

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 8年 1月20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月16日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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) 当裁判所所定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, 株式会社商工組合中央金庫, 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12月18日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番地1

建物の名称 コスモ茅ヶ崎プレシオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿1283番1の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.69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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番1

地 目 宅地

地 積 5812.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番

地 目 宅地

地 積 1013.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番8

地 目 宅地

地 積 12.17平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番9

地 目 宅地

地 積 13.07平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番2

地 目 宅地

地 積 6.77平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 137万6165分の8670

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

土地の符号 3・4・5



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

-
-
- 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全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」を御覧ください。
- 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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番地1

建物の名称 コスモ茅ヶ崎プレシオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿1283番1の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.69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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番1

地 目 宅地

地 積 5812.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番

地 目 宅地

地 積 1013.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番8

地 目 宅地

地 積 12.17平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番9

地 目 宅地

地 積 13.07平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番2

地 目 宅地

地 積 6.77平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 137万6165分の8670

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

土地の符号 3・4・5



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670



令和7年(ケ)第152号
令和7年7月14日受理
令和7年8月6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番地1

建物の名称 コスモ茅ヶ崎プレシオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿1283番1の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.69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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番1

地 目 宅地

地 積 5812.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番

地 目 宅地

地 積 1013.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番8

地 目 宅地

地 積 12.17平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番9

地 目 宅地

地 積 13.07平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番2

地 目 宅地

地 積 6.77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 137万6165分の8670

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 円 円 円	令和 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	大和ライフネクスト株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号3～5) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1、3～5) <input 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1～5) <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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 7 年 ②・ヌ) 第 152 号
担当執行官 青木 清二

所有者 ()

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 7 年 7 月 23 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7.000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	140.000 円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13.020 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	260.400 円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	5.050 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	101.000 円
<input type="checkbox"/> 駐車場積立金		4.000 円		80.000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 水道使用料	月額	使用分 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	30.321 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	71.317 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	2023 年 12 月分 ~ 2025 年 7 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。

<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
■マンション管理会社 担当者	1 物件1は、所有者の被相続人が亡くなった後、誰も住んでいない状況です。 なお、同人は所謂不自然死で亡くなったわけではありません。 2 本マンションの水道料金は管理組合がまとめて支払い、管理組合が各戸へ 子メーターで確定した水道料を翌々に請求しています。

(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 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、壁クロスが複数箇所で剥離し、黄ばんでいるなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有関係については、表札の記載、郵便受けの投函口がテープで塞がれていること、電気の供給が停止されていること、室内に存在する郵便物等の宛名が全て所有者の被相続人であること、その他の室内の状況及び関係人の陳述から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者が室内に動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンションの敷地は市道に接している。

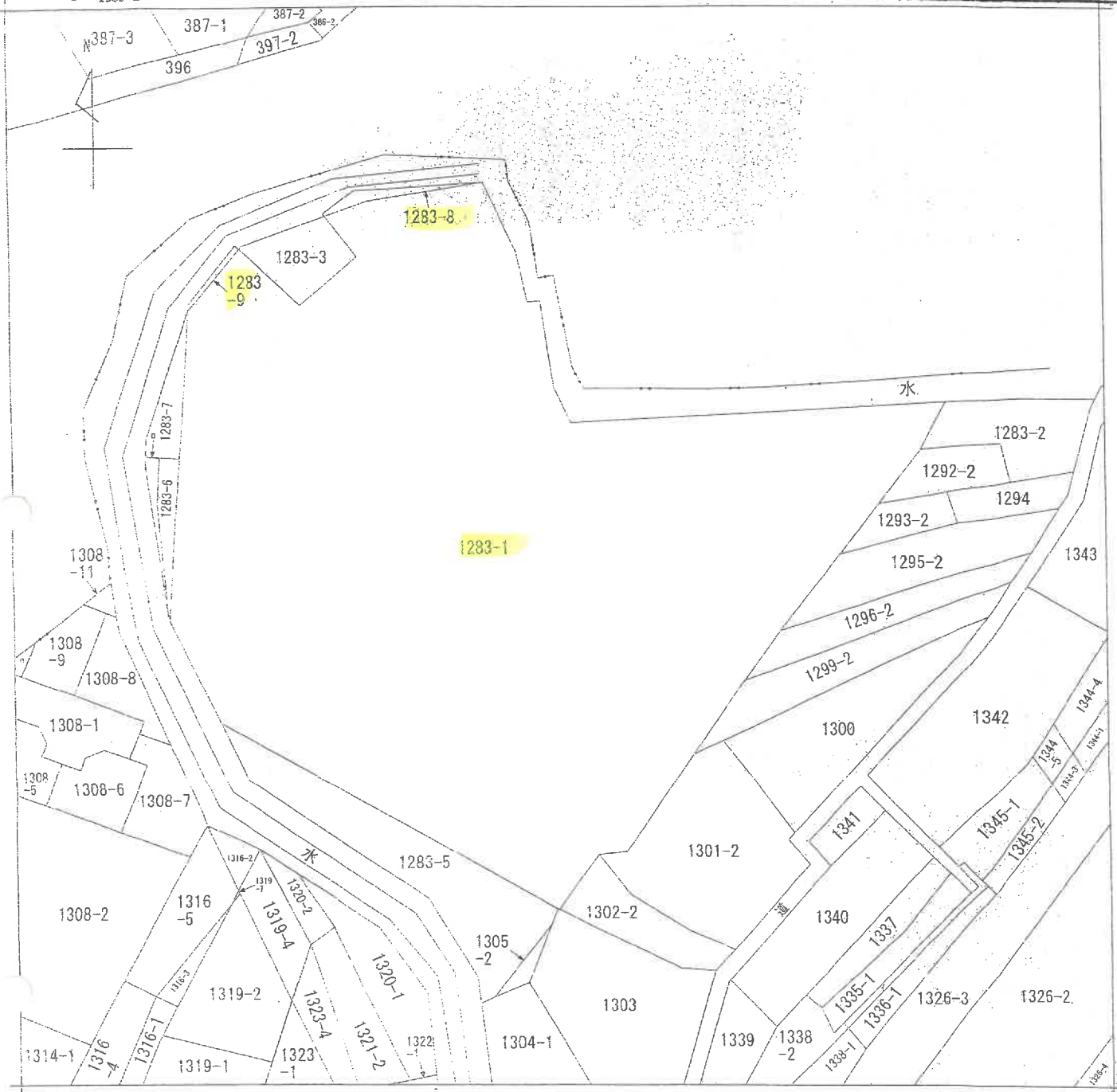
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 7月 15日 (火) 10:45 — 11:05	目的物件所在地	照会書投函、外観調査
令和 7年 7月 15日 (火) 11:05 — 11:17	当職携帯電話	マンション管理会社担当者から聴取
令和 7年 7月 15日 (火) : — :	郵便	所有者へ照会書送付 (回答なし)
令和 7年 7月 16日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (7月23日回答書受領)
令和 7年 7月 22日 (火) 14:50 — 15:10	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
令和 7年 7月 31日 (木) 15:55 — 16:20	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
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7年7月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

1336-2
1289-2
1308-10



(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	茅ヶ崎市今宿字入ノ田		地番	1283番1		
出力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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。

令和7年4月24日
横浜地方法務局湘南支局

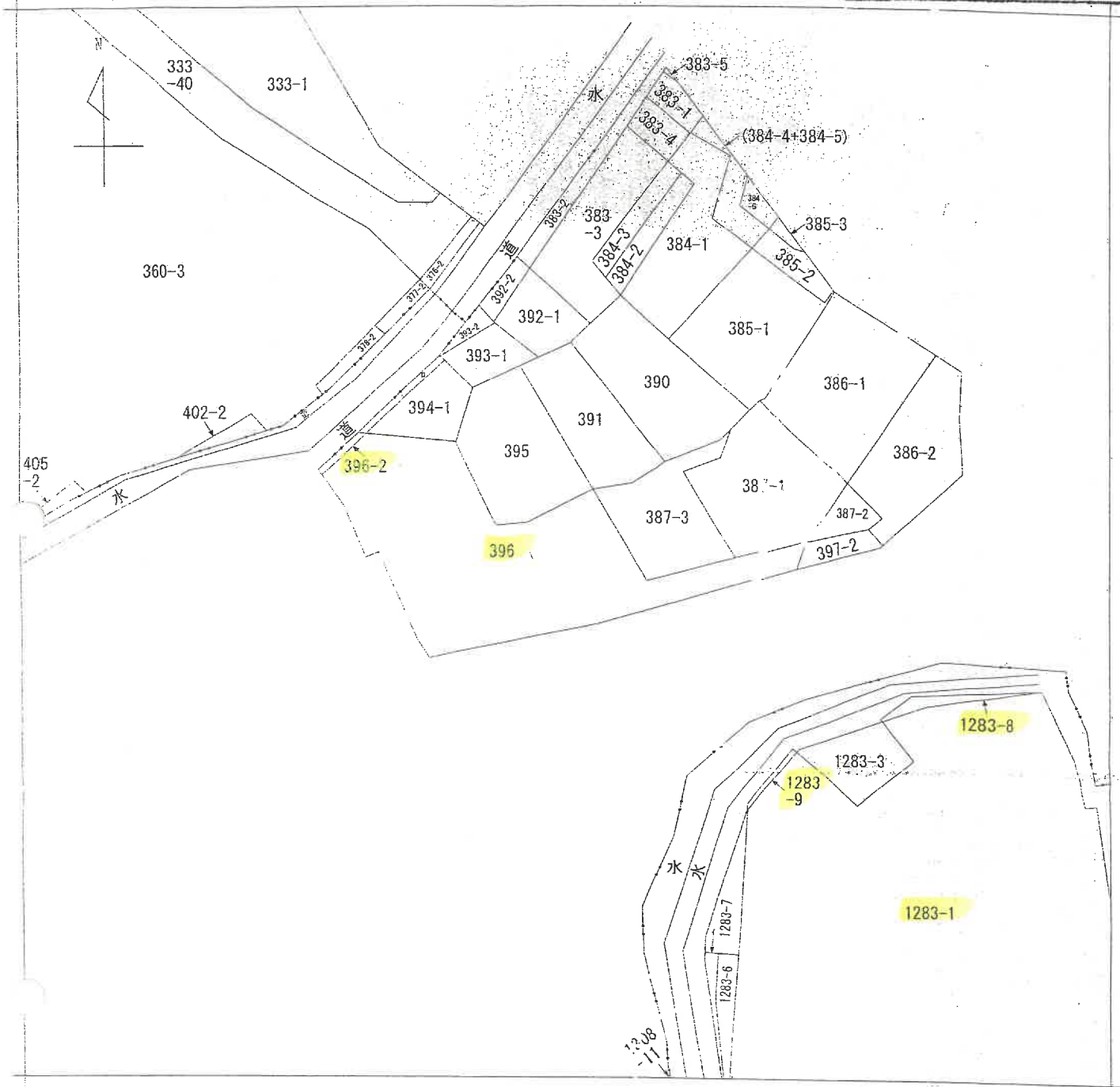
地図整理番号 441058
(1/1)

登記官

(8 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

1289-2
394-2



(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	茅ヶ崎市今宿字生神場			地番	396番		
出方尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年4月24日

横浜地方方法務局湘南支局

地図整理番号: M41061

登記官

(9 枚目)

(1/1)

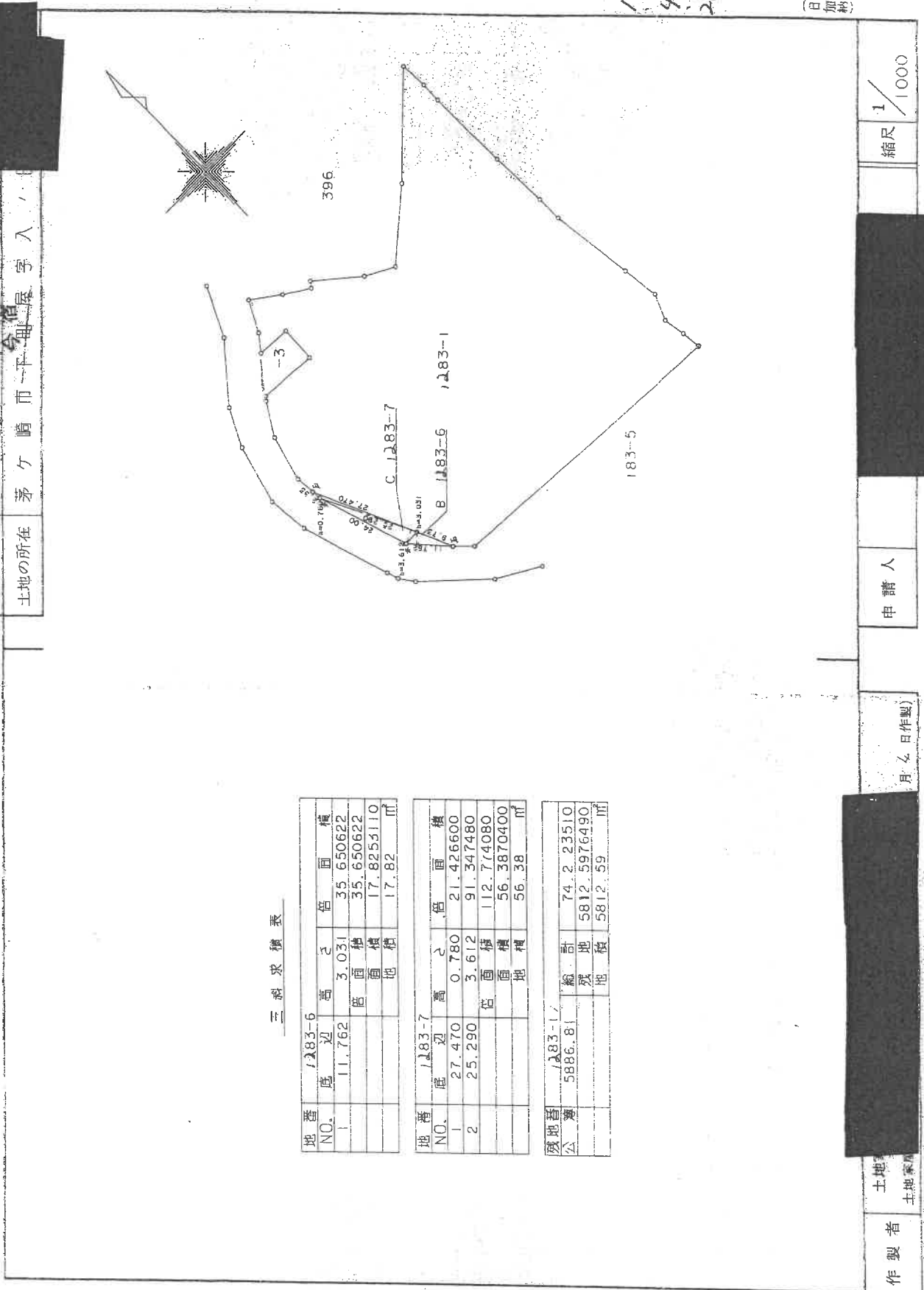


登記年月日：平成17年4月28日

558779

1283-6-7-1 183-1 後
地積測
183番07
茅ヶ崎市下母屋字入

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



三料求積表

地番	1283-6	底辺	高さ	倍面積	面積
NO.	1	11.762	3.031	35.650622	35.650622
				17.825110	17.82

地番	1283-7	底辺	高さ	倍面積	面積
NO.	1	27.470	0.780	21.426600	21.426600
	2	25.290	3.612	91.347480	112.774080
				56.3870400	56.38

残地番	1283-1	総計	74.2	23510
公簿	5886.81	残地	5812.5976490	5812.59

縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
月々日作製	[Redacted]
土地家屋調査士	[Redacted]
土地家屋調査士会連合会(用紙)	(日本土地家屋調査士会連合会)

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7年4月24日 横浜地方方法務局湘南支局 登記係

(10枚目)

地籍整理番号：M41064

558781

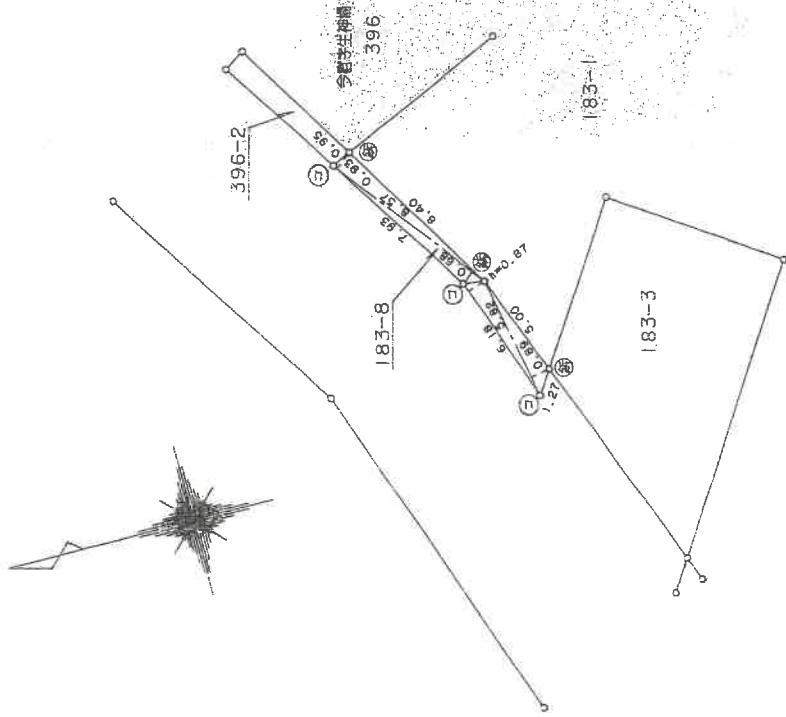
前183-8 後・新岡

地積測量区

地番 483番8号

土地の所在 茅ヶ崎市下毎屋字入ノ田

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



三測求積表

地番	183-8				
NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	8.57	0.93		7.9701	
2	8.57	0.68		5.8276	
3	6.18	0.87		5.3766	
4	5.82	0.89		5.1798	
		倍面積		24.3541	
		面積		12.17705	
		地積		12.17	㎡

測点	境界線の種類	注
(1)	石	
(2)	漆	
(3)	コンクリート	
(4)	鉄	
(5)	木	

縮尺 1/250

申請人

月()日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地家屋調査士

作製者

(日調連)

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7年4月24日

横浜地方方法務局湘南支局

登記簿

(// 枚田)

558783

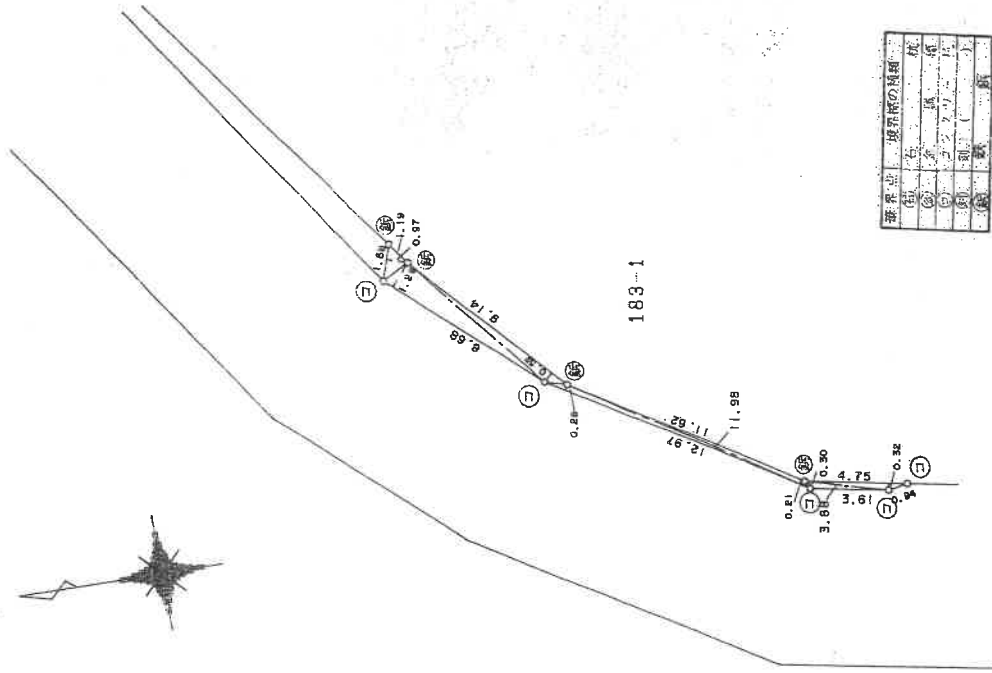
前 183-9 後・新同 地積測量区

地番 183-9

土地の所在 茅ヶ崎市平町屋字入ノ田

三線求積表

地番	183-9		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	1.68	0.97	1.6296
2	8.68	1.29	11.1972
3	9.14	0.52	4.7528
4	12.97	0.26	3.3722
5	11.98	0.21	2.5158
6	3.88	0.30	1.1640
7	4.75	0.32	1.5200
		倍面積	26.1516
		面積	13.07580
		地積	13.07 ㎡



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

6.7 (日加算)

縮尺 1/250

申請人

2月25日(作製)

作製者

土地家屋

(日本測量士会連合会用紙)

(日積連9)

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7年4月24日

横浜地方支務局湘南支局

登記簿

557733

前 396-2 区 新同一新

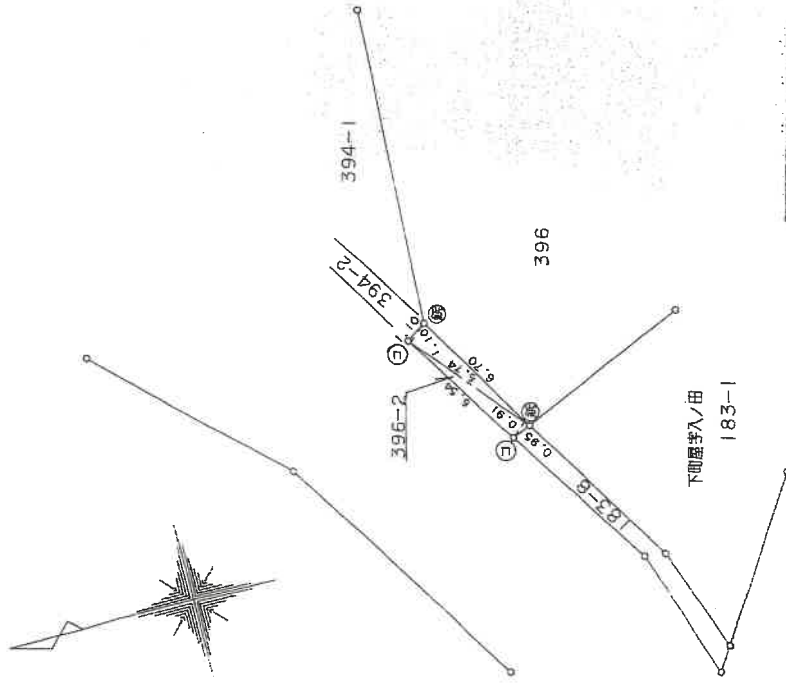
地積測量

地番 396番2

土地の所在 秀ヶ崎市今宿茅生神場

本図面はA₃判をA₄判に縮小したものである

(日尺)



番号	地番	面積	用途
①	396-2	6.74	住宅
②	396-2	0.91	住宅
③	396-2	0.95	住宅
④	396-2	0.91	住宅
⑤	396-2	0.91	住宅

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	底面積	積
396-2	1	6.74	1.10	7.4140	
	2	6.74	0.91	6.1334	
			底面積	13.5474	
			地積	6.77	㎡

縮尺 1/250

申請人

年 2月25日作製

作製者 土地

(日尺)

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7年4月24日

積算地方法務局湘南支局

登記証

(13 枚目)

登記年月日 平成17年6月8日

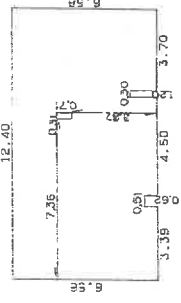
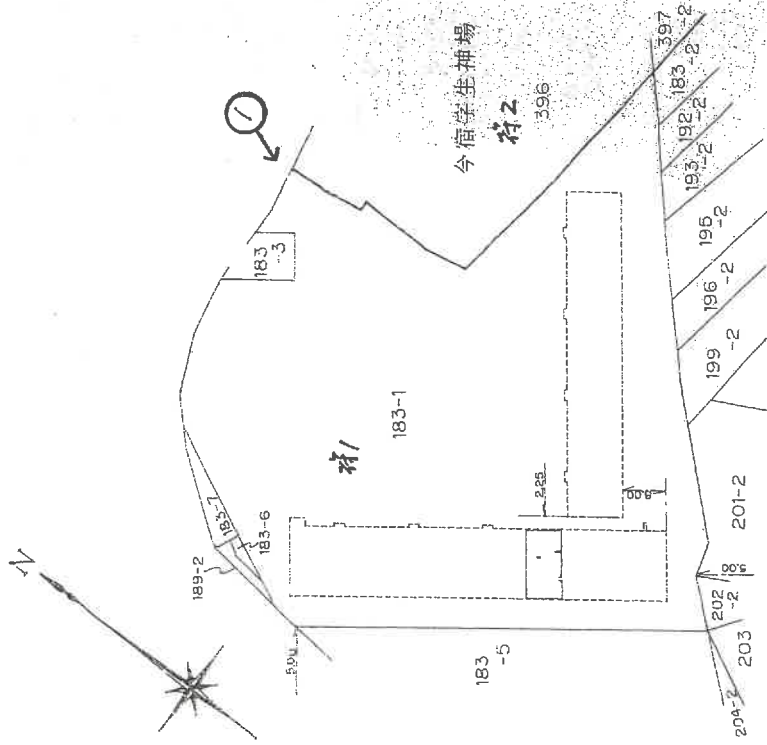
010441

各階平面図

建物図面

家屋番号 143-251の807

建物の所在 茅ヶ崎市本町屋字入ノ田143-1番地



求積表

3.39 x 6.58 =	22.3062
0.51 x 5.58 =	2.8458
3.45 x 6.58 =	22.7010
0.51 x 2.00 =	1.0200
0.51 x 3.87 =	1.9737
0.74 x 6.58 =	4.8692
0.30 x 5.58 =	1.6740
3.70 x 6.58 =	24.3460
合計	80.9957
床面積	80.99 ㎡

物件 / 建物の存する部分 6階

←○は撮影位置及び方向

単位はメートル

単位はメートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成17年6月8日

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和7年4月24日 横浜地方支務局神奈川支局

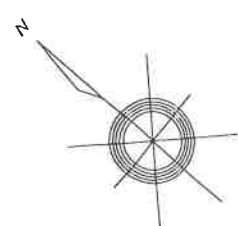
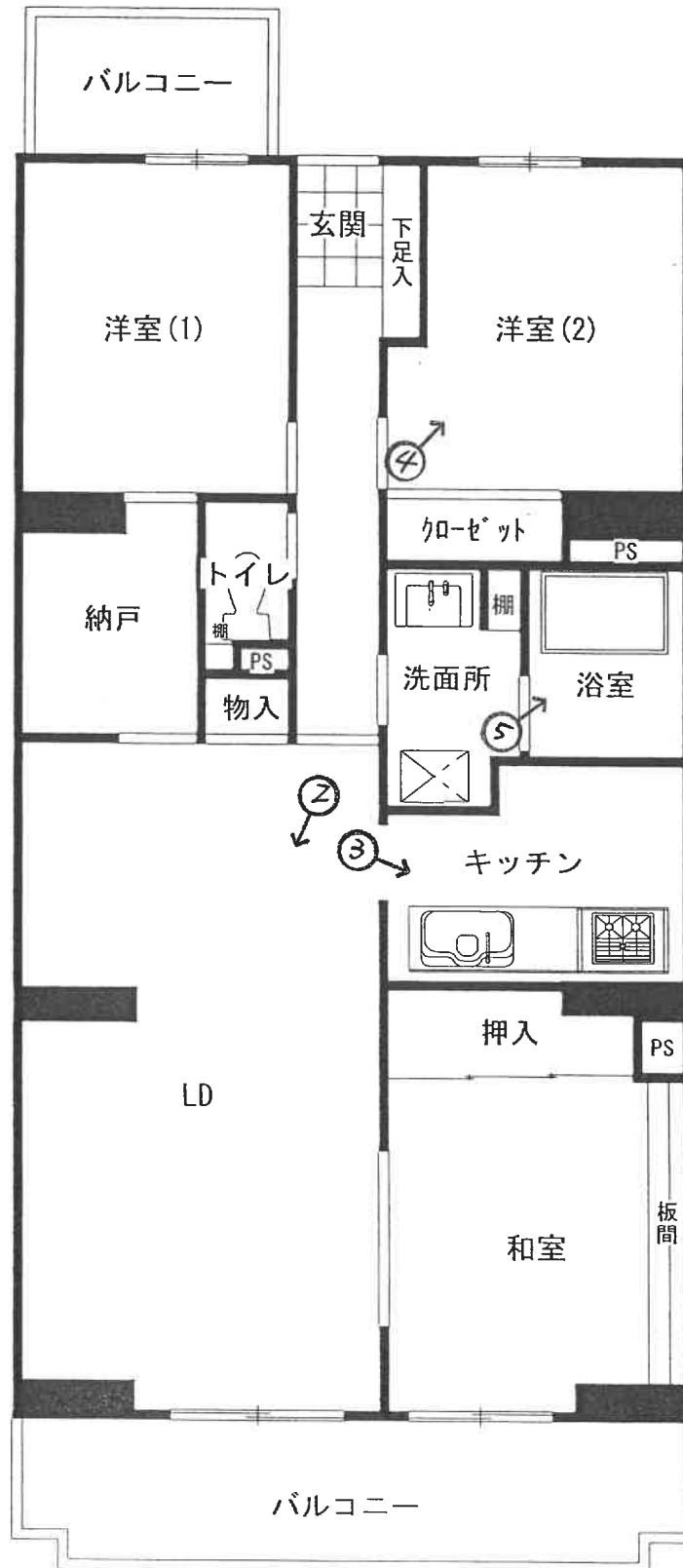
登記官

(14 枚目)

地図登録番号 M41057

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



607号室

(15 枚目)

①

物件 1 を含む一棟の建物



②



③

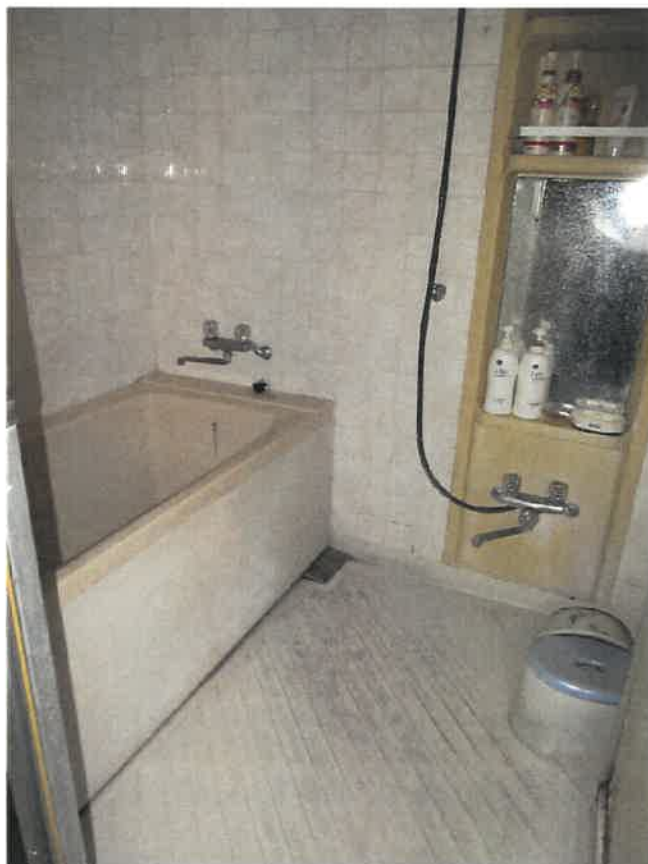


④



(17 枚目)

⑤



(18 枚目)



令和7年(ケ)第152号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8月21日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9, 5 5 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をとらなければならない場合があること、競売の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	土地の符号3 地目：公衆用道路 土地の符号4 地目：公衆用道路 土地の符号5 地目：公衆用道路
特 記 事 項		
・ 特になし		

*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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番地1
建物の名称 コスモ茅ヶ崎プレシオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今宿1283番1の607
建物の名称 607号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 80.69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 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番1
地 目 宅地
地 積 5812.59平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番
地 目 宅地
地 積 1013.20平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番8
地 目 宅地
地 積 12.17平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字入ノ田1283番9

地 目 宅地

地 積 13.07平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市今宿字生神場396番2

地 目 宅地

地 積 6.77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 137万6165分の8670

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

土地の符号 3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 137万6165分の8670

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（符号1乃至5の土地）

位置・交通	JR東海道本線「茅ヶ崎」駅の西方約2.8km(道路距離)、最寄バス停「今宿」より徒歩約5分。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	集合住宅団地や大規模マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
面地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	6857.80㎡(符号1乃至5の合計地積) 不整形 北東から南西約90m、北西から南東約90m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約8m市道(建築基準法第42条1項)と概ね等高に約90m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物及び駐車場の敷地等として利用されている。	
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	137万6165分の8670
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・符号3乃至5は現況公衆用道路で、課税上も「道路敷」の扱いとなっている。 ・南東側の一部で新湘南バイパスの側道に接しているが行き止まり道路であること等を考慮して接道の増価はしないものとした。 ・公図上、符号1と符号2の間に水路が介在するが外観上は形態が確認できず存否は不明である。 ・建築確認時の敷地面積は7529.52㎡で登記と差異がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ茅ヶ崎プレシオ	
建物の用途	住宅（総戸数169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	平成1年4月12日（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、延べ14356.80㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付仕上げ（一部タイル貼） その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、共同視聴用アンテナ等	
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 大和ライフネクスト株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーターは1、4、7、10階に止まる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建			
位 置	6階（607号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き			
床 面 積	80.69㎡（登記面積）			
間 取 り	3LDK＋納戸			
バルコニー等	あ り … 南西側及び北東側			
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット、長尺塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし		
保守管理の状態	やや劣る			
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月23日現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	7,000 円	140,000 円	
	修繕積立金	13,020 円	260,400 円	
	そ の 他	駐車場使用料	5,050 円	101,000 円
		駐車場積立金	4,000 円	80,000 円
備 考	水道使用料 30,321 円 上記のほか損害金年率14%、遅延損害金 71,317 円がある。			
専有部分の 利用状況等	令和7年7月31日：内部立入調査。 所有者占有である。			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の壁紙が剥離し黄ばんでいる等経年劣化が見られる。 ・室内に動産が残置されている。 			

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	×80.69	÷0.88	×0.21	= 4,810,000

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37年、経済的残存耐用年数13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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 5 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)
162,000	×0.83	134,000	×6857.80	×1.00	$\times \frac{8670}{1376165}$	= 5,790,000

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。

地価公示地 茅ヶ崎－ 2 9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 151,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = 162,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：形状、規模、一部道路敷等で劣り総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 4,810,000	+ 5,790,000 ）	× 1.00	= 10,600,000

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：1.00（6階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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)
198,000	× 1.00	× 0.95	× 80.69	= 15,180,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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 (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 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,063,285 (14.6%)	863,860	10.2 %	8,215,139 = 8,220,000	0.7575	6,226,650 (85.4%)	=7,290,000 (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目的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：40 比準価格：50 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	10,600,000	× 1.00	= 10,600,000
比準価格	15,180,000	× 1.00	= 15,180,000
収益価格			7,290,000
調整後の価格			12,560,000

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)
12,560,000	×1.00	× 0.80	× 0.95	—	= 9,550,000

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として5%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：茅ヶ崎－29

所 在：茅ヶ崎市今宿字北側 517 番 19 外

価 格：151,000 円/m²

位 置：JR 東海道本線「茅ヶ崎」駅 約 2.8k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：100 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北 4m 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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 4,957,317 円

符号 1（土地） 478,957,416 円

符号 2（土地） 83,487,680 円

符号 3（土地） 非 課 税

符号 4（土地） 非 課 税

符号 5（土地） 非 課 税

(敷地権の割合は 137 万 6165 分の 8670)

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

建物間取図

以 上

位置図



S=1/18,000

スーパーマッフルデジタル23
株マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

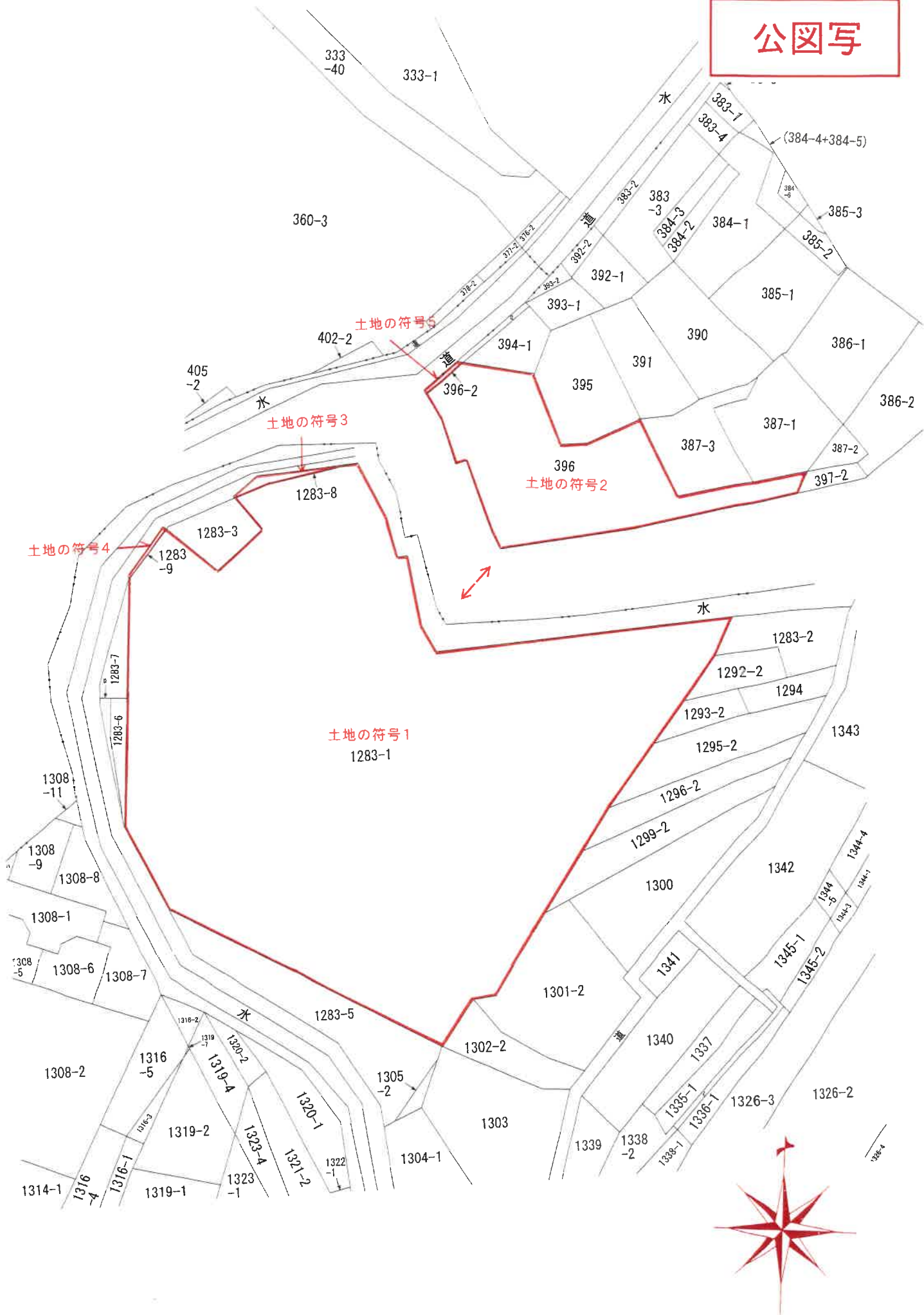
(C)2022 MAPPLE, Inc.

200m

1:18,000 相当

地図上の1センチは約180メートル

公図写



縮尺 1/600 を約 70%に縮小

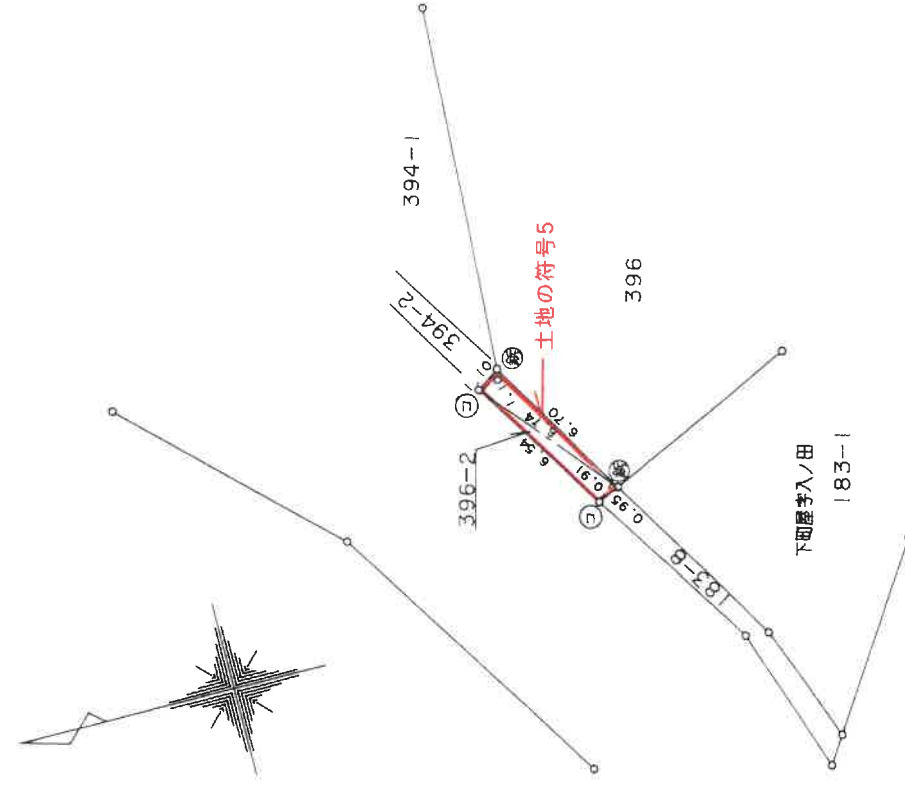
557731

前 376-2 後 新同一・新

地積測量図

地番 396-2

土地の所在 茅ヶ崎市今宿字生神場



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
396-2	1	6.74	1.10		7.4140	
	2	6.74	0.91		6.1334	
			倍面積		13.5474	
			面積		6.77370	
			地積		6.77	㎡

境界点	境界線の種類
(1)	石
(2)	鉄
(3)	漆
(4)	コンクリート
(5)	瓦
(6)	鉄
(7)	瓦

原図より81%に縮小

作製者

申請人

年 2月25日作製)

縮尺 1/250

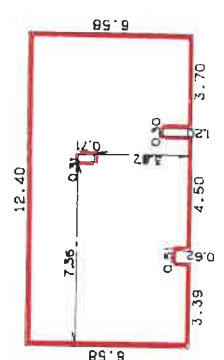
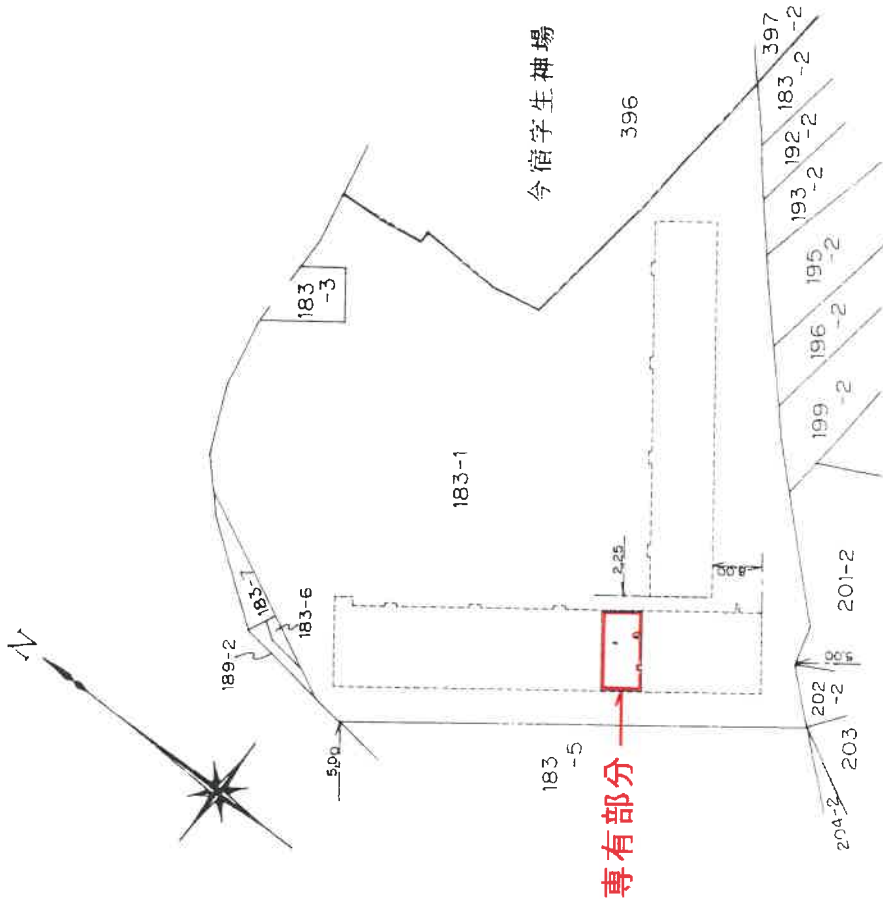
(日調運9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

1.6.7

家屋番号 平野屋 宿 / 283 / 188番1の607
 建物の所在 今宿 茅ヶ崎市平野屋字人ノ田188番地1



求積表

3.39 x 6.58 = 22.3062
0.51 x 5.96 = 3.0396
3.35 x 6.58 = 22.0100
0.31 x 2.00 = 0.6200
0.31 x 3.87 = 1.1997
0.74 x 6.58 = 4.8692
0.30 x 5.38 = 1.6140
3.70 x 6.58 = 24.3460
合計 80.6957
床面積 80.69 m ²

建物の存する部分 6階

単位はメートル

単位はメートル

原図より81%に縮小

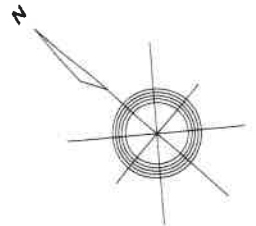
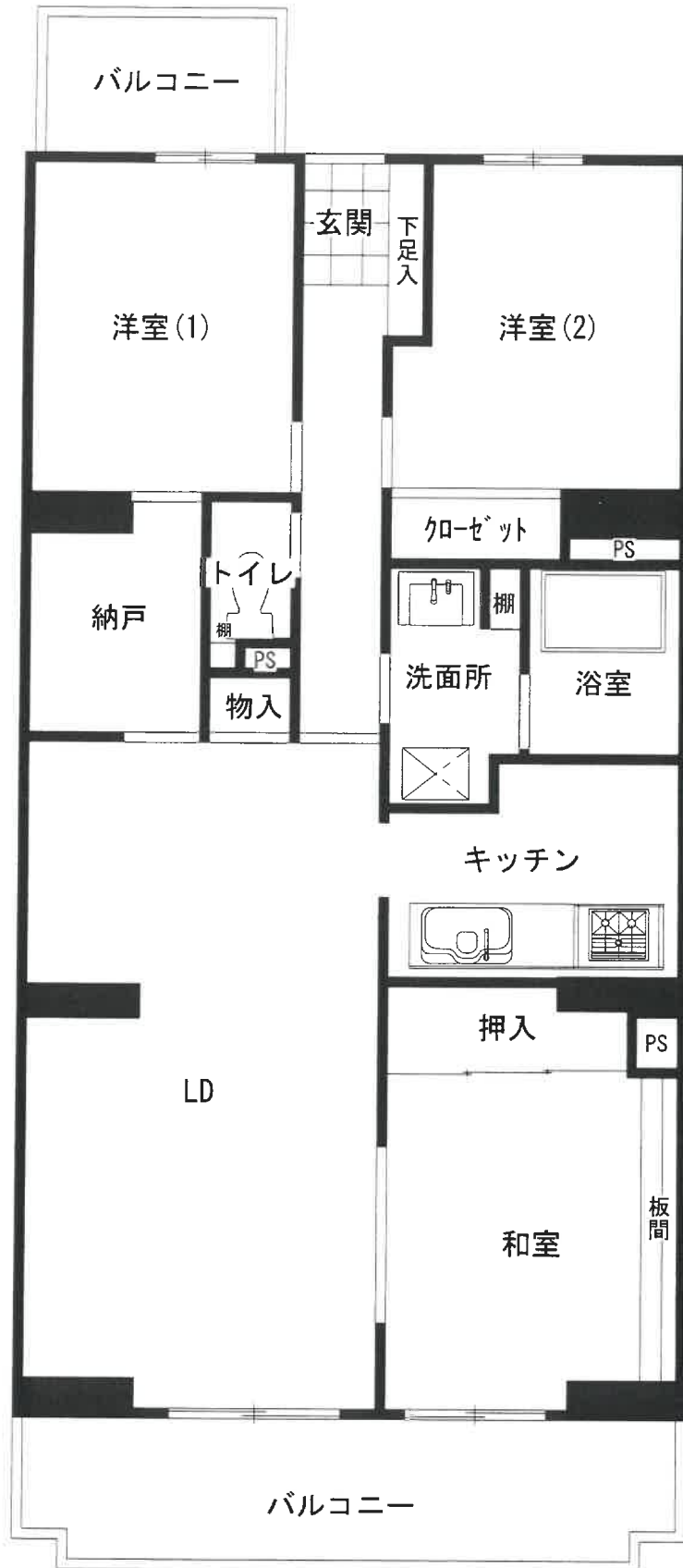
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

建物間取図



607号室