

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 27 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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	9,850,000 7,880,000		1,970,000	119,790	17,112



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 平塚市平塚三丁目 |
| | 地 | 番 | 3703番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 売却対象外の未登記建物（種類 倉庫，構造 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階建，床面積 約26.02平方メートル）の敷地部分につき，株式会社 OneStarAutoが占有している。同社の占有権原は不明である。本件土地上に同社所有の同建物が存在する。

(2) 売却対象外の未登記建物（種類 倉庫，構造 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階建，床面積 約1.2平方メートル）の敷地部分につき，氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は不明である。本件土地及びその隣地（地番3703番2）の一部上に氏名不詳者所有の同建物が存在する。

(3) 上記（1），（2）を除く部分につき，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 | 平塚市平塚三丁目 |
| | 地 番 | 3703番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.45平方メートル |



令和 7年(ケ)第 179号
令和 8年 2月17日受理
令和 8年 3月/8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	平塚市平塚三丁目
	地	番	3703番3
	地	目	宅地
	地	積	139.45平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県平塚市平塚三丁目22番21-2号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 本土地上の下記目的外建物1の敷地部分につき、株式会社OneStarAutoが下記目的外建物1を所有し、占有している ☒ 本土地上の下記目的外建物2の敷地部分につき、氏名不詳者が下記目的外建物2を所有し、占有している ☒ 本土地上の上記を除く部分につき、土地所有者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	神奈川県平塚市平塚三丁目3703番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階建
	床 面 積 (概 略)	約26.02平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社OneStarAuto) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成27年 8月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (有限会社クリエイション) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	建築時期及び建築者は評価人において確認した建築確認台帳記載事項証明書に基づくものである その他は公租公課証明書に基づくものである
2	所 在	神奈川県平塚市平塚三丁目3703番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階建
	床 面 積 (概 略)	約1.2平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 物件調査の結果によれば、本件土地は宅地であり、占有状況は前記記載のとおりである。ただし、目的外建物1の占有権原並びに目的外建物2の占有者及び占有権原については下記(1)乃至(8)の調査結果により、やむを得ず不明として報告する。
 - (1) 現地、本件土地には目的外建物1及び目的外建物2が存していることが判明した。
 - (2) 法務局調査の結果、目的外建物1及び目的外建物2はともに未登記の建物であった。
 - (3) 市役所調査の結果、目的外建物1は市役所において家屋登録があり、公租公課証明書によれば目的外建物1の所有者は株式会社OneStarAutoであることが判明した。目的外建物2は市役所において家屋登録がなく、目的外建物2の所有者は判明しなかった。
 - (4) 現地調査において外観を精査したところ、目的外建物2は南西側で目的外建物1に接続し、北東側では隣接する土地(地番3703番2)(以下「隣接土地」という。)に存する建物(家屋番号3703番2)(以下「隣接建物」という。)に接続している構造に窺えた。すなわち、目的外建物2は、目的外建物1と隣接建物を接続する部分として機能している建物のように窺えた。なお、法務局調査の結果、隣接建物の所有者は債務者兼所有者であった。
 - (5) 上記(4)の事情から、目的外建物2は、目的外建物1の増築部分または隣接建物の増築部分のどちらかである可能性が高い。すなわち、目的外建物2の所有者は、目的外建物1の所有者である株式会社OneStarAutoに同じ、または隣接建物の所有者である債務者兼所有者に同じである可能性が高い。しかしながら、どちらの所有者であるかの確証までは得られなかった。
 - (6) 債務者兼所有者あてに照会書を送付したが、債務者兼所有者から回答はなかった。また、債権者から提出された書面に記載されていた債務者兼所有者の電話番号に架電したが、同電話番号は現在使われていない旨のアナウンスが流れた。
 - (7) 株式会社OneStarAutoあてに照会書を送付したが宛所に尋ね当たらず返戻された。
 - (8) 上記のとおり調査を尽くしたが、関係者から聴取もできず、結果として目的外建物1の占有権原並びに目的外建物2の占有者及び占有権原は不明であった。
- 2 本件土地には、目的外建物1及び目的外建物2のほかに、大型の物置が1個存している。ただし同物置には土地への定着性はなく、一部の壁が剥がれており外気遮断性も乏しく、市役所調査において同物置の家屋登録もなかった。これらの事情から同物置は大型ではあるものの動産であるものと認めた。
- 3 本件土地と隣接土地の境界を跨ぐようにカーポートが存している。すなわち、同カーポートは片側支持タイプの造りであるが、隣接土地上に同カーポートの柱部分が存しており、同柱部分から屋根パネル部分が本件土地へ越境して伸びるようにして存している。
- 4 本件土地にはバイクや自動車部品の残骸が野晒しの状態で大量に放置されていた。
- 5 評価人によると、本件土地は北側で市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に接している。

(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19日 (木) 10:30 — 10:39	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
令和8年2月24日 (火) 14:47 — 14:57	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地等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26日 (木) 11:45 — 12:14	平塚市役所	目的外建物1の平面図, 公租公課証明書受領
令和8年2月27日 (金) 10:37 — 10:47	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書, 建物図面受領 履歴事項全部証明書受領
令和8年2月27日 (金)	執行官室 (郵送)	債務者兼所有者及び株式会社OneStarAutoへ照会書送付 (債務者兼所有者からは回答なし, 株式会社OneStarAutoへは宛所に尋ね当たらず返戻)
令和8年3月11日 (水) 12:45 — 13:20	目的物件所在地	物件調査 (評価人同行)
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 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

イ 1008-6
ロ 1008-4

ハ 1008-3
ニ 1008-18

3713-2
3713-4

N

3751

3748-1

684

3683-2
3683-1
3683-5
3683

3697

3707

3683

3703-1

3703-2

3750

3703-3

3708-1

3708-3

3709-3

3709-1

3708-2

1008-24

1008-25

1008-26

1008-23

1008-21

1008-19

1008-7

1008-22

1008-17

1007-3

1008-16

1008-15

3698-3

3700

3698-5

3698-4

3698-6

3698-7

3698-8

3698-9

3698-10

3698-11

3698-12

3698-13

〔注〕地図に準ずる図面に記録された不動産登記法上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た図面を記載した図面です。

地番区域見出し

平塚
3丁目

図面
番号

1. 平塚4丁目

請求 部分	戸 住 平塚市平塚3丁目	地 番	3703番3
出効 縮小	1/50	精 度	座標系 記号又は 記号
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12月15日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 56-1

(1/1)

(枚目)

登録年月日：平成27年1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。
（国土地地方務局 西湘 富立局管轄）
令和7年12月15日 東京法務局品川出張所 登記官

登記官

（ ） 校印

請求番号：56-2

地積測量図

3703番1, 3703番3

平塚市平塚三丁目

地番

土地の所在

座標求積表

地番	(イ) 3703-1	(ロ) 3703-3
座標	Xn	Yn
K6	-74707.764	-45517.417
K7	-74707.706	-45517.288
K8	-74705.603	-45512.350
K9	-74718.874	-45505.746
K10	-74721.322	-45510.672
倍面積		164.823886
地積		82.4114930
㎡		82.41

地番	(イ) 3703-1	(ロ) 3703-3
座標	Xn	Yn
K8	-74705.603	-45512.350
K1	-74704.621	-45510.047
K2	-74729.206	-45497.812
K3	-74732.686	-45505.303
K4	-74729.148	-45507.142
K5	-74729.017	-45506.941
K10	-74721.322	-45510.672
K9	-74718.874	-45505.746
倍面積		278.912881
地積		139.4564405
㎡		139.45

座標一覧表

点名	文座標	Y座標	備考
K1	-74704.621	-45510.047	金属標
K2	-74729.206	-45497.812	コンクリート杭
K3	-74732.686	-45505.303	コンクリート杭
K4	-74729.148	-45507.142	コンクリート杭
K5	-74729.017	-45506.941	コンクリート杭
K6	-74707.764	-45517.417	金属標
K7	-74707.706	-45517.288	市金属標
K8	-74705.603	-45512.350	鉄
K9	-74718.874	-45505.746	コンクリート杭
K10	-74721.322	-45510.672	コンクリート杭
S1	-74711.755	-45526.427	道路境界点(市金属標)
S2	-74698.389	-45495.418	民有地境界点(鉄)
T1	-74706.453	-45515.551	鉄
T2	-74698.868	-45499.094	鉄
T3	-74710.282	-45530.441	鉄
T4	-74691.277	-45484.476	市鉄(基準点番号241483)
T5	-74717.218	-45644.102	市鉄(基準点番号241484)

(縮尺係数:0.999925)

作成者

1月15日作成

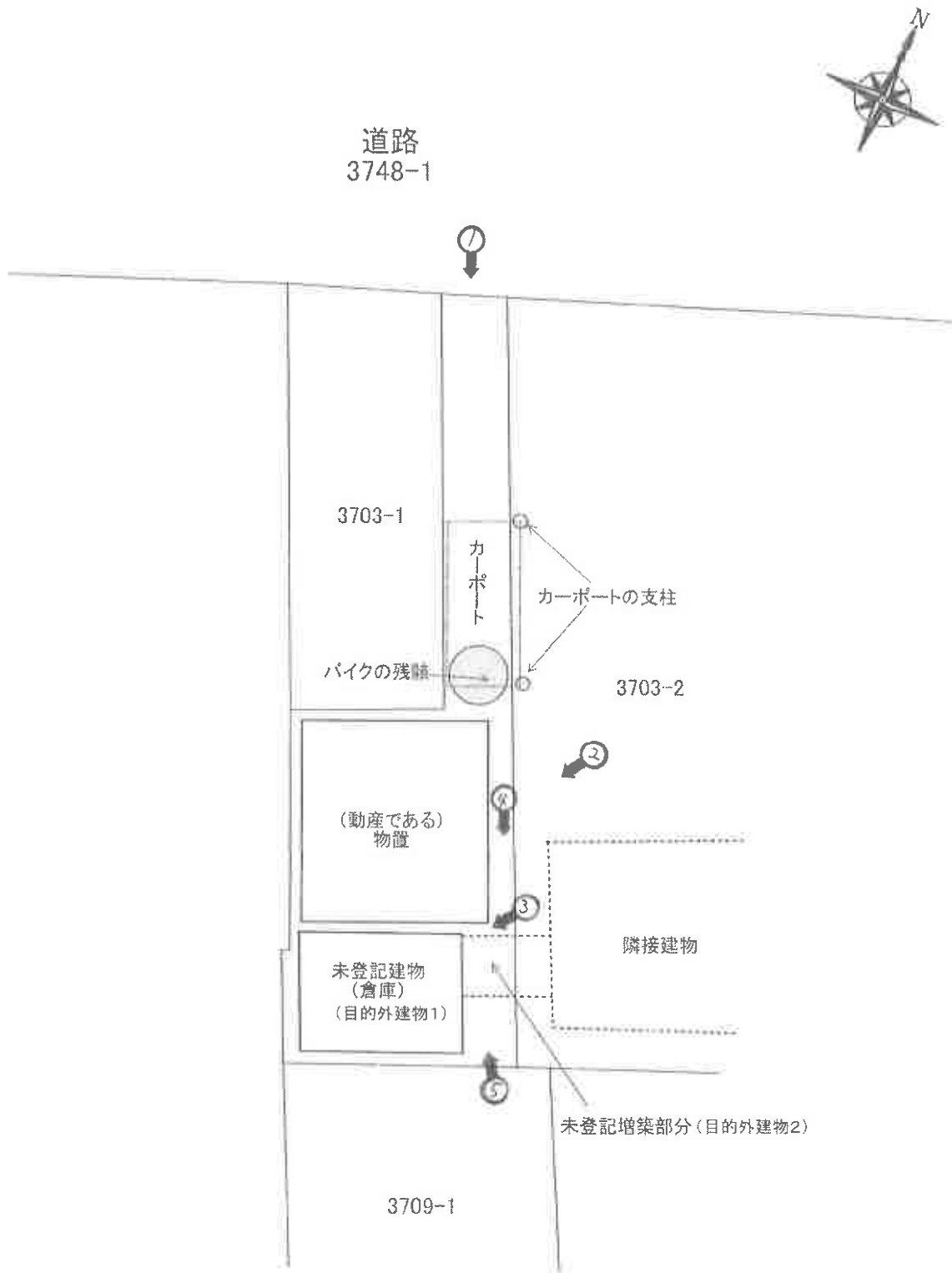
申請人

1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

項目	内容
測量年月日	平成27年1月15日
測量者	〇
検閲者	〇
面積(㎡)	〇

土地建物位置関係概略図



←○は写真撮影位置・方向

①本件土地



②

物置



③

目的外建物 1

物置



④

隣接建物

目的外建物 2

目的外建物 1

物置



⑤

目的外建物 1

目的外建物 2

隣接建物



令和 7 年 (ケ) 第 179 号
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 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

物件番号	評 価 額
1	金 9, 8 5 0, 0 0 0 円

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	
特 記 事 項		
住居表示「平塚3・22・21・2」付近 目的外建物1及び2がある。		

＊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。

令和 7 年（ケ）第 179 号

物 件 目 録

1	所 在	平塚市平塚三丁目
	地 番	3703番3
	地 目	宅地
	地 積	139.45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」駅の概ね西方約1.7km（道路距離）、バス停留所「古花水」から徒歩約1分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗等が建ち並ぶバス通り沿いの近隣商業地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第三種高度地区（最高高さ20m） ◇ 災害配慮重点区域 ◇ 土地区画整理事業（整備済）
画 地 条 件	規 模	139.45㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.5m程度 奥行約27.5m程度
	地 勢	概ね平坦であり、その他の隣接地とは略等高である。
接面道路の状況	北側で幅員約22.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に約2.5m程度接面。	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	引込可
	下 水 道	引込可

特 記 事 項

- ◇ 平塚市のハザードマップ浸水想定区域内である。
- ◇ 北側で接面する市道は都市計画道路 3・3・4 東海道本通り線（整備済）である。
- ◇ 下水道の本管は埋設されているが、引込はされていない模様である。
- ◇ 物件 1 土地には、未登記の目的外建物 1 及び目的外建物 2 がある。目的外建物 1 と思料される建築計画概要書があり、当該計画書によると建築確認を受け、検査済証の交付を受けた建物である。
- ◇ 本件土地の占有者は土地所有者である。
- ◇ 目的外建物 2 については、建築等の資料が無く、市役所に家屋登録もなかったため、詳細は不明である。当該建物の所有者は不明である。
- ◇ 目的外建物 2 は南西側で目的外建物 1 に接続し、北東側では隣接する土地（3703 番 2、以下「隣接土地」という。）に存する建物（家屋番号 3703 番 2、以下「隣接建物」という。）に接続しているような構造であり、建物のように窺える。なお、隣接建物の公簿上の所有者は債務者兼所有者である。

【目的外建物 1 の概要（※）】

所在	平塚市平塚 3 丁目 3703 番地 3
家屋番号	なし（未登記）
種類	倉庫（公租公課証明書による）
構造	軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上 1 階建
概略床面積	約 26.02 m ²
新築時期	平成 27 年 8 月頃
建築者	有限会社クリエーション
所有者	株式会社 OneStarAuto
土地の占有権原	不明

（※）建築時期及び建築者は、台帳記載証明その他は平塚市発行の公租公課証明書にそれぞれ基づく。

【目的外建物 2 の概要】

所在	平塚市平塚 3 丁目 3703 番地 3
家屋番号	なし（未登記）
種類	倉庫
構造	軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上 1 階建
概略床面積	約 1.2 m ²
新築時期	不明
所有者	不明
土地の占有権原	不明

	◇ 本件土地には目的外建物 1 及び 2 以外に大型の物置が 1 個存している。当該物置は外気遮断性に乏しく、市役所において家屋登録がなかったため、動産である。 ◇ 本件土地と隣接土地を跨ぐようにカーポートが存している。片側支柱のタイプの造りであり、隣接土地上にカーポートの支柱が存しており、当該支柱部分からカーポートの屋根部分が本件土地へ越境して伸びるように存している。 ◇ 本件土地には、バイクや自転車部品の残骸が野晒しの状態で大量に放置されていた。 (詳細は土地建物位置関係概略図を参照されたい。)
--	---

5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件 1 (土地)

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	192,000	90 100	173,000	×139.45	× 0.9	= 21,710,000

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)5-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 199,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 192,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：形状に劣ること、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. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、控除すべき（目的外建物 1 及び 2 の）土地利用権等価格を下記のとおり評価額を求めた。なお、目的外建物 1 及び 2 はほぼ一体として利用されているため、一体として土地利用権価格等を求めるものである。

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	21,710,000	×	0.1 場所的利益	= 2,170,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%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	21,710,000	－ 2,170,000	× 0.9	× 0.8	× 0.7		= 9,850,000

占有減価修正：土地の利用権原が不明であり、－10%を判定した。

市場性修正：物件 1 については、占有権原不明な目的外建物 2 棟（そのうち 1 棟は家屋登録もされておらず、詳細等が不明である）の敷地として利用されている土地のみの売却である。また、バイクや自転車等の残骸が廃棄されており、大型の物置もあることから、物件 1 土地を有効利用するために多額の費用がかかるであろうことを勧告し、また「第 4 目的物件の位置・環境等」記載事項を勧告すると不動産市場での有効需要が減退するものと判断される。従って、市場動向に基づく修正を－20%と判定した。

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)5・2

所 在：平塚市平塚1丁目9番6外「平塚1-9-21」

価 格：199,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 1.0km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：316 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北側 22.0m 市道 背面道

用 途 指 定 等：市街化区域 近隣商業地域 準防火地域、高度地区
(建蔽率 80%，容積率 300%)

地 域 の 概 要：小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 12,447,585 円

第7 附属資料の表示

位置図

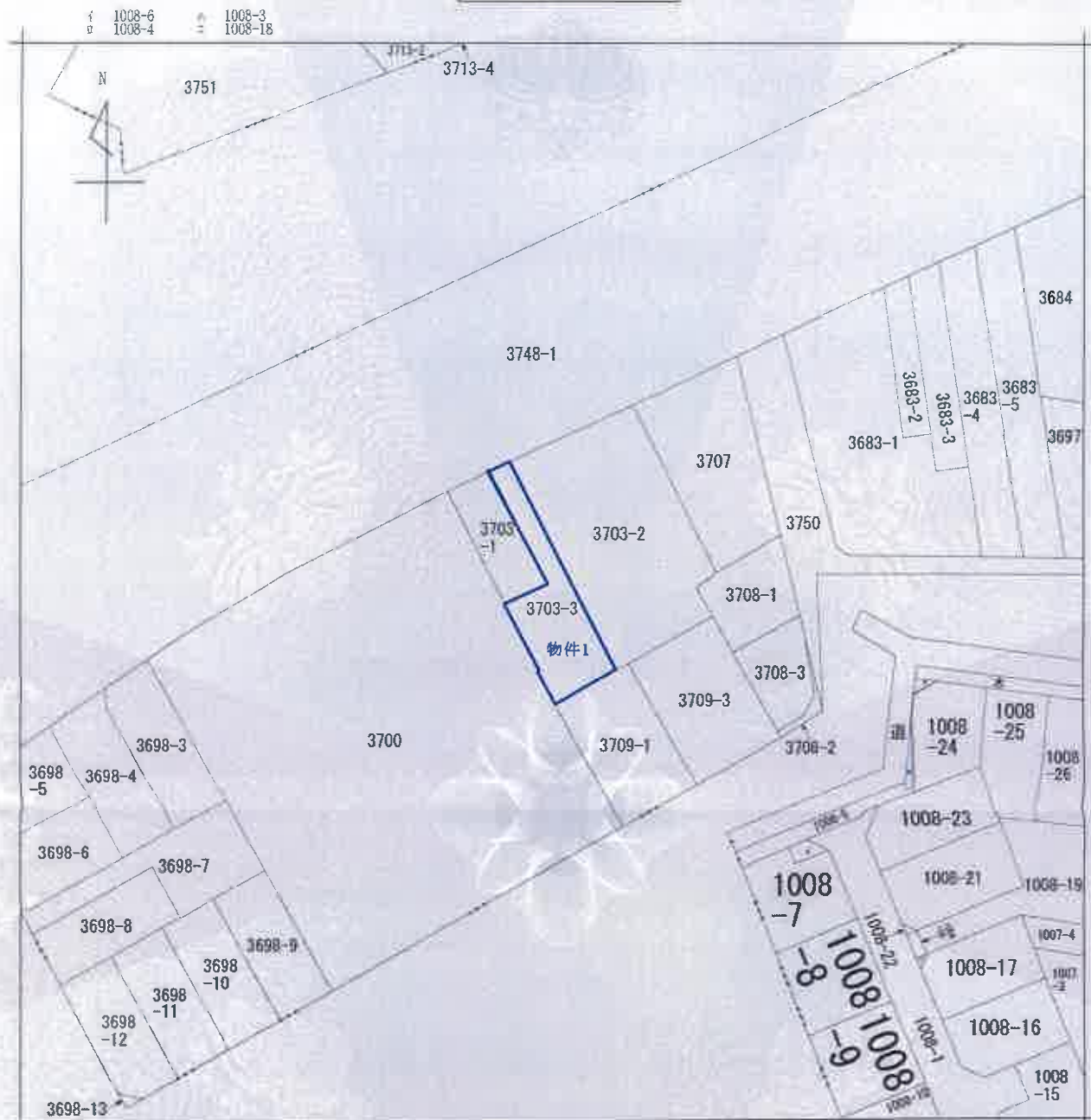
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

土地建物位置関係図



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。



請求部	所在	平塚市平塚三丁目				地番	3703番3			
出力縮	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	土地区画整理所在図
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12月15日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 56-1

(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：平成27年1月26日

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。
(登記所 地方自治局 西郷支所 登記所 管轄)

令和7年12月15日 東京法務局品出支所

登記官

請求番号：56-2

地積測量図

3703番1、3703番3

地番

土地の所在 平塚市平塚三丁目

座標求積表

地番 (イ) 3703-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K6	-74707.764	-45517.417	-619765.149872
K7	-74707.708	-45517.288	-83382.859368
K8	-74705.603	-45512.350	608281.924800
K9	-74718.874	-45505.746	716304.821374
K10	-74721.322	-45510.672	-605623.646920
倍面積			-164.828986
面積			82.4144930
面積			82.41

地番 (ロ) 3703-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K8	-74705.603	-45512.350	-848687.524550
K1	-74704.621	-45510.047	1074128.129284
K2	-74729.205	-45497.812	1278898.093780
K3	-74732.688	-45505.303	-2893.892271
K4	-74729.148	-45507.142	-169955.703998
K5	-74729.017	-45506.841	-359135.537666
K10	-74721.322	-45510.672	-481614.746096
K9	-74718.874	-45505.746	-716304.821374
倍面積			-275.912881
面積			139.4584405
面積			139.46

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-74704.621	-45510.047	金庫
K2	-74729.205	-45497.812	コンクリート
K3	-74732.688	-45505.303	コンクリート
K4	-74729.148	-45507.142	コンクリート
K5	-74729.017	-45506.841	コンクリート
K6	-74707.764	-45517.417	金庫
K7	-74707.708	-45517.288	中金庫
K8	-74705.603	-45512.350	金庫
K9	-74718.874	-45510.672	コンクリート
K10	-74721.322	-45528.427	コンクリート
S1	-74711.755	-45495.418	道路境界点(市道)
S2	-74698.359	-45495.418	道路境界点(市道)
T1	-74706.459	-45515.551	金庫
T2	-74698.868	-45499.094	金庫
T3	-74710.282	-45530.441	金庫
T4	-74691.277	-45484.475	市道境界点(市道)
T5	-74717.218	-45544.102	市道境界点(市道)

(補正係数:0.999925)

測量年月日	平成27年1月15日
測量系	東京
測量系	世界測地系
縮尺	1/250

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係概略図



道路
3748-1

