

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 1 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 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	10,160,000 8,128,000	一括	2,032,000	70,440	13,459
1	8,730,000				
2	300,000				
3	1,130,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市国府津字高台
地 番 2507 番 11
地 目 宅地
地 積 165.97 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 小田原市国府津字高台
地 番 2507 番 6
地 目 宅地
地 積 279.42 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 7 分の 1

- 3 所 在 小田原市国府津字高台 2507 番地 11
家屋 番号 2507 番 11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 68.76 平方メートル
2 階 63.22 平方メートル
3 階 36.75 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 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】

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 小田原市国府津字高台
地 番 2507番11
地 目 宅地
地 積 165.97平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 小田原市国府津字高台
地 番 2507番6
地 目 宅地
地 積 279.42平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 小田原市国府津字高台2507番地11
家屋 番号 2507番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 68.76平方メートル
2階 63.22平方メートル
3階 36.75平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第34号
令和8年6月5日受理
令和8年7月15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 小田原市国府津字高台
地 番 2507番11
地 目 宅地
地 積 165.97平方メートル
所有者 A

2 所 在 小田原市国府津字高台
地 番 2507番6
地 目 宅地
地 積 279.42平方メートル
共有者 A 持分7分の1

3 所 在 小田原市国府津字高台2507番11
家屋 番号 2507番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 68.76平方メートル
2階 63.22平方メートル
3階 36.75平方メートル
所有者 A

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 元破産管財人	1 本物件に破産管財人が管理している旨の貼紙をしていたが、破産手続は既に終了している。本物件は、破産財団からは放棄した。 2 本建物の鍵は、Aへ返還した。Aに執行官へ連絡を入れるよう伝える。 (令和8年6月8日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物には、現在誰も居住していない。約2年前に任意売却を試みたができなかった。破産手続をしていたが、本物件は財団から放棄されたと聞いた。 2 本物件への立入調査が必要なことは承知した。調査への立会希望はない。本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで調査を行ってもらって構わない。 (令和8年6月22日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 私自身は本建物に居住していなかったが、親が居住していたので訪ねて行くことはあった。 2 2階に雨漏りしていたと思われる部屋があったとのことだが、私が訪ねて行っていたときには雨漏りはなかった。最後に訪ねたのは、2024年6月ころだったと思う。雨漏りするようになったとしたら、その後だと思う。 3 本建物内でペットは飼っていなかった。 4 本建物内で喫煙はしていなかった。 5 本建物の屋根には、太陽光で水を温めるソーラーシステムが載せてある。 6 本建物の敷地の境界について、争いはなかった。 7 物件2土地については、道路として使用されている。共有者間で、使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。 (令和8年6月30日電話で聴取)

(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等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物の玄関脇には、Aの被相続人であるBの氏名が表示された表札が、物件1土地上に設置された門扉脇には、Aの氏が表示された表札が、それぞれ設置されている。
- 3 1階LDの南側の天井付近の壁に、雨漏りによると思われる染みがある。
- 4 2階洋室1の天井は、雨漏りによるものと思われるが、大きく破損している。
- 5 2階洋室2の南側の壁及び天井に雨漏りによると思われる損傷がある。
- 6 本建物内の壁の随所に、壁紙の継目が浮いている部分がある。
- 7 物件1土地は、東側で建築基準法42条1項5号の私道（物件2土地）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8年6月5日（金） ： — :	当庁	Aに対し照会書郵送
令和8年6月8日（月） 15：55 — 16：05	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、不在
令和8年6月8日（月） 17：00 — 17：03	当庁	元破産管財人より占有状況等聴取（電話）
令和8年6月9日（火） 11：00 — 11：05	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（登記事項証明書は受理なし）
令和8年6月22日（月） 9：05 — 9：10	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和8年6月30日（火） 13：45 — 14：35	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影、評価人同行）
令和8年6月30日（火） 15：10 — 15：15	当庁	Aより占有状況等聴取（電話）
（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 8 年 6 月 3 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、Aから借り受けた鍵で解錠し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

(5枚目)

登記年月日: 昭和51年7月13日

前 2507-1 後 新開一

C40629

積測量図

地 2507-6-7-8-9-10-

主地の所在 小田原市国府宮南

作 製 年 月 日
昭和 51 年 7 月 13 日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

面積		地積	
B	1	A	2507-5
2		B	2507-6
3		C	2507-7
4		D	2507-8
5		E	2507-9
6		F	2507-10
7		G	2507-11
8		H	2507-12
9			2507-13
10			2507-14
11			2507-15
12			2507-16
13			2507-17
14			2507-18
15			2507-19
16			2507-20
17			2507-21
18			2507-22
19			2507-23
20			2507-24
21			2507-25
22			2507-26
23			2507-27
24			2507-28
25			2507-29
26			2507-30
27			2507-31
28			2507-32
29			2507-33
30			2507-34
31			2507-35
32			2507-36
33			2507-37
34			2507-38
35			2507-39
36			2507-40
37			2507-41
38			2507-42
39			2507-43
40			2507-44
41			2507-45
42			2507-46
43			2507-47
44			2507-48
45			2507-49
46			2507-50
47			2507-51
48			2507-52
49			2507-53
50			2507-54
51			2507-55
52			2507-56
53			2507-57
54			2507-58
55			2507-59
56			2507-60
57			2507-61
58			2507-62
59			2507-63
60			2507-64
61			2507-65
62			2507-66
63			2507-67
64			2507-68
65			2507-69
66			2507-70
67			2507-71
68			2507-72
69			2507-73
70			2507-74
71			2507-75
72			2507-76
73			2507-77
74			2507-78
75			2507-79
76			2507-80
77			2507-81
78			2507-82
79			2507-83
80			2507-84
81			2507-85
82			2507-86
83			2507-87
84			2507-88
85			2507-89
86			2507-90
87			2507-91
88			2507-92
89			2507-93
90			2507-94
91			2507-95
92			2507-96
93			2507-97
94			2507-98
95			2507-99
96			2507-100
97			2507-101
98			2507-102
99			2507-103
100			2507-104
101			2507-105
102			2507-106
103			2507-107
104			2507-108
105			2507-109
106			2507-110
107			2507-111
108			2507-112
109			2507-113
110			2507-114
111			2507-115
112			2507-116
113			2507-117
114			2507-118
115			2507-119
116			2507-120
117			2507-121
118			2507-122
119			2507-123
120			2507-124
121			2507-125
122			2507-126
123			2507-127
124			2507-128
125			2507-129
126			2507-130
127			2507-131
128			2507-132
129			2507-133
130			2507-134
131			2507-135
132			2507-136
133			2507-137
134			2507-138
135			2507-139
136			2507-140
137			2507-141
138			2507-142
139			2507-143
140			2507-144
141			2507-145
142			2507-146
143			2507-147
144			2507-148
145			2507-149
146			2507-150
147			2507-151
148			2507-152
149			2507-153
150			2507-154
151			2507-155
152			2507-156
153			2507-157
154			2507-158
155			2507-159
156			2507-160
157			2507-161
158			2507-162
159			2507-163
160			2507-164
161			2507-165
162			2507-166
163			2507-167
164			2507-168
165			2507-169
166			2507-170
167			2507-171
168			2507-172
169			2507-173
170			2507-174
171			2507-175
172			2507-176
173			2507-177
174			2507-178
175			2507-179
176			2507-180
177			2507-181
178			2507-182
179			2507-183
180			2507-184
181			2507-185
182			2507-186
183			2507-187
184			2507-188
185			2507-189
186			2507-190
187			2507-191
188			2507-192
189			2507-193
190			2507-194
191			2507-195
192			2507-196
193			2507-197
194			2507-198
195			2507-199
196			2507-200
197			2507-201
198			2507-202
199			2507-203
200			2507-204
201			2507-205
202			2507-206
203			2507-207
204			2507-208
205			2507-209
206			2507-210
207			2507-211
208			2507-212
209			2507-213
210			2507-214
211			2507-215
212			2507-216
213			2507-217
214			2507-218
215			2507-219
216			2507-220
217			2507-221
218			2507-222
219			2507-223
220			2507-224
221			2507-225
222			2507-226
223			2507-227
224			2507-228
225			2507-229
226			2507-230
227			2507-231
228			2507-232
229			2507-233
230			2507-234
231			2507-235
232			2507-236
233			2507-237
234			2507-238
235			2507-239
236			2507-240
237			2507-241
238			2507-242
239			2507-243
240			2507-244
241			2507-245
242			2507-246
243			2507-247
244			2507-248
245			2507-249
246			2507-250
247			2507-251
248			2507-252
249			2507-253
250			2507-254
251			2507-255
252			2507-256
253			2507-257
254			2507-258
255			2507-259
256			2507-260
257			2507-261
258			2507-262
259			2507-263
260			2507-264
261			2507-265
262			2507-266
263			2507-267
264			2507-268
265			2507-269
266			2507-270
267			2507-271
268			2507-272
269			2507-273
270			2507-274
271			2507-275
272			2507-276
273			2507-277
274			2507-278
275			2507-279
276			2507-280
277			2507-281
278			2507-282
279			2507-283
280			2507-284
281			2507-285
282			2507-286
283			2507-287
284			2507-288
285			2507-289
286			2507-290
287			2507-291
288			2507-292
289			2507-293
290			2507-294
291			2507-295
292			2507-296
293			2507-297
294			2507-298
295			2507-299
296			2507-300
297			2507-301
298			2507-302
299			2507-303
300			2507-304
301			2507-305
302			2507-306
303			2507-307
304			2507-308
305			2507-309
306			2507-310
307			2507-311
308			2507-312
309			2507-313
310			2507-314
311			2507-315
312			2507-316
313			2507-317
314			2507-318
315			2507-319
316			2507-320
317			2507-321
318			2507-322
319			2507-323
320			2507-324
321			2507-325
322			2507-326
323			2507-327
324			2507-328
325			2507-329
326			2507-330
327			2507-331
328			2507-332
329			2507-333
330			2507-334
331			2507-335
332			2507-336
333			2507-337
334			2507-338
335			2507-339
336			2507-340
337			2507-341
338			2507-342
339			2507-343
340			2507-344
341			2507-345
342			2507-346
343			2507-347
344			2507-348
345			2507-349
346			2507-350
347			2507-351
348			2507-352
349			2507-353
350			2507-354
351			2507-355
352			2507-356
353			2507-357
354			2507-358
355			2507-359
356			2507-360
357			2507-361
358			2507-362
359			2507-363
360			2507-364
361			2507-365
362			2507-366
363			2507-367
364			2507-368
365			2507-369
366			2507-370
367			2507-371
368			2507-3

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

2509-6

2507-10

0.80

1.95

2509-8

道路

2507-8

2509-10

2507-11

3.00

2507-12



2507-9

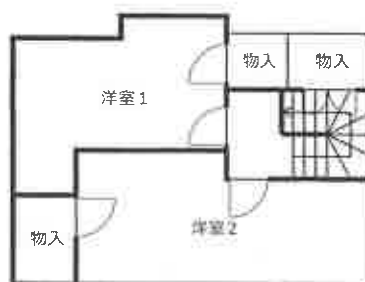
1階縮尺 1/150



2階縮尺 1/150



3階縮尺 1/150



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

(8 枚目)

①



②



③



④



⑤ 雨漏りによると思われる破損



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 8 年（ケ）第 34 号
令和 8 年 6 月 30 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 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
難波 秀夫

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,160,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,730,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（建物）	金1,130,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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		地目 公衆用道路
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 小田原市国府津字高台
 地 番 2 5 0 7 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 9 7 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 小田原市国府津字高台
 地 番 2 5 0 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 7 9 . 4 2 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 小田原市国府津字高台 2 5 0 7 番 1 1
 家屋 番号 2 5 0 7 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 7 6 平方メートル
 2 階 6 3 . 2 2 平方メートル
 3 階 3 6 . 7 5 平方メートル
 所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「国府津」駅のほぼ西方約1km（道路距離）、徒歩約13分。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅等が混在する既成の住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% なし 第2種高度地区、周知の埋蔵文化財包蔵地(注1)、 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	165.97㎡(注2) 長方形 間口約13.5m、奥行約12.2m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側が幅員約4m未舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号＜位置指定道路＞、物件2土地）に等高に約13.5m接面。	
土地の利用状況等	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とおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり

特 記 事 項	(注1)小田原市文化財保護課によると、No.12遺跡に属し、土木工事等を行うにあたっては文化財保護法の届出を要する。工事内容によって試掘・発掘調査を要する場合があります、物件1土地周辺でも当該例がみられるので注意が必要と思料する。 (注2)建築計画概要書の敷地面積は161.00㎡との記載がみられるが、詳細不明であるので、本評価では登記を採用する。 ◇ 現況調査報告書のAの陳述（以下「陳述」）によると、敷地の境界について争いはなかったとある。 ◇ 物件1土地は、小田原市のハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	--

（２）物件２

位置・交通，付近の状況，主な公法上の規制等は（１）参照。

画 地 条 件 (規模，形状等)	物件1土地の東側が接する幅員4m、延長62.20m・規模279.42㎡の北端が直角に東側に屈曲した未舗装私道で、北東端で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に接続する。
土地の利用状況等	◇ 建築基準法第42条第1項第5号＜位置指定道路＞、位置指定年月日：昭和33年9月2日、番号：第192号 ◇ 特定多数の通行の用に供される公衆用道路として利用されている。 ◇ 陳述によると、共有者間で使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。
特 記 事 項	◇ 持分7分の1

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3年8月10日新築、平成3年10月1日変更、増築（登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造3階建（注1）
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床 設	フローリング、軟質クッション 等
	備 備	トイレ×2、浴室×2、太陽光温水器(屋根) 等
床面積（現況）	1階：68.76㎡、2階：63.22㎡、3階：36.75㎡、延168.73㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LD+2K（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（注2）	
建物の利用状況	令和8年6月30日内部立入調査。 Aが占有しているものと思われる。	
特 記 事 項	（注1）建築計画概要書の階数は地上2階と記載されており、3階部分の記載はない。 （注2）陳述によると、次のとおり。 ・建物内でペットは飼っていなかった。 ・建物内で喫煙はしていなかった。 ・屋根には太陽光で水を温めるソーラーシステムがある。	

目視調査の結果は次のとおり。

- ・屋根に太陽熱温水器と思われるものが設置されている。
- ・1階LDの南側天井付近の内壁に雨漏り跡と思われる染みがある。
- ・2階洋室1の天井が大きく剥がれ落ち破損している。
- ・2階洋室2の南側内壁及び天井に雨漏りによると思われる損傷がある。
- ・建物内の内壁の所々に内壁のクロスが剥がれがみられた。
- ・全体に摩滅・汚損・老朽化・機能的陳腐化が認められた。

◇ 建築計画概要書及び記載事項証明書によると、物件3建物は、確認年月日：平成2年10月16日、確認済証番号：第1042号で建築確認を受けているが、完了検査はなく、3階部分の建築を含む遵法性は不明である。

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	107,000	$\times \frac{96}{100}$	103,000	$\times 165.97$	$\times 0.90$	= 15,390,000

◇ 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。

地価公示 小田原－6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 107,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和8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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：行き止まり・未舗装で劣り、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2（土地）

物件2は私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	107,000	× 0.10	× 279.42	$\times \frac{1}{7}$	= 430,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 道 路 価 値 率：10%と判定した。

③ 物件3（建物）

本件建物は新築後約35年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、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	× 168.73	× 0.01	= 250,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	15,390,000	×	0.10 場所的利益	= 1,540,000

(注) 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	15,390,000	- 1,540,000		× 0.9	× 0.7		= 8,730,000
2	430,000	- 0		× 1.0	× 0.7		= 300,000
3	250,000	+ 1,540,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 1,130,000
一括価格（合計）							= 10,160,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：新築後約35年を経過する建物及びその敷地の複合不動産で、**第4 1. 及び2. 特記事項**における不確定な要素及び減価要因となる事項を総合的に参酌すると、一体としての市場性が減退すると判断されるので、物件1・3につき市場性修正-10%を行った。

◇ 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. 地価公示価格 小田原ー6

所 在：小田原市国府津字三ツ寄2774番4

価 格：104,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「国府津」駅約1.7km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：145㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m市道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅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 10, 190, 558円

物件2 非課税（持分7分の1）

物件3 3, 333, 123円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上

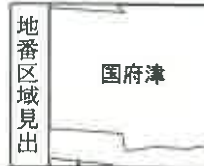


相模湾位置図（小田原市役所・白図）

4 2491-8
□ 2522-2



(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 国府津

請求部	所在	小田原市国府津字高台			地番	2507番11		
出力縮	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				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。

(横浜地方法律局西湘二宮支局管轄)

令和8年3月13日

東京法律局

地図整理番号：M98717

登記官

(1/1)

前 2507-1 後・新同一・新

040629

積 測 量 図

番 2507-6-7-8-9-10-11-12 地

土地の所在 小田原市国府津字高台

作 製 年 月 日
昭和 51 年 7 月 13 日

作 製 者

申 請 人

地 積

A	157.62 [㎡]
B	279.42
C	167.07
D	169.14
E	170.75
F	165.94
G	165.97
H	165.96

B	1	10.00	x	0.12	=	1.2000
	2	2.00	x	2.00	=	4.0000
	3	10.00	x	4.00	=	40.0000
	4	11.45	x	4.00	=	45.8000
	5	22.90	x	4.00	=	91.6000
C	6	34.35	x	4.00	=	137.4000
	7	45.80	x	4.00	=	183.2000
	8	57.25	x	4.00	=	229.0000
	9	68.70	x	4.00	=	274.8000
	10	80.15	x	4.00	=	320.6000
D	11	91.60	x	4.00	=	366.4000
	12	103.05	x	4.00	=	412.2000
	13	114.50	x	4.00	=	458.0000
	14	125.95	x	4.00	=	503.8000
	15	137.40	x	4.00	=	549.6000
E	16	148.85	x	4.00	=	595.4000
	17	160.30	x	4.00	=	641.2000
	18	171.75	x	4.00	=	687.0000
	19	183.20	x	4.00	=	732.8000
	20	194.65	x	4.00	=	778.6000
F	21	206.10	x	4.00	=	824.4000
	22	217.55	x	4.00	=	870.2000
	23	229.00	x	4.00	=	916.0000
	24	240.45	x	4.00	=	961.8000
	25	251.90	x	4.00	=	1007.6000
G	26	263.35	x	4.00	=	1053.4000
	27	274.80	x	4.00	=	1099.2000
	28	286.25	x	4.00	=	1145.0000
	29	297.70	x	4.00	=	1190.8000
	30	309.15	x	4.00	=	1236.6000
H	31	320.60	x	4.00	=	1282.4000
	32	332.05	x	4.00	=	1328.2000
	33	343.50	x	4.00	=	1374.0000
	34	354.95	x	4.00	=	1419.8000
	35	366.40	x	4.00	=	1465.6000

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。

(横浜地方支務局西洲二宮支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局

登記官

031241

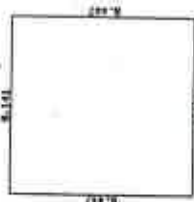
各階平面図

建物図面

家屋番号 2507-11

建物の所在 小田原市国府津字高台2507-11

1 階



求積表

8.447 X 8.141	=	68.767027
床面積		68.76 ㎡

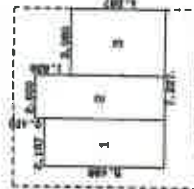
2 階



求積表

1 8.447 X 6.053	=	51.129691
2 5.793 X 2.088	=	12.095784
合計		63.225475
床面積		63.22 ㎡

3 階



求積表

1 5.486 X 2.167	=	11.886162
2 5.908 X 2.000	=	11.812000
3 4.267 X 3.060	=	13.057020
合計		36.757182
床面積		36.75 ㎡

物件3建物



作製者

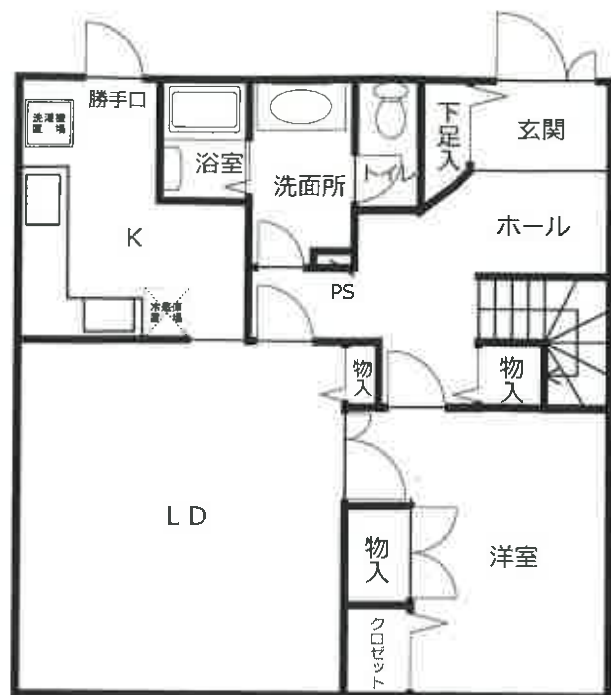
13日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

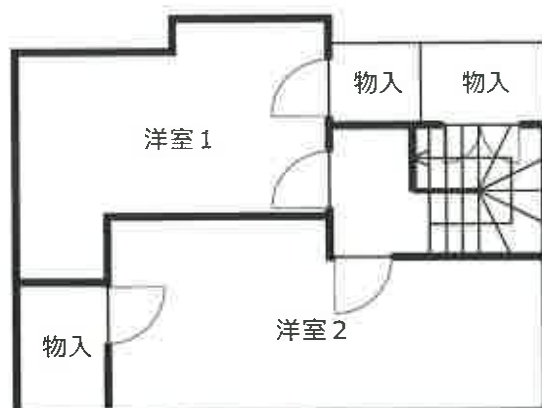
(日本土地家屋調査士協会管轄用紙)



1 階



2 階



3 階

