

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 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 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 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 1 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,141,000 9,712,800	一括	2,428,200	87,552	15,818
1	1,200,000				
2	1,020,000				
3	1,000				
4	9,920,000				



物 件 目 録

1 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番7
地 目 宅地
地 積 140.43平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番2
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5

3 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番9
地 目 宅地
地 積 0.54平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の5

4 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲1455番地7、1455番地2
家屋 番号 1455番7
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
3 階 約 24 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 5



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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 1～4】

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】

地役権

原 因 昭和 37 年 7 月 31 日設定

目 的 電源開発株式会社が送電線の架設並びに保守のため承役地を使用することこの送電線下用地上には家屋工作物を設置しないこと

範 囲 全部

要役地 厚木市上荻野字沓掛 2733 番 2

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

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 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番7
地 目 宅地
地 積 140.43平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番2
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5

3 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番9
地 目 宅地
地 積 0.54平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の5

4 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲1455番地7、1455番地2

家屋 番号 1455番7

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
3 階 約 24 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5



令和 6 年(ケ)第 136 号
令和 6 年 11 月 20 日受理
令和 7 年 1 月 6 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 愛甲郡愛川町中津字七曲
 地 番 1455番7
 地 目 宅地
 地 積 140.43平方メートル

共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分6分の5

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
 地 番 1455番2
 地 目 宅地
 地 積 118.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分6分の5

3 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
 地 番 1455番9
 地 目 宅地
 地 積 0.54平方メートル

共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分12分の5

4 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲1455番地7、1455番地2
 家屋 番号 1455番7
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 物件4の建物は、私がBと住居として使用しています。 2 物件4の建物は、雨漏り等の不具合はありません。 3 物件4の建物内でペットは飼っていません。 4 物件4の建物には、階段で上がる3階部分があります。この部屋は天井が傾斜しています。 5 物件4の建物の1階部分にサンルームがあります。 6 物件4の建物はオール電化です。 7 物件1の土地上に電動門扉を置いています。また物件2の土地上にカーポート及び簡易的な物置を置いています。 8 物件1及び2の土地上に境界の争いはありません。

(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

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、3枚目記載のとおりである。
- 3 物件4の建物の3階部分の固定階段から上がる未登記の屋根裏部屋がある。
- 4 物件4の建物の1階の和室の脇にサンルームが増設されている。外壁をそのまま使用し和室の窓の外に出る位置にあるため増築部分とはせず下屋として判断し、床面積に算入しない。
- 5 物件1の土地上に電動門扉が設置され、物件2の土地上にカーポートが設置されている。
- 6 物件2の土地には、1個の物置が置かれているが、簡易的なものであり、土地への定着性はなく動産であると認めた。
- 7 物件2の土地に以下の地役権が設定されている。

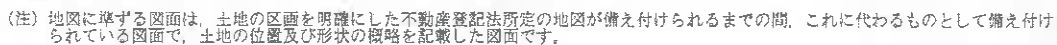
原因	昭和37年7月31日設定
目的	電源開発株式会社が送電線の架設並びに保守のため承役地を使用すること この送電線下用地上には家屋工作物を設置しないこと
範囲	全部
要役地	厚木市上荻野字沓掛2733番2
- 8 評価人によると、物件1の土地の北西側で接する道路は町道である。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月2日 (月) 12 : 35 — 12 : 57	目的物件所在地	Aと面談, 外観調査, 写真撮影
令和6年12月12日 (木) 18 : 05 — 18 : 20	目的物件所在地	Aと面談
令和6年12月25日 (水) 16 : 50 — 17 : 00	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)
令和6年12月26日 (木) 14 : 55 — 15 : 13	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 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

イ 1431-3 ハ 1438-3 ホ 1452-11 ト 1454-11 リ 1434-3 ル 1452-7
ロ 1436-10 ニ 1450-8 ヘ 1452-6 テ 1454-8 ス 1451-8 一つづつ



中津

(7 枚目)



登記年月日：平成20年5月9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。
(横浜地方裁判所厚木支店管轄)
令和6年7月5日 東京法務局新宿出張所 登記官

(8 枚目)

地図整理番号：N53104

(2/3)

受付年月日 20年5月1日
受付番号 第 18675 号

求積表

① 1455-1									
地番	地目	標識	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$	
P199	民金	民金	583.552	493.367	-12.897	-7526.070144			
P198	民金	民金	579.791	490.569	-6.145	-3562.815695			
P223	民金	民金	577.680	487.222	-3.656	-2111.998880			
P224	民金	民金	576.210	486.913	-8.708	5017.636680			
P228	民金	民金	562.847	495.930	18.204	10246.066788			
P229	民金	民金	569.047	505.117	7.536	4288.338192			
M5	民金	民金	571.167	503.466	-11.760	-6711.212250			
倍面積							-360.054509		
面積							180.0272545		
地積							180.02		
坪数							54.45		
② 1455-4									
地番	地目	標識	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$	
M1	民金	民金	584.533	492.567	-3.687	-2155.173171			
M3	民金	民金	580.741	489.680	-17.179	-9976.549639			
P172	民金	民金	571.760	475.388	-13.721	-7845.118960			
V1	民金	民金	570.935	475.959	0.760	433.956200			
P175	民金	民金	570.694	476.149	6.925	3952.055950			
P225	民金	民金	574.943	482.884	7.521	4381.640693			
P200	民金	民金	575.501	483.769	3.425	1971.030925			
P202	民金	民金	577.104	486.309	3.453	1992.740112			
P223	民金	民金	577.680	487.222	4.260	2460.916800			
P198	民金	民金	579.791	490.569	6.145	3562.815695			
P199	民金	民金	583.552	493.367	1.998	1166.936896			
倍面積							-55.688589		
面積							27.8442945		
地積							27.84		
坪数							8.42		
③ 1455-5									
地番	地目	標識	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$	
P228	民金	民金	562.847	495.930	-7.173	-4037.301531			
P227	民金	民金	559.863	497.944	16.919	9472.322097			
P170	民金	民金	512.849	512.849	7.173	4010.567760			
P229	民金	民金	569.047	505.117	-16.919	-9627.706193			
倍面積							-182.117867		
面積							91.0589335		
地積							91.05		
坪数							27.54		

(平成20年5月1日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/250

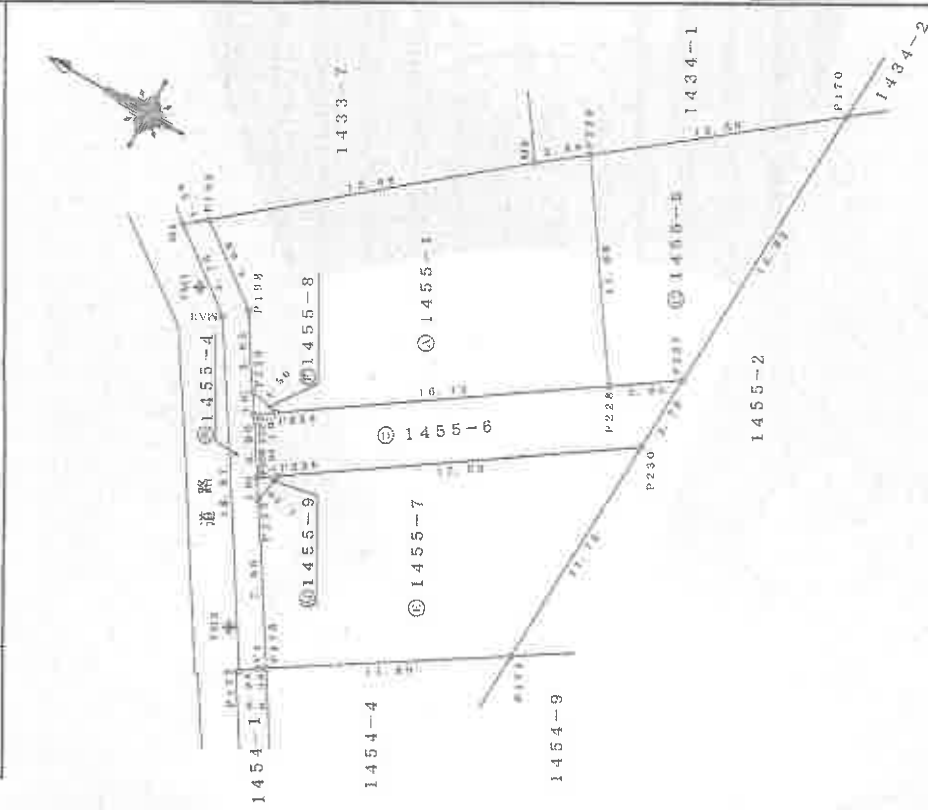
座標系 任意座標
測量年月日 平成20年1月15日

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

地積測量図 1/2

番 1455-1, 1455-4, 1455-9

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲



受付年月日 20年5月1日
受付番号 第 18675 号

2/2

地積測量図

地番 1455-1-1455-4-9

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲

地番	④ 1455-9
地目	
所有者	
測点名	標識 X Y 座標 Yn-1 Yn-1 Xn (Yn-1-Yn-1)
P200	計算点 575.501 483.769 -1.470 -845.986470
P225	プラスチック杭 574.943 482.884 0.585 336.341655
P226	プラスチック杭 574.634 484.354 0.885 508.651090
P230	民金属標 560.050 494.196 13.590 7611.079500
P227	プラスチック杭 559.863 497.944 1.734 970.802442
P228	民金属標 562.847 495.930 -11.031 -6208.765257
P224	プラスチック杭 576.210 486.913 -9.621 -5543.718419
倍面積	-1.093725
面積	0.5488625
坪数	0.54
坪数	0.16

地番	④ 1455-9
地目	
所有者	
測点名	標識 X Y 座標 Yn-1 Yn-1 Xn (Yn-1-Yn-1)
P200	計算点 575.501 483.769 -1.470 -845.986470
P225	プラスチック杭 574.943 482.884 0.585 336.341655
P226	プラスチック杭 574.634 484.354 0.885 508.651090
P230	民金属標 560.050 494.196 13.590 7611.079500
P227	プラスチック杭 559.863 497.944 1.734 970.802442
P228	民金属標 562.847 495.930 -11.031 -6208.765257
P224	プラスチック杭 576.210 486.913 -9.621 -5543.718419
倍面積	-1.093725
面積	0.5488625
坪数	0.54
坪数	0.16

点名	X座標	Y座標	備考
T01	592.370	490.350	トラバース線
T02	573.189	476.990	トラバース線

参照点

点名	X座標	Y座標
T01	592.370	490.350
T02	573.189	476.990

地番	④ 1455-6
地目	
所有者	
測点名	標識 X Y 座標 Yn-1 Yn-1 Xn (Yn-1-Yn-1)
P200	計算点 577.104 486.309 -3.144 -1814.414976
P226	プラスチック杭 574.634 484.354 10.427 5991.708718
P230	民金属標 560.050 494.196 13.590 7611.079500
P227	プラスチック杭 559.863 497.944 1.734 970.802442
P228	民金属標 562.847 495.930 -11.031 -6208.765257
P224	プラスチック杭 576.210 486.913 -9.621 -5543.718419
倍面積	-118.110438
面積	59.2052190
坪数	59.20
坪数	17.90

地番	④ 1455-7
地目	
所有者	
測点名	標識 X Y 座標 Yn-1 Yn-1 Xn (Yn-1-Yn-1)
P226	プラスチック杭 574.634 484.354 -11.312 -6500.259808
P225	プラスチック杭 574.943 482.884 -8.206 -4717.982258
P175	ベイト 570.694 476.143 -0.396 225.994824
P174	民金属標 482.488 18.048 10118.304384
P230	民金属標 560.050 494.196 1.866 1045.053300
倍面積	-280.879206
面積	140.4396030
坪数	140.43
坪数	42.48

地番	④ 1455-8
地目	
所有者	
測点名	標識 X Y 座標 Yn-1 Yn-1 Xn (Yn-1-Yn-1)
P223	プラスチック杭 577.680 487.222 -0.604 -348.918720
P202	計算点 577.104 486.309 -0.309 -178.325136
P224	プラスチック杭 576.210 486.913 0.913 526.079730
倍面積	-1.164126
面積	0.5820630
坪数	0.58
坪数	0.17

本図面は A3判を A4判に縮小したものである

(単位:cm)

作成 20年5月1日(作成)

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横系地方事務所厚木支局管轄)

令和6年7月5日

東京法務局新田出張所

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(領浜地方事務所厚木支店管轄)
令和6年7月5日 東京法務局新堀出張所 登記官

(10 枚目)

受付年月日 20年5月1日
受付番号 第 18675号

地 積 測 量 図

番 1455-2, -10

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲

求積表

地 番	① 1455-2	② 1455-10
地 目		
所有者		
測点名	標 識	計 算 点
P230	民金 風 標	560.050
P174	民金 風 標	560.633
M4	民コンクリート杭	555.747
P238	民金 風 標	547.354
P237	民金 風 標	552.879
	倍 面 積	
	面 積	118.0062179
	坪 数	35.69

地 番	③ 1455-2	④ 1455-10
地 目		
所有者		
測点名	標 識	計 算 点
P170	民金 風 標	559.120
P227	民金 風 標	559.863
P230	民金 風 標	560.050
P237	民金 風 標	552.879
P238	民金 風 標	547.354
P176	民コンクリート杭	541.827
M2	民コンクリート杭	540.975
A407-2	民コンクリート杭	547.261
A407-3	民コンクリート杭	549.535
A407-4	民コンクリート杭	555.374
A407-5	民コンクリート杭	555.076
M6	民コンクリート杭	557.571
	倍 面 積	
	面 積	230.649505
	坪 数	69.77

校合計面積 348.6551675 m²

地 番	地 積
① 1455-2	118.00 m ²
② 1455-10	230.64 m ²

引 照 点

点 名	X座標	Y座標	備 考
TM1	582.370	490.350	トラバース係
TM2	573.189	476.960	トラバース係



(半縮減)

図 録 系 任意路線
測量年月日 平成20年1月15日

縮尺 1/250

申請人

(平成20年5月1日作成)

作成者

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである

登記年月日：平成21年2月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(領事地方官署本支局管轄)
令和6年7月5日 東京法務局新宿出張所

(// 枚目)

登記官

地図整理番号：M53106

各階平面図

家屋番号 1455-7

建物の所在 愛知県愛知郡愛知町中津守七曲1455番地7、1455番地2

1階



求積表

5.460 × 9.100 = 49.686000

床面積 49.68 ㎡

2階



求積表

5.460 × 9.100 = 49.686000

床面積 49.68 ㎡

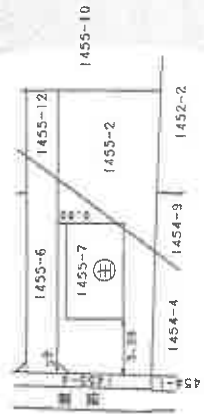
作成

縮尺 1/250

申請人

500

建物図面

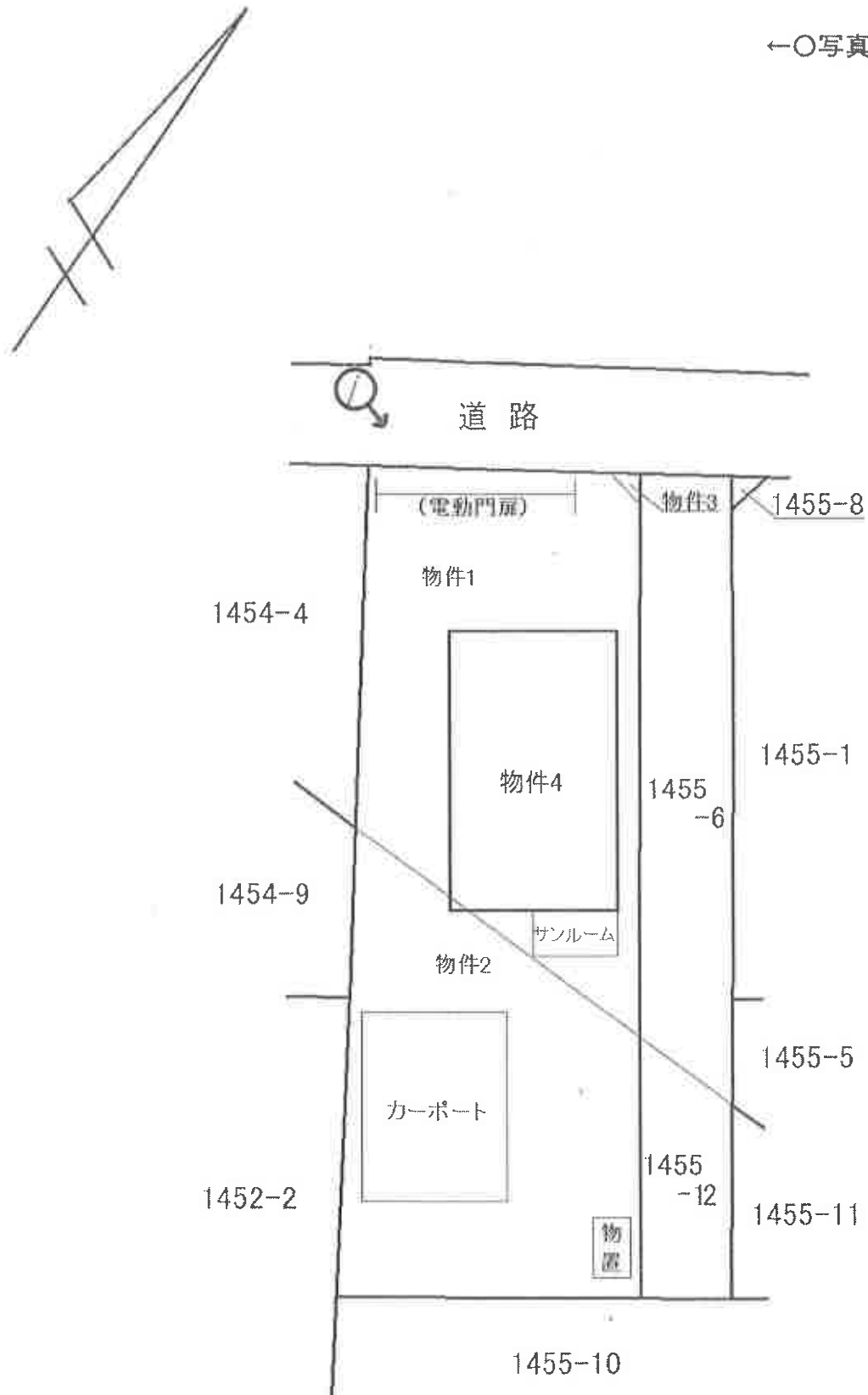


本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(※別紙)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



建物概略間取図

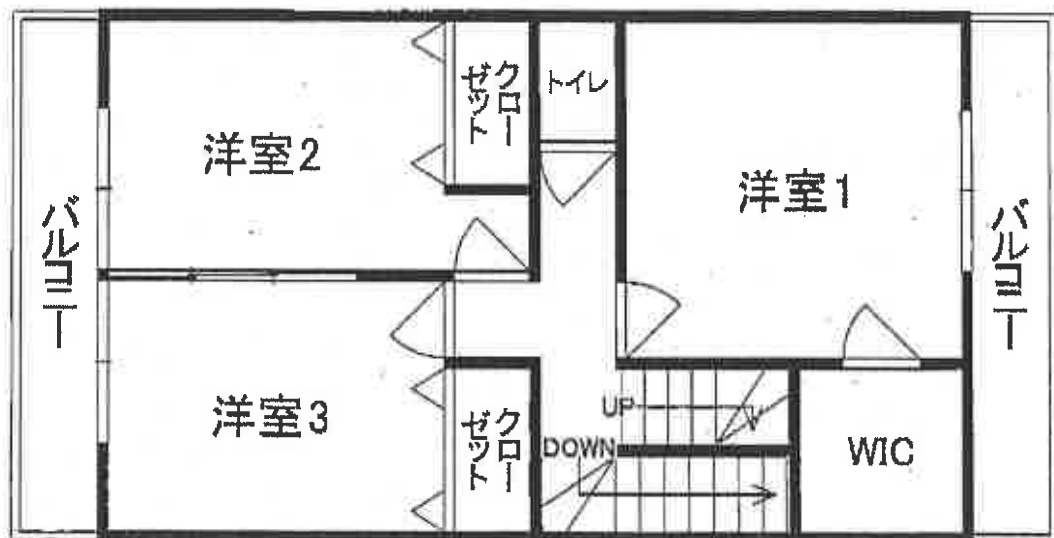


1階

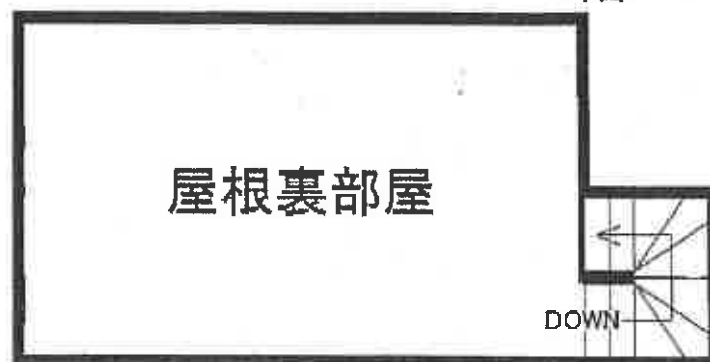


階段下収納あり

2階



3階



←○は写真撮影位置・方向

(13 枚目)

①物件4の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 136 号
令和 6 年 12 月 26 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 12, 141, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 200, 000 円
物 件 2（土地）	金 1, 020, 000 円
物 件 3（土地）	金 1, 000 円
物 件 4（建物）	金 9, 920, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、3、4 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、2 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		構 造：木造スレートぶき3階建 床面積：1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 3階 約24㎡
特 記 事 項		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番7
地 目 宅地
地 積 140.43平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5
- 2 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番2
地 目 宅地
地 積 118.00平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5
- 3 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲
地 番 1455番9
地 目 宅地
地 積 0.54平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の5
- 4 所 在 愛甲郡愛川町中津字七曲1455番地7、1455番地2
家屋 番号 1455番7
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至2一体地）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね北方約11km（道路距離）、バス停留所「東中学校前」から徒歩約3分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、畑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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 無指定 最高高さ10m
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	258.43㎡ 長方形地 間口約8.0m程度 奥行約27.4m程度 概ね平坦であり、周囲の隣接地と略等高である。
接面道路の状況	北西側幅員約3.4m舗装町道（建築基準法第42条2項）に、約8.0m程度等高に接面。	
土地の利用状況等	物件4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（オール電化） あり

特 記 事 項	◇ 北西側道路に関しては中心後退となるが、1455番4の部分がセットバック部分に該当する。 ◇ 物件2には地役権が設定されている。 【地役権の内容】 原因：昭和37年7月31日設定 目的：電源開発株式会社が送電線の架設並びに保守のため承役地を使用することこの送電線下用地上には家屋工作物を設置しないこと 範囲：全部 要役地：厚木市上荻野字沓掛2733番2 ◇ 簡易物置（動産）がある。 ◇ カーポート及び電動門扉が設置されている。
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画 地 条 件 （規模・形状等）	◇間口約1m、奥行約1m程度の三角状地 ◇規模は0.54㎡（公簿数量合計）である。
土地の利用状況等	現況は隅切りの専用通路となっている。
特 記 事 項	◇共有者の持分は12分の6である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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21年2月5日（登記記載）
	経 過 年 数	約16年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	14年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等 ほか
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	畳、フローリング ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか （下屋である）サンルーム、WICあり
床面積（現況）	1階：約49.68㎡、2階：49.68㎡、3階：約24㎡ 延床面積：約123.36㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK + 屋根裏部屋 + サンルーム + WIC （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和6年12月26日：内部立入調査 建物共有者らが使用・占有している。	

特 記 事 項	◇ 記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇ オール電化の建物である。 ◇ 1階の和室のわきにサンルームが増設されている。外壁をそのまま使用し和室の窓から外に出る位置にあるため、増築部分とはせず下屋として判断し、床面積に算入しない。 ◇ 3階部分に固定階段から上がる未登記の屋根裏部屋（面積約24㎡、階高1.5m～1.9m程度）がある。 ◇ 建物に不具合等はないとのことである。 ◇ 聴取及び簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至2（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	67,000	58 100	38,900	×140.43	×0.9	= 4,920,000
2	67,000	58 100	38,900	×118.00	×0.9	= 4,130,000

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。

地価調査基準地：愛川（県）-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 76,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 67,000/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：上記のとおり。

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

◇個 別 格 差：間口に比し奥行が長いこと、規模が大きいこと、一部に地役権設定がなされていることを考慮し、及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 土地の概況及び利用状況等（物件 3）

物件 3 は、面積僅少の現況専用通路の一部として利用されているので、当該性格等を考慮して、その土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
3	67,000	×0.05	× 0.54	× $\frac{6}{12}$	= 1,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率：現況専用道路の一部であり、またその面積も僅少であることから、その価値率を 5%と判定した。

③ 物件 4（主である建物）

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)
4	160,000	× 123.36	× 0.42	= 8,290,000

現価率

- ・ 経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.42 \end{aligned}$$

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	4,920,000	×	0.65	法定地上権 = 3,200,000
2	4,130,000	×	0.65	法定地上権 = 2,680,000
合 計				5,880,000

(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	4,920,000	－ 3,200,000		× 1.0	× 0.7		= 1,200,000
2	4,130,000	－ 2,680,000		× 1.0	× 0.7		= 1,020,000
3	1,000			× 1.0	× 0.7		= 1,000
4	8,290,000	＋ 5,880,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,920,000
一括価格（合計）							12,141,000

占有減価修正：特になし

市場性修正：特になし

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. 地価調査基準地：愛川（県）-1

所 在：愛甲郡愛川町春日台3丁目27番6

価 格：76,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 12 km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：257 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 5.5m町道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般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6年度）

物件 1 6,054,499 円

物件 2 2,034,910 円

物件 3 17,513 円(持分 12 分の 6)

物件 4 4,597,671 円

第7 附属資料の表示

位置図

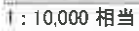
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

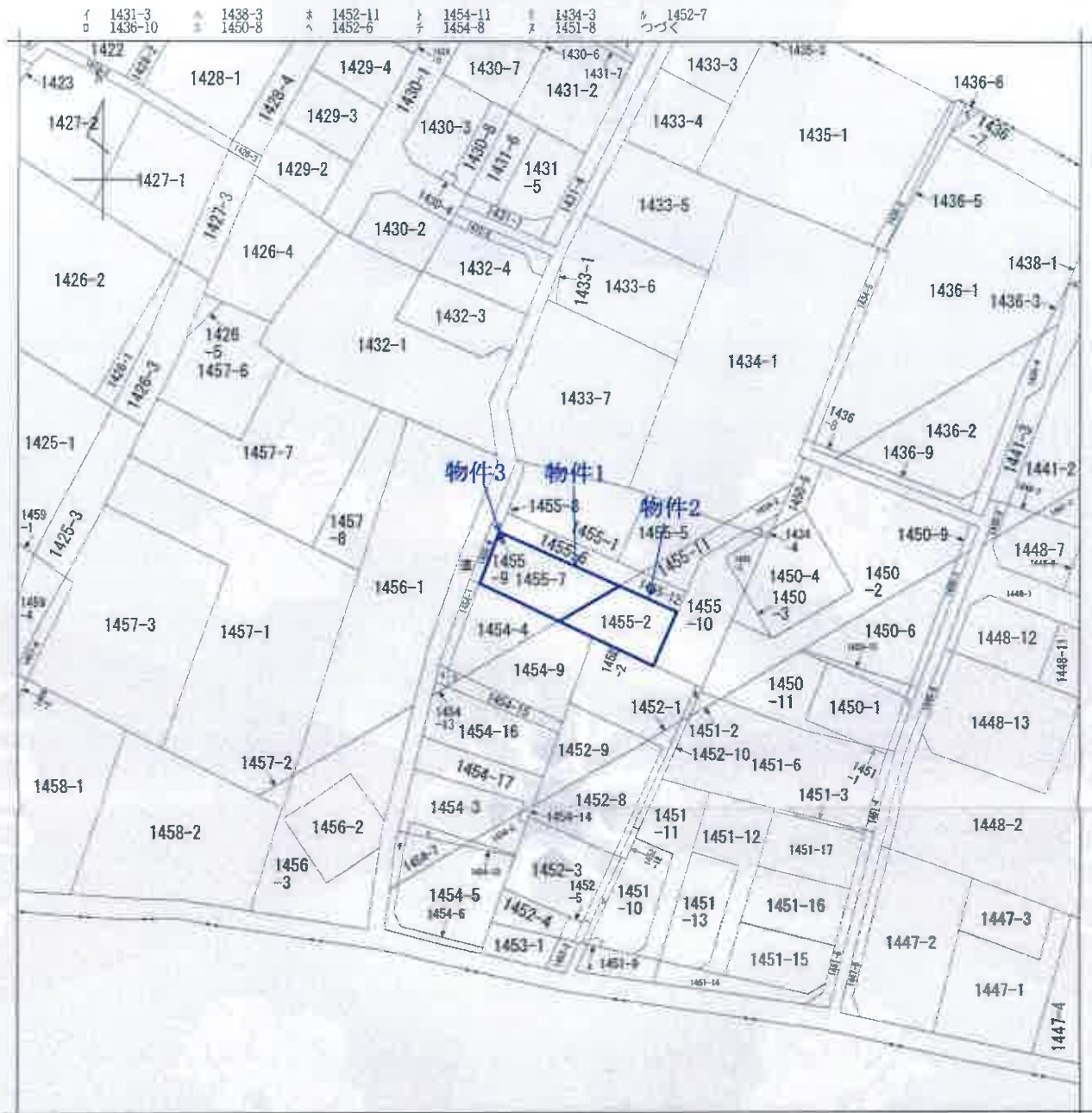
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

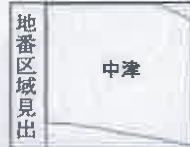
位置図



公 図 写



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



請求部	所在	愛甲郡愛川町中津字七曲				地番	1455番7			
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。

(横浜地方裁判所厚木支局管轄)

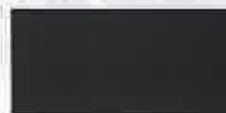
令和6年7月5日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53105

登記官

(1/2)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成20年5月9日

交付年月日 20年5月1日
受付番号 第 18675 号

地積測量図 1/2

地番 1455-1, 1455-4
～-9

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲

求積表

地番	地目	所有者	測量点名	標高	X	Y	座標	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
1455-1	地	所有	P199	アラスチック杭	583.552	493.367	-12.897	-7626.070144	-3562.815695	
			P198	アラスチック杭	579.791	490.569	-6.145	-2111.998080	5017.636880	
			P223	アラスチック杭	577.680	487.222	-3.656	10246.066788	4288.348192	
			P224	アラスチック杭	576.210	488.913	8.708	-6711.212250	-11.750	
			P228	鉄金風筒	562.847	495.930	18.204	併面	傾	-360.084509
1455-4	地	所有	P229	民金風筒	569.047	506.117	7.536	新	傾	180.0272545
			U5	民コンクリート杭	571.167	603.466	-11.750	地	傾	180.02
			U5					座	標	54.45

地番	地目	所有者	測量点名	標高	X	Y	座標	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
4-1155-4	地	所有	U1	測量点	584.533	492.567	-3.687	-2165.173171	
			U3	測量点	580.741	489.680	-17.179	-9076.549639	
			P172	測量点	571.760	475.388	-13.721	-7845.118960	
			V1	測量点	570.995	476.959	0.760	433.956200	
			P175	測量点	570.694	476.148	6.926	3952.065950	
			P225	測量点	574.943	482.684	7.621	4381.640603	
			P200	測量点	575.501	483.769	3.426	1971.090925	
			P202	測量点	577.104	486.309	3.453	1982.740112	
			P223	測量点	577.680	487.222	4.260	2460.916800	
			P198	測量点	579.791	490.560	6.145	3562.815695	
P199	測量点	583.552	493.367	1.998	1165.948896				
			倍面積	-55.686559					
			面積	27.8442945					
			地積	27.84					
			敷数	8.42					

地番	地目	所有者	測量点名	標高	X	Y	座標	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1455-5	地	所有	P228	民金鳥標	562.847	496.930	-7.173	-4037.301531	
			P227	プラスチック位	559.863	497.944	16.919	9472.322087	
			P170	測量点	569.120	512.849	7.173	4010.597760	
			P229	民金鳥標	569.047	506.117	-16.919	-9627.706193	
							倍面		
							面		91.0689335
							地		91.05
							算		27.54



座標系 任意座標
測量年月日 平成20年1月15日

縮尺 1/250

申請人

(平成20年5月1日作成)

作成者 土地家屋調査士

登記年月日：平成20年5月9日

受付年月日 20年5月1日
受付番号 第 18675 号

地積測量図 2/2

地番 1455-1, 1455-4
～-9

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲

地番	1455-9						
地目							
所有者							
測点名	標高	X	座標	Y	座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
P200	計量点	575.501	483.769	-1.470	-845.986470		
P226	フランスック杭	574.943	482.884	0.585	336.341655		
P226	フランスック杭	574.934	484.354	0.885	508.561090		
				倍面	倍面		
				倍面	倍面	-1.093725	
				倍面	倍面	0.5486635	
				倍面	倍面	0.54	
				倍面	倍面	0.14	

総合計面積 499.7943300 m²

地番	1455-1	1455-4	1455-6	1455-7	1455-8	1455-9
面積	180.02 m ²	21.84 m ²	91.06 m ²	59.20 m ²	140.43 m ²	0.54 m ²

引照点

点名	X座標	Y座標
T01	582.370	490.950
T02	573.189	478.960

物件3

地番	1455-6						
地目							
所有者							
測点名	標 識	X	座 標	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P202	計 量 点		577.104	486.309	-3.144		-1814.414976
P200	計 量 点		575.501	483.769	-1.955		-1125.10455
P226	フランスック杭		574.634	484.354	10.427		5991.708718
P230	民 金 鋼 杭		560.050	494.195	13.590		7611.079500
P227	フランスック杭		559.863	497.944	1.734		970.802442
P228	民 金 鋼 杭		562.847	486.930	-11.031		6208.755257
P224	フランスック杭		576.210	486.913	-9.621		-5543.716410
				倍 面 積			-118.410438
				面 積			59.2052190
				地 積			59.20
				坪 数			17.90

物件1

地番	1455-7							
地目								
所有者								
測点名	標 高	X	座 標	Y	座 標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
P226	フランスック杭	574.634	484.354			-11.312	-6500.259808	
P225	フランスック杭	574.943	482.884			-8.206	-4717.982258	
P175	ベ イ ン ト	570.694	476.148			-0.396	-225.994824	
P174	民 金 鋼 杭	560.632	482.488			16.048	10118.304384	
P230	民 金 鋼 杭	560.050	494.196			1.866	1045.053300	
						面 積	-280.879206	
						面 積	140.4396030	
						地 積	140.43	

地番	1455-8						
地目							
所有者							
測点名	標高	X	座標	Y	座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
P223	フランスック杭	577.680	487.222	-0.604	-348.918720		
P202	計量点	577.104	486.309	-0.309	-178.325136		
P224	フランスック杭	576.210	486.913	0.913	526.079730		
				倍面積	-1.164126		
				面積	0.5820639		
				地積	0.58		
				坪数	0.17		

作成者 土地家屋調査士

(平成20年5月1日作成)

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所 東京支部 第18675号)

令和6年7月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M53104 (3/3)

登記年月日：平成20年5月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所支部管轄)
令和6年7月5日 東京法務局新館出書所

登記簿

地図整理番号：M53104 (1/3)

受付年月日 20年5月1日
受付番号 第18675号

地積測量図

地番 1455-2-10

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字七曲

水積算

地番	1455-2								
地目									
所有者									
測点名	積算	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
P230	民金庫積	560.050	494.196	494.196	-16.547	-9267.147350			
P174	民金庫積	560.033	482.488	482.488	-8.630	-4838.262790			
M4	民金庫積	556.747	495.566	495.566	8.361	4646.600667			
P238	ガスナック館	547.354	490.849	490.849	13.469	7372.311026			
P237	民金庫積	552.879	499.036	499.036	3.347	1850.486013			
			面積	積	積	-238.012434			
				地	積	118.00			
				坪	数	35.69			

001455-10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地積計面積 348.551676 m²

地番	1455-2	1455-10
地積	118.00 m ²	230.64 m ²

引照点

測点名	X座標	Y座標	地積
T10	552.370	490.350	1455-2
T12	573.180	478.960	1455-10

TM1 中

TM2 中

物件2

物件2

(東横新)

座標系 任意座標
測量年月日 平成20年1月15日

申請人

平成20年5月1日作成

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

登記年月日：平成21年2月12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5日

東京法務局新堀出張所

登記官

各階平面図

1 階



求積表

5.460 x 9.100 = 49.686000

49.686000

床面積 49.68 m²

2 階



求積表

5.460 x 9.100 = 49.686000

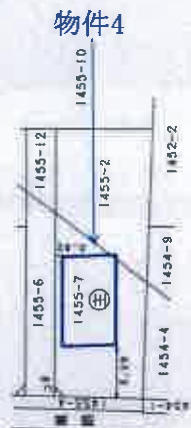
49.686000

床面積 49.68 m²

建物図面図

家屋番号 1455-7

建物の所在 愛甲郡愛川町中津守七曲 1455番地7、1455番地2



(北方向)

作成者

2月9日作成

縮尺 1/250

申請人

1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号 M53106

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

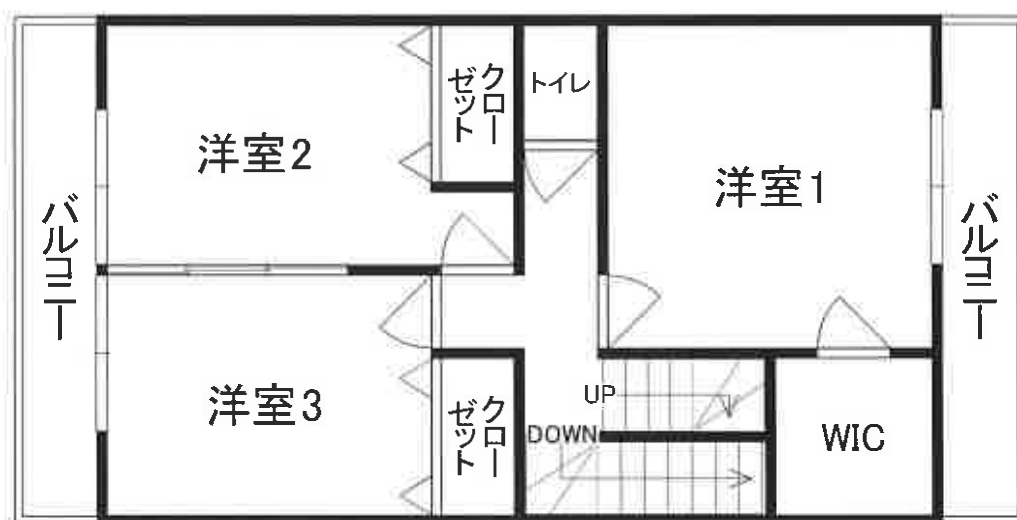


1階



階段下収納あり

2階



3階

