

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 13 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,850,000 11,080,000		2,770,000	88,969	12,709



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市水引二丁目 177 番地 1、177 番地 2、177 番地 5

建物の名称 ロイヤルステージ本厚木 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水引二丁目 177 番 1 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.98 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 1

地 目 宅地

地 積 513.82 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 2

地 目 宅地

地 積 74.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 315.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 28 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市水引二丁目 177 番地 1、177 番地 2、177 番地 5

建物の名称 ロイヤルステージ本厚木 I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 水引二丁目 177 番 1 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.98 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 1

地 目 宅地

地 積 513.82 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 2

地 目 宅地

地 積 74.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 315.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254 分の 6698



令和7年(ヌ)第59号
令和8年1月 9日受理
令和8年2月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山 崎 郁 雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市水引二丁目 177 番地 1、177 番地 2、177 番地 5

建物の名称 ロイヤルステージ本厚木 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水引二丁目 177 番 1 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.98 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 1

地 目 宅地

地 積 513.82 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 2

地 目 宅地

地 積 74.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 315.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県厚木市水引二丁目1番10-101号	
建 物	物件1	
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 居宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ 別紙回答書のとおり 管理費月額 13,900円 修繕積立金月額 14,300円 円 円 円	令和7年12月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1乃至3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1乃至3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1乃至3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件現地管理人	1 債務者は以前、本建物に居住していたが、現在は見かけない。 2 集合ポストの郵便物を取りに来ているかは分からない。 (令和8年1月13日電話で聴取)
■ 本物件管理会社担当者	1 本件敷地の北西側付近の地上駐車場部分は、本件敷地ではない。隣地を賃借して、駐車場として使用している。 (令和8年1月28日電話で聴取)

(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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目記載のとおりと認めた。なお、集合ポストには、債務者兼所有者の氏名が表示されている。また、同ポストには「FUSION」との表示もあるが、本建物内に「FUSION」と関連すると思われるものは確認できなかった。
- 3 本建物内の各ドアの建付けが悪く、スムーズに開閉しない。
- 4 本建物内の各室には動産類が大量に置かれていて、直接床面の状態を確認できない部分が多く、目視できない部分にも破損、汚損等のある可能性がある。
- 5 本件敷地は、南側で建築基準法42条1項1号の市道に、北側で建築基準法に該当しない道路（建築基準法43条2項2号許可の対象）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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月13日(火) 9:40 — 10:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函、本物件 現地管理人より占有状況等聴取
令和8年1月13日(火) 10:30 — 10:35	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8年1月13日(火) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和8年1月20日(火) 9:25 — 9:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和8年1月28日(水) 14:25 — 14:30	当庁	本物件管理会社担当者より占有状況等聴取
令和8年2月2日(月) 9:35 — 10:05	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日(火) : — :		
令和 年 月 日() : — :		

(特記事項)

☐ 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。

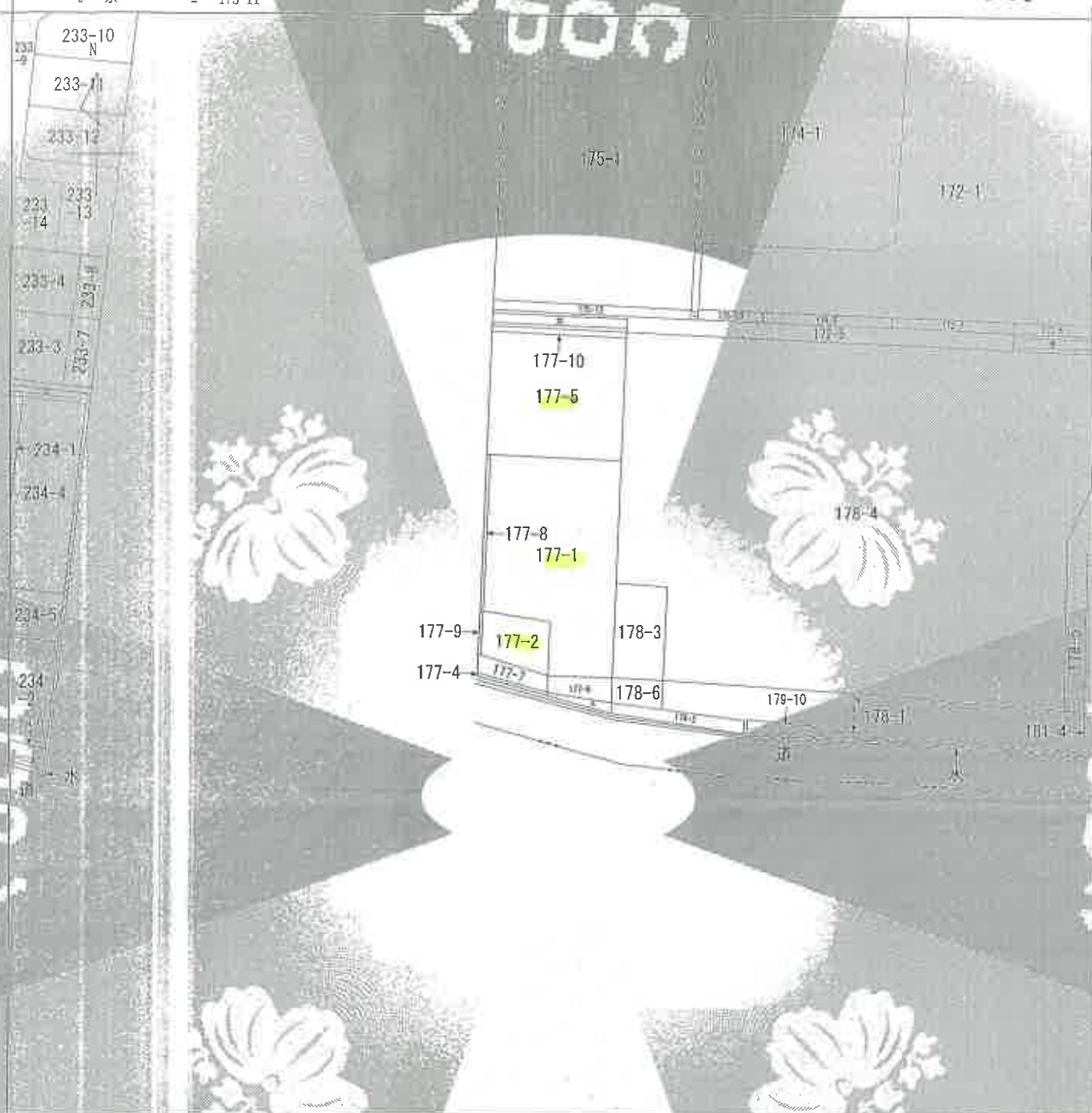
☒ 令和 8年 2月 2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A 177-3
= 175-11

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。



地図に準ずるには、土地の正確な測量が必要である。地図が備え付けられるまでの間、これに

地志

水引

水引

水引

請求 部	所在	厚木市水引二丁目		地番	177番1
地 理 区	1/600	補 正 区 分	原簿系 番付文 件番号	地籍調査年度	補正 土地改良所在区
作成 年月日	大正13年3月	補正 年月日	補正 理由	補正 事項	

これは地図に準ずる数値に記号を付し、その値を算出する。

(橫濱地方法務局厚木支局管理)

令和7年11月18日

東京法務局 鑑印部 鑑印

地图整理番号：M54515

(1/1)

總代理

(2枚目)

559257

これは図面に記録されている
(横浜地方支務局厚木支局管轄)
令和7年11月18日 東京法務局港

前177-1 後新開一

地積測量図

地番 177-1,2

土地の所在 厚木市永引三丁目

面積一覽表

測量点	X	Y	面積
45.020.00	6,945.041	-4,945.416	
45.020.01	6,944.493	-4,950.910	
45.45R	6,943.750	-4,956.358	
45.112	6,943.007	-4,961.806	
45.113	6,942.264	-4,967.254	
45.114	6,941.521	-4,972.702	
45.115	6,940.778	-4,978.150	
45.116	6,940.035	-4,983.598	
45.117	6,939.292	-4,989.046	
45.118	6,938.549	-4,994.494	
45.119	6,937.806	-4,999.942	
45.120	6,937.063	-5,005.390	
45.121	6,936.320	-5,010.838	
45.122	6,935.577	-5,016.286	
45.123	6,934.834	-5,021.734	
45.124	6,934.091	-5,027.182	
45.125	6,933.348	-5,032.630	
45.126	6,932.605	-5,038.078	
45.127	6,931.862	-5,043.526	
45.128	6,931.119	-5,048.974	
45.129	6,930.376	-5,054.422	
45.130	6,929.633	-5,059.870	
45.131	6,928.890	-5,065.318	
45.132	6,928.147	-5,070.766	
45.133	6,927.404	-5,076.214	
45.134	6,926.661	-5,081.662	
45.135	6,925.918	-5,087.110	
45.136	6,925.175	-5,092.558	
45.137	6,924.432	-5,098.006	
45.138	6,923.689	-5,103.454	
45.139	6,922.946	-5,108.902	
45.140	6,922.203	-5,114.350	
45.141	6,921.460	-5,119.798	
45.142	6,920.717	-5,125.246	
45.143	6,920.000	-5,130.694	
45.144	6,919.257	-5,136.142	
45.145	6,918.514	-5,141.590	
45.146	6,917.771	-5,147.038	
45.147	6,917.028	-5,152.486	
45.148	6,916.285	-5,157.934	
45.149	6,915.542	-5,163.382	
45.150	6,914.799	-5,168.830	
45.151	6,914.056	-5,174.278	
45.152	6,913.313	-5,179.726	
45.153	6,912.570	-5,185.174	
45.154	6,911.827	-5,190.622	
45.155	6,911.084	-5,196.070	
45.156	6,910.341	-5,201.518	
45.157	6,909.598	-5,206.966	
45.158	6,908.855	-5,212.414	
45.159	6,908.112	-5,217.862	
45.160	6,907.369	-5,223.310	
45.161	6,906.626	-5,228.758	
45.162	6,905.883	-5,234.206	
45.163	6,905.140	-5,239.654	
45.164	6,904.397	-5,245.102	
45.165	6,903.654	-5,250.550	
45.166	6,902.911	-5,255.998	
45.167	6,902.168	-5,261.446	
45.168	6,901.425	-5,266.894	
45.169	6,900.682	-5,272.342	
45.170	6,900.000	-5,277.790	
45.171	6,899.257	-5,283.238	
45.172	6,898.514	-5,288.686	
45.173	6,897.771	-5,294.134	
45.174	6,897.028	-5,299.582	
45.175	6,896.285	-5,305.030	
45.176	6,895.542	-5,310.478	
45.177	6,894.799	-5,315.926	
45.178	6,894.056	-5,321.374	
45.179	6,893.313	-5,326.822	
45.180	6,892.570	-5,332.270	
45.181	6,891.827	-5,337.718	
45.182	6,891.084	-5,343.166	
45.183	6,890.341	-5,348.614	
45.184	6,889.598	-5,354.062	
45.185	6,888.855	-5,359.510	
45.186	6,888.112	-5,364.958	
45.187	6,887.369	-5,370.406	
45.188	6,886.626	-5,375.854	
45.189	6,885.883	-5,381.302	
45.190	6,885.140	-5,386.750	
45.191	6,884.397	-5,392.198	
45.192	6,883.654	-5,397.646	
45.193	6,882.911	-5,403.094	
45.194	6,882.168	-5,408.542	
45.195	6,881.425	-5,413.990	
45.196	6,880.682	-5,419.438	
45.197	6,879.939	-5,424.886	
45.198	6,879.196	-5,430.334	
45.199	6,878.453	-5,435.782	
45.200	6,877.710	-5,441.230	
45.201	6,876.967	-5,446.678	
45.202	6,876.224	-5,452.126	
45.203	6,875.481	-5,457.574	
45.204	6,874.738	-5,463.022	
45.205	6,873.995	-5,468.470	
45.206	6,873.252	-5,473.918	
45.207	6,872.509	-5,479.366	
45.208	6,871.766	-5,484.814	
45.209	6,871.023	-5,490.262	
45.210	6,870.280	-5,495.710	
45.211	6,869.537	-5,501.158	
45.212	6,868.794	-5,506.606	
45.213	6,868.051	-5,512.054	
45.214	6,867.308	-5,517.502	
45.215	6,866.565	-5,522.950	
45.216	6,865.822	-5,528.398	
45.217	6,865.079	-5,533.846	
45.218	6,864.336	-5,539.294	
45.219	6,863.593	-5,544.742	
45.220	6,862.850	-5,550.190	
45.221	6,862.107	-5,555.638	
45.222	6,861.364	-5,561.086	
45.223	6,860.621	-5,566.534	
45.224	6,859.878	-5,571.982	
45.225	6,859.135	-5,577.430	
45.226	6,858.392	-5,582.878	
45.227	6,857.649	-5,588.326	
45.228	6,856.906	-5,593.774	
45.229	6,856.163	-5,599.222	
45.230	6,855.420	-5,604.670	
45.231	6,854.677	-5,610.118	
45.232	6,853.934	-5,615.566	
45.233	6,853.191	-5,621.014	
45.234	6,852.448	-5,626.462	
45.235	6,851.705	-5,631.910	
45.236	6,850.962	-5,637.358	
45.237	6,850.219	-5,642.806	
45.238	6,849.476	-5,648.254	
45.239	6,848.733	-5,653.702	
45.240	6,847.990	-5,659.150	
45.241	6,847.247	-5,664.598	
45.242	6,846.504	-5,670.046	
45.243	6,845.761	-5,675.494	
45.244	6,845.018	-5,680.942	
45.245	6,844.275	-5,686.390	
45.246	6,843.532	-5,691.838	
45.247	6,842.789	-5,697.286	
45.248	6,842.046	-5,702.734	
45.249	6,841.303	-5,708.182	
45.250	6,840.560	-5,713.630	
45.251	6,839.817	-5,719.078	
45.252	6,839.074	-5,724.526	
45.253	6,838.331	-5,729.974	
45.254	6,837.588	-5,735.422	
45.255	6,836.845	-5,740.870	
45.256	6,836.102	-5,746.318	
45.257	6,835.359	-5,751.766	
45.258	6,834.616	-5,757.214	
45.259	6,833.873	-5,762.662	
45.260	6,833.130	-5,768.110	
45.261	6,832.387	-5,773.558	
45.262	6,831.644	-5,779.006	
45.263	6,830.901	-5,784.454	
45.264	6,830.158	-5,789.902	
45.265	6,829.415	-5,795.350	
45.266	6,828.672	-5,800.798	
45.267	6,827.929	-5,806.246	
45.268	6,827.186	-5,811.694	
45.269	6,826.443	-5,817.142	
45.270	6,825.700	-5,822.590	
45.271	6,824.957	-5,828.038	
45.272	6,824.214	-5,833.486	
45.273	6,823.471	-5,838.934	
45.274	6,822.728	-5,844.382	
45.275	6,821.985	-5,849.830	
45.276	6,821.242	-5,855.278	
45.277	6,820.499	-5,860.726	
45.278	6,819.756	-5,866.174	
45.279	6,819.013	-5,871.622	
45.280	6,818.270	-5,877.070	
45.281	6,817.527	-5,882.518	
45.282	6,816.784	-5,887.966	
45.283	6,816.041	-5,893.414	
45.284	6,815.298	-5,898.862	
45.285	6,814.555	-5,904.310	
45.286	6,813.812	-5,909.758	
45.287	6,813.069	-5,915.206	
45.288	6,812.326	-5,920.654	
45.289	6,811.583	-5,926.102	
45.290	6,810.840	-5,931.550	
45.291	6,810.097	-5,936.998	
45.292	6,809.354	-5,942.446	
45.293	6,808.611	-5,947.894	
45.294	6,807.868	-5,953.342	
45.295	6,807.125	-5,958.790	
45.296	6,806.382	-5,964.238	
45.297	6,805.639	-5,969.686	
45.298	6,804.896	-5,975.134	
45.299	6,804.153	-5,980.582	
45.300	6,803.410	-5,986.030	
45.301	6,802.667	-5,991.478	
45.302	6,801.924	-5,996.926	
45.303	6,801.181	-6,002.374	
45.304	6,800.438	-6,007.822	
45.305	6,800.000	-6,013.270	
45.306	6,799.562	-6,018.718	
45.307	6,799.124	-6,024.166	
45.308	6,798.686	-6,029.614	
45.309	6,798.248	-6,035.062	
45.310	6,797.810	-6,040.510	
45.311	6,797.372	-6,045.958	
45.312	6,796.934	-6,051.406	
45.313	6,796.496	-6,056.854	
45.314	6,796.058	-6,062.302	
45.315	6,795.620	-6,067.750	
45.316	6,795.182	-6,073.198	
45.317	6,794.744	-6,078.646	
45.318	6,794.306	-6,084.094	
45.319	6,793.868	-6,089.542	
45.320	6,793.430	-6,094.990	
45.321	6,792.992	-6,100.438	
45.322	6,792.554	-6,105.886	
45.323	6,792.116	-6,111.334	
45.324	6,791.678	-6,116.782	
45.325	6,791.240	-6,122.230	
45.326	6,790.802	-6,127.678	
45.327	6,790.364	-6,133.126	
45.328	6,789.926	-6,138.574	
45.329	6,789.488	-6,144.022	
45.330	6,789.050	-6,149.470	
45.331	6,788.612	-6,154.918	
45.332	6,788.174	-6,160.366	
45.333	6,787.736	-6,165.814	
45.334	6,787.298	-6,171.262	
45.335	6,786.860	-6,176.710	
45.336	6,786.422	-6,182.158	
45.337	6,785.984	-6,187.606	
45.338	6,785.546	-6,193.054	
45.339	6,785.108	-6,198.502	
45.340	6,784.670	-6,203.950	
45.341	6,784.232	-6,209.398	
45.342	6,783.794	-6,214.846	
45.343	6,783.356	-6,220.294	
45.344	6,782.918	-6,225.742	
45.345	6,782.480	-6,231.190	
45.346	6,782.042	-6,236.638	
45.347	6,781.604	-6,242.086	
45.348	6,781.166	-6,247.534	
45.349	6,780.728	-6,252.982	
45.350	6,780.290	-6,258.430	
45.351	6,779.852	-6,263.878	
45.352	6,779.414	-6,269.326	
45.353	6,778.976	-6,274.774	
45.354	6,778.538	-6,280.222	
45.355	6,778.100	-6,285.670	
45.356	6,777.662	-6,291.118	
45.357	6,777.224	-6,296.566	
45.358	6,776.786	-6,302.014	
45.359	6,776.348	-6,307.462	
45.360	6,775.910	-6,312.910	
45.361	6,775.472	-6,318.358	
45.362	6,775.034	-6,323.806	
45.363	6,774.596	-6,329.254	
45.364	6,774.158	-6,334.702	
45.365	6,773.720	-6,340.150	
45.366	6,773.282	-6,345.598	
45.367	6,772.844	-6,351.046	
45.368	6,772.406	-6,356.494	
45.369	6,771.968	-6,361.942	
45.370	6,77		

559263

これは図面に記録されている内容
(横浜地方事務局厚木支局管轄)
令和7年11月18日 東京法務局港

令和7年11月18日

東京法務局港

(9 枚目)

地圖整理番号: M54517

前 107-2 後 新同 1 第 1 卷

地積測量

127-11-5

主産物所在地 厚木市 荒川二丁目

本関面は、A 3 輯を A 4 輯に縮小したものである。

(日加納)

茲天啓

違反不合

177-1

234-2

三 斜 求 積 喪

NO.	量	尺	毫	分	厘	秒
1		9.087		0.680		0.54820
2		9.104		0.101		0.919504
				0.000		1.46324
				0.000		0.7326620
				0.000		0.73 m ²

1772	0.7326620
745340	0.740607380

由濟

平成9年3月31日作製

250

《中国农村扶贫开发纲要(2001—2010年)》

登記年月日：平成9年10月9日

559264

（敬請地方事務局長文書管理）
令和7年11月18日 東京法務局印

（10枚目）

地積測量図

前177-5 後新同一

地番 ③ 177-5

土地の所在 厚木市水引三丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

10.9 (日加納)

測量点の座標			
測量点	経度	緯度	高さ
P. 118	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 119	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 120	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172

測量点の座標			
測量点	経度	緯度	高さ
P. 118	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 119	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 120	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172

経緯一覽表

測量点	経度	緯度	高さ
P. 118	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 119	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
P. 120	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172

境界線の概略

境界線の概略	測量点	経度	緯度	高さ
市道	P. 118	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
市道	P. 119	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172
市道	P. 120	139° 45' 17.74"	35° 31' 07.72"	14.6172

作製者

土地家屋調査士

平成9年10月1日作製

申請人

250

地図整理番号：M54518

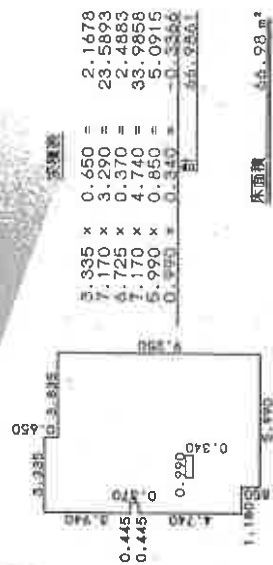
005

$$\{01, 10, 11\}$$
[illegible]

3916

1. 補正

4. $U(0, \infty)$



床面積	44.98 m ²
-----	----------------------

78 m²

令和7年11月18日

東京法務局 港務課

地圖整理番号:M54514

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 7 年（ヌ）第 59 号
令和 8 年 2 月 2 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
難波 秀夫

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 3 , 8 5 0 , 0 0 0 円

第 2 評価の条件

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

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

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

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

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

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「水引2-1-10-101」
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市水引二丁目 177 番地 1、177 番地 2、177 番地 5

建物の名称 ロイヤルステージ本厚木 I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 水引二丁目 177 番 1 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.98 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 1

地 目 宅地

地 積 513.82 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 2

地 目 宅地

地 積 74.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市水引二丁目 177 番 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 315.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 325254分の6698

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1～3）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約1km（道路距離）、徒歩約13分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	道路沿いに中高層マンション、事務所ビル、低層店舗等が建ち並び車両通行量が多い路線商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 商業地域 80%（耐火建物は制限がない） 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	903.12㎡ ほぼ長方形 間口約18.8m、奥行約48.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が幅員約18m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約18.8m、北側が幅員約4.5m市道（注）に約18.7mそれぞれ等高に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	325,254分の6,698

特 記 事 項	(注)厚木市建築指導課によると、建築基準法上の道路扱いはない (建築基準法第43条第2項第2号の許可対象)。 ◇ 現況調査報告書の管理会社担当者の陳述として、本件敷地の 北西側付近の駐車場部分は本件敷地ではなく、隣地を賃借して 駐車場として使用しているとある。 ◇ 土地の符号1～3土地は、市のハザードマップの浸水想定区域 内にある。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルステージ本厚木 I	
建物の用途	住宅・店舗（総戸数：48戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年2月4日（登記記載） 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延3,587.10㎡	
仕 様	外壁：45二丁掛タイル及び吹付タイル 屋根：アスファルト露出外断熱防水	
設 備	エレベーター1基、管理人室、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、電気設備、給排水衛生設備、防災・防犯設備（オートロック等）、共同視聴用TVアンテナ 等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 やや劣る
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社合人社計画研究所 管理室あり（日勤）
管理の状態	普通	
特 記 事 項	◇ 建築計画概要書及び記載証明書によると、目的物件は、確認年月日：平成9年11月17日、確認番号：H09認建厚木001145で建築確認を、検査済年月日：平成11年3月15日、検査済番号：H10証建厚木000492で完了検査を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	1階（101号室）・角部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	66.98㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	13㎡（概測）		
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備	ビニールクロス貼 等 フローリング 等 ビニールクロス貼 等 ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等	
維持管理の状態	劣る（注）		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。（令和7年12月31日現在）		
		月 額	滞納額
	管 理 費	13,900円	なし
	修繕積立金	14,300円	なし
	そ の 他	—	—
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月2日：内部立入調査 建物所有者が占有していると思われる。		
特 記 事 項	(注)目視調査の結果、経年相応の摩滅・損耗・老朽化等がみられたほか、各扉の建付が悪く開閉に支障があり修繕を要すると思料する。また、床には動産類が大量に置かれており、床の状態を直接確認できない部分が多くあったので、当該部分に傾き・破損・汚損等が生じている可能性も否定はできないので注意を要する。		

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 66.98	÷ 0.91	× 0.26	= 5,740,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ・ 経過年数 28年、経済的残存耐用年数 22年
観察減価率（維持管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 22年}}{(\text{経過年数 28年} + \text{経済的残存耐用年数 22年})} \times (1 - 0.4) = 0.26$$

(2) 敷地権価格（符号1～3の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
212,000	× 1.02	216,000	× 903.12	× 1.00	$\times \frac{6,698}{325,254}$	= 4,020,000

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

地価調査 厚木(県)5-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 224,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 212,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し接近条件・街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：目的土地は二方路で優る等の総合格差で上記のとおり。

◇ 地 積：登記数量

◇ 建 付 減 価：必要なし。

◇ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
5,740,000	+ 4,020,000	× 0.93	= 9,080,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.90（1階）

位置別補正：1.03（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.90 \times 1.03 \times 1.00 = 0.93$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
450,000	× 0.93	× 0.80	× 66.98	= 22,420,000

- ◇ 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。
- ◇ 個別格差：積算価格の個別格差に同じ。
- ◇ その他の個別格差：保守管理の状態を考慮して査定した。

3 収益価格（DCF法による）

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

DCF法による価格査定表

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

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目期首 有効純収益 （円）	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.0%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
-402,573 (-4.3%)	924,370	7.5%	≒ 11,955,185 ≒ 11,960,000	0.8163	9,762,948 (104.3%)	≒ 9,360,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

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

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

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

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

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

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

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

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

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により、積算価格・比準価格・収益価格が求められた。目的物件はファミリータイプマンションであるので、市場性を反映している比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：80 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	9,080,000	× 1.0	= 9,080,000
比準価格	22,420,000	× 1.0	= 22,420,000
収益価格			9,360,000
調整後の価格			19,780,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
19,780,000	× 1.0	× 0.7	× 1.00	－ 0	= 13,850,000

◇ 市場性修正：なし

◇ 競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

◇ 滞納管理費等相当額の減価：なし

◇ その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 厚木(県)5-4

所 在：厚木市水引2丁目135番1 「水引2-7-38」
価 格：224,000円／㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約1.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：770㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東30m国道
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率400%）防火地域
地 域 の 概 要：商業ビル、中層共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	6,354,931円
符号1（土地）	55,754,608円（共有持分325,254分の6,698）
符号2（土地）	8,036,250円（共有持分325,254分の6,698）
符号3（土地）	34,206,692円（共有持分325,254分の6,698）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

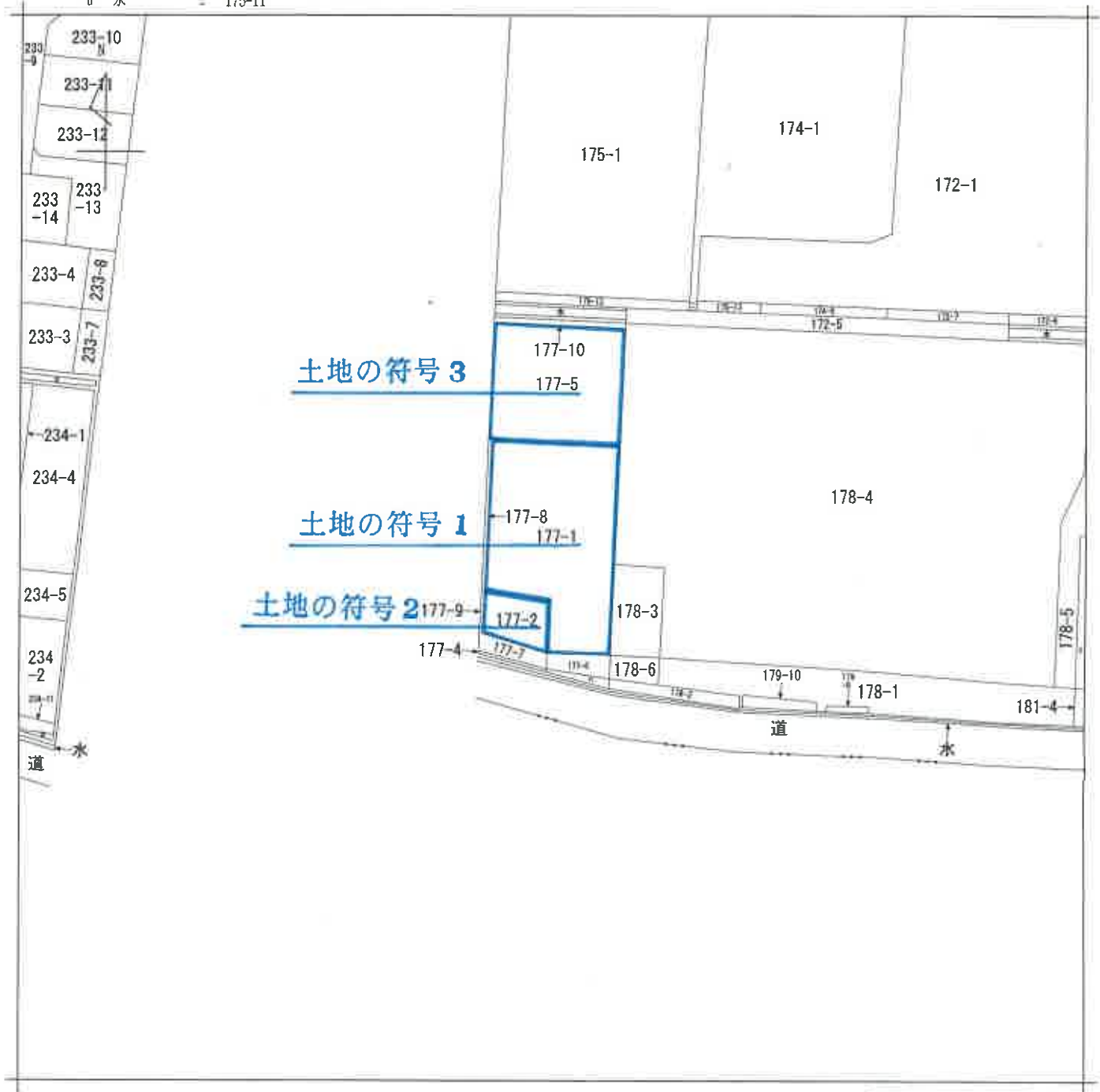
地積測量図写（参考、本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上

イ 181-3
ロ 水
ハ 177-3
ニ 175-11
ホ 234-6



(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。

地番区域見出
水引2丁目
水引2丁目

請求部分	所在地	厚木市水引二丁目				地番	177番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	大正13年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年11月18日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M54515

登記官

(1/1)

登記年月日：平成9年5月6日

令和8年2月24日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

請求番号：5-3

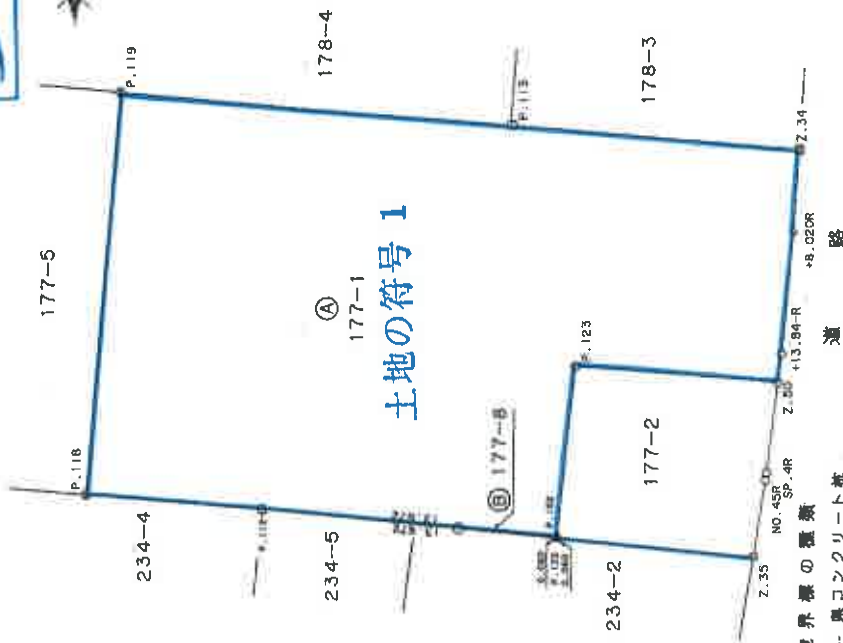
559262

前 177- 後・新同一・都

地 番 177-8-1

土地の所在 厚木市水引二丁目

地積測量図



境界線の種類
□ --- 県コンクリート杭
田 --- 民コンクリート杭
白 --- 民プレート
0 --- プラスチック杭
◎ --- 鉄杭
○ --- 木杭

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
P.122	-61934.127	-43009.440		
P.152	-61934.133	-43009.380		
P.112	-61920.519	-43008.115		
Z.35	-61943.182	-43010.322		
NO.45R	-61943.750	-43006.728		
SP.4R	-61943.795	-43006.410		
Z.50	-61944.325	-43002.244		
+13.84-R	-61944.499	-43000.881		
+8.020R	-61945.022	-42995.257		
Z.34	-61945.305	-42991.495		
P.113	-61932.023	-42990.351		
P.119	-61913.872	-42988.866		
P.118	-61912.351	-43007.475		
P.123	-61934.958	-43001.483		

二斜求積表

地番	177-8	NO.	既辺	高さ	底面積
1	13.672			0.060	0.820320
			管面積		0.820320
			底面積		0.4101600
			地積		0.41 m ²

地番	177-1	公簿	514.234350	地積	0.4101600
				地積	513.8243900
				地積	513.82 m ²

作製者

(平成9年3月31日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本は地籍測量士会連合会)

(日加納)

9-5-6

(日加納)

559263

前177-2 後・新同一・新

地積測量図

地番 177-9-2

土地の所在 厚木市水引三丁目

参考



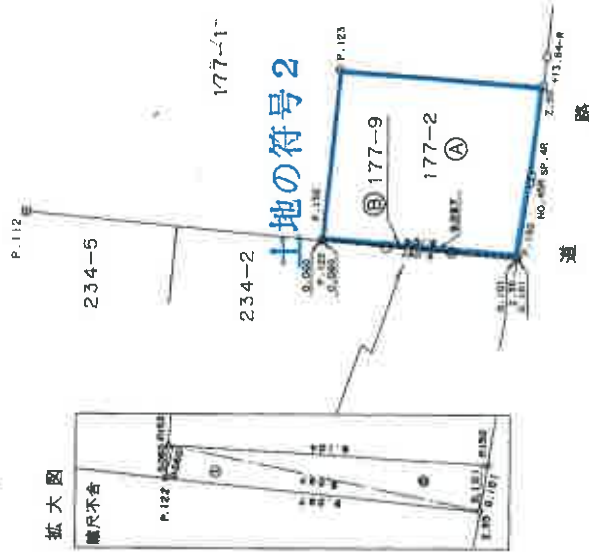
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
Z.35	-61943.182		-43010.322	
P.150	-61943.198		-43010.222	
P.152	-61934.133		-43009.380	
P.122	-61934.127		-43009.440	
P.112	-61920.519		-43008.115	
NO.45R	-61943.750		-43006.728	
SP.4R	-61943.795		-43006.410	
Z.50	-61944.325		-43002.244	
+13.84-R	-61944.499		-43000.881	
P.123	-61934.958		-43001.483	

三斜求積表

地番	①	177-9			
NO.	底	辺	高	さ	底面積
1	9.097		0.060		0.545820
2	9.104		0.101		0.919504
			底面積		1.465324
			西面積		0.7326620
			地積		0.73
					m ²

現地番	①	177-2		
公簿	74.79340	簿地	0.7326620	
		残地	74.0607380	
		地積	74.06	m ²



土地の符号2

境界線の種類

- 田 --- 民コンクリート杭
- ◎ --- プラスチック杭
- --- 木杭

作製者

(平成9年3月31日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方事務局長厚木支局管轄)

令和7年11月18日

東京法務局港出張所

登記官

559264

前 177-5 後・新同一・新

地積測量図

地番 ③ 177-5-10

土地の所在 厚木市水引三丁目



三斜発積表

地番	⑩ 177-10				
NO.	1	低	辺	高	面積
	1		18.74	0.78	14.6172
	2		18.74	0.78	14.6172
				低面積	29.2344
				低面積	14.61720
				地積	14.6172

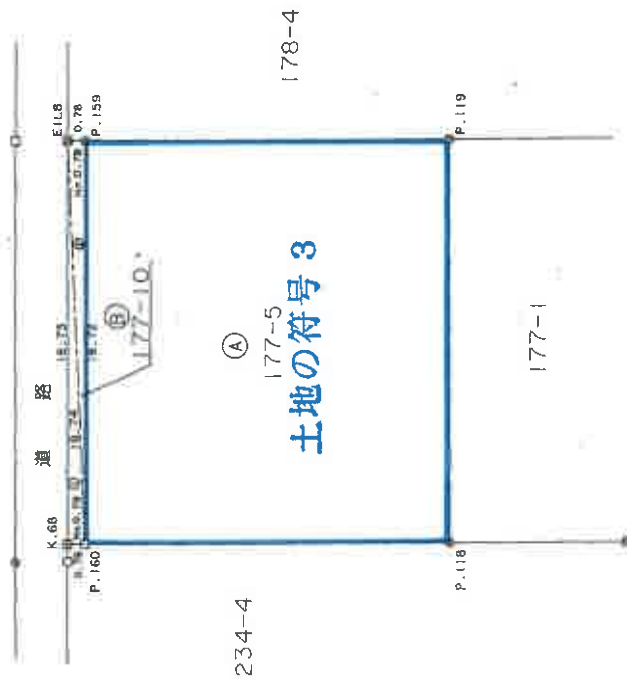
原地圖	177-5			
公算	329.85860	總算	14.61720	
		殘地	315.24140	
		地積	315.24	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
E11.8	-61896.280		-42987.426	
K.68	-61894.755		-43006.095	
P.118	-61912.351		-43007.475	
P.119	-61913.872		-42988.966	
P.159	-61897.066		-42987.490	
P.160	-61895.539		-43006.156	

境界線の種類

◎	市コンクリート社
□	市金員
田	成コンクリート社
◇	金員



234-4

178-4

177-5

土地の符号 3

177-1

作製者

平成9年10月1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日調通9)

9.10.9 (日加納)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年11月18日

東京法務局港出張所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年11月18日

東京法務局港出張所

登記官

390671

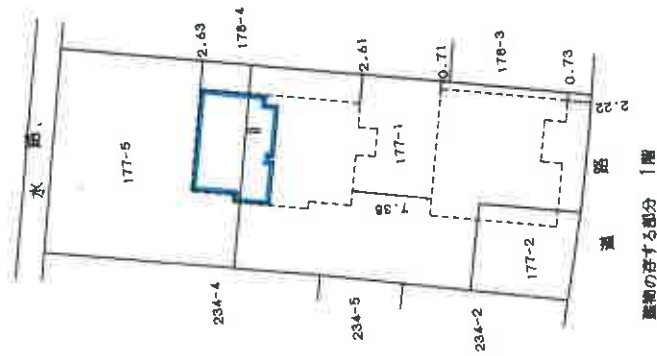
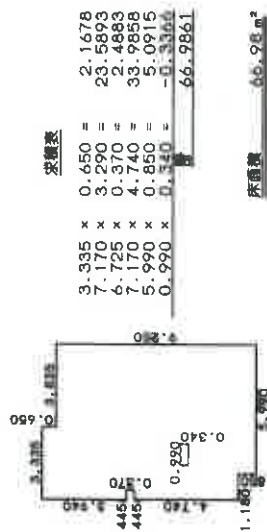
各階平面図

家屋番号
水引二丁目
177-1-101

建物図面

建物の所在
厚木市水引二丁目177番地1, 同番地2, 同番地5

物件1建物



作製者

4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成拾叁年式月九日

