

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 期日	日 時 令和 8 年 1 月 6 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,190,000 952,000	一括	238,000	15,220	2,847
1	190,000				
2	330,000				
3	670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 |
| | 地 番 | 4 7 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 |
| | 地 番 | 4 7 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 4 7 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 3 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 . 6 3 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

北側隣地（地番 4 7 3 4 番 1）及び東側町道との各境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 4 7 3 5 番 1, 同 2）との境界が不明確である。

《 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 愛甲郡愛川町半原字馬場
 地 番 4734番6
 地 目 山林
 地 積 58平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 愛甲郡愛川町半原字馬場
 地 番 4734番4
 地 目 宅地
 地 積 99.17平方メートル
- 3 所 在 愛甲郡愛川町半原字馬場4734番地4
 家屋 番号 4734番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 32.63平方メートル
 2階 19.83平方メートル



令和7年(ケ)第46号
令和7年5月 9日受理
令和7年6月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山 崎 郁 雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町半原字馬場
 地 番 4 7 3 4 番 6
 地 目 山林
 地 積 5 8 平方メートル

- 2 所 在 愛甲郡愛川町半原字馬場
 地 番 4 7 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 愛甲郡愛川町半原字馬場 4 7 3 4 番地 4
 家屋 番号 4 7 3 4 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 2 . 6 3 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1、2
現 況 地 目	■宅地(物件 1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■ほぼ地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下 記 以 外 の 建 物 (目 的 外 建 物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
そ の 他 の 事 項	
建 物	物件 3
種 類 、 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土 地 建 物 の 位 置 関 係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物には、現在は誰も居住していない。私は数年前に引っ越した。建物はだいぶ傷んでいると思う。 2 私が代表者となっている、有限会社エフ・アイエンジニアリングの本店所在地を本建物としていたが、既に廃業している。 3 本物件への立入調査が必要なことは承知した。調査への立会希望はない。裁判所の関係者だけで調査を行ってもらって構わない。 4 本土地にある電柱については、東京電力から数年に1回、5,000円程度の支払を受けていると思う。道路標識の支柱については、私が本建物に居住していたときにはなかったように思うので、よく分からない。 (令和7年5月23日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、地積測量図、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物の郵便ポストには、債務者兼所有者が代表者となっている有限会社エフ・アイエンジニアリング宛の郵便物が在中したが、債務者兼所有者は、同会社は既に廃業している旨述べ、また、本建物内に会社の事務室として使用されていると思われる部分はなかった。
- 3 本建物内の床に球体を置くと、北側方向に転がる現象が顕著に見られた。
- 4 2階和室1北側の押入部分及び1階洋室北側の天井に、雨漏りの跡と思われる染みがある。
- 5 2階和室1の柱及び天井の廻縁と壁との間並びに同和室2の柱及び天井の廻縁と壁との間に、それぞれ隙間がある。
- 6 本建物全般に、経年相当以上の劣化が認められ、随所に汚損、破損等がある。
- 7 本建物東側の物件1土地上付近にトタン板製物置1個があるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。なお、同物置は、東側に一部越境している可能性がある。
- 8 物件2土地上に電柱が1本あり、東京電力から数年に1回、5,000円程度のお金の支払いを受けているとのことである。
- 9 物件1土地とその南側に隣接する地番4735番2土地の境界付近に、道路標識の支柱が1本ある。
- 10 物件1土地の北側は崖地状になっており、その傾斜地の上側付近が同土地北側境界と思われるが判然としない。また、同土地東側隅付近に前項のトタン板製物置があり同物置の東端付近が同土地東側境界と思われるが、境界標も一部しか確認できず判然としない。
- 11 物件1土地及び同2土地は南側で建築基準法42条1項1号の国道に、物件1土地は東側で建築基準法に該当しない町道に、それぞれ接している。なお、南側で接する国道内に私有地(地番4735番1,同2)があるが、当該道路は道路区域に含まれ、建築は可能とのことである。ただし、境界確定はしていないため、再築等の際は事前相談が望ましいとのことである(評価人の調査による)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月9日 (金) : — :	当庁	債務者兼所有者に対し照会書郵送
令和7年5月12日 (月) 14 : 10 — 14 : 25	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年5月13日 (火) 12 : 00 — 12 : 05	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書、履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年5月19日 (月) 13 : 10 — 13 : 15	目的物件所在地	不在、通知書投函 (再度)
令和7年5月19日 (月) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年5月23日 (金) 14 : 10 — 14 : 20	当庁	債務者兼所有者より占有状況等聴取 (電話)
令和7年6月9日 (月) 9 : 35 — 10 : 20	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影、評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 6 月 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	4743-7	ホ	4735-5	ホ	4742-13	ト	4713-4	4728-□
ロ	4749-2	ニ	4742-11	ヘ	4713-5	チ	4720-6	



(6 枚目)

672985

前 4734-1 後 新同一 地 積 測 量 図
4734 ~ 1, ~3 ~4

土地の所在
愛知県豊川町平原字馬場

求 積

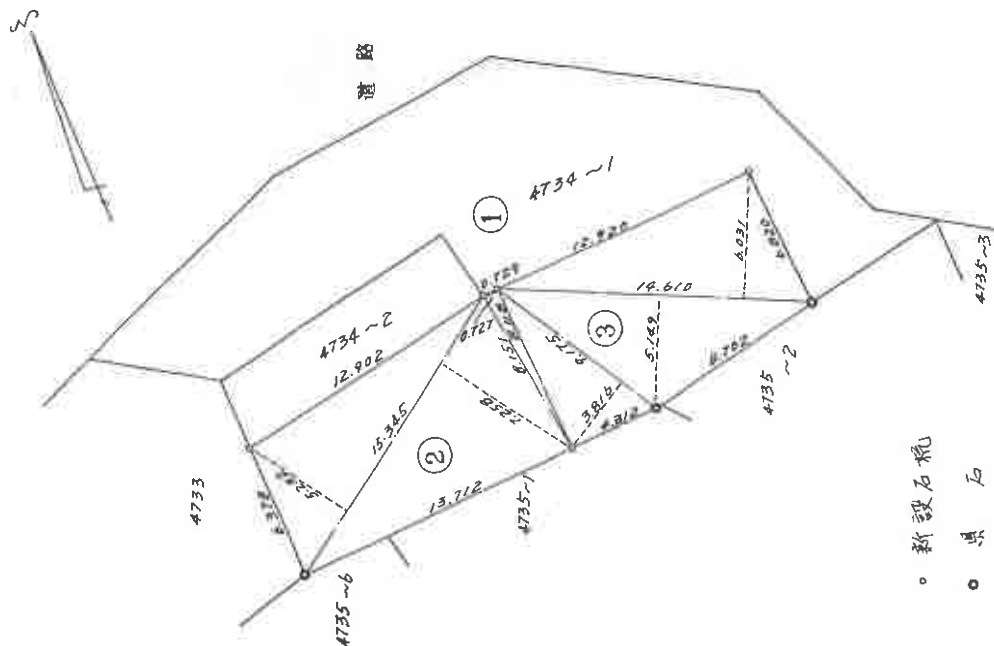
② 4734 ~3
$$\frac{15.345}{8.151} \times (5.282 + 7.258) \times \frac{1}{2} = 96.2131500$$
$$\frac{8.151}{0.727} \times \frac{1}{2} = 2.9628885$$

③ 4734 ~4
$$\frac{9.175}{14.610} \times 3.816 \times \frac{1}{2} = 17.505900$$
$$\frac{14.610}{(5.149 + 6.031) \times \frac{1}{2}} = 81.669900$$

① 4734 ~1
$$429 = 198.3518385$$
$$= 230.6481615$$

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

54. 8. 13



。新設石杭
。界 石

作 製 者

申 請 人

縮尺
1/250

年 8 月 12 日 (作製)

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 7 年 3 月 11 日 横浜地方方法務局厚本支局

登記官

久保寺 義子

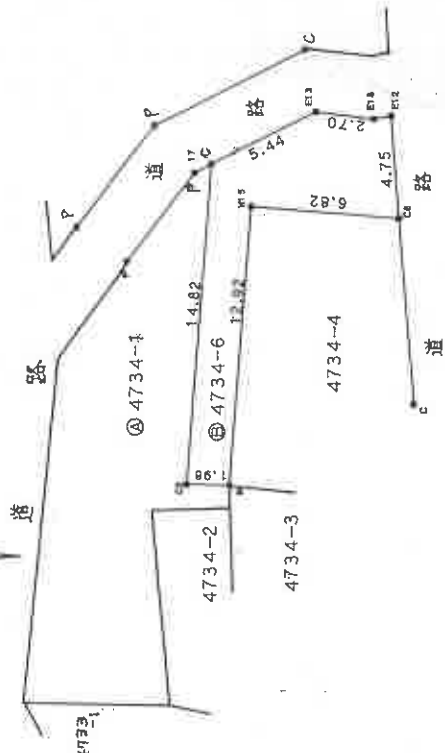
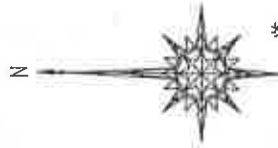
登記年月日：平成5年12月6日

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。
令和7年3月11日 横浜地方支局厚木支局 登記官

672987

前 4734-1 後・新同一森
地 番 4734-6, -1 地積測量図

土地の所在 愛甲郡愛川町半原宇馬場



測点番号	点名	X座標	Y座標	距離
6	④4734-6	92.393	99.880	4.75
12		92.638	104.616	0.80
13		93.425	104.472	2.70
17		96.106	104.792	5.44
2		100.954	102.311	14.82
1		102.076	87.532	1.95
15		100.090	87.507	12.92
		99.094	100.389	6.82
	面積		116.378011	
	坪		58.1890055	
	㎡		56.18	
	坪		17.60	

測点番号	点名	X座標	Y座標	距離
6	④4734-6	92.393	99.880	4.75
12		92.638	104.616	0.80
13		93.425	104.472	2.70
17		96.106	104.792	5.44
2		100.954	102.311	14.82
1		102.076	87.532	1.95
15		100.090	87.507	12.92
		99.094	100.389	6.82
	面積		116.378011	
	坪		58.1890055	
	㎡		56.18	
	坪		17.60	

- 凡 例
- 石 杭...C
 - 方スチツク杭...P
 - 図上点...E
 - 木 杭...W

(日調通9)

作製者 土地家屋調査士

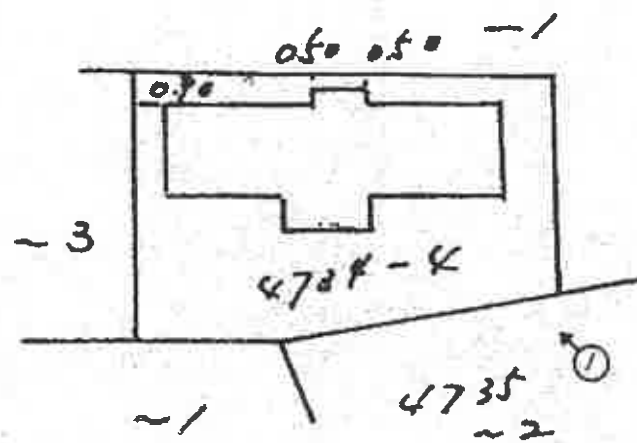
5年12月1日(作製)

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。

5.12.6 (百加終)

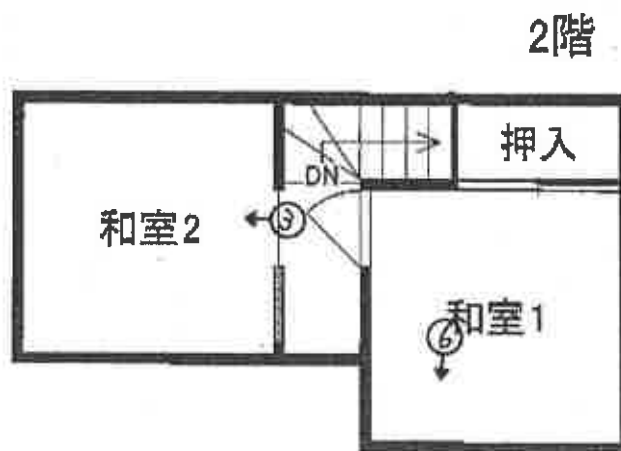


土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



(// 枚目)

③



④



⑤



⑥ 柱及び廻縁と壁との間の隙間



⑦ 天井の破損及び雨漏りによると思われる汚損



令和 7 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 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

一 括 価 格（合計）	
金 1, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1 9 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3 3 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 6 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 の不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地
2		
3		
特 記 事 項		

* 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 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 |
| | 地 番 | 4 7 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 |
| | 地 番 | 4 7 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字馬場 4 7 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 3 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 . 6 3 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体地）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね北西方約16km（道路距離）、バス停留所「馬場」から徒歩約1分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	国道沿いに一般住宅が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無指定 ◇愛川都市計画特別工業地区建築条例対象区域内 ◇土砂災害警戒区域（急傾斜）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	157.17㎡ 不整形地 間口約17.8m程度 奥行約10.1m程度 概ね平坦であるが、北側は崖地状である。
接面道路の状況	南側で幅員約8.3m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約17.8m程度等高に接面し（※1）、東側で幅員約2.9m未舗装町道（建築基準法外）と約9.0m程度ほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパン） なし（浄化槽）

特 記 事 項	◇東側で接面している公図上の道は愛川町が管理している未舗装町道で未供用である。なお、当該町道を占有している可能性もあるが、占有許可は出されていないとのことである。 ◇前面国道沿いに下水道の本管が埋設されているが、町への聴取によると浄化槽を使用しているとのことである。 ◇物件 1 土地上付近にトタン板製の物置が 1 個あるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。 ◇物件 1 土地の北側は崖地状になっており、その傾斜地の上側付近が同土地北側境界と思われるが判然としない。また、同土地東側隅付近に前項のトタン板製物置があり、同物置の東端付近が同土地東側境界と思われ、一部越境している可能性があるが、境界標も一部しか確認できず判然としない。 ◇債務者兼所有者によると物件 1 土地上に道路標識の支柱が 1 本、物件 2 土地上に電柱が 1 本あり、電柱については数年に 1 回 5,000 円程度の支払いを受けていると思うとのことである。 ◇物件 1 の登記地目は「山林」だが、現況地目は「宅地」である。なお、固定資産上の評価額は宅地水準ではないため、後記において、当該事実を反映した評価を行う。 (※1) 厚木土木事務所まちづくり建築指導課によると、南側で接面する国道内に私有地(4735 番 1、2)があるが、当該地番は道路区域に含まれ、建築は可能とのことである。ただし境界確定はしていないため、再築等の際は、事前相談が望ましいとのことである。
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和54年8月28日（登記記載）
	経 過 年 数	約46年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	－
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦垂鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付 等
	内 壁	板貼 ほか
	天 井	板貼 ほか
	床	畳 ほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、ほか
	そ の 他	－
床面積（現況）	1階：32.63㎡、2階：19.83㎡、 延床面積：52.46㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4K（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年6月9日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇ 本建物内の床に球体を置くと、北側方向に転がる現象が顕著に見られた。 ◇ 2階和室1北側の押入部分及び1階洋室北側の天井に雨漏りの跡と思われる染みがある。また2階和室1、和室2の柱及び天井の廻縁と壁との間にそれぞれ隙間がある。 ◇ 全体的に経年相当以上の劣化が認められ、随所に損傷及び破損等がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2一体地（土地）

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	32,600	51	16,600	×58	× 0.9	= 870,000
		100				
2	32,600	51	16,600	×99.17	× 0.9	= 1,480,000
		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。

地価調査基準地：愛川（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 30,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 32,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、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：土地の一部が登記簿地目「山林」で、評価額が低廉であること、町道を占有している可能性が否定できないこと、北側が崖地状であること、「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10%と判定した。

② 物件 3（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1 m²当たり 160,000 円と査定）の 1%をもって、建物価格とした。

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)
2	160,000	× 52.46	× 0.01	= 80,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	870,000	× 0.55	法定地上権	= 480,000
2	1,480,000	× 0.55	法定地上権	= 810,000
合 計				1,290,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	870,000	－ 480,000		× 0.7	× 0.7		= 190,000
2	1,480,000	－ 810,000		× 0.7	× 0.7		= 330,000
3	80,000	＋ 1,290,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 670,000
一括価格 (合計)							1,190,000

占有減価修正：必要なし。

市 場 性 修 正：経済耐用年数を満了した朽廃の程度が著しい複合不動産で、大規模リフォームや建替等が必要となる可能性が高く、市場性が減退する程度を－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準価格 愛川（県）－4

所 在：愛甲郡愛川町半原字和平 4655 番 12

価 格：30,700 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 16km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：118 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西 4.7m 町道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農家住宅等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 1,546 円

物件 2 2,023,365 円

物件 3 748,432 円

第7 附属資料の表示

位置図

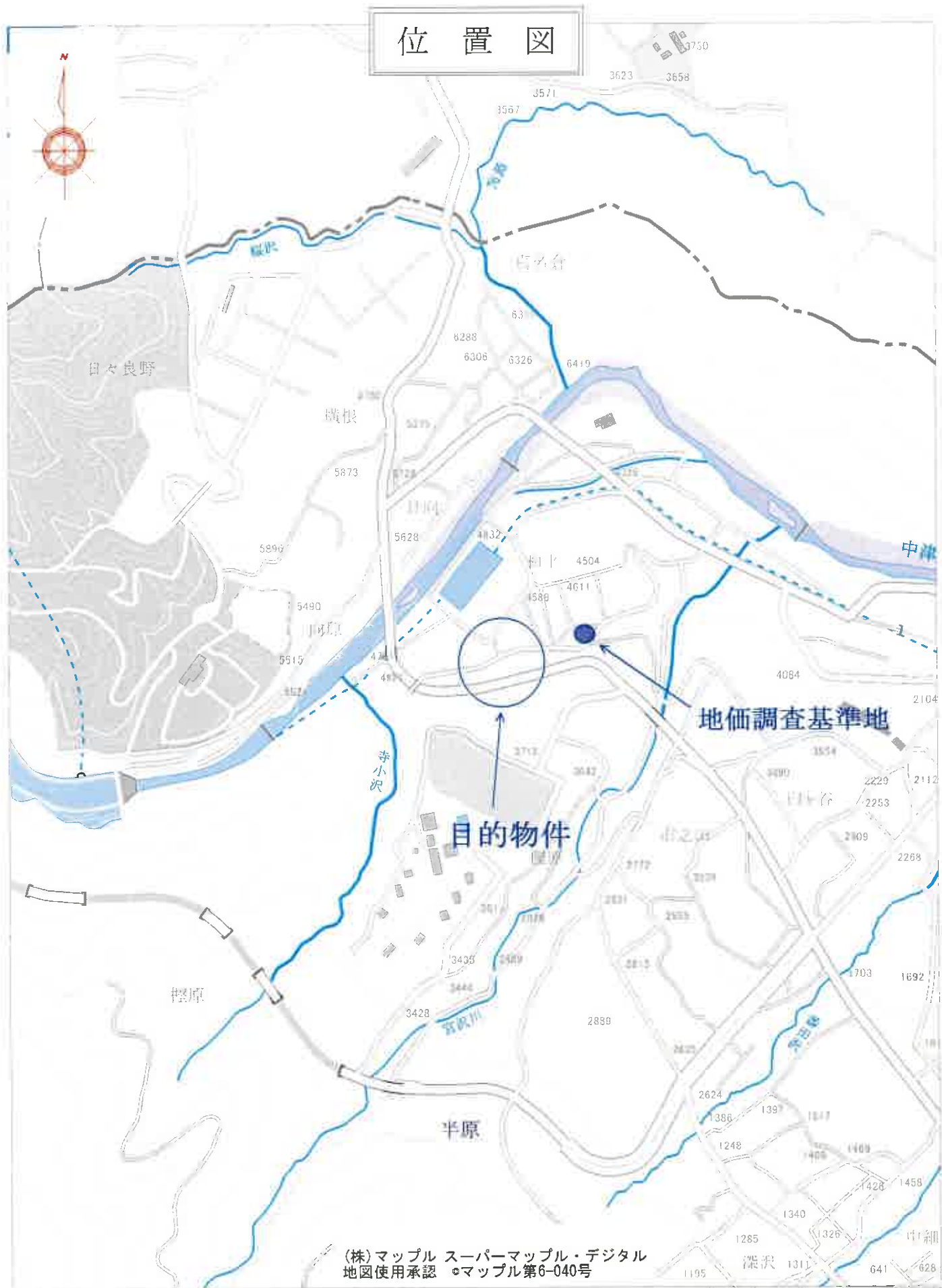
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



(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

1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公 図 写

イ 4743-7 ハ 4735-5 ホ 4742-13 ト 4713-4 ニ 4728-0
ロ 4749-2 ヒ 4742-11 ヘ 4713-5 テ 4720-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	愛甲郡愛川町半原字馬場				地番	4734番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	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。

令和7年3月11日

横浜地方法務局厚木支局

地図整理番号：M20583

登記官

(1/1)

登記年月日：平成5年12月6日

672987

前 4734-1 後・新同一・群
地 番 4734-6, -1 地積測量図

土地の所在 愛甲郡愛川町半原字馬場

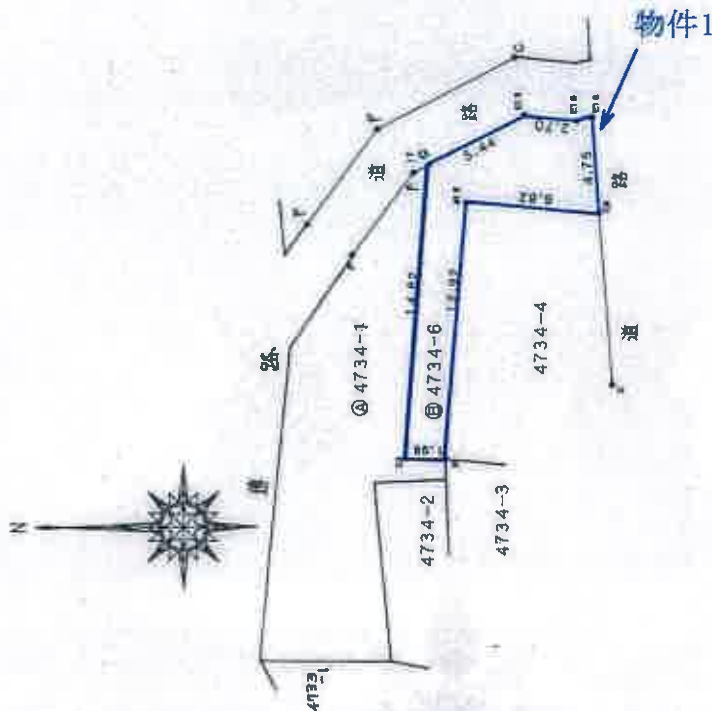
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月11日 横浜地方方法務局厚木支局 登記官

地番	面積	X座標	Y座標	面積	地番
1	92.301	104.418	99.450	4734-1	4734-1
2	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
3	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
4	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
5	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
6	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
7	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
8	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
9	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
10	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
11	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
12	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
13	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
14	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
15	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1

地番	面積	X座標	Y座標	面積	地番
1	92.301	104.418	99.450	4734-1	4734-1
2	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
3	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
4	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
5	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
6	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
7	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
8	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
9	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
10	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
11	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
12	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
13	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
14	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1
15	92.301	104.418	104.418	4734-1	4734-1

凡 例

- 石 杭...C
- プラスチック杭...P
- 図上点...E
- 木 杭...W



(面積第②)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日加納)

5/12/6

地図整理番号：420585

登記年月日：昭和54年8月13日

672985

前 4734-1 後・新同一・敷

地積測量図

地番

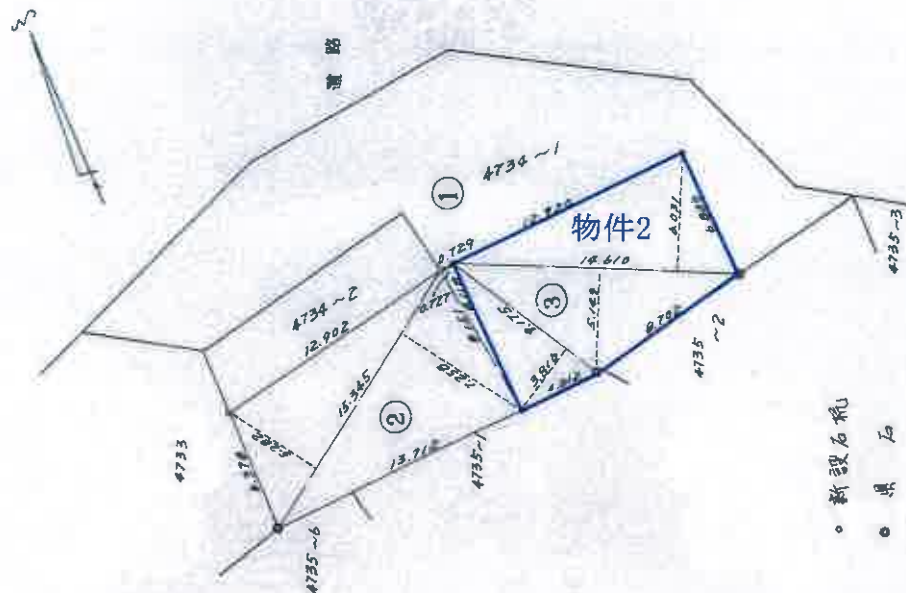
4734 ~ 1, ~ 3, ~ 4

土地の所在

豊中郡豊川町牛原字鳥堀

求 積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & \frac{4734 \sim 3}{15.345 \times (5.282 + 7.258) \frac{1}{2} = 96.2131500} \\ & \frac{8.151 \times 0.727 \times \frac{1}{2}}{= 2.9420085} \\ & \frac{99.1760385}{\textcircled{3} \quad \frac{4734 \sim 4}{9.175 \times 3.816 \times \frac{1}{2} = 17.505900} \\ & \frac{14.610 \times (5.149 + 6.031) \frac{1}{2} = 81.669800}{= 99.175800} \\ \textcircled{1} \quad & \frac{4734 \sim 1}{429 - 198.5510385} \\ & = 230.6481615 \end{aligned}$$



。新設石杭
。界 石

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和7年3月11日 横浜地方裁判所厚木支局

登記官

地図整理番号：M20584

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和54年9月6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。
令和7年3月11日 横浜地方方法務局厚本支局 登記官

609051

各階平面図

建物図面
各階平面図

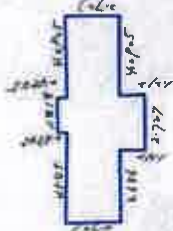
家屋番号 4734番A

建物の所在

愛知県豊川市平瀬町馬場 6715番00A



1階 床面積



$2.727 \times 4.0905 = 11.1547905$
 $1.018 \times 0.6645 = 0.6762810$
 $1.212 \times 2.727 = 3.3051240$
 $2.727 \times 6.363 = 17.3519010$

32.6309925

32.6309m²

2階 床面積



$2.727 \times 2.626 = 7.15372$
 $2.727 \times 3.636 = 9.915372$
17.069092

17.0691m²

物件3



計 9.6

(目録第12)

(目録第13)

作成者

縮尺 1/260

申請人

縮尺 1/600

地図整理番号：M20586

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

