

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 7 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 10 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	3,610,000 2,888,000	一括	722,000	36,411	0
1	1,530,000				
2	40,000				
3	2,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 226番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 226番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市延清字松久保226番地7 |
| | 家屋 番号 | 226番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.71平方メートル
2階 42.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 2 2 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 7 1 平方メートル
2 階 4 2 . 9 6 平方メートル |



令和7年（ケ）第109号

令和 7年10月23日

上 申 書

横浜地方裁判所 小田原支部

裁 判 官 殿

執行官 小野 将太郎 印

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、競売不動産の所有者へ照会書を送付しましたが回答がなかったため、現況調査報告書5枚目及び6枚目にその旨を記載し現況調査報告書を提出しました。しかしながら、現況調査報告書提出後に所有者から同照会書の回答を受領しました。つきましては、同回答を追加提出させていただくことを上申します。

なお、同回答書の回答の要旨としては、現況調査報告書3枚目「占有者及び占有権原」の内容と概ね同旨でしたが、賃料の支払時期についてのみ、下記の相違点がある旨を申し添えます。

記

現況調査報告書3枚目記載の賃料の支払時期 「毎月末日限り当月分支払」

同回答書記載の賃料の支払時期 「毎月末日限り翌月分支払」

以上

令和 7年(ケ)第 109号
令和 7年 9月 8日受理
令和 7年10月 8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 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 226番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 226番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市延清字松久保226番地7 |
| | 家屋 番号 | 226番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.71平方メートル
2階 42.96平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地(物件1及び2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 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(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成17年ころ	
	期間	平成17年ころから ☐ 令和 年 年 日まで ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金70,000円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 私が物件3の建物を使用するに至った経緯は下記のとおりです。 (1) 平成17年ころ、私の配偶者であるCがA(債務者兼所有者)と口頭で物件3の建物に係る賃貸借契約を結び、下記ア及びイの条件で物件3の建物にCと私で住むことになりました。なお、口頭契約ですから契約書のような書面はありません。 ア 賃料 月額70,000円(毎月末日限り当月分支払) イ 敷金及び保証金 設定なし (2) 令和3年2月ころにCが亡くなりました。その後も私が賃借権を相続しそのまま物件3の建物に住み続けています。 (3) 私の資金繰りの事情により、長らく私はAに賃料を支払っていません。余裕ができたときに少しでもAに支払うようにしています。直近では令和6年10月ころに10,000円を支払いました。 3 目的物件の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物には様々な箇所如雨漏りがあり酷く損傷しています。建物自体も古く全体的にかなり傷んでいます。 (2) 物件3の建物の1階廊下の床等に緩みがあり、ぶかぶかした感触があります。 (3) 物件3の建物で煙草を喫います。 (4) 物件3の建物内で猫を1匹飼っています。 (5) 物件1の土地の路地状部分には、隣接土地所有者(地番226番6)が置いている荷物が物件1の土地まで越境しています。なお、同路地状部分の西側の脇には植物の鉢植えが並べて置かれていますが、それも私が置いたものではなく同隣接土地所有者が置いたものであると思われます。

(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、概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況等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立入調査の結果から、Bが賃借権に基づき占有しているものと認めた。なお、調査にあたってはAへ照会書を送付したが回答はなかった。Bの賃料の滞納は長期化していることが窺えるが、Aから賃貸借契約解除の意思表示を示す書面の提出や陳述はなかったため、Bの陳述内容のみに基づき賃借権を認定したものである。
- 3 物件3の建物には全体的に酷く劣化、損傷及び汚損している。様々な箇所ですみずみによる雨漏りによる損傷が進んでいる。1階の廊下では床の緩みも感じられた。傷み具合から修理には多額の費用を要することが想定される。
- 4 物件3の建物の北側には簡易な下屋（物置）が存している。
- 5 物件1の土地の路地状部分には、隣接土地所有者（地番226番6）の荷物が越境して置かれている。
- 6 評価人によると、物件1の土地の西側に接する道路は市が管理する認定外道路（建築基準法42条第1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9月18日（木） 12:24 — 12:53	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24日（水） 9:45 — 9:59	執行官室	Bから電話聴取
令和7年9月26日（金） 12:44 — 12:54	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
令和7年9月28日（日） 11:20 — 12:18	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年9月30日（火）	執行官室（郵送）	A宛照会書送付（回答なし）

(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 7年 9月28日

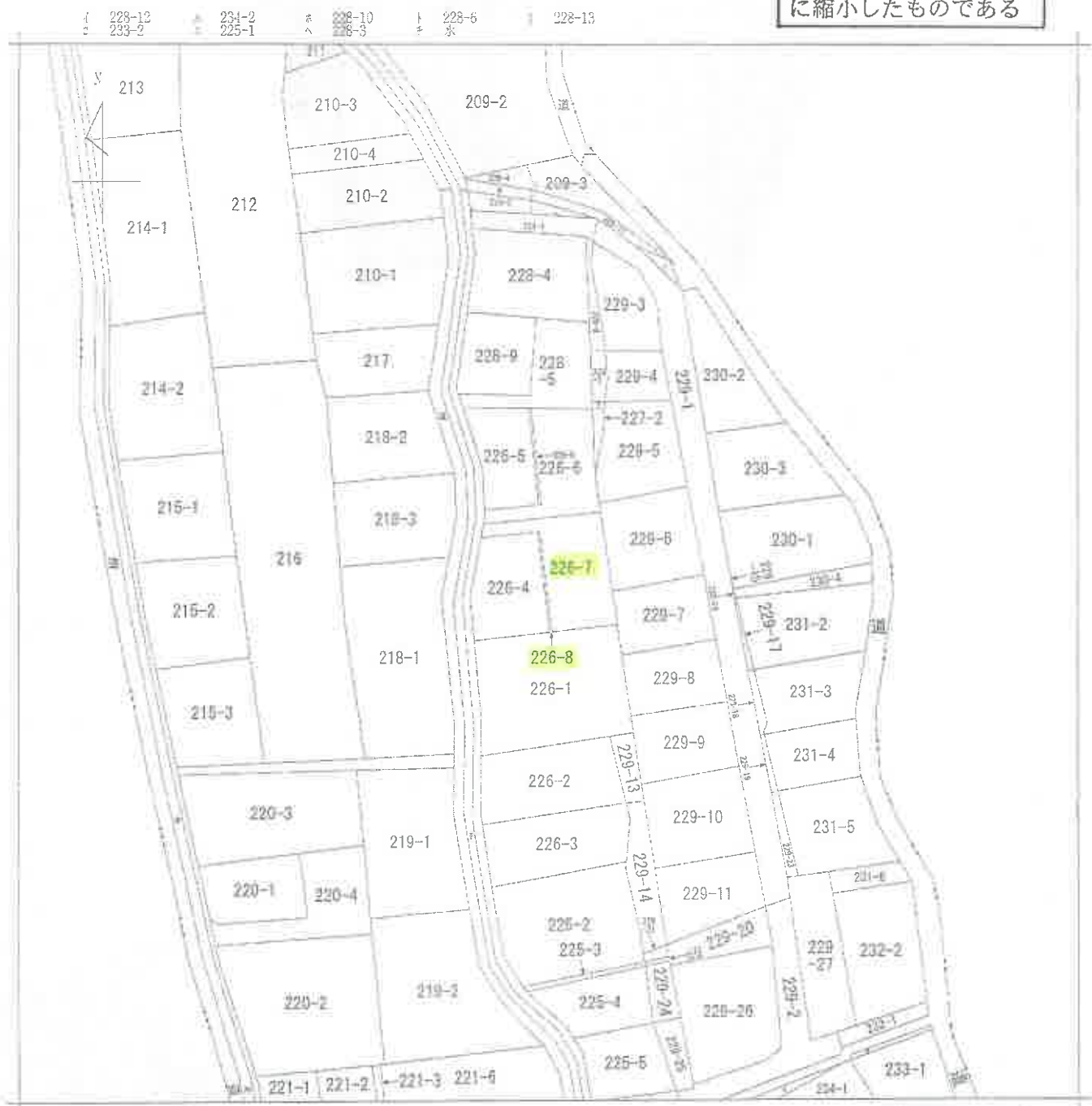
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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添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。

地番区域見出し
延清

請求部	所在	小田原市延清字松久保			地番	226番7			
出方尺	1/600	精度	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				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月29日
横浜地方方法務局西瀬二宮支局
登記官

整理番号：H60484-2
(1/1)

(7 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日 昭和51年3月12日

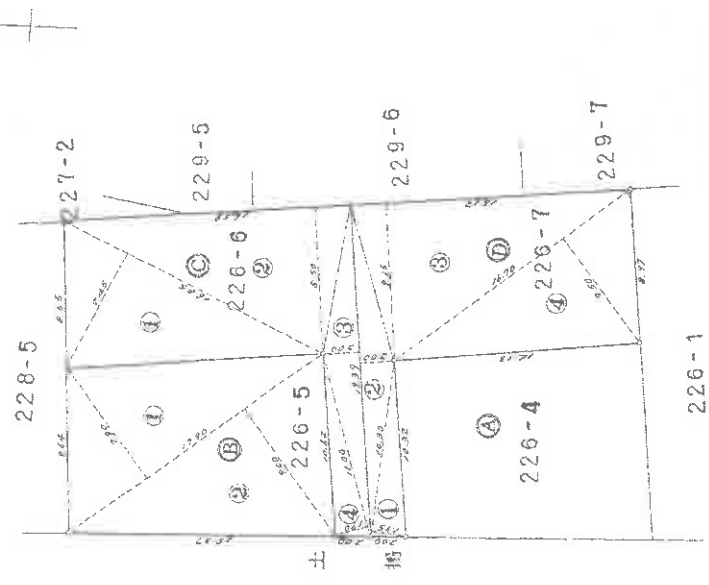
前 226-4 後 新国一 番 081196

地 番 226-4
226-5-6-7

土地の所在 小田原市延清寺松入保

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 51 年 3 月 10 日
作 製 者



求 積

B	1	17.90	x	7.90	=	141.4100
	2	17.90	x	9.00	=	161.1000
計						302.5100
C	1	16.85	x	7.45	=	125.5325
	2	16.82	x	8.50	=	142.9700
	3	19.39	x	2.00	=	38.7800
	4	11.00	x	1.90	=	20.9000
計						226.2225
D	1	10.30	x	1.95	=	20.0850
	2	17.39	x	2.00	=	34.7800
	3	16.12	x	9.15	=	147.4980
	4	16.70	x	7.50	=	125.2500
計						228.6130
						165.8065

$A = 632.3575 - (B + C + D) = 152.3823$

地 積

A	152.38 ^m ²
B	151.25 ^m ²
C	143.11 ^m ²
D	145.80 ^m ²

縮 尺 1/300

51.3.12

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5月29日 横浜地方裁判所 第三支部

(ㇿ 枚目)

登記年月日：昭和51年11月27日

前 226-4 後・新同 券 081197

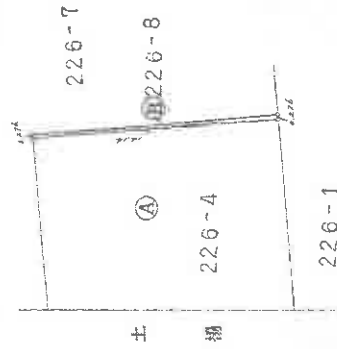
地 番 226-4
226-8

土地の所在 小田原市延清寺松久保

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭 和 51 年 11 月 9 日

作 製 者



求 積

B $\frac{14.14}{2} \times 0.276 = 3.90264$
計 $\frac{14.14}{2} \times 0.276 = 3.90264$
Σ 7.80528
Σ 3.90264

A $\frac{15.23023}{2} - B = 1.484757$

地 積

A $\frac{148.47}{2}$
B $\frac{3.90}{2}$

縮 尺 1/300

51.11.27

本図面はA3版をA4版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。
令和7年9月25日 横浜地方裁判所西瀬二宮支局

登記官

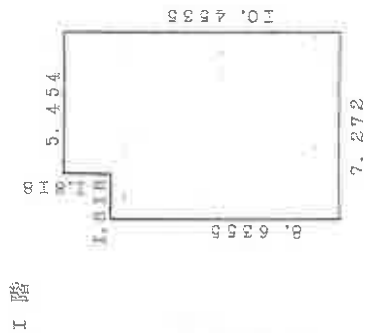
登記年月日：昭和52年7月11日

令和7年5月29日 横浜地方方法務局西湘二宮支局 登記官

072161

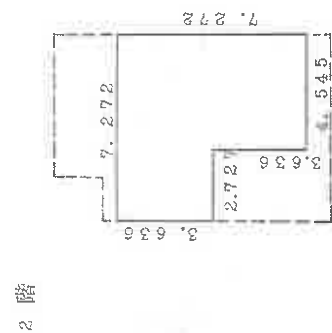
建築物各階平面図

家屋番号	226~7
建物の所在	小田原市延清字松久保226番地7
縮尺	1/200
縮尺	1/500



$$1. 8.18 \times 5.454 = 9.915372$$
$$5.6555 \times 7.272 = 62.797356$$
$$72.712728$$

I 階 延面積 72.71

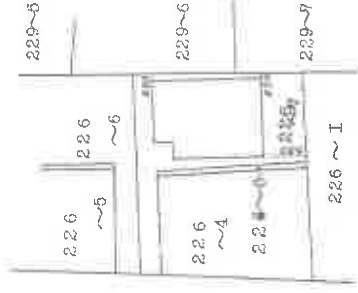


$$3.636 \times 7.272 = 26.440992$$
$$5.635 \times 4.545 = 25.599075$$
$$42.966612$$

2 階 延面積 42.96

単位メートル

←○は写真撮影位置・方向

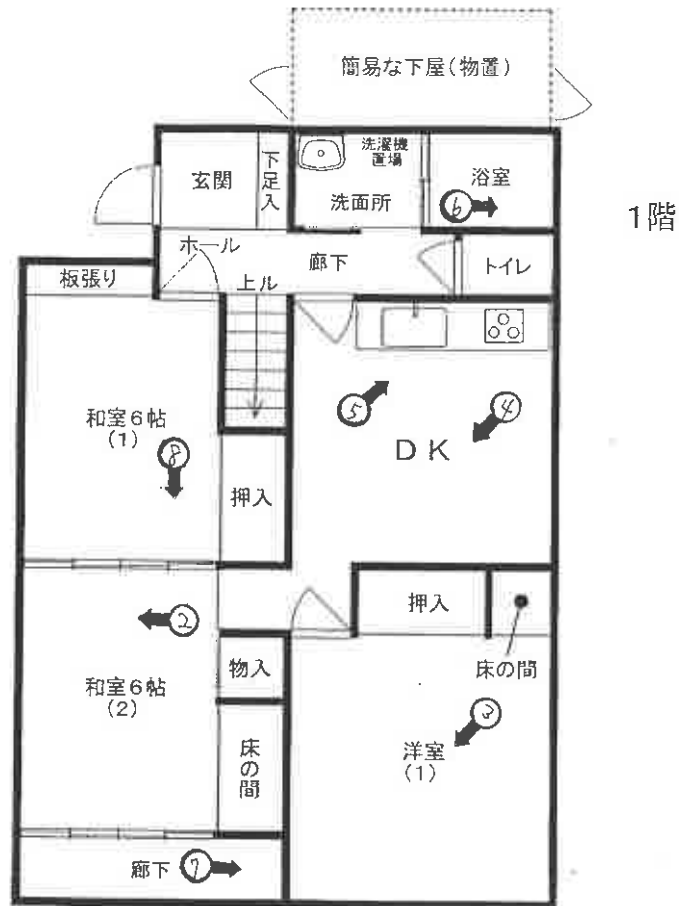


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会)

52.7.11

概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

(// 枚目)

①

物件1の土地

物件3の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦雨漏りの損傷



⑧雨漏りの損傷



⑨雨漏りの損傷



令和 7 年（ケ）第 109 号
令和 7 年 9 月 28 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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3,610,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,530,000円
物件2(土地)	金40,000円
物件3(建物)	金2,040,000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		
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 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 8 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 9 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市延清字松久保 2 2 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 7 1平方メートル
2 階 4 2. 9 6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「鴨宮」駅の北方約 2.3km（道路距離）で、バス停「下河原上」の南方約 170m（同前）で徒歩約 2分、バス停「石神」の北方約 320m（同前）で徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	周辺には畑等も見られる、幅員 4.2m 認定外道路沿いに中小規模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	市街化調整区域 指定無し 50% 100% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（2筆合計）169.70㎡ カギ型の不整形 間口約 2m、奥行約 19.4m ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	西側幅員約 4.2m 市が管理する認定外道路（建築基準法第42条 1項）とほぼ等高に約 2m 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通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（隣家と一緒に引き込まれ分岐している） なし（プロパンあり） なし
特 記 事 項	① 景観計画、景観条例等 ② 目的物件は、小田原市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。 ③ 物件1土地の路地状部分には隣接土地所有者（地番226番6）の荷物等が越境して置かれている。 ④ 目的物件は既存宅地を要件とする都市計画法第43条の建築許可により、建物が建てられている。	

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	昭和51年3月27日新築（登記記載）
		昭和52年7月5日増築（登記記載）
	経 過 年 数	約50年（新築後）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	セメント瓦垂鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内 壁	クロス貼り、化粧ボード、繊維壁等
	天 井	クロス貼り、化粧ボード、敷目張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロアー等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所等
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	1階 72.71㎡、2階 42.96㎡、延床面積 115.67㎡ 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	6DK（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	令和7年9月28日：内部立入調査 本建物は賃貸の用に供されており、賃借人（占有者B）が居宅として使用している。なお賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者A 賃 借 人 占有者B 契約期間 平成17年ころから期間の定めなし 月額賃料 70,000円 敷 金 ない 本契約は建物の最優先順位の抵当権に劣後している。 占有者Bによれば、私の資金繰りの事情により、長らくAに賃料を支払っていません。余裕ができたときに少しでもAに支払	

	うようにしています。直近では令和6年10月頃に10,000円を支払いました。なお、契約書のような書面はありません。
特 記 事 項	① 本建物は増築時の建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② B（占有者）によれば、目的物件の不具合や使用状況は次の通りです。建物には様々な箇所で雨漏りがあり酷く損傷しています。建物自体も古く全体的にかなり傷んでいます。建物1階廊下の床等に緩みがあり、ぶかぶかした感触があります。建物で煙草を喫います。建物内で猫を1匹飼っています。物件1の土地の路地状部分には隣接土地所有者（地番226番6）が置いている荷物等が物件1の土地まで越境しています。なお、同路地状部分の西側の脇には植物の鉢植えが並べて置かれていますが、それも私が置いたものではなく、同隣接土地所有者が置いたものであると思われます。 ③ 本建物は全体的に酷く劣化、損傷及び汚損している。様々な箇所で雨漏りによる損傷が進んでいる。1階の廊下では床の緩みも感じられた。傷み具合から修理には多額の費用を要することが想定される。建物の北側には簡易な下屋（物置）が存している。 ④ 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。 ⑤ 本件建物は市街化調整区域内であるが、前記の通り既存宅地を要件として建てられている。目的物件を取得する第三者は建物が現存する状態での事前相談は必要であるが、同一敷地で造成等が無く、同一用途（専用住宅）であれば、建物の建て替え等の可能性は高い。

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	44,800	82	36,700	×165.80	× 0.8	= 4,870,000
		100				
2	44,800	82	36,700	× 3.90	× 0.8	= 110,000
		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－２２

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

◇時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地は角地であり、総合格差で上記の通り。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件（駅距離）でやや優れるが、駅勢、環境条件、画地配置の状況等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的物件は、形状（カギ型の不整形）等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の老朽化を考慮し、改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して 20%と判定した。

② 物件3（建物）

目的建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物で、新築後約50年を経過しており、その市場価値は残り少ないことを考慮し、現況利用の状況、保守管理の状態、経過年数、観察減価を参酌し、特記事項に記載したことも考慮し、中古建物における市場性等も勘案して、再調達原価（1㎡当たり 150,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

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	× 115.67	× 0.01	= 170,000

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	4,870,000	× 0.55	法定地上権	= 2,680,000
2	110,000	× 0.55	法定地上権	= 60,000
合 計				= 2,740,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 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	4,870,000	－ 2,680,000		× 1.0	× 0.7		= 1,530,000
2	110,000	－ 60,000		× 1.0	× 0.7		= 40,000
3	170,000	＋ 2,740,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,040,000
一括価格（合計）							= 3,610,000

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. 公示地価格 小田原－22

所 在：小田原市田島字尾崎740番2外

価 格：35,800円／m²

位 置：JR御殿場線「下曾我」駅の南東方約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：580m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.2m市道、西側道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：大規模農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,149,808円

物件2 97,613円

物件3 1,893,067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

位置図



バス停

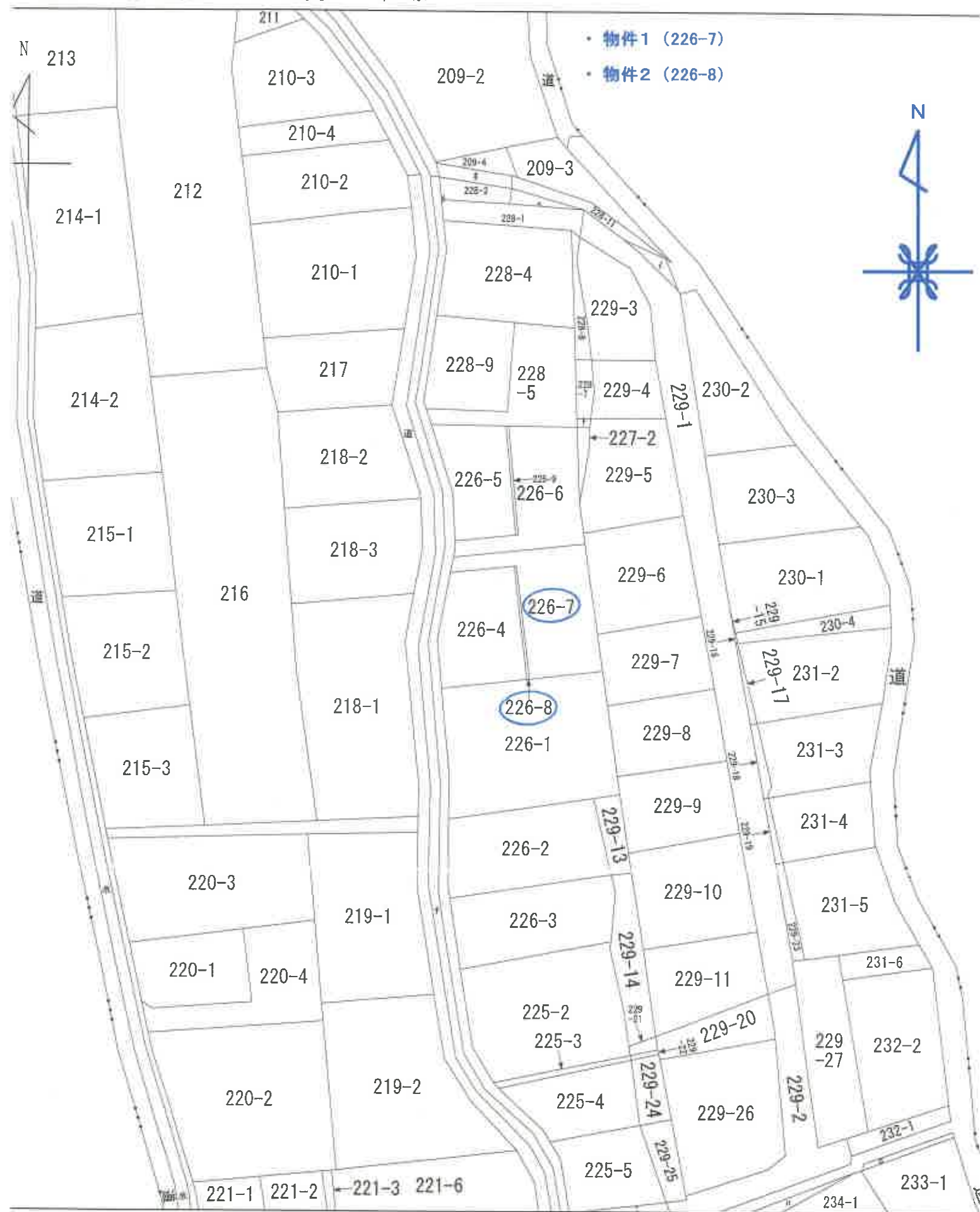
目的物件

バス停

※ 目的物件は地番を○囲みで表示

公 図 写

228-12 233-2 ハ 234-2 225-1 ホ 228-10 228-3 ト 228-6 水 リ 228-13



本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

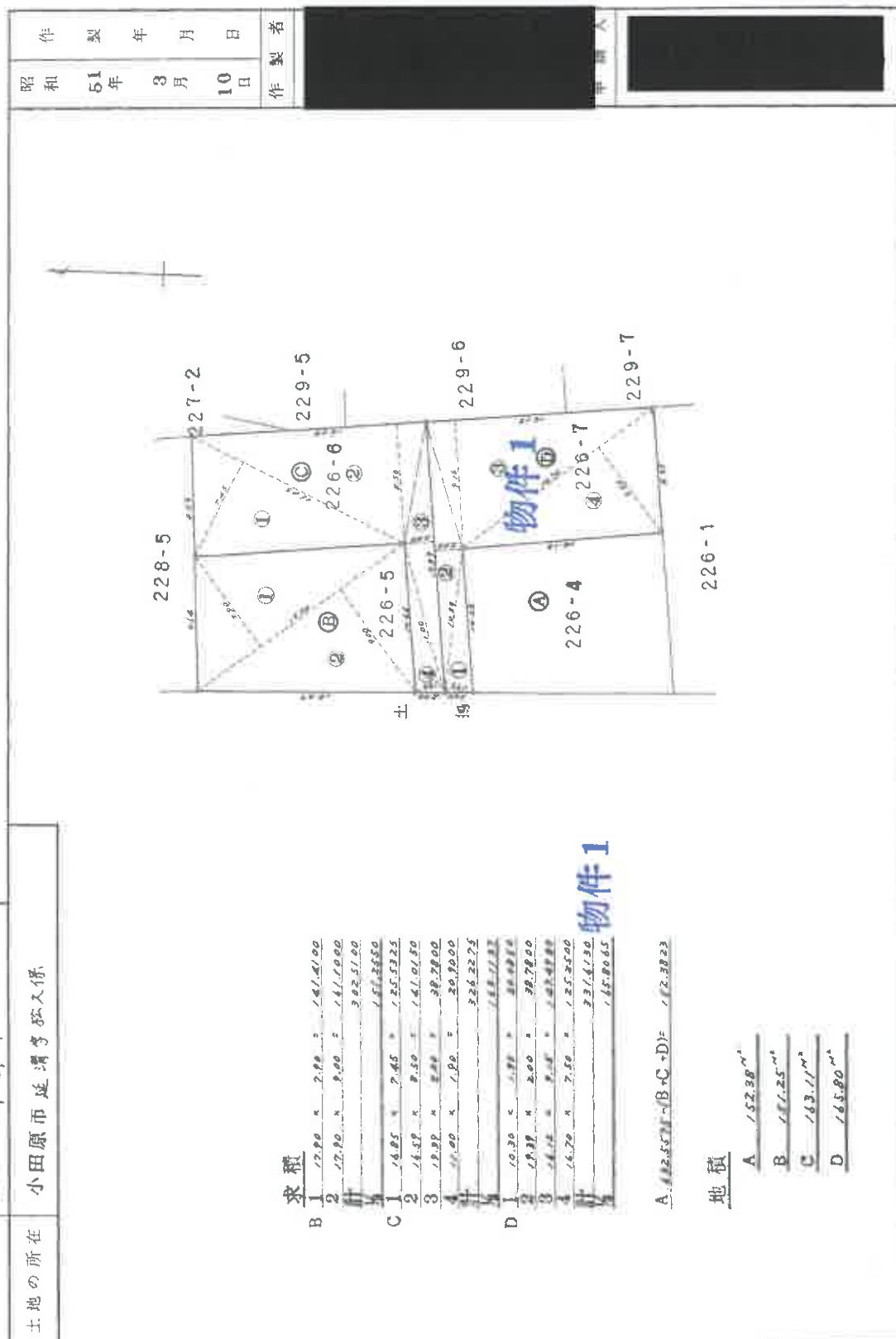
昭和51年3月13日

前 226-4 後 新同一 番 081196

地 番 226-4
226-5, 6, 7

土地の所在 小田原市延清寺松入係

地 積 測 量 図



縮 尺 1/300

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 5 月 29 日 横須地方方法務局 西郷 宮支局 登記官

登記官

整理番号: H60484-3

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：昭和51年11月27日

前 226-4 後・新同 筆 081197

地 番	226-4
土地の所在	小田原市延清字松久保

地 積 測 量 図

求 積 物件2

$$B = 14.14 \times 0.276 = 3.90264$$

$$14.14 \times 0.01 = 0.1414$$

$$7.80528$$

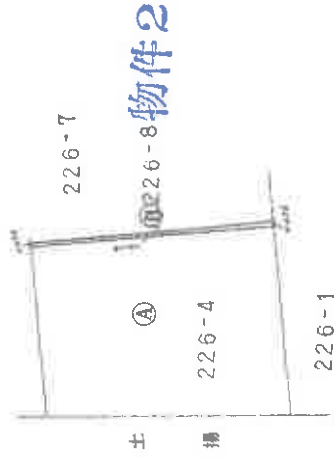
$$3.90264$$

$$A = 1523823 - B = 1523823 - 3.90264 = 1523819.09736$$

地 積

$$A = 148.47 \text{ m}^2$$

$$B = 3.10 \text{ m}^2$$



昭和 51 年 11 月 9 日	作 製 者
作 製 者	申 請 人

縮 尺 1/300

51.11.27

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5月29日 横浜地方裁判所西瀬二宮支局 登記官

072161

建物階平面図

家屋番号	226~7
建物の所在	小田原市延清字松久保226番地7

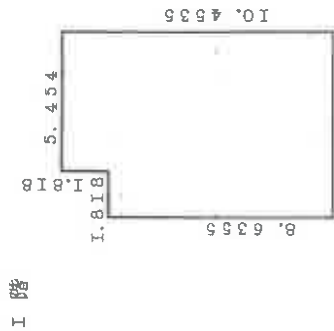
昭和五十七年五月五日
製作年 月 日

製作者

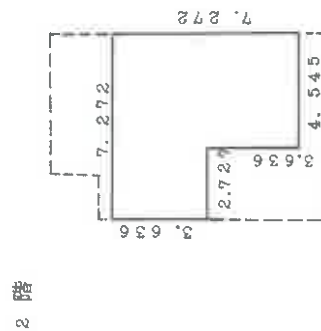
申請人

申請人

申請人



$$\begin{aligned} 1.818 \times 5.454 &= 9.915372 \\ 8.6355 \times 7.272 &= 62.797356 \\ &72.712728 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 3.636 \times 7.272 &= 26.440992 \\ 3.636 \times 4.545 &= 16.525020 \\ &42.96612 \end{aligned}$$

単位メートル

(日本土地家屋調査士会連合会)

52.7.11

縮尺 1/200 1/500

概略間取図

