

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11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 7月 3日から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 7月16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29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 7月23日 午前10時00分から 令和 7年 7月23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 6月11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 | 23,080,000 18,464,000 | 一括 | 4,616,000 | 163,963 | 27,111 |
| 1 | 3,480,000 | | | | |
| 2 | 4,950,000 | | | | |
| 3 | 14,650,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |



物 件 目 録

1 所 在 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番39
地 目 宅地
地 積 42.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番40
地 目 宅地
地 積 60.40平方メートル

所有者 A

3 所 在 小田原市南鴨宮三丁目34番地40、34番地39
家屋 番号 34番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 39.76平方メートル
2階 44.51平方メートル
3階 41.20平方メートル

共有者 B 持分100分の3

共有者 A 持分100分の97



物件明細書

令和 7年 4月 1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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番39
地 目 宅地
地 積 42.45平方メートル
所有者 A

2 所 在 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番40
地 目 宅地
地 積 60.40平方メートル
所有者 A

3 所 在 小田原市南鴨宮三丁目34番地40、34番地39
家屋 番号 34番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 39.76平方メートル
2階 44.51平方メートル
3階 41.20平方メートル
共有者 B 持分100分の3
共有者 A 持分100分の97



令和 6年(ケ)第 151号
令和 7年 1月 8日受理
令和 7年 2月13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 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番39
地 目 宅地
地 積 42.45平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番40
地 目 宅地
地 積 60.40平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 小田原市南鴨宮三丁目34番地40、34番地39
家屋 番号 34番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 39.76平方メートル
2階 44.51平方メートル
3階 41.20平方メートル
共有者 B 持分100分の3
共有者 A 持分100分の97

| | |
|----------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 神奈川県小田原市南鴨宮三丁目34番5号 |
| 土地 | 物件1及び2 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1及び2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が物件1及び2の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■A (債務者兼所有者) | <p>1 本件建物は、私が家族であるBと共に住居として使用しています。</p> <p>2 本件土地及び本件建物の使用状況や不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 本件建物の表札には、私の姓と、もう一つ別の姓が表示されていますが、これは私の娘の姓です。なお、私の娘は既に物件3の建物を退去して別の場所を居所としています。よって当時の名残で娘の姓の表示がそのままになっているに過ぎません。</p> <p>(2) 本件建物1階洋室の天井に染みがあります。染みがある箇所の上階には浴室があります。その影響で天井上部にある鉄骨が結露していることが原因と思われる。</p> <p>(3) 本件建物の洗面所の排水管が詰まったことが一度だけありますが、それは修理済みであり、今は排水に問題ありません。</p> <p>(4) 本件建物内でペットは飼っていません。</p> <p>(5) 本件建物はオール電化です。</p> <p>(6) 私は煙草を吸いますが、外で吸うようにしています。</p> <p>(7) 本件土地上には、私が使用している物置が4個ありますが、いずれも簡易的なものであり、土地に定着しているものではありません。</p> <p>(8) 本件土地の境界について近隣と争いはありません。なお、本件土地の南東側に駐車スペースがありますが、そこは隣接土地上であり、本件土地に同駐車スペースは含まれていません。</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

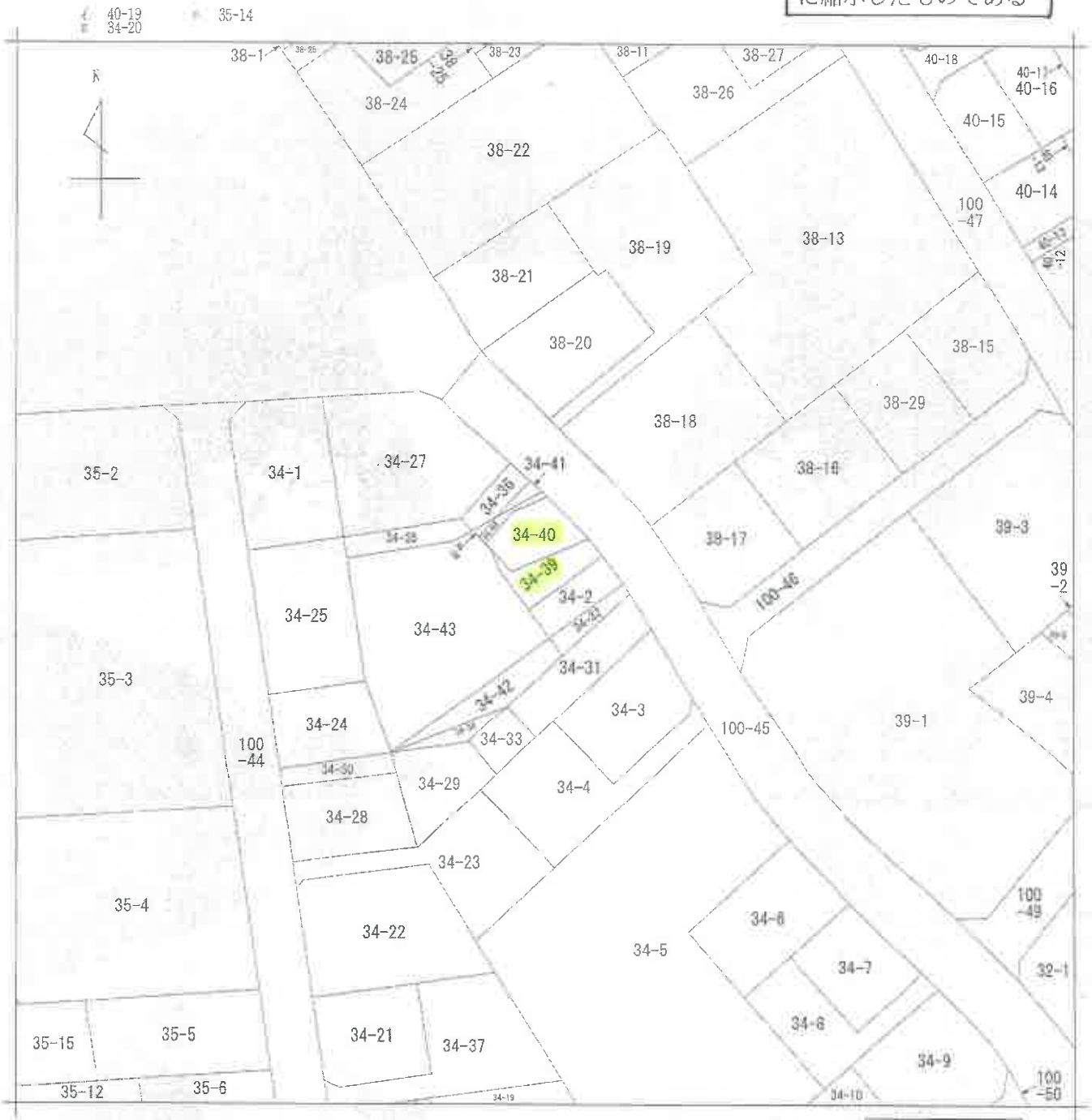
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。
- 3 関係人の陳述のとおり、1階洋室の天井に染みが認められたほか、2階階段付近の壁にクロスの剥がれが認められた。
- 4 関係人の陳述によれば、本件建物はオール電化とのことである。
- 5 本件土地には、4個の物置が置かれているが、いずれも簡易的なものであり、土地への強い定着性はなく動産であると認めた。
- 6 Bの物件1及び2土地の敷地利用権については、Aの陳述及び物件1及び2土地所有者であるAとは親族の関係にあることから使用借権に基づくものと解するのを相当と思料する。
- 7 評価人によると、本件土地の北東側で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

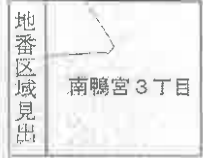
| 調査の経過 | | |
|---|-------------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年1月8日(水) 12:33 — 12:56 | 目的物件所在地 | Aと面談, 外観調査, 写真撮影 |
| 令和7年1月30日(木) 13:50 — 14:33 | 目的物件所在地 | Aと面談, 立入調査(評価人同行) |
| 令和7年2月3日(月) 12:23 — 12:33 | 横浜地方法務局 西湘二宮支局 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求(該当なし) |
| 年 月 日 () : — : | | |
| 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 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。 | | |
| <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版をA4版に縮小したものである



(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区画で、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 | 小田原市南鴨宮三丁目 | | 地番 | 34番39 | |
| 出力寸 | 1/500 | 精度区 | | 座標系 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和60年4月1日 | 座番 | 記号 | 種類 | 土地区画整理所在図 | |
| 備付年月日 | (原図) | 補事項 | | | | |

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10月28日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官



請求番号：38-1
(1/1)

(6 枚目)

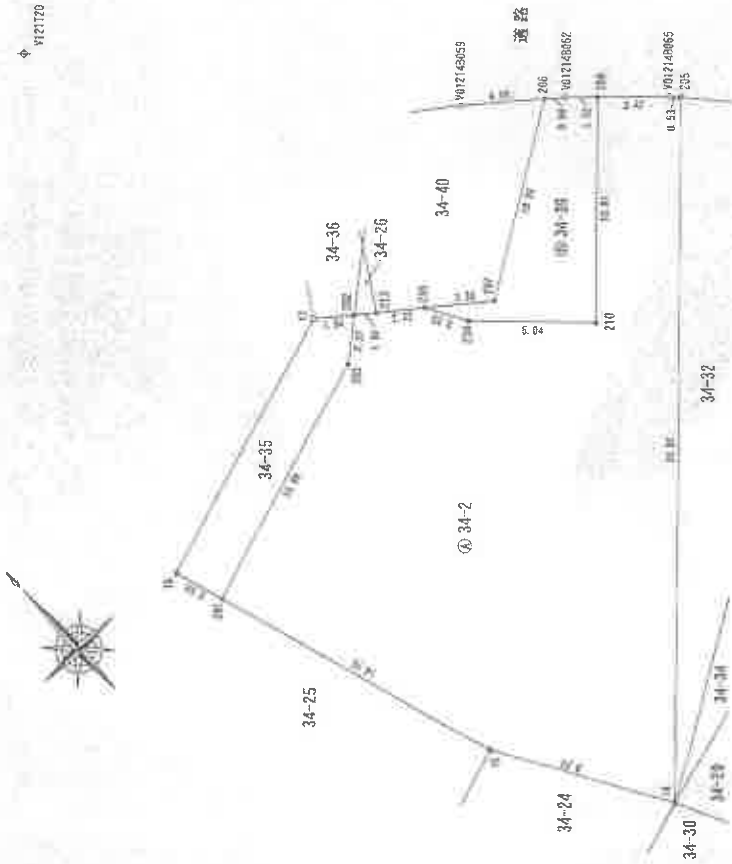
登記年月日：平成28年4月15日

地積測量図

地番 34-2-34-39

土地の所在 小田原市南鴨宮三丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



求積表

| 地番 | ① 34-2 | Xn | Yn | Yn+1 - Yn | Xn+1 - Xn | Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn) |
|-----|------------|------------|---------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 201 | -59455.173 | -59256.549 | 7.661 | -816357.080953 | | |
| 203 | -80451.076 | -59244.356 | 14.012 | -1127280.416912 | | |
| 202 | -80448.552 | -59242.537 | 2.572 | -214951.293344 | | |
| 233 | -80450.203 | -59241.684 | 2.794 | -217537.448972 | | |
| 234 | -80451.614 | -59239.833 | 2.986 | -240226.319404 | | |
| 210 | -80453.506 | -59238.698 | 5.509 | -443218.364554 | | |
| 208 | -80448.843 | -59228.850 | 10.939 | -852457.944812 | | |
| 205 | -80452.172 | -59224.295 | 2.933 | -235665.720473 | | |
| 14 | -80477.104 | -59223.927 | -23.082 | 195706.243922 | | |
| 15 | -80469.215 | -59247.368 | -28.090 | 256900.535760 | | |
| | | | -9.151 | 739787.872096 | | |
| | | | 合計 | 824.970277 | | |
| | | | 合計面積 | 412.48 ㎡ | | |

| 地番 | ② 34-39 | Xn | Yn | Yn+1 - Yn | Xn+1 - Xn | Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn) |
|-----------|------------|------------|---------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| 233 | -80451.614 | -59239.833 | 1.541 | -123975.937174 | | |
| 207 | -80453.654 | -59237.157 | 11.068 | -890461.042472 | | |
| 206 | -80448.207 | -59228.765 | 9.165 | -737388.265362 | | |
| V01248062 | -80448.802 | -59227.991 | 1.905 | -153255.002100 | | |
| 208 | -80448.843 | -59226.800 | -5.333 | 509468.859779 | | |
| 210 | -80457.674 | -59234.374 | -11.838 | 952457.944812 | | |
| 234 | -80453.506 | -59238.698 | -9.509 | 443218.364554 | | |
| | | | 合計 | 84.917977 | | |
| | | | 合計面積 | 42.45 ㎡ | | |

測量日付 平成28年 3月20日
 測量地番 世界測地系2011

| 番号 | 点名 | 種別 | X座標 | Y座標 |
|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 16 | V01248065 | 金属標 | -80452.789 | -59257.318 |
| 17 | V01248059 | 金属標 | -80448.372 | -59244.084 |
| V01248062 | 金属標 | -80448.721 | -59231.905 | |
| V121720 | 金属標 | -80449.604 | -59245.577 | |
| V121724 | 金属標 | -80453.053 | -59214.204 | |

- 凡例
- 金属標
 - 金属釘
 - プラスチック杭
 - △ 図上点
 - ✕ 基準点

作成者

土地家産調査士

申請人

縮尺 1/500

4月 日作成

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。
 令和6年10月28日 横浜地方裁判所西宮支部

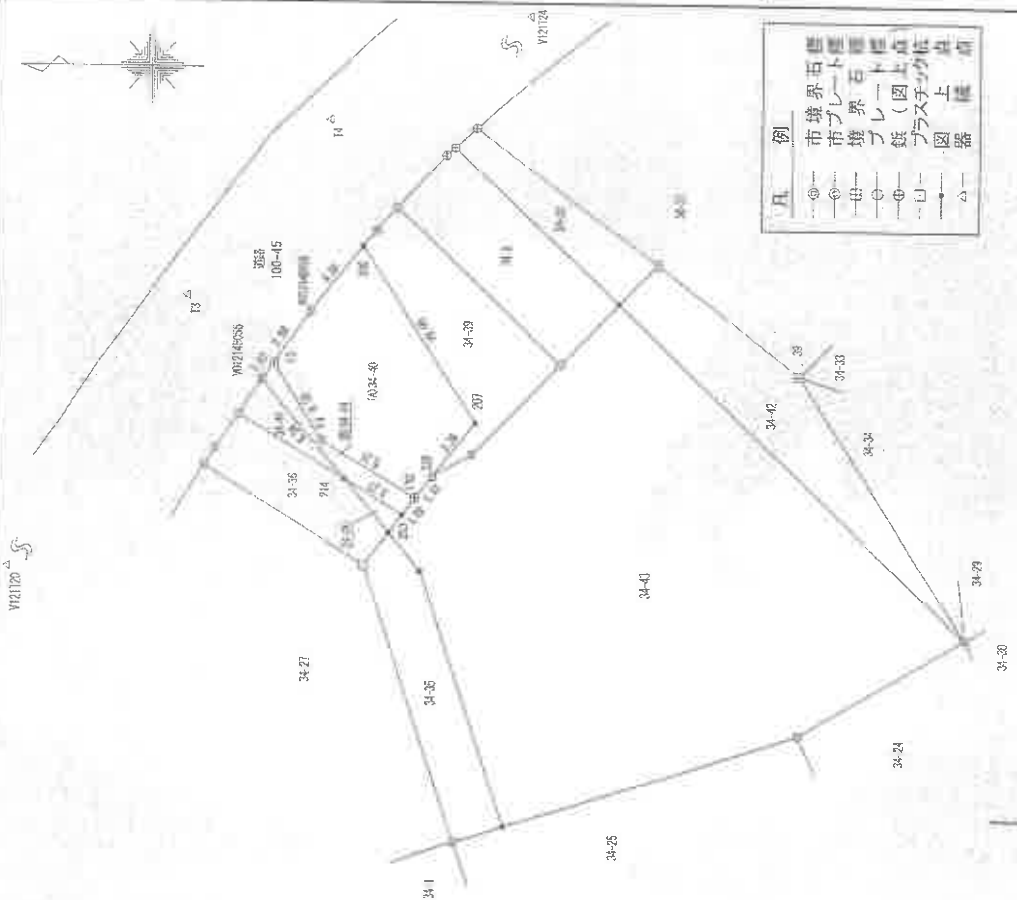
登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 34-40・44

土地の所在 小田原市南鴨宮三丁目



縮尺 1/250

申請人

(令和4年3月1日作成)

作成者

| 座標求積表 | | | |
|------------|------------|------------|-----------------|
| 地番 | Xn | Yn | (Xn-1 - Xn-1)Yn |
| (A)34-40 | | | |
| F3 | -80444.004 | -59234.341 | 33704.340029 |
| F4 | -80446.290 | -59238.083 | 403707.603795 |
| F12 | 80450.819 | -59240.875 | 315398.418500 |
| Z33 | -80451.614 | -59239.833 | 167944.826555 |
| Z07 | -80453.654 | -59237.157 | -201820.903899 |
| Z06 | -80448.207 | -59228.705 | -408861.792745 |
| V01214B059 | -80445.721 | -59231.905 | -248951.686715 |
| | | 積面積 | 128.805520 |
| | | 面積 | 60.4027600 |
| | | 地積 | 60.40 |
| | | | m |
| (B)34-44 | | | |
| F3 | -80444.004 | -59234.341 | 170288.730375 |
| F4 | -80446.290 | -59238.083 | 403707.603795 |
| F12 | 80450.819 | -59240.875 | 231809.543875 |
| Z13 | -80450.203 | -59241.684 | -201885.659072 |
| Z14 | -80447.411 | -59239.969 | -402170.908572 |
| V01214B059 | -80443.415 | -59235.176 | -201814.244632 |
| | | 積面積 | -14.935231 |
| | | 面積 | 7.4676155 |
| | | 地積 | 7.46 |
| | | | m |
| | | 合計 | 67.8703755 |

| 基本三角点・恒久的地の座標 | | | |
|---------------|------------|------------|--------|
| 点 | X座標 | Y座標 | 備 |
| V121120 | -80429.604 | -59245.577 | 市地類多角点 |
| V121124 | -80463.053 | -59214.264 | 市地類多角点 |
| I3 | -80439.820 | -59231.218 | 鉄 |
| I4 | -80446.830 | -59222.861 | 鉄 |

使用した座標系 世界測地系 (測地成果2011) 既系
 測量年月日 令和4年3月1日
 小田原市土木管理課公表成果を使用

登記年月日: 令和4年3月14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。
 令和6年10月28日 横浜地方支務局 瀬戸川 支務局 登記官

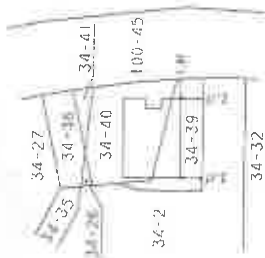
(2 枚目)

請求番号: 38-3

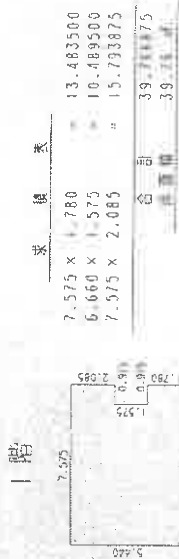
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面

家屋番号 34番40
 建築物の所在 小田原市榎葉三丁目34番地40、34番地39



各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

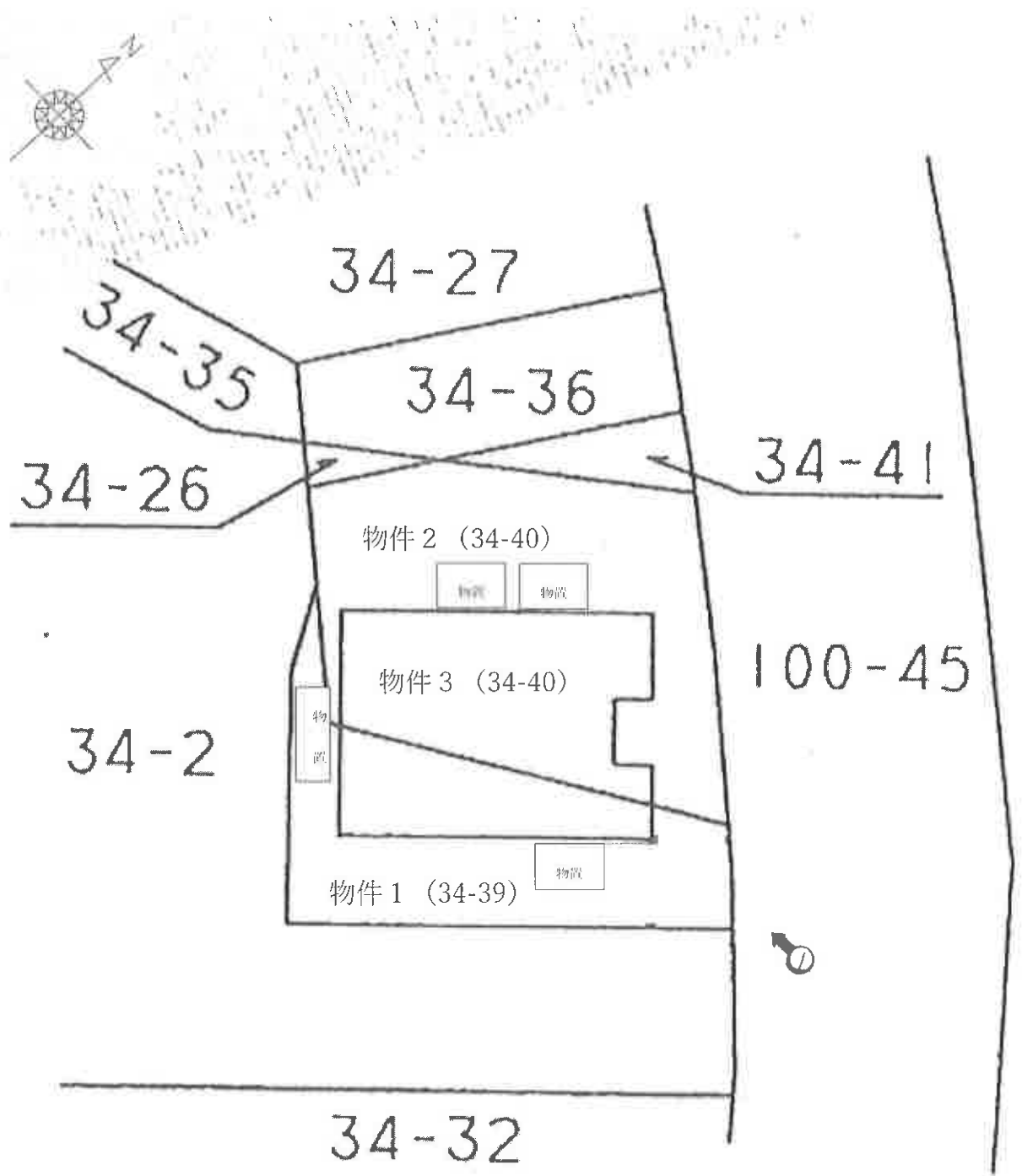
作成者

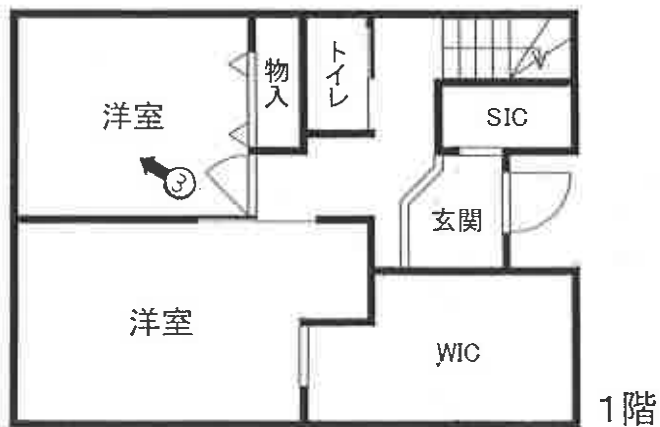
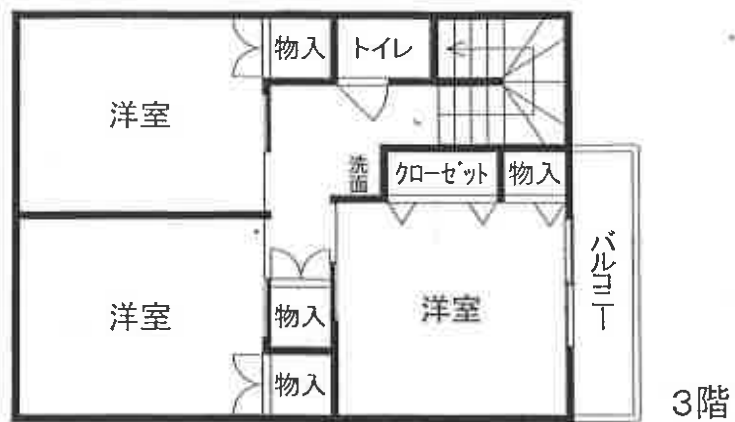
登記年月日：平成28年11月18日

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。
 令和6年10月28日 横浜地方裁判所西瀬田支部 登記官

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向





←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

(// 枚目)

①物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



(14 枚目)

令和 6年 (ケ) 第151号
令和 7年 1月 30日 現地調査
令和 7年 2月 21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

| | |
|--------------|--------------|
| 一括価格(合計) | |
| 金23,080,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土地) | 金3,480,000円 |
| 物 件 2 (土地) | 金4,950,000円 |
| 物 件 3 (建物) | 金14,650,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び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 | | 住居表示：南鴨宮3-34-5 |
| 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 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番39
地 目 宅地
地 積 42.45平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 小田原市南鴨宮三丁目
地 番 34番40
地 目 宅地
地 積 60.40平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 小田原市南鴨宮三丁目34番地40、34番地39
家屋 番号 34番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 39.76平方メートル
2階 44.51平方メートル
3階 41.20平方メートル
共有者 B 持分100分の3
共有者 A 持分100分の97

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・2）

| | | |
|--|--|----------------|
| 位置・交通 | JR東海道本線「鴨宮」駅の南方約400m(道路距離)、徒歩約5分 | |
| 付近の状況 | 幅員約6.5mの市道沿いに中規模一般住宅、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 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| その他の規制 | 洪水及び高潮浸水想定区域 第2種高度地区 | |
| 画地条件 | 規模 | 102.85㎡ |
| | 形状 | ほぼ正形状 |
| | 間口・奥行 | 間口約9.5m、奥行約10m |
| | 地勢 | 隣地とは等高で地勢は平坦 |
| 接面道路の状況 | 北東側で幅員約6.5m市道(4103号・建築基準法第42条1項1号)に間口約9.5m等高に接面 | |
| 土地の利用状況等 | 物件3建物敷地等として利用。 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 | あり |
| | 都市ガス | なし |
| | 下水道 | あり |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・目的物件土地上に簡易物置4台が設置されている。 ・物件1・2は一体地を構成する。 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

| | | |
|------------------|---|---------------------------|
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築年月日 | 平成28年10月29日 新築（登記簿記載） |
| | 経過年数 | 約9年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約31年 |
| 仕 様 | 構造 | 鉄骨造3階建 |
| | 屋根 | 陸屋根 |
| | 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 | フローリング等 |
| | 設備 | トイレ×3、浴室、洗面室、給排水、電気等 |
| その他 | なし | |
| 床面積（現況） | 1階：39.76㎡ 2階：44.51㎡ 3階：41.20㎡ 延べ125.47㎡ | |
| 現況用途 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 5LDK・WIC （附属資料間取図のとおり） |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 令和7年1月30日内部立入調査。 建物共有者らが居宅として使用している。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・オール電化仕様。 ・平成28年10月28日完了検査済。 ・1階洋室の天井に染みが認められる（所有者によると2階浴室の影響で鉄骨が結露したためとのことである）。また、2階階段付近のクロスに剥がれが見られる。 | |

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・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/m ²) | 個別 格差 | 更地価格 (円/m ²) | 地積 (m ²) | 建付減価 | 建付地価格 (円) |
|------|-------------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------|------|--------------|
| 1 | 159,000 | 100 | 159,000 | ×42.45 | ×1.0 | =6,750,000 |
| | | 100 | | | | |
| 2 | 159,000 | 100 | 159,000 | ×60.40 | ×1.0 | =9,600,000 |
| | | 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。

基準地 小田原（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 145,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} = 159,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、ほぼ標準画地。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

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/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現 価 率 | 建 物 価 格 (円) |
|----------|------------------------------|-----------------------------|-------|----------------|
| 3 | 250,000 | ×125.47 | ×0.62 | =19,450,000 |

現価率

- ・ 経過年数9年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 31 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 31 年}} \times (1 - 0.2) = 0.62$$

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 | 6,750,000 | ×0.2 | 場所的利益 | =1,350,000 |
| 2 | 9,600,000 | ×0.2 | 場所的利益 | =1,920,000 |

(注) 土地利用権等割合：最優先順位の抵当権設定当時、土地、建物の所有者が異なるため法定地上権は成立しないが、敷地全体につき相応の場所的利益を有するものと認定した。

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 | 6,750,000 | -1,350,000 | = 5,400,000 | 15.0838% |
| 2 | 9,600,000 | -1,920,000 | = 7,680,000 | 21.4525% |
| 3 | 19,450,000 | +3,270,000 | = 22,720,000 | 63.4637% |
| 積算価格(合計) | | | 35,800,000 | 100% |

II 収益価格

収益価格は、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求めた。

| 総収益 (円) | 総費用 | 純収益 | 還元利回り | 収益価格 (円) |
|-----------|----------------------|---------------|--------------|----------------|
| 2,280,000 | $\times (1 - 0.193)$ | $= 1,840,000$ | $\div 8.5\%$ | $= 21,650,000$ |

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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。

III 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(35,800,00 \times 0.8 + 21,650,000 \times 0.2)$$

| 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 | 32,970,000 | 15.0838% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | $= 3,480,000$ |
| 2 | | 21.4525% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | $= 4,950,000$ |
| 3 | | 63.4637% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | $= 14,650,000$ |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 23,080,000 |

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：なし。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 小田原（県）－2
所 在：小田原市南鴨宮3丁目28番3
価 格：145,000円/㎡
位 置：JR東海道本線「鴨宮」駅 約650m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：169㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側6m 市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、
準防火地域 高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

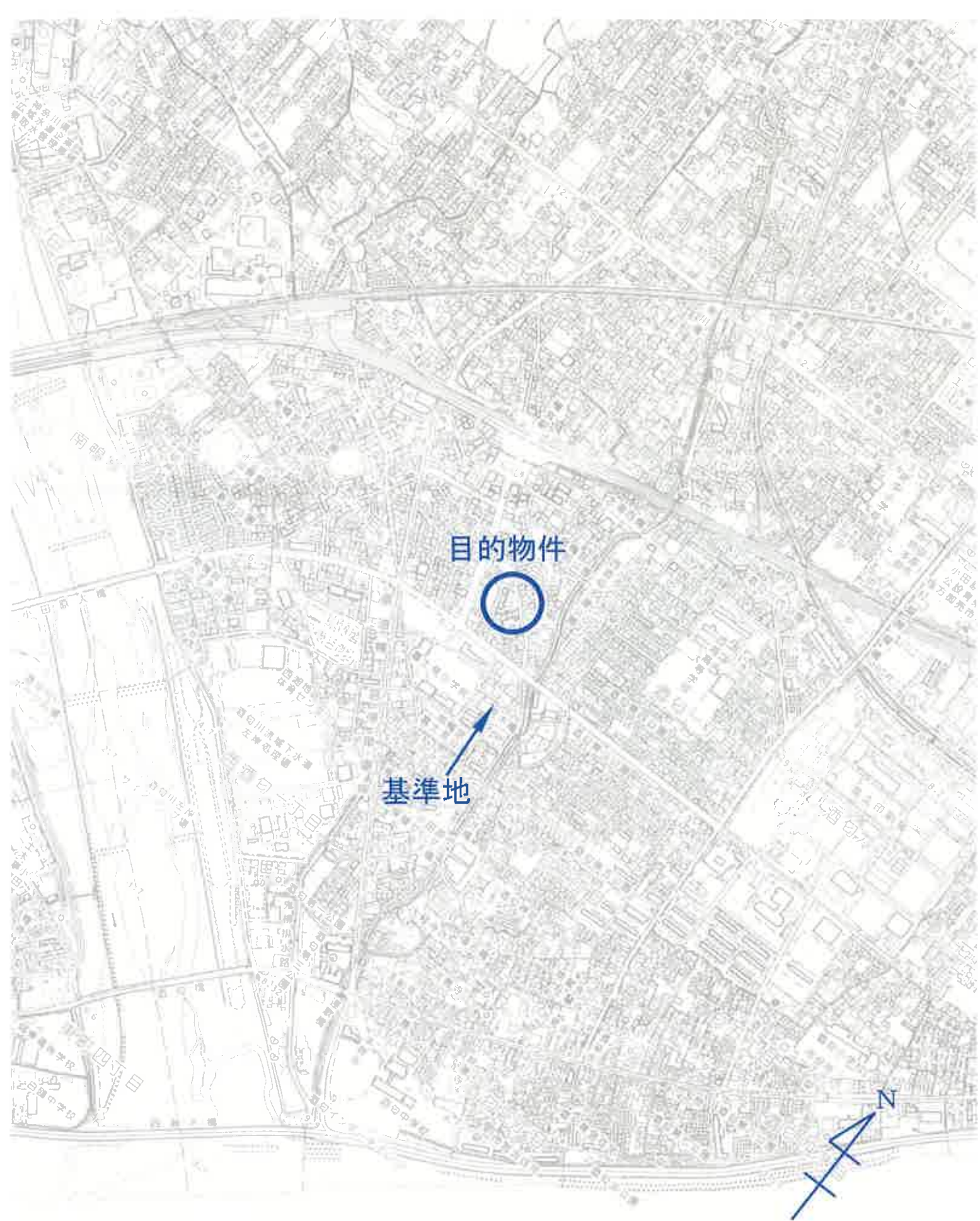
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

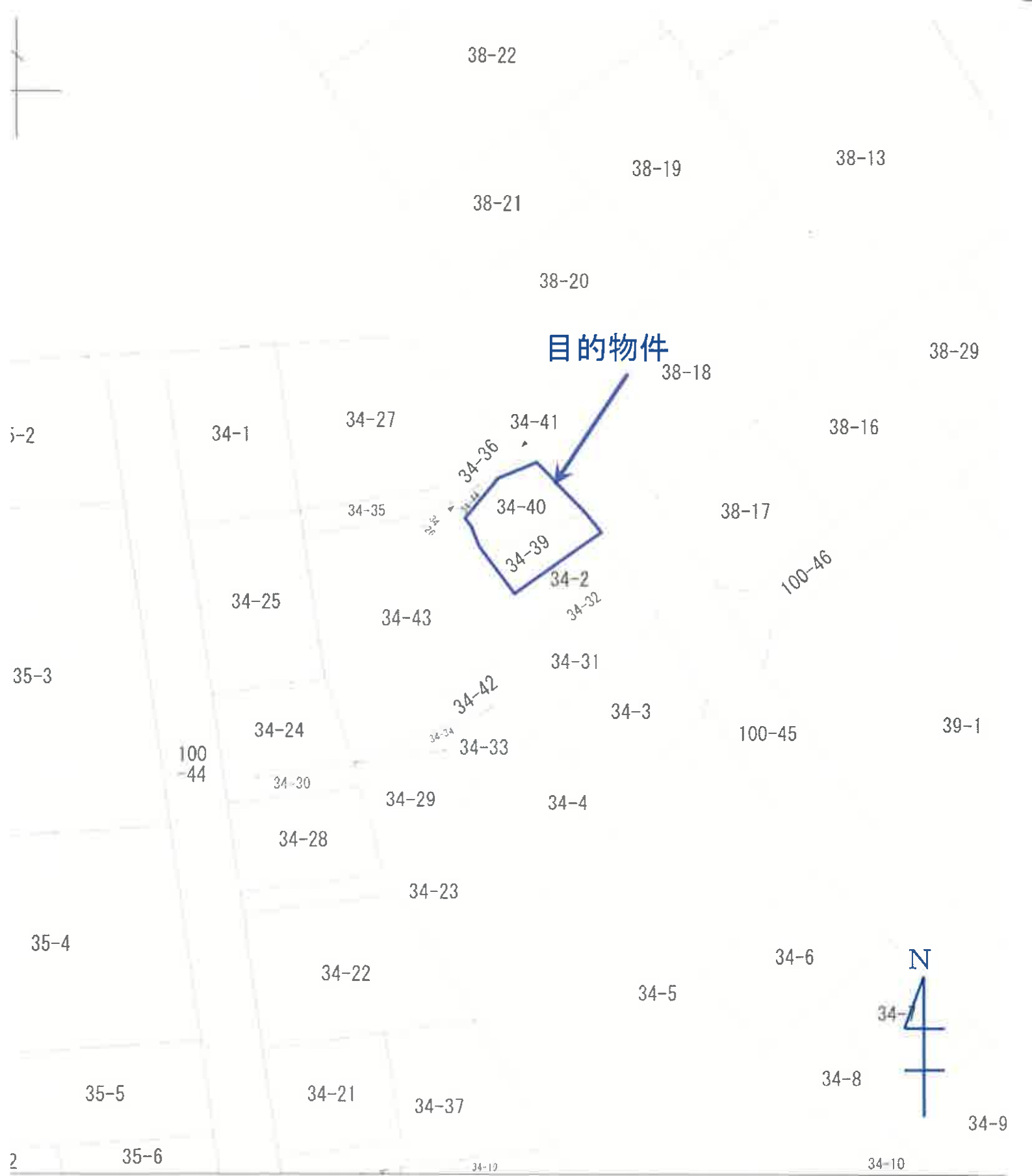
以 上



位置図

小田原市「白図」

縮尺 約 1/10,000



| | |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 南鴨宮 |
|--------|-----|

地積測量図

地番 34-2, 34-39

土地の所在 小田原市南郷宮三丁目

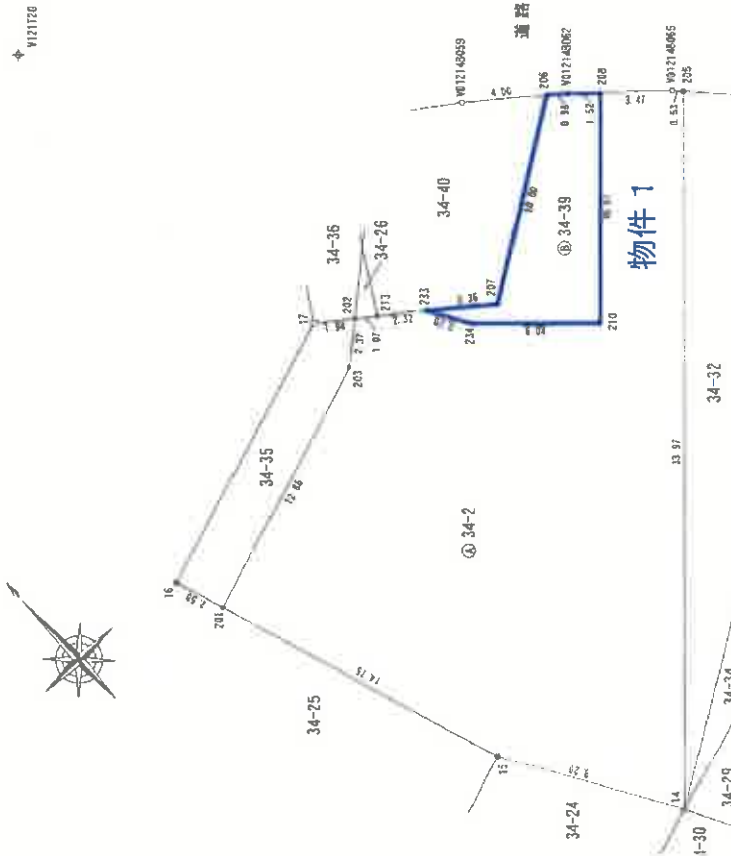
求積表

| 地番 | Xn | Yn | Yn-1 | Xn-1 | Xn - (Xn-1 - Yn-1) |
|------|------------|------------|---------|----------------|----------------------------|
| 201 | -80455.173 | -59256.549 | 7.861 | 61567.08353 | |
| 203 | -80451.076 | -59244.356 | 14.012 | -112780.47812 | |
| 202 | -80449.552 | -59242.337 | 2.672 | -214961.202944 | |
| 213 | -80450.203 | -59241.884 | 2.704 | -217537.348912 | |
| 233 | -80451.614 | -59239.833 | 2.986 | -240228.519404 | |
| 234 | -80453.586 | -59238.988 | 5.509 | -443218.364554 | |
| 210 | -80457.874 | -59234.324 | 11.838 | -92457.944812 | |
| 208 | -80449.843 | -59226.860 | 10.038 | -80755.524034 | |
| 205 | -80452.172 | -59224.386 | 2.833 | -233966.220476 | |
| 14 | -80477.154 | -59247.884 | -28.090 | 2250603.536760 | |
| 15 | -80469.216 | -59152.017 | -9.181 | 733787.872096 | |
| 合計 | | | | | 824.970277 |
| 合計面積 | | | | | 412.4851395 m ² |

| 地番 | Xn | Yn | Yn-1 | Xn-1 | Xn - (Xn-1 - Yn-1) |
|------------|------------|------------|---------|----------------|---------------------------|
| 233 | -80451.614 | -59239.833 | 3.541 | -123975.937174 | |
| 207 | -80453.654 | -59237.157 | 11.068 | -890461.042472 | |
| 206 | -80448.207 | -59228.165 | 9.165 | -737388.265362 | |
| W012148062 | -80448.820 | -59227.991 | 1.905 | -153255.082100 | |
| 208 | -80449.843 | -59226.860 | -6.333 | 593688.855719 | |
| 210 | -80457.874 | -59234.324 | -11.838 | 92457.944812 | |
| 234 | -80453.586 | -59238.988 | -5.509 | 443218.364554 | |
| 合計 | | | | | 84.917977 |
| 合計面積 | | | | | 42.4589955 m ² |

測量年月日 平成28年3月29日
 測量者 世界測地系2011

| 境界点番号 | 座標 | I座標 | Y座標 |
|------------|------------|------------|-----|
| 16 | -80452.789 | -59257.318 | |
| 17 | -80448.372 | -59244.884 | |
| W012148069 | -80448.721 | -59241.905 | |
| W1211720 | -80423.604 | -59245.377 | |
| W1211724 | -80461.053 | -59214.264 | |



- 凡例
- 金属橋
 - ◇ 金属柵
 - プラスチック柵
 - 図上橋
 - ☆ 要筆点

A3をA4に縮小(約70%)

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

平成28年4月1日作成

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10月28日 横浜地方支務局西湘支庁支局

登記官

地積測量図

地番 34-40-44
土地の所在 小田原市南鴨宮三丁目

座標求積表

| 地番 | (A)34-40 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 測点 | | | | |
| F3 | -80444.004 | -59234.341 | | 33704.340029 |
| F4 | -80446.290 | -59238.093 | | 403707.603795 |
| F12 | -80450.819 | -59240.875 | | 315398.418500 |
| 233 | -80451.614 | -59239.833 | | 167944.926555 |
| 207 | -80453.854 | -59237.157 | | -201820.993899 |
| 206 | -80448.207 | -59228.765 | | -469861.792745 |
| V01214B056 | -80445.721 | -59231.905 | | -248891.696715 |
| | | 括面積 | 120.805520 | |
| | | 面積 | 60.4027600 | |
| | | 地積 | 60.40 | m |

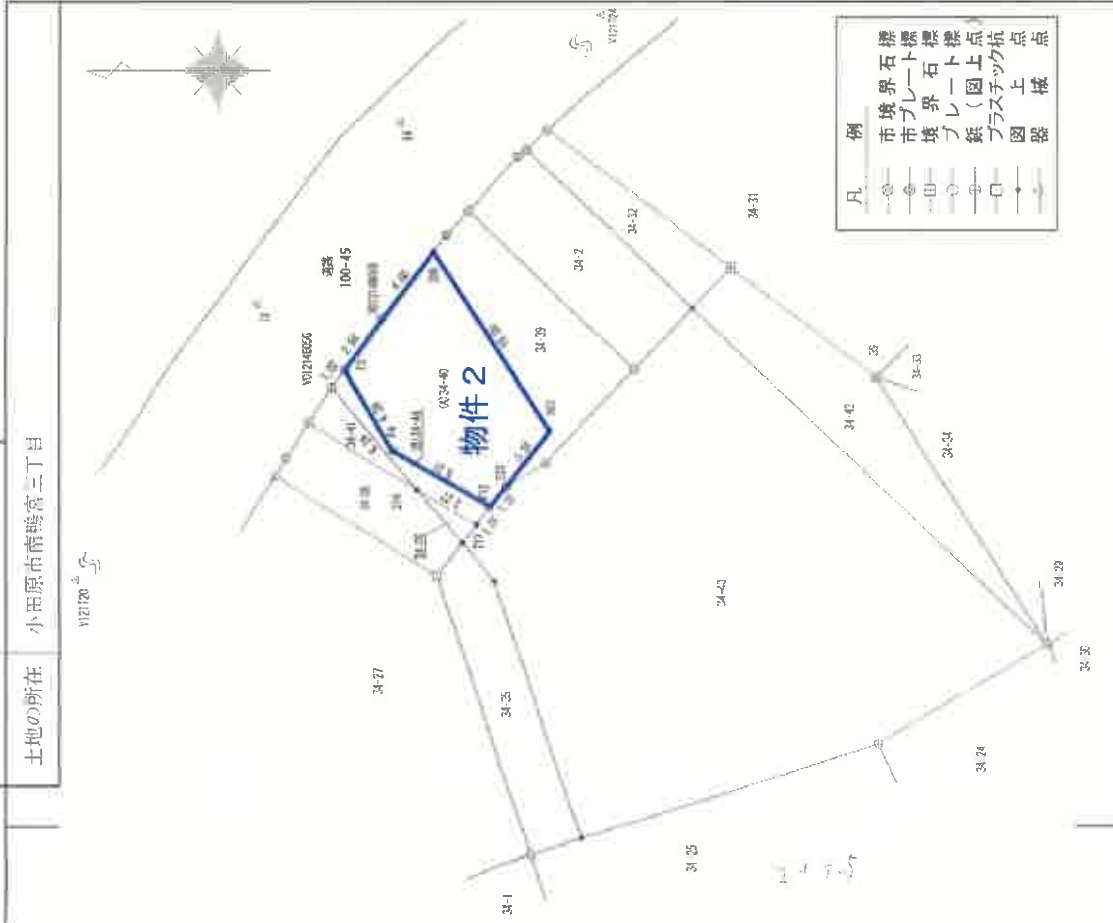
| 地番 | (B)34-44 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 測点 | | | | |
| F3 | -80444.004 | -59234.341 | | 170298.730375 |
| F4 | -80446.290 | -59238.093 | | 403707.603795 |
| F12 | -80450.819 | -59240.875 | | 231809.543875 |
| 213 | -80450.203 | -59241.684 | | -201895.659072 |
| 214 | -80447.411 | -59239.969 | | -402120.909572 |
| V01214B056 | -80443.415 | -59235.176 | | -201814.244632 |
| | | 括面積 | -14.935231 | |
| | | 面積 | 7.4676155 | |
| | | 地積 | 7.46 | m |

合計 67.8703755

| 点 | X座標 | Y座標 | 種別 |
|--------|------------|------------|--------|
| V12170 | -80479.504 | -59245.577 | 市地籍多角点 |
| V12174 | -80463.053 | -59214.264 | 市地籍多角点 |
| T3 | -80439.870 | -59231.218 | 鉄 |
| T4 | -80446.830 | -59222.691 | 鉄 |

使用した座標系 世界測地系(測地成果2011)改正
測量年月日 令和4年3月1日

小田原市土木管理課公表成果を使用



A3をA4に縮小(約70%)

縮尺 1/250

申請人

(令和4年3月1日作成)

作成者

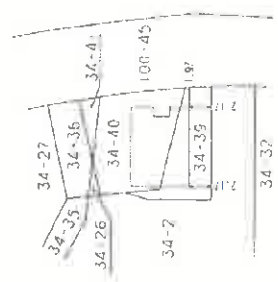
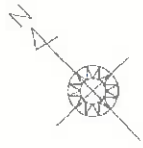
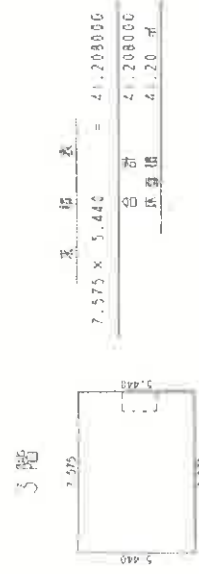
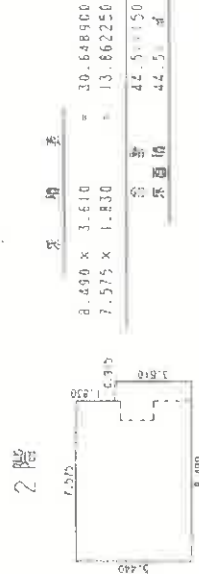
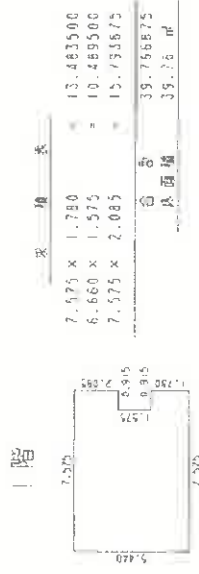
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月28日 横浜地方裁判所西瀬田管支局

登記官

登記年月日：平成28年11月18日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 令和6年10月28日 横浜地方裁判所西湘一審文庫 登記官

各階平面図



建物図面

家屋番号 34番40

建物の所在 小田原市南野宮三丁目34番地40、34番地39

A3をA4に縮小(約70%)

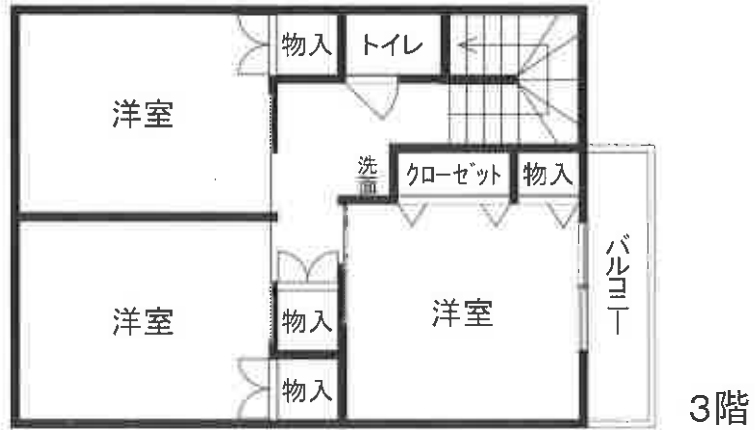
作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500



概略間取図