

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月20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 6月 2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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市飯山南五丁目1620番地1、1651番地1、
1651番地5

建物の名称 アメニティヒル本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山南五丁目1620番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.19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 厚木市飯山南五丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 5518.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 1526.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 223.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1645番73

地 目 宅地

地 積 43.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691



物件明細書

令和 7年12月 4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】
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
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 厚木市飯山南五丁目1620番地1、1651番地1、
1651番地5

建物の名称 アメニティヒル本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山南五丁目1620番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.19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 厚木市飯山南五丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 5518.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 1526.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 223.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1645番73

地 目 宅地

地 積 43.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691



令和7年(ケ)第106号
令和7年 8月28日受理
令和7年10月 8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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市飯山南五丁目1620番地1、1651番地1、
1651番地5

建物の名称 アメニティヒル本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山南五丁目1620番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.19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 厚木市飯山南五丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 5518.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 1526.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 223.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1645番73

地 目 宅地

地 積 43.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県厚木市飯山南五丁目4番1-305号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 20px;">種類: <li style="margin-left: 20px;">構造: <li style="margin-left: 20px;">床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費月額 13,840円 修繕積立金月額 12,090円 駐車場使用料月額 8,000円 円 円	令和7年8月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング海老名支店	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図合成図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 20px;">地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <li style="margin-left: 20px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	<p>1 本建物には、債務者兼所有者が家族で居住している。</p> <p>2 本物件への立入調査が必要なことは承知した。調査の日程については、債務者兼所有者から電話をさせる。</p> <p>(令和7年8月29日目的物件で聴取)</p>
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物に雨漏り等不具合はない。</p> <p>2 本建物内でペットは飼っていない。</p> <p>3 本建物内で、平成11年に父が亡くなるまでタバコを喫っていたが、死亡後に室内のクリーニングを行った。</p> <p>4 騒音はない。</p> <p>5 駐車場を借りており、月額8,000円を支払っている。駐車場は建物に付属しているのではなく、別途理事会が割当てをしている。管理は、管理会社に委託している。</p> <p>(令和7年9月30日目的物件で聴取)</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

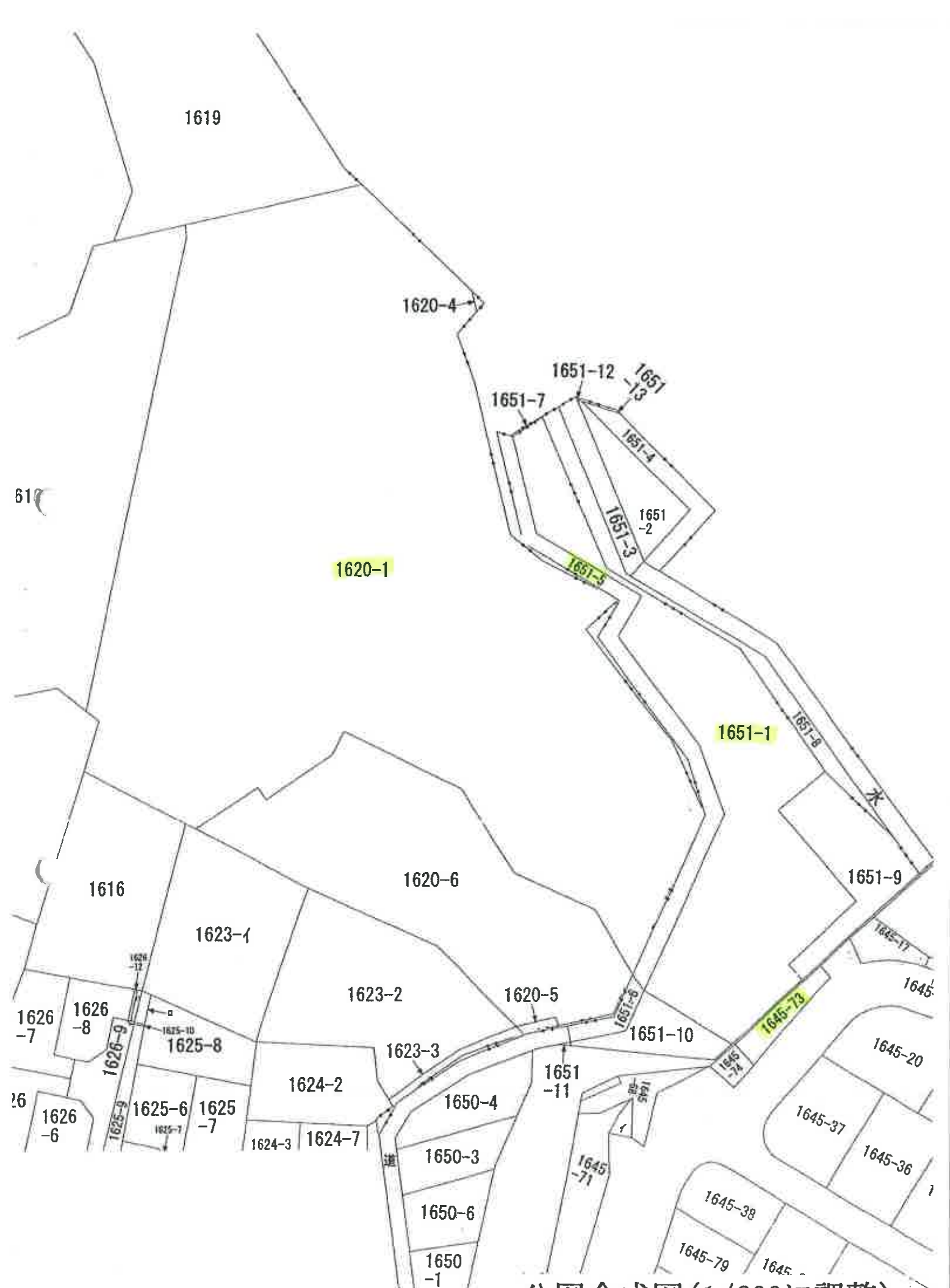
執行官の意見

- 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。
- 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、3枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物玄関脇の表札及び1階エントランス脇の集合ポストには、債務者兼所有者の氏が表示されている。
- 3 本件敷地は、南東側で建築基準法42条1項1号の市道に、北東側で建築基準法に該当しない市道に、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8月29日(金) 9:55 — 10:20	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、債務者兼所有者の妻より占有状況等聴取
令和7年8月29日(金) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和7年9月2日(火) 9:40 — 9:45	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年9月30日(火) 10:50 — 11:30	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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"/> 令和 年 月 日		

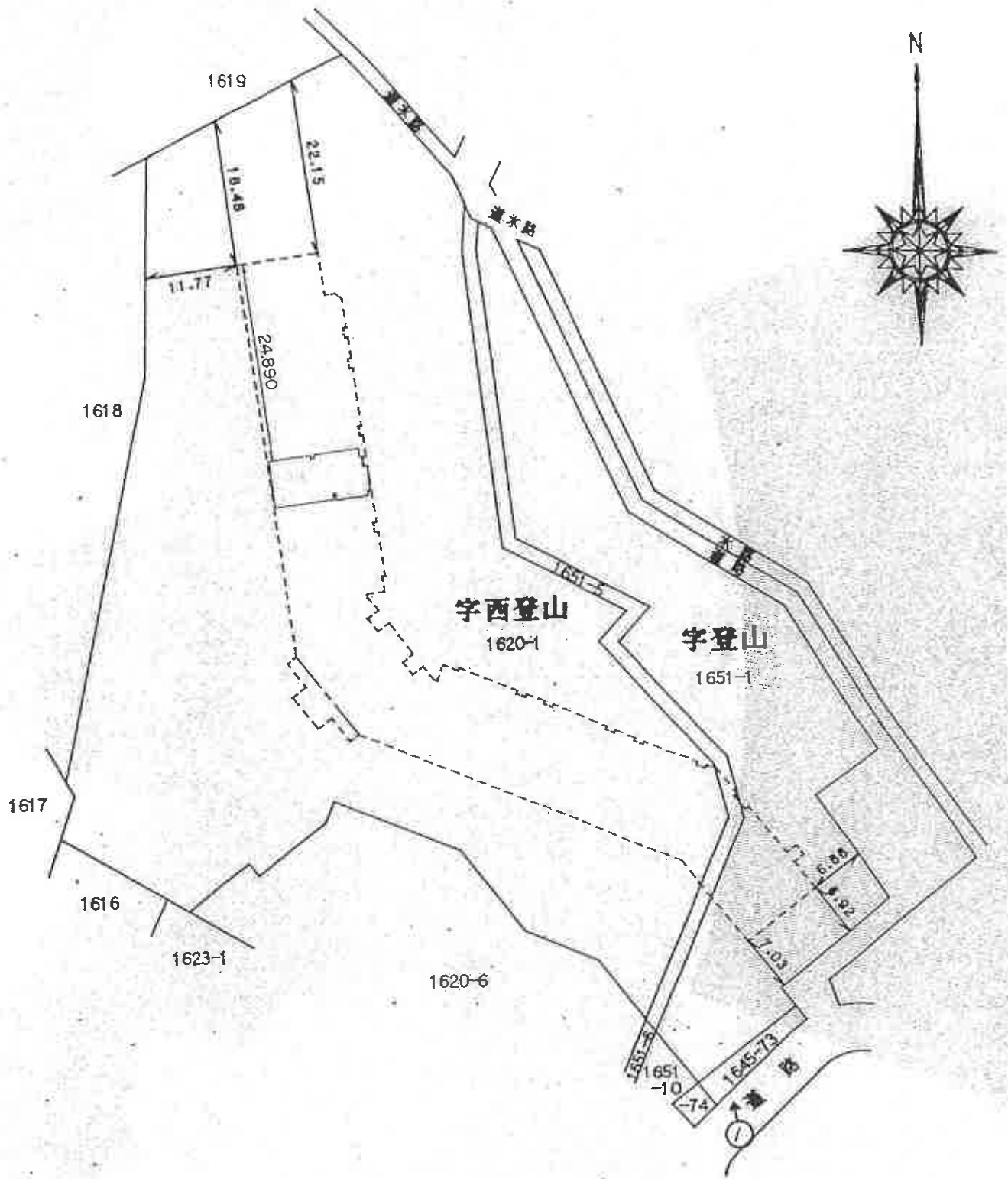
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公図合成図(1/600に調整)

(7枚目)

1645-1 1645-2 1645-3 1645-4 1645-5 1645-6 1645-7 1645-8 1645-9 1645-10 1645-11 1645-12 1645-13 1645-14 1645-15 1645-16 1645-17 1645-18 1645-19 1645-20 1645-21 1645-22 1645-23 1645-24 1645-25 1645-26 1645-27 1645-28 1645-29 1645-30 1645-31 1645-32 1645-33 1645-34 1645-35 1645-36 1645-37 1645-38 1645-39 1645-40 1645-41 1645-42 1645-43 1645-44 1645-45 1645-46 1645-47 1645-48 1645-49 1645-50 1645-51 1645-52 1645-53 1645-54 1645-55 1645-56 1645-57 1645-58 1645-59 1645-60 1645-61 1645-62 1645-63 1645-64 1645-65 1645-66 1645-67 1645-68 1645-69 1645-70 1645-71 1645-72 1645-73 1645-74 1645-75 1645-76 1645-77 1645-78 1645-79 1645-80 1645-81 1645-82 1645-83 1645-84 1645-85 1645-86 1645-87 1645-88 1645-89 1645-90 1645-91 1645-92 1645-93 1645-94 1645-95 1645-96 1645-97 1645-98 1645-99 1645-100



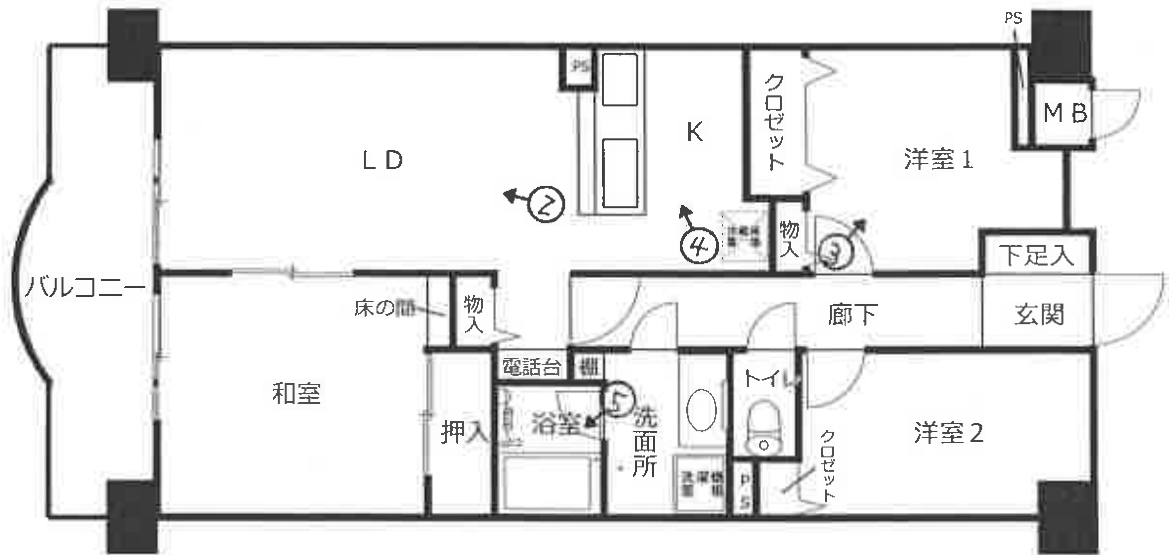
土地建物位置関係図

←○ 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



① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



(// 枚目)

⑤



(12 枚目)

求 意 見 書

難 波 秀 夫 殿

令和 8年 2月 26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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。)

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- ② 不相当である。

(3) その他

令和 8年 2月 26日

評価人

難 波 秀 夫

物 件 目 録

地 積 223.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1645番73

地 目 宅地

地 積 43.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691



令和 7年（ケ）第 106 号
令和 7年 9月30日 現地調査
令和 7年10月10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

物件番号	評 価 額
1	金 8, 3 3 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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 飯山南5-4-1-305
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 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市飯山南五丁目1620番地1、1651番地1、
1651番地5

建物の名称 アメニティヒル本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯山南五丁目1620番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.19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 厚木市飯山南五丁目1620番1

地 目 宅地

地 積 5518.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番1

地 目 宅地

地 積 1526.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1651番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 223.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市飯山南五丁目1645番73

地 目 宅地

地 積 43.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万5542分の7691

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1～4）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約4.9km（道路距離）、「東京工芸大学」バス停徒歩約11分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅が混在する北向き傾斜の住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（注1）、一部土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を含む（注2）
画地条件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	7,310.87㎡ 不整形 間口約15.6m、奥行約130m 北向き傾斜地で南端は北端より20m程度高く、段差があるほか、緑地部分を含む。
接面道路の状況	南東側が幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約15.6m（当該市道の北側に続く南東側の一部約18mの部分は幅員約2.9mの階段となっており、建築基準法の道路ではない。）、北東側が現況幅員約3～5m市道（建築基準法の道路ではない。）に0～15m程度高く（注3）約110m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,165,542分の7,691
特記事項	<p>(注1)No.29（登山古墳群）及びNo.228（飯山登山遺跡）に属し、建物建築等にあたっては届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。</p> <p>(注2)「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。</p> <p>自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：神奈川県告示第151号、告示年月日：令和4年3月29日、箇所番号：212－H24－03021、箇所名：飯山21</p> <p>(注3)当該接面部分は直擁壁となっている。</p> <p>◇ 目的土地は、下記の開発許可を受けている。</p> <p>許可番号：第2－13号、許可年月日：平成2年4月24日、開発区域に含まれる地域の名称：厚木市飯山字登山1651番1ほか14筆、開発区域の総面積：8,856.12㎡、予定建築物等の用途：共同住宅（149戸）、変更許可番号：第4－115号、変更許可年月日：平成4年11月18日、検査済証交付年月日：平成4年12月10日、工事完了公告年月日：平成4年12月16日</p> <p>◇ 基準建蔽率70%</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アメニティヒル本厚木	
建物の用途	住宅（総戸数157戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年12月11日（登記記載） 約33年 約22年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 延14,887.66㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水（絶縁工法）、軽量コンクリート金ゴテ 押え 等 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） 等	
設 備	エレベーター2基、管理室、集会室、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐車場（127台）、自転車置場（170台）、電気設備、給排水衛生設備、防災・防犯設備（防犯カメラ・消火器・連結送水管・火災報知器・自主管理防火水槽・スプリンクラー設備、ハロン消火設備・第3種移動式粉末消火設備・オートロック・TVモニタ付インターホン、避雷針 等）、テレビ共視聴設備 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 委託管理 日本ハウズイング海老名支店 日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇ 記載証明書によると、目的物件は、確認年月日：平成2年10月25日、確認番号：901060で建築確認を、検査済年月日：平成4年12月16日で完了検査を受けている。	

(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	3階 (305号室)・中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	72.19㎡ (登記数量)		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	約9㎡ (概測)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、ボード 等	
	床	フローリング、カーペット、長尺塩ビシート、畳、 タイル 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス、システムキッチン、トイレ 等	
	そ の 他	-	
維持管理の状態	普通 (注)		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。(令和7年8月31日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	13,840円	-
	修繕積立金	12,090円	-
	そ の 他	8,000円	-
備 考	その他：駐車場使用料		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月30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)債務者兼所有者の陳述によると、雨漏り等の不具合・騒音・ ペットの飼育はない。また、平成11年に父親が亡くなるまで 喫煙していたが、その後に室内クリーニングを行ったとのこ とである。 目視調査の結果、経年による劣化が認められた。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 72.19	÷ 0.75	× 0.32	= 10,780,000

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 33年、経済的残存耐用年数 22年
観察減価率（保守管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}22\text{年}}{(\text{経過年数}33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}22\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.32$$

(2) 敷地権価格 (符号1～4の土地)

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	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
99,000	× 0.63	62,400	× 7,310.87	× 1.00	× $\frac{7,691}{1,165,542}$	= 3,010,000

- ◇ 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 厚木(県) -14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準的画地価格} \\ 99,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 99,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：ほぼ標準的
- ◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域はほぼ同等で上記のとおり
- ◇ 個別格差：対象地は二方路地で優るが形状・高低差・緑地(法地)を含む・一部土砂災害特別警戒区域を含む等で劣り、総合格差で上記のとおり

- ◇ 地積：登記数量
- ◇ 建付減価補正：必要なし
- ◇ 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)
10,780,000	+ 3,010,000	× 0.98	= 13,510,000

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：0.98（3階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
160,000	× 0.98	× 1.00	× 72.19	= 11,320,000

- ◇ 基準階の比準価格：近隣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：なし

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目期首有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (7.0%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
860,647 (10.3%)	711,851	7.5%	= 9,206,606 = 9,210,000	0.8163	7,518,123 (89.7%)	= 8,380,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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・収益価格が求められた。目的物件はファミリータイプマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので比準価格を重視し、積算価格を関連づけ収益価格を参考と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：50 収益価格：10

	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	13,510,000	× 1.0	= 13,510,000
比準価格	11,320,000	× 1.0	= 11,320,000
収益価格			8,380,000
調整後の価格			11,900,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

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)
11,900,000	× 1.0	× 0.7	× 1.00	— 0	= 8,330,000

- ◇ 市場性修正：必要なし
- ◇ 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：必要なし
- ◇ その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 厚木(県)－14

所 在：厚木市飯山南5丁目1645番33 「飯山南5－5－6」
価 格：99,000円／㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：150㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西4.5m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	6,980,521円
符号1（土地）	168,148,537円（敷地権の割合1,165,542分の7,691）
符号2（土地）	66,079,654円（敷地権の割合1,165,542分の7,691）
符号3（土地）	9,666,697円（敷地権の割合1,165,542分の7,691）
符号4（土地）	1,871,686円（敷地権の割合1,165,542分の7,691）

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。）

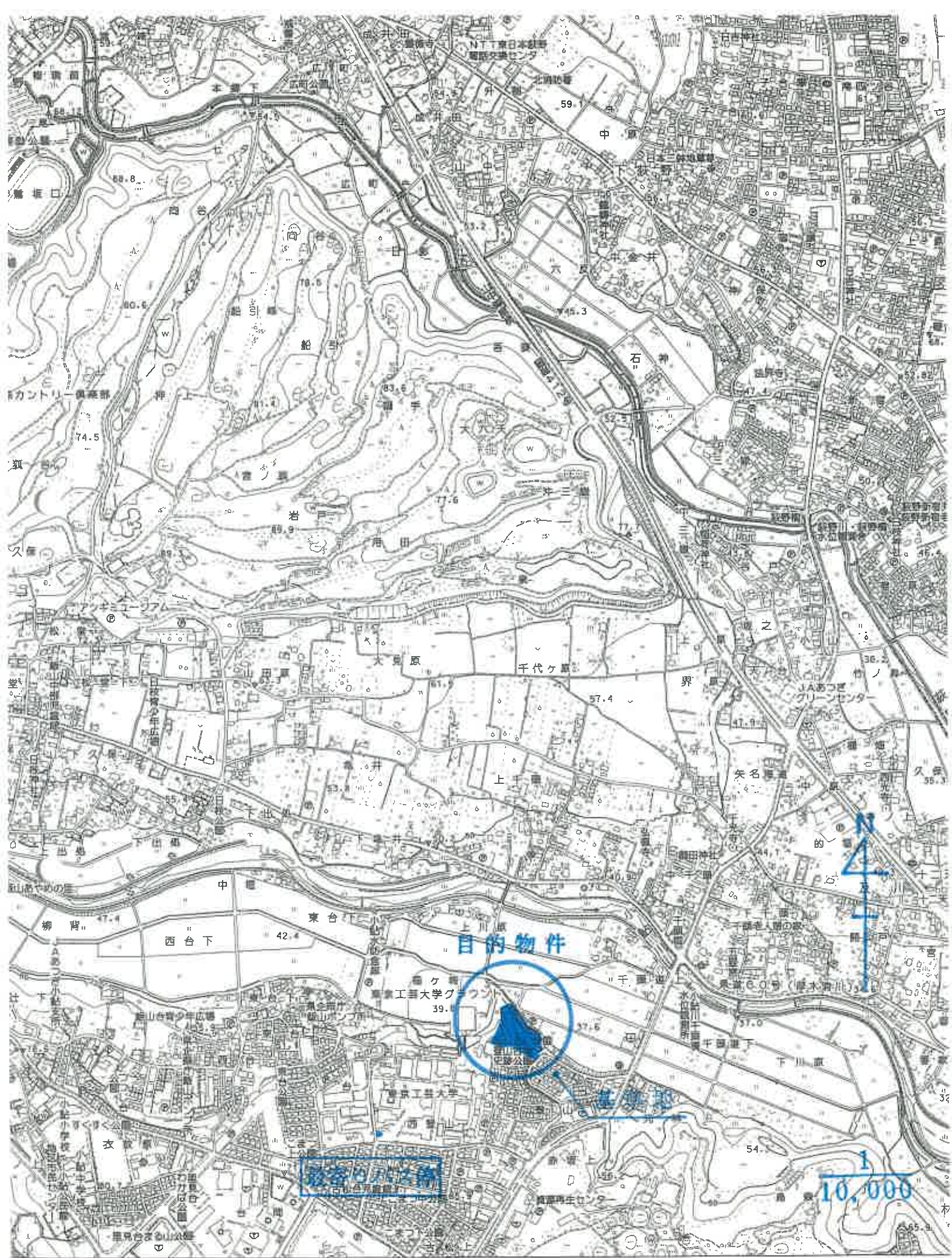
公図合成図（1/600に調整のうえ合成したものである。）

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



0,000 0 100 500 10000 位置図 (厚木市役所・白図)

イ 1650-3
 ロ 1625-2
 △ 1626-5
 ○ 1626-10



(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 飯山南5丁目
 B 飯山南5丁目

請求部	所在	厚木市飯山南五丁目			地番	1620番1		
出力縮尺	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	大正13年3月			備付年月日(原図)			補事項	

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6月24日

東京法務局中野出張所

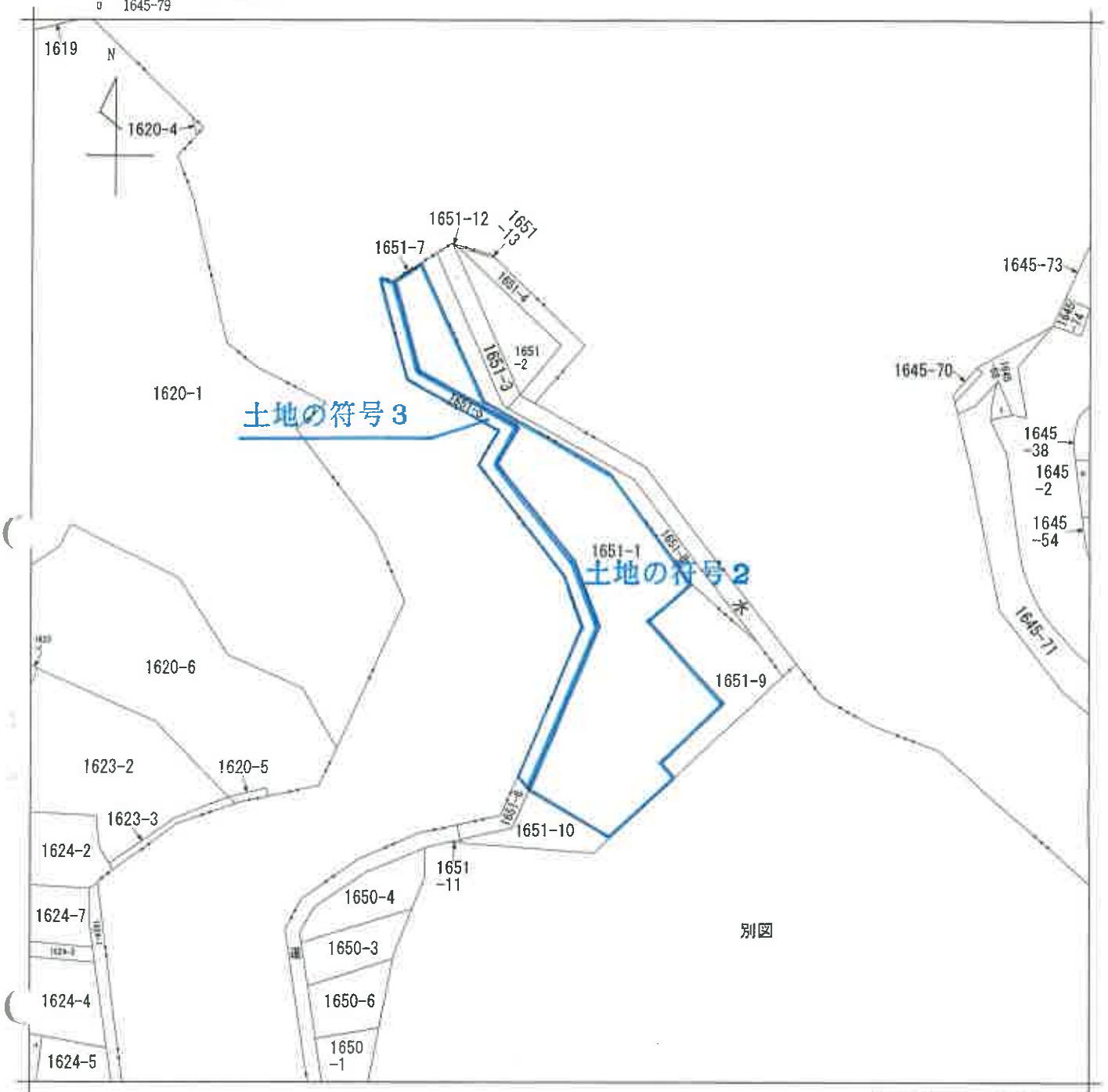
登記官

請求番号：10-1

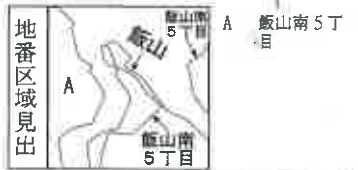
(1/1)



1645-69 1624-6
1645-79



(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	厚木市飯山南五丁目			地番	1651番1		
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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

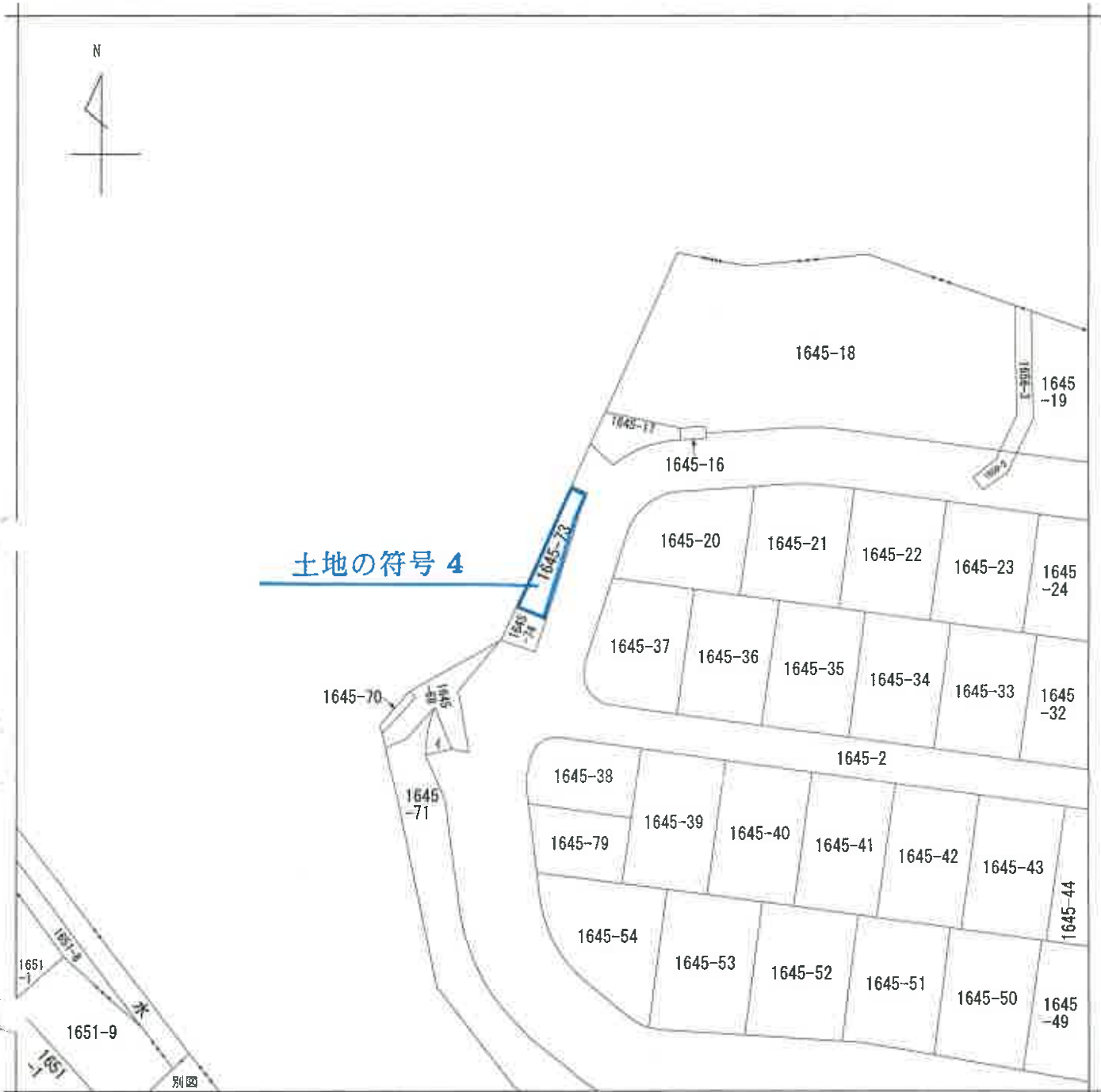
令和7年6月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-5
(1/1)





(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	厚木市飯山南五丁目			地番	1645番73			
出力縮尺	1/500	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				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6月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-4

(1/1)

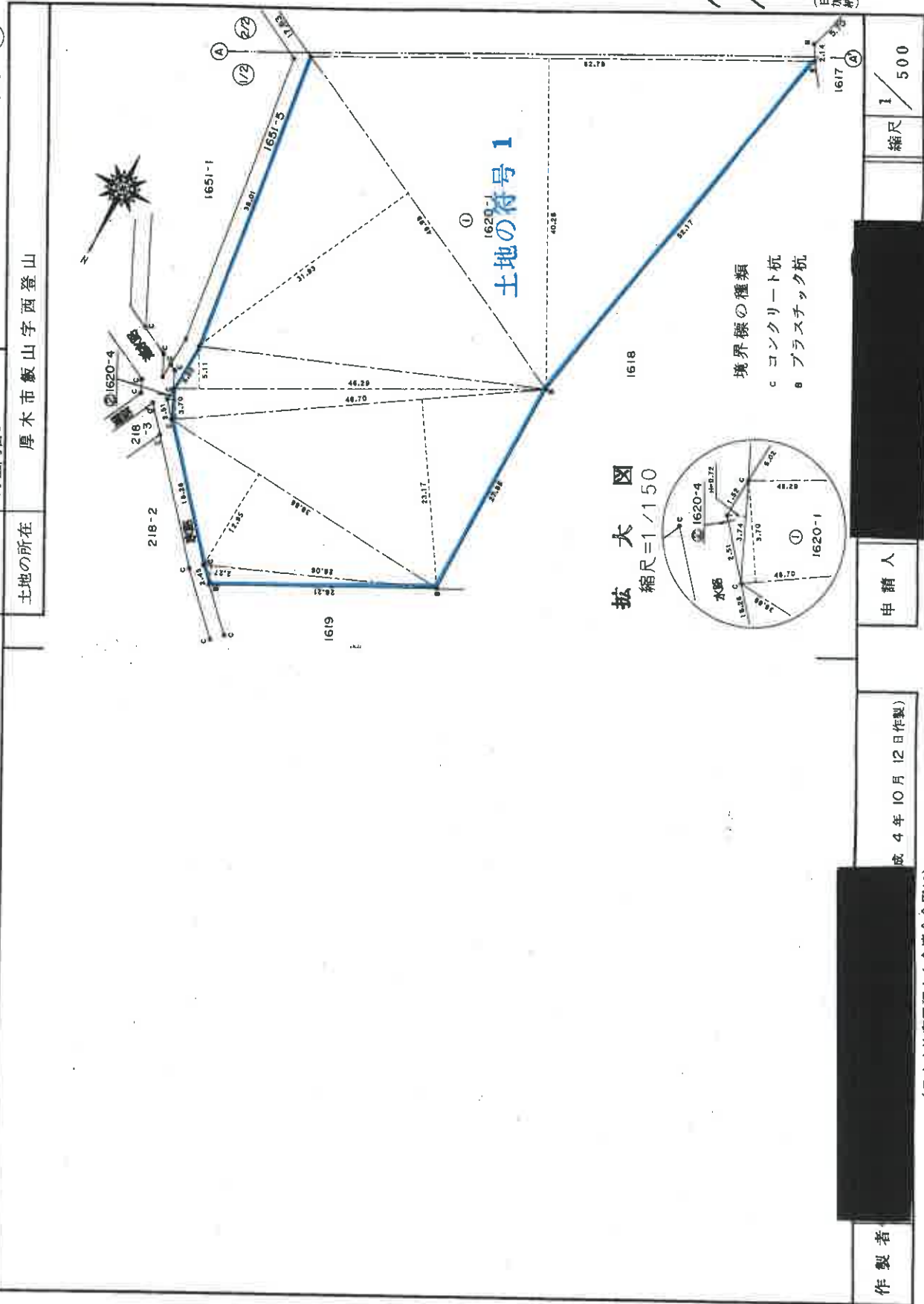
436467

前 620-1 後 新同一新

地番 1620番1, 同番4
乃至同番6

地積測量図 (1/2)

土地の所在 厚木市飯山宇西登山



作製者

成 4 年 10 月 12 日 作製

申請人

(日本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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和 7 年 6 月 24 日

東京法務局 中野出張所

登記官

436468

前 後 新 同 一 新

1620番1, 同番4
乃至同番6

地積測量図(2/2)

厚木市飯山字西登山

土地の所在

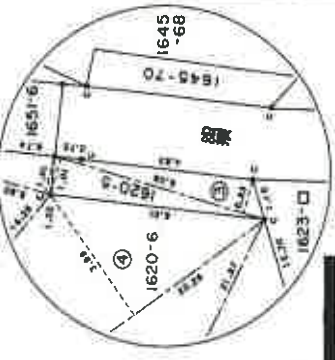
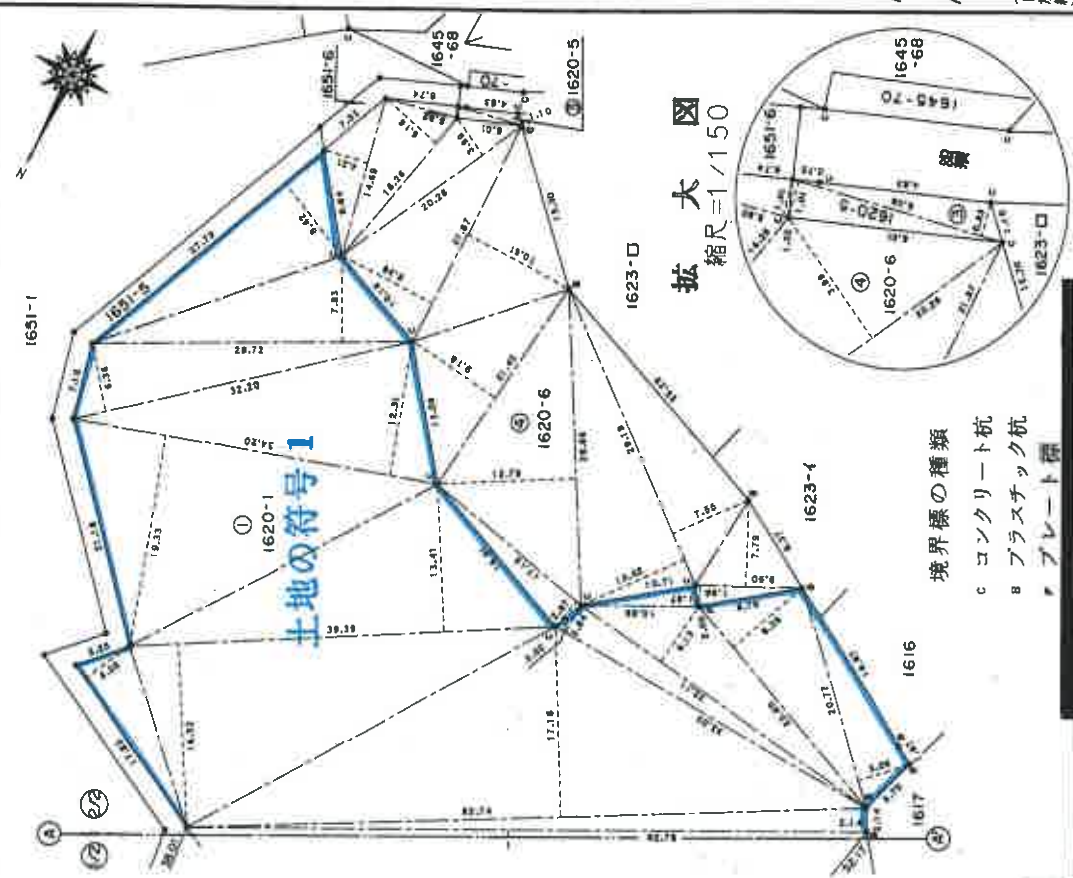
地番	高さ	積面積	地積
1620-6	9.90	1.96	19.4040
1620-6	9.90	7.79	77.1210
1620-6	29.19	7.55	220.3845
1620-6	29.19	10.42	304.1598
1620-6	28.66	12.79	366.5614
1620-6	17.19	2.97	51.0543
1620-6	21.42	9.18	196.6356
1620-6	21.87	10.61	232.0407
1620-6	21.87	9.38	205.1406
1620-6	20.26	3.99	80.8374
1620-6	16.26	6.16	100.1616
1620-6	14.69	4.21	61.8449
1620-6	6.82	1.01	6.8882
1620-6		積面積	1922.2340
1620-6		地積	961.11700

地番	高さ	積面積	地積
1620-1	29.06	2.27	65.9662
1620-1	38.88	12.95	503.4960
1620-1	46.70	23.17	1082.0390
1620-1	46.70	3.70	172.7900
1620-1	46.29	5.11	236.5419
1620-1	49.99	31.93	1596.1807
1620-1	62.78	40.28	2528.7784
1620-1	20.77	2.14	134.3492
1620-1	23.90	8.38	105.0962
1620-1	32.11	6.13	200.2820
1620-1	10.89	1.97	196.8343
1620-1	33.03	2.84	21.4533
1620-1	62.74	17.16	93.8052
1620-1	39.39	16.52	1076.6184
1620-1	17.83	5.05	650.7228
1620-1	39.39	13.41	90.0415
1620-1	34.20	19.33	528.2199
1620-1	34.20	12.31	661.0860
1620-1	32.20	6.36	421.0020
1620-1	29.72	7.83	204.7920
1620-1	27.73	8.42	232.7076
1620-1		積面積	233.4866
1620-1		地積	11036.2892
1620-1		地積	5518.1460

地番	高さ	積面積	地積
1620-4	3.74	0.72	2.6928
1620-4	6.09	1.01	6.1509
1620-4	6.09	0.93	5.6637
1620-4		積面積	11.8146
1620-4		地積	5.90730
1620-4		地積	5.90730

地番	高さ	積面積	地積
1620-5	6.09	1.01	6.1509
1620-5	6.09	0.93	5.6637
1620-5		積面積	11.8146
1620-5		地積	5.90730
1620-5		地積	5.90730

TOTAL = 6486.51530 m²



境界標の種類
 c コンクリート杭
 b プラスチック杭
 a プレート標

4.10.16 (日加納)

縮尺 1/500

申請人

平成4年10月12日(作製)

作製者

(日調連9)

(日本土地衛星調査士会連合会用紙)

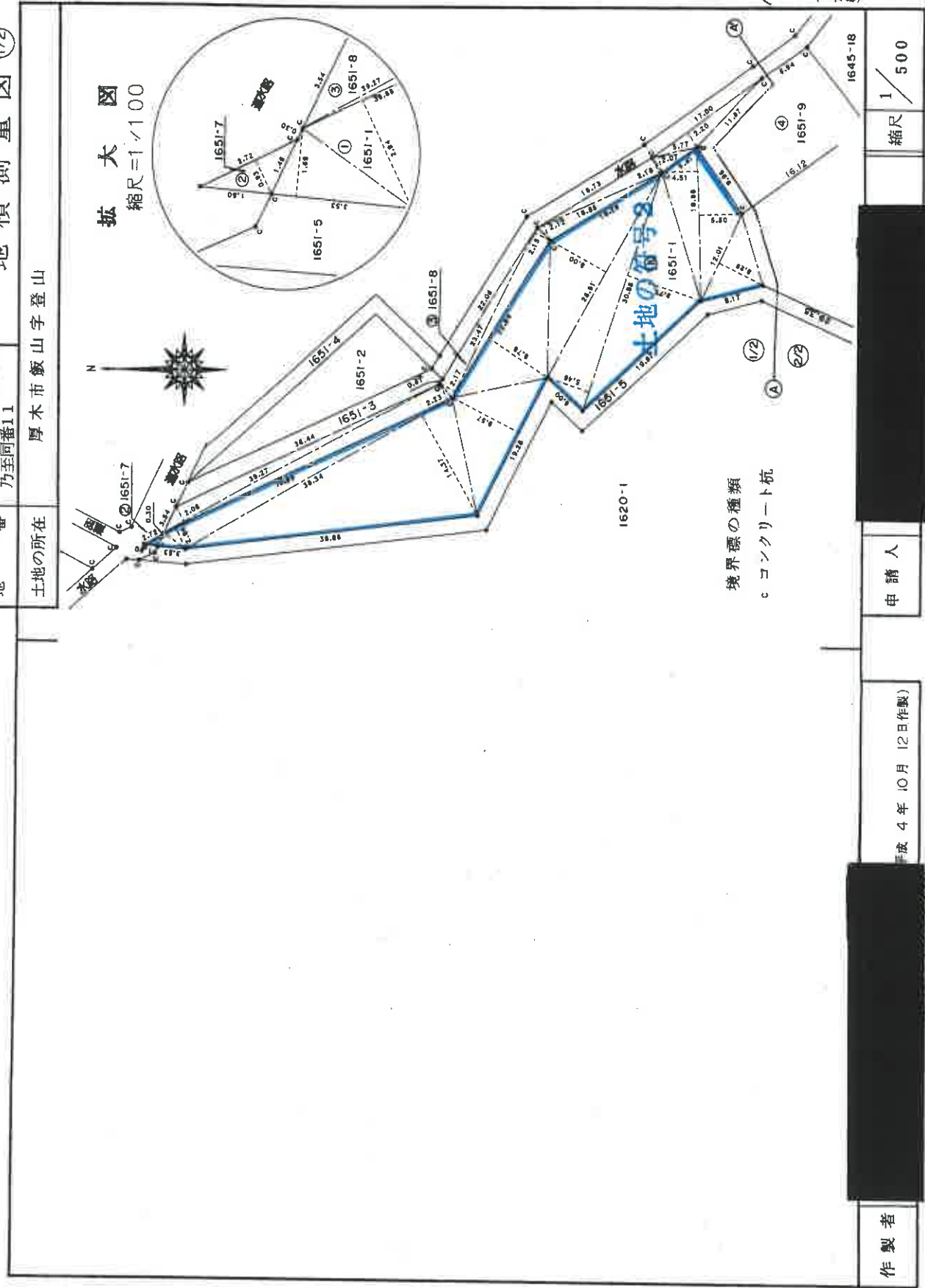
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方法務局厚木支局管轄)
 令和7年6月24日 東京法務局中野出張所 登記官

436604

前1651-1-後新同一-新

地積測量図 (1/2)

地番 1651番1, 同番7
乃至同番11
土地の所在 厚木市飯山字登山



(日調運9)

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成4年10月12日作製

(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。

(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年6月24日

東京支務局中野出張所

登記簿

436605

前 後 新 同 一 新
1651番1, 同番7
乃至同番11

地 積 測 量 図 (22)

厚木市飯山字登山

地 番
土地の所在

地番	④	1651-9	底辺	高さ	積面積
			16.85	6.89	116.0965
			22.19	3.83	84.9877
			22.19	8.78	194.8282
			30.16	1.88	56.7008
			30.16	2.99	90.1784
				積面積	542.7916
				地積	271.39 m ²

地番	⑤	1651-10	底辺	高さ	積面積
			9.35	3.72	34.7820
			9.35	4.01	37.4935
			11.49	2.81	32.2859
			7.51	0.23	1.7273
				積面積	106.2897
				地積	53.14485

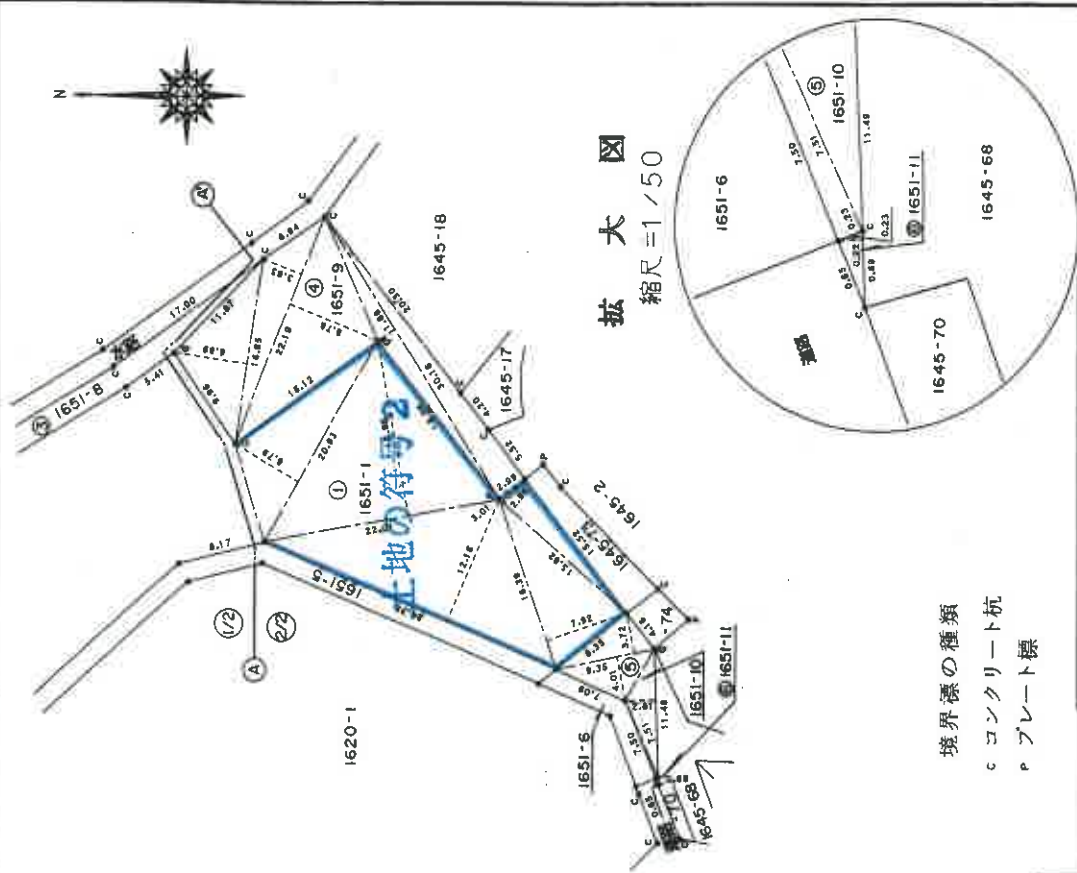
地番	⑥	1651-11	底辺	高さ	積面積
			0.69	0.22	0.1518
				積面積	0.1518
				地積	0.07590

地番	①	1651-1	底辺	高さ	積面積
			3.53	1.69	5.9657
			39.88	2.94	117.2472
			38.34	14.37	550.9458
			19.28	9.57	184.5096
			22.84	8.78	200.5352
			28.91	8.00	231.2800
			30.88	5.46	168.6048
			30.88	9.75	301.0800
			18.98	4.51	85.5998
			18.98	5.50	104.3900
			12.01	6.29	75.5429
			20.93	6.79	142.1147
			22.01	15.96	351.2796
			29.35	12.16	356.8960
			16.39	7.92	129.8088
			15.82	2.95	46.6690
				積面積	3052.4691
				地積	1526.23455

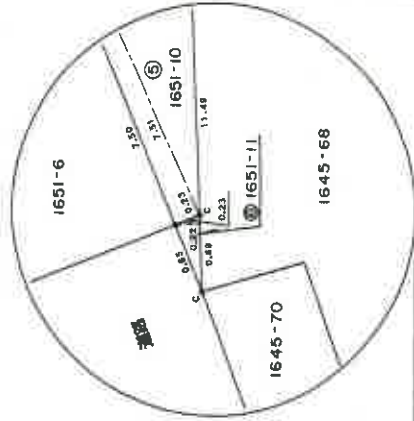
地番	②	1651-7	底辺	高さ	積面積
			2.72	0.93	2.5296
				積面積	2.5296
				地積	1.26480

地番	③	1651-8	底辺	高さ	積面積
			39.27	2.06	80.8962
			39.88	2.23	88.9324
			23.47	2.17	50.9299
			23.47	2.15	50.4605
			16.95	2.12	35.9340
			16.95	2.18	36.9510
			5.77	2.07	11.9439
			17.00	2.20	37.4000
				積面積	393.4479
				地積	196.72395

TOTAL = 2048.83985 m²



拡大図
縮尺=1/50



境界線の種類
c コンクリート杭
p プレート標

製作者

申請人

縮尺 1/500

平成4年10月12日(作製)

(日本土地家屋調査士株式会社 東京事務所)

(日調連9)

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。

(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年6月24日

東京支務局中野出張所

登記官

4.10.16

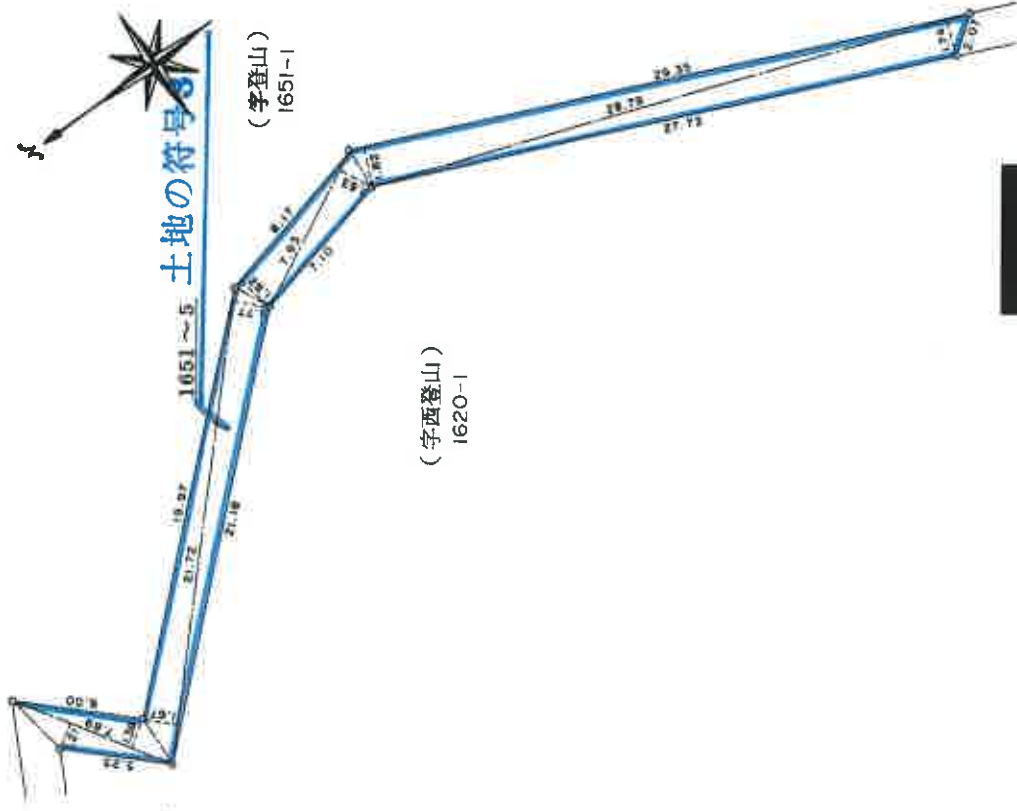
(日加納)

436601

地積測量図 2/2

地番 1651番5

土地の所在 厚木市飯山字登山



地番	1651-5	高さ	倍	面積
底辺	5.02	1.07		6.4414
	4.16	1.71		7.1478
	3.94	0.75		2.9550
	38.01	1.82		69.1782
	27.88	1.77		67.0476
	20.34	1.72		34.9848
	20.34	1.59		32.3406
	7.89	1.21		9.5469
	7.89	1.38		10.8882
	21.72	1.67		36.2724
	21.72	1.77		38.4444
	8.17	1.82		14.8694
	29.35	1.82		53.4170
	28.79	1.74		50.0946
			面積	446.5542
			面積	223.2710

平成 2年 8月 27日 (日加納)

縮尺 1/250

申請人

平成 2年 8月 20日 作製
(職社)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

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 6月 24日

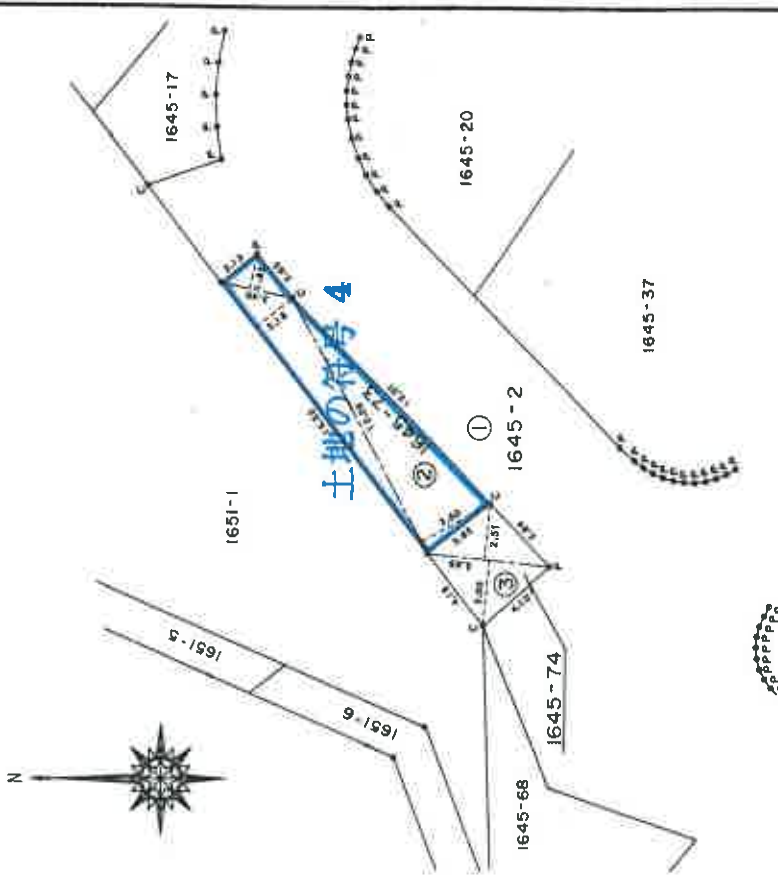
東京支務局中野出張所

登記官

436584

前 1645-2 後 新 1-1 地積測量図

地番 1645-73-2
1645-74
土地の所在 厚木市飯山字登山



地番	② 1645-73	高さ	面積
底辺	13.09	3.60	47.1240
面積	15.52	2.18	33.8336
面積	3.40	1.62	5.5080
面積			86.4656
面積			43.23280
面積			43.23㎡

地番	③ 1645-74	高さ	面積
底辺	5.68	3.00	17.0400
面積	5.68	2.51	14.2568
面積			31.2968
面積			15.64840
面積			15.64㎡

地番	① 1645-2	高さ	面積
底辺			8.00
面積			7.1188
面積			9.11

境界標の種類
c 市コンクリート杭
p 市プレート標

縮尺 1/250

申請人

平成4年10月2日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

4.10.8 (日加納)

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6月24日 東京法務局中野出張所 登記官



間取略図