

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 鈴木博敏

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。
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。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市錦町13番地13、13番地1、13番地17

建物の名称 ココステーション湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町13番13の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 53.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 平塚市錦町13番1

地 目 宅地

地 積 255.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市錦町13番13

地 目 宅地

地 積 196.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市錦町13番17

地 目 宅地

地 積 132.67平方メートル



11

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665



物件明細書

令和 6年 2月21日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 鈴木博敏

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市錦町13番地13、13番地1、13番地17

建物の名称 ココステーション湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町13番13の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 53.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 平塚市錦町13番1

地 目 宅地

地 積 255.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市錦町13番13

地 目 宅地

地 積 196.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市錦町13番17

地 目 宅地

地 積 132.67平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665



令和 5年(ケ)第 143号
令和 5年12月26日受理
令和 6年 1月31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 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市錦町13番地13、13番地1、13番地17

建物の名称 ココステーション湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町13番13の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 53.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 平塚市錦町13番1

地 目 宅地

地 積 255.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市錦町13番13

地 目 宅地

地 積 196.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市錦町13番17

地 目 宅地

地 積 132.67平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市錦町13番1-703号 コスモーション湘南平塚	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

事件番号：令和5年（ケ）第143号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和6年1月16日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,400	円	滞納額	31,200	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	4,800	円	滞納額	14,400	円
<input checked="" type="checkbox"/> イワ・クイ・利用料	月額	990	円	滞納額	2,970	円
<input checked="" type="checkbox"/> 4-744-7104利用料	月額	275	円	滞納額	825	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円

滞納期間 平成・令和5年11月分 ~ 令和6年1月分
損害金 年14% 金額 964 円

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円

3 管理費・修繕積立金以外の費用について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

管理規約 集会決議等の議事録

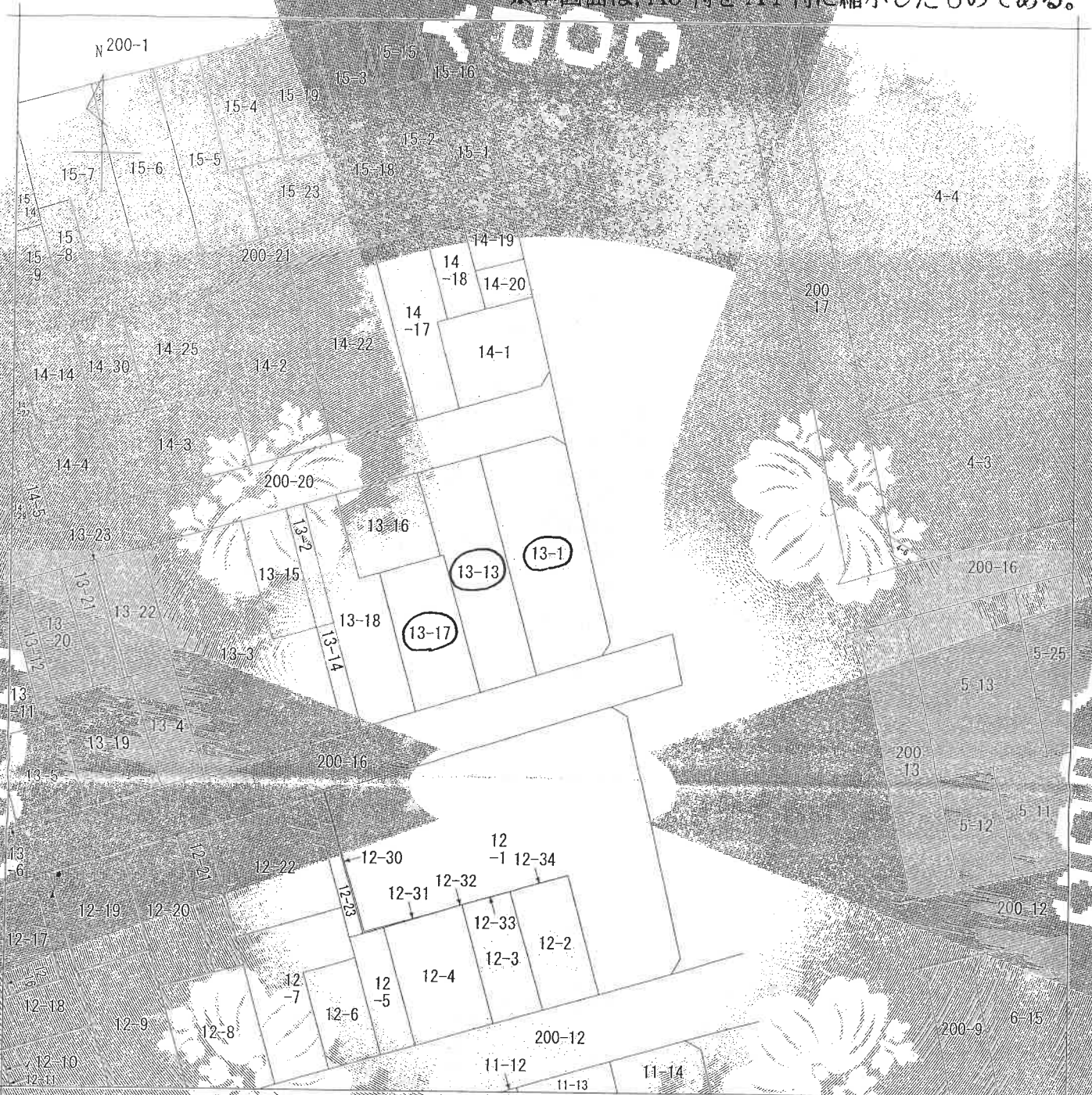
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は、本件建物を使用していません。 2 本件建物は、誰にも貸していません。 (以上、書面陳述要旨)
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。 (2) よって、本件建物は、所有者が居宅として占有しているものと認める。 2 (1) 洋室2の天井に、比較的小規模ではあるが、物の擦り傷のような汚損が見受けられた。 (2) 洋室3のドアは存していなかった(写真⑤・⑥)。 (3) その他には、目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。 3 本件マンションの登記によると、下記のとおり共用部分が存している。 記 駐輪場 1階部分 (9.28㎡) 以上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月27日(水) 8:10-8:20	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6年1月4日(木) :-:	所有者宛照会書送付	占有関係調査
6年1月10日(水) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6年1月17日(水) 12:04-12:29	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
6年1月22日(月) 15:40-16:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

※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。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
 錦町
 出番

請求分	所在	平塚市錦町		地番	13番1	
出方尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 土地区画整理所在図

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。

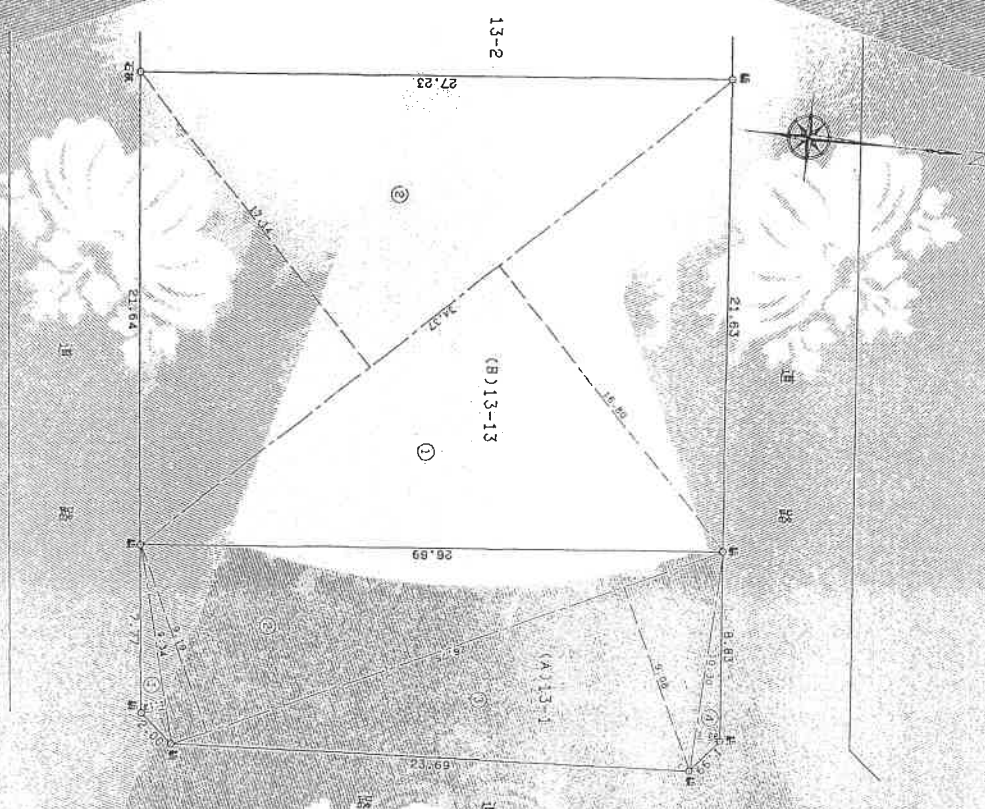
令和5年11月1日
 横浜地方法務局西瀬二宮支局
 登録官

634537

前	13-1	後	新同一
地積測量図			
地番	13-1-13-13	所在地	平塚市録町

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 平成15年11月1日
 横浜地方裁量官制
 横濱地方裁量官制
 横濱地方裁量官制
 横濱地方裁量官制

地番	NO	辺	長さ	積算	面積	地積
(A)13-1	1	9.34 X	1.13 =	10.5642	合計 511.8427 255.92135 77.4162	255.92 m ²
	2	26.75 X	9.19 =	245.8325		
	3	26.75 X	9.08 =	242.8900		
	4	10.30 X	1.22 =	12.5660		
(B)13-13	1	34.37 X	16.80 =	577.4160	合計 34.37 X 17.14 = 1166.5178 583.25890 176.4358	583.25 m ²
	2	34.37 X	17.14 =	589.1018		
	-13					



作製者

申請人

縮尺 1/250

634540

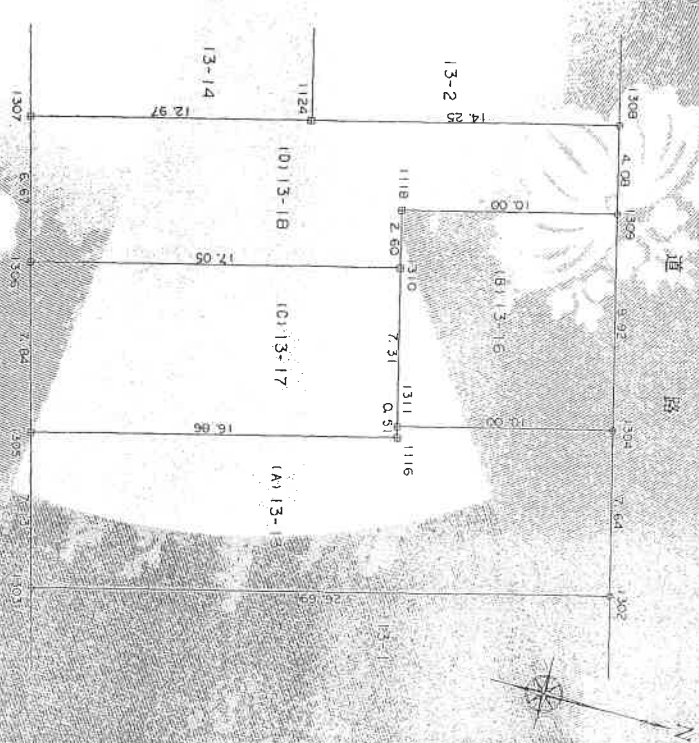
前 13-13 後 別同一 地積測量図

地番 13-13-16

土地の所在 平塚市新町

座標求積表

地番	名称	座標	X	Y	辺長	面積
13-16 309 ()	1118 ()	座標	74793.807	-44273.534	10.00	1309-1118
	1310 ()	座標	-74802.886	-44271.011	2.60	1118-1310
	1310 ()	座標	-74802.834	-44268.494	7.31	1310-1311
	1304 ()	座標	-74800.985	-44261.423	10.00	1311-1304
	1309 ()	座標	-74791.302	-44263.937	9.92	1304-1309
	倍面積		198.381237			
	面積		99.1906185			99.19 m ²
	座標		74793.807	-44273.534		
	面積		59.3733			
	座標		74800.985	-44268.494		
13-17 310 ()	1124 ()	座標	74802.834	-44268.494	17.05	1310-1306
	1306 ()	座標	-74819.322	-44264.172	7.84	1306-1305
	1305 ()	座標	-74817.158	-44256.639	16.86	1305-1116
	1116 ()	座標	-74800.854	-44260.931	0.51	1116-1311
	1311 ()	座標	-74800.985	-44261.423	7.31	1311-1310
	1310 ()	座標	-74802.834	-44268.494	10.00	1310-1309
	倍面積		265.345631			
	面積		132.6728155			132.67 m ²
	座標		74802.834	-44277.493		
	面積		40.1335			
13-18 308 ()	1124 ()	座標	74794.838	-44277.493	14.25	1308-1124
	1307 ()	座標	74802.834	-44270.582	12.97	1124-1307
	1306 ()	座標	74819.322	-44284.172	6.67	1307-1306
	310 ()	座標	74802.834	-44268.494	17.05	1306-1310
	118 ()	座標	74803.486	-44271.011	2.60	1310-1118
	1309 ()	座標	74793.807	-44273.534	10.00	118-1309
	308 ()	座標	74794.838	-44277.493	4.08	1309-1308
	倍面積		310.058816			
	面積		155.0294080			155.02 m ²
	座標		46.8953			



凡例

道	コシケリノキ
点	金属標
点	釘
点	図上点

縮尺 1/250

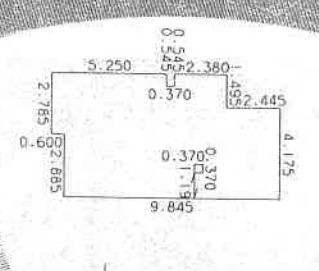
平成29年六月廿〇日登記 (長巻町)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

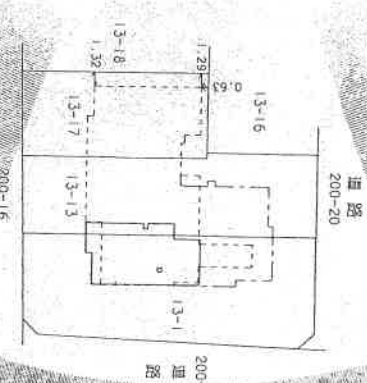
YD000

各階平面図

交番番号 13番13の下の03
 建築物の所在 平塚市錦町13番地13 13番地1 13番地17
 建築物階平面図



求積表	
2.885 × 9.845	= 28.402825
1.290 × 10.445	= 13.474050
0.950 × 8.000	= 7.600000
0.545 × 5.250	= 2.861250
0.545 × 2.380	= 1.297100
0.370 × 0.370	= -0.136900
合計	53.498325
床面積	53.49 ㎡



◎は写真撮影位置・方向



建築物の存在する部分が7階
 建築物の名称は〇〇〇

縮尺 1/500

作成者

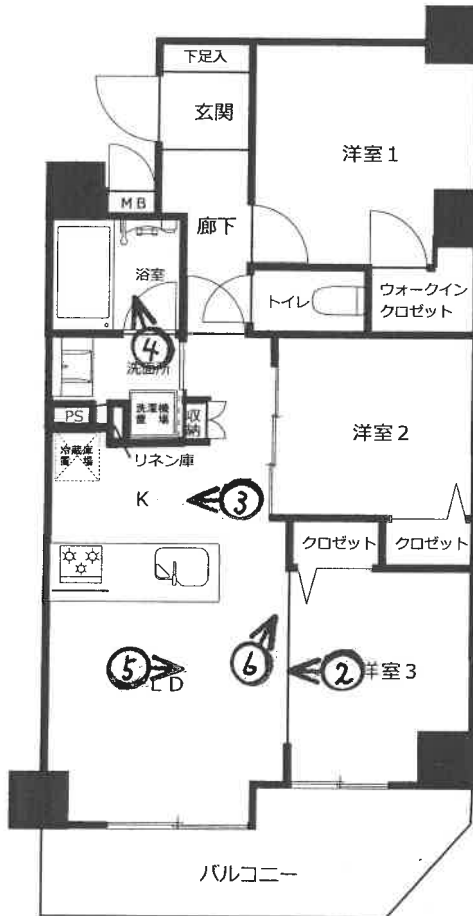
縮尺 1/500

申請人

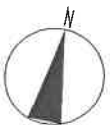
YD000 (10枚目)

間取見取図

1階縮尺 1/100



◀○ は写真撮影位置・方向



①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥

ドア無し



令和 5 年（ケ）第 143 号
令和 6 年 1月22日 現地調査
令和 6 年 2月 6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

物件番号	評 価 額
1	金19,170,000円

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原則として考慮していない。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「錦町13-1-703」
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 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市錦町13番地13、13番地1、13番地17

建物の名称 ココステーション湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町13番13の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 53.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 平塚市錦町13番1

地 目 宅地

地 積 255.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市錦町13番13

地 目 宅地

地 積 196.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市錦町13番17

地 目 宅地

地 積 132.67平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5665

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（土地の符号1・2・3）

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅のほぼ西方約420m（道路距離）、徒歩約5分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路背後のマンション、一般住宅等が混在する住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%（耐火建物は制限がない） 400% 防火地域 第4種高度地区（高さの最高限度31m）、駐車場整備地区
画地条件	規 形 間口・奥行 地 模 状 勢	584.86㎡ 北西端が欠けたやや不整形 間口約24.7m（角切含む）、奥行約26.6m 平坦
接面道路の状況	南側が幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項）に約24.7m（角切含む）、東側が幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項）に約25.6m（角切含む）、北側が幅員約6m市道（建築基準法第42条第1項）に約16.4m、それぞれ等高に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	231,332分の5,665
特記事項	<p>◇ 前面道路の幅員が6mの場合の基準容積率は360%であるが、特定道路までの距離条件による割増あり。</p> <p>◇ 物件1・2・3土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ココステーション湘南平塚	
建物の用途	住宅（総戸数 43戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年9月18日（登記記載） 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延2,541.84㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 等 外 壁：タイル貼 等	
設 備 等	エレベーター1基、管理室、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、バイク置場、電気設備、給排水衛生設備、都市ガス設備、防災・防犯設備等（オートロック、消火栓・散水栓、消火器、連結送水管等）、CATV、インターネット対応 等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託管理 株式会社サジェストコミュニティ 通勤
管理の状態	普通	
特 記 事 項	◇ 平塚市建築指導課及び建築計画概要書によると、目的物件は 確認済証番号：第FBC建確済19-0218号、交付年月日：平成31 年4月12日で建築確認を、中間検査合格証番号：第FBC建中合19 -0218号、交付年月日：令和元年12月4日で中間検査を、検査済 証番号：第FBC建完済19-0218号、交付年月日：令和2年9月25 日で完了検査を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	7階 (703号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	53.49㎡ (登記数量)		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	8.27㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング貼 等	
	内 設	壁 備	ビニールクロス貼 等
	そ の 他	ユニットバス、トイレ、システムキッチン、ウォークインクローゼット、浴室乾燥機 等	
		-	
維持管理の状態	普通 (注)		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。(令和6年1月16日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	10,400円	31,200円
	修繕積立金	4,800円	14,400円
	そ の 他	1,265円 (注)	3,795円
備 考	(注)インターネット利用料・ケーブルテレビ利用料の合計 遅延損害金：964円 (年14%)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年1月22日：内部立入調査 所有者が占有しているものと思われる。		
特 記 事 項	(注)目視調査の結果、経年劣化がみられたほか、洋室2の天井に小規模な損傷があった。また、洋室3の引違い戸は存しない。 ◇ 登記上、規約設定共用部分として以下の建物がある。 家屋番号：錦町13番13の1、鉄筋コンクリート造1階建駐輪場、9.28㎡		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 53.49	÷ 0.86	× 0.74	= 13,810,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ・ 経過年数4年、経済的残存耐用年数46年
観察減価率（維持管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数46年}}{(\text{経過年数4年} + \text{経済的残存耐用年数46年})} \times (1 - 0.2) = 0.74$$

(2) 敷地権価格 (符号1・2・3の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	更地価格	地積 (m ²)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
234,000	× 1.34	314,000	× 584.86	× 1.00	× $\frac{5,665}{231,332}$	= 4,500,000

- ◇ 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。

地価調査 平塚(県)5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 346,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{151} & = & 234,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：地価調査地は標準画地で補正の必要はない
- ◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し街路条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり
- ◇ 個別格差：目的土地は三方路地・規模の纏まりで優るが形状で劣る等の総合格差で上記のとおり
- ◇ 地積：登記数量
- ◇ 建付減価：建付減価率0%と判定した。
- ◇ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
13,810,000	+ 4,500,000	× 1.08	= 19,770,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.03（7階）

位置別補正：1.05（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 1.05 \times 1.00 = 1.08$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
550,000	× 1.08	× 1.00	× 53.49	= 31,770,000

- ◇ 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。
- ◇ 個別格差：積算価格の個別格差に同じ。
- ◇ その他の個別格差：必要なし。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目期首有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (7.0%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,325,372 (15.9%)	1,169,013	7.5%	= 15,119,235 = 15,120,000	0.8163	12,342,456 (84.1%)	= 14,670,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により、積算価格・比準価格・収益価格が求められた。目的物件はファミリータイプマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので、価格形成の実態を総合的に検討した結果、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、積算価格を踏まえて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：70 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	19,770,000	× 1.0	= 19,770,000
比準価格	31,770,000	× 1.0	= 31,770,000
収益価格			14,670,000
調整後の価格			27,660,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
27,660,000	× 1.0	× 0.7	× 0.99	－ 0	= 19,170,000

◇ 市場性修正：必要なし

◇ 競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

◇ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に1%と求めた。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 平塚(県)5-1

所 在：平塚市明石町24番25 「明石町24-4」

価 格：346,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅450m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：217㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南22m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域、高度地区

地域の概要：中小規模の店舗が建ち並ぶ既成商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 10,838,532円

符号1（土地） 37,685,755円（敷地権の割合231,332分の5,665）

符号2（土地） 28,901,935円（敷地権の割合231,332分の5,665）

符号3（土地） 19,536,453円（敷地権の割合231,332分の5,665）

第7 附属資料の表示

位置図

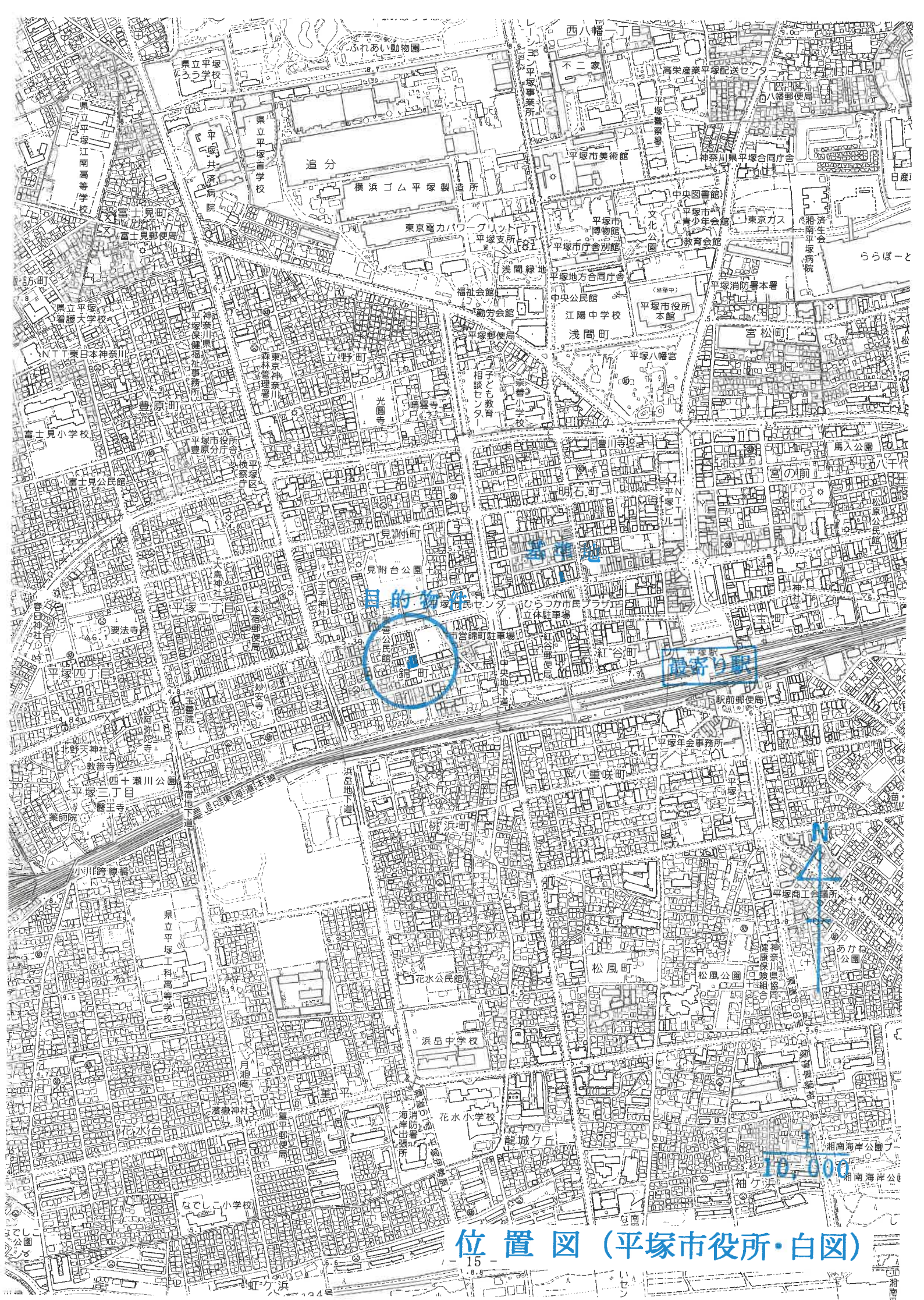
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



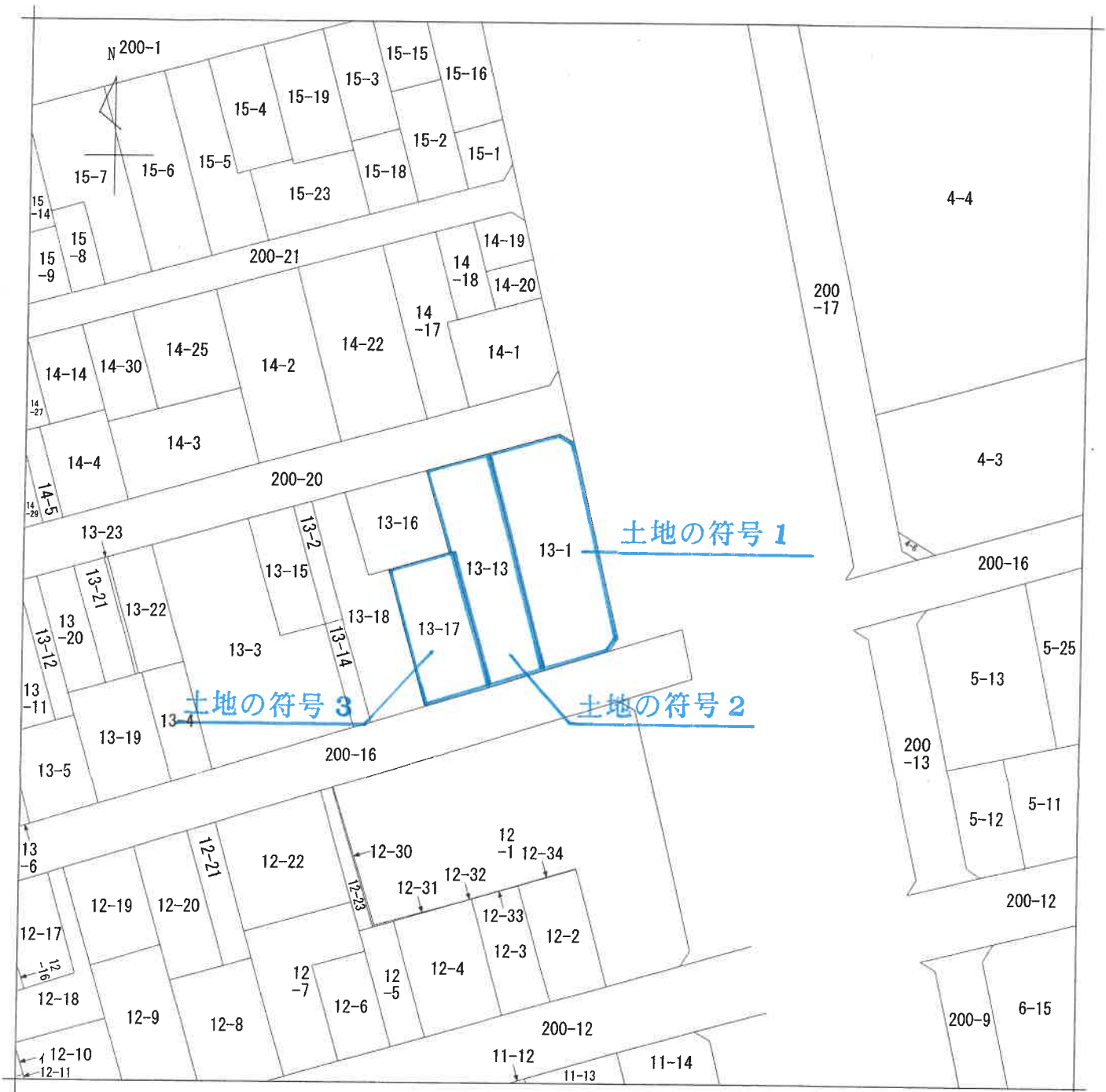
目的物件

最寄り駅



10,000

位置図 (平塚市役所・白図)



(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	所在	平塚市錦町			地番	13番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

令和5年11月1日
 横浜地方法務局西湘二宮支局
 登記官

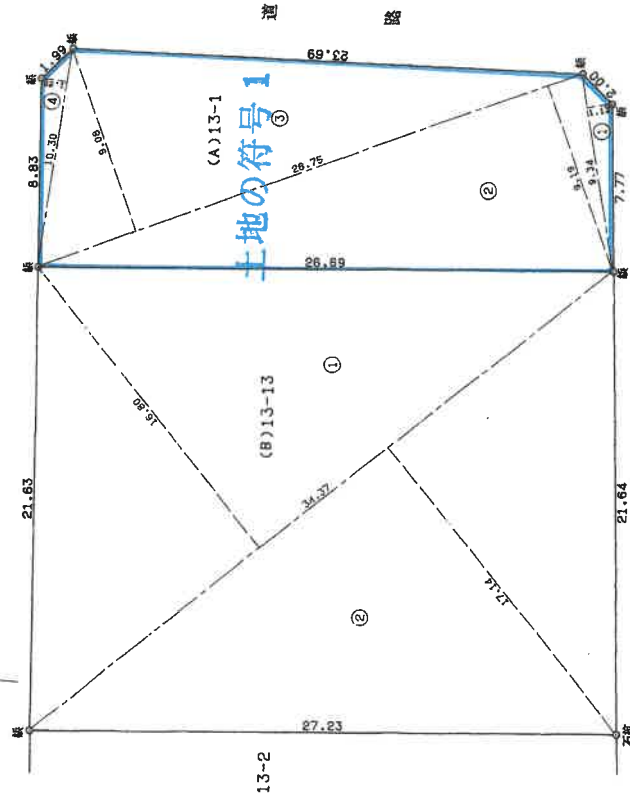
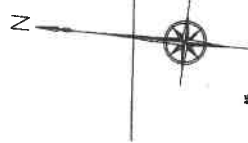
登記年月日：平成1年11月13日

634537

前 13-1 後・新同一・新
地積測量図

地番
13-1,13-13

土地の所在
平塚市錦町



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)13	1	9.34 X	1.13 =	10.5542	
	2	26.75 X	9.19 =	245.8325	
	3	26.75 X	9.08 =	242.8900	
	4	10.30 X	1.22 =	12.5660	
		合計	511.8427		
		面積	255.92135		255.92 m ²
		坪数	77.4162		
(B)13	1	34.37 X	16.80 =	577.4160	
	2	34.37 X	17.14 =	589.1018	
		合計	1166.5178		
		面積	583.25890		583.25 m ²
		坪数	176.4358		

(日調理9)

製作者
土地家屋調査士

1年10月25日作製

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5年11月1日 横浜地方事務所 第二宮支局

登記官

請求番号：58-3

令和5年11月1日
 横浜地方方法務局 西湘二宮支局

登記官

前13-13 後新同一新 地積測量図

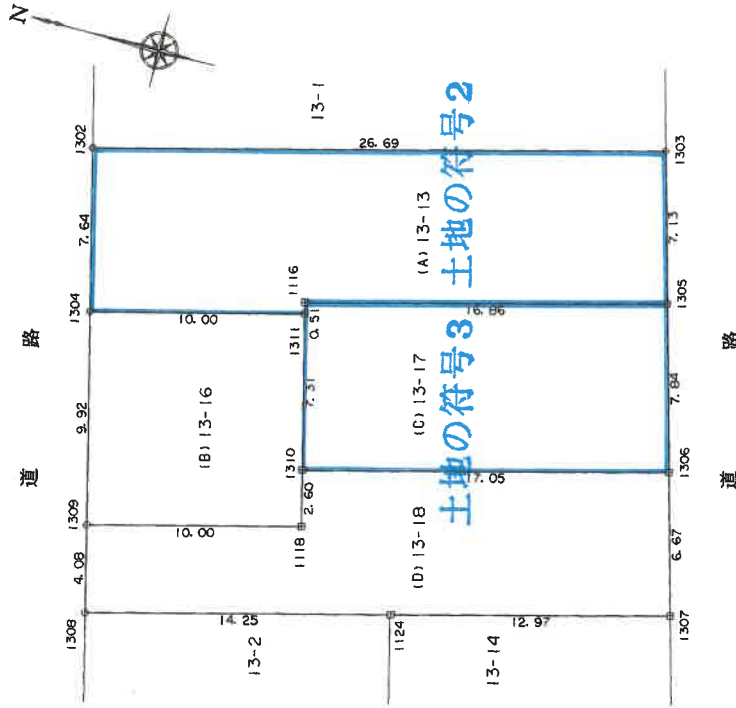
地番
 13-13-16
 -17-18

土地の所在
 平塚市錦町

634540

座標求積表

地番	名称	標識	X	Y	辺長	測線
(A) 13-13	1304	(紙)	-74791.302	-44263.937	10.00	1304-1311
	1311	(コンクリート杭)	-74800.985	-44261.423	0.51	1311-1116
	1305	(〃)	-74800.854	-44260.931	16.86	1116-1305
	1303	(〃)	-74817.158	-44256.639	7.13	1305-1303
	1302	(金属標)	-74789.189	-44249.782	26.69	1303-1302
	1304	(〃)	-74791.302	-44263.937	7.64	1302-1304
			倍面積	392.551122		㎡
			面積	196.275610		㎡
			坪数	59.3733		
18) 13-16	1309	(紙)	-74793.807	-44273.534	10.00	1309-1118
	1118	(コンクリート杭)	-74803.486	-44271.011	2.60	1118-1310
	1310	(〃)	-74802.834	-44268.494	7.31	1310-1311
	1311	(〃)	-74800.985	-44261.423	10.00	1311-1304
	1304	(〃)	-74791.302	-44263.937	9.92	1304-1309
	1309	(〃)	-74793.807	-44273.534	7.31	1309-1304
			倍面積	198.381237		㎡
			面積	99.1906185		㎡
			坪数	30.0051		
(C) 13-17	1310	(コンクリート杭)	-74802.834	-44268.494	17.05	1310-1306
	1306	(〃)	-74819.322	-44264.172	7.84	1306-1305
	1305	(〃)	-74817.158	-44256.639	16.86	1305-1116
	1116	(〃)	-74800.854	-44260.931	0.51	1116-1311
	1311	(〃)	-74800.985	-44261.423	7.31	1311-1310
	1310	(〃)	-74802.834	-44268.494	7.31	1310-1310
			倍面積	265.345631		㎡
			面積	132.6728155		㎡
			坪数	40.1335		
(D) 13-18	1308	(紙)	-74794.838	-44277.483	14.25	1308-1124
	1124	(コンクリート杭)	-74808.619	-44273.875	12.97	1124-1307
	1307	(〃)	-74821.163	-44270.582	6.67	1307-1306
	1310	(〃)	-74819.322	-44264.172	17.05	1306-1310
	1118	(〃)	-74803.486	-44271.011	2.60	1310-1118
	1309	(〃)	-74793.807	-44273.534	10.00	1118-1309
1308	(〃)	-74794.838	-44277.483	4.08	1309-1308	
			倍面積	310.058816		㎡
			面積	155.0294080		㎡
			坪数	46.6963		



凡例

田	コンクリート杭
◎	金属標
⊙	鉄
○	図上点

縮尺 1/250

申請人

14年6月3日(作製)

作製者 土地家屋調査士

