

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 場 所	令和 8年 3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 4月 7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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,950,000 10,360,000	一括	2,590,000	104,969	16,971
1	2,020,000				
2	10,930,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前

地 番 3884番5

地 目 宅地

地 積 125.39平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5

家屋 番号 3884番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.19平方メートル

2階 47.19平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者B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 愛甲郡愛川町中津字稲荷前

地 番 3884番5

地 目 宅地

地 積 125.39平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5

家屋 番号 3884番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 47.19平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99



令和7年(ケ)第119号
令和7年10月 1日受理
令和7年10月21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 愛甲郡愛川町中津字稲荷前

地 番 3884番5

地 目 宅地

地 積 125.39平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5

家屋 番号 3884番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 47.19平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

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	☒ 土地共有者 (A、B) ☐ 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 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者 (B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
■ 近隣住民	1 本建物にはBが居住している。普通に見かける。 (令和7年10月2日目的物件で聴取)
■ B (債務者兼所有者)	1 本建物には私が居住している。共有者Aは居住していない。 2 本件手続について、立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。仕事の関係で、土、日曜日でないと都合をつけられない。 (令和7年10月7日電話で聴取)
■ B (債務者兼所有者)	1 任意売却を依頼していたことがあるが、できなかった。現在はしていない。 2 本物件の共有者Aは元妻の父だが、共有者間で共有持分につき、お金のやり取りや使用方法の取決めはしていない。 3 本建物に雨漏りはない。 4 本建物1階LDの床には、充電中に加熱したスマートフォンを、床に落としてしまったときの痕がある。 5 本建物内で小型犬を約2年間飼っていた。犬による損傷はなかったと思う。 6 本建物内のキッチンの換気扇の下で喫煙している。 7 本建物に太陽光発電パネルを設置している。細かな契約内容は覚えていないが、費用の支払が未了で、所有権留保となっているかもしれない。 8 本建物はオール電化になっている。 9 本建物の敷地の境界について、争いはない。 10 本土地上の南東隅に電柱が1本あり、年額約3,000円の支払を受けている。 11 本土地に接する道路を横切って水路があり、その段差の上を大型トラックが通ると大きな音がする。 (令和7年10月18日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物1階LDの床に、加熱したスマートフォンを落としたことによると思われる痕がある。
- 4 本建物西側にウッドデッキがある。
- 5 本建物はオール電化になっているとのことである。
- 6 本建物には太陽光発電パネルが設置されているが、その費用の支払が未了で、所有権留保となっているかもしれないとのことである。
- 7 本土地上の南東隅に電柱が1本あり、年額約3,000円の支払を受けているとのことである。
- 8 債務者兼所有者Aに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 9 本土地は南側及び西側で建築基準法42条1項1号の町道に、それぞれ接している（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10月2日(木) 9:45 — 9:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函、近隣住民より占有状況等聴取
令和7年10月6日(月) 16:20 — 16:25	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10月6日(月) : — :	当庁	Aに対し照会書郵送
令和7年10月7日(火) 17:20 — 17:30	携帯電話	Bより占有状況等聴取
令和7年10月18日(土) 14:50 — 15:20	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Bより占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成26年5月19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。
(横浜地方法律局厚木支局管轄)
令和7年8月8日 東京法律局台東出張所

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

15319

地積測量図 1/2

地番 3884-3
ないし3884-11

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前

縦横求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3884-3	S22	-54567.628	-44872.387	-266452.234006	4.71
	S29	-54563.143	-44873.836	-57214.140900	10.43
	S30	-54566.353	-44883.764	288108.881116	10.43
	S31	-54569.562	-44893.690	255804.246620	8.09
	S15	-54572.051	-44901.390	50154.852630	3.01
	S14	-54570.679	-44904.070	321647.853410	8.56
	S4	-54579.214	-44901.321	262942.135776	3.01
	S3	-54576.635	-44899.948	-274518.282072	11.17
3884-4	S6	-54570.100	-44889.318	-324604.976372	13.07
	S8	-54569.081	-44876.881	-245566.292832	4.72
			備面積	302.042370	
			地積	151.0211850	
			地積	151.02	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3884-4	AS84	-54560.630	-44907.317	65205.424284	1.16
	AS79	-54561.738	-44905.959	17689.039070	0.65
	S25	-54562.360	-44906.758	12439.171966	1.12
	S24	-54562.015	-44905.692	-93134.405208	1.81
	S23	-54560.286	-44906.251	-62195.157635	1.12
			備面積	4.072477	
			地積	2.0362385	
			地積	2.03	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3884-5	S14	-54570.679	-44904.070	99372.706910	3.01
	S15	-54572.051	-44901.390	-50154.852630	8.09
	S31	-54569.562	-44893.690	-653831.701160	12.68
	S17	-54557.487	-44897.592	-416470.063392	9.10
	S23	-54560.286	-44906.251	203335.504528	1.81
	S24	-54562.015	-44905.692	93134.405208	1.12
	S25	-54562.360	-44906.758	351305.561834	7.85
	A9	-54569.838	-44904.341	373559.212779	0.88
			備面積	250.760077	
			地積	125.3900385	
			地積	125.39	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3884-6	S31	-54569.562	-44893.690	398027.465540	10.43
	S30	-54566.353	-44883.764	-685958.555212	12.68
	S19	-54554.279	-44897.665	-537709.114365	0.29
	AS85	-54554.312	-44897.950	144000.545600	10.13
	S17	-54557.487	-44897.592	681994.422480	12.68
			備面積	254.742043	
			地積	132.3710215	
			地積	132.37	m

測点	距離	面積	備考
AS84	1.16	0.000000	地積
AS79	0.65	0.000000	地積
S25	1.12	0.000000	地積
S24	1.81	0.000000	地積
S23	1.12	0.000000	地積
A9	0.88	0.000000	地積
S14	3.01	0.000000	地積
S15	8.09	0.000000	地積
S31	12.68	0.000000	地積
S17	9.10	0.000000	地積
S23	1.81	0.000000	地積
S24	1.12	0.000000	地積
S25	7.85	0.000000	地積
A9	0.88	0.000000	地積
S14	3.01	0.000000	地積
S15	8.09	0.000000	地積
S31	12.68	0.000000	地積
S19	0.29	0.000000	地積
AS85	10.13	0.000000	地積
S17	12.68	0.000000	地積

作成者

年 月 日 (作成)

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。
(横浜地方方法務局厚本支局管轄)
令和7年8月8日 実務法務局長兼出張所

(2 枚目)

登記官

地 積 測 量 図 (2/2)

地 番 3884-3
ないし3884-11

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字宿荷前

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
A8	-54571.272	-44908.840		
A12	-54547.209	-44889.576		
AS2	-54550.097	-44910.721		
AS78	-54552.582	-44886.526		
1B319 [※]	-54449.408	-44846.294		
10A98 [※]	-54722.382	-44956.705		
1A-2	-54637.556	-44882.963		
1A-3	-54583.683	-44900.356		

測 地 系 任意座標 (測地成果2011)

座 標 系 区系

測 量 年 月 日 平成26年5月7日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(長瀬誠)

地番	3884-7	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_{n-3})Y_n$	距離
S30		-54566.353	-44883.764	397849.684096	10.43
S29		-54563.143	-44873.836	-685761.961752	12.68
S21		-54551.071	-44877.737	-397796.260768	10.43
S19		-54554.279	-44867.665	685973.296530	12.68
			倍面積	264.758106	
			地積	132.37950530	
			地積	132.37	m

地 番	3884-8				
測 点	Xn	Yn	$(Xn-1 - Xn-1)Yn$	距 離	
AS83	-54548.328	-44869.249	-626503.323787	8.92	
S21	-54551.071	-44877.737	664863.673655	12.68	
S29	-54563.143	-44873.836	742976.102652	4.71	
S22	-54567.628	-44872.387	84953.683817	8.43	
S2	-54565.034	-44864.359	-865862.128700	17.40	
		倍 面 積	302.007637		
		地 積	151.0038185		
		地 積	151.00	m	

地 番	3884-9				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離	
S7	-54578.225	-44873.926	230203.240380	13.05	
AS86	-54574.211	-44861.504	-456690.110720	6.47	
A13	-54568.045	-44863.478	-411712.137606	3.13	
S2	-54565.034	-44864.359	-18708.437703	8.43	
S22	-54567.628	-44872.387	181598.550189	4.72	
S8	-54569.081	-44876.881	475560.307957	9.60	
		倍 面 積	251.412497		
		地 積	125.7062485		
		地 積	125.70		m

地 番	3884-10				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
S5	-54582.244	-44886.363	327271.566270	6.03	
AS88	-54580.390	-44880.625	-180375.231875	7.04	
S7	-54578.225	-44873.926	-507479.279134	9.60	
S8	-54569.081	-44876.881	-229934.015125	13.07	
S6	-54573.100	-44889.318	590878.082834	9.60	
		倍 面 積	251.202970		
		地 積	125.6014850		
		地 積	125.60		m

地 番	3884-11				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離	
AS87	-54586.337	-44899.028	136044.054840	13.30	
S5	-54582.244	-44886.363	-594160.787031	9.60	
S6	-54573.100	-44889.318	-256273.116462	11.17	
S3	-54576.595	-44889.948	274518.292072	3.01	
S4	-54579.214	-44901.321	440122.748442	7.48	
		倍 面 積	251.181861		
		地 積	125.5909305		
		地 積	125.59	m	

作成者

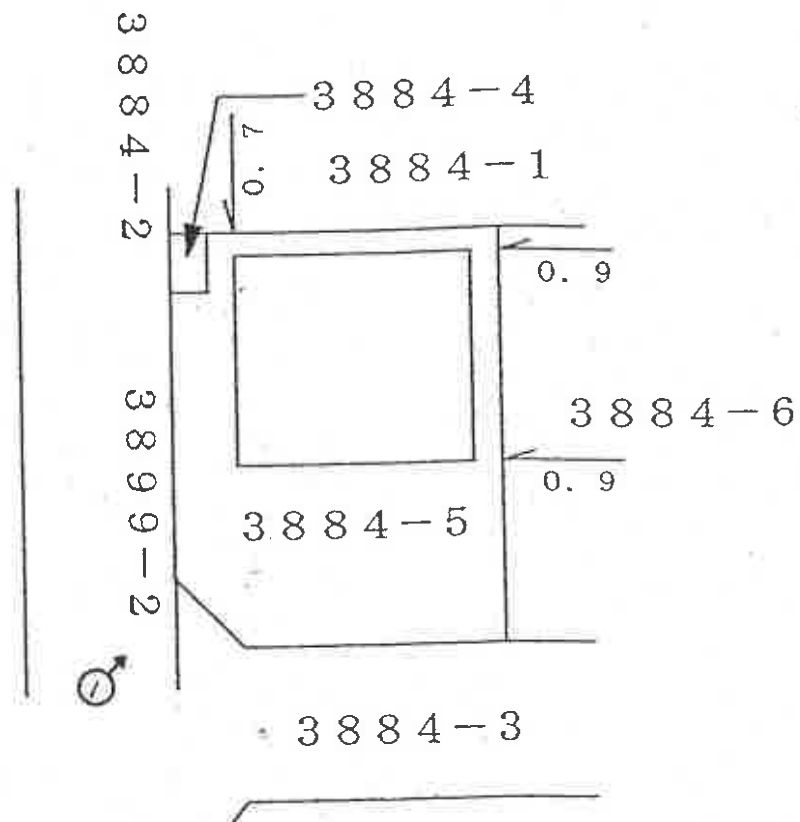
年 月 日 (作成)

申請人

縮尺 1/

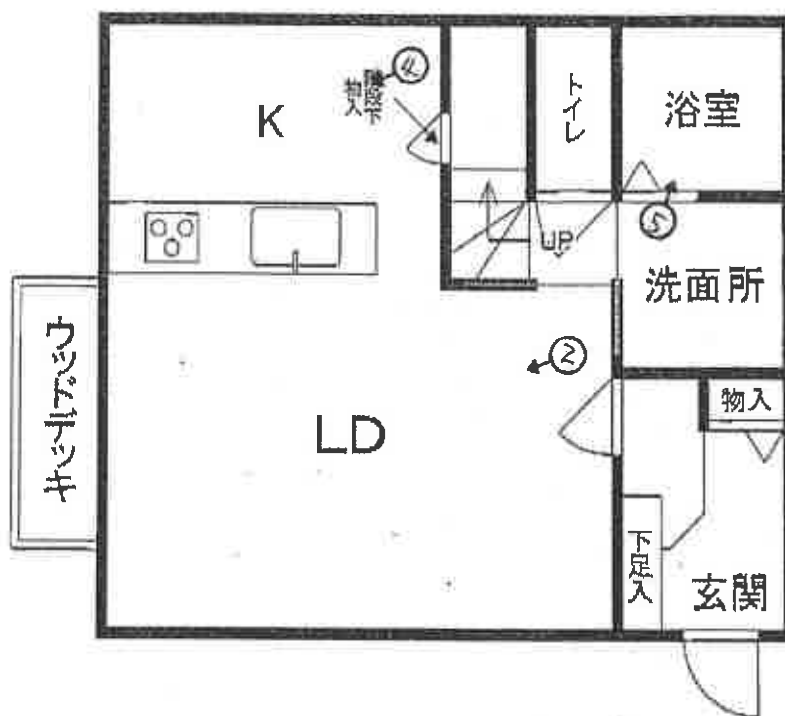
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向

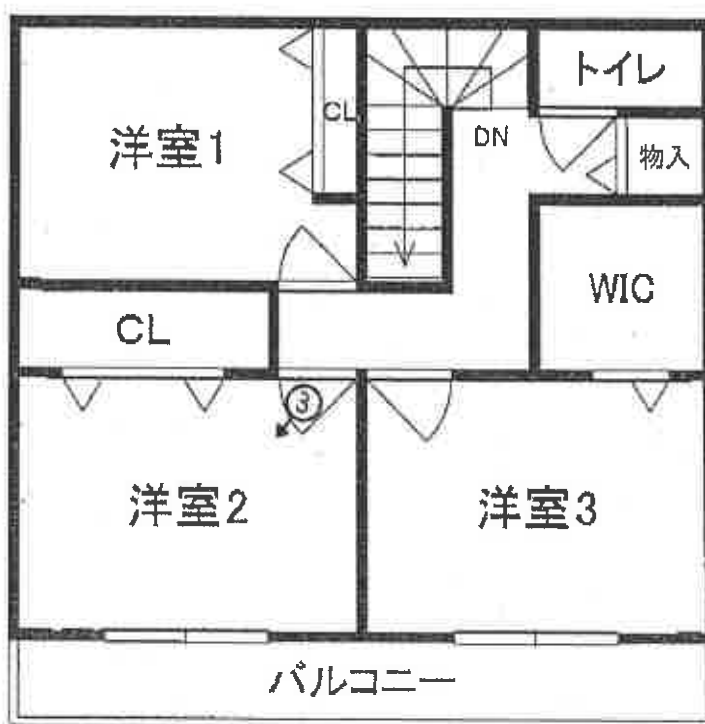


間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向
1階



2階



①



② 加熱したスマートフォンを落とした痕



③



④



⑤



(12 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 119 号
令和 7 年 10 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 21 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

一 括 価 格（合計）	
金 12,950,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,020,000 円
物 件 2（建物）	金 10,930,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 の不動産について、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、民事執行法第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		

＊現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前
地 番 3884番5
地 目 宅地
地 積 125.39平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99
- 2 所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5
家屋 番号 3884番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 47.19平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99

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」駅の概ね北西方約9.3km（道路距離）、バス停留所「桜台」から徒歩約4分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、畑等が混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他	◇宅地造成等工事規制区域（町全域）
画 地 条 件	規 模	125.39㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.1m程度 奥行約12.7m程度
	地 勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	南側で幅員約4.7m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と約11.1m程度等高に接面し、西側で幅員約4.7m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と約8.7m程度ほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（オール電化）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇専用住宅（6区画）の開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇物件1土地上の南東隅に電柱が1本あり、年額約3,000円の支払いを受けているとのことである。 ◇土地の境界に争いは無いとのことである。 ◇北西側で隣接する3884番4はゴミ集積場である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年3月12日（登記記載）
	経 過 年 数	約10年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	25年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造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 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、ほか
	設 備	キッチン、トイレ×2、浴室、ほか
	そ の 他	WIC
床面積（現況）	1階：47.19㎡、2階：47.19㎡、 延床面積：94.38㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和7年10月18日：内部立入調査 建物共有者（B）が占有している。	
特 記 事 項	◇ 本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇ 1階LDの床に、充電中の加熱したスマートフォンを落としたことによると思われる痕がある。 ◇ 本建物西側にウッドデッキがある。 ◇ オール電化住宅になっている。 ◇ 本物件には太陽光発電パネルが設置されているが、その費用の支払が未了で、所有権留保となっているかもしれないとのことである。そのため、後記建物価格の評価に際しては当該ソーラーパネルについては考慮外とした。	

	◇ 聴聞及び簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。
--	-------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	71,400	102 100	72,800	×125.39	× 0.9	= 8,220,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地：愛川・6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 73,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & & 71,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、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：形状でやや劣ること、角地で優ること、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10%と判定した。

② 物件 2（主である建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	160,000	× 94.38	× 0.68	= 10,270,000

現価率

- ・ 経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価率 5%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.05) \\
 & = 0.68
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	8,220,000	×	0.65 法定地上権	= 5,340,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等割合：最優先順位の抵当権設定当時、建物が存していないが、建物建築後、建物に同順位の共同抵当権の設定をした場合は、抵当権者が不測の損害を受けることはないと考えられ、民法 388 条の趣旨により、法定地上権が成立するものとした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	8,220,000	－ 5,340,000		× 1.0	× 0.7		= 2,020,000
2	10,270,000	＋ 5,340,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 10,930,000
一括価格 (合計)							12,950,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 愛川ー6

所 在：愛甲郡愛川町中津字桜台 7362 番 2

価 格：73,500 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 10km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西 6.0m 町道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗、工場等の混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 5,928,439 円

物件 2 6,509,780 円

第7 附属資料の表示

位置図

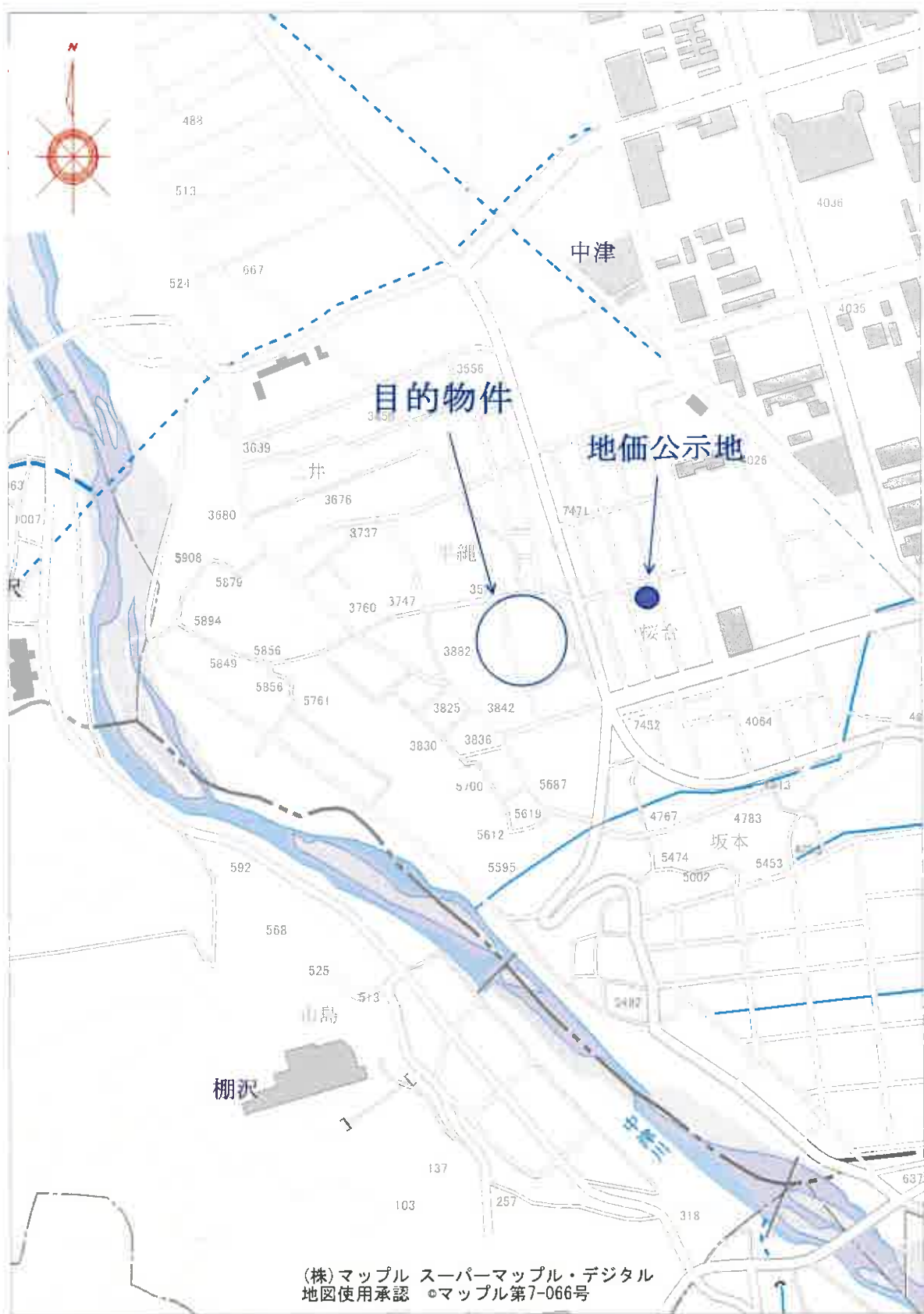
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

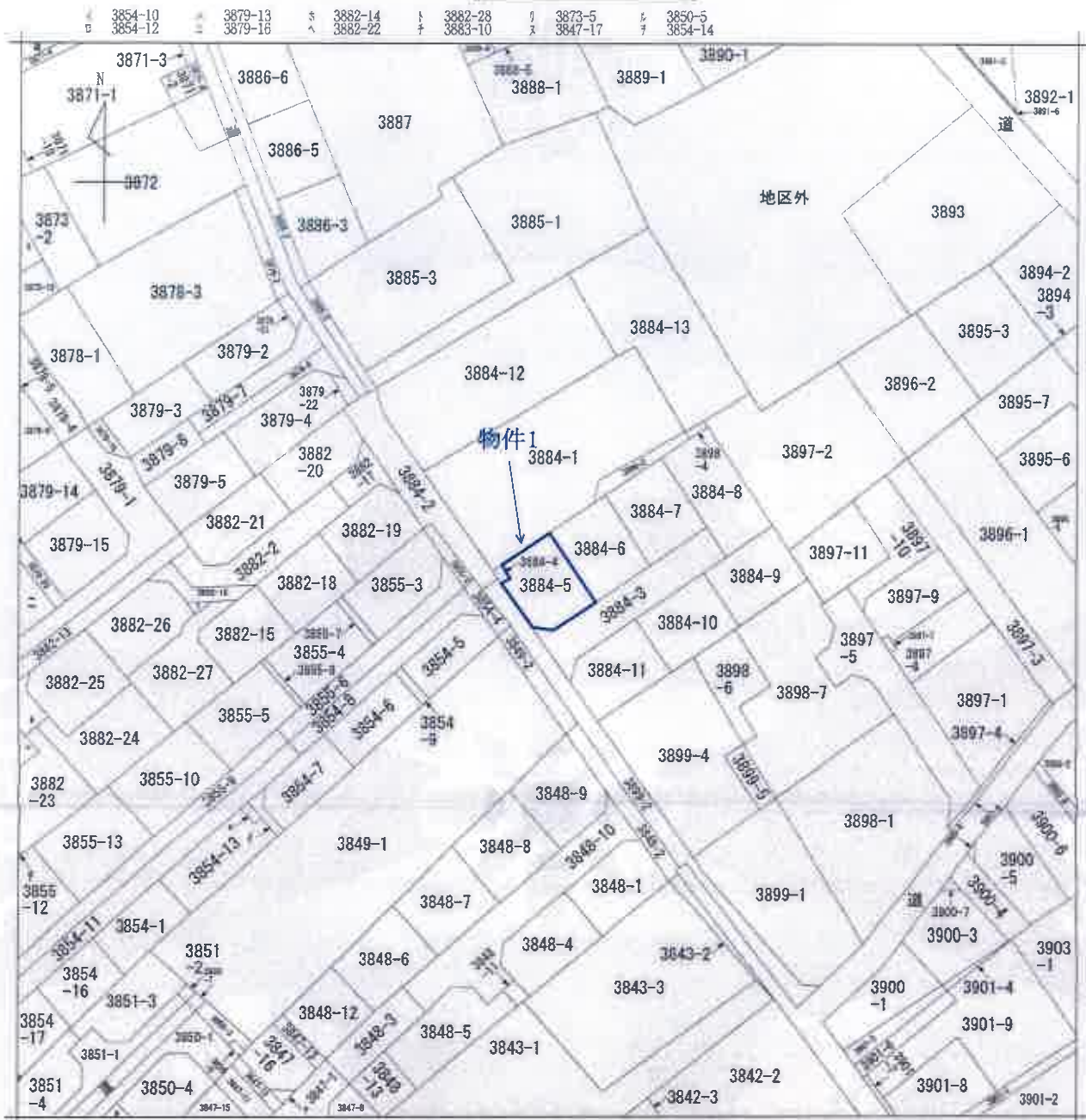
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

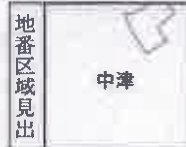
位置図



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。



請 求 部 分	所 在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前				地 番 3884番5	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	大正13年3月			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年8月8日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号: M09263

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法律局厚木支局管轄)

令和7年8月8日 東京法律局台東出張所

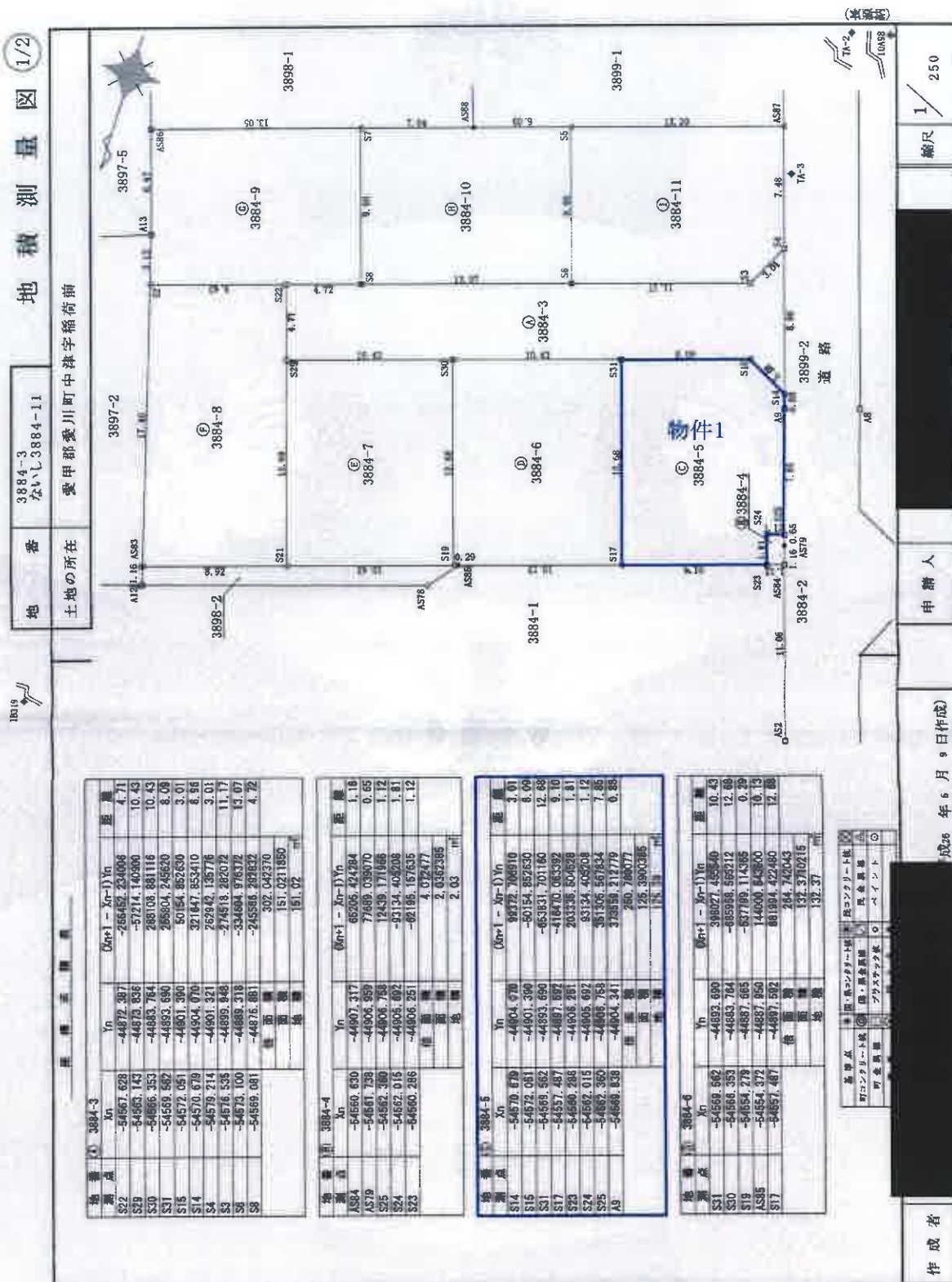
登記會

-14-

地圖數據庫號: M09264

 $(1/2)$

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28年3月24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。

(横浜地方方法務局原本を写し)

令和7年8月8日 東京法務局台東出張所

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

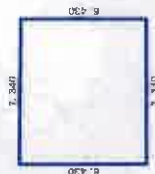
各階平面図

建物図面図

家屋番号 3884番5

建物の所在 愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5

一階



求積表
 $7.340 \times 6.430 = 47.1962$

床面積 47.19 m²

二階

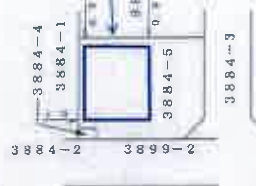


求積表
 $7.340 \times 6.430 = 47.1962$

床面積 47.19 m²



物件2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

愛甲郡愛川町中津字稲荷前3884番地5

(神奈川県土地家屋調査士会)

建物概略間取図

1階



2階

