

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 4月30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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木 |
| | 地 番 | 768番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木768番地1 |
| | 家屋 番号 | 768番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月31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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木 |
| | 地 番 | 768番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木768番地1 |
| | 家屋 番号 | 768番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和6年(ケ)第114号
令和6年10月21日受理
令和6年11月27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 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稲荷木 |
| | 地 番 | 768番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稲荷木768番地1 |
| | 家屋 番号 | 768番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 48.02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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には私が家族4人で居住している。2 本物件の任意売却について不動産業者と相談はしたが、まだ具体的にはなっていない。3 2階から階段で昇る形式の屋根裏収納がある。4 本建物に雨漏り等の不具合はない。5 本建物内でペットは飼っていない。6 本建物の屋根には太陽光パネルを設置しており、オール電化になっている。太陽光発電の設備のローンは支払中で、所有権留保が設定されていたと思う。7 本建物の敷地の境界について、争いはない。8 騒音はない。 <p>(令和6年11月22日目的物件で聴取)</p>

(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

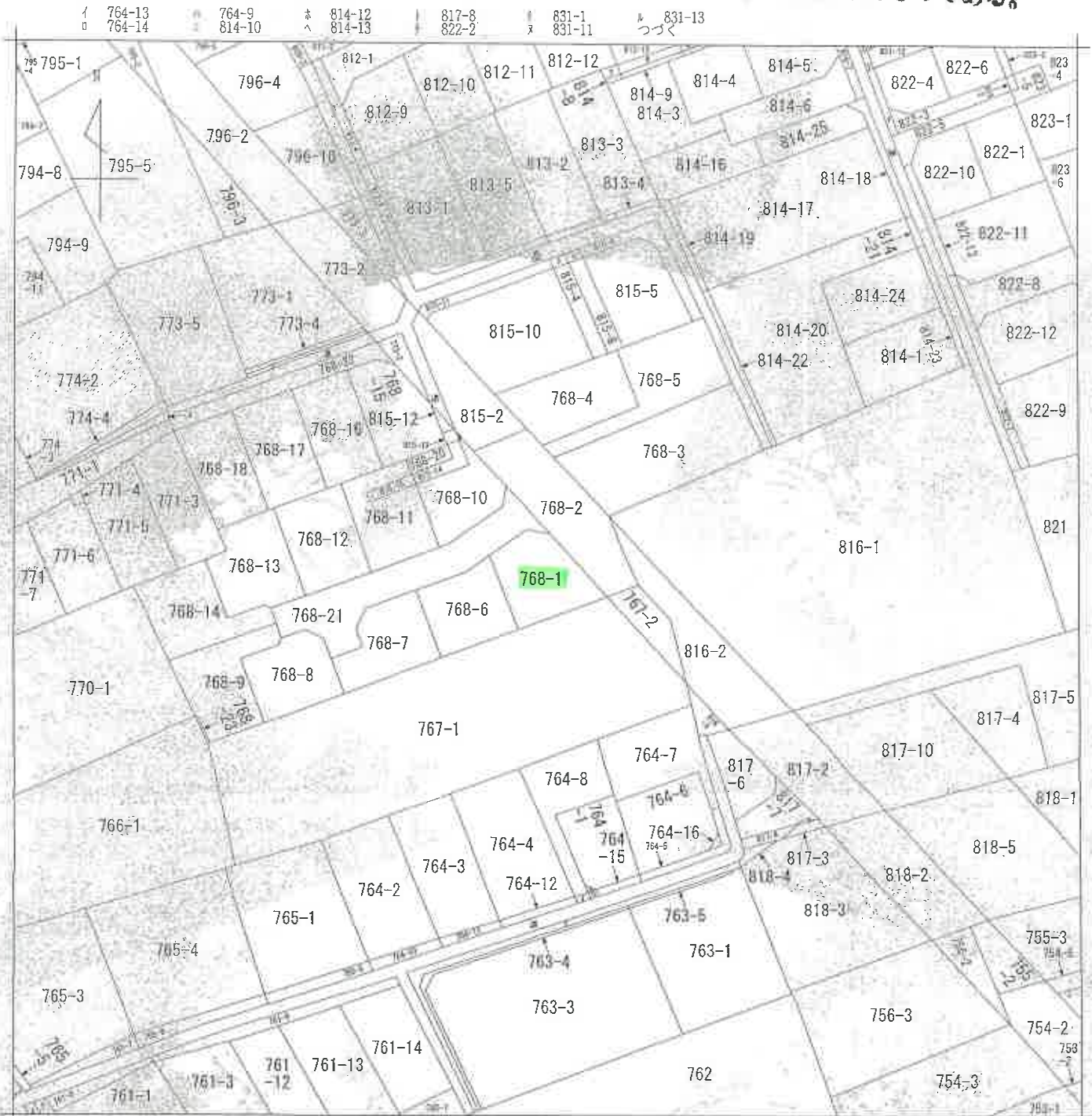
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物には、2階から階段で昇る形式の屋根裏収納があるが、床面積に算入される規模ではない。
- 4 本建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されているが、その設備についての支払は未了で、所有権留保が設定されているとのことある。
- 5 本土地は、北西側で建築基準法42条1項1号の町道に、北東側で建築基準法42条1項1号の町道に、それぞれ接している（評価人の調査による）。

(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6年10月22日(火) 10:35 — 10:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函
令和6年10月22日(火) 11:25 — 11:30	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書申請・受理
令和6年11月22日(金) 13:45 — 14:20	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), 債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(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。



(注) 地図に準ずる図面は、測量の精度を明瞭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た図面であり、一部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
中津

請求番号	所在地	愛知県豊川町中津字植木			地番	768番1	
出力縮尺	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	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 (図面)			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6年8月26日
横浜地方方法務局豊川支局

請求番号：12-1
(1/2)

6枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

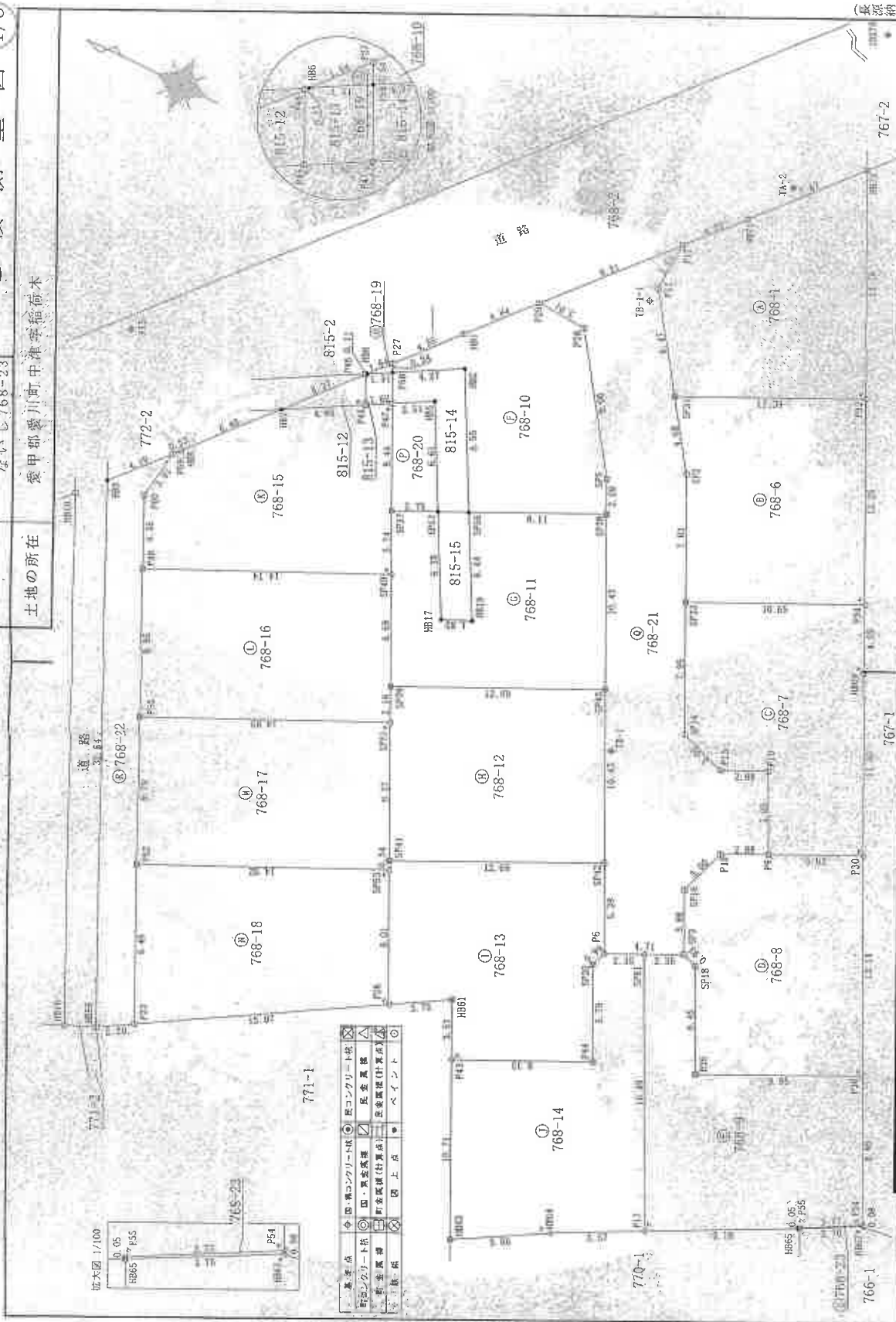
831-8
814-2
768-19
815-9
815-7
754-1
763-2
773-6
771-2
794-2
道
761-2
761-6
765-2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図 1/3

地番 768-I-768-6
ないし 768-23

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字箱荷木



縮尺 1/100



測量点	分点・界コンクリート線	界コンクリート線
界コンクリート線	国・買収地線	現金買収
現金買収	現金買収(計算地)	現金買収(計算地)
現金買収(計算地)	界上点	ポイント
界上点	界上点	ポイント

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
91年3月22日(作成)			

登記年月日：平成31年4月16日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年8月26日 横浜地方支務局 国土部

登記番

請求番号：12-2

(1/3)

地積測量図 2/3

768-1, 768-6
ないし768-23

地番
768-1, 768-6
ないし768-23

土地の所在
愛甲郡愛川町中津子福荷木

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
768-13	SP42	-53602.473	-45726.370	-622021.884080	12.69	768-9	SP3	-53615.055	-45129.214	-135748.075172	2.35		
	SP41	-53597.018	-45131.838	-506514.617874	0.54		SP61	-53614.928	-45120.226	224748.925480	16.93		
	SP53	-53597.250	-45132.327	166132.095687	8.01		SP17	-53620.035	-45145.116	694646.211552	9.18		
	SP26	-53600.689	-45138.557	301712.798988	3.75		SP65	-53628.200	-45140.915	367447.048100	0.05		
	SP61	-53603.934	-45137.649	274448.970389	3.57		SP5	-53628.175	-45140.866	148784.294336	3.77		
	SP43	-53605.450	-45140.886	408976.427160	8.33		SP4	-53631.496	-45139.080	-21576.480240	8.86		
	P44	-53612.994	-45137.352	227131.155264	5.79		SP5	-53627.697	-45131.074	-578820.567994	9.95		
	SP20	-53610.482	-45132.125	-98929.618000	0.94		SP5	-53618.715	-45135.261	-530336.969721	6.45		
	P6	-53610.802	-45131.238	-90668.657142	5.39		SP18	-53615.938	-45129.530	-165174.079800	0.93		
				266.670402						279.606201			
			133.3352010					139.8031005					
			133.33					139.80					

地積													

768-14													
768-14	P43	-53612.994	-45137.352	-227131.155264	8.33	768-10	SP28	-53593.440	-45098.171	-367279.504624	3.01		
	P43	-53605.450	-45140.886	-135332.376228	10.71		SP29	-53590.435	-45097.893	-279923.247261	4.84		
	SP63	-53609.996	-45150.593	434845.361183	5.87		P29	-53587.233	-45101.631	-280035.026879	4.55		
	SP64	-53615.081	-45147.655	453237.408935	5.56		P27	-53584.226	-45105.647	-125031.190284	0.54		
	SP61	-53620.035	-45145.116	-97197.434748	16.49		P58	-53584.461	-45105.540	17881.939400	4.27		
	SP61	-53612.928	-45130.226	-416687.376658	2.35		SP2	-53588.186	-45103.450	347071.047590	8.11		
	SP61	-53610.802	-45131.238	-110391.008148	0.94		SP6	-53592.156	-45111.029	509574.183584	8.55		
	SP20	-53610.482	-45132.125	98929.618000	5.79		SP38	-53599.482	-45107.535	289725.697305	2.09		
				273.037072			SP5	-53598.579	-45105.642	-272526.288964	9.06		
				136.5185360						100.613737			
			136.51					95.3066885					

地積													

768-15													
768-15	SP9	-53574.867	-45115.078	-35415.807230	3.01	768-11	SP38	-53599.482	-45107.535	-332661.278770	8.11		
	P60	-53574.435	-45118.057	63436.831742	4.35		SP66	-53592.156	-45111.029	-195556.310715	6.44		
	P48	-53576.373	-45122.006	686134.346836	14.74		SP19	-53595.147	-45116.738	59554.094160	1.82		
	SP49	-53589.641	-45116.381	550162.593131	3.74		SP17	-53593.476	-45117.471	-209118.478085	6.38		
	SP37	-53588.024	-45112.999	-198226.576006	6.44		SP7	-53590.512	-45111.813	-245949.604476	2.75		
	P47	-53585.247	-45107.186	-189134.430898	1.62		SP37	-53589.024	-45112.999	-39291.422129	3.74		
	P45	-53583.831	-45107.981	258918.810940	4.95		SP40	-53589.641	-45116.381	202888.365557	6.68		
	SP7	-53579.507	-45110.408	-388445.732288	6.48		SP39	-53592.521	-45122.414	646920.949518	12.69		
	SP9	-53575.220	-45115.278	-209384.869220	0.53		SP40	-53603.978	-45116.953	314059.109633	10.43		
				256.591827						241.524693			
			128.2959135					120.7623465					
			128.29					120.76					

地積													

768-16													
768-16	P46	-53576.273	-45122.006	-424756.308810	8.65	768-12	SP39	-53592.521	-45122.414	-474823.125222	2.16		
	SP0	-53580.006	-45130.634	775434.553388	14.83		SP39	-53592.521	-45122.414	20294.291890	8.27		
	SP51	-53582.455	-45124.370	564731.490550	2.66		SP41	-53597.018	-45131.838	677789.943084	12.69		
	SP19	-53582.521	-45122.414	-172096.866095	6.88		SP42	-53608.473	-45126.370	314079.582206	10.43		
	SP40	-53589.641	-45116.381	-73050.958488	14.74		SP40	-53603.978	-45116.953	-719705.634256	12.69		
				261.889644						264.973396			
				130.9446220						132.4816880			
				130.94						132.48			

	地積												

768-7													
768-7	SP33	-53605.963	-45110.160	-279271.000560	7.65	768-5	SP31	-53609.414	-45099.414	-45099.414	4.68		
	SP14	-53609.391	-45117.342	282615.030788	3.00		SP2	-53602.676	-45103.274	268184.067204	7.63		
	P13	-53612.227	-45118.347	245253.394392	2.88		SP33	-53605.963	-45110.160	582191.729660	10.65		
	P10	-53614.827	-45117.106	214887.199348	5.00		P24	-53615.982	-45105.569	185667.968622	12.25		
	P9	-53616.985	-45121.627	326500.092972	5.62		P32	-53610.301	-45094.505	701895.979325	11.39		
	P30	-53622.063	-45118.203	16197.739377	11.00					264.748411			
	SP69	-53617.344	-45109.260	-282453.114060	4.09					132.3742055			
	P34	-53615.982	-45105.569	513445.400788	10.65					132.54			
				266.846096						265.091528			
				133.4231840						132.5467940			
			133.42					132.54					

地積													

768-8													
768-8	SP0	-53622.063	-45119.203	-48316.902336	5.62	768-1	SP3	-53604.396	-45082.134	-494056.749106	7.67		
	P9	-53616.985	-45121.627	-348443.852156	2.88		SP1	-53599.322	-45087.897	-364917.010081	4.23		
	P15	-53614.385	-45122.888	-162532.510536	3.00		P12	-53599.322	-45091.077	-134281.227306	3.01		
	SP3	-53613.383	-45125.705	30234.222350	3.88		P11	-53596.523	-45094.082	157558.725068	6.47		
	SP18	-53615.936	-45129.530	165174.079800	0.45		SP31	-53600.017	-45094.414	629452.521198	11.39		
	P36	-53618.715	-45135.301	53086.900721	9.95		SP2	-53610.301	-45094.505	197468.833956	13.70		
	SP6	-53627.987	-45131.074	151098.835152	13.14					265.091528			
				132.8383935						132.54			
				132.83						132.54			

地積													

(単位) m

作成者
土地家

申請人

平成31年3月22日作成

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年8月26日
横浜地方事務局長 森田 啓

登記官

9 枚目

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。
令和6年8月26日 横浜地方司法書局 本支局

登記官

10枚目

地積測量図

768-1,768-6
ないし768-23

愛甲郡愛川町中津字稲荷木

地番

土地の所在

座標一覧表

座標名	X	Y	座標
田代	50615.095	-45129.214	-45044.307
田代	50615.095	-45129.214	-45110.174
田代	50614.385	-45122.868	-45014.999
田代	50616.985	-45121.627	-45120.164
田代	50612.221	-45118.342	-45094.973
田代	50609.391	-45117.342	-45120.309
田代	50605.963	-45110.190	-45149.044
田代	50602.676	-45103.274	-45106.370

測地系 任意座標(世界測地系測地成果2011)

座標系 区系

測量年月日 平成31年3月12日

「愛川町役場道路線の公表成果を使用」

「基本三角点等に該当しない基準点を使用」

地番 0 768-21

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P6	-53510.802	-45131.238	297053.609516	4.71
SP3	-53515.095	-45129.214	116473.501334	3.88
SP18	-53513.383	-45125.705	-30234.222350	3.00
SP15	-53514.385	-45122.868	162532.570556	2.88
SP9	-53516.985	-45121.627	19943.759134	5.00
SP10	-53514.827	-45117.106	-214667.190348	2.88
SP14	-53509.391	-45118.342	-245263.382922	3.00
SP33	-53505.963	-45110.190	-282515.030288	7.95
SP2	-53502.676	-45103.274	-302914.724000	7.83
SP31	-53500.017	-45095.414	-288184.067204	4.68
SP11	-53596.344	-45094.082	-285569.489448	6.47
P12	-53596.323	-45091.077	-157456.728508	3.01
P29	-53590.435	-45097.993	-265443.173993	9.21
P28	-53593.440	-45098.171	-139037.112419	3.01
SP5	-53593.440	-45098.171	387279.504624	9.06
SP38	-53599.482	-45105.642	272528.288964	2.09
SP40	-53593.978	-45107.535	243535.581465	10.43
SP42	-53598.473	-45126.370	405646.524423	10.43
倍面積		453.820626	307942.348880	5.39
面積		226.910313	226.91	m

地番 R 768-22

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P69	-53574.857	-45115.678	-106615.802198	4.19
H89	-53572.094	-45118.870	494141.315640	32.54
H89	-53585.819	-45148.331	705307.228682	2.70
P23	-53587.716	-45147.212	-94899.439624	9.48
P62	-53583.717	-45138.613	-948018.708250	8.79
P60	-53580.006	-45130.634	-335892.439496	8.85
P48	-53576.273	-45122.606	-251378.038026	4.35
P60	-53574.435	-45118.657	-63436.831742	3.01
倍面積		147.288206	147.288206	
面積		73.6431030	73.64	m

地番 768-23

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SP5	-53528.175	-45140.865	-148784.294336	0.05
H865	-53528.200	-45140.915	151492.910740	3.76
H867	-53631.531	-45139.154	148778.051884	0.08
SP4	-53631.496	-45139.080	-151486.752480	3.77
倍面積		0.515508	0.515508	
面積		0.2577540	0.25	m

地番 768-17

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P50	-53580.006	-45130.634	-430482.113892	8.79
SP2	-53583.717	-45138.613	78370.242572	14.92
SP41	-53597.250	-45192.927	600305.081427	0.54
SP41	-53597.250	-45192.927	-171275.325210	8.27
SP51	-53593.455	-45124.370	-787655.782440	14.83
倍面積		262.102457	262.102457	
面積		131.0512285	131.05	m

地番 768-18

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P52	-53583.717	-45138.613	-430351.536322	9.48
P23	-53587.716	-45147.212	760889.954184	15.07
P26	-53600.669	-45139.557	430360.536438	8.01
SP53	-53587.250	-45132.327	766433.171114	14.92
倍面積		261.771855	261.771855	
面積		130.8889300	130.88	m

地番 0 768-19

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P58	-53584.461	-45105.540	48029.721990	0.54
P27	-53584.426	-45105.047	-59624.972134	1.64
H86	-53583.139	-45106.282	10590.976270	1.51
倍面積		0.836116	0.836116	
面積		0.4180580	0.41	m

地番 P 768-20

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SP7	-53580.512	-45111.813	-76209.963153	6.61
H85	-53587.443	-45105.954	237482.847810	2.31
P47	-53585.247	-45107.185	-26209.275065	6.44
SP37	-53588.024	-45112.999	237519.939155	2.75
倍面積		34.406838	34.406838	
面積		17.2018190	17.20	m

(長縮刷)

作成者

平成31年3月22日作成

申請人

縮尺 1/

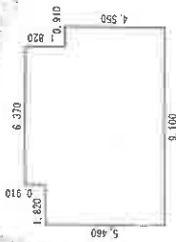
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図 建物図面

家屋番号 768番1

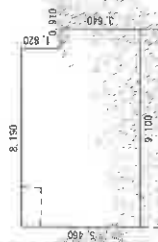
建物の所在 愛甲郡愛川町中津字稻荷木768番地1

1階



求積表	
1,820 × 5,460	= 9,937,200
6,370 × 6,370	= 40,576,900
0,910 × 4,550	= 4,140,500
合計	54,654,600
床面積	54.85 m ²

2階



求積表	
8,190 × 5,460	= 44,717,400
0,910 × 3,640	= 3,312,400
合計	48,029,800
床面積	48.02 m ²



(単位:m)

作者

年 7月 - 8月(特製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年7月10日

これは図面に記録されている内容を証明した建図である。
令和6年8月26日 横浜地方支務局土木文庫

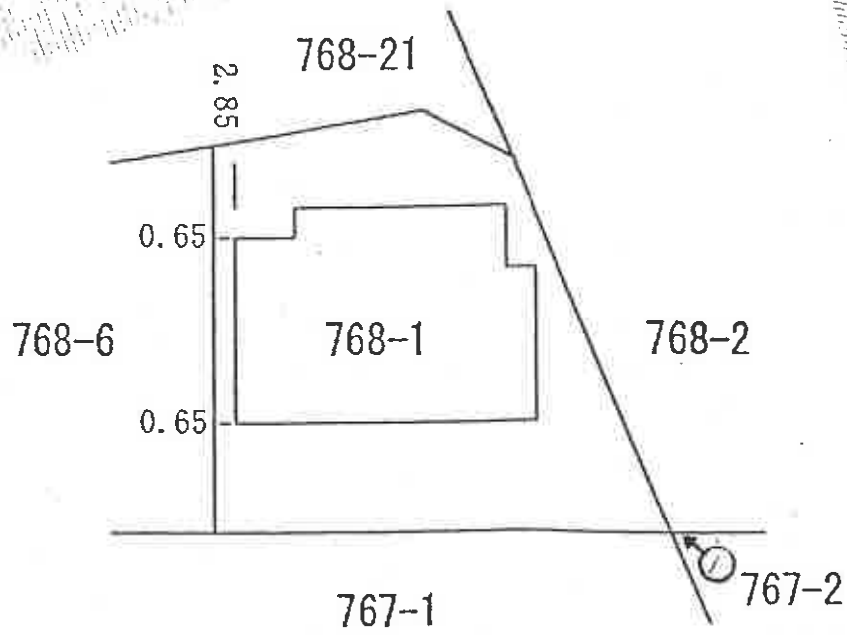
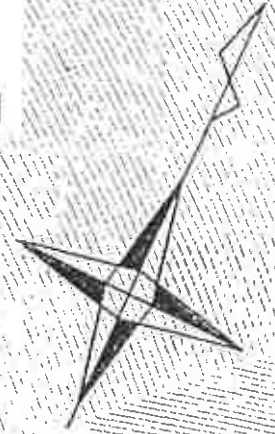
登記号

((校田))

請求番号：12-3

土地建物位置関係図

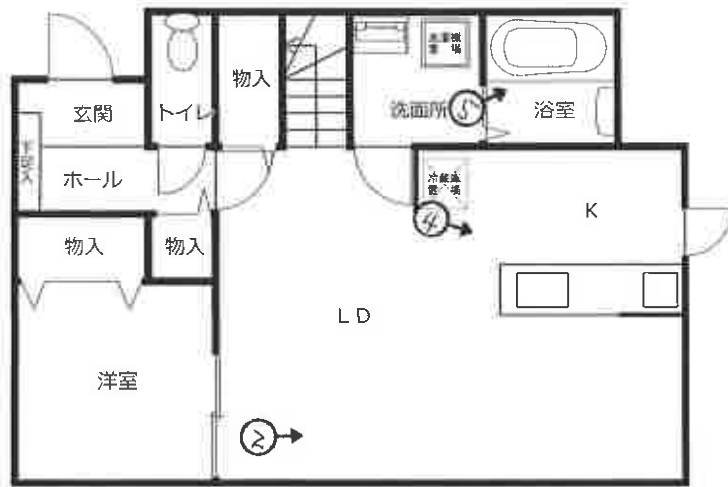
←○ は写真撮影位置・方向



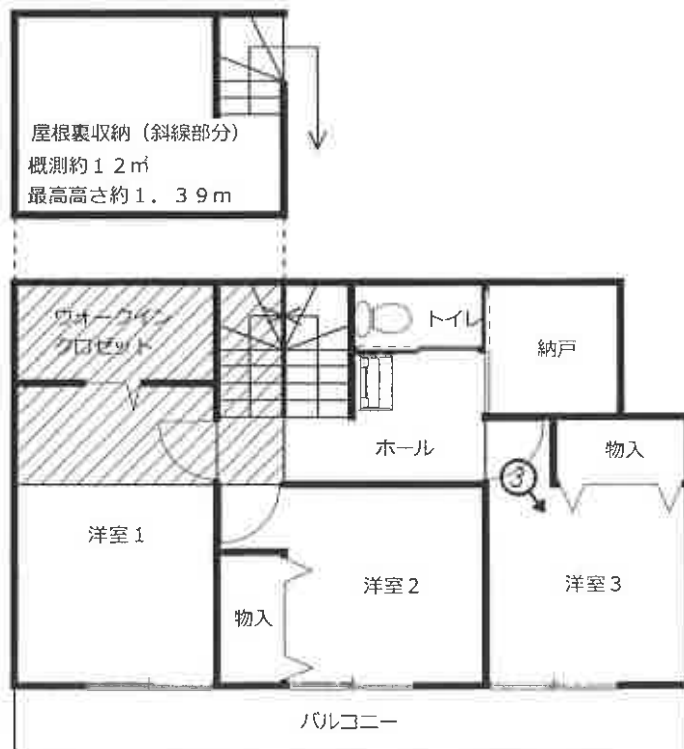
間取見取図

1階縮尺 1/100

←○ は写真撮影位置・方向



2階縮尺 1/100



①



②



③



④



(15 枚目)

⑤



令和6年(ケ)第114号
令和6年11月22日 現地調査
令和6年11月29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

一括価格（合計）	
金14,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,530,000円
物件2（建物）	金11,940,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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		
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 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木 |
| | 地 番 | 768番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字稻荷木768番地1 |
| | 家屋 番号 | 768番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 48.02平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約10km（道路距離）、「中津商店街」バス停（コミュニティー）徒歩約1分、「一本松」バス停徒歩約4分。	
付近の状況	水道みち沿いに一般住宅、店舗、営業所等が混在する地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	132.54㎡ ほぼ長方形 間口約9.4m（角切含）、奥行約11.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側が幅員約4.7m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約9.4m（角切含）、北東側が幅員約8.5m町道（建築基準法第42条第1項第1号、水道みち）に0～0.3m程度高く約11.9m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 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 都市ガス 下水道	あり あり（オール電化、注） あり
特記事項	<p>(注)厚木ガス(株)によると、北西及び北東側町道に埋設管があり、北西側から引込みされている。所有者の陳述(以下、「陳述」)によると、都市ガスは使用していないとのことであった。</p> <p>◇ 陳述によると、土地の境界について周囲と争いはないとのことである。</p> <p>◇ 基準建蔽率100%</p>	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年7月3日新築（登記記載） 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 設 備 そ の 他	木造2階建 かわらぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 トイレ×2、浴室、ウォークインクロゼット、屋根裏 収納（注1） 等 オール電化（注2）
床面積（現況）	1階：54.65㎡、2階：48.02㎡、延102.67㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注3）	
建物の利用状況	令和6年11月22日内部立入調査。 所有者及びその家族が占有している。	
特 記 事 項	<p>(注1)2階北西端に階段が設置された屋根裏収納（最高高さ約1.39m、概測約12㎡）があるが、床面積に算入される規模ではない。</p> <p>(注2)太陽光パネルが設置されており、陳述によると、ローン支払中で、所有権留保が設定されていたと思うとのことである。</p>	

るので、本評価では対象外とした。

(注3)陳述によると、ペットは飼育しておらず、建物に雨漏り、床の傾き等不具合はなく、騒音もないとのことであった。目視調査の結果、経年による劣化等がみられた。

◇ 神奈川県厚木土木事務所まちづくり・建築指導課及び台帳記載事項証明書によると、確認年月日：令和2年2月17日、番号：第KBI-SGM20-10-0720号で建築確認、検査済証発行年月日：令和2年7月9日、番号：第KBI-SGM20-39-0720号で完了検査を受けている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	75,800	$\times \frac{103}{100}$	78,100	$\times 132.54$	$\times 1.00$	= 10,350,000

◇ 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。

地価公示 愛川-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 75,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：角地で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

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。

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	150,000	× 102.67	× 0.67	= 10,320,000

◇ 現価率

- ・経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率20%（中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{\text{経過年数5年} + \text{経済的残存耐用年数25年}} \times (1 - 0.2) = 0.67$$

2. 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	10,350,000	×	0.65	法定地上権 = 6,730,000

(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 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	その他 の控除	評 価 額 (円)		
1	10,350,000	- 6,730,000		×	1.0	×	0.7	= 2,530,000	
2	10,320,000	+ 6,730,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 11,940,000
一括価格 (合計)							= 14,470,000		

- ◇ 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. 地価公示価格 愛川-2

所 在：愛甲郡愛川町中津字松台718番9

価 格：67,500円/㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約11km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：104㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4.6m町道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6, 1 5 9, 6 6 3 円

物件2 7, 9 4 6, 4 8 9 円

第7 附属資料の表示

位置図

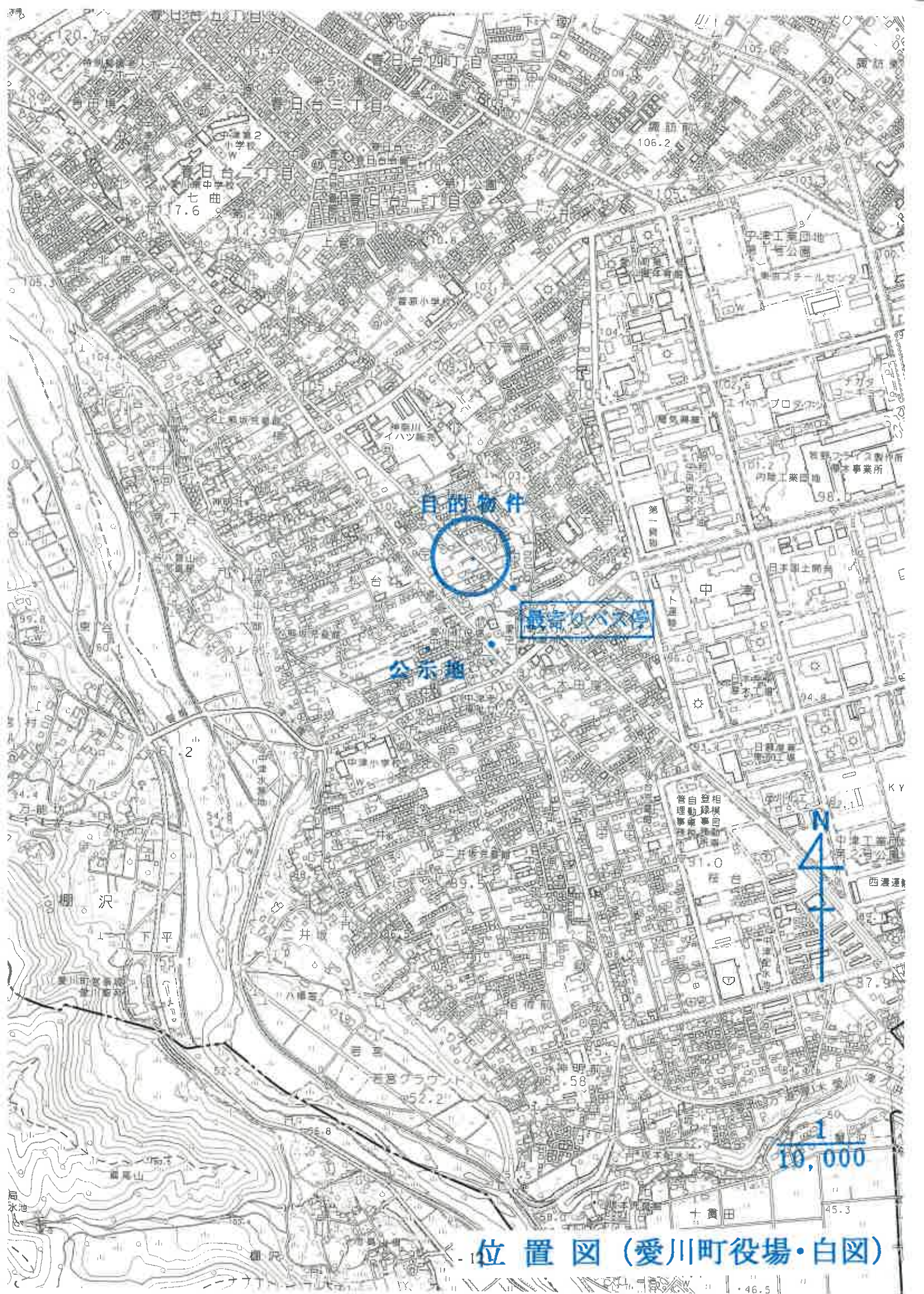
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（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。）

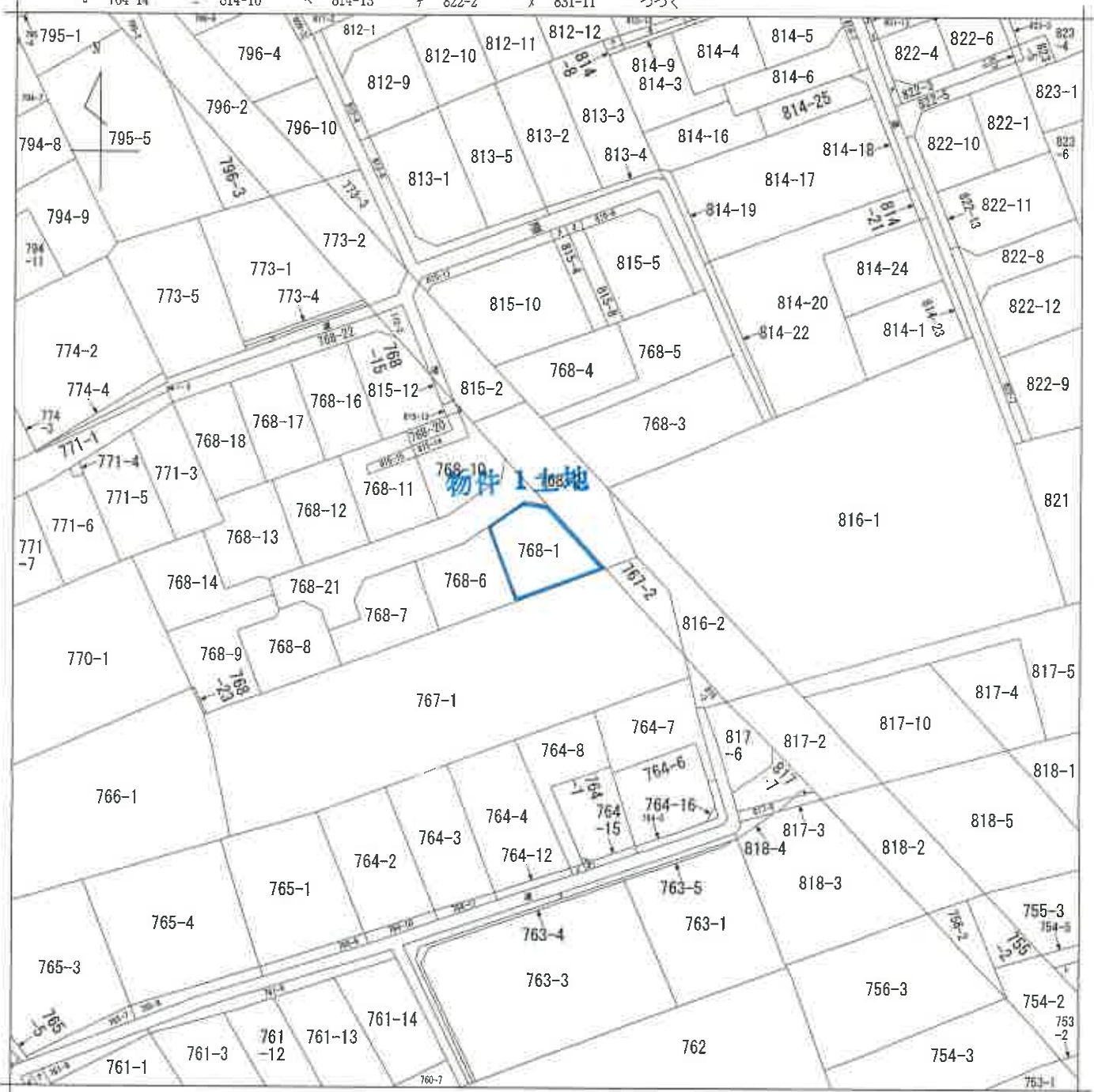
間取略図

以上



位置図 (愛川町役場・白図)

イ 764-13 764-14 764-9 814-10 ホ 814-12 814-13 ト 817-8 822-2 リ 831-1 831-11 ル 831-13
つづく



(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
中津

請求部	所在	愛甲郡愛川町中津字稲荷木			地番	768番1		
出力縮尺	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	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。

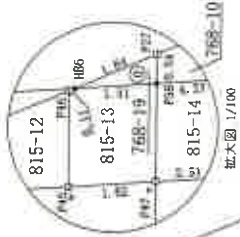
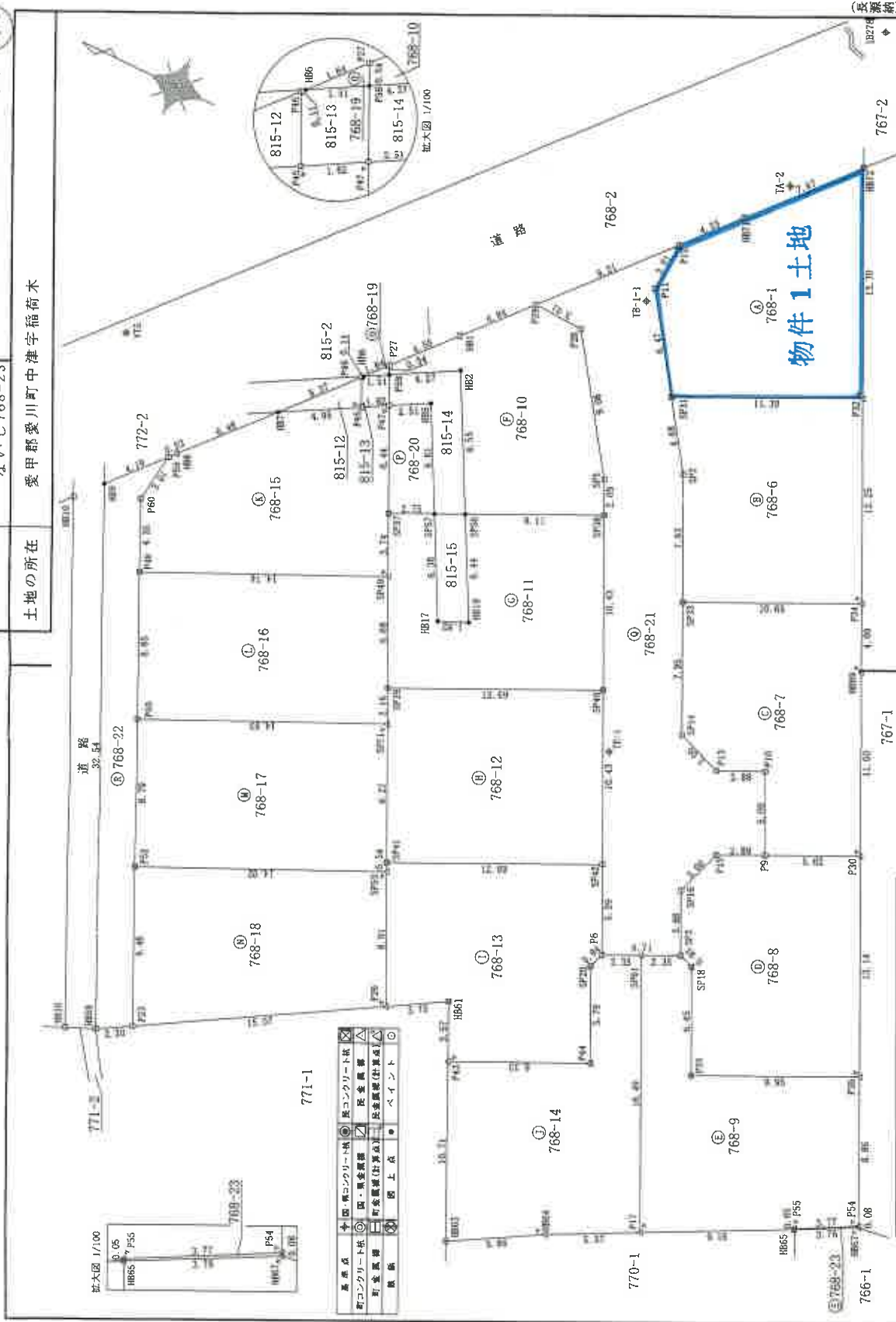
令和6年8月26日
横浜地方法務局厚木支局
登記官



登記年月日：平成31年4月16日

地積測量図 1/3

地番 768-1, 768-6
ないし 768-23
土地の所在 愛甲郡愛川町中津字稲荷木



測量点	中・国・県コンクリート杭	コンクリート杭	鉄釘
新コンクリート杭	国・県承認	国・県承認	国・県承認
町・市・区承認	町・市・区承認	町・市・区承認	町・市・区承認
測量点	測量点	測量点	測量点

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成 31年3月22日(作成)

令和6年8月26日 横浜地方事務局厚木支局

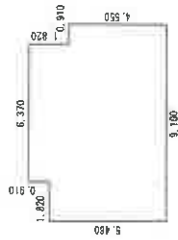
登記官 [Redacted]

各階平面図 建物図面

家屋番号 768番1

建物の所在 愛甲郡愛川町中津字稻荷木768番地1

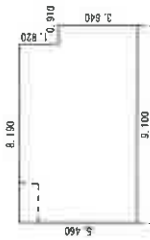
1階



求積表

1.820 × 5.460	= 9.937200
6.370 × 6.370	= 40.576900
0.910 × 4.550	= 4.140500
合計	54.654600
床面積	54.65 m ²

2階



求積表

8.190 × 5.460	= 44.717400
0.910 × 3.640	= 3.312400
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²

(単位：m)



作製者

2年 7月 8日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

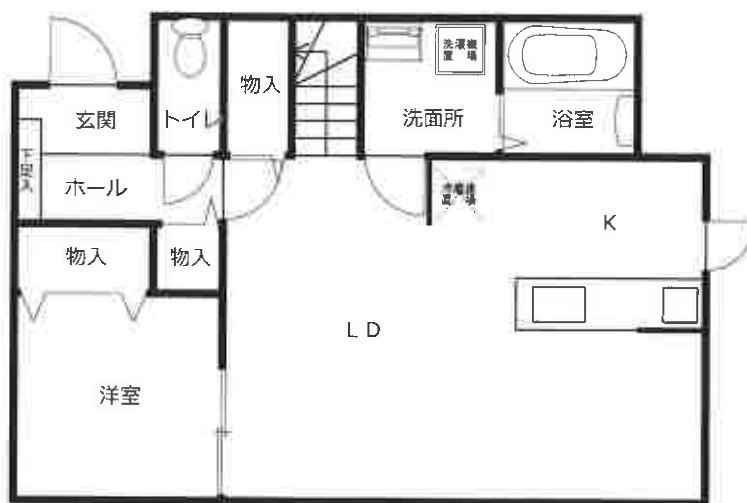
縮尺

1 / 500

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。
令和6年8月26日 横浜地方法務局厚木支局

登記官

1階



2階

