

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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。
<p>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 6年 4月17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。</p>	



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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	12,665,000 10,132,000	一括	2,533,000	77,736	13,832
1	3,020,000				
2	1,000				
3	94,000				
4	9,550,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番8
地 目 宅地
地 積 110.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番9
地 目 雑種地
地 積 1.20平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番10
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 平塚市中原三丁目739番地8
家屋 番号 739番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 47.20平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 1月26日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 平塚市中原三丁目
地 番 739番8
地 目 宅地
地 積 110.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番9
地 目 雑種地
地 積 1.20平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番10
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 平塚市中原三丁目739番地8
家屋 番号 739番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 47.20平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 5年(ケ)第 115号
令和 5年11月 1日受理
令和 5年12月 1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 小早川 健 造

(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 平塚市中原三丁目
地 番 739番8
地 目 宅地
地 積 110.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番9
地 目 雑種地
地 積 1.20平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番10
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 平塚市中原三丁目739番地8
家屋 番号 739番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 47.20平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県平塚市中原三丁目2番39-5号			
土地	物件1～3			
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件3) ■雑種地(物件2)			
形状	□公図のとおり ■建物図面のとおり □		■地積測量図のとおり □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 1 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している 2 上記の者が他の共有者とともに物件2土地をゴミ集積場として使用し、物件3土地を公衆用道路として使用している □「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4			
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 [地方裁判所 支部 年()第 号 □ある [保管開始日 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(物件1と物件4との関係のみ) □			

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 (1) 本件建物は、私が家族の者ととともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 現在、動物は飼っていませんが、4年前まで犬を1匹と、7年前まで猫を1匹飼っていました。</p> <p>2 (1) 増改築はしていません。間取りの変更もしていません。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。 (3) 壁面にも問題はありません。猫が居たとき、壁のクロスをを引っ掻きましたけど、要所要所にビニールカバーを貼ってあるので、傷にはなっていません。 (4) 床は問題ありません。傾斜も感じません。 (5) 入居当初はプロパンガスでしたが、これを撤去して、今から14年前(平成21年)にオール電化にしました。</p> <p>3 (1) 物件1土地と隣接地との間に、境界の争いはありません。 (2) 物件2土地は、近隣の方と共同のゴミ置場です。 (3) 物件3土地は道路で近隣の方と共同で使用していますが、特に約束事はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 壁面（クロス）の各コーナーにはビニールカバーが貼付されているが、劣化しておりクロスに損傷が認められた。
(2) 全体として、経年による劣化の状況が認められた。
- 3 2階上部にある屋根裏収納は、床面積に算入する規模ではない。
- 4 物件1土地上に存する物置は、基礎が無く動産である。

以上

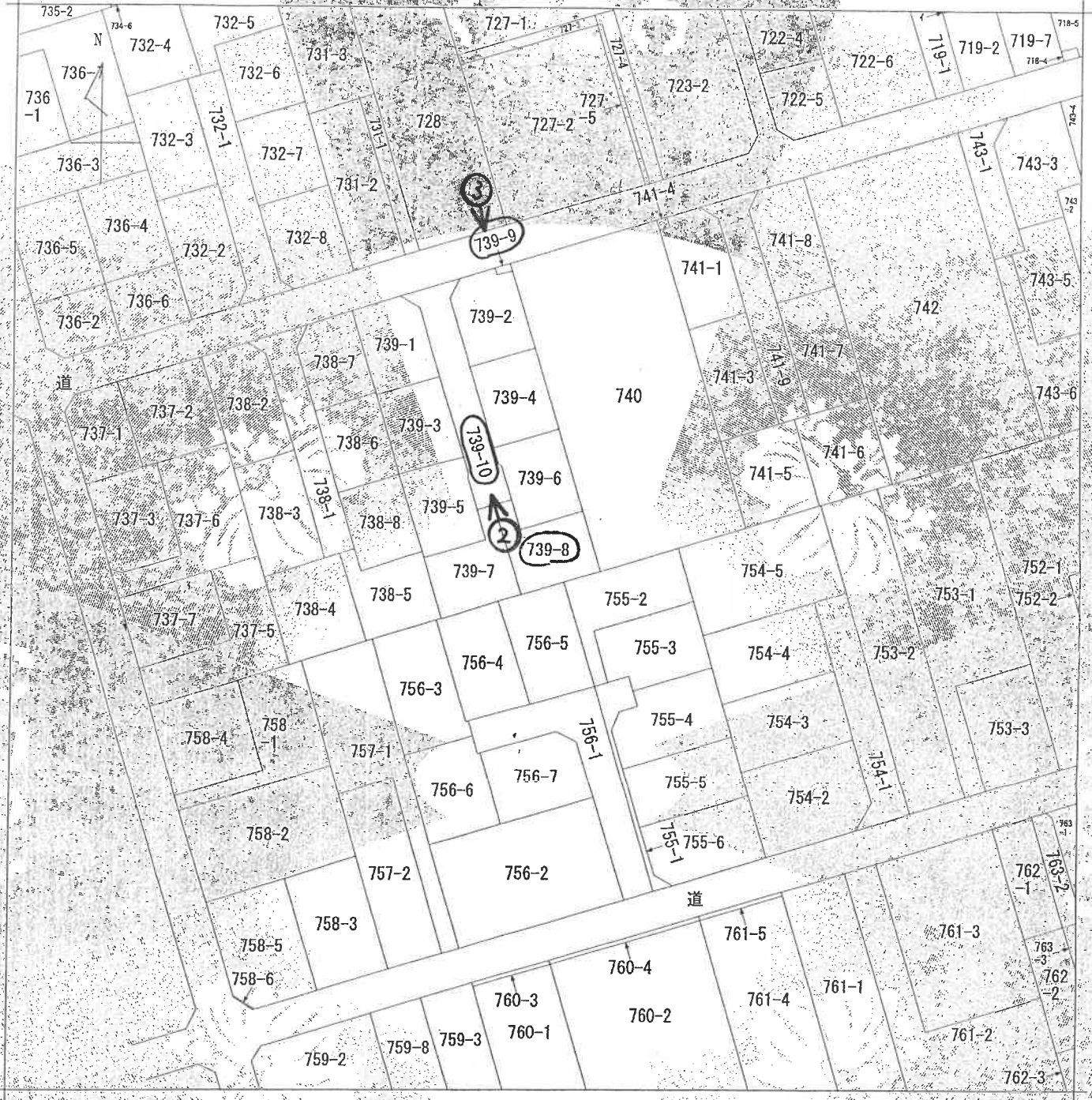
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月6日(月) 11:40-11:50	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者の母親と面談(事情聴取, 通知書交付)
5年11月7日(火) 16:37-16:46	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日調整)
5年11月28日(火) 9:35-10:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談(占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 719-3



(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。

地番区域見出し
中原3丁目

請求部分	所在	平塚市中原三丁目			地番	739番8		
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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年6月9日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M48477

(1/1)

(7 枚目)

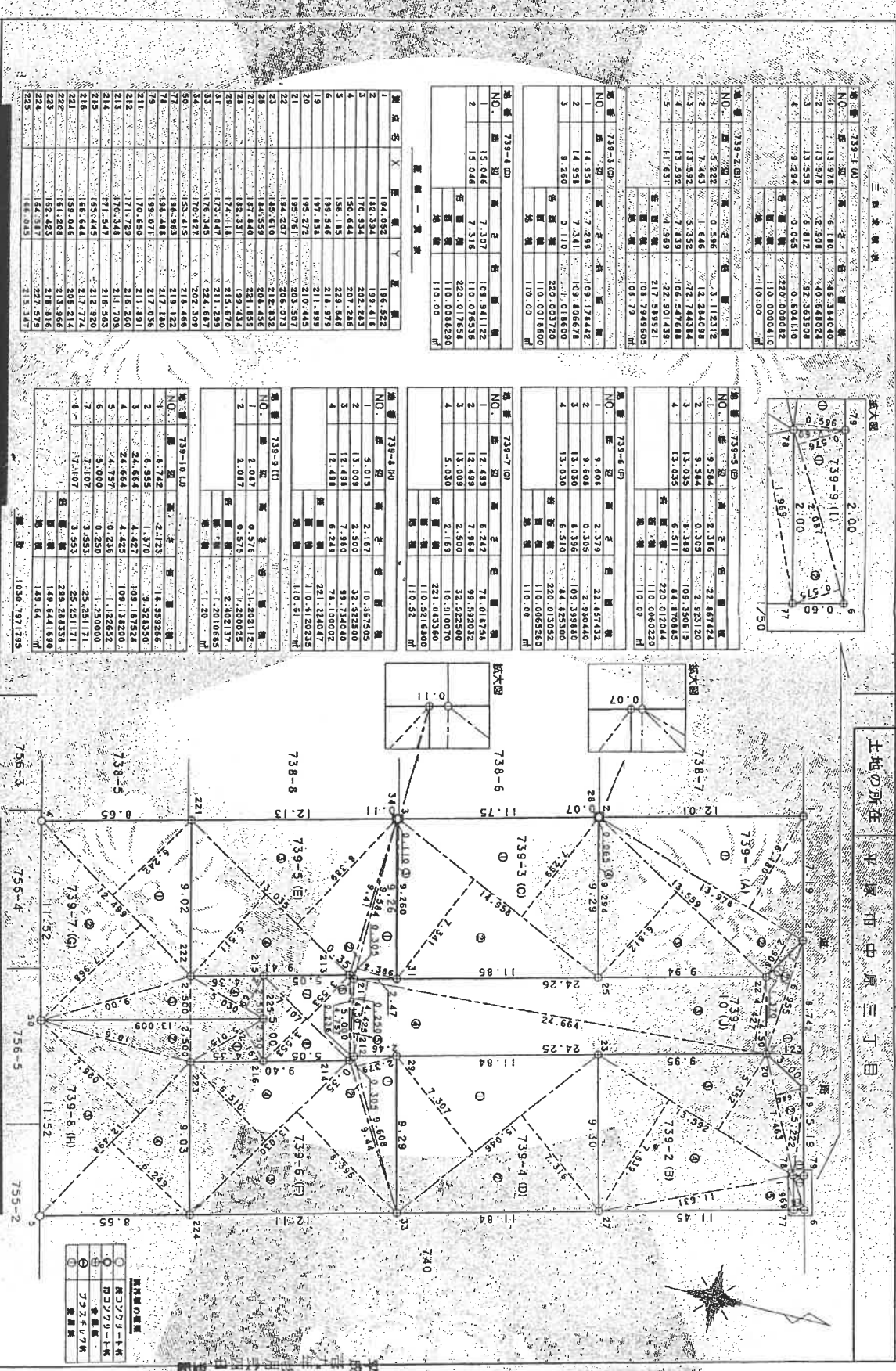
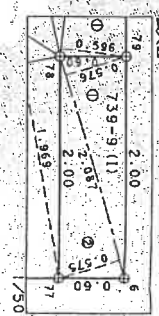


628469

前739 後新同一新
地積測量図
地番 739-6-2-3-4-5
土地の所在 平塚市中原三丁目

令和5年6月9日
東京法務局新戸出簿所
（横浜地方法務局西瀬二宮支店管轄）
つたは地図に記載されている内容を証明した書面である。

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



739-1 (A)			
NO.	面	積	積
1	13.978	6.180	46.354040
2	13.978	2.308	40.548038
3	13.978	6.812	32.363308
4	13.978	0.053	0.504110
5	13.978	0.053	220.000042
6	13.978	0.053	110.0000410
7	13.978	0.053	110.0000410
8	13.978	0.053	110.0000410
9	13.978	0.053	110.0000410
10	13.978	0.053	110.0000410

739-2 (B)			
NO.	面	積	積
1	5.222	0.596	3.112312
2	7.463	1.646	12.284038
3	7.463	5.352	72.743844
4	7.463	7.839	106.547688
5	7.463	1.969	22.901433
6	7.463	1.969	217.589921
7	7.463	1.969	108.7948605
8	7.463	1.969	108.79

739-3 (C)			
NO.	面	積	積
1	14.534	7.239	109.174442
2	14.534	7.241	109.166676
3	9.260	0.110	0.186006
4	9.260	0.110	220.003720
5	9.260	0.110	110.0018600
6	9.260	0.110	110.0018600

739-4 (D)			
NO.	面	積	積
1	15.046	7.307	109.941122
2	15.046	7.316	110.076536
3	15.046	7.316	220.017656
4	15.046	7.316	110.008239
5	15.046	7.316	110.00

739-5 (E)			
NO.	面	積	積
1	194.052	196.522	196.522
2	194.052	196.522	196.522
3	194.052	196.522	196.522
4	194.052	196.522	196.522
5	194.052	196.522	196.522
6	194.052	196.522	196.522
7	194.052	196.522	196.522
8	194.052	196.522	196.522
9	194.052	196.522	196.522
10	194.052	196.522	196.522
11	194.052	196.522	196.522
12	194.052	196.522	196.522
13	194.052	196.522	196.522
14	194.052	196.522	196.522
15	194.052	196.522	196.522
16	194.052	196.522	196.522
17	194.052	196.522	196.522
18	194.052	196.522	196.522
19	194.052	196.522	196.522
20	194.052	196.522	196.522
21	194.052	196.522	196.522
22	194.052	196.522	196.522
23	194.052	196.522	196.522
24	194.052	196.522	196.522
25	194.052	196.522	196.522
26	194.052	196.522	196.522
27	194.052	196.522	196.522
28	194.052	196.522	196.522
29	194.052	196.522	196.522
30	194.052	196.522	196.522
31	194.052	196.522	196.522
32	194.052	196.522	196.522
33	194.052	196.522	196.522
34	194.052	196.522	196.522
35	194.052	196.522	196.522
36	194.052	196.522	196.522
37	194.052	196.522	196.522
38	194.052	196.522	196.522
39	194.052	196.522	196.522
40	194.052	196.522	196.522
41	194.052	196.522	196.522
42	194.052	196.522	196.522
43	194.052	196.522	196.522
44	194.052	196.522	196.522
45	194.052	196.522	196.522
46	194.052	196.522	196.522
47	194.052	196.522	196.522
48	194.052	196.522	196.522
49	194.052	196.522	196.522
50	194.052	196.522	196.522
51	194.052	196.522	196.522
52	194.052	196.522	196.522
53	194.052	196.522	196.522
54	194.052	196.522	196.522
55	194.052	196.522	196.522
56	194.052	196.522	196.522
57	194.052	196.522	196.522
58	194.052	196.522	196.522
59	194.052	196.522	196.522
60	194.052	196.522	196.522
61	194.052	196.522	196.522
62	194.052	196.522	196.522
63	194.052	196.522	196.522
64	194.052	196.522	196.522
65	194.052	196.522	196.522
66	194.052	196.522	196.522
67	194.052	196.522	196.522
68	194.052	196.522	196.522
69	194.052	196.522	196.522
70	194.052	196.522	196.522
71	194.052	196.522	196.522
72	194.052	196.522	196.522
73	194.052	196.522	196.522
74	194.052	196.522	196.522
75	194.052	196.522	196.522
76	194.052	196.522	196.522
77	194.052	196.522	196.522
78	194.052	196.522	196.522
79	194.052	196.522	196.522
80	194.052	196.522	196.522
81	194.052	196.522	196.522
82	194.052	196.522	196.522
83	194.052	196.522	196.522
84	194.052	196.522	196.522
85	194.052	196.522	196.522
86	194.052	196.522	196.522
87	194.052	196.522	196.522
88	194.052	196.522	196.522
89	194.052	196.522	196.522
90	194.052	196.522	196.522
91	194.052	196.522	196.522
92	194.052	196.522	196.522
93	194.052	196.522	196.522
94	194.052	196.522	196.522
95	194.052	196.522	196.522
96	194.052	196.522	196.522
97	194.052	196.522	196.522
98	194.052	196.522	196.522
99	194.052	196.522	196.522
100	194.052	196.522	196.522

作成者

申請人

縮尺 1/250

211390 各階平面図

家屋番号 739-8

建物図面

建物の所在 平塚市中原3丁目739番地8

これは図面に記載されている内容を確認し、証明した書面である。

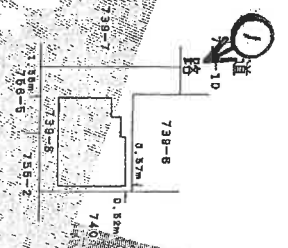
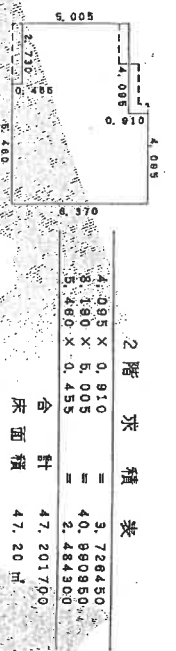
(横浜地方広務局西瀬二宮支店管理)

令和5年6月9日

東京広務局新館登記課

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官



写真撮影位置・方向

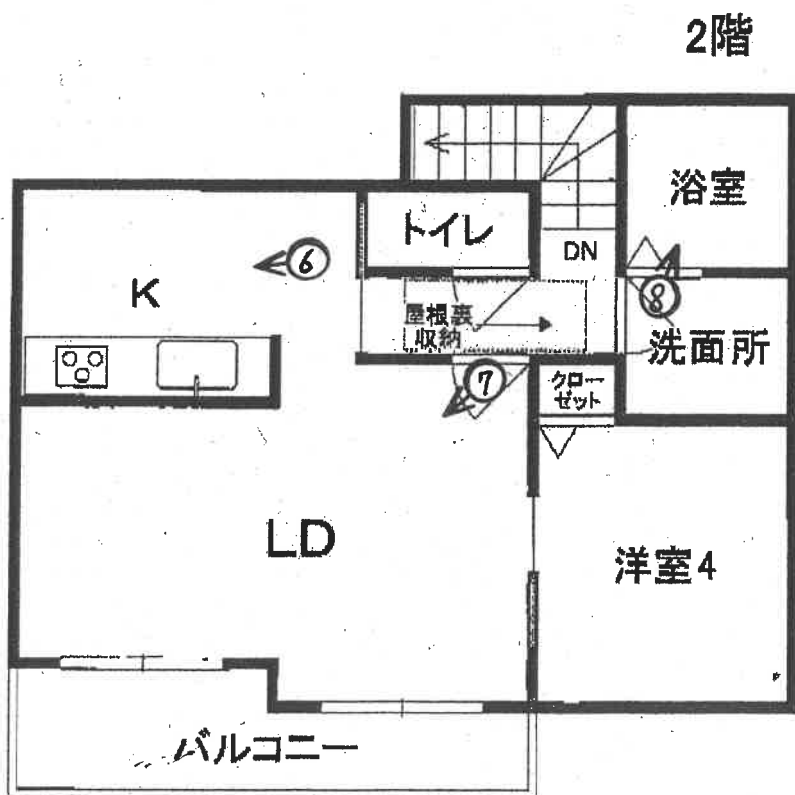
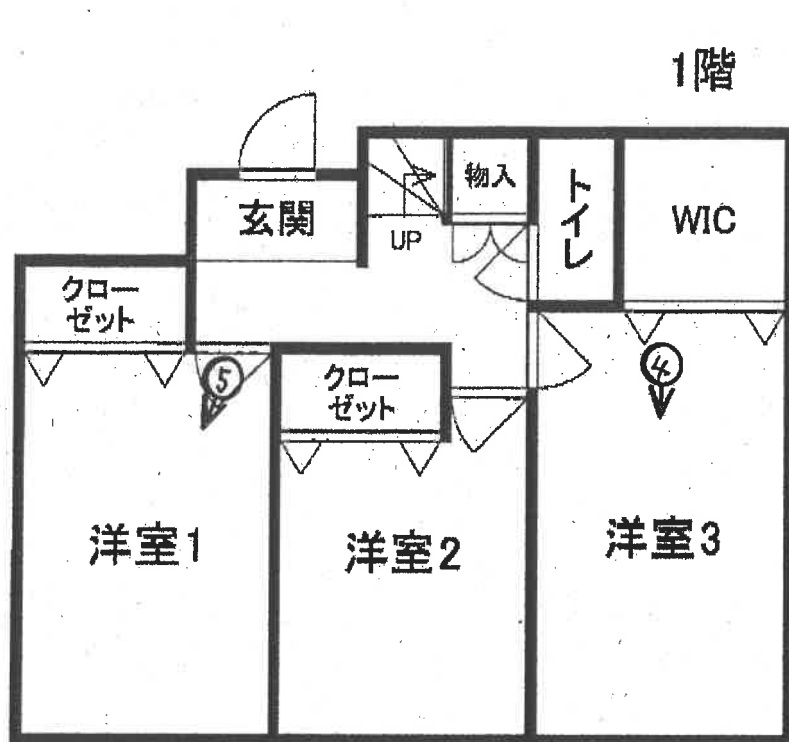
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 4



②

物件 3



③

物件 2



④

物件 4



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 5 年 (ケ) 第 115 号
令和 5 年 11 月 28 日 現地調査
令和 5 年 12 月 1 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12,665,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,020,000円
物 件 2（土地）	金1,000円
物 件 3（土地）	金94,000円
物 件 4（建物）	金9,550,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
4		
特記事項		
住居表示「中原3-2-39-5」		

*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 平塚市中原三丁目
地 番 739番8
地 目 宅地
地 積 110.61平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番9
地 目 雑種地
地 積 1.20平方メートル
共有者 A 持分8分の1

- 3 所 在 平塚市中原三丁目
地 番 739番10
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル
共有者 A 持分8分の1

- 4 所 在 平塚市中原三丁目739番地8
家屋 番号 739番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 47.20平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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」駅の概ね北西方約3.8km（道路距離）、バス停留所「伊勢山」から徒歩約4分程度に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	第2種高度地区（最高高さ15m）
画地条件	規模	110.61㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約2.5m程度 奥行約13.0m程度
	地勢	南側隣地よりやや低い、ほぼ等高である。
接面道路の状況	北側幅員約4.5m～5.0m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）に、約2.5m程度等高に接面。	
土地の利用状況等	物件4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	あり
	都市ガス	なし（オール電化）
	下水道	あり
特記事項	<p>◇ 専用住宅（8棟）の開発許可を得て宅地開発された土地である。</p> <p>◇ 下水管は私設管であるが、県の下水道に接続している模様である。</p> <p>◇ 本件土地上に存する物置は基礎がなく、動産である。</p>	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 （規模・形状等）	物件2は物件1から概ね北側約40m程度に位置し、間口約2.0m、奥行約0.6mの略長方形地である。
土地の利用状況等	前記宅地開発に伴い造られたゴミ置場で、近隣の宅地所有者に共有で、ゴミ置場として利用されている。
特記事項	◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、免税点未満である。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 （規模・形状等）	幅約4.5m～8.7m、奥行約31.4mの不整形地で、規模は149㎡である。
土地の利用状況等	不特定の人が利用する公衆用道路として利用されている。北側で幅員約5.4mの舗装市道（四之宮中原線）に接面している。
特記事項	◇建築基準法第42条1項2号の道路である。 ◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、非課税である。 ◇近隣住民との間で道路の利用につき、とくに約束事はないとのことである。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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19年8月29日（登記記載）
	経 過 年 数	約17年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	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 ほか
	設 備	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか
	そ の 他	WIC及び屋根裏収納あり
床面積（現況）	1階：48.85㎡ 2階：47.20㎡ 延床面積：96.05㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和5年11月28日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>◇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竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇2階上部に屋根裏収納があるが、人貨滞留性が認められず、床面積に算入しなかった。</p> <p>◇オール電化の建物である。</p> <p>◇本件建物には、経年相応の劣化が認められた。</p> <p>◇雨漏りや水漏れはなく、排水の詰まりもないとのことであり、床の傾斜も感じられないとのことである。</p> <p>◇全体として、経年による劣化が認められ、壁面の各コーナーにはビニールカバーが添付されているが、当該クロスも劣化しており、クロスに損傷が見受けられた。</p>	

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	144,000	86	124,000	×110.61	× 0.9	= 12,340,000
		100				

地価公示地：平塚-23

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & & \\
 & & & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 148,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 144,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5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：接面街路が私道であり行き止まりであること、また形状に劣ること等の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 2 (土地)

物件 2 は近隣の宅地所有者に共有でゴミ置場として利用されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	144,000	×0.05	×1.2	$\frac{1}{8}$	= 1,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率：ゴミ置場として利用されている土地であり、5%と判定した。

③ 物件 3 (土地)

物件 3 は公衆用道路として主に近隣住民の用に供されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
3	144,000	×0.05	×149	$\frac{1}{8}$	= 134,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率：不特定多数の用に供されている公衆用道路であり、5%と判定した。

④ 物件 4 (主である建物)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	150,000	× 96.05	× 0.39	= 5,620,000

現価率

- ・ 経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.10) = 0.39$$

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	12,340,000	×	0.65 法定地上権	= 8,020,000

(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	12,340,000	- 8,020,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 3,020,000
2	1,000				×	1.0	×	0.7	= 1,000
3	134,000				×	1.0	×	0.7	= 94,000
4	5,620,000	+ 8,020,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 9,550,000
一括価格(合計)							12,665,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

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. 地価公示地：平塚・23

所 在：平塚市中原2丁目383番2「中原2-3-31」

価 格：148,000円/㎡

位 置：JR東海道本「平塚」駅約3.1km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：148㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 8,184,918円

物件2 0円（持分8分の1）

物件3 0円（持分8分の1）

物件4 4,188,454円

第7 附属資料の表示

位置図

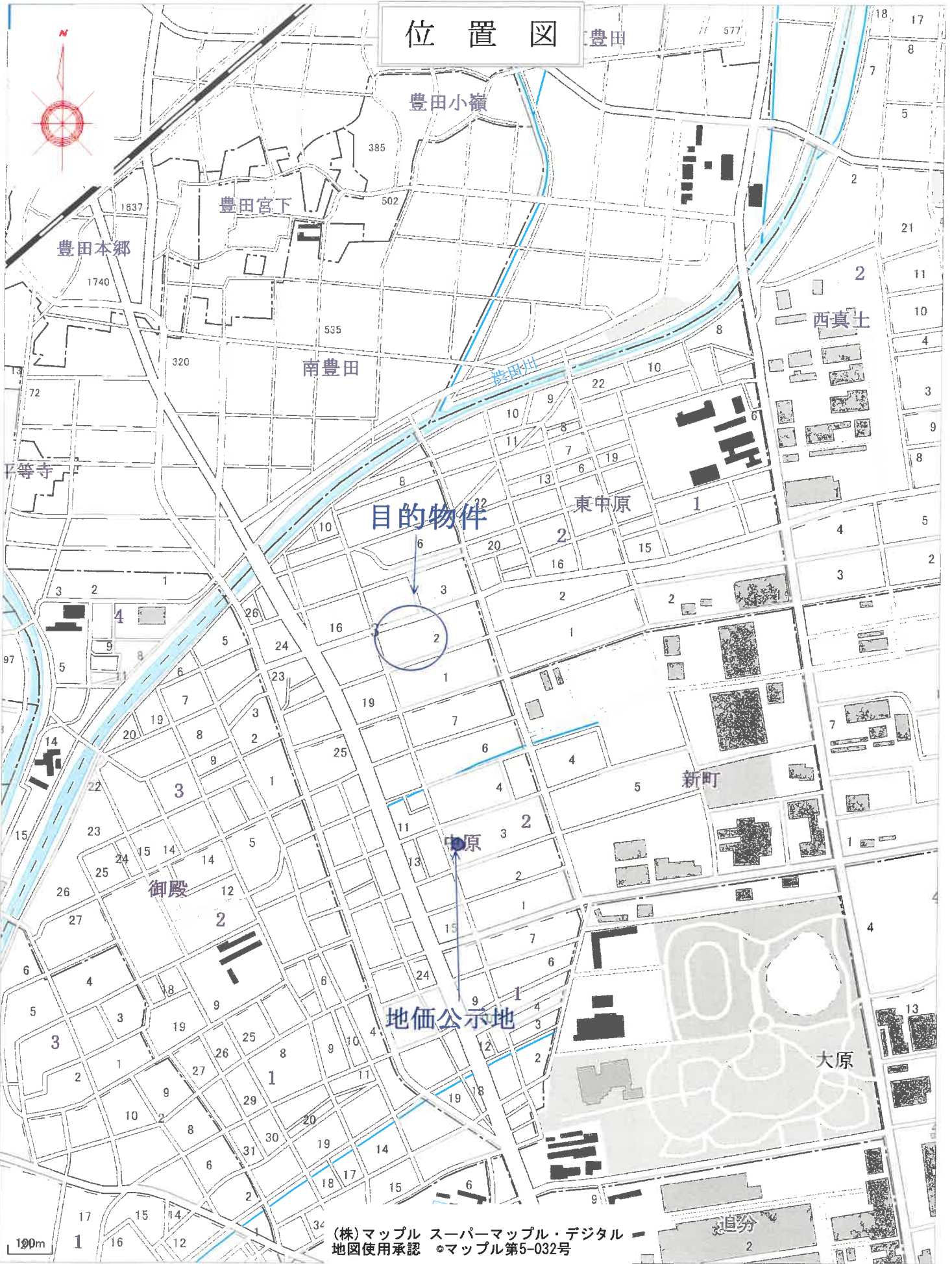
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

位置図



(株) マップル スーパーマップル・デジタル
地図使用承認 ©マップル第5-032号

1 : 10,000 相当

公 図 写

4 719-3



(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
中原3丁目

請求部	所在	平塚市中原三丁目		地番	739番8		
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5年6月9日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M48477

登記官

(1/1)



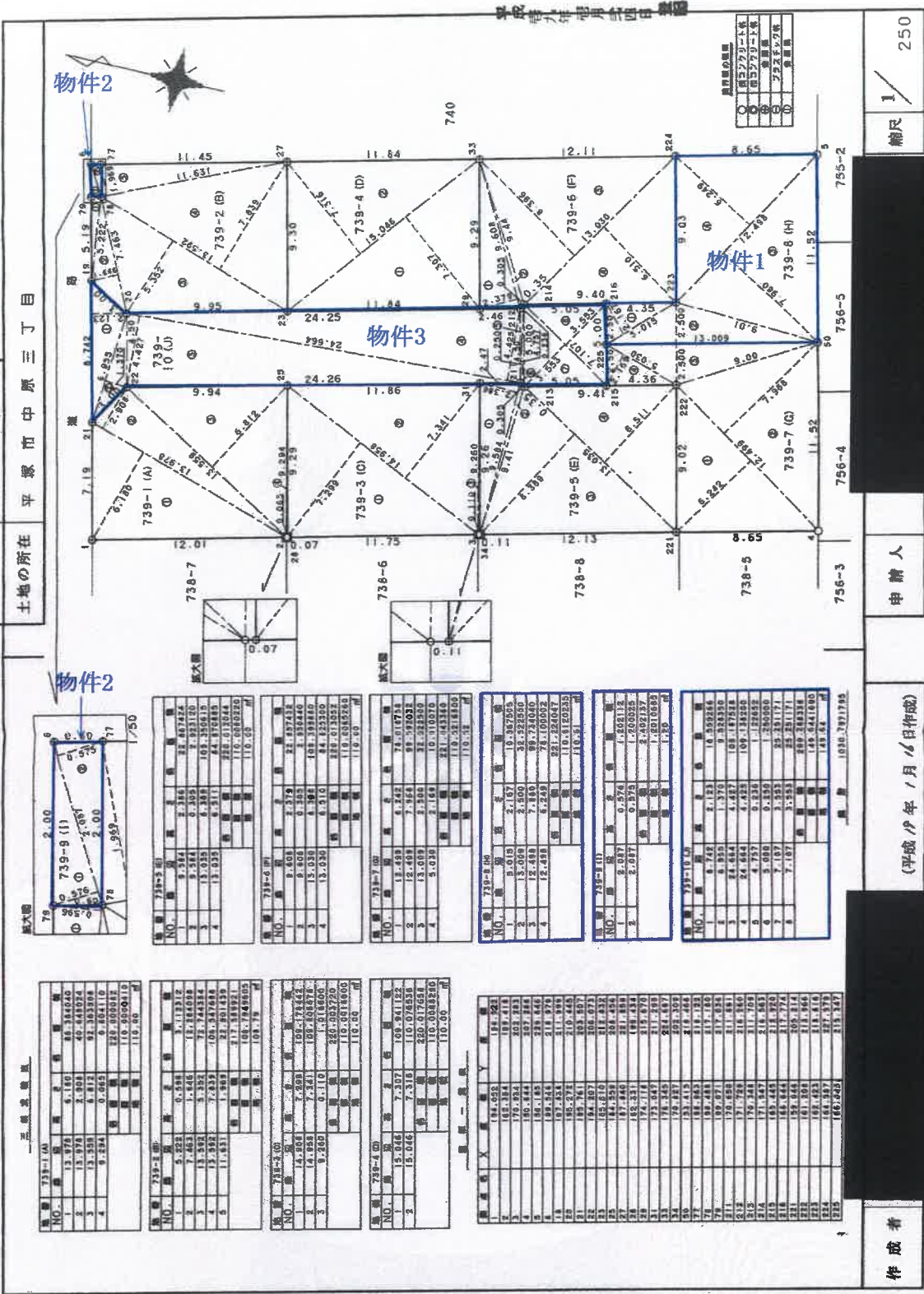
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成19年1月24日

628469

前739 後新同一・新地積測量図

地番 739-1-2-3-4-10
土地の所在 平塚市中原三丁目



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。
 (備忘録) 測量局新堀出張所
 令和5年6月9日

登記官

作成者

(平成19年1月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：1468476

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19年10月17日

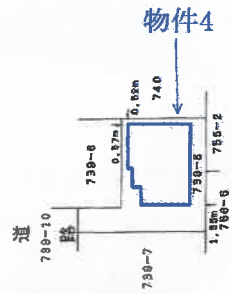
211390

各階平面図

家屋番号 739-8

建物図面

建物の所在 平塚市中原3丁目739番地8



平成19年10月17日登記

作製者

19年10月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
 (横浜地方裁判所 西瀬 司法書士事務所)
 令和5年6月9日 東京法務局新原出張所 登記官

登記官

地図整理番号：M48475

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

