

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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28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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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 3月11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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原 |
| | 地 番 | 971番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原971番地68 |
| | 家屋 番号 | 971番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 76.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原 |
| | 地 番 | 971番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原971番地68 |
| | 家屋 番号 | 971番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 76.18平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年10月 1日受理
令和7年11月 4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 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原 |
| | 地 番 | 971番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原971番地68 |
| | 家屋 番号 | 971番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 76.18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 □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 本建物に現在は居住していない。たまに様子を見に行っている。 2 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10月3日電話で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物に雨漏り等の不具合はない。 2 本建物内で犬と猫を1匹ずつ、約3年半飼っていた。壁の随所に猫が傷をつけた部分がある。 3 本建物内の1階キッチンの換気扇の下でタバコを吸っていた。 4 本建物に太陽光発電パネルは設置していない。 5 本建物の敷地の境界について、争いはない。 6 本土地上の北東隅に電柱が1本あり、数年に1回いくらかの支払を受けている。 7 猿、鹿、猪が、家の周囲に出てくることがある。 8 夜間、旧車のバイクが集団で走る音が聞こえる。休日だけでなく平日の夜にも来る。 (令和7年10月24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。
- 3 本建物内の壁の随所に、猫によると思われる損傷がある。
- 4 壁紙に亀裂のある部分がある。
- 5 2階の南東側洋室の扉に穴が開いている。
- 6 本建物の西側にウッドデッキがある。
- 7 本土地上の北西側隅付近にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 8 本土地上の北東側隅に電柱が1本あり、数年に1回数千円の支払を受けているとのことである。
- 9 本土地は東側で建築基準法42条1項1号の公道に接している（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2日(木) 12:00 — 12:10	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3日(金) 11:05 — 11:10	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年10月6日(月) 16:25 — 16:30	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年10月24日(金) 9:50 — 10:25	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評仙人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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。



(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備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	愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原			地番	971番68		
出縮力尺	1/500	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	昭和59年5月4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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年7月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

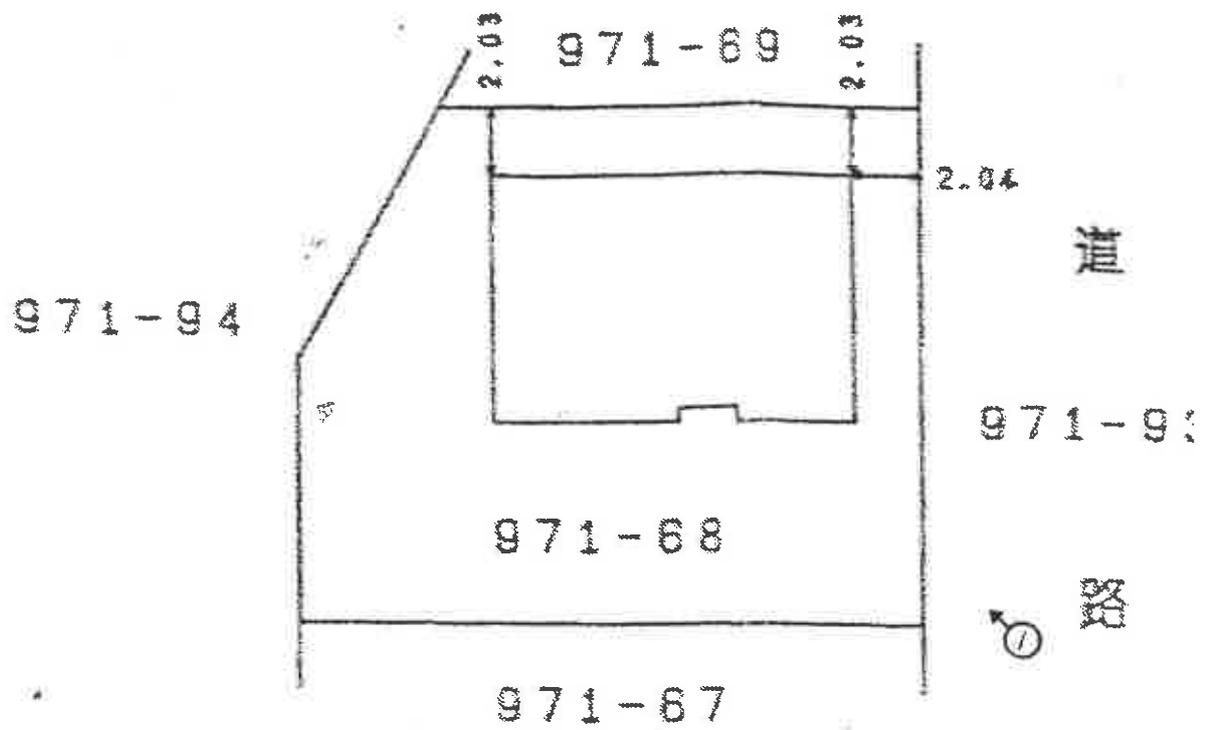
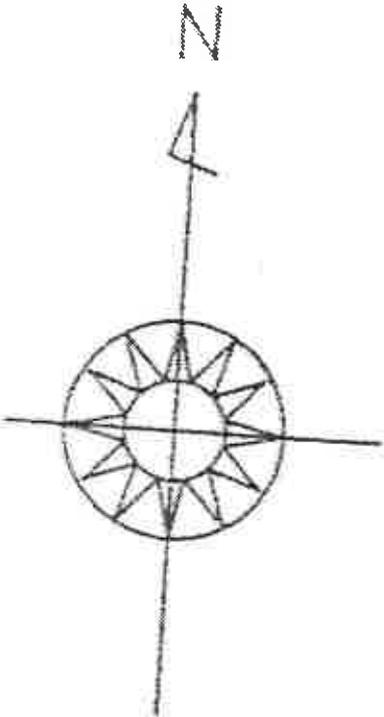
地図整理番号：M57001

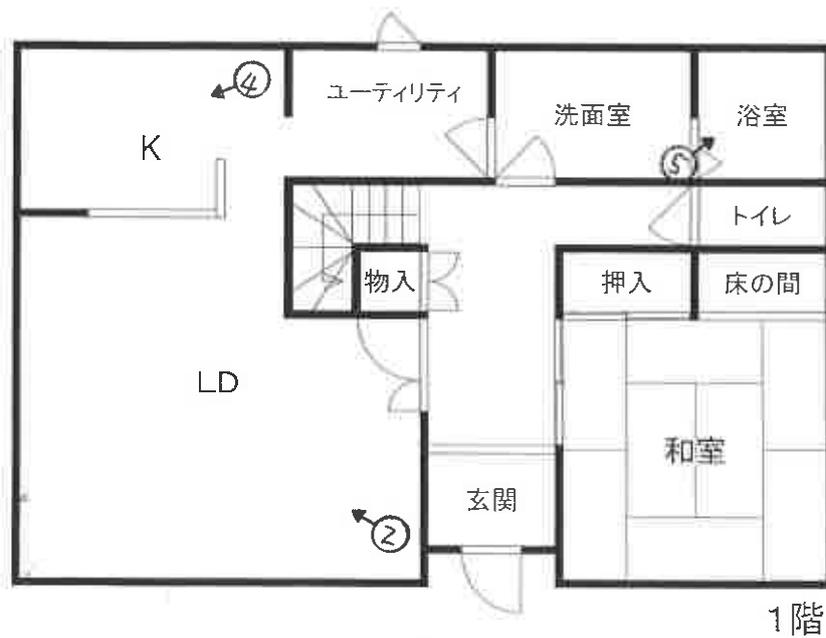
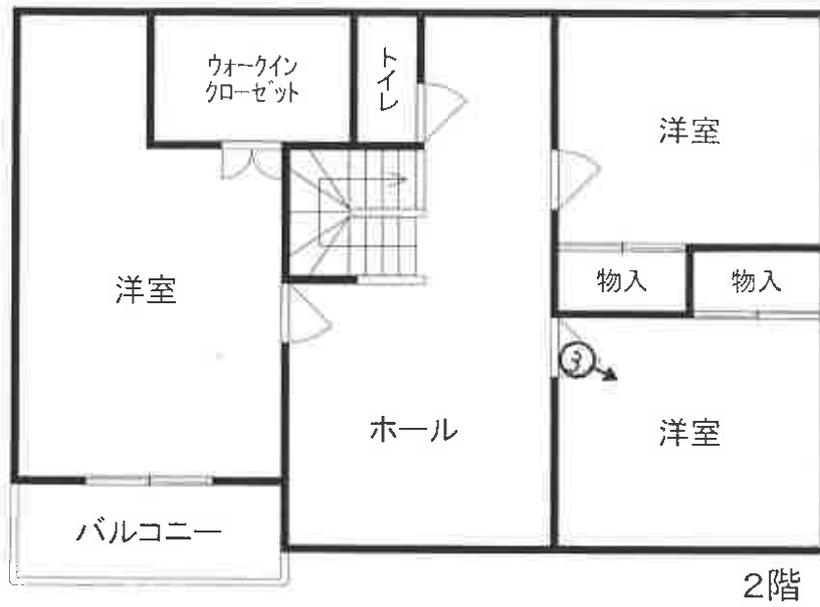
(1/1)

(6 枚目)

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

(9 枚目)

①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



令和 7 年 (ケ) 第 126 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 14 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8,560,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,170,000円
物 件 2 (建物)	金6,390,000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		
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 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原 |
| | 地 番 | 971番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原971番地68 |
| | 家屋 番号 | 971番68 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 76.18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」駅の北西方約19km(道路距離)、バス停「宮の平」徒歩約4分	
付近の状況	幅員約5mの村道沿いに中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	
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	無指定
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	防火指定なし
その他の規制	県立丹沢大山自然公園 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	266.12㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約15m、奥行約14～18.6m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	東側で幅員約5.0m村道(3043宮の平C線・建築基準法第42条1項1号)に間口約15m等高に接面	
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(プロパン)
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地北東隅に電柱が1本存する。また、北西側に簡易物置が設置されている。 ・自然公園条例により基準建蔽率：40%、基準容積率：160% 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成17年7月1日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	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：78.66㎡ 2階：76.18㎡ 延べ154.84㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（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10月24日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・壁に複数の亀裂のほか、猫による引っかき傷、ドアの一部に損傷（穴）が見られる。 ・平成17年8月8日完了検査済み。 	

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	28,700	100	28,700	×266.12	×1.0	=7,640,000
		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 清川（県） - 1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 29,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 28,700 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、街路条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：ほぼ標準的。

◇建付減価：建付減価率0%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	160,000	×154.84	×0.24	=5,950,000

現価率

- ・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

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	7,640,000	×0.55	法定地上権	=4,200,000

(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	7,640,000	- 4,200,000	/	× 0.9	× 0.7	/	= 2,170,000
2	5,950,000	+ 4,200,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	/	= 6,390,000
一括価格(合計)							= 8,560,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：有効需要に基づく市場性修正を-10%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. 基準価格 清川（県）－1

所 在：愛甲郡清川村宮ヶ瀬字北原 971 番 21

価 格：29,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線 「本厚木」 駅 約 19 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：499 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側 6.1m 村道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 5,290,465 円

物件 2 3,278,238 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。）

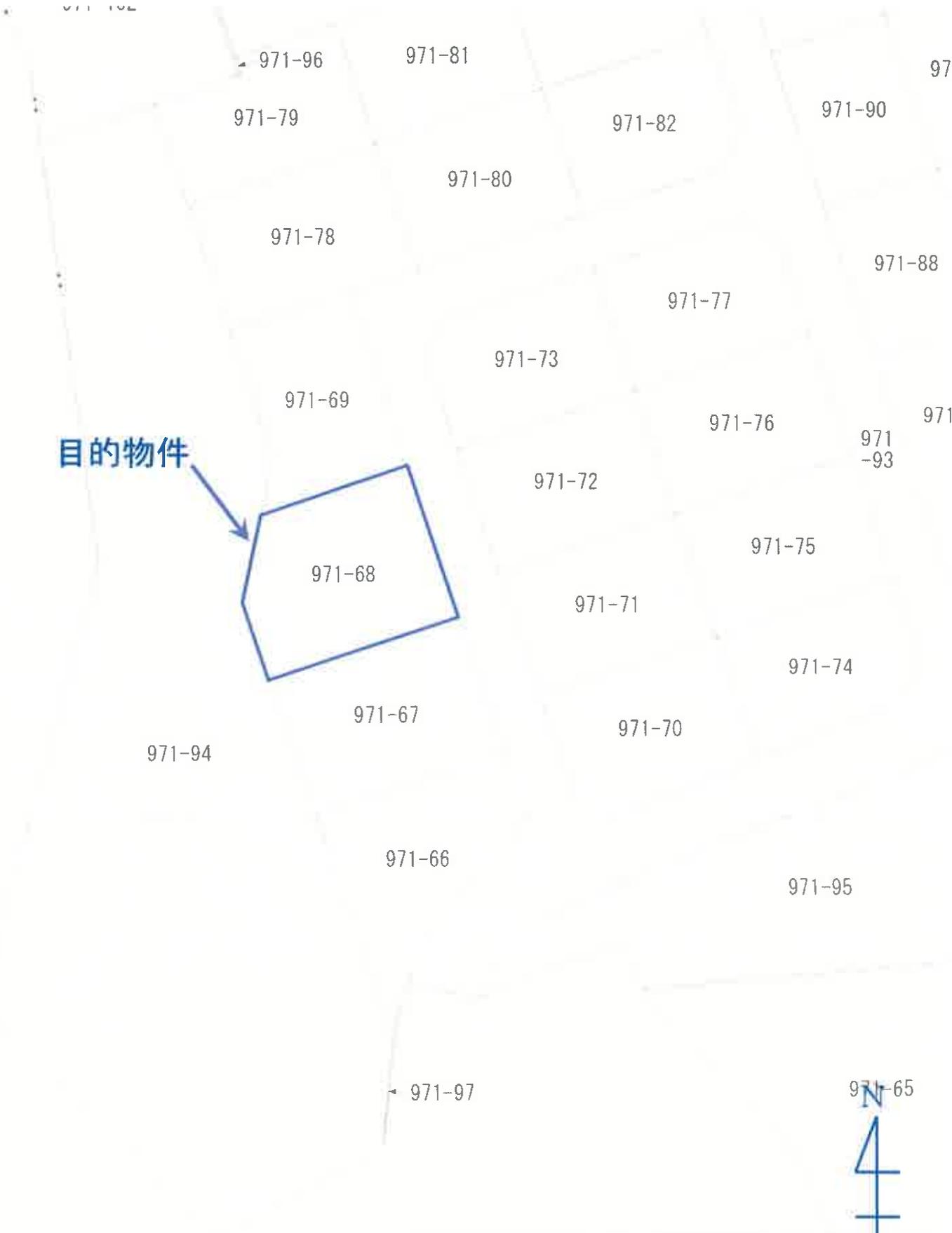
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

概略間取図

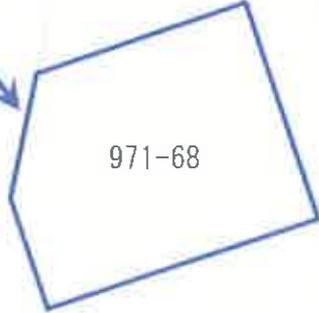
以 上



位置図
地理院地図
縮尺 約1/15,000



目的物件



971-68

地番
区域
見出

宮ヶ瀬

日都清川村宮ヶ瀬字北原

地番 971番68

- 12 -

公図写
縮尺 1:500

684930

地積測量図

3/14

土地の所在 清川村宮ヶ瀬字北原地内

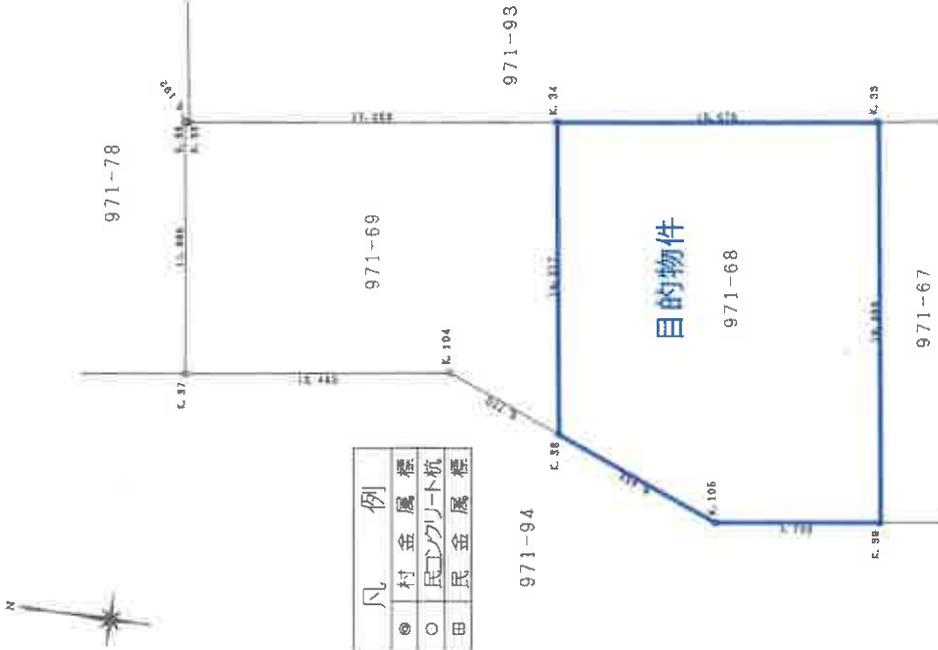
地番 971-68-69

目的物件

地番	971-68	地目
所有者		
点名	X Y	辺長
K. 39	-53425.066 -54445.625	
K. 33	-53422.459 -54427.121	18.686
K. 34	-53407.528 -54429.224	15.078
K. 38	-53409.566 -54443.598	14.517
K. 106	-53417.438 -54446.680	8.453
K. 39	-53425.066 -54445.625	7.700
面積		266.1230875
地積		266.12 m ²

地番	971-69	地目
所有者		
点名	X Y	辺長
K. 39	-53409.566 -54443.598	
K. 34	-53407.528 -54429.224	14.517
K. 35	-53390.442 -54431.622	17.253
K. 36	-53390.254 -54431.662	0.192
K. 37	-53391.880 -54443.244	11.695
K. 104	-53404.205 -54441.463	12.453
K. 38	-53409.566 -54443.598	5.770
面積		210.9497840
地積		210.94 m ²

凡例
● 村金属標
○ 民コブト杭
田 民金属標



平成17年3月4日登記

作製者

申請人

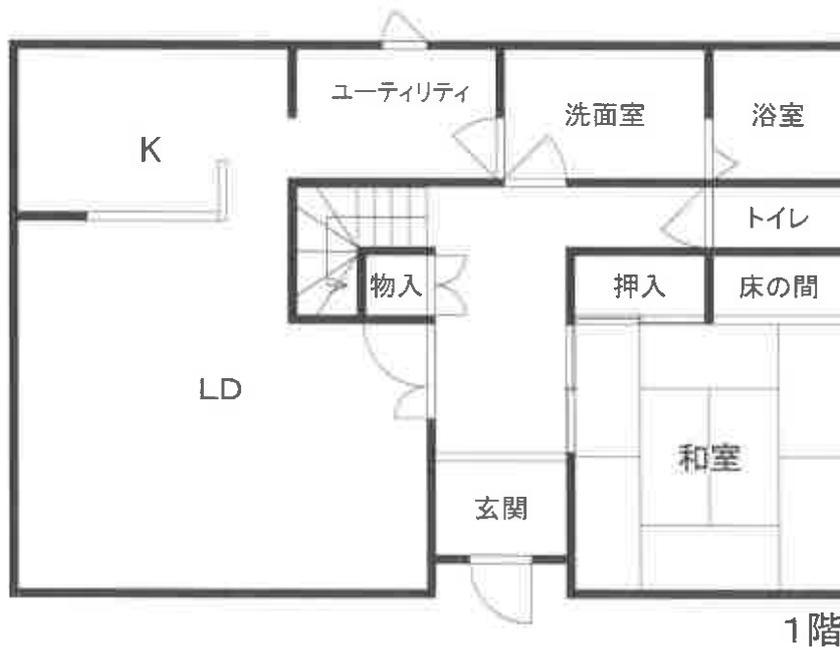
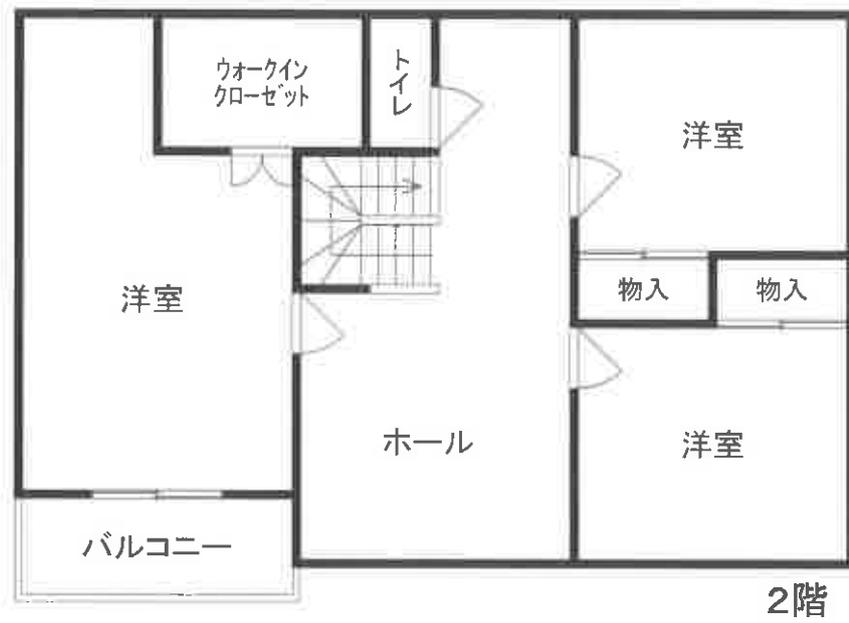
縮尺 1/250

平成17年2月1日作製

A3をA4に縮小(約70%)

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
 横浜地方支務局厚本支局官署
 令和7年7月3日 東京支務局新宿出張所 登記官



概略間取図