

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 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 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 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 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, 2	16, 480, 000 13, 184, 000	一括	3, 296, 000	143, 091	22, 656
1	2, 930, 000				
2	13, 550, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 厚木市飯山南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山南四丁目 2 2 4 9 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 2 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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 | 厚木市飯山南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山南四丁目 2 2 4 9 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 2 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第74号
令和7年7月 1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 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 | 厚木市飯山南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山南四丁目 2 2 4 9 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 2 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県厚木市飯山南四丁目19番19号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
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
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は債務者兼所有者の妻です。本建物には、債務者兼所有者が家族で居住している。 2 本件手続の開始決定は見た。立入調査が必要なことは承知した。債務者兼所有者から執行官へ連絡するよう伝える。 (令和7年7月2日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物には、私が家族と居住している。 2 本建物の任意売却を考えており、不動産業者に依頼した。 3 本建物に雨漏りはない。 4 本建物に居住するようになったときから、室内で猫を1匹飼っている。壁の数か所に、猫が引っ掻いて壁紙の剥がれているところがある。 5 本建物内の換気扇の下で、電子タバコを喫っている。 6 本建物の敷地の境界について、争いはない。 7 本建物の屋根は太陽光発電のパネルになっている。建物と一体である。 8 本建物はオール電化になっている。 9 騒音はない。 (令和7年7月23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、本建物玄関前付近に、債務者の氏が表記された表札が設置されている。
- 3 本建物内の壁の数か所に、猫によると思われる壁紙の損傷がある。
- 4 本建物の屋根は、登記簿上の構造「ソーラーパネルぶき」のとおり、太陽光発電パネルになっている。
- 5 本建物はオール電化になっているとのことである。
- 6 本土地上の西側付近に、スチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 本土地は、南西側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（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7月2日（水） 13：45 — 13：55	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、通知書交付、債務者兼所有者の妻より占有状況等聴取
令和7年7月4日（金） 9：30 — 9：35	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年7月23日（水） 16：10 — 16：50	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、債務者兼所有者より占有状況等聴取（評価人同行）
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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。 ☐ 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

登記年月日：令和2年8月3日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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電報)
令和7年4月16日 静岡地方方法務局浜松支局

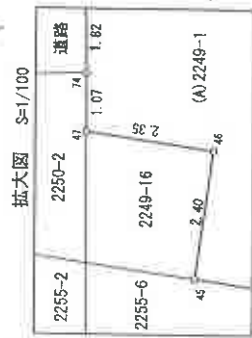
地積測量図

地番	2249-1 2249-17~2249-26
土地の所在	厚木市飯山字西台

1/3



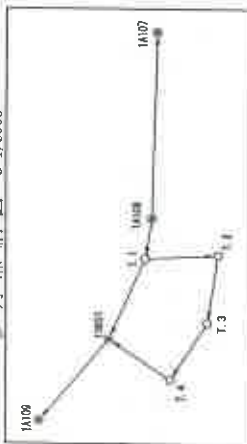
点名	座標	値	X	Y
1A107	市街区多角点 (鉄)		-59335.107	-45023.638
1A108	市街区多角点 (鉄)		-59333.418	-46125.301
10851	市街区多角点 (金庫欄)		-59309.974	-46193.005
1A109	市街区多角点 (鉄)		-59271.867	-46238.239
T.1	多角点 (鉄)		-59329.737	-46148.848
T.2	多角点 (鉄)		-59369.597	-46146.707
T.3	多角点 (鉄印)		-59363.653	-46183.840
T.4	多角点 (鉄)		-59343.102	-46215.098
3	道路境界線 (市金庫欄)		-59395.488	-46157.765
21	道路境界線 (市金庫欄)		-59363.110	-46144.841
22	道路境界線 (市金庫欄)		-59396.756	-46151.895
64	道路境界線 (市コンクリート鉄)		-59322.642	-46156.653
71	道路境界線 (市金庫欄)		-59332.511	-46138.935



地積一覧表

地番	地積
(A) 2249-1	119.43 m ²
(B) 2249-17	123.09 m ²
(C) 2249-18	140.99 m ²
(D) 2249-19	120.42 m ²
(E) 2249-20	120.20 m ²
(F) 2249-21	120.02 m ²
(G) 2249-22	138.91 m ²
(H) 2249-23	185.15 m ²
(I) 2249-24	124.51 m ²
(J) 2249-25	124.57 m ²
(K) 2249-26	124.46 m ²
合計	1441.75 m ²

多角点網図 S=1/3000



測地系	任意座標系
座標系	(世界測地系 測地成果2000)
測量年月日	令和2年7月22日

「厚木市道路管理課の公算成果を使用」
「管理者による成果改定が未了のため」

作成者

申請人

令和2年7月23日作成

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

- (1) 令和4年10月11日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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7年4月16日 静岡地方法務局浜松支局

登記官

（ 8 枚口）

作成者

（令和2年7月23日作成）

申請人

縮尺 1/

地積測量図

地番 2249-1
2249-17~2249-26

土地の所在 厚木市飯山字西台

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
55 (コンクリート)	座標	-59352.021	-46148.813	-9.902	45665.546326
56 (仮定面積)		-59360.748	-46150.502	-7.739	357158.734978
57 (仮定面積)		-59359.760	-46155.612	1.974	-86095.616888
60 (仮定面積)		-59358.874	-46158.594	2.084	-86194.509896
53 (仮定面積)		-59357.876	-46162.627	10.211	-471366.584297
52 (仮定面積)		-59348.863	-46160.879	6.839	-315278.803570
54 (仮定面積)		-59350.846	-46149.609	-3.358	154970.387022
倍面積					240.846325 m ²
面積					120.4231625 m ²
面積					120.42 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
55 (仮定面積)	座標	-59360.748	-46150.502	-2.161	97731.234822
2 (仮定面積)		-59361.921	-46150.729	-11.438	527872.038302
33 (仮定面積)		-59372.186	-46152.881	-11.909	546534.659829
32 (仮定面積)		-59373.830	-46155.397	-0.871	40201.350787
27 (仮定面積)		-59373.057	-46159.088	1.795	-82855.562960
59 (コンクリート)		-59372.035	-46162.519	14.183	-854773.008977
60 (仮定面積)		-59358.874	-46158.594	12.275	-866596.741350
57 (仮定面積)		-59359.760	-46155.612	-1.874	86495.616888
倍面積					240.410659 m ²
面積					120.2053295 m ²
面積					120.20 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
60 (仮定面積)	座標	-59368.874	-46158.594	-14.359	662701.251246
58 (コンクリート)		-59372.035	-46162.519	-10.665	492323.265135
61 (コンクリート)		-59359.539	-46170.894	15.663	-722713.003782
62 (仮定面積)		-59356.382	-46166.975	11.863	-547678.824425
53 (仮定面積)		-59357.876	-46162.627	-2.432	115037.266484
倍面積					240.045342 m ²
面積					120.0226710 m ²
面積					120.02 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
62 (仮定面積)	座標	-59356.382	-46166.975	-15.112	697876.326200
61 (コンクリート)		-59369.539	-46170.894	-11.193	516790.816542
30 (仮定面積)		-59367.575	-46177.484	4.068	-187850.009112
31 (仮定面積)		-59365.471	-46184.580	10.104	-486648.998320
95 (プラスチック)		-59357.471	-46175.457	10.551	-487197.248807
16 (コンクリート)		-59354.920	-46173.938	3.044	-140553.461184
58 (仮定面積)		-59354.427	-46173.546	-1.462	87505.727176
倍面積					277.839305 m ²
面積					138.9196525 m ²
面積					138.91 m ²

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1 (仮定面積)	座標	-59374.546	-46145.430	-9.817	453009.686310
48 (仮定面積)		-59340.570	-46148.596	-3.225	148822.712100
49 (仮定面積)		-59337.771	-46161.118	3.521	-162530.296478
14 (コンクリート)		-59337.049	-46160.625	7.605	-351051.553125
45 (仮定面積)		-59330.166	-46157.465	5.881	-271452.051665
46 (仮定面積)		-59331.188	-46155.282	1.136	-52432.400352
47 (仮定面積)		-59329.030	-46154.300	1.836	-84739.294800
74 (仮定面積)		-59329.332	-46153.270	-0.801	36968.769270
73 (仮定面積)		-59329.831	-46151.516	-1.421	65581.304236
69 (仮定面積)		-59330.753	-46147.866	-4.715	27587.188190
倍面積					238.876314 m ²
面積					119.4381570 m ²
面積					119.43 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
48 (仮定面積)	座標	-59340.570	-46148.023	-10.159	468284.734724
50 (コンクリート)		-59347.840	-46148.023	-3.943	181961.654689
51 (仮定面積)		-59344.513	-46165.744	3.653	-168643.462832
72 (コンクリート)		-59344.287	-46165.566	1.356	-82600.507496
303 (コンクリート)		-59343.157	-46164.795	6.516	-300809.804220
49 (仮定面積)		-59337.771	-46161.118	2.587	-119418.812266
倍面積					246.197401 m ²
面積					123.0987005 m ²
面積					123.09 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
50 (コンクリート)	座標	-59347.840	-46148.023	-7.508	346479.356684
55 (仮定面積)		-59352.021	-46148.813	-2.905	134108.450578
54 (仮定面積)		-59350.846	-46149.609	3.358	-154870.387022
52 (仮定面積)		-59348.653	-46160.879	-6.830	315278.803570
53 (仮定面積)		-59357.876	-46162.627	-7.719	356329.317813
62 (仮定面積)		-59356.382	-46166.975	3.249	-149986.501775
58 (仮定面積)		-59354.427	-46173.548	11.869	-548033.841212
51 (仮定面積)		-59344.513	-46165.744	6.487	-299477.181328
倍面積					281.982592 m ²
面積					140.9913460 m ²
面積					140.99 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

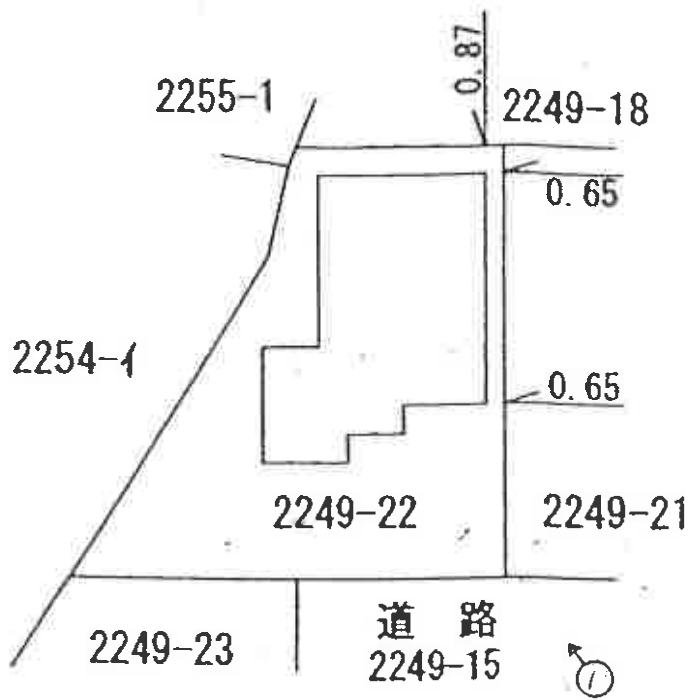
- (1) 令和4年10月11日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



単位 : m

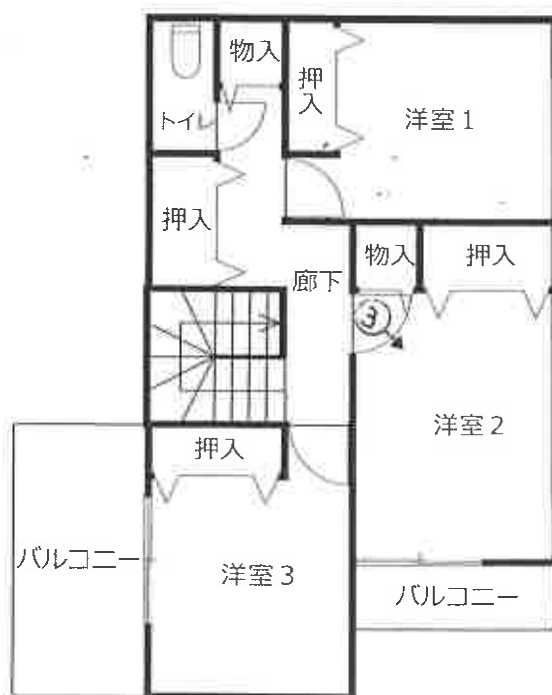
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



①



②



③



④



⑤



(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 74 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 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 1 6 , 4 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2 , 9 3 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 3 , 5 5 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		住居表示「飯山南4－19－19」
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 | 厚木市飯山南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山南四丁目 2 2 4 9 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 9 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 2 平方メートル
2 階 4 5. 4 6 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約5.5km（道路距離）、「台ノ上」バス停徒歩約6分。	
付 近 の 状 況	周辺には空地が残る小規模に開発された分譲住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域、周知の埋蔵文化財包蔵地(注)、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	138.91㎡ ほぼ台形 間口約6.8m、奥行約13.7m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約6.8m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（オール電化） あり
特 記 事 項	(注)No.6遺跡に属し、土木工事等にあたっては届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ◇ 基準建蔽率70% ◇ 物件1土地西側付近にスチール製物置1個があるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。 ◇ 債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、土地の境界について周囲と争いはないとのことである。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和3年7月27日新築（登記記載） 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ソーラーパネルぶき（注1） サイディング 等 ビニールクロス貼、ボード 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室 等 オール電化
床面積（現況）	1階：50.52㎡、2階：45.46㎡、延95.98㎡	
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23日内部立入調査。 債務者兼所有者及びその家族が占有している。	
特 記 事 項	（注1）建物と一体となっているので、本評価では、太陽光発電システム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。 ・雨漏りそのほか内壁の穴などの不具合はないが、室内で猫1匹を飼育しており、内壁の数箇所に猫によると思われる壁紙の損傷がある。 ・換気扇の下で電子タバコを吸っている。	

- ・騒音はない。

目視調査の結果、陳述のとおりであるほか、経年による劣化が認められた。

◇ 厚木市建築指導課及び記載証明書によると、物件2建物は、
確認年月日：令和3年3月9日，確認番号：2020SBC－確03819H
で建築確認、検査済年月日：令和3年7月28日，検査済番号：
2021SBC－完01294H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	92,700	$\times \frac{93}{100}$	86,200	$\times 138.91$	$\times 1.00$	= 11,970,000

◇ 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。

地価公示地 厚木－31

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 89,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 92,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、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：形状・間口と奥行の関係・行き止まり等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

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	180,000	× 95.98	× 0.67	= 11,580,000

◇ 現価率

- ・経過年数5年、経済的残存耐用年数25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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{\text{経過年数5年} + \text{経済的残存耐用年数25年}} \times (1 - 0.2) = 0.67$$

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	11,970,000	×	0.65 法定地上権	= 7,780,000

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	11,970,000	－ 7,780,000		× 1.0	× 0.7		= 2,930,000
2	11,580,000	＋ 7,780,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,550,000
一括価格（合計）							= 16,480,000

- ◇ 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 厚木ー31

所 在：厚木市飯山南4丁目2385番20 「飯山南4ー12ー33」

価 格：89,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約4.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：112㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5.1m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6, 6 4 5, 4 5 4円

物件2 9, 1 1 3, 2 6 0円

第7 附属資料の表示

位置図

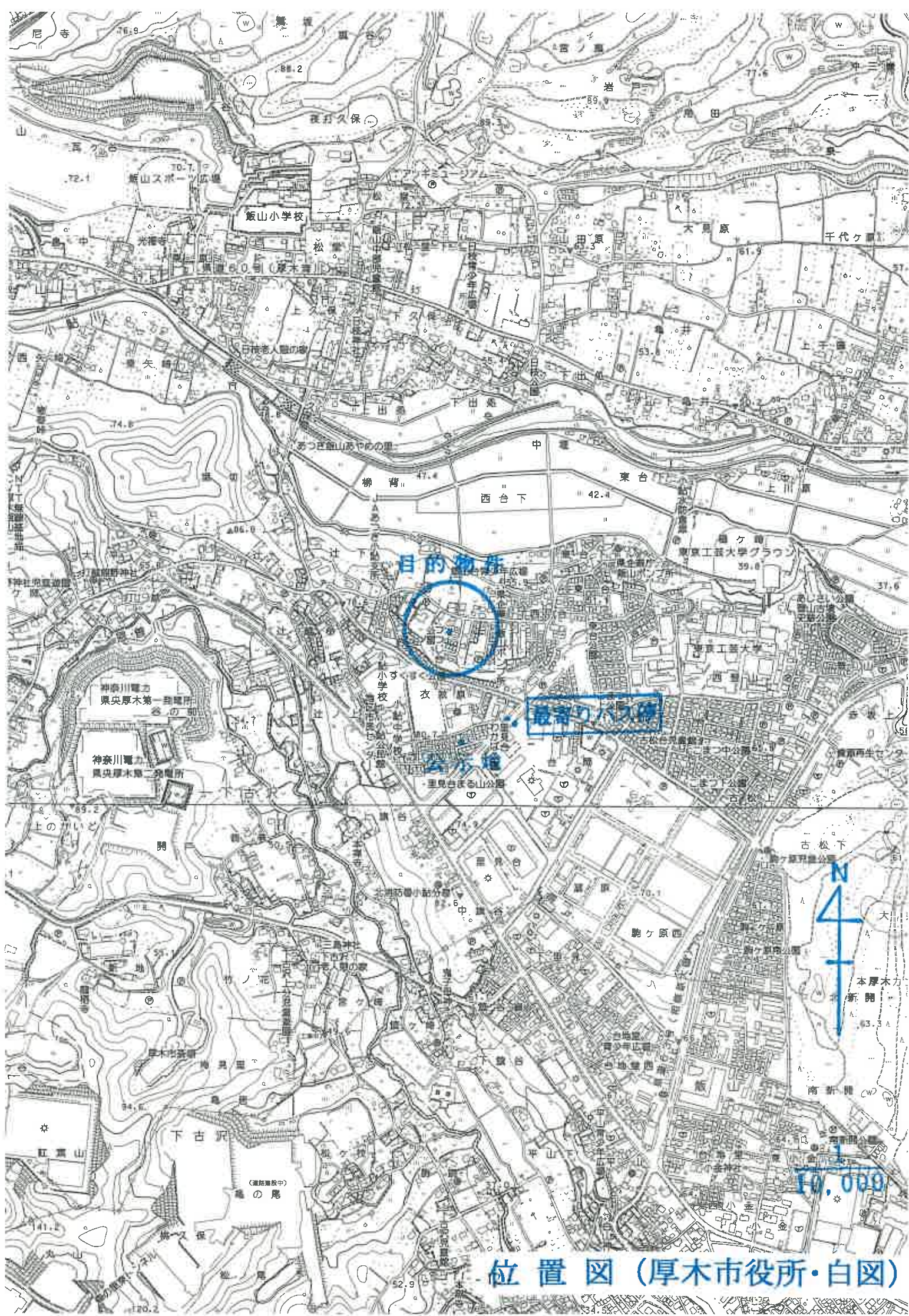
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



目的物件

最寄りバス停

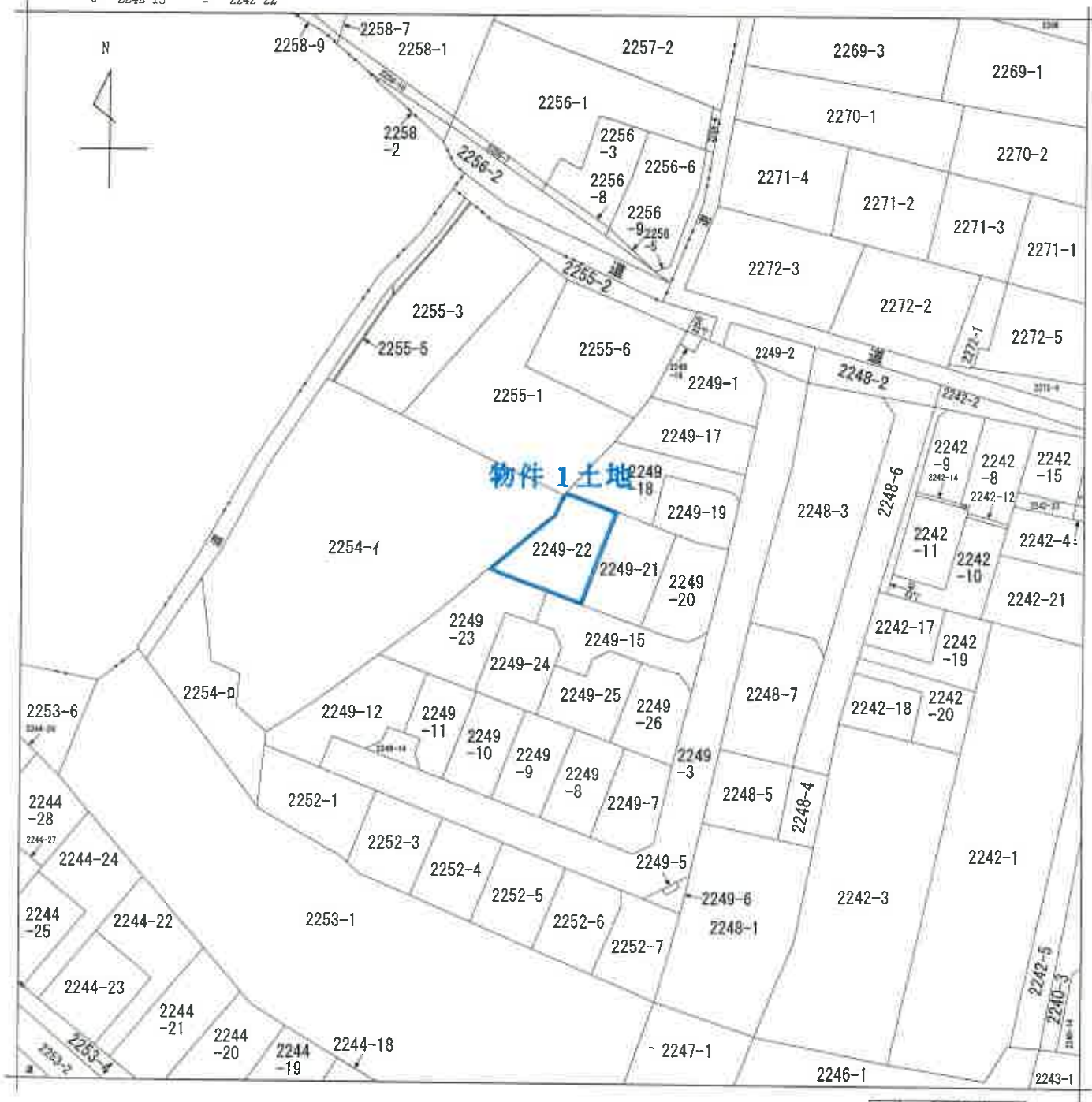
厚木市役所



10,000

位置図 (厚木市役所・白図)

イ 2255-4 ハ 2242-16 ※ 2244-26
ロ 2242-13 ニ 2242-22



(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	所在地	厚木市飯山南四丁目				地番	2249番22			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月				備付年月日 (原簿)			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7年4月16日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

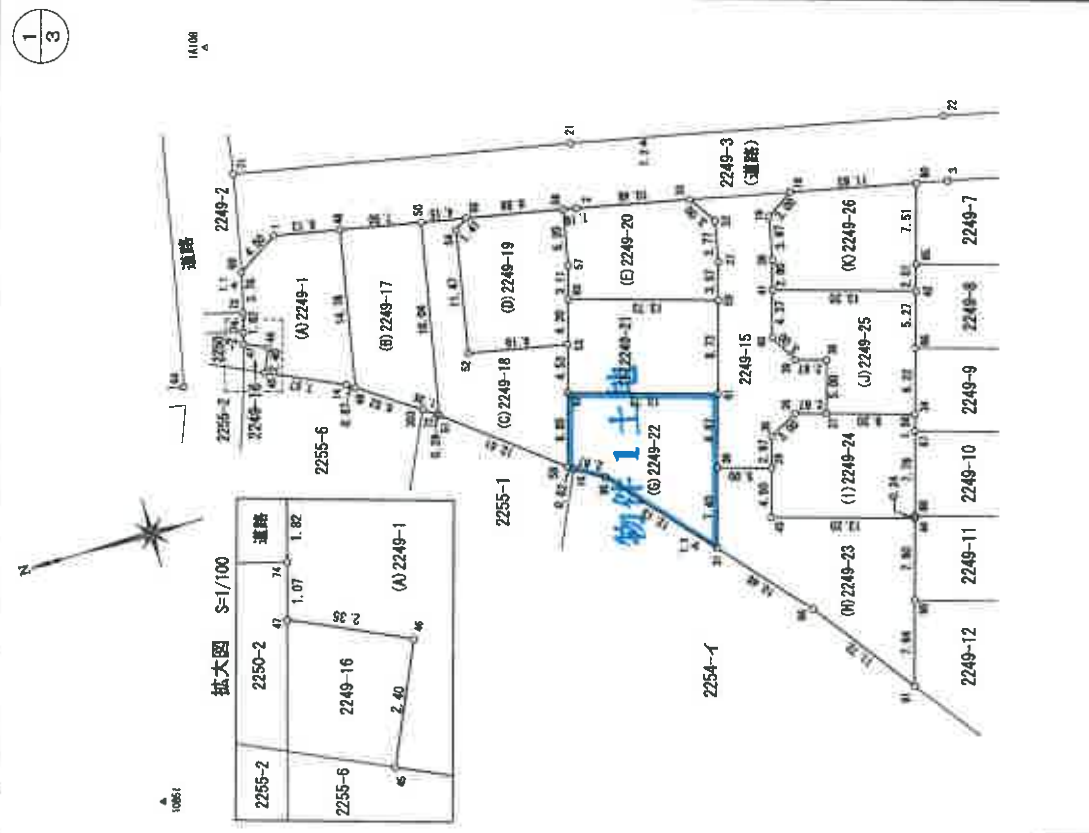
請求番号：8-1

(1/1)

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7年4月16日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

地積測量図

地番	2249-1 2249-17~2249-26
土地の所在	厚木市飯山字西台

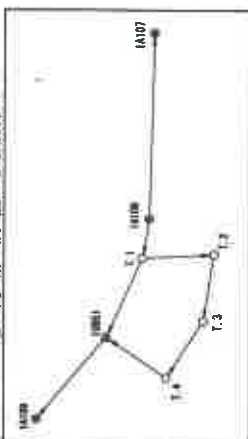


点名	点の種別	X	Y
IA107	市新區多角点 (鋼)	-59336.107	-46023.638
IA108	市新區多角点 (鋼)	-59333.418	-46126.801
IOB51	市新區多角点 (金鋼)	-59309.974	-46193.005
IA109	市新區多角点 (鋼)	-59271.867	-46238.739
T.1	多角点 (鋼)	-59229.737	-46148.848
T.2	多角点 (鋼)	-59359.597	-46146.707
T.3	多角点 (鋼印)	-59353.653	-46183.840
T.4	多角点 (鋼)	-59343.102	-46215.098
3	道路境界線 (市金屬線)	-59395.488	-46157.765
21	道路境界線 (市金屬線)	-59353.110	-46144.841
22	道路境界線 (市金屬線)	-59396.756	-46151.895
64	道路境界線 (市コンクリート鉄)	-59322.642	-46156.663
71	道路境界線 (市金屬線)	-59332.571	-46138.935

地積一覽表

地番	地積
(A) 2249-1	119.43 m ²
(B) 2249-17	123.09 m ²
(C) 2249-18	140.99 m ²
(D) 2249-19	120.42 m ²
(E) 2249-20	120.20 m ²
(F) 2249-21	120.02 m ²
(G) 2249-22	138.91 m ²
(H) 2249-23	185.15 m ²
(I) 2249-24	124.51 m ²
(J) 2249-25	124.57 m ²
(K) 2249-26	124.46 m ²
合計	1441.75 m ²

多角点網図 S=1/3000



測地系	任意座標系 (測地系系測地座標2000)
座標系	1 X 系
測量年月日	令和2年7月22日

「厚木市道路管理課の公表成果を使用」
「管理者による成果改定が未了のため」

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

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。

(横濱地方方法務局厚木支局管轄)

令和7年4月16日

静岡地方方法務局浜松支局

登記官

作成者

(令和2年7月23日作成)

申請人

縮尺 1/

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
55 (コンクリート敷)		-59352.021	-46148.813	-9.902	456965.546326
56 (底金庫)		-59360.746	-46150.502	-7.739	357158.734978
57 (底金庫)		-59359.760	-46155.612	1.874	-86495.616888
58 (底金庫)		-59358.874	-46158.594	2.004	-86194.509898
53 (底金庫)		-59357.676	-46162.627	10.211	-471366.584267
52 (底金庫)		-59348.663	-46160.879	6.830	-315278.803570
54 (底金庫)		-59350.846	-46148.609	-3.388	154970.387022
倍面積					240.846325 m ²
面積					120.4231625 m ²
倍面積					120.42 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
56 (底金庫)		-59350.748	-46150.502	-2.161	99731.234822
2 (底金庫)		-59361.921	-46150.729	-11.438	527872.038302
33 (底金庫)		-59372.186	-46152.081	-11.809	549634.659829
32 (底金庫)		-59373.830	-46155.397	-0.871	40201.350787
27 (底金庫)		-59372.057	-46159.088	1.795	-82855.562960
59 (コンクリート敷)		-59372.035	-46162.519	14.183	-654723.006977
60 (底金庫)		-59358.874	-46158.594	12.275	-566596.741350
57 (底金庫)		-59359.760	-46155.612	-1.874	88495.616888
倍面積					240.410659 m ²
面積					120.2053295 m ²
倍面積					120.20 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
60 (底金庫)		-59358.874	-46158.594	-14.359	662781.251246
59 (コンクリート敷)		-59372.035	-46162.519	-10.665	482323.265135
61 (コンクリート敷)		-59369.539	-46170.894	15.653	-727213.003282
62 (底金庫)		-59356.382	-46166.975	11.863	-547678.834425
53 (底金庫)		-59357.676	-46162.627	-2.492	116037.266484
倍面積					240.045342 m ²
面積					120.0226710 m ²
倍面積					120.02 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
62 (底金庫)		-59356.382	-46166.975	-13.112	697675.376200
61 (コンクリート敷)		-59369.539	-46170.894	-11.183	516780.816542
30 (底金庫)		-59367.575	-46177.484	4.068	-187850.004912
31 (底金庫)		-59365.471	-46184.580	10.104	-466648.966320
95 (プラスチック敷)		-59357.471	-46175.457	10.551	-487187.246807
16 (コンクリート敷)		-59354.920	-46173.936	3.044	-140553.461184
58 (底金庫)		-59354.427	-46173.548	-1.462	67505.727176
倍面積					277.839305 m ²
面積					138.9196525 m ²
倍面積					138.91 m ²

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1 (底金庫)		-59334.546	-46145.430	-9.817	453009.686310
48 (底金庫)		-59340.570	-46146.598	-3.225	148822.772100
49 (底金庫)		-59337.771	-46161.118	3.521	-162533.246478
14 (コンクリート敷)		-59337.049	-46160.025	7.605	-351051.553125
45 (底金庫)		-59330.166	-46157.465	5.881	-271452.051665
46 (底金庫)		-59331.168	-46155.292	1.138	-52432.000352
47 (底金庫)		-59329.030	-46154.300	1.836	-84738.244800
74 (底金庫)		-59329.332	-46153.270	-0.801	36668.769270
73 (底金庫)		-59329.831	-46151.516	-1.421	65581.304236
59 (底金庫)		-59330.753	-46147.866	-4.715	217587.188190
倍面積					238.876314 m ²
面積					119.4381570 m ²
倍面積					119.43 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
48 (底金庫)		-59340.570	-46146.598	-10.169	469264.734724
50 (コンクリート敷)		-59347.940	-46148.023	-3.843	181961.654689
51 (底金庫)		-59344.513	-46165.744	3.653	-168643.462832
72 (コンクリート敷)		-59344.287	-46165.566	1.356	-62600.507498
303 (コンクリート敷)		-59343.157	-46164.795	6.516	-300809.804220
49 (底金庫)		-59337.771	-46161.118	2.587	-119418.812266
倍面積					246.197401 m ²
面積					123.0987005 m ²
倍面積					123.09 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
50 (コンクリート敷)		-59347.940	-46148.023	-7.508	346479.356844
55 (底金庫)		-59352.021	-46148.813	-2.908	134106.450578
54 (底金庫)		-59350.846	-46148.609	3.358	-154970.387022
52 (底金庫)		-59348.663	-46180.879	-6.830	315278.803570
53 (底金庫)		-59357.676	-46162.627	-7.719	358328.317813
52 (底金庫)		-59356.382	-46166.975	3.249	-148986.501775
58 (底金庫)		-59354.427	-46173.548	11.869	-548033.841212
51 (底金庫)		-59344.513	-46165.744	6.487	-299477.181328
倍面積					281.982692 m ²
面積					140.9913460 m ²
倍面積					140.99 m ²

地積測量図

2249-1
2249-17~2249-26

土地の所在 厚木市飯山字西台

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。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和7年4月16日 静岡地方法務局浜松支局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2249-22

建物の所在 厚木市飯山字西台 2249番地22

1 階



2 階



物件2建物



単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1階



2階

