

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 50 分 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 7 年 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,790,000 13,432,000	一括	3,358,000	88,375	17,019
1	3,170,000				
2	590,000				
3	13,030,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 2 0 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 2 0 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 2 0 1 番地 2 1、2 0 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 1 2 平方メートル
2 階 9 7. 7 1 平方メートル
3 階 3 8. 5 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 事務所 車庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 1 2 平方メートル
2 階 約 1 0 5. 2 1 平方メートル
3 階 約 5 4. 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 9 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】

3 階事務所、各階階段、1 階ホール、1 階玄関部分を株式会社エバラボが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

3 階事務所を除く部分全部を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 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 2 0 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 2 0 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 2 0 1 番地 2 1、2 0 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 1 2 平方メートル
2 階 9 7. 7 1 平方メートル
3 階 3 8. 5 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 事務所 車庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 1 2 平方メートル
2 階 約 1 0 5. 2 1 平方メートル
3 階 約 5 4. 5 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第 7 号
令和7年2月17日受理
令和7年3月26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 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 201番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市矢作字割内 |
| | 地 番 | 202番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小田原市矢作字割内201番地21、202番地3 |
| | 家屋 番号 | 201番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.12平方メートル
2階 97.71平方メートル
3階 38.53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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、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 ☐ その他の者 上記の者が本土地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 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: 居宅 事務所 車庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約105.21平方メートル 3階 約54.53平方メートル	
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 事務所 車庫 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■ 3階事務所部分を除く部分全部	■ 3階事務所、各階階段、1階ホール、1階玄関部分 ☐
占有者		■ 債務者 ☐	☐ 債務者 ■ 株式会社エバラボ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■ 車庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■ 陳述 (■ 債務者兼所有者 (占有者)) ☐ 文書 (☐)	■ 陳述 (■ 株式会社エバラボ代表者 (占有者))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■ 所有	☐ 賃借 ■ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成26年2月ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成26年2月ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成26年2月ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	■ 所有者 ☐ その他 ()
契約当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は債務者兼所有者の妻である。債務者兼所有者は不在である。 2 本建物は、債務者兼所有者が家族の住居として使用している。 3 立入調査が必要なことは承知した。債務者兼所有者から執行官へ連絡を入れるよう伝える。 (令和7年2月18日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が家族と居住しているが、3階に、私が代表者となっている株式会社エバラボが、事務所として使用している部分がある。 2 本建物所有者である私と、株式会社エバラボとの間で、本建物使用についての契約書は作成していない。賃料の支払もない。使用期間も定めていない。 (令和7年3月19日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物の任意売却を、知合いの不動産業者に依頼している。 2 本建物に雨漏りはない。 3 本建物北側外壁に損傷があった。そのため、七、八年前に外壁の塗りなおしをしたが、また同じ北側外壁に傷みが生じている。 4 台所のバルコニー側扉の窓は、壊れて開閉ができなくなっている。 5 浴室の暖房は、壊れていて使用できない。 6 本建物内でタバコを喫っている。そのため全体的に壁は黄ばんでいる。 7 本建物内でペットは飼っていない。 8 本建物はオール電化になっている。また、全館冷暖房となっており、そのための機械室が3階にある。 9 太陽光発電の設備を設置している。所有権留保については分からないが、支払は終わっている。 10 本建物の敷地の境界について、争いはない。 11 騒音はない (令和7年3月21日目的物件で聴取)

(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から、2枚目、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物北側外壁に損傷がある。
- 4 本建物台所のバルコニー側扉の窓及び浴室の暖房機能に不具合がある。
- 5 本建物内では喫煙しているとのことであり、室内の壁は全体的に黄ばんでいた。
- 6 本建物はオール電化になっている。また、全館冷暖房となっており、3階にはそのための機械室がある。
- 7 本建物には太陽光発電の設備が設置されているが、その支払は終了しているとのことである。
- 8 物件1 土地上の北西側隅付近にスチール製物置があるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 9 本土地は、南東側で建築基準法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2月18日(火) 15:00 — 15:05	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
令和7年2月18日(火) 15:55 — 16:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、債務者兼所有者の妻より占有状況等聴取
令和7年2月25日(火) 9:40 — 9:45	横浜地方法務局西湘二宮支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年3月19日(水) 19:05 — 19:15	当庁	債務者兼所有者より占有状況等聴取(電話)
令和7年3月21日(金) 9:45 — 11:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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 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。 ☐ 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

094879

地積測量図

冊 201-17 後新開一併

地番 201-17

土地の所在 小田原市矢作字新内

測量図表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
201-17	1	13.34	6.82	90.97880	
	2	19.59	3.07	60.14130	
	3	19.59	2.53	49.56270	
	4	14.16	1.80	25.48800	
	5	10.35	1.28	13.24800	
	6	11.56	1.85	21.38800	
	7	11.56	4.17	48.20620	
	合計		309.01000		154.50
	面積		154.50500		
	公差		46.73		
	公積		198.35800		
	総計		154.50500		
	総地積		43.85300		43.85
	坪数		13.26		



境界表示	全地積	測量士
○	△	▽

単位 m

縮尺 1/250

申請人

平成13年11月8日

作製者 土地家屋調査士

（神奈川県土地家屋調査士会）

13.11.16

094882

前 202-1 後・新同一・~~新~~

202-2-3ないし-5

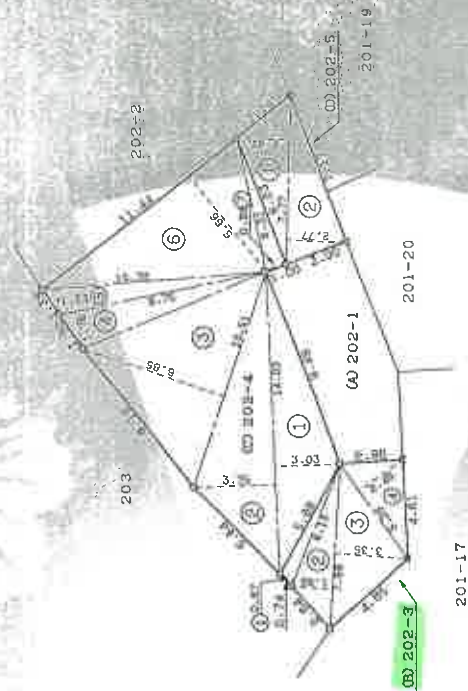
土地の所在
小田原市矢作字割内

圖 量 測 積 地

平成 壹拾年 四月 壹六日 登記

積米成山

地番	区	地	町	高	さ	倍	面	積	地	積
(B) 202	1	6.15	×	0.67	=	4.12050				
-3	2	7.68	×	1.90	=	14.59200				
	3	7.68	×	3.35	=	25.72800				
	4	5.35	×	2.46	=	13.16100				
		合計				57.60150	㎡			28.80
		面積				28.80075	㎡			
		坪数				8.71				
(C) 202	1	14.03	×	3.03	=	42.51090				
-4	2	14.03	×	3.75	=	52.81250				
	3	10.51	×	6.85	=	71.99350				
	4	9.75	×	1.76	=	17.16000				
	5	10.32	×	1.23	=	12.69360				
	6	11.44	×	5.66	=	64.75040				
	7	6.31	×	0.98	=	6.18380				
		合計				267.90470	㎡			133.95
		面積				133.95235	㎡			
		坪数				40.52				
(B) 202	1	7.77	×	2.41	=	18.72570				
-5	2	7.77	×	2.77	=	21.52290				
		合計				40.24860	㎡			20.12
		面積				20.12430	㎡			
		坪数				6.08				
(A) 202		合計				250.42170	㎡			37.71
-1		總計				182.87740	㎡			
		殘地				37.71630	㎡			
		坪数				11.40				



境界標示	金属標	コン杭	図上点
			

单位 m

著 作 製 作

土地家屋調査士

申請人

1993年11月8日(星期三)

縮尺 1/250

卷一百一十五

13.11.16

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6年12月20日 横浜地方法務局西湘・三浦支局

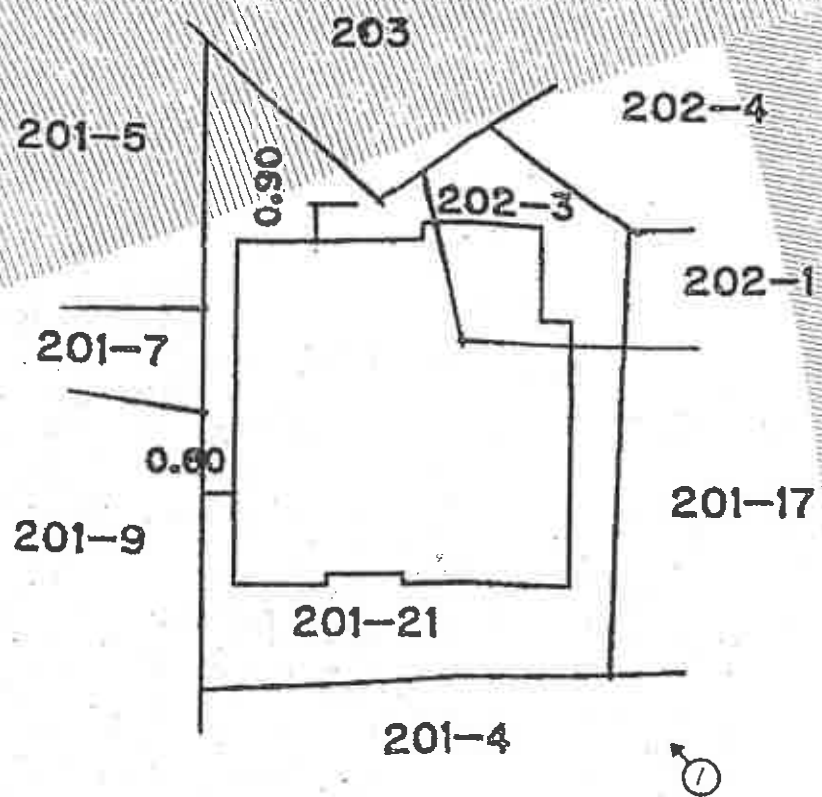
横浜地方法務局西湘支店

產品

(8枚目)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/150



2階縮尺 1/150



未登記増築部分 (斜線)
約 7.5㎡ (概測)

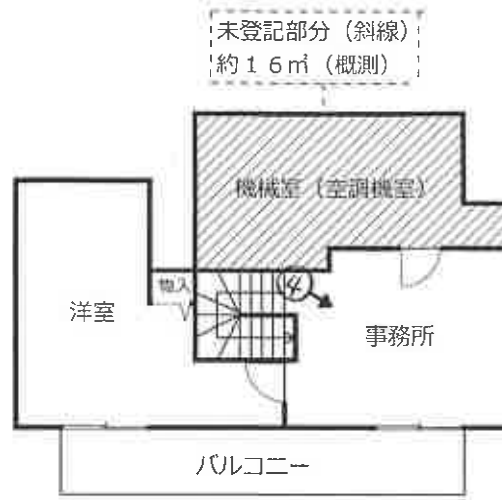


(10 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

3階縮尺 1/150



① 太陽光パネル



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 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16,790,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,170,000円
物件2（土地）	金590,000円
物件3（建物）	金13,030,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・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・2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		
3		種 類 居宅・事務所・車庫 床面積 1階 99.12㎡ 2階 約105.21㎡(概測) 3階 約54.53㎡(概測)
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 小田原市矢作字割内
 地 番 201番21
 地 目 宅地
 地 積 154.50平方メートル

- 2 所 在 小田原市矢作字割内
 地 番 202番3
 地 目 宅地
 地 積 28.80平方メートル

- 3 所 在 小田原市矢作字割内201番地21、202番地3
 家屋 番号 201番21
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 99.12平方メートル
 2階 97.71平方メートル
 3階 38.53平方メートル

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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「鴨宮」駅のほぼ北方約1.5km（道路距離）、「矢作」バス停徒歩約4分。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅を中心にアパート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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区（高さの最高限度15m）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 地 地 勢	183.30㎡ やや不整形 間口約12m、奥行約13～18m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側が幅員約6.2m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高～0.3m程度高く約12m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（オール電化） あり
特 記 事 項	◇ 債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、土地の境界について周囲と争いはないとのことである。 ◇ 物件1土地北西隅付近にスチール製物置があるが、簡易な基礎で定着性はない。 ◇ 物件1・2土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 物件1・2土地は一体地を構成し、筆界は不明確である。 ◇ 基準建蔽率70%	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成15年4月7日新築（登記記載） 約22年 約 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 スレート葺 サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 畳、フローリング、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室、サンルーム、インナーガレージ(車庫)、機械室(空調機室) 等 オール電化、太陽光発電システム(注1)
床面積（現況）	1階：99.12㎡、2階：約105.21㎡(概測)、3階：約54.53㎡(概測)、 延約258.86㎡(概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 6LDK+事務所+車庫（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注2）	
建物の利用状況	令和7年3月21日内部立入調査。 3階事務所、各階階段、1階ホール、1階玄関部分は債務者兼所有者が代表の株式会社エバラボが使用しているが（注3）、その余の部分は所有者兼債務者及びその家族が占有している。	
特 記 事 項	(注1)陳述によると、太陽光発電システムにより、オール電化で建物全体が冷暖房完備となっており、その設備のための機械室（空調機室）が3階にある。また、当該設備の支払いは	

済んでいるとのことである。

よって、本評価では、太陽光発電システムについて建物の再調達原価に含めて考慮した。

(注2)陳述によると、次のとおりである。

- ・ 損傷により北側外壁を7～8年前に塗り直したところ、また同じ北側外壁に損傷を生じている。
- ・ 内部について、雨漏りはないが、キッチンのバルコニー側窓は壊れて開閉できないほか、浴室の暖房も壊れており、使用できない。
- ・ 天井・内壁等が全体的に喫煙により黄ばんでいる。
- ・ 建物内でペットは飼っていない。
- ・ 騒音はない。
- ・ 建物の傾きを感じたことはない。

目視調査の結果、陳述のとおりであるほか、全体に経年による摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化が認められた。

(注3)陳述によると、契約書の作成はなく、賃料の支払い、使用期間の定めもないとのことである。

◇ 小田原市建築指導課及び建築計画概要書(以下、「概要書」)によると、物件3建物は、確認済証番号：第H14確認建築小田原00733号、交付年月日：平成14年11月11日で建築確認を受けているが、完了検査はない。

なお、概要書によると、階数は「地上(2)」とあり現況と異なるほか、未登記増築部分を含めて全体的な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・2（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	100,000	$\times \frac{98}{100}$	98,000	$\times 154.50$	$\times 0.95$	= 14,380,000
2	100,000	$\times \frac{98}{100}$	98,000	$\times 28.80$	$\times 0.95$	= 2,680,000

◇ 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－31

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

◇ 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：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街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を5%と査定した。

② 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及び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	195,000	× 約258.86	× 0.19	= 9,590,000

◇ 現価率

- ・ 経過年数22年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%（中古建物による市場性を含む）
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数8年}} \times (1 - 0.3) = 0.19$$

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	14,380,000	×	0.65	法定地上権 = 9,350,000
2	2,680,000	×	0.65	法定地上権 = 1,740,000
計				= 11,090,000

(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	14,380,000	－ 9,350,000		× 0.9	× 0.7		= 3,170,000
2	2,680,000	－ 1,740,000		× 0.9	× 0.7		= 590,000
3	9,590,000	＋ 11,090,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 13,030,000
一括価格（合計）							= 16,790,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：第4 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参酌すると、不動産市場での有効需要が減退すると判断し、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－31

所 在：小田原市矢作字福寿147番24
 価 格：98,100円／㎡
 位 置：J R東海道本線「鴨宮」駅約1.3km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：150㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南5m道路
 用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）準防火地域
 地域の概要：中小規模一般住宅の多い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1 1, 1 1 3, 4 9 4 円
 物件2 2, 0 7 1, 6 4 1 円
 物件3 4, 1 1 5, 0 8 3 円

第7 附属資料の表示

位置図

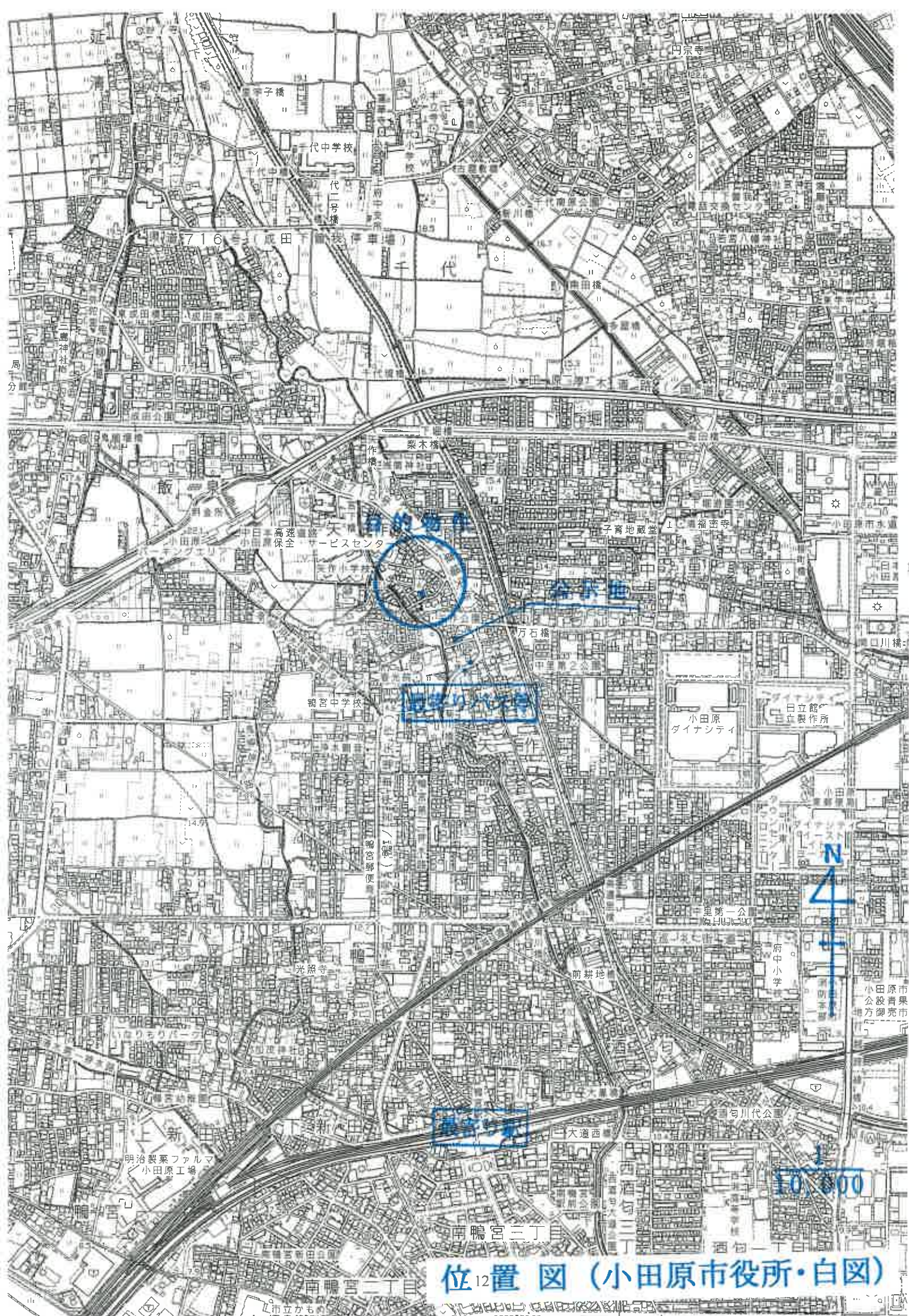
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





(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	小田原市矢作字割内				地番	201番21			
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	昭和4年11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6年12月20日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M26618

登記官

(1/2)

094879

前 201-17 後・新同一・新

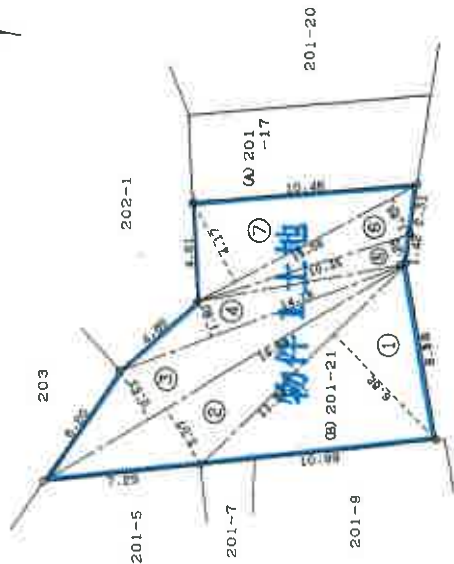
地積測量図

地番 201-17

土地の所在 小田原市矢作字割内

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積	面積	地積
201-17	13.34 X	6.82 =	90.97880		
2	19.59 X	3.07 =	60.14130		
3	19.59 X	2.53 =	49.56270		
4	14.16 X	1.80 =	25.48800		
5	10.35 X	1.28 =	13.24800		
6	11.56 X	1.85 =	21.38600		
7	11.56 X	4.17 =	48.20520		
合計			309.01000		
面積			154.50500		154.50 ㎡
公積			46.73		
面積			198.35800		
公積			154.50500		
面積			43.85300		43.85 ㎡
公積			13.26		



境界標示
○ 金属標
△ 図上点

単位 m

作製者

申請人

平成13年11月8日(作製)

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

13,11,16

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6年12月20日 横浜地方裁判所 第三支部

登記官

094882

前 202-1 後・新同...

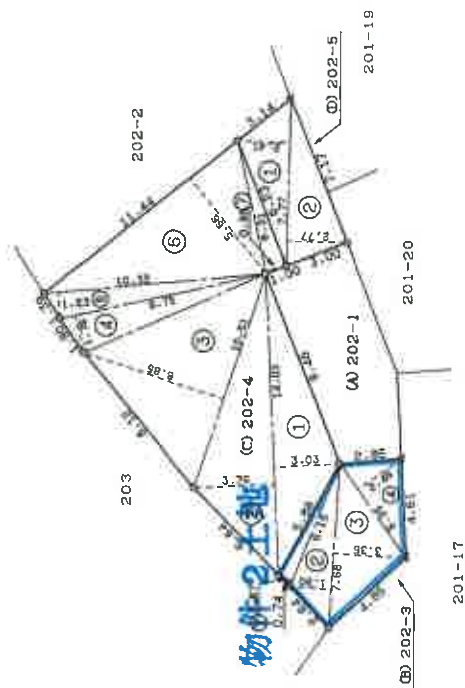
地 積 測 量 図

地 番 202-1-3ないし-5

土地の所在 小田原市矢作字割内

三 斜 求 積 表

地 番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(202-1-3) 1	6.15	×	0.67	= 4.12050
2	7.68	×	1.90	= 14.59200
3	7.68	×	3.35	= 25.72800
4	5.35	×	2.46	= 13.16100
合 計			57.60150	㎡
面 積	28.80075	㎡		28.80
坪 数	8.71			
(202-1-4) 1	14.03	×	3.03	= 42.51090
2	14.03	×	3.75	= 52.61250
3	10.51	×	6.85	= 71.99350
4	9.75	×	1.76	= 17.16000
5	10.32	×	1.23	= 12.69360
6	11.44	×	5.66	= 64.75040
7	6.31	×	0.98	= 6.18380
合 計			267.90470	㎡
面 積	133.95235	㎡		133.95
坪 数	40.52			
(202-1-5) 1	7.77	×	2.41	= 18.72570
2	7.77	×	2.77	= 21.52290
合 計			40.24860	㎡
面 積	20.12430	㎡		20.12
坪 数	6.08			
(202-1-1) 公 道	220.59370	㎡		
合 計	182.67740	㎡		37.71
残 地	37.71630	㎡		
坪 数	11.40			



境界標示
○ 金属標
□ コン杭
△ 観測点

単位 m

作 製 者

申 請 人

平成13年11月8日(作製)

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

13.11.16

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6年12月20日 横浜地方支局西瀬二宮支局

登記官

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6年12月20日 横浜地方裁判所西湘二宮支部

登記官

091936

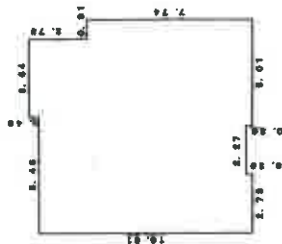
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 201-21

建物の所在 小田原市矢作字新内 201-21 202-3

1階

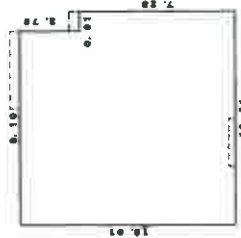


求積表

イ	3.64	×	0.46	=	1.6744
ロ	9.10	×	2.27	=	20.6570
ハ	10.01	×	7.44	=	74.4744
ニ	5.01	×	0.30	=	1.5030
ホ	2.73	×	0.30	=	0.8190
計					99.1278

床面積 99.12 ㎡

2階

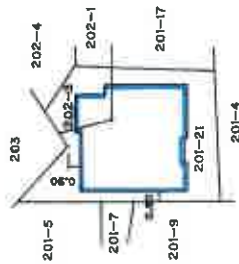


求積表

イ	9.10	×	10.01	=	91.0910
ロ	0.91	×	7.28	=	6.6248
計					97.7158

床面積 97.71 ㎡

物件3建物



作製者

4月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

15.4.22

091937

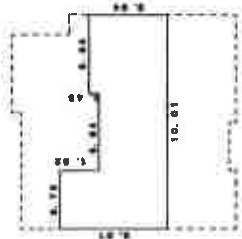
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 201-21

建物の所在 小幡原市矢作字御内 201-21 202-3

2/2



求積表

イ	2.78	×	1.82	=	4.988
ロ	10.01	×	3.19	=	31.9319
ハ	3.64	×	0.45	=	1.6380

計 38.558

床面積 38.53 ㎡

作製者

月 14(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

15.4.22

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6年12月20日 横浜地方法務局西瀬二宮支局

登記官

1階

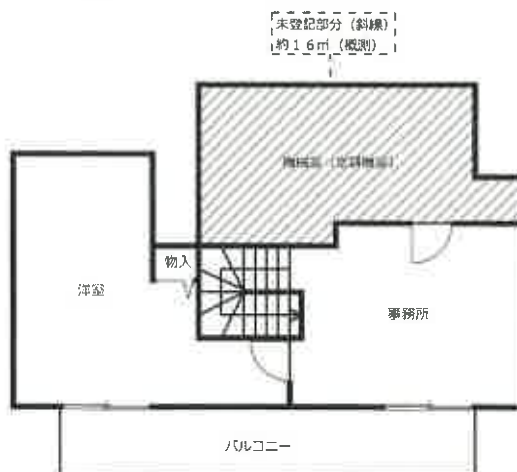


2階



「未登記増築部分(斜線)」
約7.5㎡(概測)

3階



間取略図