

ご 注 意 く だ さ い

このファイルは、

①物件1～6、12です。

本件については、売却単位が下記のように分かれていますので、買受けを検討される際はご注意ください。

①物件番号1～6、12（一括）

②物件番号7～11、13（一括）

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 9 月 9 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 27 日 午前 9 時 50 分 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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）
1～6, 12	1,580,000 1,264,000	一括	316,000	24,246	0
1	730,000				
2	70,000				
3	250,000				
4	130,000				
5	90,000				
6	90,000				
12	220,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡清川村煤ケ谷字古在家
地 番 2638 番 1
地 目 雑種地
地 積 102 平方メートル

所有者 有限会社山口製材

- 2 所 在 愛甲郡清川村煤ケ谷字古在家
地 番 2639 番 2
地 目 雑種地
地 積 9.91 平方メートル

所有者 有限会社山口製材

- 3 所 在 愛甲郡清川村煤ケ谷字古在家
地 番 2640 番 5
地 目 原野
地 積 35 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社山口製材

- 4 所 在 愛甲郡清川村煤ケ谷字古在家
地 番 2646 番 5
地 目 原野



物 件 目 録

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社山口製材

5 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2647番3

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

6 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2648番2

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

12 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2638番2

地 目 雑種地

地 積 31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6， 12】

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

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1～6， 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

本件所有者が占有している。

【物件番号12】

有限会社山口製材が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6， 12】

境界が不明確である。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2638番1
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

所有者 有限会社山口製材

- 2 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2639番2
地 目 雑種地
地 積 9.91平方メートル

所有者 有限会社山口製材

- 3 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2640番5
地 目 原野
地 積 35平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社山口製材

- 4 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2646番5
地 目 原野



物 件 目 録

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社山口製材

5 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2647番3

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

6 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2648番2

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

12 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2638番2

地 目 雑種地

地 積 31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部

裁 判 官 殿

令和 8 年 5 月 1 9 日

横浜地方裁判所小田原支部

執 行 官 山 崎 郁 雄

当庁令和 7 年（ケ）第 1 3 2 号不動産競売申立事件につき、令和 7 年 1 2 月 2 4 日提出の現況調査報告書（2 の 1）6 枚目「執行官の意見」の 6 項に「南西側隅付近に」とあるのを「南東側隅付近に」と訂正する。

令和7年(ケ)第132号
令和7年11月13日受理
令和7年12月24日提出

現況調査報告書（2の1）

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 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2638番1
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル
所有者 有限会社山口製材

2 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2639番2
地 目 雑種地
地 積 9.91平方メートル
所有者 有限会社山口製材

3 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2640番5
地 目 原野
地 積 35平方メートル
所有者 有限会社山口製材

4 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2646番5
地 目 原野
地 積 19平方メートル
所有者 有限会社山口製材

物 件 目 録

5 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2647番3
地 目 雑種地
地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

6 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2648番2
地 目 雑種地
地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

12 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2638番2
地 目 雑種地
地 積 31平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

(土地用)

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) 付 近
土 地	物件 1 乃至 6、1 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1 乃至 6、1 2) ☐ 山林 (物件) ☐
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 物件 1 乃至 6 につき上記土地所有者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 物件 1 2 につき「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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
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)
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■B (共有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 1 年 4 月 2 0 日	
最初の 契約等	契約日	平成 1 年 4 月 2 0 日	
	期間	平成 1 年 4 月 2 0 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約等契約日及び期間の始期は、債務者が物件 1 乃至 6 土地の所有権を取得し、物件 1 2 土地と一体として使用を始めたと思われる年月日を記載した 貸主、借主間で契約書は作成されておらず、また、契約内容の詳細は不明であるが、金銭の授受はなく、借主は共有者 A が代表者となっている会社であり、かつ、各共有者は親族であるので、黙示の使用貸借契約が成立しているものと認めた	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者の破産申立て 受任弁護士	1 債務者から破産申立ての依頼を受けていたが、代表者が亡くなってしまい、事情の分かる人がいなくなってしまう。取締役となっているAとは連絡を取ったことがなく、現在の状況は分からない。 2 清川村の煤ヶ谷に、債務者の資材置場となっている土地があることは把握しているが、詳しいことは分からない。 (令和7年11月19日電話で聴取)
■ B (共有者)	1 本件債務者である会社は、私の弟が経営していたが、昨年亡くなってしまい、債務者の事情が分かる人がいなくなってしまう。 2 債務者の取締役となっているAは私の母だが、会社のことは弟が全てやっていたので、母にも分からないと思う。Aは施設に入っており、難しい話は理解できない状態になっている。 3 私も数十年前に本物件所在地からは離れてしまっており、詳しい状況は分からない。 4 立入調査への立会希望はない。裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。 (令和7年11月27日電話で聴取)
■ B (共有者)	1 物件1乃至6、12土地については、債務者の資材置場になっていたと思う。同土地上のコンテナには、木材等が入っていると聞いたことがある。 (令和7年12月18日B住所地で聴取)
■ B (共有者)	1 物件1乃至6、12土地の境界について、争いがあると聞いたことはない。 2 物件12土地に関し、債務者と共有者間に金銭のやり取りや使用方法の具体的な取決めはない。債務者が物件1乃至6とともに資材置場として使用していた。資材置場として使用し始めたのは、平成の初めころだったと思う。 (令和7年12月19日B住所地で聴取)

(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

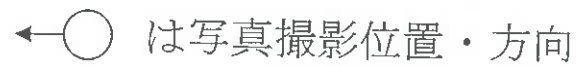
- 1 受命物件の状況は、ほぼ公図及び添付写真のとおりと思われる。現況本土地北側にはブロック塀、東側及び南側には石垣があり、西側は崖となっている。全ての境界は確認できず、地積測量図がなく、前記石垣等に囲まれた部分が受命物件の範囲であると思料されるが、詳細は不明である。なお、物件4土地は公図から判断すると、現況県道の一部である可能性は否定できないが、地積測量図等がなく、詳細は不明である。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、3枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 3 受命物件上にコンテナ1個及び簡易トイレ2個があるが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 4 受命物件上の南東側付近に木材等が置かれている。
- 5 受命物件の北側境界付近に道祖神があるが、受命物件内に存しているかは不明である。
- 6 受命物件の南西側隅付近に、電柱1本及びカーブミラーの支柱1本があり、受命物件上に存しているものと思料される。
- 7 A、B及びCに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、A及びCからは、本日現在回答はない。
- 8 本土地は東側で建築基準法42条1項1号の県道に接している（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11月17日(月) 10:25 — 10:28	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、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし)
令和7年11月17日(月) 11:20 — 11:30	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11月17日(月) : — :	当庁	A、B及びCに対し照会書郵送
令和7年11月19日(水) 14:00 — 14:03	携帯電話	債務者の破産申立て受任弁護士より占有状況等聴取
令和7年11月27日(木) 10:10 — 10:15	携帯電話	Bより占有状況等聴取
令和7年12月18日(木) 14:25 — 14:28	Bの住所地	Bより占有状況等聴取
令和7年12月18日(木) 15:30 — 15:55	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12月19日(金) 10:35 — 10:38	Bの住所地	Bより占有状況等聴取
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日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

イ	2653-1	2653-3	ホ	2655-2	ト	2661-1	2658-10	2630
ロ	2653-2	2655-4	ヘ	2658-5	チ	2661-3	2658-9	つつく



地番区域見出

請求部	所在	愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家			地番	2634番2		
出力尺縮	1/600	精度区	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月			備付年月日 (原図)			補事項	

令和7年7月22日
横浜地方法務局厚木支局
登記官

(8 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

2638-2
2639-3
2643-5
2649-4
2643-6
2635-3
2640-7
2638-3
2663-1

①



② 木材等



(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 132 号
令和 7 年 12 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 5 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

(2 の 1)

評価人 不動産鑑定士

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 2 5 0, 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物 件 5 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物 件 6 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物 件 12 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円

① 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		地目：雑種地
4		地目：雑種地
5		
6		
12		
特 記 事 項		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2638番1
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

所有者 有限会社山口製材

2 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2639番2
地 目 雑種地
地 積 9.91平方メートル

所有者 有限会社山口製材

3 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2640番5
地 目 原野
地 積 35平方メートル

所有者 有限会社山口製材

4 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2646番5
地 目 原野
地 積 19平方メートル

所有者 有限会社山口製材

物 件 目 録

5 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2647番3
地 目 雑種地
地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

6 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家
地 番 2648番2
地 目 雑種地
地 積 13平方メートル

所有者 有限会社山口製材

~~7 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家~~
~~地 番 2634番2~~
~~地 目 原野~~
~~地 積 29平方メートル~~
~~共有者 A 持分2分の1~~
~~共有者 B 持分4分の1~~
~~共有者 C 持分4分の1~~

~~8 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家~~
~~地 番 3634番3~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 115.00平方メートル~~

物 件 目 録

12 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家

地 番 2638番2

地 目 雑種地

地 積 31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

~~13 所 在 愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家2636番地1、2636番地2、2635番地2~~

~~家屋 番号 2636番1~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造並鉦メッキ鋼板葺2階建~~

~~床 面 積 1階 89.00平方メートル~~

~~2階 50.09平方メートル~~

~~共有者 A 持分2分の1~~

~~共有者 B 持分4分の1~~

~~共有者 C 持分4分の1~~

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6及び12一体地）

位 置・交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね北西方約12.0km（道路距離）、バス停留所「煤ヶ谷」から徒歩約1分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、作業所、一般住宅等が混在する県道沿いの地域	
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	都市計画区域外 指定なし 50% 100% — ◇最高高さ10m ◇宅地造成等工事等規制区域 ◇県立丹沢大山自然公園（普通地区） ◇土砂災害警戒区域（急傾斜）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	222.91㎡ 不整形地 間口約22m程度 奥行約10m程度 本土地北側にはブロック塀、東側及び南側には石垣があり、西側は崖となっている。東側接面道路とは等高乃至やや高く接している。
接面道路の状況	東側幅員約6.5m舗装県道（建築基準法第42条1項1号）に、約22m程度等高乃至やや高く接面。	
土地の利用状況等	物件1乃至6は土地所有者が更地の状態で占有しており、物件12は資材置場となっている。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり

特 記 事 項	◇ 県立丹沢大山自然公園（普通地区）に該当するため、一定規模以上の工作物の新築や土地形状変更行為等は届出が必要となる。 ◇ 登記所保管の地積測量図はなく、前記石垣に囲まれた部分が（雑種地であり）受命物件の範囲であると思料されるが、境界は不分明である。縄延び、縄縮みの可能性があり、明確ではないため、実測地積に関しては専門家による精緻な調査が必要である。現地での概測や机上計算等より公簿地積数量を充足しているものと判断し、公簿数量を採用する。 ◇ 物件4は公図から判断すると、現況県道の一部である可能性は否定できないが、地積測量図等がないため、詳細は不明である。 ◇ 本土地上にコンテナ1個及び簡易トイレが2個あるが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。 ◇ 本土地の南東側付近に木材等が置かれている。 ◇ 北側境界付近に道祖神があるが、本土地上に存しているかは不明である。 ◇ 本土地の南東側隅付近に電柱1本及びその支線並びにカーブミラーの支柱が1本あり、いずれも土地上に存しているものと判断した。 ◇ 物件1乃至6は土地所有者が占有しており、物件12は有限会社山口製材が資材置場として使用借権に基づき占有している。占有権原は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。 【占有者及び占有権原】 貸主：共有者ら 借主：有限会社山口製材 占有開始時期：平成1年4月20日 契約期間：平成1年4月20日～期間の定めなし 貸主、借主間で契約書は作成されておらず、契約内容の詳細は不明であるが、金銭の授受はなく、借主はAが代表者となっている会社であり、かつ各共有者は親族であるので、黙示の使用貸借契約が成立したものと認めた。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1乃至6及び12

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 (㎡)	土地価格 (円)
1	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 102.00$	= 1,040,000
2	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 9.91$	= 100,000
3	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 35.00$	= 360,000
4	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 19.00$	= 190,000
5	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 13.00$	= 130,000
6	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 13.00$	= 130,000
12	32,000	$\frac{32}{100}$	10,200	$\times 31.00$	= 320,000

地価調査基準地：清川（県）-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 35,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 32,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：雑種地であること、不整形地であること、境界を全て確認できず実測地積に疑義があること及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
1	1,040,000			× 1.0	× 0.7	= 730,000
2	100,000			× 1.0	× 0.7	= 70,000
3	360,000			× 1.0	× 0.7	= 250,000
4	190,000			× 1.0	× 0.7	= 130,000
5	130,000			× 1.0	× 0.7	= 90,000
6	130,000			× 1.0	× 0.7	= 90,000
12	320,000			× 1.0	× 0.7	= 220,000
一 括 価 格 (合 計)						1,580,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地基調査基準地：清川（県）－2

所 在：愛甲郡清川村煤ヶ谷字原 2252 番 7

価 格：35,400 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 13 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：399 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側 9.2m 村道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

用途地域指定なし

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が見られる空地の多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 1,314,678 円

物件 2 127,729 円

物件 3 451,115 円

物件 4 244,891 円

物件 5 167,557 円

物件 6 167,557 円

物件 12 713 円

第7 附属資料の表示

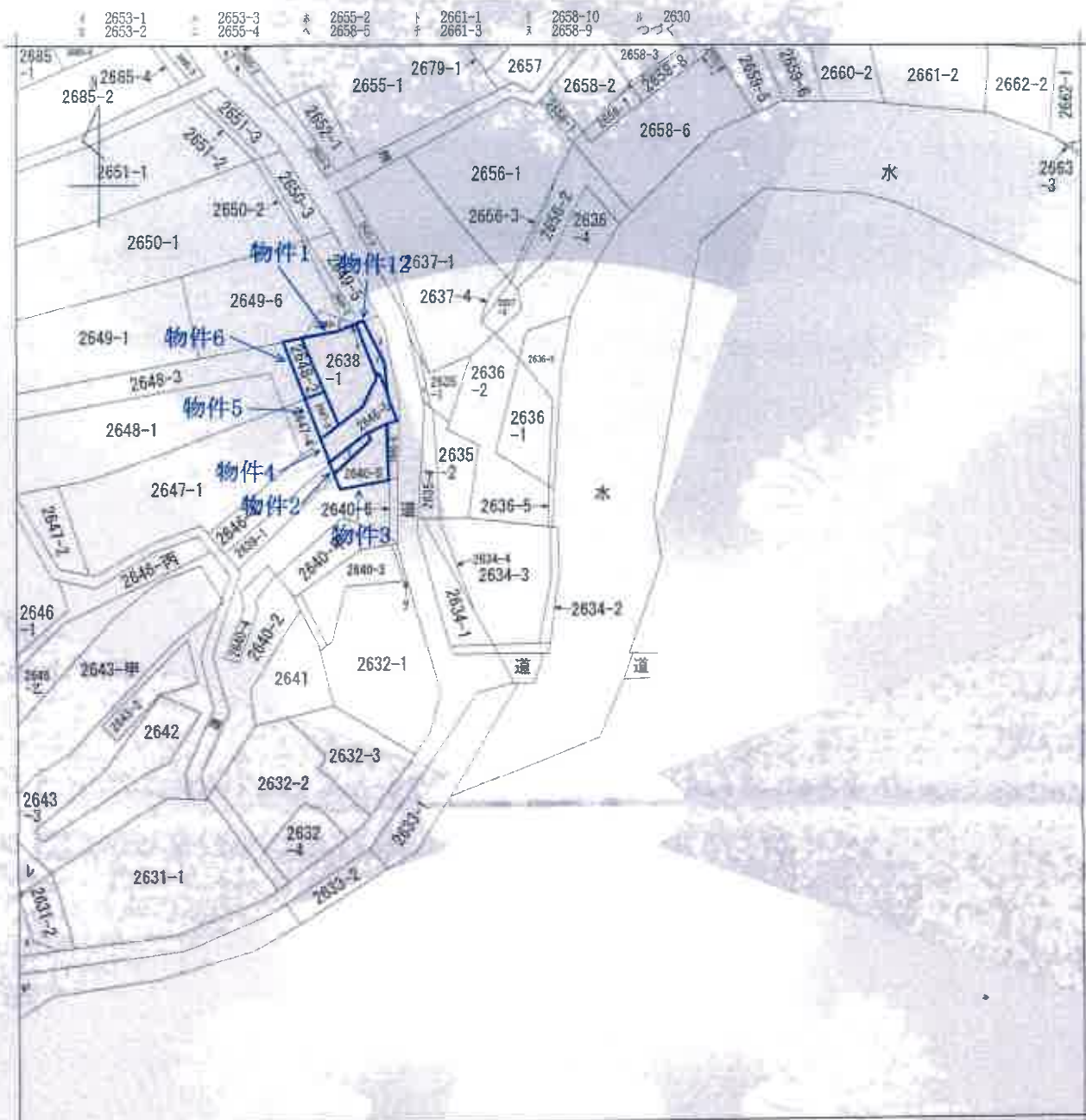
位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

位置図



公 図 写



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



請求部	所在	愛甲郡清川村煤ヶ谷字古在家					地番	2634番2		
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月22日
横浜地方方法務局厚木支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

2638-2
 2639-2
 2643-5
 2643-5
 2649-4
 2643-6
 2635-3
 2640-7
 2638-3
 2663-1

物件12
 物件2

