

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 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 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）
1, 2	10, 250, 000 8, 200, 000	一括	2, 050, 000	53, 000	9, 892
1	3, 000, 000				
2	7, 250, 000				



物 件 目 録

1 所 在 厚木市金田字宮畑
地 番 156 番 1
地 目 宅地
地 積 134.25 平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市金田字宮畑 156 番地
家屋 番号 156 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
2 階 44.66 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 2
共有者 A 持分 10 分の 8



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 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 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】

本件共有者らが占有している。

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 厚木市金田字宮畑
地 番 156 番 1
地 目 宅地
地 積 134.25 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 厚木市金田字宮畑 156 番地
家屋 番号 156 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
2 階 44.66 平方メートル
共有者 B 持分 10 分の 2
共有者 A 持分 10 分の 8



令和8年(ケ)第17号
令和8年3月17日受理
令和8年5月 7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 厚木市金田字宮畑
地 番 156番1
地 目 宅地
地 積 134.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市金田字宮畑156番地
家屋 番号 156番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.05平方メートル
2階 44.66平方メートル

共有者 B 持分10分の2
共有者 A 持分10分の8

(土地・建物用)

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 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(B) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ 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				
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
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物には、私と本建物共有者Bが居住している。Bは私の母である。 2 私が所有する本土地上に、私とBが本建物を共有して使用していることについて、Bとの間に取決めも金銭の授受もない。 3 本物件への立入調査が必要なことは承知した。私が仕事の調整をして調査には立ち会えるようにする。 (令和8年3月26日電話で聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物に雨漏り等大きな不具合はない。 2 本建物内では、昨年までの約20年間、猫を飼っていた。多いときは20匹飼っていたが、だんだん減っていった。猫が1匹もいなくなってから1年は経っていないと思う。 3 本建物内に、猫が傷つけた部分はある。 4 本建物1階で、父が約2年前に亡くなるまで喫煙していた。 5 本建物の敷地の境界について、争いはない。 6 騒音はない。 (令和8年4月22日目的物件で聴取)
■ B (共有者)	1 本建物には、私と本建物共有者Aが居住している。Aは私の子である。 2 私はA所有の本土地上にある本建物について共有持分を有しているが、本土地及び本建物の使用について、Aとの間に取決めも金銭の授受もない。 (令和8年4月22日目的物件で聴取)

(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

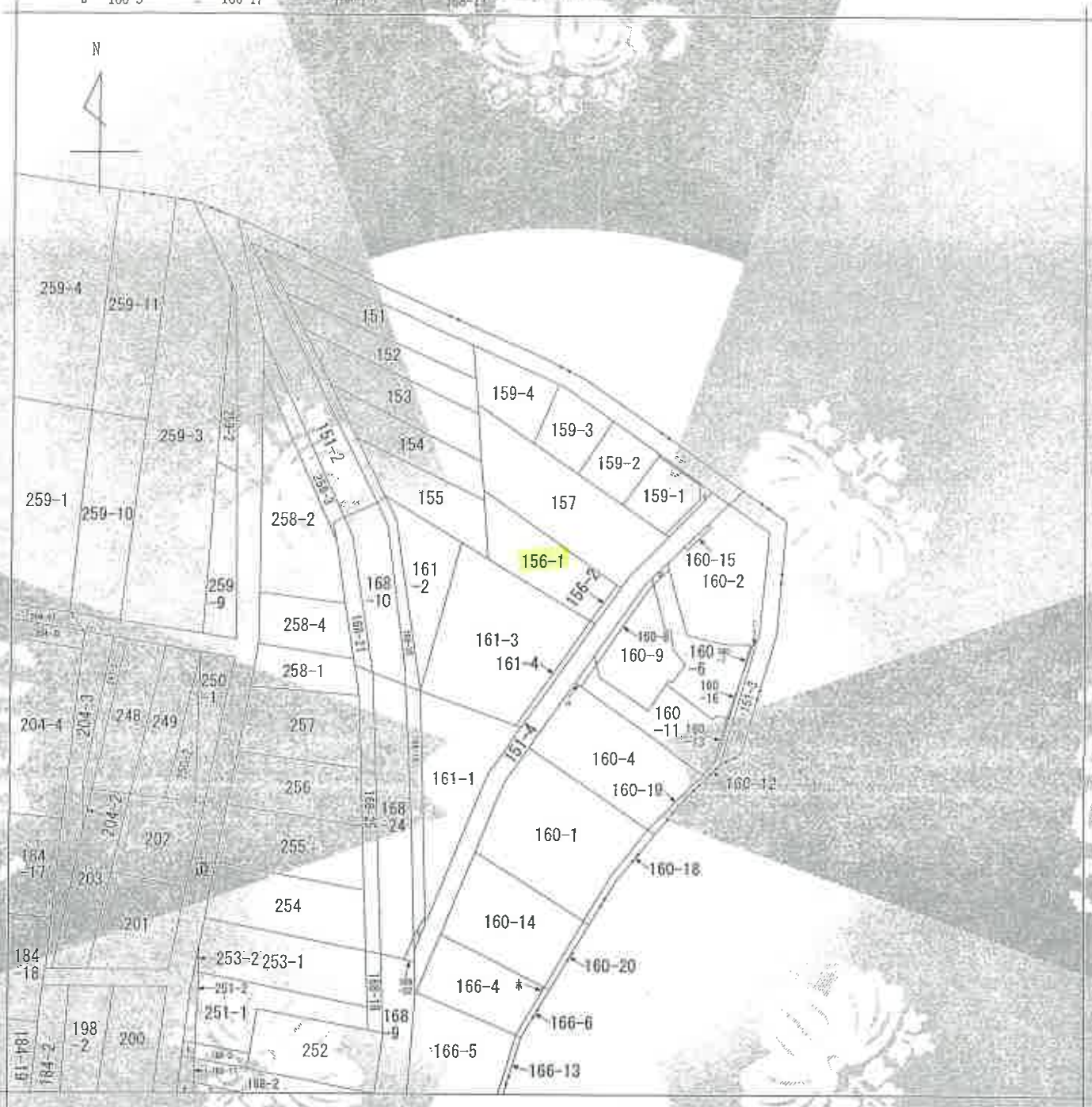
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物内の壁等の随所に、猫によると思われる損傷がある。
- 4 本建物1階LDの壁には、喫煙によると思われる汚損がある。
- 5 本建物全般に経年劣化によると思われる汚損等がある。
- 6 本土地上にスチール製物置が1個設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 本土地は南東側で建築基準法42条2項の市道に接している（評価人の調査による）。

(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8年3月19日(木) 11:15 — 11:25	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3月23日(月) 10:15 — 10:20	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8年3月26日(木) 16:20 — 16:25	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和8年4月22日(水) 16:15 — 16:40	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、A及びBより占有状況等聴取(評価人同行)
令和8年4月24日(金) 16:20 — 16:25	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

159-5 160-10
160-5 160-17



（注）地図に準ずる図面は、土地の図面を調査した不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられる図面であり、土地の位置及び形状の描略を主とした図面です。



図面番号	所在	厚木市金田字宮棚			地番		156番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	準拠系番号又は記号	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			備考	

これは地図に準ずる図面に記録された、図面番号を証明する図面である。

令和8年1月28日
横浜地方方法務局厚木支局

地図整理番号：M21795

(1/1)

(6 枚目)

460290

地積測量図

156-1

土地の所在 東京都中央区

互換求積表

地番	(B) 156-1					
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$		
02	-59303.607	-41854.496	5.457	-228399.979215		
70	-59303.315	-41855.049	-4.894	204838.609806		
22	-59308.501	-41857.983	-5.457	228416.904091		
23	-59308.772	-41857.385	4.894	-204850.042190		
		倍面積		7.4924		
		面積		3.74620		
		地積		3.74		㎡
(A) 156-1		公簿		138.00		
		総計		3.74620		
		残地		134.25380		
		地積		134.25		㎡

161-3

(A) 156-1 157

(B) 156-2

161-4

161-4

160-5

160-6

境界線凡例	
境界線	○
境界点	●
境界線	○
境界点	●
境界線	○
境界点	●

申請人

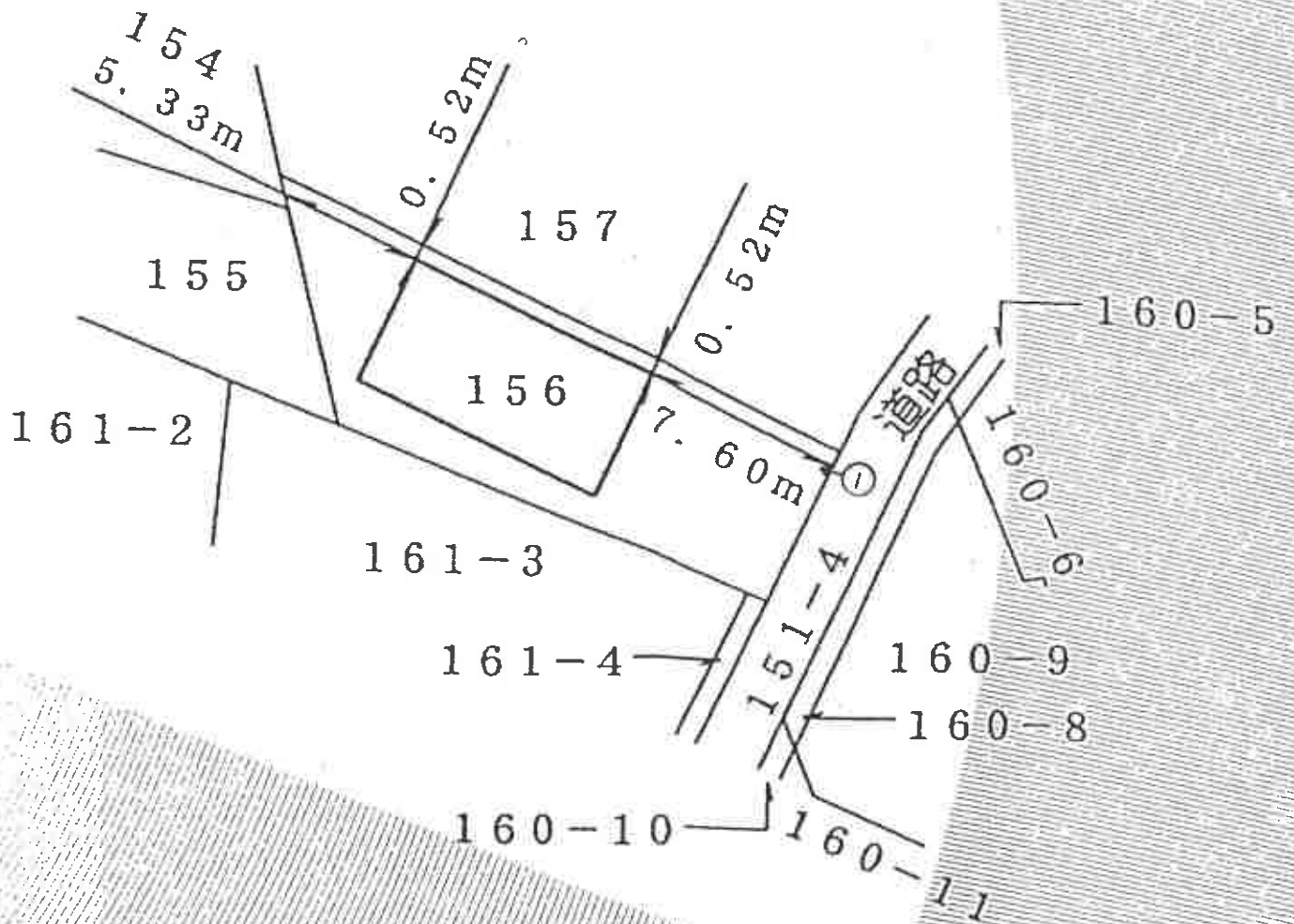
作図者

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向
(9 枚目)

①



②



③



④



(// 枚目)

⑤



令和 8 年 (ケ) 第 17 号
令和 8 年 4 月 22 日 現地調査
令和 8 年 4 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金10,250,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,000,000円
物 件 2（建物）	金7,250,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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		
・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 厚木市金田字宮畑
地 番 156 番 1
地 目 宅地
地 積 134.25 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 厚木市金田字宮畑 156 番地
家屋 番号 156 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
2 階 44.66 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 2

共有者 A 持分 10 分の 8

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	小田急小田原線「本厚木」駅の北方約3.5km（道路距離）、バス停「金田神社前」徒歩約5分	
付 近 の 状 況	幅員約3.3～4.0mの市道路沿いに一般住宅が多い国道背後の住宅地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	134.25㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.9m、奥行約21m
	地 勢	地勢は平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4.0m市道（B-112号線・建築基準法第42条2項）に間口約5.9m等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用。 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	・土地と建物の所有者が一部異なるため当該建物共有者Bの土地使用権原が問題となるが、土地所有者と建物共有者Bは親子関係にあり、契約関係及び金銭の授受もないことから、親族間による使用借権と思料する。 ・物件1土地上に簡易物置が1台設置されている。 ・南東側接面道路はセットバック済み。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成14年11月12日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6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	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：50.05㎡ 2階：44.66㎡ 延べ94.71㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年4月22日内部立入調査。 建物共有者（A、B）が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・建物内の壁等に猫によると思われる引っかき傷等の毀損箇所が複数見られる。その他、汚損、床のスレ等、経年経過による劣化が著しい状態にある。 ・土地と建物の所有者が一部異なるため当該建物共有者Bの土地使用権原が問題となるが、土地所有者と建物共有者Bは親子関係にあり、契約関係及び金銭の授受もないことから、親族間による使用借権と思料する。 ・20年ほど、多いときで20匹の猫を室内で飼育していたとのことである（債務者兼所有者A聴取）。 ・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	96,800	94 100	91,000	×134.25	×1.0	=12,220,000

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。

公示地 厚木－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 106,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 96,800 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：間口・奥行の関係、行き止まり等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇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並びに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	×94.71	×0.16	=2,420,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.16
 \end{aligned}$$

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	12, 220, 000	×0. 65	法定地上権	=7, 940, 000

(注) 土地利用権等割合：土地所有者 A は、自己のみならず他の建物共所有者 B のためにも土地の利用を認めていると考えられ、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。

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	12, 220, 000	－ 7, 940, 000		× 1. 0	× 0. 7		= 3, 000, 000
2	2, 420, 000	＋ 7, 940, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7		= 7, 250, 000
一括価格 (合計)							= 10, 250, 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. 公示地価格 厚木-17

所 在：厚木市下依知2丁目1106番「下依知2-24-2」

価 格：106,000円/㎡

位 置：小田急小田原線 「本厚木」駅 約4.8km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用 途 指 定 等：第2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 6,965,964円

物件2 2,624,789円

第7 附属資料の表示

位置図

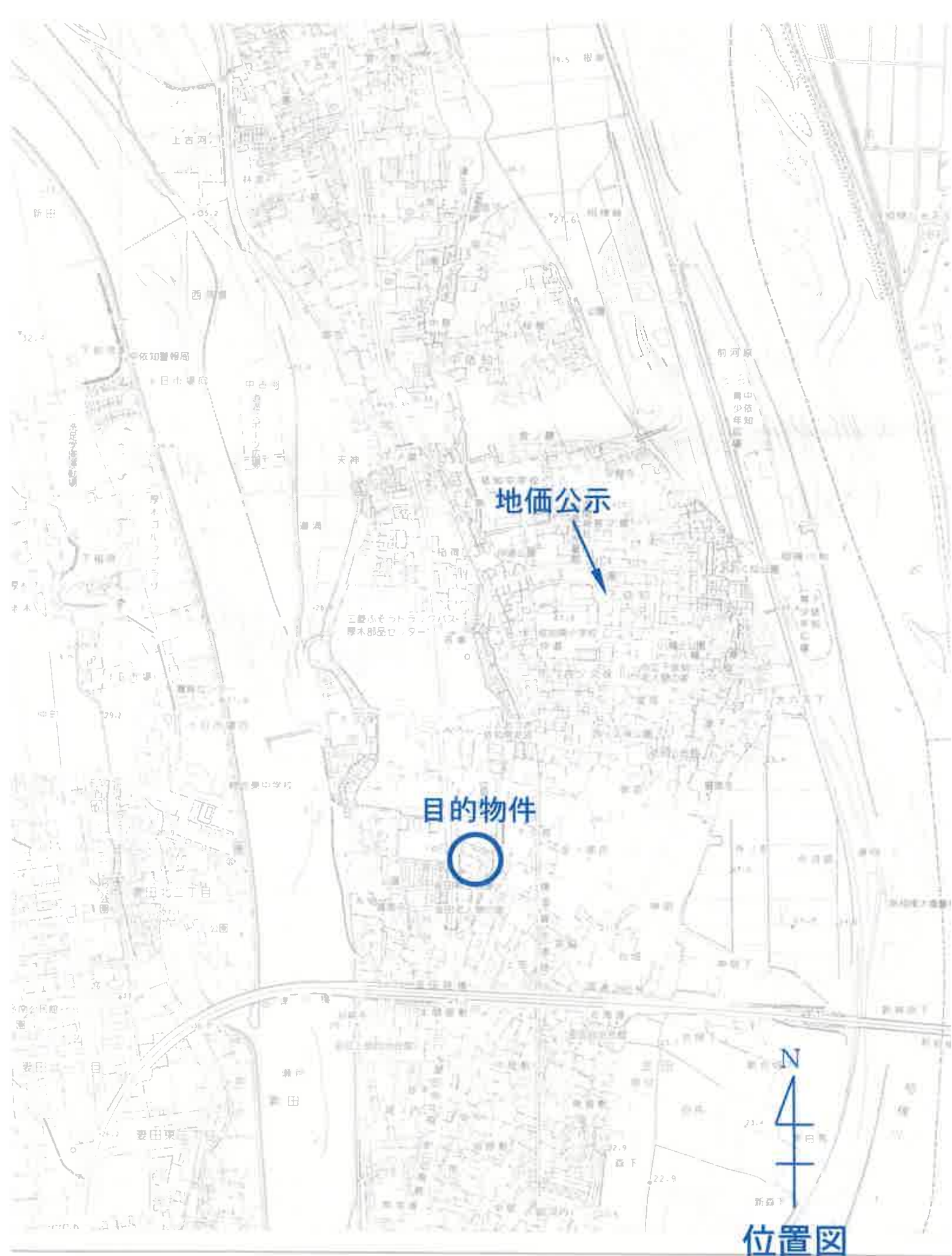
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

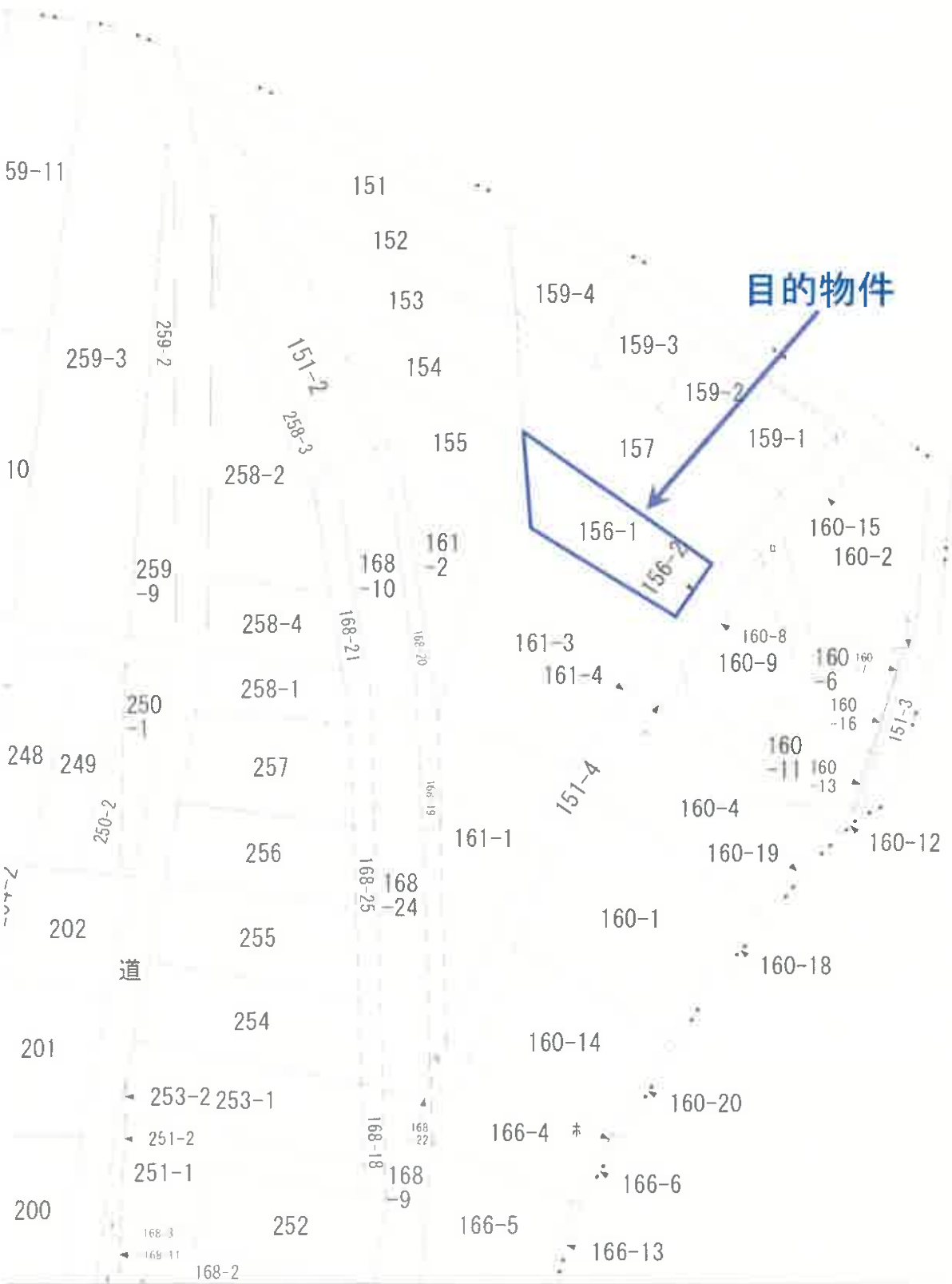
概略間取図

以 上



厚木市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出
金田

厚木市金田字宮畑

地番 156番1

公図写
縮尺 1:600

460290

前 156 後 新同

地積測量図

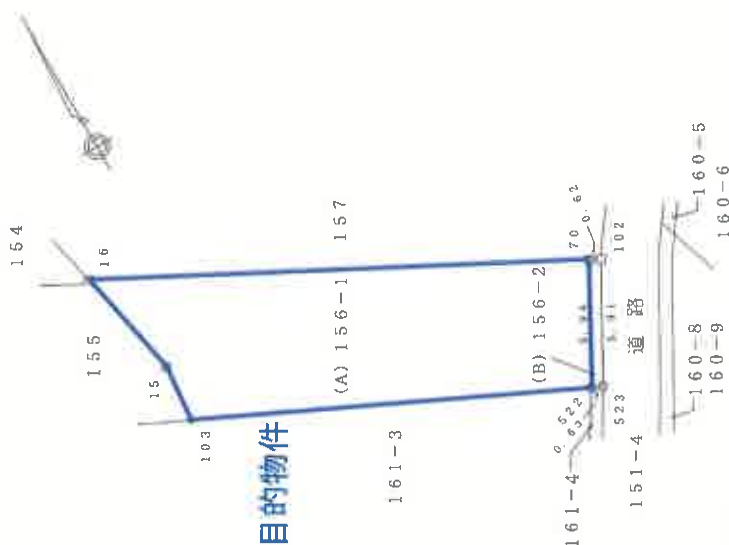
地番 156-2

土地の所在 厚木市金田亨宮畑

座標求積表

地番	(B) 156-2				
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
102	-59303.607	-41854.495	5.457	-228399.979216	
70	-59303.316	-41855.049	-4.894	204838.509166	
522	-59308.501	-41857.963	-5.457	228418.904091	
523	-59308.772	-41857.386	4.894	-204850.042190	
		倍面積		7.4922	
		面積		3.74610	
(A) 156-1		公簿		138.00	
		計		3.74620	
		総		134.25380	
		残		134.25	
		地積			

目的物件



境界標凡例	境界標の種類
◎	市石
○	市プレート
田	民石
⊕	鉄釘

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

5年7月14日作製

申請人

縮尺

1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年11月25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28日 横浜地方方法務局厚本支局

登記官

330167

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
156

建物の所在
厚木市金田字宮畑156番地

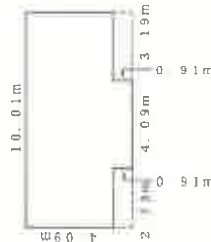
一階平面図



1 階
求 積 $10.01\text{m} \times 5.00\text{m} = 50.0500\text{m}^2$

床面積 50.05m^2

二階平面図



2 階
求 積 $10.01\text{m} \times 4.09\text{m} = 40.9409\text{m}^2$
 $4.09\text{m} \times 0.91\text{m} = 3.7219\text{m}^2$
合 計 44.6628m^2
床面積 44.66m^2

(日測速12)

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

月14 日作製

縮尺

1/200

申請人

縮尺

1/600

平成24年11月25日登記(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



概略間取図