

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 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 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 12 月 2 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.61平方メートル
2階 50.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.61平方メートル
2階 50.30平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年4月 1日受理
令和7年4月23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 | 平塚市片岡字十六町 |
| | 地 番 | 66 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町 66 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 66 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.61 平方メートル
2 階 50.30 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 □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 上記の者が本土地上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が異なる (□主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない 種 類 : □ある 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物は、私が住居として使用している。 2 立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。 (令和7年4月2日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本物件の任意売却を弁護士に依頼している。弁護士からは、家庭裁判所の 手続も併せて進めてくれていると聞いている。 2 本建物に雨漏り等不具合はない。 3 本建物のサッシは、寒さ対策で二重にしている部分がある。 4 本建物内で喫煙はしていない。 5 本建物内で一昨年までの十数年間、犬を1匹飼っていた。犬が傷を付けた 部分はない。 6 太陽光発電の設備は設置していない。 7 屋根裏収納はない。 8 本建物の敷地の境界について、争いはない。 9 騒音はない。 (令和7年4月15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 本土地は北西側で建築基準法42条1項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4月2日（水） 12：40 — 12：50	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、不在、通知書投函
令和7年4月2日（水） 13：20 — 13：30	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年4月4日（金） 8：45 — 8：50	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4月15日（火） 9：50 — 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（ ） ： — ：		
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		

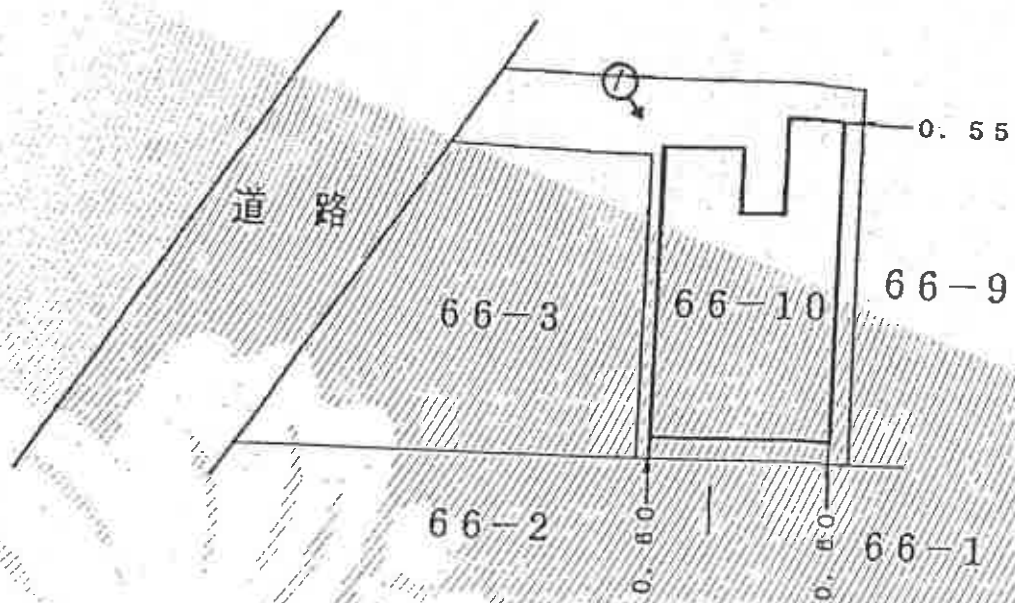
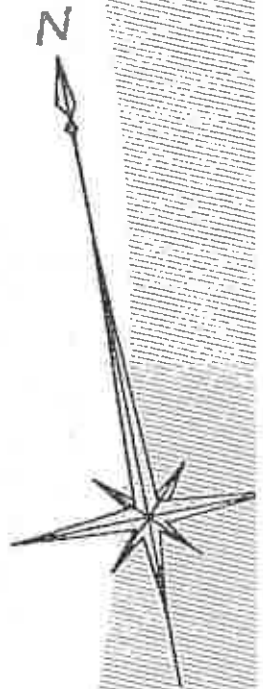
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

地图整理番号：M26765

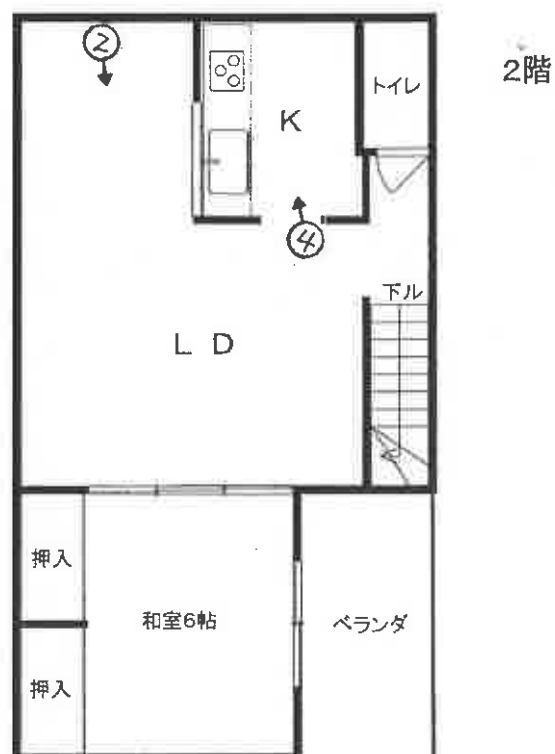
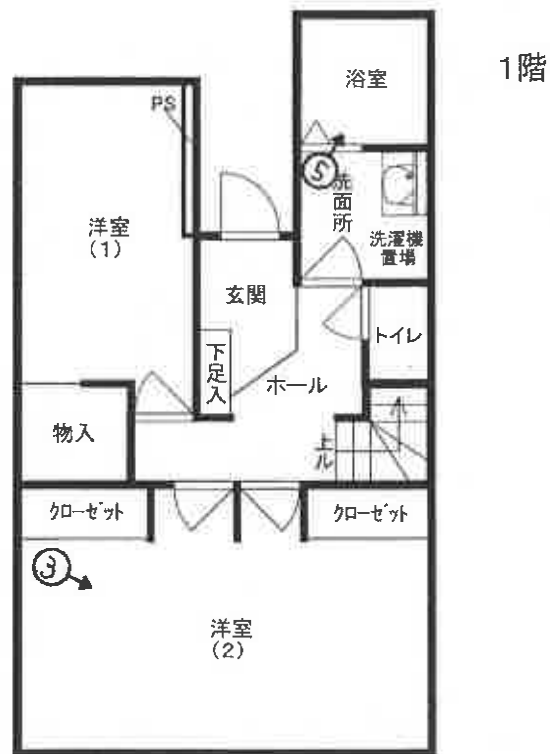
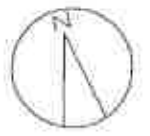
土地建物位置関係図

←○ 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 24 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 4 月 26 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10,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,720,000円
物件2（建物）	金8,930,000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 | 平塚市片岡字十六町 |
| | 地 番 | 6 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字十六町 6 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 1 平方メートル
2 階 5 0 . 3 0 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 東海道本線「平塚」駅の北西方約 7.3km（道路距離）、バス停「平塚西郵便局前」の南西方約 80～ 120m（同前）で、徒歩約 1～2分	
付 近 の 状 況	周辺には農地等が広がる、県道背後の幅員 5.4m市道沿いに、中小規模一般住宅等が多い住宅地域	
主な公法上の 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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 ①第1種高度地区 ②埋蔵文化財包蔵地に該当する。（遺跡番号23） ③宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	100.04㎡ カギ型の不整形 間口約 2.9m、奥行約 13.5m 建物敷地は駐車場部分より約 0.3～ 0.5m高い。隣接地とはほぼ等高乃至建物敷地の段差なりに接面している。
接面道路の状況	北西側幅員約 5.4m舗装市道（片岡11号線：建築基準法第42条1項）と駐車場部分ではほぼ等高に約 2.9m接面している。	
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。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	① 景観計画、景観条例等 ② 目的物件は、平塚市洪水ハザードマップ、内水ハザードマップの浸水想定区域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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成25年3月15日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17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	クロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	特筆するものはない
床面積（現況）	1階 50.61㎡、2階 50.30㎡、延床面積 100.91㎡ 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	3LDK（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	若干劣る	
建物の利用状況	令和7年4月15日：内部立入調査 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る。 ② 債務者兼所有者によれば、本建物に雨漏り等不具合はない。 本建物のサッシは寒さ対策で二重にしている部分がある。本建物内で喫煙はしていない。本建物内で一昨年までの十数年間犬を1匹飼っていた。犬が傷を付けた部分はない。本建物の敷地の境界について争いはない。騒音はない。	

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 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	74,100	95	70,400	× 100.04	× 1.0	= 7,040,000
		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 平塚－36

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 75,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 74,100\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

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

◇個 別 格 差：目的土地は形状（カギ型の不整形）等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：必要なしと判定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	× 100.91	× 0.45	= 8,170,000

現価率

- ・経過年数13年、経済的残存耐用年数17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。）20%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数17年}}{(\text{経過年数13年} + \text{経済的残存耐用年数17年})} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.45
 \end{aligned}$$

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 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	7,040,000	×	0.65 法定地上権	= 4,580,000

(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	7,040,000	－ 4,580,000		× 1.0	× 0.7		= 1,720,000
2	8,170,000	＋ 4,580,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,930,000
一括価格 (合計)							= 10,650,000

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. 公示地価格 平塚－36

所 在：平塚市南金目字柳町1 1 0 6 番1

価 格：75,400円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約 7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西 4m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅にアパートも混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3, 1 7 6, 4 7 0 円

物件2 5, 6 6 5, 8 8 5 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。）

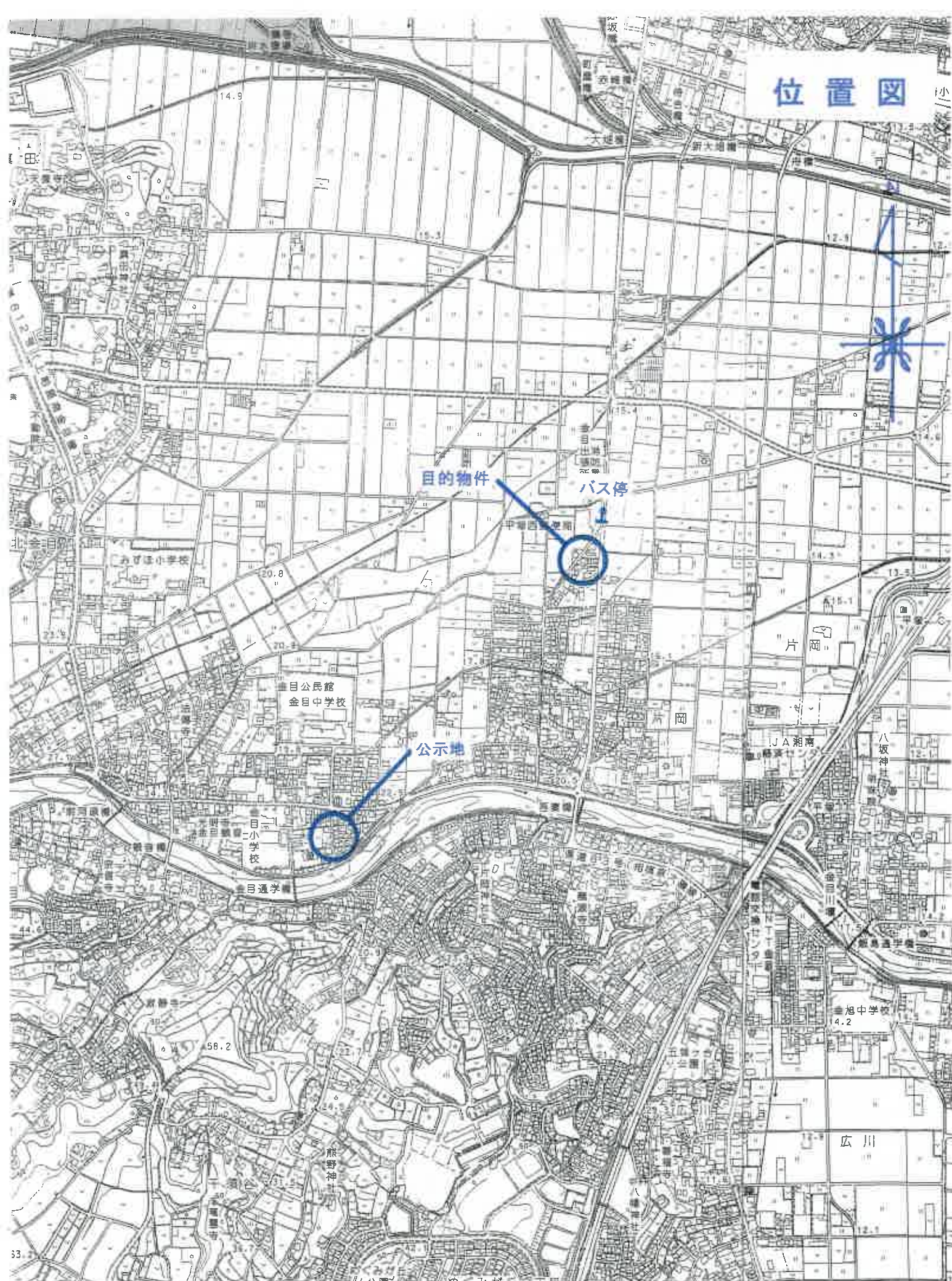
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

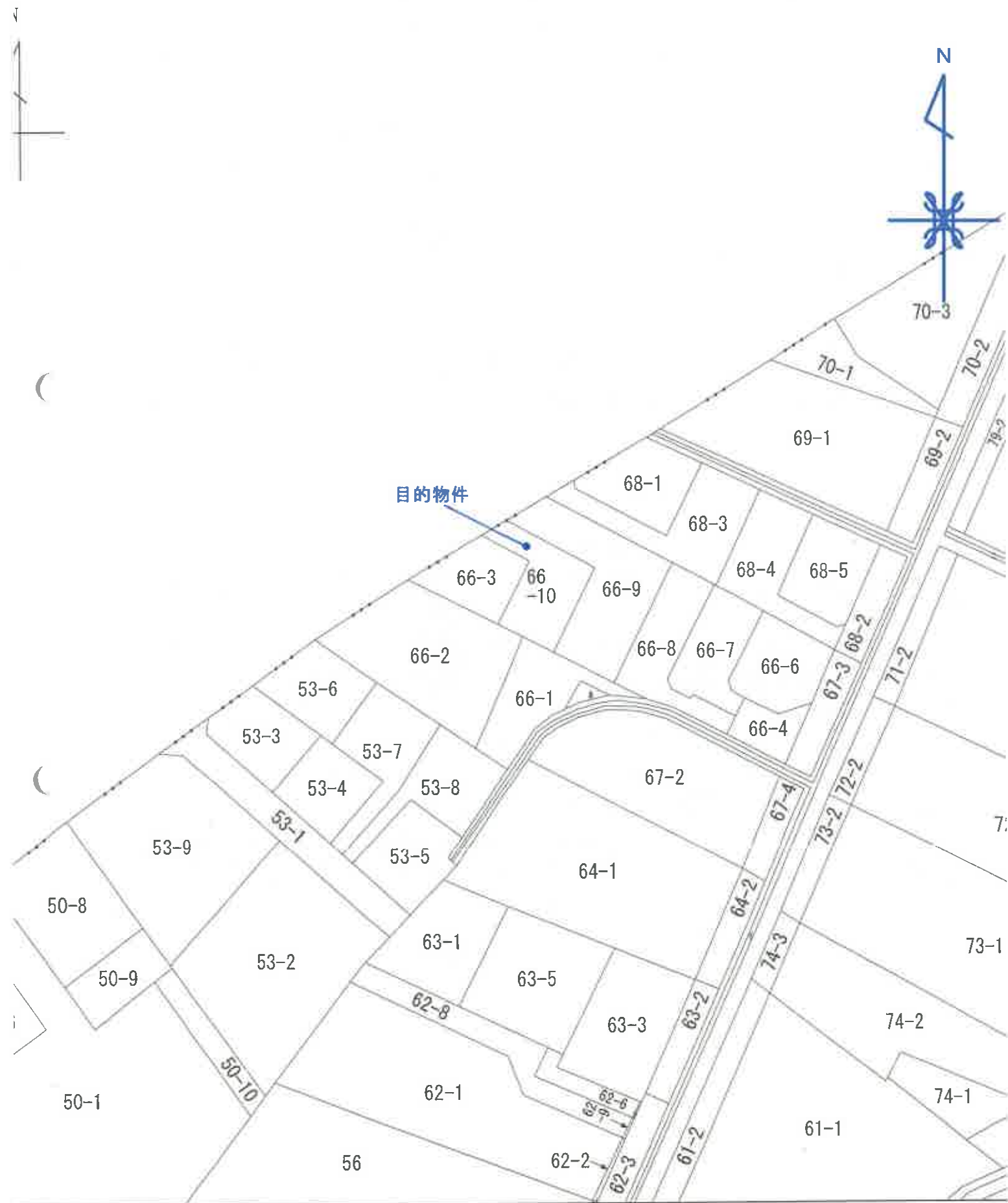
概略間取図

以 上

位置図



94-1 水 66-5 トチ 57-2 リ 水
94-2 水 66-5 57-1 62-7 62-7 62-7



本図面は、A3 判図面
から抜粋したものである。

登記年月日：平成24年8月20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7年2月3日 横浜地方裁判所西湘二重支所

登記官

地番 66-3、-10 所在地 平塚市片岡字十六町

土地積測量図

座標求積表

地番	点名	X	Y	$X_{n-1} - X_n$	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$
A66-3	551	193.797	194.920	-6.397	-1246.903240
	501	186.617	186.278	-11.351	-2114.441678
	553	182.446	198.853	6.397	1272.062641
	555	192.014	201.286	11.361	2204.570386
			倍面積	195.288189	
			面積	97.6440945	
			地積	97.64	m ²
地番	点名	X	Y	$X_{n-1} - X_n$	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$
B66-10	504	195.800	197.035	1.232	242.747120
	551	193.797	194.920	-3.786	-737.867120
	555	192.014	201.286	-11.351	-2284.570386
	553	182.446	198.853	-11.280	-2243.061840
	502	180.734	205.646	10.119	2080.921755
503	192.565	208.551	15.066	3142.029366	
		倍面積	200.096915		
		面積	100.0494576		
		地積	100.04		m ²

小計

197.6935820

点名	座標	X	Y
51	コンクリート板	195.085	217.399
52	コンクリート板	178.779	213.402

測量年月日	測量者
平成24年8月17日	任意測量

境界線の種類
① コンクリート板
② 金属プレート
③ 針番
④ 界標
⑤ マンホール蓋

作成者	申請人	縮尺 250
-----	-----	--------

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記年月日：平成25年3月21日

令和7年2月3日
横浜地方裁判所西側・京支局

登記簿

地図整理番号：426764

各階平面図

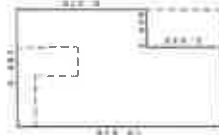
1階



求積表

9.100 x	2.502	22.768200
7.053 x	1.365	9.627345
10.010 x	1.820	18.218200
合計		50.613745
床面積		50.61㎡

2階



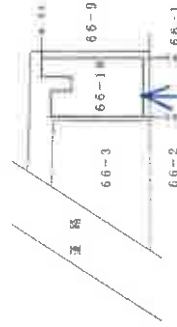
求積表

10.010 x	3.867	38.708670
6.370 x	1.820	11.593400
合計		50.302070
床面積		50.30㎡

建物各階平面図

家屋番号 66番10

建物の所在 平塚市片岡字十六町66番地10



物件2

(長縮尺)

作成者

3月18日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件2

概略間取図

