

## 期間入札の公告

令和 8年 6月10日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐子

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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月28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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7月22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 6月10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   | 厚木市まつかげ台                         |
|   | 地 番   | 1102番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 74.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 厚木市まつかげ台1102番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1102番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル<br>2階 34.78平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 20日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 原 祐 子

- 
- 
- 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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 厚木市まつかげ台                         |
|   | 地 番   | 1102番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 74.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 厚木市まつかげ台1102番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1102番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル<br>2階 34.78平方メートル |



令和7年(ケ)第157号  
令和7年12月25日受理  
令和8年1月28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 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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 厚木市まつかげ台                         |
|   | 地 番   | 1102番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 74.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 厚木市まつかげ台1102番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1102番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル<br>2階 34.78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 本建物には私が家族で居住している。</p> <p>2 立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。</p> <p>3 本建物からの引っ越しを考えている。</p> <p>(令和7年12月27日電話で聴取)</p>
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物に雨漏りはない。</p> <p>2 2階洋室(2)の壁に、ドアノブが当たった穴が開いている。</p> <p>3 本建物内で犬を1匹、三、四年間飼っている。猫も1匹、去年までの約2年間飼っていた。本建物内にペットが傷つけたところはない。</p> <p>4 2階ベランダの雨戸が開かないので、数年間ベランダへは出ていない。最初は開いたが、しばらく閉めたままにしていたら開かなくなってしまった。</p> <p>5 キッチンの換気扇の下でタバコを吸っている。</p> <p>6 本建物の屋根に太陽光パネルは設置していない。</p> <p>7 本建物はオール電化になっている。</p> <p>8 庭に水道があるが、蛇口の下のパイプ付近から水漏れがあったため、業者に頼んで同水道への水を止めてもらった。</p> <p>9 本土地上の南西側隅付近に電柱が1本あるが、電柱についての話は聞いたことがない。お金の支払も受けていない。</p> <p>10 本建物の敷地の境界について、争いはない。</p> <p>11 騒音としては、本土地に隣接する道路の交通量が多く、自動車の音が聞こえる。</p> <p>(令和8年1月23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、土地建物位置関係図、間取見取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、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。なお、郵便ポストにはアルファベット表記で債務者兼所有者の氏が表示されている。
- 3 2階洋室(2)の壁に、ドアノブによる損傷がある。
- 4 2階和室に面してベランダがあるが、同部分の雨戸が開けられないため、状況を確認できなかった。
- 5 本建物はオール電化になっているとのことである。
- 6 本土地上の南側付近にある水道は、蛇口下のパイプ付近から水漏れがあったため、業者に同水道への通水を止めてもらっているとのことである。
- 7 本土地上の南西側隅に電柱が1本ある。
- 8 本土地は南西側及び南東側で建築基準法42条1項の市道に、それぞれ接している(評価人の調査による)。

(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26日(金) 13:10 — 13:15	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年12月26日(金) 15:45 — 15:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年12月27日(土) 12:30 — 12:35	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和8年1月23日(金) 15:10 — 15:35	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
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"/> 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

登記年月日：平成30年11月13日

518464

前 1102-7 後、新同一敷

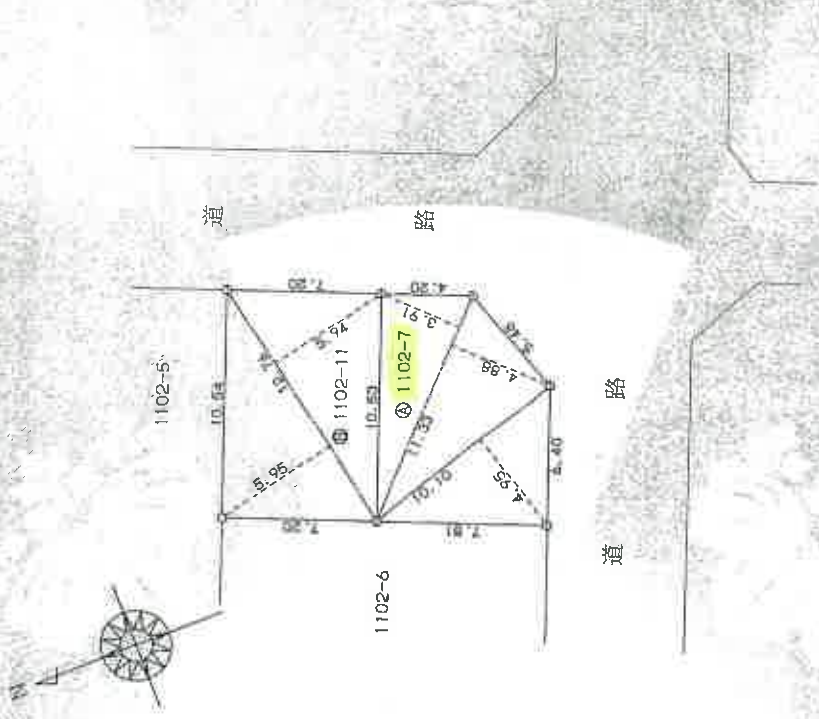
# 地積測量図

地番 1102-7-ア、111

土地の所在 厚木市大字新田町 1102-7

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5加算)



### 三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 1102-7			
	10.10	4.95	49.9950
	11.33	4.88	55.2904
	11.33	3.91	44.3003
		積面積	149.5857
		積面積	74.79285
		積面積	74.79

地番	底辺	高さ	積面積
② 1102-11			
	12.76	5.95	75.9220
	12.76	5.94	75.7944
		積面積	151.7154
		積面積	75.85820
		積面積	75.85

合計 150.65105

紙・プレート  
民 石

単位

申請人

3年6月3日(作製)

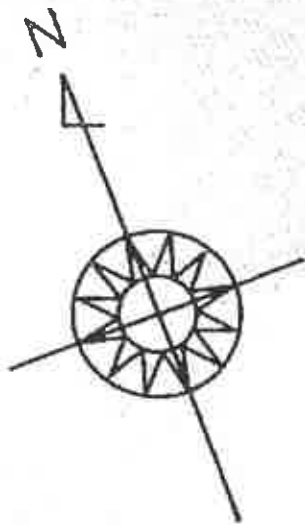
作成者 日本地家屋調査士

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会正会章用紙)

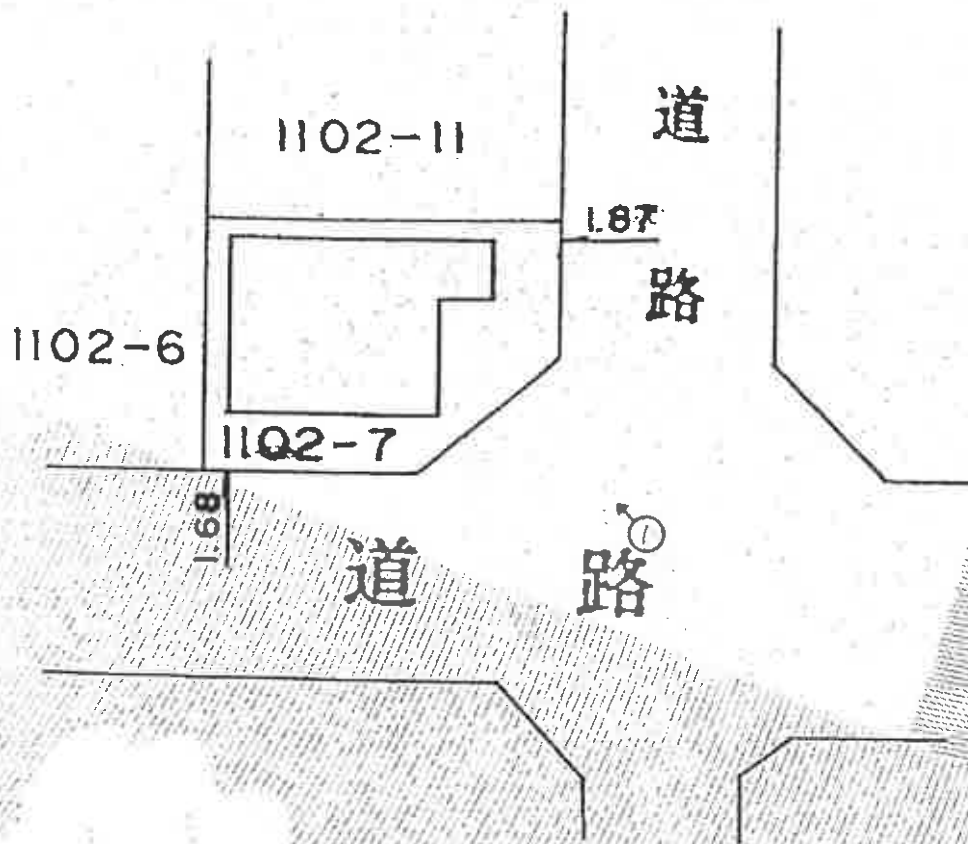
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月24日 横浜地方公務員局 登記官

(6枚目)



# 土地建物位置関係図

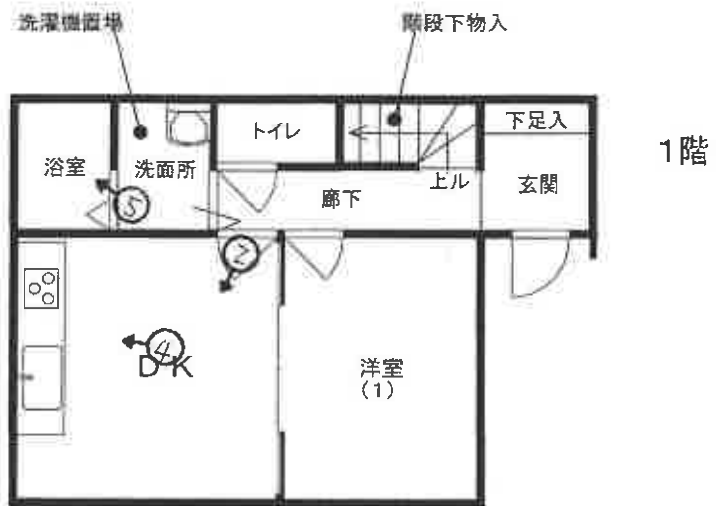
←○ は写真撮影位置・方向



# 間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



( // 枚目)

令和 7 年（ケ）第 157 号  
令和 8 年 1 月 23 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 3 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4,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,350,000円
物件2(建物)	金3,330,000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
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 厚木市まつかけ台11番1号
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   | 厚木市まつかげ台                         |
|   | 地 番   | 1102番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 74.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 厚木市まつかげ台1102番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1102番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル<br>2階 34.78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「まつかげ台」の南方約 150m（同前）で、徒歩約 2分	
付近の状況	鳶尾山の山裾にして、幅員約 6.5m市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50%（角地に付基準建蔽率 60%） 100% 防火指定無し 景観計画、景観条例等
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	74.79㎡ ほぼ台形 南西側間口約 10.5m（隅切り部分含む）、奥行約 7.8m ほぼ平坦であるが、一部段差がある。建物敷地は目的土地の南東側駐車場部分、北西側隣接地の駐車場部分より約 0.7m高い。建物敷地を基準にすると、北東側隣接地は約 0～0.5m高く、北西側隣接地の建物敷地は約 0.5m高い。
接面道路の状況	南西側幅員約 6.5m舗装市道（H-349号線：建築基準法第42条1項）と駐車場部分はほぼ等高に、建物敷地は約 0.7m高く約 10.5m（隅切り部分含む）接面し、南東側幅員約 6.5m舗装市道（H-347号線：同前）と駐車場部分でほぼ等高に約 7.8m（隅切り部分含む）接面する角地である。	
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通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（南西側接面市道内に本管が通っている。） あり

特記事項	① 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。 ② 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4年2月6日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内壁	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ、IHコンロ等
	その他	オール電化等
床面積（現況）	1階 37.67㎡、2階 34.78㎡、延床面積 72.45㎡ 物件目録記載と同じ（増築等なし）	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	4DK（附属資料概略間取図の通り）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年1月23日：内部立入調査 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	

② 債務者兼所有者によれば、本建物に雨漏りはない。2階洋室(2)の壁にドアノブが当たった穴が開いている。建物内で犬を1匹、3、4年間飼っている。猫も1匹去年までの約2年間飼っていた。建物内にペットが傷つけたところはない。2階ベランダの雨戸が開かないので、数年間ベランダへは出ていない。最初は開いたが、しばらく閉めたままにしていたら開かなくなってしまった。キッチンの換気扇の下でタバコを吸っている。屋根に太陽光パネルは設置していない。建物はオール電化になっている。庭に水道があるが蛇口の下のパイプ付近から水漏れがあったため、業者に頼んで同水道への水を止めてもらった。本土地上の南西側隅付近に電柱が1本あるが、電柱についての話は聞いたことがない。お金の支払も受けていない。本建物の敷地の境界について争いはない。騒音としては、土地に隣接する道路の交通量が多く、自動車の音が聞こえる。

③ 2階洋室(2)の壁にドアノブによる損傷がある。2階和室に面してベランダがあるが、同部分の雨戸が開けられないため状況を確認できなかった。本建物はオール電化になっているとのことである、土地上の南側付近にある水道は蛇口下のパイプ付近から水漏れがあったため、業者に同水道への通水を止めてもらっているとのことである。本土地上の南西側隅に電柱が1本ある。

## 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	70,600	110	77,700	× 74.79	× 0.95	= 5,520,000
		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。

基準地 厚木（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地 域 格 差} & & \\
 70,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 70,600\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：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目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件、環境条件等であり、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は角地及び画地規模が小さいことによる単価と総額の関連等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を5%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	160,000	× 72.45	× 0.10	= 1,160,000

現価率

- ・ 経過年数34年、経済的残存耐用年数 5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。）20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

## 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	5,520,000	×	0.65	法定地上権 = 3,590,000

(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	5,520,000	- 3,590,000		×	1.0	×	0.7	= 1,350,000	
2	1,160,000	+ 3,590,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 3,330,000
一括価格(合計)							= 4,680,000		

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. 基準地価格 厚木（県）－11

所 在：厚木市まつかけ台1115番309

「住居表示：まつかけ台24-5」

価 格：70,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6.5m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閑静な住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,374,524円

物件2 1,109,028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。）

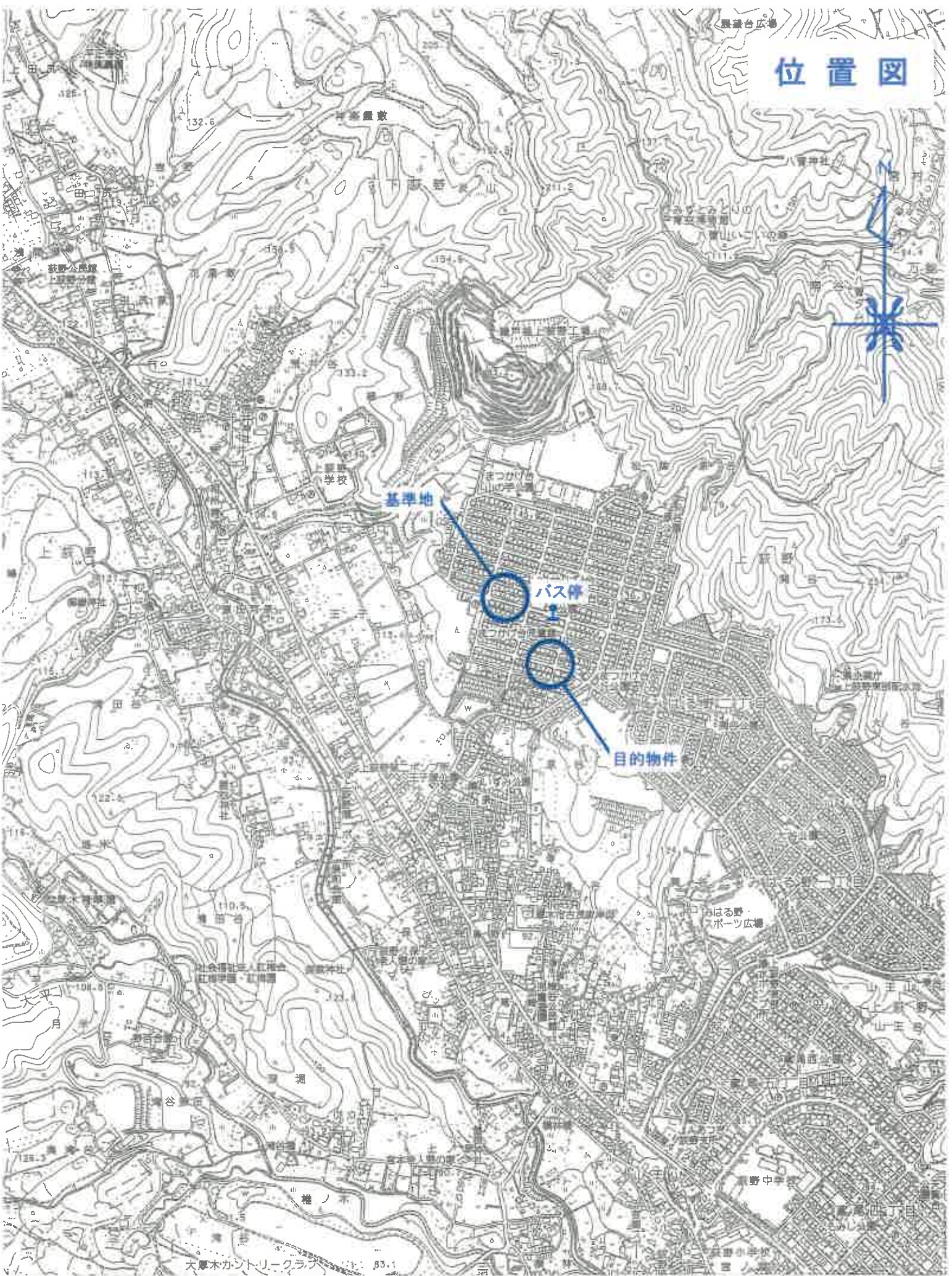
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

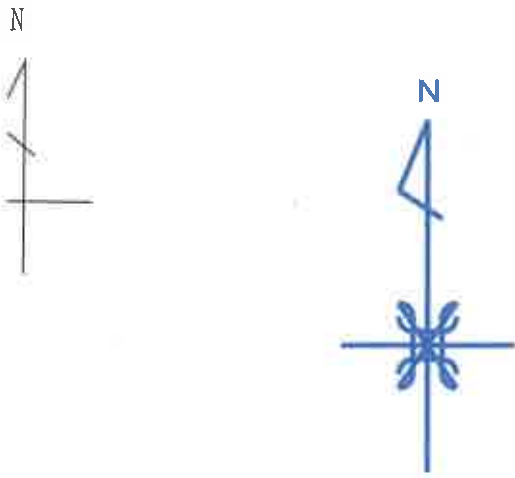
以 上

# 位置図



987-116    ハ 987-84    ホ 987-22  
987-89    ニ 987-100    ヘ 987-28

※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示



本図面は、A3 判図面  
から抜粋したものである。

登記年月日：平成31年6月11日

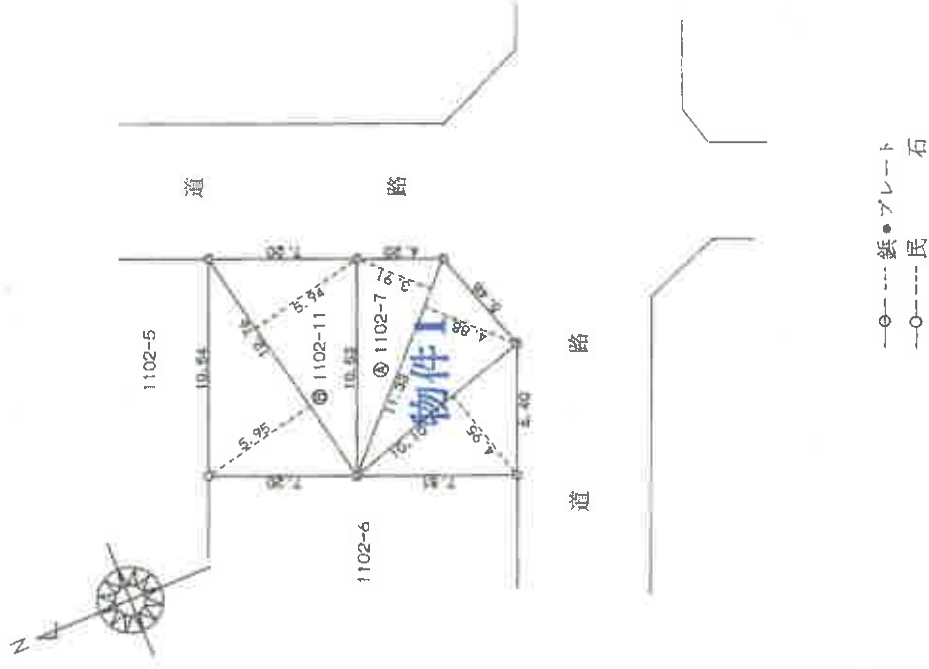
548464

前 1102-7 後・新同一

地番 1102-7、11

土地の所在 厚木市 大東郡厚木町 まつかげ台

### 地積測量図



三斜求積表

地番	① 1102-7	高さ	積算積
10.10	4.95	49.9950	
11.33	4.80	55.2204	
11.33	3.91	44.3007	
積算積			149.5057
面積			74.79 ㎡

地番	② 1102-11	高さ	積算積
12.76	5.95	75.9200	
12.76	5.94	75.7944	
積算積			151.7144
面積			75.85820
面積			75.00 ㎡

合計 150.65105

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

3年6月3日(作製)

作製者

○---鉄・プレート 石  
○---長

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記年月日：平成4年4月13日

389457

各階平面図

家屋番号 1102番7

建築物の所在 厚木市土御前町字原谷1102番地7

まっかび台

1 階



求積表

5.46 X 6.37 =	34.7802
1.42 X 1.59 =	2.8938
合計	37.6740
床面積	37.67 m <sup>2</sup>

2 階

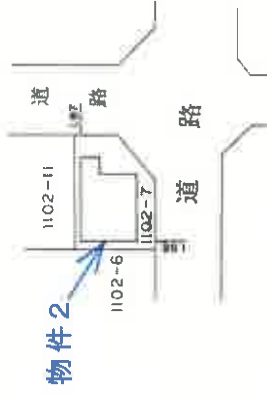


求積表

5.46 X 6.37 =	34.7802
	34.7802
床面積	34.78 m <sup>2</sup>



建築物図面



平成四年四月登日

(百加)

単位メートル

製作者

2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士連合会専用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

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24日 横浜地方事務所厚木支局

登記官

請求番号：24-4



# 概略間取図

