

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 10 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,580,000 2,064,000		516,000	68,293	10,168



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市妻田東一丁目2323番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木リバーコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市妻田東一丁目2323番1

地 目 宅地

地 積 2748.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 919647分の7040



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 15 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】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市妻田東一丁目2323番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木リバーコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市妻田東一丁目2323番1

地 目 宅地

地 積 2748.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 919647分の7040



令和 7 年(ケ)第 51 号
令和 7 年 6 月 27 日受理
令和 7 年 8 月 6 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市妻田東一丁目2323番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木リバーコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市妻田東一丁目2323番1

地 目 宅地

地 積 2748.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 919647分の7040

(区分所有建物1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県厚木市妻田東一丁目6番52-501号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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	
管理費等の状況	☒ 別紙滞納管理費等内訳書のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	たか法律事務所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

滞納管理費等内訳書

遅延金：通常計算（同年あり）

No	発生日	月分	管理費	修繕積立金	発生元金合計	元金残額	利率	遅延金	遅延金残額	弁済額	元金充当額	遅延金充当額	充当元金残額	充当遅延金残額	繰残額	備考
1	2022/02/27		¥895,630		¥895,630	¥895,630	14.00%	¥271,479	¥271,479				¥895,630	¥271,479	¥1,167,109	明決
2	2022/03/27	2022/04	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥929,950	14.00%	¥9,618	¥281,097				¥929,950	¥281,097	¥1,211,047	
3	2022/04/27	2022/05	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥964,270	14.00%	¥11,057	¥292,154				¥964,270	¥292,154	¥1,256,424	
4	2022/05/27	2022/06	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥998,590	14.00%	¥11,095	¥303,249				¥998,590	¥303,249	¥1,301,539	
5	2022/06/27	2022/07	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,032,910	14.00%	¥11,873	¥315,122				¥1,032,910	¥315,122	¥1,348,032	
6	2022/07/27	2022/08	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,067,230	14.00%	¥11,885	¥327,007				¥1,067,230	¥327,007	¥1,394,237	
7	2022/08/27	2022/09	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,101,550	14.00%	¥12,659	¥339,666				¥1,101,550	¥339,666	¥1,441,216	
8	2022/09/27	2022/10	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,135,870	14.00%	¥13,087	¥352,753				¥1,135,870	¥352,753	¥1,489,663	
9	2022/10/27	2022/11	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,170,190	14.00%	¥13,070	¥365,863				¥1,170,190	¥365,863	¥1,536,053	
10	2022/11/27	2022/12	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,204,510	14.00%	¥13,914	¥379,777				¥1,204,510	¥379,777	¥1,584,287	
11	2022/12/27	2023/01	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,238,830	14.00%	¥13,860	¥393,637				¥1,238,830	¥393,637	¥1,632,457	
12	2023/01/27	2023/02	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,273,150	14.00%	¥14,730	¥408,367				¥1,273,150	¥408,367	¥1,681,517	
13	2023/02/27	2023/03	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,307,470	14.00%	¥15,138	¥423,505				¥1,307,470	¥423,505	¥1,730,975	
14	2023/03/27	2023/04	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,341,790	14.00%	¥14,041	¥437,546				¥1,341,790	¥437,546	¥1,779,336	
15	2023/04/27	2023/05	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,376,110	14.00%	¥15,954	¥453,500				¥1,376,110	¥453,500	¥1,829,610	
16	2023/05/27	2023/06	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,410,430	14.00%	¥15,884	¥469,334				¥1,410,430	¥469,334	¥1,879,754	
17	2023/06/27	2023/07	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,444,750	14.00%	¥16,770	¥486,104				¥1,444,750	¥486,104	¥1,930,854	
18	2023/07/27	2023/08	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,479,070	14.00%	¥16,624	¥502,728				¥1,479,070	¥502,728	¥1,981,793	
19	2023/08/27	2023/09	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,513,390	14.00%	¥17,586	¥520,314				¥1,513,390	¥520,314	¥2,033,704	
20	2023/09/27	2023/10	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,547,710	14.00%	¥17,994	¥538,303				¥1,547,710	¥538,303	¥2,086,018	
21	2023/10/27	2023/11	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,582,030	14.00%	¥17,809	¥556,117				¥1,582,030	¥556,117	¥2,138,147	
22	2023/11/27	2023/12	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,616,350	14.00%	¥18,810	¥574,927				¥1,616,350	¥574,927	¥2,191,277	
23	2023/12/27	2024/01	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,650,670	14.00%	¥18,599	¥593,526				¥1,650,670	¥593,526	¥2,241,196	
24	2024/01/27	2024/02	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,684,990	14.00%	¥19,580	¥613,106				¥1,684,990	¥613,106	¥2,293,096	
25	2024/02/27	2024/03	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,719,310	14.00%	¥19,980	¥633,086				¥1,719,310	¥633,086	¥2,345,296	
26	2024/03/27	2024/04	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,753,630	14.00%	¥19,072	¥652,158				¥1,753,630	¥652,158	¥2,405,758	
27	2024/04/27	2024/05	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,787,950	14.00%	¥20,794	¥672,952				¥1,787,950	¥672,952	¥2,460,902	
28	2024/05/27	2024/06	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,822,270	14.00%	¥20,517	¥693,469				¥1,822,270	¥693,469	¥2,515,739	
29	2024/06/27	2024/07	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,856,590	14.00%	¥21,508	¥715,077				¥1,856,590	¥715,077	¥2,571,667	
30	2024/07/27	2024/08	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,890,910	14.00%	¥21,305	¥736,382				¥1,890,910	¥736,382	¥2,627,292	
31	2024/08/27	2024/09	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,925,230	14.00%	¥22,422	¥758,804				¥1,925,230	¥758,804	¥2,684,094	
32	2024/09/27	2024/10	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,959,550	14.00%	¥22,829	¥781,633				¥1,959,550	¥781,633	¥2,741,183	
33	2024/10/27	2024/11	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥1,993,870	14.00%	¥22,486	¥804,119				¥1,993,870	¥804,119	¥2,797,989	
34	2024/11/27	2024/12	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,028,190	14.00%	¥23,643	¥827,762				¥2,028,190	¥827,762	¥2,855,982	
35	2024/12/27	2025/01	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,062,510	14.00%	¥23,274	¥851,036				¥2,062,510	¥851,036	¥2,913,546	
36	2025/01/27	2025/02	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,096,830	14.00%	¥24,515	¥875,551				¥2,096,830	¥875,551	¥2,972,351	
37	2025/02/27	2025/03	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,131,150	14.00%	¥24,932	¥900,483				¥2,131,150	¥900,483	¥3,031,633	
38	2025/03/27	2025/04	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,165,470	14.00%	¥22,887	¥923,370				¥2,165,470	¥923,370	¥3,088,540	
39	2025/04/27	2025/05	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,199,790	14.00%	¥25,748	¥949,118				¥2,199,790	¥949,118	¥3,148,908	
40	2025/05/27	2025/06	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,234,110	14.00%	¥25,312	¥974,430				¥2,234,110	¥974,430	¥3,208,540	
41	2025/06/27	2025/07	¥12,230	¥22,090	¥34,320	¥2,268,430	14.00%	¥26,564	¥1,000,994				¥2,268,430	¥1,000,994	¥3,269,424	
42	2025/07/23					¥2,268,430	14.00%	¥22,622	¥1,023,616				¥2,268,430	¥1,023,616	¥3,292,046	

滞納管理費等内訳書

遅損金：通常計算(同年あり)

No	発生日	月分	管理費	修繕積立金	発生元金合計	元金残額	利率	遅損金	遅損金残額	弁済額	元金充当額	遅損金充当額	充当元金残額	充当費残額	総残額	備考
合計		4月	¥1,384,000	¥885,000	¥2,269,000	¥2,269,430										

2025/7/23 時点残額	元金	遅損金	総残額
¥2,269,430	¥1,023,616	¥3,292,046	

弁護士費用等

No	発生日	月分	元金	発元金合計	元金残額	利率	遅損金	遅損金残額	弁済額	元金充当額	遅損金充当額	充当後元金残額	充当後遅損金残額	総残額	備考
1	2024/03/31		¥440,000	¥440,000	¥440,000							¥440,000	¥0	¥440,000	着手金
2	2024/11/18		¥83,457	¥83,457	¥523,457							¥523,457	¥0	¥523,457	法律調査費用
3	2025/07/23				¥523,457							¥523,457	¥0	¥523,457	
合計			¥523,457												

2025/7/23 時点残額	総残額
	¥523,457

その他請求金

No	発生日	月分	元金	発生元金合計	元金残額	利率	遅損金	遅損金残額	弁済額	元金充当額	遅損金充当額	充当後元金残額	充当後遅損金残額	総残額	備考
1	2022/03/30		¥143,000	¥143,000	¥143,000	3.00%						¥143,000	¥0	¥143,000	＝国土堂金(利決)
2	2025/07/23				¥143,000	3.00%	¥14,221	¥14,221				¥143,000	¥14,221	¥157,221	
合計			¥143,000												

2025/7/23 時点残額	元金	遅損金	総残額
	¥143,000	¥14,221	¥157,221

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については2枚目記載のとおりである。受命物件については、電気が停止されていること、全面的にリフォーム中であつたこと等から、誰も住んでいない状態で相手方Aが居宅として占有しているものと認めた。なお、A宛に照会書を送付しても回答はなかった。
- 3 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北側は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）に接している。また、本マンションの敷地の東側は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。
- 4 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 駐車場
 - (2) 集会室
 - (3) ゴミ置場
 - (4) ポンプ室

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月3日（木） 10:07 — 10:25	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年7月7日（月）	執行官室	たか法律事務所へ照会書ファックス （7月23日回答書受領）
令和7年7月7日（月）	執行官室（郵送）	Aへ照会書送付（回答なし）
令和7年7月29日（火） 13:44 — 13:54	横浜地方法務局 厚木支局	建物登記事項証明書受領 土地登記事項証明書受領
令和7年7月30日（水） 12:35 — 13:05	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
(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 7 月 3 0 日 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，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9.1.3

50/

建物図面
各階平面図

家屋番号
2323番1の501
建物の所在
厚木市妻田東1丁目2323番地1

縮尺
1/1000

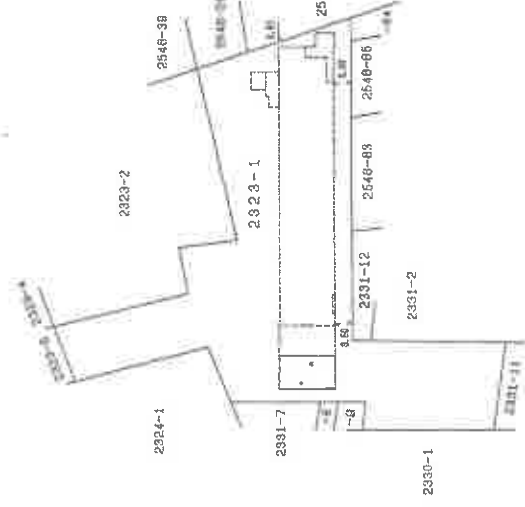
申請人

縮尺
1/500

所収

←○は写真撮影位置・方向

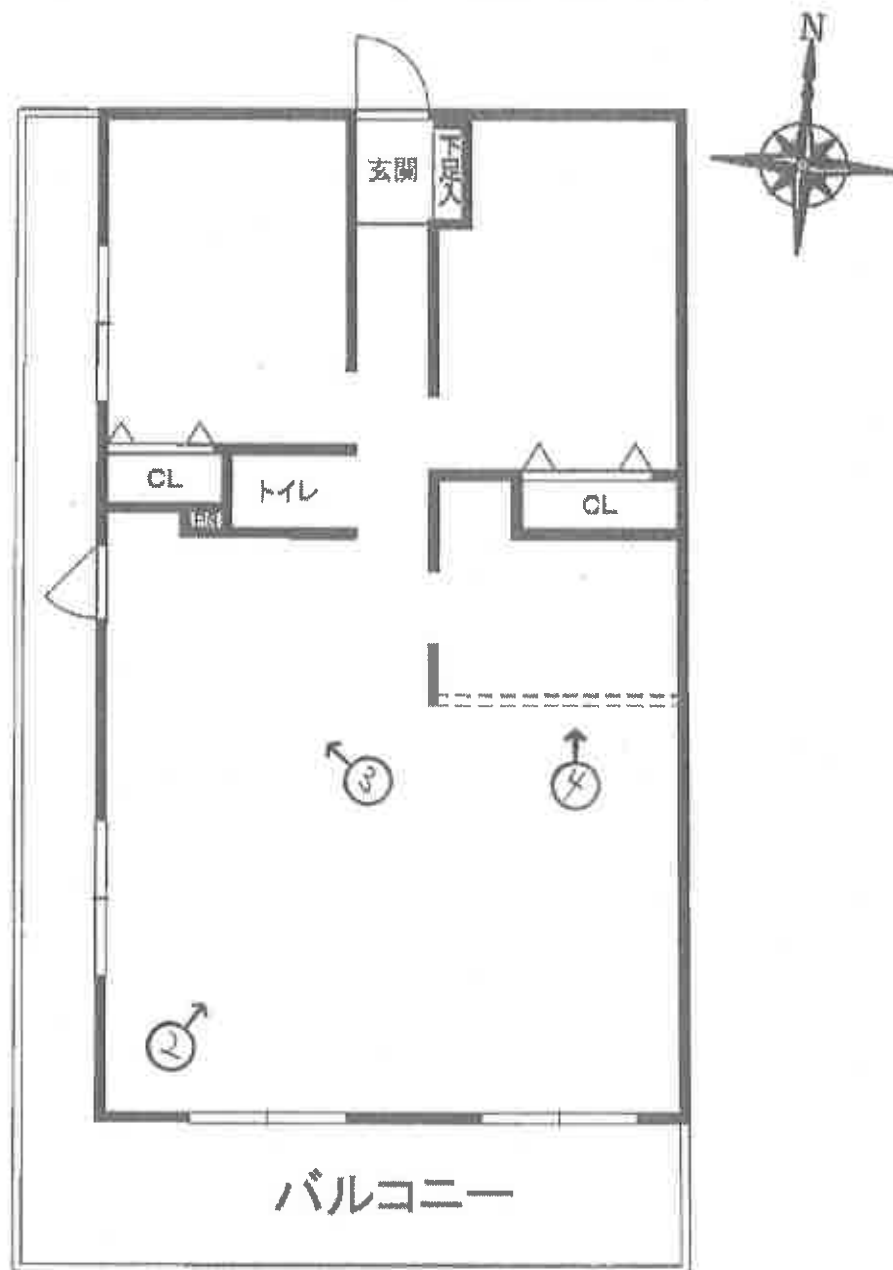
建物の存する部分5階
建物番号 501



360390

収積	
10.85 X 6.26	67.9836
0.55 X 0.41	-0.2706
0.36 X 0.45	-0.1656
合計	67.5474
床面積	67.54 ㎡

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 7 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2, 5 8 0, 0 0 0 円

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き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原則として考慮していない。
- 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、民事執行法第 5 8 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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 「妻田東1-6-52-501」 (マンション名) ダイアパレス本厚木リバーコート
特 記 事 項		
専有部分は全面的なリフォーム（途）中である。		

* 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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市妻田東一丁目2323番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木リバーコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市妻田東一丁目2323番1

地 目 宅地

地 積 2748.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 919647分の7040

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（土地の符号 1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね北方約1.7km（道路距離）、バス停留所「鮎津橋」から徒歩約5分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	マンションが多く建ち並ぶ中津川沿いの地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域（市全域）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	2,748.09㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	東側間口約22.5m、奥行約65m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約14.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約22.5m程度、北側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条2項）と約11.5m程度ほぼ等高に接面。 北側道路についてはセットバック不要とのことである。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇目的土地は、厚木市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇土地の一部が中津川の河川保全区域に該当している。	

2. 敷地権について（土地の符号 1）

敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	919,647分の7,040

3. 建物の概況（物件1が存する建物）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス本厚木リバーコート	
建物の用途	住宅（規約設定共用部分を含む総戸数139戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成8年12月12日（登記記載）
	経過年数	約29年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	26年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延床面積 9,651.21㎡	
仕様	屋上：コンクリート金ゴテ仕上等 外壁：タイル貼り一部吹付タイル等	
設備	集合郵便受、エレベーター、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社東急コミュニティー 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件建物は建築確認を受け、竣工時に完了検査を受けている建物である。 ◇共同住宅の開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。 家屋番号：妻田東1丁目2323番1の105 種類：駐車場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分38.68㎡ 家屋番号：妻田東1丁目2323番1の106 種類：集会室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	

	床面積：1階部分60.79㎡ 家屋番号：妻田東1丁目2323番1の107 種類：集会室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分63.61㎡ 家屋番号： 2323番1の1 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：41.25㎡ 家屋番号： 2323番1の3 種類：駐車場 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：81.77㎡ 家屋番号： 2323番1の4 種類：ポンプ室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：5.00㎡
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（501号）、角部屋（採光は南乃至西側） 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	67.54㎡（登記面積）		
間 取 り	リフォーム中である（※下記特記事項及び附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（開口部方位は南乃至西側）		
仕 様 （※）下記特記事項参照	天 井	—	
	床	—	
	内 壁	—	
	設 備	トイレ 等	
	そ の 他	—	
保守管理の状態	（※）下記特記事項参照		
管 理 費 等	申立人代理人弁護士事務所の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月23日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	12,230 円	1,384,830 円
	修繕積立金	22,090 円	883,600 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14%、遅延損害金 1,023,616 円がある。 また弁護士費用等で総額 523,457 円、その他請求金として 157,221 円がある。 滞納期間：令和4年2月分～令和7年7月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月30日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	（※）室内は全面中にリフォーム（途）中であり、だれも住んでいない状態であった。また電気は停止されていた。 ◇簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を以下のとおり決定した。なお、全面的なリフォーム（途）中であり、適切なリフォーム費用等を求めることが困難であり収益価格を求めることはできなかった。

1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建 物 価 格 (円)
1	250,000	× 67.54	÷ 0.90	× 0.24	= 4,500,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 26 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 50%

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。なお、当該観察減価には、全面リフォーム（途）中であること等を考慮している。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.24 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
143,000	×0.79	113,000	×2,748.09	×1.0	$\times \frac{7,040}{919,647}$	= 2,380,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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－21

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 141,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：二方路であるが、形状に劣ること、地積が大きいこと及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を 0%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
(4,500,000	+2,380,000)	× 1.05	= 7,220,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00（5階、EV有り）

位置別補正：1.05（主開口部方位：南乃至西側・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
302,000	× 1.05	×0.4	×67.54	= 8,570,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：全面リフォーム（途）中であること等を考慮し、－60%と査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格が求められた。ファミリー型マンションであり、取引が比較的多くみられるため、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を考慮して所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：60

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	7,220,000	× 1.00	= 7,220,000
比準価格	8,570,000	× 1.00	= 8,570,000
調整後の価格			8,030,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
8,030,000	× 0.9	× 0.70	× 0.51	－ 0	= 2,580,000

市場性修正：全面的なリフォーム（途）中であり、需要者が限定される可能性を考慮した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金他滞納額の元本のみを基礎に 49%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地：厚木－21

所 在：厚木市妻田東2丁目2215番14「妻田東2-17-15」

価 格：141,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約2.3 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：北東側4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
準防火地域

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7年度）

物件1（建物） 4,671,482 円

符号1（土地） 161,980,668 円 （敷地権割合 919,647 分の 7,040）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

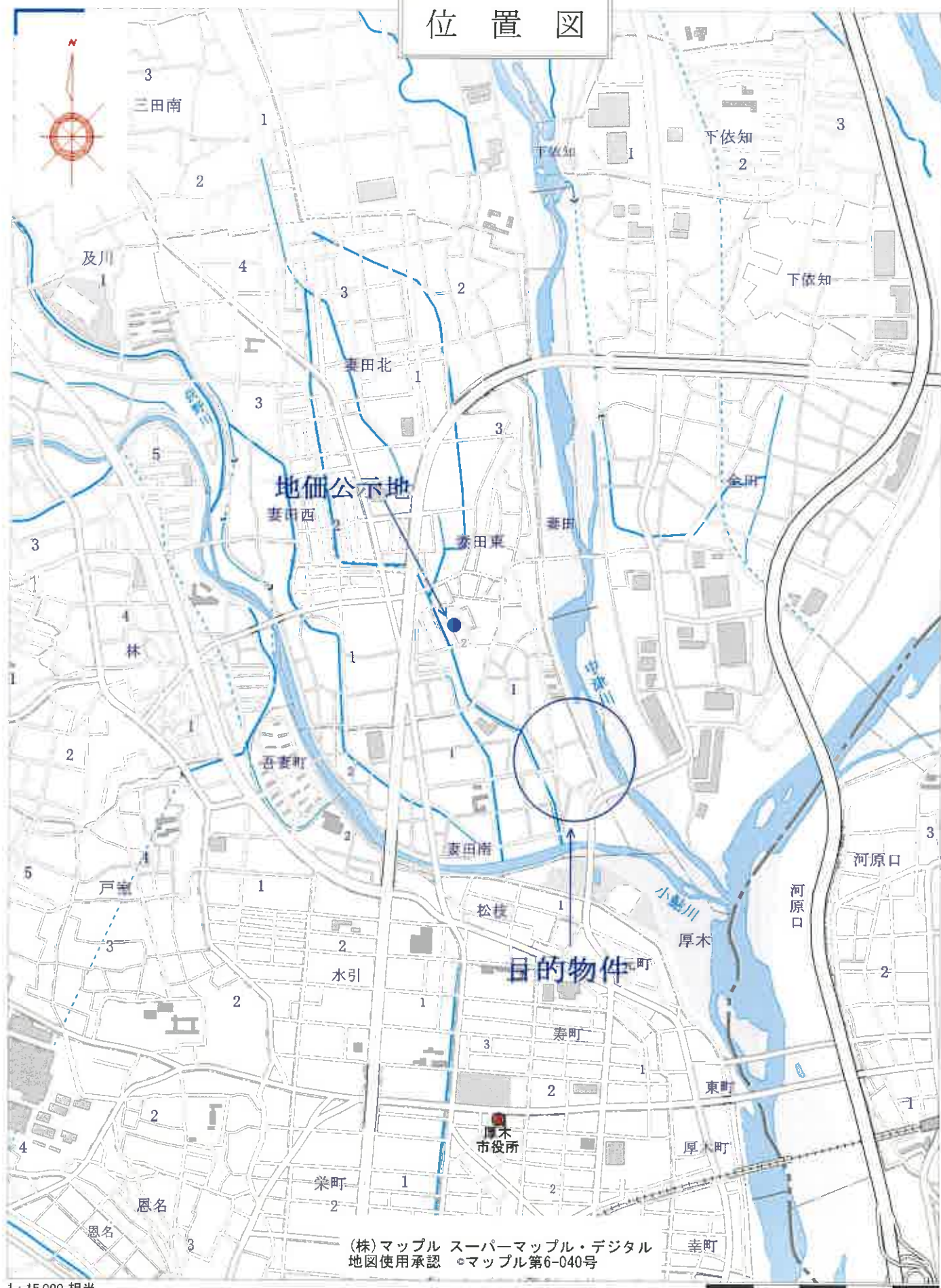
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

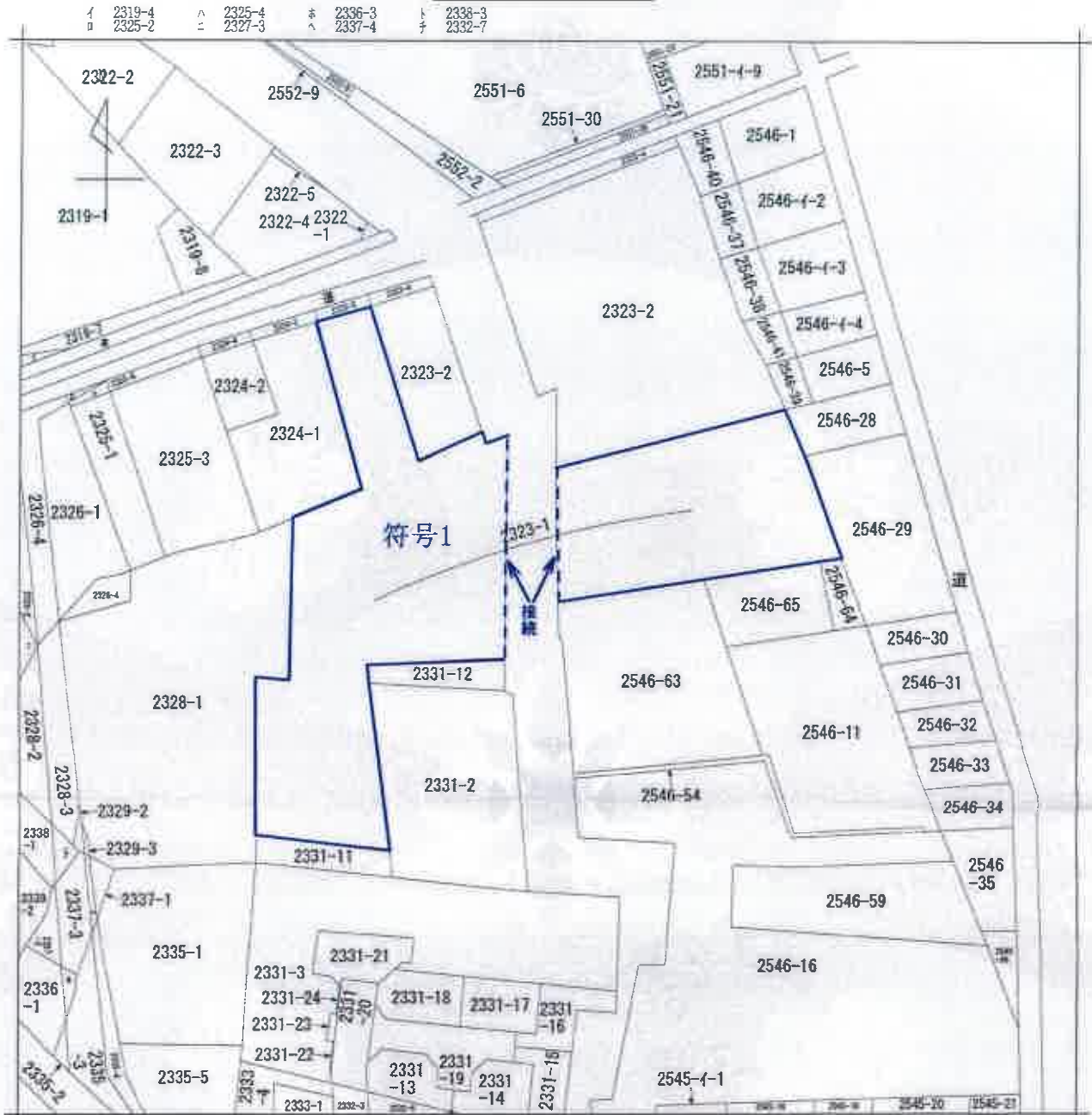
位置図



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

公 図 写



(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。



A 妻田東1丁目

請求部	所在	厚木市妻田東一丁目				地番	2323番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月20日
横浜地方方法務局厚木支局
登記官

地図整理番号: M20504
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成6年12月20日

524592

前 2323-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 2323-5

土地の所在 厚木市妻田東一丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
2323-5	1	7.53 X	1.50 =	11.2950	
	2	7.53 X	1.55 =	11.8715	
	3	4.82 X	1.48 =	6.5376	
	4	4.82 X	1.42 =	6.5604	
		合計		36.2645	
		面積		18.18225	18.18
2323-1		公積		321.8462000	
		面積		18.18225	
		合計		303.4625500	303.46

符号1(北側一部のみ)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日調連印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M20506

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月20日 横浜地方方法務局厚木支局

登記年月日 平成9年1月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月20日 横浜地方裁判所厚木支部

登記官

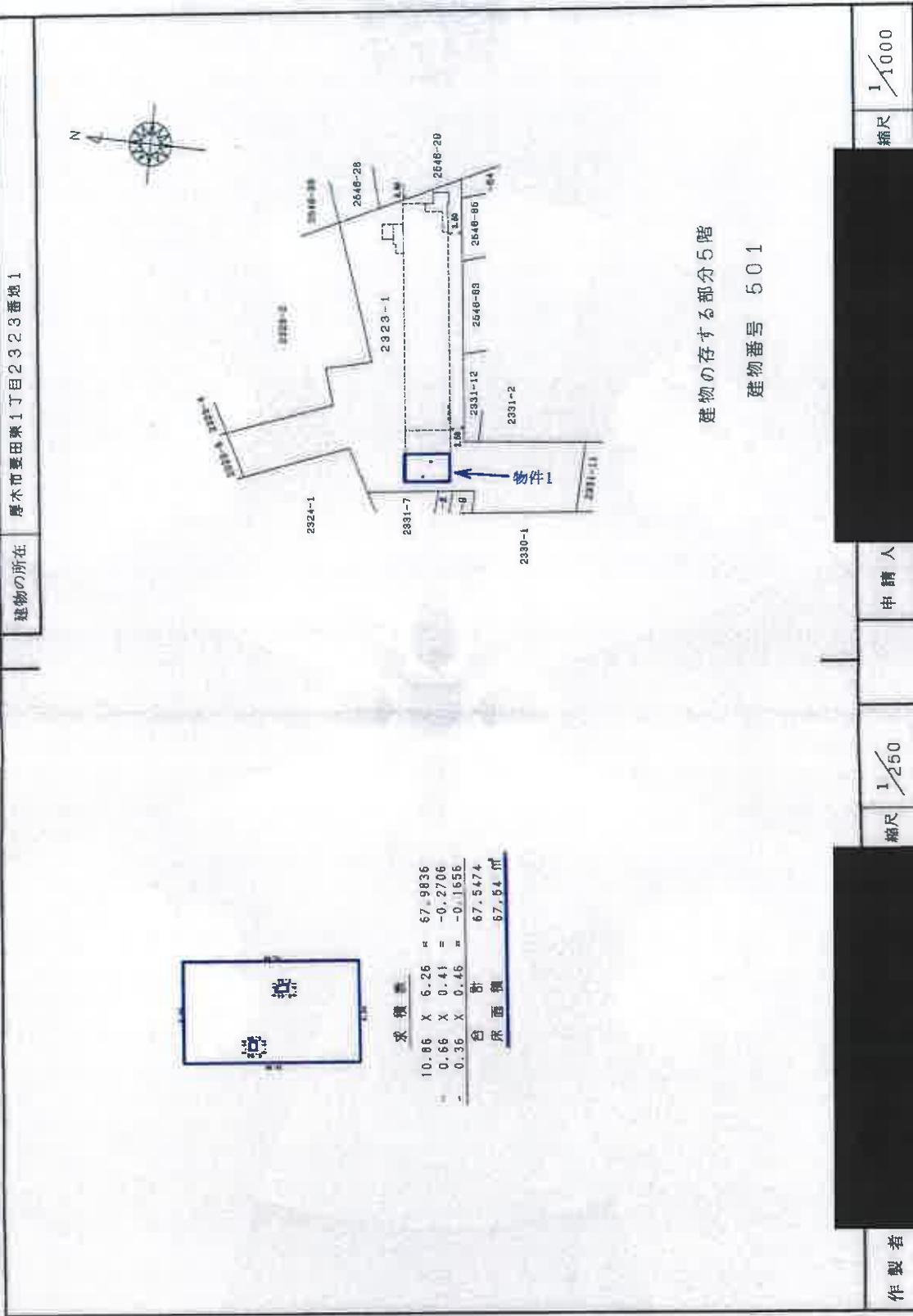
360390 各階平面図

家屋番号 2323番1の501
建物番号 2323番1の501

建物の所在 厚木市要田東1丁目2323番地1

建各階平面図

縮尺 1/1000



9.1.23

地図整理番号: M20505

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

