

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	22,510,000 18,008,000	一括	4,502,000	358,551	59,493
1	10,510,000				
2	7,130,000				
3	800,000				
4	3,260,000				
5	360,000				
6	450,000				



物 件 目 録

1 所 在 平塚市諏訪町 778 番地 1、1495 番地 6、1495 番地 4、1495 番地 13

家屋 番号 778 番 1

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 103.55 平方メートル
2 階 134.74 平方メートル
3 階 81.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 142.55 平方メートル
2 階 134.74 平方メートル
3 階 81.05 平方メートル

2 所 在 平塚市諏訪町

地 番 778 番 1

地 目 宅地

地 積 144.88 平方メートル

3 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 4

地 目 宅地

地 積 16.32 平方メートル

4 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 6



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	66.34 平方メートル
5 所	在	平塚市諏訪町
地	番	1495 番 13
地	目	宅地
地	積	7.42 平方メートル
6 所	在	平塚市諏訪町
地	番	1495 番 28
地	目	宅地
地	積	9.13 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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。



物 件 目 録

1 所 在 平塚市諏訪町 778 番地 1、1495 番地 6、1495 番地 4、1495 番地 13

家屋 番号 778 番 1

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 103.55 平方メートル
2 階 134.74 平方メートル
3 階 81.05 平方メートル

(現況)

床 面 積
1 階 約 142.55 平方メートル
2 階 134.74 平方メートル
3 階 81.05 平方メートル

2 所 在 平塚市諏訪町

地 番 778 番 1

地 目 宅地

地 積 144.88 平方メートル

3 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 4

地 目 宅地

地 積 16.32 平方メートル

4 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 6



物 件 目 録

- | | | |
|---|---|---------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 66.34 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 平塚市諏訪町 |
| | 地 | 番 1495 番 13 |
| | 地 | 目 宅地 |
| | 地 | 積 7.42 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 平塚市諏訪町 |
| | 地 | 番 1495 番 28 |
| | 地 | 目 宅地 |
| | 地 | 積 9.13 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 135 号
令和 6 年11月26日受理
令和 7 年 1 月14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

物 件 目 録

1 所 在 平塚市諏訪町 778 番地 1、1495 番地 6、1495 番地 4、1495 番地 13

家屋 番号 778 番 1

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 103.55 平方メートル
2 階 134.74 平方メートル
3 階 81.05 平方メートル

2 所 在 平塚市諏訪町

地 番 778 番 1

地 目 宅地

地 積 144.88 平方メートル

3 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 4

地 目 宅地

地 積 16.32 平方メートル

4 所 在 平塚市諏訪町

地 番 1495 番 6

地 目 宅地

地 積 66.34 平方メートル

5 所 在 平塚市諏訪町

物 件 目 録

地	番	1495番13
地	目	宅地
地	積	7.42平方メートル
6 所	在	平塚市諏訪町
地	番	1495番28
地	目	宅地
地	積	9.13平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県平塚市諏訪町12番12号		
土地	物件2乃至6		
現況地目	☒ 宅地(物件2乃至6) ☐ 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(物件5及び6) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件2乃至4) ☐ 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1		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約142.55平方メートル		
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) ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗 共同住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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
1	☐ 全部 ☒ 店舗1 A（債務者兼所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 店舗2・居宅1 A（債務者兼所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況について， 1階部分は店舗であり，2階部分は居宅である。
1	☐ 全部 ☒ 居宅2 A（債務者兼所有者）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 本件建物は、「店舗1」、「店舗2・居宅1」、「居宅2」の3つの部屋で構成される住宅となっており、各部屋はそれぞれ独立した構造（建物内部で各部屋を行き来することはできない。）となっています。 2 店舗1はかつて私が経営する法人である有限会社光クリーニングがクリーニング店として使用していました。同社は令和5年8月に廃業したため、それ以降空室です。なお、有限会社光クリーニングが店舗1を使用していた当時に、私と会社との間で店舗1の使用に係る賃貸借契約や、賃料等の金銭の授受はありませんでした。 3 店舗2・居宅1は、1階部分の店舗2と2階部分の居宅1を階段で行き来できる構造になっています。私の母であるBが店舗2を飲食店として使用していました。居宅1はBが主に住居として使用していました。ただし、居宅1の洋室1及び和室に関しては飲食店の宴会場スペースとして併用していたようです。Bは店舗2の飲食店を令和4年10月ごろに廃業したため、店舗2はそれ以降空室です。またBは令和5年2月ごろに亡くなったため、居宅1もそれ以降空室です。 4 私は居宅2を住居として使用していましたが、令和6年6月ごろから別の場所を居所としましたので、居宅2はそれ以降空室です。 5 上記の事情から、本件建物の各部屋には全体的に使用当時の荷物が大量に置かれたままになっていますが、私が各部屋を空室の状態で占有しています。 6 店舗2には25年ほど前に増築した箇所があります。 7 本件建物の2階の居宅1のトイレ付近のホール上に境界線が引かれており、その境界線から南西側の部分に関しては鉄骨造となっています。その境界線から北東側の部分に関しては鉄筋コンクリートとなっています。 8 店舗1には天井及び壁に雨漏りによる損傷があります。また店舗1の給湯室の扉が外れています。なお、有限会社光クリーニングは、衣服のクリーニングを別の工場で行っていたので、店舗1の中でクリーニングに係る薬剤は使用していませんでした。よって本件土地の土壌が汚染されているようなことはありません。 9 店舗2・居宅1については、私が使用・居住していたわけではないので、店舗2・居宅1の不具合等の詳細はわかりません。 10 私は居宅2の中で9年前まで小型犬1匹飼育していました。居宅2にはクロスが剥がれ等、経年相応の劣化があります。 11 本件土地について近隣との間で境界等に関するトラブルはありません。

(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 関係人の陳述及び立入調査の結果から、本件建物は全部屋をA（債務者兼所有者）が所有権に基づき占有しているものと認めた。なお、本物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件建物内は、全体的にかなりの経年劣化、汚損及び損傷（クロスの剥がれ等）が見受けられた。本件建物内には全体的に大量の荷物が置かれており、床、壁の傷の有無等の不具合箇所が判然としない箇所がある。また、本件土地にも家財道具や店舗備品等の荷物が大量に置かれていた。
- 3 店舗1の天井及び壁には雨漏りによる大きな損傷が見受けられた。
- 4 店舗2には未登記の増築部分がある。なお、増築部分の床のタイルは剥がれている箇所がある。
- 5 居宅2のLDの窓ガラスにヒビが見受けられた。
- 6 本件土地には本件建物の設備として貯水槽が存している。
- 7 評価人の調査によれば、物件2乃至6の一体の土地の南西側に接する道路は市道である。なお、店舗1と店舗2の看板のごく一部が市道上に越境している可能性がある。

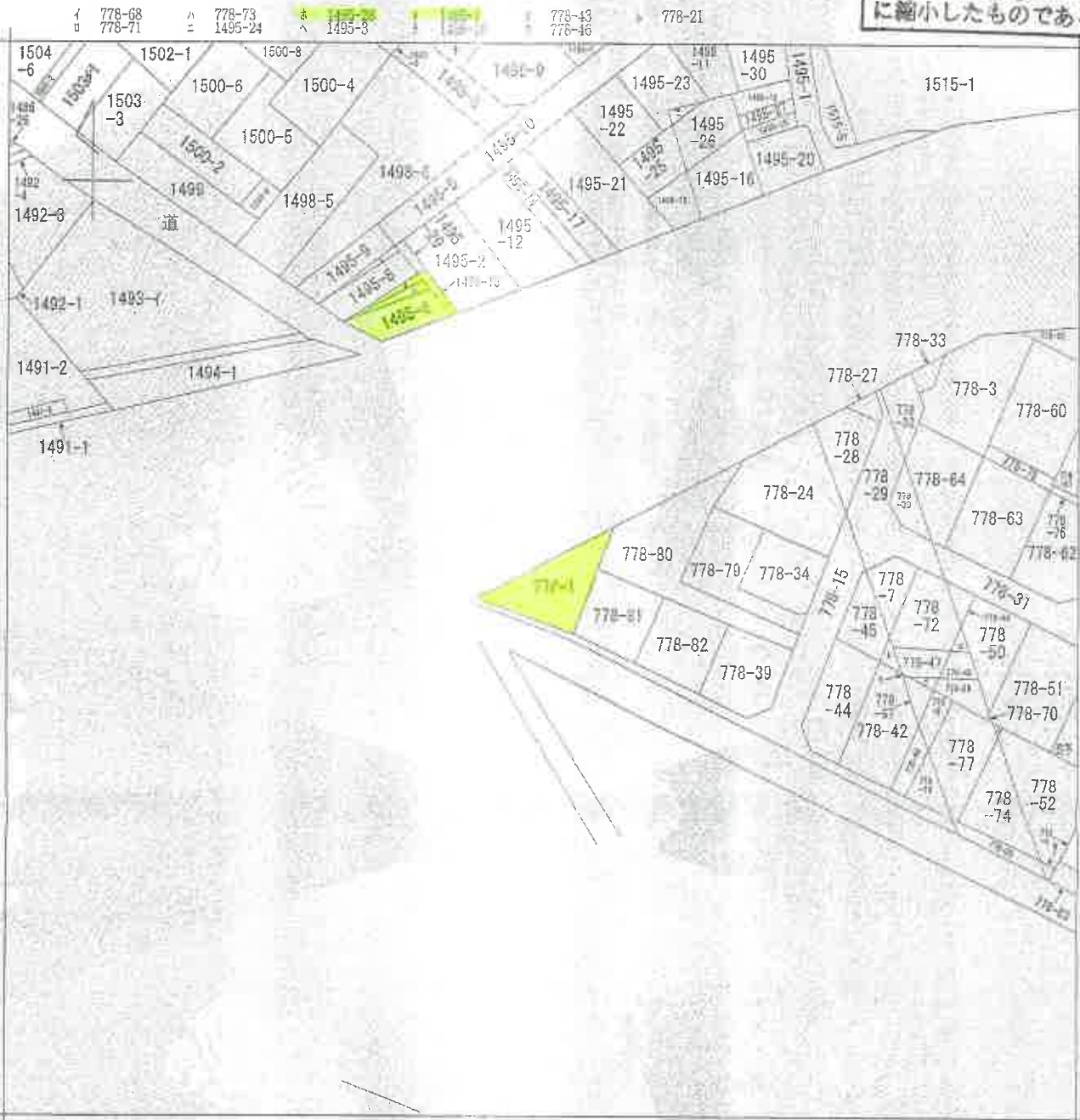
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年11月29日(金) 11:50 — 12:45	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和6年12月11日(水) 10:16 — 10:33	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和7年1月6日(月) 13:45 — 15:36	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査(評価人同行)
令和7年1月8日(水) 16:50 — 17:00	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の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)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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

本図面はA3判をA4判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から、交付されるまでの間、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	所在	平塚市諏訪町			地番	778番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備考付年月日(原図)			種類	旧土地台帳附属地図
							備考事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を記載した書面である。

令和6年9月30日
横浜地方法律局西瀬二宮支局

地図整理番号：M26239
登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成25年5月7日

※本図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月30日 横浜地方広務局西湘二宮支局

発行者

(9 枚目)

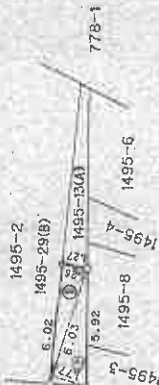
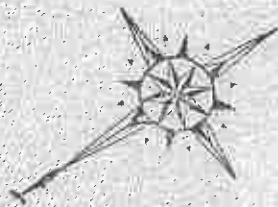
587806

新国一 1495-29-13

地積測量図

地番

土地の所在 平塚市諏訪町



境界線の種類
● 民 石 杭 点
○ 図 上

※※ 三斜求積表 ※※

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
1495-29 (B)	①	6.03	1.26	7.5978	
	②	6.03	1.77	10.6731	
	計			18.2709	
	1/2 坪数			9.1354	9.13 m ²
1495-13 (A)	公積			16.5800	
	地積			9.1354	
	坪数			7.4246	7.42 m ²

1495-13
(A)

公積
地積
坪数

7.42 m²

境界線の種類
● 民 石 杭 点
○ 図 上

2-5-7 (目録表)

作製者

申請人

縮尺 1/250

年 3 月 13 日(作製)

地図整理番号 M26240

登記年月日：平成2年4月25日

587805

新同一後89年14

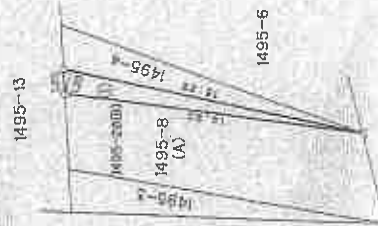
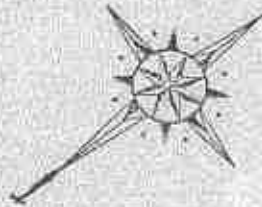
地積測量図

1495-28, -8

平塚市 諏訪町

地番

土地の所在



測量

平米三測重積表

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
1495-28 (B)	①	15.22	1.20	18.2640	
				18.2640	
				9.1320	9.13
				2.7624	
1495-8 (A)			公積	66.3400	
			公積	9.1393	
			公積	57.2000	
			公積	17.3054	17.20

境界線の種類
△ 底点
○ 図上点

作製

2010年3月13日作製

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

2 4 1 (日積表)

(日積表)

地図整理番号：K26241

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6年9月30日 横浜地方裁判所西湘二宮支部

登記官

登記年月日：平成3年12月3日

160001

各階平面図

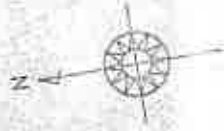
建物図面
各階平面図

778-1

家屋番号

平塚市新訪問778-1・1495-6・1495-4・1495-13

建物の所在



←○は写真撮影位置・方向



道路



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(日国案)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作

(日国案12)

地図登録番号 M26236

登記年月日：平成3年12月3日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年9月30日 横浜地方裁判所西郷二室文庫

登記簿

(12 枚目)

建物図面
各階平面図

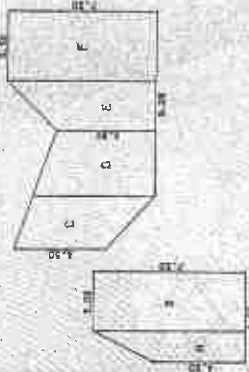
778-1

家屋番号
建物の所在

平塚市識訪町 778-1・1495-6・1495-4・1495-1

160002 各階平面図

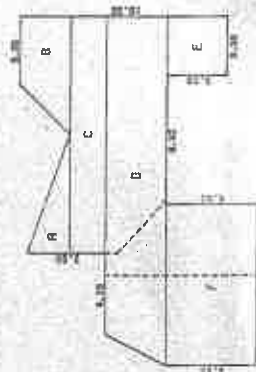
1 階



求積表

A	(4.50 + 5.50) X 1.50 X 1/2 =	9.0000
B	7.50 X 3.00 X 1/2 =	22.5000
C	(4.50 + 5.97) X 2.62 X 1/2 =	13.7157
D	(5.97 + 4.80) X 3.28 X 1/2 =	17.6628
E	(4.80 + 2.30) X 2.50 X 1/2 =	15.1250
F	7.30 X 3.50 X 1/2 =	25.5500
合計		103.5535
床面積		103.55 ㎡

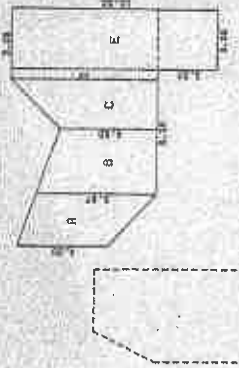
2 階



求積表

A	2.10 X 5.90 X 1/2 =	6.1950
B	(3.50 + 6.00) X 2.50 X 1/2 =	11.8750
C	1.80 X 11.90 X 1/2 =	21.4200
D	(16.00 + 17.50) X 3.00 X 1/2 =	50.2500
E	3.00 X 3.00 X 1/2 =	9.0000
F	4.50 X 8.00 X 1/2 =	36.0000
合計		136.7400
床面積		136.74 ㎡

3 階



求積表

A	(4.50 + 5.97) X 2.62 X 1/2 =	13.7157
B	(5.97 + 4.80) X 3.28 X 1/2 =	17.6628
C	(4.80 + 2.30) X 2.50 X 1/2 =	15.1250
D	7.30 X 0.50 X 1/2 =	3.8500
E	10.30 X 5.00 X 1/2 =	39.9000
合計		80.2535
床面積		80.25 ㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(日取第)

縮尺 1/250

申請人

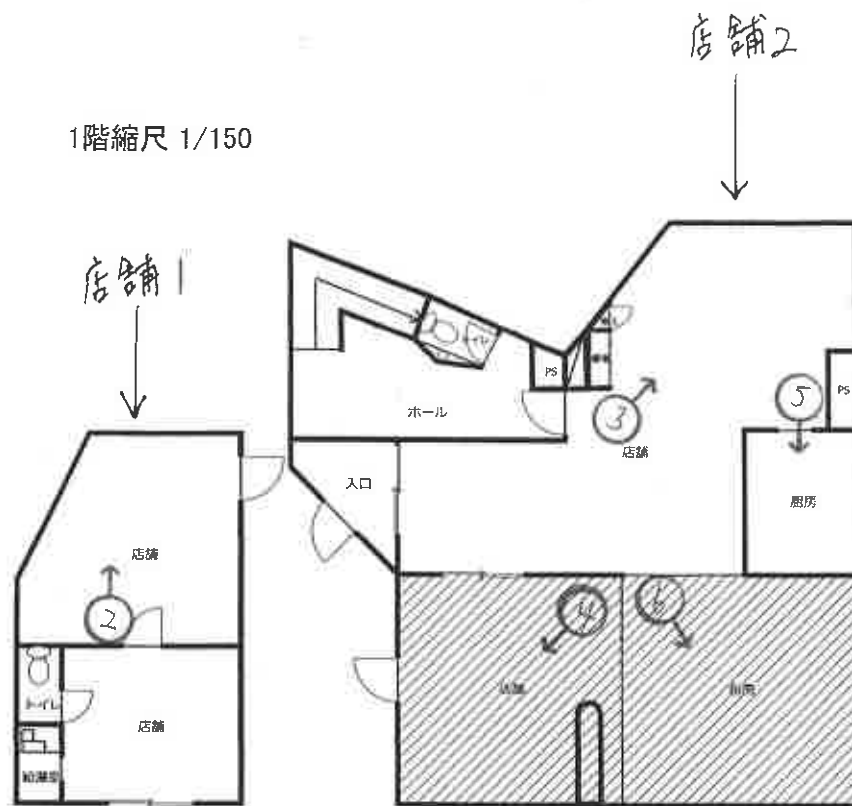
縮尺 1/250

作製

地図整理番号 M26238 (2/2)

間取図

1階縮尺 1/150



未登記増築部分 (斜線部分)
約 3.9㎡ (概測)

2階縮尺 1/150



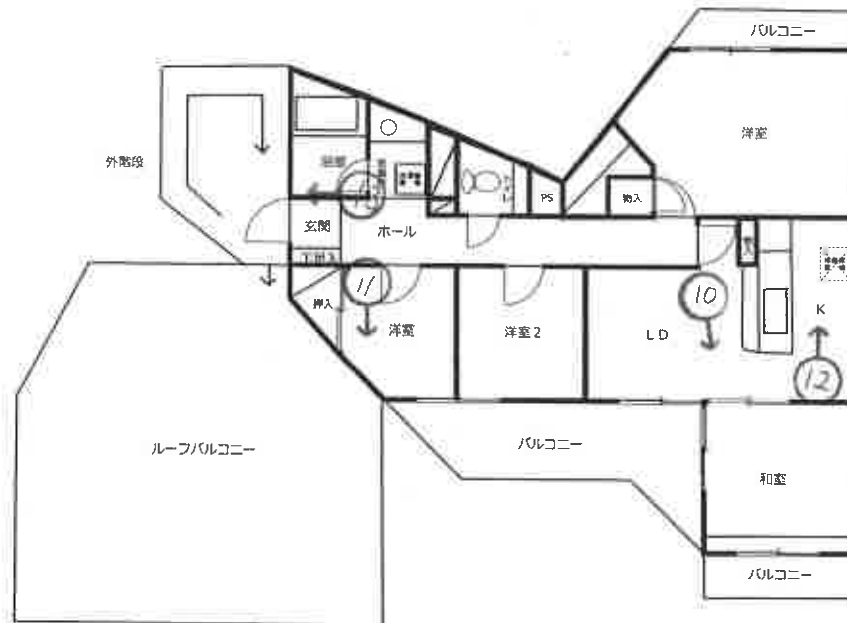
←○は写真撮影位置・方向



間取図

3階縮尺 1/150

居室2
↓



←○は写真撮影位置・方向



① 物件1の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



令和 6 年（ケ）第 135 号
令和 7 年 1 月 6 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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 22, 510, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 10, 510, 000 円
物 件 2 (土地)	金 7, 130, 000 円
物 件 3 (土地)	金 800, 000 円
物 件 4 (土地)	金 3, 260, 000 円
物 件 5 (土地)	金 360, 000 円
物 件 6 (土地)	金 450, 000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格であり、物件2～6の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除したである。

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	住居表示「諏訪町12－12」 増築(未登記)により、 床面積 1階 約142.55㎡(概測) 2階 134.74㎡ 3階 81.05㎡
2		
3		
4		
5		
6		
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 平塚市諏訪町 778 番地 1、1495 番地 6、1495 番地 4、1495 番地 13
 - 家屋 番号 778 番 1
 - 種 類 店舗 共同住宅
 - 構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 103.55 平方メートル
 - 2 階 134.74 平方メートル
 - 3 階 81.05 平方メートル
- 2 所 在 平塚市諏訪町
 - 地 番 778 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 144.88 平方メートル
- 3 所 在 平塚市諏訪町
 - 地 番 1495 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 16.32 平方メートル
- 4 所 在 平塚市諏訪町
 - 地 番 1495 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 66.34 平方メートル
- 5 所 在 平塚市諏訪町

物 件 目 録

地	番	1495番13
地	目	宅地
地	積	7.42平方メートル
6 所	在	平塚市諏訪町
地	番	1495番28
地	目	宅地
地	積	9.13平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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3年10月5日新築（登記記載） 約34年 約11年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート鉄骨造3階建 陸屋根 吹付、タイル貼 等 ビニールクロス貼、ボード 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、ビニール床シート、タイル貼、コン クリート叩き 等 トイレ×5、浴室×2、ルーフバルコニー 等 厨房設備(店舗部分)、貯水槽 等	
床面積（現況）	1階：約142.55㎡(概測)、2階：134.74㎡、3階：81.05㎡、 延約358.34㎡(概測)		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗・共同住宅 店舗(1F)＋住宅(2F)＋住宅(3F)（附属資料間取略 図のとおり）	
品 等	中位		
保守管理の状態	劣る(注)		
建物の利用状況	令和7年1月6日内部立入調査。 ほぼ全体的に荷物を大量に残置した状態(店舗部分の厨房機器等 を含む)でAが占有している。 Aの陳述（以下、「陳述」）によると、次のとおりである。 ・物件1建物は、「店舗1(1F)」・「店舗2(1F)・居宅1(2F)」・ 「居宅2(3F)」の3つの部分で構成され、それぞれ独立した構 造となっており、内部で3つの部分の行き来をすることはで		

	きない。 ・店舗1は、令和5年8月頃までAが経営する有限会社光クリーニングが使用・営業していた。なお、Aと有限会社光クリーニングとの間に賃貸借契約や賃料等金銭の授受はない。 ・店舗2（約25年前に増築(未登記)あり）と居宅1は階段で行き来可能で、母である亡Bが、店舗2を飲食店（令和4年10月頃廃業）、居宅1を住居として使用していた。居宅1の洋室1及び和室については、飲食店の宴会場として併用していたもようである。 ・居宅2は、Aが令和6年6月頃まで住居として使用していた。 ・居宅1南西側トイレ付近のホールの床に鉄骨造(南西側)と鉄筋コンクリート造(北東側)の境界線(都市計画道路の予定線)がある。
特 記 事 項	(注)陳述によると、次のとおりである。 ・店舗1の天井及び内壁に雨漏りによる損傷がある。 ・有限会社光クリーニングは、実際のクリーニング作業は別の工場で行っていたので、当該店舗1の中で薬剤を使用することはなかった。よって、本件土地に土壤汚染が生じるようなことはない。 ・居宅2はクロスの剥がれ等経年による劣化がある。なお、9年前まで小型犬1匹を居宅2内で飼育していた。 ・店舗2・居宅1は亡Bが使用していたので、不具合等の詳細は不明である。 目視調査の結果による特に目立った点は次のとおりである。 ・全体的に摩滅・損傷(特に内壁及び天井のクロスの剥がれ等) ・老朽化・汚損(特に厨房)・機能的陳腐化がみられた。 ・ほぼ全体的に大量の荷物が置かれているため、内壁・床等の仕様・損傷の有無等が確認できない箇所があった。 ・店舗1の天井及び内壁に雨漏りによる大きな損傷がみられた。 ・店舗2の未登記増築部分の床のタイルの剥がれた箇所がある。 ・居宅2のLDの窓ガラスにひびがみられた。

- ◇ 現地調査において、内部仕様にアスベスト含有建材の使用が認められ、陳述によると、吹付アスベストは使用されていないとのことであった。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。
- ◇ 平塚市建築指導課及び記載事項証明書によると、確認年月日：平成3年01月22日、番号：第2－1708号で建築確認、検査済証
交付年月日：平成3年10月04日、番号：第2－1708号で完了検査は受けているところ、その後に増築が行われており、1階の未登記増築部分を含む遵法性は不明である。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2～6）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅の北西方約2.2km（道路距離）、「江南高校前」バス停徒歩約1分。	
付 近 の 状 況	道路沿いに営業所、店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区(高さの最高限度15m)
画 地 条 件	規 模	244.09㎡(注1)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約23.5m、奥行約18m(最長、注2)
	地 勢	平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約6.3～7.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約23.5m接面。	
土地の利用状況等	物件2～6土地は一体として物件1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	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	(注1)記載事項証明書による一体としての敷地面積は248.73㎡である。 本評価では登記を採用するが、全体について登記附属地積測量図はなく、不整形で現地概測は困難であるので、実測を要すると判断する。 (注2)登記附属建物図面（以下、「建物図面」）及び境界確定図に	

よる概測数値。

- ◇ 物件2～6土地全体の南西側半分程度（都市計画参考図及び建物図面上の概測）は、都市計画決定している都市計画道路3・3・8平塚海岸秦野線の都市計画施設に該当し、当該都市計画施設の区域内に建築物を建築する場合は、都市計画法第54条に規定する許可基準及び平塚市独自の建築許可取扱基準によりなされる都市計画法第53条の許可を受けなければならないので、買受人は注意が必要である。
- ◇ 陳述によると、境界について周囲と争いはないとのことである。なお、店舗1及び店舗2の看板のごく一部が市道上に越境している可能性がある。
- ◇ 本件土地には、家財道具・店舗備品等の荷物が大量に置かれている箇所がある。
- ◇ 基準建蔽率70%

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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)
1	220,000	× 358.34	× 0.17	= 13,400,000

◇ 現価率

- ・ 経過年数34年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数11年}}{\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数11年}} \times (1 - 0.3) = 0.17$$

② 物件2～6（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)
2	162,000	$\times \frac{75}{100}$	122,000	$\times 144.88$	$\times 0.90$	= 15,910,000
3	162,000	$\times \frac{75}{100}$	122,000	$\times 16.32$	$\times 0.90$	= 1,790,000
4	162,000	$\times \frac{75}{100}$	122,000	$\times 66.34$	$\times 0.90$	= 7,280,000
5	162,000	$\times \frac{75}{100}$	122,000	$\times 7.42$	$\times 0.90$	= 810,000
6	162,000	$\times \frac{75}{100}$	122,000	$\times 9.13$	$\times 0.90$	= 1,000,000

◇ 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－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 151,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 162,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6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街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：形状・都市計画施設の区域を含む等で劣り、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. 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)
2	15,910,000	×	0.20 場所的利益	= 3,180,000
3	1,790,000	×	0.20 場所的利益	= 360,000
4	7,280,000	×	0.20 場所的利益	= 1,460,000
5	810,000	×	0.20 場所的利益	= 160,000
6	1,000,000	×	0.20 場所的利益	= 200,000
計				= 5,360,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%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	評 価 額 (円)
1	13,400,000	+ 5,360,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	= 10,510,000
2	15,910,000	- 3,180,000		× 0.8	× 0.7	= 7,130,000
3	1,790,000	- 360,000		× 0.8	× 0.7	= 800,000
4	7,280,000	- 1,460,000		× 0.8	× 0.7	= 3,260,000
5	810,000	- 160,000		× 0.8	× 0.7	= 360,000
6	1,000,000	- 200,000		× 0.8	× 0.7	= 450,000
一括価格（合計）						22,510,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市 場 性 修 正：南西側に都市計画法の規制を受ける都市計画施設の区域を含む不整形な土地と、クリーニング店仕様の店舗部分及び未登記増築部分を含む飲食店仕様の店舗部分(1F)並びに不整形な間取の住宅部分からなる、全体として汎用性に欠ける建物で、**第4 1. 2. 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参酌すると、不動産市場での有効需要が減退すると判断し、物件1～6につき市場性修正－20%を行った。

◇ 競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 平塚一6

所 在：平塚市南原1丁目258番12 「南原1-2-25」

価 格：151,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「平塚」駅約2.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東5.5m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：一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 21,473,936円

物件2 14,733,136円

物件3 1,659,613円

物件4 6,746,247円

物件5 754,554円

物件6 928,447円

第7 附属資料の表示

位置図

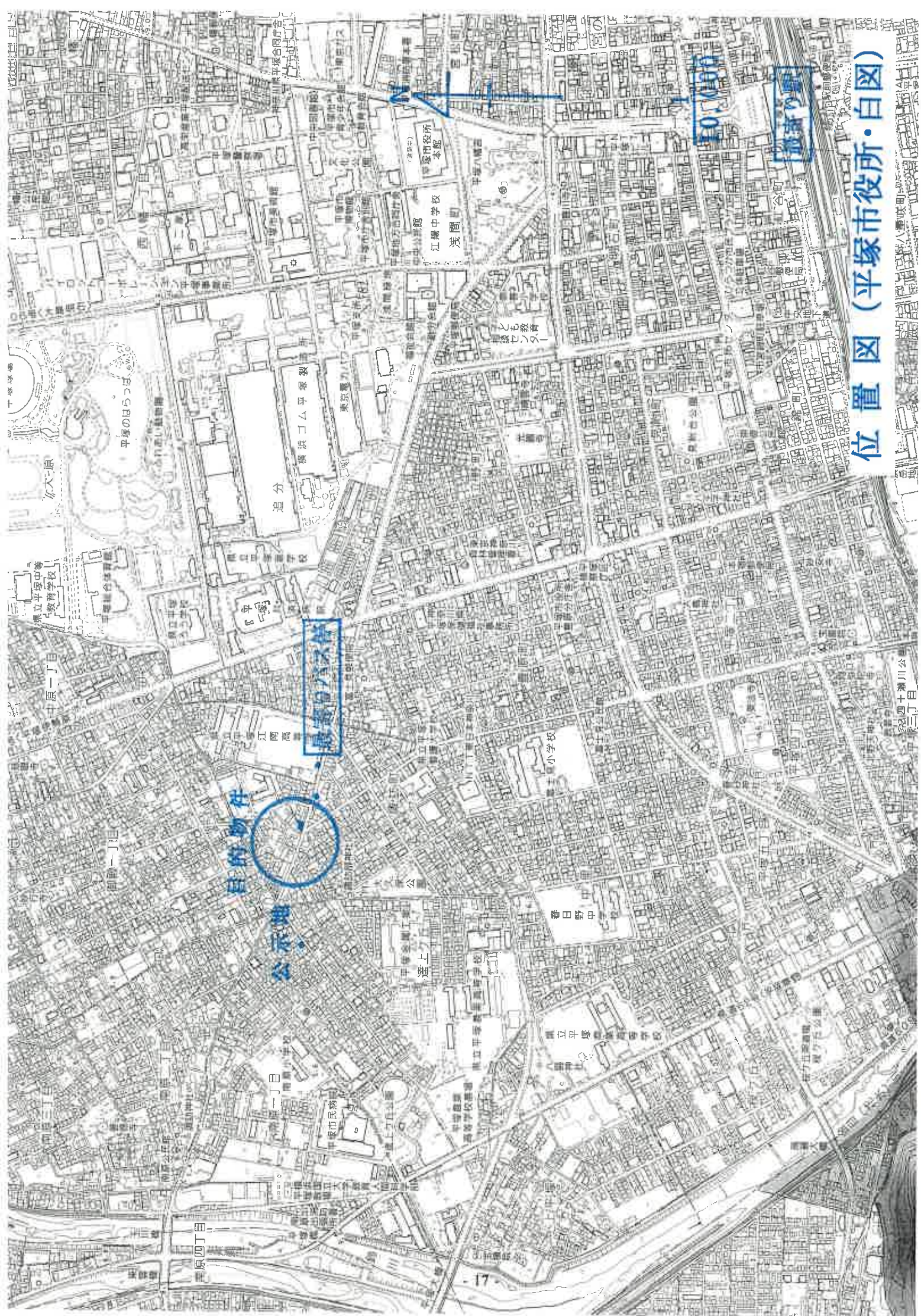
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



位置図 (平塚市役所・白図)

目録物件
公示地

見取り図

登記年月日：平成25年5月7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6年9月30日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

587806

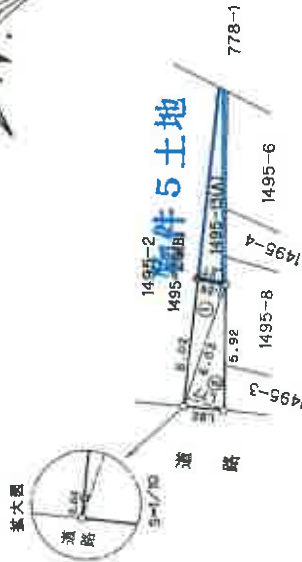
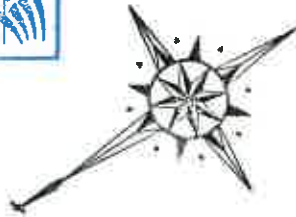
地番 1495-29, -13

地積測量図

平塚市諏訪町

土地の所在

参考



※※ 三斜求積表 ※※

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
1495-29 (B)	①	6.03	1.26	7.5978	9.13 m ²
	②	6.03	1.77	10.6731	
	計			18.2709	
	1/2			9.1354	
	坪数			2.7634	
1495-13 (A)	公簿			16.5600	7.42 m ²
	總計			9.1354	
	残地 坪数			7.4246 2.2459	

境界線の種類
● 民 石 杭
○ 図 上 点

(日調連9)

(日加純)

作製者

(平成2年3月13日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地審判調査士会連合会用紙)

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6年9月30日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

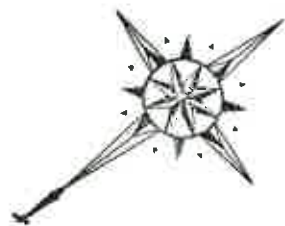
587805

前 1495-8 後・新同一・敷

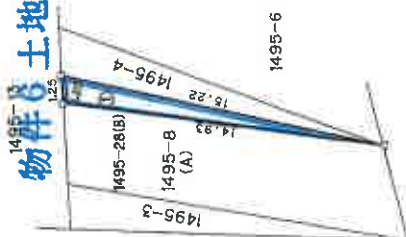
地 番 1495-28, -8

地 積 測 量 図

土地の所在 平塚市鰐訪町



物件の土地



測 図

米 米 三 斜 求 積 表 米 米

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
1495-28 (B)	①	15.22	1.20	18.2640	9.13 m ²
				計	
				1/2	
				平均	
1495-8 (A)			公簿 總計 殘地 埋藏	66.3400	57.20 m ²
				9.1320	
				57.2080	
				17.3054	

境界線の種類
△ 長金属標
○ 図上点

(百 分 之 一)

作 製 者

(平成2年3月13日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成3年12月3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6年9月30日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

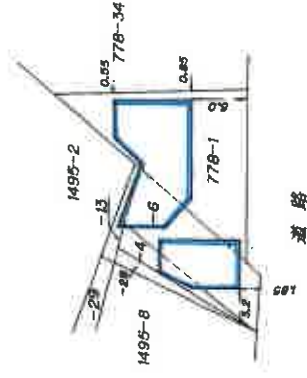
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	778-1
建物の所在	平塚市諏訪町778-1・1495-6・1495-4・1495-13

160001 各階平面図

物件1建物



(目録12)

(目録13)

作製者

0月10日作製)

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年9月30日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

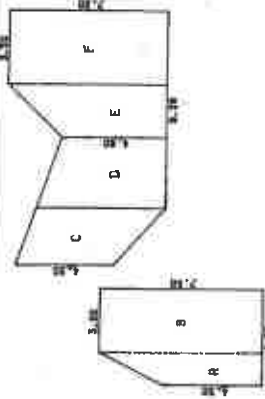
160002 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 778-1

建物の所在 平塚市諏訪町 778-1・1495-6・1495-4・1495-13

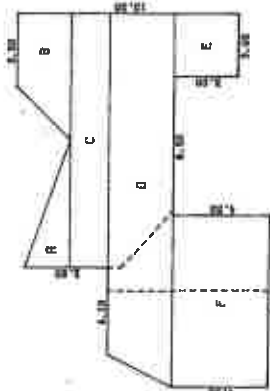
1 階



求積表

R	(4.50 + 4.50) X 1.50 X 1/2 =	9.0000
B	7.50 X 3.00 =	22.5000
C	(4.50 + 5.97) X 2.62 X 1/2 =	13.7157
D	(5.97 + 4.80) X 3.28 X 1/2 =	17.6628
E	(4.80 + 7.30) X 2.50 X 1/2 =	15.1250
F	7.30 X 3.50 =	25.5500
合計		103.5535
床面積		103.55 ㎡

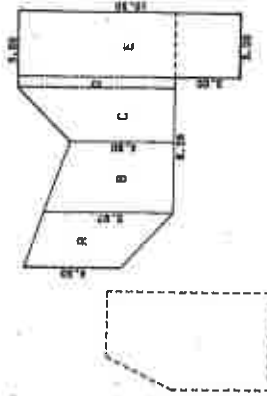
2 階



求積表

A	2.10 X 5.90 X 1/2 =	6.1950
B	(3.50 + 6.00) X 2.50 X 1/2 =	11.8750
C	1.80 X 11.90 =	21.4200
D	(16.00 + 17.50) X 3.00 X 1/2 =	50.2500
E	3.00 X 3.00 =	9.0000
F	4.50 X 8.00 =	36.0000
合計		134.7400
床面積		134.74 ㎡

3 階



求積表

A	(4.50 + 5.97) X 2.62 X 1/2 =	13.7157
B	(5.97 + 4.80) X 3.28 X 1/2 =	17.6628
C	(4.80 + 7.30) X 2.50 X 1/2 =	15.1250
D	7.30 X 0.50 =	3.6500
E	10.30 X 3.00 =	30.9000
合計		81.0535
床面積		81.05 ㎡

作製者

申請人

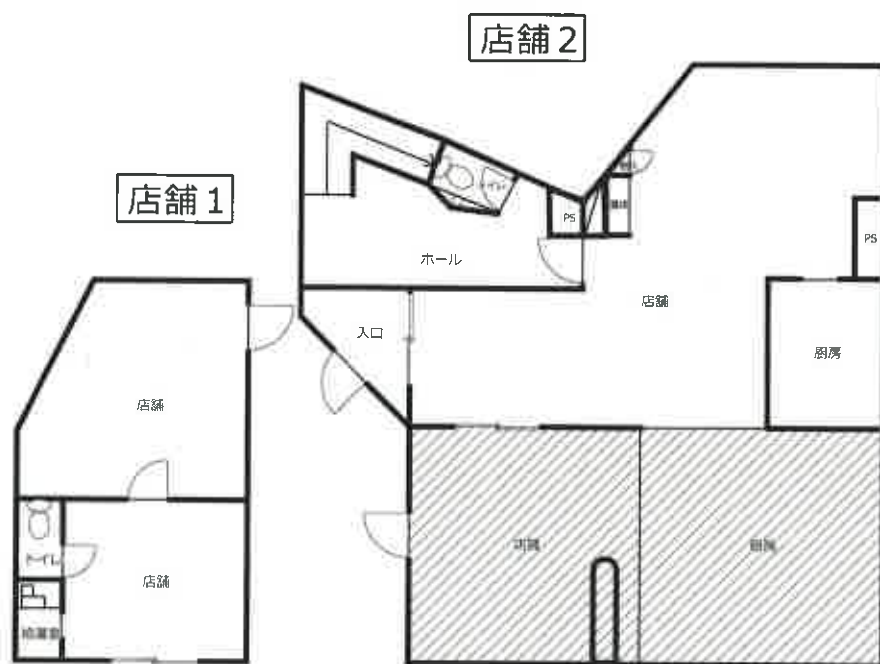
縮尺 1/250

10月10日作製

縮尺 1/250

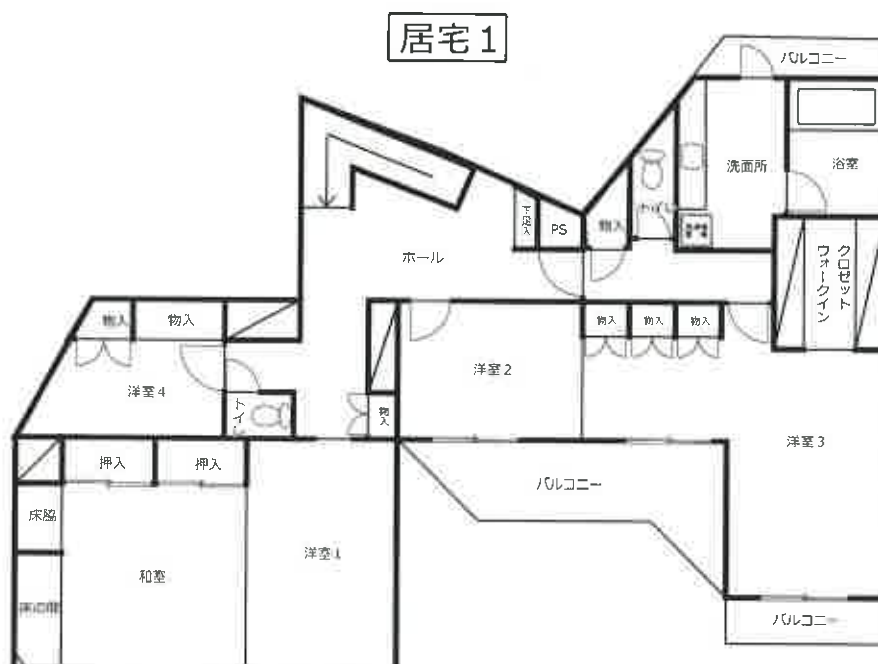
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1階



未登記増築部分（斜線部分）
約 39㎡（概測）

2階



3階

