

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	14, 050, 000 11, 240, 000	一括	2, 810, 000	79, 706	17, 859
1	4, 630, 000				
2	9, 420, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小田原市飯田岡字深町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯田岡字深町 1 0 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 3 0 平方メートル
2階 7 3 . 0 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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 | 小田原市飯田岡字深町 |
| | 地 番 | 101番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯田岡字深町101番地12 |
| | 家屋 番号 | 101番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.30平方メートル
2階 73.08平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 1 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 3 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 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 | 小田原市飯田岡字深町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯田岡字深町 1 0 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 3 0 平方メートル
2 階 7 3 . 0 8 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

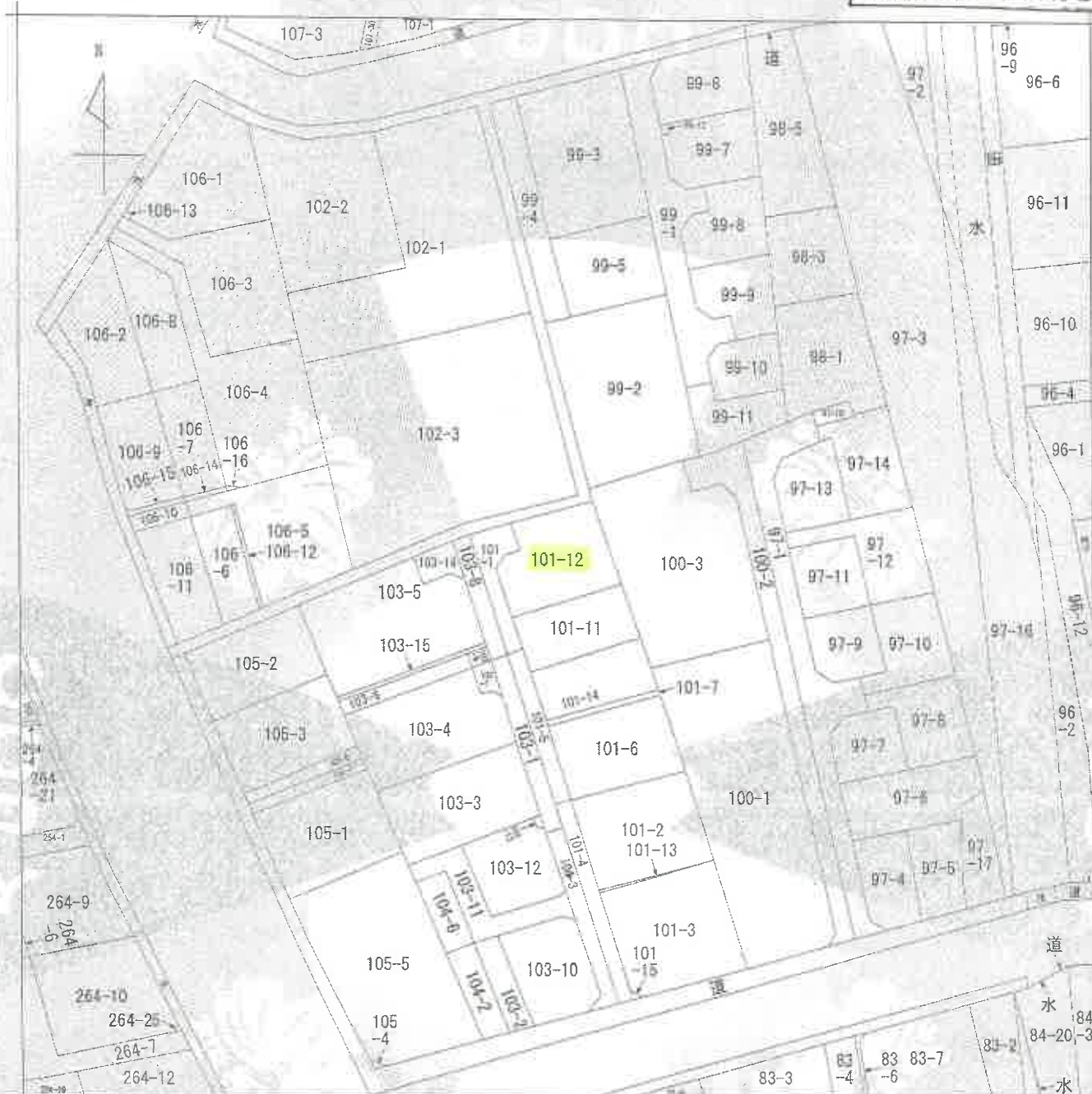
執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。物件2の建物は、債務者の陳述書の内容及び立入調査の結果（電気及びガスが停止されていたこと）等から、債務者が誰も住んでいない状態で居宅として使用し占有しているものと認めた。なお、物件2の建物の表札には「A」と表示がされていたが、これは物件2の建物の前所有者の姓の表示が当時の名残で残っているに過ぎないものと思料する。
- 3 物件1の土地の北側に下屋がある。
- 4 物件2の建物には、全体的にクロスの黄ばみ等の経年相当の劣化が認められる。
- 5 物件2の建物の2階の天窓の木枠に水漏れの跡がある。
- 6 物件2の建物の1階Kの床下収納になっている床に緩みがある。
- 7 物件2の建物の1階トイレの蓋に張り紙が張られており、同張り紙には韓国語らしき文字で「水が止まらない」旨の記載がされているものと窺えた。同張り紙の存在から、物件2の建物の1階トイレを使用する際には不具合が生じる可能性を否定できない。
- 8 評価人によると、物件1の土地の南西側で接する道路は私道である。

(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3月5日（水） 12：20 — 12：38	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
令和7年3月14日（金）	執行官室（郵送）	債務者宛に照会書送付（3月19日陳述書受領）
令和7年4月2日（水） 12：10 — 12：59	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年4月2日（水） 14：48 — 14：58	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
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 7年 4月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人B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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



飯田岡

A, B, C

請 部 分	所 在	小田原市飯田岡字深町			地 番	101番12		
出 縮 力 尺	1/600	精 区 度 分	座 標 系 文 号 番 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	大正13年3月			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

令和7年1月6日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地图整理番号：M26648

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和45年7月18日

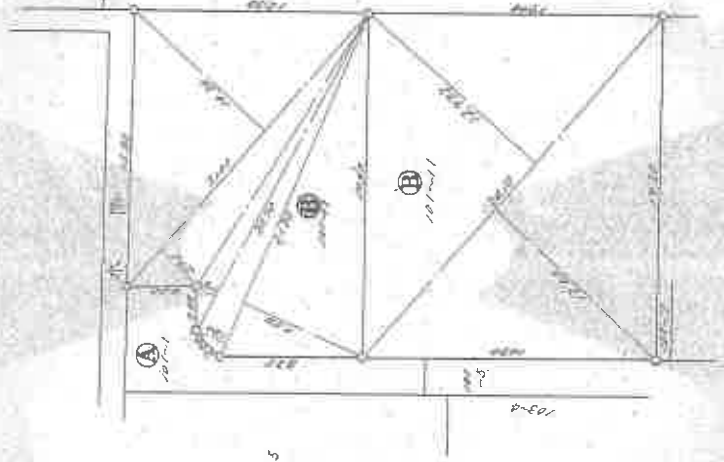
前 101-1 後・新同一番 005392

地 積 測 量 図

地 番 101-1 101-11 101-12

土地の所在 小田原市般田岡子深町

作 製 年 月 日 昭和 45 年 7 月 18 日
作 製 者 申 請 人



地積計算表

①	$10.3 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 12.1125$
②	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
③	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
計		$= 35.7375$
④	$10.3 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 12.1125$
⑤	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
⑥	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
計		$= 35.7375$
⑦	$10.3 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 12.1125$
⑧	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
⑨	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
計		$= 35.7375$
⑩	$10.3 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 12.1125$
⑪	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
⑫	$10.1 \times (2.55 + 1.50) \div 2$	$= 11.8125$
計		$= 35.7375$

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

45.7.18

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年1月6日 横浜地方裁判所横浜第二支部

登記号

地図整理番号：M26649

登記年月日：平成3年2月15日

004404 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
101番12

建物の所在
小田原市東田町芝屋敷1-0-1番地18

1 階



求積表
0.500 X 4.060 = 2.030000
2.000 X 6.660 = 13.320000
7.560 X 7.560 = 57.153600
合 計 71.303600
床面積 71.30 m²

2 階



求積表
0.390 X 2.000 = 0.780000
2.500 X 6.060 = 15.150000
7.560 X 7.560 = 57.153600
合 計 73.083600
床面積 73.08 m²

←○は写真撮影位置・方向



(日 加 納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3.2.15

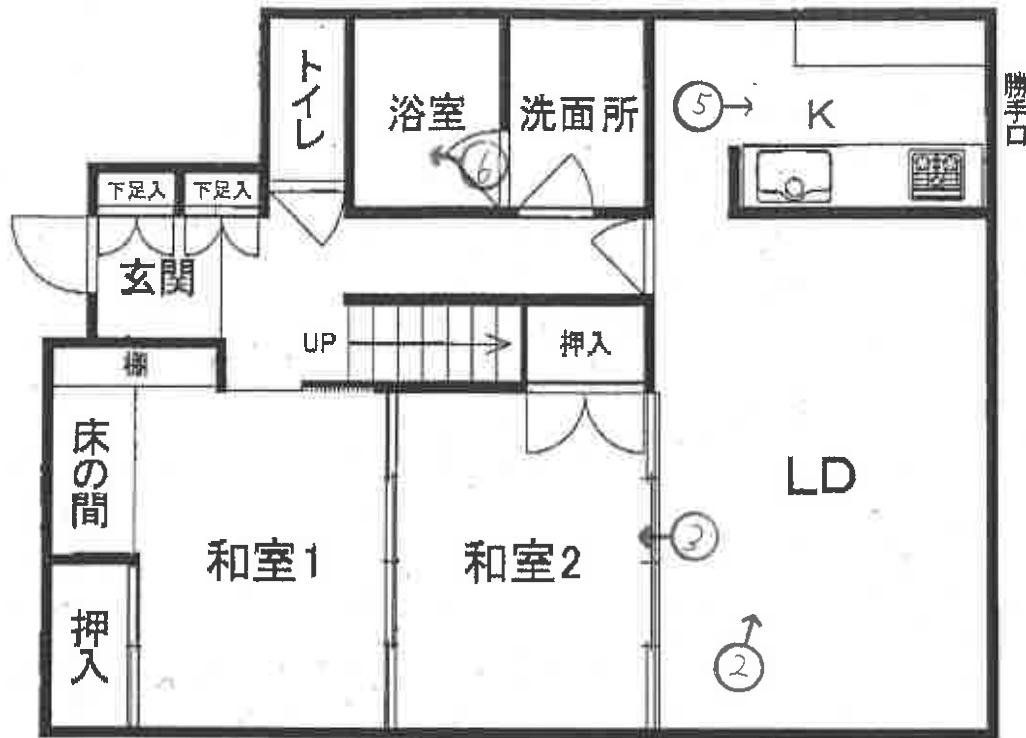
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年1月6日 横浜地方支庁南三宮支局

登記官

(7 枚目)

建物概略間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

(8 枚目)

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 10 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

藤 原 新 一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金14,050,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金4,630,000円
物 件 2（建物）	金9,420,000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、民事執行法第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		
特になし		

* 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 | 小田原市飯田岡字深町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯田岡字深町 1 0 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 3 0 平方メートル
2 階 7 3 . 0 8 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	小田急小田原線「富水」駅の概ね南方約880m（道路距離）、バス停留所「菖蒲田」から徒歩約3分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	東側にある小田急小田原線の線路敷地から ①50m以内：第一種住居地域 ②50m以外：第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	①60% ②60%
	容 積 率	①200% ②150%
	防 火 規 制	①準防火地域 ②指定なし
	そ の 他	◇ 景観計画区域（市全域） ① 第二種高度地区（最高高さ15m） ② 第一種高度地区（最高高さ12m）
画 地 条 件	規 模	249.55㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約16.8m程度 奥行約17.7m程度
	地 勢	概ね平坦であり、周囲の隣接地と略等高である
接面道路の状況	南西側で幅員約4.0m未舗装私道（建築基準法第42条1項5号）と等高に約16.8m程度接面している。	
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。	
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	◇小田原市の浸水想定区域に該当する。 ◇北側で小田原市管理の水路と接面している。 ◇物件1の土地の北側に下屋がある。 ◇カーポートがある。 （※）下水道台帳にはますがあるが、接続はしていないとのことなので、注意を要する。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年2月2日（登記記載） 約35年（1年未満の端数切り上げ） －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか －
床面積（現況）	1階：71.30㎡ 2階：73.08㎡ 延床面積：144.38㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 6LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年4月2日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇台帳記載証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。 ◇全体的にクロスの黄ばみ等の経年相当の劣化が認められる ◇1階キッチンの床下収納になっている床に緩みがある。 ◇1階トイレに蓋に韓国語らしき文字で「水が止まらない」旨の記載がされており、1階トイレを使用する際には不具合が生じる可能性を否定できない。 ◇2階の天窗の木枠に水漏れの跡がある。 ◇簡易な計測器、及び聴取より顕著な傾きは認められなかった。	

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 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	93,600	90 100	84,200	×249.55	× 0.9	= 18,910,000

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。

地価公示地：小田原－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 112,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 93,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状に劣ること、接面街路が行き止まりであること、規模がやや大きいこと及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（主である建物）

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1 m²当たり 160,000 円と査定）の 5%をもって、建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	160,000	× 144.38	× 0.05	= 1,160,000

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	18,910,000	× 0.65	法定地上権	= 12,290,000

(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	18,910,000	－ 12,290,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,630,000
2	1,160,000	＋ 12,290,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,420,000
一括価格 (合計)							14,050,000

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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 小田原ー17

所 在：小田原市蓮正寺字杉田 23 番 8

価 格：112,000 円／m²

位 置：小田急小田原線「螢田」駅約 850m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：175 m²

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：西側 5.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域
(建蔽率 60%，容積率 150%)

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 16,202,033 円

物件 2 2,456,841 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



1: 10,000 相当

N



12-

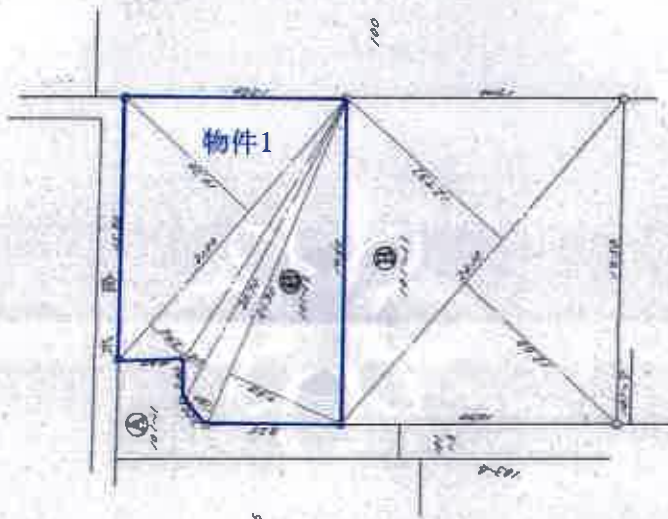
登記年月日：昭和45年7月18日

前 101-1 後 新同一新 005392

地 積 測 量 図

地 番	101-1 101-12
土地の所在	小田原市飯田岡子深町

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 45 年 7 月 11 日	申 請 人



地 積 計 算 表

①	$24.0 \times 17.240 + 17.232 = 411.168$	m^2
②	$24.0 \times (33.5 + 1.86) = 811.56$	m^2
③	$24.0 \times 1.11 = 26.64$	m^2
④	$24.0 \times (27.5 + 14.76) = 972.60$	m^2
計	1711.97	m^2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

細 尺 1/300

45 7 18

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1月6日 横浜地方支務局西湘二宮支局

登記官

地図整理番号：M26649

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成3年2月15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1月6日 横浜地方法律事務所 西郷三恵子 支局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
101番12

建物の所在
小田原市新田西字地101番地12

004404 各階平面図



1 階

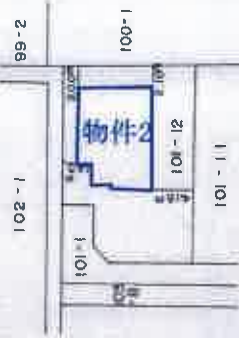
求積表
8.500 X 4.000 = 2.030000
2.000 X 6.000 = 12.120000
7.500 X 7.500 = 57.150000
合計 71.300000
床面積 71.30 ㎡



2 階

求積表
8.500 X 4.000 = 2.030000
2.500 X 6.000 = 15.150000
7.500 X 7.500 = 57.150000
合計 74.330000
床面積 74.33 ㎡

①



(白黒写真12)

(白黒写真)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3.2/5

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M26550

建物概略間取図

1階



2階

