

令和6年（ケ）第89号

ご 注 意 く だ さ い

物件9は、持分3分の1の売却です。

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 場 所	令和 7 年 10 月 15 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 10 月 28 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 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）
9	130,000 104,000		26,000	6,743	不明
					</



物 件 目 録

9 所 在 中郡大磯町大磯字南本町

地 番 1 1 0 5 番 4

地 目 宅地

地 積 6 7 . 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1



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 9】

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 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 9】

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

9 所 在 中郡大磯町大磯字南本町

地 番 1 1 0 5 番 4

地 目 宅地

地 積 6 7 . 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1



11

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 - 6)

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

9 所 在 中郡大磯町大磯字南本町
地 番 1 1 0 5 番 4
地 目 宅地
地 積 67. 10 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施地域)
土地	物件 9
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 9） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが通行する専用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
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
■ A (所有者)	1 私は目的物件の共有者です。私は亡親族から相続により目的物件を取得しましたが、私は一度も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 目的物件の土地共有者間で受命物件に係る使用・通行料等の金銭の授受はありません。
■ 近隣住民	1 目的物件は近隣住民（土地共有者ら）が通行する道路として使用されています。 2 目的物件の土地共有者間で受命物件に係る使用・通行料等の金銭の授受はありません。

執行官の意見
1 受命物件は登記上の地目は宅地であり、固定資産税評価上の現況地目は雑種地（私道）とされているものの、現地調査の結果、受命物件はアスファルト舗装がされており、現況公衆用道路であった。受命物件はAを含む土地共有者らが通行する専用道路として使用されている。 2 現地調査時に在宅していた受命物件の近隣住民（土地共有者ら）の陳述によれば、土地共有者間で受命物件に係る使用・通行料等の金銭の授受はないとのことである。 3 受命物件は概ね公図の形状どおりであったが、境界標が見当たらず、また受命物件に隣接する土地に存する砂利が受命物件の境界付近まで及んできたため、境界部分が判然とせず、面積の実測はできなかった。

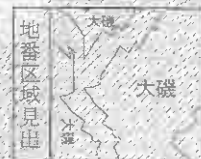
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月11日 (水) 18:10 — 18:16	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
令和6年10月17日 (木) 10:07 — 10:12	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) 13:25 — 14:03	目的物件所在地	物件調査 (評価人同行) 近隣住民から聴取
令和6年10月29日 (火)	執行官室 (郵送)	Aへ照会書送付 (11月7日回答を電話聴取)
令和6年11月7日 (木) 15:40 — 15:42	執行官室	A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

イ	1103-8	●	1123-1	ホ	1124	ト	1120-4	ワ	1104-13	ル	1266-6
ロ	1109-ロ	●	1123-2	ヘ	1146-1-2	チ	1104-16	ヌ	1104-15	つづく	



請 部 分	所 在	中野大塚町大塚字南本町				地 番	1105番4	
出 力 尺	1/500	地 区 分	宗 教 分	分 類	地蔵に附する図面		補 記	旧中地台帳附置基礎
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

令和6年7月30日

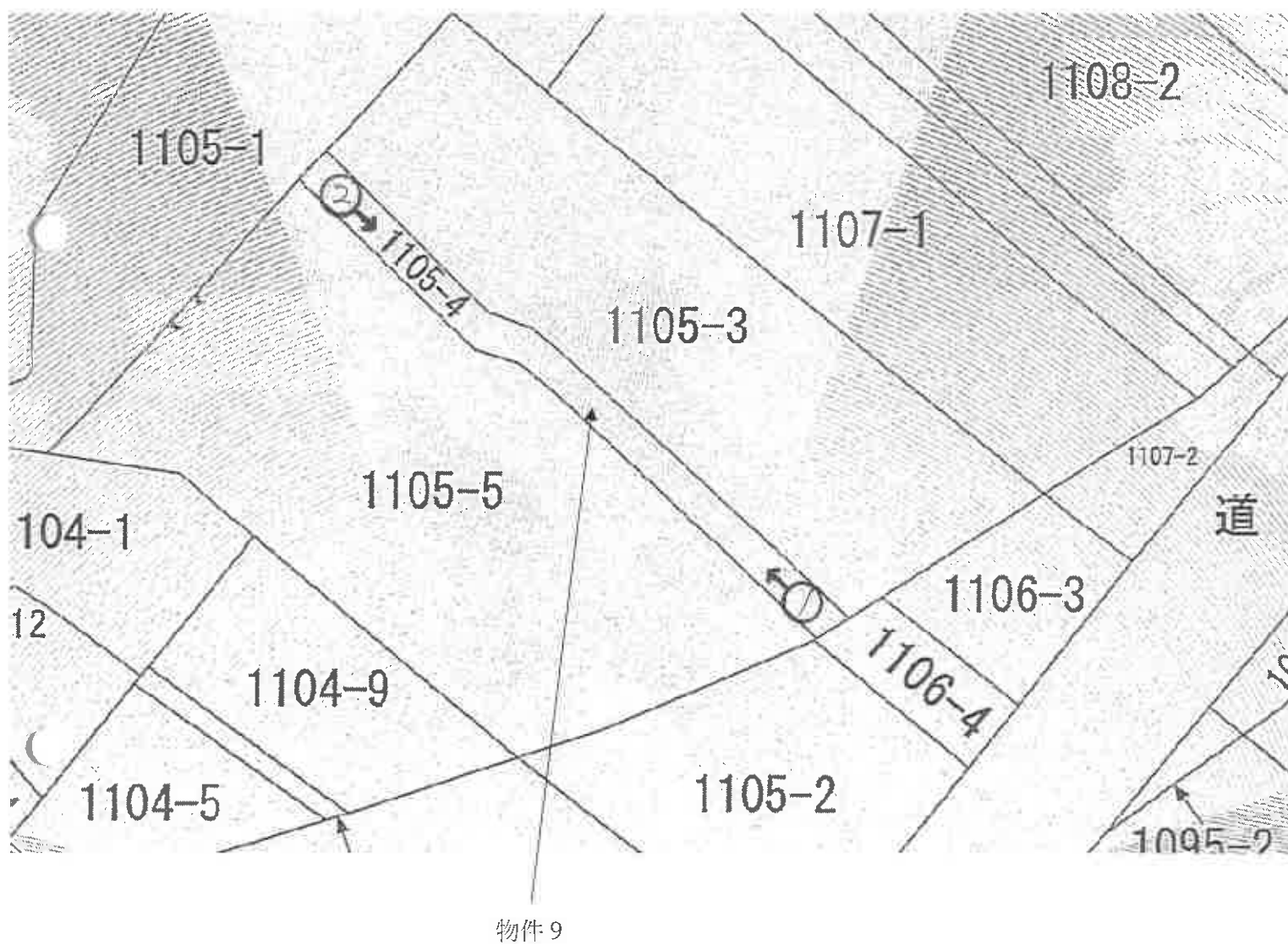
登記官

 $(1/2)$

(5 枚目)

写真撮影位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



4

①

物件 9 の土地



②

物件 9 の土地



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

9 所 在 中郡大磯町大磯字南本町

地 番 1105番4

地 目 宅地

地 積 67.10平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
9	180,000	130,000	6
(備 考)			



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 － 6 ）

評価人 不動産鑑定士
難波 秀夫

第1 評価額

評 価 額	
物 件 9	金 1 8 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
9	次頁物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
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

9 所 在 中郡大磯町大磯字南本町

地 番 1105 番 4

地 目 宅地

地 積 67.10 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

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9）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「大磯」駅のほぼ南方約500m（道路距離）、徒歩約6分。	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第2種高度地区(高さの最高限度15m)、津波 災害警戒区域
	(注1)	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	67.10㎡（注2） ほぼ長方形（帯状） 間口約1.8m、奥行約35m（注3） ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約15m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約1.8m（注2）接面。	
土地の利用状況等	特定の通行の用に供する舗装された私道（建築基準法第42条第2項該当）として利用されている（注2）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	可（物件9土地付近に埋設管あり。） なし 可（物件9土地付近に埋設管あり。）
特 記 事 項	(注1)北西端のごく一部（国道との境界から30m以降の部分）は、市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%（基準建蔽率70%）、容積率200%、準防火地域、第1種高度地区(高さの最高限度13m)、津波災害警戒区域に属する。	

(注2)登記附属地積測量図がないので、登記附属公図（以下「公図」）及び周辺建物の登記附属建物図面（以下「建物図面」）の該当箇所を基に現地を踏査し、その概要を把握するに止まった。現況は私道部分の境界が不明確であるので、当該部分の境界を確定のうえ、実測を要するものと思料する。

本評価では登記地積を採用する。

(注3)公図及び周辺建物図面による概測数値。

- ◇ 現況調査報告書によると、土地共有者らの間で物件9土地に係る使用・通行料等金銭の授受はないとのことである。
- ◇ 周辺の建築計画概要書の配置図によると、物件9土地に該当する部分は幅員1.81mとあり、中心振分けで道路後退線が記載されている。
- ◇ 物件9土地は固定資産税評価上の現況地目は「雑種地（私道）」となっている。
- ◇ 共有持分3分の1
- ◇ 基準建蔽率90%

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件9（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	共有持分 割 合	更地価格 (円)
9	160,000	$\times \frac{10}{100}$	16,000	$\times 67.10$	$\times 1.00$	$\times \frac{1}{3}$	= 360,000

◇ 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 大磯5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 173,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 160,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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：やや屈曲した帯状の私道（建築基準法第42条第2項）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)
9	360,000			$\times 0.7$	$\times 0.7$	= 180,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：私道の共有持分を売却する場合であり、有効需要が減退する
と思料されるところから市場性修正－30%を行った。

◇ 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 大磯5-1

所 在：大磯町大磯字北本町1063番1

価 格：173,000円／㎡

位 置：JR東海道本「大磯」駅約300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西15m国道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）、準防火地域

地域の概要：国道沿いに店舗等が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件9 690,459円

第7 附属資料の表示

位置図

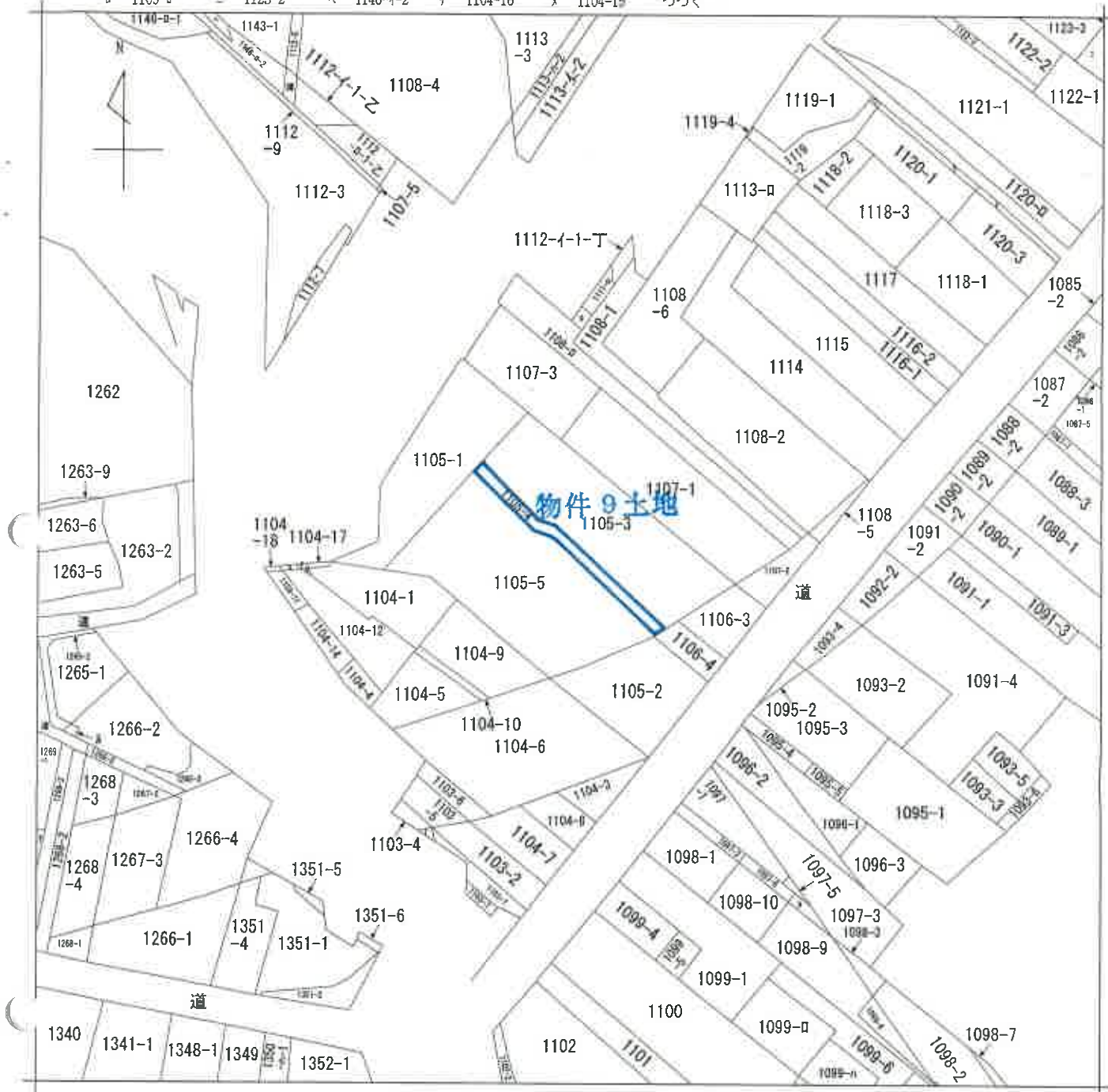
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以上



1
10,000

イ 1103-8 1109-□ 1123-1 1123-2 1124 1146-イ-2 1120-4 1104-16 1104-15 1104-15 1266-6 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	所在	中郡大磯町大磯字南本町				地番	1105番4			
出力縮	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7月30日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

請求番号：71-1

登記官

(1/2)