

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 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 平塚市岡崎字王御住
- 地 番 3269番120
- 地 目 宅地
- 地 積 154.25平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3
- 2 所 在 平塚市岡崎字王御住3269番地120
- 家屋 番号 3269番120
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 55.06平方メートル
2階 41.81平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 平塚市岡崎字王御住
地 番 3269番120
地 目 宅地
地 積 154.25平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3
- 2 所 在 平塚市岡崎字王御住3269番地120
家屋 番号 3269番120
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.06平方メートル
2階 41.81平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3



令和 7年(ケ)第 168号
令和 8年 2月 6日受理
令和 8年 3月 9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 平塚市岡崎字王御住
地 番 3 2 6 9 番 1 2 0
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 2 5 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3
- 2 所 在 平塚市岡崎字王御住 3 2 6 9 番地 1 2 0
家屋 番号 3 2 6 9 番 1 2 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 4 1 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3

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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

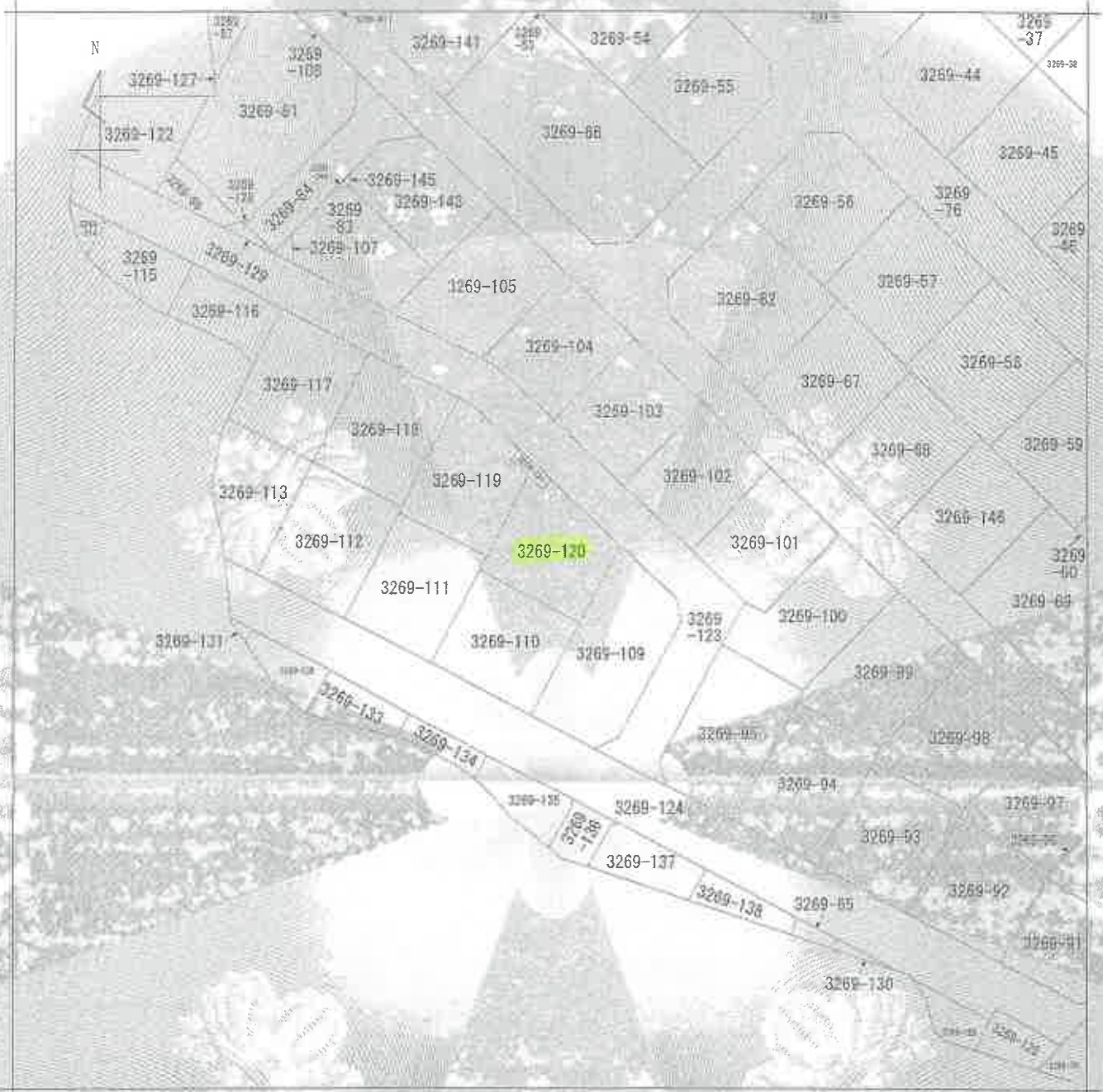
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については前記記載のとおりである。立入調査の結果（A及びBの姓が記された表札の表示，B宛水道料金通知書の存在，B宛郵便物の存在，電気及びガスが停止されていること等）から，本件建物はA及びBが誰も住んでいない状態で居宅として占有しているものと認めた。なお，受命物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果，本件建物の1階和室の畳の緩み，沈みこみを感じられ，1階LDの扉のガラスに損傷が見受けられた。ほか，全体的に経年相応の劣化が認められた。
- 3 本件土地上に，1個の物置が存しているが，同物置は簡易的なものであり，土地への強い定着性は認められず，動産と認めた。
- 4 本件土地には長期間放置されているように窺える車両が1台駐車されている。
- 5 評価人によると，物件1の土地の北東側に接する道路は市道（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8年2月10日（火） 15：58 — 16：08	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の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）
令和8年2月13日（金） 8：38 — 8：59	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3月5日（木） 12：05 — 12：44	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
（特記事項） ☐ 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。 ☒ 令和 8 年 3 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Cを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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) 地籍に準ずる図面は、土地の図面を指し、土地の位置、形状、面積、地権者の氏名、住所、権利の種類、内容、期間、その他、これに代わるものとして提出された図面は、土地の図面及び地籍の図面を指し、土地の図面を指す。



請求者	所在地	申請内容	地番	3269番120
出方	主/500	用途	用途	用途
作成年月日		作成年月日	作成年月日	作成年月日

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月10日

横浜地方広域行政局 国土部

地図整理番号: M28065

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和61年8月29日

522332

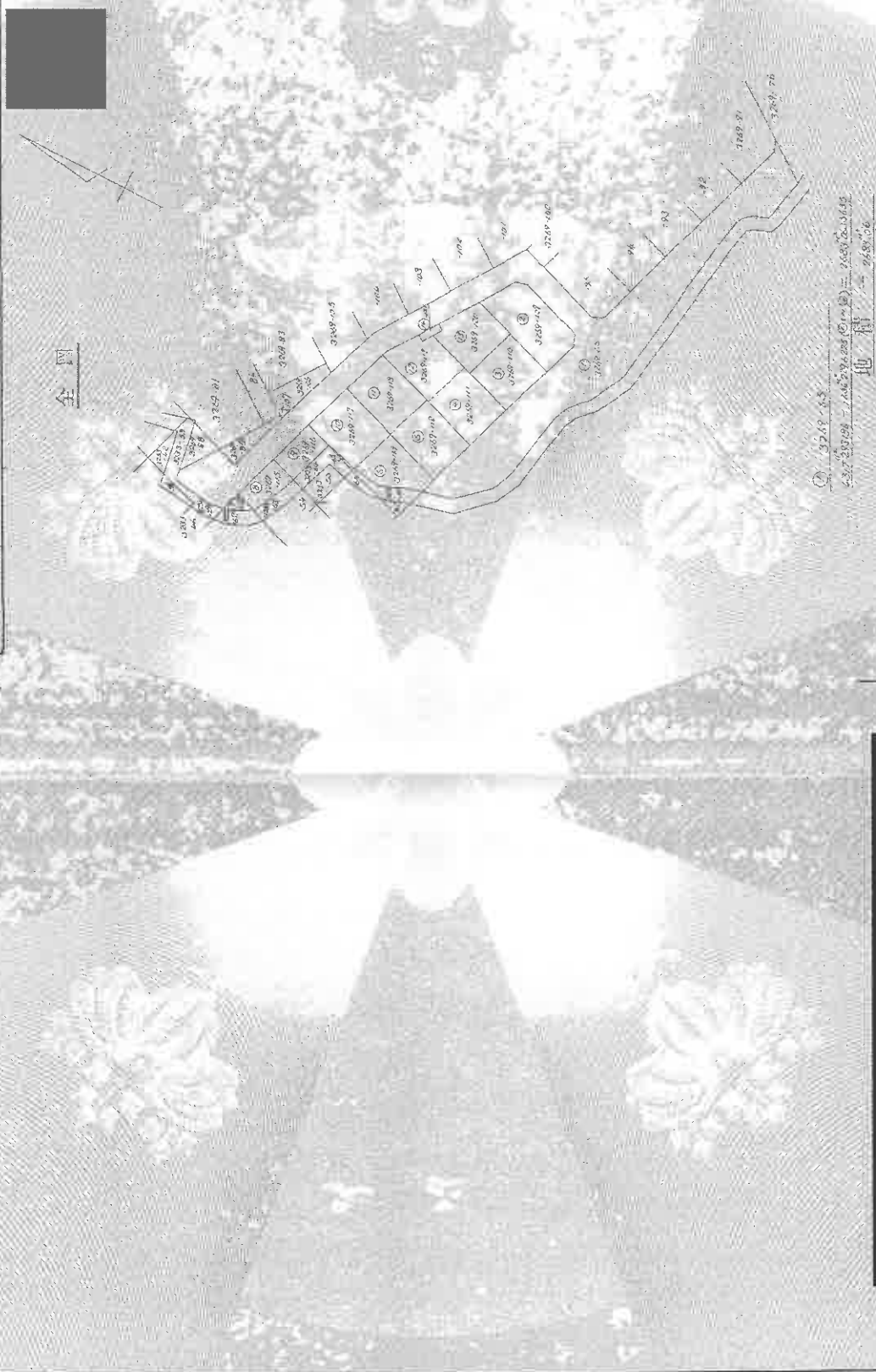
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月10日 廣域地方事務局西側二宮支局 登録係

(6 枚目)

前3269-65 後・新同 狭野有 図
通 横 計 量 図

地 番 3269-09 至 3269-21

土地の所在 平塚市岡崎字王御住



作製者

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1/2

61 8 29

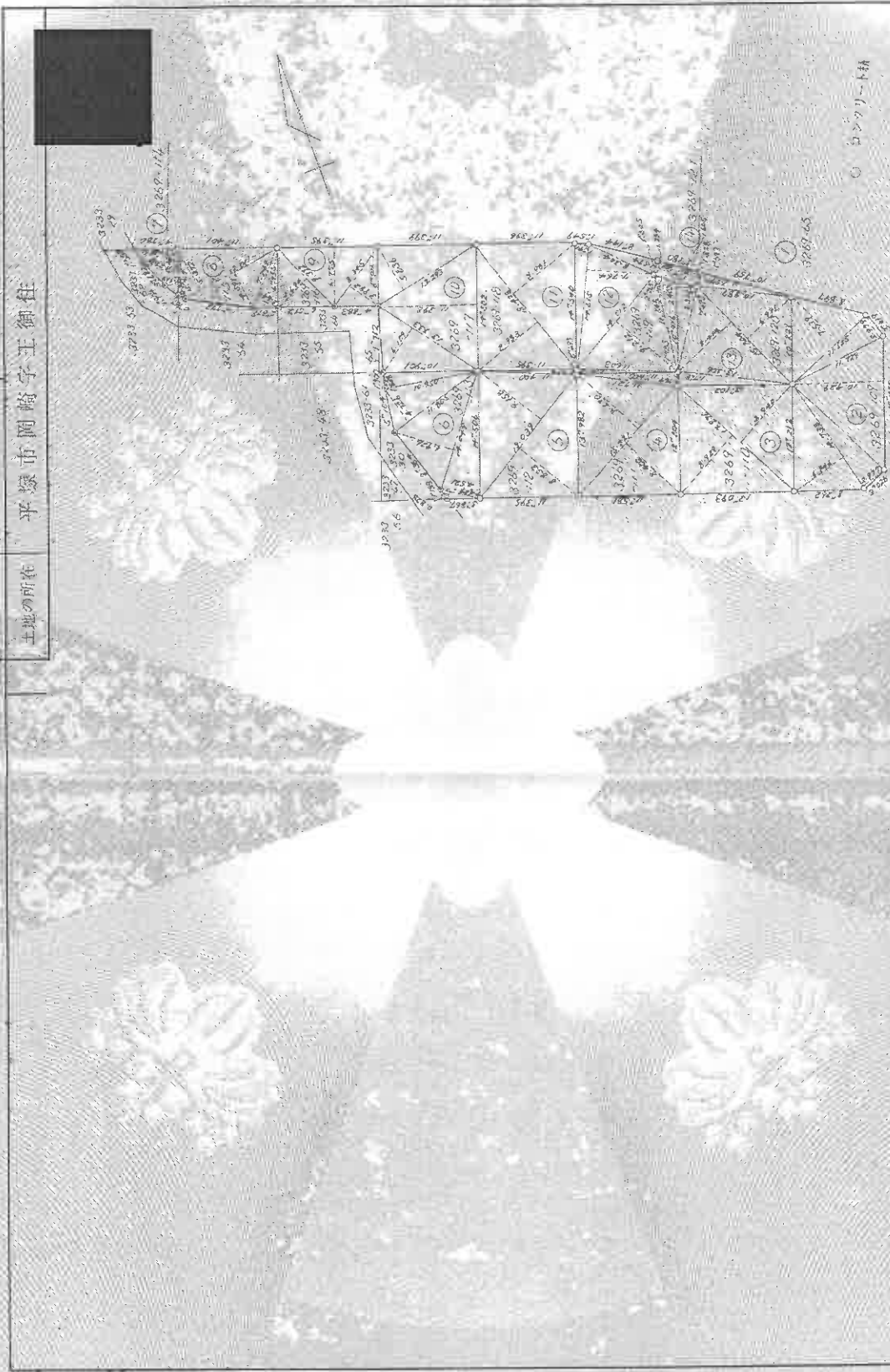
前3269-65 後新同一新

地積測量図

地番
区3269-107 A-11
至3269-121

平塚市岡崎字王御住

土地の所在



縮尺 1/500

申請人

作製者

登記年月日：昭和61年8月29日

522932

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。
令和7年11月10日 横浜地方裁判所西側二室裁判

登記官

(7 枚目)

地図収蔵番号 828066

登記年月日：昭和61年8月29日

52203

地積測量図

土地の所在 平塚市岡崎字王御住

求積表

② 3269-119	② 3269-114	② 3269-112	② 3269-113
8.304 x 1.704 = 13.101048	5.749 x 2.619 = 8.356231	11.420 x 0.404 = 5.131680	14.526 x 1.132 = 16.438832
14.615 x 1.704 = 12.470860	4.453 x 0.279 = 1.457367	18.039 x 0.158 = 3.150162	4.622 x 0.038 = 0.332776
14.615 x 1.541 = 22.521715	4.780 x 1.275 = 6.572550	18.038 x 0.833 = 15.928654	14.204 x 6.226 = 98.685794
14.012 x 2.212 = 12.201684	合 計 = 22.330127	合 計 = 32.992116	合 計 = 32.992116
11.545 x 2.402 = 27.731022	地 積 = 14.74	地 積 = 71.63	地 積 = 165.47
11.623 x 0.412 = 5.731682	③ 3269-115	③ 3269-116	③ 3269-117
合 計 = 311.60127	7.349 x 2.664 = 19.581576	8.345 x 3.192 = 33.229720	14.526 x 1.132 = 16.438832
地 積 = 155.8022935	12.011 x 5.372 = 64.520292	1.315 x 4.793 = 7.673225	13.293 x 5.836 = 27.577948
③ 3269-120	合 計 = 14.74	合 計 = 71.63	合 計 = 32.992116
10.888 x 1.577 = 17.183731	④ 3269-111	④ 3269-112	④ 3269-113
15.804 x 0.714 = 132.974854	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680
13.206 x 0.718 = 23.348208	16.821 x 2.630 = 161.986250	16.821 x 2.630 = 161.986250	16.821 x 2.630 = 161.986250
10.496 x 2.335 = 24.508110	合 計 = 151.548120	合 計 = 151.548120	合 計 = 151.548120
合 計 = 328.510712	地 積 = 15.72	地 積 = 15.72	地 積 = 15.72
④ 3269-121	④ 3269-112	④ 3269-113	④ 3269-114
5.180 x 1.605 = 8.313900	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680
3.181 x 1.384 = 4.405504	合 計 = 161.99	合 計 = 161.99	合 計 = 161.99
2.915 x 1.338 = 3.871120	⑤ 3269-112	⑤ 3269-113	⑤ 3269-114
合 計 = 154.255355	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680	11.420 x 0.404 = 5.131680
地 積 = 154.25	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162
④ 3269-122	合 計 = 159.328654	合 計 = 159.328654	合 計 = 159.328654
5.180 x 1.605 = 8.313900	地 積 = 33.015358	地 積 = 33.015358	地 積 = 33.015358
3.181 x 1.384 = 4.405504	合 計 = 165.97	合 計 = 165.97	合 計 = 165.97
2.915 x 1.338 = 3.871120	⑥ 3269-113	⑥ 3269-114	⑥ 3269-115
合 計 = 16.587544	14.526 x 1.132 = 16.438832	14.526 x 1.132 = 16.438832	14.526 x 1.132 = 16.438832
④ 3269-123	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162
5.180 x 1.605 = 8.313900	合 計 = 98.685794	合 計 = 98.685794	合 計 = 98.685794
3.181 x 1.384 = 4.405504	11.805 x 4.226 = 55.790420	11.805 x 4.226 = 55.790420	11.805 x 4.226 = 55.790420
2.915 x 1.338 = 3.871120	10.150 x 1.488 = 20.673100	10.150 x 1.488 = 20.673100	10.150 x 1.488 = 20.673100
合 計 = 165.4718310	合 計 = 244.567042	合 計 = 244.567042	合 計 = 244.567042
地 積 = 165.47	⑦ 3269-114	⑦ 3269-115	⑦ 3269-116
④ 3269-124	14.526 x 1.132 = 16.438832	14.526 x 1.132 = 16.438832	14.526 x 1.132 = 16.438832
5.180 x 1.605 = 8.313900	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162	18.039 x 0.158 = 3.150162
3.181 x 1.384 = 4.405504	合 計 = 98.685794	合 計 = 98.685794	合 計 = 98.685794
2.915 x 1.338 = 3.871120	11.805 x 4.226 = 55.790420	11.805 x 4.226 = 55.790420	11.805 x 4.226 = 55.790420
合 計 = 165.4718310	10.150 x 1.488 = 20.673100	10.150 x 1.488 = 20.673100	10.150 x 1.488 = 20.673100
地 積 = 165.47	合 計 = 244.567042	合 計 = 244.567042	合 計 = 244.567042

作製者

申請人

縮尺

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。
令和7年11月10日 横須賀地方裁判所 岡崎支部 登記官

登記官

(校印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和六十六年九月二十六日 (日加納)

建物図面
各階平面図

家屋番号 3269番120

建築物の所在 平塚市岡崎字玉御住 3269番地 120

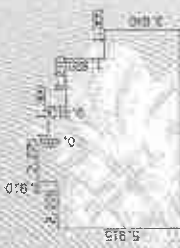
20.77

各階平面図

113874

登記年月日：昭和62年9月26日

1階



2.275 X	5.915	13.456625
2.275 X	6.825	15.526875
1.365 X	6.370	8.695050
2.275 X	5.460	12.421500
1.365 X	3.640	4.968600
計カキ/キ		55.06 m ²

2階



5.915 X	4.550	26.913250
4.095 X	3.640	14.905800
計カキ/キ		41.819050
		41.81 m ²

製作者

縮尺 1/250

申請人

1/500

(日加納12)

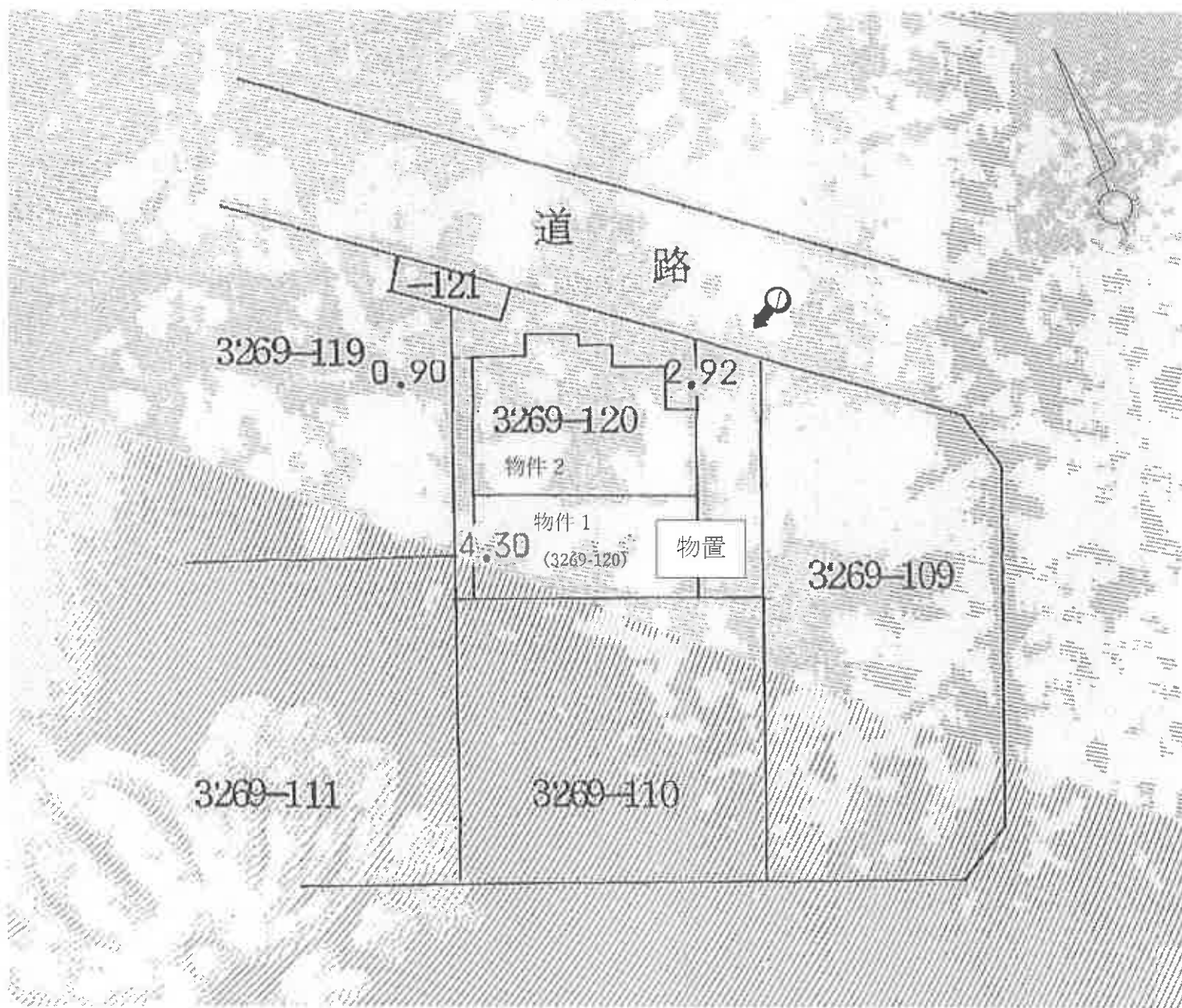
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年11月10日 横浜地方法院調停・登記局

登記官

(9枚目)

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

①本件建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 168 号
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 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 8, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 8 8 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 5, 8 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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		

* 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 平塚市岡崎字王御住
地 番 3269番120
地 目 宅地
地 積 154.25平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3
- 2 所 在 平塚市岡崎字王御住3269番地120
家屋 番号 3269番120
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.06平方メートル
2階 41.81平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

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	小田急小田原線「伊勢原」駅の概ね南西方約2.9km（道路距離）、バス停留所「王御住グランド前」から徒歩約4分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。	
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 ・ 景観計画区域 ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 高さ制限10m
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	154.25㎡ 略台形地 間口約10.8m程度 奥行約12.0m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5.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に約10.8m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 あり あり
特 記 事 項	◇低層一戸建住宅分譲 5 工区分の開発許可を得て、大規模に宅地開発された土地である。 ◇北西側で接面する 3269 番 121 はゴミ置場である。 ◇目的土地上に動産である物置、及び長期間放置されていると思料される車両が 1 台ある。 ◇階段を利用し、建物に入る。建物地盤面はほぼ平坦である。	

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	昭和62年9月7日（登記記載）
	経 過 年 数	約39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	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付 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 —
床面積（現況）	1階：55.06㎡、2階：41.81㎡、 延床面積：96.87㎡	
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	普通	
建物の利用状況	令和8年3月5日：内部立入調査 建物共有者らが居宅として占有している。	
特 記 事 項	◇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。 ◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。 ◇1階和室の畳が緩み、沈み込みを感じる。またLDの扉のガラスに損傷が見受けられた。全体的に経年相応の劣化が認められた。	

第5 評価額算出の過程

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	89,000	95	84,600	×154.25	× 0.9	= 11,740,000
		100				

地価調査基準地：平塚(県)・13

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 89,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} = 89,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格}
 \end{array}$$

◇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：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：形状にやや劣ること、ゴミ置場が至近であること、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）

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 m²当たり 160,000 円と査定）の 5%をもって、建物価格とした。

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)
2	160,000	× 96.87	× 0.05	= 770,000

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	11,740,000	×	0.65 法定地上権	= 7,630,000

(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	11,740,000	－ 7,630,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,880,000
2	770,000	＋ 7,630,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,880,000
一括価格 (合計)							8,760,000

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. 地価調査基準地：平塚(県)－13

所 在：平塚市岡崎字柳久保 5910 番 26
価 格：89,500 円／㎡
位 置：小田急小田原線「伊勢原」駅約 2.7 km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：161 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：南側 5.2m 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 8,144,400 円

物件 2 1,505,249 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）

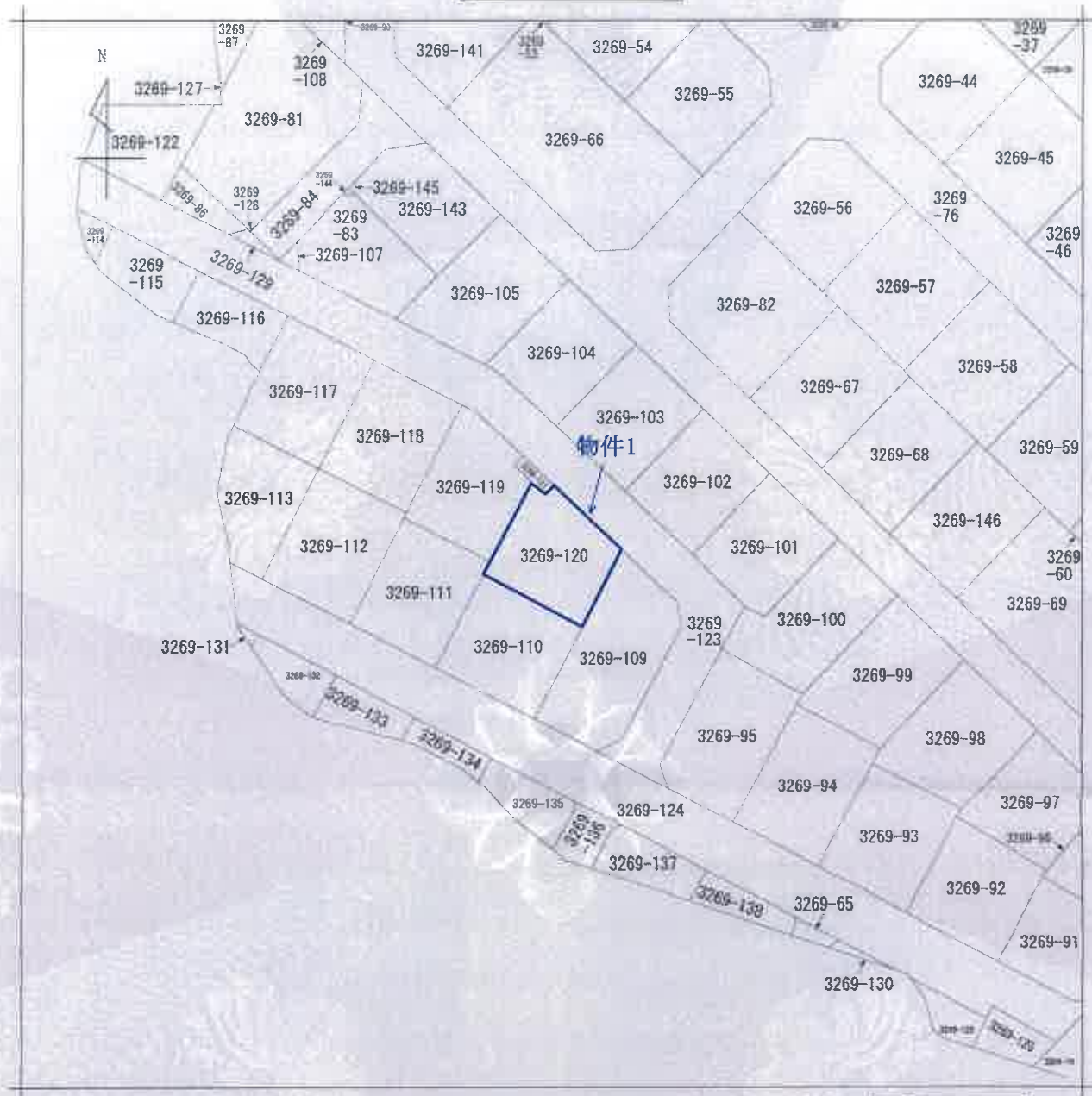
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



公 図 写



(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。



請求分	所在	平塚市岡崎字王御住				地番	3269番120			
出力縮尺	1/500	精度区分		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。

令和7年11月10日
横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号: M28065

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：昭和61年8月29日

522932

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。
令和7年11月10日 横浜地方支庁局 第三宮支局 登記官

前3269-65 後新田一 新田新田
地番 3269-65 3269-65
土地の所在 平塚市岡崎字王御住

全図



① 3269-65
3269-65 (1) = 3269-65
3269-65 (2) = 3269-65
地積 = 3269-65

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号 N28066

(1/3)

登記年月日：昭和61年8月29日

522332

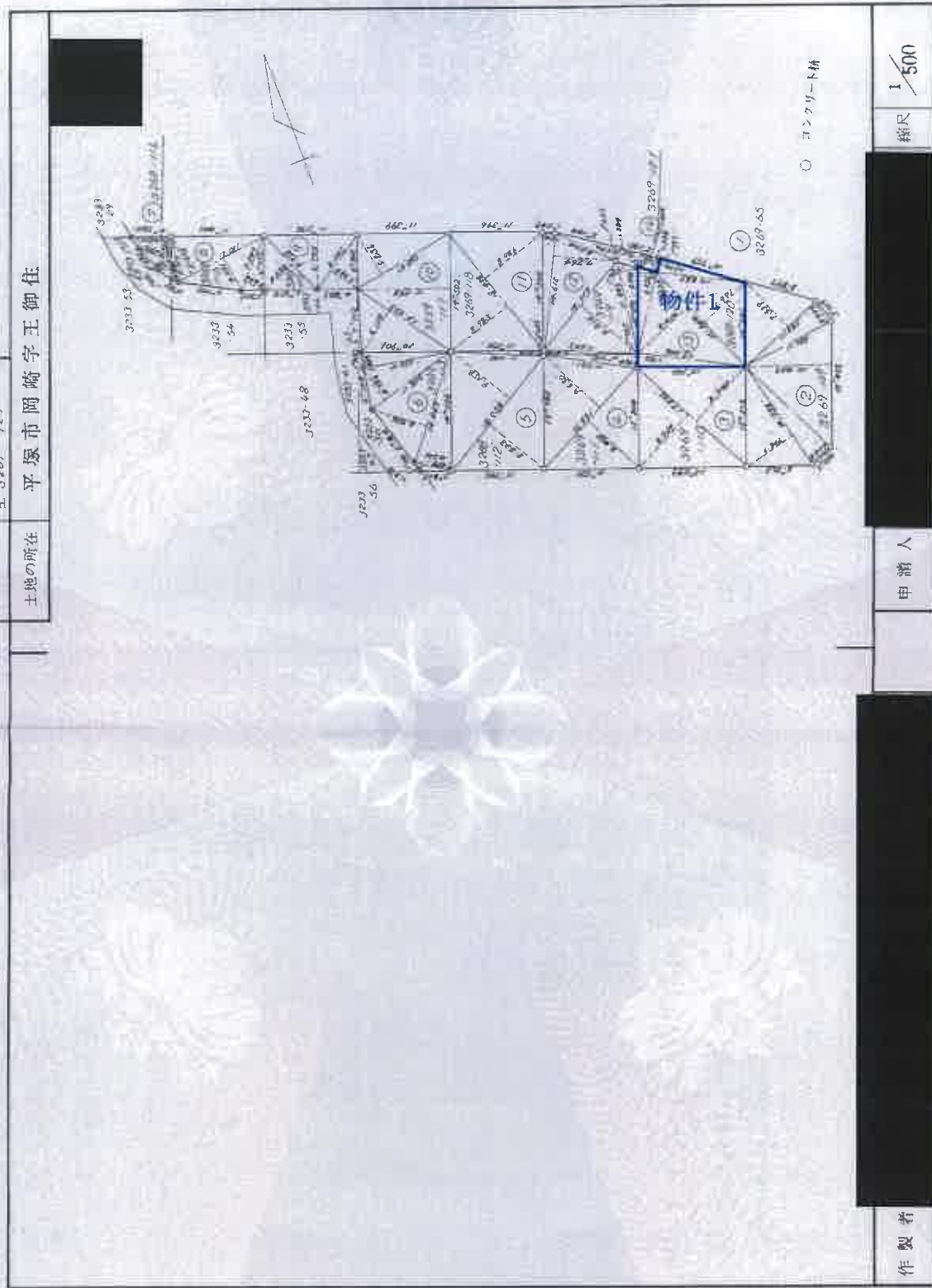
1/2

前3269-65 後・新同--新

地 番 地 積 測 量 図

前 3269-107-167
至 3269-121

土地の所在 平塚市岡崎字王御住



(東京土地家屋調査士会印紙)

作製者

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年11月10日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

地図整理番号：028066

(2/3)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和61年8月29日

522031

地積測量図

平塚市岡崎字王御住

地番 3269-121

土地の所在

求積表

① 3269-109	11.729 x 2.972 = 34.84081	5.149 x 1.712 = 8.806231	② 3269-119	8.304 x 1.574 = 13.070496
11.424 x 2.519 = 28.74075	4.452 x 1.375 = 6.11736	14.615 x 1.704 = 24.90960	14.615 x 1.591 = 23.252715	
15.455 x 10.459 = 161.180185	4.702 x 1.275 = 6.002550	14.002 x 2.312 = 32.378544	11.454 x 2.442 = 27.731090	
14.538 x 2.277 = 32.875026	合計 = 22.80127	11.454 x 2.442 = 27.731090	11.453 x 2.442 = 27.731090	
14.728 x 6.876 = 100.876398	地積 = 14.74	合計 = 311.604187	合計 = 311.604187	
合計 = 428.533135	③ 3269-115	地積 = 155.422396	地積 = 155.422396	
③ 3269-110	7.349 x 2.446 = 17.982554	③ 3269-120	15.804 x 6.991 = 110.285764	
17.896 x 2.446 = 43.782576	12.011 x 2.891 = 34.730201	10.889 x 2.577 = 27.87331	15.804 x 8.414 = 132.87316	
17.896 x 2.446 = 43.782576	12.011 x 5.372 = 64.523092	13.206 x 1.768 = 23.348208	10.496 x 2.335 = 24.528160	
合計 = 159.793384	5.717 x 0.340 = 1.945780	合計 = 231.817719	合計 = 231.817719	
④ 3269-111	11.821 x 1.764 = 20.830844	④ 3269-121	5.180 x 1.605 = 8.313900	
16.821 x 2.630 = 44.238230	11.815 x 6.755 = 79.71215	9.181 x 1.384 = 12.702544	2.915 x 2.322 = 6.767120	
16.821 x 8.402 = 141.330043	9.972 x 2.174 = 21.682168	合計 = 16.583544	地積 = 8.79	
合計 = 211.792116	⑤ 3269-112	⑤ 3269-117	14.502 x 1.138 = 16.529376	
⑤ 3269-112	11.420 x 2.474 = 28.255280	12.733 x 5.134 = 65.571448	13.733 x 6.104 = 83.84897	
18.038 x 9.158 = 165.192024	合計 = 165.07	合計 = 77.62	合計 = 77.62	
18.038 x 8.132 = 147.329654	⑥ 3269-113	⑥ 3269-118	18.438 x 1.186 = 21.853688	
合計 = 332.153258	14.526 x 2.521 = 36.616626	18.438 x 2.963 = 54.625944	14.526 x 6.126 = 88.88574	
地積 = 165.07	11.425 x 1.788 = 20.411100	10.250 x 1.888 = 19.352000	合計 = 122.293502	
⑥ 3269-113	14.526 x 2.521 = 36.616626	11.425 x 1.788 = 20.411100	合計 = 122.293502	
14.526 x 2.521 = 36.616626	11.425 x 1.788 = 20.411100	10.250 x 1.888 = 19.352000	合計 = 122.293502	
14.526 x 2.521 = 36.616626	11.425 x 1.788 = 20.411100	10.250 x 1.888 = 19.352000	合計 = 122.293502	

物件1

作製者

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：428066

(3/3)

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。

令和7年10月10日 横浜地方支務局西郷二宮支局

登記官

登記年月日：昭和52年9月26日

113874

113874

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3269番120

建物の所在 平塚市岡崎字王御住 3269 番地 120

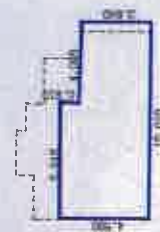
27.17

1 階



2.275	X	5.915	=	13.456625
2.275	X	6.825	=	15.526875
1.365	X	6.370	=	8.695050
2.275	X	5.460	=	12.421500
1.365	X	3.640	=	4.968600
				55.068650
コカシキ				55.06 m ²

2 階



5.915	X	4.550	=	26.913250
4.095	X	3.640	=	14.905800
				41.819050
コカシキ				41.81 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M28067

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。
令和7年11月10日 横浜地方支庁西瀬田宮文局 登記官

登記官

建物概略間取図

