

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                             |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                                                                                                    | 令和 7 年 12 月 4 日から<br>令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                                         |                                                  |
| 開札期日                                                                                                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所小田原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 50 分<br>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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 12 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 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）<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, 2 | 28,500,000<br>22,800,000 | 一括       | 5,700,000  | 540,595  | 84,076   |
| 1    | 6,070,000                |          |            |          |          |
| 2    | 22,430,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 伊勢原市田中字天神前  
地 番 7 0 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 9 7. 7 5 平方メートル

2 所 在 伊勢原市田中字天神前 7 0 番地 5  
家屋 番号 7 0 番 5  
種 類 店舗 事務所 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建  
床 面 積 1 階 1 8 0. 1 7 平方メートル  
2 階 1 9 3. 3 4 平方メートル  
3 階 1 6 5. 6 1 平方メートル  
4 階 1 5 7. 5 8 平方メートル  
5 階 1 2 8. 8 4 平方メートル  
6 階 1 2 6. 6 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 8 5. 1 7 平方メートル  
2 階 1 9 3. 3 4 平方メートル  
3 階 1 6 5. 6 1 平方メートル  
4 階 1 5 7. 5 8 平方メートル  
5 階 約 1 3 2. 8 4 平方メートル  
6 階 1 2 6. 6 4 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

## 1 不動産の表示

【物件番号1、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】

- (1) 203号室、204号室、301号室、302号室、303号室、304号室、402号室、404号室、601号室、602号室及び603号室につき本件所有者が占有している。
- (2) 201号室及び202号室につきBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 101号室、102号室、401号室、403号室、501号室及び502号室につきAが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番70番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   | 伊勢原市田中字天神前                                                                                                                                         |
|   | 地 番   | 7 0 番 5                                                                                                                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                                                                                 |
|   | 地 積   | 2 9 7. 7 5 平方メートル                                                                                                                                  |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市田中字天神前 7 0 番地 5                                                                                                                                |
|   | 家屋 番号 | 7 0 番 5                                                                                                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 事務所 共同住宅                                                                                                                                        |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 6 階建                                                                                                                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 0. 1 7 平方メートル<br>2 階 1 9 3. 3 4 平方メートル<br>3 階 1 6 5. 6 1 平方メートル<br>4 階 1 5 7. 5 8 平方メートル<br>5 階 1 2 8. 8 4 平方メートル<br>6 階 1 2 6. 6 4 平方メートル |

(現況)

- |       |     |                     |
|-------|-----|---------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 1 8 5. 1 7 平方メートル |
|       | 2 階 | 1 9 3. 3 4 平方メートル   |
|       | 3 階 | 1 6 5. 6 1 平方メートル   |
|       | 4 階 | 1 5 7. 5 8 平方メートル   |
|       | 5 階 | 約 1 3 2. 8 4 平方メートル |
|       | 6 階 | 1 2 6. 6 4 平方メートル   |



令和 7 年(ケ)第 3 号  
令和 7 年 2 月 1 0 日受理  
令和 7 年 5 月 1 9 日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部  
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊勢原市田中字天神前                                                                                                                                         |
|   | 地 番   | 7 0 番 5                                                                                                                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                                                                                 |
|   | 地 積   | 2 9 7. 7 5 平方メートル                                                                                                                                  |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市田中字天神前 7 0 番地 5                                                                                                                                |
|   | 家屋 番号 | 7 0 番 5                                                                                                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 事務所 共同住宅                                                                                                                                        |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 6 階建                                                                                                                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 0. 1 7 平方メートル<br>2 階 1 9 3. 3 4 平方メートル<br>3 階 1 6 5. 6 1 平方メートル<br>4 階 1 5 7. 5 8 平方メートル<br>5 階 1 2 8. 8 4 平方メートル<br>6 階 1 2 6. 6 4 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                                                                                                                 |  |  |
| 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<br>□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<br>□                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物    □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>■床面積: 1階 約 185.17 平方メートル<br>5階 約 132.84 平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない    {    種類:<br>□ある    {    構造:<br>床面積:                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者    ■その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>■「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<br>□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<br>□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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                   |                                                                                                                                                               |                                      |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br><br>占有者                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等              |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                          |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 占有開始                                 | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新                                                                                                | 賃料                                                                                                                                                           | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                | 敷金等                                                                                                                                                          |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101<br>A       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . .            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102<br>A       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . .            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201及び202<br>B  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | H30・11・15<br>自R5・11・15<br>至R10・11・14 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>138,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>276,000円 | 占有状況：事務所・学習室・教会          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203<br>所有者（空室） | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 204<br>所有者（空室） | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 無：無権限    |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                   |                                                                                                                                                               |                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                          |                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br><br>占有者                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等    |                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                          |                          |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 占有開始                      | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                   | 更新                                                                                     | 賃料                                                                                                                       | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 現在の契約                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                      | 種別                                                                                     | 敷金等                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 303<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 304<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 401<br>A       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 402<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 403<br>A       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 無：無権限    |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：貸借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                   |                                                                                                                                                               |                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                          |                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br><br>占有者                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                          |                          |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 占有開始                      | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                   | 更新                                                                                     | 賃料                                                                                                                       | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
|           |                                                                                   |                                                                                                                                                               | 現在の契約                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                      | 種別                                                                                     | 敷金等                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 404<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 501<br>A       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 502<br>A       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・7・27<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 601<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 602<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 603<br>所有者（空室） | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .     | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 無 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 無：無権限    |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ B (201及び202号室賃借人)                       | <p>1 201号室及び202号室は、私が事務所、学習室及び教会として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 201及び202号室はそれぞれの出入口があるものの、内部で繋がっており一つの空間になっています。</p> <p>4 南側トイレの水道栓から水漏れが時々生じます。</p> <p>5 事務室の天井にある排気口付近から雨漏れが生じたことがあります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ A (101, 102, 401, 403, 501, 及び502号室占有者) | <p>1 私は501号室を亡母であるCとともに住居として使用していましたが、C亡き後も、引き続き私が501号室を私の父とともに住居として使用しています。</p> <p>2 101号室, 102号室, 401号室, 403号室及び502号室も私が荷物を置いて使用しています。私, 私が役員を務める法人及び私の親族等の荷物等を置いていますが、総じて私がこれらの荷物を事実上管理しています。</p> <p>3 501号室内には、Cが持っていた物件2の建物の各部屋の合鍵があるはずですが、整理整頓ができておらず、全部屋の分があるのか定かではありません。上記2で述べた各部屋の鍵があることはたしかですが、他の部屋に関しては一部の部屋の鍵を紛失してしまっているかもしれません。</p> <p>4 物件2の建物には全体的に経年劣化及び損傷が進んでいます。雨漏りが様々なところで生じています。特に401号室は酷く損傷しています。</p> <p>5 603号室に荷物が置いてあるようですが、それは私の荷物ではありません。</p> |
| ■ D (亡C相続財産の相続財産清算人)                      | <p>1 私は所有者である亡C相続財産の相続財産清算人です。</p> <p>2 201号室及び202号室は私の了承のもと、Bが賃借権に基づき使用しています。契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 501号室は、元々被相続人CがAとともに住んでいましたが、C亡き後もAが私に無断で501号室を使用しています。</p> <p>4 Aは物件2の建物の各部屋の鍵を所持しているようであり、私は相続財産清算人として物件2の建物の管理を適切に行うべく、現在Aに対して合鍵の引渡しを求め折衝している最中です。</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

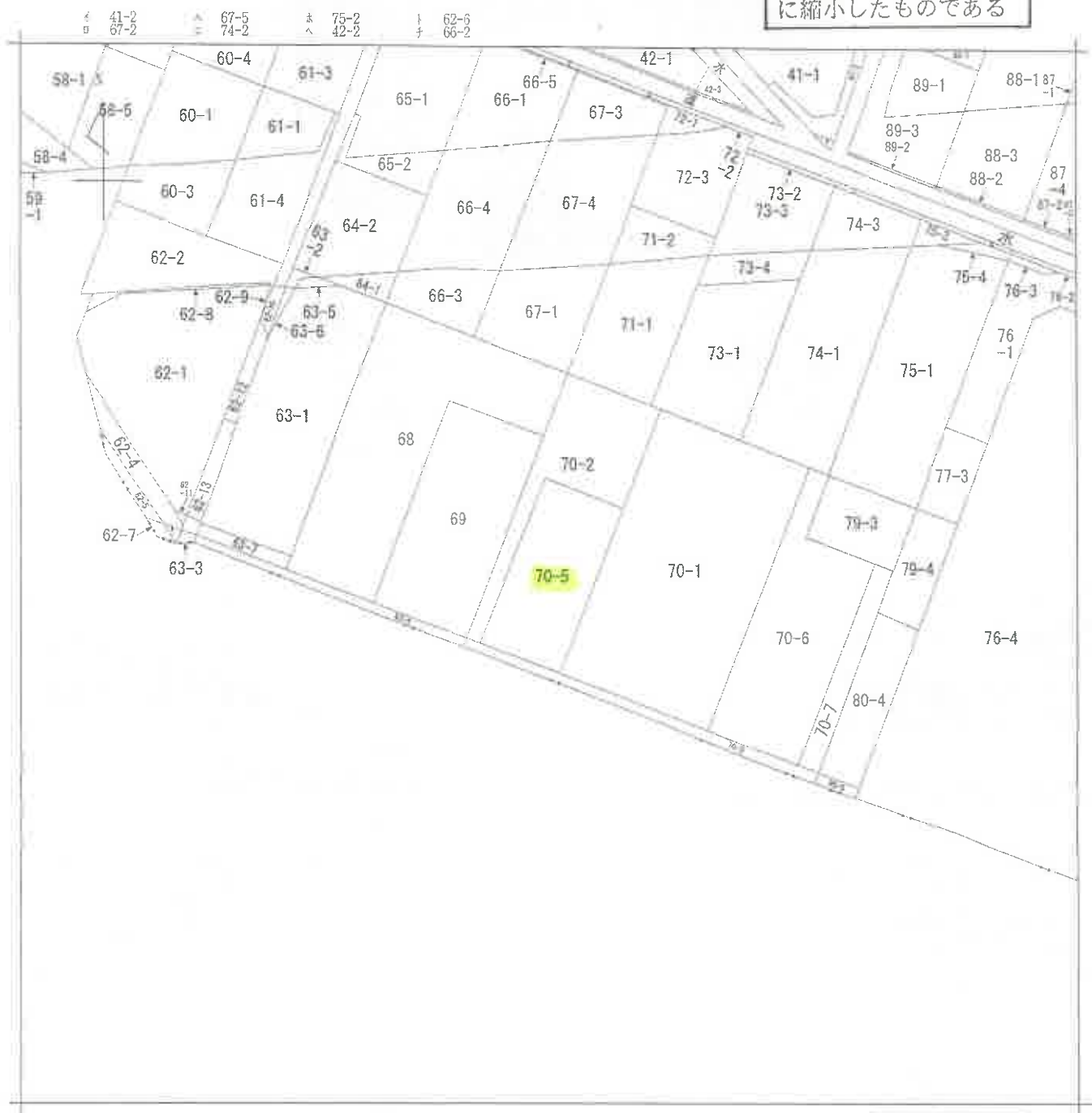
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述、契約関係書類及び立入調査の結果から、2枚目乃至5枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は間取図及び写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、201及び202号室はBが賃借権に基づき主に事務所として占有しているものと認めた。ただし関係人の陳述によれば、事務所としての用途のほか、学習室、教会としても使われているとのことである。
- 3 関係人の陳述及び立入調査の結果から、101、102、401、403、501及び502号室はAが無権限で占有しているものと認めた。なお、501号室の立入調査時に、Aのほか、Aの父及びAの知人と名乗る女性が在室していたが、同人らは501号室の占有権を主張せず、501号室の占有者はAである旨を主張したため、同人らはAの占有補助者に過ぎないものと認めた。
- 4 関係人の陳述によれば、物件2の建物の各部屋の合鍵をAが所持している可能性があるが、立入調査の結果、Aが実際に自身の荷物を置いて直接的に管理、使用しているのは101、102、401、403、501及び502号室のみであった。また立入調査の結果、203、204、301乃至304、402、404、601乃至603号室の室内をAが管理、使用している徴表はなかった。よってAが単に鍵を所持しているという事実のみを持って、203、204、301乃至304、402、404、601乃至603号室をAが占有しているとは言えず、これらの部屋については所有者が誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。なお、603号室の室内には動産が置かれていたが、主要な家財道具はなく、動産の量も極めて少なく、第三者の占有の徴表もないことから、誰も住んでいない状態で所有者が動産を置いたままの状態で占有しているものと認めた。
- 5 物件2の建物の各居室には、全体的にかなりの老朽化、劣化、損傷及び汚損が見受けられた。401、402及び403号室の居室については特に損傷が見受けられた。401号室は部屋全体が水浸しになっていたかのように窺える床の剥がれ等の損傷があり、天井にも剥がれている箇所がある。601号室の押入内には雨漏りらしき跡がある。603号室の和室の天井付近には雨漏りらしき跡がある。
- 6 101、102、501及び502号室には全体的に大量の荷物が置かれており、壁や床の状態が判然としなかった。101号室のトイレ内にも大量の荷物が置かれ、扉の開閉すら困難でありトイレ内部の状態を正確に確認することができなかった（扉に「REST ROOM」と表示があったためトイレであると思料される。）。102号室には出入口付近から荷物が大量に積み上がった状態であり、大量の荷物で防がれており部屋の奥側に立ち入ることすらできず、やむを得ず出入口付近からの目視でしか室内の状態を確認することができなかった（室内東側には厨房があるように窺えた。）。
- 7 物件2の建物の外廊下、階段室にはAのものと思料される資材等の荷物が置かれている箇所がある。
- 8 物件1の敷地の北側には駐車場があり、また敷地の東側には同駐車場に通ずる通路があるが、それらは隣地（地番70番2）であり、物件1の土地ではない。同隣地と物件1の土地の境界間には柵や塀がなく、越境なきよう通行するためには注意を要する。また、同隣地に下水道設備が設置されている可能性があるため、物件2の建物の下水道を使用するためには、同隣地所有者の許可を得る必要が生じる可能性がある。
- 9 評価人の調査によれば、物件1の土地の南側は市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

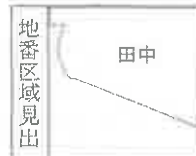
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                                               |
| 令和7年2月14日（金）<br>16:46 — 17:36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地           | 外観調査，写真撮影                                                 |
| 令和7年2月18日（火）<br>9:25 — 10:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 全室に照会書投函                                                  |
| 令和7年2月20日（木）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室（郵送）          | D宛照会書送付（2月27日賃貸借契約書受領）                                    |
| 令和7年2月27日（木）<br>8:25 — 9:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 目的物件所在地           | 201及び202号室へ立入調査・占有者Bと面談（評価人同行）                            |
| 令和7年2月28日（金）<br>9:32 — 10:08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地           | 501号室に照会書投函                                               |
| 令和7年3月17日（月）<br>14:00 — 18:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地           | 501，502号室へ立入調査・占有者Aと面談<br>101号室ほか15部屋（電気室を含む）へ立入調査（評価人同行） |
| 令和7年3月19日（水）<br>16:21 — 16:31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書受領<br>建物登記事項証明書交付請求（該当なし）                 |
| 令和7年5月13日（火）<br>10:30 — 11:13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地           | E.L. 機械室へ立入調査（評価人同行）                                      |
| （特記事項）<br><br>■ 令和 7年 3月17日<br>101，102，203，204，301，302，303，304，401，402，403，404，601，602及び603号室並びに電気室の合計16部屋は不在で施錠されていたので，立会人Eを立ち会わせ，技術者に解錠させて室内に立ち入った。なお，電気室は二重扉の構造（電気室の手前に存する機械室の扉の解錠も要する構造）であったため電気室の解錠箇所は2箇所であり，解錠箇所数としては合計17箇所である。<br><br>■ 令和 7年 3月17日<br>501及び502号室は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。501号室にはAが在室していたため，501及び502号室への立入調査にはAが立ち会ったが，民事執行法第6条第1項に該当する場合に備えて，立会人Eを立ち会わせ立ち入った。<br><br>■ 令和 7年 5月13日<br>E.L. 機械室は不在で施錠されていたので，立会人Fを立ち会わせ，技術者に解錠させて室内に立ち入った。なお，同室の立入のために，同室が存する屋上への出入口の扉の解錠も行ったため解錠箇所数としては合計2箇所である。 |                   |                                                           |

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、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   | 伊勢原市田中宇天神前 |  |         |           | 地 番      | 70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 |       |            |  |         | 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12月17日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54926

登記官

(1/1)

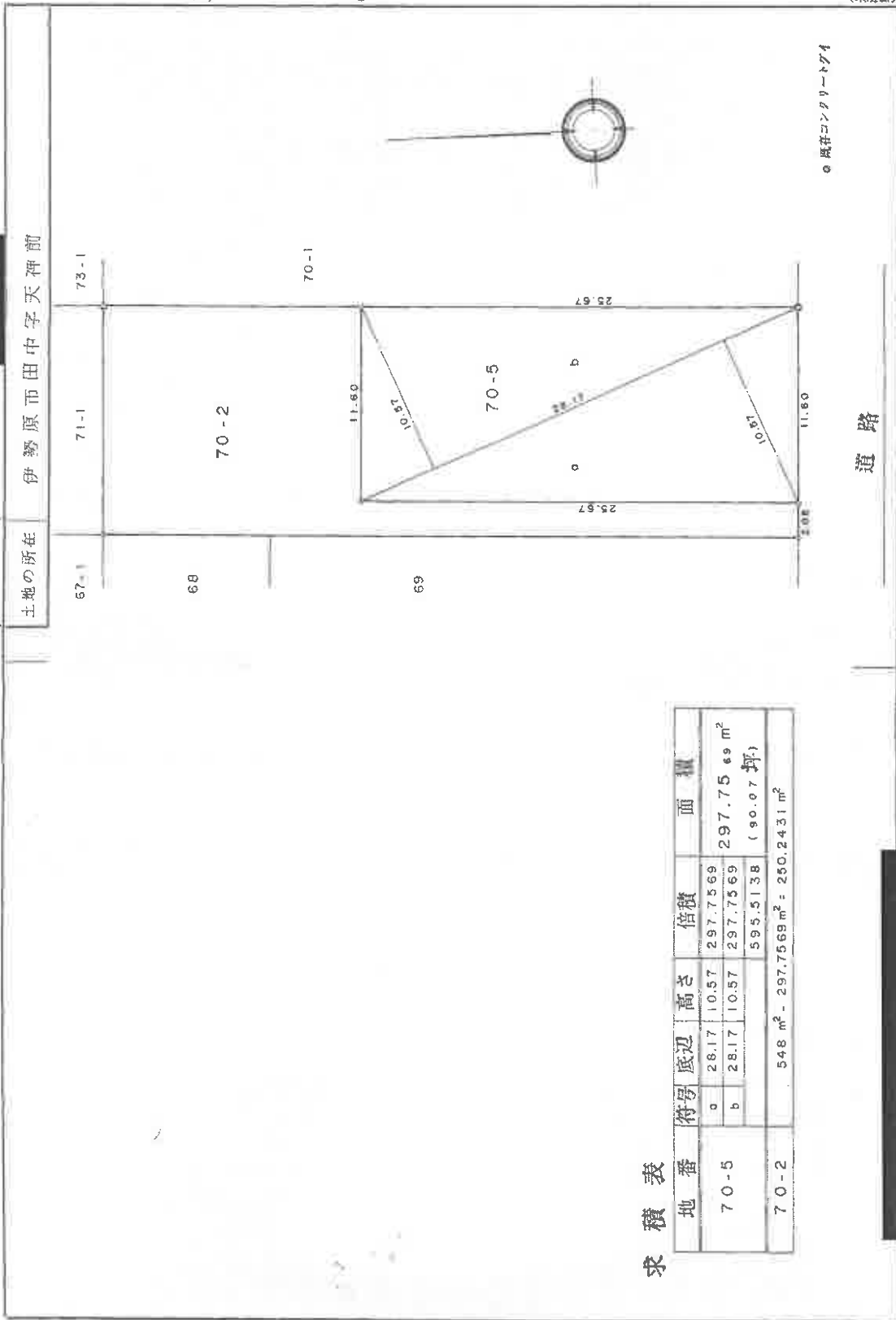
( 9 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量図

70-2 後・新同一  
地番 70-5、-2

土地の所在 伊勢原市田中宇天神前



求積表

| 地番   | 符号 | 底辺                 | 高さ                      | 倍積       | 面積                                   |
|------|----|--------------------|-------------------------|----------|--------------------------------------|
| 70-5 | a  | 28.17              | 10.57                   | 297.7569 | 297.7569 m <sup>2</sup><br>(90.07 坪) |
|      | b  | 28.17              | 10.57                   | 297.7569 |                                      |
| 70-2 |    | 548 m <sup>2</sup> | 297.7569 m <sup>2</sup> | 595.5138 | 250.2431 m <sup>2</sup>              |

道路

縮尺 1/250

申請人

55年1月7日付

作製者

(日調連 9)

登記年月日：昭和55年1月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方裁判所厚木支庁管轄)

令和6年12月17日 東京法務局新宿出張所

登記官

登記年月日：昭和63年8月10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12月17日

東京支務局新宿出張所

登記官

( 1 枚目)

735207

各階平面図

家屋番号 70-5

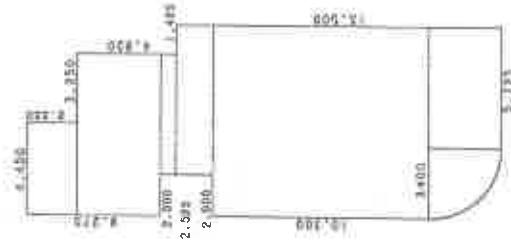
建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

建物図面

各階平面図

4

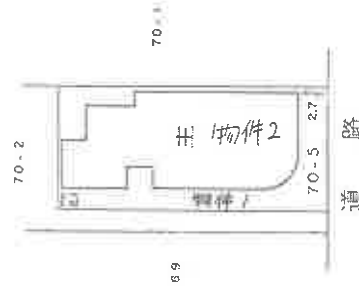
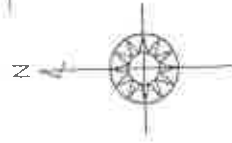
1 階



求積表

|                     |            |
|---------------------|------------|
| 2.350 X 4.450       | 10.457500  |
| 3.925 X 7.700       | 30.222500  |
| 0.725 X 5.700       | 4.132500   |
| 1.800 X 7.125       | 12.825000  |
| 10.300 X 9.125      | 93.887500  |
| 3.400 X 5.725       | 19.465000  |
| 3.400 X 3.400 X 1/4 | 9.083800   |
| 合計                  | 180.170380 |
| 床面積                 | 180.17 ㎡   |

←○は写真撮影位置・方向



道路

主建物2

6.9

70-5

63 8 10

昭和63年8月10日 (長瀬 勘)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(日作製)

作製

(日作製12)

地図整理番号：W54928

(1/4)

登記年月日：昭和63年8月10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12月17日

東京法務局新箱出雲所

登記官

(12 枚目)

735208

各階平面図

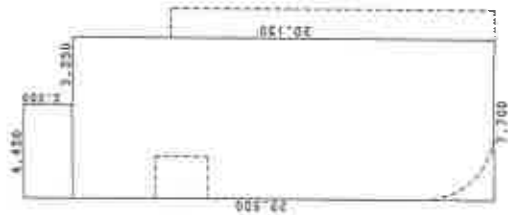
家屋番号 70-5

建物の所在 伊勢原市田中寺天神前70番地の5

建物平面図

2/4

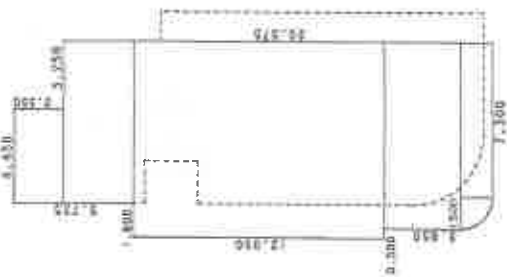
3 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 20.150 X 7.700 | = | 155.155000 |
| 合計             |   | 165.612500 |
| 床面積            |   | 165.61 ㎡   |

2 階



求積表

|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450       | = | 10.457500  |
| 3.375 X 7.700       | = | 25.987500  |
| 12.050 X 8.300      | = | 112.085000 |
| 3.650 X 8.800       | = | 32.120000  |
| 1.500 X 7.300       | = | 10.950000  |
| 1.500 X 3.142 X 1/4 | = | 1.787375   |
| 合計                  |   | 183.347375 |
| 床面積                 |   | 183.34 ㎡   |

合計 183.347375  
床面積 183.34 ㎡

本図面はA3版をA1版に縮小したものである

昭和63年8月10日

(記号)

製作者

月 1 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M54928

(2/4)

登記年月日：昭和63年8月10日

735209

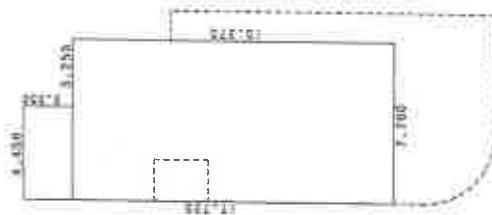
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 70-5

建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

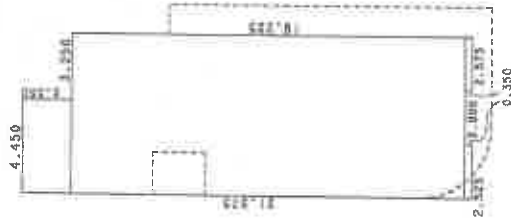
5 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 15.375 X 7.700 | = | 118.387500 |
| 合計             |   | 128.845000 |
| 床面積            |   | 128.84 ㎡   |

4 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 18.875 X 7.700 | = | 145.337500 |
| 0.350 X 2.525  | = | 0.883750   |
| 0.350 X 2.575  | = | 0.901250   |
| 合計             |   | 157.580000 |
| 床面積            |   | 157.58 ㎡   |

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和63年8月10日登記

作製者

8月 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(1/250縮尺)

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庁管轄)

令和6年12月17日

東京法務局新橋出張所

登記官

登記年月日：昭和63年8月10日

735210

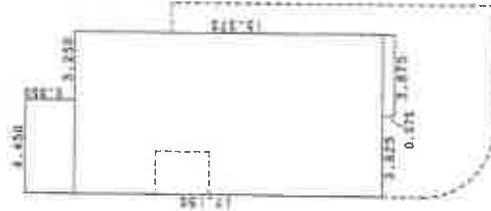
各階平面図

家屋番号 70-5

建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

建物平面図

6 階



求積表

|          |       |   |            |
|----------|-------|---|------------|
| 2.350 X  | 4.450 | = | 10.457500  |
| 14.800 X | 7.700 | = | 113.860000 |
| 0.575 X  | 3.875 | = | 2.228125   |

合計 126.645625  
床面積 126.64 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和六拾叁年八月十日 (発源納)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

月 1 日 作製

作製

(日製建12)

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。  
(伊勢原地方建設局厚木支局管轄)

令和6年12月17日 東京建設局新宿出張所

登記官

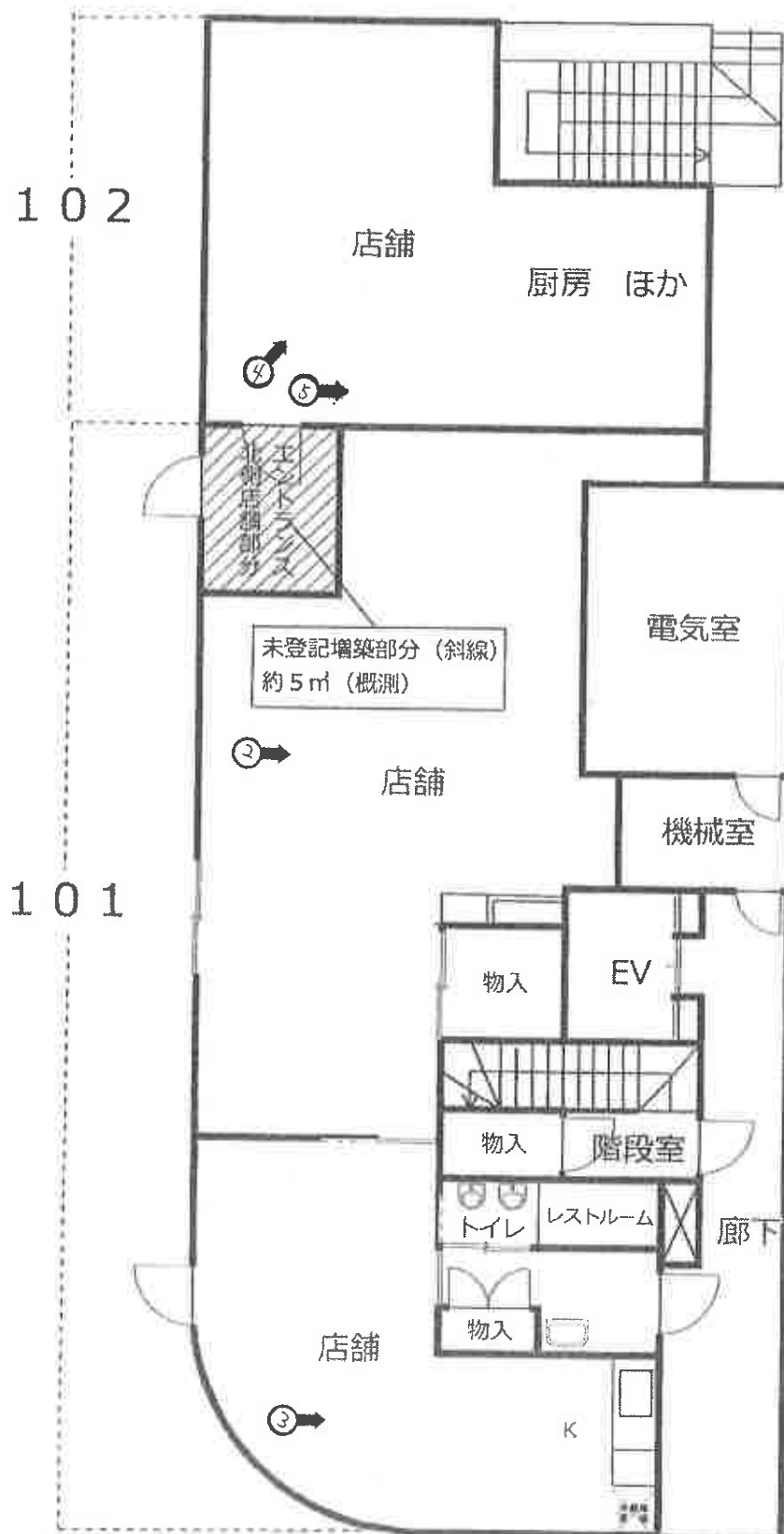
(14 枚目)

(4/4)

地図整理番号：N54928

# 間 取 図

1 階

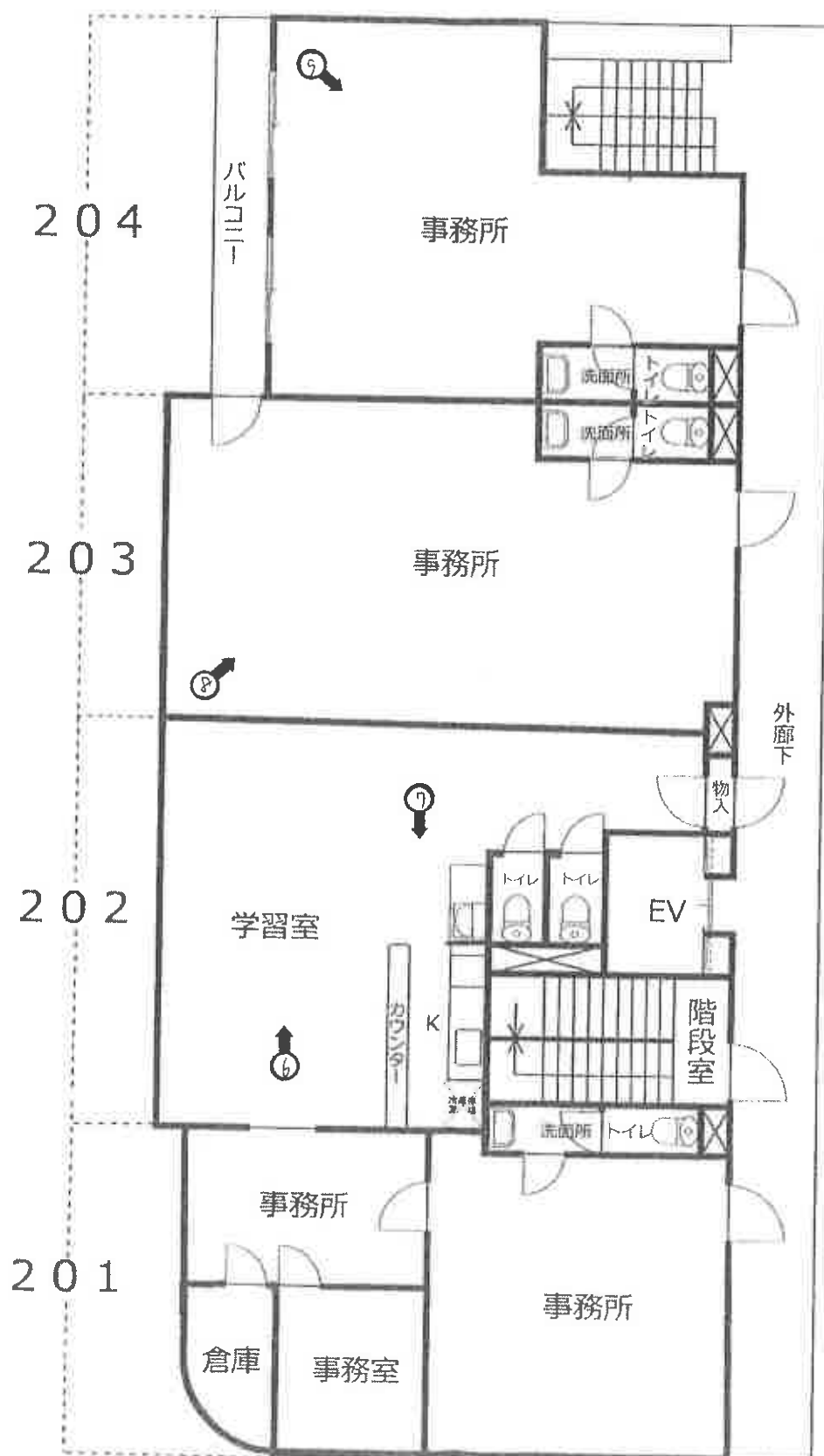


←○は写真撮影位置・方向

( 15 枚目)

# 間 取 図

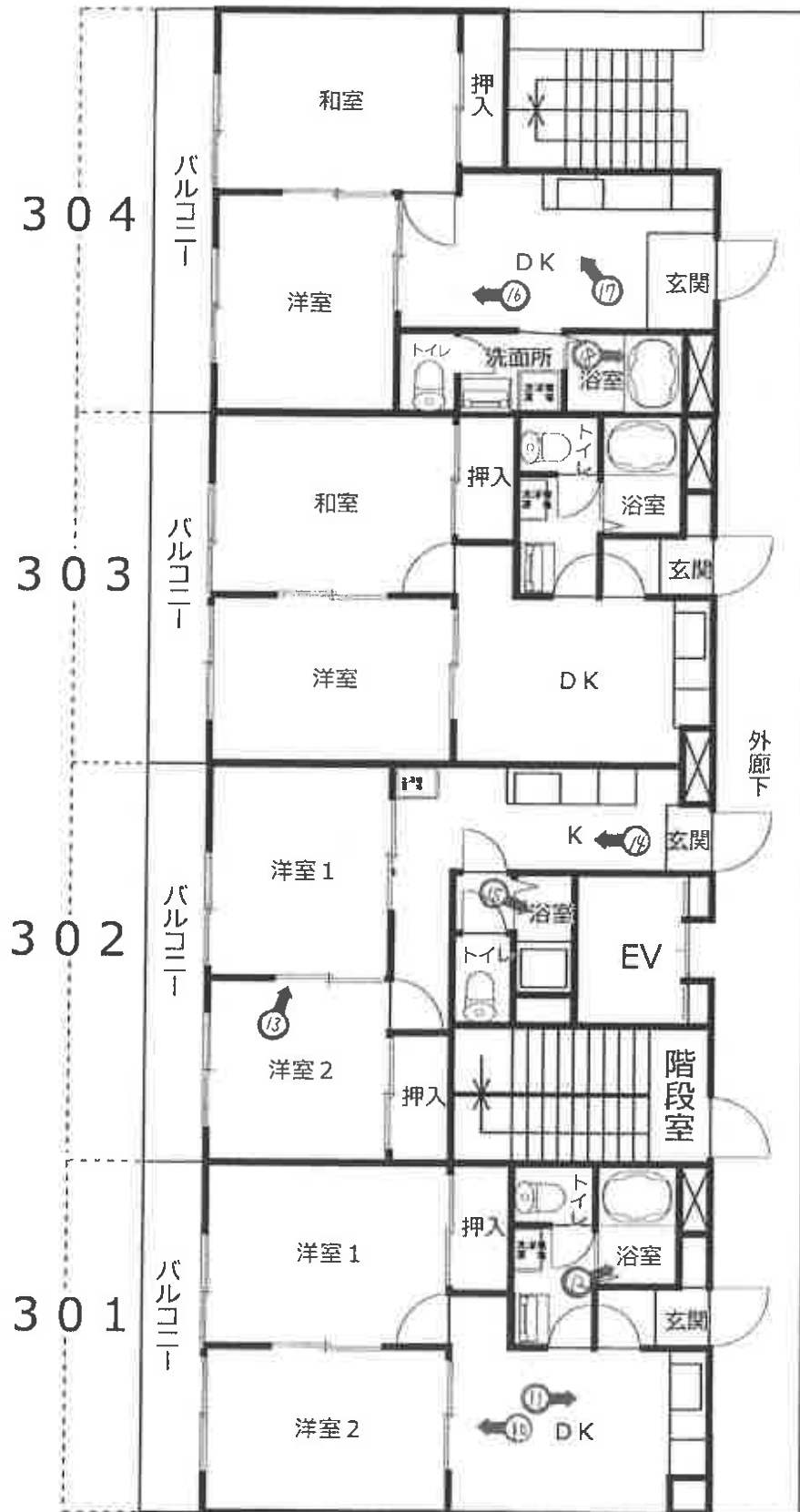
2 階



←○は写真撮影位置・方向

# 間 取 図

3 階

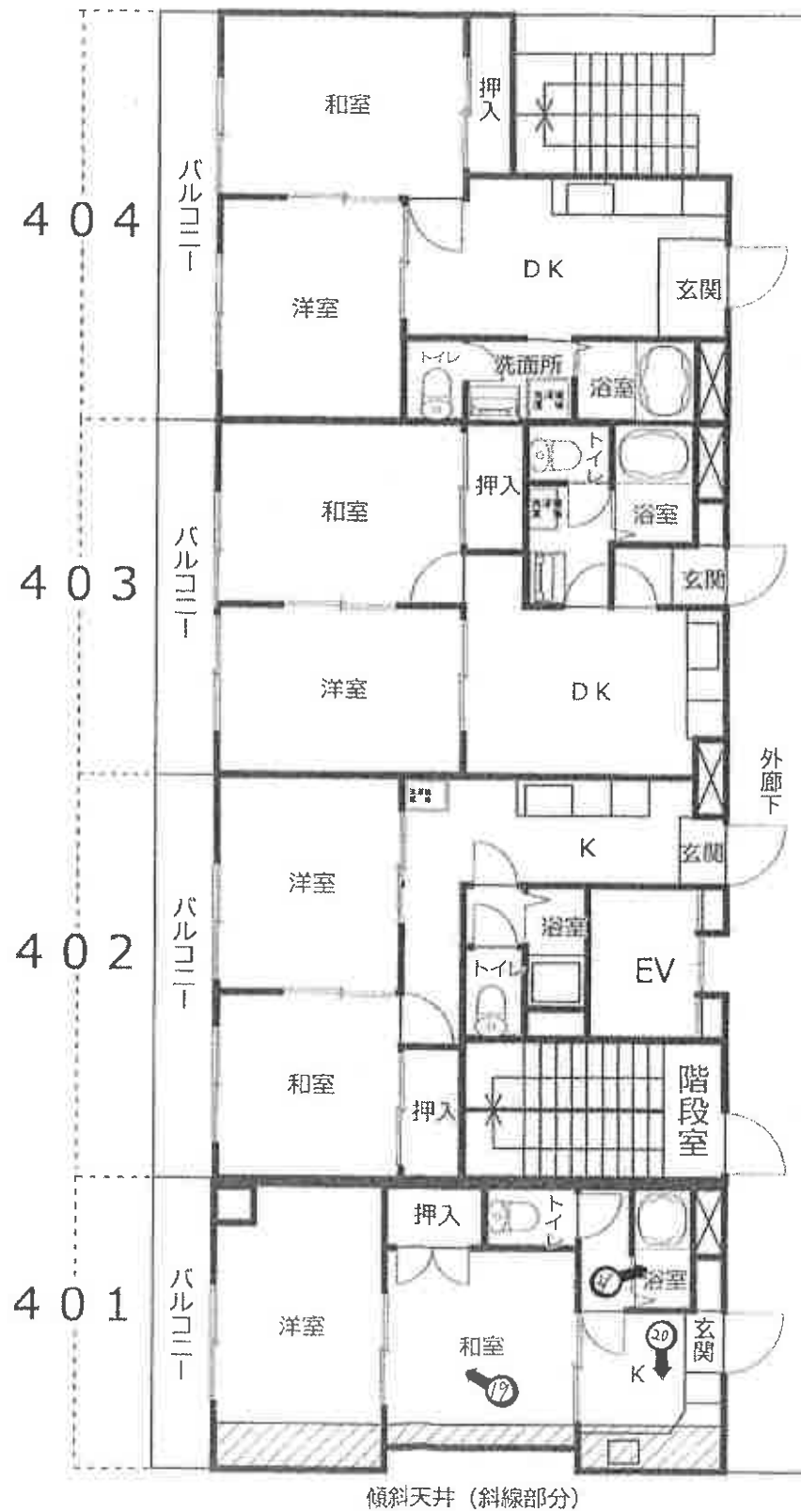


←○は写真撮影位置・方向

( 17 枚目)

# 間 取 図

4 階



←○は写真撮影位置・方向

( 18 枚目)

# 間 取 図

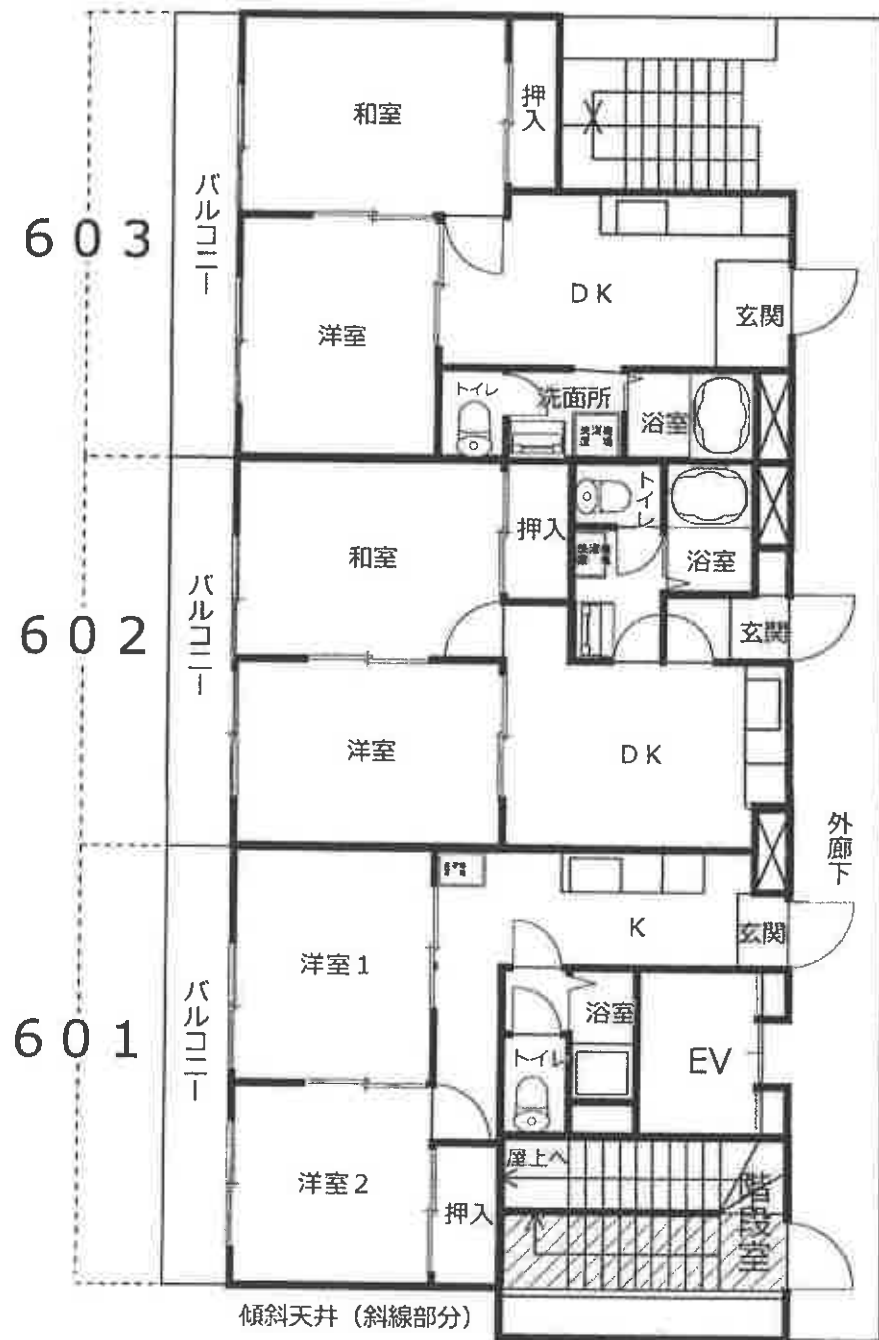
5 階



←○は写真撮影位置・方向

# 間 取 図

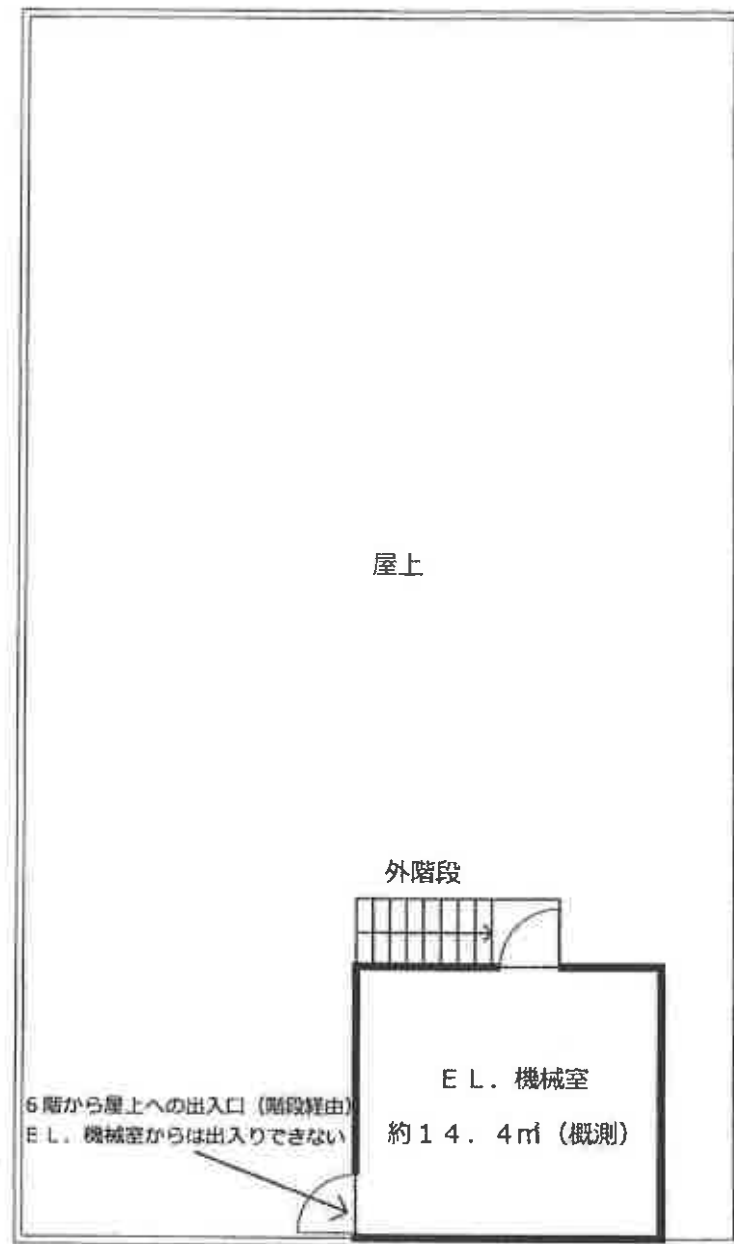
6 階



←○は写真撮影位置・方向

# 間 取 図

## 塔 屋



①物件2の建物の外観



②101



③ 101



④ 102



⑤ 102



⑥ 201及び202



⑦201及び202



⑧203



⑨ 2 0 4



⑩ 3 0 1



⑪ 3 0 1



⑫ 3 0 1



⑬ 3 0 2



⑭ 3 0 2



⑮ 3 0 2



⑯ 3 0 4



⑰ 304



⑱ 304



⑩ 4 0 1



⑪ 4 0 1



㊦ 4 0 1



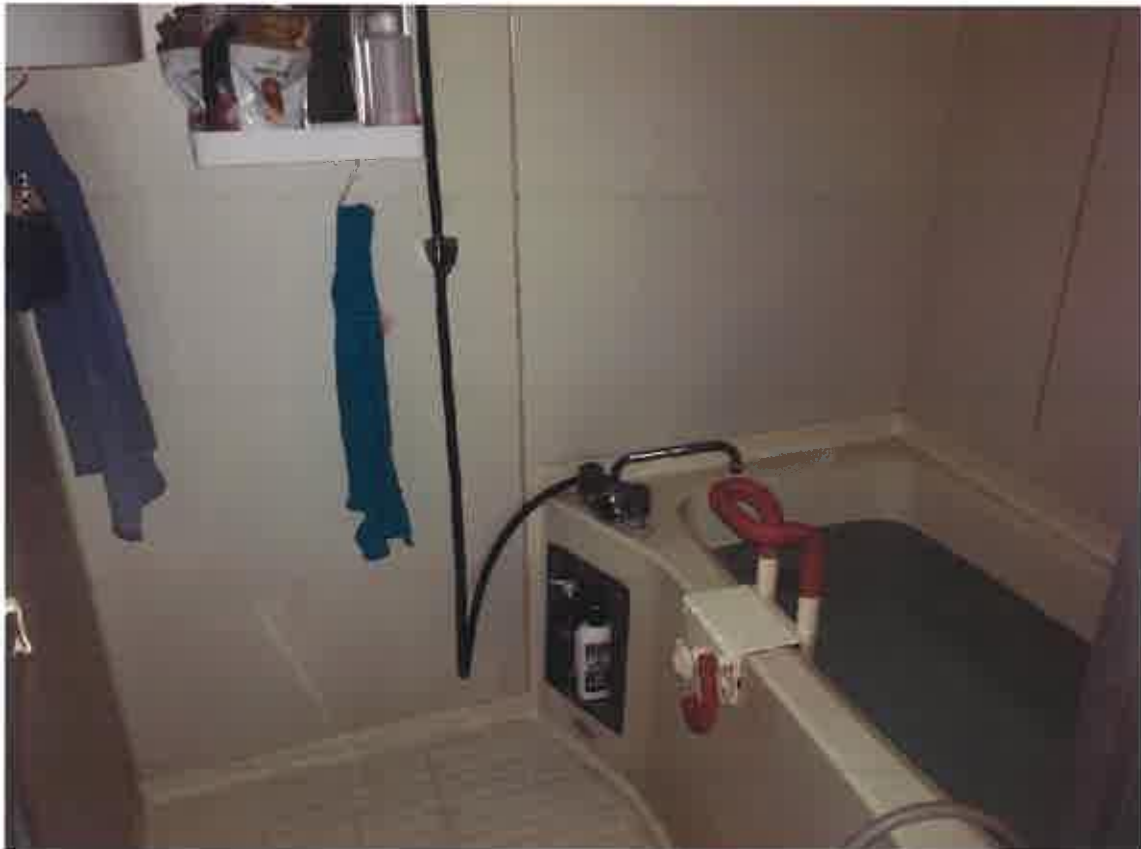
㊦ 5 0 1



㊤ 5 0 1



㊦ 5 0 1



令和 7 年（ケ）第 3 号  
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
難波 秀夫

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                |
|-----------------|----------------|
| 金 28,500,000 円  |                |
| 内 訳 価 格         |                |
| 物 件 1 (土地)      | 金 6,070,000 円  |
| 物 件 2 (建物)      | 金 22,430,000 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<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況                                                                                         |
|----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                                                                                                |
| 2        |              | 床面積 1階 約185.17㎡（概測）<br>2階 193.34㎡<br>3階 165.61㎡<br>4階 157.58㎡<br>5階 約132.84㎡（概測）<br>6階 126.64㎡ |
| 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   | 伊勢原市田中字天神前             |
|   | 地 番   | 7 0 番 5                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 9 7 . 7 5 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 伊勢原市田中字天神前 7 0 番地 5    |
|   | 家屋 番号 | 7 0 番 5                |
|   | 種 類   | 店舗 事務所 共同住宅            |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 6 階建            |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 0 . 1 7 平方メートル |
|   |       | 2 階 1 9 3 . 3 4 平方メートル |
|   |       | 3 階 1 6 5 . 6 1 平方メートル |
|   |       | 4 階 1 5 7 . 5 8 平方メートル |
|   |       | 5 階 1 2 8 . 8 4 平方メートル |
|   |       | 6 階 1 2 6 . 6 4 平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                             |                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                   | 小田急小田原線「伊勢原」駅のほぼ北方約1km、徒歩約13分、「行政センター前」バス停徒歩約1分。                      |                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                   | 公共施設、営業所、店舗付共同住宅、駐車場等が混在する国道246号背後の商業地域。                              |                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                 | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>防火地域<br>行政センター地区地区計画区域（注1）、周知の<br>埋蔵文化財包蔵地（注2）、景観条例あり |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                        | 297.75㎡<br>長方形<br>間口11.6m、奥行約25.6m<br>平坦                                              |
| 接面道路の状況                                                     | 南側が幅員約6.8m市道（注3）に等高に11.6m接面。                                          |                                                                                       |
| 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。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                             | あり（注4）<br>可（プロパンあり）（注5）<br>あり（注6）                                                     |
| 特 記 事 項                                                     | （注1）条例による行政センター地区地区整備計画区域に属し、建築等をしてはならない建築物、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度の規制がある。 |                                                                                       |

(注2)伊勢原市教育総務課によると、No.128に該当し、土木工事等の際は文化財保護法第93条の届出を要する。試掘調査の結果、遺跡ありとされた場合には、遺跡の種類・状態、工事計画内容の検討の結果によって発掘調査（本格調査）に至り、相応の費用負担・調査期間が必要となる。

なお、過去に周辺では発掘調査に至った事例もみられるとのことであったので、買受人は注意を要する。

(注3)建築基準法第42条第1項第1号、伊勢原市都市政策課によると、上記地区計画の計画道路に該当し、計画幅員は9mで、建物建築等に当たっては中心振分けによるセットバックを要するとのことである。

(注4)厚木水道営業所で調査した結果、詳細は不明だが、管路情報図からみると、本管から引込している水道管の一部が地番70番2との境界付近に埋設されており、越境している可能性がある。

(注5)厚木ガス(株)によると、南側市道に都市ガスの中圧本支管及び低圧本支管が埋設されているが、引込みに当たっては延長等が必要となるとのことである。

(注6)公共下水道台帳施設平面図によると、物件1土地南西端に公共枡の設置があるが、敷地内の接続状況は不明。  
また、隣接地である地番70番2の路地状部分との境界付近には、マンホールが南北に6個、さらにその南側に鉄板で覆われている部分がある（下水道設備等地下埋設物があると思われるが、所有者が両土地のどちらか、また利用状況等の詳細は不明）ところ、そのうち南側3個及び鉄板部分については、両土地のどちらかに越境している可能性があるので、買受人は注意が必要である。

◇ 物件1土地と隣接地である地番70番2との境界は不明確である。

◇ 基準建蔽率100%、地区整備計画により70%。

◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                  |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 主である建物                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                         | 昭和63年6月30日新築（登記記載）<br>約37年<br>約 8年                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                      | 鉄骨造6階建<br>陸屋根<br>吹付、タイル貼 等<br>ビニールクロス貼、ボード 等<br>ビニールクロス貼、ボード、合板 等<br>フローリング、畳、軟質クッション、Pタイル、カーペット 等<br>エレベーター、受水槽、汚水処理装置、機械室、電気室(注1)、集合郵便受、防災防犯設備(消火器・火災報知器)、階段室、外階段、外廊下<br>各戸MB、各戸キッチン、各戸トイレ、各戸浴室(3階以上) 等<br>塔屋(注2) |
| 床面積（現況）          | 1階：約185.17㎡(概測)、2階：193.34㎡、3階：165.61㎡、4階：157.58㎡、5階：約132.84㎡(概測)、6階：126.64㎡、延約961.18㎡(概測) |                                                                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等        | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                          | 店舗・事務所・共同住宅<br>1階：店舗×3、2階：事務所・学習室×1戸+事務所×2、3階：2DK×3戸+2K×1戸、4階：2DK×2戸+2K×2戸、5階：4LDK×1戸+2DK×1戸、6階：2DK×2戸+2K×1戸<br>(附属資料間取略図のとおり)                                                                                      |
| 品 等              | 普通                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態          | 劣る（注3）                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の利用状況 | <p>令和7年2月27日（201・202号室）、令和7年3月17日（1階から6階の201・202号室以外の17室及び電気室）、令和7年5月13日（塔屋（E・L・機械室）・屋上等）内部立入調査。</p> <p>201・202号室は賃借人が占有している。</p> <p>101・102・401・403・501・502号室はA（占有権原不明）が占有している。</p> <p>その余の部分はDが清算業務の一環として管理している。</p> <p>賃貸借契約の概要は後記【建物の占有者等の状況一覧】のとおり。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特記事項    | <p>(注1)変電設備がある。</p> <p>(注2)面積約14.4㎡（概測）、高さ約2.3m（概測）で、床面積に算入する規模ではない。</p> <p>(注3)陳述によると、次のとおりである。</p> <p>○Bの陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側トイレの水道栓から水漏れが生じることがある。</li> <li>・事務室天井の排気口付近で大雨時に雨漏りが生じたことがある。</li> </ul> <p>○Aの陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物は全体的に経年劣化があり、損傷箇所・雨漏り箇所が多く、特に401号室は損傷の程度が著しい。</li> </ul> <p>目視調査の結果は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚損・損傷・剥落箇所がある。</li> <li>・外階段の手摺り・階段の構成部分のスチール製の部分の錆・老朽化が目立つ。</li> <li>・踊場の床にひび割れのみられる箇所がある。</li> <li>・5階・6階付近の外廊下、階段室にA所有とみられる資材等が置かれている箇所がある。</li> <li>・101・102・501・502号室については大量の荷物等が存し、内壁・床の状態を確認することができなかった。特に、101号室のトイレ内及びレストルームと表示された部分並びに102号室については荷物等が大量にあり、立ち入りが困難で内部の仕様・利用状態等の詳細は確認することができず、入口付近からの目視に止まった。</li> </ul> |

- ・ 401・402・403号室については損傷・老朽化が著しい。また、401号室は全体が水浸しの様相がみられ、床及び天井の剥がれ等の損傷箇所が目立つ状況にあった。
- ・ 601号室の押入内及び603号室の和室の天井に雨漏りらしき跡がみられた。
- ・ 全体的に、経年による摩滅・損傷・損耗・老朽化・機能的陳腐化があるので、使用には所要の補修を要するものと思料する。

- ◇ Aの陳述によると、101・102・401・403・502号室はAが倉庫がわりとして利用しており、603号室の荷物はAの所有でないとのことである。
- ◇ Bの陳述によると、201・202号室はそれぞれ出入口が備えられているが内部で繋がっており、事務所・学習室・教会として一体利用されているとのことであり、現況と一致する。
- ◇ Dの陳述によると、201号室はBが賃借権に基づき使用しているが、501号室はAが無断で使用しているとのことである。
- ◇ 現地調査において、アスベスト含有建材の使用があり、吹付アスベストの使用は目視では確認困難で不明であるが、建築年次及び建物の構造から判断して、使用されている可能性は否定できない。特に、屋上機械室の天井等内部については素材について注意が必要であると思料する。

なお、吹付アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

- ◇ 平塚土木事務所まちづくり・建築指導課及び台帳記載事項証明書によると、物件2建物は、確認年月日：昭和62年10月16日、番号：第7-494号で建築確認、検査済証発行年月日：昭和63年10月5日で完了検査を受けている。

なお、台帳記載事項証明書によると、「4 地名地番：神奈川県伊勢原市田中字天神前70-2、-5」とあり、隣接地である地番70番2の全部または一部が建築確認申請の敷地部分に含まれていた可能性があるため、1・5階の未登記増築部分を含めて、遵法性は不明である。

- ◇ 建物の名称は「サンライト オアシス」

【建物の占有者等の状況一覧】

| 部屋<br>番号 | 賃貸人                             | 賃借人<br>(占有者) | 契 約 期 間      | 月額賃料<br>(円) | 敷金、月額共益費、<br>特約等 (円) |
|----------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|
| 101      |                                 | A            |              |             |                      |
|          | ・ 占有権原は無権原で、現占有者が店舗として占有している。   |              |              |             |                      |
| 102      |                                 | A            |              |             |                      |
|          | ・ 占有権原は無権原で、現占有者が店舗として占有している。   |              |              |             |                      |
| 201      | 建物所有者                           | B            | 現在：R5・11・15～ | 138,000     | 敷金 276,000           |
| 202      |                                 |              | R10・11・14まで  |             |                      |
|          | ・ 占有権原は賃借権で、現占有者が事務所等として占有している。 |              |              |             |                      |
| 203      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 204      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 301      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 302      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 303      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 304      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |
| 401      |                                 | A            |              |             |                      |
|          | ・ 占有権原は無権原で、現占有者が占有している。        |              |              |             |                      |
| 402      |                                 |              |              |             |                      |
|          |                                 |              |              |             |                      |

|     |                              |   |  |  |  |
|-----|------------------------------|---|--|--|--|
| 403 |                              | A |  |  |  |
|     | ・占有権原は無権原で、現占有者が占有している。      |   |  |  |  |
| 404 |                              |   |  |  |  |
|     |                              |   |  |  |  |
| 501 |                              | A |  |  |  |
|     | ・占有権原は無権原で、現占有者が居宅として占有している。 |   |  |  |  |
| 502 |                              | A |  |  |  |
|     | ・占有権原は無権原で、現占有者が占有している。      |   |  |  |  |
| 601 |                              |   |  |  |  |
|     |                              |   |  |  |  |
| 602 |                              |   |  |  |  |
|     |                              |   |  |  |  |
| 603 |                              |   |  |  |  |
|     |                              |   |  |  |  |

※ 203・204・301・302・303・304・402・404・601・602・603号室は、建物所有者が占有している。

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は自用部分が大部分で、保守管理の状況から相当程度の補修工事を要するものと思料されるところ、立地条件及び建物の種類・用途から貸家及びその敷地としての利用が最有効使用であると思料する。建物と敷地の状態は概ね均衡を得ており、賃料水準並びに入居状況等も考慮した結果、収益用不動産としての適格性が高いと判断される。

よって、本件では積算価格及び収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

### I 積算価格

#### 1. 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別格差                    | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡)      | 建付減価          | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
| 1        | 153,000         | $\times \frac{96}{100}$ | 147,000       | $\times 297.75$ | $\times 0.90$ | = 39,390,000 |

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

地価公示 伊勢原5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 195,000\text{円/㎡} & \times \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{129} & = & 153,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件・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：セットバックを要する等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 220,000        | × 961.18      | × 0.12 | = 25,380,000   |

◇ 現価率

- ・ 経過年数37年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{\text{経過年数37年} + \text{経済的残存耐用年数8年}} \times (1 - 0.3) = 0.12$$

## 2. 積算価格の判定

積算価格は前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円) | 土地利用権等割合(注) |            | 土地利用権等価格<br>(円) |
|----------|--------------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 39,390,000   | ×           | 0.65 法定地上権 | = 25,600,000    |

(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 積算価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格の<br>控 除 及 び 加 算<br>(円) | 土地利用権等<br>価 格<br>(円) | 価格構成比  |
|-----------------|----------------|---------------------------------|----------------------|--------|
| 1               | 39,390,000     | － 25,600,000                    | = 13,790,000         | 21.3%  |
| 2               | 25,380,000     | ＋ 25,600,000                    | = 50,980,000         | 78.7%  |
| 積 算 価 格 ( 合 計 ) |                |                                 | 64,770,000           | 100.0% |

## Ⅱ 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 総収益<br>(円) | 総費用                  | 純収益<br>(円)    | 還元利回り        | 収益価格<br>(円)    |
|------------|----------------------|---------------|--------------|----------------|
| 13,008,000 | $\times (1 - 0.805)$ | $= 2,536,560$ | $\div 8.0\%$ | $= 31,710,000$ |

◇ 総 収 益：自用部分については地域の標準的な賃料水準等を考慮のうえ査定し、賃貸部分については現在収受している月額支払賃料を基に総収益を査定した。

◇ 総 費 用：建物の保守管理の状況等を勘案した修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

◇ 還元利回り：本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地条件・築年等の建物状況・テナントの業種の状況・周辺における賃料水準の状況等の個別的リスクを検討し、上記のとおり査定した。

### Ⅲ 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、当該建物の利用状況を分析した結果、目的物件は、店舗・事務所・共同住宅仕様の収益物件であるところ、2階の一部を除いて賃貸されていないため、収益価格は無権原の占有部分を含め大部分が標準的な賃料を想定して求めたものであり、保守管理の状態から必要となる修繕費を計上しているため、総費用の割合が大きくなっており、精度はやや劣るものと思料する。

よって、本評価では実証的で規範となると判断する積算価格を重視し、収益価格を斟酌して、両価格のウェイト付けを80：20と判定して土地及び建物の調整後の合計価格を査定し、さらに各物件の積算価格の構成比により按分のうえ所要の修正を行い、評価額を次のとおり決定した。

$$64,770,000 \times 0.8 + 31,710,000 \times 0.2$$

| 物件<br>番号        | 調整後の合計価格<br>(円) | 構 成 比 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の<br>控 除<br>(円) | 評 価 額<br>(円) |
|-----------------|-----------------|-------|------------|-------------|--------------------|--------------|
| 1               | 58,160,000      | 21.3% | × 0.7      | × 0.7       | — 0                | = 6,070,000  |
| 2               |                 | 78.7% | × 0.7      | × 0.7       | — 0                | = 22,430,000 |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                 |       |            |             |                    | = 28,500,000 |

◇ 市場性修正：第4 1.2.特記事項における不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、土地・建物一体としての有効需要が減退すると判断されるので、物件1・2につき市場性修正－30%を行った。

◇ 競売市場修正：－30%と判定した。

◇ その他の控除：なし

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 伊勢原5-3

所 在：伊勢原市桜台1丁目507番1外 「桜台1-17-19」

価 格：195,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅約400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：333㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東11m市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率400%）、防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1      27,393,000円

物件2      31,081,240円

## 第7 附属資料の表示

位置図

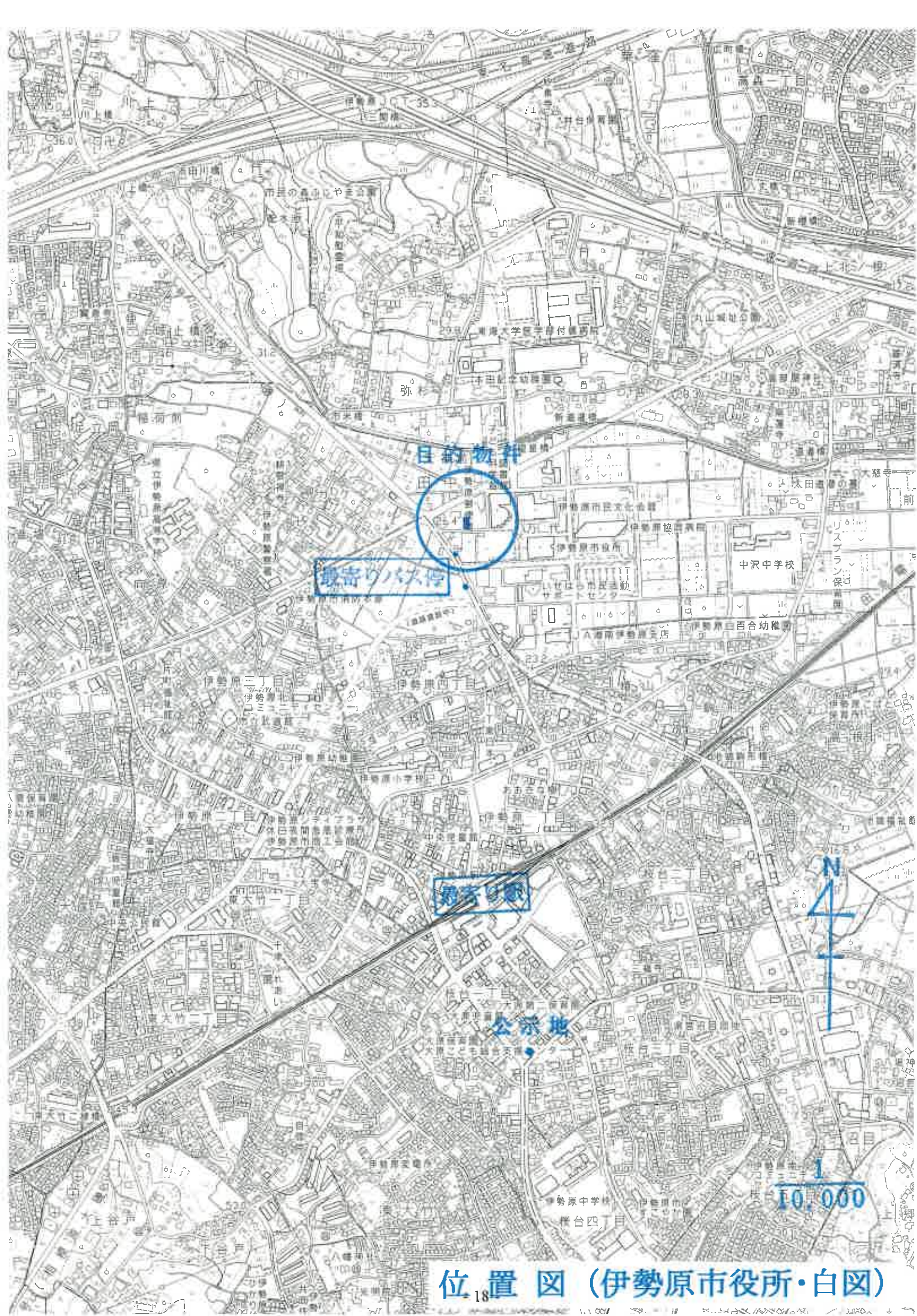
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

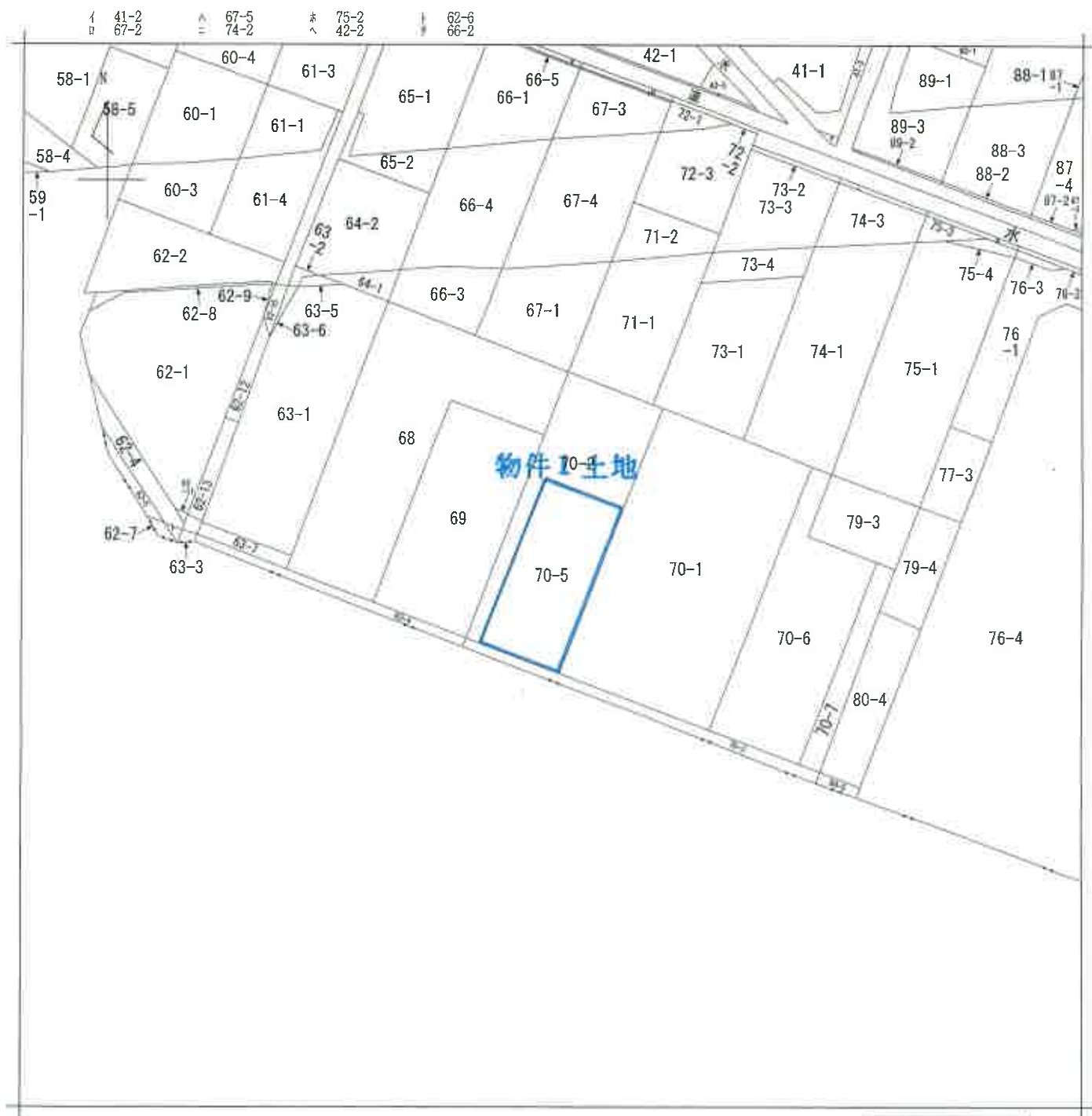
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (伊勢原市役所・白図)



(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 分   | 所 在   | 伊勢原市田中宇天神前 |  |                 |                | 地 番 | 70番5     |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 区 分    |  | 座 標 系 番 号 又 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 |       |            |  |                 | 備 付 年 月 日 (原図) |     |          | 補 事 記 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12月17日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M54926

登記官

(1/1)

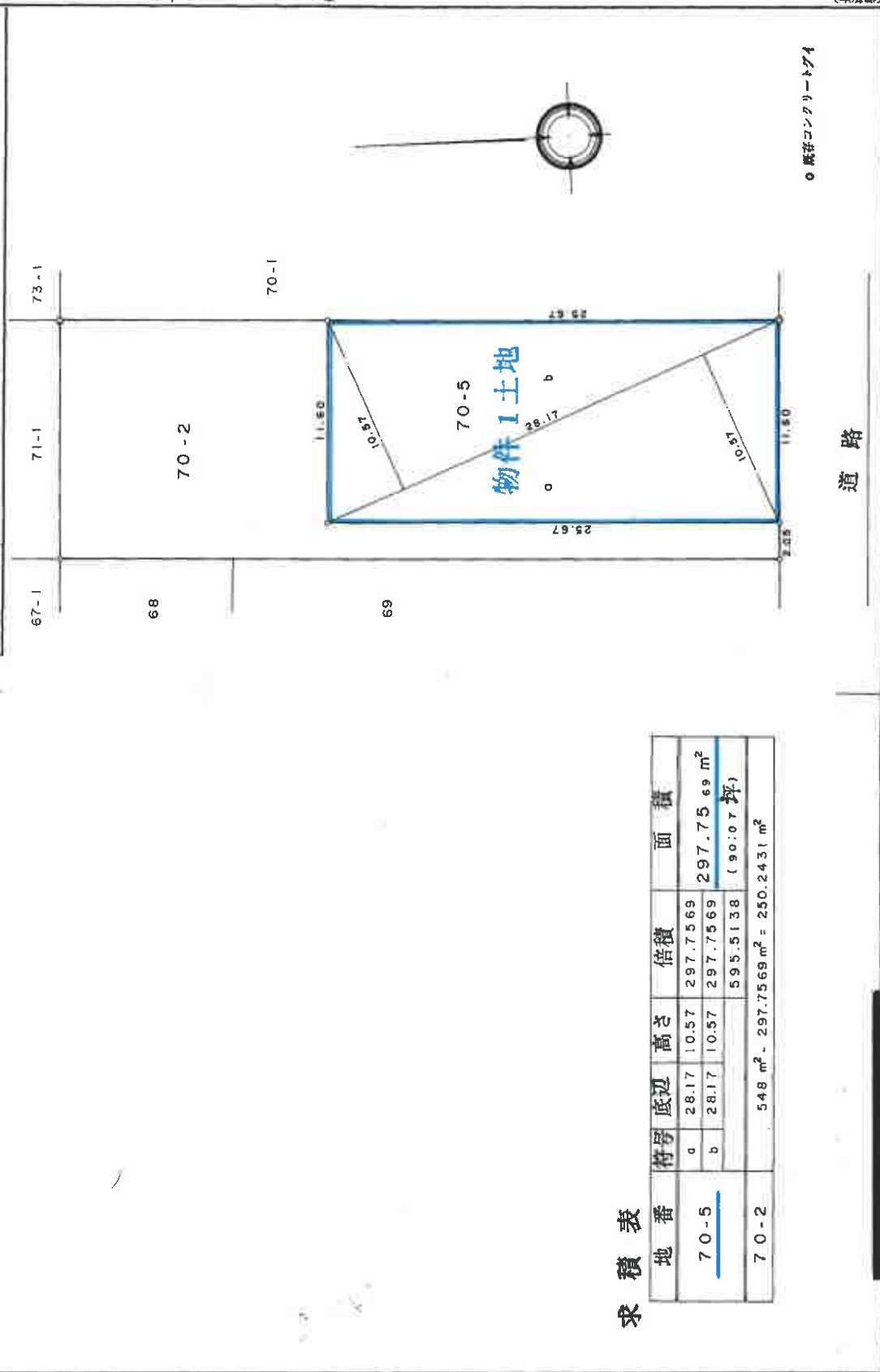
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方税務局厚木支局発給)  
令和6年12月17日 東京法務局新宿出張所

817574

前 70-2 後・新同一  
地 番 70-5、-2

積測量図

土地の所在 伊勢原市田中宇天神前



求積表

| 地番                                                                     | 符号 | 底辺    | 高さ    | 倍積       | 面積                                   |
|------------------------------------------------------------------------|----|-------|-------|----------|--------------------------------------|
| 70-5                                                                   | a  | 28.17 | 10.57 | 297.7569 | 297.7569 m <sup>2</sup><br>(90.07 坪) |
|                                                                        | b  | 28.17 | 10.57 | 297.7569 |                                      |
| 70-2                                                                   |    |       |       | 595.5138 |                                      |
| 548 m <sup>2</sup> - 297.7569 m <sup>2</sup> = 250.2431 m <sup>2</sup> |    |       |       |          |                                      |

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和55年1月7日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
 (横浜地方法務局厚木支局管轄)  
 令和6年12月17日 東京法務局新宿出張所

登記官

735207

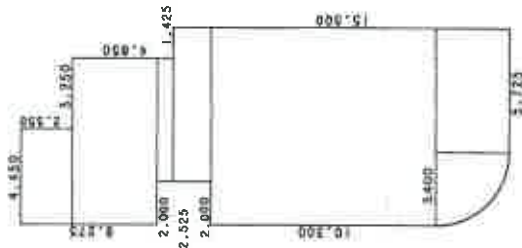
各階平面図

家屋番号 70-5

建物各階平面図

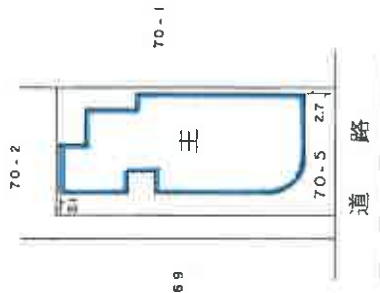
建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

一階



室積算

|        |   |       |   |                |
|--------|---|-------|---|----------------|
| 2.350  | X | 4.450 | = | 10.457500      |
| 3.925  | X | 7.700 | = | 30.222500      |
| 0.725  | X | 5.700 | = | 4.132500       |
| 1.800  | X | 7.125 | = | 12.825000      |
| 10.300 | X | 9.125 | = | 93.887500      |
| 3.400  | X | 5.725 | = | 19.485000      |
| 3.400  | X | 3.400 | X | 1/4 = 9.080380 |
| 合計     |   |       |   | 180.170380     |
| 床面積    |   |       |   | 180.17 ㎡       |



道路

(日調書12)

作製者

8月1日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

昭和63年8月10日 (長瀬)

63.8.10

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。  
(横浜地方方法務局厚木支局管轄)

令和6年12月17日

東京法務局新宿出張所

登記官

735208

各階平面図

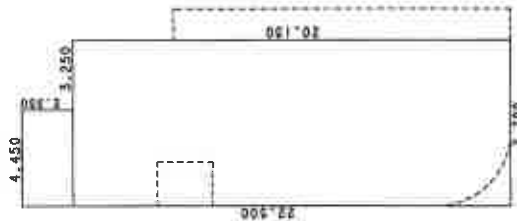
家屋番号

70-5

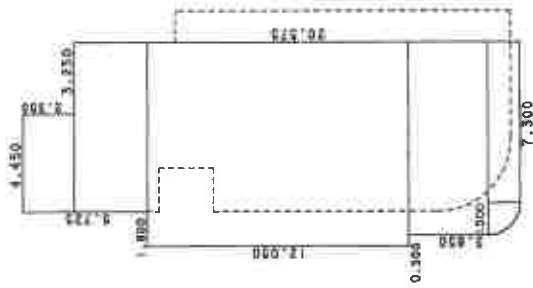
建物各階平面図

建物の所在  
伊勢原市田中宇天神前70番地の5

3 階



2 階



作製者

8 月 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

昭和63年8月10日  
(長瀬 純)

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。  
(横浜地方法務局厚木支局管轄)  
令和6年12月17日 東京法務局新宿出張所

登記官

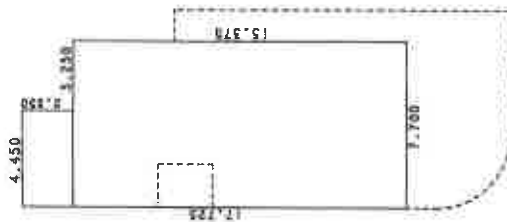
735209

各階平面図

家屋番号 70-5

建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

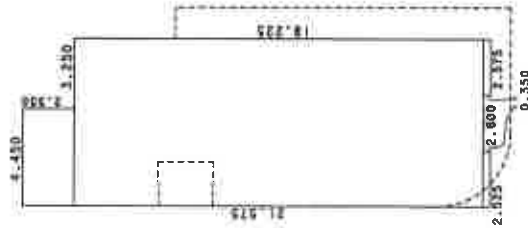
5 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 15.375 X 7.700 | = | 118.387500 |
| 合計             |   | 128.845000 |
| 床面積            |   | 128.84 ㎡   |

4 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 18.875 X 7.700 | = | 145.337500 |
| 0.350 X 2.525  | = | 0.883750   |
| 0.350 X 2.575  | = | 0.901250   |
| 合計             |   | 157.580000 |
| 床面積            |   | 157.58 ㎡   |

作製者

年 8 月 (日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調書12)

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。  
(横浜地方方法務局厚木支局管轄)  
令和6年12月17日 東京法務局新宿出張所

登記官

735210

各階平面図

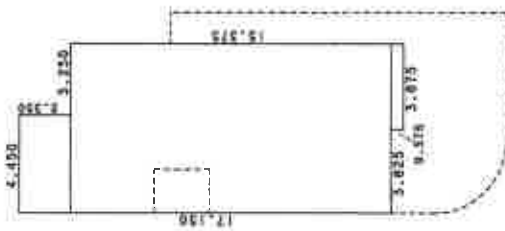
家屋番号 70-5

建物の所在 伊勢原市田中宇天神前70番地の5

建物各階平面図

4/4

6 階



求積表

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 2.350 X 4.450  | = | 10.457500  |
| 14.800 X 7.700 | = | 113.960000 |
| 0.575 X 3.875  | = | 2.228125   |
| 合計             | = | 128.845625 |
| 床面積            | = | 128.84 ㎡   |

昭和63年8月10日

(長瀬剛)

作製者

8月1日作製

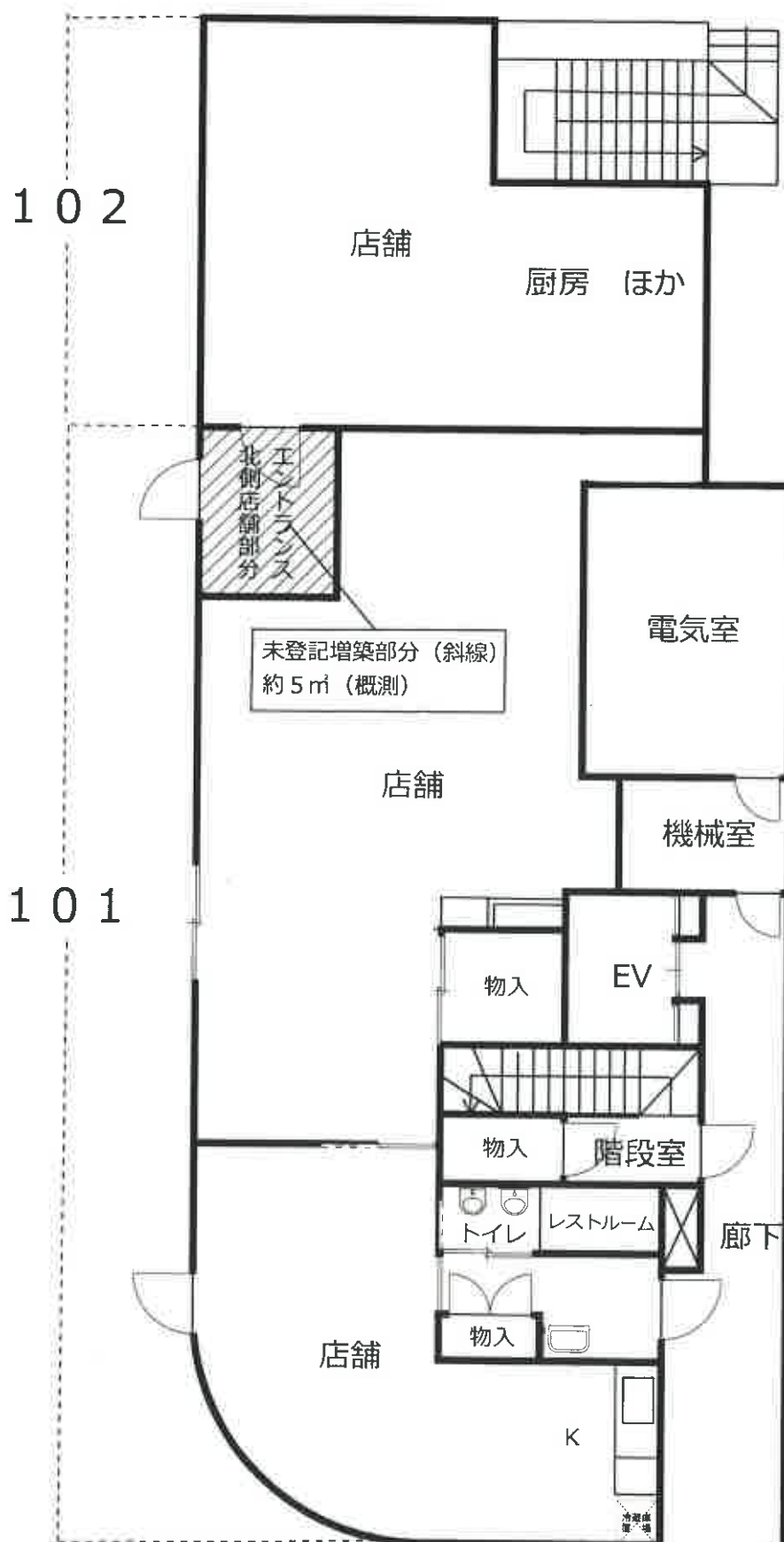
縮尺

1/

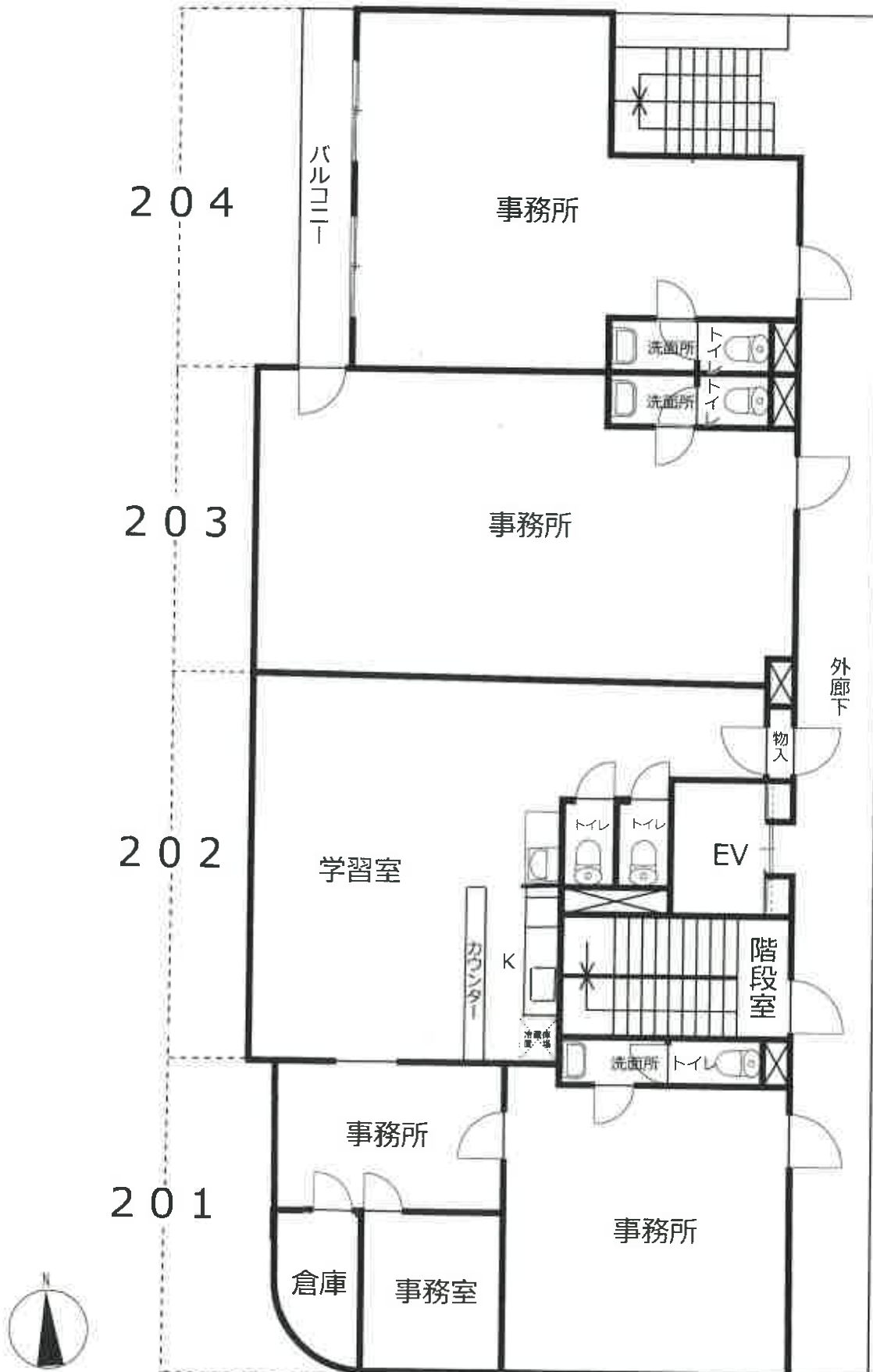
申請人

縮尺 1/250

1 階

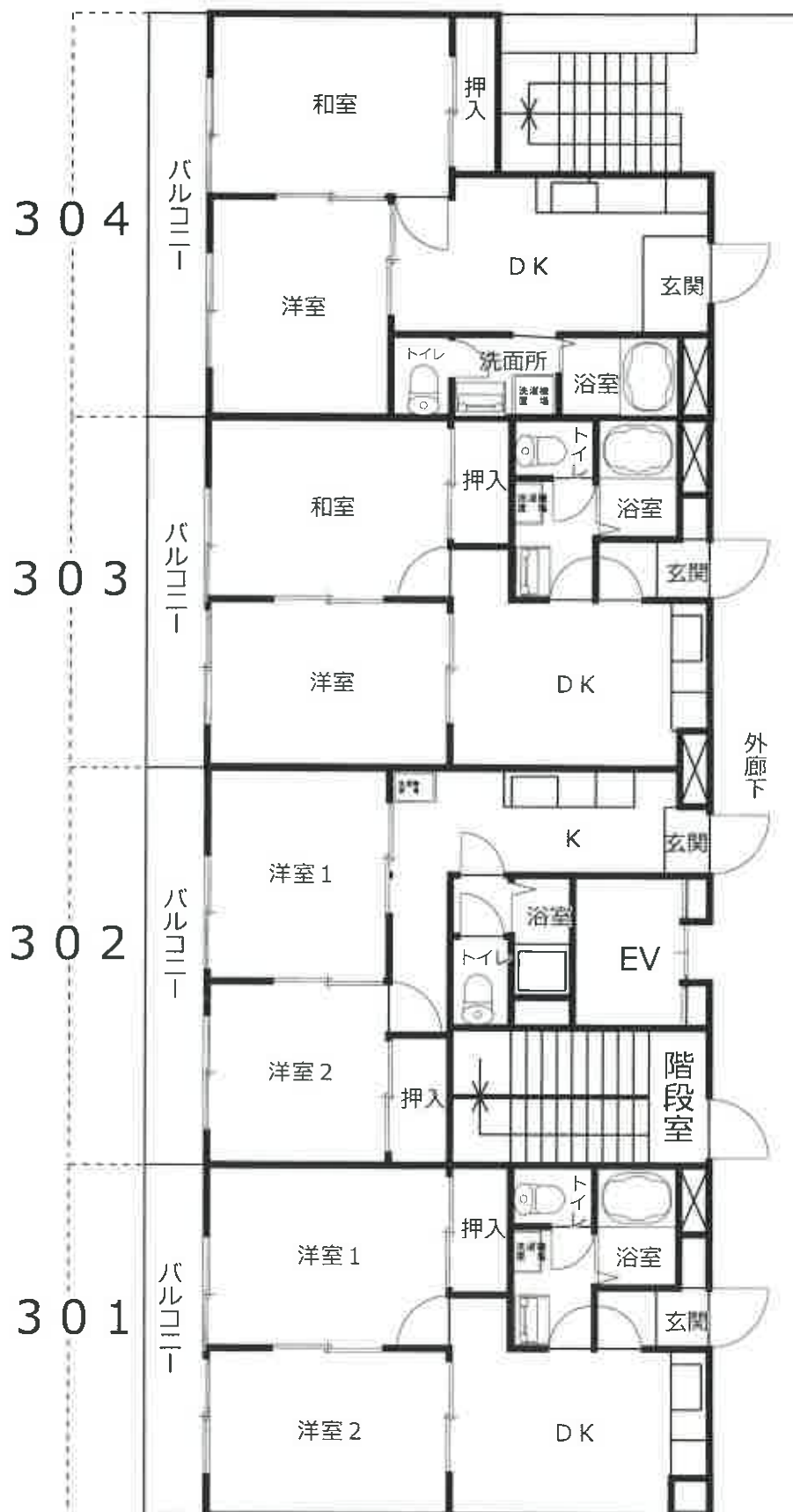


## 2 階

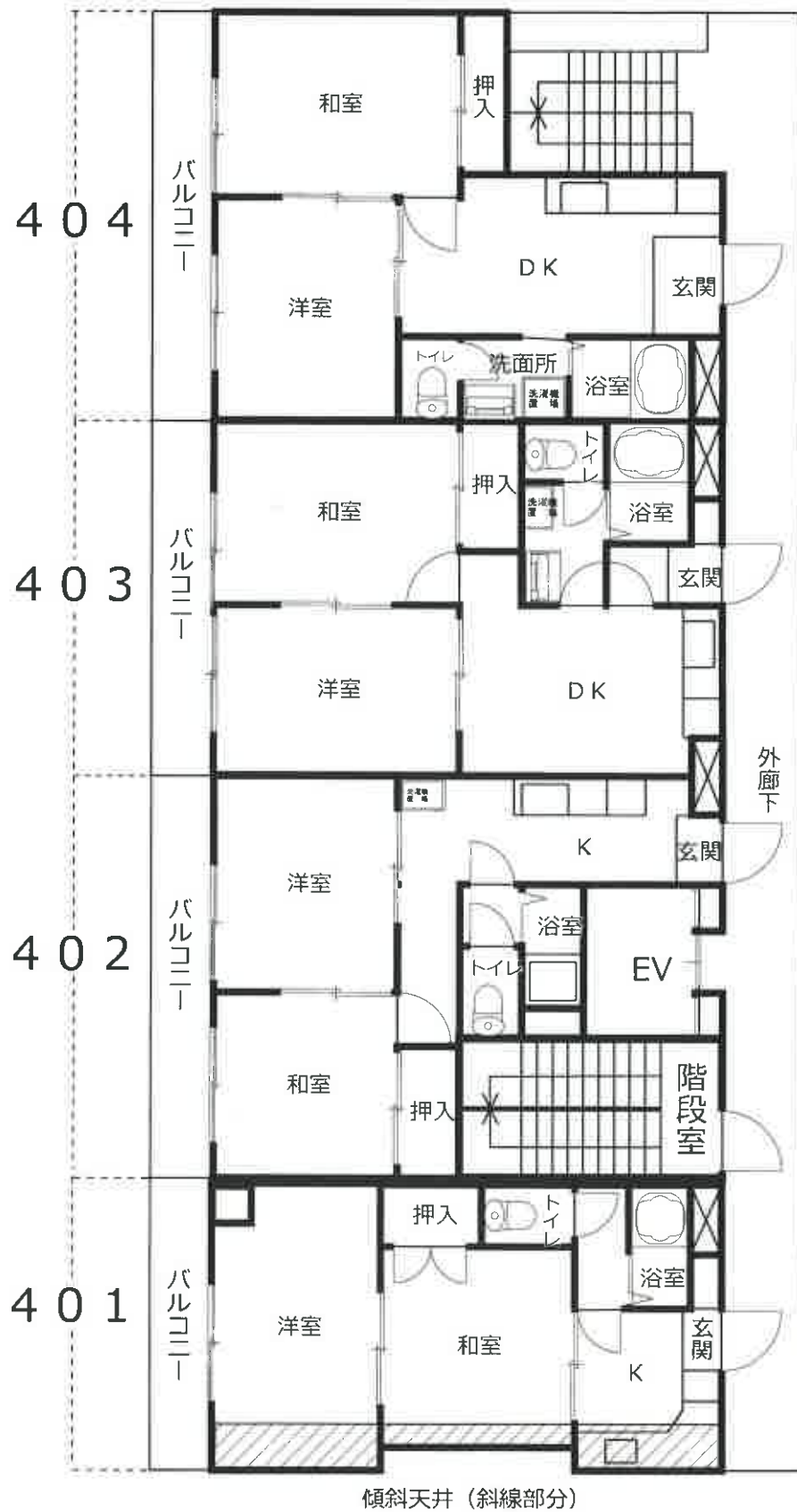


間取略図

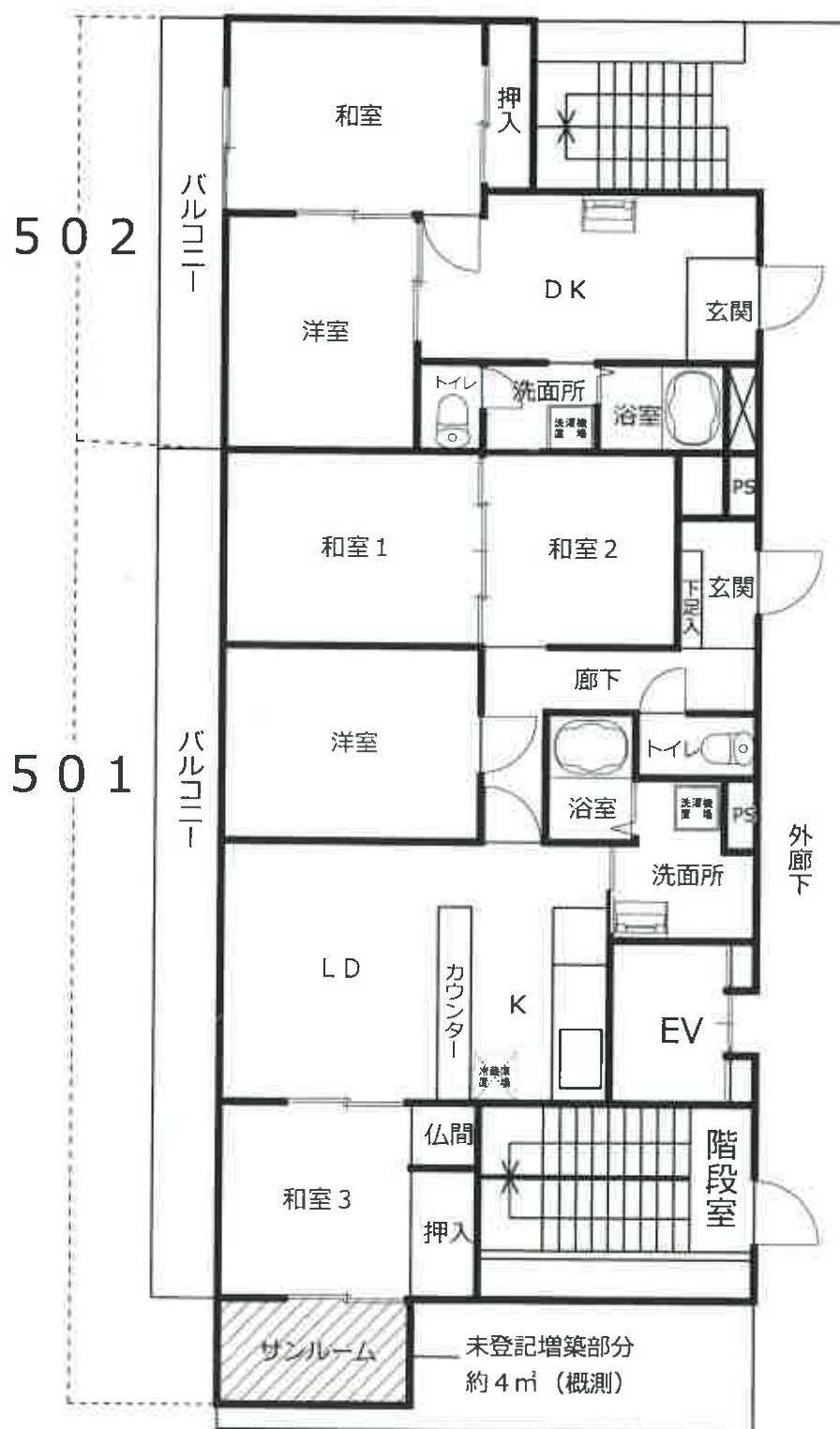
# 3 階



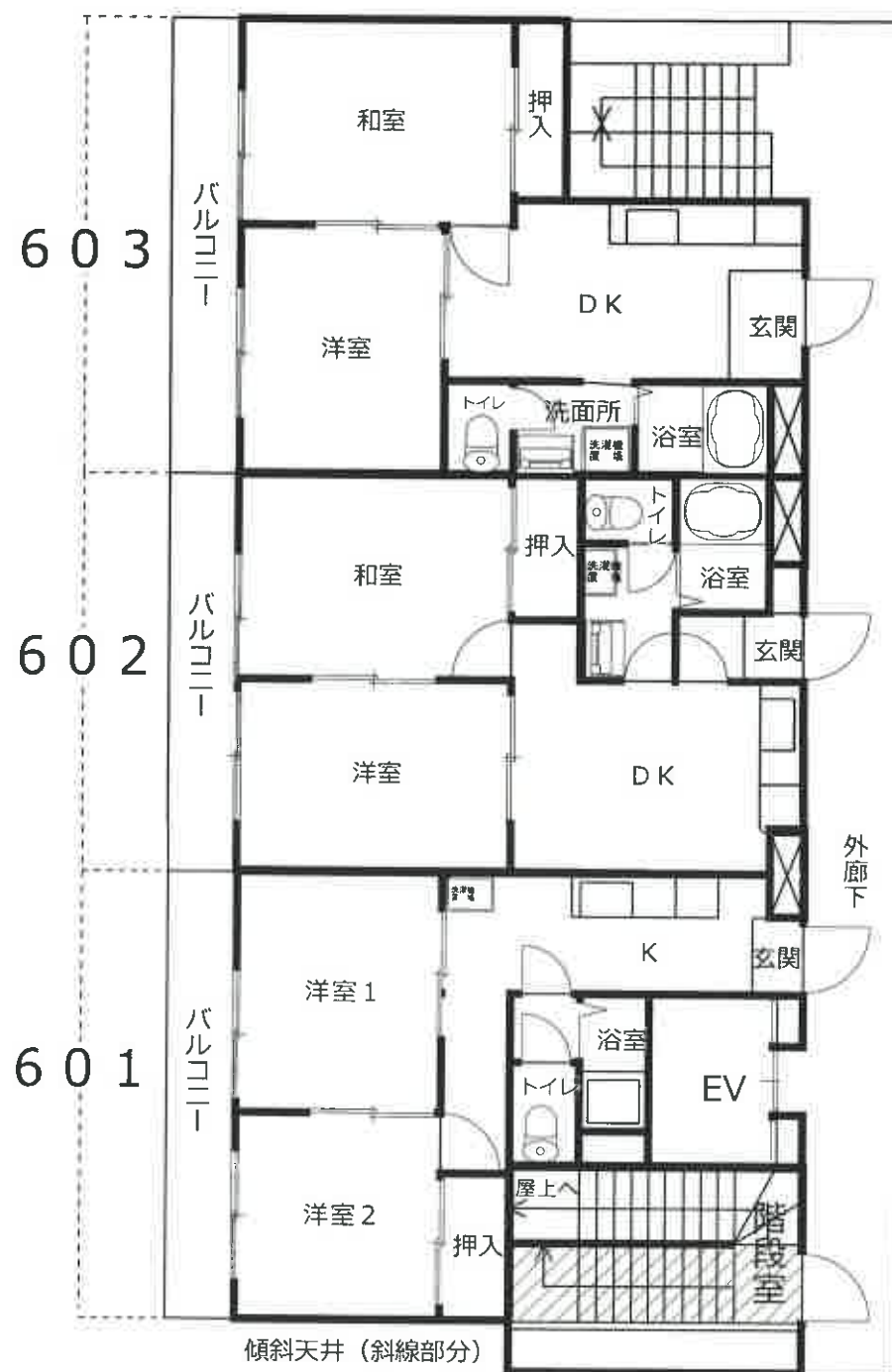
# 4 階



# 5 階



# 6 階



## 塔 屋

