

## 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 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 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   | 厚木市山際字山ノ根原                       |
|   | 地 番   | 898番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市山際字山ノ根原898番地9                 |
|   | 家屋 番号 | 898番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル<br>2階 43.04平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 21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   | 厚木市山際字山ノ根原                       |
|   | 地 番   | 898番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市山際字山ノ根原898番地9                 |
|   | 家屋 番号 | 898番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル<br>2階 43.04平方メートル |



令和7年(ケ)第133号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月10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   | 厚木市山際字山ノ根原                       |
|   | 地 番   | 898番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市山際字山ノ根原898番地9                 |
|   | 家屋 番号 | 898番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル<br>2階 43.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
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 □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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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 □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 □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している □「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 □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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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、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、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、郵便ポスト内には、債務者兼所有者宛の複数の郵便物が存在した。また、本土地上の南側付近には債務者兼所有者の氏を表示した表札が設置されている。
- 3 1階廊下のキッチン付近の壁紙に損傷がある。
- 4 本建物内には、動産類が散乱していて床面の状態を直接確認できない部分が多く、目視できない箇所にも汚損、破損等のある可能性がある。
- 5 本土地上にスチール製物置1個が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 6 本土地上の南西側付近の樹木の枝が隣地上まで伸びている。
- 7 本土地上には、原付バイク、自転車及び遊具等の動産類が残置されている。
- 8 本土地は南東側で、建築基準法42条1項の市道に接している（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

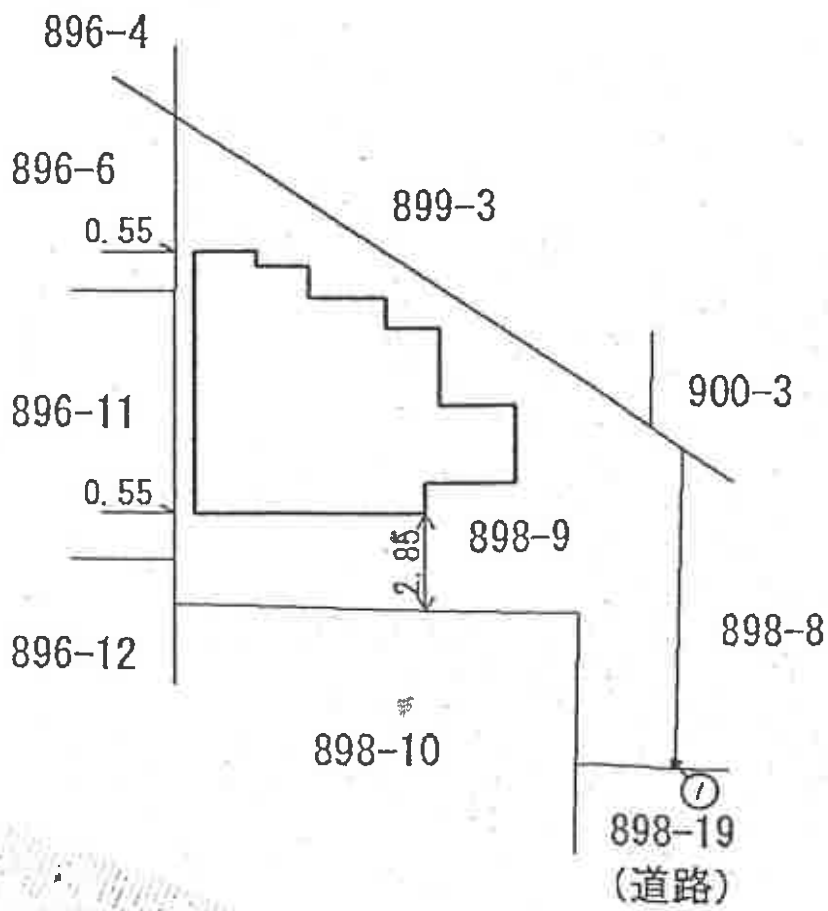
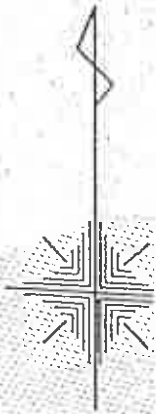
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月5日 (水) 9:10 — 9:20	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年11月5日 (水) 13:25 — 13:30	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年11月12日 (水) 10:40 — 10:43	目的物件所在地	不在、通知書投函 (再度)
令和7年12月4日 (木) 12:35 — 13:40	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日 ( ) : — :		
令和 年 月 日 ( ) : — :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 4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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 土地建物位置関係図

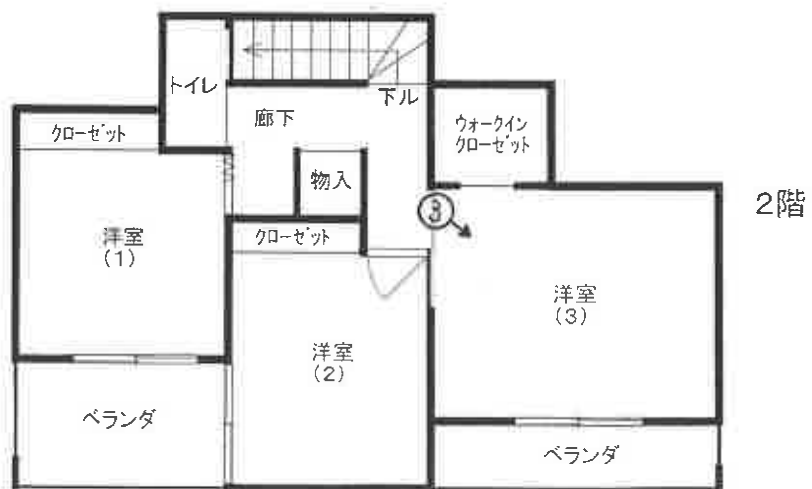
←○ は写真撮影位置・方向



# 間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



( 10 枚目)

令和 7 年（ケ）第 133 号  
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 10 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11,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,300,000円
物件2（建物）	金9,240,000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		
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   | 厚木市山際字山ノ根原                       |
|   | 地 番   | 898番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 厚木市山際字山ノ根原898番地9                 |
|   | 家屋 番号 | 898番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル<br>2階 43.04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」駅の北方約 8.1km（道路距離）、バス停「藤塚」の南方約 400m（同前）、同「山際」の北方約 500m（同前）で、徒歩約 5、6分	
付近の状況	幅員約 5m市道沿いに中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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種住居地域 60%（準防火地域に付基準建蔽率 70%） 200% 準防火地域 景観計画、景観条例等
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	160.06㎡ カギ型の不整形 間口約 3m、奥行約 9.4～ 18.8m ほぼ平坦。南側、東側隣接地とはほぼ等高に接面し、西側隣接地は約 0～ 0.2m高い。
接面道路の状況	南東側幅員約 5m舗装市道（B-334号線：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 3m接面している。当該市道は目的物件で行き止まりである。北東側は遊歩道（建築基準法外道路）で、目的土地より約 0.6m低い。	
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（プロパンあり） あり
特記事項	① 目的土地は開発許可（許可番号：第28-1号、平成28年4月13日許可）済みである。 ② 本土地上にスチール製物置1個が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。本土地上の南西側付近の樹木の	

	<p>枝が隣地上まで伸びている。本土地上には原付バイク、自転車及び遊具等の動産類が残置されている。</p> <p>③ 宅地造成等工事規制区域</p>
--	--

## 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29年4月27日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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×2等
	そ の 他	ウォークインクローゼット、シューズクローゼット
床面積（現況）	1階 53.61㎡、2階 43.04㎡、延床面積 96.65㎡ 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＋ウォークインクローゼット＋シューズクローゼット（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7年12月4日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として占有している。	
特 記 事 項	<p>① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。</p> <p>② 1階廊下のキッチン付近の壁紙に損傷がある。本建物内には動産類が散乱していて床面の状態を直接確認できない部分が多く、目視できない箇所にも汚損、破損等のある可能性がある。</p>	

## 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	82,300	75	61,700	× 160.06	× 0.95	= 9,380,000
		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。

公示地 厚木-27

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 82,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 82,300\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇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：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等であるが、交通接近条件、環境条件等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、形状（カギ型の不整形）、間口狭小、接面市道が目的物件で行き止まりであること、特記事項に記載したこと等で著しく劣り、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	150,000	× 96.65	× 0.49	= 7,100,000

現価率

- ・経過年数 9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数21年}}{(\text{経過年数 9年} + \text{経済的残存耐用年数21年})} \times (1 - 0.3) \\ & = 0.49 \end{aligned}$$

## 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	9,380,000	×	0.65	法定地上権 = 6,100,000

(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	9,380,000	- 6,100,000		×	1.0	×	0.7	= 2,300,000	
2	7,100,000	+ 6,100,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 9,240,000
一括価格(合計)							= 11,540,000		

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-27

所 在：厚木市山際字上中原591番18

価 格：82,500円/m<sup>2</sup>

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北方約7.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,669,965円

物件2 6,790,158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。）

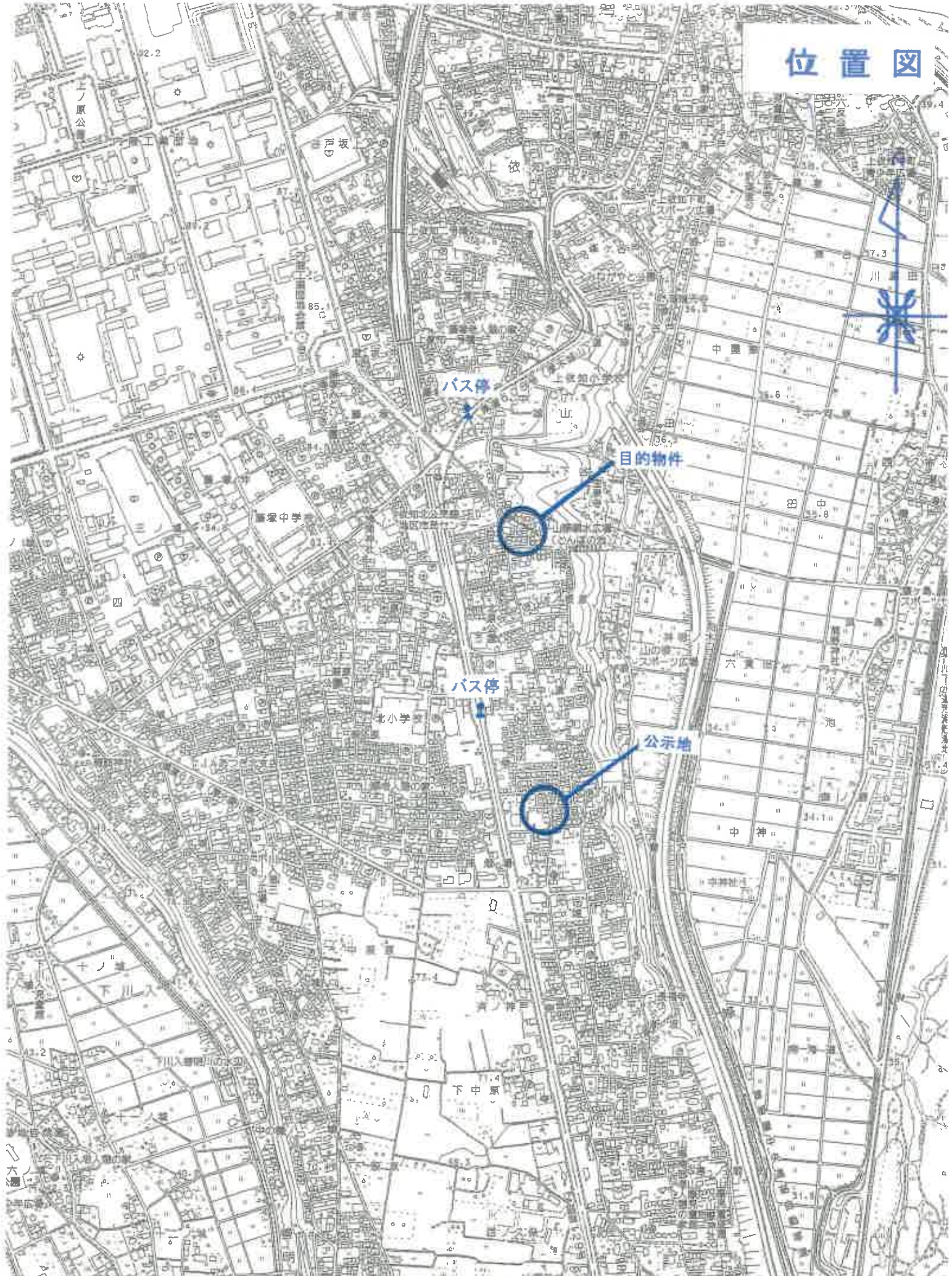
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

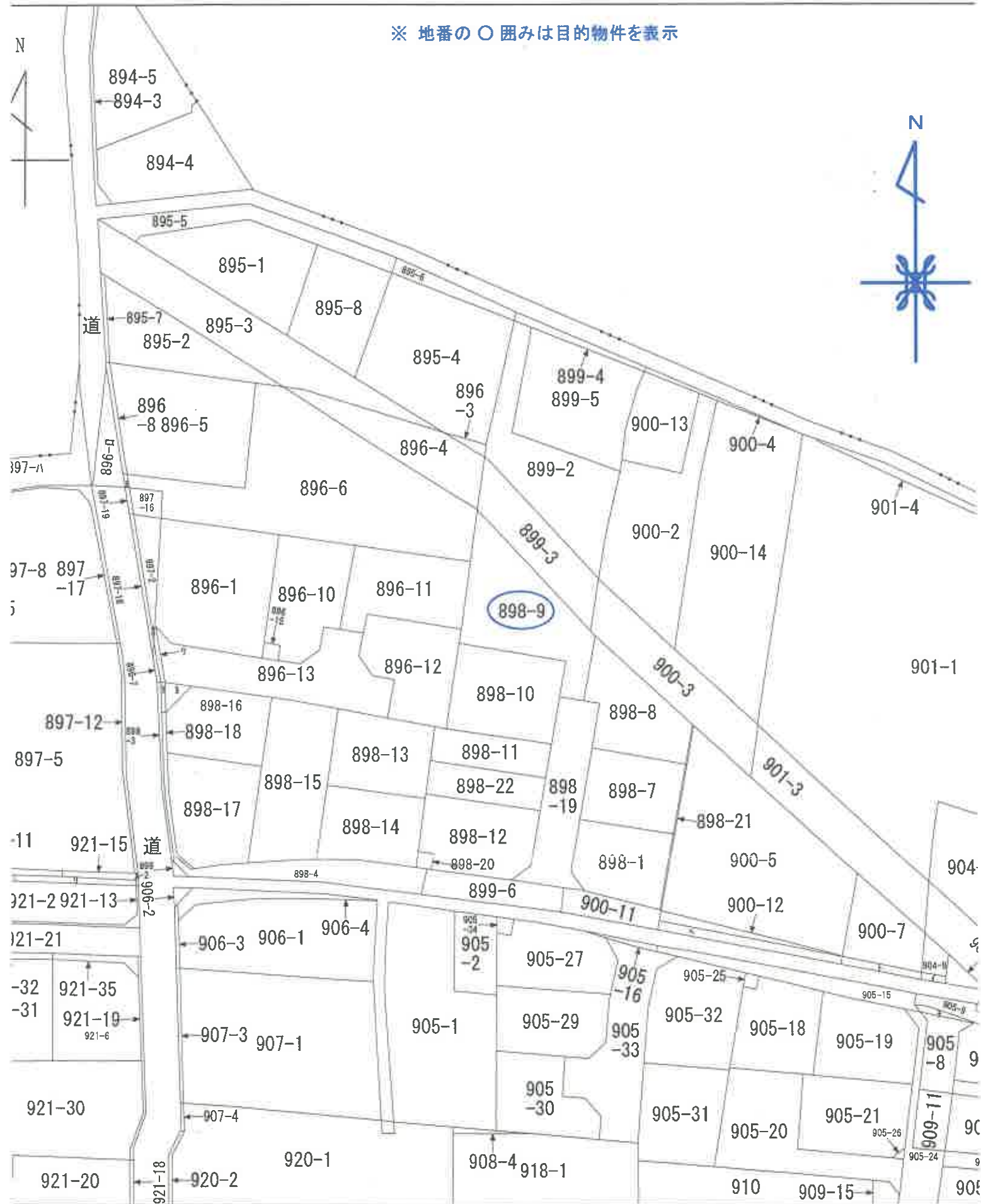
以 上

# 位置図



904-10    ハ    905-14    ホ    909-10    ト    900-8    リ    921-16    ル    921-9  
905-13    ニ    905-5    ヘ    900-6    ナ    905-17    ス    896-9    ヲ    つづく

※ 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。

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。  
 令和7年8月22日 横浜地方方法務局厚木支局 登記官

地積測量図

地番 898-1  
898-7~898-21

土地の所在 厚木市山際字山ノ根原

座標求積表

地番	座標	X	Y	X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub> )	積算
(A)898-1	191 ( 頂点 )	-54920.696	-42430.381	10.061	-42682.063241	
	234 ( 頂点 )	-54920.490	-42430.161	10.281	-440467.501341	
	237 ( 頂点 )	-54920.225	-42442.356	-6.980	256629.624084	
	175 ( 頂点 )	-54927.470	-42442.514	-8.425	409020.084450	
	176 ( 頂点 )	-54929.850	-42440.436	-2.182	92605.011352	
	99 ( 頂点 )	-54929.861	-42438.832	-0.801	38238.378732	
	98 ( 頂点 )	-54930.551	-42431.109	-0.945	40087.398005	
	併面積				231.544041	m
	面積				115.7620205	m <sup>2</sup>
地積				116.78	m <sup>2</sup>	
(B)898-7	234 ( 頂点 )	-54920.490	-42430.161	9.232	-381716.248362	
	235 ( 頂点 )	-54910.993	-42428.954	9.761	-414158.700894	
	236 ( 頂点 )	-54910.729	-42442.150	-9.232	391895.978800	
	237 ( 頂点 )	-54920.225	-42442.356	-9.761	414279.858916	
	併面積				231.738370	m
	面積				115.8891850	m <sup>2</sup>
地積				115.86	m <sup>2</sup>	
(C)898-8	235 ( 頂点 )	-54910.993	-42428.854	5.235	-222120.809160	
	194 ( 頂点 )	-54905.404	-42428.234	7.019	-257815.004648	
	63 ( 頂点 )	-54903.874	-42432.236	8.865	-380404.995740	
	238 ( 頂点 )	-54926.529	-42443.850	-1.999	84420.617650	
	239 ( 頂点 )	-54905.863	-42444.053	-9.477	402242.290281	
	172 ( 頂点 )	-54906.006	-42442.047	-4.766	202278.766000	
	236 ( 頂点 )	-54910.729	-42442.150	-4.887	211659.002025	
	併面積				240.086207	m
面積				130.0481045	m <sup>2</sup>	
地積				130.04	m <sup>2</sup>	
(D)898-9	239 ( 頂点 )	-54905.803	-42444.053	9.309	-397668.322557	
	238 ( 頂点 )	-54906.529	-42443.850	10.038	-426051.366200	
	62 ( 頂点 )	-54895.825	-42444.792	9.729	-412245.381388	
	156 ( 頂点 )	-54888.800	-42459.050	3.992	-168486.527600	
	1 ( 頂点 )	-54891.933	-42459.044	-13.082	555449.213608	
	43 ( 頂点 )	-54899.882	-42456.019	-8.244	392191.171526	
	242 ( 頂点 )	-54901.177	-42459.015	-1.567	66833.276595	
	253 ( 頂点 )	-54901.449	-42446.857	-4.721	200332.043897	
	171 ( 頂点 )	-54906.898	-42447.053	-6.514	191895.997242	
	併面積				320.151813	m
	面積				160.0675815	m <sup>2</sup>
地積				160.06	m <sup>2</sup>	

物件1

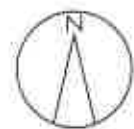


測量年月日 平成28年8月6日  
 測量係 任意測量係  
 管理者による成果の改訂が行われていないため  
 恒久的地物として使用 (日本測地系)

申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/500

作成者 [Redacted]  
 平成28年8月8日作成





# 概略間取図

