

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 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 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）
1～3	10,730,000 8,584,000	一括	2,146,000	91,691	14,587
1	1,960,000				
2	8,120,000				
3	650,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 7 4 8 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 6 平方メートル
2 階 4 7 . 0 6 平方メートル
3 階 4 5 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 10 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 301 号室

賃借人 C

期 限 令和 9 年 3 月 8 日

賃 料 月額 31,000 円

敷 金 62,000 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。

本件建物のうち 301 号室については、所有者 A とカイロス A I 株式会社との賃貸借契約と、同社から占有者 C への転貸借契約の存在が認められるが、同社の賃借権は抵当権に後れ、引受けとはならない。一方、占有者 C は、同転貸借契約が締結される以前から、当時の所有者有限会社ハウジングセンターと直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、占有者 C の賃借権は、転貸借契約への形式変更の影響を受けず、引受けとなる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- (1) 1 階部分及び 201 号室につき転借人プレステックサービス株式会社が占有している。原賃借人カイロス A I 株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
- (2) 202 号室につき転借人 B が占有している。原賃借人カイロス A I 株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
- (3) 302 号室につき転借人日総工産株式会社が占有している。原賃借人カイロス

A I 株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(4) 303号室につき転借人Dが占有している。原賃借人カイロスA I 株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 7 4 8 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 6 平方メートル
2 階 4 7 . 0 6 平方メートル
3 階 4 5 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 1 5 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 2 月 2 日受理
令和 8 年 5 月 11 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 7 4 8 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 0 6 平方メートル
2 階 4 7. 0 6 平方メートル
3 階 4 5. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 1 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1及び3	
現況地目	☒ 宅地(物件1及び3) ☐ 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(物件1及び3) ☐ 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(A) ☐ 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2	
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共同住宅・倉庫・事務所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								
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
2	☐ 全部 ☒ 1階及び201 プレステックサービス 株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H27・7・17 自R7・7・17 至R9・7・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 79,200円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1階の占有状況は倉庫である 201の占有状況は事務所である 別途共益費 月額3,300円
	☐ 全部 ☒ 202 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・7・30 自R6・7・30 至R8・7・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	
2	☐ 全部 ☒ 301 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・3・9 自R7・3・9 至R9・3・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ☒ 敷 ☐ 保 62,000円	占有開始時の所有者 有限会社ハウジング センターとの間で占有 開始当初から賃貸 借契約が存している
	☐ 全部 ☒ 302 日総工産株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・13 自R7・3・13 至R9・3・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☒ 敷 ☐ 保 33,000円	別途共益費 月額3,000円
2	☐ 全部 ☒ 303 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・16 自R8・3・16 至R10・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	別途共益費 月額2,000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	転：転借人	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■カイロス A I 株式会社（賃借人）社員	1 当社はAから物件2の建物を一括して賃借しています。同賃貸借契約の詳細は下記のとおりです。 (1) 当社がAから物件2の建物を賃借していることを示す書面である「建物賃貸借契約書【家賃保証型】」の写しを提出します。 (2) 同賃貸借契約は平成28年11月1日から開始されました。最初の契約締結以降は、合意更新ではなく自動更新により現在に至っています。 (3) 同賃貸借契約の賃料は、月額178,500円です。その理由としては、上記「建物賃貸借契約書【家賃保証型】」の賃料欄には、「契約賃料・管理費合計金額の85%とする」旨の記載がされていますが、同賃貸借契約締結時のAと当時の各部屋の入居者との間の契約賃料・管理費合計金額の85%相当額が、178,500円であったためです。月額178,500円は固定金額であり、今後各部屋の入退去や転賃賃料額の変更があったとしても、当社がAに支払う賃料は月額178,500円の金額で変わりません。 (4) 同賃貸借契約に係る敷金・保証金の授受はありません。 2 当社は物件2の建物の各部屋を転賃しています。同転賃借契約の詳細は下記のとおりです。 (1) 当社が物件2の建物を各転借人へ転賃していることを示す契約書等の書面の一式の写しを提出します。 (2) 物件2の建物の各入居者とは、基本的に契約期間満了の都度、当社の案内のもとで合意更新手続をしています。ただし、301号室の方とは直近の更新時期に当社から合意更新手続の案内を通知したものの、301号室の方から更新契約書の提出がないままになっています。
■E（1階及び201号室転借人社員）	1 物件2の建物の1階及び201号室は、私が勤務するプレステックサービス株式会社が、事務所及び倉庫として使用しています。具体的には、1階が倉庫で、2階が事務所となります。 2 当社が物件2の建物の1階及び201号室を一括して転借していることを示す契約関係書類を提示します。 3 大雨が降ると、1階の天井か壁から雨漏りが生じているようで、水が流れてきて床に水溜まりができてしまいます。しかし具体的にどの部分から雨漏りが生じているのかまではわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (202号室転借人)	1 物件2の建物の202号室は、私が居宅として使用しています。 2 私が202号室を転借していることを示す契約関係書類を提示します。 3 202号室に特に不具合はありません。なお、室内で私は喫煙します。
■ C (301号室転借人)	1 物件2の建物の301号室は、私が居宅として使用しています。 2 私が301号室を転借していることを示す契約関係書類を提示します。 3 301号室に特に不具合はありません。なお、室内で私は喫煙しません。 4 301号室の室内の不具合ではありませんが、物件2の建物の屋根の一部が剥がれて飛んでしまい、そこから雨漏りしていたことがあります。また、物件2の建物の階段はボロボロです。私の見立てでは、物件2の建物には、何百万円もの規模での大規模修繕工事が必要ではないかと考えています。
■ F (302号室転借人社員)	1 物件2の建物の302号室は、私が勤務する日総工産株式会社が、社員である私の社宅として使用しています。 2 当社が302号室を転借していることを示す契約関係書類を提示します。 3 302号室に特に不具合はありません。なお、室内で私は喫煙しません。
■ D (303号室転借人)	1 物件2の建物の303号室は、私が居宅として使用しています。 2 私が303号室を転借していることを示す契約関係書類を提示します。 3 303号室は、窓の建付が悪いのか、窓の開閉がしにくく感じます。なお、室内で私は喫煙します。

(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概略間取図及び写真のとおりであり、受命物件の占有者及び占有状況等については前記記載のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人からの提出文書等から、受命物件の占有関係は前記記載のとおり認めた。
なお、カイロスA I 株式会社がAから物件2の建物を、転貸を可とする賃貸借契約のもとで一括して賃借したうえで、同社が物件2の建物の各部屋を、「占有者及び占有権原」記載の者ら（実際の占有者ら）へ転貸していることが認められる。
- 3 評価人によると、本件土地の東側で接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

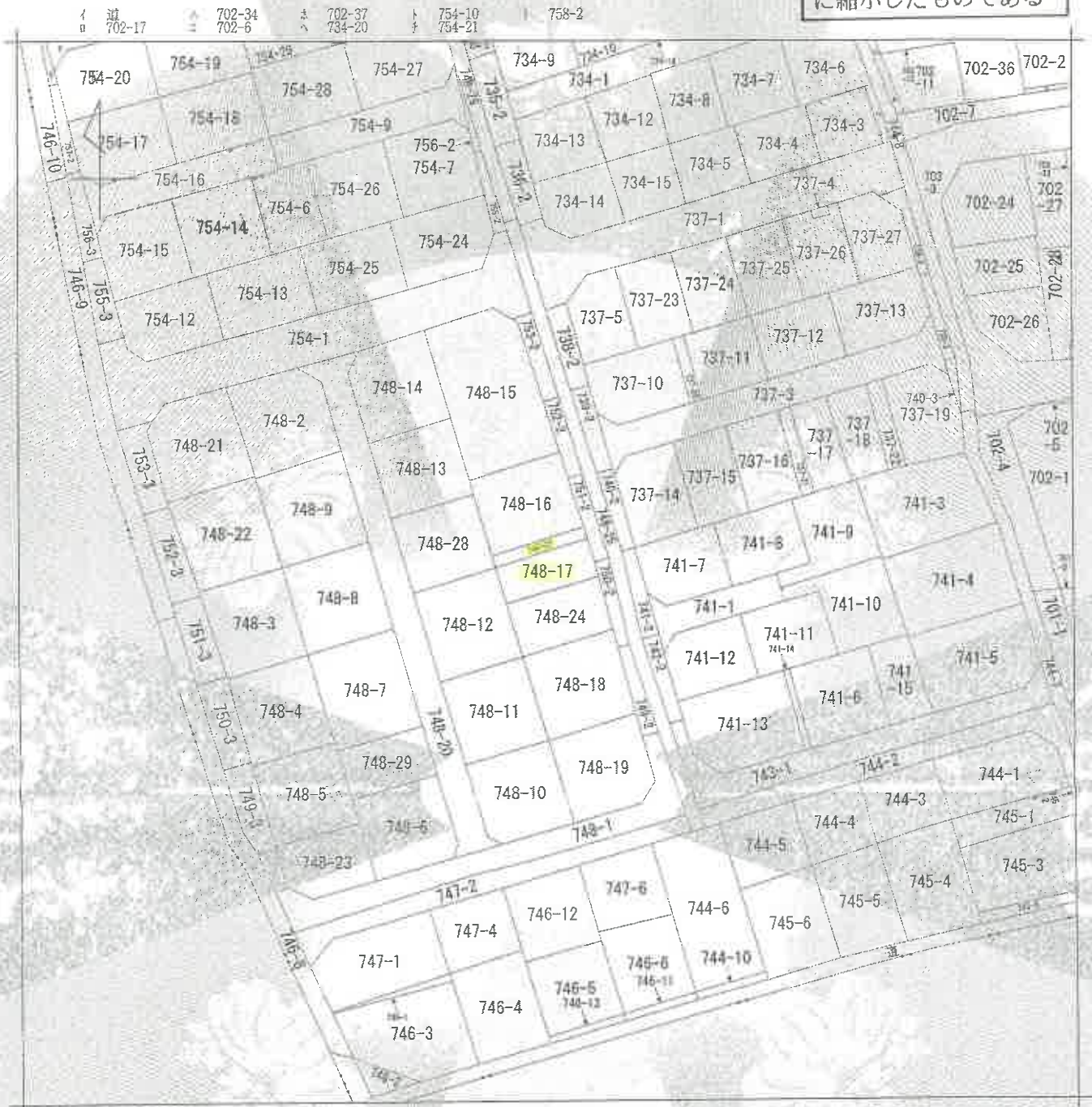
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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2月17日 (火) 14:39 — 14:58	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和8年2月25日 (水)	執行官室 (郵送)	賃借人へ照会書送付 (3月5日回答受領)
令和8年3月6日 (金) 12:55 — 13:05	当職携帯電話	賃借人社員から電話聴取
令和8年3月9日 (月) 17:20 — 17:41	目的物件所在地	全室に照会書投函
令和8年3月28日 (土) 10:00 — 12:35	目的物件所在地	1階, 201号室, 202号室, 301号室へ立入調査・各室占有者らと面談 (評価人同行)
令和8年3月30日 (月) 12:30 — 12:40	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし) 商業登記事項証明書受領
令和8年4月18日 (土) 10:20 — 11:15	目的物件所在地	302号室, 303号室へ立入調査・各室占有者らと面談 (評価人同行)
令和8年4月27日 (月)	執行官室 (郵送)	Aへ照会書送付 (5月7日回答受領)
(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版をA4版
に縮小したものである



(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。

地番区域見出し
山際

請 部 分	所 在	厚木市山際字上萩原			地 番	748番17		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	登記簿 書式文 庫記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 年 成 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12月16日

東京法務局

地図整理番号：M95397

登記官

(1/1)

(枚目)

登記年月日：昭和51年7月5日

582951

前 748-17 後 新同...

地 番	748番24
土地の所在	厚木市山際客上萩原

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 51 年 7 月 1 日	



748番24 求 積
 $44.912 \times 2.660 = 99.966602$
 $44.912 \times 2.665 = 99.976802$
合 計 199.943404
地 積 $\frac{1}{2} \times 99.943402$

748番17 求 積
 $66.25 \times 99.1887 = 66.5613$

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

これは図面に記録されている内容を説明した特記である。

(横浜地方支務局 厚木支局 簿籍)

令和7年12月16日

東京法務局

登記簿

(9枚目)

(10 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(求證)

地積測量圖

748-16, 27

厚木市山際字上萩原

地

土地の所在

人中

縮尺

250

表 1

地 区	④	748-16
所有者		
测点名	X	Y
P138	-53078.184	-43212.474
V5	-55080.046	-43225.027
P144	-55091.346	-43223.305
P149	-55089.338	-43210.758
	面 积	面 积
	288.67781	144.3383405
	144.33	144.33
	数	数
	43.66	43.66

748-27

地番	④	748-27					
地名	所有者						
測点名	標識	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
P149	鉄杭	-55089.398	-43210.758	-12.816	706026.724768		
P144	鉄杭	-55091.346	-43223.305	-12.289	677017.550994		
P142	良コンクリート杭	-55093.034	-43223.047	12.816	-706072.323744		
P150	鉄杭	-55091.159	-43210.489	12.289	-677616.252951		
			造面積		-44.300933		
			面積		22.1504665		
			地積		22.15		
			坪数		6.70		

综合剖面值	186.4690070	m ²
测地系座標米	4X	米
世界測地在	平成21年1月16日	測量年月日

地 區	地 積
A 748-16	144.33 m ²
748-27	22.15 m ²

引照点

座 名	Y座標	備考
M3	-55096.276	トラパーズ坑
M4	-55087.869	トラパーズ坑

作者

1994年11月11日

登記年月日：平成5年1月20日

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。
(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年12月16日 東京法務局

登記官

(1/1 枚目)

地図整理番号：M95400

408455

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 748番17

建物の所在 厚木市山際字上萩原748番地17

一階・二階平面図
(各階同型)



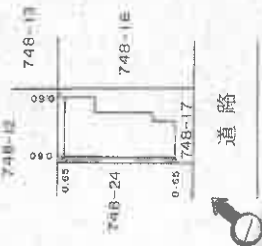
面積表	
$2.85 \times 5.65 =$	16.1025
$5.50 \times 4.25 =$	23.3750
$2.80 \times 3.45 =$	7.5900
合計	47.0675
床面積	47.06 m ²

三階平面図



面積表	
$0.80 \times 4.25 =$	3.4000
$1.95 \times 5.65 =$	11.1175
$5.50 \times 4.25 =$	23.3750
$2.20 \times 3.45 =$	7.5900
合計	45.8075
床面積	45.80 m ²

←○は写真撮影位置・方向



平成 五年 拾月 廿五日 (日 加 祭)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

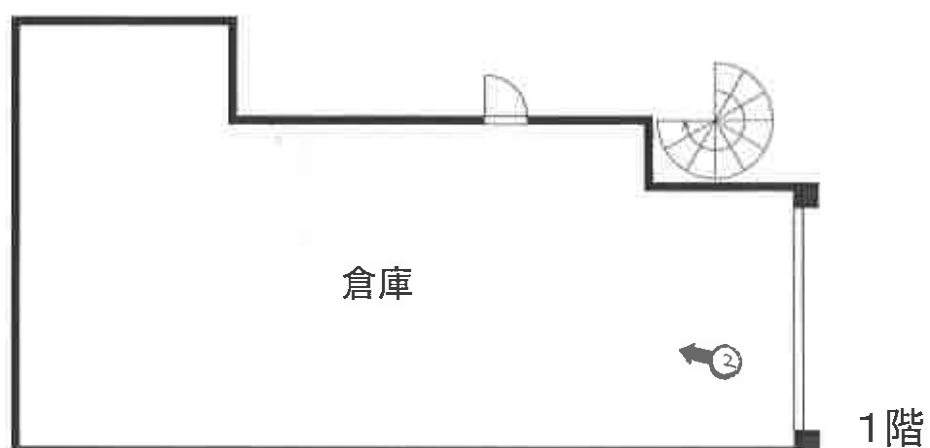
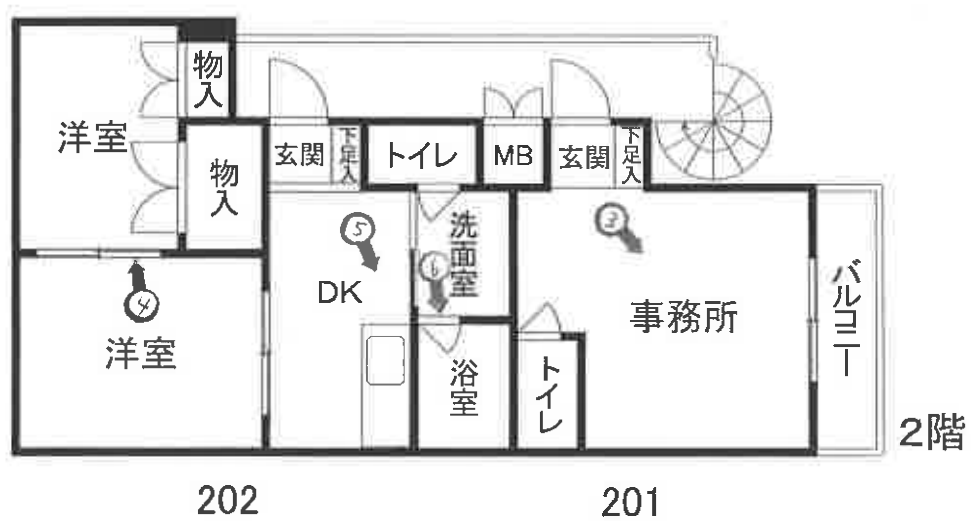
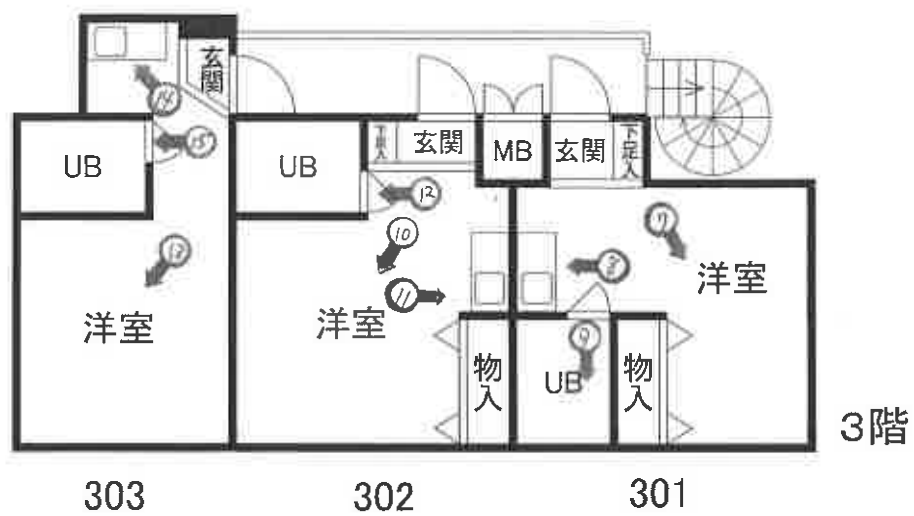
縮尺 1/500

申請人

250

作製者

(日 図 式 12)



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 13 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

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,730,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,960,000円
物 件 2（建物）	金8,120,000円
物 件 3（土地）	金650,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1及び3の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

物 件 番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
特 記 事 項		
・特になし。		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 7 4 8 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 1 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 6 平方メートル
2 階 4 7 . 0 6 平方メートル
3 階 4 5 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 厚木市山際字上萩原 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 1 5 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・3）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北方約7.8km(道路距離)、バス停「中荻原」徒歩約2分	
付 近 の 状 況	幅員約6m市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一 般 的 な 規 制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200% (基準: 200%)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	88.71㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m、奥行約12.7m
	地 勢	接面道路及び隣地と等高で地勢は平坦
接面道路の状況	東側で幅員約6.0m市道（C-217号・建築基準法第42条1項1号）に間口約7m等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・物件1及び3は一体利用されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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15日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル（スタッコ）等
	内 壁	ビニールクロス、貼コンクリート等
	天 井	ビニールクロス貼、鉄板等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：47.06㎡ 2階：47.06㎡ 3階：45.80㎡ 延べ139.92㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1K×3、2DK×1、事務所・倉庫 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年3月28日ほか内部立入調査。 1階1戸（倉庫）、2階2戸（居宅・事務所）、3階3戸（居宅）合計6戸の居宅・事務所・倉庫（共同住宅）として賃貸に供している。 本物件は、カイロスAI(株)（契約当初カイロスマーケティング(株)）が建物を一括で借り受けたうえで、転貸借契約の貸主として借主へ転貸している。 マスターリース契約の内容は次のとおりである。 ・貸主：所有者 ・借主：カイロスAI(株)（契約当初カイロスマーケティング(株)） ・占有範囲：建物一棟 ・占有者：カイロスAI(株)（契約当初カイロスマーケティング(株)） ・占有権原：賃借権	

	・最初の契約期間：平成28年11月1日から平成30年10月31日まで ・賃料：月額178,500円 ・敷金・保証金：なし ・更新：自動更新 ・特約等：転貸を認める 各部屋の占有状況等は次頁一覧表のとおり。
特 記 事 項	・建物外壁に複数のクラック、外廊下にクラック及びひび割れ、屋根、階段等に腐食が認められ、経年経過による劣化が進んでいる。また、Eによると1階倉庫に関して大雨時に雨漏りが生じることがあるとのことである。その他、各部屋室内には大きな損傷箇所は認められない。

建物及び駐車場の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷 金 等 円
1階及び201 号室	賃借人	プレステック サービス(株)	R. 7. 7. 17～ R9. 7. 16	79,200	—
	占有権原は転借権で、現占有者が倉庫（1階）、事務所（201号）として使用し占有している。 占有開始：H27. 7. 17 更新の種類：合意更新 共益費：月額3,300円				
202号室	賃借人	B	R6. 7. 30～R8. 7. 29	40,000	60,000
	占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。 占有開始：H28. 7. 30 更新の種類：合意更新 共益費：なし				
301号室	賃借人	C	R7. 3. 9～R9. 3. 8	31,000	62,000
	占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。 占有開始：H23. 3. 9（契約当初（有）ハウジングセンター） 更新の種類：自動更新 共益費：なし				
302号室	賃借人	日総工産(株)	R7. 3. 13～R9. 3. 12	33,000	33,000
	占有権原は転借権で、現占有者が居宅（社宅）として使用し占有している。 占有開始：R7. 3. 13 更新の種類：— 共益費：3,000円				
303号室	賃借人	D	R8. 3. 16～ R10. 3. 15	30,000	—
	占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。 占有開始：R6. 3. 16 更新の種類：合意更新 共益費：2,000円				

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・3（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	84,500	100	84,500	×66.56	×1.0	=5,620,000
		100				
3	84,500	100	84,500	×22.15	×1.0	=1,870,000
		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。

公示地 厚木ー29

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 82,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 84,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：標準的画地。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件 2 (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)
2	200,000	×139.92	×0.12	=3,360,000

現価率

- ・ 経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.2) \\
 & = 0.12
 \end{aligned}$$

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	5,620,000	×0.65	法定地上権	=3,650,000
3	1,870,000	×0.65	法定地上権	=1,220,000
合 計				=4,870,000

(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 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)	土地利用権等価格 (円)	価格構成比
1	5,620,000	-3,650,000	= 1,970,000	18.16%
2	3,360,000	+4,870,000	= 8,230,000	75.85%
3	1,870,000	-1,220,000	= 650,000	5.99%
積算価格(合計)			10,850,000	100%

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
2,326,000	$\times (1 - 0.141)$	$= 1,998,000$	$\div 11.5\%$	$= 17,370,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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。

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、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を参酌して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(10,850,000 \times 0.3 + 17,370,000 \times 0.7)$$

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	15,410,000	18.16%	×1.0	×0.7		= 1,960,000
2		75.85%	×1.0	×0.7	－62,000	= 8,120,000
3		5.99%	×1.0	×0.7		= 650,000
一括価格（合計）						10,730,000

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：物件2について引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1. 公地価格 厚木 - 29
所 在：厚木市下川入字五ノ域264番7
価 格：82,000 円/㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅 約7.9km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：127 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側6.0m 市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,353,359 円
物件2	5,804,637 円
物件3	1,115,939 円

第7 附属資料の表示

位置図

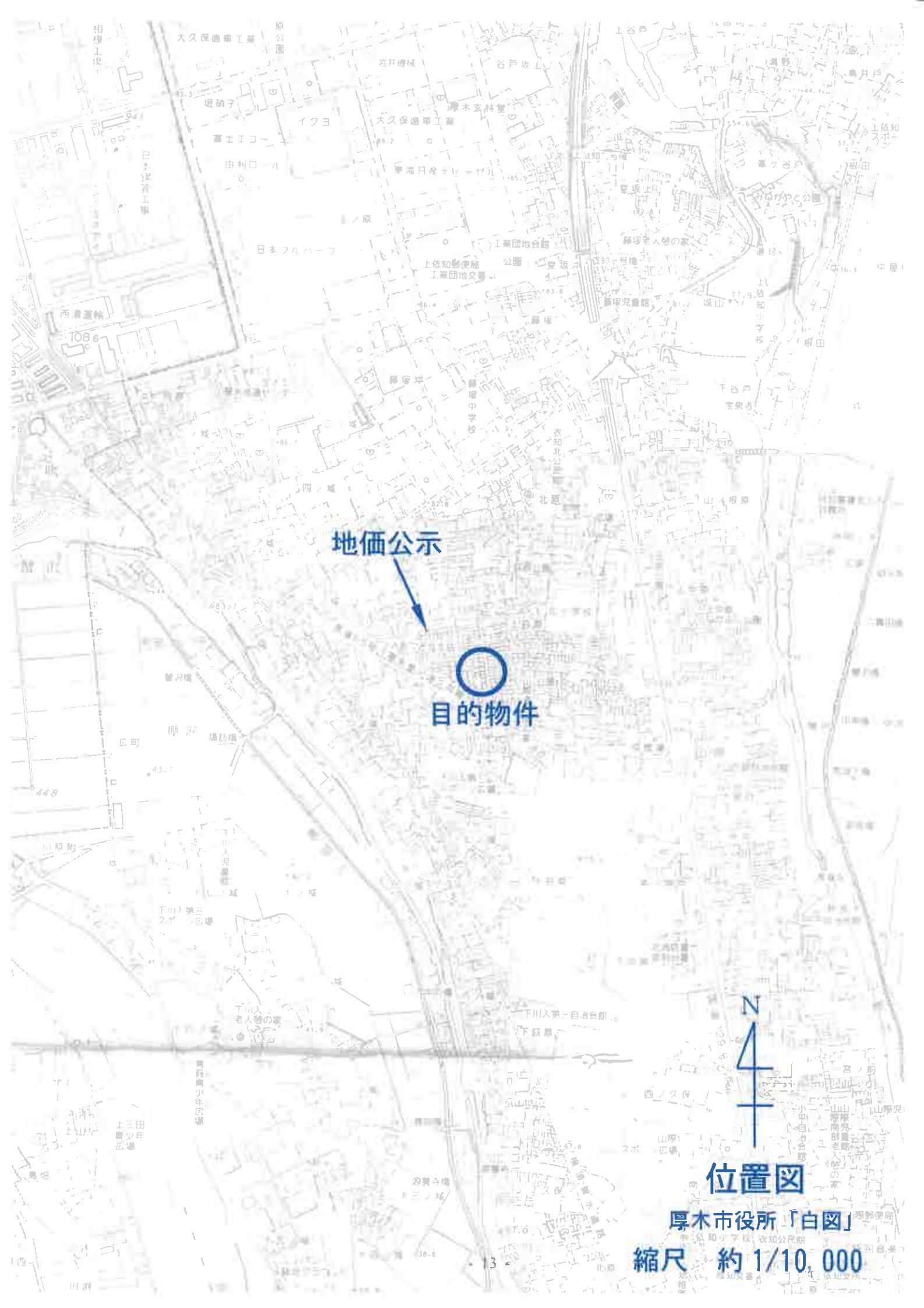
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



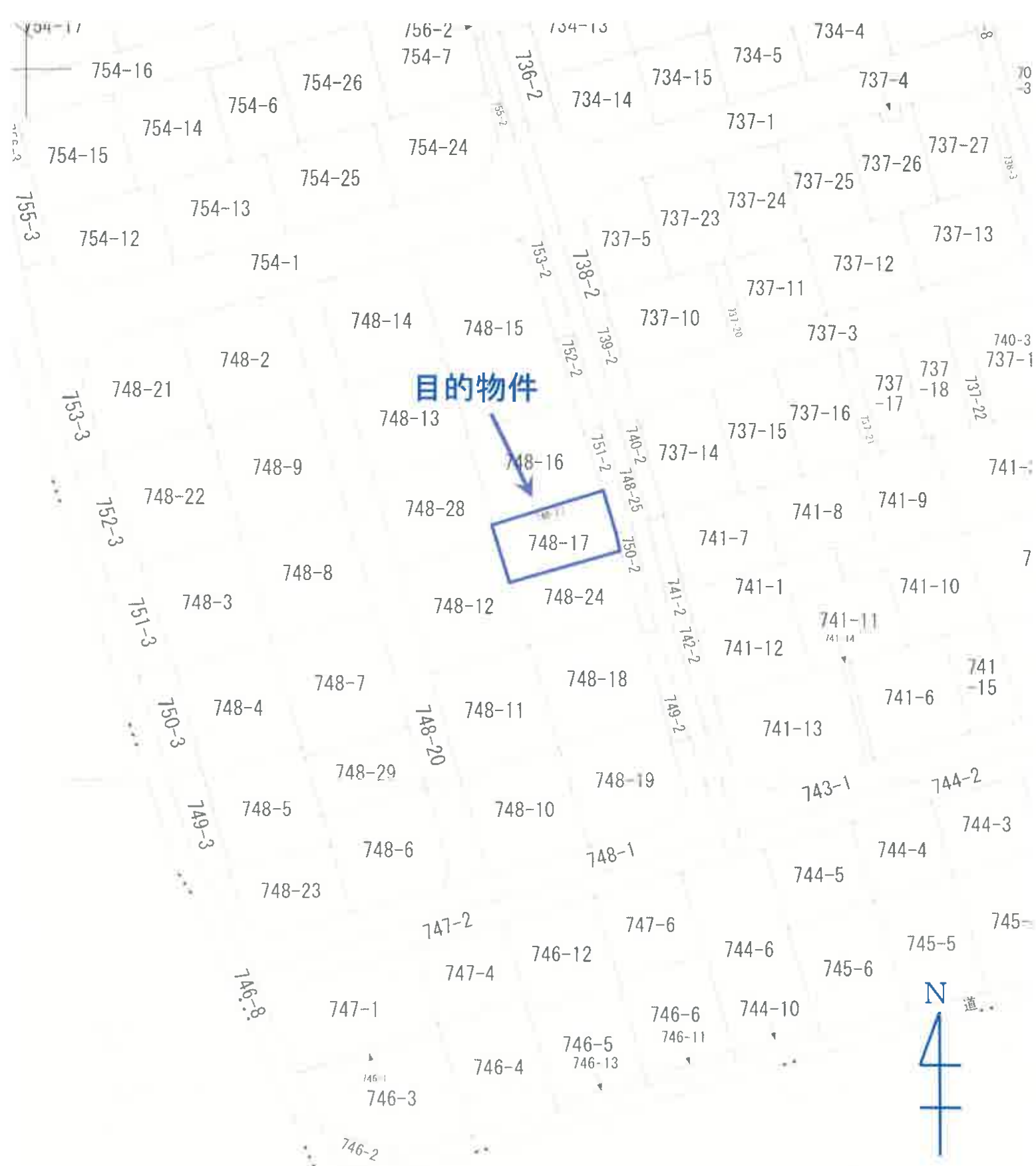
地価公示

目的物件

位置図

厚木市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件

748-17



地番区域見出

在 厚木市山際字上萩原

地 番 748番17

公図写

縮尺 1:600

登記年月日：昭和51年7月5日

582951

前 748-17 後 新同 森

地 積 測 量 図

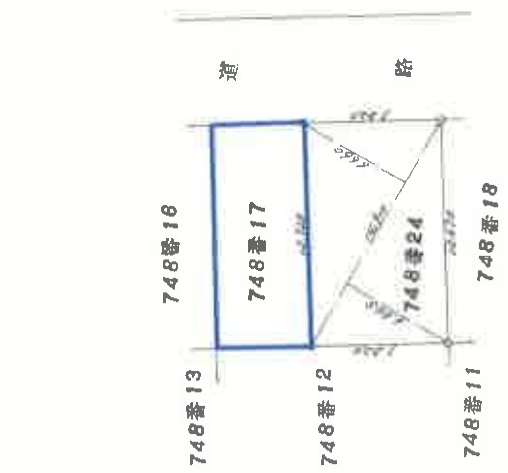
地 番	748番24
土地の所在	厚木市山崎字上萩原

作 製 年 月 日
昭和 51 年 7 月 1 日

作 製 者

申請人

51.7.5



748番24 求積
 $14,910 \times 4,660 = 69,480,600$
 $14,910 \times 6,645 = 99,076,920$
合計 128,377,520
地積 4 94,282,500

物件1
748番17 求積
 $156,785 - 99,188,7 = 66,561,3$

A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(日測連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。
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)
令和7年12月16日 東京地方法務局

登記信

地図管理番号：N95398

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。
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)
令和7年12月16日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番	748-16、-27
土地の所在	厚木市山際字上萩原

求積表

番	748-16				
地目					
所有者					
測点名	標識	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P138	鉄板	-55078.184	-43212.474	-14.269	785910.607496
V5	鉄板	-55080.085	-43225.027	-10.831	595572.400635
P144	鉄板	-55091.346	-43223.305	14.269	-786098.416074
P149	鉄板	-55089.398	-43210.758	10.831	-596673.269738
			倍面積	-288.677681	
			面積	144.3388405	
			地積	144.33	
			坪数	43.66	

物件3

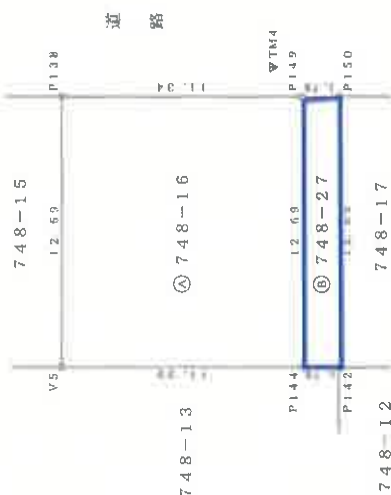
地番	㊦ 748-27					
地目						
所有者						
測点名	標識	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
P149	鉄板	-55089.398	-43210.758	-12.816	706025.724768	
P144	鉄板	-55091.346	-43223.305	-12.289	677017.550994	
P142	民コンクリート杭	-55093.034	-43223.047	12.816	-706072.323744	
P150	鉄板	-55091.159	-43210.489	12.289	-677015.252951	
			倍面積	-44.300933		
			面積	22.1504665		
			地積	22.15		
			坪数	6.70		

総合計面積	166.4893070 m ²
地番	地積
① 748-16	144.33 m ²
② 748-27	22.15 m ²

参照点

点名	X座標	Y座標	備考
TM3	-55096.276	-43208.468	トラバース線
TM4	-55087.869	-43209.627	トラバース線

測地系	世界測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成21年1月16日



▽TM3

A3をA4に縮小(約70%)

(長源納)

作成者		申請人		縮尺	1/250
(平成21年1月24日作成)					

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
(概算地方支務局厚木支局管轄)
令和7年12月16日 東京法務局

登記官

408455

各階平面図

一階・二階平面図

(各階同型)



求積表

2.85 × 5.65	=	16.1025
5.50 × 4.25	=	23.3750
2.20 × 3.45	=	7.5900
合計		47.0675
床面積		47.06 m ²

三階平面図



求積表

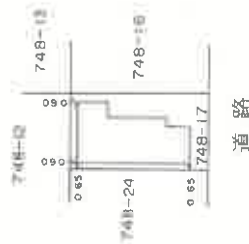
0.90 × 4.25	=	3.8250
1.95 × 5.65	=	11.0175
5.50 × 4.25	=	23.3750
2.20 × 3.45	=	7.5900
合計		45.8075
床面積		45.80 m ²

(目録表12)

建物図面
各階平面図

家屋番号 748番17

建物の所在 厚木市山際字上萩原748番地17



道路

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

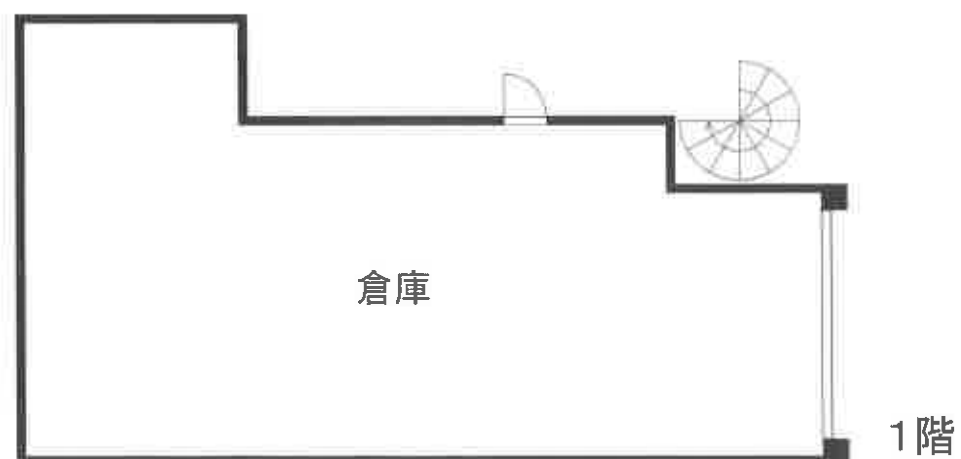
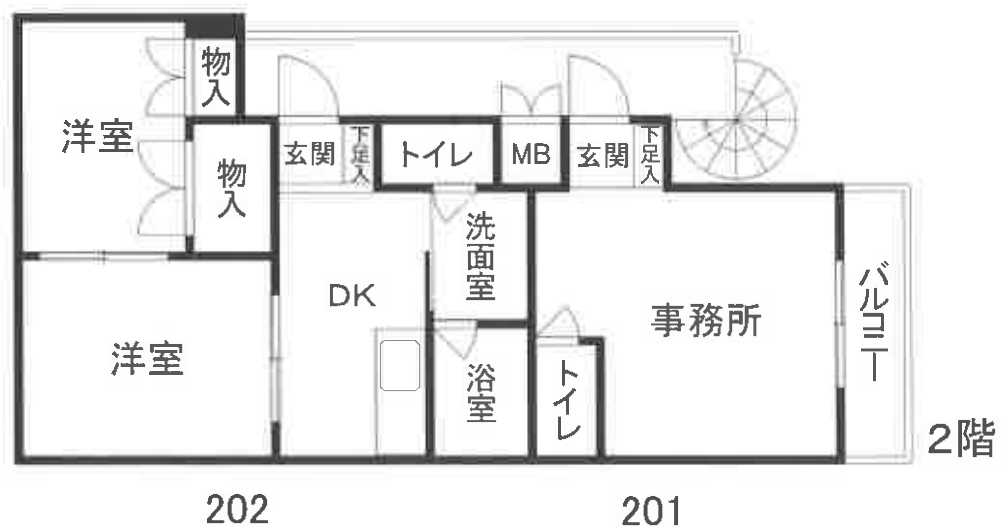
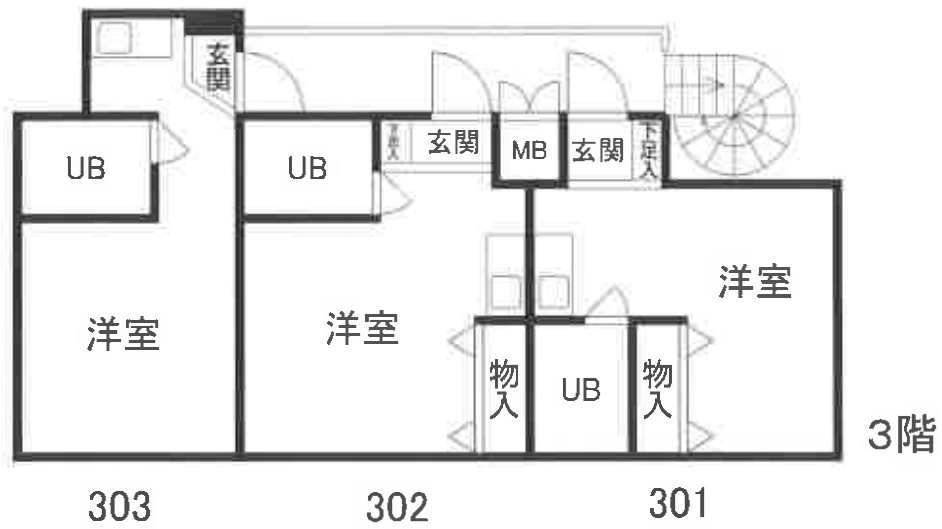
月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 五年 月 日 (日加納)



概略間取図