

令和6年（ヌ）第40号

ご 注 意 く だ さ い

売却対象物件は建物のみですので、買受けを  
検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

## 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<br>令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |                                                 |
| 開札期日                                                                                                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所小田原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 50 分<br>横浜地方裁判所小田原支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                           | 令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 25 日 午後 3 時 00 分まで                                                             |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

1 所 在 厚木市宮の里三丁目 1155 番地 166

家屋 番号 1155 番 166

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 45.03 平方メートル  
2 階 41.72 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1155番166，所有者有限会社レック）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

### 《 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 厚木市宮の里三丁目1155番地166

家屋 番号 1155番166

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.03平方メートル  
2階 41.72平方メートル



令和 6年(ヌ)第 40号  
令和 6年10月 7日受理  
令和 6年11月15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 遠 島 仁 史

(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 厚木市宮の里三丁目 1 1 5 5 番地 1 6 6

家屋 番号 1 1 5 5 番 1 6 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル  
2 階 4 1 . 7 2 平方メートル

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示            | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 住居表示              | 厚木市宮の里三丁目6番17号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 建物                | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 物件目録にない<br>附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積：</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 占有者及び<br>占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| その他の事項            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 執行官保管の<br>仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年（ ）第</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">月</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">日</div> </div> |  |  |  |  |
| 敷地<br>（目的外土地）     | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係         | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(目的外土地用〈単独〉)

| 目的外土地の概況 (物件 1 関係)                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                                                                                                                                                                                                                | 厚木市宮の里三丁目                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| 地 番                                                                                                                                                                                                                | 1 1 5 5 番 1 6 6                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| 地 目                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                                                       |                                                                                                                    |
| 地 積                                                                                                                                                                                                                | 1 0 0 . 0 4 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約    平方メートル)                                                                                                                                    |                                                                                                                    |
| 所 有 者                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社レック )                                                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| そ の 他 の 事 項                                                                                                                                                                                                        | 所有者は、東京国税局の公売により本土地を取得した                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input type="checkbox"/> (                      ) ) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (第 2 回口頭弁論調書 (判決) ) の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| 占 有 権 原                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                             |                                                                                                                    |
| 占 有 開 始 時 期                                                                                                                                                                                                        | 令和 6 年    3 月    5 日                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| 最初の<br>契約等                                                                                                                                                                                                         | 契 約 日                                                                                                                                                                                                                                | 令和 6 年    3 月    5 日                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                    | 期 間                                                                                                                                                                                                                                  | 令和 6 年    3 月    5 日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更 新 の 種 別                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| 現在の<br>契約等                                                                                                                                                                                                         | 期 間                                                                                                                                                                                                                                  | 年    月    日から <input type="checkbox"/> 年    月    日まで    年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                     |
| 契 約 等                                                                                                                                                                                                              | 貸 主                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                  |
| 当 事 者                                                                                                                                                                                                              | 借 主                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                  |
| 地代・支払時期等                                                                                                                                                                                                           | 毎    金                      円 (毎                      限り                      分支払)                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |
| 地 代 前 払                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金                      円                      分まで)                                                                                                                          |                                                                                                                    |
| 敷 金・保 証 金                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金                      円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円)                                                                    |                                                                                                                    |
| 特 約 等                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| 地 代 滞 納                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成    年    月    日現在    金                      円)                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| 契 約 解 除                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (                      )                                                                                                                                                     |                                                                                                                    |
| 訴 訟 提 起 等                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> ない                      横浜地方裁判所小田原支部    令和 6 年 (ワ) 第 2 8 5 号<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 (建物収去土地明渡請求事件令和 6 年 7 月 3 0 日確定) |                                                                                                                    |
| そ の 他                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| 執 行 官 の 意 見                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                            |
| ■ A<br>(債務者)      | 1 本建物は、今は誰も住んでいません。時々、残してきた猫（1匹）に餌を与えたり郵便物等を受け取ったりするために戻っています。<br>2 室内には、猫により傷んだ壁や柱が随所にあり、浴室の床面や各部屋にその他の傷や汚れたところがあります。<br>3 本土地の所有者有限会社レックは、東京国税局の公売により取得した会社です。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

## 執 行 官 の 意 見

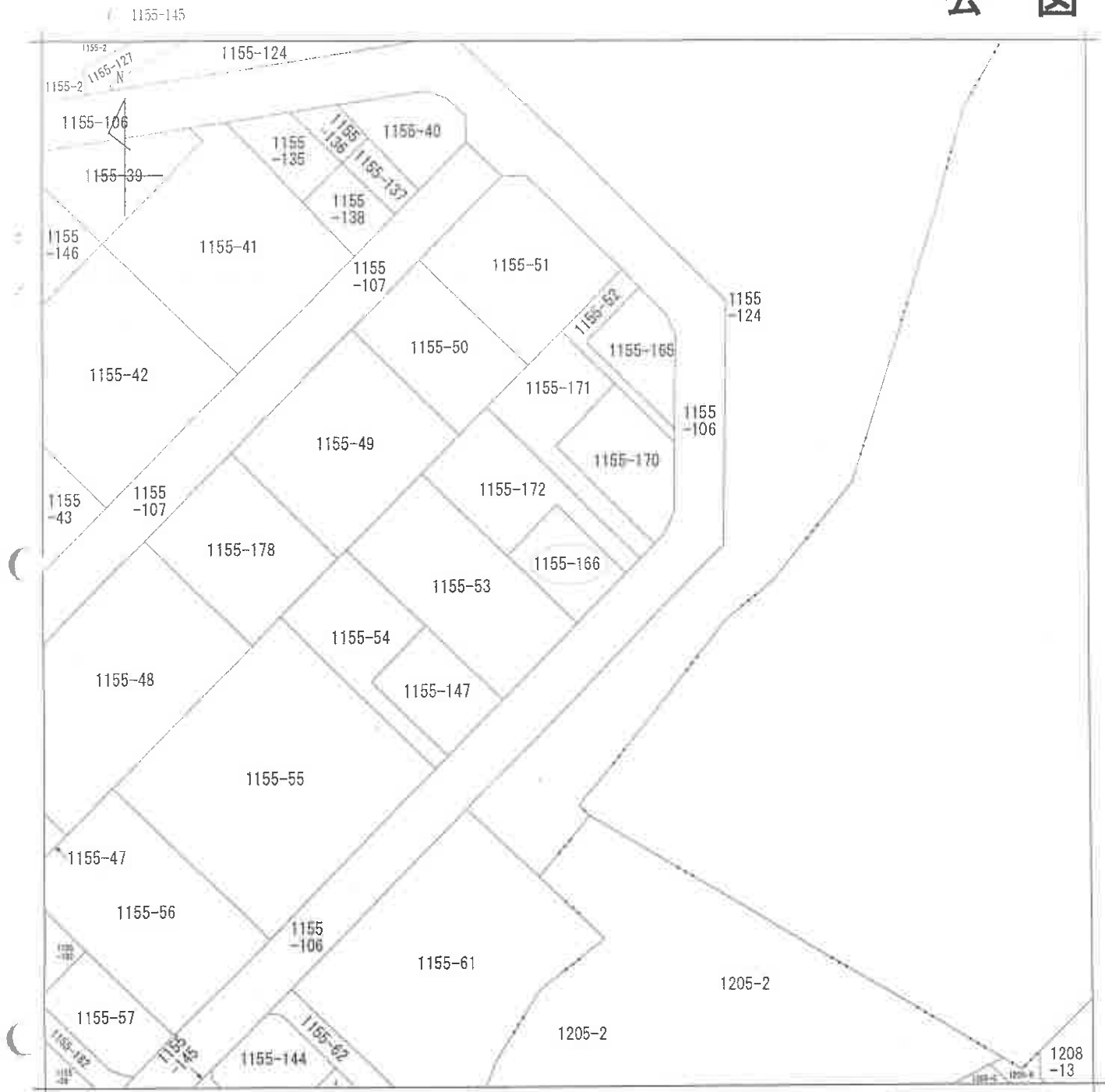
- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より 2 枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の目的外土地に対する占有権原は、債権者から提出された判決により、3 枚目記載のとおり使用借権と思量する。
- 本建物の 2 階には屋根裏収納がある。(床面積に算入する規模ではない)
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
  - (1) 猫により傷んだ壁や柱が随所にある。
  - (2) 室内全体に経年劣化及び不十分な手入れによる破損、汚損箇所がある。
  - (3) 浴室の床の破損が目立つ。
- 目的外土地には、東の角に電柱が設置されている。(設置位置は土地建物位置関係図のとおり)
- 目的外土地は、南東側で市道に接している。(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

(5 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等  | 調 査 の 方 法 等            |
| 6年10月17日 (木)<br>16 : 30—16 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地      | 外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函    |
| 6年10月21日 (月)<br>16 : 45—16 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 電 話          | 債務者より占有状況等聴取           |
| 6年10月29日 (火)<br>11 : 00—11 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地      | 目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行) |
| 6年11月5日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 横浜地方法務局相模原支局 | 全部事項証明書交付申請 (道路)       |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                        |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月29日<br>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 債務者から提供を受けた鍵を用いて<br>解錠し建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |              |                        |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。

本図面はA3判を A4判  
に縮小したものである



|             |       |           |  |               |                 |     |          |  |         |           |
|-------------|-------|-----------|--|---------------|-----------------|-----|----------|--|---------|-----------|
| 請 求 部 分     | 所 在   | 厚木市宮の里三丁目 |  |               |                 | 地 番 | 1155番166 |  |         |           |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 1/500 | 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   |       |           |  |               | 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年9月2日

千葉地方法務局木更津支局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

577187

前 1155-52 後・新同...

地 番 1155-165, -166

地 積 測 量 図

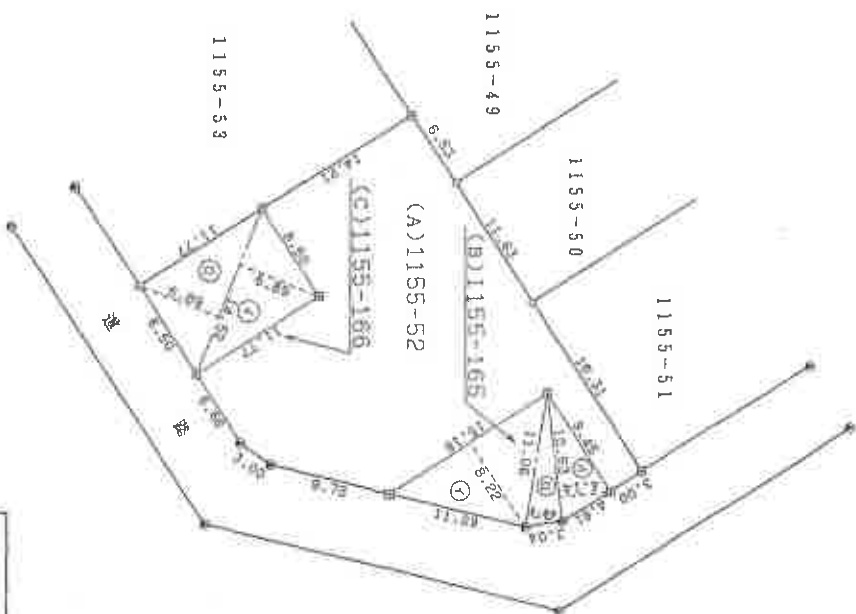
土地の所在 厚 木 市 富 の 里 三 丁 目

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判  
に縮小したものである

(日測通 9)

| 三 角 点 積 算 表 |    |         |             |                |                       |
|-------------|----|---------|-------------|----------------|-----------------------|
| 地 番         | NO | 底 辺     | 高           | 倍 面 積          | 地 積                   |
| (B)1155-165 | 1  | 15.16 X | 8.22        | 124.6152       |                       |
|             | 2  | 11.06 X | 2.89        | 31.9634        |                       |
|             | 3  | 10.53 X | 4.14        | 43.5942        |                       |
|             |    | 合 計     | 200.1728    |                | 100.08 m <sup>2</sup> |
|             |    | 面 積     | 100.0840    |                |                       |
| (C)1155-166 | 4  | 14.52 X | 6.89        | 100.0428       |                       |
|             | 5  | 14.52 X | 6.89        | 100.0428       |                       |
|             |    | 合 計     | 200.0856    |                | 100.04 m <sup>2</sup> |
|             |    | 面 積     | 100.04280   |                |                       |
| (A)1155-52  | 6  | 公 積     | 746.0997000 | m <sup>2</sup> | 100.04 m <sup>2</sup> |
|             | 7  | 公 積     | 200.12920   | m <sup>2</sup> |                       |
|             | 8  | 公 積     | 545.9705000 | m <sup>2</sup> |                       |
|             |    | 合 計     | 165.1560    |                | 545.97 m <sup>2</sup> |



| 凡 例 |         |
|-----|---------|
| ①   | 市 石 矢 抗 |
| ②   | 田 民 石 抗 |
| ③   | ペンキマーカー |
| ④   | 紙       |

作 製 者

土地家屋調査士

1155-52 年 7 月 1 日 作製

申 請 人

縮尺

1 / 500

圖面階名

(日調速12)

100

厚木市宮の里三丁目1155番地166

面圖 剖面圖 階平面圖 建物圖 建造各階平面圖

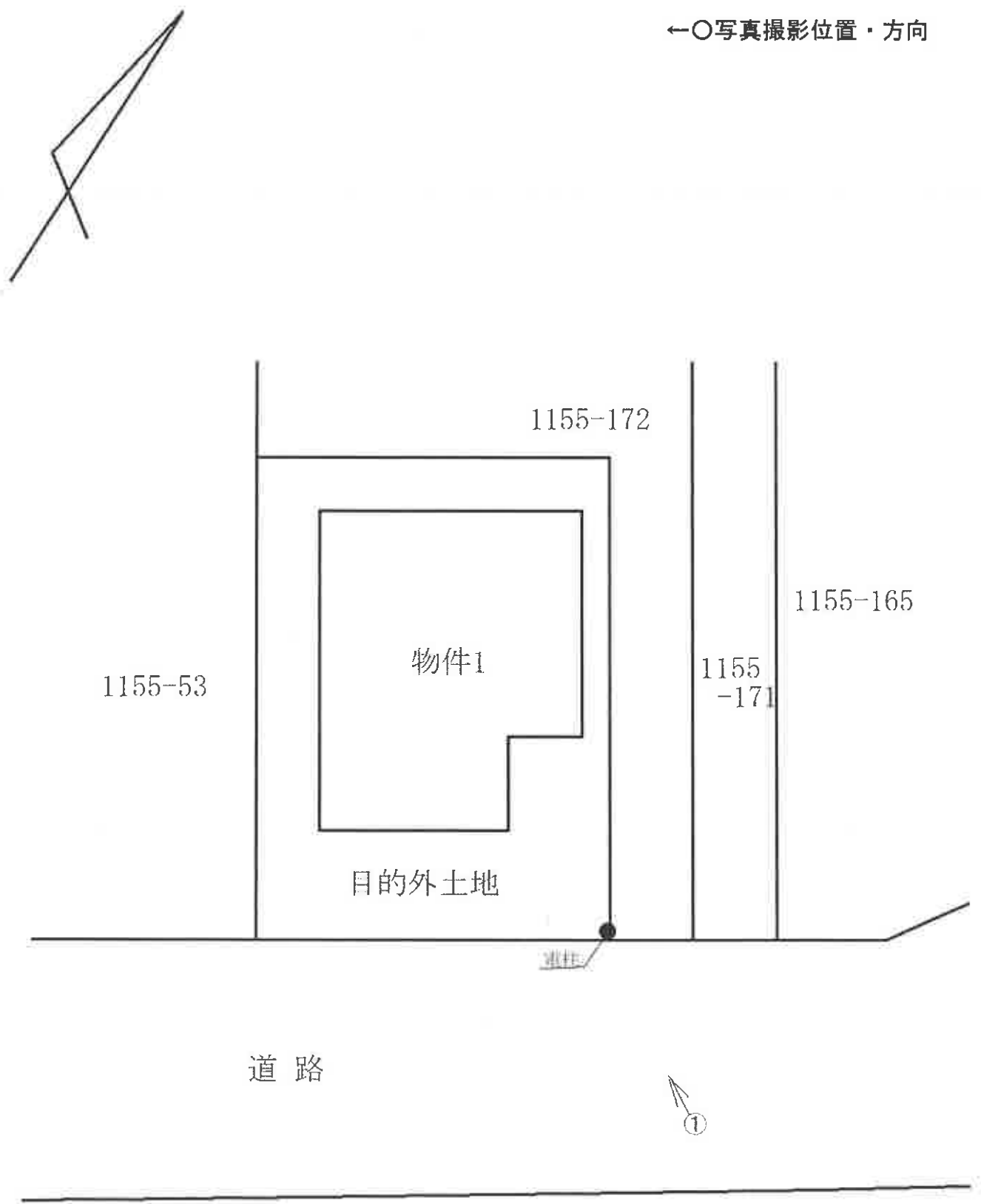
厚木市宮の里三丁目1155番地166

道路

(9 枚目)

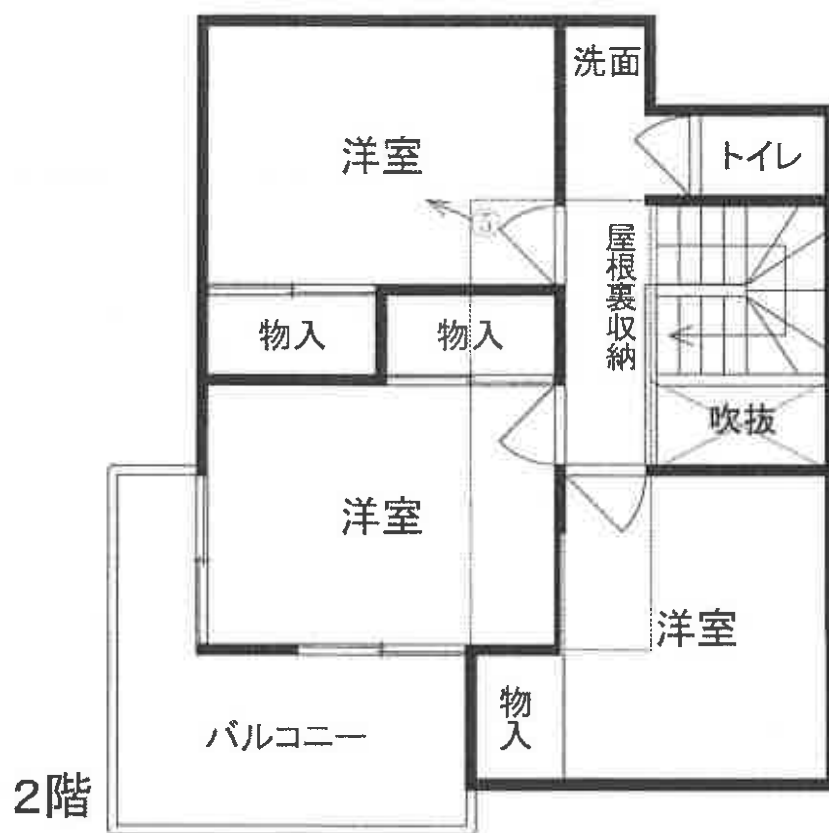
# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年 (ヌ) 第 40 号  
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 18 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

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 物 件 1 | 金 4 6 0 , 0 0 0 円 |
|-------|-------------------|

- ① 物件1の価格は土地利用権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<br>番号 | 登 記          | 現 況              |
|----------|--------------|------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり | 住居表示：「宮の里3-6-17」 |
| 特 記 事 項  |              |                  |
| ・特になし。   |              |                  |

\* 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 厚木市宮の里三丁目 1 1 5 5 番地 1 6 6

家屋 番号 1 1 5 5 番 1 6 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル  
2 階 4 1 . 7 2 平方メートル

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 目的外土地の概況及び利用状況等

|                                                     |                                                      |                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                           | 小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約8km(道路距離)、バス停「宮の里センター」徒歩約6分        |                    |
| 付 近 の 状 況                                           | 幅員6m市道沿いに中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域                       |                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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                                          | 市街化区域              |
|                                                     | 用 途 地 域                                              | 第1種中高層住居専用地域       |
|                                                     | 建 蔽 率                                                | 60%                |
|                                                     | 容 積 率                                                | 200% (基準容積率: 200%) |
|                                                     | 防 火 規 制                                              | 準防火地域              |
|                                                     | その他の規制                                               | 特になし               |
| 土 地 の 利 用 権                                         | 使用借権                                                 |                    |
| 土地利用権の存する土地の表示                                      | 厚木市宮の里3丁目1155番166 宅地 100.04㎡<br>所有者 有限会社レック          |                    |
| 画 地 条 件                                             | 形 状                                                  | 長方形                |
|                                                     | 間 口 ・ 奥 行                                            | 間口約8.5m、奥行約11.8m   |
|                                                     | 地 勢                                                  | 平坦                 |
|                                                     | 地 積                                                  | 100.04㎡            |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                    | 南東側で幅員約6.0m舗装市道 (I-166号・建築基準法第42条1項1号) に間口約8.5m等高に接面 |                    |
| 土地の利用状況等                                            | 物件1の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                                              | あり                 |
|                                                     | 下 水 道                                                | あり                 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----|-------|-----|-------|-------|------------------|----|---------|--------|----|-------|----------------------------------------------|
| 土地利用権<br>の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当初の敷地の占有権原は次のとおりである。</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td>賃貸人</td><td>土地所有者</td></tr> <tr> <td>賃借人</td><td>建物所有者</td></tr> <tr> <td>最初の契約</td><td>令和6年3月5日～期間の定めなし</td></tr> <tr> <td>面積</td><td>100.04㎡</td></tr> <tr> <td>敷金・保証金</td><td>ない</td></tr> <tr> <td>訴訟提起等</td><td>ある（横浜地方裁判所小田原支部 令和6年（ワ）第285号 建物収去土地明渡請求事件確定）</td></tr> </table> | 占有権原 | 使用借権 | 賃貸人 | 土地所有者 | 賃借人 | 建物所有者 | 最初の契約 | 令和6年3月5日～期間の定めなし | 面積 | 100.04㎡ | 敷金・保証金 | ない | 訴訟提起等 | ある（横浜地方裁判所小田原支部 令和6年（ワ）第285号 建物収去土地明渡請求事件確定） |
| 占有権原         | 使用借権                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 賃貸人          | 土地所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 賃借人          | 建物所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 最初の契約        | 令和6年3月5日～期間の定めなし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 面積           | 100.04㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 敷金・保証金       | ない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 訴訟提起等        | ある（横浜地方裁判所小田原支部 令和6年（ワ）第285号 建物収去土地明渡請求事件確定）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |
| 特記事項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的外土地の占有権原については、横浜地方裁判所小田原支部令和6年（ワ）第285号により目的外土地に対する建物収去明渡判決が確定している。</li> <li>・電柱が目的物件土地の東端に1本存する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |     |       |     |       |       |                  |    |         |        |    |       |                                              |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

|                  |                                                                                                                                                                       |                                                                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                                |                                                                                            |
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                     | 平成11年1月20日 新築（登記簿記載）<br>約26年<br>約4年                                                        |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                  | 木造2階建<br>スレート葺<br>サイディング等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング等<br>トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等<br>なし |
| 床面積（現況）          | 1階：45.03㎡、2階：41.72㎡ 延べ86.75㎡                                                                                                                                          |                                                                                            |
| 現 況 用 途 等        | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                                      | 居 宅<br>3LDK（附属資料間取図のとおり）                                                                   |
| 品 等              | 普通                                                                                                                                                                    |                                                                                            |
| 保守管理の状態          | やや劣る                                                                                                                                                                  |                                                                                            |
| 建物の利用状況          | 令和6年10月29日：内部立入調査。<br>建物所有者が居宅として使用している。                                                                                                                              |                                                                                            |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁、柱等に猫による引っかき傷が複数箇所見られるほか、床・壁面の擦り傷、汚損等が認められる。特に浴室の床の破損が著しい。</li> <li>・ 床面積に算入されない屋根裏収納あり。</li> <li>・ 猫1匹が飼育されている。</li> </ul> |                                                                                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 現 価 率 | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|------------------------------|-----------------------------|-------|----------------|
| 1        | 150,000                      | ×86.75                      | ×0.11 | =1,430,000     |

#### 現価率

- ・ 経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.11 \end{aligned}$$

## ②土地利用権の価格（土地利用権）

### イ. 物件1の敷地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|-----------|-----------------|----------|---------------|------------|------|--------------|
| 目的外<br>土地 | 66,100          | 100      | 66,100        | ×100.04    | ×1.0 | = 6,610,000  |
|           |                 | 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。

地価公示 厚木－22

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{公示地価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 72,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 66,100 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して、環境条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：標準的画地。

◇建付減価：必要なし。

### ロ. 土地利用権等価格

| 物件<br>番号  | 建付地価格(円)  | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円) |
|-----------|-----------|----------|-------|-----------------|
| 目的外<br>土地 | 6,610,000 | × 0.0    | 場所的利益 | =0              |

(注) 土地利用権等割合は、当該目的外土地に対する建物収去明渡判決が確定しており、0%と判定した。

## 2. 評価額の判定

前記1で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 建物価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格 (円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評価額 (円)  |
|----------|-------------|------------------|----------------|-----------|----------------|----------|
| 1        | 6,610,000   | +0               | ×1.0           | ×0.1      | ×0.7           | =460,000 |

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物だけの単独売却及び建物収去土地明渡判決が確定していること  
による市場性減価等：－90％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格 厚木－22

所 在：厚木市宮の里4丁目1291番60「宮の里4－9－16」

価 格：72,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線 「本厚木」駅 約8.0km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域（建蔽率50％、容積率100％）、  
防火指定なし

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,753,093 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

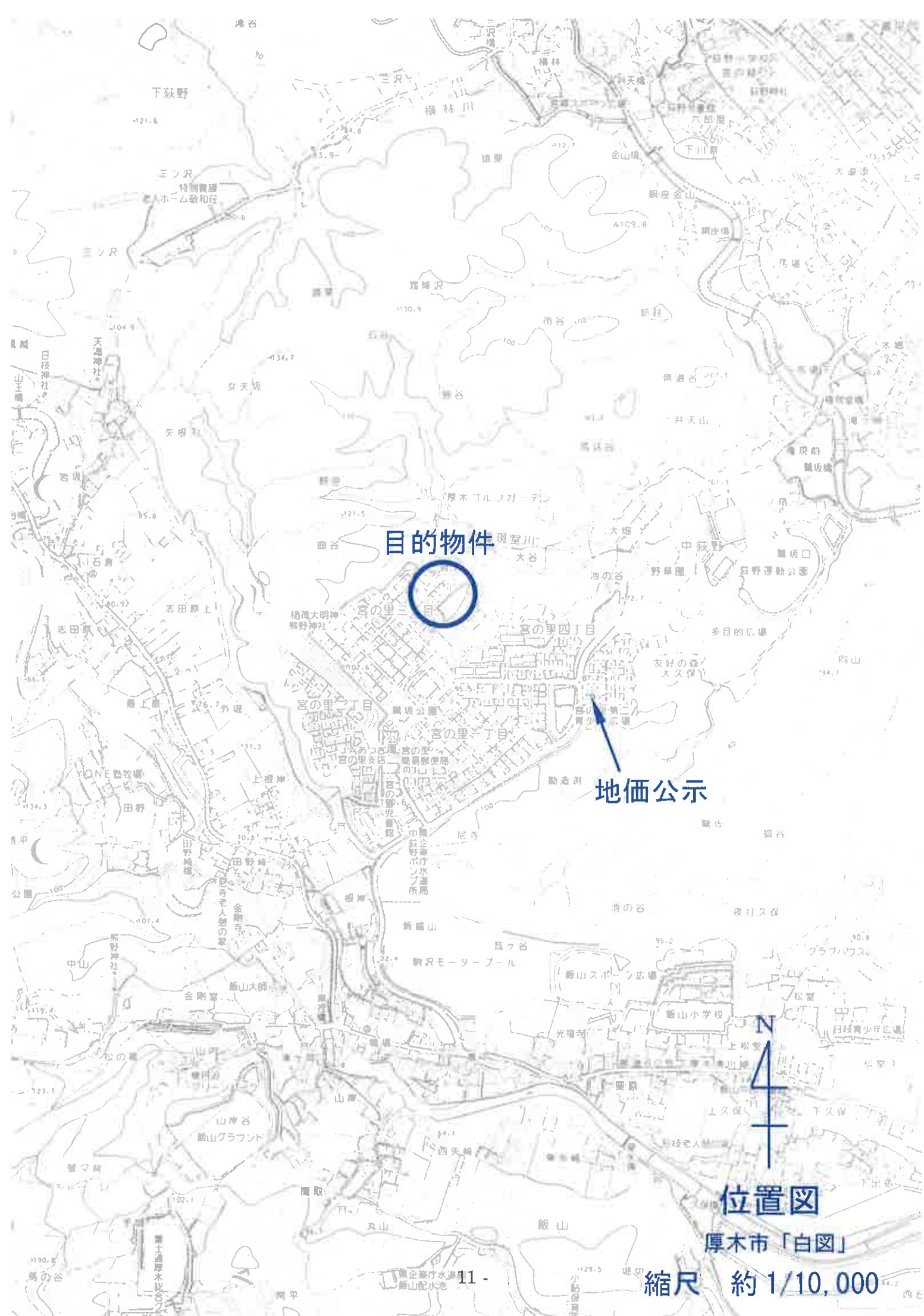
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



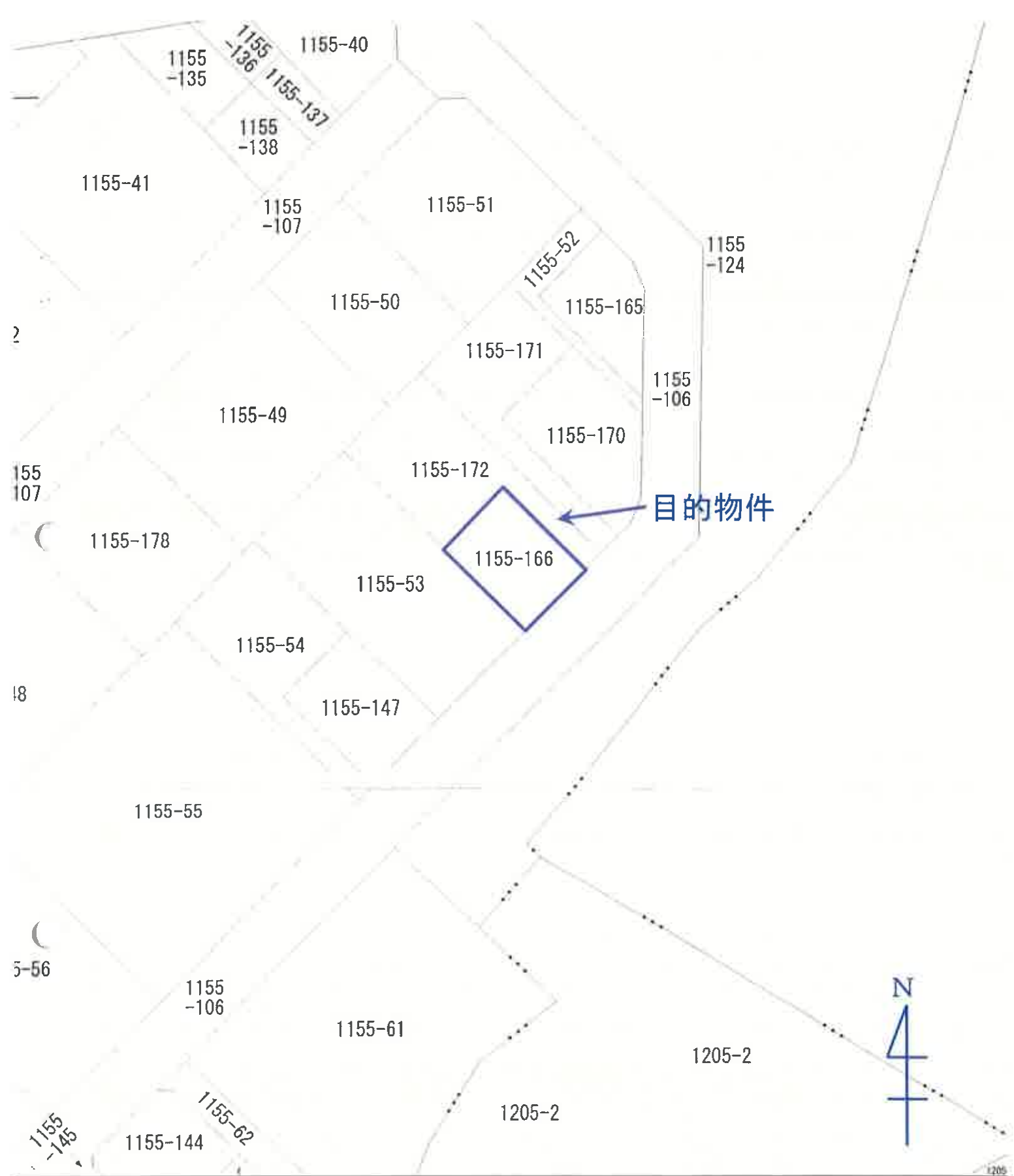
目的物件

地価公示

N  
4  
位置図

厚木市「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出し

宮の里  
3丁目

公図写

縮尺 1:500

厚木市宮の里三丁目

12

地番

1155番166

登記年月日 平成10年7月3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。  
(横浜地方方法務局厚本支局管轄)  
令和6年9月2日 千葉地方方法務局本支局支局

登記官

577187

前 1155-52 後・新同一  
地 番 1155-165-106

# 地積測量図

土地の所在 厚本市宮の里三丁目



| 凡 例 |         |
|-----|---------|
| ①   | 市 石 矢 杭 |
| ②   | 民 民 石 杭 |
| ③   | ペンキマーク  |
| ④   | 紙       |

A 3をA 4に縮小 (約 70%)

三 算 求 積 表

| 地番      | NC | 底辺          | 高さ       | 積算面積     | 地積     |
|---------|----|-------------|----------|----------|--------|
| (D)1155 | イ  | 15.16 X     | 8.22     | 124.6152 |        |
| -165    | ロ  | 11.06 X     | 2.89     | 31.9634  |        |
|         | ハ  | 10.53 X     | 4.14     | 43.5942  |        |
|         | 合計 |             | 200.1728 |          | 100.08 |
| (C)1155 | イ  | 14.52 X     | 6.89     | 100.0428 |        |
| -166    | ロ  | 14.52 X     | 6.89     | 100.0428 |        |
|         | 合計 |             | 200.0856 |          | 100.08 |
| (A)1155 | イ  | 746.0997000 |          |          |        |
| -162    | ロ  | 200.12920   |          |          |        |
|         | 合計 | 545.9705000 |          |          | 545.97 |
|         | 合計 | 165.1560    |          |          |        |

作製者

平成10年7月3日 日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年9月2日 千葉地方方法務局木更津支局

令和6年9月2日

千葉地方方法務局本吏津支局

2014年12月

請求番号: 36-3

登記年月日：平成11年1月28日

398788

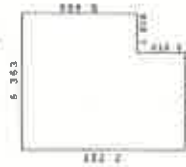
圖面平階各

1155番166

建築物の所在  
厚木市宮の里三丁目1155番地166

圖面  
圖面  
階平  
各建

1. 謝

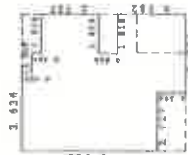


新 年 好

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 4.545 × | 7.727 = | 35.1192 |
| 1.818 × | 5.454 = | 9.9154  |
|         | 合計      | 45.0346 |

|     |       |
|-----|-------|
| 床面層 | 45.03 |
|-----|-------|

22



新  
聞  
長

|        |   |        |   |          |
|--------|---|--------|---|----------|
| 2. 727 | × | 6. 363 | = | 17. 3519 |
| 0. 909 | × | 7. 727 | = | 7. 0238  |
| 0. 909 | × | 7. 272 | = | 6. 6102  |
| 1. 818 | × | 2. 727 | = | 4. 9577  |
| 1. 818 | × | 3. 182 | = | 5. 7849  |
| 合 計    |   |        |   | 41. 7285 |

|     |       |
|-----|-------|
| 床面積 | 41.72 |
|-----|-------|

(日通達12)

A3をA4に縮小(約70%)

作者製

成、年、月、日(作製)

箱尺  $\frac{1}{250}$

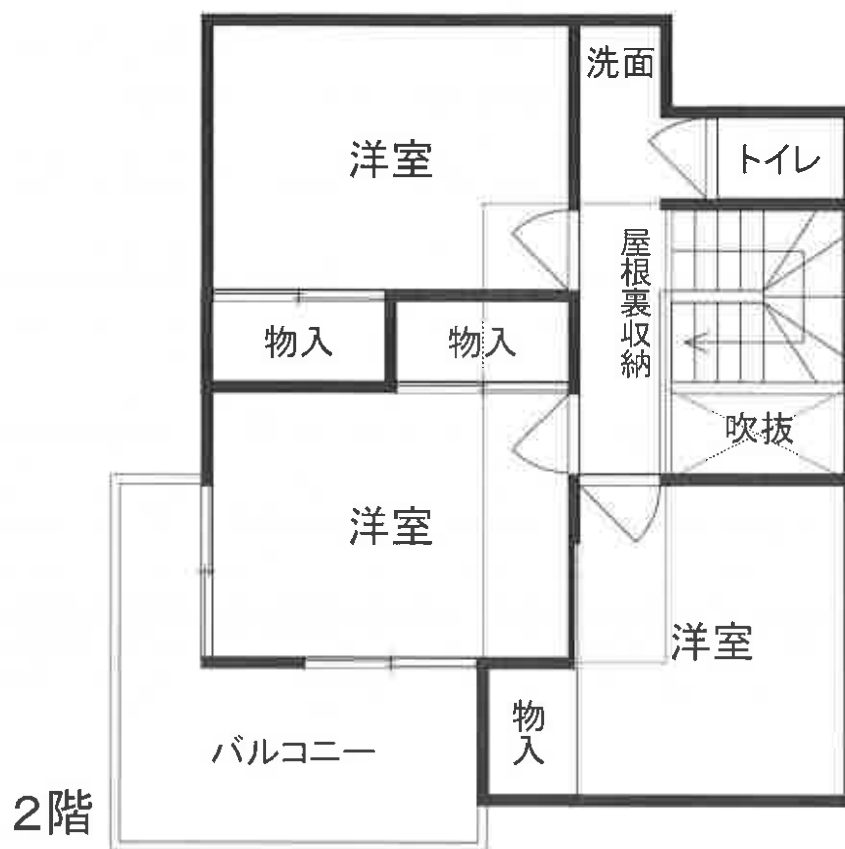
人請中

縮尺

500

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

民國三十三年八月(加納)



概略間取図