

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 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚 |
| | 地 番 | 1737番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚1737番地1 |
| | 家屋 番号 | 1737番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.79平方メートル
2階 48.60平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月12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 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚 |
| | 地 番 | 1737番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚1737番地1 |
| | 家屋 番号 | 1737番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.79平方メートル
2階 48.60平方メートル |



令和7年(ケ)第162号
令和7年12月23日受理
令和8年 1月29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 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚 |
| | 地 番 | 1737番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚1737番地1 |
| | 家屋 番号 | 1737番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.79平方メートル
2階 48.60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 □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	1 本建物には債務者兼所有者が家族で居住していたが、引っ越した。引っ越して1年くらいになると思う。 (令和8年1月26日目的物件付近で聴取)

(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等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物が複数存在した。また、本土地上に設置された表札には、債務者兼所有者の氏が表示されている。
- 3 2階トイレのドアのドアノブ上側に穴が開いており、同部分にテープが貼られている。
- 4 玄関ドアの鍵は上下2箇所あるが、下側の鍵のサムターンがない。
- 5 本建物には、階段表面のシートの剥がれ等、経年劣化によると思われる軽微な損傷等が散見される。
- 6 1階和室、2階洋室1及び同2には、動産類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汚損、破損等のある可能性がある。
- 7 本建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている。
- 8 本建物はオール電化であると思われる。
- 9 2階洋室3上側付近に屋根裏収納があるが、床面積に算入する規模ではない。
- 10 本土地上にスチール製物置が1個あるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 11 債務者兼所有者に対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はなく、また、同照会書に、立入調査に関して連絡されたい旨付記したが、連絡もない。
- 12 本土地は、北側で建築基準法42条1項1号の町道に接している（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25日(木) : — :	当庁	債務者兼所有者に対し照会書郵送
令和7年12月26日(金) 13:15 — 13:20	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) 16:20 — 16:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和8年1月6日(火) 14:50 — 14:55	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8年1月26日(月) 11:45 — 12:20	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、近隣住民より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月26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。</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

登記年月日：平成18年11月21日

653583

前 1737-1 後・新同一・新

地積測量図(野)

土地の所在 愛甲郡愛川町中津字下大塚

地番	1737-1
土地の所在	愛甲郡愛川町中津字下大塚

本図面は A3判を A4判に縮小したものである

東京法務局新田出張所



座標求積表

地番	1737-1				
N O	探 線	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
K1	()	192.338	207.587	15.145	3143.905115
K2	()	195.503	199.394	-9.250	-1844.384500
K3	()	183.088	195.617	-15.146	-2962.619465
K4	()	180.358	203.435	9.250	1881.779750
倍面積					218.664900
面積					109.3324500
坪					109.33
					33.073

座標リスト

点名	X	Y	備 考
T1	200.000	200.000	トラバース
T2	192.410	218.473	トラバース

測量系

測量系	任意座標系
測量年月日	平成18年11月13日

境界線の種類

①	コンクリート・新・石積
②	プレート・鐵物
③	ベイント・刷印
④	木杭・プラスチック杭



1/250

申請人

平成18年11月1日(作成)

作成者

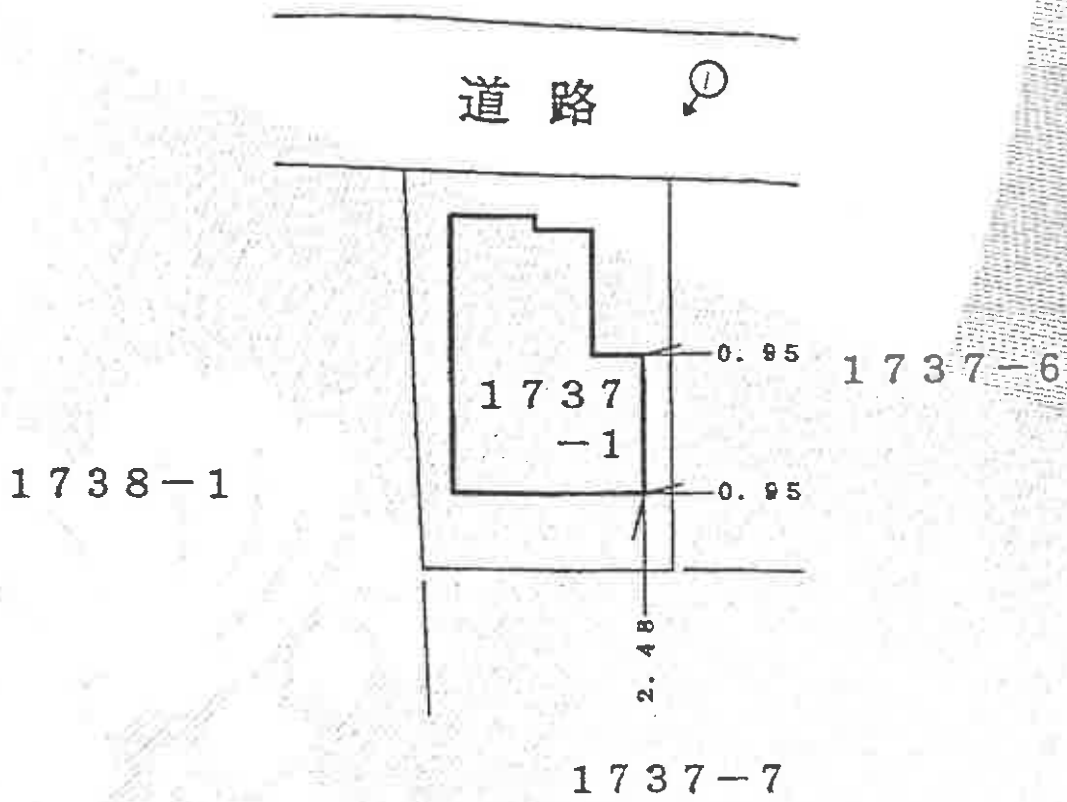
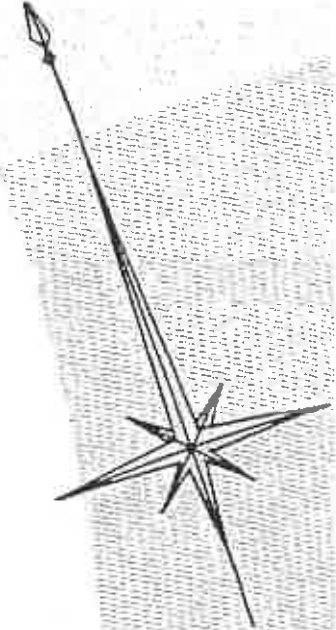
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 (横浜地方方法務局厚木支局管理)
 令和7年9月11日 東京法務局新田出張所

登記

(6枚目)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



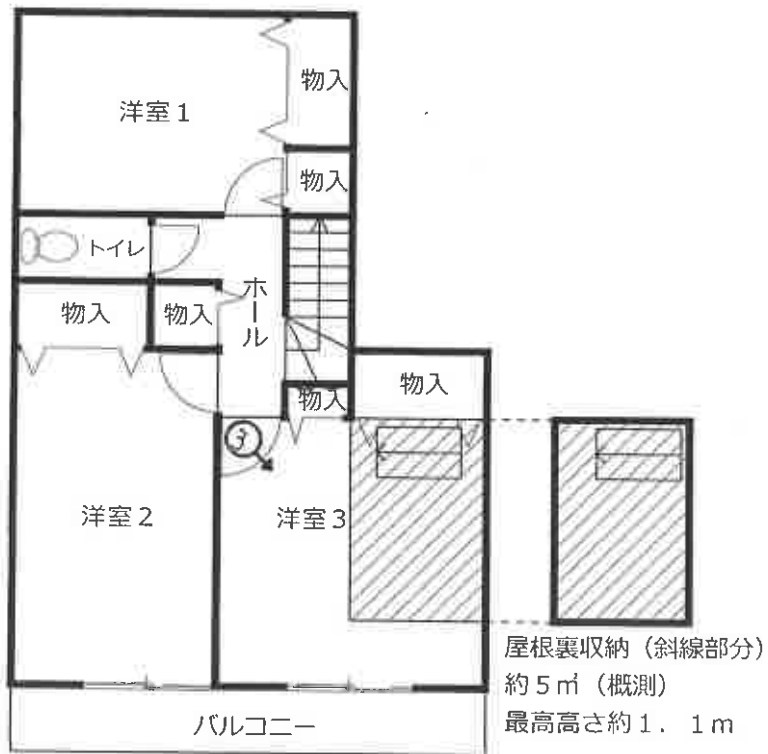
間取見取図

1階縮尺 1/100

←○ は写真撮影位置・方向



2階縮尺 1/100



①



②



③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和7年(ケ)第162号
令和8年1月26日 現地調査
令和8年1月30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
難波 秀夫

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 7, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 5, 5 7 0, 0 0 0 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 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚 |
| | 地 番 | 1737番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町中津字下大塚1737番地1 |
| | 家屋 番号 | 1737番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.79平方メートル
2階 48.60平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象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」駅のほぼ北方約11.6km（道路距離）、「諏訪西」バス停徒歩約4分、「大塚児童館入口」バス停（コミュニティー）徒歩約2分、	
付近の状況	周辺には空地が残る一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	109.33㎡ 長方形 間口約8.7m、奥行約12.8m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が幅員約5m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～0.5m程度高く約8.7m接面。	
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とおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（オール電化と思われる） あり
特記事項	◇ 物件1土地南東端ににスチール製物置が1個あるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年4月19日新築（登記記載） 約19年 約11年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング 等 ビニールクロス貼、京壁 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、ボード 等 トイレ×2、浴室、屋根裏収納(注1) 等 太陽光パネル(注2)、オール電化と思われる。
床面積（現況）	1階：47.79㎡、2階：48.60㎡、延96.39㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注3）	
建物の利用状況	令和8年1月26日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有していると思われる。	
特記事項	(注1)2階洋室3上に折畳式ハシゴによる屋根裏収納が設置されているが、床面積に算入する高さ・規模ではない（間取略図参照）。 (注2)屋根のほぼ全面に構築されており、所有権留保の有無は不明であるので、本件では評価対象外とした。	

(注3) 目視調査の結果は次のとおりである。

- ・ 玄関扉の上下2箇所の鍵のうち、下のサムターンが欠損している。
- ・ 2階トイレの扉のノブ上側に穴があり、同部分にテープが貼られていた。
- ・ 1階和室・2階洋室1及び2には動産類等が多数存し、床の状態を確認できない部分があり、当該部分の損傷・汚損等の有無は不明である。
- ・ 階段の床のシートの剥がれが目立つほか、全体的に経年によると思われる摩滅・損耗・老朽化・汚損がみられた。

◇ 神奈川県厚木土木事務所まちづくり・建築指導課及び建築計画概要書によると、確認済証番号：第H18SBC－確04417号、交付年月日：平成18年10月17日で建築確認、中間検査合格証番号：第H18SBC－中02047号、交付年月日：平成18年12月8日で中間検査、検査済証番号：第H18SBC－完04326号、交付年月日：平成19年1月25日で完了検査を受けている。

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	59,100	$\times \frac{100}{100}$	59,100	$\times 109.33$	$\times 1.00$	= 6,460,000

- ◇ 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。

地価公示 愛川-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 65,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = 59,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し環境条件等の総合格差で上記のとおり。

- ◇ 個別格差：ほぼ標準的。
- ◇ 建付減価：必要なし。

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及び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	× 96.39	× 0.26	= 3,760,000

◇ 現価率

- ・経過年数19年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数11年}}{\text{経過年数19年} + \text{経済的残存耐用年数11年}} \times (1 - 0.3) = 0.26$$

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	6,460,000	×	0.65 法定地上権	= 4,200,000

(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	6,460,000	- 4,200,000		×	1.0	×	0.7	= 1,580,000	
2	3,760,000	+ 4,200,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 5,570,000
一括価格 (合計)							= 7,150,000		

- ◇ 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. 地価公示価格 愛川-4

所 在：愛甲郡愛川町中津字大塚1785番9

価 格：65,000円／m²

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約12km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：117m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.8m町道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4, 3 5 1, 3 3 4円

物件2 3, 8 6 3, 6 9 0円

第7 附属資料の表示

位置図

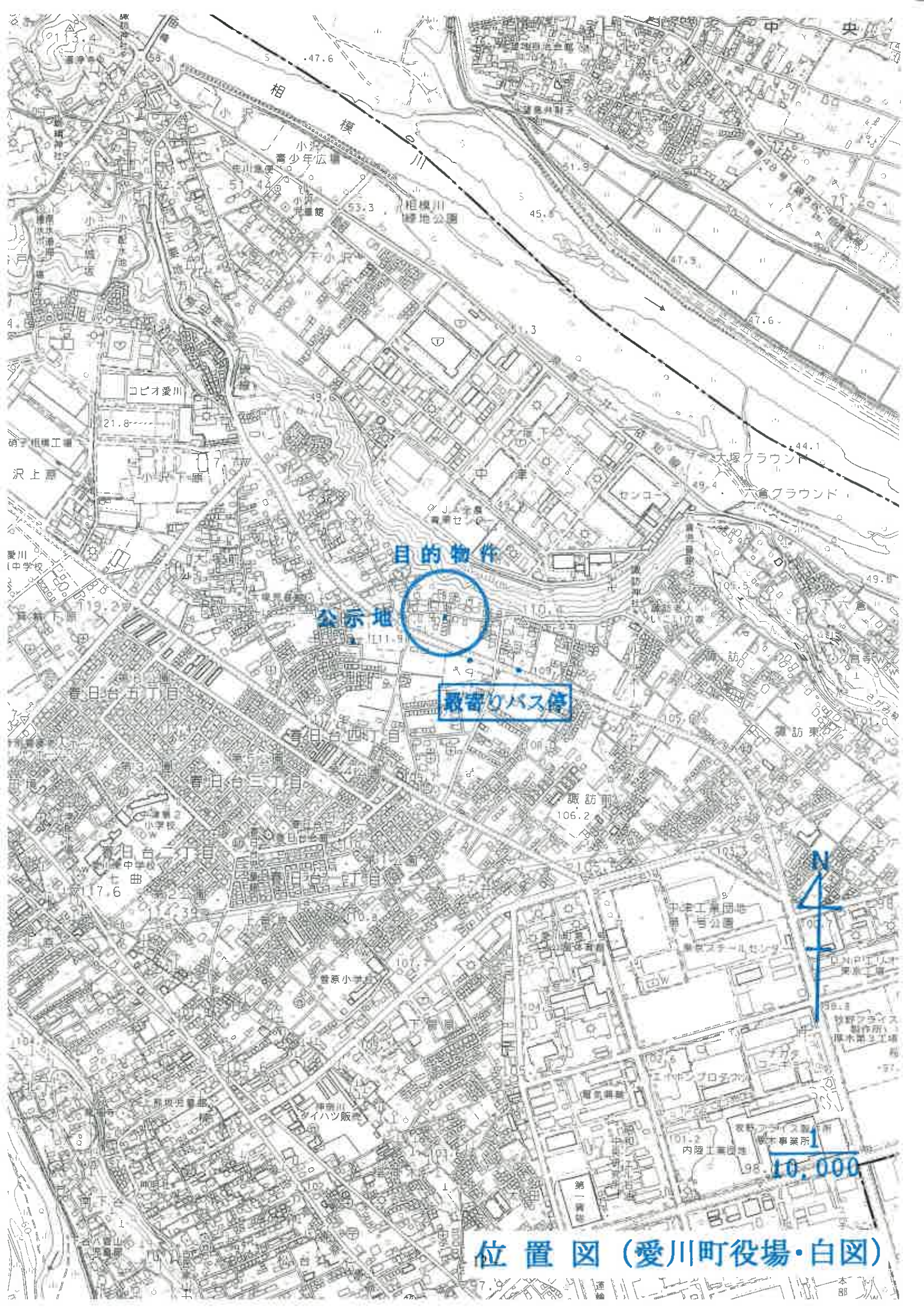
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上



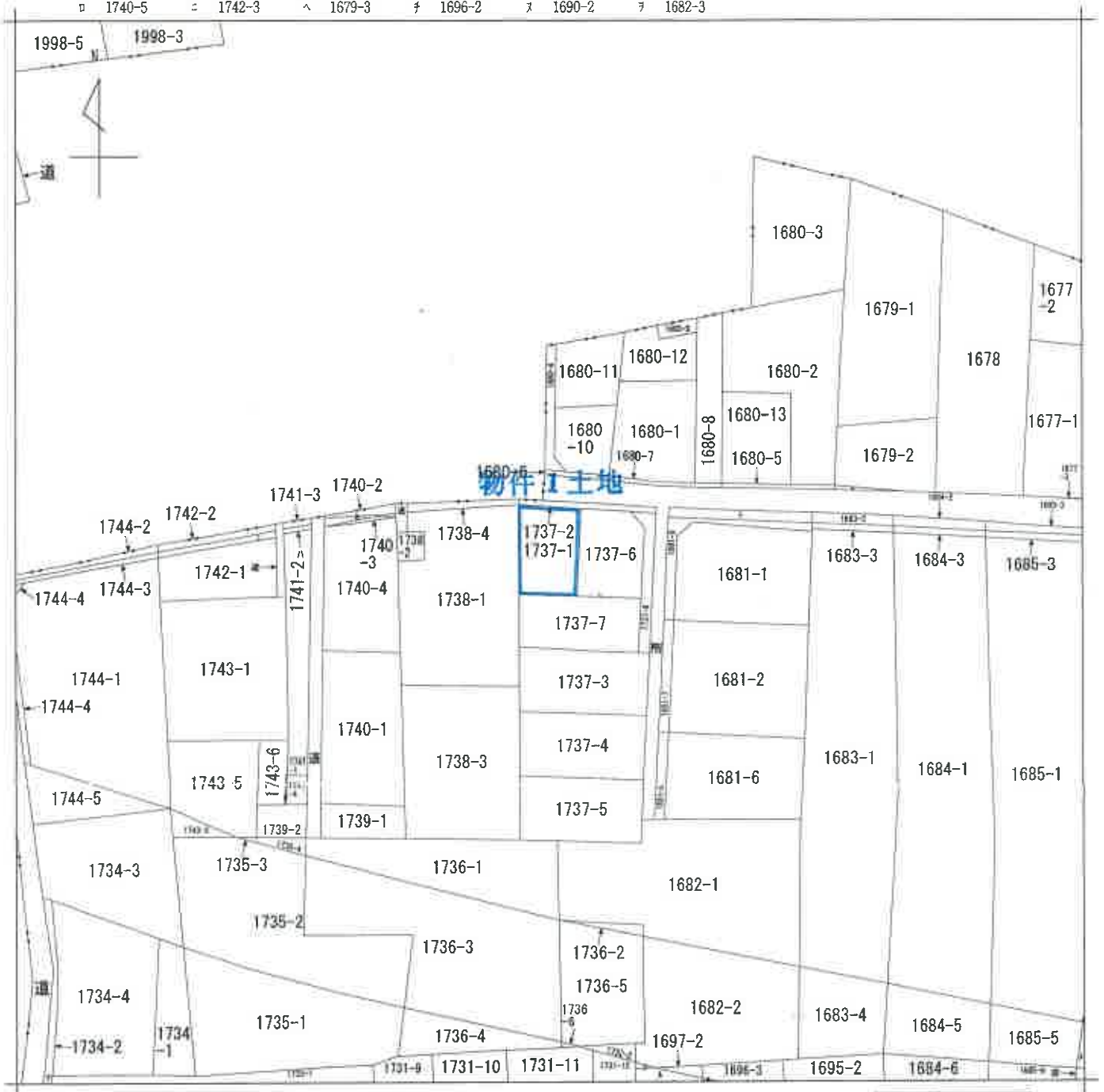
目的物件

公示地

最寄りバス停

位置図 (愛川町役場・白図)

イ 1733-2 ハ 1741-5 ホ 1743-4 ト 1681-4 リ 1690-4 ル 1697-1
 ロ 1740-5 ニ 1742-3 ヘ 1679-3 チ 1696-2 レ 1690-2 ラ 1682-3



(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。



請求部	所在	愛甲郡愛川町中津字下大塚		地番	1737番1				
出縮力尺	1/600	精度区		座標系又は記号		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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年9月11日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M57741

登記官

(1/1)

653583

前(1737-1)後・新同一・新

地積測量図(新)

地番 1737-1
土地の所在 愛甲郡愛川町中津字下大塚



座標求積表

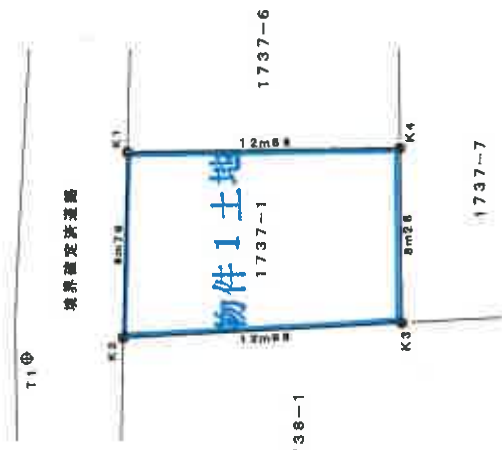
地番	1737-1			
点	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$
K1	192.338	207.587	15.145	3143.905115
K2	195.503	199.394	-0.250	-1844.394500
K3	193.098	195.617	-15.145	-2982.619485
K4	180.358	203.436	9.250	1881.773750
		倍面積		218.564900
		面積		109.2824500
		地積		109.33
		坪		33.073

座標リスト

点名	X	Y	備考
T1	200.000	200.000	トラバ一級
T2	192.410	218.473	トラバ一級

測量系

測量年月日	平成18年11月13日
測量系	任意座標系



境界線の種類

○	コンクリート柵・石柵
●	プレート・塀物
◎	ベイルント・封印
○	木柵・プラスチック柵
○	計
○	計

作成者 [Redacted]

8年11月14日作成

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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。
(横浜地方検察庁厚木支局管轄)
令和7年9月11日 東京法務局新指出発所

登記官

登記年月日：平成19年4月24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。

(横浜地方務局厚木支局管轄)

令和7年9月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

建物図面

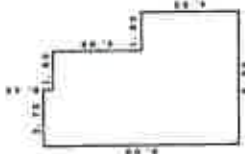
各階平面図

家屋番号 1737番1

建物の所在 愛甲郡愛川町中津字下大塚1737番地1

613274

1階



求積表

9.00 X 2.70=	24.3000
8.55 X 1.80=	15.3900
4.60 X 1.80=	8.1000
合計	47.7900
床面積	47.79㎡

2階



求積表

9.00 X 4.50=	40.5000
4.60 X 1.80=	8.1000
合計	48.6000
床面積	48.60㎡

物件2建物



平成十九年四月式四日付

(平面図)

作成者

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M57743

1階



2階

