

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 17 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	8,820,000 7,056,000	一括	1,764,000	65,265	不明
1	6,380,000				
2	2,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 足柄上郡松田町寄字二番
地 番 121番101
地 目 宅地
地 積 251.79平方メートル
共有者 A 持分20分の7
共有者 B 持分20分の7
共有者 C 持分20分の6

2 所 在 足柄上郡松田町寄字二番121番地101
家屋 番号 121番101
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 102.62平方メートル
2階 99.31平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 102.62平方メートル
2階 99.31平方メートル
3階 約26平方メートル
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の6



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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1, 2】

本件共有者C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 足柄上郡松田町寄字二番
 地 番 121 番 101
 地 目 宅地
 地 積 251.79 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 7
 共有者 B 持分 20 分の 7
 共有者 C 持分 20 分の 6

2 所 在 足柄上郡松田町寄字二番 121 番地 101

家屋 番号 121 番 101

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 102.62 平方メートル
 2 階 99.31 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 102.62 平方メートル
 2 階 99.31 平方メートル
 3 階 約 26 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 6



令和7年(ケ)第32号
令和7年7月3日受理
令和7年8月7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 足柄上郡松田町寄字二番
地 番 121番101
地 目 宅地
地 積 251.79平方メートル
共有者 A 持分20分の7
共有者 B 持分20分の7
共有者 C 持分20分の6

2 所 在 足柄上郡松田町寄字二番121番地101
家屋 番号 121番101
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 102.62平方メートル
2階 99.31平方メートル
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の6

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼共有者)	1 私が家族3人で本建物に居住している。 2 共有者Bは本建物に居住していない。どこにいるのか分からない。連絡もつかない。 3 本物件を使用するにあたり、共有者間で使用方法の取決めやお金のやり取りはない。 4 本物件への立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。 (令和7年7月4日電話で聴取)
■ C (債務者兼共有者)	1 弁護士とも相談して、本建物の任意売却を試みたことがあるが、うまくいっていない。 2 本建物に雨漏り等不具合はない。 3 床の塗装の劣化部分を私が塗りなおしたところがあるが、元の色と違っており、不動産業者からは、任意売却の関係では印象が悪くなる旨指摘された。 4 本建物の1階と2階は、電気、ガス、水道のメーターがいずれも別々となっている。 5 本建物には給湯器が2台設置されているが、1台は故障している。 6 本建物内では、約15年前まで、父がたばこを喫っていた。 7 本建物内でペットは飼っていない。 8 本建物に太陽光発電の設備は設置していない。 9 本建物には、かなり広い屋根裏収納がある。 10 本建物の敷地の境界について、争いはない。 11 近所に、細かな指摘をしてくることで、周囲とトラブルになっている人がいる。 (令和7年7月29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

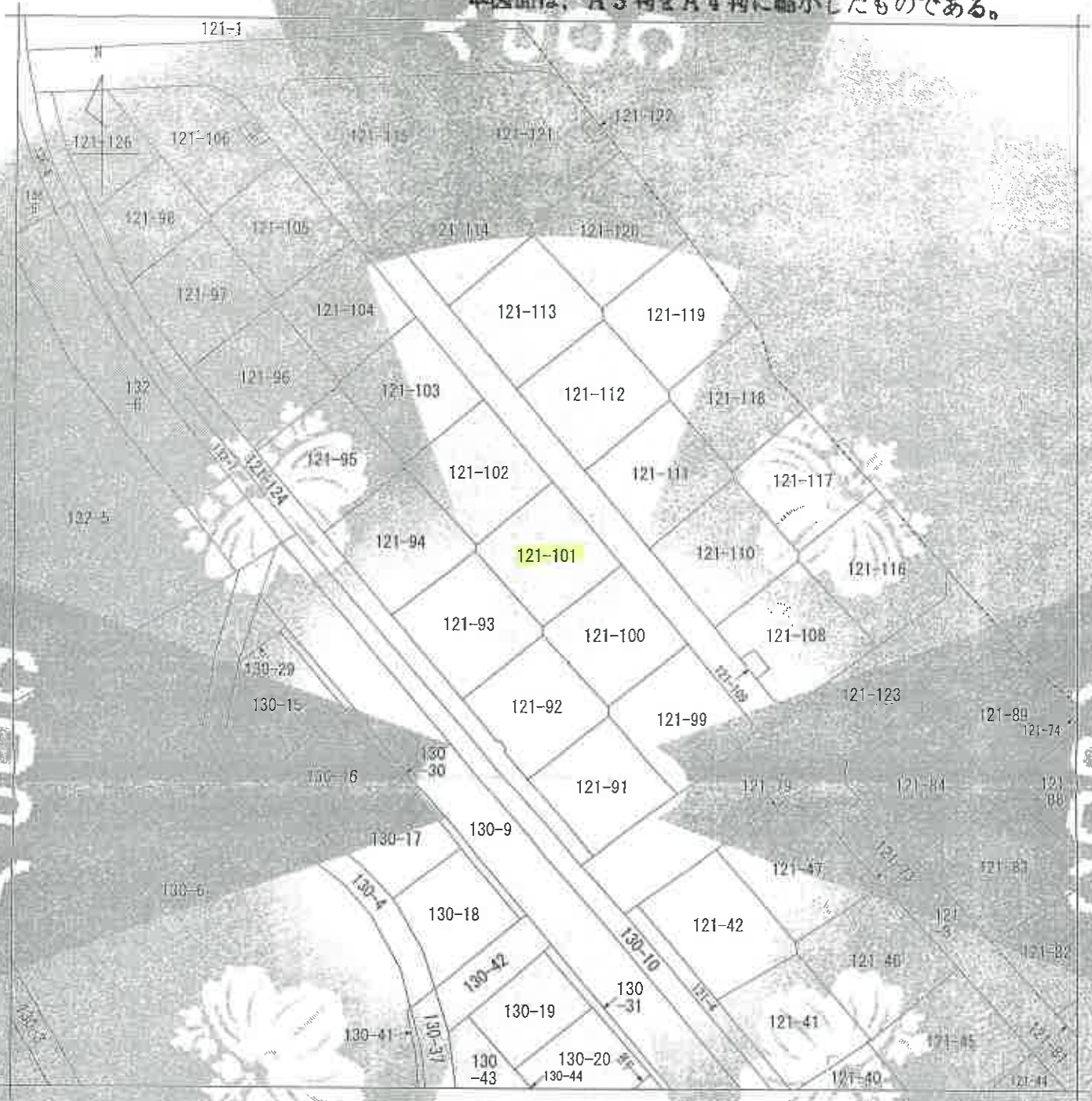
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、Aの陳述書によれば、本建物には昨年までB及びCが居住していたと記載されているが、立入調査時の状況及びCの陳述からBの居住は確認できず、また、その連絡先も不明であった。
- 3 本建物内の随所に壁紙の損傷がある。
- 4 本建物内の床面の数か所に、Cが塗装の劣化部分を塗りなおして色の違っている部分がある。
- 5 本建物の電気、ガス、水道のメーターは、1階と2階それぞれ別に設置されている。
- 6 本建物には給湯器が2台設置されているが、1台は故障しているとのことである。
- 7 本建物南西側の犬走りのコンクリートに亀裂がある。
- 8 本土地上の北側にカーポートがあるが、本建物のカーポートに面した部分の外壁下部に損傷がある。
- 9 本土地上の本建物西側にスチール製物置1個が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 10 本土地は、北東側で建築基準法42条1項1号の町道に接している（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7月3日（木） ： ー ：	当庁	共有者Aに対し照会書郵送
令和7年7月4日（金） 12：05 — 12：15	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7月4日（金） 19：20 — 19：30	当庁	債務者兼共有者Cより占有状況等聴取（電話）
令和7年7月9日（水） 11：50 — 11：55	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7月29日（火） 9：50 — 10：40	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、債務者兼共有者Cより占有状況等聴取（評価人同行）
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(12) 地図、すなわち道路、地味に面する半環にした不動産に在るもの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る図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地帶區域見出

測 制	求 分	所 在	足柄上郡松田町松室一畫				地 番	121番101	
出 尺	1/600	精 度 區 分	陸 權 番 號 及 註 記 号	地 區 界 線 之 面	補 註		但土地三幅附屬地圖		
作 成 年 月 日	大正13年3月			測 定 日 期 及 圖 名	測 定 記 号				

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7年2月17日
横浜地方検察庁第三控訴部
豊田 昭

請求番号：52-1
(1/1)

(6枚目)

508114

前 後・新同一・新

地 番 121-93-101

土地の用途 定額土地用途番号 巻

3/26

計 算 表

121-93	242.44 M ²
地号正辺重積面積	
A	21,957 10,735 233,5013
B	2,051 0,967 21,0912
C	2,911 0,211 4,6021
D	21,613 10,440 235,6397
合 計	484,8943
	242,4471
121-101	251.79 M ²
A	22,200 10,570 234,6540
B	22,200 11,533 256,0326
C	16,821 0,767 12,9017
合 計	503,5883
	251,7941

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである (特許第)



250

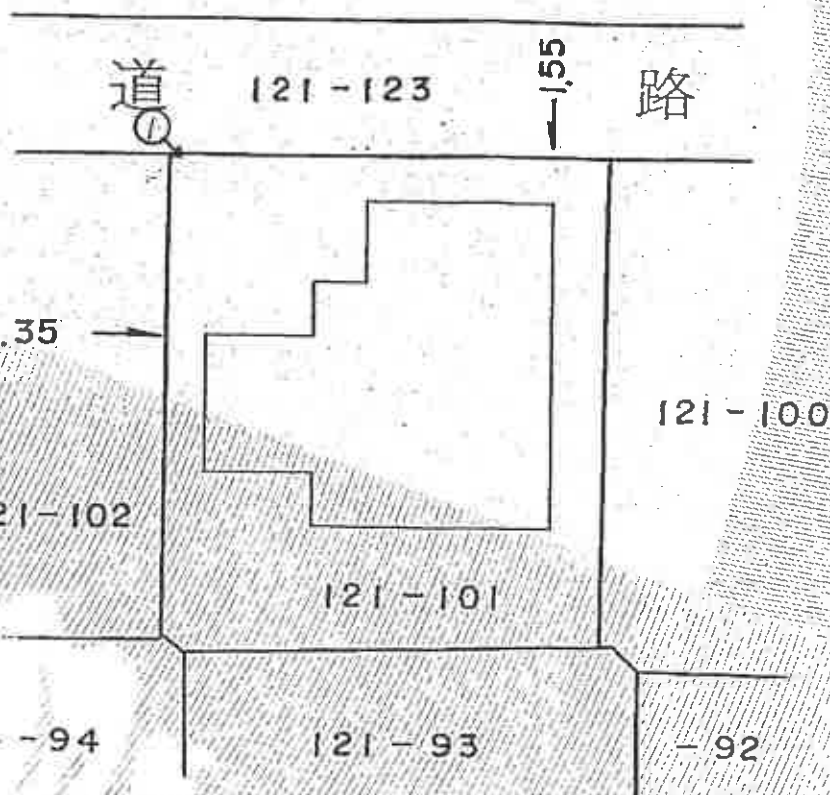
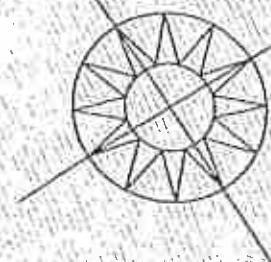
535.2

平成30年4月6日

日本国土利用計画協会(株)

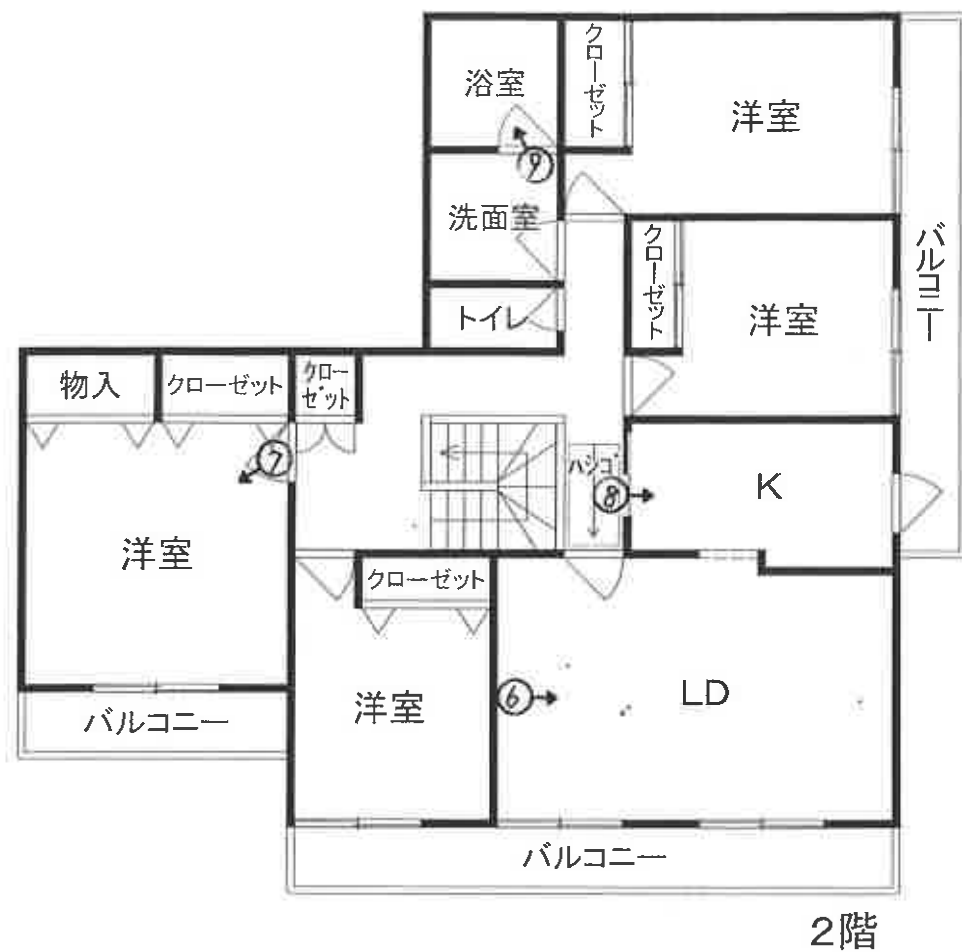
土地建物位置関係図

←○ 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



(// 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 17 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,820,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金6,380,000円
物 件 2（建物）	金2,440,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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		構造：軽量鉄骨造スレート葺3階建 床面積：3階 約26㎡
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 足柄上郡松田町寄字二番
 地 番 1 2 1 番 1 0 1
 地 目 宅地
 地 積 2 5 1 . 7 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 7
 共有者 B 持分 2 0 分の 7
 共有者 C 持分 2 0 分の 6

2 所 在 足柄上郡松田町寄字二番 1 2 1 番地 1 0 1
 家屋 番号 1 2 1 番 1 0 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 2 . 6 2 平方メートル
 2 階 9 9 . 3 1 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 6

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「新松田」駅の北東方約3.8km（道路距離）、バス停「湯の沢団地前」徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	用途指定なし
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	防火指定なし
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	湯の沢団地建築協定 宅地造成等工事規制区域
	規 模	251.79㎡
	形 状	ほぼ正方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.2m、奥行約16m
	地 勢	北西側隣接地とは約1.6m低位、南東側及び南西側隣接地とはそれぞれ約1m、約1.6m高位で地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約4.7m町道（寄13号・建築基準法第42条1項1号）に間口約15.2m、0～約1.2m高く接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（集中プロパン）
	下 水 道	なし（集中浄化槽）
特 記 事 項	・ 物件1土地の西端にスチール製の簡易物置が設置されている。	

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	平成7年3月28日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 3 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁等
	天 井	ビニールクロス貼、杉柵目合板等
	床	フローリング、畳、長尺タイル等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：102.62㎡ 2階：99.31㎡ 3階：約26㎡ 延べ約227.93㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK+4LDK・納戸 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年7月29日内部立入調査。 建物共有者Cが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・建物内部は、壁、床の損傷（スレや剥がれ等）のほか大きな損傷箇所はなく経年経過による劣化が認められる。 ・建物外部は犬走りにクラックが認められる外、北西側の基礎と外壁の境に損傷箇所が見られる。 ・2世帯仕様で、電気、ガス、水道メーターは世帯別に設置されている。 ・Cによると給湯器が2台設置されているが1台は故障しているとのことである。 ・完了検査未済。 ・目的物件2建物は建築協定に定められた容積率オーバーの違反建築物の可能性が認められる。	

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	50,300	100	50,300	×251.79	×1.0	=12,670,000
		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 松田－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 80,400 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{160} & = & 50,300 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で優り総合格差上記の通り。

◇個別格差：ほぼ標準画地。

◇建付減価：なし。

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)
1	150,000	×227.93	×0.09	=3,080,000

現価率

- ・ 経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.09
 \end{aligned}$$

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)
2	12,670,000	× 0.1	場所的利益	= 1,270,000

(注) 土地利用権等割合：最優先順位の抵当権設定当時、土地、建物の所有者が異なるため法定地上権は成立しないが、敷地全体につき相応の場所的利益を有するものと認定した。

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	12,670,000	- 1,270,000		× 0.8	× 0.7		= 6,380,000
2	3,080,000	+ 1,270,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 2,440,000
一括価格 (合計)							= 8,820,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：容積率オーバー及び有効需要の減退による市場動向に基づく修正を-20%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。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 松田－3

所 在：足柄上郡松田町松田惣領字観音道上405番4

価 格：80,400 円／㎡

位 置：小田急小田原線「新松田」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側5.5m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)、
防火指定なし

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅と農地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 6,999,762 円

物件2 3,255,265 円

第7 附属資料の表示

位置図

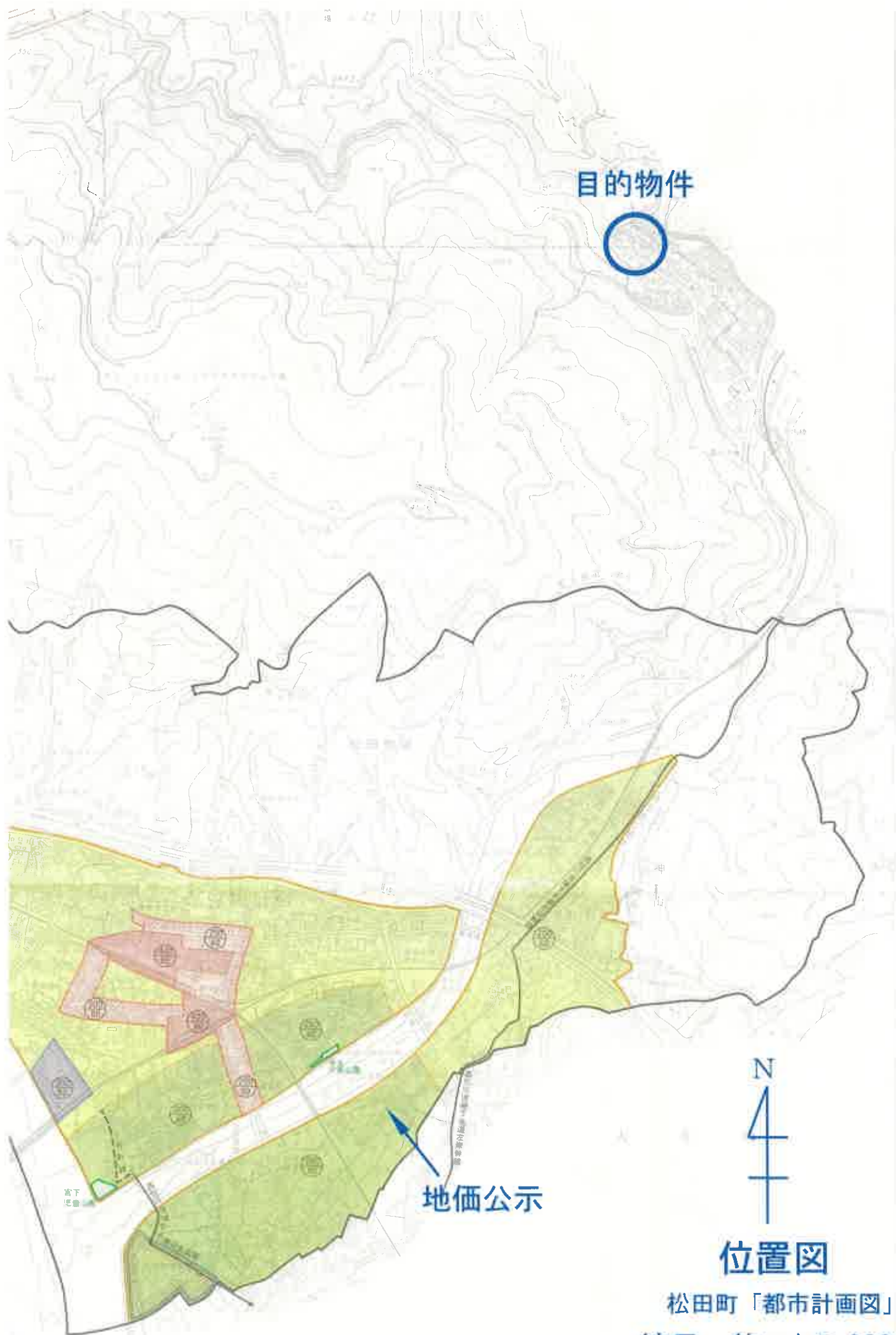
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



508144

地積測量図

3/26

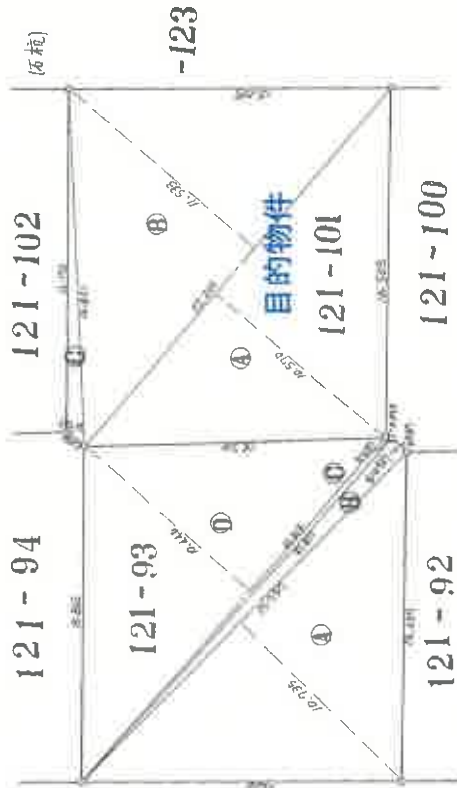
地番 121-93-101

土地の所在 足柄上郡松田町家亨二番

計 算 表

121-93				242.44 M ²
記号	底辺	垂線	面積	積
A	21.751	10.735		233.5613
B	21.011	0.467		21.0912
C	21.011	0.211		4.6021
D	21.613	10.440		225.6347
合 計				484.8943
1/2				242.4471
121-101				251.79 M ²
A	22.200	10.570		234.6540
B	22.200	11.533		256.0326
C	16.821	0.767		12.9017
合 計				503.5883
1/2				251.7941

目的物件



(日調延9)

A 3をA 4に縮小 (約70%)

(図添付)

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和53年4月6日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

53.5.2

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。
令和7年2月17日 横濱地方裁判所 西瀬 二宮支局

登記官

登記年月日：平成7年5月1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17日 横浜地方方法務局西通 支局

登記官

504098

各階平面図

1 階



求積表

4.62 X 3.64	= 16.8168
8.26 X 1.82	= 15.0332
10.99 X 6.44	= 70.7756
合計	102.6256
床面積	102.62 m ²

2 階



求積表

4.62 X 3.64	= 16.8168
6.44 X 1.82	= 11.7208
10.99 X 6.44	= 70.7756
合計	99.3132
床面積	99.31 m ²

A3をA4に縮小(約70%)

単位・メートル

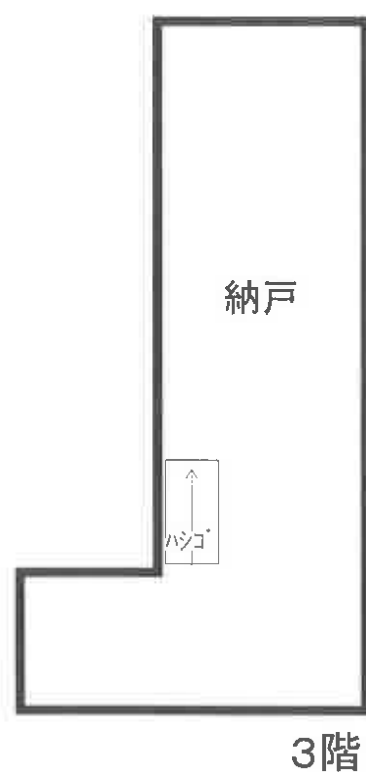
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)



概略間取図