

ご 注 意 く だ さ い

今回の売却では、次の①～④に分けて、売却しています。

- ① 物件1、10 (一括売却)
- ② 物件2、3、11～13 (一括売却)
- ③ 物件4、14 (一括売却) (物件14は共有持分の売却)
- ④ 物件5～8 (一括売却) (物件5～8は農地であり、開
札期日等が①～③とは異なります。)

本ファイルは、④物件5～8 (農地) になります。

現況調査報告書及び評価書には、対象外の物件の記載が見られる場合がありますが、売却対象物件は上記各①～④のとおりですので、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 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 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 9月 3日から 令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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 9月29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 9月24日 午前10時00分から 令和 8年 9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

- | | | | |
|----|------|---|------------|
| ☆5 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 94番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 203平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 261平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 97番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 149平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 98番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 566平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |



物件明細書

令和 8年 3月26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5~8】
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5~8】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5~8】
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5~8】
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

- | | | | |
|---|------|---|------------|
| 5 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 94番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 203平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 261平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 97番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 149平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南足柄市関本字北耕地 |
| | 地 | 番 | 98番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 566平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |



令和7年(ヌ)第23号
令和7年 6月 5日受理
令和7年10月28日提出

現況調査報告書（5の4）

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

5 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 94番1
地 目 畑
地 積 203平方メートル

所有者 A

6 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 96番1
地 目 畑
地 積 261平方メートル

所有者 A

7 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 97番1
地 目 畑
地 積 149平方メートル

所有者 A

8 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 98番1
地 目 畑
地 積 566平方メートル

所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 本物件への立入調査が必要なことは承知した。物件5乃至8土地は私が管理していたので、調査に立ち会って案内できる。日程については、仕事の予定を確認して連絡する。</p> <p>2 現在、登記簿上の地目は畑となっているが、今は耕作していない。何年も現地へ行っておらず、草刈りもしていないので、立ち入るのは大変かもしれない。</p> <p>(令和7年6月6日A(債務者)住所地で聴取)</p>
■ A (債務者)	<p>1 物件5、7、8土地の北側については、境界標が設置されている。ただし、物件6土地については、草が伸びているためか境界標は確認できなかったが、両脇が同じ所有者の土地なので境界標は設置されなかったのかもしれない。</p> <p>2 昔は物件5乃至8土地の北側の道路はなかった。数十年前に道路ができたときに測量して境界標が入ったと思う。</p> <p>3 南側は、用水路までが物件5乃至8土地の範囲となる。</p> <p>4 物件5乃至8土地の境界について、争いはない。</p> <p>5 物件7土地上に1本、物件8土地上に3本電柱があり、数年に1回いくらかの支払を受けていたかもしれない。</p> <p>(令和7年7月11日目的物件で聴取)</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、公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、農地等の現況に係る照会に対する回答書、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。物件8土地については、ほぼその全面に雑木類が相当の高さまで生育しており、同土地を再度耕作するには、樹木の伐採等相当程度の整備をする必要があると思われることから山林と認めた。なお、現在、物件5乃至7土地は、いずれも耕作はされていない。
- 3 受命物件の形状について、北側は、道路までが各土地の境界で、物件5土地北西側、物件7土地北東側、物件8土地北西側には境界標があることを確認できたが、物件6土地北側には境界標が確認できなかった。Aによれば物件6土地北側には、境界標が設置されなかった可能性もあるとのことである。南側は、いずれの土地も東西に流れる水路が境界であるとのことであるが、物件5乃至7土地北側道路から水路までの道はなく、草木も生い茂っていることから、物件8土地南側水路付近は急傾斜になっていることから、いずれも立ち入ることができなかった。各土地北側及び物件8土地東側からの目視で、おおむね公図どおりの位置に水路の存在は確認できた。
以上により、受命物件の形状は、ほぼ公図のとおりと認めた。
- 4 受命物件の現況地目については、農地等の現況に係る照会に対する回答書によると現況地目がいずれも農地となっており、物件5乃至7土地については、農地と認めた。物件8土地については、2項記載の状況から山林と認めた。
- 5 物件7土地上に1本、物件8土地上に3本電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

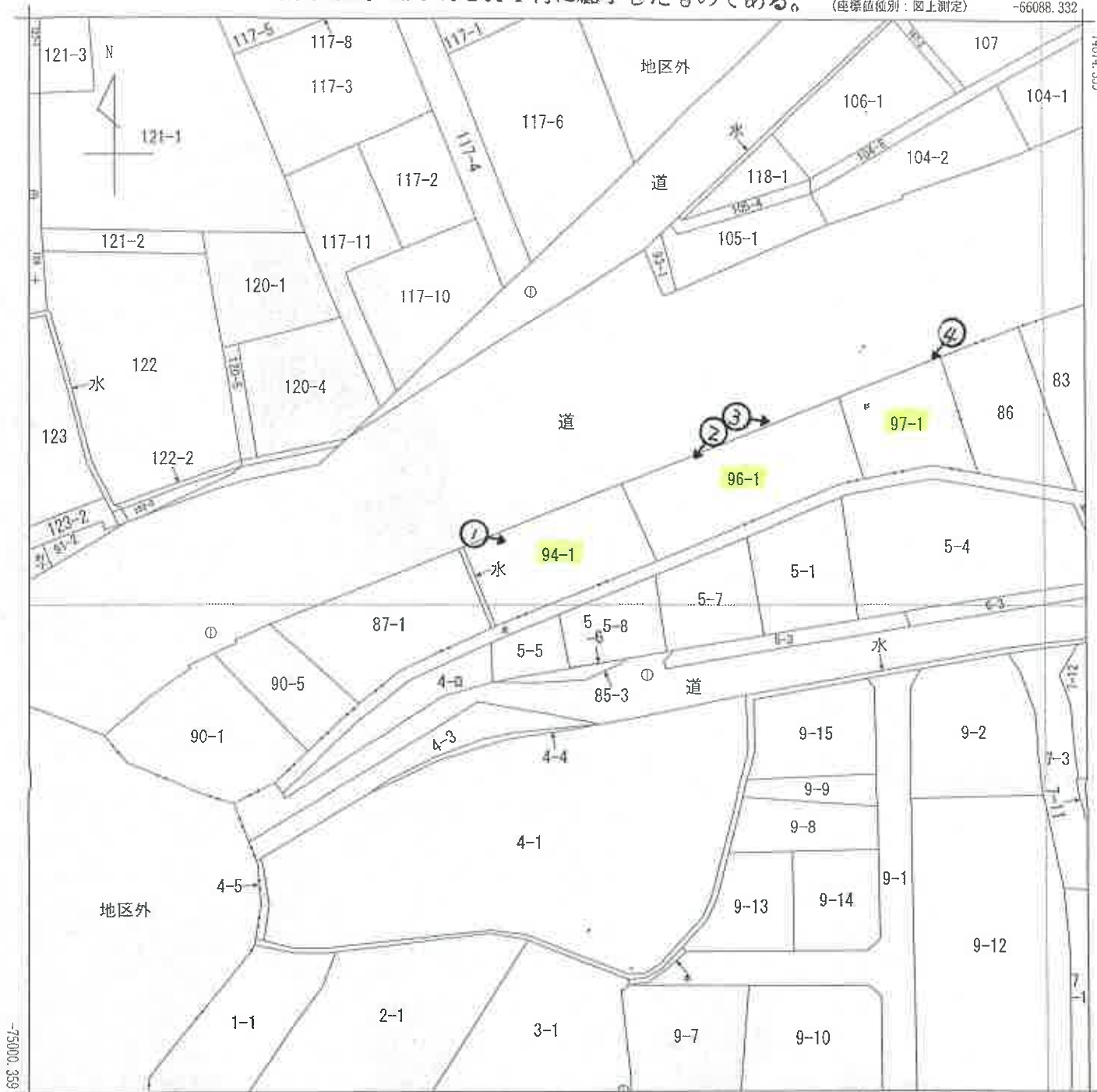
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月6日(金) 15:45 — 16:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、Aより占有状況等聴取
令和7年6月17日(火) 11:58 — 11:59	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項要約書申請・受理
令和7年7月11日(金) 10:30 — 11:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、Aより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年7月17日(木) 9:33 — 9:34	横浜地方法務局西湘二宮支局	地積測量図申請(受理なし)
令和 年 月 日 () : — :		
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 を立ち会わせ、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。

(座標値種別：図上測定)

-66088.332



-66213.332 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
関本

請求部	所在	南足柄市関本字北耕地			地番	94番1	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図						
作成年月日	昭和46年3月			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。

(横浜地方務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月9日

さいたま方法務局

地図整理番号：M90739

登記官

①



②



③



④ 物件ノ土地上の電柱



⑤ 物件8土地上の電柱



⑥ 物件8土地上の電柱



令和 7 年 (又) 23 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 月 1 日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書
(物件 5 乃至 8)

評価人 不動産鑑定士

諸田 浩之

第1 評価額

一括価額（合計）	
金6,350,000円	
内訳価格	
物件5（土地）	金1,090,000円
物件6（土地）	金1,410,000円
物件7（土地）	金800,000円
物件8（土地）	金3,050,000円

- ① 一括価額は、物件5乃至8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。

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
5	次頁物件目録記載のとおり	
6		
7		
8		地目：山林
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

5 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 94番1
地 目 畑
地 積 203平方メートル

所有者 A

6 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 96番1
地 目 畑
地 積 261平方メートル

所有者 A

7 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 97番1
地 目 畑
地 積 149平方メートル

所有者 A

8 所 在 南足柄市関本字北耕地
地 番 98番1
地 目 畑
地 積 566平方メートル

所有者 A

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5乃至7一体地・物件8）

位置・交通	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の北東方約500m（道路距離）、徒歩約7分		
付近の状況	県道沿いに畑、山林、雑種地が見られるほか一般住宅等も見られる地域		
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	第一種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件		物件5乃至7	物件8
	規模	613㎡	566㎡
	形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約61m、奥行約10m	間口約26m、奥行約22m
	地勢	南東緩傾斜	南東緩傾斜
接面道路の状況	物件5乃至7:北側で幅員約19mの舗装県道（78号線・建築基準法42条1項1号）に等高に接面 物件8:北側で幅員約22mの舗装県道（78号線・建築基準法42条1項1号）に等高に、東側で幅員約4.2~5.7mの舗装市道（No. 5165北耕地・滝ノ沢線・建築基準法42条1項1号）に0~約0.8m低位で接面		
土地の利用状況等	物件5乃至7:所有者は農地として占有している。 物件8:所有者は山林の状態で占有している。		
供給処理施設	上水道	なし	
	都市ガス	なし	
	下水道	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 目的物件は、樹木、雑草が生い茂っている傾斜地のため詳細に立ち入ることが出来ない状況にある。従って筆界も特定できないため評価数量は公簿面積とする。特に物件8については樹木が生い茂っている状況で地目は山林と認定した。 ただし、買受人は目的物件が農地転用されていないため農 		

	<p>地法による許可が見込める資格があることを証明する書類（買受適格証明書）が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none">・物件7土地には電柱が1本、物件8土地には電柱が3本存する。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件5乃至8（土地）

目的土地の更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)
5	55,100	20	11,000	×203	/	= 2,230,000
		100				
6	55,100	20	11,000	×261	/	= 2,870,000
		100				
7	55,100	20	11,000	×149	/	= 1,640,000
		100				
8	55,100	20	11,000	×566	/	= 6,230,000
		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。

地価調査 南足柄（県）－5

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{基準地価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,100 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 55,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準地の所在地域は、対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件5乃至7：傾斜地、地目格差、転換造成の難易等で劣り、総合格差で上記のとおり。

物件8：傾斜地、地目格差、転換造成の難易、角地等の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	評価額 (円)
5	2,230,000			×0.7	×0.7	= 1,090,000
6	2,870,000			×0.7	×0.7	= 1,410,000
7	1,640,000			×0.7	×0.7	= 800,000
8	6,230,000			×0.7	×0.7	= 3,050,000
一括価格（合計）						= 6,350,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：買主が限定される市街化区域内農地であり、市場性修正を－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

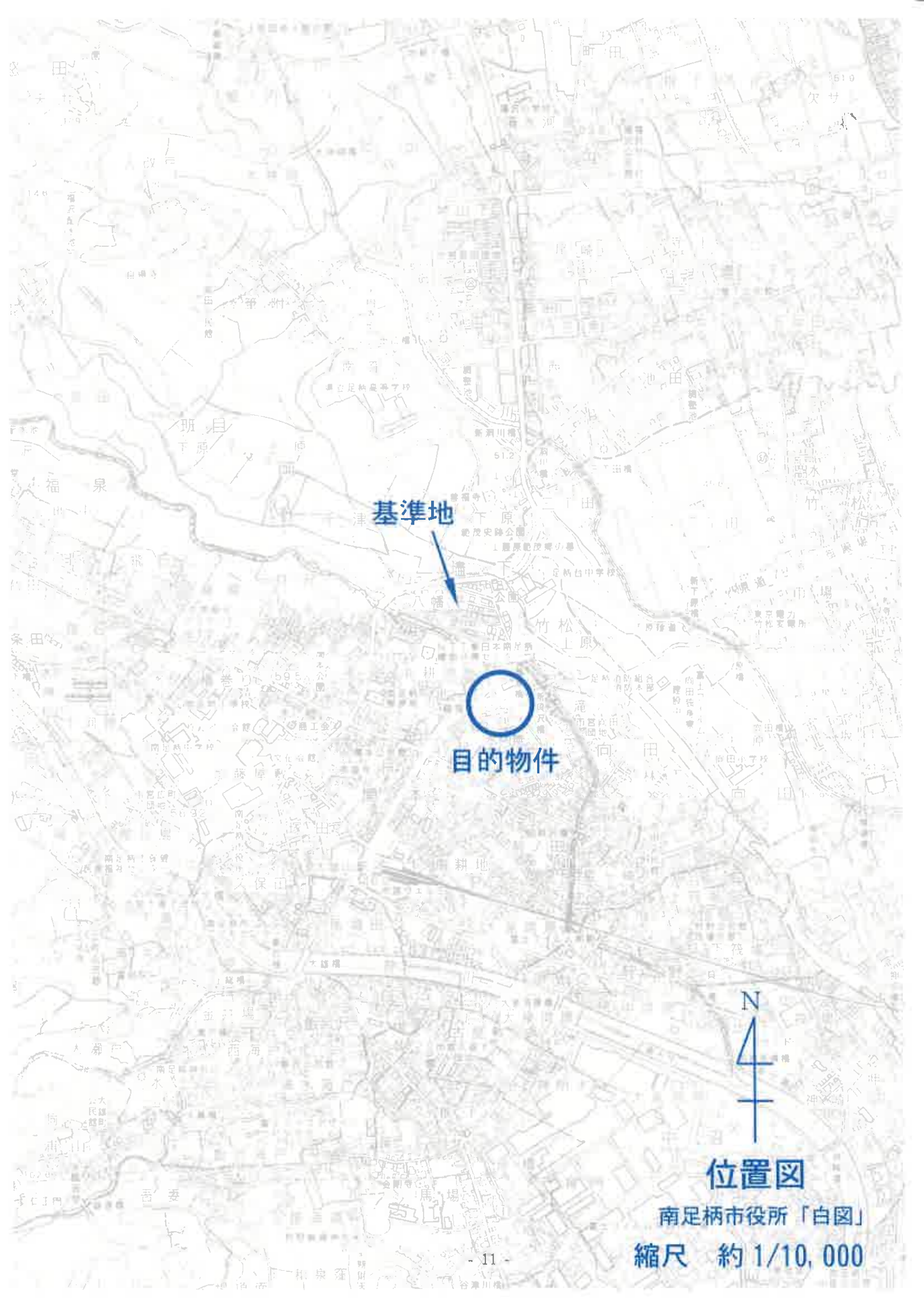
1. 基準地：南足柄（県）-5
所在地：南足柄市怒田字八幡平318番4
価格：66,100円/m²
位置：伊豆箱根鉄道大雄山線 「大雄山」駅 約850m
価格時点：令和7年7月1日
地積：163m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北側5m市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、
準防火地域
地域の概要：一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

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。）

以上



基準地

目的物件



位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000

目的物件

物件 8
98-1

物件 7
97-1

物件 6
96-1

物件 5
94-1



公圖寫

縮尺 1:500

水

75
-14

75-7

7-10

75-8

7-11

7-3

9-2

9-15

9-9

9-8

4-1

85-3 道

4-3

4-4

7-13
-14

75
-15

7-12

76-1

1

6-3

5-4

5-1

5-7

5-5-8
-6

5-3

水

水

道

86

83

道

105-1

105-A

118-1

104-2

104-6

106-1

道

117-6

117-4

7-2

17

11

17-10

93-1