

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13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 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 5月13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 | 中郡二宮町中里二丁目 |
| | 地 番 | 1452番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡二宮町中里二丁目1452番地14 |
| | 家屋 番号 | 1452番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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 | 中郡二宮町中里二丁目 |
| | 地 番 | 1452番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡二宮町中里二丁目1452番地14 |
| | 家屋 番号 | 1452番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7年(ケ)第 144号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月21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 | 中郡二宮町中里二丁目 |
| | 地 番 | 1452番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡二宮町中里二丁目1452番地14 |
| | 家屋 番号 | 1452番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県中郡二宮町中里二丁目13番48号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<p>1 物件2の建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 物件2の建物に、雨漏りや傾き等の大きな不具合はありません。</p> <p>(2) 物件2の建物内で私は煙草を喫います。</p> <p>(3) 物件2の建物内でペットは飼っていません。</p> <p>(4) 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネルの購入代金のローンの支払いは終わっています。</p> <p>(5) 物件2の建物の近隣を新幹線が通っていますが、窓や扉を閉めていれば走行音はそこまで気になりませんし、振動も感じません。</p> <p>(6) 物件1の土地について、近隣住民と境界等の問題はありません。</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 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件2の建物には、全体的に経年劣化、損傷及び汚損が見受けられた。なお、2階の廊下の壁には損傷（壁の剥がれや小さな穴等）があった。2階洋室1にも損傷（小さな穴、ガラスのヒビ等）があった。
- 3 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、関係人の陳述によれば、当該ソーラーパネルに所有権留保は付されていないとのことである。
- 4 物件1の土地の北側及び西側に接する道路は町道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。また、物件1の土地の南西端の一部に接する道路は建築基準法上未判定の道路である。

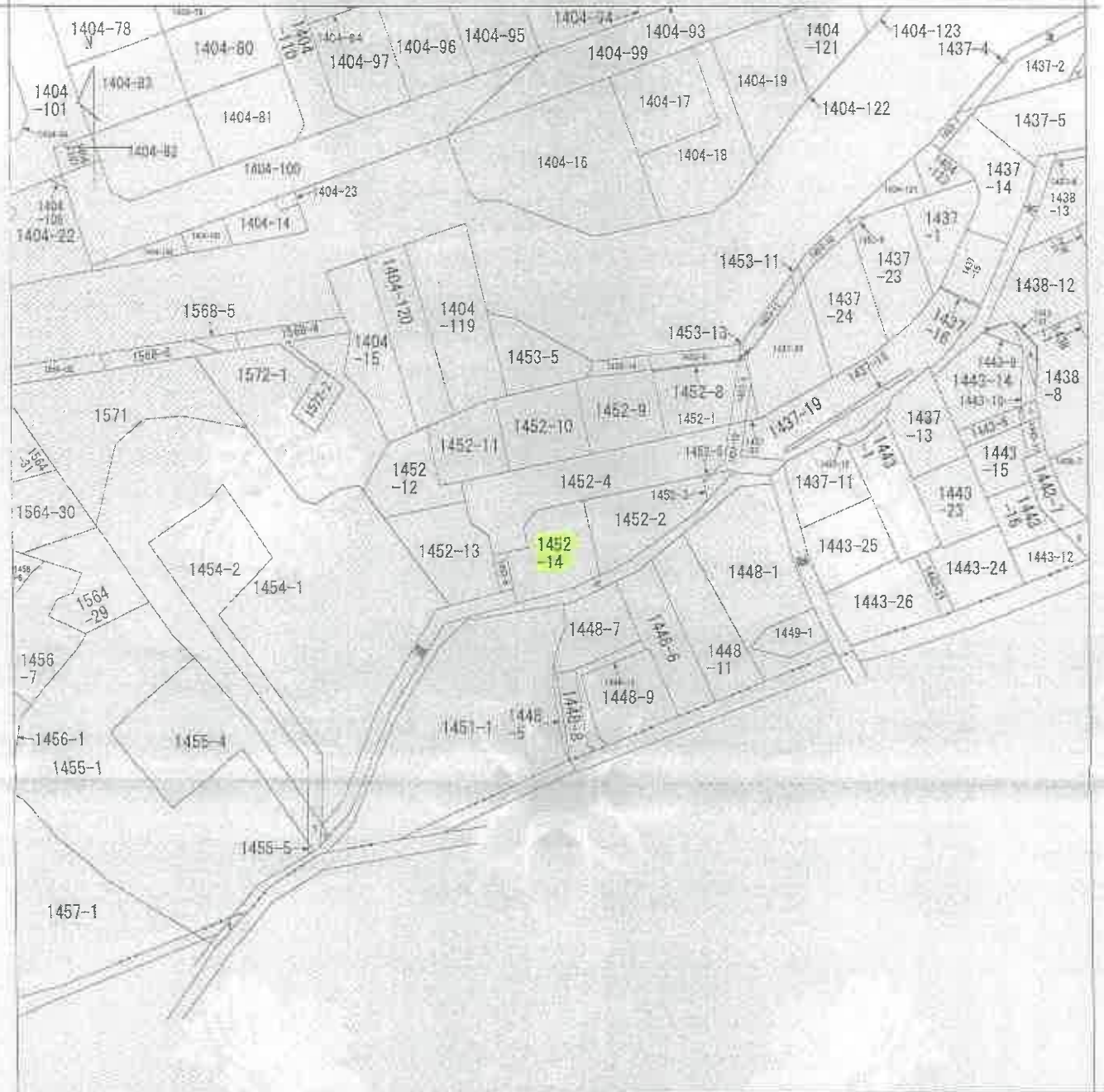
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日(水) 13:45 - 14:05	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12月5日(金) 12:30 - 12:39	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
令和8年1月13日(火) 15:47 - 15:57	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)
令和8年1月18日(日) 9:45 - 10:16	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)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月18日 休日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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 1443-13 ニ 1404-98 ハ 1443-18 ト 1443-11 リ 1443-8 ヲ 1437-28
 水 1437-17 1437-17 1438-2 1443-19 1437-27 かつく



(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	中郡二宮町中里二丁目		地番	1452番14			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月11日

福岡法務局

地図整理番号：M76917

登記官

(6 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面
各階平面図

家屋番号 1452番14

建物の所在 中郡二箇町中里二丁目1452番地14

各階平面図



求積表

7.280 × 6.370	46.373500
5.480 × 0.910	4.986900
合計	51.342200
床面積	51.34 m ²

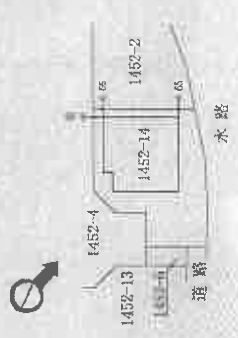
2階



求積表

3.640 × 0.910	3.312400
7.280 × 6.370	46.373500
合計	49.685900
床面積	49.68 m ²

📍 は写真撮影位置・方向



縮尺 1/500

申請人

1/250

作成

登録年月日：平成29年04月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (栃県地方務局 西湘 宮支局 管轄)
 令和7年8月11日 福岡法務局 登録官

(7 枚目)

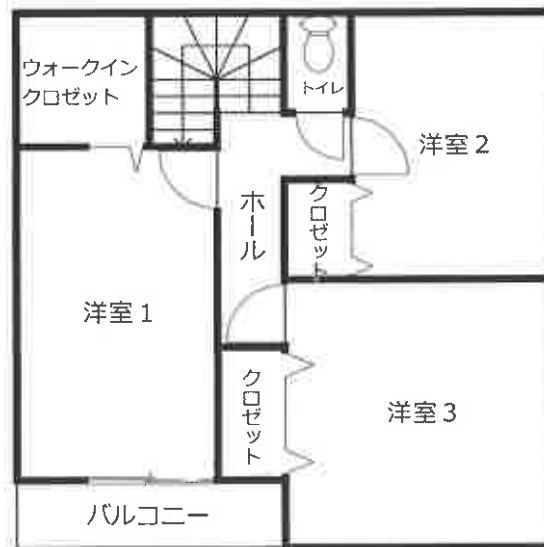
地図登録番号：W76919

間取図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



①物件 2 の建物の外観



②



③



④



⑤



(// 枚目)

令和7年(ケ)第144号
令和8年1月18日 現地調査
令和8年1月26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12,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,930,000円
物件2（建物）	金10,370,000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		住居表示「中里2-13-48」
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 | 中郡二宮町中里二丁目 |
| | 地 番 | 1452番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中郡二宮町中里二丁目1452番地14 |
| | 家屋 番号 | 1452番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 49.68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	J R東海道本線「二宮」駅の北西方約2km（道路距離）、「四ツ谷」バス停徒歩約4分。	
付近の状況	周辺には空地がみられる小規模に開発された住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区（高さの最高限度15m）、宅地造成等 工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	122.69㎡ やや不整形 間口約10.9m（角切を含む）、奥行約10.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が幅員約6m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～0.7m程度高く約10.9m（角切を含む）、西側が幅員約5m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約6m、それぞれ接面。 また、西側の地番1452番6は町所有の階段となっているほか、南西端の一部は幅員約1.8mの未舗装道路（認定外で建築基準法の道路ではない）に約2.5m高く、接面部分は直擁壁（注）となっているが、現況出入りはない。 なお、南側は幅員約0.9mの水路（暗渠）で、接面部分は直擁壁（注）となっている。	
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とおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり

特 記 事 項	<p>(注)現況の高さは2.5m程度で、建築計画概要書によると、工作物確認済証の記載があるが、擁壁部分の安全性については不明であり、詳細な判定は専門家による精密調査が必要となると思料する。</p> <p>◇ 物件1土地は、開発許可（許可番号：平土第610009号、許可年月日：平成25年4月26日）を受けている区域内に所在する。</p> <p>◇ 債務者兼所有者の陳述（以下「陳述」）によると、土地の境界等について近隣と争いはないとのことである。</p> <p>◇ 基準建蔽率80%</p>
---------	---

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26年7月14日新築（登記記載） 約12年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、畳、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室、ウォークインクローゼット 等 ソーラーパネル（注1）
床面積（現況）	1階：51.34㎡、2階：49.68㎡、延101.02㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注2）	
建物の利用状況	令和8年1月18日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>（注1）陳述によると、購入代金のローンは支払い済みとのことであった。よって、本件では再調達原価に含めて評価する。</p> <p>（注2）陳述によると、次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り・建物の傾き等大きな不具合はない。 ・ペットは飼っていないが、建物内で喫煙する。 ・南側近くに新幹線の線路敷きがあるが、扉・窓を閉めてい 	

れば、新幹線の走行音はそれほど気にならず、振動も感じない。

目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・損耗・老朽化・汚損がみられたほか、2階廊下の内壁に損傷、同洋室1の内壁の損傷及び掃出し窓のガラスのひびがみられた。

なお、物件2建物の外側一帯では新幹線による騒音がある。

- ◇ 平塚土木事務所建築指導課及び建築計画概要書によると、物件2建物は、確認済証番号：第H25SBC－確05330H号，交付年月日：平成26年3月5日で建築確認、検査済証番号：第H26SBC－完02143H号，交付年月日：平成26年8月27日で完了検査を受けている。

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	72,700	$\times \frac{93}{100}$	67,600	$\times 122.69$	$\times 0.95$	= 7,880,000

◇ 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 二宮(県)－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 72,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：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、接近条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差：角地で優るが、行き止まり・形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価：建付減価率を5%と査定した。

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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 101.02	× 0.48	= 9,700,000

◇ 現価率

- ・ 経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率20%（中古建物による市場性を含む）
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{\text{経過年数12年} + \text{経済的残存耐用年数18年}} \times (1 - 0.2) = 0.48$$

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	7,880,000	×	0.65 法定地上権	= 5,120,000

(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	7,880,000	- 5,120,000		×	1.0	×	0.7	= 1,930,000	
2	9,700,000	+ 5,120,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 10,370,000
一括価格 (合計)							= 12,300,000		

◇ 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. 地価調査価格 二宮(県)ー1

所 在：中郡二宮町百合が丘2丁目36番6 「百合が丘2-14-6」

価 格：64,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「二宮」駅2.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：281㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5.5m町道

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区画整然とした高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,414,508円

物件2 5,788,663円

第7 附属資料の表示

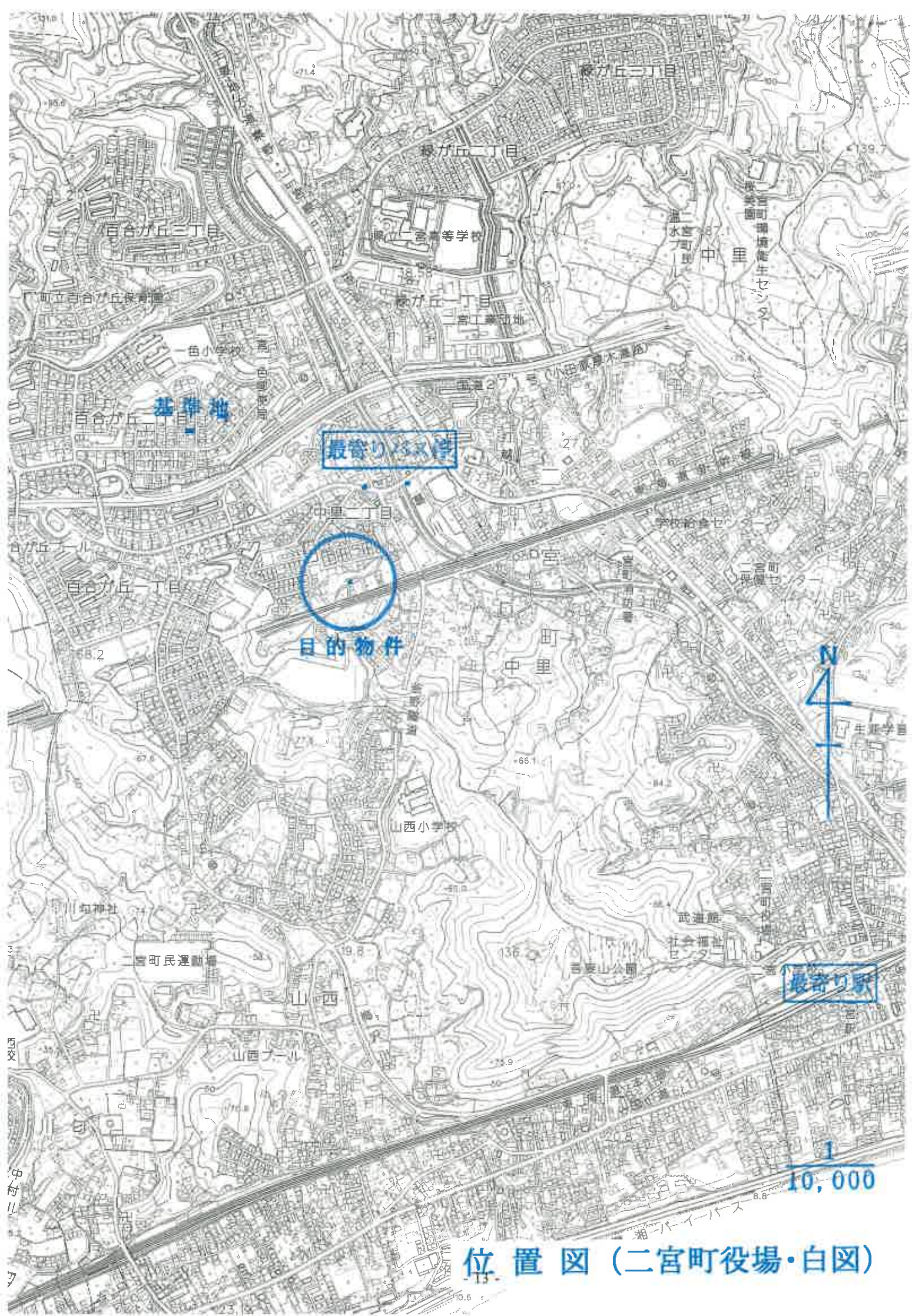
位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



基地

最寄りバス停

目的物件

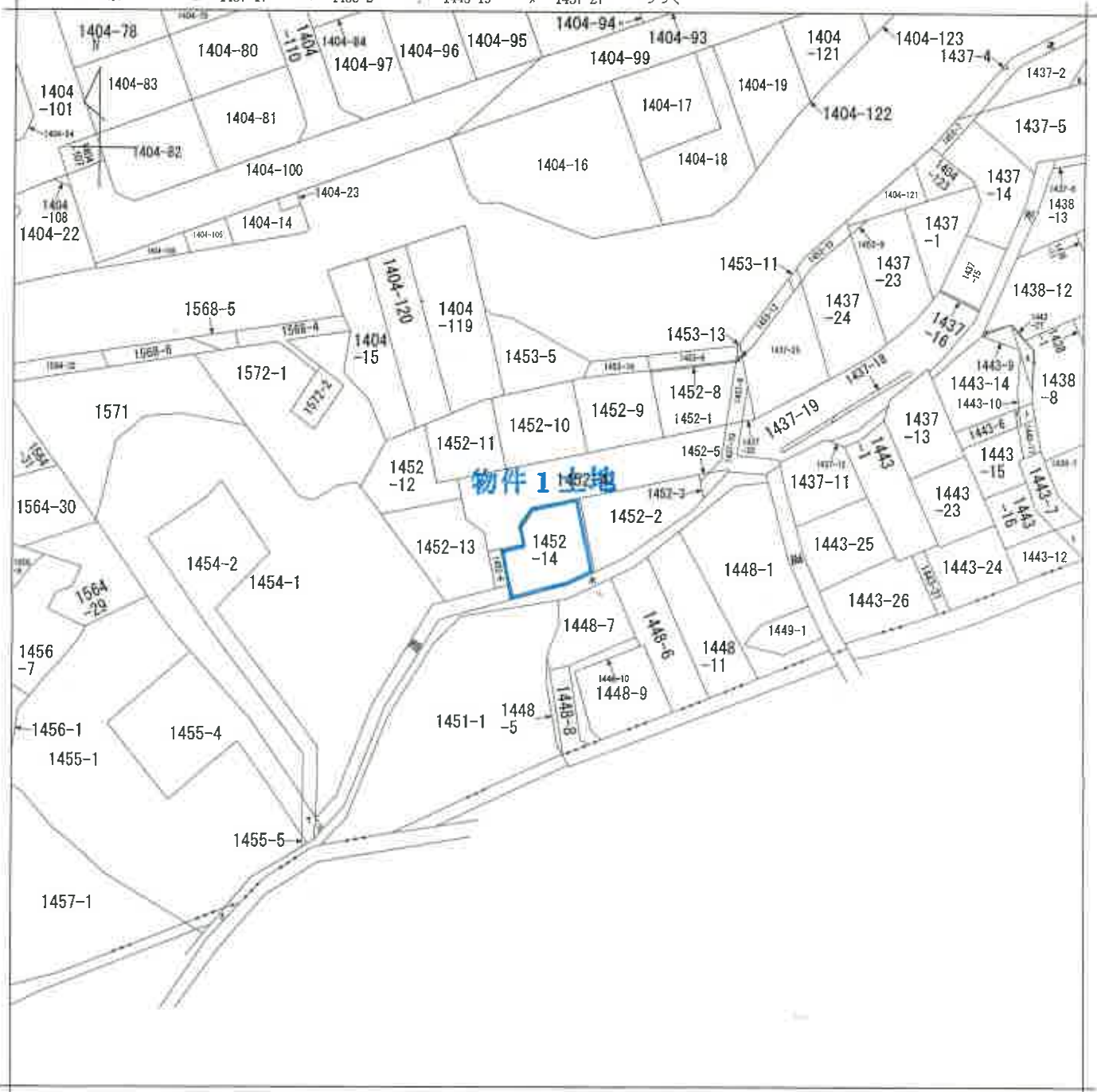
最寄り駅



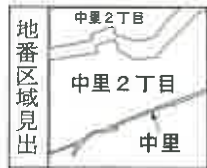
1/10,000

位置図 (二宮町役場・白図)

イ 1443-13 水 1404-98 1437-17 ホ 1443-18 1438-2 1443-11 1443-19 1443-8 1437-27 1437-28 っづく



(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	中郡二宮町中里二丁目			地番	1452番14		
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月11日
福岡法務局

地図整理番号：M76917

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した意図である。
 (横濱地方支務局西湘(宮文局管轄)
 令和7年9月11日 福岡支務局)

登記官

各階平面図

1階



求積表

7.280 × 6.370	=	46.373600
5.460 × 0.910	=	4.968600
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²

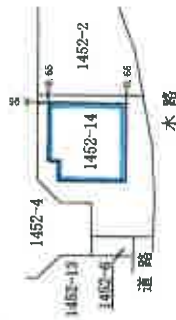
2階



求積表

3.640 × 0.910	=	3.312400
7.280 × 6.370	=	46.373600
合計		49.686000
床面積		49.68 m ²

物件2建物



建物図面
各階平面図

家屋番号 1452番14

建物の所在 中郡二宮町中里二丁目1452番地14

作成者

9月11日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

