

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 3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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12月17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, 2	9, 170, 000 7, 336, 000	一括	1, 834, 000	55, 085	10, 314
1	2, 670, 000				
2	6, 500, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 平塚市入野字前田 |
| | 地 番 | 1 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市入野字前田 1 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 7 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 9. 1 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 |
| | 地 番 | 1 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市入野字前田 1 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 7 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 9. 1 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 4月 3日受理
令和 7年 4月 25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 |
| | 地 番 | 1 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市入野字前田 1 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 7 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |

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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地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 2	
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：1階 約49.15平方メートル	
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	☒ 建物所有者(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		
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
■ B (債務者兼所有者の姉)	1 私は債務者兼所有者Aの姉です。 2 物件2の建物にはかつてA、私及び私らの両親が住んでいました。しかし、数年前にAが先に家を出て、その後令和6年9月までに両親、私と順次退去していきました。物件2の建物にはそれ以降誰も住んでいない状態です。現在Aとは連絡が取れず、両親は現在外国に居住しているため、やむを得ず私が時々物件2の建物の様子を見に来ています。 3 私はかつて物件2の建物の賃料を月額45,000円でAに支払っていたことがありますが、上記のとおり退去に伴い、令和6年9月で賃料の支払は終了しました。現在私とAとの間で目的物件に係る賃料や使用料等の金銭の授受は一切ありません。 4 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2の建物の1階LDの扉付近の壁に水色のクロスが張られていますが、これは昔両親がその箇所に大きな穴を空けてしまい、それを隠すために張ったものであると聞いています。その他に、2階洋室1の壁及び2階階段の照明スイッチ付近の壁にも拳大程度の穴が空いています。 (2) 物件2の建物に居住していた当時、家族内で喫煙する者がいました。 (3) 物件2の建物内で、かつて犬、鳥及びハムスターを飼っていました。室内には全体的に動物の飼育に伴う汚損や損傷があるかもしれません。 (4) 物件2の建物に居住していた当時、室内にゴキブリや小さい虫類をかなりの頻度で見かけました。 (5) 物件1の土地の境界について、近隣とトラブル等は生じていません。しかし、隣地に住んでいる方が猫をたくさん飼っているため、それらの猫の糞が物件1の土地に落ちていたことがありました。 (6) 物件1の土地に物置を2個置いています。いずれも簡易的なものであり、土地に定着しているものではありません。 (7) 現在物件2の建物の水道及びガス供給契約は解約済みです。電気供給契約は私の名義で契約しているものの、それも来月解約予定です。 (8) 物件2の建物内にある家財道具等の荷物は両親のものですが、上記のとおり両親は外国に居住しており国内に戻ってくる意向はないため、両親が荷物を引取る見込みはありません。なお、物件2の建物内に私の荷物はありません。

(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

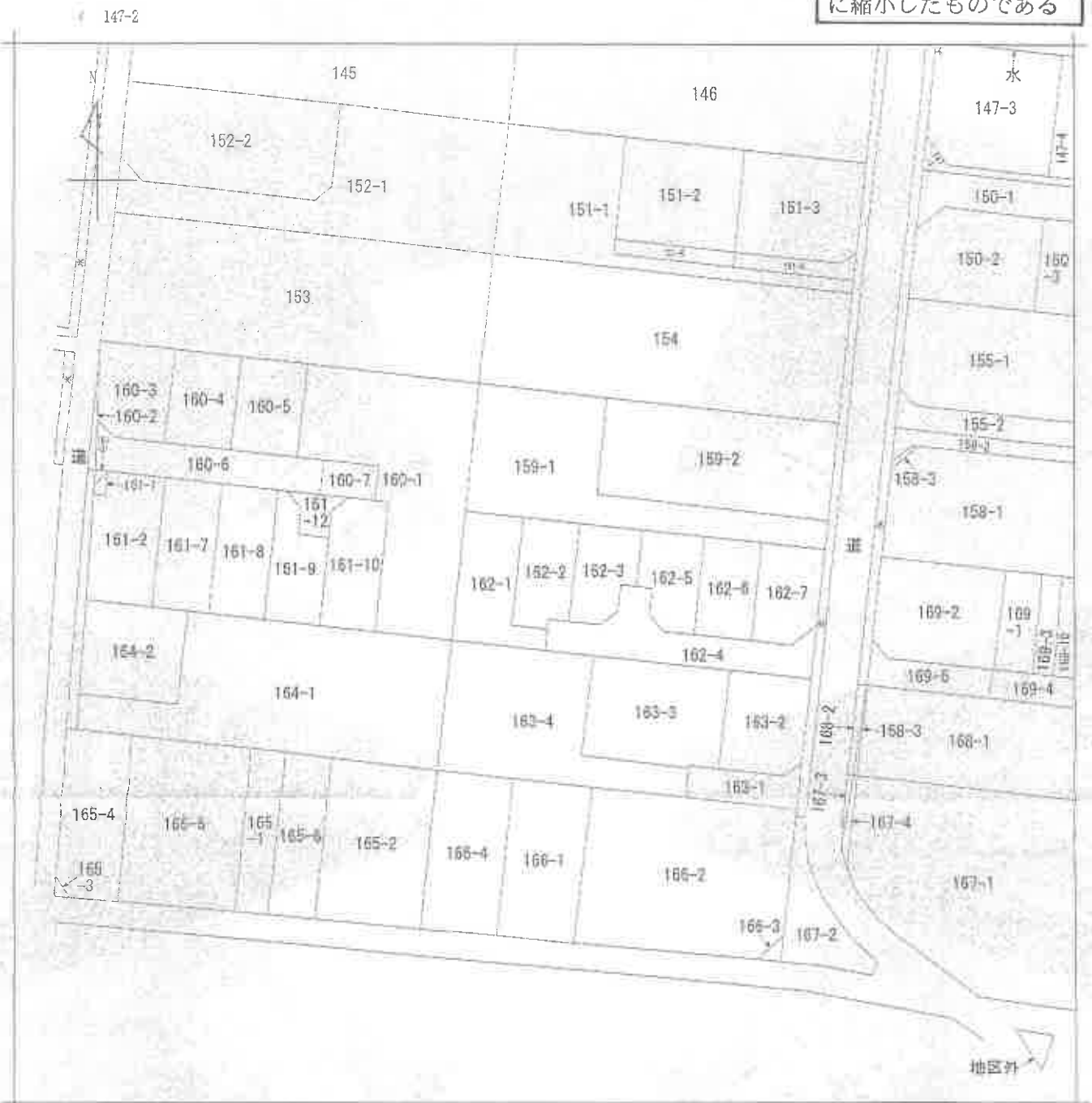
- 1 受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況は、2枚目記載のとおりである。物件2の建物は、関係人の陳述及び立入調査の結果等を総合勘案した結果、Aが誰も住んでいない状態で居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件2の建物には、関係人の陳述のとおりの不具合のほか、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。なお、2階洋室1の床に球体を置いたところ、西方向へ球体が転がった。また、2階洋室2の床にも球体を置いたところ、同じく球体が転がった（洋室2の床においては、球体を置く場所に依じて不特定の方角へ転がった。）。
- 4 物件1の土地には、2個の物置が置かれているが、いずれも簡易的なものであり、土地への強い定着性はなく動産であると認めた。
- 5 評価人によると、物件1の土地の南側で接する道路は市道である。

(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3日（木） 17：00 — 17：22	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8日（火） 12：20 — 12：30	執行官室	Bから電話聴取
令和7年4月18日（金） 13：20 — 13：30	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の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）
令和7年4月21日（月） 11：55 — 12：35	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
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



〔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	平塚市入野字前田	地番	162番2	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
出縮	力尺	1/600	精度	座標系又は 番号又は 記号	備付年月日 (原図)	補記事項		
作成年月日								

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1月30日
横浜地方法務局西湖二宮支局
登記官

請求番号：81-2
(1/1)

(1 枚目)

501721

地積測量圖

162-144-7

地 番

土地の所在

座標求積表

地番		162-1(A)			
NO	標識	X	Y	$X_{next}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{next}-X_{n-1})$
312	(底ノレト)	119.505	50.171	15.967	801.080357
315	(底ノレト)	119.764	42.175	-18.431	-777.72425
214	(底ノレト)	101.074	41.628	-19.137	-796.636636
302	(底ノレト)	100.627	54.616	2.550	139.270800
310	(底ノレト)	103.624	54.743	3.170	173.536310
325	(底ノレト)	103.797	49.711	15.881	789.460391
	谷面積				329.384397
	地面積				164.6921985
	地厚				164.69 m
					49.8193坪

地番		162-2(B)			
NO	標識	X	Y	$X_{next}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{next}-X_{n-1})$
313	(底ノレト)	119.245	58.167	14.484	842.490878
312	(底ノレト)	119.505	50.171	-15.448	-775.041608
325	(底ノレト)	103.797	49.711	-15.881	-789.460391
310	(底ノレト)	103.624	54.743	1.326	72.589218
303	(底ノレト)	105.123	54.807	1.397	76.565379
317	(底ノレト)	105.021	57.750	14.122	815.545500
	谷面積				242.688928
	地面積				121.344450
	地厚				121.34 m
					36.7067坪

地番		162-3(C)			
NO	標識	X	Y	$X_{next}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{next}-X_{n-1})$
314	(底ノレト)	118.957	67.062	8.546	573.111852
313	(底ノレト)	119.245	58.167	-13.936	-810.619312
317	(底ノレト)	105.021	57.750	-14.379	-830.387250
306	(底ノレト)	104.866	62.259	1.874	116.679366
221	(底ノレト)	106.895	64.469	5.910	381.011790
218	(底ノレト)	110.776	64.584	3.804	245.677536
327	(底ノレト)	110.699	66.834	8.181	546.768954
	谷面積				222.240936
	地面積				111.1204680
	地厚				111.12 m
					3.6139坪

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

者製作

平成13年 3月14日(作製)

請入

編次

500

登記年月日：平成14年8月21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1月30日 横浜地方支務局西瀬戸支局

登記官

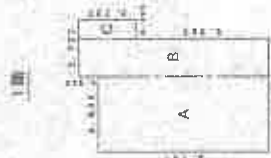
(2 枚目)

106766 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 162番2

建物の所在 平塚市入野字新田162番地2



求積表

A	3.686	×	8.181	=	29.7461150
B	1.818	×	9.090	=	16.5256200
C	0.909	×	2.727	=	2.4788430
計					48.7505780

床面積 48.75 m²

2階



求積表

A	1.818	×	5.455	=	9.9153750
B	1.835	×	8.181	=	20.7461160
C	0.909	×	3.636	=	3.3051240
計					42.9666150

床面積 42.96 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

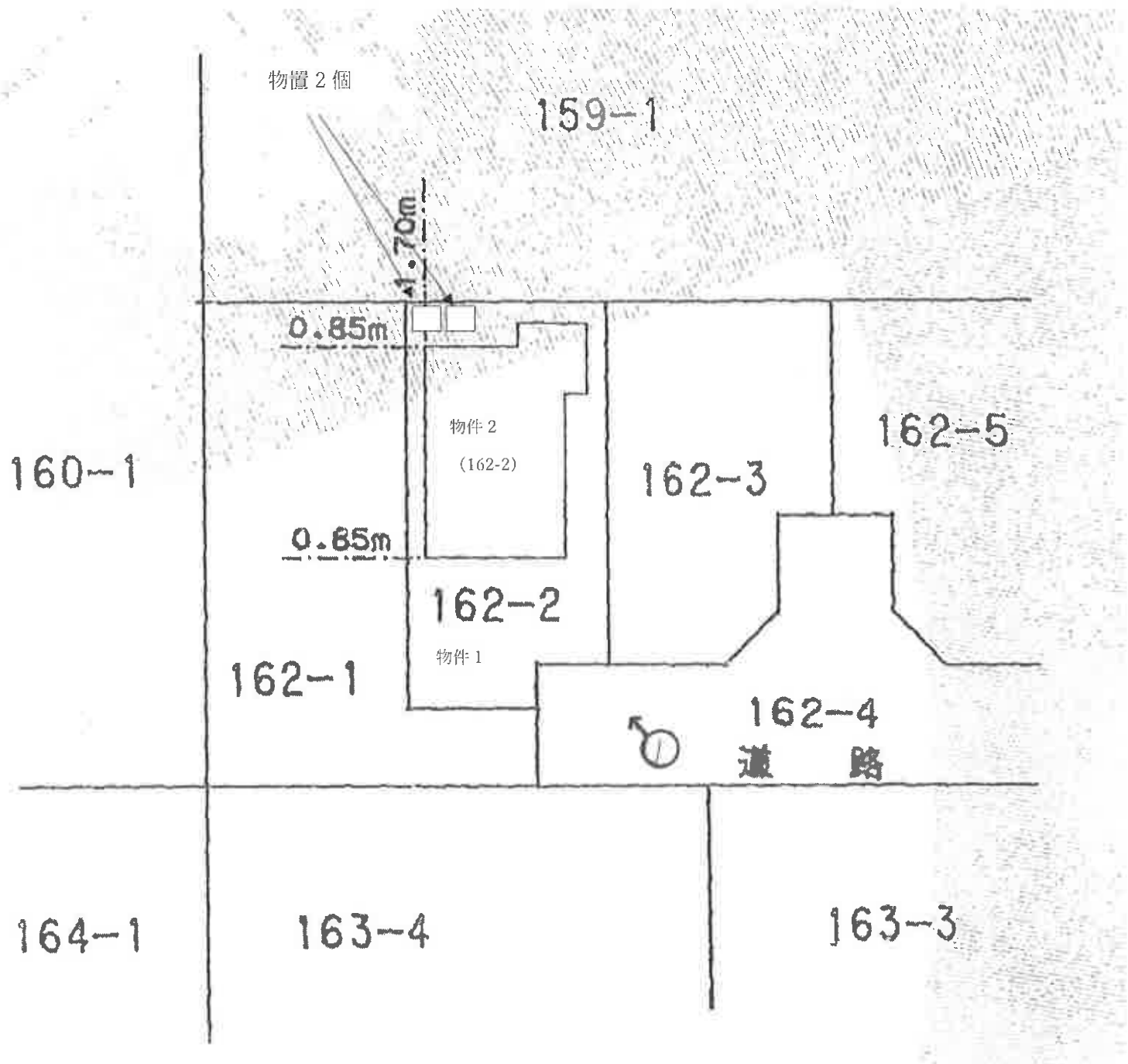
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成14年8月21日登記

請求番号：81-1

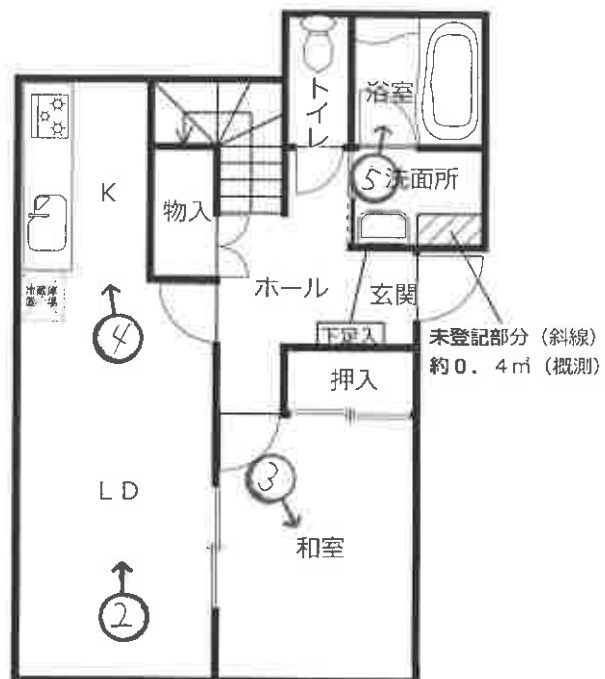
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

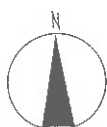


間 取 図

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向

①

物件 2 の建物



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 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 9 , 1 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2 , 6 7 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 6 , 5 0 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ・ 2 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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		床面積	1階 2階	約49.15㎡(概測) 42.96㎡
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 |
| | 地 番 | 1 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市入野字前田 1 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 7 5 平方メートル
2 階 4 2. 9 6 平方メートル |

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」駅の北西方約4.7km（道路距離）、「成願寺」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種中高層住居専用地域 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	121.34㎡ ほぼ長方形 間口約4.4m、奥行約14.2～約15.7m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約4.4m接面。	
土地の利用状況等	物件2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	◇ Bの陳述によると、次のとおり。 ・土地の境界について近隣と争いはない。 ・隣地居住者が飼っている多数の猫の糞が落ちていたことがあった。 ◇ 物件1土地上に簡易なスチール物置2個が置かれているところ、何れも土地への強い定着性はなく、動産と思料される。 ◇ 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。 ◇ 基準建蔽率70%	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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14年8月8日新築（登記記載） 約23年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 サイディング 等 ビニールクロス貼、ボード 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室 等
床面積（現況）	1階：約49.15㎡（概測）、2階：42.96㎡、延約92.11㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（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4月21日内部立入調査。 Aが占有しているものと思われる。なお、Bの陳述によると、かつてA・B及びBらの両親が居住していたところ、数年前にAが家を出て、その後令和6年9月までに両親、Bと順次退去した。 なお、Bは令和6年9月まで月額45,000円の賃料をAに支払っていたが、その後はAとの間で賃料・使用料等金銭の授受は一切ないとのことである（調査時点現在、Bの名義で電気供給契約があるが、来月解約予定とのこと）。	

特 記 事 項

(注) Bの陳述によると、次のとおり。

- ・ 1階LDの扉付近（水色のクロス貼部分）に大きな穴、2階洋室1の内壁に穴及び損傷、2階階段の照明スイッチ付近に穴がそれぞれある。
- ・ B居住当時、家族内に喫煙者がいた。
- ・ 建物内で、かつて犬・鳥・ハムスターを飼育していたので、全体的に飼育に伴う汚損・損傷等があるかもしれない。
- ・ 居住当時、室内にゴキブリ・小さな虫類が多く、汚損がみられた。
- ・ 建物内の家財道具等は全部Bらの両親のものである。

目視調査の結果は次のとおり。

- ・ 穴及び損傷についてはほぼ陳述のとおりで、補修を要するものと思料する。
- ・ 2階洋室1の床に置いたボールが西方向に転がる箇所がみられたほか、同洋室2の床に置いたボールは不特定方向に転がる箇所がみられる状況にあったが、何れも原因は不明である。
- ・ 全体に経年による摩滅・損耗・汚損・老朽化・機能的陳腐化がみられた。

◇ 平塚市建築指導課及び記載事項証明書によると、物件2建物は、確認年月日：平成14年3月19日、番号：第H13確認建築平塚市001574号で建築確認、計画変更年月日：平成14年8月1日、番号：第H14確更建築平塚市000041号で計画変更、検査済証交付年月日：平成14年8月7日、番号：第H14確済建築平塚市000255号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	105,000	$\times \frac{90}{100}$	94,500	$\times 121.34$	$\times 0.95$	= 10,890,000

◇ 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－22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 105,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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ほぼ同等で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：行き止まり・間口狭小等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：－5%と判定した。

② 物件2（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)
2	150,000	× 約92.11	× 0.16	= 2,210,000

◇ 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30%（保守管理の状态及び中古建物による市場性を含む）
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{\text{経過年数23年} + \text{経済的残存耐用年数7年}} \times (1 - 0.3) = 0.16$$

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	10,890,000	×	0.65 法定地上権	= 7,080,000

(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	10,890,000	- 7,080,000		× 1.0	× 0.7		= 2,670,000
2	2,210,000	+ 7,080,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 6,500,000
一括価格 (合計)							= 9,170,000

- ◇ 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-22

所 在：平塚市入野字八反田344番10

価 格：105,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅約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6年度）

物件1 7, 3 3 6, 2 1 6 円

物件2 2, 7 1 2, 0 3 7 円

第7 附属資料の表示

位置図

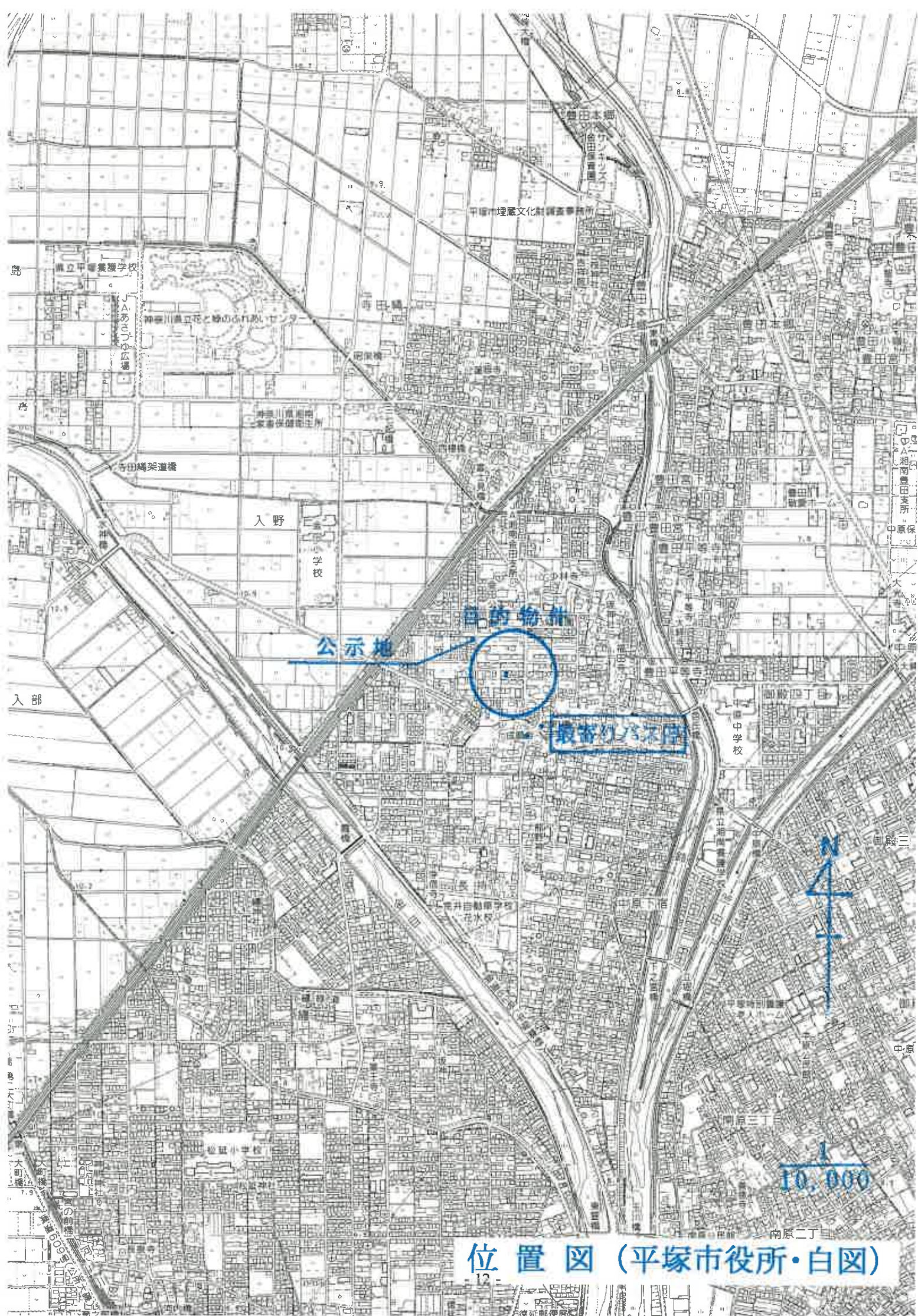
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

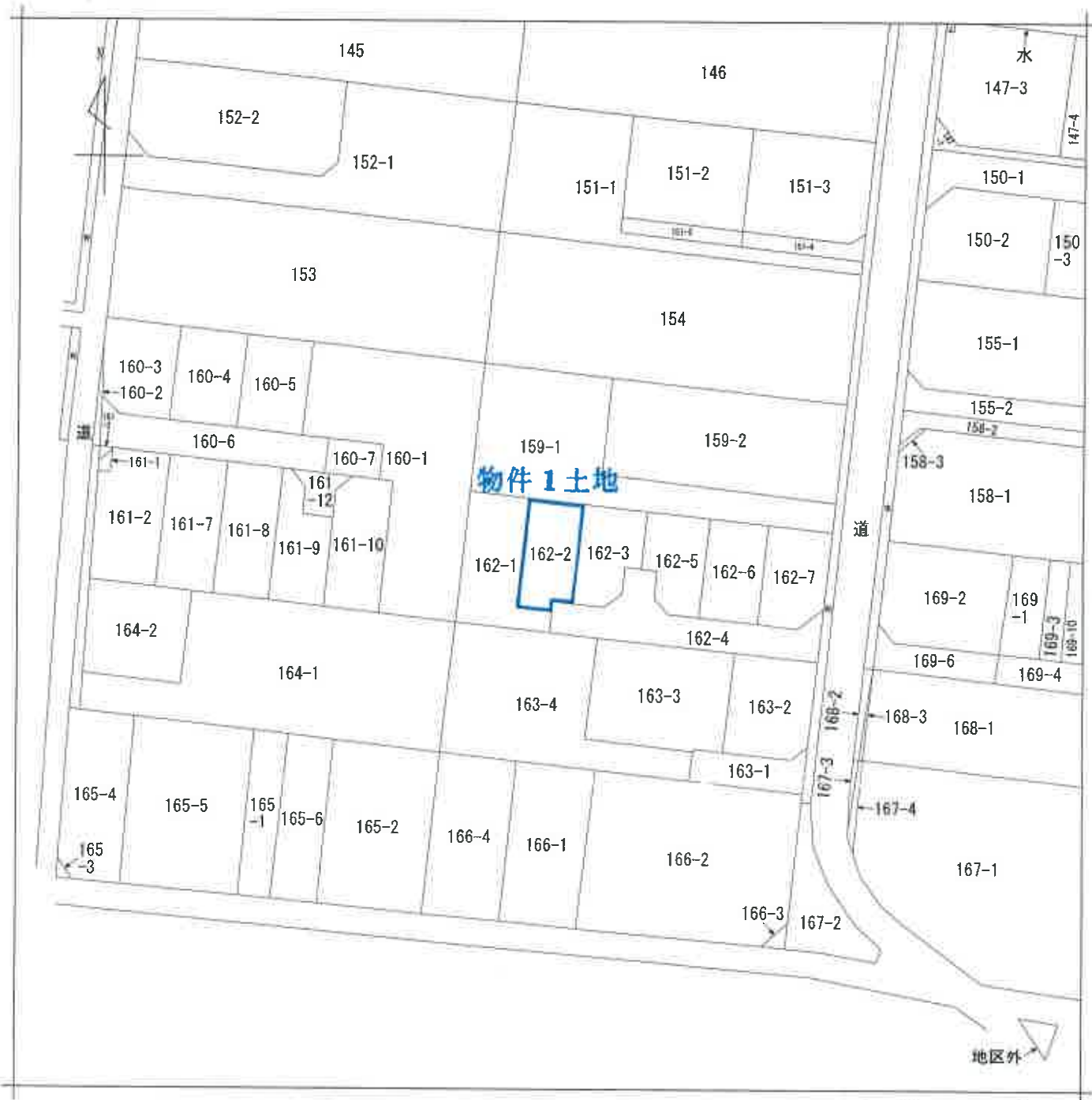
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (平塚市役所・白図)



(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

入野

請求部	所在	平塚市入野字前田				地番	162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1月30日

横浜地方法務局西湘二宮支局

登記官

請求番号：81-2

(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1月30日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

令和7年1月30日

横浜地方法務局西湘二宮支局

產品圖

請求番号: 81-3

11.730

(神奈川県土地家屋調査士会)

(平成13年3月14日作製)

人請申

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

501721

登記年月日：平成13年3月23日

62

162-1511-7

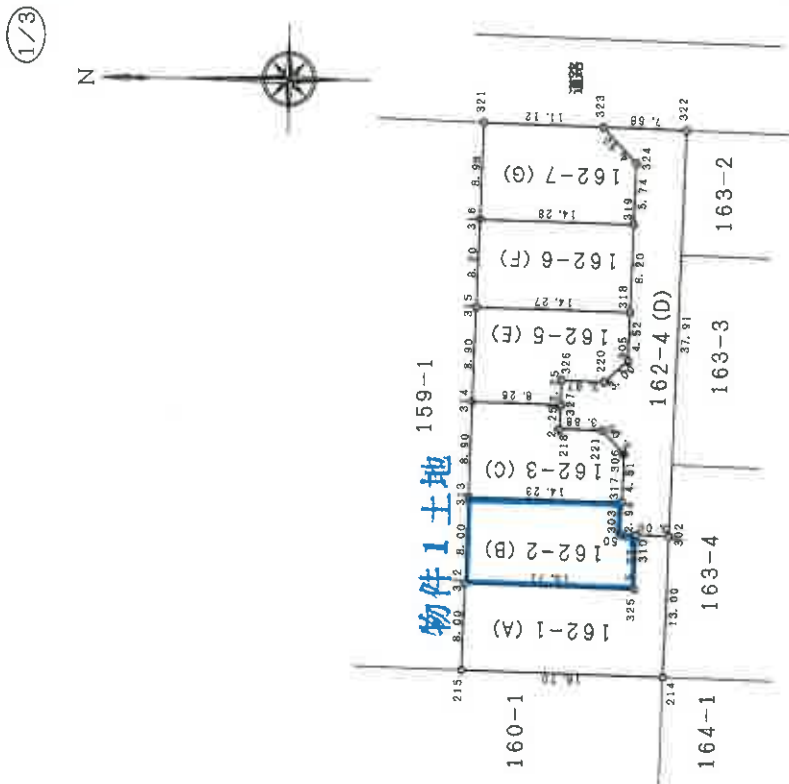
新同

地積測量區

1/3

座標求積表

地 番		162-1 (A)					162-2 (B)					162-3 (C)					
NO	標 識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	NO	標 識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	NO	標 識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
312	(民)アパート	119.505	50.171	15.967	801.080357	313	(民)アパート	119.245	58.167	14.484	842.490828	314	(民)アパート	118.957	67.062	8.546	573.111852
215	(民)アパート	119.764	42.175	-18.431	-777.327425	312	(民)アパート	119.505	50.171	-15.448	-775.041608	313	(民)アパート	119.245	58.167	-13.936	-810.615312
214	(民)石坑	101.074	41.628	-19.137	-796.635036	325	(民)石坑	103.797	49.711	-15.881	-789.460391	317	(民)石坑	105.021	57.750	-14.379	-830.387250
302	(市)アパート	100.627	54.616	2.550	139.270800	310	(民)石坑	103.624	54.743	1.326	72.589218	306	(市)アパート	104.866	62.259	1.184	116.673366
310	(民)石坑	103.624	54.743	3.170	173.535310	303	(市)アパート	105.123	54.807	1.397	76.565379	221	(市)アパート	106.895	64.469	5.910	381.011790
325	(民)石坑	103.797	49.711	15.881	789.460391	317	(民)石坑	105.021	57.750	14.122	815.545500	218	(市)アパート	110.776	64.584	3.804	245.677536
			倍 面		329.384397				倍 面		242.688926				倍 面		546.768954
			地 面		164.6921985				地 面		121.3446530				地 面		222.240936
			坪 数		164.69 m ²				坪 数		121.34 m ²				坪 数		111.1204680
					49.8193坪						36.7067坪						33.6139坪



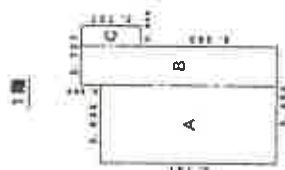
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年1月30日 横浜地方裁判所西湘二宮支局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	162番2
建物の所在	平塚市入野字前田162番地2

106766 各階平面図

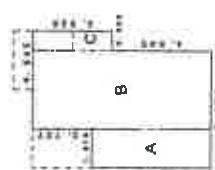


求積表

A	3.636	×	8.181	=	29.7461160
B	1.818	×	9.090	=	16.5256200
C	0.909	×	2.727	=	2.4788430
計					48.7505790

床面積 48.75 m²

2階

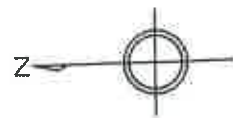
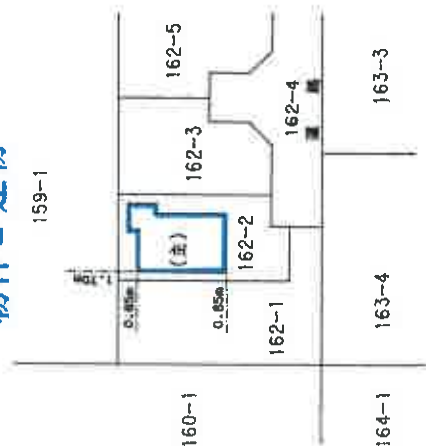


求積表

A	1.818	×	5.454	=	9.9153720
B	3.636	×	8.181	=	29.7461160
C	0.909	×	3.636	=	3.3051240
計					42.9666120

床面積 42.96 m²

物件2建物



作製者

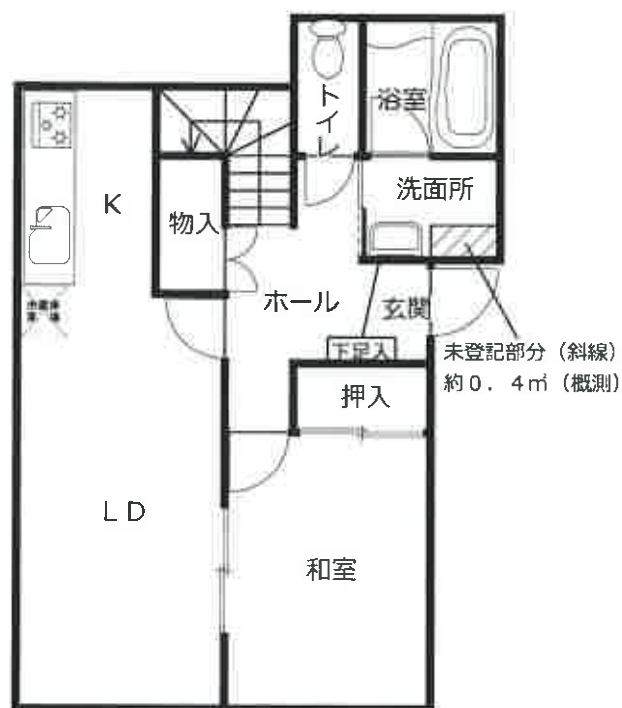
14年8月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1階



2階

