

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 7 年 12 月 2 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 15 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）
1～4	8,417,000 6,733,600	一括	1,683,400	49,349	9,190
1	2,240,000				
2	7,000				
3	40,000				
4	6,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 平塚市纏字松延川井
 地 番 611番9
 地 目 宅地
 地 積 80.50平方メートル

共有者 A 持分30分の3
 共有者 B 持分30分の1
 共有者 C 持分30分の1
 共有者 D 持分30分の25

2 所 在 平塚市纏字松延川井
 地 番 611番2
 地 目 宅地
 地 積 2.99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分510分の3
 共有者 B 持分510分の1
 共有者 C 持分510分の1
 共有者 D 持分510分の25

3 所 在 平塚市纏字松延川井
 地 番 611番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 143平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分510分の3
共有者 B 持分510分の1
共有者 C 持分510分の1
共有者 D 持分510分の25

4 所 在 平塚市纏字松延川井611番地9

家屋 番号 611番9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.27平方メートル
2階 37.59平方メートル

共有者 A 持分30分の3
共有者 B 持分30分の1
共有者 C 持分30分の1
共有者 D 持分30分の25



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Eが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 平塚市纏字松延川井
 地 番 6 1 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8 0 . 5 0 平方メートル
 共有者 A 持分 3 0 分の 3
 共有者 B 持分 3 0 分の 1
 共有者 C 持分 3 0 分の 1
 共有者 D 持分 3 0 分の 2 5

2 所 在 平塚市纏字松延川井
 地 番 6 1 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 . 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
 共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

3 所 在 平塚市纏字松延川井
 地 番 6 1 1 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

4 所 在 平塚市纏字松延川井 6 1 1 番地 9

家屋 番号 6 1 1 番 9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.27 平方メートル
2 階 37.59 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 分の 3
共有者 B 持分 3 0 分の 1
共有者 C 持分 3 0 分の 1
共有者 D 持分 3 0 分の 2 5



令和 7 年(ケ)第 16 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 5 月 22 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 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 9
地 目 宅地
地 積 8 0 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 分の 3
共有者 B 持分 3 0 分の 1
共有者 C 持分 3 0 分の 1
共有者 D 持分 3 0 分の 2 5

2 所 在 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

3 所 在 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

4 所 在 平塚市纏字松延川井 6 1 1 番地 9

物 件 目 録

家屋 番号 6 1 1 番 9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.27 平方メートル
2 階 37.59 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 3
共有者 B 持分 30 分の 1
共有者 C 持分 30 分の 1
共有者 D 持分 30 分の 25

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乃至3	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 雑種地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件3)	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地については、土地共有者らが使用するゴミ置場として使用されている ☒ 物件3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 ☐ 「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4	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(E) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■E	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■E (占有者) ■D (債務者兼所有者)) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年9月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和6年9月ころ	
	期間	令和6年9月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■D (債務者兼所有者) ☐ その他の者 ()	
	借主	■E (占有者) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ E (占有者)	1 私はD (債務者兼所有者) の子です。物件4の建物は、Dの了承のもと、私が令和6年9月ころから住居として使用しています。 2 私が物件4の建物を使用していることについて、Dと私の間で賃貸借契約書を交わしたことはありません。また、私が物件4の建物を使用していることについて、Dに対し金銭を支払ったことはありません。 3 物件4の建物には下記の不具合等があります。 (1) 1階LDKへ入るドア、2階洋室1のドア、2階トイレのドアに不具合があり、上手く開閉しません。 (2) 1階トイレに不具合があり、水が流れません。 (3) かつて室内で犬を飼っていたことがあります。 (4) かつて室内で喫煙していたことがあります。
■ D (債務者兼所有者)	1 物件4の建物に私は住んでいません。私は別の場所に居所があります。現在Eが物件4の建物を住居として使用しています。 2 Eが物件4の建物を使用していることについて、Eと私の間で賃貸借契約書を交わしたことはありません。また、Eが物件4の建物を使用していることについて、私はEから金銭を受け取ったことはありません。
■ A (所有者)	1 執行官のお尋ねについて、私は弁護士に相談しなければ回答ができません。そもそも目的物件の現況について私は詳しいことはわかりません。

(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 目的物件の状況は写真のとおりである。目的物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。物件4の建物はEが使用貸借に基づき占有しているものと認めた。
- 2 物件4の建物の2階洋室1にはロフトが存している。
- 3 物件4の建物には、全体的に経年相応の劣化や損傷及び汚損（壁のヤニによる黄ばみ）等が見受けられた。
- 4 物件1の土地上（車庫付近）には動産である物入（土地への定着性はない。）が2個置かれていた。
- 5 評価人によると、物件1乃至3の土地の西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）であり、物件2の土地の北側に接する道路は私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）である。また、物件3の土地自体が私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）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4月21日（月） 12:53 — 13:18	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4月23日（水） 15:50 — 16:00	執行官室	Dから電話聴取
令和7年4月28日（月）	執行官室（郵送）	A，B，Cあてへ照会書送付（4月30日付Aから電話聴取，5月9日付Bから回答書受領，Cから回答なし）
令和7年4月30日（水） 16:30 — 16:40	執行官室	Aから電話聴取
令和7年5月14日（水） 13:25 — 14:38	目的物件所在地	Eと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年5月16日（金） 10:18 — 10:28	横浜地方法務局 西湘二宮支局	公図・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）
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版をA4版
に縮小したものである

イ 60-10 648-10 616-5 627-1 639-8 642-6
ロ 647-3 649-8 618-13 635-2 639-9 640-6



(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。



請求部	所在	平塚市継字松延川井				地番	611番9			
出力縮	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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年1月24日

東京法務局

請求番号：88-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成14年9月25日

671112

前 611-3 後・新記...

地積測量図

地番	611-3.-8.-9
土地の所在	平塚市榎亭松延川井

座標求積表

(A) 611-3					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
511	(民アパート)	104.424	52.643	-22.708	-1195.417244
287	(民アパート)	100.686	75.055	15.447	1159.374585
320	(民石坑)	119.871	78.159	22.708	1774.834572
512	(民石坑)	123.394	55.712	-15.447	-860.583254
		倍面積		878.208649	
		地面積		439.1043245	
		坪数		439.10	m ²
				132.8290坪	
(B) 611-8					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
311	(民アパート)	124.636	47.801	-7.767	-371.270367
513	(民石坑)	115.627	46.343	-10.250	-475.015750
514	(民石坑)	114.386	54.255	7.767	421.398585
512	(民石坑)	123.394	55.712	10.250	571.048000
		倍面積		146.160468	
		地面積		73.0802340	
		坪数		73.08	m ²
				22.1067坪	
(C) 611-9					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
513	(民石坑)	115.627	46.343	-7.863	-364.395009
28	(民アパート)	106.523	44.870	-9.885	-443.539950
100	(民アパート)	105.742	44.743	-2.099	-93.915557
511	(民アパート)	104.424	52.643	8.644	455.046092
514	(民石坑)	114.386	54.255	11.203	607.818765
		倍面積		161.014341	
		地面積		80.5071705	
		坪数		80.50	m ²
				24.3534坪	



縮尺 1/250

申請人

(平成14年 9月 13日作製)

作製者

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。
（横浜地方裁判所 西川 富太郎 裁判官）
令和7年1月24日 東京法務局

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成十四年九月十七日登録

前 611-2 後・新同一・新
地積測量図

地 番 611-2, -5, -6, -7
土地の所在 平塚市鎌倉松延川井

671111

座標求積表

(A) 611-2					
NO	地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
500	(民プレ-ト)	141.265	52.011	2.213	115.100343
321	(民石積)	141.504	50.530	-0.201	-10.156530
32	(市プレ-ト)	141.064	50.459	-1.974	-99.606066
502	(民プレ-ト)	139.530	50.211	-1.773	-89.024103
501	(民プレ-ト)	139.291	51.692	1.735	89.685620
				総面積	5.999264
				総面積	2.9996320
				地厚	2.99 m
				積数	0.9073坪
(B) 611-5					
NO	地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
323	(民石積)	123.706	79.537	11.588	921.674756
322	(民プレ-ト)	136.490	81.635	14.011	1143.787985
507	(民プレ-ト)	137.717	74.023	-11.588	-857.778524
508	(民石積)	124.902	71.920	-14.011	-1007.671120
				総面積	200.013097
				地厚	100.0065485
				積数	100.00 m ²
				坪	30.2519坪
(C) 611-6					
NO	地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
508	(民石積)	124.902	71.920	11.622	835.854240
507	(民プレ-ト)	137.717	74.023	14.039	1039.208897
509	(民プレ-ト)	138.941	66.430	-11.622	-772.049460
510	(民石積)	126.095	64.321	-14.039	-903.002519
				総面積	200.011158
				地厚	100.0055790
				積数	100.00 m ²
				坪	30.2516坪
(D) 611-7					
NO	地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
509	(民プレ-ト)	138.941	66.430	15.170	1007.743100
500	(民プレ-ト)	141.265	52.011	0.350	18.203850
501	(民プレ-ト)	139.291	51.692	-1.735	-89.685620
502	(民プレ-ト)	139.530	50.211	-7.743	-388.783773
318	(民プレ-ト)	131.548	48.919	-11.408	-558.067962
319	(民プレ-ト)	128.122	51.404	-5.453	-280.306012
510	(民石積)	126.095	64.321	10.819	695.888899
				総面積	404.992492
				地厚	202.4962460
				積数	202.49 m ²
				坪	61.2551坪

は写真撮影位置・方向



縮尺 1/250

申請人

平成十四年 九月 10日作製

作製者

登記年月日：平成14年9月17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。
(横浜地方裁判所西瀬三宮支局管轄)
令和7年1月24日 東京地方法務局

登記官

(10 枚目)

平定縣志 卷之四 藝文志 四 詩歌 四 登臨

皇紀年月日：平成14年8月1日

671110

前 61-1 錢·新聞——補

地積測量圖

地番 611-2, -3, -4, -1

土地の所在

座標求積表

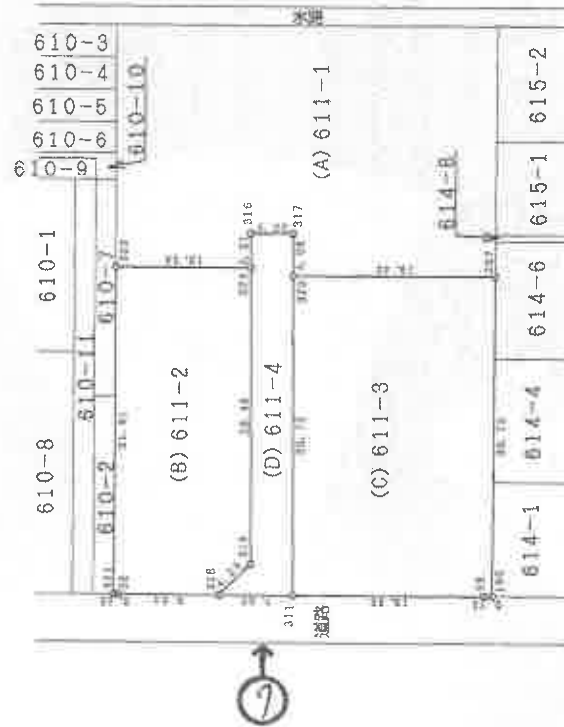
地番		(B) 611-2			
NO.	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
322	(底プレート)	136.490	81.635	17.798	1452.939730
321	(底石杭)	141.504	50.530	4.574	231.124200
32	(市プレート)	141.064	50.459	-9.956	-502.369804
318	(底プレート)	131.548	48.919	-12.942	-633.109698
319	(底プレート)	128.122	51.404	-7.842	-403.110168
323	(底プレート)	123.706	79.537	8.368	665.565616
	仮面				811.038966
	地面				405.5199480
	地庫				405.51
	地庫				122.5697坪

地番		(C) 611-3			
NO.	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
320	(底プレート)	119.871	78.159	23.950	1871.908050
311	(底プレート)	124.636	47.801	-13.348	-638.047748
28	(市プレート)	106.523	44.870	-18.994	-847.735780
100	(底プレート)	105.742	44.743	-5.837	-261.164891
267	(底プレート)	100.686	75.055	14.129	1060.452095
	仮面				1185.373726
	地面				592.6865630
	地庫				592.68
	地庫				179.2877坪

地番		(D) 611-4			
NO.	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
316	(底プレート)	123.192	82.809	8.384	735.675156
319	(底プレート)	128.122	51.404	8.396	429.531824
318	(底プレート)	131.548	48.919	-3.486	-170.531634
311	(底プレート)	124.636	47.801	-12.310	-588.430310
317	(底プレート)	119.238	82.189	-1.444	-118.680916
	仮面				287.564120
	地面				143.7820600
	地庫				143.78
	地庫				43.4940坪

(A) 611-1	
公	1983.3600000
総	1141.9888710
地	841.3711290
積	841.37
地	254.5147坪

←○は写真撮影位置・方向



著者

(平成14年 7月18日作製)

人
譜
座

縮尺 1/500

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。

(橫濱地方法務局西洲三宮支局管轄)

令和7年1月24日 東京法務局

發言

(// 枚目)

1125. 請求番号: 88-5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成15年3月28日登記

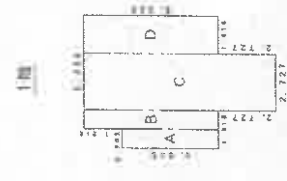
建物図面
各階平面図

家屋番号	611番9
建物の所在	平塚市鎌字松延川井611番地9

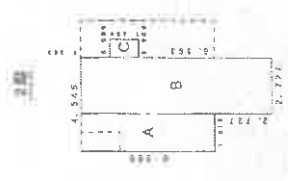
258230
各階平面図



←○は写真撮影位置・方向



求積表	
A	0.309 × 4.546
B	0.908 × 6.363
C	2.727 × 9.090
D	1.818 × 0.363
計	46.2717060
床面積	46.37 m ²

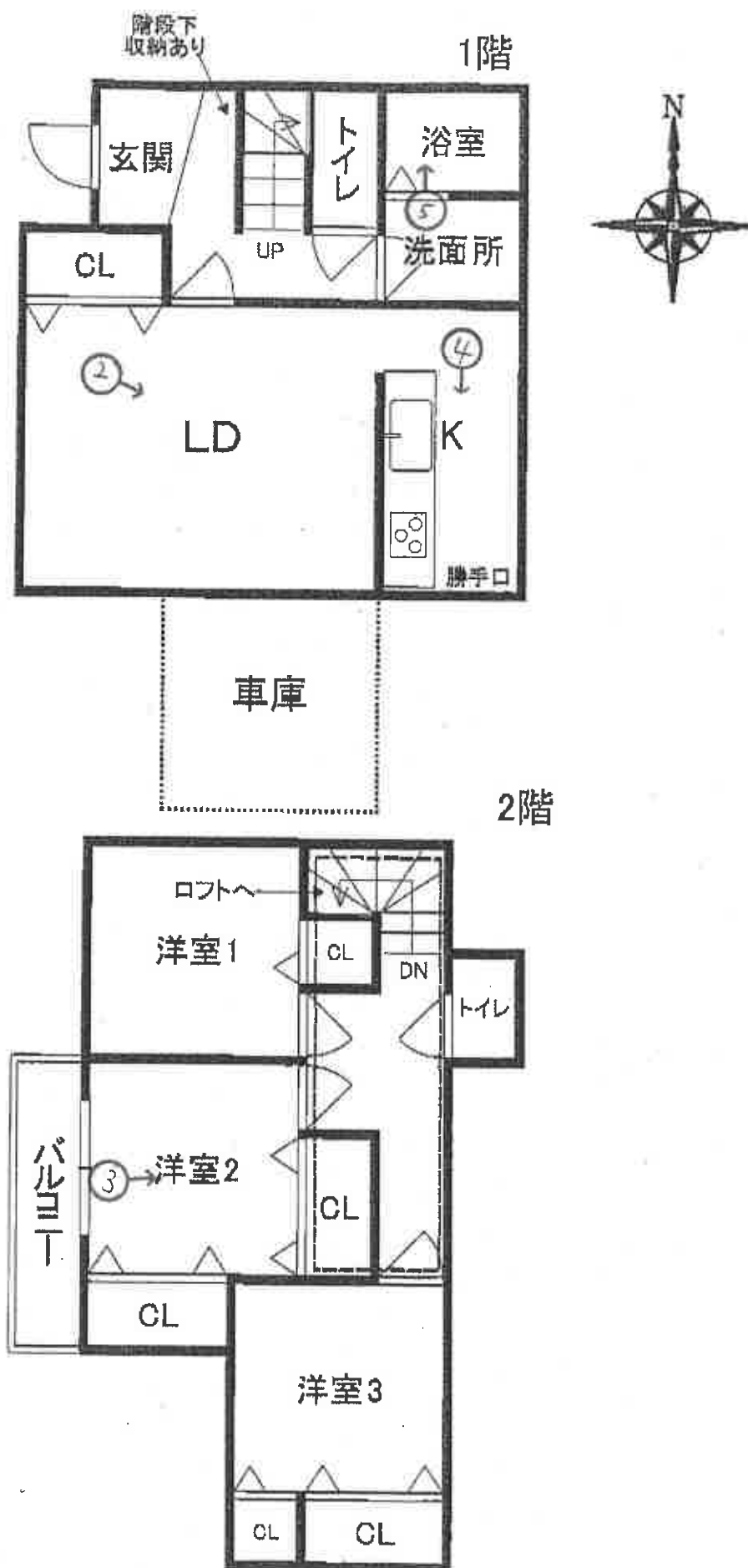


求積表	
A	1.818 × 6.363
B	2.727 × 9.090
C	0.908 × 1.464
計	31.14 m ²
床面積	31.14 m ²

縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/250
作製	

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(宮支局管轄))
令和7年1月24日 東京支務局

建物概略間取図



①

物件4の建物



②



③



④



⑤



⑥物件2の土地



⑦物件3の土地



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 8, 4 1 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 7, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 6, 1 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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、民事執行法第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		地目：雑種地
3		
4		
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 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 9
地 目 宅地
地 積 8 0 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 0 分の 3
共有者 B 持分 3 0 分の 1
共有者 C 持分 3 0 分の 1
共有者 D 持分 3 0 分の 2 5

2 所 在 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

3 所 在 平塚市纏字松延川井
地 番 6 1 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 5 1 0 分の 3
共有者 B 持分 5 1 0 分の 1
共有者 C 持分 5 1 0 分の 1
共有者 D 持分 5 1 0 分の 2 5

4 所 在 平塚市纏字松延川井 6 1 1 番地 9

物 件 目 録

家屋 番号 611 番 9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.27 平方メートル
2 階 37.59 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 3

共有者 B 持分 30 分の 1

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 2.5

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	JR東海道本線「平塚」駅の概ね北西方約3.7km（道路距離）、バス停留所「川井」から徒歩約2分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中にアパート等も見られる住宅地域	
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 そ の 他	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 ◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第2種高度地区（最高高さ15m）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	80.50㎡ 長方形地 間口約9.2m程度 奥行約8.0m程度 概ね平坦であり、隣接地と略等高である。
接面道路の状況	西側で幅員約4.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に約9.2m程度接面。	
土地の利用状況等	物件4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	◇ 平成5年に開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇ 平塚市の浸水想定区域内である。 ◇ 西側で接面する市道は公図上の「水」を含んで接面している。 ◇ 物件1の土地上（車庫付近）には動産である物入（土地への定着性はない）が2個置かれている。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

画 地 条 件 （規模・形状等）	幅約2.0m、奥行約1.5mの長方形地で、規模は2.99㎡である。
土地の利用状況等	ゴミ置場で、近隣の宅地所有者に共有で利用されている。 また当該物件は西側で幅員約4.4m舗装市道（徳延24号線・建築基準法第42条1項1号）。北側で幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）に接面している。
特 記 事 項	◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、免税点未満である。 ◇電柱が一本ある。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件 3）

画 地 条 件 （規模・形状等）	幅約4.0m、奥行約34.8mの不整形地で、規模は143㎡である。
土地の利用状況等	不特定の人が利用する公衆用道路として利用されている。西側で幅員約4.4mの舗装市道（徳延24号線・建築基準法第42条1項1号）にやや西傾斜で接面している。
特 記 事 項	◇建築基準法第42条1項5号の道路である。 ◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、免税点未満である。

4. 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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	平成15年3月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約23年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	7年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか
	そ の 他	簡易な車庫がある
床面積（現況）	1階：46.27㎡ 2階：37.59㎡ 延床面積：83.86㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK+ロフト（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年5月14日：内部立入調査 Eが使用借権に基づき占有している	
特 記 事 項	◇ 記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。 ◇ 建物地盤面は接面街路よりやや高い位置にあり、道路から階段を使用して建物内部に入る。 ◇ 2階洋室1にはロフトが存している。高さ1.5未満で人貨滞留性が認められないため、階層及び床面積に算入しない。 ◇ 1階LDKへ入るドア、2階洋室1のドア、2階トイレのドアに不具合がありうまく開閉しないこと、1階トイレに不具合があり水が流れないほか、全体的に経年相応の劣化や損傷及び汚損（壁のヤニによる黄ばみ）等が見受けられた。	

	◇ 以前犬を1匹飼っていたとのことである。 ◇ 聴取及び簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。 ◇ 使用借権に基づき E が占有している。占有権原は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。 【使用借権関係】 貸主：共有者 D 借主：E 契約時期：令和6年9月頃（期間の定めなし）
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

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	126,000	100 100	126,000	×80.50	× 0.9	= 9,130,000

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。

地価公示地：平塚－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地 域 格 差} & & \text{標準画地価格} \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} = 126,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は近隣の宅地所有者に共有でゴミ置場として利用されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
2	126,000	×0.05	×2.99	$\frac{30}{510}$	= 10,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率： ゴミ置場として利用されている土地であり、5%と判定した。

③ 物件 3 (土地)

物件 3 は公衆用道路として主に近隣住民の用に供されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
3	126,000	×0.05	×143.00	$\frac{30}{510}$	= 50,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率： 不特定多数の用に供されている公衆用道路であり、5%と判定した。

④ 物件 4（主である建物）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	160,000	× 83.86	× 0.21	= 2,820,000

現価率

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年}} \times (1 - 0.1) = 0.21$$

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	9,130,000	×	0.65 法定地上権	= 5,930,000

(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	9,130,000	－ 5,930,000		×	×		= 2,240,000
2	10,000			×	×		= 7,000
3	50,000			×	×		= 40,000
4	2,820,000	＋ 5,930,000	×	×	×		= 6,130,000
一括価格(合計)							8,417,000

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 平塚－19

所 在：平塚市徳延字曲田 11 番 3
価 格：126,000 円／m²
位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 4.3km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：100 m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側 4.5m 市道
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域
(建蔽率 60%，容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	6,423,900 円	
物件 2	0 円(持分 510 分の 30)	免税点未満
物件 3	0 円(持分 510 分の 30)	免税点未満
物件 4	2,454,321 円	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



公 図 写

610-10 647-3 648-10 649-8 616-5 618-13 627-1 635-2 639-8 639-9 642-6 640-6



(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。



請求部	所在	平塚市纏字松延川井				地番	611番9			
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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

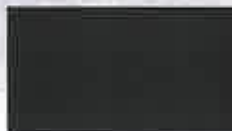
令和7年1月24日

東京法務局

請求番号：88-1

(1/1)

登記官



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成14年9月25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。
(横浜地方支庁西瀬二宮支局管轄)
令和7年1月24日 東京支局

登記官

請求番号：88-3

671112

地積測量図

前 611-3 後・新田

地番
611-3、-8、-9

土地の所在
平塚市遷字松延川井

座標求積表

(A) 611-3				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X	Y	
511 (反折)		104.424	52.643	
287 (反折)		100.686	75.055	
320 (反折)		119.871	78.159	
512 (反折)		123.394	55.712	
	地面積			878.208649
	地面積			439.10 m ²
	地面積			132.8290坪

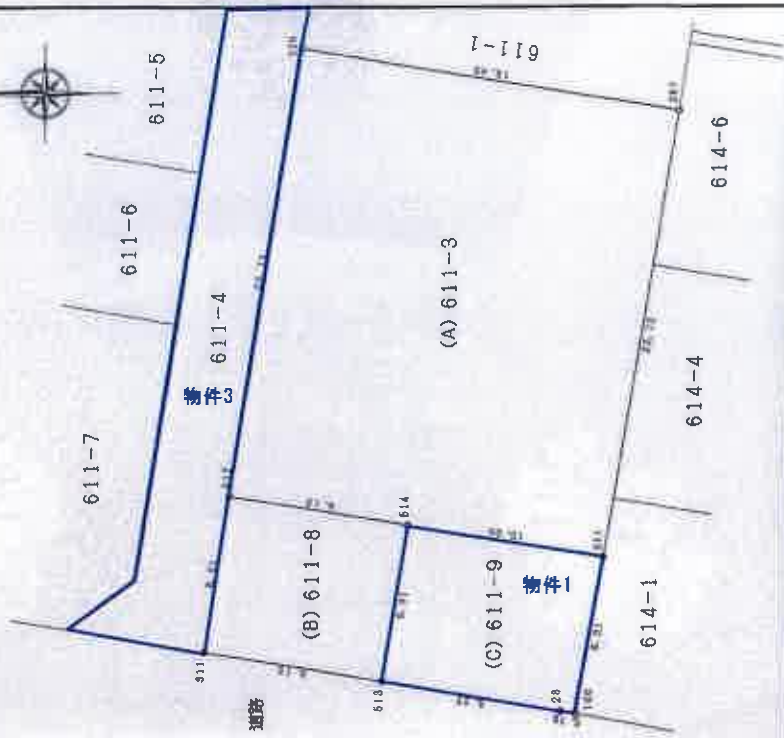
(B) 611-8				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X	Y	
311 (反折)		124.636	47.801	
513 (反折)		115.627	46.343	
514 (反折)		114.386	54.255	
512 (反折)		123.394	55.712	
	地面積			146.160468
	地面積			73.0802340
	地面積			73.08 m ²
	地面積			22.1097坪

(C) 611-9				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X <td>Y<td></td></td>	Y <td></td>	
513 (反折)		115.627	46.343	
28 (反折)		106.523	44.870	
100 (反折)		105.742	44.743	
511 (反折)		104.424	52.643	
514 (反折)		114.386	54.255	
	地面積			607.818765
	地面積			161.014341
	地面積			80.5071705
	地面積			80.50 m ²
	地面積			24.1141坪

(A) 611-3				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X <td>Y<td></td></td>	Y <td></td>	
511 (反折)		104.424	52.643	
287 (反折)		100.686	75.055	
320 (反折)		119.871	78.159	
512 (反折)		123.394	55.712	
	地面積			878.208649
	地面積			439.10 m ²
	地面積			132.8290坪

(B) 611-8				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X <td>Y<td></td></td>	Y <td></td>	
311 (反折)		124.636	47.801	
513 (反折)		115.627	46.343	
514 (反折)		114.386	54.255	
512 (反折)		123.394	55.712	
	地面積			146.160468
	地面積			73.0802340
	地面積			73.08 m ²
	地面積			22.1097坪

(C) 611-9				
地番	座標	X	Y	
NO.	座標	X <td>Y<td></td></td>	Y <td></td>	
513 (反折)		115.627	46.343	
28 (反折)		106.523	44.870	
100 (反折)		105.742	44.743	
511 (反折)		104.424	52.643	
514 (反折)		114.386	54.255	
	地面積			607.818765
	地面積			161.014341
	地面積			80.5071705
	地面積			80.50 m ²
	地面積			24.1141坪



作製者

申請人

縮尺 1/250

平成十四年九月二十五日登記

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成14年9月17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理)

令和7年1月24日 東京支務局

登記官

請求番号：88-4

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

6711111

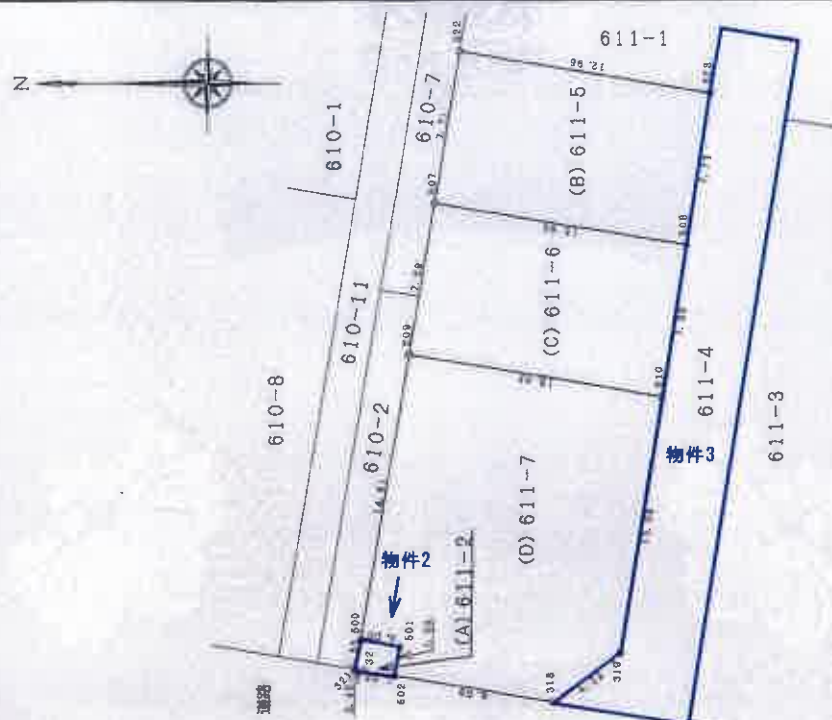
前 611-2 後・新同...

地積測量図

地番	611-2、-5、-6、-7
土地の所在	平塚市瀬字松延川井

座標求積表

(A) 611-2				
NO.	標識	X	Y	
500 (瓦葺)		141.265	52.011	
501 (瓦葺)		141.504	50.530	
502 (瓦葺)		141.064	50.458	
503 (瓦葺)		139.530	50.211	
504 (瓦葺)		139.291	51.692	
				包面積
				2.99 ㎡
				0.9073坪
(B) 611-5				
NO.	標識	X	Y	
505 (瓦葺)		123.706	79.537	
506 (瓦葺)		136.490	81.686	
507 (瓦葺)		137.717	74.023	
508 (瓦葺)		124.902	71.920	
				包面積
				100.00 ㎡
				30.2519坪
(C) 611-6				
NO.	標識	X	Y	
509 (瓦葺)		124.902	71.920	
507 (瓦葺)		137.717	74.023	
509 (瓦葺)		138.941	66.430	
510 (瓦葺)		126.095	64.321	
				包面積
				100.00 ㎡
				30.2516坪
(D) 611-7				
NO.	標識	X	Y	
509 (瓦葺)		138.941	66.430	
500 (瓦葺)		141.265	52.011	
501 (瓦葺)		139.291	51.692	
502 (瓦葺)		139.530	50.211	
318 (瓦葺)		131.548	48.919	
319 (瓦葺)		128.122	51.404	
510 (瓦葺)		126.095	64.321	
				包面積
				202.4962460
				202.49 ㎡
				61.2551坪



作製者

申請人

縮尺 1/250

発記年月日：平成14年8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。

(横浜地方裁判所西側(宮支局管轄))

令和7年1月24日

東京法務局

登記官

図面番：第5-5

671110

前 611-1 後 新同...

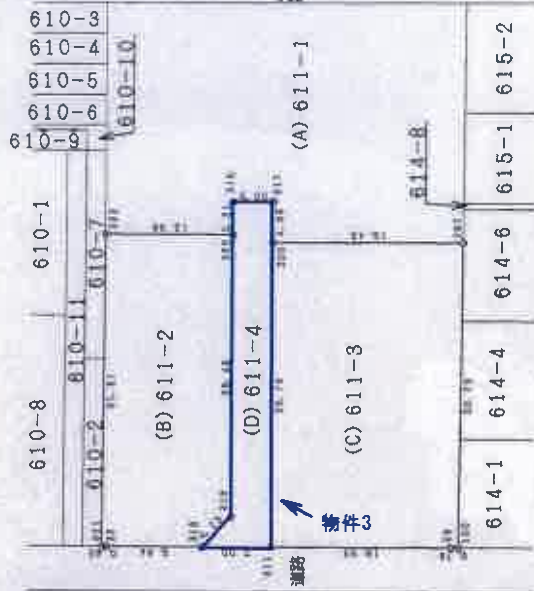
地 積 測 量 図

番 611-2、-3、-4、-1

土地の所在 平塚市榑字松延川井

座 標 求 積 表

(B) 611-2					
地 番	NO	座 標	X	Y	面 積
322 (長ブレスト)	322	座 標	136.490	81.636	1452.939730
321 (長石杭)	321	座 標	141.504	50.530	17.798
32 (市ブレスト)	32	座 標	141.064	50.459	4.574
318 (長ブレスト)	318	座 標	131.548	48.919	-9.956
319 (長ブレスト)	319	座 標	128.122	51.404	-12.942
323 (長ブレスト)	323	座 標	123.706	79.537	-633.108698
		倍 面 積		8.368	-403.110168
		倍 面 積		811.039896	665.565616
		倍 面 積		405.519480	811.039896
		倍 面 積		405.51	405.51
		倍 面 積		122.6697坪	122.6697坪
(C) 611-3					
地 番	NO	座 標	X	Y	面 積
320 (長ブレスト)	320	座 標	119.871	78.159	23.950
311 (長ブレスト)	311	座 標	124.636	47.801	-13.348
28 (市ブレスト)	28	座 標	106.523	44.870	-18.894
100 (長ブレスト)	100	座 標	106.742	44.743	-6.837
287 (長ブレスト)	287	座 標	100.686	75.055	14.129
		倍 面 積		1185.373726	1060.452095
		倍 面 積		592.6868630	1185.373726
		倍 面 積		692.68	692.68
		倍 面 積		179.287坪	179.287坪
(D) 611-4					
地 番	NO	座 標	X	Y	面 積
316 (長ブレスト)	316	座 標	123.192	82.809	8.884
319 (長ブレスト)	319	座 標	128.122	51.404	8.356
318 (長ブレスト)	318	座 標	131.548	48.919	-3.486
311 (長ブレスト)	311	座 標	124.636	47.801	-12.310
317 (長ブレスト)	317	座 標	118.238	82.189	-1.444
		倍 面 積		143.78	143.78
		倍 面 積		143.7820600	143.7820600
		倍 面 積		143.78	143.78
		倍 面 積		143.78	143.78
(A) 611-1		公 積 地 坪			1983.360000
		公 積 地 坪			1141.9888710
		公 積 地 坪			841.3711290
		公 積 地 坪			841.37
		公 積 地 坪			254.5147坪



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成15年3月28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 四洲二宮支局管轄)
令和7年1月24日 東京法務局

登記簿

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

請求番号 88-2

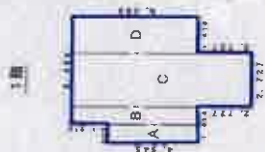
建物図面
各階平面図

家屋番号 611番9

建物の所在 平塚市鶴字松延川井611番地9

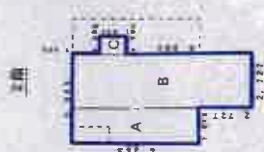
各階平面図

258230



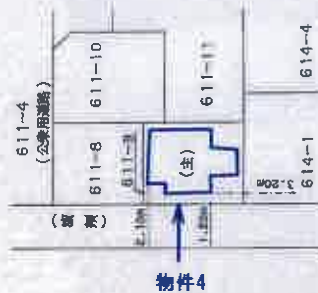
求積表	
A	0.909 x 4.845 = 4.394066
B	0.909 x 6.563 = 5.963967
C	2.727 x 9.090 = 24.784300
D	1.518 x 6.563 = 9.967934
計	46.271360

床面積 46.27 ㎡



求積表	
A	1.818 x 6.563 = 11.940354
B	2.727 x 9.090 = 24.784300
C	0.909 x 1.563 = 1.420757
計	37.696211

床面積 37.54 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成15年3月28日登記

建物概略間取図

