

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 3 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 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 16 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,840,000 11,872,000		2,968,000	87,979	12,564

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市明石町12番地2、12番地1、12番地24、
12番地25

建物の名称 マリーナコースト湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町12番2の801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.37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 平塚市明石町12番2

地 目 宅地

地 積 103.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市明石町12番1

地 目 宅地

地 積 78.63平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市明石町12番24

地 目 宅地

地 積 51.07平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 平塚市明石町12番25

地 目 宅地

地 積 80.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 153384分の5576

物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市明石町 12 番地 2、12 番地 1、12 番地 24、
12 番地 25

建物の名称 マリーナコースト湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町 12 番 2 の 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.37 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 平塚市明石町 12 番 2

地 目 宅地

地 積 103.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市明石町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 78.63 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市明石町 12 番 24

地 目 宅地

地 積 51.07 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 平塚市明石町12番25

地 目 宅地

地 積 80.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 153384分の5576



令和 6年(ケ)第 109号
令和 6年10月 8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 中 嶋 耕 治

(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 平塚市明石町12番地2、12番地1、12番地2
4、12番地25

建物の名称 マリーナコースト湘南平塚

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 明石町12番2の801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.37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 平塚市明石町12番2

地 目 宅地

地 積 103.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市明石町12番1

地 目 宅地

地 積 78.63平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市明石町12番24

地 目 宅地

地 積 51.07平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 平塚市明石町 12 番 25

地 目 宅地

地 積 80.79 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 153384 分の 5576

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市明石町12番10-801号	
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 種類： ☐ ある 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地（符号1～4） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 符号3、4につき地積測量図のとおり ☒ 符号1、2につき建物図面（各階平面図）のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

令和6年(ケ)第109号

担当執行官 中嶋耕治

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6年10月6日現在

☒ 管理費	月額	10,500 円	☒ 滞納額	525,000 円
☒ 修繕積立金	月額	8,300 円	☒ 滞納額	365,000 円
☒ インターネット使用料	月額	770 円	☒ 滞納額	38,500 円
☒ 違約金	月額	円	☒ 滞納額	407,341 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	264,640 円
☒ 滞納期間	平成・令和2年9月分～平成・令和6年10月分			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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
■ A (占有者)	1 私は、この部屋を5年位前から賃借して使用しています。 立入調査の必要があることは分かりました。 使用状況についてはこの電話でお話ししますが、令和6年12月末頃に転居するので、立入調査はそれ以降にお願いします。 2 この部屋には私が家族と暮らしており、ほかに猫を1匹飼っています。 3 入居後に増改築や修繕工事などはしていません。 4 使用上の問題点も特にありません。 5 目の前が繁華街なので、人の声や車の通行する音、カラオケの音などが聞こえてきます。

(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 目的物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1 建物は、立入調査時に表札の表示及び建物内の動産はなかったが、第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 本件建物は、経年劣化のほかドアの凹みが確認されたが、その他目立った損傷などは確認されなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月16日 (水) 9 : 54 — 10 : 08 10 : 41 — 10 : 59	物件所在地 横浜地方法務局西湘二宮支局 執行官室 執行官室	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き 登記事項証明書交付申請・受領 所有者へ照会書送付 (回答あり) 管理会社へ管理費照会書送信 (弁護士法人から回答あり)
6年10月19日 (土) 12 : 22 — 12 : 32	電話連絡	Aから電話連絡、立入調査の説明
6年10月29日 (火)	執行官室	賃貸借管理会社へ契約書写し交付依頼 (回答あり)
6年11月30日 (土) 14 : 00 — 14 : 05	電話連絡	Aと電話連絡、目的物件の使用状況等聴取
7年1月6日 (月) 12 : 32 — 12 : 59	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 7年 1月 6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



(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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	平塚市明石町				地番	12番25			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和42年7月27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6年8月21日

東京法務局

地図整理番号：M76840

登記官



(1/1)

(8枚目)

登記年月日：昭和58年5月19日

500059

前 12-1 後・新同

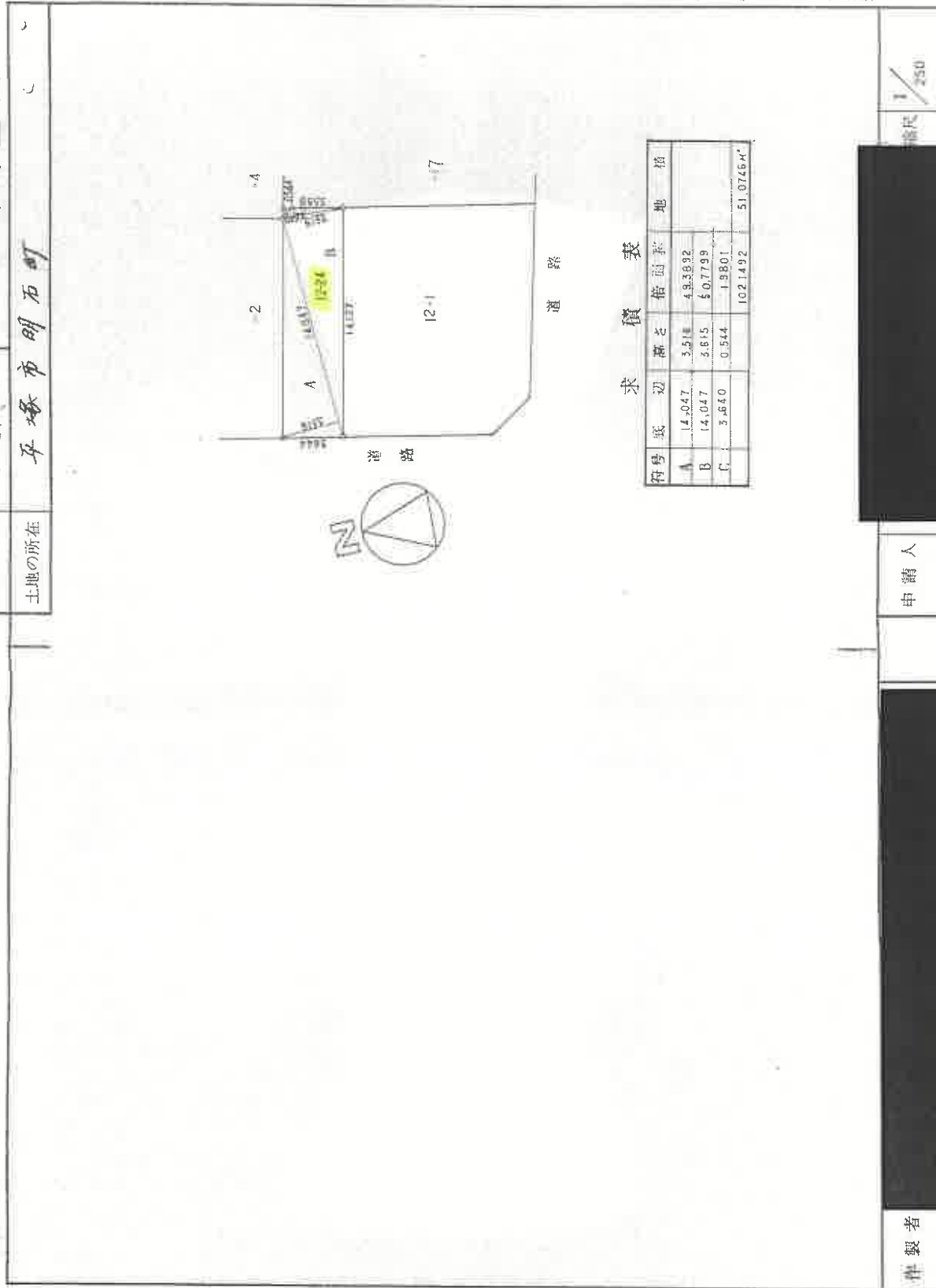
地積測量図

地番

12-24-1

土地の所在

石町明塚市塚在



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(正確増9)

製作者

申請人

縮尺 1/250

(日本地籍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。
(従来地方法務局四洲二宮支店管轄)
令和6年8月21日 東京法務局

(9枚目)

地図整理番号：M76839

登記年月日：昭和58年10月12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。
(横浜地方支務局西側(宮支局管轄))
令和6年8月21日 東京法務局

登録官

(10枚目)

500060

地積測量図

道 2-1

地 番
12-25

土地の所在
平塚市明石町



58 10 12 (日加納)

$$15.25 \times (51.81 + 54.15) = 80.7945$$

80.79 M2

作製者

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図登録番号 N76836

登記年月日：平成29年3月2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。
(横浜地方支務局西港一室管理官署)
令和6年8月21日 東京法務局

(11枚目)

登記官

各階平面図

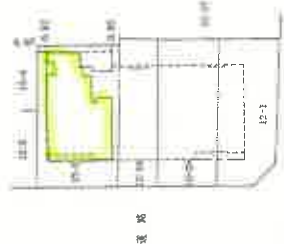
家屋番号
明石町12番2の
801

建物図面

建物の所在
平塚市明石町12番地2、12番地1、12番地24、12番地25

求積表

0.945 × 3.100	2.929500
0.505 × 2.335	1.179175
0.650 × 2.635	1.712750
0.150 × 3.400	0.510000
2.115 × 4.185	8.851275
0.415 × 1.405	0.583075
0.415 × 4.125	1.711875
5.570 × 6.085	33.893450
合計	51.371100
床面積	51.37 m ²



区分した建物の存する部分8階部分

作製者

縮尺

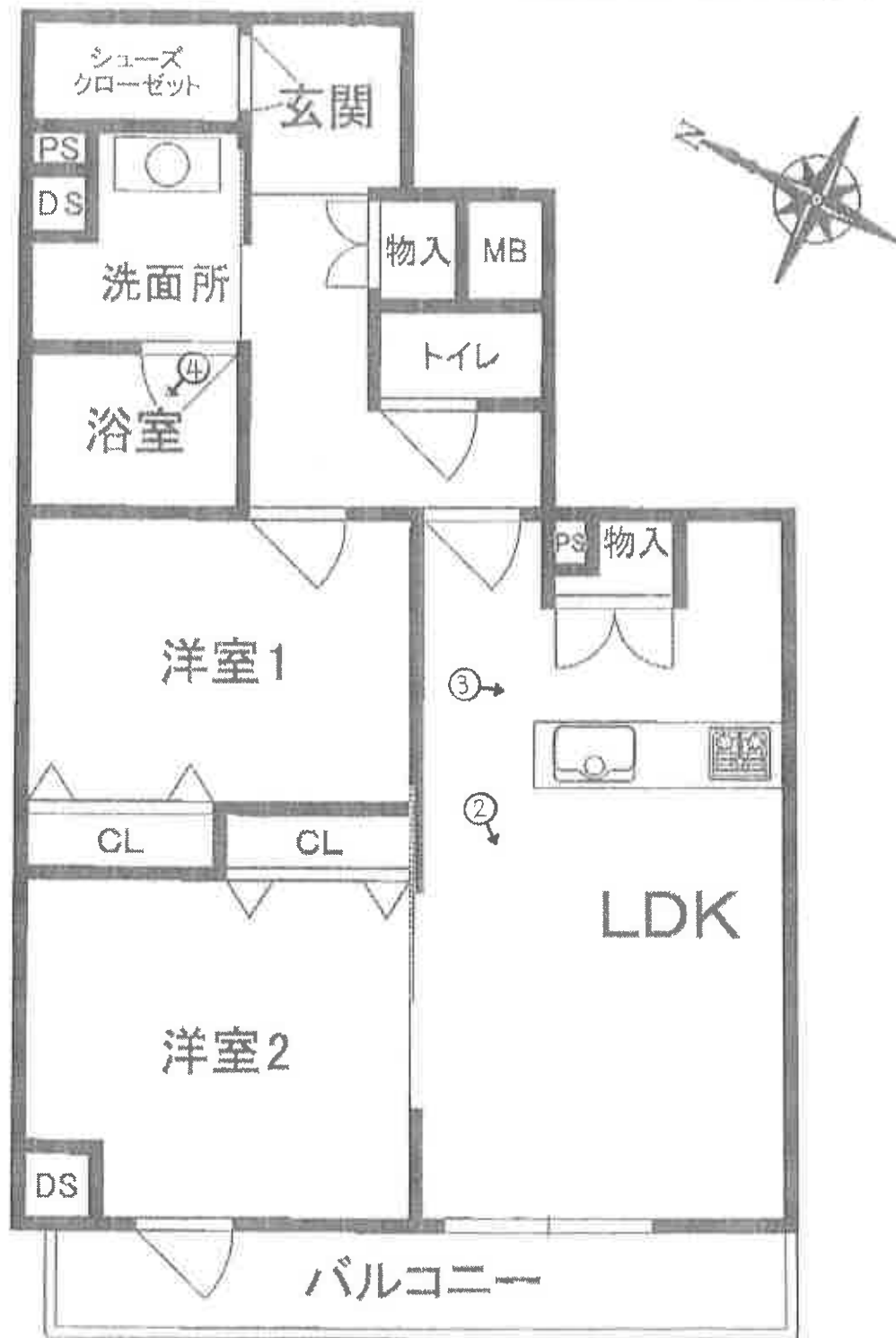
250

申請人

縮尺

500

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南西側の状況



②



(1 3 枚目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤ L D K の物入れの扉の破損状況（上下 2 か所）



（ 1 5 枚目）

令和 6 年 (ケ) 第 109 号
令和 7 年 1 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 14 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

物件番号	評 価 額
1	金 1 4 , 8 4 0 , 0 0 0 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き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、民事執行法第 5 8 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) 「明石町12-10-801」 (マンション名) マリーナコースト湘南平塚
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 平塚市明石町12番地2、12番地1、12番地2
4、12番地25

建物の名称 マリーナコースト湘南平塚

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 明石町12番2の801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.37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 平塚市明石町12番2

地 目 宅地

地 積 103.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市明石町12番1

地 目 宅地

地 積 78.63平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 平塚市明石町12番24

地 目 宅地

地 積 51.07平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 平塚市明石町12番25

地 目 宅地

地 積 80.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 153384分の5576

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乃至4一休地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約440m（道路距離）程度に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、マンション等が混在する地域	
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	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	500%
	防 火 規 制	防火地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇第4種高度地区（最高高さ31m） ◇駐車場整備地区 ◇土地区画整理事業（整備済）
	規 模	313.89㎡
	形 状	略長方形地
	間 口 ・ 奥 行	西側間口約20m、奥行約14m程度
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	西側幅員約15.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約20m程度、南側幅員約8.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約12.5m程度、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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
特 記 事 項	◇目的土地は、平塚市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 敷地権について（土地の符号 1 乃至 4）

敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	153,384分の5,576

3. 建物の概況（物件1が存する建物）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	マリーナコースト湘南平塚	
建 物 の 用 途	住宅（規約設定共用部分を含む総戸数29戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成29年2月24日（登記記載）
	経 過 年 数	約8年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	42年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 1,717.80㎡	
仕 様	屋上：防水仕様 等 外壁：タイル貼 等	
設 備	集合郵便受、エレベーター、自転車置場等	
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 株式会社エヌティーコーポレーション 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇ 規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。 家屋番号：平塚市明石町12番2の1 種類：駐輪場・集塵庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 53.57㎡ ◇ 登記面積を合計した延床面積による現況容積率が法定容積率を超えているが、容積率不算入部分があるためと思料され、また検査済証が交付されていることから特に問題はないものと思料される。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8階（801号）、角部屋（採光は南西側） 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	51.37㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（主開口部方位は南西側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 シューズインクローゼット	
保守管理の状態	普通		
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10月6日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	10,500 円	525,000 円
	修繕積立金	8,300 円	365,000 円
	インターネット 利 用 料	770 円	38,500 円
	違 約 金	—	407,341 円
	備 考	遅延損害金年率 14.6%、遅延損害金 264,640 円がある。 滞納期間:令和2年9月分～令和6年10月分。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月6日：内部立入調査 調査時点において、債務者兼所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇経年劣化のほかにドアの凹みが確認されたが、その他顕著な 損傷は見受けられなかった。 ◇簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。		

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、評価額を以下のとおり決定した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建 物 価 格 (円)
1	250,000	× 51.37	÷ 0.85	× 0.76	= 11,480,000

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 8 年、経済的残存耐用年数 42 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 42 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年 42 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.76 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 乃至 4 一体地）

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/㎡)	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)
285,000	×1.00	285,000	×313.89	×1.0	$\times \frac{5,576}{153,384}$	= 3,250,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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。

地価公示地 平塚 5・5

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 260,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 285,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、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：角地であるが、やや地積が大きいこと及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を 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)
(11,480,000	+3,250,000)	× 1.04	= 15,320,000

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：1.02（8階、EV有り）

位置別補正：1.02（主開口部方位：南西・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.02 \times 1.02 \times 1.00 = 1.04$

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)
656,000	× 1.04	×1.00	×51.37	= 35,050,000

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：不要と判定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,524,458 (17.5%)	746,261	8.2%	8,827,722 $\div 8,830,000$	0.8117	7,167,311 (82.5%)	=8,690,000 (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。ファミリー型マンションであり費用性を反映した積算価格を重視し、比準価格を関連づけ、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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格：50 比準価格：40 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	15,320,000	× 1.00	= 15,320,000
比準価格	35,050,000	× 1.00	= 35,050,000
収益価格	8,690,000		
調整後の価格	22,550,000		

占有減価修正：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）
22,550,000	× 1.00	× 0.70	× 0.94	－ 0	= 14,840,000

市場性修正：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 6%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 地価公示地：平塚 5・5

所 在：平塚市明石町 13 番 9 外「明石町 13-16」

価 格：260,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：202 ㎡

供給処理施設：ガス・水道、下水

接 面 道 路：北側 15m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 商業地域（建蔽率 80%，容積率 400%）
防火地域

地 域 の 概 要：小売店、飲食店、営業所等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 6,282,116 円

符号 1（土地） 21,056,376 円（敷地権割合 153,384 分の 5,576）

符号 2（土地） 16,012,213 円（敷地権割合 153,384 分の 5,576）

符号 3（土地） 10,399,894 円（敷地権割合 153,384 分の 5,576）

符号 4（土地） 16,452,075 円（敷地権割合 153,384 分の 5,576）

規約設定共用部分 6,461,014 円（敷地権割合 153,384 分の 5,576）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

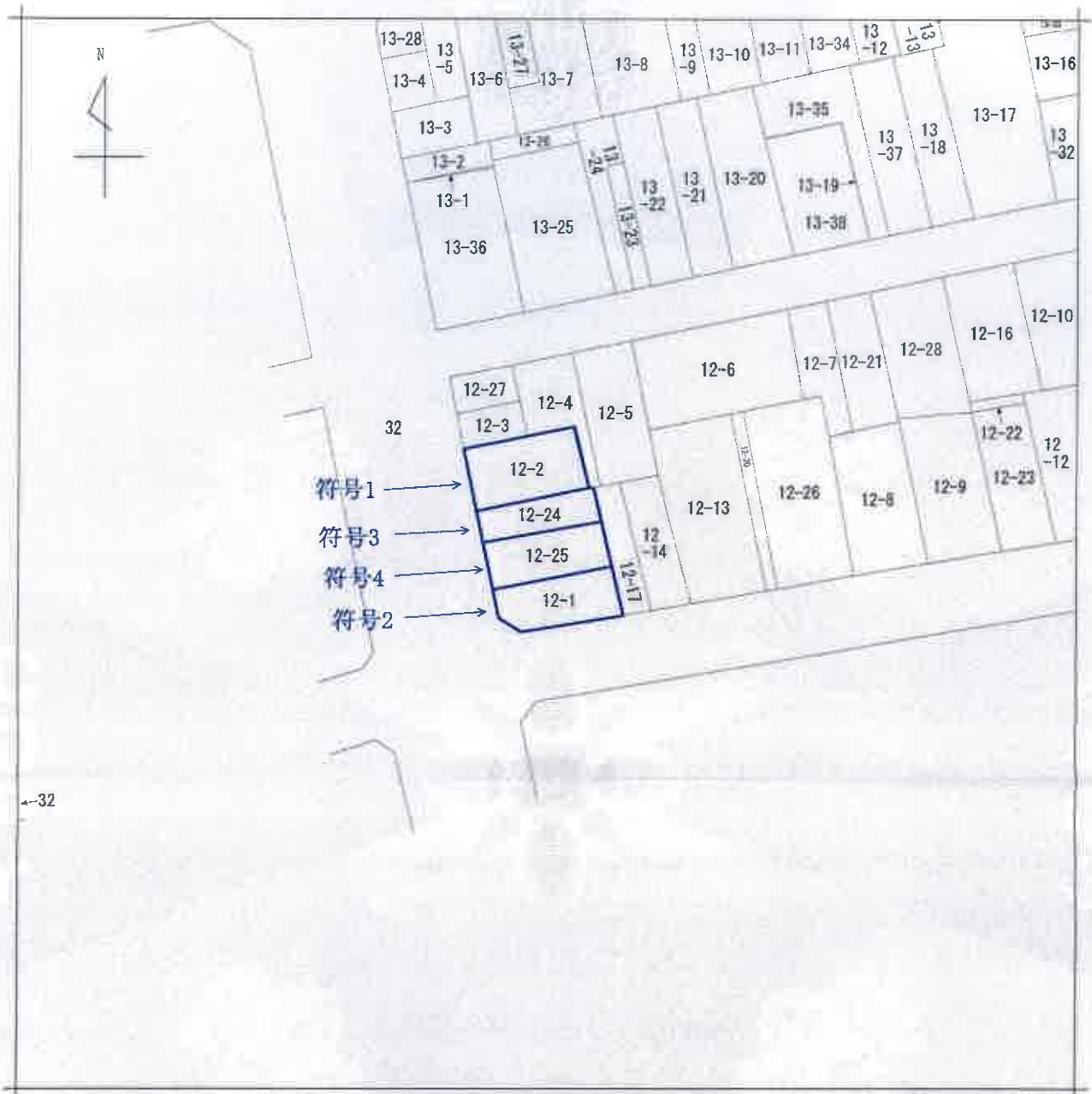
建物概略間取図

以 上

位置図



公 図 写



(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

明石町

A 明石町

請求部	所在	平塚市明石町				地番	12番25			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和42年7月27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6年8月21日

東京法務局

地図整理番号：M76840

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：昭和58年10月12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。
(東京地方方法務局西湘二宮支局管轄)
令和6年8月21日 東京法務局

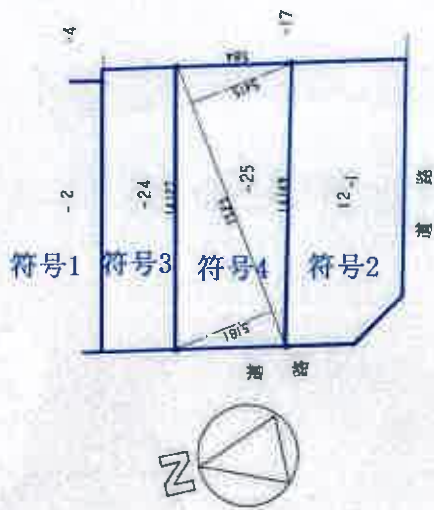
登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

新地積測量図

地番	12-25
土地の所在	平塚市明石町

500060



58 10 12 (日)

$$\frac{15.25 \times (1181 + 5415)}{2} = 807945$$

8079 M²

(日)

縮尺 1/250

申請人

(昭和58年10月8日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M76836

登記年月日：昭和58年5月19日

500059

新地積測量図

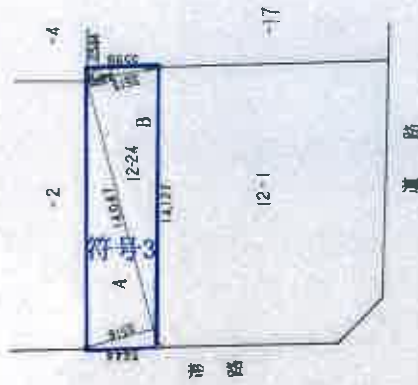
前 12-1 後 新同

12-24

地 番

土地の所在

平塚市明石町



求積表

符号	底辺	高さ	積面積	地積
A	14,047	3,612	50,839.2	
B	14,047	3,615	50,779.9	
C	3,640	0,544	1,980.1	
			102,149.2	51,074.6M ²

58 5 19 (日 月 年)

(日 月 年)

製作者

申請人

(昭和57年8月18日作成)

(日本土地測量士会会章)

1/250

地図整理番号：M76839

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(登記簿管理)

令和6年8月21日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成29年3月2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。
(横濱地方方法務局西洲二宮支局所轄)
令和6年8月21日 東京法務局

各階平面図

家屋番号
明石町12番2の
801

建物の所在
平塚市明石町12番地2、12番地1、12番地24、12番地25

建物図面

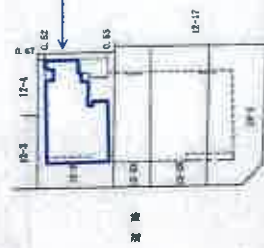
床面積表

0.945 × 3.100	2.929500
0.505 × 2.335	1.179175
0.650 × 2.435	1.572750
0.150 × 3.400	0.510000
2.115 × 4.185	8.851275
0.415 × 1.405	0.583075
0.415 × 4.125	1.711875
6.570 × 6.085	33.983450

合計
床面積 51.37 m²



物件1



区分した建物の存する部分8階部分

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

登記官

地図整理番号：M76841

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

