

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,400,000 9,120,000	一括	2,280,000	35,302	9,043
1	2,390,000				
2	1,580,000				
3	7,430,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 平塚市四之宮一丁目

地 番 9 6 2 番 9

地 目 宅地

地 積 7 6 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2
- 2 所 在 平塚市四之宮一丁目

地 番 9 6 3 番 9

地 目 宅地

地 積 5 0 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2
- 3 所 在 平塚市四之宮一丁目 9 6 2 番地 4
 平塚市中原下宿字神明久保 9 6 3 番地 2

家屋 番号 9 6 2 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 6 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 平塚市四之宮一丁目962番地9、平塚市四之宮一丁目963番地9

共有者	A	持分15分の6
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分15分の2
共有者	D	持分15分の2
共有者	E	持分15分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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1～3】

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A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 平塚市四之宮一丁目
 地 番 9 6 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7 6 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2

2 所 在 平塚市四之宮一丁目
 地 番 9 6 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2

3 所 在 平塚市四之宮一丁目 9 6 2 番地 4
 平塚市中原下宿字神明久保 9 6 3 番地 2

家屋 番号 9 6 2 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 6 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 平塚市四之宮一丁目962番地9、平塚市四之宮一丁目963番地9

共有者	A	持分15分の6
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分15分の2
共有者	D	持分15分の2
共有者	E	持分15分の2



令和7年(ケ)第22号
令和7年4月18日受理
令和7年5月27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 山崎 郁雄

(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 平塚市四之宮一丁目
 地 番 9 6 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7 6 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2

2 所 在 平塚市四之宮一丁目
 地 番 9 6 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2

3 所 在 平塚市四之宮一丁目 9 6 2 番地 4
 平塚市中原下宿字神明久保 9 6 3 番地 2

家屋 番号 9 6 2 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 15 分の 6
共有者	B	持分 5 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 2
共有者	D	持分 15 分の 2
共有者	E	持分 15 分の 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県平塚市四之宮一丁目11番14号
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者（A、B、C、D、E） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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3
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A） ☐ 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	物件3の所在につき、登記簿の記載は分筆前の地番の表示であり、現在の所在は「平塚市四之宮一丁目962番地9 平塚市四之宮一丁目963番地9」と思われる
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
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
■申立人兼共有者A	1 私が本建物に居住している。 2 本件手続のことは承知している。私が立入調査には立ち会う。 (令和7年4月23日目的物件で聴取)
■申立人兼共有者A	1 本建物に私が居住するにあたり、他の共有者らとの間で、使用方法の取決めやお金のやり取りはない 2 本建物に雨漏り等不具合はない。 3 十数年前に、本建物内で小型犬を1匹、二、三年間飼っていた時期があるが、本建物内に犬が傷つけた部分はない。 4 現在、本建物内で喫煙はしていない。約20年前までは喫煙する人がいた。 5 本建物に太陽光発電の設備は設置していない。 6 物件1土地の南西側隅付近にスチール製物置が1個設置しているが、置いてあるだけで基礎等はない。 7 本建物の敷地の境界について、十数年前、西側土地上の建物居住者が家を建て替えて塀を設置したときに、違っているのではないかという話が出たことがある。そのときに測量をして、その測量のとおりということになったと思っている。その後、西側の居住者からその話題は出ていない。西側の居住者は、あまり近隣の人たちとは付き合いがない。 8 西側の境界については、道路と接する部分にコンクリートの境界杭と金属鉋があり、それは正しいと思う。道路と接する部分の西側の塀は、境界に合わせて設置されているが、そこから南の方向へ、敷地境界に沿っている部分全部が正しい位置にあるかは分からない。 9 近くに中学校があるので、運動会のときなどは生徒たちの声が聞こえる。 (令和7年5月12日目的物件で聴取)

(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、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物全般に、経年相当の汚損等がある。
- 4 物件1土地上の南西側隅付近にスチール製物置が1個設置してあるが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 5 物件1土地西側隣地の居住者から、十数年前に境界の位置が違うのではないかという話が出たが、その際に測量をして西側居住者が塀を設置して以降、境界について話題になったことはないとのことである。Aとしては測量して作成された図面のとおりであるとの認識であり、道路に接して設置されている、西側との境界杭及び金属鋸は正しい位置にあり、塀もそれらに合わせて設置されているが、その南側へ敷地境界に沿っている部分の塀が全て正しい位置にあるかは分からないとのことである。立入調査日に、西側隣地の建物を訪ねたが不在であった。
- 6 本物件共有者B、C、D、及びEに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、C及びDからは、本日現在回答はない。
- 7 物件1土地及び同2土地は、北側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

(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23日(水) 9:50 — 10:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、通知書交付、申立人兼共有者Aより占有状況等聴取
令和7年4月23日(水) 11:10 — 11:15	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年5月2日(金) : — :	当庁	相手方兼共有者らに対し照会書郵送
令和7年5月12日(月) 11:00 — 11:55	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、申立人兼共有者Aより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年5月13日(火) 13:00 — 13:05	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、地積測量図申請・受理
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 892-3 963-5
ロ 967-4 967-9
ハ 969-1 969-4
ニ 969-3



(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
四之宮1丁目

請 部	求 分	所 在	平塚市四之宮一丁目				地 番	962番9			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 年	成 月	日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地区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。

令和7年3月18日
横浜地方法務局西湘二宮支局
地図整理番号：M26980
登記官

令和7年3月18日 横濱地方支務局西瀬二宮支局

登記官

575267 前 962-4 後 新 962-9, 962-1

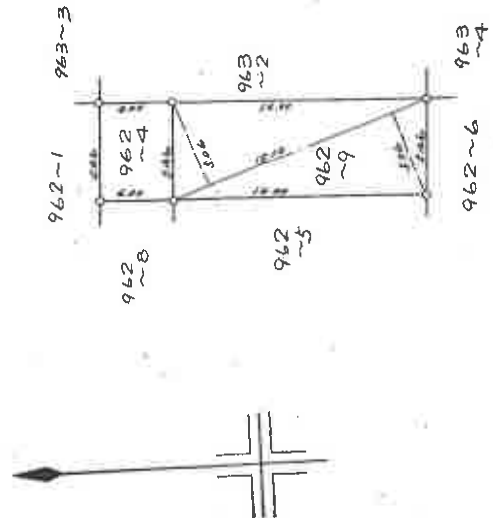
地積測量図

番 962-9 962-4

土地の所在 平塚市中原町新井

四之宮丁目

作製年月日
昭和四十六年参月貳日
作製者



求積表

地番	符号	底辺	高さ	乗積	面積	備考
962	~9	15.10	5.06	76.4060		
		15.10	5.06	76.4060		
				1528.120	M^2	
					764.060	

縮尺 1/300

(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。

46. 3. 17

575271 前 963-2 後・新同一・新

地番 963~9 963-2

土地の所在 平塚市中央下宿字神田久保

四之宮1丁目

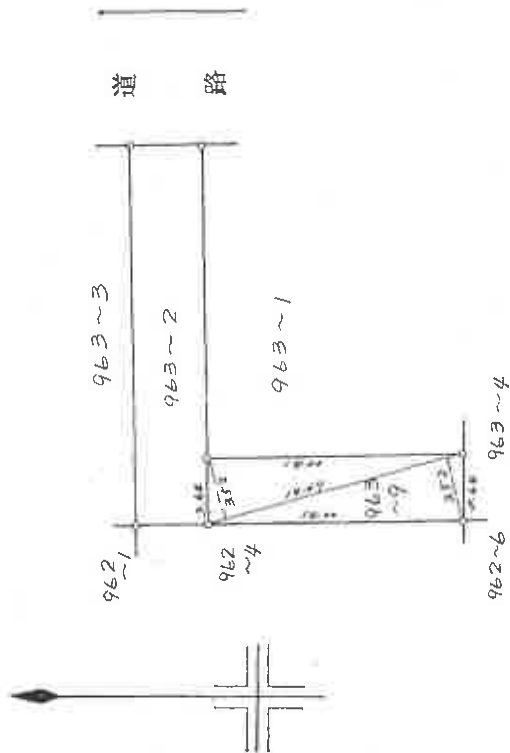
地積測量図

作製年月日
昭和四十六年参月式日

作製者

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

46. 3. 17



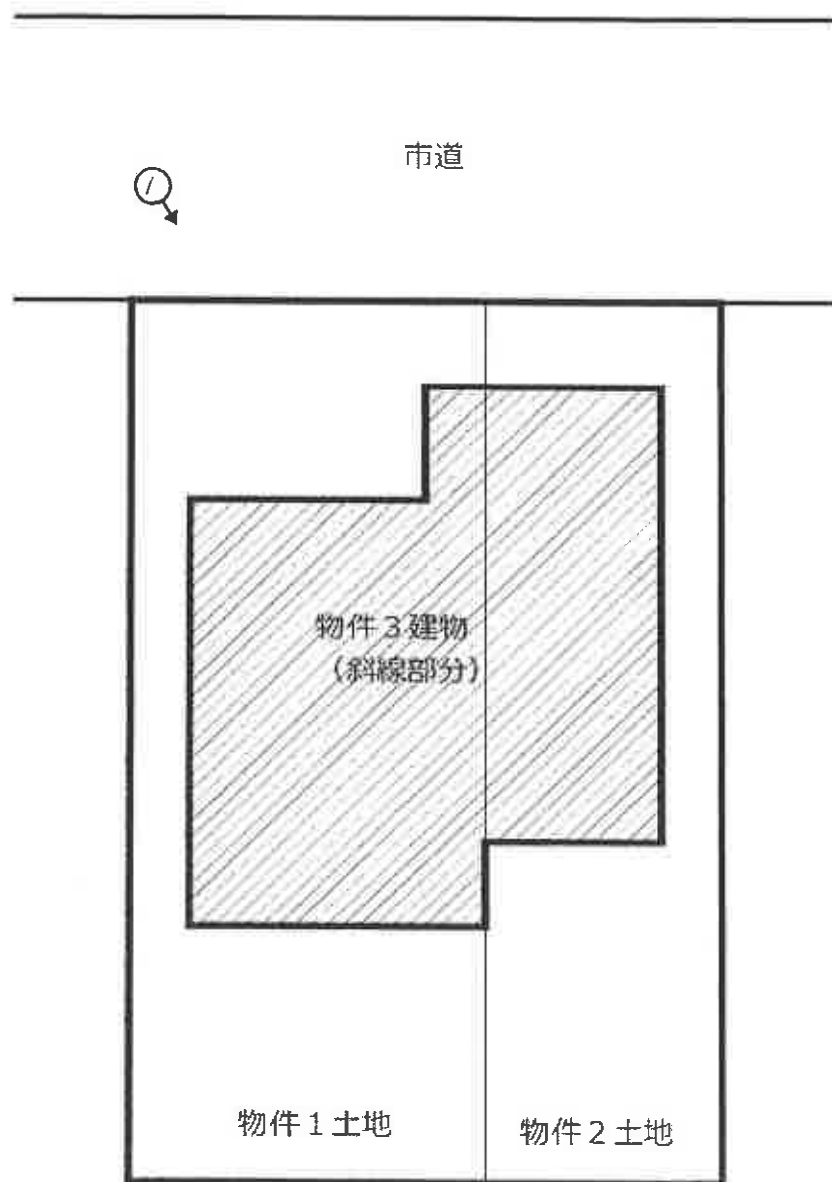
求積表

地番	符号	底辺	高さ	乗積	面積	備考
963 ~9		14.47	3.52	50.9344		
		14.47	3.52	50.9344		
				101.8688	92 50.9344	

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和7年3月18日 横浜地方支務局西郷二宮支局 登記官



土地建物位置関係略図

1階縮尺 1/100

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 5 月 12 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
難波 秀夫

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 1 , 4 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2 , 3 9 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 1 , 5 8 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 7 , 4 3 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ・ 2 ・ 3 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 ・ 2 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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		所在 平塚市四之宮1丁目962番地9、 963番地9 住居表示「四之宮1－11－14」
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 平塚市四之宮一丁目

地 番 9 6 2 番 9

地 目 宅地

地 積 7 6 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2
- 2 所 在 平塚市四之宮一丁目

地 番 9 6 3 番 9

地 目 宅地

地 積 5 0 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 6
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 1 5 分の 2
 共有者 D 持分 1 5 分の 2
 共有者 E 持分 1 5 分の 2
- 3 所 在 平塚市四之宮一丁目 9 6 2 番地 4
 平塚市中原下宿字神明久保 9 6 3 番地 2

家屋 番号 9 6 2 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 15 分の 6
共有者	B	持分 5 分の 1
共有者	C	持分 15 分の 2
共有者	D	持分 15 分の 2
共有者	E	持分 15 分の 2

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約2.5km（道路距離）、「神明中学校入口」バス停徒歩約5分。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に営業所、共同住宅等が混在する住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% なし 第4種高度地区（高さの最高限度31m）、宅地造成 工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(注1)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 地 地 勢	126.35㎡ 長方形 間口約9.1m、奥行約14.0m 平坦
接面道路の状況	北側が幅員約4.6m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高～0.3 程度高く約9.1m接面。	
土地の利用状況等	物件3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土地建物位置関係略図(注2)のとおり。	
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	(注1)214 構之内遺跡に属し、土木工事等にあたっては文化財保護 法の届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。	

(注2) 土地建物位置関係略図は、物件3建物の登記附属建物図面が備えられていないので、現地踏査の結果、周辺の登記附属地積測量図（以下、「地積測量図」）及び登記附属建物図面・隣接地の建築計画概要書の配置図・境界確定図を基に、位置関係・境界等の概要を把握して作成した。

なお、地積測量図の面積と登記地積が異なるが、登記地積を採用したほか、登記上の建物の所在番地と現状の所在番地（公図上）が異なると思料される。

- ◇ Aの陳述（以下「陳述」）によると、10数年前の西側土地上の建物建替時に土地の境界について問題となったが、その際測量をして西側居住者が塀を設置して以降、話題になったことはなく、境界杭等は正しい位置にあると認識している。しかし、塀の位置が全て正しいかは把握していないとのことであった。
- ◇ 陳述によると、Aの土地の使用について他の共有者らと取り決めや金銭の授受はないとのことである（建物の使用についても同じ）。
- ◇ 物件1土地南西隅付近にスチール製物置があるが、簡易な基礎で定着性はない。
- ◇ 物件1・2土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。
- ◇ 物件1・2土地は一体地を構成するところ、筆の境界は不明確である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和41年不詳新築（課税） 約59年 —
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング 等 京壁、板張、ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 畳、フローリング、軟質クッション 等 トイレ、浴室 等
床面積（現況）	51.96㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3DK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（注）	
建物の利用状況	令和7年5月12日内部立入調査。 Aが占有している。	
特 記 事 項	（注）陳述によると、次のとおりである。 ・雨漏り等の不具合はない。 ・10数年前に建物内で小型犬1匹を2～3年間飼育していたが、建物内に犬による損傷等はない。 ・約20年前まで、建物内で喫煙者がいた。	

- ・太陽光発電の設備はない。
- ・東側至近の中学校の運動会の時などに生徒の声が聞こえる。

目視調査の結果、全体に経年による摩滅・損耗・老朽化・汚損・機能的陳腐化が認められた。

◇ 建築確認に関する資料については、建築年次が古く不明であり、遵法性についても不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・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)
1	138,000	$\times \frac{98}{100}$	135,000	$\times 76.26$	$\times 0.95$	= 9,780,000
2	138,000	$\times \frac{98}{100}$	135,000	$\times 50.09$	$\times 0.95$	= 6,420,000

◇ 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 平塚－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = 138,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：行止り等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を5%と査定した。

③ 物件3（建物）

本件建物は築後約59年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり150,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	150,000	$\times 51.96$	$\times 0.01$	= 80,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	9,780,000	×	0.65	法定地上権 = 6,360,000
2	6,420,000	×	0.65	法定地上権 = 4,170,000
計				= 10,530,000

(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	9,780,000	－ 6,360,000		×	1.0	×	0.7 = 2,390,000
2	6,420,000	－ 4,170,000		×	1.0	×	0.7 = 1,580,000
3	80,000	＋ 10,530,000	×	1.0	×	1.0 ×	0.7 = 7,430,000
一括価格（合計）							= 11,400,000

◇ 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―16

所 在：平塚市四之宮2丁目108番4「四之宮2―12―46」

価 格：150,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅約2.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m道路

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅、アパート、事業所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 7, 2 4 4, 7 0 0 円

物件2 4, 7 5 8, 5 5 0 円

物件3 5 2 1, 1 1 4 円

第7 附属資料の表示

位置図

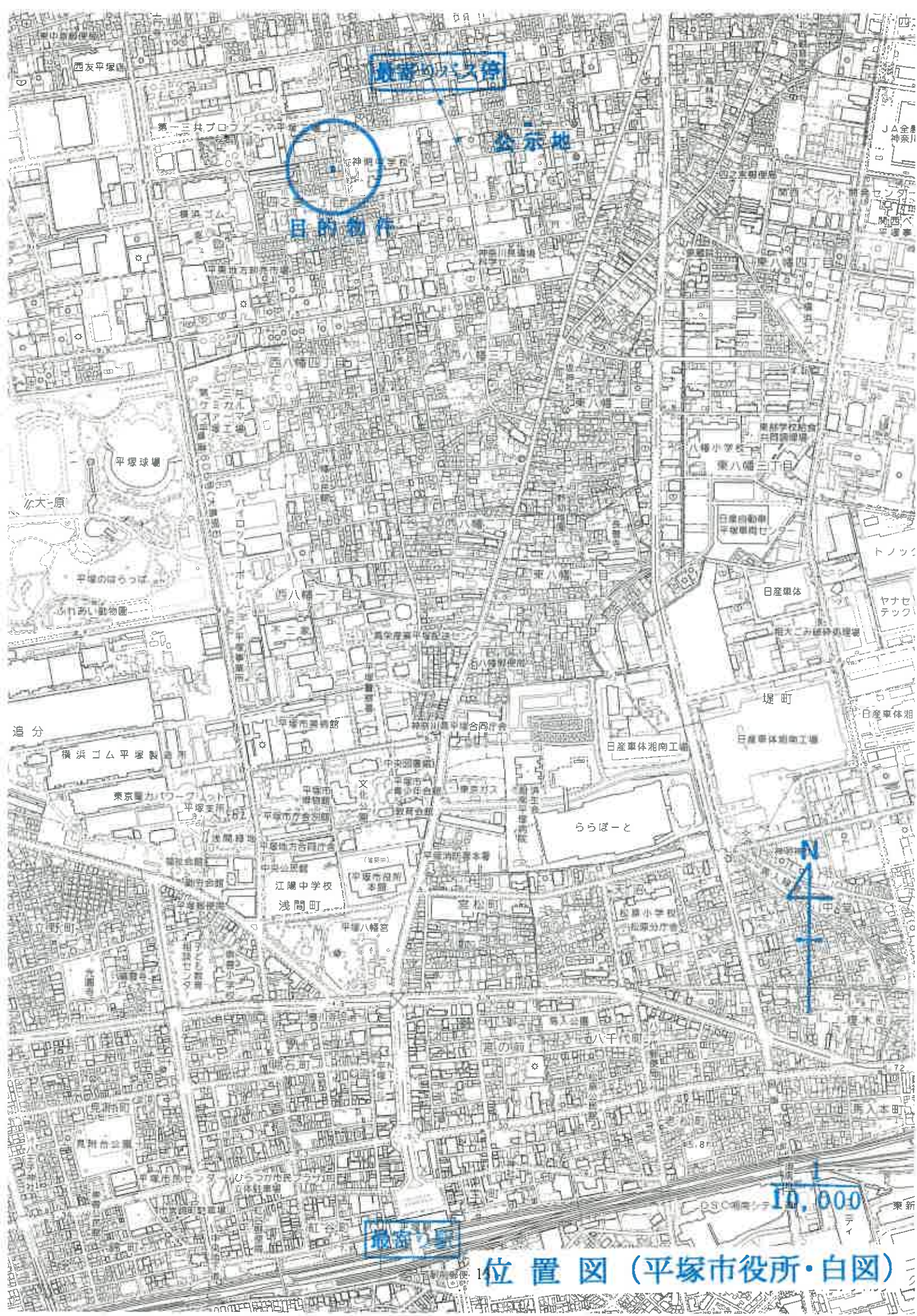
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係略図

間取略図

以上



最寄りバス停

公示地

目的物件

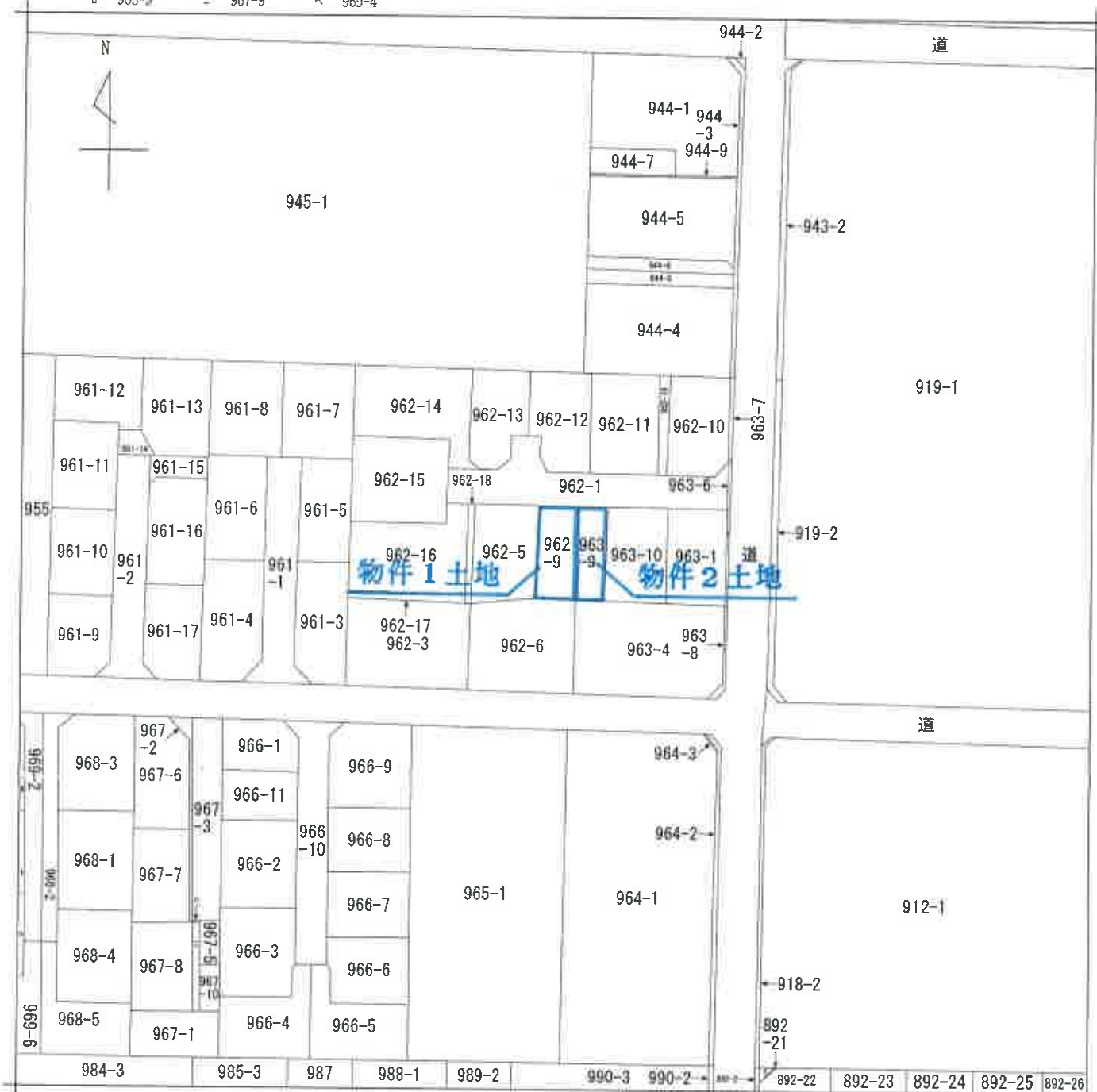
N

10,000

最寄り駅

位置図 (平塚市役所・白図)

イ 892-3 963-5 ハ 967-4 967-9 ヘ 969-1 969-4 ニ 969-3



(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
四之宮1丁目

請求部	所在	平塚市四之宮一丁目					地番	962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	土地改良所在図
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。

令和7年3月18日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号:M26980

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和46年3月17日

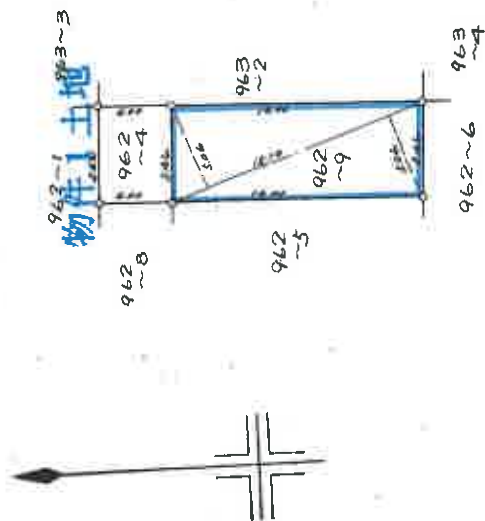
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月18日 横浜地方方法務局西宮二宮支局

登記官

575267 前 962-4 後 新 962-9, 962-1

地番	962-9 962-4
土地の所在	平塚市中泉下宿字津田保

四之宮丁目



求積表

地番符号	底辺	高さ	乗積	面積	備考
962 ~9	15.10	5.06	76486.0	M ² 76406.0	
	15.10	5.06	76486.0		
			152812.0		

縮尺 1/300

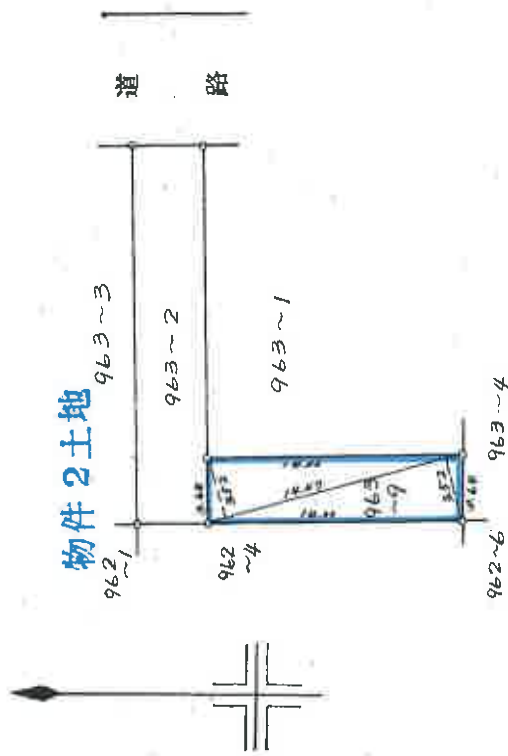
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N26981

575271 前 963-2 後・新同一・新

地番	963~9 963-2
土地の所在	平塚市中原町字神尾2-4

四之宮丁目



求積表

地番	符号	底辺	高さ	乗積	面積	備考
963~9		14.47	3.52	50.9344	m ² 50.9344	
		14.57	3.52	50.9344		
				101.8688		

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十六年参月式日

製作者

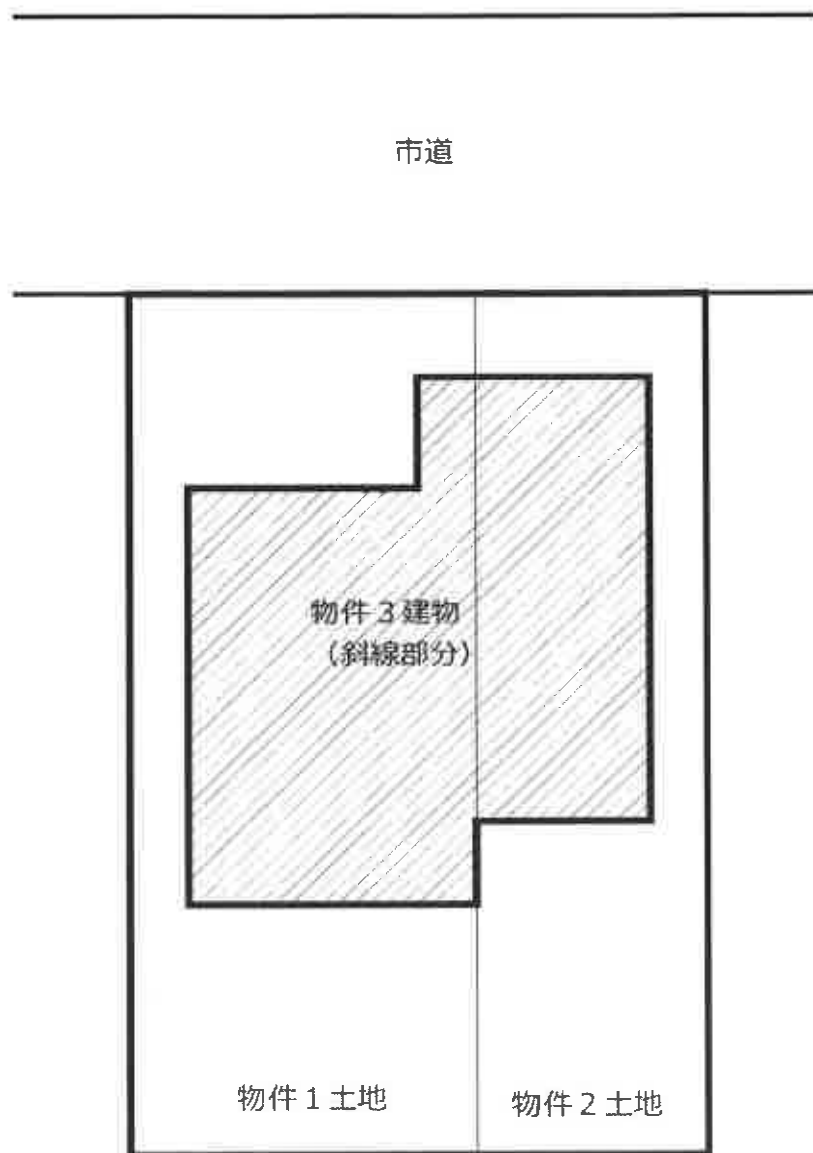
[Redacted]

[Redacted]

46 3 17

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。
令和7年3月18日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官



土地建物位置関係略図

