

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は、物件1のみです。

評価書の物件目録には物件1～4が記載されていますが、売却対象物件となっているのは、物件1のみですので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 10 月 28 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 10 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	110,000 88,000		22,000	6,241	2,229



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市南矢名字地藏ノ入
地 番 1 3 1 8 番 5
地 目 宅地
地 積 4 0 . 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 14 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 秦野市南矢名字地藏ノ入
地 番 1 3 1 8 番 5
地 目 宅地
地 積 4 0 . 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6 年(ケ)第 89 号
令和 6 年 9 月 9 日受理
令和 6 年 11 月 12 日提出

現況調査報告書 (6 - 1)

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 秦野市南矢名字地藏ノ入
地 番 1318番5
地 目 宅地
地 積 40.18平方メートル
所有者 株式会社ニューサルナート

(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
■隣接土地所有者	1 私は目的物件の南東側で隣接する土地（地番 1 3 1 8 番 1）（以下「隣接土地」という。）の所有者です。 2 私は隣接土地上に存する建物（以下「隣接建物」という。）の所有者でもあります。なお、隣接建物の敷地は隣接土地のみであり、目的物件は隣接建物の敷地に含まれておりません。 3 平成 1 2 年ころに、私は目的物件の債務者兼所有者である株式会社ニューサルナートの代表者と話をし、目的物件を私に売ってもらえないかと交渉したことがあります。しかし、株式会社ニューサルナート代表者から、目的物件の売却には応じないと断られました。ただし、株式会社ニューサルナート代表者から、目的物件は好きに使ってもらってかまわないと言われました。 4 目的物件上には擁壁及び塀（以下「擁壁等」という。）が存していますが、それは昔からあったものですので、株式会社ニューサルナートが所有している擁壁等だと思われます。少なくとも、私が擁壁等を建築したわけではありません。 5 目的物件と隣接土地との境界付近に井戸が存しています。同井戸は私が隣接土地を購入した時に既に存在していたものです。その当時、同井戸はまともに整備されておらず、掘り直しをしなければ使えないような状態でした。同井戸は隣接土地と目的物件との境界付近に存しているように私には見えたので、上記 3 の時に、私は株式会社ニューサルナート代表者へ同井戸について整備（掘り直し）をして使ってもよいか尋ねたところ、株式会社ニューサルナート代表者は、それを了承してくれたため、私は自身で同井戸の整備（掘り直し）を行ったうえで、同井戸を使用しています。同井戸の使用に関して、私は地代及び使用料等の金銭を株式会社ニューサルナートへ支払ったことはありませんし、それで株式会社ニューサルナート側と問題になったこともありません。 6 私は隣接土地上に家庭菜園を作っていますが、その家庭菜園（藁を巻き付けるパイプやビニールハウス等の菜園に係る器具を含む。）は目的物件まで越境していると思われます。ただし、上記 3 のとおり、越境していることについて株式会社ニューサルナートから了承を得られているので、私は越境に係る地代及び使用料等の金銭を株式会社ニューサルナートへ支払ったことはありませんし、それで株式会社ニューサルナート側と問題になったこともありません。
■株式会社ニューサルナート（債務者兼所有者）代表者代表清算人	1 当社の前代表者（私の亡親族）が主に目的物件の管理をしていたため、清算人である私は目的物件所在地に行ったことすらなく、目的物件の現況についてわかりません。 2 私は当社の経理状況を把握していますが、当社と他者との間で目的物件の使用に係る金銭の授受は一切ありません。

(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

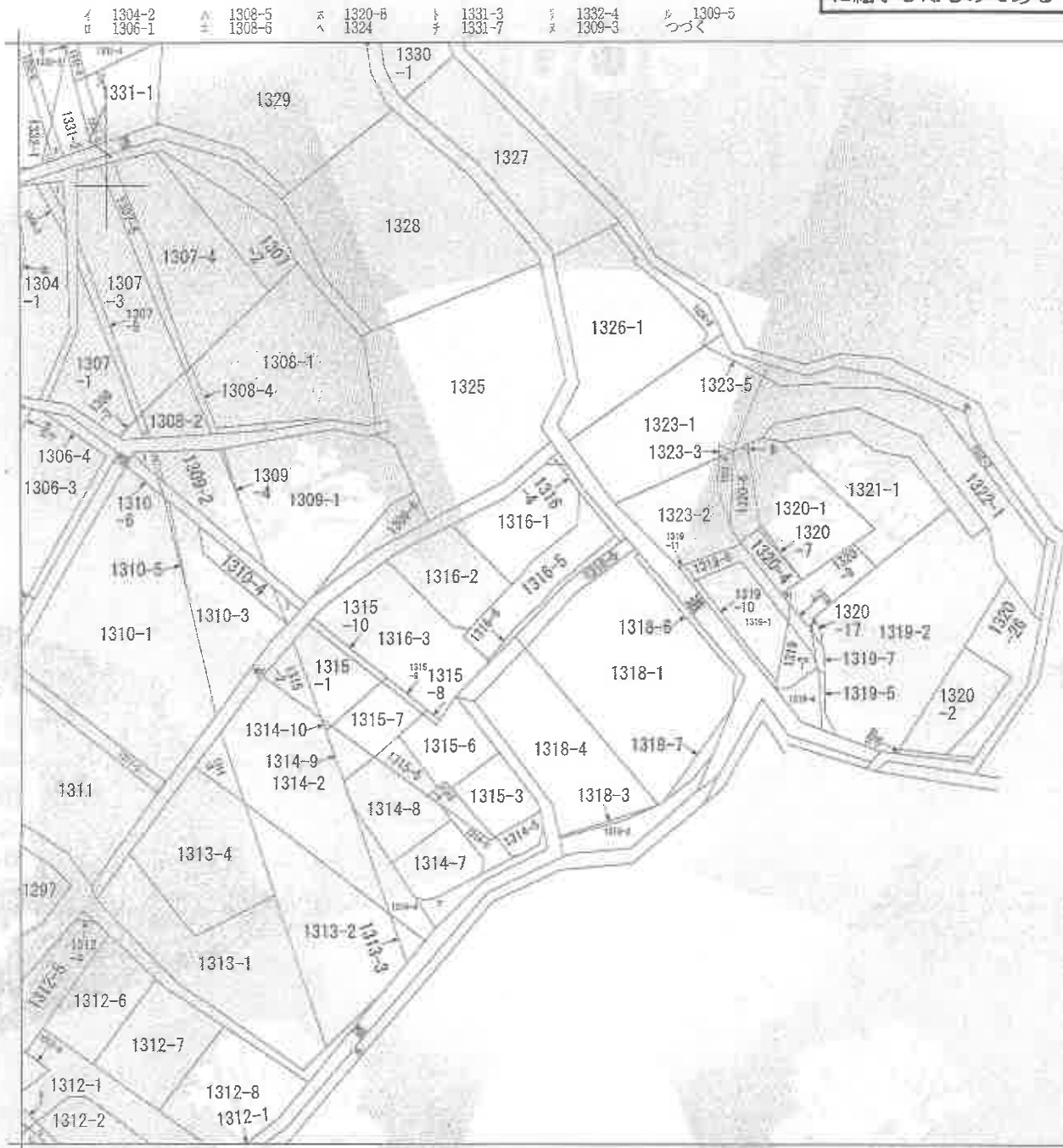
- 1 受命物件は登記上の地目及び固定資産税評価上の現況地目は宅地とされているものの、現地調査の結果、受命物件上には擁壁等（石積の擁壁があり、更にその上に塀がある。）が建築されており、現況雑種地であった。受命物件の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおりである。
- 2 受命物件の周囲に境界標は見当たらなかったため、受命物件と周辺土地との境界は不分明であるとして報告する。
- 3 急傾斜地となっている受命物件の擁壁等を攀じ登れる位置は限られていたため、限られた位置からの目視でしか受命物件の擁壁等の上部を確認することができなかった。よって受命物件の擁壁等の上部における隣接土地との境界部分は判然としなかったが、目視で見る限り、隣接土地の家庭菜園が受命物件に越境して存しているように見受けられた。また、擁壁等の上部には井戸が存しているように見受けられた（ただし、隣接土地所有者の陳述から、受命物件と隣接土地との境界を跨って同井戸が存している可能性がある。また、同井戸は隣接土地所有者が使用しているとのことである）。
- 4 関係人の陳述によれば、隣接土地所有者と債務者兼所有者間で受命物件に係る地代及び使用料等の金銭の授受はないとのことである。
- 5 受命物件の擁壁の北西側で、擁壁に沿うように金属製の金網等で構成されるフェンスが存しているが、上記2の事情から、同フェンスが受命物件上に存しているのか、受命物件の北西側で隣接する土地（地番1316番6）上に存しているのか判然としなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月11日(水) 8:10 — 8:23	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
令和6年10月17日(木) 9:42 — 9:47	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付申請(該当なし)
令和6年10月21日(月) 9:50 — 10:21	目的物件所在地	物件調査(評価人同行)
令和6年10月29日(火)	執行官室(郵送)	債務者兼所有者代表者代表清算人へ照会書送付(11月7日回答を電話聴取)
令和6年10月29日(火)	執行官室(郵送)	隣接土地所有者へ照会書送付(10月31日回答を電話聴取)
令和6年10月31日(木) 14:35 — 14:52	執行官室	隣接土地所有者から電話聴取
令和6年11月7日(木) 15:30 — 15:32	執行官室	債務者兼所有者代表者代表清算人から電話聴取
(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。 ☐		

(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。



請求部分	所在	美野市南矢名字地蔵ノ人			地番	1318番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	平積系 寄附文 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7月30日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：71-2
(1/2)

(6 枚目)



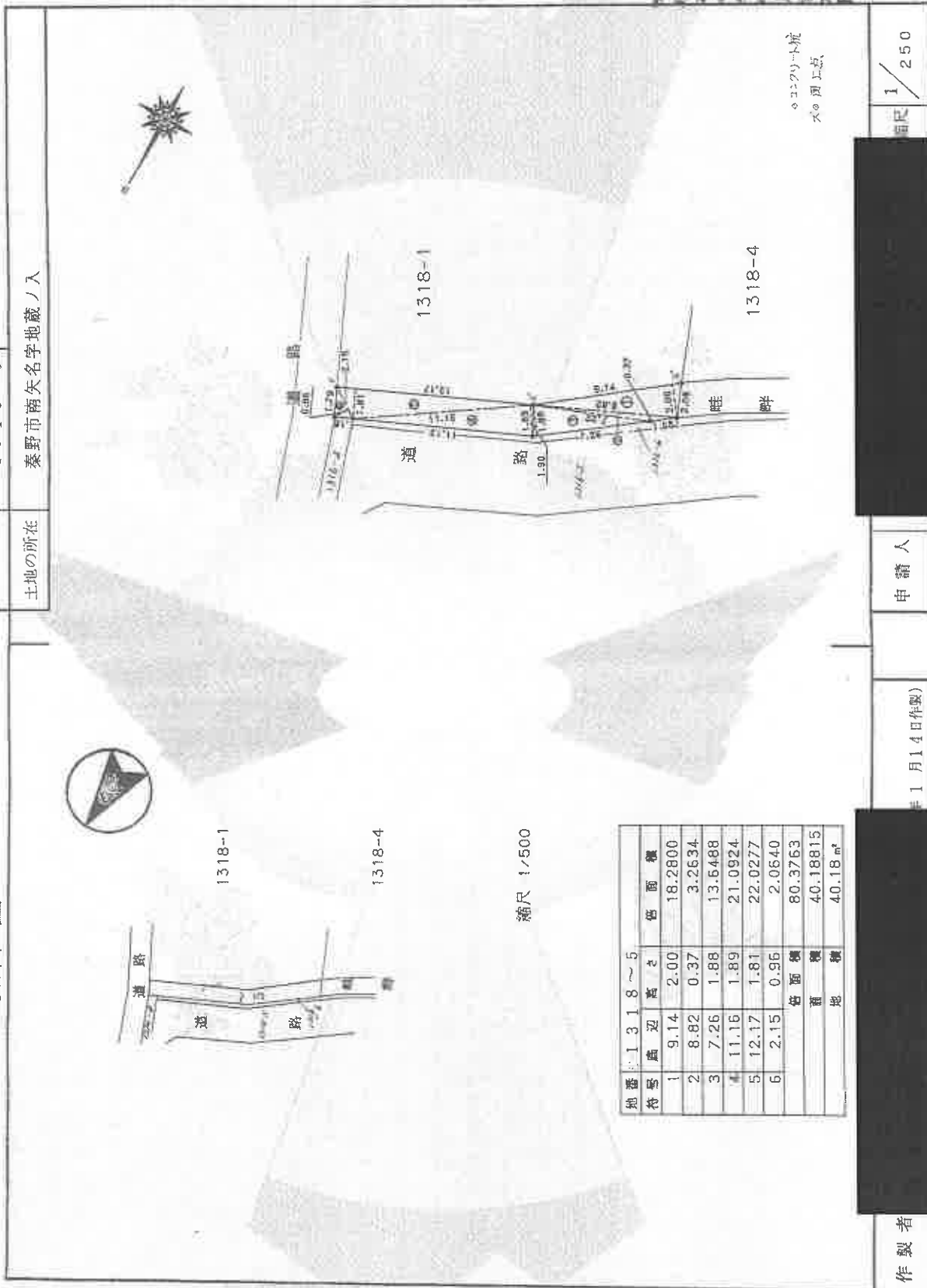
登記年月日：平成10年1月16日

280366

土地所在図

地積測量図

前 1318-5 後 新田一
地 番 1318-5
土地の所在 秦野市南矢名字地蔵ノ入



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

コンクリート杭
木の目印

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7月31日 横浜地方広務局河瀬・宮支局

登記官

(7 枚目)

←○は写真撮影位置・方向



①

物件 1 の土地



②



③



④



求 意 見 書

難 波 秀 夫 殿

令和 7 年 6 月 6 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。)

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 6 月 9 日

評価人

難 波 秀 夫

物 件 目 録

1 所 在 秦野市南矢名字地藏ノ入

地 番 1318番5

地 目 宅地

地 積 40.18平方メートル

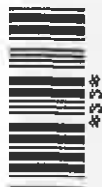
(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社ニューサルナート



(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 89 号
令和 6 年 10 月 21 日 現地調査
令和 6 年 11 月 21 日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

（ 6 － 1 ）

評価人 不動産鑑定士
難波 秀夫

第1 評価額

評 価 額	
物 件 1	金 1 6 0 , 0 0 0 円

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	地目 雑種地
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 秦野市南矢名字地藏ノ入
地 番 1318番5
地 目 宅地
地 積 40.18平方メートル

所有者 株式会社ニューサルナート

2 所 在 秦野市南矢名字切ヶ谷
地 番 754番4
地 目 宅地
地 積 111.45平方メートル

所有者 株式会社酒太

3 所 在 足柄上郡中井町松本字笹尾
地 番 753番
地 目 山林
地 積 403平方メートル

所有者 株式会社酒太

4 所 在 足柄上郡中井町松本字笹尾
地 番 760番1
地 目 山林
地 積 2109平方メートル

所有者 株式会社酒太

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「東海大学前」駅の南西方約2km（道路距離）。「養輪」バス停徒歩約3分。	
付 近 の 状 況	周辺には空地が残る一般住宅、共同住宅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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 高さ制限10m、土砂災害警戒区域(注1)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	40.18㎡ ほぼ長方形（帯状） 間口約1.7m、奥行約21m 高低差あり
接面道路の状況	北東側幅員約2.5m道路（建築基準法第42条第2項）に3m程度高く、約1.7m接面。建物敷地としての利用にあたってはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1土地の現況は擁壁及びその上部のほぼ平坦部分（注2）とみられるところ、道路面より高く内部の詳細な状況は確認することができなかった。よって、登記附属地積測量図及び境界査定図等を基に目視可能な調査範囲において照合した結果、周辺土地との境界は不明確である。 また、北西側（地番1316番6付近）に沿って構築されているフェンス及びその基礎部分については、その一部が物件1土地上に存するか否か判明しなかった。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	可 なし 可

特 記 事 項	(注1)「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。 自然現象の種類：土石流、告示年月日：平成25年12月3日、 溪流番号：22044、溪流名：地藏ノ入沢 (注2)現況調査報告書の南東側隣接地（地番1318番1）所有者の陳述によると、当該所有者が家庭菜園及び井戸として越境又は跨がって使用している（地代及び使用料等の金銭の授受はない）可能性があるものと思料される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	土地価格 (円)
1	57,400	$\times \frac{10}{100}$	5,740	$\times 40.18$	$\times 1.00$	= 230,000

◇ 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 秦野ー12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{121} & = & 57,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：道路面より高く石積擁壁部分を含む規模過小なやや屈曲した帯状地、セットバック要等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評 価 額 (円)
1	230,000			$\times 1.0$	$\times 0.7$	= 160,000

- ◇ 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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 秦野－12

所 在：秦野市南矢名字宮田1857番30
価 格：69,500円／㎡
位 置：小田急小田原「東海大学前」駅約1.6km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：161㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西4.9m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1, 6 4 7, 5 4 0 円

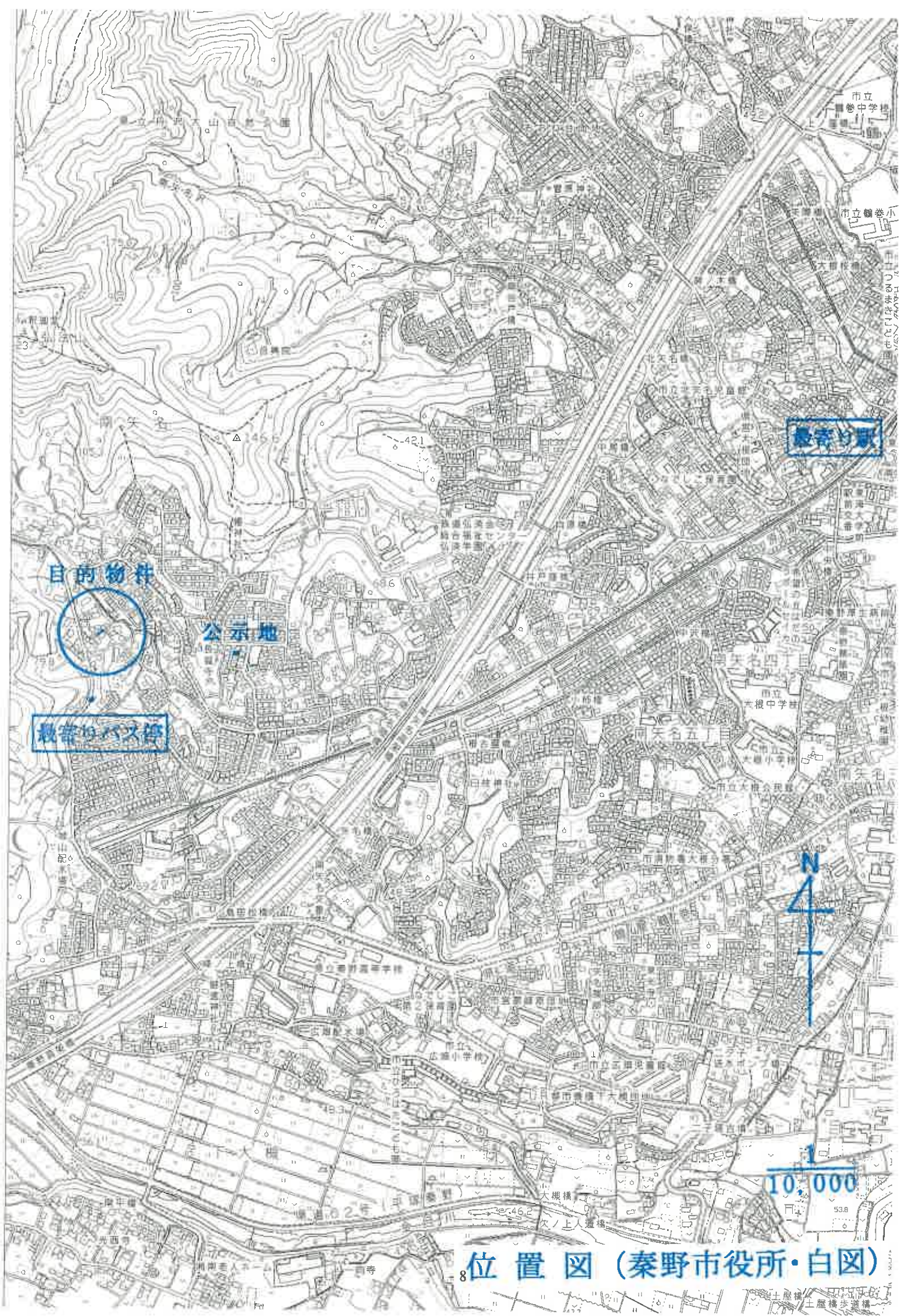
第7 附属資料の表示

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。）

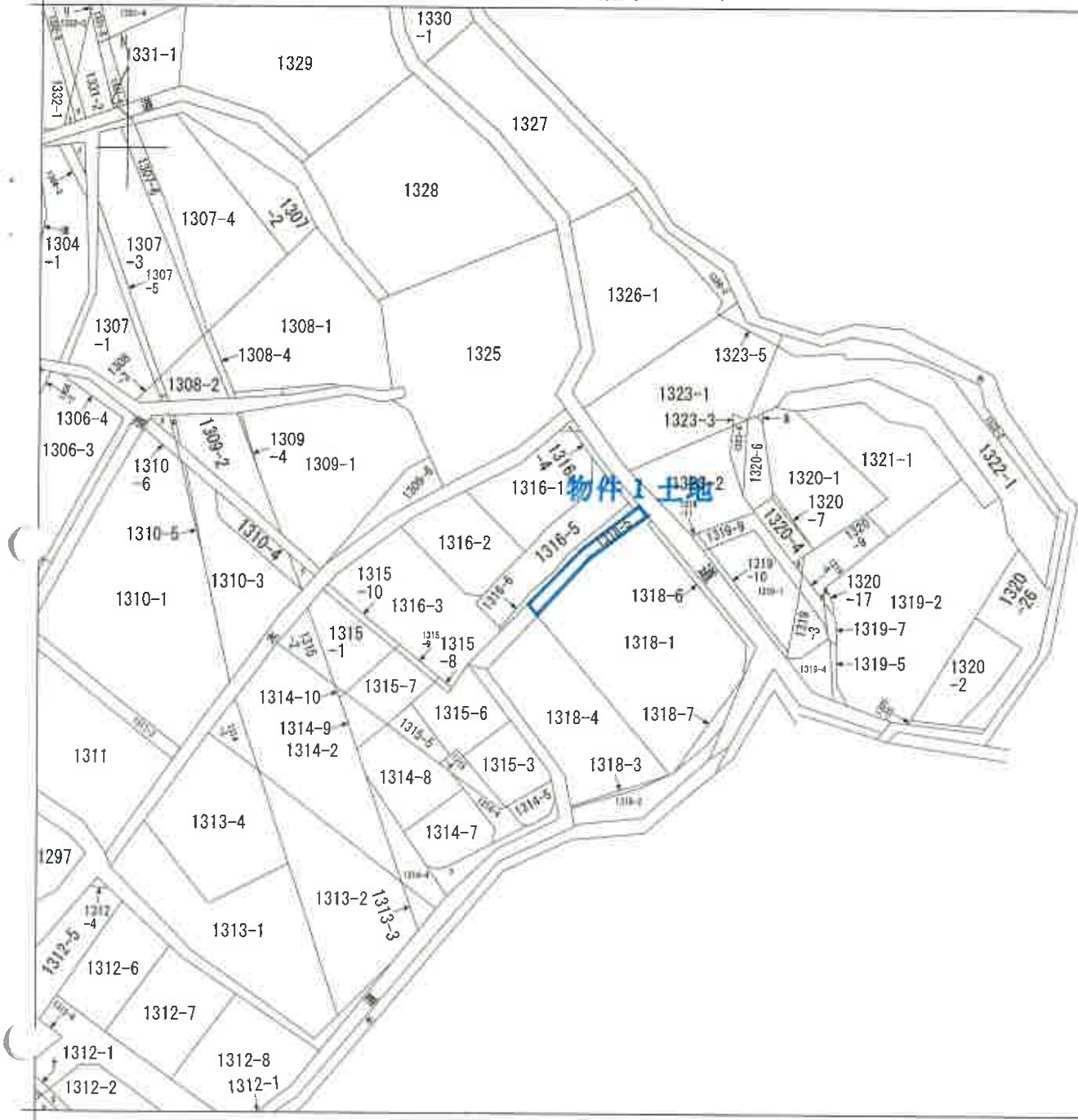
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以上



位置図 (秦野市役所・白図)

イ 1304-2 1308-5 1320-8 ト 1331-3 リ 1332-4 1309-5
 ロ 1306-1 1308-6 1324 チ 1331-7 ス 1309-3 つづく



(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。



請求部分	所在地	秦野市南矢名字地藏ノ入				地番	1318番5			
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					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7月30日
 横浜地方法務局西湘二宮支局
 登記官

登記年月日：平成10年1月16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7月31日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

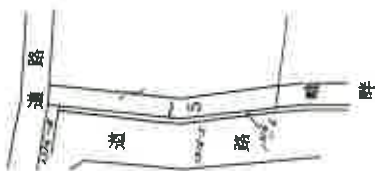
登記官

280366

土地所在図

地積測量図

前地番	1318-5
土地の所在	秦野市南矢名字地蔵ノ入



縮尺 1/500

地番	1318-5	高さ	倍面積
符号	1	9.14	2.00
	2	8.82	0.37
	3	7.26	1.88
	4	11.16	1.89
	5	12.17	1.81
	6	2.15	0.96
		倍面積	80.3763
		面積	40.18815
		地積	40.18 m²

(日製測量)

コンクリート杭
ズノ固定点

作製者

申請人

10年1月14日(製)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小 (約70%)

請求番号：25-1