

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 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 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 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 1 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,940,000 3,952,000	一括	988,000	38,009	7,296
1	1,440,000				
2	260,000				
3	3,240,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 1 1 7 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 0 0 平方メートル
2 階 3 3. 7 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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1～3】

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】

Aが占有している。同人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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 1 1 7 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 0 0 平方メートル
2 階 3 3. 7 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第22号
令和8年5月14日受理
令和8年6月18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 | 平塚市片岡字稻荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字稻荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市片岡字稻荷山 1 1 7 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 0 0 平方メートル
2 階 3 3. 7 0 平方メートル |

(土地・建物用)

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, 2
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □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 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 ■その他の者 上記の者が本建物を住居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	土地建物の位置関係は、物件 1, 2 の分筆前のものである 分筆後については、地積測量図を参照
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ■B (相続財産清算人)) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		Cの死亡時である令和4年4月頃から占有を開始した。	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 (占有者)	1 私は、本件建物及び土地の所有者だったCの息子です。 私は、本件建物にCと一緒に居住していましたが、病院でCが亡くなった後も現在に至るまで引き続き本件建物に居住しています。 私が、本件建物に居住するにあたって、所有者との間で契約はありません。特に取決め也没有ありません。もちろん賃料なども発生していません。 私は、相続放棄をしています。 2 本件建物は、登記簿上、父が代表取締役を務めていた有限会社平塚小型生コンの本店所在場所になっています。しかし、工場は元々別の場所にあり、以前はここで電話対応業務のみ行っていましたが、現在は電話対応業務も行っていない。専ら私が住居として利用しています。 3 本件建物の至る所に床の弛みが見られます。また、シロアリが原因と思われる床の沈み込み及び床の沈みこみが原因と思われる建物の傾きがあります。そのため、襖が閉まらない箇所があります。また、浴室付近の廊下は抜け落ちたことがあるため、応急措置をして現在は歩けるようにしました。 4 雨漏りはありませんが、雨によるシミがあります。 5 本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。 隣地との境界の争い等トラブルもありません。 現在ペットは飼っていません。 6 床暖房やソーラーパネルといった設備はありません。
■ B (相続財産清算人)	1 私は、亡C相続財産の相続財産清算人です。 本件建物には、生前所有者だったCが家族と共に居住していました。 令和4年4月にCが亡くなって以降も、引き続きCの息子であるAが本件建物に居住しています。 2 Aが本件建物にCの死後も引き続き居住するにあたって、契約は交わしていません。賃料など頂いていません。

(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 本件建物及び土地の状況は、地積測量図、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。なお、土地建物の位置関係は、物件1、2の分筆前のものである。分筆後については、地積測量図を参照。
- 2 本件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、Cの息子であるAが住居として占有しているものと認め、Aの占有権原は、使用借権と解する。
なお、本件建物は、法人登記事項証明書によると債務者有限会社平塚小型生コンの本店所在場所であるが、同会社が本件建物で業務を営んでいる形跡は無く、Aの陳述にもあるように現在本件建物は専らAが住居として使用していること、同会社の看板等も一切設置されていなかったこと、以上から同会社は独立した占有を有しておらず、Aの単独占有と解する。
- 3 本件建物内部には、全体的に床の弛みがある。Aの陳述にあるように、床が深く沈み込む場所では襖が閉まらなかった。経年相応以上の劣化が認められた。
- 4 本件土地上に物置が一個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と解する。
- 5 評価人の調査によれば、本件土地は、北側で市道（建築基準法第42条2項）に、東側で市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれ接している。

(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15日(金) 11:18-11:28	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5月15日(金) 12:00-12:11	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18日(月) 9:58-9:59	当 庁	■相続財産清算人Bより電話にて事情聴取
令和8年6月10日(水) 9:40-10:22	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
令和8年6月10日(水) 11:09-11:11	横浜地方法務局 西湘二宮支局	■地積測量図及び登記事項証明書申請受領
(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：平成12年5月19日

531761

531761

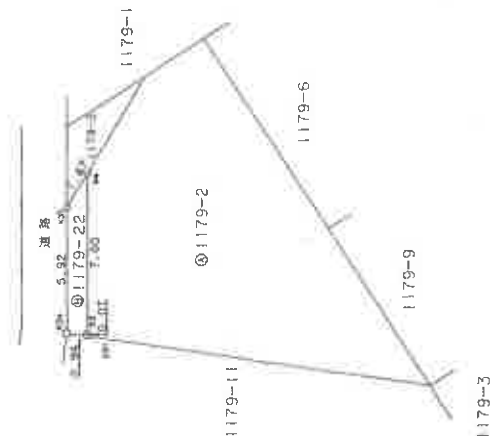
前 1179-2 後・新岡一・新

地 積 測 量 図

番 1179-2, 1179-2

土地の所在 平塚市片岡字稲荷山

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



座標求積表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	難
1179-2	K35	194.012	206.046	644.0998	5.92	5.92
	K34	195.759	200.386	179.3455	0.94	0.94
	201	194.907	199.984	-176.5859	0.07	0.07
	K3	194.876	200.050	-454.9137	7.60	7.60
	K4	192.633	207.307	-179.1132	1.87	1.87
			倍 面 積	12.8325		
			面 積	6.41625		
			地 積	6.41	m	

地 番	公 積	計 算	残 地	地 積
1179-2	140.76	6.41625	134.34375	
			134.34	m

境界線の種類	
市石杭	○
ペンキ	○

(1:2000)

作 製 者

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。
令和8年2月20日 横浜地方方法務局西洲二室文庫

登記官

登記年月日：平成12年5月19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。
令和8年6月10日 横浜地方支務局西瀬二宮支局 登記官

平/179-11 後 同 一 号

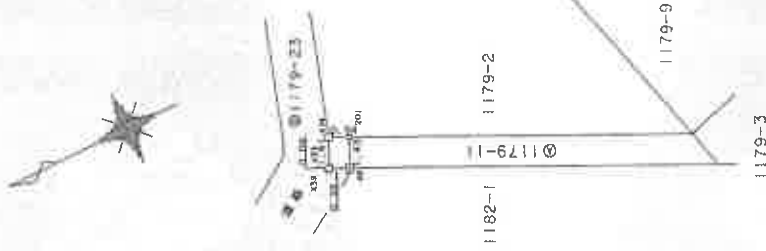
531762

地 積 測 量 図

地 番
1179-23, 1179-11

土地の所在
平塚市片岡字稻荷山

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



座標求積表

地 番	① 1179-23	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K34	195.759	200.386	290.1589	1.41	
K33	196.355	199.110	126.2357	0.04	
K39	196.393	199.089	-166.4384	0.96	
K2	195.519	198.690	-295.2533	1.43	
201	194.907	199.984	47.9962	0.94	
		係 面 積	2.6991		
		面 積	1.34955		
		地 積	1.34	m ²	

地 番	① 1179-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K34	195.759	200.386	290.1589	1.41	
K33	196.355	199.110	126.2357	0.04	
K39	196.393	199.089	-166.4384	0.96	
K2	195.519	198.690	-295.2533	1.43	
201	194.907	199.984	47.9962	0.94	
		係 面 積	2.6991		
		面 積	1.34955		
		地 積	1.34	m ²	

境界線の種類	
○	市石杭
田	民石杭
。	ベンギ

(日 理 理)

作 製 者

申 請 人

縮 尺
1 / 250

12 . 5 19 (日 理 理)

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8年2月20日 横浜地方方法務局四洲二室支局

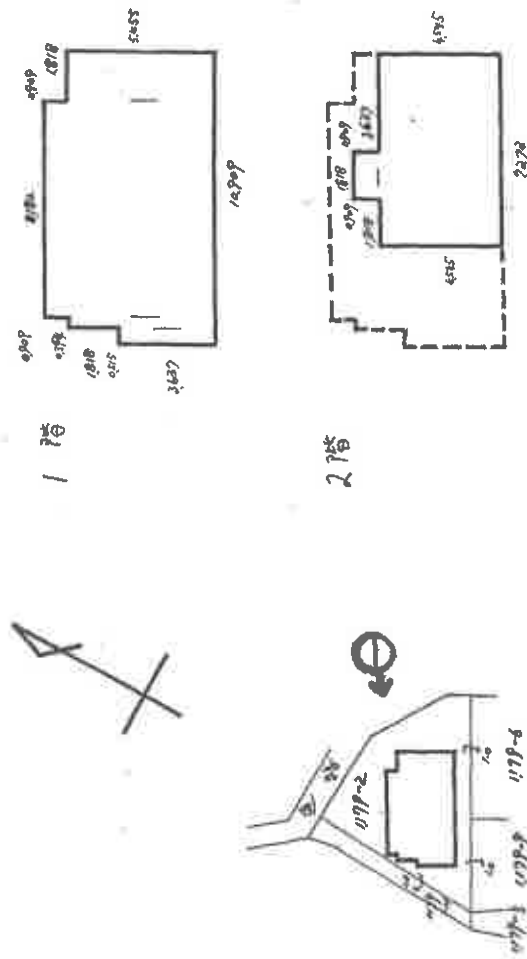
登記官

120806

家屋番号 1179-2

建物の所在 平塚市片岡字梅原山177番地2

建築物平面図



床面積

1階	$6,250 \times 3,637 = 18,230.55$
	$2,394 \times 5,455 = 2,149,270$
	$8,182 \times 6,364 = 52,070,268$
	$1,818 \times 5,455 = 9,911,900$
計	$= 66,009,763$
2階	$1,818 \times 2,909 = 16,525.62$
	$2,272 \times 4,545 = 32,055,785$
計	$= 34,708,367$

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

←○は写真撮影位置・方向

作製年月日

昭和50年1月20日

作製者

作製者

申請人

申請人

縮尺 1/300

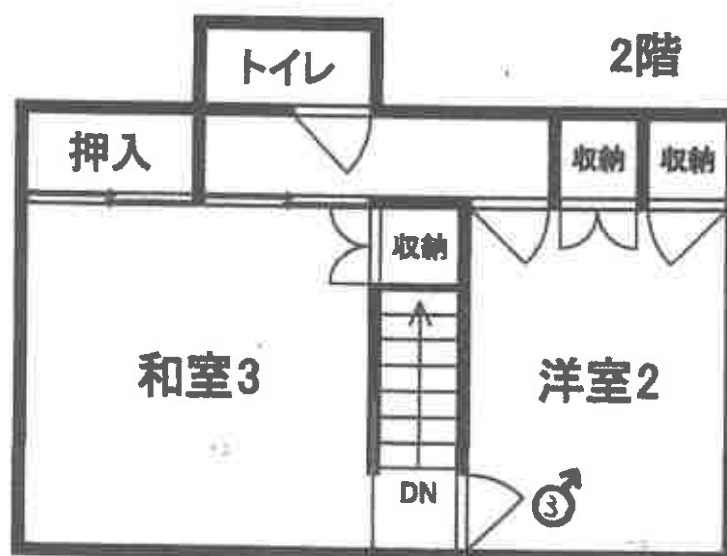
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

令和8年(ケ)第22号

建物概略間取図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 6 月 10 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 26 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 4, 9 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 2 6 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 3, 2 4 0, 0 0 0 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 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、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		
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 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平塚市片岡字稲荷山 1 1 7 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 0 0 平方メートル
2 階 3 3. 7 0 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・2一体地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅の概ね北西方約6.7km（道路距離）、バス停留所「片岡」から徒歩約6分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	中小一般住宅が建ち並ぶ、国道背後の住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 ◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇ 第一種高度地区（最高高さ12m） ◇ 埋蔵文化財包蔵地（No.66 片岡遺跡）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	158.91m ² 不整形地 北東側間口約8.0m程度 奥行約20.0m程度 南側に緩傾斜している。画地内は略平坦。
接面道路の状況	北側で幅員約4.1m舗装市道（建築基準法第42条2項）と等高乃至やや高く約14.6m程度、東側で幅員4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に2m程度接面。	
土地の利用状況等	物件3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 引込可 （プロパン。但し本管は埋設されている） あり

特 記 事 項	◇ 北から北東にかけて接面している 1179-22、23 はセットバック部分である。東側は建築基準法 42 条 1 項 1 号道路、北側は 42 条 2 項道路で、目的土地側はセットバックしているが、対面側がセットバックしていないため北側道路は一部 3.7m 程度の箇所がある。目的土地に関しては、再建築等に際しセットバックは不要とのことである。 ◇ 物置が 1 個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産であると解する。 ◇ 物件 1 の地積測量図が残地求積図しかなく、物件 2 は地積測量図がない。実測現地での簡易な計測、机上の計算等により、概ね登記地積数量を充足しているものと認められた。但し、正確な境界及び数量は専門家による精緻な測量及び調査が必要である。併せてすべての境界杭を確認できなかった。 ◇ 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	昭和49年12月25日（登記記載）
	経 過 年 数	約52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	瓦葺
	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	トイレ×2、浴室、洗面所、ほか
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：66.00㎡、2階：33.70㎡ 延床面積：99.70㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5DK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年6月10日：内部立入調査 その他の者Aが使用借権に基づき占有している。	
特 記 事 項	◇ 台帳記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。 ◇ 登記記載面積と異なり、課税床面積は 99.16 ㎡となっている。 ◇ 建物内部には全体的に床の弛みがある。床が深く沈み込む場所では襖が閉まらない箇所もあり、浴室付近の廊下は抜け落ちたことがあり応急処置をしている等、床経年相応以上の劣化がみられた。また当該緩みはシロアリ等が原因と思われる	

	とのことで、球体が転がる現象が見られ建物に傾きがある可能性が極めて高い。そのため大規模なリフォームまたは建替等の必要性が極めて高い。なお水回り等に不具合はないとのことである。 ◇ 雨漏りはないが雨による染みがあるとのことである。 ◇ Aが使用借権に基づき居宅として占有している。 占有権原は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。 【使用借権関係】 貸主：所有者 借主：A 占有開始時期：令和4年4月頃（Cの死亡時）から占有を開始したとのことである。 ◇ 本件建物は登記上、Cが代表者取締役を務めていた有限会社平塚小型生コンの本店所在場所となっているが、同会社が本件物件で業務を営んでいる形跡はなく、看板等も一切設置されていないことから同会社は独立した占有を有しておらず、Aの単独占有である。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2一体地（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	67,300	90	60,600	×134.34	× 0.9	= 7,330,000
		100				
2	67,300	90	60,600	×24.57	× 0.9	= 1,340,000
		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。

地価公示地：平塚-32

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 & & \text{補 正} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 70,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 67,300 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示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：行止まり地で劣ること、形状に劣ること、東側で接面する街路が行き止まりであること、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 3（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 1%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)
3	160,000	× 99.70	× 0.01	= 160,000

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	7,330,000	×	0.65	法定地上権 = 4,760,000
2	1,340,000	×	0.65	法定地上権 = 870,000
合計				5,630,000

(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	7,330,000	－ 4,760,000		× 0.8	× 0.7		= 1,440,000
2	1,340,000	－ 870,000		× 0.8	× 0.7		= 260,000
3	160,000	＋ 5,630,000		× 0.8	× 0.7		= 3,240,000
一括価格（合計）							4,940,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：経年相応以上の劣化が認められ、大規模なリフォームまたは建替等の必要性が極めて高く、市場性が劣るものと判断し－20%と判断した。

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. 地価公示価格 平塚－32

所 在：平塚市片岡字稻荷山 1173 番 7 外

価 格：70,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 6.7km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：149 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南側 4.6m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一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：一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 4,736,828 円

物件 2 866,338 円

物件 3 1,781,187 円

第7 附属資料の表示

位置図

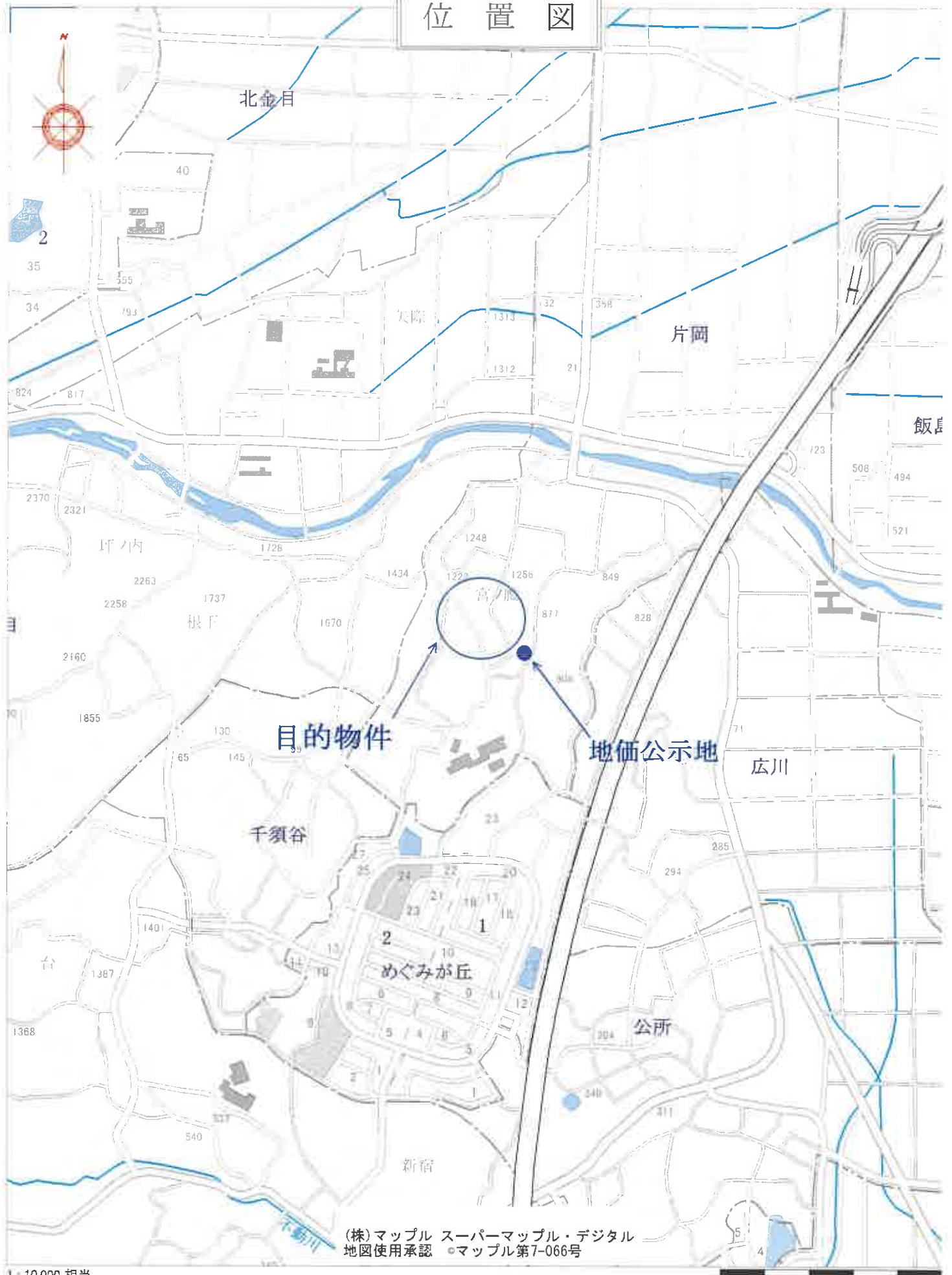
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

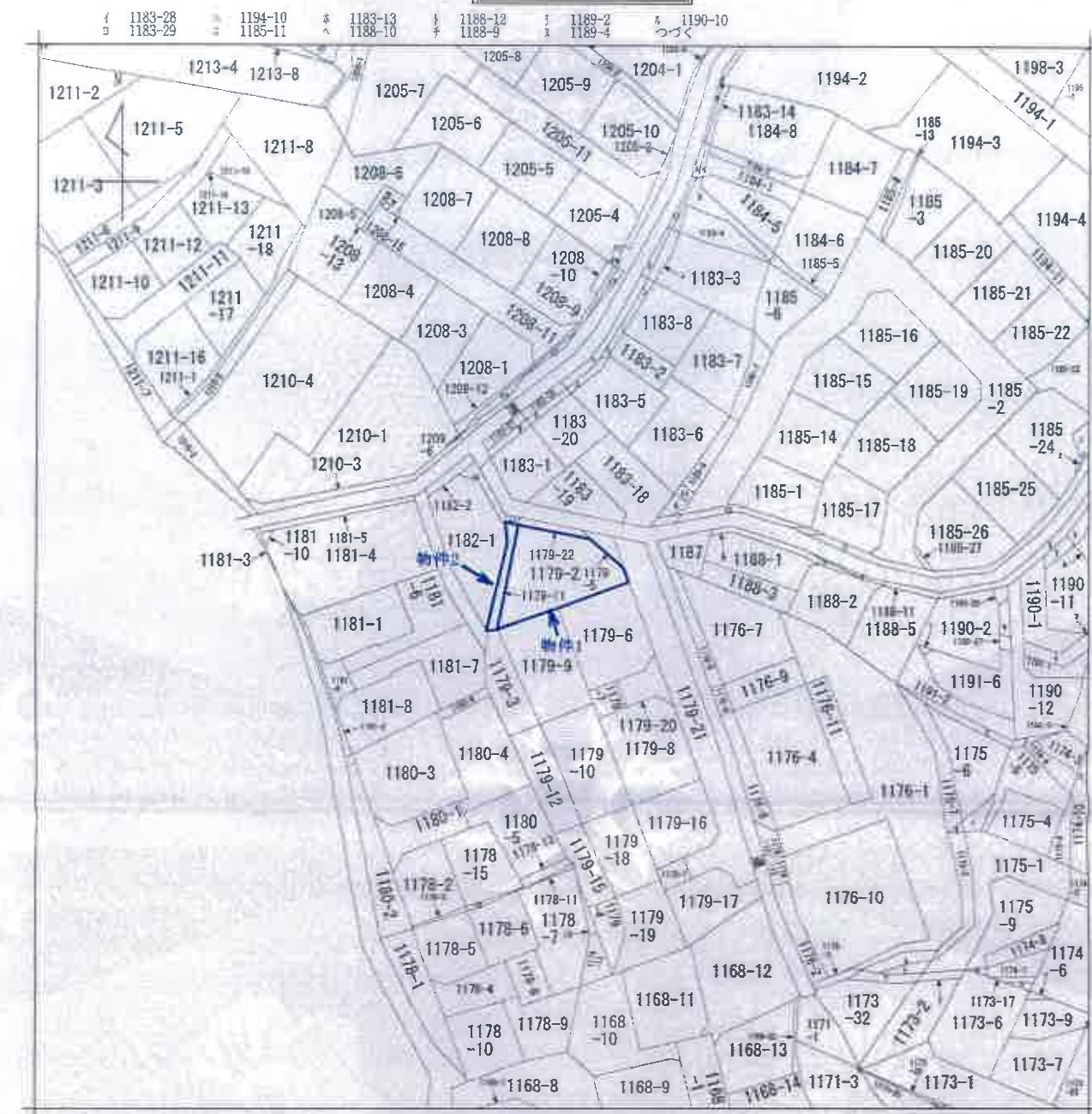
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



公 函 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。

地番区域見出

方

請 部 分	所 在 平塚市片岡字稲荷山				地 番 1179番2			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 号 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 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。

令和8年2月20日

横浜地方法務局西瀬二宮支局

整理番号：H63286-1

登記官

 $(1/2)$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

1190-16
 1190-17
 1198-6
 1190-6
 1171-4
 1173-19
 1173-21
 1173-26
 1173-30
 1174-5
 1175-11
 1175-12
 1175-13
 1175-15
 1175-13
 1190-13
 1190-24
 1190-25
 1190-5
 1191-3
 1191-4
 1173-13
 1173-14
 1183-21
 1183-22
 1183-23
 1183-24
 1183-25
 1183-26
 1183-9
 1185-10
 1183-12
 1183-16
 1183-17
 1185-9
 1186-2
 1179-23
 1205-12
 1182-3
 1183-10
 1183-11
 1209-3
 1209-4
 1209-5
 1205-13
 1213-14
 1213-1
 1178-12
 1179-14

整理番号：H63286-1

(2/2)

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12年5月19日

531761
531761

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8年2月20日 横浜地方裁判所西湘二宮支部

登記官

整理番号 H63286-3

前, 1179-2 後・新同一・新
地積測量図

地番	1179-2, 1179-2
土地の所在	平塚市片岡字稻荷山



測量状況表

測点	① 1179-22	X_n	Y_n	$(X_n+1 - X_n-1) Y_n$	足
K35		194.012	206.046	644.0998	5.92
K34		195.799	200.386	179.3455	0.94
201		194.907	199.984	-176.5859	0.07
K3		194.876	200.050	-454.9137	7.60
K4		192.533	207.307	-179.1132	1.87
合				12.8325	
面積				6.41	m ²

物件1

測点	① 1179-2	X_n	Y_n	$(X_n+1 - X_n-1) Y_n$	足
公		140.76		6.41625	
合				134.34375	
面積				1.1114	m ²



境界線の種類	市石杭
	メソギ

(二重線)

作製者

申請人

縮尺 1/250

12 5 19

(日加納)

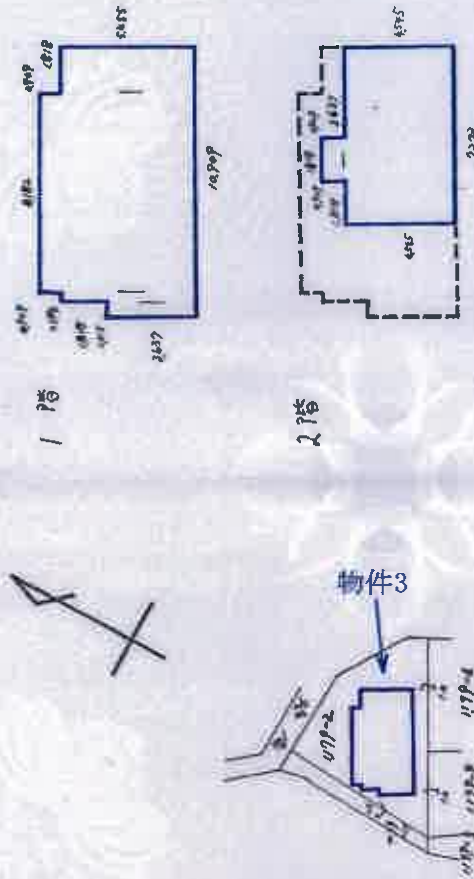
登記年月日：昭和50年5月16日

これは図面に記録されている内容を証明した様面である。
令和8年2月20日 横浜地方裁判所西瀬二宮支局 登記官

120806

家屋番号	1179-2
建物の所在	平塚市片岡字稲荷山1179番地2

建 物 階 平 面 図



1階	2637 × 14909 = 39380585
2階	2272 × 425 = 965600
合計	40346185

縮尺	1/500
縮尺	1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号 1163286-2

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

