

ご 注 意 く だ さ い

評価書には、物件1から14まで記載されている箇所がありますが、
今回の売却対象物件は物件2、3、11～13（一括売却）
になりますので、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 8 月 13 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 13 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3, 11～13	10,790,000 8,632,000	一括	2,158,000	62,969	14,510
2	1,180,000				
3	2,500,000				
11	3,020,000				
12	1,910,000				
13	2,180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1030番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1032番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.24平方メートル |
| 11 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷1032番地 |
| | 家屋 番号 | 1032番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.65平方メートル
2階 49.64平方メートル |
| 12 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷1032番地 |
| | 家屋 番号 | 64番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造紙葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.58平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



11

物 件 目 録

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地

家屋 番号 1033番

種 類 居宅 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 18.65平方メートル
2階 11.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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2, 3, 11~13】

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2, 3, 11~13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11~13】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|-----|-------|--|
| 2 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1 0 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1 0 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8 . 2 4 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 1 0 3 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 3 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 4 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 1 0 3 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造紙葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9 . 5 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地
家屋 番号 1033番
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 18.65平方メートル
2階 11.19平方メートル



令和7年(ヌ)第23号

令和7年 6月 5日受理

令和7年10月28日提出

現況調査報告書（5の2）

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

2 所 在 南足柄市関本字本郷
 地 番 1030番
 地 目 宅地
 地 積 120.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 南足柄市関本字本郷
 地 番 1032番1
 地 目 宅地
 地 積 258.24平方メートル

所有者 A

11 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地
 家屋 番号 1032番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.65平方メートル
 2階 49.64平方メートル

所有者 A

12 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地
 家屋 番号 64番2

種 類 居宅
構 造 木造紙葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル

所有者 A

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地

家屋 番号 1033番

種 類 居宅 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階、18.65平方メートル
2階 11.19平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録2、13」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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13		
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 物置 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

不動産の表示	「物件目録3、11」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件3														
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)														
形状	☒ 公図のとおり ☒ ほぼ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11														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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	執行官の意見4項のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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

不動産の表示	「物件目録3、12」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件3														
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)														
形状	☒ 公図のとおり ☒ ほぼ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12														
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:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積:														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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	執行官の意見4項のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物置	
■関係人 (■B (占有者) ■A (債務者)) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 7 月 8 日	
最初の 契約等	契約日	令和 6 年 7 月 8 日	
	期間	令和 6 年 7 月 8 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約等契約日、同期間の始期については、Aが本建物の前所有者であり、本建物を使用していたCの所有権を相続した日を記載した。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☒ A (債務者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 7 月 8 日	
最初の 契約等	契約日	令和 6 年 7 月 8 日	
	期間	令和 6 年 7 月 8 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約等契約日、同期間の始期については、A が本建物の前所有者であり、本建物に居住していたCの所有権を相続した日を記載した。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (債務者)) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 7 月 8 日	
最初の 契約等	契約日	令和 6 年 7 月 8 日	
	期間	令和 6 年 7 月 8 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約等契約日、同期間の始期については、Aが本建物の前所有者であり、本建物に居住していたCの所有権を相続した日を記載した。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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(その1)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件2及び3土地並びに物件1 1乃至1 3建物については、私の妹Bが居住、管理しているので、立入調査についてはBと相談してほしい。私は状況を全く把握していない。建物の鍵もBだけが持っている。 (令和7年6月6日目的物件で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 地番1 0 2 3番1所在の建物に投函されていた通知書を見て電話した。 2 物件2及び3土地並びに物件1 1乃至1 3建物への立入調査が必要なことは承知した。 3 私はAの妹で、現在は隣接する地番1 0 2 3番1の建物に居住している。七、八年前まで物件1 1及び1 2建物に居住し、物件1 3建物も使用しているので、立入調査には私が立ち会う。 4 ここのところ体調が悪いので、立入調査は7月まで待ってほしい。6月末ころに、体調、日程の見通しについて連絡する。 (令和7年6月12日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 体調は少し良くなっていたが、親族の葬儀に無理をして出席したところ、また悪化してしまった。今は起きあがることができない。 2 立入調査には私が立ち会いたい。7月中療養して、8月になったら体調、日程の見通しについて連絡する。 (令和7年7月11日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 まだ体調が悪いが、9月19日に立入調査を行うことは承知した。9月になれば少し涼しくなって回復できると思う。 (令和7年8月7日電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 体調が悪くて起きあがれない。時間を掛ければ玄関まで行けると思う。 2 敷地内に立ち入って外観調査を行うことは構わない。玄関まで出られたら電話する。 3 10月17日に解錠技術者を同行してもらって調査を行うことは承知した。私が起きあがれなければ解錠して調査してもらって構わない。 (令和7年9月19日目的物件で電話で聴取)
■ B (債務者の妹)	1 物件1 1建物及び同1 2建物(以下、併せて「本建物」という。)は、登記簿上別々の建物だったが、昭和45年12月30日に物件1 1建物を新築したときに、廊下で繋げて一体とした。2018年10月ころまでは、本建物の前所有者である亡母Cと本建物に居住していたが、Cが生活しやすい構造だった、隣接する地番1 0 2 3番1所在の建物へ移った。 2 生活用品等は、本建物に置いたままだったので、現在も必要な物があると

(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(その2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	随時本建物へ取りに行っている。また、本建物に置いてある洗濯機は井戸水が使えるので、今でも洗濯は本建物で行っている。 3 物件2及び同3土地は、昔から一体として使用しており、物件2土地にある物件13建物も一緒に使用している。 4 物件13建物は、盆や正月のような季節ごとに使用する物が保管されているので、使用するときに取りに行き、終わるとまた戻している。 5 物件13建物の西側にあるのは物置で、基礎があるわけではない。主に私が仕事で使用していたものを保管している。 6 いずれの建物の鍵も私だけが持っており、私が使用、管理している。 7 Aは有限会社向山石材店(以下「会社」という。)の代表者となっており、登記簿上、地番1032番が本店所在地となっているが、会社の業務は全く行われていない。 8 物件11建物1階洋室の天井に雨漏りの跡があるが、だいぶ前のもので補修済みであり、その後は雨漏りはない。 9 物件11建物2階の南側和室の天井に雨漏りのような跡があるが、私と母が生活していた2018年10月までは、雨漏りはなかった。雨漏りしているかは分からない。 10 物件12建物の西側和室の床が抜けている。 11 物件3土地の北東側付近に井戸があり、現在もモーターでくみ上げて使用できる。洗濯機には直接つなげて使用できるようになっている。 12 物件2土地及び同3土地の境界について、争いはない。 13 Cが亡くなった後、私が本建物及び物件13建物を使用するにあたり、Aとの間でお金のやり取りや使用方法の取決めはない。無償で使用している。 (令和7年10月17日目的物件で聴取) 1 Bが本建物及び物件13建物を使用するにあたり、お金のやり取りや使用方法の取決めはない。無償で使用している。 2 私が代表者となっている会社の業務については、地番132番2の土地で行っていた。登記簿上の本店所在地である、地番1032番では全く行っていない。業務自体、もう何年も前からあまり行っていなかったが、ここ2か月くらいは全く行っていない。廃業同然の状態である。 (令和7年10月17日A(債務者)住所地で聴取)

(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から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件2土地及び同3土地は、一体として使用されている。両土地の間にある水路は暗渠となっていて、両土地上を自由に行き来できる状態である。また、物件2土地は西側で道路に接しているが、道路に面した部分に柵が設置されており、道路への出入りは物件3土地を介して行われている。
- 4 物件11建物及び同12建物は、廊下部分で繋がり外観上一体となっており、内部は廊下部分で自由に行き来できる構造になっている。玄関は、物件11建物のみであり、物件12建物の玄関は、外観は残っているものの、内部が西側洋室の壁の一部となっていて使用できない。浴室及びDKは、物件11建物のみであり物件12建物にはない。1階トイレは、物件12建物のみであり、物件11建物にはない。これらからすると、両建物は機能的にも1つの建物になっていると認められる。
- 5 物件11建物1階洋室の天井に雨漏りの跡があるが、補修済みで現在は雨漏りはないとのことである。
- 6 物件11建物2階南側和室の天井に雨漏りによると思われる跡があるが、Bは雨漏りについて認識したことはないとのことである。
- 7 物件12建物西側和室の床が抜けて、畳が落ち込んでいる。
- 8 物件11及び12建物全般に、経年劣化による破損、汚損等がある。
- 9 物件3土地北東隅付近に井戸がある。
- 10 物件2土地上の西側付近にプレハブ式倉庫があり、ボルトでコンクリートの基礎に固定されているが、外部から着脱できるもので、建物と認められるだけの強い定着性を有していない。
- 11 物件2土地は、西側で建築基準法に該当しない道路に、物件3土地は、南側で建築基準法42条1項1号の県道に、西側で建築基準法に該当しない道路に、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

(調査経過用)

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6月6日 (金) 15:15 — 15:30	目的物件所在地 (聴取はA住所地)	外観調査 (写真撮影)、通知書投函、Aより占有状況等聴取
令和7年6月12日 (木) 17:23 — 17:26	当庁	Bより占有状況等聴取 (電話)
令和7年6月17日 (火) 11:56 — 11:57	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7月11日 (金) 17:25 — 17:30	当庁	Bより本件手続の進行につき聴取 (電話)
令和7年7月17日 (木) 9:31 — 9:32	横浜地方法務局西湘二宮支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和7年8月7日 (木) 17:32 — 17:34	当庁	Bより本件手続の進行につき聴取 (電話)
令和7年9月19日 (金) 10:30 — 11:15	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、Bより占有状況等聴取 (電話)
令和7年10月17日 (金) 9:50 — 10:50	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影)、Bより占有状況等聴取 (評価人同行)
令和7年10月17日 (金) 11:02 — 11:04	A住所地	Aより占有状況等聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年10月17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D及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-66264.496

-74928, 736

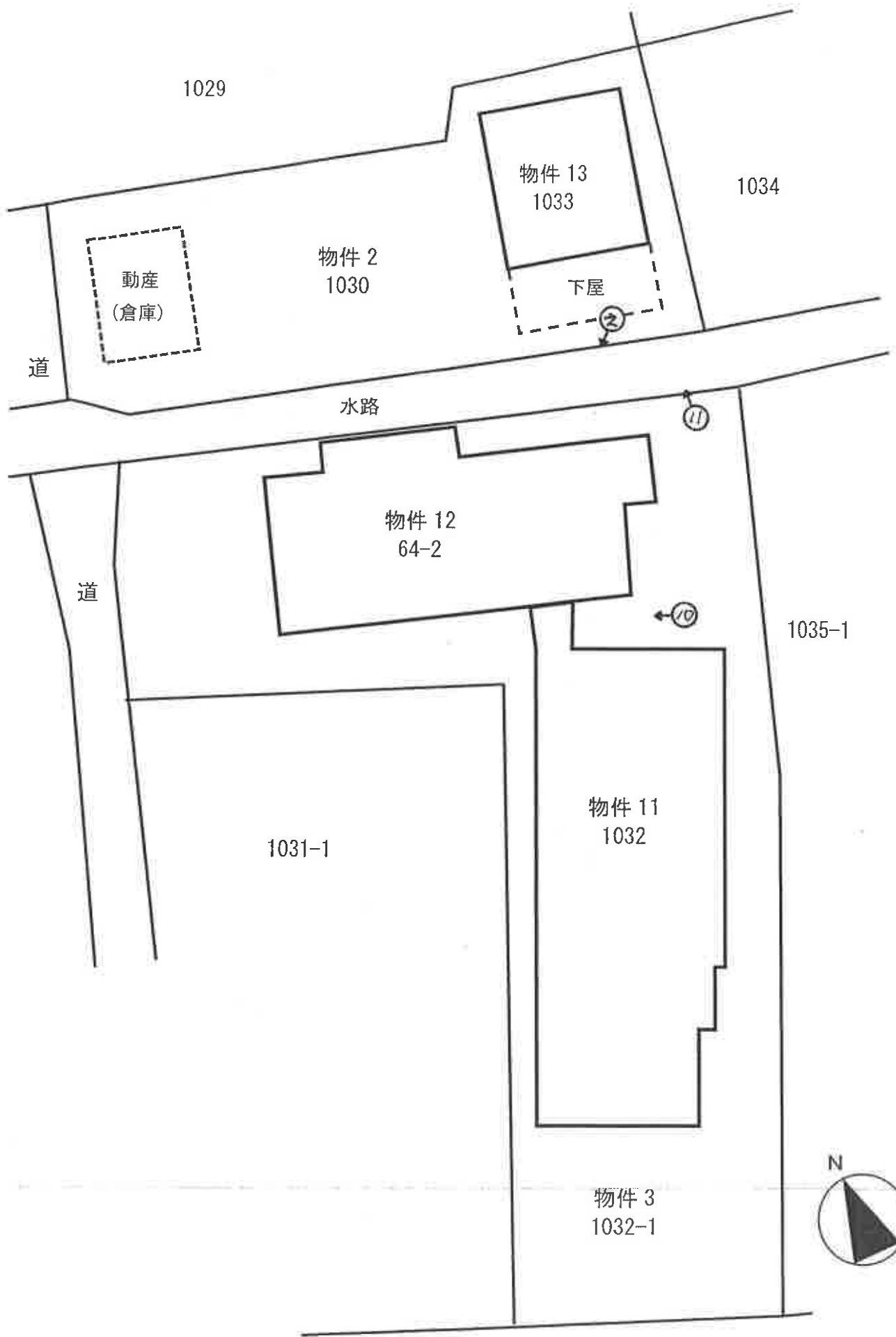


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

関本

(13 枚目)





土地建物位置関係図
(物件 2・3・11・12・13)

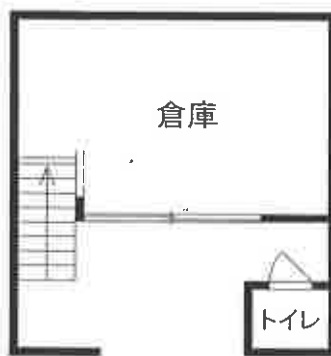


間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



2階



1階

物件13



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

(16 枚目)

物件 1 1 及び同 1 2

① 物件 1 1



② 物件 1 2



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨ 抜け落ちた床



⑩ 物件１１と物件１２を繋ぐ廊下部分の外観



物件 1 3

⑪



⑫



(22 枚目)

求 意 見 書

諸 田 浩 之 殿

令和 8年 6月25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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月25日

評価人

諸田 浩之

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1030番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷 |
| | 地 番 | 1032番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.24平方メートル |
| 11 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷1032番地 |
| | 家屋 番号 | 1032番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.65平方メートル
2階 49.64平方メートル |
| 12 | 所 在 | 南足柄市関本字本郷1032番地 |
| | 家屋 番号 | 64番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造紙葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.58平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地

家屋 番号 1033番

種 類 居宅 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 18.65平方メートル
2階 11.19平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (又) 第 23 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 11 月 1 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書
(物件 2・3・11・12・13)

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15,420,000円	
内 訳 価 格	
物 件 2（土地）	金1,680,000円
物 件 3（土地）	金3,570,000円
物 件 11（建物）	金4,320,000円
物 件 12（建物）	金2,730,000円
物 件 13（建物）	金3,120,000円

- ① 一括価格は、物件2・3及び11乃至13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11乃至13の内訳価格は物件2及び3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及び3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
2	次頁物件目録記載のとおり	
3		
1 1		
1 2		構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
1 3		
特 記 事 項		
・特になし		

* 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 南足柄市関本字本郷
 地 番 1023番1
 地 目 宅地
 地 積 284.16平方メートル
 所有者 A

2 所 在 南足柄市関本字本郷
 地 番 1030番
 地 目 宅地
 地 積 120.80平方メートル
 所有者 A

3 所 在 南足柄市関本字本郷
 地 番 1032番1
 地 目 宅地
 地 積 258.24平方メートル
 所有者 A

4 所 在 南足柄市関本字北耕地
 地 番 132番2
 地 目 田
 地 積 717平方メートル
 所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 南足柄市怒田字八幡平
 地 番 373番
 地 目 畑
 地 積 330平方メートル
 所有者 A

10 所 在 南足柄市関本字本郷1023番地1
 家屋 番号 1023番1
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造銅メッキステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 86.75平方メートル
 2階 34.70平方メートル
 所有者 A

11 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地
 家屋 番号 1032番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.65平方メートル
 2階 49.64平方メートル
 所有者 A

12 所 在 南足柄市関本字本郷1032番地
 家屋 番号 64番2

物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造紙葺平家建
 床 面 積 49.58平方メートル
 所有者 A

13 所 在 南足柄市関本字本郷1033番地
 家屋 番号 1033番
 種 類 居宅 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 18.65平方メートル
 2階 11.19平方メートル
 所有者 A

~~14 所 在 南足柄市関本字北耕地132番地2~~
~~家屋 番号 132番2~~
~~種 類 居宅~~
~~構 造 木造スレート葺2階建~~
~~床 面 積 1階 115.93平方メートル~~
~~2階 88.60平方メートル~~
~~共有者 A 持分5分の1~~

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2・3）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の北方約300m（道路距離）、徒歩約4分	
付 近 の 状 況	県道沿いに戸建一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地 (No. 81・99)
	規 模	379.04㎡
	形 状	不整形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約7.5m、奥行約33m
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	隣地とは等高で地勢は平坦
	南側で幅員約10.5m舗装県道（小田原山北線・建築基準法第42条1項1号）に間口約7.5m等高に及び西側で幅員約1.5m未舗装道路（認定外・建築基準法適用外）にそれぞれ等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件11乃至物件13の建物敷地等として利用。 ・物件11の建物：物件3土地上に所在 ・物件12の建物：物件3土地上に所在 ・物件13の建物：物件2土地上に所在 建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・目的物件2及び3は水路（暗渠）を介して一体的に利用されている。物件2土地の東側には物件13の建物、西側にプレハブ式の倉庫（土地への定着性がなく動産と認定）が所在する。物件3土地の中央部に物件11建物、北側に物件12建物が所在し、当該土地の北東側に現在も利用されている井戸が存する。なお、物件2土地からは西側道路との境に柵があるため直接道路への出入りはできない。	

	・水路の占用使用の許可は取得していない。 ・目的物件は埋蔵文化財包蔵地（No.81・99）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。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件11）

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和45年12月30日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル（スタッコ）等
	内 壁	ビニールクロス貼、砂壁、京壁等
	天 井	ビニールクロス貼、竿縁天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：72.65㎡ 2階：49.64㎡ 延べ122.29㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6DK（附属資料間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年10月17日内部立入調査。 その他の者（B）が居宅として占有している。	
特 記 事 項	- 占有者及び占有権原 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは兄弟関係にあり、当該建物の使用に 当たり金銭の授受等もないので占有権原は使用借権 と認めた） 期間：令和6年7月8日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B 1階洋室、2階南側和室に雨漏りと思われる染みが認められるが	

	、現在は補修済みとのことである（占有者聴取）。 ・経年経過により建具等の機能的陳腐化が見られ、建物全体に汚損、毀損が著しい状況にある。 ・完了検査不明。 ・物件１１及び１２建物は廊下部分で結合され、機能的にも用途上不可分な関係にある。
--	--

3. 建物の概況及び利用状況（物件12）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	築年月日不詳
	経過年数	約55年以上
	経済的残存耐用年数	－
仕 様	構造	木造平家建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	木板等
	内壁	ビニールクロス貼、砂壁、京壁等
	天井	ビニールクロス貼、竿縁天井等
	床	フローリング、畳等
	設備	トイレ、洗面、給排水、電気等
	その他	なし
床面積（現況）	49.58㎡	
現況用途	現況用途	居宅
	間取り	和室×2・洋室（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月17日内部立入調査。 その他の者（B）が居宅として占有している。	
特記事項	- 占有者及び占有権原 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは兄弟関係にあり、当該建物の使用に当たり金銭の授受等もないので占有権原は使用借権と認めた） 期間：令和6年7月8日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B - 西側和室は、床が抜け、畳が落ち込んで危険な状態である。	

	・経年経過により建具等の機能的陳腐化が見られ、建物全体に汚損、毀損が著しい状況にある。 ・完了検査不明。 ・物件１１及び１２建物は廊下部分で結合され、機能的にも用途上不可分な関係にある。
--	---

4. 建物の概況及び利用状況（物件13）

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和44年6月20日
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	木板等
	内壁	モルタル貼、合板、砂壁等
	天井	ビニールクロス貼、竿縁天井等
	床	合板等
	設備	トイレ、電気等
	その他	なし
床面積（現況）	1階：18.65㎡ 2階：11.19㎡ 延べ29.84㎡	
現況用途	現況用途	居宅・物置
	間取り	洋室・物置（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月17日内部立入調査。 その他の者（B）が居宅・物置として占有している。	
特記事項	・占有者及び占有権原 占有者：B 占有権原：使用借権（A・Bは兄弟関係にあり、当該建物の使用に当たり金銭の授受等もないので占有権原は使用借権と認めた） 期間：令和6年7月8日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B ・2階居宅部分に壁紙の剥がれ、床等の劣化が見られ、総じて経年	

	経過により建物全体に汚損、毀損が著しい状況にある。 ・完了検査不明。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2・3（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)
2	77,800	85	66,100	×120.80	×0.95	=7,590,000
		100				
3	77,800	85	66,100	×258.24	×0.95	=16,220,000
		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。

地価調査 南足柄（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 66,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} = 77,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して基準地の所在地域は、街路条件、交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は間口・奥行の関係、変形二方路、形状等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件 1 1 (建物)

目的建物は建築後約 55 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 160,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1 1	160,000	×122.29	×0.03	=590,000

③ 物件 1 2 (建物)

目的建物は建築後約 55 年以上を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 130,000 円と査定）の 1%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1 2	130,000	×49.58	×0.01	=60,000

④ 物件 1 3 (建物)

目的建物は建築後約 57 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 110,000 円と査定）の 1%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1 3	110,000	×29.84	×0.01	=30,000

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)
2	7,590,000	×0.65	法定地上権	=4,930,000
3 (物件11への の配分)	9,640,000 (※)	×0.65	法定地上権	=6,270,000
3 (物件12への の配分)	6,580,000 (※)	×0.65	法定地上権	=4,280,000

(注) 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものとし、その割合を65%と査定した。

(※) 建付地価格の配分：物件11、12建物の建築面積比により按分する。

物件11への配分： $16,220,000 \text{ 円} \times 72.65 \text{ m}^2 \div (72.65 \text{ m}^2 + 49.58 \text{ m}^2) = 9,640,000 \text{ 円}$

物件12への配分： $16,220,000 \text{ 円} \times 49.58 \text{ m}^2 \div (72.65 \text{ m}^2 + 49.58 \text{ m}^2) = 6,580,000 \text{ 円}$

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)
2	7,590,000	- 4,930,000		× 0.9	× 0.7		= 1,680,000
3	16,220,000	- 10,550,000		× 0.9	× 0.7		= 3,570,000
11	590,000	+ 6,270,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 4,320,000
12	60,000	+ 4,280,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 2,730,000
13	30,000	+ 4,930,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 3,120,000
一括価格 (合計)							= 15,420,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：市場動向に基づく市場性修正を-10%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。

第6 参考価格資料

1. 基準地：南足柄（県）-5
所在：南足柄市怒田字八幡平318番4
価格：66,100円/㎡
位置：伊豆箱根鉄道大雄山線 「大雄山」駅 約850m
価格時点：令和7年7月1日
地積：163㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北側5m市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、
準防火地域
地域の概要：一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

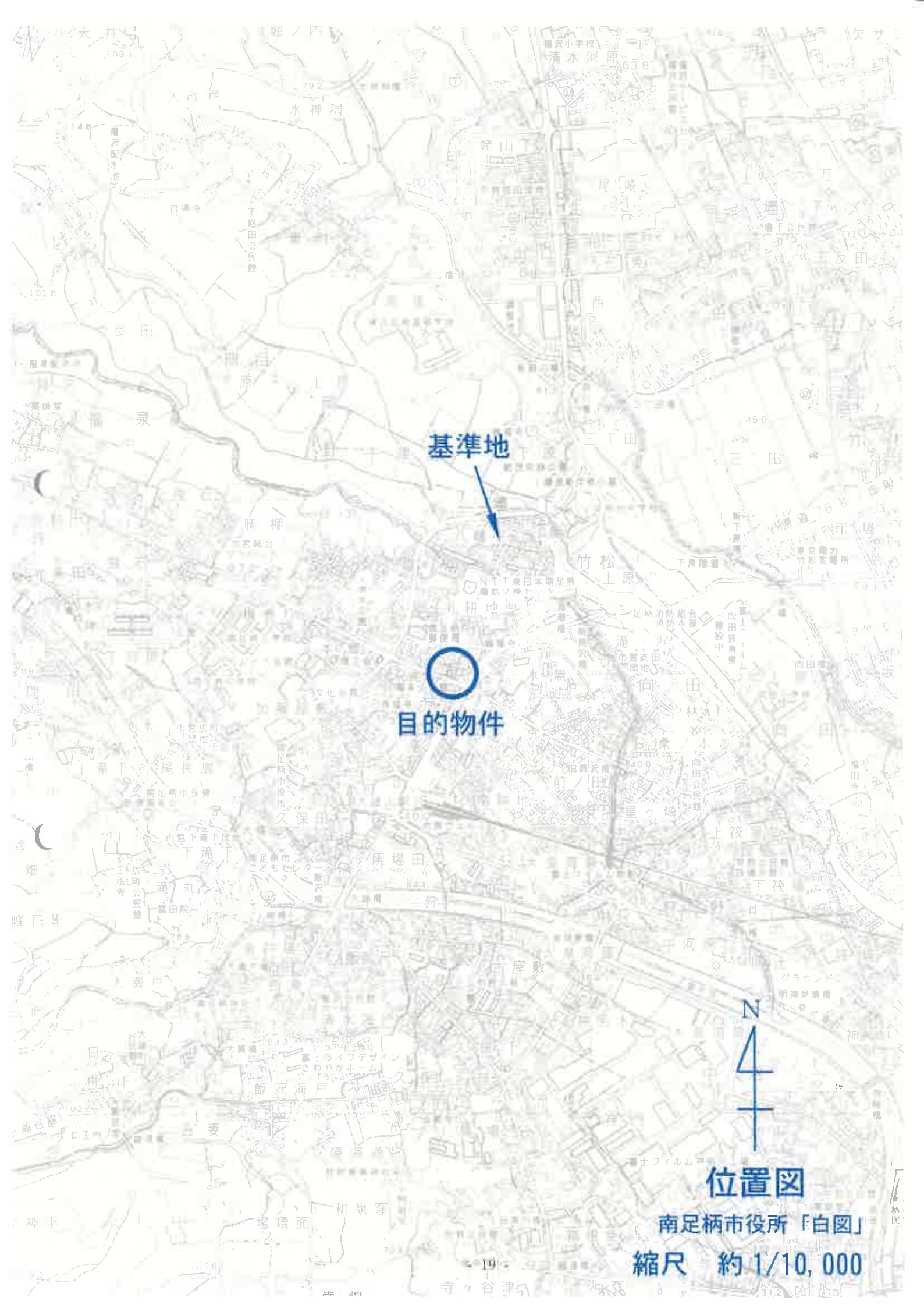
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以上



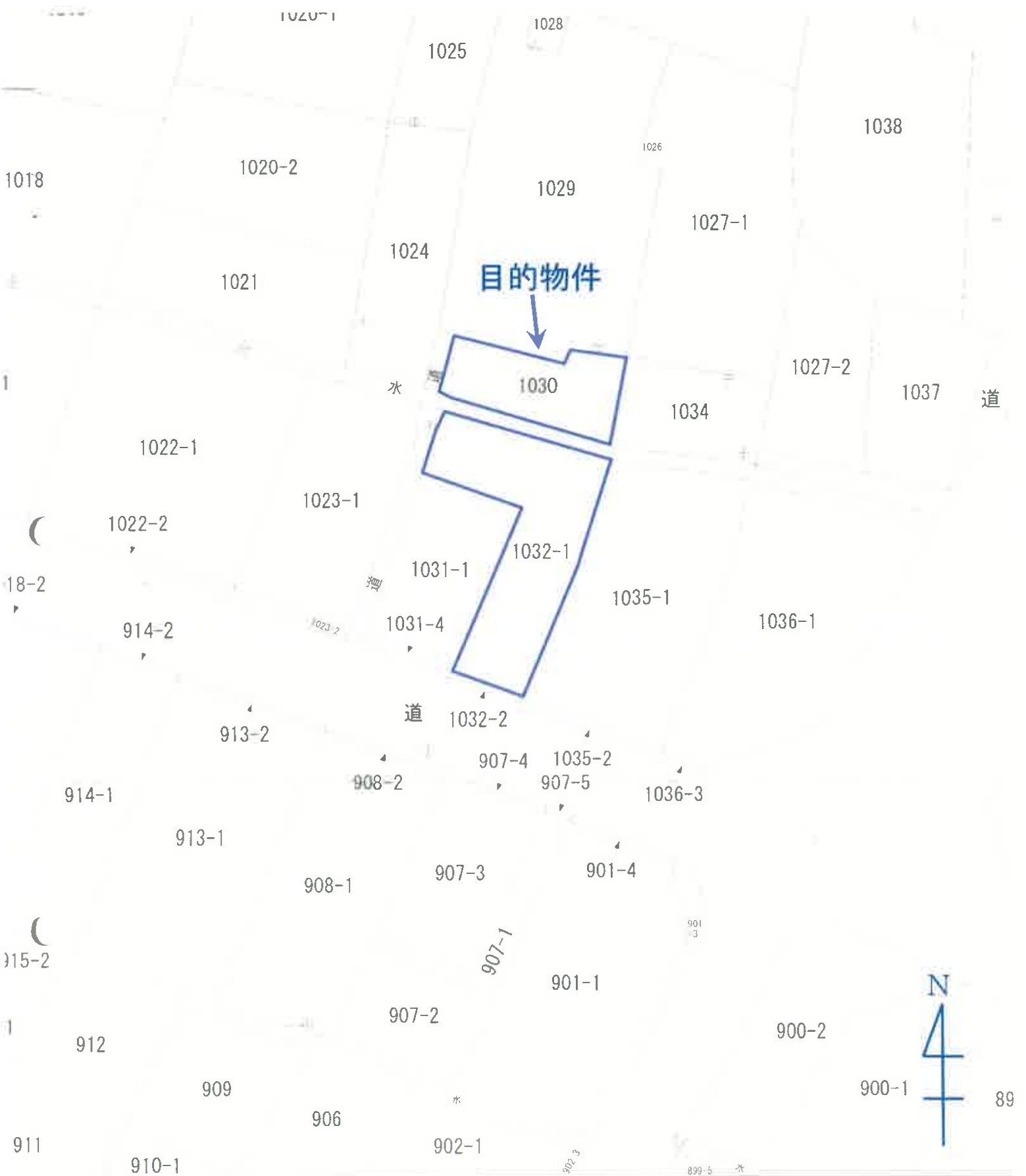
基準地

目的物件

位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



登記年月日 昭和55年3月11日

107414

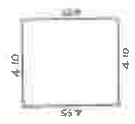
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1033番

建物の所在 南足柄市関本字本郷1033番地

床面積計算 m^2
 $4 \cdot 10 \times 4 \cdot 55 = 18 \cdot 6550$

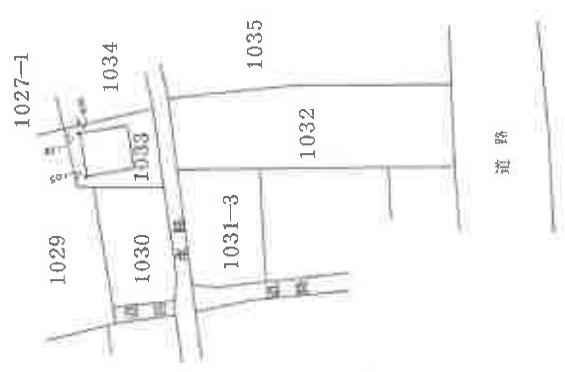


1階 $18 \cdot 65 m^2$

床面積計算
 $4 \cdot 10 \times 2 \cdot 73 = 11 \cdot 193$



2階 $11 \cdot 19 m^2$

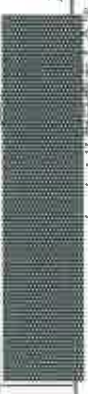


(日割速12)

A3をA4に縮小(約70%)

(日加納)

作製者



月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人



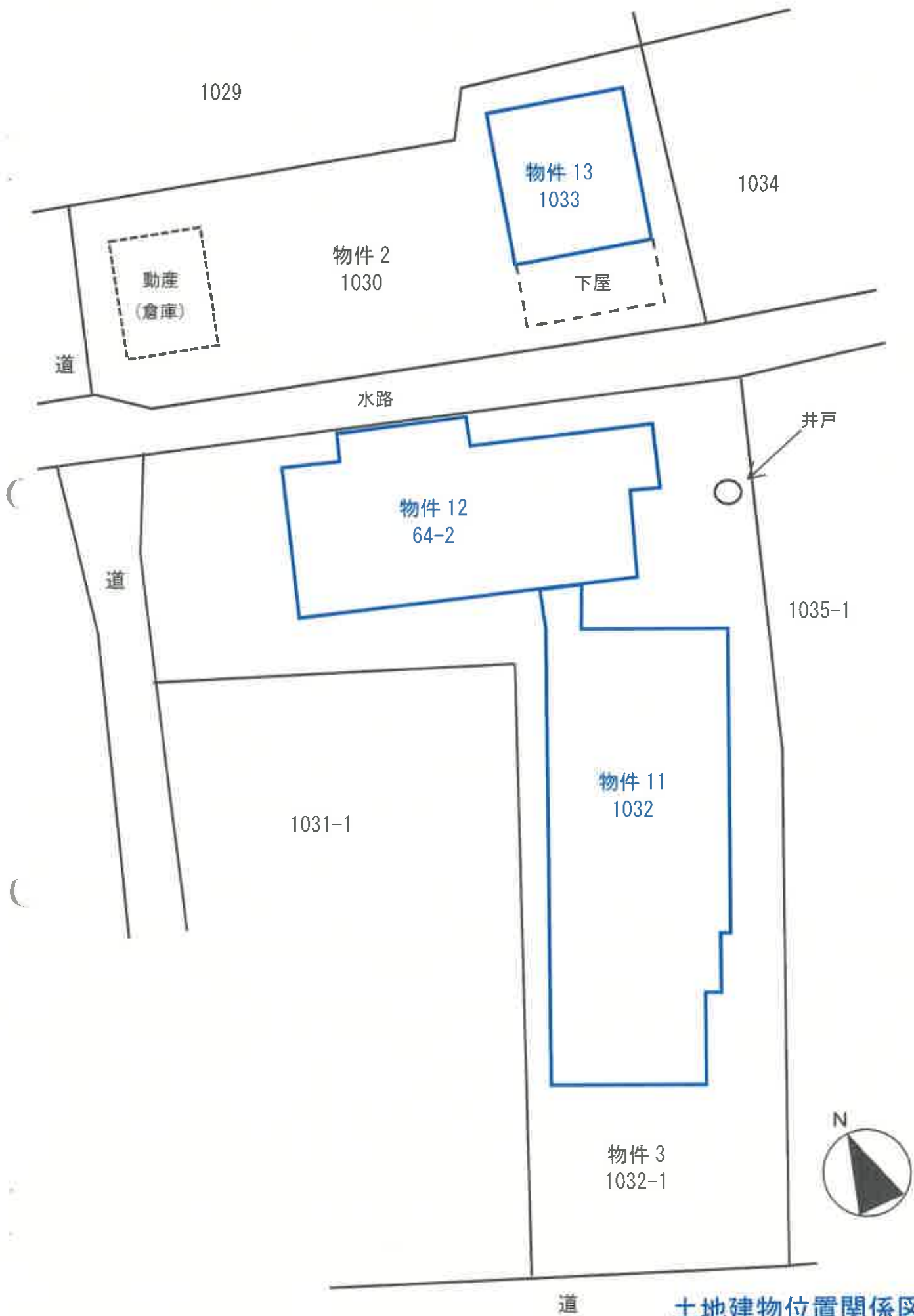
縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会用紙)

55.3.11

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。
(横浜地方方法務局 西州 第五支局管轄)
令和7年4月9日 さいたま地方方法務局

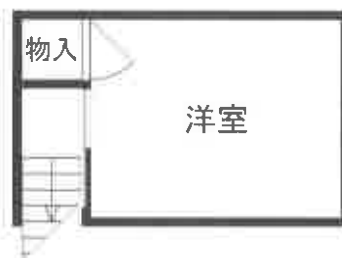
登記官



土地建物位置関係図
(物件 2・3・11・12・13)



概略間取図



2階



1階

物件13



概略間取図