

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16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

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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月 3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 5月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月28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 4月16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 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番6  
地 目 雑種地  
地 積 3.21平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の9
- 2 所 在 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番10  
地 目 宅地  
地 積 102.30平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 厚木市酒井字宿2496番地10  
家屋 番号 2496番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番6  
地 目 雑種地  
地 積 3.21平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の9
- 2 所 在 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番10  
地 目 宅地  
地 積 102.30平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 厚木市酒井字宿2496番地10  
家屋 番号 2496番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第129号  
令和6年11月26日受理  
令和6年12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 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番6  
地 目 雑種地  
地 積 3.21平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の9
- 2 所 在 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番10  
地 目 宅地  
地 積 102.30平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 厚木市酒井字宿2496番地10  
家屋 番号 2496番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

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, 2
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件1)
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	■土地共有者A, B □その他の者 物件1土地はごみ置場として使用されている 物件2土地は, 上記の者が本土地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3
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	■建物共有者A, B □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
■ C (債務者兼所有者 Aの子、債務者兼所有者Bの姉)	<p>1 私は本土地建物の共有者である債務者兼所有者Aの子で、債務者兼所有者Bの姉である。私も本建物に居住している。</p> <p>2 A及びBは体調がよくないので、私が本件に対応している。本物件への立入調査が必要であることは承知した。私が立入調査には立ち会う。</p> <p>(令和6年12月2日電話で聴取)</p>
■ C (債務者兼所有者 Aの子、債務者兼所有者Bの姉)	<p>1 本建物では、私、A、Bの3人が生活している。</p> <p>2 物件1土地は、共有者らのごみ置場として使用している。</p> <p>3 本物件については、弁護士をとおして任意売却を依頼している。</p> <p>4 本物件を使用するにあたり、A、Bの間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。私は、A、Bの親族として、使用方法の取決めやお金のやり取りはなく同居している。A及びBは今日は不在だが、執行官からの確認の電話が入る旨伝えて、電話には出るよう言っておく。</p> <p>5 本建物に雨漏りはない。不具合としては、玄関に通常の鍵とカード式の鍵と両方がついていますが、通常の鍵が使えなくなっている。</p> <p>6 本建物内では、約10年前に引っ越してきてから約3年間、犬を1匹飼っていたことがある。床に犬が歩いても傷がつかないようにコーティングをしていたので、犬による傷はない。</p> <p>7 本建物の敷地の境界について、争いはない。</p> <p>8 近くの道路は交通量が多いので、大型トラック等が通ると、音と振動がある。また、交通機動隊の施設が近くにあり、夜間出動するときのサイレン音が聞こえる。</p> <p>(令和6年12月20日目的物件で聴取)</p>
■ B (債務者兼所有者)	<p>1 本物件を使用するにあたり、私とAとの間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。</p> <p>(令和6年12月23日電話で聴取)</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本物件を使用するにあたり、私とBとの間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。</p> <p>(令和6年12月23日電話で聴取)</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

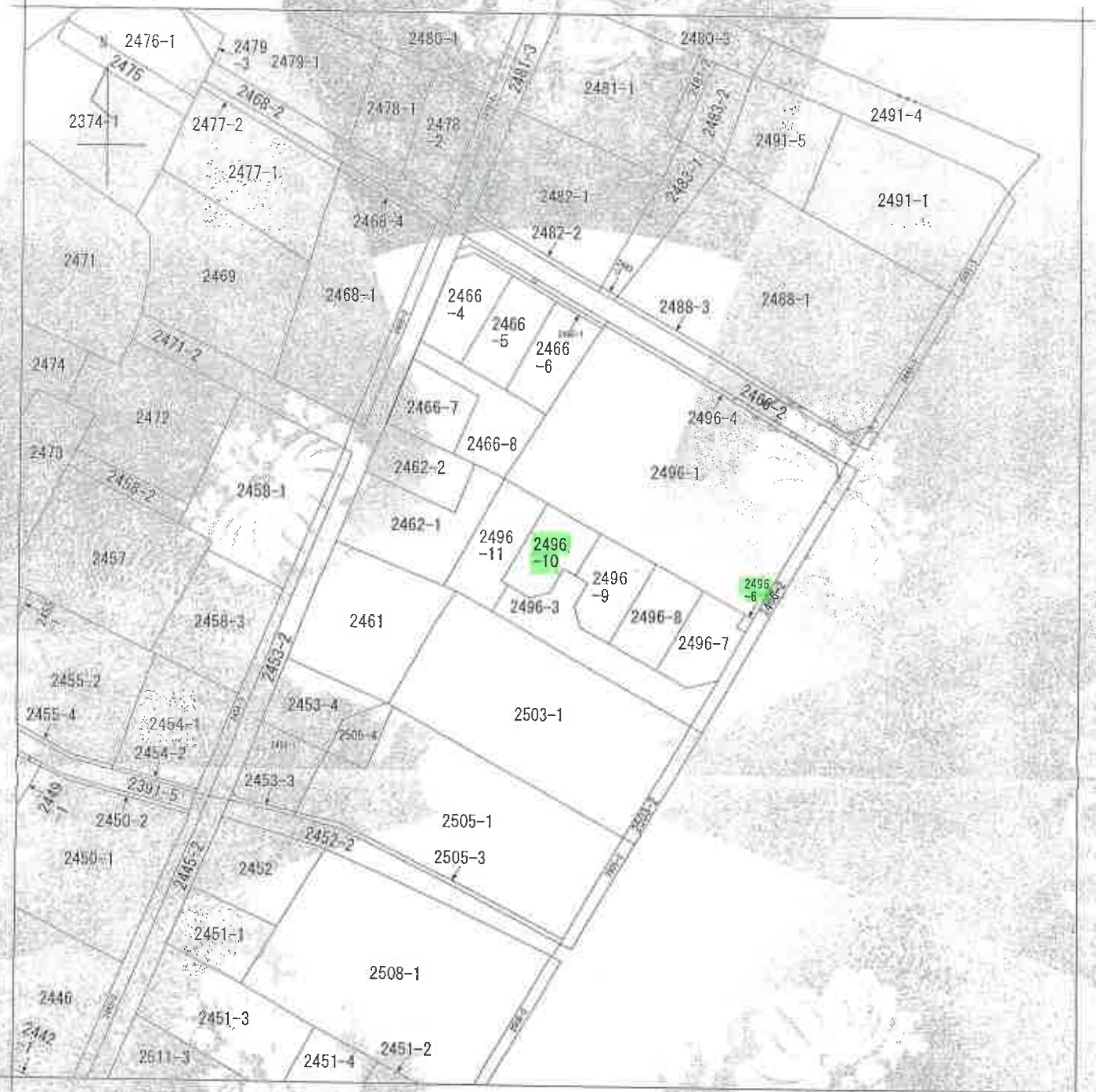
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物玄関に通常の鍵とカード式の鍵が設置されているが、通常の鍵に不具合があり使用できない。
- 4 本土地上の南西側付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 5 物件2土地は、南側から南東側で建築基準法42条1項2号の市道に、物件1土地は、東側で建築基準法42条1項1号の市道に、それぞれ接している。(評価人の調査による)。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月27日(水) 9:30 — 9:35	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11月27日(水) 9:50 — 10:00	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12月2日(月) 17:25 — 17:30	携帯電話	Cより占有状況等聴取
令和6年12月20日(金) 10:00 — 10:40	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), Cより占有状況等聴取(評価人同行)
令和6年12月23日(月) 11:45 — 11:50	携帯電話	A及びBより占有状況等聴取
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

1 2449-2  
 □ 2466-3



この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台帳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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



所在地	厚木市酒井字宿		地番	2496番10	
比例尺	1/600	精度区分	図面番号及び記号	分冊	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日		抽記事項	
			種類 旧土地台帳所属地図		

これは地図に準ずる図面に記録され、その内容を証明した書面である。

令和6年9月13日  
 横浜地方方法務局厚木支局  
 登記官

請求番号：46-1  
 (1/1)

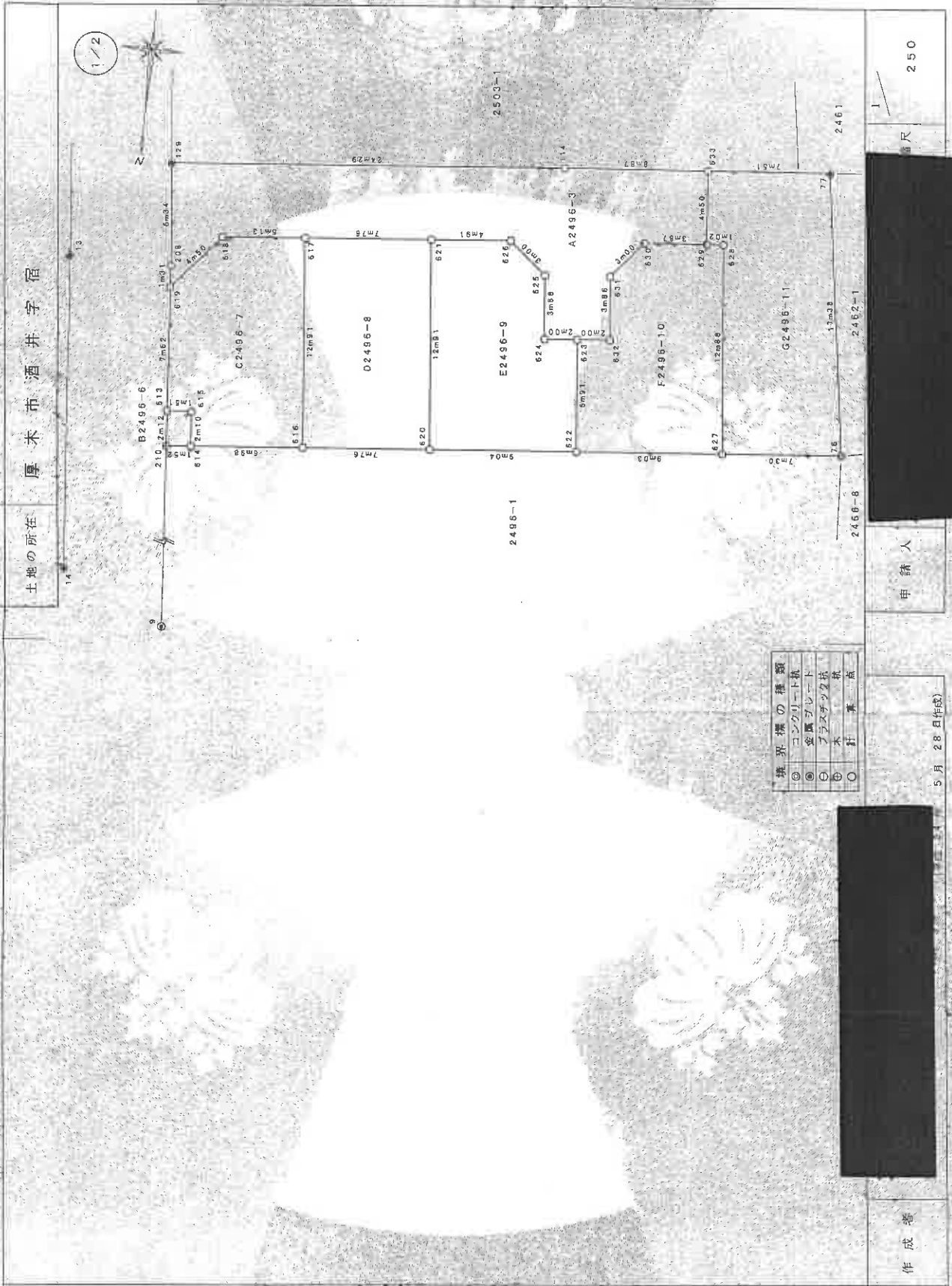
( 6 枚 )

登記年月日 平成25年05月14日

地積測量図

地番 2496-3-6-11

土地の所在 厚木市酒井字宿



境界標の種類	
◎	コンクリート杭
⊙	金属プレート
⊖	プラスチック杭
⊕	木杭
○	計算点

申請人

作成者

5月28日作成

250

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。  
令和6年9月13日 横浜地方事務所 厚木支所

登記簿

(7 枚用)

令和6年9月13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。  
横浜地方方法務局長 斎藤 高 局 長

地 番 2496-3-6~11  
土地の所在 厚木市酒井字宿 地 横 測 量 図

座標求積表

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
A2496-3					
428	-65033.864	-42208.211	8.680	-36632.531480	
508	-65027.854	-42204.838	7.827	-32188.6299426	
618	-65026.236	-42204.843	-2.140	90318.578020	
618	-65026.694	-42207.834	-5.161	219100.886294	
626	-65031.430	-42228.591	0.172	-7262.786482	
625	-65028.222	-42227.882	6.772	-243735.344504	
624	-65025.068	-42228.258	3.477	-146927.643086	
632	-65028.045	-42232.843	-4.237	178934.013931	
631	-65029.895	-42231.666	0.166	-260401.704254	
630	-65032.211	-42233.783	-2.675	112975.369525	
629	-65032.570	-42237.842	-4.845	204951.375490	
633	-65037.066	-42237.225	-3.884	164257.582400	
114	-65036.234	-42238.353	-3.180	-134508.573670	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
B2496-6					
613	-65018.641	-42205.550	2.242	-94452.653100	
210	-65016.520	-42205.719	1.874	-83314.089306	
614	-65016.667	-42207.232	-2.242	94628.614444	
615	-65018.762	-42207.065	-1.974	83316.746310	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
C2496-7					
617	-65030.194	-42212.940	-12.351	521832.021540	
618	-65028.694	-42207.834	3.955	-166031.883670	
619	-65026.230	-42204.943	11.053	-468461.234579	
613	-65018.811	-42205.550	7.477	-316570.897350	
614	-65018.762	-42207.065	1.974	-83316.746310	
615	-65016.667	-42207.232	-1.418	-59882.063208	
616	-65017.343	-42214.168	-3.827	571031.321076	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
D2496-8					
621	-65030.951	-42220.872	12.100	-510870.131200	
617	-65030.194	-42212.940	13.808	-534433.687520	
616	-65017.343	-42214.168	12.700	-510781.674800	
620	-65018.094	-42221.921	-13.808	574555.900968	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
E2496-9					
623	-65025.851	-42230.250	-6.589	282478.142250	
624	-65026.658	-42228.258	-3.671	155019.931118	
626	-65028.822	-42227.882	-5.772	243735.334904	
626	-65031.430	-42225.561	-1.428	60340.328668	
521	-65030.951	-42220.872	13.338	-563054.881782	
620	-65018.094	-42221.921	11.982	-508903.050422	
622	-65018.856	-42230.819	-7.757	327586.238693	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
F2496-10					
628	-65032.970	-42237.642	0.455	-19218.127110	
630	-65032.211	-42233.783	2.875	-112975.369525	
631	-65029.895	-42231.809	6.166	-260401.704254	
629	-65026.045	-42232.243	4.044	-170787.190682	
623	-65025.851	-42230.250	7.078	-298821.249000	
622	-65018.869	-42230.918	6.009	-253765.592271	
627	-65019.842	-42239.813	-13.697	578580.086361	
628	-65032.666	-42238.667	-12.728	537813.783676	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
G2496-11					
633	-65037.056	-42237.225	5.182	-218873.288050	
628	-65032.570	-42237.642	4.380	-185433.248380	
628	-65032.666	-42238.667	12.728	-537813.783676	
627	-65019.842	-42239.813	12.117	-511821.025881	
76	-65030.549	-42247.184	-17.810	766647.065440	
77	-65037.752	-42244.703	-16.807	697333.312421	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

地番 点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
H2496-12					
9	-65000.589	-42208.991	11.850	-50880.000000	
13	-65027.498	-42198.360	11.850	-50880.000000	
14	-65008.383	-42198.360	11.850	-50880.000000	
倍面積					
地積					
坪数					
計					

合 計

座標 716.0528800

座標 124.52

点 名	X	Y	備 考
9	-65000.589	-42208.991	市寄属地
13	-65027.498	-42198.360	市寄属地
14	-65008.383	-42198.360	市寄属地

平成24年5月28日測量

作成者

申請人

縮尺

1

請求番号：34-3

(2/2)

登記年月日：平成27年10月14日

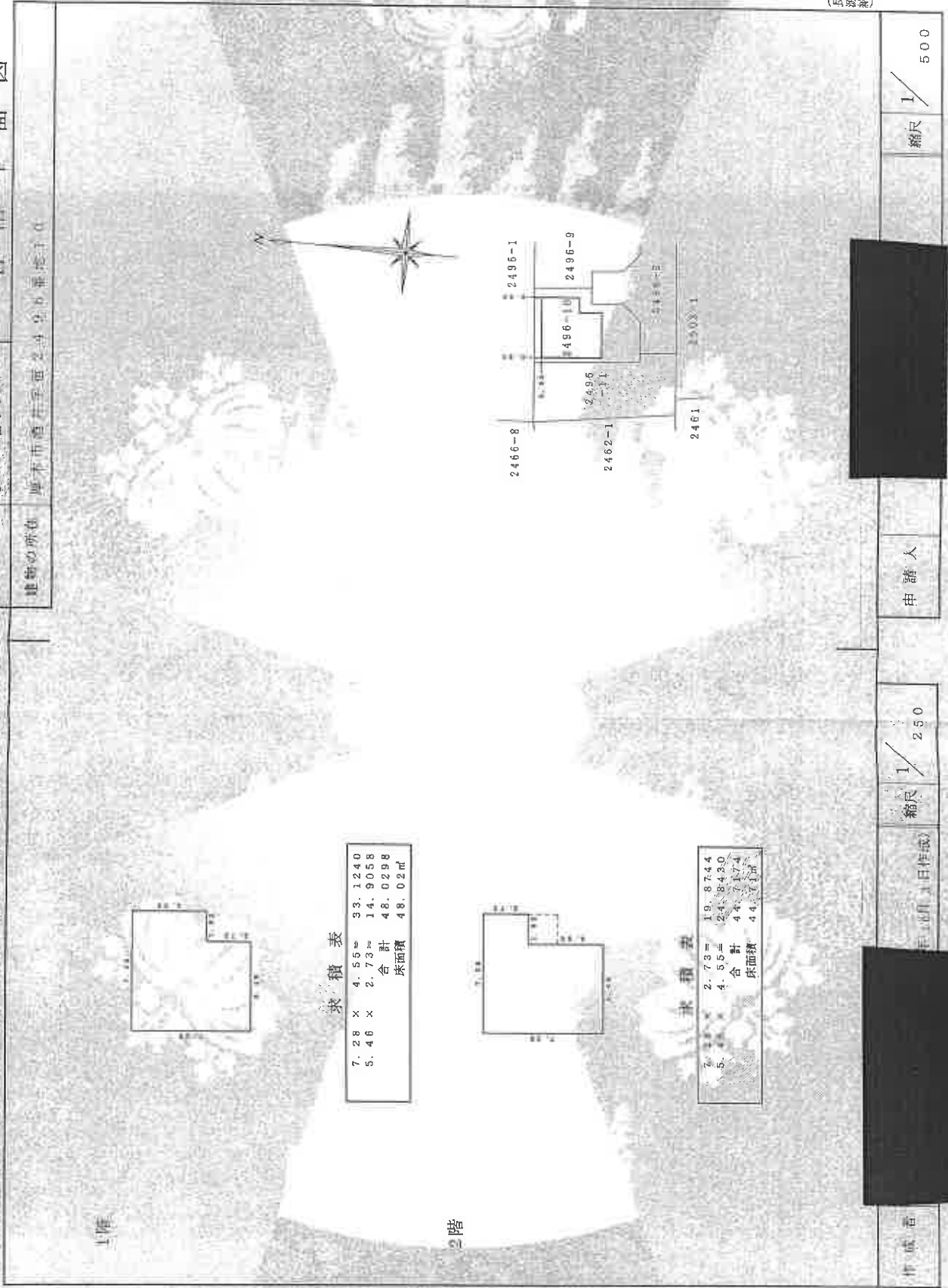
これは図面に記載された  
令和6年9月13日

建物平面図

各階平面図

家屋番号：2496番10

建物所在地：延布市西津田区2-4-9b番地10



(尺源紙)

求積表

7.28 x 4.55	33.1240
5.46 x 2.73	14.9058
合計	48.0298
床面積	48.02㎡

床積表

2.73 x 19.8744	54.2571
4.55 x 24.8430	113.0336
合計	167.2907
床面積	44.31㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

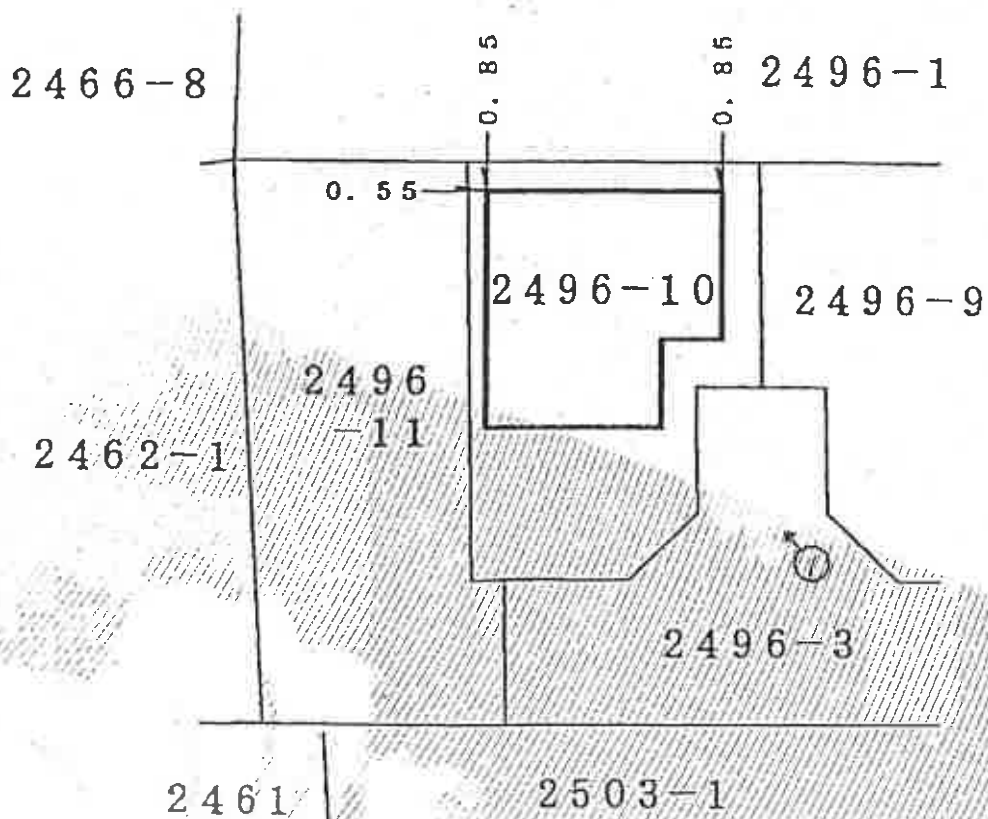
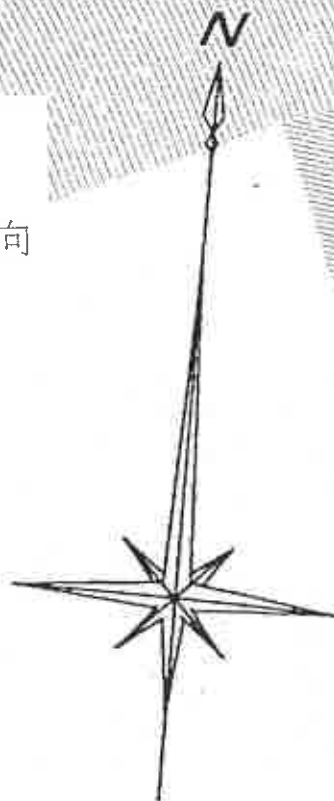
縮尺 1/250

作成者

申請人

# 土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



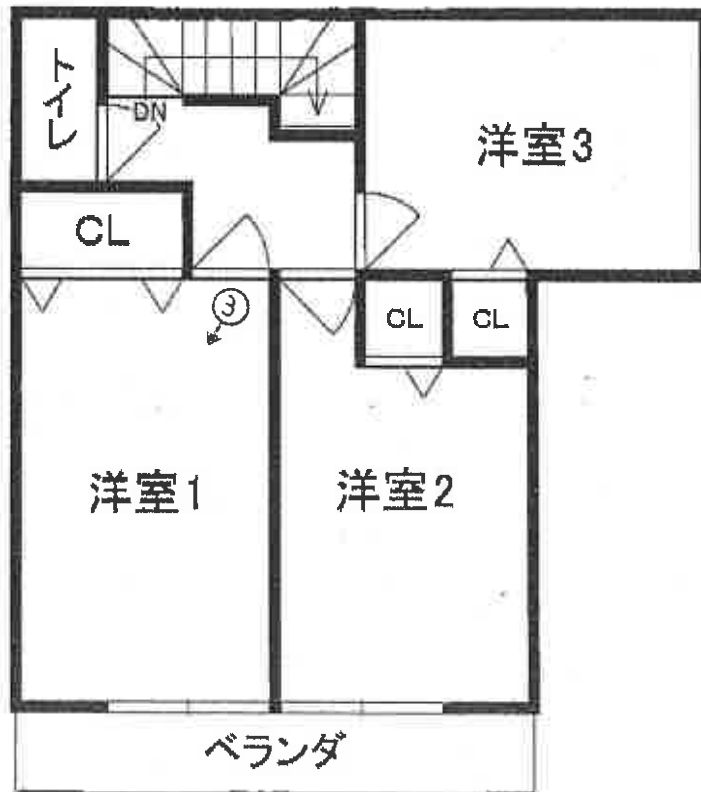
# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 129 号  
令和 6 年 12 月 20 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 26 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 12,261,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,000 円
物 件 2 (土地)	金 2,440,000 円
物 件 3 (建物)	金 9,820,000 円

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

\* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番6  
地 目 雑種地  
地 積 3.21平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の9
  
- 2 所 在 厚木市酒井字宿  
地 番 2496番10  
地 目 宅地  
地 積 102.30平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
  
- 3 所 在 厚木市酒井字宿2496番地10  
家屋 番号 2496番10  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

#### 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）

画地条件 (規模・形状等)	幅約2.1m、奥行約1.5mの長方形地で、規模は3.21㎡である。
土地の利用状況等	宅地開発に伴い造られたゴミ置場で、近隣の宅地所有者に共有で利用されている。また当該物件は東側で幅員約6.4m舗装市道（厚木戸田線・建築基準法第42条1項1号）に接面している。
特記事項	◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、免税点未満である。

##### 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の概ね南方約2.7km（道路距離）、バス停留所「酒井」から徒歩約1分程度に位置する。	
付近の状況	県道背後の一般住宅が多い住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 景観計画区域（市全域）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	102.30㎡ 不整形地 間口約12.7m程度 奥行約12.9m程度 概ね平坦であり、隣接地とほぼ略等高である。
接面道路の状況	南～南東側で幅員約4.0～4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項2号）と等高に約12.7m程度接面。	
土地の利用状況等	物件3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
特記事項	<p>※ガスは物件 1 が接面する市道沿いに埋設されているが、圧力が高いため一般家庭で使われる圧力ではなく、工場等で使用されるのが通常とのことである。</p> <p>◇厚木市の浸水想定区域内である。</p> <p>◇専用住宅（10 棟）の開発許可を得て宅地開発された土地である。</p> <p>◇土地の境界については、争いはないとのことである。</p> <p>◇近くの道路は交通量が多く、大型トラック等が通ると、音と振動を感じるほか、交通機動隊の施設が付近にあるため、夜間出勤するときのサイレン音が聞こえるとのことである。</p> <p>◇本件土地上の南西側に、動産であるスチール製物置が 1 個ある。</p>	

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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24年10月1日（登記記載）
	経 過 年 数	約13年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	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	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 -
床面積（現況）	1階：48.02㎡ 2階：44.71㎡ 延床面積：92.73㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（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20日：内部立入調査 建物共有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇記載証明書によれば、本件建物は建築確認申請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。</p> <p>◇玄関に通常の鍵とカード式の鍵が設置されているが、通常の鍵に不具合があり、使用できないとのことである。</p> <p>◇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。</p> <p>◇本件建物には、特に不具合はなく、以前犬を1匹飼っていたが、床にコーティングをしていたので、犬による傷はないとのことである。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ①物件1（土地）

物件1は近隣の宅地所有者に共有でゴミ置場として利用されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	価値率	地積 (m <sup>2</sup> )	持分割合	土地価格 (円)
1	125,000	×0.05	×3.21	10	= 2,000
				100	

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査基準地：厚木（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 119,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 125,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇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。

◇価値率：ゴミ置場として利用されている土地であり、5%と判定した。

② 物件 2 (土地)

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)
2	125,000	86 100	108,000	×102.30	× 0.9	= 9,940,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇個別格差：接面街路が行き止まりであること、形状に劣ること、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。

③ 物件 3 (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)
3	160,000	× 92.73	× 0.51	= 7,570,000

現価率

- ・ 経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査  
定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 13 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.1) = 0.51$$

## 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)
2	9,940,000	×	0.65	法定地上権 = 6,460,000

(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	2,000			×	1.0	×	0.7	= 1,000	
2	9,940,000	- 6,460,000		×	1.0	×	0.7	= 2,440,000	
3	7,570,000	+ 6,460,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 9,820,000
一括価格(合計)							12,261,000		

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. 地価調査基準価格 厚木(県)ー3

所 在：厚木市酒井字久保田 2087 番 4

価 格：119,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 3.2km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東側 6.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率 60%，容積率 200%) 準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い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                    20,800 円(持分 100 分の 10) 免税点未満

物件 2                    6,678,144 円

物件 3                    5,142,059 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

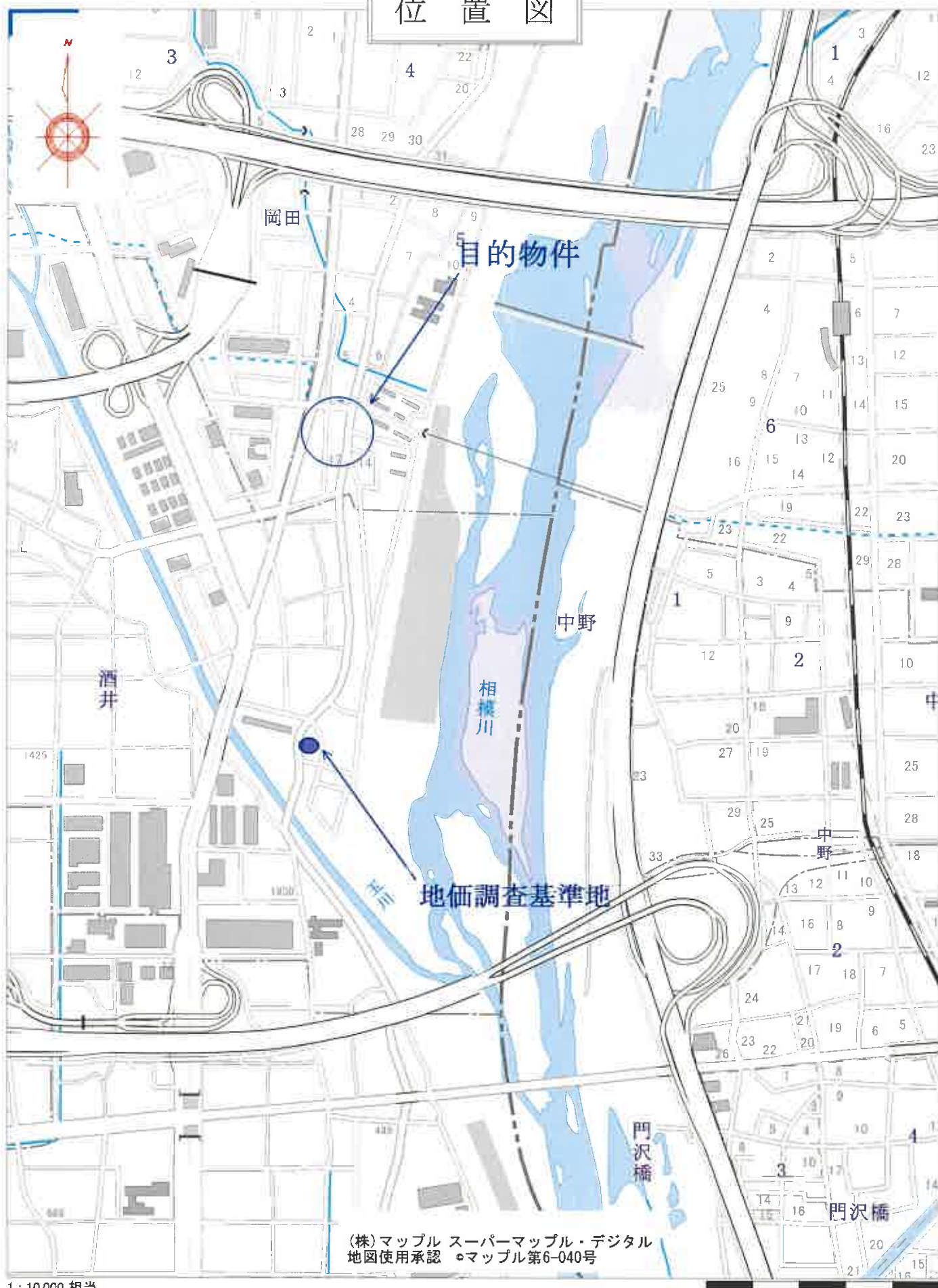
公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

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



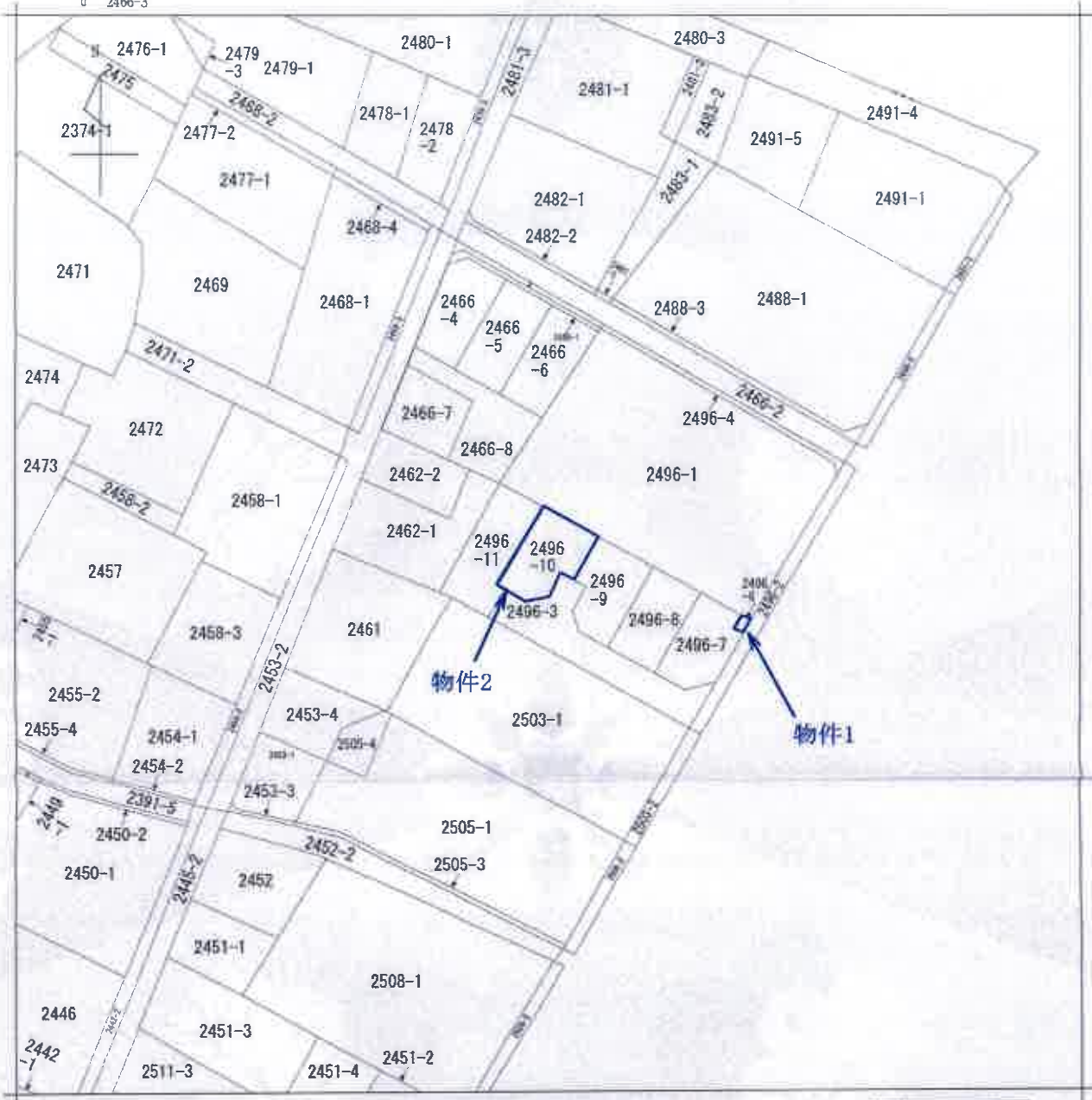
(株) マップル スーパーマップル・デジタル  
地図使用承認 ◯マップル第6-040号

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

公 図 写

2449-2  
2466-3



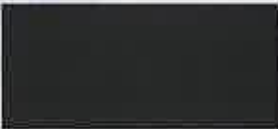
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
酒井

請求分	所在	厚木市酒井字宿			地番	2496番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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			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9月13日  
横浜地方法務局厚木支局  
登記官



請求番号：46-1  
(1/1)

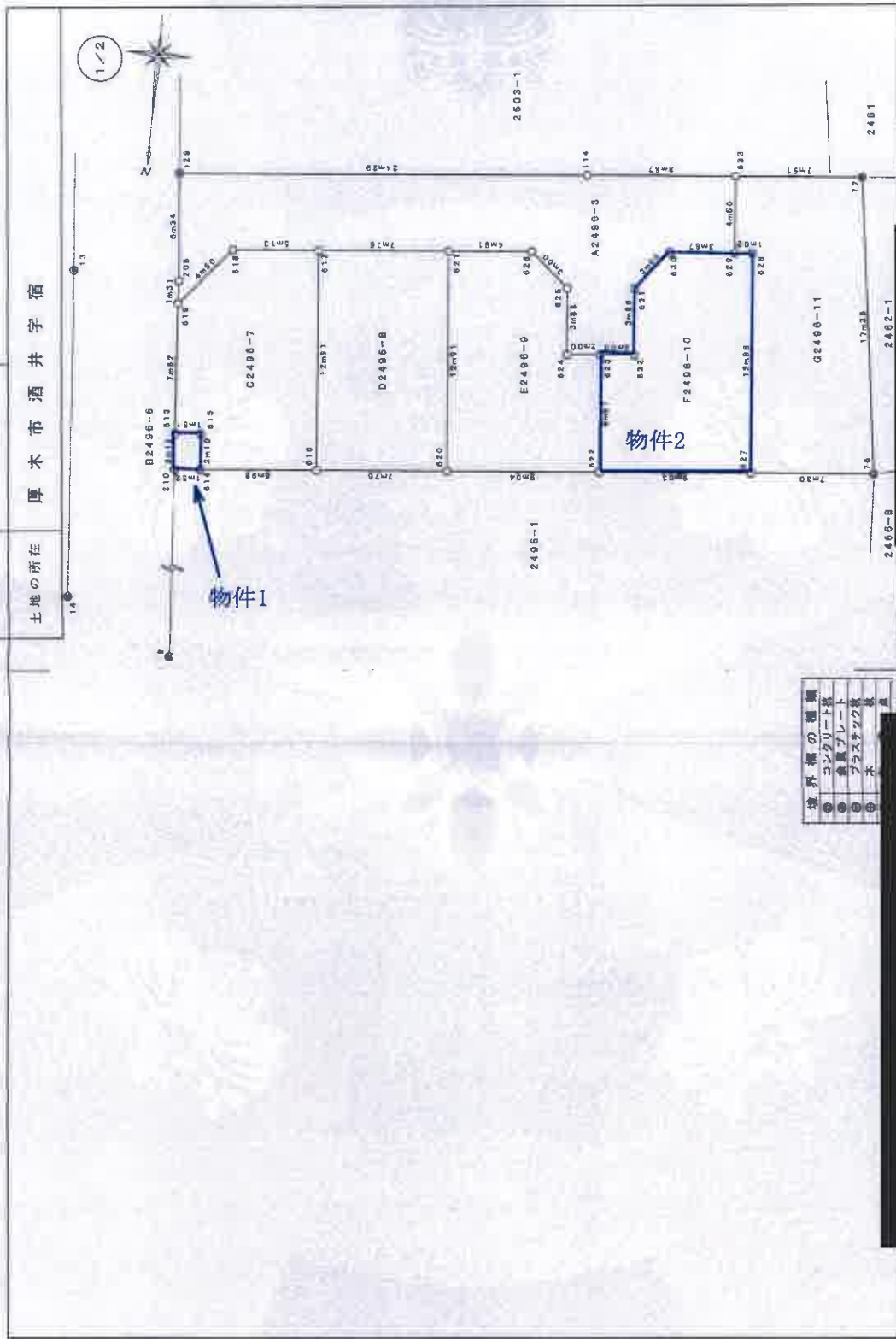
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成24年6月4日

令和6年9月13日 横浜地方法務局厚木支庁

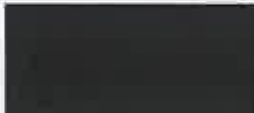
地積測量図

地番 2496-3.-6~11  
土地の所在 厚木市酒井字宿



作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 250

登記官



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号 34-3 (1/2)

登記年月日：平成24年5月4日

令和6年9月13日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

地積測量図

地番 2496-3-6-11

土地の所在 厚木市酒井字宿



座標求積表

座番	点名	X	Y	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )
A2496-3						
129	-85023.866	-42204.211	4.860	-368232.551480		
206	-85027.854	-42204.628	3.827	-321098.298424		
619	-85026.239	-42204.953	-2.140	80316.576020		
618	-85026.855	-42207.824	-5.151	219100.666284		
620	-85031.430	-42226.551	0.172	-7282.766482		
625	-85028.922	-42227.882	5.772	-243739.334804		
624	-85028.958	-42228.268	3.477	-146827.652068		
632	-85026.045	-42232.243	-4.237	178938.012691		
631	-85029.808	-42231.888	-6.186	260401.704254		
630	-85032.211	-42233.743	-2.876	112976.369528		
629	-85032.570	-42237.942	-4.840	204841.376490		
633	-85037.056	-42237.225	-3.864	158787.792400		
714	-85026.234	-42228.363	3.150	-134708.675070		
併面積						
面積						
坪数						
計						

物件1

座番	点名	X	Y	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )
B2496-8						
613	-85018.941	-42205.658	2.242	-94824.843160		
210	-85016.320	-42205.718	1.874	-83314.689358		
614	-85016.967	-42207.232	-2.242	94824.614144		
616	-85018.762	-42207.068	-1.974	83316.749310		
併面積						
面積						
坪数						
計						

座標求積表

座番	点名	X	Y	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )
E2496-9						
623	-85029.681	-42220.280	-6.389	188476.142260		
624	-85026.859	-42228.265	-3.871	188019.935178		
626	-85026.822	-42227.882	-5.772	249796.328604		
628	-85021.230	-42226.651	-1.459	80549.266589		
621	-85030.981	-42220.472	13.826	-664084.851782		
620	-85018.094	-42221.881	13.822	-608804.057422		
622	-85018.688	-42220.919	-7.787	327688.236883		
併面積						
面積						
坪数						
計						

物件2

座番	点名	X	Y	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )
F2496-10						
629	-85032.970	-42237.042	0.488	-18218.127110		
630	-85032.371	-42233.763	2.876	-112976.369528		
631	-85029.808	-42231.888	6.186	-260401.704254		
632	-85026.045	-42232.243	-4.237	178938.012691		
623	-85026.859	-42228.265	-3.871	188019.935178		
622	-85018.942	-42229.913	-19.867	974860.068381		
628	-85028.958	-42228.267	-12.728	537613.783878		
併面積						
面積						
坪数						
計						

座標求積表

座番	点名	X	Y	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )
G2496-11						
633	-85037.056	-42237.225	6.182	-216973.266920		
629	-85032.970	-42237.042	4.390	-188476.142260		
628	-85034.056	-42228.967	12.728	-837613.783878		
627	-85018.648	-42220.913	12.117	-811881.028981		
76	-85020.648	-42227.184	-17.910	788647.068440		
77	-85037.702	-42244.702	-16.907	897393.312481		
併面積						
面積						
坪数						
計						

(任意座標 平成24年5月28日測量)

作成者

申請人

縮尺

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24年10月4日

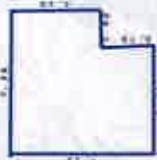
# 建物各階平面図

家屋番号 2496番10

建物の所在 厚木市酒井字宿2496番地10

# 各階平面図

1階



求積表

7.28 X 4.55m	33.1240
5.46 X 2.73m	14.9058
合計	48.0298
床面積	48.0298

2階

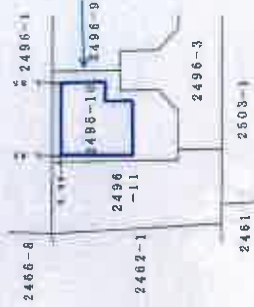


求積表

7.28 X 2.73m	19.8744
6.48 X 4.55m	29.4840
合計	49.3584
床面積	49.3584



物件3



作成者

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9月13日 横浜地方法務局厚木支局 登記官

請求番号：34-4

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



2階

