令和　８年（ケ）第　　３７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　５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１２月２３日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１１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	14,110,000 11,288,000	一括	2,822,000	67,447	14,987
1	3,320,000				
2	1,330,000				
3	9,460,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．７６平方メートル

２　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５２平方メートル

３　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２

　　家屋　番号　　１１０８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．５６平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅　店舗

　　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２、同番地３

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０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３】
Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．７６平方メートル

２　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５２平方メートル

３　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２

　　家屋　番号　　１１０８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．５６平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅　店舗

　　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２、同番地３

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和８年(ケ)第３７号
令和８年６月１５日受理
令和８年８月２１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

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．７６平方メートル

2　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５２平方メートル

3　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２

　　家屋　番号　　１１０８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．５６平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県平塚市山下二丁目１９番２２号
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Ａ　□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） ■所　在：平塚市山下二丁目１１０８番地２，１１０８番地３ ■種　類：居宅　店舗 □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約１０㎡
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者Ｂ 上記の者が本建物を店舗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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■賃借人Ｂ
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫　□

■関係人（賃借人Ｂ）の陳述／■提示文書（事業用建物賃貸借契約書）（所有者Ａの陳述書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和６年９月１日
最初の契約等	契約日	令和６年７月２９日
	期間	令和６年９月１日から　■令和９年８月３１日まで３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		毎月金１５０，０００円（翌月分を毎月３０日までに支払う） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金金４５０，０００円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		特約条項 ※　厨房，その他の造作物に関しては，現状回復は必要無しとする。 ※　調理器具・シンク関係他は，話し合いでそのままでも良いとする。 ※　現在付いているエアコンに関しては，残置物です。万が一壊れた場合は，借主負担とします。 ※　現況有姿貸しですので，修理箇所は，借主の負担とする。

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
■　B （本件建物の賃借人）	1．　本件建物について、私が飲食店として使用する目的で、令和６年７月にＡと賃貸借契約を締結して、令和６年９月から私が飲食店として使用しています。もちろん飲食店として使用する目的であることは契約書にも記載されています。この店舗は、私が個人として飲食店を経営しており、法人経営ではありません。本件建物の電気・ガス・水道といったライフラインの支払いも全て私の個人名義で支払っています。 2．　本件建物の概略間取図の桃色線で囲った部分は、もともとは「スケルトン」の状態で倉庫として利用されていました。私がＡから本件建物を借りた後、私の費用で「スケルトン」の状態であった部分を飲食店として使用できるように改装しました。具体的には、厨房・店舗（客席）を２カ所・店舗入口・店舗入口と店舗（客席）を結ぶホール・店舗入口脇のお客様用トイレ、以上を設けました。その他の部分については、改装しないで２階を含めてここで働く従業員の休憩所として使用しています。 3．　本件建物には、壁穴や壁に大きなひびや床のゆるみはありません。 お隣さんと境界の争い等トラブルはありません。ペットもいません。 4．　本件建物には、床暖房設備やソーラーパネルや屋根裏収納といった設備はありません。 5．　本件建物の不具合な箇所・気になる点は、以下のとおりです。 ①　電気屋の話ですと、本件建物を新築後に増築したらしく電気の配線が複雑になっているようで、ブレーカーが良く落ちます。 ②　本件建物には、オイルトラップの設備（排水に含まれる油分や固形物を水と分離してキャッチし、そのまま下水に流さないようにする設備）が無いので、排水掃除をこまめにする必要があることです。 ③　一階部分は、日差しが強いです。 6．　本件土地上には、物置が建っています。この物置は、Ａより本件建物を借りた当時からありました。本件建物と一体のものとしてＡより借りています。当初、この物置は劣化が激しかったので、私の費用で修繕をしました。また、先日、この物置で雨漏りが発生したので、雨漏り修理をして現在は収まっています。

（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　本件建物及び各土地の状況は、土地建物位置関係図及び概略間取図並びに添付した写真のとおりである。

2　本件建物及び各土地の占有者及び占有状況等は、Ｂの陳述、Ａの陳述書及び事業用建物賃貸借契約書並びに立入調査の結果等から、２枚目及び３枚目記載のとおりと認めた。

本件建物について、Ｂが賃借権に基づいて店舗として占有していると解する。なお、Ｂの賃借権に基づく占有開始時期は、最先の抵当権設定登記日よりも後になるため、Ｂの賃借権は、最先の抵当権に劣後すると解する。

3　本件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、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。

4　未登記附属建物について

①基礎があり土地に定着をしており、屋根及び周壁を有し外気を遮断できる状態であるので、独立の建物といえる、②本件建物と一体のものとして本件建物の所有者Ａより借り受けた旨のＢによる陳述がある、③種類は物置であることから、本件建物の常用に供されているものと解される、④本件建物に接着はしていないものの、本件建物に近接した場所に建てられているので、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある、以上①乃至④から未登記附属建物と解した。

5　評価人の調査によれば、本件各土地は、北側で市道（建築基準法４２条１項道路）、東側で市道（建築基準法４２条２項道路）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６月１７日（水） 14:44－14:48	横浜地方法務局 西湘二宮支局	不動産登記事項証明書申請受領
令和８年６月１７日（水） 15:30－16:04	目的物件所在地	外観調査　占有調査 写真撮影 Ｂに事情説明
令和８年６月１８日（木）	当庁	Ａへ照会書郵送
令和８年７月３日（金）	当庁	Ａへ再度照会書郵送
令和８年８月６日（木） 9:45－10:40	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）占有調査 写真撮影　Ｂから事情聴取

（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

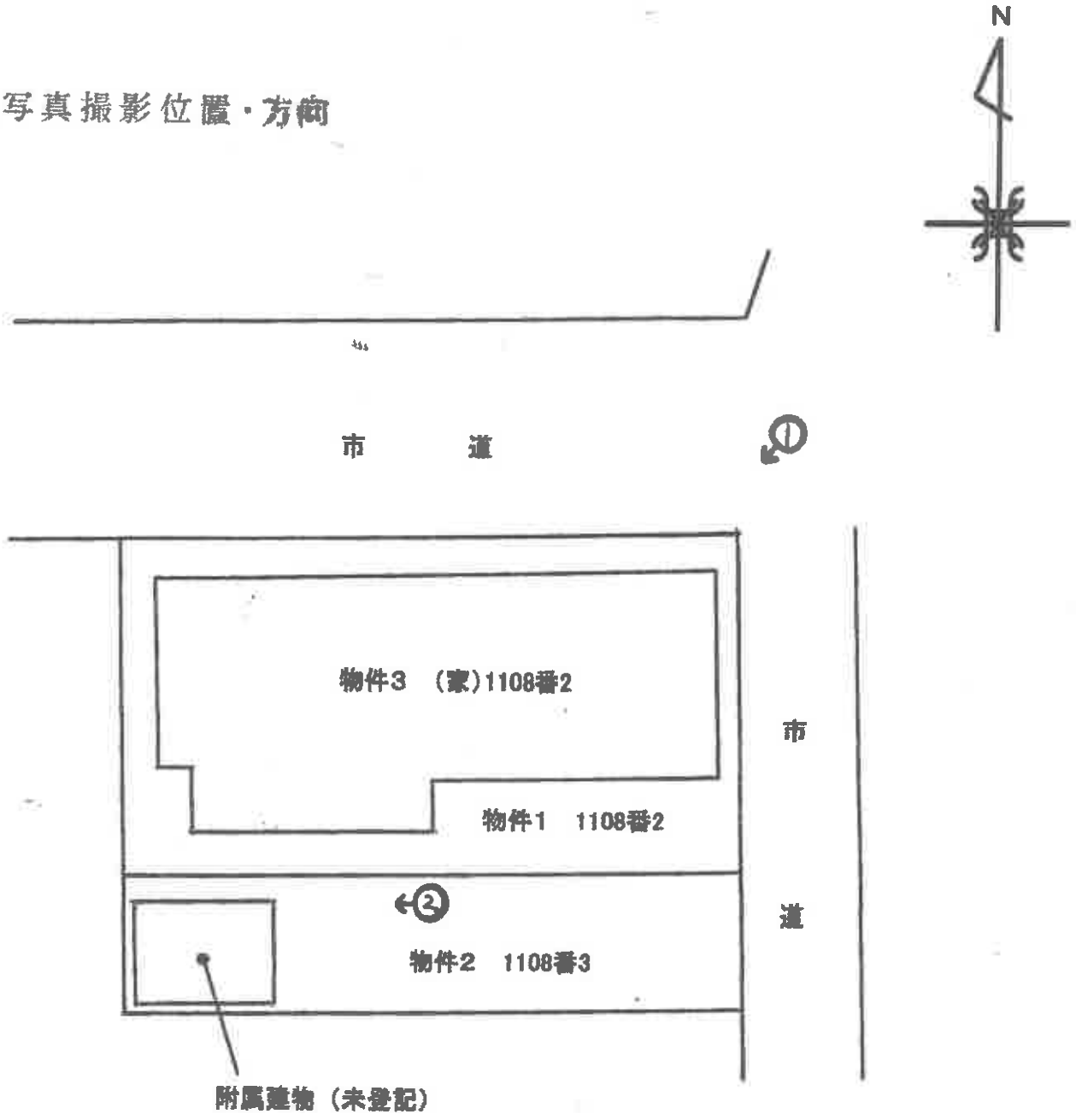
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第３７号

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向



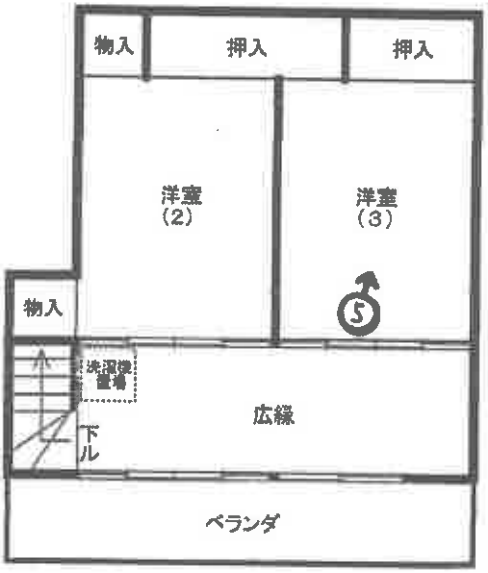
令和８年（ケ）第３７号

概略間取図

←○は写真撮影位置・方向



1階



2階



附属建物

① 物件１の土地と物件３の建物



② 物件２の土地と附属建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和８年（ケ）第３７号
令和８年８月６日　現地調査
令和８年８月２０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

今　井　　孝

第１　評価額

一 括 価 額（合計）	
金１４，１１０，０００円	
内　訳　価　格	
物 件 １（土地）	金３，３２０，０００円
物 件 ２（土地）	金１，３３０，０００円
物 件 ３（建物）	金９，４６０，０００円

①　一括価格は、物件１乃至物件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及び物件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　目的物件の表示

物件番号	登　　記	現　　況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		所　　在　平塚市山下二丁目１１０８番地２、１１０８番地３ 住居表示　平塚市山下二丁目１９番２２号 種　　類　居宅　店舗 附属建物 種　類　物置 構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　約10㎡
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。

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４８．７６平方メートル

２　所　　在　　平塚市山下二丁目

　　地　　番　　１１０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５２平方メートル

３　所　　在　　平塚市山下二丁目１１０８番地２

　　家屋　番号　　１１０８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．５６平方メートル
　　２階　３７．１８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及び物件２）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「平塚」駅の西方約 4.3km(道路距離)、バス停「山下団地入口」の西方約40～140m(同前)で、徒歩約1～2分	
付近の状況	バス通り背後の幅員約 5.8m市道沿いに店舗併用住宅、一般住宅、アパート等が混在する地域。	
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%（準防火地域に付基準建蔽率 90%）
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第２種高度地区（建物の高さの最高限度 15m）
画地条件	規模	（２筆合計）208.28㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	北側間口約 16.4m、奥行約 12.7m
	地勢	ほぼ平坦。隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	北側幅員約 5.8m舗装市道（河内1号線：建築基準法第42条1項）より約 0～ 0.3m高く約 16.4m接面し、東側幅員約 3.2m舗装市道（山下26号線：建築基準法第42条 2項）より約 0～ 0.3m高く約 12.7m接面する角地である。	
土地の利用状況等	一体となって物件３の建物及び敷地南西側で未登記建物（物置）の敷地に利用されている。当該物置は、主である建物と効用上・利用上の一体性があるので、附属建物（物件３現況欄表示）と判断した。 建物の配置は附属資料建物図面写、土地建物位置関係図の通り。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	あり
特記事項	① 接面する東側市道は建築基準法第42条 2項道路であり、目的土地は道路境界後退部分が含まれている。 ② 景観計画、景観条例等　　③ 宅地造成等工事規制区域	

	④ 目的物件は、平塚市洪水ハザードマップ、内水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。

2．建物の概況及び利用状況等（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52年3月1日新築（登記記載） 平成5年月日不詳増築（登記記載）
	経　過　年　数	約50年（新築後）
	経済的残存耐用年数	約 5年
仕　　様	構　　造	木造２階建
	屋　　根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	モルタル、塗布付仕上げ、亜鉛メッキ鋼板等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	クロス貼り等
	床	フローリング、土間コンクリート等
	設　　備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	厨房、店舗（客席）等
床面積（現況）	１階 89.56㎡、２階 37.18㎡、　延床面積 126.74㎡ 物件目録記載と同じ（登記記載以降の増築等なし）	
現況用途等	種　　類	居宅　店舗
	間 取 り	３ＤＫ＋店舗（附属資料概略間取図の通り）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年8月6日：内部立入調査 本件建物は賃貸の用に供されており、賃借人が飲食店舗として使用している。なお賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 ： 所有者Ａ　　賃 借 人 ： 占有者Ｂ 契約期間 ： 令和6年9月1日から令和9年8月31日まで３年間 月額賃料 ： 150,000円　　敷　　金 ： 450,000円	

	特約条項 ： 厨房、その他の造作物に関しては現状回復は必要無しとする。調理器具・シンク関係他は話し合いでそのままでも良いとする。現在付いているエアコンに関しては残置物です。万が一壊れた場合は借主負担とします。現況有姿貸しですので修理箇所は借主の負担とする。 本契約は建物の最優先順位の抵当権に劣後している。
特記事項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ていない。 ② 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。 ③ B(賃借人)によれば、Aから本件建物を借りた後、私の費用で「スケルトン」の状態であった部分を飲食店として使用できるように改装しました。具体的には厨房・店舗(客席)を２カ所・店舗入口・店舗入口と店舗(客席)を結ぶホール・店舗入口脇のお客様用トイレを設けました。その他の部分は改装しないで２階を含めてここで働く従業員の休憩所として使用してます。本件建物には壁穴や壁に大きなひびや床のゆるみはありません。お隣さんと境界争い等のトラブルはありません。ペットもいません。本件建物には床暖房設備やソーラーパネルや屋根裏収納といった設備はありません。本件建物の不具合な箇所・気になる点は、電気屋の話ですと本件建物を新築後に増築したらしく電気の配線が複雑になっているようでブレーカーが良く落ちます。本件建物にはオイルトラップの設備（排水に含まれる油分や固形物を水と分離してキャッチし、そのまま下水に流さないようにする設備）が無いので排水掃除をこまめにする必要がある。１階部分は日差しが強いです。物置（附属建物）は本件建物と一体のものとしてAより借りて、当初、劣化が激しかったため修繕し、先日、雨漏りが発生したので修理をして現在は収まっています。 ④ 本件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、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。

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及び物件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	120,000	96／100	115,000	×148.76	×0.9	＝　15,400,000
2	120,000	96／100	115,000	×　59.52	×0.9	＝　6,160,000

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。

公示地　平塚５－９

公示地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
169,000円／㎡	× 101.2／100	× 100／103	× 100／138	＝ 120,000円／㎡

◇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：公示地は東側道等でやや優れ総合格差で上記の通り。

◇地域格差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、街路条件、交通接近条件、環境条件等で著しく優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は角地等でやや優れるが、道路境界後退部分が含まれていること等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を 10%と判定した。

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	150,000	× 126.74	× 0.07	＝ 1,330,000

現価率

・経過年数50年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率（中古建物による市場性を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{\text{（経過年数50年＋経済的残存耐用年数 5年）}}\times(1-0.2)$$

$$=0.07$$

＊ 附属建物：同種建物の再調達原価及び残存耐用年数を考慮して求めた。

附属建物	再調達原価（円／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
未登記	100,000	× 10	× 0.01	＝ 10,000

附属建物の現況利用の状況、外観から判断した経過年数、残存耐用年数を参酌し、観察減価、市場性等も勘案して、現価率を 1%と判定した。

※ 物件３ 建物価格合計

物件番号	主である建物	附属建物	建物価格合計
3	1,330,000円	＋ 10,000円	＝ 1,340,000円

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	15,400,000	× 0.65	法定地上権	＝ 10,010,000
2	6,160,000	× 0.65	法定地上権	＝ 4,000,000
合　　計				＝ 14,010,000

(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　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	15,400,000	－ 10,010,000	＝ 5,390,000	23.54%
2	6,160,000	－ 4,000,000	＝ 2,160,000	9.43%
3	1,340,000	＋ 14,010,000	＝ 15,350,000	67.03%
積算価格（合計）			＝ 22,900,000	100%

Ⅱ　収益価格

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円）	総費用 （経費比率）	純収益 （円）	還元利回り （%）	その他 補　正	収益価格 （円）
1,620,000	×（1－0.1438）	＝ 1,387,000	÷ 8.2	× 0.95	＝ 16,070,000

総収益：月額実際支払賃料を基にした総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等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、これに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。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ　評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が居宅・店舗で、自己使用のほか現況の用に賃貸目的としての利用も認められるものと判定し、積算価格を若干重視し、収益価格を比較考量して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

(22,900,000円×0.6 ＋ 16,070,000円×0.4)

物件番号	調整後の合計価格（円）	構成比	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除（円）	評価額（円）
1	20,170,000	23.54%		× 1.0	× 0.7		＝ 3,320,000
2		9.43%		× 1.0	× 0.7		＝ 1,330,000
3		67.03%	× 1.0	× 1.0	× 0.7	0	＝ 9,460,000
一括価額（合計）							＝ 14,110,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なしと判定した。

第６　参考価格資料

１．公示地価格　平塚５－９

所　　在：平塚市徳延１丁目７４９番外

「住居表示：徳延１－１５－４１」

価　　格：169,000円／㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「平塚」駅の西方約 3.7km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：512㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北 16m市道、東側道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）準防火地域

地 域 の 概 要：スーパー、銀行等が見られる近隣商業地域

２．固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　１１，０３２，０４１円

物件２　　４，４１４，００３円

物件３　　２，１４１，１９９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。）

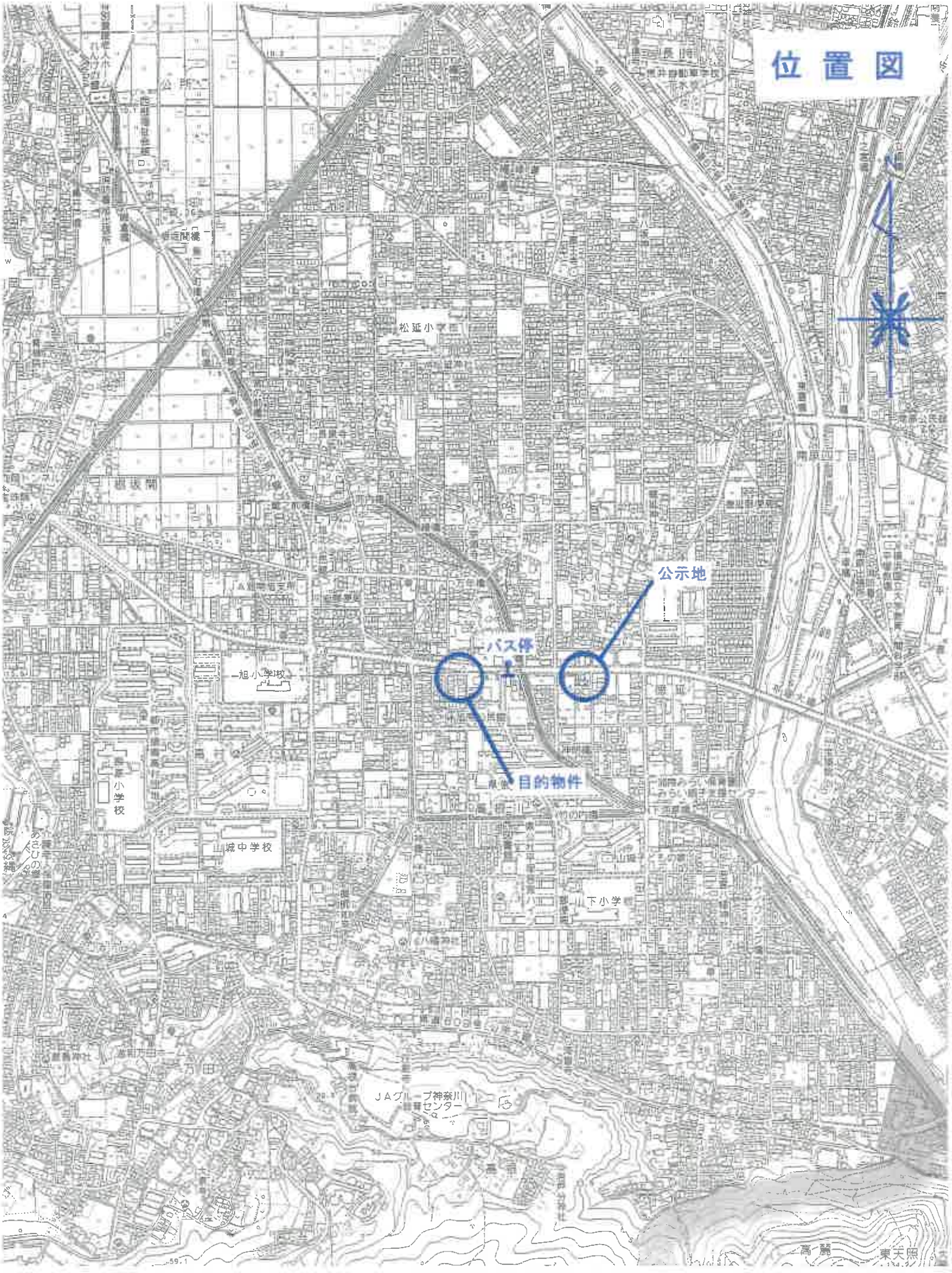
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

土地建物位置関係図

概略間取図

以　上



平塚市白図

縮尺　1／10,000

公図写

1089-4
1091-11　　1091-12

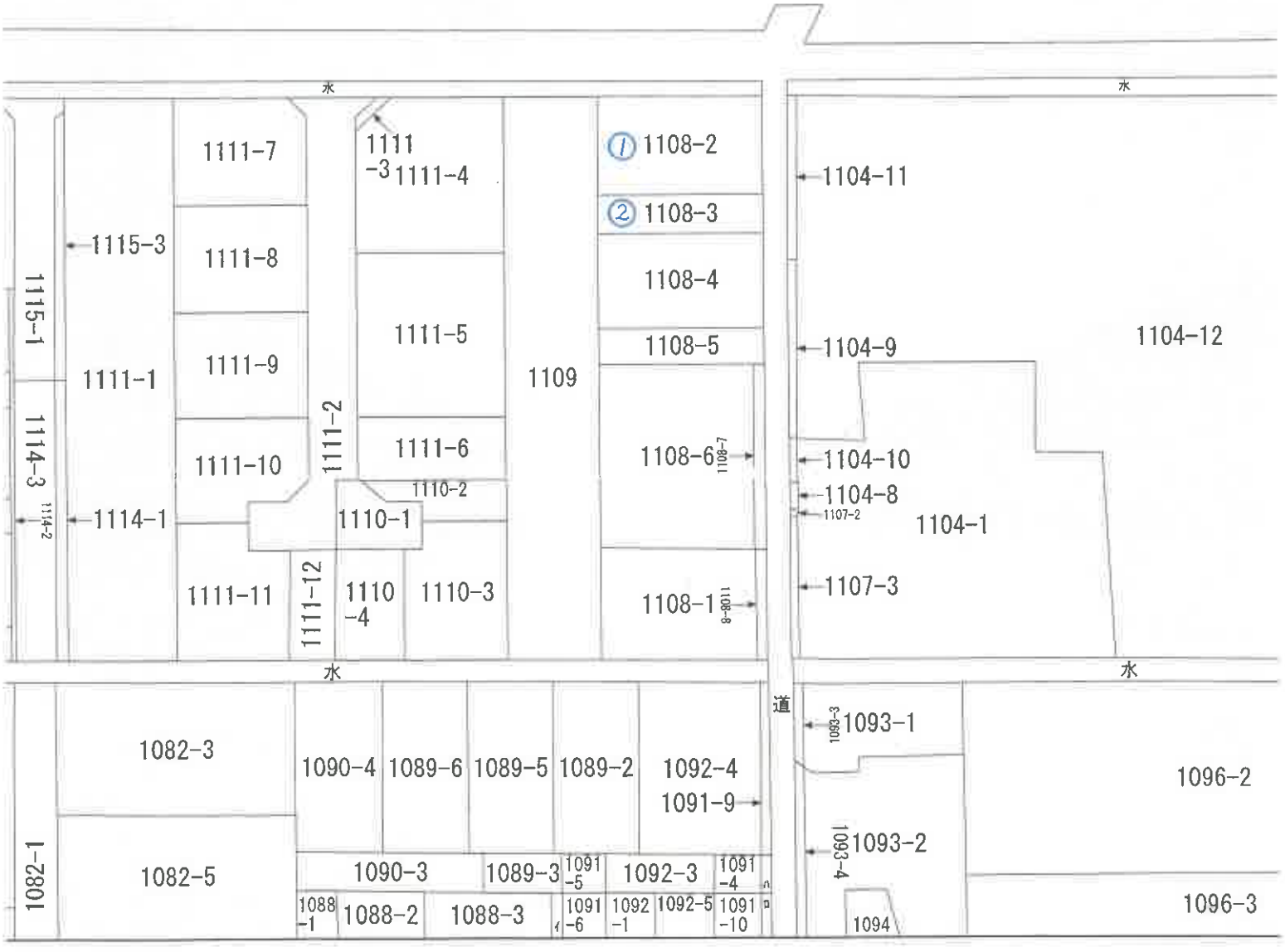
※ ○数字は目的物件と物件番号を表示

N

・物件1（1108-2 ①）

・物件2（1108-3 ②）





本図面は、A3　判図面から抜粋したものである。

縮尺　1／600

登記年月日：昭和49年11月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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26日　東京法務局
登記官

688910　前 1108　後・新同一・新

地積測量図

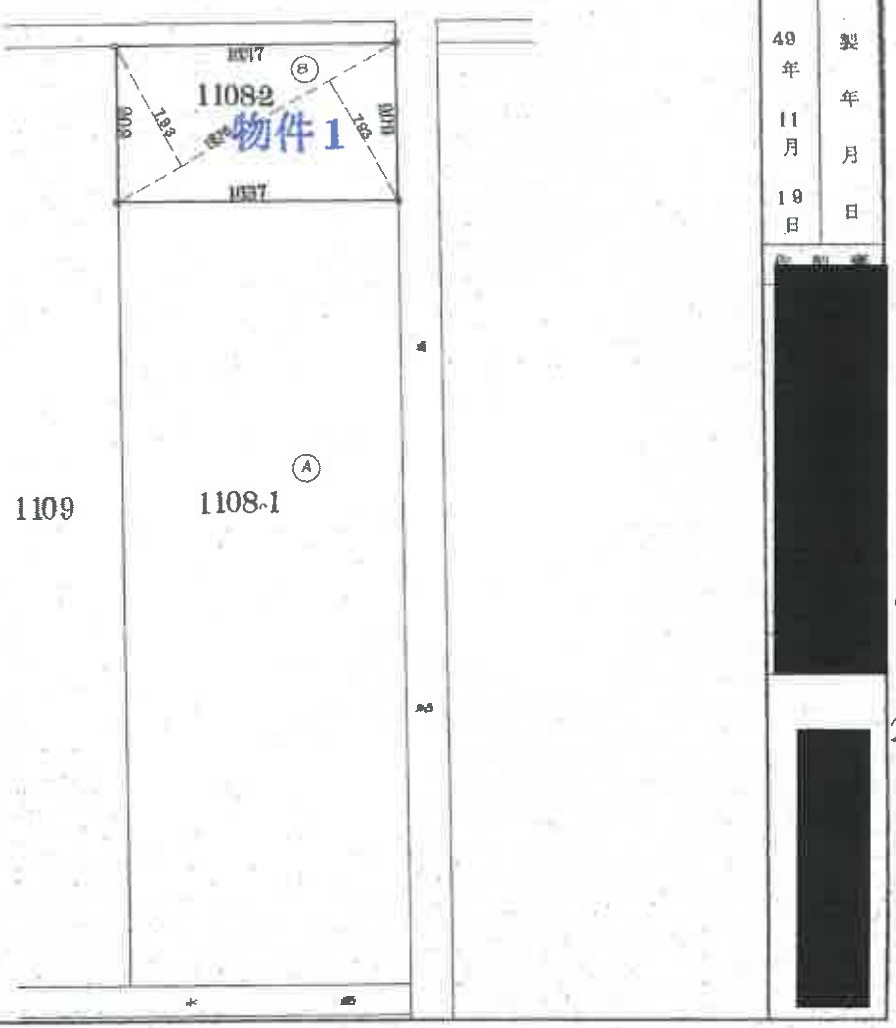
地番	1108-2. 1108-1
土地の所在	平塚市山下字三橋

（図面に関する変更内容）

平塚市山下2丁目1108-2

(1)　令和4年10月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。





求積表　物件1

地番	符号	底辺	高さ	乗積	面積
1108-2	Ⓑ	1876	793	1487668	
		1876	793	1487668	
				2975336	1487668

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M99283　(1/2)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件1

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26日　東京法務局
登記官

688911　前 1108-1 後・新同一・新

地積測量図

地番	1108-3 1108-4　1108-1
土地の所在	平塚市山下字三橋

物件2

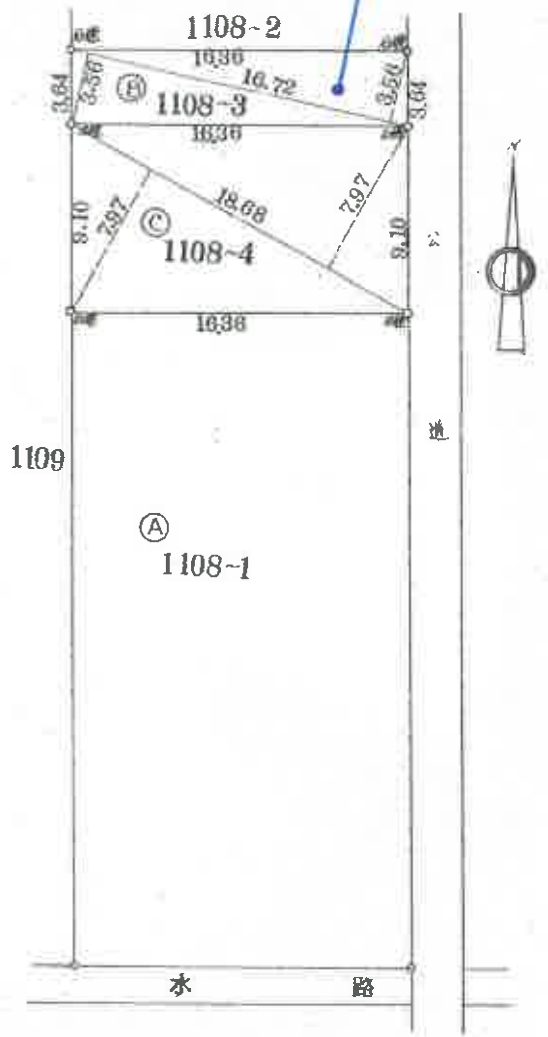
（図面に関する変更内容）

平塚市山下2丁目1108-3

(1)　令和4年10月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

求積表

地番	符号	底辺	高サ	乗積	面積
1108-3	Ⓑ	16.72 m	3.56 m	59.5232 ㎡	物件2
		16.72	3.56	59.5232	
				119.0464	59.5232 ㎡
1108-4	Ⓒ	18.68	7.97	148.8796	
		18.68	7.97	148.8796	
				297.7592	148.8796 ㎡
				計	208.4028



昭和 52 年 10 月 26 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

52 // 2

（日調連9）【日加納】

縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M99285　(1/2)　A

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件2

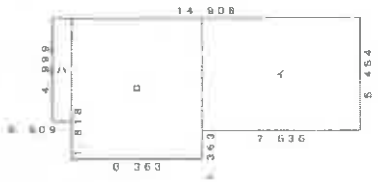
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和8年3月26日　東京法務局
登記官
[redacted]
[redacted]

各階平面図

家屋番号	1108番2
建物の所在	平塚市山下字三橋１１０８番地２

建物図面
各階平面図

1階



求積表

イ	7.636	× 5.454	=	41.646744
ロ	6.363	× 6.817	=	43.376571
ハ	0.909	× 4.999	=	4.544091
合計				89.567406
床面積				89.56 ㎡

2階



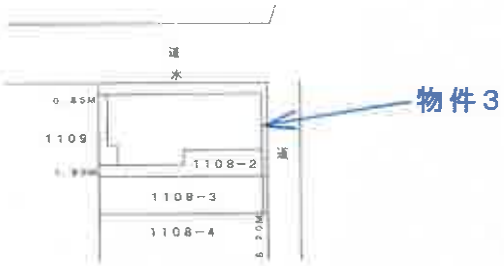
求積表

イ	5.454	× 6.363	=	34.703802
ロ	0.909	× 2.727	=	2.478843
合計				37.182645
床面積				[redacted] ㎡

（図面に関する変更内容）

平塚市山下2丁目1108-2

（1）　令和4年10月17日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（神奈川県土地家屋調査士会）

本図面は、Ａ３判を　Ａ４判に縮小したものである。

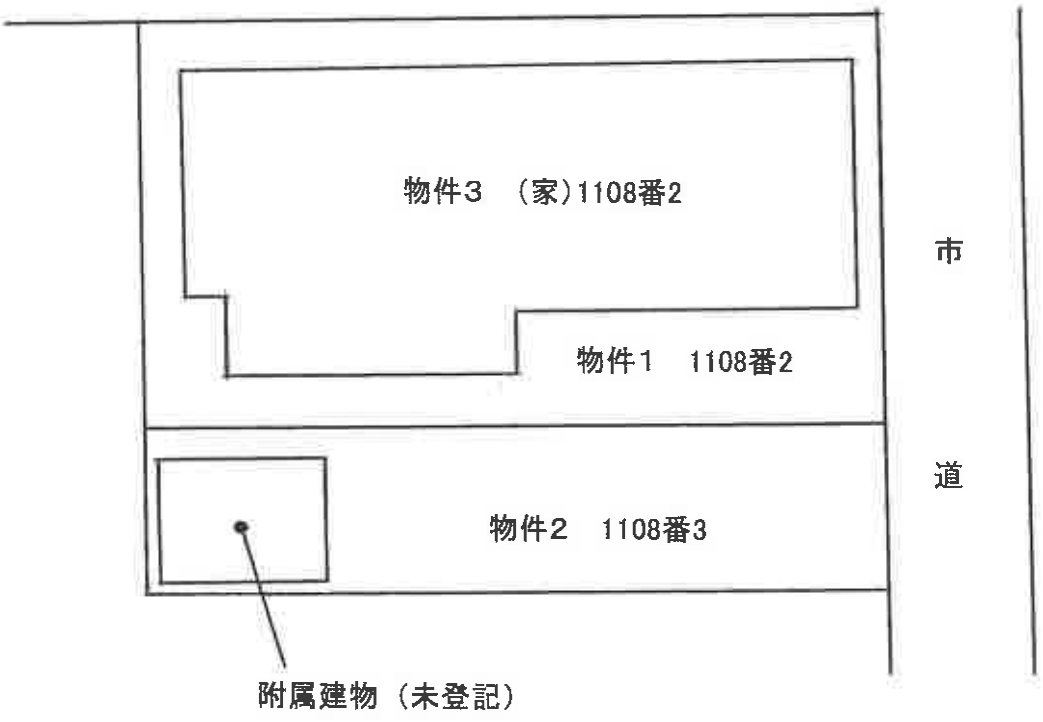
物件３

土地建物位置関係図





市　　道



概略間取図



1階



2階



附属建物