

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 1 日 午前 9 時 50 分 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 14 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	20,660,000 16,528,000	一括	4,132,000	180,920	36,306
1	6,640,000				
2	9,560,000				
3	4,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 平塚市御殿三丁目
 地 番 1511番1
 地 目 宅地
 地 積 367.68平方メートル

- 2 所 在 平塚市御殿三丁目1511番地1
 家屋 番号 1511番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 83.52平方メートル
 2階 63.00平方メートル
 3階 54.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 15.98平方メートル
 2階 15.98平方メートル

- 3 所 在 平塚市御殿三丁目1511番地1
 家屋 番号 1511番1の2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 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 1～3】

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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

有限会社熊澤工業が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 平塚市御殿三丁目
 地 番 1511 番 1
 地 目 宅地
 地 積 367.68 平方メートル

- 2 所 在 平塚市御殿三丁目 1511 番地 1
 家屋 番号 1511 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 83.52 平方メートル
 2 階 63.00 平方メートル
 3 階 54.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 15.98 平方メートル
 2 階 15.98 平方メートル

- 3 所 在 平塚市御殿三丁目 1511 番地 1
 家屋 番号 1511 番 1 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.23 平方メートル



令和8年(ケ)第31号
令和8年5月18日受理
令和8年7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 野口 慎也

(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 平塚市御殿三丁目
 地 番 1511 番 1
 地 目 宅地
 地 積 367.68 平方メートル

- 2 所 在 平塚市御殿三丁目 1511 番地 1
 家屋 番号 1511 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 83.52 平方メートル
 2 階 63.00 平方メートル
 3 階 54.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 15.98 平方メートル
 2 階 15.98 平方メートル

- 3 所 在 平塚市御殿三丁目 1511 番地 1
 家屋 番号 1511 番 1 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.23 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市御殿三丁目18番15号	
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A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記各建物を所有し、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, 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 A (物件2について) 上記の者が本建物(物件2)を住居として使用している ☒ その他の者 有限会社熊澤工業(物件3について) 上記の者が本建物(物件3)を事務所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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件2の建物及び物件3の建物並びに土地の所有者です。 私は、本件物件2の建物に、平成2年3月に購入して以来住居として使用しています。 2 本件物件3の建物は、平成25年12月の新築時より私が代表取締役を務めている有限会社熊澤工業の事務所として使用していました。しかし、現在は営業をしていません。但し、建物内にある事務機器・事務用品等は全て有限会社熊澤工業の所有物であり、会社の看板も入口に設置したままです。 有限会社熊澤工業は、私が代表取締役を務めている会社なので、本件物件3の建物を会社が使用するにあたって特に私との間で契約は定めていません。賃料も発生していません。会社は無償で使用しています。 3 本件いずれの建物について、下記のとおりです。 ① 雨漏りや排水・水回りのトラブルはありません。 ② ペットは飼っていません。 ③ 不具合な箇所はありません。 ④ 屋根裏収納や床暖房やソーラーパネルといった設備はありません。 ⑤ 増改築や外壁の修繕は、していません。 ⑥ 物件2の建物の2階にサウナ室がありますが、現在は使用していません。 4 本件土地について、下記のとおりです。 ① 本件土地には、もともと井戸があるので、10年位前に本件土地に池とろ過機を設けました。現在、この池で鯉を飼っています。 ② 隣地との境界の争い等トラブルもありません。 ③ 本件土地上に、電柱が一本設置されていますが、年間いくらか電柱敷地料を頂いているのか不明です。 5 住んでいて気になる点は、庭の植木の手入れが大変なことくらいです。

(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 本件各建物及び土地の状況は、建物図面（各階平面図）、建物概略間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、下記のとおりである。
本件物件2の建物について、第三者の占有徴表は認められないので、所有者であるAが、住居として占有していると認める。
本件物件3の建物について、有限会社熊澤工業が、事務所として占有していると認める。その占有権原は、関係人の陳述及び法人登記事項証明書に記載された有限会社熊澤工業の代表取締役が所有者Aという身分関係からして使用借権と認める。
- 3 本件各建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、付属建物も含めて、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、経年劣化による損耗は認められた。
- 4 本件土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。
- 5 評価人の調査によれば、本件土地は南西側で市道（建築基準法第42条1項1号道路）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5月20日(水) 13:25-13:29	横浜地方法務局 西湘二宮支局	■登記事項証明書申請受領
令和8年5月20日(水) 14:30-14:55	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aに事情説明
令和8年6月19日(金) 9:40-10:58	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aより事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

登記年月日：令和7年12月23日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方方法務局西瀬二宮支庁筆跡)

令和8年3月27日

横浜地方方法務局西瀬二宮支庁

登記官

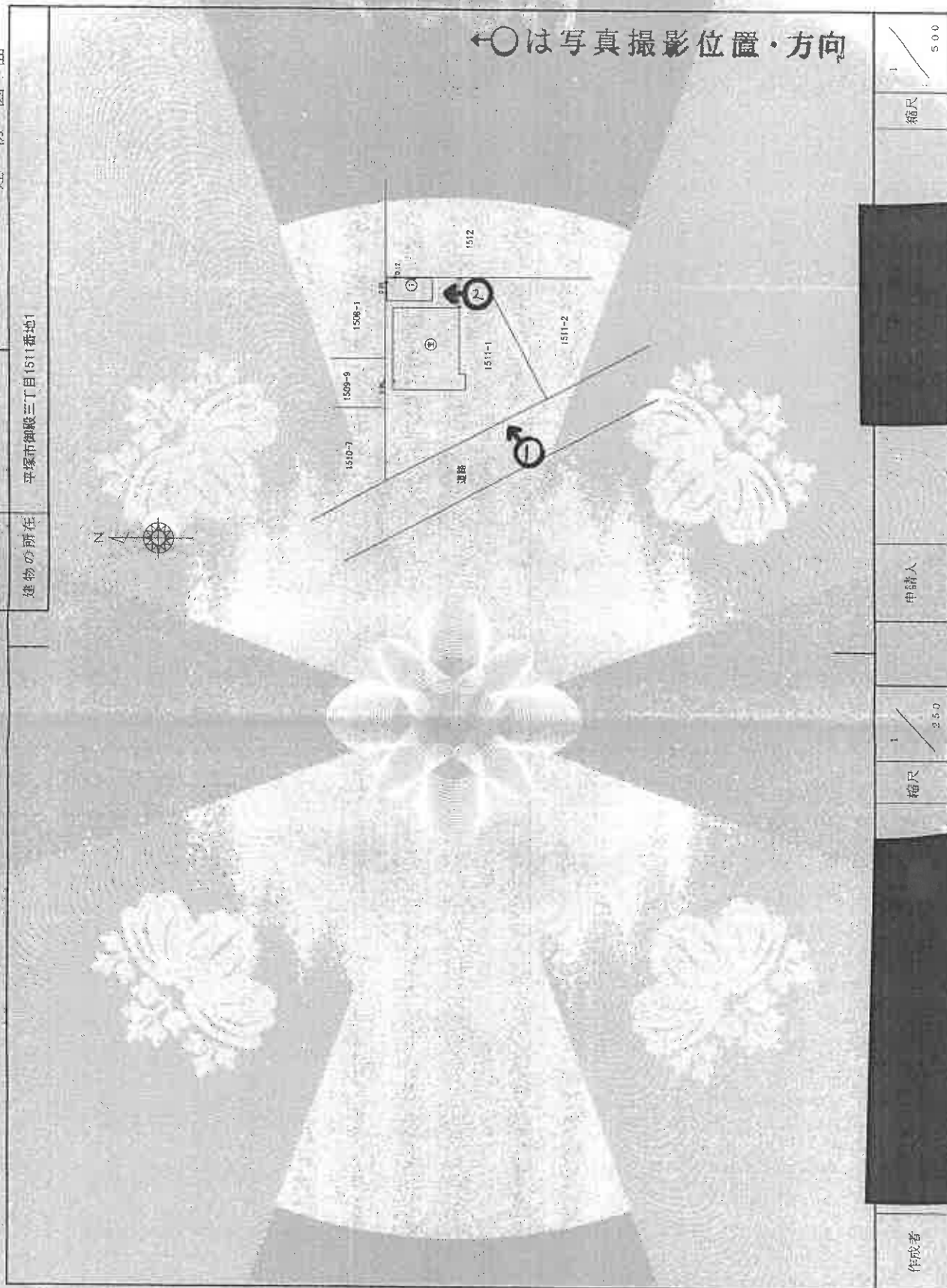
(2 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面

家屋番号
1511番1

建物の所在
平塚市御殿三丁目1511番地1



縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/250

作成者

(1/2)

請求番号：77-3

登記年月日：令和8年12月23日

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。

(横浜地方方法務局 西瀬 宮支局 寄附)

令和8年3月27日

横浜地方方法務局 厚木支局

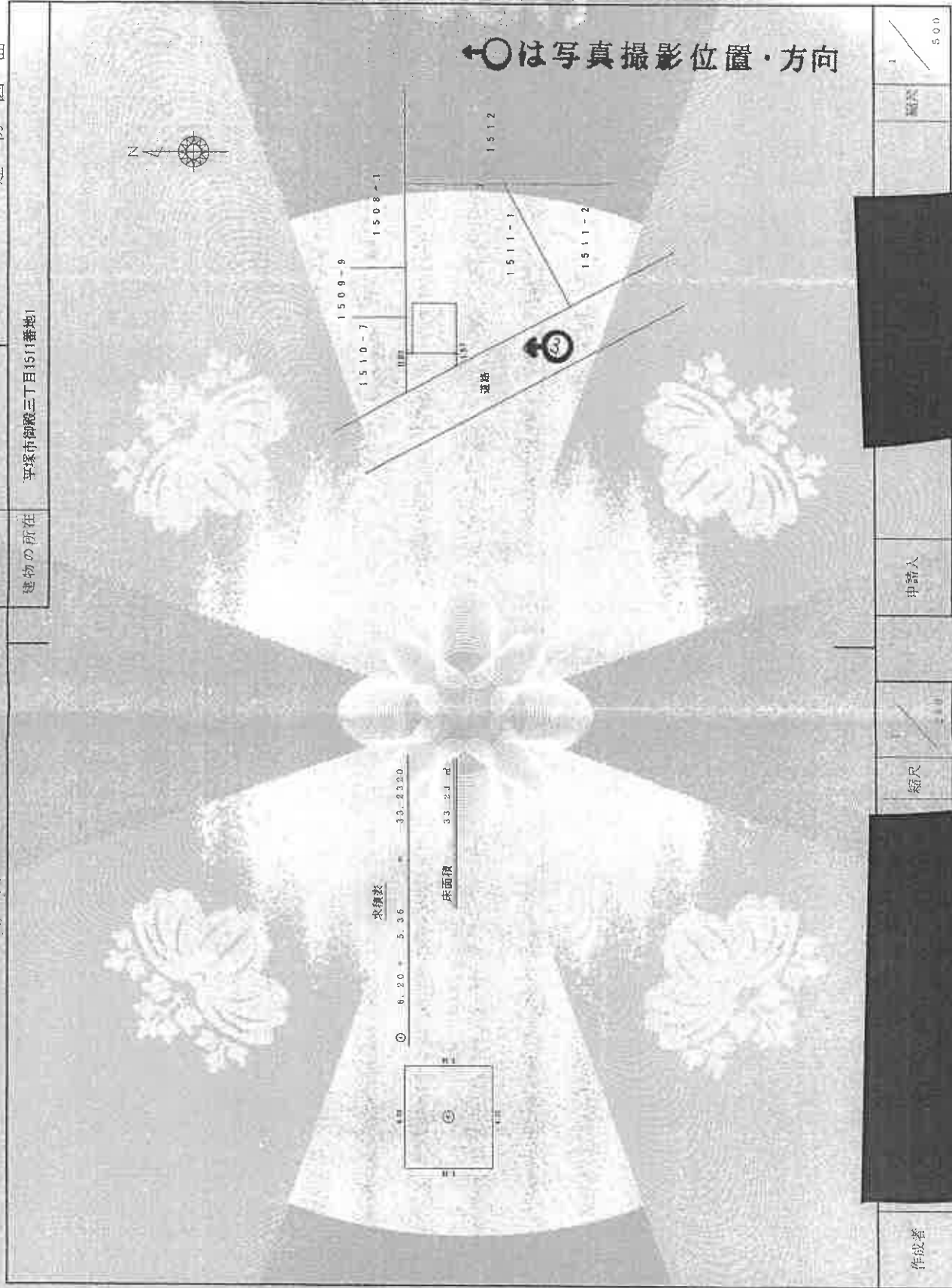
登記官

(8 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号	1511番1の2
建物の所在	平塚市御殿三丁目1511番地1

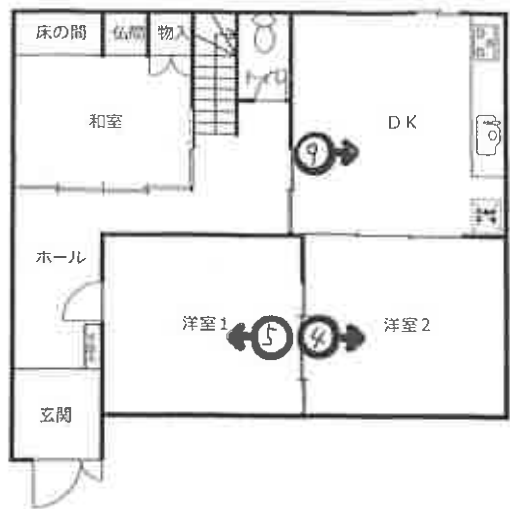


建物概略間取図

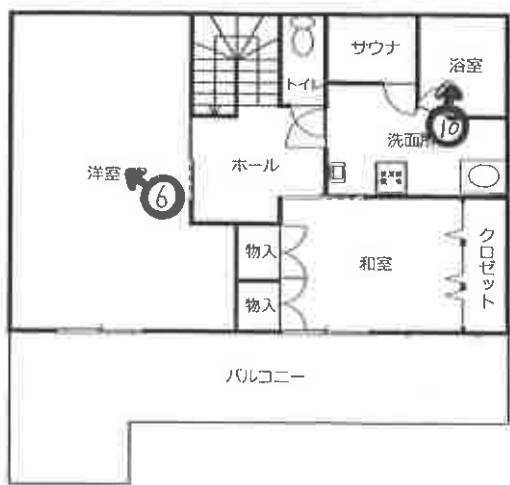
令和8年（ケ）第31号

←○は写真撮影位置・方向

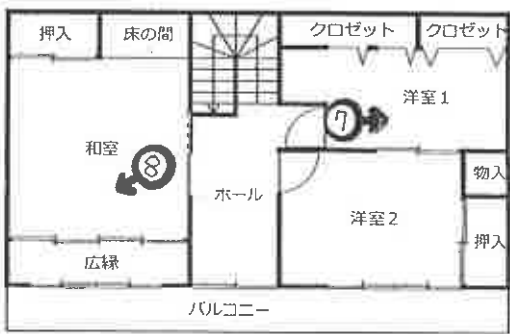
1階縮尺 1/150



2階縮尺 1/150



3階縮尺 1/150



建物概略間取図

令和 8 年（ケ）第 3 1 号

←○は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



2階縮尺 1/100



建物概略間取図

令和 8 年（ケ）第 3 1 号

←○は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



① 物件 2



② 物件 2 附属建物



③ 物件 3



④



⑤



⑥



⑦ 壁紙が剥がれている



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



令和 8 年（ケ）第 31 号
令和 8 年 6 月 19 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 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
難波 秀夫

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 20, 660, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6, 640, 000 円
物 件 2 (建物)	金 9, 560, 000 円
物 件 3 (建物)	金 4, 460, 000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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2・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2・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		住居表示「御殿3－18－15」
3		住居表示「御殿3－18－15」
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 平塚市御殿三丁目
 地 番 1511番1
 地 目 宅地
 地 積 367.68平方メートル

- 2 所 在 平塚市御殿三丁目1511番地1
 家屋 番号 1511番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 83.52平方メートル
 2階 63.00平方メートル
 3階 54.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 15.98平方メートル
 2階 15.98平方メートル

- 3 所 在 平塚市御殿三丁目1511番地1
 家屋 番号 1511番1の2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.23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	J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約3.6km（道路距離）、「中原上宿」バス停徒歩約6分。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区(高さの最高限度15m)、宅地造成 等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(注1)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	367.68㎡（注2） ほぼ台形 間口約22.7m、奥行約24m ほぼ平坦だが、南側に池が構築されており、凹凸がある。
接 面 道 路	南西側幅員約5.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～0.4m程度高く約22.7m接面。	
土地の利用状況等	物件2・3建物の建物敷地等として利用されている。 なお、敷地南側は池（濾過機設置あり）・井戸・庭石・樹木等が配置された庭園となっている。 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 可（プロパンあり、注3） あり

特 記 事 項	(注1)No.171御殿C遺跡に属し、土木工事等に当たっては文化財保護法の届出が必要となり、試掘・発掘調査を要する場合がある。 (注2)記載事項証明書の敷地面積は373.23㎡となっている。 本評価では登記を採用する。 (注3)前面道路に低圧100mmの埋設管がある。 ◇ Aの陳述（以下「陳述」）によると次のとおり。 ・土地の境界について争いはない。 ・土地上に電柱が1本ある。 ・当初より存していた井戸を利用して10年位前に池と濾過機を設置し、現在錦鯉を飼っている。 ・植木の手入れが必要である。 ◇ 北西端付近に動産と認められる物置がある。 ◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 基準建蔽率70%
---------	---

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和60年11月13日新築(登記記載) 約41年 —
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 陸屋根 吹付、タイル貼 等 京壁、板張、ボード、ビニールクロス貼 等 合板、ボード、ビニールクロス貼 等 畳、フローリング、軟質クッション 等 トイレ×2、浴室、サウナ、掘りごたつ(1階洋室1) —
床面積（現況）	1階：83.52㎡、2階：63.00㎡、3階：54.00㎡、延200.52㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 8DK(附属資料間取略図のとおり)
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る(注)	
建物の利用状況	令和8年6月19日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	(注)陳述によると次のとおり。 ・雨漏り・水回り等のトラブルはない。 ・内壁のひび・穴、床の緩みなど不具合はない。 ・ペットは飼っていない。 ・床暖房・屋根裏収納・ソーラパネルはない。 ・2階にサウナ室があるが現在は使用していない。 ・増改築、外壁の修繕などは行っていない。	

目視調査の結果は次のとおり。

- ・2階トイレの扉の建付がやや悪い。
- ・3階洋室1の内壁にクロスの剥がれた箇所がある。
- ・全体的に経年による摩滅・損耗・汚損・老朽化・機能的陳腐化がみられた。

◇ 現地調査において、アスベスト含有建材の使用が認められ、吹付アスベストの使用は目視調査では確認困難であるところ、建築年次等から判断して吹付アスベストが使用されている可能性は否定はできない。

なお、吹付アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

◇ 附属建物符号1は、主である建物の東側に所在し、木造スレートぶき2階建物置、延31.96㎡（1・2階とも15.98㎡）、令和2年10月日不詳新築（登記記載）で、品等は下位で、保守管理の状態は劣る。

◇ 平塚市建築指導課及び記載事項証明書によると、主である建物については、確認年月日：昭和60年6月27日、番号：第0－0442号で建築確認を受けているが完了検査はなく、遵法性は不明である。

なお、附属建物符号1については不明である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成25年12月日不詳新築（登記記載） 約13年 約27年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 軟質クッション 等 キッチン、ユニットバス(トイレ) 等 高床式(吹抜部分は車庫)、外階段	
床面積（現況）	33.23㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所 事務室×2（附属資料間取略図のとおり）	
品 等	中位		
保守管理の状態	普通(注)		
建物の利用状況	令和8年6月19日内部立入調査。 有限会社熊澤工業が占有している。 陳述によると、1年位前に事務所は閉鎖しており、代表取締役 A と会社との間に賃貸借等契約はなく、占有権原は使用借権と思料 する。		
特 記 事 項	(注) 全体的に経年による汚損・摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐 化がみられた。 ◇ 令和7年度 公租公課証明書(家屋)記載の「木造亜鉛鋼板葺平 家建居宅、34.71㎡、未登記」が物件3に該当すると思われる。 ◇ 建築確認及び遵法性については、資料がなく不明である。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	148,000	$\times \frac{79}{100}$	117,000	$\times 367.68$	$\times 0.90$	= 38,720,000

◇ 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。

地価公示 平塚－40

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 148,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：形状，南側に池が構築されている等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建 付 減 価：－10%と判定した。

② 物件2（建物）

本件建物は築後約41年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、再調達原価（1㎡当たり310,000円と査定）の1%をもって建物自体の価格とした。

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	310,000	× 200.52	× 0.01	= 620,000

（附属建物符号1）

附属建物符号1は登記上の新築から築後約6年であるが、本評価では現況の内部仕様、設備、仕上、保守管理の状態を勘案した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
60,000	× 31.96	× 0.01	÷ 20,000

物件2建物：620,000円 ＋ 附属建物符号1：20,000円 ＝ 640,000円

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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	180,000	× 33.23	× 0.47	= 2,810,000

◇ 現価率

- ・経過年数13年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率30%（保守管理の状態及び中古建物による市場性を含む）
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数27年}}{\text{経過年数13年} + \text{経済的残存耐用年数27年}} \times (1 - 0.3) = 0.47$$

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	38,720,000	× 0.65	法定地上権	= 25,170,000

(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	38,720,000	－ 25,170,000		× 0.7	× 0.7		= 6,640,000
2	640,000	+ 18,880,000 (※)	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 9,560,000
3	2,810,000	+ 6,290,000 (※)	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 4,460,000
一括価格（合計）							= 20,660,000

(※)物件1土地のうち、物件2建物に帰属すると判断される土地利用権等価格を、現況の利用状況・建築面積・位置関係を考慮して約75%、物件3建物に帰属すると判断される土地利用権等価格を同様に約25%と判定して、次のとおり査定した。

物件1土地 物件2建物に帰属する価格
 $25,170,000\text{円} \times 0.75 = 18,880,000\text{円}$

物件1土地 物件3建物に帰属する価格
 $25,170,000\text{円} \times 0.25 = 6,290,000\text{円}$

計 25,170,000円

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：築後約41年の居宅及び附属建物並びに築後約13年の事務所の2棟の建物と池が構築された庭園があるその敷地からなる複合不動産で、汎用性に乏しく、**第4 1.2.3**特記事項における不確定な要素及び減価要因となる事項をも総合的に考慮すると、有効需要が減退すると判断されるので、物件1～3につき市場性修正－30%を行った。

◇ 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. 地価公示価格（平塚-40）

所 在：平塚市御殿2丁目1007番5 「御殿2-12-9」

価 格：154,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅約3.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北5.4m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅にアパート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 31,385,164円

物件2 6,035,703円

210,275円（附属建物符号1）

物件3 1,446,184円（本文9頁参照）

第7 附属資料の表示

位置図

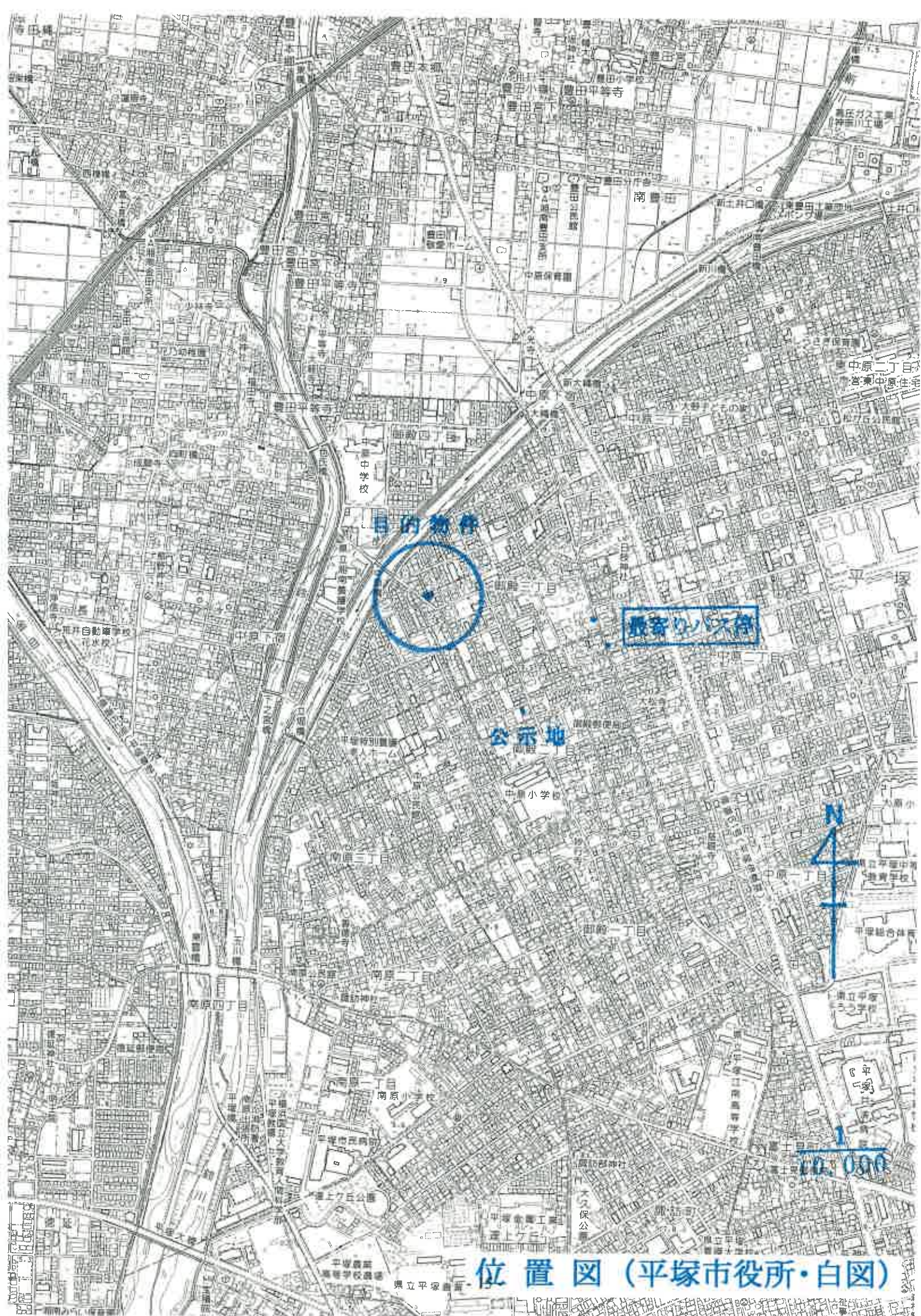
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

間取略図

以上



目的物件

最寄りバス停

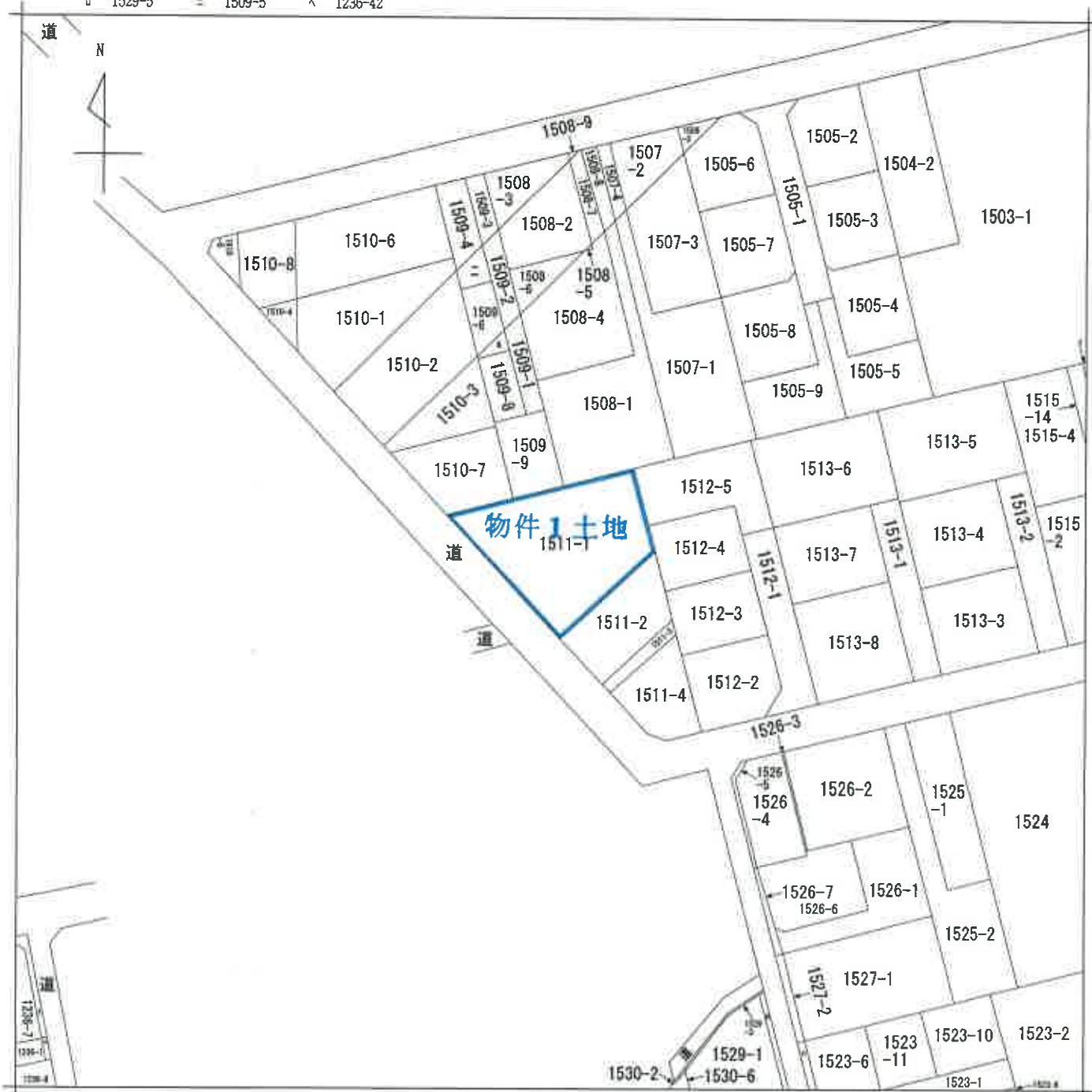
公示地



1:10,000

位置図（平塚市役所・白図）

1 1515-6 1523-3 1509-7 1236-48
 2 1529-5 1509-5 1236-42



(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。



A 御殿3丁目

請 求 部 分	所 在	平塚市御殿三丁目				地 番	1511番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和39年8月10日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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8年3月27日

横浜地方法務局厚木支局

登記官

請求番号: 73-1

(1/1)

登記年月日：令和7年12月23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宮支局管轄)

令和8年3月27日

横浜地方法務局厚木支局

登記官

請求番号：73-3

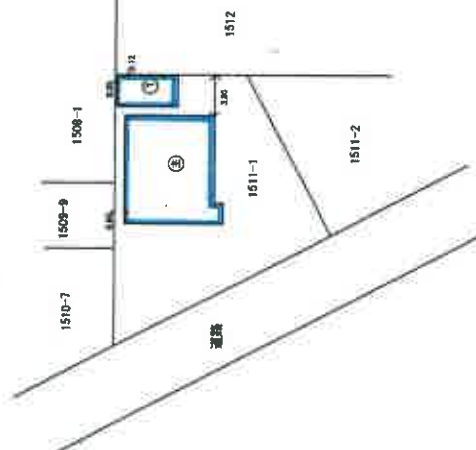
(1/2)

建物図面

家屋番号	1511番1
建物の所在	平塚市御殿三丁目1511番地1



物件2建物



作成者	縮尺	申請人	縮尺
(金沢7年12月1日書面)	1 / 250		1 / 500

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局管轄)

令和8年3月27日 横浜地方支務局厚木支局

登記官

各階平面図

家屋番号	1511番1
建物の所在	平塚市御殿三丁目1511番地1

主である建物1階



附属建物(符号1)1階



主である建物2階



附属建物(符号1)2階



主である建物3階



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1 / 500

登記年月日：令和7年12月23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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和8年3月27日

横浜地方法務局厚木支局

登記官

各階平面図

家屋番号

1511番1の2

建物図面

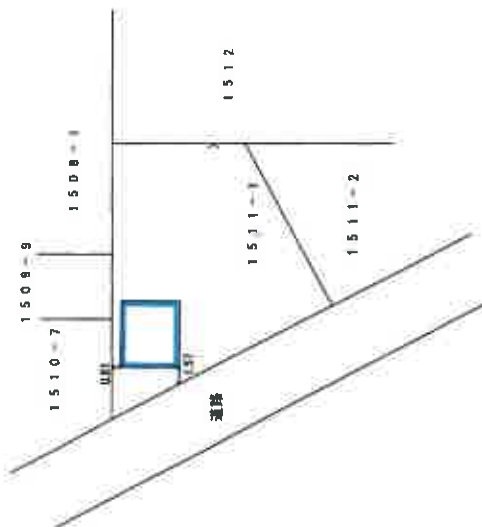
建物の所在

平塚市御殿三丁目1511番地1

物件3建物

北側壁
6.20 × 5.38 = 33.2320

床面積 33.23㎡



作成者

申請人

縮尺

縮尺

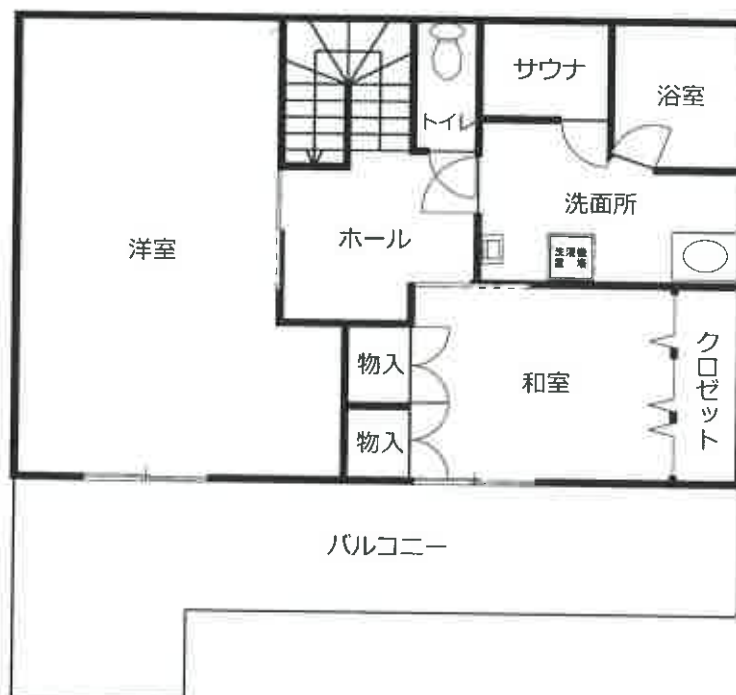
(令和7年12月1日作成)

1/500

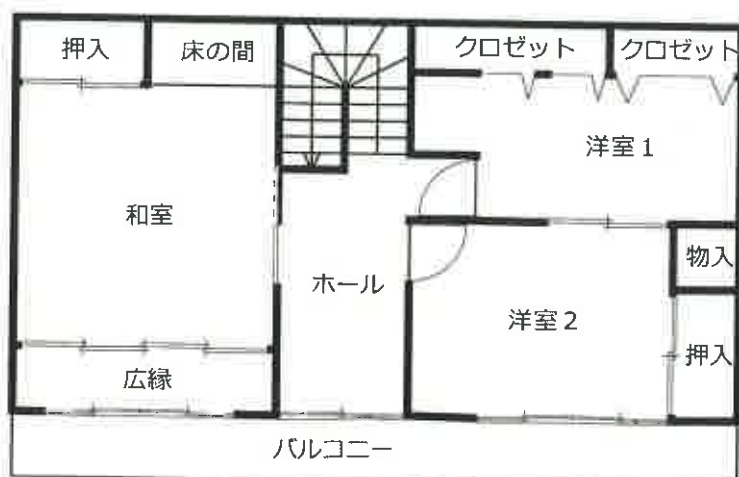
物件 2 建物



2階



3階



1階

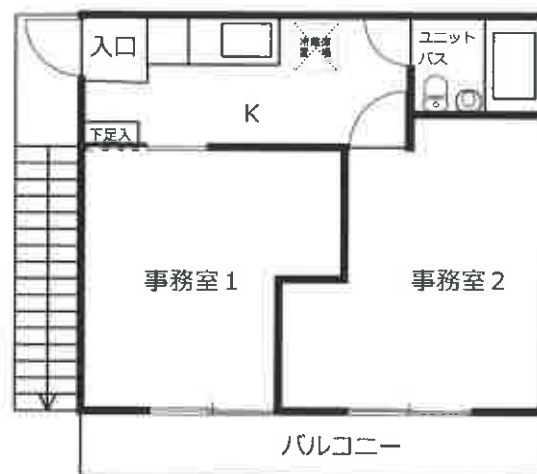


物件 2 建物 附属建物符号1

2階



物件 3 建物



間取略図