

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直井 暁美

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	14,380,000 11,504,000	一括	2,876,000	101,221	0
1	3,030,000				
2	11,350,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町 |
| | 地 番 | 30番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町30番地5 |
| | 家屋 番号 | 30番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 41.12平方メートル |



物件明細書

令和 6年 2月16日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直井 暁美

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

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 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町 |
| | 地 番 | 30番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町30番地5 |
| | 家屋 番号 | 30番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 41.12平方メートル |



令和 5年(ケ)第 116号
令和 5年11月 6日受理
令和 5年12月18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 中村 洋一

(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 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町 |
| | 地 番 | 30番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町30番地5 |
| | 家屋 番号 | 30番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 41.12平方メートル |

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input type="checkbox"/> ()	
執行官の意見	
<p>1 表札や郵便受けにあった所有者名宛の郵便物等の存在から、債務者兼所有者Aが占有しているものと思料する。</p> <p>2 室内外の状況は、添付写真のとおりで、動産類は殆ど無く、比較的きれいであった。</p> <p>3 庭に簡易な基礎のスチール製物置1個がある。</p> <p>4 敷地の北東側の道路は、評価人の調査によれば、開発道路で建築基準法第42条1項道路である。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月 8日 (水) 15:10-15:25	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函
5年11月14日 (火) 12:35-12:45	目的物件所在地	施錠不在、再通知書投函、 近隣者 (不在)
5年12月 7日 (木) 12:50-13:10	目的物件所在地	解錠に着手するが解錠できず。
5年12月13日 (水) 16:30-17:05	目的物件所在地	解錠、室内立入調査、評価人同行
5年12月14日 (木) 11:10-11:15	横浜地方法務局 厚木支局	接道関係等調査
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠に着手させたが解錠できず。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

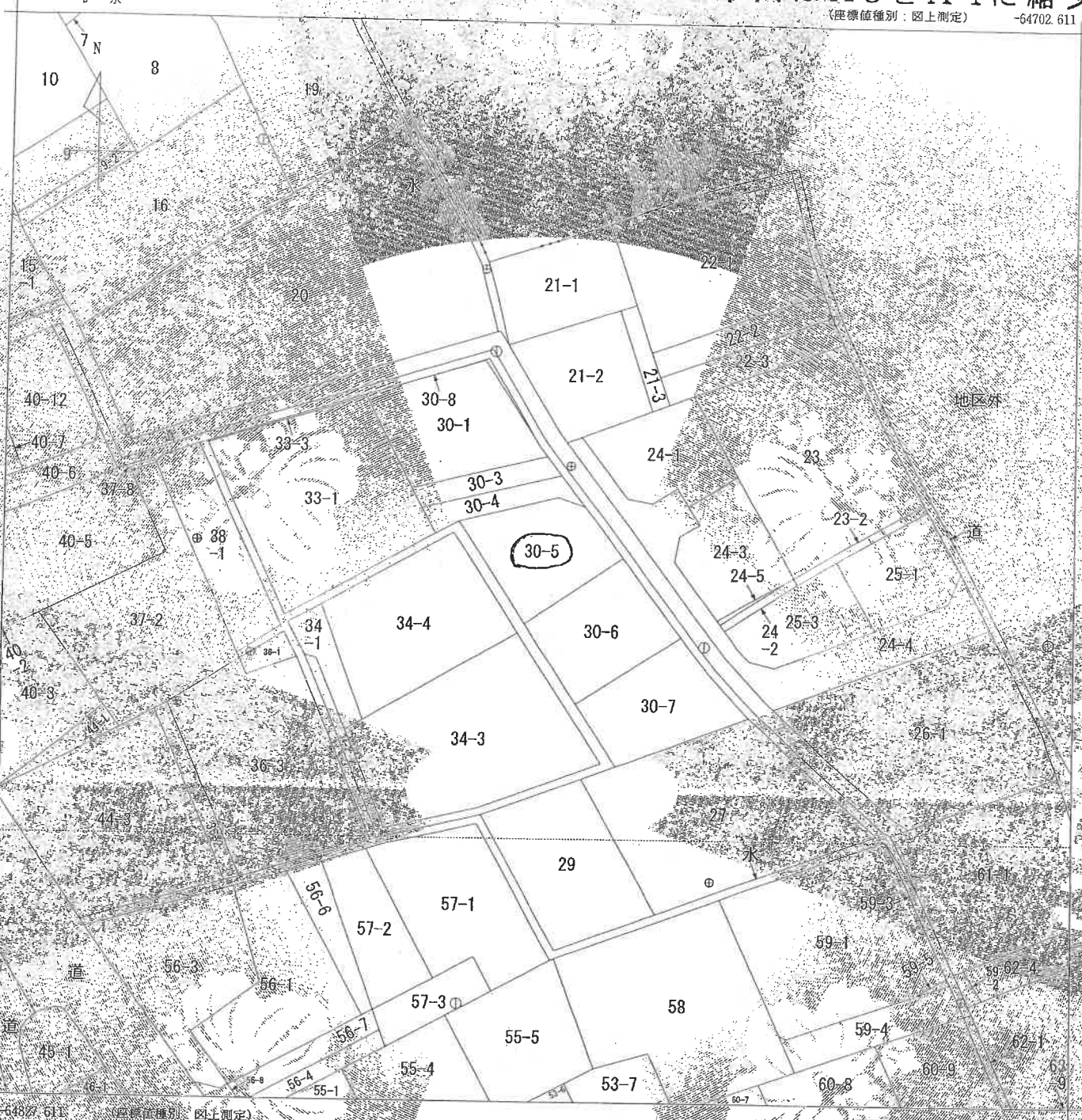
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図はA3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-64702.611

イ 地区外
D 水



-64879.611 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した連続補正バリエーション (TomokuniHeiyouku2011.par) による修正がされています。

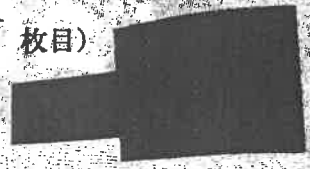
地区外
中ノ名

請求部	所在	足柄上郡開成町中ノ名字横町			地番	30番5	
出縮力尺	1/500	精度分	甲二	座標系番号 は記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成10年3月			備付年月日 (原図)	補記事項		
種類 地籍図							

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局西湘二宮支局管轄)
令和5年9月20日
東京法務局

(5枚目)



本図はA3をA4に縮小

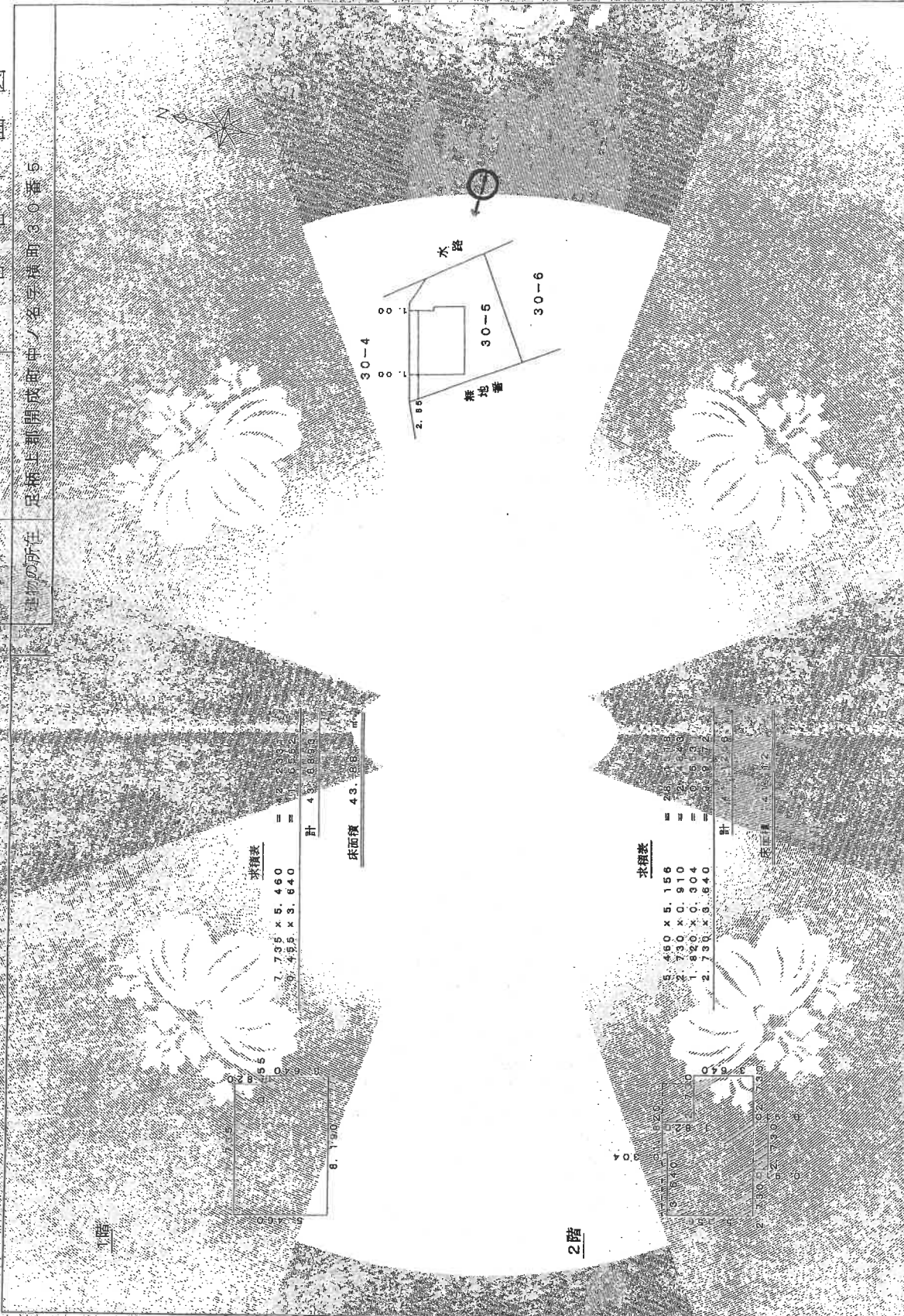
↑○は写真撮影位置・方向

建物平面図

各階平面図

多摩番号 30番5

建物の所在 足柄上郡開成町中ノ名字南町30番5



求積表

6.735	×	5.460	=	36.773
6.735	×	5.460	=	36.773
9.455	×	5.640	=	53.327
計				90.100

床面積 43.327㎡

6.190

求積表

5.480	×	5.156	=	28.156
2.730	×	0.910	=	2.484
1.820	×	0.304	=	0.553
2.730	×	0.640	=	1.747
計				32.940

床面積 32.940㎡

作成者	〒	縮尺	1/500
申請人			

登記年月日：平成30年3月27日

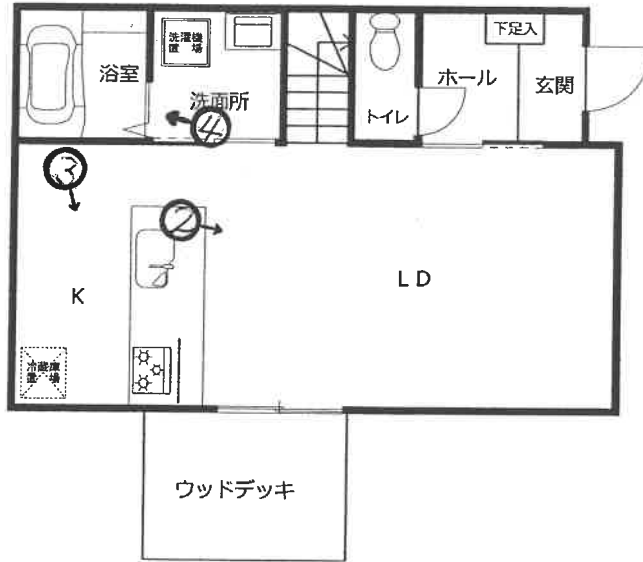
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 (横浜地方支務局西洲三宮支店管轄)
 令和5年9月20日 東京支務局

地図整理番号：M58784

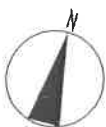
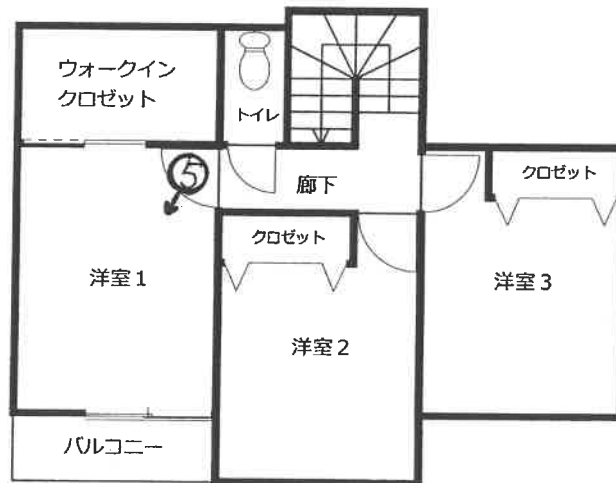
間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和5年(ケ)第116号
令和5年12月13日 現地調査
令和5年12月15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
難波 秀夫

第1 評価額

一括価格（合計）	
金14,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,030,000円
物件2（建物）	金11,350,000円

- ① 一括価格は、物件1・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		
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 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町 |
| | 地 番 | 30番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足柄上郡開成町中ノ名字横町30番地5 |
| | 家屋 番号 | 30番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 41.12平方メートル |

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「開成」駅の北西方約1.9km、（道路距離）、「円通寺」バス停徒歩約5分。	
付近の状況	一般住宅、アパート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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% —
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	157.13㎡ 略台形 間口約7.4m、奥行約13.8m 平坦
接面道路	北東側が幅員約4.5m道路（注）に等高に約7.4m接面。南西側は幅約1.2mの無番地（町が管理）となっている。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 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 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンあり） あり
特記事項	（注）水路（暗渠。隣接の開発行為により道路と一体となっており、占有許可は不要。）を含むが、町道認定はなし。建築基準法第42条第1項第2項＜開発による道路＞。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成30年3月10日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき サイディング等 ビニールクロス貼、板張等 ビニールクロス貼等 フローリング、等 トイレ×2、浴室、ウォークインクローゼット、ウッド デッキ(1階南側)等 -
床面積（現況）	1階：43.88㎡、2階：41.12㎡、延85.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通(注)	
建物の利用状況	令和5年12月13日内部立入調査。 所有者が占有しているものと思われる。	
特記事項	(注)目視調査の結果、経年による劣化がみられた。 ◇ 県西土木事務所まちづくり・建築指導課及び建築計画概要書によると、物件2建物は、確認済証番号：第H29SBC-確02400H号、交付年月日：平成29年11月7日で建築確認を、検査済証番号：第H29SBC-完04934H号、交付年月日：平成30年3月16日で完了検査を受けている。	

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	80,400	$\times \frac{98}{100}$	78,800	$\times 157.13$	$\times 1.00$	= 12,380,000

◇ 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 開成-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 84,500\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 80,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和5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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 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・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：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及び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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	150,000	× 85.00	× 0.64	= 8,160,000

◇ 現価率

- ・経過年数6年、経済的残存耐用年数24年、観察減価率20%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数24年}}{\text{経過年数6年} + \text{経済的残存耐用年数24年}} \times (1 - 0.2) = 0.64$$

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	12,380,000	×	0.65 法定地上権	= 8,050,000

(注) 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	12,380,000	- 8,050,000		×	1.0	×	0.7	= 3,030,000	
2	8,160,000	+ 8,050,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 11,350,000
一括価格 (合計)							= 14,380,000		

- ◇ 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. 地価公示価格 開成一4

所 在：開成町延沢字下河原387番7

価 格：84,500円/m²

位 置：小田急小田原線「開成」駅約1.8km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：101m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.1m町道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 7, 7 0 8, 1 6 9 円

物件2 5, 9 4 5, 4 9 1 円

第7 附属資料の表示

位置図

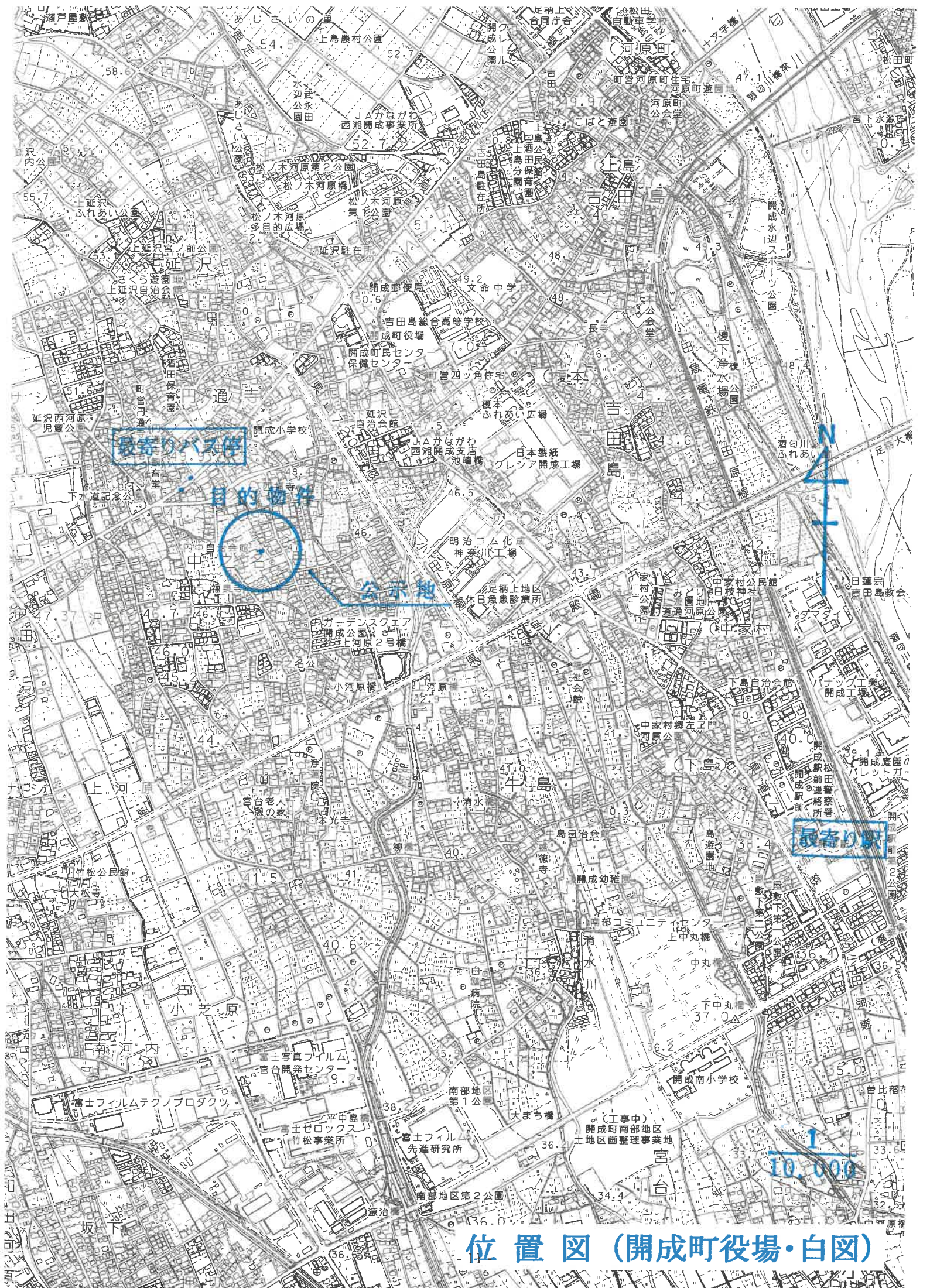
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上



最寄りバス停

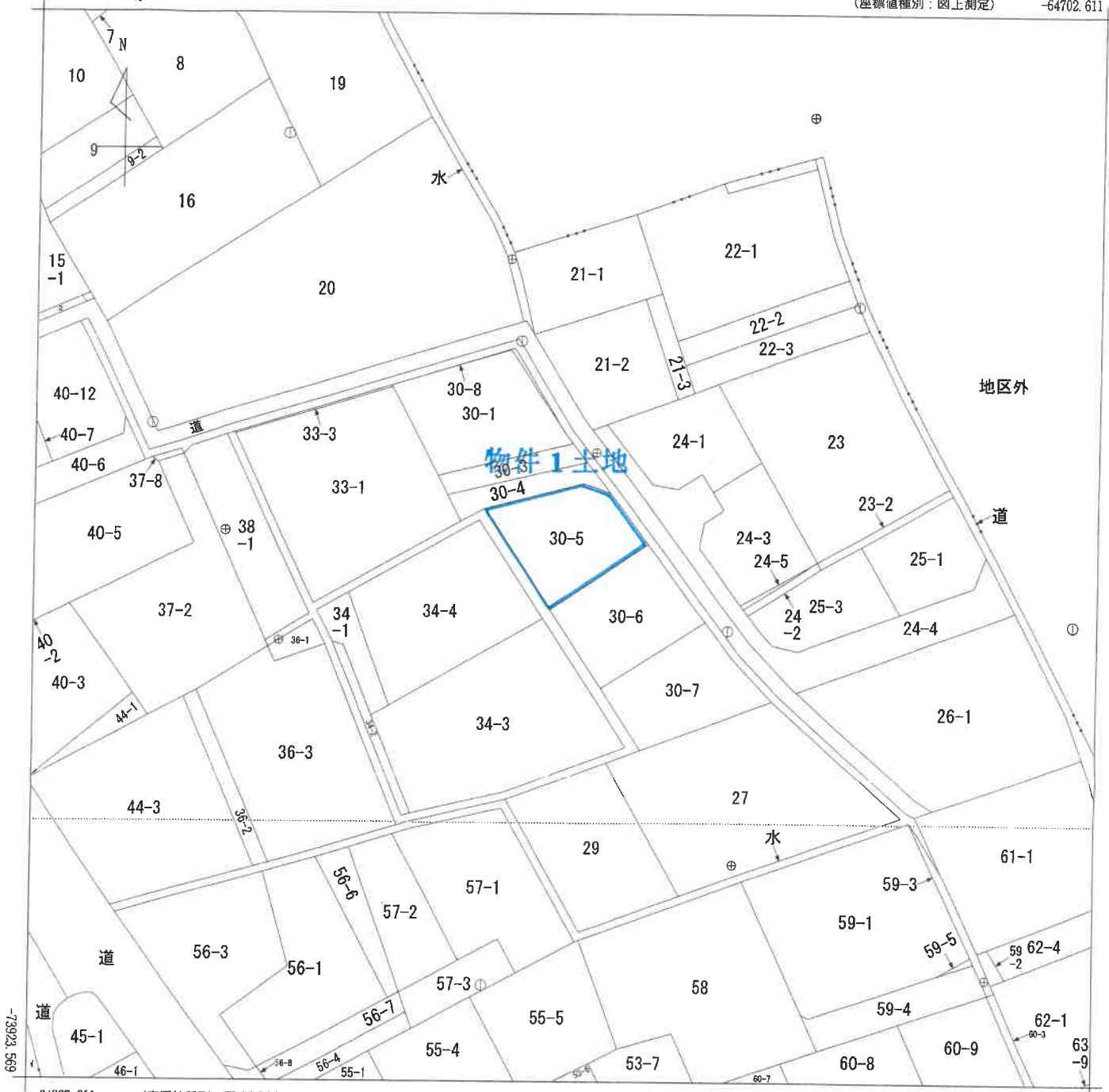
目的物件

公示地

最寄り駅

1
10,000

位置図 (開成町役場・白図)



-64827.611 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	足柄上郡開成町中ノ名字横町				地番	30番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局西湘二宮支局管轄)

令和5年9月20日

東京法務局

地図整理番号：M58782

登記官

(1/1)

登記年月日：平成29年3月1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。

(横浜地方務局西瀬(宮支局管轄))

令和5年9月20日

東京法務局

登記官

地積測量図

地番	30-5、 30-6、30-7
土地の所在	足柄上郡開成町中ノ名字横町

座標求積表

地番	① 30-5	X	座標	Y	座標	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
測点	Z97C217	-74212.935		-64481.509		946330.626084	
	K1	-74224.797		-64473.793		279493.892855	
	K2	-74217.270		-64462.221		-775158.207525	
	ZK3	-74212.772		-64465.551		-385181.667225	
	ZK4	-74211.295		-64466.661		-170901.171331	
	ZK5	-74210.121		-64469.997		105730.795080	
			密面積		314.267738		
			地積		157.1338690		
			地積		157.13		m ²

地番	② 30-6	X	座標	Y	座標	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
測点	K1	-74234.797		-64473.793		1085674.200327	
	K4	-74234.109		-64467.735		90125.893530	
	K3	-74226.195		-64455.567		-601628.262378	
	ZK2	-74224.775		-64456.667		-575275.752975	
	K2	-74217.270		-64462.221		1418.168862	
			密面積		314.247366		
			地積		157.128830		
			地積		157.12		m ²

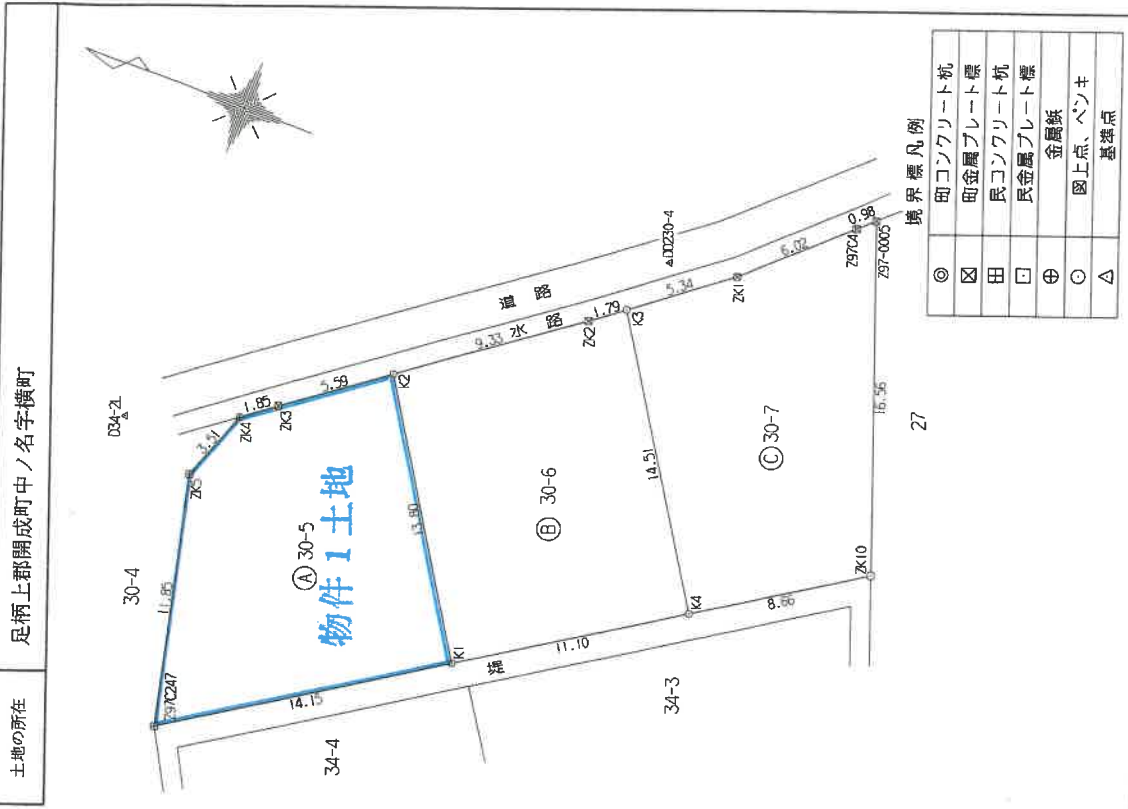
地番	③ 30-7	X	座標	Y	座標	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
測点	K4	-74234.109		-64467.735		978491.281830	
	ZK10	-74241.373		-64463.011		92568.883796	
	Z97-0005	-74235.545		-64447.505		-421937.815235	
	Z97C4	-74234.826		-64448.176		-329974.661120	
	ZK1	-74230.425		-64452.293		-556287.740883	
	K3	-74226.195		-64455.567		237454.308828	
			密面積		314.257216		
			地積		157.1286080		
			地積		157.12		m ²

総計 471.3861600

基準点・参照点座標値

点名	X	座標	Y	座標	点の種類
D34-2L	-74206.349		-64468.542		地積測量図基点 (金属標)
D30-4	-74227.272		-64452.823		地積測量図基点 (金属標)

使用した現地・座標系	任意座標
測量年月日	平成29年 2月 8日



作成者		申請人		縮尺	1 / 250
				平成 29 年 2 月 22 日 (作成)	

登記年月日：平成30年3月27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。
(横浜地方支務局 西郷二宮支局管轄)
令和5年9月20日 東京支務局

登記官

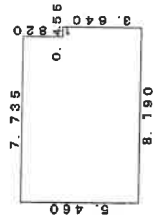
建物平面図

各階平面図

家屋番号 30番5

建物の所在 足柄上郡開成町中ノ名字横町30番5

1階

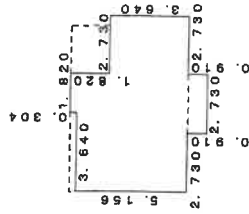


求積表

7.735 x 5.460	=	42.2331
0.455 x 3.640	=	1.6562
計		43.8893

床面積 43.88 m²

2階

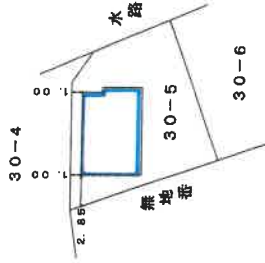


求積表

5.480 x 5.156	=	28.1518
2.730 x 0.970	=	2.4843
1.990 x 0.304	=	0.5893
2.730 x 3.640	=	9.8372
計		41.1266

床面積 41.12 m²

物件2建物



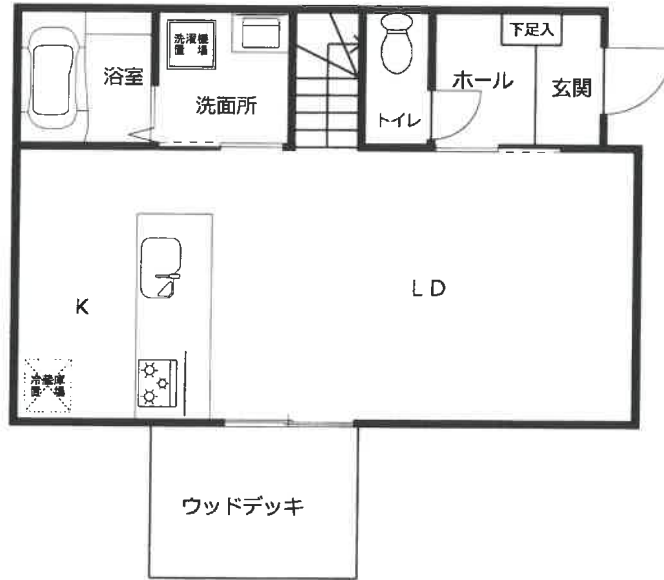
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1階



2階

