

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 原 祐 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 平塚市田村五丁目
地 番 1541番6
地 目 宅地
地 積 117.13平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 1541番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 平塚市田村五丁目1541番地6
家屋 番号 1541番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.13平方メートル
2階 51.75平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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】

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 平塚市田村五丁目
地 番 1541番6
地 目 宅地
地 積 117.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 1541番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 平塚市田村五丁目1541番地6
家屋 番号 1541番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.13平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 136号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月19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 平塚市田村五丁目
地 番 1541番6
地 目 宅地
地 積 117.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 1541番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 平塚市田村五丁目1541番地6
家屋 番号 1541番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.13平方メートル
2階 51.75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 | 神奈川県平塚市田村五丁目22番32号 |
| 土地 | 物件1及び2 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (物件) |
| 形状 | □公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1及び2) □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の土地に下記建物を所有し、占有している ■物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路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 | |
| 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 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) | <p>1 物件3の建物は、私が家族と共に住居として使用しています。</p> <p>2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 物件3の建物に、雨漏りや傾き等の大きな不具合はありませんが、1階のトイレで水漏れがあるように思われます。</p> <p>(2) 物件3の建物内で、私はペットとして魚と爬虫類を飼育しています。</p> <p>(3) 物件1の土地には私が使用している物置が設置されています。同物置は一見土地に定着しているように見えますが、簡易な作業で取り外しができる構造のものです。私が引っ越す際の荷物の搬出時には、同物置も取り外して一緒に持っていくつもりでいます。</p> <p>(4) 物件1の土地に電柱が1本設置されています。</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、2枚目記載のとおり認めた。債務者兼所有者Aが物件3の建物を居宅として占有している。また、物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。
- 2 物件3の建物の2階洋室3の天井のクロスには亀裂が見受けられた。また、室内で喫煙している形跡が見受けられた。
- 3 物件1の土地上に物置が1個存している。Aの陳述によれば、同物置には強い土地への定着性はないとのことであり、動産であると認めた。
- 4 物件1の土地上に、電柱1本が存している。
- 5 評価人によると、物件1の土地の東側に接する道路は私道（物件2の土地）（建築基準法第42条第1項第2号該当道路）であり、物件1の土地の南側に接する道路は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）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11月26日(水) 16:50 — 17:12 | 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12月1日(月) 13:15 — 13:26 | 目的物件所在地 | 不在, 照会書投函 |
| 令和8年1月13日(火) 9:30 — 10:40 | 目的物件所在地 | Aと面談, 立入調査(評価人同行) |
| 令和8年1月13日(火) 15:17 — 15:27 | 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) |
| 年 月 日 () : — : | | |
| 年 月 日 () : — : | | |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月13日 目的物件は不在で施錠されていたので玄関において何度かインターフォンを鳴らし, ドアをノックし, 室内に向かって呼び掛けたが, 何ら応答がなかったため, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在室していた。</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



(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
当町7丁目
田村5丁目

| | | | | | | |
|-------|-------|----------|--|-----------|--------|-----------------|
| 請求部 | 所在 | 平塚市田村五丁目 | | 地番 | 1541番6 | |
| 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9月17日
東京法務局新宿出張所
登記官

整理番号：H47060-1
(1/1)

(6 枚目)



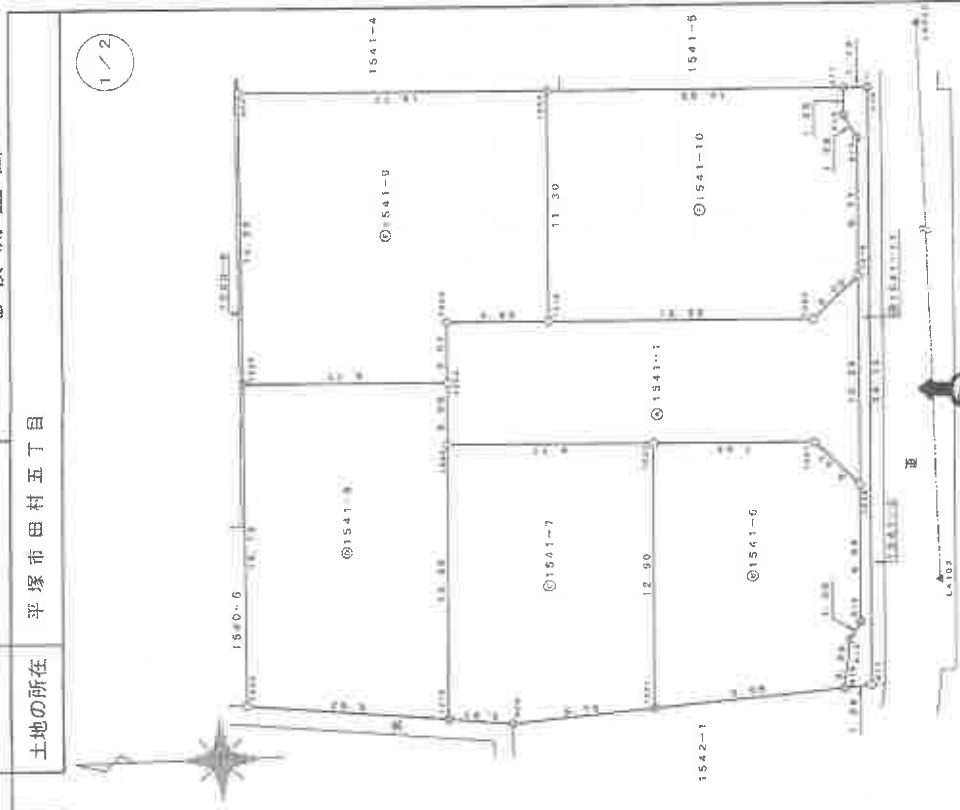
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 541-560-11541-11

土地の所在 平塚市田村五丁目

1/2



←○は写真撮影位置・方向

境界線の種類

| | |
|---|---------|
| ○ | コンクリート構 |
| ◎ | 金属構 |

基本三角点等の座標値

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | 点の種類 |
|-------|------------|-----------|---|----|-------|
| LA103 | -59386.217 | 42608.818 | | | 街区補脚点 |
| LA095 | -59386.551 | 42551.729 | | | 街区補脚点 |

測量年月日 平成30年8月15日 世界測地系(測地成果2011)既系
 【平塚市の公表成果を使用】

縮尺 1/250

申請人

(平成30年 9月10日付)

作成書

登記年月日: 平成30年9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。
 (横浜地方法務局西瀬二區支局管轄)
 令和7年9月17日 東京法務局新宿出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成30年9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。
(横浜地方支務局西瀬宮支務管轄)
令和7年9月17日 東京法務局新堀出張所 登記官

地積測量図

1541-02AL1641-1

地番 1541-1
土地の所在 平塚市田村五丁目

座標求積表

Table with columns: 地番 (1541-1), 測点 (1096-1210), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-6), 測点 (1222-1081), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-7), 測点 (1065-1222), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-8), 測点 (1228-1209), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-9), 測点 (920-1204), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-10), 測点 (1204-1210), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

Table with columns: 地番 (1541-11), 測点 (K11-K17), Xn, Yn, (Xn+1-Xn-1) Yn, 距離, 積. Includes '倍面積' and '地積' rows.

令和7年9月17日

東京法務局新堀出張所

登記官

(4 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺

申請人

(平成30年8月10日付)

作成者

(2/2)

整理番号: H47060_2

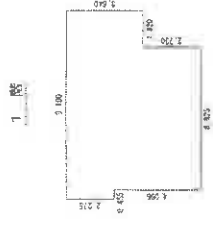
登記年月日：平成31年2月26日

建築物図面

家屋番号 1541番6

建物の所在 平塚市田村五丁目 1541番地6

各階平面図



求積表

| | | | |
|---------|-------|---|-----------|
| 0.455 x | 2.278 | = | 1.035129 |
| 6.825 x | 6.370 | = | 43.478250 |
| 1.820 x | 3.040 | = | 5.532800 |
| 計 | | | 51.135179 |

床面積 51.13 m²

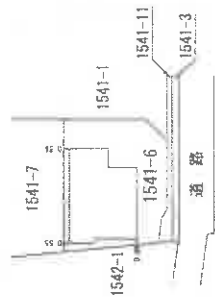
2階



求積表

| | | | |
|---------|-------|---|-----------|
| 8.845 x | 5.460 | = | 47.901700 |
| 6.005 x | 0.910 | = | 5.464550 |
| 計 | | | 51.756250 |

床面積 51.75 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(任湖純)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

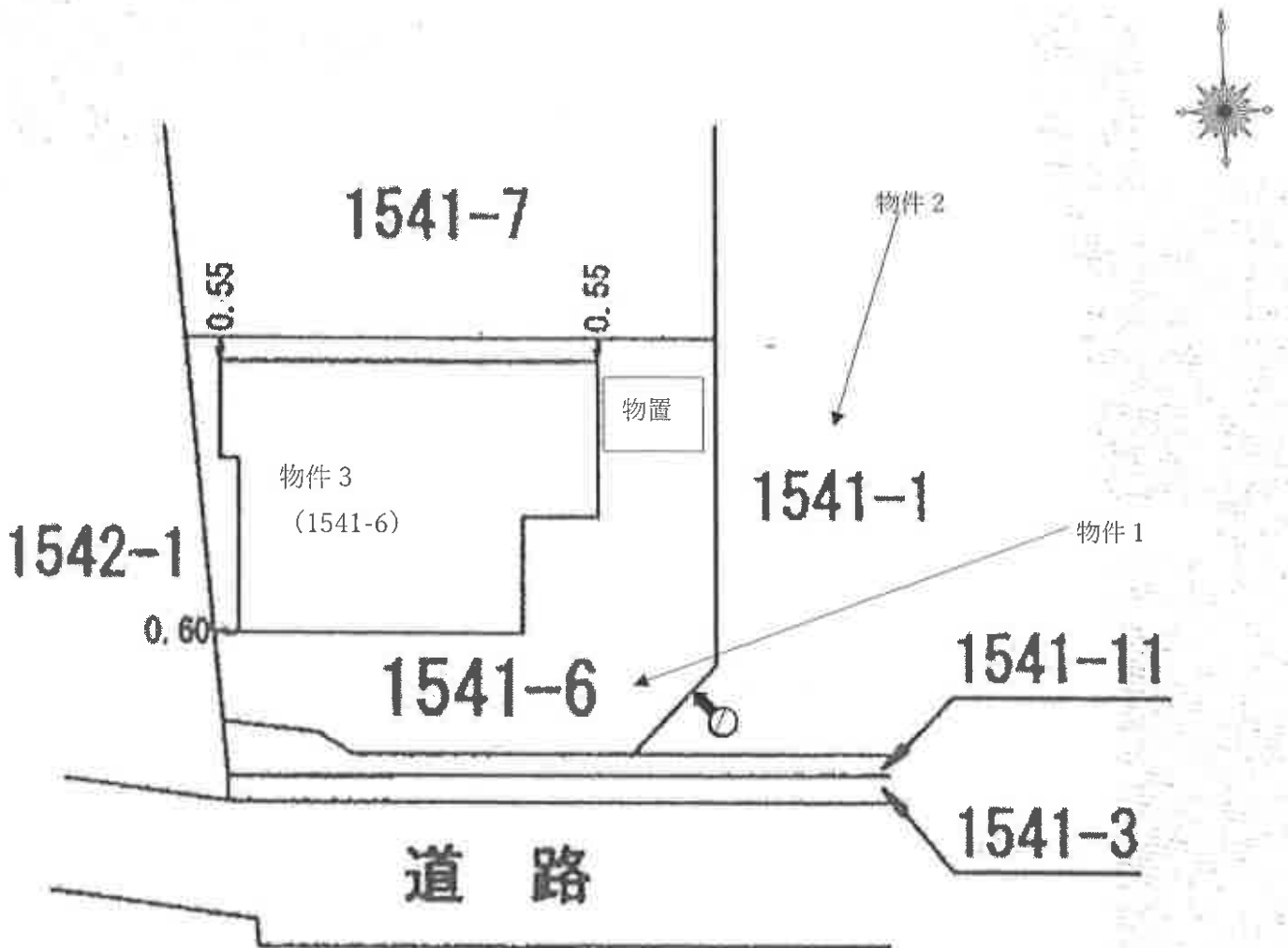
作成者

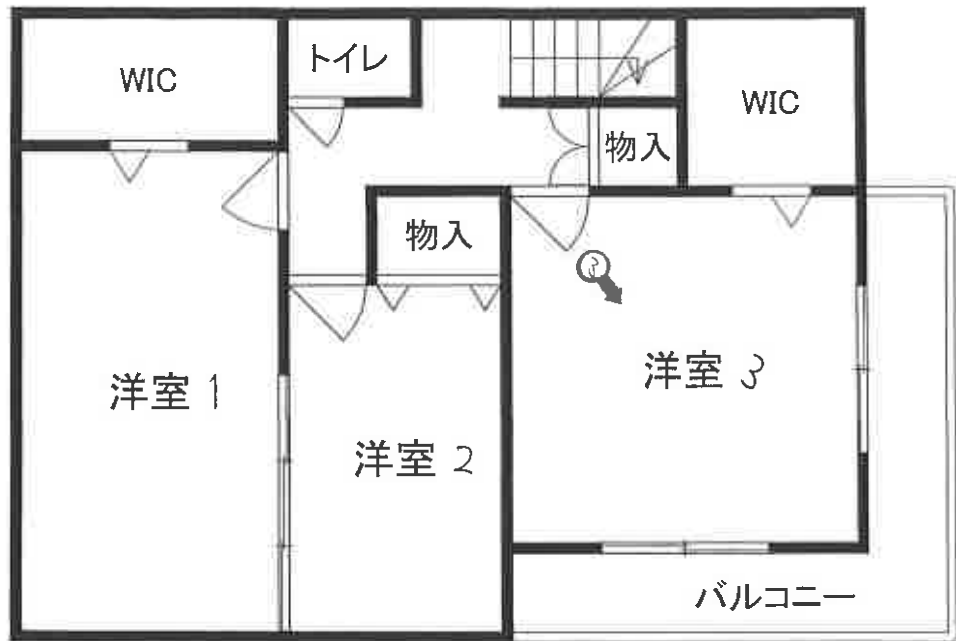
凡丸は図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方支務局 四期 四宮支務官管轄)
 令和7年9月17日 東京法務局新箱出張所

登記官

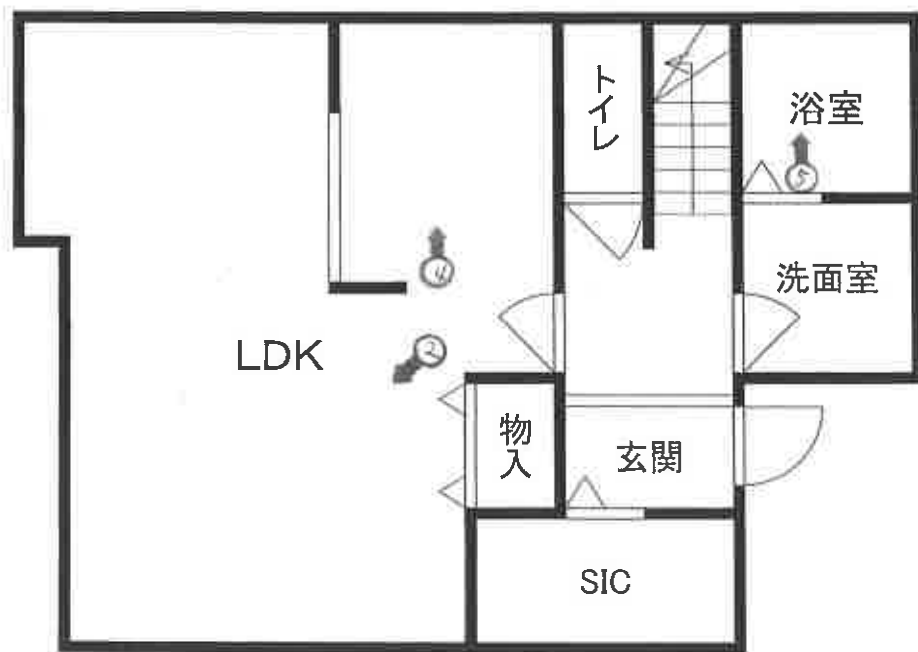
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向





2階



1階

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件3の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥

物件2の土地



令和 7 年 (ケ) 第 136 号
令和 8 年 1 月 13 日 現地調査
令和 8 年 2 月 9 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

諸田 浩之

第1 評価額

| | |
|--------------|--------------|
| 一括価格(合計) | |
| 金16,350,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土地) | 金3,370,000円 |
| 物 件 2 (土地) | 金200,000円 |
| 物 件 3 (建物) | 金12,780,000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1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。なお、物件2の土地価格は私道につき土地のみの価格である。

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、瑕疵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：「田村5-22-32」 |
| 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 平塚市田村五丁目
地 番 1541番6
地 目 宅地
地 積 117.13平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 平塚市田村五丁目
地 番 1541番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 平塚市田村五丁目1541番地6
家屋 番号 1541番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.13平方メートル
2階 51.75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）

| | | |
|--|--|----------------------|
| 位置・交通 | J R 東海道本線「平塚」駅の北東方約5.4km（道路距離）、バス停「田村十字路」徒歩約2分 | |
| 付近の状況 | 一般住宅のほかアパート、寺院も見られる住宅地域 | |
| 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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| | 建蔽率 | 60%（基準建蔽率：70%） |
| | 容積率 | 200%（基準容積率：200%） |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| その他の規制 | 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 | |
| 画地条件 | 規模 | 117.13㎡ |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 間口・奥行 | 間口約12m、奥行約10m（隅切り含む） |
| | 地勢 | 隣地とは等高で地勢は平坦 |
| 接面道路の状況 | 南側で幅員約4.5m市道（建築基準法42条2項・田村40号）に間口約12m、東側で幅員約6.0m私道（建築基準法第42条1項2号・物件2）にそれぞれ等高に接面 | |
| 土地の利用状況等 | 物件3の建物敷地等として利用。 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 | あり |
| | 下水道 | あり |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・南側道路についてはセットバック済み。 ・目的物件土地の南西端に電柱が1本存し、東側に動産（所有者聴取による）と認められる物置が設置されている。 ・道路を挟んで南側に寺院、墓地が所在している。 | |

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

| | | |
|----------|--|-------------------------------|
| 画 地 条 件 | 規 模 形 状 地 勢 | 122㎡ 幅約6.0mの带状地 地勢はほぼ平坦 |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・幅員約6.0mの舗装私道（42条1項2号・延長約19.5m）として特定多数の通行の用に供され、南側市道に接続している。 | |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・持分5分の1。 | |

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

| | | |
|------------------|--|----------------------|
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築年月日 | 平成31年2月20日 新築（登記簿記載） |
| | 経過年数 | 約7年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約23年 |
| 仕 様 | 構造 | 木造2階建 |
| | 屋根 | スレートぶき |
| | 外壁 | サイディング等 |
| | 内壁 | ビニールクロス貼等 |
| | 天井 | ビニールクロス貼等 |
| | 床 | フローリング等 |
| | 設備 | トイレ×2、浴室、洗面室、給排水、電気等 |
| その他 | なし | |
| 床面積（現況） | 1階：51.13㎡ 2階：51.75㎡ 延べ102.88㎡ | |
| 現況用途 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 3LDK（附属資料間取図のとおり） |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 令和8年1月13日内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階南東側洋室の天井のクロスに亀裂が認められる。 ・ 室内で爬虫類が飼育されている。 ・ 完了検査済（平成31年2月）。 | |

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1（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 | 121,000 | 104 100 | 126,000 | ×117.13 | ×1.0 | =14,760,000 |

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。

公示地 平塚-15

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 123,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 121,000/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は角地等で優り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：なし。

② 物件2 (土地)

物件2は、私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地格を求めた。

| 物件 番号 | 標準画 地価格 (円/m ²) | 道路 価値率 | 地積 (m ²) | 共有持分 割合 | 土地価格 (円) |
|----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------|
| 2 | 121,000 | × 0.10 | × 122 | × $\frac{1}{5}$ | = 300,000 |

- ・標準的画地価格：「①のとおり」
- ・価値率：10%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並びに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/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現 価 率 | 建 物 価 格 (円) |
|------|------------------------------|-----------------------------|-------|----------------|
| 3 | 160,000 | ×102.88 | ×0.61 | =10,040,000 |

現価率

- ・ 経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) = 0.61$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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 | 14,760,000 | ×0.65 | 法定地上権 | =9,590,000 |

(注) 土地利用権等割合：最優先順位の抵当権設定当時、同一所有者に属する建物が存していないが、建物建築後、建物に同順位の共同抵当権の設定をした場合は、抵当権者が不測の損害を受けることはないと考えられ、民法388条の趣旨により法定地上権が成立するものと認定した。

② 積算価格

| 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) | 積算価格(円) | 価格構成比 |
|----------|------------|--------------------|--------------|-------|
| 1 | 14,760,000 | -9,590,000 | = 5,170,000 | 20.6% |
| 2 | 300,000 | | = 300,000 | 1.2% |
| 3 | 10,040,000 | +9,590,000 | = 19,630,000 | 78.2% |
| 積算価格(合計) | | | 25,100,000 | 100% |

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 総収益 (円) | 総費用 | 純収益 | 還元利回り | 収益価格 (円) |
|-----------|----------------------|---------------|--------------|----------------|
| 1,596,000 | $\times (1 - 0.182)$ | $= 1,306,000$ | $\div 8.0\%$ | $= 16,330,000$ |

総収益：自己利用であるから賃料を想定し、総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

III 評価額の判定

積算価格と収益価格が求められ、互いの妥当性が検証できたので、積算価格と収益価格を80：20のウェイトで考慮し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行った上評価額を以下のとおり決定した。

$$(25,100,000 \times 0.8 + 16,330,000 \times 0.2)$$

| 物件番号 | 調整後の合計価格 (円) | 構成比 | 市場性修正 | 競売市場修正 | その他の控除 (円) | 評価額 (円) |
|-----------|--------------|-------|--------------|--------------|------------|----------------|
| 1 | 23,350,000 | 20.6% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | $= 3,370,000$ |
| 2 | | 1.2% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | 200,000 |
| 3 | | 78.2% | $\times 1.0$ | $\times 0.7$ | | $= 12,780,000$ |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 16,350,000 |

市場性修正：なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 公示価格 平塚-15
所 在：平塚市田村7丁目6185番15 「田村7-22-3」
価 格：123,000円/㎡
位 置：JR東海道本線「平塚」駅 約5.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：111㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4.1m 市道
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の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 | 9,430,136円 |
| 物件2 | 0円 |
| 物件3 | 7,497,762円(倉庫除く) |

第7 附属資料の表示

位置図

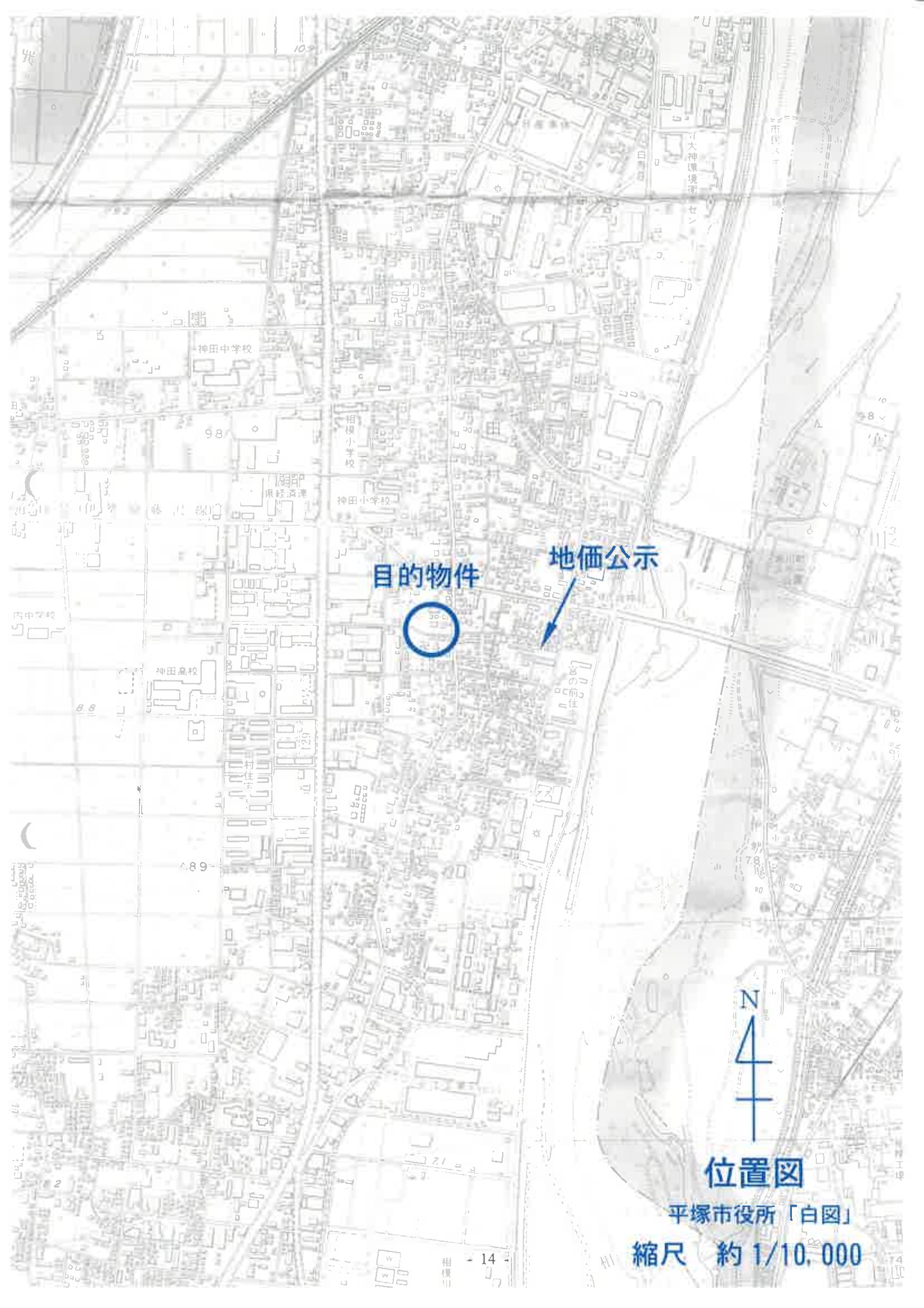
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

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。)

概略間取図

以 上



目的物件



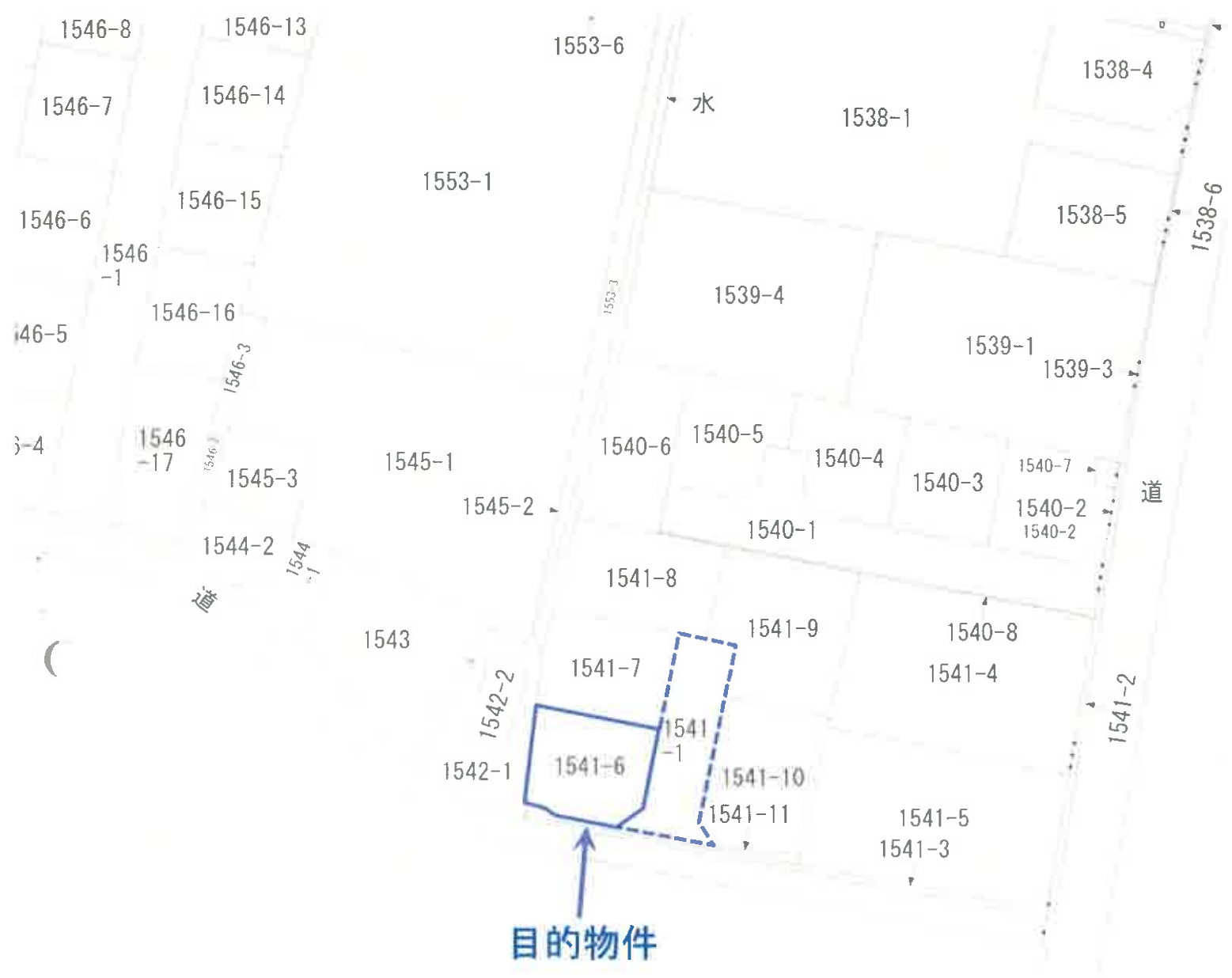
地価公示



位置図

平塚市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



田村7丁目
田村5丁目

公圖写

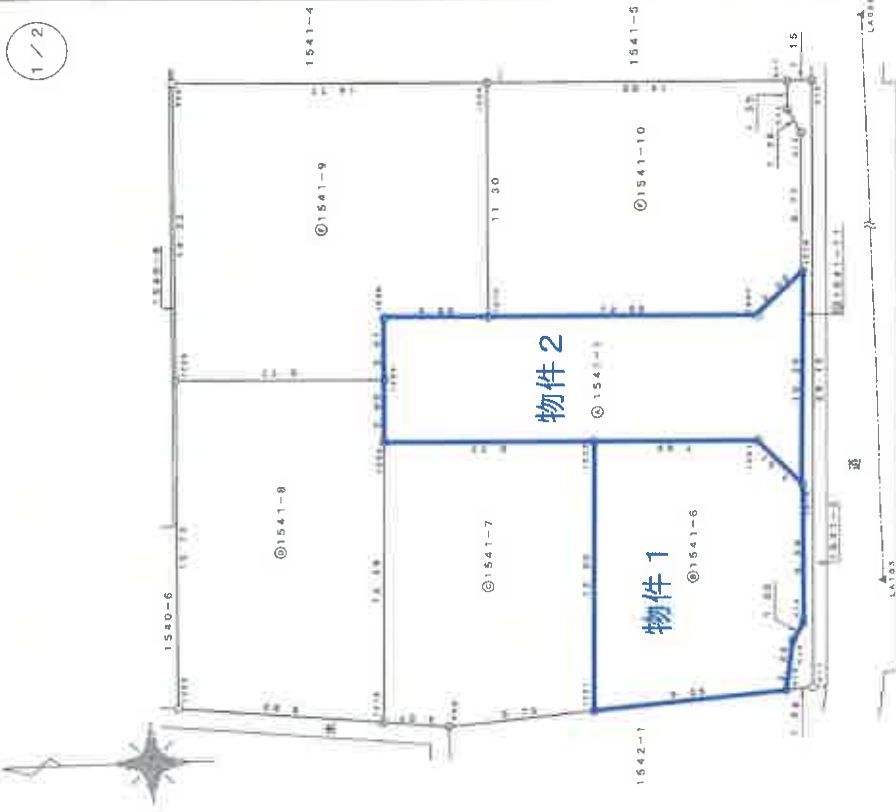
縮尺 1:600

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二宮支店管轄)
 令和7年9月17日 東京法務局新宿出張所 登記官

地積測量図

地番 54-8-60(1541-11)

土地の所在 平塚市田村五丁目



A3をA4に縮小(約70%)

基準三角点等の座標値

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 点の種類 |
|-------|------------|------------|-------|
| LA103 | -69386.717 | -42608.818 | 街区補助点 |
| LA095 | -69386.551 | -42551.726 | 街区補助点 |

測量年月日 平成30年8月15日 世界測地系(測地成果2011)政系
 「平塚市の公表成果を使用」

| 境界線の種別 | |
|--------|---------|
| ○ | コンクリート権 |
| ◇ | 金属標 |

作成者

(平成30年8月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年9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。
(横浜地方裁判所 西相二宮支局管轄)
令和7年9月17日 東京法律事務所 新宿出張所

登記官

地積測量図

1541-1
1541-06411541-11

地番 番 土地の所在 平塚市田村五丁目

座標求積表

物件2

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1096 | -69363 779 | -42595 380 | -210847 131000 | 3 01 |
| 1209 | -69363 898 | -42598 391 | -7710 308771 | 3 00 |
| 1095 | -69363 598 | -42601 381 | 412040 693752 | 9 77 |
| 1212 | -69373 500 | -42601 701 | 741859 597400 | 7 84 |
| 1081 | -69380 998 | -42601 942 | 413193 638516 | 3 01 |
| 1215 | -69383 058 | -42604 130 | 101355 228270 | 10 26 |
| 1216 | -69383 377 | -42593 871 | -79820 918254 | 3 00 |
| 1080 | -69381 184 | -42595 916 | -627821 205924 | 12 55 |
| 1210 | -69368 838 | -42595 930 | -741375 189650 | 4 88 |
| 倍面積 | | | 284 350339 | |
| 地積 | | | 122 17 | m ² |

物件1

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1222 | -69373 350 | -42601 701 | -342475 074339 | 12 90 |
| 1221 | -69372 959 | -42614 999 | 367508 301776 | 9 05 |
| K16 | -69381 984 | -42613 943 | 398833 892537 | 2 15 |
| K15 | -69382 318 | -42611 614 | 36986 890952 | 1 00 |
| K14 | -69382 852 | -42610 768 | 31531 968840 | 6 64 |
| 1215 | -69383 058 | -42604 130 | -78988 057020 | 3 01 |
| 1081 | -69380 998 | -42601 942 | -413153 638516 | 7 64 |
| 倍面積 | | | 224 277230 | |
| 地積 | | | 117 13 | m ² |

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1095 | -69363 598 | -42601 381 | -433937 768726 | 13 18 |
| 1218 | -69363 174 | -42614 779 | 112182 080326 | 3 07 |
| 968 | -69366 230 | -42615 060 | 416968 645865 | 6 75 |
| 1221 | -69372 959 | -42614 999 | 303842 000870 | 12 00 |
| 1222 | -69373 350 | -42601 701 | -398784 523051 | 9 77 |
| 倍面積 | | | 260 943276 | |
| 地積 | | | 130 2716380 | m ² |

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1226 | -69363 500 | -42598 086 | -430188 070514 | 15 73 |
| 1223 | -69353 589 | -42613 812 | 394346 216848 | 9 63 |
| 1218 | -69369 174 | -42614 779 | 426531 323011 | 13 39 |
| 1095 | -69363 598 | -42601 381 | 21897 114874 | 3 00 |
| 1209 | -69363 898 | -42598 391 | -412267 280898 | 9 77 |
| 倍面積 | | | 311 355621 | |
| 地積 | | | 155 6778105 | m ² |

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 920 | -69354 222 | -42583 782 | -841566 858292 | 14 33 |
| 1226 | -68353 920 | -42598 086 | 403233 482076 | 9 77 |
| 1209 | -69363 898 | -42598 391 | 419977 536888 | 3 01 |
| 1096 | -69363 779 | -42595 380 | 210847 131000 | 4 88 |
| 1210 | -69368 838 | -42595 930 | -221794 924710 | 11 30 |
| 1204 | -69368 986 | -42584 232 | -613894 288512 | 14 77 |
| 倍面積 | | | 391 827851 | |
| 地積 | | | 195 9139255 | m ² |

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1204 | -69368 986 | -42584 232 | -612787 088480 | 11 30 |
| 1210 | -69368 838 | -42595 930 | -19580 274940 | 12 55 |
| 1080 | -69281 184 | -42595 916 | 627821 205924 | 3 00 |
| 1216 | -69383 377 | -42593 871 | 102310 478142 | 6 71 |
| K13 | -69383 586 | -42587 168 | -16481 232242 | 1 28 |
| K12 | -69382 900 | -42586 032 | -20763 005856 | 1 35 |
| K11 | -69383 028 | -42584 679 | -596355 844716 | 14 05 |
| 倍面積 | | | 324 776712 | |
| 地積 | | | 162 38 | m ² |

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn+1-Xn-1) Yn | 距離 |
|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| K11 | -69383 028 | -42584 679 | -60718 392689 | 1 35 |
| K12 | -69382 900 | -42586 032 | 23763 005856 | 1 28 |
| K13 | -69383 586 | -42587 166 | 16481 232242 | 6 71 |
| 1216 | -69383 377 | -42593 871 | -22489 563888 | 10 26 |
| 1215 | -69383 056 | -42604 130 | -23367 168250 | 6 64 |
| K14 | -69382 852 | -42610 766 | -31531 968840 | 1 00 |
| K15 | -69382 318 | -42611 614 | -36986 890952 | 2 35 |
| K16 | -69381 984 | -42613 843 | 40227 582182 | 1 29 |
| K17 | -69383 262 | -42613 850 | 93622 628450 | 29 16 |
| K10 | -69384 181 | -42584 716 | -9964 823544 | 1 15 |
| 倍面積 | | | 36 673577 | |
| 地積 | | | 17 8367885 | m ² |

作成者

申請人

縮尺

(平成30年8月19日作成)

登記年月日：平成31年2月26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。
 横濱地方裁判所西湘支部管轄
 令和7年9月17日 東京法務局新宿出張所 登記官

建築物図面

家屋番号 1541番6

建築物の所在 平塚市田村五丁目 1541番地6

各階平面図

1 階

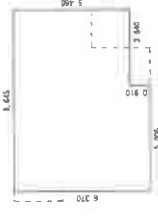


求積表

| | | |
|---------------|---|----------|
| 0.455 × 2.275 | = | 1.035125 |
| 5.825 × 0.370 | = | 2.155250 |
| 1.820 × 3.610 | = | 6.569200 |
| 計 | | 9.759575 |

床面積 51.13 m²

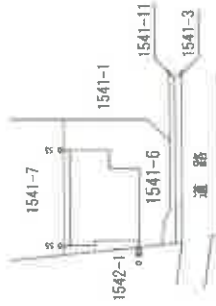
2 階



求積表

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 8.645 × 5.460 | = | 47.001700 |
| 5.005 × 0.910 | = | 4.554550 |
| 計 | | 51.556250 |

床面積 51.75 m²



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

日作成

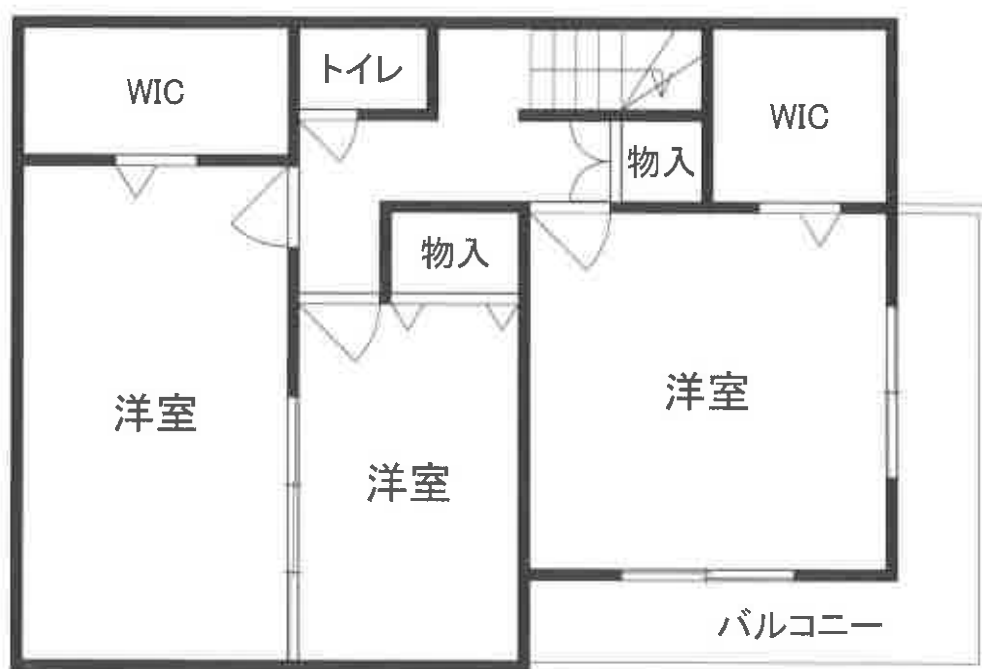
縮尺 1/250

申請人

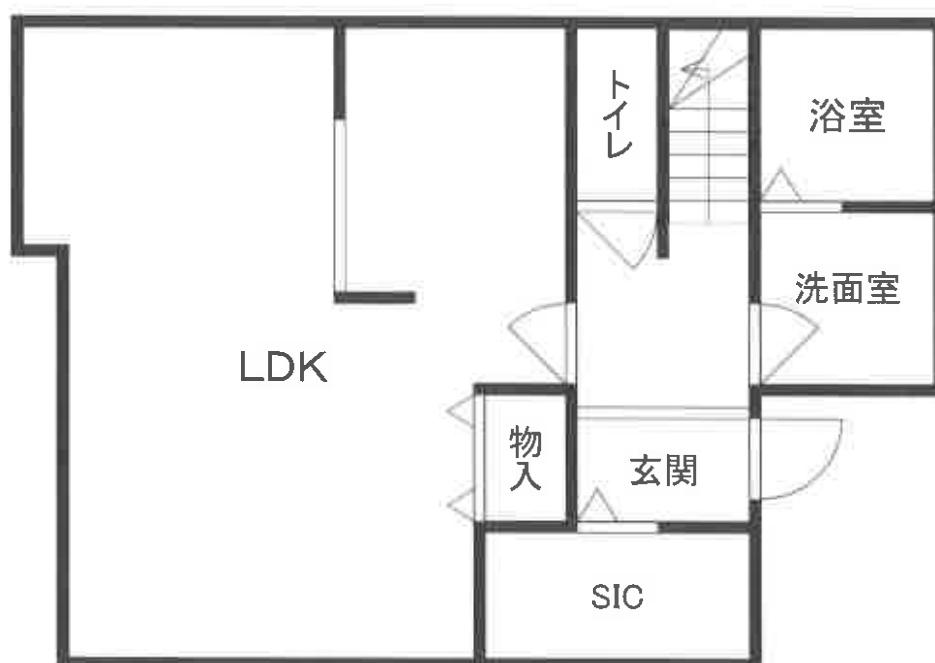
縮尺

1/500

(良紙納)



2階



1階



概略間取図