

ご 注 意 く だ さ い

本件は、現況調査について、「現況調査報告書」と「追加現況調査報告書」がありますが、「現況調査報告書」の仮名表記（名前について、実名ではなくアルファベットで表記されている部分）とそれに対応する実名は、このほかの書類（「追加現況調査報告書」、「評価書」、「物件明細書」等）の仮名表記と一致していません。

3点セットのうち「評価書」「物件明細書」において、占有状況等については、調査の行われた時期が新しい「追加現況調査報告書」と同様の内容になっておりますので、占有状況等の内容・仮名表記についてはこれらをご参照ください。

また、現況調査や評価の時点での本物件の債務者（所有者）については、現在、H及びIが相続人として手続が進んでいます。

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

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 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 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	1,610,000 1,288,000		322,000	33,441	4,777
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市毛利台一丁目 1100 番地 2

建物の名称 厚木毛利台ハイツ壱〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利台一丁目 1100 番 2 の 45

建物の名称 1033

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 58.38 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 厚木市毛利台一丁目 1100 番 2

地 目 宅地

地 積 13734.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1216 番 5

地 目 宅地

地 積 13576.11 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1444 番 2

地 目 宅地

地 積 6297.74 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 2 2 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 0 分の 1 0

共有者 H 持分 2 分の 1

共有者 I 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 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】

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】

B、C 及び E（通称 D）が占有している。審尋の結果、同人らの占有権原の存否は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 厚木市毛利台一丁目 1100 番地 2

建物の名称 厚木毛利台ハイツ壱〇号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 毛利台一丁目 1100 番 2 の 45

建物の名称 1033

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 58.38 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 厚木市毛利台一丁目 1100 番 2

地 目 宅地

地 積 13734.89 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1216 番 5

地 目 宅地

地 積 13576.11 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1444 番 2

地 目 宅地

地 積 6297.74 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 2 2 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 0 分の 1 0

共有者 G 持分 3 分の 1

共有者 H 持分 3 分の 1

共有者 I 持分 3 分の 1



令和 5 年(ヌ)第 65 号
令和 6 年 1 月 24 日受理
令和 6 年 3 月 5 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 遠 島 仁 史

(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 厚木市毛利台一丁目 1 1 0 0 番地 2

建物の名称 厚木毛利台ハイツ壱〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利台一丁目 1 1 0 0 番 2 の 4 5

建物の名称 1 0 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 3 8 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 厚木市毛利台一丁目 1 1 0 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 7 3 4 . 8 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 2 1 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 5 7 6 . 1 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 2 9 7 . 7 4 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 2 2. 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 0 分の 1 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	厚木市毛利台一丁目19番10-33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 (C及びD) 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「執行官の意見」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円	平成 年 月 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	法律事務所横濱アカデミア		
その他の事項			
敷地権	符号1～4		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 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1～4) ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

令和 5 年 (又) 第 65 号 債務者 (A)
担当執行官 遠 島 仁 史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」印を付してください。)

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 2 月 20 日現在

☒ 管理費	月額	5,000 円	☒ 滞納額	290,000 円
☒ 修繕積立金	月額	16,000 円	☒ 滞納額	864,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	1% %	☒ 金額	359,781 円
☒ 滞納期間	令和 元 年 2 月分～令和 6 年 / 月分			

- 2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

- 3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料 (コピー) を提出する。

☐管理規約 ☐議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (申立債権者代理人弁護士)	1 本件建物の居住者はCとDであると申立債権者厚木毛利台ハイツ住宅管理組合の代表者から報告を受けています。これは、令和3年に管理組合に提出された届出書によりますが、居住者らと所有者との間の契約関係はわかりません。

(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

- 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認めた。

本件建物内及び郵便受けには占有者C及びD宛のライフライン関係文書、郵便物等があったので、C及びDが占有しているものと思われるが、占有権原については不明と報告する。

債務者A宛に照会書を送付したが陳述書の返信は無かった。

- 本件建物の損傷及び汚損箇所等

- (1) 建築後約45年経過した建物であり老朽化による損傷等の可能性はあると思われる。
- (2) 電気、水道、ガスの稼働状態は確認していないが、電気は供給停止状態であった。

- 敷地権の目的である土地の周囲の道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

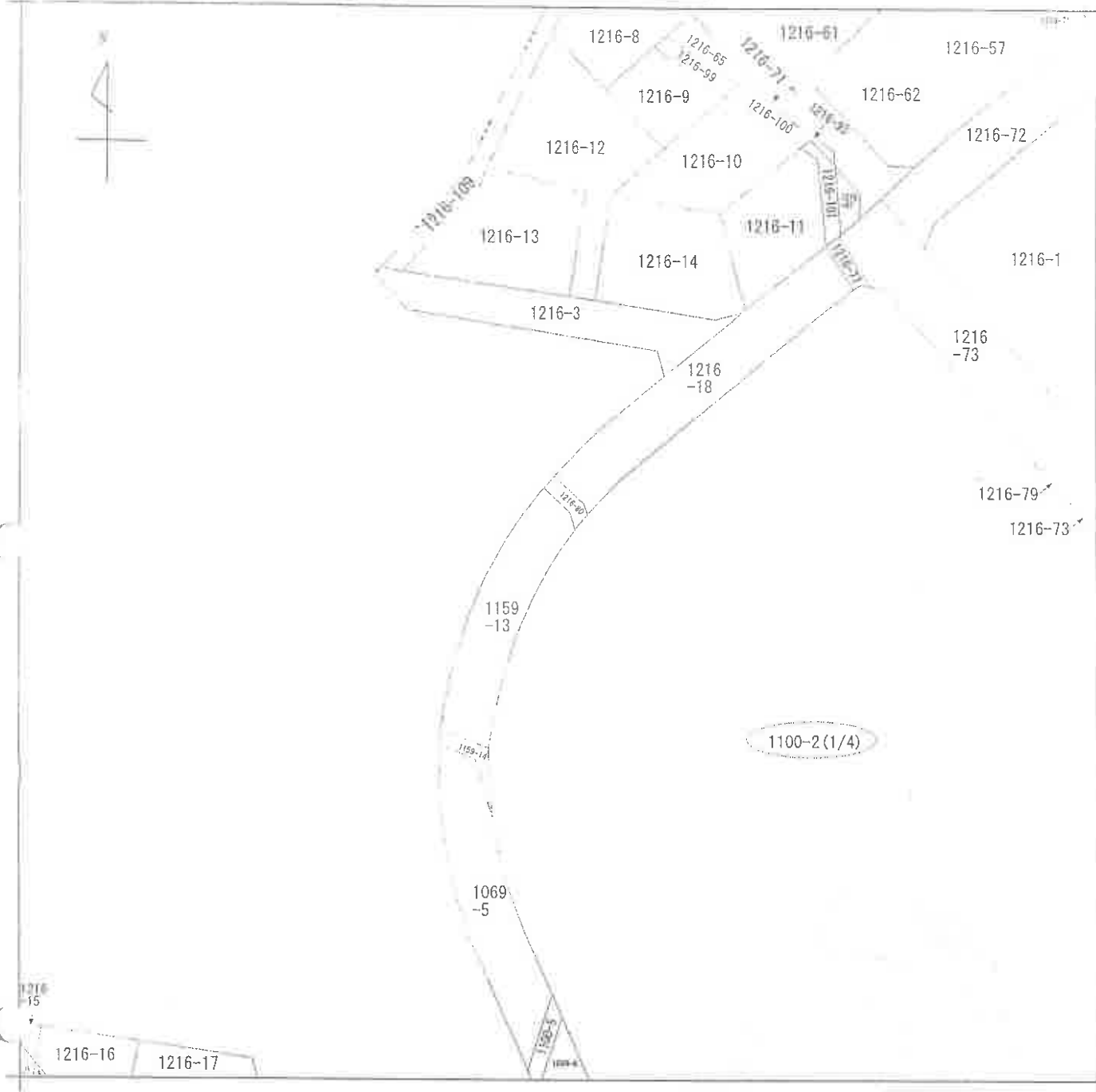
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月29日 (月) 16:30—16:40	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年2月20日 (火) 11:20—11:25	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
6年2月20日 (火)	郵 便	債務者宛照会書送付 (陳述書の返送なし)
6年2月20日 (火) 14:30—14:35	電 話	申立債権者代理人弁護士Bより占有状況等聴取, 管理費等滞納照会
6年2月28日 (水) 16:50—17:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影
6年3月4日 (月) 12:00—12:50	厚木市役所	住民票交付申請
6年3月4日 (月)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
(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 6 年 2 月 2 8 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Eを立ち会わせ, 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

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

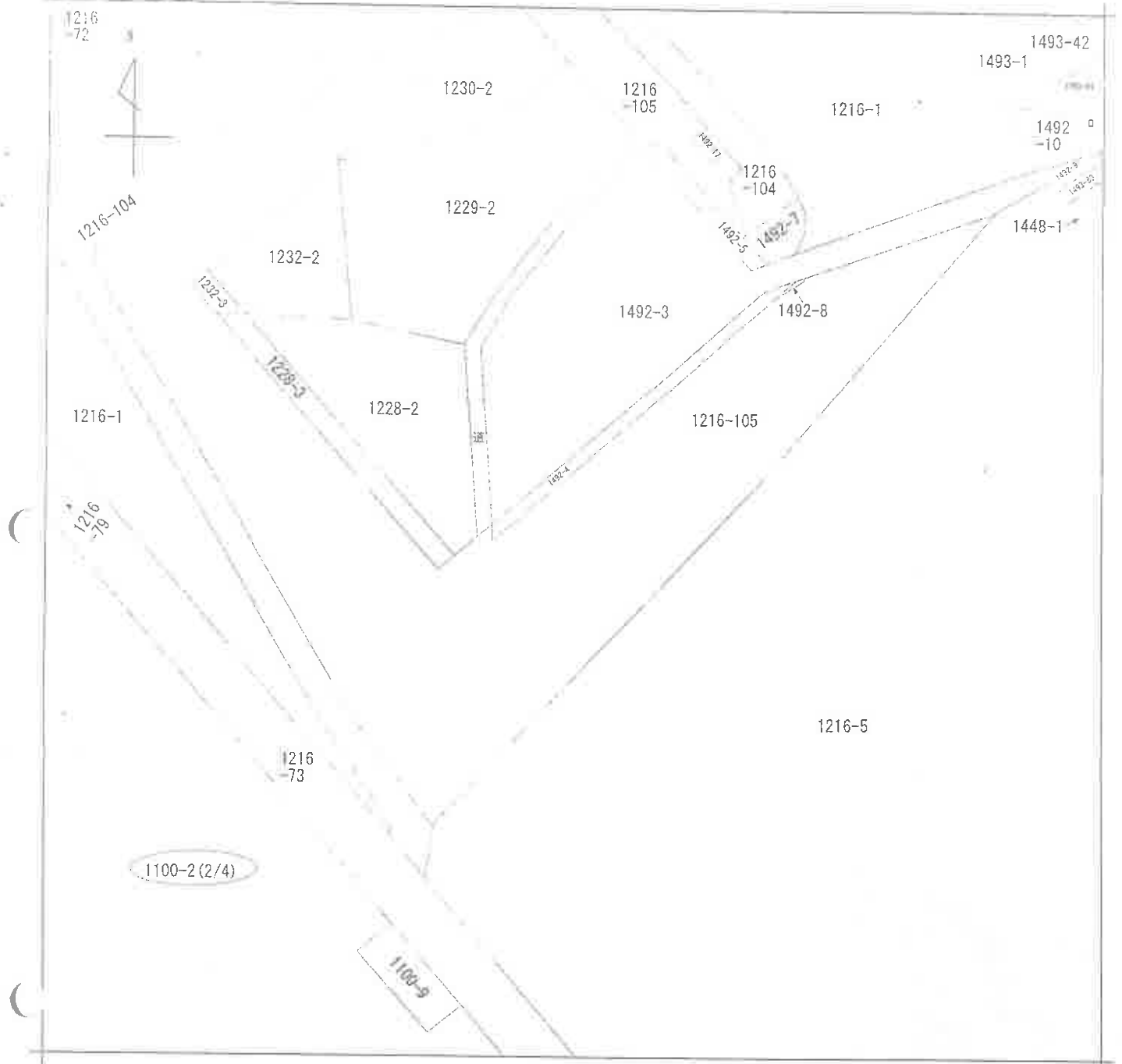


請求部	所 在	厚木市毛利台一丁目				地 番	1100番2			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和52年1月31日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和5年10月24日
横浜地方法務局
請求番号：14-2
登記官

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略を記載した図面です。

地番
区域見出

毛利台1丁目

請 求 部 分	所 在	厚本市毛利台一丁目				地 番	1100番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和52年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年10月24日

横浜地方法務局

請求番号：14-2

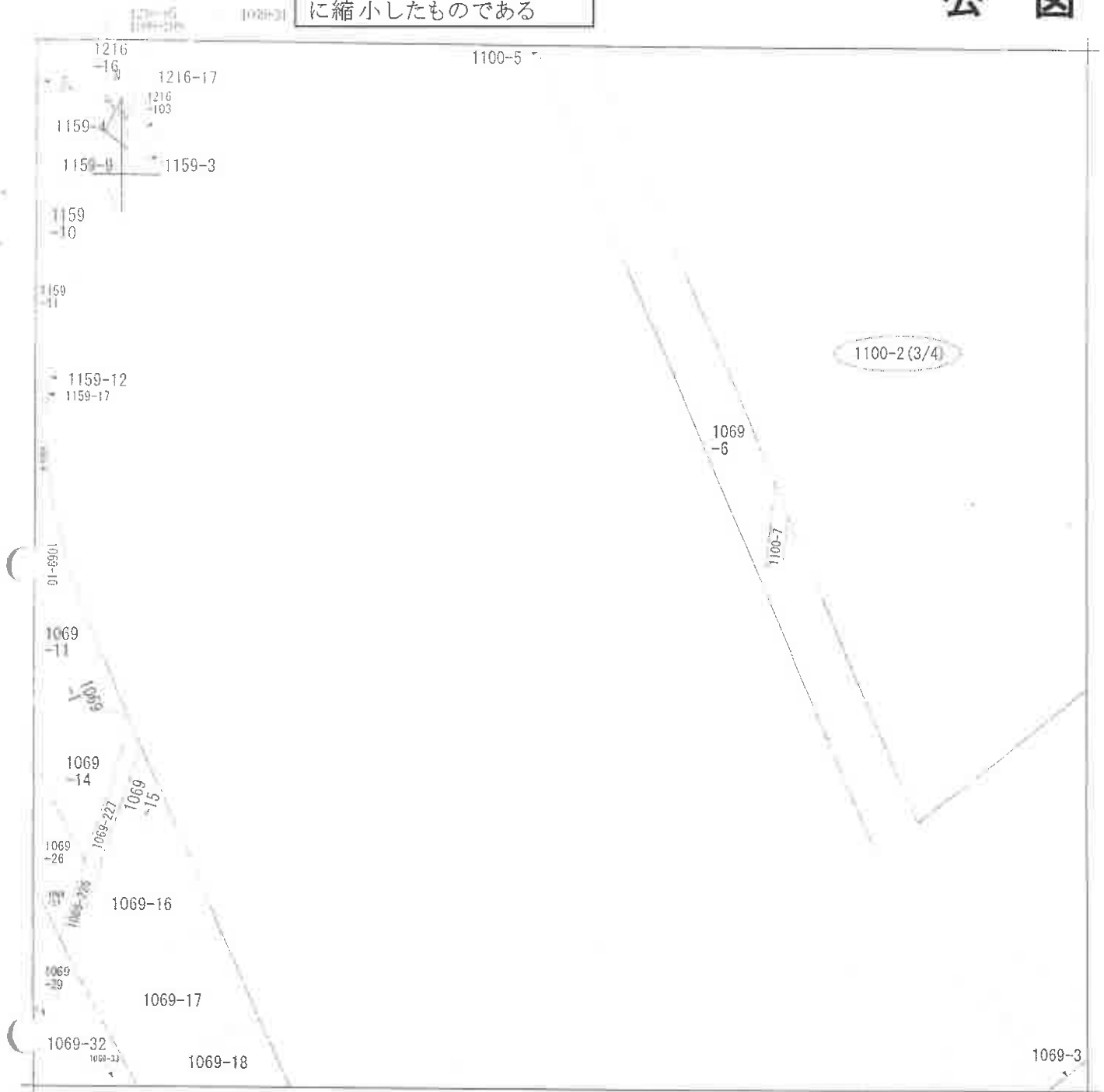
(2/4)

登記官

(9枚目)

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 部 分	所 在 厚木市毛利台一丁目					地 番 1100番2		
出 縮 力 尺	1/500	精 区 度 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和52年1月31日			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年10月24日

横浜地方法務局

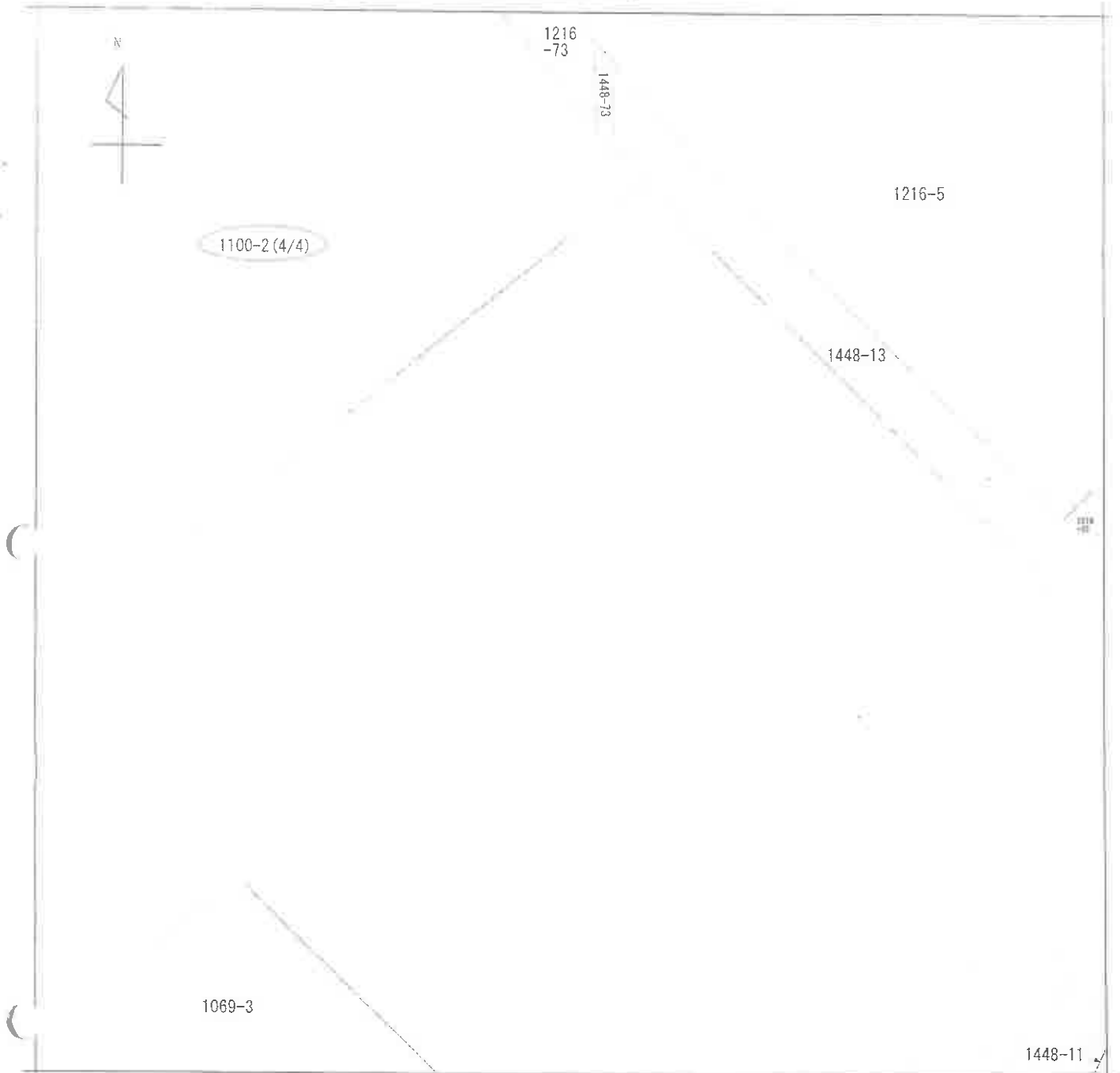
請求番号：14-2
(3/4)

登記官

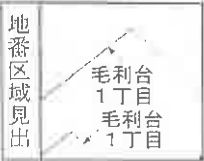
(10枚目)

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 毛利台1丁目

請求部分	所 在 厚木市毛利台一丁目				地 番 1100番2			
出 力 縮尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和52年1月31日			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項			

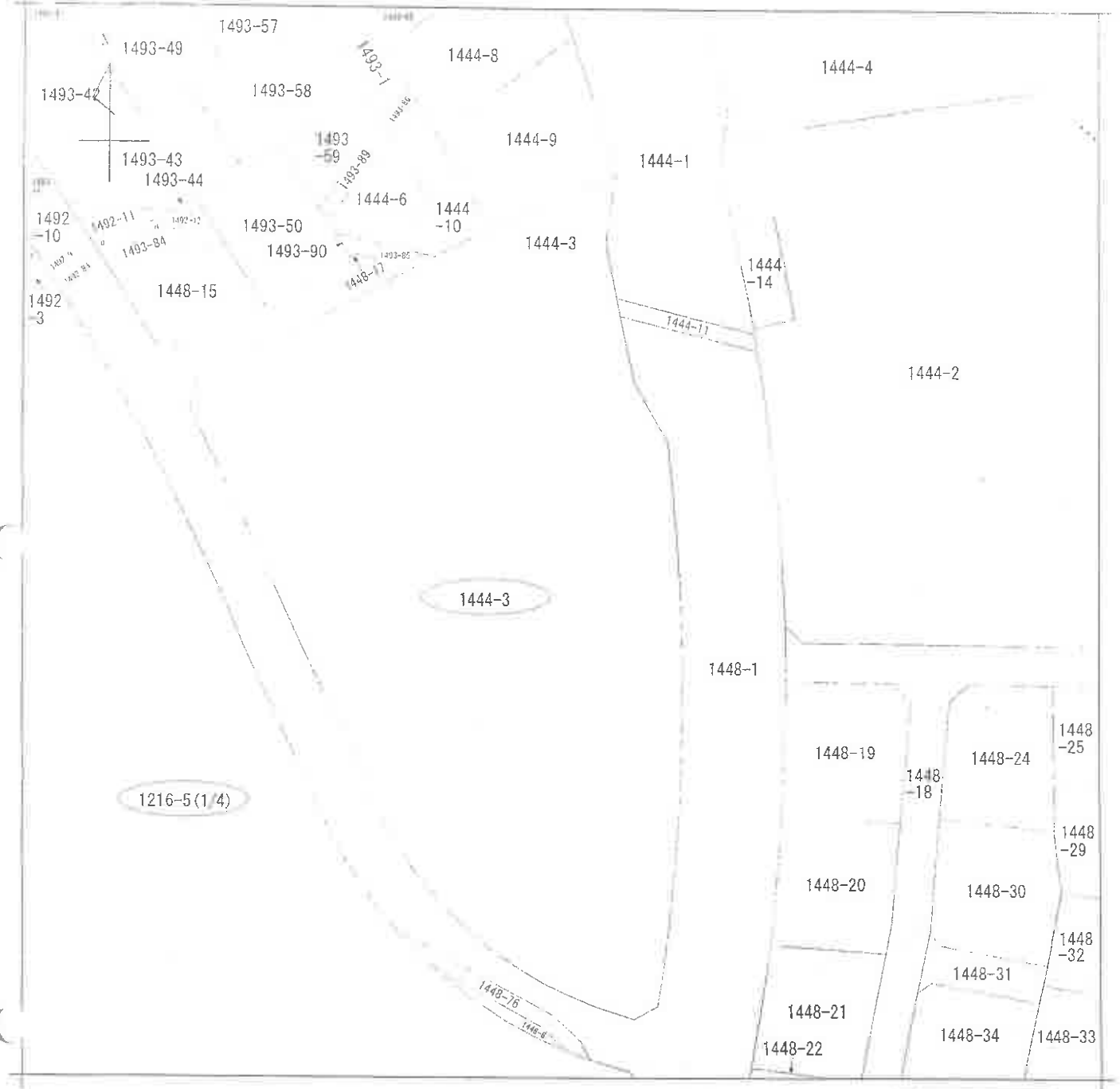
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年10月24日
横浜地方法務局

請求番号：14-2
(4/4) 登記官

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

毛利台1丁目

請求部	所在	厚木市毛利台一丁目				地番	1216番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成日	昭和52年1月31日			備付年月日 (原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年10月24日

横浜地方法務局

請求番号：14-3

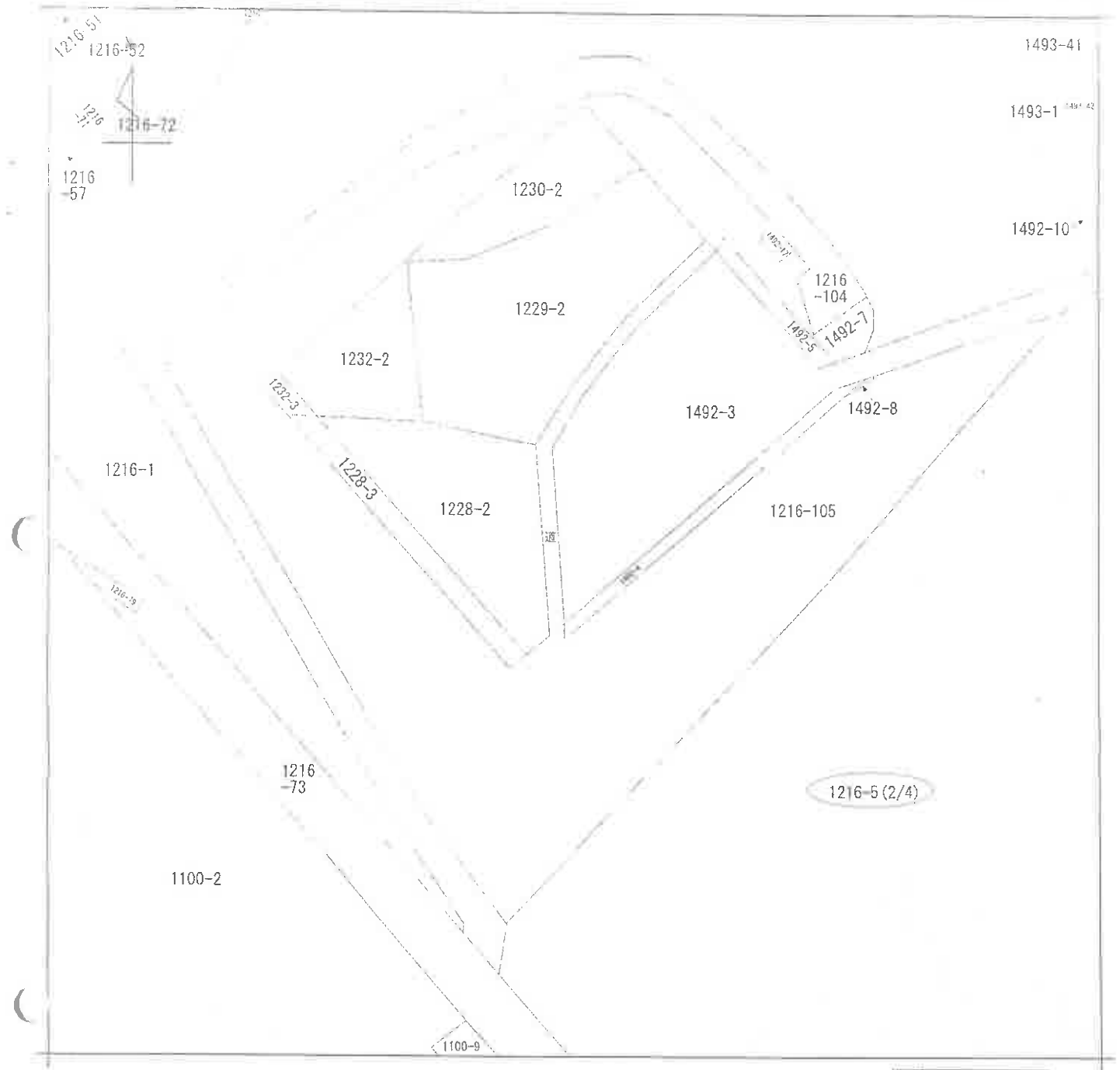
登記官

(2/4)

(12枚目)

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
毛利台1丁目

請求部分	所在	厚木市毛利台一丁目				地番	1216番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号記号		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	昭和52年1月31日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年10月24日

横浜地方法務局

請求番号：14-3

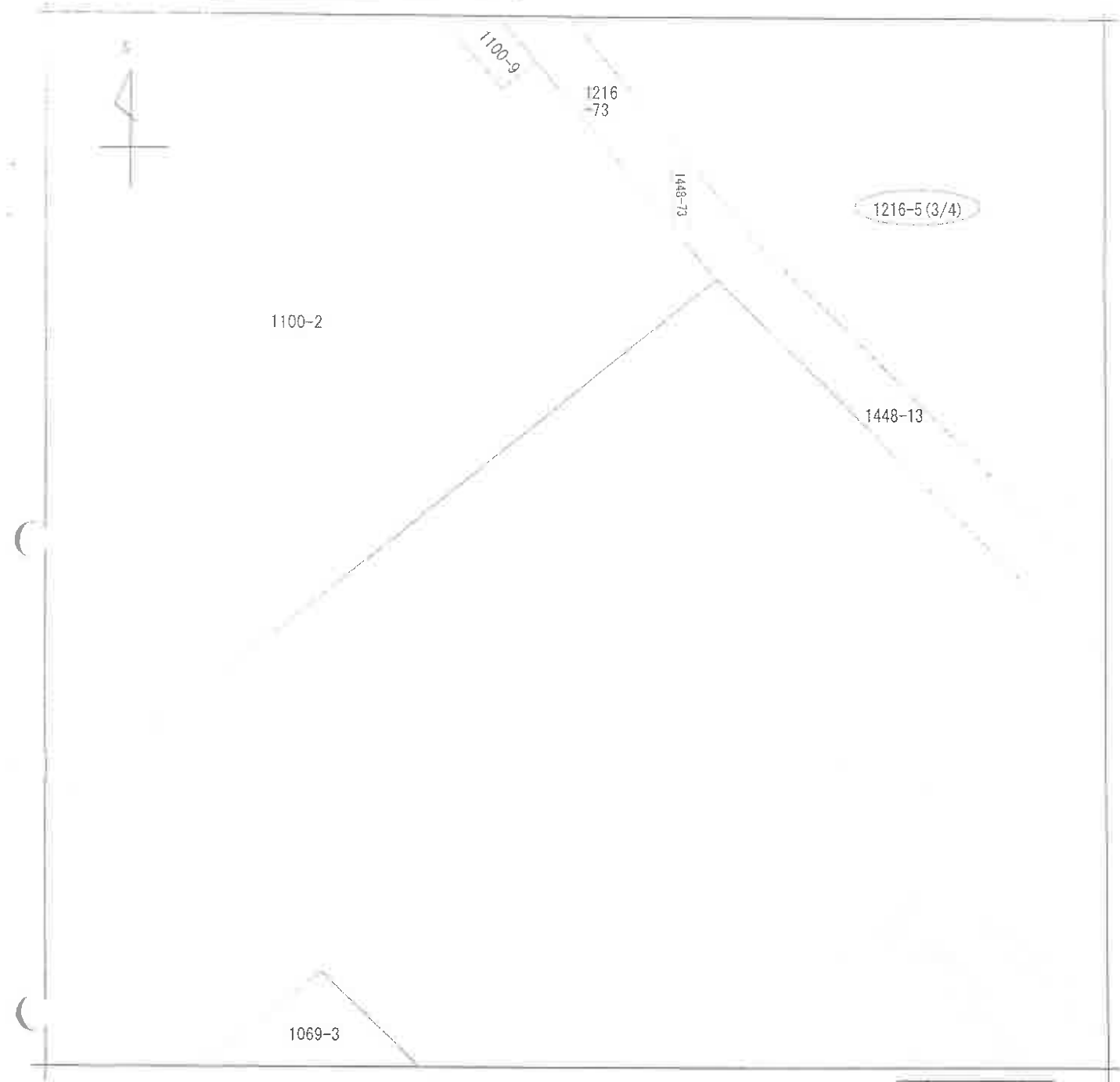
登記官

(1/4)

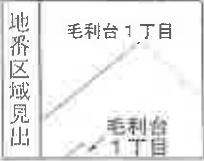
(13 枚目)

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



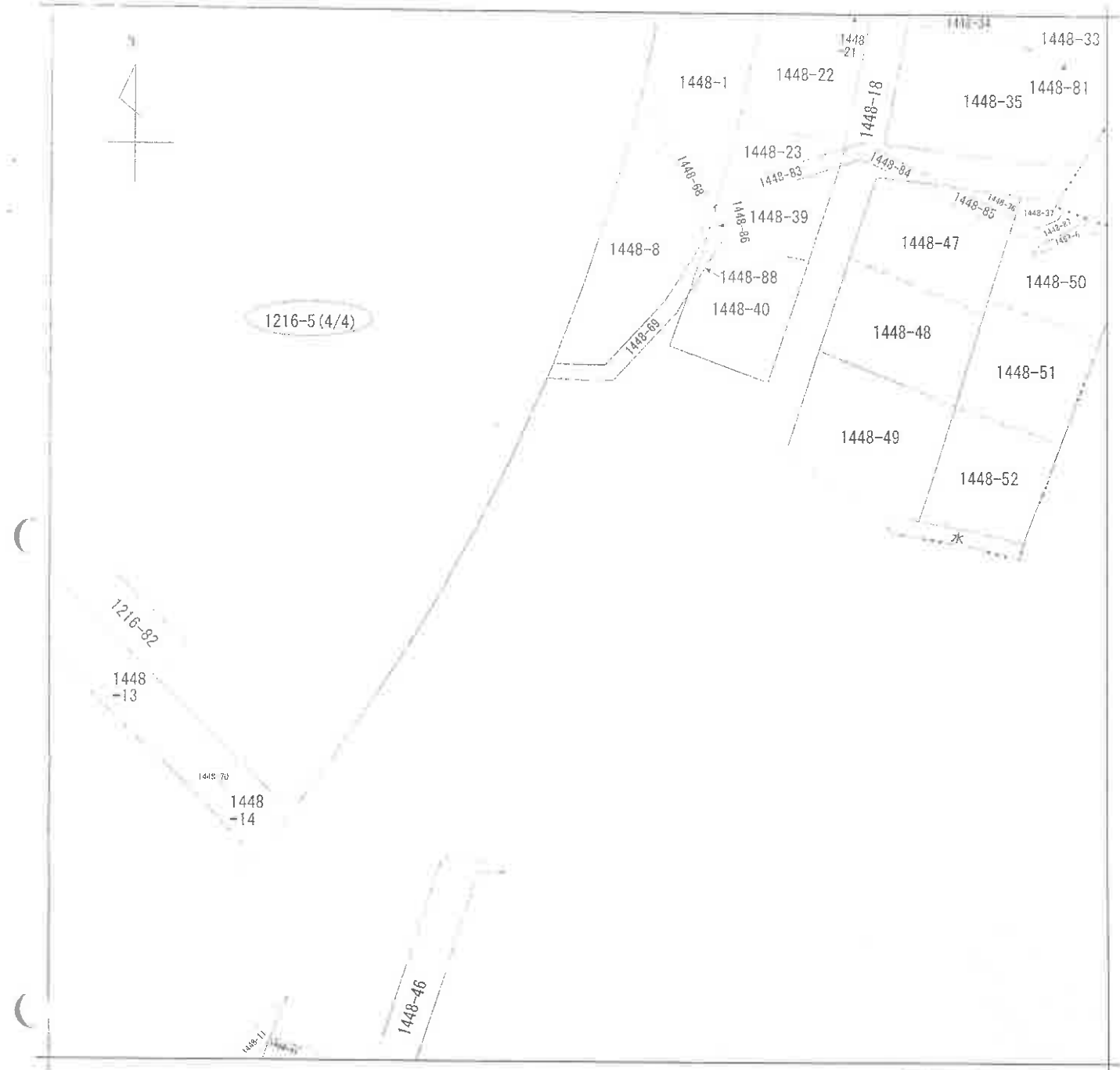
請求部	所 在 厚木市毛利台一丁目				地 番 1216番5	
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和52年1月31日			備 付 年月日 (原図)		補 記 事 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和5年10月24日
横浜地方法務局

請求番号：14-3
(3/4) 登記官

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



毛利台1丁目

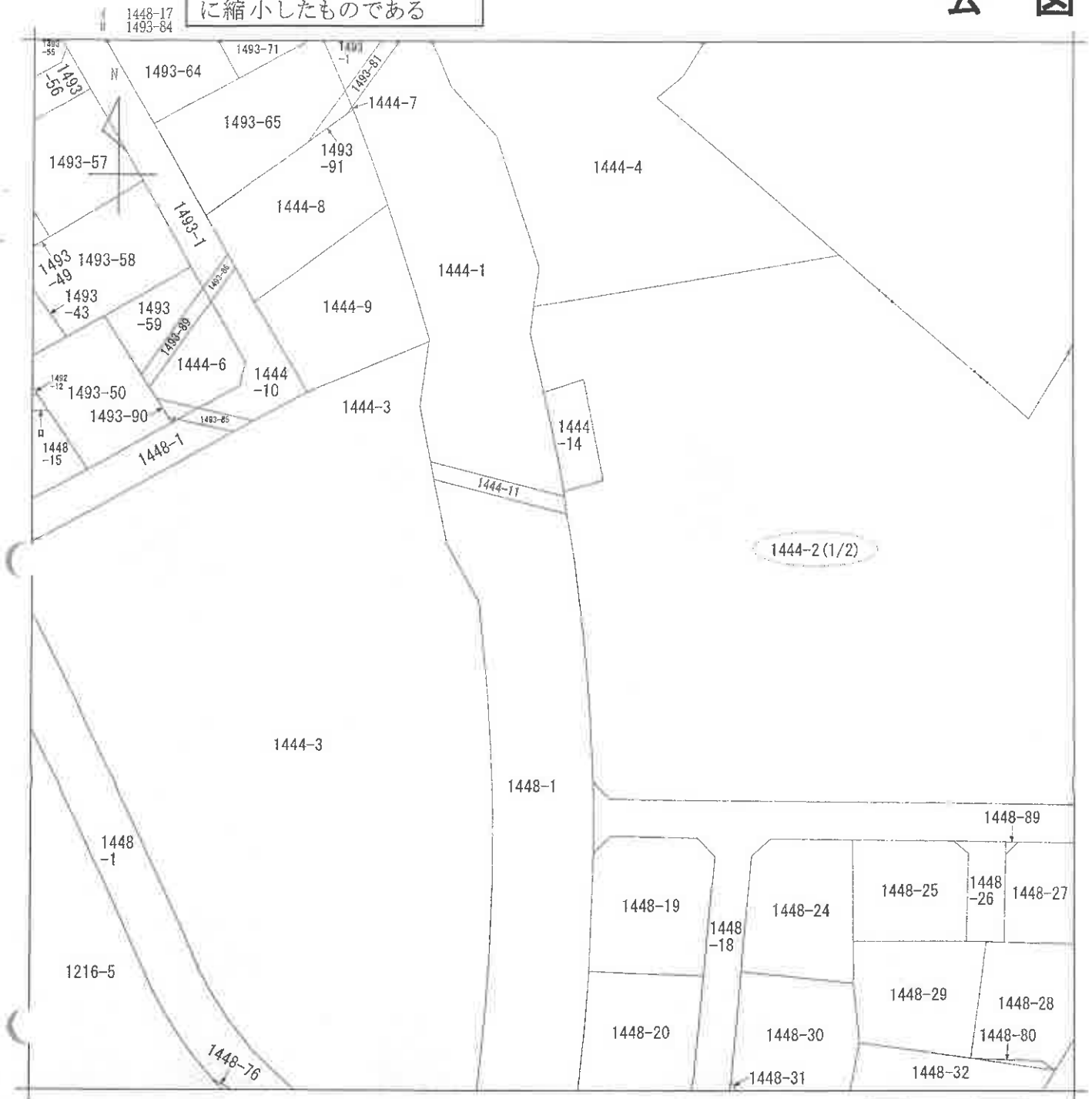
請求部	所在	厚木市毛利台一丁目				地番	1216番5			
縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年1月31日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和5年10月24日
横浜地方法務局

請求番号：14-3
(4/4) 登記官

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
毛利台 1 丁目

請求部	所在	厚木市毛利台一丁目				地番	1444番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和52年1月31日				備付 年月日 (原図)		補記 事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年3月4日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

請求番号：59-1

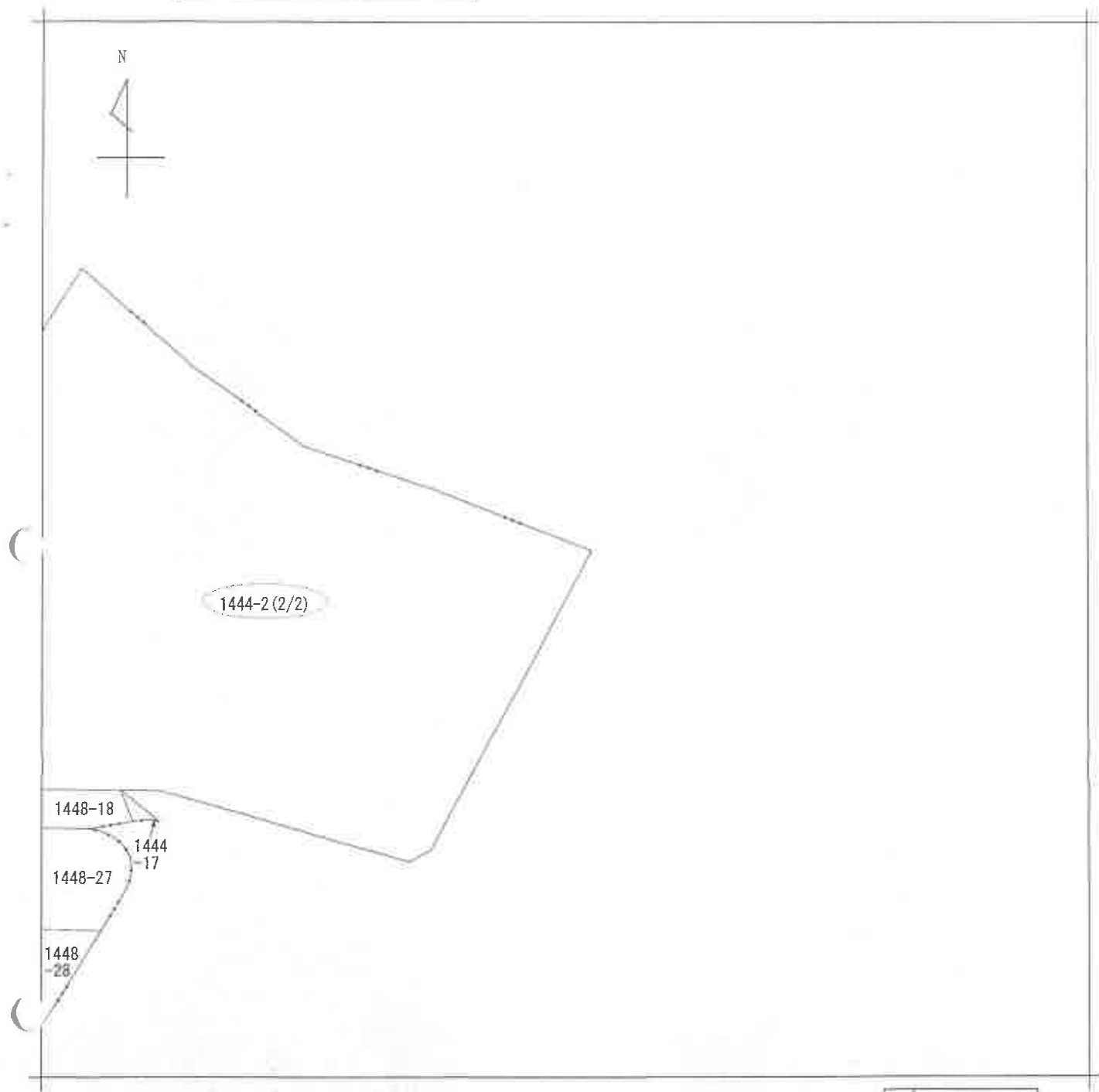
(1/2)

(16 枚目)



本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

公 図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在 厚木市毛利台一丁目				地番	1444番2		
出力縮尺	1/500	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	昭和52年1月31日			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年3月4日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

請求番号：59-1

(2/2)

(17 枚目)



建物図面

400146

各階平面図

家屋番号

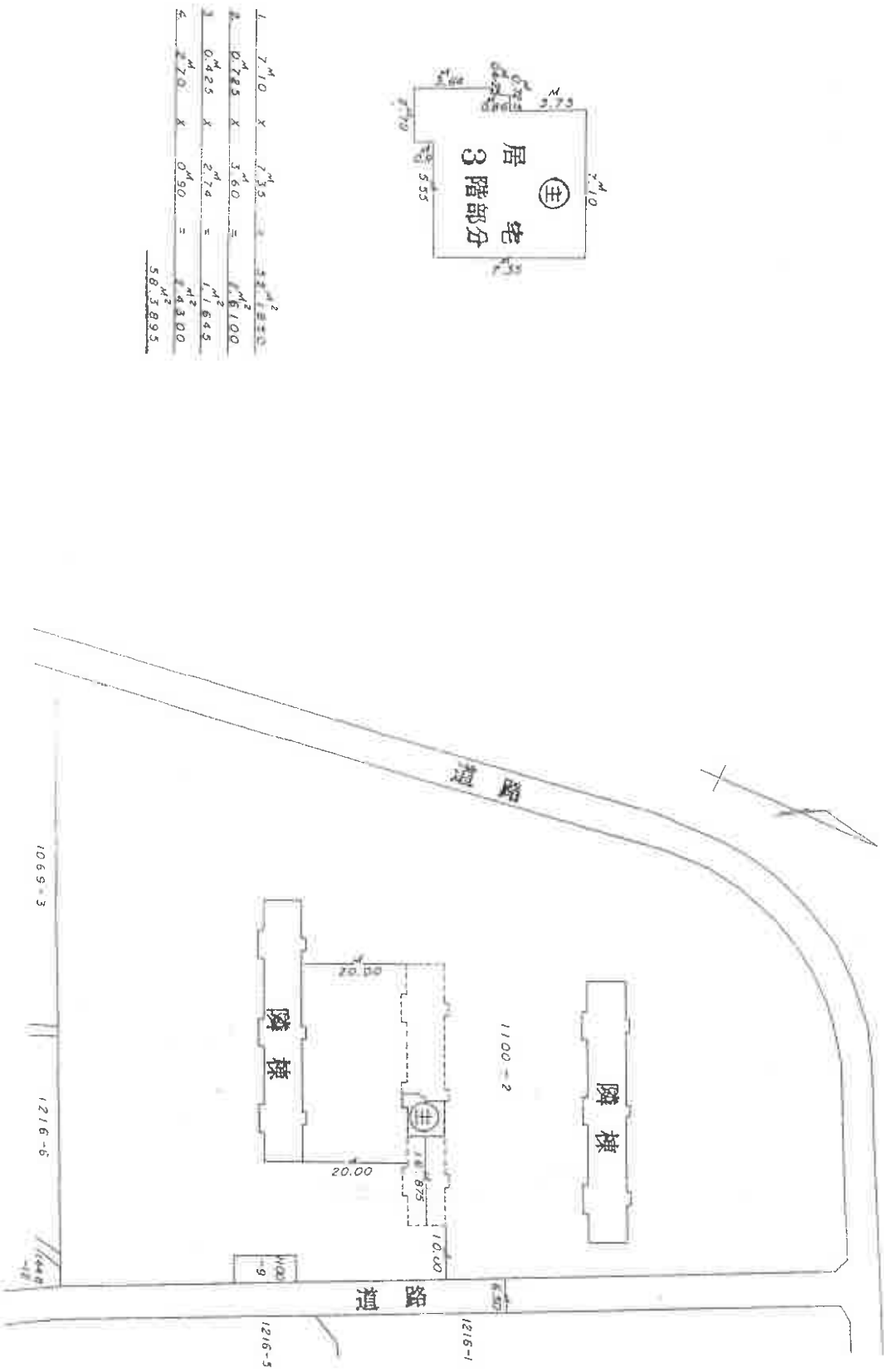
毛利台1丁目1100-2-45

建物図面
各階平面図

建物の所在

厚木市毛利台1丁目1100-2

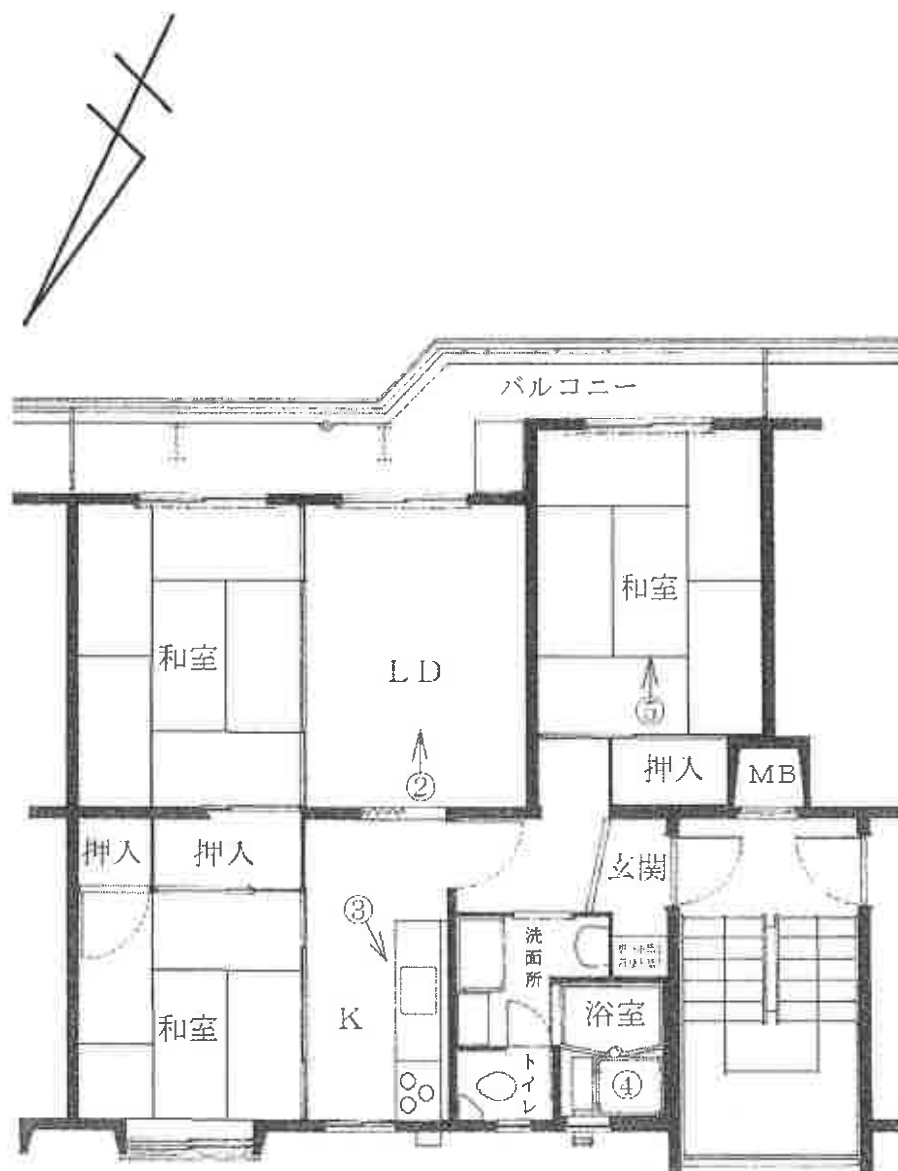
本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである



建物の存する部分3階

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和5年(ヌ)第65号
令和7年5月22日受理
令和7年7月10日提出

追加現況調査報告書

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 厚木市毛利台一丁目1100番地2

建物の名称 厚木毛利台ハイツ壱〇号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 毛利台一丁目1100番2の45

建物の名称 1033

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.38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 厚木市毛利台一丁目1100番2

地 目 宅地

地 積 13734.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目1216番5

地 目 宅地

地 積 13576.11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目1444番2

地 目 宅地

地 積 6297.74平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 2 2 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 0 分の 1 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	神奈川県厚木市毛利台一丁目１９番１０－３３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 { 種　類： ☐ ある { 構　造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「執行官の意見」とおり					
管理費等の状況	☐ 別紙回答書のとおり 管 理 費 月 額 円 修繕積立金 月 額 円 円 円		令和 年 月 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						
その他の事項	物件１の占有関係の現況につき追加調査を行った					
敷地権	符号					
現況地目	☐ 宅地（符号 ） ☐ 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 ） ☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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					

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A（申立債権者代理人弁護士）	1 本建物について管理組合に確認したところ、現地ではここ最近、住人がいるのを見ていないとのことである。空き家となっている可能性がある。 (令和7年6月17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、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の電気については、電力供給契約照会に対する令和7年6月10日付け回答書では、直前の契約者はBで、同年5月1日契約解除となっているとのことであったが、同年6月23日の立入調査時には、室内の照明が点灯していた。そのため、再度の電力供給契約照会を同月25日に行ったところ、同月30日付け回答書で、前回と同じく、直前の契約者はBで、同年5月1日契約解除となっているとのことであった。なお、居室内にはB名義の電気に関する書類が存在した。
- 3 受命物件のガスについては、玄関脇のメーターボックス内のガスメーターに、「2025年5月27日供給停止」と記載されたシールが貼り付けられていた。なお、居室内にはC名義のガスに関する書類が存在した。
- 4 受命物件の上下水道については、D名義の書類が居室内に存在した。また、キッチンのシンク内には水につけられた食器があり、シンク内は濡れていた。トイレについても、洋式トイレ内の水の蒸発は見られず、水位は下がっていなかった。
- 5 厚木市役所に対し、B、C及びDの住民票を申請したところ、氏名及び世帯主名をE、通称をDとの記載のみがされた、世帯全員のものとする住民票が交付された。
- 6 当職が本建物1階の階段脇にある集合ポストに投函していた封筒が、立入調査時には本建物内の玄関脇の棚に置かれていた。
- 7 債務者に対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 8 ライフラインに関する書類、住民票の状況等からすると、E（通称D）が本建物に居住している蓋然性は高い。また、B及びCについては、本建物に住民票はなく、本年5月にいずれの名義のライフラインに関する契約も解除されているものの、本建物内には複数人が居住しているように見受けられる状況もあり、その退去の有無は不明である。なお、確認はできないが、CについてはEの通称である可能性もあると思われる。
- 9 以上を総合すると、B、C及びE（通称D）が本建物を占有していると思料する。なお、その占有権原及び占有開始時期は不明である。
- 10 本件土地は、北東側で建築基準法42条1項1号の市道に、北西側で建築基準法42条1項1号の市道に、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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月27日(火) 14:25 — 14:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年5月28日(水) : — :	当庁	債務者に対し照会書郵送
令和7年5月28日(水) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年6月3日(火) 10:45 — 10:50	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)
令和7年6月11日(水) 13:00 — 13:03	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和7年6月17日(火) 10:45 — 10:50	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和7年6月23日(月) 12:10 — 12:45	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7年6月24日(火) 11:40 — 11:50	厚木市役所	住民票申請・受理
令和7年6月25日(水) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送(再度)
(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 7年 6月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



概略間取図

① 物件1を含む一棟の建物（南東方向から撮影）



②



③



④



⑤



(10 枚目)

令和 5 年 (ヌ) 第 65 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 9 月 7 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

諸田 浩之 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1, 6 1 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き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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(マンション名・部屋番号) 厚木毛利台ハイツ壱0号棟・ 1033号室 住居表示：毛利台一丁目19-10-33
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 厚木市毛利台一丁目 1 1 0 0 番地 2

建物の名称 厚木毛利台ハイツ壱〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利台一丁目 1 1 0 0 番 2 の 4 5

建物の名称 1 0 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 3 8 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 厚木市毛利台一丁目 1 1 0 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 7 3 4 . 8 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 2 1 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 5 7 6 . 1 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 2 9 7 . 7 4 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 厚木市毛利台一丁目 1 4 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 2 2 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 0 分の 1 0

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の西方約4.4km(道路距離)、 バス停「毛利台1丁目」徒歩5分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、県営住宅団地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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200%(基準:200%) 準防火地域 厚木毛利台建築協定区域(集合住宅地区) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	37,131.19㎡(符号1~4登記地積合計) やや不整形地 符号1:間口約150m×奥行約90m 符号2:間口約100m×奥行130m 符号3:間口約60m×奥行約120m 符号4:間口約100m×奥行約45m 南東側傾斜地
接面道路の状況	① 符号1:北東側 幅員約6.5mの舗装市道(F-556号・建築基準法第42条1項1号)、北西~南西側 幅員約6m舗装市道(F-553号・建築基準法第42条1項1号) ② 符号2:南東側 幅員約12m舗装市道(毛利台幹線・建築基準法第42条1項1号)、南西側幅員約6.5mの舗装市道(F-556号・建築基準法第42条1項1号)、北東側幅員約6.0mの舗装市道(F-557号・建築基準法第42条1項1号) ③ 符号3:西側 幅員約12m舗装市道(毛利台幹線・建築基準法第42条1項1号) ④ 符号4:東側 幅員約12m舗装市道(毛利台幹線・建築基準法第42条1項1号)、南西側幅員約6.0mの舗装市道(F-557号・建築基準法第42条1項1号)	

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	3400分の10
特記事項	・評価にあたっては、符号1～4土地とも同一の敷地権割合であり、それぞれの土地の効用が一体としての符号1～4土地全体に同一に寄与しているものと判断して、符号1～4土地全体を一体地として評価する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	厚木毛利台ハイツ壱0号棟	
建物の用途	住宅（総戸数34戸：住居34戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和53年3月23日（登記簿記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 1,585.96㎡	
仕様	屋根：アスファルト断熱防水、陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	駐車場、自転車置場、集合郵便受、集会管理棟、給水設備、 受水槽、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	－
	管理形態	管理棟あり
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベータ設備なし。 ・昭和53年3月建築の建物のため新耐震基準を満たしていない可能性が高い。 ・次の規約共用部分あり ポンプ室(家屋番号：毛利台1丁目1100番2の111) ポンプ室(家屋番号：毛利台1丁目1216番5の76) ポンプ室(家屋番号：毛利台1丁目1216番5の152) ポンプ室(家屋番号：毛利台1丁目1444番2の61) 集会所（家屋番号：毛利台1丁目1444番3の21） ポンプ室(家屋番号：毛利台1丁目1444番3の22)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階（1033号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	58.38㎡（登記面積）	
間 取 り 等	3LDK	
バルコニー等	9.9㎡	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、敷目天井等 畳、塩ビタイル等 ビニールクロス貼一部タイル貼り等 ユニットバス、化粧室等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月17日現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	5,000 円 355,000 円
	修 繕 積 立 金	16,000 円 1,136,000 円
	そ の 他	－ ー
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	備 考	滞納期間：令和1年8月～令和7年6月分 損害金：年14% 618,034 円
	令和7年6月23日：内部立入調査 ライフラインに関する書類、住民票の状況等からすると、E（通称D）が本件建物に居住している可能性が高い。また、B及びCについては、本建物に住民票はなく、本年5月にいずれの名義のライフラインの契約も解除されているものの、本建物内には複数人が居住している形跡があり、その退去の有無は不明である。以上を総合するとB、C及びE（通称D）が居宅として占有していると思料されるが、その占有権原及び占有開始時期は不明である（現況調査報告書による）。	

特 記 事 項	床面の擦れ、浴室の毀損が認められるほか、全体的に経年経過による劣化が認められる。
---------	--

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)
250,000	×58.38	÷0.88	×0.03	=500,000

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 48 年、経済的残存耐用年数 2 年、
観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{(\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年})} \times (1 - 0.2) = 0.03$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 4 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
86,400	×0.55	47,500	×37,131.19	×1.0	× $\frac{10}{3,400}$	= 5,190,000

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。

公示地 厚木-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 86,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 86,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して街路条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は、複数路、地積過大等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 0%と判定した。

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、敷地権付建物の価格を求めた。

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）
500,000	+5,190,000	×0.98	=5,580,000

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通り

階層別補正：0.98（3階）

位置別補正：1.00（角部屋）

その他補正：1.00

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

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （㎡）	比準価格（円）
86,500	×0.98	×0.95	×58.38	=4,700,000

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：リフォーム費用等の減価。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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通り査定した。

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	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ× (1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
329,759	438,383	8.7%	=4,890,000	0.7894	3,860,166	=4,190,000
(7.9%)					(92.1%)	(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現在価値に割り引いた額の合計である。

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対象不動産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対象不動産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。マンション取引はそう多くはなく中古マンションの取引市場が確立しているとは言い難い面もあるため、敷地利用権価格及び建物価格に基づく費用性を反映した積算価格及び市場の実体を反映した比準価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：70 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	5,580,000	$\times 0.95$	$=5,300,000$
比準価格	4,700,000	$\times 0.95$	$=4,470,000$
収益価格	4,190,000		4,190,000
調整後の価格			4,610,000

占有減価修正：権原不明

(2) 評価額の判定

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）
4,610,000	$\times 1.0$	$\times 0.7$	$\times 0.5$	— 0	$=1,610,000$

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金等滞納額の元本のみを基礎に50%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 厚木-2

所 在：厚木市毛利台2丁目1405番178「毛利台2-13-13」

価 格：86,400 円/㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」約4.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

防火指定なし

地 域 の 概 要：中規模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（建物） 2,388,646 円

符号1（土地） 645,539,830 円（敷地権割合：10/3400）

符号2（土地） 638,077,170 円（敷地権割合：10/3400）

符号3（土地） 295,993,780 円（敷地権割合：10/3400）

符号4（土地） 165,555,150 円（敷地権割合：10/3400）

第7 附属資料の表示

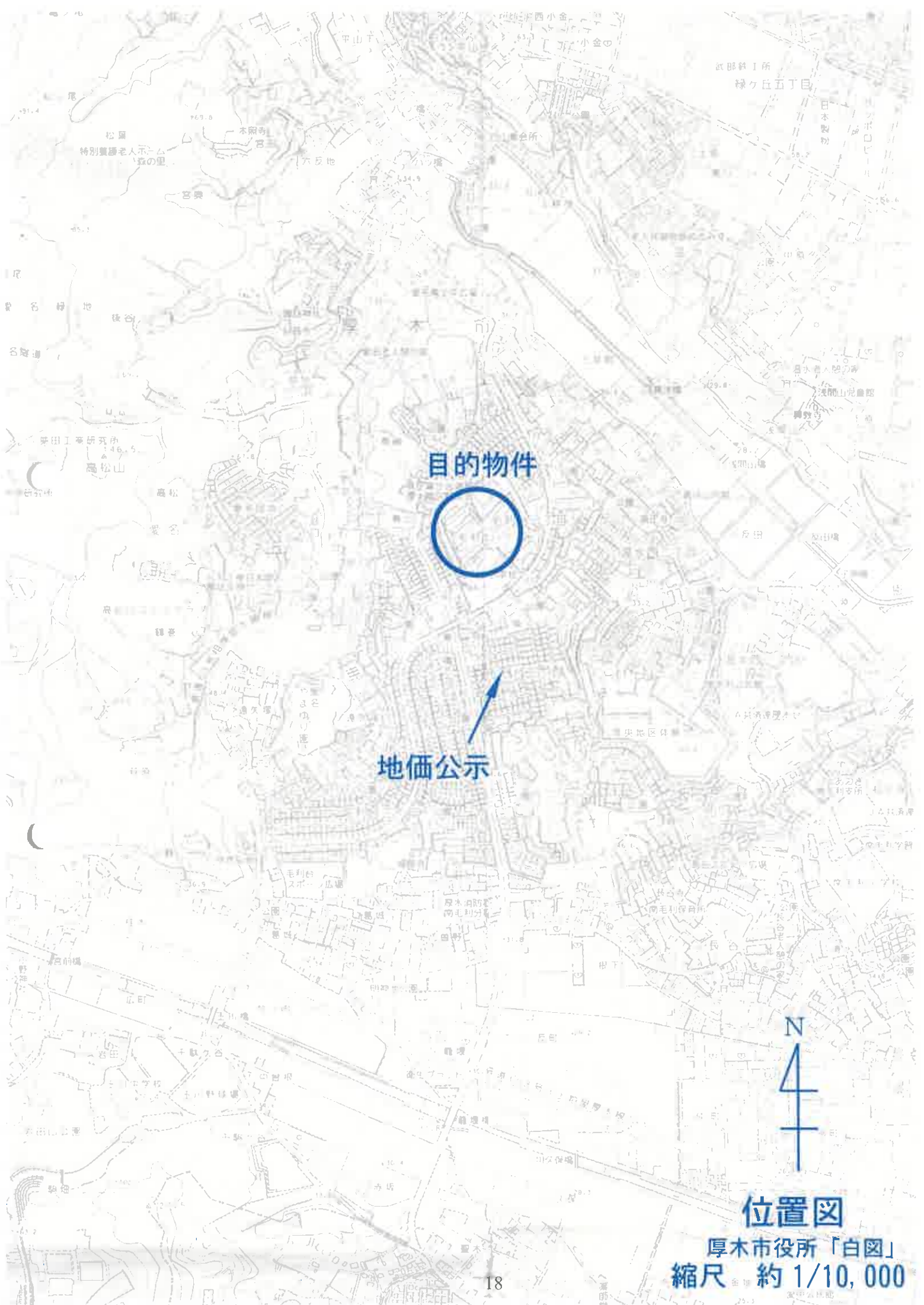
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



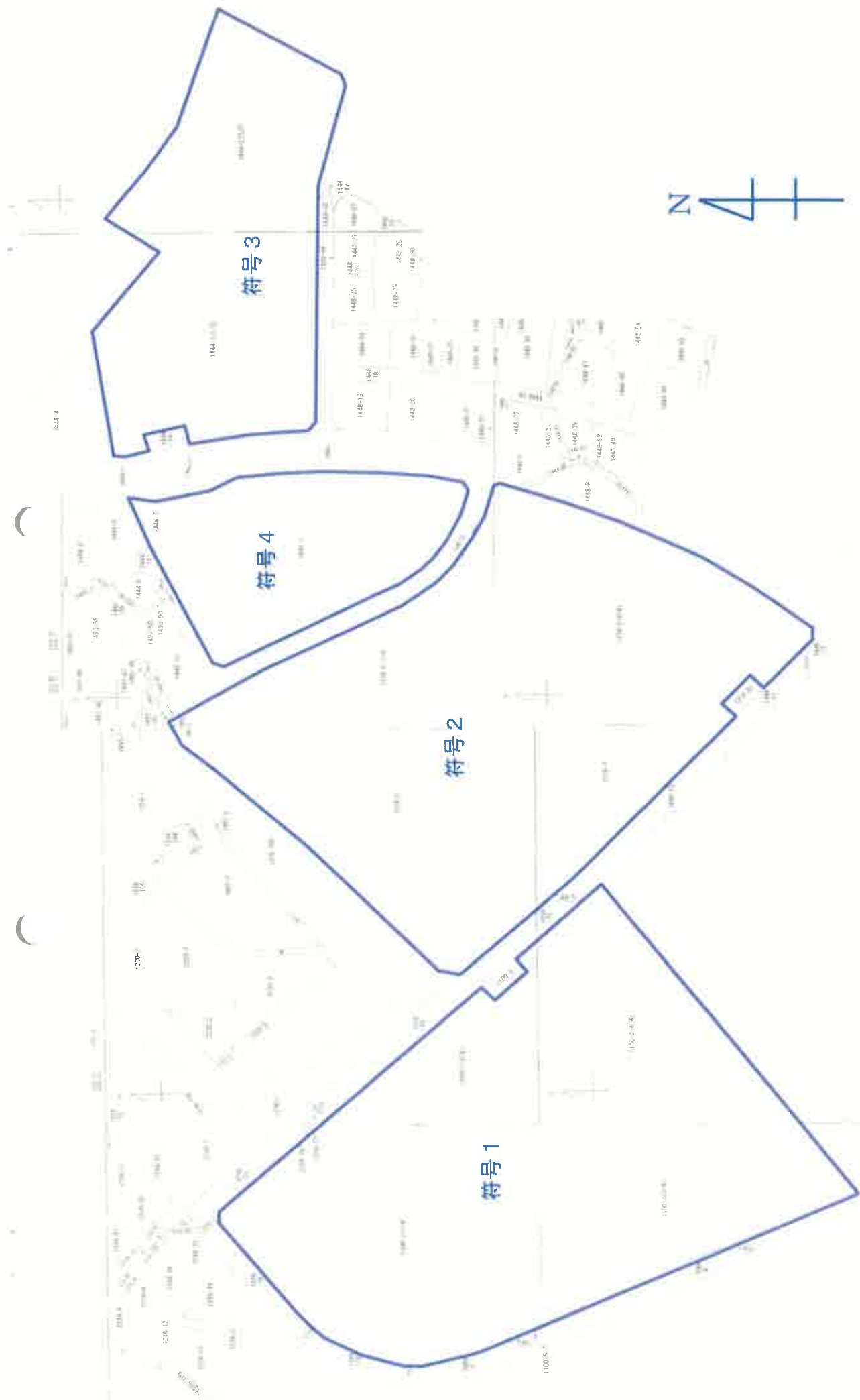
目的物件

地価公示



位置図

厚木市役所「白図」
縮尺 約 1/10,000



公图写

縮尺 1:1500

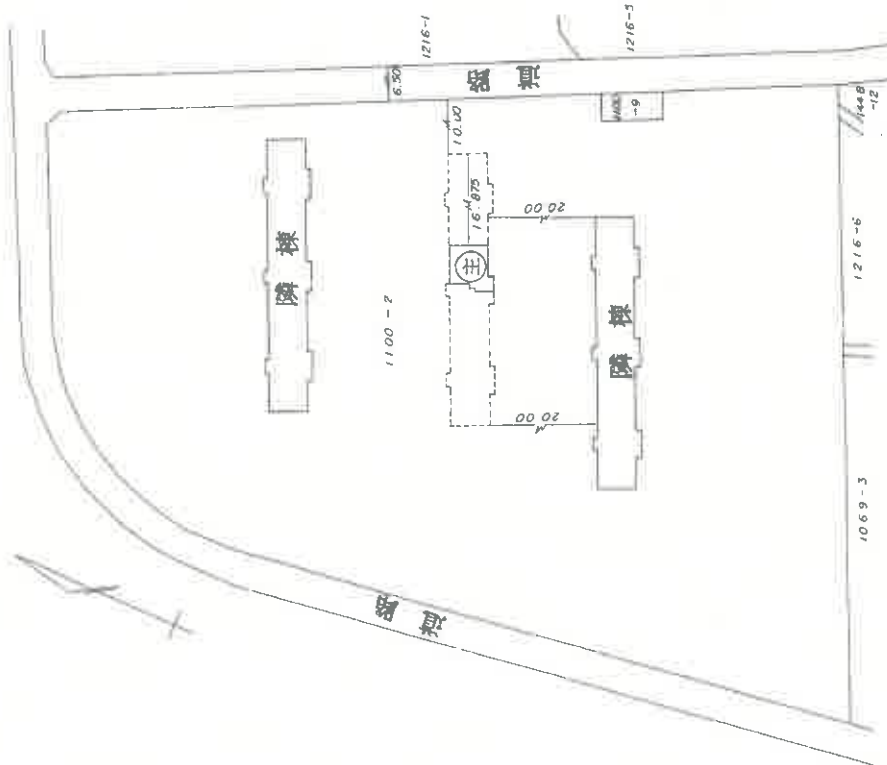
400146

各階平面図

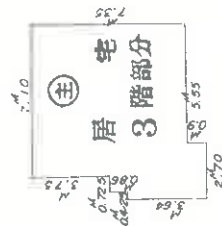
家屋番号 毛利台1丁目1100-2-45

建物の所在 厚木市毛利台1丁目1100-2

建物平面図



建物の存する部分3階



1	7.10	x	7.35	=	52.1850
2	0.725	x	3.60	=	2.6100
3	0.425	x	2.74	=	1.1643
4	2.70	x	0.90	=	2.4300
				=	58.3893

A 3をA 4に縮小 (約70%)

作製者

縮尺 1/250
25日作製

申請人

縮尺 1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)



概略間取図