

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 9 月 30 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 13 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 | 秦野市東田原字丸山 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市東田原字丸山 6 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8. 8 3 平方メートル
2 階 2 7. 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 5. 8 3 平方メートル
2 階 約 3 6. 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秦野市東田原字丸山 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市東田原字丸山 6 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8. 8 3 平方メートル
2 階 2 7. 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 5. 8 3 平方メートル
2 階 約 3 6. 9 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第163号
令和7年2月 3日受理
令和7年2月28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 | 秦野市東田原字丸山 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市東田原字丸山 6 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8. 8 3 平方メートル
2 階 2 7. 2 6 平方メートル |

(土地・建物用)

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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:1階 約55.83平方メートル 2階 約36.96平方メートル
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
■債務者兼所有者	1 私が家族で本建物に居住している。 2 本物件への立入調査が必要であることは承知した。立入調査に立ち会えるよう調整する。 (令和7年2月7日電話で聴取)
■債務者兼所有者の父	1 私は債務者兼所有者の父である。同人と同居している。本件手続のことは聞いている。 2 私が大工をしていたので不動産関係に詳しい知り合いがおり、本物件の任意売却について話をしたことはある。具体的に進めている段階ではない。 3 本建物の1階で雨漏りしたことがある。同室上側部分にある排水口が詰まり、水が溜まってしまったときに一度だけあった。排水口の詰まりを取ってから、雨が降っても雨漏りはしていない。 4 本建物に大きな損傷はないと思う。 5 本建物内でペットは飼っていない。 6 本建物の敷地の境界について、争いはない。 7 本土地上にスチール製物置があるが、コンクリートブロックの上に載せてあるだけである。 8 騒音はない。 (令和7年2月17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、本建物の玄関付近の塀には、債務者兼所有者の氏を表示した表札が設置されている。
- 3 本建物1階Lの天井に、雨漏りによると思われる損傷がある。なお、同室上側部分にある排水口が詰まった際に一度雨漏りしたが、排水口の詰まりを取ってからは雨漏りはないとのことである。
- 4 本建物2階和室の天井に損傷がある。また、同室には壁紙が浮いた部分が複数ある。
- 5 本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損が認められる。
- 6 本土地上の南側付近にスチール製物置が3個設置されているが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 本土地は、北西側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

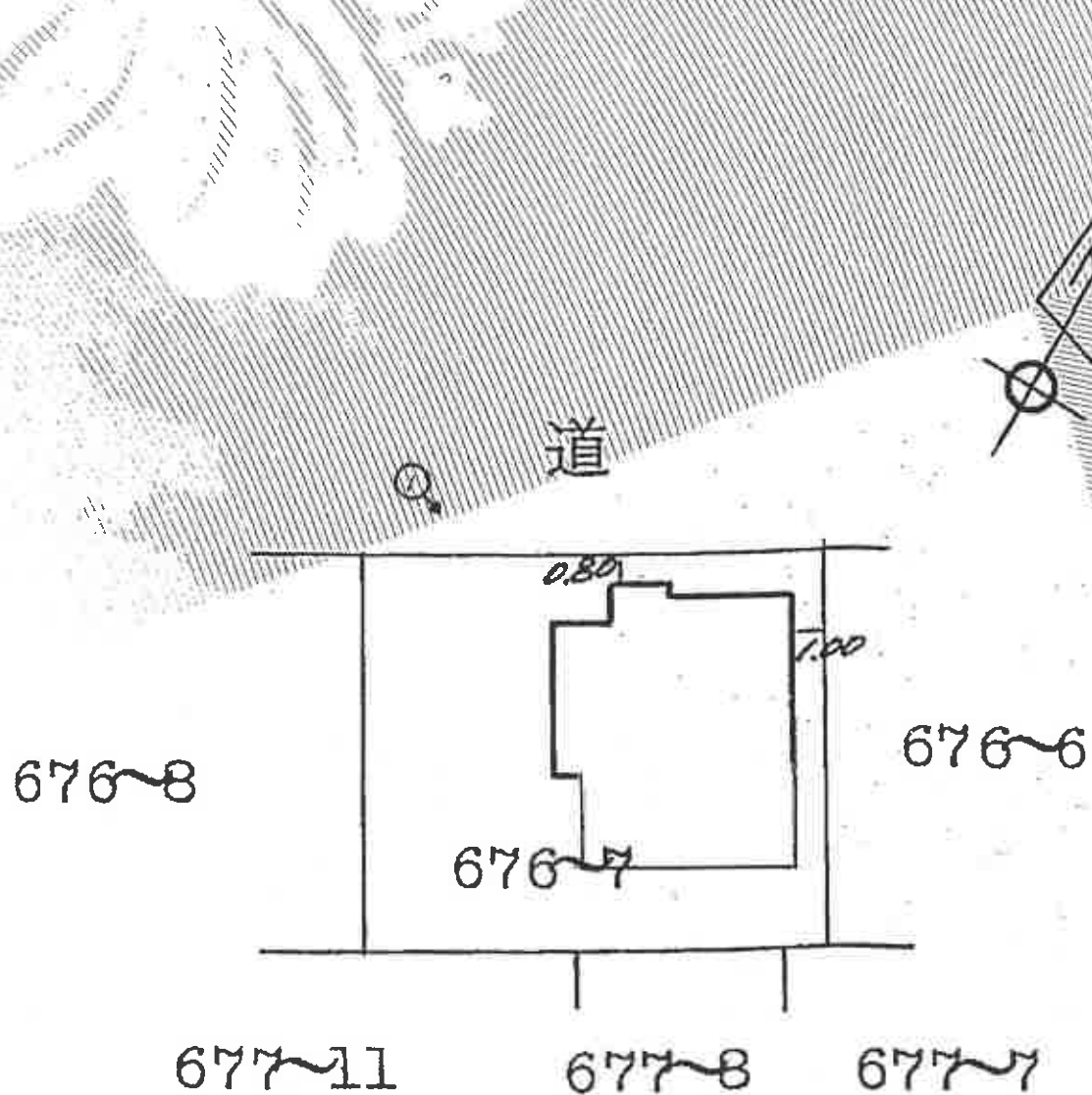
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

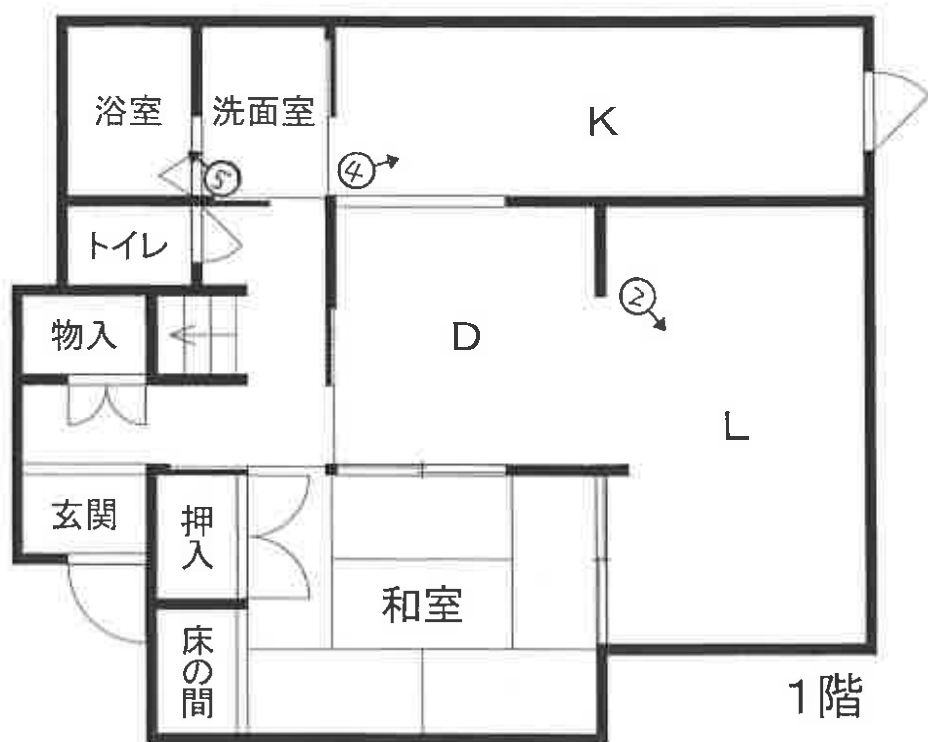
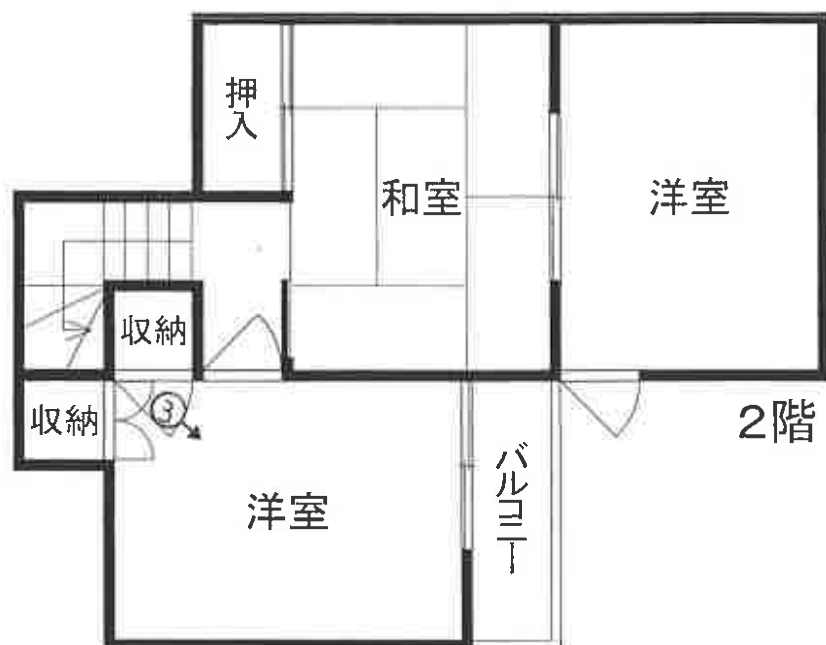
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月4日（火） 12：15 — 12：25	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、不在、通知書投函
令和7年2月7日（金） 11：15 — 11：20	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年2月7日（金） 11：20 — 11：25	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年2月17日（月） 12：50 — 13：35	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、債務者兼所有者の父より占有状況等聴取（評価人同行）
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
(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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐ 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

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



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 163 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金6,170,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,070,000円
物 件 2（建物）	金4,100,000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		床面積：1階 約55.83㎡ 2階 約36.96㎡
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 | 秦野市東田原字丸山 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市東田原字丸山 6 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 8 3 平方メートル
2 階 2 7 . 2 6 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「秦野」駅の北西方約2.6km(道路距離)、バス停「くず葉台」徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が見られる郊外の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100% (基準容積率: 100%)
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財包蔵地 (No.165)
画 地 条 件	規 模	167.11㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約14m、奥行約12m
	地 勢	南西側隣接地より約0.8m低く、南東及び北東側隣接地より約0.8m高く、地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約4.7m市道（東田原56号・建築基準法第42条1項1号）に間口約14m、0～約0.8m高く接面	
土地の利用状況等	物件2建物敷地等として利用。 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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・ 目的物件土地の南側付近に簡易物置が3個設置されている。 ・ 埋蔵文化財包蔵地 (No.165) に指定されており、建物建築にあたっては、文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。	

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	昭和62年8月5日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	リシン、一部サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス貼、合板等
	天 井	ビニールクロス貼、杉柾目合板、ボード等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：約55.83㎡ 2階：約36.96㎡ 延べ約92.79㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年2月17日内部立入調査。 建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階リビング、2階東側洋室が増築されている。1階リビングの天井に雨漏りによると思われる毀損が認められる。2階和室の天井に一部浮きがあり、壁紙の剥がれが認められる。その他、自然的な条件による外壁の劣化、クラック、屋根の腐食、破風の毀損、基礎のクラックが認められ、経年による劣化が著しい状態にある。 ・完了検査未済。	

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の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	59,000	100	59,000	×167.11	×0.95	=9,370,000
		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。

公示地 秦野ー21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 64,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & & 59,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地はほぼ標準的。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件2 (建物)

目的建物は建築後約 38 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 150,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	150,000	×92.79	×0.03	=420,000

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	9,370,000	×0.65	法定地上権	=6,090,000

(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	9,370,000	- 6,090,000	/	× 0.9	× 0.7	/	= 2,070,000
2	420,000	+ 6,090,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	/	= 4,100,000
一括価格 (合計)							= 6,170,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市場動向に基づく市場性修正を-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. 公示地価格 秦野-21

所 在：秦野市東田原字くずは台200番312

価 格：64,300 円/m²

位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約2.8 km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：205 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.7m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率100%)、
防火指定なし

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,316,758 円

物件2 1,060,973 円

第7 附属資料の表示

位置図

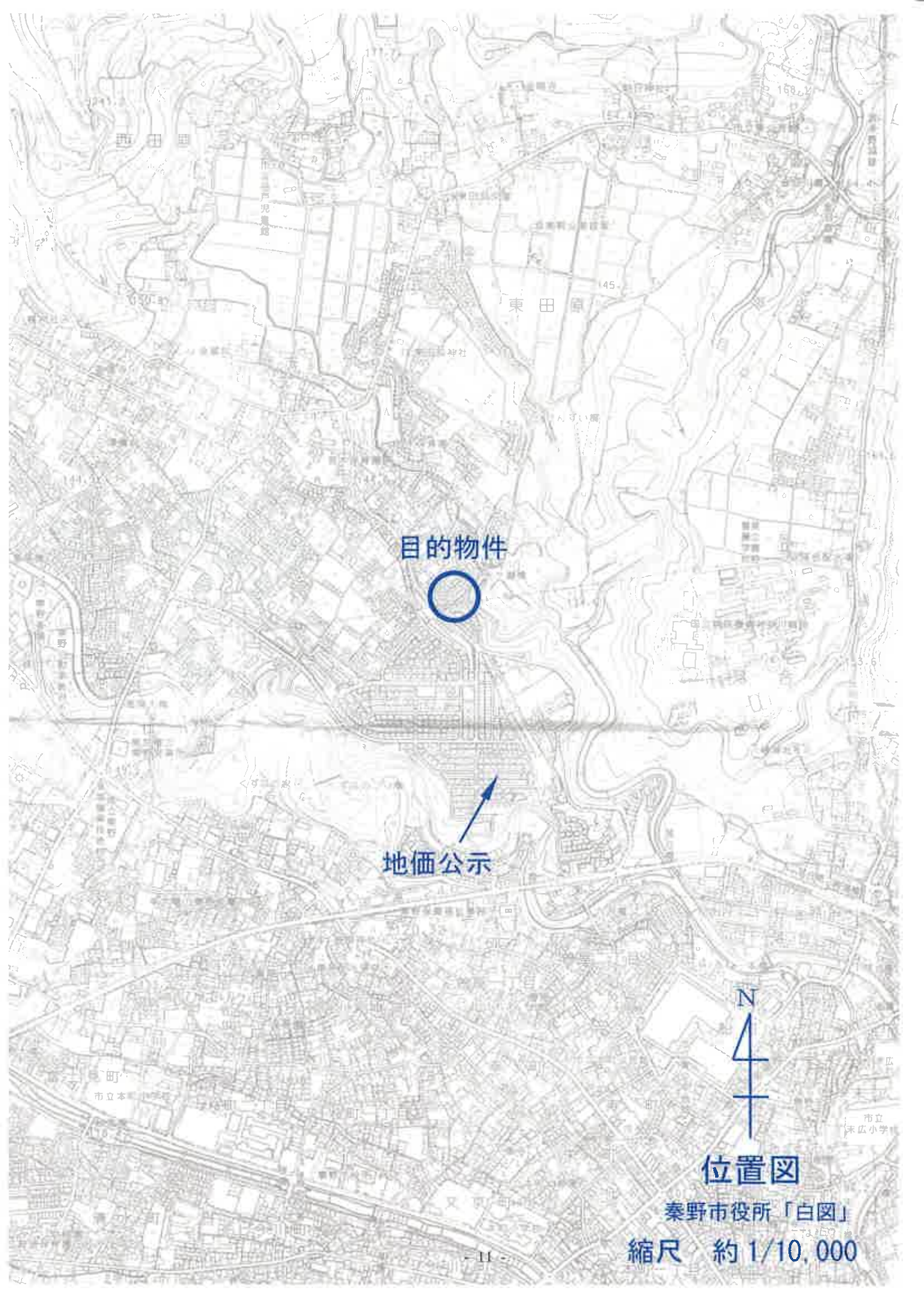
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

概略間取図

以 上



目的物件



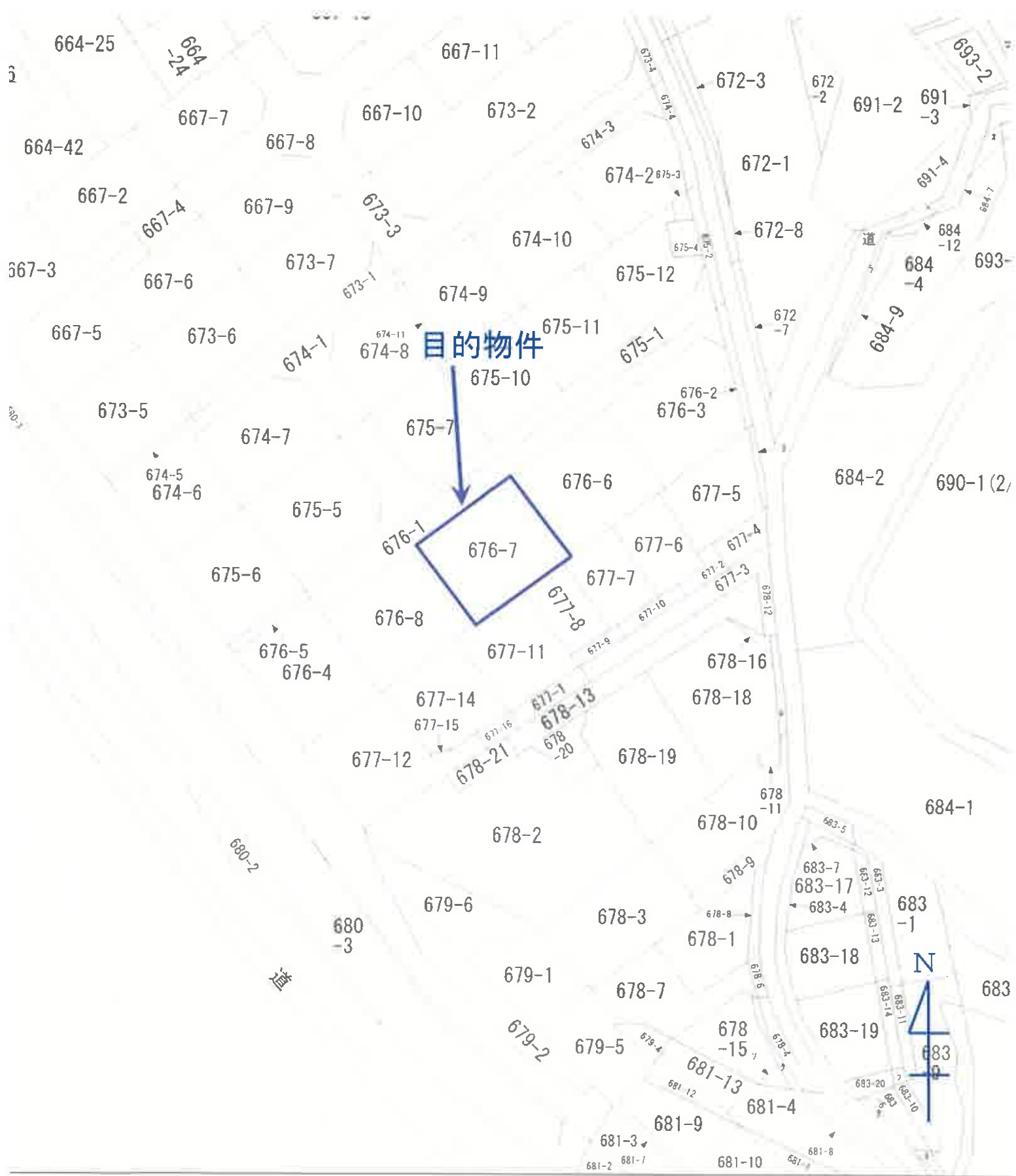
地価公示



位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

東田原

秦野市東田原字丸山

地番 676番7

公図写

縮尺 1:600

令和6年11月28日
横浜地方支庁第四区二重支局

登記官

201805

前 676-3 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 676-3, 676-6
676-7, 676-8

土地の所在 秦野市東出原字丸山

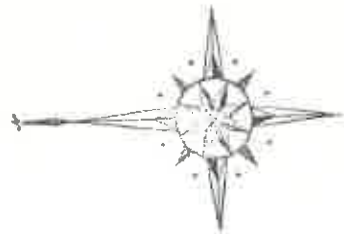
積算面積

676-3	172.78 平方
a) 11.704×2.183	= 25.549.832
b) $18.887 \times (9.250 + 7.694)$	= 320.021.328
計	= 345.571.160
$\frac{1}{2}$	= 172.785.580

676-6	165.38 平方
a) 11.698×0.963	= 11.265.174
b) $17.500 \times (9.293 + 4.892)$	= 249.656.000
c) 13.120×5.324	= 69.950.880
計	= 330.772.054
$\frac{1}{2}$	= 165.386.027

676-7	167.11 平方
a) 11.885×1.335	= 15.866.475
b) $14.150 \times (11.827 + 5.250)$	= 241.639.590
c) 13.496×5.685	= 76.724.760
計	= 334.230.785
$\frac{1}{2}$	= 167.115.392

676-8	169.99 平方
a) $18.324 \times (9.348 + 8.948)$	= 335.255.904
b) 12.154×0.390	= 47.400.60
計	= 339.995.964
$\frac{1}{2}$	= 169.997.982



A3をA4に縮小 (約70%)

作製者

昭和58年12月26日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和63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。
令和6年11月28日 横浜地方法務局西洲一宮支局

横濱地方法務局西洲一宮支局

הַיְּהוּדִים

地圖整理番号: M25513

056684

各階平面図

47929

家屋番号

建築物の所在

建各階平面圖

署

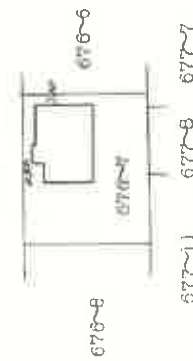


求積

1 1.8.8 2. 4.5.8 3. 8.2.6.2.8.1
□ 4.6.8 5. 1.8.8 6. 8.2.6.8.1
7. 6.6.6 8. 5.5.5 9. 8.2.7.6.1.1.6.
38. 8.3.5.2.7

床面積 38.83 ㎡

真



22



求積

$$\begin{array}{r} 1 \ 2727 \times 2727 = 272727 \\ \hline 2 \ 5454 \times 2727 = 272727 \\ \hline 3 \ 8181 \times 2727 = 272727 \\ \hline 4 \ 10909 \times 2727 = 272727 \\ \hline 5 \ 13636 \times 2727 = 272727 \\ \hline 6 \ 16363 \times 2727 = 272727 \\ \hline 7 \ 19090 \times 2727 = 272727 \\ \hline 8 \ 21818 \times 2727 = 272727 \\ \hline 9 \ 24545 \times 2727 = 272727 \end{array}$$

床面	積	元
27.25		

(目錄 12)

A3をA4に縮小 (約70%)

作者

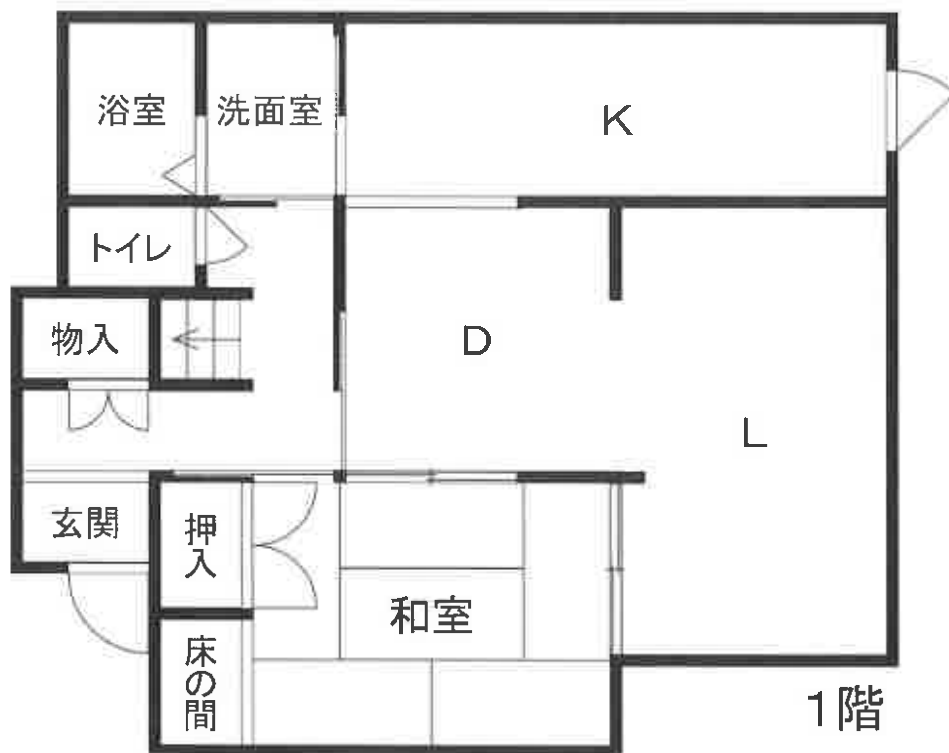
作製)

1250

人請中

箱尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



概略間取図