令和７年（ヌ）第２３号

ご注意ください

今回の売却対象物件は物件５～８（農地）のみになりますので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

令和　7年（ヌ）第　　23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　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　9年　2月　4日から 令和　9年　2月12日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　9年　2月17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　3月　2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　9年　2月24日　午前10時00分から 令和　9年　2月24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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～8☆	3,810,000 3,048,000	一括	762,000	186,895	53,397
5	650,000				
6	850,000				
7	480,000				
8	1,830,000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

☆５　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９４番１

地　　目　畑

地　　積　２０３平方メートル

☆６　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９６番１

地　　目　畑

地　　積　２６１平方メートル

☆７　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９７番１

地　　目　畑

地　　積　１４９平方メートル

☆８　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９８番１

地　　目　畑

地　　積　５６６平方メートル

（現況）

地　　目　山林

令和　7年（ヌ）第　　23号
（物件5～8）

物　件　明　細　書

令和　8年　3月26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5～8】
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5～8】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5～8】
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5～8】
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　７年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

５　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９４番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２０３平方メートル

６　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９６番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２６１平方メートル

７　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９７番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１４９平方メートル

８　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９８番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　５６６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　山林

令和７年(ヌ)第２３号
令和７年　６月　５日受理
令和７年１０月２８日提出

現況調査報告書（５の４）

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　7年（ヌ）第　　23号

物　件　目　録

5　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９４番１

地　　目　畑

地　　積　２０３平方メートル

所有者　A

6　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９６番１

地　　目　畑

地　　積　２６１平方メートル

所有者　A

7　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９７番１

地　　目　畑

地　　積　１４９平方メートル

所有者　A

8　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９８番１

地　　目　畑

地　　積　５６６平方メートル

所有者　A

（土地用）

不動産の表示	「物件目録５乃至８」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）　付近
土地	物件５乃至８
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　■畑（物件５乃至７　） □雑種地（物件　　）　■山林　　（物件８　） □
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 □上記の者が更地の状態で占有している ■物件５乃至７につき、上記の者が農地として占有している ■物件８につき、上記の者が山林として占有している □「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
■　A（債務者）	1　本物件への立入調査が必要なことは承知した。物件５乃至８土地は私が管理していたので、調査に立ち会って案内できる。日程については、仕事の予定を確認して連絡する。 2　現在、登記簿上の地目は畑となっているが、今は耕作していない。何年も現地へ行っておらず、草刈りもしていないので、立ち入るのは大変かもしれない。 （令和７年６月６日A（債務者）住所地で聴取）
■　A（債務者）	1　物件５、７、８土地の北側については、境界標が設置されている。ただし、物件６土地については、草が伸びているためか境界標は確認できなかったが、両脇が同じ所有者の土地なので境界標は設置されなかったのかもしれない。 2　昔は物件５乃至８土地の北側の道路はなかった。数十年前に道路ができたときに測量して境界標が入ったと思う。 3　南側は、用水路までが物件５乃至８土地の範囲となる。 4　物件５乃至８土地の境界について、争いはない。 5　物件７土地上に１本、物件８土地上に３本電柱があり、数年に１回いくらかの支払を受けていたかもしれない。 （令和７年７月１１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、農地等の現況に係る照会に対する回答書、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。物件８土地については、ほぼその全面に雑木類が相当の高さまで生育しており、同土地を再度耕作するには、樹木の伐採等相当程度の整備をする必要があると思われることから山林と認めた。なお、現在、物件５乃至７土地は、いずれも耕作はされていない。

3　受命物件の形状について、北側は、道路までが各土地の境界で、物件５土地北西側、物件７土地北東側、物件８土地北西側には境界標があることを確認できたが、物件６土地北側には境界標が確認できなかった。Ａによれば物件６土地北側には、境界標が設置されなかった可能性もあるとのことである。南側は、いずれの土地も東西に流れる水路が境界であるとのことであるが、物件５乃至７土地北側道路から水路までの道はなく、草木も生い茂っていることから、物件８土地南側水路付近は急傾斜になっていることから、いずれも立ち入ることができなかった。各土地北側及び物件８土地東側からの目視で、おおむね公図どおりの位置に水路の存在は確認できた。

以上により、受命物件の形状は、ほぼ公図のとおりと認めた。

4　受命物件の現況地目については、農地等の現況に係る照会に対する回答書によると現況地目がいずれも農地となっており、物件５乃至７土地については、農地と認めた。物件８土地については、２項記載の状況から山林と認めた。

5　物件７土地上に１本、物件８土地上に３本電柱がある。

（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7年6月6日（金） 15：45 ― 16：00	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、通知書交付、Aより占有状況等聴取
令和7年6月17日（火） 11：58 ― 11：59	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項要約書申請・受理
令和7年7月11日（金） 10：30 ― 11：10	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影），Aより占有状況等聴取（評価人同行）
令和7年7月17日（木） 9：33 ― 9：34	横浜地方法務局西湘二宮支局	地積測量図申請（受理なし）
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

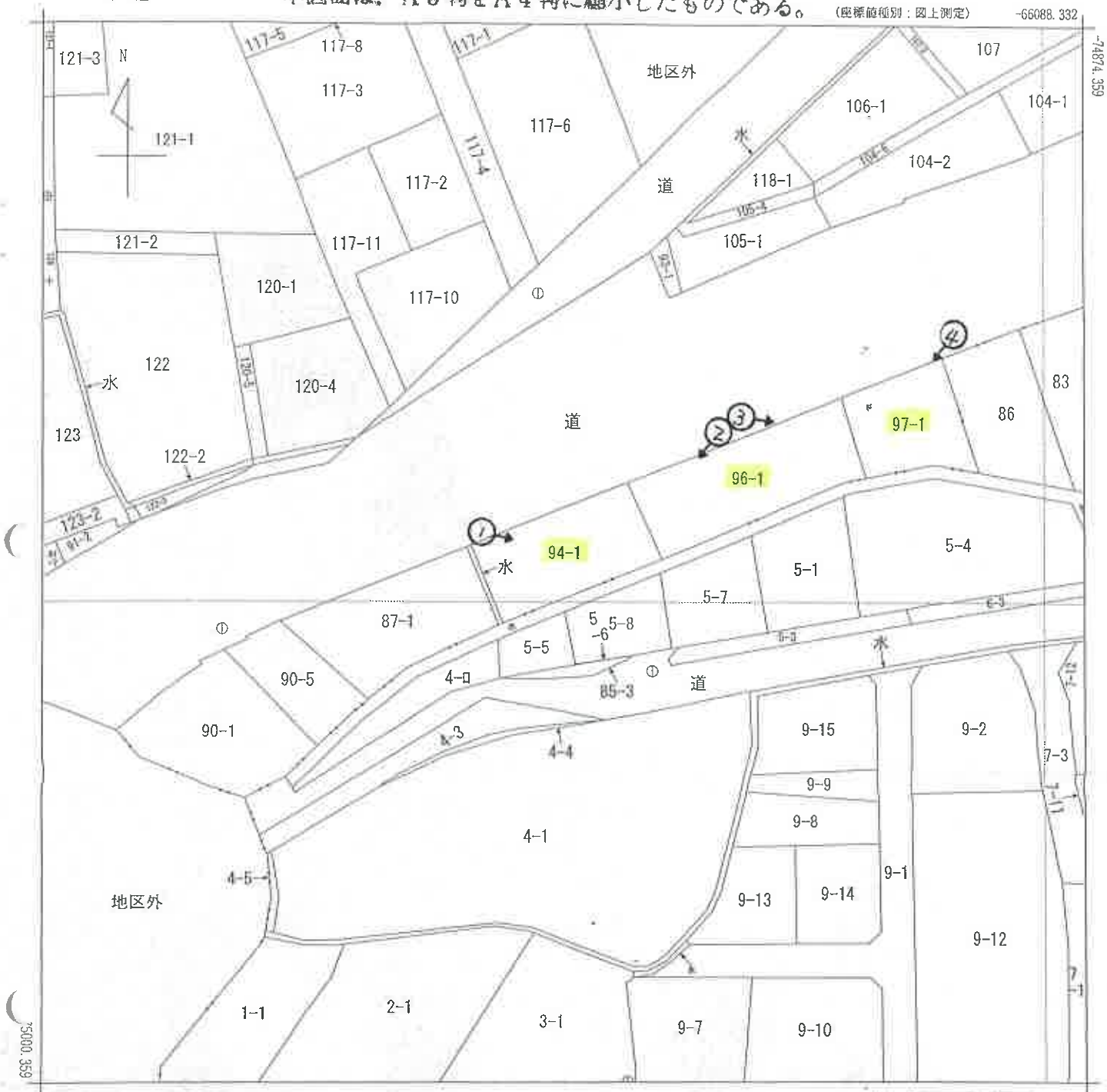
休日執行許可の提示をした。

□　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

←○ は写真撮影位置・方向

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	南足柄市関本字北耕地					地番	94番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和46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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月9日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M90739　　登記官 [redacted]

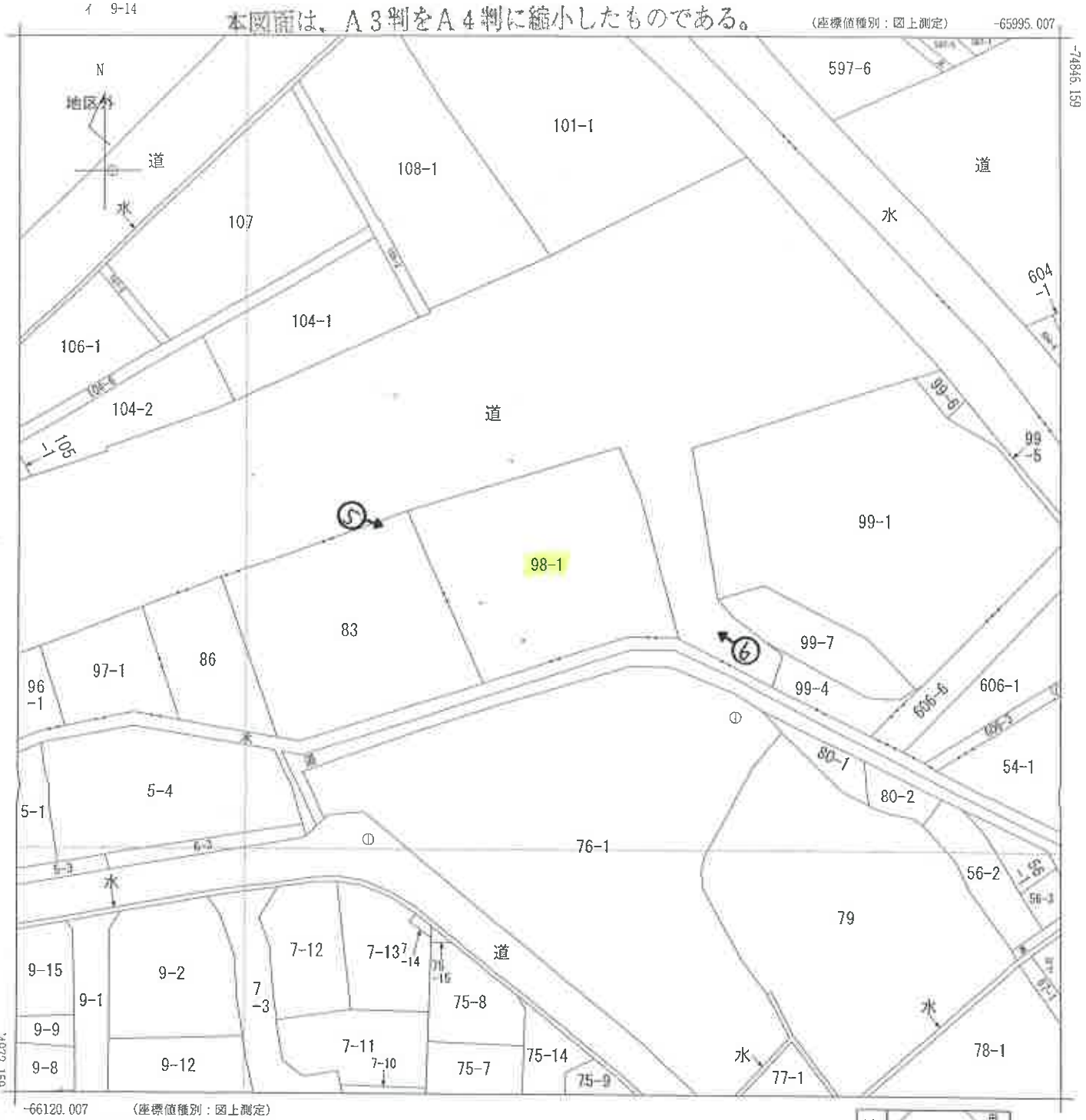
(1/1)

(6 枚目)

←○ は写真撮影位置・方向

イ 9-14

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	南足柄市関本字北耕地				地番	98番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和46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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月10日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M90791　　登記官 [redacted]

(1/1)

(7 枚目)

①



②



③



④ 物件ク土地上の電柱



⑤ 物件8土地上の電柱



⑥ 物件8土地上の電柱



令和　7年（ヌ）第　　23号

求　意　見　書

諸　田　浩　之　殿

令和　8年10月　2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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

（ファクシミリで結構です。[redacted]）

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 10 月 3 日

評価人　諸田浩之

令和　7年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

☆５　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９４番１

地　　目　畑

地　　積　２０３平方メートル

☆６　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９６番１

地　　目　畑

地　　積　２６１平方メートル

☆７　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９７番１

地　　目　畑

地　　積　１４９平方メートル

☆８　所　　在　南足柄市関本字北耕地

地　　番　９８番１

地　　目　畑

地　　積　５６６平方メートル

（現況）

地　　目　山林

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
5	1,090,000	650,000	1
6	1,410,000	850,000	1
7	800,000	480,000	1
8	3,050,000	1,830,000	1
5～8	6,350,000	3,810,000	一括

（備　　考）

令和 7 年（ヌ）　23　号
令和 7 年 7 月 11 日　現地調査
令和 7 年 11 月 1 日　評　価

横浜地方裁判所小田原支部

評　価　書
（物件 5 乃至 8）

評価人　不動産鑑定士
諸田　浩之

第１　評価額

一 括 価 額（合計）	
金6,350，000円	
内　訳　価　格	
物件５（土地）	金１，０９０，０００円
物件６（土地）	金１，４１０，０００円
物件７（土地）	金８００，０００円
物件８（土地）	金３，０５０，０００円

① 一括価額は、物件５乃至８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。

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
5	次頁物件目録記載のとおり	
6		
7		
8		地目：山林
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　７年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

５　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９４番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２０３平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９６番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２６１平方メートル

　　所有者　Ａ

７　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９７番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１４９平方メートル

　　所有者　Ａ

８　所　　在　　南足柄市関本字北耕地

　　地　　番　　９８番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　５６６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５乃至７一体地・物件８）

位置・交通	伊豆箱根鉄道大雄山線「大雄山」駅の北東方約500m（道路距離）、徒歩約7分		
付近の状況	県道沿いに畑、山林、雑種地が見られるほか一般住宅等も見される地域		
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	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件		物件5乃至7	物件8
	規模	613㎡	566㎡
	形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約61m、奥行約10m	間口約26m、奥行約22m
	地勢	南東緩傾斜	南東緩傾斜
接面道路の状況	物件5乃至7:北側で幅員約19mの舗装県道（78号線・建築基準法42条1項1号）に等高に接面 物件8:北側で幅員約22mの舗装県道（78号線・建築基準法42条1項1号）に等高に、東側で幅員約4.2～5.7mの舗装市道（No.5165北耕地・滝ノ沢線・建築基準法42条1項1号）に0～約0.8m低位で接面		
土地の利用状況等	物件5乃至7:所有者は農地として占有している。 物件8：所有者は山林の状態で占有している。		
供給処理施設	上水道	なし	
	都市ガス	なし	
	下水道	なし	
特記事項	・目的物件は、樹木、雑草が生い茂っている傾斜地のため詳細に立ち入ることが出来ない状況にある。従って筆界も特定できないため評価数量は公簿面積とする。特に物件8については樹木が生い茂っている状況で地目は山林と認定した。 ・ただし、買受人は目的物件が農地転用されていないため農		

	地法による許可が見込める資格があることを証明する書類（買受適格証明書）が必要となる。 ・物件7土地上には電柱が1本、物件8土地上には電柱が3本存する。

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

①　物件５乃至８（土地）

目的土地の更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）
5	55,100	20／100	11,000	×203		＝　2,230,000
6	55,100	20／100	11,000	×261		＝　2,870,000
7	55,100	20／100	11,000	×149		＝　1,640,000
8	55,100	20／100	11,000	×566		＝　6,230,000

※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。

地価調査　　南足柄（県）－５

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
66,100円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/120	＝	55,100円/㎡

◇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：基準地の所在地域は、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：物件５乃至７：傾斜地、地目格差、転換造成の難易等で劣り、総合格差で上記のとおり。

物件８：傾斜地、地目格差、転換造成の難易、角地等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：必要なし

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	評 価 額（円）
5	2,230,000			×0.7	×0.7	＝ 1,090,000
6	2,870,000			×0.7	×0.7	＝ 1,410,000
7	1,640,000			×0.7	×0.7	＝ 800,000
8	6,230,000			×0.7	×0.7	＝ 3,050,000
一括価格（合計）						＝ 6,350,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：買主が限定される市街化区域内農地であり、市場性修正 を－30％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

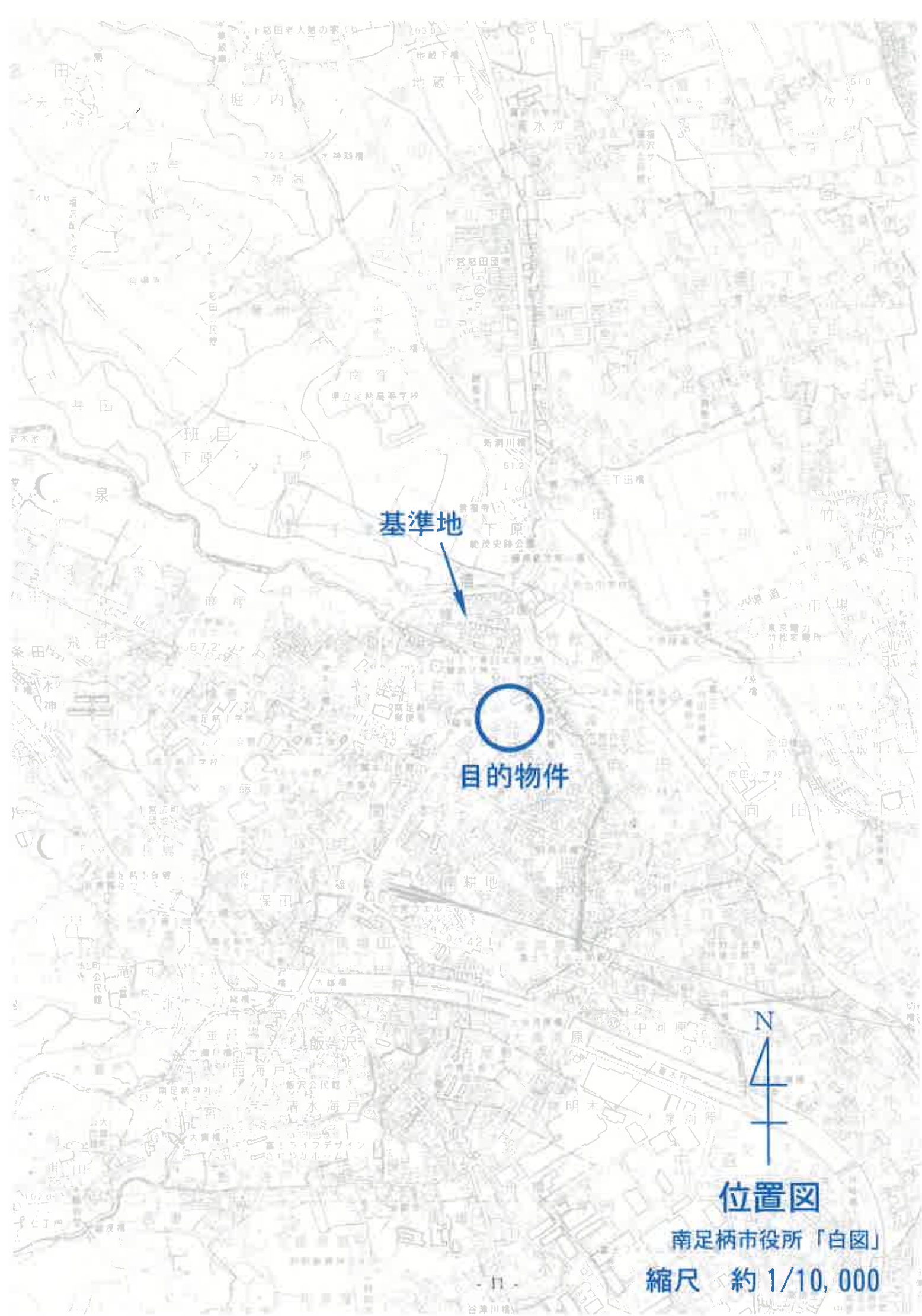
第６　参考価格資料

１．　基　　準　　地：南足柄（県）－５
　　所　　在：南足柄市怒田字八幡平３１８番４
　　価　　格：66,100円／㎡
　　位　　置：伊豆箱根鉄道大雄山線　「大雄山」駅　約850m
　　価格時点：令和７年７月１日
　　地　　積：163㎡
　　供給処理施設：水道、ガス、下水
　　接面街路：北側5m市道
　　用途指定等：第一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：一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

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。）

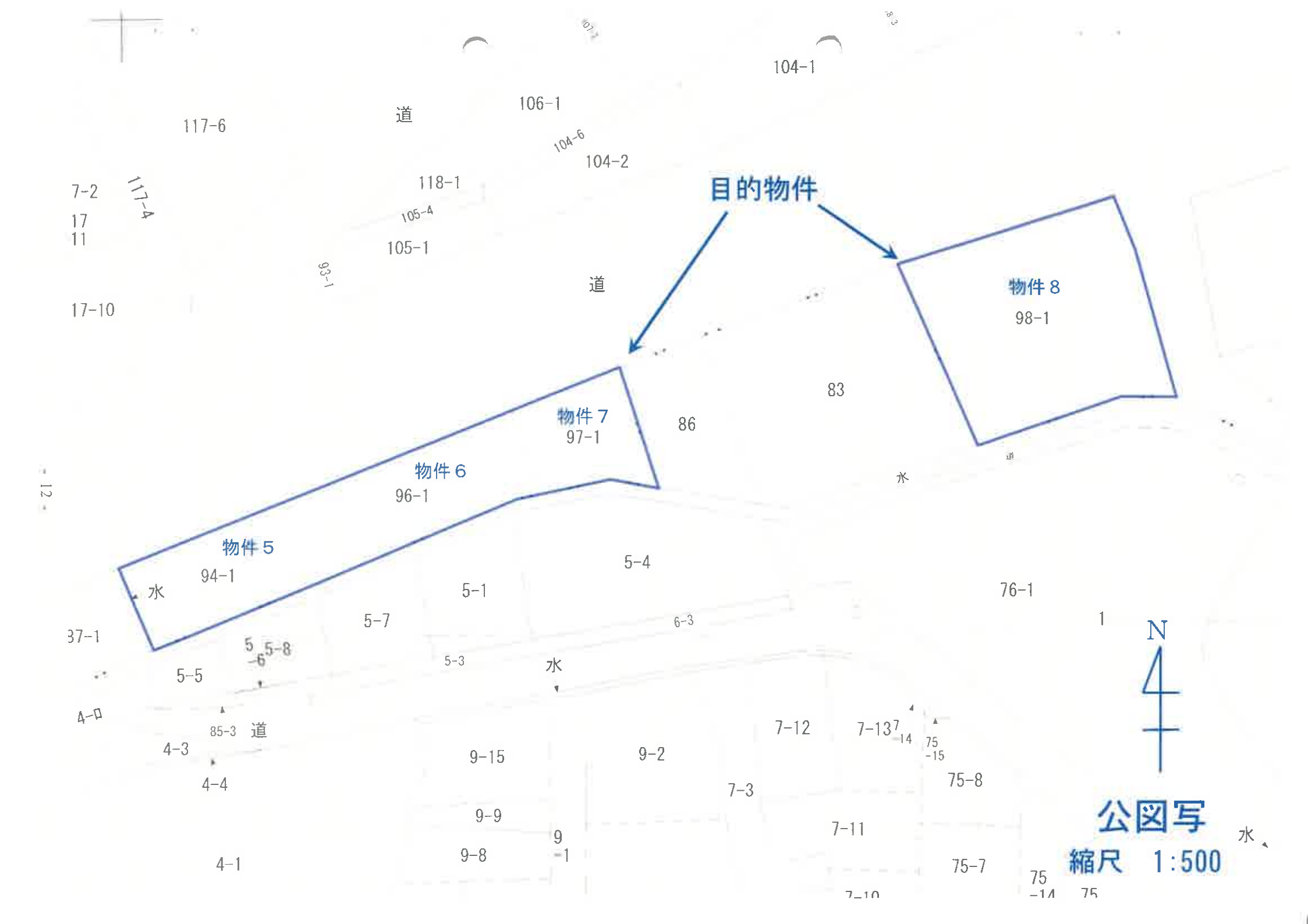
以　上



位置図

南足柄市役所「白図」

縮尺　約 1/10,000


目的物件
物件５
94-1
物件６
96-1
物件７
97-1
物件８
98-1
104-1
106-1
道
117-6
104-6
104-2
118-1
105-4
105-1
93-1
117-4
7-2
17
11
17-10
83
86
水
76-1
1
5-4
5-1
5-7
6-3
5-3
37-1
5-5
5-8
4-3
4-4
85-3
4-1
9-15
9-2
9-8
9-1
9-9
7-12
7-13
7-3
7-11
75-8
75-7
75-14
75-15
N
公図写
縮尺　1:500