

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は、物件1のみです。

現況調査報告書の物件目録には物件1～3が記載されていますが、売却対象物件となっているのは、物件1のみです。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 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 南足柄市塚原字矢佐芝
地 番 5055番
地 目 宅地
地 積 510.55平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月25日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉山優依

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

東側及び南側の境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号5055番、5055番の2）の登記が存在する。

《 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 南足柄市塚原字矢佐芝
地 番 5055番
地 目 宅地
地 積 510.55平方メートル



令和6年(ケ)第165号
令和7年3月 5日受理
令和7年4月11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 | 南足柄市塚原字矢佐芝 |
| | 地 番 | 5055番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 510.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南足柄市塚原字矢佐芝5055番地 |
| | 家屋 番号 | 5055番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.77平方メートル
2階 47.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南足柄市塚原字矢佐芝5055番地 |
| | 家屋 番号 | 5055番の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 41.19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 □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 ■ほぼ地積測量図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が更地の状態で占有している □「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、3
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が異なる(□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	物件2は焼失により、物件3は朽廃により、いずれも滅失しており存在しないが、物件目録のとおりの登記は存在する
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

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 物件1土地には、現在建物は存在しない。物件2建物は、本年1月27日に発生した火災により焼失した。</p> <p>2 立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。 (令和7年3月17日電話で聴取)</p>
■ 債務者兼所有者	<p>1 物件2建物には私が一人で居住していたが、本年1月27日に発生した火災により焼失した。消防からは、火災の通報があったのは同日午前0時55分で、火災の態様としては全焼と聞いている。</p> <p>2 物件3建物は、昔たばこを作っていたときに使用していた。相当古いものだったので、老朽化で徐々に崩壊し、七、八年前に建物としての形がなくなり、現在のような状態となった。物件1土地上の西側付近に積み上がっている物が、同建物の部材や同建物内にあった物である。</p> <p>3 本物件を今後どうするかは、まだ考えていない。</p> <p>4 本土地の境界について、争いはない。</p> <p>5 本土地の北側の境界は水路に接する部分、西側の境界は針葉樹のある付近、東側の境界は枇杷の木のある付近であると、生前母から聞いている。</p> <p>6 南側の境界については道路に接する部分ではあると思うが、一部道路との間に存在する地番5055番2の土地は、母が法律的な手続をして、私たち親族の名義となっている。</p> <p>7 本土地東側の土地については、母の実家があった土地であるので、東側境界付近の使用範囲は曖昧だった。現在は、実家は別の土地へ移転し、母も亡くなったので、その辺りはほとんど使用していない。境界付近の隣地上にあるビニールテントは、生前、母が農機具を置くのに使用していた。境界付近に水路があったという記憶はない。</p> <p>8 水道については市の水源を利用しているが、地元の水道自治会で管理をしている。</p> <p>9 騒音はほとんどないが、たまに農林業の作業での機械音が聞こえることがある。 (令和7年4月4日目的物件で聴取)</p>
■ 小田原市消防本部消防課副課長A	<p>1 物件2建物につき、本年1月27日に発生した火災により全焼したことに間違いはない。</p> <p>2 消防では、当該建物の価値が従前に比べ70%以上減少したと認められる場合に、全焼としている。 (令和7年4月8日電話で聴取)</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、地積測量図及び添付写真のとおりである。なお、2枚目記載のとおり、物件2建物は焼失により、物件3建物は朽廃により、いずれも滅失して存在しない。
- 2 物件2建物については、土地建物位置関係図の位置に焼け焦げた状態の基礎部分、柱、一部の壁及び屋根が残存しているが、外気遮断性はなく、建物とは認められないものと思料する。また、3枚目記載のとおり、消防は物件2建物を全焼と認定している。
- 3 物件3建物が存在していたと思われる付近には、同建物の部材であったと思われるトタンや同建物内にあったと思われるコンテナ等が積み上がっている。
- 4 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。
- 5 本土地南側境界付近に電柱が1本ある。
- 6 本土地の境界については、北側及び西側の境界標は確認できたが、それ以外の部分は確認できなかった。東側及び南側の境界は判然としない。
- 7 本土地の北側及び東側にある公図上の水路（幅約0.9メートル）は、南足柄市管理の水路である（評価人の調査による）。
- 8 本土地は、南側で建築基準法42条2項の市道に接しているが、セットバックが必要となる。なお、南側道路の現況は、公図、建物図面等とは異なる可能性が高い（評価人の調査による）。

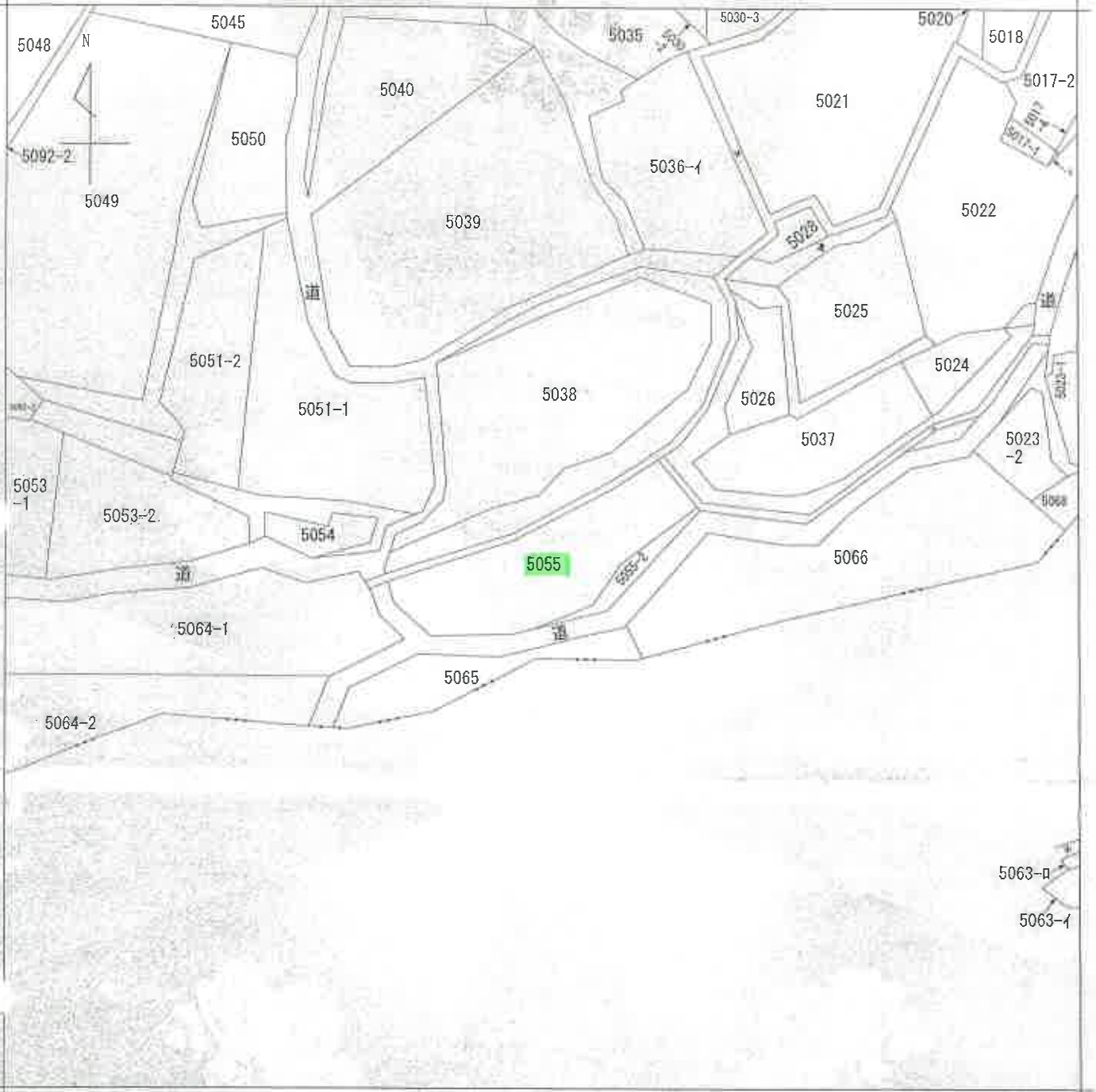
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月6日(木) 10:50 — 11:10	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3月10日(月) 11:20 — 11:25	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年3月13日(木) 11:40 — 11:45	債務者の受送達場所	不在、通知書投函
令和7年3月17日(月) 14:40 — 14:50	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和7年4月4日(金) 10:35 — 11:30	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7年4月8日(火) 10:45 — 10:50	携帯電話	小田原市消防本部消防課副課長Aより物件2建物の火災の状況につき聴取
令和7年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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、立会人を立ち合わせ、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"/> 令和 年 月 日</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。

イ 5017-3
ロ 5069-2 ハ 水



(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。



部 分	所 在	南足柄市塚原字矢佐芝		地 番	5055番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	大正13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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月11日
東京法務局

請求番号：43-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成13年2月13日

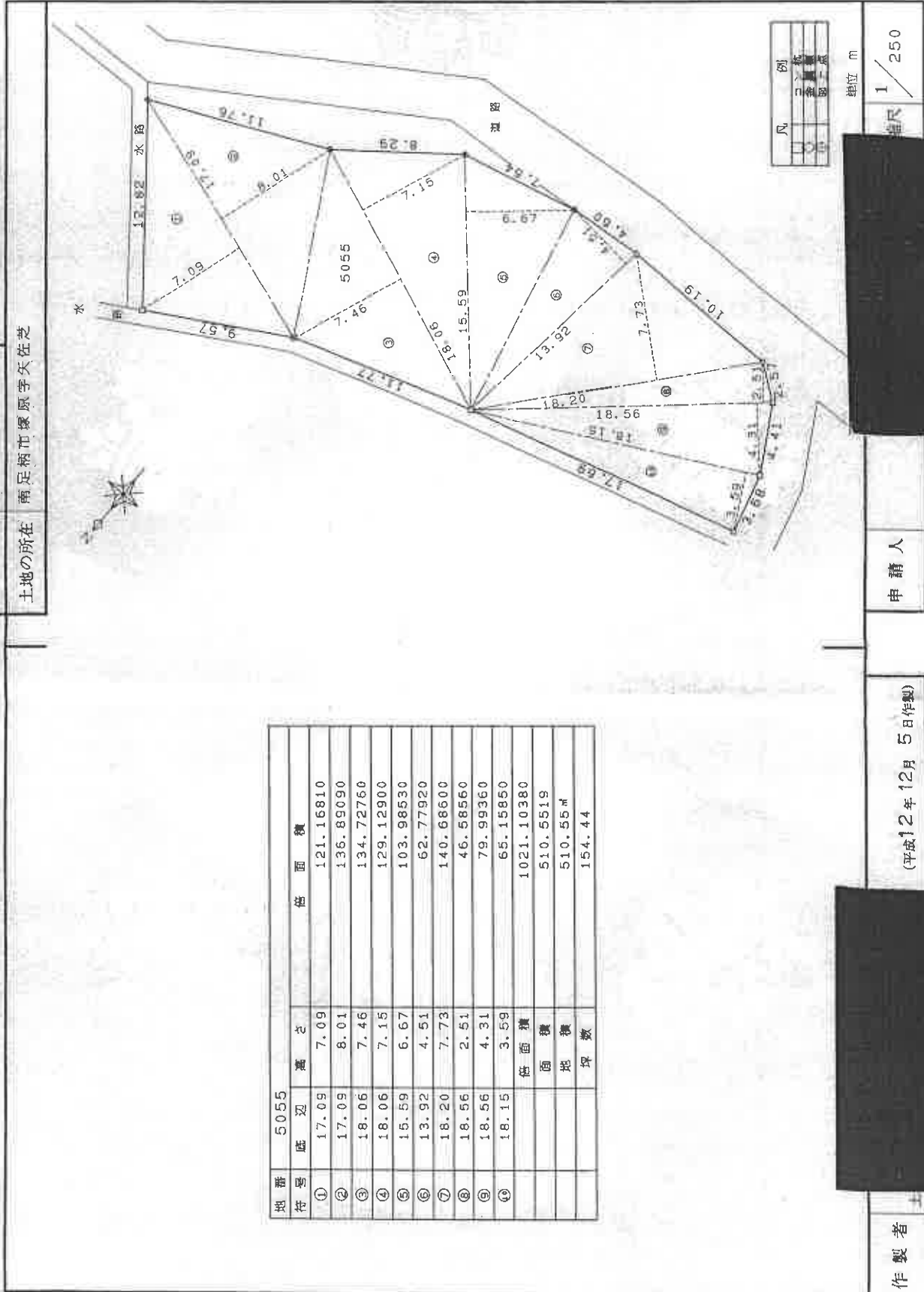
113939

前 5055 後 新同一・新
地 番 5055

土地の所在 南足柄市保原字矢在芝

地積測量図

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



地番	5055		倍面積
符号	長さ	高さ	
①	17.09	7.09	121.16810
②	17.09	8.01	136.89090
③	18.06	7.46	134.72760
④	18.06	7.15	129.12900
⑤	15.59	6.67	103.98530
⑥	13.92	4.51	62.77920
⑦	18.20	7.73	140.68600
⑧	18.56	2.51	46.58560
⑨	18.56	4.31	79.99360
⑩	18.15	3.59	65.15850
	倍面積		1021.10380
	面積		510.5519
	地積		510.55㎡
	坪数		154.44

申請人

(平成12年12月5日作製)

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250
単位 m

13.2.13

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 西畑二宮支局管理)

令和6年12月11日 東京支務局

登記官

(7枚目)

請求番号：43-2

登記年月日：平成13年2月27日

112737

各階平面図

建物図面

家屋番号 5055の2

建物の所在 南足柄市塚原字矢佐芝5055番地



求積表

4.095 X 6.825	=	27.948375
3.640 X 3.640	=	13.249600
合計		41.197975
床面積		41.19 ㎡



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

21日作製

縮尺 1/250

申請人

500

(神奈川県土木建築調査士会)

13,227

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二宮支局管轄)
令和6年12月11日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：43-4

登記年月日：平成13年2月7日

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。

(横浜地方支務局 西洲三宮支庁管轄)

令和6年12月11日 東京支務局

登記官

(9枚目)

請求番号：43-3

建物図面
各階平面図

家屋番号 5055番

建物の所在 南足柄市塚原字矢佐芝5055番地

各階平面図

112736

(主)1階

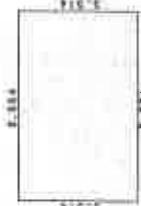


求積表

$5.514 \times 8.664 = 47.773296$

床面積 47.77 m²

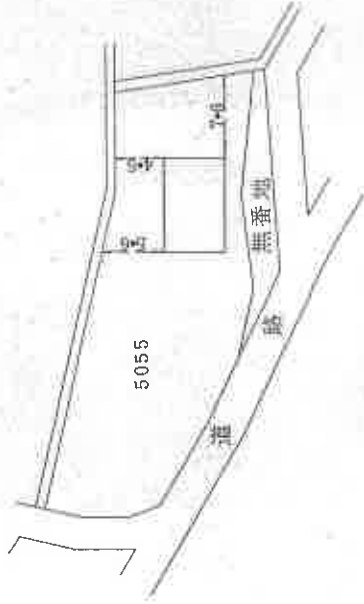
(主)2階



求積表

$5.514 \times 8.664 = 47.773296$

床面積 47.77 m²



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

製作者

2月2日(作製)

縮尺 1/250

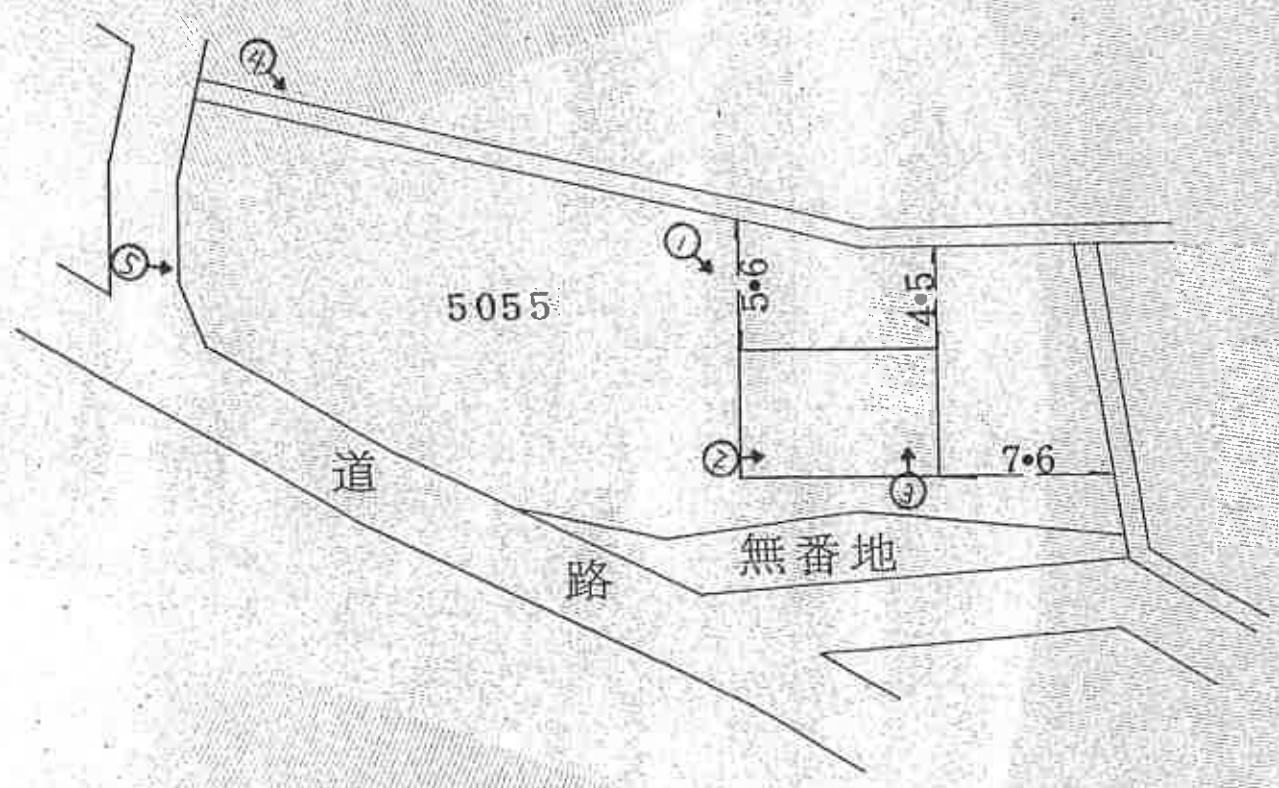
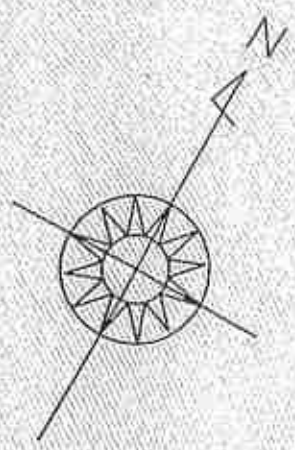
申請人

縮尺 1/500

(神奈川県国土調査士会)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



① 物件2 建物の状況



②



③



④ 物件3建物が存在していたと思われる付近



⑤



(13 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 165 号
令和 8 年 4 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 原 新 一

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金1,230,000円

- ① 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6参考価格資料3に記載してある。

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、民事執行法第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。
5. 前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	
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	南足柄市塚原字矢佐芝
	地	番	5055番
	地	目	宅地
	地	積	510.55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	伊豆箱根鉄道大雄山線「相模沼田」駅の概ね南西方約3.8km（道路距離）程度に位置する。	
付近の状況	農家住宅が散在する市街化調整区域内の地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	指定なし
その他	◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 土砂災害警戒区域（土石流）に南側一部該当。 ◇ 地域森林計画対象民有林に該当	
画地条件	規模	510.55㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行 地勢	間口約14.8m程度 奥行約12.8m程度 東乃至北東傾斜地である。目的土地付近は緩やかな傾斜であり、敷地内高低差が認められる。
接面道路の状況	・南側で幅員約3.2m舗装市道（建築基準法第42条2項）と等高乃至やや高く約14.8m程度接面している。 ・西側で幅員約2.7mの未舗装認定外町道（建築基準法外）と等高に約10m程度接面している。	
土地の利用状況等	更地であるが、焼失した建物の残骸が残っている（特記事項参照）	
供給処理施設	上水道	あり（※）
	都市ガス	なし（プロパンガス）
	下水道	なし

<p>特 記 事 項</p>	<p>(※) 上下水道課によると、上水道、下水道は市ではなく矢佐芝水道組合が管理しており、調整は矢佐芝自治会を通して行われているとのことである。</p> <p>◇南東側で接面する 5055 番 2 は登記上宅地となっており、物件 1 の所有者が共有者となっている。</p> <p>◇北側と東側で南足柄市管理の水路（幅約 0.9m）と接面している。また、南足柄市都市計画課によると水路を介して接面している無地番地は旧村道岡 817 号として南足柄市が所有している土地とのことである。</p> <p>◇建築等の際にはセットバックが必要となり、その場合「市道の南端から北側に一方後退 4m になる」との回答を県西土木事務所より聴取した。なお、南側道路の現況は、公図、建物図面等とは異なる可能性が高い。</p> <p>◇本土地南側境界付近に電柱が 1 本ある。</p> <p>◇境界については北側及び西側の境界は確認できたが、それ以外の部分は確認できなかった。東側及び南側の境界は判然としない。</p> <p>◇以前、建物があつたが焼失している。建物が存在していたと思われる付近には、トタンやコンテナ等が積みあがっている。また建物が焦げた状態で基礎、柱、一部の壁及び屋根が残存している。</p> <p>◇神奈川県まちづくり建築指導課によると、焼失した建物は平成 12 年に包括承認基準 3 号として建築許可が下りた履歴がある。売買の制約はないものの、建て替えや切土・盛土等を行う場合には既存の建物が存在する状態で事前相談が必要とのことである。本件においては建物が存在していないため、注意を要する。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1（土地）

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
1	21,200	81 100	17,200	×510.55	= 8,780,000

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。

地価調査基準地：南足柄(県)－8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 24,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{114} & = 21,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査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：二方路であるが、形状に劣ること、敷地内高低差があること、境界が判然としないこと、再建築等の際にセットバックが必要なこと及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

2. 評価額の判定

物件番号	基礎となる 価格 (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	8,780,000	× 1.0	× 0.7	× 0.2	/	= 1,230,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市街化調整区域内の土地であり、建築については許可がなされるか不確定であり注意を要すること、焼失した建物の残骸やトタンやコンテナ等が積みあがっていること、及び撤去に相応の費用が必要となる可能性があること等から、不動産市場での需要が減退するものとして、その市場性減価を－30%と判定した。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった事実等も考慮して－80%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 南足柄(県)ー8

所 在：南足柄市三竹字中庭 150 番 1
価 格：24,400 円／㎡
位 置：伊豆箱根鉄道大雄山線「相模沼田」駅約 2.6km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：538 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側 7.0m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域
(建蔽率 50%，容積率 100%)
地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件 1 6,586,095 円

3. 前回の評価額

物件 1 4,680,000 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

位置図

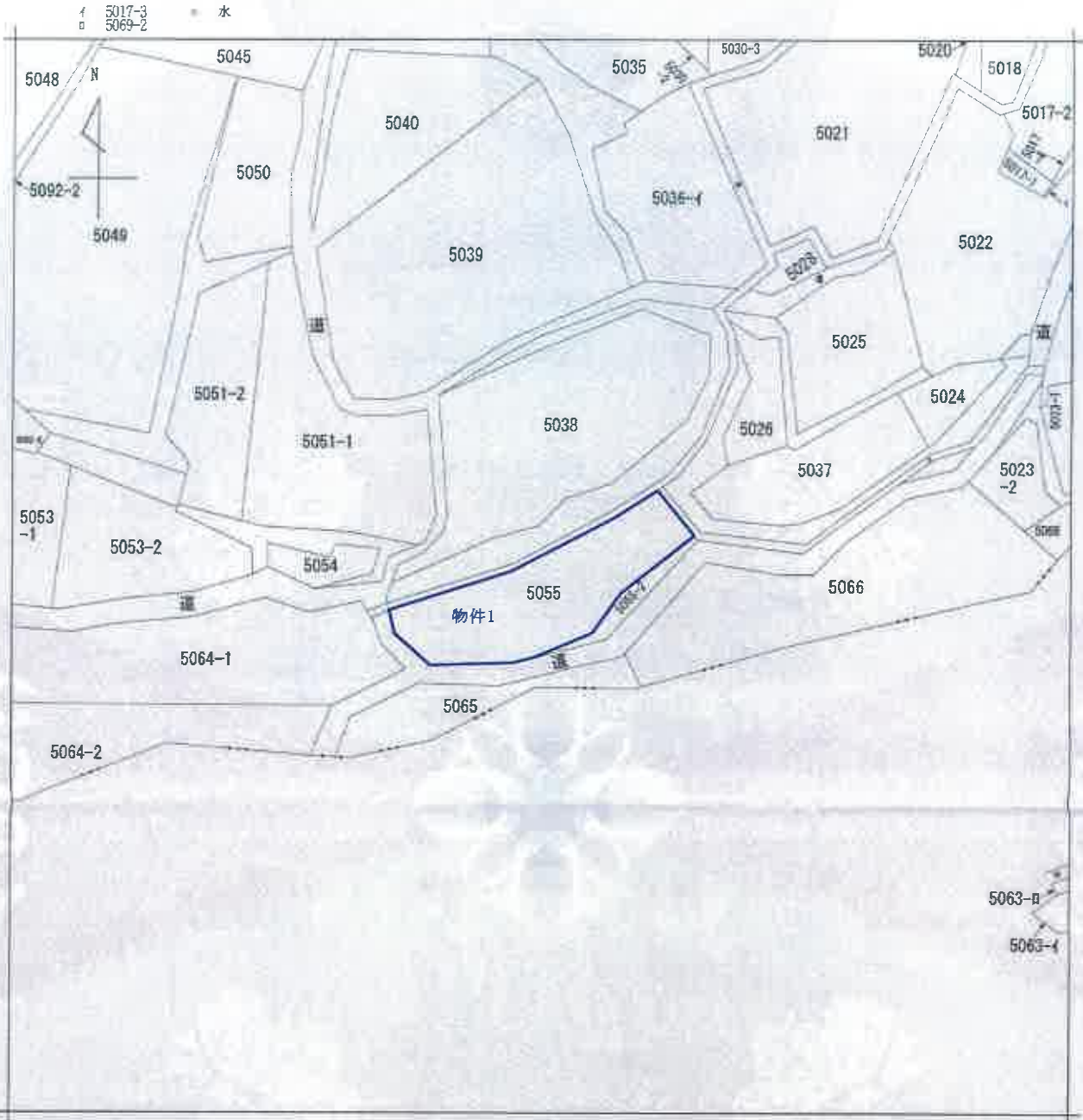


(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル
地図使用承認 ◯マッフル第7-066号

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

公 図 写



(注) 地籍に準ずる図面は、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。



請 求 部 分	所 在 南足柄市塚原字矢佐芝	地 番	5055番				
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	大正13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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)
令和6年12月11日
東京法務局

請求番号：43-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成13年2月13日

113939

前 5055 後 新同一・新

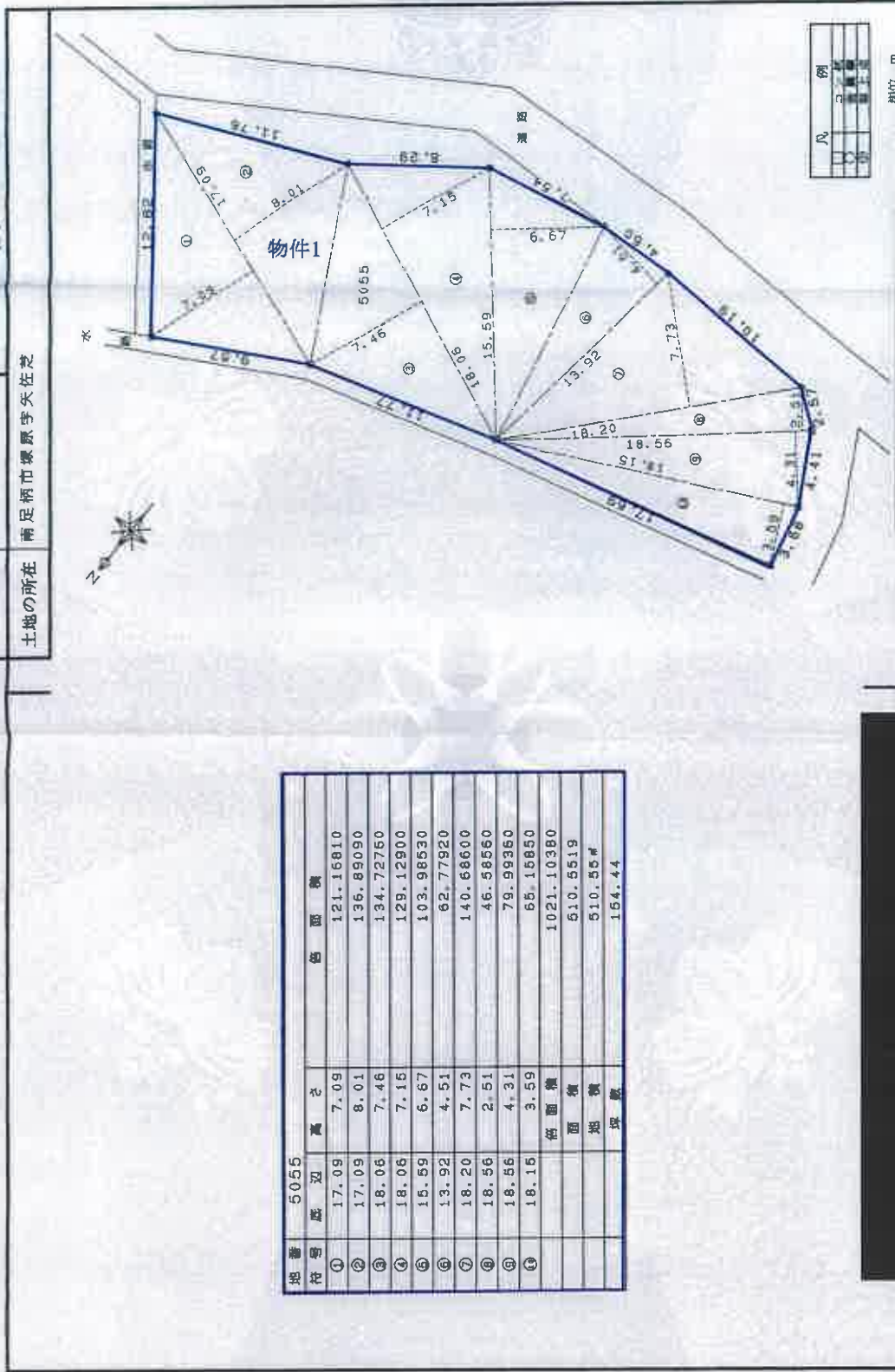
地積測量図

地番 5055

土地の所在 南足柄市環原字矢在定



地番 符号	5055 底辺	高さ	倍面積
①	17.09	7.09	121.16810
②	17.09	8.01	136.89090
③	18.06	7.46	134.72760
④	18.06	7.15	129.12900
⑤	15.59	6.67	103.98530
⑥	13.92	4.51	62.77920
⑦	18.20	7.73	140.68600
⑧	18.56	2.51	46.58560
⑨	18.56	4.31	79.99360
⑩	18.15	3.59	65.15850
		倍面積	1021.10380
		面積	510.5519
		延面積	510.55㎡
		坪数	154.44



凡例	
○	境界
△	角点
□	測量点

単位 m

1/250

申請人

作製者

13.2.13

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。
 (横浜地方法務局四洲二區支局管轄)
 令和6年12月11日 東京法務局

登記官

請求番号：43-2