

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 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 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 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ城 |
| | 地 番 | 428番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ城 |
| | 地 番 | 429番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ城428番地1、429番地2 |
| | 家屋 番号 | 428番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.50平方メートル
2階 124.50平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 3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1～3】

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】

- (1) 101号室及び102号室につき東建ビル管理株式会社が占有している。
同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 103号室につき再転借人株式会社TCSが占有している。
原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 105号室につき転借人株式会社イセトーが占有している。
原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (4) 106号室につき転借人株式会社フォーラムエンジニアリングが占有している。
原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (5) 201号室につき転借人第一貨物株式会社が占有している。
原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (6) 202号室につき転借人Fが占有している。
原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納



付日から6か月間明渡しが猶予される。

(7) 203号室につき転借人Gが占有している。

原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(8) 205号室につき転借人株式会社BREXA Technologyが占有している。

原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(9) 206号室につき転借人株式会社日本デリカサービスが占有している。

原賃借人東建ビル管理株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 厚木市下川入字七ノ城 |
| | 地 番 | 428番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ城 |
| | 地 番 | 429番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ城428番地1、429番地2 |
| | 家屋 番号 | 428番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.50平方メートル
2階 124.50平方メートル |



令和 7年(ケ)第 71号
令和 7年 7月 1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 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 | 厚木市下川入字七ノ域 |
| | 地 番 | 428番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ域 |
| | 地 番 | 429番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ域428番地1、429番地2 |
| | 家屋 番号 | 428番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.50平方メートル
2階 124.50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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1及び2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1及び2) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 { 種類: 構造: 床面積: }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)
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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101 東建ビル管理株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19・9・1 自R7・3・12 至R8・3・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,830円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	転貸可
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102 東建ビル管理株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19・9・1 自R7・3・12 至R8・3・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44,650円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	転貸可
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103 株式会社TCS	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・4・28 自R7・4・28 至R9・4・27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費 月額3,000円 別途駐車場No.5 月額4,400円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105 株式会社イセトー	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・2・1 自R7・2・1 至R9・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 44,000円	別途共益費 月額3,000円 別途駐車場No.2 月額4,400円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106 株式会社フォーラム エンジニアリング	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・9・21 自R6・9・21 至R8・9・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	別途共益費 月額3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201 第一貨物株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・1 自R6・4・1 至R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 48,000円	別途共益費 月額3,000円 別途駐車場No.3 月額4,400円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	転：転借人	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・9 ----- 自R6・4・9 至R8・4・8	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 46,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費 ----- 月額3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・2・28 ----- 自R7・2・28 至R9・2・27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 46,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 46,000円	別途共益費 ----- 月額3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205 ----- 株式会社BREXA Technology	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・5・18 ----- 自R6・5・18 至R8・5・17	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 47,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 47,000円	別途共益費 ----- 月額3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206 ----- 株式会社日本デリカ サービス	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・7・1 ----- 自R7・7・1 至R9・6・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	別途共益費 ----- 月額3,000円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	転：転借人	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件3の建物の各居室の賃貸借契約の内容等の詳細は、管理会社である東建コーポレーション株式会社へ尋ねてください。</p> <p>2 私は物件3の建物の101号室及び102号室の合鍵を持っているので、私がこれらの居室の立入調査においては合鍵で解錠し、立ち会います。</p>
■ 東建コーポレーション株式会社 (管理会社) 社員	<p>1 Aは東建ビル管理株式会社へ物件3の建物を一括して賃貸するとともに管理業務を委託しています。そして東建ビル管理株式会社は当社へ管理業務を再委託しています。</p> <p>2 東建ビル管理株式会社は101号室及び102号室を除く物件3の建物の各居室を、転貸しています。</p> <p>3 東建ビル管理株式会社に代わり当社が、東建ビル管理株式会社が物件3の建物を賃借していることを示す契約書等の書面の一式の写しを提出します。また、東建ビル管理株式会社が物件3の建物を各入居者へ転貸していることを示す契約書等の書面の一式の写しを提出します。</p> <p>4 物件3の建物の各入居者とは、契約期間満了の都度、当社の案内のもとで合意更新手続をしています。ただし、202号室の方とは直近の更新時期に、合意更新の手続ができていないので自動更新の扱いとなります。</p>
■ B (103号室再転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の103号室は、私が勤務する株式会社TCSが、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 103号室の洋室とK間の扉の建付が悪く、開け閉めがしにくいように感じます。</p>
■ C (105号室転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の105号室は、私が勤務する株式会社イセトーが、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 株式会社イセトーは105号室とは別途、駐車場1区画分(土地建物位置関係図における駐車場No.2の部分)を月額4,400円で賃借していますが、同駐車場部分の賃貸借契約書については見当たらず提示することができません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (106号室転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の106号室は、私が勤務する株式会社フォーラムエンジニアリングが、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 106号室のトイレのウォシュレットに不具合があります。</p>
■ E (201号室転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の201号室は、私が勤務する第一貨物株式会社が、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p> <p>3 201号室のシャワーの調子がよくないように感じられます。</p>
■ F (202号室転借人)	<p>1 物件3の建物の202号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p>
■ G (203号室転借人)	<p>1 物件3の建物の203号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p>
■ H (205号室転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の205号室は、私が勤務する株式会社BREXA Technologyが、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p>
■ I (206号室転借人 社員)	<p>1 物件3の建物の206号室は、私が勤務する株式会社日本デリカサービスが、社員である私の社宅として使用しています。</p> <p>2 契約内容の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</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、建物概略間取図及び写真のとおりであり、受命物件の占有者及び占有状況等については前記記載のとおりである。
- 2 東建コーポレーション株式会社からの提出文書等から、物件3の建物に係るAと東建ビル株式会社との間の賃貸借契約の内容につき、下記(1)乃至(4)の経緯が確認できた。これらを総合的に勘案した結果、平成19年9月1日から、物件3の建物の全部につき東建ビル管理株式会社がAから賃借しているものと認められる。
 - (1) 平成13年10月25日付で、亡J（Aの被相続人）と東建コーポレーション株式会社との間で、物件3の建物の賃貸建物経営代行契約（以下「家賃保証契約」という。）を締結していた。家賃保証契約は東建コーポレーション株式会社が物件3の建物の賃貸管理業務や家賃保証業務を行うことを要旨とするものであり、あくまでJが物件3の建物の各居室を各入居者に対し直接賃貸をしていた。
 - (2) 保険業法の改正により、家賃保証契約に定める「家賃保証」が保険業法に規定される「保険」の対象となり、金融庁からの指導で、東建コーポレーション株式会社は家賃保証契約での家賃保証業務の継続が困難となった。
 - (3) 上記(2)の対応策として、Jと東建コーポレーション株式会社と東建ビル管理株式会社の三者間で、平成19年6月11日付で家賃保証契約をサブリース方式に変更する契約（以下「サブリース契約」という。）を締結した。サブリース契約とは、平成19年9月1日を効力発生日の始期として、Jが東建ビル管理株式会社に物件3の建物を一括して賃貸し、東建ビル管理株式会社が各入居者に転貸をし、Jは東建ビル管理株式会社から一括家賃（転貸賃料から、家賃保証契約に定められている保障費・管理費相当額を差し引いた額）を受領することを要旨とするものである。なお、サブリース契約には、東建ビル管理株式会社が転貸をできていない居室部分についても、「空室家賃」と呼ばれる賃料相当額を東建ビル管理株式会社がJへ支払うことが定められている。
 - (4) 平成30年2月5日にJが亡くなりAが上記賃貸権を相続した。
- 3 東建ビル管理株式会社が物件3の建物の全部をAから賃借したうえで、101号室及び102号室を除く物件3の建物の各居室を転貸していることが認められる。ただし、103号室転借人である株式会社JPMCエージェンシーは、103号室を株式会社TCSへさらに転貸しているため、103号室を実際に占有しているのは株式会社TCSである。
- 4 物件3の建物の101号室及び102号室には誰も住んでおらず、Aが合鍵を管理している状態ではあるが、東建ビル管理株式会社がサブリース契約に基づき101号室及び102号室の賃料相当額（上記「空室家賃」）をAへ支払っていることを鑑みて、東建ビル管理株式会社が101号室及び102号室を賃借権に基づき実際に占有しているものと認めた。101号室及び102号室に係る賃貸借契約の賃料の金額は、東建コーポレーション株式会社の提出文書「オーナー賃料（家賃・駐車場料金）送金状況報告書（対象期間 2025（令和7年）年9月分）」に記載されている101号室及び102号室に係る「空室家賃」の金額に基づき認めた。また101号室及び102号室に係る賃貸借契約の現在の契約期間については、東建コーポレーション株式会社の提出文書「自動更新のお知らせ」によれば令和7年3月12日から令和8年3月11日までとのことであるが、家賃保証契約及びサブリース契約の契約書上に自動更新の条件を示す記載がないため、「自動更新のお知らせ」と記載はされているものの、実際には自動更新ではなく法定更新が行われているものと思料される。
- 5 本件土地の北東側で接する道路は市道である。

(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7月3日 (木) 10:45 — 11:48	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和7年7月4日 (金)	執行官室 (郵送)	東建コーポレーション株式会社へ照会書送付(10月7日回答書受領)
令和7年7月4日 (金) 12:35 — 13:06	当職携帯電話	東建コーポレーション株式会社(管理会社)社員から電話聴取
令和7年7月9日 (水) 15:05 — 15:13	目的物件所在地	全室に照会書投函
令和7年7月26日 (土) 9:55 — 12:14	目的物件所在地	101号室, 102号室, 103号室, 105号室, 202号室, 203号室, 205号室, 206号室へ立入調査・各室占有者らと面談(評価人同行)
令和7年8月8日 (金)	執行官室 (郵送)	株式会社JPMCエージェンシー(103号室転借人)へ照会書送付(8月22日回答書受領)
令和7年8月23日 (土) 10:30 — 11:45	目的物件所在地	106号室, 201号室へ立入調査・各室占有者と面談(評価人同行)
令和7年8月26日 (火) 15:42 — 15:52	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) 商業登記事項証明書受領
令和7年9月1日 (月) 16:32 — 16:42	横浜地方法務局 西湘二宮支局	商業登記事項証明書受領
(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。		

(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

イ 422-7
ロ 419-4
ハ 420-4
ニ 道
ホ 432-2
ヘ 432-1



(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	所在	厚木市下川入字七ノ域		地番	428番1	
出 方 尺	1/600	地区 区分		分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日	大正13年3月	種類	自主地台借附属地番			
		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。

令和7年4月7日
横浜地方法務局厚木支局
登記官

地図整理番号：M20710
(1/1)

(9 枚目)



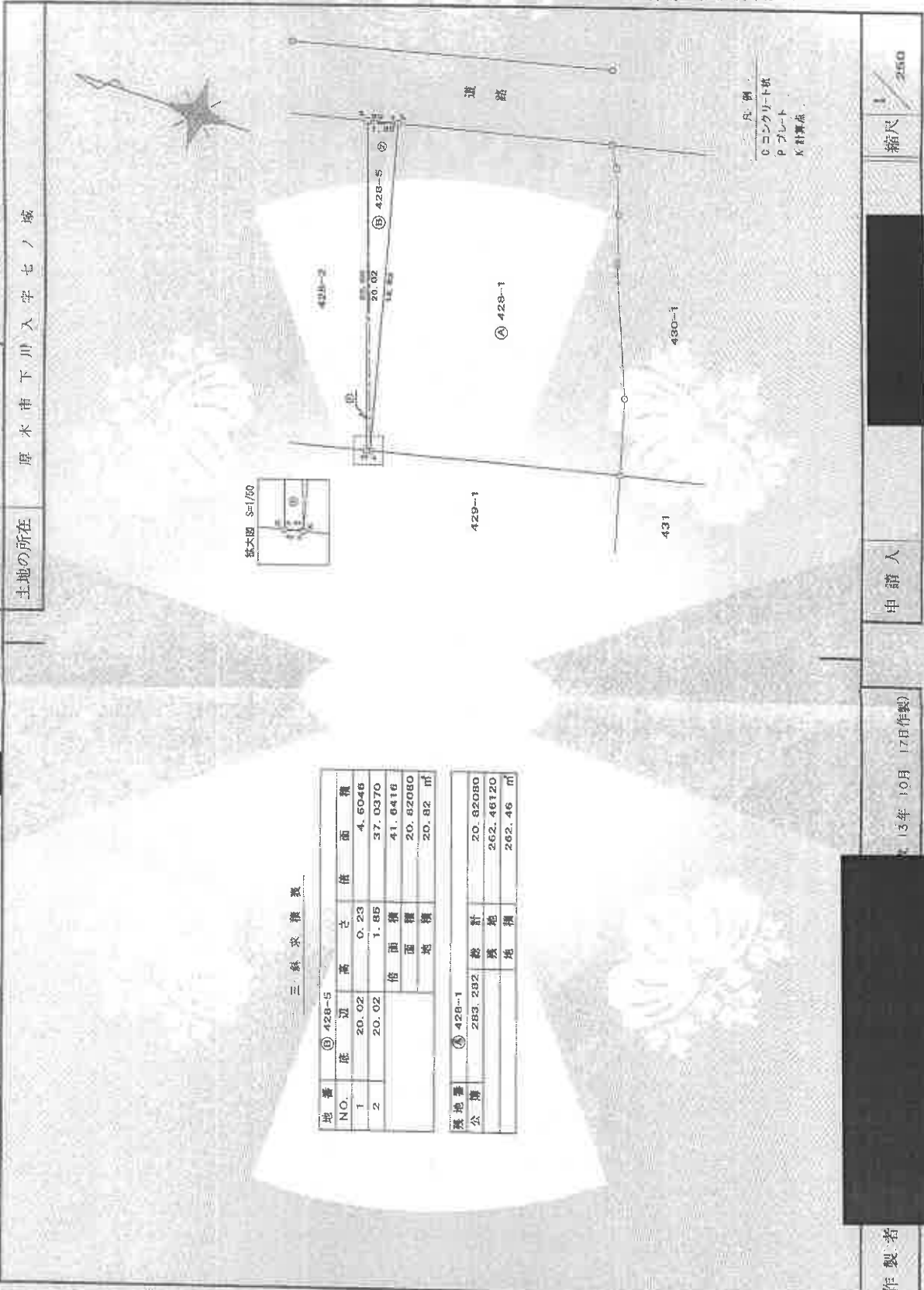
登記年月日：平成13年10月19日

511410

前地番 428-1.-5

地積測量図

土地の所在 厚木市下川入字セノ城



三級水準測量

地番	① 428-5	辺	高さ	倍	面積
NO.	20.02	0.23			4.6048
1	20.02	1.85			37.0370
2			倍	面積	41.6416
			面積	地積	20.82080
					20.82 m ²

簿地番	④ 428-1	計
公簿	263.282	設
		地積
		262.46 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成13年10月17日製図

縮尺 1/50

申請人

13年10月17日作製

作製者

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年4月7日 横浜地方支務局厚木支局 登記官

登記官

(10枚目)

登記年月日 平成13年10月19日

511411

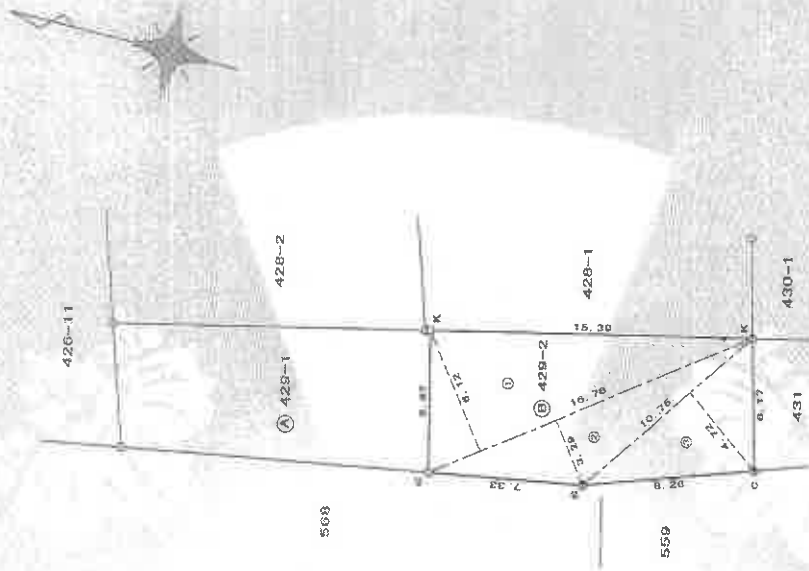
前号より 後新同一新

地積測量図

地番 429-1.-2
土地の所在 厚木市下川入字七ノ成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成13年10月19日登記



凡例
 C コンクリート杭
 P プレート
 K 鉄線

三斜求積法

地番	底辺	高さ	倍面積
⑤ 429-2			
1	16.78	6.12	102.8336
2	16.78	3.29	55.2062
3	10.75	4.72	50.7400
		倍面積	208.8398
		面積	104.31990
		地積	104.31 m ²

地番	公積	総計
④ 429-1	168.00	104.31990
		33.68010
		63.68 m ²

縮尺 1/250

申請人

13年 10月 17日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年4月7日 横浜地方支務局厚木支局

登記官

(// 枚目)

地図管理番号: H20711

登録年月日：平成14年3月11日

350999

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 428-1

建物の所在 厚木市下川入字七ノ城 428番地1、429番地2

1階～2階 各階同型

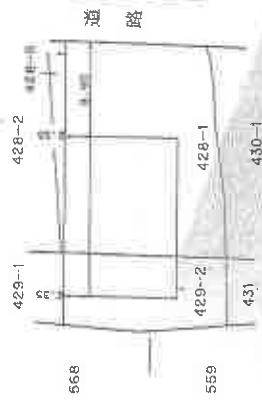


求 積 表

8,3000 x 15,0000 = 124,50000000

床面積 124,50000000

124,50 ㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十四年 参月 参日 登録

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/400

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4月7日 横浜地方支庁厚木支局

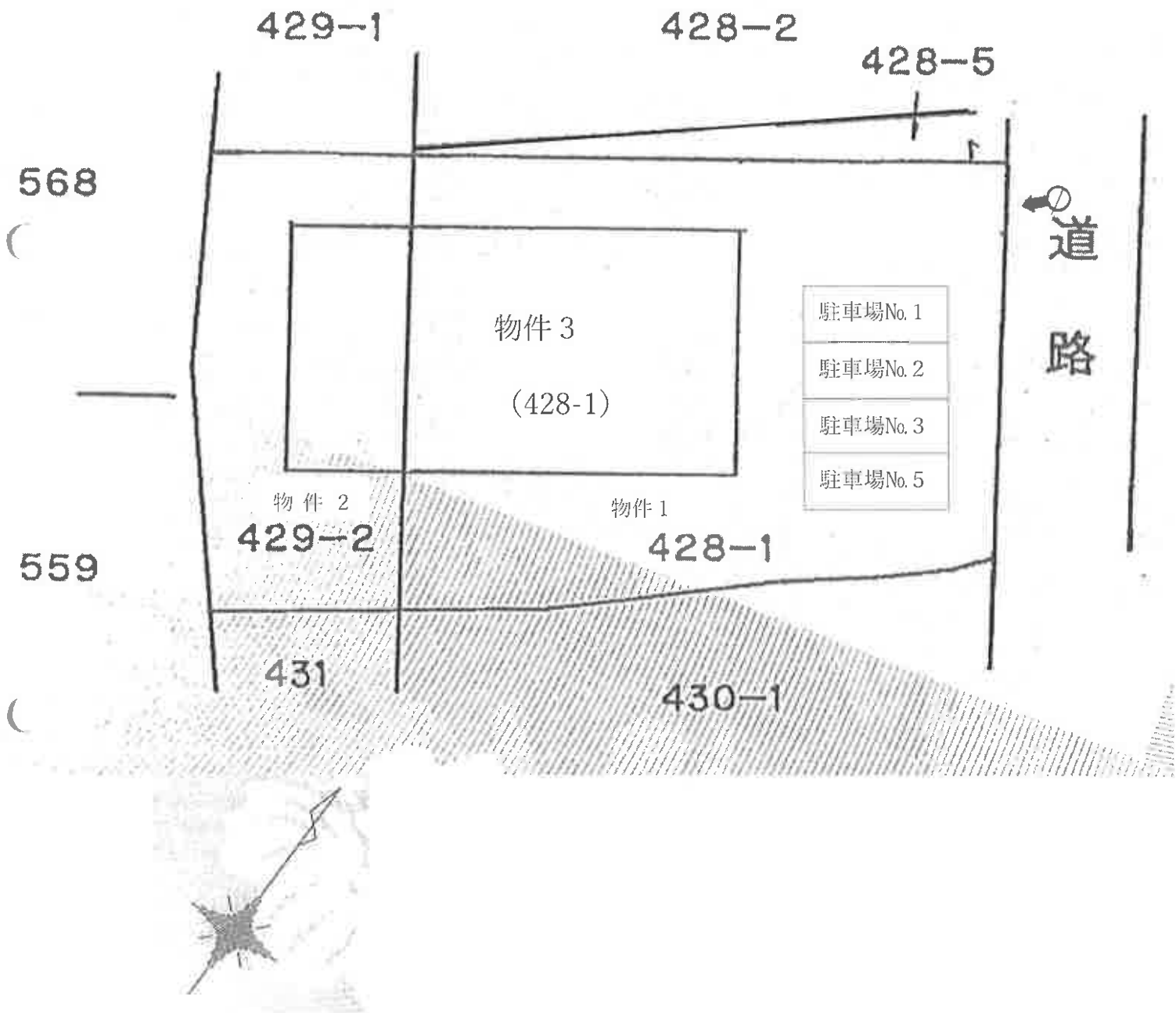
登記官

(12枚目)

地図整理番号：M20712

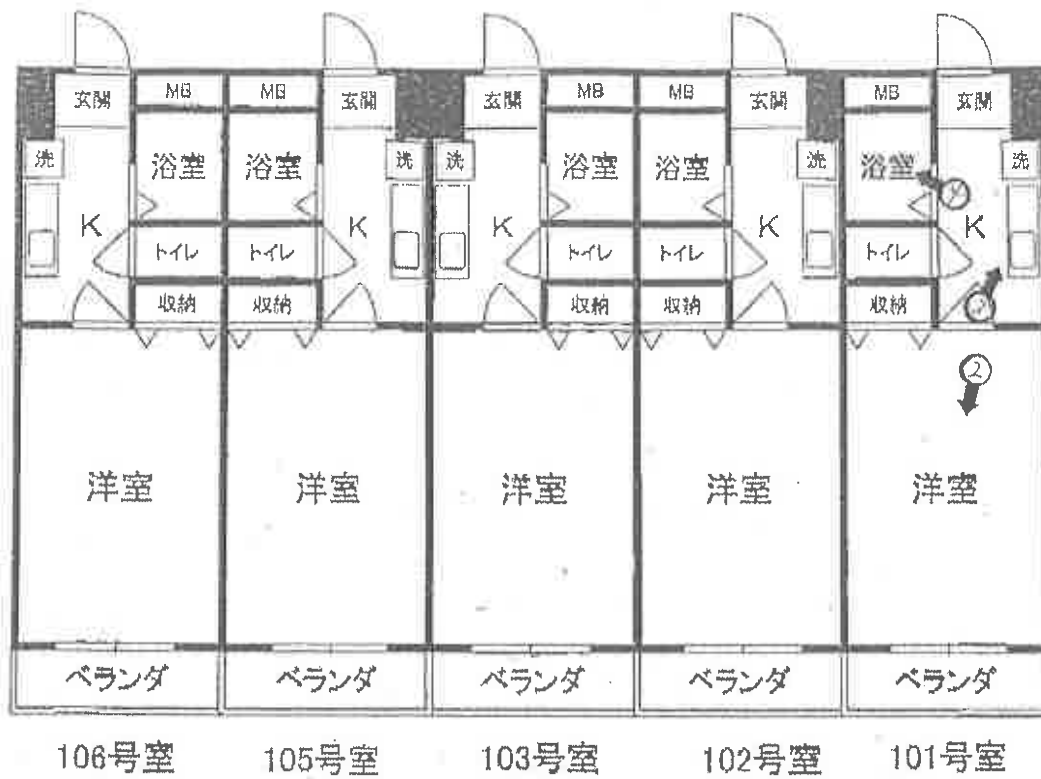
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

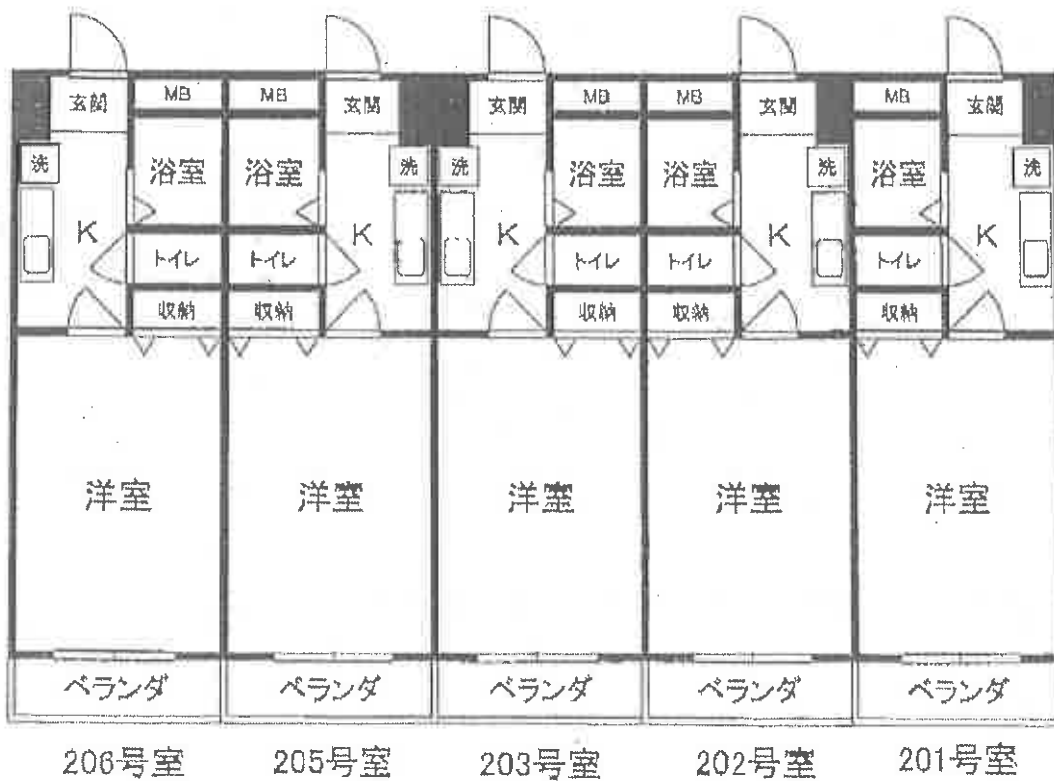


建物概略間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

(14 枚目)

①物件3の建物の外観



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 71 号
令和 7 年 7 月 26 日外 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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29,650,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金4,270,000円
物 件 2（土地）	金1,690,000円
物 件 3（建物）	金23,690,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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		
3		(建物名) ROSWELLシブヤ
特 記 事 項		
特になし		

* 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 | 厚木市下川入字七ノ域 |
| | 地 番 | 428番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ域 |
| | 地 番 | 429番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市下川入字七ノ域428番地1、429番地2 |
| | 家屋 番号 | 428番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.50平方メートル
2階 124.50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・2一体地）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね北方約7.3km（道路距離）、バス停留所「中荻原」から徒歩約7分程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか、アパート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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	景観計画区域（市全域） 宅地造成等工事規制区域（市全域） 土砂災害警戒区域（急傾斜） 埋蔵文化財包蔵地（No.168）に該当
画地条件	規模	366.77㎡
	形状	長方形地
	間口・奥行	間口約15m程度 奥行約25m程度
	地勢	ほぼ平坦であるが、西側隣接地より、かなり高い位置にある。
接面道路の状況	北東側幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、約15m程度等高に接面。	
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	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス）
	下水道	あり

特 記 事 項	<p>◇ 物件2の地目は宅地であるが、厚木市農業政策課によると地域森林計画対象民有林と認識している、とのことである。そのため所有者が変更となる場合、新たに建築行為等で伐採が必要となる場合は厚木市への事前申請が必要となるため注意を要する。</p> <p>◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。</p>
---------	---

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	平成14年2月16日（登記記載）
	経 過 年 数	約24年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	16年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等 ほか
	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 そ の 他	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ほか -
床面積（現況）	1階：124.50㎡、2階：124.50㎡ 延床面積：249.00㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	1K×10（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	普通	
建物の利用状況	<p>令和7年7月26日：内部立入調査（101号室、102号室、103号室、105号室、202号室、203号室、205号室、206号室）</p> <p>令和7年8月23日：内部立入調査（106号室、201号室）</p> <p>調査時点において、合計10戸の共同住宅として賃貸に供されている。建物の占有状況等は次ページ【建物の占有者等の状況一覧】のとおり。</p>	
特 記 事 項	<p>◇ 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。</p> <p>◇ 複数の部屋での聴取及び簡易な計測を行ったが、顕著な傾斜は認められなかった。</p>	

【建物の占有者等の状況一覧】（詳しくは現況調査報告書を参照されたい）

部屋 番号	賃貸人 (転貸人)	賃借人 (転借人) 103号室を除く	(占有開始時期) 契約期間	月額賃料 (転貸月額 賃料)	敷金等 (転借敷金)
101 号室	所有者	東建ビル管理 株式会社	(H19.9.1) R7.3.12～R8.3.11	48,830円	なし
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権である。 ・維持管理状態は普通である。 ・転貸可。 				
102 号室	所有者	東建ビル 管理株式会社	(H19.9.1) R7.3.12～R8.3.11	44,650円	なし
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権である。 ・維持管理状態は普通である。 ・転貸可。 				
103 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社	(H19.9.1) R7.3.12～R8.3.11	42,750円	なし
		((株式会社TCS))	(R7.4.28) R7.4.28～R9.4.27	(47,000円)	なし
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転々借権である。転借人である株式会社JPMCエージェンシーが転々貸人として株式会社TCSに転々貸している。現在は社宅として使用している社員Bが占有している。なお、転借人から転貸人へ45,000円の敷金の支払いをしているが、株式会社TCSからの敷金支払いはない。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円、駐車場月額4,400円の支払いあり。 ・洋室とK間の扉の建付が悪く、開け閉めがしにくいように感じられる。 					
105 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社	(H19.9.1) R7.3.12～R8.3.11	41,800円	なし
		(株式会社イ セトー)	(H27.2.1) R7.2.1～R9.1.31	(44,000円)	(44,000円)
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が社宅として使用し、社員Cが居宅として占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円、駐車場月額4,400円の支払いあり。 ・維持管理状態は普通である。 					

106 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (株式会社フォ ーラムエンジ ニアリング)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (R6.9.21) R6.9.21~R8.9.20	47,500円 (50,000円)	なし (50,000円)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が社宅として使用し、社員Dが居宅として占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円の支払いあり。 ・シャワートイレに不具合がある。 				
201 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (第一貨物株 式会社)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (R6.4.1) R6.4.1~R8.3.31	45,600円 (48,000円)	なし (48,000円)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が社宅として使用し、社員Eが居宅として占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円、駐車場月額4,400円の支払いあり。 ・浴室のシャワーの調子がよくないように感じられる。 				
202 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (F)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (H30.4.9) R6.4.9~R8.4.8	43,700円 (46,000円)	なし (なし)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が居宅として使用し占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円の支払いあり。 ・維持管理状態は普通である。 				
203 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (G)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (H29.2.28) R7.2.28~R9.2.27	43,700円 (46,000円)	なし (46,000円)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が居宅として使用し占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円の支払いあり。 ・維持管理状態は普通である。 				

205 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (株式会社 BREXA Technology)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (R6.5.18) R6.5.18~R8.5.17	44,650円 (47,000円)	なし (47,000円)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が社宅として使用し、社員Hが居宅として占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円の支払いあり。 ・維持管理状態は普通である。 				
206 号室	所有者 (東建ビル 管理株式会 社)	東建ビル管理 株式会社 (株式会社 日本デリカサ ービス)	(H19.9.1) R7.3.12~R8.3.11 (R5.7.1) R7.7.1~R9.6.30	47,500円 (50,000円)	なし (50,000円)
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権である。 ・現占有者が社宅として使用し、社員Iが居宅として占有している。 ・賃料のほか別途共益費月額3,000円の支払いあり。 ・維持管理状態は普通である。 				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1・2一体地（土地）

物件1・2は、物件3（建物）の敷地であることから、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	81,600	90	73,400	×262.46	×0.9	= 17,340,000
		100				
2	81,600	90	73,400	×104.31	×0.9	= 6,890,000
		100				
1・2一体地合計						24,230,000

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・29

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 80,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 81,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、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：規模がやや大きいこと、「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3（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)
3	200,000	× 249.00	× 0.36	= 17,930,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.10) = 0.36$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	17,340,000	×	0.65	法定地上権 = 11,270,000
2	6,890,000	×	0.65	法定地上権 = 4,480,000
合 計				= 15,750,000

(注)土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	評 価 額 (円)	価格構成比
1	17,340,000	- 11,270,000	= 6,070,000	14.4%
2	6,890,000	- 4,480,000	= 2,410,000	5.7%
3	17,930,000	+ 15,750,000	= 33,680,000	79.9%
積算価格 (合計)			42,160,000	(=) 100%

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
5,408,000	$\times (1 - 0.213)$	$= 4,256,096$	$\div 10.0\%$	$= 42,560,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、売却対象物件の建築後の経過年数及び想定要素を含むが現に賃貸に供されていること等を総合的に考慮して、積算価格と収益価格を関連づけ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。

$$(42,160,000 \times 0.5 + 42,560,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計 価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市 場修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	42,360,000	14.4%	×1.0	×0.7		= 4,270,000
2		5.7%	×1.0	×0.7		= 1,690,000
3		79.9%	×1.0	×0.7		= 23,690,000
						29,650,000

市場性修正：なし

競売市場修正：-30%と判定した。

占有減価等：占有の状態等を考慮して占有減価は行わなかった。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示地：厚木－29

所 在：厚木市下川入字五ノ域 264 番 7

価 格：80,000 円／m²

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 7.9 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：127 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側 6.0m 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：中小規模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 12,769,991 円

物件 2 5,075,203 円

物件 3 14,666,428 円

第7 附属資料の表示

位置図

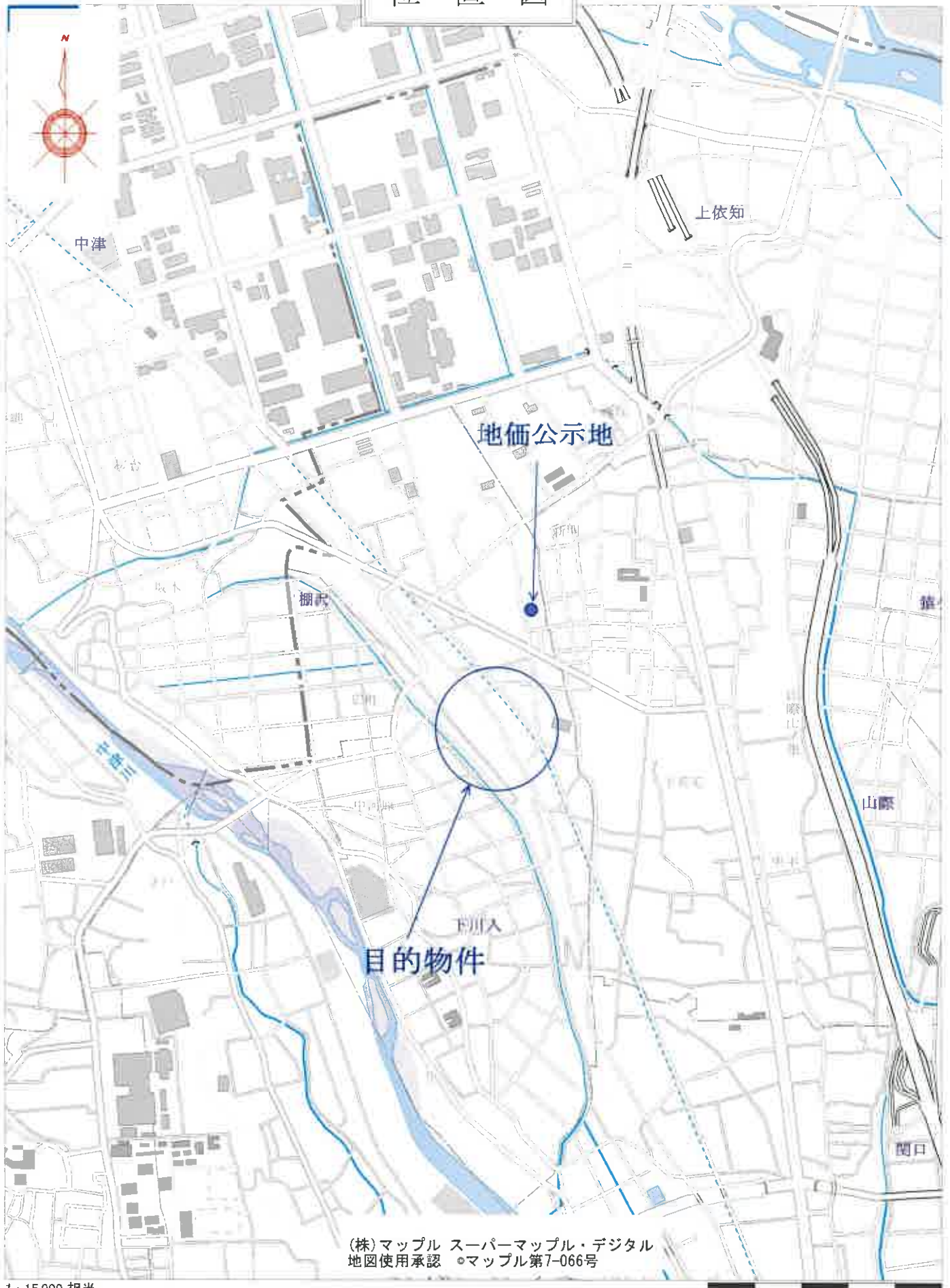
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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

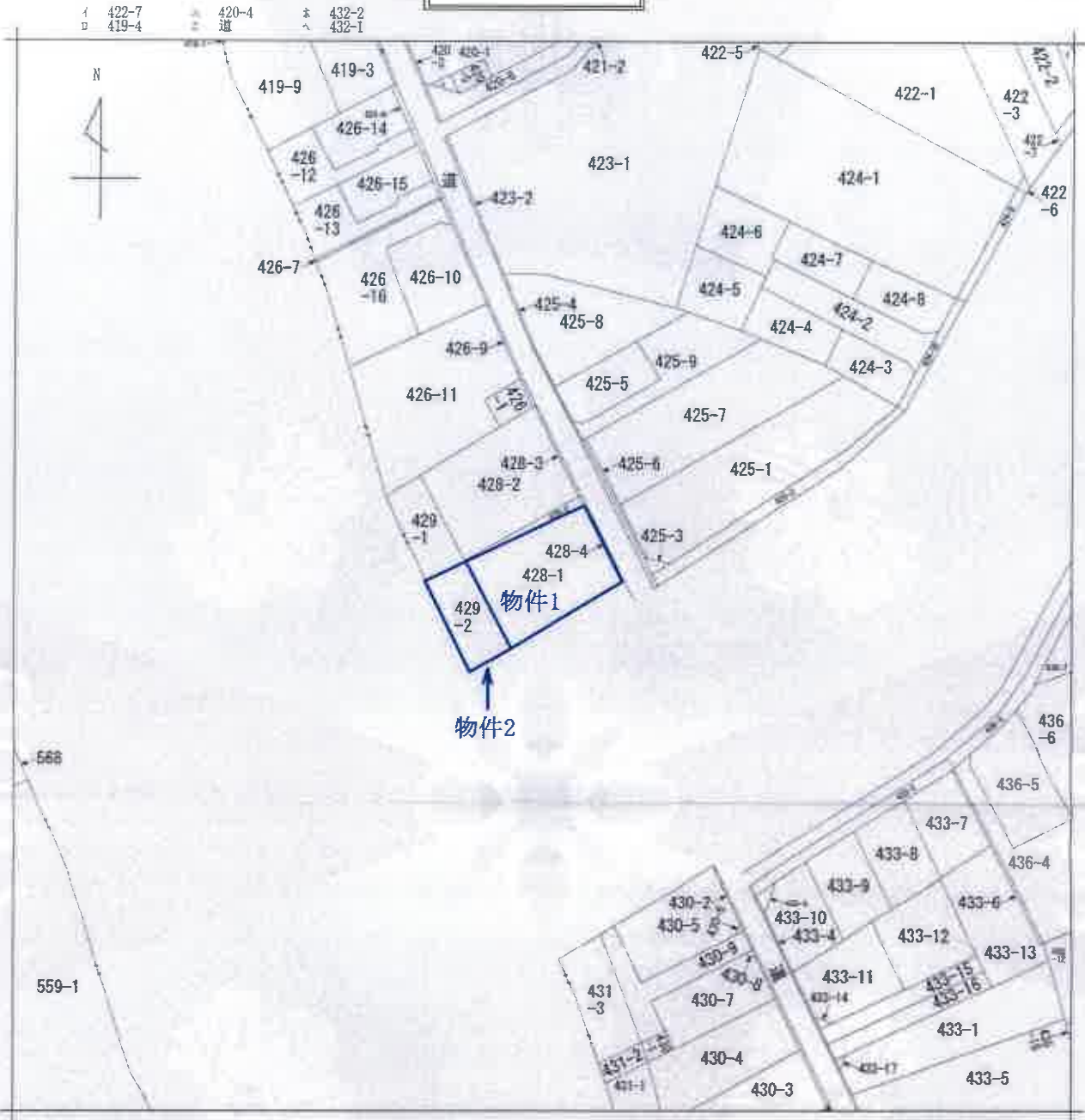
位置図



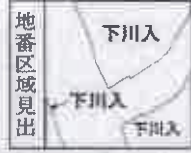
1 : 15,000 相当

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。



請求部	所在	厚木市下川入字七ノ城		地番	428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。

令和7年4月7日
 横浜地方務局厚木支局
 登記官

地図整理番号：M20710
 (1/1)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

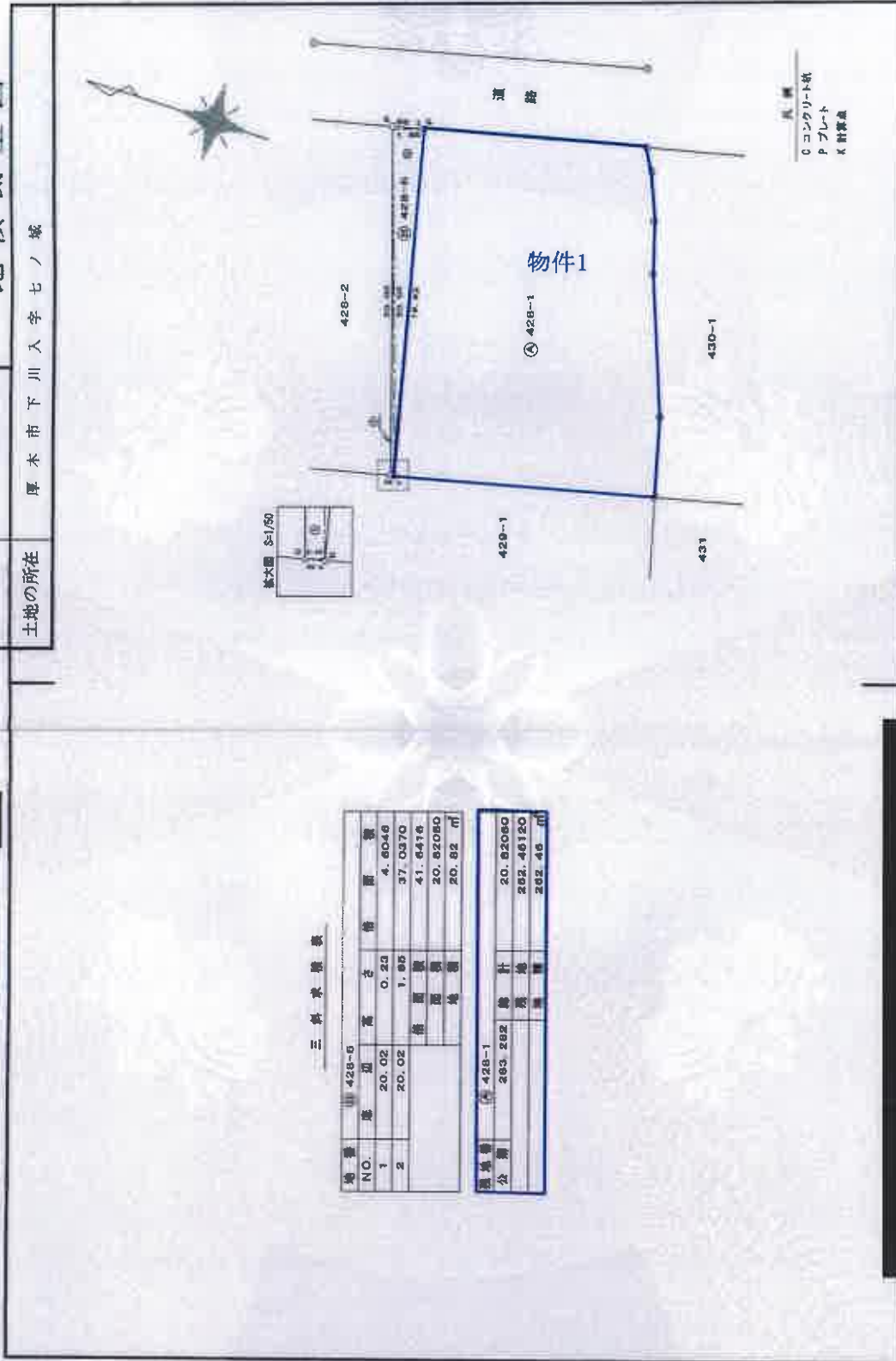
登記年月日：平成13年10月19日

511410

前地番 428-1-5

土地の所在 厚木市下川入字七ノ城

地積測量図



三斜求積表

地番 428-6			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	20.02	0.23	4.6046
2	20.02	1.95	37.0370
		積算面積	41.6416
		総面積	20.92080
		地積	20.92 m ²

地番 428-1			
公積	面積	積算	地積
	283.282		20.92080
			262.36120
			262.46 m ²

凡例
 O コンクリート杭
 P プレート
 K 測量員

縮尺 1/250

申請人

作製者

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4月7日

横浜地方支庁厚木支局

登記官

地図管理番号：M20713

登記年月日：平成13年10月19日

511411

前々号 後・新同一・新

地番 429-1.-2

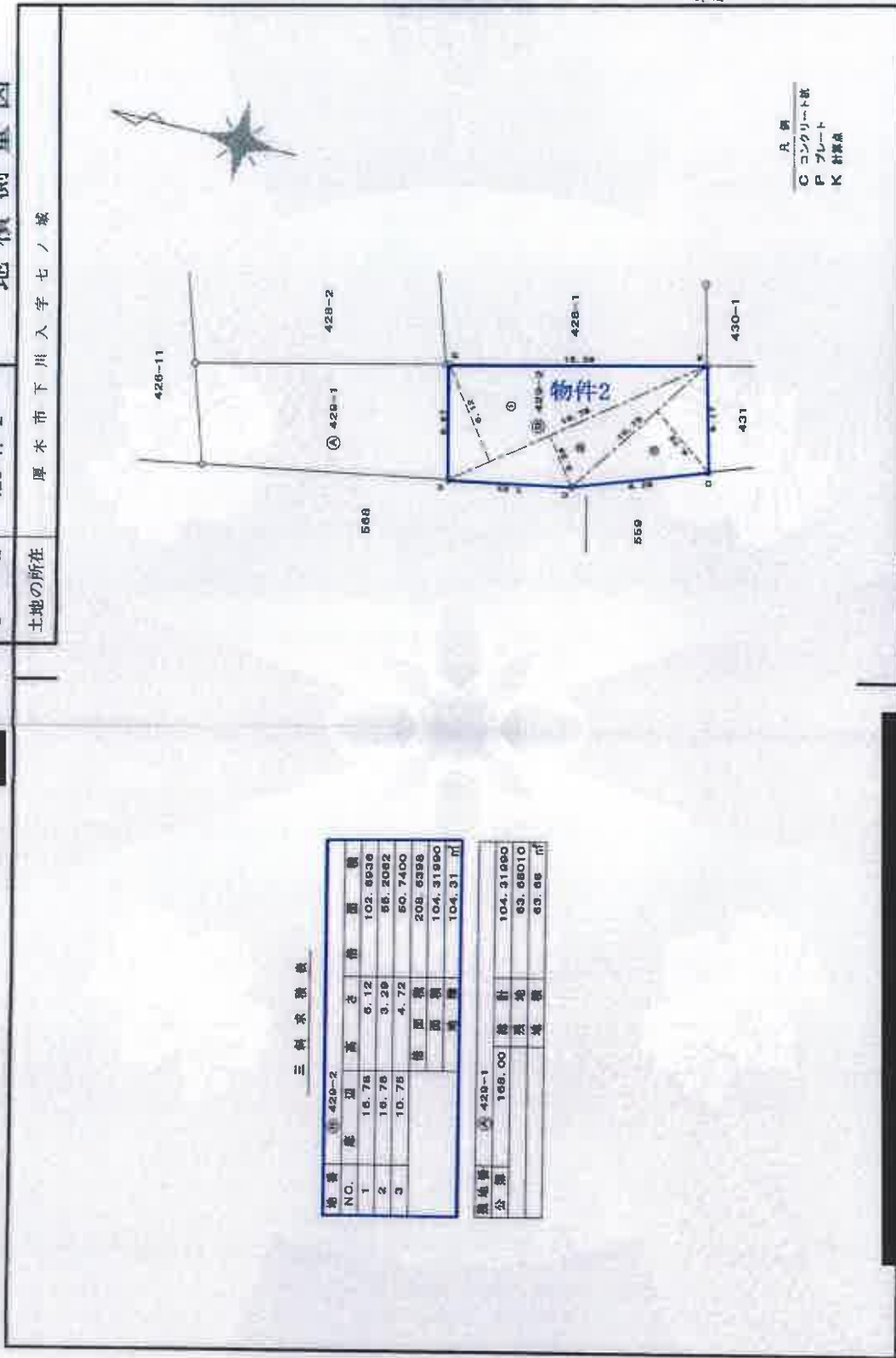
土地の所在 厚木市下川入字七ノ城

地積測量図

三斜求積表

NO.	長さ	高さ	積	面積
1	16.78	6.12	102.8636	
2	16.78	3.29	55.2082	
3	10.78	4.72	50.7400	
積面積			208.8118	
面積			104.3190	

測量番号	積	積計
429-1	168.00	104.3190
分票		83.85010
		83.85 m ²



尺例
 C コンクリート杭
 P プレート
 K 針探線

縮尺 1/250

申請人

作製者

平成13年10月19日登記

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4月7日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

地図整理番号：M20711

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14年3月1日

350999

各階平面図

建物各階平面図

428-1

家屋番号

建物の所在
厚木市下川入字七ノ城428番地1、429番地2

1階～2階 各階同型

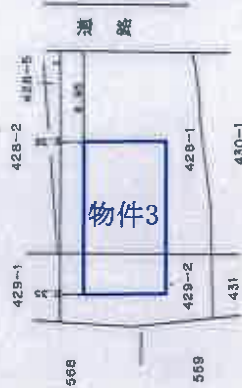


水 張 数

8.3000 x 15.0000 = 124.50000000

124.50000000

床面積 124.50 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成十四年三月一日 登記

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4月7日 横浜地方支庁厚木支局 登記官

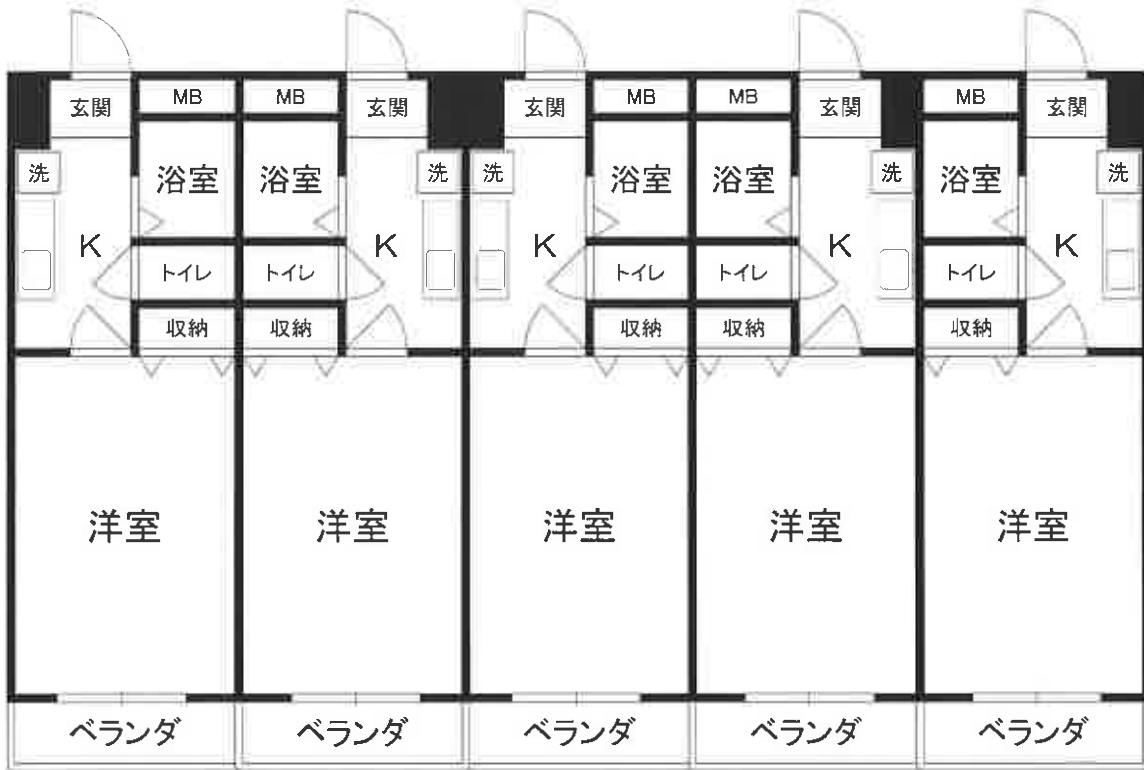
登記官

地図整理番号：M20712

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

1階



106号室

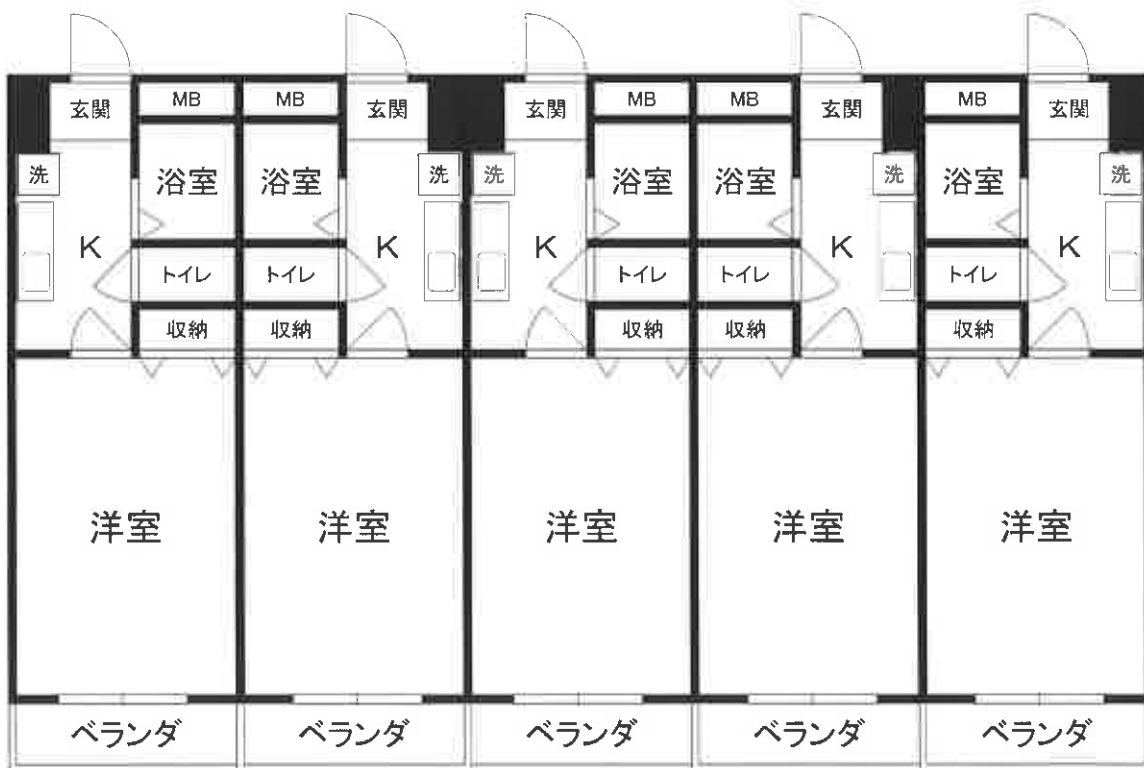
105号室

103号室

102号室

101号室

2階



206号室

205号室

203号室

202号室

201号室