

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 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 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, 2	4, 490, 000 3, 592, 000	一括	898, 000	38, 868	10, 053
1	1, 500, 000				
2	2, 990, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市名古木字若宮
地 番 149番5
地 目 宅地
地 積 166.06平方メートル
共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117
- 2 所 在 秦野市名古木字若宮149番地5
家屋 番号 149番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 47.92平方メートル
共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 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 秦野市名古木字若宮
- 地 番 149番5
- 地 目 宅地
- 地 積 166.06平方メートル
- 共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117
- 2 所 在 秦野市名古木字若宮149番地5
- 家屋 番号 149番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 47.92平方メートル
- 共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117



令和6年(ケ)第127号
令和6年12月 9日受理
令和7年 1月10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 秦野市名古木字若宮

地 番 149番5

地 目 宅地

地 積 166.06平方メートル

共有者 A 持分120分の1

共有者 B 持分120分の1

共有者 C 持分120分の1

共有者 D 持分120分の117

2 所 在 秦野市名古木字若宮149番地5

家屋 番号 149番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 54.53平方メートル

2階 47.92平方メートル

共有者 A 持分120分の1

共有者 B 持分120分の1

共有者 C 持分120分の1

共有者 D 持分120分の117

(2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
■ 債務者兼所有者D	1 私も共有者A, 同B及び同Cも本建物に居住している。A, B, Cは私の子である。 2 本物件を使用するにあたり, 各共有者間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 3 本建物に雨漏りはない。1階玄関ホールの天井及び2階洋室の天井の染みの原因は分からない。 4 本建物内のDKの床に緩んでいる部分がある。 5 本建物の屋根の軒下には, 破損している部分がある。 6 本土地上の南東側付近は, 水はけが悪くぬかるんでいる。 7 本土地上の南西側付近に東京電力の電柱が1本あり, 数年に1回くらいのお金の支払を受けている。 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。 (令和6年12月25日目的物件で聴取)
■ 共有者B	1 本物件を使用するにあたり, 各共有間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 (令和6年12月25日目的物件で聴取)
■ 共有者C	1 本物件を使用するにあたり, 各共有間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 (令和6年12月25日目的物件で聴取)
■ 共有者A	1 本物件を使用するにあたり, 各共有間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 (令和6年12月26日電話で聴取)

(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。
- 3 本建物内のDKの床に顕著な緩みがある。
- 4 洗面室の天井及び壁にカビが生えている。
- 5 Dによれば本建物に雨漏りはないとのことだが、1階玄関ホール及び2階洋室の天井には染みがある。
- 6 本建物2階中央の和室の天井に損傷している部分がある。
- 7 本建物の屋根の軒下に破損している部分がある。
- 8 本建物全般に経年によると思われる汚損、破損等がある。また、本建物内の床には動産類等が置かれており、床面の状態はほとんど確認できない。目視できない部分にも汚損、破損等のある可能性がある。
- 9 本土地上の南東側付近は水はけが悪いとのことであり、調査当日は晴天であったが、ぬかるんでいた。
- 10 本土地上全体に植物が茂っている。また、本建物外壁の東面から南面にかけては蔓植物に覆われている。
- 11 本土地上の南西側付近に東京電力の電柱が1本あり、数年に1回いくらかの金員の支払を受けているとのことである。
- 12 本土地は、南西側で建築基準法42条1項1号の県道に接している。(評価人の調査による)。

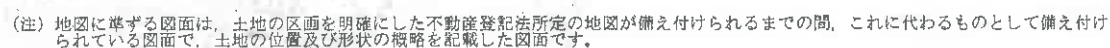
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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10日(火) 11:35 — 11:40	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6年12月10日(火) 14:30 — 14:50	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25日(水) 9:50 — 10:40	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), 共有者B, 同C及び債務者兼所有者Dより占有状況等聴取(評価人同行)
令和6年12月26日(木) 10:50 — 10:53	携帯電話	共有者Aより占有状況等聴取
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。 ☐ 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

イ	155-1	151-1	147-19	150-21	160-4
ロ	155-3	153-3	147-16	150-16	



名古木

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5月28日

要道官

要道官

6 双目

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。
(横浜地方裁判所西郷二宮支局管轄)

令和6年5月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

7枚目

166525

前 114-1 様 新同一 様

測量図

地番	149-5
土地の所在	桑野市館木字若尾

昭和四十九年四月一日

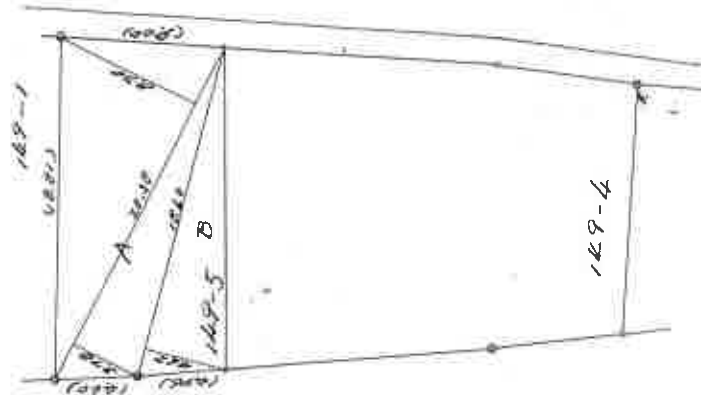
作製年月日

作製者

申請人

申請人

申請人



★ 測量

面積計算表

149-5	166.06 ^{m2}
A	$20.38 \times (3.78 + 8.30) = 246.1904$
B	$1.2 \times 60 \times 4.62 = 332.2224$
合計	$= 332.2224$
1/2	$= 166.0612$
総面積	$= 50.2874$

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年7月18日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
(横浜地方法務局西瀬二宮支局管轄)

令和6年5月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

8 枚目

038189

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	149-5
建物の所在	桑野市名古木字若宮 149-5

2階



<<	4.545 X	9.090	=	41.3141	>>
	1.818 X	3.636	=	6.6102	

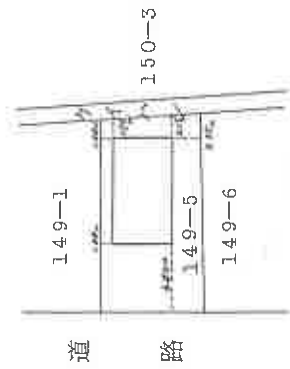
合計 = 47.9243
床面積 = 47.924 m²

1階



<<	5.454 X	9.999	=	54.5345	>>
----	---------	-------	---	---------	----

合計 = 54.5345
床面積 = 54.534 m²



道路

60 7.8 (食糧部)

(目録巻12)

作製

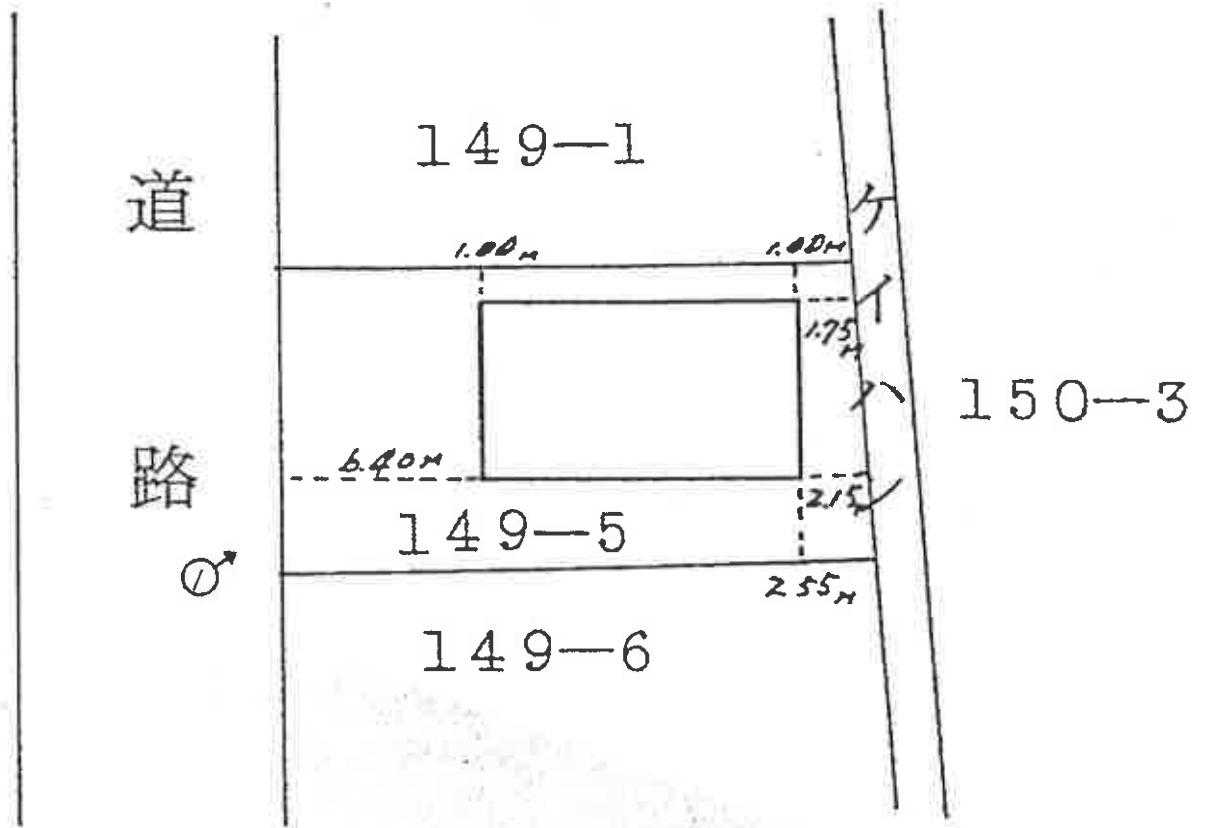
1/250

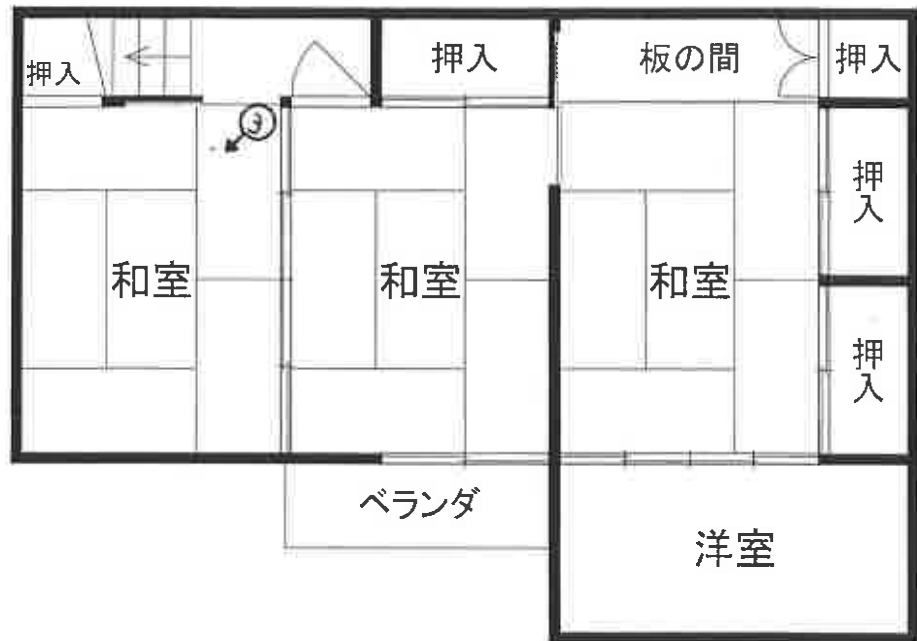
申請人

縮尺 1/500

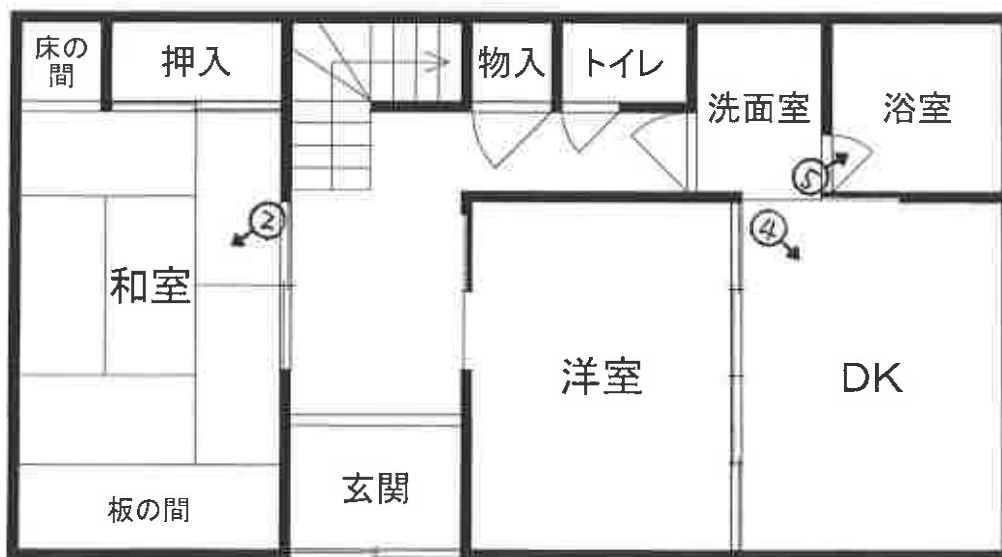
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





2階



1階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向
 図 1/0 概目

① 本土地上の電柱 軒下の破損



②



③



④



⑤



求 意 見 書

諸 田 浩 之 殿

令和 7年 7月 1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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。0465-23-8643)

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 1日
評価人

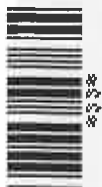
諸 田 浩 之

物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市名古木字若宮
- 地 番 149番5
- 地 目 宅地
- 地 積 166.06平方メートル
- 共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117
- 2 所 在 秦野市名古木字若宮149番地5
- 家屋 番号 149番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 47.92平方メートル
- 共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 127 号
令和 6 年 12 月 25 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,410,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,140,000円
物 件 2 (建物)	金4,270,000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 秦野市名古木字若宮
地 番 149番5
地 目 宅地
地 積 166.06平方メートル
共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117
- 2 所 在 秦野市名古木字若宮149番地5
家屋 番号 149番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 47.92平方メートル
共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の1
共有者 C 持分120分の1
共有者 D 持分120分の117

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」駅の北東方約2.7km（道路距離）、バス停「上原入口」徒歩約1分	
付 近 の 状 況	中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	特になし
画 地 条 件	規 模	166.06㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.4m、奥行約18m
	地 勢	東側隣接地より約1.8m低く、他の隣接地とはほぼ等高で、地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約12m県道（秦野清川線・建築基準法第42条1項1号道路）に間口約9.4m等高に接面	
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	・ 目的物件土地の南西側に電柱が1本存する。	

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51年4月30日 新築 昭和60年6月15日 増築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約49年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	合板、一部リシン等
	内 壁	ビニールクロス貼、砂壁、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：54.53㎡ 2階：47.92㎡ 延べ102.45㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6DK（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6年12月25日内部立入調査。 建物共有者A、B、C、Dが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階DKの床の撓み、1階廊下の天井及び2階洋室の雨染みと思われる染み、その他壁紙の剥がれ、浴室のカビ等の汚損、損傷箇所が見られ、ドアの開閉の状態も悪く建具等の機能的な陳腐化が認められる。その他、自然的な条件による外壁の劣化、屋根の軒下の破損等が認められ、経年による劣化が著しい状態にある。また、各部屋には、動産、ゴミ等が散乱しており床面等が目視できない箇所が広範囲にわたる。 ・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	61,600	100	61,600	×166.06	×0.95	=9,720,000
		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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 58,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 61,600 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、街路条件、環境条件等で劣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 49 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㎡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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	150,000	×102.45	×0.03	=460,000

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	9,720,000	×0.65	法定地上権	=6,320,000

(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	9,720,000	- 6,320,000		× 0.9	× 0.7		= 2,140,000
2	460,000	+ 6,320,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 4,270,000
一括価格 (合計)							= 6,410,000

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 秦野ー3
所 在：秦野市名古木字若宮154番3
価 格：58,500 円/㎡
位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約2.7 km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：167 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側6.8m 市道 西側道
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：中規模一般住宅等が見られる郊外の住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 7,472,700 円
物件2 1,530,874 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



地価公示

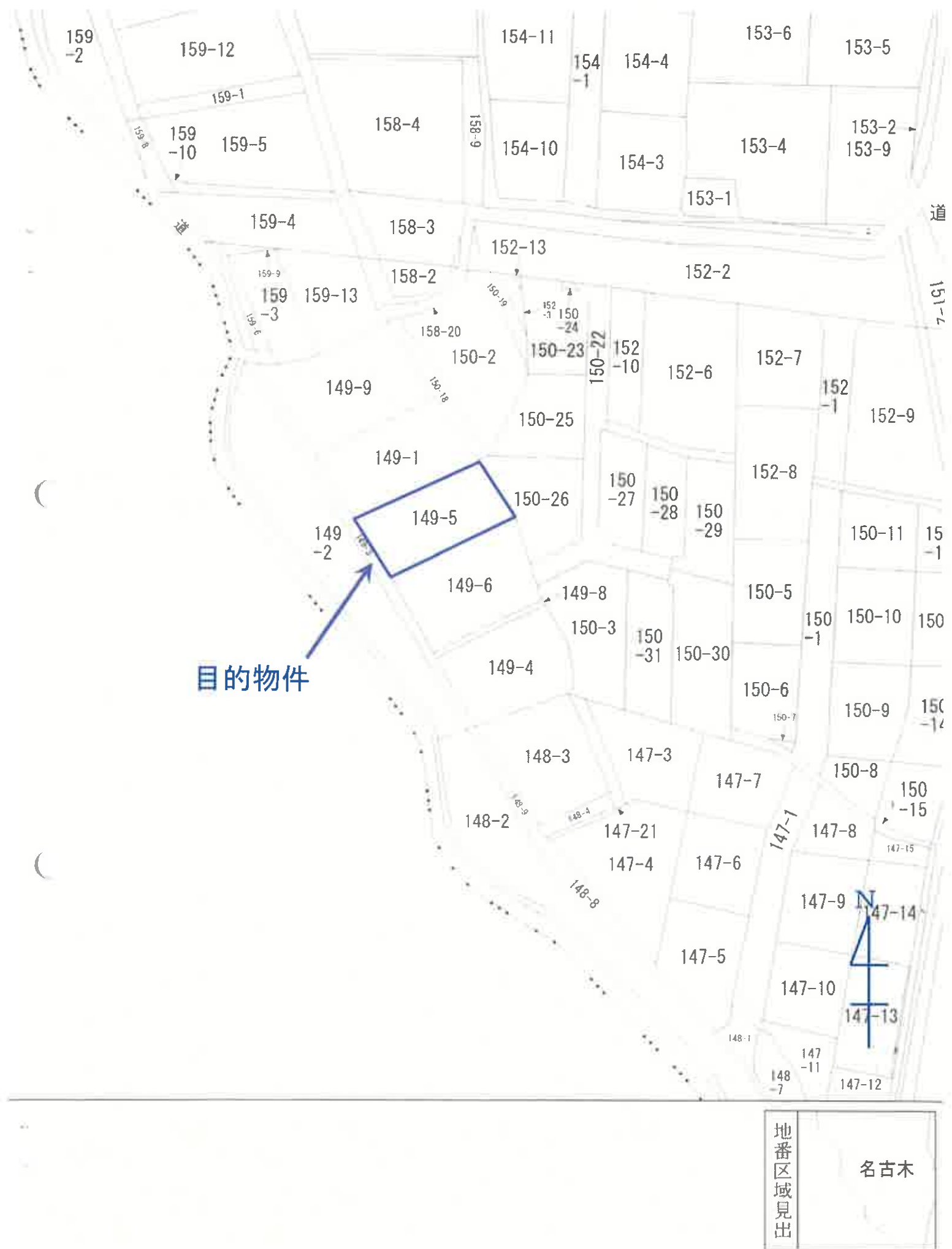
目的物件

N
4
+

位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



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。
 (横浜地方法務局西瀬二宮支局管轄)
 令和6年5月28日 東京法務局新宿出張所

前 149-4 後・新同一・新

166525

地 積 測 量 図

149-5

所在地 横浜市鶴木字若宮

昭和49年4月20日 製作年月日

製作者

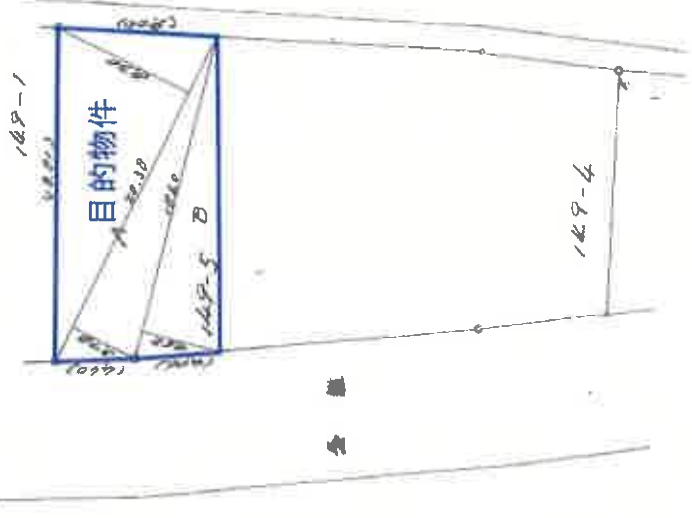
申請人

昭和49年4月22日

面積計算表

149-5	166.06
A $20.38 \times (3.78 + 8.30) = 744.18$	4
B $18.60 \times 4.62 = 85.92$	20
51	$= 332.12$
1/2	$= 166.06$
面積	$= 50.23$

目的物件



A3をA4に縮小 (約70%)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)

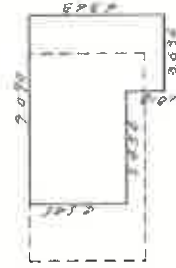
これは図面に記載されている内容を証明した事項である。
（横浜市地方法務局西郷宮支局登録）
令和6年5月28日 東京法務局新宿出張所

登記官

038189

各階平面図

2階



求積 >>

<<	4.545 X	9.080	=	41.3141
	1.818 X	3.636	=	6.6102

合計 = 47.9243
床面積 = 47.924 m²

1階



求積 >>

<<	5.454 X	9.999	=	54.5345
----	---------	-------	---	---------

合計 = 54.5345
床面積 = 54.534 m²

（自前地12）

A3をA4に縮小（約70%）

作製者

1/250

申請人

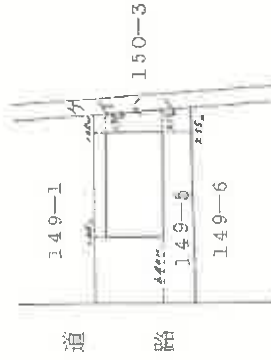
縮尺 1/500

建物平面図

149-5

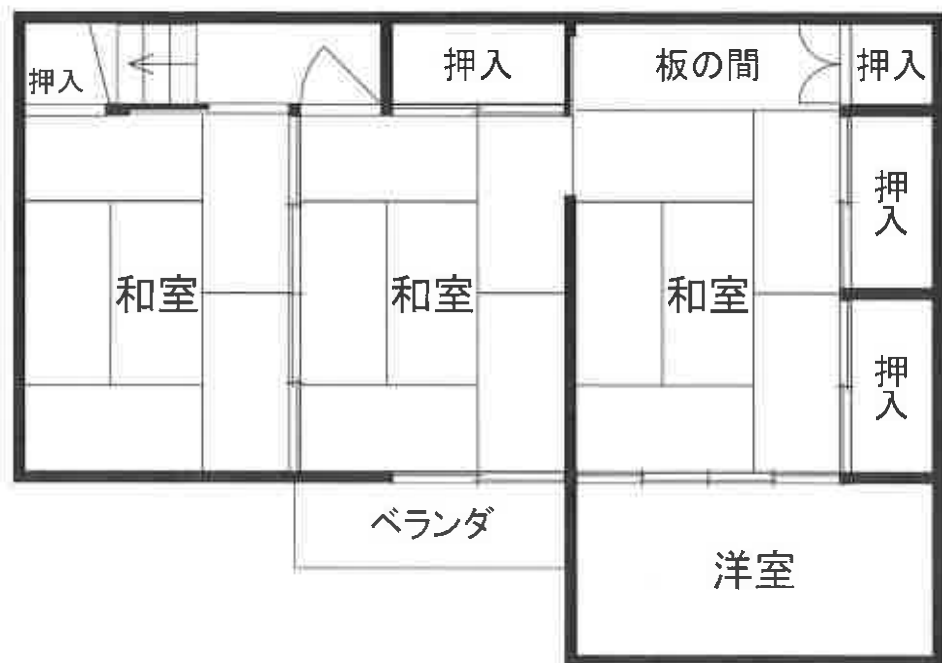
家屋番号

建物の所在 秦野市名古木字若宮 149-5



60 7.8

（建前地）



2階



1階



概略間取図