

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 8 年 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 7 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 10 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	3, 240, 000 2, 592, 000	一括	648, 000	26, 586	0
1	1, 410, 000				
2	1, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 平塚市上吉沢字宮下 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市上吉沢字宮下 3 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 8 0 平方メートル
2 階 2 6. 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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 | 平塚市上吉沢字宮下 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市上吉沢字宮下 3 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 8 0 平方メートル
2 階 2 6. 4 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第90号
令和7年10月 7日受理
令和7年11月13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 平塚市上吉沢字宮下
 地 番 338 番 7
 地 目 宅地
 地 積 147.78 平方メートル

- 2 所 在 平塚市上吉沢字宮下 338 番地 7
 家屋 番号 338 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 81.80 平方メートル
 2 階 26.44 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 として占有している ☐ 「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、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、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、玄関内には、亡A宛及び亡A相続人B宛の郵便物が、郵便ポスト内には、亡A宛の郵便物が、それぞれ複数存在した。
- 3 本建物軒下の随所に破損している部分がある。
- 4 本建物全般に、経年劣化によると思われる破損、汚損等がある。
- 5 1階和室4.5帖には動産類が大量に置かれており、床面の状況を確認することができない。目視できない部分にも汚損等のある可能性がある。
- 6 本建物北側の軒先が境界線の真上付近まで出ている。
- 7 本土地の南側境界については、南西側道路からコンクリートブロックが数メートル並べて置かれている位置だと思われるが、途中で途切れていて北東側境界まではつながっていない。コンクリートブロックの列の延長線と本土地北東側に設置されたブロック塀の南東端とを結んだ線上付近が境界と思われる。
- 8 亡A相続人Bの最後の住所宛に占有関係等に関する照会書を郵送したが、あて所に尋ねあたらないとの理由で返戻された。
- 9 本土地は南西側で建築基準法42条2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10月8日(水) 13:05 — 13:10	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10月8日(水) 16:15 — 16:25	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10月16日(木) 10:40 — 10:45	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)
令和7年10月16日(木) : — :	当庁	Bに対し照会書郵送
令和7年11月5日(水) 11:10 — 11:40	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
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 7 年 1 1 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。 ☐		

(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1年2月13日

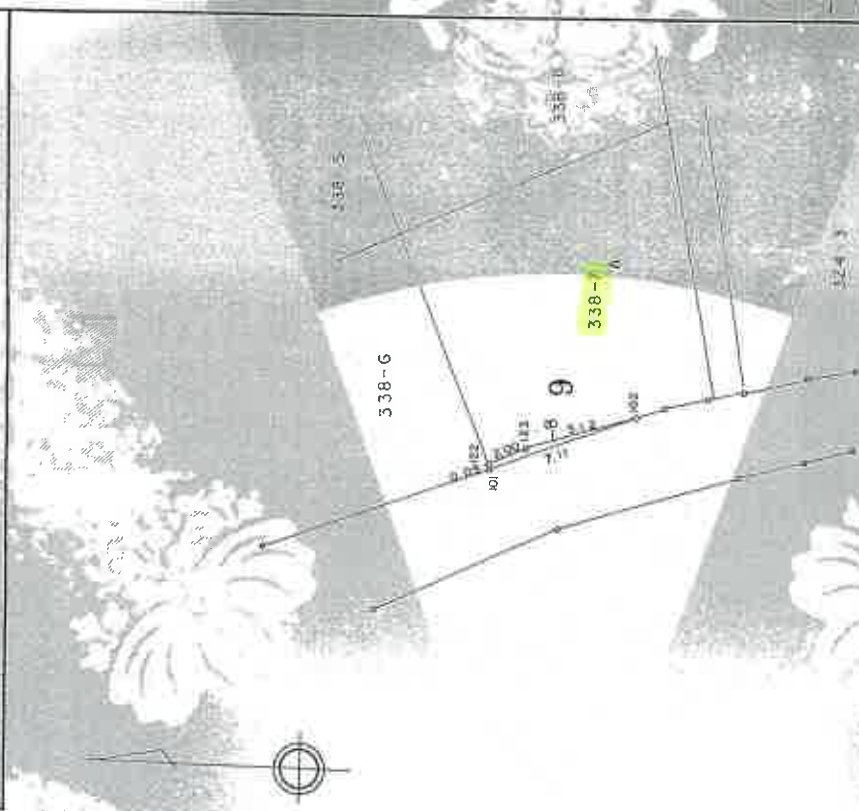
これは図面に記録されたものとして、正確性を保証する。
令和7年5月20日

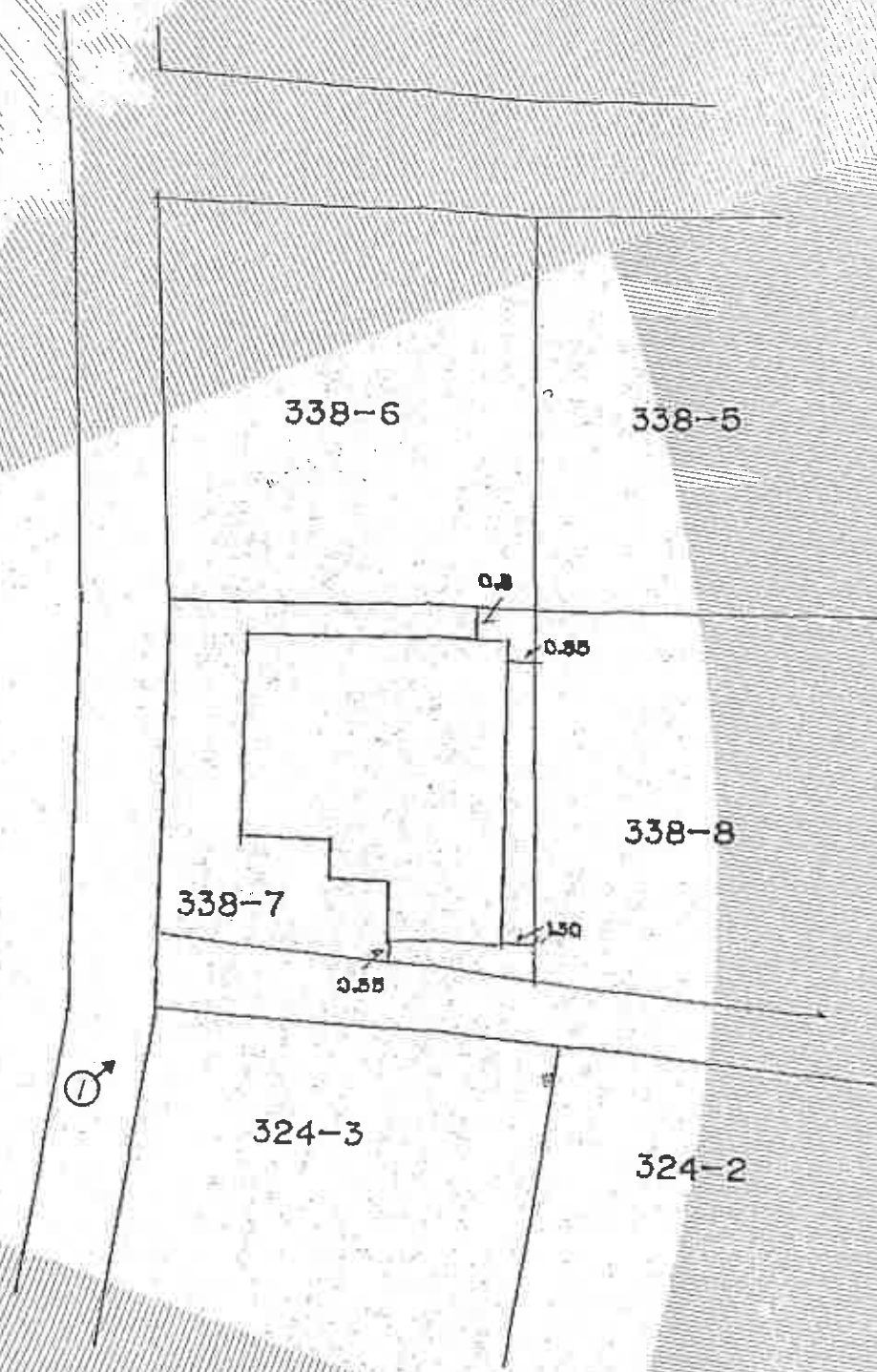
534492

地積測量図

地番 338-9-9

所在地 千葉県上野市三丁目

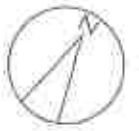




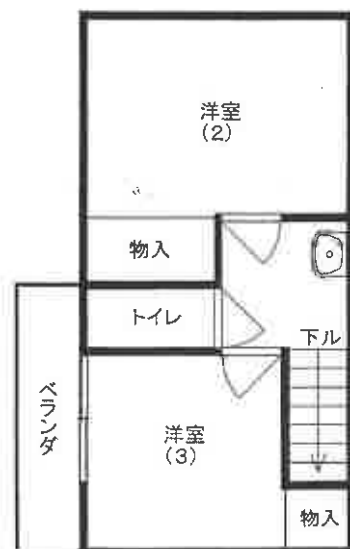
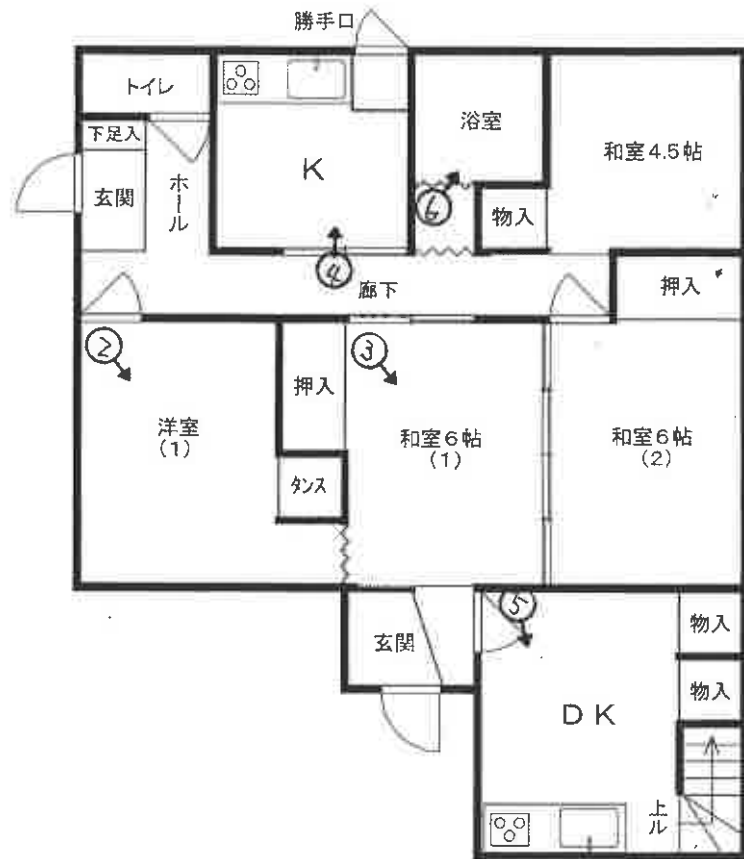
土地建物位置関係図

←○ 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



⑥



令和 7 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 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, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1, 8 3 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 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 | 平塚市上吉沢字宮下 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市上吉沢字宮下 3 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 8 0 平方メートル
2 階 2 6. 4 4 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 6.9km（道路距離）、バス停「寺前橋」の南西方約 150m（同前）で、徒歩約 2分	
付 近 の 状 況	周辺には畑等未利用地も見られる、幅員約 3.6～ 4.4m市道沿い等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	市街化調整区域 指定なし 50% 100% 防火指定なし 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	147.78㎡ ほぼ長方形 間口約 11m、奥行約 13.5m ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	南西側幅員約 3.6～ 4.4m舗装市道（上吉沢6号線：建築基準法第42条 2項）とほぼ等高に約 11m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（農業集落排水を使用）
特 記 事 項	① 目的土地は既存宅地を要件として地上建物が建築されているものと思料される。 ② 接面する市道は建築基準法第42条 2項道路であるが、目的土地は道路境界後退済みである。 ③ 目的物件は、平塚市内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。 ④ 本土地の南側境界については、南西側道路からコンクリートブロックが数メートル並べて置かれている位置だと思われる	

	が、途中で途切れていて北東側境界まではつながっていない。 コンクリートブロックの列の延長線と本土地北東側に設置されたブロック塀の南東端とを結んだ線上付近が境界と思われる。
--	--

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	昭和45年7月23日新築（登記記載）
		平成1年3月11日構造変更増築（登記記載）
	経 過 年 数	約56年（新築後）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	漆喰、亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	繊維壁、塗り壁、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、クッションフロア等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ×2、洗面所等
	そ の 他	玄関2箇所
床面積（現況）	1階 81.80㎡、2階 26.44㎡、延床面積 108.24㎡ 物件目録記載と同じ（登記記載以降の増改築等なし）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	6DK（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	令和7年11月5日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として占有している。	
特 記 事 項	① 本件建物の新築時の建築計画概要書は管轄する平塚市役所において保存されておらず、閲覧等ができなかった。また、建築確認申請の完了検査の状況等も不明である。なお、増築時の建	

築確認申請の完了検査済みは出ていない。

② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。

③ 目的建物は既存宅地を要件として建築されているものと思料される。建物が現存する状態での事前相談は必要であるが、本件建物を取得する第三者においても同一敷地で、専用住宅であれば建て替え等の可能性はある。（平塚市役所調べ）

④ 本件建物は現況建築面積が法定建蔽率を超えている。詳細は不明であるが、平成1年3月11日構造変更増築（登記記載）によるものと思料される。

⑤ 本建物軒下の随所に破損している部分がある。本建物全般に経年劣化によると思われる破損、汚損等がある。1階和室4.5帖には動産類が大量に置かれており、床面の状況を確認することができない。目視できない部分にも汚損等のある可能性がある。本建物北側の軒先が境界線の真上付近まで出ている。

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	38,700	98	37,900	× 147.78	× 0.8	= 4,480,000
		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 平塚（県）－23

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 39,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 38,700\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件等であるものの、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、特記事項に記載したこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を建物の老朽化を考慮し、改修費用、取り壊し費用等による減価を加味して 20%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物は建築後約56年を経過する新耐震基準（昭和56年）以前の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、現況利用の状況、保守管理の状態、経過年数、観察減価を参酌し、特記事項に記載したことも考慮し、中古建物における市場性等も勘案して、再調達原価（1 m²当たり 150,000円と査定）の 1%をもって建物自体の価格とした。

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	150,000	× 108.24	× 0.01	= 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	4,480,000	×	0.55	法定地上権 = 2,460,000

(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	4,480,000	－ 2,460,000		× 1.0	× 0.7		= 1,410,000
2	160,000	＋ 2,460,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,830,000
一括価格 (合計)							= 3,240,000

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 平塚（県）－23

所 在：平塚市下吉沢字場正面398番3

価 格：39,500円／㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅の北西方約6.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：322㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、畑等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,330,961円

物件2 1,343,930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（残地、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

バス停

目的物件

基準地

平塚市

334-3
292-2

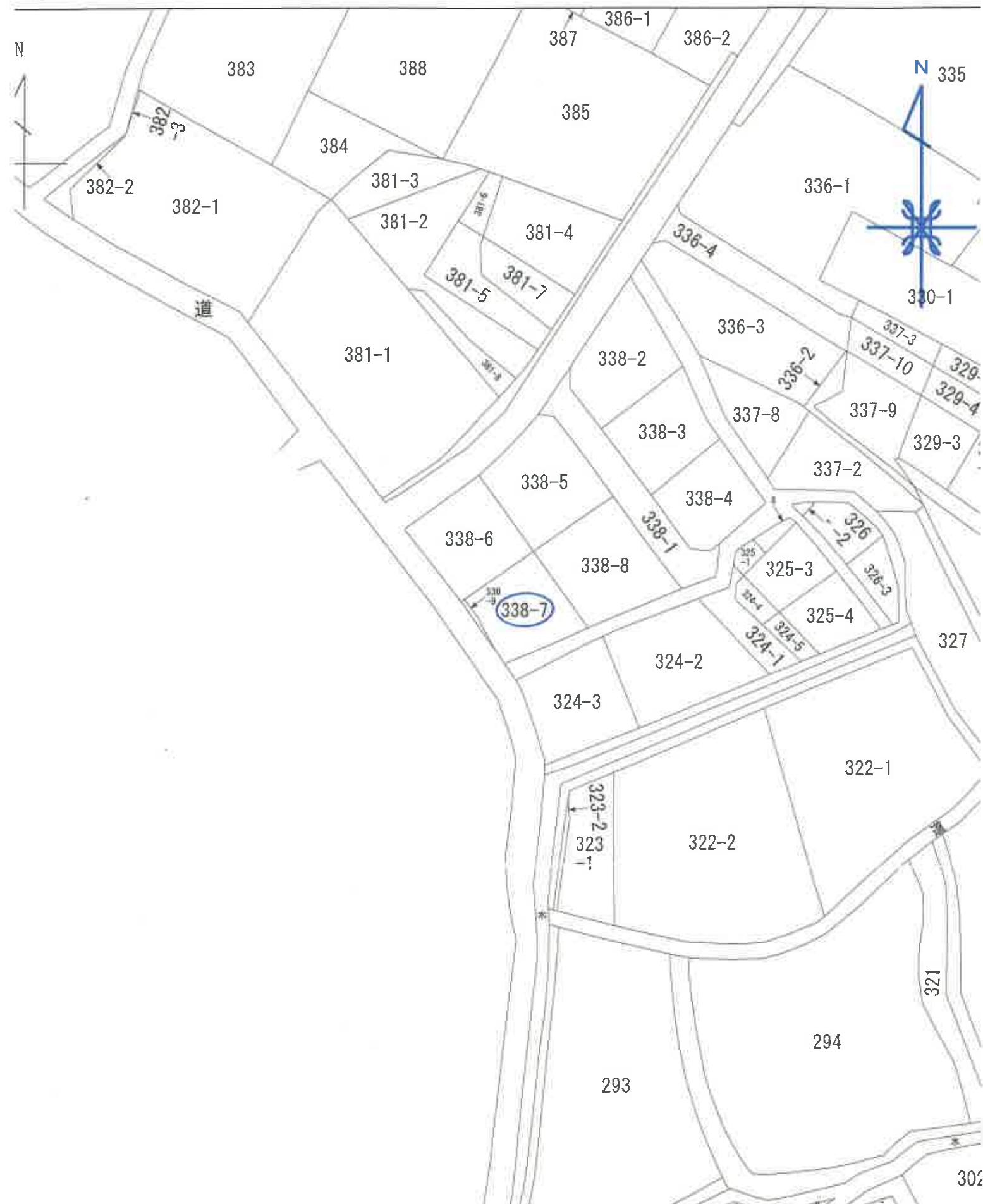
ハ
ヘ

292-2
295

ホ
ヘ

325-2
326-1

※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示



登記年月日：平成14年2月13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5月20日 横浜地方裁判所西湘・三浦支部

登記官

請求番号：39-2

534432

前 338-7 後・新同一

地積測量図

地 番 338-7

土地の所在 平塚市上青沢字露下

※※ 座標求積表 ※※

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
338-9	122	()	211.682	196.947	0.09	122-101
	101	()	211.647	196.862	7.11	101-102
	102	()	205.003	199.389	5.12	102-123
	123	()	209.846	197.729	2.00	123-122
	122	()	211.682	196.947		
面積			2A	1.392651	地積	0.69
面積			A	0.6963255		
				0.2106		

338-7 物件1

公簿	148.485100	地積	147.78
總計	0.6963255		
残地	147.7887745		
地積	44.7061		

※ 使用機種 JBC M-2880 漢字システム
※ 公式 A = 1/22 (X2-Y1) (Y2-Y1)



凡例
●...木杭
○...石杭
⊕...銅印

作製者

申請人

昭和63年12月1日作製

縮尺 1/250

物件1

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

令和7年5月20日 横浜地方裁判所 第三民事部 第三民事部 第三民事部

登記官

請求番号 39-3

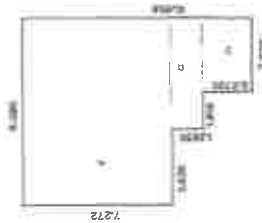
建物図面
各階平面図

122082 各階平面図

家屋番号 338-7

建物の所在 平塚市上吉沢字宮下338番地7

1 階



求積

1 9000 X 7272 = 6510248

口 5454 X 13635 = 7435529

3636 X 22725 = 826281

計 81801819 m²

2 階



求積

7272 X 3636 = 26440992 m²

作製者

3 月 14 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本建築学会調査士連合会用紙)

平成 30 年 3 月 17 日
(日 加 純)

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

