

期間入札の公告

令和 8年 5月13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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月13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 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番17
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分56分の1
共有者 B 持分56分の1
- 2 所 在 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番19
地 目 宅地
地 積 110.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 平塚市東中原一丁目2453番地19
家屋 番号 2453番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

土地共有者らがゴミ置場として使用している。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番17
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分56分の1
共有者 B 持分56分の1
- 2 所 在 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番19
地 目 宅地
地 積 110.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 平塚市東中原一丁目2453番地19
家屋 番号 2453番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 139号
令和 7年11月17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 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 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番17
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分56分の1
共有者 B 持分56分の1
- 2 所 在 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番19
地 目 宅地
地 積 110.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 平塚市東中原一丁目2453番地19
家屋 番号 2453番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県平塚市東中原一丁目8番27号
土地	物件1及び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 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"/> 土地共有者ら(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件2の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件1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
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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 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
■ B (債務者兼所有者)	<p>1 物件3の建物には、かつて、私と私の元妻であるAがともに居宅として使用していましたが、離婚に伴い私は物件3の建物を出ていきました。現在は主にAが物件3の建物を居宅として使用しています。私は普段物件3の建物には在室していませんが、私は執行官の照会書を見たAから、代わりに執行官の現況調査に対応するようと言われましたので、緊急的に物件3の建物に来てAに代わり執行官との面談に応じている状況です。</p> <p>上記の経緯により、私の陳述は私及びAの2名の陳述としてお聞きください。</p> <p>2 目的使用状況及び不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 物件3の建物の電気供給契約は私の名義のまま、私が電気料金を今でも負担しています。水道供給契約は私の名義のままですが、実質的にはAが水道料金を負担しています。</p> <p>(2) 物件3の建物内には私の荷物が一部置かれたままになっています。</p> <p>(3) 物件3の建物の屋根にはソーラーパネルがあります。十数年前に設置しましたが、具体的な設置時期は思い出せません。私はソーラーパネルのローンの支払を終了していますので、同ソーラーパネルは所有権留保付ではありません。</p> <p>(4) 物件3の建物はオール電化です。</p> <p>(5) 給湯器が壊れており、風呂の追い炊きができません。</p> <p>(6) 物件3の建物の浴室の扉が開きにくいです。</p> <p>(7) 物件3の建物内でペットは飼っていません。</p> <p>(8) 物件3の建物を建築して最初の1、2年は煙草を喫っていましたが、それ以降は室内で喫煙はしていません。</p> <p>(9) 物件1の土地は、私及びAを含む複数の私人が共有するゴミ置場です。</p> <p>(10) 物件2の土地の境界について特に近隣の方とトラブルはありません。</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、間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については、2枚目記載のとおりである。
- 3 関係人の陳述によれば、物件3の建物は主にAが使用しており、Bは別居しているとのことであるが、電気供給契約の名義がBのままになっていることや、Bの荷物が室内に残されたままになっていることから、完全にBの占有が解かれているとは言い難く、A及びBが共同で占有しているものと認めた。
- 4 物件3の建物にソーラーパネルが存している。関係人の陳述によれば、同ソーラーパネルは所有権留保付ではないとのことである。
- 5 物件1の土地は、A及びB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2の土地の南側に接する道路は市道である。また、物件1の土地の東側に接する道路は県道である。

(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11月20日(木) 13:24 — 13:35	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11月25日(火) 8:54 — 9:02	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年12月10日(水) 13:00 — 13:45	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評価人同行)
令和7年12月15日(月) 8:53 — 9:03	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>		

(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

1 2458-2
2 2404-1



(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	平塚市東中原一丁目		地番	2453番17		
出力尺	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9月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：33-1

(1/1)

(6 枚目)



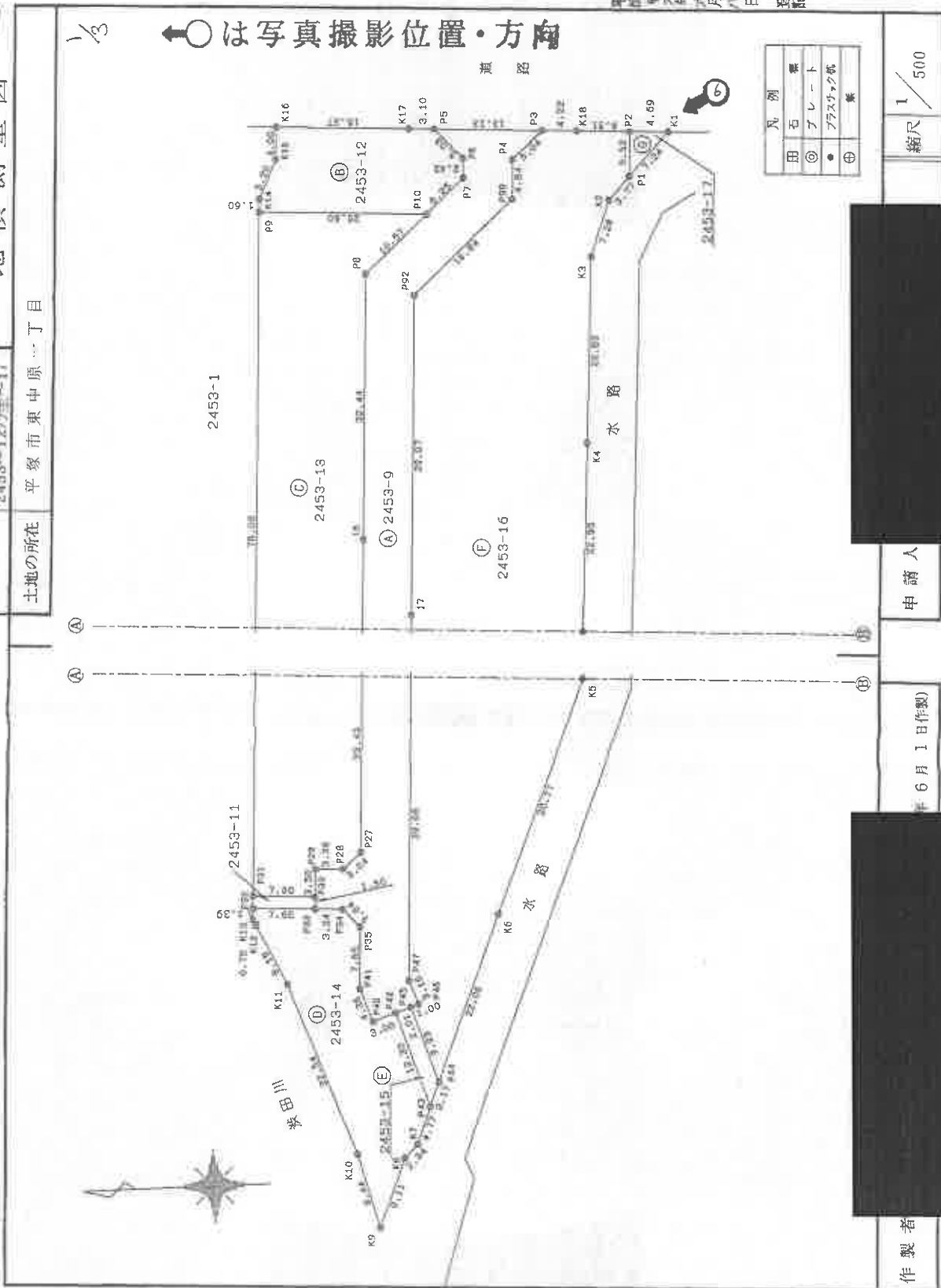
前 2453-9 後 新同 新

653118

地積測量図

地番 2453-9
2453-12乃至-17

土地の所在 平塚市東中原一丁目



1/3

←○は写真撮影位置・方向

本図面はA3版・A4版に縮小したものである

平塚市東中原一丁目登記

凡例	
田	石
◎	アレート
●	プラスチック板
⊕	家

縮尺 1/500

申請人

平成16年6月1日(作製)

作製者

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。

(横浜地方支務局西瀬宮支局管轄)

令和7年9月3日

東京支務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成16年6月8日

653120

2453-17

2453-12乃至-17

地積測量図

土地の所在 平塚市東中原一丁目

3/3

座標求積表

地積測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P45	618.970	448.760	-908.739000	9.93
P44	616.002	439.283	-4900.641148	22.06
K6	607.814	459.764	-9015.972040	30.77
K5	596.392	488.835	-6260.454700	22.95
K4	594.994	511.288	-1433.000114	22.83
K3	593.589	534.025	-2093.912025	7.28
K2	591.073	540.861	-2759.472822	3.77
P1	588.487	543.610	-1588.529870	5.52
P2	580.206	549.124	3415.002156	6.51
K18	594.706	549.455	5888.509235	4.22
P3	598.923	549.674	4365.510908	5.04
P4	602.648	546.279	2159.987166	4.84
P99	602.877	541.440	6871.956480	16.84
P92	615.340	530.119	7601.376341	39.07
17	617.216	491.093	1842.089843	39.06
P47	619.091	452.075	366.632825	3.16
P46	618.027	449.095	-54.340495	1.00
積戻積				3526.002740
面積積				1763.0013700
地積				1763.00
坪数				533.30

地積測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P1	588.487	543.610	-2544.094800	7.24
K1	583.526	548.885	-154.236685	4.69
P2	588.206	549.124	2724.204164	5.52
積戻積				25.872679
面積積				12.9363395
地積				12.93
坪数				3.91

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。

(横浜地方支務局西瀬(宮支局管轄))

令和7年0月3日

東京法務局中野出張所

登記簿

作製者

6年6月1日(作製)

申請人

縮尺

1

登記年月日：平成16年7月6日

653121

前 2453-13 後・新開一・新
2453-18 地積測量図

地番
2453-13
2453-18 延-25

土地の所在
平塚市東中原一丁目

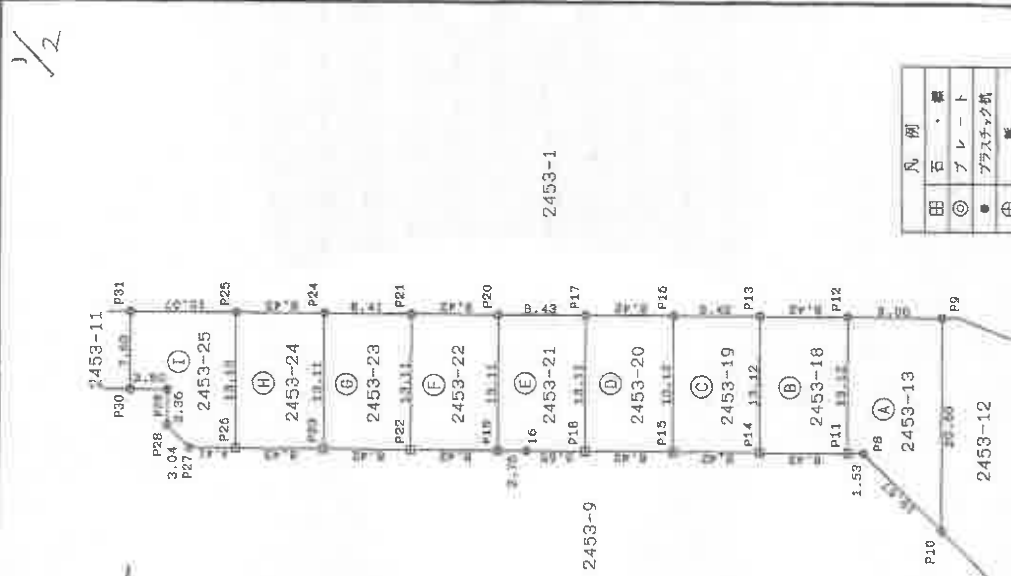
座標求積表

地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P12	634.393	532.011	-6742.707414	13.12
P11	621.289	531.372	-7002.420216	1.53
P8	621.215	532.902	-4208.859996	10.57
P10	613.391	540.007	6884.009236	20.60
P9	633.963	541.001	11362.103002	9.00
面積積				
面積積				146.06 ㎡
地積				146.06 ㎡
坪数				44.18

地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P13	634.796	523.599	-6649.707300	13.12
P14	621.693	522.964	-7003.674748	8.42
P11	621.289	531.372	6748.424400	13.12
P12	634.393	532.011	7185.872577	8.42
面積積				
面積積				220.914929
地積				110.4574645 ㎡
坪数				110.45 ㎡
坪数				33.41

地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P16	635.198	515.192	-6541.908016	13.12
P15	622.098	514.553	-6949.038265	8.42
P14	621.693	522.964	6640.596872	19.12
P13	634.796	523.599	7071.204495	8.42
面積積				
面積積				220.855086
地積				110.4275430 ㎡
坪数				110.42 ㎡
坪数				33.40

地番点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P17	635.601	506.784	-6433.622880	13.11
P18	622.503	506.144	-6834.462432	8.42
P15	622.098	514.553	6532.250335	13.12
P16	635.198	515.192	6956.637576	8.42
面積積				
面積積				220.802599
地積				110.4012995 ㎡
坪数				110.40 ㎡
坪数				33.39



凡例	田	石	溝	プレート	プラスチック杭
	⊙	●	○	⊕	⊖

縮尺 1/500

申請人

年 6月 15日(作製)

作製

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局西郷一宮支局管轄)

令和7年9月3日

東宮支務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：33-3 (1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 16年 7月 6日 登記

登記年月日：平成16年12月16日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成16年12月16日登記

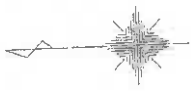
建物図面

各階平面図

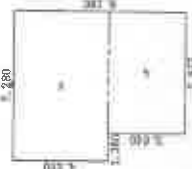
家屋番号 2453番19

建物の所在 平塚市東中原一丁目2453番地19

226723



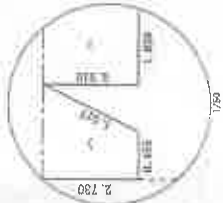
1階



求積表

- ① 5.915 × 3.640 = 21.530500
- ② 7.280 × 4.550 = 33.124000

合計 54.654500
床面積 54.65 ㎡



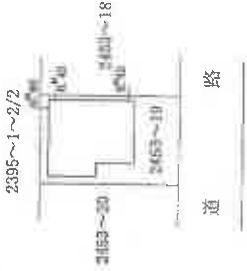
2階



求積表

- ① 2.730 × 3.640 = 9.937200
- ② 4.550 × 8.190 = 37.264500
- ③ (0.455 + 0.910) × 0.910 / 2 = 0.621075
- ④ 1.820 × 0.910 = 1.656200
- ⑤ 2.730 × 1.820 = 4.968600

合計 54.4475750
床面積 54.44 ㎡



←○は写真撮影位置・方向

持分2分の1 持分2分の1

作製者

申請人

縮尺 1/250

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。
(横濱地方方法務局 西湘二宮支局管轄)
令和7年9月3日 東京法務局中野出張所

登記簿

(10 枚目)

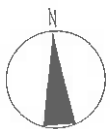
請求番号：33-4

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の建物



②



③



④



⑤



⑥物件1の土地



令和 7 年（ケ）第 139 号
令和 7 年12月10日 現地調査
令和 7 年12月25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13,414,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,000円
物件2（土地）	金3,570,000円
物件3（建物）	金9,840,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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き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「東中原1-8-27」
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 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番17
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分56分の1
共有者 B 持分56分の1
- 2 所 在 平塚市東中原一丁目
地 番 2453番19
地 目 宅地
地 積 110.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 平塚市東中原一丁目2453番地19
家屋 番号 2453番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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

(1) 物件1

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約3.6km（道路距離）、「三菱ケミカル前」バス停至近。	
付近の状況	周辺には大工場、事業所等もみられる渋田川に近い小規模に開発された分譲住宅地域	
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)、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	間口約4.6m、奥行約5.5m、規模12㎡の三角形地。 東側幅員約12m県道（建築基準法第42条第1項第1項）に等高に約4.6m接面。また、南西側隣接地は水路敷となっている。	
土地の利用状況等	共用のゴミ置場として利用されている。	
特記事項	◇ 持分28分の1 ◇ 物件1・2土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 基準建蔽率70%	

(2) 物件 2

位置・交通、付近の状況は(1)参照。

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)		西側約74.8%(注)	東側約25.2%(注)
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地	第1種中高層住居専用地	第1種住居地域
建 蔽 率	60%	60%	60%
容 積 率	200%	200%	200%
防 火 規 制	準防火地域	準防火地域	準防火地域
そ の 他	第2種高度地区(高さの最 高限度15m)、宅地造成等 工事規制区域	第2種高度地区(高さの最 高限度15m)、宅地造成等 工事規制区域	第2種高度地区(高さの最 高限度15m)、宅地造成等 工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	110.42㎡ 長方形 間口約8.4m、奥行約13.1m ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側が幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約8.4m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（オール電化） あり	
特 記 事 項	(注)建築計画概要書を参考として査定した。 ◇ Bの陳述（以下「陳述」）によると、土地の境界について近隣とトラブルはないとのことである。 ◇ 物件1・2土地は、開発許可（許可番号：平塚市（開審）指令第171号、許可年月日：平成16年3月18日、検査済証番号：平開審（開許）第15-99号、検査済証交付年月日：平成16年6月30日）を受けている区域内に所在する。 ◇ 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	平成16年12月7日新築（登記記載） 約22年 約8年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 瓦葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、軟質クッション等 トイレ×2、浴室、バルコニー等 オール電化、ソーラーパネルあり(注1)
床面積（現況）	1階：54.65㎡、2階：54.44㎡、延109.09㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（附属資料間取略図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	普通(注2)	
建物の利用状況	令和7年12月10日内部立入調査。 A及びBが占有している。	
特記事項	(注1)陳述によると、ローン支払済で所有権留保付ではないとのことであった。 (注2)陳述によると、次のとおりである。 ・オール電化である。 ・給湯器が壊れていて風呂の追い炊きができない。 ・浴室の扉が開きにくい。	

- ・建物内でペットは飼っていない。
- ・新築後1～2年の間、室内で喫煙していた。

目視調査の結果、ほぼ陳述のとおりであるほか、全体的に経年による劣化が認められた。

- ◇ 建築計画概要書によると、物件3建物は、確認済証番号：第H16SHC13481号，交付年月日：平成16年7月23日で建築確認を、検査済証番号：第H16SHC33481号，交付年月日：平成16年12月22日で完了検査を受けている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1は特定多数の用に供するゴミ置場として利用されているので、利用状況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 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
1	142,000	× 0.10	× 12	× $\frac{1}{28}$	= 6,000

◇ 標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 平塚(県)－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 143,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 142,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 価値率：10%と判定した。

② 物件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)
2	142,000	$\times \frac{98}{100}$	139,000	$\times 110.42$	$\times 0.95$	= 14,580,000

◇ 標準画地価格：①のとおり

◇ 個別格差：行き止まり等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価：建付減価率を-5%と判定した。

③ 物件3（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	200,000	$\times 109.09$	$\times 0.21$	= 4,580,000

◇ 現価率

- ・ 経過年数22年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率20%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数8年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	14,580,000	×	0.65 法定地上権	= 9,480,000

(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	6,000	- 0		×	1.0	×	0.7	= 4,000	
2	14,580,000	- 9,480,000		×	1.0	×	0.7	= 3,570,000	
3	4,580,000	+ 9,480,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 9,840,000
一括価格 (合計)							= 13,414,000		

◇ 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. 地価調査価格 平塚(県) -2

所 在：平塚市東中原1丁目2654番2「東中原1-13-47」

価 格：143,000円/m²

位 置：JR東海道本線「平塚」駅約3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：115m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東5.4m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

1. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 0円

物件2 9,532,558円

物件3 3,806,826円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上

653120

3/3

地積測量図

地番 2453-9
2453-12乃至-17

土地の所在 平塚市東中原一丁目

3/5

座標求積表

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
P45	618.970	448.760	-908.739000	9.93
P44	616.002	439.283	-4900.641148	22.06
K5	607.814	459.764	-9015.972040	30.77
K4	594.994	488.335	-6260.454700	22.95
K3	593.589	511.238	-1433.000114	22.83
K2	591.073	534.025	-2093.912025	7.28
P1	588.487	543.610	-2759.472822	3.77
P2	588.206	549.124	-1558.529870	5.52
K18	594.706	549.455	3415.002156	6.51
P3	598.923	549.674	5888.509235	4.22
P4	602.648	546.279	4365.510308	5.04
P99	602.877	541.440	2159.987166	4.84
P92	615.340	530.119	6871.956480	16.84
17	617.216	491.093	7601.376341	39.07
P47	619.091	452.075	1842.089843	39.06
P46	618.027	449.095	366.632825	3.16
積面積				3526.002740
面積				1763.0013700
地積				1763.00
坪数				533.30

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
P1	588.487	543.610	-2544.094800	7.24
K1	583.526	548.885	-154.236685	4.69
P2	588.206	549.124	2724.204164	5.52
積面積				25.872679
面積				12.9363395
地積				12.93
坪数				3.91

作製者

申請人

縮尺 1/

6年6月1日(作製)

平塚市東中原一丁目(地番)

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。
(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月3日 東京支務局中野出版所

登記官

653121

前 2453-13 後 新同 新
地積測量図

地番 2453-13
2453-18/25-25

土地の所在 平塚市東中原一丁目

座標求積表

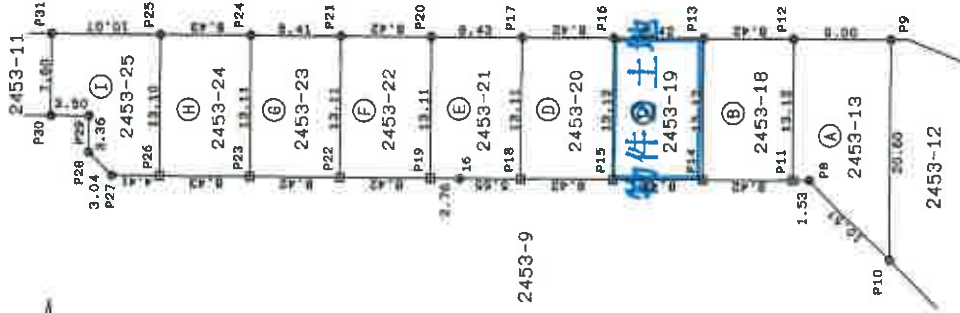
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2453-13	P12	634.393	532.011	-6742.707414	13.12
	P11	621.289	531.372	-7002.420216	1.53
	P8	621.215	532.902	-4208.899996	10.57
	P10	613.391	540.007	6884.009236	20.60
	P9	633.963	541.001	11362.103002	9.00
合 計				292.124612	
面積				146.0623060	
地積				146.06	m ²
坪数				44.18	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2453-18	P13	634.796	523.599	-6649.707300	13.12
	P14	621.693	522.964	-7063.674748	8.42
	P11	621.289	531.372	6748.424400	13.12
	P12	634.393	532.011	7185.872577	8.42
	合 計				220.914929
面積				110.4574645	
地積				110.45	m ²
坪数				33.41	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2453-19	P16	635.198	515.192	-6541.908016	13.12
	P15	622.098	514.553	-6949.038265	8.42
	P14	621.693	522.964	6640.596872	13.12
	P13	634.796	523.599	7071.204495	8.42
	合 計				220.855086
面積				110.4275430	
地積				110.42	m ²
坪数				33.40	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2453-20	P17	635.601	506.784	-6433.622880	13.11
	P18	622.503	506.144	-6834.462432	8.42
	P15	622.098	514.553	6532.250335	13.12
	P16	635.198	515.192	6956.637576	8.42
	合 計				220.802599
面積				110.4012995	
地積				110.40	m ²
坪数				33.39	

1/2



凡 務	
田 石	・ 界
◎	ア レ ー ト
●	プ ラ ス チ ャ ン 骨
⊕	界

縮尺 1/500

申請人

16年 6月15日(作製)

製作者

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。
(横浜地方支務局西瀬(宮支局管轄))
令和7年9月3日 東京支務局中野出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 2453番19
建物の所在 平塚市東中原一丁目2453番地19

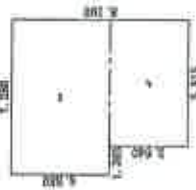
各階平面図

226729

物件3建物



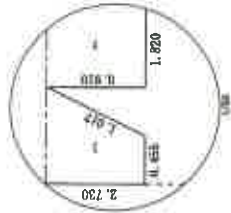
1階



求積表

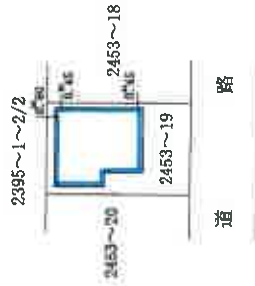
①	5.915 × 3.640	=21.530600
②	7.280 × 4.550	=33.124000
合計		54.654600
床面積		54.65 ㎡

2階



求積表

①	2.730 × 3.640	= 9.937200
②	4.550 × 8.190	=37.264500
③	(0.455 + 0.910) × 0.910 / 2	= 0.621075
④	1.820 × 0.910	= 1.656200
⑤	2.730 × 1.820	= 4.968600
合計		54.4475750
床面積		54.44 ㎡



作製者

平成16年12月14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(特栄川原土地家屋調査士会)

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。

(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月3日

東京支務局中野出張所

登記官

1階



2階

