

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月10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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間(ただし、午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。





物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番7<br>宅地<br>568.14平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番8<br>宅地<br>912.22平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番9<br>宅地<br>311.54平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番10<br>宅地<br>368.62平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番13<br>宅地<br>4.08平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地8、9番地7

家屋 番号 9番8

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 426.11平方メートル  
2階 426.11平方メートル  
3階 426.11平方メートル

7 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地10、9番地9

家屋 番号 9番10

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 188.08平方メートル  
2階 188.08平方メートル  
3階 188.08平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月 1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1～7】

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6, 7】

別紙賃借権目録記載のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

(1) 102号室は間の工房有限会社が、106号室はEが、107号室はFが、それぞれ占有している。各人の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 別紙賃借権目録及び上記(1)記載の部分を除き、本件所有者が占有している。

【物件番号7】

(1) 111号室はUが、311号室はBBが、312号室はCCが、それぞれ占有している。各人の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 別紙賃借権目録及び上記(1)記載の部分を除き、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。



\*11\*

物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番7<br>宅地<br>568.14平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番8<br>宅地<br>912.22平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番9<br>宅地<br>311.54平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番10<br>宅地<br>368.62平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番13<br>宅地<br>4.08平方メートル   |



物 件 目 録

- 6 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地8、9番地7
- 家屋 番号 9番8
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 426.11平方メートル  
2階 426.11平方メートル  
3階 426.11平方メートル
- 7 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地10、9番地9
- 家屋 番号 9番10
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 188.08平方メートル  
2階 188.08平方メートル  
3階 188.08平方メートル



(別紙)

賃借権目録

【物件番号6】

1 範囲 101号室  
賃借人 A  
期限 令和9年2月28日  
賃料 月額5万7000円  
敷金 5万7000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

2 範囲 103号室  
賃借人 B  
期限 令和8年6月13日  
賃料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

3 範囲 105号室  
賃借人 C  
期限 令和9年5月16日  
賃料 月額6万円  
敷金 5万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 範囲 108号室  
賃借人 G  
期限 令和8年3月31日  
賃料 月額6万8000円。ただし、駐車場代1台分を含む。  
敷金 19万5000円



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

- 5 範囲 201号室  
賃借人 H  
期限 定めなし  
賃料 月額7万3000円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 21万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

- 6 範囲 202号室  
賃借人 I  
期限 令和9年4月10日  
賃料 月額7万1000円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 14万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

- 7 範囲 203号室  
賃借人 J  
期限 令和8年6月30日  
賃料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 14万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

- 8 範囲 205号室  
賃借人 K  
期限 定めなし  
賃料 月額5万6000円  
敷金 11万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

- 9 範囲 206号室



賃借人 M  
期 限 令和9年9月30日  
賃 料 月額6万1000円  
敷 金 11万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

10 範 囲 207号室  
賃借人 N  
期 限 令和9年4月30日  
賃 料 月額6万1000円  
敷 金 5万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

11 範 囲 301号室  
賃借人 O  
期 限 定めなし  
賃 料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷 金 14万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

12 範 囲 302号室  
賃借人 P  
期 限 令和8年11月29日  
賃 料 月額5万7000円  
敷 金 5万7000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

13 範 囲 303号室  
賃借人 Q  
期 限 令和8年6月19日



賃料 月額6万5000円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 13万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

14 範囲 306号室  
賃借人 R  
期限 令和9年6月12日  
賃料 月額6万円  
敷金 5万7000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

15 範囲 307号室  
賃借人 S  
期限 令和8年5月31日  
賃料 月額5万7000円  
敷金 11万4000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

16 範囲 308号室  
賃借人 T  
期限 定めなし  
賃料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷金 25万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号7】

17 範囲 112号室  
賃借人 V  
期限 令和8年4月30日  
賃料 月額5万5000円



敷 金 11万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

18 範 囲 113号室  
賃 借 人 W  
期 限 令和9年4月21日  
賃 料 月額6万円  
敷 金 11万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

19 範 囲 211号室  
賃 借 人 Y  
期 限 令和9年4月30日  
賃 料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷 金 15万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

20 範 囲 212号室  
賃 借 人 Z  
期 限 定めなし  
賃 料 月額7万1000円  
敷 金 29万4000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

21 範 囲 313号室  
賃 借 人 DD  
期 限 令和9年3月31日  
賃 料 月額7万円。ただし、駐車場代を含む。  
敷 金 14万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



令和7年(ケ)第98号  
令和7年8月 1日受理  
令和8年2月10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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番7<br>宅地<br>568.14平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番8<br>宅地<br>912.22平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番9<br>宅地<br>311.54平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番10<br>宅地<br>368.62平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番13<br>宅地<br>4.08平方メートル   |

## 物 件 目 録

- 6 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地8、9番地7
- 家屋 番号 9番8
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 426.11平方メートル  
2階 426.11平方メートル  
3階 426.11平方メートル
- 7 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地10、9番地9
- 家屋 番号 9番10
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 188.08平方メートル  
2階 188.08平方メートル  
3階 188.08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乃至5
現況地目	■宅地(物件1乃至5) □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6、7
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 共同住宅 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

(占有関係用〈多占〉)

## 占有者及び占有権原(その1)

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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・3・1 自令7・3・1 至令9・2・28	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 57,000円 ■敷□保 57,000円	駐車場代月額5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 間の工房有限会社	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・3・1 自令6・3・1 至令8・2・28	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 60,000円 ■敷□保 60,000円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平12年6月頃 自令6・6・14 至令8・6・13	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 70,000円 □敷□保 円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・5・17 自令7・5・17 至令9・5・16	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 60,000円 ■敷□保 55,000円	駐車場代月額5,000円 最初の賃借人はD
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・4・26 自令7・4・26 至令9・4・25	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 60,000円 ■敷□保 60,000円	駐車場代月額5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・4・29 自令7・4・29 至令9・4・28	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 60,000円 ■敷□保 55,000円	駐車場代月額5,000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	他: その他の者	
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

(占有関係用〈多占〉)

### 占有者及び占有権原(その2)

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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平14・4・1 自令6・4・1 至令8・3・31	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 68,000円 ■敷□保 195,000円	賃料は駐車場代1台分 込み 駐車場代2台目月額 3,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平23年12月頃 自令7・12・1 期間定めなし	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 73,000円 ■敷□保 210,000円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平21年4月頃 自令7・4・11 至令9・4・10	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 71,000円 ■敷□保 140,000円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平22・7・1 自令6・7・1 至令8・6・30	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 70,000円 ■敷□保 140,000円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・5・1 自令7・5・1 期間定めなし	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 56,000円 ■敷□保 112,000円	駐車場代月額9,500 円 最初の賃借時の氏は L
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・10・1 自令7・10・1 至令9・9・30	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 61,000円 ■敷□保 112,000円	駐車場代月額5,000 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 他：その他の者  
 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(その3)								
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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室 ----- N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・5・1 ----- 自令7・5・1 至令9・4・30	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 61,000円 ----- ■敷□保 ----- 56,000円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	□月□年 ----- 円 ----- □敷□保 ----- 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平18・1・1 ----- 自令8・1・1 期間定めなし	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 70,000円 ----- ■敷□保 ----- 146,000円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・11・30 ----- 自令6・11・30 至令8・11・29	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 57,000円 ----- ■敷□保 ----- 57,000円	駐車場代月額5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- Q	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平28年6月頃 ----- 自令6・6・20 至令8・6・19	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 65,000円 ----- ■敷□保 ----- 130,000円	賃料は駐車場代込み
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	□月□年 ----- 円 ----- □敷□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：借借人	他：その他の者	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(その4)

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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 R	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・6・13 自令7・6・13 至令9・6・12	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月□年 60,000円 敷□保 57,000円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307号室 S	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・6・1 自令6・6・1 至令8・5・31	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月□年 57,000円 敷□保 114,000円	駐車場代月額5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 308号室 T	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・11・1 自令7・11・1 期間定めなし	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	月□年 70,000円 敷□保 255,000円	賃料は駐車場代込み
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 111号室 U	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・9・1 自令7・9・1 至令9・8・31	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月□年 60,000円 敷□保 114,000円	駐車場代月額10,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 112号室 V	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・5・1 自令6・5・1 至令8・4・30	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月□年 55,000円 敷□保 110,000円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 113号室 W	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・22 自令7・4・22 至令9・4・21	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月□年 60,000円 敷□保 110,000円	駐車場代月額5,000円 最初の賃借人はX

※ 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 他: その他の者  
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(その5)								
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
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 211号室 Y	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平13年5月頃 自令7・5・1 至令9・4・30	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 70,000円 ■敷□保 156,000円	賃料は駐車場代込み
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 212号室 Z	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平30・1・1 自令8・1・1 期間定めなし	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 71,000円 ■敷□保 294,000円	駐車場代月額5,000円 最初の賃借人はA A
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 213号室 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	□月□年 円 □敷□保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 311号室 B B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・9・12 自令6・9・12 至令8・9・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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 62,000円 ■敷□保 124,000円	駐車場代月額5,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 312号室 C C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・2・23 自令6・2・23 至令8・2・22	<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"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 60,000円 ■敷□保 120,000円	駐車場代月額5,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 313号室 D D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平10年頃 自令7・4・1 至令9・3・31	<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"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 70,000円 ■敷□保 140,000円	賃料は駐車場代込み

※ 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	他：その他の者	
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(その1)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件管理会社担当者	1 当社が本物件の管理をしている。賃貸借契約書写しは、当社が提供する。 2 当社から賃借人らに本件の説明をしたいので、執行官から通知を入れるのは待ってほしい。  (令和7年8月14日電話で聴取)
■ 本物件管理会社担当者	1 裁判所へ送付した賃貸借契約書について、一番古いものに「更新」との表示のある部屋があるが、それが当社で管理している一番古い契約書である。 2 従前別の会社が本物件を管理していたが、裁判所へ送付したものよりも古い契約書は引き継がれなかった。契約書の表示以前からの賃借人が何人いる。当社にもそれら賃借人からの口頭での情報しかない。 3 賃借人らへの説明はまだしていない。当社は債権者とも取引があるので、債権者、債務者双方から事情を聴いた上で賃借人らへ説明をしたい。  (令和7年9月11日電話で聴取)
■ A(占有者)	1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物101号室に家族で居住している。 2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。 3 本室の玄関より北側部分は結露がひどく、カビが生えたり壁紙が浮いたりすることがある。 4 玄関上側の隙間から小さな虫が入り込んできたことがある。テープを貼って隙間をふさいでからは入らなくなった。  (令和7年11月29日目的物件で聴取)
■ H(占有者)	1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物201号室に家族で居住している。 2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。契約の始期については、提示された契約書の始期である平成29年12月1日以前に何度か更新している。平成23年付けの契約内容説明書があるので、同年12月ころが始期になると思う。契約書そのものは見当たらない。 3 現契約内容で更新予定だが、本件のことがあり、本物件管理会社とも話をして更新契約書は作成していない。 4 洋室の窓側の壁紙には結露により損傷等がある。  (令和7年11月29日目的物件で聴取)
■ B(占有者)の妻	1 私は、夫Bが債務者兼所有者から賃借した、本建物103号室にBと居住している。 2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。契

(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(その2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>約の始期については、提示された契約書の始期である平成22年6月14日以前に何度か更新している。その約10年前だったと思うので、平成12年6月ころが始期になると思う。契約書は見当たらない。</p> <p>3 本建物内で、約1年間犬を1匹飼っている。この犬が傷つけた部分はない。以前の居住者も犬を飼っていたと聞いており、私たちが入居したときから、その犬によると思われる傷が壁の下部等に数か所ある。</p> <p>4 北側洋室の窓側の壁紙には結露により損傷等がある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ 間の工房有限会社 (占有者)代表者の妻</p>	<p>1 私は、本建物102号室を債務者兼所有者から賃借している、間の工房有限会社代表者Bの妻である。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。本建物102号室は、主に会社が打合せ等で使用しているが、物置のようになっている部屋もある。</p> <p>3 本建物102号室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ I (占有者) の妻</p>	<p>1 私は、夫Iが債務者兼所有者から賃借した本建物202号室に、Iと居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。契約の始期については、提示された契約書の始期である2019年4月11日以前に何度か更新している。平成21年からだったと記憶しているので、同年4月ころが始期になると思う。契約書そのものはすぐには出てこない。</p> <p>3 本建物202号室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ J (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物203号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 本建物203号室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ P (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物302号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 温度変化があるときに、膨張、収縮の関係だと思うが、天井からきしむ音がする。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ Q (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物303号室に、家族で居住して</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(その3)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>いる。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。契約の始期については、提示された契約書の始期である2020年6月20日以前に何度か更新している。2016年から居住しているので、平成28年6月ころが始期になると思う。契約書は見当たらない。</p> <p>3 本建物内で、この約1年間犬を1匹飼っている。それ以前の2016年から2024年までは別の犬がいた。犬が傷つけた部分はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ C (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物105号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。最初の契約者はDだった。その契約を引き継いで、私が賃借している。</p> <p>3 不具合については、床の軋み、サッシからの隙間風がある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ K (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物205号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。最初の契約書の賃借人の氏がしとなっているが、私である。</p> <p>3 引っ越してきたときから、猫を2匹飼っている。</p> <p>4 壁等に猫が傷つけた部分が数か所ある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ M (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物206号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 引っ越してきたときから猫を1匹飼っている。猫は爪とぎを使っており、室内に傷をつけた部分はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ R (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物306号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 本建物306号室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
<p>■ F (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物107号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。同契約内容で2025年からも更新しているが、契約書は作成しているか分か</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(その4)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>らない。</p> <p>3 2023年10月から猫を2匹飼っている。室内に猫が傷つけた部分はない。</p> <p>4 数年前、敷地内にある貯水タンクのモーターが壊れて、断水になったことがある。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
■ G (占有者) の妻	<p>1 私は、夫Gが債務者兼所有者から賃借した本建物108号室に、Gと居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。契約の始期については、提示された契約書の始期である2020年4月1日以前に何度か更新しており、2002年4月ころから賃借している。古い契約書は見当たらない。</p> <p>3 約15年前に、3階でシンクのパイプが外れて水が下の階まで漏れてきたことがあり、壁紙を貼りかえた。約7年前には天井に水がたまっていたことがある。いずれも補修されており、現在は問題ない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
■ N (占有者) の妻	<p>1 私は、夫Nが債務者兼所有者から賃借した本建物207号室に、Nと居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 和室の壁に損傷がある。玄関上側の壁にカビが生えている。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
■ S (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物307号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 2020年初めから犬を1匹飼っている。犬が傷つけたところはない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
■ T (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物308号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 約3年前から猫を1匹飼っている。猫は爪とぎを使っており、室内に傷をつけたところはないと思う。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日目的物件で聴取)</p>
■ 本物件管理会社担	<p>1 ハイッグリーンヒルズ1208号室及び305号室並びにハイッグリー</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(その5)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当者	<p>ンヒルズII 213号室は空室となっている。鍵を貸すので裁判所の関係者のみで立ち入って調査してもらって構わない。</p> <p>(令和7年12月2日日本建物管理会社所在地で聴取)</p>
■ U (占有者) の妹	<p>1 私は、兄Uが債務者兼所有者から賃借した、本建物111号室にUを含む家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。同契約内容で2025年にも更新していると思うが、契約書は作成しているか分からない。</p> <p>3 バルコニーにはひび割れがある。</p> <p>4 引っ越してきたときから犬を1匹飼っている。</p> <p>(令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ Y (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物211号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された貸室賃貸借契約書及び建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 和室8帖のカーテンレール取付部分が破損している。浴室の扉に損傷がある。インターフォンは故障している。</p> <p>(令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ BB (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物311号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 本建物内で、令和7年5月から猫を1匹飼っている。</p> <p>(令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ V (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物112号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 バルコニーの外側にひび割れがある。</p> <p>4 引っ越してきたときから猫を4匹飼っていた。二、三年前に1匹死んでしまい、今は3匹飼っている。</p> <p>5 襖や柱に猫による損傷がある。</p> <p>(令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ W (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物113号室に、家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。最</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(その6)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Z (占有者)	<p>初の契約者はXだった。その契約を引き継いで、私が賃借している。</p> <p>3 リビングとトイレのドアノブの調子がいずれも悪い。 (令和7年12月6日目的物件で聴取)</p> <p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物212号室に家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。最初の契約者はAAだった。AAが2024年11月に亡くなり、私がその契約を引き継いで賃借人となっている。</p> <p>3 三、四年前まで猫を1匹飼っていた。</p> <p>4 室内は全般にだいぶ汚れている。壁の損傷も随所にある。 (令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ CC (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物312号室に居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 洗面所の床に緩みがある。</p> <p>4 引っ越してきたときからフェレットを1匹、約2か月前から猫を1匹飼っている。室内にペットによる損傷はない。 (令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ DD (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物313号室に、家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された貸室賃貸借契約書及び建物賃貸借契約書のとおりである。契約の始期については、今から約27年前になる。本建物の最初の所有者の子が知り合いだったので、その時に契約書は作成しなかった。</p> <p>3 和室(2)の床に緩みがある。</p> <p>4 和室(1)の壁紙の継目が随所で浮いている。 (令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ O (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物301号室に、家族で居住している。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、提示された各建物賃貸借契約書のとおりである。</p> <p>3 本建物301号室に雨漏り等の大きな不具合はない。 (令和7年12月6日目的物件で聴取)</p>
■ E (占有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者から賃借した本建物106号室に居住している。</p> <p>2 立入調査には私が立ち会う。調査は火曜日を希望する。</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(その7)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (占有者)	<p style="text-align: right;">(令和8年1月8日電話で聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、債務者兼所有者から賃借した、本建物106号室に居住している。</li><li>2 賃貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書のとおりである。</li><li>3 本建物106号室に雨漏り等の大きな不具合はない。</li></ol>
■ 本物件管理会社担当者	<p style="text-align: right;">(令和8年1月27日目的物件で聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本物件で、2025年中に賃貸借契約期間が満了となっている号室があるが、そのうちの何室かは更新契約書を作成していない。</li><li>2 本件手続との関係で契約書を作成していないが、全員がそのまま更新のつもりで居住している。契約を終了した者はいない。債務者兼所有者からは、賃貸借契約を打ち切るとの話もないが、その意向もはっきりしないため、管理会社としてはそのままにしている。法定更新ということになるかもしれないし、落ち着いたら更新契約書を作成することになるかもしれない。</li></ol> <p style="text-align: right;">(令和8年1月29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、建物図面（各階平面図）、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、本建物管理会社から提出された賃貸借契約書等の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目乃至8枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件1土地上には、物件6建物及び物件7建物の名称である「ハイツグリーンヒルズI・II」との表示がされており、物件6建物は、1階、2階及び3階が、いずれも7室の合計21室の、物件7建物は、1階、2階及び3階が、いずれも3室の合計9室の、各共同住宅として使用されている。
- 4 令和7年11月29日の調査の際には、物件6建物101号室にはAが、102号室には占有者代表者Bの妻が、103号室にはBの妻が、105号室にはCが、107号室にはFが、108号室にはGの妻が、201号室にはHが、202号室にはIの妻が、203号室にはJが、205号室にはKが、206号室にはMが、207号室にはNの妻が、302号室にはPが、303号室にはQが、306号室にはRが、307号室にはSが、308号室にはTが、それぞれ在室し、各人は関係人の陳述等に記載のとおり述べた。
- 5 令和7年12月6日の調査の際には、物件6建物301号室にはOが、物件7建物111号室にはUの妹が、112号室にはVが、113号室にはWが、211号室にはYが、212号室にはZが、311号室にはBBが、312号室にはCCが、313号室にはDDが、それぞれ在室し、各人は関係人の陳述等に記載のとおり述べた。
- 6 令和8年1月27日の調査の際には、物件6建物106号室にはEが在室し、関係人の陳述等に記載のとおり述べた。
- 7 関係人の陳述等記載のとおり、犬、猫等ペットを飼育している号室が複数ある。
- 8 関係人の陳述等記載のとおり、損傷、汚損等のある号室が複数ある。
- 9 物件6建物208号室の壁の数か所に損傷がある。
- 10 物件7建物213号室の洋室に壁紙の浮いている部分がある。
- 11 物件1土地上の北東側付近に1本、物件2土地上の北西側付近に1本、物件3土地上の西側付近及び北西側付近に各1本、それぞれ電柱がある。
- 12 物件1乃至5土地は、北側及び南側で建築基準法42条1項の市道に、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

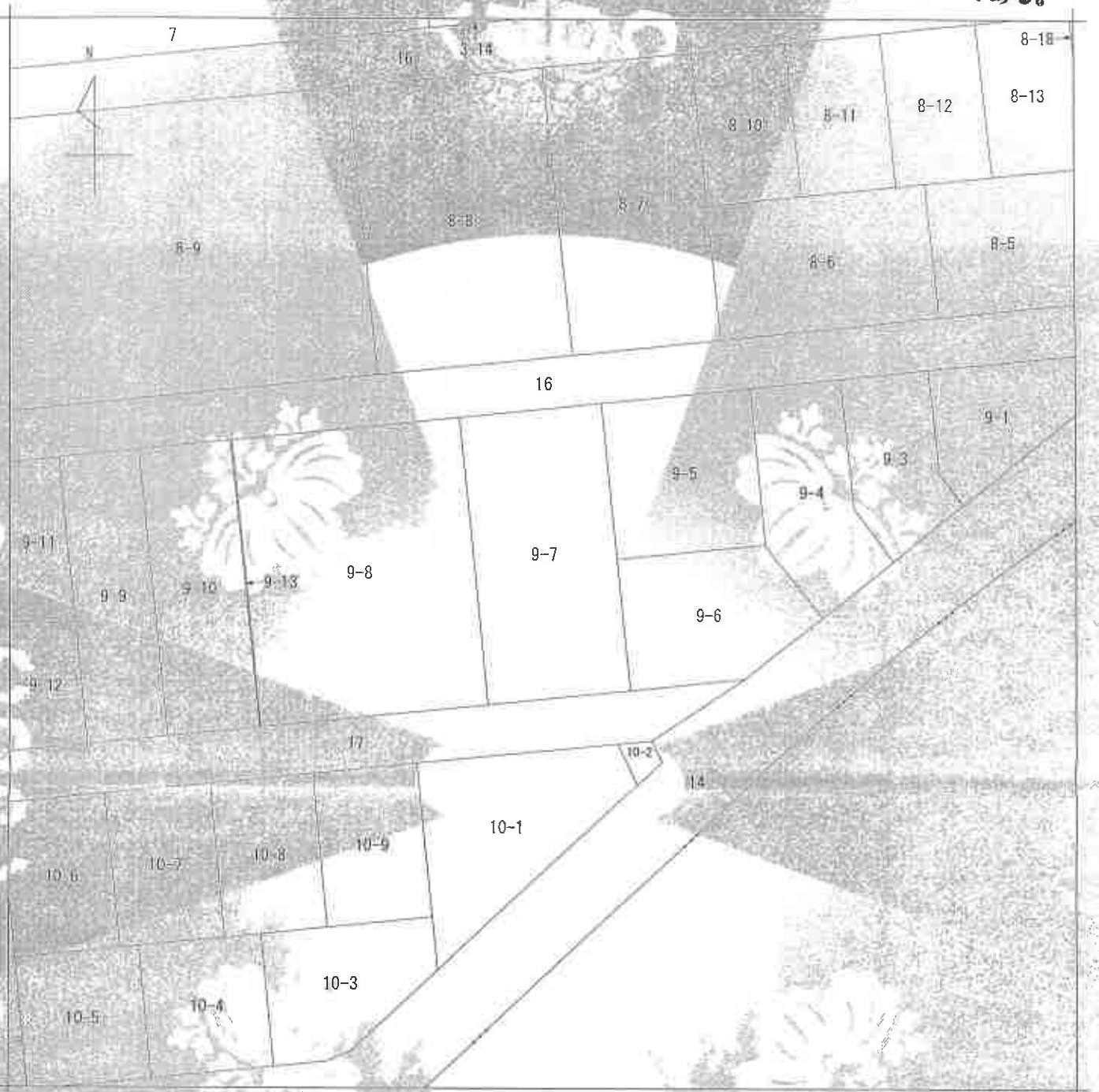
調査の経過(その1)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月4日(月) 9:15 — 9:20	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書, 登記事項要約書申請・受理
令和7年8月14日(木) 16:55 — 17:05	当庁	本建物管理会社担当者より占有状況等聴取(電話)
令和7年9月11日(木) 16:10 — 16:25	当庁	本建物管理会社担当者より占有状況等聴取(電話)
令和7年11月7日(金) 11:20 — 11:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)
令和7年11月10日(月) 12:00 — 12:05	目的物件所在地	期日通知書投函
令和7年11月29日(土) 9:50 — 11:50 13:00 — 14:45	目的物件所在地	目的物件立入調査(101, 102, 103, 105, 107, 108, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 302, 303, 306, 307, 308号室) (写真撮影), 前記各室占有者又は占有補助者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年12月2日(火) : — :	本建物管理会社住所地	本建物管理会社より鍵借受け、本建物管理会社担当者より占有状況等聴取
令和7年12月6日(土) 12:55 — 15:45	目的物件所在地	目的物件立入調査(111, 112, 113, 211, 212, 213, 311, 312, 313, 208, 301, 305号室)(写真撮影), 前記各室占有者又は占有補助者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年12月6日(土) : — :	本建物管理会社住所地	本建物管理会社へ鍵返還
令和7年12月10日(水) 14:15 — 14:20	横浜地方法務局厚木支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年12月23日(火) 8:40 — 8:43	目的物件所在地	不在、106号室へ期日通知書投函

(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(その2)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月8日(木) 18:30 — 18:35	携帯電話	占有者(106号室)より占有状況等聴取
令和8年1月27日(火) 12:55 — 13:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(106号室)(写真撮影), 占有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和8年1月29日(木) 11:25 — 11:30	携帯電話	本建物管理会社担当者より占有状況等聴取
令和 年 月 日 ( ) : — :		
令和 年 月 日 ( ) : — :		
令和 年 月 日 ( ) : — :		
令和 年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 6日 目的物件(208号室、305号室及び213号室)は不在で施錠されていたので、立会人EEを立ち合わせ、本建物管理会社から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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。



注、地図に示す図面は、土地の位置関係等に於て登記簿記載位置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るもので、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区区画整理出  
大住台2丁目

部 分	所 在	伊勢原市大住台2丁目		地 番	9番7	
縮 尺	1/500	縮 度 分	甲	縮 尺 書 類 文 字 記 号	別 記	地図に準たる図面
作 成 年 月 日	平成2年3月31日		備 付 年 月 日 (西暦)	縮 尺 書 類 文 字 記 号	種類 土地区画整理所在図	

これは地図に準ずる図面(登記簿)と異なる内容を説明した図面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年6月16日

東京法務局 登記部 課長

請求番号：52-1

(1/1)

(19枚目)

登記年月日：平成29年5月17日

748939

区画整理

前 9-8

後 9-10

地積測量図

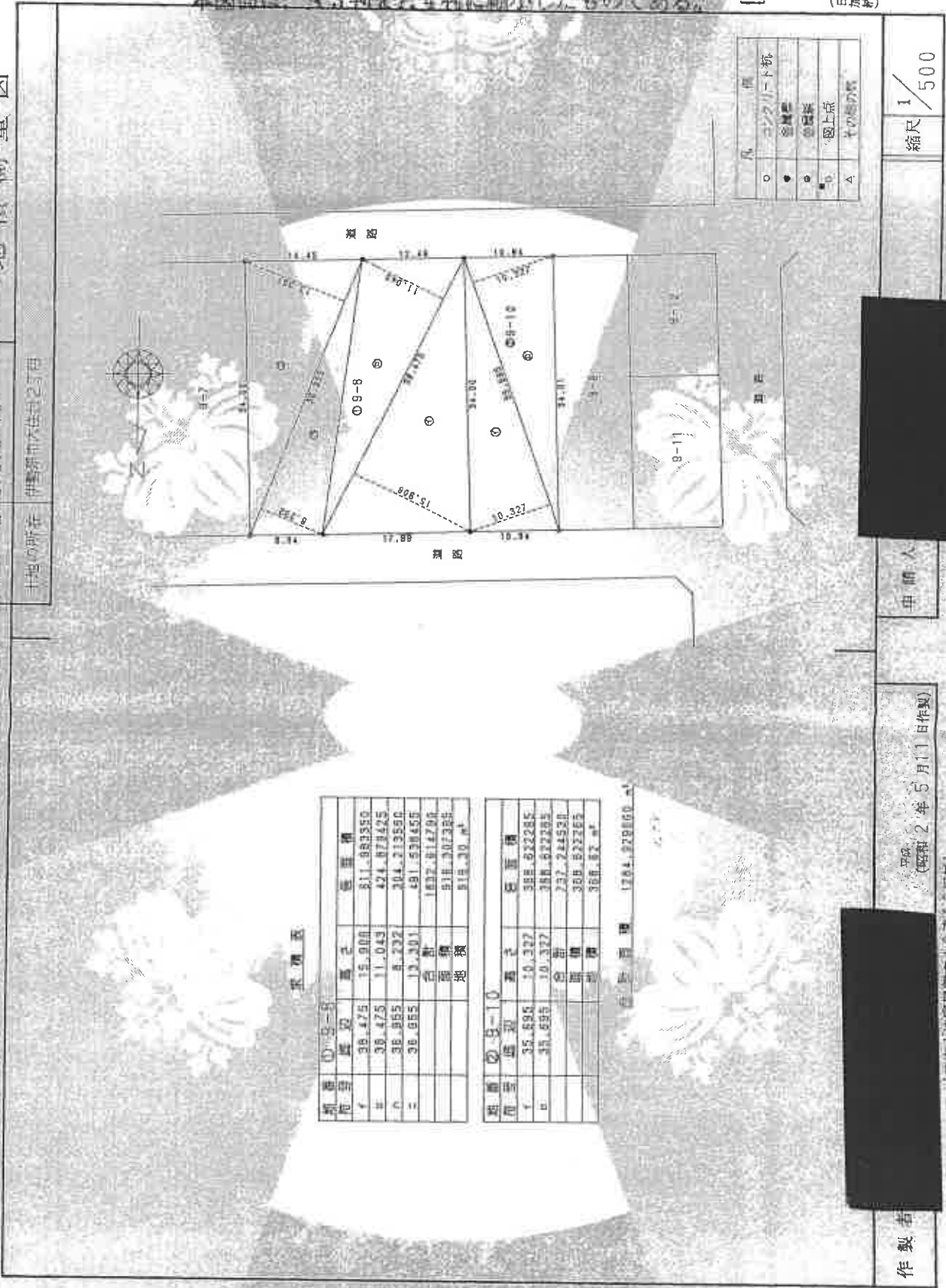
地積測量図

土地の所在 伊勢市大内地区2丁目

本図面は A3判をA4判に縮小したものである

19

(百換尺)



凡	備
○	コンクリート等
●	金庫等
◎	公設
○	図上点
△	その他

縮尺 1/500

表積表

地番	地積	高さ	延面積
9-8	38.475	15.000	577.125
9-8	38.475	11.043	424.67425
9-8	38.855	8.232	320.21550
9-8	38.855	10.201	396.53055
合計			1708.54525
面積			518.30㎡

地番	地積	高さ	延面積
9-10	35.595	10.327	367.52285
9-10	35.595	10.327	367.52285
合計			735.04570
面積			367.52285

延面積 1708.54525㎡

昭和29年5月11日作製

(伊勢市地籍課測量係)

これは図面に記録されている内容と一致しない場合は、登記簿を参照してください。(伊勢市地方事務局長 署名)

令和7年6月16日

東京法務局 伊勢支局 長 署名

登記官

(20枚図)

請求番号：52-6

登記年月日：平成31年3月3日

748941

前 9-8 後 新同一

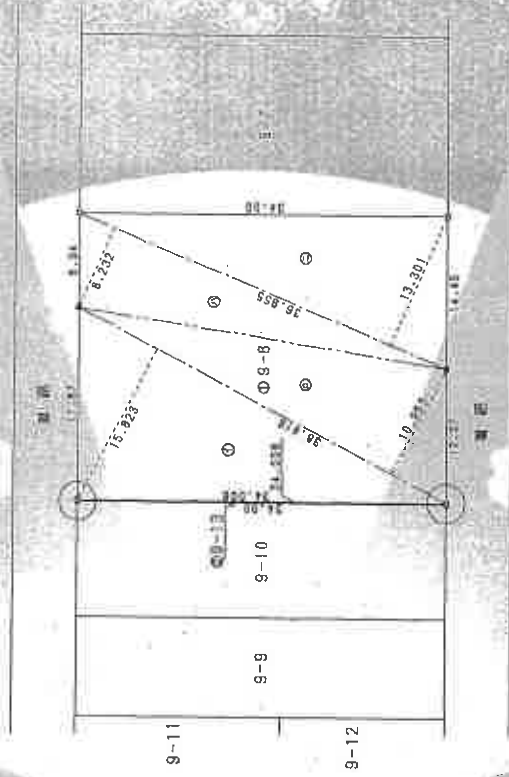
地 番 9-8-1-8

土地の所在 伊勢郡津市北はな多摩町

積測量図

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日加納)



凡	例
○	コンクリート杭
●	金属標
⊙	金属鉄
⊚	図上点
△	その他の杭

縮尺 1/500

面積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	38.418	15.823	607.801837
2	38.418	10.953	420.803307
△	36.955	8.732	304.213560
三	36.955	13.301	491.538455
		合計	1824.459154
		面積	912.2295795
		地積	912.22 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	倍面積
1	34.008	0.120	4.080960
2	34.008	0.120	4.080960
		合計	8.161920
		面積	4.0809600
		地積	4.08 m <sup>2</sup>

合計面積 916.3105395 m<sup>2</sup>

申請人

(平成31年 2月 2日)

作製者

(日加納)

これは図面に記録されている内容を証明するものである。  
 (横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年6月16日

東京法務局 波

登記年月日：平成29年5月10日

748940

後・範囲・新

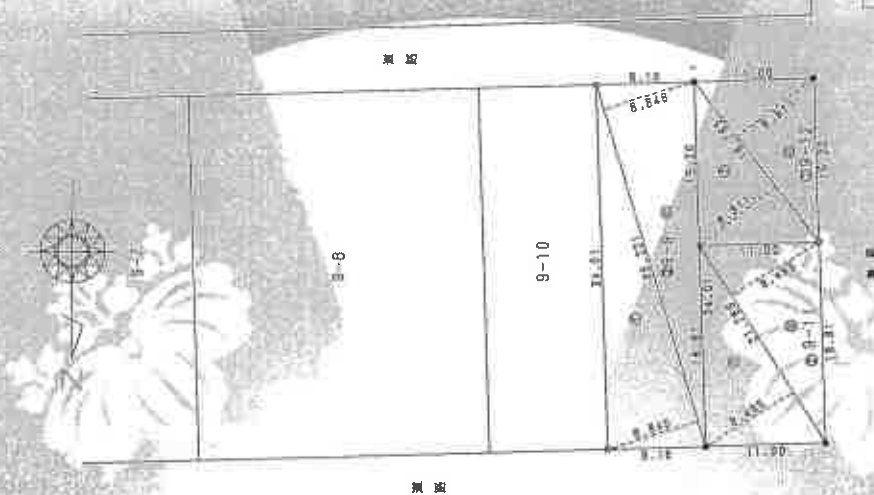
地番 1-9

土地積測量図

土地の所在 伊勢郡西条市大字

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日加術)



○	コンクリート杭
●	鉄線
○	金線
○	図上点
○	その他の杭

縮尺 1/500

北側界

地番	幅	長さ	延面積
イ	10.75	18.11	193.98
ロ	10.55	18.11	190.12
		合計	384.10
		面積	187.18 m <sup>2</sup>

地番 9-11

地番	幅	長さ	延面積
イ	21.789	9.495	206.88555
ロ	21.789	9.495	206.88555
		合計	413.77110
		面積	206.88555

地番 9-9

地番	幅	長さ	延面積
イ	35.220	8.845	311.52475
ロ	35.220	8.845	311.52475
		合計	623.04950
		面積	311.52475

合算面積 558.93100 m<sup>2</sup>

製作者

平成 昭和29年5月10日(作製)

再入

これは図面に記録されている内容と一致しない場合は、本図面に記載されている内容が優先とされます。  
(測量所) 東京測量所(株)

令和7年6月16日 東京測量所(株) 発行

(22枚目)

請求番号：52-3





登記年月日 平成34年12月19日

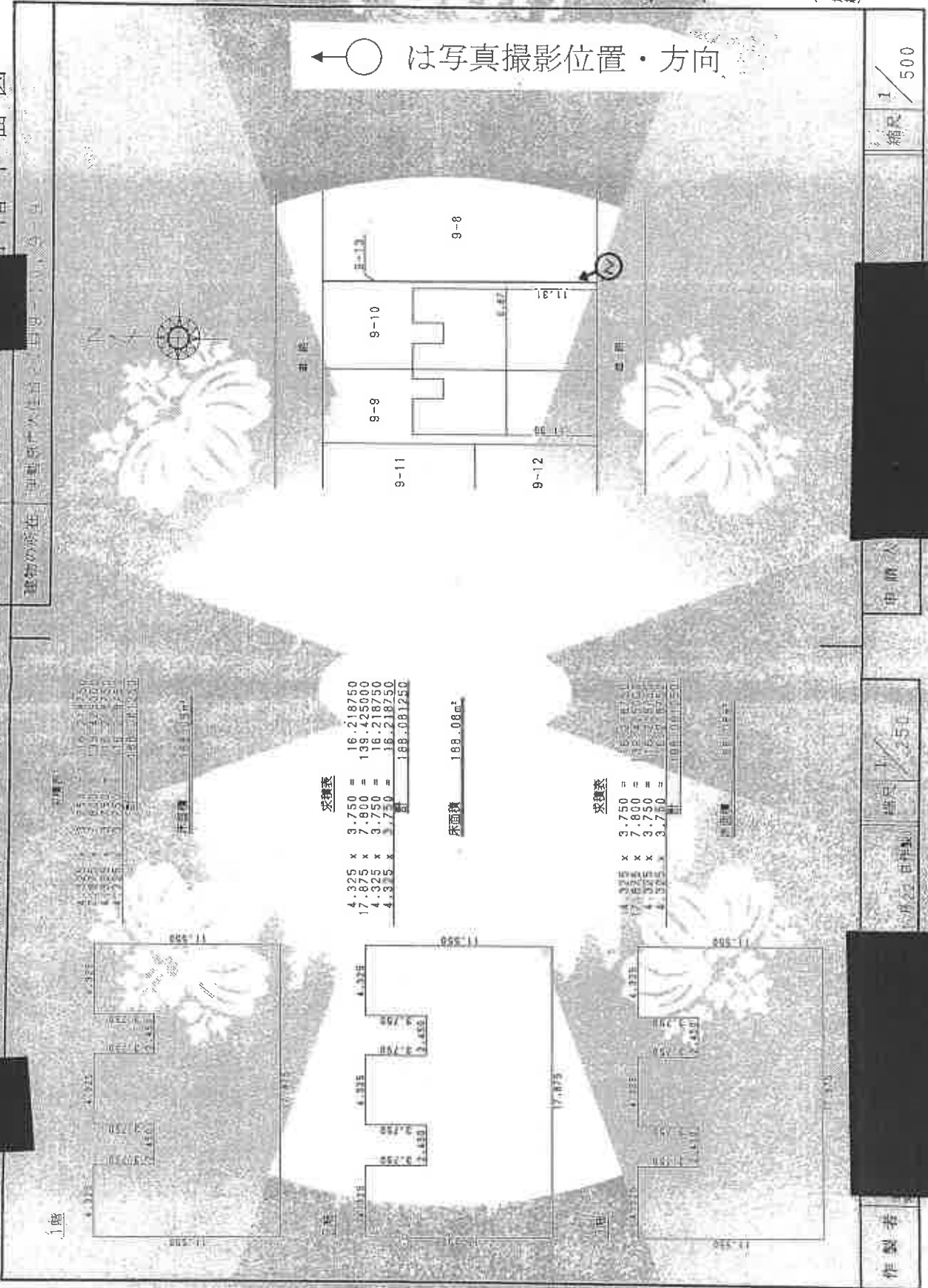
710214

各階平面図

家屋番号

建物の所在地

建物各階平面図



床面積

4.325 x 9.750 =	16.218750
17.875 x 7.800 =	139.425000
4.325 x 3.750 =	16.218750
4.325 x 3.750 =	16.218750
合計	188.081250

床面積 188.08㎡

床面積

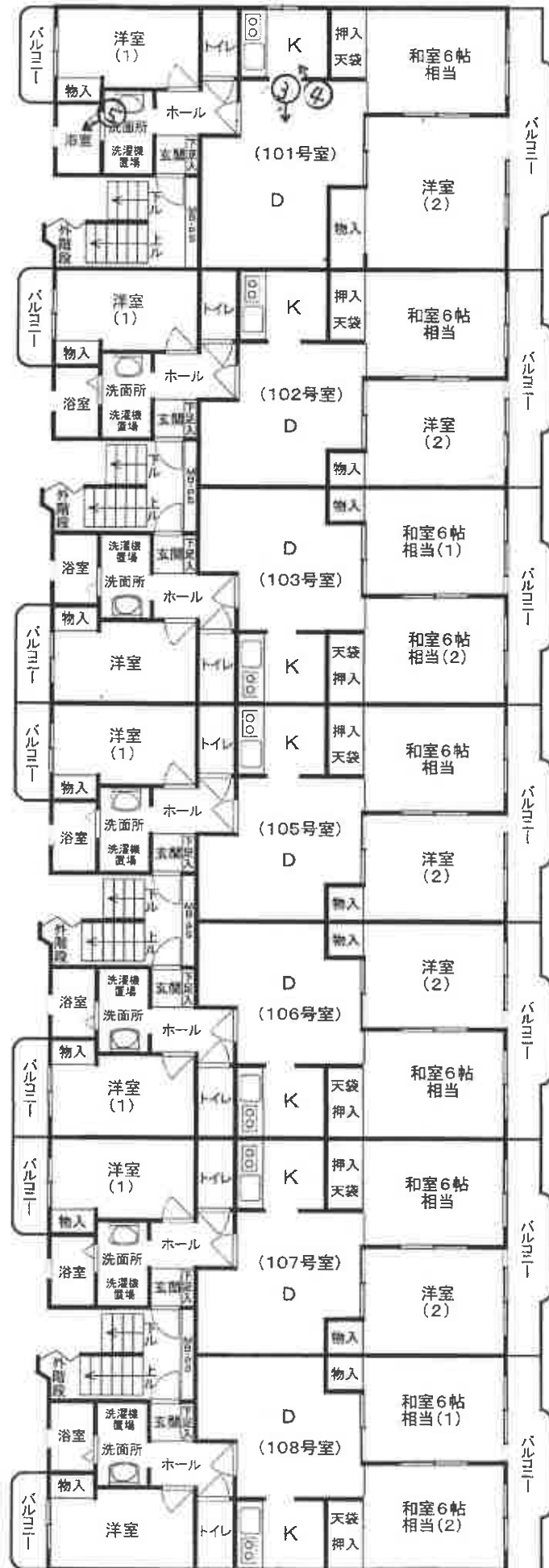
4.325 x 3.750 =	16.218750
17.875 x 7.800 =	139.425000
4.325 x 3.750 =	16.218750
4.325 x 3.750 =	16.218750
合計	188.081250

これは図面に記録されている内容に基づき作成したものであり、(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年6月16日 東京支務局

(物件6)

1階

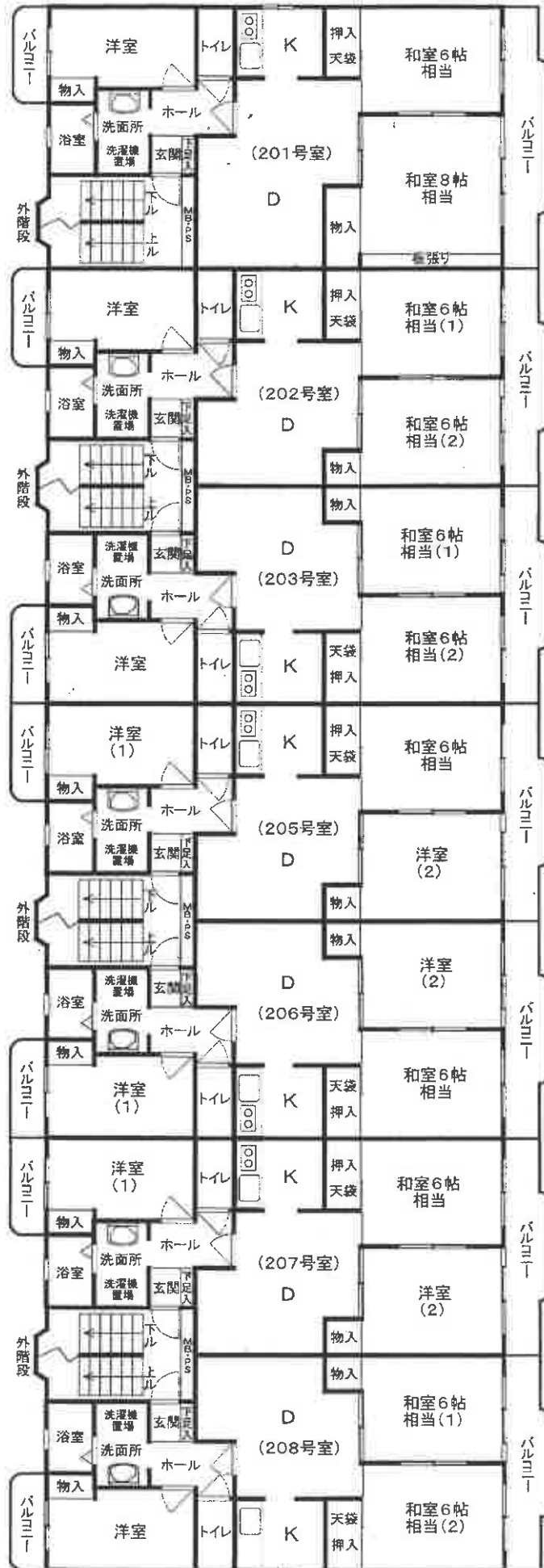


間取見取図

(26枚目) ←○ は写真撮影位置・方向

(物件6)

2階



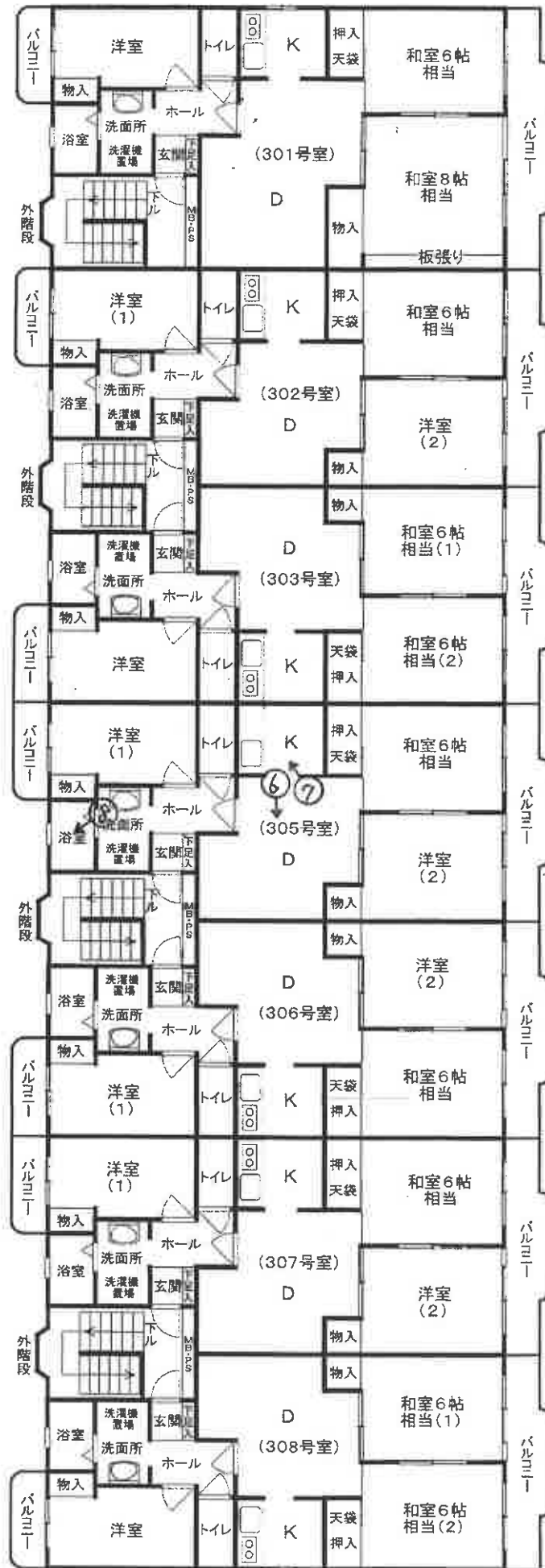
間取見取図

(27枚目)

←○ は写真撮影位置・方向

(物件6)

3階



間取見取図

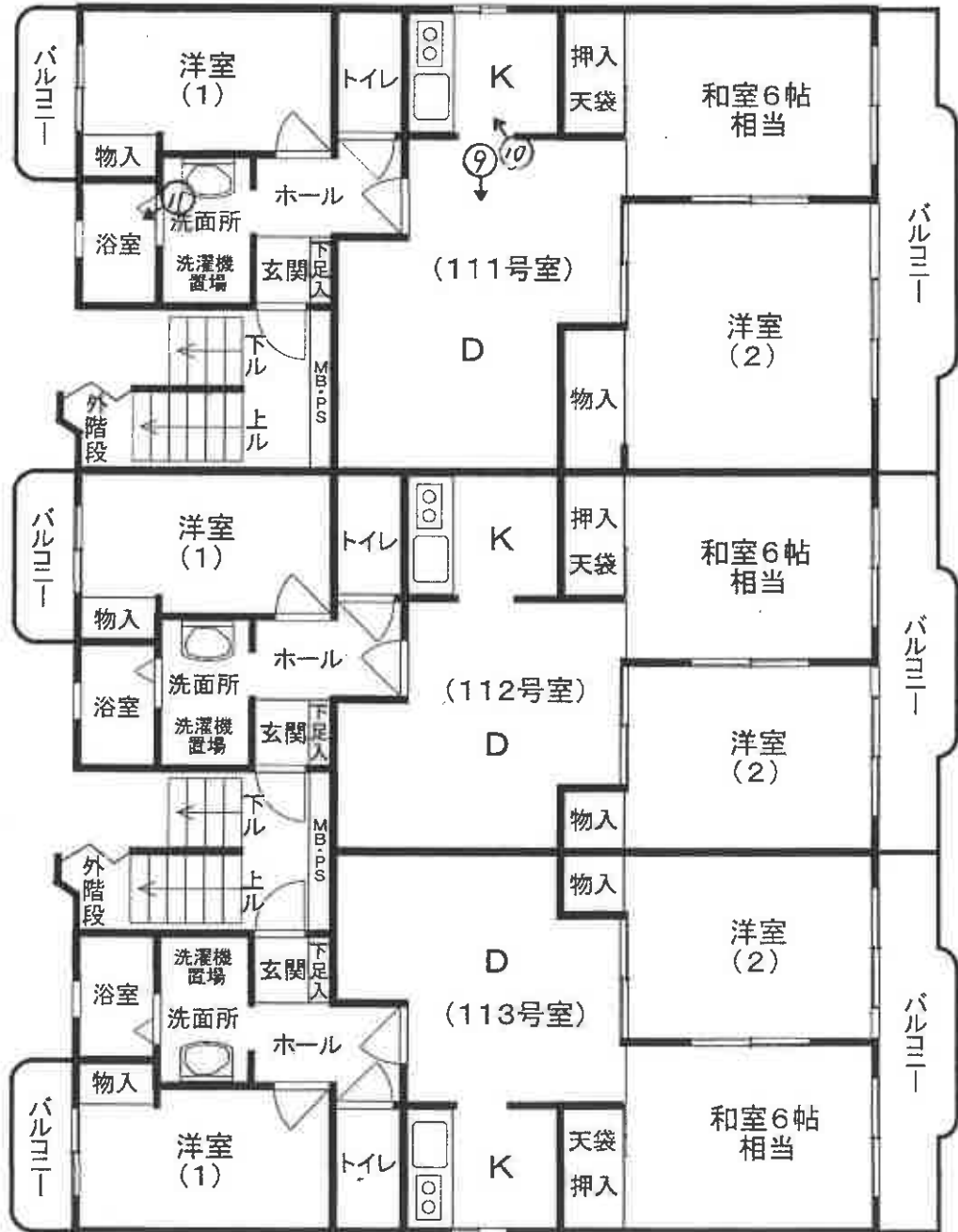
(28枚目) ←○ は写真撮影位置・方向

# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向  
(物件7)

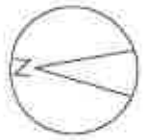


1階

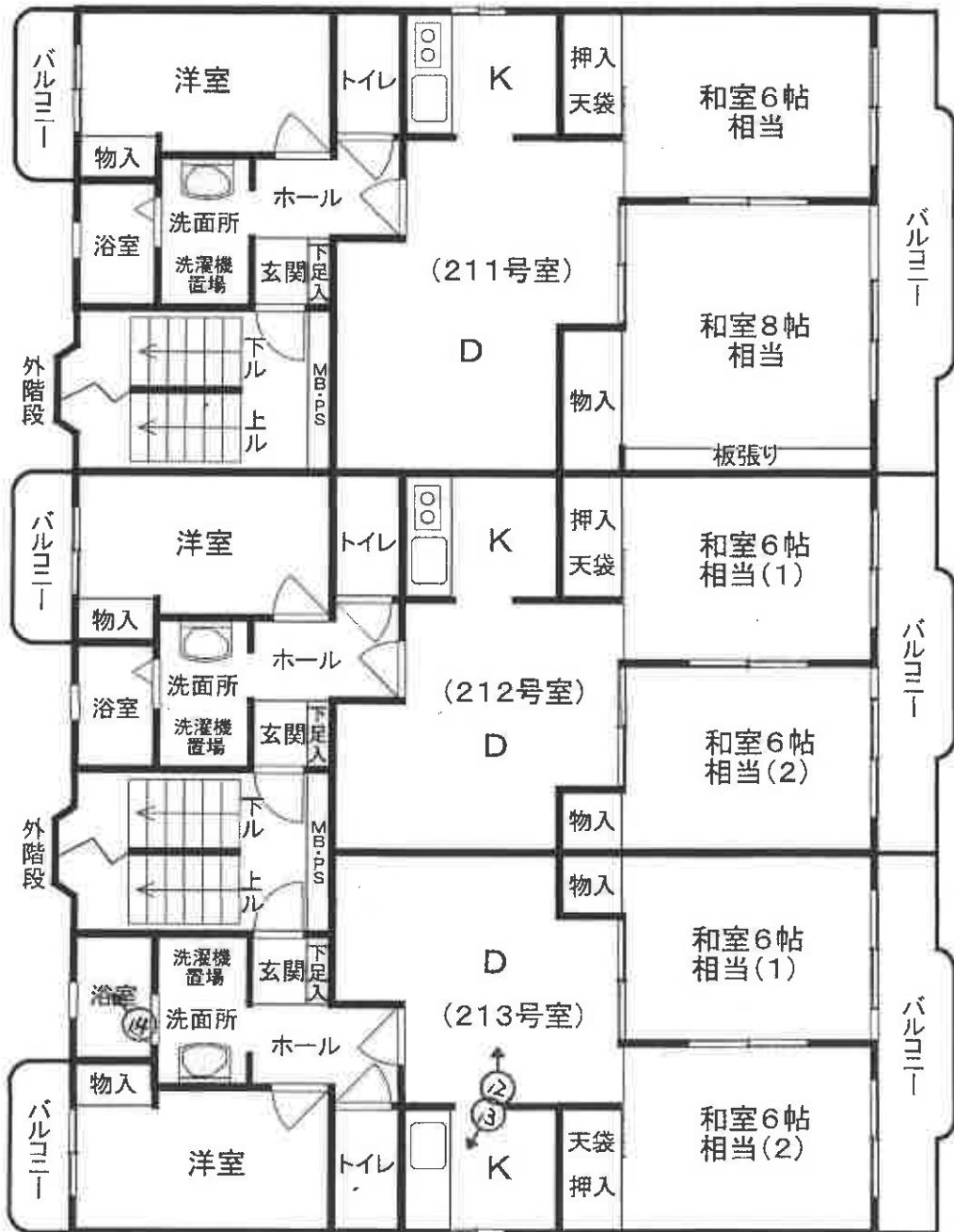


# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向  
(物件7)



2階

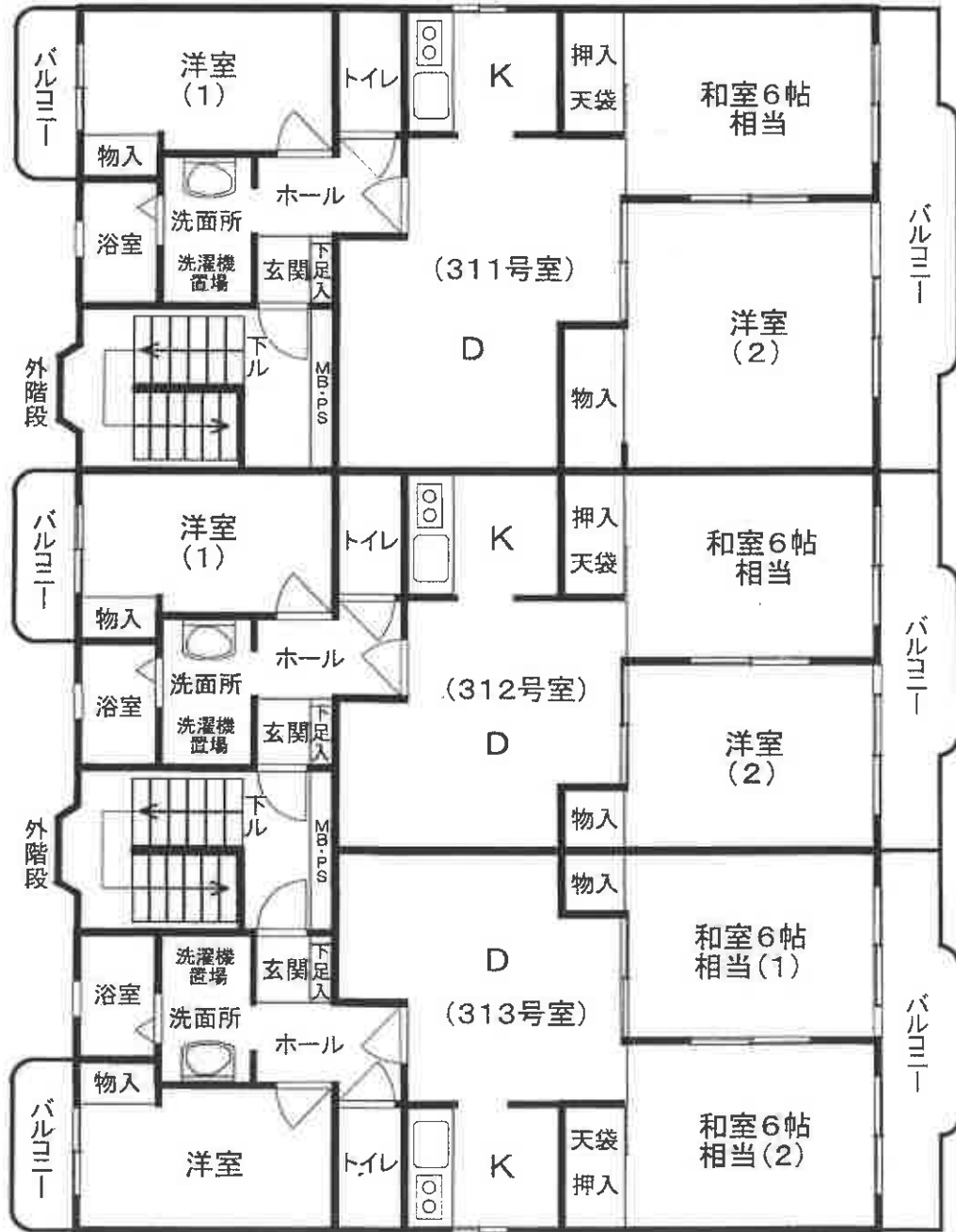


# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向  
(物件7)



3階



① 物件6



② 物件7



③ 物件6 101号室



④ 物件6 101号室



⑤ 物件6 101号室



⑥ 物件6 305号室



⑦ 物件6 305号室



⑧ 物件6 305号室



⑨ 物件7 111号室



⑩ 物件7 111号室



⑪ 物件7 111号室



⑫ 物件7 213号室



⑬ 物件7 213号室



⑭ 物件7 213号室



令和 7 年 (ケ) 第 98 号  
令和 8 年 1 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 12 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

今 井 孝

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金94,900,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,490,000円
物件2(土地)	金8,810,000円
物件3(土地)	金2,870,000円
物件4(土地)	金3,390,000円
物件5(土地)	金40,000円
物件6(建物)	金51,500,000円
物件7(建物)	金22,800,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件7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 及び物件 2 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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。

物件 3 乃至物件 5 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番7<br>宅地<br>568.14平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番8<br>宅地<br>912.22平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番9<br>宅地<br>311.54平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番10<br>宅地<br>368.62平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 伊勢原市大住台二丁目<br>9番13<br>宅地<br>4.08平方メートル   |

## 物 件 目 録

- 6 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地8、9番地7
- 家屋 番号 9番8
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 426.11平方メートル  
2階 426.11平方メートル  
3階 426.11平方メートル
- 7 所 在 伊勢原市大住台二丁目9番地10、9番地9
- 家屋 番号 9番10
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 188.08平方メートル  
2階 188.08平方メートル  
3階 188.08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乃至物件5）

位置・交通	小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北方約1km（道路距離）で、駅より徒歩約13分	
付近の状況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50%（二方路地に付基準建蔽率60%） 100% 防火指定無し ①埋蔵文化財包蔵地に該当する。（遺跡No.82） ②大住台地区地区整備計画区域 ③比々多第一特定土地区画整理事業施行済み
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	（5筆合計）2,164.60㎡ 長方形 北側間口約64m、奥行約34m ほぼ平坦、西側部分は東側部分より約0.3m高く、段差がある。南東側は南東向きに緩やかに下り傾斜している。西側隣接地とはほぼ等高に接面し、東側隣接地は約0～1m低い。
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道（586号線：建築基準法第42条1項）より約3m高く、約64m接面し、擁壁、階段等が造られている。南側幅員約6m舗装市道（587号線：同前）は東向きに緩やかに下っており、地勢なりに約64m接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2は物件6の建物の敷地に利用されている。物件3乃至物件5は物件7の建物の敷地に利用されている。建物の配置は各々附属資料建物図面写の通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり

特記事項	<p>① 物件1土地上の北東側付近に1本、物件2土地上の北西側付近に1本、物件3土地上の西側付近及び北西側付近に各1本、それぞれ電柱がある。</p> <p>② 目的土地の南東側は、一部内水ハザードマップの浸水想定区域等に該当しており注意を要する。</p> <p>③ 景観計画、景観条例等</p> <p>④ 宅地造成等工事規制区域</p>
------	--

2. 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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3年3月31日新築（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	鉄筋コンクリート、モルタル、塗布付仕上げ等
	内壁	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備	各室：キッチン、浴室、洗面所、トイレ等
	その他	エレベーターはない。
床面積（現況）	1階 426.11㎡、2階 426.11㎡、3階 426.11㎡、延床面積 1,278.33㎡	
現況用途等	種類	共同住宅
	間取り	3DK×21（附属資料概略間取図の通り）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	

建物の利用状況	<p>令和7年11月29日、令和7年12月6日、令和8年1月27日：内部立入調査</p> <p>本建物は賃貸の用に供されており、賃借人が居宅等として使用している。建物の占有者、占有権原の状況は後記一覧表の通り</p>
特記事項	<p>① 物件6はハイツグリーンヒルズIと表示されている。</p> <p>② 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。</p> <p>③ A(101号室占有者)によれば、本室の玄関より北側部分は結露がひどく、カビが生えたり壁紙が浮いたりすることがある。玄関上側の隙間から小さな虫が入り込んできたことがある。テープを貼って隙間をふさいでからは入らなくなった。</p> <p>間の工房有限会社(102号室占有者)代表者の妻によれば、102号室は主に会社が打合せ等で使用しているが、物置のようになっている部屋もある。本室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p>B(103号室占有者)の妻によれば、建物内で約1年間犬を1匹飼っている。この犬が傷つけた部分はない。以前の居住者も犬を飼っていたと聞いており、私たちが入居したときから、その犬によると思われる傷が壁の下部等に数か所ある。北側洋室の窓側の壁紙には結露により損傷等がある。</p> <p>C(105号室占有者)によれば、不具合については、床の軋み、サッシからの隙間風がある。</p> <p>E(106号室占有者)によれば、本室に雨漏り等の大きな不具合はない。</p> <p>F(107号室占有者)によれば、2023年10月から猫を2匹飼っている。室内に猫が傷つけた部分はない。数年前、敷地内にある貯水タンクのモーターが壊れて断水になったことがある。</p> <p>G(108号室占有者)の妻によれば、約15年前に3階でシンクのパイプが外れて水が下の階まで漏れてきたことがあり壁紙を貼りかえた。約7年前には天井に水がたまっていたことがある。いずれも補修されており現在は問題ない。</p> <p>H(201号室占有者)によれば、北側洋室の窓側の壁紙には結露により損傷等がある。</p>

I (202号室占有者)の妻によれば、本室に雨漏り等の大きな不具合はない。

J (203号室占有者)によれば、本室に雨漏り等の大きな不具合はない。

K (205号室占有者)によれば、引っ越してきたときから猫を2匹飼っている。壁等に猫が傷つけた部分が数か所ある。

M (206号室占有者)によれば、引っ越してきたときから猫を1匹飼っている。猫は爪とぎを使っており室内に傷をつけた部分はない。

N (207号室占有者)の妻によれば、和室の壁に損傷がある。玄関上側の壁にカビが生えている。

O (301号室占有者)によれば、本室に雨漏り等の大きな不具合はない。

P (302号室占有者)によれば、温度変化があるときに膨張、収縮の関係だと思うが、天井からきしむ音がする。

Q (303号室占有者)によれば、本室内でこの約1年間犬を1匹飼っている。それ以前の2016年から2024年までは別の犬がいた。犬が傷つけた部分はない。

R (306号室占有者)によれば、本室に雨漏り等の大きな不具合はない。

S (307号室占有者)によれば、2020年初めから犬を1匹飼っている。犬が傷つけたところはない。

T (308号室占有者)によれば、約3年前から猫を1匹飼っている。猫は爪とぎを使っており室内に傷をつけたところはないと思う。

④ 物件6建物の占有者の陳述等の通り、犬、猫等ペットを飼育している号室が複数ある。また、損傷、汚損等のある号室が複数ある。208号室のD (ダイニング) の壁に損傷がある。

⑤ 物件6建物及び物件7建物の占有者の駐車場の位置等の詳細が不明であるが、評価に当たり考慮外とした。

物件6建物の占有者及び占有権原の状況一覧

部屋 番号	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	月額賃料 敷金等
101 号室 (1階)	A	居宅	令3・3・1 自令7・3・1 至令9・2・28	賃借権	所有者	合意 更新	57,000円 敷金 57,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
102 号室 (1階)	間の工房 有限会社	事務所	令6・3・1 自令6・3・1 至令8・2・28	賃借権	所有者		60,000円 敷金 60,000円
特約等その他：							
103 号室 (1階)	B	居宅	平12年6月頃 自令6・6・14 至令8・6・13	賃借権	所有者	合意 更新	70,000円 敷金 円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
105 号室 (1階)	C	居宅	令1・5・17 自令7・5・17 至令9・5・16	賃借権	所有者	合意 更新	60,000円 敷金 55,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円、最初の賃借人はD							
106 号室 (1階)	E	居宅	令7・4・26 自令7・4・26 至令9・4・25	賃借権	所有者		60,000円 敷金 60,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
107 号室 (1階)	F	居宅	令5・4・29 自令7・4・29 至令9・4・28	賃借権	所有者	合意 更新	60,000円 敷金 55,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
108 号室 (1階)	G	居宅	平14・4・1 自令6・4・1 至令8・3・31	賃借権	所有者	合意 更新	68,000円 敷金 195,000円
特約等その他：賃料は駐車場代1台分込み、駐車場代2台目月額 3,000円							

部屋 番号	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	月額賃料 敷金等
201 号室 (2階)	H	居宅	平23年12月頃 自令7・12・1 期間の定めなし	賃借権	所有者	法定 更新	73,000円 敷金 210,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
202 号室 (2階)	I	居宅	平21年4月頃 自令7・4・11 至令9・4・10	賃借権	所有者	合意 更新	71,000円 敷金 140,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
203 号室 (2階)	J	居宅	平22・7・1 自令6・7・1 至令8・6・30	賃借権	所有者	合意 更新	70,000円 敷金 140,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
205 号室 (2階)	K	居宅	令1・5・1 自令7・5・1 期間の定めなし	賃借権	所有者	法定 更新	56,000円 敷金 112,000円
特約等その他：駐車場代月額9,500円、最初の賃借時の氏はL							
206 号室 (2階)	M	居宅	令1・10・1 自令7・10・1 至令9・9・30	賃借権	所有者	合意 更新	61,000円 敷金 112,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
207 号室 (2階)	N	居宅	令1・5・1 自令7・5・1 至令9・4・30	賃借権	所有者	合意 更新	61,000円 敷金 56,000円
特約等その他：							
208 号室 (2階)	所有者 (空き室)	居宅		所有権			
特約等その他：							

部屋 番号	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	月額賃料 敷金等
301 号室 (3階)	○	居宅	平18・1・1 自令8・1・1 期間の定めなし	賃借権	所有者	法定 更新	70,000円 敷金 146,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
302 号室 (3階)	P	居宅	令2・11・30 自令6・11・30 至令8・11・29	賃借権	所有者	合意 更新	57,000円 敷金 57,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
303 号室 (3階)	Q	居宅	平28年6月頃 自令6・6・20 至令8・6・19	賃借権	所有者	合意 更新	65,000円 敷金 130,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
305 号室 (3階)	所有者 (空き室)	居宅		所有権			
特約等その他：							
306 号室 (3階)	R	居宅	令1・6・13 自令7・6・13 至令9・6・12	賃借権	所有者	合意 更新	60,000円 敷金 57,000円
特約等その他：							
307 号室 (3階)	S	居宅	令2・6・1 自令6・6・1 至令8・5・31	賃借権	所有者	合意 更新	57,000円 敷金 114,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
308 号室 (3階)	T	居宅	令1・11・1 自令7・11・1 期間の定めなし	賃借権	所有者	法定 更新	70,000円 敷金 255,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							

3. 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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4年12月18日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	鉄筋コンクリート、モルタル、塗布付仕上げ等
	内壁	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備	各室：キッチン、浴室、洗面所、トイレ等
	その他	エレベーターはない。
床面積（現況）	1階 188.08㎡、2階 188.08㎡、3階 188.08㎡、延床面積 564.24㎡	
現況用途等	種類	共同住宅
	間取り	3DK×9（附属資料概略間取図の通り）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年12月6日：内部立入調査 本建物は賃貸の用に供されており、賃借人が居宅として使用している。建物の占有者及び占有権原の状況は後記一覧表の通り	
特記事項	<p>① 物件7はハイツグリーンヒルズⅡと表示されている。</p> <p>② 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。</p> <p>③ U(111号室占有者)の妹によれば、バルコニーにはひび割れがある。引っ越してきたときから犬を1匹飼っている。</p> <p>V(112号室占有者)によれば、バルコニーの外側にひび割れがある。引っ越してきたときから猫を4匹飼っていた。二、三年前に1匹死んでしまい今は3匹飼っている。襖や柱に猫による損傷がある。</p>	

W(113号室占有者)によれば、リビングとトイレのドアノブの調子がいずれも悪い。

Y(211号室占有者)によれば、和室8帖のカーテンレール取付部分が破損している。浴室の扉に損傷がある。インターフォンは故障している。

Z(212号室占有者)によれば、三、四年前まで猫を1匹飼っていた。室内はだいぶ汚れており、損傷もある。

B B(311号室占有者)によれば、室内で令和7年5月から猫を1匹飼っている。

C C(312号室占有者)によれば、洗面所の床に緩みがある。引っ越してきたときからフェレットを1匹、約2か月前から猫を1匹飼っている。室内にペットによる損傷はない。

D D(313号室占有者)によれば、和室(2)の床に緩みがある。和室(1)の壁紙の継目が随所で浮いている。

④ 物件7の占有者の陳述等の通り、犬、猫等ペットを飼育している号室が複数ある。また、損傷、汚損等のある号室が複数ある。213号室の洋室に壁紙の浮いている部分がある。

物件7建物の占有者及び占有権原の状況一覧

部屋番号	占有者	占有状況	占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	月額賃料 敷金等
111 号室 (1階)	U	居宅	令5・9・1	賃借権	所有者	合意 更新	60,000円
			自令7・9・1				敷金
特約等その他：駐車場代月額10,000円							
112 号室 (1階)	V	居宅	令2・5・1	賃借権	所有者	合意 更新	55,000円
			自令6・5・1				敷金
特約等その他：							
至令8・4・30							

部屋 番号	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	月額賃料 敷金等
113 号室 (1階)	W	居宅	平31・4・22 自令7・4・22 至令9・4・21	賃借権	所有者	合意 更新	60,000円 敷金 110,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円、最初の賃借人はX							
211 号室 (2階)	Y	居宅	平13年5月頃 自令7・5・1 至令9・4・30	賃借権	所有者	合意 更新	70,000円 敷金 156,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							
212 号室 (2階)	Z	居宅	平30・1・1 自令8・1・1 期間の定めなし	賃借権	所有者	法定 更新	71,000円 敷金 294,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円、最初の賃借人はAA							
213 号室 (2階)	所有者 (空き室)	居宅		所有権			
特約等その他：							
311 号室 (3階)	BB	居宅	令6・9・12 自令6・9・12 至令8・9・11	賃借権	所有者		62,000円 敷金 124,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
312 号室 (3階)	CC	居宅	令6・2・23 自令6・2・23 至令8・2・22	賃借権	所有者		60,000円 敷金 120,000円
特約等その他：駐車場代月額 5,000円							
313 号室 (3階)	DD	居宅	平10年頃 自令7・4・1 至令9・3・31	賃借権	所有者	合意 更新	70,000円 敷金 140,000円
特約等その他：賃料は駐車場代込み							

## 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乃至物件5（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	96,600	60	58,000	×568.14	×0.9	= 29,660,000
		100				
2	96,600	60	58,000	×912.22	×0.9	= 47,620,000
		100				
3	96,600	60	58,000	×311.54	×0.9	= 16,260,000
		100				
4	96,600	60	58,000	×368.62	×0.9	= 19,240,000
		100				
5	96,600	60	58,000	× 4.08	×0.9	= 210,000
		100				

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。

基準地 伊勢原(県)－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 96,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 96,600\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件、環境条件等であり、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は二方路地等でやや優れるが、画地規模が大きいこと、北側市道との高低差、特記事項に記載したこと等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

## ② 物件6、物件7（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並びに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)
6	220,000	× 1,278.33	× 0.18	= 50,620,000

現価率

- ・経過年数35年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.18 \end{aligned}$$

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
7	220,000	× 564.24	× 0.19	= 23,590,000

現価率

- ・経過年数34年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{(\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数16年})} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

## 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	29,660,000	× 0.65	法定地上権	= 19,280,000
2	47,620,000	× 0.65	法定地上権	= 30,950,000
小 計				= 50,230,000
3	16,260,000	× 0.65	法定地上権	= 10,570,000
4	19,240,000	× 0.65	法定地上権	= 12,510,000
5	210,000	× 0.65	法定地上権	= 140,000
小 計				= 23,220,000

(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 積算価格（物件1、物件2、物件6）

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)	積算価格 (円)	価格構成比
1	29,660,000	- 19,280,000	= 10,380,000	8.12%
2	47,620,000	- 30,950,000	= 16,670,000	13.03%
6	50,620,000	+ 50,230,000	= 100,850,000	78.85%
積算価格（合計）			= 127,900,000	100%

③ 積算価格（物件3乃至物件5、物件7）

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)	積算価格 (円)	価格構成比
3	16,260,000	- 10,570,000	= 5,690,000	9.595%
4	19,240,000	- 12,510,000	= 6,730,000	11.349%
5	210,000	- 140,000	= 70,000	0.118%
7	23,590,000	+ 23,220,000	= 46,810,000	78.938%
積算価格（合計）			= 59,300,000	100%

## II 収益価格

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、下記のとおり収益価格を求めた。

### ① 収益価格（物件1、物件2、物件6）

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り (%)	その他 補正	収益価格 (円)
15,141,000	$\times (1 - 0.3238)$	$= 10,238,000$	$\div 8.0$	$\times 0.92$	$= 117,740,000$

### ② 収益価格（物件3乃至物件5、物件7）

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り (%)	その他 補正	収益価格 (円)
6,613,000	$\times (1 - 0.3310)$	$= 4,424,000$	$\div 8.0$	$\times 0.92$	$= 50,880,000$

総収益：実際支払賃料及び空室部分は実質賃料等を参考にして月額支払賃料を想定、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：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

### 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、目的物件は共同住宅であり、収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格をやや重視し、積算価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

① 物件1、物件2、物件6 (127,900,000円×0.3 + 117,740,000円×0.7)

② 物件3乃至物件5、物件7 (59,300,000円×0.3 + 50,880,000円×0.7)

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	120,790,000	8.12%	×0.8	×0.7		= 5,490,000
2		13.03%	×0.8	×0.7		= 8,810,000
6		78.85%	×0.8	×0.7	-1,840,000	= 51,500,000
小計 (物件1、物件2、物件6)						= 65,800,000
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)
3	53,410,000	9.595%	×0.8	×0.7		= 2,870,000
4		11.349%	×0.8	×0.7		= 3,390,000
5		0.118%	×0.8	×0.7		= 40,000
7		78.938%	×0.8	×0.7	-810,000	= 22,800,000

小 計 (物件 3 乃至物件 5、物件 7)	= 29,100,000
一括価額 (合計)	= 94,900,000

市場性修正：目的物件は総戸数（2棟合計）30戸からなる鉄筋コンクリート造の中規模共同住宅であり、有効需要を考慮すると市場性が劣ることから一般市場性減価として、-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：引受となる敷金、物件 6 は 1,840,000円（千円単位四捨五入）、物件 7 は 810,000円を計上した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 基準地価格 伊勢原(県)－7

所 在：伊勢原市大住台2丁目5番17

価 格：96,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北方約1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 31,518,134円

物件2 50,606,316円

物件3 19,203,325円

物件4 22,721,736円

物件5 226,342円

物件6 60,666,841円

物件7 27,397,357円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

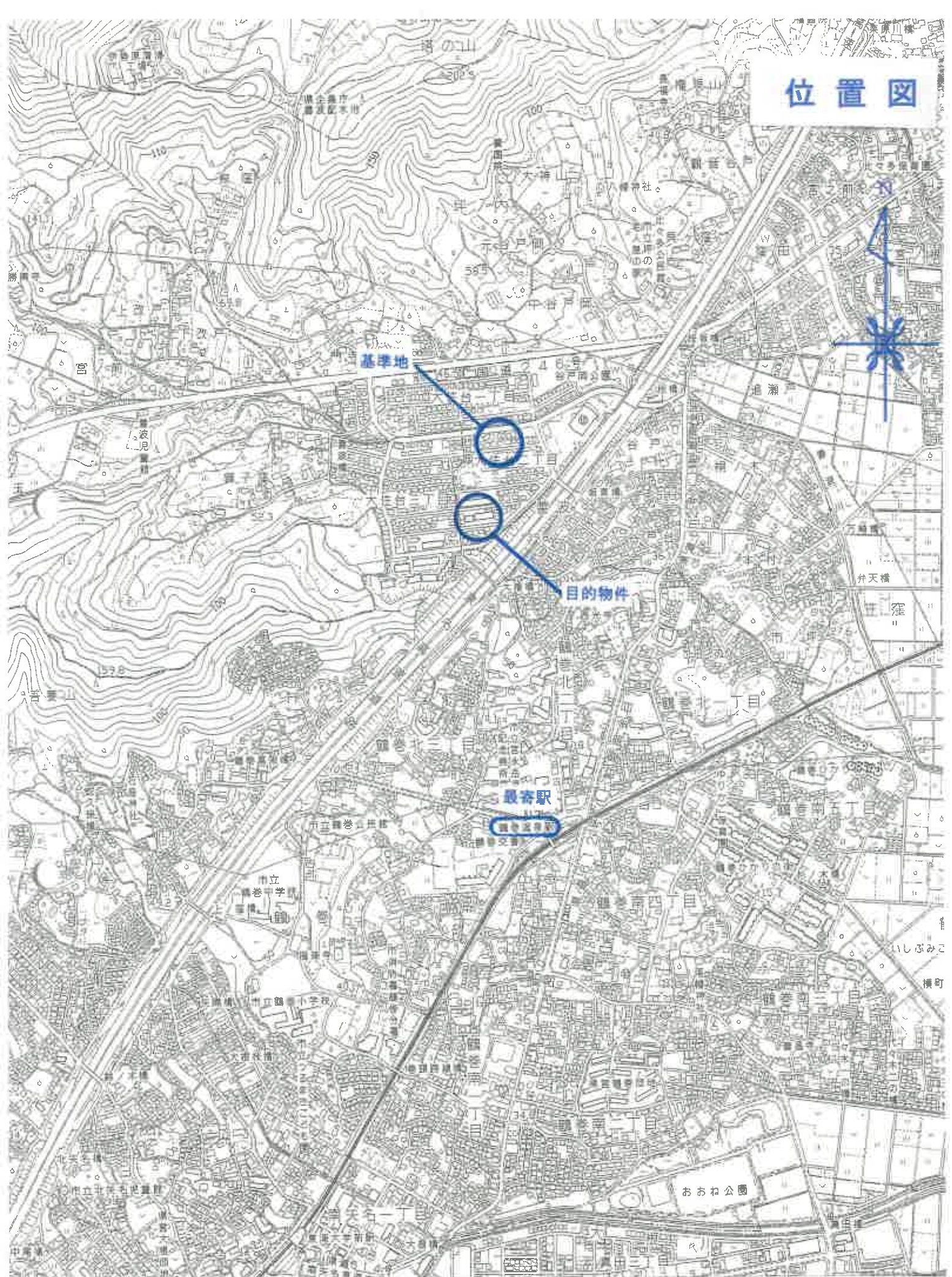
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

概略間取図

以 上

# 位置図



※ 地番の○囲みは目的物件を、○数字は物件番号を表示



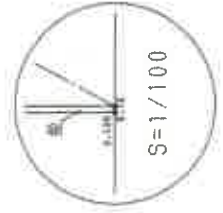
本図面は、A3 判図面から抜粋したものである。

登記年月日 平成4年3月3日

748941

積測量図

前 9-8 後・新同一  
 地番 9-8, 9-13  
 土地の所在 伊勢原市大住台2丁目



求積表

物件② 9-8

地番 符号	底辺	高さ	延面積
イ	38.418	10.953	420.803317
ロ	36.958	8.232	304.213580
ハ	36.958	13.301	491.338452
ニ		合計	1824.49155
		面積	811.239795
		地積	912.22 m <sup>2</sup>

物件⑤ 9-13

地番 符号	底辺	高さ	延面積
イ	34.008	1.120	4.080864
ロ	34.008	1.120	4.080864
		合計	8.161728
		延積	4.080864
		地積	4.080 m <sup>2</sup>

合計面積 916.3105395 m<sup>2</sup>

凡例

○	コンクリート杭
●	金属杭
◎	金属鉄
◐	図上点
△	その他の杭

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500  
 平成4年2月17日作製  
 作製者 [Redacted] 調査用紙

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。  
 (横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年6月16日 東京支務局被念出張所

登記官

請求番号: 52-2

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件2、物件5

登記年月日：平成22年5月17日

748940

地積測量図

地番 9-9-9-11,9-11  
土地の所在 伊勢崎市大庄台2丁目



求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 9-12			
イ	18.763	8.911	167.197093
ロ	18.763	8.111	152.197091
	合計		334.394184
	面積		187.117093
	地積		187.19 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
② 9-11			
イ	21.789	11.495	206.886556
ロ	31.789	9.485	206.886555
	合計		413.773110
	面積		206.886556
	地積		206.88 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
③ 9-9			
イ	35.321	8.845	311.579745
ロ	35.321	8.848	311.564966
	合計		623.094711
	面積		311.547356
	地積		311.54 m <sup>2</sup>

合計面積 885.631114 m<sup>2</sup>

凡例	例
○	コンクリート杭
●	金属標
◦	金属釘
△	図上点
△	その他の杭

縮尺 1/500

申請人

平成 22年 5月 11日 作成  
（登記簿 2年 5月 11日 作成）

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。  
(横濱地方公務局原本を調査書)

令和7年6月16日 東京法務局 総合出張所

登記官

請求番号：52-3

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

登記年月日 平成29年5月17日

748939

地積測量図

前 9-8 後 重同一新  
番 9-8、9-10

土地の所在 伊勢崎市大住台2丁目



求積表

地番	① 9-8	高さ	延面積
符号	イ	31.475	15.904
	ロ	31.475	11.043
	ハ	36.955	11.732
	ニ	38.833	13.221
		合計	1832.614794
		地積	916.307395

地番	② 9-10	高さ	延面積
符号	イ	35.695	10.327
	ロ	35.695	10.327
		合計	206.980
		延面積	413.960
		地積	206.980

合計延面積 1284.929560 m<sup>2</sup>

凡 例	説明
○	コンクリート杭
●	金属標
◦	金属板
◌	観測点
△	その他の杭

作製者

平成  
(昭和) 29年 5月11日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日測量9)

(日本土地測量師会認定測量士)

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庁官署轄)

令和7年6月16日

東京地務局 渋谷出張所

登記官

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 4

2.5.19

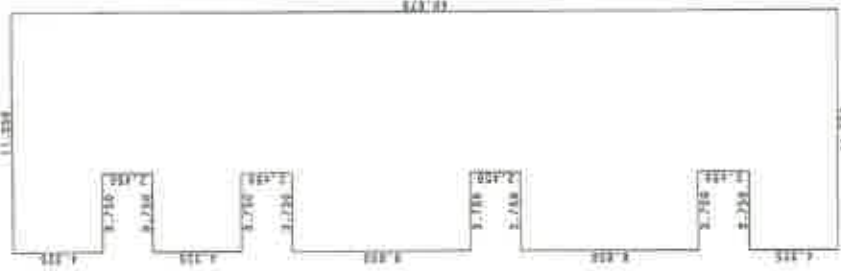
(日加新)

登記年月日：平成34年4月18日

710213

各階平面図

3階平面図



求積表

4.325 x 11.550 =	49.853750
2.450 x 7.800 =	19.110000
4.325 x 11.550 =	49.853750
2.450 x 7.800 =	19.110000
8.650 x 11.550 =	99.807500
2.450 x 7.800 =	19.110000
8.650 x 11.550 =	99.807500
2.450 x 7.800 =	19.110000
4.325 x 11.550 =	49.853750
計	426.116250

床面積 426.11 m<sup>2</sup>

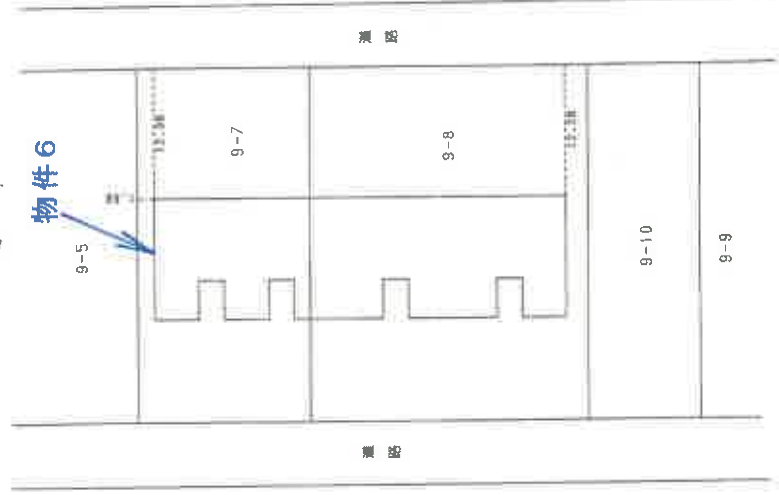
建物図面  
各階平面図

家屋番号 9-8

建物の所在 伊勢原市大住台2丁目9-8、9-7



物件6



(目取図)

(目取図)

作製者

3年4月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本不動産鑑定士会連合会)

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庁管轄)  
 令和7年6月16日 東京法務局渋谷出張所 登記官

請求番号：52-4

(1/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

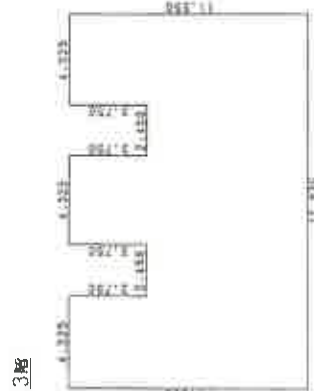
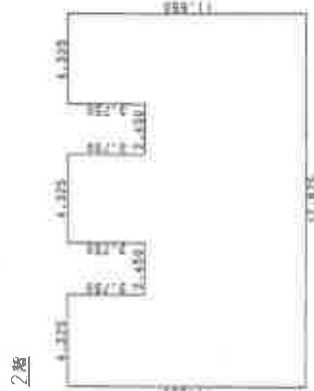
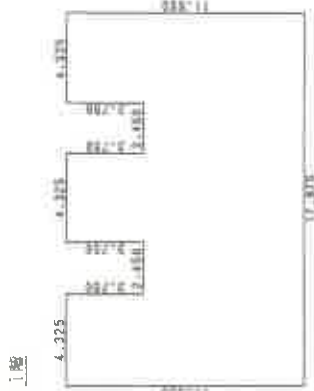
物件 6



登記年月日 平成5年2月3日

710214

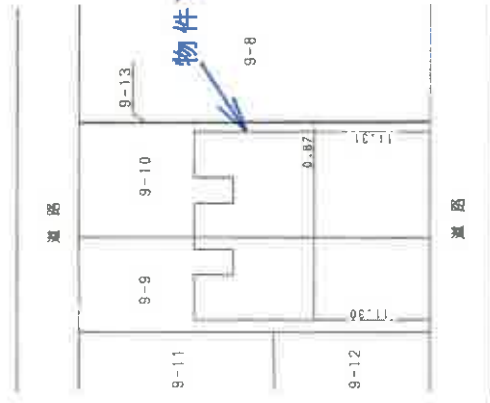
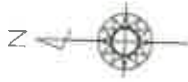
各階平面図



物図階平面図

家屋番号 9-10

建物の所在 伊勢原市大住台2丁目9-10, 9-9



623

(目録)

作製者

5年1月22日作製

縮尺 1/250

申請人

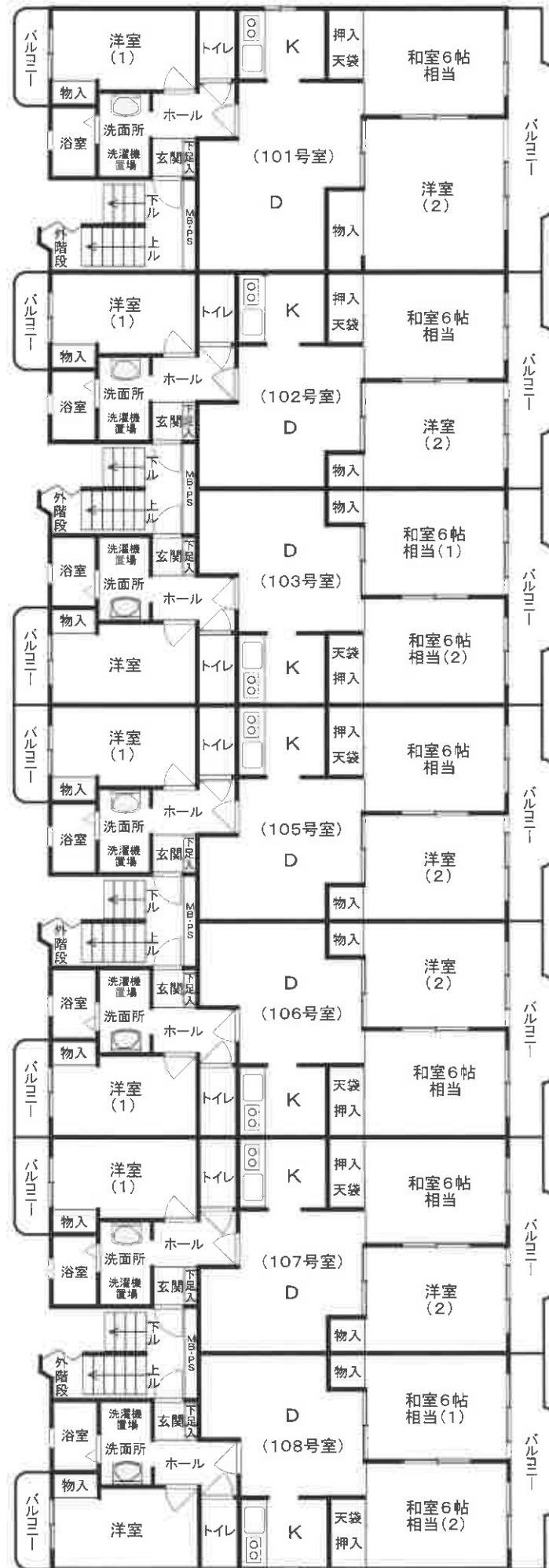
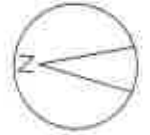
縮尺 1/500

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。  
 ① 横浜地方支務局厚木支局事務  
 令和7年6月16日 東京支務局 港谷 出雲所 登記官

# 概略間取図

(物件6)

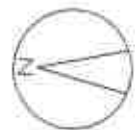
1階



# 概略間取図

(物件6)

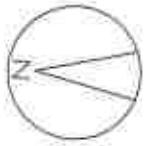
2階



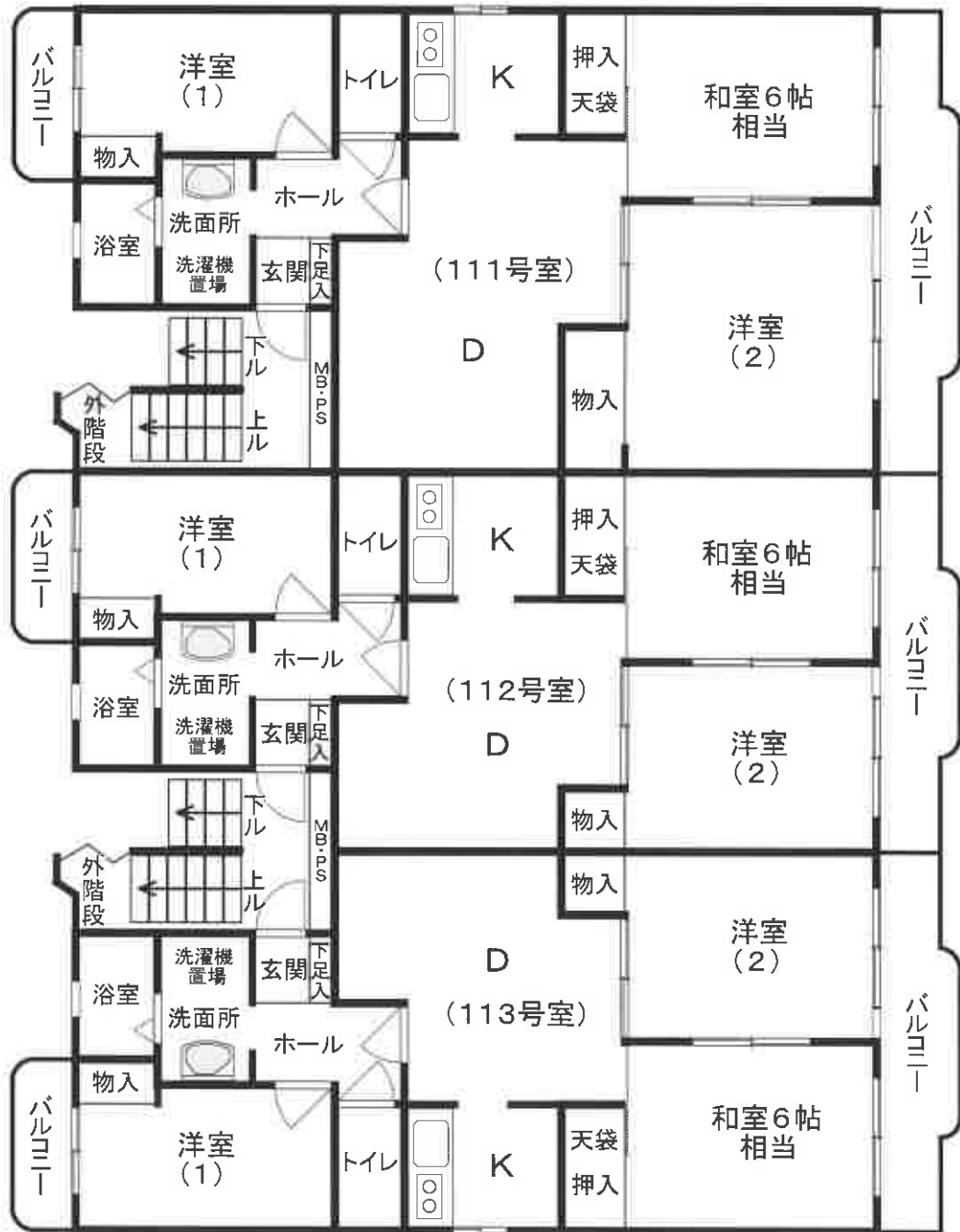


# 概略間取図

(物件7)

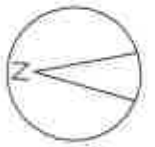


1階

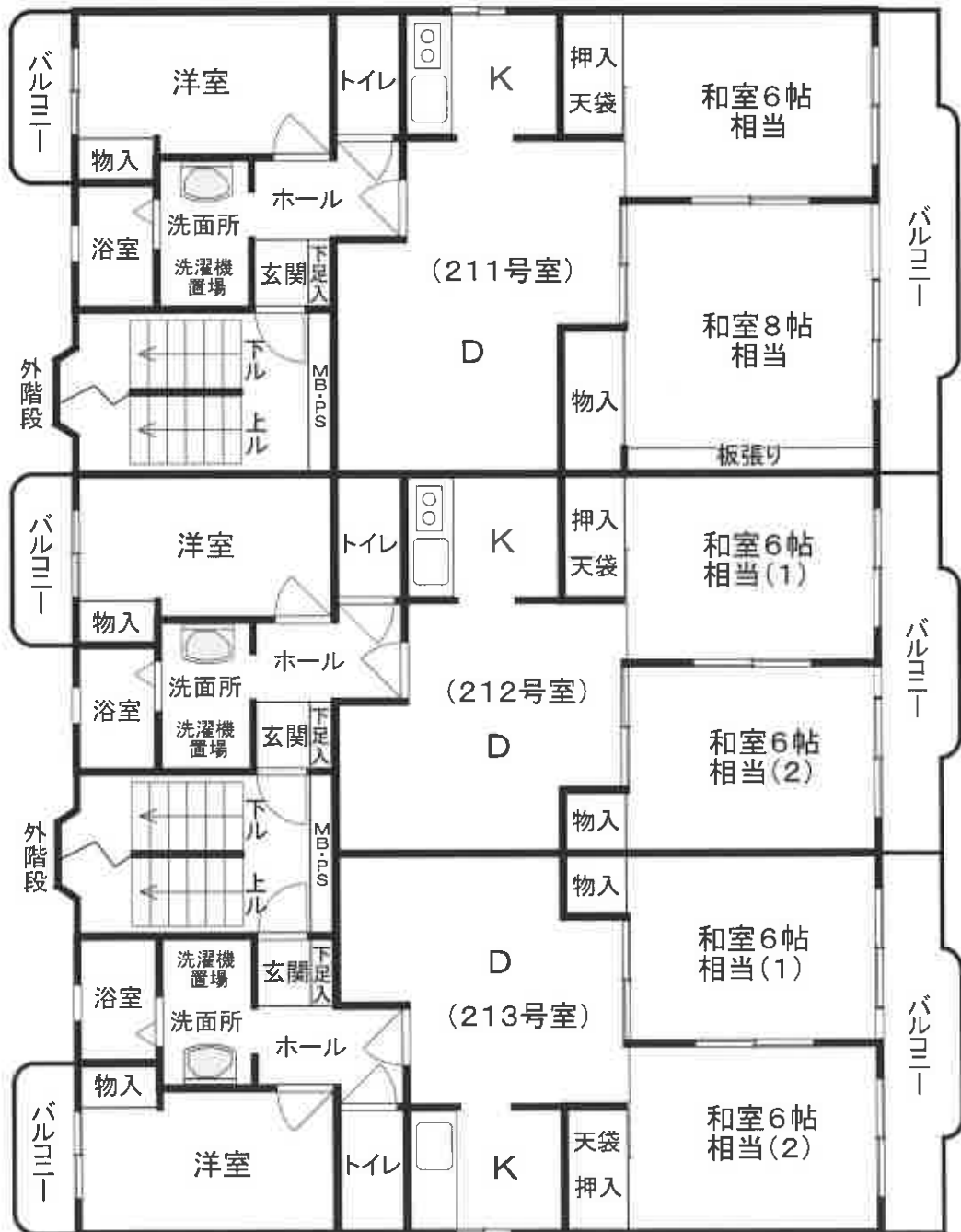


# 概略間取図

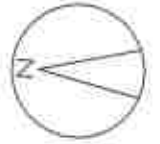
(物件7)



2階



# 概略間取図



(物件7)

3階

