

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 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 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	13,580,000 10,864,000		2,716,000	86,178	13,399
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市天沼502番地3

建物の名称 オーベルグランディオ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼502番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.81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 平塚市天沼502番3

地 目 宅地

地 積 7946.57平方メートル

(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 230万5156分の7518



物件明細書

令和 6年 2月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿 澤 正 明

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 平塚市天沼502番地3

建物の名称 オーベルグランディオ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼502番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.81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 平塚市天沼502番3

地 目 宅地

地 積 7946.57平方メートル

(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 230万5156分の7518



令和 5年(ケ)第 131号

令和 5年12月 7日受理

令和 5年12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 遠島 仁 史

(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 平塚市天沼502番地3

建物の名称 オーベルグランディオ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼502番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.81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 平塚市天沼502番3

地 目 宅地

地 積 7946.57平方メートル

(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 230万5156分の7518

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	平塚市天沼9番77-105号	
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住居として使用している <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"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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) <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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

令和 5年(ケ)第131号
担当執行官 遠島仁史

債務者兼所有者 (A)

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 5年 12月 12日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,400	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	888,800	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	14,090	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	614,270	円
<input checked="" type="checkbox"/> CATV利用料	月額	215	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	11,168	円
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット利用料	月額	994	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	51,634	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	2019年7月分～2023年11月分					
<input checked="" type="checkbox"/> 月内会費	月額	125	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	6,500	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場利用料	月額	4,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	208,000	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"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、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(コピー)を提出する。

管理規約 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
■ B (債務者兼所有者の妻)	<p>1 本件建物は、夫Aが私や子供たちとともに住居として使用しています。</p> <p>2 本件建物は雨漏りも水回りの不具合もありません。</p> <p>3 本件建物の破損汚損箇所は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) K (キッチン) の流し台にディスポーザー (生ごみ粉碎処理装置) が設置されていますが、壊れてしまい使えません。(2) LD (リビング・ダイニング) の壁に子供の描いた落書きがあります。(3) 玄関横の壁の下の方に穴が空いていて発砲スチロールの板で塞いでいます。(4) 洋室 (1) の壁に穴があいています。(5) 洋室 (1) と洋室 (2) の外廊下側の壁に結露が原因と思われる汚れがあります。(6) 浴室の入口と洗面台足元の床が汚れています。(7) トイレの壁が汚れています。 <p>4 本件建物内で犬や猫は飼っていません。</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

- 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

- 本件建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) K (キッチン) の流し台に設置されているディスポーザー (生ごみ粉碎処理装置) が壊れて使用できない。
 - (2) LD (リビング・ダイニング) の壁に子供の描いた落書きがある。
 - (3) 玄関横の壁の下の方に穴があいている。
 - (4) 洋室 (1) の壁に穴があいている。
 - (5) 洋室 (1) と洋室 (2) の外廊下側の壁に結露が原因と思われる汚れがある。
 - (6) 浴室の入口と洗面台足元の床が汚れている。
 - (7) トイレの壁が汚れている。

- 敷地権の目的である土地は、南側で市道に、東側で国道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

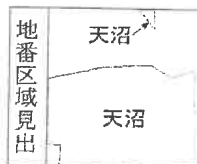
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月8日 (金) 16:00—16:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 債務者兼所有者の子に通知書を手渡す
5年12月11日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
5年12月16日 (土) 9:55—10:25	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者の妻より占有状況等聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求部分	所在	平塚市天沼		地番	502番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号記号	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
						旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年10月5日

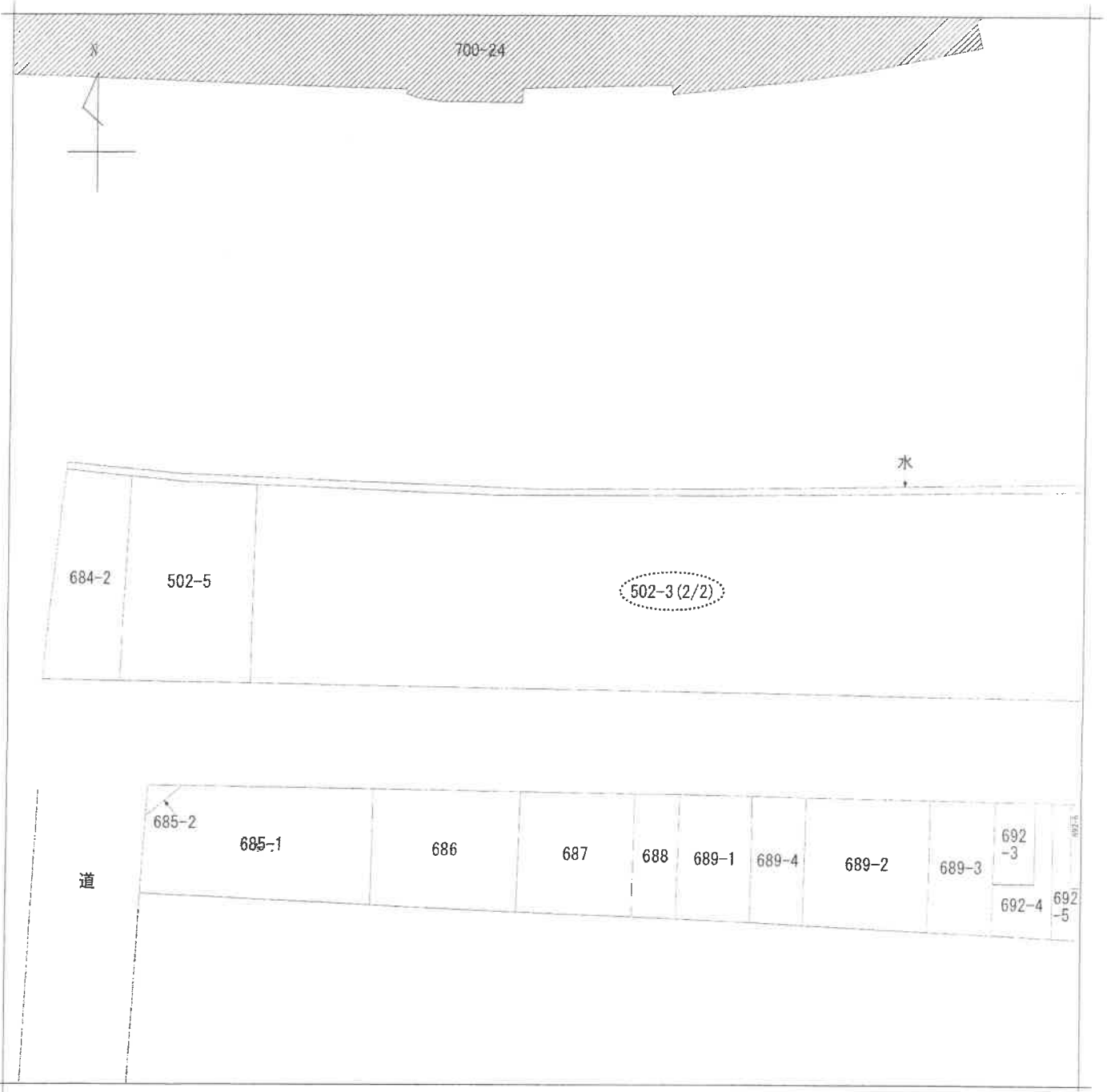
東京法務局

請求番号：73-1

登記官

(2/2)

(7枚目)



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部分	所在	平塚市天沼			地番	502番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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10月5日

東京法務局

請求番号：73-1

登記官

(1/2)

(8枚目)



建物図面

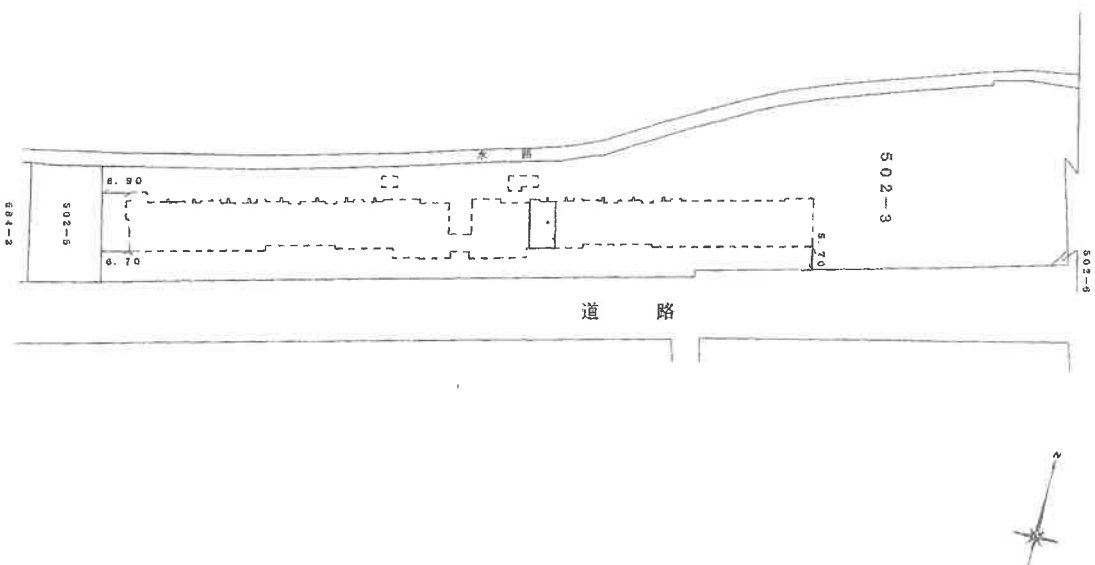
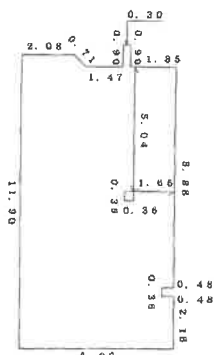
102585

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 天沼 502番3の105
建物の所在 平塚市天沼502番地3

区分した建物の存する部分 1階部分
建物の番号 105



求積表

-0.36 × 0.36	=	-0.1296
0.48 × 2.16	=	1.0368
0.30 × 0.90	=	0.2700
(2.08 + 2.58) × 0.50 / 2	=	1.1650
6.20 × 8.88	=	55.0560
5.72 × 2.52	=	14.4144
合計	=	71.8126
床面積		71.81m ²

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

作製者

士造 磯江士

8年 7月 20日(作成)

縮尺

1 / 250

申請人

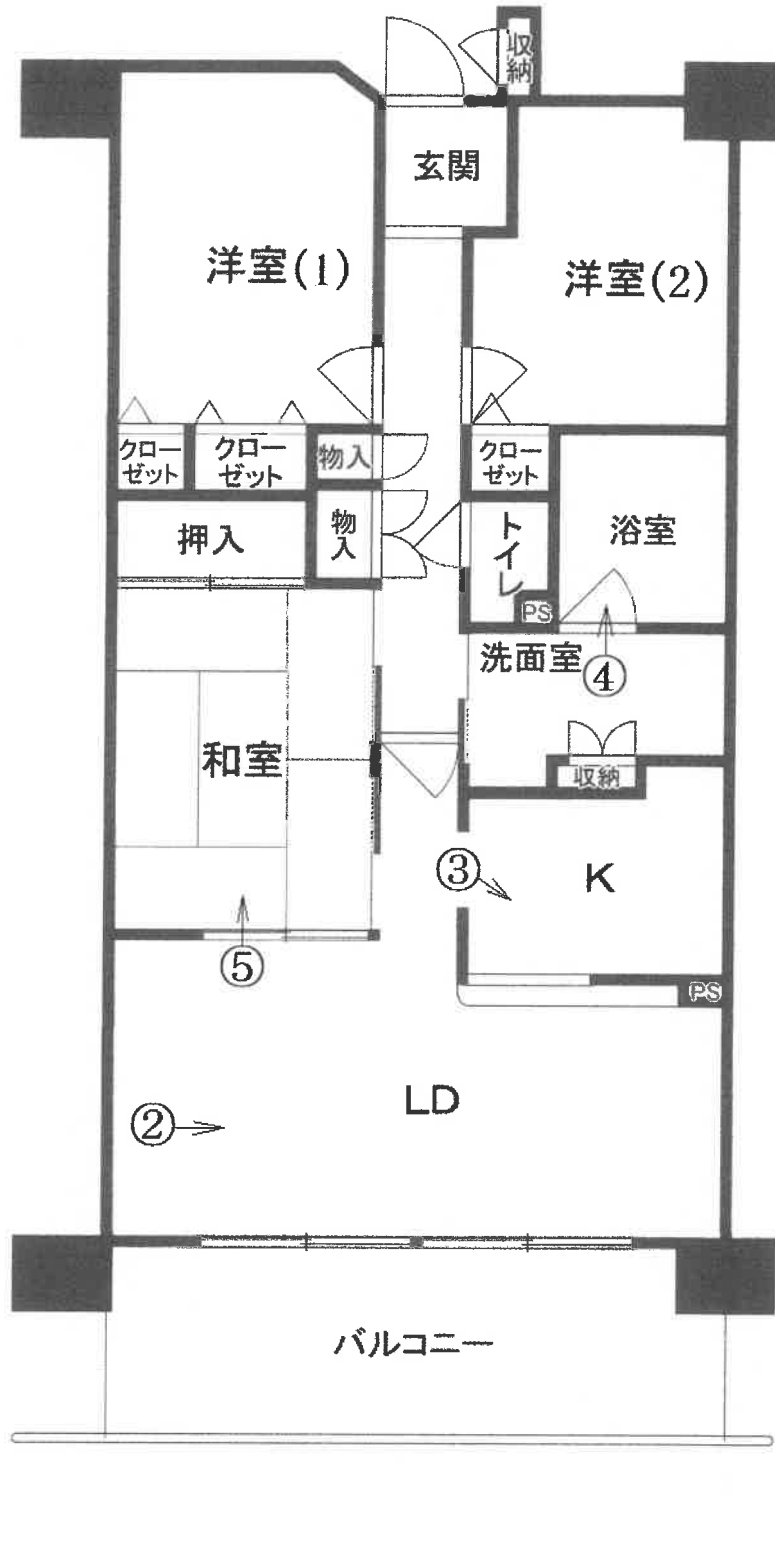
[Redacted Name]

縮尺

1 / 1500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



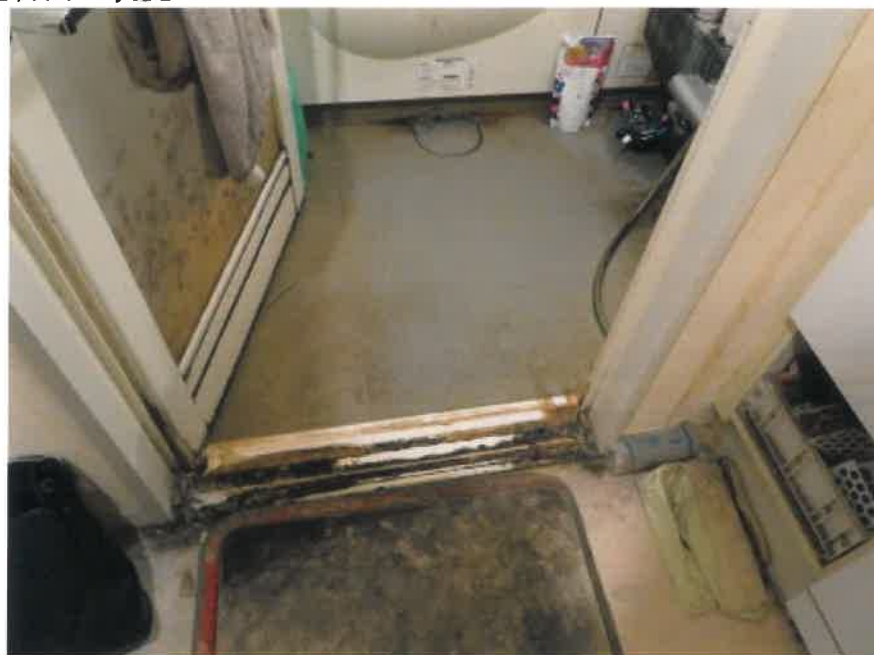
② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 5 年 (ケ) 第 131 号
令和 5 年 12 月 16 日 現地調査
令和 6 年 1 月 21 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
諸田 浩之 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 13,580,000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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(マンション名・部屋番号) オーベルグランディオ湘南平塚・105号 住居表示：天沼9番77-105号
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 平塚市天沼502番地3

建物の名称 オーベルグランディオ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼502番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.81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 平塚市天沼502番3

地 目 宅地

地 積 7946.57平方メートル

(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 230万5156分の7518

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「平塚」駅の北東方約1.3km(道路距離)、徒歩約16分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幅員約15m市道沿いにマンション、戸建住宅、駐車場等が混在する地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	7946.57㎡ 長方形 間口約230m・奥行約28～約45m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側で幅員約15mの舗装市道(後谷八幡裏線・建築基準法第42条1項1号)に間口約230m、東側で幅員約24mの舗装国道(129号・建築基準法第42条1項1号)に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 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	230万5156分の7518
特記事項	・基準容積率：300% (建築基準法第52条8項により)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オーベルグランディオ湘南平塚	
建物の用途	住宅（総戸数288戸：住居288戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成18年7月25日（登記簿記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延べ24,106.19㎡	
仕 様	屋根：アスファルト露出断熱防水、陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル	
設 備	駐車場、駐輪場、ゴミ置場、メールボックス、エレベーター等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	大成有楽不動産(株)
	管理形態	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・オートロックシステムあり ・規約共用部分 ① 家屋番号：天沼502番3の1 種類：集会所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：43.29㎡ ② 家屋番号：天沼502番3の2 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：275.52㎡ 	

	<p>③ 家屋番号：天沼502番3の3 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：10.13㎡</p> <p>④ 家屋番号：天沼502番3の4 種類：管理室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：37.50㎡</p> <p>⑤ 家屋番号：天沼502番3の5 種類：集会所 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：190.58㎡</p> <p>⑥ 家屋番号：天沼502番3の6 種類：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根3階建 床面積：5299.09㎡</p> <p>⑦ 家屋番号：天沼502番3の7 種類：ポンプ室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：20.00㎡</p> <p>⑧ 家屋番号：天沼502番3の8 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：77.00㎡</p> <p>⑨ 家屋番号：天沼502番3の9 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：32.12㎡</p>
--	---

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	1階（105号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床面積	71.81㎡（登記面積）		
間取り等	3LDK		
バルコニー等	20.89㎡（バルコニー）		
仕様	天井	ビニールクロス、化粧石膏ボード等	
	床	フローリング、畳、塩ビシート貼等	
	内壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード等	
	設備	システムキッチン、ユニットバス、化粧室等	
	その他	なし	
保守管理の状態	普通		
管理費等	管理会社によれば下記のとおり。 令和5年12月12日現在		
		月額	滞納額
	管理費	9,400円	488,800円
	修繕積立金	14,090円	614,270円
	その他	CATV使用料：215円	11,168円
		インターネット使用料：994円	51,634円
町内会費：125円		6,500円	
駐車場使用料：4000円		208,000円	
備考	滞納期間：2019年7月～2023年11月分		
専有部分の利用状況等	令和5年12月16日：内部立入調査 所有者が居宅として使用している。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・リビングの壁に落書き、洋室、玄関及び和室の壁面等に複数の既存（穴）箇所が見られる。 ・北側洋室は、結露が原因でカビによる汚損が著しい状態にある。 		

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・風呂、トイレの水回りについても汚濁が認められる。・Bによるとキッチンのディスポーザーが壊れているとのことである。 |
|--|--|

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)
250,000	×71.81	÷0.94	×0.51	=9,740,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 32 年、
観察減価率 (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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
178,000	×1.04	185,000	× 7946.57	×1.0	× $\frac{7,518}{2,305,156}$	=4,790,000

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 180,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 178,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：角地等で優り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、敷地権付建物の価格を求めた。

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）
9,740,000	+4,790,000	×0.95	=13,800,000

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通り

階層別補正：0.95（13階建ての1階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積：0.95×1.00×1.00 = 0.95

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/ m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
430,000	×0.95	×0.9	×71.81	=26,400,000

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1m²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：リフォーム費用等の減価

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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通り査定した。

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	最終 還元 利回り	3年 目 期 末 復帰価格 (円)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1- 0.03) ※1 エ	※2 (7.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
1,584,588 (14.4%)	990,443	8.2%	=11,720,000	0.8005	9,381,860 (85.6%)	=10,970,000 (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現在価値に割り引いた額の合計である。

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対象不動産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対象不動産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。マンション取引が比較的多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：30 比準価格：60 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	13,800,000	×1.00	=13,800,000
比準価格	26,400,000	×1.00	=26,400,000
収益価格	10,970,000		10,970,000
調整後の価格			21,080,000

占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

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）
21,080,000	×1.0	×0.7	×0.92	－ 0	=13,580,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額等の元本のみを基礎に8%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 平塚5-3

所 在：平塚市東八幡1丁目429番6「東八幡1-15-2」

価 格：180,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」約1.6km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：西15m 市道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、
準防火地域 高度地区

地 域 の 概 要：中小規模の店舗と一般住宅等が混在する商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 5,431,536円

符号1（土地） 1,001,267,820円（敷地権割合：7518/2305156）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面写・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

地価公示



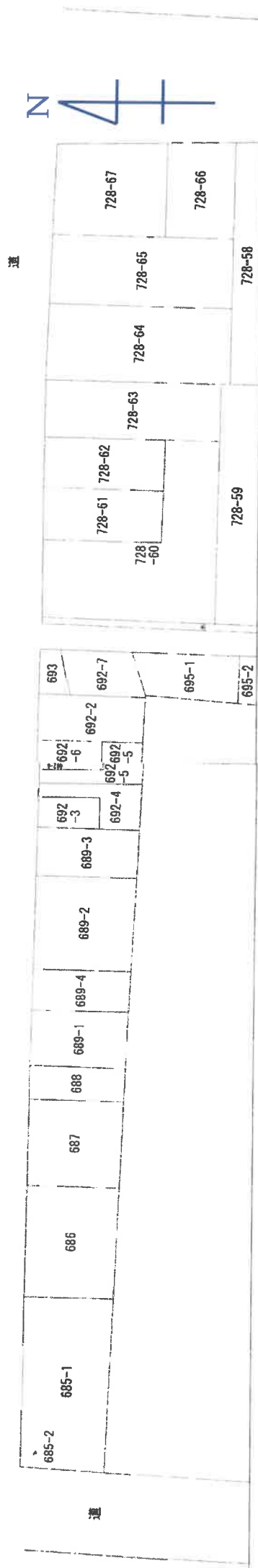
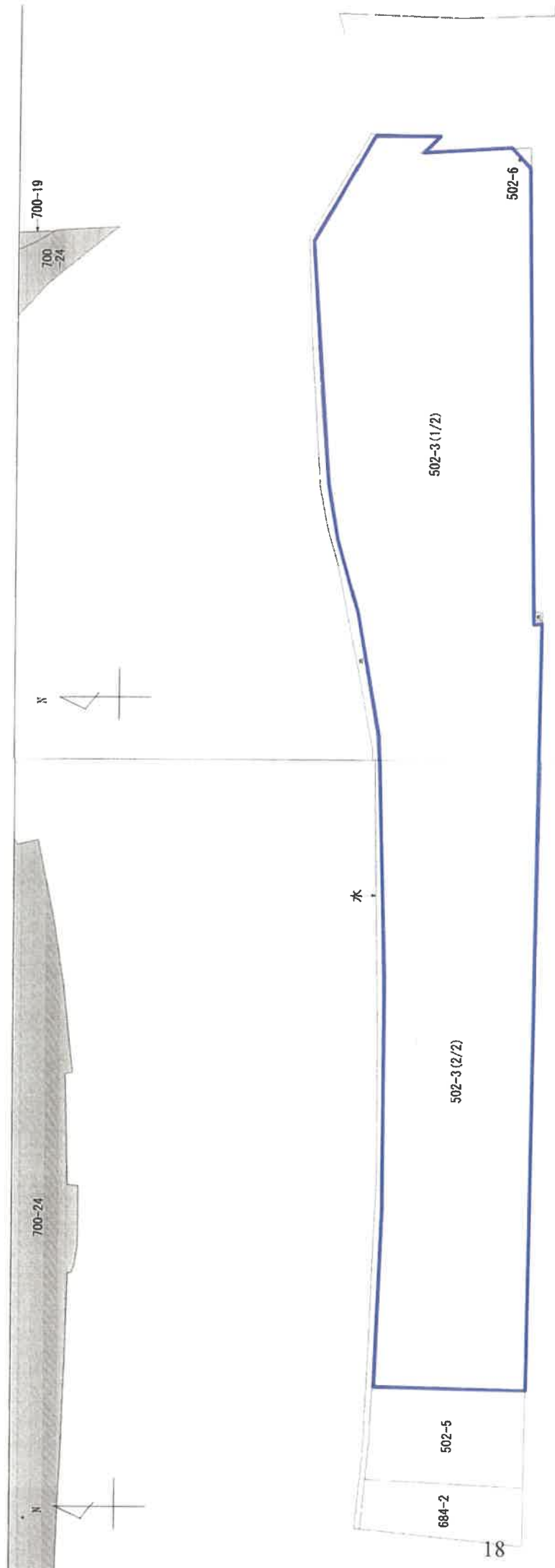
目的物件



位置図

平塚市「白図」

縮尺 約 1/10,000



斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



公図写

縮尺 約 1:1000

所在 平塚市天沼

地番 502番3

求分 所在 平塚市天沼

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。
 (横浜地方裁判所西湘二宮支庁管轄)
 令和5年10月5日 東京法務局

登記官

500597

地積測量図

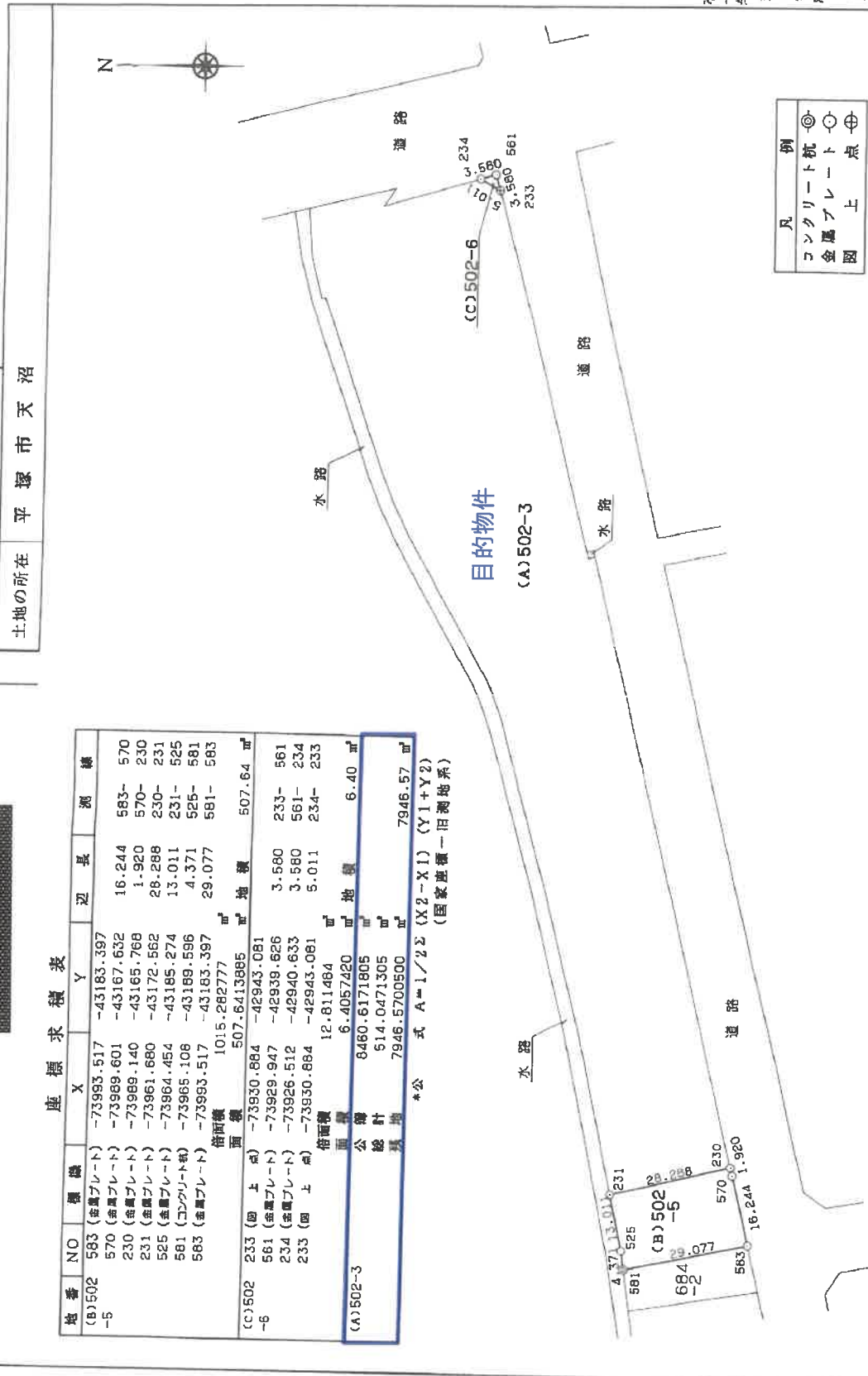
前 502-3 後・新同一・森

地番 502-3-5-6
 土地の所在 平塚市天沼

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
(B)502-5	583	(金属プレート)	-73993.517	-43183.397		583-570
	570	(金属プレート)	-73989.601	-43167.632	16.244	583-230
	230	(金属プレート)	-73988.140	-43165.768	1.920	570-230
	231	(金属プレート)	-73961.660	-43172.562	28.288	230-231
	525	(金属プレート)	-73964.454	-43185.274	13.011	231-525
	581	(コンクリート)	-73965.108	-43189.596	4.371	525-581
(C)502-6	583	(金属プレート)	-73993.517	-43183.397	29.077	581-583
		倍面積	1015.282777			507.64
(A)502-3	233	(地上)	-73930.884	-42943.081		233-561
	561	(金属プレート)	-73929.947	-42939.626	3.580	233-234
	234	(金属プレート)	-73926.512	-42940.633	3.580	561-234
	233	(地上)	-73930.884	-42943.081	5.011	234-233
		倍面積	12.811484			6.40
		面積	6.4057420			7946.57
		公簿	8480.6171805			
		総計	514.0471305			
		現地	7946.5700500			

*公式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$
 (国家座標-旧測地系)



A3をA4に縮小 (約70%)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

作製者 [Redacted]

(平成17年 1月 17日作製)

登記年月日：平成18年8月11日

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。
 (横浜地方支務局西郷(宮支局管轄))
 令和5年10月5日 東京支務局

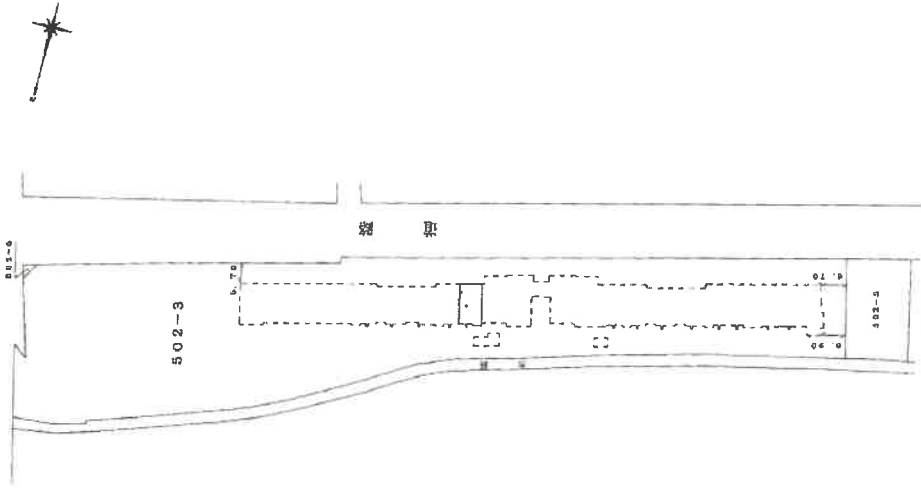
登記官

平成28年八月29日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 天沼 502番3の105
 建物の所在 平塚市天沼502番地3

区分した建物の存する部分 1階部分
 建物の番号 105



縮尺 1/1500

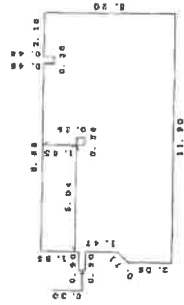
申請人

縮尺 1/250

作製者

7月20日作成

102535 各階平面図

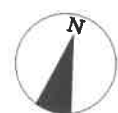
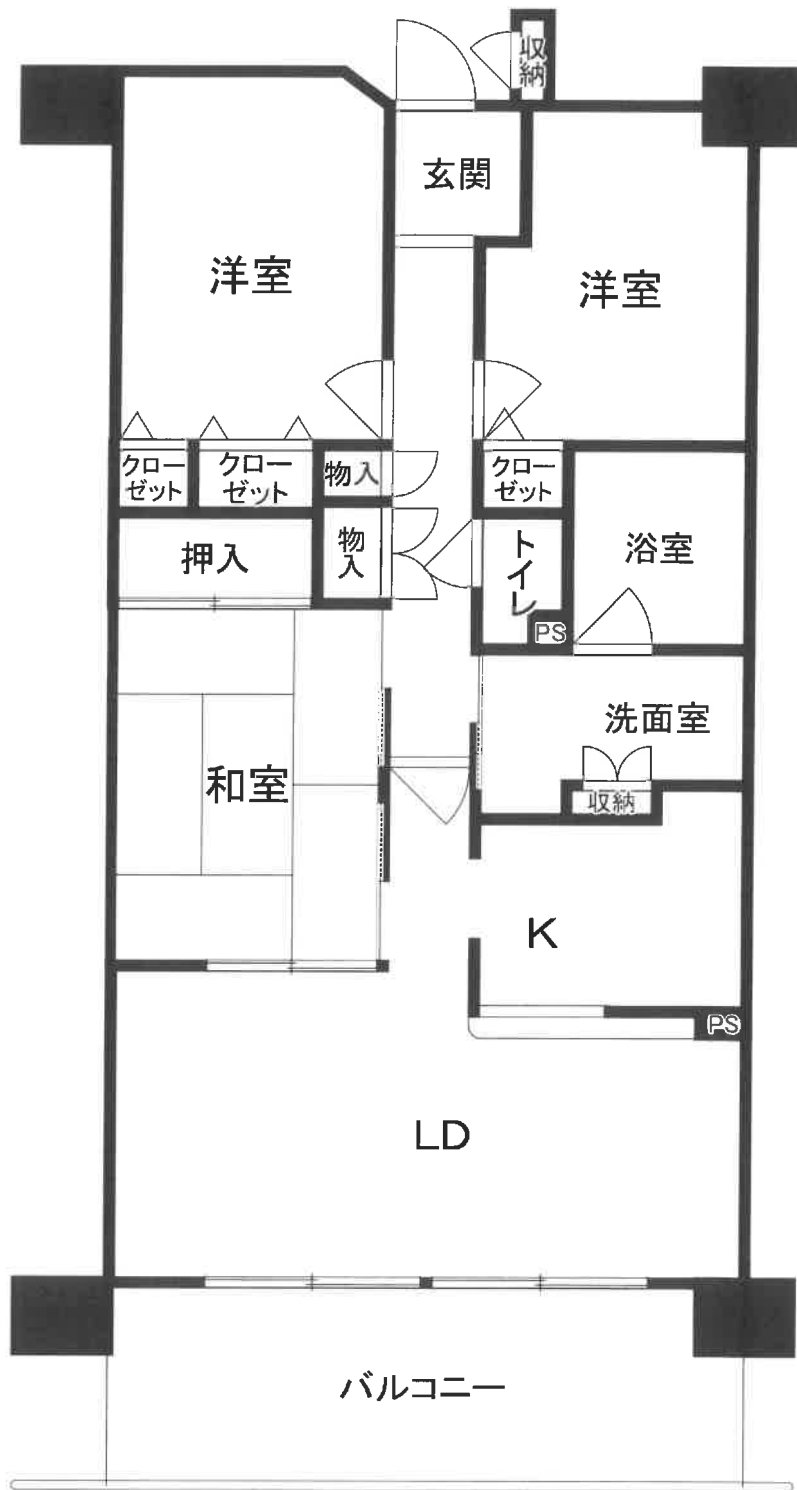


求積表

-0.36 x 0.36	=	-0.1296
0.48 x 2.16	=	1.0368
0.30 x 0.90	=	0.2700
(2.08 + 2.58) x 0.50/2	=	1.1650
6.20 x 8.88	=	55.0560
5.72 x 2.52	=	14.4144
合計	=	71.8126
床面積	=	71.81㎡

A3をA4に縮小(約70%)

請求番号：73-3



概略間取図