

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 7 年 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 6 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 7 年 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 7 年 11 月 12 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）
1	8,530,000 6,824,000		1,706,000	68,822	12,289



物 件 目 録

- 1 所 在 秦野市尾尻字鶴巻
地 番 338番12
地 目 畑
地 積 153平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 14 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】

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 1】

隣地との境界が不明確である。

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 秦野市尾尻字鶴巻
地 番 3 3 8 番 1 2
地 目 畑
地 積 1 5 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7 年(ヌ)第 29 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 7 月 24 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	秦野市尾尻字鶴巻
	地 番	3 3 8 番 1 2
	地 目	畑
	地 積	1 5 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施地域)			
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	☐ 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 ☒ 上記の者が宅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

執行官の意見

- 1 受命物件は登記上の地目は畑とされているものの、現地調査の結果、受命物件は現況宅地であるものとして認めた。なお、固定資産税評価上の現況地目も宅地とされている。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおりである。債務者兼所有者が提出した陳述書の要旨（受命物件は債務者兼所有者が更地として占有していること）及び現地調査の結果から、受命物件は債務者兼所有者が占有しているものと認めた。
- 3 受命物件には雑草が大量かつ大人の背丈に近い程に高く生い茂っており、地面の状態を正確に見ることができず、また境界標も見つけることができなかったことから、地積の実測までは行うことができなかった。特に受命物件の北西側には雑草が大量に生い茂っていたため立入ができず、境界が判然としなかった。しかしながら目視の限りでは、概ね土地の形状は地積測量図のとおりと見受けられた。
- 4 受命物件の南西側にコンクリートの擁壁及び階段が建築されており、同階段を昇ることにより擁壁上の宅地に辿り着く構造となっている。
- 5 受命物件の北東側の境界付近に擁壁が建築されており、受命物件の隣接土地（地番338番150）との間には高低差がある。受命物件から同隣接土地への落下を防止するためと思われる金網状のフェンスが受命物件の北東側の境界付近に存している。
- 6 評価人の調査によると、受命物件の南西側で接する道路は市道である。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月3日（木） 14：41 — 14：55	目的物件所在地	物件調査，写真撮影
令和7年7月4日（金）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書送付（7月17日回答書受領）
令和7年7月9日（水） 13：40 — 13：50	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付申請（該当なし）
令和7年7月10日（木） 12：21 — 12：35	目的物件所在地	物件調査（評価人同行）

（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。

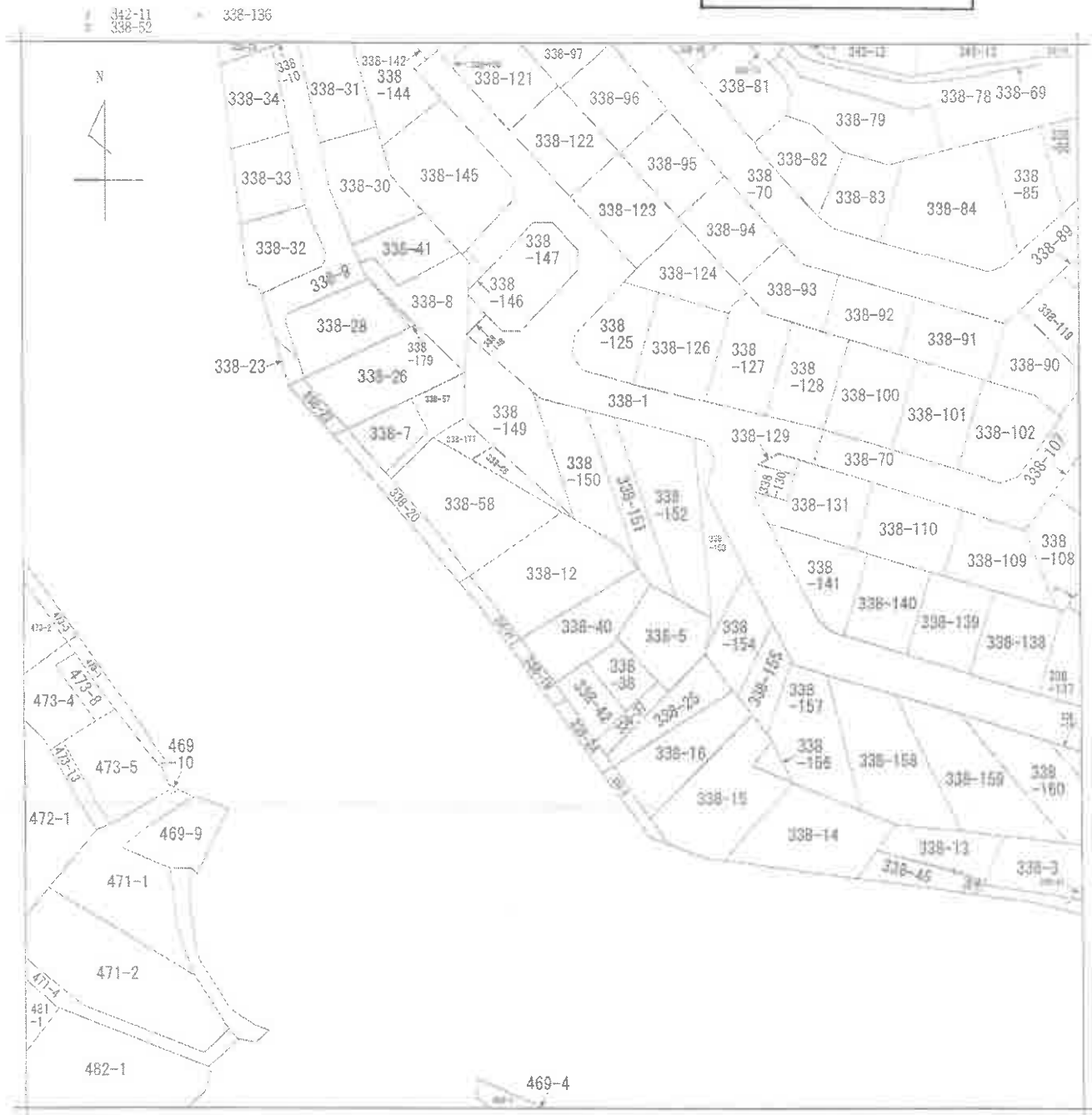
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

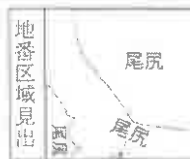
☐

(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版をA4版
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。



請 求 分	所 在 奈野市尾尻字鶴巻				地 番 338番12						
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分	座 番 は	系 標 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 年	成 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。

(横浜地方法務局西瀬二宮支局管轄)

令和7年5月19日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07527

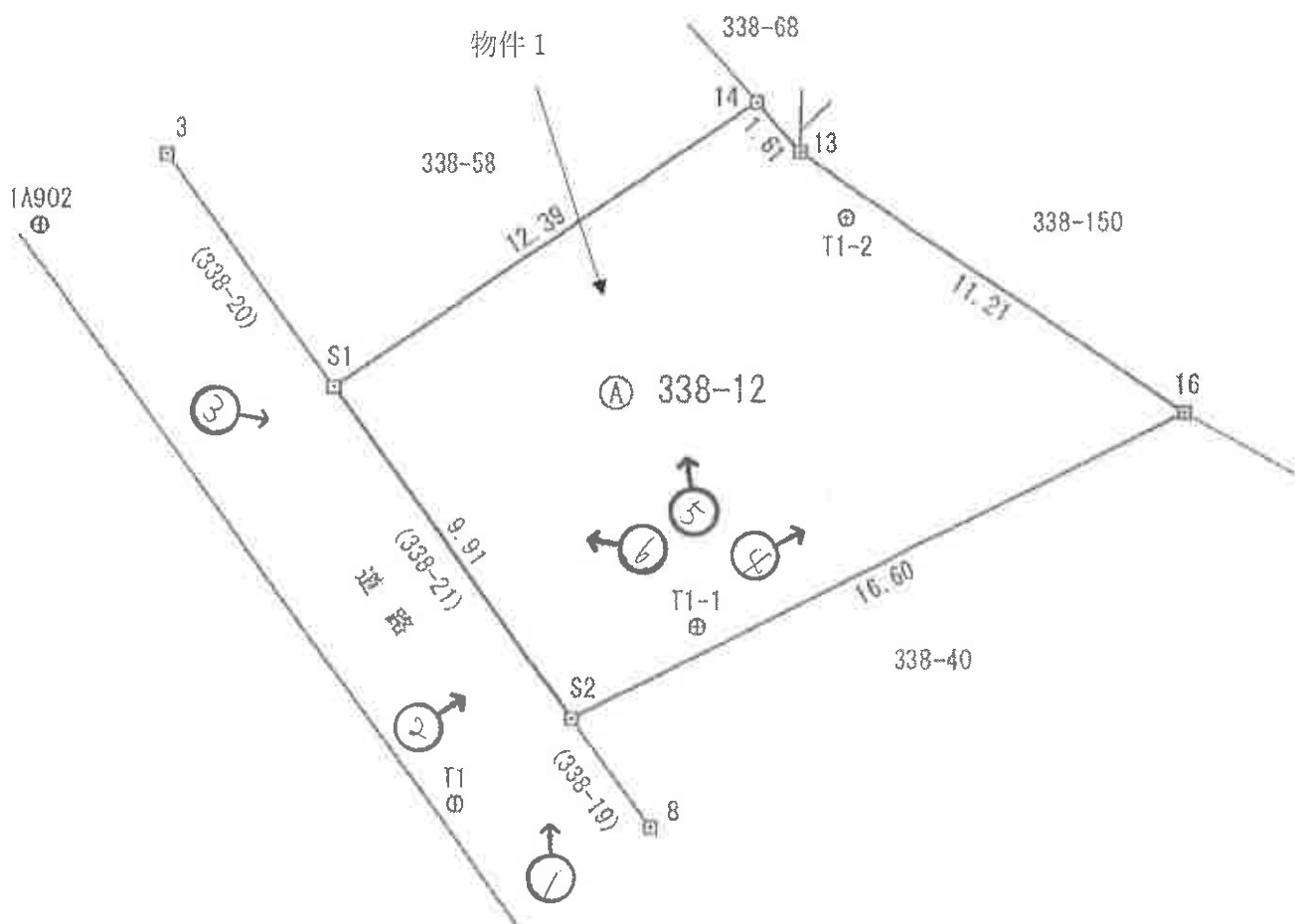
登記官

(1/1)

(5 枚目)

写真撮影位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



①

物件 1



②



(8 枚目)

③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (又) 29 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 8 月 11 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

評 価 額	
物 件 1	金 8, 5 3 0, 0 0 0 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き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	地目：宅地
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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 秦野市尾尻字鶴巻 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 5 3 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「秦野」駅の南東方約1.0km（道路距離）、徒歩約13分	
付 近 の 状 況	幅員4.1m市道沿いに戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%（基準容積率：164%）
	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 埋蔵文化財包蔵地隣接地
画 地 条 件	規 模	153.00㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.9m、奥行約12.3～16.6m
	地 勢	北西側隣地とは約1.6m高位、南東側隣地とは約1.2m低位、北東側隣地とは約5m高位で地勢は平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約4.1m市道（尾尻45号・建築基準法第42条1項1号）に間口約9.9m、約1.6m高く接面する。	
土地の利用状況等	雑草が背丈ほどまで生い茂っているため、目的物件内に立ち入り詳細な調査はできなかった。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・上水道に関して前面道路に公設管が敷設されており接続可能な状況にある。また、ガスについては前面道路に本枝管の埋設はない。 ・埋蔵文化財包蔵地（No.31・40・43・45）に指定されていないが、隣接地につき建物建築にあたっては、文化財保護法第93条の規定に基づく届け出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ・物件1土地は農地法5条届出済。	

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	82,200	97 100	79,700	×153		= 12,190,000

※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。

公示地 秦野－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 86,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 82,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：高低差等で劣り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)
1	12,190,000			×1.0	×0.7	= 8,530,000

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。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 秦野－14
所 在：秦野市尾尻字八幡山450番74
価 格：86,000円／㎡
位 置：小田急小田原線「秦野」駅 約1.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：185㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側5.3m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 7,022,700円

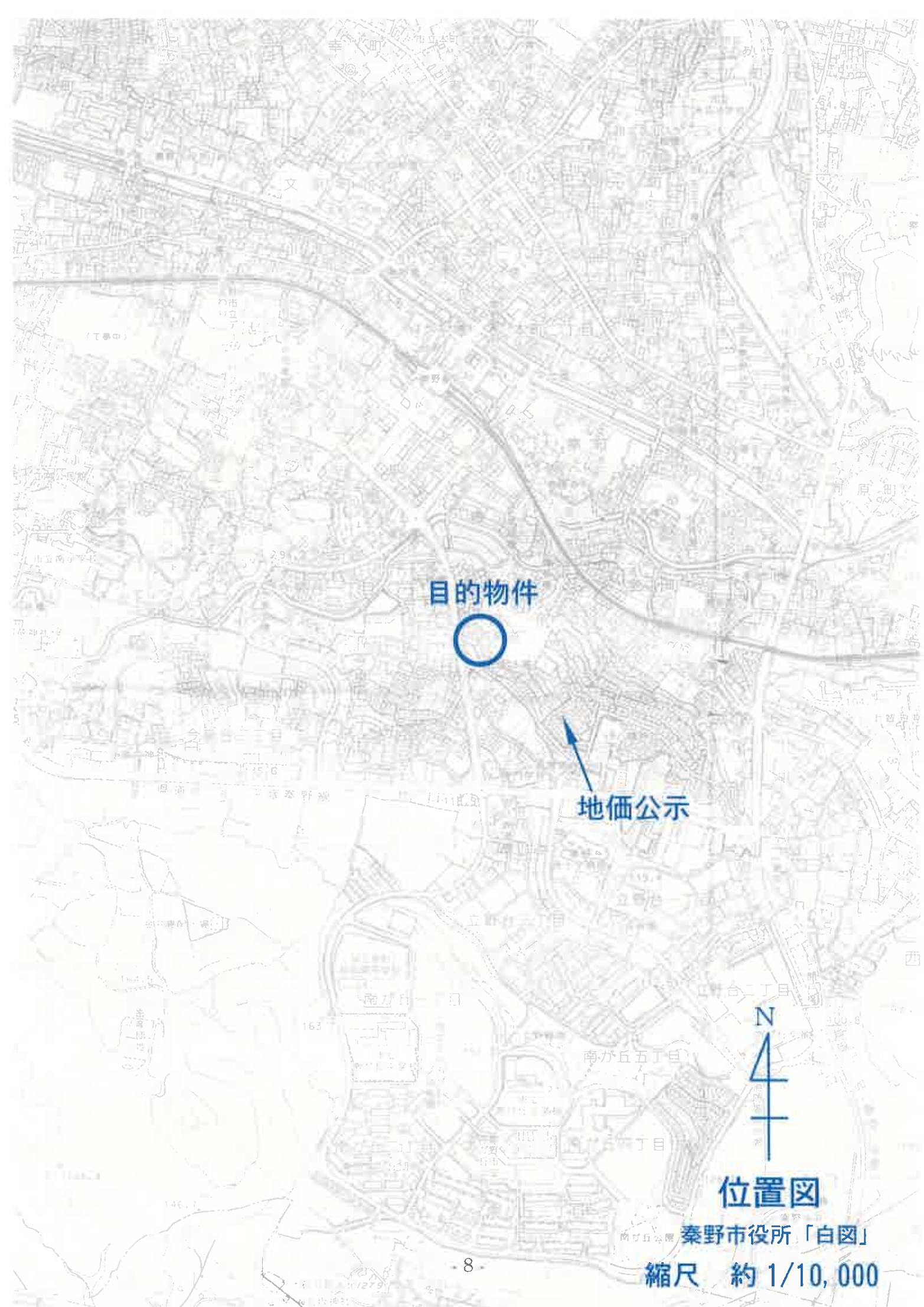
第7 附属資料の表示

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。）

以 上



目的物件



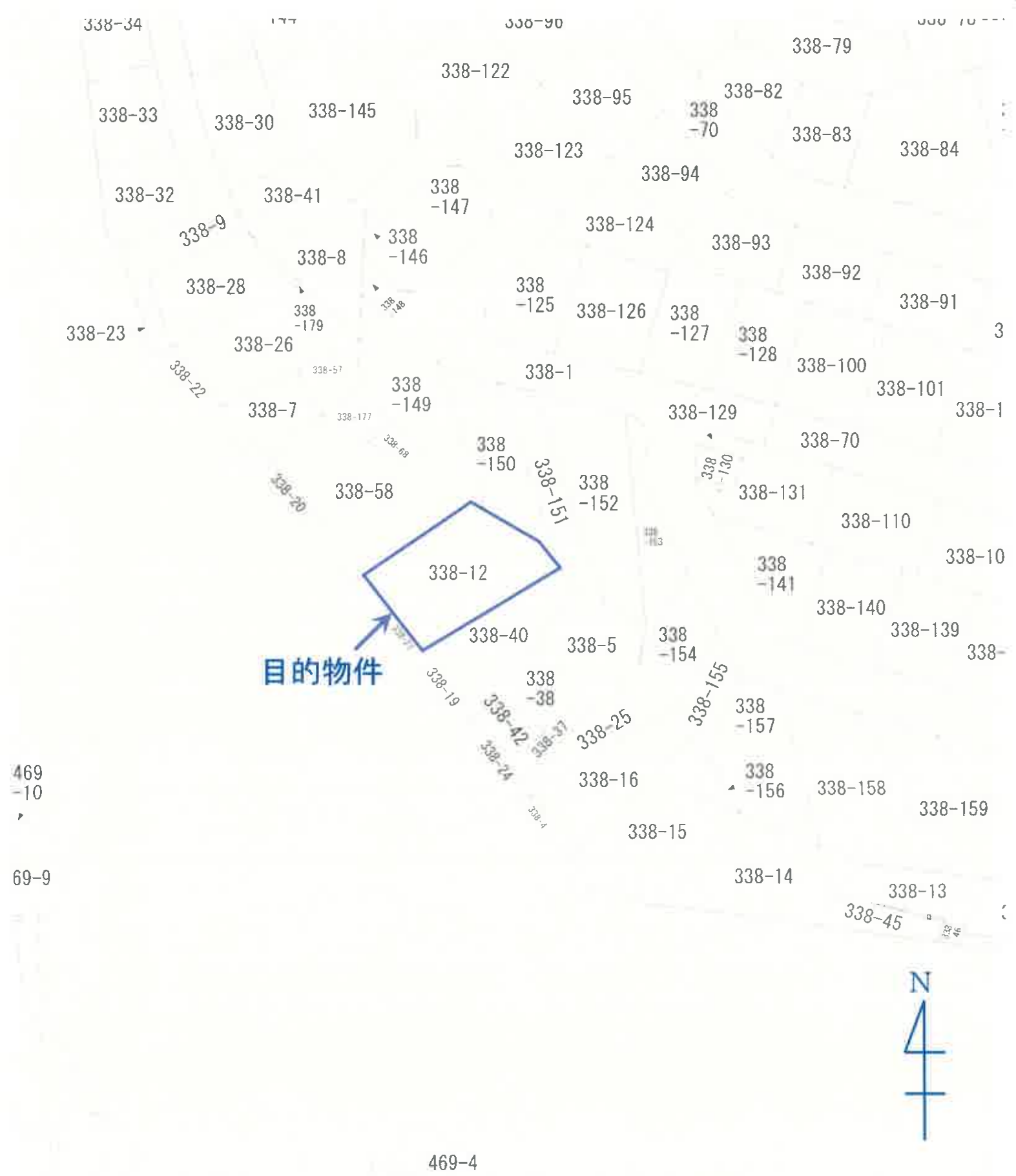
地価公示



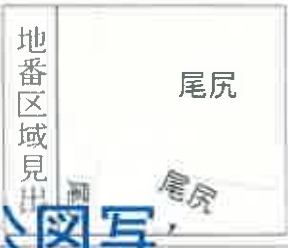
位置図

秦野市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件



公図写

縮尺 1:600

登記年月日： 令和6年2月16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 西洲三宮支局管轄)

令和7年5月19日

大阪支務局 北出張所

登記官

地 積 測 量 図

地 番 338-12

土地の所在 秦野市尾戸字鶴巻

1A901
⑥

座標法による面積計算

地 番 A 338-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n (Y _{n-1} -Y _n)
51	-70278.593	-55108.821	4.562	-320610.964076
14	-70271.719	-55098.506	11.368	-198848.901592
13	-70272.938	-55097.453	10.305	-724162.636395
16	-70279.286	-55088.201	-5.615	394618.190890
S2	-70286.671	-55103.068	-20.620	1449311.156020
		合 計	29.570	3095.814847
		合 計 面 積		153.4224235

測 地 系	世界測地系	測地年度	2011
座 標 系	区 系		
測量年月日	令和5年12月22日		

基準点	引 照 点	X 座 標	Y 座 標
測点名	種 類		
1A901	地区界点(全線別)	-70241.255	-55127.639
1A902	地区界点(全線別)	-70274.646	-55115.923
T1	測量基準点(全線別)	-70288.718	-55105.938
T1-1	測量基準点(全線別)	-70284.442	-55100.025
T1-2	測量基準点(全線別)	-70274.539	-55096.326
3	境界線界点(全線別)	-70272.935	-55112.857
8	境界線界点(全線別)	-70289.322	-55101.179

〔秦野市建設地務課の公表成果を使用〕

目的物件



A 3をA 4に縮小 (約70%)

凡 例
⑥ 測量基準点(区)
⑧ コングリット杭
⑩ 金属プレート

作 成 者

(令和6年1月30日作成)

申 請 人

縮尺 1/250