

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14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 7年 6月 5日から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月18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 7年 7月 1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 7年 6月25日 午前10時00分から 令和 7年 6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 7年 5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, 2	5,590,000 4,472,000	一括	1,118,000	39,015	7,563
1	1,920,000				
2	3,670,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目 |
| | 地 番 | 10番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目10番地24 |
| | 家屋 番号 | 10番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 18 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 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目 |
| | 地 番 | 10番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目10番地24 |
| | 家屋 番号 | 10番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和 6年(ケ)第 138号
令和 6年11月25日受理
令和 7年 1月 7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 小 野 将太郎

(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 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目 |
| | 地 番 | 10番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛甲郡愛川町春日台五丁目10番地24 |
| | 家屋 番号 | 10番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 41.40平方メートル |

(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
■債務者兼所有者	1 物件2の建物は、私が住居として使用しています。 2 物件2の建物の使用状況及び不具合があります。 (1) 10年ほど前にキッチンをリフォームしました。 (2) 1階和室の天井に雨漏りの跡がありますが、雨漏りは修理したので現在は雨漏りしていません。 (3) 私は煙草を吸いません。 (4) 私はペットを飼っていません。 3 物件1の土地に私は物置を1個置っていますが、簡易的なものであり、土地に定着しているものではありません。同物置の内部には、塗料等の塗装業務関係の資材を置いています。また、同物置の内部のほかに、私は物件1の土地に大量に資材等を置いています。なお、塗料を土地に溢したりしたことはありません。

(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、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。
- 3 物件2の建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。なお、物件2の建物の2階洋室1の床に球体を置いたところ、南東側に球体が転がる箇所があった。
- 4 物件1の土地には大量の塗料等の資材が置かれていた。
- 5 物件1の土地には、1個の物置が置かれているが、簡易的なものであり、土地への定着性はなく動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件1の土地の南東側で接する道路は町道である。

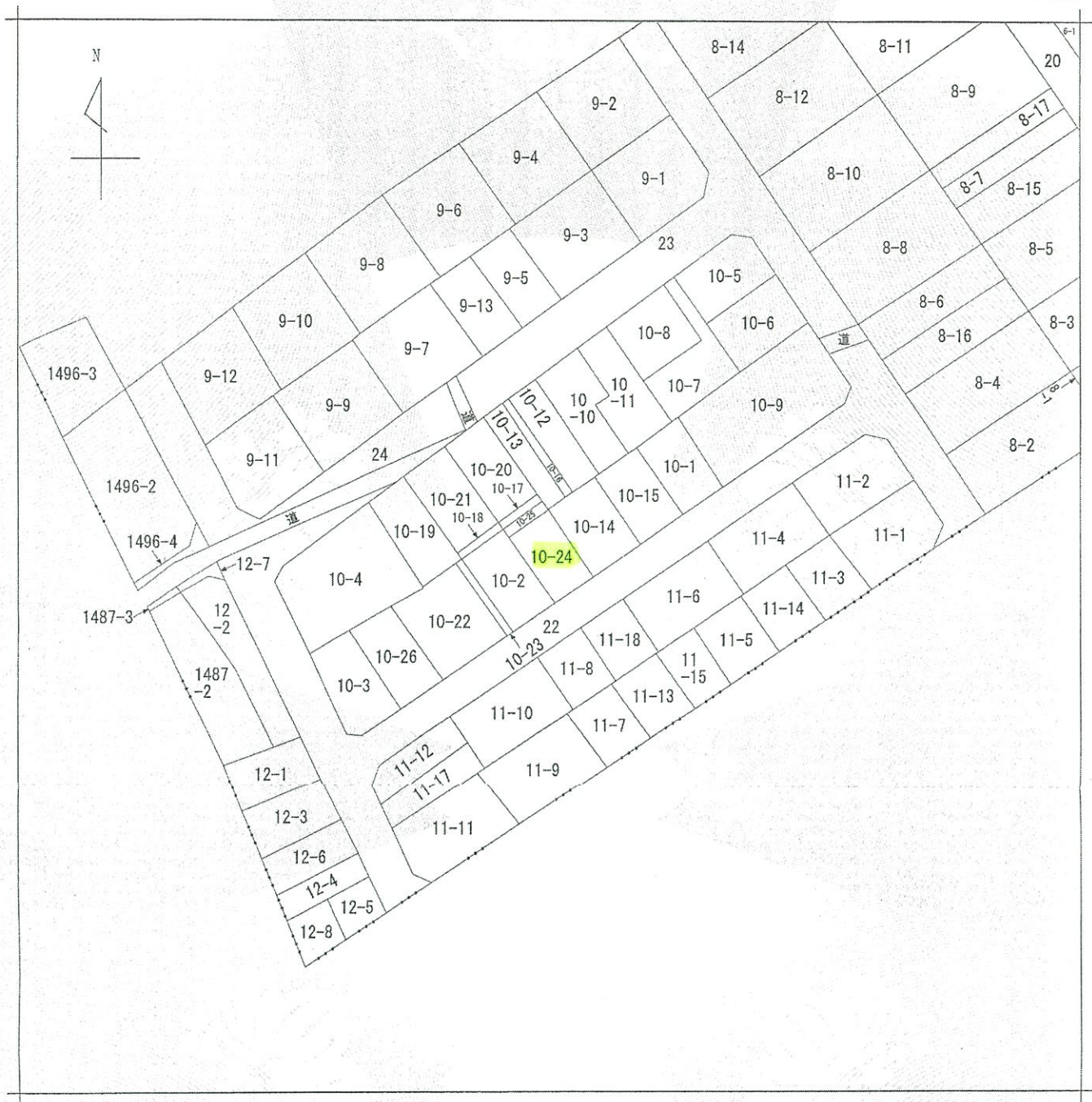
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年12月2日 (月) 12 : 01 — 12 : 20	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和6年12月5日 (木) 10 : 05 — 10 : 10	当職携帯電話	債務者兼所有者から電話聴取
令和6年12月25日 (水) 16 : 40 — 16 : 50	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
令和6年12月26日 (木) 14 : 00 — 14 : 44	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談, 立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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。 ☐		

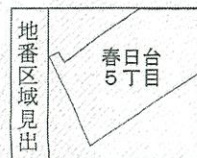
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在 愛甲郡愛川町春日台五丁目					地 番	10番24				
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 事 記 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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年7月24日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53309

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年8月14日

630582

前 10-24 後・新同一・新

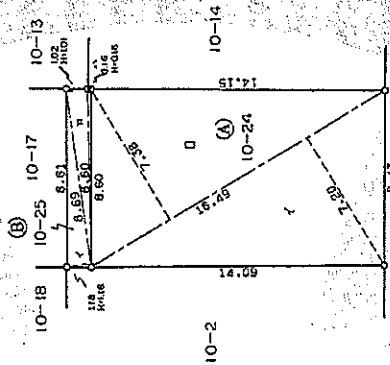
地積測量図

地 番	10-24, -25
土地の所在	愛甲郡愛川町春日台五丁目

三 斜 求 積 表

地番	NO	底 辺	高 さ	倍 面	積	地 積
10-24	イ	16.49	X	7.20 =	118.7380	
	ロ	16.49	X	7.38 =	121.6962	
				合 計	240.4242	120.21
				面 積	120.2121	120.21
2010-25	イ	8.69	X	1.16 =	10.0804	
	ロ	8.69	X	1.01 =	8.7769	
	ハ	8.60	X	0.16 =	1.3760	
				合 計	20.2333	10.11
				面 積	10.1166	10.11

境界線	コンクリート舗
-----	---------



道 路

昭和六十二年八月十四日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/250

申請人

1962年8月4日作製

作製者

2340

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。

(横浜地方裁判所厚木支店管轄)

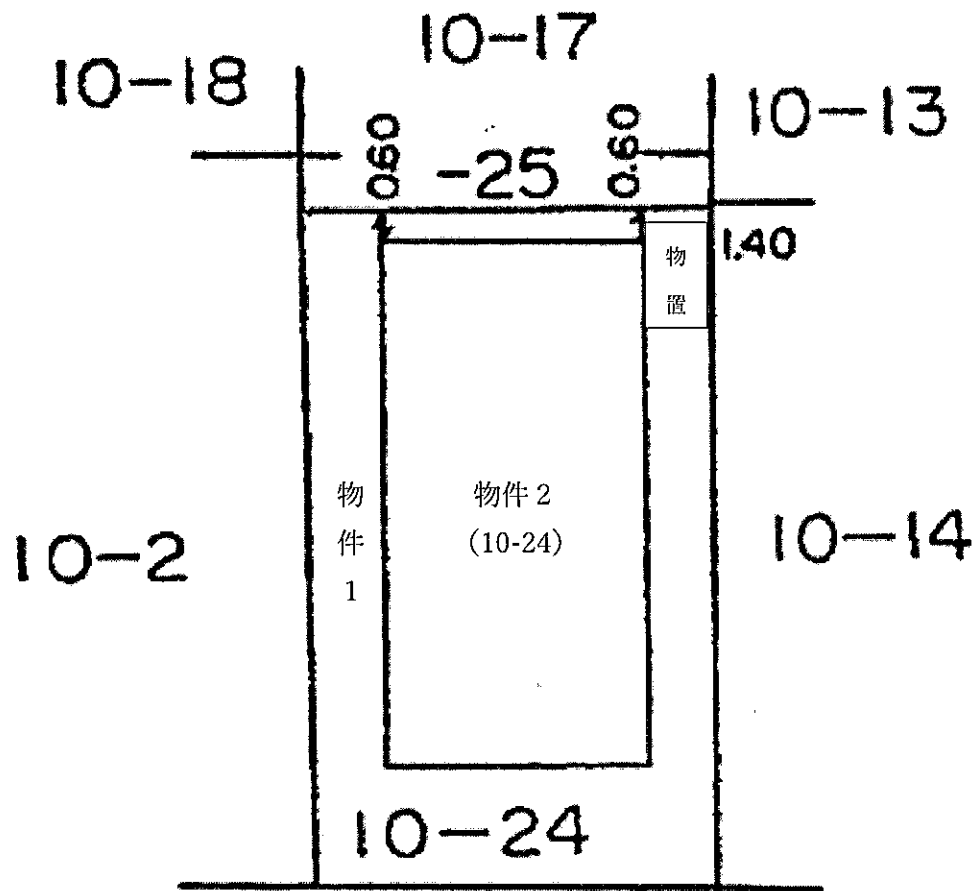
令和6年7月24日

東京法務局新田出張所

登記官

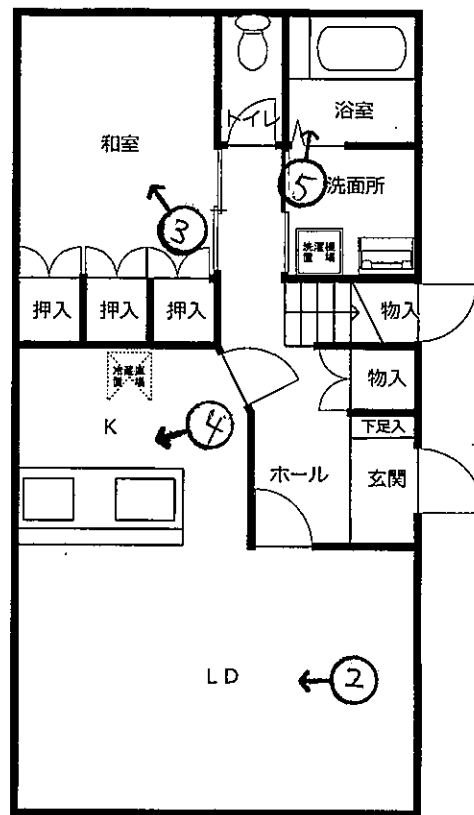
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

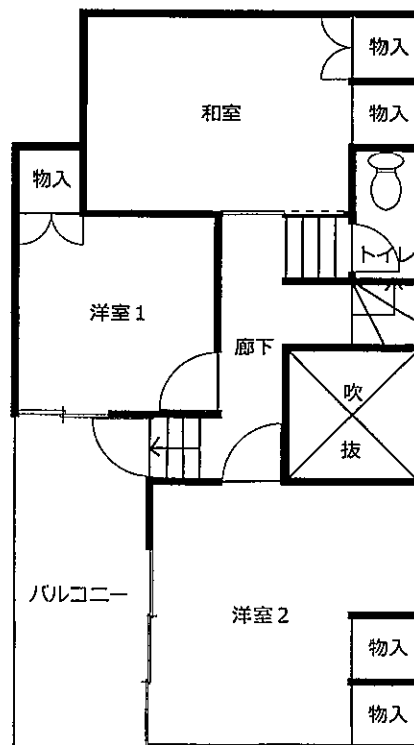


間取図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向

(/ 0 枚目)

①物件 2 の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 138 号
令和 6 年12月26日 現地調査
令和 7 年 1月10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 5, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 3, 6 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 愛甲郡愛川町春日台五丁目
地 番 10番24
地 目 宅地
地 積 120.21平方メートル
- 2 所 在 愛甲郡愛川町春日台五丁目10番地24
家屋 番号 10番24
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 41.40平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象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11.5km（道路距離）、「春日台団地」バス停徒歩約7分。	
付 近 の 状 況	小中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50% 100% なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	120.21㎡ 長方形 間口約8.4m、奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側が幅員約5.5m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約8.4m接面。	
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 あり あり
特 記 事 項	◇ 所有者の陳述（以下、「陳述」）によると、物件1土地上に大量の資材等を置いているが、土地の境界について周囲と争いはないとのことである。 ◇ 北端付近に物置があるが、定着性のない簡易な構造で動産であると認められる。なお、陳述によると、同物置内には塗料等の塗装業務関係の資材を置いているところ、塗料の土地への廃棄・浸透等を行っていないとのことであった。	

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	昭和63年3月2日新築（登記記載） 約37年 －
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 畳 設 備	木造2階建 瓦・スレート葺 吹付、一部タイル貼 等 ビニールクロス貼、京壁、板張 等 ビニールクロス貼、合板 等 畳、フローリング、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室 等
床面積（現況）	1階：59.62㎡、2階：41.40㎡、延101.02㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注）	
建物の利用状況	令和6年12月26日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	（注）陳述によると、10年程前にキッチンのリフォームを行ったほか、1階和室に雨漏りがあったが修繕済み（跡あり）で、現在は雨漏りはないとのことであった。 目視調査の結果、陳述のとおりであるほか、ほぼ全体的に経年による摩滅・損傷・汚損・老朽化・機能的陳腐化が認められた。特に2階洋室1の床に置いたボールが南東側に転がる箇所がみられたが、原因は不明である。 ◇ まちづくり・建築指導課及び台帳記載事項証明書によると、物件2建物は、確認年月日：昭和62年12月8日、番号：第2－405号で建築確認を受けているが、完了検査は受けておらず、現時点における遵法性は不明である。	

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	76,400	$\times \frac{100}{100}$	76,400	$\times 120.21$	$\times 0.95$	= 8,720,000

◇ 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 愛川(県)－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 76,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域とほぼ同等で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：ほぼ標準的。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を5%と査定した。

② 物件2（建物）

本件建物は築後約37年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり150,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	150,000	$\times 101.02$	$\times 0.01$	= 150,000

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)		土地利用権等価格 (円)
1	8,720,000	×	0.65 法定地上権	= 5,670,000

(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	8,720,000	- 5,670,000		× 0.9	× 0.7		= 1,920,000
2	150,000	+ 5,670,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 3,670,000
一括価格 (合計)							= 5,590,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：築後約37年を経過する建物及びその敷地の複合不動産で、**第4 1. 2. 特記事項**における不確定な要素及び減価要因となる事項をも参酌すると、一体としての市場性が減退すると判断されるので、物件1・2につき市場性修正－10%を行った。

◇ 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. 地価調査価格 愛川(県)－1

所 在：愛甲郡愛川町春日台3丁目27番6

価 格：76,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約12km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西5.5m町道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5, 9 7 0, 1 0 9 円

物件2 1, 7 9 1, 7 9 3 円

第7 附属資料の表示

位置図

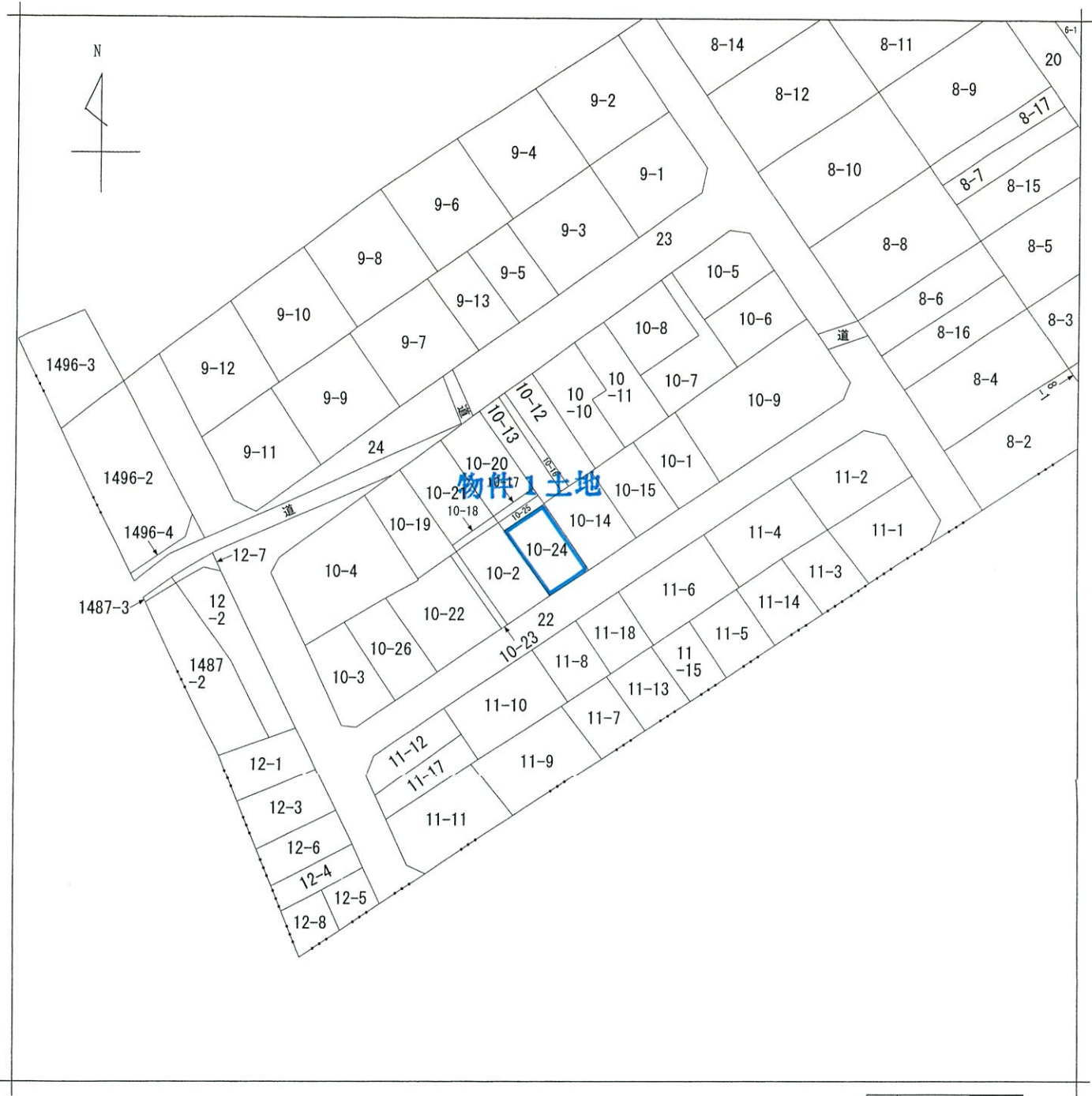
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	愛甲郡愛川町春日台五丁目				地番	10番24			
出力尺	1/600	精度分		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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年7月24日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M53309

(1/1)

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。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)

630582

前 10-24 後・新同一・新

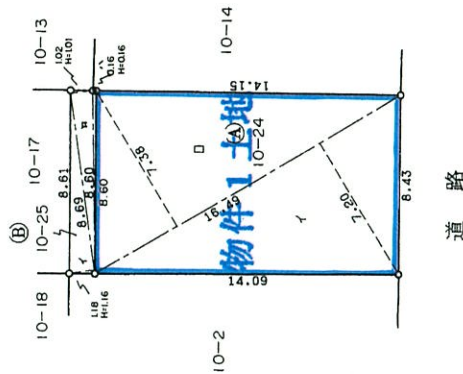
地積測量図

地番	10-24, -25
土地の所在	愛甲郡愛川町春日台五丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
10-24	イ	16.49	X	7.20	=	118.7280
	ロ	16.49	X	7.38	=	121.6962
				合計		240.4242
				面積	120.2121	m ²
						120.21 m ²
2010-25	イ	8.69	X	1.16	=	10.0804
	ロ	8.69	X	1.01	=	8.7769
	ハ	8.60	X	0.16	=	1.3760
				合計		20.2333
				面積	10.1166	m ²
						10.11 m ²

境界標	○
コンクリート標	○



昭和六十二年八月十四日

(日加給)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2340

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。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和6年7月24日 東京法務局新宿出張所

登記官

63. 3. 11

(日調連12)

601009 各階平面図

10番24

家屋番号

愛甲郡愛川町春日台五丁目10番地24

A diagram of a rectangular prism. The top horizontal edge is labeled 10.92. The right vertical edge is labeled 5.46. The bottom horizontal edge is labeled 26.92.

積面床

$$5.46 \times 10.92 = 59.6232$$

合計 59.6232

床面積	59.62	m ²
-----	-------	----------------

床面積 59.62

積面床

$$4.55 \times 1.82 = 8.2810$$
$$\begin{aligned} 19.8744 \\ 16.5620 \end{aligned}$$
$$-3.3124$$

合計 41.4050

床面積 41.40

1

1000

10

4月

展覽會十合連合全用

王明正

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

月 4 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

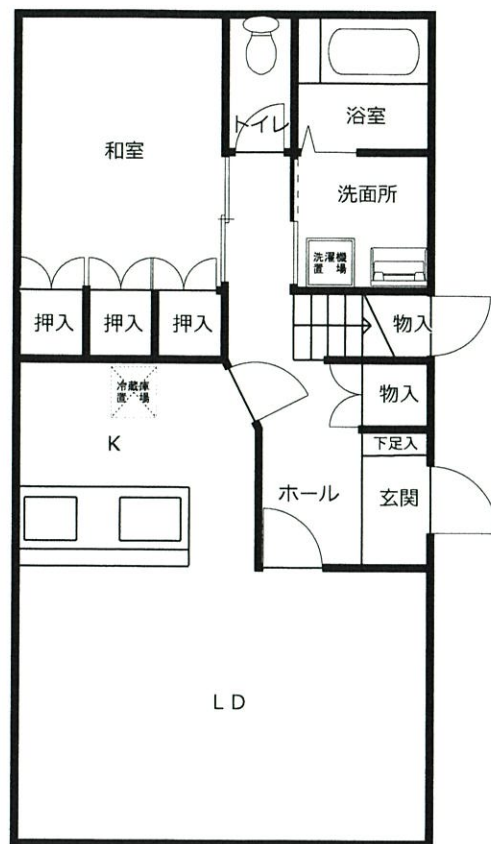
申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

地圖整理番号：M53311

1階



2階

