令和　８年（ケ）第　　４８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　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, 2	4, 640, 000 3, 712, 000	一括	928, 000	34, 025	6, 166
1	1, 970, 000				
2	2, 670, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢

　　地　　番　　４６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．４７平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢４６８９番地２

　　家屋　番号　　４６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４２．７４平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

　　共有者　B　持分３分の１
　　共有者　A　持分３分の２

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16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A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。

令和　8年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

1　所　　在　愛甲郡愛川町角田字下小沢

地　　番　４６８９番２

地　　目　宅地

地　　積　１５０．４７平方メートル

所有者　A

2　所　　在　愛甲郡愛川町角田字下小沢４６８９番地２

家屋　番号　４６８９番２

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　１階　４２．７４平方メートル
２階　３７．２６平方メートル

共有者　B　持分３分の１
共有者　A　持分３分の２

令和８年(ケ)第４８号
令和８年６月２２日受理
令和８年７月２８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　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢

　　地　　番　　４６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．４７平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢４６８９番地２

　　家屋　番号　　４６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４２．７４平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２
　　共有者　Ｂ　持分３分の１

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が異なる（□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）　　□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　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある　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　投函されていた通知書を見て電話した。本建物には私が居住している。 2　立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。 （令和８年６月２３日電話で聴取）
■　A（債務者兼所有者）	1　本建物の共有者Bは、元妻です。本建物に居住するにあたり、Bとの間に使用方法の取決めや金銭のやり取りはない。 2　本建物に雨漏りはない。 3　２階北東側洋室の壁に穴が開いている。 4　約２年前まで本建物内で約１０年間、犬を１匹飼っていた。本建物内に犬が傷つけた部分はない。 5　私は喫煙しないが、Bは本建物内で電子タバコを吸っていた。Bは本年３月ころまで本建物に居住していた。 6　本建物の屋根に太陽光パネルは設置していない。 7　本建物の敷地の境界について、争いとまではいかないが、本物件の北東側に居住するCから、本建物敷地南東側のコンクリートブロックが、本来境界線の敷地側に置くべきところ、境界線の真上にあると言われたことがある。 8　冬の夜中に、若者が改造車をアイドリング状態で家の前の道路上に止めていることがあり、その音が聞こえる。 9　近所に運送会社があるので、自動車が出入りする音も聞こえる。 １０　本物件については、不動産会社へ任意売却を依頼している。 （令和８年７月１０日目的物件で聴取）
■　C（債務者兼所有者の隣人）	1　私所有の地番４６８９番１土地から道路へ出る通路部分と本土地との境界について争いはない。境界上のブロックの位置について、Aと話をした記憶はない。 （令和８年７月１０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等から、２枚目記載のとおりと認めた。

3　２階北東側洋室の壁には破損箇所があり、落書きもある。また、物入の扉に損傷がある。

4　１階和室の天井及び壁に、雨漏りによる可能性のある染みがある。

5　２階北西側及び北東側各洋室には、動産類が大量に置かれていて床面の状態を直接確認できない部分が多く、目視できない箇所にも破損、汚損等のある可能性がある。

6　本建物全般に経年劣化によると思われる汚損がある。

7　本土地上の本建物南西側付近にスチール製物置が２個設置されているが、いずれも簡易な基礎で土地への定着性はない。

8　本土地上に鉄パイプ及びトタン板で作られた構築物がある。

9　本土地は、南西側で建築基準法４２条１項１号の町道に接している（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6月23日（火） 9：35 ― 9：45	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6月23日（火） 10：35 ― 10：40	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6月23日（火） 16：50 ― 16：55	当庁	Ａより占有状況等聴取（電話）
令和8年6月24日（水） ：　―　：	当庁	Ｂに対し照会書郵送
令和8年7月10日（金） 9：45 ― 10：30	目的物件所在地	目的物件立入調査（写真撮影）、Ａ及びＣ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

登記年月日　平成9年10月7日

これは図面に記録されている内容を証明書として作成したものである。
令和8年4月21日
静岡地方法務局沼津支局

635182

前 4689-1　後：新同一番

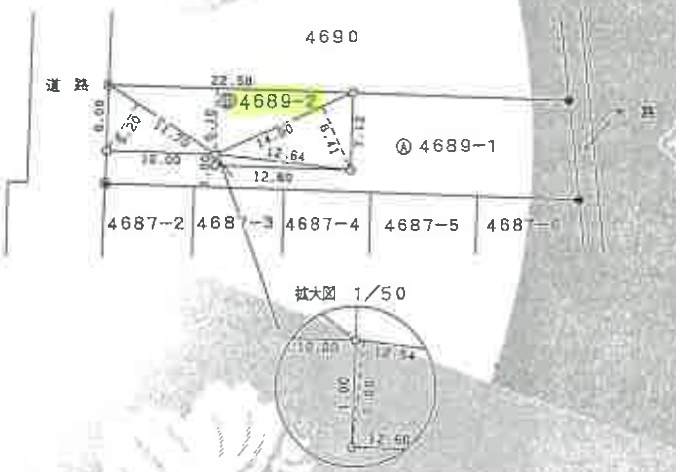
地番	4689-2 -1
土地の所在	愛甲郡愛川町角田字下小沢

地積測量図

求積表

符号	辺	高さ	倍面積
㊀4689-2	12.64	1.00	12.6400
	14.00	6.41	89.7400
	22.58	6.10	137.7380
	11.70	5.20	60.8400
		合計	300.9580
		合計面積	150.47900
		地積	150.47 ㎡

地番	Ⓐ 4689-1	
公簿	合計面積	残地
386	150.4790	235.5210
	地積	235.52 ㎡



	境界標の種類
㊀	丸コンクリート杭
㊁	角コンクリート杭
㊂	鉄コンクリート杭

作製者 [redacted]　(平成9年10月7日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号 M22143

(6枚目)

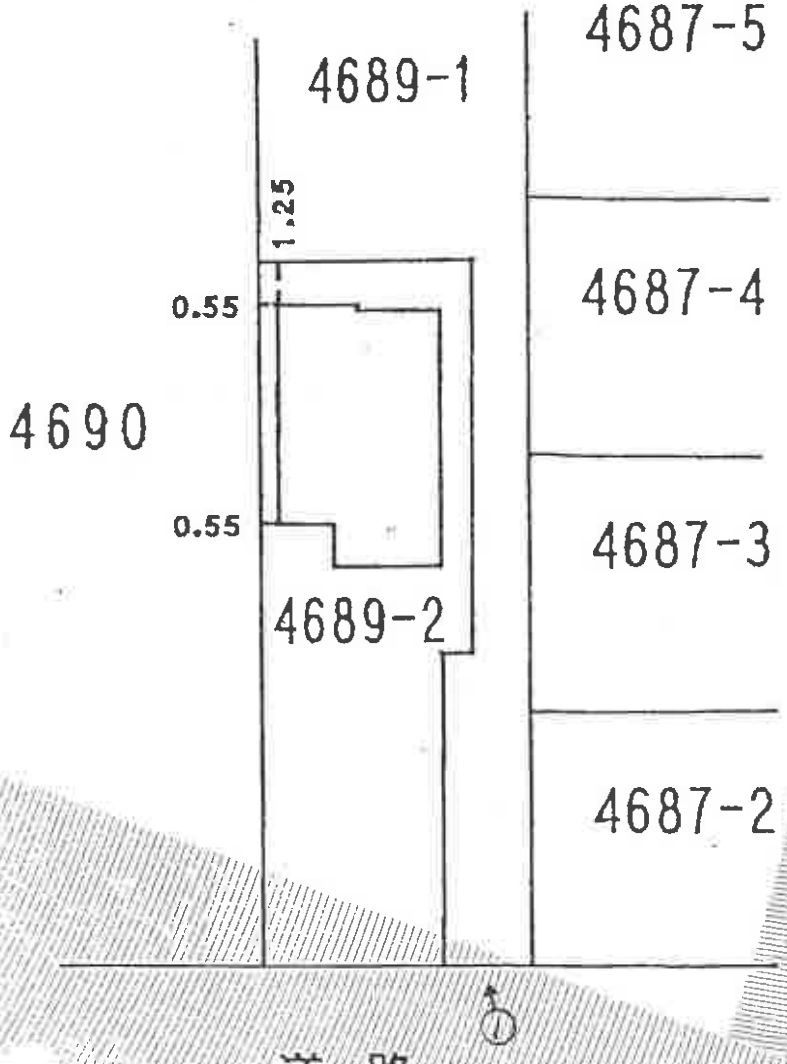
(日調連)

(日加納)

実測図面は、A3図をA4縮小したものである。
10.15

土地建物位置関係図

←◯ は写真撮影位置・方向



(7/8 枚目)







間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

（ 8 枚目）

①



②



③



④



⑤



令和８年　(ケ)　第　48　号
令和８年７月 10日　現地調査
令和８年８月　３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４，６４０，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金１，９７０，０００円
物　件　２（建物）	金２，６７０，０００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。

令和　8年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢

　　地　　番　　４６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．４７平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　愛甲郡愛川町角田字下小沢４６８９番地２

　　家屋　番号　　４６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４２．７４平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２
　　共有者　Ｂ　持分３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「本厚木」駅の北西方約13km(道路距離)、バス停「下小沢」（コミュニティ）徒歩約8分	
付近の状況	幅員約7.3mの町道沿いに中小規模の一般住宅が多い住宅地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%（基準容積率：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 洪水浸水想定区域
画地条件	規模	150.47㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約6m、奥行約22m
	地勢	隣地とは等高で地勢は平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約7.3m町道（角田1238号・建築基準法第42条1項1号）に間口約6m等高に接面する。	
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	・物件１土地上に簡易な物置が2台設置されている。	

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10年2月21日　新築（登記簿記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約1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、ジュラク壁等
	天井	ビニールクロス貼、敷目天井等
	床	フローリング、畳等
	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：42.74㎡　2階：37.26㎡　延べ80.00㎡	
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	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年7月10日内部立入調査。 建物共有者（A）が居宅として使用している。	
特記事項	・２階北東側洋室の壁、収納扉に毀損（穴等）箇所があり、壁に落書きもみられる。また、１階和室天井、壁に雨漏りによると思われる染みが認められる。その他、建具等にも経年経過による機能的陳腐化が見られ、建物全体に汚損等の劣化が認められる。 ・平成9年11月完了検査済み。	

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	44,700	98/100	43,800	×150.47	×0.95	=6,260,000

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　愛川（県）　－３

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
43,800円／㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/98	=	44,700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：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、街路条件等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的物件は、間口・奥行の関係等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

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	×80.00	×0.03	＝380,000

現価率

- 経過年数29年、経済的残存耐用年数１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。

$$\text{現価率：}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数１年}}{\text{経過年数29年+経済的残存耐用年数１年}} \times (1-0.2)$$

$$= \quad 0.03$$

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	6,260,000	×0.55	法定地上権	=3,440,000

（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	6,260,000	− 3,440,000		× 1.0	× 0.7		= 1,970,000
2	380,000	+ 3,440,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,670,000
一括価格（合計）							= 4,640,000

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．　基準地価格　愛川（県）－３

所　　在：愛甲郡愛川町角田字下小沢４６６７番４
価　　格：43,800 円／㎡
位　　置：小田急小田原線　「本厚木」駅　約 13 km
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：140 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側 4.7m町道
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、
　　防火指定なし
地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　3,920,646 円
物件２　　1,776,936 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

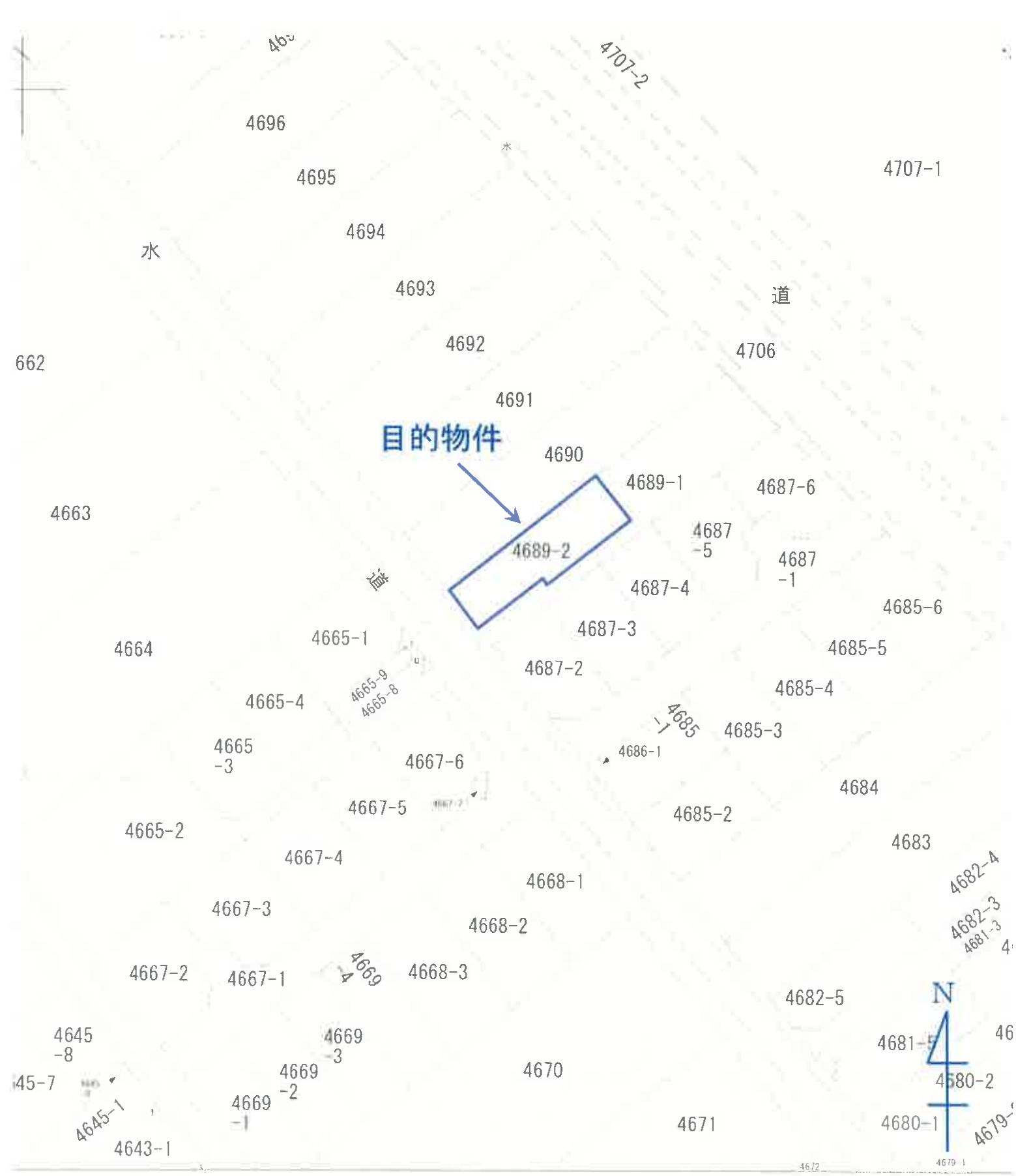
以　上



位置図

愛川町役場「白図」

縮尺　約 1/10,000



地番区域見出	角田			
在	愛甲郡愛川町角田字下小沢	地　番	4689番2	公図写 縮尺　1:600

登記年月日：平成9年10月15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4月21日　横浜地方法務局厚木支局　登記官

635182

前 4689　後・新同一・新

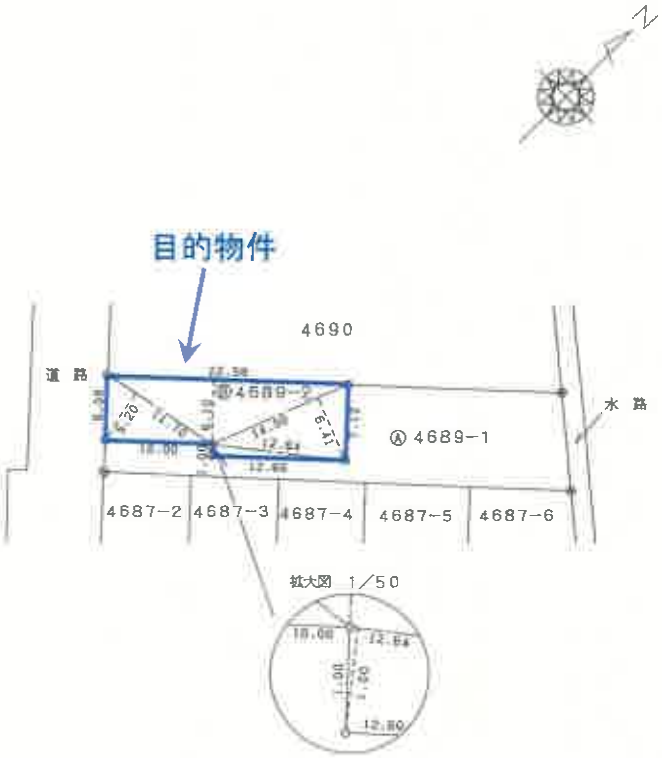
地積測量図

地番	4689-2, -1
土地の所在	愛甲郡愛川町角田字下小沢

求積表

地番 ㊀4689-2		
底辺	高さ	倍面積
12.64	1.00	12.6400
14.00	6.41	89.7400
22.58	6.10	137.7380
11.70	5.20	60.8400
	合計	300.9580
	合計面積	150.47900
	地積	150.47 ㎡

地番 ㊀4689-1		
公簿	合計面積	残地
366	150.4790	235.5210
	地積	235.52 ㎡



	境界標の種類
○	民コンクリート杭
◎	町コンクリート杭
◉	国コンクリート杭

A3をA4に縮小（約70%）

（日調連9）

作製者	[redacted]	（平成 9 年10月 7 日作製）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

9.10.15（日加納）

地図整理番号：M2243

登記年月日：平成10年3月2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4月21日　横浜地方法務局厚木支局　登記官

604208

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	4689番2
建物の所在	愛甲郡愛川町角田字下小沢4689番地2

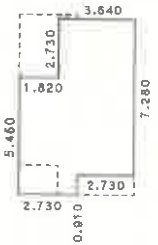
1階



求積表

0.187	× 2.730	=	0.510510
6.825	× 5.460	=	37.264500
1.365	× 3.640	=	4.968600
合計			42.743610
床面積			42.74㎡

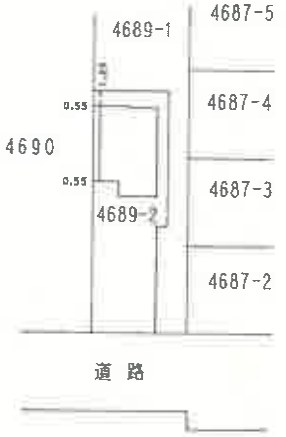
2階



求積表

2.730	× 3.640	=	9.937200
4.550	× 5.460	=	24.843000
0.910	× 2.730	=	2.484300
合計			37.264500
床面積			37.26㎡





A3をA4に縮小（約70%）

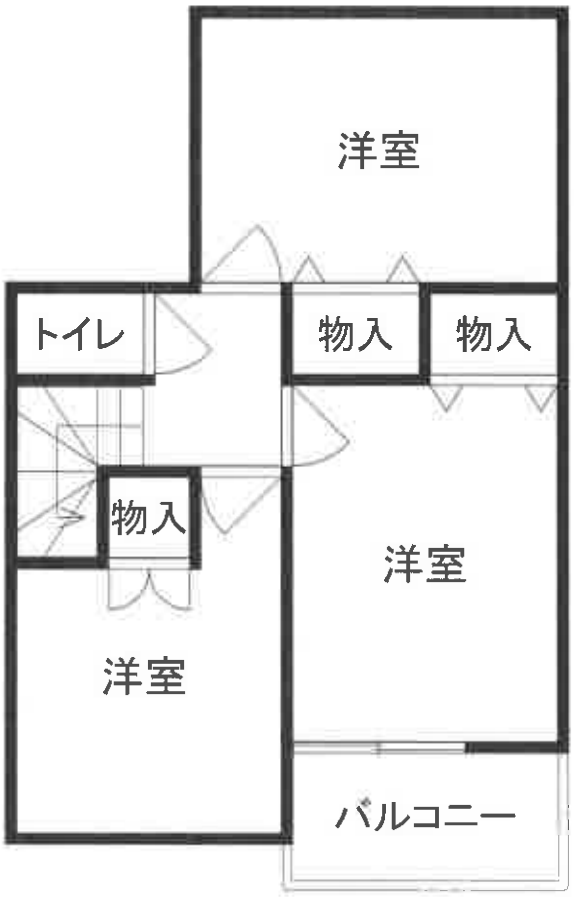
作製者	[redacted]	24H作製	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

10.3.2

地図整理番号：M22144







概略間取図