

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 2 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 1 2 月 4 日から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 0 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 1 2 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 2 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 1 0 時から午後 3 時までの間 (ただし、午後 0 時 1 5 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,830,000 2,264,000	一括	566,000	53,727	8,936
1	300,000				
2	20,000				
3	820,000				
4	40,000				
5	1,650,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 6 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 2 2 9 9 番地 4、2 2 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.11平方メートル
2階 53.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 6 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 2 2 9 9 番地 4、2 2 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |



11

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.11平方メートル
2階 53.76平方メートル



令和 7 年(ケ)第 7 2 号
令和 7 年 7 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 2 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	愛甲郡愛川町半原字原
	地 番	2 2 9 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	3 6 . 6 9 平方メートル
2	所 在	愛甲郡愛川町半原字原
	地 番	2 2 9 6 番 5
	地 目	宅地
	地 積	2 . 0 1 平方メートル
3	所 在	愛甲郡愛川町半原字原
	地 番	2 2 9 9 番 4
	地 目	宅地
	地 積	9 8 . 7 6 平方メートル
4	所 在	愛甲郡愛川町半原字原
	地 番	2 2 9 9 番 5
	地 目	宅地
	地 積	5 . 6 1 平方メートル
5	所 在	愛甲郡愛川町半原字原 2 2 9 9 番地 4、2 2 9 6 番地 3
	家屋 番号	2 2 9 9 番 4
	種 類	居宅

物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 88.11 平方メートル 2 階 53.76 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乃至4	
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり(物件2及び4) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)(物件1及び3)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 上記の者が物件1乃至4の土地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5	
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使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件5の建物は、私が住居として使用しています。 2 物件5の建物には下記の不具合があります。 (1) 物件5の建物には現在水道管の水漏れがあり、水道が使えません。水道工事業者に修理の見積を依頼したところ、80万円ぐらいの修理代になると言われました。 (2) 物件5の建物の洋室(2)の天井に雨漏りがあります。 (3) 物件5の建物内でペットとして1匹の猫を飼っています。また、私は10年前まではペットとして1匹の犬も飼っていました。 (4) ベランダの床板が外れてしまっているの、足の踏み場がほとんどなく、事実上ベランダは使用できません。 (5) 私は煙草を吸いません。

(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

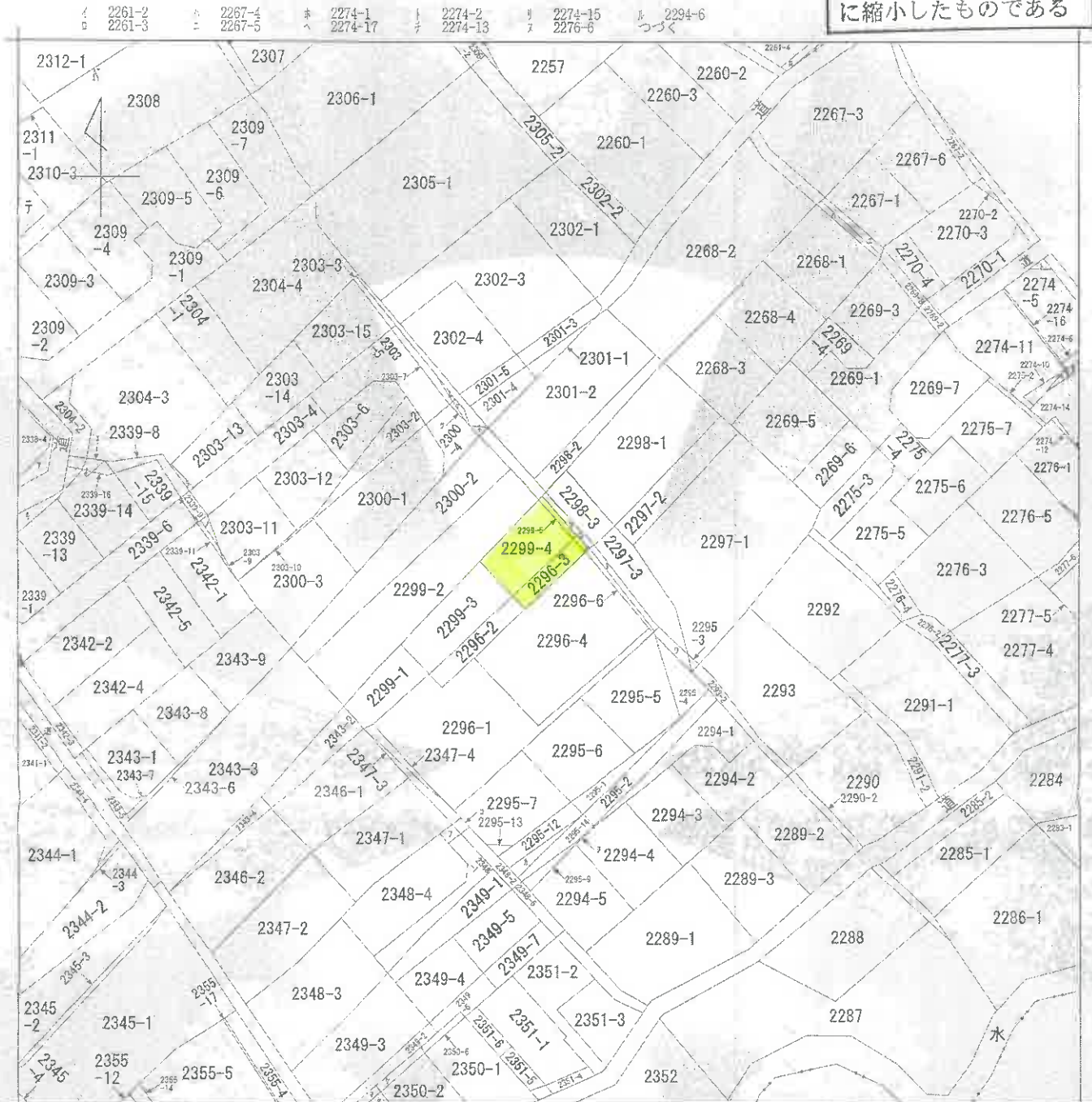
- 1 受命物件の状況は、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、3枚目記載のとおりである。
- 3 物件5の建物には、全体的にかなりの劣化が進行していた。関係人の陳述のとおり、洋室(2)の雨漏りの跡や、ベランダの床の損傷が見受けられた。
- 4 評価人によると、本件土地の北西側及び北東側に接する道路は町道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月9日（水） 16：17 — 16：38	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年7月14日（月） 12：46 — 13：03	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談
令和7年7月24日（木） 11：40 — 11：50	横浜地方法務局 厚木支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
令和7年7月24日（木） 12：51 — 13：26	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談，立入調査（評価人同行）
令和7年7月29日（火） 14：04 — 14：14	横浜地方法務局 厚木支局	土地登記事項証明書受領
年 月 日（ ） ： — ：		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，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。 ☐		

(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。

地番区域見出
半原

請求 部	所 在	愛甲郡愛川町半原字原				地 番	2296番3	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 番 号 又 是 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	大正13年3月			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月14日
横浜地方方法務局厚木支局
登記官

請求番号：16-1
(1/2)

(9 枚目)



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

2295-10
2295-11
2295-8
2296-5
2296-7
2296-8
2299-6
2300-5
2300-6
2300-7
2303-1
2303-8
2339-10
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

登記年月日：昭和60年7月11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。
令和7年4月14日 横浜地方支務局厚木支局

登記官

請求番号 16-5

607943

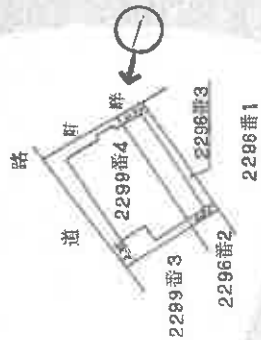
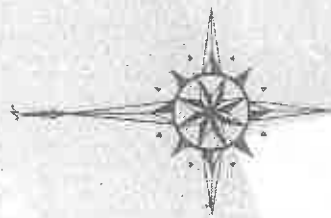
各階平面図

家屋番号 2299番4

建物図面
各階平面図

建物の所在 愛知県豊川市学原字原 2299番4

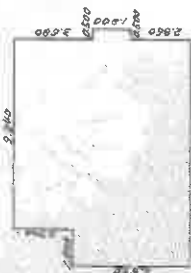
昭和六〇年七月撮影日



床面積計算

$$\begin{aligned} 4,660 \times 4,400 &= 20,504,000 \\ 8,340 \times 2,250 &= 18,765,000 \\ 1,800 \times 4,100 &= 7,380,000 \\ \hline &= 36,649,000 \end{aligned}$$

1階 36,649 m²



床面積計算

$$\begin{aligned} 4,660 \times 3,680 &= 17,148,800 \\ 5,680 \times 2,760 &= 15,676,800 \\ 8,340 \times 4,120 &= 34,360,800 \\ 3,680 \times 3,680 &= 13,542,400 \\ \hline &= 50,728,800 \end{aligned}$$

2階 50,729 m²



←○は写真撮影位置・方向

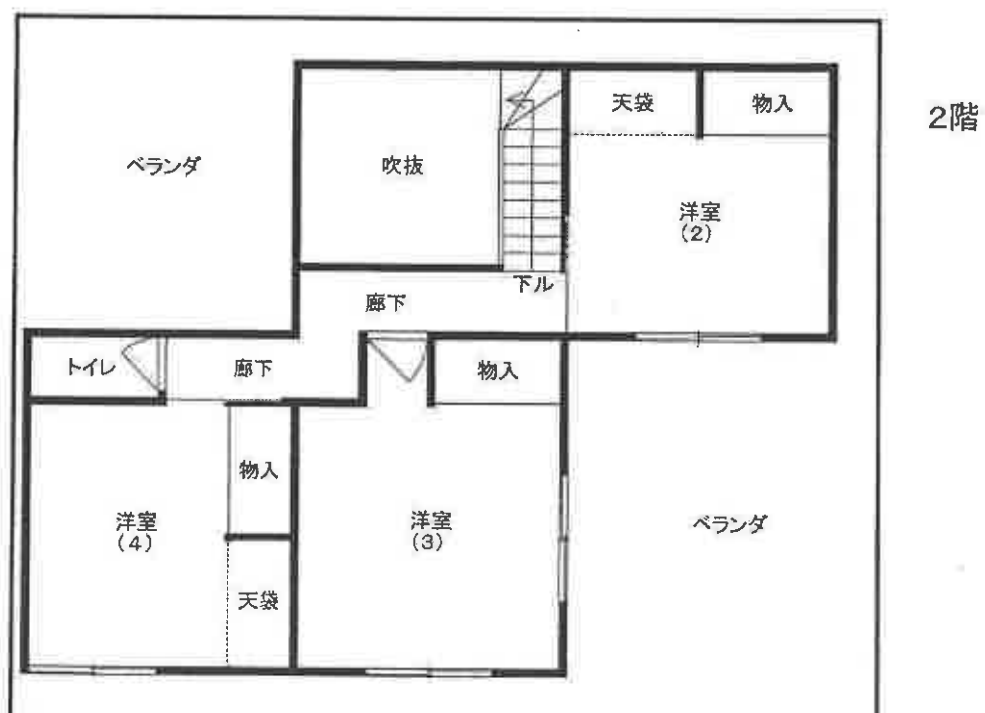
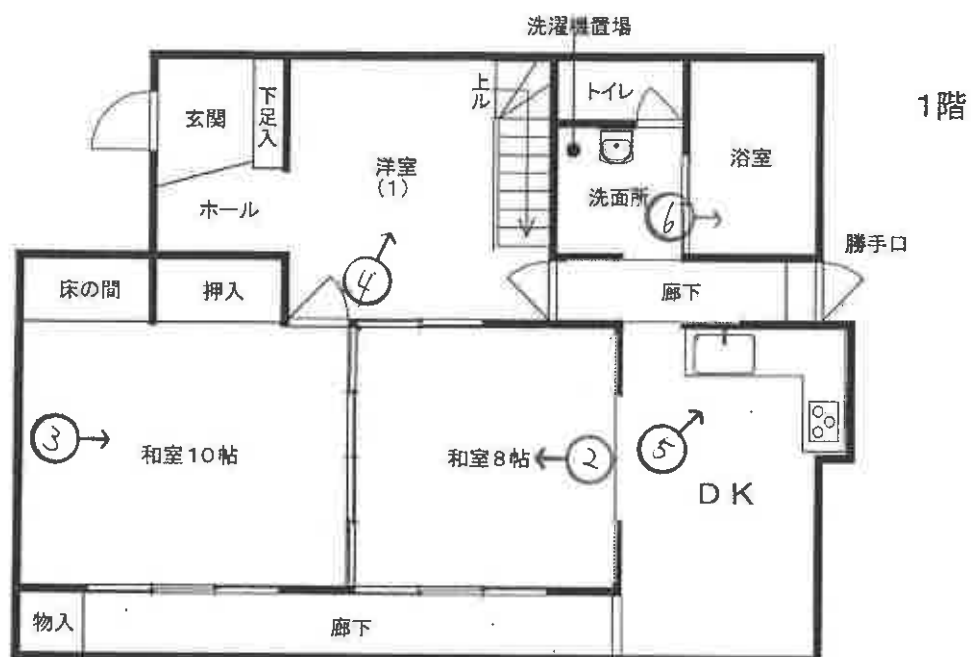
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



①物件5の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 72 号
令和 7 年 7 月 24 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価額（合計）	
金2,830,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金300,000円
物 件 2（土地）	金20,000円
物 件 3（土地）	金820,000円
物 件 4（土地）	金40,000円
物 件 5（建物）	金1,650,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件5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乃至物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
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原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 |
| | 地 番 | 2 2 9 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 6 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 愛甲郡愛川町半原字原 2 2 9 9 番地 4、2 2 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 88.11平方メートル 2階 53.76平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至物件4）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約 16km（道路距離）、バス停「原臼」の北東方約 320m（同前）で、徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	幅員 11m町道沿いに、中小規模一般住宅を中心にして、畑、未利用地等が混在する住宅地域。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分 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%（角地等に伴基準建蔽率 50%） 60% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	（4筆合計）143.07㎡ ほぼ長方形 北西側間口約 13.4m、奥行約 10.5m 建物敷地部分はほぼ平坦で、東側駐車場部分より約 1m高い。南西側隣接地とはほぼ等高に接面し、南東側隣接地とは駐車場部分等の段差なりに接面している。
接面道路の状況	北西側幅員約 11m舗装町道（半原101号線：建築基準法第42条1項）は北東向きに緩やかに下っており、目的土地は道路より約 1～ 1.7m高く約 13.4m接面し、北東側幅員約 4.7m舗装町道（半原7247号線：同前）より約 0～ 1m高く約 10.5m接面する角地である。	
土地の利用状況等	一体となって物件5の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	物件2、物件4は公課証明書上の現況地目が公衆用道路であるが、道路区域には該当していない。	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和52年2月25日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約49年	
	経済的残存耐用年数	－	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2 階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	パネルボード、塗布付仕上げ等	
	内 壁	クロス貼り、パネルボード等	
	天 井	クロス貼り、パネルボード、敷き目張り等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等	
	そ の 他	特筆するものはない	
床面積（現況）	1 階 88.11㎡、2 階 53.76㎡、延床面積 141.87㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）		
現 況 用 途 等	種 類	居宅	
	間 取 り	6 D K（附属資料概略間取図の通り）	
品 等	普通		
保守管理の状態	著しく劣る		
建物の利用状況	令和7年7月24日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。		
特 記 事 項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みは出ていない。 ② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。 ③ 本件建物の現況床面積は法定建蔽率、容積率を超えているが、 建築計画概要書が期間経過により管轄厚木土木事務所において 保存されていないことから閲覧等できず、詳細は不明である。 ④ 債務者兼所有者によれば、建物の不具合として、水道管の水 漏れがあり、水道が使えません。工事業者に修理の見積を依頼 したところ、80万円ぐらいの修理代になると言われました。洋 室（2）の天井に雨漏りがあります。室内でペットとして猫を1 匹飼っています。また、10年前までは犬も1匹飼っていました。		

	ベランダの床板が外れてしまっているので、足の踏み場がほとんどなく、事実上ベランダは使用できません。私は煙草を吸いません。 ⑤ 本建物は全体的にかなりの劣化が進行していた。債務者兼所有者の陳述のとおり、洋室(2)の雨漏りの跡やベランダの床の損傷が見受けられた。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至物件4（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	40,200	102	41,000	× 36.69	× 0.8	= 1,200,000
		100				
2	40,200	102	41,000	× 2.01	× 0.8	= 70,000
		100				
3	40,200	102	41,000	× 98.76	× 0.8	= 3,240,000
		100				
4	40,200	102	41,000	× 5.61	× 0.8	= 180,000
		100				

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

公示地 愛川－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 39,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 40,200\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地は標準画地で補正の必要なし。

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

◇個 別 格 差：目的土地は道路との高低差があること等でやや劣るが、角地等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の老朽化を考慮し、改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して 20%と判定した。

② 物件5（建物）

目的建物は建築後約49年を経過する新耐震基準（昭和56年）以前建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、現況利用の状況、保守管理の状態、経過年数、観察減価を参酌し、特記事項に記載したことも考慮し、中古建物における市場性をも勘案して、再調達原価（1㎡当たり 130,000円と査定）の 2%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
5	130,000	× 141.87	× 0.02	= 370,000

2. 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	1,200,000	×	0.55	法定地上権 = 660,000
2	70,000	×	0.55	法定地上権 = 40,000
3	3,240,000	×	0.55	法定地上権 = 1,780,000
4	180,000	×	0.55	法定地上権 = 100,000
合 計				= 2,580,000

(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	1,200,000	－ 660,000		× 0.8	× 0.7		= 300,000
2	70,000	－ 40,000		× 0.8	× 0.7		= 20,000
3	3,240,000	－ 1,780,000		× 0.8	× 0.7		= 820,000
4	180,000	－ 100,000		× 0.8	× 0.7		= 40,000
5	370,000	＋ 2,580,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 1,650,000
一括価格（合計）							= 2,830,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：受命物件は最寄り駅から遠く、利便性が劣り、住宅地としての需要が少ない地域であり、市場性が著しく劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－20%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 愛川－3

所 在：愛甲郡愛川町半原字原2303番11外
価 格：39,500円／m²
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北西方16km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：119m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西4.7m町道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：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	1,025,595円
物件2	0円（非課税）
物件3	2,760,638円
物件4	0円（非課税）
物件5	3,206,644円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

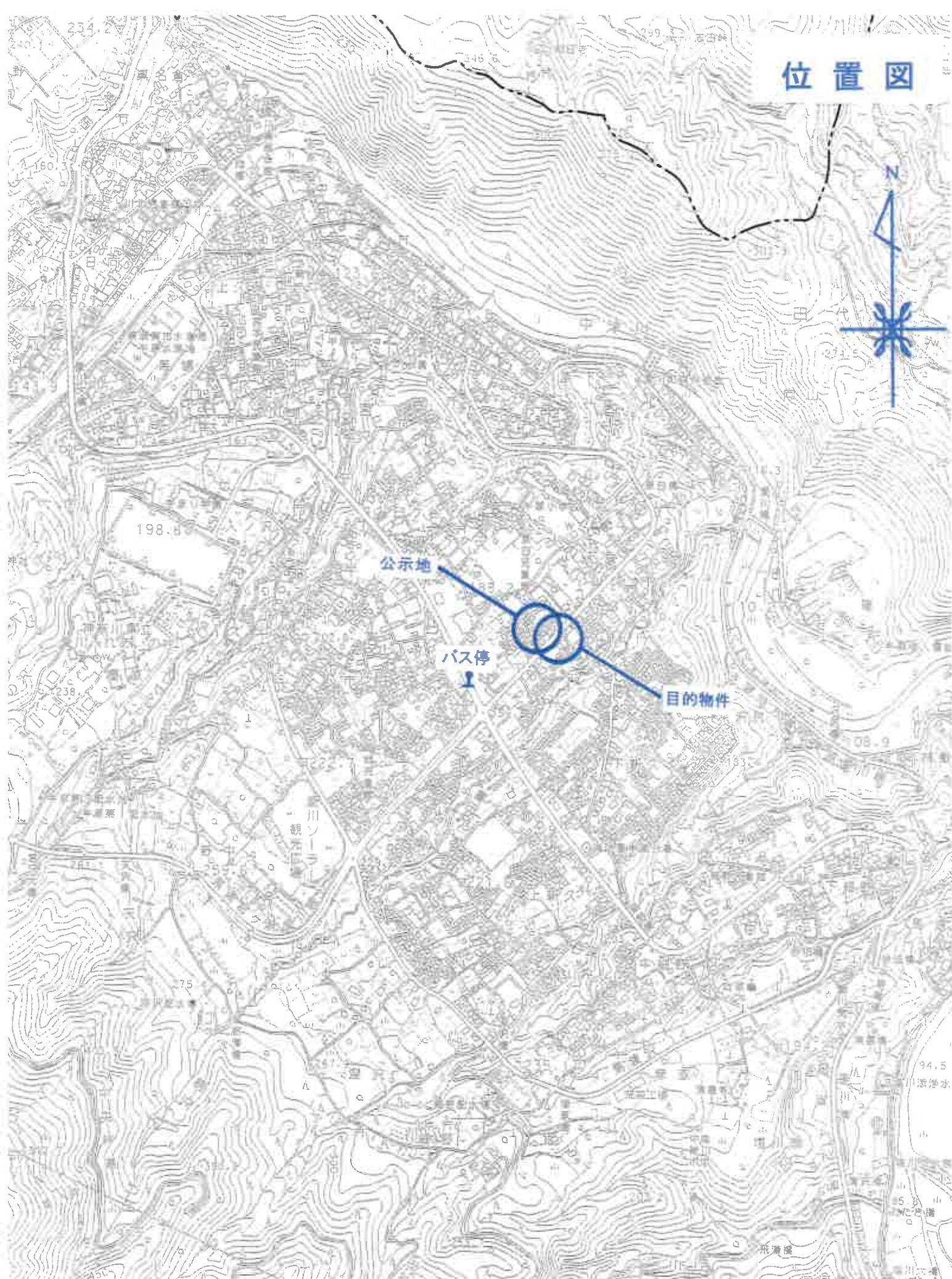
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図



公 函 写

2294-6
ぶく



登記年月日：昭和51年6月3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4月14日 横浜地方法務局厚本支局

登記官

請求番号：16-2

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

2025年7月3日 14:00 1070725

670165

前 2296 後 新開一

番 2296-2, 2296-3

土地の所在 愛知県愛西市半原字原

地 積 測 量 図

物件1

2296-1

2296-2

2296-3

13.65

14.3

195.201

2296-1

2296-2

2296-3

13.65

14.3

195.201

2296-1

2296-2

2296-3

13.65

14.3

195.201

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(日 測 連 9)

登記年月日：平成11年11月17日

670170

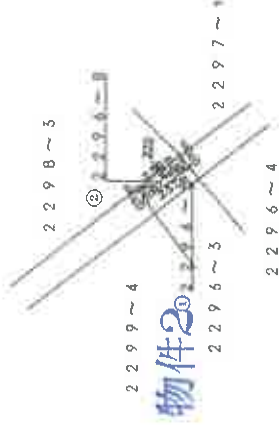
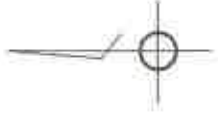
前 2296-5 後・新同一・新
地 番 2296番8,-5 地 積 測 量 図

土地の所在 愛甲郡愛川町半原字原

面積計算表

② 2296番8	2.70 × 0.66	=	1.7820
	2.70 × 0.67	=	1.8090
	× 倍積合計	=	3.5910
	× 面	=	1.7955

① 2296番5 3.81210 = 1.7955 = 2.01114
物件2



境界標の種類
。民境界標

作製者

成元年 11月 10日作製

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 横須賀地方裁判所厚木支部 登記官

登記官

登記年月日：昭和51年6月3日

令和7年4月14日
横濱地方裁判所厚木支部
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。

登記簿

請求番号：16-4

物件 3

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

670176

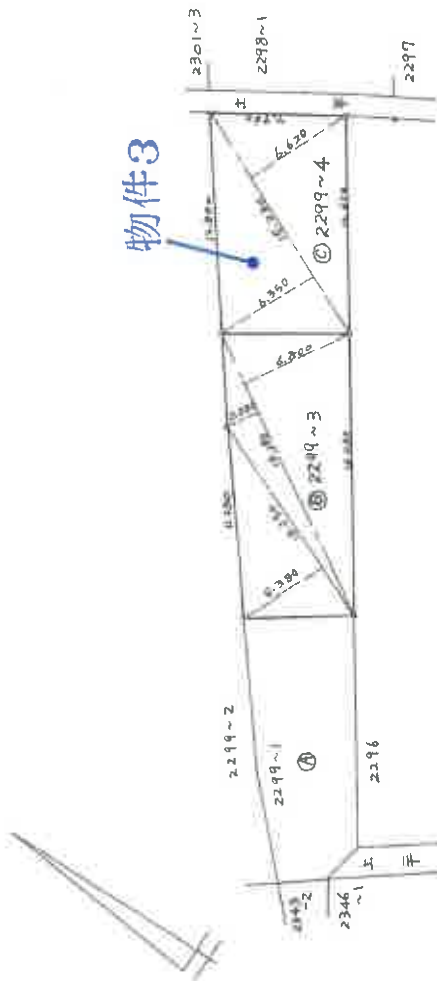
前 2299-1 後・新同一・

地 積 測 量 図

番 2299~3, 2299~4.

土地の所在 厚木市 横川町半原字原

昭和 51 年 6 月 3 日	作 製 年 月 日
作 製 者	
申 請 人	



求 積 (単位)

地 積

$$\begin{aligned} \text{① } 2299 \sim 3 & \\ 12.550 \times 5.380 & = 67.1250 \text{ m}^2 \\ 18.180 \times (2.000 + 6.700) & = 157.0800 \\ \hline \text{計 } 221.2650 & \\ \hline \frac{1}{2} 115.6325 & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② } 2299 \sim 3 & 115 \text{ m}^2 \\ \text{③ } 2299 \sim 4 & 10 \text{ m}^2 \\ \text{④ } 2299 \sim 1 & 54 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{⑤ } 2299 \sim 4 & \\ 15.230 \times (6.350 + 6.620) \times \frac{1}{2} & = 94.7465 \end{aligned}$$

物件 3

$$\begin{aligned} \text{⑥ } 2299 \sim 1 & \\ 269 \text{ m}^2 & (115.6345 + 98.7665) = 54.1989 \end{aligned}$$

(日 測 法 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

登記年月日：平成1年11月17日

670178

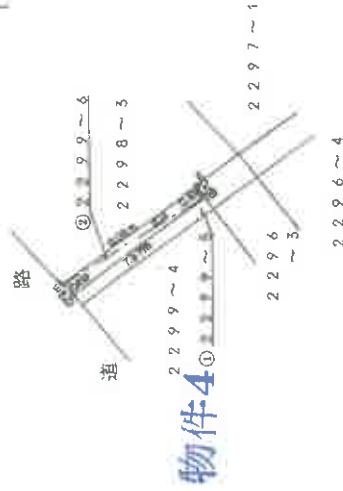
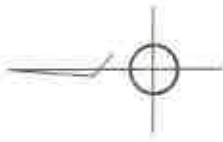
前 2299-5 後・新同一・新
地 番 2299番6,-5 地積測量図

土地の所在 愛甲郡愛川町半原字原

面積計算表

② 2299番6	8.14 × 0.69 = 5.6166
	8.14 × 0.69 = 5.6166
	倍額合計 ~ 11.2332
	× ~ 5.6166
	面積 ~ 5.61
① 2299番5	11.22840 - 5.6166
	= 5.6118

物件4



境界線の種類
。民境界線

作製者

平成元年11月1日(制作)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 横浜地方裁判所厚木支部 登記官

登記官

登記年月日：昭和60年7月11日

令和7年4月14日
横浜地方支務局厚木支局

登記官

請求番号：16-5

607943

各階平面図

建物図面
各階平面図

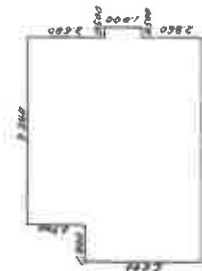
家屋番号 2299番4

建物の所在

愛知県豊川市半原字原2299番地4、2299番地3

昭和六〇年七月七号 発

(日加算)



床面積計算

$$\begin{aligned} 6.600 \times 4.800 &= 31.680.00 \\ 8.400 \times 2.200 &= 18.480.00 \\ 1.800 \times 0.500 &= 0.900.00 \\ \hline &88.136.00 \end{aligned}$$

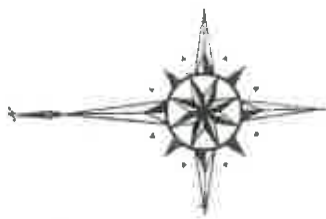
1階 88.13



床面積計算

$$\begin{aligned} 4.100 \times 2.100 &= 8.610.00 \\ 6.500 \times 2.200 &= 14.300.00 \\ 8.300 \times 0.500 &= 4.150.00 \\ 3.600 \times 3.600 &= 12.960.00 \\ \hline &53.760.00 \end{aligned}$$

2階 53.76



物件5



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件5

概略間取図

