

## 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 椎 野 優 子

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   | 平塚市田村一丁目   |
|   | 地 番   | 5 6 1 9 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 1 4. 2 8 平方メートル                                |
| 2 | 所 在   | 平塚市田村一丁目   |
|   | 地 番   | 5 6 1 9 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 8. 8 4 平方メートル                                |
| 3 | 所 在   | 平塚市田村一丁目   |
|   | 地 番   | 5 6 1 9 番 3                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 5. 0 5 平方メートル                                  |
| 4 | 所 在   | 平塚市田村一丁目 5 6 1 9 番地 1、5 6 1 9 番地 2               |
|   | 家屋 番号 | 5 6 1 9 番 1                                      |
|   | 種 類   | 工場 事務所 居宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 3 2 7. 6 4 平方メートル<br>2階 1 8 3. 9 1 平方メートル     |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1階 約 3 5 1. 6 4 平方メートル<br>2階 約 2 1 3. 9 1 平方メートル |



※※※※

## 物件明細書

令和 8年 1月28日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎野優子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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   | 平塚市田村一丁目                             |
|   | 地 番   | 5619番1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 214.28平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                             |
|   | 地 番   | 5619番2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 208.84平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                             |
|   | 地 番   | 5619番3                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 35.05平方メートル                          |
| 4 | 所 在   | 平塚市田村一丁目5619番地1、5619番地2              |
|   | 家屋 番号 | 5619番1                               |
|   | 種 類   | 工場 事務所 居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 327.64平方メートル<br>2階 183.91平方メートル   |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 床 面 積 | 1階 約351.64平方メートル<br>2階 約213.91平方メートル |



令和 7年(ケ)第 101号

令和 7年 8月13日受理

令和 7年10月22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   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 214.28平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 208.84平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 35.05平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 平塚市田村一丁目5619番地1、5619番地2            |
|   | 家屋 番号 | 5619番1                             |
|   | 種 類   | 工場 事務所 居宅                          |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 327.64平方メートル<br>2階 183.91平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県平塚市田村一丁目7番17号
土地	物件1乃至3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約351.64平方メートル 2階 約213.91平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所・住宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 (債務者兼所有者破産管財人)	1 本件建物は、私が管財業務の一環として管理し占有しています。
■ B (債務者兼所有者代表取締役)	<p>1 本件建物は、かつてプレス金型及び時治工具一式の設計、製作を業務とする株式会社相模製作所が1階を金型製作のための工場として、2階を事務所・居宅の用途として使用していました。ただし、令和7年3月31日付で工場の稼働は終了しているため現在は使用していません。なお、過去に本件建物の工場内で金属加工時に薬品等を使用していたことがあります。</p> <p>2 本件建物の1階及び2階に未登記増築部分があるようですが、私が株式会社相模製作所の業務に従事していない時期に行われた増築であるため、私には増築時期や増築の経緯等の詳しいことはわかりません。</p> <p>3 本件建物の2階ベランダ部分については、雨漏りの補修のため舗装工事したことがあります。</p> <p>4 本件建物屋上には変電施設がありますが、屋上へ通ずる収納階段梯子の扉が故障しており、階段梯子を降ろすことができません。なお、同変電施設に係るPCB（ポリ塩化ビフェニル）の有無は私にはわかりません。</p> <p>5 工場供用物件について</p> <p>(1) 工場内の機械等で、令和7年度償却資産台帳（以下「台帳」という。）に登載されていて、かつ現存している物件として私が確認しているものとしては、コンプレッサー1台、金型1個、溶接機1台のみです。</p> <p>(2) 台帳に登載されている機械等については、上記(1)の物件以外のものは既に処分してしまいました。上記(1)の物件のほか、台帳に登載されていない物件として、本件建物1階にカシメ治具1台、卓上ボール盤1台があります。カシメ治具1台は10年程前に購入しました。卓上ボール盤の購入時期に関しては10年よりさらに前で、いつ購入したかも思い出せないほど昔です。</p> <p>(3) 上記(1)及び(2)の物件はいずれもとても古く、経年劣化しており、再度使用するためには一部部品の交換等を行えば使えない可能性があるものも含まれると思われます。</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

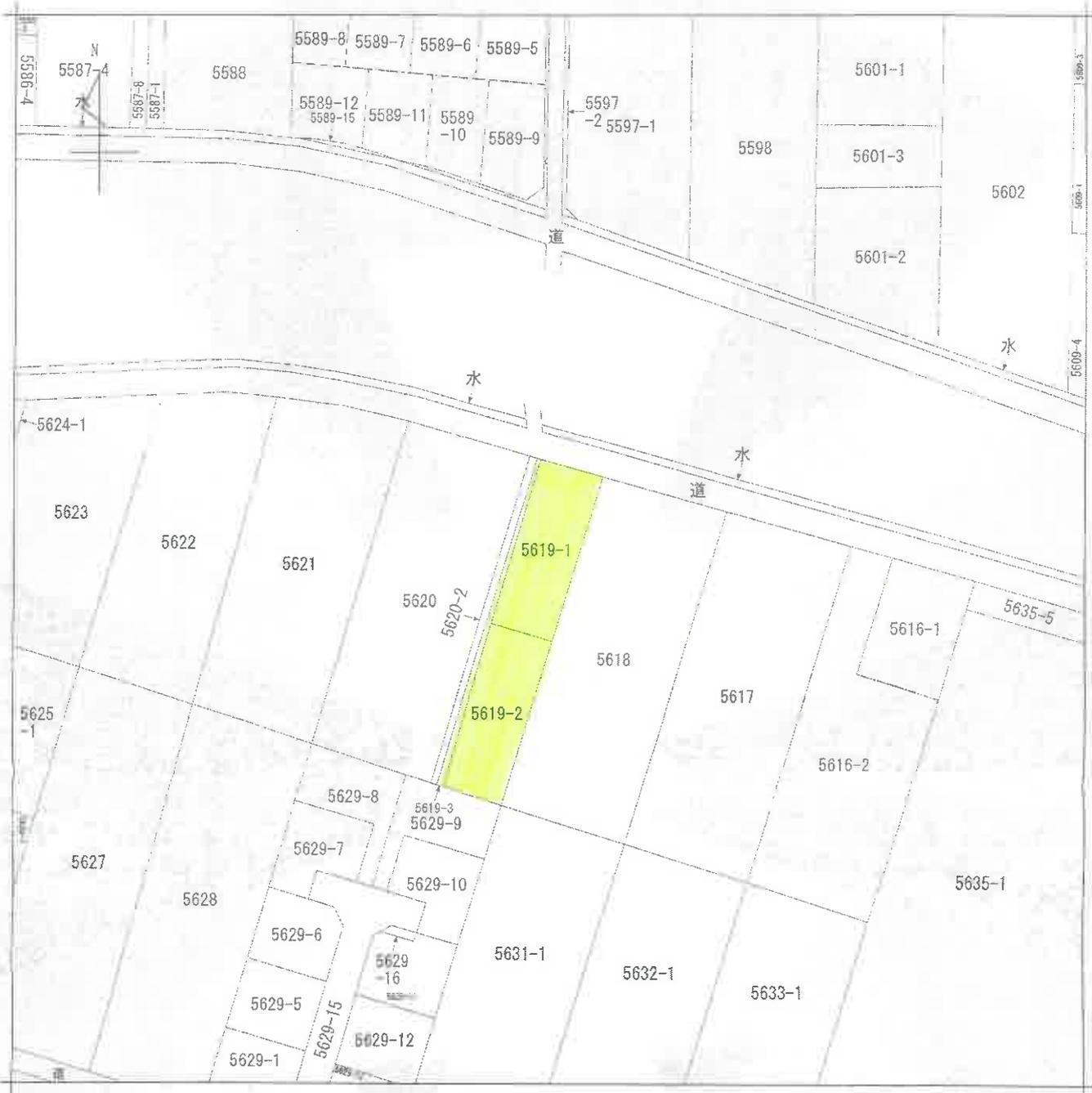
## 執行官の意見

- 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。本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しているものと認めた。
- 3 本件建物の1階は金型製作のための工場として使用されていた。2階は事務所・居宅の用途として使用されていた。なお、関係人の陳述によれば、令和7年3月31日付で工場の稼働は終了しているとのことであり、立入調査の結果からも工場の稼働の事実は認められなかった。
- 4 本件建物の1階に約24平方メートル、2階に約30平方メートルそれぞれ未登記増築部分がある。評価人の調査によれば、未登記増築部分について行政機関に届出がなされておらず、建築手続違反の可能性があるとのことである。
- 5 本件建物は全体的に経年相当以上の劣化があり、数多の損傷（ガラスのヒビ、壁や天井の損傷、雨漏りらしき跡等）及び汚損（2階未登記増築部分付近に動物の糞等が散乱しており強い動物臭がある等）が認められる。
- 6 工場供用物件について
  - (1) 工場内には工場供用物件と認められる機械等があった。立入調査の結果及び関係人の陳述によって、工場供用物件のうち台帳に登載されていて、かつ現存している物件として確認できたものは、コンプレッサー1台（建物概略見取図における③の位置）、金型（建物概略見取図における④の位置）1個、溶接機1台（建物概略見取図における⑤の位置）である。
  - (2) 立入調査の結果、上記(1)の物件は、目視の限りいずれも経年劣化がかなり進んでいるように窺えた。また、台帳上の登載物件はいずれも耐用年数が経過していることから、いずれも経済的価値はないものと判断した。
  - (3) 上記(1)の物件のほか、台帳に登載されていない物件として、本件建物1階にカシメ治具1台（建物概略見取図における①の位置）、卓上ボール盤1台（建物概略見取図における②の位置）があったが、関係人の陳述によれば、いずれも耐用年数が経過している可能性が高くかつ修理を要する可能性があり、物件の外観からも経年劣化が明らかであり、いずれも経済的価値はないものと判断した。
- 7 関係人の陳述によれば、過去に金属加工をしており、薬品等を使用していたとのことである。評価人において、本件土地の土壤汚染調査を調査専門会社に依頼し実施したところ、土壤汚染が存在する可能性は否定できないとのことである。
- 8 関係人の陳述によれば、本件建物屋上に変電施設があるとのことであるが、屋上へ通ずる収納階段梯子の扉が故障しており、階段梯子を降ろすことができなかつたため、直接屋上を目視で確認することはできなかつた。関係人の陳述によれば同変電施設に係るPCB（ポリ塩化ビフェニル）の有無は不明とのことである。
- 9 本件土地上に自動販売機が1台、樹木が1本存している。なお、樹木の枝葉は隣接土地へ越境して伸びてしまっている。
- 10 評価人によると、本件土地の北東側に接する道路は市道であり、同市道は建築基準法第42条第1項第1号該当道路である。

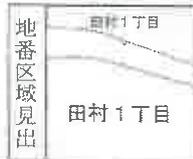
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月15日(金) 8:32 — 9:05	平塚市役所	償却資産台帳受領
令和7年8月15日(金) 12:01 — 12:27	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和7年8月26日(火)	執行官室(郵送)	A宛照会書郵送(9月5日回答受領)
令和7年10月8日(水) 9:30 — 11:50	目的物件所在地	A及びBと面談, 立入調査(評価人同行)
令和7年10月10日(金) 10:32 — 10:42	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書交付請求(該当なし) 履歴事項全部証明書受領
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 8日 目的物件の立入調査時には, A及びBが一時的に目的物件を不在とする時間があったが, A及びBが不在にしている間においては, 立会人Cを立ち会わせて調査した。</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



(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	平塚市田村一丁目		地番	5619番1			
出縮	力尺	1/600	精度分	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6月2日

横浜地方法務局麻生出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

( 6 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

58 4 11

(長縮倍)

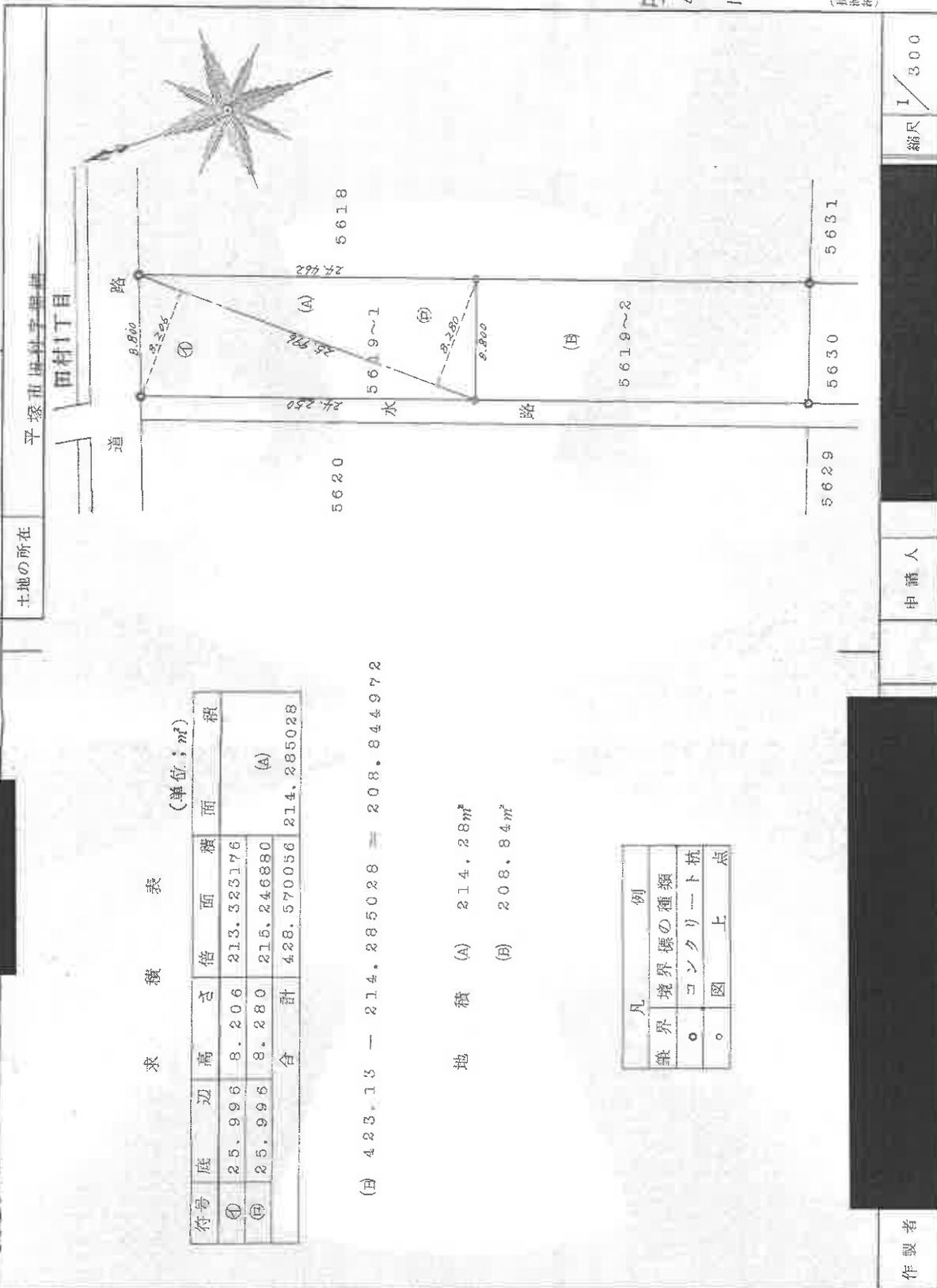
前ら619 後・新同...新

地積測量図

地番 5619~1,~2

土地の所在 平塚市津村字津村

田村1丁目



求積表

(単位: m<sup>2</sup>)

符号	底辺	辺高	高さ	倍面積	面積	積
①	25.996	8.206	213.323176			
②	25.996	8.280	215.246880			(A)
合計					428.570056	214.285028

(B) 423.13 - 214.285028 = 208.844972

地積 (A) 214.28 m<sup>2</sup>

(B) 208.84 m<sup>2</sup>

凡例	例
境界	境界線の種類
○	コンクリート杭
○	図上点

申請人

製作者

縮尺 1/300

(日調印)

登記年月日 昭和58年4月11日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

横浜地方方法務局西側(登記局管轄)

令和7年6月2日

横浜地方方法務局庶生出張所

登記官

( 7 枚目)

請求番号 11-2

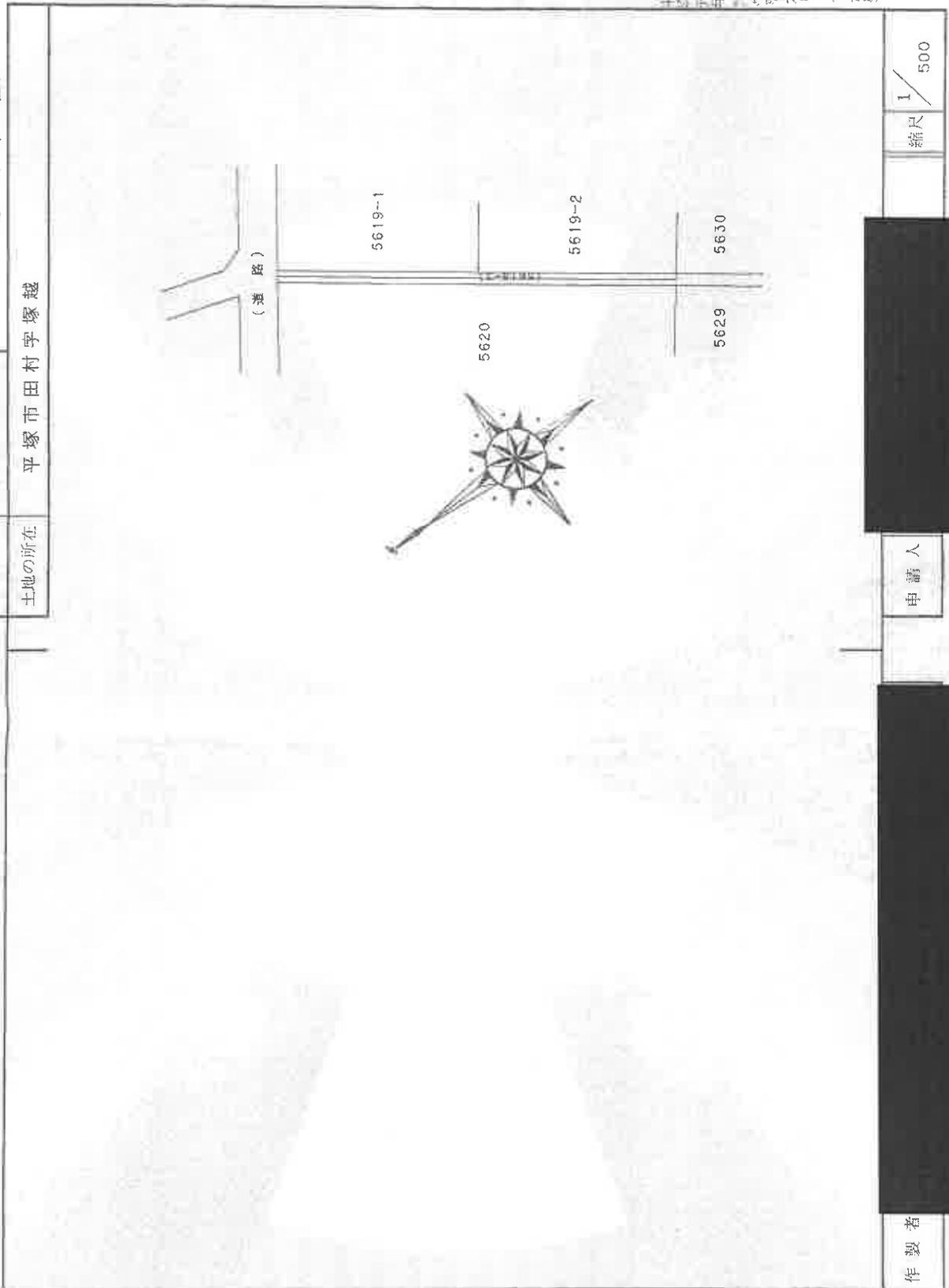
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平塚市 5619番地 (追加)

請 5619-3 後・新同一・新  
土地所在図

地番	5619番3
土地の所在	平塚市田村字塚越

601508



申請人

作製者

(記載なし)

登記年月日：平成11年10月18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。  
（横浜地方務局西瀬（宮支店管轄）  
令和7年6月2日 横浜地方務局臨検生出発所

登記官

( 8 枚目)

請求番号：11-3 (1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

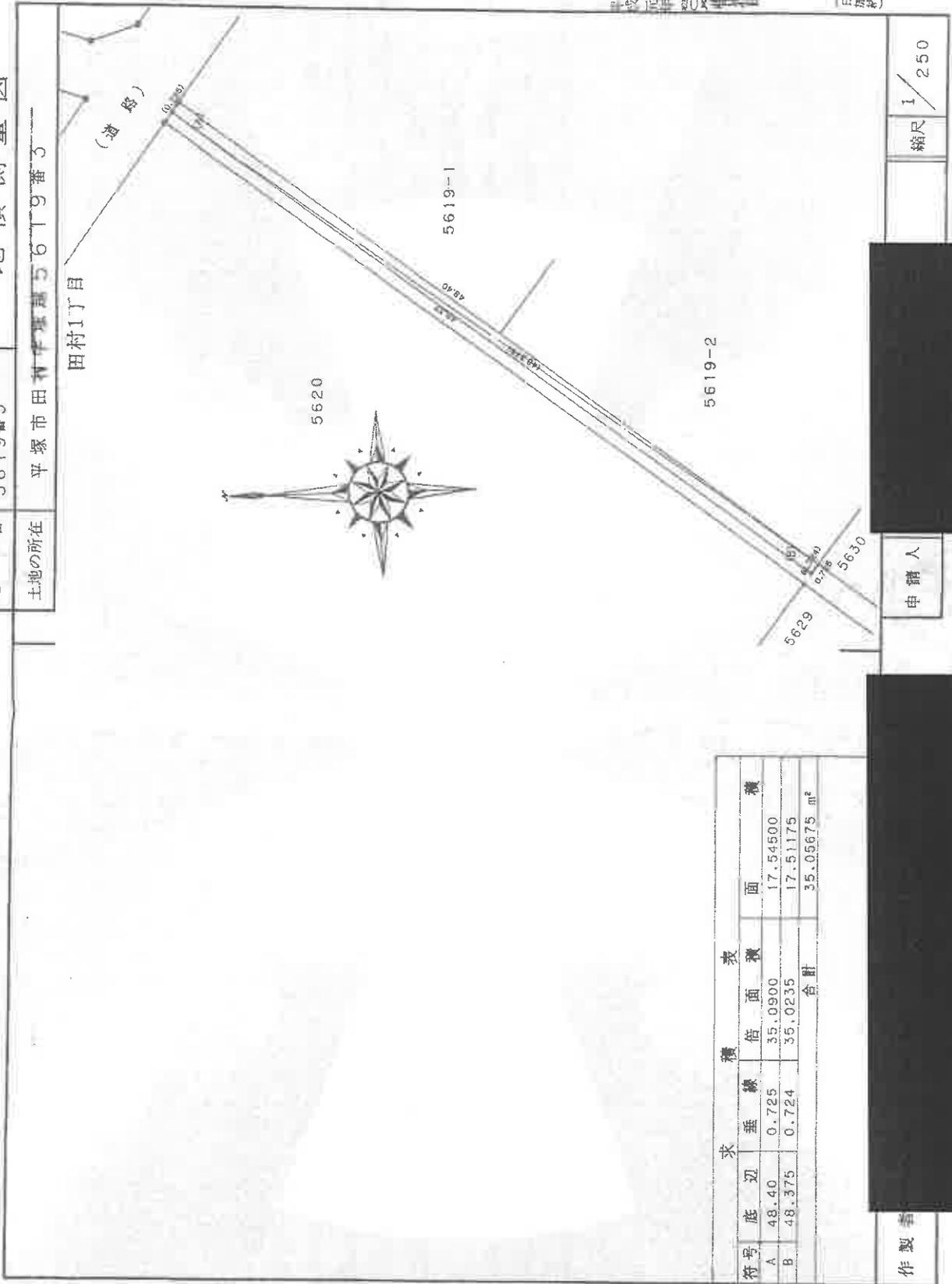
平塚市 5619番3 (日尺)

地積測量図

前 5619-3 後・新同一・新

地番	5619番3
土地の所在	平塚市田村1丁目 5619番3

田村1丁目



縮尺 1/250

申請人



製者

符号	底辺	垂線	積算面積	面積	積算
A	48.40	0.725	35.0900	17.54500	
B	48.375	0.724	35.0235	17.51175	
			合計	35.05675 m <sup>2</sup>	

(日尺)

登記年月日 平成10年10月18日

601509

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。  
 (横浜地方支務局西郡二宮支局管轄)

令和7年6月2日 横浜地方支務局麻生出張所 登記官

( 9 枚目)

請求番号 11-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

58 2 / (本巻第)

建築物各階平面図

家屋番号 5619~1

建築物の所在 平塚市田村字塚邊5619番地1, 同番地2

田村1丁目

18535J 各階平面

1 階



求積	28.35 × 8.10	=	229.6350
	9.00 × 7.20	=	64.8000
	3.60 × 3.60	=	12.9600
	4.50 × 4.50	=	20.2500
		計	327.6450

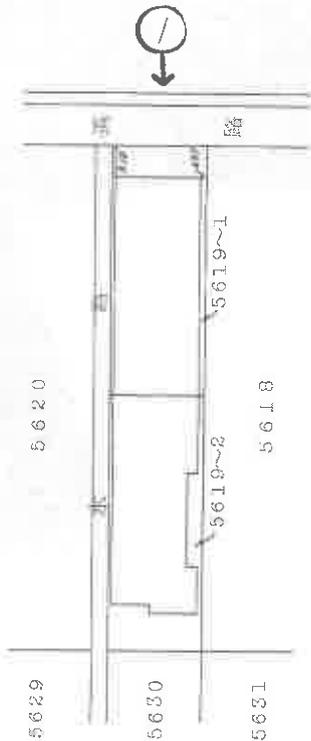
床面積 327.64㎡

2 階



求積	13.50 × 8.10	=	109.3500
	5.10 × 7.95	=	40.5450
	5.40 × 6.30	=	34.0200
		計	183.9150

床面積 183.91㎡



製作者

縮尺 1/300

申請人

縮尺 1/500

(目録表12)

登記年月日 昭和58年12月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

(横浜地方公務局 沼淵 富文島事務所)

令和7年6月2日

横浜地方公務局 庶生出産所

登記簿

請求番号 11



①本件建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



( 15 枚目)

⑨



( 16 枚目)

令和7年 (ケ) 第101号  
令和7年10月8日 現地調査  
令和7年10月24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18,270,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,930,000円
物 件 2（土地）	金2,860,000円
物 件 3（土地）	金1,520,000円
物 件 4（建物）	金10,960,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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乃至2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		1階：約351.64㎡ 2階：約213.91㎡
特 記 事 項		
住居表示「田村1-7-17」 未登記増築部分あり。		

\* 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   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 214.28平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 208.84平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 平塚市田村一丁目                           |
|   | 地 番   | 5619番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 35.05平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 平塚市田村一丁目5619番地1、5619番地2            |
|   | 家屋 番号 | 5619番1                             |
|   | 種 類   | 工場 事務所 居宅                          |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 327.64平方メートル<br>2階 183.91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乃至3）

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅の概ね北東方約4.5km（道路距離）、バス停留所「鹿見堂」から徒歩約3分程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか、工場や店舗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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし ◇ 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） ◇ 埋蔵文化財包蔵地（No.13）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	458.17㎡ 長方形地 間口約9.5m程度 奥行約48.4m程度 概ね平坦であり、隣接地と略等高である。
接面道路の状況	北東側で幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に約9.5m程度接面。	
土地の利用状況等	物件4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 （※）プロパン あり

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇平塚市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p> <p>◇北東側で接面する市道は公図上の「水」を含んで接面している。</p> <p>◇周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第 93 条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。</p> <p>◇物件 1 土地に自動販売機が 1 台、樹木が 1 本存している。なお、樹木の枝葉は隣接土地へ越境して伸びてしまっている。</p> <p>◇過去に金属加工をしており、薬品等を使用していたとのことであり、本件土地の土壌汚染調査を専門会社に依頼し実施したところ、土壌汚染が存在する可能性は否定できないとのことである。</p> <p>(※) 都市ガスの本管が前面道路に埋設されているが、本件はプロパンを利用している。</p>
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和45年1月30日（登記記載）
	経 過 年 数	約56年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	石膏ボード張 ほか
	床	コンクリート打放 ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×4、浴室、洗面所、ほか —
床面積（現況）	1階：約351.64㎡ 2階：約213.91㎡ 延床面積：約565.55㎡ （1階及び2階に未登記増築部分がある）	
現 況 用 途 等	現況用途	工場・事務所・居宅
	間 取 り	工場・事務所など （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月8日：内部立入調査 破産管財人Aが管財業務の一環として占有している	
特 記 事 項	<p>◇記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。</p> <p>◇建築時期（昭和45年築）等により、目視できない箇所にアスベストが使用されている可能性は否定できない。</p> <p>◇1階の工場部分には、多くの機械、器具類等が設置されている。これらは平塚市償却資産課税台帳の記載、関係人陳述等から、株相模製作所の所有物だと思料される。これら機械等はいずれも型番、製造年月日、製作者等は確認できず、またいずれも製造から年数が経っているものが多く、搬出費用等</p>	

を考慮すると、その経済的価値はないものと思料される。それぞれの位置は、建物概略間取図のとおりである。

【工場供用物件一覧】

コンプレッサー	償却資産台帳登載
金型	償却資産台帳登載
溶接機	償却資産台帳登載
カシメ治具	償却資産台帳未登載
卓上ボール盤	償却資産台帳未登載

◇本件建物の1階は金型製作のための工場として使用され、2階は事務所・居宅の用途として使用されていた。なお関係者の陳述によれば、令和7年3月31日付で工場の稼働は終了しているとのことであり、立入調査の結果からも工場の稼働の事実は認められなかった。

◇1階に約24㎡、2階に約30㎡それぞれ未登記増築部分があり、未登記増築部分について行政機関に届出がなされておらず、建築手続違反の可能性がある。また、指定建蔽率を超過しているため、注意を要する。

◇本件建物は全体的に経年相当以上の劣化があり、数多の損傷（ガラスのヒビ、壁や天井の損傷、雨漏りらしき跡等）及び汚損（2階未登記増築部分に動物の糞等が散乱しており強い動物臭がある等）が認められる。

◇本件建物屋上に変電施設があるとのことであるが、屋上へ通ずる収納式階段梯子の扉が故障しており、階段梯子を降ろすことができなかったため、直接屋上を目視で確認することはできなかった。関係者の陳述によれば、同変電施設に係るPCB（ポリ塩化ビフェニル）の有無は不明とのことである。

## 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（一体地）

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	131,000	95	124,000	×214.28	× 0.9	= 23,910,000
		100				
2	131,000	95	124,000	×208.84	× 0.9	= 23,310,000
		100				
3	131,000	95	124,000	×35.05	× 1.0	= 4,350,000
		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9・4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 133,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.3}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 131,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：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：間口に比し奥行が長大であること、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1, 2の建付減価率を10%と判定した。

② 物件 4 (主である建物)

本件建物は経済的残存耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価 (1 m<sup>2</sup>当たり 110,000 円と査定) の 1%をもって、建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	110,000	× 565.55	× 0.01	= 620,000

## 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	23,910,000	×	0.65	法定地上権 = 15,540,000
2	23,310,000	×	0.65	法定地上権 = 15,150,000
合 計				30,690,000

(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	23,910,000	- 15,540,000	/	×	0.5	×	0.7	= 2,930,000	
2	23,310,000	- 15,150,000	/	×	0.5	×	0.7	= 2,860,000	
3	4,350,000	/	/	×	0.5	×	0.7	= 1,520,000	
4	620,000	+ 30,690,000	×	1.0	×	0.5	×	0.7	= 10,960,000
一括価格(合計)							18,270,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：土壤汚染の存在が否定できないこと、建物の用途が特殊であること、及び  
第4 1. 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-50%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 9-4

所 在：平塚市田村4丁目1381番2外

「田村4-14-28」

価 格：133,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅約5.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,185㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北側6.5m市道、西側道

用 途 指 定 等：市街化区域 準工業地域

(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の工場、倉庫が混在する工業地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 14,562,468円

物件2 14,192,766円

物件3 2,381,998円

物件4 6,170,001円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (A3判からA4判へ縮小)

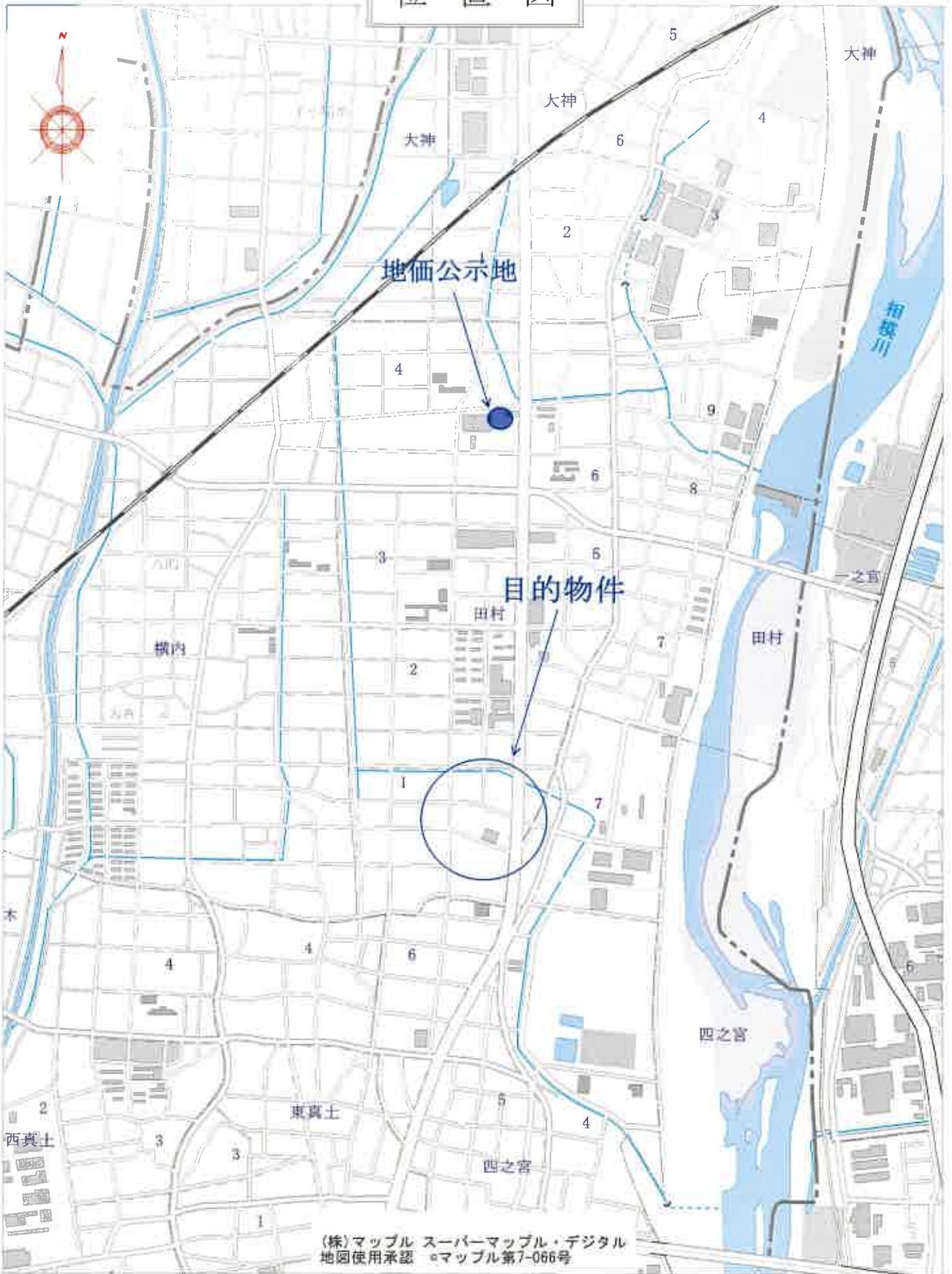
地積測量図 (A3判からA4判へ縮小)

土地所在図 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

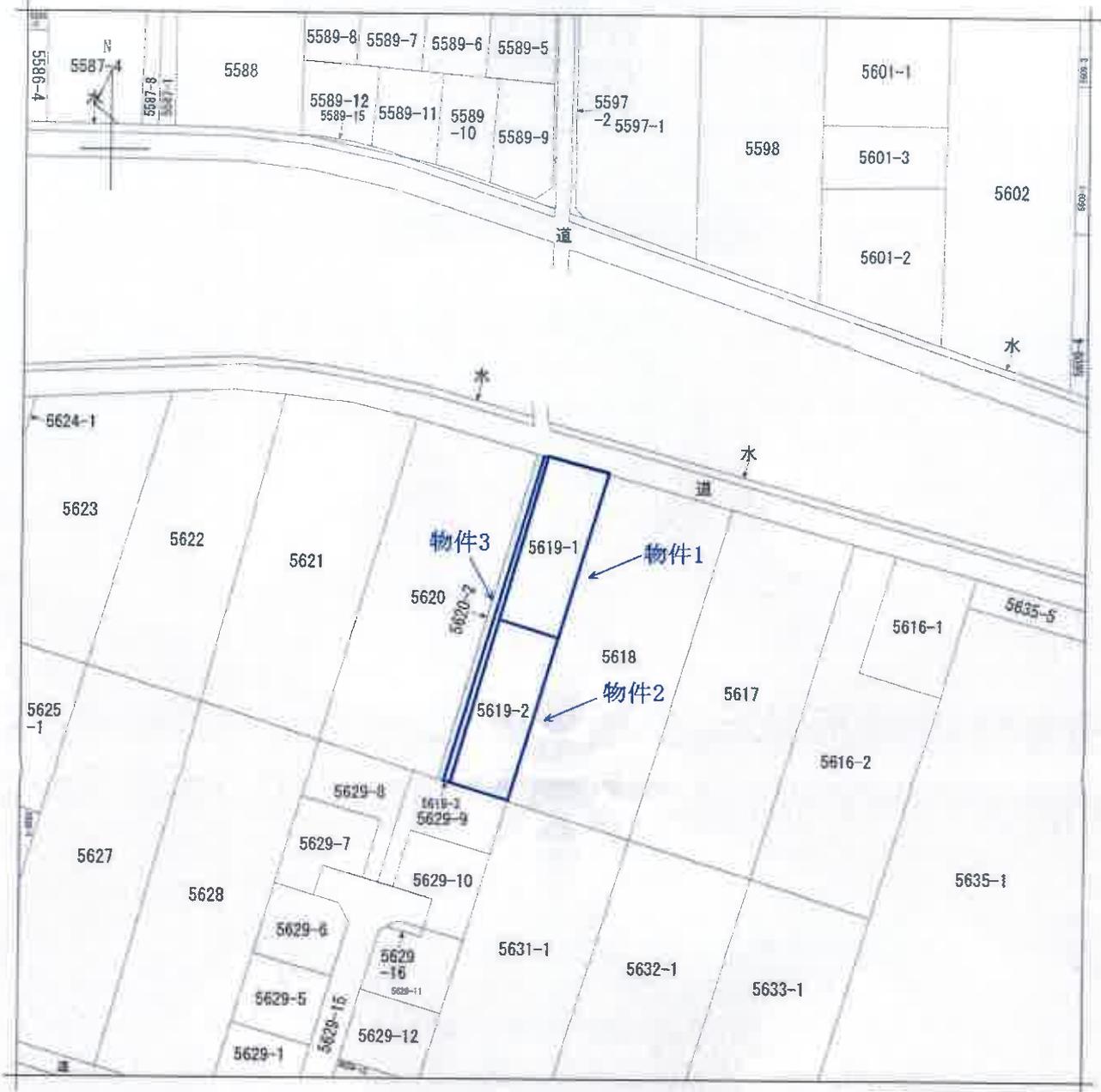
# 位置図



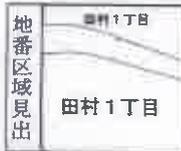
1:15,000 相当

公 図 写

5589-14



(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	平塚市田村一丁目		地番	5619番1				
出力縮尺	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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年6月2日

横浜地方法務局麻生出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

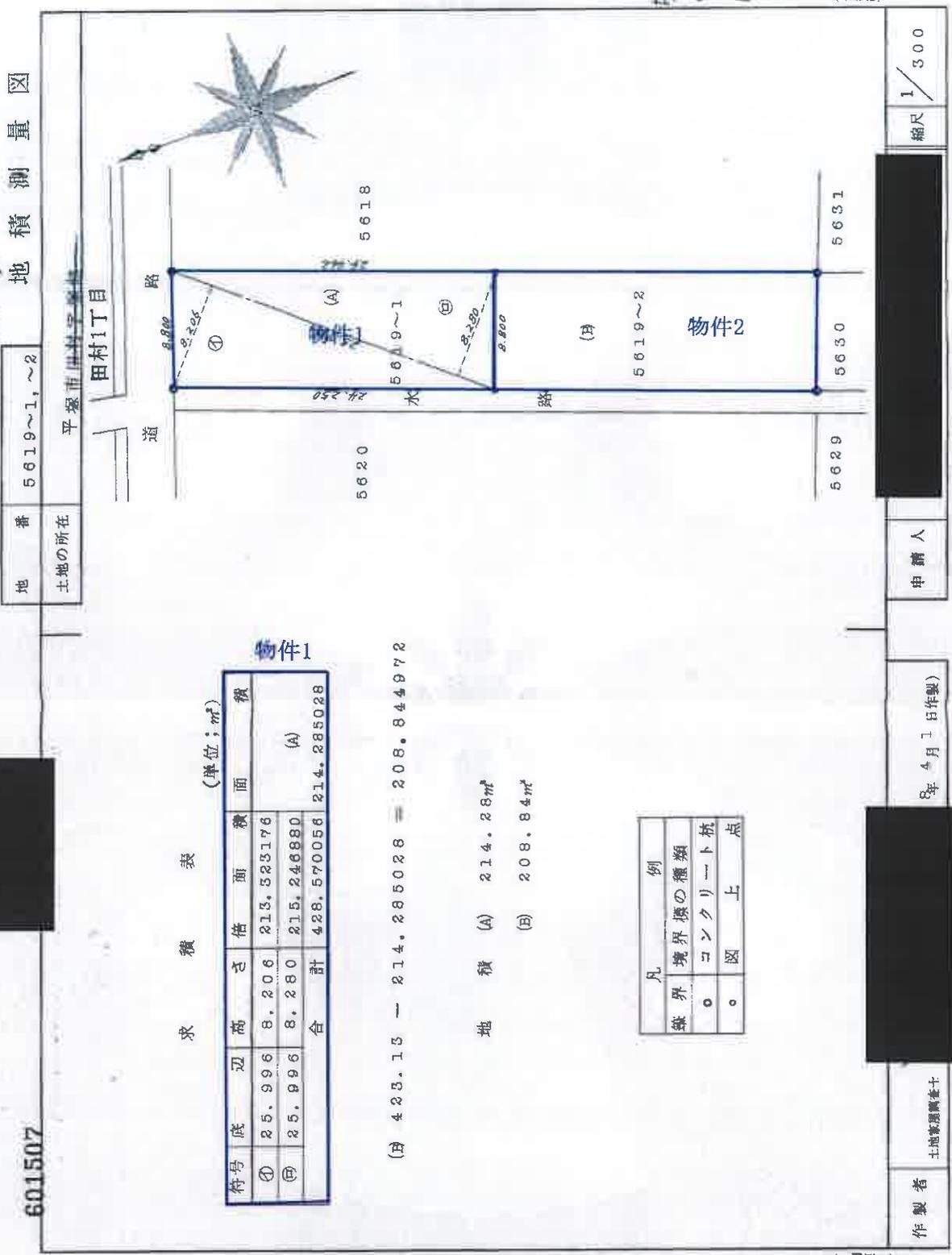


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和58年4月11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。  
 (登記地方法務局西池 宣文局管轄)  
 平成7年6月2日 横濱地方法務局麻生出張所 登記官

前ら619 後・新同一新 地積測量図



求積表 (単位; m<sup>2</sup>)

符号	底辺	高さ	倍面積	面積	積
㊶	25.996	8.206	213.525176		
㊷	25.996	8.280	215.246880		(A)
合計			428.570056	214.285028	

(B)  $428.15 - 214.285028 = 208.844972$

地積 (A) 214.28m<sup>2</sup>  
 (B) 208.84m<sup>2</sup>

凡例

境界	境界線の種類
○	コンクリート杭
○	図上点

縮尺 1/500

申請人

8年4月1日作製

製作者

土地家屋調査士

登記年月日 平成1年10月18日

601508

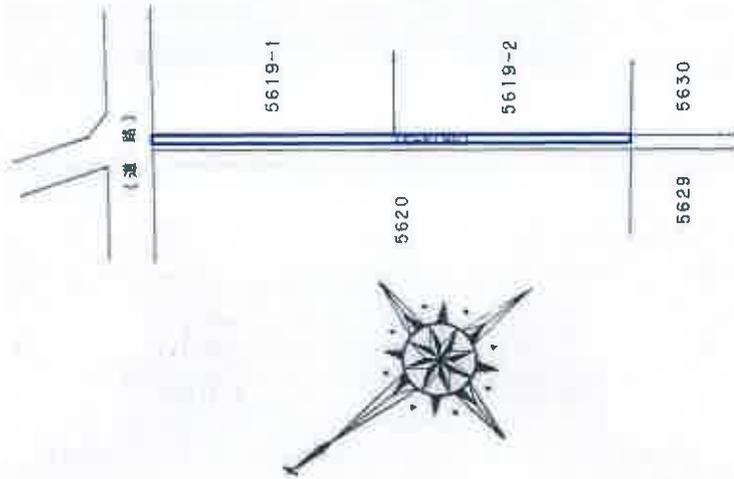
土地所在図

番 5619番3

土地の所在 平塚市田村字塚越

地 番

土地の所在



(日調基)

製作者

土地家屋調査士

平成元年8月11日(作製)

申請人

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。  
(横浜地方事務局西遊(宮支局管轄))

令和7年6月2日 横浜地方事務局長 麻生 出 蔵 所

登記簿

平成元年10月18日 (日調基)

請求番号: 11-3

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1年10月18日

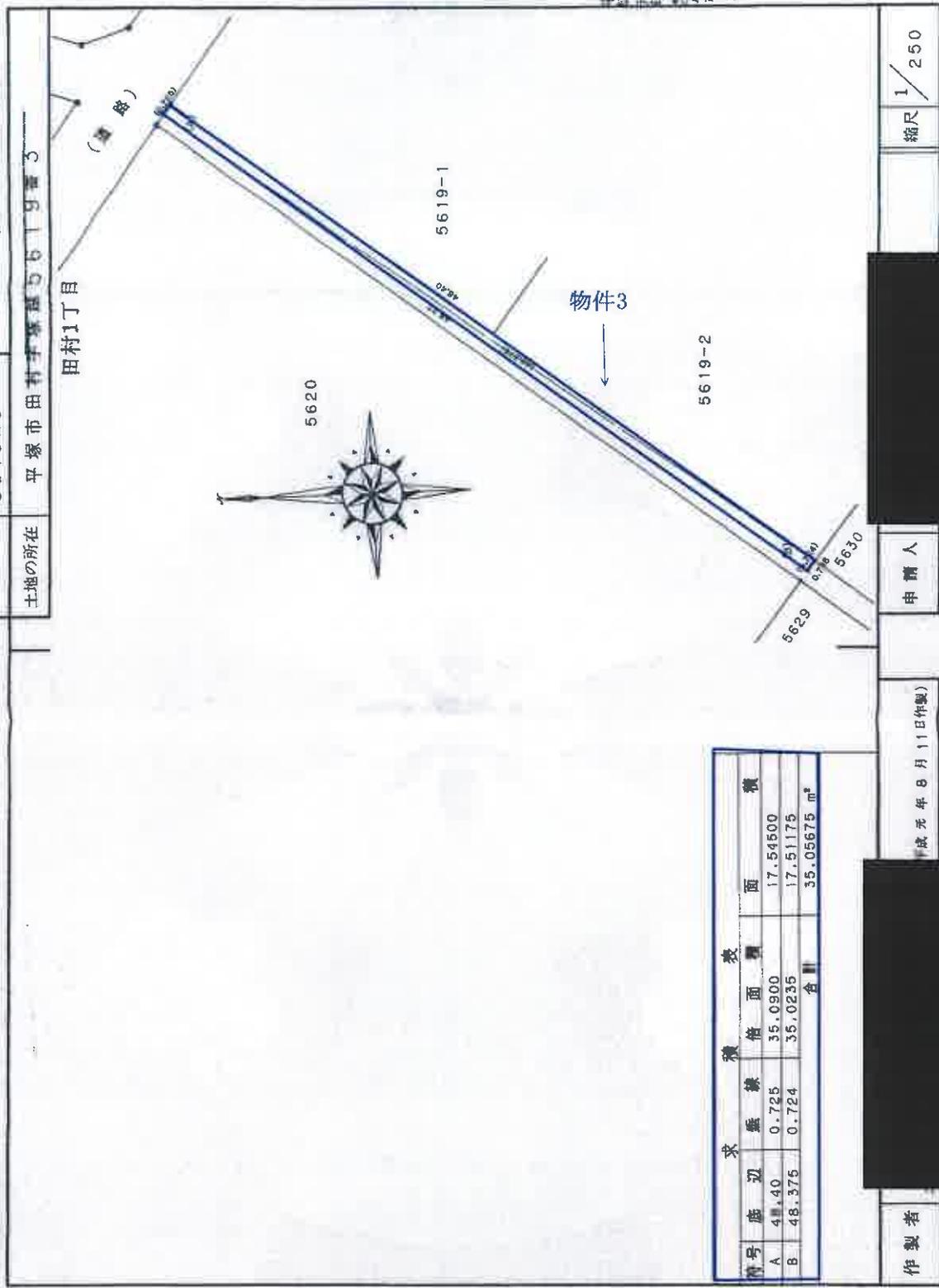
601509

前 5619-3 後・新同一  
地積測量図

地番 5619番3

土地の所在 平塚市 田村1丁目 5619番3

田村1丁目



番号	底辺	高さ	積	倍	面積	積
A	48.40	0.725	35.0900		17.54500	
B	48.375	0.724	35.0235		17.51175	
			合計		35.05675	m <sup>2</sup>

縮尺 1/250

申請人

平成元年8月11日(作製)

作製者

(日本土地測量士協会の登録測量士)

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。  
(横浜地方事務所 西郷 富文(富文署長))  
令和7年6月2日 横浜地方事務所 麻生 出雲所

登記簿

登記年月日：昭和58年12月1日

18535J

各階平面

建物図面附

家屋番号 5619~1

建物の所在 平塚市田村字塚越5619番地1、同番地2

田村1丁目

1 階



求積 28.55 × 8.10 = 229.6350  
 9.00 × 7.20 = 64.8000  
 3.60 × 3.60 = 12.9600  
 4.50 × 4.50 = 20.2500  
計 327.6450

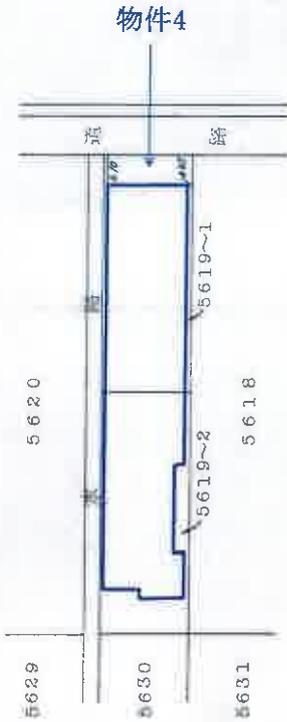
床面積 327.64㎡

2 階



求積 13.50 × 8.10 = 109.3500  
 5.10 × 7.95 = 40.5450  
 5.40 × 6.30 = 34.0200  
計 183.9150

床面積 183.91㎡



58  
12  
1

(長減納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/300

11月25日(作製)

作製者

平塚市建築士会連合会用紙

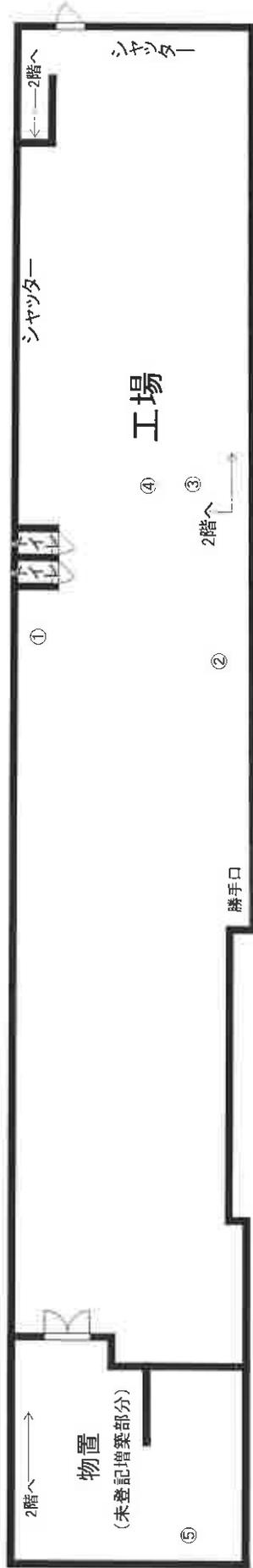
以上は図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 (横浜地方方法務局西郷(宮支局管轄))  
 令和7年6月2日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官



# 建物概略間取図

1階



①:カシメジグ ②:卓上ボール盤 ③:コンプレッサー ④:金型 ⑤:溶接機

2階

