

令和7年（ケ）第39号

ご 注 意 く だ さ い

本件は、現況調査報告書及び評価書の物件目録の物件1で、所有者Aの記載がありますが、現在、B、D、E及びFが亡Aの相続人として手続が進んでいます。買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期間入札の公告

令和 8年 3月11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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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28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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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 3月11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 目 録

- 1 所 在 小田原市中曽根字永府
地 番 1 1 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 9 7 平方メートル
共有者 E 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1
- 2 所 在 小田原市中曽根字永府
地 番 1 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 2 5 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 小田原市中曽根字永府 1 1 8 番地 8
家屋 番号 1 1 8 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 1 3 平方メートル
2 階 5 1 . 8 6 平方メートル
共有者 C 持分 1 0 分の 9
共有者 D 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 小田原市中曽根字永府 1 1 8 番地 1
家屋 番号 1 1 8 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 83.05平方メートル
所有者 B



物件明細書

令和 8年 2月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者C、Dが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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】

売却対象外の土地（地番118番6及び当該筆に隣接する私有の土地など）を通行のため利用している。

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



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市中曾根字永府
地 番 1 1 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 9 7 平方メートル
共有者 E 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1
- 2 所 在 小田原市中曾根字永府
地 番 1 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 2 5 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 小田原市中曾根字永府 1 1 8 番地 8
家屋 番号 1 1 8 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 1 3 平方メートル
2 階 5 1 . 8 6 平方メートル
共有者 C 持分 1 0 分の 9
共有者 D 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 小田原市中曾根字永府 1 1 8 番地 1
家屋 番号 1 1 8 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 83.05平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第39号
令和7年5月 1日受理
令和7年6月11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 小田原市中曾根字永府
地 番 1 1 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 9 7 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 小田原市中曾根字永府
地 番 1 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 2 5 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 小田原市中曾根字永府 1 1 8 番地 8
家屋 番号 1 1 8 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 1 3 平方メートル
2 階 5 1 . 8 6 平方メートル
共有者 C 持分 1 0 分の 9
共有者 D 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 小田原市中曾根字永府 1 1 8 番地 1
家屋 番号 1 1 8 番 1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 83.05平方メートル

所有者 B

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 2
現況地目	■宅地(物件 2) □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(B) □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 4
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(B) □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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C、D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■C (占有者) ■D (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 5年 7月 20日
最初の契約等	契約日 平成 5年 7月 20日
	期間 平成 5年 7月 20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (所有者Aの相続人ら)
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有権原は、貸主、借主間に親族関係があり、借主の負担が固定資産税のみであることから、上記のとおりと認めた 最初の契約等当事者貸主はA Aの遺産分割協議未了
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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(その1)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件3建物共有者)	1 物件3建物には、以前、私が妻Dらと家族で居住していた。今は誰も居住していない。建物内に動産類は残っている。 2 立入調査が必要なことは承知した。仕事の調整をして、私が立ち会う。 (令和7年5月7日電話で聴取)
■ B (物件2土地及び物件4建物所有者)	1 物件4建物には、以前、私が居住していた。今は誰も居住していない。本物件については、任意売却を弁護士に依頼している。 2 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5月7日電話で聴取)
■ C (物件3建物共有者)	1 物件3建物の敷地である物件1土地は、物件3建物を新築したときから、同土地所有者であるAから賃借している。賃貸借契約書はDが管理していると思う。事情はDが把握している。同契約書写しは準備する。 2 AはDの父である。Aは先月死亡した。遺産分割協議は未了である。 (令和7年5月9日電話で聴取)
■ C (物件3建物共有者)	1 物件3建物に今は誰も居住していない。私たちは、六、七年前まで家族で居住していた。その後一、二年前まで、私とDの子が整骨院を営んでいた。整骨院をするときに、建物内の壁の一部を板張りにした。 2 建物の使用について、私と共有者Dとの間で、使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 3 2階バルコニーの排水口が詰まり、水がたまってあふれ、家の中に入ってきたことがある。排水口の詰まりを取り除いてからは、そのようなことはない。水に浸かったクロス等は貼り換えたので、染み等は残っていない。 4 台所の天井に、吊戸棚を外してクロスが剥がれた状態の部分がある。 5 給湯器は故障して使用できない。 6 ベランダシャッターは作動するが、タイマー機能が故障で使用できない。 7 建物内で喫煙はしていない。 8 建物内でペットは飼っていない。 9 太陽光発電の設備は設置していない。 10 水道は井戸水を使用している。 11 建物の敷地の境界については、以前ブロックを設置するときに問題になった部分があったが、そのときに双方で確認して、現在は争いはない。 12 騒音はない。 13 物件1土地まで道路は繋がっていないが、西側の道路と物件1土地の間の舗装していない部分について、小田原市土地開発公社からは、専用通路使用

(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(その2)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件3建物共有者)	<p>権を認めると言われている。無償で使用している。ただし、家を建て替えるときには、それはなくなると言われている。家の建て替えはできない。専用通路使用権については、Bが小田原市と交渉した結果だと聞いている。</p> <p>1 4 物件1土地を物件3建物の敷地として使用することについて、契約書はないとDから聞いた。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月2日目的物件で聴取)</p> <p>1 物件1土地を物件3建物の敷地として使用することについて、Aとの間で契約書は交わしていない。賃料という名目でお金は支払っていない。物件1土地の固定資産税を、私たち物件3建物共有者が支払っている。</p> <p>2 Aは私の父で、物件1土地は私たちがもらえることになっていた。Aは亡くなってしまった。遺産分割協議はしていない。</p> <p>3 物件3建物の使用について、私と共有者Cとの間で、使用方法の取決めやお金のやり取りはない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月2日目的物件で聴取)</p>
■ B (物件2土地及び物件4建物所有者)	<p>1 物件4建物には、私が令和6年5月まで居住していた。今は誰も居住していない。建物内の荷物の搬出で時々訪れている。</p> <p>2 LDKにキッチンの設備があったが、私が搬出してなくなっている。</p> <p>3 建物に雨漏りはない。その他破損しているところもないが、東日本大震災のときに、床面に傾きが生じたと思う。中心部分が高く、東西方向にやや下がっていると思う。その関係か、ドアの立て付けも悪くなったところがある。</p> <p>4 建物内で喫煙はしていない。</p> <p>5 建物内で犬3匹を約12年間、猫2匹を約4年間飼っていた。猫がクロス表面を引っかいた部分はあると思うが、損傷というほどではない。</p> <p>6 太陽光発電の設備は設置していない。</p> <p>7 水道は井戸水を使用している。</p> <p>8 建物の敷地の境界について、争いはない。</p> <p>9 騒音とまで言えるか分からないが、七、八年前に、ネズミが屋根裏を走る音がしていたことがある。駆除をしたので、一、二か月で収まった。</p> <p>1 0 物件1土地について、西側の道路とつながっていない部分につき、小田原市土地開発公社に専用通路使用権を認めてもらっていると、Cらが言っているのは聞いたことがある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月2日目的物件で聴取)</p>

(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（物件1、3）、同（物件2、4）、間取見取図（物件3）、同（物件4）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、3枚目乃至5枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件3建物につき
 - (1) 建物西側の外壁に亀裂がある。
 - (2) 台所の天井に、吊戸棚を外した痕と思われるクロスの剥がれがある。
 - (3) 給湯器が故障して使用できないとのことである。
 - (4) ベランダシャッターのタイマー機能が故障して使用できないとのことである。
 - (5) 建物全般に、経年劣化によると思われる汚損、破損等がある。
 - (6) 2階に屋根裏収納があるが、床面積に加える規模ではない。
- 4 物件4建物につき
 - (1) 東日本大震災で床面に傾きが生じて、1階LDKの中心付近が高くなっていると思われるので、同部分の床に球体を置くと、東西方向のいずれへも転がる現象が認められた。
 - (2) 東日本大震災以後、ドアの立て付けが悪くなったとのことである。
 - (3) 建物全般に、経年劣化によると思われる汚損、破損等がある。
- 5 物件2土地の南西隅付近にスチール製物置1個が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 6 物件2土地は、東側で水路を介して建築基準法43条2項2号の認定外市道に接している。また、同水路をまたぐ橋は、小田原市の占用許可を得ているとのことである。なお、物件1土地西側の道路（通路）につき、同道路を所有する小田原市土地開発公社によると、占有許可等の履歴はないとのことである（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月2日(金) 16:00 — 16:15	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5月7日(水) 17:40 — 17:50	当庁	Cより占有状況等聴取(電話)
令和7年5月7日(水) 19:00 — 19:10	当庁	Bより占有状況等聴取(電話)
令和7年5月8日(木) 10:45 — 10:50	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年5月9日(金) 18:15 — 18:25	当庁	Cより占有状況等聴取(電話)
令和7年6月2日(月) 17:10 — 18:30	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、B、C、Dより占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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。

イ 147-5 △ 122-4 ホ 123-6 ト 123-9 リ 113-5 ル 119-6
 ロ 150-3 ニ 122-9 ヘ 123-8 チ 121-5 レ 118-9 ヲ つづく



(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。

地番区域見出
 中曽根

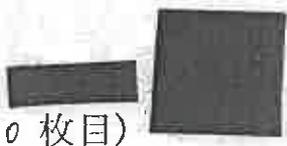
請求部	所在	小田原市中曽根字永府			地番	118番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月			備付年月日(原図)	補記事項		

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2月25日
 横浜地方法務局西湘二宮支局
 登記官

請求番号：47-2
 (1/2)

(/ 0 枚目)



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3月18日

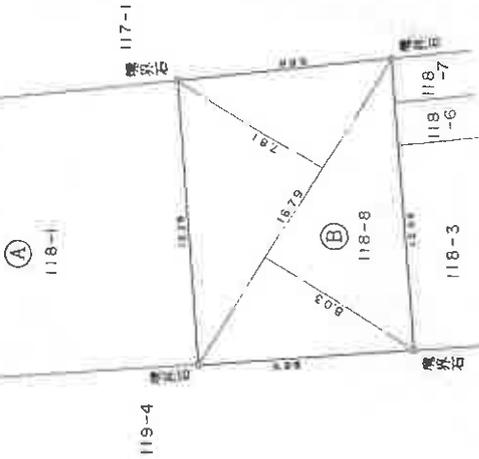
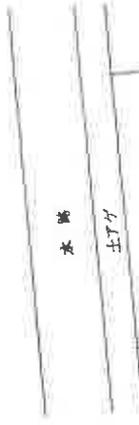
070624

前 118-1 後・新同一・並

地番 118-1

土地の所在 小田原市中曾根字永府

地積測量図



地積計算表

①	16.79 X 803 = 134.8237
②	16.79 X 7.51 = 125.8829
計	260.7066
1/2	132.9768 m ²

302.2281 - ② 132.9768 = ① 169.2513 m²

作製者 土地家屋

成 4 年 3 月 12 日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会)

3.18

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2月25日 横浜地方事務局長西瀬一宮支局

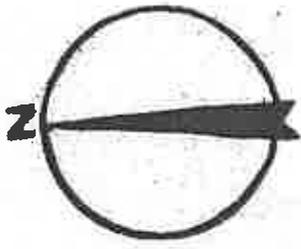
登記簿

(2 枚目)

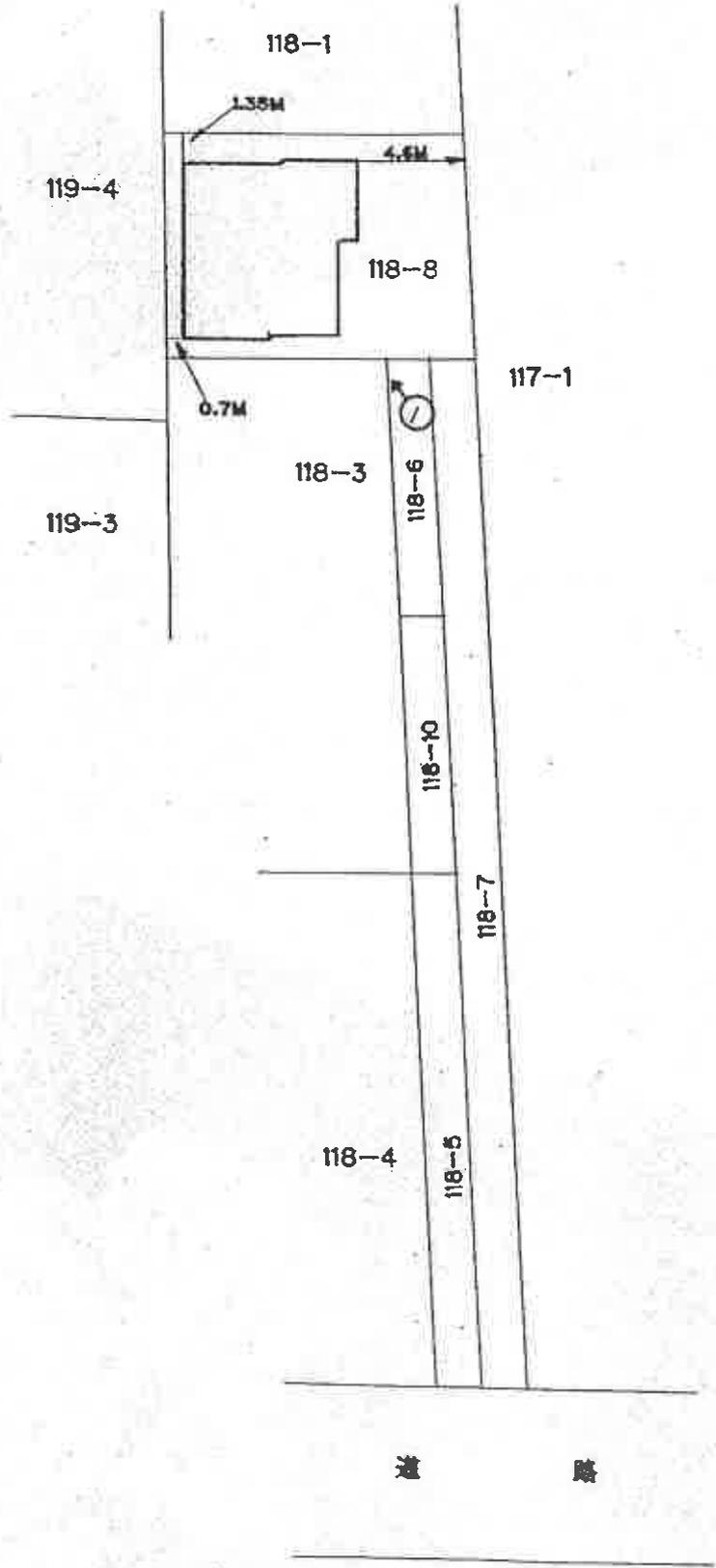
請求番号：47-1

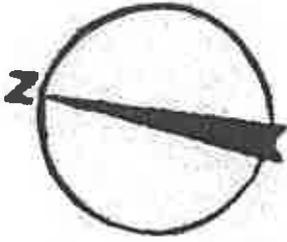
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図 (物件 1, 3)



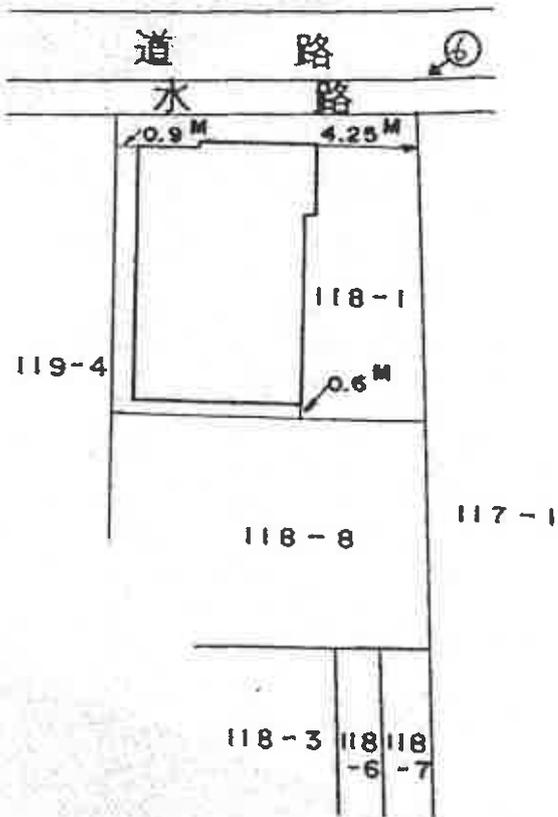
←○ は写真撮影位置・方向





土地建物位置関係図 (物件 2, 4)

←○ は写真撮影位置・方向



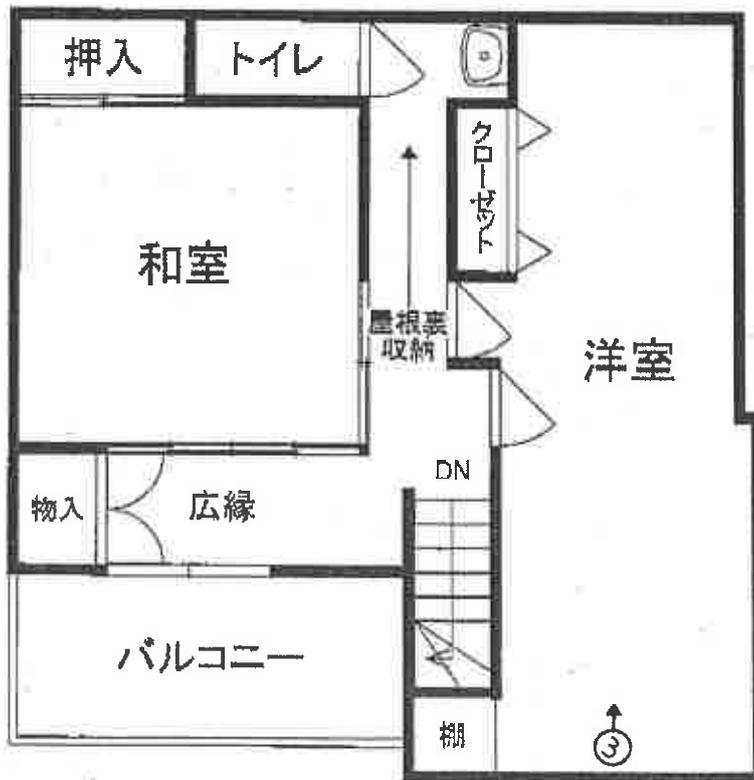
間取見取図 (物件3)

←○ は写真撮影位置・方向

1階

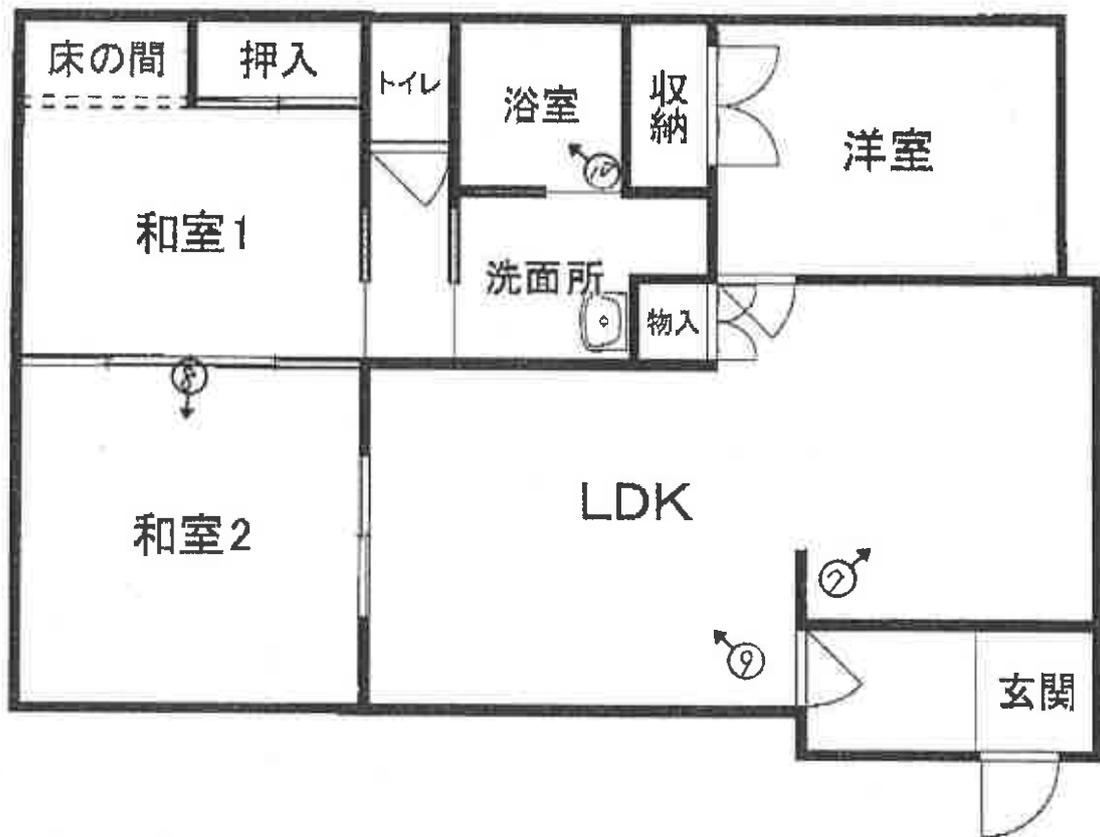


2階



間取見取図 (物件4)

←○ は写真撮影位置・方向



① 物件 3



② 物件 3



③ 物件 3



④ 物件 3



⑤ 物件3



⑥ 物件4



⑦ 物件4



⑧ 物件4



⑨ 物件4 キッチンの設備は搬出されている



⑩ 物件4



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 6 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 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

藤 原 新 一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金13,130,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,070,000円
物件2(土地)	金6,460,000円
物件3(建物)	金820,000円
物件4(建物)	金780,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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、2の内訳価格は物件3、4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、4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		
3		
4		
特記事項		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市中曾根字永府
地 番 118番8
地 目 宅地
地 積 132.97平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 小田原市中曾根字永府
地 番 118番1
地 目 宅地
地 積 169.25平方メートル
所有者 B

- 3 所 在 小田原市中曾根字永府118番地8
家屋 番号 118番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.13平方メートル
2階 51.86平方メートル
共有者 C 持分10分の9
共有者 D 持分10分の1

- 4 所 在 小田原市中曾根字永府118番地1
家屋 番号 118番1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造更替メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 83.05平方メートル

所有者 B

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、2一体地）

位置・交通	小田急小田原線「富水」駅のほぼ東方約800m（道路距離）、バス停留所「富水郵便局前」から徒歩約8分程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅、駐車場、アパートのほか畑も見られる地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 ◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第二種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	302.22㎡ 略長形地 間口約13m程度、奥行約23m程度 画地内は略平坦で、隣接地とも略等高で接する。
接面道路の状況	東側幅員約6.4m未舗装認定外市道（特定通路：建築基準法第43条2項2号）と約13m程度略等高に接面（下記特記事項（※1）を参照されたい）。	
土地の利用状況等	物件3、4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	なし（※2） なし（プロパン） あり（※1）

特 記 事 項

◇目的土地は、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はC・Dが使用借権に基づき占有している。

【使用借権について】（詳細は現況調査報告書を参照されたい）

占有開始時期：平成5年7月20日

期間：期間の定め無し

貸主：所有者Aの相続人ら

借主：占有者（C・D）

◇物件1の西側に118-6（及び当該筆と隣接する私有の土地など）を通行し、出入りをしているとのことである。当該118-6は小田原市土地開発公社が所有しているが、当該公社からは無償で通行できる専用通路使用権を認めると言われているとのことである。しかし、当該公社への聴取によると通行許可等を示す資料等はないとのことであった。また建物共有者によると、建物の建替えはできないとのことであり、当該公社との専用通路使用権に関しての詳細は不明である。当該公社所有の土地（及び私有の土地）を通行しないと物件1に出入りすることは難しく、また当該私有地を通行するための通行料に関しては不明である。そのため、物件1への出入りに関しては注意を要する。

◇なお、物件2の出入りのための、東側水路を跨ぐ橋に関しては市の占用許可を得ている。

◇物件2土地上の南西隅付近にスチール製の動産の物置が設置されている。

◇土地の境界についての争いは無いとのことである。

(※1) 東側認定外市道は建築基準法第43条2項2号の特定通路のため、建物の建築行為を行う際は事前相談及び建築審査会の許可が必要となり、事前相談等の結果、再築・改築等が許可されない可能性があるため注意を要する。なお、後記建物が建築された当時は、西側にある市道（3154）に接面するように118番5・6・7・10を一体として建築許可が出されている模様である。下水に関しても当該地番付近に本管があり、東側道路には本管はないため注意を要する。

(※2) 本管のある箇所から引込まで距離があり、現況は井戸水を利用しているとのことである。本管から水道を引き込むためには、費用がかなりかかることが予想される。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成5年7月20日新築（登記記載）
	経過年数	32年（1年未満の端数を切り上げ）
	経済的残存耐用年数	—
仕様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	吹付 ほか
	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	畳、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 屋根裏収納、納戸
床面積（現況）	1階：58.13㎡、2階：51.86㎡、延床面積：109.99㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK（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	やや劣る	
建物の利用状況	<p>◇令和7年6月2日：内部立入調査</p> <p>◇建物共有者（C・D）らが占有している。</p>	
特記事項	<p>◇本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。</p> <p>◇2階に屋根裏収納があるが、人貨滞留性が認められないため、床面積には算入しない。</p> <p>◇建物西側の外壁に亀裂がある。</p> <p>◇台所の天井に、吊戸棚を外したことが原因と思われるクロスの剥がれがある。</p> <p>◇ベランダの電動シャッターのタイマー機能が故障して使用</p>	

	<p>できないとのことである。</p> <p>◇給湯器が故障して使用できないとのことである。</p> <p>◇（現在は修繕済みであるが）かつて、2階バルコニーの排水溝がつまり、水が溜まってあふれ、家の中に入ってきたことがあるとのことである。</p> <p>◇建物全体に、経年相当の劣化による損傷、汚損等が認められる。</p> <p>◇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ものの、傾斜を否定するものではないので注意を要する。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年5月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	34年（1年未満の端数を切り上げ）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付等 ほか
	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	畳、フローリング ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ほか —
床面積（現況）	1階：83.05㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	<p>◇令和7年6月2日：内部立入調査</p> <p>◇建物所有者が占有している。</p>	
特 記 事 項	<p>◇本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。</p> <p>◇聴取によると、雨漏りはないが、東日本大震災の時に床面の傾きが生じ、中心（LDK）部分が高く、東西方向にやや下がっているとのことである。その関係かドアの建付けが悪くなったところがあるとのことであり、中心（LDK）部分の床に球体をおくと、東西方向へ転がる現象が認められた。そのため、建物全体に傾斜が生じている可能性が高い</p>	

	<p>◇建物全体に経年相応の劣化が認められる。</p> <p>◇建物内で犬3匹を約12年間、猫2匹を約4年間飼っていたことがあるとのことである。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・2一体地（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 (物件3の敷地)	113,000	85	96,100	×132.97	× 0.90	= 11,500,000
		100				
2 (物件4の敷地)	113,000	85	96,100	×169.25	× 0.90	= 14,640,000
		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。

地価調査基準地 小田原（県）-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{標準化} & & & & \text{標準画地価格} \\
 & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & & \\
 113,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & & 113,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査基準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：間口に比し奥行が長いこと、建築基準法上の特定通路であること及び「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。

② 物件 3（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1 m²当たり 160,000 円と査定）の 3%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)
3	160,000	× 109.99	× 0.03	= 530,000

③ 物件 4（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1 m²当たり 160,000 円と査定）の 1%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)
4	160,000	× 83.05	× 0.01	= 130,000

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		土地利用権等価格 (円)
1 (物件3の敷地)	11,500,000	×	0.1	= 1,150,000
2 (物件4の敷地)	14,640,000	×	0.1	= 1,460,000

(注 1)土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%と査定した。

(注 2)土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%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	11,500,000 (物件3の敷地)	- 1,150,000	/	× 0.7	× 0.7	/	= 5,070,000
2	14,640,000 (物件4の敷地)	- 1,460,000	/	× 0.7	× 0.7	/	= 6,460,000
3	530,000	+ 1,150,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	/	= 820,000
4	130,000	+ 1,460,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7	/	= 780,000
一括価格 (合計)							13,130,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：経済耐用年数を満了した古家 2 棟から構成されている複合不動産で、東側特定通路にのみ接しているため、新築・改築等に当たっては事前相談が必要となり、計画如何によっては新築・改築等ができない可能性がある。また、各特記事項に記載した状況を踏まえると市場性に劣るものと判断し、-30%と判定した。

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. 地価調査基準価格 小田原（県）-12

所 在：小田原市堀之内字薊田 17 番 5 外
価 格：113,000 円／㎡
位 置：小田急小田原線「富水」駅約 350m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：166 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東側 4.0m 私道

用途指定等：市街化区域 第一種住居地域
(建蔽率 60%，容積率 200%)

高度地区、準防火地域

地域の概要：一般住宅、貸家、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	7,413,742 円
物件 2	9,436,533 円
物件 3	2,289,332 円
物件 4	1,650,187 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）

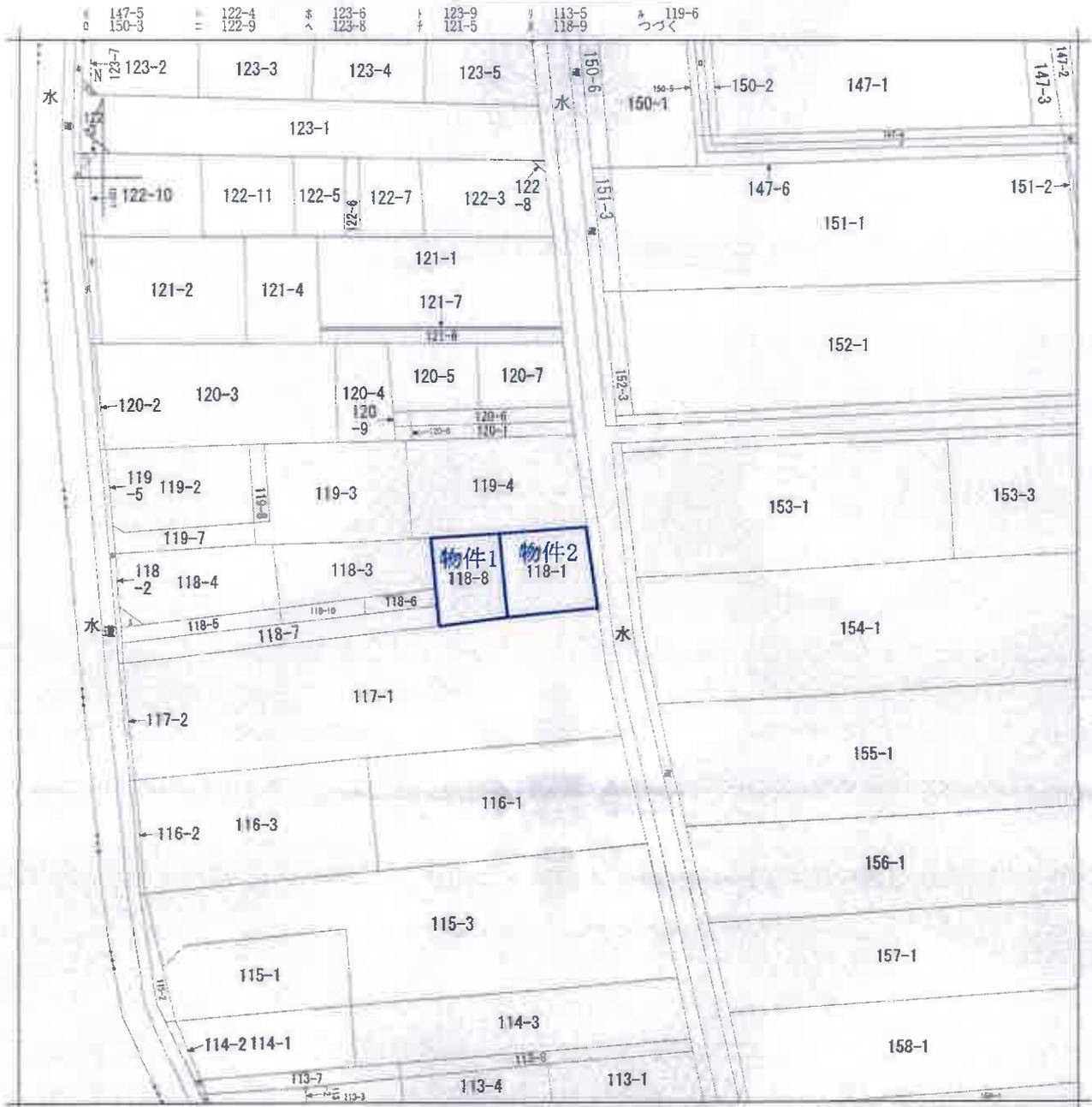
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



公 図 写



(注) 地籍に準ずる図面は、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。

地番区域見出
中曽根

請求部	所在	小田原市中曽根字永府		地番	118番1		
出力尺	1/600	精度分	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	大正13年3月		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2月25日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：47-2
(1/2)

登記年月日：平成5年8月3日

062334

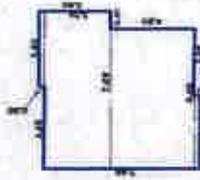
各階平面図

118-8

家屋番号

建物の所在
小田原市中曽根字永府118-8

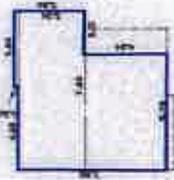
建物図面
各階平面図



1階床面積 58.13 M²

床面積計算表

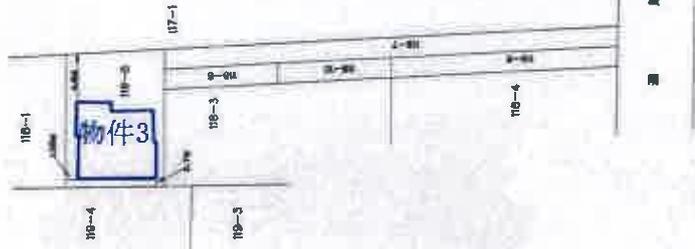
床面積	0.30	1.00	0.00
廊下	2.34	0.00	0.00
玄関	0.33	0.00	0.00
計	3.00	1.13	0.00



2階床面積 51.86 M²

床面積計算表

床面積	0.30	1.00	0.00
廊下	2.34	0.00	0.00
玄関	0.33	0.00	0.00
計	3.00	1.13	0.00



(目録裏12)

製作者

縮尺 1/250

申請人
持分10分の1
持分10分の1

縮尺 1/500

5.8.3

(目録納)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月25日 横浜地方建設局四浦二宮支局 登記官

登記官

(日本土地家屋調査士協会会章利用)

請求番号 48-1

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6月3日

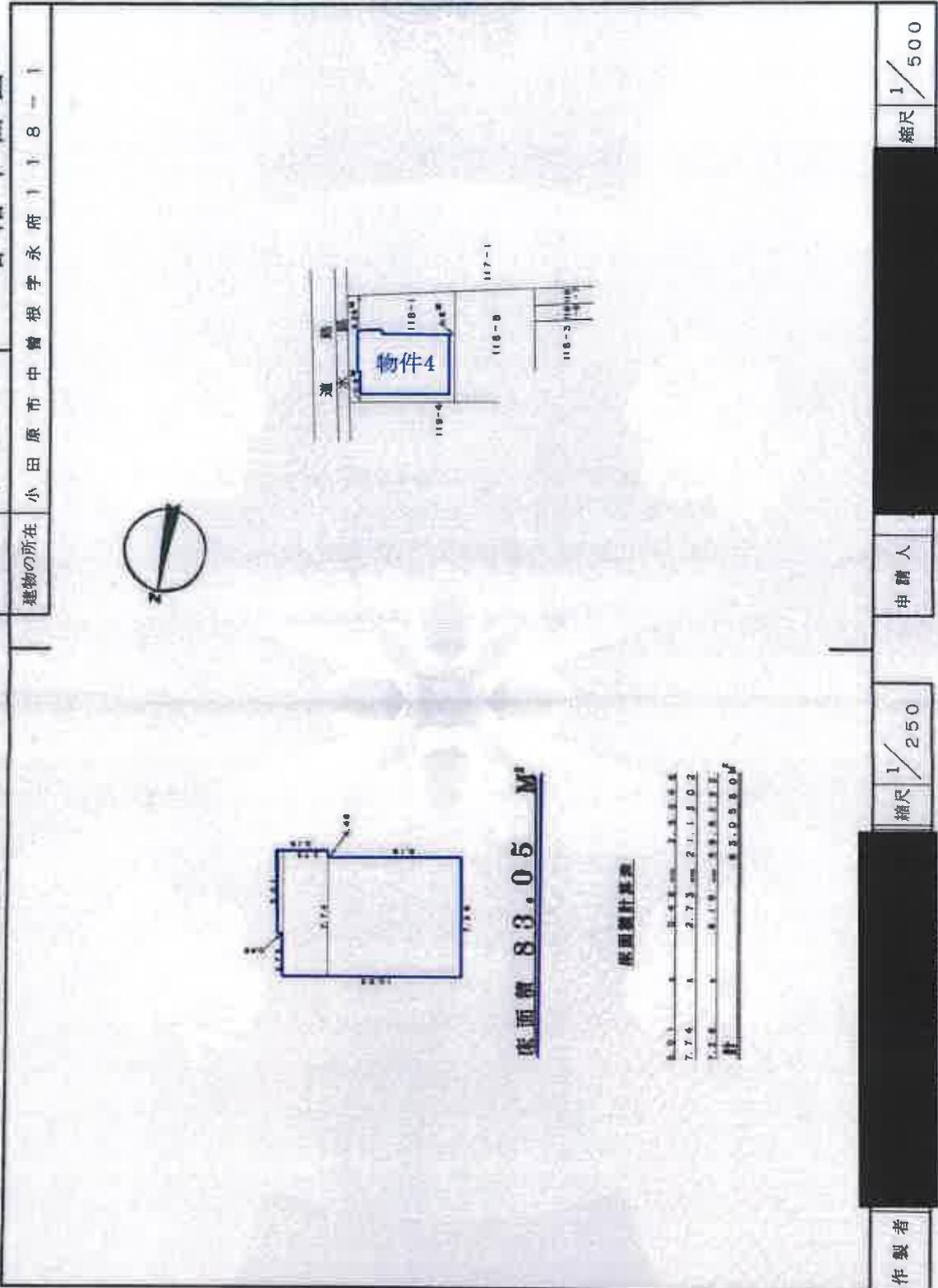
062333

各階平面図

家屋番号 118-1

建物の所在 小田原市中曾根字永永府118-1

建物図面
各階平面図



(日本土地建物株式会社測量用紙)

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2月25日

横浜地方支務局 西郷 登文 簿

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 48-2

建物概略間取図 (物件3)



建物概略間取図
(物件4)

