

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 18 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 3 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 2 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 14 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	9,450,000 7,560,000	一括	1,890,000	86,290	0
1	2,200,000				
2	7,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 厚木市上荻野字柄沢 |
| | 地 番 | 1798 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市上荻野字柄沢 1798 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 1798 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 | 厚木市上荻野字柄沢 |
| | 地 番 | 1798番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市上荻野字柄沢1798番地13 |
| | 家屋 番号 | 1798番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第96号
令和7年8月28日受理
令和7年9月26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 | 厚木市上荻野字柄沢 |
| | 地 番 | 1798番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市上荻野字柄沢1798番地13 |
| | 家屋 番号 | 1798番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 48.02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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡B相続財産代表者相続財産清算人)	1 本建物には誰も居住していない。 2 本建物に雨漏りや大きな破損があるとは聞いていないが、正確なところは分からない。 3 本建物の敷地の境界について、争いがあるとは聞いていない。 4 本建物の鍵は私が管理している。本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。 (令和7年9月8日電話で聴取)

(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。
- 3 本土地上の西側には原動機付自転車1台が、同南西側付近には洗濯機等動産類が、同北側には自転車1台が、それぞれ残置されている。
- 4 本土地は、南側で建築基準法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8月29日(金) 11:45 — 11:55	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9月2日(火) 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9月8日(月) 15:50 — 15:55	当庁	Aより占有状況等聴取(電話)
令和7年9月11日(木) 9:30 — 9:32	Aの事務所所在地	Aより本建物の鍵借受
令和7年9月12日(金) 15:45 — 16:10	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7年9月16日(火) 15:40 — 15:41	Aの事務所所在地	Aへ本建物の鍵返還
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 9 月 1 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、Aから借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

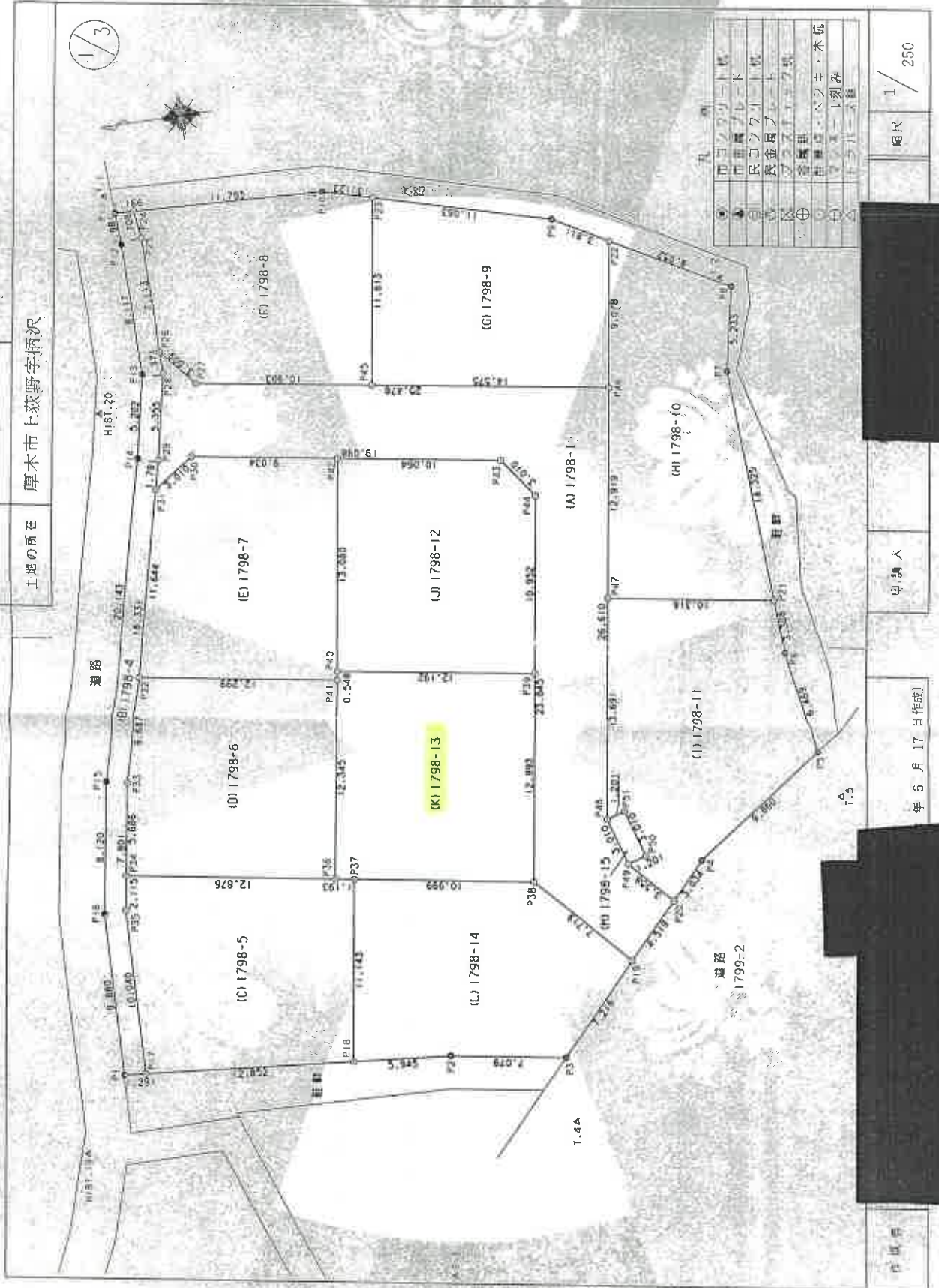
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 1798-1, 4~15
土地の所在 厚木市上荻野字柄沢

1/3



申請人

年 6 月 17 日 (作成)

作成者

登記年月日：平成23年8月11日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

(図面は土地の現状を反映するものではありません)

令和7年6月6日

東京地価調査株式会社

(6 枚目)

登記年月日：平成23年8月11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7年6月6日 東京法務局立川出張所

(? 校口)

地図整理番号：M58380

(2/3)

地積測量図

1798-1, 4~15

土地の所在 厚木市上狹野字栢沢

測量求積表

2/3

地番	(C)1798-5	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P34 (計算点)	54489.130	-47667.572		-621585.138880
P35 (計算点)	54488.795	-47669.660		-34703.512480
P17 (計算点)	54488.402	-47679.692		591561.938644
P18 (計算点)	54501.202	-47680.852		696617.247720
P37 (計算点)	54503.012	-47669.857		30175.019481
P36 (計算点)	54501.835	-47669.663		-661750.261766
西面積			315.292719	
地積			157.646595	
㎡			157.64	

地番	(D) 1798-6	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P34 (計算点)	54489.130	-47667.572	567668.019888	
P36 (計算点)	54501.835	-47669.663	701220.742730	
P41 (計算点)	54503.840	-47657.482	-482817.950142	
P32 (計算点)	54491.704	-47655.484	-658074.578556	
P33 (計算点)	54490.031	-47661.958	-122681.879892	
西面積			314.354028	
地積			157.1770140	
㎡			157.17	

地番	(E) 1798-7	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P41 (計算点)		-54503.840	-47657.482	582612.717450
P40 (計算点)		-54503.929	-47656.941	105512.467374
P42 (計算点)		-54506.054	-47644.035	-323455.353615
P30 (計算点)		-54497.140	-47642.567	-548840.396212
P31 (計算点)		-54494.618	-47644.210	-258993.925560
P32 (計算点)		-54491.704	-47655.484	439478.873448
			西面積	314.382885
			地積	157.1914425
			㎡	157.19

地番 面積	(F) 1798-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn
P21 (計算点)	54495.966	-47677.055	-552669.032110	
P25 (計算点)	54496.165	-47678.764	9144.730764	
P28 (計算点)	54496.178	-47635.867	91009.708521	
P27 (計算点)	54498.128	-47638.153	605165.24172	
P45 (計算点)	54498.881	-47619.931	-507405.374295	
P23 (計算点)	54516.773	-47619.472	-82969.760168	
P19 (計算点)	54517.757	-47617.625	-704269.890475	
西面積			311.514003	
地積			155.758013	
㎡			155.76	

地番	(A) 1798-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P20 (計算点)	54522.217	-47674.056	33943.927872	
P49 (計算点)	54519.806	-47671.439	156028.619847	
P48 (計算点)	54518.944	-47668.555	164980.868855	
P46 (計算点)	54523.267	-47642.299	-98122.095984	
P27 (計算点)	54498.128	-47638.159	1290470.089151	
P26 (計算点)	54496.178	-47635.867	-92747.033049	
P28 (計算点)	54496.181	-47637.238	52972.608556	
P29 (計算点)	54495.066	-47642.476	74465.189988	
P31 (計算点)	54494.618	-47644.210	98814.091540	
P30 (計算点)	54497.140	-47642.567	1017931.086372	
P43 (計算点)	54515.984	-47645.670	981405.510860	
P44 (計算点)	54517.738	-47648.116	-109566.357804	
P38 (計算点)	54513.865	-47671.544	64642.749264	
P19 (計算点)	54513.094	-47677.322	398200.993344	
西面積			547.233578	
地積			273.6167890	
㎡			273.61	

地番	(B) 1798-4	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P11 (計算点)		54494.821	-47626.999	-51722.920914
P12 (計算点)		54494.900	-47628.978	3857.947218
P13 (計算点)		54494.902	-47637.095	-51257.514220
P14 (計算点)		54493.824	-47642.184	291856.019184
P15 (計算点)		54488.776	-47661.684	-301364.827932
P16 (計算点)		54487.501	-47669.703	-79131.705980
P17 (計算点)		54487.116	-47679.575	42959.297075
P17 (計算点)		54488.402	-47679.692	80054.202868
P35 (計算点)		54488.795	-47669.660	-77553.876140
P33 (計算点)		54490.031	-47661.958	277535.581434
P31 (計算点)		54494.618	-47644.210	239888.597350
P29 (計算点)		54495.066	-47642.476	74465.189988
P28 (計算点)		54496.181	-47637.238	52972.608556
P26 (計算点)		54496.178	-47635.867	-762.173872
P25 (計算点)		54496.165	-47628.754	-9144.720768
P24 (計算点)		54495.986	-47627.055	64010.761920
西面積			136.654939	
地積			68.3274695	
㎡			68.32	

田購入

23 年 6 月 17 日作成

1/

咫尺

登記年月日：平成23年8月11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。

（測量地方官署名）

令和7年6月6日

測量士事務所 五井 測量士

(8 枚目)

(3/3)

図号：458330

地 積 測 量 図

地 番 1798-1, -4~-15

土地の所在 厚木市上荻野字柄沢



地 番	(K) 1798-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P38 (計算点)		-54513.865	-47671.644	617204.74888
P39 (計算点)		-54515.959	-47658.922	-47539.04892
P40 (計算点)		-54503.929	-47656.941	-57554.46979
P41 (計算点)		-54503.840	-47657.482	-99794.767308
P36 (計算点)		-54501.835	-47669.663	-39470.480964
P37 (計算点)		-54503.012	-47669.857	573468.379710
地 積			314.389335	
面 積			157.1946675	
地 積			157.19	

地 番	(L)1798-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P18 (計算点)		-54501.202	-47680.852	196015.982572
P2 (計算点)		-54507.123	-47681.388	61375.93328
P3 (計算点)		-54514.108	-47682.538	570807.662398
P19 (計算点)		-54519.094	-47677.322	-11585.589246
P38 (計算点)		-54513.865	-47671.644	-766655.378008
P37 (計算点)		-54503.012	-47669.857	-603643.399191
地 積			315.211253	
面 積			157.6356265	
地 積			157.63	

地 番	(M) 1798-15	Xn	Yn	{Xn+1 - Xn-1} Yn
248 (計算点)	-54518.944	-47668.555		-13776.212395
249 (計算点)	-54519.806	-47671.439		95962.606707
250 (計算点)	-54520.957	-47671.095		13776.946455
251 (計算点)	-54520.095	-47668.211		-95956.108743
		面 積	7.232024	
		面 積	3.6160120	
		地 積	3.61	

合 計 1946.8903140

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
H181.9 (座標点)	-54484.211	-47683.933		
H181.20 (座標点)	-54491.945	-47639.177		
T.1 (多角点)	-54494.326	-47625.863		
T.2 (多角点)	-54531.145	-47636.646		
T.3 (多角点)	-54505.255	-47684.647		
T.4 (多角点)	-54514.109	-47686.466		
T.5 (多角点)	-54533.502	-47669.325		

世界測地系(座標系)は、本表の基準点を使用してあります。

測 点 名 座 標 座 標
測 点 名 座 標 座 標
測 点 名 座 標 座 標

地番	(G) 1798-9	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_{n-1}) Y_n$
P45 (計算点)	-54508.886	-47639.331		595213.297914
P46 (計算点)	-54523.267	-47642.299		755416.292844
P22 (計算点)	-54524.742	-47633.342		-87931.149332
P9 (計算点)	-54521.421	-47631.472		-655364.032368
P23 (計算点)	-54510.773	-47628.472		-597022.89620
面積		311.512638		
地積		155.7563180		
地積		155.75		

地番	(H) 1798-10	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
P21 (計算点)	-54531.347	-47656.722	-452977.127610	
P7 (計算点)	-54530.673	-47642.413	19533.389330	
P8 (計算点)	-54531.767	-47637.294	-28236.790714	
P22 (計算点)	-54524.742	-47633.342	-40407.073580	
P46 (計算点)	-54523.267	-47642.299	-170273.576626	
P47 (計算点)	-54521.168	-47655.046	385052.771680	
地積		345.862700		
面積		172.9313500		
地積		172.93		

地番	(I)1798-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P20 (計算点)	-54522.217	-47674.056	214866.970392	
P4 (計算点)	-54524.313	-47671.863	491639.923119	
P5 (計算点)	-54532.530	-47666.413	342721.509470	
P6 (計算点)	-54531.503	-47660.026	-56381.810758	
P21 (計算点)	-54531.347	-47655.722	-49232.221870	
P47 (計算点)	-54521.168	-47655.046	-591065.535538	
P48 (計算点)	-54518.944	-47668.555	-51148.355515	
P51 (計算点)	-54520.095	-47668.211	95956.108743	
P50 (計算点)	-54520.957	-47671.095	-13776.946455	
P49 (計算点)	-54519.806	-47671.439	50056.013140	
总面積		345.650728		
地積		172.8253640		
地積		172.82		

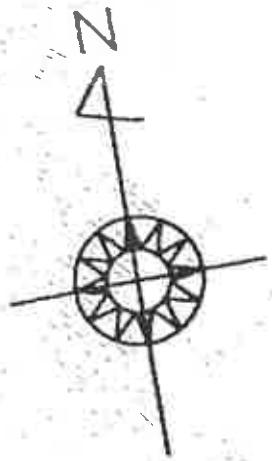
地番	(J) 1798-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P49 (計算点)	-54519.806	-47671.439	50056.013140	
P48 (計算点)	-54518.944	-47668.555	-51148.355515	
P51 (計算点)	-54520.095	-47668.211	95956.108743	
P50 (計算点)	-54520.957	-47671.095	-13776.946455	
P49 (計算点)	-54519.806	-47671.439	50056.013140	
地積		314.407198		
面積		157.2035991		
地積		157.20		

作成者

申請人

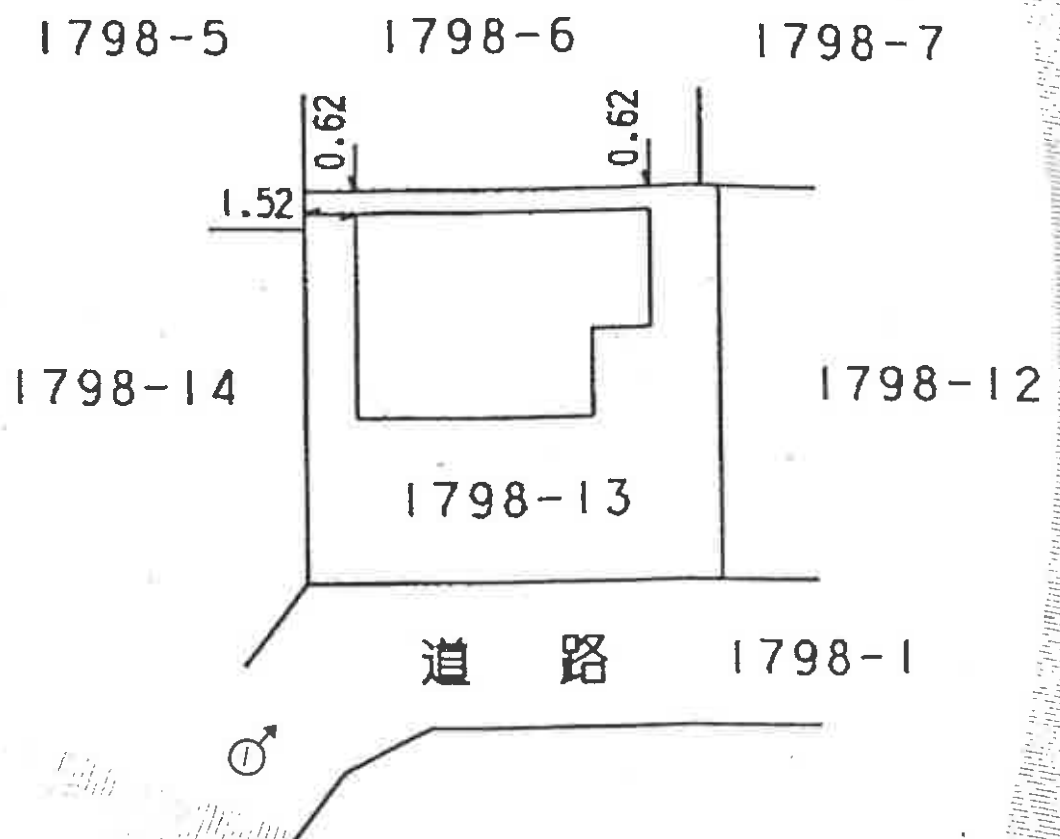
1 /

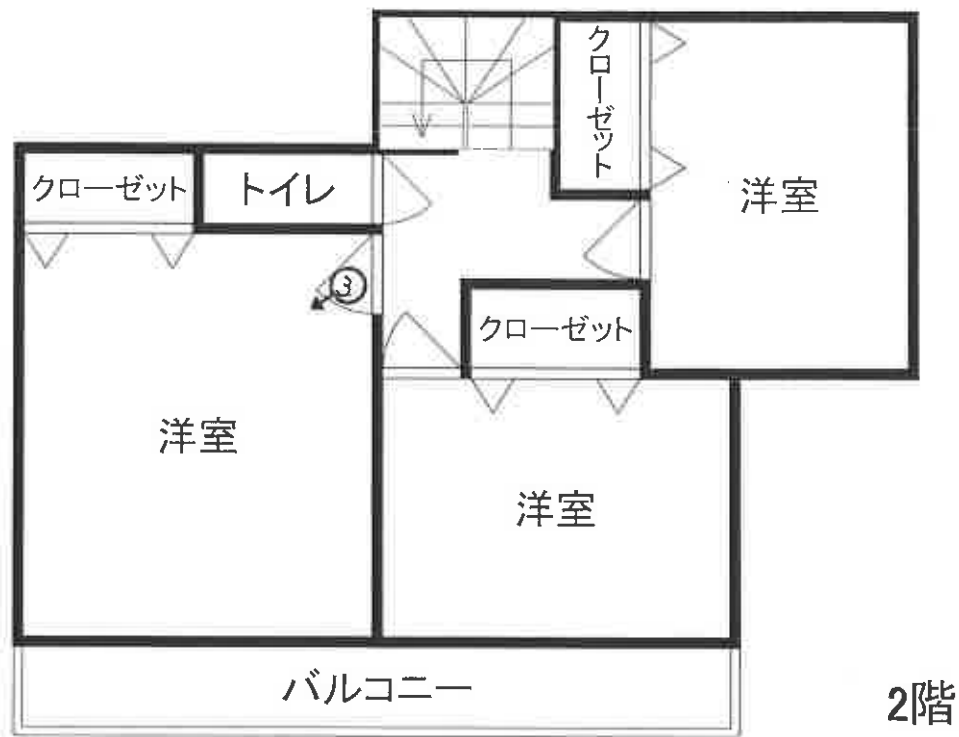
23 年 6 月 17 日 (作成)



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
(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



(13 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 96 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金9,450,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,200,000円
物 件 2（建物）	金7,250,000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 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 | 厚木市上荻野字柄沢 |
| | 地 番 | 1 7 9 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市上荻野字柄沢 1 7 9 8 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 8 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 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9.4km（道路距離）、バス停「新道端」徒歩約2分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も見られる国道背後の住宅地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	なし
画 地 条 件	規 模	157.19㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.9m、奥行約12.2m
	地 勢	北側隣地とは約1.5m低位、その他の隣地とはほぼ等高で地勢は平坦
接面道路の状況	南側で幅員約4.5m市道（H-630号線・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約12.9m等高に接面	
土地の利用状況等	物件2建物敷地等として利用。 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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	なし
特 記 事 項	・ 物件1土地については、都市計画法34条の許可を以下の内容で得ている（厚木市開発調整課）。 許可番号：第22-174号 許可年月日：平成23年3月31日 開発総面積：1946.82㎡ 用 途：専用住宅（10区画） ・ 南側駐車スペースと建物敷地部分とは約1.6mの高低差がある（敷地内段差あり）。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成24年3月21日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：52.99㎡ 2階：48.02㎡ 延べ101.01㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年9月12日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・大きな損傷箇所はなく、経年経過による劣化が認められる。 ・平成24年3月完了検査済。	

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、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 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	51,800	92	47,700	×157.19	×1.0	=7,500,000
		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。

基準地 厚木（県） -18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 44,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 51,800 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：敷地内段差等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%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並びに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	160,000	×101.01	×0.43	=6,950,000

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 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.43 \end{aligned}$$

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 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	7,500,000	×0.55	法定地上権	=4,130,000

(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 積算価格

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	7,500,000	-4,130,000	= 3,370,000	23.3%
2	6,950,000	+4,130,000	= 11,080,000	76.7%
積算価格 (合計)			14,450,000	100%

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（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
1,083,000	$\times (1 - 0.192)$	$= 875,000$	$\div 9.0\%$	$= 9,720,000$

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、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：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(14,450,000 \times 0.8 + 9,720,000 \times 0.2)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	13, 500, 000	23. 3%	×1. 0	×0. 7		= 2, 200, 000
2		76. 7%	×1. 0	×0. 7		= 7, 250, 000
一括価格（合計）						9, 450, 000

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：なし

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 厚木（県） -18

所 在：厚木市上荻野字下峯 4455 番 1

価 格：44,000 円/㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅 約 9.5km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：237 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 4m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 50%，容積率 100%）、
防火指定なし

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 3,929,750 円

物件 2 5,508,653 円

第7 附属資料の表示

位置図

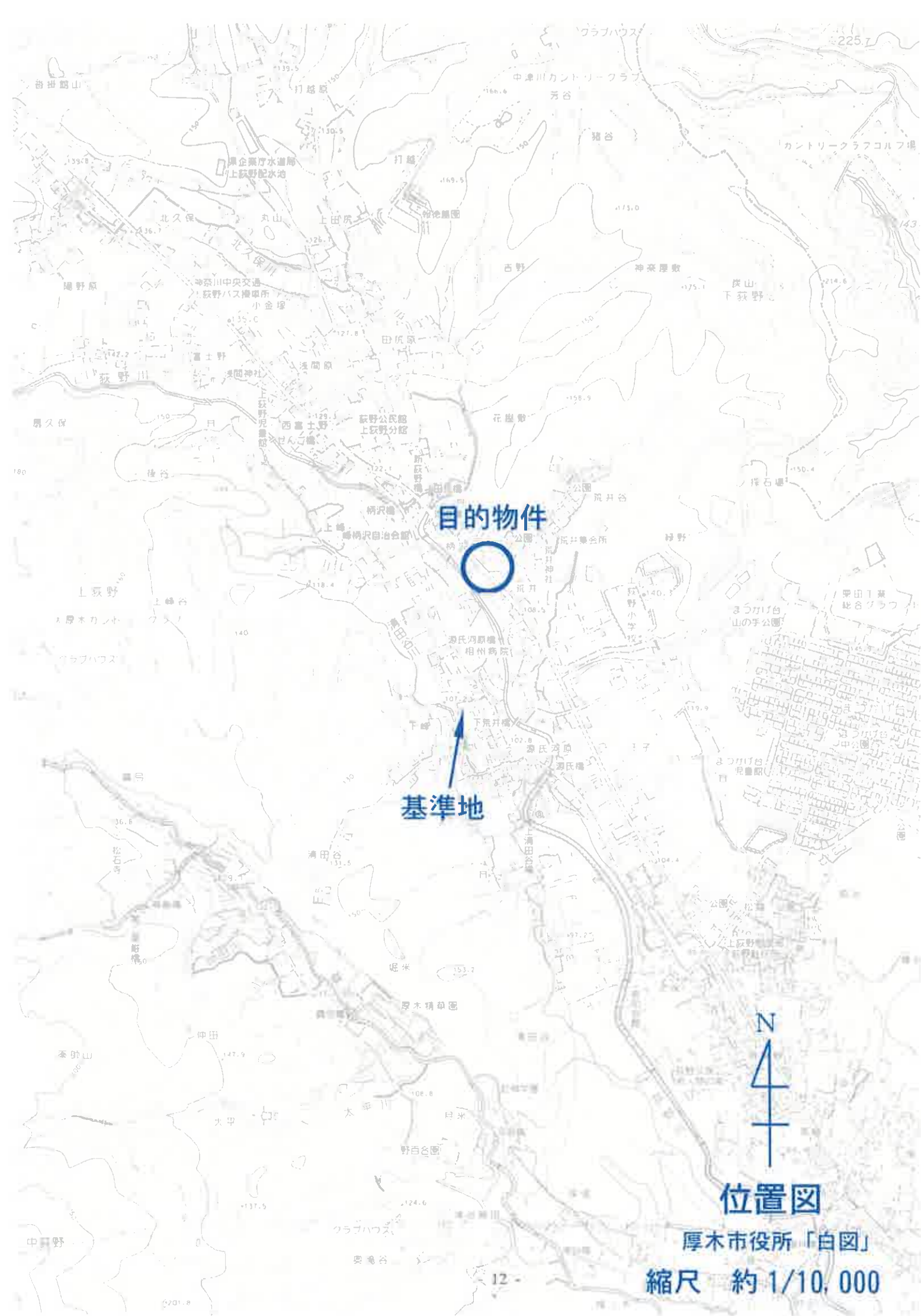
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

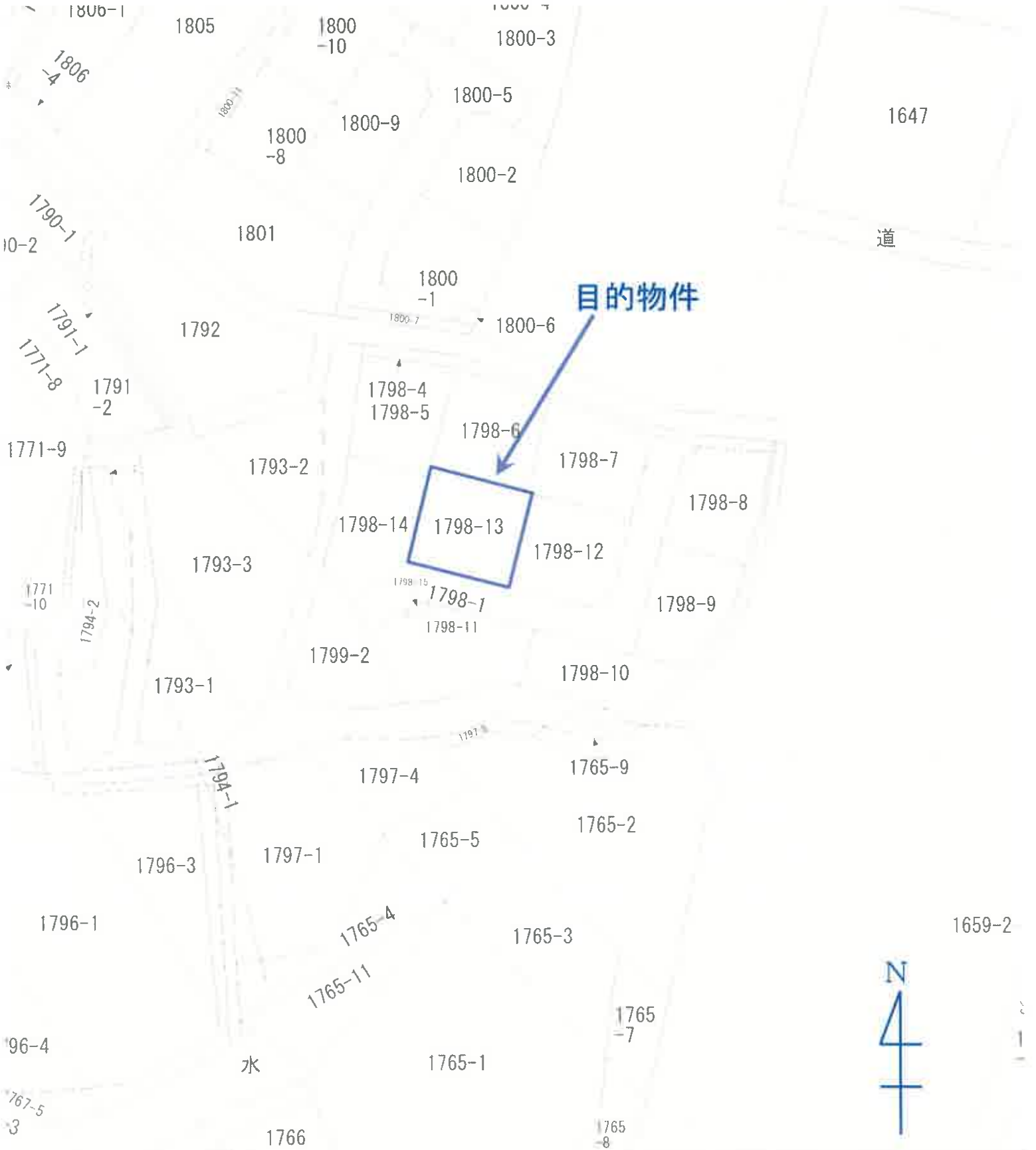
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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





目的物件



地番区域見出	上荻野 上荻野
--------	------------

基本市上荻野字柄沢	地番 13 -	1798番13 公図写 縮尺 1:600
-----------	------------	----------------------------

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。

〔横浜地方方法務局厚木支局管轄〕

令和7年6月6日

東京法務局立山出張所

登記官

地積測量図

地番 1798-1, -4~-15

土地の所在 厚木市上荻野字柄沢



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

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。
 登記官
 令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

地積測量図

地番 1798-1, -4~-15

土地の所在 厚木市上荻野字柄沢

目的物件

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P38 (計算点)		-54513.865	-47671.644	617204.774868
P39 (計算点)		-54515.959	-47658.922	-47539.048992
P40 (計算点)		-54503.929	-47656.941	-57754.467979
P41 (計算点)		-54503.840	-47657.482	-99794.767308
P36 (計算点)		-54501.835	-47669.663	-39470.480964
P37 (計算点)		-54503.012	-47669.857	573468.373710
	四面積			314.38935
	地積			157.1946675
				157.19

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P18 (計算点)		-54501.202	-47680.852	196015.982572
P2 (計算点)		-54507.123	-47681.388	615375.993528
P3 (計算点)		-54514.108	-47682.538	570807.662398
P19 (計算点)		-54519.094	-47677.322	-11585.589246
P38 (計算点)		-54513.865	-47671.644	-766855.378808
P37 (計算点)		-54503.012	-47669.857	-603643.399191
	四面積			315.271253
	地積			157.6356265
				157.63

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P48 (計算点)		-54518.944	-47668.555	-13776.212395
P49 (計算点)		-54519.806	-47671.439	95962.806707
P50 (計算点)		-54520.957	-47671.095	13776.946455
P51 (計算点)		-54520.095	-47668.211	-95956.108743
	四面積			7.232024
	地積			3.6160120
				3.61

合 計 1946.8903140

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
H181.19(基準点)		-54484.211		-47683.933
H181.20(基準点)		-54491.945		-47639.127
T.1 (多角点)		-54494.326		-47625.863
T.2 (多角点)		-54531.145		-47636.646
T.3 (多角点)		-54505.255		-47694.647
T.4 (多角点)		-54514.109		-47686.466
T.5 (多角点)		-54533.502		-47669.375

世界測地系(座標系：東京11基準点)を使用しております。

測量年月日 平成23年6月17日
 測量員 日置啓祐

作成者

23年6月17日(作成)

申請人

1/

縮尺

3/3

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。
(横浜地方支務局厚木支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

登記簿

各階平面図 建物図面

家屋番号 1798番13

建物の所在 厚木市上荻野字柄沢1798番地13



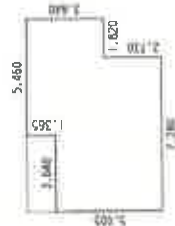
1 階



求積表

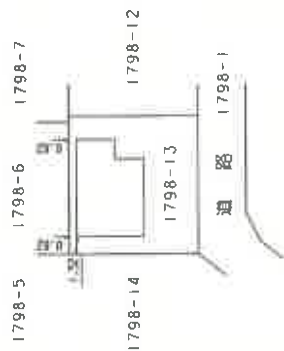
1.820 × 3.640	= 6.624800
7.280 × 6.370	= 46.373600
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

2 階



求積表

1.820 × 3.640	= 6.624800
3.640 × 6.370	= 23.186300
3.640 × 5.005	= 18.218200
合計	48.029300
床面積	48.02 m ²



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

年月 23 百(作成)

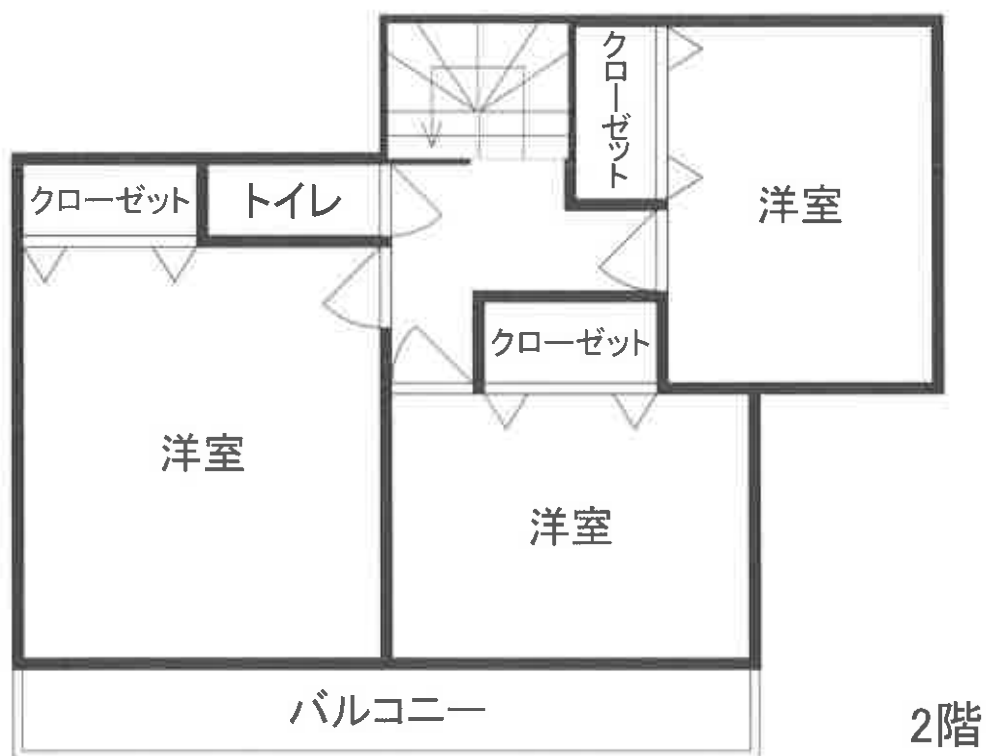
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



概略間取図