

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 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 550, 000 8, 440, 000	一括	2, 110, 000	70, 306	12, 219
1	2, 420, 000				
2	8, 130, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 |
| | 地 番 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 3 7 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 1. 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 |
| | 地 番 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 3 7 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 1. 0 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
令和7年6月 6日受理
令和7年7月14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 | 愛甲郡愛川町中津字二井 |
| | 地 番 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 3 7 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 1. 0 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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
■ A (債務者兼所有者 の債務整理受任弁護士)	1 私は債務者兼所有者から債務整理の依頼を受けている。 2 本物件については任意売却を試みているが、まだ売買契約まで至っていない。 3 債務者兼所有者は、本建物から引っ越している。 4 本建物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。本建物の鍵を執行官へ貸し渡して、裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。 5 債務者兼所有者からは、本建物には雨漏りはなく、大きな損傷もないと聞いている。 (令和7年6月12日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者 の債務整理受任弁護士)	1 本建物に設置されている太陽光発電の設備の代金支払については、未了である。 2 債務者兼所有者から提供を受けた、太陽光発電設備購入時の、立替クレジット契約の契約書写しを提供する。 (令和7年7月4日Aの事務所で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本土地上東側の敷地への入口扉付近には、債務者兼所有者の氏をアルファベットで表記した表札が設置されている。
- 3 本建物内の動産類は、搬出されている。
- 4 本建物には太陽光発電の設備が設置されているが、その支払いは未了とのことであり、債務者兼所有者から提供を受けた立替払クレジット契約の契約書写しには、所有権留保の条項が定められている。
- 5 本土地は南東側で建築基準法42条1項の町道に接している（評価人の調査による）。

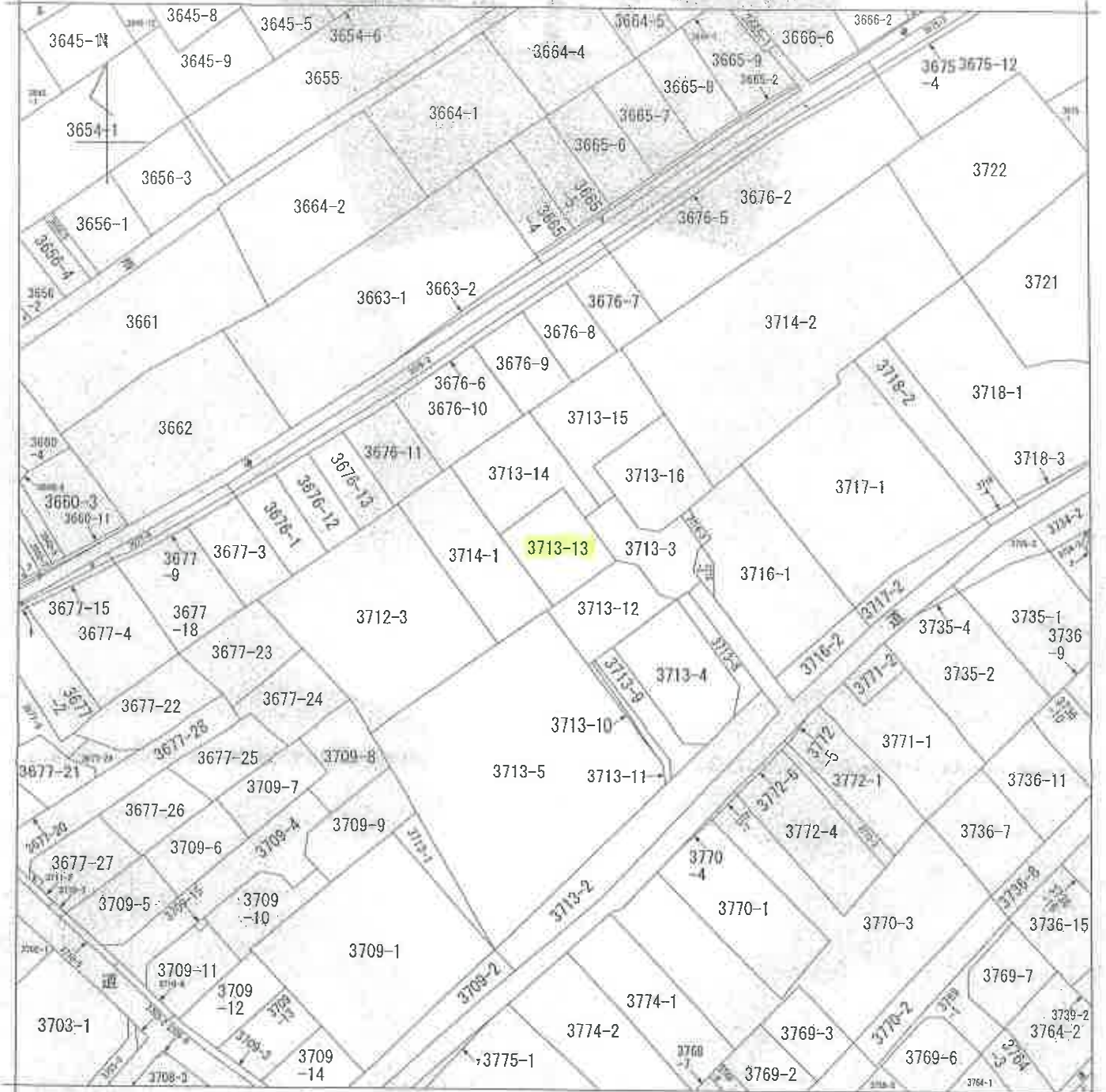
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月11日(水) 10:30 — 10:40	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6月11日(水) 11:25 — 11:30	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年6月12日(木) 10:15 — 10:20	携帯電話	A(債務者兼所有者の債務整理受任弁護士)より本件手続の進行等につき聴取
令和7年7月2日(水) 12:35 — 12:55	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和7年7月4日(金) 10:40 — 10:45	A(債務者兼所有者の債務整理受任弁護士)の事務所	A(債務者兼所有者の債務整理受任弁護士)より本物件の状況等につき聴取
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 7月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、Aから借り受けた鍵で解錠し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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

3657-1 3666-1 3666-1 3677-16 3677-7 3645-10
3655-3 3666-4 3676-1 3677-6 3677-30



(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。

地番区域見出し
中津

請求部	所在	愛甲郡愛川町中津字二井				地番	3713番13			
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				備考 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。

(横浜地方方法務局厚木支局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

登記官

請求番号：45-1

(1/2)

(6 枚口)

3660-9
3660-1
3660-2
3734-1
3734-4
3763-1
3763-14
3776-2
3708-6

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

661157

前3713-3、後・新同一

測量地積

三斜求積表

地番① 3713-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	7.87	3.78	28.6146
②	8.81	5.20	45.8120
③	6.50	2.80	18.2000
④	6.50	2.91	18.9160
⑤	7.01	4.58	32.1058
⑥	5.22	2.85	14.8770
⑦	5.22	0.71	3.7052
⑧	4.29	0.02	0.0858
⑨	7.01	2.54	17.8054
⑩	8.18	3.11	25.4398
⑪	4.39	1.66	7.2874
⑫	8.18	2.71	22.1678
⑬	2.92	1.15	3.3580
⑭	2.92	1.08	3.1536
⑮	2.92	1.08	3.1536
⑯	2.92	1.08	3.1536
⑰	2.92	1.08	3.1536
⑱	2.92	1.08	3.1536
⑲	2.92	1.08	3.1536
⑳	2.92	1.08	3.1536
㉑	2.92	1.08	3.1536
㉒	2.92	1.08	3.1536
㉓	2.92	1.08	3.1536
㉔	2.92	1.08	3.1536
㉕	2.92	1.08	3.1536
㉖	2.92	1.08	3.1536
㉗	2.92	1.08	3.1536
㉘	2.92	1.08	3.1536
㉙	2.92	1.08	3.1536
㉚	2.92	1.08	3.1536
㉛	2.92	1.08	3.1536
㉜	2.92	1.08	3.1536
㉝	2.92	1.08	3.1536
㉞	2.92	1.08	3.1536
㉟	2.92	1.08	3.1536
㊱	2.92	1.08	3.1536
㊲	2.92	1.08	3.1536
㊳	2.92	1.08	3.1536
㊴	2.92	1.08	3.1536
㊵	2.92	1.08	3.1536
㊶	2.92	1.08	3.1536
㊷	2.92	1.08	3.1536
㊸	2.92	1.08	3.1536
㊹	2.92	1.08	3.1536
㊺	2.92	1.08	3.1536
㊻	2.92	1.08	3.1536
㊼	2.92	1.08	3.1536
㊽	2.92	1.08	3.1536
㊾	2.92	1.08	3.1536
㊿	2.92	1.08	3.1536

地番② 3713-12			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	11.04	0.95	10.4880
②	16.28	7.42	120.7975
③	16.40	2.95	48.3800
④	16.40	8.48	106.2720
⑤	14.08	1.15	16.1920
⑥	14.08	1.15	16.1920
⑦	14.08	1.15	16.1920
⑧	14.08	1.15	16.1920
⑨	14.08	1.15	16.1920
⑩	14.08	1.15	16.1920
⑪	14.08	1.15	16.1920
⑫	14.08	1.15	16.1920
⑬	14.08	1.15	16.1920
⑭	14.08	1.15	16.1920
⑮	14.08	1.15	16.1920
⑯	14.08	1.15	16.1920
⑰	14.08	1.15	16.1920
⑱	14.08	1.15	16.1920
⑲	14.08	1.15	16.1920
⑳	14.08	1.15	16.1920
㉑	14.08	1.15	16.1920
㉒	14.08	1.15	16.1920
㉓	14.08	1.15	16.1920
㉔	14.08	1.15	16.1920
㉕	14.08	1.15	16.1920
㉖	14.08	1.15	16.1920
㉗	14.08	1.15	16.1920
㉘	14.08	1.15	16.1920
㉙	14.08	1.15	16.1920
㉚	14.08	1.15	16.1920
㉛	14.08	1.15	16.1920
㉜	14.08	1.15	16.1920
㉝	14.08	1.15	16.1920
㉞	14.08	1.15	16.1920
㉟	14.08	1.15	16.1920
㊱	14.08	1.15	16.1920
㊲	14.08	1.15	16.1920
㊳	14.08	1.15	16.1920
㊴	14.08	1.15	16.1920
㊵	14.08	1.15	16.1920
㊶	14.08	1.15	16.1920
㊷	14.08	1.15	16.1920
㊸	14.08	1.15	16.1920
㊹	14.08	1.15	16.1920
㊺	14.08	1.15	16.1920
㊻	14.08	1.15	16.1920
㊼	14.08	1.15	16.1920
㊽	14.08	1.15	16.1920
㊾	14.08	1.15	16.1920
㊿	14.08	1.15	16.1920

地番③ 3713-13			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.10	4.55	55.0550
②	14.11	10.81	152.5291
③	14.11	6.86	96.7946
④	14.11	6.86	96.7946
⑤	14.11	6.86	96.7946
⑥	14.11	6.86	96.7946
⑦	14.11	6.86	96.7946
⑧	14.11	6.86	96.7946
⑨	14.11	6.86	96.7946
⑩	14.11	6.86	96.7946
⑪	14.11	6.86	96.7946
⑫	14.11	6.86	96.7946
⑬	14.11	6.86	96.7946
⑭	14.11	6.86	96.7946
⑮	14.11	6.86	96.7946
⑯	14.11	6.86	96.7946
⑰	14.11	6.86	96.7946
⑱	14.11	6.86	96.7946
⑲	14.11	6.86	96.7946
⑳	14.11	6.86	96.7946
㉑	14.11	6.86	96.7946
㉒	14.11	6.86	96.7946
㉓	14.11	6.86	96.7946
㉔	14.11	6.86	96.7946
㉕	14.11	6.86	96.7946
㉖	14.11	6.86	96.7946
㉗	14.11	6.86	96.7946
㉘	14.11	6.86	96.7946
㉙	14.11	6.86	96.7946
㉚	14.11	6.86	96.7946
㉛	14.11	6.86	96.7946
㉜	14.11	6.86	96.7946
㉝	14.11	6.86	96.7946
㉞	14.11	6.86	96.7946
㉟	14.11	6.86	96.7946
㊱	14.11	6.86	96.7946
㊲	14.11	6.86	96.7946
㊳	14.11	6.86	96.7946
㊴	14.11	6.86	96.7946
㊵	14.11	6.86	96.7946
㊶	14.11	6.86	96.7946
㊷	14.11	6.86	96.7946
㊸	14.11	6.86	96.7946
㊹	14.11	6.86	96.7946
㊺	14.11	6.86	96.7946
㊻	14.11	6.86	96.7946
㊼	14.11	6.86	96.7946
㊽	14.11	6.86	96.7946
㊾	14.11	6.86	96.7946
㊿	14.11	6.86	96.7946

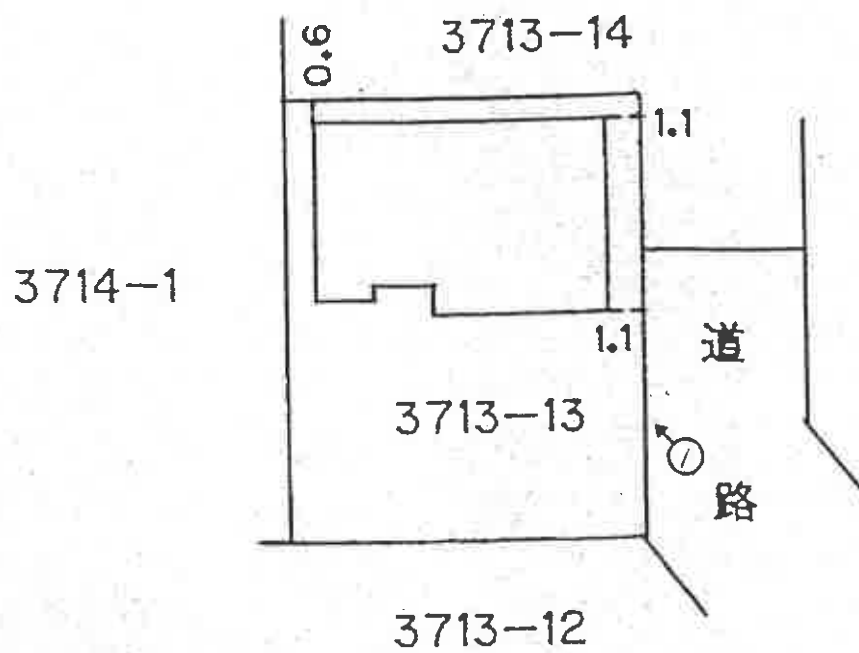
地番④ 3713-14			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.96	5.00	64.8000
②	13.10	9.93	130.0830
③	13.10	7.06	92.4860
④	11.75	0.27	3.1725
⑤	16.46	2.60	42.7950
⑥	5.64	2.30	12.9720
⑦	5.64	2.30	12.9720
⑧	5.64	2.30	12.9720
⑨	5.64	2.30	12.9720
⑩	5.64	2.30	12.9720
⑪	5.64	2.30	12.9720
⑫	5.64	2.30	12.9720
⑬	5.64	2.30	12.9720
⑭	5.64	2.30	12.9720
⑮	5.64	2.30	12.9720
⑯	5.64	2.30	12.9720
⑰	5.64	2.30	12.9720
⑱	5.64	2.30	12.9720
⑲	5.64	2.30	12.9720
⑳	5.64	2.30	12.9720
㉑	5.64	2.30	12.9720
㉒	5.64	2.30	12.9720
㉓	5.64	2.30	12.9720
㉔	5.64	2.30	12.9720
㉕	5.64	2.30	12.9720
㉖	5.64	2.30	12.9720
㉗	5.64	2.30	12.9720
㉘	5.64	2.30	12.9720
㉙	5.64	2.30	12.9720
㉚	5.64	2.30	12.9720
㉛	5.64	2.30	12.9720
㉜	5.64	2.30	12.9720
㉝	5.64	2.30	12.9720
㉞	5.64	2.30	12.9720
㉟	5.64	2.30	12.9720
㊱	5.64	2.30	12.9720
㊲	5.64	2.30	12.9720
㊳	5.64	2.30	12.9720
㊴	5.64	2.30	12.9720
㊵	5.64	2.30	12.9720
㊶	5.64	2.30	12.9720
㊷	5.64	2.30	12.9720
㊸	5.64	2.30	12.9720
㊹	5.64	2.30	12.9720
㊺	5.64	2.30	12.9720
㊻	5.64	2.30	12.9720
㊼	5.64	2.30	12.9720
㊽	5.64	2.30	12.9720
㊾	5.64	2.30	12.9720
㊿	5.64	2.30	12.9720

地番⑤ 3713-15			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	13.32	6.00	79.9200
②	13.32	9.92	132.1344
③	12.03	6.71	80.7213
④	16.46	2.53	42.6314
⑤	5.64	2.30	12.9720
⑥	5.64	2.30	12.9720
⑦	5.64	2.30	12.9720
⑧	5.64	2.30	12.9720
⑨	5.64	2.30	12.9720
⑩	5.64	2.30	12.9720
⑪	5.64	2.30	12.9720
⑫	5.64	2.30	12.9720
⑬	5.64	2.30	12.9720
⑭	5.64	2.30	12.9720
⑮	5.64	2.30	12.9720
⑯	5.64	2.30	12.9720
⑰	5.64	2.30	12.9720
⑱	5.64	2.30	12.9720
⑲	5.64	2.30	12.9720
⑳	5.64	2.30	12.9720
㉑	5.64	2.30	12.9720
㉒	5.64	2.30	12.9720
㉓	5.64	2.30	12.9720
㉔	5.64	2.30	12.9720
㉕	5.64	2.30	12.9720
㉖	5.64	2.30	12.9720
㉗	5.64	2.30	12.9720
㉘	5.64	2.30	12.9720
㉙	5.64	2.30	12.9720
㉚	5.64	2.30	12.9720
㉛	5.64	2.30	12.9720
㉜	5.64	2.30	12.9720
㉝	5.64	2.30	12.9720
㉞	5.64	2.30	12.9720
㉟	5.64	2.30	12.9720
㊱	5.64	2.30	12.9720
㊲	5.64	2.30	12.9720
㊳	5.64	2.30	12.9720
㊴	5.64	2.30	12.9720
㊵	5.64	2.30	12.9720
㊶	5.64	2.30	12.9720
㊷	5.64	2.30	12.9720
㊸	5.64	2.30	12.9720
㊹	5.64	2.30	12.9720
㊺	5.64	2.30	12.9720
㊻	5.64	2.30	12.9720
㊼	5.64	2.30	12.9720
㊽	5.64	2.30	12.9720
㊾	5.64	2.30	12.9720
㊿	5.64	2.30	12.9720

地番⑥ 3713-16			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.88	4.60	59.2480
②	13.76	8.91	122.6016
③	13.76	4.90	67.4240
④	9.97	3.54	35.2938
⑤	6.76	1.35	9.1260
⑥	6.76	1.35	9.1260
⑦	6.76	1.35	9.1260
⑧	6.76	1.35	9.1260
⑨	6.76	1.35	9.1260
⑩	6.76	1.35	9.1260
⑪	6.76	1.35	9.1260
⑫	6.76	1.35	9.1260
⑬	6.76	1.35	9.1260
⑭	6.76	1.35	9.1260
⑮	6.76	1.35	9.1260
⑯	6.76	1.35	9.1260
⑰	6.76	1.35	9.1260
⑱	6.76	1.35	9.1260
⑲	6.76	1.35	9.1260
⑳	6.76	1.35	9.1260
㉑	6.76	1.35	9.1260
㉒	6.76	1.35	9.1260
㉓	6.76	1.35	9.1260
㉔	6.76	1.35	9.1260
㉕	6.76	1.35	9.1260

土地建物位置関係図

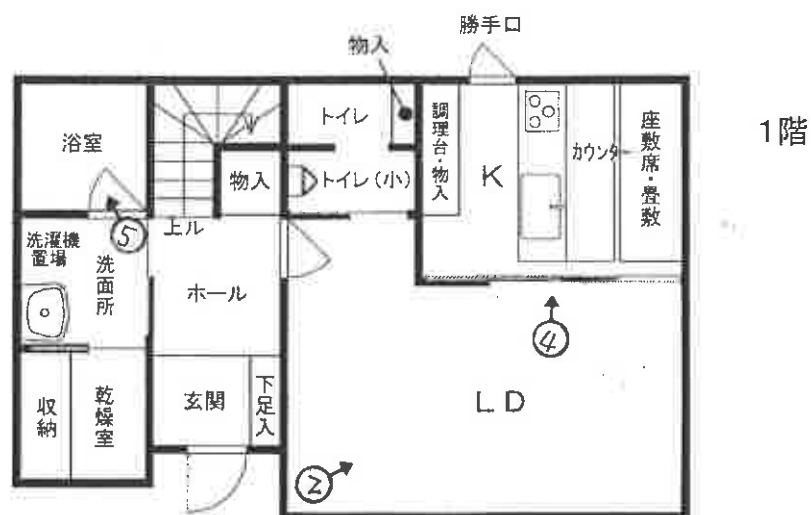
←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



(// 枚目)

③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 17 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,550,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,420,000円
物件2（建物）	金8,130,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58条 4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 |
| | 地 番 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字二井 3 7 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 1. 0 5 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北方約 10km（道路距離）、バス停「運輸支局入口」の西方約 530m（同前）で、徒歩約 7分	
付 近 の 状 況	建設会社の寮に隣接する、幅員約 5.2m町道沿いに中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火指定無し
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	152.18㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約 8.8m、奥行約 11m
	地 勢	ほぼ平坦。地積測量図の方位を基準にして、南側、北側隣接地とはほぼ等高に接面し、西側隣接地は目的土地より約 0.5m低い。
接面道路の状況	地積測量図の方位を基準にして、南東側幅員約 5.2m舗装町道（中津3641号線：建築基準法第42条 1項）とほぼ等高に約 8.8m接面している。当該町道は目的物件で行き止まりである。	
土地の利用状況等	物件2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通り。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンあり）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	目的土地は開発許可（許可番号：厚土第610048号、平成18年8月30日許可）による造成地である。	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成20年8月29日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、Pタイル、畳等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ、IHコンロ、ウォークインクローゼット、乾燥室等
	そ の 他	太陽光発電の設備等
床面積（現況）	1階 51.34㎡、2階 31.05㎡、延床面積 82.39㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK+WIC+乾燥室（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年7月2日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として占有している。	
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている ② A（債務者兼所有者の債務整理受任弁護士）によれば、債務者兼所有者からは、本建物には雨漏りはなく、大きな損傷もないと聞いている。本建物に設置されている太陽光発電の設置の代金支払については、未了である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
1	71,300	96	68,400	× 152.18	× 0.95	= 9,890,000
		100				

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 愛川ー6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 73,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 71,300\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、住環境条件でやや劣り、街路条件、用途の多様性等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、接面道路が目的物件で行き止まりであること、東側辺長に対する間口の状況等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、太陽光発電の設備は含めずに、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	× 82.39	× 0.35	= 5,190,000

現価率

- ・経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）20%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数13年}}{(\text{経過年数17年} + \text{経済的残存耐用年数13年})} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.35
 \end{aligned}$$

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、建物についてはその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	9,890,000	×	0.65	法定地上権 = 6,430,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	9,890,000	－ 6,430,000		× 1.0	× 0.7		= 2,420,000
2	5,190,000	＋ 6,430,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,130,000
一括価格（合計）							= 10,550,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 愛川－6

所 在：愛甲郡愛川町中津字桜台7 3 6 2 番2

価 格：73,500円／m²

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北方約 10km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西 6m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、店舗、工場等の混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6, 5 2 8, 5 2 2 円

物件2 3, 9 3 3, 8 4 0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

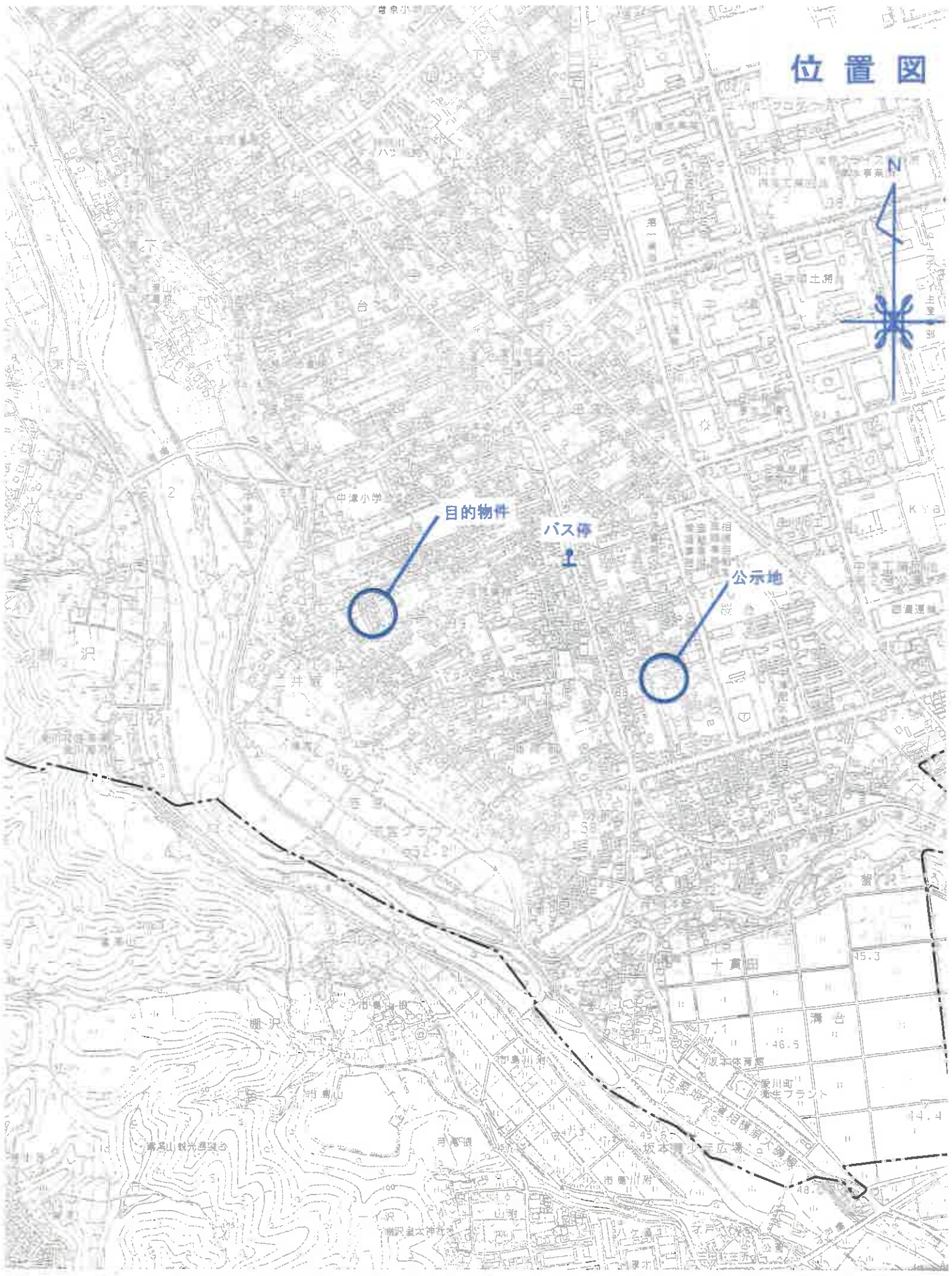
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

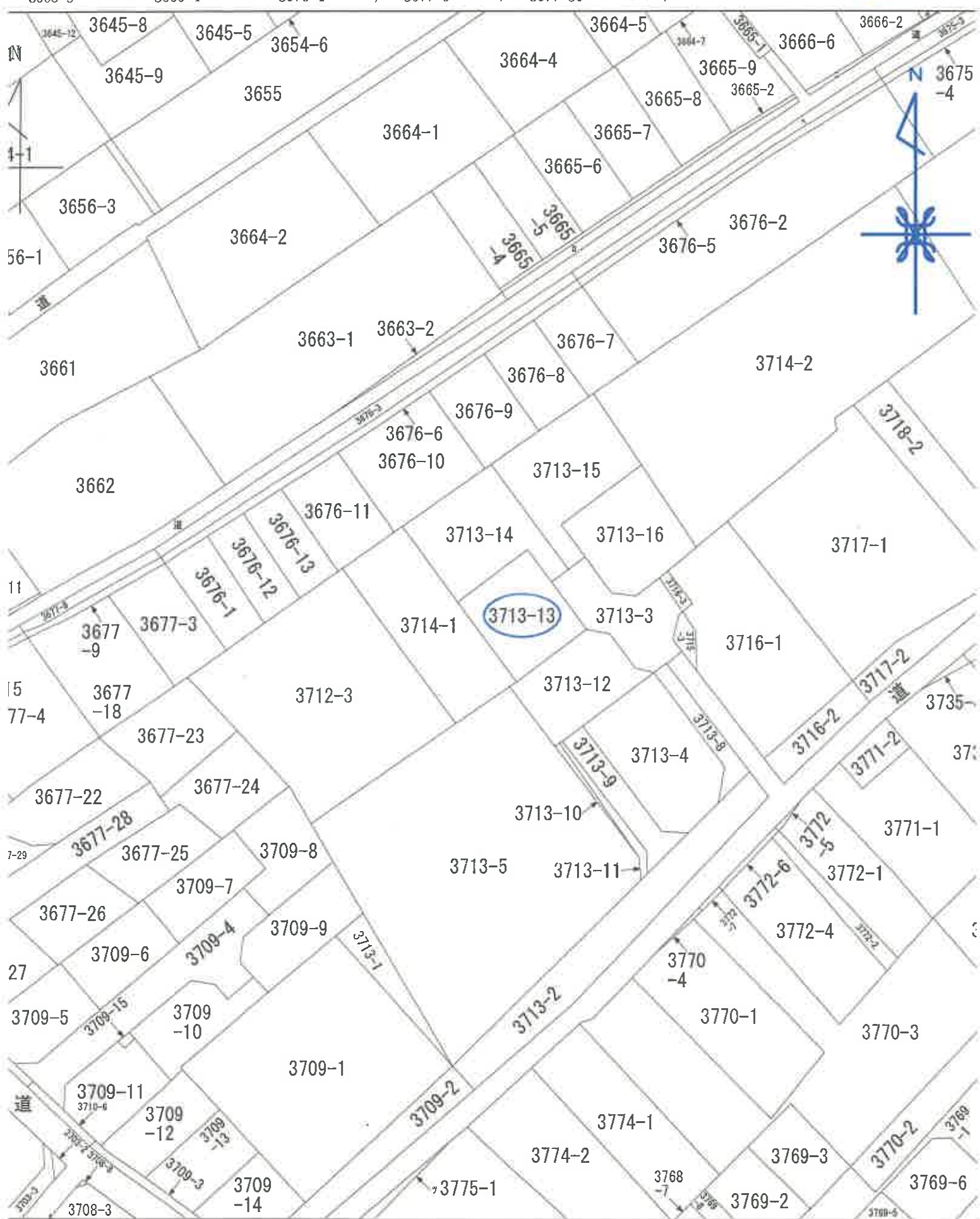
位置図



※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示

公 図 写

3657-1 ハ 3666-1 ホ 3666-5 ト 3677-16 3677-7 ル 3645-10
3665-3 ニ 3666-4 ヘ 3676-4 チ 3677-6 3677-30 つづく



本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

登記年月日：平成20年9月4日

620755

區
面
平
陸
各

家風番号 3713番3

愛知県豊川町中津子二共3713番地13
建物の所在

建 物 面 积

200



附录六

合床面積	計	51.342200	51.34 ^{m²}
5.460 × 5.915 =		32.225900	
1.820 × 5.450 =		9.937200	
1.820 × 5.005 =		9.109100	

第 2 章



朱德

水價式	$2.730 \times 5.460 =$	14.905800
	$2.730 \times 5.915 =$	16.147950
合床面積	計	31.053750
		31.05 m ²

作者或

20年9月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

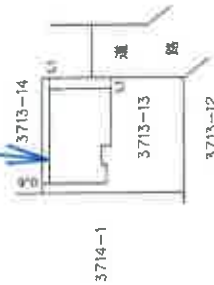
編尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成貳〇年九月四日 登記

(五) 结论

物件2



請求番号 45-3

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

概略間取図

