

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 9 月 4 日から<br>令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                                         |                              |
| 開札期日                        | 日 時                                                                                                                       | 令和 7 年 9 月 17 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<br>期日                  | 日 時                                                                                                                       | 令和 7 年 9 月 30 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<br>実施期間                | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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 8 月 13 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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    | 10,360,000<br>8,288,000 |          | 2,072,000  | 77,728   | 12,270   |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市恩名一丁目442番地5

建物の名称 ゼファー本厚木メープルガーデン

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 恩名一丁目442番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.40平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目442番5

地 目 宅地

地 積 3724.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番2

地 目 宅地

地 積 499.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番10

地 目 宅地

地 積 136.74平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 799968分の7004



物件明細書

令和 7年 6月30日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

## 1 不動産の表示

【物件番号1】、

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】

賃借権

範圍 全部

賃借人 株式会社ケーズプロパティ

期 限 令和9年11月30日まで

賃料 月額10万5000円

(管理費等は賃料に含む)

敷 金 なし

保証金 なし

特約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Aが占有している。

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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。



\*11\*

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市恩名一丁目442番地5

建物の名称 ゼファー本厚木メープルガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 恩名一丁目442番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.40平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目442番5

地 目 宅地

地 積 3724.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番2

地 目 宅地

地 積 499.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番10

地 目 宅地

地 積 136.74平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 799968分の7004





令和 6年(ケ)第 132号  
令和 6年11月14日受理  
令和 6年12月24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 中 嶋 耕 治

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市恩名一丁目442番地5

建物の名称 ゼファー本厚木メープルガーデン

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恩名一丁目442番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.40平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目442番5

地 目 宅地

地 積 3724.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番2

地 目 宅地

地 積 499.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番10

地 目 宅地

地 積 136.74平方メートル

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 799968分の7004

(区分所有建物用 1)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示                | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| 住 居 表 示                    | 神奈川県厚木市恩名一丁目6番56-403号                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                              |
| 建 物                        | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                              |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                              |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物         | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類：<br><input type="checkbox"/> ある 構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                                         |                                                                                                                              |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                         |                                                                                                                              |
| 管 理 費 等 の 状 況              | ■別紙回答書記載のとおり<br>管 理 費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                               | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管 理 費 等 照 会 先              | 日本ハウズイング株式会社海老名支店                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                              |
| そ の 他 の 事 項                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |
| 敷 地 権                      | 符号1～3                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                              |
| 現 況 地 目                    | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1～3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| 形 状                        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 符号1土地につき地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 符号2、3土地につき建物図面（各階平面図）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                              |                                                                                                                              |
| 敷 地 権 の 種 類                | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1～3） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                            |                                                                                                                              |
| そ の 他 の 事 項                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |
| 敷地権以外の土地<br>（目的外土地）        | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |
| 土地建物の位置関係                  | <input checked="" 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                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

令和6年(ケ)第182号

担当執行官 中嶋耕治

## 回 答 書

(該当事項の口に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和6年11月29日現在

|                                           |                        |   |                                         |         |   |
|-------------------------------------------|------------------------|---|-----------------------------------------|---------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額 11,600              | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 104,400 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額 12,610              | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 113,490 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理組合金 | 月額 500                 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 4500    | 円 |
| <input type="checkbox"/>                  | 月額                     | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額            |         | 円 |
| <input type="checkbox"/>                  | 月額                     | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額            |         | 円 |
| <input type="checkbox"/>                  | 月額                     | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額            |         | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年 14.6                 | % | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 32,466  | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間  | 平成・令和6年4月分～平成・令和6年12月分 |   |                                         |         |   |

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(占有関係用 &lt;2占&gt;)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |     |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲              |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |
| 占有者               |     | ■株式会社ケーズプロパティ                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                               |
| 占有状況              |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |     | ■陳述 (■B (株式会社ケーズプロパティ従業員))<br>■文書 (■陳述書、賃貸借契約書)                                                                                                                               | ■陳述 (■A (占有者))<br>■文書 (■賃貸借契約書)                                                                                                                                               |
| 占有権原              |     | ■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         |
| 占有開始時期            |     | 令和 元年 11月 28日                                                                                                                                                                 | 令和 6年 3月 25日                                                                                                                                                                  |
| 最初の契約等            | 契約日 | 令和 元年 11月 26日                                                                                                                                                                 | 令和 6年 2月 24日                                                                                                                                                                  |
|                   | 期間  | 令和 元年 11月 28日から<br>■令和5年 11月 30日まで4年3日間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                   | 令和 6年 3月 25日から<br>■令和 8年 3月 24日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                     |
| 更新の種別             |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                             | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                     |
| 現在の契約等            | 期間  | 令和 5年 12月 1日から<br>■令和 9年 11月 30日まで 4年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                    | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                         |
| 契約等当事者            | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         | ■賃借人兼転貸人 (株式会社ケーズプロパティ)                                                                                                                                                       |
|                   | 借主  | ■賃借人兼転貸人 (株式会社ケーズプロパティ)                                                                                                                                                       | ■占有者A <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                        |
| 賃料・支払時期           |     | 毎月金105,000円<br>(毎月10日 (休日の場合は翌営業日) 送金当月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )                                                                                                 | 毎月金110,000円<br>(毎月27日限り翌月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                            |
| 敷金・保証金            |     | ■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある 金 円                                                                               | <input type="checkbox"/> ない ■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br>■ある 金110,000円                                                                                                 |
| 特約等               |     | ■転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                       |
| その他               |     |                                                                                                                                                                               | 賃料のほかに借主は共益費 (管理費) として月額10,000円の負担あり。                                                                                                                                         |
| 執行官の意見            |     | ■上記のとおり ■下記のとおり<br>■「執行官の意見」のとおり<br>更新については、B陳述から自動更新と<br>思料する。                                                                                                               | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)                | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>■ A<br/>(占有者)</p>             | <p>1 この部屋には、賃貸借契約を締結した後の今年4月頃から住んでおり、私と家族が暮らしています。</p> <p>ペットは金魚を飼っています。</p> <p>2 入居後、部屋の増改築や修繕工事などをしたことはありません。</p> <p>また、大きな損傷などありません。</p> <p>3 床暖房が設備されておりスイッチもあるのですが、使用不可の表示があり、入居時から使用できない状態です。</p> <p>ほかに、浴室のドアの閉まりが悪いです。</p> <p>4 トイレの水が止まらず修理をしてもらったことが2回あります。</p> <p>5 騒音は、たまにほかの部屋の足音が聞こえることがありますが、おおむね静かだと思います。</p> <p>6 原因は分かりませんが、マンションのエレベーターの修理が度々あるようです。</p> |
| <p>■ B<br/>(株式会社ケースプロパティ従業員)</p> | <p>1 送付した賃貸借契約書の内容について、補足して回答します。</p> <p>2 当社と住人の方との間の賃料について、陳述書には月額12万円と記載しましたが、これは賃料月額11万円のほか、共益費月額1万円を合算した金額です。</p> <p>3 所有者と当社の賃貸借契約について、契約書では期間が令和5年11月末日までで、以後は合意の上更新するとなっていますが、解約の話もなかったため、特段の手続きはせずに引続き契約を継続しています。</p> <p>また、同契約の期間についてですが、最初の契約は令和元年11月28日から令和5年11月末日までと記載されていますが、現在の更新契約期間としては令和5年12月1日から4年間の令和9年11月末日までです。</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 目的物件の状況は、建物概略図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1 建物は、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 株式会社ケーズプロパティは、目的物件の賃借について別法人から同一の内容の契約を承継されたもので契約内容の変更もないことから、占有開始時期は同法人の占有開始時期と同一であると思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に、南側が同法第42条2項で認定される市道に接しているとのことである。

(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                                                                                             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6年11月19日（火）<br><br>9：52 ― 10：06<br><br>10：24 ― 10：40 | 執行官室<br><br>横浜地方法務局厚木支局<br><br>物件所在地<br><br>執行官室 | 所有者へ照会書送付（回答未着）<br><br>登記事項証明書交付申請・受領<br><br>外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き、管理人から事情聴取<br><br>管理会社へ管理費照会書送信（回答あり） |
| 6年11月27日（水）                                          | 執行官室                                             | サブリース会社へ契約書写し交付依頼送信（回答あり）                                                                               |
| 6年11月28日（木）<br>17：22 ― 17：26                         | 電話連絡                                             | 占有者Aから電話連絡、立入日時調整                                                                                       |
| 6年12月2日（月）<br>15：39 ― 15：45                          | 横浜地方法務局相模原支局                                     | 履歴事項証明書（法人登記）交付申請・受領                                                                                    |
| 6年12月14日（土）<br>12：58 ― 13：42                         | 物件所在地                                            | 評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取                                                                            |
| 6年12月19日（木）<br>14：19 ― 14：23                         | 電話連絡                                             | Bから契約内容について聴取                                                                                           |

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

イ 443-2    ハ 445-2    ホ 462-3    ニ 432-4    リ 442-2    ル 水  
ロ 444-2    ヘ 462-2    ヘ 460-12    ニ 426-12    ス 442-3    づく



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し  
恩名1丁目

|       |         |          |         |           |          |       |      |           |
|-------|---------|----------|---------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在      | 厚木市恩名一丁目 |         |           | 地番       | 442番5 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600   | 精度区分     | 座標系又は記号 | 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年10月2日  
東京法務局

地図整理番号：M78834

登記官

(1/2)

(9枚目)



455370

地積測量圖 1/2

| 土地の所在 | 厚木市 | 黒川市 | 恩名 | 丁目 |
|-------|-----|-----|----|----|
| 1     | 1   | 1   | 1  | 1  |
| 2     | 2   | 2   | 2  | 2  |
| 3     | 3   | 3   | 3  | 3  |
| 4     | 4   | 4   | 4  | 4  |
| 5     | 5   | 5   | 5  | 5  |
| 6     | 6   | 6   | 6  | 6  |
| 7     | 7   | 7   | 7  | 7  |
| 8     | 8   | 8   | 8  | 8  |
| 9     | 9   | 9   | 9  | 9  |
| 10    | 10  | 10  | 10 | 10 |
| 11    | 11  | 11  | 11 | 11 |
| 12    | 12  | 12  | 12 | 12 |
| 13    | 13  | 13  | 13 | 13 |
| 14    | 14  | 14  | 14 | 14 |
| 15    | 15  | 15  | 15 | 15 |
| 16    | 16  | 16  | 16 | 16 |
| 17    | 17  | 17  | 17 | 17 |
| 18    | 18  | 18  | 18 | 18 |
| 19    | 19  | 19  | 19 | 19 |
| 20    | 20  | 20  | 20 | 20 |
| 21    | 21  | 21  | 21 | 21 |
| 22    | 22  | 22  | 22 | 22 |
| 23    | 23  | 23  | 23 | 23 |
| 24    | 24  | 24  | 24 | 24 |
| 25    | 25  | 25  | 25 | 25 |
| 26    | 26  | 26  | 26 | 26 |
| 27    | 27  | 27  | 27 | 27 |
| 28    | 28  | 28  | 28 | 28 |
| 29    | 29  | 29  | 29 | 29 |
| 30    | 30  | 30  | 30 | 30 |
| 31    | 31  | 31  | 31 | 31 |
| 32    | 32  | 32  | 32 | 32 |
| 33    | 33  | 33  | 33 | 33 |
| 34    | 34  | 34  | 34 | 34 |
| 35    | 35  | 35  | 35 | 35 |
| 36    | 36  | 36  | 36 | 36 |
| 37    | 37  | 37  | 37 | 37 |
| 38    | 38  | 38  | 38 | 38 |
| 39    | 39  | 39  | 39 | 39 |
| 40    | 40  | 40  | 40 | 40 |
| 41    | 41  | 41  | 41 | 41 |
| 42    | 42  | 42  | 42 | 42 |
| 43    | 43  | 43  | 43 | 43 |
| 44    | 44  | 44  | 44 | 44 |
| 45    | 45  | 45  | 45 | 45 |
| 46    | 46  | 46  | 46 | 46 |
| 47    | 47  | 47  | 47 | 47 |
| 48    | 48  | 48  | 48 | 48 |
| 49    | 49  | 49  | 49 | 49 |
| 50    | 50  | 50  | 50 | 50 |
| 51    | 51  | 51  | 51 | 51 |
| 52    | 52  | 52  | 52 | 52 |
| 53    | 53  | 53  | 53 | 53 |
| 54    | 54  | 54  | 54 | 54 |
| 55    | 55  | 55  | 55 | 55 |
| 56    | 56  | 56  | 56 | 56 |
| 57    | 57  | 57  | 57 | 57 |
| 58    | 58  | 58  | 58 | 58 |
| 59    | 59  | 59  | 59 | 59 |
| 60    | 60  | 60  | 60 | 60 |
| 61    | 61  | 61  | 61 | 61 |
| 62    | 62  | 62  | 62 | 62 |
| 63    | 63  | 63  | 63 | 63 |
| 64    | 64  | 64  | 64 | 64 |
| 65    | 65  | 65  | 65 | 65 |
| 66    | 66  | 66  | 66 | 66 |
| 67    | 67  | 67  | 67 | 67 |
| 68    | 68  | 68  | 68 | 68 |
| 69    | 69  | 69  | 69 | 69 |
| 70    | 70  | 70  | 70 | 70 |
| 71    | 71  | 71  | 71 | 71 |
| 72    | 72  | 72  | 72 | 72 |
| 73    | 73  | 73  | 73 | 73 |
| 74    | 74  | 74  | 74 | 74 |
| 75    | 75  | 75  | 75 | 75 |
| 76    | 76  | 76  | 76 | 76 |
| 77    | 77  | 77  | 77 | 77 |
| 78    | 78  | 78  | 78 | 78 |
| 79    | 79  | 79  | 79 | 79 |
| 80    | 80  | 80  | 80 | 80 |
| 81    | 81  | 81  | 81 | 81 |
| 82    | 82  | 82  | 82 | 82 |
| 83    | 83  | 83  | 83 | 83 |
| 84    | 84  | 84  | 84 | 84 |
| 85    | 85  | 85  | 85 | 85 |
| 86    | 86  | 86  | 86 | 86 |
| 87    | 87  | 87  | 87 |    |

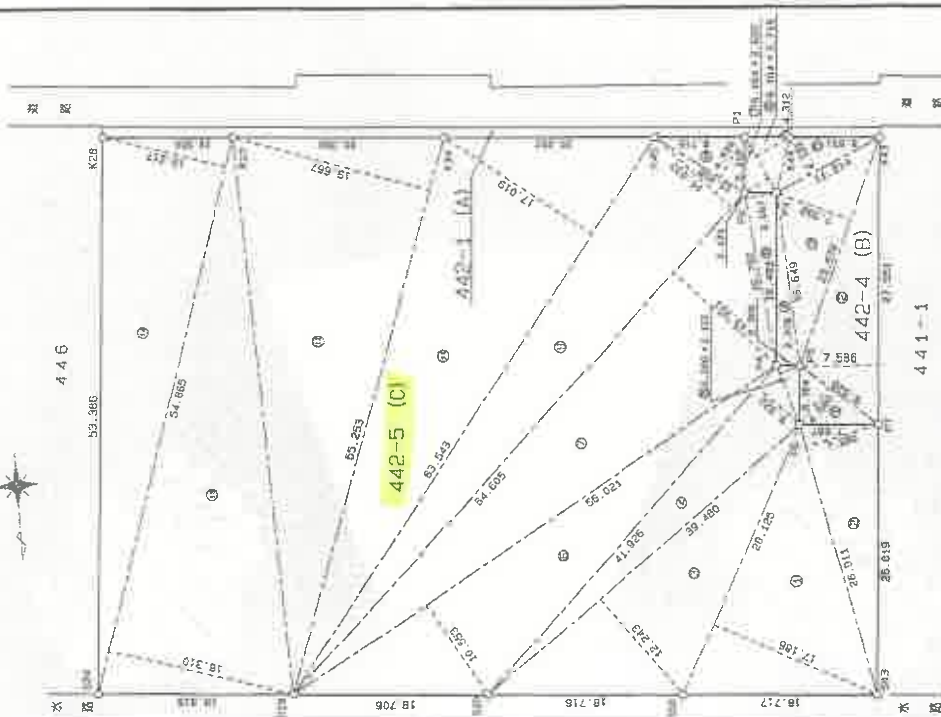
1/2

| 地番<br>NO. | 442-4 (B) | 底 | 辺      | 高 | 式     | 仏 | 面積        |
|-----------|-----------|---|--------|---|-------|---|-----------|
| 1         |           |   | 9.528  |   | 4.590 |   | 43.7335   |
| 2         |           |   | 27.551 |   | 7.586 |   | 209.0018  |
| 3         |           |   | 23.070 |   | 7.592 |   | 175.1474  |
| 4         |           |   | 16.649 |   | 2.278 |   | 37.9264   |
| 5         |           |   | 11.214 |   | 4.122 |   | 46.2241   |
| 6         |           |   | 6.164  |   | 3.719 |   | 22.9239   |
| 7         |           |   | 6.164  |   | 2.632 |   | 16.5934   |
|           |           |   |        | 総 | 面積    |   | 551.5505  |
|           |           |   |        | 底 | 面積    |   | 275.77525 |
|           |           |   |        | 邊 | 面積    |   | 275.77    |

| 地番 | NO. | 442-5 (C) | 底 | 辺      | 点 | 宅      | 估 | 面          | 積       |  |
|----|-----|-----------|---|--------|---|--------|---|------------|---------|--|
|    | 1   |           |   | 28.125 |   | 17.165 |   | 4B3.3562   |         |  |
|    | 2   |           |   | 26.911 |   | 7.280  |   | 195.9120   |         |  |
|    | 3   |           |   | 39.480 |   | 12.243 |   | 4B3.9536   |         |  |
|    | 4   |           |   | 41.926 |   | 5.532  |   | 231.5153   |         |  |
|    | 5   |           |   | 6.205  |   | 2.137  |   | 13.2622    |         |  |
|    | 6   |           |   | 55.021 |   | 10.553 |   | 591.1896   |         |  |
|    | 7   |           |   | 64.605 |   | 13.331 |   | 863.2492   |         |  |
|    | 8   |           |   | 16.782 |   | 3.057  |   | 51.4703    |         |  |
|    | 9   |           |   | 64.605 |   | 10.037 |   | 546.4403   |         |  |
|    | 10  |           |   | 10.208 |   | 4.539  |   | 46.3341    |         |  |
|    | 11  |           |   | 63.543 |   | 17.019 |   | 1081.4383  |         |  |
|    | 12  |           |   | 55.253 |   | 19.657 |   | 1086.6607  |         |  |
|    | 13  |           |   | 54.885 |   | 16.310 |   | 1004.5781  |         |  |
|    | 14  |           |   | 54.865 |   | 12.217 |   | 570.2857   |         |  |
|    |     |           |   |        | 宅 | 面      | 積 | 7449.0456  |         |  |
|    |     |           |   |        | 宅 | 面      | 積 | 3724.52280 |         |  |
|    |     |           |   |        | 地 | 塊      | 面 | 積          | 3724.52 |  |

|           |            |    |
|-----------|------------|----|
| 442-1 (A) | 4000.29805 | 緯度 |
| 4070.6053 | 70.30725   | 經度 |
|           | 70.30      | m  |

|     |         |
|-----|---------|
| 筆界点 | 境界標の種類  |
| ○   | コンクリート杭 |
| ⊕   | 金属標     |



作者

(平成12年9月13日作製)

人請出

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

 $(1/2)$ 

56882M: 每盒重 100g

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。  
(横浜地方労働局厚生支局管轄)  
令和6年10月2日 東京法務局

登載處

(10枚用)

455371

前

後、町、村、市、区、

442-34

地番

地積測量図 2/3

土地の所在 厚木市 恩名一丁目

(2/2)

座標一覧表

| 測点名 | X          | 座標 | Y          | 座標 |
|-----|------------|----|------------|----|
| K43 | -62522.181 |    | -43132.748 |    |
| K28 | -62528.359 |    | -43058.127 |    |
| K27 | -62527.328 |    | -43070.641 |    |
| K34 | -62525.657 |    | -43090.922 |    |
| K45 | -62523.993 |    | -43111.106 |    |
| K44 | -62522.916 |    | -43124.088 |    |
| S03 | -62468.993 |    | -43128.345 |    |
| P7  | -62494.724 |    | -43130.475 |    |
| P8  | -62495.350 |    | -43122.914 |    |
| P5  | -62501.094 |    | -43123.390 |    |
| P4  | -62501.284 |    | -43121.096 |    |
| P3  | -62517.717 |    | -43122.461 |    |
| P2  | -62517.975 |    | -43119.351 |    |
| P1  | -62523.273 |    | -43119.791 |    |
| S24 | -62475.162 |    | -43053.644 |    |
| S19 | -62473.603 |    | -43072.394 |    |
| S20 | -62472.060 |    | -43091.036 |    |
| S50 | -62470.527 |    | -43109.591 |    |

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。  
(横浜地方法院厚木支庁管轄)  
令和6年10月2日 東京法務局

登記官

(11枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成12年9月13日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和46年4月30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。  
(横浜地方支務局厚木支局管轄)  
令和6年10月2日 東京法務局

登記官

(12枚目)

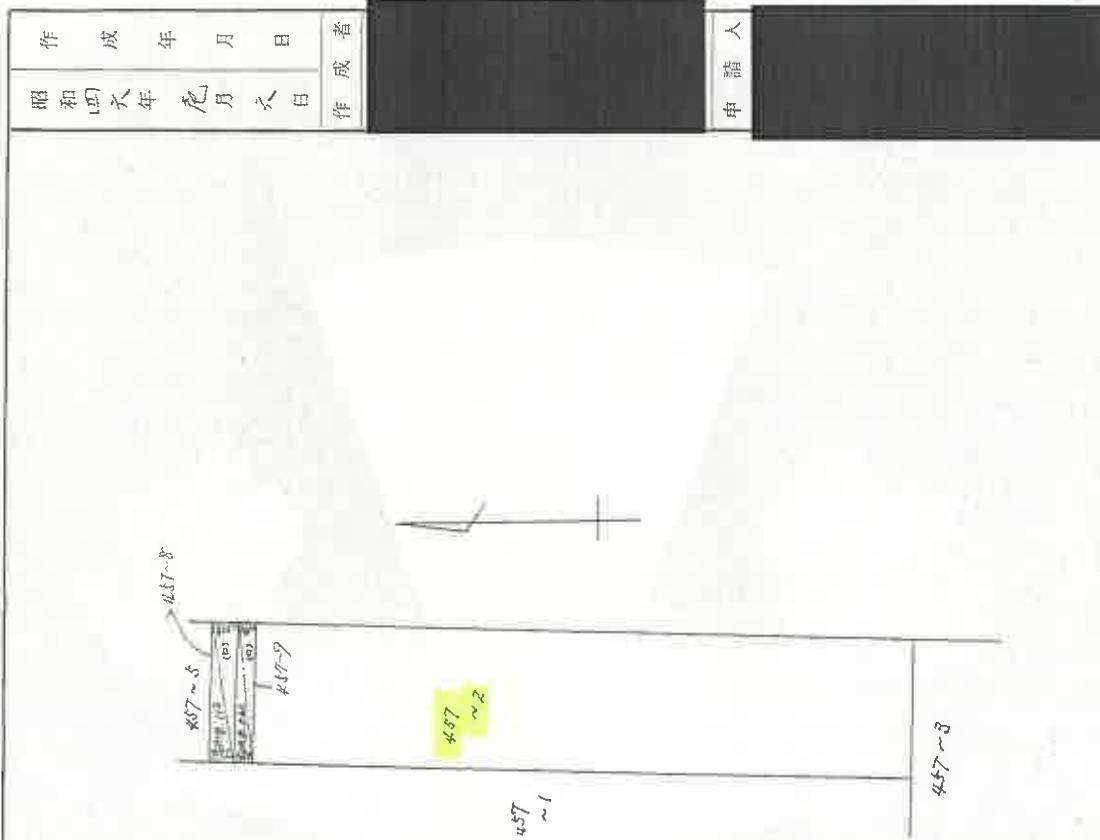
|       |                     |
|-------|---------------------|
| 地番    | 455398 前 457-2 後 新同 |
| 土地の所在 | 厚木市 厚木区 厚木町 厚木      |

| 計 算 表 |    |       |       |         |       |
|-------|----|-------|-------|---------|-------|
| 地番    | 符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積     | 備考    |
| 457   | イ  | 8.110 | 1.314 | 10.654  |       |
| ~8    | ロ  | 8.110 | 1.308 | 10.618  |       |
| 計     |    |       |       | 21.5072 | 10.75 |

| 計 算 表 |    |       |       |         |      |
|-------|----|-------|-------|---------|------|
| 地番    | 符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積     | 備考   |
| 457   | イ  | 8.062 | 0.992 | 7.995   |      |
| ~9    | ロ  | 8.062 | 0.993 | 8.056   |      |
| 計     |    |       |       | 16.0507 | 8.00 |

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地 積 測 量 図



尺 1/300

46.4.30

455399

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。  
(横浜地方法務局厚木支局管轄)  
令和6年10月2日 東京地方法務局

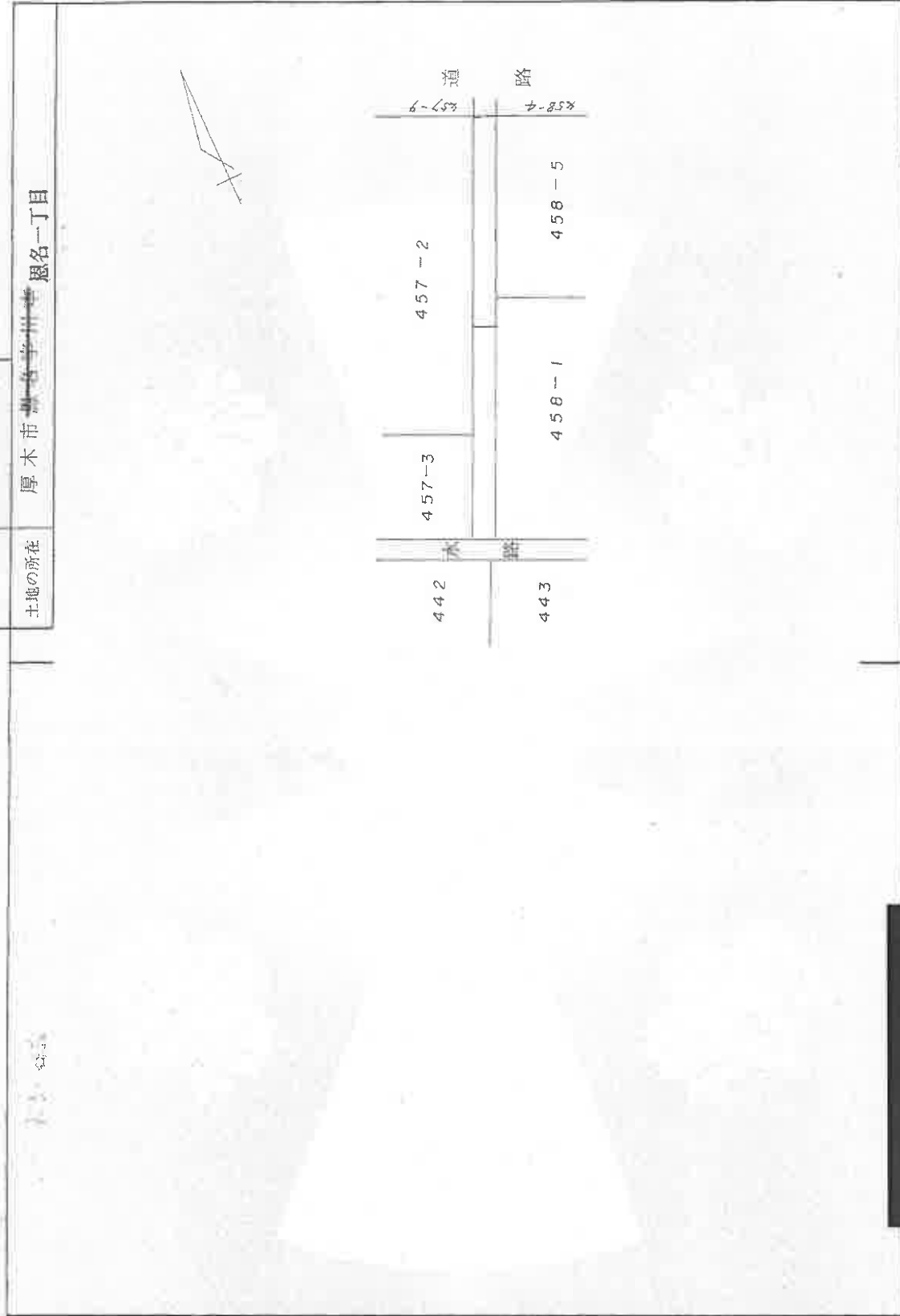
登記官

(13枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地所在図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 457番10      |
| 土地の所在 | 厚木市黒川三丁目一丁目 |



|                 |     |    |       |
|-----------------|-----|----|-------|
| 作製者             | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
| (昭和63年12月15日作製) |     |    |       |

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成元年四月十日

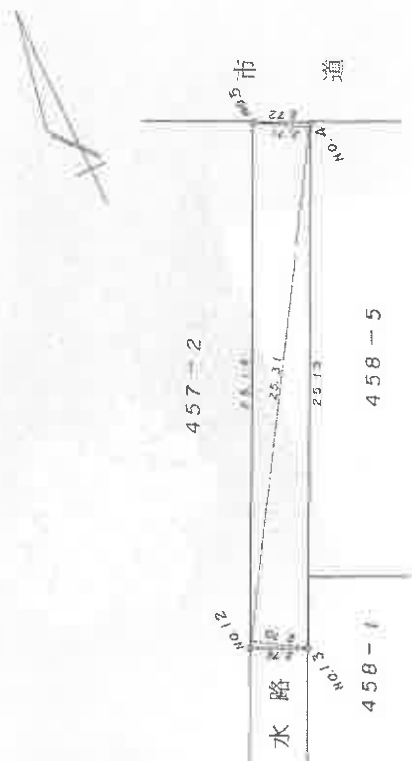
455400

前457-10 後新岡

地積測量図

地番 457番10

土地の所在 厚木市恩名中田一丁目



面積計算表

25.31 x 2.71 = 68.5901  
25.31 x 2.70 = 68.3370  
TOTAL 136.9271  
1/2 68.4635

68.46m<sup>2</sup>

民石 NO.12, NO.13

市石 NO.4 県ノート NO.5

作製者

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。  
(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和6年10月2日 東京支務局

登記官

發品會

地圖整匯番号: M78840

1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



# 建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況



②



( 1 7 枚目 )

③



④



( 1 8 枚 目 )

⑤



( 1 9 枚 目 )

令和 6 年 (ケ) 第 132 号  
令和 6 年 12 月 14 日 現 地 調 査  
令和 6 年 12 月 27 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

藤 原 新 一

## 第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額                   |
|------|-------------------------|
| 1    | 金 1 0 , 3 6 0 , 0 0 0 円 |

## 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原則として考慮していない。
- 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、民事執行法第 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

| 番号      | 登 記          | 現 況                                                     |
|---------|--------------|---------------------------------------------------------|
| 1       | 次頁物件目録記載のとおり | (住居表示)<br>「恩名1-6-56-403」<br>(マンション名)<br>ゼファー本厚木メープルガーデン |
| 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（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市恩名一丁目442番地5

建物の名称 ゼファー本厚木メープルガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 恩名一丁目442番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.40平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目442番5

地 目 宅地

地 積 3724.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番2

地 目 宅地

地 積 499.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市恩名一丁目457番10

地 目 宅地

地 積 136.74平方メートル



令和 6 年（ケ）第 132 号

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 799968分の7004

#### 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

(土地の符号1乃至3 一体地 ただし、441-4 は除く)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                        |                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 小田急小田原線「本厚木」駅のほぼ西方約930m（道路距離）程度、バス停留所「栄町二丁目」から徒歩約2分程度に位置する。                                                                                                                            |                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                   |                     |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                            | 市街化区域               |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                | 第一種住居地域             |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                  | 60%                 |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                                                                  | 200%                |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                | 準防火地域               |
|                                                                 | その他の規制                                                                                                                                                                                 | ◇景観計画区域（市全域）        |
| 画 地 条 件<br>(規模，形状等)                                             | 規 模                                                                                                                                                                                    | 4,360.26㎡           |
|                                                                 | 形 状                                                                                                                                                                                    | 不整形地                |
|                                                                 | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                              | 北側間口約8.1m、奥行約101m程度 |
|                                                                 | 地 勢                                                                                                                                                                                    | ほぼ平坦                |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約14.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約8.1m程度、南側幅員約4.8～6.0m舗装市道（建築基準法第42条2号）と約61.9mほぼ等高に接面。                                                                                                    |                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用                                                                                                                                                                |                     |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道                                                                                                                                                                                  | あり                  |
|                                                                 | 都 市 ガ ス                                                                                                                                                                                | あり                  |
|                                                                 | 下 水 道                                                                                                                                                                                  | あり                  |
| 特 記 事 項                                                         | <p>◇北側で接面する市道下之谷恩名線（代表幅員12m）は都市計画道路（3・5・3号）であり、当該目的物件に接面部分は整備済みとのことである。</p> <p>◇南側で接面する市道恩名川本1号線は42条2項道路であるが、442-1は厚木市所有であり、セットバック済である。</p> <p>◇符号1（442-5）と符号2（457-2）、符号3（457-10）の</p> |                     |

|  |                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>間にある441-4は厚木市所有の用悪水路である。</p> <p>暗渠となっているため通行が可能であり、厚木市下水道総務課によると、マンションから占有の申請が提出されており、現在も継続されているとのことである。</p> <p>◇目的土地は、厚木市の水害ハザードマップの浸水想定区域内に該当する（相模川浸水想定区域、恩曾川浸水想定区域ともに3.0m以上5.0m未満）。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 敷地権について（土地の符号 1 乃至 3）

|             |        |                |
|-------------|--------|----------------|
| 敷 地 権 の 表 示 | 敷地権の種類 | 所有権            |
|             | 敷地権の割合 | 799,968分の7,004 |

### 3. 建物の概況（物件1が存する建物）

#### （1）一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                          |                   |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| マ ン シ ョ ン 名         | ゼファー本厚木メープルガーデン                                                                                                                          |                   |
| 建 物 の 用 途           | 住宅（総戸数108戸、管理人室1戸含む。）（パンフレットによる）                                                                                                         |                   |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                | 平成12年11月8日（登記記載）  |
|                     | 経 過 年 数                                                                                                                                  | 約25年（1年未満の端数切り上げ） |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                | 25年               |
| 構 造 ・ 延 床 面 積       | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建<br>延床面積 8,415.13㎡                                                                                                        |                   |
| 仕 様                 | 屋上：アスファルト露出断熱防水<br>外壁：45二丁掛タイル貼 等                                                                                                        |                   |
| 設 備                 | 集合郵便受、エレベーター、自転車置場等                                                                                                                      |                   |
| 建 物 の 品 等           | 使 用 資 材                                                                                                                                  | 普通                |
|                     | 施 工                                                                                                                                      | 普通                |
| 管 理 の 形 態 等         | 管 理 組 合                                                                                                                                  | あり                |
|                     | 管 理 方 式                                                                                                                                  | 委託                |
|                     | 管 理 会 社                                                                                                                                  | 日本ハウズイング株式会社      |
|                     | 管 理 形 態                                                                                                                                  | ー                 |
| 管 理 の 状 況           | 普通                                                                                                                                       |                   |
| 特 記 事 項             | ◇本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。<br>◇規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。<br>家屋番号：厚木市恩名一丁目422番5の218<br>種類：集会室<br>構造：鉄筋コンクリート造1階建<br>床面積：93.20㎡ |                   |

【2）専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                  |                                                                      |           |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                     |                                                                      |           |
| 位 置                    | 4階（403号）、中間部屋（採光は西）<br>主要開口部の方位：西向き                                                                                              |                                                                      |           |
| 床 面 積                  | 66.40㎡（登記面積）                                                                                                                     |                                                                      |           |
| 間 取 り                  | 3DK（附属資料「概略間取図」参照）                                                                                                               |                                                                      |           |
| バルコニー等                 | あり（主開口部方位は西側）                                                                                                                    |                                                                      |           |
| 仕 様                    | 天井<br>床<br>内壁<br>設備<br>その他                                                                                                       | ビニールクロス貼 等<br>フローリング等<br>ビニールクロス貼 等<br>キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等<br>ー        |           |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                               |                                                                      |           |
| 管 理 費 等                | 管理会社の回答によれば下記のとおり。<br>令和 6 年 11 月 29 日現在                                                                                         |                                                                      |           |
|                        |                                                                                                                                  | 月 額                                                                  | 滞納額       |
|                        | 管 理 費                                                                                                                            | 11,600 円                                                             | 104,400 円 |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                            | 12,610 円                                                             | 113,490 円 |
|                        | 管 理 協 力 金                                                                                                                        | 500 円                                                                | 4,500 円   |
|                        | 備 考                                                                                                                              | 上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 32,466 円がある。<br>滞納期間：令和 6 年 4 月分～令和 6 年 12 月分 |           |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 令和6年12月14日：内部立入調査<br>調査時点において、転借人Aが占有している。                                                                                       |                                                                      |           |
| 特 記 事 項                | ◇ 転借人Aによると、建物に不具合等はないとのこと。<br>◇ 賃借人が現在の転貸人として賃借している。占有権原は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。<br>【賃貸借関係】<br>賃貸人：所有者<br>賃借人：株式会社ケースプロパティ |                                                                      |           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>契約日：令和元年11月26日</p> <p>原始契約期間：令和元年11月28日～令和5年11月30日<br/>(自動更新)</p> <p>現在の契約期間：令和5年12月1日～令和9年11月30日</p> <p>月額賃料：105,000円</p> <p>【転貸借関係】</p> <p>転貸人：株式会社ケーズプロパティ</p> <p>転借人：A</p> <p>契約日：令和6年2月24日</p> <p>契約始期：令和6年3月25日～令和8年3月24日（2年間）</p> <p>月額賃料：110,000円</p> <p>敷金：110,000円</p> <p>※別途共益費（管理費）月額10,000円の負担あり。</p> <p>◇床暖房が設備されており、スイッチもあるが、入居時から使用できない状態であり、また浴室のドアが閉めにくいとのことであった。それ以外に特に目立った損傷などは確認されず、簡易な計測機器で顕著な傾きは認められなかった。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を以下のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|-------------|--------|--------|----------------|
| 1        | 250,000        | × 66.40     | ÷ 0.90 | × 0.45 | = 8,300,000    |

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 25 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.45 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 乃至 3 一体地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                          | 敷地権価格<br>(円) |
|----------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 223,000              | ×0.81     | 181,000       | ×4,360.26  | ×1.0     | $\times \frac{7,004}{799,968}$ | = 6,910,000  |

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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。

地価公示地 厚木-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 210,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 223,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：二方路であるが、形状に劣ること、規模が大きいこと、敷地の一部が用悪水路であり占有していること及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を 0%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。



(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

| 建物価格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円)  |
|-------------|--------------|----------------------|--------------|
| (8,300,000  | +6,910,000)  | × 0.96               | = 14,600,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00（4階、EV有り）

位置別補正：0.96（主開口部方位：西）

その他補正：1.00（なし）

相乗積  $1.00 \times 0.96 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格<br>(円)  |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 341,000               | × 0.96               | ×1.00        | ×66.40      | = 21,740,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：不要と判定した。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下のとおり査定した。

#### DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br>（円） | 正味復帰価格の現価                 |                     |                                                                      |                   |                                 | DCF法<br>による価格<br>（円）       |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------|
|                               | 4年目<br>期首有効<br>純収益<br>（円） | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>（円）<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※$ | 複利<br>現価率         | 正味復帰<br>価格の現価<br>（円）            |                            |
| ア                             | イ                         | ウ                   | $\frac{1}{\text{エ}}$                                                 | ※2<br>(7.9%)<br>オ | $\text{エ} \times \text{オ}$<br>カ | $\text{ア} + \text{カ}$<br>キ |
| 1,573,458<br>(17.3%)          | 819,482                   | 8.4%                | 9,463,066<br>$\div$ 9,460,000                                        | 0.7960            | 7,530,160<br>(82.7%)            | =9,100,000<br>(100%)       |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格及び現在は賃貸に供されていることから収益価格の両価格を中心に、積算価格を参考とし、所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：40 収益価格：40

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 14,600,000          | × 1.00 | = 14,600,000 |
| 比準価格   | 21,740,000          | × 1.00 | = 21,740,000 |
| 収益価格   | 9,100,000           |        |              |
| 調整後の価格 |                     |        | 15,260,000   |

占有減価修正：なし

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>（敷金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 15,260,000    | × 1.00    | × 0.70     | × 0.97               | － 0                   | = 10,360,000 |

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地：厚木－4

所 在：厚木市恩名1丁目425番9「恩名1-18-3」

価 格：210,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約950m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：109 ㎡

供給処理施設：ガス・水道、下水

接 面 道 路：東側5.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率60%，容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅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（建物） 4,968,646 円

符号1（土地） 349,955,899 円（敷地権割合 799,968 分の 7,004）

符号2（土地） 46,886,040 円（敷地権割合 799,968 分の 7,004）

符号3（土地） 12,848,090 円（敷地権割合 799,968 分の 7,004）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

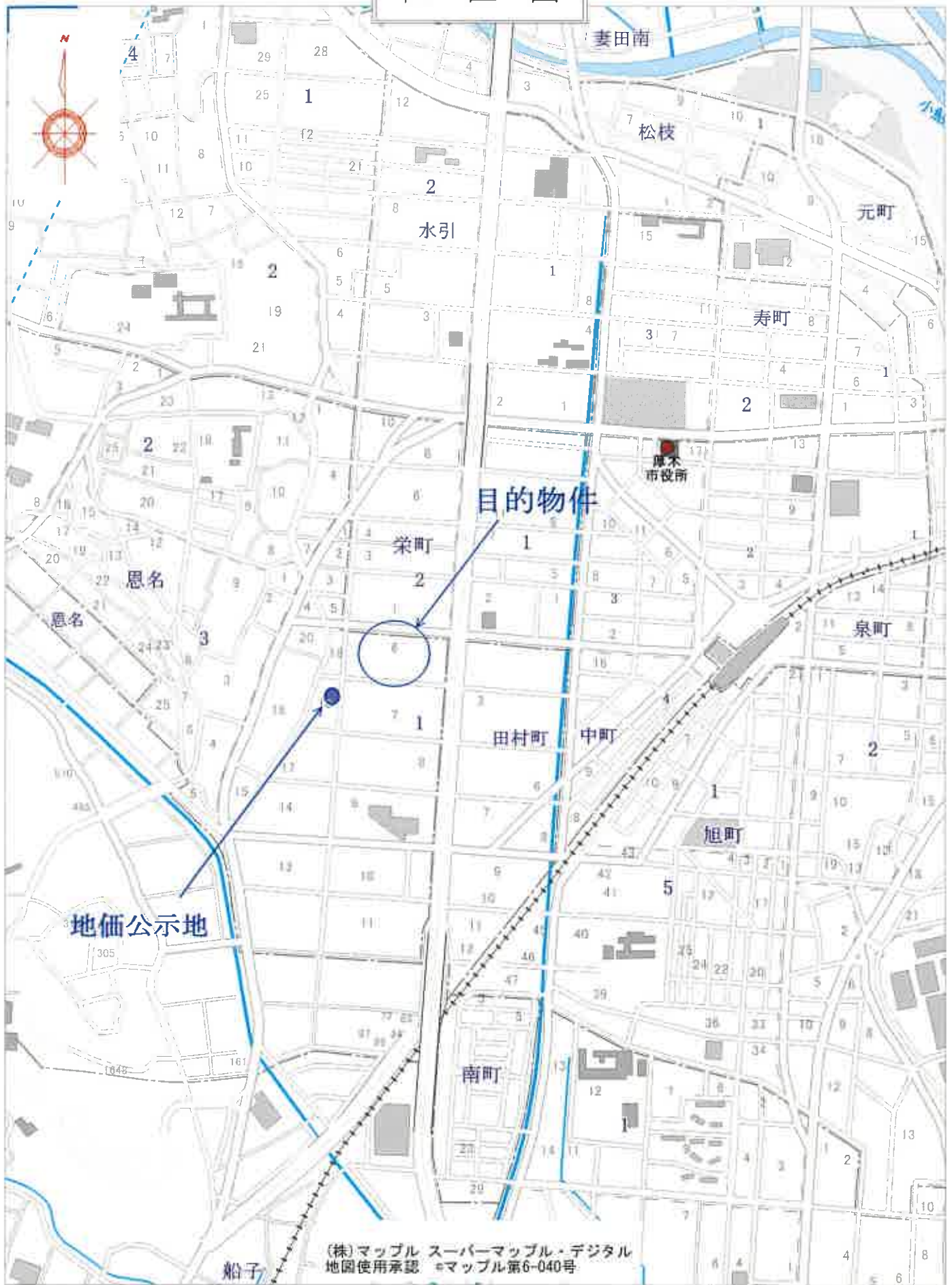
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

# 位置図

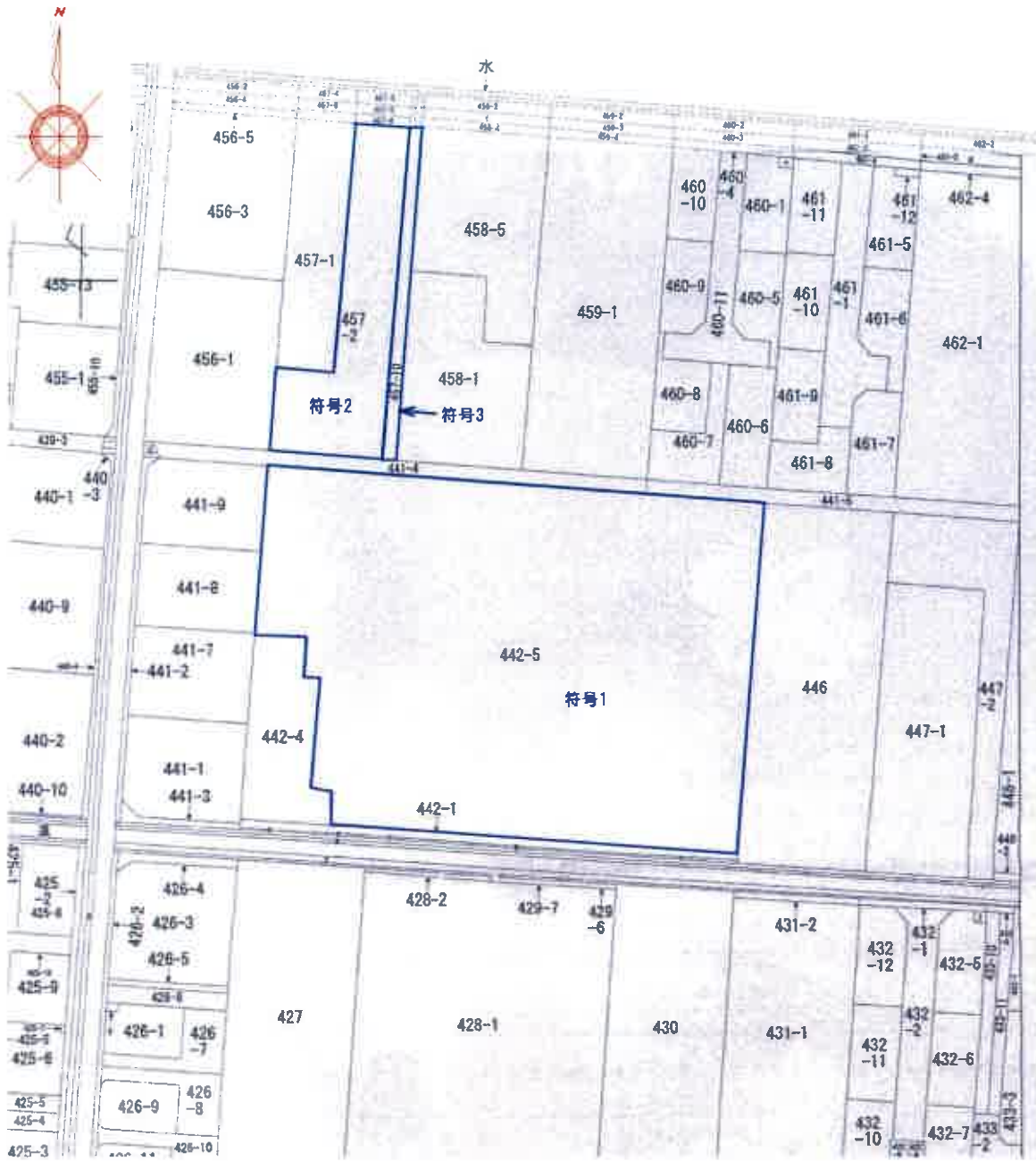


1:10,000 相当

(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル  
地図使用承認 ☎マッフル第6-040号

地図上の1センチは 約 100 メートル

# 公 図 写



本図面はA 3判公図を貼り合わせたものを  
A 4判に縮小したものである。



12 9 28

登記年月日：昭和46年4月30日

455398 前 457-2 後・新同一

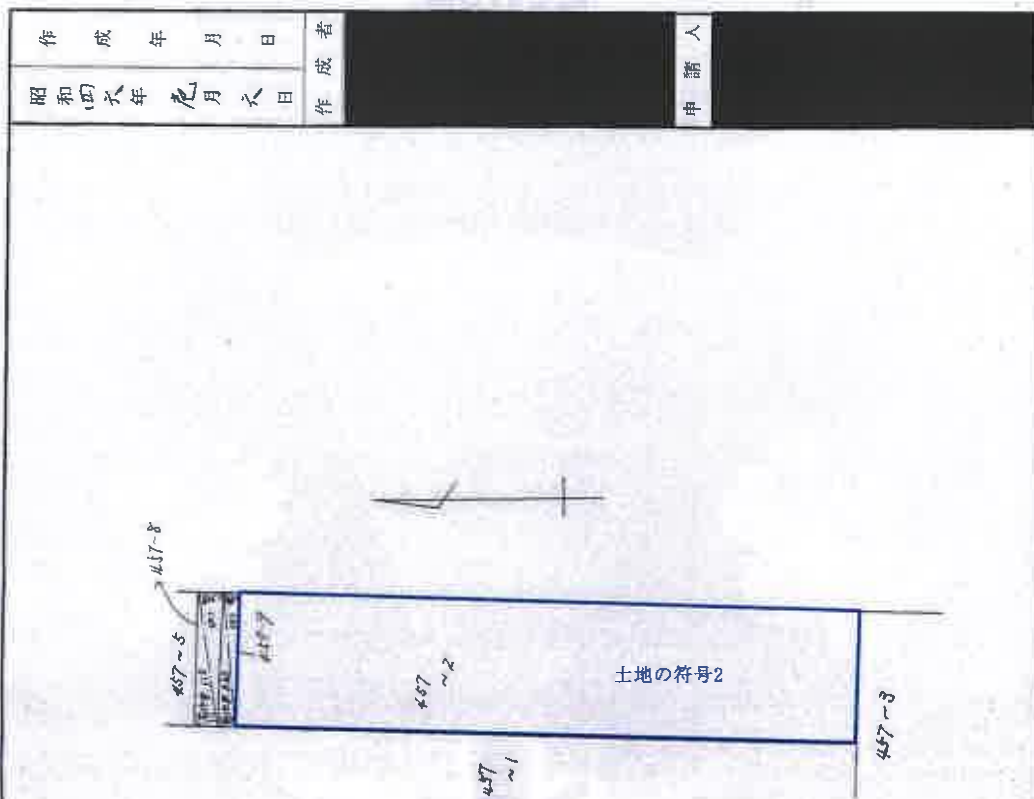
|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 457-2    |
| 土地の所在 | 厚木市東馬場町水 |

| 計 算 表 |    |       |       |         |
|-------|----|-------|-------|---------|
| 地番    | 符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積     |
| 457   | 1  | 8.110 | 1.014 | 10.6454 |
| ~8    | □  | 8.110 | 1.308 | 10.6518 |
| 計     |    |       |       | 21.2972 |
|       |    |       |       | 10.75   |

| 計 算 表 |    |       |       |         |
|-------|----|-------|-------|---------|
| 地番    | 符号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積     |
| 457   | 1  | 8.062 | 0.992 | 7.9775  |
| ~9    | □  | 8.062 | 0.993 | 8.0466  |
| 計     |    |       |       | 16.0241 |
|       |    |       |       | 8.00    |

縮 尺 1/200

地 積 測 量 図



作成年月日  
昭和四十六年九月六日

作成者  
申請人

46.4.30

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。  
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)

令和6年10月2日 東京法務局

登記簿

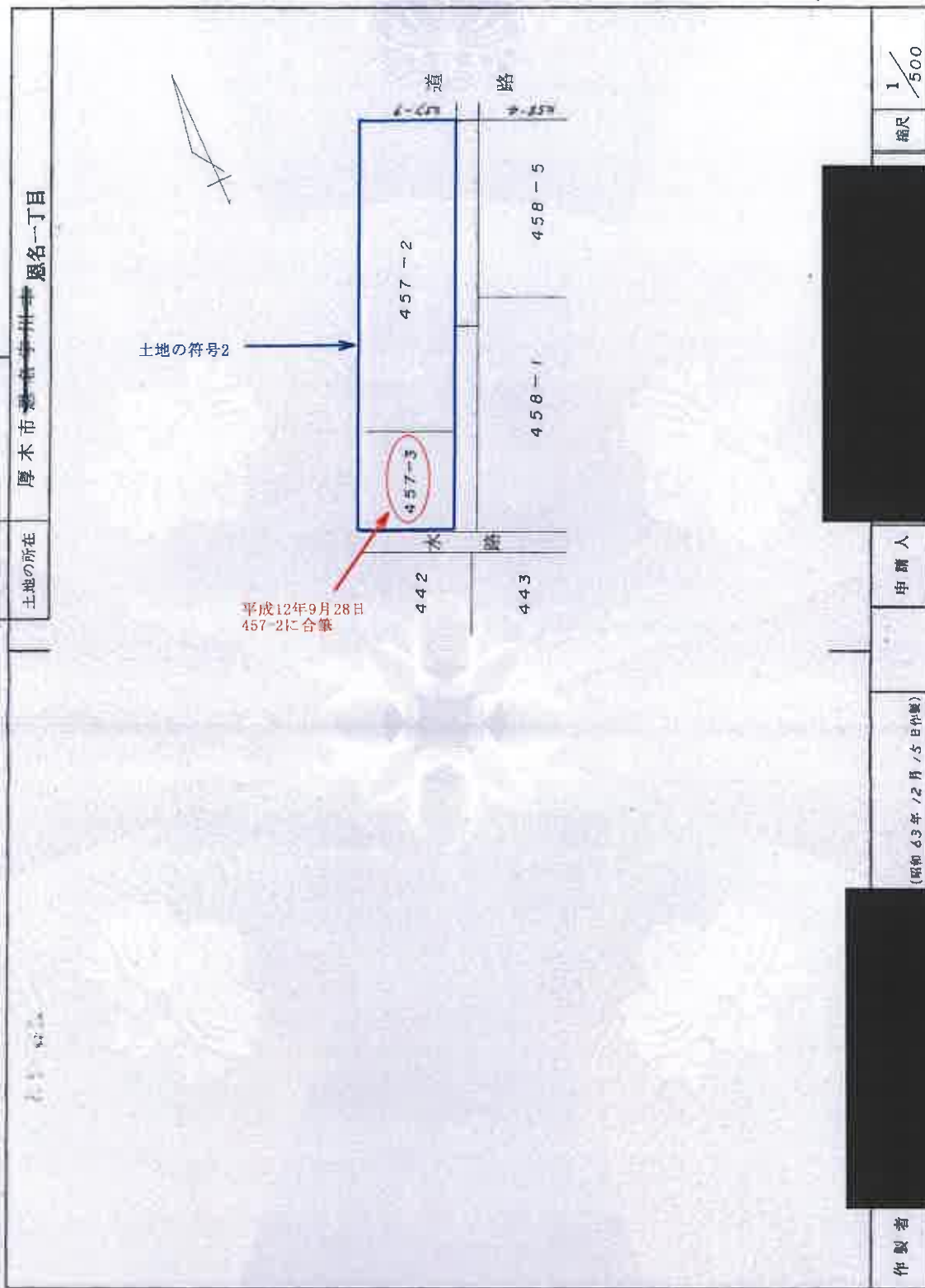


登記年月日：平成14年4月12日

455399

土地所在図

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 457番10   |
| 土地の所在 | 厚木市東名一丁目 |



平成 元年 四月 日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)

令和6年10月2日 東京法務局

登記官

作製者

(昭和63年12月15日作成)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：W78839

(1/2)

登記年月日：平成14年4月12日

455400

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(厚木支局管轄))

令和6年10月2日

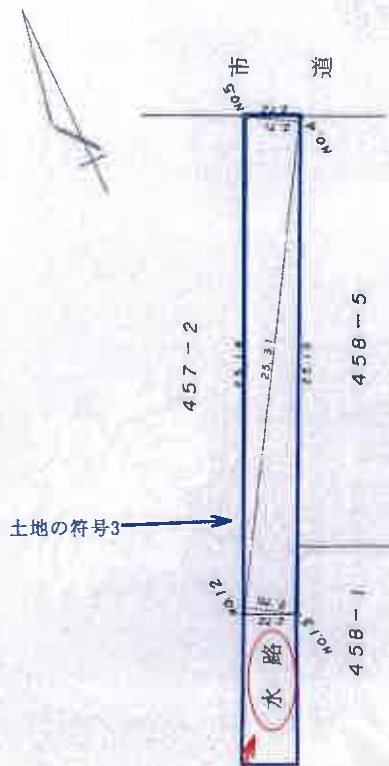
東京支務局

登記官

前457-10換新同一地積測量図

地番 457番10

土地の所在 厚木市黒岩町一丁目



土地の符号3

### 面積計算表

$25.31 \times 2.71 = 68.5901$   
 $25.31 \times 2.70 = 68.3370$   
TOTAL 136.9271  
 $\frac{1}{2}$  68.4635

68.46m<sup>2</sup>

民石 No.12, No.13

市石 No.4 県九ノト No.5

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和63年12月15日作成

平成元年四月十日

登記年月日：平成12年11月20日

324134

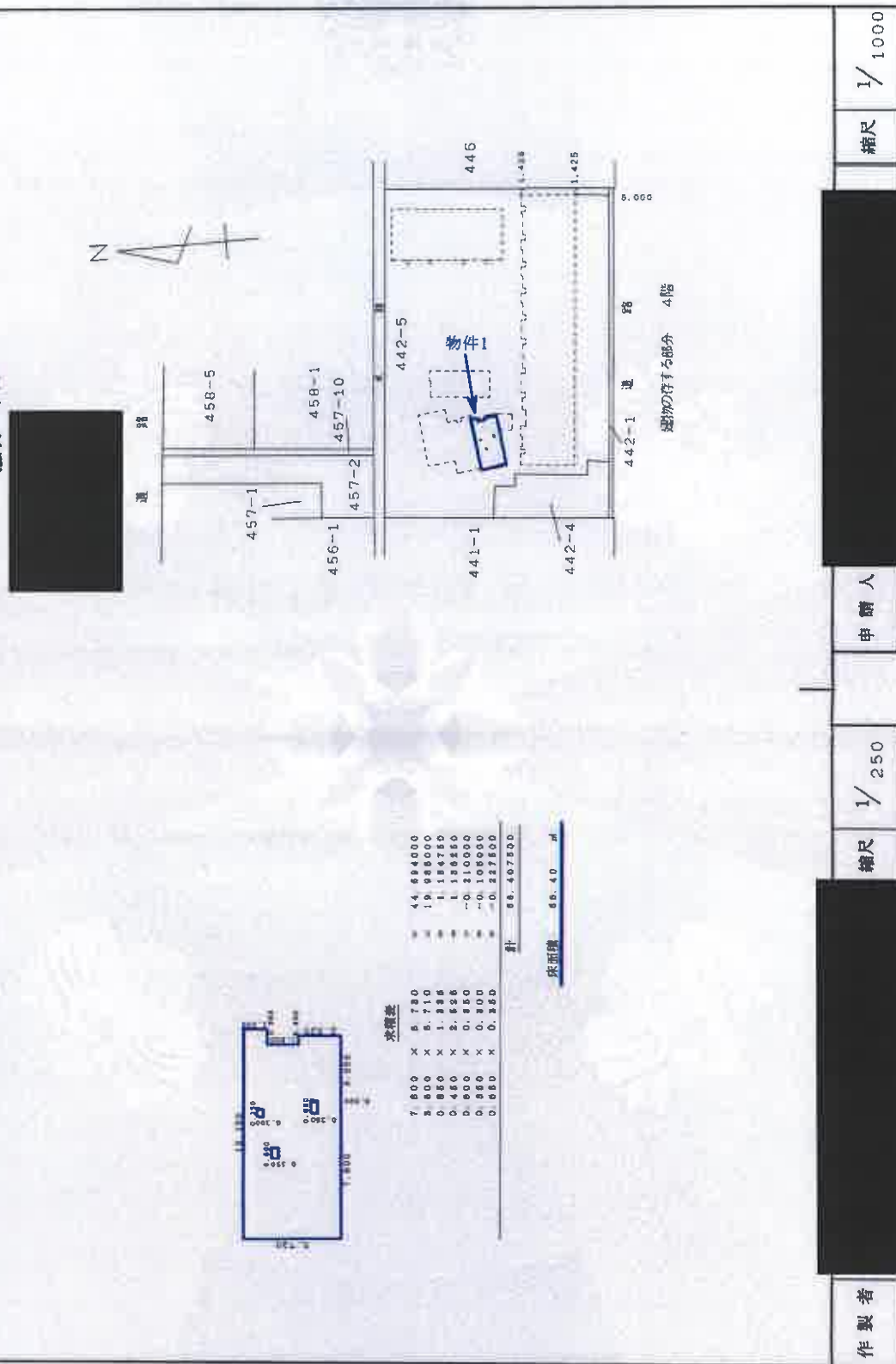
各階平面図

家屋番号 思名442番5の403

建物図面

建物の所在 厚木市思名442番地5

図名一丁目



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。  
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)  
令和6年10月2日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78840

# 建物概略間取図

