

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 2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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月15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 平塚市万田二丁目
地 番 529番7
地 目 宅地
地 積 5.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分14分の1

2 所 在 平塚市万田二丁目
地 番 530番14
地 目 宅地
地 積 120.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 平塚市万田二丁目530番地14
家屋 番号 530番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.05平方メートル
2階 43.33平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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1～3】

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】

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】

本件共有者らがゴミ置き場として占有している。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 平塚市万田二丁目
地 番 529番7
地 目 宅地
地 積 5.52平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分14分の1
- 2 所 在 平塚市万田二丁目
地 番 530番14
地 目 宅地
地 積 120.78平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 平塚市万田二丁目530番地14
家屋 番号 530番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.05平方メートル
2階 43.33平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第129号
令和7年11月10日受理
令和7年12月16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 山崎 郁雄

(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 平塚市万田二丁目
地 番 529番7
地 目 宅地
地 積 5.52平方メートル
共有者 A 持分14分の1
- 2 所 在 平塚市万田二丁目
地 番 530番14
地 目 宅地
地 積 120.78平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 平塚市万田二丁目530番地14
家屋 番号 530番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.05平方メートル
2階 43.33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	神奈川県平塚市万田二丁目24番16号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1)
形状	<input checked="" 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 物件2につき、上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件1については、ごみ置場として使用されている <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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
■ 本物件近隣住民	<p>1 本建物には誰も居住していないと思う。</p> <p>2 以前は外国人が居住していた。不動産業者が関わって借りていたのだと思う。</p> <p>(令和7年11月19日目的物件で聴取)</p>
■ 株式会社ゆーゆーは うす(本建物元管理会 社)担当者	<p>1 本建物は債務者兼所有者Aが賃貸していた。当社は、Aから依頼を受けて賃貸借等の管理をしていた。その関係で電気の契約をしていた。現在は管理していない。</p> <p>2 管理していた当時もAから賃借していたわけではない。管理のみだった。現在、Aの連絡先は分からない。</p> <p>(令和7年12月1日電話で聴取)</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、公図、土地建物位置関係図、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 東京電力への電力供給契約照会に対する回答では、令和7年2月11日に契約は終了し、直前の契約者は株式会社ゆーゆーはうすとのことであった。同会社担当者によれば、同会社が債務者兼所有者Aの依頼を受けて本建物の賃貸借等を管理していたが、現在は管理していないとのことであった。
- 4 本建物2階洋室2上側付近に屋根裏収納があるが、床面積に算入する規模ではない。
- 5 本建物南東側基礎部分に亀裂がある。
- 6 本建物2階階段付近の壁紙に損傷がある。
- 7 本建物全般に、経年劣化によると思われる細かな汚損等がある。
- 8 本建物内に家財道具類は存しない。
- 9 物件2土地の南東側隅に電柱が1本ある。
- 10 債務者兼所有者Aに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 11 物件2土地は、北東側で建築基準法42条1項1号の市道に接している（評価人の調査による）。

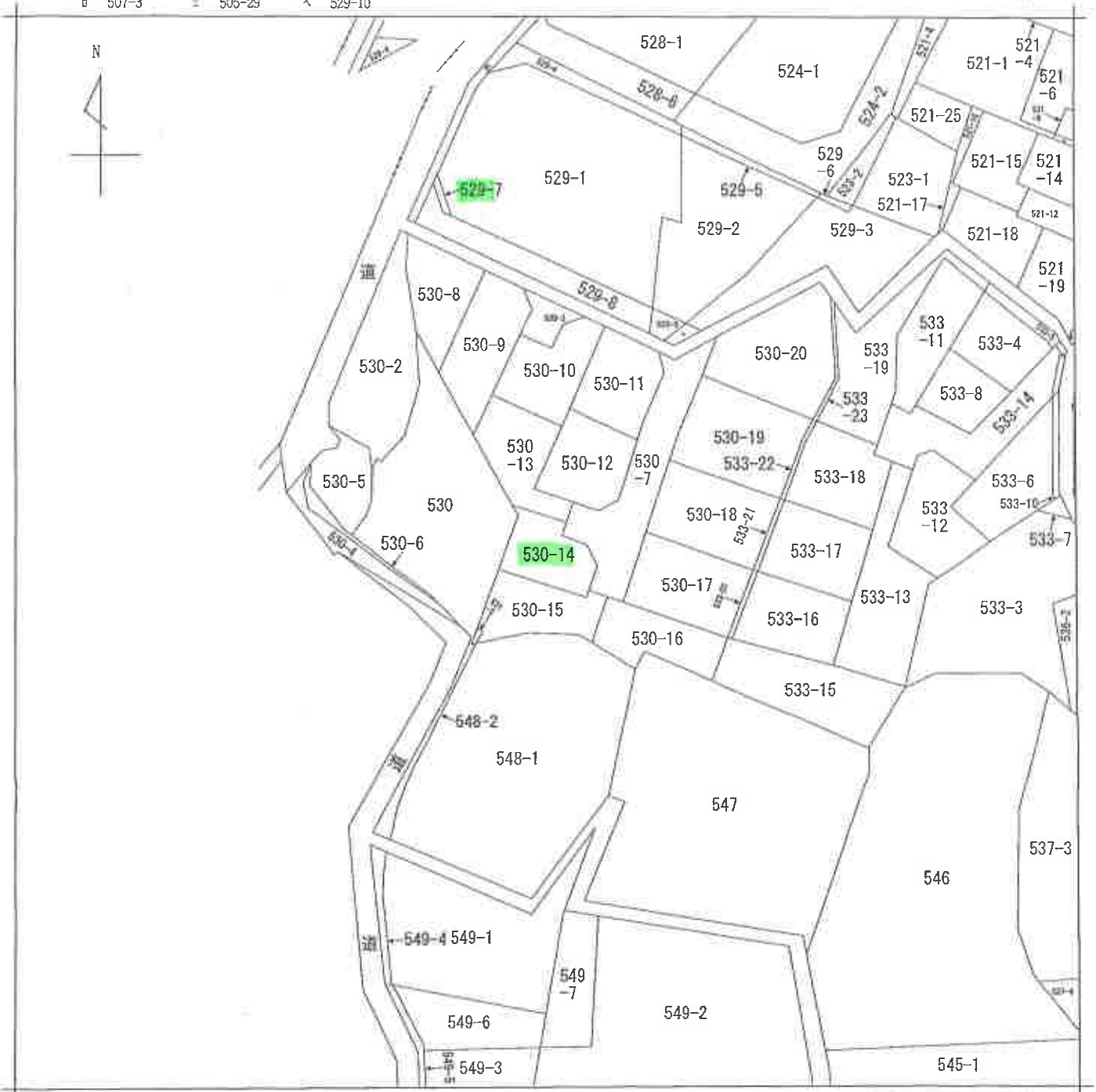
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月11日(火) : :	当庁	債務者兼所有者Aに対し照会書郵送
令和7年11月13日(木) 10:55 - 11:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年11月13日(木) 11:40 - 11:45	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年11月13日(木) : :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年11月19日(水) 16:00 - 16:05	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)、近隣住民より占有状況等聴取
令和7年12月1日(月) 12:05 - 12:10	携帯電話	本建物元管理会社担当者より占有状況等聴取
令和7年12月4日(木) 14:35 - 15:10	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
<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12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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判をA4判に縮小したものである。

イ 521-8
ロ 507-3
ア 533-9
イ 505-29
エ 521-20
ヘ 529-10



(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	平塚市万田二丁目		地番	530番14	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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8月25日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M24531

(1/1)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

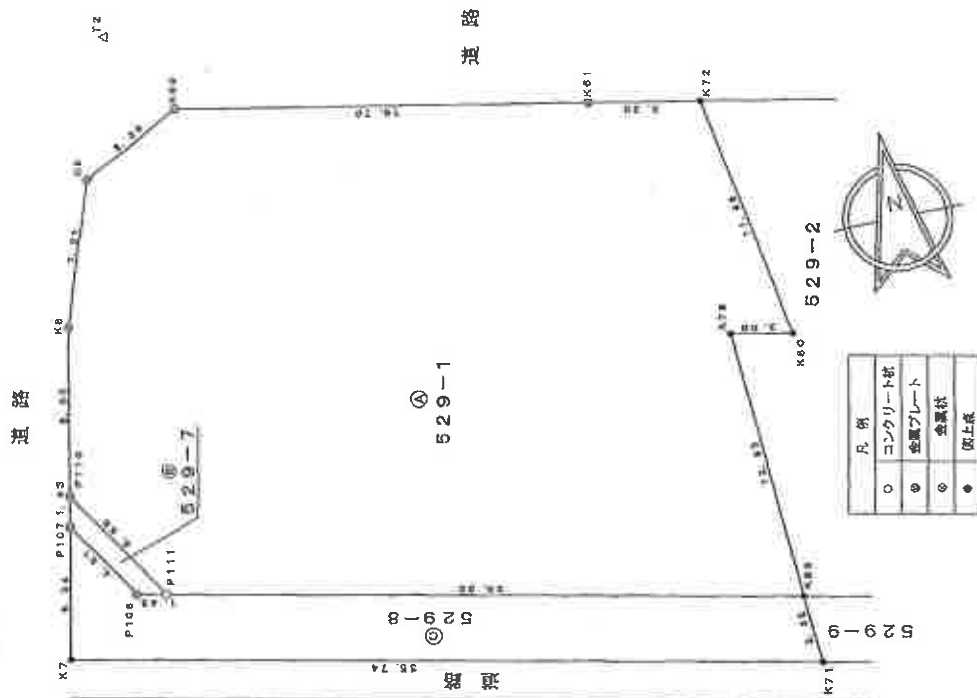
次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 529-1 / 後 新同 1-1-7
地 積 測 量 図

地 番 529-1, -7
土地の所在 平塚市万田字井戸久保

666727 666728

登記年月日 平成20年2月20日



求積表

地番	X	Y	Y'	Y''	Y'''	Y''''	Y'''''	X'	X''	X'''	X''''	X'''''
529-1												
P106	305.058	305.562	-33.205	-10.30	779080							
P111	310.571	305.956	-2.044	-634.607124								
K8	318.448	307.518	3.903	1242.902844								
K9	325.255	309.869	7.189	2338.330085								
K60	327.829	314.707	24.156	7914.261124								
K61	323.747	334.025	24.514	7936.333958								
K72	322.703	339.221	7.330	2333.142060								
K80	310.652	341.255	-0.509	-282.670923								
K78	311.478	338.312	-2.084	-649.120152								
K65	288.572	339.171	-28.750	-6838.820000								
合計				1480.782207								
合計面積				740.3941035								
合計地積				740.39	m ²							

地番	X	Y	Y'	Y''	Y'''	Y''''	Y'''''	X'	X''	X'''	X''''	X'''''
529-2												
P107	309.170	305.650	-2.201	-680.463170								
P110	310.571	305.956	3.872	1262.636912								
P111	305.098	309.562	2.201	671.626659								
P108	305.401	308.167	-3.872	-1182.512672								
合計				11.057768								
合計面積				5.5278940								
合計地積				5.52	m ²							

地番	X	Y	Y'	Y''	Y'''	Y''''	Y'''''	X'	X''	X'''	X''''	X'''''
529-2												
K7	302.950	304.465	-33.703	-10210.323850								
P107	309.170	305.650	3.702	1144.547340								
P108	305.401	308.167	3.872	1182.512672								
P111	305.098	309.562	31.004	9459.258392								
K66	288.672	339.171	23.831	8909.054432								
K71	295.352	339.333	-34.706	-10250.833872								
合計				284.845414								
合計面積				117.4227070								
合計地積				117.42	m ²							

系名	X座標	Y座標
T2 (008)	331.703	312.089
T23 (008)	305.886	301.218

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成20年2月18日作成)

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。
(横浜地方支務局西郷二(宮支局管轄))
令和7年9月25日 東京支務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

660784

666735

前530-3の後、新同一・新

地積測量図

1/3

地番 530-3-7
530-20

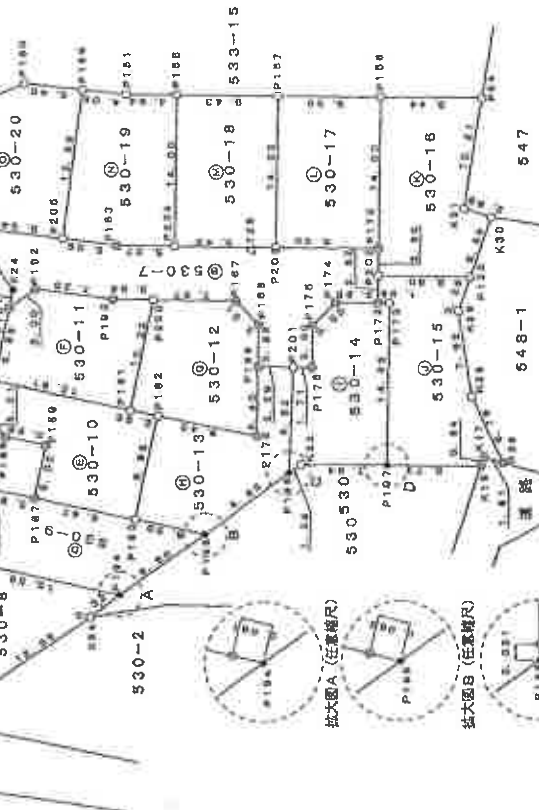
土地の所在 平塚市万田宇天神山

表積表

地番	NO	X	Y	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	合計面積	地積			
530-3																												
	P104	297,005	323,231																							2208,123190	7,438	
	P102	336,040	329,237																								1924,840960	6,624
	P186	293,414	329,755																								987,601624	-3,366
	P189	295,687	328,921																								1655,797559	-6,717
	P187	290,682	324,098																								1183,657104	-4,072
	P188	294,476	324,849																								237,642132	-0,807
																											69,265931	-0,807
																											34,679155	-0,807
																											34,61	±2

地番	NO	X	Y	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	合計面積	地積			
530-7																												
	P101	293,004	341,669																								9,083124	-0,031
	K24	292,636	343,395																								223,058964	7,624
	P77	296,476	349,233																								1402,035004	4,729
	P205	289,017	348,095																								850,400487	-1,911
	P163	292,977	347,382																								234,879910	-0,830
	P204	277,706	347,265																								40,821155	-0,326
	P203	288,283	347,056																								112,410977	-0,419
	P170	288,783	346,846																								703,286793	-2,706
	P202	288,639	344,350																								1297,301058	-6,012
	P172	288,896	341,834																								827,822900	-2,485
	P174	282,774	341,925																								821,343616	-1,984
	P176	284,944	339,850																								1886,510512	-5,973
	P178	285,031	335,952																								1022,224667	-3,857
	P201	286,743	336,993																								32,842946	0,122
	P169	270,032	336,074																								1069,056958	3,959
	P168	289,950	339,952																								1831,516700	6,056
	P167	272,024	342,140																								641,432952	2,358
	P200	279,690	342,310																								70,481880	0,282
	P193	283,370	342,392																								308,023190	1,087
	P192	280,519	343,397																								210,858927	-0,723
																											433,323222	-0,723
																											215,656010	0,000
																											215,65	±2

地番	NO	X	Y	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	合計面積	地積			
530-8																												
	K61	300,894	305,263																								3652,974560	12,140
	P198	298,037	318,473																								2444,801987	9,881
	P194	292,835	315,144																								1483,752410	-3,246
	K54	285,516	313,227																								2515,872239	-8,811
	K49	295,600	306,333																								2355,761289	-7,964
																											242,402308	-0,807
																											121,201540	-0,807
																											121,20	±2



凡例	
○	コンクリート柱
◎	金属プレート
⊙	金属柱
●	頂上点

縮尺 1/500

申請人

平成20年2月29日作成

作成者

本図面は A3判をA4判に縮小したものである

平成20年2月6日 登記 (登録簿)

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。
 (横浜地方事務局西郷二宮支庁管轄)
 令和7年8月25日 東京法務局中野出張所

登記官

(8枚目)

660735

666736

前 後・新同一・新

地積測量図

2/3

番 530-3.-7

所在地 平塚市万田字天神山

令和7年8月23日 東京法務局中野出張所 登記官

(横浜地方法務局西瀬一宮支局管轄)

登記官

(9枚目)

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。

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-4					
P195	298,037	318,473	5,087	2410,282219	
P194	297,005	323,211	5,376	1693,703880	
P188	294,476	324,849	6,007	237,642132	
P187	290,682	324,038	-2,815	-818,550512	
P183	261,424	322,033	-3,409	-959,374415	
P195	275,074	320,629	-6,889	-1894,594795	
P194	282,835	315,144	-2,155	-609,792260	
			合計	298,852257	
			合計面積	129,428295	
			地積	128,42 m ²	

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-10					
P187	290,682	324,038	6,888	2002,217516	
P189	289,627	328,921	5,717	1655,737559	
P186	283,414	329,785	3,366	967,831524	
P102	295,040	332,287	5,183	1529,192320	
P189	294,465	334,938	-0,083	-24,440395	
P181	281,847	332,204	-3,271	-821,921537	
P182	279,553	331,667	-10,171	-2841,299353	
P183	281,424	322,033	-7,629	-2146,993695	
			合計	246,193828	
			合計面積	120,0969140	
			地積	120,09 m ²	

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-11					
P199	294,465	334,938	9,485	2787,111225	
P101	293,004	341,669	8,459	2478,503856	
P192	290,598	342,397	0,723	210,066927	
P193	283,370	342,392	-1,087	-308,023190	
P200	279,690	342,310	-10,188	-2849,481720	
P181	281,847	332,204	-7,372	-2077,776084	
			合計	240,417894	
			合計面積	120,2099970	
			地積	120,20 m ²	

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-12					
P161	281,847	332,204	10,643	2899,697621	
P200	279,690	342,310	9,956	2778,999840	
P167	272,024	342,140	-2,358	-641,432592	
P168	269,960	339,982	-6,066	-1657,518700	
P169	270,032	335,074	-10,273	-2774,038736	
P178	270,168	329,679	-4,497	-1198,630376	
P182	279,853	331,667	2,525	705,386325	
			合計	240,445982	
			合計面積	120,2226910	
			地積	120,22 m ²	

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-13					
P183	281,424	322,033	7,108	3105,398112	
P182	279,553	329,679	4,407	1194,930388	
P178	270,168	329,679	4,407	1194,930388	
P169	270,032	336,074	6,314	1704,982048	
P201	265,743	335,993	-9,888	-2837,554784	
P196	267,211	336,186	-15,864	-4108,429804	
P195	275,074	320,629	-4,150	-1140,382822	
			合計	262,536664	
			合計面積	128,2893320	
			地積	126,26 m ²	

地番	NO	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
530-14					
P195	287,211	325,186	9,011	2407,648321	
P201	266,743	335,993	9,765	2665,012138	
P178	265,031	338,982	3,897	1022,224967	
P175	264,844	339,690	5,973	1582,510512	
P174	262,774	341,925	1,984	521,343616	
P172	258,695	341,834	-0,114	-29,514144	
P173	257,814	341,811	-14,974	-3860,508606	
P197	258,143	326,660	-14,829	-3828,025447	
K22	286,085	328,982	-0,674	-178,341290	
			合計	241,564337	
			合計面積	120,7821685	
			地積	120,78 m ²	

作成者

20年2月29日(作成)

申請人

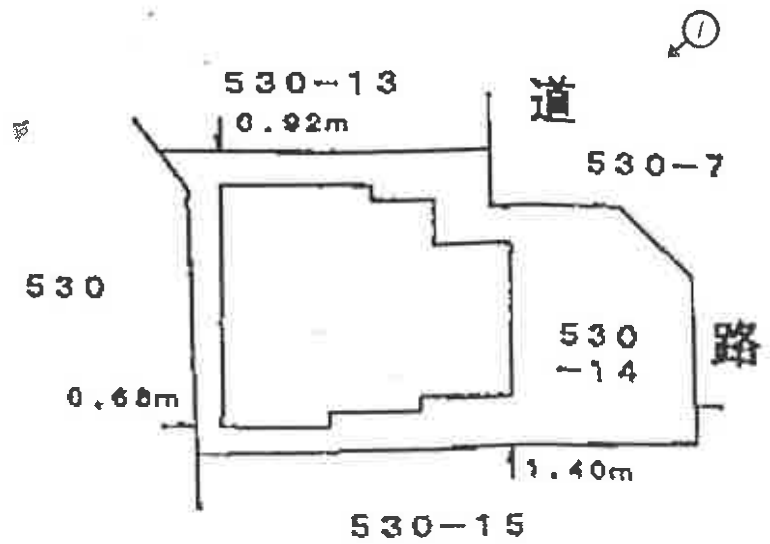
縮尺 1/

平成20年2月6日 登記 (長瀬勉)

本図面は A3判をA4判に縮小したものである。

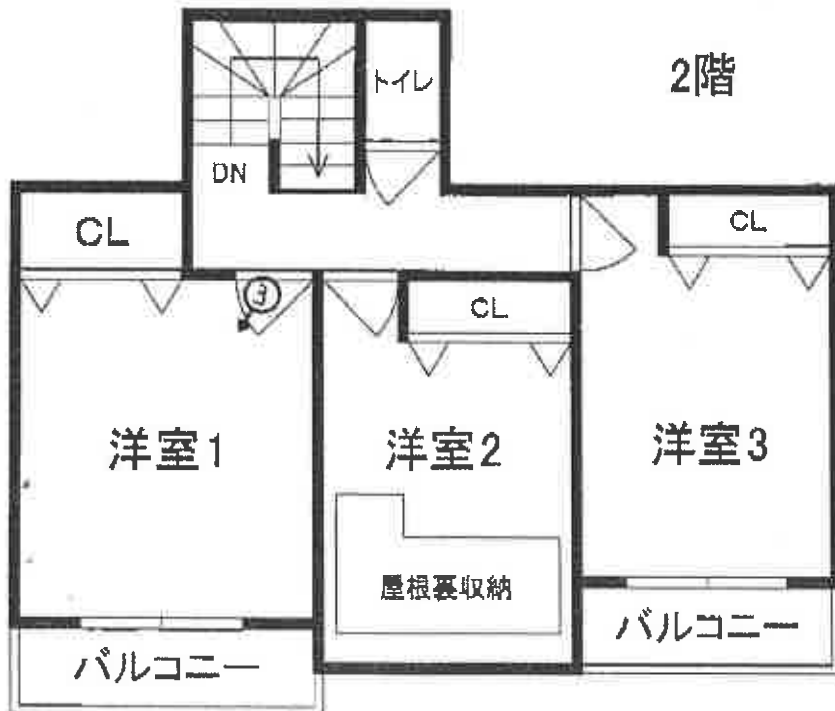
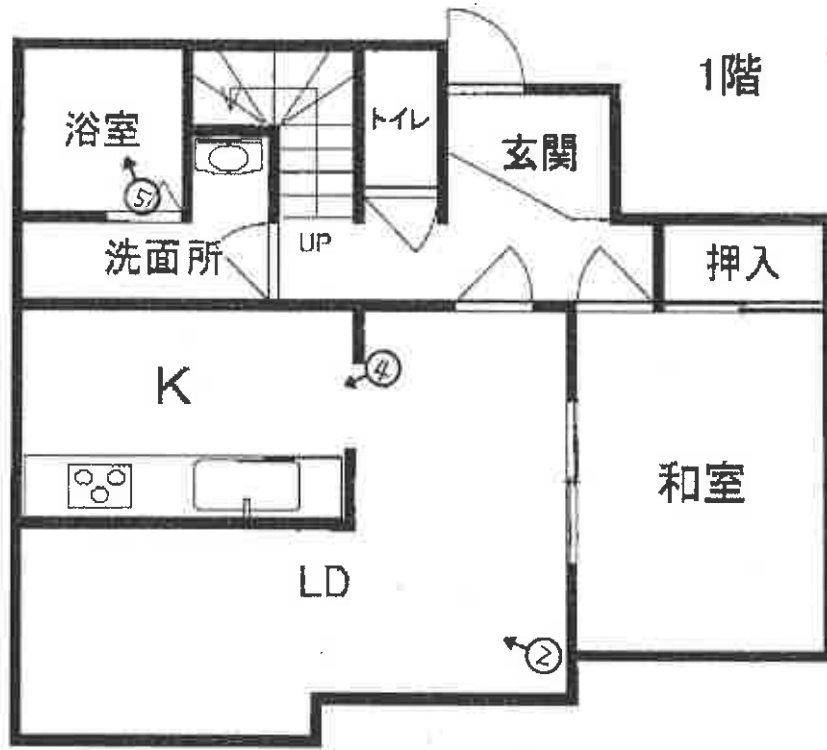
土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



(2 枚目)

③



④



⑤



(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 129 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 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10,121,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,000円
物件2（土地）	金2,180,000円
物件3（建物）	金7,940,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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	地目：雑種地
2		
3		
特記事項		
住居表示「万田2-24-16」		

* 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 平塚市万田二丁目
地 番 529番7
地 目 宅地
地 積 5.52平方メートル
共有者 A 持分14分の1

- 2 所 在 平塚市万田二丁目
地 番 530番14
地 目 宅地
地 積 120.78平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 平塚市万田二丁目530番地14
家屋 番号 530番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.05平方メートル
2階 43.33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2）

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅の概ね北西方約5.0km（道路距離）、バス停留所「下出縄」から徒歩約4分程度に位置する。	
付近の状況	一般戸建住宅が多くみられる住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし ◇ 最高高さ10m ◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 埋蔵文化財包蔵地（No.27 天神山遺跡）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	120.78㎡ 不整形地 間口約12.5m程度 奥行約15.0m程度 北側傾斜地であり、建物地盤面までは1.5m程度あり、建物に入るために階段を登る必要がある。西側道路より建物地盤面は1.5mほど高く、南側隣地より低く、また西側隣接地とはかなり高く接している。
接面道路の状況	北東側で幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と略等高に約12.5m程度接面。	
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 なし（プロパン） あり

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 専用住宅（13棟）の開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇ 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。 ◇ 本土地上の南東側隅に電柱が1本ある。
---------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約4.5m、奥行約1.4mの台形地で、規模は5.52㎡
土地の利用状況等	<p>ゴミ置場で、近隣の宅地所有者らに共有で利用されている。当該物件は西側で幅員約4.3m舗装市道（万田6号線・建築基準法第42条1項1号）、南側で幅員5.0m舗装市道（万田68号線・建築基準法第42条1項1号）にそれぞれほぼ等高で接面している。北東側で隣接する529-1は1擁壁を介して1～2m程度高く接面している。</p> <p>また、西側市道とは公図上の「水」を介して接面しているが、水路部分も市道の幅員に含まれている。</p>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 持分は物件目録のとおり。 ◇ 課税上、免税点未満である。 ◇ 平塚市ハザードマップの浸水想定区域内である。 ◇ 都市計画道路（湘南新道、路線番号：3・3・6、代表幅員25m、事業進捗未整備）の範囲内である。撤去容易なゴミ置場であるため、後述の評価において減価しないものの、注意を要する。

3. 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	平成20年10月16日（登記記載）
	経 過 年 数	約18年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	12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、畳 ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか 屋根裏収納
床面積（現況）	1階：53.05㎡ 2階：43.33㎡ 延床面積：96.38㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+屋根裏収納 （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12月4日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇ 本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇ 2階洋室2の天井に屋根裏収納があったが、現地での簡易計測によると高さは1.5m未満であり、人貨滞留性は認められず、階数及び床面積に算入しなかった。</p> <p>◇ 建物内部にて簡易な計測器より顕著な傾きは認められなかったものの、建物南東側基礎部分に亀裂があったため注意を要する。</p> <p>◇ 本建物2階階段付近の壁紙に損傷があるが、ほかに目立った損傷はなく、経年相当の劣化が認められた。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件2（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)
2	86,300	95 100	82,000	×120.78	× 0.9	= 8,910,000

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。

地価公示地：平塚－11

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 94,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 86,300 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：接面街路が行き止まりであること、形状にやや劣ること及び「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：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 1 (土地)

物件 1 は近隣の宅地所有者らに共有でゴミ置場として利用されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
1	86,300	×0.05	×5.52	$\frac{1}{14}$	= 2,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率： ゴミ置場として利用されている土地であり、5%と判定した。

③ 物件 3 (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)
3	160,000	× 96.38	× 0.36	= 5,550,000

現価率

- ・ 経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.36 \end{aligned}$$

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)
2	8,910,000	×	0.65 法定地上権	= 5,790,000

(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	2,000			×	1.0	×	0.7	= 1,000	
2	8,910,000	- 5,790,000		×	1.0	×	0.7	= 2,180,000	
3	5,550,000	+ 5,790,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 7,940,000
一括価格(合計)							10,121,000		

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. 地価公示価格 平塚-11

所 在：平塚市万田2丁目373番15「万田2-14-10」

価 格 94,000 円/㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 4.8km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：134 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 4.7m 市道

用途指定等：市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建蔽率 50%，容積率 80%)

地域の概要：一般住宅のほかにも空地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 0 円(持分 14 分の 1) 免税点未満

物件 2 6,635,653 円

物件 3 4,222,872 円

第7 附属資料の表示

位置図

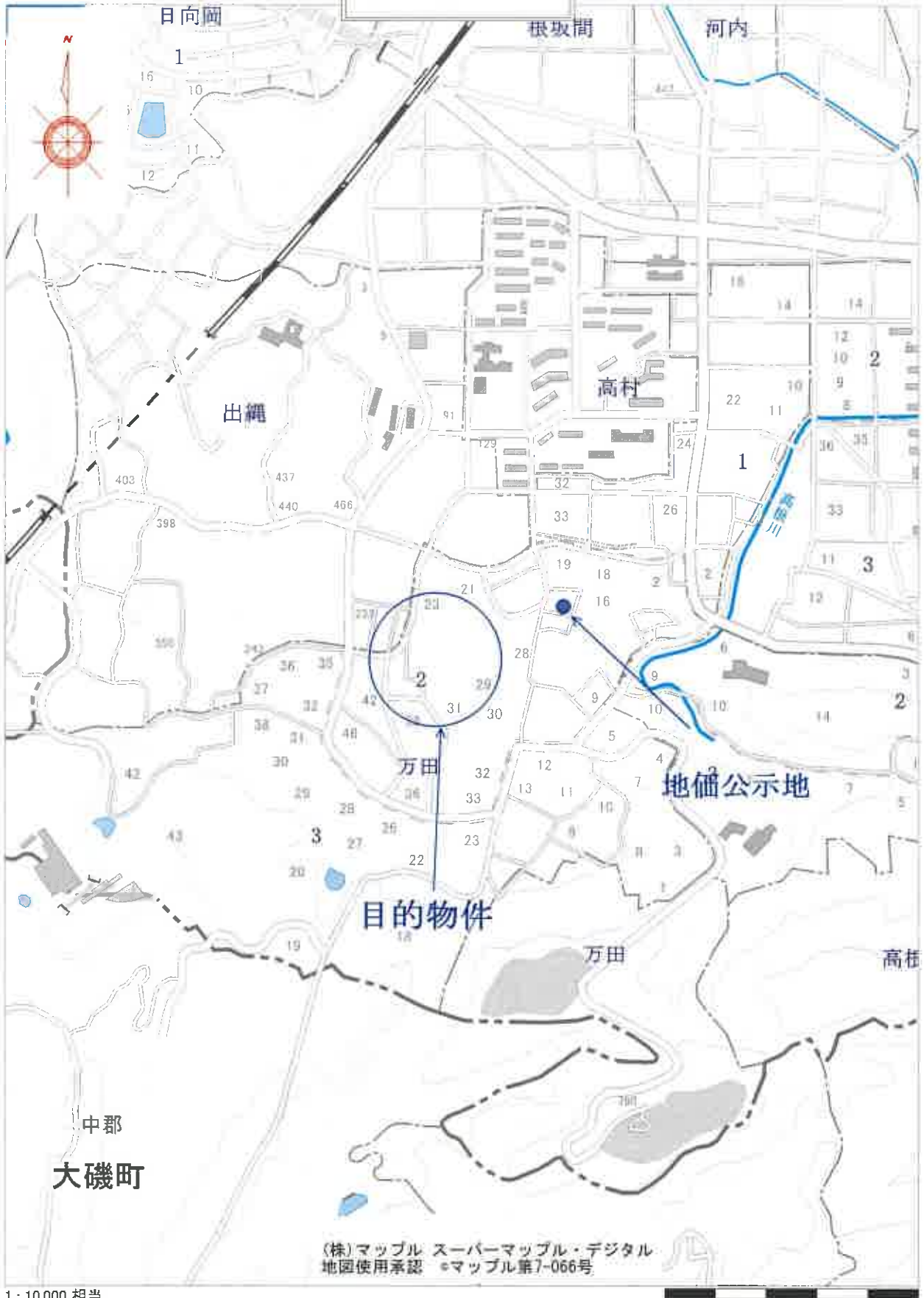
公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

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)

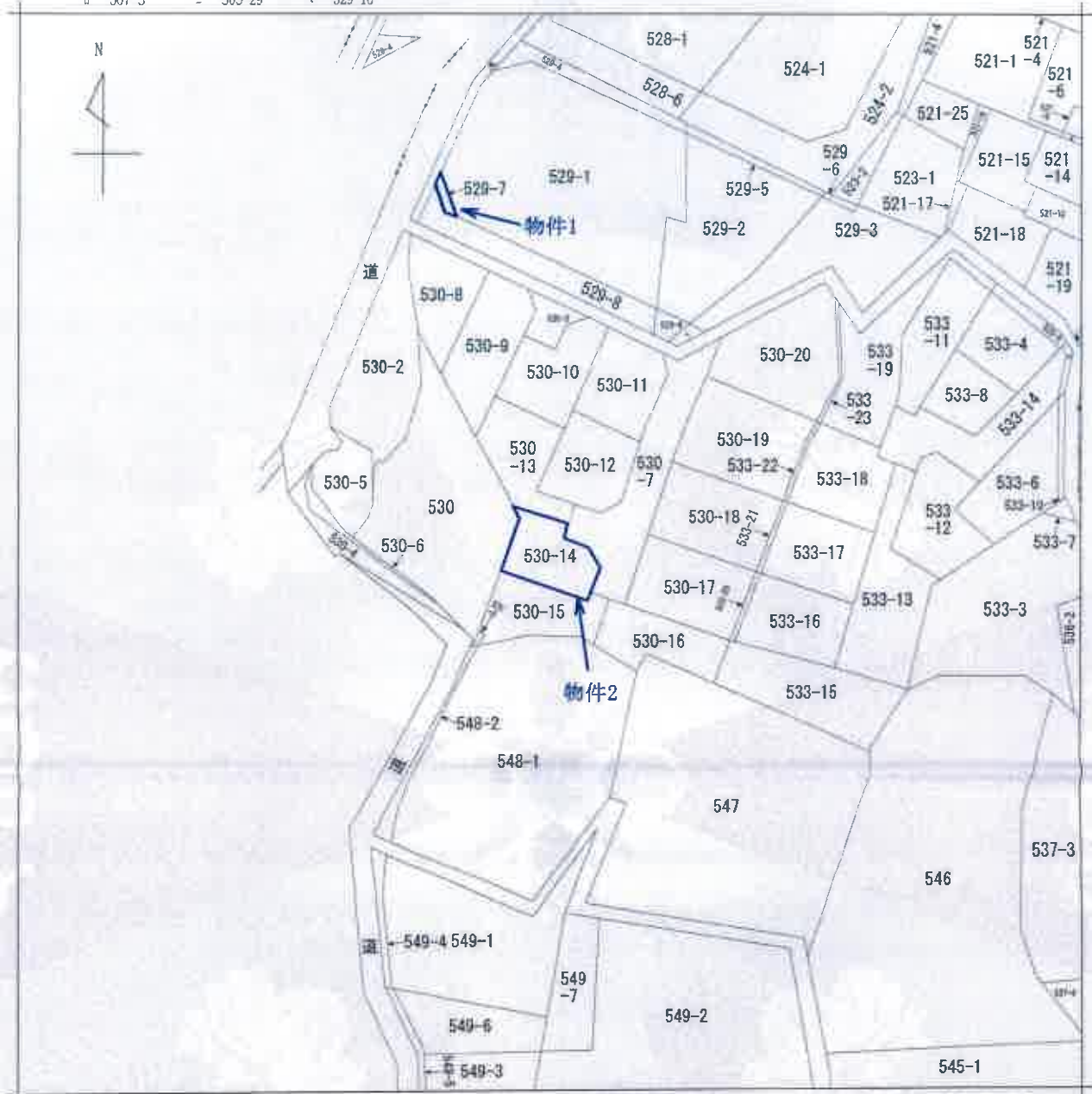
建物概略間取図

位置図

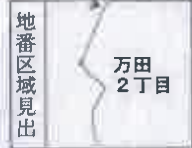


公 図 写

イ 521-8 ハ 533-9 キ 521-20
ロ 507-3 ニ 505-29 ケ 529-10



(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。



A 万田2丁目

請求部分	所在 平塚市万田二丁目		地番 530番14	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項
				種類 旧土地台帳附属地図

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8月25日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M24531

登記官

(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：平成20年2月20日

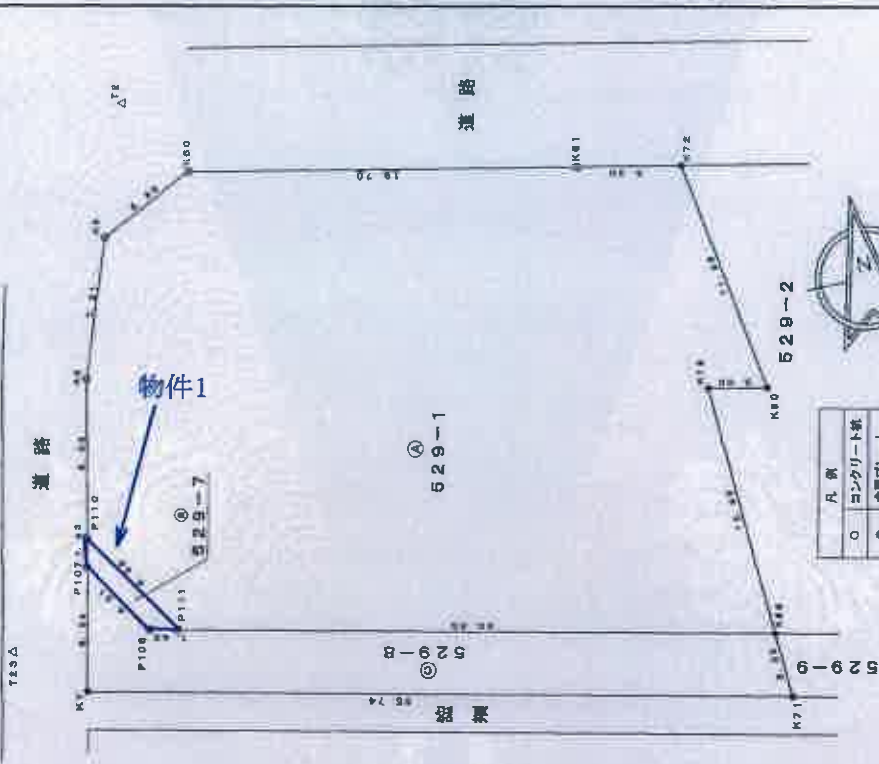
次頁に図面に關する変更内容を示す。

666728

前 529-1-7 後・新開一、新

地積測量図

地 番 529-1-7-8
土地の所在 平塚市万田字井戸久保



求積表

地番	X	Y	V	X ₁	Y ₁	V ₁	X ₂	Y ₂	V ₂	合計
P111	308.098	304.562	-33.205	-10.30	778.090					
P110	310.571	305.865	-2.044							
K3	318.448	307.518	3.903							
K9	325.265	309.869	7.189							
K64	327.629	311.507	21.155							
K61	323.517	313.228	24.814							
K72	322.755	322.221	7.550							
K50	310.892	341.288	-30.808							
K78	311.478	338.313	-2.084							
K58	298.872	339.171	-23.760							
合計										1450.784207
合計										740.39 ㎡

地番	X	Y	V	X ₁	Y ₁	V ₁	X ₂	Y ₂	V ₂	合計
P107	308.170	305.634	-2.301							
P110	310.571	305.865	3.872							
P111	305.098	309.862	2.301							
P108	305.401	305.167	-3.872							
合計										11.065744
合計										6.5278840
合計										5.52 ㎡

地番	X	Y	V	X ₁	Y ₁	V ₁	X ₂	Y ₂	V ₂	合計
K7	302.850	301.485	-43.303							
P107	308.170	305.660	3.102							
P108	305.401	304.167	3.872							
P111	305.098	309.862	31.004							
K56	298.472	339.171	28.431							
K71	298.362	339.353	-24.106							
合計										234.145414
合計										117.4271070
合計										117.42 ㎡

地番	X	Y	V
T2 (㎡)	181.703	119.089	
T83 (㎡)	308.618	301.215	

作成者

(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

平成 20 年 2 月 20 日 登記 (登録簿)

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神二宮支局管轄)

令和 7 年 9 月 25 日 東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号 M24780 (1/2)

本図面はA3判をA4判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。
 (横浜地方方法務局西郷(登記局書庫))

令和7年8月25日 東京法務局中野出張所

登記官

本図面はA3の型をA4型に縮小したものである。

地図整理番号：M24532 (1/6)

666704 666735

前のの、後、新同一、新

地積測量図 1/3

地番	530-3-7 511-20
土地の所在	平塚市万田宇天神山

地番 530-3

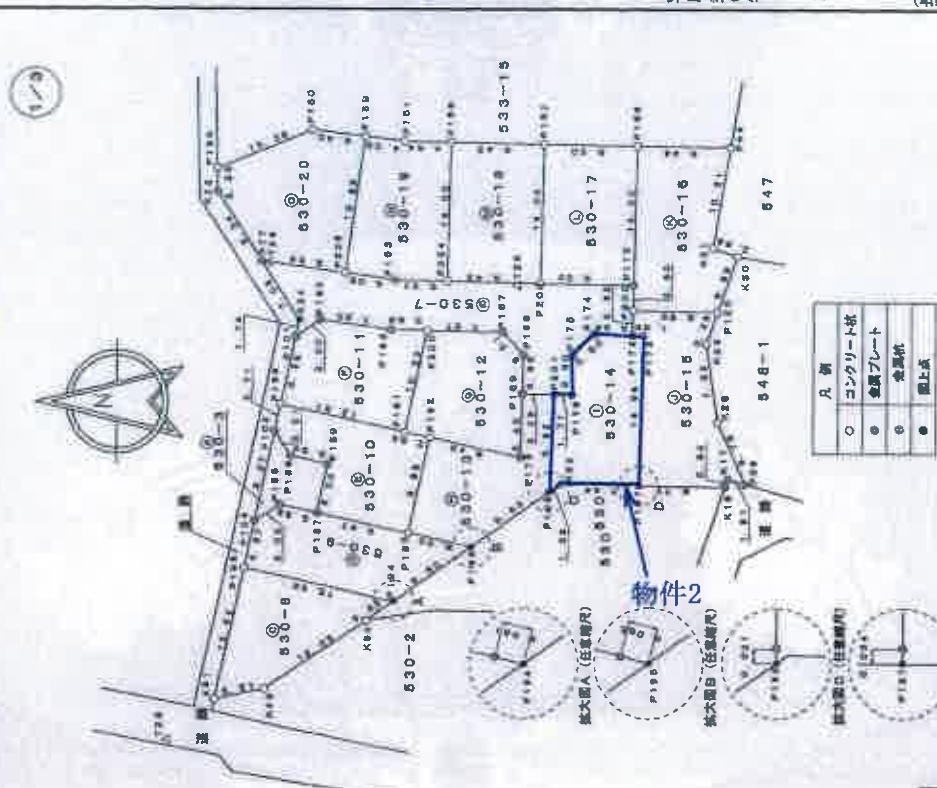
NO	X	Y	Z	面積
P104	377.006	7.438	229.12190	7.438
P102	375.940	6.824	1824.840960	32.267
P186	373.414	-3.240	-977.031824	32.765
P187	298.037	-4.717	-1655.727529	328.921
P187	290.682	-4.072	-1153.851104	324.035
P188	324.473	-0.407	-297.941132	324.849
合計			69.259331	34.61
面積			34.61	34.61

地番 530-7

NO	X	Y	Z	面積
P101	372.064	-0.031	-9.083124	341.069
K24	372.656	7.624	2211.060864	343.366
P77	376.475	4.729	1672.035004	349.231
F205	348.048	1.911	-550.60367	348.048
F204	293.971	-0.690	-254.670910	347.382
F204	271.768	-0.328	-40.827156	347.283
F203	283.283	-0.419	-112.110677	347.068
F170	346.846	-5.708	-700.287788	344.350
F202	344.350	-8.012	-297.301066	344.350
F172	285.660	-2.428	-427.822800	341.854
F174	282.774	-1.884	-421.340316	341.825
F175	284.944	-6.773	-1062.010512	339.850
F176	265.031	-3.657	-1022.244612	335.952
F201	346.743	0.192	32.422446	346.743
F169	270.032	3.859	1039.666688	339.852
F168	269.860	0.066	1637.161700	339.852
F167	272.024	2.380	641.423292	328.140
F200	273.050	0.252	70.481880	342.310
F103	283.370	1.087	508.033190	342.370
F104	280.849	-0.773	-210.060927	342.370
合計			493.212022	216.05
面積			216.05	216.05

地番 530-8

NO	X	Y	Z	面積
K61	308.904	12.140	3652.174660	308.283
F199	288.037	0.891	294.803697	318.473
F194	282.858	-4.240	-1485.729410	318.144
K64	282.549	-8.911	-811.722238	313.227
K60	295.900	-7.954	-2358.751200	308.539
合計			242.402308	121.20
面積			121.20	121.20



平成20年 4月 6日 登記 (表裏側)

申請人 [Redacted] 1/500

作成者 [Redacted]

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年3月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

666735

666736

前 後・新同一・新

地積測量図

2/3

番 530-3-7
ないし-20

土地の所在
平塚市万田字天神山

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一宮支局管轄)

令和7年8月25日 東区支務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M24532

(3/6)

(神奈川県土地家屋調査士)

作成者

申請人

縮尺 1/

物件2

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P181	281.847	332.204					16.643	2980.697621
P208	346.310						6.909	2778.999040
P187	272.024	328.063					-2.358	-641.432592
P185	289.960	336.932					-6.056	-1637.516700
P169	270.032	336.074					-10.373	-2774.038706
P178	270.166	328.679					-4.407	-1190.630376
P182	279.353	331.667					2.526	705.365325
合計面積								840.445382
合計地積								130.2226910
								130.22 m ²

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P183	281.424	326.033					11.058	3006.359312
P182	279.353	331.667					7.646	2138.930088
P178	270.166	328.679					4.407	1190.630376
P169	270.032	336.074					6.314	1704.982048
P201	285.743	336.932					-9.889	-2637.554784
P194	287.211	326.186					-15.364	-4166.428904
P185	275.074	320.629					-4.153	-1142.382322
合計面積								282.536664
合計地積								126.2883320
								126.29 m ²

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P166	287.211	326.186					9.011	2607.838321
P201	285.743	336.932					9.766	2806.012138
P176	265.031	335.952					3.857	1072.224867
P175	264.944	336.850					6.973	1862.610912
P174	262.774	341.926					1.864	621.345018
P172	268.886	341.834					-0.114	-29.511344
P173	257.814	341.811					-14.974	-3866.566936
P187	258.145	338.850					-14.859	-3998.022847
522	266.083	326.962					-0.674	-178.341899
合計面積								241.864337
合計地積								120.7821685
								120.78 m ²

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P186	298.037	318.473					6.067	2410.226219
P104	323.201	183.703690					6.376	207.506
P188	324.649	237.641132					0.807	237.641132
P187	320.660	321.038					-2.516	-613.549512
P183	281.024	322.033					-3.409	-899.374416
P185	276.074	320.629					-6.056	-1694.964786
P184	262.038	316.141					-2.156	-609.792290
合計面積								250.899267
合計地積								130.4399265
								130.44 m ²

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P187	300.882	324.038					6.488	2002.216168
P189	289.827	324.921					5.717	1655.787569
P184	283.714	325.756					3.366	977.631624
P102	286.040	332.287					6.183	1638.192520
P199	294.465	334.938					-0.065	-24.440595
P181	281.847	332.204					-3.273	-921.021637
P182	279.353	331.667					-10.171	-2843.269363
P183	281.424	322.033					-7.639	-2146.962606
合計面積								240.184828
合計地積								130.0969140
								130.10 m ²

地番	X	Y	Y+1	Y-1	X+1	X-1	面積	面積
P199	284.465	334.038					6.488	2187.111223
P101	283.004	178.800626					6.459	223.506
P192	280.549	343.397					0.724	210.066927
P193	283.370	342.392					-1.097	-298.023190
P200	279.660	342.310					-10.188	-2849.461720
P181	281.847	332.204					-7.328	-2077.718084
合計面積								240.417894
合計地積								130.2089970
								130.21 m 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：平成21年3月10日

各頁に図面に関する要項内容を示す。

各階平面図

家屋番号 530-14

建物図面

建物の所在 平塚市万田字天神山530番地14



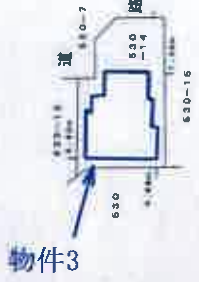
1階 求積表

4.000 x 0.450	3.025000
6.300 x 1.350	8.505000
2.850 x 4.000	38.475000
1.100 x 0.450	2.625000
3.100 x 0.450	1.417500
合計	62.065000
底面積	53.05 m ²



2階 求積表

2.700 x 1.900	4.880000
3.550 x 4.080	34.037500
3.450 x 0.450	2.432500
2.700 x 0.450	1.215000
合計	43.355000
底面積	43.33 m ²



作成者

縮尺 1/250

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。

(横浜地方支庁西瀬二宮支庁管轄)

令和7年8月25日

東宮支庁管轄所

登記官

地図整理番号：W24533

(1/2)

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

