令和５年（ヌ）第６５号

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

令和　５年（ヌ）第　　６５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　５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１２月２３日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１１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	1,130,000 904,000		226,000	33,441	4,777
備考	敷地及び共用部分の税額は不明				

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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

令和　5年（ヌ）第　　65号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

共有者　H　持分２分の１
共有者　I　持分２分の１

令和　5年（ヌ）第　　65号

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。

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

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

令和　5年（ヌ）第　　６５号

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

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

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が異なる（□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　　のとおり 管理費　　円 修繕積立金　　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（ヌ）第　６５号　　債務者（　A　）
担当執行官　遠　島　仁　史

回　答　書

（該当事項の□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に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	270,000	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	14 %	☑金額	359,741	円
☑滞納期間	令和 元 年 9 月分～令和 6 年 1 月分				

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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

（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２８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

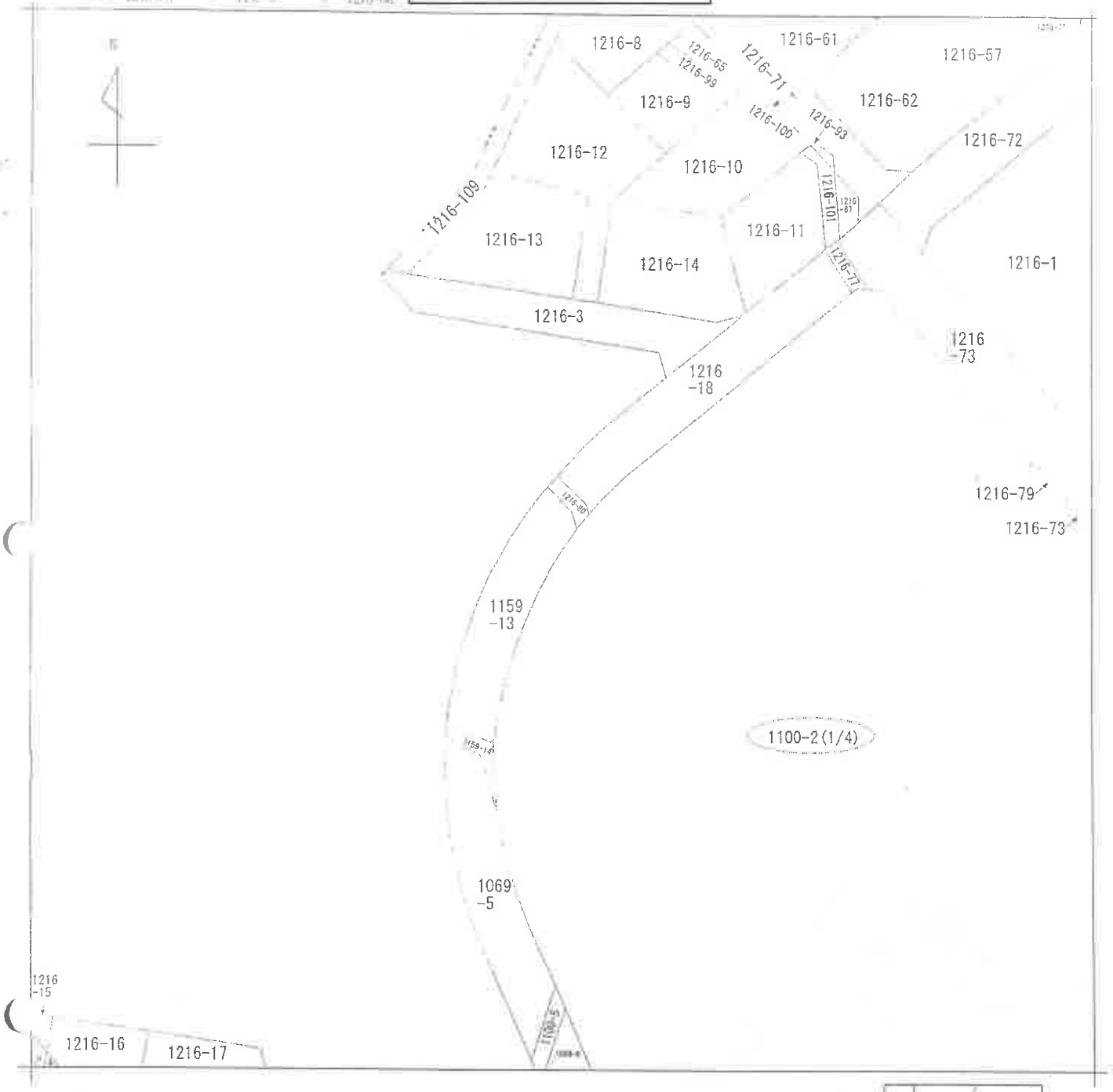
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

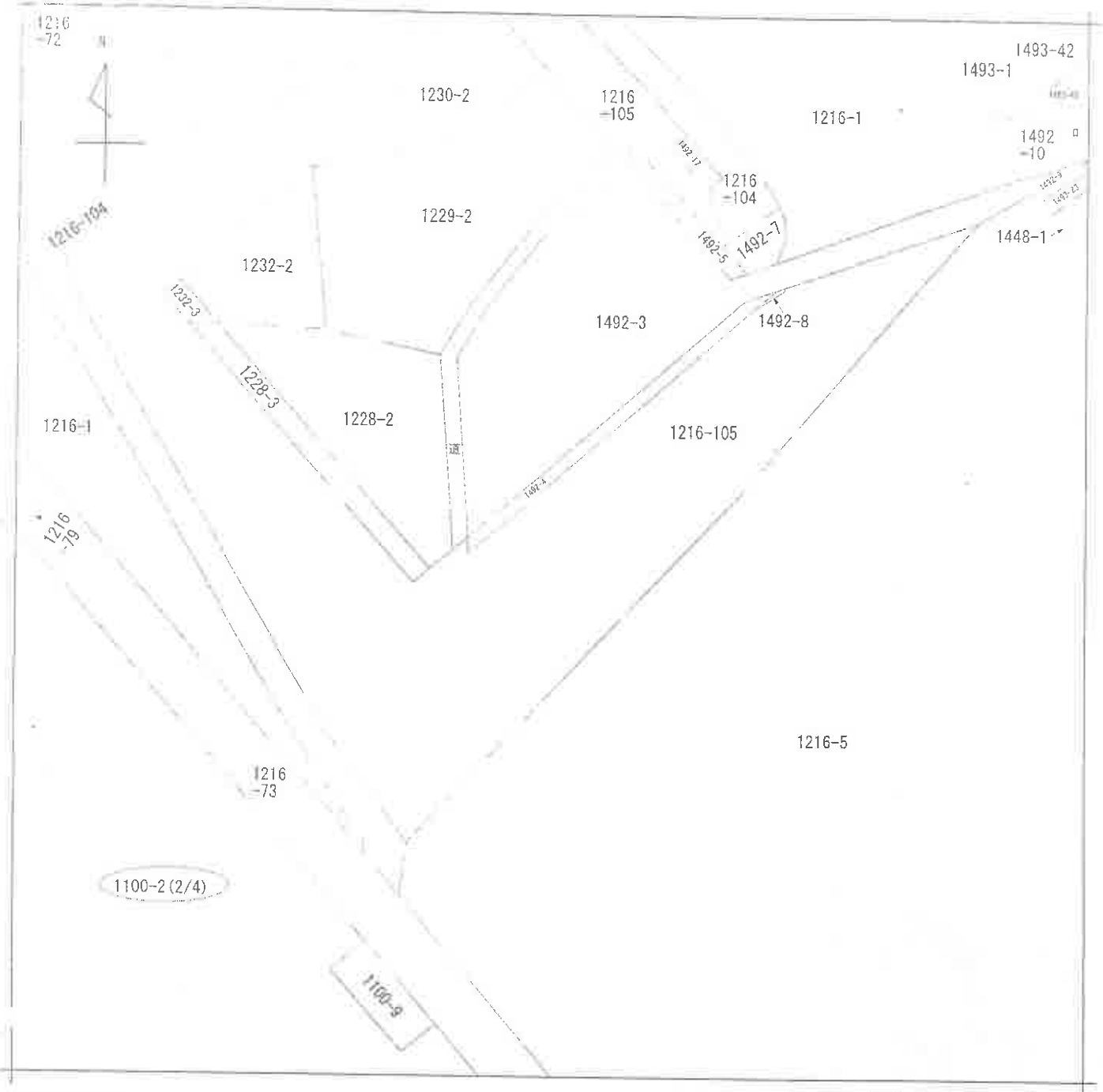
横浜地方法務局

請求番号：14-2　　登記官 [redacted]

（1/4）

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

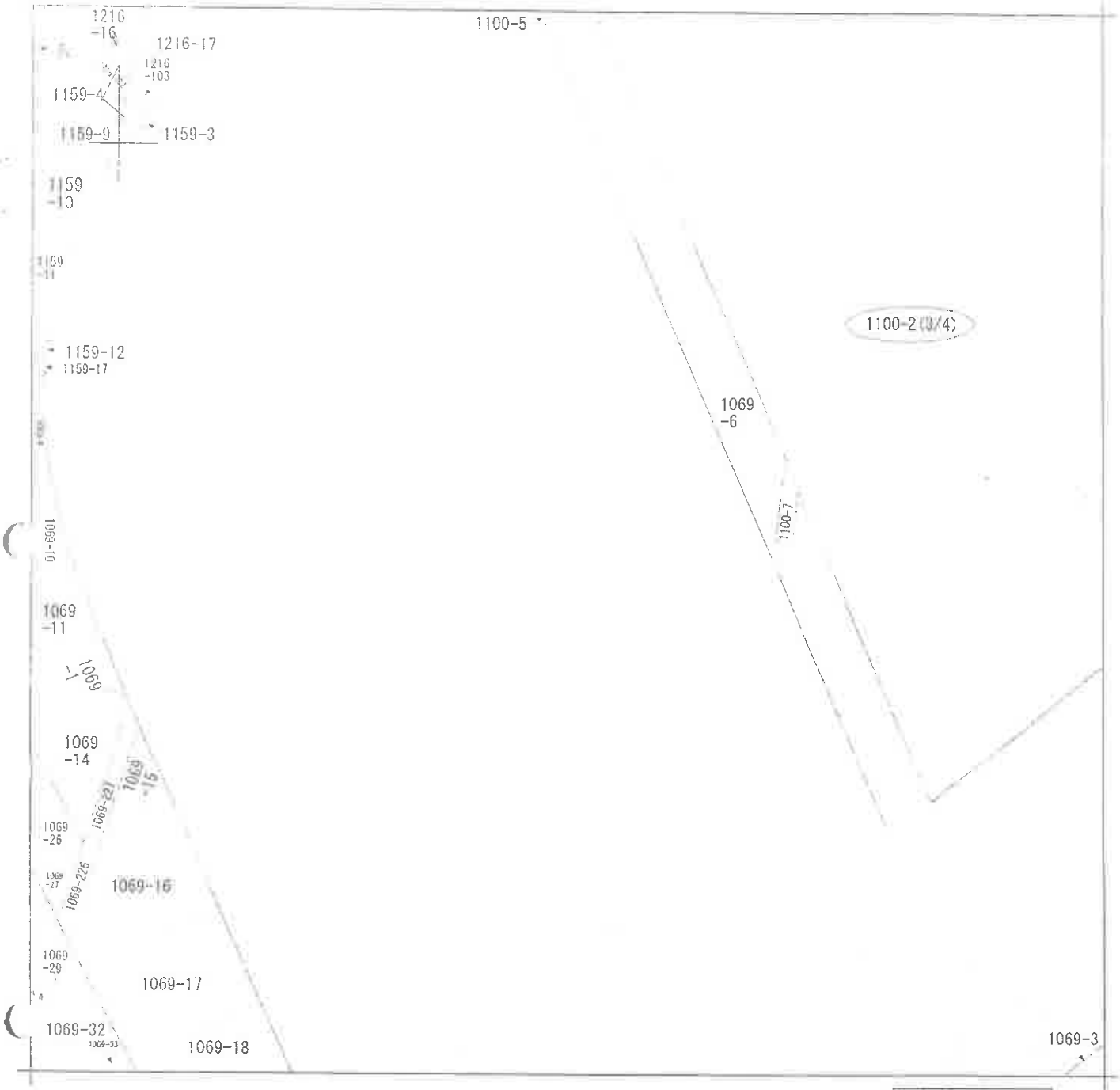
横浜地方法務局

請求番号：14-2　　登記官 [redacted]

(2/4)

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	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

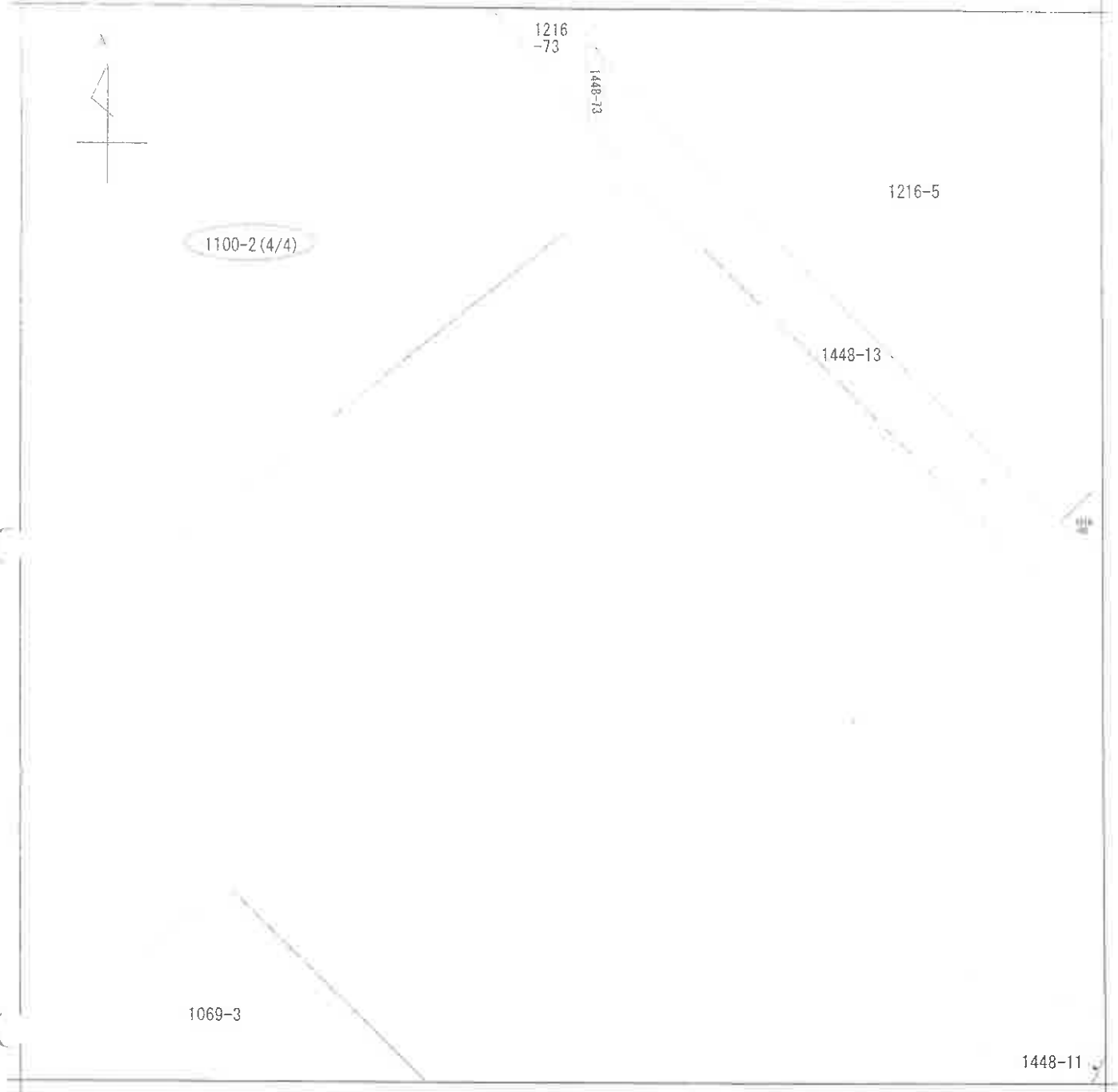
請求番号：14-2　　登記官 [redacted]

(3/4)

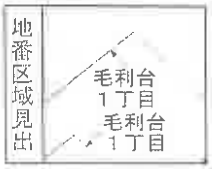
（10枚目）

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	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

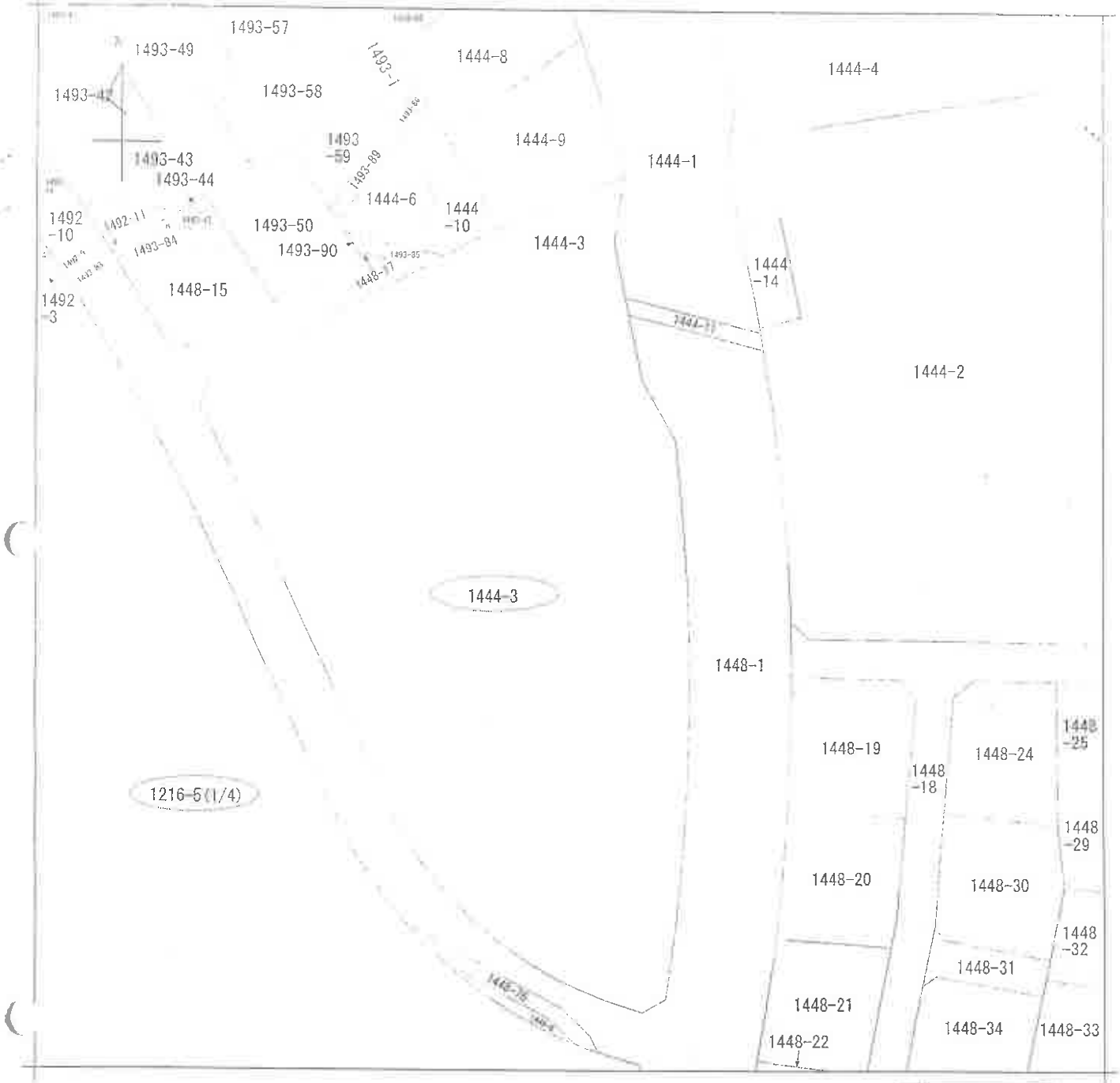
整理番号：14-2　　登記官 [redacted]

(4/4)

（11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。

地番区域見出	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

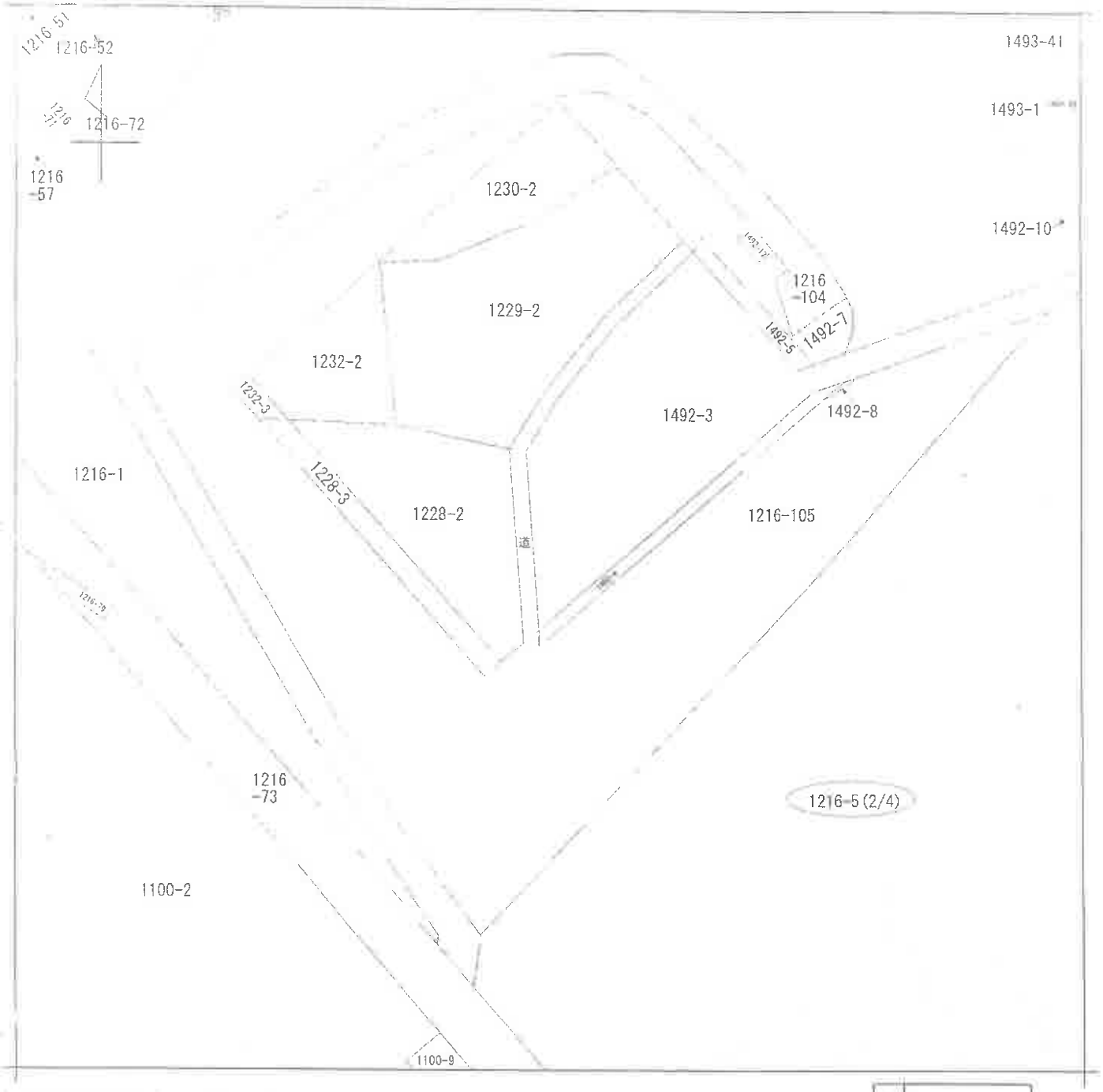
請求番号：14-3　　登記官 [redacted]

（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，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

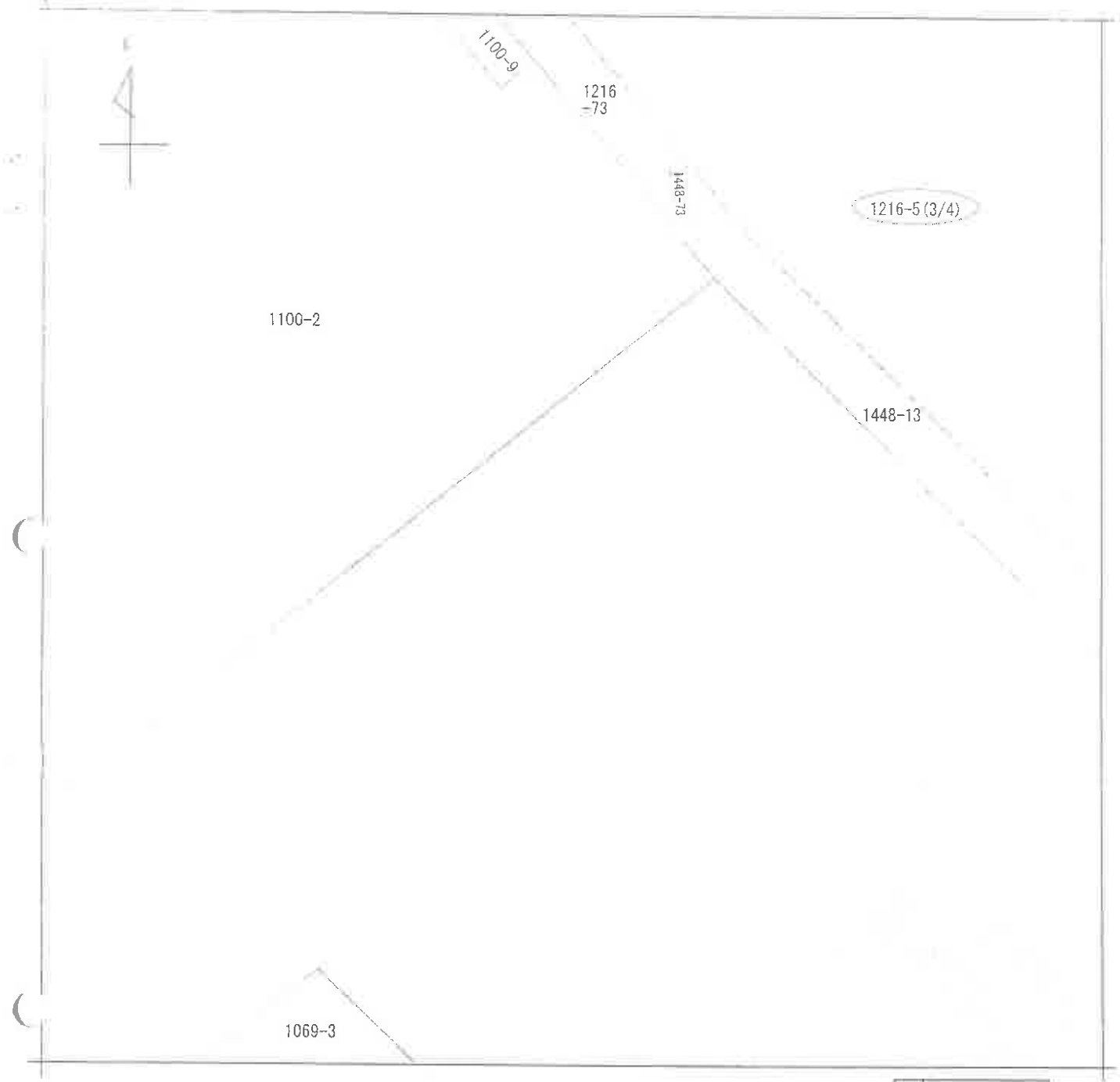
横浜地方法務局

請求番号：14-3　　登記官 [redacted]

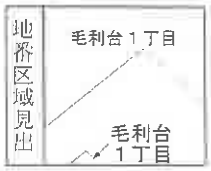
(1/4)

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	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

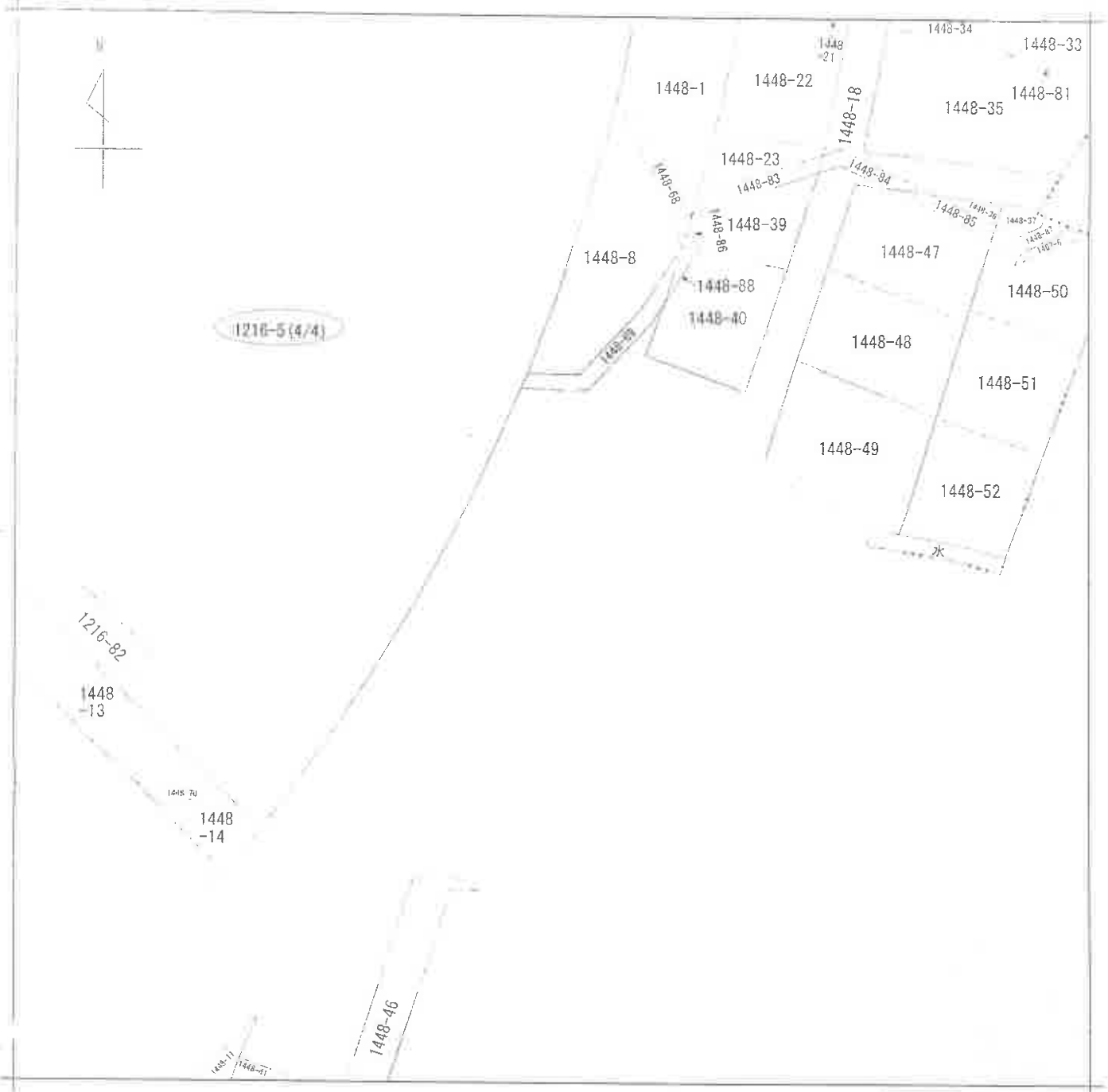
横浜地方法務局

請求番号：14-3　　登記官 [redacted]

(3/4)

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	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

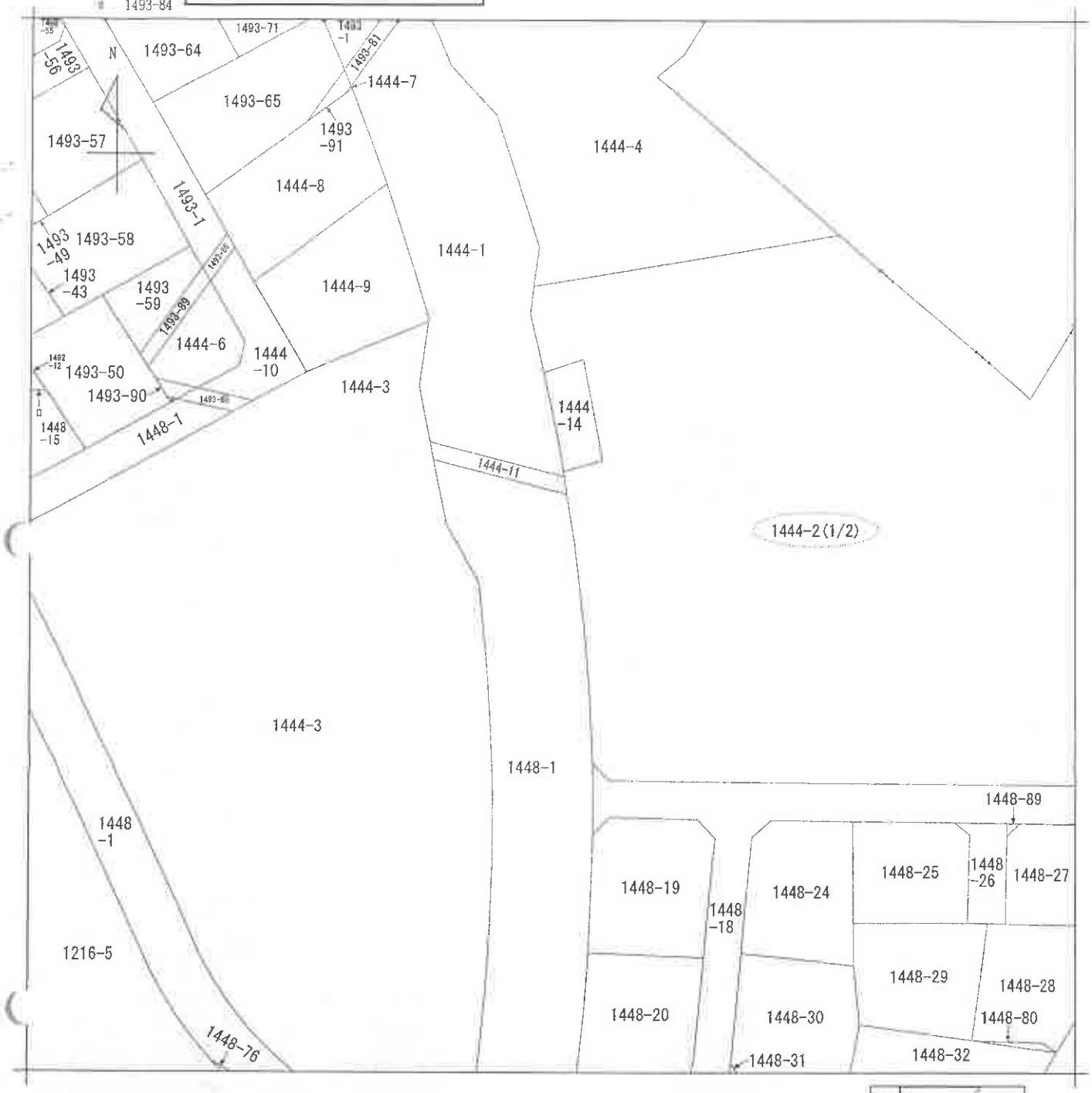
請求番号：14-3　　登記官 [redacted]

（4/4）

（15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。

地番区域見出	毛利台１丁目

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 [redacted]

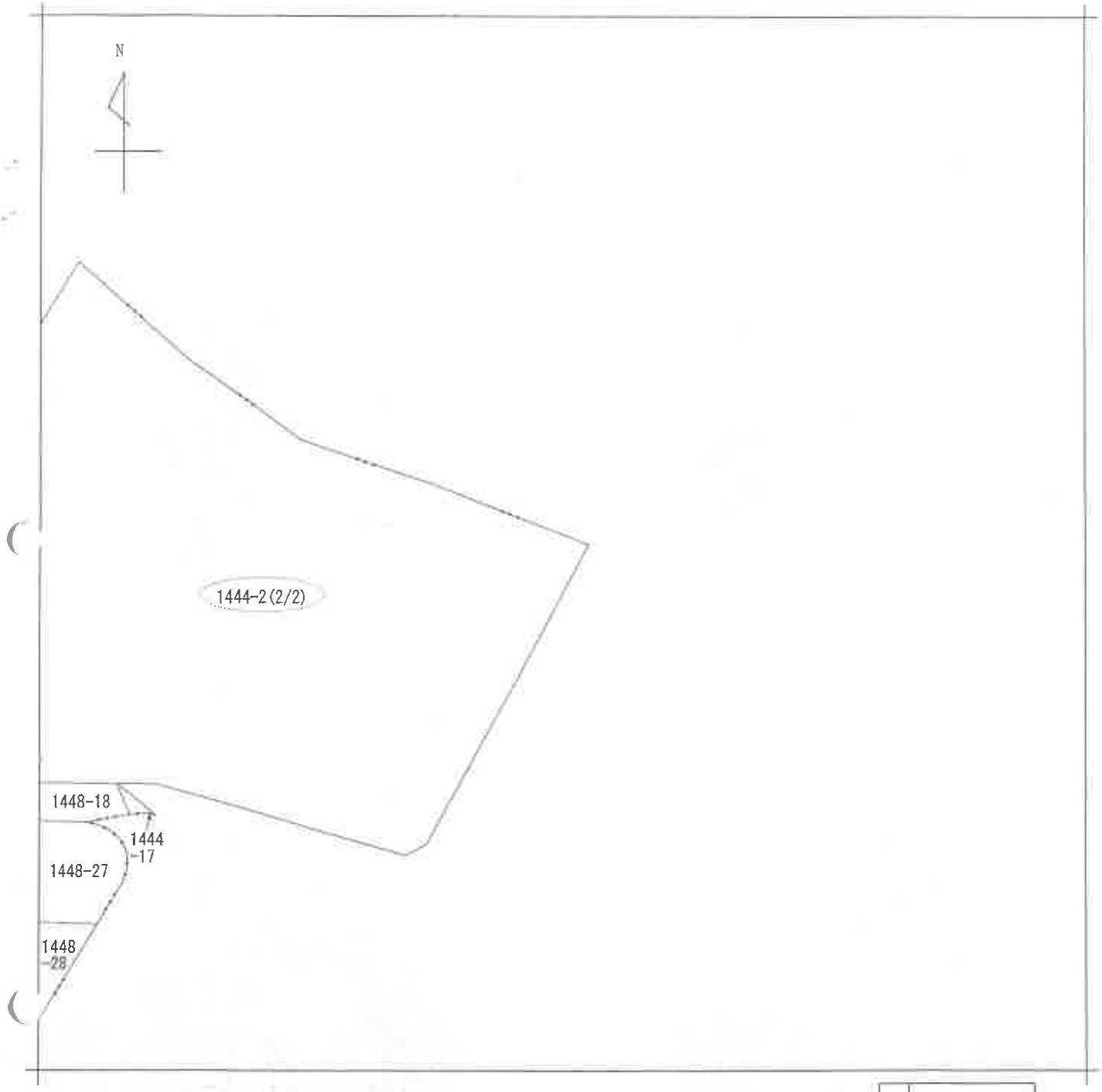
請求番号：59-1

(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

(2/2)

（17枚目）

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

建物図面

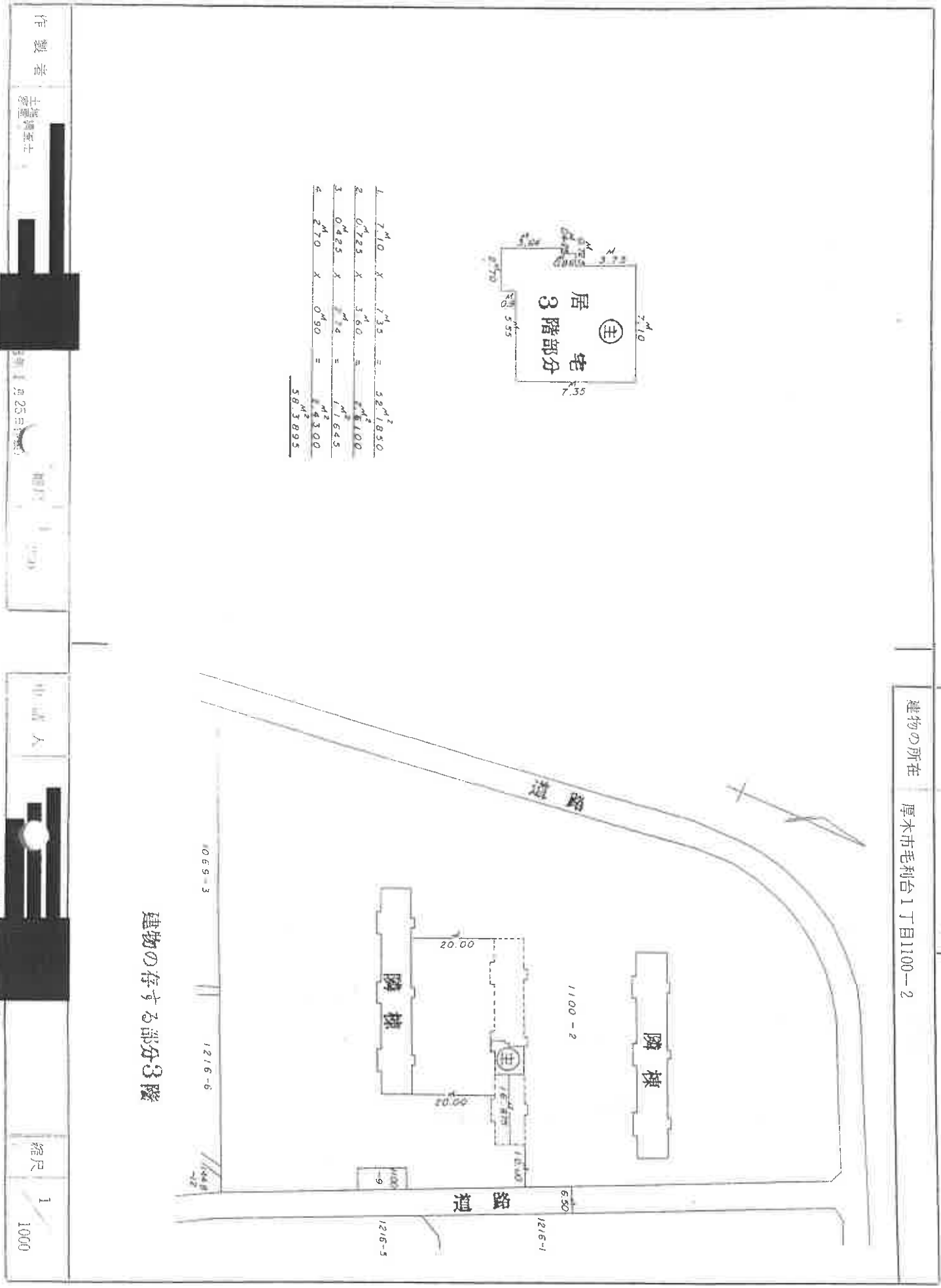
400146

各階平面図

家屋番号　毛利台1丁目1100-2

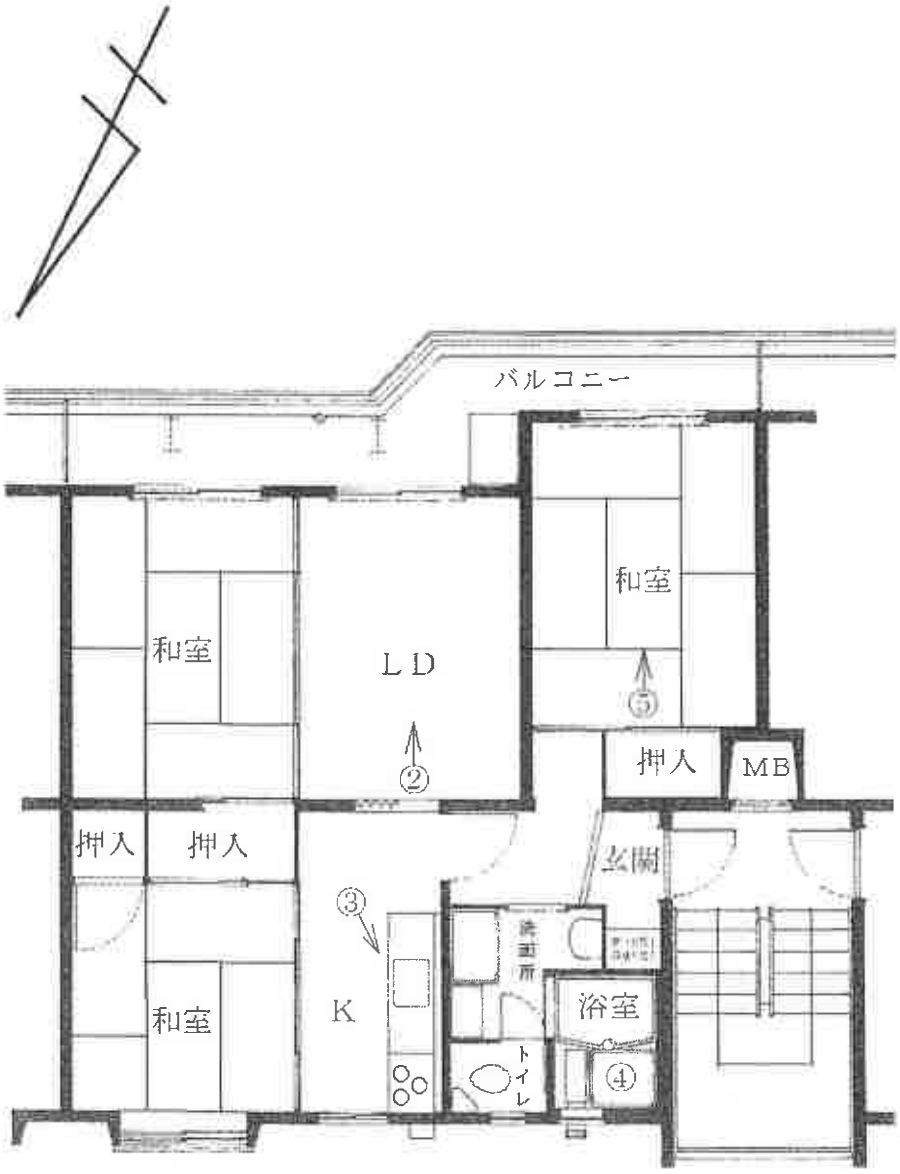
建物の所在　厚木市毛利台1丁目1100－2

建物各階平面図



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

令和　5年（ヌ）第　　６５号

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

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

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が異なる（□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　として使用している ■「執行官の意見」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　　円 修繕積立金　月額　　円 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 □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

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を立ち会わせ、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



令和　5年（ヌ）第　　65号

求　意　見　書

諸　田　浩　之　殿

令和　8年　9月29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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

（ファクシミリで結構です。[redacted]）

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 29 日
評価人　諸田浩之

令和　5年（ヌ）第　　６５号

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

令和　5年（ヌ）第　　６５号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

共有者　Ｈ　持分２分の１
共有者　Ｉ　持分２分の１

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,610,000	1,130,000	1
（備　　考）			

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

第１　評価額

物件番号	評　価　額
1	金　１，６１０，０００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。

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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

令和　５年（ヌ）第　　６５号

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１４４４番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３５２２．４５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　３４００分の１０

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4.4㎞(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	市街化区域
	用途地域	第1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	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	37,131.19㎡（符号1～4登記地積合計）
	形状	やや不整形地
	間口・奥行	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
	地勢	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	ビニールクロス貼、敷目天井等
	床	畳、塩ビタイル等
	内壁	ビニールクロス貼一部タイル貼り等
	設備	ユニットバス、化粧室等
	その他	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	－	－
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	

専有部分の利用状況等	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。

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

(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	× 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

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準的画地価格
86,400 円/㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／100	＝	86,400 円/㎡

◇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× 1.00× 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 ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格 (円) ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
329,759 (7.9%)	438,383	8.7%	＝4,890,000	0.7894	3,860,166 (92.1%)	＝4,190,000 (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	×0.95	=5,300,000
比準価格	4,700,000	×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	× 1.0	×0.7	×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

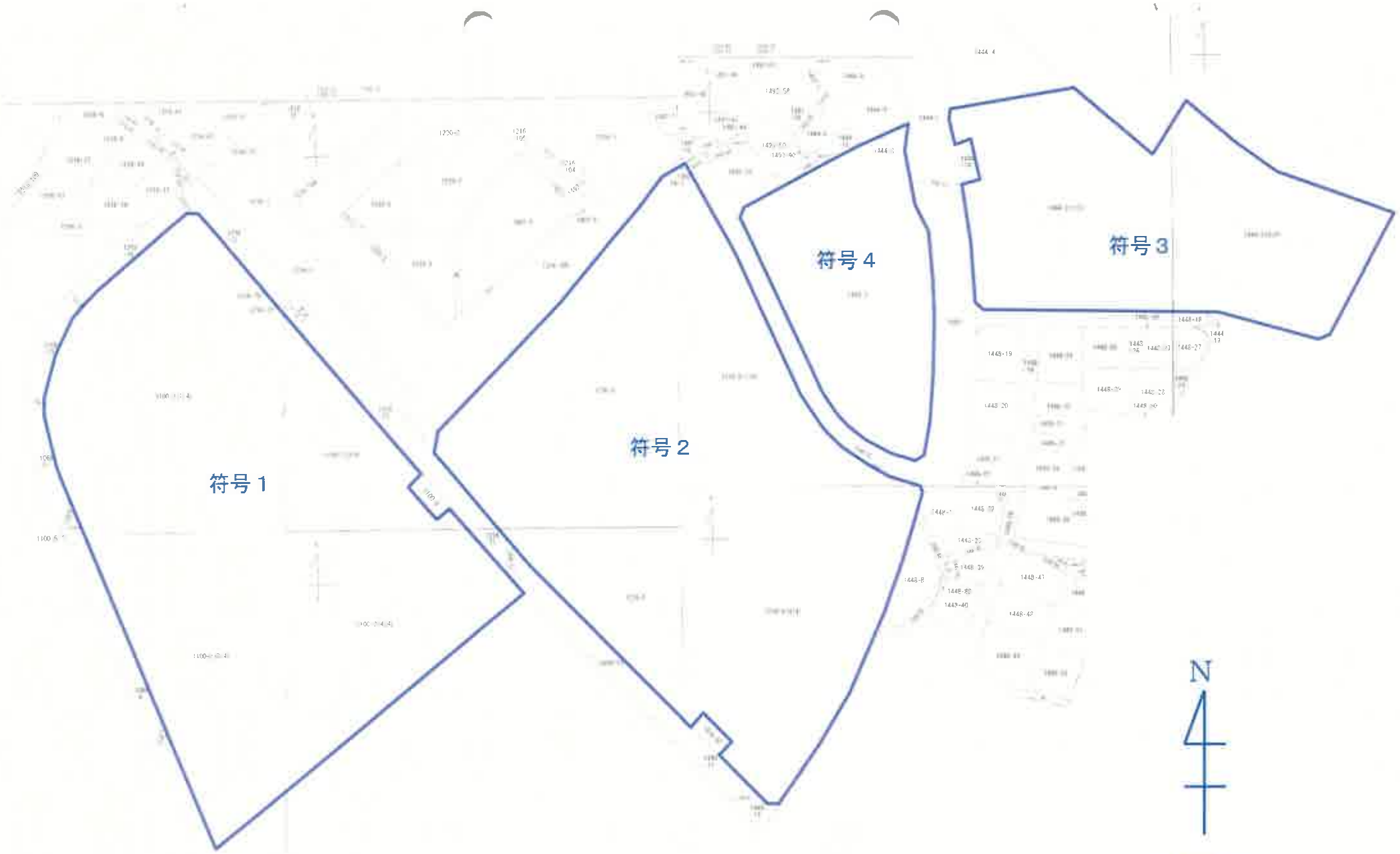
以　上



位置図

厚木市役所「白図」

縮尺　約 1/10,000



公図写

縮尺　1:1500

登記年月日　昭和53年4月20日

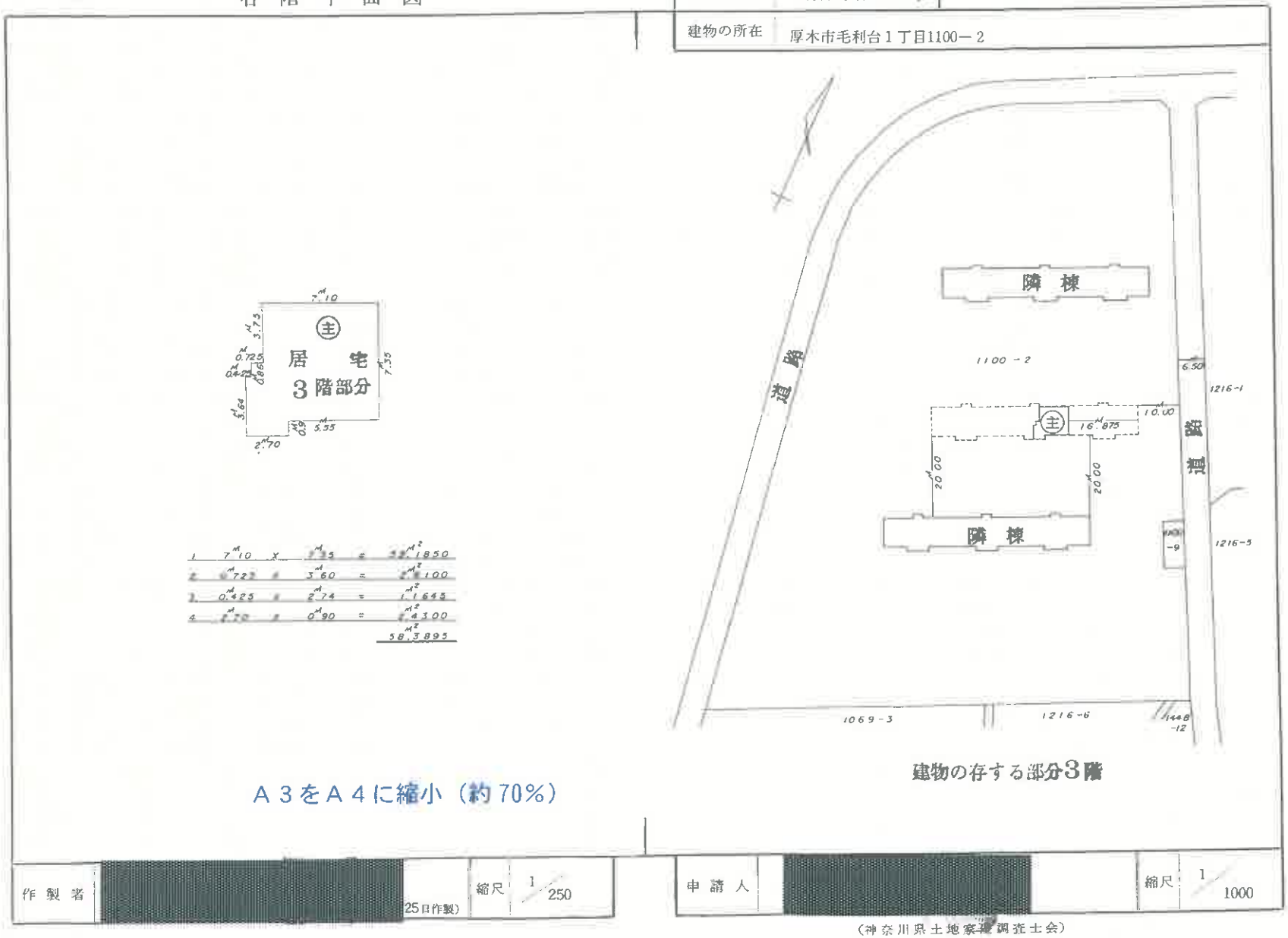
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局厚木支局管轄）
令和5年10月24日　横浜地方法務局
登記官

400146

各階平面図

家屋番号	毛利台1丁目1100-2
建物の所在	厚木市毛利台１丁目1100－２

建物図面 各階平面図



建物の存する部分3階

A３をA４に縮小（約70%）

作製者	[redacted]	25日作製）	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/1000	

（神奈川県土地家屋調査士会）

請求番号：14-1



概略間取図