

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月28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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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 8年 3月11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 目 録

1 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2783番3  
地 目 宅地  
地 積 60.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番9  
地 目 宅地  
地 積 64.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番13  
地 目 宅地  
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

4 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番5  
地 目 雑種地  
地 積 6.12平方メートル

共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

5 所 在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9

家屋 番号 2783番3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 47.20平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1～5】

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

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3】

地役権

原因 平成27年9月18日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 平塚市横内字月見里2784番8

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らがゴミ置場として占有している。

【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

【物件番号1、2】

地番2784番12を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 平塚市横内字月見里  
地 番 2783番3  
地 目 宅地  
地 積 60.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番9  
地 目 宅地  
地 積 64.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番13  
地 目 宅地  
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

4 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番5  
地 目 雑種地  
地 積 6.12平方メートル

共有者 A 持分6分の1



\*11\*

## 物 件 目 録

5 所 在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9  
家屋 番号 2783番3  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A



令和 7年(ケ)第 65号

令和 7年 7月25日受理

令和 7年 9月 2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 平塚市横内字月見里  
地 番 2783番3  
地 目 宅地  
地 積 60.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番9  
地 目 宅地  
地 積 64.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番13  
地 目 宅地  
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

4 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番5  
地 目 雑種地  
地 積 6.12平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9

家屋 番号 2783番3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 47.20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	(住居表示未実施)
<b>土地</b>	物件1乃至4
現況地目	■宅地(物件1乃至3) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件4)
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乃至3の土地に下記建物を所有し、占有している ■物件4の土地については、土地共有者らが使用するゴミ置場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	
<b>建物</b>	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 □ある { 種類: 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室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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件5の建物は、私が住居として使用しています。</li><li>2 物件5の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。当該ソーラーパネルは所有権留保付です。</li><li>3 物件1及び3の土地に物置が合計4個設置されています。これらの物置はいずれも私が設置して使用しているもので、簡易的なものであり土地に接合・付着しているものではありません。</li></ol>
■ B (Aの孫)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件5の建物は、Aが住居として使用しています。</li><li>2 物件5の建物に雨漏り、水漏れ、建物の傾き等といった大きな不具合は特にないです。ただし、1階の階段付近の廊下に着色汚れがあります。</li><li>3 物件5の建物内で、2匹程度の犬を飼っています。</li><li>4 物件5の建物はオール電化ではありません。</li></ol>

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 Bの陳述のとおり、物件5の建物の1階の階段付近の廊下に着色汚れが見受けられた。
- 3 物件5の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、Aの陳述によれば、当該ソーラーパネルは所有権留保付であるとのことである。
- 4 物件1乃至3の土地には、物置が合計4個存しているほか、電柱1本及び支線1本が存している。物置はいずれも土地への強い定着性はなく動産であると認めた。ただし、これらの物置のうち、南東側の1個は、草木が生い茂っていること及び付近に資材が置いてあることから近寄ることができず、接地部分を直接目視で確認することができなかつたため、土地への定着性がないとの認定はAの陳述のみに基づくものである。
- 5 物件4は共有者Aを含む複数の私人が共有するゴミ置場である。
- 6 評価人によると、物件1乃至3の土地の北西側は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。また、物件4の土地の西側は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）に接している。
- 7 物件3の土地には、下記の地役権が設定されている。
  - (1) 地役権
    - 原因 平成27年9月18日設定
    - 目的 通行
    - 範囲 全部
    - 要役地 平塚市横内字月見里2784番8

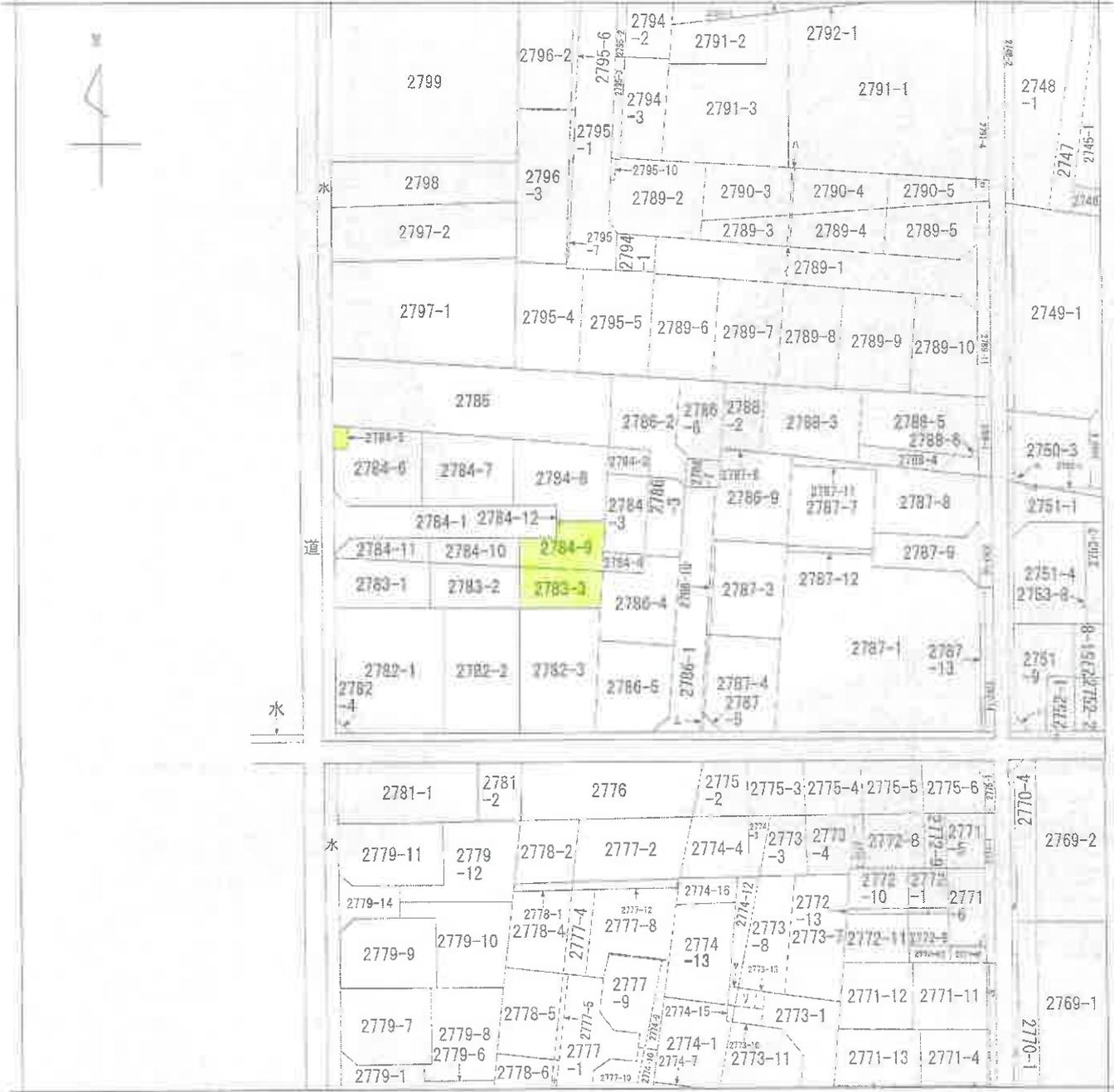
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29日(火) 9:25 — 9:38	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8月6日(水) 13:00 — 13:07	目的物件所在地	Bと面談
令和7年8月20日(水) 14:10 — 14:27	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年9月1日(月) 12:55 — 13:45	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評価人同行) 調査途中に目的物件所在地へAが帰宅したため調査途中からAとも面談
令和7年9月1日(月) 16:42 — 16:52	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)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

2789-12    A    2790-6    2793-2    2750-5    2751-2    2770-3  
 2790-1    =    2792-2    2750-4    2751-10    2770-2    つづく



(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  
横内

請求部	所在	平塚市横内字月見里		地番	2784番9	
出力総尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	種別	旧土地台帳附属地図
					補事項	

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4月7日  
 福岡法務局

地図整理番号：M70594  
 (1/2)

登記官

( 7 枚目)



本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

2794-12

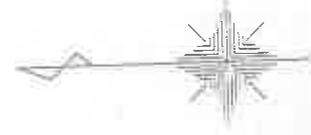
登記年月日：平成27年5月7日

# 地積測量図

地番 2783-1、-2、-3

土地の所在 平塚市横内字月見里

1/2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測点名	X	座標	Y	座標	備
603	-69660.417		-44073.949		市コンクリート柱
605	-69625.740		-44073.220		市コンクリート柱
607	-69588.202		-44072.416		市コンクリート柱
3	-69624.640		-44568.295		社会鋼プレート
NA051	-69601.492		-44072.055		基準点
SR2-60	-69662.409		-44073.164		基準点

測点	X	座標	Y	座標
市コンクリート柱	-69660.417		-44073.949	
市コンクリート柱	-69625.740		-44073.220	
市コンクリート柱	-69588.202		-44072.416	
社会鋼プレート	-69624.640		-44568.295	
基準点	-69601.492		-44072.055	
基準点	-69662.409		-44073.164	

(世界測陸系 IX系 測点成果2011 平成27年4月23日測量)

縮尺 1/250

申請人

27年4月28日(相成)

作成者

この図面に記載されている内容を証明した書面である。  
（登記簿地方事務課 測量課 宮崎県庁）  
令和7年4月7日 福岡法務局

登記官

( 9 枚目)

(1/2)

地図整理番号：M70593

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 2783-1, 2, 3

土地の所在 平塚市横内字月見里

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A2783-1	803	-69635.486	-44068.521	270933.267108
	608	-69642.658	-44068.670	329192.954900
	712	-69642.956	-44055.690	-270853.767320
	Z1	-69636.510	-44055.455	-329094.248850
			倍面積	178.215838
		面積	89.1079190	
		地積	89.10	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
B2783-2	712	-69642.956	-44055.590	266229.168230
	609	-69643.007	-44053.340	12585.204465
	610	-69643.241	-44043.048	10668.417616
	713	-69643.249	-44042.788	-252321.132452
	Z2	-69637.512	-44042.668	-296803.539652
		倍面積	239837.891020	
		面積	156.015227	
		地積	78.0076135	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
C2783-3	713	-69643.249	-44042.788	263684.171756
	601	-69643.489	-44031.700	-213377.618200
	802	-69638.403	-44031.297	-263615.375139
	Z2	-69637.512	-44042.668	213430.769128
		倍面積	121.947545	
		面積	60.9737725	
		地積	60.97	

合計 228.0893050

00

縮尺 250

申請人

年 4 月 28 日(作成)

作成者

登記年月日 平成27年5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。  
 福岡地方支務局 西洲二 富支局管轄  
 福岡法務局

令和7年4月7日

登記官

( 10 枚目)

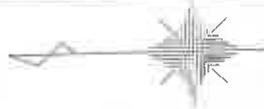
登記年月日 平成27年7月22日

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。  
 横浜地方支務局西瀬(登記局管理) 福国法務局  
 令和7年4月7日

地積測量図

地番 2784-9、-13

土地の所在 平塚市横内字丹見里



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2784-9	905	-69632.317	-44037.449	98203.511270
	720	-69633.566	-44037.475	50246.258975
	708	-69633.488	-44042.564	173792.036464
	72	-69637.512	-44042.568	217790.993260
	802	-69638.403	-44031.297	-266741.597226
2784-13	714	-69631.454	-44030.749	-311165.303183
	903	-69631.336	-44036.426	38003.436638
	倍面積		129.835198	
	地積		64.9176990	
2784-13	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	721	-69631.315	-44037.428	43200.716868
	905	-69632.317	-44037.449	924.766429
	903	-69631.336	-44036.426	-44124.498852
倍面積		1.004445		
地積		0.5022225		
合計				65.4198215

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
702	-69628.463	-44066.254		市営黒瀬アパート
710	-69632.953	-44066.346		市営黒瀬アパート
719	-69629.066	-44037.381		市営黒瀬アパート
801	-69643.459	-44031.700		コングリート段
713	-69643.219	-44042.788		黒瀬アパート
NA051	-69650.492	-44072.055		黒瀬公園
SE2-60	-69662.459	-44073.104		黒瀬公園

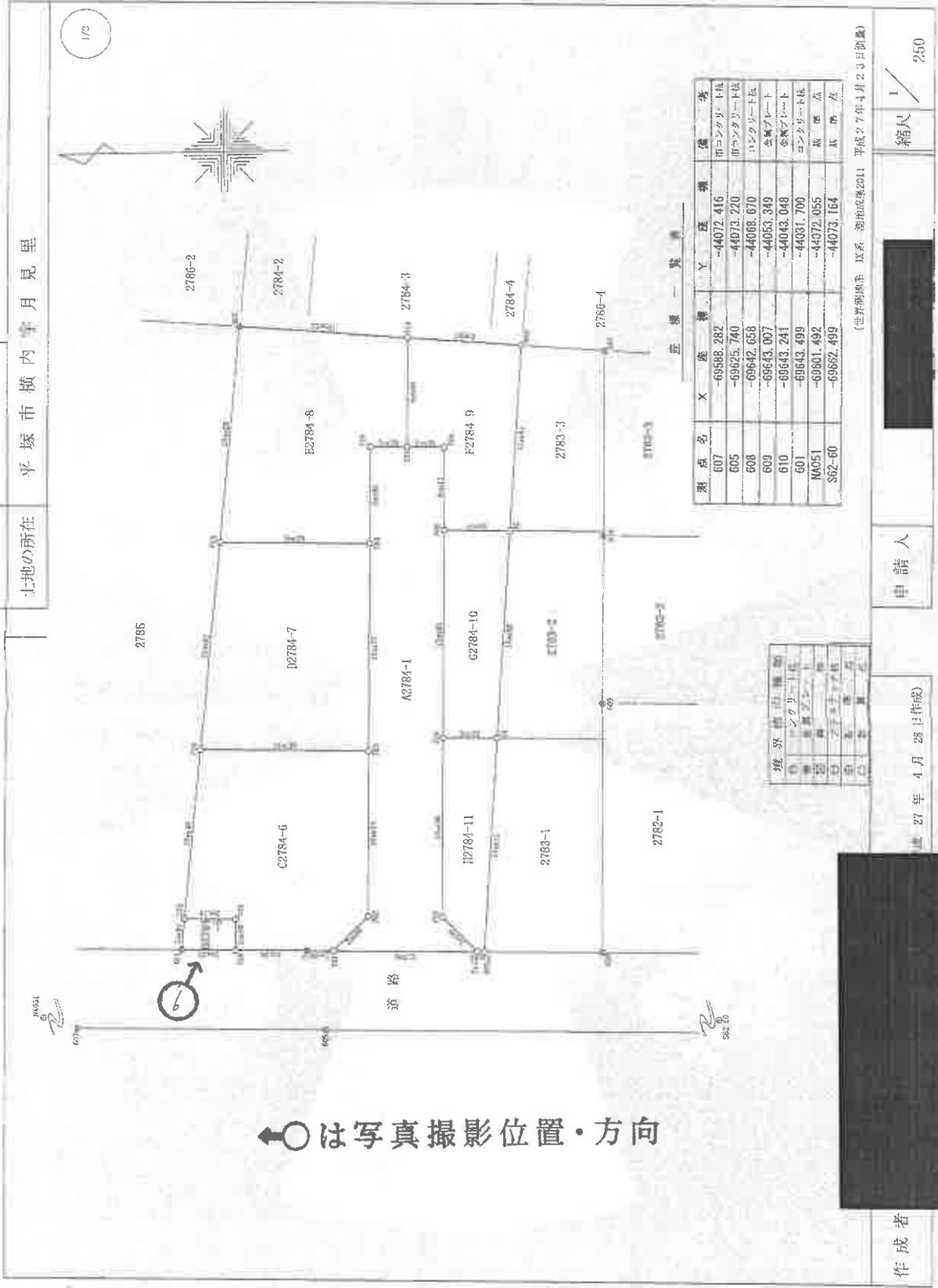
(世界測地系 IX 系 測地基準2011 平成27年7月6日測量)

申請者	作成者
申請人	27年7月6日作成
縮尺	2:50

# 地積測量図

地番 2784-J、-5~-11

土地の所在 平塚市横内寄月見里



←○は写真撮影位置・方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測点名	X	Y	座標	備考
607	-69588.282	-44072.416		旧コンクリート柱
605	-69625.740	-44072.220		旧コンクリート柱
608	-69642.658	-44088.670		旧コンクリート柱
609	-69643.007	-44053.349		金属プレート
610	-69643.241	-44043.048		金属プレート
601	-69643.499	-44031.700		コンクリート柱
NA051	-69601.492	-44072.055		基準点
S62-60	-69662.499	-44073.164		基準点

境界	地積	面積
1	2785	102784-7
2	2786-1	102784-11
3	2786-2	102784-6
4	2786-3	102784-10
5	2786-4	102784-9
6	2784-1	102784-8
7	2784-2	102784-3
8	2784-3	102784-4
9	2784-4	102784-5
10	2784-5	102784-1
11	2784-6	102784-2
12	2784-7	102784-1
13	2784-8	102784-1
14	2784-9	102784-1
15	2784-10	102784-1
16	2784-11	102784-1
17	2783-1	102783-1
18	2783-2	102783-2
19	2783-3	102783-3

(世界測地系 旧系 測地院測2011 平成27年4月23日測量)

縮尺 1/250

申請人

平成27年4月28日作成

作成者

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。  
(原簿地方法務局西郷(宮支局管轄) 福岡法務局)

令和7年4月7日

登記官

(12 枚目)

地積測量図

地番 2784-1-5~11

土地の所在 平塚市横内字月見里

標準求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A2784-1	701	-69626.297	-44068.331	289861.481318
	711	-69635.041	-44068.511	293760.694326
	710	-69632.963	-44066.346	-81478.673754
	709	-69633.192	-44055.386	21867.416070
	708	-69633.458	-44042.584	16471.926416
	720	-69633.566	-44037.475	-94372.308925
	721	-69631.315	-44037.428	-198168.476000
	719	-69629.066	-44037.381	-104594.742494
	704	-69628.941	-44043.340	-17220.945840
	703	-69628.675	-44056.112	-21058.821536
	702	-69628.463	-44066.254	-104789.552012
倍面積				288.047469
面積				144.0237345
地積				144.02

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B2784-5	611	-69616.984	-44068.129	136434.927384
	725	-69620.297	-44068.201	147364.064144
	724	-69620.338	-44066.301	-136429.267896
	722	-69617.261	-44066.233	-147357.483152
	倍面積			
面積				6.1202400
地積				6.12

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
C2784-6	725	-69620.297	-44068.201	189581.400792	
	3	-69624.640	-44068.295	264403.770000	
	701	-69626.297	-44068.331	168473.229413	
	702	-69628.463	-44066.254	104789.552012	
	703	-69628.675	-44056.112	-446596.807344	
	716	-69618.326	-44055.896	-505487.350704	
	722	-69617.201	-44066.233	88661.280796	
	724	-69620.338	-44066.301	136429.267896	
	倍面積				250.322771
	面積				125.1613855
地積				125.16	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D2784-7	703	-69628.675	-44066.112	487406.674400
	704	-69628.941	-44043.340	-214528.324400
	715	-69619.719	-44043.100	-467518.016820
	716	-69618.326	-44055.896	394740.828160
	倍面積			
面積				130.057025
地積				130.06

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
E2784-8	704	-69628.941	-44043.340	417849.272340
	719	-69629.066	-44037.381	104544.742494
	721	-69631.315	-44037.428	105161.378064
	714	-69631.454	-44030.749	-447396.440959
	602	-69621.154	-44029.935	-518867.405965
	715	-69619.715	-44043.148	342963.983476
倍面積				255.538820
面積				127.7694100
地積				127.76

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
F2784-9	714	-69631.454	-44030.749	-317089.948912
	721	-69631.315	-44037.428	93007.047936
	720	-69633.566	-44037.475	94372.308925
	708	-69633.458	-44042.584	173782.036484
	72	-69637.512	-44042.688	217780.993280
	802	-69638.403	-44031.207	-266741.597226
倍面積				130.840447
面積				65.4202236
地積				65.42

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
G2784-10	706	-69633.458	-44042.584	-190263.962880
	709	-69633.192	-44055.386	134457.038072
	71	-69636.510	-44055.455	190319.585800
	72	-69637.512	-44042.688	-134418.222736
	倍面積			
面積				47.2090280
地積				47.20

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
H2784-11	711	-69635.041	-44068.511	111184.853253
	803	-69635.486	-44068.521	64736.657349
	71	-69636.510	-44055.455	-101063.213770
	709	-69633.192	-44055.386	-156264.454142
	710	-69632.963	-44066.346	81478.673754
倍面積				72.516444
面積				36.2582220
地積				36.25

合計 677.0193535

作成者

27年4月28日作成

申請人

縮尺

2/50

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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。
平塚市地方務局西湘支局簿籍課
平成27年4月7日 平塚市地方務局

登記簿

(13 枚目)

登記年月日：平成27年11月5日

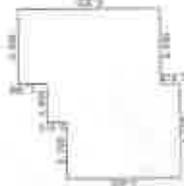
建物図面各階平面図

家屋番号 2783番3

建物の所在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9

各階平面図

1階



求積表

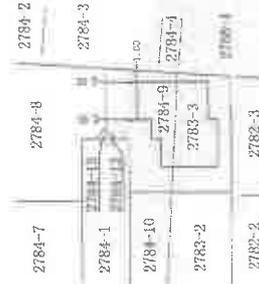
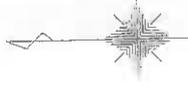
4.550 × 0.910	4.140500
8.190 × 4.550	37.264500
5.460 × 0.910	4.968600
3.640 × 1.365	4.968600
合計	51.342200
床面積	51.34

2階



求積表

8.190 × 4.550	37.264500
5.460 × 0.910	4.968600
3.640 × 1.365	4.968600
合計	47.201700
床面積	47.20



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成

29口作成

縮尺 1/2.50

申請人

縮尺 1/5.00

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。  
平塚地方支務局 副理 (宮支局管轄)  
令和7年4月7日 平塚支務局

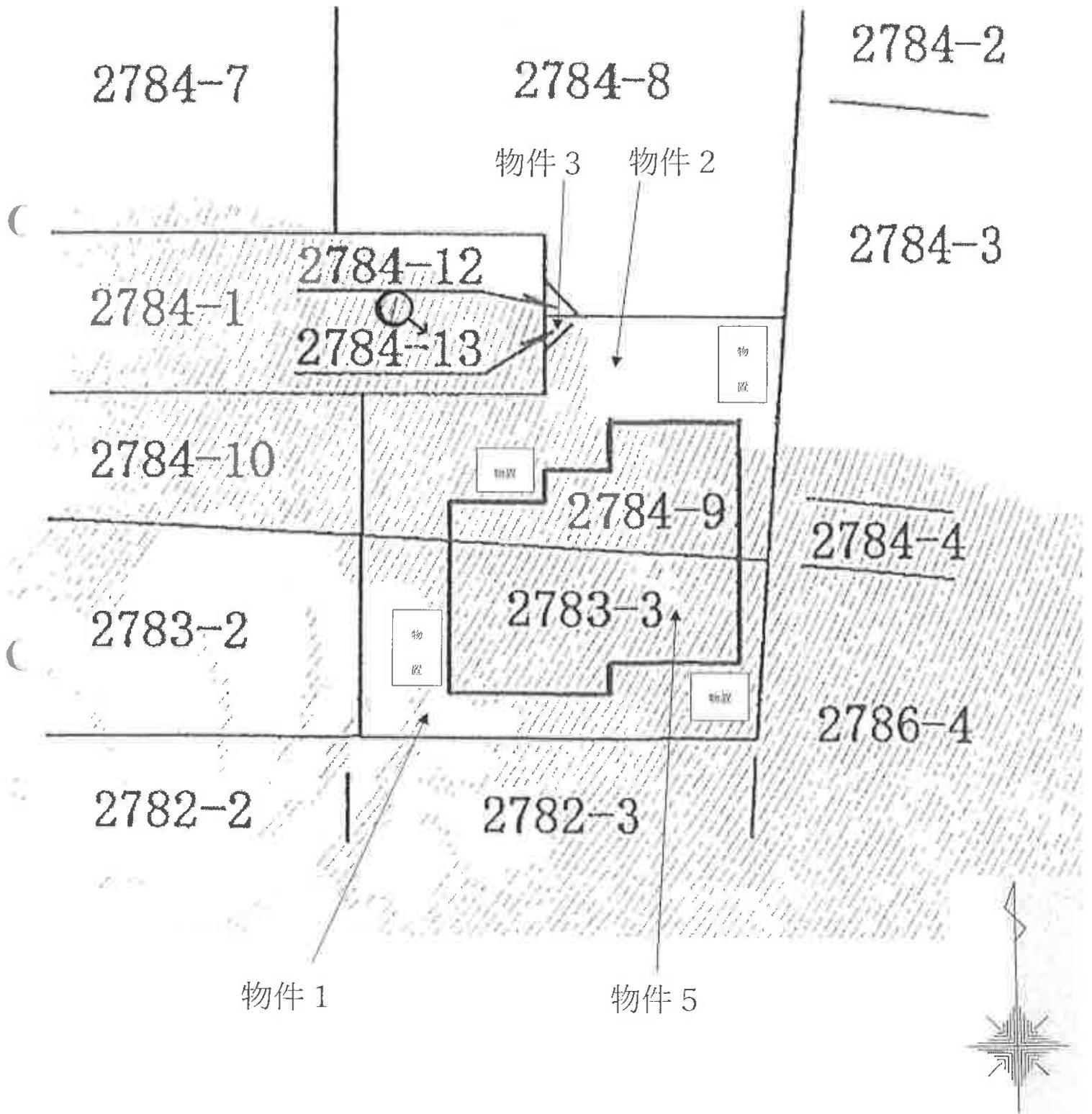
登記官

(14 枚目)

地図管理番号：H70597

# 土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

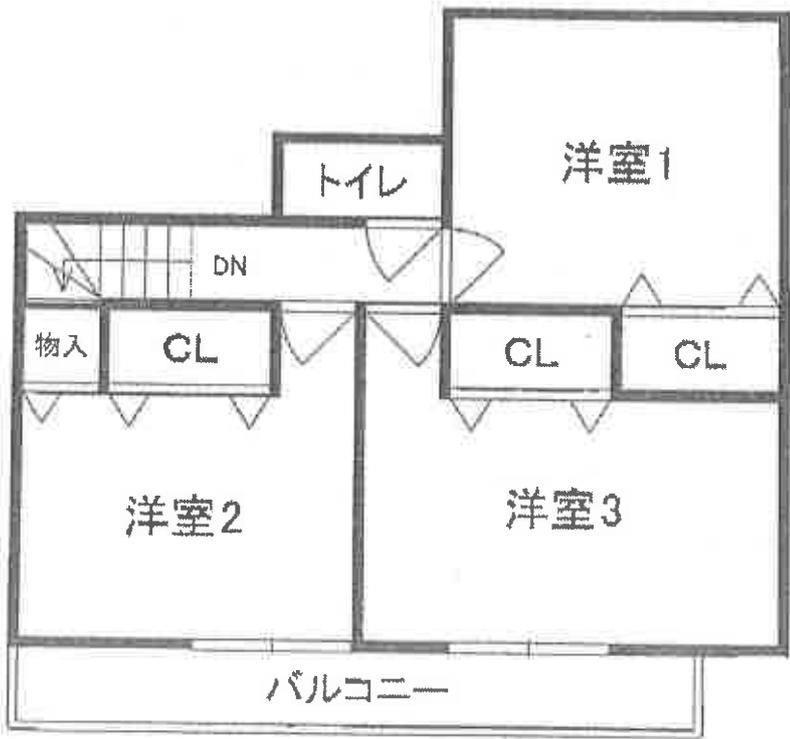


# 建物概略間取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

①

物件 5



②



( 17 枚目)

③



④



( 18 枚目)

⑤



⑥

物件4



令和 7 年 (ケ) 第 65 号  
令和 7 年 9 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 8 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

藤 原 新 一

## 第 1 評価額

一括価格 (合計)	
金 14,242,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,340,000 円
物 件 2 (土地)	金 1,430,000 円
物 件 3 (土地)	金 40,000 円
物 件 4 (土地)	金 2,000 円
物 件 5 (建物)	金 11,430,000 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 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 乃至 3 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 平塚市横内字月見里  
地 番 2783番3  
地 目 宅地  
地 積 60.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番9  
地 目 宅地  
地 積 64.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番13  
地 目 宅地  
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

4 所 在 平塚市横内字月見里  
地 番 2784番5  
地 目 雑種地  
地 積 6.12平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9  
家屋 番号 2783番3  
種 類 雑宅  
構 造 木造ルーフィングふき2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
所有者 A

#### 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3）

位置・交通	東海道本線「平塚」駅の概ね北方約5.2km（道路距離）、バス停留所「横内下」から徒歩約4分程度に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
	防火規制	なし
	その他	◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第一種高度地区（最高高さ12m）
面地条件	規模	126.38㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約7.4m程度 奥行約10.5m程度
	地勢	概ね平坦で、その他周囲の隣接地と略等高である。
接面道路の状況	北西側幅員約4.5m舗装認定市道（建築基準法第42条1項1号）と約7.4m程度等高に接面。	
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	あり
	都市ガス	なし（プロパン）
	下水道	あり

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 専用住宅（6棟）の開発許可を得て宅地開発された土地である。</li> <li>◇ 物件1及び2には要役地地役権が設定されている。 承役地：平塚市横内字月見里 2784 番 12 目的：通行 範囲：全部 平成 27 年 9 月 18 日登記</li> <li>◇ 物件3には地役権が設定されている。 原因：平成 27 年 9 月 18 日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：平塚市横内字月見里 2784 番 8</li> <li>◇ 本件土地上に動産である物置が4個存している。ただし、南東側の1個は草木が生い茂っていること及び付近に資材が置いてあることから近寄ることができず、設置部分を直接目視で確認することができなかつたため、土地への定着性がないとの認定は所有者の陳述のみに基づくものである。</li> <li>◇ 本件土地上に電柱1本及び支線が1本存している。</li> <li>◇ 平塚市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</li> </ul>
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約 3.3m、奥行約 1.9m の長方形地である。
接面道路の状況	西側幅員約 4.9m 舗装市道(建築基準法第 42 条 2 項)と約 3.3m 程度等高に接面。
土地の利用状況等	土地共有者らが使用するゴミ置場である。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 持分は物件目録のとおり。</li> <li>◇ 課税上、免税点未満である。</li> <li>◇ 持分 6 分の 1。</li> <li>◇ 西側道路には平塚市管理の水路を介して接しており、水路を跨ぐ部分は市の占用許可を得ている。また、西側へ一方後退のためセットバックは不要である。</li> <li>◇ 平塚市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</li> </ul>

3. 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	平成27年8月24日（登記記載）
	経 過 年 数	約11年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	19年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか ー
床面積（現況）	1階：51.34㎡、2階：47.20㎡、 延床面積：98.54㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（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	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年9月1日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇ 台帳記載証明書によれば、本件建物は新築時に建築確認申請を受け竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇ 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。</p> <p>◇ ソーラーパネルが設置されているが、所有権留保がなされているとのことである。そのため、後記建物価格の評価に際しては当該ソーラーパネルについては考慮外とした。</p> <p>◇ 犬を2匹飼っているとのことである。</p> <p>◇ 1階の階段付近の廊下に着色汚れが見受けられた。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至3（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	106,000	94	99,600	×60.97	× 0.9	= 5,470,000
		100				
2	106,000	94	99,600	×64.91	× 0.9	= 5,820,000
		100				
3	106,000	94	99,600	×0.50	× 1.0	= 50,000
		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。

地価調査基準地：平塚（県）-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 109,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 106,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査基準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：要役地であるが、承役地もあること、行止まり地であること、形状でやや劣ること、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：（物件番号1及び2につき）建付減価率を10%と判定した。

② 物件 4 (土地)

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	持分割合	建付地価格 (円)
4	106,000	3 100	3,000	×6.12	× $\frac{1}{6}$	= 3,000

◇標準画地価格：上記と同じ

◇価値率：ゴミ置場という個別性を加味し価値率を3%とした。

③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	160,000	× 98.54	× 0.57	= 8,990,000

現価率

- ・ 経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.1) = 0.57$$

## 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	5,470,000	×	0.65	法定地上権 = 3,560,000
2	5,820,000	×	0.65	法定地上権 = 3,780,000
合 計				7,340,000

(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。なお、物件3には土地利用権等価格が発生していないものと判断した。

### 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	5,470,000	- 3,560,000		×	1.0	×	0.7 = 1,340,000
2	5,820,000	- 3,780,000		×	1.0	×	0.7 = 1,430,000
3	50,000			×	1.0	×	0.7 = 40,000
4	3,000			×	1.0	×	0.7 = 2,000
5	8,990,000	+ 7,340,000	×	1.0	×	1.0 ×	0.7 = 11,430,000
一括価格(合計)							14,242,000

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. 地価調査基準価格 平塚（県）－14

所 在：平塚市横内字大西 3129 番 4

価 格：109,000 円／m<sup>2</sup>

位 置：東海道本線「平塚」駅約 4.9km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：130 m<sup>2</sup>

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側 4.0m 市道

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域  
(建蔽率 60%，容積率 150%)

高度地区

地域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 4,031,031 円

物件 2 4,291,524 円

物件 3 33,057 円

物件 4 0 円（持分 6 分の 1）

物件 5 5,909,223 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

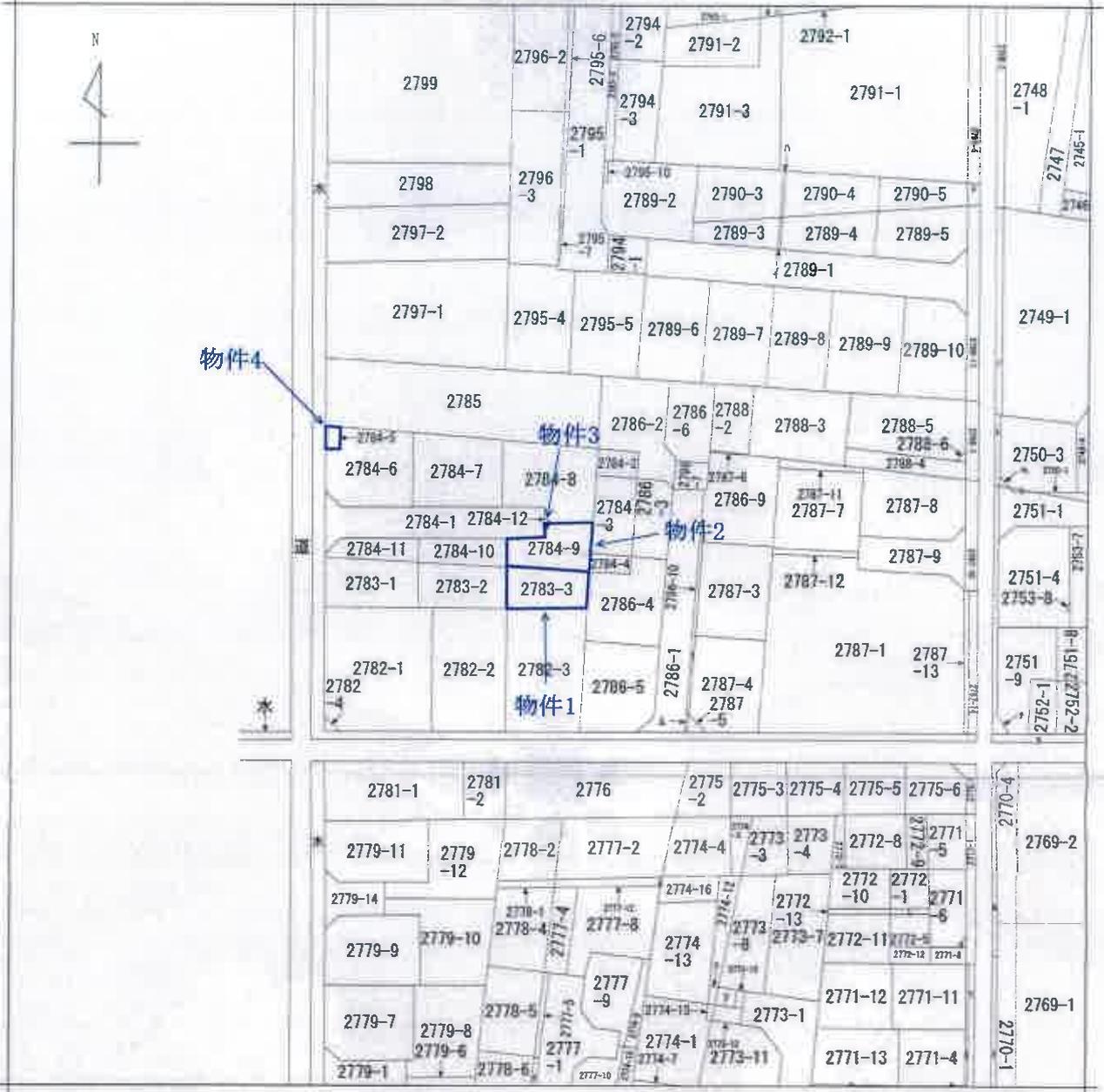
# 位置図



1:10,000 相当

公 図 写

イ 2789-12    ニ 2790-6    ホ 2793-2    ト 2750-5    リ 2751-2    ヌ 2770-3  
 ロ 2790-1    ヒ 2792-2    ヘ 2750-4    チ 2751-10    ヂ 2770-2    ッ つづく



(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  
 横内

請 求 分	所 在	平塚市横内字月見里		地 番	2784番9	
出 力 縮	1/600	精 度 分	座 標 系 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。

(横浜地方法務局西湖二宮支局管轄)

令和7年4月7日  
 福岡法務局

地図整理番号：M70594

登記官



(1/2)

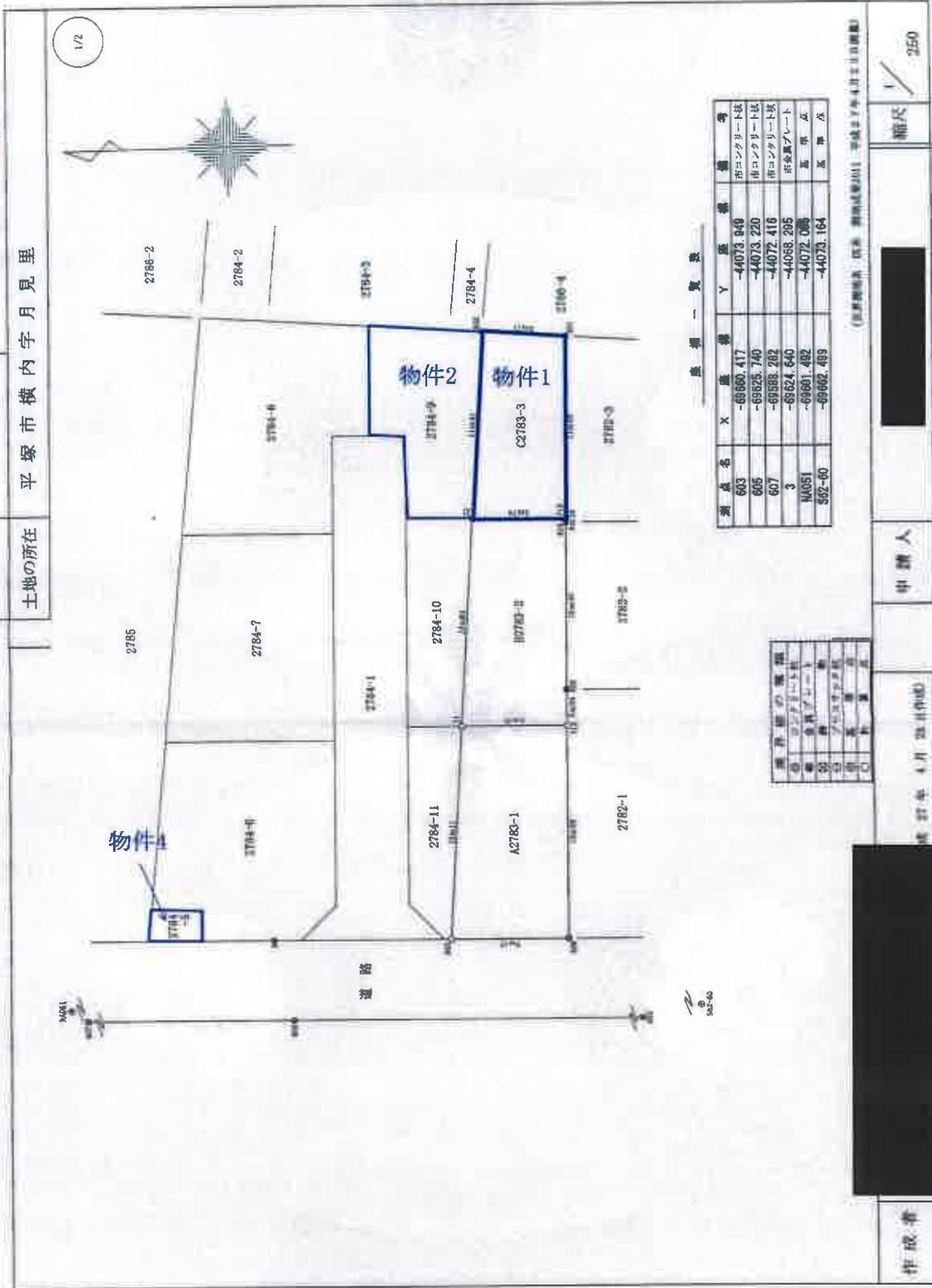
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

2771-11  
2771-12  
2771-13  
2771-14  
2772-5  
2773-3  
2774-14  
2774-5  
2777-8  
2786-11  
2786-8  
水  
2784-13

登記年月日：平成27年5月7日

地積測量図

地番 2783-1、-2、-3  
土地の所在 平塚市横内字月見里



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
603	-69660.417	-44073.840			市コンクリート区
605	-69625.740	-44073.220			市コンクリート区
607	-69598.282	-44072.416			市コンクリート区
3	-69624.840	-44068.295			市金属プレート
NA051	-69601.482	-44072.005			基準点
S02-60	-69662.489	-44073.164			基準点

境界線の種類	
市コンクリート区	○
市コンクリート区	●
市金属プレート	△
市コンクリート区	×
市金属プレート	◇
市コンクリート区	□
市金属プレート	◇

(本図は測量 図面 測成図2011 平成27年4月27日作成)

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

平成27年4月27日作成

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

(横浜地方支務局 西瀬(宮支局管轄))

令和7年4月7日 福岡支務局

登記官

登記年月日：平成27年5月7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。

(横浜地方支務局西側(管支局管轄))

令和7年4月7日

福岡法務局

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 2783-1、-2、-3

土地の所在 平塚市横内字月見里

2/2

座標求積表

地番	AZ783-1	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
測点	803	-69635.488	-44068.821	270933.267108	
	808	-69642.688	-44068.670	329182.844800	
	712	-69642.988	-44066.890	-270883.787320	
	Z1	-69636.510	-44066.455	-328094.248800	
			面積	178.215638	
			地積	88.10	m <sup>2</sup>

地番	BZ783-2	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
測点	712	-69642.988	-44066.890	286228.168230	
	609	-69643.007	-44063.349	12955.204405	
	610	-69643.241	-44043.048	10668.417616	
	713	-69643.249	-44042.768	-25231.132452	
	Z2	-69637.512	-44042.669	-294603.539852	
	Z1	-69636.510	-44066.455	239837.897020	
			面積	166.015227	
			地積	78.0076135	m <sup>2</sup>

地番	CZ783-3	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
測点	713	-69643.249	-44042.788	263684.171766	
	801	-69643.489	-44031.700	-213377.618200	
	802	-69638.403	-44031.297	-263615.376739	
	Z2	-69637.512	-44042.668	213430.789128	
			面積	121.847646	
			地積	60.9237126	m <sup>2</sup>

合計 228.0883050

物件1

作成者

平成27年4月28日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年7月22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。

(横浜地方支務局西郡(宮支局管轄))

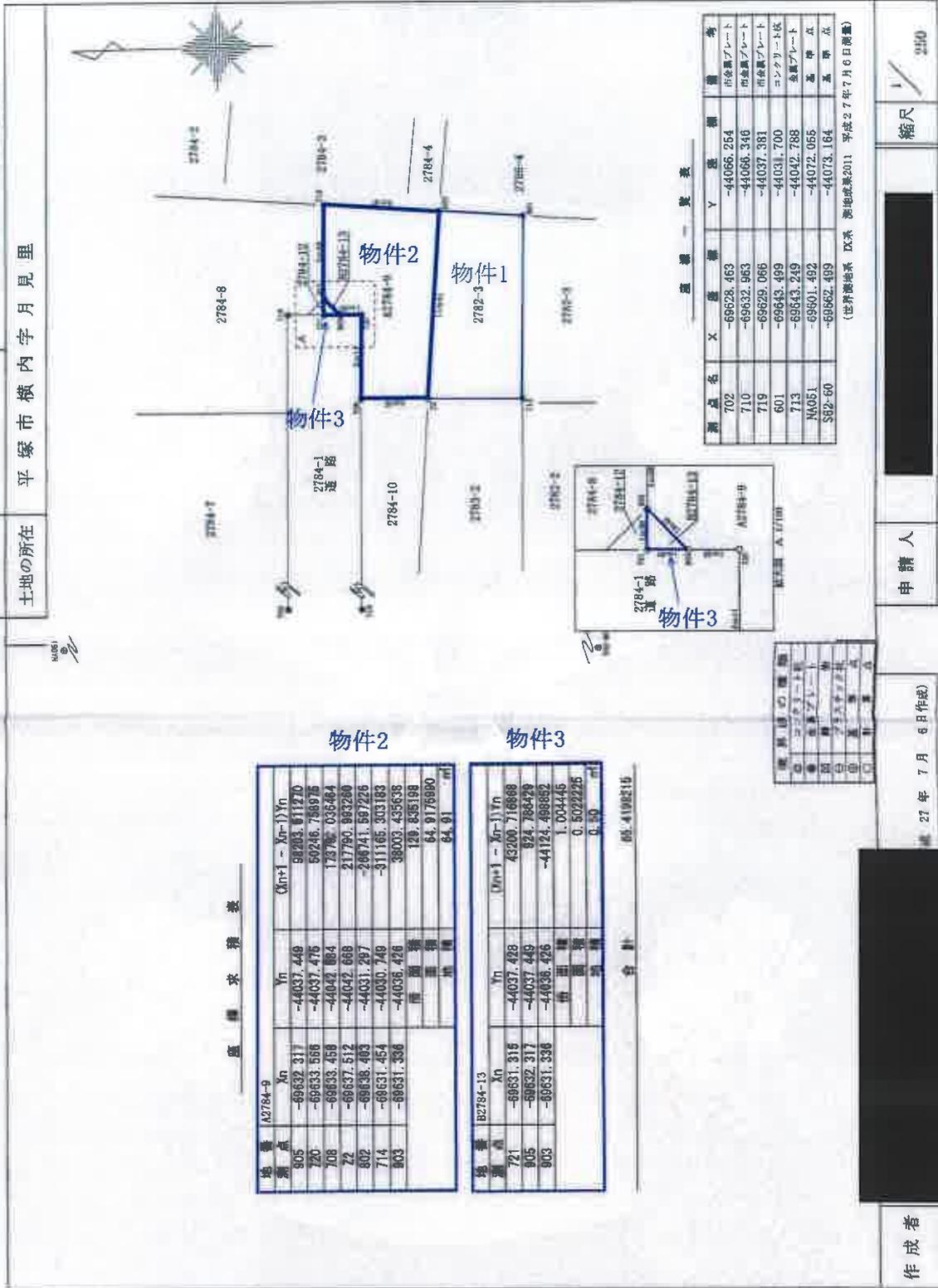
令和7年4月7日 福岡法務局

登記官

# 地積測量図

地番 2784-9、-13

土地の所在 平塚市横内字月見里



面積求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A2784-9	905	-69632.317	-44037.449	59203.911270
	720	-69633.566	-44037.475	59246.748975
	708	-69633.459	-44042.884	73796.036484
	72	-69637.512	-44042.668	217790.983280
	802	-69638.403	-44031.297	-269741.597226
	714	-69631.454	-44030.749	-311166.303183
	903	-69631.336	-44036.426	38039.435638
		面積	129.835198	
		地積	64.9176990	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B2784-13	721	-69631.315	-44037.428	43200.716868
	905	-69632.317	-44037.449	824.784479
	903	-69631.336	-44036.426	-44124.498862
		面積	1.004446	
		地積	0.5022226	

合計 65.4199216

座標一覧表

測点名	X	Y	備考
702	-69628.463	-44066.254	市地積プレート
710	-69632.963	-44066.348	市地積プレート
719	-69629.066	-44037.381	市地積プレート
601	-69643.499	-44031.700	コンクリート柱
713	-69643.249	-44042.788	金属プレート
NA051	-69601.492	-44072.055	基準点
S82-50	-69662.499	-44073.164	基準点

(世界測地系 広沢 測地院測2011 平成27年7月6日測量)

縮尺 1/200

申請人

27年7月6日作成

作成者

地図整理番号：M70595

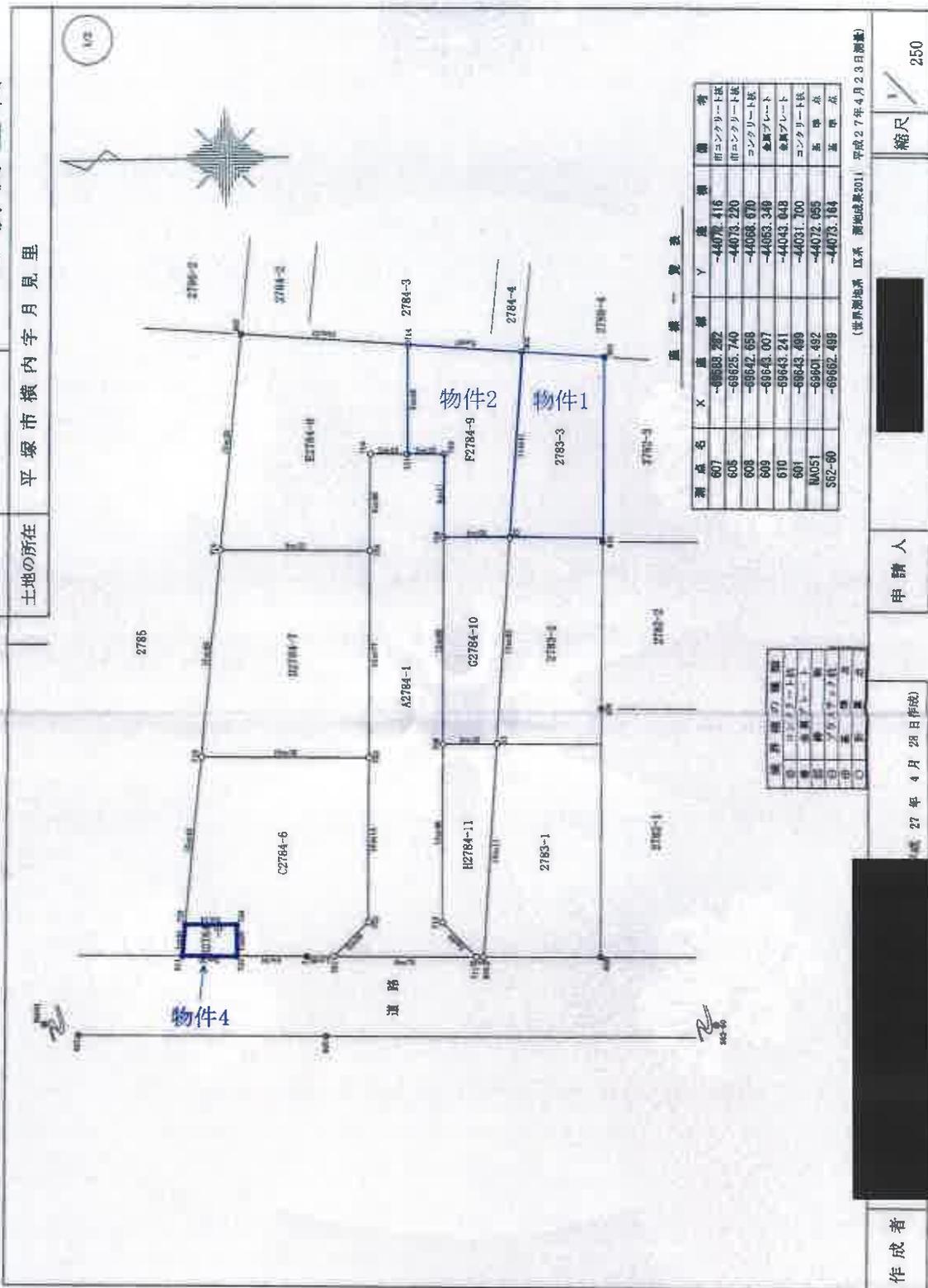
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 平成27年5月7日

# 地積測量図

地番 2784-1, 2784-11

土地の所在 平塚市横内字月見里



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。

(横浜地方裁判所 第10部 第10部)

令和7年4月7日 福岡法務局

登記官

作成者

平成27年4月28日作成

申請人

縮尺 250

(地積測量図) 平成27年4月23日測量

登記年月日：平成27年5月7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。

（鐵浜地方事務所西側（宮支局管轄））

令和7年4月7日

福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 2784-1-5-11

土地の所在 平塚市横内字月見里

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
701	-69626.297	-44068.931	289881.481318
711	-69636.641	-44068.611	293760.094326
710	-69632.963	-44066.346	-81476.673764
708	-69633.182	-44055.386	21807.418070
708	-69633.488	-44042.884	16471.826416
720	-69633.666	-44037.476	-94372.308926
721	-69631.315	-44037.428	-186188.426000
719	-69628.066	-44037.381	-104544.742494
704	-69628.941	-44043.340	-17220.946940
703	-69628.676	-44066.112	-21098.821536
702	-69628.463	-44066.264	-104789.552012
		借面積	288.047469
		地積	144.0237346

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
611	-69616.984	-44068.128	136494.927394
726	-69620.287	-44068.201	147984.064144
724	-69620.338	-44066.301	-138428.287896
722	-69617.201	-44068.233	-147367.483152
		借面積	12.240480
		地積	6.1202400

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
726	-69620.287	-44068.201	189581.400702
3	-69624.640	-44088.285	264409.700000
701	-69626.297	-44088.331	168473.229413
702	-69628.483	-44066.264	104789.552012
703	-69628.676	-44056.112	-446898.807344
716	-69618.326	-44055.386	-805497.380704
702	-69617.201	-44068.233	88661.260886
724	-69620.338	-44066.301	158429.267896
		借面積	280.322771
		地積	125.1613855

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
702	-69620.676	-44056.112	467845.608900
704	-69624.641	-44043.340	-314628.328400
710	-69631.315	-44043.340	-467818.076036
711	-69631.315	-44055.386	310740.828160
		借面積	210.114690
		地積	105.0573450

物件4

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
704	-69628.941	-44043.340	411849.272340
718	-69629.066	-44037.381	104544.742494
711	-69631.315	-44037.428	105161.378064
714	-69631.434	-44036.749	-447396.440689
602	-69621.154	-44029.935	-516867.406965
715	-69619.715	-44043.148	342963.993478
		借面積	255.538820
		地積	127.7694100

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
714	-69631.464	-44038.749	312088.848912
721	-69631.315	-44037.428	93007.047936
720	-69633.566	-44037.475	84372.308925
708	-69633.468	-44042.884	173792.036464
722	-69637.512	-44042.668	217790.993260
802	-69638.403	-44031.297	-266741.897228
		借面積	130.840447
		地積	65.4202235

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
708	-69633.468	-44042.884	-190263.962800
709	-69633.192	-44055.386	134457.038072
Z1	-69636.610	-44055.456	190319.666600
Z2	-69637.512	-44042.668	-134418.222736
		借面積	94.418066
		地積	47.2090280

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
711	-69635.041	-44068.511	111184.853253
803	-69635.486	-44068.521	64736.857349
Z1	-69636.610	-44055.455	-101063.213770
709	-69633.192	-44055.386	-156264.454142
710	-69632.963	-44066.346	81478.673764
		借面積	72.518444
		地積	36.2592220

合計 677.0195535

作成者

27年4月28日作成

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M70596 (2/2)

登記年月日：平成27年11月5日

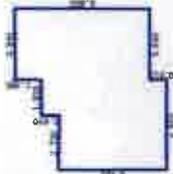
建物図面図

家屋番号 2783番3

建物の所在 平塚市横内字月見里2783番地3、2784番地9

各階平面図

1階



求積表

4.550 X 0.910	=	4.140500
8.190 X 4.550	=	37.264500
5.460 X 0.910	=	4.968600
3.640 X 1.365	=	4.968600
合計		51.342200
床面積		51.34 m <sup>2</sup>

2階

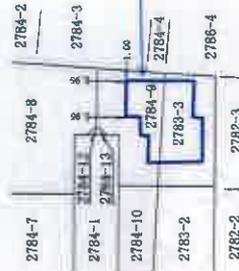


求積表

8.190 X 4.550	=	37.264500
5.460 X 0.910	=	4.968600
3.640 X 1.365	=	4.968600
合計		47.201700
床面積		47.20 m <sup>2</sup>



物件5



作成者

縮尺 1/250

10月29日作成

申請人

縮尺 1/500

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。

(横浜地方支庁西湘(管支)管轄)

令和7年4月7日 福岡支庁支庁

登記官

地図整理番号：N70597

# 建物概略間取図

1階



2階

