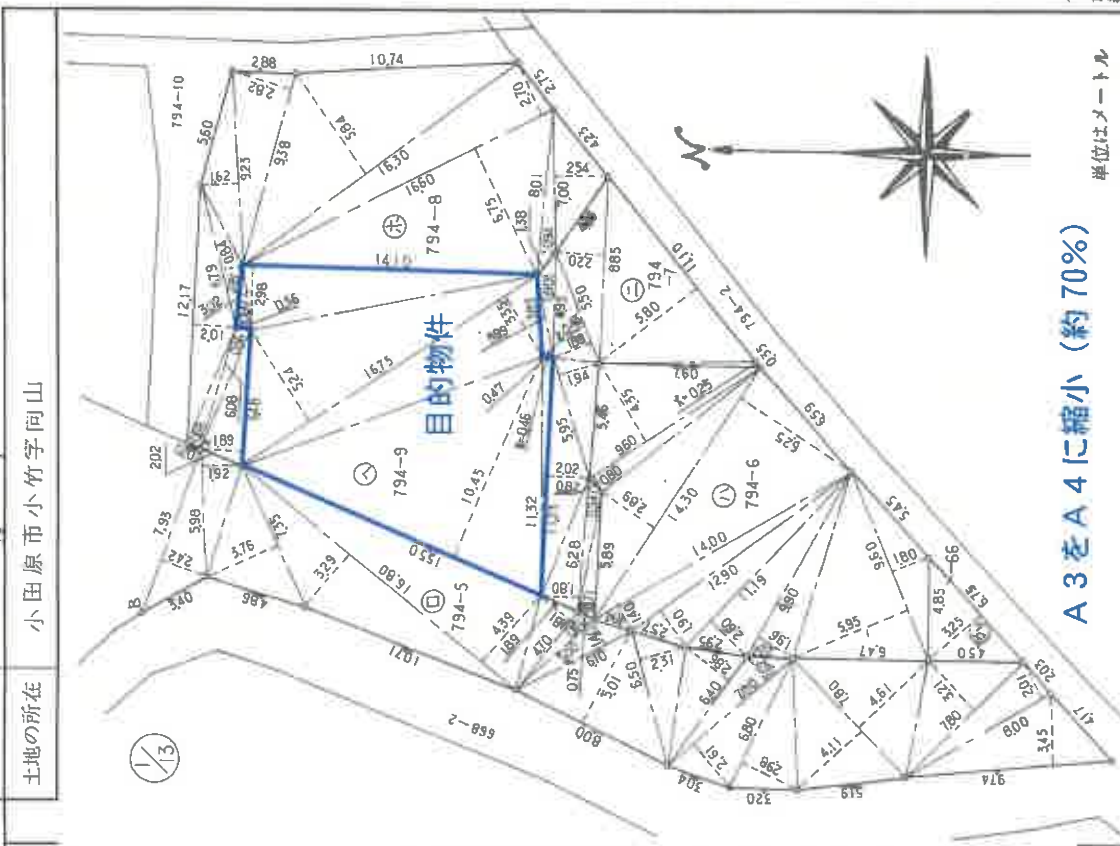
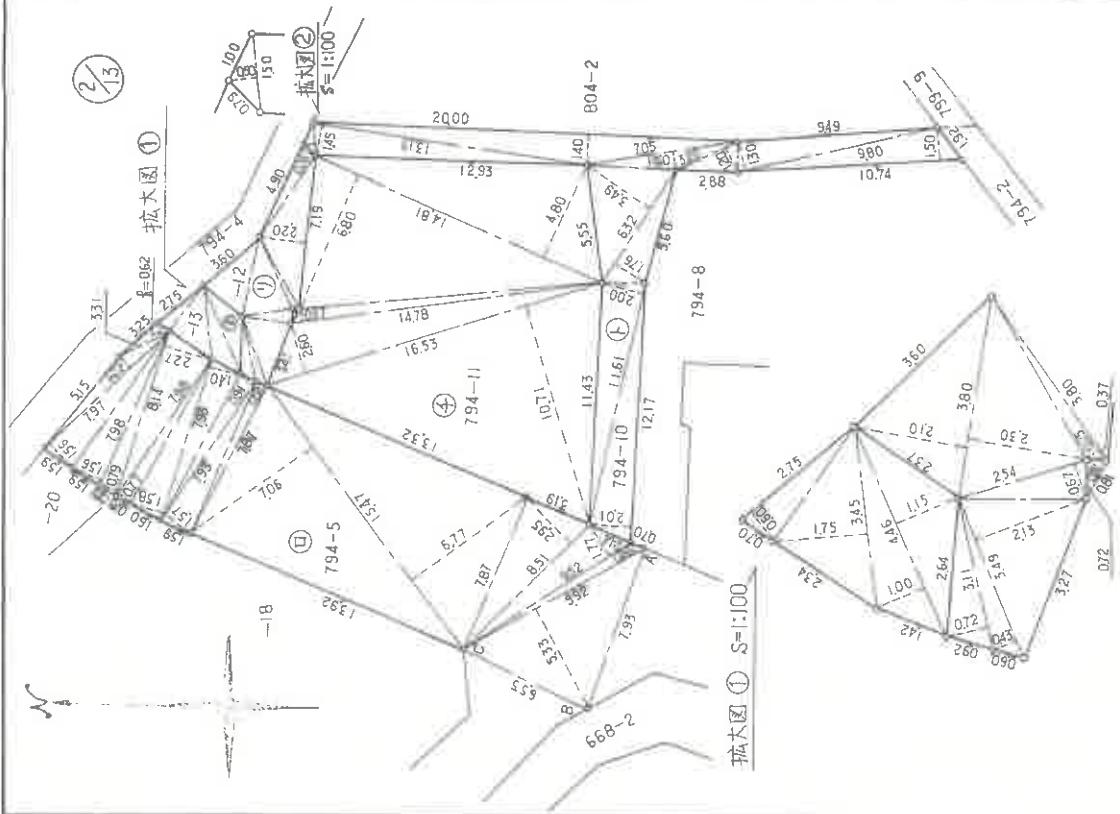
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方裁判所 西側（東京地方裁判所））
令和7年5月21日 東京地裁第10部

登記簿

地 番 794-5-64-66

地 積 測 量 図

土地の所在 小田原市小竹字向山



(日 測 量 9)

A3をA4に縮小 (約70%)

単位はメートル

作製者

年 11 月 20 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

57.12.7

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。
（横浜地方裁判所 東京地方裁判所）
令和7年5月21日 東京地方裁判所

前より 新
地番 794-9-11
土地の所在 小田原市小竹字向山

地積測量図

018860

** 計測 地積測量図 **

地番	NO	デハ	ハヤ	坪
794-13	3	4.46	4.4600	4.4600
	4	4.46	5.1290	5.1290
794-14	1	2.79	0.9207	0.9207
	2	5.65	9.0400	9.0400
	3	5.65	7.6275	7.6275
	4	4.05	7.6950	7.6950
794-15	1	18.75	25.2832	25.2832
	2	16.93	12.6416	12.6416
	3	15.75	93.3750	93.3750
	4	12.59	162.5280	162.5280
	5	11.00	38.5875	38.5875
	6	3.89	19.5145	19.5145
	7	9.40	18.1500	18.1500
	8	5.60	5.2126	5.2126
			4.7000	4.7000
			13.1600	13.1600
			355.2276	355.2276
			177.6138	177.6138
794-16	1	20.43	153.2250	153.2250
	2	20.43	59.0427	59.0427
	3	20.84	162.1352	162.1352
	4	20.84	104.8252	104.8252
	5	6.99	21.2496	21.2496
			500.4777	500.4777
			250.23885	250.23885
794-17	1	3.40	6.6980	6.6980
	2	5.32	8.3524	8.3524
	3	8.00	12.5600	12.5600
	4	8.00	12.4800	12.4800
	5	7.97	12.4332	12.4332
	6	8.05	4.2665	4.2665
	7	8.05	2.29	2.29
	8	7.85	18.4345	18.4345
	9	7.90	2.7475	2.7475
	10	7.90	12.4820	12.4820
	11	7.97	15.4618	15.4618
	12	7.94	12.3864	12.3864
	13	8.02	12.5112	12.5112
	14	8.02	18.6064	18.6064
	15	8.01	12.5757	12.5757
	16	7.98	12.5286	12.5286
	17	7.98	18.5934	18.5934
	18	7.98	12.4488	12.4488
	19	7.93	8.1679	8.1679
	20	8.44	32.2408	32.2408

(日 平成 9)

** 計測 地積測量図 **

地番	NO	デハ	ハヤ	坪
794-9	1	11.32	0.45	0.45
	2	15.50	10.45	10.45
	3	15.75	3.35	3.35
	4	16.75	5.24	5.24
	5	3.02	1.5100	1.5100
	6	14.10	2.98	2.98
			354.5927	354.5927
			177.29635	177.29635
794-10	1	12.17	2.01	2.01
	2	11.61	2.00	2.00
	3	6.32	1.76	1.76
	4	1.50	3.49	3.49
	5	13.15	0.50	0.50
	6	20.00	1.45	1.45
	7	7.05	1.40	1.40
	8	3.20	5.7105	5.7105
	9	9.80	3.8400	3.8400
	10	10.74	12.7400	12.7400
	11		16.1100	16.1100
			167.0797	167.0797
			83.53985	83.53985
794-11	1	15.53	10.71	10.71
	2	16.53	2.50	2.50
	3	14.78	0.31	0.31
	4	0.81	6.60	6.60
	5	14.81	4.80	4.80
			400.4860	400.4860
			200.2430	200.2430
794-12	1	3.11	0.72	0.72
	2	3.49	0.43	0.43
	3	3.49	2.13	2.13
	4	3.54	0.67	0.67
	5	3.80	2.30	2.30
	6	3.80	2.10	2.10
	7	3.80	0.25	0.25
	8	7.19	3.20	3.20
			0.76	0.76
			50.0874	50.0874
			25.0437	25.0437
794-13	1	2.75	0.60	0.60
	2	3.45	1.75	1.75
			1.6500	1.6500
			6.0375	6.0375

(日 加 納)

作製者

申請人

縮尺

1/

11月21日作製

57.12.7

015027

各階平面図

建物図面

各階平面図

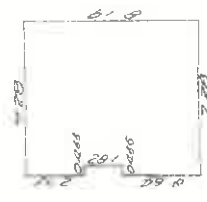
家屋番号

794番9

建物の所在

小田原市小竹字向山794番地9

1 階



求積

$2.75 \times 1.28 = 19.8744$
 $1.82 \times 6.825 = 12.4215$
 $3.64 \times 7.28 = 24.4992$

床面積 58.79㎡

2 階



求積

$6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $5.46 \times 2.73 = 14.9058$

床面積 43.88㎡

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/250

18日作製

作製者

607.25

(東京土地家屋調査士会用紙)

16

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 西瀬（登記官電報）
令和7年5月21日 東京法務局

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 794番9

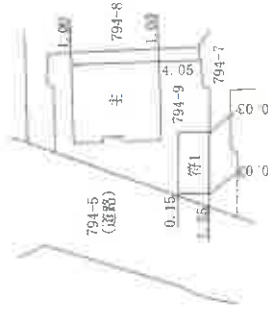
建物の所在 小田原市小竹字向山794番地9

附属建物 符号1



求積表

5.869 × 2.880	=16.902720
合計	16.902720
床面積	16.90 m ²



A3をA4に縮小（約70%）

（長源納）

作成者

1月10日作成

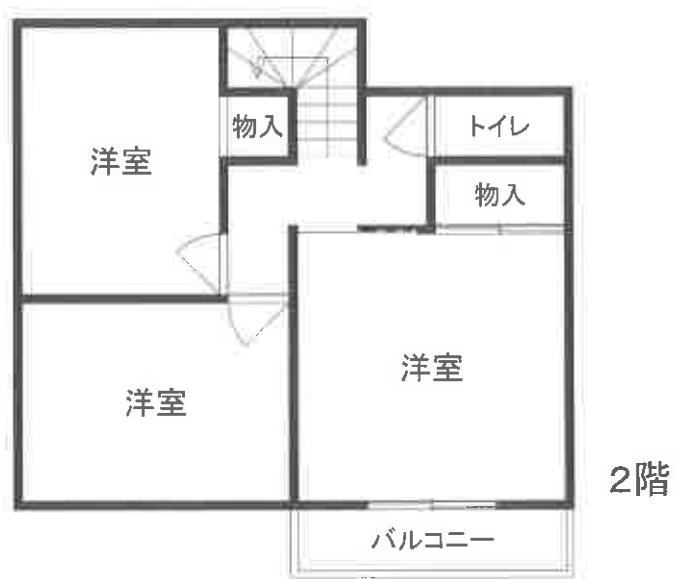
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



附属建物
符号1



概略間取図