令和　7年（ケ）第　　172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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 010, 000 6, 408, 000	一括	1, 602, 000	87, 697	13, 990
1	1, 480, 000				
2	6, 530, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市片岡字台畑

　　地　　番　　９２９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．０５平方メートル

２　所　　在　　平塚市片岡字台畑９２９番地２５

　　家屋　番号　　９２９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．００平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１７２号

物　件　明　細　書

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

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
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１，２】
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。

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　7年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市片岡字台畑

　　地　　番　　９２９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．０５平方メートル

２　所　　在　　平塚市片岡字台畑９２９番地２５

　　家屋　番号　　９２９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．００平方メートル

令和　７年(ケ)第　１７２号
令和　８年　２月　６日受理
令和　８年　４月　９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

令和　7年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市片岡字台畑

　　地　　番　　９２９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．０５平方メートル

２　所　　在　　平塚市片岡字台畑９２９番地２５

　　家屋　番号　　９２９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．００平方メートル

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
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□雑種地（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２
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居宅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　令和　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　令和　　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

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　私が本件建物を家族と共に居宅として使用しています。 2　本件建物の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1)　本件建物には壁の穴の損傷が様々な箇所にあります。 (2)　本件建物内で，過去に犬と猫を飼育していたことがあります。 (3)　本件建物内で煙草を喫います。 (4)　本件建物内には屋根裏収納があります。

執　行　官　の　意　見

1　受命物件の状況は概略間取図及び写真のとおりである。

2　受命物件の占有者及び占有状況等については２枚目記載のとおりである。本件建物については，関係人の陳述及び立入調査の結果から，Aが居宅として占有しているものと認めた。

3　本件建物の室内には，全体的に経年相応の劣化，損傷及び汚損が見受けられた。階段付近の壁に穴が空いており，全体的に壁にはクロス剥がれや落書きによる汚損が散見された。ただし，全体的に荷物が多く置かれており，壁や床の正確な状態まで確認することはできなかった。

4　本件建物には屋根裏収納が存している。

5　評価人によると，本件土地の北側に接する道路は市道（建築基準法第４２条第１項該当道路）である。

（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3日（火） 9:18 — 9:26	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年2月25日（水） 15:34 — 15:44	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地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3月6日（金） 17:06 — 17:22	執行官室	Aから電話聴取
令和8年3月23日（月） 12:05 — 12:36	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）

（特記事項）

■　令和　8年　3月23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B及び解錠技術者を同行して臨場した。

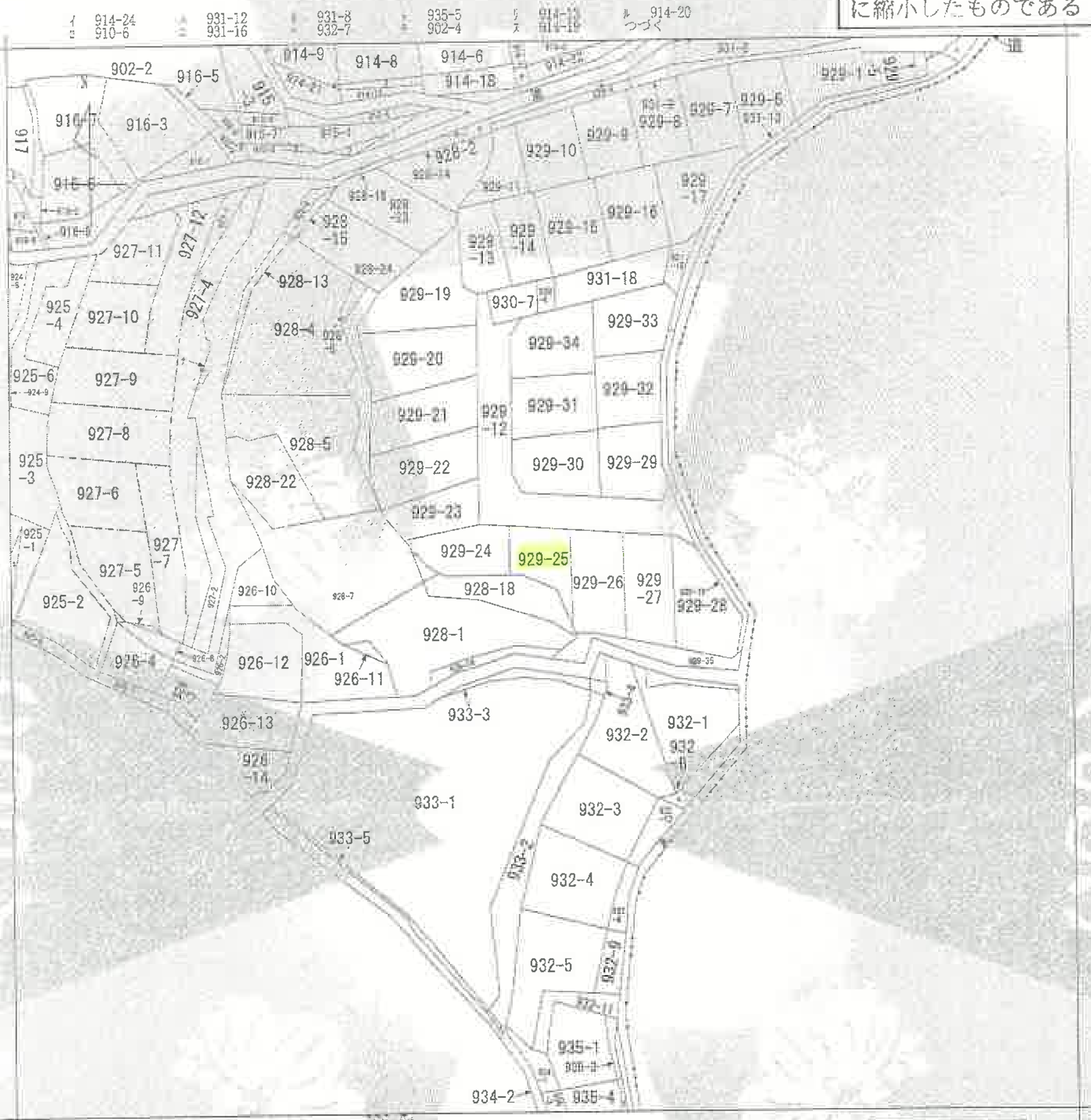
■　令和　8年　3月23日
目的物件は不在であったため，立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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





（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。

請求部分	所在	平塚市片岡字台畑				地番	929番25		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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1日
福岡法務局
地図整理番号：M79797
登記官 [redacted]
(1/2)

（ 5 枚目）

登記年月日：平成20年11月20日

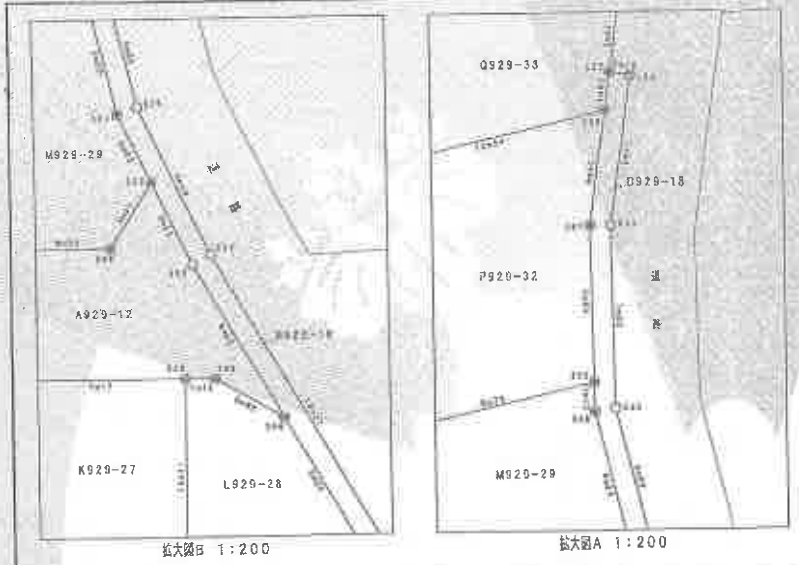
531351

前 929-12後 新岡- 新

地積測量図

1/4

地番	929-12、18～35
土地の所在	平塚市片岡字台畑





境界標の種類	
◎	コンクリート杭
◉	金属プレート
○	鋲　　物
⊕	鉄　　鉄
○	計　算　点

作成者 [redacted]
（神奈川県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成弐〇年 弐月弐〇日登記（反転）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

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7年12月1日
福岡法務局
登記官

[redacted]

（1枚目）

地図整理番号 W79798 (1/4)

登記年月日：平成20年11月20日

531353

地積測量図

3/4

地番	929－12，－18～－35
土地の所在	平塚市片岡字台畑

(3/4)

地番	M929－29			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
213	−72003.486	−48376.444	−9.888	478346.278772
306	−72003.533	−48358.050	2.492	−120533.195552
523	−72000.994	−48366.436	5.102	−246765.556472
301	−71996.431	−48367.708	8.636	−417655.138960
528	−71992.359	−48368.180	7.189	−347728.035020
232	−71991.242	−48369.187	−1.003	51416.466411
231	−71993.422	−48378.740	−2.403	116254.112220
217	−71993.645	−48378.690	−10.064	486883.136100
		倍面積		220.037438
		面積		110.0187195
		地積		110.01 ㎡

地番	N929－30			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
217	−71993.645	−48378.690	6.908	−334199.990520
219	−71996.570	−48391.524	−7.865	380599.338260
210	−72001.510	−48390.397	−5.844	331183.677068
314	−72003.422	−48388.050	−1.076	05514.786800
213	−72003.486	−48376.444	9.777	−472978.492988
		倍面積		221.516620
		面積		110.7583100
		地積		110.75 ㎡

地番	O929－31			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
215	−71985.494	−48380.549	4.994	−241812.461706
218	−71988.428	−48393.386	−11.064	536392.290424
219	−71996.578	−48391.524	−6.217	252458.580708
217	−71993.645	−48378.690	3.156	−152803.145040
231	−71993.422	−48378.740	8.151	−394335.109740
		倍面積		220.154046
		面積		110.0770230
		地積		110.07 ㎡

地番	P929－32			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
232	−71991.242	−48369.187	8.216	−397401.322552
527	−71985.206	−48369.287	10.390	−502556.891939
526	−71980.852	−48368.642	1.538	−74390.971396
214	−71983.808	−48360.906	−4.642	224684.464172
215	−71985.494	−48380.549	−9.754	471903.874946
231	−71993.422	−48378.740	−5.748	278080.907520
		倍面積		220.130760
		面積		110.0653800
		地積		110.06 ㎡

地番	I929－25			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
226	−72008.472	−48379.629	14.627	−707651.758783
225	−72008.417	−48385.239	−9.676	468106.677650
556	−72010.147	−48380.307	10.538	509926.517166
558	−72018.956	−48384.376	−4.897	236938.259272
557	−72023.044	−48379.631	10.483	−507186.815673
		倍面積		212.108632
		面積		106.0543160
		地積		106.05 ㎡

地番	J929－26			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
229	−72008.516	−48372.374	15.054	−728681.441936
226	−72008.472	−48379.629	14.529	702916.535541
557	−72023.044	−48379.631	−14.750	714087.781580
561	−72023.232	−48378.727	−0.050	2418.986350
560	−72023.094	−48378.803	−0.304	14706.548112
230	−72023.536	−48372.470	14.579	−705222.371341
		倍面積		220.038286
		面積		110.0191430
		地積		110.01 ㎡

地番	K929－27			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
228	−72008.557	−48385.209	15.753	−761897.137377
229	−72008.516	−48372.374	−14.979	724689.790146
230	−72023.536	−48372.470	−15.753	762011.661687
562	−72024.268	−48385.319	14.979	−724464.113301
		倍面積		220.201155
		面積		110.1005776
		地積		110.10 ㎡

地番	L929－28			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
308	−72010.059	−48361.445	9.583	−463447.727435
309	−72008.564	−48364.062	1.512	−73126.461744
228	−72008.557	−48365.209	−15.704	759627.242136
562	−72024.268	−48365.319	−16.557	800784.586683
563	−72025.114	−48357.046	−0.522	25242.378012
525	−72024.790	−48366.630	6.967	−336900.641210
307	−72018.147	−48356.717	14.721	−711859.230957
		倍面積		220.145485
		面積		110.0727426
		地積		110.07 ㎡

作成者 [redacted]

(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人 [redacted]

縮尺 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7年12月1日　福岡法務局
登記官 [redacted]

（ 17 枚目）

平成五〇年 登記 第〇四 登記

（長源紙）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地図整理番号：M79798　(3/4)

登記年月日：平成23年7月20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7年12月1日　福岡法務局

登記官

（1枚目）

地図整理番号：M79799

各階平面図

主たる建物

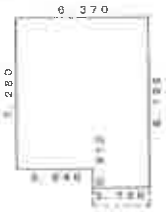
1階



求積表

6.370	×	7.280 =	46.373600
2.730	×	1.820 =	4.968600
		合計	51.342200
		床面積	51.34㎡

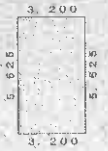
2階



求積表

6.370	×	7.280 =	46.373600
2.730	×	0.910 =	2.484300
		合計	48.857900
		床面積	48.85㎡

附属建物　符号　1



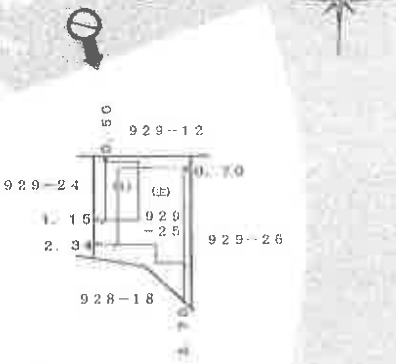
求積表

3.200	×	5.625 =	18.000000
		床面積	18.00㎡

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

建物図面
各階平面図

家屋番号	929番25
建物の所在	平塚市片岡字台畑929番地25



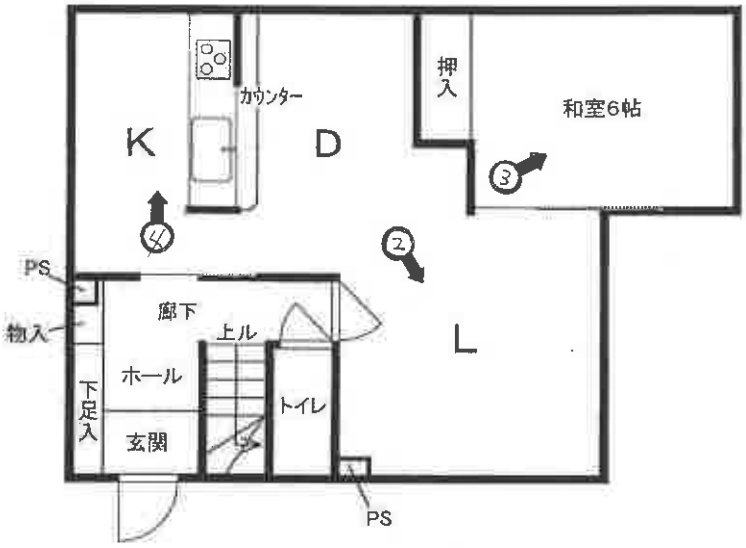
○は写真撮影位置・方向

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

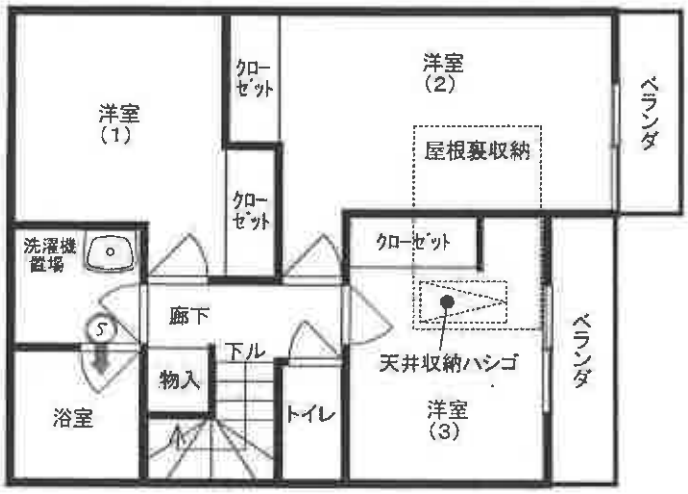
（縮尺不同）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

概略間取図



1階



2階



附属建物

(符号1)

←○は写真撮影位置・方向

(9 枚目)

①　　附属建物　　本件建物



②



③



④



⑤



令和７年（ケ）第１７２号
令和８年３月２３日　現地調査
令和８年４月９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 格（合計）	
金８，０１０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物 件 １（土地）	金１，４８０，０００円
物 件 ２（建物）	金６，５３０，０００円

①　一括価格は、物件１、２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		
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　7年（ケ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　平塚市片岡字台畑

　　地　　番　　９２９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．０５平方メートル

２　所　　在　　平塚市片岡字台畑９２９番地２５

　　家屋　番号　　９２９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１８．００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」駅の北西方約 6.9km（道路距離）、バス停「広川」の北西方約 650m（同前）で、徒歩約 8分	
付近の状況	幅員約 5m市道沿いに中小規模一般住宅等が建ち並ぶ開発による分譲住宅地域	
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１種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%（準防火地域に付基準建蔽率 70%）
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	①第１種高度地区（高さの最高限度12m） ②埋蔵文化財包蔵地の隣接地に該当する。
画地条件	規模	106.05㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約 9.4m、奥行約 9.7～ 14.6m
	地勢	ほぼ平坦、敷地南西側には高さと幅が約 0.8～1mの断面台形状の擁壁の天端等がある。西側隣接地とはほぼ等高に接面し、東側、南側隣接地は約 0.5m低い。南側は対象地の擁壁と隣地の擁壁との間が略堀割状になっている。
接面道路の状況	北側幅員約 5m舗装市道（片岡61号線：建築基準法第42条 1項）は東向きに緩やかに下り、目的土地は道路より約 3.5～ 4m高い。西側隣地との間に階段があり、約 9.4m接面している。	
土地の利用状況等	物件２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 目的土地は開発許可〔許可番号：平塚市(開審)指令第32号、平成19年6月11日許可〕済みである。 ② 景観計画、景観条例等　　③ 宅地造成等工事規制区域	

２．建物の概況及び利用状況等（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	平成23年5月12日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約15年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕　　様	構　　造	木造２階建
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	モルタル、塗布付仕上げ等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	クロス貼り、敷き目張り等
	床	フローリング、畳等
	設　　備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ×2等
	そ の 他	屋根裏収納（高さ1.4m未満、階層、床面積に含まず）
床面積（現況）	１階 51.34㎡、２階 48.85㎡、延床面積 100.19㎡ 物件目録記載と同じ（増改築等なし）	
現況用途等	種　　類	居宅
	間 取 り	４ＬＤＫ（附属資料概略間取図の通り）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年3月23日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。	
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る。 ② 附属建物は道路との高低差を利用した鉄筋コンクリート造平家建の地下式車庫である。平成20年12月5日新築（登記記載）で、経過年数は約18年、経済的残存耐用年数は約22年である。品等は普通で、保守管理の状態は劣る。 ③ A（債務者兼所有者）によれば、本件建物の不具合や使用状況は次の通りです。本件建物には壁の穴の損傷が様々な箇所にあります。建物内で過去に犬と猫を飼育していたことがあります。建物内で煙草を喫います。建物内には屋根裏収納があります。 ④ 建物の室内には全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見	

	受けられた。階段付近の壁に穴が空いており、全体的に壁にはクロス剥がれや落書きによる汚損が散見された。但し、全体的に荷物が多く置かれており、壁や床の正確な状態までは確認することができなかった。建物には屋根裏収納が存している。

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	70,000	86 100	60,200	× 106.05	×0.95	＝ 6,060,000

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－32

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
70,000円／㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/100	＝	70,000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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件、環境条件等であり、総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：目的土地は道路との高低差、形状、擁壁の天端の存在等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を 5%と判定した。

② 物件２（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）
2	160,000	× 100.19	× 0.30	= 4,810,000

現価率

・経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%

・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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{\text{（経過年数15年＋経済的残存耐用年数15年）}}\times(1-0.4)$$

$$=0.30$$

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符号1	97,000	× 18.00	× 0.33	= 580,000

現価率

・経過年数18年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率（中古建物による市場性等を含み、保守管理の状態等を考慮した。）40%

・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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数22年}}{\text{（経過年数18年＋経済的残存耐用年数22年）}}\times(1-0.4)$$

$$=0.33$$

※　物件２　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
2	4,810,000円	＋　580,000円	＝　5,390,000円

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、建物についてはその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	6,060,000	× 0.65	法定地上権	＝ 3,940,000

(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	6,060,000	－ 3,940,000		× 1.0	× 0.7		＝ 1,480,000
2	5,390,000	＋ 3,940,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		＝ 6,530,000
一括価格（合計）							＝ 8,010,000

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－32

所　　在：平塚市片岡字稲荷山１１７３番７外

価　　格：70,000円／㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「平塚」駅の北西方約 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、ガス、下水

接 面 街 路：南 4.6m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：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７年度）

物件１　　４，３９０，４７０円

物件２（主である建物）５，１０６，８４８円

物件２（附属建物）　　４２５，５９０円

第７　附属資料の表示

位置図

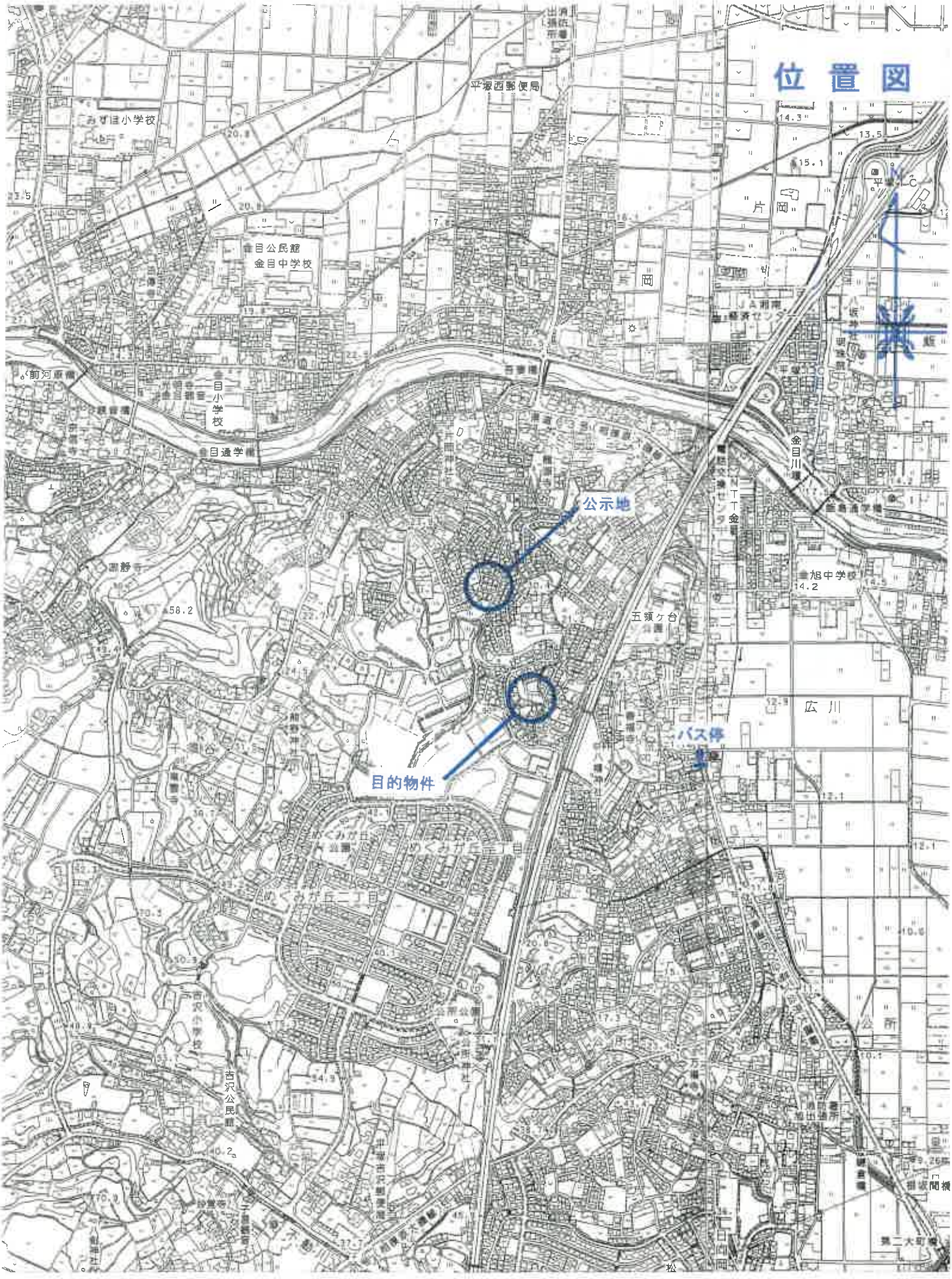
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



平塚市白図

縮尺　1／10,000

公図写

914-24
910-6

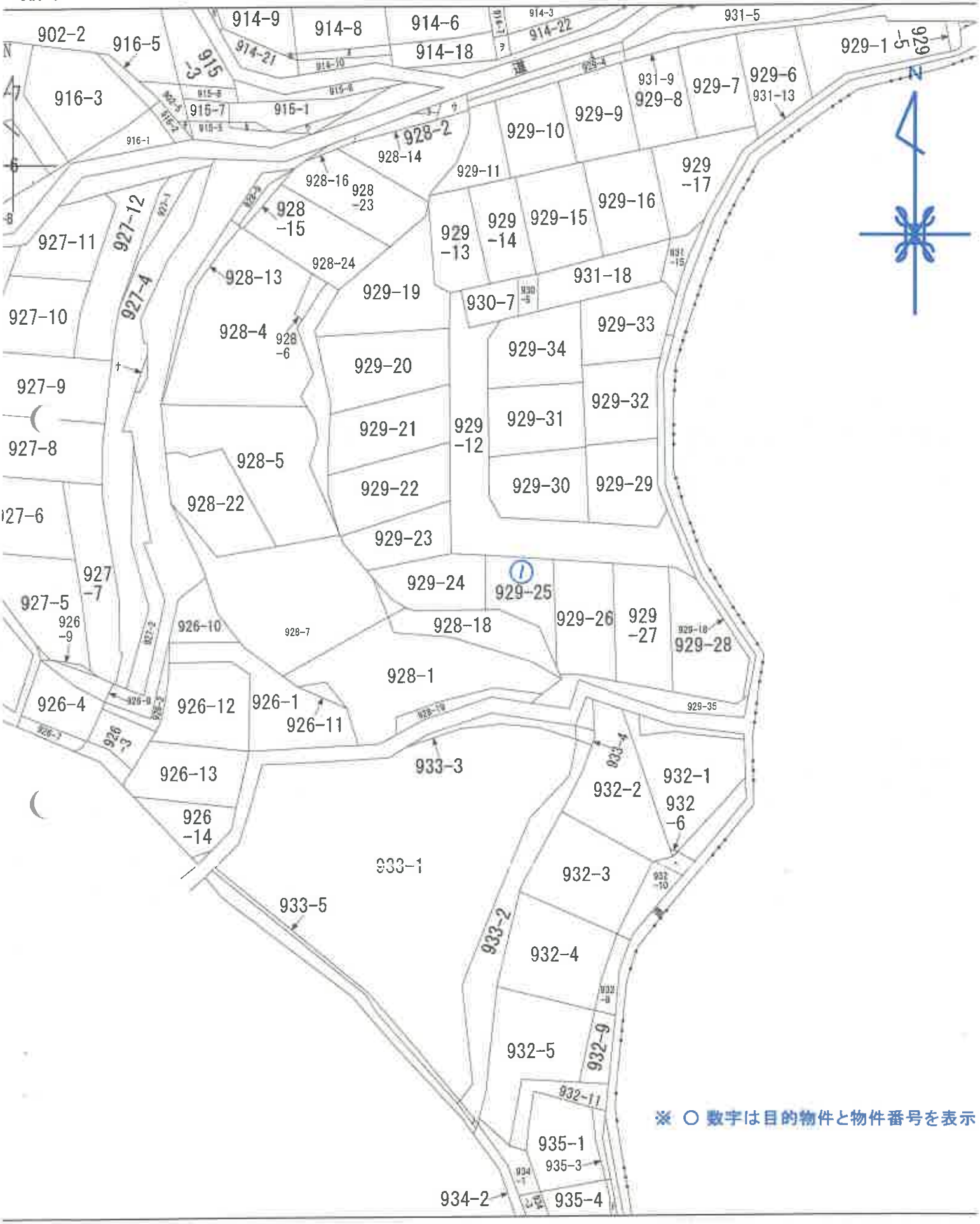
ハ 931-12
ニ 931-16

ホ 931-8
ヘ 932-7

ト 935-5
チ 902-4

リ 914-13
ヌ 914-19

ル 914-20
つづく



※ ○ 数字は目的物件と物件番号を表示

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：平成20年11月20日

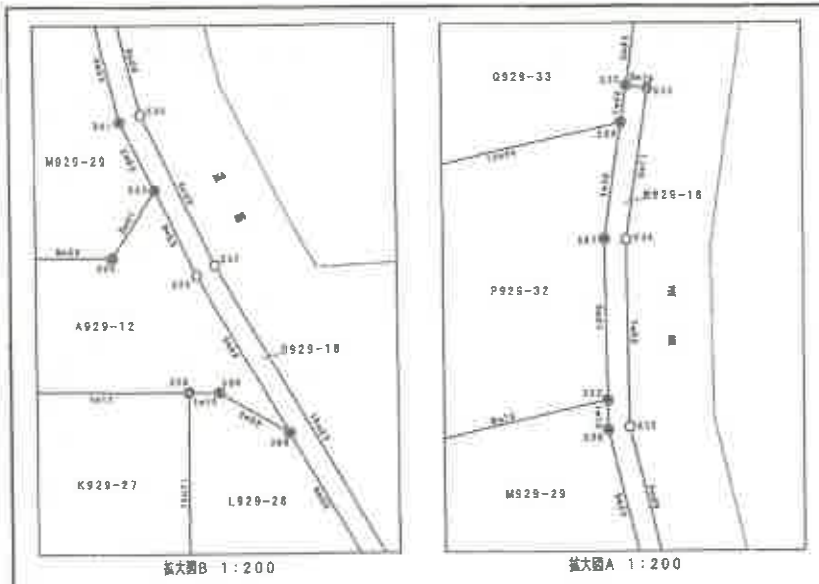
531351

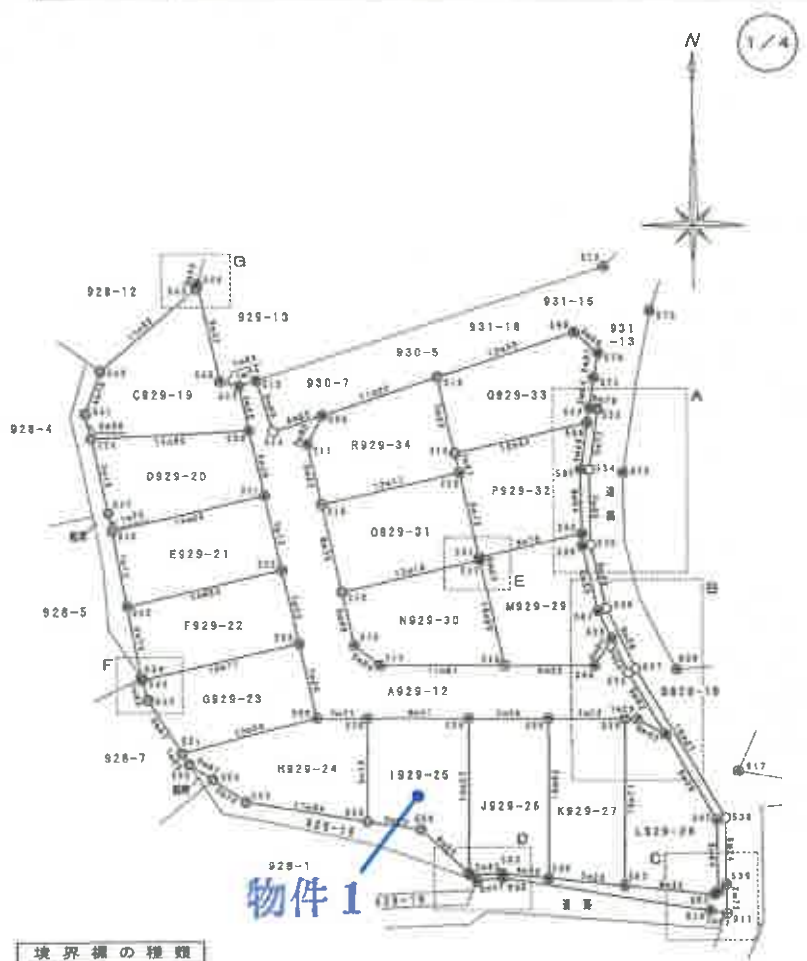
前 929-12後・新同一 済

地積測量図

1/4

地番	929-12, -18～-35
土地の所在	平塚市片岡字台畑





境界標の種類	
◎	コンクリート杭
◉	金属プレート
○	鋲　　物
⊕	鉄　　杭
○	計　算　点

作成者	土地家屋調査士 [redacted] ○年11月6日作成)
	(神奈川県土地家屋調査士会)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成○○年○○月○○日登記
(最終)

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7年12月1日　福岡法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M79798　(1/4)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件1

登記年月日：平成20年11月20日

531353

地番	929-12, -18~-35
土地の所在	平塚市片岡字台畑

地積測量図

3/4

3/4

地番	M929-29			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
213	-72003.486	-48376.444	-9.888	478346.278272
306	-72003.533	-48366.056	2.492	-120533.195552
523	-72000.994	-48366.438	5.102	-246765.558472
301	-71998.431	-48367.708	8.635	-417655.156580
628	-71992.359	-48369.180	7.189	-347726.035020
232	-71991.242	-48369.197	-1.063	51416.456411
231	-71993.422	-48378.740	-2.403	116254.112220
217	-71993.645	-48378.690	-10.084	485883.136150
		倍面積		220.037439
		面積		110.0187195
		地積		110.01 ㎡

地番	N929-30			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
217	-71993.645	-48378.690	6.908	-334199.990520
219	-71996.578	-48391.524	-7.865	380599.336260
210	-72001.510	-48390.397	-6.844	331183.877068
314	-72003.422	-48388.050	-1.976	95614.786800
213	-72003.486	-48376.444	9.777	-472976.492988
		倍面積		221.516820
		面積		110.7583100
		地積		110.75 ㎡

地番	O929-31			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
216	-71985.484	-48380.546	4.994	-241812.461708
218	-71986.428	-48393.386	-11.064	536392.290424
219	-71996.578	-48391.524	-5.217	252458.580708
217	-71993.645	-48378.690	3.156	-152883.145640
231	-71993.422	-48378.740	8.161	-394335.109740
		倍面積		220.154046
		面積		110.0770230
		地積		110.07 ㎡

地番	P929-32			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
232	-71991.242	-48369.197	8.216	-397401.322552
587	-71985.206	-48369.287	10.390	-502555.851930
586	-71980.852	-48368.642	1.538	-74390.971396
214	-71983.668	-48360.966	-4.642	224584.444172
215	-71986.494	-48360.549	-9.754	471903.674946
231	-71993.422	-48378.740	-5.748	278060.997520
		倍面積		220.130780
		面積		110.0653800
		地積		110.05 ㎡

地番	I929-25			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
226	-72008.472	-48379.829	14.627	-707651.758783
225	-72008.417	-48389.238	-9.675	468186.877650
556	-72018.147	-48389.307	-10.538	509926.517166
558	-72018.955	-48384.378	-4.897	236938.289272
557	-72023.044	-48379.931	10.483	-507166.816673
物件1		倍面積		212.108632
		面積		106.0543160
		地積		106.05 ㎡

地番	J929-26			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
229	-72008.515	-48372.374	15.064	-728661.441936
226	-72008.472	-48379.829	-14.539	702910.535841
557	-72023.044	-48379.931	-14.760	714087.761560
561	-72023.232	-48379.727	-0.050	2418.986350
560	-72023.094	-48376.803	-0.304	14706.548132
230	-72023.536	-48372.479	14.579	-705222.371341
		倍面積		220.038266
		面積		110.0191430
		地積		110.01 ㎡

地番	K929-27			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
228	-72008.557	-48365.209	15.753	-761897.137377
229	-72008.515	-48372.374	-14.979	724569.790146
230	-72023.536	-48372.479	-15.753	762011.661687
552	-72024.366	-48365.319	14.979	-724454.113301
		倍面積		220.201155
		面積		110.1005775
		地積		110.10 ㎡

地番	L929-28			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
308	-72010.088	-48357.445	9.583	-463447.727435
309	-72008.584	-48364.052	1.912	-73126.461744
228	-72008.557	-48365.209	-15.704	759527.242136
552	-72024.366	-48365.319	-16.557	800784.666663
563	-72025.114	-48357.046	-0.622	25242.378012
525	-72024.790	-48356.630	8.967	-336900.841210
307	-72018.147	-48356.717	14.721	-711859.330957
		倍面積		220.145485
		面積		110.0727425
		地積		110.07 ㎡

作成者	土地家屋[redacted] 年11月 6日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

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7年12月1日　福岡法務局
登記官
[redacted]

平成20年11月20日登記
（最終）

- 15 -

地図整理番号：M79798　(3/4)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。　物件1

登記年月日：平成23年7月20日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	929番25
建物の所在	平塚市片岡字台畑929番地25

主たる建物

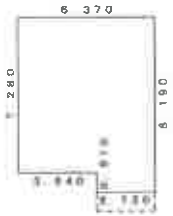
1階



求積表

6.370	× 7.280	=	46.373600
2.730	× 1.820	=	4.968600
	合計		51.342200
	床面積		51.34㎡

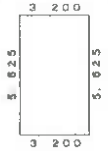
2階



求積表

6.370	× 7.280	=	46.373600
2.730	× 0.910	=	2.484300
	合計		48.857900
	床面積		48.85㎡

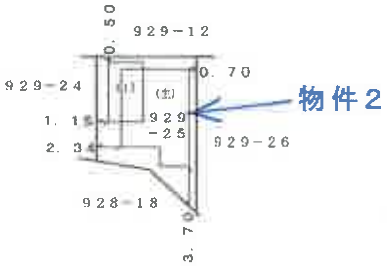
附属建物 符号 1



求積表

3.200	× 5.625	=	18.000000
	床面積		18.00㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（長源納）

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7年12月1日　福岡法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M79799

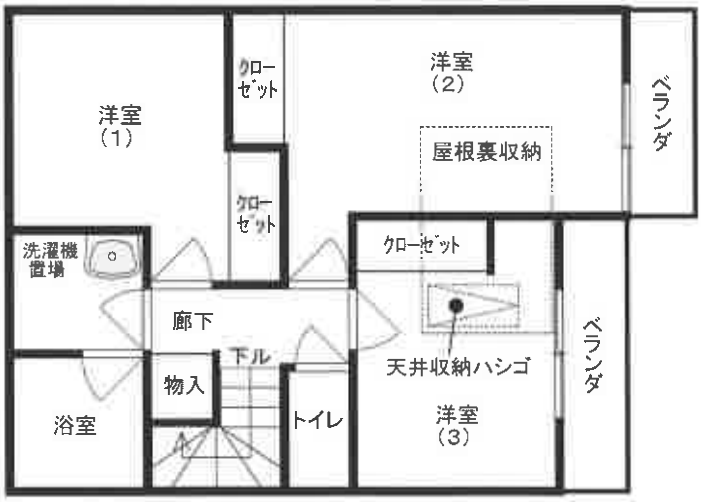
本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件2

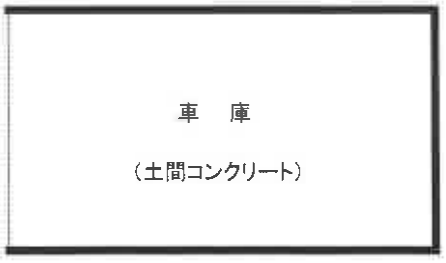
概略間取図



1階



2階



附属建物

(符号1)