

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 秦野市尾尻
地 番 938番12
地 目 宅地
地 積 122.18平方メートル
- 2 所 在 秦野市尾尻938番地12
家屋 番号 938番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.09平方メートル
2階 32.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 13.40平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月 8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 | 秦野市尾尻 |
| | 地 番 | 938番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秦野市尾尻938番地12 |
| | 家屋 番号 | 938番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.09平方メートル
2階 32.63平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 13.40平方メートル |



令和7年(ケ)第154号
令和7年12月15日受理
令和8年 1月16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 秦野市尾尻
地 番 938番12
地 目 宅地
地 積 122.18平方メートル
- 2 所 在 秦野市尾尻938番地12
家屋 番号 938番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.09平方メートル
2階 32.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 13.40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 上記の者が本土地上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 として使用している □「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 □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	□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

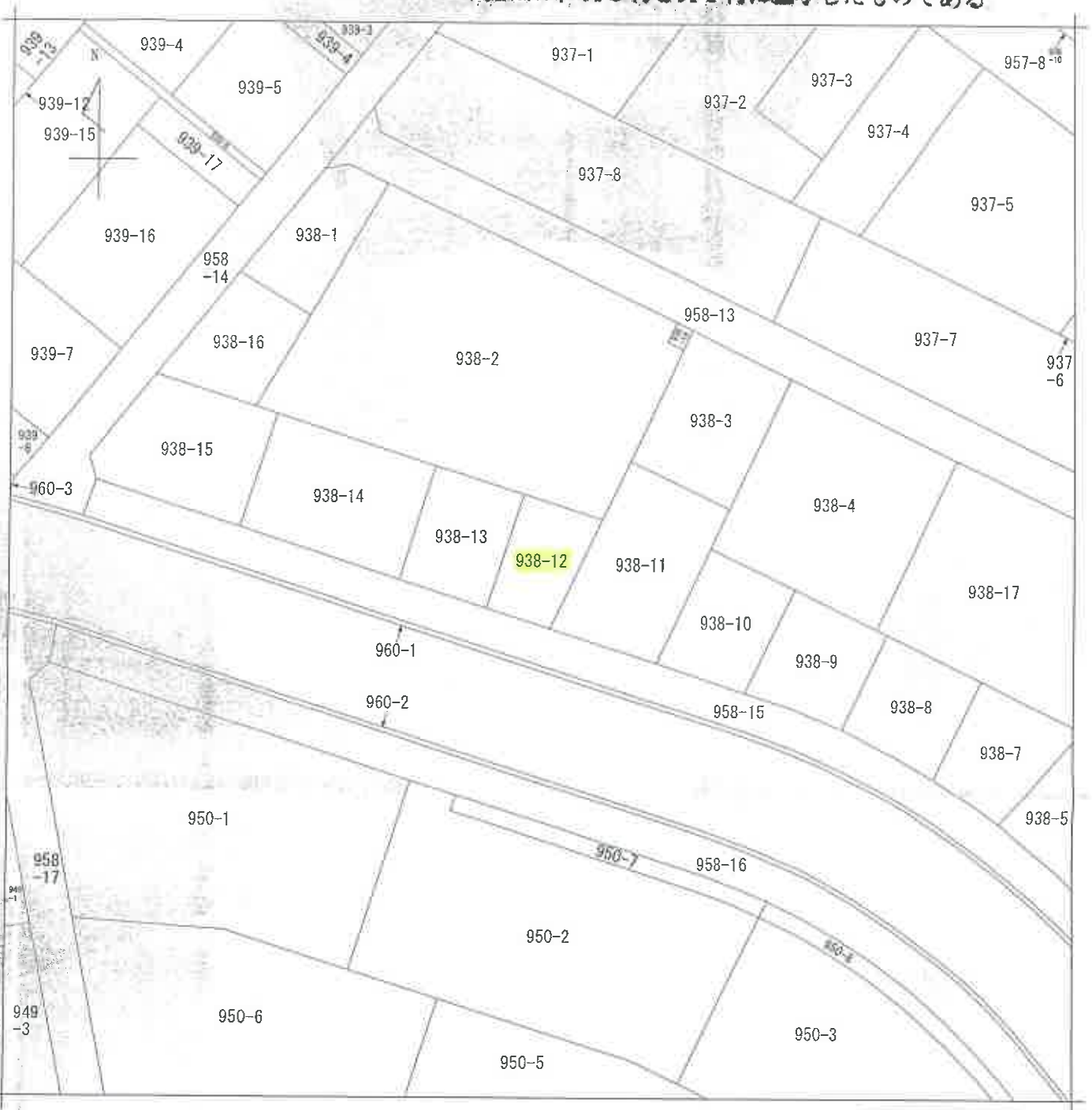
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物の玄関内には、水道の検針票及び債務者兼所有者宛の複数の郵便物が存在した。
- 3 2階の床面にやや緩みのある箇所がある。
- 4 2階の和室のバルコニー側窓の障子紙が破れている。
- 5 本建物全般に、経年劣化等によると思われる汚損、破損等がある。
- 6 本建物内の各室は、段ボール箱、動産類及びゴミ等が置かれていて床面の状態を確認できない部分があり、目視できない箇所にも破損、汚損等のある可能性がある。
- 7 本土地上の樹木、灌木の枝が北東側、北西側及び東側隣接地上並びに南西側道路上に伸びている。
- 8 附属建物の車庫内には、段ボール箱、樹木の枝等が置かれている。
- 9 本土地は、南西側で建築基準法42条1項1号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12月16日(火) 12:00 — 12:10	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23日(火) 8:15 — 8:20	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年12月23日(火) 11:20 — 11:25	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし)
令和8年1月9日(金) 9:40 — 10:00	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)		
<p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 9日 目的物件は不在であったため、立会人A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 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。</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判をA4判に縮小したものである



地番区域見出
尾尻

請求部分	所在	秦野市尾尻			地番	938番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年10月1日			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月7日
横浜地方方法務局西湘二宮支局

請求番号：84-1
(1/1)

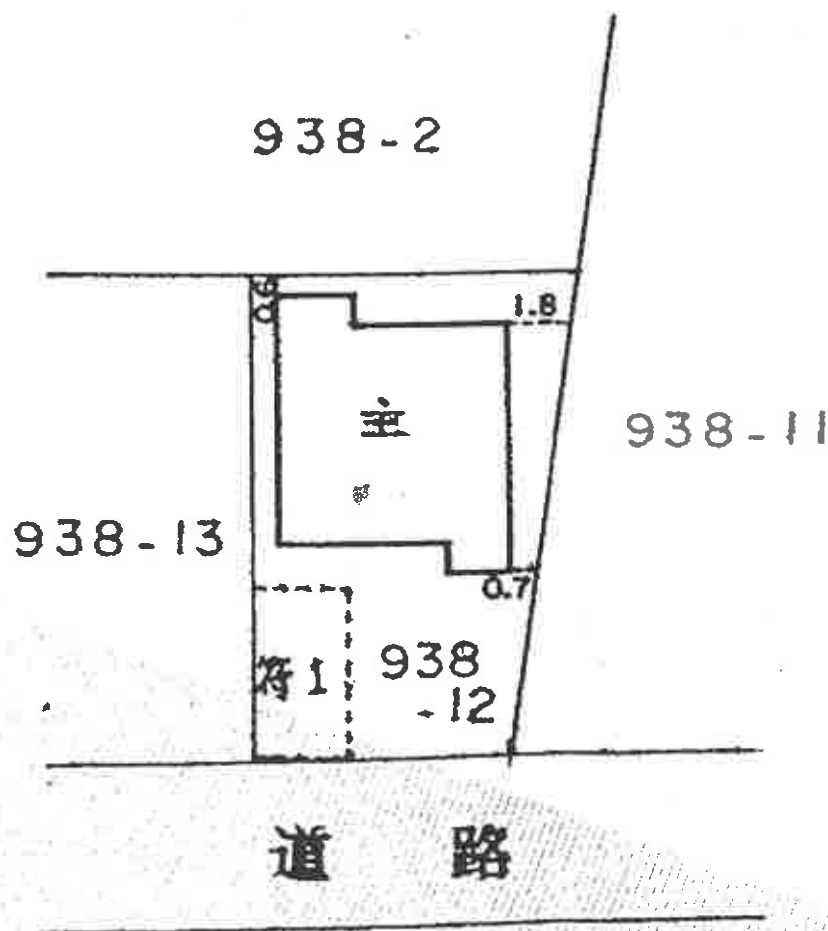
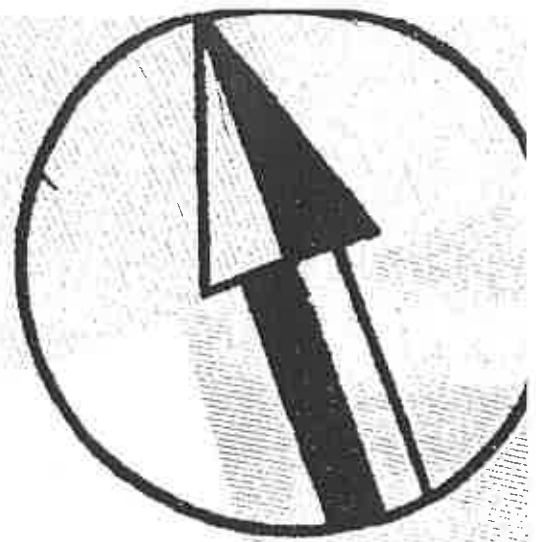
登記官

(5枚目)



土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





2階



附属建物



1階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

(> 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 154 号
令和 8 年 1 月 9 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 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9,720,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,080,000円
物 件 2（建物）	金6,640,000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 秦野市尾尻
地 番 938番12
地 目 宅地
地 積 122.18平方メートル
- 2 所 在 秦野市尾尻938番地12
家屋 番号 938番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.09平方メートル
2階 32.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 13.40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「秦野」駅の南東方約530m(道路距離)、徒歩約8分	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する室川左岸の住宅地域	
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
	建ぺい率	60%
	容積率	200% (基準容積率: 180%)
	防火規制	準防火地域
その他の規制	一部河川保全区域・埋蔵文化財包蔵地隣接	
画地条件	規模	122.18㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約8.5m、奥行約14m
	地勢	北側隣接地より約1.4m低く、他の隣接地とはほぼ等高で、地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m市道（尾尻61号・建築基準法第42条1項1号道路）に0～約3.2m高位に間口約8.5m接面	
土地の利用状況等	物件2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	<ul style="list-style-type: none"> ・室川の河川敷地と秦野市道（尾尻61号）との境界から約5mが河川保全区域に指定されている。 ・目的物件1は埋蔵文化財包蔵地ではないが、隣接は埋蔵文化財包蔵地（No.1大岳院、No.33寿徳寺墓地内、No.40尾尻尾崎）に指定されており、建物建築時にあたって文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ・目的物件1土地の南西側には道路との高低差を利用した鉄筋コンクリート造の地下（掘り込み）車庫が築造されている。 ・敷地内の樹木が道路及び隣接地に越境している。 	

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	平成11年10月1日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁等
	天 井	ビニールクロス貼、杉柾目合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：47.09㎡ 2階：32.63㎡ 延べ79.72㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和8年1月9日内部立入調査。 建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階和室床に撓みが認められるほか、建物全体に経年経過による汚損、毀損が見られる。また、各部屋には、動産、ゴミ等が散乱しており床面等が目視できない箇所がある。 ・ 完了検査未済。 	

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成11年10月1日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート等
	内 壁	コンクリート等
	天 井	コンクリート等
	床	コンクリート等
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積（現況）	13.40㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	車庫（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和8年1月9日内部立入調査。 建物所有者が車庫として使用している。	
特 記 事 項	・特になし。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	108,000	95	103,000	×122.18	×1.0	=12,580,000
		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 秦野-14

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 86,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = 108,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は高低差等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%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	×79.72	×0.08	=960,000

現価率

- ・ 経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年}} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

(附属建物)

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)
符 1	97,000	×13.40	×0.26	=340,000

現価率

- ・ 経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

物件 2 建物価格 : 960,000 円 + 340,000 円 = 1,300,000 円

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	12,580,000	×0.65	法定地上権	=8,180,000

(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	12,580,000	- 8,180,000	/	× 1.0	× 0.7	/	= 3,080,000
2	1,300,000	+ 8,180,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	/	= 6,640,000
一括価格 (合計)							= 9,720,000

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 秦野－14
所 在：秦野市尾尻字八幡山450番74
価 格：86,000円/m²
位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約1.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：185m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側5.3m 市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	9,007,109円
物件2	1,797,257円
附属建物	557,868円

第7 附属資料の表示

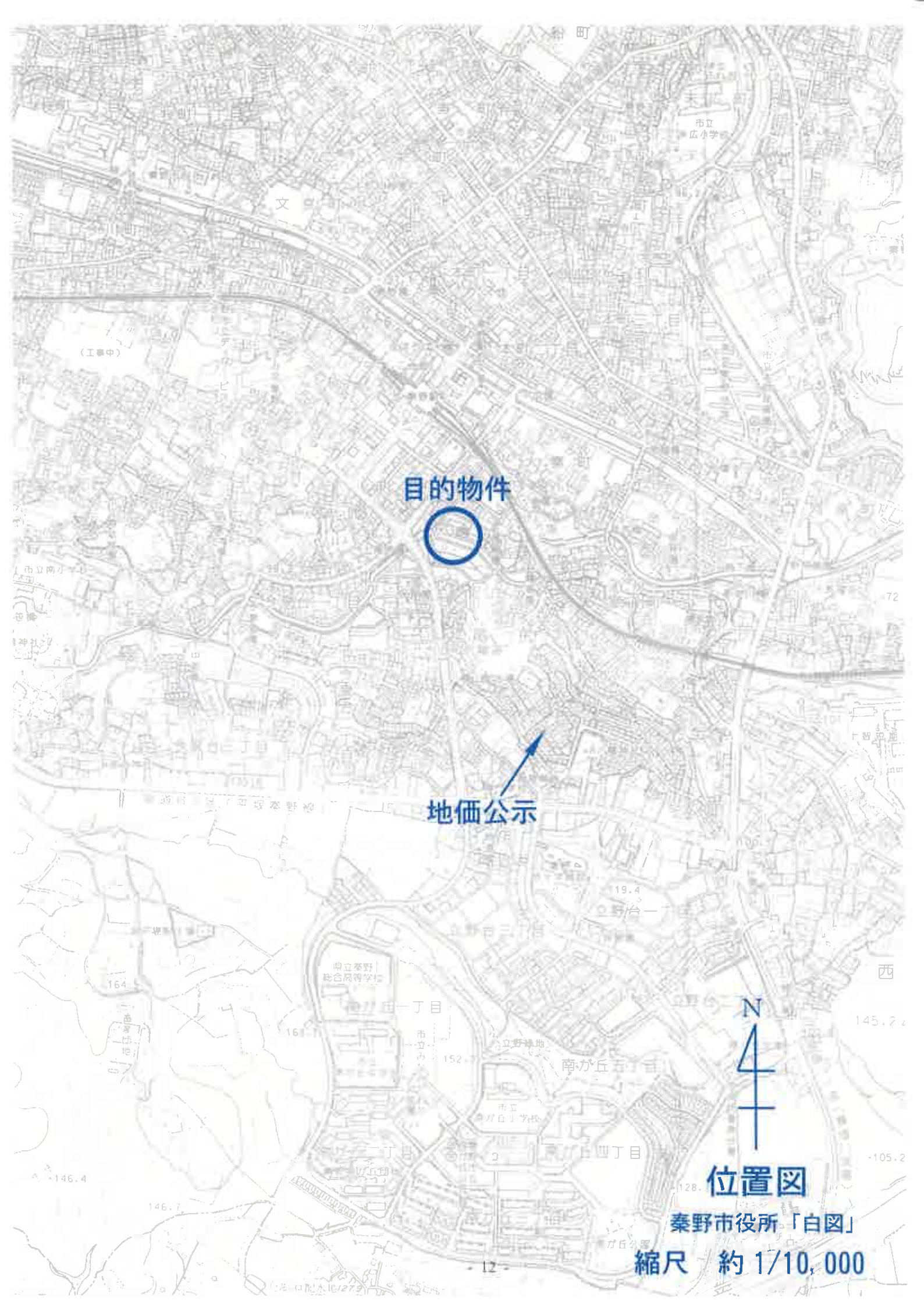
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件



地価公示



位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000

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11月7日 横浜地方技術局 湘南二宮支局 登記官

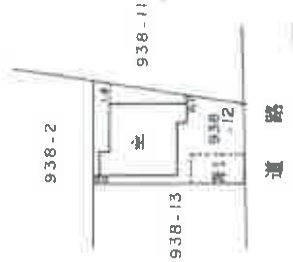
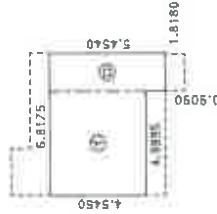
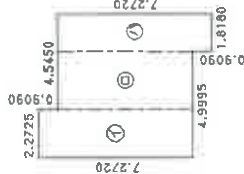
建物図面
各階平面図

004930

家屋番号 938-12

建物の所在 秦野市尾尻 938-12

主1階 主2階 付1



主1階 求積表

1) 2.2725 x 7.2720 =	16.52562000
2) 2.2720 x 6.3630 =	17.35190100
3) 1.8180 x 7.2720 =	13.22049600
計	47.09801700
床面積	47.09 m ²

主2階 求積表

1) 4.9995 x 4.5450 =	22.72227500
2) 1.8180 x 5.4540 =	9.91537200
計	32.63809950
床面積	32.63 m ²

付1 求積表

1) 2.6800 x 5.0000 =	13.40000000
床面積	13.40 m ²

A3をA4に縮小(約70%)

(日調規12)

作製者

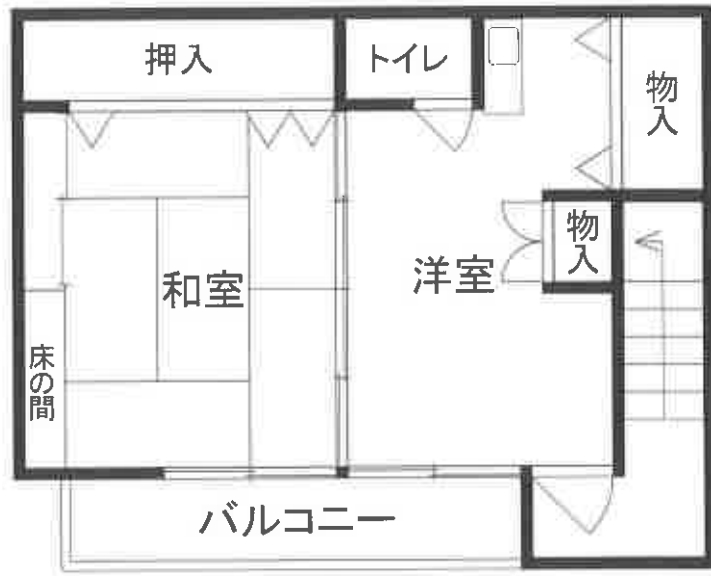
10月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会用紙)



2階



附属建物



1階



概略間取図