

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 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 1 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 目 録

☆59	所	在	伊勢原市岡崎字権現堂
	地	番	6663番
	地	目	畑
	地	積	208平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 21 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 59】

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 59】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 59】

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 59】

隣地との境界が不明確である。

《 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

59 所 在 伊勢原市岡崎字権現堂
地 番 6663 番
地 目 畑
地 積 208 平方メートル



令和 3 年(ケ)第 1 1 5 号
令和 3 年 9 月 2 日受理
令和 3 年 1 2 月 2 0 日提出

現況調査報告書（4 の 3）

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 小早川 健 造

（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

59 所 在 伊勢原市岡崎字権現堂
地 番 6663番
地 目 畑
地 積 208平方メートル
所有者 A

(土地用)

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59
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件59) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地を畑(休耕地)として占有している ☐ 上記の者が本土地を公衆用道路として占有している ☐ 上記の者が本土地を として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 年()第 号 保管開始日 年 月 日
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)
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
☒ A (所有者)	1 (1) 本件土地は、私は特に何のためにも使用していません。 (2) また、誰にも貸していません。 2 本件土地と隣接地との境界には、争いは何もありません。

(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 (1) 本件土地には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) また、現況は、樹木・雑草等で覆われ鬱蒼とした状態である。
(3) よって、本件土地は、所有者が畑（休耕地）として占有しているものと認める。
- 2 本件土地の境界は、区画となる徴表は見当たらず不明確である。

以上

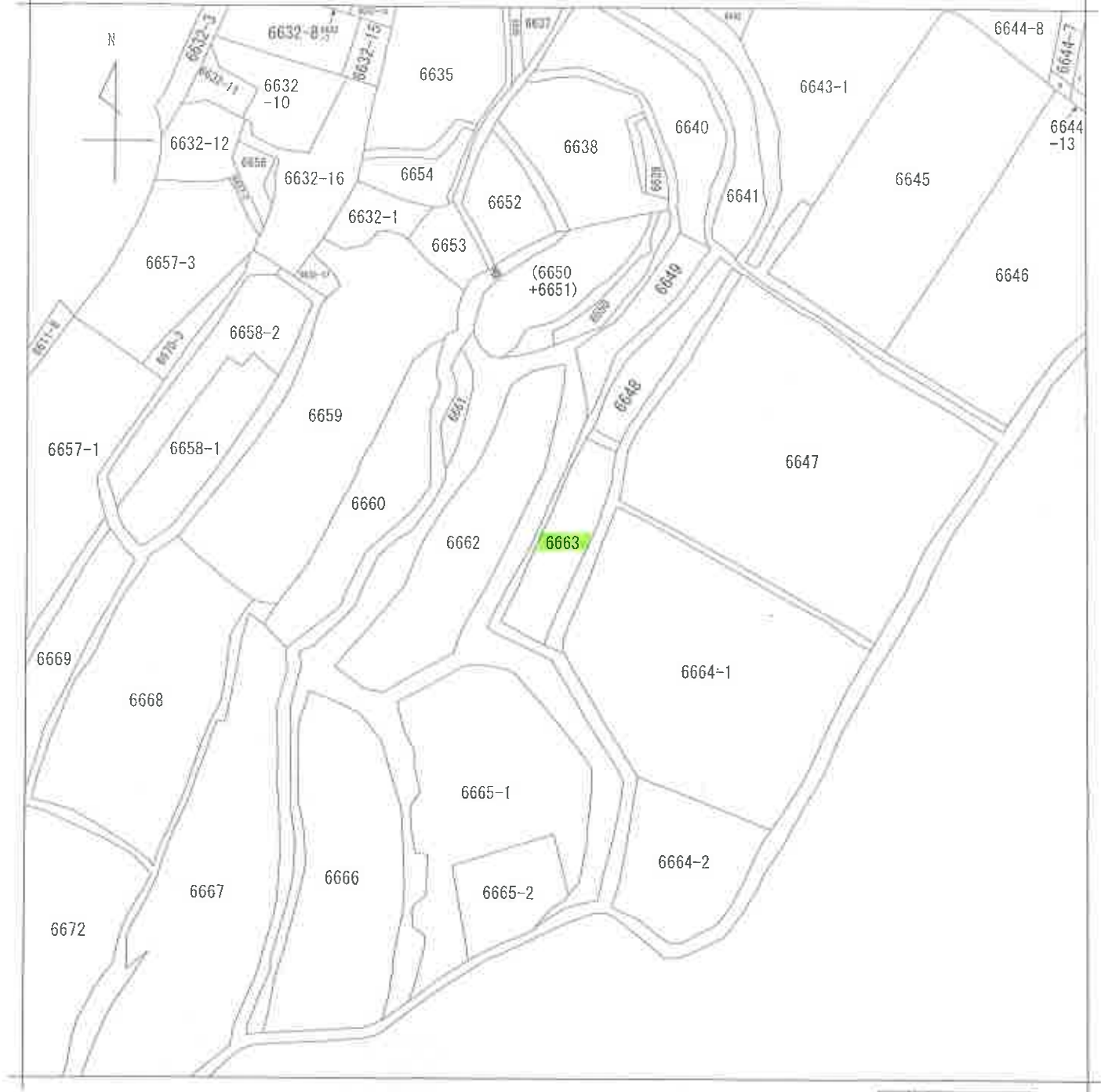
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
3 年 9 月 3 日 (金) 12 : 00 - 12 : 05	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
3 年 9 月 8 日 (水) 19 : 31 - 19 : 34	当庁執行官事務室	B と通話 (事情聴取)
3 年 9 月 19 日 (日) 13 : 15 - 13 : 30	目的物件所在地	外観及び立入調査, 写真撮影 [評価人同行]
3 年 9 月 27 日 (月) 16 : 21 - 16 : 26	当庁執行官事務室	A と通話 (事情聴取, 占有調査)
3 年 11 月 9 日 (火) 9 : 35 - 9 : 40	横浜地方法務局西湘二 宮支局	公図申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 6644-1
ロ 6644-14



(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	伊勢原市岡崎字権現堂				地番	6663番			
出力縮	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					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。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和3年11月9日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

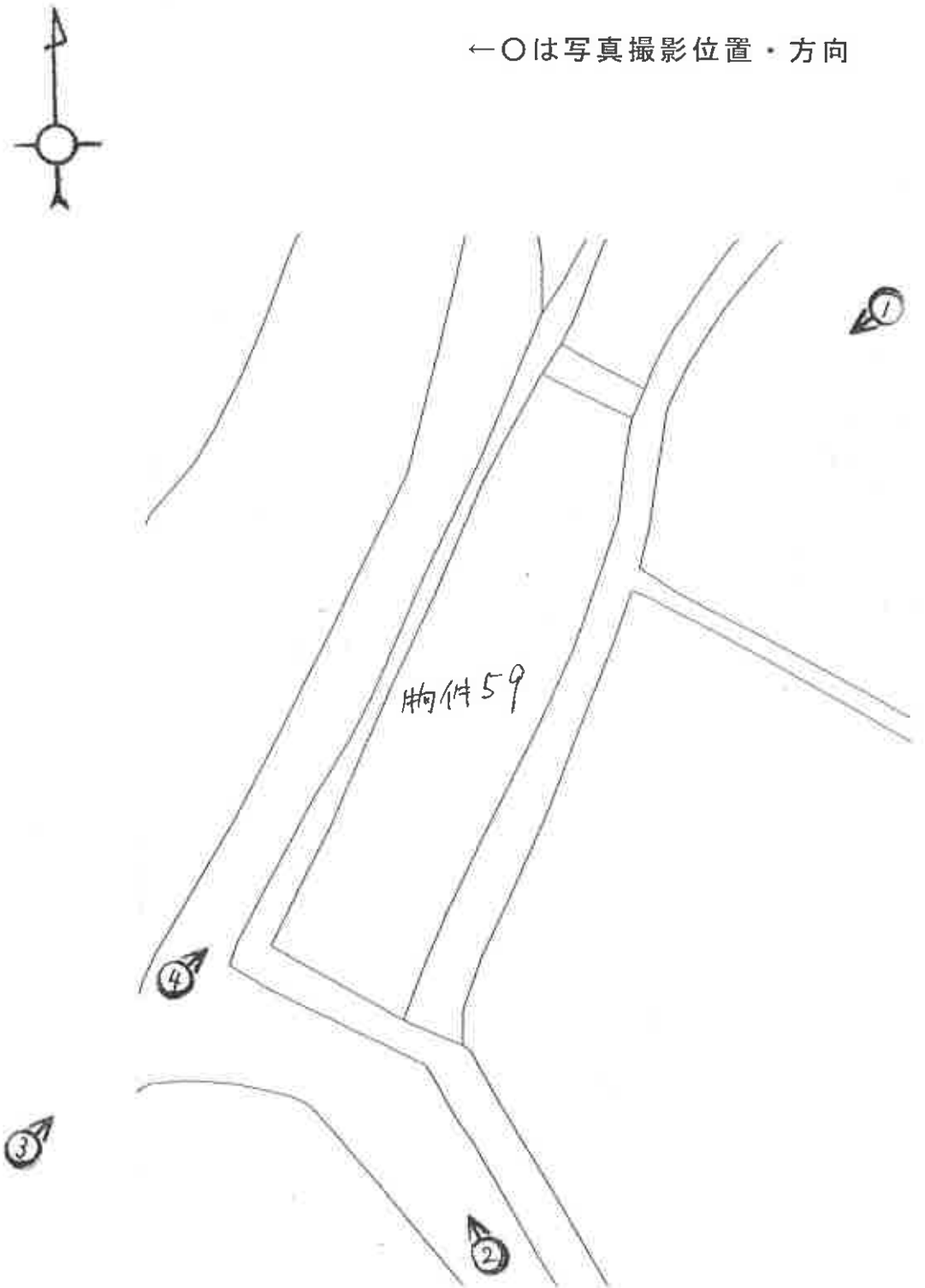
請求番号：3-3
(1/1)

(6 枚目)



写真撮影位置図

←○は写真撮影位置・方向



①

物件 5 9



②



③

物件 5 9



④



(9 枚目)

令和 3 年（ケ）第 115 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 8 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

再 評 価 書

（物件 59）

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 5 9 (土地)	金 1 2 0 , 0 0 0 円

- ① 本件は前回評価時点から期間経過に鑑み再評価を行ったものである。

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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
59	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

	地	目	山林
	地	積	2.19平方メートル
	所有者	A	
57	所	在	伊勢原市東大竹字下谷戸
	地	番	1420番1
	地	目	宅地
	地	積	913.75平方メートル
	所有者	B	
58	所	在	伊勢原市東大竹字下谷戸
	地	番	1421番1
	地	目	山林
	地	積	1674平方メートル
	(現況)		
	地	目	山林・宅地
	共有者	A	持分1674分の1246
	共有者	B	持分1674分の428
59	所	在	伊勢原市岡崎字権現堂
	地	番	6663番
	地	目	畑
	地	積	208平方メートル
	所有者	A	

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59）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「伊勢原」駅の南西方約 1.7km（道路距離）で、バス停「ひかり幼稚園前」の南西方約 500m（同前）で、徒歩約 6分	
付 近 の 状 況	幅員約 0.5～ 1m市道が管理する認定外道路沿いに農地（畑）等が多い地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 指定無し 50% 100% 防火指定なし ①埋蔵文化財包蔵地に該当している。 ②農業振興地域内、非農用地区域。 ③所有権の移転には農地法上の許可が必要であり、買受人は適格者証明が必要である。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	208㎡ ほゞ長方形 北西側間口約 30m、奥行約 7m ほゞ平坦、北側隣接地とは概ね等高に接面し、南側隣接地は目的土地より約 3～ 4m程度低く、南東側隣接地は畦畔等で約 0～ 3m程度高い。
接面道路の状況	北西側幅員約 0.5～ 1m未舗装市が管理する認定外道路（建築基準法外道路）より約 3～ 4m程度高く、約 30m接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地を畑（休耕地）として占有している。 令和7年7月18日：立入調査	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし なし なし
特 記 事 項	① 本件土地は樹木、雑草等で覆われ、鬱蒼とした状態である。	

② 本件土地の境界は、区画となる徴表は見当たらず不明確である。
③ 昭和46年度固定資産課税台帳登録事項証明書による目的土地の課税地目は畑であり、非既存宅地の可能性が高い。
④ 伊勢原市景観計画、景観条例等
⑤ 立地適正化計画：居住誘導区域外
⑥ 目的物件は市街化調整区域内の畑であり、地積測量図が無いことから、地積の確認に当たっては、専門職業家による実測（測量）等が必要である。
⑦ 宅地造成等工事規制区域

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件59（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)
59	2,400	70	1,680	× 208	× 1.0	= 350,000
		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。

基準地 神奈川（林）－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 1,210\text{円/㎡} & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{50} & = & 2,400\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準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、熟成度、法規制等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は、樹木、雑草等で覆われ、道路より約 3～ 4m程度高いこと、特記事項に記載したこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：必要なしと判断した。

2. 評価額の判定

前記 1 により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

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)
59	350,000			× 0.5	× 0.7		= 120,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：受命物件は市街化調整区域内の農地であり、所有権の移転には農地法上の許可が必要であり、買受人は適格者証明が必要なこと等市場性が著しく劣る。従って市況を考慮した一般市場性減価として、－50%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. 基準地価格 神奈川（林）－4

所 在：伊勢原市善波字諏訪入860番17

価 格：1,210,000円／10アール、（1,210円／㎡）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,049㎡

基準地の利用の現況：雑木林地

地 域 の 概 要：農家集落に近く、かんきつ園、雑木林がある地域

基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離：林（公）道 0m

搬出地点の道路の状況：道路 1.8m

位 置：小田急小田原線「鶴巻温泉」駅の北東方約 3km

最寄り集落及び距離：善波西玉 900m

用 途 指 定 等：市街化調整区域、地域森林計画対象民有林区域

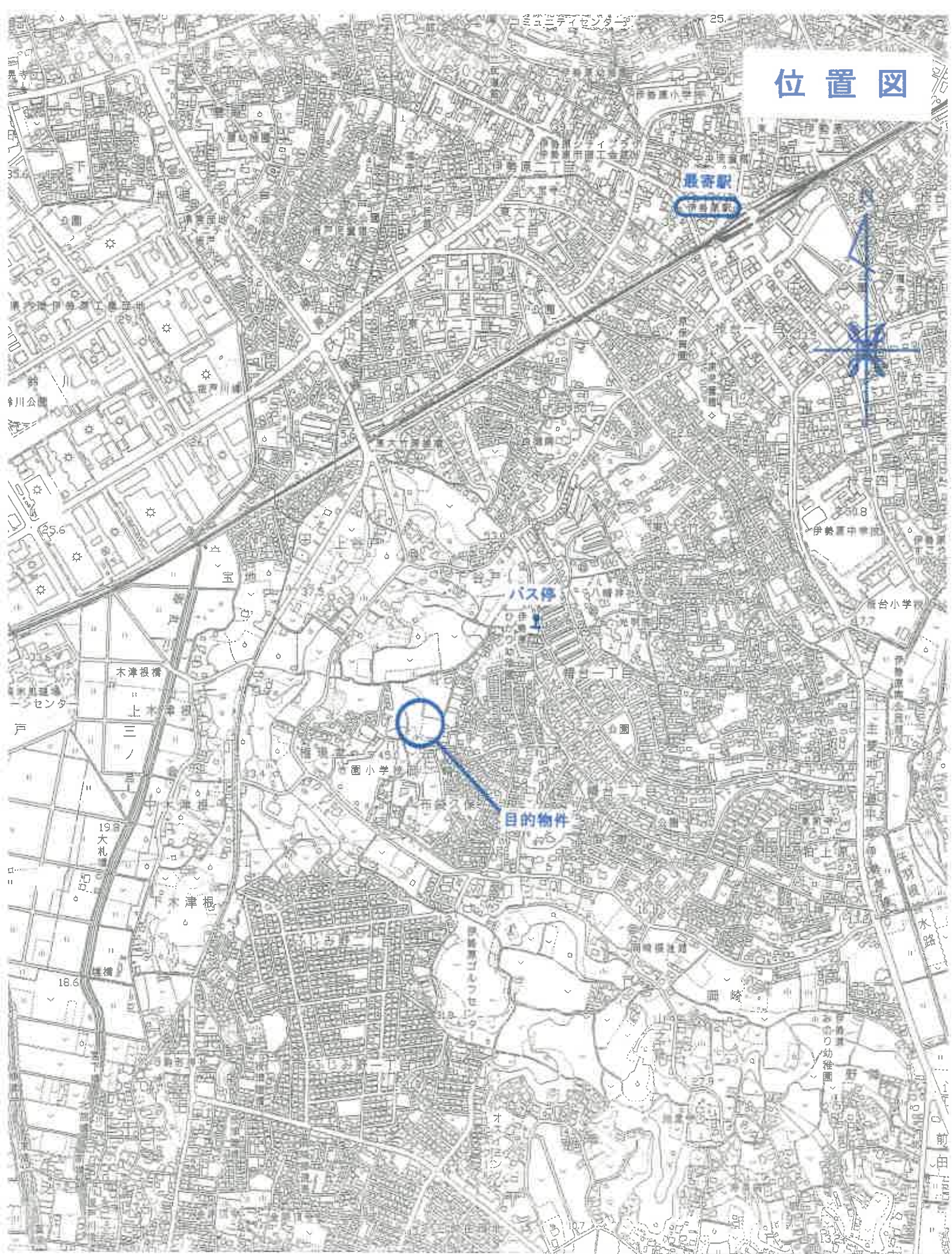
地 域 の 特 性：都市近郊林地

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。）

以 上



イ 6644-1
ロ 6644-14

