

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 1 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 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 14 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 | 厚木市山際字山ノ根原 |
| | 地 番 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字山ノ根原 9 2 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 1 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 直 井 暁 美

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 | 厚木市山際字山ノ根原 |
| | 地 番 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字山ノ根原 9 2 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 1 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第145号
令和6年12月6日受理
令和7年1月16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 | 厚木市山際字山ノ根原 |
| | 地 番 | 924番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字山ノ根原924番地14 |
| | 家屋 番号 | 924番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 47.20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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ 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	☐ 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（債務者兼所有者） の妻の父	1 私は債務者兼所有者Aの妻の父である。 2 本建物には、Aが家族で居住している。今日は不在である。私は訪ねてきているだけである。 3 Aは体調が悪い。本件手続には私の娘であるAの妻が対応できると思う。 4 立入調査が必要なことは承知した。Aの妻には本件手続のことを伝えて、投函されている通知書記載の連絡先へ電話をするよう伝える。 （令和6年12月11日目的物件で聴取）

(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

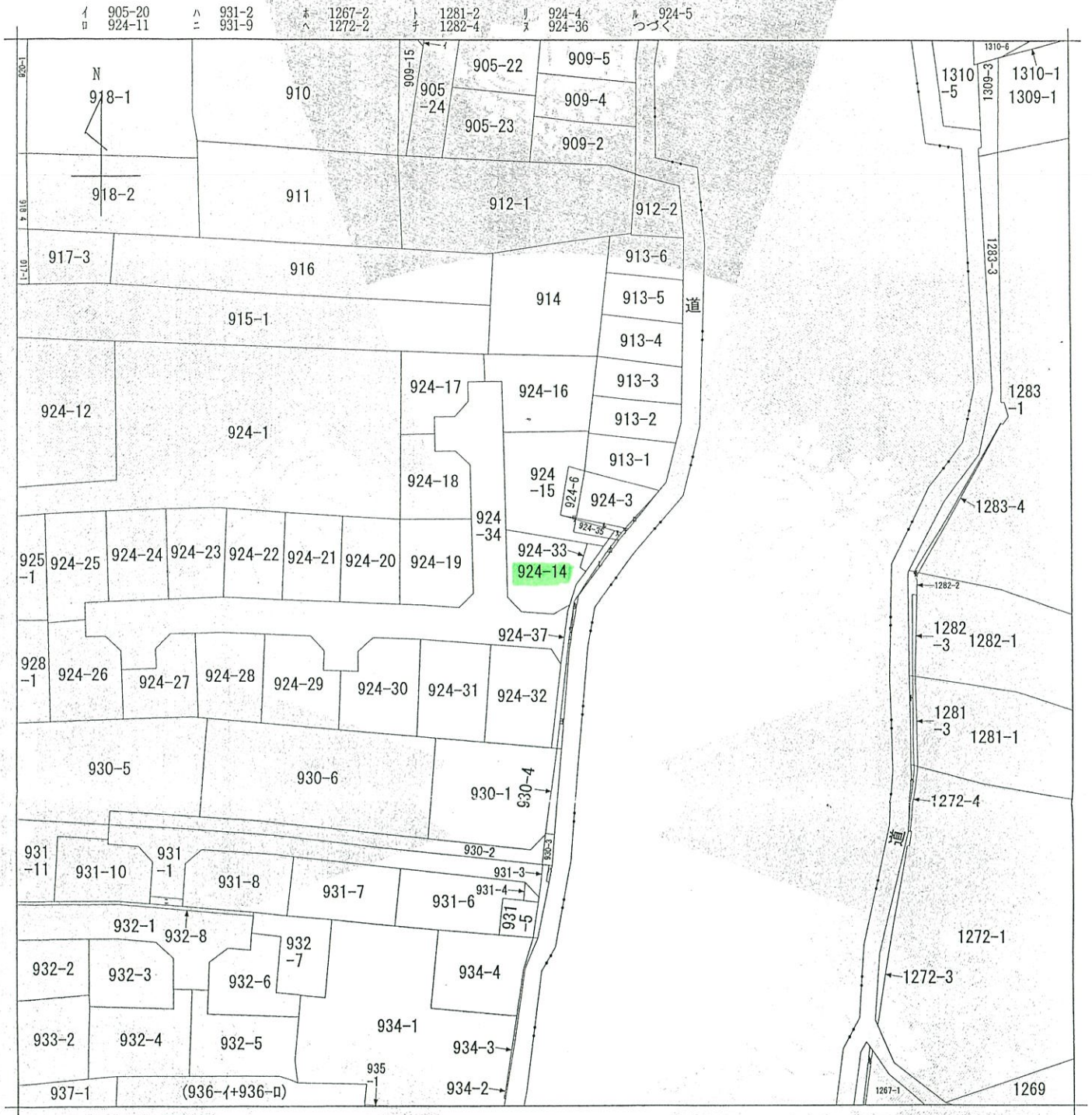
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物玄関脇には、Aの氏が表記された表札が設置されており、また、本建物内には、A宛の水道に関する書類及び複数の郵便物が存在した。
- 3 本建物には太陽光発電の設備が設置されている。
- 4 本建物の郵便ポストに当職まで連絡されたい旨記載した通知書を投函し、また、Aの妻の父に対し、Aの妻から当職まで連絡を入れるよう伝言を依頼したが、本日現在連絡はない。
- 5 本土地は、東側、南側及び西側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（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6年12月11日(水) 12:20 — 12:25	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和6年12月11日(水) 13:00 — 13:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書投函、債務者兼所有者Aの妻の父より占有状況等聴取
令和6年12月17日(火) 11:50 — 11:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和6年12月24日(火) 10:40 — 10:43	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和7年1月9日(木) 14:50 — 15:30	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 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(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 1月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。



(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	厚木市山際字山ノ根原				地番	924番14		
出力縮	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。

(横浜地方税務局厚木支局管轄)

令和6年7月26日

東京法務局新宿出張所

登記官

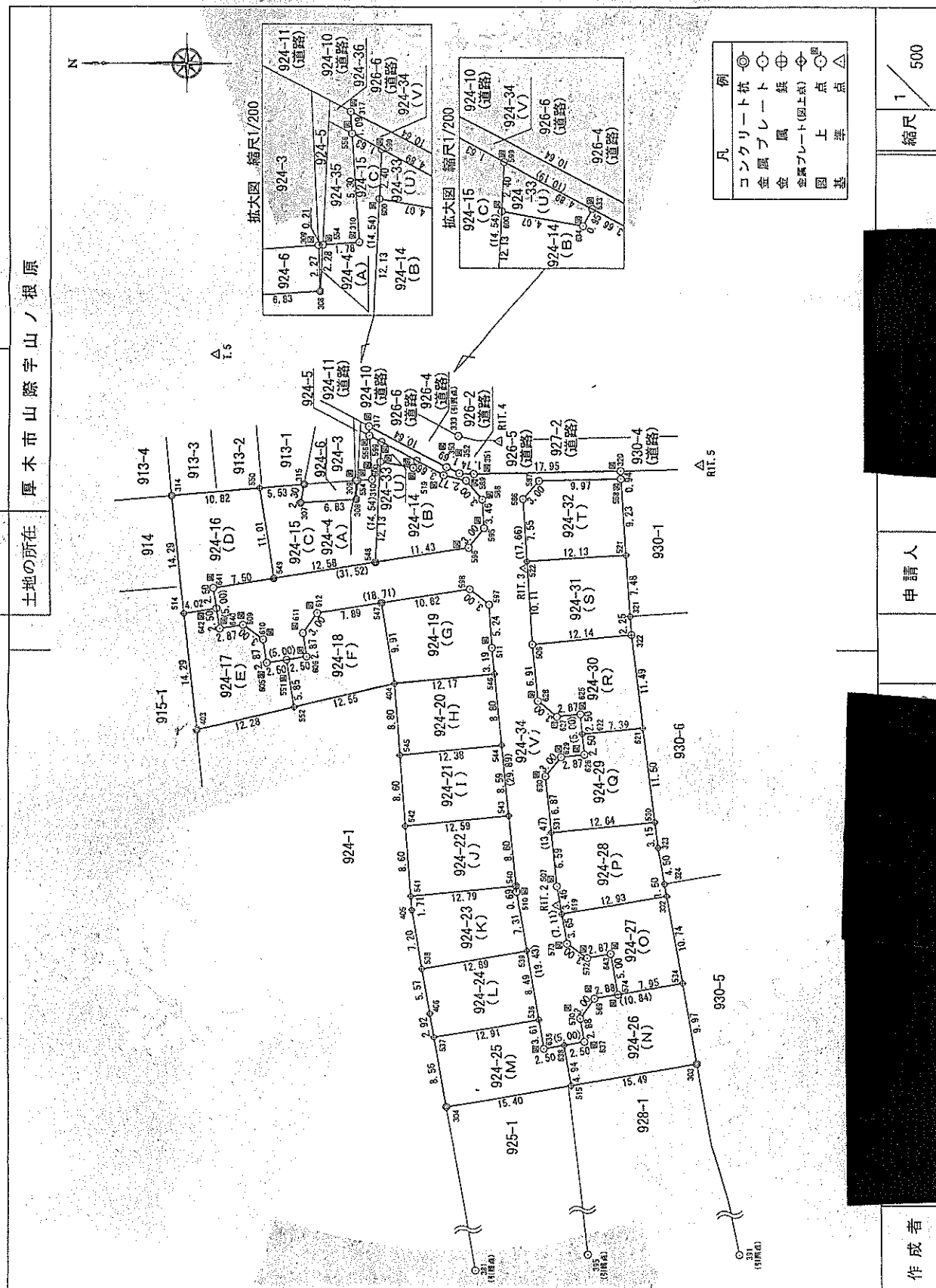
地図整理番号：M53379

(1/2)

6枚目

3 924-10
④ 926-5
⑤ 926-6
⑥ 927-2
⑦ 926-2
⑧ 926-4

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。



အိမ်ကုန်

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

924-4, 924-14~34

土地の所在

厚木市山際字山ノ根原

座標求積表

地番	924-16(D)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
314	(コンクリート敷)		-55002.565	-42361.826	9.260	-5.502	-392270.508760
514	(コンクリート敷)		-55004.094	-42376.043			233152.988586
642	(図上点)		-55008.067	-42375.411	-3.580	-7.018	151703.971380
549	(コンクリート敷)		-55015.085	-42371.761	-5.680	-5.680	240671.602480
550	(コンクリート敷)		-55013.354	-42360.887	12.520		273.0483840 m ²
倍面積							136.5241920 m ²
地積							136.52 m ²

座標求積表

地番	924-17(E)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
514	(コンクリート敷)		-55004.094	-42376.043	2.444	-103557.049092	
403	(コンクリート敷)		-55005.623	-42390.259	-13.484	571590.252356	
552	(コンクリート敷)		-55017.578	-42387.422	-11.034	467702.814248	
551	(図上点)		-55016.657	-42381.639	3.391	-143716.137849	
605	(図上点)		-55014.187	-42382.032	2.922	-123840.297604	
610	(図上点)		-55013.735	-42379.191	2.883	-122179.207653	
609	(図上点)		-55011.304	-42377.428	5.275	-223540.932700	
640	(図上点)		-55008.460	-42377.881	3.237	-137177.200797	
642	(図上点)		-55008.067	-42375.411	4.366	-185011.044426	
倍面積							281.1968330 m ²
地積							130.5980415 m ²
地積							130.59 m ²

座標求積表

地番	924-18(F)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
551	(図上点)		-55016.657	-42381.639	1.549	-65649.158811	
552	(コンクリート敷)		-55017.578	-42387.422	-13.138	556885.950235	
404	(コンクリート敷)		-55029.795	-42384.522	-10.659	451776.619908	
547	(コンクリート敷)		-55028.237	-42374.733	9.357	-396500.376681	
612	(図上点)		-55020.438	-42375.974	9.562	-405199.063388	
511	(図上点)		-55018.675	-42378.405	1.311	-55558.088955	
606	(図上点)		-55019.127	-42381.246	2.018	-85525.354428	
倍面積							230.5279710 m ²
地積							115.2639855 m ²
地積							115.26 m ²

座標求積表

地番	924-4(A)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
309	(図上点)		-55025.148	-42359.946	0.115	-4871.393790	
308	(コンクリート敷)		-55025.245	-42362.214	-0.212	8980.789388	
554	(図上点)		-55025.360	-42359.930	0.097	-4108.913210	
倍面積							0.4823680 m ²
地積							0.2411840 m ²
地積							0.24 m ²

座標求積表

地番	924-14(B)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
548	(コンクリート敷)		-55027.518	-42369.782	-10.680	452509.271760	
596	(図上点)		-55038.909	-42367.985	-13.167	557859.258495	
595	(図上点)		-55040.885	-42365.641	-1.659	70284.598419	
588	(図上点)		-55040.468	-42362.187	2.153	-91205.788611	
589	(図上点)		-55038.532	-42359.890	4.636	-196380.450040	
519	(図上点)		-55035.832	-42359.249	5.946	-251888.094554	
633	(図上点)		-55032.586	-42357.542	3.689	-156256.972438	
634	(図上点)		-55032.143	-42358.384	4.457	-188791.317488	
600	(図上点)		-55028.729	-42357.658	4.825	-195904.188250	
倍面積							246.3372930 m ²
地積							123.1686465 m ²
地積							123.16 m ²

座標求積表

地番	924-15(C)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
550	(コンクリート敷)		-55013.354	-42360.887	3.779	-160081.791973	
549	(コンクリート敷)		-55015.085	-42371.761	-14.164	600153.622804	
548	(コンクリート敷)		-55027.518	-42369.782	-13.165	557798.180030	
599	(図上点)		-55028.250	-42355.260	0.712	-30156.945120	
556	(図上点)		-55026.806	-42354.501	1.106	-46844.078106	
310	(図上点)		-55027.144	-42359.793	1.446	-61252.260678	
554	(図上点)		-55025.360	-42359.930	1.899	-80441.507070	
303	(コンクリート敷)		-55025.245	-42362.214	6.931	-293612.505234	
307	(コンクリート敷)		-55018.429	-42362.667	6.381	-270316.178127	
315	(コンクリート敷)		-55018.884	-42360.408	5.075	-214979.070600	
倍面積							267.4659260 m ²
地積							133.7329630 m ²
地積							133.73 m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：令和1年6月21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6年7月26日

東京法務局新宿出張所

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。
(横浜地方方法務局厚木支局管轄)
令和6年7月26日 東京法務局新堀出張所

登記号

（10 枚目）

地 積 測 量 図

地 番

924-4, 924-14~34

土地の所在 厚木市山際字山ノ根原

座 標 求 積 表

地 点 番 号	座 標	X	Y	X _前	Y _前	X _前 - X	Y _前 - Y	Y _前 (X _前 - X _前)
556	(図上点)	-55026.806	-42354.501	-9.096				385256.541096
519	(図上点)	-55035.832	-42359.249	-11.726				496704.553774
589	(図上点)	-55038.532	-42359.890	-4.636				196380.450040
588	(図上点)	-55040.468	-42362.187	-2.153				91205.788611
595	(図上点)	-55040.685	-42365.641	1.659				-70284.598419
596	(図上点)	-55038.809	-42367.985	33.011				-1398609.532835
641	(図上点)	-55007.674	-42372.941	30.349				-1285976.388409
640	(図上点)	-55008.460	-42371.881	-3.630				153831.708030
609	(図上点)	-55011.304	-42377.428	-5.275				223540.932700
610	(図上点)	-55013.735	-42378.191	-2.883				122179.207653
605	(図上点)	-55014.187	-42382.032	-5.392				228523.916544
606	(図上点)	-55019.127	-42381.246	-4.488				190207.032048
611	(図上点)	-55018.675	-42378.405	-1.311				55558.088955
612	(図上点)	-55020.438	-42375.974	-20.249				858071.097526
598	(金属プレート)	-55038.924	-42373.032	-20.830				982630.256560
597	(金属プレート)	-55041.268	-42374.909	-2.674				113310.506666
511	(図上点)	-55041.598	-42380.148	-3.265				138371.182220
510	(図上点)	-55044.533	-42409.902	-6.195				262729.342890
636	(図上点)	-55047.793	-42429.057	-8.192				347578.834944
637	(図上点)	-55052.725	-42428.217	-4.447				188678.280999
570	(図上点)	-55052.240	-42425.371	-1.249				52989.288379
569	(図上点)	-55053.974	-42422.918	-4.579				194254.541522
574	(図上点)	-55056.819	-42422.426	-1.999				84802.429574
643	(図上点)	-55055.973	-42417.496	3.679				-156053.967784
572	(図上点)	-55053.140	-42417.986	5.285				-224179.056010
573	(図上点)	-55050.688	-42416.253	3.647				-154692.074691
507	(図上点)	-55049.493	-42409.236	2.518				-106786.456248
630	(図上点)	-55048.170	-42395.829	-0.582				24674.372478
629	(図上点)	-55050.075	-42393.508	-4.769				202174.639652
626	(図上点)	-55052.939	-42393.225	-2.373				100599.122925
625	(図上点)	-55052.448	-42388.247	3.355				-142212.568885
627	(図上点)	-55049.584	-42388.530	5.185				-219784.528050
628	(図上点)	-55047.263	-42386.625	3.000				-127159.875000
506	(金属プレート)	-55046.584	-42379.746	1.788				-75774.985948
586	(金属プレート)	-55045.475	-42362.111	-0.921				39015.504231
587	(金属プレート)	-55047.505	-42359.898	-12.902				508403.495796
558	(図上点)	-55057.477	-42359.665	-9.912				419868.999480
320	(図上点)	-55057.417	-42358.720	18.007				-762753.471040
351	(図上点)	-55039.470	-42353.087	19.692				-834135.141204
352	(図上点)	-55037.725	-42359.015	3.285				-139149.364275
353	(図上点)	-55036.185	-42358.307	10.989				-465475.435623
317	(図上点)	-55026.736	-42353.411	9.379				-397232.641769
倍面積								1280.0124030 m ²
面積								640.0062015 m ²
地 積								640.00 m ²

申請人

作成者

縮尺

1/

測 地 系	任意座標
測 量 年 月 日	令和元年 6 月 8 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文庫管轄)

令和6年7月26日

東京支務局新館出書所

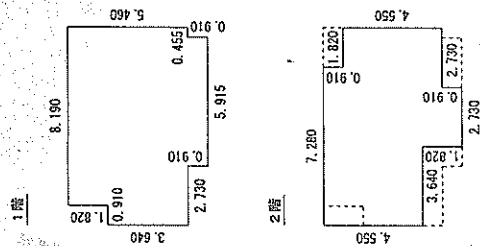
登記号

第 11 枚目)

各 階 平 面 図

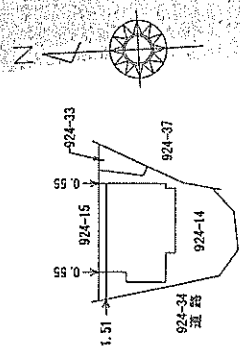
建 物 図 面

家屋番号	924番14
建物の所在	厚木市山際字山ノ根原924番地14



求積表	
9.100 ×	33.124000
3.640 ×	14.805800
8.190 ×	5.382500
5.915 ×	53.412450
計	53.41 m ²
床面積	53.41 m ²

求積表	
3.640 ×	16.552000
3.640 ×	3.312400
5.460 ×	24.843000
2.730 ×	2.484300
計	47.201700
床面積	47.20 m ²



作成者

1/8日作成)

縮尺

1/250

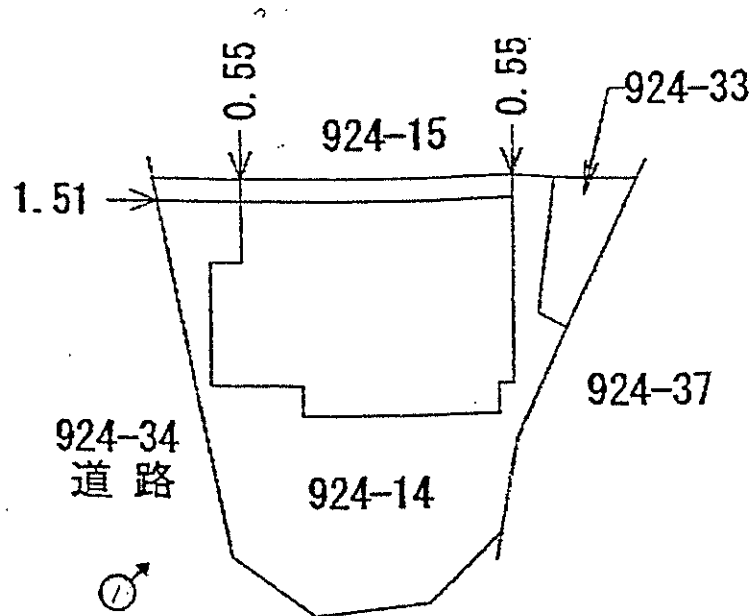
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

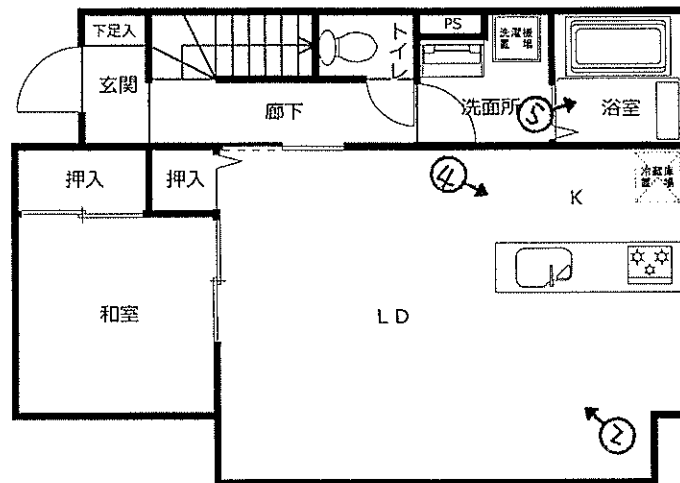
←○ は写真撮影位置・方向



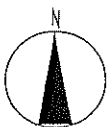
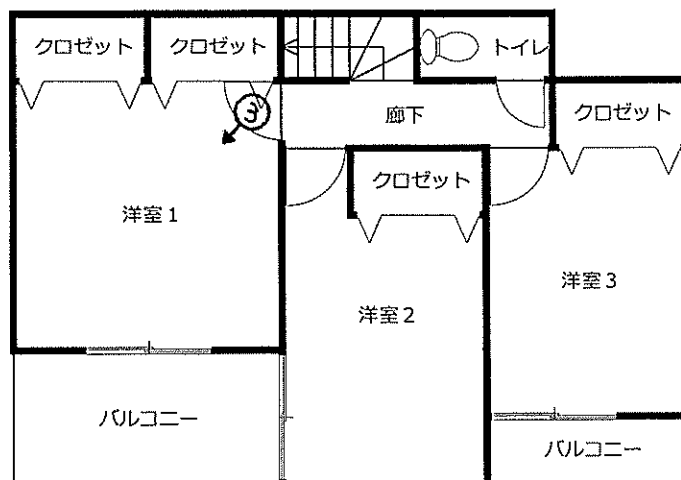
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



①



②



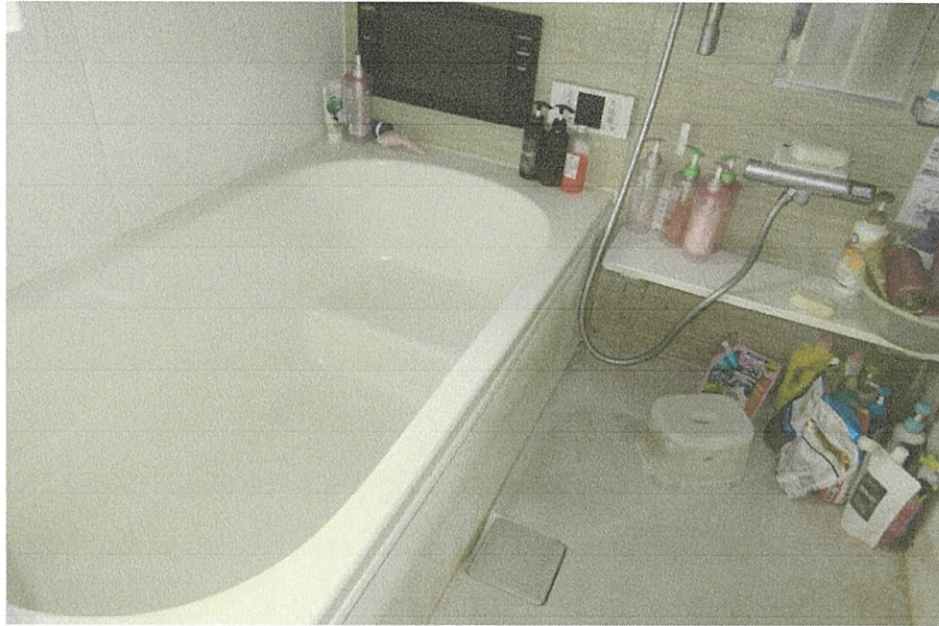
③



④



⑤



令和6年（ケ）第 145 号
令和7年 1月 9日 現地調査
令和7年 1月27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 12,900,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,440,000 円
物 件 2 (建物)	金 10,460,000 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 | 厚木市山際字山ノ根原 |
| | 地 番 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市山際字山ノ根原 9 2 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 2 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅のほぼ北方約8km（道路距離）、「山際」バス停徒歩約5分	
付 近 の 状 況	周辺には農地、山林が残る一般住宅、共同住宅等が混在する市街化調整区域に隣接する住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地(注1)、一部土砂災害警戒区域(注2)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	123.16㎡ ほぼ整形 間口約11.4m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側が幅員約5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約11.4m、南側が幅員約5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約9.4m（角切含む）、東側が幅員約5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約6.4m、それぞれ等高に接面。	
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 なし（プロパンあり） あり

特 記 事 項	(注1)No.177遺跡に属し、建物建築等にあたっては届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 (注2)「土砂災害警戒区域等指定図（その2）」によると、概要は以下のとおり。 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：212－H24－10008、箇所名：山際1 ◇ 物件1土地は、開発許可（許可番号：第30－81号、許可年月日：平成30年11月29日、検査済証番号：一、検査済証交付年月日：令和1年7月4日）を受けている区域内に所在する。 ◇ 東側隣接は急傾斜地崩壊危険区域（区域番号：0772－01、名称：山際、指定日：平成2年7月13日）となっている。 ◇ 北東端はゴミ置場に隣接している。 ◇ 基準建蔽率80%
---------	---

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5月12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 畳 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 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 畳、フローリング 等 トイレ×2、浴室 等 太陽光発電システム（注1）
床面積（現況）	1階：53.41㎡、2階：47.20㎡、延100.61㎡	
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	
保守管理の状況	普通（注2）	
建物の利用状況	令和7年1月9日内部立入調査。 所有者が占有しているものと思われる。	
特 記 事 項	（注1）太陽光発電システムが設置されており、所有権留保の有無については不明であるので、本評価では対象外とした。この場合、太陽光発電システムは競売により売却されないこととなるので、買受人が当該システムを使用する際にはローン会社等との調整が必要となるか、または取り外される可能性があるので注意が必要である。 （注2）目視調査の結果、経年による若干の劣化がみられた。 ◇ 厚木市建築指導課及び記載証明書によると、確認年月日：令和元年9月17日、確認番号：2019SBC－確01390Yで建築確認、検査済年月日：令和2年5月13日、検査済番号：2020SBC－完00377H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	78,600	$\times \frac{103}{100}$	81,000	$\times 123.16$	$\times 1.00$	= 9,980,000

◇ 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 厚木－27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 78,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：三方路地で優り、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	× 100.61	× 0.67	= 10,110,000

◇ 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	9,980,000	×	0.65 法定地上権	= 6,490,000

(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	9,980,000	－ 6,490,000		× 1.0	× 0.7		= 2,440,000
2	10,110,000	＋ 6,490,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 10,460,000
一括価格（合計）							= 12,900,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：太陽光発電システムの継続使用の可能性に係るリスクを考慮して物件2につき－10%と判定した。

◇ 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 厚木－27

所 在：厚木市山際字上中原591番18

価 格：80,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅7.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域地域（建蔽率60%，容積率200%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6, 0 0 4, 2 9 6 円

物件2 7, 8 2 4, 0 1 8 円

第7 附属資料の表示

位置図

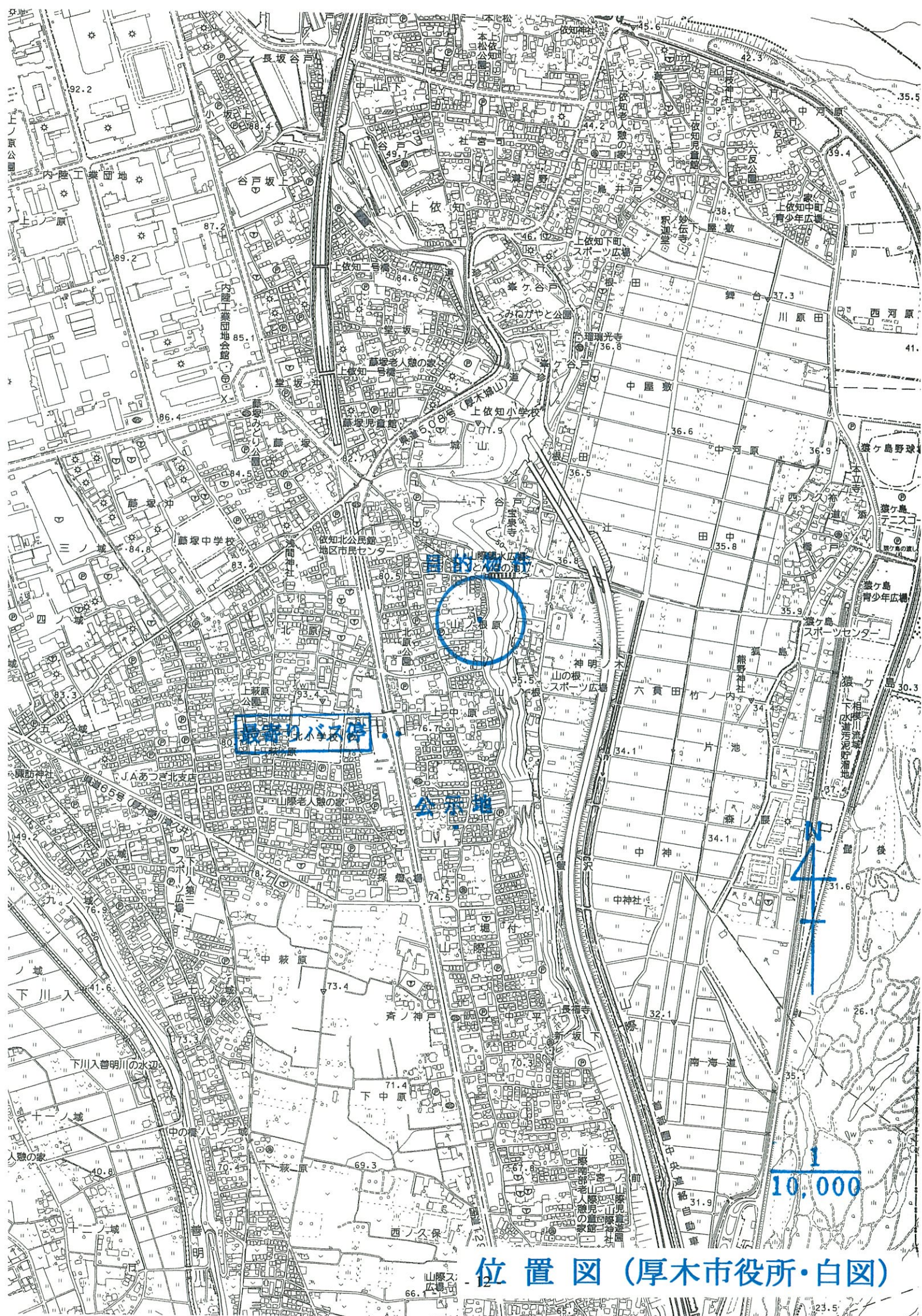
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

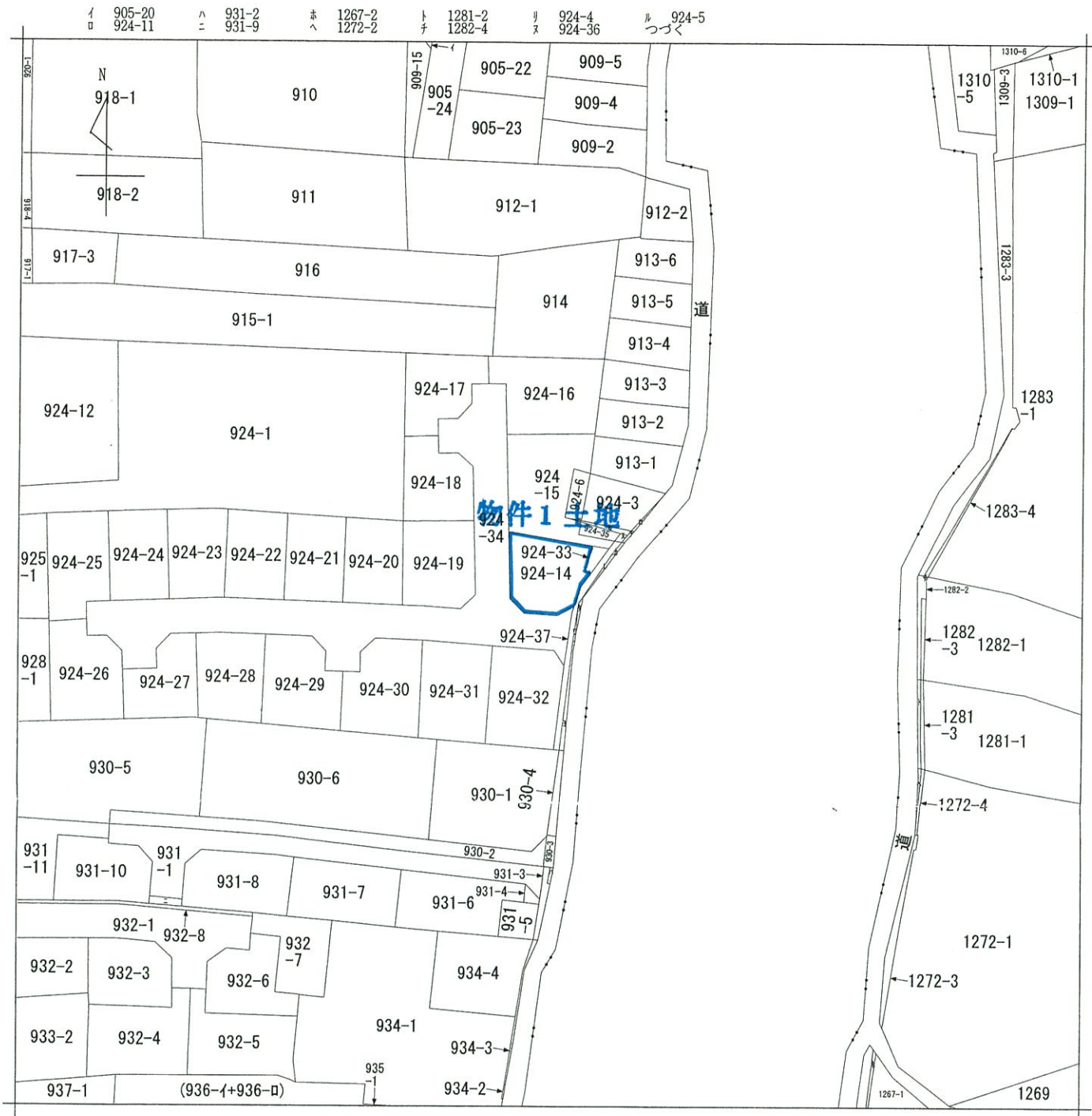
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (厚木市役所・白図)



(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	厚木市山際字山ノ根原				地番	924番14			
出力縮	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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年7月26日

東京法務局新宿出張所

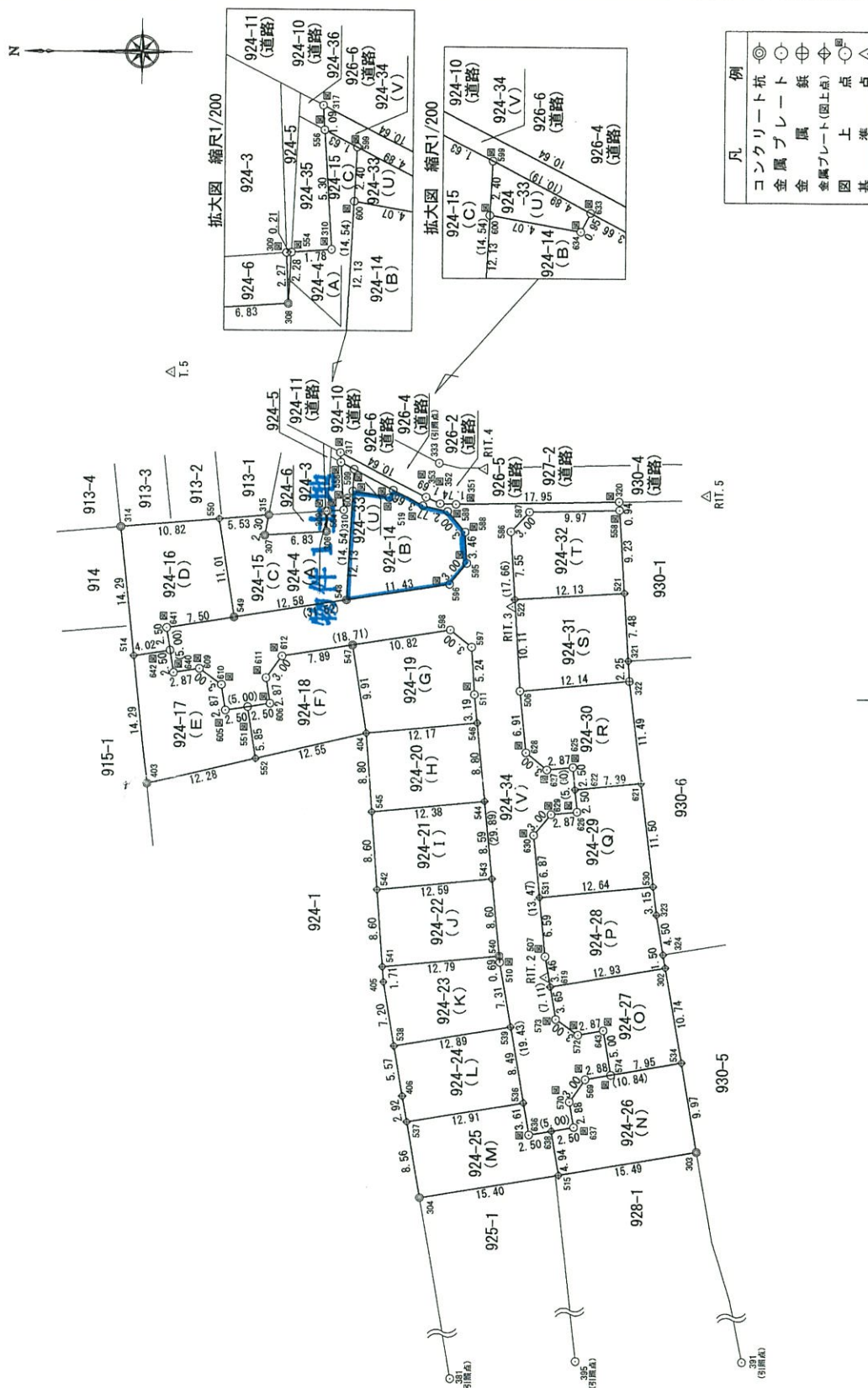
登記官

地図整理番号：M53379

(1/2)

地積測量図

地番	924-4、924-14～34
土地の所在	厚木市山際字上



作者

申請人

$$\frac{\text{縮尺}}{1} = \frac{500}{1}$$

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年7月26日

東京法務局新宿出張所

登記官

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。

(横浜地方事務局長厚木支局長略)

令和6年7月26日

東京法務局新宿出張所

登記官

地積測量図

924-4.924-14~34

厚木市山際字山ノ根原

土地の所在

座標求積表

地番	924-16(D)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
314	(コンクリート板)		-55002.565	-42361.826	9.260	-392270.508760
514	(金属プレート(図上点))		-55004.094	-42376.043	-3.502	233152.988566
642	(図上点)		-55008.067	-42375.411	-3.580	151703.971380
641	(図上点)		-55007.674	-42372.941	-7.018	297373.299938
549	(コンクリート板)		-55015.085	-42371.761	-5.680	240671.602480
550	(金属プレート(図上点))		-55013.354	-42360.887	12.520	-530358.305240
					倍面積	273.0483840 m ²
					面積	136.5241920 m ²
					地積	136.52 m ²

座標求積表

地番	924-17(E)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
514	(金属プレート(図上点))		-55004.094	-42376.043	2.444	-103567.049092
403	(コンクリート板)		-55005.623	-42390.259	-13.484	571590.252356
552	(金属プレート(図上点))		-55017.578	-42387.422	-11.034	467702.814348
551	(図上点)		-55016.657	-42381.639	3.391	-143716.137849
605	(図上点)		-55014.187	-42382.032	2.922	-123840.297504
610	(図上点)		-55013.735	-42379.191	2.883	-122179.207653
609	(図上点)		-55011.304	-42377.428	5.275	-223540.932700
640	(図上点)		-55008.460	-42377.881	3.237	-137177.200757
642	(図上点)		-55008.067	-42375.411	4.366	-185011.044426
					倍面積	261.1966830 m ²
					面積	130.5983415 m ²
					地積	130.59 m ²

座標求積表

地番	924-18(F)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
551	(図上点)		-55016.657	-42381.639	1.549	-85049.158811
552	(金属プレート(図上点))		-55017.578	-42387.422	-13.138	556885.950236
404	(金属プレート(図上点))		-55029.795	-42384.522	-10.659	451776.619998
547	(コンクリート板)		-55028.237	-42374.733	9.357	-396500.378681
612	(図上点)		-55020.438	-42375.974	9.562	-405198.063388
611	(図上点)		-55018.675	-42378.405	1.311	-55558.088955
606	(図上点)		-55019.127	-42381.246	2.018	-85525.354428
					倍面積	230.5279710 m ²
					面積	115.2639855 m ²
					地積	115.26 m ²

座標求積表

地番	924-4(A)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
308	(図上点)		-55025.148	-42359.946	0.115	-4871.393790
309	(コンクリート板)		-55025.245	-42362.214	-0.212	8980.789368
554	(図上点)		-55025.360	-42359.930	0.097	-4108.913210
					倍面積	0.482680 m ²
					面積	0.2411840 m ²
					地積	0.24 m ²

座標求積表

地番	924-14(B)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
548	(コンクリート板)		-55027.518	-42369.782	-10.680	452509.271760
596	(図上点)		-55038.809	-42367.985	-13.167	557859.258495
595	(図上点)		-55040.885	-42365.641	-1.659	70284.598419
588	(図上点)		-55040.468	-42362.187	2.153	-91205.788611
589	(図上点)		-55038.532	-42359.890	4.636	-196380.450040
519	(図上点)		-55035.832	-42359.249	5.946	-251868.094554
633	(図上点)		-55032.586	-42357.542	3.689	-156256.972438
634	(図上点)		-55032.143	-42358.384	4.457	-188791.317488
600	(図上点)		-55028.129	-42357.658	4.625	-195904.168250
					倍面積	246.337930 m ²
					面積	123.1686465 m ²
					地積	123.16 m ²

座標求積表

地番	924-15(C)	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
550	(金属プレート(図上点))		-55013.354	-42360.887	3.779	-160081.791973
549	(コンクリート板)		-55015.085	-42371.761	-14.164	600153.622804
548	(コンクリート板)		-55027.518	-42369.782	-13.165	557798.180030
599	(図上点)		-55028.250	-42355.260	0.712	-30156.945120
556	(図上点)		-55026.806	-42354.501	1.106	-46844.078106
310	(図上点)		-55027.144	-42359.793	1.446	-61252.280678
554	(図上点)		-55025.360	-42359.930	1.899	-80441.507070
308	(コンクリート板)		-55025.245	-42362.214	6.931	-293612.505234
307	(コンクリート板)		-55018.429	-42362.667	6.381	-270316.178127
315	(コンクリート板)		-55018.864	-42360.408	5.075	-271497.070600
					倍面積	267.4659260 m ²
					面積	133.7329630 m ²
					地積	133.73 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

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)

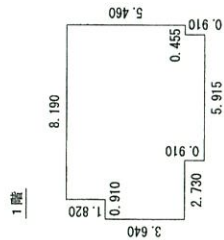
令和6年7月26日

東京法務局新宿出張所

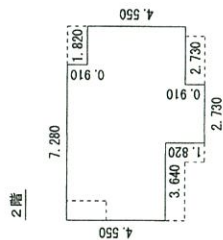
登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	924番14
建物の所在	厚木市山際字山ノ根原924番地14

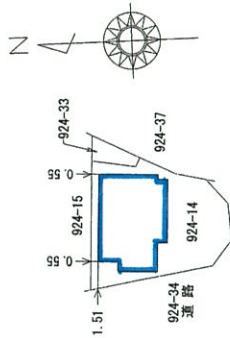


求積表	
9.100 ×	33.124000
8.190 ×	14.905800
5.915 ×	5.382650
0.910 ×	
計	53.412450
床面積	53.41 m ²



求積表	
3.640 ×	16.562000
3.640 ×	3.312400
5.460 ×	24.843000
2.730 ×	2.484300
0.910 ×	
計	47.201700
床面積	47.20 m ²

物件2建物



作成者

1.8日作成)

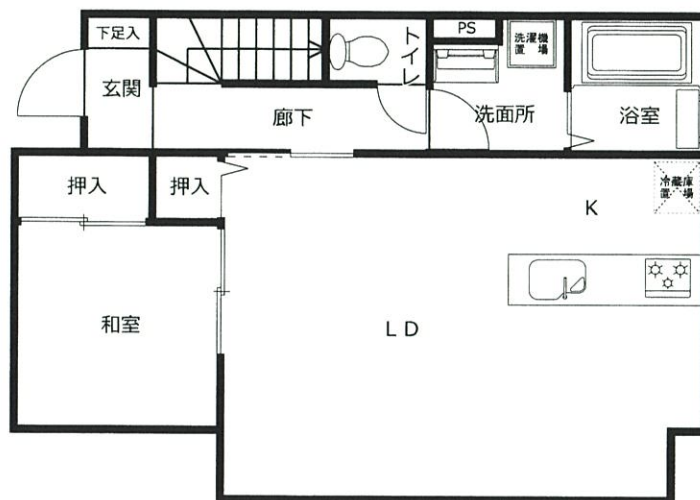
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

1階



2階

