

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 4月 2日から<br>令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 4月28日 午前 9時50分<br>場 所 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 4月22日 午前10時00分から<br>令和 8年 4月22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 3月11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   | 厚木市下古沢字六反地                       |
|   | 地 番   | 17番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地17番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 17番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 38.92平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

---

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号98番）の登記が存在する。
- ・隣地との境界が未確定である。

《 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   | 厚木市下古沢字六反地                       |
|   | 地 番   | 17番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地17番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 17番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 38.92平方メートル |



令和7年(ケ)第117号  
令和7年 9月19日受理  
令和7年10月27日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部  
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地                       |
|   | 地 番   | 17番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地17番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 17番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 38.92平方メートル |

|                |  |
|----------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |
| 住居表示           | (住居表示未実施)  |
| 土地             | 物件1  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )   |
| 形状             | ■公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□               |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)  |
| その他の事項         |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 本建物を住居として使用していたが、現在は居住していない。たまに様子を見に行っている。</p> <p>2 本建物に雨漏りや大きな損傷はなかったと思う。</p> <p>3 本建物内で数年間、犬を3匹、猫を1匹飼っていた。猫が少し傷をつけたところがあるかもしれない。</p> <p>4 本建物内でタバコを吸っていた。</p> <p>5 太陽光発電の設備は設置している。その費用の支払は終了していたと思う。契約内容はすぐには分からない。</p> <p>6 本建物の敷地の境界については測量がされていない。任意売却を試みたときに、不動産業者から、「本土地の測量がされていないので、価格を付けられない。」と言われた。</p> <p>7 本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月1日電話で聴取)</p> |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 本建物については、オール電化になっている。</p> <p>2 太陽光発電は、建物ができた後に設置した。住宅ローンとは別の支払である。</p> <p>3 タバコは特に場所を決めずに吸っていた。本建物内の壁紙は全て同じ色だったので、リビングの壁が黄ばんでいるとしたら、タバコによるものだと思う。リビングで吸うことは多かったと思う。</p> <p>4 本土地上に、別の名義人の建物登記があることについては、聞いたことがない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月15日電話で聴取)</p>   |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 2023年9月ころ、本建物内で不自然死があった。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月20日電話で聴取)</p>  |

(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。なお、本土地北東側は幅員約8.3メートル～8.5メートルの道路状の蓋のある準用河川となっていて、その境界の確認については不調となっており、現況本土地の一部が当該準用河川部分に幅約2メートルから2メートル弱程度越境している可能性がある。その事情により、本土地につき縄縮みの可能性がある（「なお」以下、評価人の調査による）。
- 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の壁が黄ばんでいる。
- 4 本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 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おり、費用は支払済みだと思うとのことであるが、その契約内容の詳細は不明であり、所有権留保の有無については不明である。
- 7 本土地上の北西側隅付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 8 登記簿上、本建物と所在を同じくするA名義の建物があるが、現況、本土地上に該当する建物は存在しない。なお、本土地の従前の所有者にAと同一の氏の者がおり、その当時の登記のみが残っている可能性がある。
- 9 本土地は、北西側で建築基準法42条2項の市道に接している。なお、セットバック済みと思われる。また、上記1項の本土地北東側越境部分は、建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

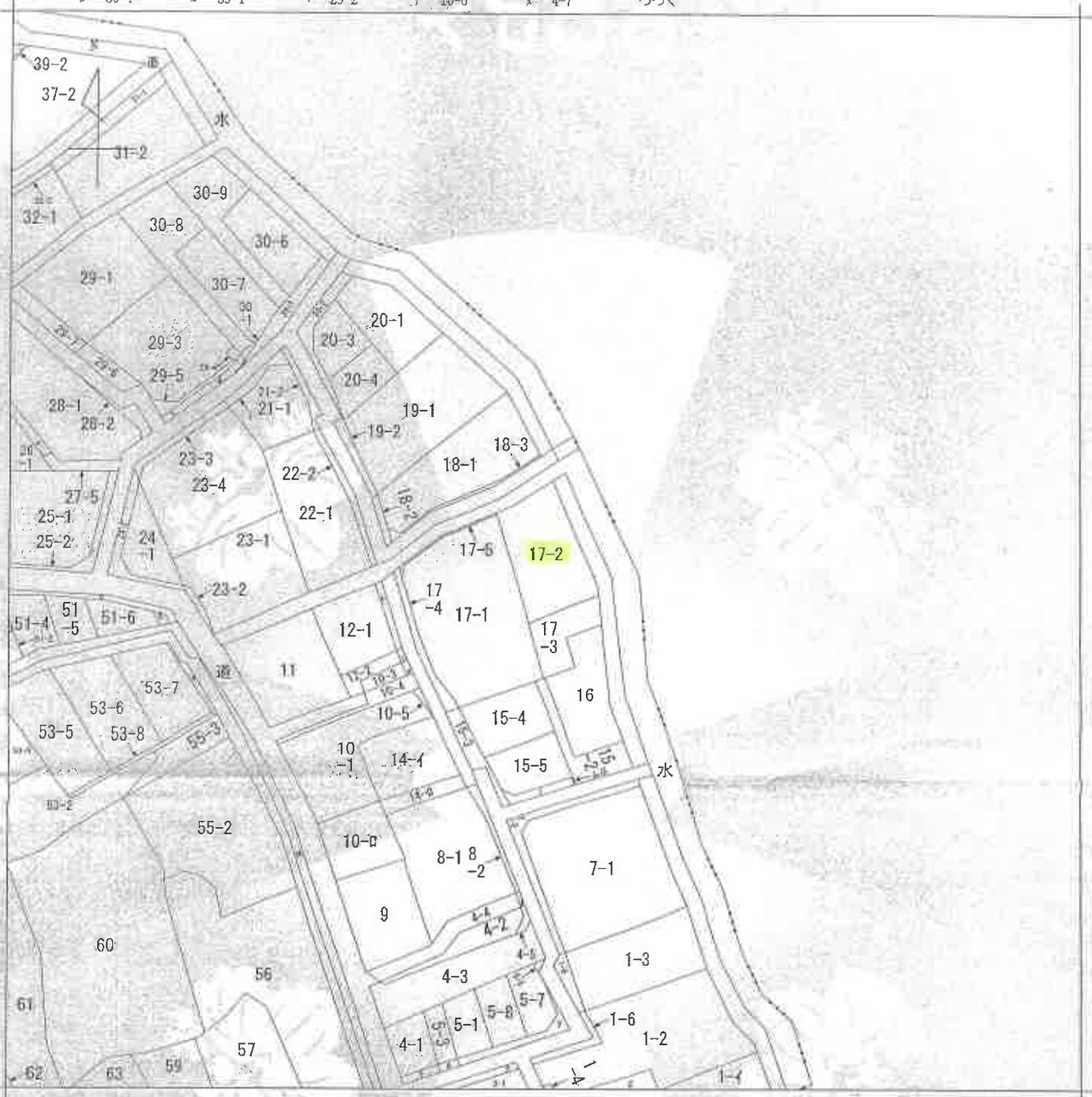
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過   |             |  |
|---|-------------|--|
| 調 査 の 日 時   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
| 令和7年9月22日(月)<br>18:45 — 18:50   | 目的物件所在地     | 外観調査、不在、通知書投函                          |
| 令和7年9月25日(木)<br>11:40 — 11:45   | 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、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし) |
| 令和7年9月30日(火)<br>12:15 — 12:20   | 目的物件所在地     | 外観調査(写真撮影)                             |
| 令和7年10月1日(水)<br>15:50 — 16:00   | 携帯電話        | 債務者兼所有者より占有状況等聴取                       |
| 令和7年10月10日(金)<br>13:05 — 13:10  | 横浜地方法務局厚木支局 | 登記事項証明書申請(受理なし)                        |
| 令和7年10月15日(水)<br>15:05 — 15:35  | 目的物件所在地     | 目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)                   |
| 令和7年10月15日(水)<br>17:30 — 17:35  | 当庁          | 債務者兼所有者より占有状況等聴取(電話)                   |
| 令和7年10月20日(月)<br>12:05 — 12:10  | 当庁          | 債務者兼所有者より占有状況等聴取(電話)                   |
| 令和7年10月23日(木)<br>11:35 — 11:40  | 横浜地方法務局厚木支局 | 登記事項証明書申請・受理                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月15日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、債務者兼所有者から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> |             |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 21-3    ハ 27-2    ホ 30-5    ト 15-1    ヲ 4-6    ナ 5-4  
 ロ 30-4    ニ 39-1    ヘ 29-2    テ 10-6    ッ 4-7    っ づ ぐ



1. 本図面に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿完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加算で、土地の位置及び形状の記載を記載した図面です。



|           |         |            |                 |                   |      |          |     |           |
|-----------|---------|------------|-----------------|-------------------|------|----------|-----|-----------|
| 部 分       | 所 在     | 厚木市下古沢子六反地 |                 | 地 番               | 17番2 |          |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600   | 精 度 区 分    |                 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | 分 類  | 地図に準ずる図面 | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 | 大正13年3月 |            | 備 付 年 月 日 (原 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。

(横浜地方務局厚木支局管轄)

令和7年7月29日  
 福岡法務局

請求番号：27-1  
 (1/2)

( 6 枚目)

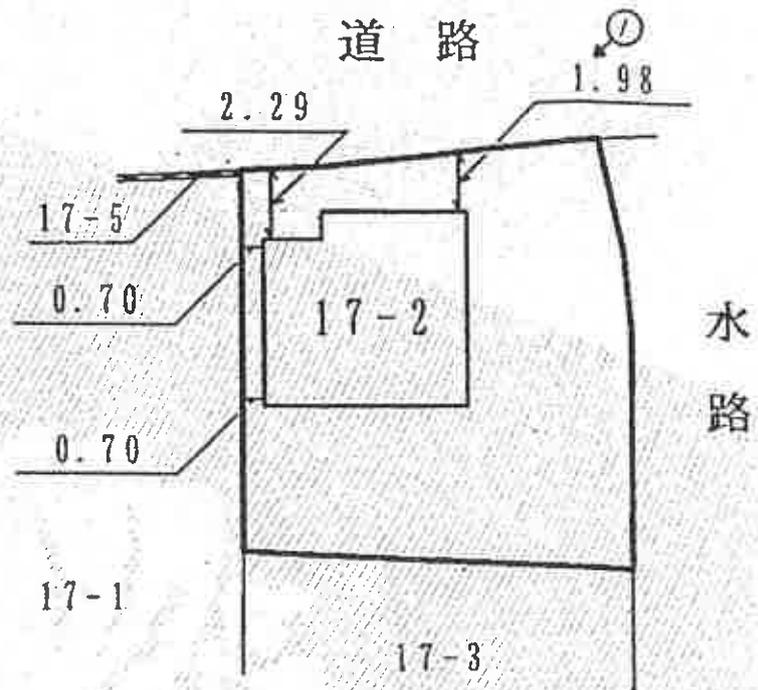
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

51-3  
51-7  
52-2  
53-1  
12-3  
12-4  
3-2

COPY

# 土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



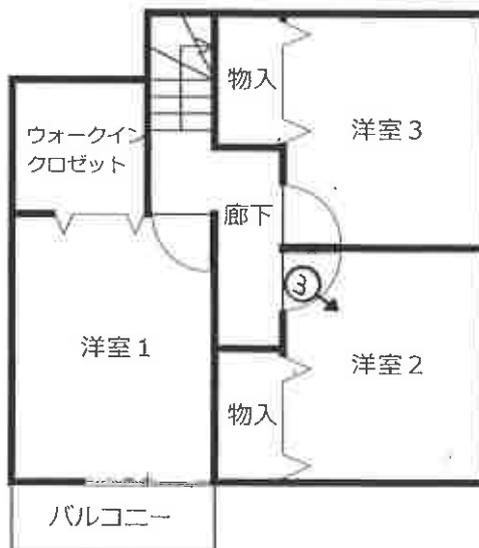
# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



①



②



③



④



( // 枚目)

⑤



( 12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 117 号  
令和 7 年10月15日 現地調査  
令和 7 年10月27日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
難波 秀夫

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一括価格（合計）    |             |
| 金7,510,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金2,110,000円 |
| 物件2（建物）     | 金5,400,000円 |

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

## 第3 目的物件

| 物件番号 | 登記           | 現況 |
|------|--------------|----|
| 1    | 次頁物件目録記載のとおり |    |
| 2    |              |    |
| 特記事項 |              |    |
| なし   |              |    |

\* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地                       |
|   | 地 番   | 17番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市下古沢字六反地17番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 17番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 38.92平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|   |  |   |
|---|--|---|
| 位置・交通                                   | 小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約4.3km（道路距離）、「八ッ橋」バス停徒歩約2分。   |   |
| 付近の状況                                   | 一般住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制   | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                    | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢  | 152.06㎡（注1）<br>ほぼ長方形<br>間口約9.5m、奥行約12.5m<br>ほぼ平坦          |
| 接面道路の状況                                 | 北西側現況幅員約4m市道（建築基準法第42条第2項でセットバック部分を含むと思われる）に等高に約9.5m接面。また、北東側が河川部分（現況は物件2建物の敷地の一部として利用されている可能性が高い）を介して幅員約8.3～8.5m市道（注2）に等高に接続している。 |   |
| 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（注3）。<br>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<br>都市ガス<br>下水道   | あり<br>なし（オール電化）<br>あり                                     |

|                |  |
|----------------|--|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>(注1)登記附属地積測量図がないので、現況の物件1土地の占有部分とほぼ一致している建築計画概要書（以下「概要書」）における形状（登記附属建物図面の形状もほぼ同じ）の敷地面積(161.57㎡)に比し、登記面積は6%程度少ない。</p> <p>しかし、準用河川恩曾川（以下「河川」）の境界確定図及び厚木市河川下水道総務課によると、不調との表示があり官民の境界は確定していないところ、現況の物件2建物の敷地としての土地占有部分のうち、北東側幅2～2m弱程度の部分が上部を開放していない河川に越境している可能性があり、当該越境している可能性がある部分を図上概測して概要書の敷地面積から控除すると、登記面積に対して10%弱程度の縄縮みの可能性があると思料される。</p> <p>よって、官民の境界を確定のうえ、実測を要すると判断されるので、買受人は注意を要する。</p> <p>なお、本評価では、これらについて、土地の個別格差及び土地建物一体としての市場性修正で考慮することとする。</p> <p>(注2)建築基準法第42条第1項第1号で、上部を開放していない河川部分（南西側約5.3～5.5m）と道路部分（その余の部分約3m）からなり、厚木市道路総務課によると、全体が市道として認定されているとのことである。</p> <p>(注3)登記上、Aを所有者とし物件2建物と所在が同じである建物があるが、現況、該当する建物は存在しない。</p> <p>◇ 現況調査報告書における債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、物件2建物の敷地の境界については測量されておらず、任意売却を試みたときに、不動産業者から、物件1土地の測量がされていないので価格を付けられないと言われたとある。</p> <p>◇ 物件1土地北西隅付近にスチール製物置1個が設置されているところ、簡易な基礎で土地への定着性はない。</p> <p>◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。</p> <p>◇ 基準建蔽率70%</p> |
|----------------|--|

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<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16年5月21日新築（登記記載）<br>約22年<br>約 8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>ビニールクロス貼 等<br>ビニールクロス貼 等<br>畳、フローリング 等<br>トイレ、浴室 等<br>太陽光発電システム(注1) |
| 床面積（現況）          | 1階：38.92㎡、2階：38.92㎡、延77.84㎡   |   |
| 現 況 用 途 等        | 現 況 用 途<br>間 取 り  | 居宅<br>3LDK（附属資料間取略図のとおり）  |
| 品 等              | 普通  |   |
| 保守管理の状態          | やや劣る(注2)  |   |
| 建物の利用状況          | 令和7年10月15日内部立入調査。<br>債務者兼所有者が占有していると思われる。   |   |
| 特 記 事 項          | (注1)物件2建物には住宅用太陽光発電システムがあり、陳述によると、費用の支払いは終了しているとのことであるので、本評価では当該設備について建物の再調達原価に含めて考慮した。 |   |

(注2)陳述によると、次のとおりである。

- ・建物に雨漏りや大きな損傷はなかったと思う。
- ・物件2建物内で数年間、犬3匹・猫1匹を飼育しており、猫による損傷が少しあるかもしれない。
- ・物件2建物内でたばこを吸っており、リビングで吸うことが多かったと思う。
- ・太陽光発電設備を設置しており、費用の支払いは終了しており、支払いは住宅ローンとは別である。
- ・物件2建物についてはオール電化になっている。
- ・物件2建物内で2023年9月ころ不自然死があった。

目視調査の結果、1階LDの内壁及び天井の黄ばみが目立ったほか、全体的に経年による摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化が認められた。また、太陽光発電設備について所有権留保の有無は不明である。

◇ 記載証明書によると、物件2建物は、確認年月日：平成16年3月17日，確認番号：H15確認建築KBI09327で建築確認、検査済年月日：平成16年6月17日，検査済番号：H16確済建築KBI01994で完了検査があるが、北東側の官民境界確定が不調となっているので、現時点における遵法性は不明である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地<br>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) |
|----------|----------------------|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
| 1        | 76,700               | $\times \frac{92}{100}$ | 70,600        | $\times 152.06$ | $\times 1.00$ | = 10,740,000 |

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

地価公示地 厚木-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 85,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 76,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差：縄縮みの可能性を考慮のうえ、角地で優るがセットバック部分を含む等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

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

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2    | 180,000        | × 77.84       | × 0.19 | = 2,660,000    |

◇ 現価率

- ・経過年数22年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数8年}} \times (1 - 0.3) = 0.19$$

## 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<br>(円) | 土地利用権等割合(注) |            | 土地利用権等価格<br>(円) |
|------|--------------|-------------|------------|-----------------|
| 1    | 10,740,000   | ×           | 0.65 法定地上権 | = 6,980,000     |

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

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号      | 基礎となる<br>価 格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |             |             |
|-----------|---------------------|----------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|
| 1         | 10,740,000          | - 6,980,000                |            | ×          | 0.8        | ×          | 0.7          | = 2,110,000 |             |
| 2         | 2,660,000           | + 6,980,000                | ×          | 1.0        | ×          | 0.8        | ×            | 0.7         | = 5,400,000 |
| 一括価格 (合計) |                     |                            |            |            |            |            | = 7,510,000  |             |             |

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：建物とその敷地の複合不動産であり、**第4 1**及び**2** 特記事項の不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、一体としての市場性が減退すると判断し、物件1・2につき市場性修正-20%を行った。

◇ 競売市場修正：-30%と判定した。

◇ その他の控除：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 厚木-1

所 在：厚木市愛名字北ヶ谷131番8

価 格：85,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約4.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,862,208円

物件2 2,544,903円

## 第7 附属資料の表示

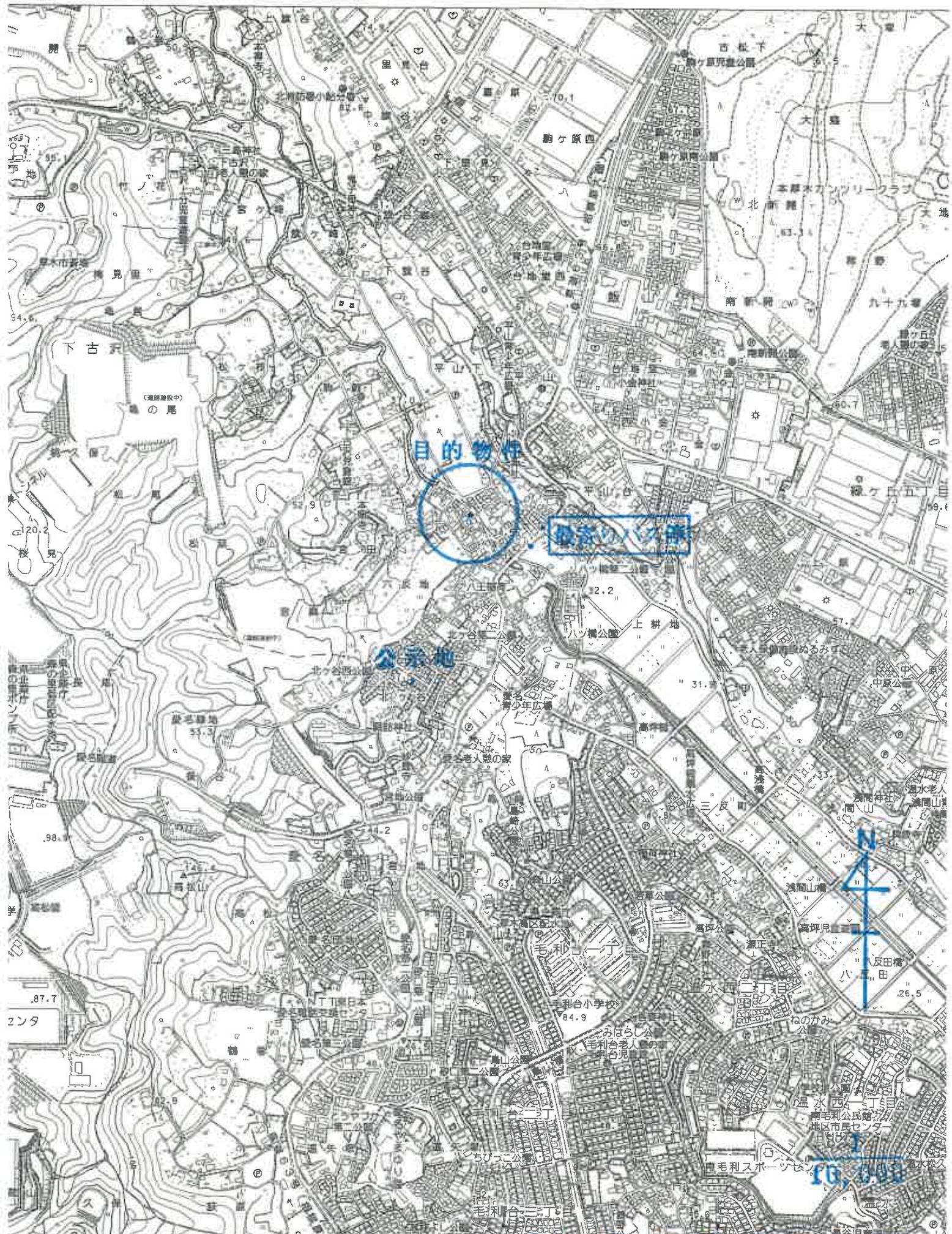
位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (厚木市役所・白図)

厚木市役所  
白図

イ 21-3 27-2 ホ 30-5 ト 15-1 リ 4-6 5-4  
 ロ 30-4 39-1 ヘ 29-2 ナ 10-6 ス 4-7 つづく



(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   | 所在        | 厚木市下古沢字六反地 |           | 地番        | 17番2 |          |
| 出力縮尺  | 1/600     | 精度区分       |           | 座標系番号又は記号 | 分類   | 地図に準ずる図面 |
| 種類    | 旧土地台帳附属地図 |            |           |           |      |          |
| 作成年月日 | 大正13年3月   |            | 備付年月日(原図) | 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。

(横浜地方務局厚木支局管轄)  
 令和7年7月29日  
 福岡法務局

請求番号：27-1  
 (1/2)

登記官

# 建物図面 各階平面図

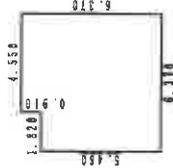
# 各階平面図

349613

家屋番号 17番2の2

建物の所在 厚木市下古沢字六反地17番地2

## 1 階



### 求積表

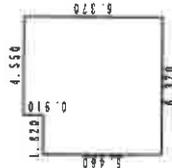
$$5.460 \times 1.820 = 9.937200$$

$$6.370 \times 4.550 = 28.983500$$

合計 38.920700

床面積 38.92 m<sup>2</sup>

## 2 階



### 求積表

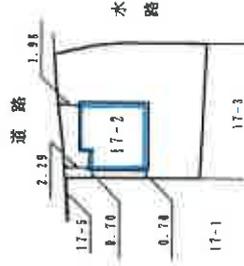
$$5.460 \times 1.820 = 9.937200$$

$$6.370 \times 4.550 = 28.983500$$

合計 38.920700

床面積 38.92 m<sup>2</sup>

## 物件2建物



作成者

6年 5月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年7月29日

福岡法務局

登記官

1階



2階

