

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から<br>令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                                         |
| 開札期日                        | 日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時 令和 7 年 12 月 2 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 26 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 15 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 3, 610, 000<br>2, 888, 000 | 一括       | 722, 000   | 31, 869  | 不明       |
| 1    | 1, 240, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 370, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原                                 |
|   | 地 番   | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 3 6 . 1 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原 7 5 1 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル<br>2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

---

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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                          |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原                             |
|   | 地 番   | 7 5 1 番 8                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 6. 1 5 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原 7 5 1 番地 8                  |
|   | 家屋 番号 | 7 5 1 番 8                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 4 7. 8 2 平方メートル<br>2階 4 2. 2 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第43号  
令和7年5月1日受理  
令和7年6月6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   | 足柄上郡山北町岸字西川原                                 |
|   | 地 番   | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 3 6 . 1 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原 7 5 1 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル<br>2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>□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<br>□                |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                           |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br>□「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<br>□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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>□ある [ 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ 債務者兼所有者         | 1 本建物には、私が家族で居住している。<br>2 立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。<br>(令和7年5月2日目的物件で聴取)                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ 債務者兼所有者         | 1 本建物に雨漏り等の不具合はない。<br>2 本建物内で約10年間、犬を1匹飼っている。壁の数か所に、犬が傷つけた部分はあるが補修している。<br>3 お風呂のお湯は出るが、浴槽に一定量の湯がたまると停止する自動給湯機能は、故障していて使用できない。<br>4 本建物内で喫煙はしていない。<br>5 太陽光パネルの代金の支払は終了していない。住宅ローンの支払と一緒にしていたと思う。契約書はすぐには分からない。契約上、所有権留保となっているかについては、よく確認したことがないので分からない。<br>6 本建物の敷地の境界について、争いはない。<br>7 騒音はない。<br>(令和7年5月27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。
- 3 本建物内の壁の数か所に、犬によると思われる損傷を補修した部分がある。
- 4 浴室の給湯設備について、お湯は出るが、自動給湯機能が故障して使用できないとのことである。
- 5 本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 6 本建物の屋根には、太陽光で水を温めるソーラーシステムが設置されている。
- 7 本建物には太陽光発電の設備が設置されている。その支払については、住宅ローンと一体となっており終了していないが、所有権留保の有無については不明とのことである。
- 8 本土地は南東側で建築基準法42条1項の、山北町が所有する認定外道路に接している（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5月2日（金）<br>14：45 — 15：00                                                                                                                                                                                                                                                                   | 目的物件所在地       | 外観調査（写真撮影）、債務者兼所有者より占有状況等聴取            |
| 令和7年5月8日（木）<br>10：50 — 10：55                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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5月27日（火）<br>9：45 — 10：20                                                                                                                                                                                                                                                                   | 目的物件所在地       | 目的物件立入調査（写真撮影）、債務者兼所有者より占有状況等聴取（評価人同行） |
| 令和 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                        |
| 令和 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                        |
| 令和 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                        |
| 令和 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                        |
| （特記事項）<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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

登記年月日：平成11年3月30日

603780

前 751-2 後・新同一・前

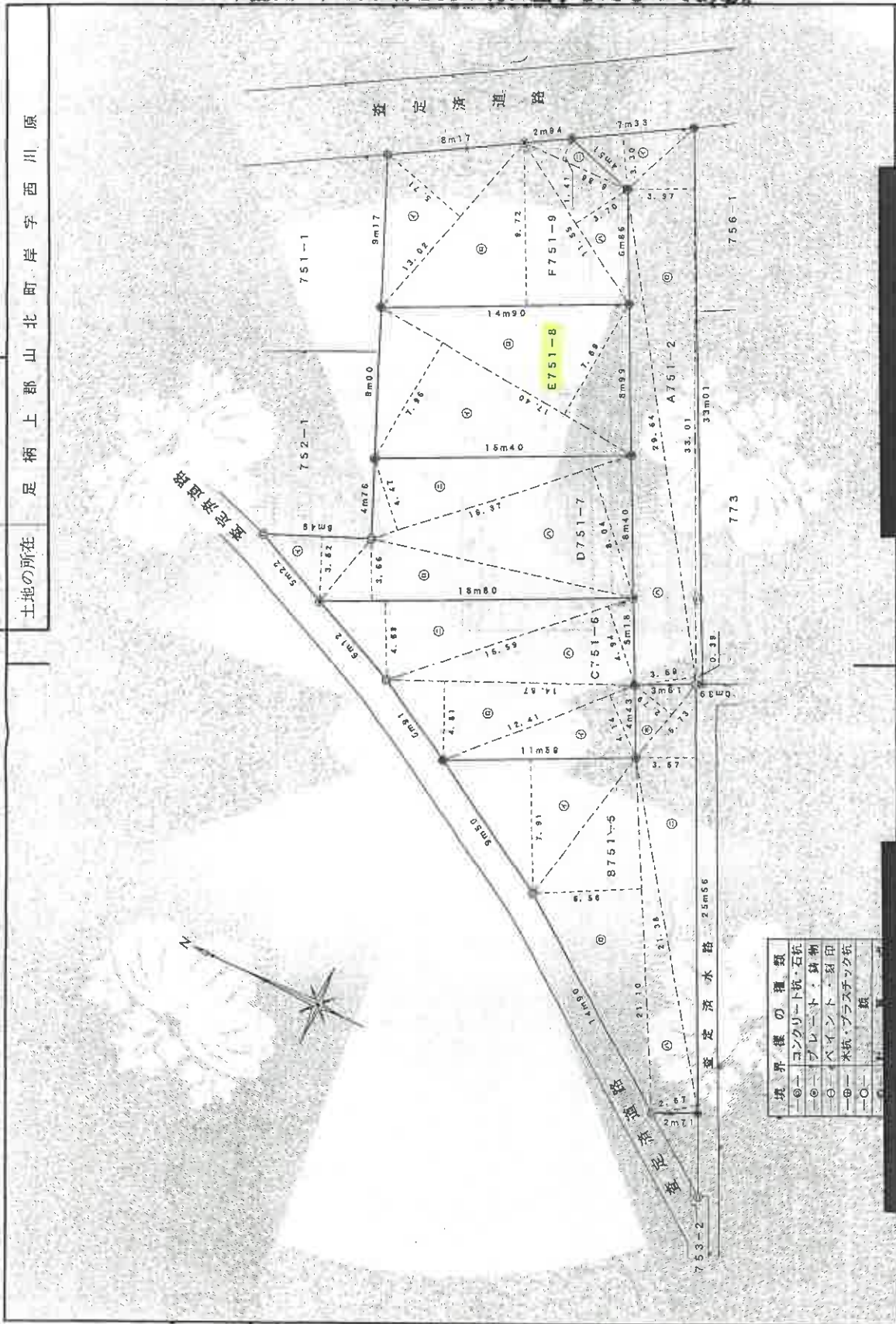
地 番 751-2-5~8

地積測量図

土地の所在 足柄上郡山北町岸字西川原

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日加増)



縮尺 1/250

申請人

年3月16日(作製)

作製者 土

(日加増)

11-3-30

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。

(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)

令和7年3月14日

大津地方支務局

登記証

(6枚目)

(1/2)

請求番号：27-2

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。  
(横浜地方支務局西郷二宮支局管轄)  
令和7年3月14日 大津地方支務局

登記号

(7枚目)

請求番号：27-2

603781

前 後 新同一・新

地 番 751-2、-5~-9

土地の所在

足柄上郡山北町岸字西川原

地積測量図

2/2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日加附)

三斜求積表

| 地番    | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|-------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 751-9 | イ  | 13.02 X | 5.71 = | 74.3442                  |                       |
|       | ロ  | 14.90 X | 9.72 = | 144.8280                 |                       |
|       | ハ  | 11.55 X | 3.70 = | 42.7350                  |                       |
|       | ニ  | 6.86 X  | 1.41 = | 9.6726                   |                       |
| 合計    |    |         |        | 271.5798                 | 135.78 m <sup>2</sup> |
| 面積    |    |         |        | 135.78990 m <sup>2</sup> |                       |
| 合計    |    |         |        |                          | 895.65030             |

| 地番    | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|-------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 751-2 | イ  | 7.53 X  | 3.30 = | 24.1890                  |                       |
|       | ロ  | 33.01 X | 3.97 = | 131.0487                 |                       |
|       | ハ  | 29.64 X | 3.59 = | 106.4076                 |                       |
|       | ニ  | 33.01 X | 0.39 = | 12.8739                  |                       |
| 合計    |    |         |        | 274.5202                 | 137.26 m <sup>2</sup> |
| 面積    |    |         |        | 137.26070 m <sup>2</sup> |                       |

| 地番     | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|--------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 8751-5 | イ  | 11.59 X | 7.91 = | 91.6769                  |                       |
|        | ロ  | 21.10 X | 8.56 = | 138.4160                 |                       |
|        | ハ  | 21.38 X | 2.67 = | 57.0846                  |                       |
|        | ニ  | 25.56 X | 3.57 = | 91.2492                  |                       |
|        | ホ  | 5.73 X  | 2.79 = | 15.9867                  |                       |
| 合計     |    |         |        | 394.4134                 | 197.20 m <sup>2</sup> |
| 面積     |    |         |        | 197.20670 m <sup>2</sup> |                       |

| 地番     | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|--------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 8751-6 | イ  | 12.41 X | 4.14 = | 51.3774                  |                       |
|        | ロ  | 14.87 X | 4.81 = | 71.5247                  |                       |
|        | ハ  | 15.59 X | 4.94 = | 77.0166                  |                       |
|        | ニ  | 18.80 X | 4.09 = | 88.1720                  |                       |
| 合計     |    |         |        | 288.0887                 | 144.04 m <sup>2</sup> |
| 面積     |    |         |        | 144.04435 m <sup>2</sup> |                       |

| 地番     | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|--------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 8751-7 | イ  | 6.43 X  | 3.82 = | 24.7918                  |                       |
|        | ロ  | 18.80 X | 3.56 = | 68.8080                  |                       |
|        | ハ  | 16.37 X | 8.07 = | 131.5148                 |                       |
|        | ニ  | 16.37 X | 4.47 = | 73.1739                  |                       |
| 合計     |    |         |        | 298.3885                 | 149.19 m <sup>2</sup> |
| 面積     |    |         |        | 149.19425 m <sup>2</sup> |                       |

| 境界線の種類     | 種類         |
|------------|------------|
| コンクリート壁・石垣 | コンクリート壁・石垣 |
| フェンス・塀     | フェンス・塀     |
| スライム・土留    | スライム・土留    |
| 木杭・土留      | 木杭・土留      |
| その他        | その他        |

| 地番     | NO | 底辺      | 高さ     | 倍面積                      | 地積                    |
|--------|----|---------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 8751-8 | イ  | 17.40 X | 7.96 = | 138.5040                 |                       |
|        | ロ  | 17.40 X | 7.53 = | 130.8060                 |                       |
| 合計     |    |         |        | 272.3100                 | 136.15 m <sup>2</sup> |
| 面積     |    |         |        | 136.15500 m <sup>2</sup> |                       |

作製者

土地家屋

3月16日(作製)

申請人

1/1

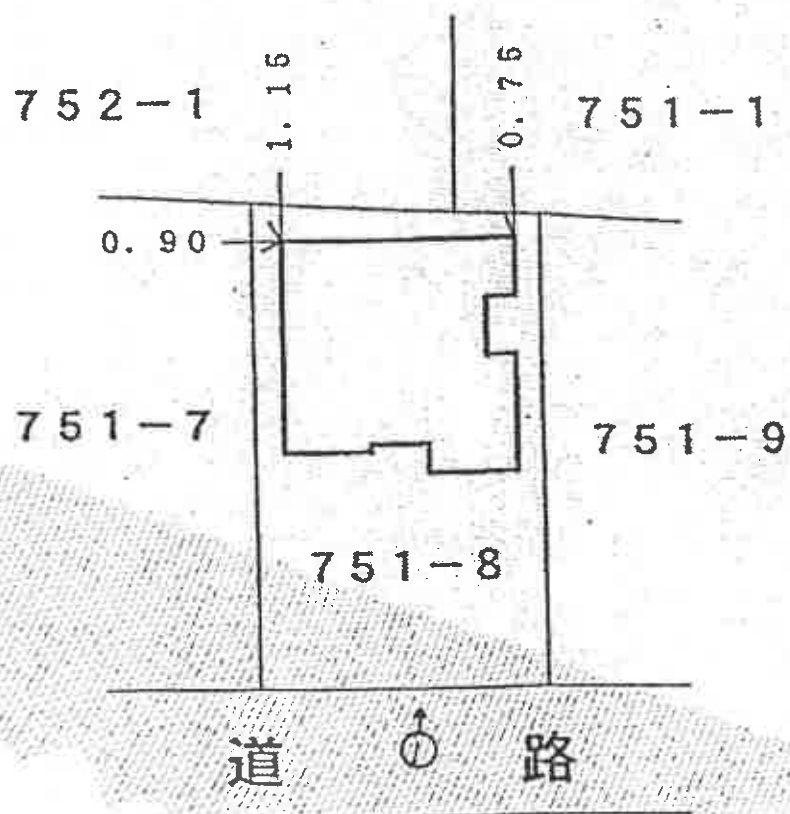
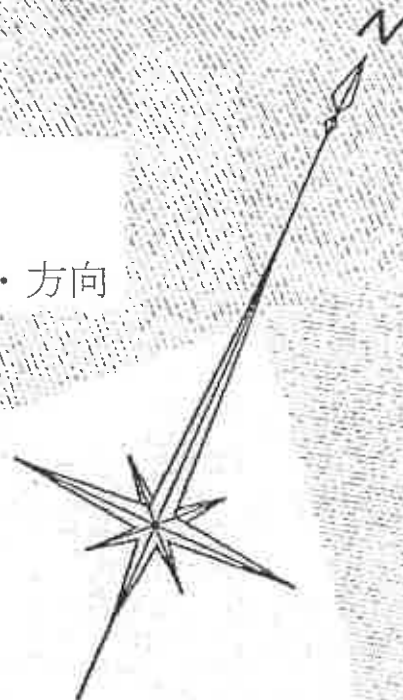
11-3-30

(2/2)



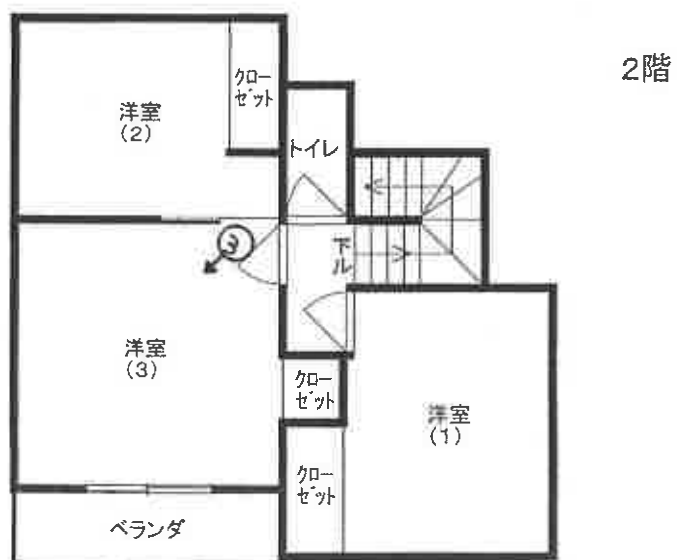
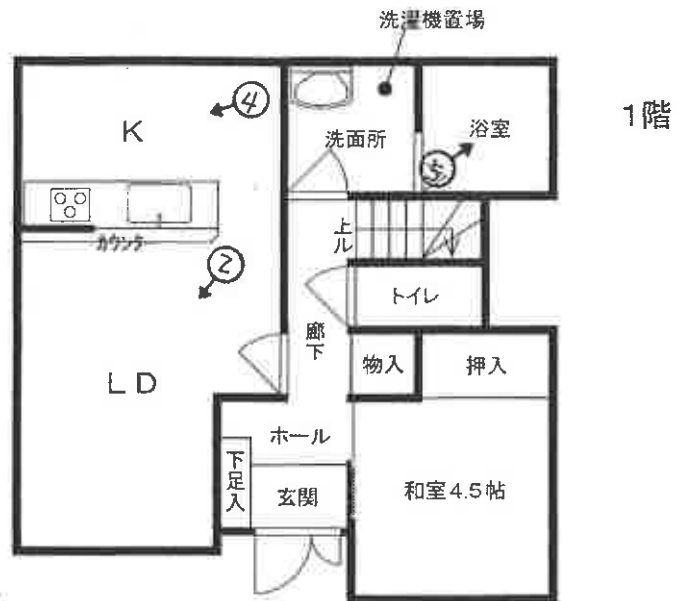
# 土地建物位置関係図

←○ 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 7 年 (ケ) 第 43 号  
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 12 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

今 井 孝

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）            |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 3, 6 1 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（土地）           | 金 1, 2 4 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2（建物）           | 金 2, 3 7 0, 0 0 0 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<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>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   | 足柄上郡山北町岸字西川原                                 |
|   | 地 番   | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 3 6 . 1 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 足柄上郡山北町岸字西川原 7 5 1 番地 8                      |
|   | 家屋 番号 | 7 5 1 番 8                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル<br>2 階 4 2 . 2 3 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                                              | J R 御殿場線「東山北」駅の南西方約 1.6km（道路距離）、バス停「西河原」の北西方約 130m（同前）で、徒歩約 2分                                          |                                                                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                              | 周辺には資材置場、畑等が見られる、幅員 4m道路沿いに中小規模一般住宅等が多い住宅地域。                                                            |                                                                                                                                                 |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                | 非線引都市計画区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>防火指定なし<br>宅地造成等工事規制区域                                                                                       |
| 画 地 条 件                                                | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                                            | 136.15㎡<br>ほぼ長方形<br>間口約 9m、奥行 15m<br>建物敷地はほぼ平坦で、東側駐車場部分より約 0.5m高い。建物敷地を基準にすると、北東側隣接地とはほぼ等高に接面し、北西側隣接地は約 0.5m低く、南西側隣接地とはほぼ等高（一部約 0.5m低い）に接面している。 |
| 接面道路の状況                                                | 南東側幅員約 4m舗装道路（町が所有管理する認定外道路：建築基準法第42条1項）と駐車場部分はほぼ等高に、建物敷地は約 0.5m高く、約 9m接面している。<br>当該道路は目的物件の先で行き止まりである。 |                                                                                                                                                 |
| 土地の利用状況等                                               | 物件2の建物敷地等として利用されている。<br>建物の配置は附属資料建物図面写の通り。                                                             |                                                                                                                                                 |
| 供給処理施設                                                 | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                               | あり<br>なし（プロパンあり）<br>あり                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                                                | 目的物件は、山北町洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。                                                                 |                                                                                                                                                 |

## 2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                   | 平成11年10月17日新築（登記記載）      |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                     | 約26年                     |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                   | 約 4年                     |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                                                                                                                         | 木造2階建                    |
|                  | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                         | スレート葺                    |
|                  | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                         | パネルボード等                  |
|                  | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                         | クロス貼り等                   |
|                  | 天 井                                                                                                                                                                                                                                         | クロス貼り、敷き目張り等             |
|                  | 床                                                                                                                                                                                                                                           | フローリング、畳、クッションフロアー等      |
|                  | 設 備                                                                                                                                                                                                                                         | キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2、IHコンロ等 |
|                  | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                       | 太陽光発電設備、太陽熱温水器等          |
| 床面積（現況）          | 1階 47.82㎡、2階 42.23㎡、延床面積 90.05㎡<br>物件目録記載と同じ（増改築等なし）                                                                                                                                                                                        |                          |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                                                                                                                                                                                                                         | 居宅                       |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                       | 4LDK（附属資料概略間取図の通り）       |
| 品 等              | 普通                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 保守管理の状態          | 劣る                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 建物の利用状況          | 令和7年5月27日：内部立入調査<br>建物所有者が本件建物を居宅として使用している。                                                                                                                                                                                                 |                          |
| 特 記 事 項          | ① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ていない。<br>② 債務者兼所有者によれば、本建物に雨漏り等の不具合はない。<br>本建物内で約10年間、犬を1匹飼っている。壁の数か所に犬が傷つけた部分はあるが補修している。お風呂のお湯は出るが、浴槽に一定量のお湯がたまると停止する自動給湯機能は故障していて使用できない。本建物内で喫煙はしていない。太陽光パネルの代金の支払は終了していない。住宅ローンの支払と一緒にになっていたと思う。契約上、所有権留保となるかについては |                          |



よく確認したことがないので分からない。本建物の敷地の境界について争いはない。騒音はない。

- ③ 本建物内の壁の数か所に、犬によると思われる損傷を補修した部分がある。浴室の給湯設備について、お湯は出るが、自動給湯機能が故障して使用できないとのことである。本建物全般に、経年劣化によると思われる汚損等がある。本建物の屋根には太陽光で水を温めるソーラーシステムが設置されている。本建物には太陽光発電の設備が設置されている。その支払については、住宅ローンと一体となっており終了していないが、所有権留保の有無については不明とのことである。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|-----------|---------------|------------|------------|--------------|
| 1        | 32,800               | 98        | 32,100        | × 136.15   | × 0.9      | = 3,930,000  |
|          |                      | 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。

基準地 山北（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 40,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{122} = 32,800\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：基準地の所在地域は目的物件の地域に比して、街路条件、交通接近条件、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、接面道路が目的物件の先で行き止まりであること等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、屋根のソーラーパネルを含めずに、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並びに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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 150,000        | × 90.05       | × 0.09 | = 1,220,000    |

現価率

- ・経過年数26年、経済的残存耐用年数 4年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.09
 \end{aligned}$$

## 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、建物についてはその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<br>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<br>(円) |
|----------|-----------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 3,930,000 | ×           | 0.55 法定地上権 | = 2,160,000     |

(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55%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 1        | 3,930,000      | － 2,160,000                |                | × 1.0     | × 0.7      |            | = 1,240,000  |
| 2        | 1,220,000      | ＋ 2,160,000                | × 1.0          | × 1.0     | × 0.7      |            | = 2,370,000  |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |            | = 3,610,000  |

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 基準地価格 山北（県）－2

所 在：足柄上郡山北町岸字原耕地 1 7 3 番 1 3

価 格：40,000円／㎡

位 置：J R御殿場線「東山北」駅の南西方約 850m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東 6m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2, 4 2 1, 0 3 2 円

物件2 1, 8 7 2, 8 6 6 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。）

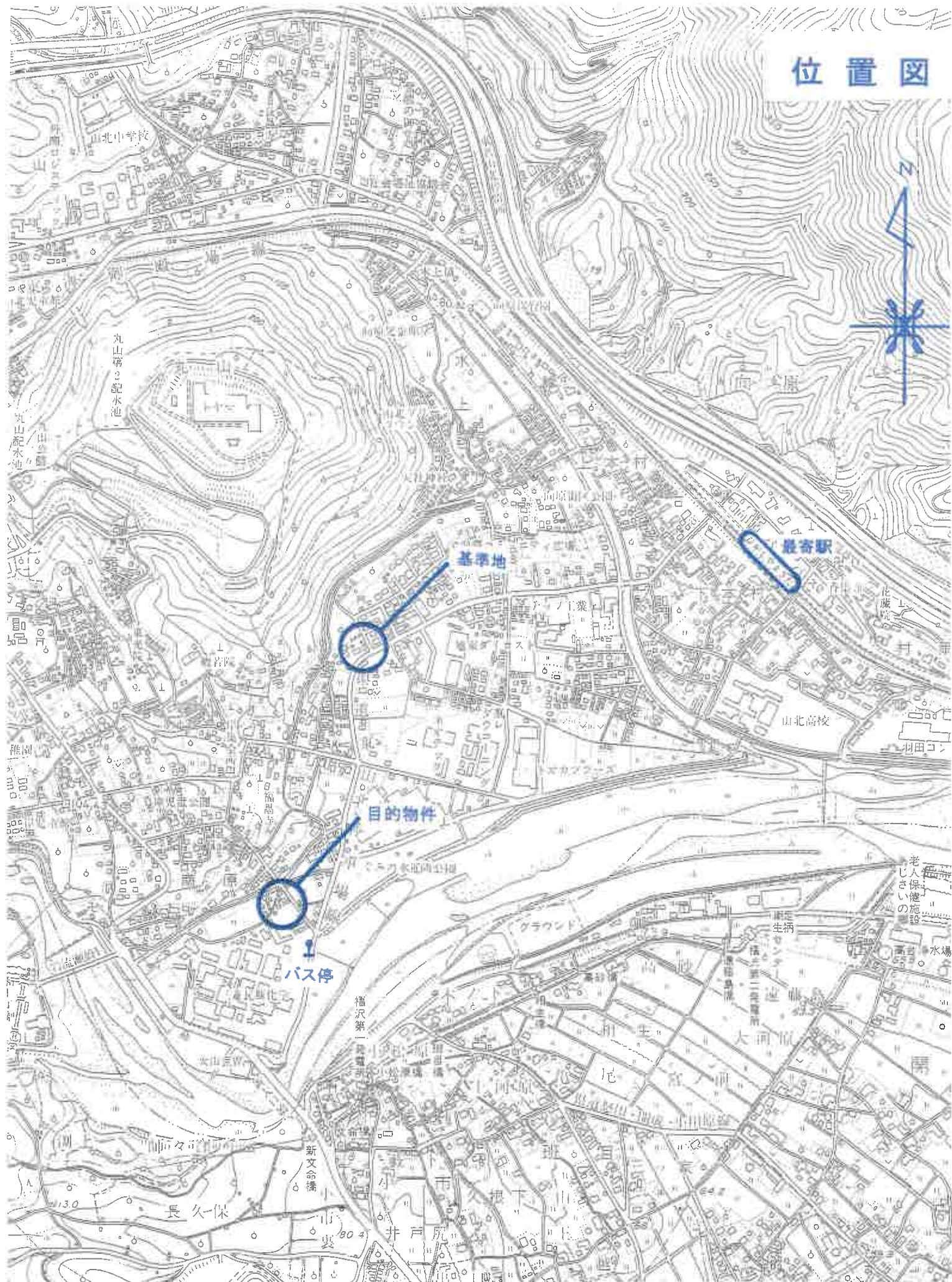
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上



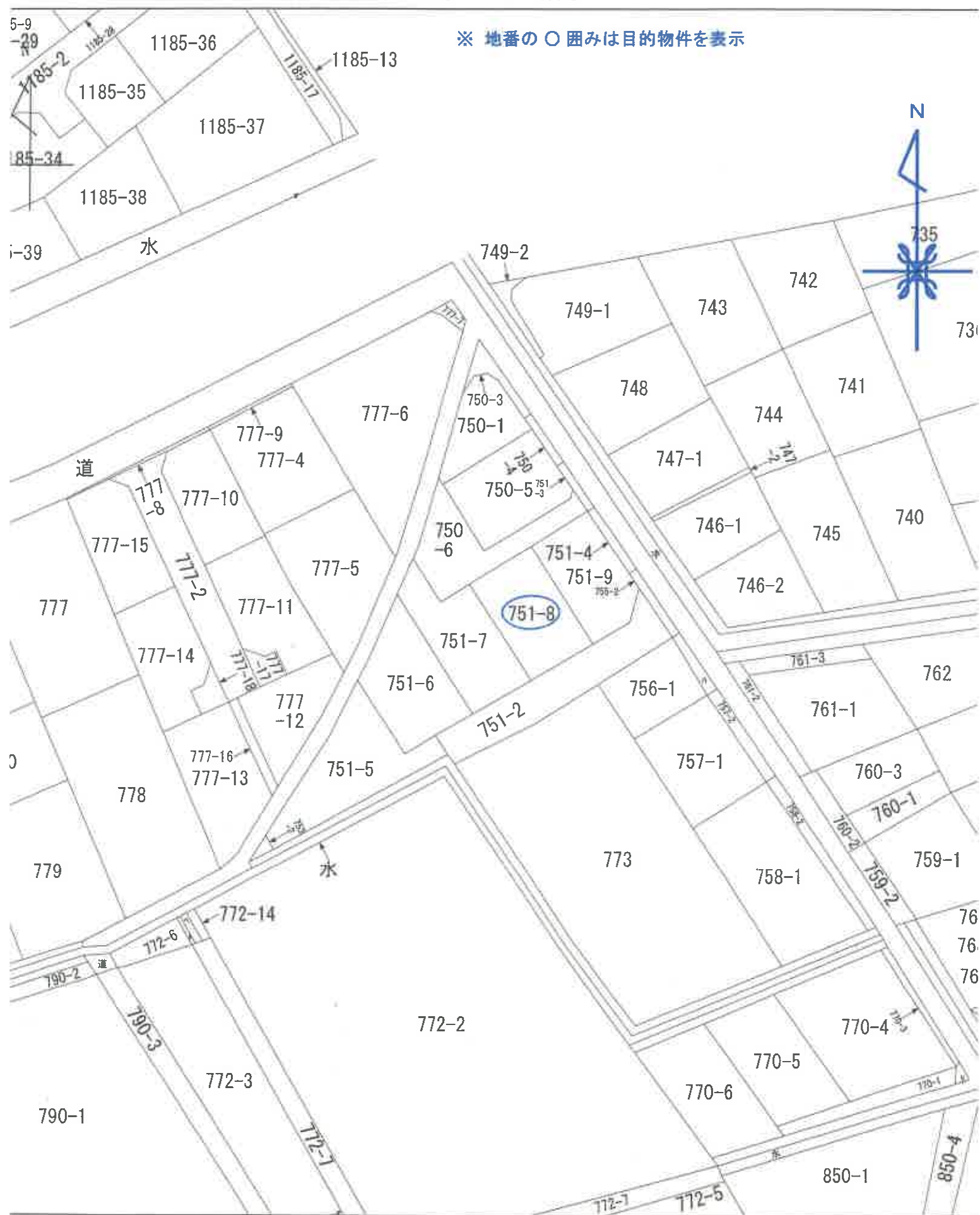
# 位置図





1185-1 737-2 756-2 765-2 782 772-12 ト 772-11 769-3 リ 770-2 790-3

※ 地番の○囲みは目的物件を表示



登記年月日 平成11年3月30日

603780

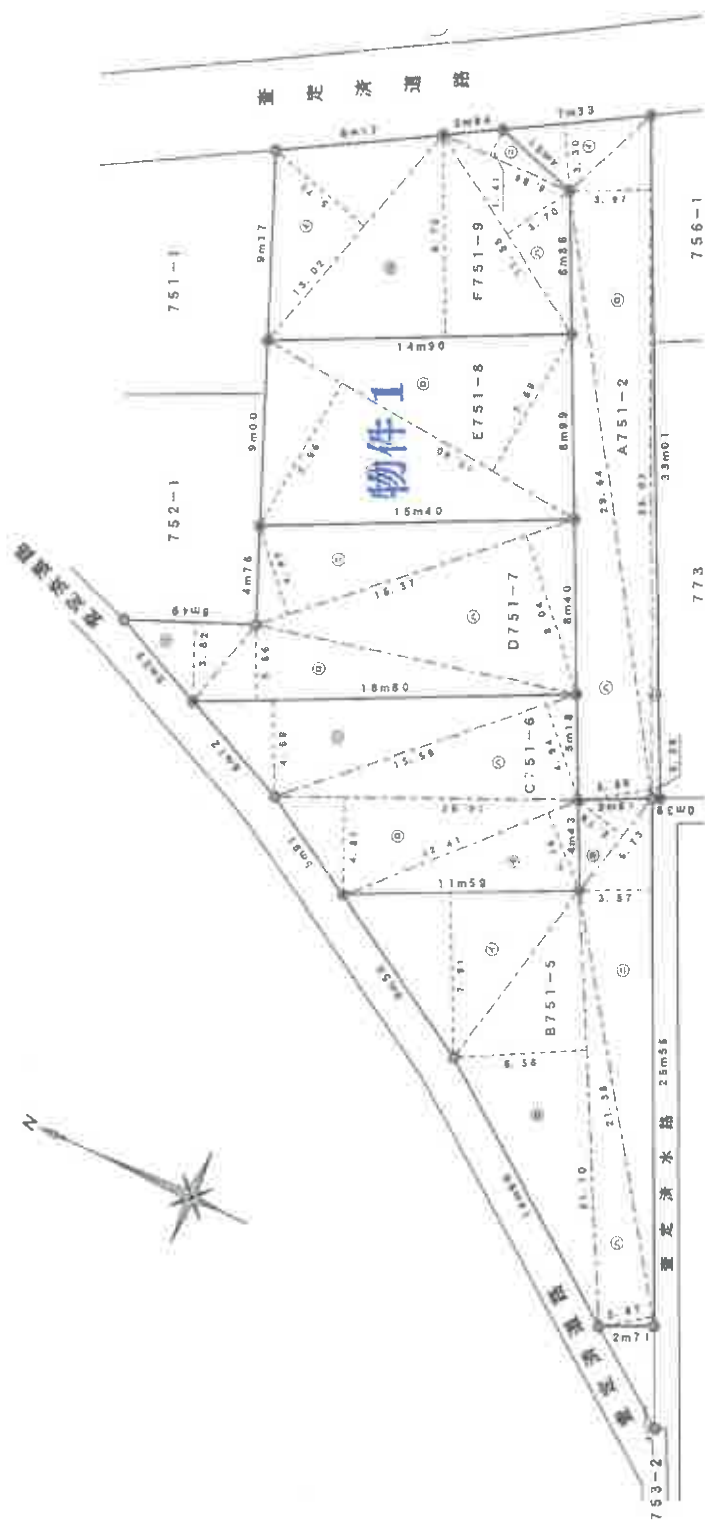
前 751-2 後・新同一・

地 番 751-2-5-9

地積測量図

1/2

土地の所在 足柄上郡山北町岸字西川原



| 境界線の種類 |            |
|--------|------------|
| —●—    | コンクリート杭・石杭 |
| —○—    | プレート・埋物    |
| —□—    | バイント・封印    |
| —△—    | 木杭・プラスチック杭 |
| —◇—    | 鉄          |

申請人

11年3月16日(作製)

縮尺 1/2500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号: 27-2

(1/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記官



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。  
(領海方法務局西淀(寛政局管轄)  
令和7年3月14日 大津地方裁判所

登記官

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

2/2

前 後・新同一・新

603781

地積測量図

地番 751-2-5~-9

土地の所在 足柄上郡山北町岸字西川原

三斜求積表

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積      | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|----------|----------|
| F751-9 | イ  | 13.02 X     | 5.71 = | 74.3442  |          |
|        | ロ  | 14.90 X     | 9.72 = | 144.8280 |          |
|        | ハ  | 11.55 X     | 3.70 = | 42.7350  |          |
|        | ニ  | 6.86 X      | 1.41 = | 9.6726   |          |
| 合計     |    | 271.5798    |        |          |          |
| 面積     |    | 135.78990 m |        |          | 135.78 m |

合計

889.65030

三斜求積表

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積      | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|----------|----------|
| A751-2 | イ  | 7.33 X      | 3.30 = | 24.1890  |          |
|        | ロ  | 32.01 X     | 3.97 = | 131.0497 |          |
|        | ハ  | 28.64 X     | 3.58 = | 106.4076 |          |
|        | ニ  | 33.01 X     | 0.39 = | 12.8739  |          |
| 合計     |    | 274.5202    |        |          |          |
| 面積     |    | 137.26010 m |        |          | 137.26 m |

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積      | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|----------|----------|
| G751-5 | イ  | 11.59 X     | 7.91 = | 91.8769  |          |
|        | ロ  | 21.10 X     | 6.56 = | 138.4160 |          |
|        | ハ  | 21.38 X     | 2.67 = | 57.0846  |          |
|        | ニ  | 25.66 X     | 3.57 = | 91.2482  |          |
| ホ      |    | 5.73 X      | 2.79 = | 15.8867  |          |
|        |    | 394.4134    |        |          |          |
| 合計     |    | 187.20670 m |        |          | 187.20 m |

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積     | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|---------|----------|
| C751-6 | イ  | 12.41 X     | 4.14 = | 51.3774 |          |
|        | ロ  | 14.67 X     | 4.81 = | 71.5247 |          |
|        | ハ  | 15.59 X     | 4.94 = | 77.0148 |          |
|        | ニ  | 18.80 X     | 4.69 = | 88.1720 |          |
| 合計     |    | 288.0887    |        |         |          |
| 面積     |    | 144.04435 m |        |         | 144.04 m |

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積      | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|----------|----------|
| D751-7 | イ  | 6.48 X      | 3.82 = | 24.7918  |          |
|        | ロ  | 18.80 X     | 3.56 = | 68.8060  |          |
|        | ハ  | 16.37 X     | 8.04 = | 131.8148 |          |
|        | ニ  | 16.37 X     | 4.47 = | 73.1739  |          |
| 合計     |    | 298.3885    |        |          |          |
| 面積     |    | 149.19425 m |        |          | 149.19 m |

| 境界線の種類 |            |
|--------|------------|
| ①      | コンクリート杭・石杭 |
| ②      | プレート・鉄杭    |
| ③      | パイプ・鉄杭     |
| ④      | 杭・ガラスチック杭  |
| ⑤      | 杭・鉄杭       |
| ⑥      | 杭・鉄杭       |
| ⑦      | 杭・鉄杭       |
| ⑧      | 杭・鉄杭       |
| ⑨      | 杭・鉄杭       |
| ⑩      | 杭・鉄杭       |
| ⑪      | 杭・鉄杭       |
| ⑫      | 杭・鉄杭       |
| ⑬      | 杭・鉄杭       |
| ⑭      | 杭・鉄杭       |
| ⑮      | 杭・鉄杭       |
| ⑯      | 杭・鉄杭       |
| ⑰      | 杭・鉄杭       |
| ⑱      | 杭・鉄杭       |
| ⑲      | 杭・鉄杭       |
| ⑳      | 杭・鉄杭       |
| ㉑      | 杭・鉄杭       |
| ㉒      | 杭・鉄杭       |
| ㉓      | 杭・鉄杭       |
| ㉔      | 杭・鉄杭       |
| ㉕      | 杭・鉄杭       |
| ㉖      | 杭・鉄杭       |
| ㉗      | 杭・鉄杭       |
| ㉘      | 杭・鉄杭       |
| ㉙      | 杭・鉄杭       |
| ㉚      | 杭・鉄杭       |
| ㉛      | 杭・鉄杭       |
| ㉜      | 杭・鉄杭       |
| ㉝      | 杭・鉄杭       |
| ㉞      | 杭・鉄杭       |
| ㉟      | 杭・鉄杭       |
| ㊱      | 杭・鉄杭       |
| ㊲      | 杭・鉄杭       |
| ㊳      | 杭・鉄杭       |
| ㊴      | 杭・鉄杭       |
| ㊵      | 杭・鉄杭       |
| ㊶      | 杭・鉄杭       |
| ㊷      | 杭・鉄杭       |
| ㊸      | 杭・鉄杭       |
| ㊹      | 杭・鉄杭       |
| ㊺      | 杭・鉄杭       |
| ㊻      | 杭・鉄杭       |
| ㊼      | 杭・鉄杭       |
| ㊽      | 杭・鉄杭       |
| ㊾      | 杭・鉄杭       |
| ㊿      | 杭・鉄杭       |

物件 1

| 地番     | NO | 底辺          | 高さ     | 倍面積      | 地積       |
|--------|----|-------------|--------|----------|----------|
| E751-8 | イ  | 17.40 X     | 7.96 = | 138.5040 |          |
|        | ロ  | 17.40 X     | 7.69 = | 133.8060 |          |
|        | ハ  | 272.3100    |        |          |          |
|        | ニ  | 136.15500 m |        |          | 136.15 m |
| 合計     |    | 272.3100    |        |          |          |
| 面積     |    | 136.15500 m |        |          | 136.15 m |

作製者

3月16日(作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/3、30

(百圓未満)

(百圓未満)

登記年月日：平成11年10月28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。  
(横浜地方方法務局西瀬(第三局管轄)  
令和7年3月14日 大津地方方法務局

登記官

601415 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 751番8

建物の所在 足柄上郡山北町岸字西川原751番地8

1階



求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.597 | × | 2.730 | = | 18.009810 |
| 6.370 | × | 1.820 | = | 11.593400 |
| 7.280 | × | 1.820 | = | 13.249600 |
| 3.640 | × | 0.910 | = | 3.312400  |
| 1.820 | × | 0.910 | = | 1.656200  |
| 合計    |   |       |   | 47.821410 |
| 床面積   |   |       |   | 47.82㎡    |

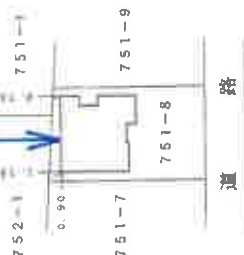
2階



求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.370 | × | 3.640 | = | 23.186800 |
| 6.370 | × | 0.910 | = | 5.796700  |
| 5.460 | × | 1.820 | = | 9.937200  |
| 3.640 | × | 0.910 | = | 3.312400  |
| 合計    |   |       |   | 42.233100 |
| 床面積   |   |       |   | 42.23㎡    |

物件2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土木建築課調査士印)

11.10.28

# 概略間取図

