

令和7年（ケ）第34号

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は、物件3のみです。

評価書には物件1～5が記載されている箇所がありますが、売却対象物件は物件3のみになりますので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

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 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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月17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 6月30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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

☆3 所 在 足柄下郡湯河原町福浦字杉洞
地 番 342番
地 目 畑
地 積 568平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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3】
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3】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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
【物件番号3】
周囲との境界が不明確である。

《 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

3 所 在 足柄下郡湯河原町福浦字杉洞
地 番 342番
地 目 畑
地 積 568平方メートル



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 8月18日提出

現況調査報告書 (3 - 2)

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

3 所 在 足柄下郡湯河原町福浦字杉洞
地 番 342番
地 目 畑
地 積 568平方メートル

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	<p>1 物件3の土地は、私が夏みかん畑として使用していましたが、現在は何かを栽培しているわけではなくそのままになっており、草木が生い茂っている状態です。物件3の土地は傾斜地になっています。</p> <p>2 物件3の土地上に電柱及び支線が1本ずつあります。</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

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 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。なお、物件3の土地は、関係人の陳述及び現地の状況等から、債務者兼所有者が畑として占有しているものと認めた。
- 3 物件3の土地は傾斜地状であり、かつ草木が大量に生い茂っていたため、立入することができなかったため面積の実測することはできなかったが、概ね公図の形状と同一と見受けられた。
- 4 関係人の陳述によれば、物件3の土地上に電柱及び支線が1本ずつ存しているとのことである。
- 5 評価人によると、物件3の土地の北西側から南側に接する道路は町道であり、同町道は建築基準法の道路ではない。

(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4月23日(水) 14:41 — 14:47	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和7年5月15日(木) 16:18 — 16:35	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8月14日(木) 11:11 — 11:21	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書交付請求(該当なし)
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

①

物件 3



②

物件 3



③

物件3



令和7年(ケ)第 34号
令和7年 5月15日 現地調査
令和7年 9月 5日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

(3 - 2)

評価人 不動産鑑定士
難波 秀夫

第1 評価額

物件 3
金 1, 250, 000 円

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き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
3	次頁物件目録記載のとおり	
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 足柄下郡湯河原町福浦字河原
地 番 337番1
地 目 宅地
地 積 209.81平方メートル
- 2 所 在 足柄下郡湯河原町福浦字河原337番地
家屋 番号 337番
種 類 居宅
構 造 木造銅板葺2階建
床 面 積 1階 109.06平方メートル
2階 56.18平方メートル
- 3 所 在 足柄下郡湯河原町福浦字杉洞
地 番 342番
地 目 畑
地 積 568平方メートル
- 4 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字田の端
地 番 182番2
地 目 宅地
地 積 135.63平方メートル
- 5 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字田の端
地 番 182番6

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	JR東海道本線「真鶴」駅の南西方約720m（道路距離）、徒歩約9分。		
付近の状況	国道135号線東側背後の緩傾斜地に果樹畑、樹林、一般住宅等が混在する地域		
		国道との境界から30mまでの部分	同30m以降の部分
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(注1) 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域、北側の一部は土砂災害警戒区域(注1)、景観計画区域(注2)、農業振興地域外	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	568㎡(注3) 不整形 間口約55m(注4)、奥行約20m(注4) 概ね東向き緩傾斜地	
接面道路	西～南側が登記附属公図（以下、「公図」）上の無番地を介して楕円状に現況幅員約1～2m町道（注5）に1～5m程度低く55m程度接面しており、道路接面部分は擁壁となっている。		
土地の利用状況等	債務者兼所有者の陳述（以下、「陳述」）によると、夏みかん畑として利用していたが、現在は利用しておらず草木が生い茂った状態で、傾斜地となっているとのことであった。 現地を踏査した結果、ほぼ陳述のとおりと思料されるが、雑草木が大量に繁茂しているため内部に立ち入ることができず、地盤面等の状態及び傾斜の程度等詳細な確認はできなかった。		

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	可(注6) なし 可(注7)
特記事項	<p>(注1)土砂災害警戒区域等指定図(その2-1)・(その2)によると、自然現象の種類:急傾斜地の崩壊、箇所番号:384-H25-509、告示番号:神奈川県告示第111号、箇所名:福浦9、告示年月日:令和2年3月24日</p> <p>(注2)建築物の高さの最高限度は15mとする等の制限がある。</p> <p>(注3)登記附属地積測量図がなく、周囲との境界が不明確であるので、公図及び道路台帳並びに主要構築物等を基に現地を踏査し、その概要を把握するに止まった。 本評価では登記地積を採用するところ、形状が複雑で傾斜があり、公図上の道路との間に無番地が介在するので、官民の境界を確定のうえ実測を要するものと思料する。</p> <p>(注4)無番地部分を参酌して、公図及び道路台帳並びに主要構築物等を基点とした図上の概測数値。</p> <p>(注5)建築基準法の道路ではなく、現在の接道状況のままでは建物の建築は困難であると思料する。</p> <p>(注6)湯河原町水道課によると、前面町道に埋設管(50mm)があるとのことであった。</p> <p>(注7)湯河原町下水道課によると、公共樹の設置はないとのことであった。</p> <p>◇ 陳述によると、物件3土地には電柱及び支線が1本ずつあるとのことである。</p> <p>◇ 買受人は次の注意が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買受けには買受適格証明書が必要であり、取得には相当の期間を要する。 ・農地以外に転用するには神奈川県知事に対する申請許可を行い、その結果、転用の可否の具体的判断がなされることとなるところ、これらの手続きには相当の期間を要する。 <p>◇ 基準建蔽率70%、前面道路の幅員が4mの場合の基準容積率は160%</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3（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)
3	31,400	$\times \frac{20}{100}$	6,280	$\times 568$	$\times 1.00$	= 3,570,000

- ◇ 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。

地価調査 湯河原(県)－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & = & 31,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、街路条件・接近条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差：形状・建築基準法の道路に接面していない・道路面より低く無番地が介在する緩傾斜地・転用には申請許可要及び造成の難易等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建付減価：必要なし。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用等価格 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	評価額 (円)
3	3,570,000			× 0.5	× 0.7	= 1,250,000

- ◇ 占有減価修正：必要なし。
- ◇ 市場性修正：買主が限定され、さらに第4 土地の利用状況等及び特記事項を考慮すると、有効需要が減退すると判断されるので、市場性修正－50%を行った。
- ◇ 競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 湯河原(県)－3

所 在：足柄下郡湯河原町吉浜字起請畑1921番59

価 格：43,300円/㎡

位 置：JR東海道本線「真鶴」駅約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西3.6m町道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅、別荘が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

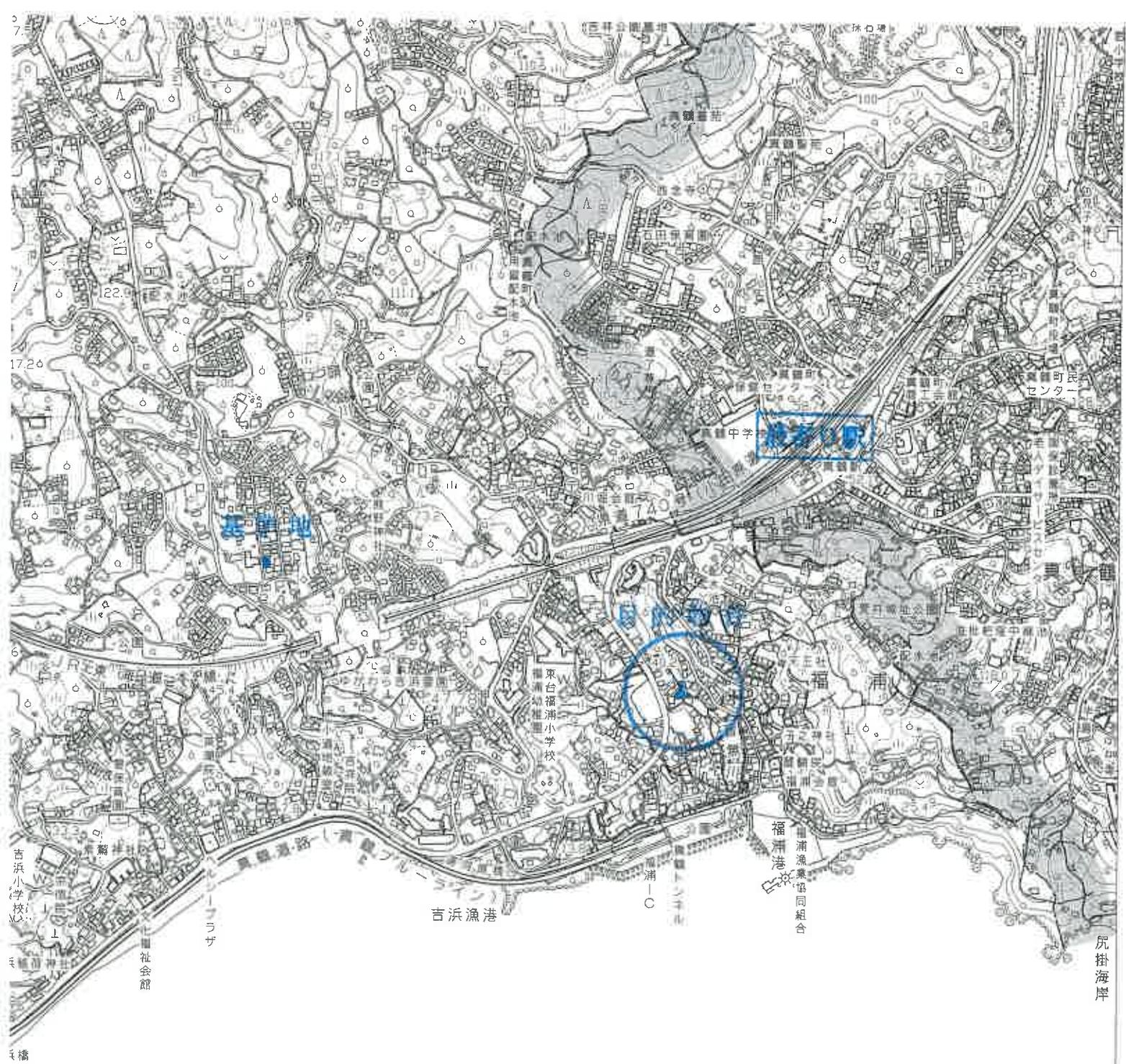
物件3 46,008円

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。)

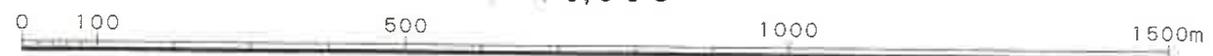
以上



相 模 灘



1:10,000



位置図 (湯河原町役場・白図)

