

令和7年（ヌ）第26号

ご 注 意 く だ さ い

本ファイルには現況調査報告書が2通あり、本件と物件が同じである関連事件（令和7年（ケ）第150号）の現況調査報告書も使用されています。

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期間入札の公告

令和 8年 6月10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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前10時から午後3時までの間(ただし, 午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。	

物 件 目 録

- 1 所 在 平塚市広川字宮ノ下
地 番 725番17
地 目 宅地
地 積 124.38平方メートル

- 2 所 在 平塚市広川字宮ノ下725番地17
家屋 番号 725番17
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.61平方メートル
2階 49.61平方メートル



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 平塚市広川字宮ノ下 |
| | 地 番 | 725番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市広川字宮ノ下725番地17 |
| | 家屋 番号 | 725番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.61平方メートル
2階 49.61平方メートル |



令和 7年(又)第 26号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 7月 15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 | 平塚市広川字宮ノ下 |
| | 地 番 | 7 2 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市広川字宮ノ下7 2 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 1 平方メートル
2階 4 9 . 6 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
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

執行官の意見

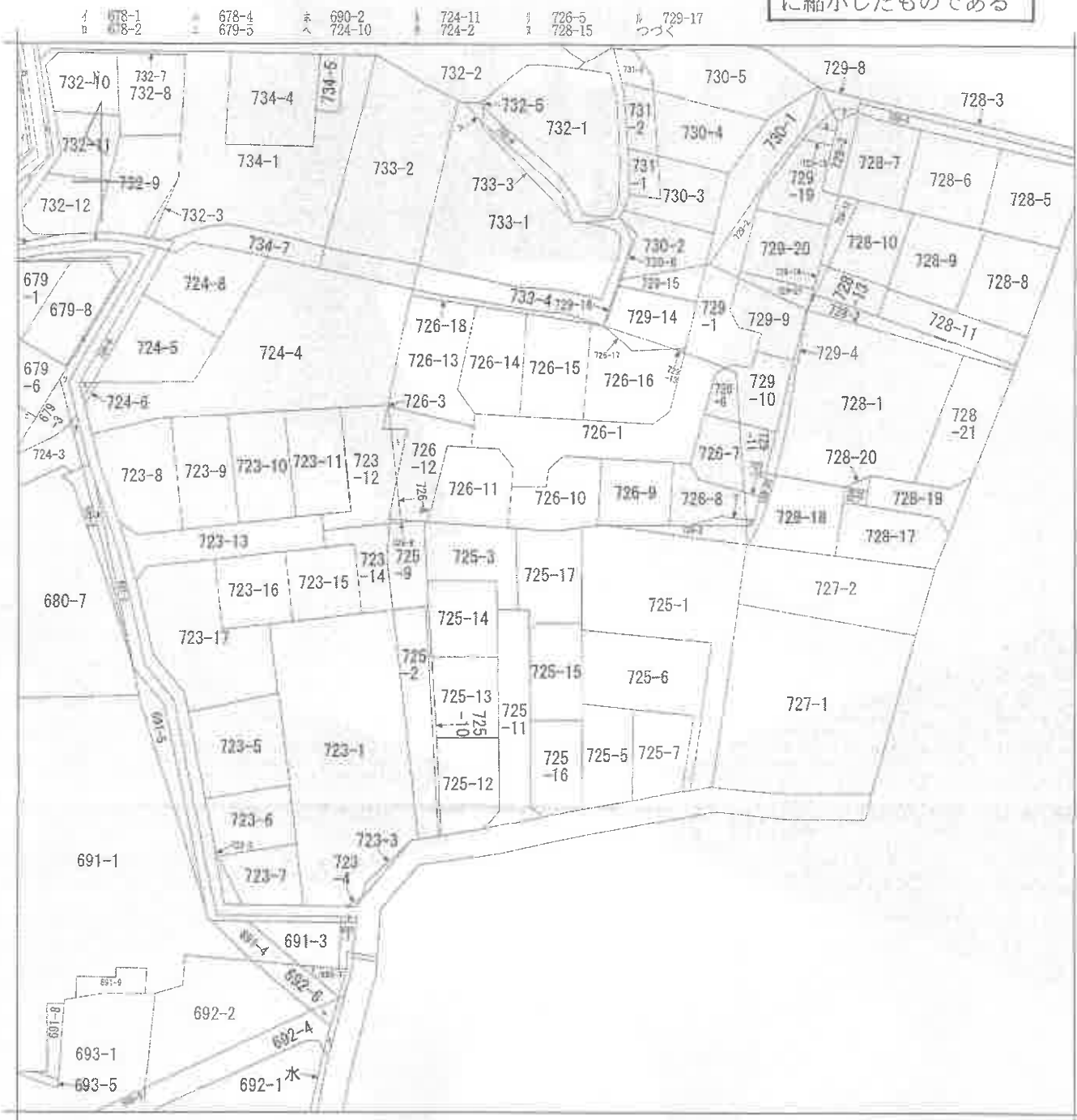
- 1 受命物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有者及び占有状況等については、立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。物件2の建物は、立入調査の結果（債務者Aの表札の表示、A宛郵便物の存在、A宛公共料金関係書類（ガス）の存在等）から、Aが占有しているものと認めた。なお、調査に当たっては債務者A宛に照会書を投函するも、Aから回答はなく、Aから陳述を得ることはできなかった。
- 3 物件2の建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられたが、全体的に大量の動産が置かれていたため床及び壁の状態を正確に確認することはできなかった。なお、立入調査時に室内には犬1匹が存していた。
- 4 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。上記2のとおり、Aから陳述を得ることはできなかったため、同ソーラーパネルの所有権留保の有無は不明である。
- 5 物件1の土地には1個の物置が存している。土地への強い定着性は認められず、動産であると認めた。
- 6 評価人によると、物件1の土地の南西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第2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

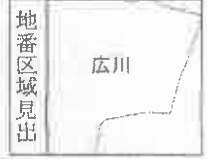
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月10日(火) 9:43 - 10:09	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年6月16日(月) 15:45 - 15:53	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和7年7月8日(火) 14:45 - 15:14	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和7年7月9日(水) 13:10 - 13:20	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求(該当なし)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 8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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	平塚市広川字宮ノ下		地番	725番17	
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
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4月7日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M83794

登記官

(5 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。
(横浜地方支務局西瀬(管支局管轄))

令和7年4月7日 東京支務局品川出張所

登記官

(6 枚目)

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 725番17

建物の所在 平塚市広川字宮ノ下725番地17

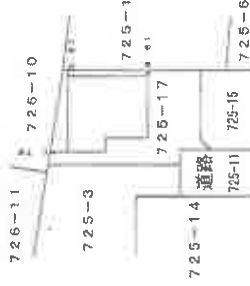
1階2階(各階同型)



床面積

①	5,850 x 7,850	44,752,500
②	1,350 x 3,850	4,860,000
計		49,612,500

床面積 49.61 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(改築後)

作成者

月13日作成)

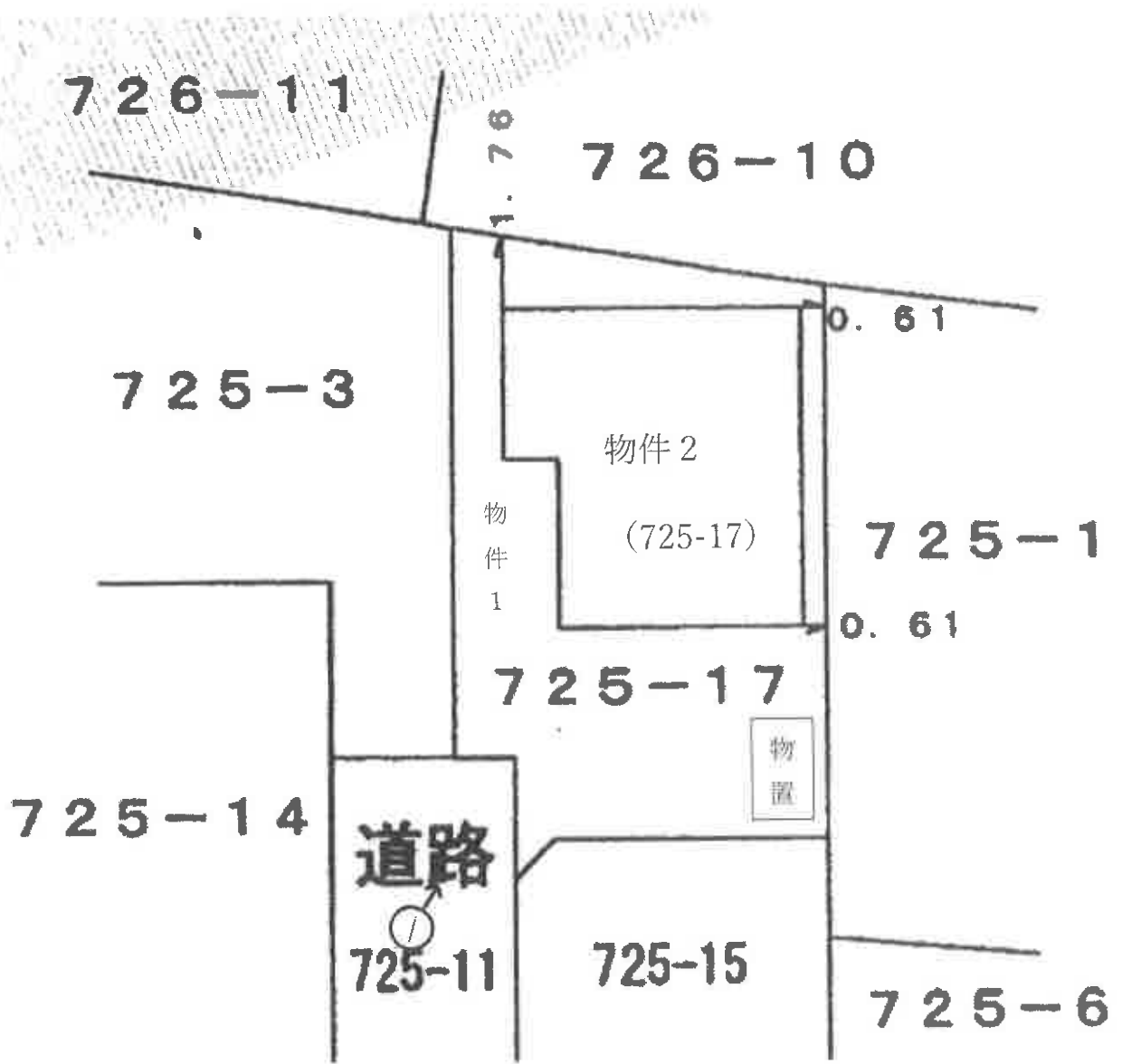
縮尺 1/500

申請人

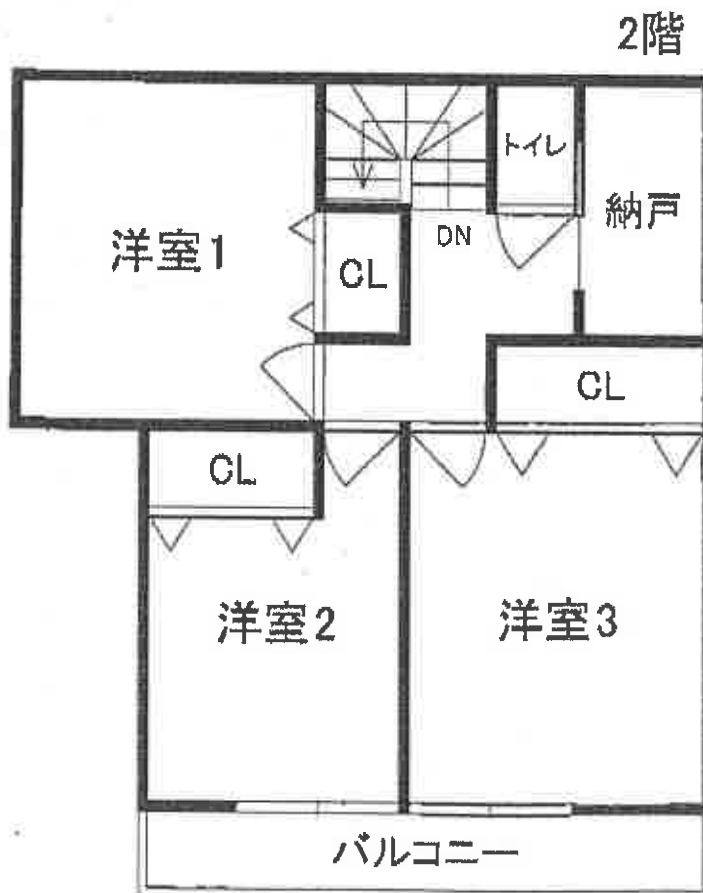
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向
(8 枚目)

①物件2の建物の外観



②



③



④



⑤



(// 枚目)

本現況調査報告書を
令和7年(ヌ)第26号事件に
使用した。

令和 7年(ケ)第 150号

令和 7年12月12日受理

令和 8年 2月12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 | 平塚市広川字宮ノ下 |
| | 地 番 | 725番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市広川字宮ノ下725番地17 |
| | 家屋 番号 | 725番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.61平方メートル
2階 49.61平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私が物件2の建物を居宅として使用しています。 2 物件2の建物には雨漏りや水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 3 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。私は同ソーラーパネルの購入時のローンの支払いを全て終えています。 4 私は物件2の建物で犬1匹飼っています。 5 物件1の土地には私が使用している物置が1個あります。

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、Aが占有しているものと認めた。
- 3 物件2の建物には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられたが、全体的に大量の動産が置かれていたため床及び壁の状態を正確に確認することはできなかった。
- 4 物件2の建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。Aの陳述によると、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の土地には1個の物置が存している。土地への強い定着性は認められず、動産であると認めた。
- 6 物件1の土地の南西側に接する道路は市道である。

(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12月15日(月) 13:38 — 13:58	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年1月29日(木) 10:45 — 11:24	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査
令和8年1月29日(木) 16:27 — 16:37	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 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月29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, Aが在室していた。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成23年6月14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。
(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)
令和7年10月15日 東京支務局

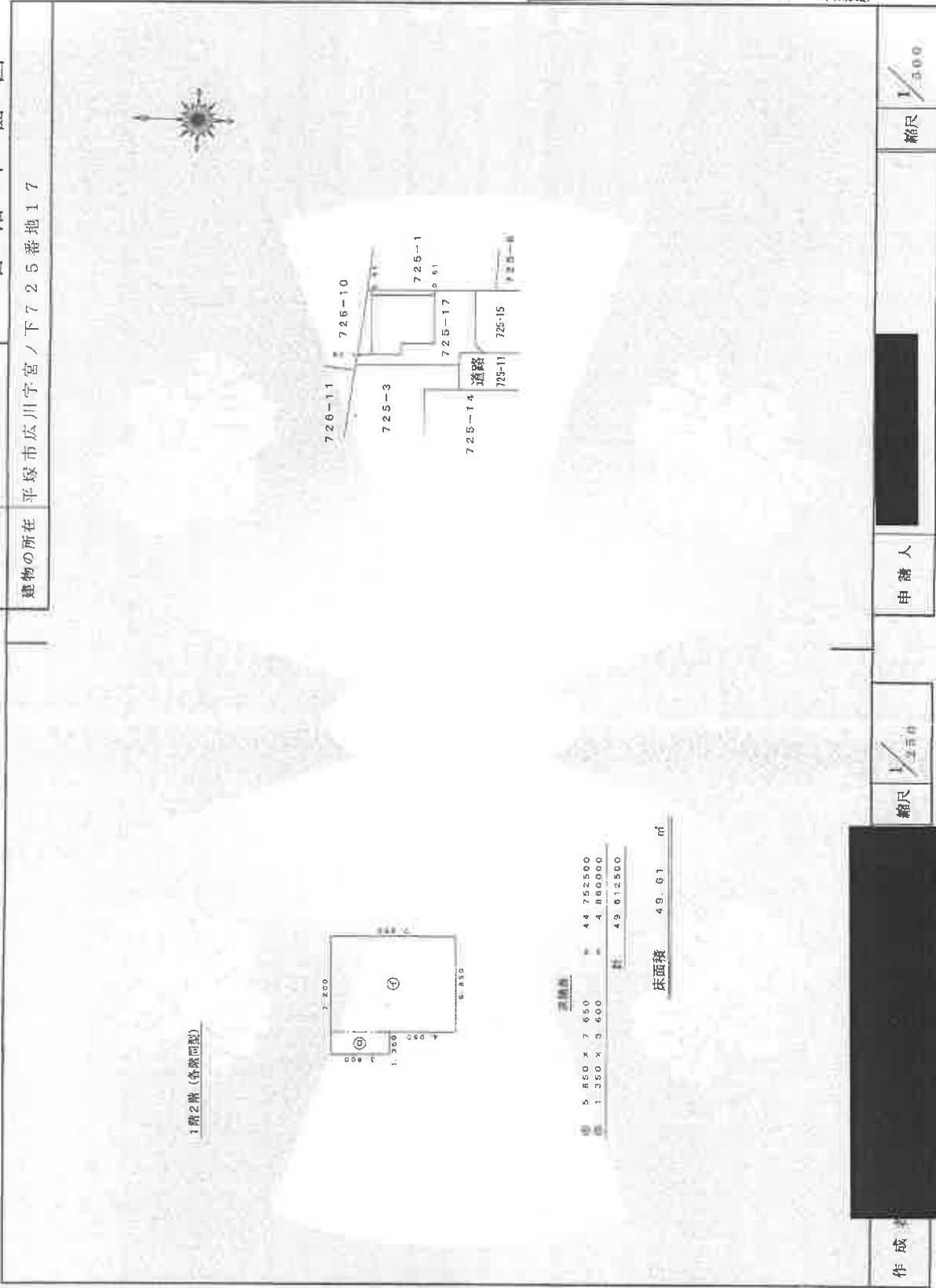
登記号

(6 枚目)

地図整理番号：M93281

各階平面図

家屋番号 725番17
建物の所在 平塚市広川宇宮ノ下725番地17

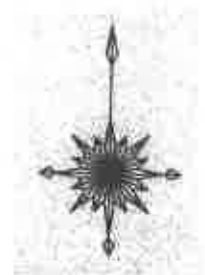
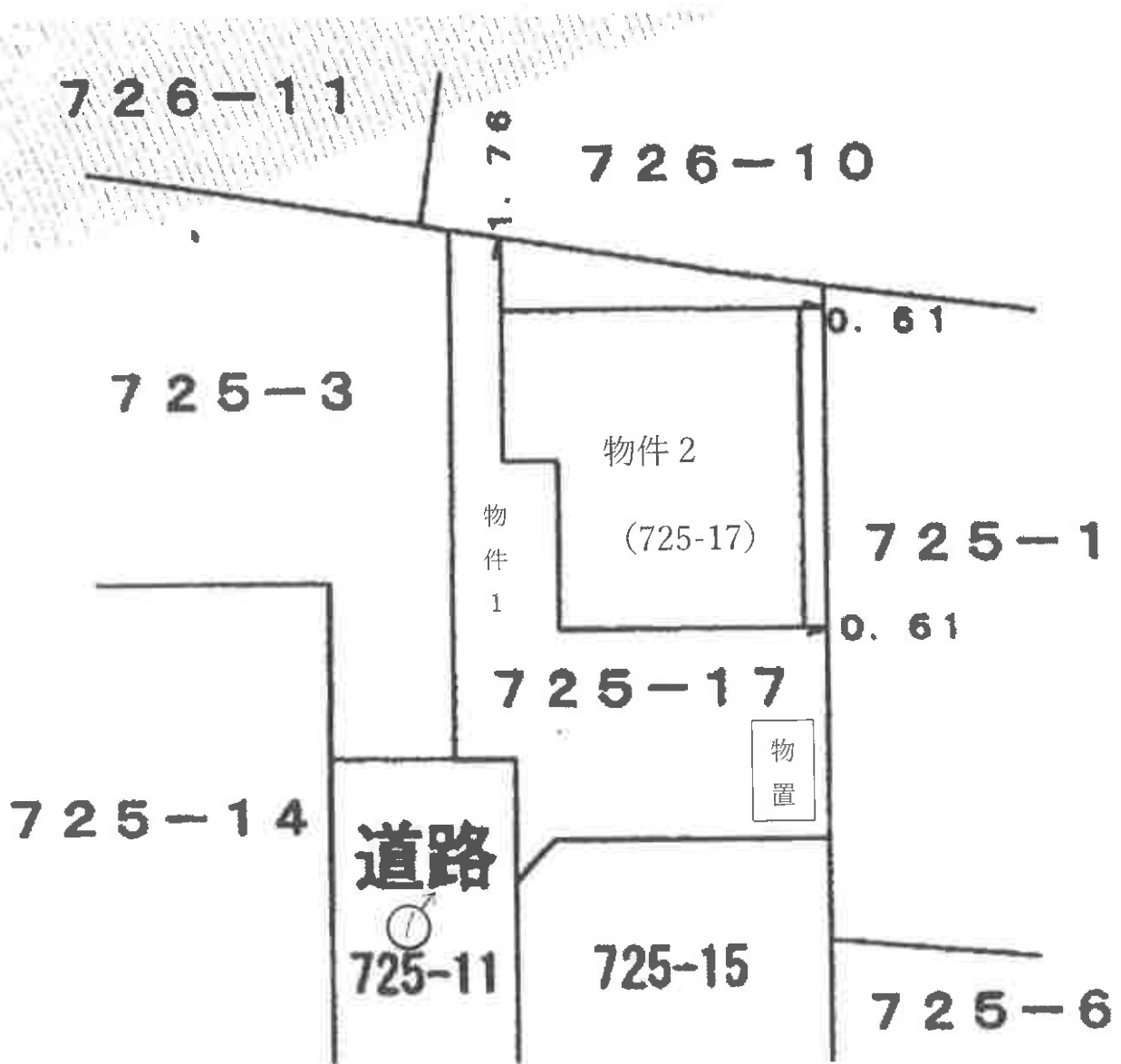


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

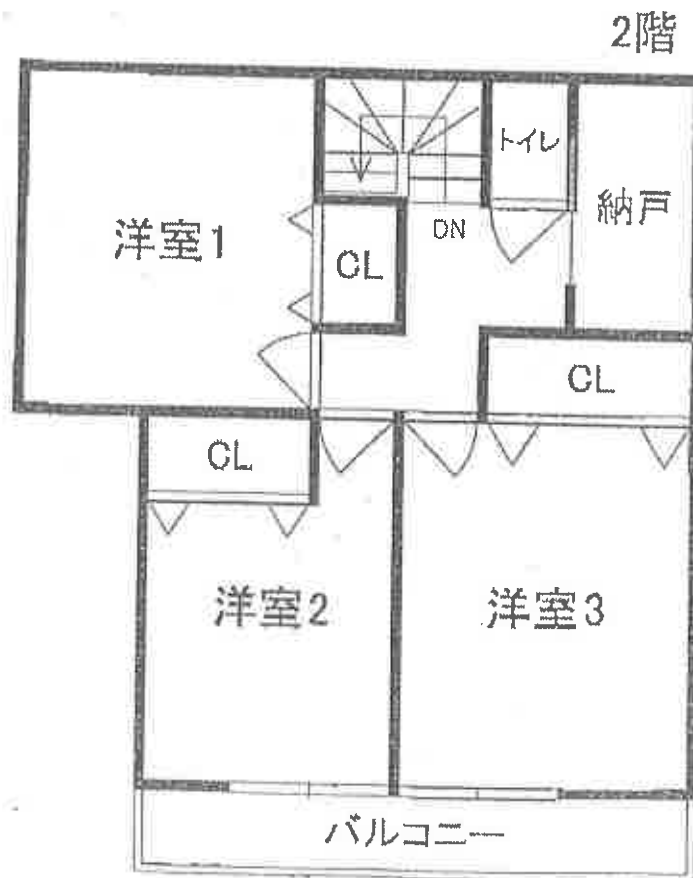
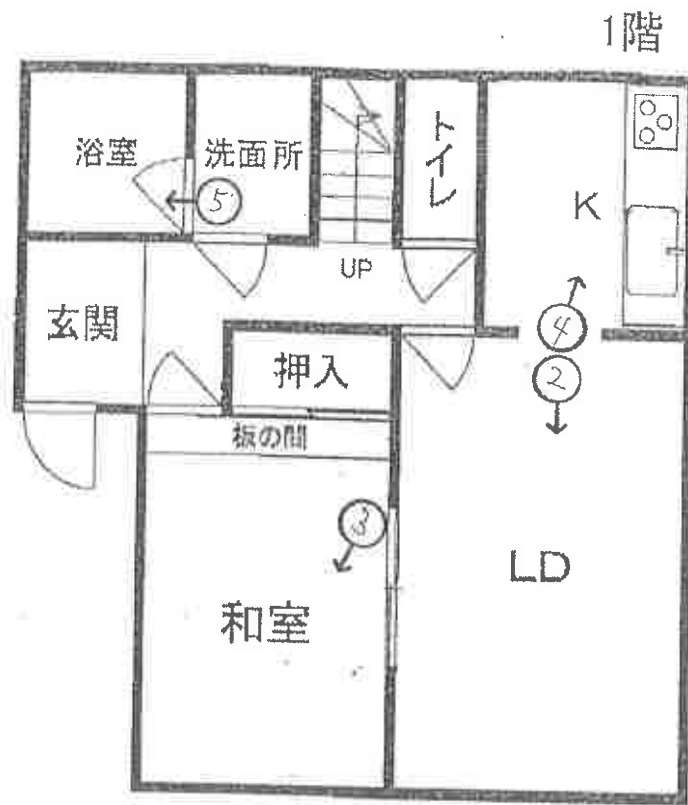
(各階同)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向
(8 枚目)

①物件 2 の建物の外観



②



③



④



⑤



(// 枚目)

横浜地方裁判所小田原支部
不動産競売係 御中

上 申 書

令和8年5月8日
評価人 藤原 新一

令和7年(ヌ)第26号(令和7年7月17日評価)の評価書につきまして、後行事件(令和7年(ケ)第150号)の現況調査報告書より、ソーラーパネルについての詳細が判明したため、下記のとおり訂正致したく上申致します。

記

1. 訂正箇所：本文 2 ページ 「評価額」 を別紙（下線部）のとおりとする
る。
2. 訂正箇所：本文 6 ページ 建物の利用状況の欄の中の「特記事項」の記載
を下線部のように訂正し、別紙のとおりとする。
3. 訂正箇所：本文 8 ページ 物件2の建物の価格を、下線部のように訂正し
別紙のとおりとする。
4. 訂正箇所：本文 9 ページ 「②内訳価格及び一括価格」を別紙（下線部）
のとおり訂正する。

以上

(別紙)

1. 訂正箇所 2 ページ (下線部が訂正箇所)

第 1 評価額

一括価格 (合計)	
<u>金 10,560,000 円</u>	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,850,000 円
物件 2 (建物)	<u>金 8,710,000 円</u>

(別紙)

2. 訂正箇所6ページ(下線部のように訂正)

特記事項	<p>◇簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。</p> <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>◇全体的に経年相応の劣化、損傷、汚損等が見受けられたが、大量の動産が置かれていたため、床及び壁の状況を詳細に確認できなかった。なお、室内には犬が1匹いた。</p> <p>◇<u>後行事件(令和7年(ケ)第150号)の現況調査報告書より、屋根に設置されているソーラーパネルについては、所有権留保付ではないとのことである。</u></p>
------	--

(別紙)

3. 訂正箇所 8 ページ (下線部のように訂正)

②物件 2 (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)
2	<u>190,000</u>	× 99.22	× 0.40	= <u>7,540,000</u>

現価率

- ・ 経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.40 \end{aligned}$$

(別紙)

4. 訂正箇所9ページ (下線部が訂正箇所)

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	7,540,000	- 4,900,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,850,000
2	<u>7,540,000</u>	+ 4,900,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= <u>8,710,000</u>
一括価格 (合計)							<u>10,560,000</u>

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。

令和 7 年 (又) 第 26 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 17 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9,730,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,850,000円
物件2(建物)	金7,880,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
特 記 事 項		
特になし		

* 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 | 平塚市広川字宮ノ下 |
| | 地 番 | 725番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市広川字宮ノ下725番地17 |
| | 家屋 番号 | 725番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.61平方メートル
2階 49.61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）

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅の概北西方約6.0km（道路距離）、バス停留所「広川」から徒歩約3分程度に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	
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.57）
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	124.38㎡ 不整形地 間口約4.5m程度 奥行約13.0m程度 概ね平坦であり、北側隣接地よりかなり低く接し、その他周囲の隣接地と略等高である。
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項2号）とほぼ等高に約4.5m程度接面。	
土地の利用状況等	物件2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	◇ 目的土地には、動産である物置が1個存している。 ◇ 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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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23年6月10日（登記記載）
	経 過 年 数	約15年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	15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	畳、フローリング ほか
	設 備 そ の 他	給湯設備、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか —
床面積（現況）	1階：49.61㎡、2階：49.61㎡、 延床面積：99.22㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（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	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年7月8日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。</p> <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>◇全体的に経年相応の劣化、損傷、汚損等が見受けられたが、大量の動産が置かれていたため、床及び壁の状況を詳細に確認できなかった。なお、室内には犬が1匹いた。</p> <p>◇ソーラーパネルの契約状況等の詳細は不明であるため、後記建物価格の評価に際しては当該ソーラーパネルについては考慮外とした。</p>	

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 番号	標準画地 価 格 (円/m ²)	個別 格 差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	74,900	90 100	67,400	×124.38	× 0.90	= 7,540,000

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。

地価調査基準地：平塚（県）-11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 76,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 74,900 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{地域格差} & &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査基準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：形状に劣ること、行き止まり地であること、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：建付減価率を10%と判定した。

②物件 2（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)
2	160,000	× 99.22	× 0.40	= 6,350,000

現価率

- ・ 経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.40 \end{aligned}$$

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)
1	7,540,000	×	0.65 法定地上権	= 4,900,000

(注)土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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	7,540,000	- 4,900,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 1,850,000
2	6,350,000	+ 4,900,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 7,880,000
一括価格(合計)							9,730,000		

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. 地価調査基準価格 平塚（県）－11

所 在：平塚市広川字岡成 36 番 3 外
価 格：76,000 円／㎡
位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 6.2km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：189 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側 4.6m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

高度地区、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等に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 4,899,203 円

物件 2 5,075,670 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）

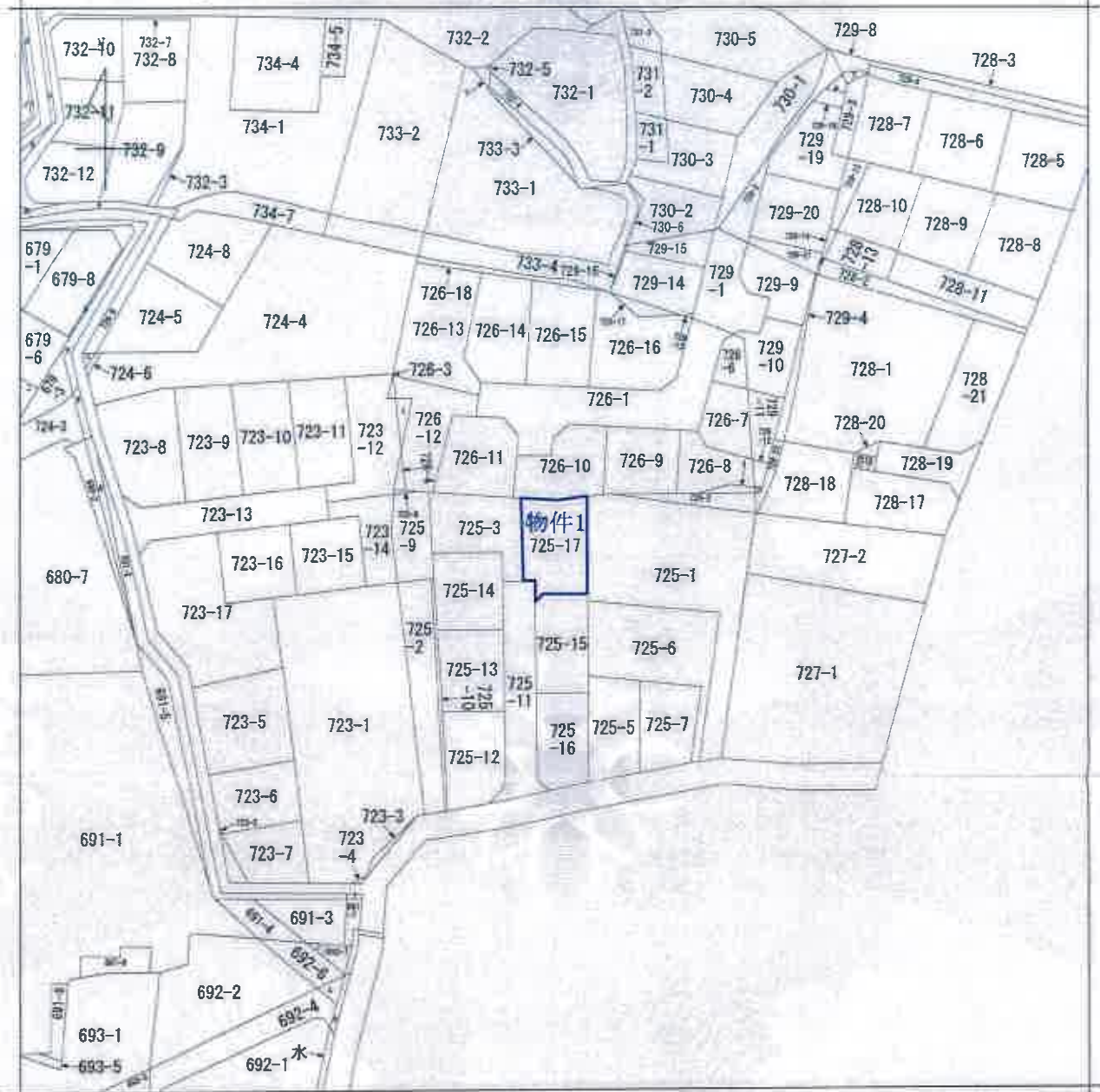
建物概略間取図

位置図



公 図 写

イ 678-1 ハ 678-4 キ 690-2 ク 724-11 ケ 726-5 コ 729-17
ロ 678-2 ニ 679-5 ケ 724-10 コ 724-2 ケ 728-15 コ 729-17



(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	平塚市広川字宮ノ下		地番	725番17	
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				補記事項	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4月7日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83794

登記官

(1/2)

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23年6月14日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(登記地方事務局西畑(空支局管轄))

令和7年4月7日

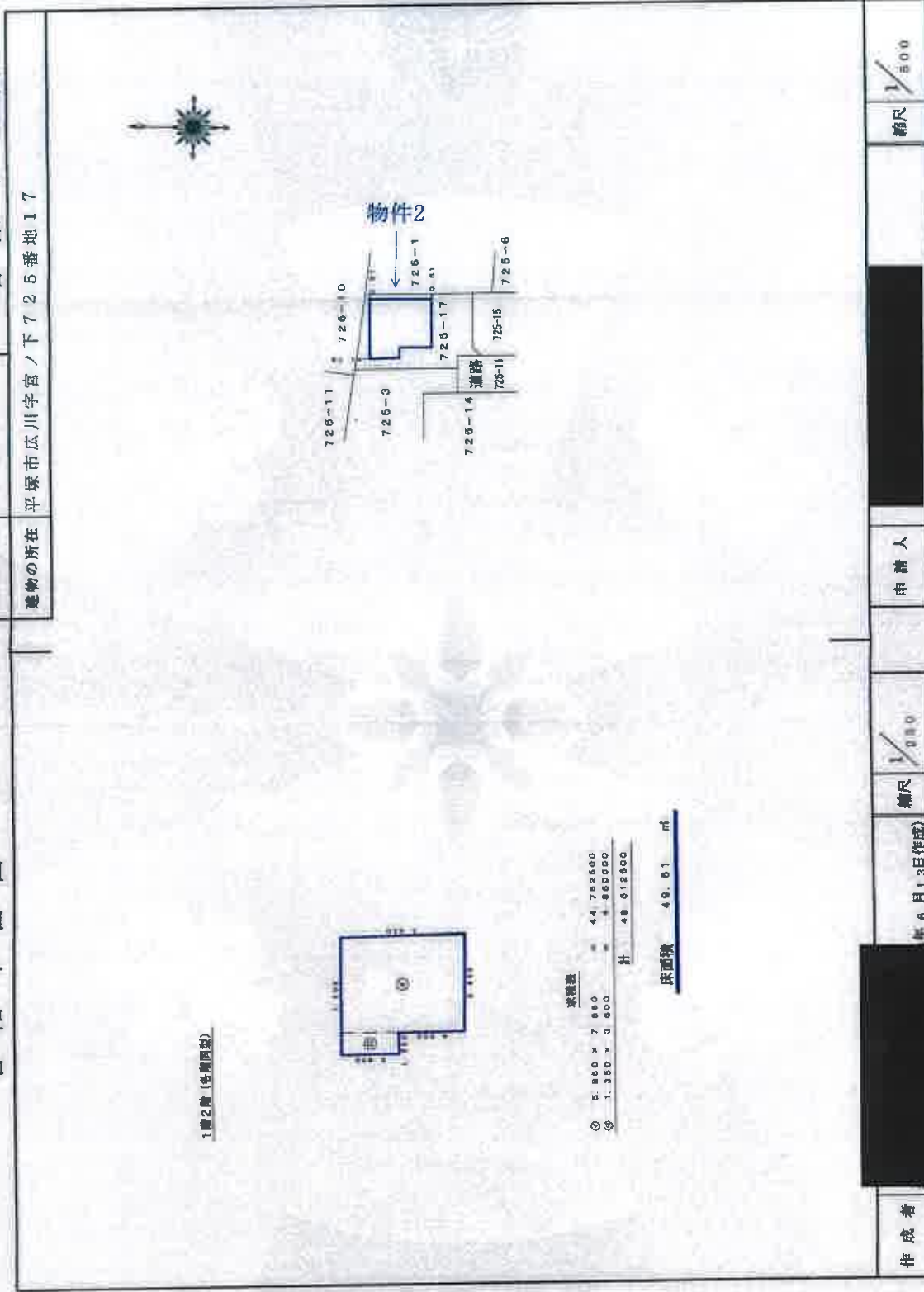
東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 725番17

建物の所在 平塚市広川字宮ノ下725番地17



(北)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作 成 者 平 6 月 1 3 日 作 成

作成者

地図整理番号：M63795

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

