

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 7 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 2 月 10 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）
1～3	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	28,093	5,341
1	120,000				
2	810,000				
3	1,790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 2020 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2020 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 30.63 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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1～3】

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】

Bが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

物件番号1、2及び隣地(地番2021番1)との境界が不明確である。

《 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 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 2020 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2020 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 30.63 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 92 号
令和 7 年 7 月 29 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 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.79平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市大神六丁目2020番地8 |
| | 家屋 番号 | 2020番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 30.63平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市大神六丁目11番32号	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地（物件1及び2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（B） 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 ☒ 土地建物位置関係略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■C (債務者)) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年5月16日	
最初の 契約等	契約日	令和5年5月16日	
	期間	令和5年5月16日 から ☐ 令和 年 月 日まで ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	平塚市大神六丁目		
地 番	2021番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	124.16平方メートル (☐ 全部 ☒ 約20平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☒ C (債務者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日 現 在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある (地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ C (債務者)	1 物件3の建物の所有者はAです。物件3の建物には、Aの母であるBと、Aの弟である私が住居として使用しています。Aは別の場所を居所としていますので、Aは物件3の建物には住んでいません。なお、執行官の立入調査があることはAも承知していますので、私の陳述内容は、A及びBの了解のもとで陳述している内容であることを申し添えます。 2 物件3の建物は元々Aの父であるEが所有していました。元々Eが所有権に基づき、Bと私を含めて家族で長らく住居として使用していましたが、令和5年5月16日にEが亡くなり、Aが物件3の建物の所有権を相続しました。 3 Aが物件3の建物の所有権を相続した令和5年5月16日以降も、引き続きBと私が物件3の建物に居住を続けています。Bと私は、Aとの間で賃貸借契約を交わしておらず、Aの了承のもと、無償で物件3の建物を使用しています。Bと私が物件3の建物を使用していることについて、Aとの間で賃料等の金銭の授受をしていることは一切ありません。 4 物件3の建物の電気代等の公共料金の契約名義はBです。また、公共料金の負担者はBです。 5 本件競売事件とは別件で、私が最近弁護士に相談していることがあったのですが、たまたまその相談過程の中で、弁護士から公簿上の情報及び現地の状況を見る限りでは、物件3の建物は物件1及び2の土地のみならず、目的外土地を敷地としている可能性が高いと教えられたことがありました。正直なところ、A、B及び私は物件3の建物が目的外土地を敷地としている可能性があるとは認識していませんでした。物件3の建物は物件1及び2の土地のみを敷地としているものと長らく認識していましたし、Eもそのような認識であったと思います。 6 上記5のとおり、A、B及び私はそもそも目的外土地を物件3の建物の敷地として使用している認識自体がなかったため、目的外土地所有者に対して土地の賃料や使用料等のような金銭を支払ったこともありませんし、土地の使用に関する約束をしたこともありません。 7 物件3の建物の使用状況や不具合は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物内で煙草を喫います。 (2) 物件3の建物内でペットは飼っていません。 (3) 10年ほど前に物件3の建物の屋根をリフォームしました。 (4) 新幹線が近くを通っているため、新幹線走行時に振動や音を感じます。 (5) 物件2の土地には物置が1個あります。

(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 (占有者)	1 Cの陳述に相違ありません。
■ D (目的外土地所有者)	1 私は目的外土地の所有者です。 2 私は目的外土地を、公道から私の自宅の敷地（地番2021番10）まで通ずる通路兼駐車場として使用しています。 3 目的外土地の南東側には境界を示す赤色の鋸を複数打っています。その鋸を結ぶ線が目的外土地と物件1及び2の土地との境界線であると認識しています。私としては目的外土地を越境して使用されているとは認識していません。 4 私は、A、B及びCから目的外土地の賃料や使用料等のような金銭を受け取ったことはありませんし、A、B及びCと目的外土地の使用に関する契約をしたこともありません。近隣同士、迷惑をかけずうまくやっていきたいと思いますという挨拶程度のものです。

(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 受命物件の状況および占有関係は、前記記載のとおりである。Bが物件3の建物を使用貸借に基づき住居として占有しているものと認めた。なお、関係人の陳述（公共料金の契約名義及び負担者がBであること等）から、Bが主たる占有者であり、同居しているCは占有補助者に過ぎない（Cに主たる占有はない）ものと認めた。
- 2 物件3の建物は築年数が経過しており、全体的にかなりの劣化が見受けられた。
- 3 物件3の建物の土地の使用状況は、下記(1)乃至(4)の検討過程から、2枚目、3枚目及び土地建物位置関係略図のとおりであり、目的外土地が物件3の建物の敷地として使用されているものと認めた。なお、目的外土地の占有権原は不明である。
 - (1) 評価人において、物件3の建物の敷地の範囲の特定のために調査に努めたが、建築年次が古く、建築計画概要書等（敷地の範囲が特定できる書面）が存在しなかった。
 - (2) A、B及びC側から、物件3の建物の敷地の範囲を特定できる書面の提示はなかった。
 - (3) Dの陳述によれば、赤色の鋸が物件1及び2の土地と目的外土地との境界を示すものである認識しているとのことであるが、当該鋸を基に物件1の土地及び物件2の土地の路地状部分の幅員を概測したところ、約2メートルとなり、法務局の地積測量図上の物件1の土地及び物件2の土地の路地状部分の幅員が約1.1～1.4メートルであることから、法務局の地積測量図の筆界と大幅な誤差が生じた。なお、現地調査において、当該鋸の他には、物件1及び2の土地と目的外土地との境界を示す標は見当たらなかった。
 - (4) 上記(3)の事情から、Dが認識している物件1及び2の土地と目的外土地との境界は、法務局の地積測量図の筆界と一致していない。Dが境界を誤認している可能性を鑑みて、赤色の鋸を前提とせず、あくまで法務局の地積測量図を前提として目的外土地を概測する方法を採用した。概測の結果から、目的外土地が物件3の建物の敷地の一部として使用されていると認められた。
- 4 上記3の事情から、建物図面における建物の配置は現況と異なる可能性が高い。
- 5 物件2の土地には、物置が1個存していたが、土地への強い定着性は認められず動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件1の土地は南側で道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接しているが、物件1の土地の幅員のみでは接道要件を満たしておらず、本件土地上に建物の建築は不能である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調查經過用)

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8月6日（水） 12:15 — 12:43	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12日（火） 12:13 — 12:23	当職携帯電話	Cから聴取
令和7年8月23日（土） 12:55 — 13:50	目的物件所在地	B及びCと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年8月26日（火） 15:52 — 16:02	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）
令和7年9月8日（月）	執行官室（郵送）	Dへ照会書送付（9月16日電話聴取）
令和7年9月16日（火） 10:00 — 10:10	当職携帯電話	Dから聴取
令和7年9月26日（金） 12:54 — 13:04	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領

(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

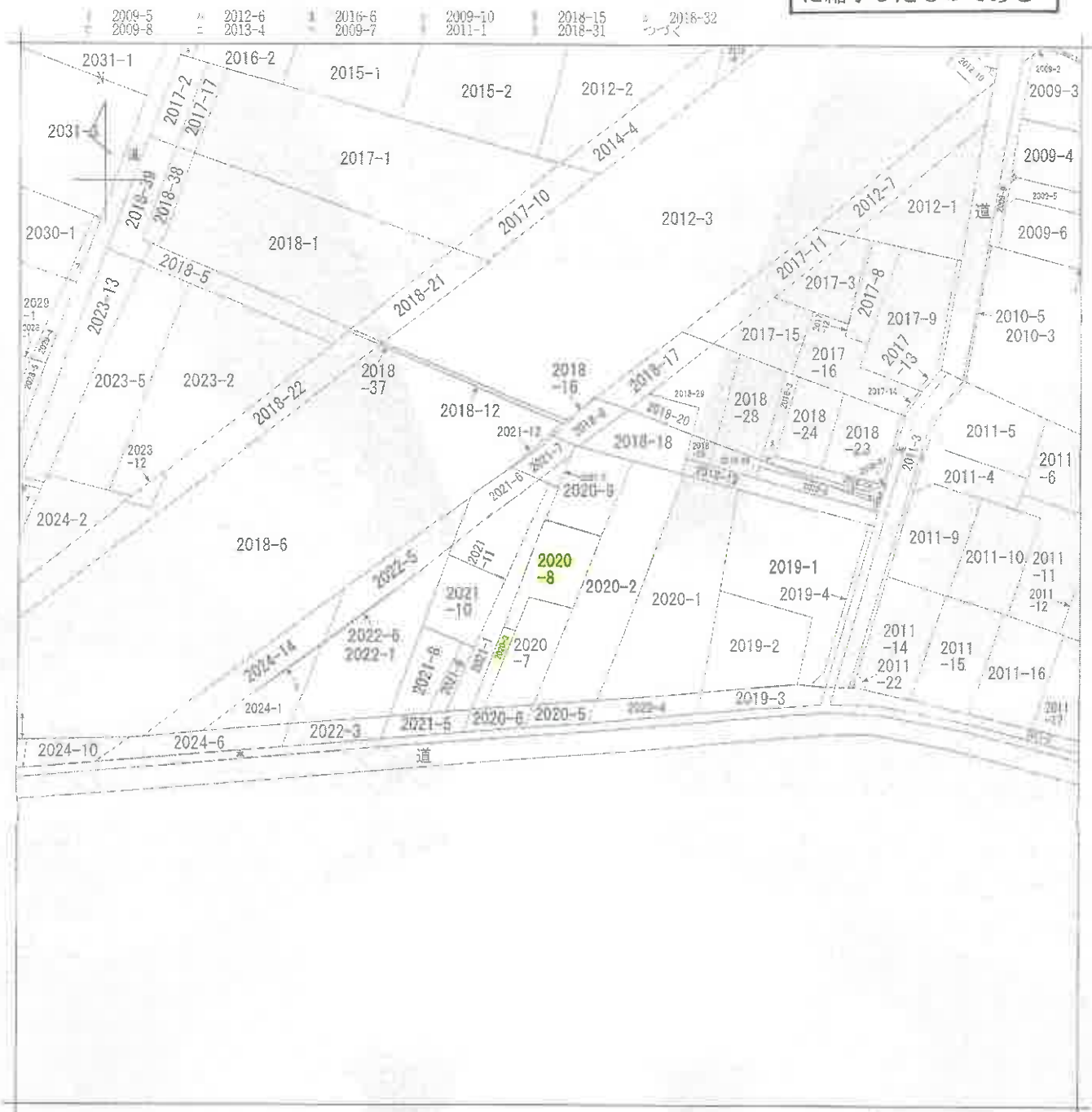
休日・夜間執行許可の提示をした。

4

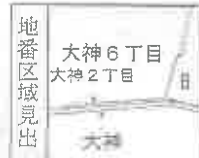
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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 大神2丁目
B 大神6丁目

請求部	所在	平塚市大神六丁目				地番	2020番8			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号		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6月2日
横浜地方方法務局西瀬二宮支局
登記官

請求番号: 61-1
(1/2)

(9 枚目)



513469

前 2020-3 世 間 新

地 積 測 量 図

地 番	2020-3-8-9
土地の所在	平塚市犬神字西武口

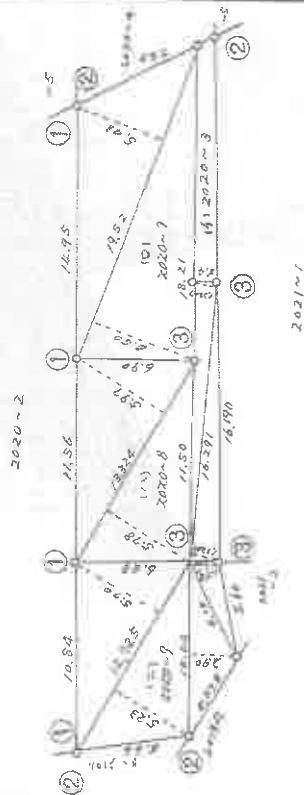
求積計算表

$$(10) \quad 2020-7 \quad \frac{2822 \times 5.5 + 2822 \times 6.5}{2} = 771.4368 \quad m^2$$

$$(11) \quad 2020-8 \quad \frac{2242 \times 4 + (2578 + 2777) \times 1}{2} + 1848 \times 1 + 1100 \times 1 = 7979.75 \quad m^2$$

$$(12) \quad 2020-9 \quad \frac{12272 \times 4 + (1823 + 1878) \times 1}{2} + (70022 + 290) \times (6.15 \times 1.78) \frac{1}{2} = 89544.625 \quad m^2$$

$$(13) \quad 2020-3 \quad 320.66 - 305.77412 = 14.88588 \quad m^2$$



①	アロウツ・アロウツ
②	アロウツ・アロウツ
③	アロウツ・アロウツ

53 8 4

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/100

申請人

(昭和53年 7 月 19 日付)

作製者

(1/2)

請求番号：59-2



目的外土地
(地番2021番1の一部)
約20㎡(概測)

物置

物件3建物

物件2土地

物件1土地

市道

約2m

←○は写真撮影位置・方向



土地建物位置関係略図

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



②

物件 3

物件 1



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ケ）第 92 号
令和 7 年 8 月 23 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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2,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金120,000円
物件2（土地）	金810,000円
物件3（建物）	金1,790,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・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・2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		
3		住居表示「大神6－11－32」
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 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 |
| | 地 番 | 2020 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市大神六丁目 2020 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2020 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 30.63 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約6.8km（道路距離）、「大神工業団地入口」バス停徒歩約6分。	
付 近 の 状 況	新幹線線路敷に近い一般住宅を中心に共同住宅、事業所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）、宅地造成工 事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（注1）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 地 地 勢	114.67㎡（注2） 不整形 間口約1.2m（路地状部分の幅員は1.1～1.4m程度）、 奥行約30m（注3） ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が幅員約7.1m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に 約1.2m（注3）接面。	
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土地建物位置関係略図（注4）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	(注1)No.275宿仲遺跡に属し、土木工事等に当たっては文化財保護法の届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 (注2)北西側の境界が不明確で、残地部分のみで物件1土地自体の登記附属地積測量図（以下、「地積測量図」）がないので、目的外土地との境界を確定のうえ、実測を要すると思料する。 (注3)主要構築物を目安とした現地の概測結果及び残地部分（物件1土地）を含む地積測量図を図上概測した数値。 (注4)登記附属建物図面（以下、「建物図面」）と現況の物件3建物の物件2土地内の位置がやや異なると思料され、現地を踏査した結果、土地建物位置関係略図のとおりと把握した。 なお、土地建物位置関係略図は、物件3建物の建築年次が古く、建築確認に係る資料が備えられておらず、建築当初の土地の範囲が判明しないので、現地踏査により、周辺の登記附属建物図面・隣接地の建築計画概要書の配置図を基に、位置関係・境界等の概要を把握して作成した。特に、「目的外土地（地番2021番1の一部）約20㎡（概測）」と表示した部分については、外観から目測・概測により測定した目安の数値であり、何ら確定したものではないので、買受人は注意が必要である。 また、上記のとおり、地積測量図（物件1土地は残地部分）における物件1土地及び物件2土地の路地状部分の幅員は約1.1～1.4mであるが、現況占有している路地状部分の幅員は約2mであり、現況調査報告書におけるDの陳述によると、現況の赤色の鋏（物件1・2土地所有者が現況占有している部分とほぼ一致する）が物件1・2土地と地番2021番1の境界と認識している（金銭の授受や契約はない）とのことであるところ、地積測量図からみると、現況占有している路地状部分の幅員（約2m）の部分には北西側隣接地である地番2021番1の一部を含んでいる可能性が否定できない。 よって、本評価では地積測量図を前提として物件1・2土地と把握し、その余の現況占有部分である目的外土地（土地建物位置関係略図における斜線部分）の占有権原は不明であると
------	--

判断して評価を行う。

- ◇ 地積測量図を前提とした場合、物件1・2土地のみでは接道要件を充足できず、建物建築できない可能性が高いので、買受人は注意を要する。
- ◇ Cの陳述によると、土地の境界について周囲との争いはなく、また、北西側隣接地である目的外土地の使用について金銭の授受や契約はないとのことである。
- ◇ 物件2土地上にスチール製物置があるが、定着性は弱く、動産と認めた。
- ◇ 物件1・2土地は平塚市のハザードマップの浸水想定区域内にある。
- ◇ 物件1・2土地は一体地を構成するところ、筆の境界は不明確である。
- ◇ 基準建蔽率70%

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	昭和53年7月20日新築 約48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 吹付 等 京壁、ビニールクロス貼、板張 等 ボード、合板 等 畳、フローリング 等 トイレ、浴室 等
床面積（現況）	1階：48.85㎡、2階：30.63㎡、延79.48㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK（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8月23日内部立入調査。 Bが占有しており、Cが占有補助者である。 Cの陳述によると、建物の使用について、Aとの間で賃貸借契約はなく、金銭の授受もないとのことであるので、占有権原は使用貸借であると思料する。	
特 記 事 項	（注）Cの陳述によると、次のとおりである。 ・物件3建物内で喫煙している。 ・物件3建物内でペットは飼っていない。 ・傾き等の不具合はない。	

- ・ 10年ほど前に屋根をリフォームした。
- ・ 新幹線の騒音・振動がある。

目視調査の結果、浴室のカビ・内壁の変色がみられる箇所があり、動産類により床の傾き等の状態を把握することができない部分があるほか、全体に経年による摩滅・損耗・老朽化・汚損・機能的陳腐化が認められた。

◇ 建物図面と現況の物件3建物の物件2土地内の位置がやや異なると思料されるところ、現地を踏査した結果、土地建物位置関係略図のとおりと把握した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（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	131,000	$\times \frac{40}{100}$	52,400	$\times 14.88$	$\times 0.90$	= 700,000
2	131,000	$\times \frac{40}{100}$	52,400	$\times 99.79$	$\times 0.90$	= 4,710,000

◇ 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－21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円/㎡} & \times \frac{102.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 131,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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同等で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：間口と奥行きの関係・接道要件を充足できず建築困難等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%と査定した。

② 物件3（建物）

本件建物は築後約48年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり150,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

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	$\times 79.48$	$\times 0.01$	= 120,000

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	700,000	×	0.65 法定地上権	= 460,000
2	4,710,000	×	0.65 法定地上権	= 3,060,000
地番 2021番1 の一部	240,000 (※)	×	0.10 場所的利益	= 20,000
計				= 3,540,000

(注) 土地利用権等割合：物件1・2土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%、占有権原が不明である地番2021番1の一部の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(※) 物件1・2土地と一体として利用されていると思料する地番2021番1の一部の建付地価格を、以下のとおり査定した。

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)
地番 2021番1 の一部	131,000	× $\frac{10}{100}$	13,100	× 20	× 0.90	= 240,000

◇ 個 別 格 差：形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%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)	土地利用等 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	700,000	－ 460,000		× 0.7	× 0.7		= 120,000
2	4,710,000	－ 3,060,000		× 0.7	× 0.7		= 810,000
3	120,000	＋ 3,540,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 1,790,000
一括価格（合計）							= 2,720,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市 場 性 修 正：新築後約48年の建物とその敷地の複合不動産であり、**第4 1及び2 特記事項** の不確定な要素及び減価要因となる事項を参酌すると、一体としての市場性が減退すると判断し、物件1～3につき市場性修正－30%を行った。

◇ 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-21

所 在：平塚市大神6丁目2011番17「大神6-12-35」

価 格：128,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅約6.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南7m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：一般住宅のほか農家住宅等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 16,070円

物件2 3,983,217円

物件3 1,333,225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。）

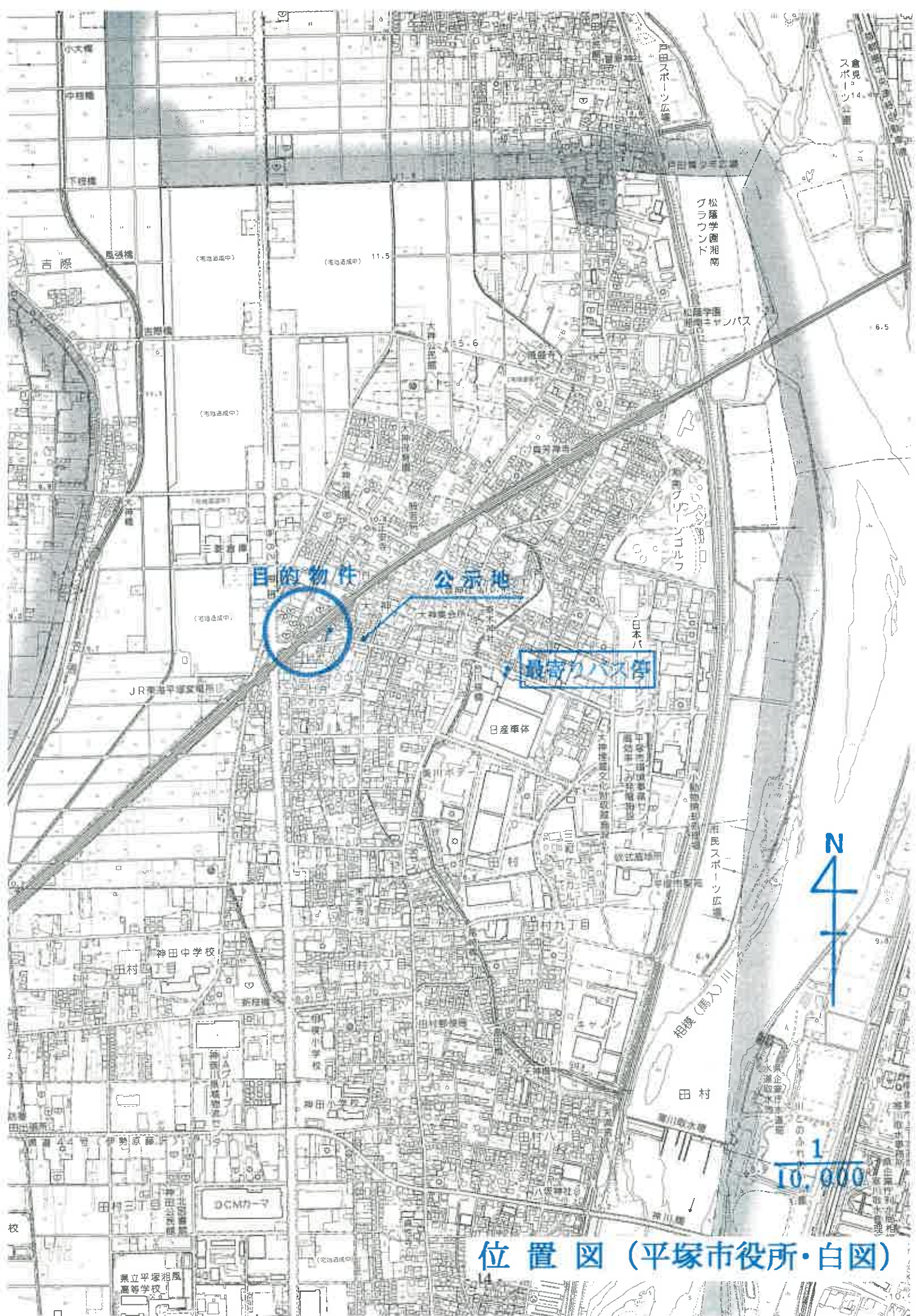
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

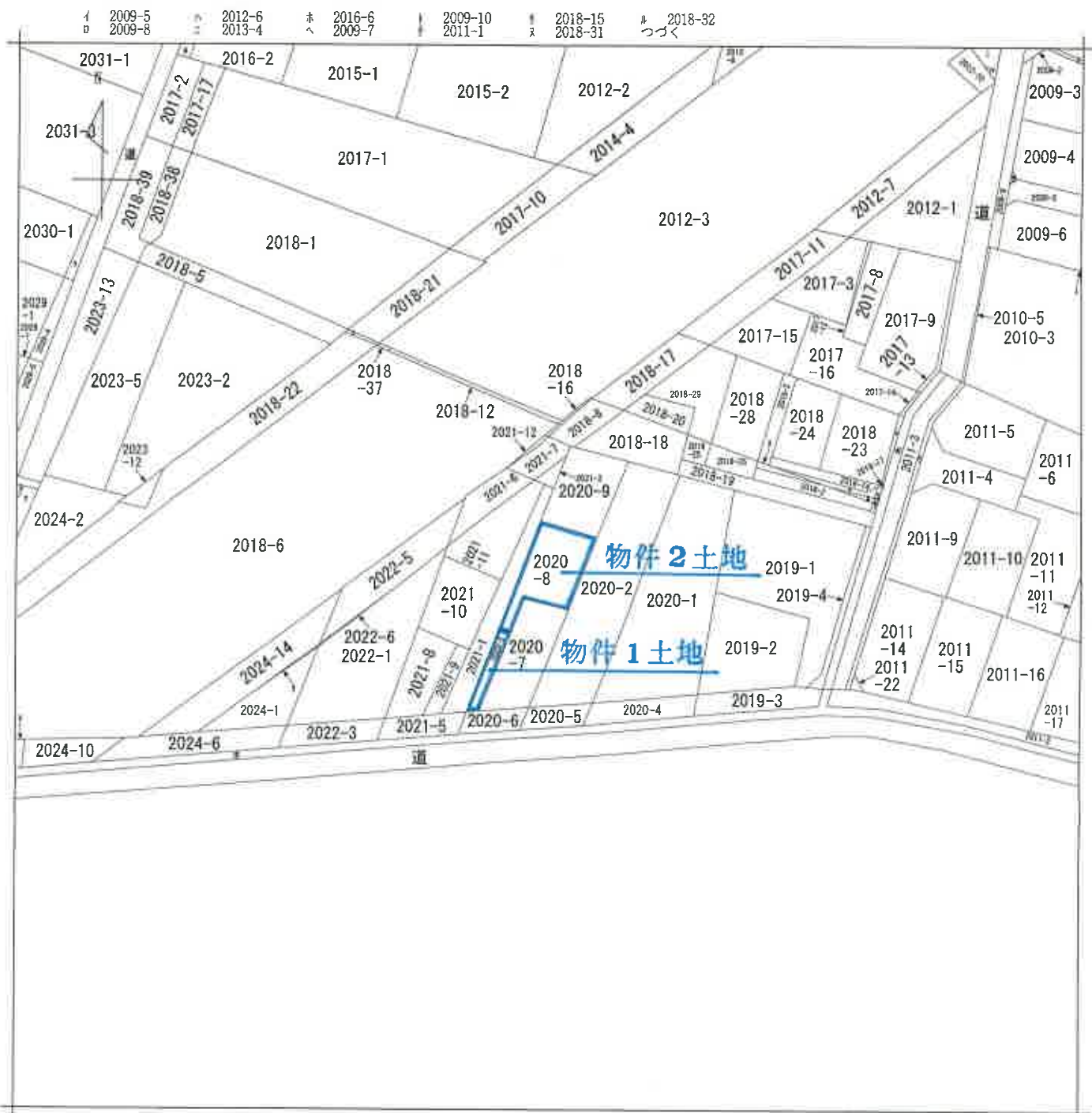
間取略図

土地建物位置関係略図

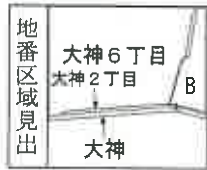
以上



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。



請求部	所 在	平塚市大神六丁目				地 番	2020番8			
出力縮	1/600	精度区		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6月2日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：61-1
(1/2)

513469

前 2020-3 後 新同	新
地 番 2020-7-9	地 積 測 量 図
土地の所在 平塚市大神字西出口	

求積計算表

(10) 2020-7

$$19.52 \times (6.50 + 5.43) \div 2 = 16.4368 \text{ m}^2$$

(11) 2020-8

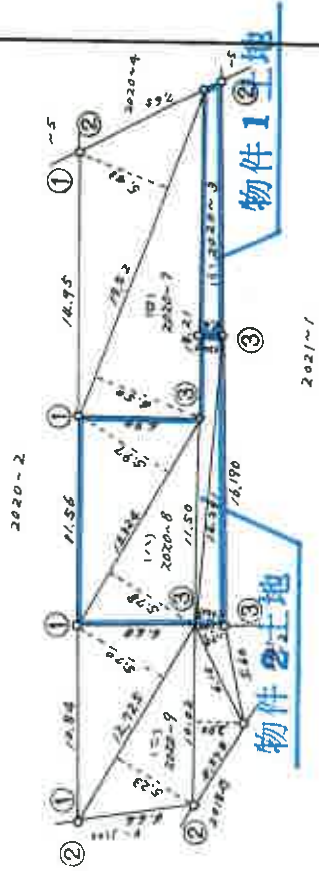
$$13.224 \times (5.78 + 5.17) \div 2 + 16.281 \times (3.207 + 1.3207) \div 2 = 99.7927 \text{ m}^2$$

(12) 2020-9

$$12.725 \times (5.23 + 5.77) \div 2 + (10.02 \times 2.90) \div 2 + (6.5 \times 1.78) \div 2 = 89.54625 \text{ m}^2$$

(13) 2020-3

$$320.66 - 305.77412 = 14.88588 \text{ m}^2$$



①	7007 坪 0 畝 0 分 0 厘
②	7007 坪 0 畝 0 分 0 厘
③	7007 坪 0 畝 0 分 0 厘

53 8 4

作製者	申請人
(昭和53年 7 月 19 日作製)	
面積不足なし。所有者表示に依り測量す。	
1/500	

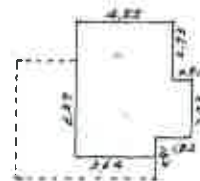
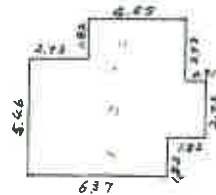
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月2日 横浜地方法務局西瀬二宮支局 登記官

登記官

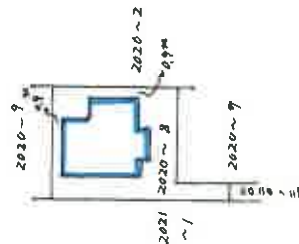
面
区
物
建

平塚市大神字西出口2020番地8

階
2



物件3建物



求證

階
1

$$(6.37 \times 10^2) + (8.19 \times 10^3) + (7.28 \times 10^4) = 48,8579 \text{ m}^2$$

2. 監査

$$(364 \times 0.91) + (5.46 \times 2.73) + (4.55 \times 2.73) = 30.6397$$

作者

7月20日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
精
甲

箱尺

清水祐明事務所 電話 (363) 0077 番・(961) 6370 番

請求番号 59-3

$$\overline{(1/2)}$$

1階



2階



