

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 深 澤 礼 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 14 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 10 月 27 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 10 月 21 日	午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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 | 小田原市飯泉字段河原下 |
| | 地 番 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字段河原下 1 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 深 澤 礼 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 | 小田原市飯泉字段河原下 |
| | 地 番 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字段河原下 1 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



358

令和8年(ケ)第12号
令和8年4月7日受理
令和8年4月30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 野口 慎也

(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 | 小田原市飯泉字段河原下 |
| | 地 番 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字段河原下 1 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 5 1 平方メートル
2階 4 8. 0 2 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A ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者・所有者)	1 私は、本件建物及び土地の所有者です。 私は、平成15年6月の新築当時から現在に至るまで本件建物に家族と共に居住しています。 2 本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。雨漏りはありません。建物の傾斜や壁穴・大きなひび等はありません。 隣地との境界の争い等トラブルはありません。 ペットも飼っていません。 3 床暖房やソーラーパネルといった設備はありません。 2階物入の天井裏に屋根裏収納がありますが、全く使っていません。 4 住んでいて気になる点はありません。

(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 本件建物及び土地の状況は、建物図面（各階平面図）、建物概略間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物及び土地の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目記載のとおりである。本件建物は、所有者であるAが住居として占有しているものと認める。
- 3 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 4 関係人の陳述にあるように2階物入の天井裏に、利用されていない収納スペース（屋根裏収納）があった。評価人の調査によれば、人貨滞留性が認められず、階数、延床面積いずれにも算入しない。
- 5 本件土地上に物置が一個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と解する。
- 6 評価人の調査によれば、本件土地は、南側で認定外市道（建築基準法42条1項2号）及び北側で私道（建築基準法42条1項5号）にそれぞれ接している。

(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8年4月9日(木) 12:09-12:13	横浜地方法務局 西湘二宮支局	全部事項証明書申請受領
令和8年4月9日(木) 16:25-16:35	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Aに事情説明
令和8年4月17日(金) 11:09-11:45	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Aから事情聴取

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

登記年月日：平成15年6月26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。
令和8年1月29日 横浜地方建設局西湘二宮支局

003521

各階平面図

家屋番号 1364番3

建物図面
各階平面図

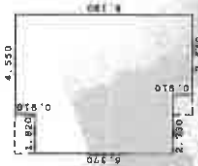
建物の所在 小田原市飯泉字段河原下1364番地3

1階



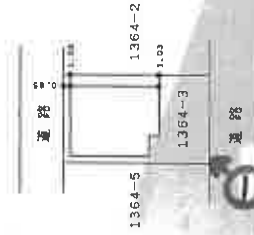
求積表	
4.550 × 0.910	= 4.1405
6.370 × 7.280	= 46.3736
合計	50.5141
床面積	50.51 m ²

2階



求積表	
4.550 × 0.910	= 4.1405
6.370 × 8.370	= 53.3069
7.040 × 0.910	= 6.4064
合計	63.8538
床面積	63.85 m ²

○は写真撮影位置・方向



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和8年(ケ)第12号

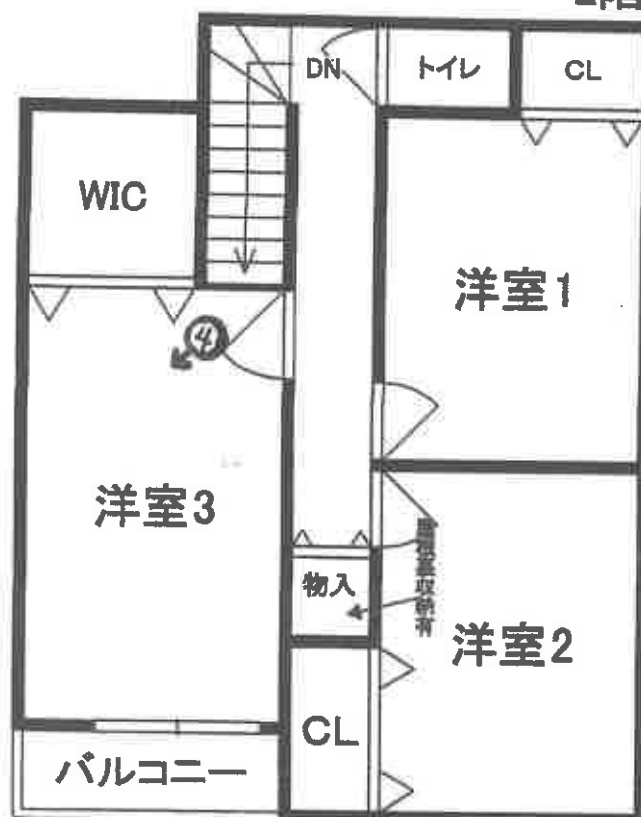
建物概略間取図

←○は写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 4 月 17 日 現地調査
令和 8 年 5 月 15 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

藤 原 新 一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金7,160,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,690,000円
物 件 2（建物）	金5,470,000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。

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 | 小田原市飯泉字段河原下 |
| | 地 番 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小田原市飯泉字段河原下 1 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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	JR東海道本線「鴨宮」駅の概ね北西方約2.3km（道路距離）、バス停留所「北飯泉」から徒歩約5分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	中小一般住宅が多いほか、工場等も見られる河川沿いの地域	
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	工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
画 地 条 件	そ の 他	◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成工事等規制区域（市全域） ◇ 第5種高度地区 （最高高さ：工場、事務所、倉庫等の特定工業系の用途建築物は31m、それ以外は15m）
	規 模	109.17㎡
	形 状	長方形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.1m程度 奥行約13.5m程度
	地 勢	概ね平坦であり、周囲の隣接地と略等高である。
接面道路の状況	南側で幅員約4.5m舗装認定外市道（建築基準法第42条1項2号）と約8.1m程度、及び北側で幅員約4.0m未舗装私道（建築基準法第42条1項5号）と約8.1m程度各々ほぼ等高に接面している。なお北側から直接の出入りはできない。	
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	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇ 専用住宅（5区画）の開発許可を得て宅地開発された土地である。	

	◇ 目的土地上に動産である物置が 1 台ある。 ◇ 小田原市の浸水想定区域内である。
--	--

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15年6月18日（登記記載）
	経 過 年 数	約23年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	7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 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング 畳 ほか
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、ほか
	そ の 他	WIC、屋根裏収納
床面積（現況）	1階：50.51㎡、2階：48.02㎡、 延床面積：98.53㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC、屋根裏収納 （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年4月17日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇ 本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇ 経年劣化による汚損や損傷が認められる。 ◇ 2階洋室2前の廊下の天井に屋根裏収納があったが、現地での簡易計測によると高さは1.5m未満であり、人貨滞留性は認められず、階数及び床面積に算入しなかった。 ◇ 簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。	

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 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	71,800	98 100	70,400	×109.17	×0.9	= 6,920,000

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。

地価公示地：小田原-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 85,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{119} & = & & 71,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和8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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示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、行止まり地であること、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

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

②物件 2（主である建物）

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	160,000	× 98.53	× 0.21	= 3,310,000

現価率

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年 7 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年}} \times (1 - 0.1) = 0.21$$

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	6,920,000	×	0.65 法定地上権	= 4,500,000

(注)土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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	6,920,000	－ 4,500,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,690,000
2	3,310,000	＋ 4,500,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,470,000
一括価格（合計）							7,160,000

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 小田原-5

所 在：小田原市飯泉字丹花前 585 番 26

価 格：85,300 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「鴨宮」駅約 1.7km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：160 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 4.5m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等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 6,146,271 円

物件 2 3,169,777 円

第7 附属資料の表示

位置図

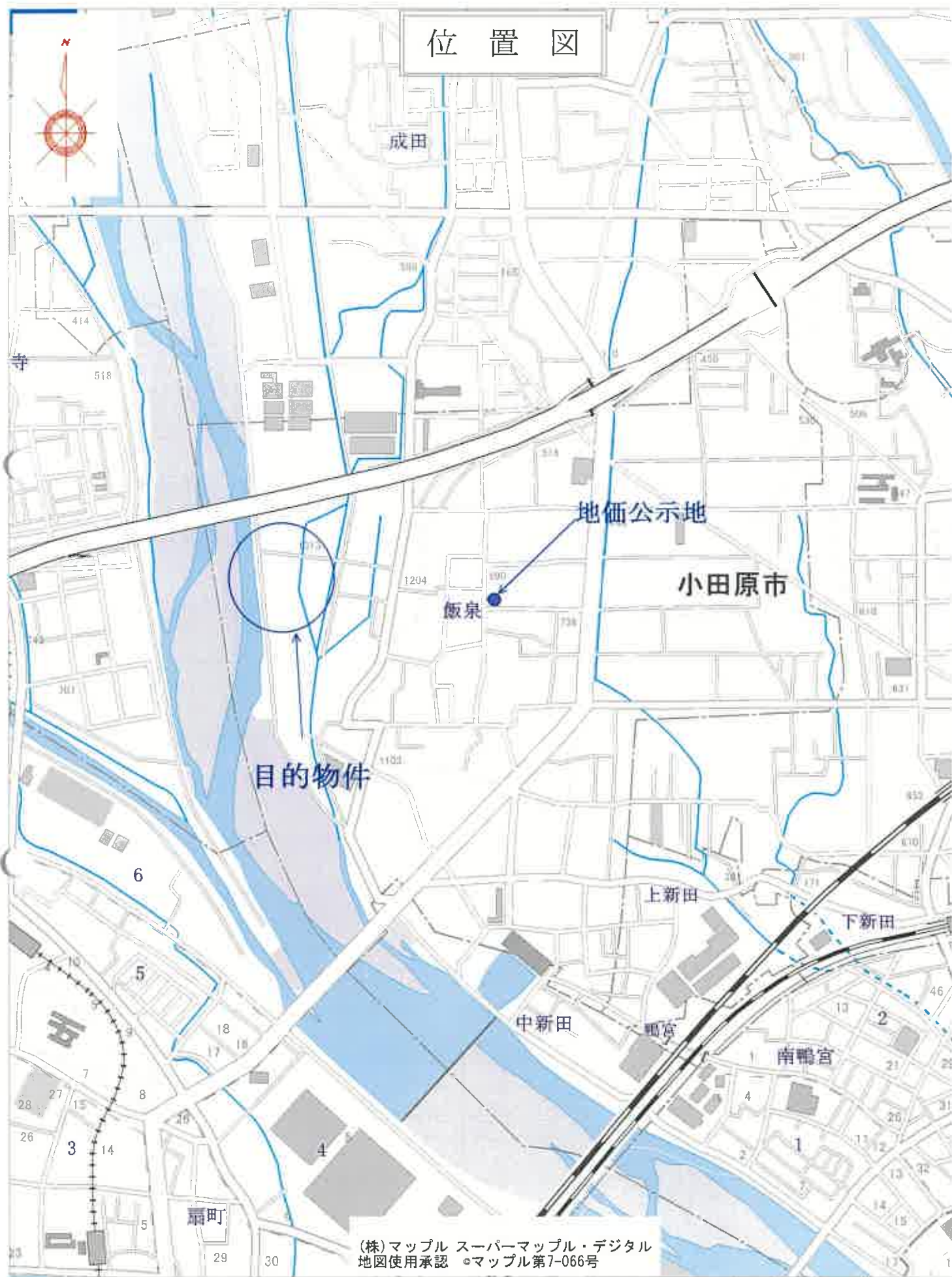
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

土地所在図（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）

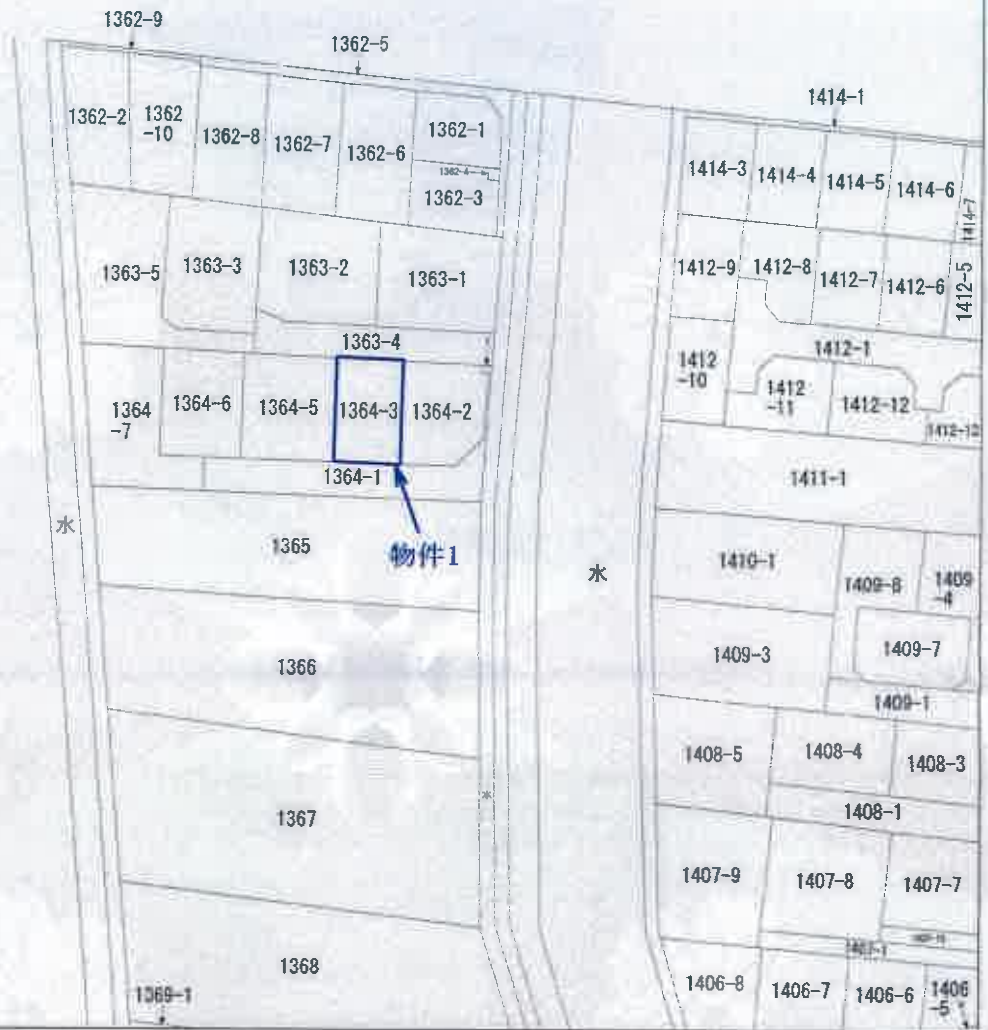
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

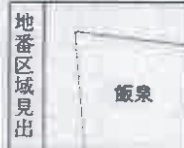


公 図 写

1364-4
1406-10



(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 分	所 在 小田原市飯泉字段河原下				地 番 1364番3			
出 縮 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 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。

令和8年1月29日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

地図整理番号: M28419

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成15年3月14日

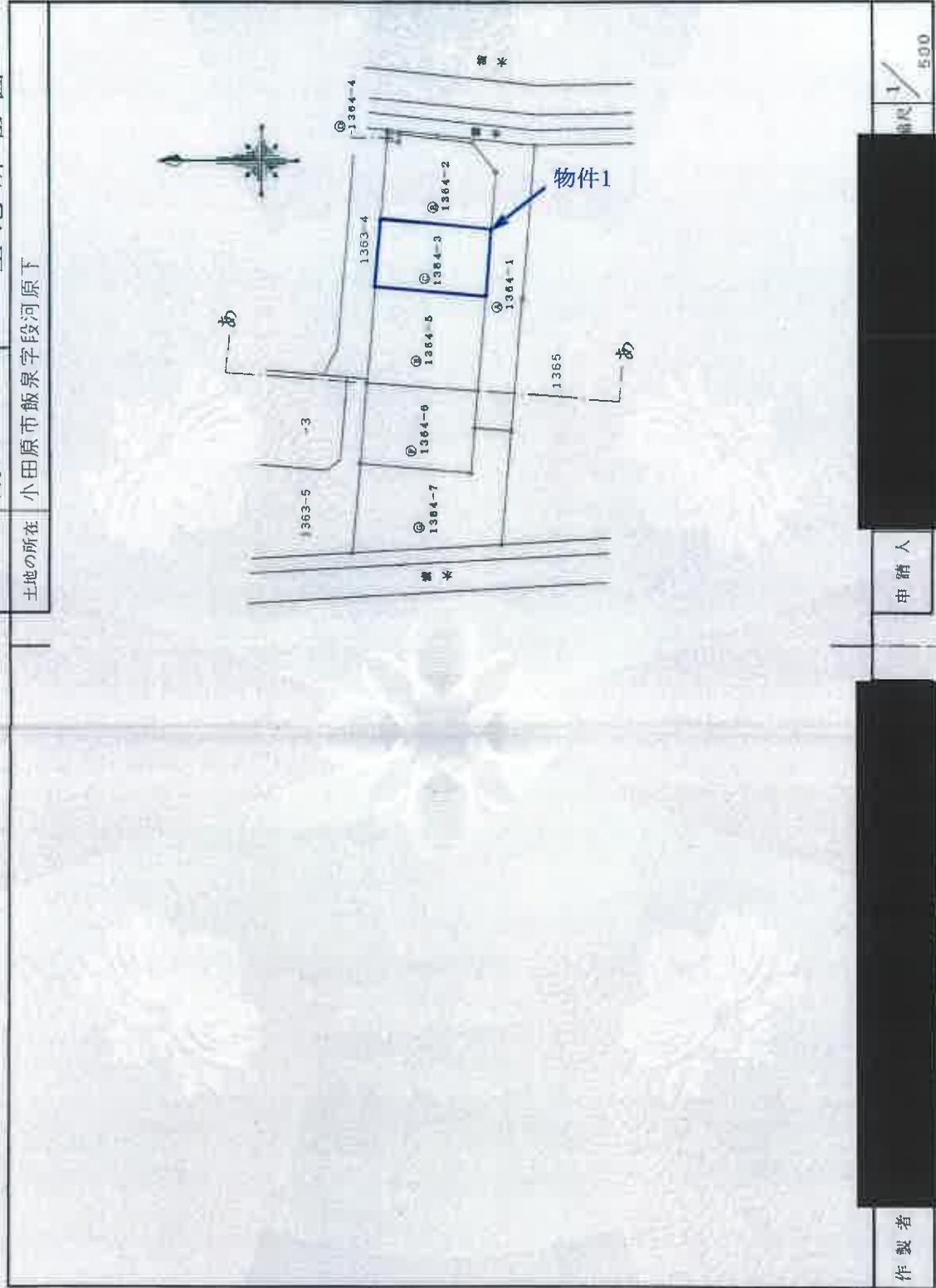
004805

前1364 後新同1 版

土地所在図

地番 1364-1かい

土地の所在 小田原市飯泉字段河原下



(目録表 10)

(目録表)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8年1月29日 横浜地方裁判所西側二宮支局

登記官

地図整理番号：M28420

(1/3)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成15年3月14日

004806

前/364 後・新同一・新

地積測量図

地番 1364-1ないし
1364-5-6-7

土地の所在 小田原市飯泉字段河原下

求積表

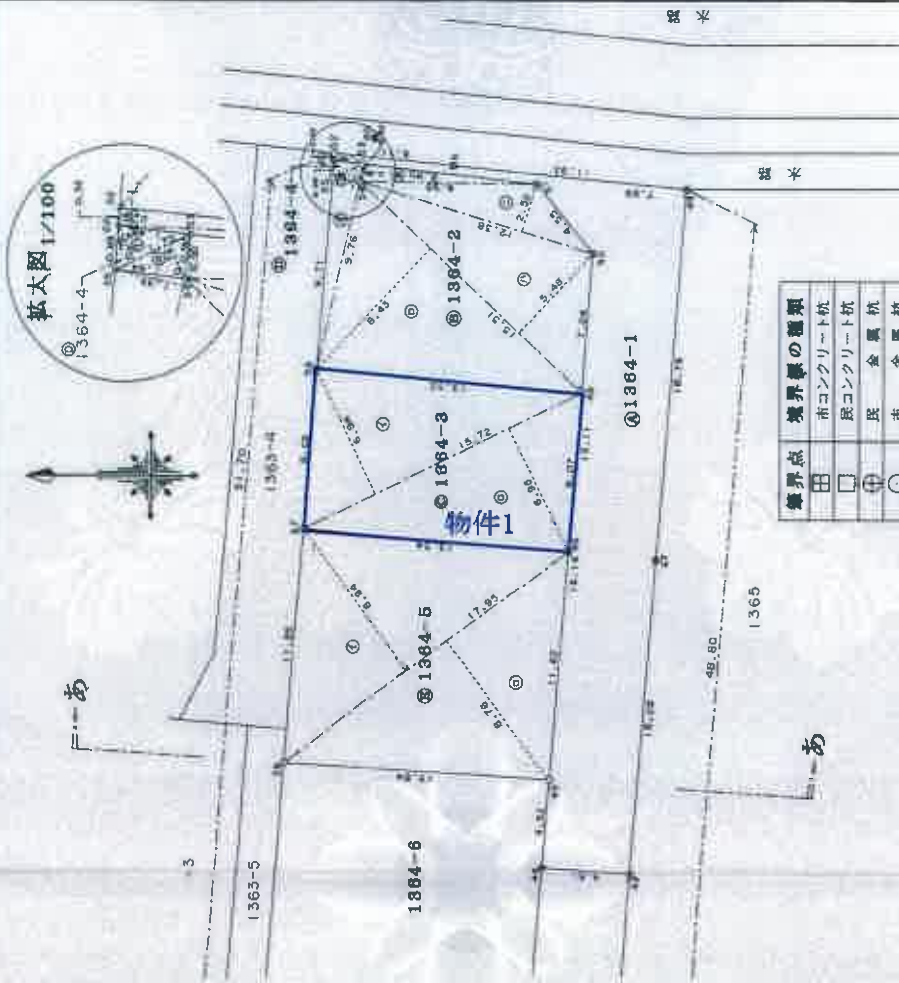
地番	1364-2	面積	地積
1	9.76	1.43	13.9868
2	15.51	8.43	130.7493
3	15.51	5.48	84.9948
4	12.38	2.82	31.7376
5	8.95	0.90	9.0550
合計			269.9535
合計			134.47675
合計			184.47

地番	1364-3	面積	地積
1	15.72	6.94	109.0969
2	15.72	6.95	109.2540
3			218.3508
合計			109.17540

地番	1364-4	面積	地積
1	1.70	0.78	1.3260
2	1.70	0.76	1.2920
合計			2.6180
合計			1.30900
合計			1.80

地番	1364-5	面積	地積
1	17.85	8.94	160.4730
2	17.85	8.76	157.2520
合計			317.7150
合計			158.85750
合計			158.85

地番	1364-1	面積	地積
1			907.01430
2			778.43510
合計			1685.44940
合計			168.58



境界点	境界線の種類
田	市コンクリート杭
□	民コンクリート杭
⊗	民 金属杭
○	市 金属杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

15.310

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8年1月29日 横浜地方裁判所西郡二宮支局 登記官

登記官

地図整理番号：M28420 (2/3)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成15年6月26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。
令和8年1月29日 横浜地方支務局西瀬三宮支局

登記官

003521

各階平面図

建物図面

家屋番号 1364番3

建物の所在 小田原市飯泉字段河原下1364番地3

1 階



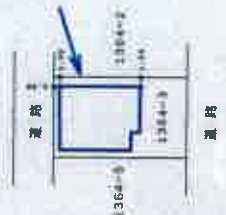
求積表	
4.340 x 0.910	= 4.1400
6.370 x 0.910	= 5.7969
合計	50.5141
床面積	50.51 m ²

2 階



求積表	
4.550 x 0.910	= 4.1405
6.370 x 0.910	= 5.7969
3.540 x 0.910	= 3.2124
合計	48.0298
床面積	48.02 m ²

物件2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成15年6月26日登記

地図整理番号 N28421

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

1階



2階

