

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 6月30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月13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 小田原市柳新田字仲河原
地 番 81番1
地 目 雑種地
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の1
共有者 G 持分9分の1
共有者 H 持分9分の1
共有者 I 持分108分の1
共有者 J 持分108分の1
共有者 K 持分216分の1
共有者 L 持分648分の1
共有者 M 持分648分の1
共有者 N 持分648分の1
共有者 O 持分108分の1
共有者 P 持分54分の1
共有者 Q 持分216分の1
共有者 R 持分216分の1
共有者 S 持分216分の1
共有者 T 持分216分の1
共有者 U 持分54分の1
共有者 V 持分54分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南西側部分約23.52平方メートルを賃借人Wが、その余の部分は本件共有者らが、駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 小田原市柳新田字仲河原
地番 81番1
地目 雑種地
地積 120平方メートル

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の1
共有者 G 持分9分の1
共有者 H 持分9分の1
共有者 I 持分108分の1
共有者 J 持分108分の1
共有者 K 持分216分の1
共有者 L 持分648分の1
共有者 M 持分648分の1
共有者 N 持分648分の1
共有者 O 持分108分の1
共有者 P 持分54分の1
共有者 Q 持分216分の1
共有者 R 持分216分の1
共有者 S 持分216分の1
共有者 T 持分216分の1
共有者 U 持分54分の1
共有者 V 持分54分の1



上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部

裁 判 官 殿

令和8年3月26日

横浜地方裁判所小田原支部

執 行 官 山 崎 郁 雄

当庁令和7年（ケ）第12号不動産競売申立事件につき、令和7年7月23日提出の現況調査報告書3枚目「占有者及び占有権原（物件1関係）」の関係人の陳述及び提示文書の要旨左欄に「■陳述（■X（占有者）」とあるのを「■陳述（■W（占有者）」と、同報告書4枚目「関係人の陳述等（その1）」の陳述内容等のW（占有者）の陳述内容等部分末尾に「（令和7年6月26日目的物件付近で聴取）」とあるのを「（令和7年7月1日目的物件付近で聴取）」と、いずれも訂正する。

令和7年(ケ)第12号
令和7年6月13日受理
令和7年7月23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 小田原市柳新田字仲河原

地 番 81番1

地 目 雑種地

地 積 120平方メートル

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の1
共有者 G 持分9分の1
共有者 H 持分9分の1
共有者 I 持分108分の1
共有者 J 持分108分の1
共有者 K 持分216分の1
共有者 L 持分648分の1
共有者 M 持分648分の1
共有者 N 持分648分の1
共有者 O 持分108分の1
共有者 P 持分54分の1
共有者 Q 持分216分の1
共有者 R 持分216分の1
共有者 S 持分216分の1
共有者 T 持分216分の1
共有者 U 持分54分の1
共有者 V 持分54分の1

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南西側部分約23.52平方メートル	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南西側部分約23.52平方メートルを除く部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> W	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" 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"/> 敷地 <input checked="" 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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> F (共有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> X (占有者))	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> X (申立人ら代理人)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 共有	
占有開始時期	平成23年10月ころ	年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成23年10月ころ	年 月 日
	期間	平成23年10月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	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
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	<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"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (柳新田森林管理組合)	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
契約等者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金 8,000円 (毎月末日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	本件申立人らは貸主の組合員であり、本件相手方らは同組合員ではない。本土地の賃貸を行うことについて、相手方らの同意は得ていない。		
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		
	<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
■ X (申立人ら代理人 弁護士)	<p>1 本土地については、平成23年10月ころから、柳新田森林管理組合がWに賃貸している。</p> <p>2 賃貸借関係については、申立人であり、柳新田森林管理組合の組合員でもあるFが知っている。Wは、Fの弟である。</p> <p>(令和7年6月26日電話で聴取)</p>
■ F (申立人兼共有者)	<p>1 本土地については、平成23年10月ころから月額8,000円でWに賃貸している。毎月末限り、当月分を柳新田森林管理組合の口座に振り込んでもらっている。Wは私の弟である。</p> <p>2 賃貸借の終期は定めていない。敷金はない。賃貸借契約書は作成していない。</p> <p>3 本土地の境界に関して争いがあるとは聞いていない。</p> <p>4 本件相手方らは、相続が発生して本土地についての事情が分からなくなっている人が多い。</p> <p>5 柳新田森林管理組合については、登記や登録をしているわけではないと思う。南足柄市森林組合とは昔からつながりがある。</p> <p>(令和7年6月26日電話で聴取)</p>
■ 南足柄市森林組合職員	<p>1 柳新田森林管理組合を当森林組合が登録、管理等しているわけではない。</p> <p>2 地域にある森林組合は、それぞれが独立した組織である。</p> <p>(令和7年6月26日電話で聴取)</p>
■ W (占有者)	<p>1 本土地については、私が経営する喫茶店「かくれんぼ」の駐車場として、平成23年10月ころから1区画当月額4,000円、2区画分なので合計月額8,000円で柳新田森林管理組合から賃借している。当初3区画借りていたが、五、六年前から2区画となった。本土地奥側から2区画である。毎月末限り、当月分を柳新田森林管理組合の口座に振り込んでいる。</p> <p>2 賃貸借の終期は定めていない。敷金はない。賃貸借契約書は作成していない。本土地の境界に関して争いがあるとは聞いていない。私はFの弟である。</p> <p>(令和7年6月26日目的物件付近で聴取)</p>
■ F (申立人兼共有者)	<p>1 本土地の周囲にある水路や土揚との境界について、聞いたことはない。存在している境界標のとおりだと思う。</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

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
<input checked="" type="checkbox"/> X (申立人ら代理人 弁護士)	<p>2 本土地東側の地番81番2の土地との境界について、聞いたことはない。</p> <p>3 本土地共有者らと柳新田森林管理組合との間でお金のやり取りはない。 (令和7年7月9日目的物件で聴取)</p> <p>1 本土地の周囲にある水路や土揚との境界や、本土地東側の地番81番2の土地との境界について情報はない。存在している境界標のとおりだと思う。</p> <p>2 柳新田森林管理組合は民法上の組合になると思うが、同組合は、もともと本土地や南足柄市内にある森林を管理するために、同各土地を共有していた者らによって成立した。柳新田森林管理組合の組合財産は、その共有者らに属している。そして同組合がその組合財産をWに賃貸しているとの認識である。</p> <p>3 本土地共有者らと柳新田森林管理組合の組合員は同一だったが、相続が発生したことで事実上一致しない者が出てきてしまっているということになるのだと思う。 (令和7年7月9日電話で聴取)</p>
<input checked="" type="checkbox"/> X (申立人ら代理人 弁護士)	<p>1 申立人らは、柳新田森林管理組合の組合員である。</p> <p>2 組合員であった、相手方らの被相続人が死亡した際に、相続人らが組合員になったとの合意はない。相手方らは組合員ではない。</p> <p>3 本土地をWへ賃貸することについて、相手方らの同意は得ていない。 (令和7年7月17日電話で聴取)</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、地積測量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等から、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本土地西側境界付近には、上側にフェンスが設置されたブロック塀があるが、同ブロック塀の位置は、本土地西側の地積測量図上、土揚及び水路となっている付近に越境していると思われる。本土地の境界標については、南西側隅のものと思われるもの及び南東側隅のものが確認できた。
- 4 本土地上南側の部分に、ロープを張って区切られた駐車スペースが5区画ある。
- 5 Fを除く申立人ら及び相手方らに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、K、L、M、N、S及びTからは、本日現在回答はない。
- 6 本土地は東側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

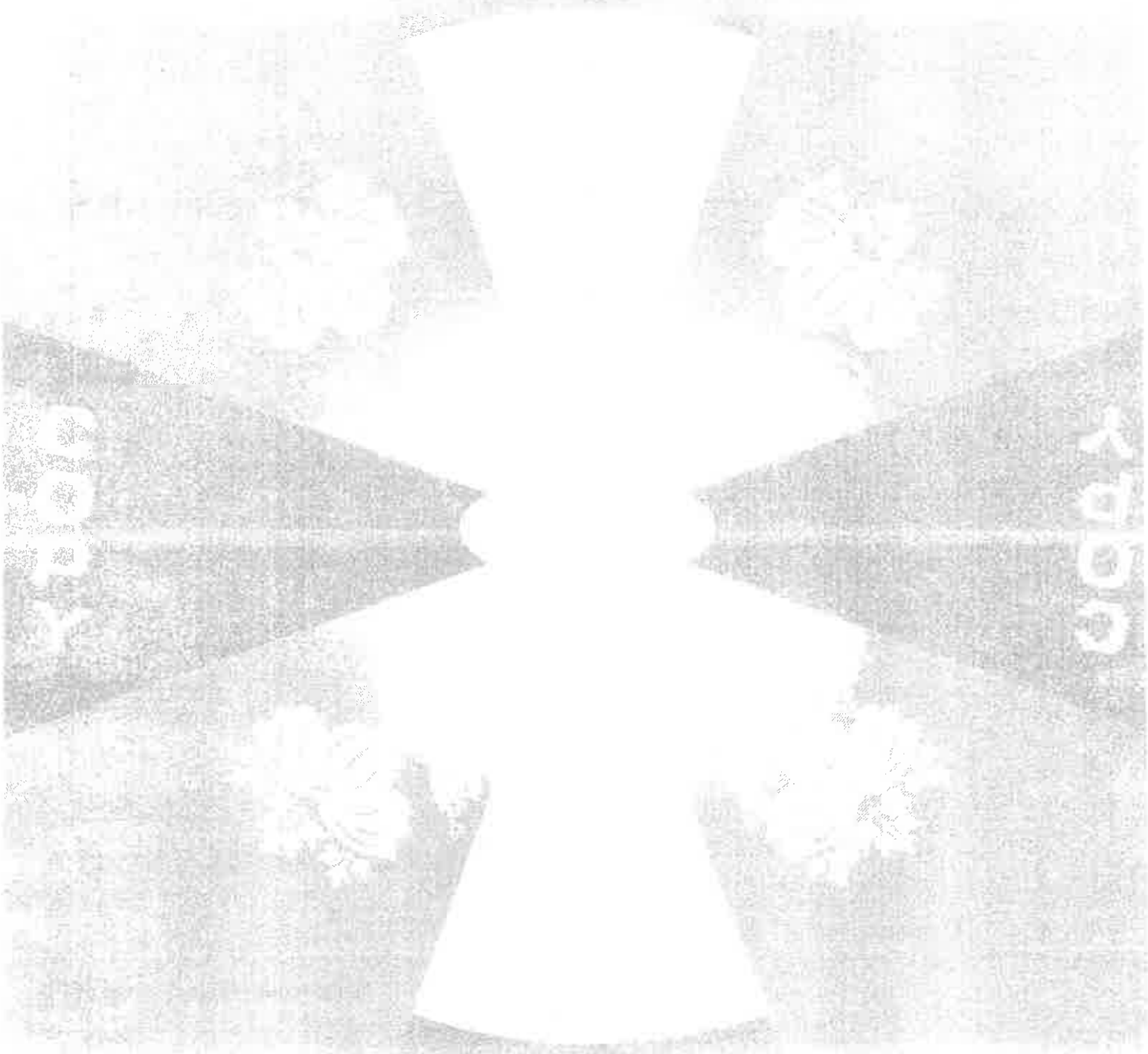
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月16日(月) 13:40 — 13:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)
令和7年6月17日(火) 11:55 — 12:00	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項要約書申請・受理
令和7年6月26日(木) 10:10 — 10:35	当庁	X及びFより占有状況等聴取(電話) 南足柄市森林組合職員より柳新田森林管理組合につき聴取(電話)
令和7年6月27日(金) : — :	当庁	Fを除く申立人ら及び相手方らに対し照会書郵送
令和7年7月1日(火) 14:30 — 14:40	本土地賃借人住所地	Wより本土地賃貸借契約等につき聴取
令和7年7月9日(水) 12:45 — 13:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Fより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年7月9日(水) 15:40 — 15:50	当庁	Xより占有状況等聴取(電話)
令和7年7月17日(木) 14:50 — 15:00	携帯電話	Xより占有状況等聴取
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

7 88-9
7 97-2
カ 水
3 76-3
9 水

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



094299

前 81 後 新同 一 耕

土地所在図
地積測量図

地番 81-1
81-2

土地の所在
A国京市柳新區中河原

B
81-2
表
中 積 算

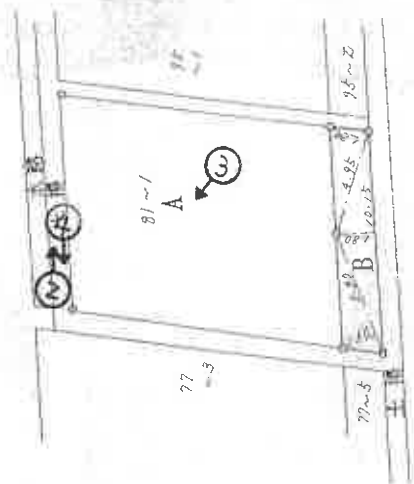
底辺 (m)	×	高さ (m)	=	数 値 (m ²)
5.80	×	1.60	=	9.2800
12.15	×	1.80	=	21.8700
...	×	1.70	=	8.4100
...			=	35.7650
...			=	17.2825

A
 $17.2825 \times 25.62 = 442.86$

B
 $17.2825 \times 25.62 = 442.86$

A
 $442.86 \times 1.42 = 629.06$

← ○ は写真撮影位置・方向



作製者

申請

59年7月1日(作製)

1/250

1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

①



②



(// 枚目)

③ Wが賃借している駐車区画



④ 本土地南西側隅のものと思われる境界標



令和8年3月23日

上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部 御中

評価人 諸 田 浩 之

御庁、令和7年（ケ）第12号により評価命令を受けて提出した令和7年7月28日
評価の評価書について、次のとおり訂正致したく上申致します。

記

1. 評価書2頁 「第1 評価額」欄を次のとおり訂正する。

評 価 額	
物 件 1	金 7, 7 3 0, 0 0 0 円

2. 評価書7頁 「第5 評価額算出の過程・2. 評価額の判定」を次のとおり訂正する（全頁）。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評 価 額 (円)
1	11, 630, 000		×1.0	×0.95	×0.7	= 7, 730, 000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：土地利用権（民法上の賃借権）が付着していることによる減価を-5%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

以 上

令和 7 年 (ケ) 12 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 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

評 価 額	
物 件 1	金5,410,000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	
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 小田原市柳新田字仲河原
地 番 81番1
地 目 雑種地
地 積 120平方メートル

共有者	A	持分9分の1
共有者	B	持分9分の1
共有者	C	持分9分の1
共有者	D	持分9分の1
共有者	E	持分9分の1
共有者	F	持分9分の1
共有者	G	持分9分の1
共有者	H	持分9分の1
共有者	I	持分108分の1
共有者	J	持分108分の1
共有者	K	持分216分の1
共有者	L	持分648分の1
共有者	M	持分648分の1
共有者	N	持分648分の1
共有者	O	持分108分の1
共有者	P	持分54分の1
共有者	Q	持分216分の1
共有者	R	持分216分の1
共有者	S	持分216分の1
共有者	T	持分216分の1
共有者	U	持分54分の1
共有者	V	持分54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「富水」駅の西方約550m（道路距離）、徒歩約7分	
付近の状況	幅員7.3m市道沿いに一般住宅、アパート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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%（基準容積率：200%）
	防火規制	防火指定なし
その他の規制	洪水浸水想定区域 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	120㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約10m、奥行約12.8m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	東側で幅員約7.3m市道（0045号・建築基準法第42条1項1号）に間口約10m等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地共有者らのほか、その他の第三者が駐車場として使用・占有している。	
供給処理施設	上水道	なし
	都市ガス	なし
	下水道	なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件西側端に水路及び土揚が介在し、物件1土地と一体として駐車場として利用されている。 ・上下水道に関して東側前面道路に公設管が敷設されており接続可能な状況にある。 ・南西側部分約23.52㎡については、柳新田森林管理組合がWに駐車場として賃貸している。 <p>① 占有者：W</p>	

	<p>② 占有権原：賃借権</p> <p>③ 契約期間：平成23年10頃～期間の定めなし</p> <p>④ 賃料：月額8,000円</p> <p>⑤ 敷金・保証金：なし</p> <p>⑥ その他：本件申立人らは貸主の組合員であり、本件相手方らは同組合員ではない。本件土地の賃貸を行うことについて、相手方らの同意は得ていない。</p>
--	--

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	96,900	100 100	96,900	×120		= 11,630,000

※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。

公示地 小田原-28

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 95,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 96,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路件、交通接近条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：ほぼ標準画地。

◇建付減価：必要なし

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評価額 (円)
1	11,630,000		×0.95	×0.7	×0.7	= 5,410,000

占有減価修正：民法上の賃借権につき占有減価を-5%と判定した。

市場性修正：共有持分であることによる市場性修正を-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 小田原-28
所 在：小田原市新屋字川久保16番6外
価 格：95,000円/㎡
位 置：小田急小田原線「富水」駅 約750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側4.4m 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：一般住宅を主体とし農地も残る住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 7,992,000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。）

以 上



地価公示



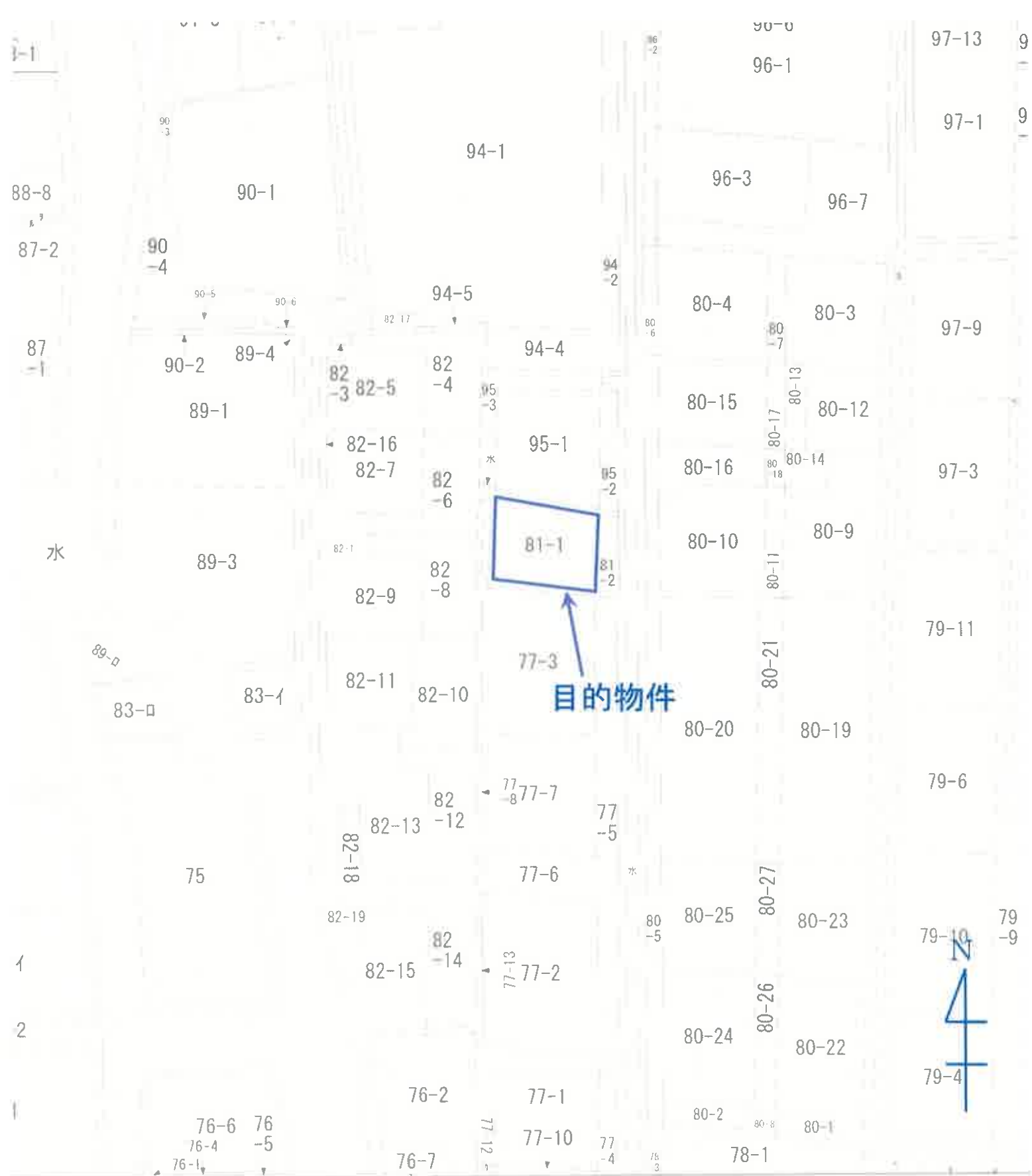
目的物件



位置図

小田原市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出
柳新

在 小田原市柳新田字仲河原	地番 81番1	公図写 縮尺 1:600
---------------	---------	-----------------

094299

前地番 81

81-1
81-2

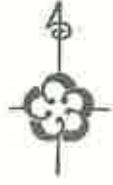
土地の所在 小田原市柳新田中河原

土地積測量 図

B
81-2 積算表

底辺(m)	高さ(m)	面積(m ²)	数	積算(m ²)
5.80	1.80	10.44	1	10.44
10.15	1.80	18.27	1	18.27
4.75	1.70	8.08	1	8.08
計				36.79

$$A \quad 81-1 \quad 138.842 \text{ m}^2 \quad B \quad 17.825 \text{ m}^2 \quad A \quad 120.864 \text{ m}^2$$



A 3をA 4に縮小(約70%)

製作者

申請人

1/250

昭和59年7月15日(作製)