

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）
1～3	13,130,000 10,504,000	一括	2,626,000	102,761	16,847
1	2,760,000				
2	100,000				
3	10,270,000				



物 件 目 録

1 所 在 平塚市田村五丁目
 地 番 5391番2
 地 目 宅地
 地 積 88.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市田村五丁目
 地 番 5391番14
 地 目 宅地
 地 積 88.94平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市田村五丁目5391番地2
 家屋 番号 5391番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 51.06平方メートル
 2階 41.40平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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 平塚市田村五丁目
地 番 5 3 9 1 番 2
地 目 宅地
地 積 8 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 5 3 9 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8 8 . 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 1

- 3 所 在 平塚市田村五丁目 5 3 9 1 番地 2

家屋 番号 5 3 9 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 0 6 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 6月11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 平塚市田村五丁目
地 番 5391番2
地 目 宅地
地 積 88.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 5391番14
地 目 宅地
地 積 88.94平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市田村五丁目5391番地2
家屋 番号 5391番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.06平方メートル
2階 41.40平方メートル

所有者 A

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五丁目14番11号		
土地	物件1及び2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件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、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 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 (債務者兼所有者)	1 物件3の建物は、私が住居として使用しています。 2 物件3の建物に特に大きな不具合はありません。

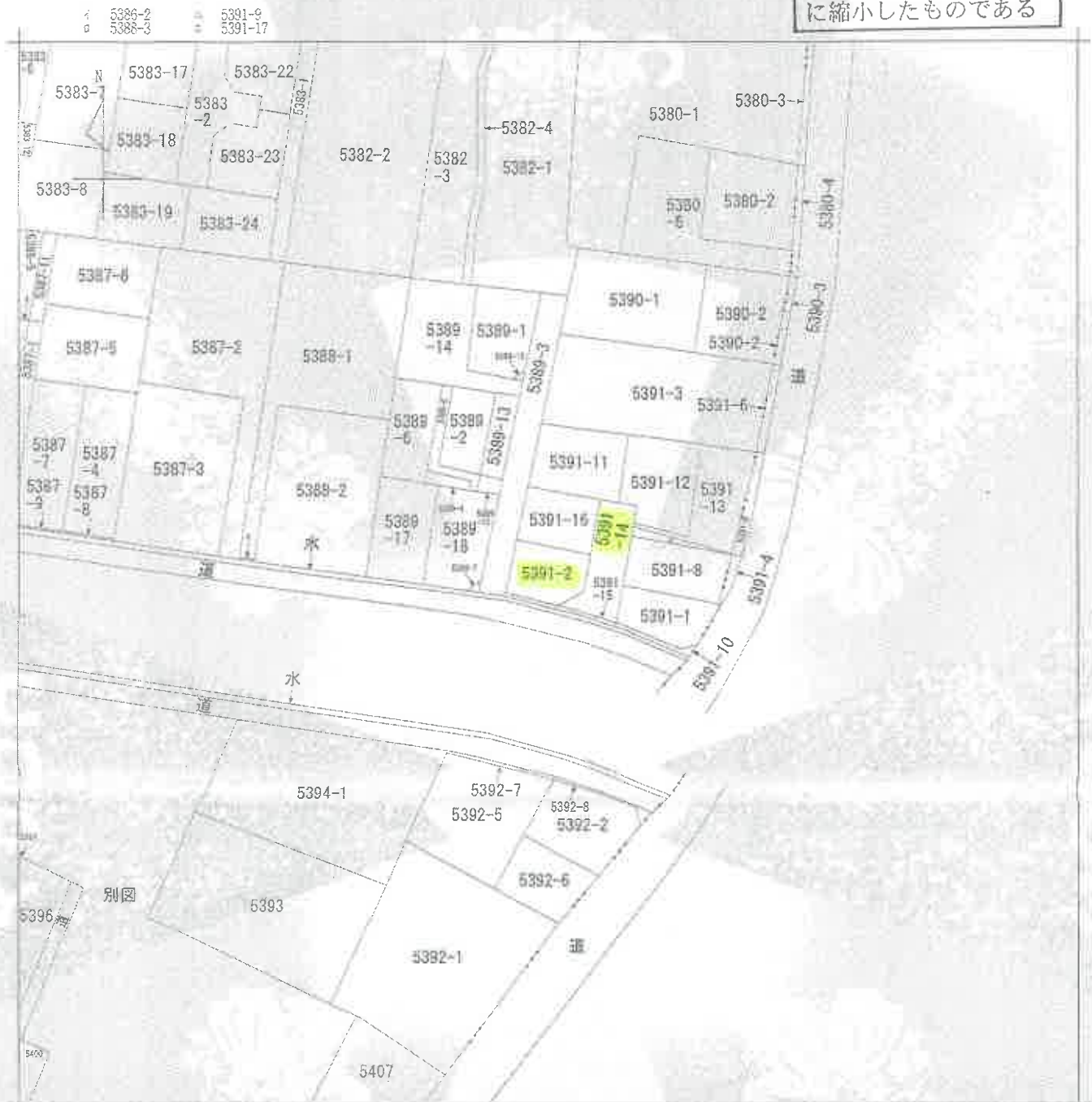
執行官の意見
1 受命物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。なお、物件3の建物は、関係人の陳述及び室内の状況等から、Aが居宅として占有しているものと認めた。 3 物件2の土地は、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。 4 評価人によると、物件1の土地の南側に接する道路は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）であり、物件1の土地の東側に接する道路は私道（物件2の土地）（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）であり、物件1の土地の西側に接する道路は私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）であるとのことである。

(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5月2日（金） 10：14 — 10：28	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5月9日（金） 13：24 — 13：39	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和7年6月8日（日） 10：30 — 10：45	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年6月11日（水） 11：02 — 11：12	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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（ ） ： — ：		
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 を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 6 月 8 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在			平塚市田村五丁目		地 番	5391番2		
出 力 尺 寸	1/600		精 度 分 区	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。

令和7年2月20日

横浜地方法律局西湘二宮支局

地図整理番号：M26876

登記官

(1/1)

(5 枚目)



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2月20日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

登壇

中国图书馆分类号：G268.78

地積三畝

5391-2, 5391-16,

張

土地の所在

平塚市田村五丁目

[illegible]

地 點	(口) 5391-16	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	延 展
K3		-6955.019	-42574.857	-215684.225682	11.959
K2		-6954.362	-42595.897	306577.409662	7.921
K10		-6952.265	-42596.435	364637.989645	11.995
K11		-6952.929	-42595.289	-120786.009793	3.504
K4		-69559.428	-42575.112	-336769.135920	4.416
			估 面 積	176.027042	
			面 積	88.0135210	
			地 積	88.01	m ²

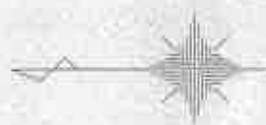
地 點	(λ) 531-17	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測 點					
K1		-69570.500	-42556.996	-56044.488736	0.363
K9		-69570.137	-42586.972	24743.030732	8.952
K7		-69571.081	-42578.472	56033.269152	0.374
K6		-69571.453	-42578.514	-24738.116634	8.535
			估 面 積	-6.303486	
			面 積	3.1517430	
			緯 緯	3.45	m

点	名	恒久の地物の経緯度	Y 緯度	標高
	谷区補助点 LA161	-89°57' 716"	-4°56' 681"	▲
	谷区補助点 LA162	-89°57' 700"	-4°56' 701"	▲

U152 ▲

引 出 点 の 産 額			
A	B	C	D
朝鮮支店 A003	大連 151	Y 産額	%
朝鮮支店 A004	60470.14	47711.104	%
通商支店 A029	69574.140	47711.220	%
	69572.439	47710.435	%
	69572.439	47710.435	%

湖	地	系	世界湖地系 (湖地成壤2011)
湖	年	月	日
湖	量	年	5月27日
湖	量	年	5月27日



○	新設	市境界坑	例	新設	市境界坑
⊕	既設	市境界坑		既設	市境界坑
●	新設	市明示坂		新設	市明示坂
○	既設	市明示坂		既設	市明示坂
◦	既	坂		市邊	坂
△				市邊	坂
▲				市邊	坂
▽				市邊	坂
▽				市邊	坂

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

源流

新風

250

人語

作

登記年月日：平成25年7月2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2月20日 横浜地方支務局西瀬・宮支局 登記官

(7 枚目)

地図図形番号：M26879

(1/2)

地積測量図 1/2

地番 5391-2、5391-11
ないし5391-15

土地の所在 平塚市田村五丁目

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

求積表

地番	① 5391-2	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K0	121.085	86.959	12.135	1468.24480
K9	120.411	97.999	10.789	1288.753046
K3	116.002	97.745	-0.466	-57.536392
K5	110.180	97.593	-0.387	-40.436560
K8	107.161	97.378	-3.115	-338.666915
K7	104.348	94.388	-3.037	-316.393106
K15	103.976	94.346	-8.525	-886.395400
7	104.029	85.883	-7.387	-775.110523
合計		598.329760		
合計面積		179.164500		
地積		179.16		m ²

地番	② 5391-11	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K0	121.085	86.959	-10.433	-1261.071145
9	125.096	87.566	13.857	1801.354472
K10	128.893	100.816	12.934	1680.036052
K14	120.264	100.500	-2.817	-338.783688
K15	120.411	97.999	-13.541	-1630.485351
合計		249.050450		
合計面積		124.525250		
地積		124.52		m ²

基準点

点名	X座標	Y座標	備考
LA162	104.938	89.159	国土地院
LA162-2	100.000	100.000	国土地院

参照点

点名	X座標	Y座標	備考
20	113.107	118.174	平塚市公署
31	147.033	120.714	平塚市公署



抗 種 凡 例	
田	コンクリート
◎	金網埋
○	土間
●	点

測量年月日	平成25年6月16日
測量者	佐藤 隆夫
測量者印	

縮尺 1/250

申請人

作成

登記年月日：平成25年7月2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2月20日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号 M26879

(2/2)

地 積 測 量 図 2 / 2

地 番 5391-2、5391-11
ないし5391-15

土地の所在 平塚市田村五丁目

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地 番	⑤ 5391-13	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K0	129.813	111.092	9.200	1194.279600
K11	129.813	119.848	8.445	1095.695255
B1	129.745	119.597	-0.749	-92.532298
26	123.593	119.599	-0.598	-107.922780
28	119.120	118.631	-0.667	-79.403460
48	115.580	118.412	-15.819	-1809.630324
H2	114.396	102.812	-15.565	-1818.729555
H4	116.847	102.847	7.836	920.324528
K15	117.448	110.648	8.246	968.258635
K12	116.223	110.648	8.246	968.258635
合 計				280.345020
合 計 面 積				130.17 m ²

地 番	⑤ 5391-14	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K0	120.411	97.995	2.755	331.732355
K15	120.264	100.500	5.001	601.440264
K14	120.116	103.000	2.347	281.912252
K13	117.448	102.847	-0.188	-22.080224
H4	116.847	102.812	-0.096	-11.212312
H3	115.789	102.761	-0.315	-36.473535
15	108.604	102.497	-0.530	-58.137820
18-1	102.995	102.221	-7.031	-724.157845
K4	104.228	95.466	-7.833	-818.417824
K7	104.348	94.388	1.912	199.513376
K6	107.181	97.376	3.115	333.806515
K5	110.180	97.903	0.367	40.436960
K3	116.002	97.746	0.456	52.753682
合 計				177.893104
合 計 面 積				88.946520 m ²

地 番	⑥ 5391-15	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K7	104.348	94.388	1.120	116.869760
K4	104.228	95.466	7.833	816.417924
18-1	102.995	102.221	6.736	693.774320
14	102.624	102.202	-6.944	-712.621056
13	103.871	95.277	-7.856	-816.016576
K17	103.876	94.246	-0.889	-92.434664
合 計				5.955703
合 計 面 積				2.9978540 m ²

総合面積 651.3459235 m²

作成者

申請人 芝岡 忠

縮尺

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。
令和7年2月20日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

(9 枚目)

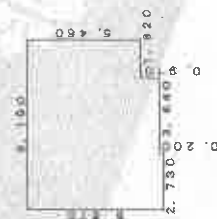
建物図面

各階平面図

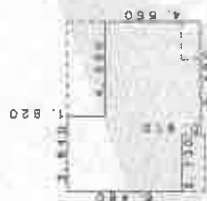
家屋番号 5391番2

建物の所在 平塚市田村五丁目5391番地2

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向



作成者

縮尺

1/250

申請人

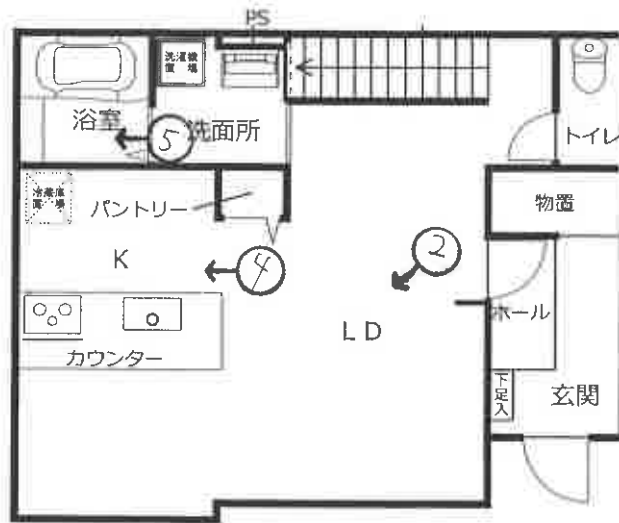
縮尺

1/500

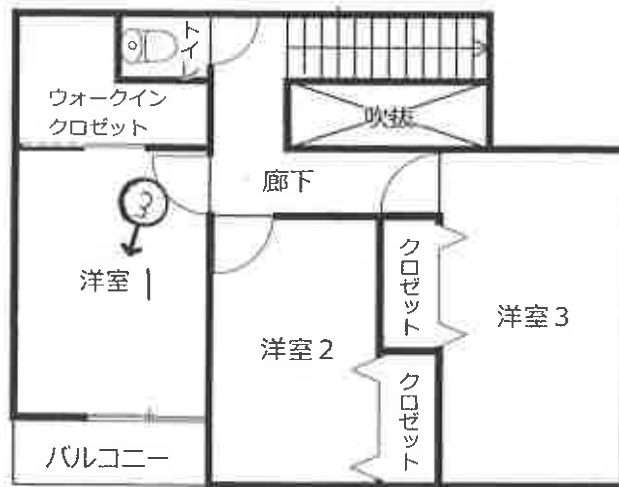
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間 取 図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



① 物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 6 月 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 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 13, 130, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 760, 000 円
物 件 2 (土地)	金 100, 000 円
物 件 3 (建物)	金 10, 270, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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

物件 番号	登 記	現 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「田村5－14－11」
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 平塚市田村五丁目
 地 番 5391番2
 地 目 宅地
 地 積 88.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市田村五丁目
 地 番 5391番14
 地 目 宅地
 地 積 88.94平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市田村五丁目5391番地2
 家屋 番号 5391番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 51.06平方メートル
 2階 41.40平方メートル

所有者 A

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅の北東方約5.1km（道路距離）、「駒返橋」バス停徒歩約2分。	
付 近 の 状 況	一般住宅・共同住宅等が混在する寺院墓地に近い住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区（高さの最高限度15m）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	88.00㎡ ほぼ長方形 間口約9.4m（角切含）、奥行約11.1m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が幅員約4m市道（建築基準法第42条第2項でセットバック済）に約8.5m、東側が幅員約5m私道（建築基準法第42条第1項第5号＜位置指定道路＞、物件2土地）に約9.4m（角切含）、西側が幅員約4m未舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号＜位置指定道路＞）に約7.8m、それぞれ等高に接面するところ、西側私道のAの持分はなく、現況出入りもない。	
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 なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	◇ 基準建蔽率80% ◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。	

(2) 物件2

位置・交通, 付近の状況, 主な公法上の規制等は(1)参照。

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1土地の東側が接する幅員約5m、規模88.94㎡の南西端に角切のある南北に長い舗装私道。 南側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第2項でセットバック済）に等高に接続する。
土地の利用状況等	◇ 建築基準法第42条第1項第5号＜位置指定道路＞ ◇ 不特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	◇ 持分8分の1 ◇ 物件2土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。

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	平成28年1月30日新築（登記記載） 約10年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング 等 トイレ×2、浴室、ウォークインクロゼット 等 ー
床面積（現況）	1階：51.06㎡、2階：41.40㎡、延92.46㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK（附属資料間取略図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（注）	
建物の利用状況	令和7年6月8日内部立入調査。 Aが占有している。	
特 記 事 項	（注）Aの陳述によると、建物の不具合はないとのことであった。 目視調査の結果、経年による劣化がみられた。 ◇ 平塚市建築指導課及び建築計画概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H27SBCー確02215H号、交付年月日：平成27年9月30日で建築確認、中間検査合格証番号：第H27SBCー中01499H号、交付年月日：平成27年12月4日で中間検査、検査済証番号：第H27SBCー完03848H号、交付年月日：平成28年2月2日で完了検査を受けている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	124,000	$\times \frac{103}{100}$	128,000	$\times 88.00$	$\times 1.00$	= 11,260,000

◇ 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－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 123,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 124,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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とほぼ同等で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：三方路地等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

② 物件2（土地）

物件2は私道として利用されているので、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)
2	124,000	× 0.10	× 88.94	× $\frac{1}{8}$	= 140,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 道 路 価 値 率：10%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)
3	150,000	× 92.46	× 0.53	= 7,350,000

◇ 現価率

- ・経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率20%（中古建物による市場性を含む）
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数20年}}{\text{経過年数10年} + \text{経済的残存耐用年数20年}} \times (1 - 0.2) = 0.53$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	11,260,000	×	0.65 法定地上権	= 7,320,000

(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	11,260,000	－ 7,320,000		× 1.0	× 0.7		= 2,760,000
2	140,000	－ 0		× 1.0	× 0.7		= 100,000
3	7,350,000	＋ 7,320,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 10,270,000
一括価格 (合計)							= 13,130,000

◇ 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-15

所 在：平塚市田村7丁目6185番15 「田村7-22-3」

価 格：123,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅約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 6, 5 0 4, 9 6 0 円

物件2 9 6, 0 5 5 円（持分8分の1）

物件3 6, 1 8 9, 3 6 6 円

第7 附属資料の表示

位置図

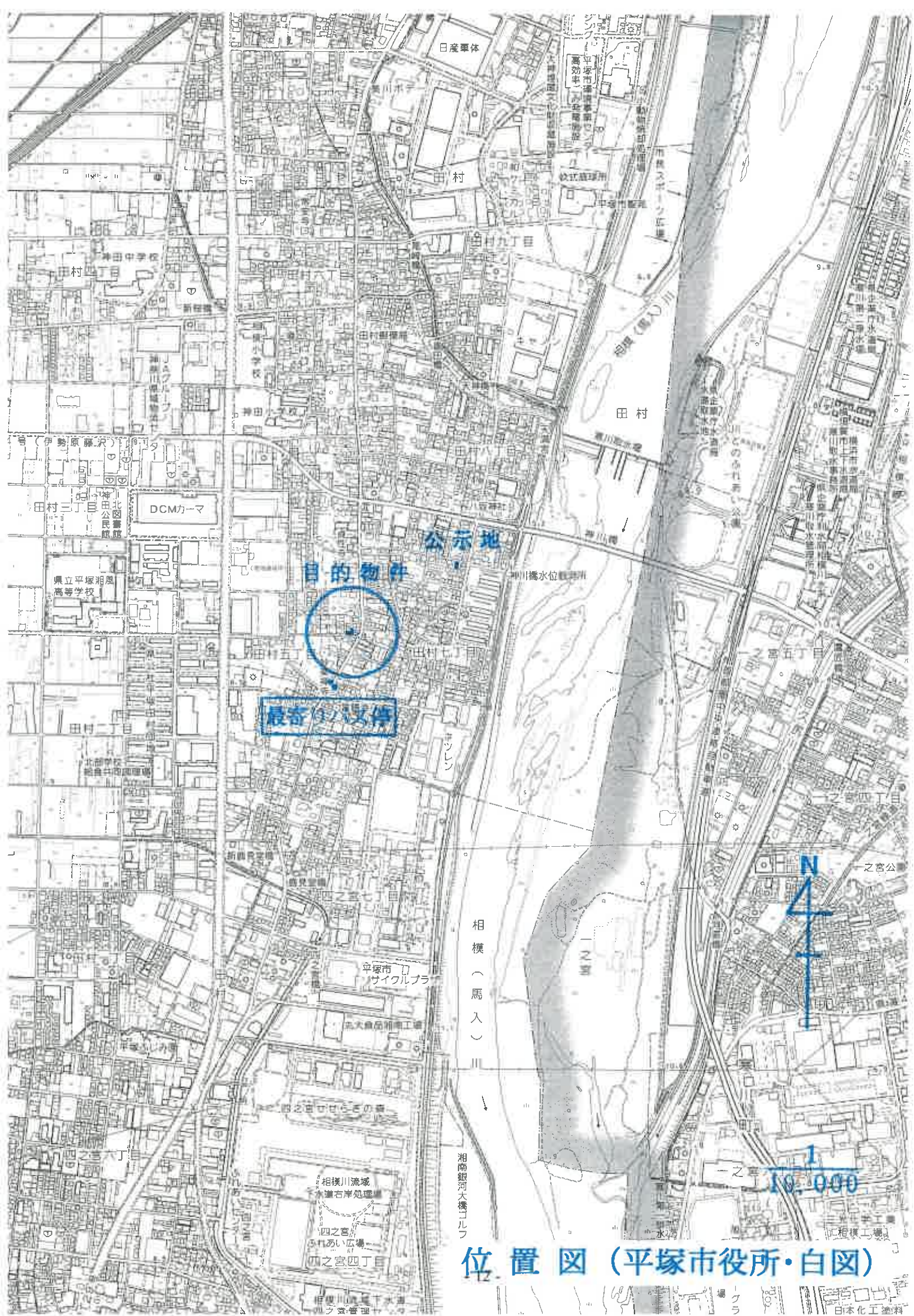
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

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。）

間取略図

以上



位置図 (平塚市役所・白図)

目的物件

最寄バス停

公示地

相模 (馬入)

湘南銀河大橋ゴルフ

相模川流域
水質右岸処理場

四之宮
あいあい広場

四之宮四丁目

平塚市
サイクルプラ

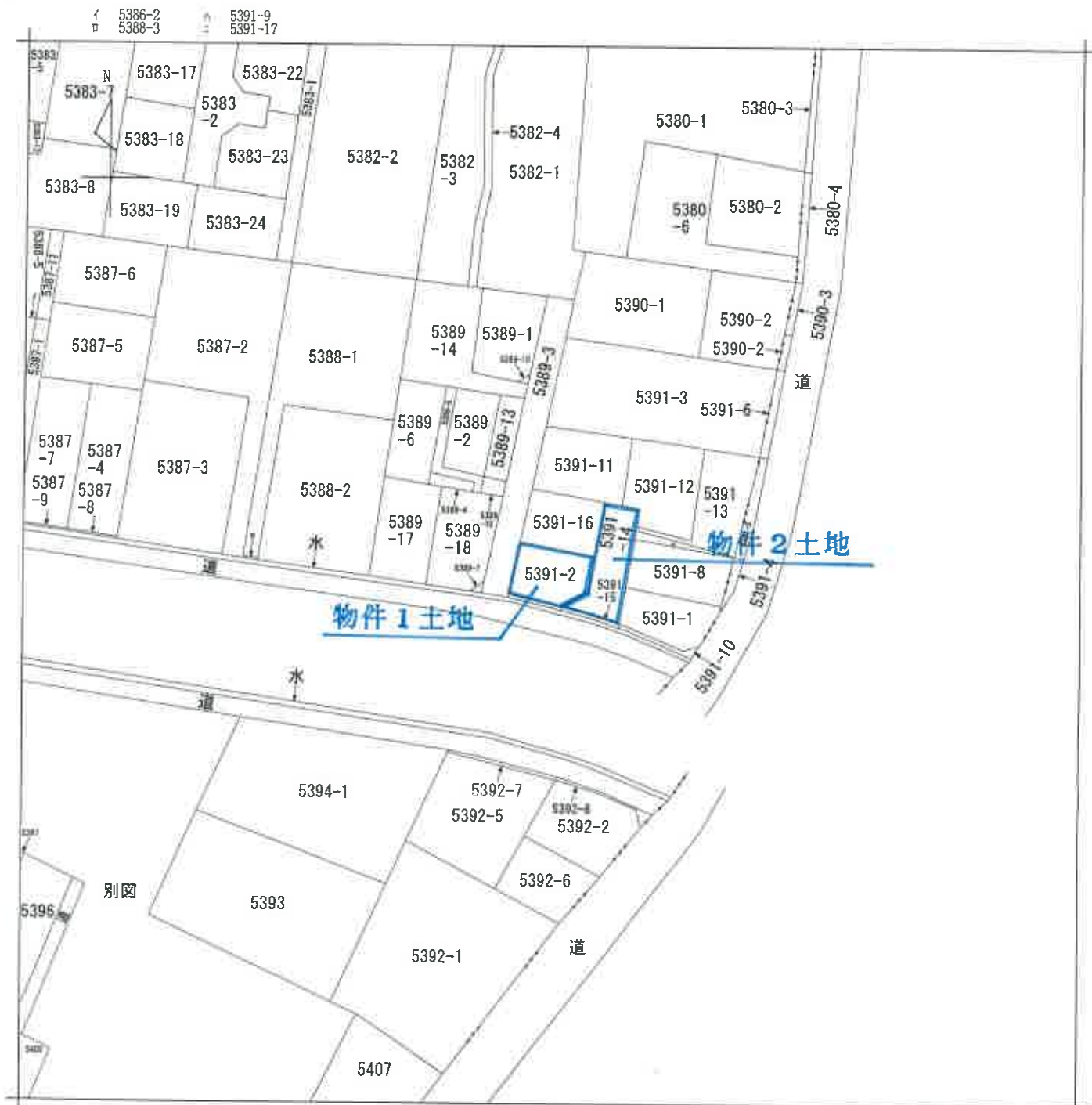
高次食品用加工場

四之宮ササニの森

N
4
10,000

相模工場

日本化学工業



(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。



A 田村7丁目
B 田村5丁目
C 田村5丁目

請求部	所在	平塚市田村五丁目				地番	5391番2			
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。

令和7年2月20日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

地図整理番号:M26876

(1/1)

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2月20日 横浜地方法務局西湘二宮支局

令和7年2月20日

横浜地方法務局西瀬二宮支局

製品名

地圖整理番号 M26878

地積測量図

地 址	5391-2、5391-16、 5391-17
-----	----------------------------

土地の所在

地 點 (Y)	λ_n	Y_n	$(\lambda_{n+1} - \lambda_n)Y_n$	距 離
K9	-99570.137	-42586.972	-3.75446	7.45152
K10	-99562.265	-42586.435	-306593	023480
K11	-99562.929	-42575.259	127044.572	582656
K5	-99565.249	-42575.356	227399.825	5684
K6	-99568.268	-42575.481	243300.205	192
K7	-99571.081	-42578.472	79579.164	168
合 計			-176.000732	
面 積			88.0003660	
地 積			88.00	m

地 带 (a)	5391-16	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) Y_n$	层 数
K3		-69555.019	-42574.957	-215684.225562	11.059
K2		-69554.362	-42595.897	3008717.409662	7.921
K10		-69562.765	-42586.435	364037.908645	11.195
K11		-69562.929	-42575.459	-120786.009783	3.504
K4		-69559.428	-42575.112	-336769.135020	4.416
			估 计 值	176.027042	
			面 积	88.0135210	
			地 带	88.01	m

地 點	(λ)	5391-17	χ_n	Y_n	$Q(n+1 - \chi_n - 1)Y_n$	總 量
(1)			-69570.500	-42586.996	-56044.486736	0.363
(9)			-68670.137	-42586.972	-24743.030732	8.552
(7)			-69571.081	-42578.472	-56033.269152	0.374
(8)			-69571.453	-42578.514	-24738.116634	8.595
				總 量	-6.303496	
				總 量	3.1517430	
				總 量	3.15	

恒久物地物の用途表			
点	名	X座標	Y座標
	御店南助点 LA161	-6672 716	-4342 681
	新沢南助点 LA162	-6670 700	-4340 701

品名	数量	金額	単位
標準型全開 A003	49575.152	42578.104	%
標準型全開 A004	85574.140	42587.220	%
標準型全開 A029	40572.439	40572.439	0
標準型全開 A029	40572.439	40572.439	0
標準型全開 A029	40572.439	40572.439	0

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
測量年月日	平成26年5月27日

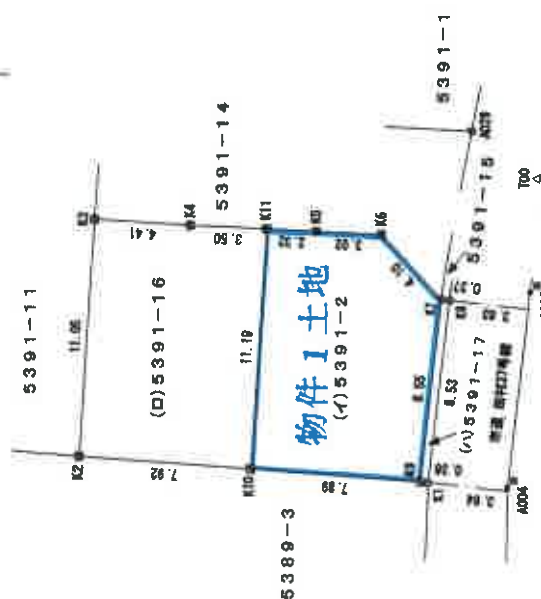
作者

年 月 日(作成)

人請申

縮尺

250



○	新設 市野球場	田	新設 民権界址
⊕	改設 市球場	田	改設 民権界址
●	新設 市明水坂	田	新設 民明水坂
○	改設 市明水坂	田	改設 民明水坂
○	既設 坂	△	市區 車道 坂
●	既設 坂	△	市の地盤 坂

(或稱街)

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2月20日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

地積測量図 1/2

地番 5391-2、5391-11
ないし5391-15

土地の所在 平塚市田村五丁目

求積表

地番	① 5391-2				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	Yn - (Yn-1 - Yn-1)	
K9	121.085	86.959	12.136	1469.24840	
K15	120.411	97.959	10.766	1298.75306	
K3	116.002	97.745	-0.496	-57.53692	
K5	110.190	97.503	-0.367	-40.43660	
K6	107.161	97.378	-3.115	-332.898515	
K7	104.348	94.388	-3.032	-316.363136	
K17	103.976	94.346	-8.525	-886.395400	
7	104.929	85.863	-7.387	-775.110523	
合計				358.329260	
合計面積				179.1646300	m ²
地積				179.16	m ²

地番	② 5391-11				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	Yn - (Yn-1 - Yn-1)	
K9	121.085	86.959	-10.433	-1263.071145	
9	120.996	87.956	13.857	1801.854572	
K10	120.883	100.816	12.934	1690.03062	
K14	120.264	100.500	-2.817	-338.785688	
K15	120.411	97.989	-13.541	-1630.465351	
合計				249.050450	
合計面積				124.525250	m ²
地積				124.52	m ²

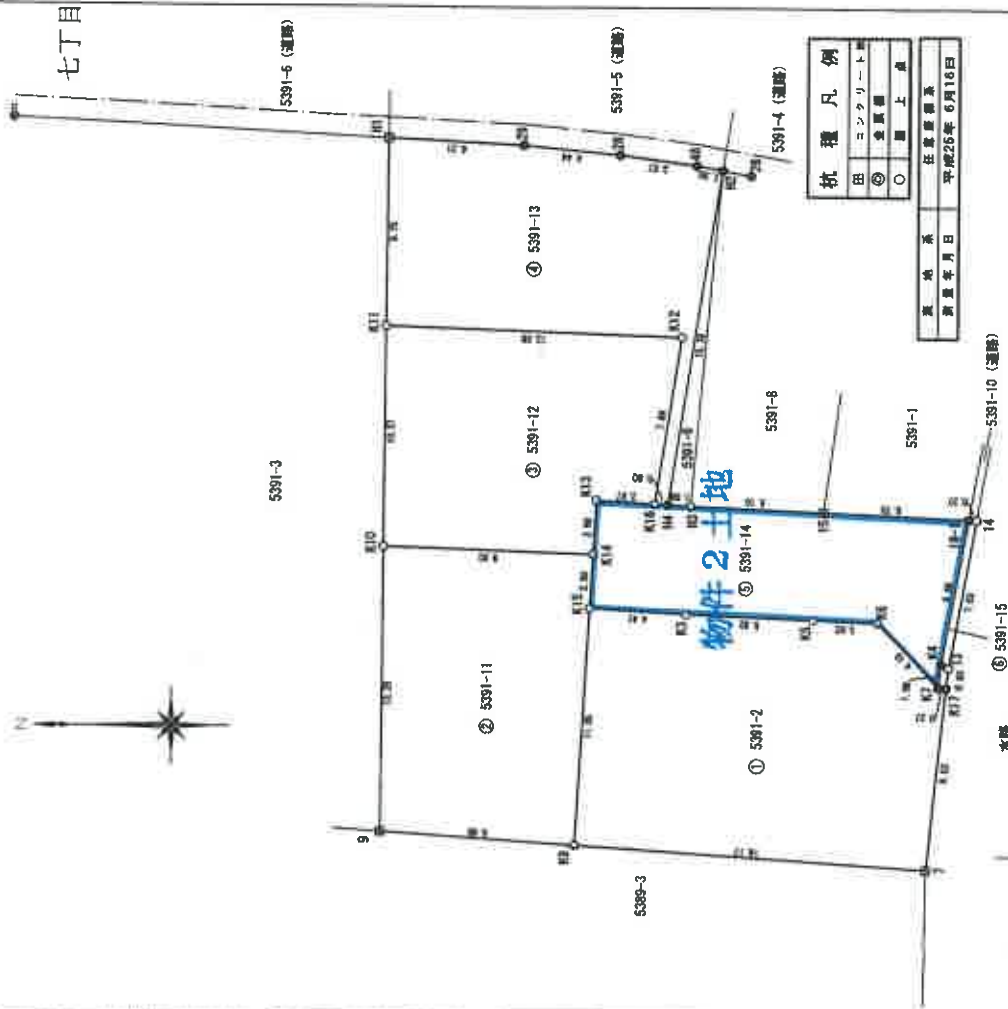
地番	③ 5391-12				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	Yn - (Yn-1 - Yn-1)	
K10	120.883	100.816	10.592	1375.826556	
K11	120.813	111.092	9.832	1278.321416	
K12	116.223	110.648	-8.245	-958.258335	
K16	117.448	102.847	-7.648	-888.242304	
K13	120.116	103.000	-2.347	-281.812252	
K14	120.264	100.500	-2.184	-262.656576	
合計				251.078305	
合計面積				125.5391525	m ²
地積				125.53	m ²

基準点

点名	X座標	Y座標	備考
LA162	104.538	69.159	測量点(仮)
LA162-2	100.000	100.000	測量点(仮)

参照点

点名	X座標	Y座標	備考
26	113.107	118.174	平塚市公庫
31	147.038	120.714	平塚市公庫



杭種	凡例
田	コンクリート杭
◎	金属杭
○	地上点

測量系	任意測量系
測量年月日	平成25年6月18日

※ H162-2

作成者

申請人

縮尺 1/250

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2月20日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

地積測量図 2/2

地番 5391-2、5391-11
ないし5391-15

土地の所在 平塚市田村五丁目

地番	① 5391-13	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K0		128.813	111.092	9.200
K11		129.745	119.848	8.445
H1		123.541	119.537	-0.748
29		119.120	119.099	-0.906
43		115.580	118.631	-0.887
K2		114.396	118.412	-15.819
H4		116.847	102.812	-15.565
K16		117.448	102.847	7.856
K12		116.223	110.648	8.245
合計				260.346020
合計面積				130.175100
				130.17 m ²

地番	① 5391-14	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K15		120.411	97.999	2.795
K14		120.284	100.500	5.001
K13		120.116	103.000	2.347
K16		117.448	102.847	-0.188
H4		116.847	102.812	-0.096
K3		115.789	102.751	-0.315
15		109.694	102.497	-0.530
18-1		102.995	102.221	-7.031
K7		104.248	95.466	-7.833
K6		107.161	97.378	3.115
K5		110.180	97.503	0.367
K3		116.002	97.745	0.496
合計				88.946520
合計面積				88.94 m ²

地番	① 5391-15	X_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
K0		104.348	94.388	1.120
K7		104.228	95.458	7.833
K4		102.995	102.221	6.736
14		102.624	102.202	-6.944
13		103.871	95.277	-7.856
K17		103.978	94.346	-0.889
合計				5.985708
合計面積				2.9978540
				2.99 m ²

総合計面積 651.3459235 m²

作成者

申請人

縮尺

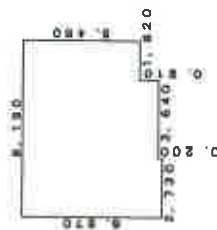
作成

圖面平階各

5391番2

平塚市田村五丁目5391番地2

1



附錄

6. 370x 6. 370	-	40. 57690
2. 730x 0. 200	-	0. 54800
1. 820x 5. 460	-	9. 93720
		51. 06010

東區銀 57.06 m

附 2

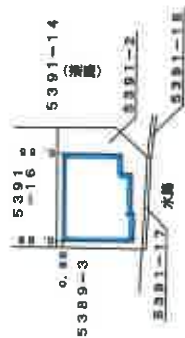


求職者

2. 640x 1. 820	6. 52480
3. 190x 3. 540	29. 81160
5. 450x 0. 910	4. 95850
	41. 40500

41.40 m

物件3建物



作成者

H

1/250

人請申

民權

$$\frac{1}{500}$$

1階



2階

