

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 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 50 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間 (ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 |
| | 地 番 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 1 6 9 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 |
| | 地 番 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 1 6 9 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 7 1 平方メートル
2 階 3 5. 6 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第82号
令和7年6月27日受理
令和7年8月 6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 |
| | 地 番 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 1 6 9 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件近隣住民	1 本建物には、債務者兼所有者が居住していた。 2 この二、三か月は見かけていない。 (令和7年7月9日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、債務者兼所有者に対し、占有関係に関する照会書を郵送したところ、令和7年2月5日から誰も居住していない旨記載された陳述書が返送されたが、同陳述書は無記名で返信封筒に差出人の記載もなかった。
- 3 本建物内には細かな損傷があり、また、全般に経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 4 本建物内には、主要な家財道具類は存しない。
- 5 2階廊下上側付近に屋根裏収納があるが、床面積に算入する規模ではない。
- 6 本土地上には、タイヤ、廃資材等が残置されている。
- 7 本土地上の草、樹木の枝等が敷地外まで伸びている。
- 8 本土地は南西側及び北西側で、建築基準法42条1項1号の町道に接している（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月27日(金) : :	当庁	債務者兼所有者に対し照会書郵送
令和7年7月1日(火) 9:45 — 10:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年7月1日(火) 11:00 — 11:05	横浜地方法務局厚木支局	横浜地方法務局厚木支局
令和7年7月1日(火) : :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年7月9日(水) 9:25 — 9:30	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)、近隣住民より占有状況等聴取(電話)
令和7年7月30日(水) 13:30 — 14:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日 () : :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 7 月 3 0 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年5月12日

横濱地 区画整理事務所

(6 枚目)

地図整理番号：M20863

667629

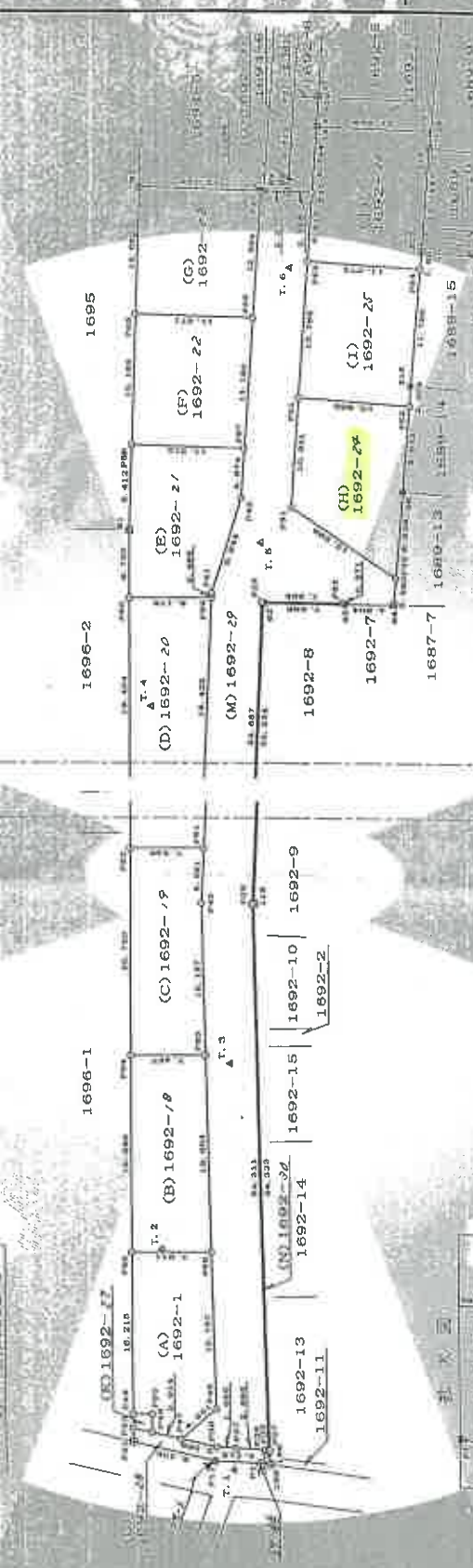
前1692-1 後新田一

地積測量図 1/3

地積測量図

所在地 愛知県豊川市野中町字下新久

1/3



境界の種別	
道路境界	1
地積境界	2
地積境界	3
地積境界	4
地積境界	5
地積境界	6
地積境界	7
地積境界	8
地積境界	9
地積境界	10
地積境界	11
地積境界	12
地積境界	13
地積境界	14
地積境界	15
地積境界	16
地積境界	17
地積境界	18
地積境界	19
地積境界	20
地積境界	21
地積境界	22
地積境界	23
地積境界	24
地積境界	25
地積境界	26
地積境界	27
地積境界	28
地積境界	29
地積境界	30
地積境界	31
地積境界	32
地積境界	33
地積境界	34
地積境界	35
地積境界	36
地積境界	37
地積境界	38
地積境界	39
地積境界	40
地積境界	41
地積境界	42
地積境界	43
地積境界	44
地積境界	45
地積境界	46
地積境界	47
地積境界	48
地積境界	49
地積境界	50

地積測量図



地積	面積	地積	面積
1	100.000	11	100.000
2	100.000	12	100.000
3	100.000	13	100.000
4	100.000	14	100.000
5	100.000	15	100.000
6	100.000	16	100.000
7	100.000	17	100.000
8	100.000	18	100.000
9	100.000	19	100.000
10	100.000	20	100.000
21	100.000	31	100.000
22	100.000	32	100.000
23	100.000	33	100.000
24	100.000	34	100.000
25	100.000	35	100.000
26	100.000	36	100.000
27	100.000	37	100.000
28	100.000	38	100.000
29	100.000	39	100.000
30	100.000	40	100.000
31	100.000	41	100.000
32	100.000	42	100.000
33	100.000	43	100.000
34	100.000	44	100.000
35	100.000	45	100.000
36	100.000	46	100.000
37	100.000	47	100.000
38	100.000	48	100.000
39	100.000	49	100.000
40	100.000	50	100.000

500

申請人

作製市 土地家屋調査士

作製市 土地家屋調査士

作製市 土地家屋調査士

作製市 土地家屋調査士

作製市 土地家屋調査士

作製市 土地家屋調査士

667630

地番 1592-1

地積測量図

土地所在地 愛知県愛西市半原字下新久

座標求積表

地番	(G)1592-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P60	121.129	110.783	110.783	0.000	0.000
P61	127.366	130.804	130.804	18.6215	18.6215
P62	136.986	142.491	142.491	1.056	1.056
P63	140.248	147.032	147.032	1.748	1.748
P64	146.026	142.496	142.496	2.914	2.914
P65	133.231	129.198	129.198	4.401	4.401
P66	121.129	110.783	110.783	15.707	15.707
合 計				7.911	7.911
座 積				140.36	140.36

地番	(G)1592-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P67	114.907	115.688	115.688	19.604	19.604
P68	127.306	130.804	130.804	7.457	7.457
P69	133.231	129.198	129.198	19.588	19.588
P70	121.129	110.783	110.783	7.911	7.911
合 計				54.559	54.559
座 積				150.89	150.89

座標求積表

地番	(G)1592-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P61	127.366	130.804	130.804	15.137	15.137
P62	136.986	142.491	142.491	5.591	5.591
P63	140.248	147.032	147.032	7.346	7.346
P64	146.026	142.496	142.496	20.720	20.720
P65	133.231	129.198	129.198	7.457	7.457
合 計				56.251	56.251
座 積				150.89	150.89

地番	(G)1592-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P61	140.248	147.032	147.032	19.422	19.422
P62	151.577	162.807	162.807	0.170	0.170
P63	166.008	157.758	157.758	19.404	19.404
P64	146.026	142.496	142.496	7.346	7.346
合 計				46.342	46.342
座 積				150.89	150.89

座標求積表

地番	(G)1592-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P67	151.577	162.807	162.807	0.496	0.496
P68	151.577	162.807	162.807	9.844	9.844
P69	151.577	162.807	162.807	4.874	4.874
P70	151.577	162.807	162.807	11.232	11.232
P71	151.577	162.807	162.807	8.412	8.412
P72	151.577	162.807	162.807	0.700	0.700
P73	151.577	162.807	162.807	4.170	4.170
合 計				35.89	35.89
座 積				150.89	150.89

地番	(G)1592-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P67	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P68	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P69	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P70	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P71	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P72	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
P73	151.577	162.807	162.807	1.190	1.190
合 計				7.911	7.911
座 積				150.89	150.89

座標求積表

地番	(G)1592-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P65	156.828	187.346	187.346	12.094	12.094
P66	172.682	197.832	197.832	12.172	12.172
P67	182.447	190.666	190.666	12.092	12.092
P68	174.934	180.437	180.437	11.977	11.977
合 計				48.335	48.335
座 積				150.89	150.89

地番	(G)1592-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座 積
P61	157.036	183.774	183.774	10.731	10.731
P62	150.876	174.746	174.746	15.390	15.390
P63	138.608	170.637	170.637	9.606	9.606
P64	143.310	182.761	182.761	8.573	8.573
P65	146.000	189.689	189.689	10.866	10.866
合 計				55.196	55.196
座 積				150.89	150.89

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成17年 5月 4日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年5月12日 横浜地方法務局 享木 安司

横浜地方法務局蔵本

(8枚目)

地圖整理番号: M20863

第 11 卷

中華書局(上海)

申請人

1	500
---	-----

667631

1892-1893-77

地積測量図

上越の所在

02/01

地 名	(7) 693-2f	X ₀	Y ₀	X _{n+1} -X _n	注 解
銅 島					
P53		184.807	195.185	268.647049	13.789
P51		187.036	193.774	-3077.66376	10.895
P52		148.060	199.898	-1493.547770	21.008
316		149.171	191.567	1456.909280	17.786
P54		155.950	201.408	1842.184218	11.073
					併 面 積
					151.21476540
					163.21 戸

地 點	標 高	$\{X_{n+1} - X_n - 1\}$	距 離
P54	156.693	201.406	1.067
P54	168.682	202.956	10.154
317	162.317	211.404	1.706
318	163.242	212.838	11.259
18	172.368	206.231	6.584
P30	168.647	200.792	6.812
P63	164.807	198.165	11.078
借 面 積		302.461260	
地 積		161.2256260	
		161.22	市

地 名	地 类	GN 1002-27	Xn	Yn	$\{X_{n-1} \dots X_{n-1}\}$	Yn	解
223	湖 渠	110.286	96.984		-253.904112		2.000
248		108.498	97.862		-70.264916		1.748
260		109.677	96.337		269.802466		1.966
249		111.116	98.029		70.384822		1.329
		总 量		6.016200			
		地 积		3.0091900			
		地 积		3.00	m ²		

[illegible]

地 号	地 点	X ₀	Y ₀	(X _{n+1} - X _{n-1}) ²	距 离
P47		105.880	99.142	-224.9531956	3.888
P46		102.686	100.717	-677.700731	1.868
P37		101.137	103.784	-375.834408	2.869
P38		98.769	103.446	-892.348466	0.305
P35		98.503	103.007	3548.530750	64.311
P48		133.019	104.640	7310.360490	54.687
P29		147.420	105.091	1354.203109	7.889
P23		141.197	120.434	-1106.027662	0.273
63		140.927	170.454	-692.898610	4.604
64		137.132	173.400	-402.114600	1.269
P32		136.608	175.637	3413.779291	10.269
P31		150.876	174.745	5243.165058	33.632
P30		168.847	200.792	3950.181016	2.358
88		170.648	199.307	761.597746	2.377
69		172.466	197.991	422.612794	0.269
P43		172.682	197.832	-3387.279504	90.764
P42		165.343	173.420	-3889.223300	7.843
P41		151.867	143.210	-2396.046970	35.509
P40		136.986	142.491	-6068.812522	90.439
P46		104.925	103.541	-3220.746346	1.501
併 入 数				1364.841313	
面 積				682.4208565	
延 長				622.47	

地 點	(N) 1092	ρ	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)^2$	Y_n	Y_n^2
觀 音	98	503	103	607	-3589	671729	66
228	98	372	98	372	3556	622232	333
116	132	901	132	901	7112	910194	31
62	247	213	247	213	1328	792596	166
63	140	92	140	92	-1028	451284	166
P33	131	107	131	107	1106	627982	166
P47	247	220	247	220	-1354	203198	166
P28	133	019	133	019	-7119	586180	166
					26	146693	166
					13	073016	166
					12	07	166

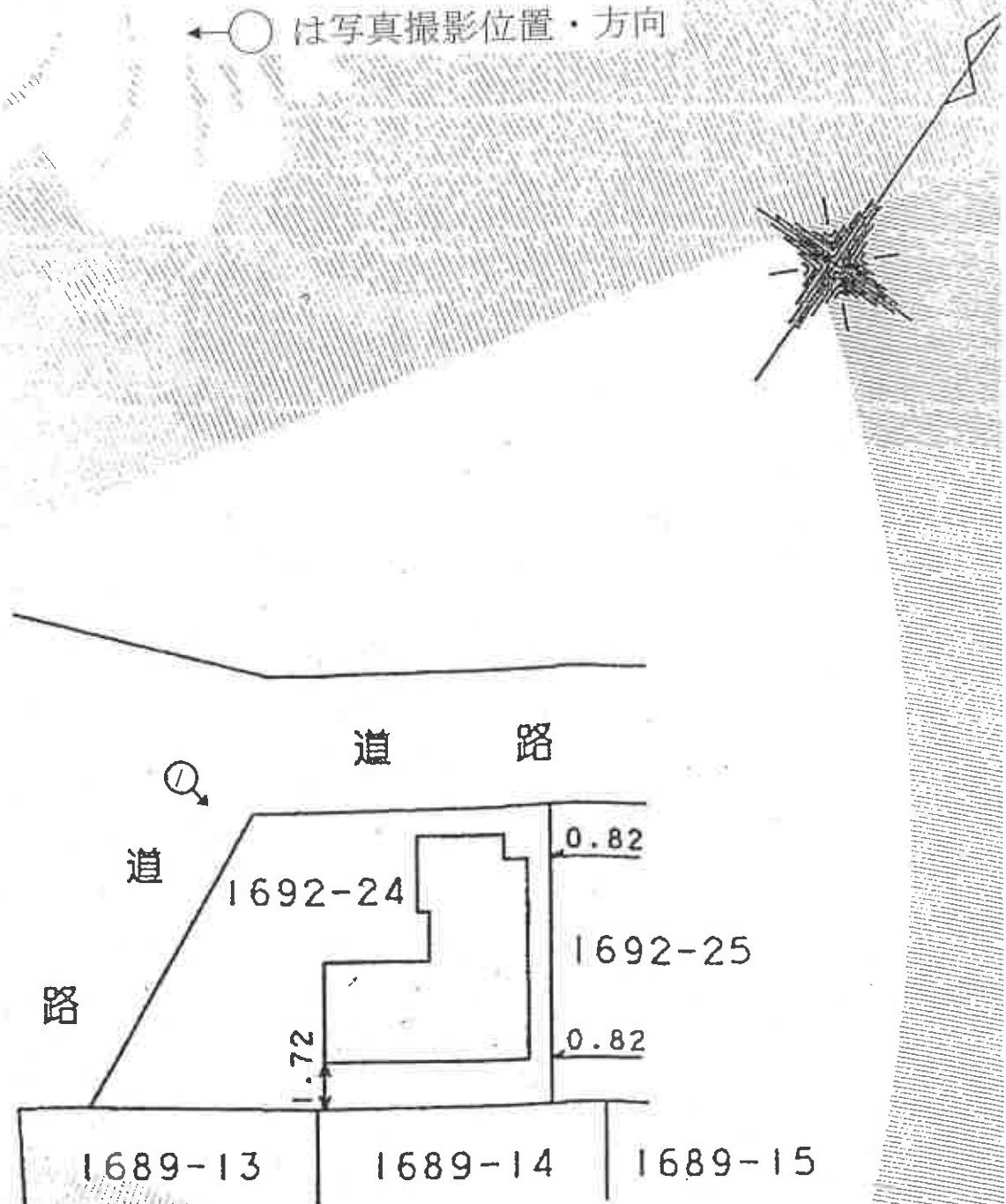
年	月	日	1933年10月—22日	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{X}_n - \bar{Y}_n$	$\bar{Y}_n$
10	10	10	170.548	170.548	199.397	-149.09	187.246
10	10	11	180.111	180.111	200.748	-20.637	199.474
10	10	12	172.111	172.111	200.231	-28.120	192.111
10	10	13	174.544	174.544	200.122	-25.578	194.666
10	10	14	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	15	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	16	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	17	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	18	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	19	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	20	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	21	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
10	10	22	176.565	176.565	207.338	-30.773	207.338
					平均	面	積
					22.04	22.04	22.04

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

壬戌年正月廿四日登記

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



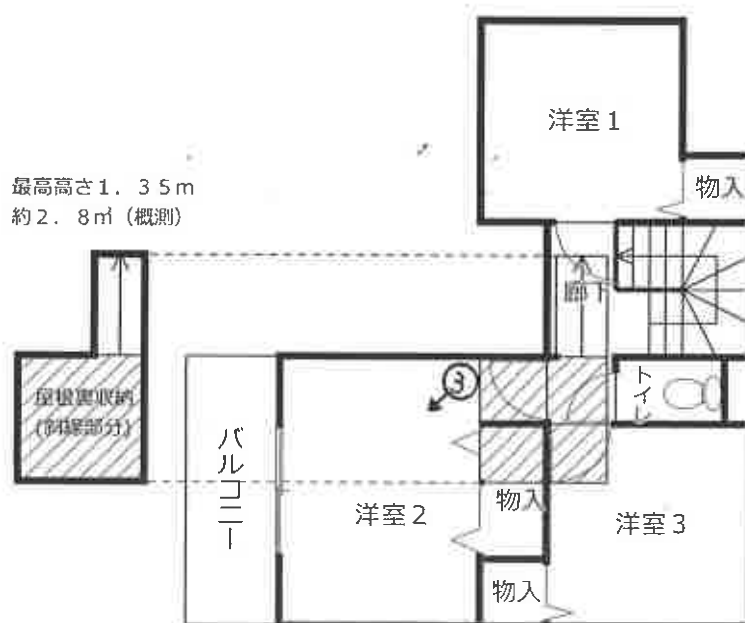
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



①



②



(// 枚目)

③



④



⑤



令和7年（ケ）第 82 号
令和7年 7月30日 現地調査
令和7年 8月 7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 5 , 7 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1 , 5 8 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 4 , 2 1 0 , 0 0 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 |
| | 地 番 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字下新久 1 6 9 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 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「本厚木」駅の北西方約15.3km（道路距離）、「細野橋」バス停徒歩約5分、「成井新聞店前」バス停（コミュニティ）徒歩約2分。	
付 近 の 状 況	周辺には空地が残る郊外の開発された住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 高さの最高限度10m
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	151.21㎡ 台形 間口約12.2m、奥行約10.9～17.1m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約5m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～0.3m高く約12.2m、北西側が幅員約5m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～1.2m高く約10.9m、それぞれ接面。	
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。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	◇ 物件1土地は雑草木が繁茂し、一部敷地外に伸びている箇所がみられるほか、タイヤ・廃資材等が置かれている。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成18年2月2日新築（登記記載） 約20年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレートぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、畳 等 トイレ×2、浴室、屋根裏収納（注1） 等
床面積（現況）	1階：44.71㎡、2階：35.60㎡、延80.31㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注2）	
建物の利用状況	令和7年7月30日内部立入調査。 所有者が占有していると思われる。	
特 記 事 項	（注1）2階廊下上側付近に折畳式ハシゴによる屋根裏収納（最高高さ約1.35m、概測約2.8㎡）があるところ、床面積に算入する規模ではない。 （注2）目視調査の結果、全体的には経年相応の摩滅・損傷・老朽化・汚損・機能的陳腐化が認められた。 ◇ 神奈川県厚木土木事務所まちづくり・建築指導課及び建築計画概要書等によると、確認済証番号：第H17確認建築KBI07534号，交付年月日：平成17年10月20日で建築確認、検査済証番号：第H17確済建築KBI10156号，交付年月日：平成18年2月22日で完了検査を受けている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	34,100	$\times \frac{97}{100}$	33,100	$\times 151.21$	$\times 1.00$	= 5,010,000

◇ 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 愛川－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 34,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：角地で優るが形状で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なしと判定した。

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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	150,000	× 80.31	× 0.27	= 3,250,000

◇ 現価率

- ・経過年数20年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率20%（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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

2. 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	5,010,000	×	0.55 法定地上権	= 2,760,000

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	5,010,000	－ 2,760,000		× 1.0	× 0.7		= 1,580,000
2	3,250,000	＋ 2,760,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,210,000
一括価格（合計）							= 5,790,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：必要なし。
- ◇ 競売市場修正：-30%と判定した。
- ◇ その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 愛川ー3

所 在：愛川町半原字原2303番11外
価 格：39,500円／㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅16km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：119㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西4.7mm町道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3, 7 7 8, 7 3 7 円
物件2 3, 2 9 8, 9 9 9 円

第7 附属資料の表示

位置図

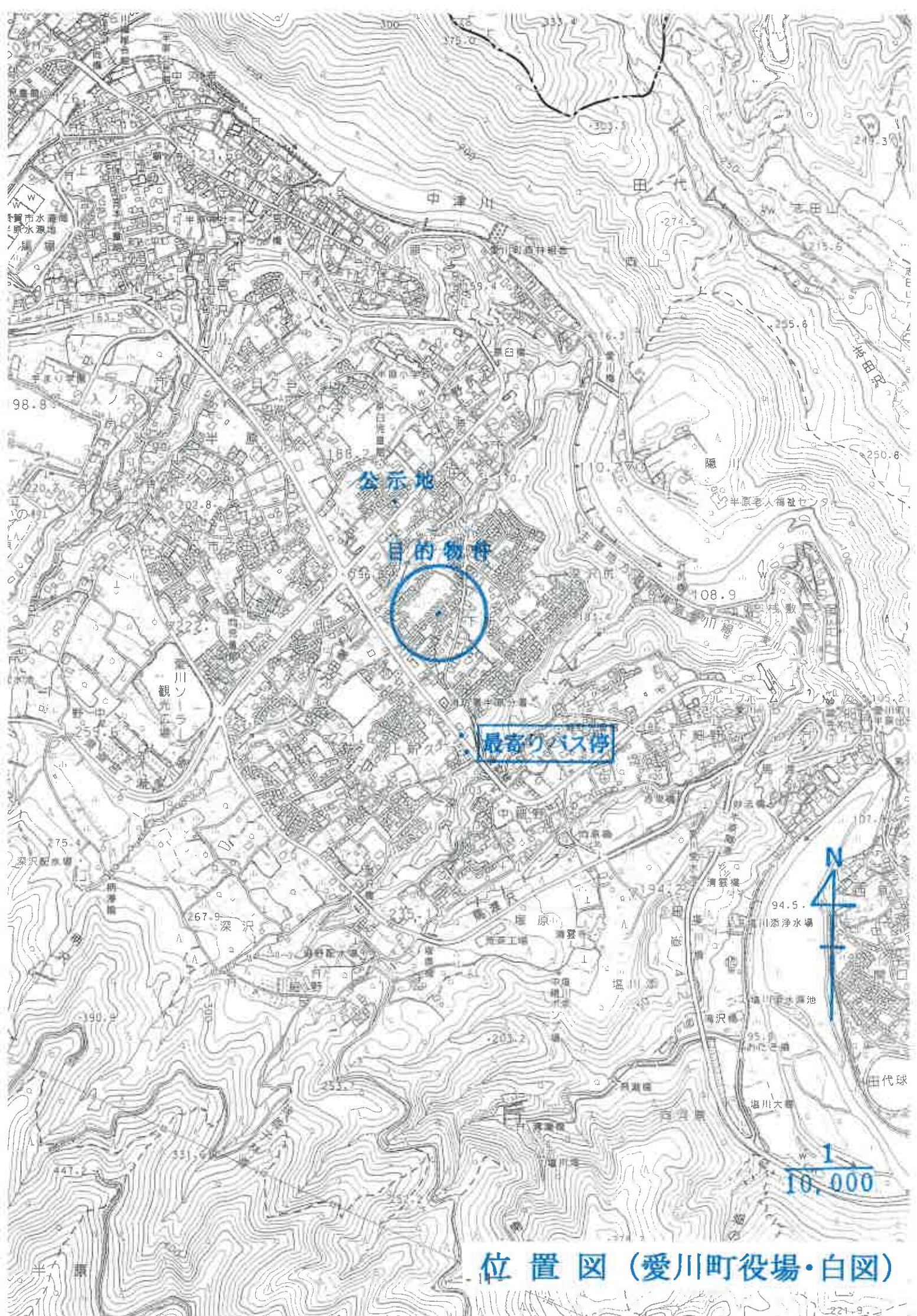
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

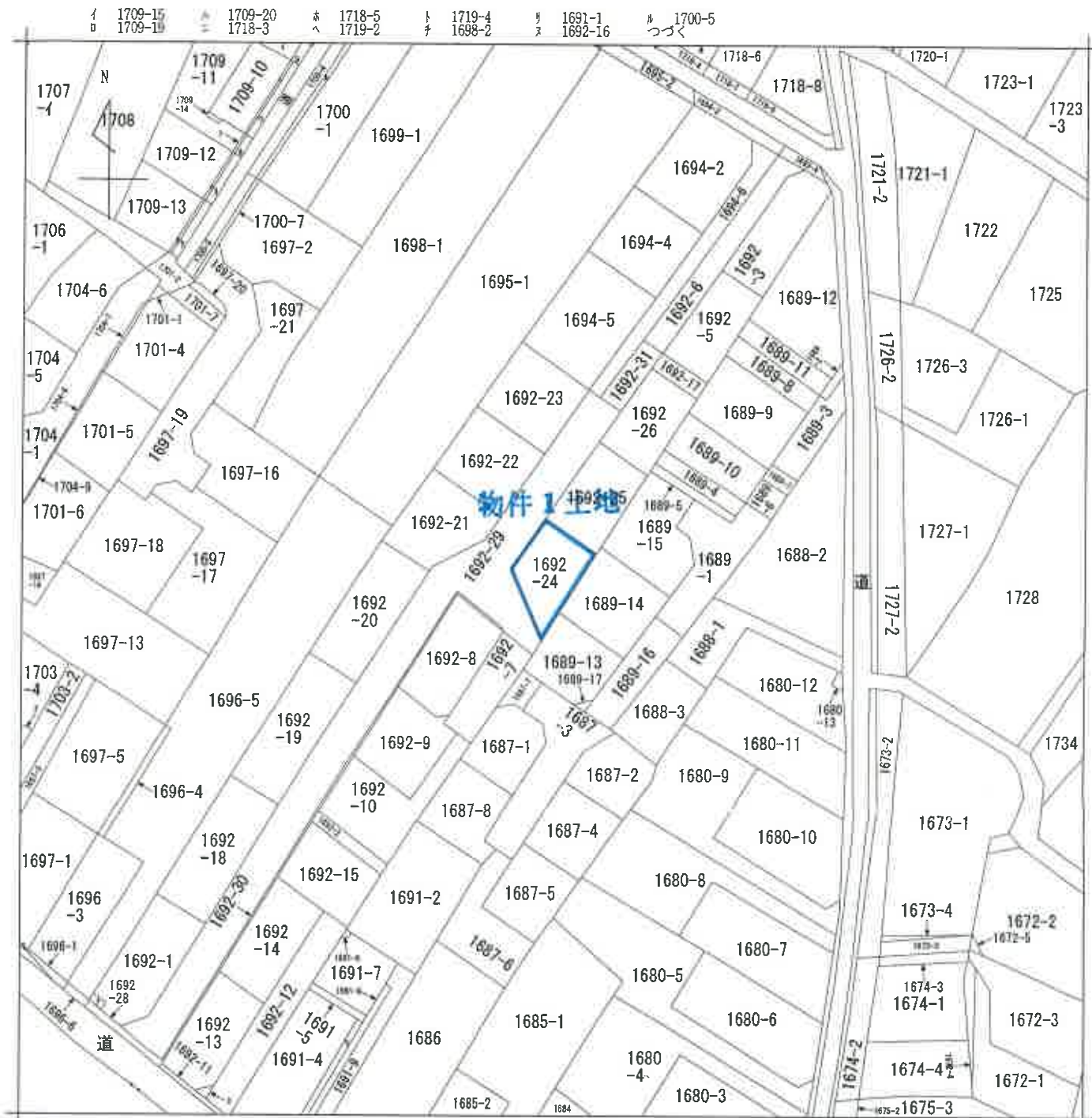
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (愛川町役場・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。

地番区域見出
半原

請求部	所在	愛甲郡愛川町半原字下新久			地番	1692番24		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	大正13年3月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月12日

横浜地方事務局厚木支局

地図整理番号: M20862

登記官

(1/2)

登記年月日：平成17年1月24日

令和7年5月12日

横浜地方方法務局厚木支局

登記官

667629

前1692-1 後新同一

地番
1692-1
-18 ~ -31

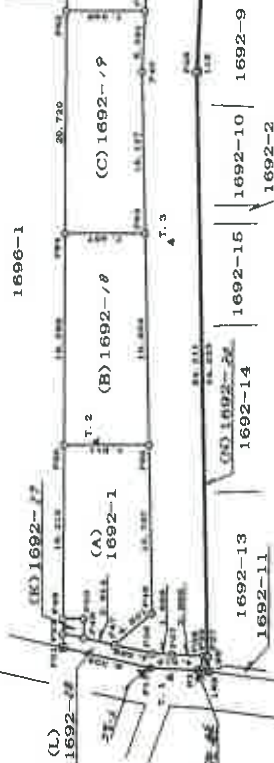
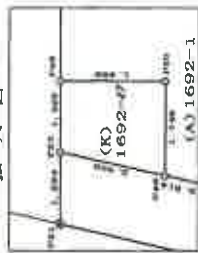
地積測量図

土地の所在
愛甲郡愛川町半原字下新久

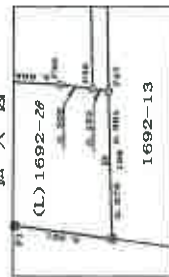
1/3

A

拡大図



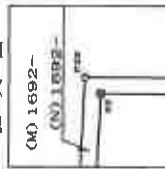
拡大図



面積一覽表

測点番号	面積	Y	面積
T. 1	100.000	100.000	
T. 2	118.905	112.928	
T. 3	124.978	131.827	
T. 4	149.860	180.740	
T. 5	181.084	170.176	
T. 6	168.713	192.841	

拡大図



境界線の類別	
△	基準点
□	四角コンクリート板
○	コンクリート板
●	鉄板
○	計算点

製作者

年 12 月 21 日作製

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M20863

(1/3)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月12日 横浜地方支務局 厚木支局 登記官

667630

地番 1692-1
18-31

地積測量図

土地の所在 愛甲郡愛川町半原字下新久

座標求積表

地番	(A) 1692-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P66	121.129	110.783	-419.978983		18.215
P49	111.116	98.029	-1132.431008		1.956
P50	109.577	99.237	-259.802466		1.748
P48	108.498	97.862	-361.766814		2.914
P47	105.880	99.142	-354.234366		4.501
P46	104.925	103.541	934.664807		15.707
P65	114.907	115.668	1874.284272		7.811
		併面積	280.706872		
		併面積	140.3534360		
		地積	140.36	m ²	

地番	(B) 1692-1P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P66	114.907	115.668	721.421316		19.604
P63	127.306	130.804	2395.952496		7.487
P64	133.231	126.193	-787.099926		19.598
P68	121.129	110.783	-2029.987692		7.911
		併面積	301.189194		
		併面積	150.5946970		
		地積	150.59	m ²	

地番	(C) 1692-1P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P63	127.306	130.804	491.189020		15.137
P40	136.986	142.491	1635.659082		6.591
P61	140.248	147.032	1329.160280		7.346
P62	146.026	142.495	-999.887415		20.720
P64	133.231	126.193	-2354.864890		7.487
		併面積	301.189194		
		併面積	150.5946970		
		地積	150.59	m ²	

地番	(D) 1692-2P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P61	140.248	147.032	816.174532		19.422
P59	151.577	102.807	2891.452320		8.176
P60	158.008	107.759	-875.714658		19.404
P62	146.026	142.495	-2530.711200		7.346
		併面積	301.201094		
		併面積	150.6006470		
		地積	150.60	m ²	

座標求積表

地番	(E) 1692-2P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P69	151.577	162.807	-999.797787		0.496
P41	151.577	163.210	614.648860		9.844
P42	155.343	172.420	1072.969680		4.874
P67	158.090	176.446	2079.083218		11.212
P68	167.129	169.808	688.741248		8.412
P11	162.145	163.028	-1486.489304		6.700
P60	158.008	167.768	-1687.344302		8.176
		併面積	301.791893		
		併面積	150.8957965		
		地積	150.89	m ²	

地番	(F) 1692-2P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P67	158.090	176.446	-281.980708		13.199
P66	165.528	167.346	3185.668024		11.671
P66	174.034	180.437	288.338326		13.189
P68	167.129	169.808	-2860.245982		11.212
		併面積	301.787690		
		併面積	150.8938450		
		地積	150.89	m ²	

地番	(G) 1692-2P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P66	165.528	167.346	-421.903192		12.594
P43	172.692	187.832	3347.119608		12.112
P2	182.447	190.686	429.379832		12.892
P66	174.034	180.437	-3082.613603		11.671
		併面積	301.782645		
		併面積	150.8913225		
		地積	150.89	m ²	

地番	(H) 1692-2P				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
P61	157.036	169.774	517.322310		10.931
P31	150.876	174.746	-3220.200860		12.290
P32	138.608	176.637	-1328.693906		8.636
P6	143.310	162.761	1727.468972		8.573
P62	146.060	169.898	2608.539948		10.866
		併面積	302.426965		
		併面積	151.2129825		
		地積	151.21	m ²	

作製者

16年12月21日作成

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年2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。

令和7年5月12日

横浜地方方法務局厚木支局

登記官

607492

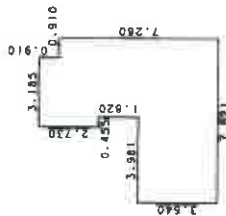
各階平面図

家屋番号 1692番24

建物図面
各階平面図

建物の所在 愛知県愛川町半原字下新久1692番地24

1階

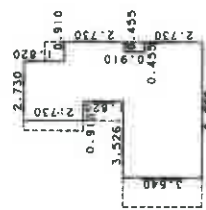


家屋表

3.981 × 3.640 = 14.490840
0.455 × 2.730 = 1.242150
2.730 × 6.190 = 22.358700
0.910 × 7.280 = 6.624800

合算 44.716490
所収積 44.71 m²

2階



家屋表

2.730 × 1.820 = 4.968600
3.640 × 0.910 = 3.312400
2.730 × 1.820 = 4.968600
5.801 × 0.910 = 5.278910
6.256 × 2.730 = 17.078880

合算 35.607390
所収積 35.60 m²

物件2建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年2月10日登記

1階



2階

