

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 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 10 月 2 日から<br>令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                          |                                                  |
| 開札期日                                                                                                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所小田原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 28 日 午前 9 時 50 分<br>横浜地方裁判所小田原支部民事部  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                           | 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 22 日 午後 3 時 00 分まで                                                           |                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 9 月 10 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 15,060,000<br>12,048,000 | 一括       | 3,012,000  | 107,993  | 18,198   |
| 1    | 3,120,000                |          |            |          |          |
| 2    | 20,000                   |          |            |          |          |
| 3    | 11,920,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 平塚市田村二丁目

地 番 5 5 5 3 番 9

地 目 宅地

地 積 1 0 0. 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4

2 所 在 平塚市田村二丁目

地 番 5 5 5 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0. 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4

3 所 在 平塚市田村二丁目 5 5 5 3 番地 9

家屋 番号 5 5 5 3 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8. 0 2 平方メートル  
2 階 4 8. 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

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 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 0 . 1 7 平方メートル  
 共有者 A 持分5分の1  
 共有者 B 持分5分の4
  
- 2 所 在 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 . 2 1 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 公衆用道路  
 共有者 A 持分5分の1  
 共有者 B 持分5分の4
  
- 3 所 在 平塚市田村二丁目 5 5 5 3 番地 9  
 家屋 番号 5 5 5 3 番 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル  
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル  
 共有者 A 持分5分の1  
 共有者 B 持分5分の4



令和 7 年(ケ)第 18 号  
令和 7 年 3 月 18 日受理  
令和 7 年 4 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 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 0. 1 7 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4
  
- 2 所 在 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0. 2 1 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4
  
- 3 所 在 平塚市田村二丁目 5 5 5 3 番地 9  
 家屋 番号 5 5 5 3 番 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 8. 0 2 平方メートル  
           2 階 4 8. 0 2 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 住居表示           | 神奈川県平塚市田村二丁目2番4号                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 土地             | 物件1及び2                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    {    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [    地方裁判所    支部    令和    年(    )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                           |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

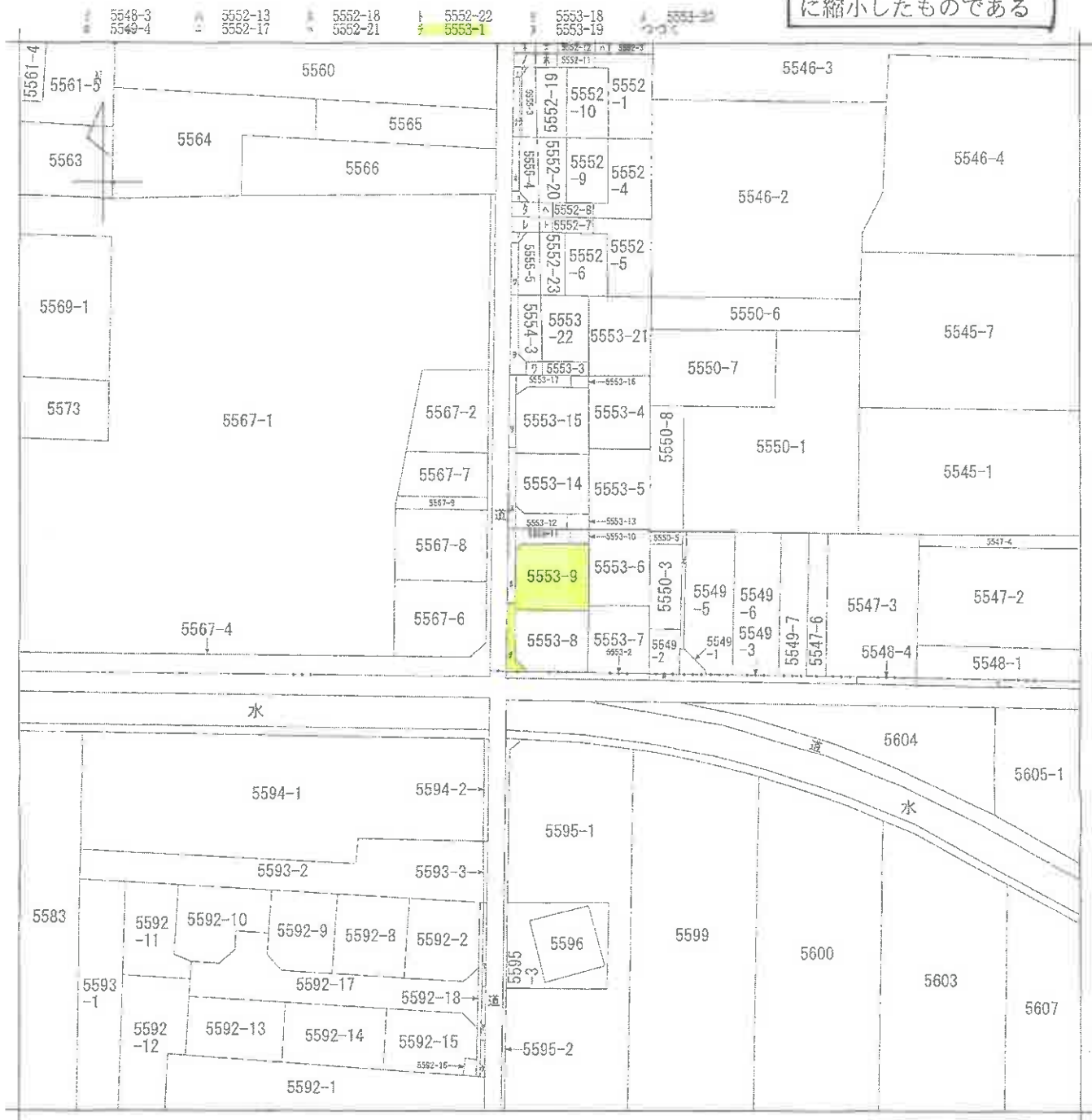
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。なお、物件3の建物は室内の状況等から、A及びBが居宅として共同占有しているものと認めた。
- 3 物件3の建物の2階洋室(1)の壁のクロスに一部剥がれている箇所が認められた。
- 4 物件1の土地には1個の物置が存しているが、簡易的なものであり、土地への定着性は認められず動産であると認めた。
- 5 物件2の土地は、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。
- 6 評価人によると、物件2の土地及び目的外土地(地番5553番20)の西側に接する道路は市道であり、同市道は建築基準法第42条第2項道路であるが、物件2の土地及び目的外土地(地番5553番20)が道路境界後退部分で、物件1の土地は後退済みとのことである。また、評価人において平塚市役所道路管理課に確認した結果によれば、物件2の土地及び目的外土地(地番5553番20)は狭あい道路の相談済みで、無償使用の届出が出されており、何人においても道路として使用できるとのことである。

(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3月24日（月）<br>9：21 — 9：52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 目的物件所在地           | 不在，照会書投函，外観調査，写真撮影                 |
| 令和7年3月31日（月）<br>12：24 — 12：34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地           | 不在，照会書投函                           |
| 令和7年4月16日（水）<br>16：32 — 16：53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地           | 立入調査（評価人同行）                        |
| 令和7年4月18日（金）<br>13：10 — 13：20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 土地登記事項証明書受領<br>建物登記事項証明書交付請求（該当なし） |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                    |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                    |
| 年 月 日（ ）<br>： — ：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                    |
| <div>(特記事項)</div> <div><div><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月16日</div><div>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。</div></div> <div><div><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月16日</div><div>目的物件は不在であったため，立会人Cを立ち会わせ，目的物件の室内へ立ち入り調査した。</div></div> <div><div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</div><div>休日・夜間執行許可の提示をした。</div></div> <div><div><input type="checkbox"/></div></div> |                   |                                    |

(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。

|         |       |
|---------|-------|
| 地番区域見出し | 田村2丁目 |
|         | 田村1丁目 |

|           |       |  |         |             |                 |     |          |        |         |           |  |
|-----------|-------|--|---------|-------------|-----------------|-----|----------|--------|---------|-----------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在   |  |         | 平塚市田村二丁目    |                 | 地 番 |          | 5553番9 |         |           |  |
| 出 力 縮 小 率 | 1/600 |  | 精 度 区 分 | 座 標 系 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 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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年1月27日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：W22920

登記官

(1/2)

( 5 枚目)





登記年月日：平成28年7月26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。  
(横浜地方支務局西通三宮支局掌帳)

令和7年1月27日

東京支務局申出出張所

登記官

( 7 枚目)

建物図面図

家屋番号 5553番9

建物の所在 平塚市田村二丁目5553番地9

各階平面図

1階



求積表

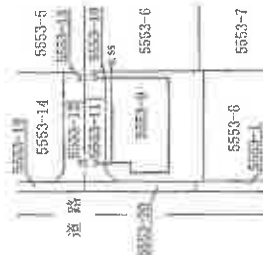
|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| $9.100 \times 3.640$ | $=$ | 33.124000            |
| $8.190 \times 1.820$ | $=$ | 14.905800            |
| 合計                   |     | 48.029800            |
| 床面積                  |     | 48.02 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| $9.100 \times 3.640$ | $=$ | 33.124000            |
| $8.190 \times 1.820$ | $=$ | 14.905800            |
| 合計                   |     | 48.029800            |
| 床面積                  |     | 48.02 m <sup>2</sup> |



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

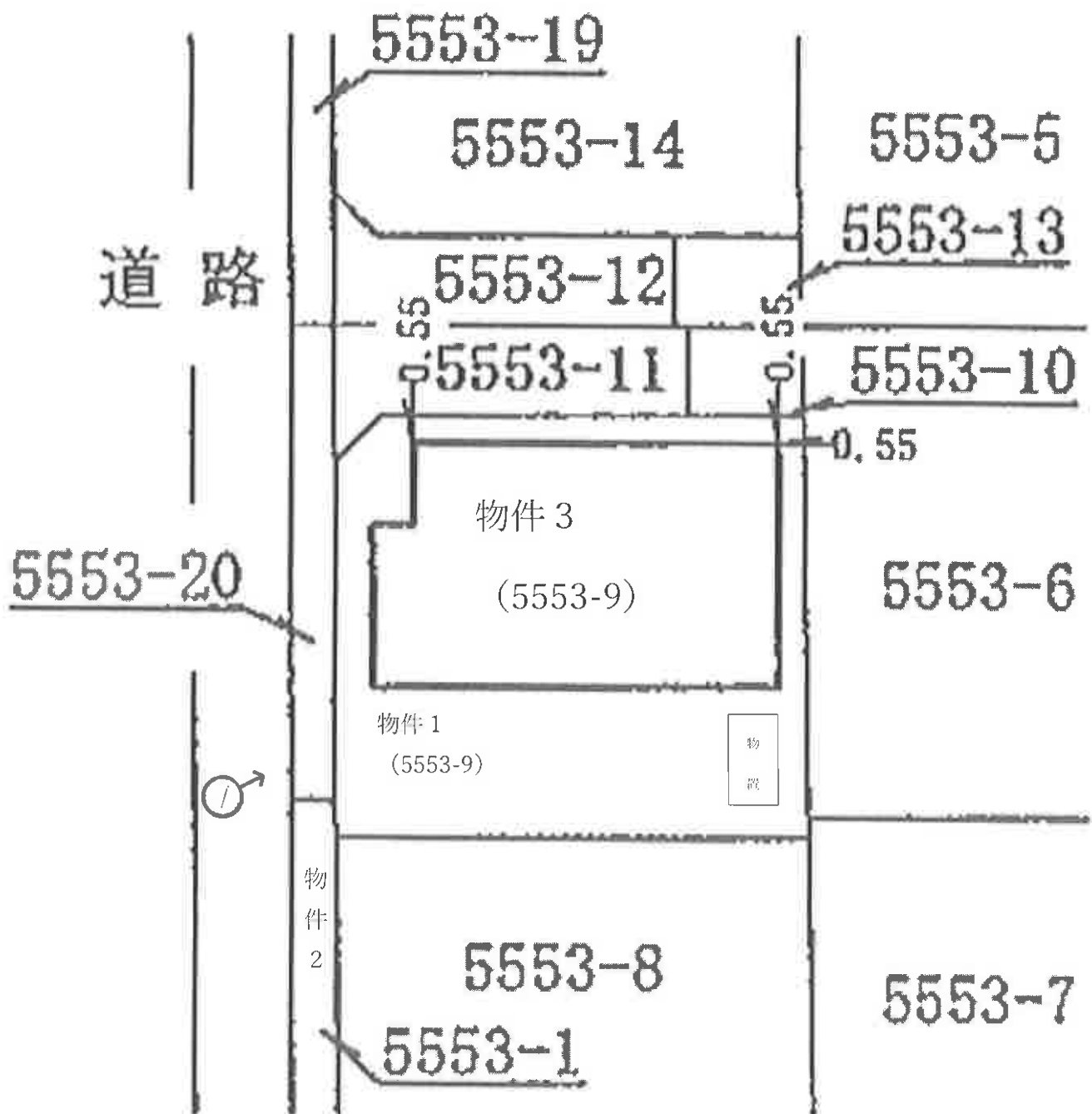
縮尺 1/250

申請人

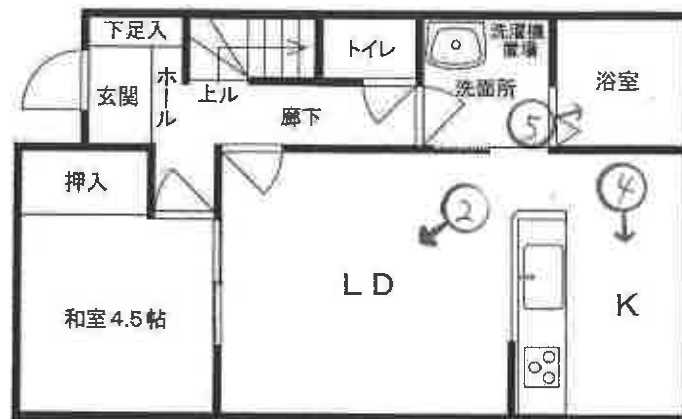
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

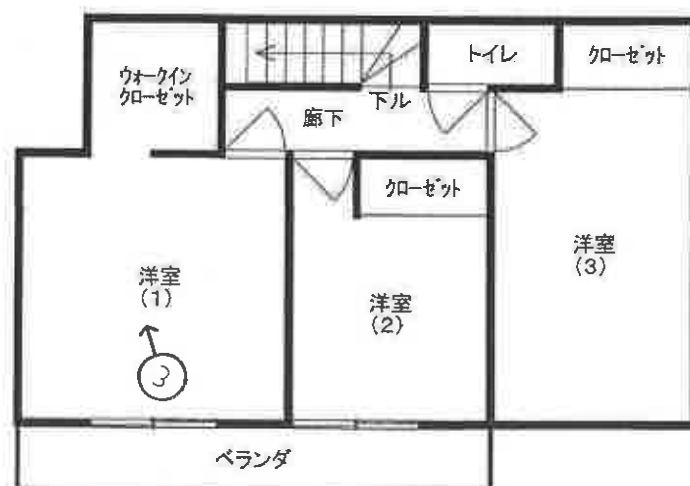
←○は写真撮影位置・方向



# 概略間取図



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

①物件3の建物の外観



②





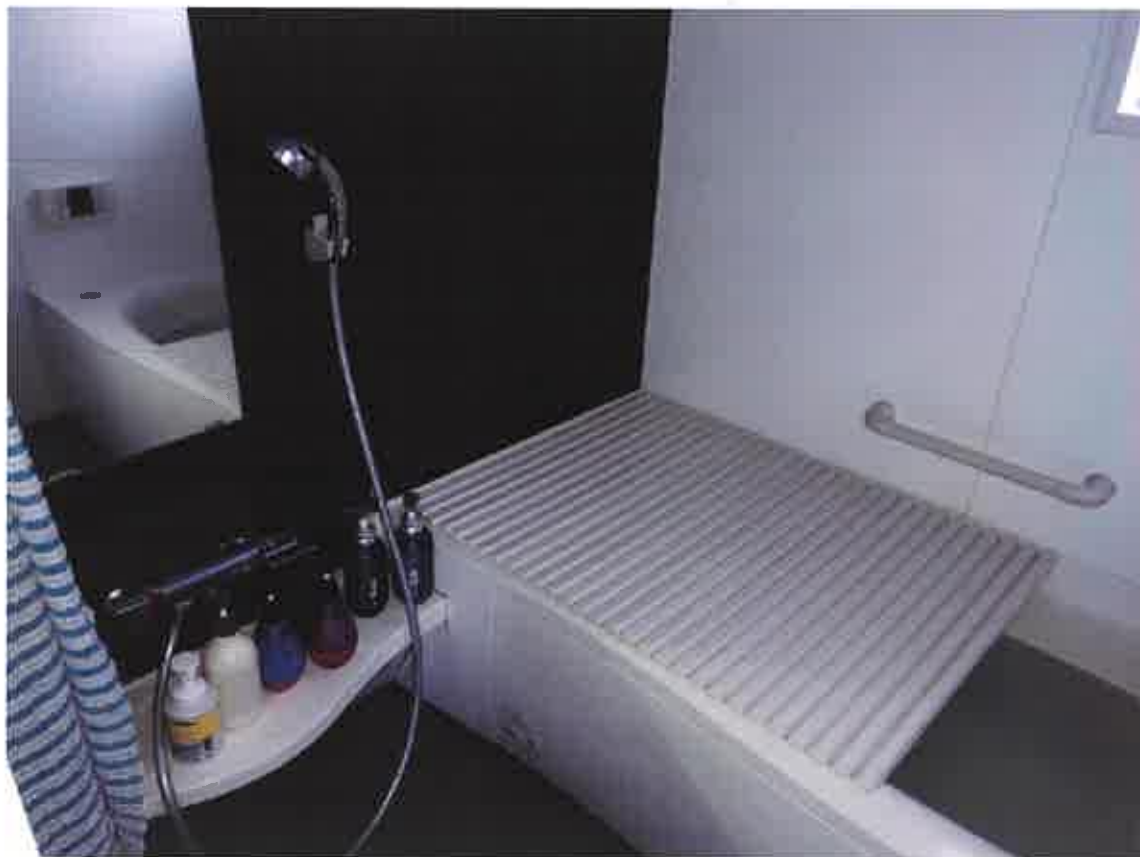
③



④



⑤



⑥

物件2(道路境界後退部分) 物件3



( 12 枚目)

令和 7 年 《ケ》 第 18 号  
令和 7 年 4 月 16 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 26 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

今 井 孝

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一括価格（合計）     |              |
| 金15,060,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物 件 1（土地）    | 金3,120,000円  |
| 物 件 2（土地）    | 金20,000円     |
| 物 件 3（建物）    | 金11,920,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 目的物件の表示

| 物件<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況                |
|----------|--------------|-----------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                       |
| 2        |              | 地 目 公衆用道路             |
| 3        |              | 住居表示 平塚市田村二丁目 2 番 4 号 |
| 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 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 0 . 1 7 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4
  
- 2 所 在 平塚市田村二丁目  
 地 番 5 5 5 3 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 . 2 1 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4
  
- 3 所 在 平塚市田村二丁目 5 5 5 3 番地 9  
 家屋 番号 5 5 5 3 番 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル  
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル  
 共有者 A 持分 5 分の 1  
 共有者 B 持分 5 分の 4

## 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                                                  | J R 東海道本線「平塚」駅の北方約 5km（道路距離）、バス停「鹿見堂」の西方約 150m（同前）で、徒歩約 2分                                                               |                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                  | 周辺には、マンション、事業所等が見られる、国道背後の一般住宅等が多い住宅地域である。                                                                               |                                                                                              |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                 | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>防火指定なし<br>①第2種高度地区<br>②埋蔵文化財包蔵地の隣接地に該当している。<br>③宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                    | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                           | 100.17㎡<br>ほぼ長方形<br>間口約 8.5m、奥行約 10.7m<br>ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。                             |
| 接面道路の状況                                                    | 西側で幅員約 4m〔道路境界後退部分の物件2及び目的外土地（5553番20）を含む〕舗装市道（田村58号線：建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約 8.5m接面している。                                    |                                                                                              |
| 土地の利用状況等                                                   | 物件3の建物の敷地に利用されている。<br>建物の配置は附属資料建物図面写の通り。                                                                                |                                                                                              |
| 供給処理施設                                                     | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                | あり<br>あり<br>あり                                                                               |
| 特 記 事 項                                                    | ① 接面する市道は建築基準法第42条2項道路である。市役所道路管理課調査によれば、物件2及び目的外土地（5553番20）は道路境界後退部分で、目的物件は後退済みである。なお、物件2及び目的外土地（5553番20）は狭あい道路の相談済みで、無 |                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>償使用の届出が出ており、何人においても道路として使用できるとのことである。</p> <p>② 本件土地には1個の物置が存しているが、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。</p> <p>③ 景観計画、景観条例等</p> <p>④ 目的物件は、平塚市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

|                     |                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等) | <p>間口（延長）約 10m</p> <p>幅 約 0.9m</p> <p>地積 10.21㎡</p> <p>形状 細長い帯状の不整形</p> <p>地勢 ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。</p> |
| 接面道路の状況             | <p>西側で舗装市道（田村58号線：建築基準法第42条2項）に接面し、南側で舗装市道（田村59号線：建築基準法第42条1項）に接面している。</p>                               |
| 土地の利用状況             | <p>宅地部分である物件1及び目的外土地（5553番8）が西側で接面する舗装市道（田村58号線：建築基準法第42条2項）の一部（道路境界後退部分等）として、不特定多数の者の通行等の用に供されている。</p>  |
| 特 記 事 項             | <p>特筆することはない</p>                                                                                         |



### 3. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

| 区 分              | 主である建物                                                                  |                    |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                               | 平成28年6月14日新築（登記記載） |
|                  | 経 過 年 数                                                                 | 約 9年               |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                               | 約21年               |
| 仕 様              | 構 造                                                                     | 木造2階建              |
|                  | 屋 根                                                                     | スレート葺              |
|                  | 外 壁                                                                     | パネルボード等            |
|                  | 内 壁                                                                     | クロス貼り等             |
|                  | 天 井                                                                     | クロス貼り等             |
|                  | 床                                                                       | フローリング、畳等          |
|                  | 設 備                                                                     | キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等 |
|                  | そ の 他                                                                   | 特筆するものはない          |
| 床面積（現況）          | 1階 48.02㎡、2階 48.02㎡、 延床面積 96.04㎡<br>物件目録記載と同じ（増改築等なし）                   |                    |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                                                     | 居宅                 |
|                  | 間 取 り                                                                   | 4LDK（附属資料概略間取図の通り） |
| 品 等              | 普通                                                                      |                    |
| 保守管理の状態          | 若干劣る                                                                    |                    |
| 建物の利用状況          | 令和7年4月16日：内部立入調査<br>建物共有者らが本建物を居宅として使用している。                             |                    |
| 特 記 事 項          | ① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。<br>② 本建物の2階洋室(1)の壁のクロスに一部剥がれている箇所<br>が認められた。 |                    |

## 第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

### I 積算価格

#### 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<br>番号 | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|-----------|---------------|------------|------------|--------------|
| 1        | 141,000              | 100       | 141,000       | ×100.17    | ×1.0       | = 14,120,000 |
|          |                      | 100       |               |            |            |              |

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 平塚－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 123,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} = 141,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件、環境条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は概ね標準画地で補正の必要なし。

◇建 付 減 価：必要なしと判定した。

## ② 物件2（土地）公衆用道路

物件2は道路境界後退部分であり、不特定多数の者の通行の用に供されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 道 路<br>価 値 率 | 地 積<br>(㎡) | 土 地 価 格<br>(円) |
|----------|-----------------|--------------|------------|----------------|
| 2        | 141,000         | × 0.02       | × 10.21    | = 30,000       |

標準画地価格「①のとおり」

道路価値率：2%と判定した。

## ③ 物件3（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 3        | 180,000        | × 96.04       | × 0.56 | = 9,680,000    |

現価率

- ・経過年数 9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数21年}}{(\text{経過年数 9年} + \text{経済的残存耐用年数21年})} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.56
 \end{aligned}$$

## 2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円) |
|----------|------------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 14,120,000 | ×           | 0.65 法定地上権 | = 9,180,000     |

(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 積算価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 積算価格<br>(円)  | 価格構成比  |
|----------|----------------|----------------------------|--------------|--------|
| 1        | 14,120,000     | － 9,180,000                | = 4,940,000  | 20.73% |
| 2        | 30,000         |                            | = 30,000     | 0.13%  |
| 3        | 9,680,000      | ＋ 9,180,000                | = 18,860,000 | 79.14% |
| 積算価格(合計) |                |                            | = 23,830,000 | 100%   |

## Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益<br>(円) | 総費用<br>(経費比率)         | 純収益<br>(円)    | 還元利回り<br>(%) | その他<br>補 正    | 収益価格<br>(円)    |
|------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 1,590,000  | $\times (1 - 0.1723)$ | $= 1,316,000$ | $\div 8.0$   | $\times 0.98$ | $= 16,120,000$ |

総収益：周辺地域の実質賃料等を参考にして月額支払い賃料を想定、検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

### Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件は主として自己居住目的の戸建住宅で、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(23,830,000\text{円} \times 0.7 + 16,120,000\text{円} \times 0.3)$$

| 物件<br>番号 | 調整後の合計<br>価格（円） | 構成比    | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の控除<br>（円） | 評価額<br>（円）   |
|----------|-----------------|--------|------------|-------------|---------------|--------------|
| 1        | 21,520,000      | 20.73% | ×1.0       | ×0.7        |               | = 3,120,000  |
| 2        |                 | 0.13%  | ×1.0       | ×0.7        |               | = 20,000     |
| 3        |                 | 79.14% | ×1.0       | ×0.7        | 0             | = 11,920,000 |
| 一括価額（合計） |                 |        |            |             |               | = 15,060,000 |

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格 平塚-15

所 在：平塚市田村7丁目6185番15

「住居表示：田村7-22-3」

価 格：123,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅の北東方約5.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4.1m市道

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：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 8,314,110円

物件2 0円

物件3 6,328,198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。）

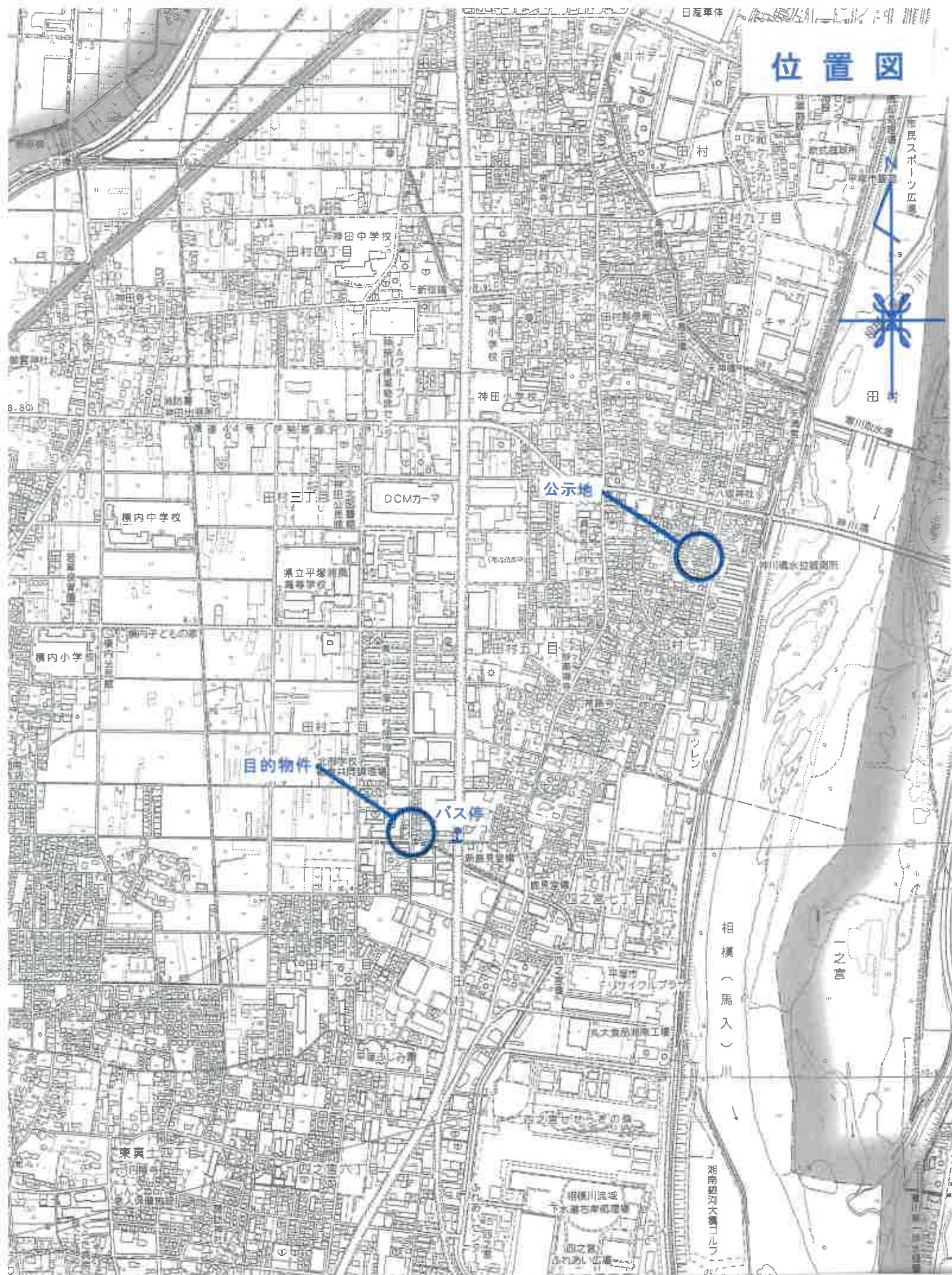
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上



### 位置図







登記年月日：昭和48年10月12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。  
(横浜地方方法務局西瀬宮支局管轄)  
令和7年1月27日 東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：W2919

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。 物件1、物件2

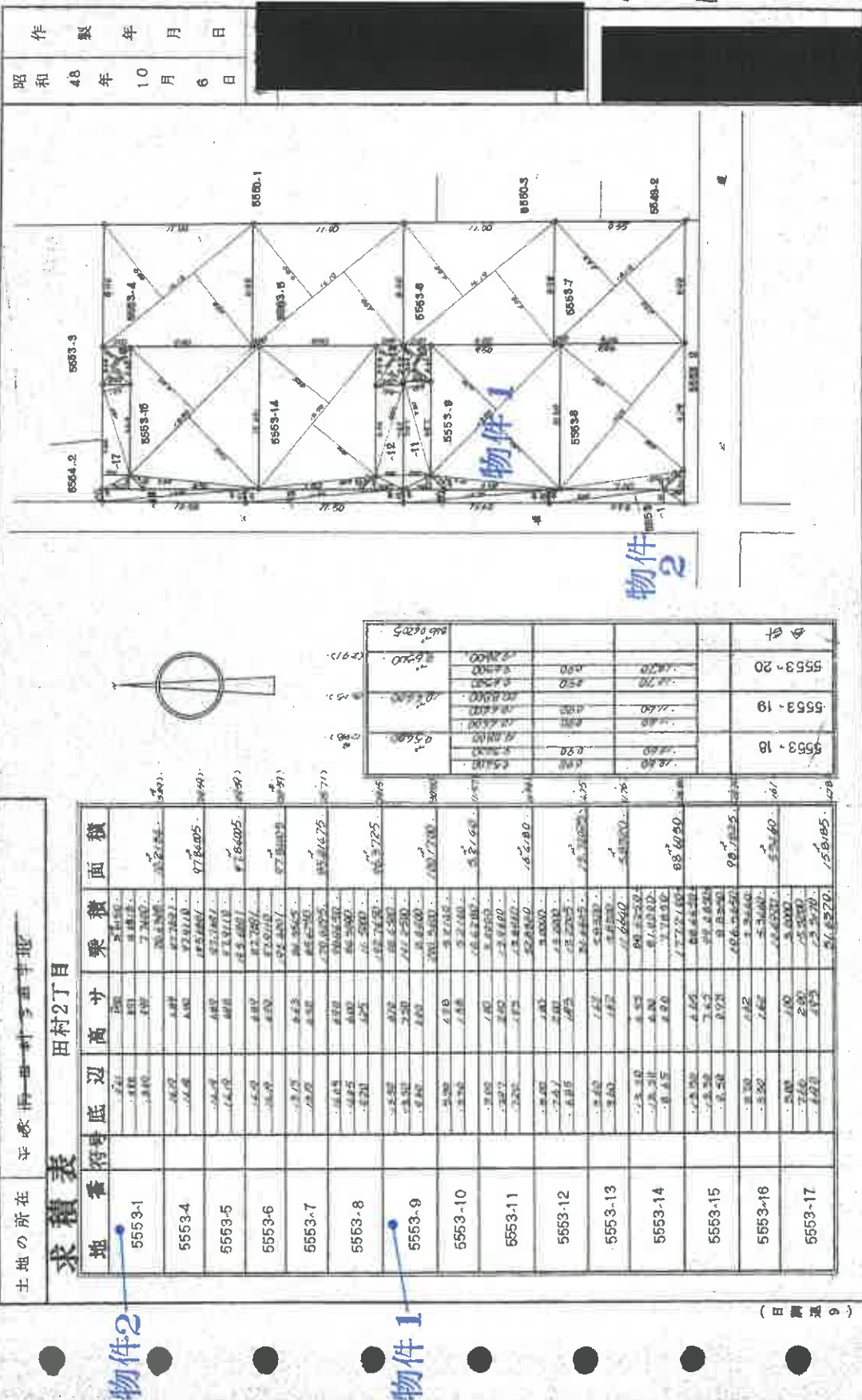
前 553-1 後・新同一

601441

地 番 5553-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

土地の所在 平塚市田村町多摩平

地 積 測 量 図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(日 測 通 9)

登記年月日：平成28年7月26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。  
(横浜地方方法務局西池田支局管轄)  
令和7年1月27日 東京法務局中野出張所

登記官

建物図面

家屋番号 5553番9

建物の所在 平塚市田村二丁目5553番地9

各階平面図

1階



求積表

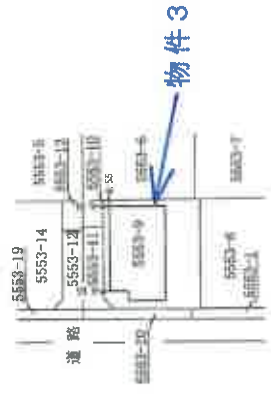
|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 9.100 × 3.640 | = | 33.124000            |
| 8.190 × 1.820 | = | 14.905800            |
| 合計            |   | 48.029800            |
| 床面積           |   | 48.02 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 9.100 × 3.640 | = | 33.124000            |
| 8.190 × 1.820 | = | 14.905800            |
| 合計            |   | 48.029800            |
| 床面積           |   | 48.02 m <sup>2</sup> |



作成者

7月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：N2921

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 3

# 概略間取図

