

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,071,000 12,056,800	一括	3,014,200	185,533	0
1	3,840,000				
2	1,000				
3	11,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 2 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2, 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 3 2 平方メートル
2 階 7 5. 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 2 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 3 2 平方メートル
2 階 7 5. 3 5 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 13 号
令和 7 年 1 月 14 日受理
令和 7 年 2 月 17 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 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 273番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢273番地1 |
| | 家屋 番号 | 273番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.32平方メートル
2階 75.35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) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 の土地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、不特定多数が通行する公衆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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 受命物件の状況は、概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。立入調査の結果（室内への電気供給が停止されていること、表札の表示、債務者兼所有者A宛郵便物の存在、室内の郵便物の日付等）から、物件3の建物はAがかつて家族とともに居宅として使用していた形跡が窺えるが、現在はAが家財道具等を置いたまま誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。なお、調査にあたって、A宛に照会書を送付したが、回答はなかった。
- 3 物件3の建物郵便受けにAが代表取締役を務める法人名の表示があり、また室内には同法人宛の郵便物、同法人宛の公共料金関係書類の存在が確認できたが、上記のとおり物件3の建物には誰も住んでいないことが明らかであり、同法人の事務所として機能していないこと、同法人のための独立排他的な空間が存しているわけではないことから、同法人の物件3の建物の主たる占有は認められない。
- 4 物件3の建物には全体的に床上に虫の死骸が多数見受けられる等の汚損が見受けられた。また、物件3の建物の2階洋室（2）の扉及び壁に損傷が見受けられた。
- 5 物件1の土地には簡易的な物置が1個あるが、土地への強い定着性は認められず動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件1の土地の北側に接する道路は市道であり、東側で接する道路は私道である。また、物件2の土地の北側に接する道路は市道であり、北東側から東側で接する道路は私道である。

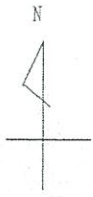
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月14日（火） 13：25 — 13：44	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2月3日（月） 11：53 — 12：03	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし） 履歴事項全部証明書受領
令和7年2月3日（月） 13：30 — 14：20	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年2月4日（火）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者宛照会書郵送（回答なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
(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 7 年 2 月 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Bを立ち会わせ，技術者に解錠させ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。 ☐		

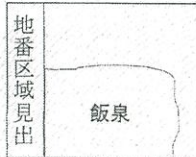
(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 185-6 ハ 267-5 ホ 271-24
ロ 267-4 ニ 267-8 ヘ 189-13



(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	小田原市飯泉字紅沢			地番	273番1		
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	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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年2月8日

東京法務局豊島出張所

整理番号: H14781-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地積測量図 (1/2)

地番	273-1, 273-3~273-5
土地の所在	小田原市藤泉字組沢



縮尺 1/250

申請人

平成30年3月28日作成

作成者

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。
(横浜地方検察庁西瀬二富支局管轄)
令和6年2月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図 2/2

地番 273-1, 273-3~273-5

土地の所在 小田原市飯泉字紅沢

求積表

地番	④ 273-5	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界表示
測点名						
K27	92.231	139.631	1317.888759	16.92	1.4	金沢/レ-ト
K.10	92.935	122.703	-1776.802405	2.31	2.8	金沢/レ-ト
K.17	92.474	130.388	331.019142	3.08	金沢/レ-ト	
K.13	76.427	118.470	188.400844	3.86	金沢/レ-ト	
299	75.546	118.016	1400.003892	19.15	金沢/レ-ト	
K28	72.997	136.992	1577.830155	19.41	1.4	金沢/レ-ト
合計			-696.27103			
1/2			348.135515			
地積			348.13			m

合計面積 1047.4381705㎡

座標値

測点名	X座標	Y座標	点の類別
T.2	92.859	129.107	任意点
T.5	98.592	171.903	任意点
K.12	102.216	128.581	境界点
K.16	102.109	164.140	境界点
K.21	68.986	117.188	境界点
測点	任意点	任意点	
測日	平成30年3月20日		

地番	⑤ 273-1	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界表示
測点名						
K29	91.514	171.037	-351.779816	2.07	1.4	金沢/レ-ト
K.40	91.726	166.970	-361.42166	1.88	金沢/レ-ト	
K.39	91.879	167.096	-206.819629	0.37	金沢/レ-ト	
K24	91.901	166.719	-169.741147	1.47	1.4	金沢/レ-ト
K.38	91.589	165.249	-252.317816	1.22	金沢/レ-ト	
K.37	92.053	163.975	-227.278837	1.19	金沢/レ-ト	
K.15	92.092	162.780	-829.007840	6.07	金沢/レ-ト	
K25	92.130	156.707	-490.935873	9.96	1.4	金沢/レ-ト
K26	70.767	153.772	1022.074224	4.90	1.4	金沢/レ-ト
K23	69.353	163.646	441.419170	0.53	1.4	金沢/レ-ト
298	68.696	168.508	213.686890	3.00	1.4	金沢/レ-ト
286	69.216	166.616	700.906848	350.45		
K30	89.090	172.814	350.4534240			
合計			350.4534240			
1/2			175.2267120			
地積			175.23			m

地番	⑥ 273-3	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界表示
測点名						
K25	92.130	150.707	-1247.992980	16.48	1.4	金沢/レ-ト
K.13	92.237	140.236	-1374.868252	0.59	金沢/レ-ト	
K27	92.231	136.631	298.275054	3.41	1.4	金沢/レ-ト
K28	72.997	136.992	1032.250577	16.93	1.4	金沢/レ-ト
K26	70.767	153.772	1393.988505	21.62	1.4	金沢/レ-ト
合計			-694.837204			
1/2			347.4186020			
地積			347.44			m

地番	⑦ 273-4	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界表示
測点名						
280	91.436	171.798	-176.380044	0.76	金沢/レ-ト	
K29	91.514	171.037	92.978224	3.00	1.4	金沢/レ-ト
K30	89.090	172.814	171.854610	0.73	1.4	金沢/レ-ト
299	89.811	172.966	-91.247976	2.00	1.4	金沢/レ-ト
合計			-2.295186			
1/2			1.1475930			
地積			1.39			m

作成者

平成30年3月28日作成

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成30年3月29日

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。
(横浜地方方法務局 西郷二宮支局管轄)
令和6年2月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

(7 校目)

(2/2)

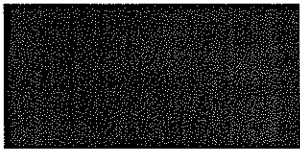
整理番号：田4782-1

登記年月日：平成30年8月27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。
(横浜地方裁判所 西側二重窓管轄)
令和6年2月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

(8 枚目)



整理番号：出4783-1

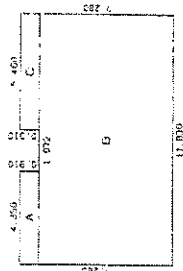
各階平面図

建物平面図

家屋番号 273番1

建物の所在 小田原市飯泉字紅沢273番地1

1 階

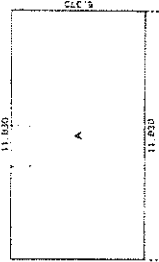


求 積 表

A	4.348	x	0.910	=	4.0021800
B	11.830	x	6.370	=	75.3571000
C	0.400	x	0.910	=	0.3636000
計					84.3228800

床面積 84.32 ㎡

2 階



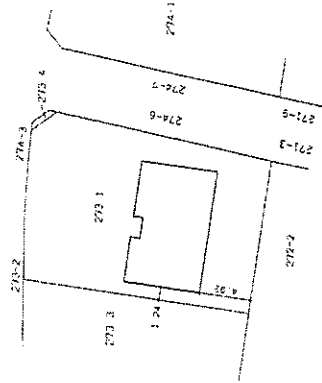
求 積 表

A	11.830	x	6.370	=	75.3571000
---	--------	---	-------	---	------------

床面積 75.35 ㎡



道路



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

1日作成

縮尺 1/250

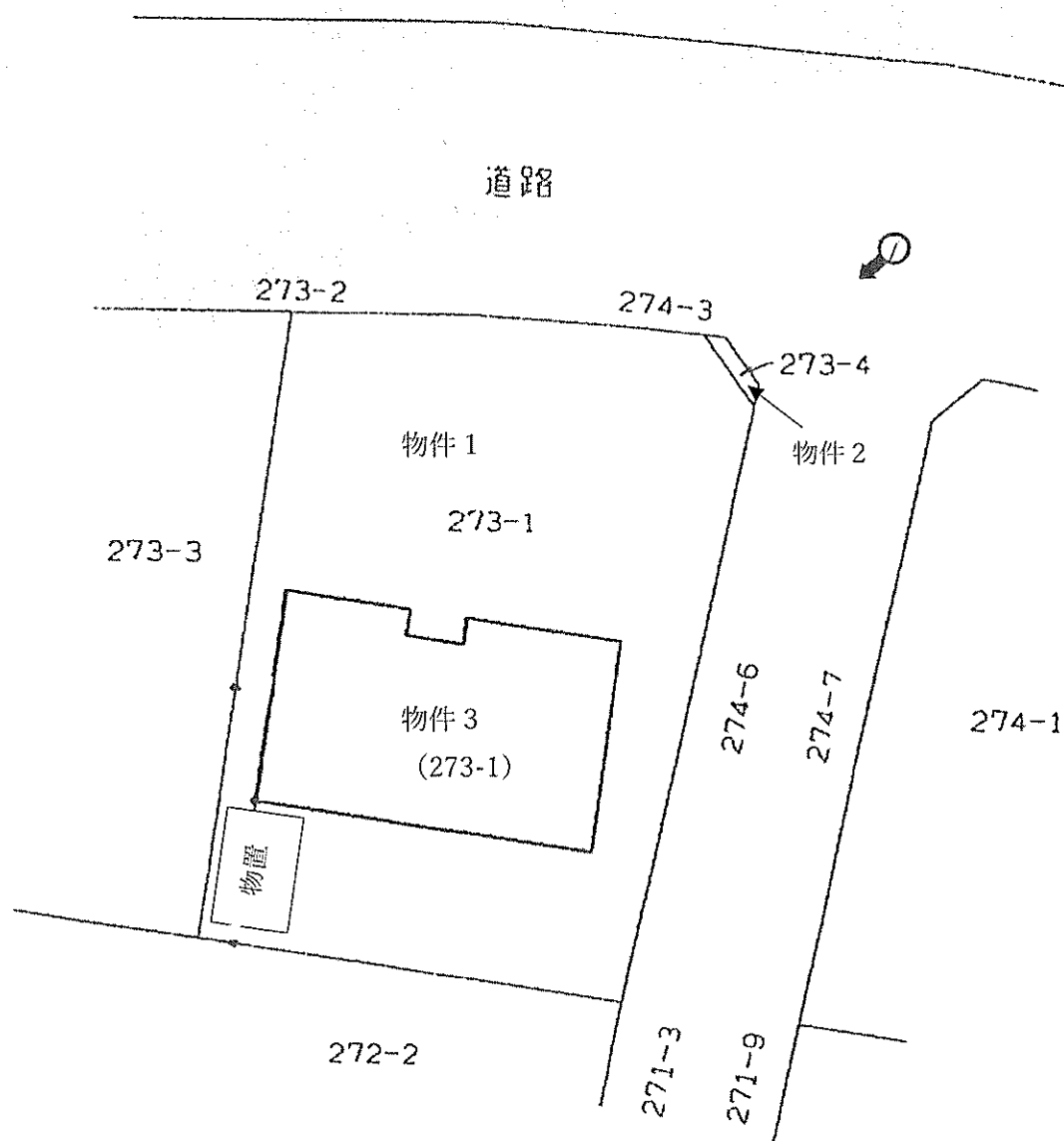
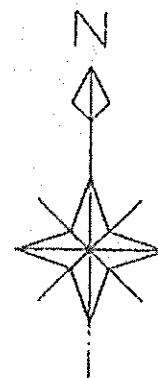
申請人

縮尺

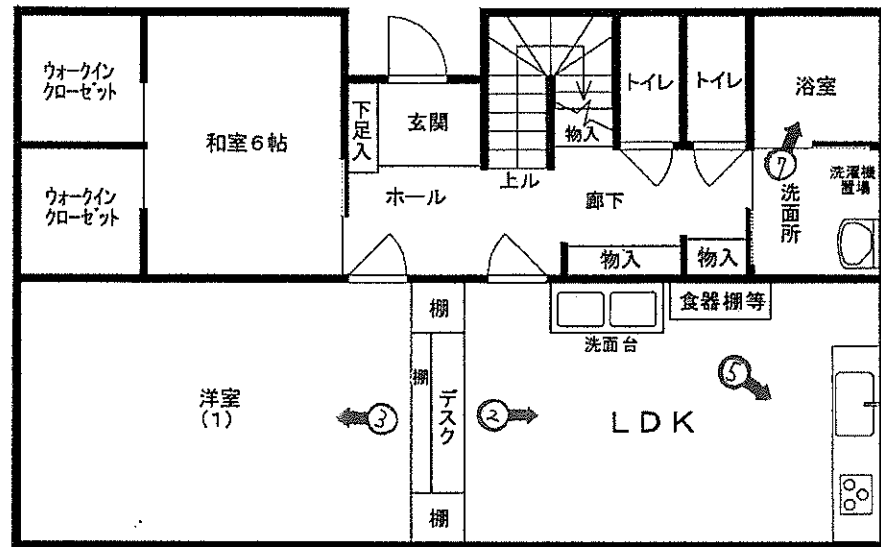
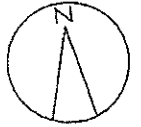
1/500

土地建物位置関係図

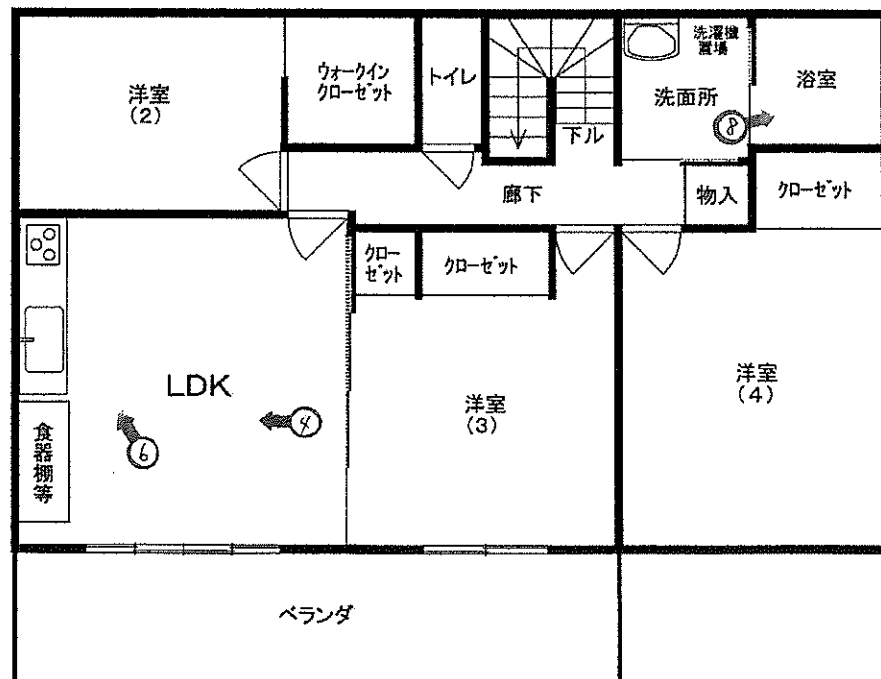
←○は写真撮影位置・方向



概略間取図



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

①

本件建物



②



③



④



⑤



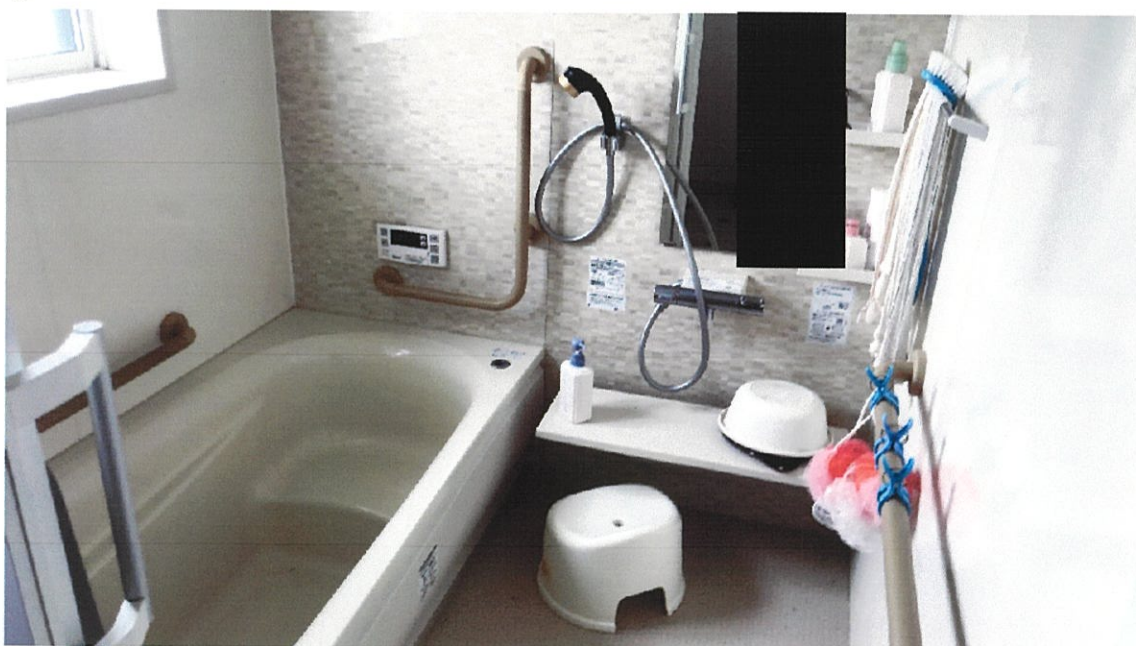
⑥



⑦



⑧



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 2 月 3 日 現地調査
令和 7 年 2 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15,071,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,840,000円
物件2（土地）	金1,000円
物件3（建物）	金11,230,000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 目的物件の表示

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 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市飯泉字紅沢 2 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 3 2 平方メートル
2 階 7 5. 3 5 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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「鴨宮」駅の北西方約 1.3km（道路距離）で、徒歩約 16分	
付 近 の 状 況	周辺には中学校、農地等が見られる、一般住宅等を中心とする開発による住宅地域である。	
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 指定なし 30%（開発許可による） 50%（開発許可による） 防火指定なし 景観計画、景観条例等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	350.45㎡ ほぼ長方形 北側間口約 16.5m（隅切り部分含む）、奥行約 23m ほぼ平坦。南側隣接地、西側隣接地とはほぼ等高に接面し、南西側隣接地は目的土地より約 0.5m高い。
接面道路の状況	北側幅員約 7m舗装市道（52：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 16.5m（隅切り部分含む）接面し、東側幅員約 6m舗装私道（開発による道路：同前）とほぼ等高に約 23m（隅切り部分含む）接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地に利用されている。 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） なし
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可済み（第291067号、平成30年2月23日許可）である。本件開発許可に係わる都市計画法第41条の規定による制限等（建築物の敷地面積は300㎡以上等）がある。	

	② 目的物件の所有者は東側私道（開発による道路：第60-275号、昭和46年6月8日許可）の持分等はなく、当該私道を目的物件において使用できるか否かは不明である。 ③ 本件建物は市街化調整区域内であるが、開発許可済（前記の通り）であり、本件建物を取得する第三者は事前相談は必要であるが、同一敷地で、同一用途（専用住宅）の建替え等は可能とのことである。（小田原市役所調べ） ④ 物件1の土地には簡易的な物置が1個あるが、土地への強い定着性は認められず動産であると判断した。 ⑤ 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。
--	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	間口 約 0.76m（北側市道接面間口） 幅 約 0.7m 延長 約 2～ 3m 地積 1.39㎡ 形状 細長い台形状の過小画地 地勢 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	北側舗装市道（52：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 0.76m接面し、北東側から東側で舗装私道（開発による道路：同前）とほぼ等高に約 2.7m接面している。
土地の利用状況	物件2は東側私道を含めた隅切り部分の一部であり、不特定多数の者の通行等の用に供されている。
特 記 事 項	なし

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30年8月15日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	ルーフィング葺
	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、クッションフロアー等
	設 備	キッチン×2、浴室×2、洗面所×2、トイレ×3等
	そ の 他	ウォークインクローゼット×3、2 階はIHコンロ等
床面積（現況）	1 階 84.32㎡、2 階 75.35㎡、 延床面積 159.67㎡ 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	二世帯住宅 2LDK+WIC×2、3LDK+WIC（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7年2月3日：内部立入調査 建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 物件3の建物には全体的に床上に虫の死骸が多数見受けられる等の汚損がある。また、2階洋室(2)の扉及び壁に損傷が見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	49,700	102	50,700	×350.45	×0.95	= 16,880,000
		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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 35,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{72} & = & 49,700\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は角地（西側道）であるが、効用はなく、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、法規制等（建蔽率、容積率）で若干優れるが、街路条件、交通接近条件、環境条件等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は角地等で若干優れ、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）公衆用道路

物件 2 は公衆用道路（開発による道路の隅切りの一部）であり、不特定多数の者の通行の用に供されているので、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/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	49,700	× 0.02	× 1.39	= 1,000

標準画地価格「①のとおり」

道路価値率：2%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	× 159.67	× 0.54	= 12,930,000

現価率

- ・経過年数 7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{(\text{経過年数 7年} + \text{経済的残存耐用年数23年})} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.54 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	16,880,000	×	0.55 法定地上権	= 9,280,000

(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 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	16,880,000	－ 9,280,000	= 7,600,000	25.494%
2	1,000		= 1,000	0.003%
3	12,930,000	＋ 9,280,000	= 22,210,000	74.503%
積算価格(合計)			= 29,811,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り (%)	その他 補 正	収益価格 (円)
2,031,000	$\times (1 - 0.189)$	$= 1,647,000$	$\div 8.0$	$\times 0.98$	$= 20,180,000$

総収益：周辺地域の実質賃料等を参考にして月額支払い賃料を想定、検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件は主として自己居住目的の戸建住宅（二世帯住宅）で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(29,811,000円 \times 0.7 + 20,180,000円 \times 0.3)$$

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	26,920,000	25.494%	×0.8	×0.7		= 3,840,000
2		0.003%	×0.8	×0.7		= 1,000
3		74.503%	×0.8	×0.7	0	= 11,230,000
一括価額（合計）						= 15,071,000

市場性修正：受命物件は市街化調整区域内の二世帯住宅であり、その規模等も考慮すると市場性が劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－20%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 小田原ー22

所 在：小田原市田島字尾崎740番2外

価 格：35,800円／㎡

位 置：JR御殿場線「下曾我」駅の南東方約2.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：580㎡

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5年度）

物件1 12,713,625円

物件2 0円

物件3 10,223,827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。）

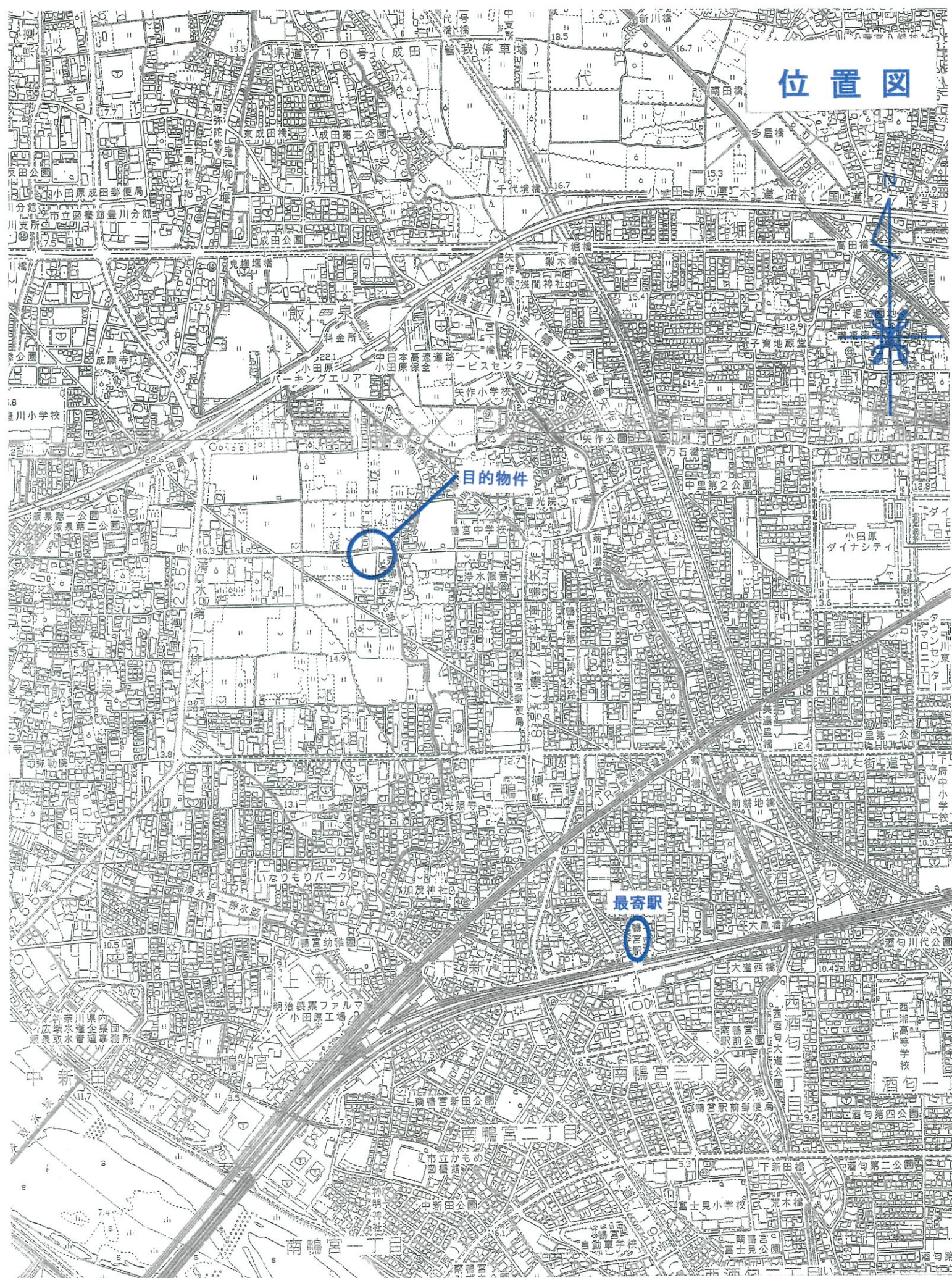
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



185-6
267-4

ハ 267-5
ニ 267-8

ホ 271-24
ヘ 189-13

※ 地番の○囲みは目的物件を表示

公 図 写

・ 物件1 (273-1)、物件2 (273-4)



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30年3月29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。

(横浜地方裁判所西宮支部管轄)

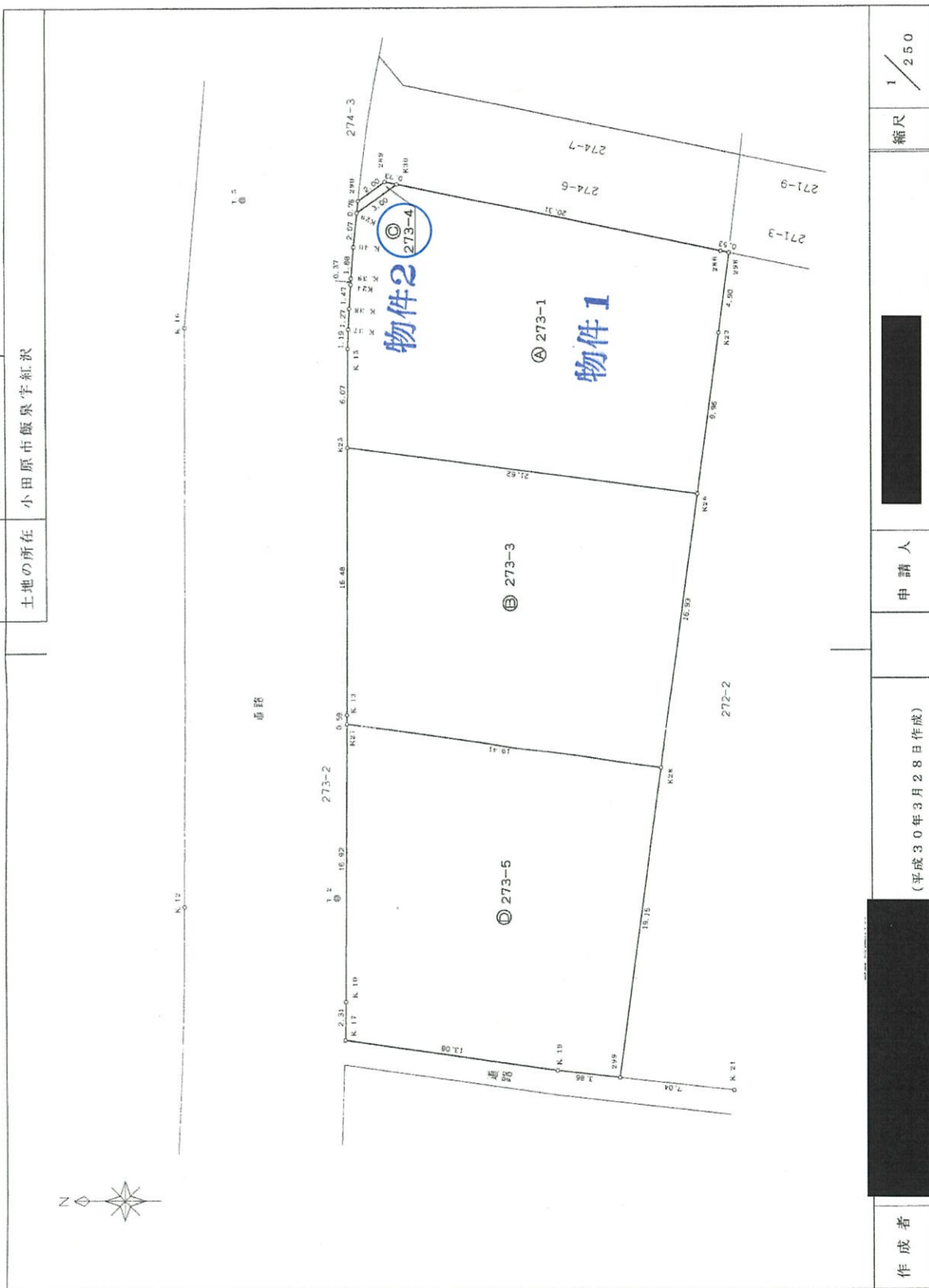
令和6年2月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

地積測量図 1/2

地番	273-1、 273-3~273-5
土地の所在	小田原市飯泉字紅沢



作成者	申請人	縮尺
		1/250

整理番号：H14782-1

(1/2)

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30年3月29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。
(横浜地方方法務局西瀬二宮支局管轄)
令和6年2月8日 東京法務局豊島出張所 登記官

地積測量図 2/2

地番	273-1, 273-3~273-5
土地の所在	小田原市飯泉字紅沢

求積表

地番	① 273-5	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界標示
測点名	K27	92.231	139.631	-1317.885759	16.92	国土地
	K10	92.335	122.703	-1776.802405	2.31	金属プレート
	K17	92.374	120.388	-391.019142	13.08	金属プレート
	K19	79.427	118.470	-188.400844	3.86	コンクリート
	299	75.886	118.016	1400.003892	19.15	コンクリート
	K28	72.997	136.992	1577.830155	19.41	国土地
			合計	-696.277103		
			地積	348.13		m ²

合計面積 1047.4381705m²

座標値

測点名	X座標	Y座標	点の種別
T-2	92.859	129.107	任意基準点新
T-5	98.532	171.903	任意基準点新
K12	102.216	128.581	道路境界線(金属プレート)
K16	102.109	164.140	道路境界線(金属プレート)
K21	98.586	117.188	道路境界線(コンクリート)

測量系	任意座標
測量年月日	平成30年3月20日

地番	② 273-1	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界標示
測点名	K29	91.514	171.037	-351.779816	2.07	国土地
	K40	91.726	168.970	-361.492166	1.88	金属プレート
	K39	91.879	167.096	-266.819629	0.37	金属プレート
	K24	91.901	166.719	-159.741147	1.47	国土地
	K38	91.989	165.249	-252.417816	1.27	金属プレート
	K37	92.053	163.275	-227.278857	1.19	金属プレート
	K15	92.094	162.780	-669.339192	6.07	金属プレート
	K25	92.130	156.707	-829.907040	21.62	国土地
	K26	70.707	153.772	490.635873	9.96	国土地
	K23	69.359	163.646	1022.074224	4.90	国土地
	298	68.696	168.508	341.419120	0.53	国土地
	286	69.218	168.616	298.052708	20.31	国土地
	K30	89.090	172.814	215.686890	3.00	国土地
			合計	-700.906848		
			地積	350.4534240		m ²

物件1

地番	③ 273-3	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界標示
測点名	K25	92.130	156.707	-1247.992980	16.48	国土地
	K13	92.227	140.226	-1574.868252	0.59	金属プレート
	K27	92.231	139.631	-298.275054	19.41	国土地
	K28	72.997	136.992	1032.250577	16.93	国土地
	K26	70.707	153.772	1393.98505	21.62	国土地
			合計	-694.897204		
			地積	347.44		m ²

地番	④ 273-4	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	距離	境界標示
測点名	290	91.436	171.798	-176.380044	0.76	金属プレート
	K29	91.514	171.037	92.978224	3.00	国土地
	K30	89.090	172.814	171.854610	0.73	国土地
	289	89.811	172.966	-91.247976	2.00	国土地
			合計	-2.795186		
			地積	1.3975930		m ²

物件2

(平成30年3月28日作成)

縮尺 1/

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

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。
(横浜地方法務局西洲二宮支局管轄)
令和6年2月8日 東京法務局豊島出張所

令和6年2月8日

東京法務局豊島出張所

製品名

整理番号：H14783-1

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

3 物件

建物平面図

各階平面図

家屋番号 273番1

建物の所在 小田原市飯泉字紅沢273番地1

1 階

1 階平面図詳細: 図面は長方形の建物で、縦方向の寸法は左側に、横方向の寸法は上部に記されています。左側の寸法は、上から順に 4.398 (A), 0.160 (B), 0.160 (C) の合計 4.718 です。上部の寸法は、左から順に 1.972 (A), 5.460 (B) の合計 7.432 です。右側の縦寸法は 11.830、下部の横寸法は 7.200 と記されています。

求積表

A	4.398	×	0.910	=	4.0021800
B	11.830	×	6.370	=	75.3571000
C	5.460	×	0.910	=	4.9686000
計					84.3278800

床面積 84.3278800 m²

2 階

2 階平面図詳細: 図面は長方形の建物で、縦方向の寸法は左側に、横方向の寸法は上部に記されています。左側の縦寸法は 11.830、下部の横寸法は 6.370 と記されています。上部の横寸法は 5.370、右側の縦寸法は 11.830 と記されています。

求積表

A	11.830	×	6.370	=	75.3571000
---	--------	---	-------	---	------------

床面積 75.3571000 m²

道路

敷地平面図: 敷地は 273-1 番地であり、周囲には 273-2, 273-3, 273-4, 274-1, 274-2, 274-3, 274-4, 274-5, 274-6, 274-7, 274-8, 274-9, 274-10, 274-11, 274-12, 274-13, 274-14, 274-15, 274-16, 274-17, 274-18, 274-19, 274-20, 274-21, 274-22, 274-23, 274-24, 274-25, 274-26, 274-27, 274-28, 274-29, 274-30, 274-31, 274-32, 274-33, 274-34, 274-35, 274-36, 274-37, 274-38, 274-39, 274-40, 274-41, 274-42, 274-43, 274-44, 274-45, 274-46, 274-47, 274-48, 274-49, 274-50, 274-51, 274-52, 274-53, 274-54, 274-55, 274-56, 274-57, 274-58, 274-59, 274-60, 274-61, 274-62, 274-63, 274-64, 274-65, 274-66, 274-67, 274-68, 274-69, 274-70, 274-71, 274-72, 274-73, 274-74, 274-75, 274-76, 274-77, 274-78, 274-79, 274-80, 274-81, 274-82, 274-83, 274-84, 274-85, 274-86, 274-87, 274-88, 274-89, 274-90, 274-91, 274-92, 274-93, 274-94, 274-95, 274-96, 274-97, 274-98, 274-99, 274-100, 274-101, 274-102, 274-103, 274-104, 274-105, 274-106, 274-107, 274-108, 274-109, 274-110, 274-111, 274-112, 274-113, 274-114, 274-115, 274-116, 274-117, 274-118, 274-119, 274-120, 274-121, 274-122, 274-123, 274-124, 274-125, 274-126, 274-127, 274-128, 274-129, 274-130, 274-131, 274-132, 274-133, 274-134, 274-135, 274-136, 274-137, 274-138, 274-139, 274-140, 274-141, 274-142, 274-143, 274-144, 274-145, 274-146, 274-147, 274-148, 274-149, 274-150, 274-151, 274-152, 274-153, 274-154, 274-155, 274-156, 274-157, 274-158, 274-159, 274-160, 274-161, 274-162, 274-163, 274-164, 274-165, 274-166, 274-167, 274-168, 274-169, 274-170, 274-171, 274-172, 274-173, 274-174, 274-175, 274-176, 274-177, 274-178, 274-179, 274-180, 274-181, 274-182, 274-183, 274-184, 274-185, 274-186, 274-187, 274-188, 274-189, 274-190, 274-191, 274-192, 274-193, 274-194, 274-195, 274-196, 274-197, 274-198, 274-199, 274-200, 274-201, 274-202, 274-203, 274-204, 274-205, 274-206, 274-207, 274-208, 274-209, 274-210, 274-211, 274-212, 274-213, 274-214, 274-215, 274-216, 274-217, 274-218, 274-219, 274-220, 274-221, 274-222, 274-223, 274-224, 274-225, 274-226, 274-227, 274-228, 274-229, 274-230, 274-231, 274-232, 274-233, 274-234, 274-235, 274-236, 274-237, 274-238, 274-239, 274-240, 274-241, 274-242, 274-243, 274-244, 274-245, 274-246, 274-247, 274-248, 274-249, 274-250, 274-251, 274-252, 274-253, 274-254, 274-255, 274-256, 274-257, 274-258, 274-259, 274-260, 274-261, 274-262, 274-263, 274-264, 274-265, 274-266, 274-267, 274-268, 274-269, 274-270, 274-271, 274-272, 274-273, 274-274, 274-275, 274-276, 274-277, 274-278, 274-279, 274-280, 274-281, 274-282, 274-283, 274-284, 274-285, 274-286, 274-287, 274-288, 274-289, 274-290, 274-291, 274-292, 274-293, 274-294, 274-295, 274-296, 274-297, 274-298, 274-299, 274-300, 274-301, 274-302, 274-303, 274-304, 274-305, 274-306, 274-307, 274-308, 274-309, 274-310, 274-311, 274-312, 274-313, 274-314, 274-315, 27

概略間取図

