

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 小田原市酒匂五丁目
地 番 638番8
地 目 宅地
地 積 160.09平方メートル
- 2 所 在 小田原市酒匂五丁目638番地8
家屋 番号 638番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約67.78平方メートル
2階 26.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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 小田原市酒匂五丁目
地 番 638番8
地 目 宅地
地 積 160.09平方メートル
- 2 所 在 小田原市酒匂五丁目638番地8
家屋 番号 638番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約67.78平方メートル
2階 26.49平方メートル



令和 7年(ヌ)第 55号
令和 8年 1月 6日受理
令和 8年 2月 13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 | 小田原市酒匂五丁目 |
| | 地 番 | 638番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市酒匂五丁目638番地8 |
| | 家屋 番号 | 638番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.08平方メートル
2階 26.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県小田原市酒匂五丁目18番38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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 上記の者が本土地上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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約67.78平方メートル
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

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。なお、本件建物への電気の供給が停止されていたこと、表札の存在等から、債務者Aが誰も住んでいない状態で居宅として占有しているものと認めた。
- 3 本件建物には未登記の増築部分（サンルーム）がある。
- 4 本件建物には全体的に朽廃している。屋根、壁及び床のいたるところに大きな損傷がある。現状のままでは居宅としての使用には耐えられないことが明らかであり、大規模な修繕等が必須である。
- 5 評価人によると、本件土地の北側及び西側に接する道路は私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月8日 (木) 11:41 — 12:05	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年2月4日 (水) 13:50 — 14:21	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和8年2月10日 (火) 16:08 — 16:18	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の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)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 8年 2月 4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B及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 8年 2月 4日 目的物件は不在であったため, 立会人Bを立ち会わ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版をA4版に縮小したものである

イ 638-12 ニ 640-4 ホ 645-2 ト 648-15 リ 606 ル 626-4
 ロ 638-6 ヘ 640-5 ニ 645-5 テ 636-14 レ 619-1 ヱ つづく



(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。

地番区域見出
 酒匂5丁目

請求部	所在	小田原市酒匂五丁目		地番	638番8	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方務務局西湘二宮支局管轄)

令和7年11月7日
 札幌法務局

地図整理番号: M25527
 (1/2)

登記官

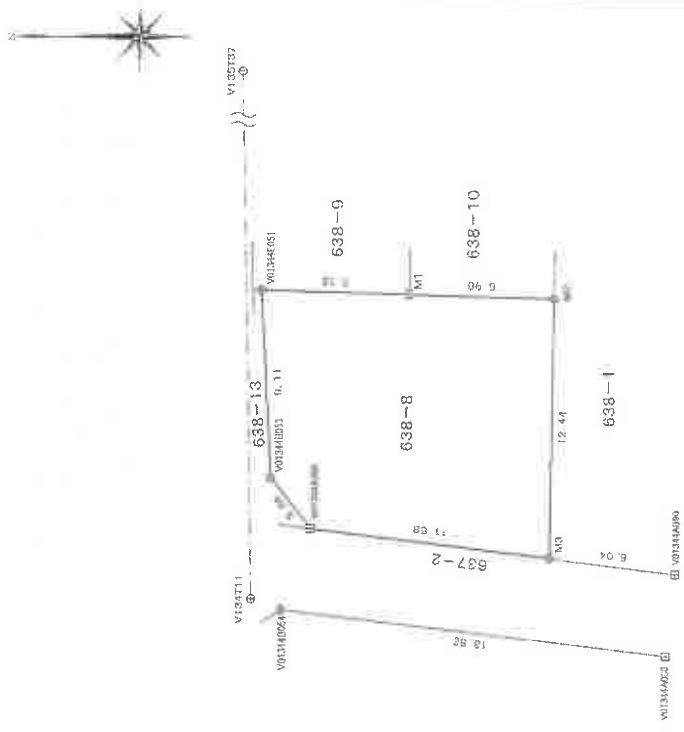
(5 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 小田原市酒匂五丁目
土地の所在 小田原市酒匂五丁目



座標求積表

地番	638-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO	-80650.947	-58126.889	11.472	-925227.663984	
V01344B053	-80650.467	-58117.598	8.884	-717305.1645358	
V01344E051	-80657.575	-58117.803	-0.408	32746.975950	
M1	-80654.542	-58116.004	-12.642	019761.1399564	
M2	-80684.380	-58130.447	-11.066	892631.807750	
M3	-80652.858	-58129.070	3.748	-302286.911784	
V01344A080			合計	320.182846	
			合計面積	160.0914240	m ²

座標リスト

点名	X	Y	標示	備考
V1347T1	-80650.015	-58132.450	金属板	地積図標各角点
V135T37	-80649.182	-58088.602	金属板	地積図標各角点
V01344A090	-80670.358	-58131.165	コンクリート板	道路境界線
V01344A088	-80669.898	-58135.159	コンクリート板	道路境界線
V01344B054	-80651.462	-58132.844	金属プレート	道路境界線

測量年月日 令和6年11月5日
 世界測地系(測地成果2011) 区系
 「小田原市土木管理課の公家成果を使用」

凡例	例
田	コンクリート板
⊙	金属プレート
⊗	金属板
⊕	境界点

縮尺 1/250

申請人

5月(作成)

作成者

登記年月日：令和6年11月14日

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。
 横浜地方支務局 西瀬二(宮支庁管轄)
 令和7年11月26日 見城法務局

登記官

登記年月日：昭和51年9月9日

044796

家屋番号 638-8

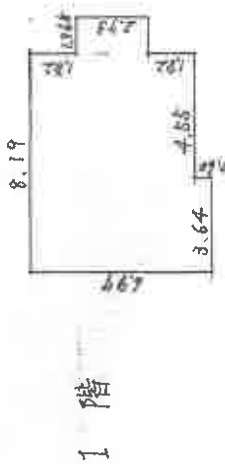
建物の所在 小田原市稲包5丁目638-8

建築物各階平面図

作製年	月	日	作製者
昭和51	9	2	



○は写真撮影位置・方向



床面積

$$\begin{aligned}
 8.19 \times (6.97 - 0.60) &= 52.170 \\
 3.64 \times 0.60 &= 2.184 \\
 1.365 \times 2.73 &= 3.726 \\
 \text{合} &= 58.080
 \end{aligned}$$



床面積

$$7.28 \times 3.64 = 26.499$$

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

51-9-9

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。
 (横浜地方支務局西三宮支店)

令和7年11月7日 札幌支務局

登記官



←○は写真撮影位置・方向

概略間取図

①本件建物の外観



②



③



④



⑤



(// 枚目)

令和 7 年 (又) 第 55 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 18 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,190,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金3,530,000円
物 件 2 (建物)	金6,660,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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「酒匂5-18-38」 床面積：1階 約67.78㎡
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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小田原市酒匂五丁目 |
| | 地 番 | 638番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市酒匂五丁目638番地8 |
| | 家屋 番号 | 638番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.08平方メートル
2階 26.49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	JR東海道本線「鴨宮」駅の南東方約1.9km(道路距離)、 バス停「酒匂小学校」徒歩約6分	
付近の状況	幅員約4.2mの私道沿いに戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	建蔽率	60% (建蔽率: 70%)
	容積率	200% (基準容積率: 176%)
	防火規制	準防火地域
その他の規制	第2種高度地区・宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	160.09㎡
	形状	ほぼ長方形状
	間口・奥行	間口約13.5m、奥行約12m
	地勢	地勢は平坦
接面道路の状況	西側で幅員約4.2m私道(建築基準法第42条1項5号)に間口約13.5m、北側で幅員約4.4m私道(建築基準法第42条1項5号)にそれぞれ等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	・目的物件土地には、蔓状の雑草が生い茂っている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和51年7月30日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル（スタッコ）等
	内壁	ビニールクロス貼、合板等
	天井	ビニールクロス貼、合板等
	床	合板、畳等
	設備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
その他	なし	
床面積（現況）	1階：約67.78㎡ 2階：26.49㎡ 延べ約94.27㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	3LDK・サンルーム（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年2月4日内部立入調査。 建物所有者が居宅として占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件建物は、屋根が落ち、床が抜け、壁に穴が空いている等朽廃がかなり進んでおり、居住するにはかなり困難な状況にある。 ○ ・未登記の増築部分（約9.7㎡）であるサンルームが築造されている。 ○ ・完了検査未了。 	

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	96,300	104 100	100,000	×160.09	×0.9	=14,410,000

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 小田原－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 102,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 96,300 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件、環境条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地等で優り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

当該建物は築後約 50 年を経過している建物であり、保守管理の状態等を参酌するとその市場価値は極めて低いことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²あたり 160,000 円と査定）の 1%をもって建物価格とした。

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	160,000	×94.27	×0.01	=150,000

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)
		×0.65	法定地上権	
1	14,410,000	×0.65	法定地上権	=9,370,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものとし、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	14,410,000	- 9,370,000	/	× 1.0	× 0.7	/	= 3,530,000
2	150,000	+ 9,370,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	/	= 6,660,000
一括価格(合計)							= 10,190,000

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. 公示地価格 小田原－4

所 在：小田原市酒匂5丁目727番3外 「酒匂5-11-23」

価 格：102,000円/m²

位 置：JR東海道本線 「鴨宮」駅 約1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：168m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.0m市道

用 途 指 定 等：第1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：一般住宅のほかに店舗等が散見される住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 11,135,700円

物件2 1,574,810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。）

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。）

概略間取図

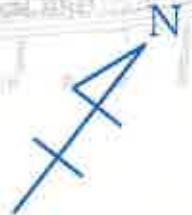
以 上



地価公示



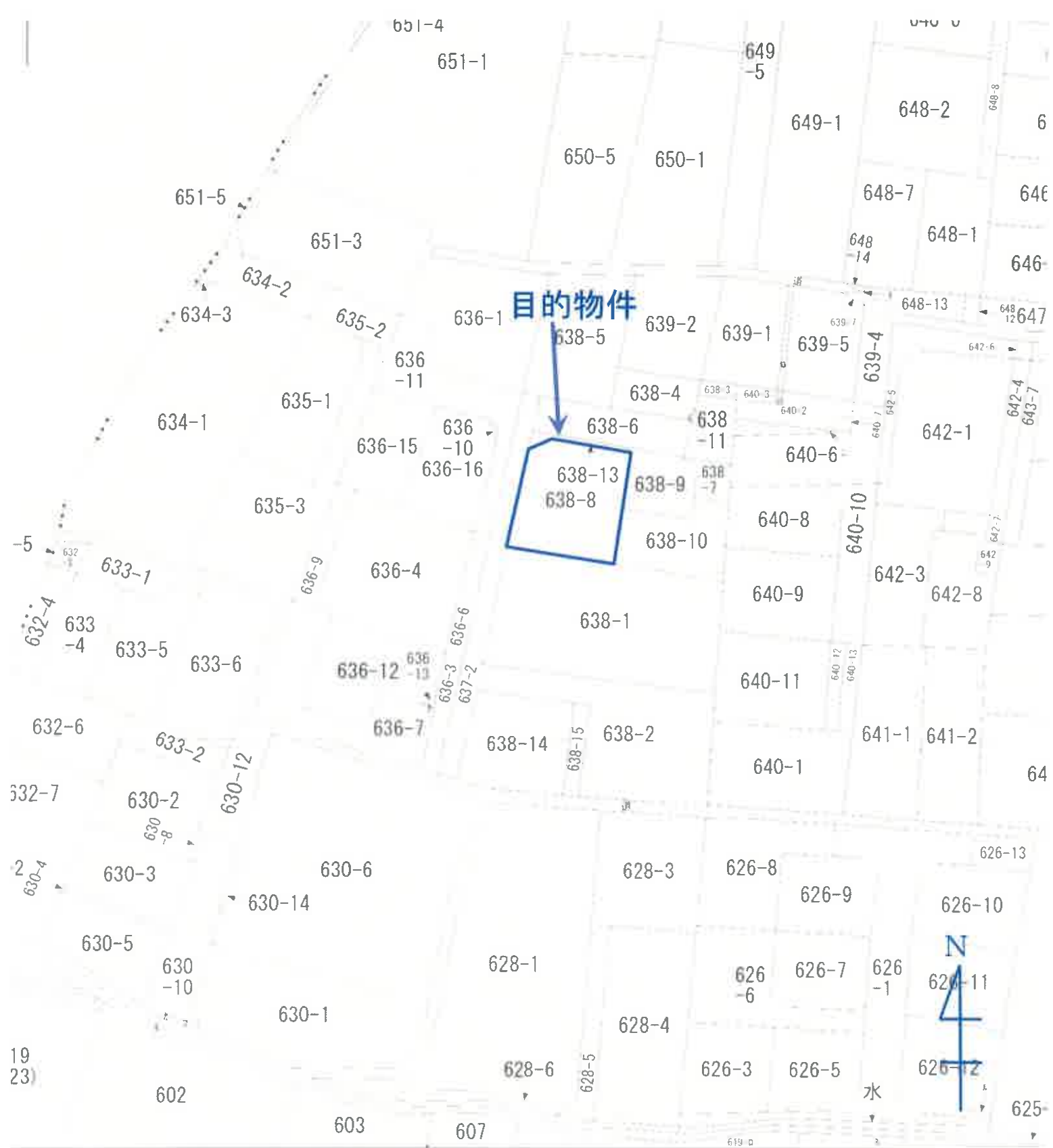
目的物件



位置図

小田原市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

酒匂

在 小田原市酒匂五丁目

地番 638番8

公図写
縮尺 1:600

精度
区分

座標系
番号又

分類

地図に準ずる図面

種類

旧土地台帳附

地積測量図

地番 638-8

土地の所在 小田原市酒匂五丁目

目的物件 座標求積表

地番	638-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
V01344B053	-80650.947	-58126.699	11.472	-92522.66984
V01344C051	-80650.457	-58117.598	8.894	-717305.164558
M1	-80657.575	-58117.805	-0.406	32746.975450
M2	-80664.542	-58118.004	-12.842	1019761.139954
M3	-80664.360	-58130.447	-11.066	892631.807760
V01344A060	-80652.858	-58128.070	3.748	-302286.911784
合計			320.182848	
合計面積	地積			160.09 m ²

座標リスト

点名	X	Y	標示	備考
V134T11	-80650.015	-58132.450	金属板	地籍図根多角点
V135T37	-80649.182	-58088.602	金属板	地籍図根多角点
V01344A090	-80670.358	-58131.165	コンクリート杭	運路境界標
V01344A088	-80669.898	-58135.159	コンクリート杭	運路境界標
V01344B054	-80651.462	-58132.944	金属プレート	運路境界標

測量年月日 令和6年11月5日
 「小田原市土木管理課の公表成果を引用」
 世界測地系(海抜成果2011)区系



凡例	
田	コンクリート杭
◎	金属プレート
⊗	金属板
⊕	基準点

縮尺 1/250

A3をA4に縮小(約70%)

申請人

作成者

11月5日(作成)

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。
 (横浜地方法務局西洲(宮笠)局管轄)
 令和7年11月26日 札幌法務局

登記官

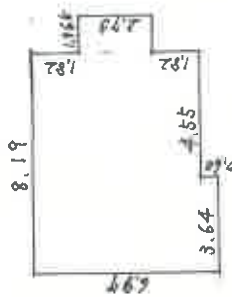
登記年月日：昭和51年9月9日

044796

家屋番号 638-8

建物の所在 小田原市瀬包5丁目638-8

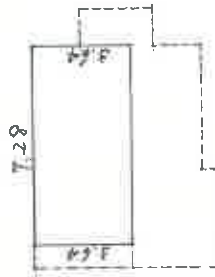
建築物各階平面図



1階

床面積

$$\begin{aligned}
 8.19 \times (6.97 - 0.60) &= 52.170 \\
 3.64 \times 0.60 &= 2.184 \\
 1.365 \times 2.73 &= 3.726 \\
 \text{合} &= 58.080
 \end{aligned}$$



2階

$$7.28 \times 3.64 = 26.499$$

床面積

A3をA4に縮小(約70%)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

51-9-9

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。

横浜地方支務局西湘(宮支)管轄
令和7年11月7日 札幌支務局

登記官



概略間取図