

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月12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 7年 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 6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 7年 5月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月28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 7年 2月12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 小田原市東町一丁目  
地 番 378番18  
地 目 宅地  
地 積 115.75平方メートル  
所有者 A

☆ 2 所 在 小田原市東町一丁目  
地 番 378番19  
地 目 田  
地 積 94平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 小田原市東町一丁目378番地18  
家屋 番号 378番18  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.33平方メートル  
2階 38.11平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 7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

---

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 小田原市東町一丁目  
地 番 378番18  
地 目 宅地  
地 積 115.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 小田原市東町一丁目  
地 番 378番19  
地 目 田  
地 積 94平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 小田原市東町一丁目378番地18  
家屋 番号 378番18  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.33平方メートル  
2階 38.11平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 86号  
令和 6年 9月 9日受理  
令和 6年10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 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 小田原市東町一丁目  
地 番 378番18  
地 目 宅地  
地 積 115.75平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 小田原市東町一丁目  
地 番 378番19  
地 目 田  
地 積 94平方メートル  
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 小田原市東町一丁目378番地18  
家屋 番号 378番18  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.33平方メートル  
2階 38.11平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県小田原市東町一丁目11番14号
土地	物件1及び2
現況地目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2) □ (物件 )
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1及び2) □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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件2の土地については、土地共有者らが通行する専用道路として使用されている □「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 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 □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



## 執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件3の建物は、室内にA宛の郵便物が多数見受けられたことから、Aが居宅として占有しているものと認めた。なお、A宛に照会書を送達しても回答はなかった。
- 3 物件3の建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられたほか、煙草の匂いも感じられた。
- 4 物件3の建物には郵便受けは見受けられたが、表札等の表示は見当たらなかった。
- 5 物件1の土地に、電柱及び支線が存している。
- 6 物件2の土地の現況地目は雑種地と認めた。物件2の土地はアスファルト舗装されており、Aを含む土地共有者らが通行する専用道路として使用されている。
- 7 評価人によると、物件2の土地の北東側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月12日(木) 11:18 — 11:37	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和6年9月20日(金) 11:54 — 12:08	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和6年10月7日(月) 14:40 — 15:06	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和6年10月11日(金) 15:01 — 15:11	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)
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 188 378-10    ハ 378-12 387-2    ホ 387-4 387-5    ニ 387-6 386-7    ヘ 386-5 378-20



(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。



請求部	所在	小田原市東町一丁目		地番	378番18	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
						種別 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方事務局西湘二宮支局管轄)

令和6年5月7日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M52508

登記官



( 5 枚目)

登記年月日：平成20年5月30日

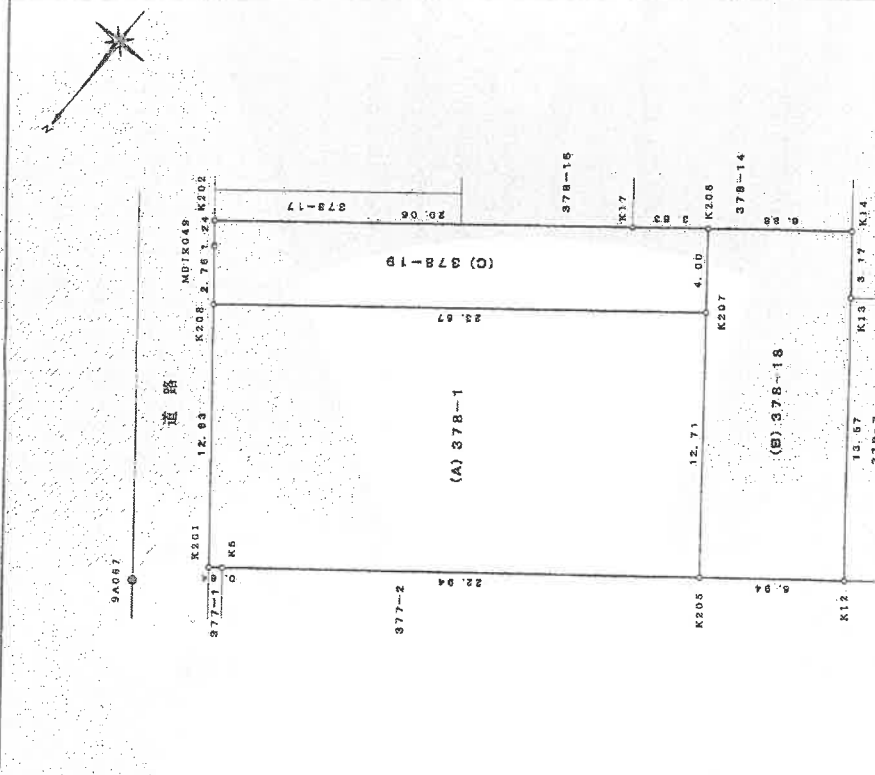
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方支務局西郷二丁目支局管轄)  
 令和6年5月7日 東京支務局新橋出張所 登記官

受付年月日 平成20年5月23日  
 受付番号 第14763-3号

地積測量図

地番 378-1-16-16  
 土地の所在 小田原市東町一丁目

道路



座標求積表

地番	(A) 378-1	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
N.O. 標識					
K201 (点)	-82084.931	-60390.143	0.516	-374387.120788	
K5 (点)	-82084.959	-60360.850	-14.433	878387.474480	
K207 (点)	-82099.884	-60379.788	-24.083	1464102.303283	
K205 (点)	-82109.007	-60370.958	4.544	-274328.937686	
K208 (点)	-82094.440	-60352.302	24.476	-1477182.843782	
倍面積				599.078452	
面積				299.537260	
地積				289.53	
坪				90.01	

地番	(B) 378-18	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
N.O. 標識					
K205 (点)	-82099.884	-60379.788	5.768	-348284.837648	
K12 (点)	-82103.239	-60364.275	-14.927	901356.072525	
K13 (点)	-82113.911	-60375.882	-13.104	784788.110648	
K14 (点)	-82116.403	-60373.917	1.744	-105292.111249	
K208 (点)	-82112.187	-60366.492	7.366	-46486.868832	
K207 (点)	-82108.007	-60370.958	13.183	-798870.268487	
倍面積				231.818948	
面積				115.737674	
地積				115.75	
坪				35.01	

地番	(C) 378-19	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
N.O. 標識					
K207 (点)	-82108.007	-60370.958	-17.727	1070196.990193	
K206 (点)	-82112.187	-60368.492	-0.822	85058.748624	
K17 (点)	-82102.929	-60385.026	14.583	-880311.923958	
K202 (点)	-82097.984	-60384.814	13.320	-903889.522480	
MDIK049 (点)	-82086.909	-60350.586	3.144	-189742.242384	
K208 (点)	-82094.440	-60352.302	-12.398	748247.840199	
倍面積				169.391191	
面積				84.645595	
地積				84.94	
坪				28.72	

合計

510.2409955m<sup>2</sup>

点名	標識	X	Y
4A788	市基点	-82027.541	-60404.543
9A067	市基点	-82081.766	-60357.686
9A068	市基点	-82122.386	-60326.813

本図面は A3判を A4判に縮小したものである

(長源)

※ コンピ=コンクリート  
 単位 m

作成者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/250

平成20年5月20日作成

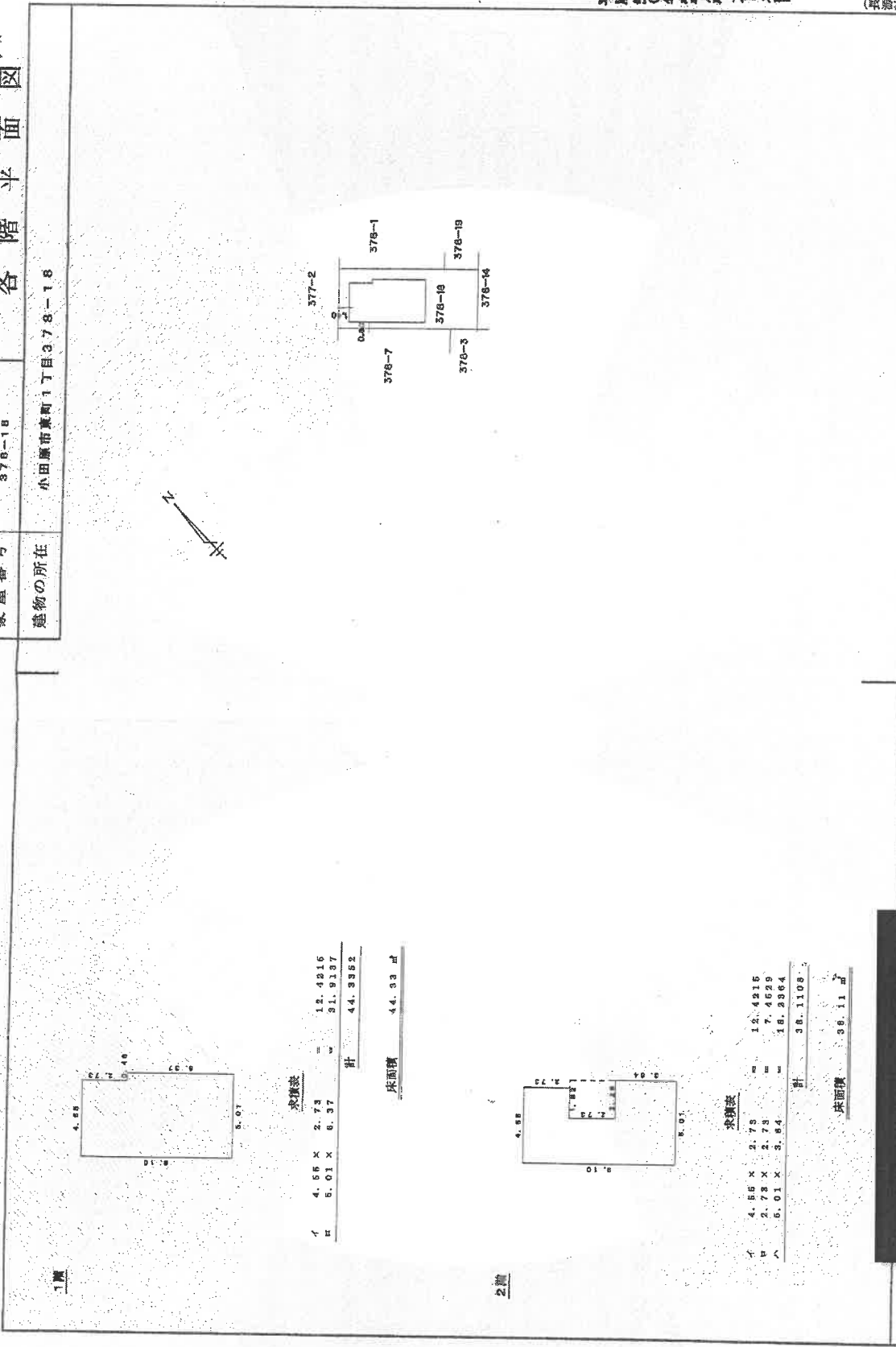
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

平成20年11月19日 (作成)

建物各階平面図

家屋番号 378-18  
建物の所在 小田原市真町1丁目378-18

077445 各階平面図



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/600

20.11.19

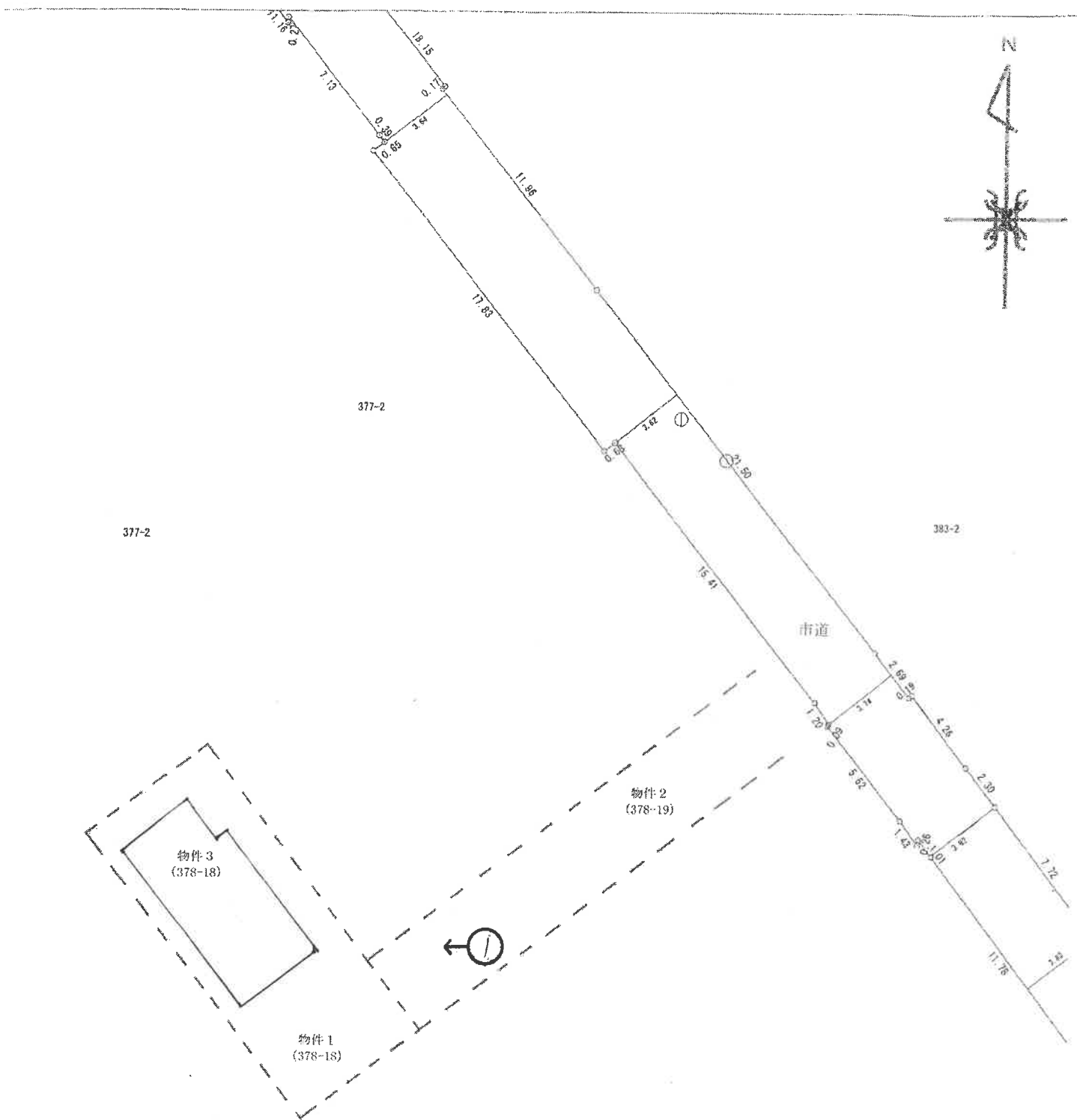
登記年月日：平成20年11月19日

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。  
(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)  
令和6年5月7日 東京法務局新宿出張所

登記管

地図整理番号：M52510

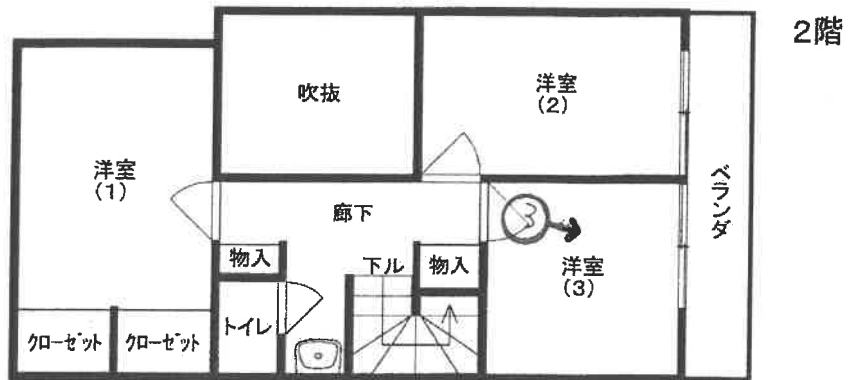
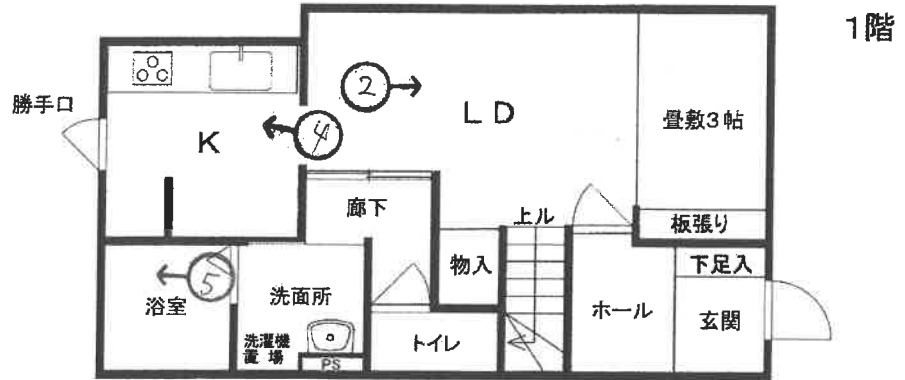
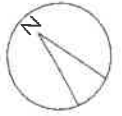
# 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

( 8 枚目)

# 概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①

物件1

物件3

物件2



②





③



④



( // 枚目)

⑤



令和 6 年（ケ）第 86 号  
令和 7 年 1 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部御中

## 上 申 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

令和 6 年（ケ）第 86 号事件記載の評価内容につき、下記の如く加筆致したく、  
上申致します。

記

### 第 4 目的物件の位置・環境等

#### 2. 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

特 記 事 項	③ 物件 2 の所有権の移転に関して、買受人は買受適格証明書が必要である。
---------	---------------------------------------

以 上

令和 6 年（ケ）第 86 号  
令和 6 年10月 7 日 現地調査  
令和 6 年10月19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9,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,150,000円
物件2(土地)	金490,000円
物件3(建物)	金6,580,000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 雑種地
3		住居表示 小田原市東町一丁目11番 14号
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 小田原市東町一丁目  
地 番 378番18  
地 目 宅地  
地 積 115.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 小田原市東町一丁目  
地 番 378番19  
地 目 田  
地 積 94平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 小田原市東町一丁目378番地18  
家屋 番号 378番18  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.33平方メートル  
2階 38.11平方メートル

所有者 A

#### 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	J R 東海道本線「小田原」駅の東方約 1.6km（道路距離）、バス停「山王」の北西方約 350m（同前）で、徒歩約 4分	
付近の状況	山王川に近く、幅員約 3.7～ 4m市道沿いに中小規模一般住宅、アパート、貸家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 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% 防火指定なし 第2種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	115.75㎡ 長方形 物件2土地との接面長約 4m、奥行約 6.9m 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	物件1土地は、物件2土地（幅 4m）を経て、北東方で幅員約 3.7m舗装市道（2641：建築基準法第42条2項）に連絡している。 物件1土地は、物件2土地の南東側幅 2mを専用通路として建築確認を受けており、建築計画概要書による間口は 2mである。	
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通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンあり） あり
特記事項	① 物件1土地上に電柱及び支線が存している。 ② 目的物件は、小田原市の洪水ハザードマップの浸水想定区域に、高潮浸水想定区域に、津波防災マップの津波災害警戒区域に該当しており注意を要する。 ③ 小田原市景観計画、景観条例等 ④ 連絡する市道には都市ガスの本管が通っている。	



2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>間口 4m 幅 4m 延長約 23.7m 地積 94m<sup>2</sup> 形状 带状の細長い画地 地勢 ほぼ平坦で、隣接地とはほぼ等高に接面している。</p>
<p>接面道路の状況</p>	<p>物件2の土地は、北東側で幅員約 3.7m舗装市道（2641：建築基準法第42条2項）とほぼ等高に 4m接面している。</p>
<p>土地の利用状況</p>	<p>物件2土地はアスファルト舗装されており、Aを含む土地共有者らが通行する専用道路等として特定多数の者の通行の用に使用にされている。 物件2土地は建築基準法上の道路ではない。 物件3建物の建築計画概要書によれば、物件2土地の南東側幅2mは、物件1土地の専用通路として建築確認を受けている。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 持分6分の1 ② 接面する市道は建築基準法第42条2項道路であり、物件2土地には道路境界後退部分が含まれている。</p>

3. 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	平成20年11月13日新築（登記記載）
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	パネルボード等
	内壁	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ×2等
	その他	特筆するものはない
床面積（現況）	1階 44.33㎡、2階 38.11㎡、延床面積 82.44㎡ 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	3LDK（附属資料概略間取図の通り）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年10月7日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。	
特記事項	<p>① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。</p> <p>② 物件3建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損等が見受けられたほか、煙草の匂いも感じられた。</p> <p>③ 物件3建物の建築計画概要書によれば、物件2土地の南東側幅2mを物件1土地の専用通路として建築確認を受けている。本件建物の建替等に当たっては、当初と同様に物件2土地を専用通路等として接道要件を満たす必要があると思われるが、物件2土地の共有持分は6分の1であり、物件2の半分に及ぶ接道要件の2mを充足できるかどうか不明である。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	101,000	88	88,900	×115.75	×0.95	= 9,780,000
		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-15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 104,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 101,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、街路条件、環境条件等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：物件2土地を専用通路として市道と連絡していること、間口狭小等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件2（土地）

物件2土地は特定多数の者の通行の用に供されており、南東側は物件1の専用通路となっているので、当該通路等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 (円/㎡)	個別 格差	道路 価値率	地積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	101,000	× 0.98	× 0.50	× 94	× $\frac{1}{6}$	= 780,000

標準画地価格「①のとおり」

個別格差：道路境界後退部分を含むこと等で若干劣り、総合格差で上記の通り。

道路価値率：50%と判定した。

③ 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	× 82.44	× 0.33	= 4,080,000

現価率

- ・経過年数16年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数14年}}{(\text{経過年数16年} + \text{経済的残存耐用年数14年})} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.33 \end{aligned}$$

## 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	9,780,000	×	0.65 法定地上権	= 6,360,000

(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	9,780,000	- 6,360,000		×	0.9	×	0.7	= 2,150,000	
2	780,000			×	0.9	×	0.7	= 490,000	
3	4,080,000	+ 6,360,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 6,580,000
一括価格 (合計)							= 9,220,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件2土地の持分から判断して、接道要件が充足できるかどうか不明であることから、市場動向に基づく修正により-10%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. 公示地価格 小田原-15

所 在：小田原市東町1丁目207番3

「東町1-4-16」

価 格：104,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「小田原」駅の北東方約1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.8m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：中小規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,873,698円

物件2 673,980円（持分6分の1）

物件3 3,779,157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。）

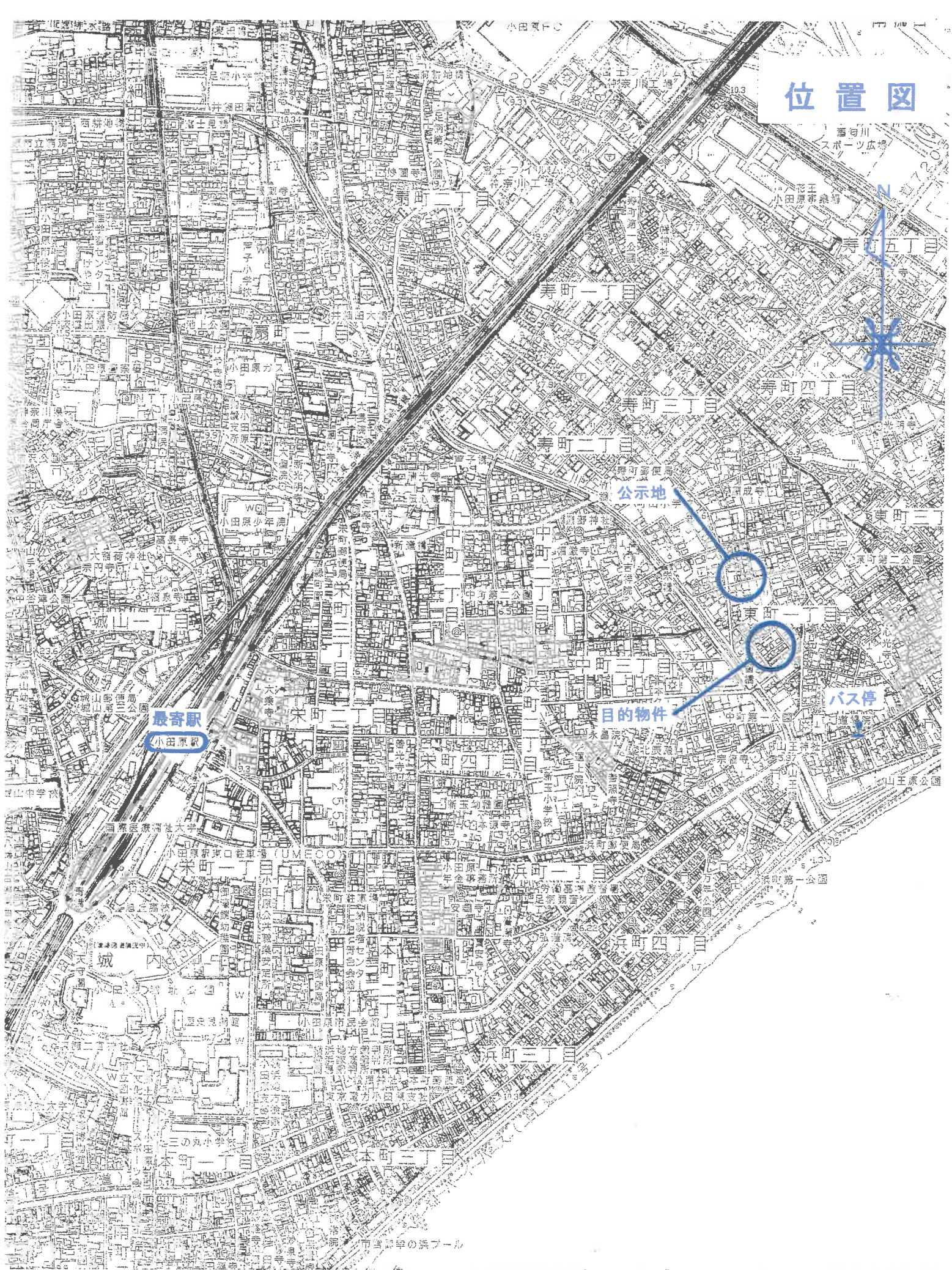
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



※ ○ 数字は目的物件と物件番号を表示

# 公 図 写

ハ 378-12    ホ 387-4    ト 387-6    リ 386-5  
ニ 387-2    ヘ 387-5    チ 386-7    ス 378-20



本図面は、A3 判図面  
から抜粋したものである。



登記年月日：平成20年5月30日

受付年月日 平成20年5月23日  
 受付番号 第14763-3号

地積測量図

地番 378-1-18, -19

土地の所在 小田原市東町一丁目

座標求積表

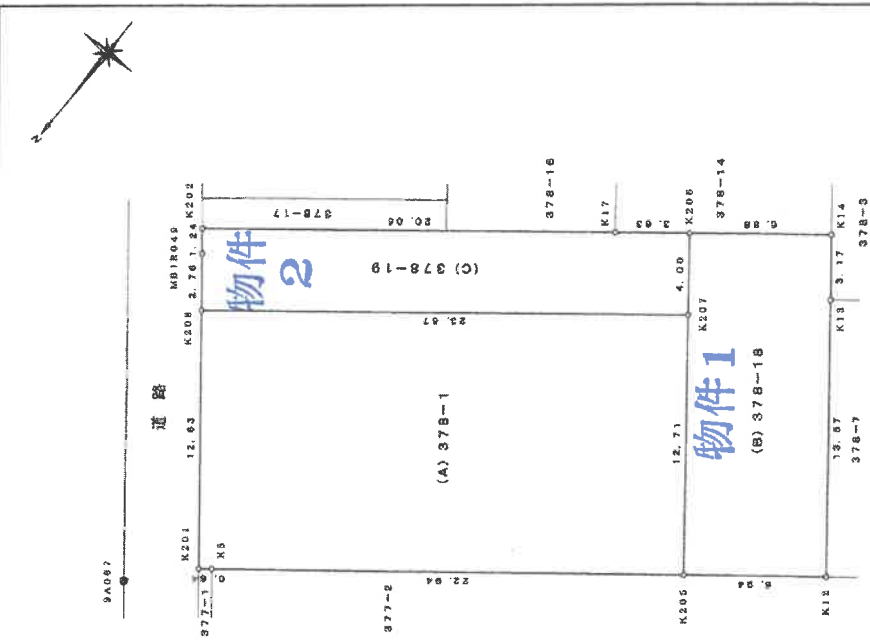
地番 (A) 378-1		座標		面積	
NO	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K201	(点)	-82084.831	-60360.143	9.816	-874387.120788
K8	(点)	-82084.924	-60360.850	-14.485	875392.474480
K205	(点)	-82088.984	-60376.780	-24.083	1454102.302238
K207	(点)	-82108.007	-60370.959	4.844	-274320.837688
K208	(点)	-82094.440	-60352.302	24.476	-1477192.843782
		倍面積		589.919452	
		面積		299.537280	
		積地		288.83	
		坪		90.61	

地番 (B) 378-19		座標		面積	
NO	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K205	(点)	-82088.984	-60376.786	5.768	-348284.837643
K12	(点)	-82103.239	-60364.276	-14.927	901990.078926
K13	(点)	-82113.911	-60375.882	-13.164	794783.110648
K14	(点)	-82116.402	-60372.917	1.744	-108882.111248
K206	(点)	-82112.107	-60368.492	7.399	-446885.368832
K207	(点)	-82108.007	-60370.959	13.183	-785870.352457
		倍面積		231.819348	
		面積		110.7876740	
		積地		110.78	
		坪		35.01	

地番 (C) 378-19		座標		面積	
NO	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K207	(点)	-82108.007	-60370.959	-17.727	1070180.990193
K206	(点)	-82112.107	-60368.492	-0.922	59589.749824
K17	(点)	-82108.828	-60365.826	14.883	-800311.923988
K202	(点)	-82087.984	-60349.814	13.320	-803658.822480
MB1R049	(点)	-82086.909	-60350.880	3.144	-189742.242988
K208	(点)	-82094.440	-60352.302	-12.388	748247.840198
		倍面積		189.891191	
		面積		94.9458955	
		積地		94.94	
		坪		28.72	

合計 510.24098568

点名	参照点座標リスト	
	X	Y
4A788	-82027.541	-60404.643
9A067	-82081.766	-60357.666
9A068	-82122.388	-60326.813



※ コンポジット紙  
 単位 出

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

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。  
 (横浜地方支務局西湘(宮支局管轄))  
 令和6年5月7日 東京支務局新宿出張所 登記官

地図整理番号：M52509

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件1、物件2

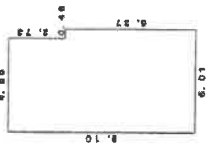
登記年月日：平成20年11月19日

# 077445 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号	378-18
建物の所在	小田原市真町1丁目378-18

1階

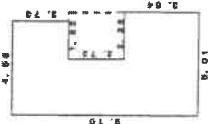


求積表

イ	4.88 x 2.73	=	12.4216
ロ	5.01 x 6.37	=	31.6187
計			44.0403

床面積 44.04 m<sup>2</sup>

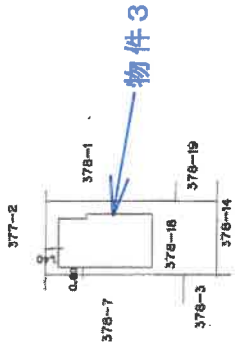
2階



求積表

イ	4.88 x 2.73	=	12.4216
ロ	2.73 x 2.73	=	7.4529
ハ	5.01 x 3.64	=	18.2364
計			38.1109

床面積 38.11 m<sup>2</sup>



作成者

11月17日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土木建築士会)

20.11.19

地図整理番号：N52510

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

# 概略間取図

