

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 3 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間 (ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,520,000 6,016,000	一括	1,504,000	84,965	0
1	850,000				
2	420,000				
3	6,250,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本
 地 番 5 5 4 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2. 0 1 平方メートル

- 2 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本
 地 番 5 5 4 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 9 1. 2 6 平方メートル

- 3 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本 5 5 4 5 番地 1
 家屋 番号 5 5 4 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
 2 階 6 0. 4 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

賃借人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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本
地 番 5 5 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本
地 番 5 5 4 8 番 8
地 目 宅地
地 積 9 1 . 2 6 平方メートル

- 3 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本 5 5 4 5 番地 1
家屋 番号 5 5 4 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル



令和 7年(ケ)第 62号
令和 7年 6月 4日受理
令和 7年 7月 29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 愛甲郡愛川町中津字坂本

地 番 5 5 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 2 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本

地 番 5 5 4 8 番 8

地 目 宅地

地 積 9 1 . 2 6 平方メートル
- 3 所 在 愛甲郡愛川町中津字坂本 5 5 4 5 番地 1

家屋 番号 5 5 4 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1 及び 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 及び 2） ☐ 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（A） ☐ その他の者 上記の者が物件 1 及び 2 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 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (B (占有者) の妻) ☐ ()) の陳述／■提示文書(貸室賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3 年 5 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	令和 3 年 5 月 1 日	
	期間	令和 3 年 5 月 1 日から ■令和 5 年 4 月 3 0 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 7 年 5 月 1 日から ■令和 9 年 4 月 3 0 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■A (債務者兼所有者) ☐ その他の者 ()	
	借主	■B (占有者) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金100,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		不明	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ C (B (占有者) の妻)	1 私は物件3の建物の占有者であるBの妻です。 2 物件3の建物は、Bが賃借権に基づき、私を含めた家族とともに住居として使用しています。 3 物件3の建物の占有状況の詳細は下記のとおりです。 (1) 元々、私の父であるDは、物件3の建物を平成23年3月売買により取得し、私を含めた家族とともに、物件3の建物を所有権に基づき居住していました。 (2) 上記(1)の後、物件3の建物の競売（平成31年2月）及び売買（平成31年4月）が行われ、Dは物件3の建物の所有者ではなくなりました。しかしDは新所有者となったA（債務者兼所有者）と交渉し、賃貸借契約を締結することで、賃借人として物件3の建物に住むことができるようになりました。 (3) 上記(2)の際に締結した賃貸借契約書として「貸室賃貸借契約書」があります。同契約書は紛失してしまいましたが、同契約書の1枚目を撮影した写真が残っていたので、その写真を提示します。なお、同契約書の2枚目以降は撮影していませんでしたので、提示することができません。 (4) 「貸室賃貸借契約書」の1枚目を見ていただければ、賃貸借契約期間が令和元年5月1日から令和3年4月30日までであったことや、賃料が月85,000円（毎月末日限り翌月分支払）であったことがわかっていただけます。 (5) 「貸室賃貸借契約書」を締結して間もなく、Dが外国へ転居しました。Dが物件3の建物に住まなくなったため、令和3年5月1日の契約更新のタイミングで、「貸室賃貸借契約書」と同様の契約条件で、DではなくBを借主として、AとB間で賃貸借契約を締結し直した記憶があります。ただし、賃料については当初の月額85,000円から月額100,000円へ変更されました。なお、AとB間で締結し直した賃貸借契約に係る契約書についても紛失しており提示することができません。 (6) 令和6年4月ころから、Bは月額100,000円の賃料を支払わなくなりました。その理由は、令和6年4月ころにAから、Aが住宅ローンを支払えなくなったので、今後物件3の建物が競売になるかもしれないし、Bがいつまで住めるかわからないような状態だから申し訳ないので、当面の間賃料は支払わなくてよいと言われたためです。その状態のまま、現在に至ります。 (7) 敷金や保証金の有無は、契約書の書面がないためわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	4 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物の室内で猫2匹を飼っています。 (2) 物件3の建物の屋根にはソーラーパネルがあります。物件3の建物の前所有者であるDに電話で確認してみたところ、Dいわく、同ソーラーパネルのローンの支払は終了しているとのことでした。 (3) 物件3の建物はオール電化です。 (4) 物件1の土地には1個の物置があります。 (5) 本件土地には大型のキャンピングカー1台が動かされないまま長らく放置されています。 (6) 本件土地の北端に、擁壁の一部が存していますが、同擁壁が建築された経緯や現在の使用者及び使用状況等の詳細は、私にはわかりません。 (7) 雨が大量に降ると、その影響で水道管に不具合が生じるようで、水道が使えなくなることがあります。その都度、役所の方に対応してもらって不具合を解消してもらっています。役所の人の説明が難しく、私には具体的な不具合の原因を理解できなかったのですが、役所の人いわく、同不具合の根本的な解消は難しいとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は写真のとおりである。受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、前記記載のとおり認めた。
- 2 物件3の建物は下記の事情を総合勘案して令和3年5月1日を占有開始時期として、Bが賃借権に基づき占有しているものと認めた。
 - (1) Cが提示した「貸室賃貸借契約書」1枚目によれば、令和元年5月1日を賃貸借期間の始期としている。よってB及びCは令和元年5月1日当時から物件3の建物に居住はしていたことが思料される。
 - (2) ただし、Cの陳述によれば、「貸室賃貸借契約書」の契約当事者は貸主Aと借主Dとのことである。また、令和3年5月1日に契約当事者を貸主Aと借主Bとして契約を締結し直したとのことである。
 - (3) 物件3の建物の賃貸借契約期間のうち、借主がDであった時期（令和元年5月1日から令和3年4月30日まで）に関しては、B及びCは、Dの占有補助者であったに過ぎない（独立した占有はない）ものと思料する。AとB間で賃貸借契約を締結し直した時期とされる令和3年5月1日に、Bが物件3の建物の主たる占有を開始したと考えることが相当である。よってBの占有開始時期は令和3年5月1日であると認めた。
 - (4) Cの陳述によれば、令和6年4月ころから、Bは月額100,000円の賃料を支払っていないとのことであるが、Aの了承のもと支払っていないとのことである。Cの陳述によれば、Aが自ら賃料の受領を留保しているだけで、Bの居住に関しては引き続き認容している姿勢を示していることから、賃料が未払である事実のみを持って、同賃貸借契約の解除の意思をAが明示しているとは言い難い。よって賃料は未払の状態であるものの、賃貸借契約自体は継続しているものと認めた。
 - (5) Cの陳述によれば、上記(4)以降、契約当事者の合議や合意がないまま令和7年5月1日の更新期を迎えていることから、更新の種別としては法定更新であると認めた。
 - (6) 占有者及び占有状況等の調査にあたっては、Aに対し照会書を送付したもののAから回答はなかった。
- 3 物件1の土地には基礎がない動産である物置が1個置かれていた。
- 4 関係人の陳述によれば、本件土地には大型のキャンピングカー1台が長らく放置されているとのことである。
- 5 本件土地の北端に、擁壁の一部が存している。北側及び西側隣地に跨って擁壁は所在している。同擁壁の所有形態、敷地利用権の内容の詳細は不明である。
- 6 評価人によると、本件土地の南側に接する道路は県道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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5日（木） 11：10 — 11：21	目的物件所在地	Cと面談，外観調査，写真撮影
令和7年7月14日（月） 10：40 — 11：25	目的物件所在地	Cと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年7月15日（火）	執行官室（郵送）	A宛に照会書送付（回答なし）
令和7年7月24日（木） 11：30 — 11：40	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）

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

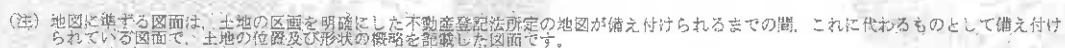
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

イ	5475-10	△	5475-15	※	5554-6	5475-9	水
ロ	5475-13	ニ	5475-18	ハ	5475-3	5476-4	5540-5



津中

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。

公用

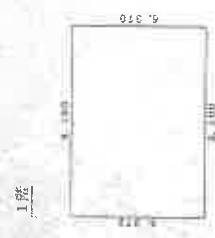
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(長縮短)

建築物図面図

家屋番号	5545-1
建築物の所在	愛甲郡愛川町中津字坂本5545番地1

各階平面図



求積表

$9.100 \times 6.370 = 57.9670$

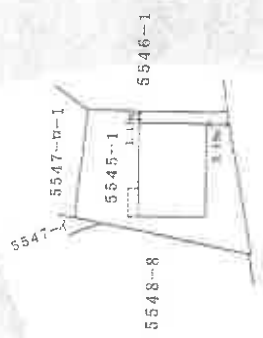
床面積 57.96 m²



求積表

$2.730 \times 0.910 = 2.4843$
 $9.100 \times 6.370 = 57.9670$
計 60.4513

床面積 60.45 m²



道路

縮尺	1/500
----	-------

申請人

縮尺	1/250
----	-------

作成

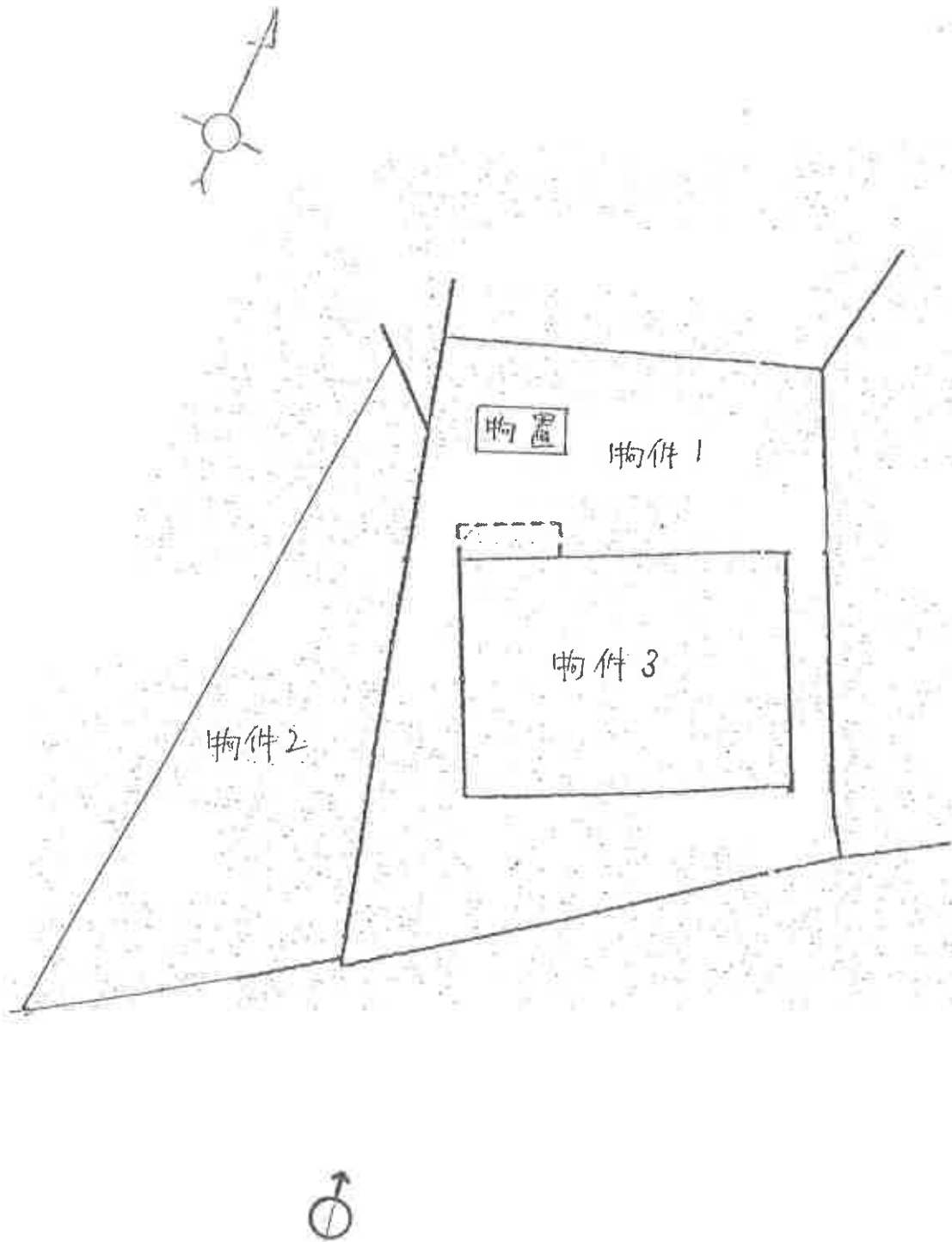
登記年月日：平成24年5月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 横浜地方裁判所厚木支部

登記官

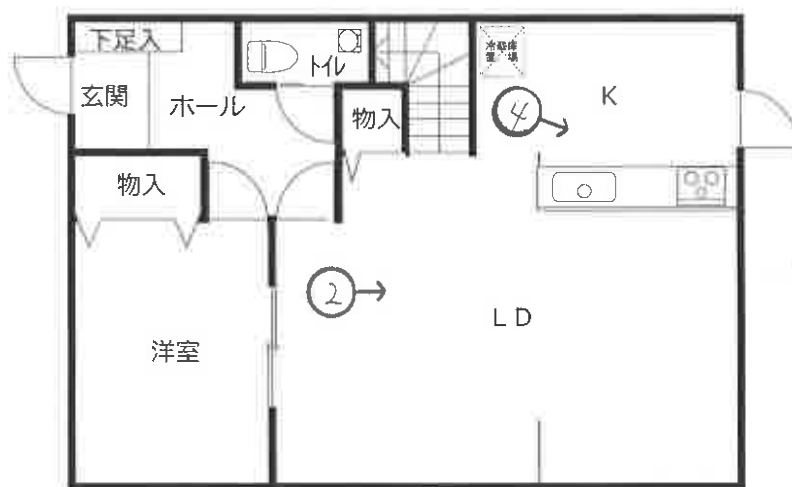
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置●方向



間 取 図

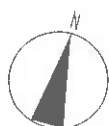
1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



①物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



令和7年11月19日

上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部 御中

評価人 難波 秀夫

御庁 令和7年(ケ)第 62号により評価命令を受けて提出した令和7年8月1日評価
の評価書について、後添頁について差替致したく上申致します。

一方、物件2土地は、同課によると、登記上からは宅地要件を備えていないため、建物敷地としての利用は困難と思われるとのことであった。

(注2) 建築物や工作物等の新築等にあたっては町長の許可を要し、高さ15m以下、建蔽率40%以下、壁面後退距離（道路側1.5m以上、道路以外1m以上）、緑地率（市街化調整区域で500㎡未満の場合10%以上）などの許可の基準が定められている。なお、概要書によると、「風致地区条例第2条第1項許可：神奈川県指令央セ第46027号 H23/12/21」との記載がある。

(注3) 「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり（土砂災害特別警戒区域の指定範囲については「急傾斜地の崩壊区域調書」による。）。

自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：401-H26-10011、告示番号：神奈川県告示第184号、箇所名：中津11、告示年月日：令和3年3月23日

なお、土砂災害特別警戒区域は建築基準法上の規制があるので、買受人は注意が必要であると思料する。

(注4) 現地概測及び概要書によると、北側及び西側隣接地に一部跨がって所在しているところ、擁壁部分の所有形態、敷地利用権の内容の詳細は不明であるほか、北側の一部及び西側の急傾斜地部分についてはがけ条例の規制があるので、買受人は注意が必要であると思料する。

(注5) 物件1土地北端に定着性のない動産と認められる物置があるほか、物件1・2土地内には、大型のキャンピングカー・廃材等が置かれているところ、Aの陳述によると、長らく放置されているとのことであった。

◇ 擁壁部分について、概要書の配置図によると、北側は「既存玉石積み土留め安全上支障なし」、西側は「既存玉石積み土留め」及び「RC造流土留め」とあるところ、調査時点現在、目視調査では安全性については不明であり、専門家による精密調査が必要であると思料する。

◇ 物件1・2土地は一体地を構成する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成24年4月29日新築（登記記載） 約14年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき 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 ボード、長尺塩ビシート 等 トイレ×2、浴室 等 オール電化、ソーラーパネルあり（注1）
床面積（現況）	1階：57.96㎡、2階：60.45㎡、延118.41㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注2）	
建物の利用状況	令和7年7月14日内部立入調査。 現況調査報告書によると、令和3年5月1日を占有開始時期とし、Bが賃借権により住居として占有している（法定更新）。賃料は月額10万円、敷金・保証金の有無は不明で、令和6年4月頃からは支払っていないとある。	
特 記 事 項	（注1）陳述によると、ローン支払済とのことであった。 よって、本評価では、ソーラーパネルについて建物の再調達原価に含めて考慮した。	

令和 7 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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7,520,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金850,000円
物件2（土地）	金420,000円
物件3（建物）	金6,250,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

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

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

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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		
3		
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字坂本 |
| | 地 番 | 5 5 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字坂本 |
| | 地 番 | 5 5 4 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字坂本 5 5 4 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 4 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 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・2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約8.1km（道路距離）、「坂本」バス停徒歩約1分。	
付 近 の 状 況	周辺には山林、原野がみられる県道沿いに、農家住宅、一般住宅等が混在する南傾斜の住宅地域	
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	市街化調整区域(注1) 無指定 50% 100% なし 第4種風致地区(注2)、大部分が土砂災害警戒区域、 西側の一部が土砂災害特別警戒区域(注3)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	273.27㎡ やや不整形 間口約23.6m、奥行約15m 平坦だが、北及び西側に擁壁部分を含む(注4)
接面道路の状況	南側が幅員約10～10.5m県道（建築基準法第42条第1項第1号）に 等高に約23.6m接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている(注5)。 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（オール電化） なし
特 記 事 項	(注1)物件1土地は、神奈川県厚木土木事務所まちづくり・建築指 導課（以下「建築指導課」）及び建築計画概要書（以下「概 要書」）によると、都市計画法第43条第1項の許可（神奈川県 指令厚土第620001号 許可年月日：平成23年12月21日）を受 けており、事前相談のうえ許可内容に適合する建物の建替等 はできる可能性があるとのことである。	

一方、物件2土地は、同課によると、登記上からは宅地要件を備えていないため、建物敷地としての利用は困難と思われるとのことであった。

(注2)建築物や工作物等の新築等にあたっては町長の許可を要し、高さ15m以下、建蔽率40%以下、壁面後退距離（道路側1.5m以上、道路以外1m以上）、緑地率（市街化調整区域で500㎡未満の場合10%以上）などの許可の基準が定められている。なお、概要書によると、「風致地区条例第2条第1項許可：神奈川県指令央セ第46027号 H23/12/21」との記載がある。

(注3)「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり（土砂災害特別警戒区域の指定範囲については「急傾斜地の崩壊区域調書」による。）。

自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：401-H26-10011、告示番号：第184号、箇所名：中津11-2、告示年月日：令和3年3月23日

なお、土砂災害特別警戒区域は建築基準法上の規制があるので、買受人は注意が必要であると思料する。

(注4)現地概測及び概要書によると、北側及び西側隣接地に一部跨がって所在しているところ、擁壁部分の所有形態、敷地利用権の内容の詳細は不明であるほか、北側の一部及び西側の急傾斜地部分についてはがけ条例の規制があるので、買受人は注意が必要であると思料する。

(注5)物件1土地北端に定着性のない動産と認められる物置があるほか、物件1・2土地内には、大型のキャンピングカー・廃材等が置かれているところ、Aの陳述によると、長らく放置されているとのことであった。

◇ 擁壁部分について、概要書の配置図によると、北側は「既存玉石積み土留め安全上支障なし」、西側は「既存玉石積み土留め」及び「RC造流土留め」とあるところ、調査時点現在、目視調査では安全性については不明であり、専門家による精密調査が必要であると思料する。

◇ 物件1・2土地は一体地を構成する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年4月29日新築（登記記載） 約14年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき 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 ボード、長尺塩ビシート 等 トイレ×2、浴室 等 オール電化、ソーラーパネルあり（注1）
床面積（現況）	1階：57.96㎡、2階：60.45㎡、延118.41㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注2）	
建物の利用状況	令和7年7月14日内部立入調査。 現況調査報告書によると、令和3年5月1日を占有開始時期とし、Bが賃借権により住居として占有している（法廷更新）。賃料は月額10万円、敷金・保証金の有無は不明で、令和6年4月頃からは支払っていないとある。	
特 記 事 項	（注1）陳述によると、ローン支払済とのことであった。 よって、本評価では、ソーラーパネルについて建物の再調達原価に含めて考慮した。	

(注2)陳述によると、次のとおり。

- ・大雨時に水回りの不具合がある。
- ・室内で猫2匹を飼育している。
- ・ガスは使用していない。

目視調査の結果、経年相応の摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化等がみられた。

◇ 建築指導課及び概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H23SBC－確04383H号、交付年月日：平成24年01月10日で建築確認を受けているが、完了検査を受けていない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（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	28,800	$\times \frac{60}{100}$	17,300	$\times 182.01$	$\times 0.95$	= 2,990,000
2	28,800	$\times \frac{60}{100}$	17,300	$\times 91.26$	$\times 0.95$	= 1,500,000

◇ 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。

地価調査 愛川(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 28,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：形状，北側の一部及び西側が山林で一部擁壁部分並びに土砂災害特別警戒区域を含む，都市計画法第43条の建築許可対象外の土地（物件2土地）を含む等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を－5%と判定した。

② 物件3（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)
3	170,000	× 118.41	× 0.37	= 7,450,000

◇ 現価率

- ・経過年数14年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率30%（保守管理の状態を考慮）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{\text{経過年数14年} + \text{経済的残存耐用年数16年}} \times (1 - 0.3) = 0.37$$

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	2,990,000	×	0.55	法定地上権 = 1,640,000
2	1,500,000	×	0.55	法定地上権 = 830,000
計				= 2,470,000

(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	2,990,000	－ 1,640,000		× 0.9	× 0.7		= 850,000
2	1,500,000	－ 830,000		× 0.9	× 0.7		= 420,000
3	7,450,000	＋ 2,470,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 6,250,000
一括価格 (合計)							= 7,520,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：市街化調整区域に属する建物と建物建築困難な部分を含むその敷地の複合不動産で、**第4 1.**及び**2.**特記事項の不確定な要素及び減価要因となる事項をも参酌すると、不動産市場における有効需要が減退すると判断されるので、物件1～3につき市場性修正－10%を行った。
- ◇ 競売市場修正：－30%と判定した。
- ◇ その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 愛川(県)－2

所 在：愛甲郡愛川町角田字海底上4249番3外
 価 格：27,400円／m²
 位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約13km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：396m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南西6.3m町道
 用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%，容積率100%）
 地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する農地の多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2, 8 8 3, 0 3 8 円
物件2	1, 4 4 5, 5 5 8 円
物件3	5, 1 5 4, 1 6 4 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。）

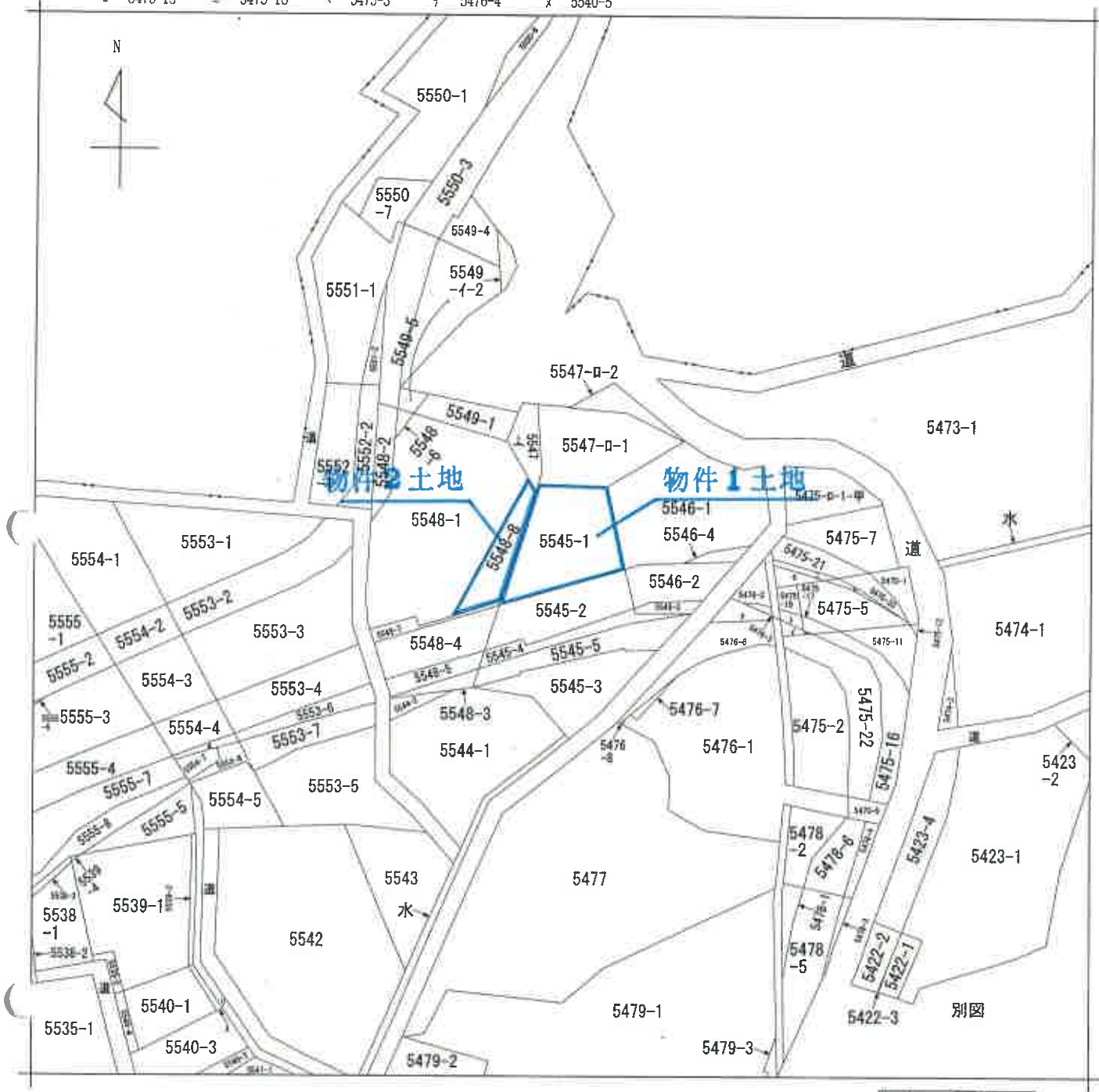
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

イ 5475-10 外 5475-15 ホ 5554-6 ト 5475-9 リ 水
 □ 5475-13 5475-18 5475-3 5476-4 5540-5



(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	愛甲郡愛川町中津字坂本				地 番	5545番1		
出 力 縮	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	大正13年3月				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。

令和7年3月31日
 横浜地方方法務局厚木支局
 登記官

請求番号：21-1
 (1/1)

登記年月日：平成20年4月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日

横浜地方法務局厚木支局

登記官

請求番号：21-2

受付年月日	20 年 4 月 10 日
受付番号	第 10427 号

地番	5545-1
土地の所在	愛甲郡愛川町中津字坂本

地積測量図

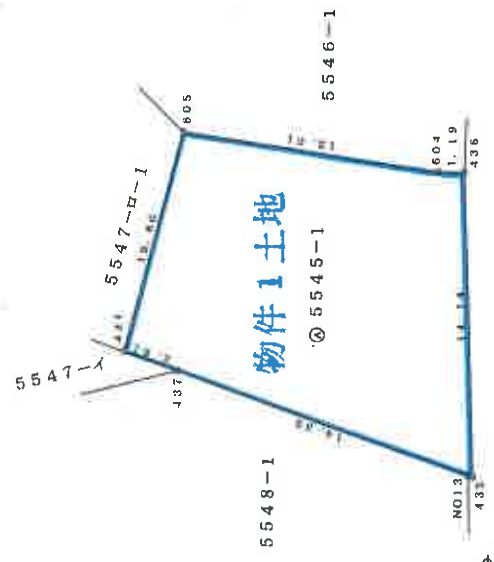
求積表

地番	④ 5545-1								
地目									
所有者									
測点名									
431	プラスチック杭	X座標	-55335.371	Y座標	-44463.844	$Yb1-Ya-1$	-10.270	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	568294.260170
437	プラスチック杭	X座標	-55337.975	Y座標	-44463.642	$Yb1-Ya-1$	1.310	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	-72492.747250
N013	ベイント	X座標	-55352.286	Y座標	-44462.534	$Yb1-Ya-1$	1.125	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	-62271.321750
435	プラスチック杭	X座標	-55352.513	Y座標	-44462.517	$Yb1-Ya-1$	12.787	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	-707792.583731
436	ベイント	X座標	-55346.424	Y座標	-44449.747	$Yb1-Ya-1$	12.308	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	-681203.786592
604	ベイント	X座標	-55345.319	Y座標	-44450.209	$Yb1-Ya-1$	-3.625	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	280626.781375
605	鉄板	X座標	-55333.727	Y座標	-44453.372	$Yb1-Ya-1$	-13.635	$Xa-(Yb1-Ya-1)$	754475.367645
		積面積				-364.030133			
		面積				182.0150655			
		地積				182.01			
		坪数				55.05			

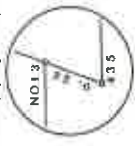
地番	5545-1
地積	182.01 m ²

参照点

点番	X座標	Y座標	備考
124	-55335.904	-44463.103	トラバース点
125	-55314.514	-44464.724	トラバース点
126	-55304.704	-44465.033	トラバース点



拡大図 1/20



測地系	日本測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成20年4月22日

作成者		申請人		縮尺	1/250
(平成20年4月26日作成)					

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年4月30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3月31日 横浜地方方法務局厚木支局

登記簿

請求番号：21-4

交付年月日 20年6月10日
交付番号 第 10000 号

地番 5548-1、-8
土地の所在 愛甲郡愛川町中津字坂本

地積測量図

求積表

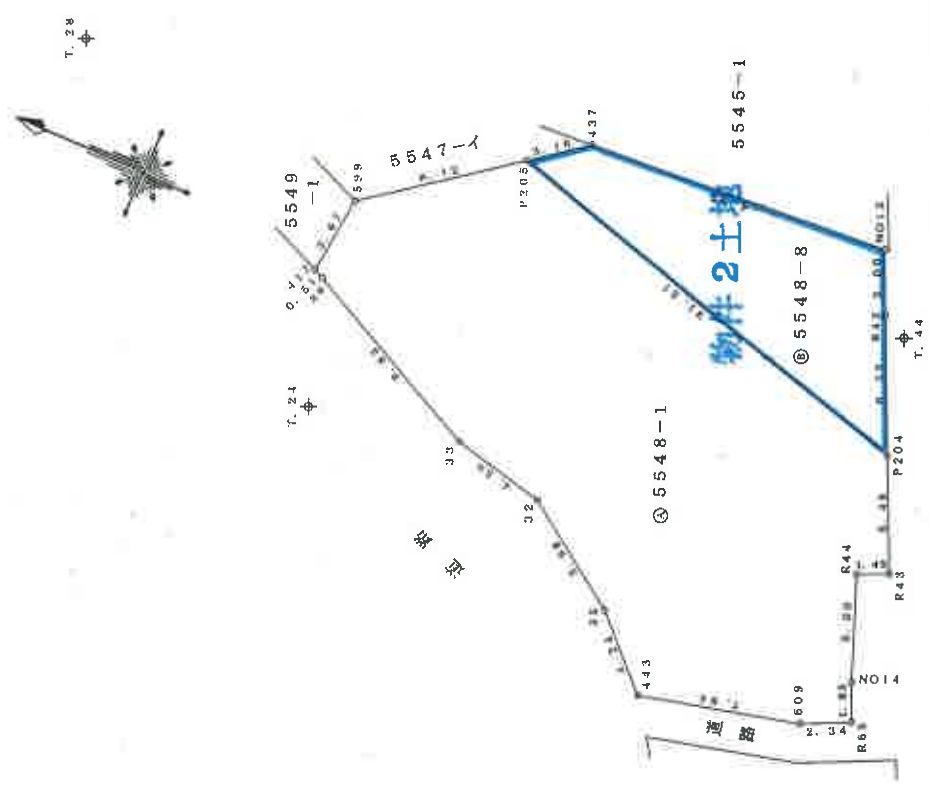
地番	①	5548-1	地目	所有者	測量点名	標高	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
417			アスファツク坂			-55328.608	-44474.183	-44474.183	-3.850	213015.140800
36			鉄コンクリート坂			-55329.086	-44474.380	-44474.380	-4.508	249423.519688
33			鉄コンクリート坂			-55337.922	-44478.691	-44478.691	-5.325	24674.434650
32			鉄コンクリート坂			-55342.316	-44479.705	-44479.705	-4.370	241845.920920
35			鉄コンクリート坂			-55347.272	-44483.081	-44483.081	-6.322	349905.453584
443			鉄筋			-55350.304	-44486.027	-44486.027	-1.091	60387.181664
609			アスファツク坂			-55357.713	-44484.129	-44484.129	2.898	-160426.652274
R65			計算点			-55359.821	-44483.129	-44483.129	2.717	-150412.633657
R014			計算点			-55359.070	-44481.435	-44481.435	6.356	-351862.248920
R44			アスファツク坂			-55367.238	-44476.773	-44476.773	5.294	-293061.217972
R43			アスファツク坂			-55358.598	-44476.141	-44476.141	5.586	-309233.128428
P204			アスファツク坂			-55356.300	-44471.187	-44471.187	10.570	-585116.091000
P205			アスファツク坂			-55335.471	-44465.571	-44465.571	0.657	-36355.404447
599			アスファツク坂			-55329.034	-44470.530	-44470.530	-8.612	476493.640808
倍面積									-722.084584	
面積									361.042920	
坪数									361.04	
坪数									109.21	

地番	地目	所有者	測量	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
① 5548-8							

総合計面積 452.3047075 m²
地番 5548-1 面積 381.04 m²
5548-8 面積 91.26 m²

引照点

点名	X座標	Y座標	備考
214	-55310.908	-4440.103	トラバース点
218	-55314.514	-4442.714	トラバース点
214	-55354.795	-4445.811	トラバース点



測地系 日本測地系
座標系 IX系
測量年月日 平成20年4月23日

作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

(平成20年4月2日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 5545-1

建物の所在 愛甲郡愛川町中津字坂本5545番地1

1階

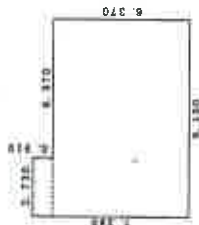


求積表

9.100 × 6.370 = 57.9670

床面積 57.96 m²

2階



求積表

2.730 × 0.910 = 2.4843
9.100 × 6.370 = 57.9670
計 60.4513

床面積 60.45 m²

作成者

4年4月30日作成)

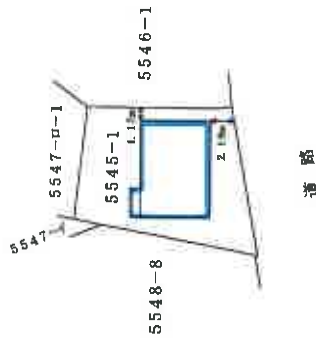
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

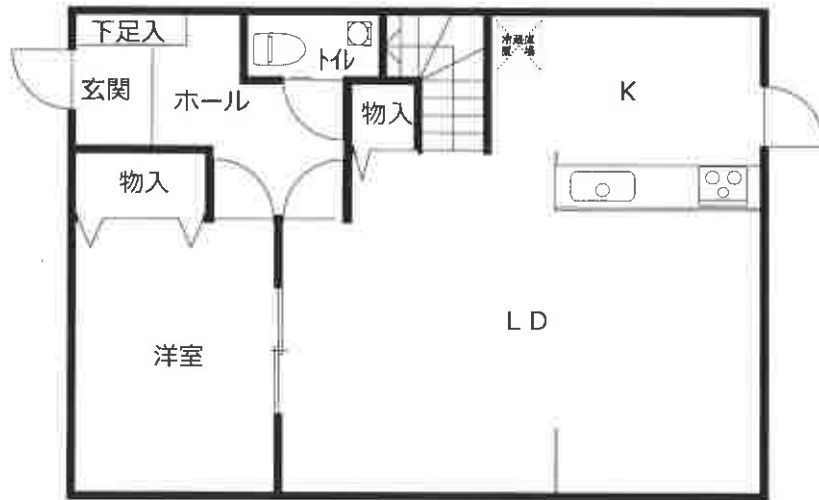
物件3建物



(北東側)

(神奈川県土地家屋調査士会)

1階



2階

