

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 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 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	10,600,000 8,480,000	一括	2,120,000	62,056	11,229
1	3,040,000				
2	7,560,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 厚木市戸田字堀ノ内 |
| | 地 番 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市戸田字堀ノ内 1 4 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 0 平方メートル
2 階 5 0 . 8 3 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 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 | 厚木市戸田字堀ノ内 |
| | 地 番 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市戸田字堀ノ内 1 4 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 0 平方メートル
2 階 5 0 . 8 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 113号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 9月25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 | 厚木市戸田字堀ノ内 |
| | 地 番 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市戸田字堀ノ内 1 4 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 0 平方メートル
2 階 5 0 . 8 3 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住居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 物件2の建物は私が家族とともに居宅として使用しています。 2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件2の建物は私が購入した後で間取りの変更といった大掛かりなリフォームをした箇所はありません。ただし、2階の壁のクロスの張り替えをしたことはあります。 (2) 物件2の建物に、傾きや雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 (3) 物件2の建物内で煙草を吸います。 (4) 物件2の建物内で猫を1匹飼っています。 (5) 物件1の土地には私が荷物を置くための物置が1個存していますが、同物置は簡易的なもので、土地に定着しているものではありません。

(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、概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。
- 3 物件2の建物の2階の壁のクロスに損傷が見受けられた。
- 4 物件1の土地上に物置が1個存在しているが、基礎部分は土地に定着していないことから動産であると認めた。
- 5 評価人によると、物件1の土地の南側に接する道路は市道である。

(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9月2日（火） 11：04 — 11：13	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年9月3日（水） 13：33 — 13：46	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
令和7年9月17日（水） 14：45 — 15：24	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9月17日（水） 16：42 — 16：52	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）

（特記事項）

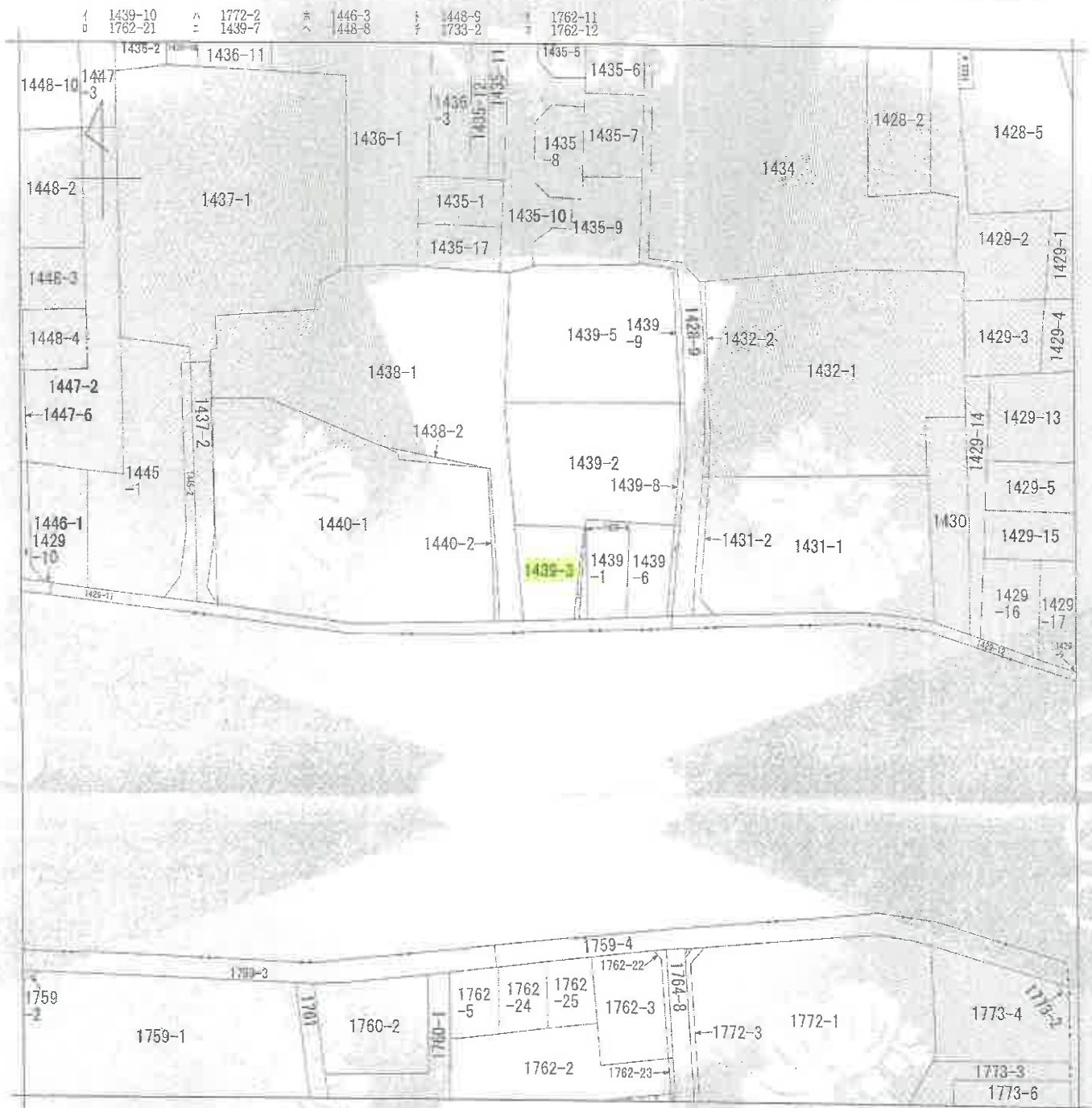
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

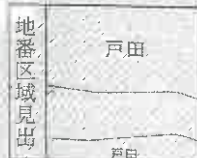
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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版をA4版
に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定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善え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	厚木市戸田字堀之内				地番	1439番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				備付年月日(原図)			補記事項		

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7月11日

横浜地方方法務局厚木支局

地図整理番号：M21040

登記官

(1/1)

(6 枚目)

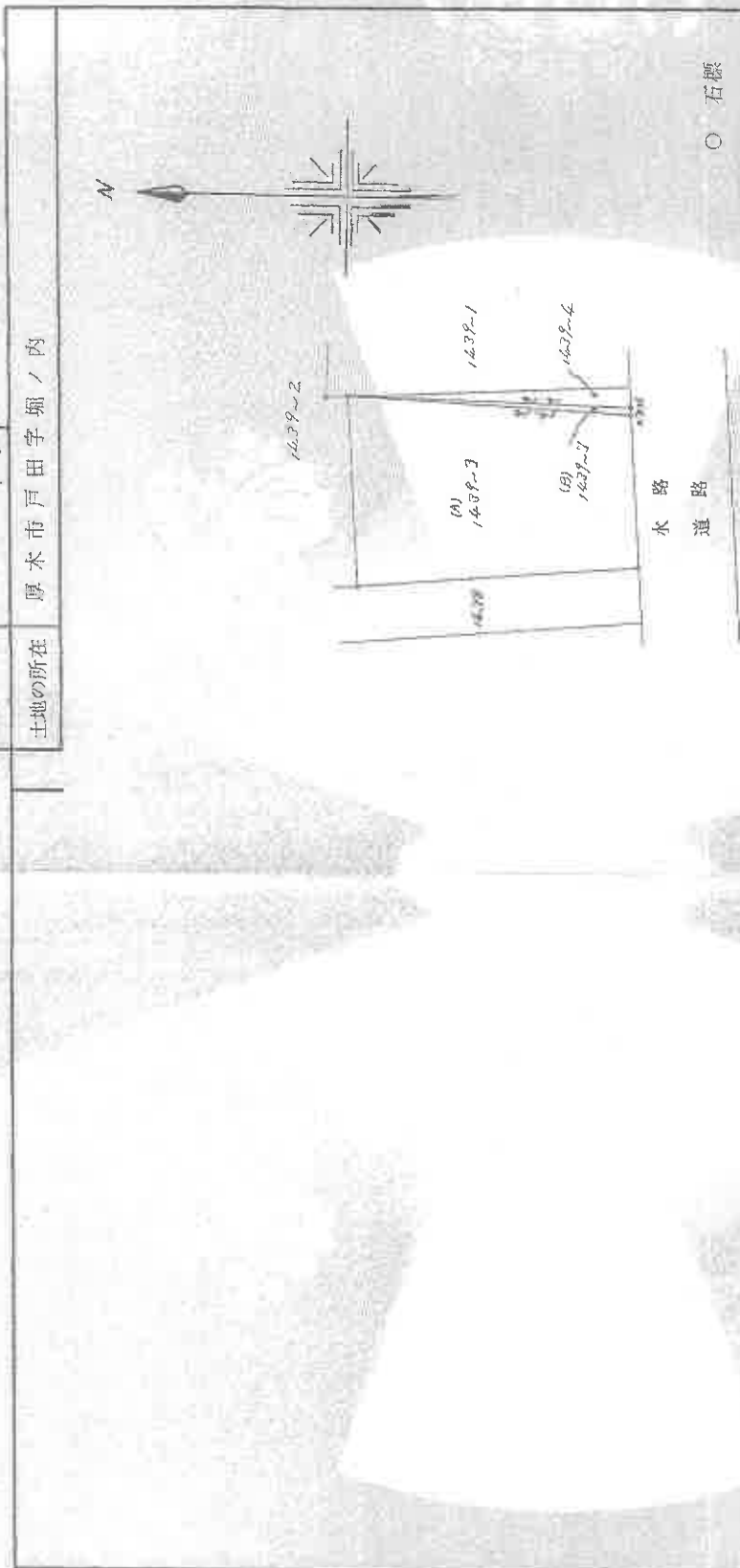
531850

前(439-3)後・新同一

地積測量図

地番 1439~7,~3

土地の所在 厚木市戸田字堀ノ内



面積計算表

地番	符号	底	高	積	計	面積	備考
1439~7	(1)	16.14	0.315	5.454		2,221.0	7
~3	(1)			129.15	2,221.0	20,220.0	

(目録表)

作製

55年9月18日作成

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

55.9.24 (日付納)

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7月11日

横須賀地方裁判所厚木支部

登記官

登記年月日：平成13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7月11日 横浜地方支務局厚木支局

登記官

(2 枚目)

地図整理番号：M1041

363157

各階平面図

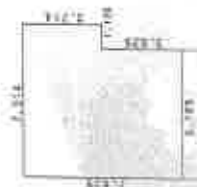
1 階



求積表

8.439	×	6.189	=	52.228971
3.714	×	1.125	=	4.178250
合 計		56.407221		
床 面 積		50.40	㎡	

2 階



求積表

7.539	×	6.189	=	46.558671
1.214	×	1.125	=	4.178250
合 計		50.736921		
床 面 積		50.83	㎡	

作製者

自作製

縮尺 1/250

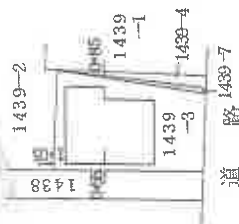
申請人

縮尺 1/500

建物図面
各階平面図

家屋番号 1439-3

建物の所在 厚木市戸田字廻ノ内1439番地3

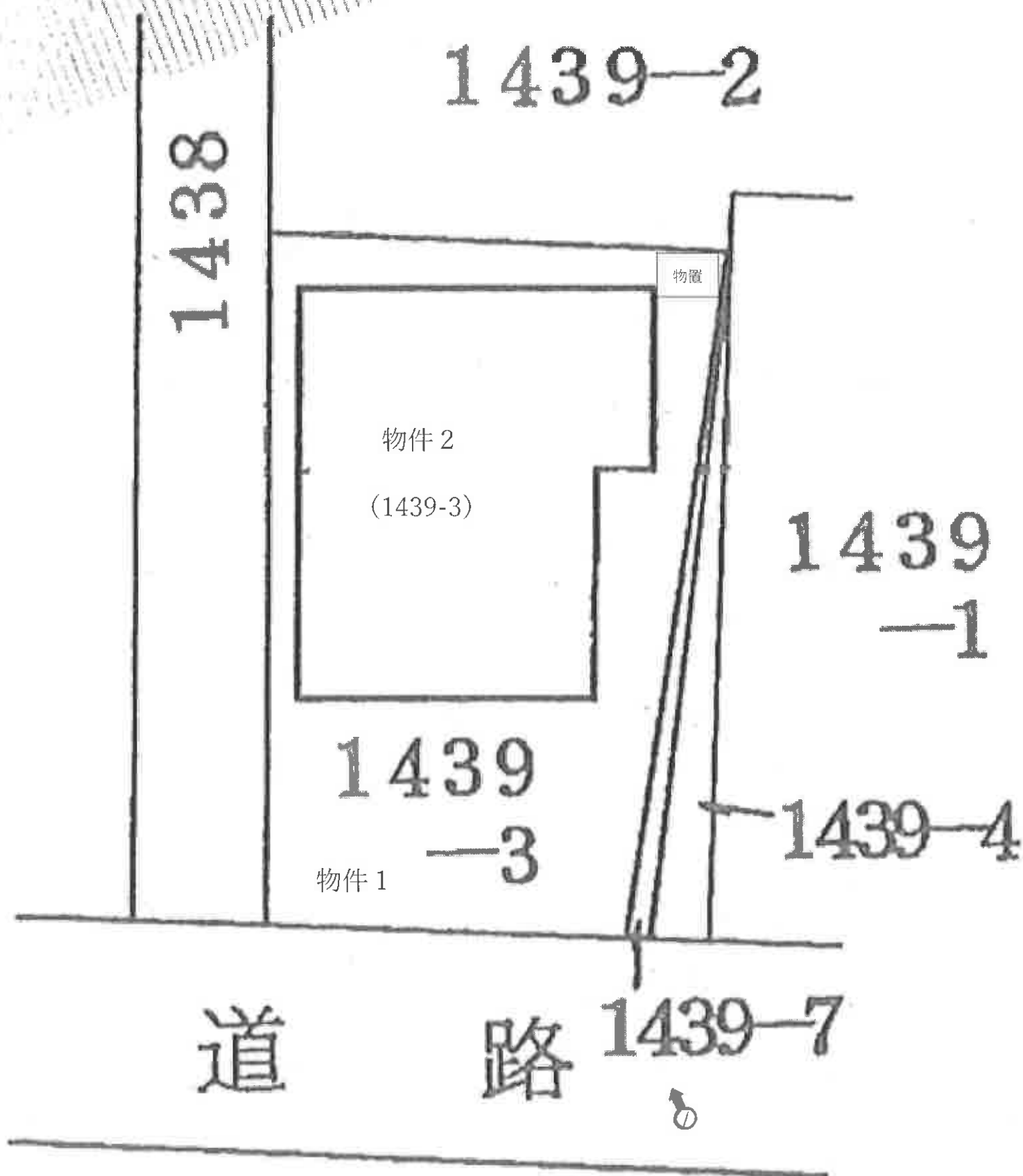


平成 13 年 2 月 15 日

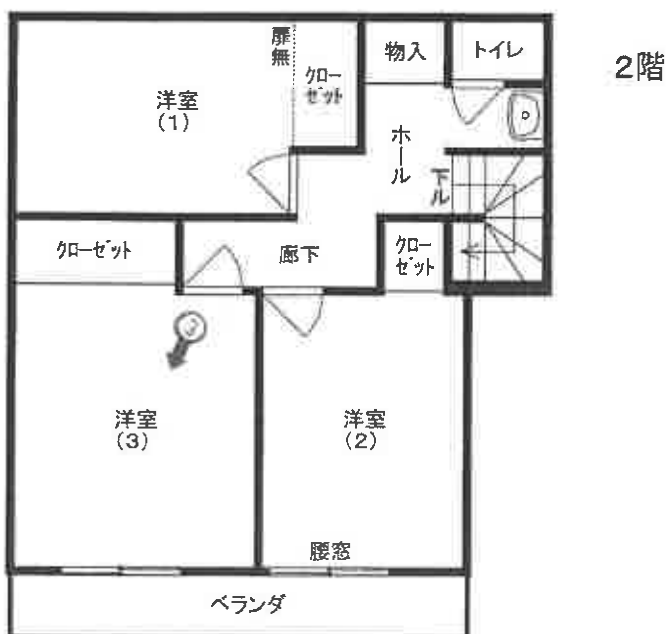
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 《 ㄥ 》 第 113 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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10,600,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,040,000円
物 件 2（建物）	金7,560,000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 | 厚木市戸田字堀ノ内 |
| | 地 番 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市戸田字堀ノ内 1 4 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 0 平方メートル
2 階 5 0 . 8 3 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「本厚木」駅の南方約 5.1km（道路距離）、バス停「下戸田」の北西方約 420m（同前）で、徒歩約 5分	
付 近 の 状 況	幅員約 4.7m市道沿いに中小規模一般住宅等を中心に、アパート等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%（準防火地域に付基準建蔽率 70%）
	容 積 率	200%（道路の幅員により基準容積率約188%）
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地に該当している。（遺跡No.235）
画 地 条 件	規 模	120.92㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約 7.6m、奥行約 14m
	地 勢	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	南側幅員約 4.7m舗装市道（G-118号線：建築基準法第42条 1項）とほぼ等高に約 7.6m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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンあり）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	① 本件土地上に物置が1個存しているが、基礎部分は土地に定着していないことから動産であると認めた。 ② 目的物件は、厚木市洪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。 ③ 厚木市景観計画、景観条例等 ④ 宅地造成等工事規制区域	

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13年2月12日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	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、クッションフロアー等
	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 56.40㎡、2階 50.83㎡、延床面積 107.23㎡ 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	4LDK（附属資料概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年9月17日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を住居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、目的物件の使用状況及び不具合は次の通りです。本件建物は私が購入した後で間取りの変更といった大掛かりなりフォームをした箇所はありません。ただし、2階の壁のクロスの張り替えをしたことはあります。本件建物に傾きや雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。本件建物内で煙草を吸います。本件建物内で猫を1匹飼っています。 ③ 本件建物の2階の壁のクロスに損傷が見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	114,000	100	114,000	× 120.92	× 0.9	= 12,410,000
		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 厚木-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 113,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = 114,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件等で若干劣るが、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、概ね標準画地で補正の必要なし。

◇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、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	150,000	× 107.23	× 0.17	= 2,730,000

現価率

- ・経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.4) \\
 &= 0.17
 \end{aligned}$$

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	12,410,000	×	0.65	法定地上権 = 8,070,000

(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	12,410,000	－ 8,070,000		× 1.0	× 0.7		= 3,040,000
2	2,730,000	＋ 8,070,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,560,000
一括価格（合計）							= 10,600,000

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 厚木一19

所 在：厚木市戸田字中富町1030番8

価 格：113,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の南方約4.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：178㎡

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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,093,771円

物件2 3,250,290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。）

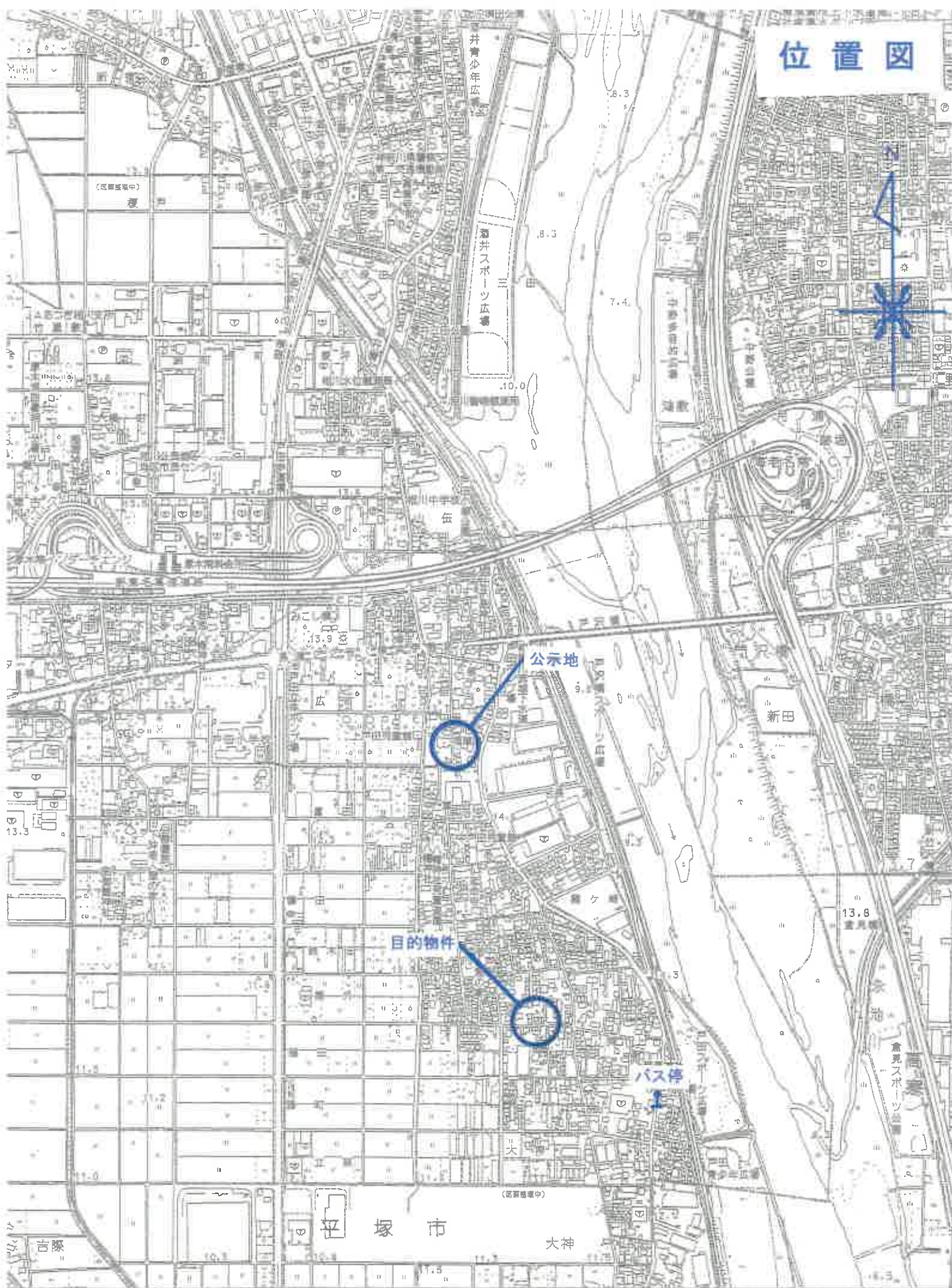
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

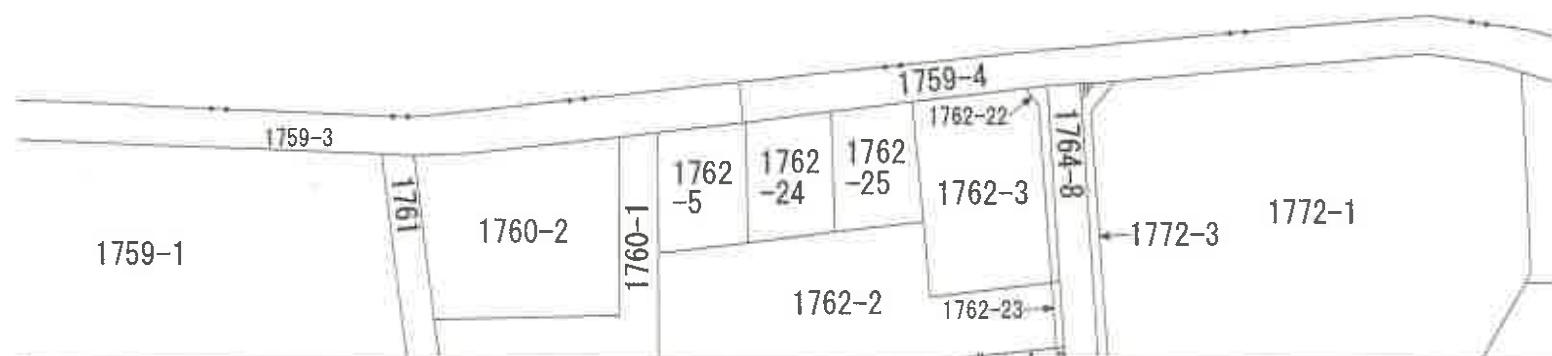
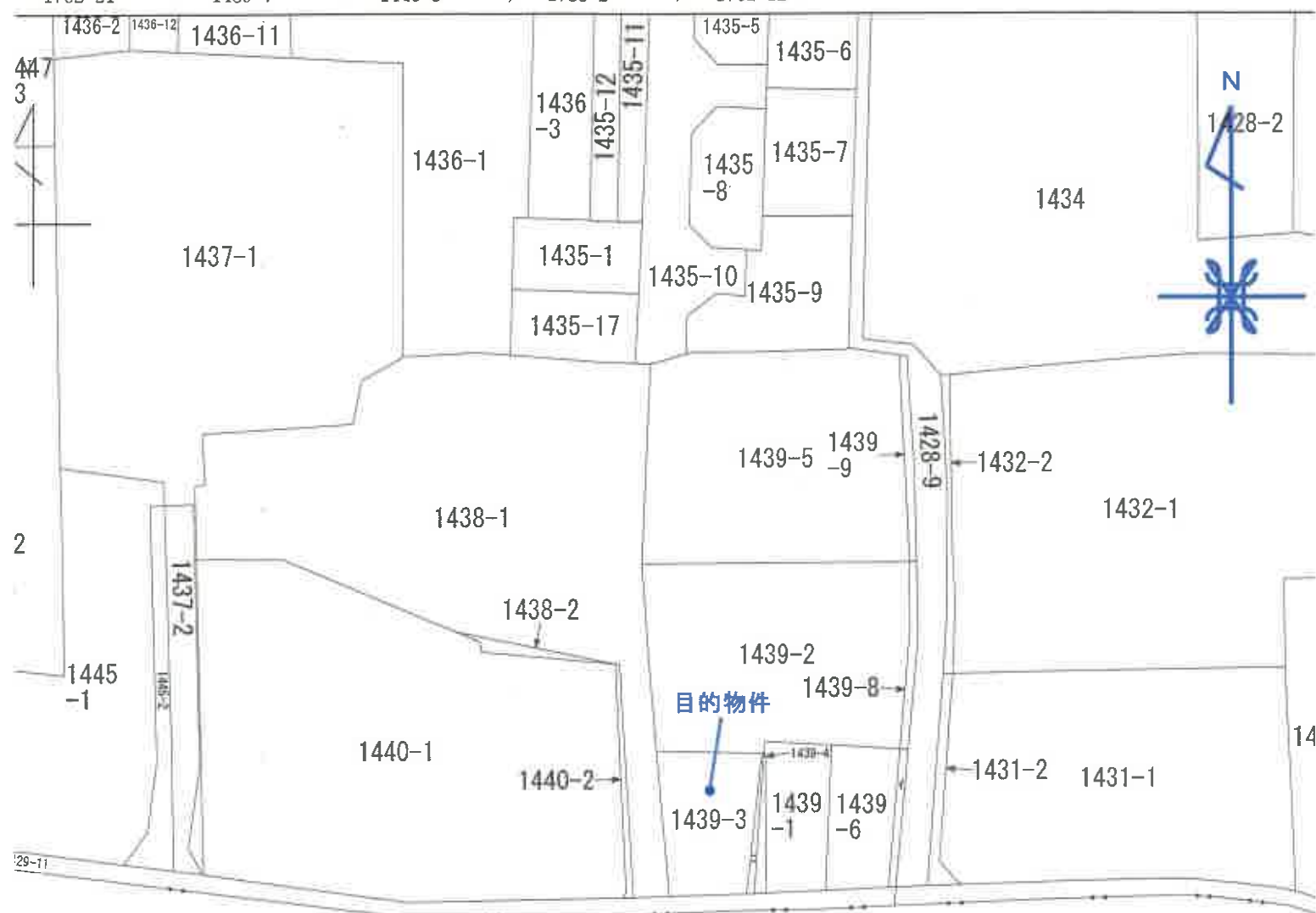
概略間取図

以 上

位置図



1439-10 ハ 1772-2 ホ 1446-3 1448-9 1762-11
 1762-21 ニ 1439-7 ヘ 1448-8 1733-2 1762-12



本図面は、A3 判図面
 から抜粋したものである。

登記年月日：昭和55年9月24日

531850

前(439-3)後・新同一紙

地積測量図

地番

1439~7,~3

土地の所在

厚木市戸田字堀ノ内

N

1439~2

物件1

水路
逦路

○ 石標

面積計算表

地番	符号	底積	高	積	計	面積	備考
1439~7	(B)	14	0.315	4.41		2270	0.47
~3	(A)				183.15 - 2.2270	2270	

物件1

(日加納)

作製者

申請人

(昭和55年9月18日作製)

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7月11日 横浜地方支局厚木支局 登記官

登記官

地図整理番号：M21042

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13年2月15日

363157

各階平面図

家屋番号 1439-3

建物の所在 厚木市戸田字堀ノ内1439番地3

建物図面

各階平面図

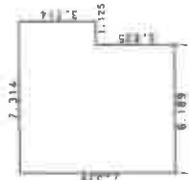
1 階



求積表

8.439 X 6.189	=	52.298971
3.714 X 1.125	=	4.178250
合計		56.407221
床面積		56.40 ㎡

2 階

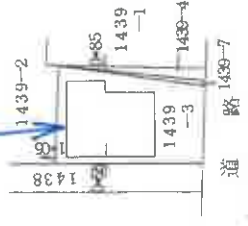


求積表

7.539 X 6.189	=	46.658871
3.714 X 1.125	=	4.178250
合計		50.837121
床面積		50.83 ㎡



物件2



平成13年2月15日

作製者

2001年2月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M21041

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

