

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, 2	133,970,000 107,176,000	一括	26,794,000	1,833,890	261,984
1	18,490,000				
2	115,480,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 平塚市宮の前 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市宮の前 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 0 7 平方メートル
2 階 1 7 4 . 6 4 平方メートル
3 階 2 3 0 . 2 6 平方メートル
4 階 2 3 0 . 2 6 平方メートル
5 階 2 3 0 . 2 6 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, 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 | 平塚市宮の前 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市宮の前 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 0 7 平方メートル
2 階 1 7 4 . 6 4 平方メートル
3 階 2 3 0 . 2 6 平方メートル
4 階 2 3 0 . 2 6 平方メートル
5 階 2 3 0 . 2 6 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 87 号
令和 7 年 7 月 17 日受理
令和 7 年 9 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 | 平塚市宮の前 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市宮の前 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6. 0 7 平方メートル
2 階 1 7 4. 6 4 平方メートル
3 階 2 3 0. 2 6 平方メートル
4 階 2 3 0. 2 6 平方メートル
5 階 2 3 0. 2 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	神奈川県平塚市宮の前2番1号	
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 ☐ 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：	
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教習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、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。
- 3 物件2の建物の占有関係については、物件2の建物の電気の供給が停止されていること、室内に掲示されていたカレンダーの日付、トイレ内の水の干上がり具合等から、長期間使用されていない状態であることが明白である。よって債務者兼所有者が室内に大量の動産を置いたままの状態を占有しているものと認めた。
- 4 調査にあたっては、債務者兼所有者宛に照会書を送付したが回答はなかった。
- 5 物件2の建物内には全体的に大量に荷物が置かれているため、床や壁の状態を正確に確認することはできなかった。
- 6 評価人によると、物件1の土地の西側及び南側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

(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7月30日（水） 8：22 — 8：55	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
令和7年8月14日（木）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書郵送（回答なし）
令和7年9月10日（水） 14：05 — 15：29	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年9月17日（水） 11：21 — 11：31	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（ ） ： — ：		
（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 9月10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

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。

地番区域見出し
宮の前
宮の前

請求部	所在	平塚市宮の前			地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

(横浜地方務局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月13日

横浜地方務局横須賀支局

登記官

請求番号: 54-1

(1/1)

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成15年1月27日

地籍調査課 測量課

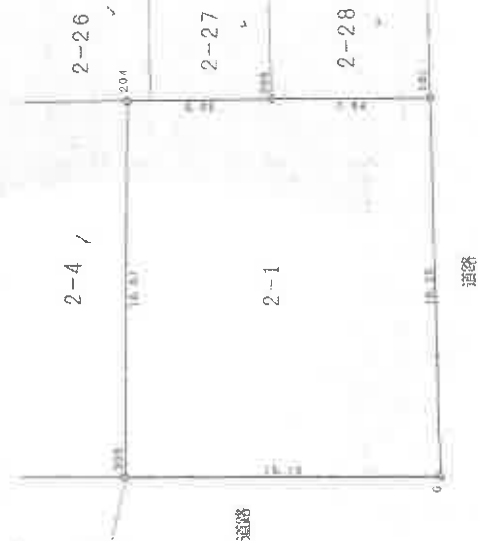
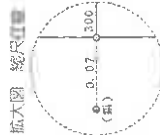
測量

地積測量図

通 2-1 最前側

地 番 2-1

土地の所在 平塚市宮の前



座標求積表

地 番	2-1	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$
NO	300 (図点)	115.710	100.195	15.033	1506.231435
204 (図点)	115.590	118.261	-7.034	-831.847674	
203 (図点)	108.676	118.386	-14.556	-1723.228616	
101 (図点)	101.034	118.478	-8.119	-861.922882	
6 (図点)	100.557	100.284	14.676	1471.767984	
		徐面積		538.997953	
		地積		269.4989765	
		坪数		269.49	
				81.5234	

縮尺 1/250

申請人

平成15年 1月 6日(作製)

作製者

登記年月日：平成15年1月27日

672506

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。

(横浜地方方法務局出 富文信等 鑑)

令和 7年 5月 13日

横浜地方方法務局 鑑 須賀 支 局

登記官

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

平成15年 5月 14日 受理

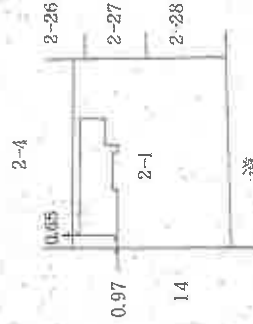
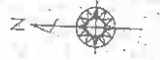
建築物平面図

家屋番号 2番1

建築物の所在 平塚市宮の前2番地1

262041

名 冊 平 面 図



←○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/1000

申請人

尺

作製者

静岡県土地家屋調査士会議員指定用紙

(1/2)

登記年月日：平成15年12月24日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方法務局 湘 二 課 支 局 管 轄)

令和7年5月13日

横浜地方法務局 横浜支局

登記官

(7 枚目)

請求番号 154-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成25年地籍調査四日市市

建物平面図

家屋番号 2番1
建築物の所在 平塚市宮の前2番地1

各階平面図

262042

5階
3階4階(各階同型)



求積表

16,800	×	10,495	=	176,316,000
9,050	×	0,300	=	2,715,000
16,500	×	3,105	=	51,232,500
				計 230,263,500
				床面積 230.26 m ²

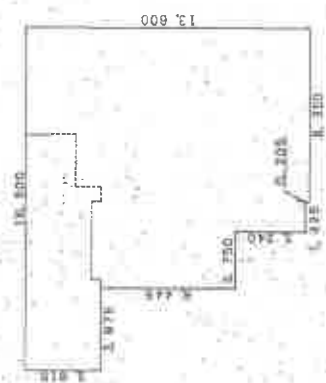
1階



求積表

8,880	×	3,150	=	27,972,000
4,400	×	0,460	=	2,024,000
0,700	×	0,480	=	0,322,000
2,400	×	2,400	=	5,760,000
				計 36,078,000
				床面積 36.07 m ²

2階



求積表

3,975	×	3,610	=	14,349,750
12,525	×	10,055	=	125,938,875
9,775	×	3,340	=	32,648,500
8,350	×	0,205	=	1,711,750
				計 174,648,875
				床面積 174.64 m ²

(単位m)

申請人

作製

縮尺 1/250

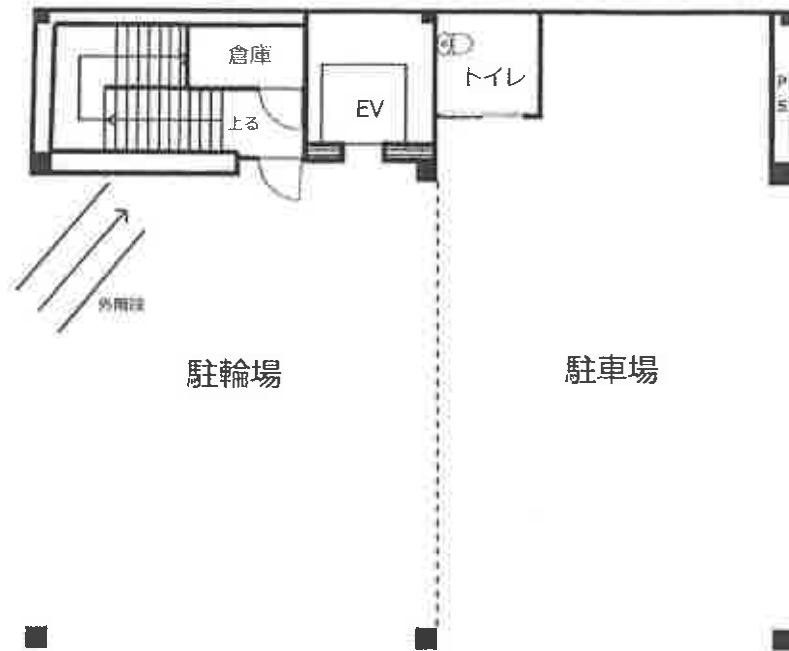
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成15年12月24日

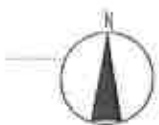
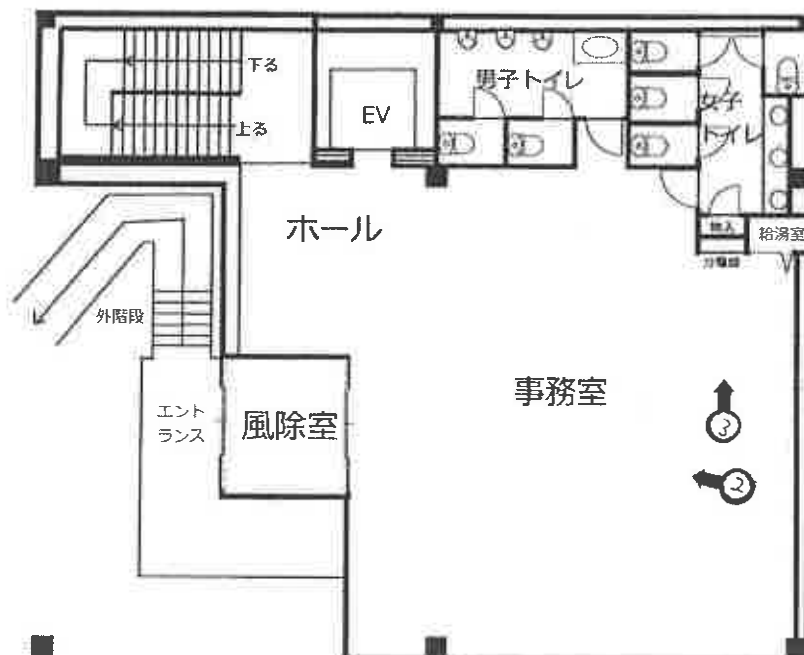
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所 両湖(宮前)支庁管轄)
令和7年5月13日 横浜地方裁判所 須賀支局 登記官

間 取 図

1 階



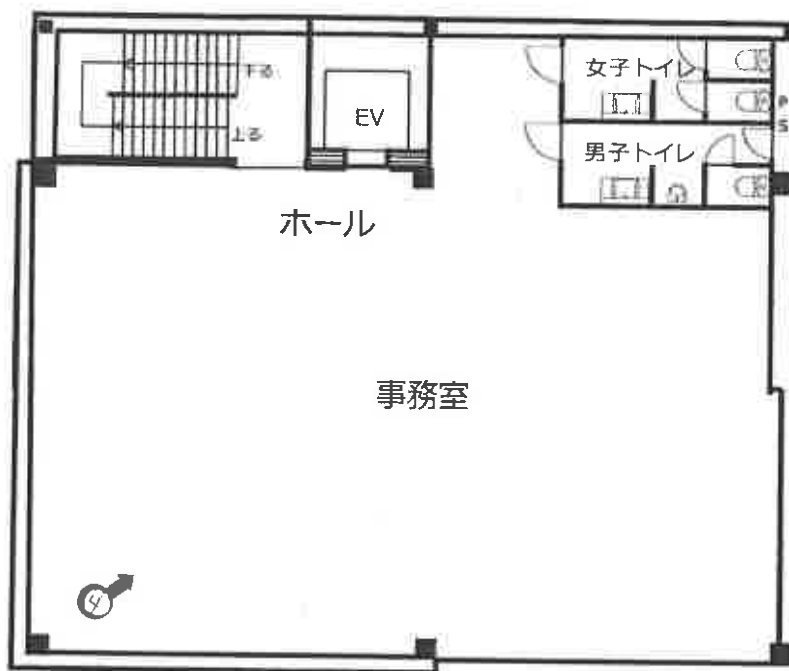
2 階



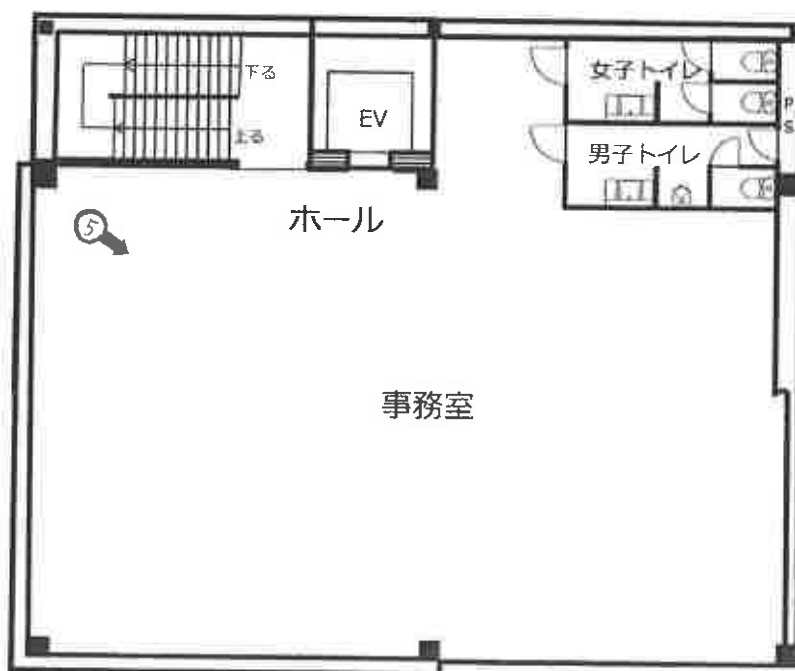
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

3 階



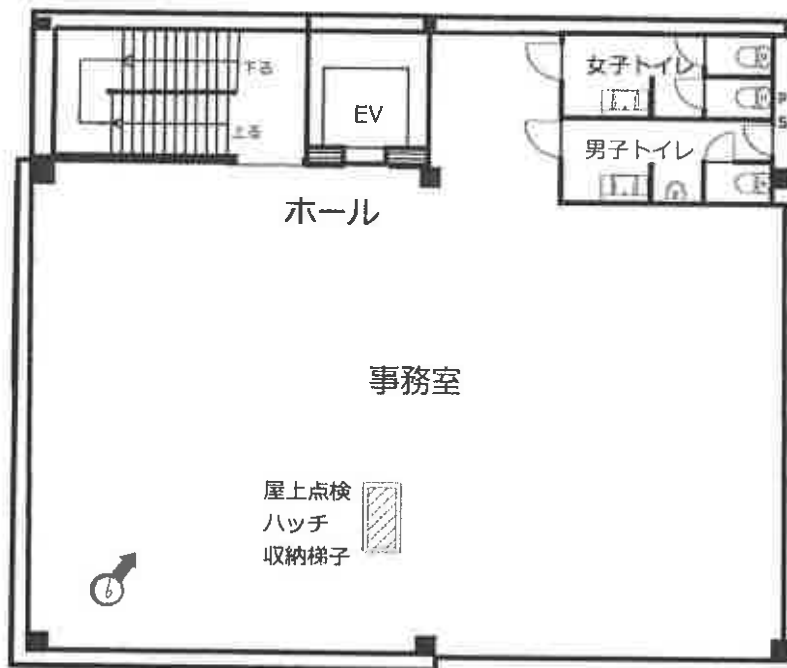
4 階



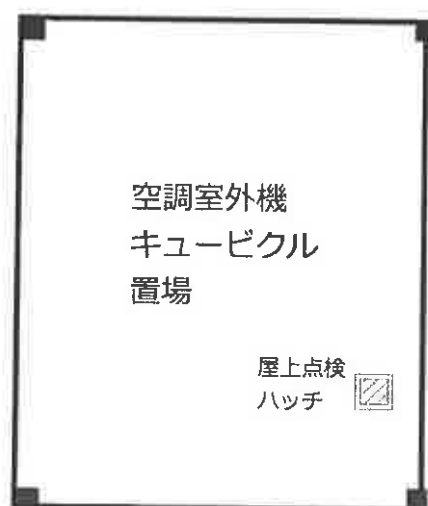
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

5 階



R階



←○は写真撮影位置・方向

(// 枚目)

①

物件2



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 87 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 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 3 3 , 9 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1 8 , 4 9 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 1 1 5 , 4 8 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		住居表示「宮の前2-1」
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 | 平塚市宮の前 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市宮の前 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6. 0 7 平方メートル
2 階 1 7 4. 6 4 平方メートル
3 階 2 3 0. 2 6 平方メートル
4 階 2 3 0. 2 6 平方メートル
5 階 2 3 0. 2 6 平方メートル |

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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約370m、徒歩約5分。	
付 近 の 状 況	中高層の店舗事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ駅前大通り沿いの商業地域。	
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 商業地域 80%（耐火建物は制限がない） 600% 防火地域 第4種高度地区(建築物の高さの最高限度31m)、 駐車場整備地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	269.49㎡ 長方形 間口約15.1m、奥行約18.2m 平坦
接面道路の状況	西側が幅員約36m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約15.1m、南側が幅員約8m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約18.2m、それぞれ接面。	
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 可（注） あり
特 記 事 項	(注)東京ガス(株)によると、引込管はないが、西及び南側市道に埋設管がある。 ◇ 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。	

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15年10月31日新築（登記記載） 約22年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造5階建 陸屋根 吹付、カーテンウォール、石貼 等 ビニールクロス貼、ボード 等 ビニールクロス貼、ボード 等 カーペット、フローリング 等 各階トイレ、エレベーター1基、風除室(2階)、給湯 設備(2階) 等 駐輪場(1階)、駐車場(1階)、階段室、外階段、消火 器、火災報知器、キュービクル(屋上)、空調室外機 置場(屋上) 等
床面積（現況）	1階：36.07㎡、2階：174.64㎡、3階：230.26㎡、4階：230.26㎡、 5階：230.26㎡、延901.49㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	教習所 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9月10日内部立入調査。 債務者兼所有者が占有しているものと思われる。	

特 記 事 項	(注)1階駐車場部分には廃材・器具・動産類等、2階～5階には大量の動産類等が残置された状態にある。 目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・汚損・老朽化・機能的陳腐化等が認められたほか、残置物の存在により床、内壁等について詳細な確認ができない部分があった。また、エレベーター・キュービクル・空調設備・給排水設備については稼働するか否か不明である。 ◇ 建築計画概要書によると、目的物件は、確認済証番号：第15－283号，交付年月日：平成15年6月12日で建築確認を、検査済証番号：第15－411号，交付年月日：平成15年11月12日で完了検査を受けている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

目的物件は自用とみられるところ、立地条件及び建物の種類・用途から貸家及びその敷地としての利用が最有効使用であると思料する。建物と敷地の状態は概ね均衡を得ており、周辺の賃料水準並びに入居状況等をも考慮した結果、収益用不動産としての適格性が高いと判断される。

よって、本評価では積算価格及び収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	422,000	$\times \frac{105}{100}$	443,000	$\times 269.49$	$\times 1.00$	= 119,380,000

◇ 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。

地価調査 平塚(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 418,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 422,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地に比し二方路地で優るが形状で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と同等で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：角地等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：必要なし。

② 物件 2（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	300,000	× 901.49	× 0.36	= 97,360,000

◇ 現価率

- ・経過年数22年、経済的残存耐用年数23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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数23年}} \times (1 - 0.3) = 0.36$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	119,380,000	×	0.75 法定地上権	= 89,540,000

(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75%と査定した。

② 積算価格

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)	土地利用権等 価 格 (円)	価格構成比
1	119,380,000	－ 89,540,000	= 29,840,000	13.8%
2	97,360,000	＋ 89,540,000	= 186,900,000	86.2%
積 算 価 格 (合 計)			216,740,000	100.0%

Ⅱ 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
24,348,000	$\times (1 - 0.339)$	$= 16,094,028$	$\div 8.2\%$	$= 196,270,000$

- ◇ 総 収 益：地域の標準的な賃料水準等を考慮のうえ想定し、総収益を査定した。
- ◇ 総 費 用：建物の保守管理の状況等を勘案した修繕費・維持管理費・公租公課・損害保険料・空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。
- ◇ 還元利回り：本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地条件・築年等の建物状況・テナントの業種の状況・周辺における賃料水準の状況等の個別的リスクを検討し、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、当該建物の利用状況を分析した結果、目的物件は、教習所仕様の建物であり収益物件としての適格性は認められるが、自用とみられ賃貸されていないと思われるところから、収益価格は標準的な賃料を想定して求めたものであり、想定事項を含み、精度はやや劣ると思料する。

よって、本評価では実証的で規範となると判断する積算価格を重視し、収益価格を斟酌して、両価格のウェイト付けを80：20と判定して土地及び建物の調整後の合計価格を査定し、さらに各物件の積算価格の構成比により按分のうえ所要の修正を行い、評価額を次のとおり決定した。

$$216,740,000 \times 0.8 + 196,270,000 \times 0.2$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構 成 比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控 除 (円)	評 価 額 (円)
1	212,650,000	13.8%	× 0.9	× 0.7		= 18,490,000
2		86.2%	× 0.9	× 0.7		= 115,480,000
一 括 価 格 (合 計)						= 133,970,000

◇ 市場性修正：目的物件の土地・建物一体としての総額における市場性の程度に留意のうえ、物件2建物の全体的な設計・仕様がやや汎用性に乏しいことを考慮し、不確定な要素及び減価要因となる事項を含む保守管理の状態をも参酌すると、有効需要が減退すると判断されるので、物件1・2につき市場性修正－10%を行った。

◇ 競売市場修正：－30%と判定した。

◇ その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 平塚(県)5-3

所 在：平塚市宮の前2番6 「宮の前2-5」

価 格：418,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：764㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西36m市道、背面道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率600%）防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 73,948,056円

物件2 80,701,120円

第7 附属資料の表示

位置図

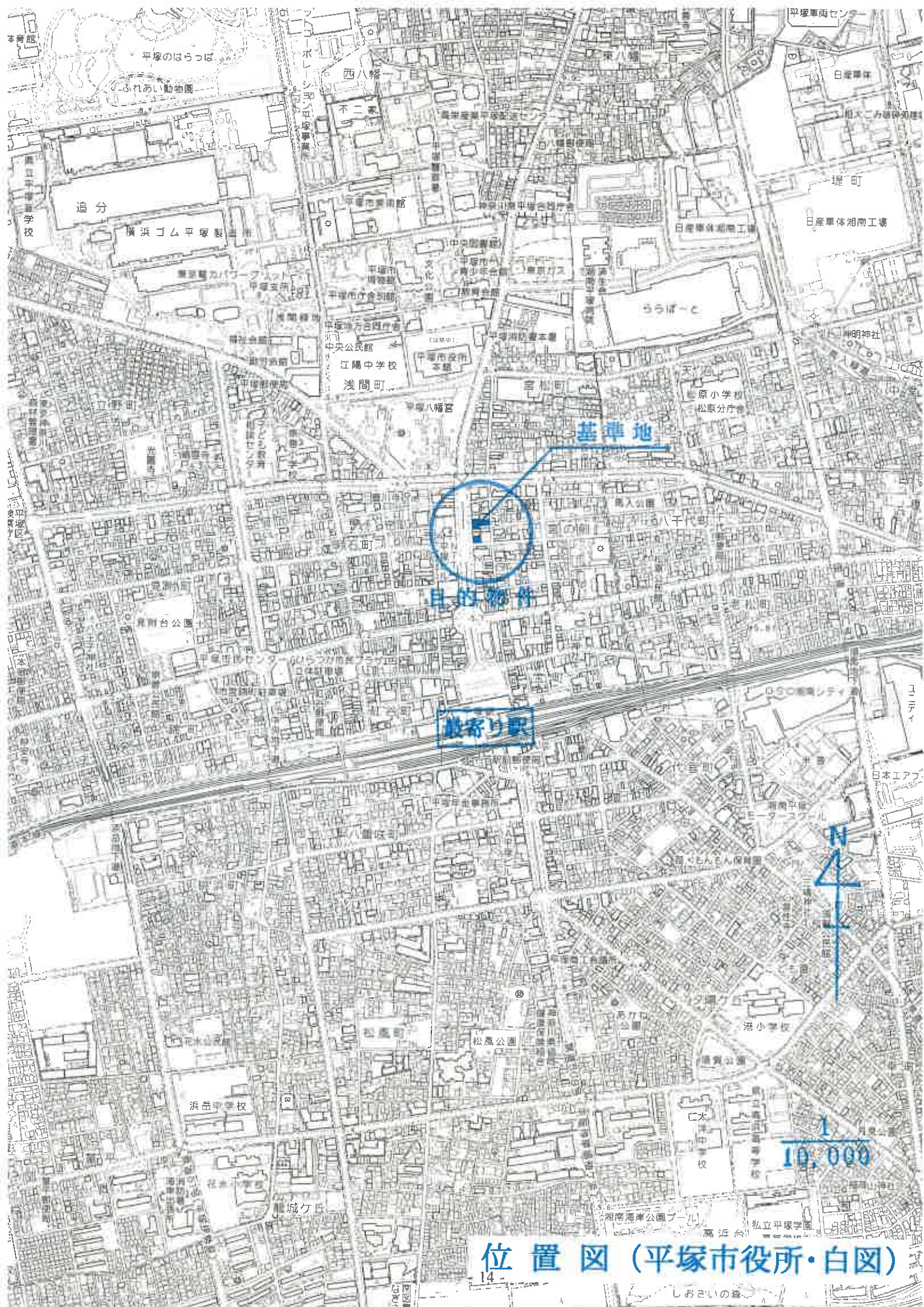
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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
宮の前
宮の前

請 求 部 分	所 在				平塚市宮の前				地 番	2番1			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図	
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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月13日

横浜地方法務局横須賀支局

登記官

請求番号：54-1

(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。
(横浜地方法務局西瀬(宮支局管轄))
令和7年5月13日 横浜地方法務局横須賀支局

登記官

672506

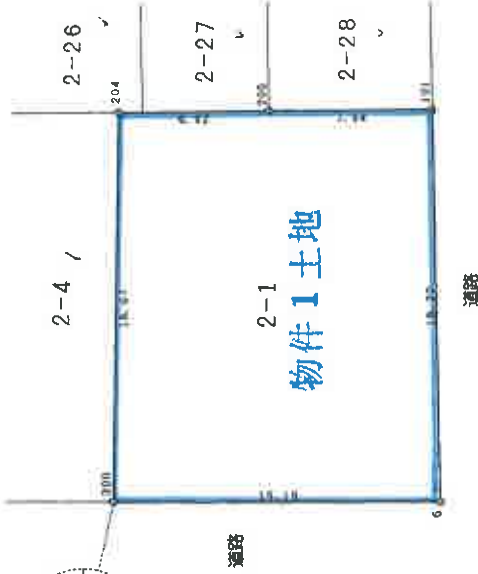
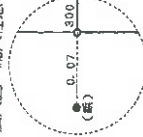
地番	2-1
土地の所在	平塚市宮の前

地積測量図

座標求積表

地番	2-1				
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
300(国土地)		115.710	100.195	15.033	1506.231435
204(民地)		115.590	118.261	-7.034	-831.847874
205(民地)		108.676	118.386	-14.556	-1723.226616
101(民地)		101.034	118.478	-8.119	-961.922882
6(市地)		100.557	100.284	14.676	1471.767984
		包面積		538.997953	
		地面積		269.4989765	
		地積		269.49	
		坪数		81.5234坪	

拡大図 縮尺任意



作製者

(平成15年 1月 6日作製)

申請人

縮尺 1/250

平成15年1月27日

平成15年1月27日

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。

(横浜地方方法務局西瀬(宮支局管轄))

令和7年5月13日

横浜地方方法務局横須賀支局

登記官

262041

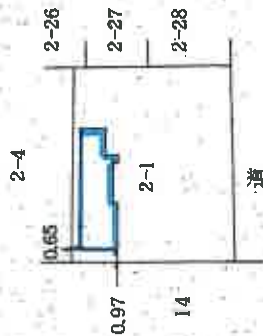
建物図面図

家屋番号 2番1

建物の所在 平塚市宮の前2番地1



物件2建物



静岡県土地家屋調査士会議員指定用紙

作製者	縮尺 1/500	縮尺 1/500
縮尺 1/500	縮尺 1/500	縮尺 1/500

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。

(横浜地方支務局西郷三宮支局管轄)

令和7年5月13日

横浜地方支務局横須賀支局

登記官

静岡県土地家屋調査士会令員指定用紙

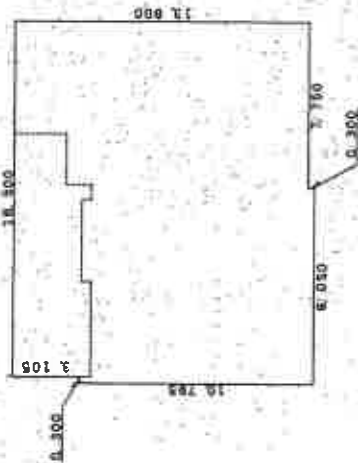
262042 各階平面図

式
字
号
人

建物平面図

家屋番号	2番1
建物の所在	平塚市宮の前2番地1

5階
3階4階(各階同型)

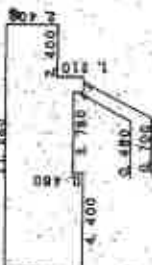


求積表

16,800	X	10,495	=	178,316,000
9,050	X	0,300	=	2,715,000
16,500	X	3,175	=	51,232,500
				計 230,263,500

延面積 230.28 m²

1階

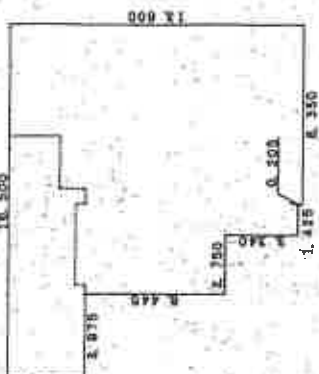


求積表

8,880	X	3,150	=	27,972,000
4,400	X	0,480	=	2,124,000
0,700	X	0,480	=	0,322,000
2,400	X	2,400	=	5,760,000
				計 38,078,000

延面積 38.07 m²

2階



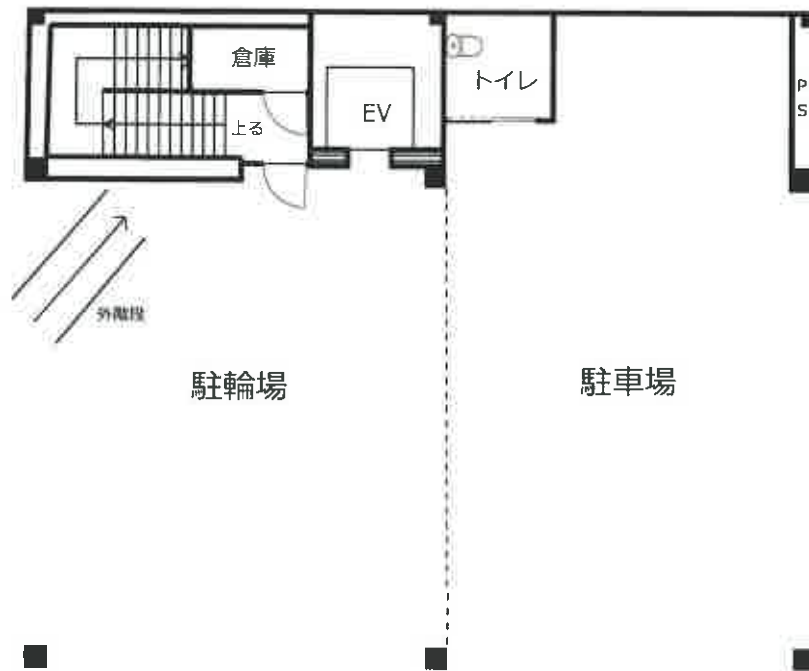
求積表

3,975	X	3,810	=	14,348,750
12,525	X	10,055	=	125,858,875
8,775	X	3,340	=	32,848,500
8,350	X	0,205	=	1,711,750
				計 174,648,275

延面積 174.64 m²

作製者	中野人	縮尺	1/250	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------	----	-------

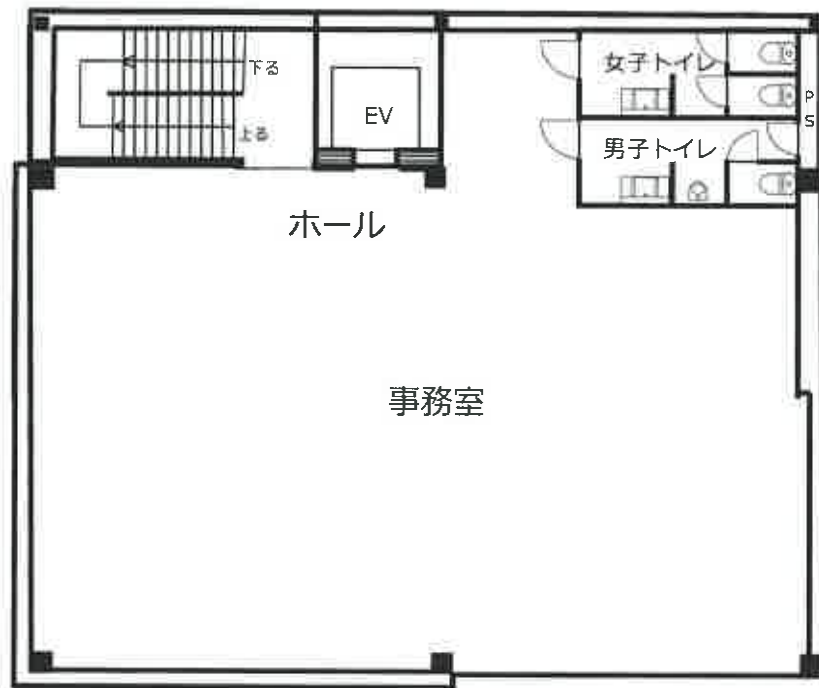
1 階



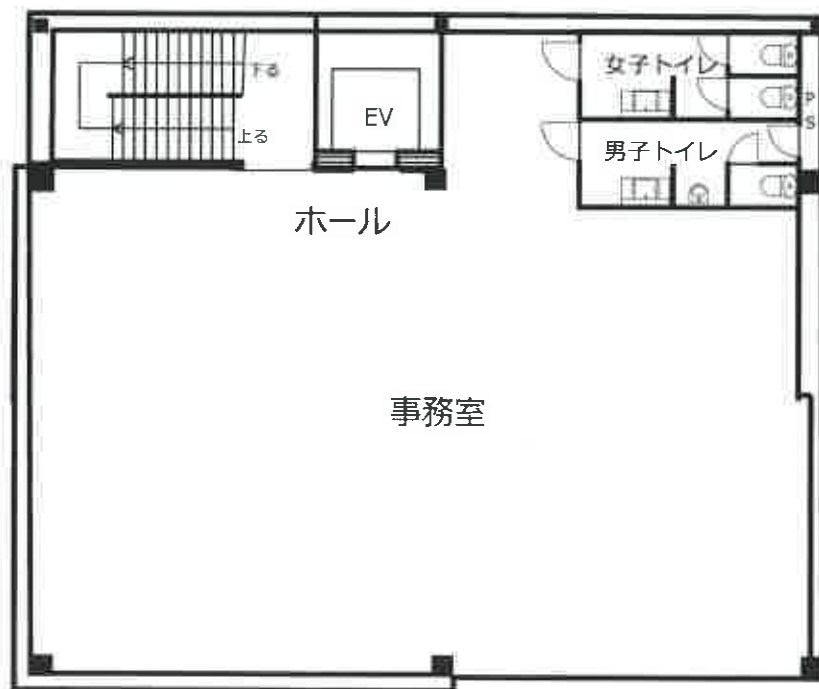
2 階



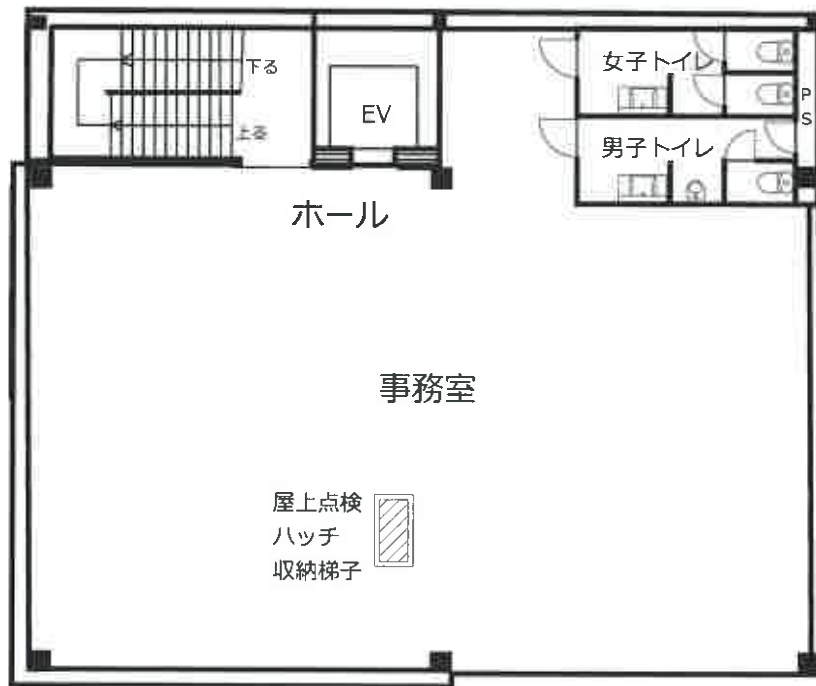
3 階



4 階



5階



R階

