

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 | 厚木市飯山字下千頭 |
| | 地 番 | 542番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山字下千頭542番地19 |
| | 家屋 番号 | 542番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル 2階 55.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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】

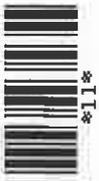
本件所有者が占有している。

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 | 厚木市飯山字下千頭 |
| | 地 番 | 542番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山字下千頭542番地19 |
| | 家屋 番号 | 542番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル 2階 55.48平方メートル |



令和7年(ケ)第114号
令和7年 9月 9日受理
令和7年10月16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 | 厚木市飯山字下千頭 |
| | 地 番 | 542番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山字下千頭542番地19 |
| | 家屋 番号 | 542番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル 2階 55.48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 □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 |
| ■ 本物件近隣住民 | 1 本建物には、債務者兼所有者が居住している。 2 現在も普通に見かける。不在であれば、仕事に行っているのだと思う。 (令和7年9月10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、郵便ポスト内及び本建物玄関内には、債務者兼所有者宛の複数の郵便物及びガス検針票が存在した。
- 3 本建物1階の洗面所の壁紙に損傷がある。
- 4 本建物2階の廊下及び洋室4の壁に亀裂がある。
- 5 本建物全般に経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 6 本土地上の南東側付近に横倒しになったスチール製物置があり、近接する金属製の柵及び本建物の雨戸の戸袋に損傷がある。
- 7 本物件のガスについては、近隣数件のものが集中管理されていると思われ、地番542番18土地上に、LPガス容器置場と表示のある小屋がある。
- 8 本土地南東側に隣接して防火水そうがある。
- 9 本土地は北側で、建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

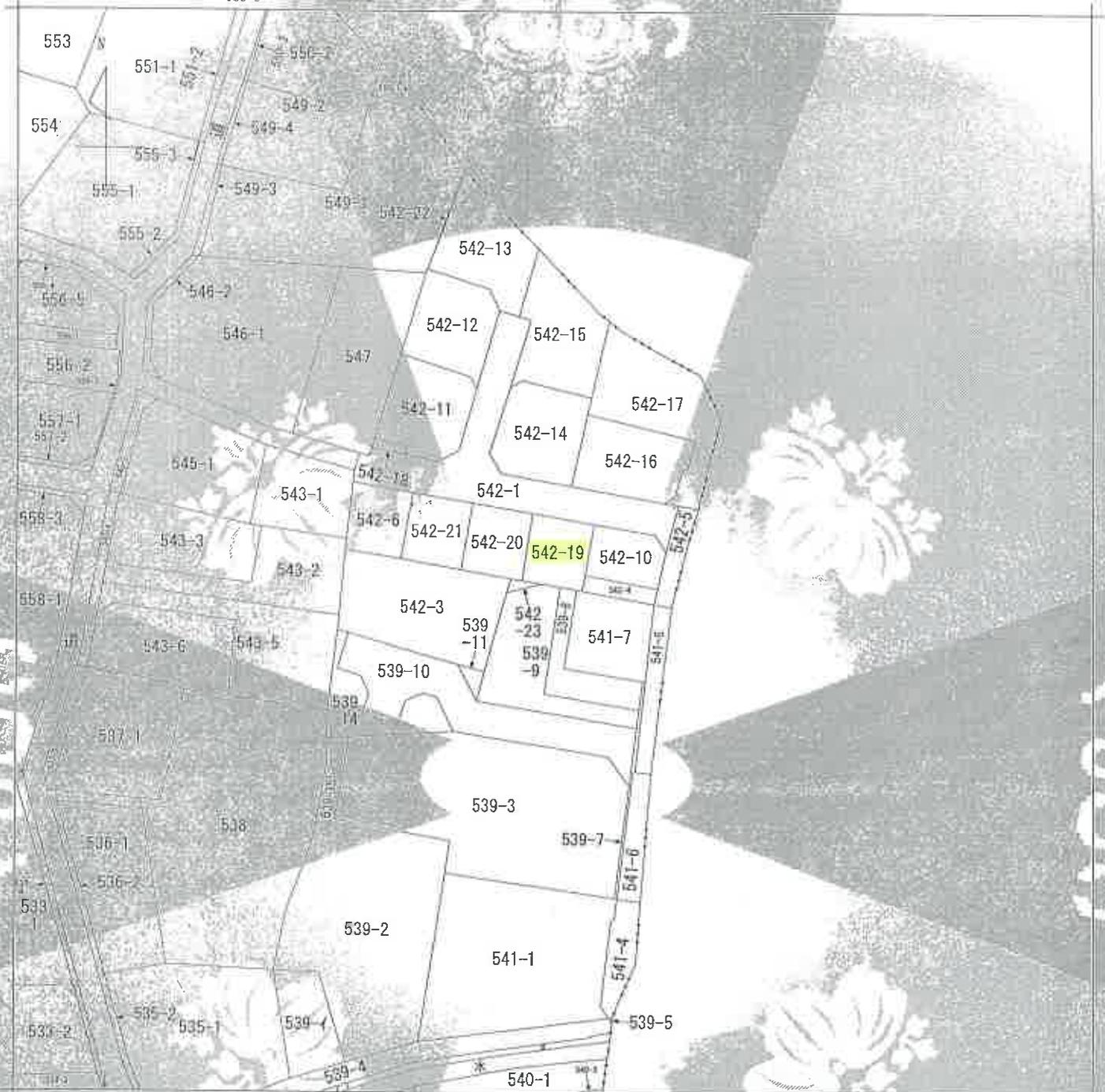
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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9月10日(水) 17:00 — 17:10 | 目的物件所在地 | 外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函、近隣住民より占有状況等聴取 |
| 令和7年9月11日(木) 9:25 — 9:30 | 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、地積測量図申請・受理 |
| 令和7年9月18日(木) 8:25 — 8:28 | 目的物件所在地 | 不在、通知書投函(再度) |
| 令和7年9月30日(火) 11:50 — 11:55 | 目的物件所在地 | 不在、調査期日通知書投函、外観調査 |
| 令和7年10月10日(金) 13:40 — 14:20 | 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7年10月14日(火) 15:35 — 15:40 | 横浜地方法務局厚木支局 | 登記事項証明書申請・受理 |
| 令和 年 月 日 () : — : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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。

イ 539-13 ▲ 556-1
ロ 539-12 ▼ 533-3



※この図面に準ずる図面は、土地の区画整理による、最新の図面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、G25図面として土地の区画整理が完了するまで有効となる。



| | |
|-------|-----------|
| 番地 | 542番19 |
| 出力縮尺 | 1/6000 |
| 精度区分 | 標準 |
| 作成年月日 | 大正13年3月 |
| 備考 | 土地の区画整理地区 |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を示す。

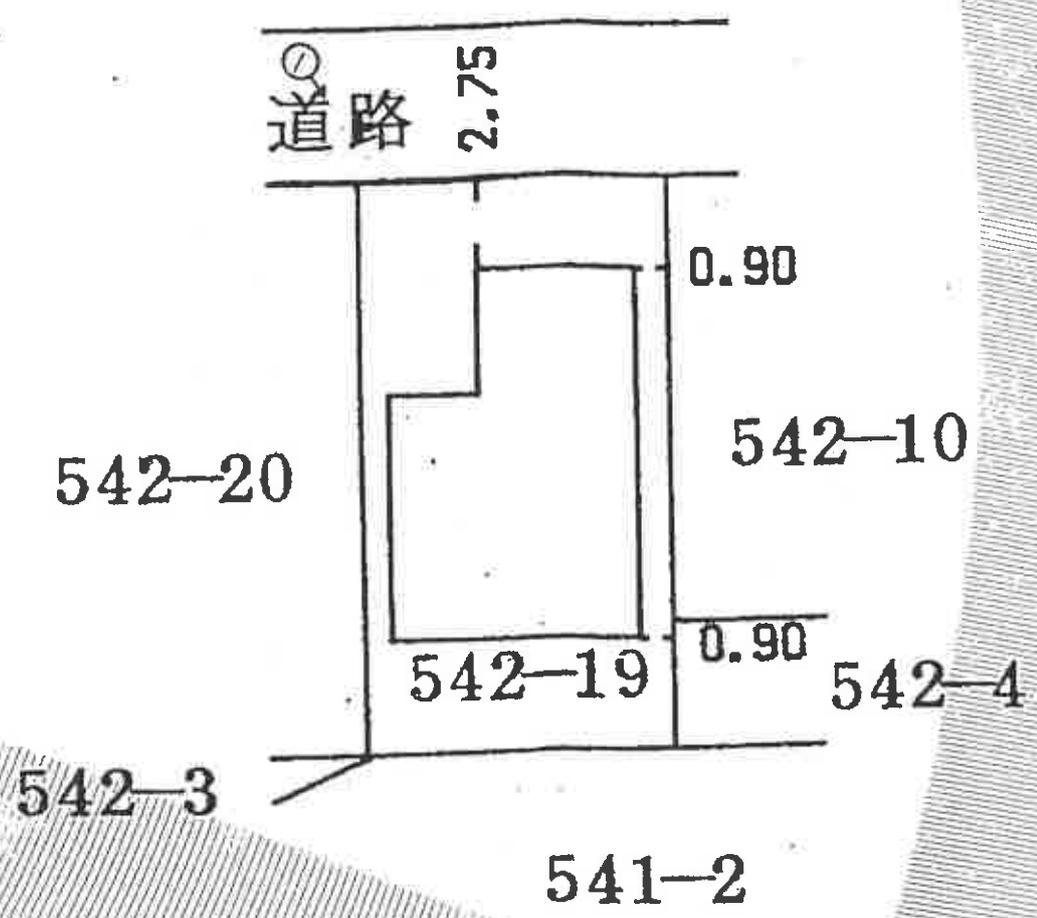
令和7年7月25日
横浜地方方法務局印本表局

地図整理番号：M21078
(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



1階縮尺 1/100

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



2階縮尺 1/100



①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



(12 枚目)

令和7年(ケ)第114号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年10月20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
難波 秀夫

第 1 評価額

| | |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 (合 計) | |
| 金 7, 6 6 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土 地) | 金 2, 9 1 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2 (建 物) | 金 4, 7 5 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 | 厚木市飯山字下千頭 |
| | 地 番 | 542番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 厚木市飯山字下千頭542番地19 |
| | 家屋 番号 | 542番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル 2階 55.48平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象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4.2km（道路距離）、「及川」バス停徒歩約2分。 | |
| 付近の状況 | 小鮎川北側の農地が多い中に小規模に開発された一般住宅、旧来からの農家住宅等が混在する市街地的形態を形成するに至らない農家集落地域 | |
| 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 | 市街化調整区域（注） 無指定 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | 153.44㎡ 長方形 間口約9.1m、奥行約16.8m 平坦 |
| 接面道路の状況 | 北側が幅員約4.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0.2～0.6m高く約9.1m接面。 | |
| 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とおり。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 下水道 | あり なし（集中プロパンあり） なし |
| 特記事項 | （注）厚木市開発指導課によると、物件1土地は、既存宅地について開発許可（許可番号：第2-104号、許可年月日：平成2年10月23日、検査済証交付年月日：平成3年8月9日、工事完了公告年月 | |

日：平成3年8月16日)を受けている区域内に所在し、属人性はなく、事前相談のうえ許可内容に適合する建物の建築等は可能とのことである。

- ◇ 物件1土地南東側付近に横倒しとなったスチール製物置があり、付近の金属製フェンス及び物件2建物の雨戸の戸袋に損傷がみられた。
- ◇ 物件1土地南東側に隣接して防火水槽がある。
- ◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 | 平成4年4月1日新築（登記記載） 約34年 約 5年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 | 木造2階建 スレート葺 サイディング 等 ビニールクロス貼、京壁 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、畳、ボード 等 トイレ×2、浴室 等 - |
| 床面積（現況） | 1階：69.56㎡、2階：55.48㎡、延125.04㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間 取 り | 居宅 5LDK（附属資料間取略図のとおり） |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | やや劣る（注） | |
| 建物の利用状況 | 令和7年10月10日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有しているものと思われる。 | |
| 特 記 事 項 | <p>（注）目視調査の結果、1階洗面所の内壁の損傷・2階廊下及び洋室4 の内壁に亀裂があるほか、全体的に経年による摩滅・汚損・ 老朽化・機能的陳腐化がみられた。また、建物内は段ボール ・動産類等が多く、床の状態を確認できない部分があり、目 視不能な部分に損傷・汚損等が存する可能性がある。</p> <p>◇ 厚木市建築指導課及び記載証明書によると、物件2建物は、 確認年月日：平成3年9月10日、確認番号：910926で建築確認、 検査済年月日：平成4年4月4日に完了検査を受けている。</p> | |

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 | 60,300 | $\times \frac{100}{100}$ | 60,300 | $\times 153.44$ | $\times 1.00$ | = 9,250,000 |

◇ 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。

地価公示地 厚木－23

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 52,500\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{87} & = & 60,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は角地だが効用は認められず補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、接近条件・環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：ほぼ標準的。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

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及び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 | × 125.04 | × 0.09 | = 1,690,000 |

◇ 現価率

- ・経過年数34年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%（保守管理の状態を考慮）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数5年}} \times (1 - 0.3) = 0.09$$

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 | 9,250,000 | × | 0.55 法定地上権 | = 5,090,000 |

(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 | 9,250,000 | - 5,090,000 | | × | 1.0 | × | 0.7 | = 2,910,000 | |
| 2 | 1,690,000 | + 5,090,000 | × | 1.0 | × | 1.0 | × | 0.7 | = 4,750,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | = 7,660,000 | | |

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：必要なし。
- ◇ 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. 地価公示価格 厚木-23

所 在：厚木市飯山字中千頭424番1
価 格：52,500円/㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約5.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：422㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西4m市道、南側道
用途指定等：市街化調整地域（建蔽率50%，容積率100%）
地域の概要：農家住宅を中心に、一般住宅も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,316,267円
物件2 2,062,621円

第7 附属資料の表示

位置図

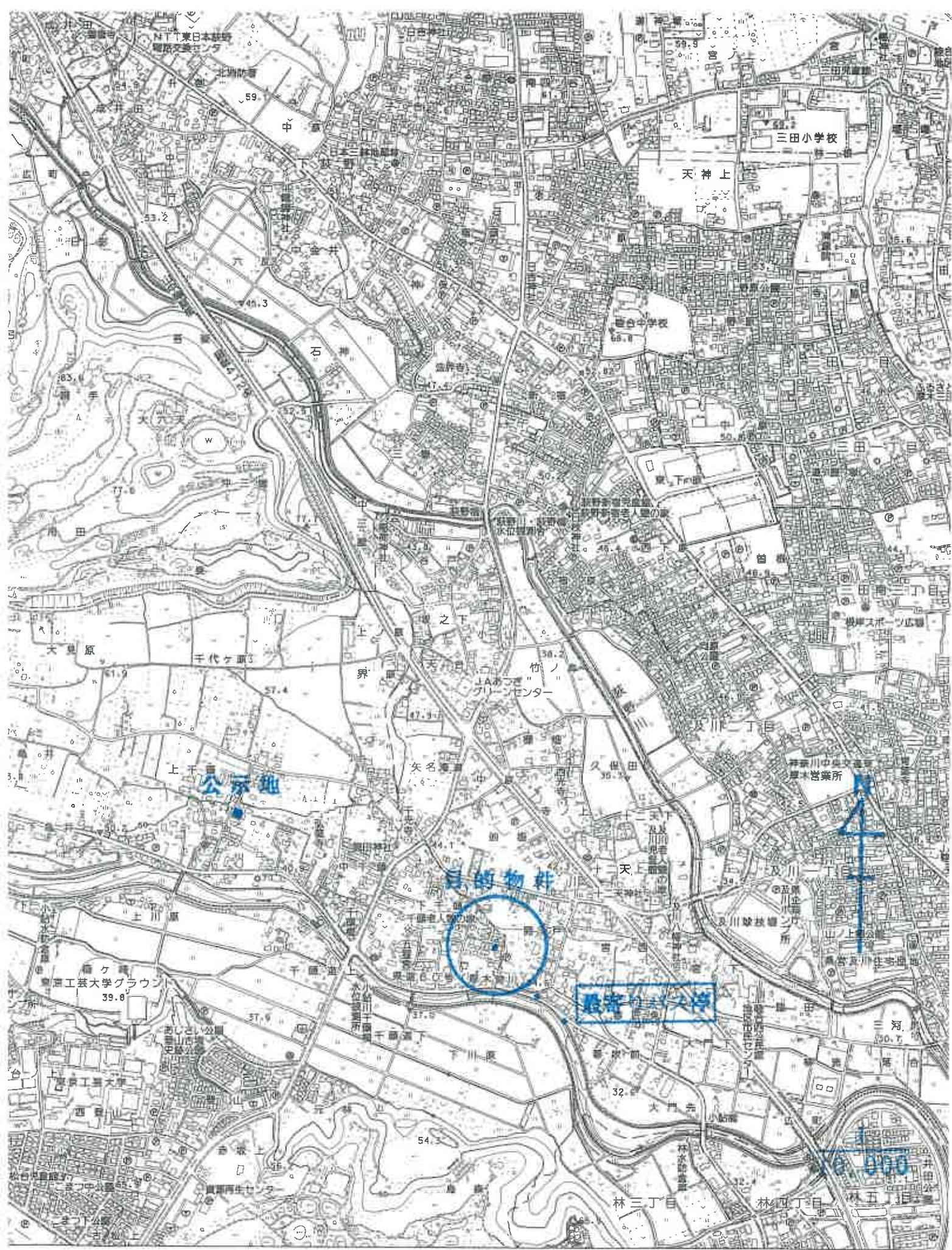
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上



位置図 (厚木市役所・白図)

登記年月日：平成33年7月24日

435334

542-6

地番
542-6
542-19~21

土地の所在
厚木市飯山字下千頭

地積測量図

④ 542 - 6

$17.07 \times 1.82 = 31.0674$
 $19.08 \times 6.53 = 124.5924$
 $19.08 \times 7.87 = 150.1596$
 305.8194
 152.9097
 $1/2$
 $77キ$ 152.90 M²

⑤ 542 - 19

$19.18 \times 8.01 = 153.6318$
 $19.18 \times 7.99 = 153.2482$
 306.8800
 153.4400
 $1/2$
 $77キ$ 153.44 M²

⑥ 542 - 20

$19.16 \times 7.97 = 152.7052$
 $19.16 \times 7.99 = 153.0884$
 305.7936
 152.8968
 $1/2$
 $77キ$ 152.89 M²

⑦ 542 - 21

$19.17 \times 8.01 = 153.5517$
 $19.17 \times 7.99 = 153.1683$
 306.7200
 153.3600
 $1/2$
 $77キ$ 153.36 M²



| 境界線の種類 | |
|--------|------------|
| ● | 区、県コンクリート柱 |
| ○ | 区、県金属柱 |
| ◎ | 市、町コンクリート柱 |
| ⊙ | 市、町金属柱 |
| ⦿ | 民コンクリート柱 |
| ⦿ | 民金属柱 |
| 。 | 儀 |

縮尺 1/250

(日調連9)

作製者

平成33年7月1日(作製)

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年7月25日 横浜地方法律事務所 厚木支局

登記官

登記年月日：平成5年2月9日

311267

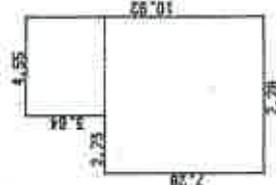
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 542番19

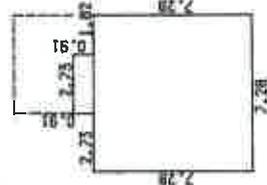
建物の所在 厚木市飯山字下千頭542番地19

1階



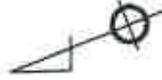
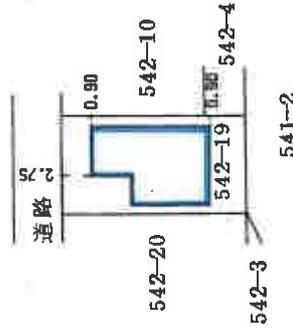
7.28 X 7.28 = 52.9984
 3.64 X 4.55 = 16.5620
 功火仕付 69.5604
 功火仕付 69.56 M²

2階



7.28 X 7.28 = 52.9984
 0.91 X 2.73 = 2.4843
 功火仕付 55.4827
 功火仕付 55.48 M²

物件2建物



作製者

平成5年2月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録表1)

(目録表2)

5-2-9

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25日 横浜地方方法務局厚木支局

登記官

1階



2階

