

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 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 4月 2日から 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 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28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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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 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 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3024番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 561.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3025番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪3025番地1、
3024番地1 |
| | 家屋 番号 | 3025番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3024番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 561.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3025番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪3025番地1、
3024番地1 |
| | 家屋 番号 | 3025番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40平方メートル |



令和 7年(ケ)第 122号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年12月19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 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3024番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 561.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3025番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪3025番地1、
3024番地1 |
| | 家屋 番号 | 3025番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40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及び2
現況地目	■宅地(物件1及び2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件3
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
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
■債務者兼所有者	<p>1 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。</p> <p>2 本件土地及び本件建物の使用状況及び不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 本件建物に雨漏りや建物の傾き等といった大きな不具合は特にありませんが、LDKの壁に拳大程度の穴が空いています。LDKの床等にはワックス掛けの拭き残しによって汚れている箇所があります。</p> <p>(2) 本件建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>(3) 本件建物で喫煙する家族がいます。</p> <p>(4) 本件土地の境界について近隣とトラブルは特に生じていません。</p> <p>(5) 本件土地上に私が使用している物置が合計3個設置されています。これらの物置はいずれも簡易的なものであり、土地に接合・付着しているものでもありません。</p> <p>(6) 本件土地上には支柱が2本あります。</p> <p>(7) 本件土地上に焼却炉が1台置かれていますが、もう2年ほど使用していません。</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

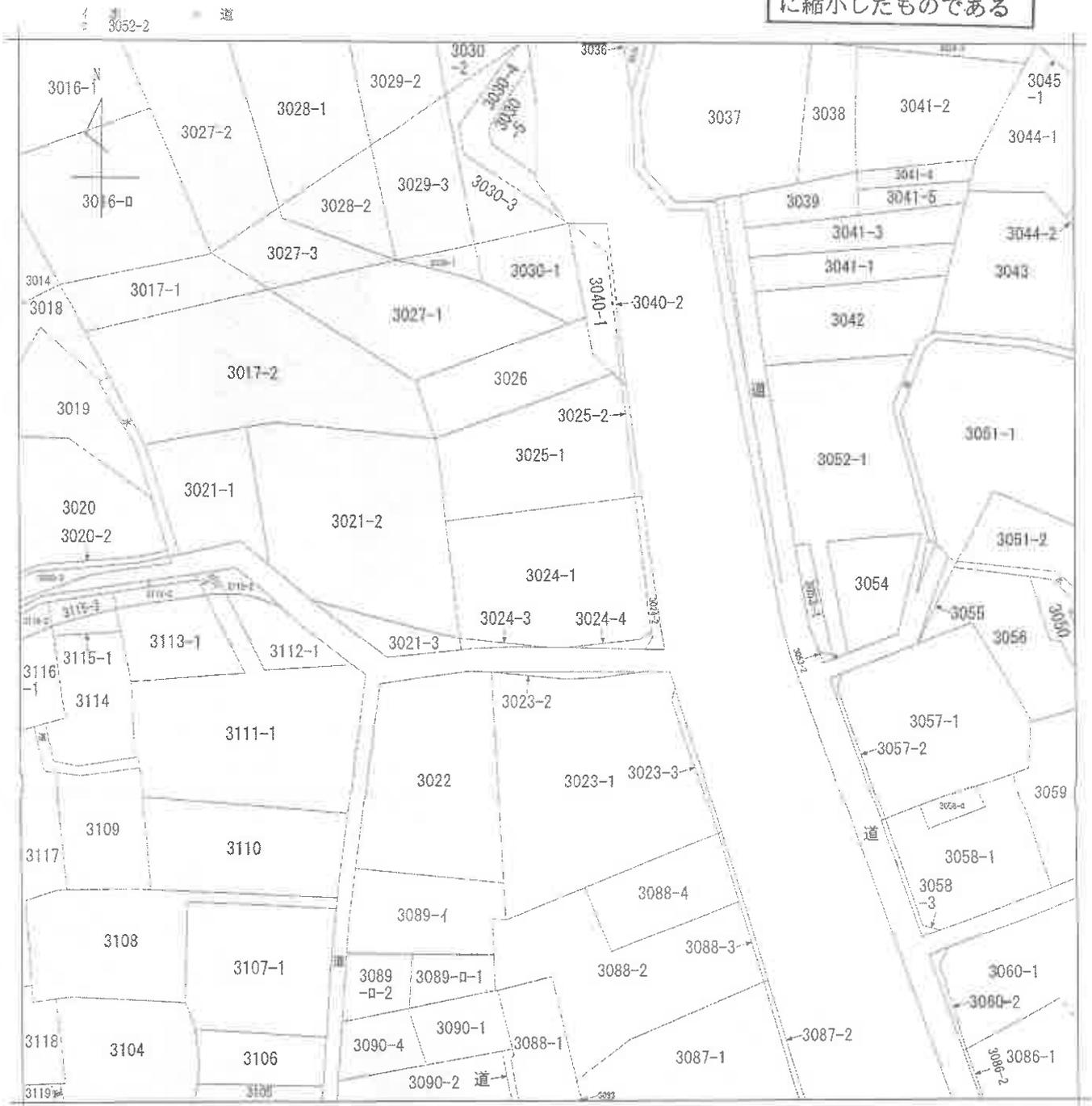
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述のとおり、本件土地上に3個の物置（いずれも動産）、焼却炉が1台、支柱が2本存している。
- 3 評価人によると、本件土地の南側及び東側に接する道路は町道である。

(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3日(金) 10:25 — 10:45	目的物件所在地	債務者兼所有者の親族と面談, 外観調査, 写真撮影
令和7年10月7日(火) 14:25 — 14:34	当職携帯電話	債務者兼所有者から電話聴取
令和7年12月15日(月) 9:33 — 9:43	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求(該当なし)
令和7年12月15日(月) 15:45 — 16:10	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談, 立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(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	愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪		地番	3024番1	
出縮	刀尺	1/600	精度	座標系	分類	種類
				番号	地図に準ずる図面	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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16543-1

(1/1)

(6 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 3024-1

土地の所在 愛知県愛知県角田字箕ノ輪

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
④ 3024-1			
A3	514.855	509.429	-2165.073250
D9	501.148	505.104	10850.139024
D10	493.374	518.489	-5256.024363
D11	491.011	522.807	-4429.094325
D12	484.899	530.465	-2913.319272
D15	483.519	532.368	10913.011632
A4	505.398	539.404	15823.956744
		積面積	1123.317142
		地積	561.6585710
			561.65

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備言
D5	480.156	528.771	528.771	愛知県道路境界線
D6	487.120	519.939	519.939	愛知県道路境界線
D7	483.911	508.085	508.085	愛知県道路境界線
D8	487.471	502.063	502.063	愛知県道路境界線
D16	517.839	543.807	543.807	愛知県道路境界線
D20	485.469	537.867	537.867	愛知県道路境界線
D22	515.632	548.544	548.544	愛知県道路境界線
K1	529.712	514.116	514.116	民地境界線

測量年月日 平成30年4月23日
任意座標

凡例

◎	町コンクリート杭
④	町金属プレート杭
⊙	民コンクリート杭
⊗	民金属プレート杭
⊕	プラスチック杭
⊖	金属鉄
⊙	計算点・ペンキ・木杭
⊖	マンホール刻み
△	トラバース鉄



縮尺 1/250

申請人

(平成 年 月 日作成)

作製者

測量年月日：平成30年4月23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。

(最新地方法務局原本を参照)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

発給官

(7 枚目)

登記年月日：平成30年7月17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。

(横濱地方法務局原大支局管轄)

令和7年8月7日

東京外務局豊島出張所

登記官

校印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 3025-1
土地の所在 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪

測量点	X	Y	面積	座標	備考
D9	514.444	509.429	-12386.256706	505.104	愛川町道路境界線
K4	505.398	539.404	1609.581536	532.368	愛川町道路境界線
D16	517.839	543.807	7617.769432	537.867	愛川町道路境界線
D19	519.774	545.884	5448.341536	548.544	愛川町道路境界線
P1	527.943	518.984	5157.862992	548.544	愛川町道路境界線
K1	529.719	514.119	-6728.750208	959.344	
				474.07	

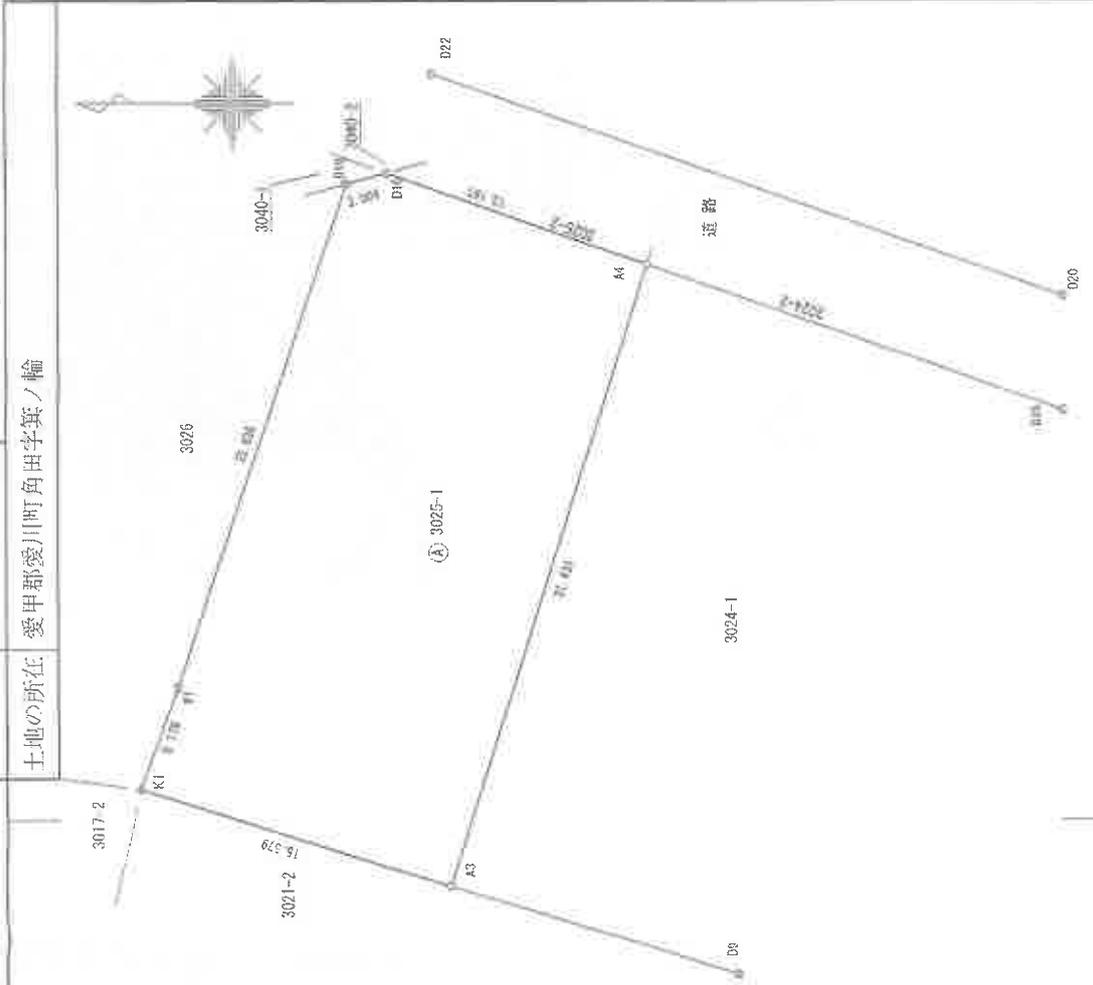
座標一覧表

測量点	X	座	Y	座	備考
D9	501.148	505.104	505.104	愛川町道路境界線	
D15	485.519	532.368	532.368	愛川町道路境界線	
D20	485.469	537.867	537.867	愛川町道路境界線	
D22	515.632	548.544	548.544	愛川町道路境界線	

測地系 任意座標
測量年月日 平成30年4月23日

凡例

⊙	町コンクリート杭
⊖	町金属プレート
⊕	民コンクリート杭
⊗	民金属プレート
⊘	プラスチック杭
⊙	金属鉄
○	計算点・ベンキ・木杭
○	マンホール刻み
△	トラバース鉄



縮尺 1/250

申請人

(平成30年1月27日作成)

作製者

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。

(盛岡地方裁判所民事部)

令和7年8月7日

東京法務局豊蔵出張所

登記官

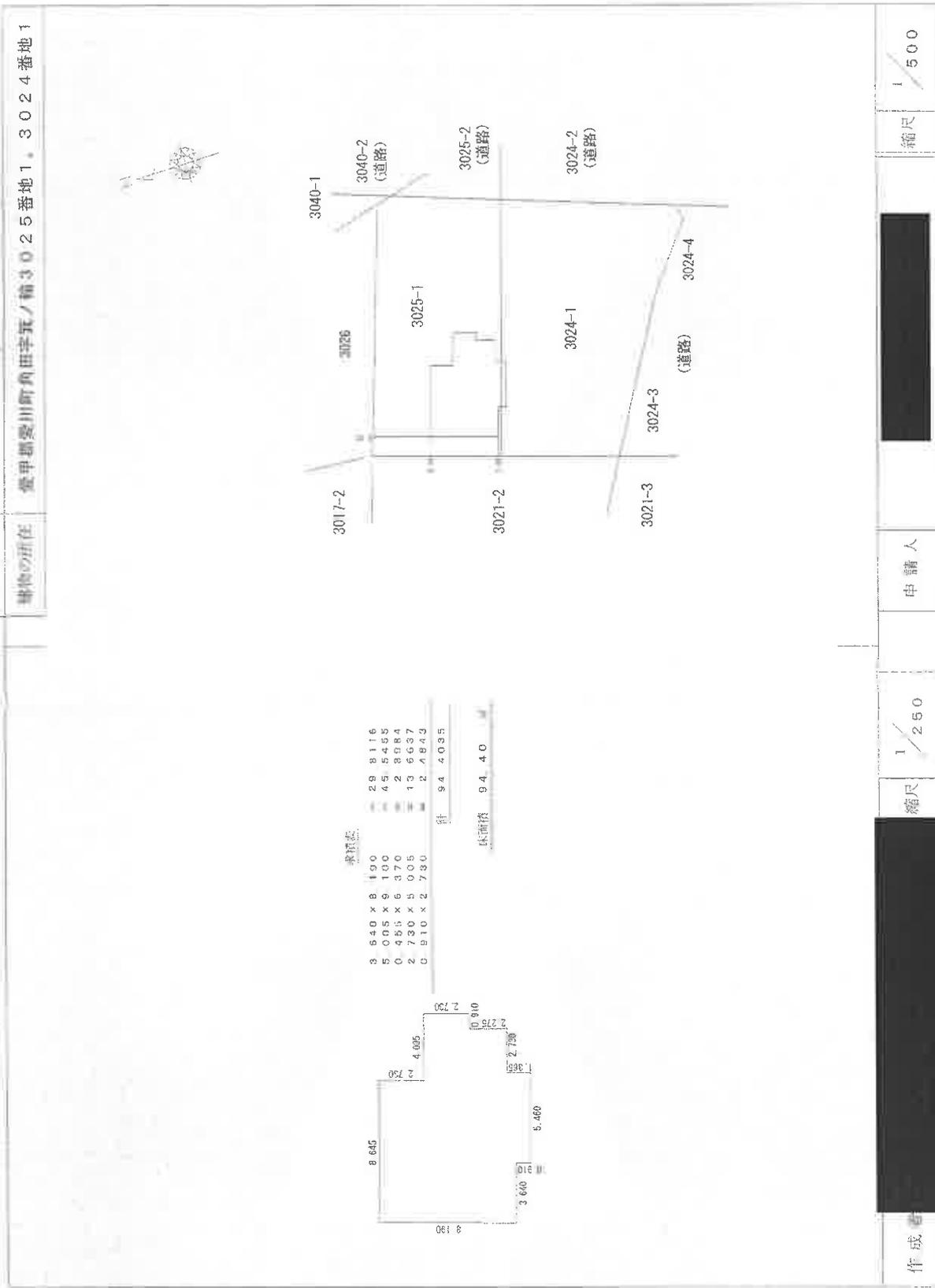
(1 枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 3025番1

建物の所在 盛岡市豊蔵川町角田字瓦ノ輪3025番地1、3024番地1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者 [Redacted]

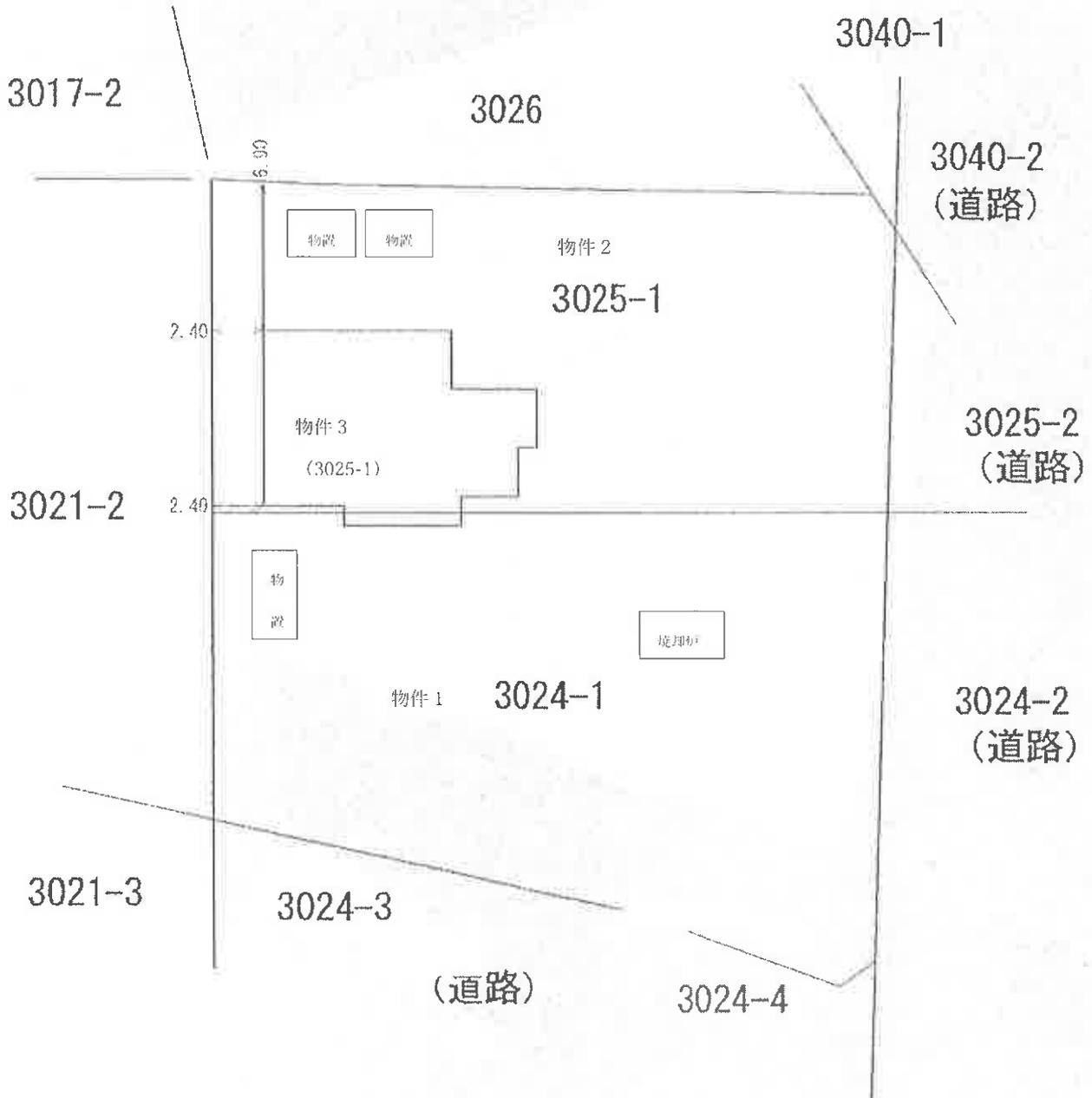
縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

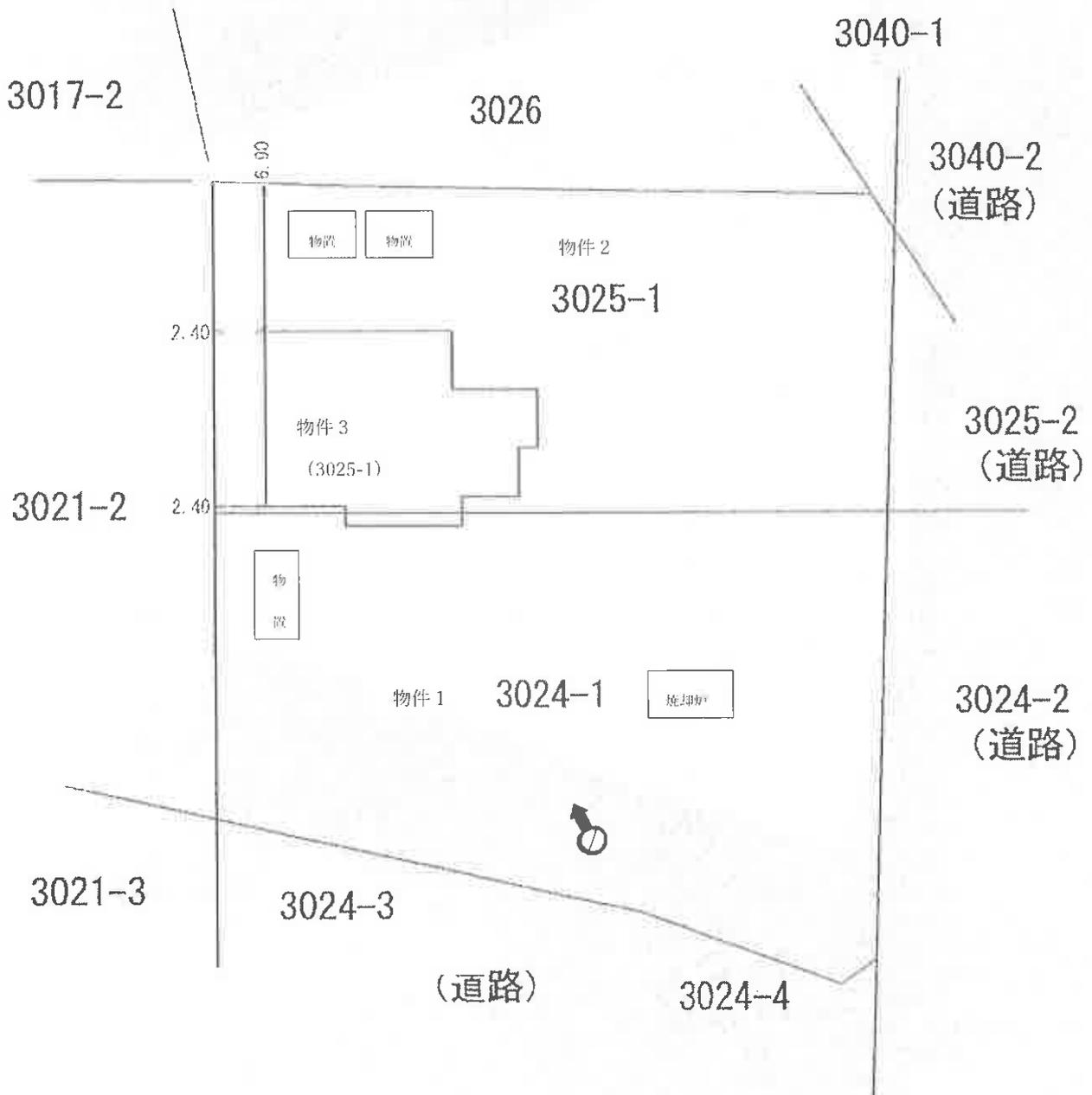
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



間取図

1階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



①本件建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 122 号
令和 7 年12月15日 現地調査
令和 7 年12月26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27,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,560,000円
物件2（土地）	金3,890,000円
物件3（建物）	金18,770,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		
3		
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 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3024番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 561.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪 |
| | 地 番 | 3025番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪3025番地1、
3024番地1 |
| | 家屋 番号 | 3025番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40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・2)

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約12.1km (道路距離)、「愛川バスセンター」バス停徒歩約6分。	
付近の状況	周辺には農地、山林が多く残る農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域(注1) 無指定 50% 100% なし 第4種風致地区(注2)、一部土砂災害警戒区域(注3)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,041.32㎡ ほぼ長方形 間口約32.1m(角切を含む)、奥行約31.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が幅員約4.7m町道(建築基準法第42条第1項第1号)に等高に約32.1m(角切を含む)、東側が幅員約5.2m町道(建築基準法第42条第1項第1号)に0~1m程度低く約34.2m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	物件3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 都市ガス 下水道	あり なし(プロパンあり) なし
特記事項	(注1)厚木土木事務所まちづくり・建築指導課によると、現在の建物は、建築物の建替えの要件具備による建築であるとのこと	

であり、事前相談のうえ、従前と同一の敷地による同一の用途の建替えは、延面積が300㎡以内であれば可能とのことである。また、事前相談のうえ、線引き当時の地目が宅地であることを証明する等、一定の場合で50戸連たんの要件をも具備すれば、既存宅地の許可を受けることも可能性があるとのことであった。

以上から、物件1・2土地は、昭和46年当時の課税地目が宅地であり、50戸連たんの要件をも具備しうる可能性があるものと思料される。

(注2) 中津川東風致地区に属し、建築物や工作物の新築等にあたっては町長の許可を要し、高さ15m以下、建蔽率40%以下、壁面後退距離（道路側1.5m以上、道路以外1m以上）、宅地の造成等における緑地率（市街化調整区域で500㎡以上の場合20%以上）などの許可の基準が定められている。

(注3) 「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。

自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：401-H26-03012、告示番号：神奈川県告示第184号、箇所名：角田12、告示年月日：令和3年3月23日

- ◇ 債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、次のとおりである。
 - ・土地の境界について近隣とトラブルはない。なお、北側隣接地との境界は擁壁の下である。
 - ・目的土地上に焼却炉が1台置かれているが、ここ2年間使用していない。
- ◇ 南向き傾斜の現況山林となっている北側隣接地との境界は1～1.5m程度の石積擁壁であるところ、目視の範囲では安全性は不明である。また、がけ条例にも留意しなければならない場合が考えられる。
- ◇ 目的土地上に支柱が2本あるほか、動産と認められる物置3個がある。
- ◇ 物件1・2土地は一体地を構成する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年1月18日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 ルーフィングぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 トイレ、浴室、ウッドデッキ 等 -
床面積（現況）	1階：94.40㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通（注）	
建物の利用状況	令和7年12月15日内部立入調査。 債務者兼所有者及びその家族が占有している。	
特 記 事 項	(注)陳述によると、次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り・傾き等建物の大きな不具合は特にない。 ・LDKの内壁に拳大程度の穴があるほか、床等にはワックスがけの際の拭き残しにより汚損している箇所がある。 ・目的建物内で犬1匹を飼育している。 ・目的建物内で喫煙する家族がいる。 	

目視調査の結果、ほぼ陳述のとおりであるほか、全体的に経年相応の劣化が認められた。

- ◇ 建築計画概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第2019SBC-確00305H号，交付年月日：令和元年5月14日で建築確認、検査済証番号：第2019SBC-完00860M号，交付年月日：令和2年1月21日で完了検査を受けている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	29,100	$\times \frac{93}{100}$	27,100	$\times 561.65$	$\times 0.95$	= 14,460,000
2	29,100	$\times \frac{93}{100}$	27,100	$\times 479.67$	$\times 0.95$	= 12,350,000

- ◇ 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。

地価調査価格 愛川(県)－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 29,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し街路条件・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：角地で優るが規模大で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建 付 減 価：建付減価率を－5%と判定した。

② 物件3（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/m ²)	現況床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 94.40	× 0.64	= 12,080,000

◇ 現価率

- ・経過年数6年、経済的残存耐用年数24年、観察減価率20%（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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数24年}}{\text{経過年数6年} + \text{経済的残存耐用年数24年}} \times (1 - 0.2) = 0.64$$

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	14,460,000	×	0.55	法定地上権 = 7,950,000
2	12,350,000	×	0.55	法定地上権 = 6,790,000
計				= 14,740,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 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	14,460,000	- 7,950,000		×	1.0	×	0.7 = 4,560,000
2	12,350,000	- 6,790,000		×	1.0	×	0.7 = 3,890,000
3	12,080,000	+ 14,740,000	×	1.0	×	1.0 ×	0.7 = 18,770,000
一括価格 (合計)							= 27,220,000

- ◇ 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. 地価調査価格 愛川(県)ー2

所 在：愛川町角田字海底上4249番3外
 価 格：27,600円／㎡
 位 置：小田急小田原線「本厚木」駅13km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：396㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南西6.3m町道
 用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%，容積率100%）
 地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する農地の多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	11,151,560円
物件2	9,523,847円
物件3	6,827,251円

第7 附属資料の表示

位置図

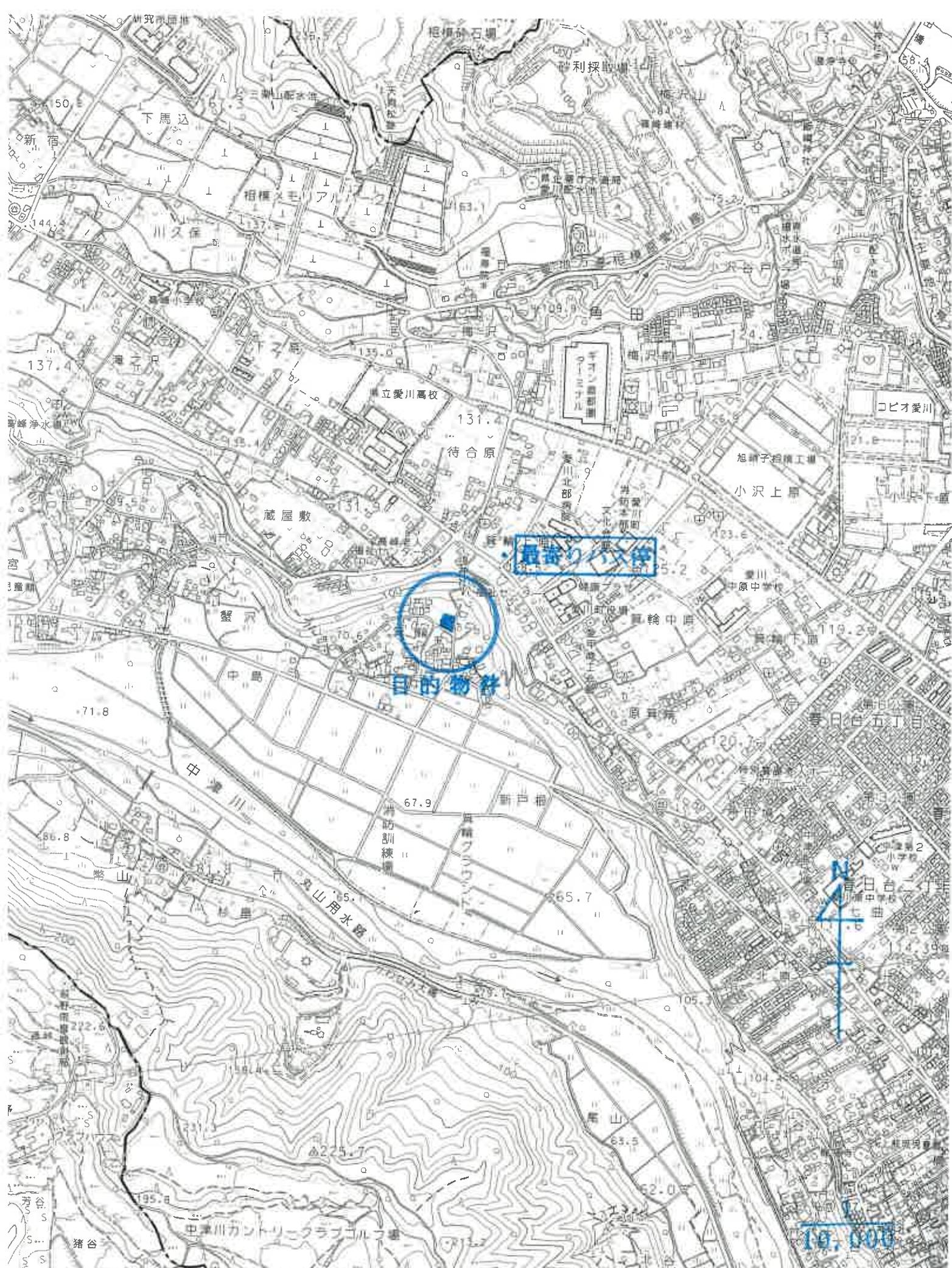
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

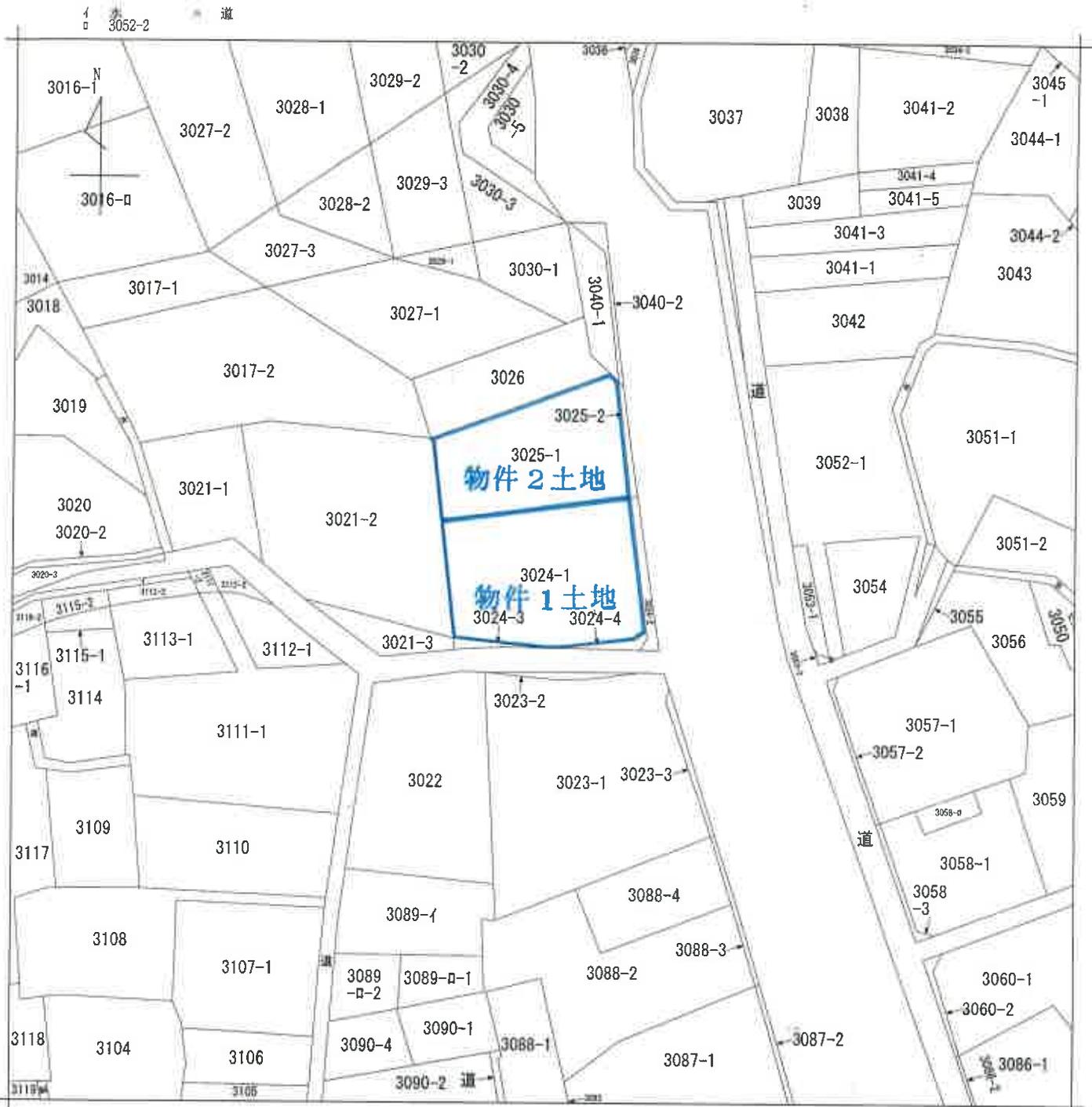
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

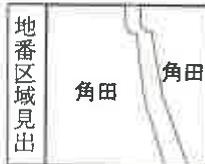
以上



位置図 (愛川町役場・白図)



(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	愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪		地番	3024番1	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	大正13年3月		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16543-1

(1/1)

地積測量図

地番 3024-1
土地の所在 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪

土地の所在 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A3	514.855	509.429	-2165.073250
D9	501.148	505.104	-10850.139024
D10	493.374	518.499	-5256.024363
D11	491.011	522.607	-4429.094325
D12	484.899	530.466	-2913.319272
D15	485.519	532.368	10913.011632
A4	505.398	539.404	15823.955744
		管面積	1123.317142
		地積	561.65

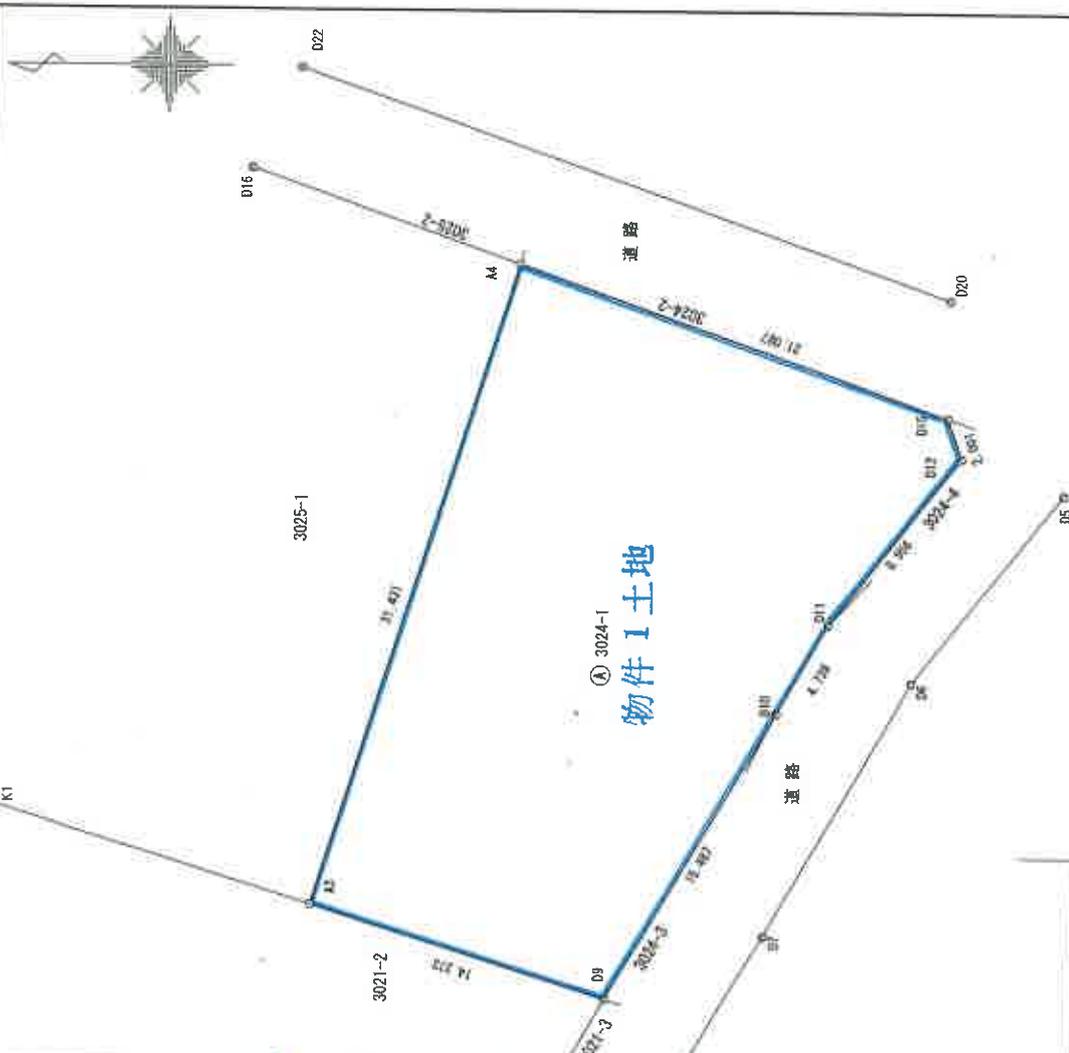
座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
D5	480.156	528.777	愛川町道路境界線	
D6	487.120	519.939	愛川町道路境界線	
D7	493.911	508.085	愛川町道路境界線	
D8	497.471	502.053	愛川町道路境界線	
D16	517.839	543.807	愛川町道路境界線	
D20	485.469	537.867	愛川町道路境界線	
D22	515.632	548.544	愛川町道路境界線	
K1	529.712	514.116	民地境界線	

測量年月日 平成30年4月23日
測量系 任意座標

凡例

◎	町コンクリート杭
⊙	町金属プレート杭
⊕	民コンクリート杭
⊗	民金属プレート杭
⊘	プラスチック杭
⊙	金属杭
○	計算点・ペンキ・木杭
⊖	マンホール刻み
△	トラバース杭



物件1土地

作製者

(平成30年4月27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。

(横浜地方務局厚木支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

地積測量図

地番 3025-1
土地の所在 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪

地番 A	3025-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A3		514.855	509.429	-12386.256706
A4		505.398	539.404	1609.581536
D16		517.839	543.807	7817.769432
D19		519.774	543.284	5489.341536
P1		527.943	518.984	5157.662992
K1		529.712	514.116	-6728.750208
		倍面積		959.348582
		面積		479.6742910
		地積		479.67

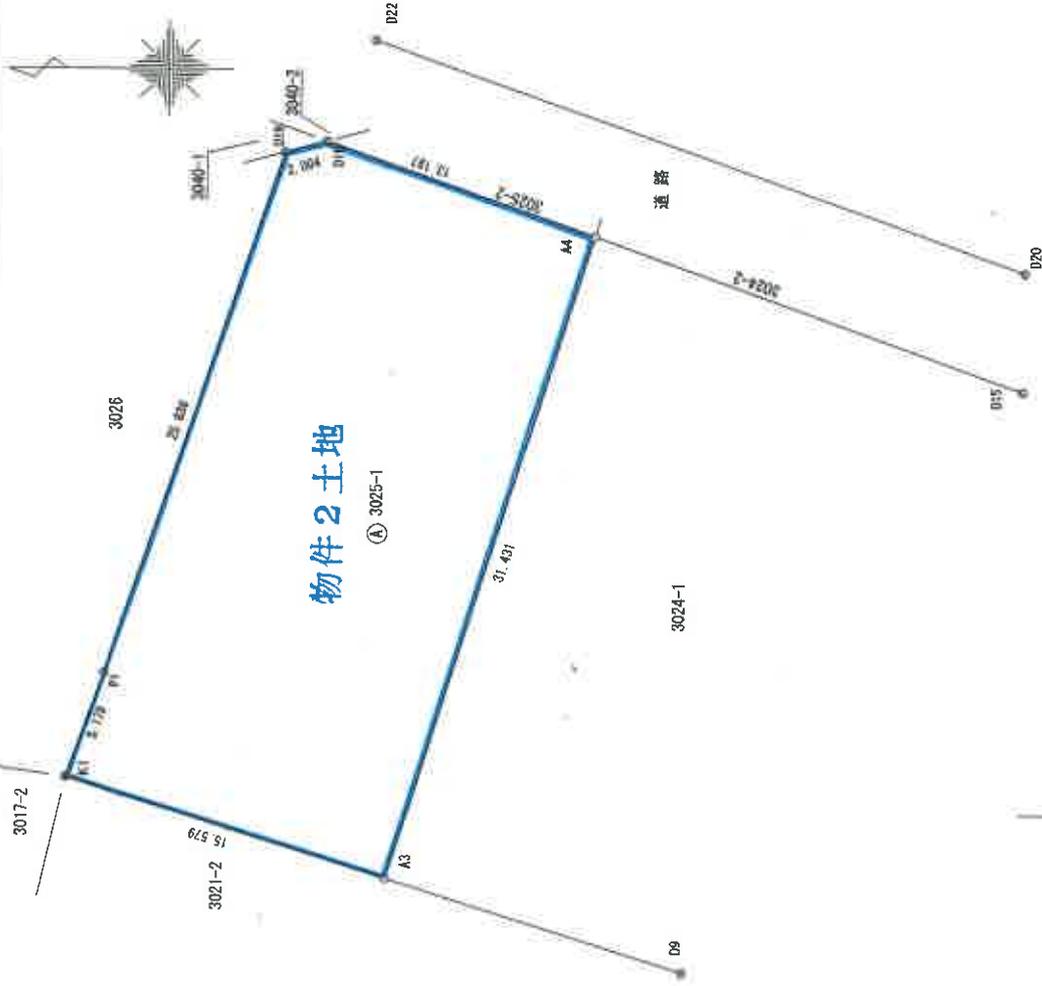
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
D9	501.148		505.104		愛川町道路境界線
D15	485.519		532.368		愛川町道路境界線
D20	485.469		537.867		愛川町道路境界線
D22	515.632		548.544		愛川町道路境界線

測地系 任意座標
測量年月日 平成30年4月23日

凡例

◎	町コンクリート杭
①	町金属プレート杭
⊙	民コンクリート杭
⊗	民金属プレート杭
⊕	プラスチック杭
⊖	金属鉄
○	計算点・ベンキ・木杭
△	マンホール刻み
△	トラバース鉄



製作者

申請人

(平成30年4月27日作成)

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。

(徳島地方法務局厚木支店管轄)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 3025番1

建物の所在 愛甲郡愛川町角田字箕ノ輪3025番地1、3024番地1

物件3建物



床積表

3.640 x 8.190	=	29.8116
5.005 x 9.100	=	45.5455
0.455 x 6.370	=	2.8984
2.730 x 5.005	=	13.6637
0.910 x 2.730	=	2.4843
計		94.4035

床面積 94.40 m²



作成者

7 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

1階

