

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 6 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 12 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 210, 000 4, 968, 000	一括	1, 242, 000	63, 809	不明
1	1, 830, 000				
2	4, 380, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 1 7 7 6 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 4 平方メートル
2階 4 9 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 9 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 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 1 7 7 6 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 81 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 7 月 24 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 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 1 7 7 6 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 0 4 平方メートル
2 階 4 9. 2 7 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 ☐ ある 種類: 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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 物件2の建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 物件2の建物の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件2の建物に、雨漏り、水漏れ、傾きといった不具合は特にありません。 (2) 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネルの購入代金のローンの支払いは終わっています。 (3) 物件2の建物はオール電化です。 (4) 物件2の建物の洋室(2)にはロフトがあります。 (5) 物件2の建物内で、私はペットとして1匹の犬と2匹の猫を飼っています。 (6) 私は物件2の建物内で煙草を喫います。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件2の建物には、全体的に経年劣化、損傷及び汚損が見受けられた。ただし、2階部分には全体的に荷物が大量に置かれていたため、壁や床の正確な状態を確認することができなかった。
- 3 物件2の建物の洋室(2)にはロフトが存している。
- 4 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、関係人の陳述によれば、当該ソーラーパネルに所有権留保は付されていないとのことである。
- 5 関係人の陳述によれば、物件2の建物はオール電化とのことである。
- 6 物件1の土地上に、電柱2本が存している。
- 7 物件1の土地の東側及び南西側に接する道路は市道(建築基準法第42条第1項該当道路)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7月3日 (木) 15 : 10 — 15 : 21	目的物件所在地	債務者兼所有者の親族と面談, 外観調査, 写真撮影
令和7年7月4日 (金) 16 : 40 — 16 : 55	当職携帯電話	債務者兼所有者から電話聴取
令和7年7月15日 (火) 16 : 40 — 17 : 10	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談, 立入調査 (評価人同行)
令和7年7月18日 (金) 12 : 02 — 12 : 12	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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 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

-54366.512



井ノ口

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成14年7月24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。
(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)
令和7年1月29日 東京法務局新宿出張所

令和7年1月29日 東京法務局新宿出張所

又記

(7 枚目)

61505

圖面階各

家屋番号 1776番37

建築物の所在
足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1776番地37

製作

1/250	
-------	--

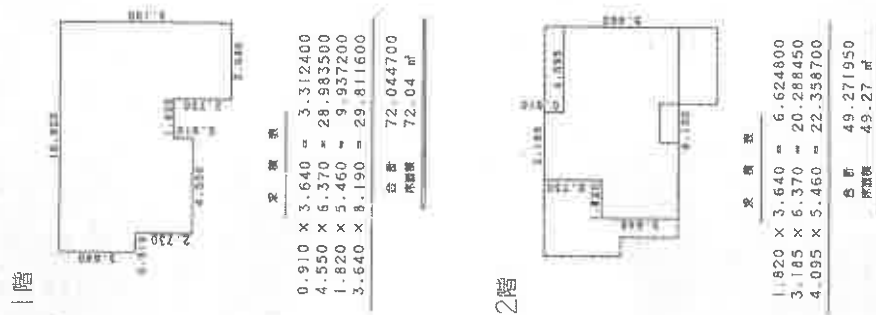
人
道
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

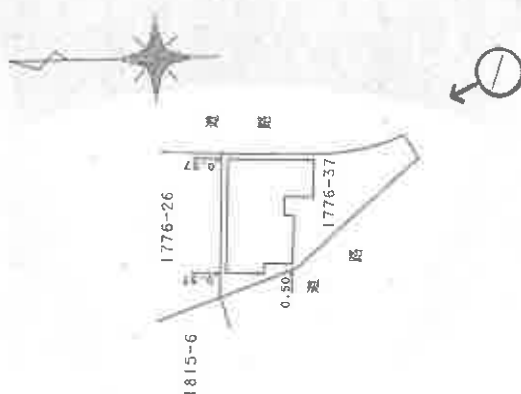
平成11年 7月24日 控

地圖整理番号: M55403

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

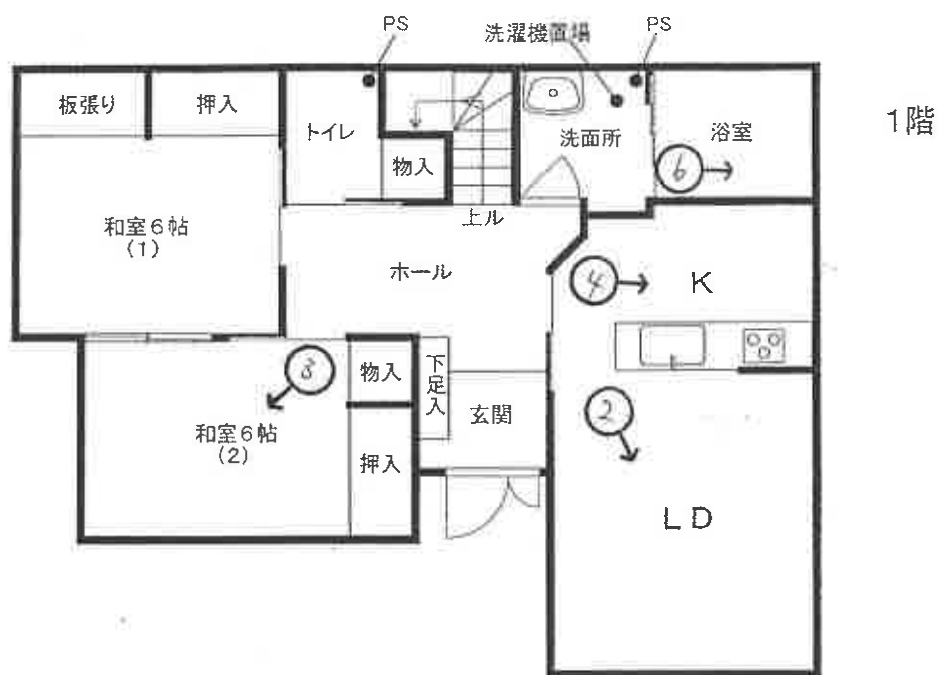


←○は写真撮影位置・方向





概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件2の建物の外観



②



③



④



5



⑥



令和 7 年（ケ）第 81 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 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 6, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 4, 3 8 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き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 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷 1 7 7 6 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 6 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 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「秦野」駅の南方約 4.6km（道路距離）、バス停「井ノ口小学校前」の南東方約300m（同前）で、徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	幅員約 4.7～ 5.7m町道沿いに中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発許可による住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火指定無し 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	162.94㎡ 略三角形の不整形 東側間口約 17.5m、奥行約 2.6～ 14m ほぼ平坦。北側隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	東側幅員約 5.7m舗装町道（清太ヶ谷2号線：建築基準法第42条1項）より約 0～ 0.5m高く、約 17.5m接面し、南西側幅員約 4.7m舗装町道（同前）より約 0.5m高く、約 23m接面する角地である。	
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。 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 あり
特 記 事 項	① 目的土地は開発許可（許可番号：第1-190号、昭和52年6月30日許可）による造成地である。 ② 電柱が2本存している。	

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14年7月21日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約 6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、畳等
	設 備	キッチン×2、浴室、洗面所、トイレ×2、ロフト等
	そ の 他	W I C、ソーラーパネル、オール電化、IHコンロ等
床面積（現況）	1 階 72.04㎡、2 階 49.27㎡、延床面積 121.31㎡ 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	5 L D K + K + W I C（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年7月15日：内部立入調査 建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 本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、建物に雨漏り、水漏れ、傾きといった不具合は特にありません。屋根にソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネル購入代金のローンの支払いは終わっています。建物はオール電化です。洋室（2）にはロフトがあります。建物内でペットとして犬1匹、猫2匹を飼っています。私は建物内で煙草を喫います。	

	③ 建物は、全体的に経年劣化、損傷及び汚損等が見受けられた。2階には全体的に荷物が大量に置かれていたため、壁や床の正確な状態を確認することができなかった。洋室(2)にはロフトが存している。屋根にはソーラーパネルが設置されており、関係人の陳述によれば、当該ソーラーパネルに所有権留保は付されておらず、建物はオール電化とのことである。
--	--

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 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	55,100	72 100	39,700	× 162.94	× 0.9	= 5,820,000

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。

基準地 中井（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 54,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 55,100\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、ほぼ同様の交通接近条件、環境条件等であるが、街路条件等で若干劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、形状（略三角形の不整形）等で著しく劣り、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、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	× 121.31	× 0.14	= 3,060,000

現価率

- ・経過年数24年、経済的残存耐用年数 6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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 6年}}{(\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数 6年})} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.14
 \end{aligned}$$

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	5,820,000	×	0.55 法定地上権	= 3,200,000

(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 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	5,820,000	－ 3,200,000		× 1.0	× 0.7		= 1,830,000
2	3,060,000	＋ 3,200,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,380,000
一括価格 (合計)							= 6,210,000

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 中井（県）－1

所 在：足柄上郡中井町井ノ口字清太ヶ谷1814番8

価 格：54,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅の南方約4.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：169㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4.7m道路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い開発による住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,309,445円

物件2 3,672,999円

第7 附属資料の表示

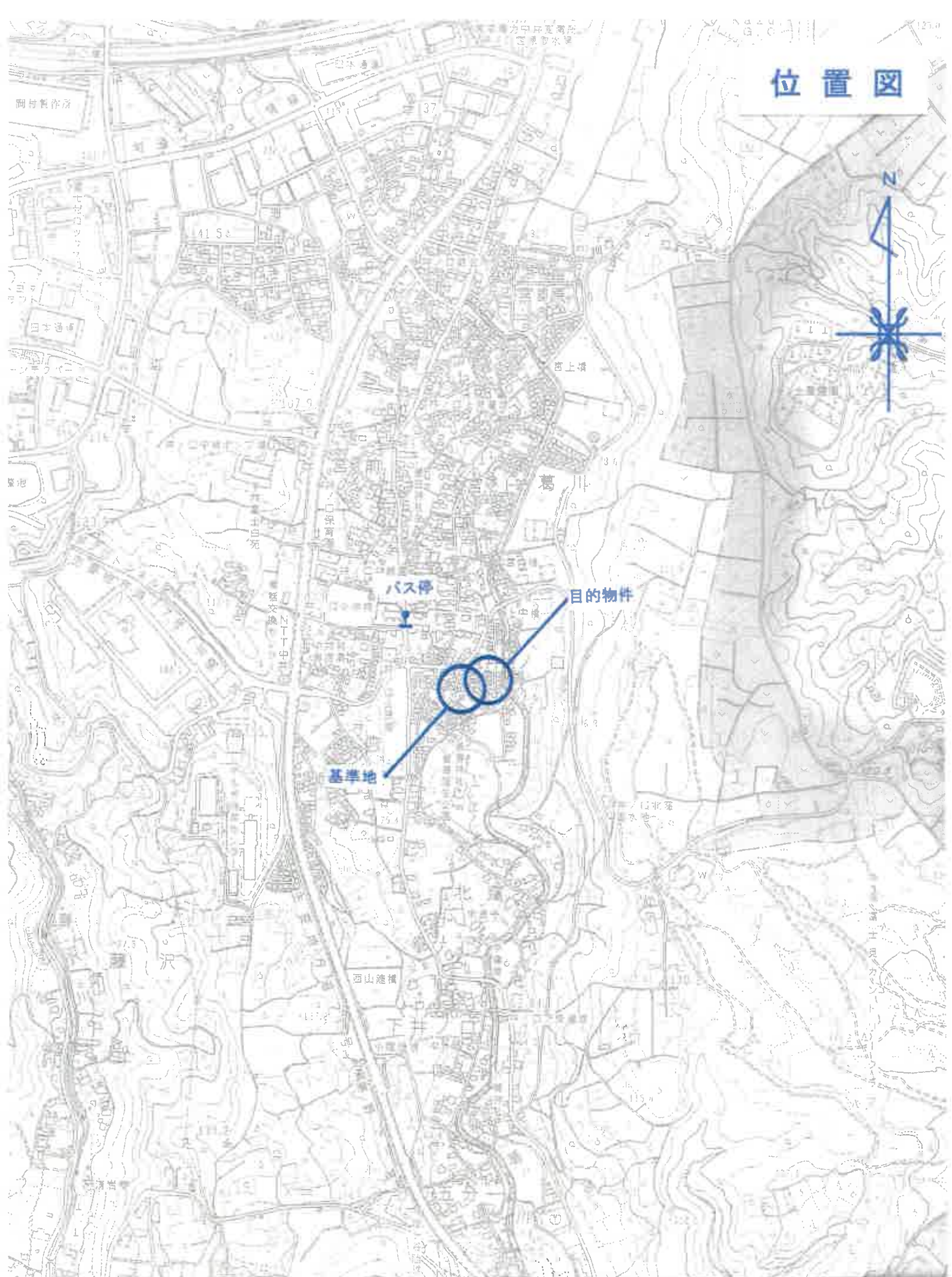
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

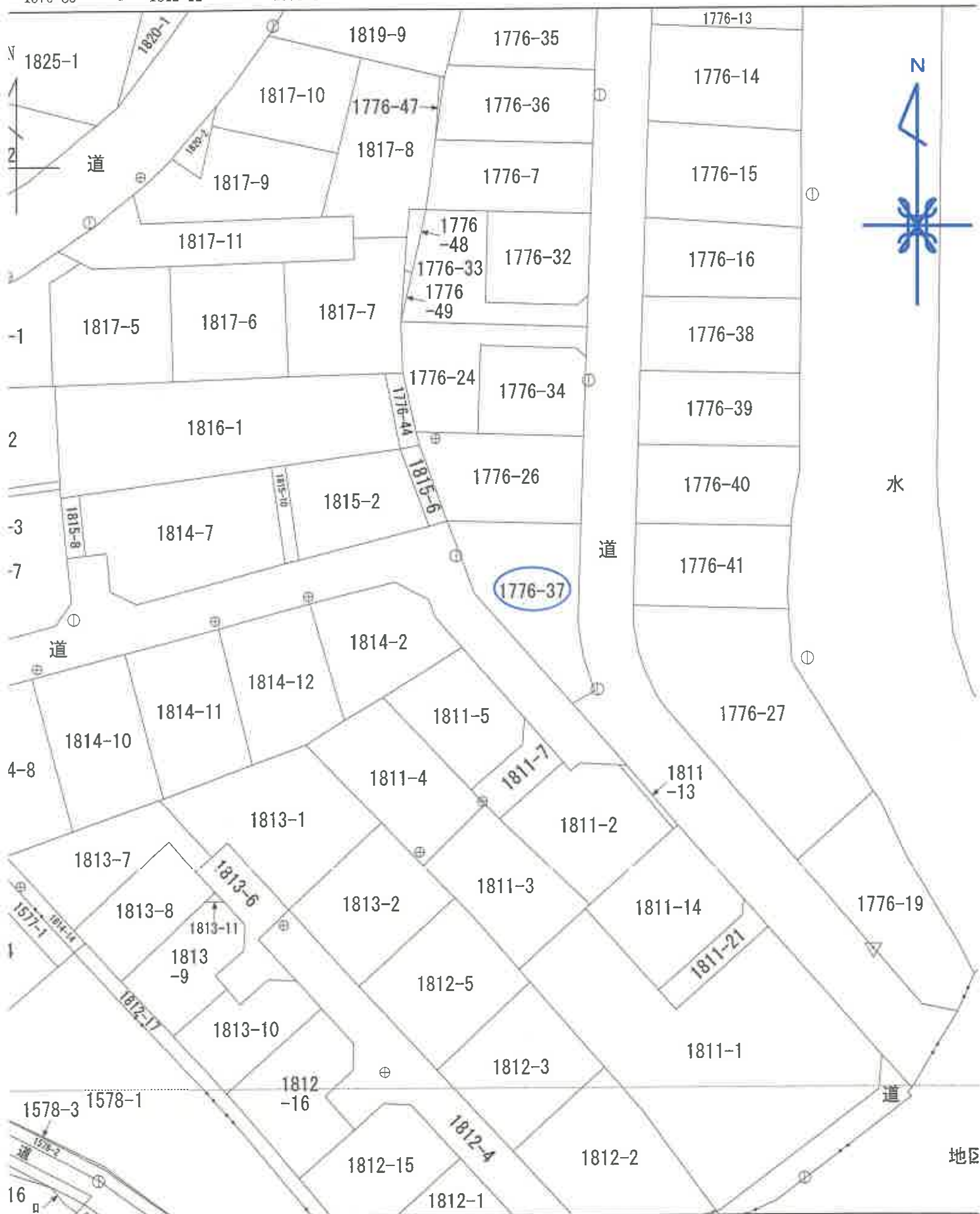


1570-34 ハ 1570-9 ホ 1823-1
1570-35 ニ 1812-12 ヘ 1578-4

道

※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成14年7月24日

400419

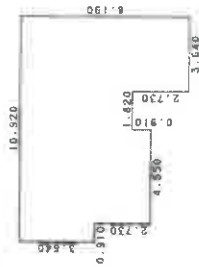
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1776番37

建物の所在 足柄上郡中井町井ノ口芝清太ヶ谷1776番地37

1階

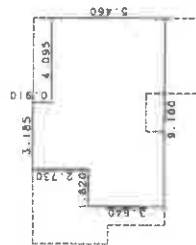


延床積

0.910 × 3.640 = 3.312400
4.550 × 6.370 = 28.983500
1.820 × 5.460 = 9.937200
3.640 × 8.190 = 29.811600

合 計 72.04700
所収積 72.04 ㎡

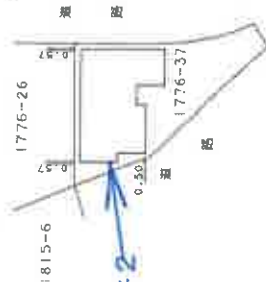
2階



延床積

1.820 × 3.640 = 6.624800
3.185 × 6.370 = 20.288450
4.095 × 5.460 = 22.358700

合 計 49.271950
所収積 49.27 ㎡



物件2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成14年 7月24日 登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方司法務局 西洲二宮支庁管轄)
令和7年1月29日 東京法務局新習出張所 登記官

登記官

地図整理番号：M55403

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

