

令和7年（ケ）第66号

ご 注 意 く だ さ い

売却物件は、物件1～5です。

評価書の物件目録に物件6～8の記載がありますが、売却対象物件となっているのは物件1～5ですので、買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	36,740,000 29,392,000	一括	7,348,000	480,486	68,908
1	820,000				
2	5,210,000				
3	3,980,000				
4	450,000				
5	26,280,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 41.00平方メートル
- 2 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 258.96平方メートル
- 3 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番4
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル
- 4 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番5
地 目 宅地
地 積 22.45平方メートル
- 5 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田109番地4、109番地3
家屋 番号 109番4
種 類 居宅 診療所
構 造 木造スレート・瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	181.44平方メートル
	2階	82.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 | 平塚市徳延字三ヶ月田 |
| | 地 番 | 109 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市徳延字三ヶ月田 |
| | 地 番 | 109 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.96 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市徳延字三ヶ月田 |
| | 地 番 | 109 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 平塚市徳延字三ヶ月田 |
| | 地 番 | 109 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.45 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 平塚市徳延字三ヶ月田 109 番地 4、109 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 109 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 診療所 |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	181.44平方メートル
	2階	82.99平方メートル



令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年 6月13日受理
令和 7年 9月12日提出

現況調査報告書 (2 - 1)

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 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 41.00平方メートル

所有者 株式会社波愛都

- 2 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 258.96平方メートル

所有者 株式会社波愛都

- 3 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番4
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

所有者 株式会社波愛都

- 4 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番5
地 目 宅地
地 積 22.45平方メートル

所有者 株式会社波愛都

物 件 目 録

5 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田 109 番地 4、109 番地 3

家屋 番号 109 番 4

種 類 居宅 診療所

構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 181.44 平方メートル
2 階 82.99 平方メートル

所有者 株式会社波愛都

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4	
現況地目	☒ 宅地(物件1乃至4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり(物件1) ☒ 地積測量図のとおり(物件2乃至4) ☐ 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5	
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 上記の者が本建物を居宅 診療所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

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、建物概略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、前記記載のとおりである。物件5の建物は室内の状況（債務者兼所有者の不動産登記記録乙区上の商号が表示された看板、郵便受けの表示、一般乗用旅客自動車運送業の許可書の存在、患者等搬送に適合する事業の認定書及び郵便物等の存在）から、債務者兼所有者が居宅・診療所として占有しているものと認めた。
- 3 占有関係の調査においては、債務者兼所有者に対して照会書を送付したが、債務者兼所有者から回答及び陳述はなかった。
- 4 目視の限りでは特に顕著な汚損や損傷は見当たらなかった。なお、立入調査時に、物件5の建物の室内には猫2匹がいた。
- 5 評価人によると、本件土地の東側で接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。また、本件土地の北側で接する道路は私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）であるが、同北側私道と本件土地はフェンスで区切られており出入りすることができない。

(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19日（木） 14：33 — 14：55	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） 10：51 — 11：17	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年7月3日（木）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書送付（回答なし）
令和7年8月6日（水） 14：49 — 15：05	目的物件所在地	債務者兼所有者従業員へ照会書交付（同従業員は調査の要領を得なかったため聴取せず）
令和7年8月25日（月） 16：00 — 16：55	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年8月26日（火） 16：02 — 16：12	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）
(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 7 年 8 月 2 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人A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

これは地図に進ずる図

《横浜地方方法局西側二宮文庫蔵》

令和7年2月20日

横浜地方方法局蔵

(6枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量士事務所 日経測量 (敬称略)

前 109-3-5 集新図一新 地 積 測 量

主 持 者 日経測量

主 持 者 日経測量

縮小 1/250

面積表

区画番号	名称	面積	X	Y	辺 長	面 積
109-3	K1 (地上)	488.550	471.812		1.00	K1
	K2 (地下)	487.551	471.750		22.44	K2
	K3 (地下)	486.125	494.147		1.00	K3
	K4 (地下)	487.124	494.205		22.44	K4
	K1 (地上)	488.550	471.812		22.44	K1
	総面積	44.916330				22.45
	面積	22.4561650				22.45
	坪数	6.7335				
109-3	公積	281.4254760				
	総計	22.4561650				258.96
	残地	258.9673110				
	坪数	78.3376				

面積表 A=1/22 (X2-X1) (Y1-Y2)

作製者

測量士事務所 日経測量

登記年月日 平成16年10月10日

621737

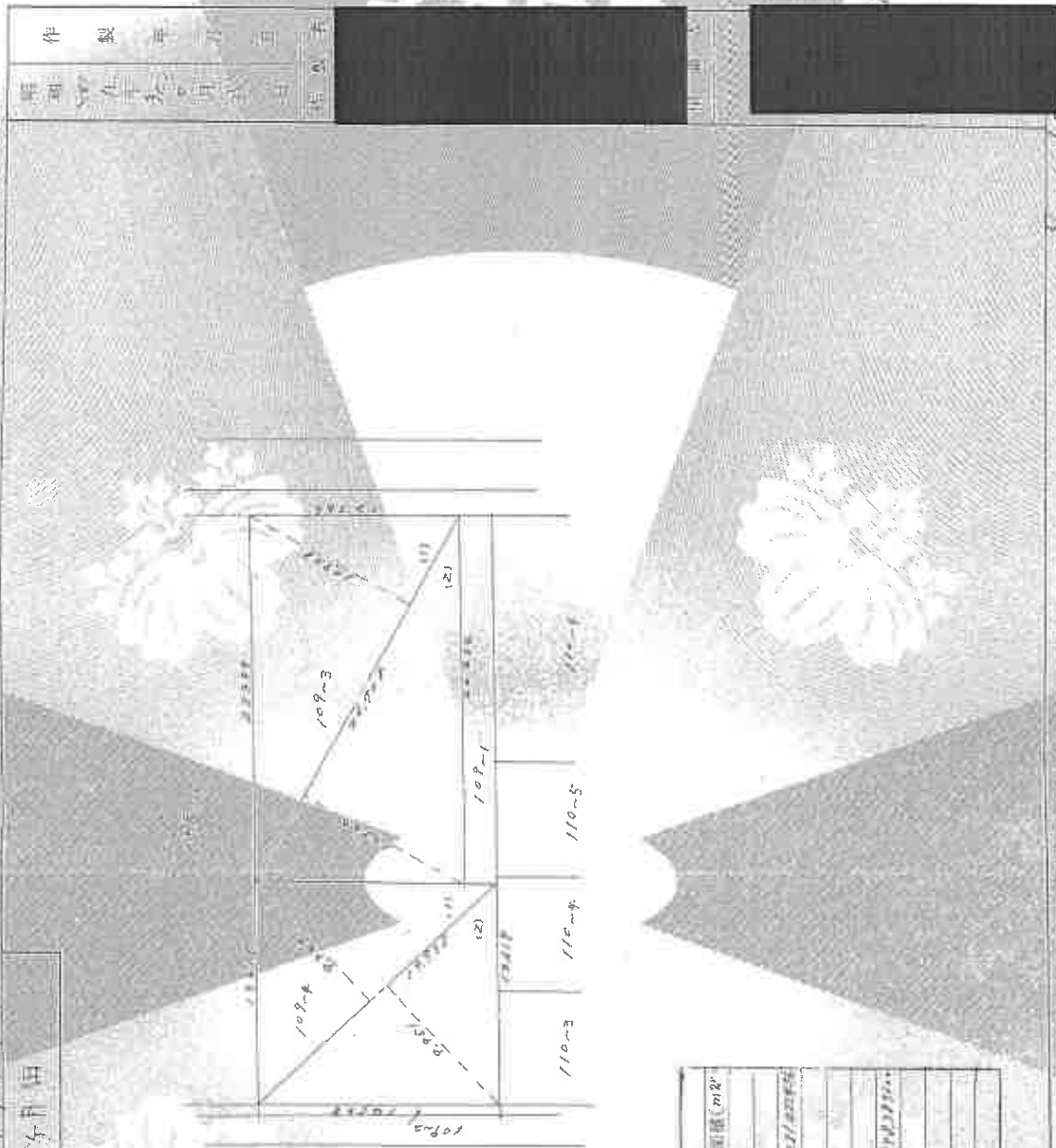
(横濱) 横濱地方支務局 西瀬二宮支局 蔵書
令和7年2月20日 横濱地方支務局

登記年月日 昭和49年10月11日

これは図面に記載されている内容
(横浜地方法務局西郷二区支局管下)
令和7年2月20日 横浜地方法

621736 曲 109-1 / 後・新同一一新

地 主	109-3 109-4 109-1
主地の所在地	干潟市港地(三ヶ所市田)



測量調査表			
地番	番地	面積(m ²)	面積(m ²)
109-3	109-3	109-3	109-3
109-4	109-4	109-4	109-4
109-1	109-1	109-1	109-1
110-3	110-3	110-3	110-3
110-4	110-4	110-4	110-4
110-5	110-5	110-5	110-5

(日 記 簿 9)

総 尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

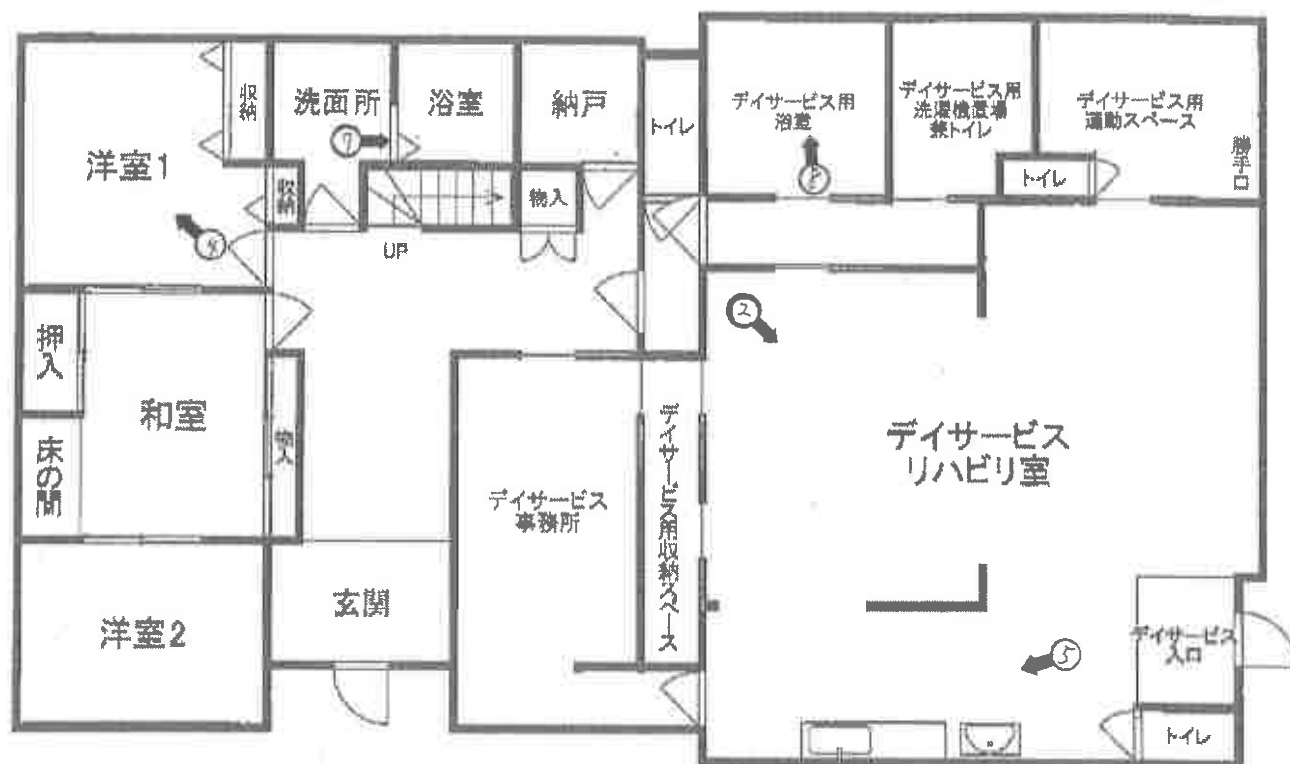
(9枚目)

005



建物概略間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向
(10 枚目)

①

物件 5



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 66 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書
(物件 1 乃至 5)

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 3 6, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 8 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 5, 2 1 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 3, 9 8 0, 0 0 0 円
物 件 4（土地）	金 4 5 0, 0 0 0 円
物 件 5（建物）	金 2 6, 2 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 5 の不動産について、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 乃至 4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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		
3		
4		
5		
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 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 41.00平方メートル
所有者 株式会社波愛都
- 2 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 258.96平方メートル
所有者 株式会社波愛都
- 3 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番4
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル
所有者 株式会社波愛都
- 4 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田
地 番 109番5
地 目 宅地
地 積 22.45平方メートル
所有者 株式会社波愛都

物 件 目 録

5 所 在 平塚市徳延字三ヶ月田109番地4、109番地3

家屋 番号 109番4

種 類 居宅 診療所

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 181.44平方メートル
2階 82.99平方メートル

所有者 株式会社波愛都

6 所 在 平塚市長持字根下
地 番 454番5
地 目 宅地
地 積 122.26平方メートル
所有者 A

7 所 在 平塚市長持字根下
地 番 454番6
地 目 田
地 積 37平方メートル
共有者 A 持分2分の1

8 所 在 平塚市長持字根下
地 番 454番8
地 目 公衆用道路

令和 7 年（ケ）第 66 号

物 件 目 録

地 積	1.62 平方メートル
共有者 A	持分6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1乃至4一体地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅の概ね北西方約4.0km（道路距離）、バス停留所「川井」から徒歩約5分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかアパート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	520.41㎡ 長方形地 間口約17.6m程度 奥行約36.0m程度 概ね平坦である
接面道路の状況	東側で幅員約5.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約17.6m程度、北側で幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）とそれぞれ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件5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 引込可(プロパン) あり

特 記 事 項	◇ 平塚市水害ハザードマップの浸水想定区域内である。 ◇ 東側で接面する市道は公図上の水路を含んで接面しており、現況は道路側溝となっている。また同じく西側で接面する公図上の水路があり、どちらの水路も、平塚市下水道課が管理している水路であるとのことである。 ◇ 東側で舗装市道を介して接している徳延 117 番土地上に鉄塔が存在している。 ◇ 北側私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号）にも接しているが、フェンスで仕切られており、出入りすることはできない。そのため後記において、当該要因は特に考慮せず評価を行う。 ◇ ガスは東側接面市道に都市ガスの本管が通っているが、プロパンガスを使用している。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件 5）

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15年4月26日（登記記載）（※） 約23年（1年未満の端数切り上げ） 7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、瓦葺 サイディング等 ビニールクロス貼 ほか ビニールクロス貼 ほか フローリング ほか キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ほか 納戸
床面積（現況）	1階：181.44㎡、2階：82.99㎡、 延床面積：264.43㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 診療所 5LDK+納戸+デイサービス用各種スペース （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	普通	
建物の利用状況	令和7年8月25日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	（※）昭和 51 年新築時は 1 階：62.79 ㎡、2 階：37.18 ㎡の居宅であったが本物件は平成 7 年 9 月 30 日に増築（1 階：155.06 ㎡）、居宅・診療所と変更され、平成 15 年 4 月 26 日に一部取壊・増築を行い上記の現況床面積となった。 ◇台帳記載証明書によれば、本件建物は新築時と増築時に建築確認申請を受けたが、いずれも完了検査済証未交付の建物である。 ◇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。 ◇目視の限りでは、特に顕著な汚損や損傷は見当たらなかった。	

	た。なお、立入調査時に、建物の室内（2 階部分）に猫 2 匹がいた。
--	------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至4一体地（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	127,000	90	114,000	×41.00	× 0.9	= 4,210,000
		100				
2	127,000	90	114,000	×258.96	× 0.9	= 26,570,000
		100				
3	127,000	90	114,000	×198.00	× 0.9	= 20,310,000
		100				
4	127,000	90	114,000	×22.45	× 0.9	= 2,300,000
		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。

地価公示地：平塚－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 & & \text{補 正} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 127,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地積が大きいこと及び「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 5（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)
5	220,000	× 264.43	× 0.21	= 12,220,000

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。

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

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	4,210,000	×	0.65	法定地上権 = 2,740,000
2	26,570,000	×	0.65	法定地上権 = 17,270,000
3	20,310,000	×	0.65	法定地上権 = 13,200,000
4	2,300,000	×	0.65	法定地上権 = 1,500,000
合 計				34,710,000

(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	4,210,000	－ 2,740,000		× 0.8	× 0.7		= 820,000
2	26,570,000	－ 17,270,000		× 0.8	× 0.7		= 5,210,000
3	20,310,000	－ 13,200,000		× 0.8	× 0.7		= 3,980,000
4	2,300,000	－ 1,500,000		× 0.8	× 0.7		= 450,000
5	12,220,000	＋ 34,710,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 26,280,000
一括価格 (合計)							36,740,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：デイサービス施設と居宅が一体となった建物で用途が特殊であり、不動産市場における需要者が限定的にならざるを得ない。また第4 1.及び2. 特記事項を参酌すると、不動産市場での有効需要が減退するものと判断される。従って、市場動向に基づく修正として、－20%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。

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／㎡
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 ㎡
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
準防火地域
(建蔽率 60%，容積率 200%)
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	3,138,837 円
物件 2	19,825,200 円
物件 3	15,158,286 円
物件 4	1,718,704 円
物件 5	6,881,510 円

第7 附属資料の表示

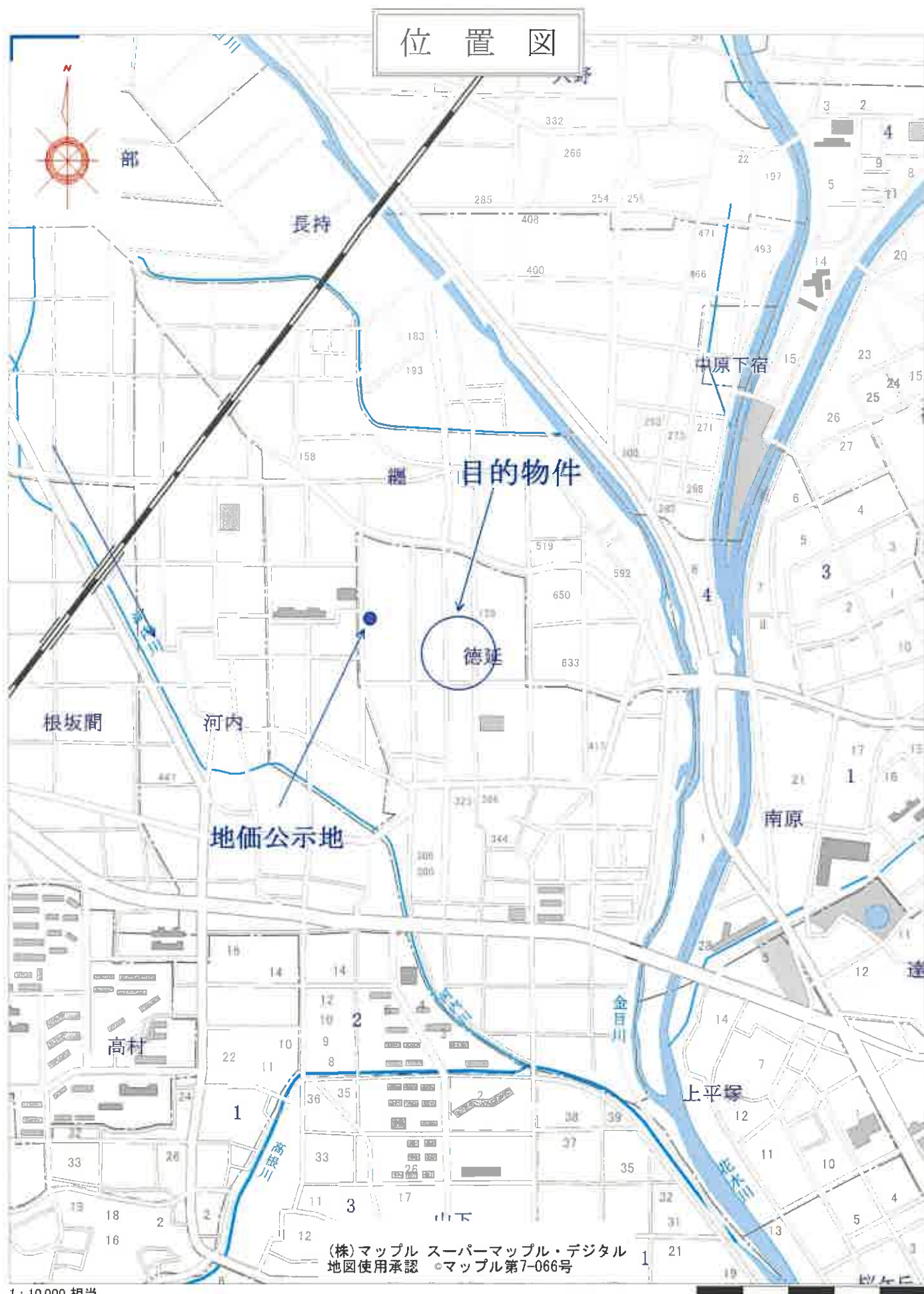
位置図

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）

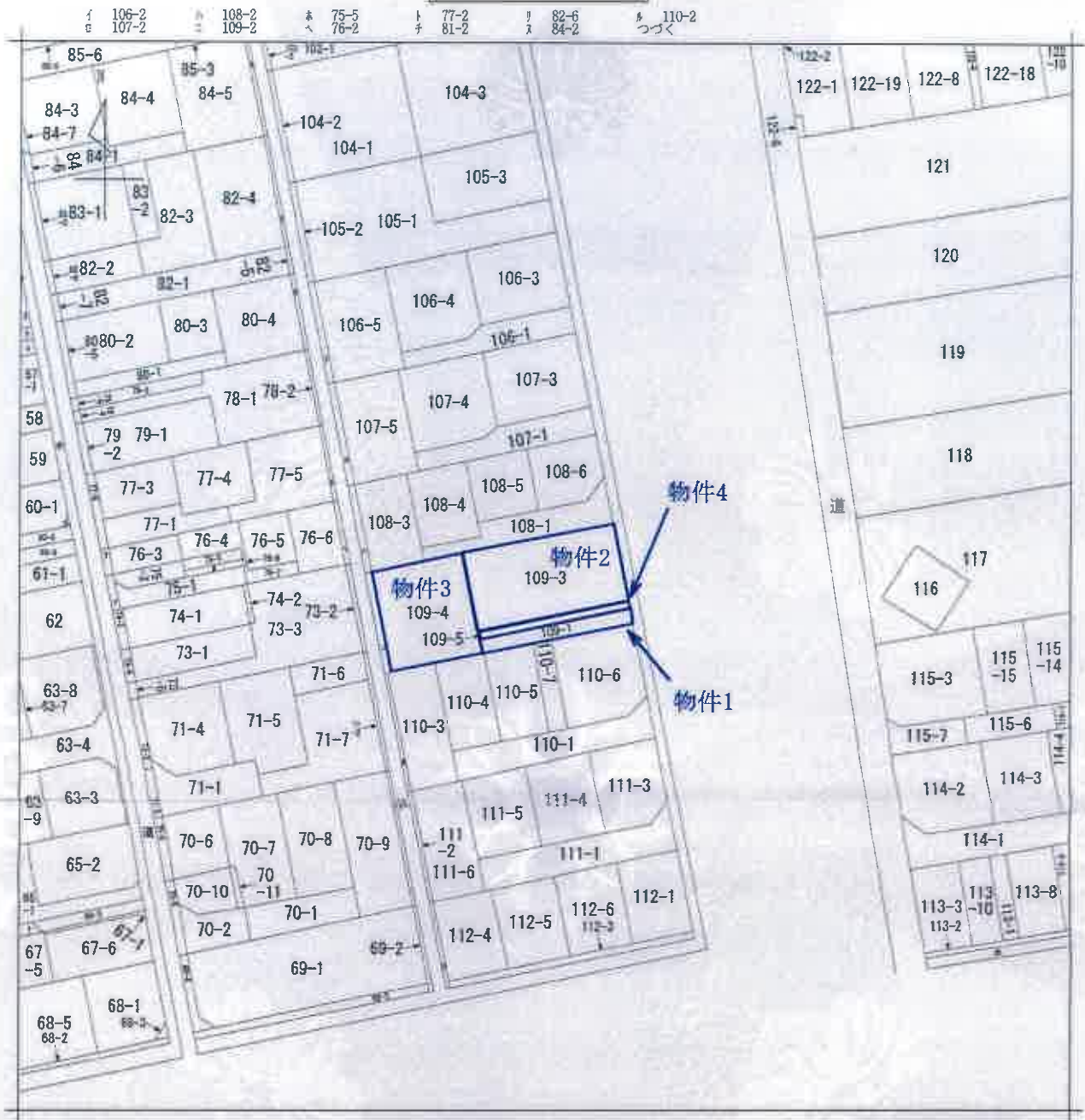
建物概略間取図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公 図 写



(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	平塚市徳延字三ヶ月田				地 番	109番3			
出 力 縮 小 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 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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年2月20日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：81-1

(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和49年10月11日

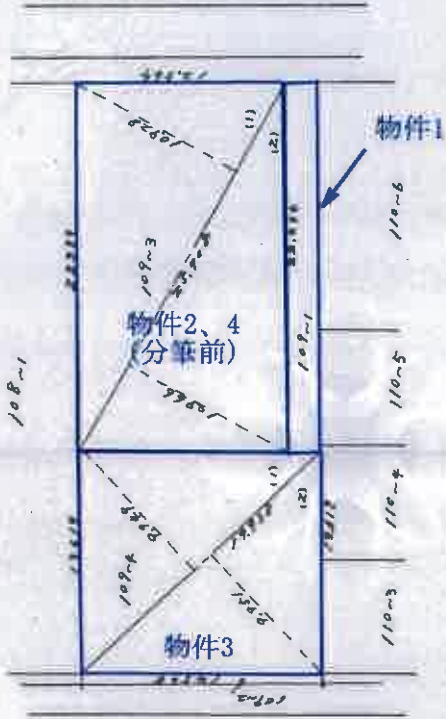
621736 前109-1(後・新開一ノ新)

地 番 109-3 109-4 109-1
土地の所在 平塚市徳延字三ノ月田

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和四十九年九月三日

作 製 者



地 積 算 定 表			
地 番	記号	延 辺 長	面積(m ²)
109-3	1	25.798	14,928.84,937.02
	2	25.798	10,966.781,913.92
	計		562,880.952,201,425.44
109-4	1	19,838	5,989.198,363.15
	2	19,838	9,951.192,603.03
	計		394,966.00,198,333.10

(日 積 算 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

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。
(横浜地方方法務局四神二宮支局管轄)

令和7年2月20日 横浜地方方法務局神奈川出張所

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16年6月10日

621737

地番 109-3-5

地積測量図

土地の所在 平塚市徳延字三ヶ月田

座標求積表

地番	名称	標高	X	Y	辺長	面積
109-5	K1 (地上)		488.550	471.812		
	K2 ()		487.551	471.750	1.00	K1 - K2
	K3 ()		486.125	494.147	22.44	K2 - K3
	K4 ()		487.124	494.205	1.00	K3 - K4
	K1 (地上)		488.550	471.812	22.44	K4 - K1
	上面積		44.916330			
	下面積		22.4581650			22.45
	面積		6.7935			
109-3	公積		281.4254760			
	総計		22.4581650			
	残地		258.9573110			258.96
	面積		78.3376			

*計算式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



凡	例
田	コンクリート杭
●	金属標
○	鉄
○	図上点

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記官

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 宮宮倉管轄)
令和7年9月20日 横浜地方裁判所 神奈川 出張所

請求番号：81-2

登記年月日：平成15年5月6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。
(横浜地方方法務局西湘(登記局管轄))
令和7年2月20日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記官

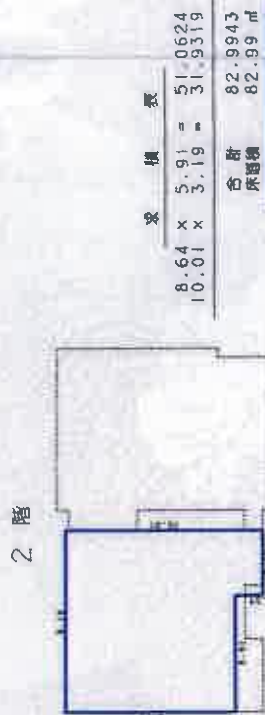
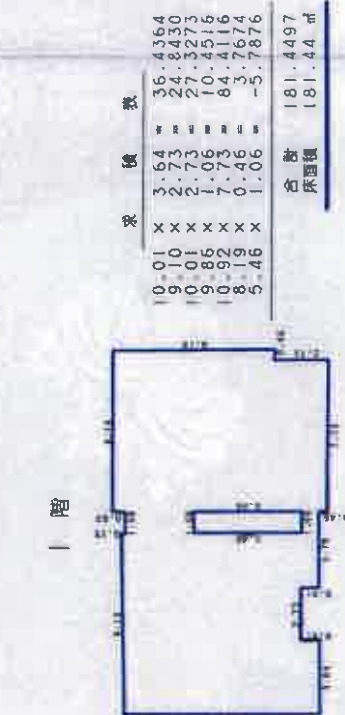
建物図面

家屋番号 109番4

建物の所在 平塚市徳延字三ヶ月田109番地4、同番地3

各階平面図

200339



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

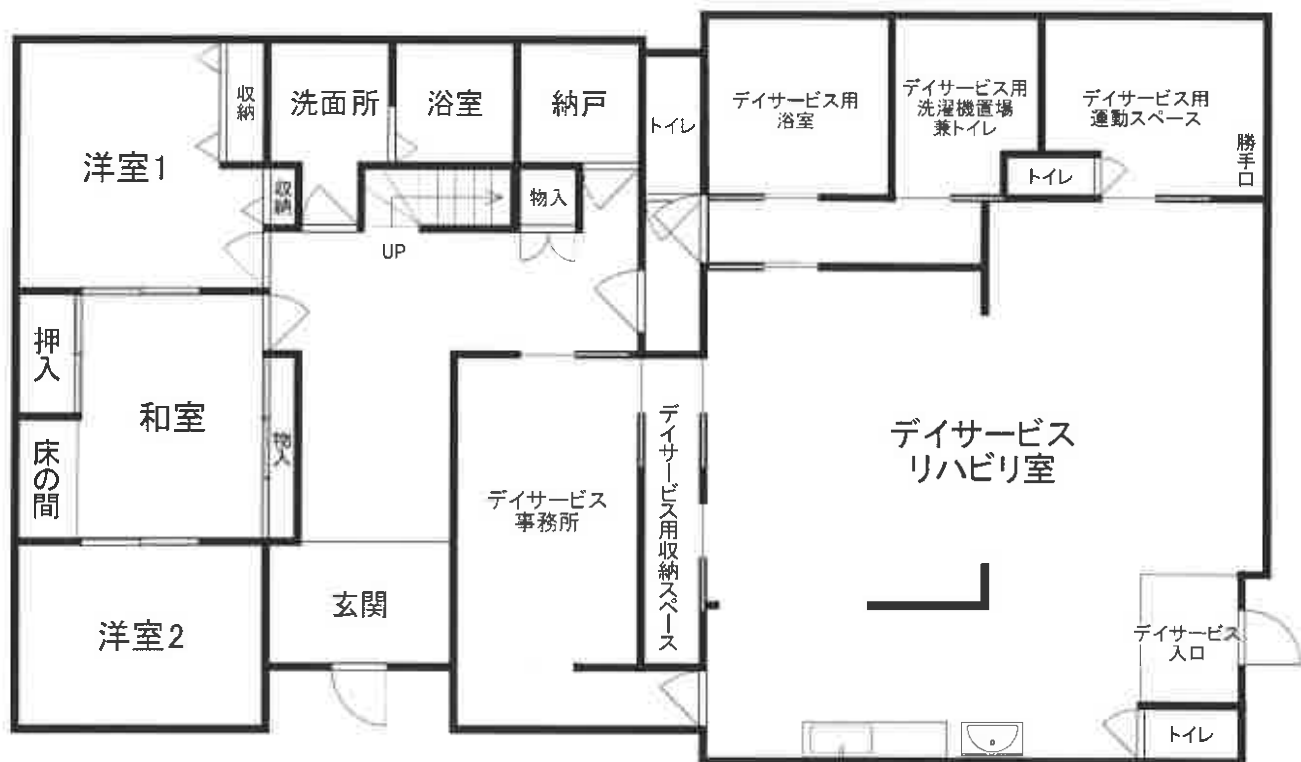
(日量測社)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



建物概略間取図

1階



2階

