

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 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,610,000 10,088,000	一括	2,522,000	103,626	17,356
1	2,260,000				
2	300,000				
3	10,050,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 4 4 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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

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 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 4 4 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第176号
令和8年2月10日受理
令和8年4月 3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 平塚市豊田平等寺字川向
 地 番 443 番 12
 地 目 宅地
 地 積 121.63 平方メートル

- 2 所 在 平塚市豊田平等寺字川向
 地 番 443 番 13
 地 目 雑種地
 地 積 16 平方メートル

- 3 所 在 平塚市豊田平等寺字川向 443 番地 12
 家屋 番号 443 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.02 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物には、私が家族で居住している。 2 競売開始決定は見た。立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。日程は少し先に設定してもらえれば、仕事と家族の予定とを調整できと思う。 (令和8年2月13日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本物件については任意売却も考えている。 2 本建物に雨漏り等大きな損傷はない。 3 本建物内で犬を1匹約5年間飼っている。室内ではケージに入れており、外へ散歩に行くときに出している。本建物内に犬が傷つけたところはない。 4 3年くらい前に約1年間、本建物内でウサギを1羽飼っていた。柱の低いところにウサギが傷つけた部分がある。 5 キッチンの換気扇の下でタバコを吸っている。 6 屋根に太陽光パネルは設置していないが、本建物はオール電化になっている。 7 本建物の敷地の境界について、争いはない。 8 敷地の土地は2筆あるが、ほぼ地積測量図のと通りの形状だと思う。 9 騒音はない。 (令和8年3月25日目的物件で聴取)

(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、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。なお、物件2土地の現況地目については、課税地目が宅地となっていること、人工地盤等による物件1土地との一体での使用が可能な状況であることから宅地と認めた。
- 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等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物の玄関付近の物件1土地には、債務者兼所有者の氏が表示された表札が設置されている。
- 3 本建物1階の柱等の低い部分敷か所に、ペットによると思われる損傷がある。
- 4 物件1土地上の南西側隅付近にスチール製物置1個が設置されているが、簡易な基礎で土地への定着性はない。
- 5 物件1土地は東側及び南側で建築基準法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

(調査経過用)

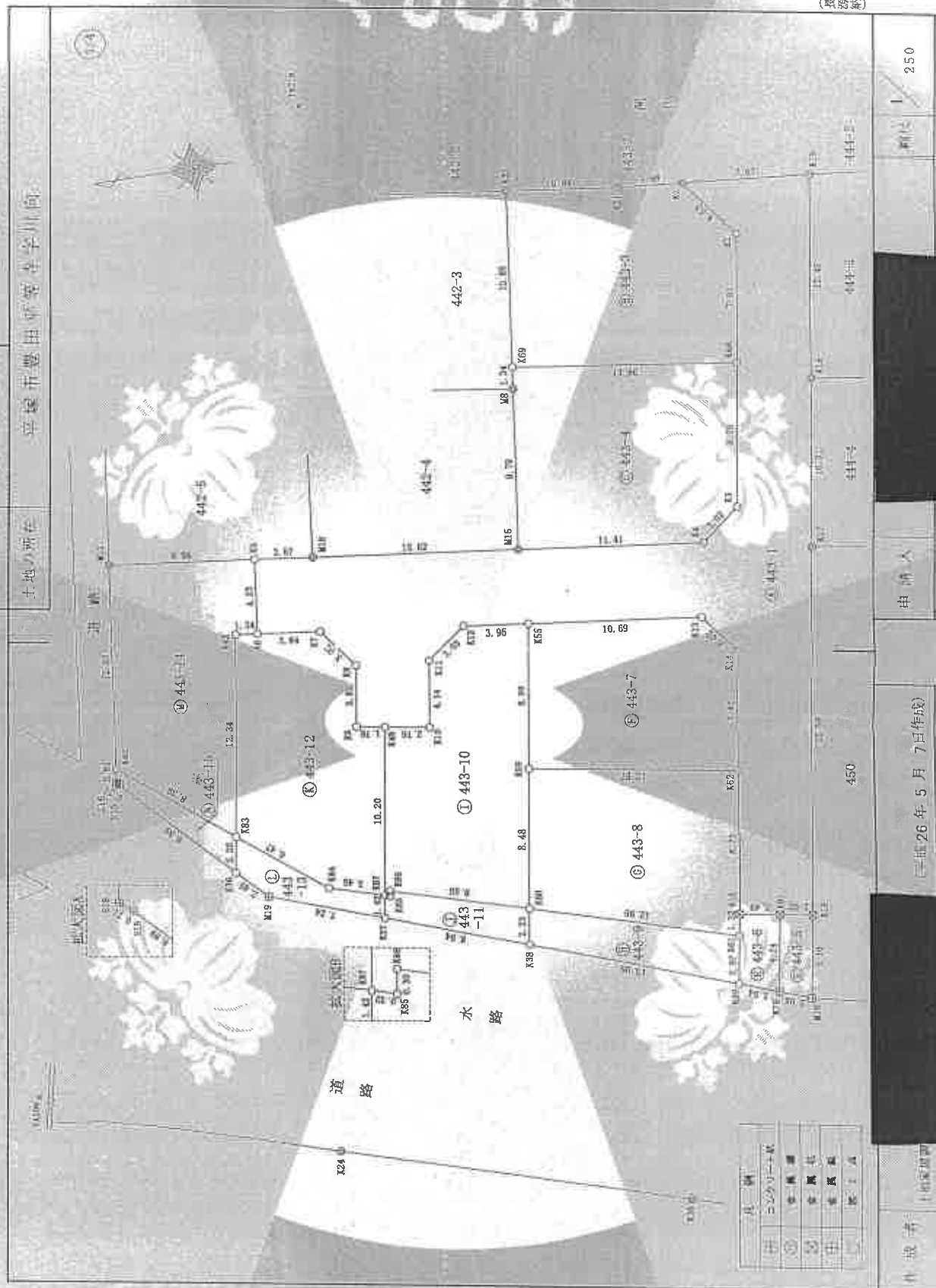
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月13日(金) 8:25 — 8:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和8年2月13日(金) 10:40 — 10:45	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和8年3月25日(水) 13:45 — 14:20	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(長源納)

 $4.83 \pm 1, -3.52 \pm 0.15$

班

[illegible]

中

民國二十六年五月七日(作成)

052

登記年月日：平成26年10月10日

令和7年12月18日

東京理科大学 工学部

(6枚目)

請求番号 74-2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 443-1-32-15

土地の所在地 平塚市豊田等寄学川向

土地の用途 住宅



土地の用途 住宅

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-15	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-16	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-17	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-18	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-19	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-20	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-21	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-22	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-23	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-24	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-25	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-26	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-27	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-28	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-29	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-30	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-31	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-32	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-33	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-34	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-35	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-36	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-37	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-38	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-39	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-40	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-41	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-42	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-43	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-44	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-45	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-46	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-47	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-48	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-49	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-50	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-51	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-52	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-53	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-54	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-55	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-56	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-57	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-58	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-59	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-60	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-61	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-62	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-63	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-64	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-65	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-66	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-67	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-68	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-69	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-70	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-71	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-72	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-73	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-74	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-75	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-76	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-77	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-78	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-79	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
443-1-32-80	-71524.735	-46443.035	-6502.04900	1.76
443-1-32-81	-71524.735	-46443.035	-52944.74420	3.82
443-1-32-82	-71524.735	-46443.035	-57677.216886	3.02
443-1-32-83	-71524.735	-46443.035	-262691.789630	3.84
443-1-32-84	-71524.735	-46443.035	-239378.507900	1.34
443-1-32-85	-71524.735	-46443.035	-150777.821880	12.34
443-1-32-86	-71524.735	-46443.035	149516.858808	8.47
443-1-32-87	-71524.735	-46443.035	392520.836500	3.45
443-1-32-88	-71524.735	-46443.035	228177.671408	10.20
443-1-32-89	-71524.735	-46443.035	243.261400	1.76
443-1-32-90	-71524.735	-46443.035	121.6307000	1.76
443-1-32-91	-71524.735	-46443.035	121.63	1.76
443-1-32-92	-71524.735	-46443.035	36.79	1.76

作成者 土地家屋調査士

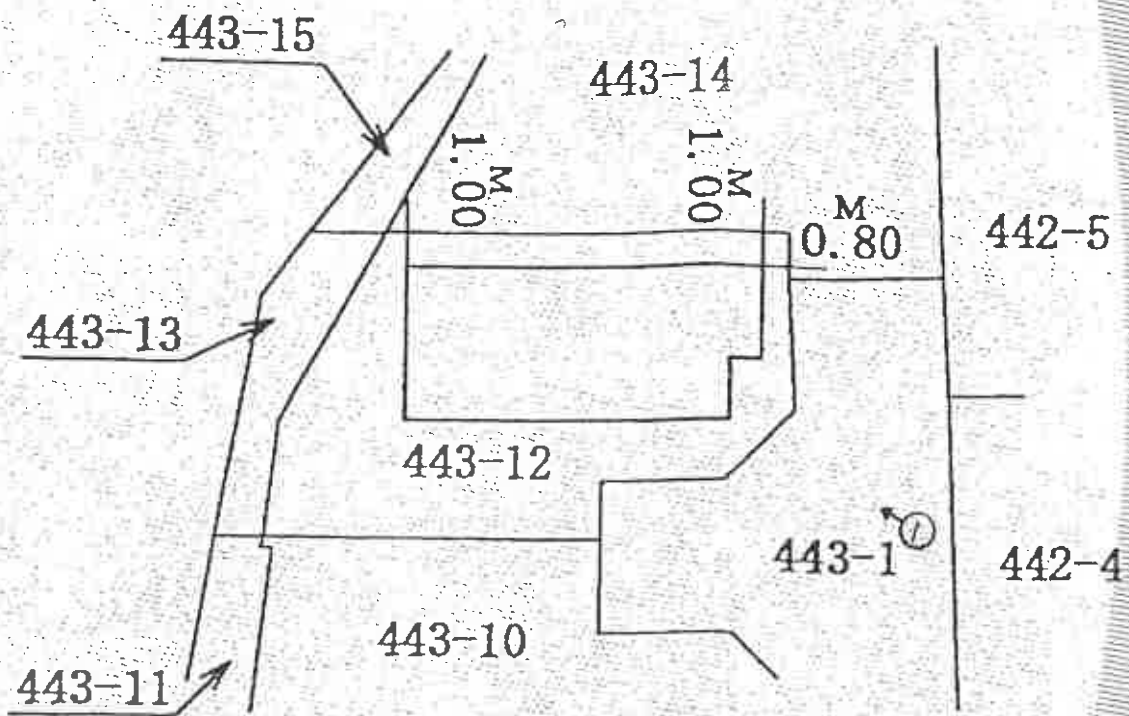
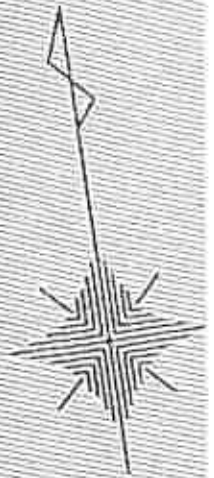
26年5月

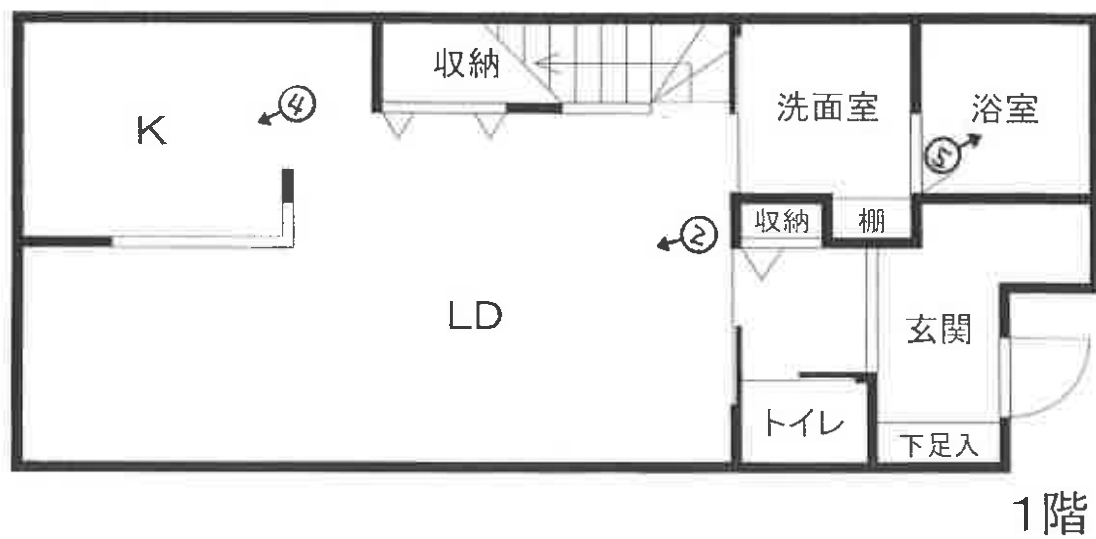
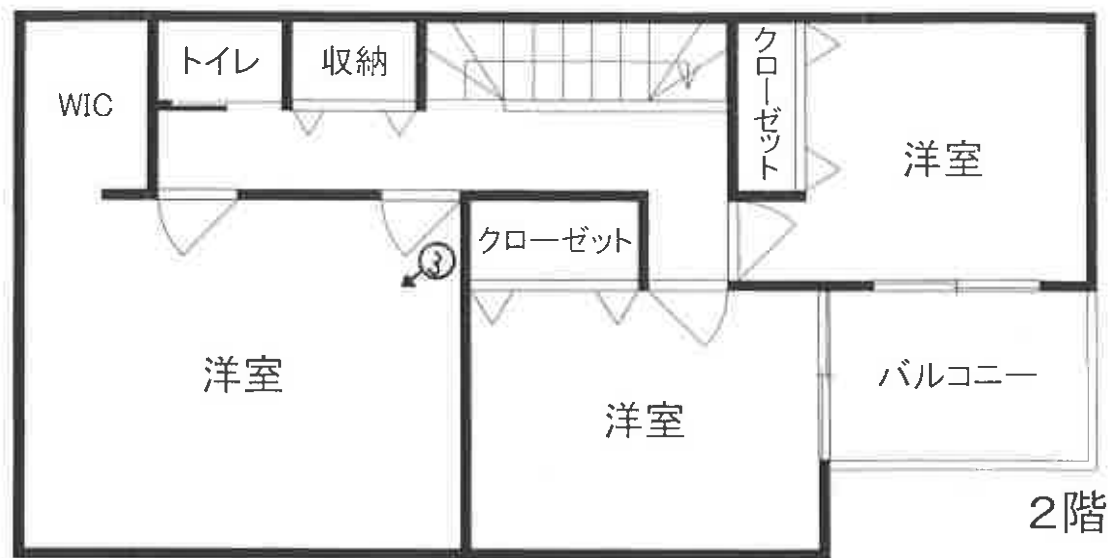
申請人

1

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向





間取見取図

(9 枚目) ←○ は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 176 号
令和 8 年 3 月 25 日 現地調査
令和 8 年 4 月 12 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12,610,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,260,000円
物 件 2（土地）	金300,000円
物 件 3（建物）	金10,050,000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及び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 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		地目：宅地
3		
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 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市豊田平等寺字川向 4 4 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約5.3km(道路距離)、バス停「金田公民館」徒歩約7分	
付 近 の 状 況	鈴川沿いに一般住宅のほか農地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	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60% (基準建蔽率: 70%)
	容 積 率	200% (基準容積率: 180%)
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件	第2種高度地区	
	宅地造成等工事規制区域	
	洪水浸水想定区域	
	災害配慮重点地区	
規 模	規 模	137.63㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.8m、奥行約16.5m (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	東側及び南側で幅員約4.5m市道（建築基準法42条1項1号・豊田126号）に間口約9.8m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	なし
	下 水 道	あり
特 記 事 項	・ 物件1土地の南西端に動産と認められる物置が設置されている。 ・ 物件2にはやや傾斜がみられるものの、同土地上へのデッキの築造等により、物件1および物件2は一体としての利用が可能であると認定した。	

2. 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27年3月16日 新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18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：48.02㎡ 2階：52.17㎡ 延べ100.19㎡	
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3月25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	・1階リビングの柱等の一部損傷箇所が認められる。 ・オール電化仕様の建物である（太陽光パネルの設置なし）。 ・室内で犬一匹が飼育されている。 ・完了検査済（平成27年3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・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)
1	81,500	95	77,400	×121.63	×1.0	=9,410,000
		100				
2	81,500	95	77,400	×16	×1.0	=1,240,000
		100				

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－22

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 106,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 81,500/\text{㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：目的土地は準角地、行き止まり、一部傾斜等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：なし。

② 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	160,000	×100.19	×0.48	=7,690,000

現価率

- ・ 経過年数12年、経済的残存耐用年数18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。

$$\begin{aligned} \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.48 \end{aligned}$$

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	9,410,000	×0.65	法定地上権	=6,120,000
2	1,240,000	×0.65	法定地上権	=810,000

(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	9,410,000	-6,120,000	= 3,290,000	17.94%
2	1,240,000	-810,000	= 430,000	2.34%
3	7,690,000	+6,930,000	= 14,620,000	79.72%
積算価格 (合計)			18,340,000	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	$\times (1 - 0.162)$	$= 1,337,000$	$\div 8.0\%$	$= 16,710,000$

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。

$$(18,340,000 \times 0.8 + 16,710,000 \times 0.2)$$

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	18,010,000	17.94%	×1.0	×0.7		= 2,260,000
2		2.34%	×1.0	×0.7		300,000
3		79.72%	×1.0	×0.7		= 10,050,000
一括価格 (合計)						12,610,000

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-22
所 在：平塚市入野字八反田344番10
価 格：106,000 円/㎡
位 置：JR 東海道本線「平塚」駅 約4.8km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：110 ㎡
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：第1種中高層住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅にアパート、農地等が混在する住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	6,772,358 円
物件2	890,880 円
物件3	6,124,756 円

第7 附属資料の表示

位置図

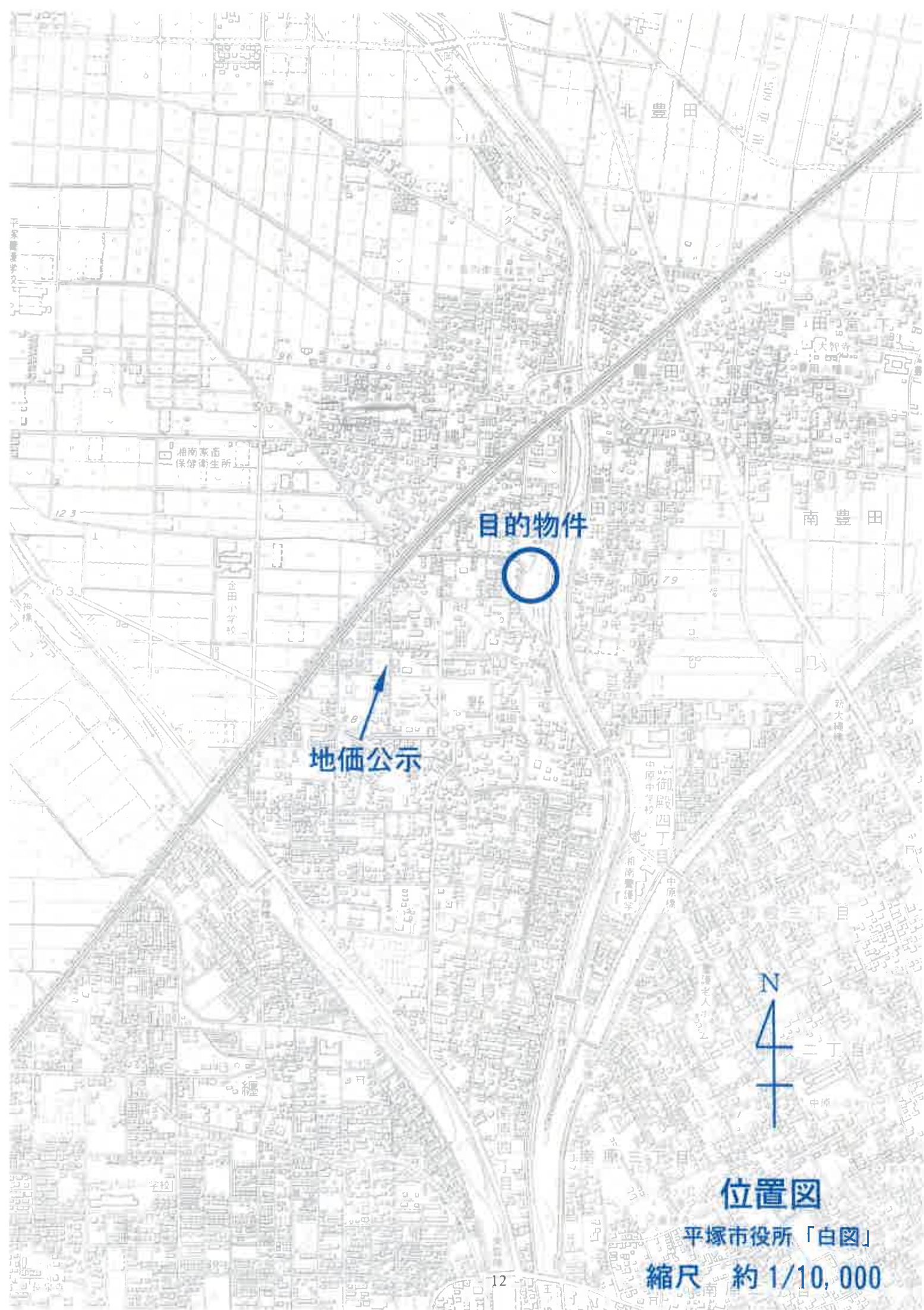
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

目的物件



地番区域見出

豊田宮

豊田平等寺

公図写

平塚市豊田平等寺字川向

地番 443番12

縮尺 1:600

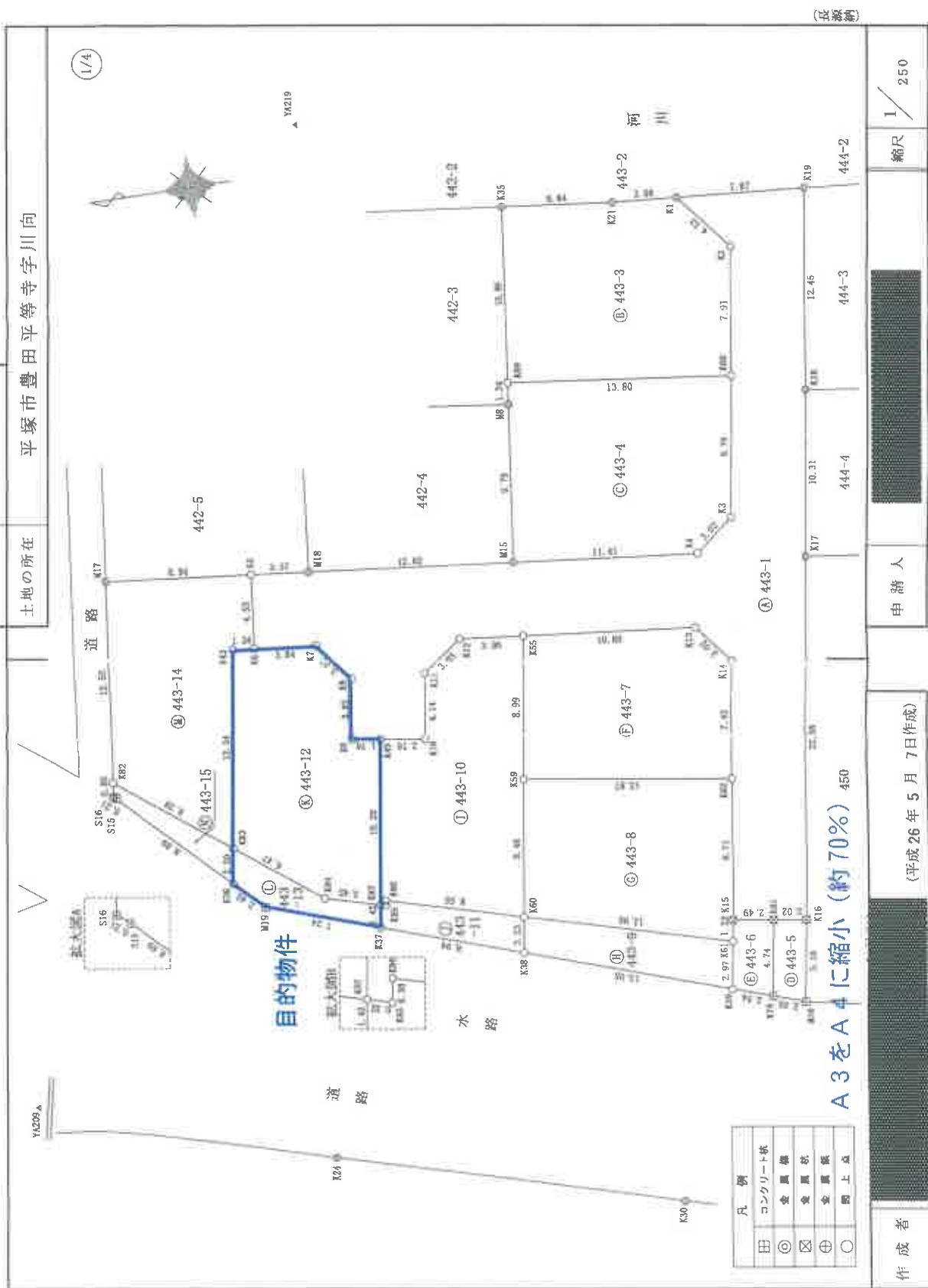
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横濱地方法務局 西湘二宮支庁管轄)
令和7年12月18日 東京法務局台東出張所

登記官

地積測量図

地番 443-1, -3ないし-15

土地の所在 平塚市豊田平等寺字川向



(定額納)

作成者

(平成26年5月7日作成)

申請人

縮尺 1/250

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。
 (横濱地方法務局西宮支局管轄)
 令和7年12月18日 東京法務局台東出張所

登記官

地積測量図

地番 443-1, -3ないし-15

土地の所在 平塚市豊田平等寺字川向

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-11	K87	-71524.735	-46453.109	-24434.335334	1.42
	K37	-71524.513	-46454.508	382274.145332	8.94
	K38	-71532.964	-46457.423	408639.492708	2.23
	K60	-71533.309	-46455.223	-365974.246794	8.55
	K86	-71525.086	-46452.896	-384165.449920	0.30
	K85	-71525.039	-46453.195	-16305.071445	0.32
			倍面積	34.535547	
			面積	17.267735	m ²
			坪数	5.22	

物件1

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-12	K49	-71526.329	-46443.035	-6502.024900	1.76
	K9	-71524.595	-46442.758	-52944.744120	3.82
	K8	-71525.189	-46438.983	-57677.215896	3.02
	K7	-71523.353	-46436.590	-262691.789630	3.84
	K6	-71519.532	-46436.180	-239378.507900	1.34
	K43	-71518.198	-46436.040	-150777.821880	12.34
	K83	-71516.285	-46448.232	149516.858808	6.47
	K84	-71521.417	-46452.170	392520.835500	3.45
	K87	-71524.735	-46453.109	228177.671408	10.20
			倍面積	243.261400	
			面積	121.6307000	m ²
			坪数	36.79	

物件2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-13	K83	-71516.285	-46448.232	-254257.621968	2.20
	K36	-71515.943	-46450.407	64333.813695	2.45
	K19	-71517.670	-46452.147	398094.899790	7.24
	K37	-71524.513	-46454.508	328201.099020	1.42
	K87	-71524.735	-46453.109	-143818.825464	3.45
	K84	-71521.417	-46452.170	-392520.835500	6.47
			倍面積	32.528573	
			面積	16.2642865	m ²
			坪数	4.91	

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-8	K59	-71534.625	-46446.842	-651556.299576	8.48
	K60	-71533.309	-46455.223	518022.191673	12.96
	K61	-71545.776	-46458.750	599422.161250	1.32
	K15	-71545.996	-46457.446	72520.073206	8.71
	K62	-71547.337	-46448.842	-528169.782382	12.87
			倍面積	238.344171	
			面積	119.1720855	m ²
			坪数	36.04	

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-9	K60	-71533.309	-46455.223	-595184.317076	2.23
	K38	-71532.964	-46457.423	557210.331462	13.05
	K39	-71545.303	-46461.680	595267.044160	2.97
	K61	-71545.776	-46458.750	-557226.247500	12.96
			倍面積	66.811046	
			面積	33.4055230	m ²
			坪数	33.40	
			坪数	10.10	

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-10	K55	-71536.019	-46437.963	-117443.608427	3.95
	K12	-71532.096	-46437.540	-294042.503280	3.03
	K11	-71529.687	-46439.375	-141407.896875	4.14
	K10	-71529.051	-46443.469	-155957.168902	2.76
	K49	-71526.329	-46443.035	-200448.139060	10.20
	K87	-71524.735	-46453.109	-59924.510610	0.32
	K85	-71525.039	-46453.195	16305.071445	0.30
	K86	-71525.086	-46452.896	384165.449920	8.55
	K60	-71533.309	-46455.223	443136.372197	8.48
	K59	-71534.625	-46446.842	125870.941820	8.99
			倍面積	256.006228	
			面積	128.0041140	m ²
			坪数	128.00	
			坪数	38.72	

作成者

(平成26年5月7日作成)

申請人

縮尺

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12月18日 東京地方法務局西郷二宮支局管轄
 東京地方法務局台東出張所

登記官

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 443番12

建物の所在 平塚市豊田平等寺字川向443番地12

1階



求積表

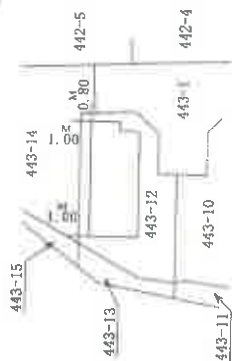
①	10.010 × 4.550	≈45.545500
②	0.910 × 2.730	= 2.484300
合計		48.029800
床面積	48.02	m ²

2階



求積表

①	8.190 × 5.460	≈44.717400
②	2.730 × 2.730	= 7.452900
合計		52.170300
床面積	52.17	m ²



A3をA4に縮小(約70%)

(長縮小)

作成者

年 3 月 16 日(作成)

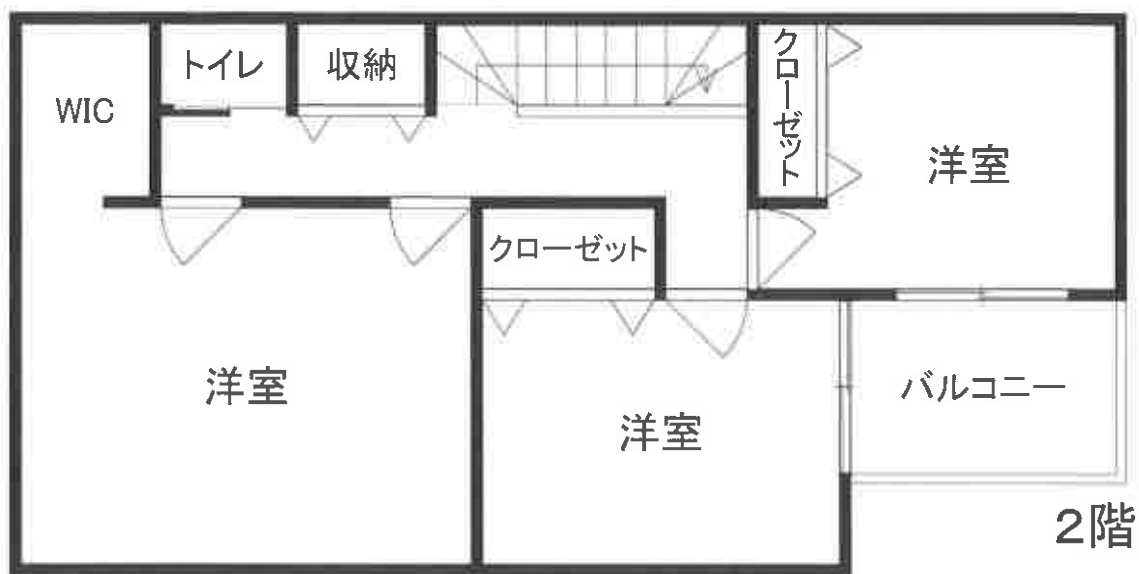
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



概略間取図