

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,950,000 3,960,000	一括	990,000	164,101	0
1	1,940,000				
2	40,000				
3	2,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南足柄市三竹字横畑
 地 番 201 番
 地 目 宅地
 地 積 796.67 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 南足柄市三竹字横畑
 地 番 209 番3
 地 目 山林
 地 積 163 平方メートル
 所有者 B
- 3 所 在 南足柄市三竹字横畑201 番地
 家屋 番号 201 番の4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦銅板葺2 階建
 床 面 積 1 階 170.35 平方メートル
 2 階 78.35 平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 28 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 1 ～ 3】

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 ～ 3】

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 B が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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 1】

・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 201 番 2、201 番 3）の登記が存在する。

・ 隣地（地番 197 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件建物は農家住宅として許可を取得し建築されたものである。

《 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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 南足柄市三竹字横畑 |
| | 地 番 | 2 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 6 . 6 7平方メートル |

所有者 A

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 2 | 所 | 在 | 南足柄市三竹字横畑 |
| | 地 | 番 | 209番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 163平方メートル |

所有者 B

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 南足柄市三竹字横畑201番地 |
| | 家屋 番号 | 201番の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 170.35平方メートル
2階 78.35平方メートル |

所有者 A



令和7年(ケ)第36号
令和7年4月15日受理
令和7年5月26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 南足柄市三竹字横畑
地 番 201 番
地 目 宅地
地 積 796.67 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南足柄市三竹字横畑
地 番 209 番 3
地 目 山林
地 積 163 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南足柄市三竹字横畑 201 番地
家屋 番号 201 番の 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦銅板葺 2 階建
床 面 積 1 階 170.35 平方メートル
2 階 78.35 平方メートル

所有者 A

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件2 土地所有者) の妻	1 本件手続のことはBから聞いて知っている。 2 AはBの母だが、高齢で体調もあまりよくはなく、負担をかけたくないので、本件のことはあまり説明していない。 3 立入調査が必要なことは承知した。Bにその旨伝えて立ち会えるように調整してもらう。 (令和7年4月16日目的物件で聴取)
■ B (債務者兼物件2土 地所有者)	1 以前、本物件の任意売却を試みたことはあるが、その時に、本建物は農家住宅として建てたので、農家でなければ使用できないと言われた。 2 本建物には、Aが居住している。私たち家族は、隣接する土地上の建物に居住している。Aは不在である。 3 登記簿上存在するという、家屋番号201番2及び同201番3の木造草葺平家建の建物は、現在存在しない。私が子供のころにも見た記憶がない。 4 本建物の1階北西側隅の和室の天井から雨漏りがあったと思う。一部天井にガラスがはめてあり、そこから漏れたのではないかと思う。 5 本建物内で犬を1匹、十七、八年間飼っていた。 6 五、六年前までは、本建物内で喫煙していた。今は居住者が、喫煙しないAだけになっている。 7 本建物に太陽光発電の設備は設置していない。 8 本建物の敷地の境界について、争いはないが、公図上、物件1土地とその東側にある地番197番2土地との間にある道は、現在、道としての形はない。公図にある道の位置は、本建物と地番197番地2土地上の建物の間になると思う。地番197番地2土地上の建物が、物件1土地にはみ出しているということはないと思う。 9 物件1土地南側に、東側に向かって下る道路があるが、道路の部分は物件1土地である。後から物件1土地上に道を付けた。 10 騒音はない。 (令和7年5月14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

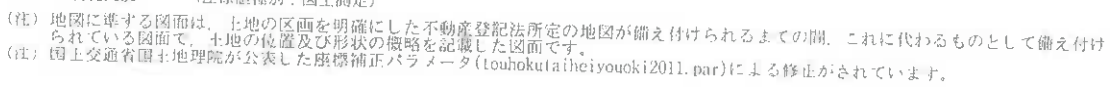
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、概略間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物1階北西側隅の和室の天井に、雨漏りによると思われる染みがあり、その下の床に、雨漏りに対処するためのものと思われる洗面器等が置かれている。
- 4 本建物の2階南側バルコニー部分の外壁に亀裂がある。
- 5 本建物2階の東側洋室上側に屋根裏収納があるが、床面積に加える規模ではない。
- 6 本建物の北西側の物件1土地上から物件2土地上にかけて、プレハブ倉庫が1棟あるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 7 物件1土地上の南側付近に、債務者有限会社吉沢造園土木の表示のある看板ポール1本が設置されている。
- 8 物件1土地の東側境界は、公図上、地番197番2土地との間にある道に接していると思われるが、判然としない。道は現況明らかではないが、その位置は、関係人の陳述及び物件1土地北側にある、ほこらの敷地となっている地番210番の土地の位置等からすると、ほぼ、土地建物位置関係図記載のとおりと思われる。
- 9 物件1土地東側の地番197番2土地上にある建物（倉庫）の下屋部分が、物件1土地上に越境していると思われる。
- 10 物件1土地上の南側部分は、東側に向かって下る道路となっている。
- 11 物件1土地及び物件2土地は、北西側から西側にかけて建築基準法上未判定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7年4月16日(水) 16:50 — 17:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、債務者兼物件2土地所有者Bの妻より占有状況等聴取
令和7年4月23日(水) 11:15 — 11:20	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、地積測量図申請・受理
令和7年5月14日(水) 9:50 — 11:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼物件2土地所有者Bより占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
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 を立ち合わせ、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

65788 831

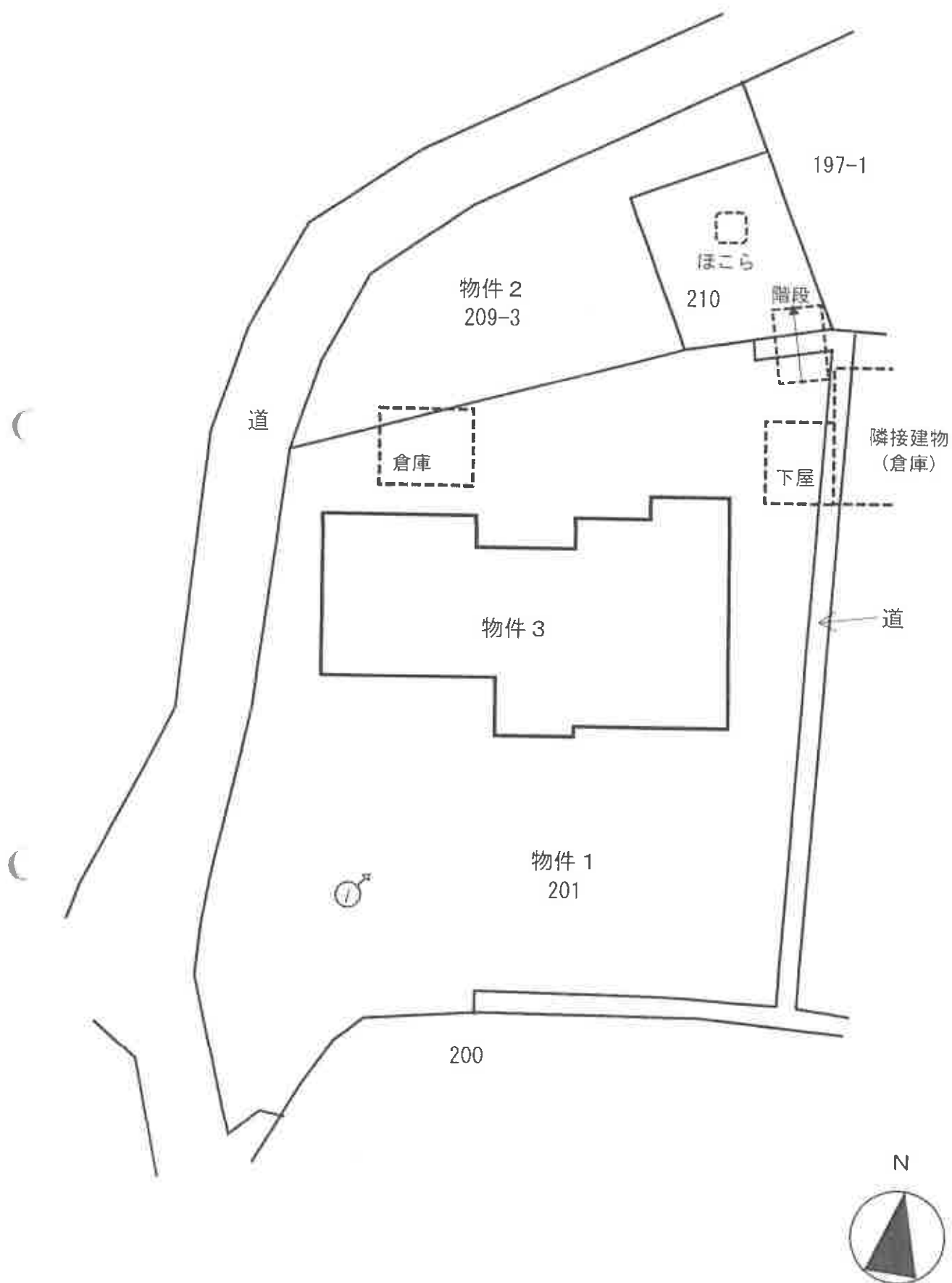


三竹

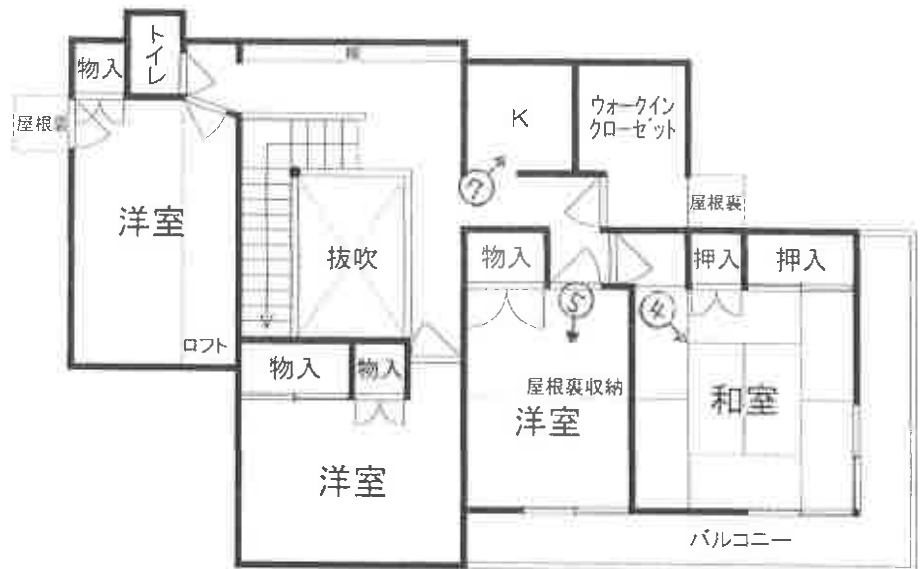
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である

(6 枚目)





土地建物位置関係図



概略間取図

(8 枚口)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 8 月 26 日 現地調査
令和 8 年 8 月 26 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

再 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4,950,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金1,940,000円
物 件 2（土地）	金40,000円
物 件 3（建物）	金2,970,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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。なお、物件2は山林につき土地のみの価格である。
- ④ 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6 参考価格資料3に記載してある。

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、瑕疵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。
5. 過去 2 回における期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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		
3		
特 記 事 項		
・地積算定の参考となる資料は公図のみであり、公図等を基にした概測面積、現況利用に基づく現地概測等から縄伸び、縄縮みの数量は小さいものと判断し、評価数量は公簿面積とする。ただ、境界等を明確に明示し測量した図面等がないため、有資格者による明示、測量を要する土地であることに留意する必要がある。		

* 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 南足柄市三竹字横畑
 地 番 201 番
 地 目 宅地
 地 積 796.67 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南足柄市三竹字横畑
 地 番 209 番3
 地 目 山林
 地 積 163 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南足柄市三竹字横畑201 番地
 家屋 番号 201 番の4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦銅板葺2 階建
 床 面 積 1 階 170.35 平方メートル
 2 階 78.35 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1・2）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道大雄山線「相模沼田」駅の西方約2.7km（道路距離）、バス停「三竹」徒歩約3分		
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、農地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	市街化調整区域	
	用 途 地 域	無指定	
	建 ぺ い 率	50%	
	容 積 率	100%	
	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		物件1	物件2
	規 模	796.67㎡	163㎡
	形 状	ほぼ整形形状	やや不整形形状
	間 口 ・ 奥 行	間口約32m、奥行約26m	間口約30m、奥行約10m
	地 勢	ほぼ平坦	傾斜山林
接面道路の状況	物件1：西側で幅員約3.7m市道（204三竹・矢佐芝線・建築基準法第42条2項）に間口約32m等高に接面。 物件2：北西側で幅員約3.6m市道（204三竹・矢佐芝線・建築基準法第42条2項）に間口約30m等高に接面。		
土地の利用状況等	物件1：物件3の建物敷地として利用。 物件2：山林として利用。物件1との境付近に擁壁が築造され、物件1より約2.5m高位である。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおりのとおり		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）	
	下 水 道	なし	
特 記 事 項	・物件3建物は農家住宅（確認番号：1-1309）として許可を取得し建築されたが、物件1土地は線引き以前から建物の敷地（宅地）として利用され、連坦も認められるため既存宅地としての要件を満たしているとのことである（県西土木事務所建築市道課）。 ・物件1、物件2の境界付近にプレハブ倉庫があるが、基礎の定着性がないため動産と判断した。また、物件1南側に看板ポール		

	が設置されている。 ・ 物件 1 土地南側に位置する西側市道からの進入路は、物件 1 の一部とのことである（B 聴取）。また、公図上、物件 1 土地と東側地番 197 番 2 土地との間に介在する道は現存しないため、物件 1 土地と東側地番 197 番 2 土地との境界は判然としない。上記のとおり境界は判然としないが、現況から地番 197 番 2 土地上に所在する倉庫の下屋部分が物件 1 土地に越境している可能性がある。 ・ 物件 1 土地は、セットバックを要する。 ・ 地積算定の参考となる資料は公図のみであり、公図等を基にした概測面積、現況利用に基づく現地概測等から縄伸び、縄縮みの数量は小さいものと判断し、評価数量は公簿面積とする。ただ、境界等を明確に明示し測量した図面等がないため、有資格者による明示、測量を要する土地であることに留意する必要がある。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年12月25日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦銅板葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁、タイル等
	天 井	杉桤目合板、ビニールクロス貼、寄木張等
	床	畳、フローリング、クッションフロア等
	設 備	トイレ×3、浴室、洗面室、給排水、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：170.35㎡ 2階：78.35㎡ 延べ248.70㎡	
現 況 用 途	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	8LDK・キッチン・土間・WIC （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和8年8月26日内部立入調査。 建物所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・外壁及びバルコニーにクラックが見られ、建物内部は、北西側和室の天井に雨漏り跡が見られる。その他大きな損傷箇所はないが、経年経過による劣化が認められる。 ・床面積に算入されない屋根裏収納あり。 ・物件3建物は農家住宅（確認番号：1-1309）として建築確認を取得している。 ・完了検査未済。 ・登記簿上存在する家屋番号201番2及び同201番3の建物は現存しない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（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	22,200	90 100	20,000	×796.67	×1.0	=15,930,000
2	22,200	5 100	1,110	×163	×1.0	=180,000

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。

基準地 南足柄（県）－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 24,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 22,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：基準地は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、環境条件等で優り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件1：地積過大、セットバック等で劣り総合格差で上記のとおり。

物件2：形状、地目格差等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

② 物件3 (建物)

当該建物は築後約 36 年を経過している建物であり、保守管理の状態等を参酌するとその市場価値は極めて低いことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり 180,000 円と査定）の 5%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	180,000	×248.70	×0.05	=2,240,000

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1)		土地利用権等価格 (円)
1	15,930,000	×0.55	法定地上権	=8,760,000

(注1) 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55%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	15,930,000	- 8,760,000	/	× 0.9	× 0.3	/	= 1,940,000
2	180,000	/	/	× 0.7	× 0.3	/	= 40,000
3	2,240,000	+ 8,760,000	× 1.0	× 0.9	× 0.3	/	= 2,970,000
一括価格 (合計)							= 4,950,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件1、3：市街化調整区域内の大規模地による市場性減価を-10%

物件2：傾斜山林で、宅地に比して市場滞留期間が長いこと等による市場性減価を-30%とした。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった事実等をも考慮して-70%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 南足柄（県） -8
所 在：南足柄市三竹字中庭150番1
価 格：24,400 円/㎡
位 置：伊豆箱根鉄道大雄山線「相模沼田」駅 約2.6km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：538 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東側7m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率50%，容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	11,073,713 円
物件2	7,612 円
物件3	8,627,014 円

3. 前回の売却基準価額

物件1	3,164,000 円
物件2	63,000 円
物件3	4,851,000 円
一括価格	8,078,000 円

第7 附属資料の表示

位置図

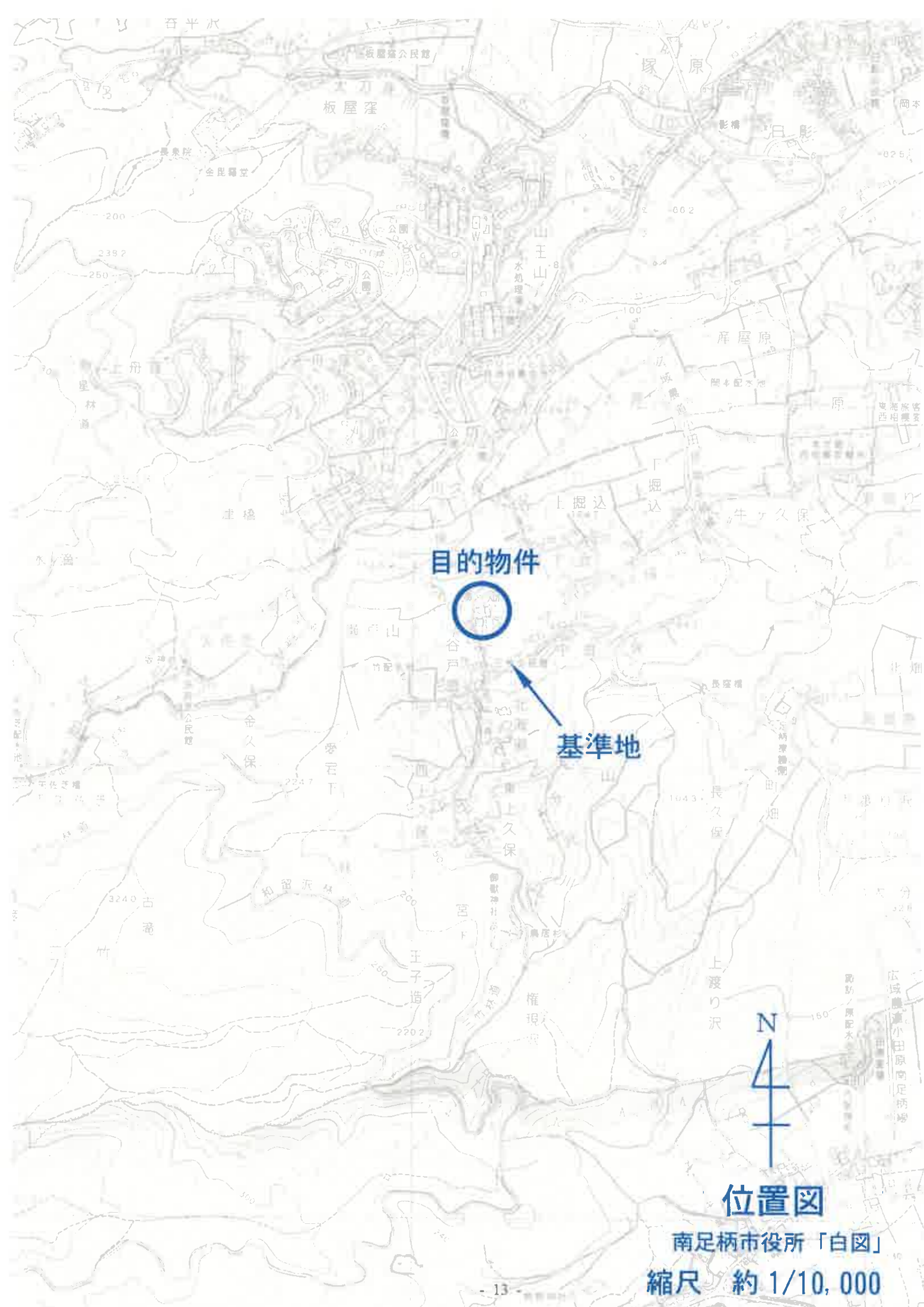
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



目的物件

基準地

N
4
+

位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



(座標値種別：図上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

三竹

公図写

縮尺 1:500

118545

各階平面図

建築物図面

家屋番号 201番の4

建物の所在 南足柄市三竹字横畑201

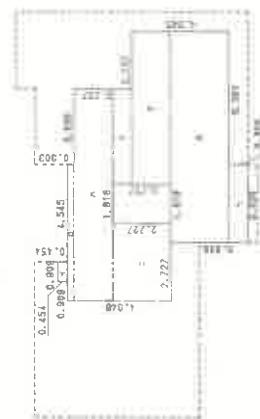
1 階



求積表

イ	3.636 X	0.909	=	3.305124
ロ	7.272 X	1.515	=	11.017080
ハ	7.272 X	1.515	=	11.017080
ニ	9.089 X	6.212	=	118.530868
ホ	10.908 X	2.272	=	24.782876
ヘ	3.636 X	0.455	=	1.654380
合計				170.357508
床面積				170.35 m ²

2 階



求積表

イ	0.909 X	0.454	=	0.412686
ロ	6.363 X	0.303	=	1.927989
ハ	9.999 X	1.818	=	18.118182
ニ	3.636 X	2.727	=	9.95372
ホ	9.999 X	2.727	=	27.267273
ト	3.636 X	0.909	=	3.305124
チ	4.545 X	0.909	=	4.131405
フ	7.272 X	1.818	=	13.220486
合計				78.385527
床面積				78.38 m ²

A3をA4に縮小(約70%)

(長縮約)

作製者

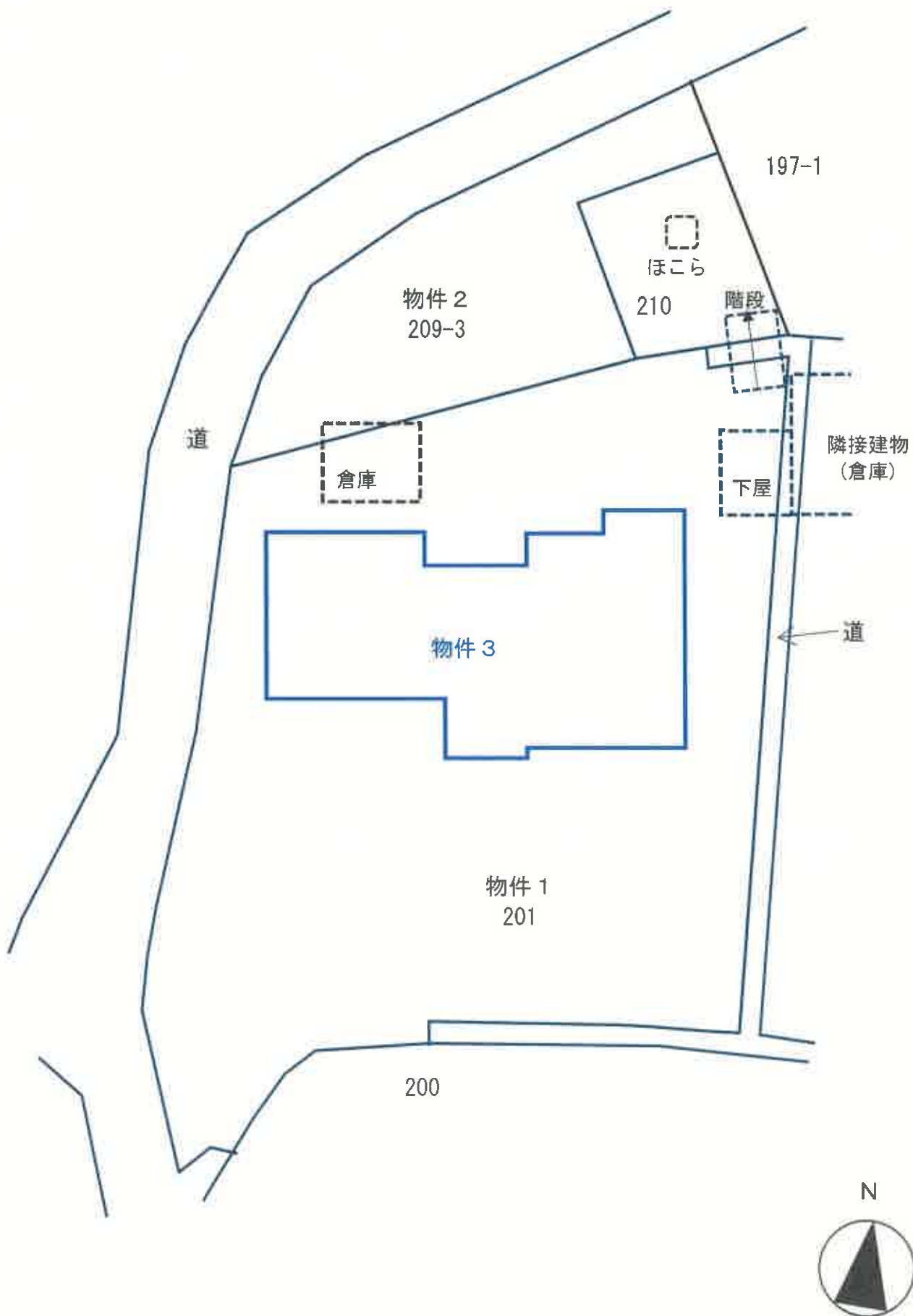
2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3.2.13



土地建物位置関係図



2階



1階



概略間取図