

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,450,000 8,360,000	一括	2,090,000	96,301	16,666
1	7,710,000				
2	2,700,000				
3	20,000				
4	20,000				



物 件 目 録

1 所 在 平塚市入野字前田169番地10

家屋 番号 169番10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 52.99平方メートル
3階 46.37平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

所有者 A

2 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169番10

地 目 宅地

地 積 132.29平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169番4

地 目 公衆用道路

地 積 72平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 平塚市入野字前田



物 件 目 録

地 番 169番6

地 目 公衆用道路

地 積 78平方メートル

共有者 A 持分5分の1



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 村 上 誠

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 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

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 平塚市入野字前田 169 番地 10

家屋 番号 169 番 10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 57.13 平方メートル

2 階 52.99 平方メートル

3 階 46.37 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

所有者 A

2 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 10

地 目 宅地

地 積 132.29 平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 72 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 6



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 78 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1



令和 7 年(ヌ)第 20 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 8 月 6 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 平塚市入野字前田 169 番地 10

家屋 番号 169 番 10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル
3 階 46.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 10

地 目 宅地

地 積 132.29 平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 72 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 6

地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 78 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

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2乃至4	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件3及び4) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり(物件3及び4) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件2) ☐ 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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件3及び4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1	
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: 居宅・物置 ☐ 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件1の建物は、私が家族と共に居宅・物置として使用しています。 2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件1の建物に傾きや雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 (2) 平成13年ころに、物件1の建物の1階部分のリフォームをして現在の間取に変更しています。 (3) 物件1の建物内に居住する私の家族の中には喫煙者がいます。 (4) 平成18年ころに、物件2の土地の南側に構築物として鉄骨造高床式テラスを作る工事をしました。2階部分は高床式テラスとして、1階部分は車庫として利用しています。なお、物件1の建物の2階のベランダから同高床式テラスに行き来することができます。ただし簡易的な板を張って接続しているだけに過ぎませんので、合体しているわけではありません。 (5) 上記(4)の高床式テラス上に、私は1個の物置を置いて使用していますが、同物置は同高床式テラスの地面に定着しているわけではありません。 (6) 上記(4)の高床式テラス上で、私は2年前までペットとして犬を1匹飼っていました。また、現在私は小鳥を一羽鳥籠に入れながら物件1の建物内で飼っています。 (7) 物件3及び4の土地は、現況としては私道であり、私や近隣住民が通行しています。通行に際して通行料や使用料等の金銭の授受はありません。
■ B (債務者の子)	1 私はAの子です。物件1の建物はAが家族（私を除く）と共に居宅・物置として使用しています。私は物件1の建物に居住しておらず、別の場所を居所としています。不動産競売事件について、Aはわからないことが多く不安だと思いますので、私が物件1の建物の立入調査にAと共に立ち会います。

(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枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1の建物には、経年相応の劣化、損傷及び汚損が認められる。
- 3 物件2の土地の南側に構築物として鉄骨造高床式テラスが存している（2階部分は高床式テラス、1階部分は車庫の用途として使用）。なお、同構築物は物件1の建物と合体はしていない。
- 4 関係人の陳述のとおり、構築物の高床式テラス上に1個の物置が置かれていたが、地面への定着性はない簡易的なものであるため、動産であると認めた。
- 5 評価人によると、物件2の土地の南側に接する道路は私道（物件3及び4）であり、建築基準法第42条第1項該当道路である。

(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6月16日（月） 15：22 — 15：35	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6月30日（月） 11：34 — 11：42	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年7月2日（水） 14：00 — 14：10	執行官室	Bから電話聴取
令和7年7月29日（火） 9：55 — 10：35	目的物件所在地	A及びBと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年7月29日（火） 13：54 — 14：04	横浜地方法務局 厚木支局	建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
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版をA4版
に縮小したものである

4 141-1



(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簿の図面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述するものである。



請求部	所在	平塚市入野字藍田	地番	169番10
出力	縮尺	1/600	分類	地図に準ずる図面
作成	年月日	令和7年3月14日	種類	旧土地台帳附属地図

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3月14日
東京法務局

地図整理番号: M85702
(1/1)

登記官

(7 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 33 年 05 月 05 日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
169番10

建物の所在
神奈川県平塚市入野字前田169番地10

106787 各階平面図

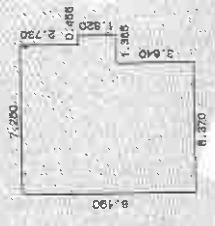
登記年月日：平成13年11月15日

令和 7 年 3 月 14 日 東京 税務局

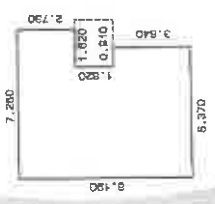
登記官

(8 枚目)

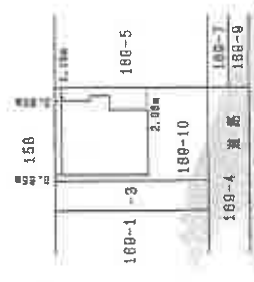
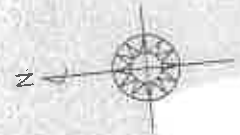
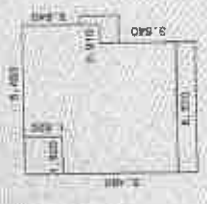
1 階



2 階



3 階



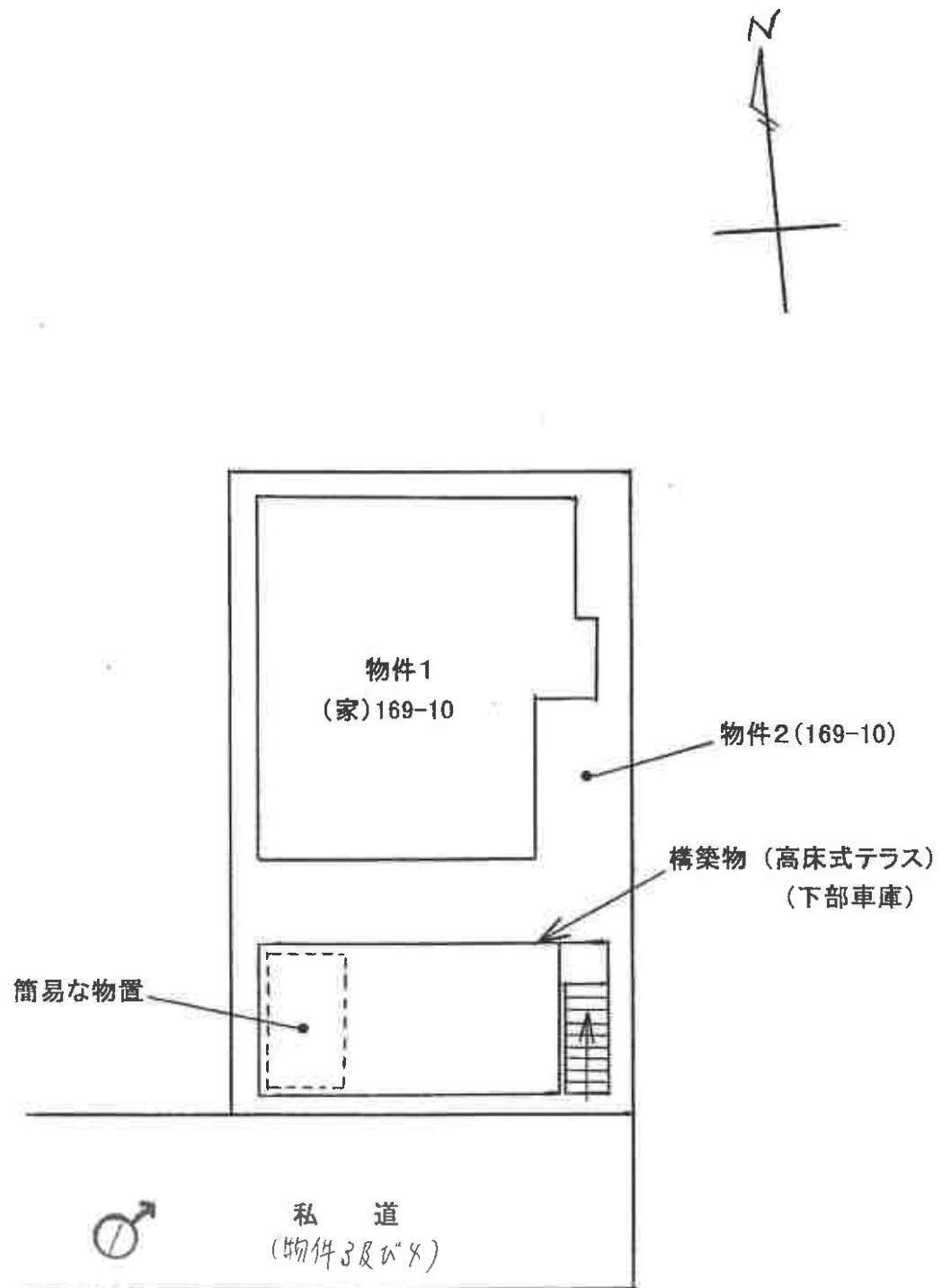
作製者

縮尺 1/260

申請人

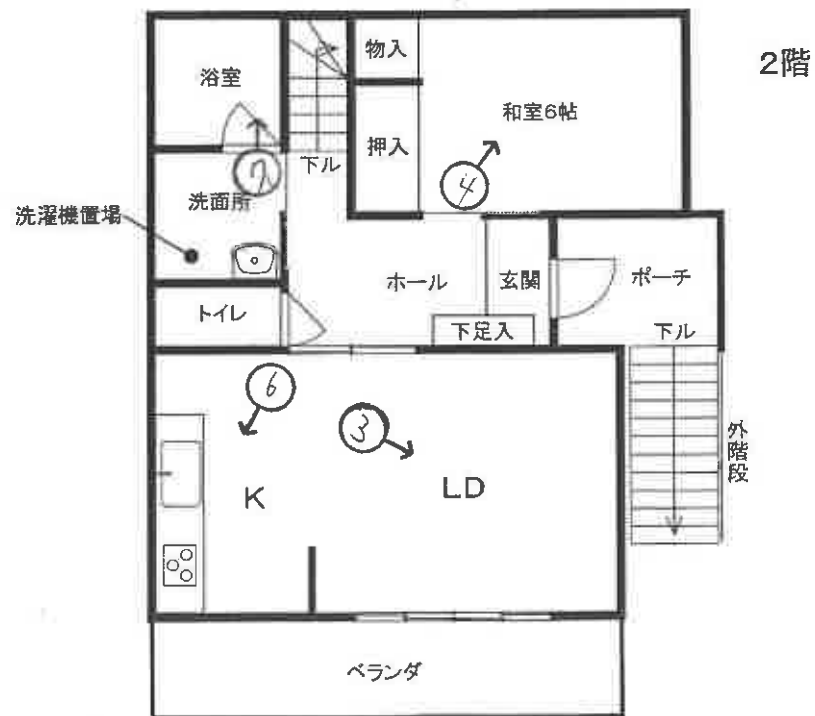
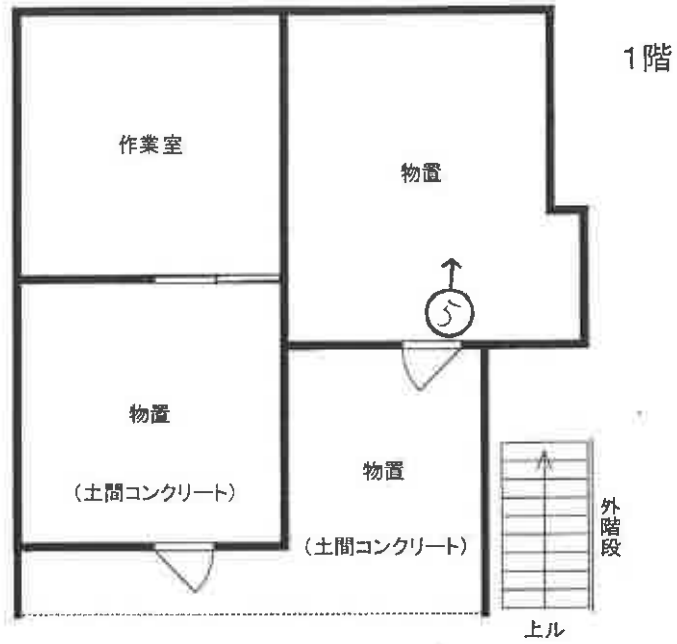
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

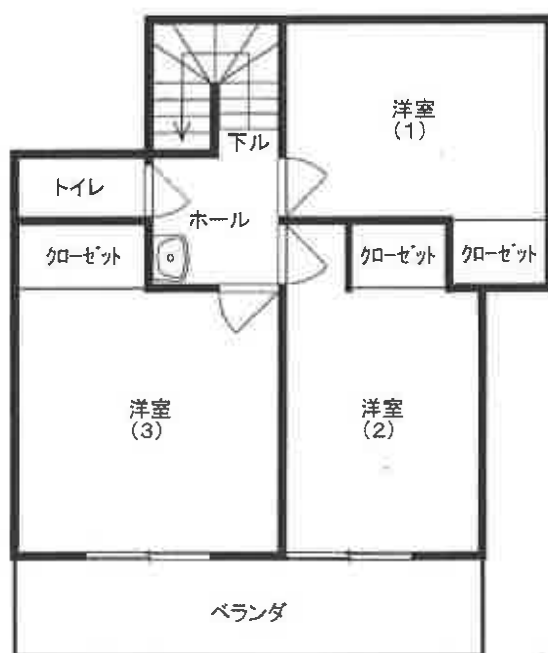
概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

概略間取図



3階

←○は写真撮影位置・方向

① 物件 1



② 物件 1

物件 3 及び 4



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 7 年（ヌ）第 20 号
令和 7 年 7 月 29 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

今 井 孝

第1 評価額

一括価額（合計）	
金10,450,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金7,710,000円
物件2（土地）	金2,700,000円
物件3（土地）	金20,000円
物件4（土地）	金20,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件4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2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	種 類 居宅・物置
2		
3		
4		
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 平塚市入野字前田 169 番地 10

家屋 番号 169 番 10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル
3 階 46.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 10

地 目 宅地

地 積 132.29 平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 72 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 平塚市入野字前田

地 番 169 番 6

地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 78 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

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2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約 4.9km（道路距離）、バス停「入野前田」の南東方約 130m（同前）で、徒歩約 2分	
付 近 の 状 況	バス通り背後の幅員約 4m 私道沿いに、中小規模一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（準防火地域に付基準建蔽率 70%） 200%（道路の幅員により基準容積率約 160%） 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	132.29㎡ ほぼ長方形 間口約 9.1m、奥行約 14.6m 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	南側で幅員約 4m 舗装私道（位置指定道路：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 9.1m 接面している。当該私道は目的物件で行き止まりである。	
土地の利用状況等	目的土地は物件1の建物敷地に利用されている。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	① 屋外広告物条例禁止地域 ② 上水道は隣家の分を含めて本管から引き込まれて途中で分岐している。 ③ 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。 ④ 平塚市景観計画、景観条例等 ⑤ 宅地造成等工事規制区域	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3、物件4）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅員約 4m (道路区域約 4.2m) 西側市道接面間口約 7.2m (隅切り部分含む) 延長約 34.8m 地積 (2筆合計) 150㎡ 形状 細長いほぼ長方形 地勢 ほぼ平坦、市道及び隣接地とはほぼ等高に接面している。
土地の利用状況	物件3及び物件4の土地は一体となって、共有地の舗装私道(位置指定道路：建築基準法第42条1項)を構成しており、不特定多数の者の通行等の用に供されている。
特 記 事 項	各々持分5分の1

3. 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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13年11月3日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	鉄骨・木造3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、繊維壁等
	天 井	クロス貼り、パネルボード、敷き目張り等
	床	フローリング、畳、土間コンクリート等
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	物置×2等
床面積（現況）	1階 57.13㎡、2階 52.99㎡、3階 46.37㎡、延床面積 156.49㎡、物件目録記載と同じ	
現 況 用 途 等	種 類	居宅・物置
	間 取 り	5LDK＋物置×2（附属資料概略間取図の通り）

品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	令和7年7月29日：内部立入調査 建物所有者が本件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は出ていない。 ② A（債務者）によれば、目的物件の使用状況及び不具合は次の通りです。本建物に傾きや雨漏り、水漏れ等の不具合等はありません。平成13年頃に本建物の1階部分のリフォームをして現在の間取に変更しています。本建物内に居住する私の家族の中には喫煙者がいます。平成18年頃に物件2の土地の南側に構築物として鉄骨造高床式テラスを作る工事をしました。2階部分は高床式テラスとして、1階部分は車庫として利用しています。なお、本建物の2階のベランダから同高床式テラスに行き来することができます。ただし、簡易的な板を張って接続しているだけに過ぎませんので合体しているわけではありません。高床式テラス上に私は1個の物置を置いて使用していますが、同物置は同高床式テラスの地面（床面）に定着しているわけではありません。高床式テラス上で私は2年前までペットとして犬を1匹飼っていました。現在私は本建物内で小鳥を1羽鳥籠に入れて飼っています。物件3及び物件4の土地は現況としては私道であり、私や近隣住民が通行しています。通行に際して通行料や使用料等の金銭の授受はありません。 ③ 本建物は経年相応の劣化、損傷及び汚損等が認められる。物件2の土地の南側に構築物として鉄骨造高床式テラスが存している（2階部分は高床式テラス、1階部分は車庫の用途として使用）。なお、同構築物は本建物と合体はしていない。関係人の陳述のとおり、構築物の高床式テラス上に1個の物置が置かれていたが、地面（床面）への定着性はない簡易的なものであるため、動産であると認めた。 ④ 前記高床式テラスは柱で支えられ、下部の車庫が柱で囲まれており、当該部分は建築面積に算入されると判断した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（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)
2	94,200	98	92,300	× 132.29	× 0.9	= 10,990,000
		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-22

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地 域 格 差} & & \text{標準画地価格} \\
 105,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} = 94,200\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は目的物件の地域と比して、街路条件、交通接近条件、環境条件等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は、接面私道が目的物件で行き止まりであること等で若干劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件3及び物件4（公衆用道路）

物件3及び物件4は位置指定道路であり、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 番号	標準画地価格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	94,200	× 0.02	× 72	× $\frac{1}{5}$	= 30,000
4	94,200	× 0.02	× 78	× $\frac{1}{5}$	= 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1（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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	130,000	× 156.49	× 0.19	= 3,870,000

現価率

- ・経過年数24年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数11年}}{(\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数11年})} \times (1 - 0.4) \\
 &= 0.19
 \end{aligned}$$

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、建物についてはその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、次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)
2	10,990,000	× 0.65	法定地上権	= 7,140,000

(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	3,870,000	+ 7,140,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,710,000
2	10,990,000	- 7,140,000		× 1.0	× 0.7		= 2,700,000
3	30,000			× 1.0	× 0.7		= 20,000
4	30,000			× 1.0	× 0.7		= 20,000
一括価格 (合計)							= 10,450,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

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 平塚ー22

所 在：平塚市入野字八反田 3 4 4 番 1 0

価 格：105,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約 4.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：110㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東 4.6m市道

用 途 指 定 等：第1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：一般住宅にアパート、農地等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5, 3 2 1, 3 8 4 円

物件2 8, 7 3 1, 1 4 0 円

物件3 7 1, 2 8 0 円（持分5分の1）

物件4 7 7, 2 2 0 円（持分5分の1）

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。）

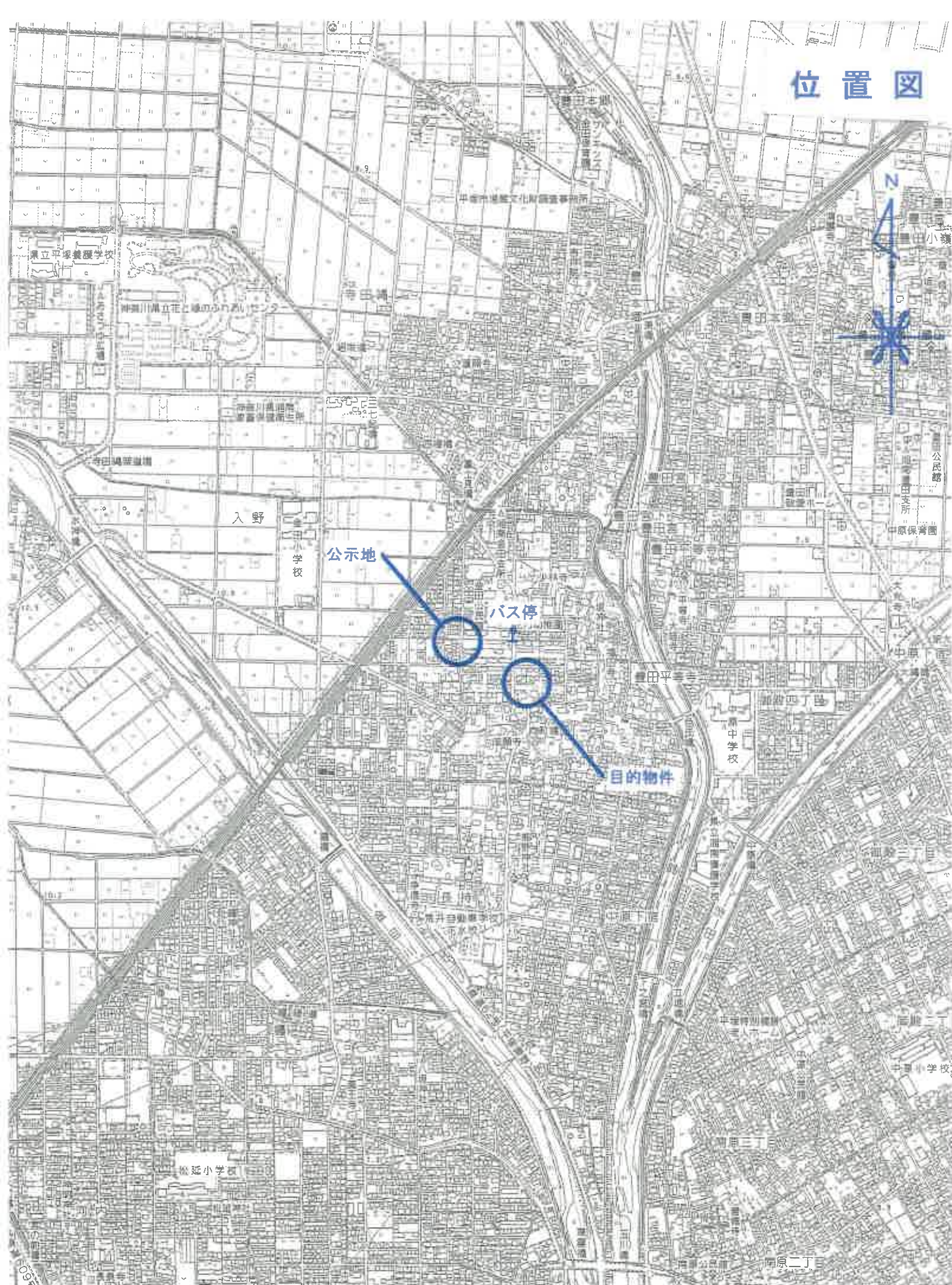
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以 上

位置図





登記年月日：平成13年1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。
(横浜地方法務局西湘二宮支庁管轄)
令和7年3月14日 東京法務局

登記官

501737

地番 169番3,10

地積測量図

土地の所在 神奈川県平塚市入野字前田

三 斜 求 積 表

地番 ① 169-3				
NO.	底 辺	高 さ	倍	面 積
イ	14.85	2.73		40.5405
ロ	14.85	2.73		40.5405
		倍 面 積		81.0810
		面 積		40.54050
		地 積		40.54 m ²

地番 ② 169-10				
NO.	底 辺	高 さ	倍	面 積
イ	17.17	7.71		132.3807
ロ	17.17	7.70		132.2090
		倍 面 積		264.5897
		面 積		132.29485
		地 積		132.29 m ²

総 計 172.83535

境 界 標 種 凡 例

マ ー ク	境界標種	マ ー ク	境界標種
◎	市石標	⊕	コンクリート製
⊠	市金属標	○	計 算 点
田	民石標		
⊞	民金属標		

作製者

年 1 月 10 日作製

申請人

縮尺

1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：N85698

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 2

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湘二宮支局管轄)
令和7年3月14日 東京法務局

登記官

501734

前 169-1 後・新同一・新

地 番 169番3~169番5

土地の所在

神奈川県平塚市入野字前田

三 斜 求 積 表

地 番	② 169-3	底 辺	高 さ	倍	面 積	積
NO.						
イ		18.79	9.21		173.0559	
ロ		18.79	9.19		172.6801	
			倍 面 積		345.7360	
			面 積		172.86800	
			地 積		172.86 m ²	

地 番	③ 169-4	底 辺	高 さ	倍	面 積	積
NO.						
イ		6.86	3.32		22.7752	
ロ		17.28	4.20		72.5760	
ハ		12.58	3.96		49.8168	
			倍 面 積		145.1680	
			面 積		72.58400	
			地 積		72.58 m ²	

地 番	④ 169-5	底 辺	高 さ	倍	面 積	積
NO.						
イ		18.85	4.10		77.2850	
ロ		23.43	14.68		343.9524	
ハ		23.43	11.41		267.3363	
			倍 面 積		688.5737	
			面 積		344.28685	
			地 積		344.28 m ²	

残地番	① 169-1	公 積	底 辺	高 さ	倍	面 積	積
		664.3715				589.73885	
						74.63265	
						74.63 m ²	

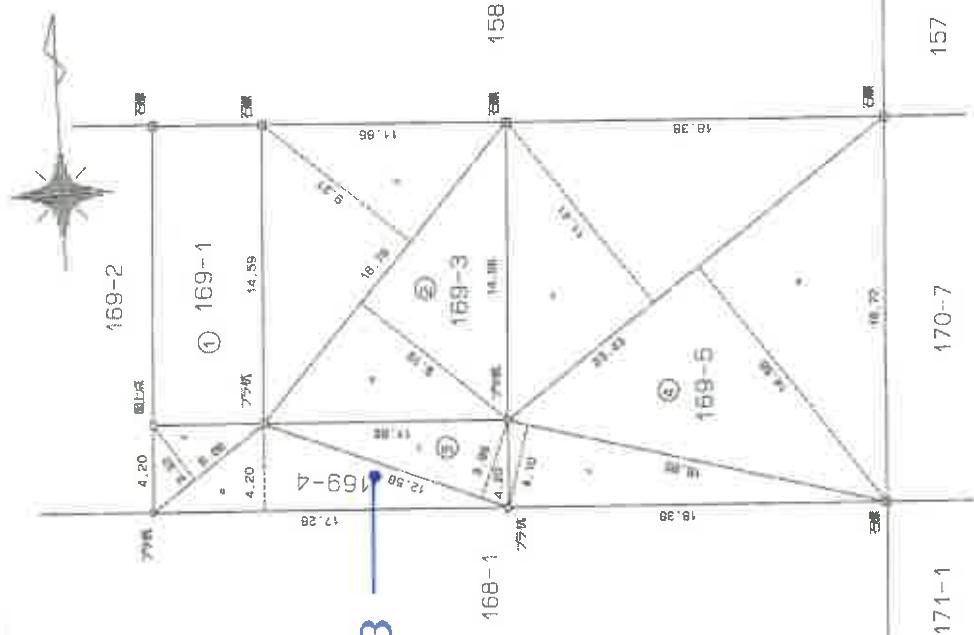
作 製 者

3月22日(作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



物件3

物件3

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物 件 3

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。
(横浜地方法務局西瀬二重支局電報)
令和7年3月14日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M85697

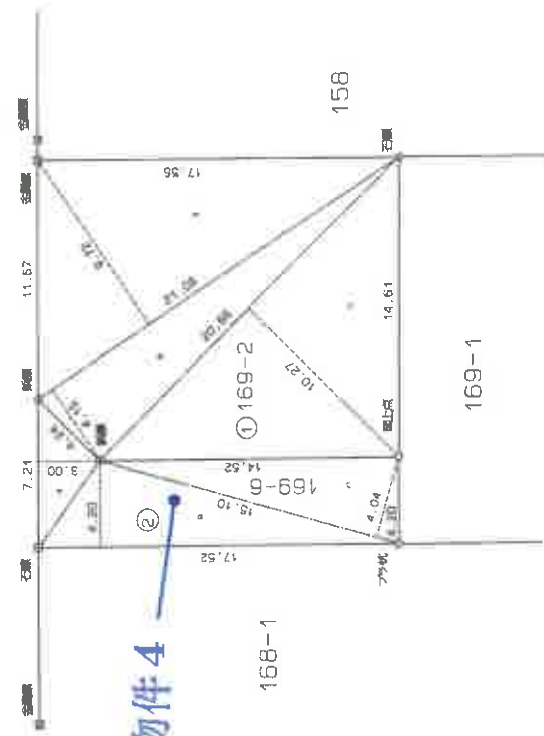
501735

地番 169番2.169番6
土地の所在 神奈川県平塚市入野字前田

地積測量図



道路



三斜求積表

地番	①	169-2				
NO.	底	辺	高	さ	倍	面 積
イ		21.08		9.72		204.8976
ロ		21.08		4.15		87.4820
ハ		20.66		10.27		212.1782
				倍	面 積	504.5576
					面 積	252.27890
					地 積	252.27 m ²

地番 ②	169-6			
NO.	底	辺	高	さ
イ		7.21		3.00
ロ		17.52		4.20
ハ		15.10		4.04
			倍	面積
				156.2180
				面積
				78.10900
				地積
				78.10 m ²

総計 330.38790

物件 4

物件 4

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)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 4

登記年月日：平成13年11月15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。
(横浜地方支務局西湘二宮支局電報)
令和7年3月14日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M85699

106787

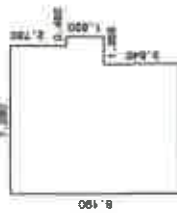
各階平面図

家屋番号 169番10

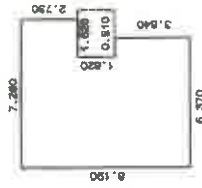
建物の所在 神奈川県平塚市入野字前田169番地10

建物図面
各階平面図

1 階



2 階



3 階



物件 1



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

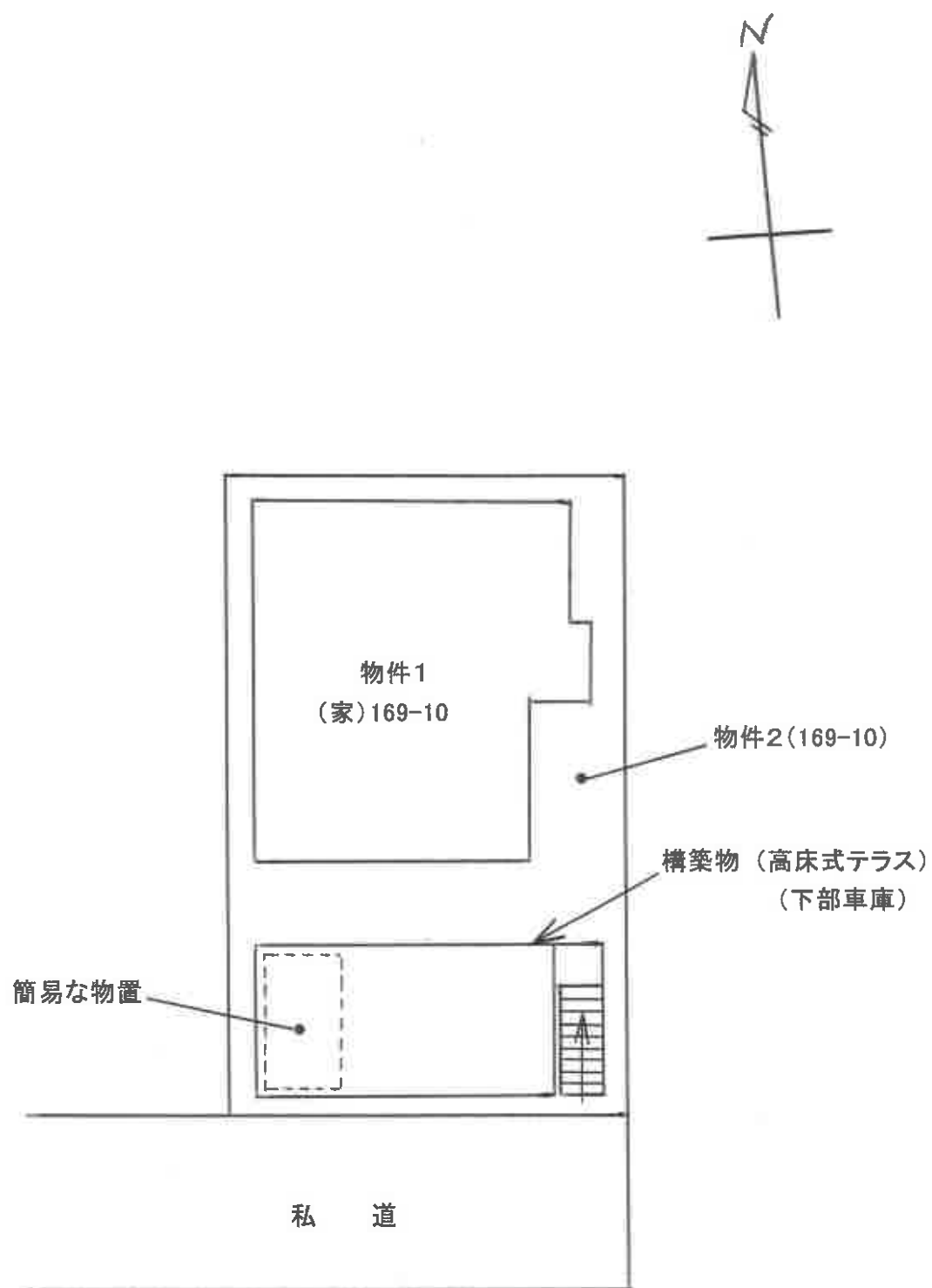
(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

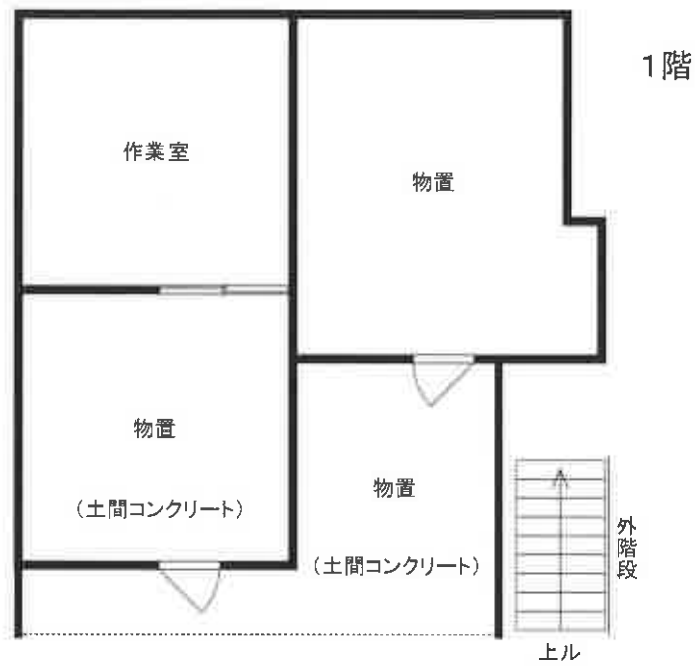
物件 1

平成 13 年 11 月 15 日 登記

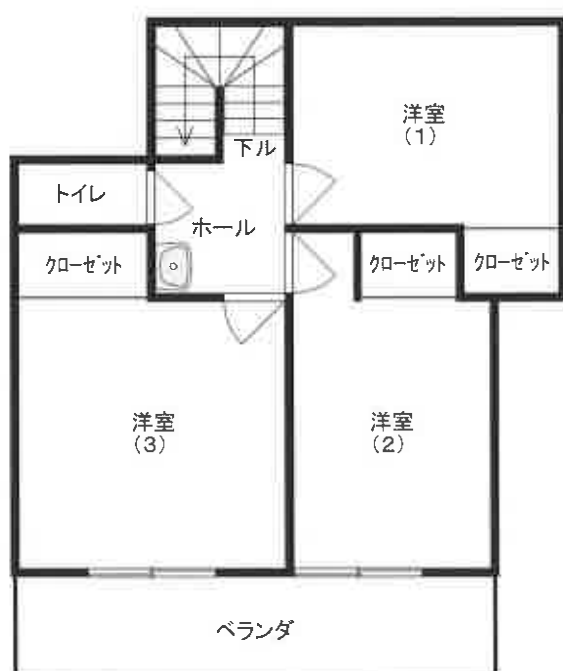
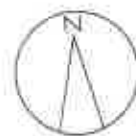
土地建物位置関係図



概略間取図



概略間取図



3階