令和　８年（ケ）第　　４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
横浜地方裁判所小田原支部民事部
裁判所書記官　村　上　　誠

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前　９時５０分 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１２月２３日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,070,000 4,056,000		1,014,000	71,368	12,744
備考					

令和　8年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　秦野市曽屋字誂

　　地　　番　　５７７４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．３５平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７日
横浜地方裁判所小田原支部民事部
裁判所書記官　村　上　　誠

1　不動産の表示
【物件番号１】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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
【物件番号１】
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。

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　秦野市曽屋字誂

　　地　　番　　５７７４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．３５平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第４９号
令和８年７月２２日受理
令和８年８月２５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

令和　8年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

1　所　　在　　秦野市曽屋字誂

　地　　番　　５７７４番４

　地　　目　　宅地

　地　　積　　１４６．３５平方メートル

　共有者　A　持分２分の１
　共有者　B　持分２分の１

（ 1 枚目）

（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）　付近
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件１　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　） □
形状	■ほぼ公図のとおり　□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	■土地共有者ら　□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 ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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
■ C（共有者亡A相続財産清算人）	1　私は亡Aの相続財産清算人である。 2　本土地の調査が必要であることは承知した。私よりも共有者Bの方が本土地の状況を把握しているので、調査への立会や本土地の状況についての聴取はBにされたい。 3　共有者間で、本土地について使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。 （令和８年７月２７日電話で聴取）
■ B（共有者）	1　本土地は駐車場として使用していたが、１年以上前に最後の借主との契約を解除した。以後何も使用していない。更地の状態になっている。 2　本土地の調査が必要なことは承知した。立会についても承知した。ある程度前もって連絡をもらえれば立ち会えると思う。 3　本土地の境界について争いはないが、南西側の市が管理する水路だった部分は埋めてしまっている。 4　共有者間で、本土地について使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。 （令和８年７月２８日電話で聴取）
■ B（共有者）	1　本土地北西側にある祠は、本土地上の物ではない。同祠の南東側に本土地との境界標がある。 2　本土地南西側は元々秦野市が管理する水路だった。水路として使用されなくなってから、ゴミや自転車が投げ込まれるようになったが、市も対応してくれないので、隣地の所有者と話をして埋めてしまった。 3　南西側境界の境界標は、北西端側は祠の裏辺りにある。南東端側にもあったかもしれないが、今は見当たらない。水路だった部分に沿ってコンクリートブロックがいくつか並んでいるところが水路の縁だったと思う。 4　本土地南側隅の境界標は見当たらないが、水路との境界と思われるコンクリートブロックの延長上と、北側道路から延びているコンクリートブロックの延長上の交差するあたりが南側隅になると思う。 5　北側道路との境界には境界標がある。 6　本土地上には建物があったが、１０年以上前に取り壊されている。取り壊した後、建物の基礎等がどうなっているかは分からない。 （令和８年８月１３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、公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等から、２枚目記載のとおりと認めた。

3　本土地南西側は秦野市が管理する水路だったとのことだが、水路として使用されなくなった後、その当時の本土地共有者及び隣地の所有者らが埋めたとのことで、現況は本土地と同じ高さの土地となっている。

4　本土地北西側の境界について、北側道路との境界標及び南西側水路との境界標は確認できた。本土地北東側隅の境界標及び北側道路との境界鋲のいくつかは確認できた。本土地南側隅には境界と思われる付近にコンクリートブロックが並んでいる部分はあるが、境界標は確認できなかった。

5　本土地については地積測量図がなく、境界は不分明な部分がある。現地での関係人からの聴取及び調査からおおむね公図のとおりの形状であることは認められたが、実測地積に関しては、周囲との境界を確定のうえ、専門家による測量及び調査が必要である。

6　閉鎖登記簿上、本土地上には共同住宅が存していたことがあり（平成１６年ころ取毀）（評価人の調査による）、Ｂからも従前は建物があったとの陳述を得ており、地下にこれらの基礎が埋設されている可能性はあるが、詳細は不明である。

7　本土地は北側で建築基準法４２条１項１号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7月27日（月） 14：40 ― 14：55	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）
令和8年7月27日（月） 14：55 ― 15：00	携帯電話	Ｃより占有状況等聴取
令和8年7月27日（月） 15：25 ― 15：30	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8年7月28日（火） 14：55 ― 15：05	携帯電話	Ｂより占有状況等聴取
令和8年8月13日（木） 13：55 ― 14：30	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　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

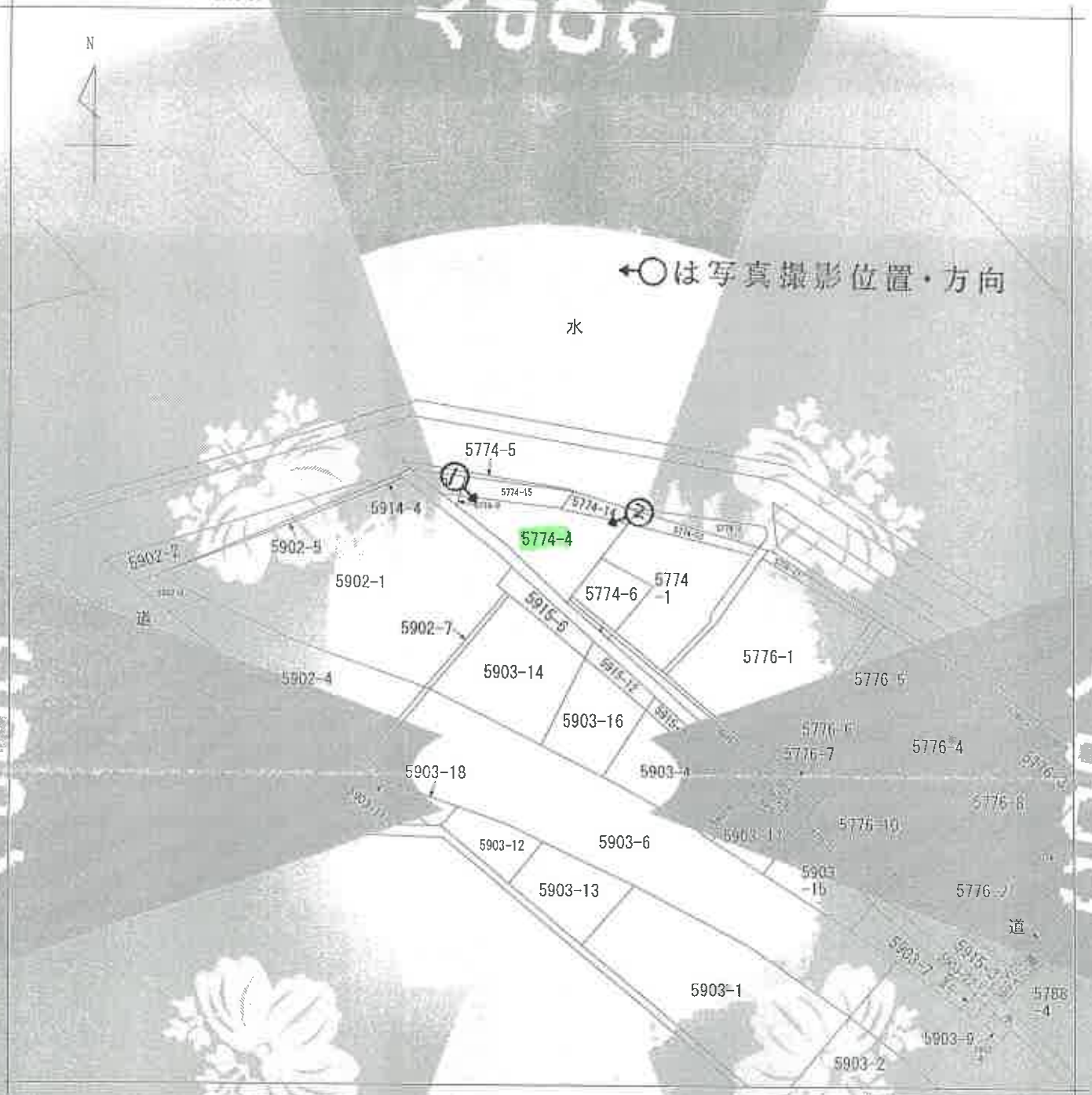
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

イ　5915-4　　ホ　5915-15
ロ　5774-13　　ヘ　5776-14



（注）地図に準ずる図面とは、土地の区画を明確にした不動産登記法第14条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ものです。

地番区域及び名称	管轄

調製	所在	葛野村曽屋字堀			地番	5774番4			
縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		方位	地図に準ずる図面	種類	土地台帳附属地図
作成年月日				原図の縮尺				精度区分	

これは地図に準ずる図面に記載されている事項を証明した書面である。
（横浜地方法務局西湘支局）
令和8年4月24日
横浜地方法務局

請求番号：55-1
(1/1)

（６枚目）

①



②



令和８年　　（ケ）　　第49号
令和８年　８月　13　日　現地調査
令和８年　９月　１　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

物件番号	評　価　額
１（土地）	金５，０７０，０００円

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	
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。

令和　8年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

1　所　　在　　姿野南曽屋字跳

　　地　　番　　5774番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　146．35平方メートル

共有者　A　持分2分の1
共有者　B　持分2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１）

位　置・交　通	小田急小田原線「秦野」駅の概ね東方約1.4km（道路距離）、バス停留所「室川橋」から徒歩約1分程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか、店舗等も混在する金目川沿いの地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	◇ 景観計画区域（市全域）
		◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域）
		◇ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河川浸食）
画地条件	規模	146.35㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約19.5m程度、最大奥行約14m程度
	地勢	南東側隣接地より約1m程度低く、東側隣接地より約0.5m程度高く接している。尚物件1自体は平坦である。
接面道路の状況	北側で幅員約8.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約19.5m程度略等高に接面している。	
土地の利用状況等	土地共有者らが更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道	引込可
	都市ガス	引込可
	下水道	引込可

	◇ 聴取によると、駐車場として使用していたが、1 年以上前に最後の借主と契約を解除し、以後何も使用しておらず、更地の状態になっているとのことである。 ◇ 南西側で接する無地番地の公図上の水路は秦野市管理である。現況は、本土地共有者及び隣地の所有者らが埋めたとのことで、水路の形態はなく、本土地と同じ高さの土地となっている。また南東側で接する無地番地は国管理の畦畔とのことである。 ◇ 閉鎖登記簿上、目的土地上に共同住宅（平成 16 年頃取毀し）が存していた。B からも従前は建物があったとの陳述を得ており、地下にこれらの基礎等が埋設されている可能性が高いが、詳細は不明である。
特　記　事　項	◇ 秦野市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 河川保全区域内のため、以下の行為が制限されており許可が必要となる。 ・土地の掘さく、盛土、切土、その他土地の形状変更。 ・工作物の新築、改築（除却の場合は許可不要）。 ◇ 本件土地北西側の境界について、北側道路との境界標及び南西側水路との境界標は確認できた。また北東側隅の境界標及び北側道路との境界鋲のいくつかは確認できたが、南側隅の境界標は（付近にコンクリートブロックが並んでいるものの）確認できなかった。このように境界は不分明であり、すべての境界標を確認できず、また、登記所保管の地積測量図はなく、現地、公図、及び机上概測等から概要を把握するに留まった。本評価では登記

	地積を採用するが、周囲との境界を確定のうえ、実測地積に関しては専門家による精緻な測量及び調査が必要である。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

① 物件１（土地）

目的土地の土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（㎡）	価格（円）
1	87,300	63／100	55,000	×146.35	＝ 8,050,000

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　秦野－34

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
104,000 円/㎡	× 100.7／100	× 100／100	× 100／120	＝ 87,300 円/㎡

◇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：補正の必要なし。

◇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：河川保全区域内であり、建築等に行政法上の許可等が必要となること、形状に劣ること、全ての境界標を確認できず、実測地積に疑義があること、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。

２．評価額の判定

前記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。

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	8,050,000			× 0.9	× 0.7		＝ 5,070,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：地積測量図がなく実測地積に疑義があること、すべての境界標を確認できなかったこと等、上述した「第４　目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し、－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．地価公示地：秦野-34

所　　在：秦野市室町 1075 番 27「室町 8-34-43」

価　　格：104,000 円／㎡

位　　置：小田急小田原線「秦野」駅約 1.1km

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：140 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

２．固定資産税評価額（令和８年度）

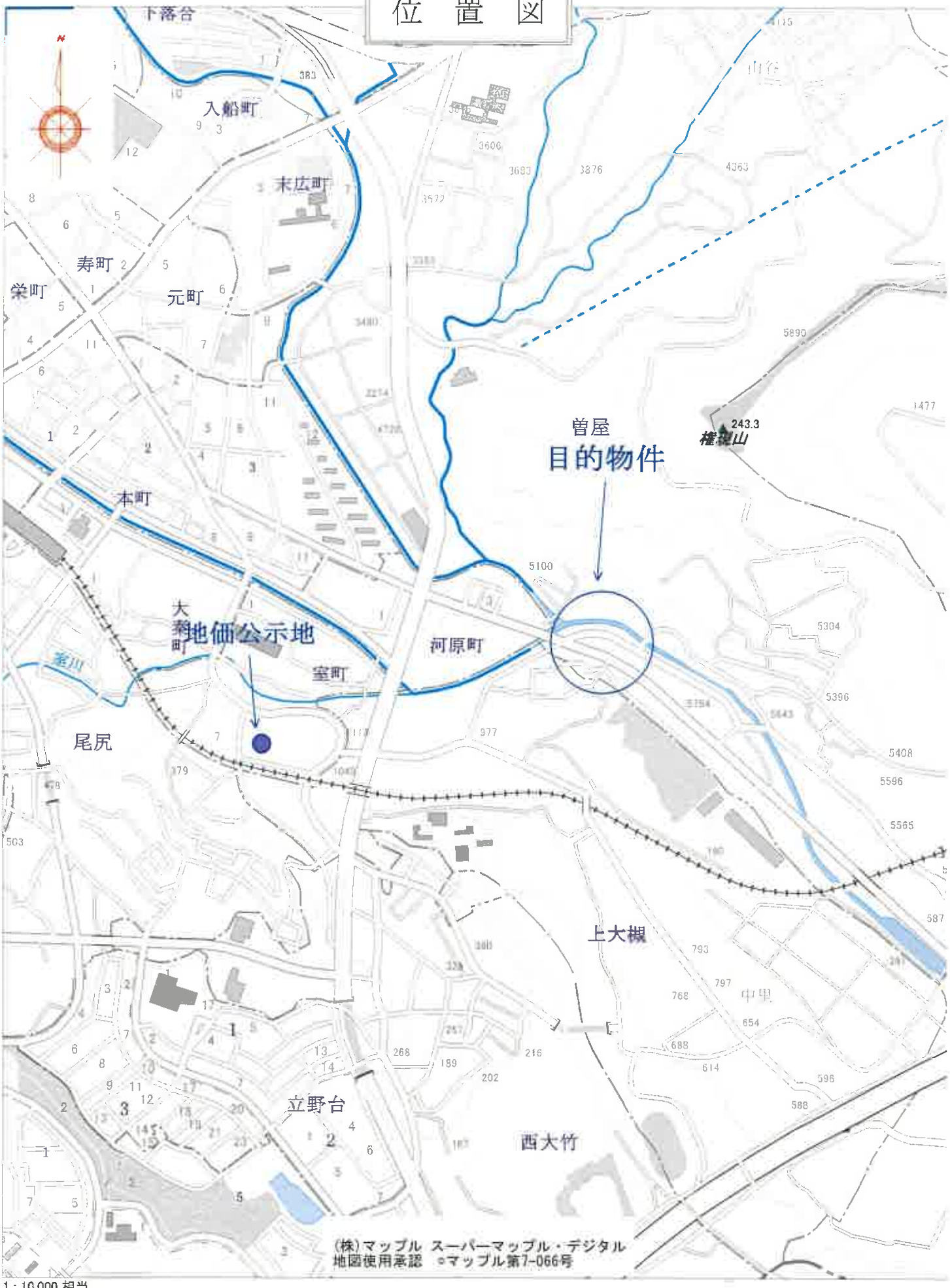
物件１　　7,282,522 円

第７　附属資料の表示

位置図

公図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

位　置　図



1：10,000 相当

公　図　写

イ　5915-4　　ハ　5915-15　　ホ　5916-1
ロ　5774-13　　ニ　5776-14



（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。



請求部分	所在	秦野市曽屋字誂			地番	5774番4			
出力縮尺	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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和8年4月24日

横浜地方法務局

請求番号：55-1　　登記官　[redacted]

（1/1）