令和　７年（ケ）第　　１５１号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月１５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　５月　７日から<br>令和　８年　５月１４日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月２０日　午前１０時００分<br>横浜地方裁判所小田原支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　６月　２日　午前　９時５０分<br>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　５月２７日　午前１０時００分から<br>令和　８年　５月２７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。<br>（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。<br>（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　４月１５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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 360, 000<br>8, 288, 000 | 一括 | 2, 072, 000 | 62, 632 | 11, 863 |
| 1 | 2, 860, 000 | | | | |
| 2 | 7, 500, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ケ）第　　１５１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　厚木市みはる野二丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０９平方メートル

２　所　　在　　厚木市みはる野二丁目３３番地１８

　　家屋　番号　　３３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４５．９５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　151号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　2月25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。

令和　7年（ケ）第　　１５１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　厚木市みはる野二丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０９平方メートル

２　所　　在　　厚木市みはる野二丁目３３番地１８

　　家屋　番号　　３３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４５．９５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

令和　７年(ケ)第　１５１号
令和　７年１１月２５日受理
令和　８年　１月１９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

令和　7年（ケ）第　　１５１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　厚木市みはる野二丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０９平方メートル

２　所　　在　　厚木市みはる野二丁目３３番地１８

　　家屋　番号　　３３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４５．９５平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 神奈川県厚木市みはる野二丁目３３番１８号 |
| 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<br>■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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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，概略間取図及び写真のとおりである。

2　受命物件の占有状況は，２枚目記載のとおりである。物件２の建物は，立入調査の結果等（表札の表示，債務者宛郵便物の存在等）から，債務者兼所有者が居宅として使用し占有しているものと認めた。なお，

3　物件２の建物には，全体的に経年相応の劣化，損傷及び汚損（壁の落書きや，クロスの亀裂等）が見受けられる。

4　物件２の建物には屋根裏収納が存している。

5　評価人によると，物件１の土地の北東側で接する道路は市道（建築基準法第４２条第１項該当道路）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

（調査経過用）

# 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12月2日（火）<br>12：45 ― 13：12 | 目的物件所在地 | 不在，照会書投函，外観調査，写真撮影 |
| 令和8年1月13日（火）<br>12：18 ― 12：41 | 目的物件所在地 | 立入調査（評価人同行） |
| 令和8年1月13日（火）<br>15：37 ― 15：47 | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 土地登記事項証明書受領<br>建物登記事項証明書交付請求（該当なし） |
| 年　月　日（　）<br>：　―　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　―　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　―　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　―　： | | |

（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　８年　１月１３日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａを立ち会わせ，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。

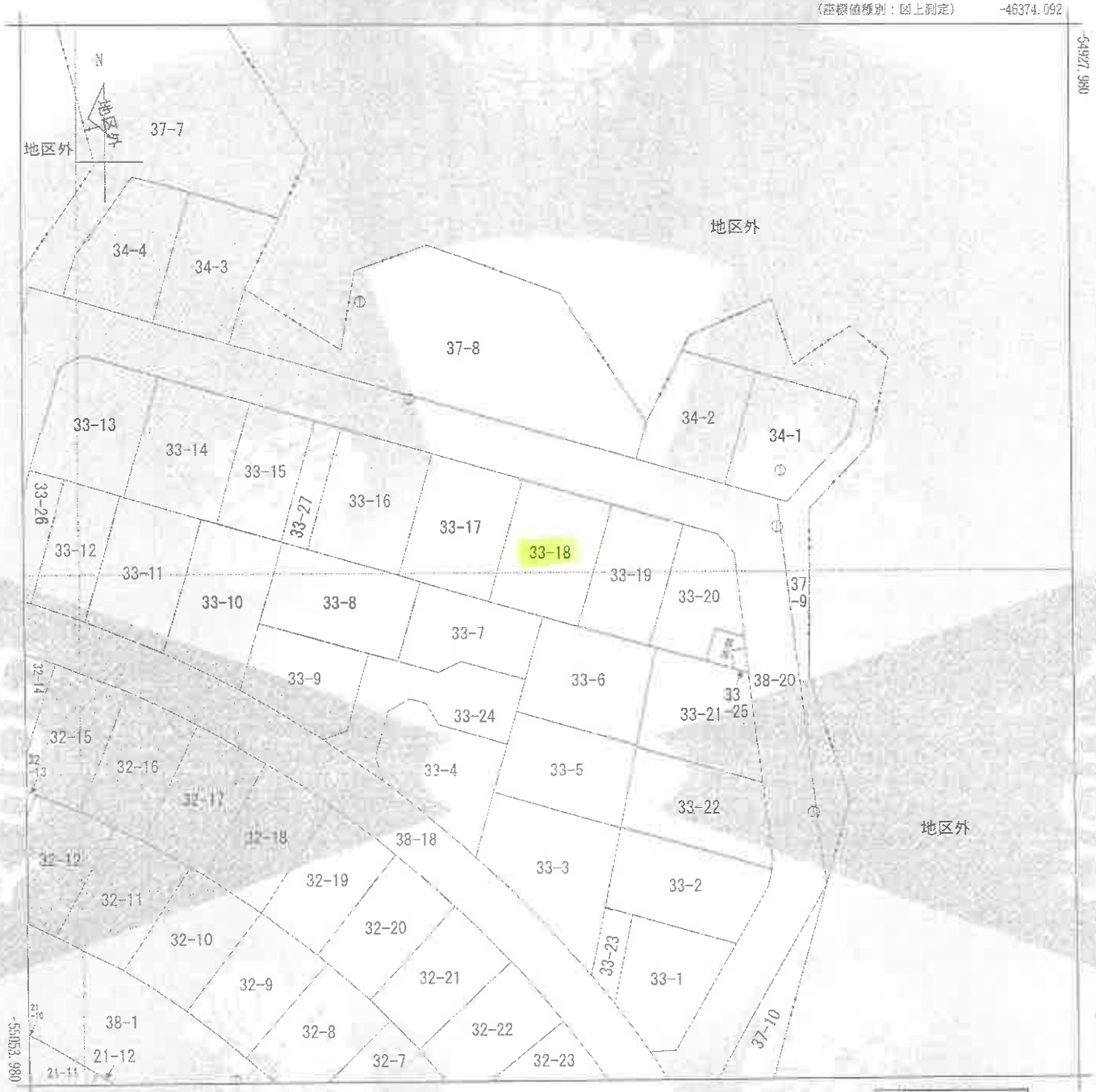
□

（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

（座標値種別：図上測定）　-46374.092

-54927.980




-46499.092　（座標値種別：図上測定）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouki2011.par）による補正がされています。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 厚木市みはる野二丁目 | | | | 地番 | 33番18 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲一 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ | 分類 | 地図（法第１４条第１項） | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日（原図） | | | | 補記事項 | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月14日
横浜地方法務局厚木支局
登記官

[redacted]

地図整理番号：M21336
（1/1）

（ 5 枚目）

登記年月日：平成18年2月13日

396741

# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 33番18 |
| 建物の所在 | 厚木市みはる野二丁目33番地18 |

建物図面
各階平面図

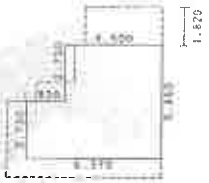
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月14日　横浜地方法務局厚木支局
登記官

1階

求積表

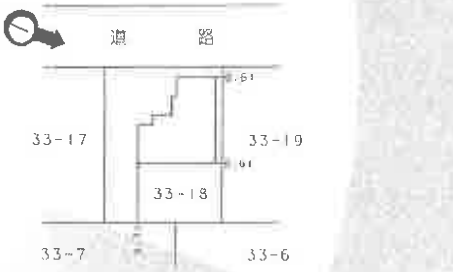
| | |
|---|---|
| 1.365 × 3.640 = | 4.968600 |
| 1.820 × 4.550 = | 8.281000 |
| 0.455 × 5.370 = | 2.898350 |
| 3.640 × 8.190 = | 29.811600 |
| 合計 | 45.959550 |
| 床面積 | 45.95 ㎡ |

2階



求積表

| | |
|---|---|
| 1.820 × 2.730 = | 4.968600 |
| 4.550 × 5.460 = | 24.843000 |
| 合計 | 29.811600 |
| 床面積 | 29.81 ㎡ |




○は写真撮影位置・方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成八年 弐月 壱参日登記

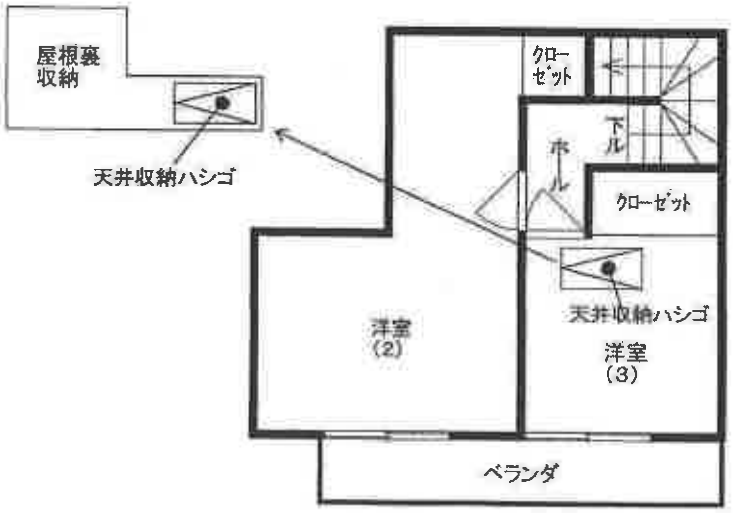
| | | | |
|---|---|---|---|
| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

（1枚目）

地図整理番号：M21337

# 概略間取図

1階




2階

←○は写真撮影位置・方向

①物件２の建物の外観

②

③

④

⑤

令和７年（ケ）第１５１号
令和８年１月13日　現地調査
令和８年１月21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１０，３６０，０００円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物 件 １（土地） | 金２，８６０，０００円 |
| 物 件 ２（建物） | 金７，５００，０００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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="2">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>住居表示　　厚木市みはる野二丁目３３番１８号</td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

＊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。

令和　7年（ケ）第　　１５１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　厚木市みはる野二丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０９平方メートル

２　所　　在　　厚木市みはる野二丁目３３番地１８

　　家屋　番号　　３３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４５．９５平方メートル
　　２階　２９．８１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 9.2km（道路距離）、バス停「みはる野中央」の北方約 240m（同前）で、徒歩約 3分 | |
| 付近の状況 | 鳶尾山の山裾にして、幅員約 6m市道沿いに中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第１種低層住居専用地域 |
| | 建蔽率 | 50% |
| | 容積率 | 100% |
| | 防火規制 | 防火指定無し |
| | その他の規制 | 上荻野東部地区土地区画整理事業施行済み |
| 画地条件（規模、形状等） | 規模 | 165.09㎡ |
| | 形状 | 長方形 |
| | 間口・奥行 | 間口約 11m、奥行約 15m |
| | 地勢 | ほぼ平坦、南東側、北西側隣接地とはほぼ等高に接面し、南西側隣接地は目的土地より約 0.7m低い。 |
| 接面道路の状況 | 北東側幅員約 6m舗装市道（H-538号線：建築基準法第42条1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。<br>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 | あり |
| | 下水道 | あり |
| 特記事項 | ① 景観計画、景観条例等<br>② 目的物件は、土砂災害警戒区域（土石流）に該当しており注意を要する。<br>③ 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18年2月2日新築（登記記載） |
| | 経　過　年　数 | 約20年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約10年 |
| 仕　　様 | 構　　造 | 木造２階建 |
| | 屋　　根 | ルーフィング葺 |
| | 外　　壁 | パネルボード等 |
| | 内　　壁 | クロス貼り等 |
| | 天　　井 | クロス貼り等 |
| | 床 | フローリング等 |
| | 設　　備 | キッチン、浴室、洗面所、トイレ等 |
| | そ の 他 | 屋根裏収納等 |
| 床面積（現況） | １階 45.95㎡、２階 29.81㎡、延床面積 75.76㎡<br>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 | ３ＬＤＫ（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8年1月13日：内部立入調査<br>建物所有者が本件建物を居宅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<br>② 本建物は全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損（壁の落書きやクロスの亀裂、北側外壁のカビ等）等が見受けられる。<br>③ 屋根裏収納は高さが 1.4m未満で、床面積には含まないと判断した。 | |

## 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 | 78,500 | 100／100 | 78,500 | × 165.09 | × 0.9 | ＝ 11,660,000 |

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。

公示地　厚木－24

| 公示地価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 79,000円／㎡ | × 101.4／100 | × 100／100 | × 100／102 | ＝ 78,500円／㎡ |

◇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、ほぼ同様の街路条件、環境条件等であるが、交通接近条件等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：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 | 180,000 | × 75.76 | × 0.23 | = 3,140,000 |

現価率

・経過年数20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等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）30%

・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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{（経過年数20年＋経済的残存耐用年数10年）}}\times(1-0.3)$$

$$=0.23$$

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 | 11,660,000 | × 0.65 | 法定地上権 | = 7,580,000 |

(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 | 11,660,000 | − 7,580,000 | | × 1.0 | × 0.7 | | = 2,860,000 |
| 2 | 3,140,000 | + 7,580,000 | × 1.0 | × 1.0 | × 0.7 | | = 7,500,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | = 10,360,000 |

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－２４

所　　在：厚木市みはる野１丁目４７番１６

「住居表示：みはる野１－４７－１６」

価　　格：79,000円／㎡

位　　置：小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約 8.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地　　積：163㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 6m市道

用途指定等：第１種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

２．固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　８，７４９，７７０円

物件２　　３，０１５，４２９円

## 第７　附属資料の表示

位置図

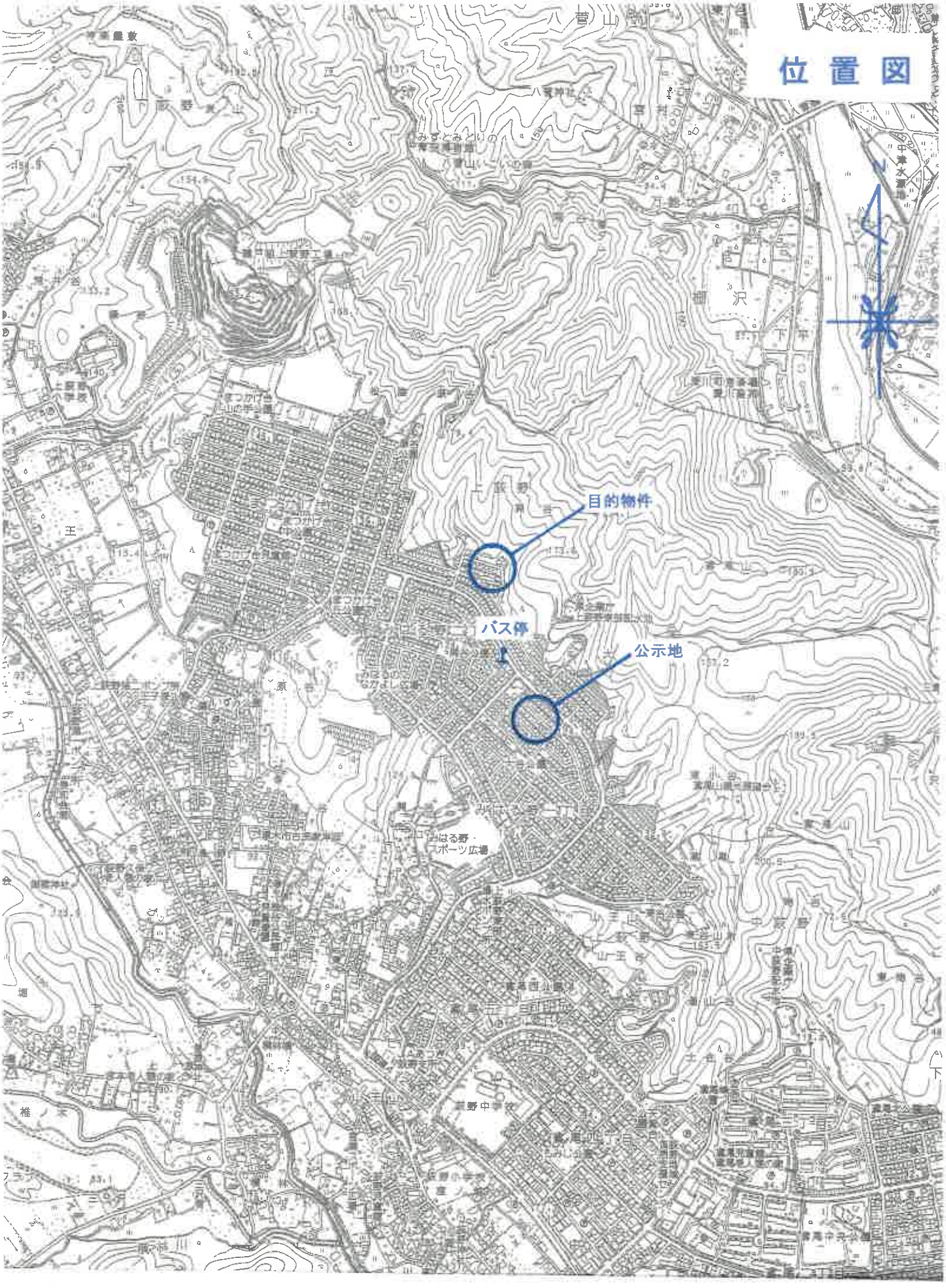
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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




厚木市白図



縮尺　1／10,000

# 公図写

※ 地番の〇囲みは目的物件を表示

（座標値種別：図上測

本図面は、A3 判図面から抜粋したものである。



縮尺 1／500

登記年月日：平成18年2月13日

396741

# 各階平面図

| 家屋番号 | 33番18 |
|---|---|
| 建物の所在 | 厚木市みはる野二丁目33番地18 |

建物図面
各階平面図

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10月14日　横浜地方法務局厚木支局　登記官

1階

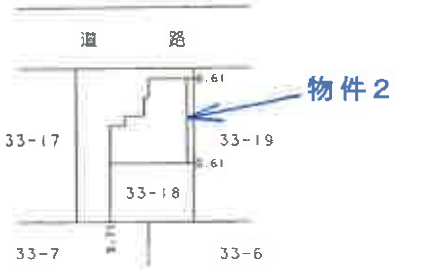
求積表

| | |
|---|---|
| 1.365 × 3.640 = | 4.968600 |
| 1.820 × 4.550 = | 8.281000 |
| 0.455 × 6.370 = | 2.898350 |
| 3.640 × 8.190 = | 29.811600 |
| 合計 | 45.959550 |
| 床面積 | 45.95 ㎡ |

2階

求積表

| | |
|---|---|
| 1.820 × 2.730 = | 4.968600 |
| 4.550 × 5.460 = | 24.843000 |
| 合計 | 29.811600 |
| 床面積 | 29.81 ㎡ |




平成壱八年弐月壱参日登記

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

地図整理番号：M21337

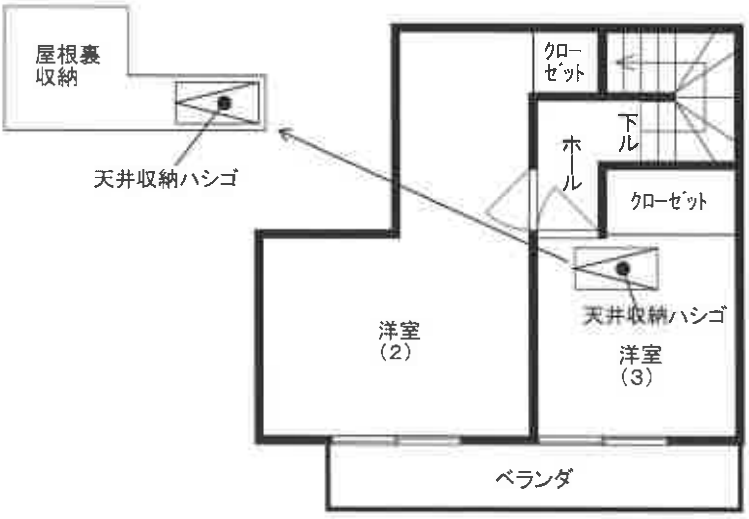
本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件2

# 概略間取図

洗濯機置場
洗面所
浴室
下足入
上ル
玄関
ホール
物入
クローゼット
物入
トイレ
天袋
洋室
(1)
LD
K

1階


屋根裏収納
天井収納ハシゴ
クローゼット
下ル
ホール
クローゼット
天井収納ハシゴ
洋室
(2)
洋室
(3)
ベランダ

2階