

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 9 月 30 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 13 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	10,930,000 8,744,000		2,186,000	73,364	20,960
					</



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404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.98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5509

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 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

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

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（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404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.98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5509

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509



令和 6 年(ケ)第 170 号
令和 7 年 2 月 10 日受理
令和 7 年 3 月 18 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404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.98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5509

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

(区分所有建物用1)

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1-404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占有している ☐ 「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	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、2、3		
現況地目	☒ 宅地（符号1、2、3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1、2、3） ☐ 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170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 7 年 2 月 17 日現在

☒ 管理費	月額	10,100	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	4,700	円	☐ 滞納額	0	円
☒ インターネット利用料	月額	990	円	☐ 滞納額	0	円
☒ ケーブルテレビ利用料	月額	275	円	☐ 滞納額	0	円
☒ テレビ放送料	月額	200	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	1/10 年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～	令和 年 月分				

※ 費用として未収額を記載してください。既払した場合、還付額を1/10も記載してください。

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。

☒ 共同管理費	月額	2,000	円	☐ 滞納額	0	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 ☐

執 行 官 の 意 見

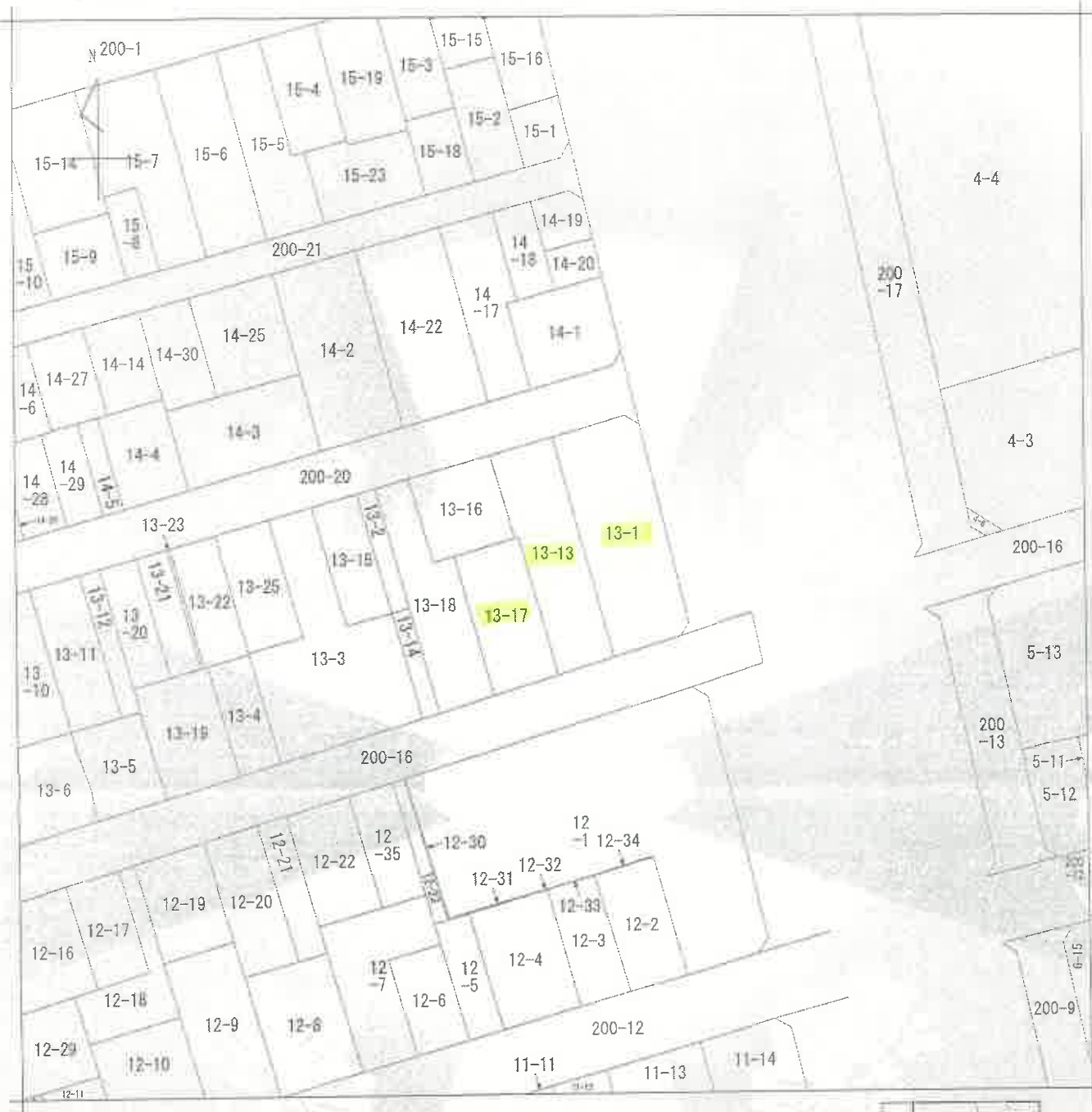
- 1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 損傷等は確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 物件1建物は、建物内の動産はなく、第三者が占有している徴表もない。その他、集合ポストに債務者兼所有者の氏が表示されていること、同ポスト内には同人宛の郵便物が存したことなどから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側、東側及び北側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
7年2月17日 (月) 9 : 48 — 9 : 56	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年2月17日 (月)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり) 所有者へ照会書送付 (回答なし)
7年2月21日 (金) 10 : 16 — 10 : 25	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年2月25日 (火) 16 : 34 — 16 : 40	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書交付申請・受領
7年3月4日 (火) 9 : 48 — 9 : 56	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年3月11日 (火) 15 : 36 — 15 : 54	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 3月11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。 ☐ 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 分	所 在 平塚市錦町				地 番 13番13			
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 事 記 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。

(横浜地方法律局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月6日
福岡法律局

地図整理番号：M66405

登記官



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。
(横浜地方裁判所西瀬(宮支局電報))
令和6年12月6日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

地図整理番号: M66406

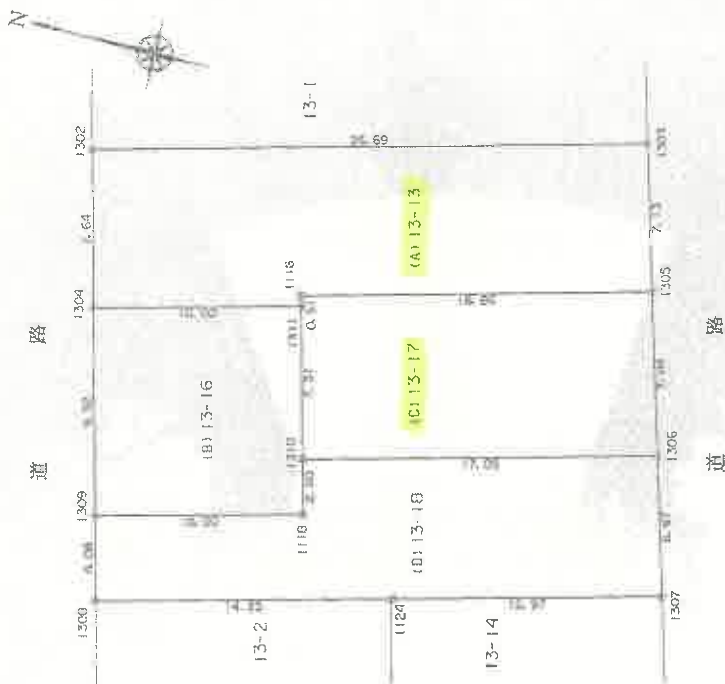
前 13-13
13-13, -16,
-17, -18
土地の所在
平塚市錦町

634540

地 積 測 量 図

座 標 求 積 表

地番	名称	標高	X	Y	面積	面積
13-13	1304 ()	()	-74791.302	-44263.937	10.00	1304-1311
	1311 (コンクリート)	()	-74800.985	-44261.423	0.51	1311-1116
	1116 ()	()	-74800.854	-44260.931	16.86	1116-1305
	1305 ()	()	-74817.158	-44256.639	7.13	1305-1303
	1303 ()	()	-74815.189	-44249.782	26.69	1303-1302
	1302 (金網)	()	-74769.373	-44256.540	7.64	1302-1304
	1304 ()	()	-74791.302	-44263.937	392.55	1122
	面積		196.27	55610	m ²	面積
	積数		59.3733			積数
13-16	1309 ()	()	-74793.807	-44273.534	10.00	1309-1118
	1118 (コンクリート)	()	-74803.406	-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	198.38	11237
	面積		99.19	06185	m ²	面積
	積数		30.0051			積数
13-17	1310 (コンクリート)	()	-74802.834	-44268.494	17.05	1310-1306
	1306 ()	()	-74819.222	-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	265.34	5631
	面積		132.67	28155	m ²	面積
	積数		40.1335			積数
13-18	1308 ()	()	-74794.838	-44277.483	14.25	1308-1124
	1124 (コンクリート)	()	-74803.619	-44273.875	12.97	1124-1307
	1307 ()	()	-74821.163	-44270.582	6.67	1307-1306
	1306 ()	()	-74819.322	-44264.172	17.05	1306-1310
	1310 ()	()	-74802.834	-44268.494	2.60	1310-1118
	1118 ()	()	-74803.406	-44271.011	10.00	1118-1309
	1309 ()	()	-74793.807	-44273.534	4.08	1309-1308
	1308 ()	()	-74794.838	-44277.483	310.05	8816
	面積		155.02	94080	m ²	面積
	積数		46.8963			積数



凡 例	
田	コンクリート
◎	金 網
◎	鉄 板
○	図 上 点

作 製 者

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。
(横濱地方裁判所西湘二宮支局電報)
令和6年12月6日 福岡法務局

登記地

(10枚目)

各階平面図

建物図面

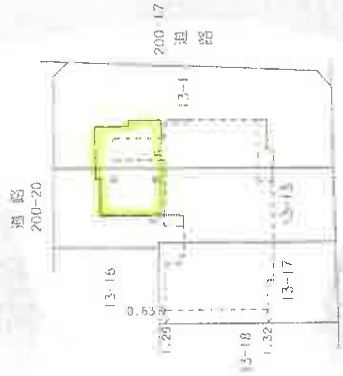
登録番号
錦町13番13の404

建築物の所在
平塚市錦町13番地13、13番地1、13番地17

求積表

0.600 x 3.055	1.833000
2.370 x 5.225	14.753250
0.370 x 5.580	2.064600
2.105 x 6.225	13.103625
0.015 x 5.405	0.081075
0.330 x 5.005	1.651650
3.200 x 5.825	18.640000
0.380 x 0.370	0.140600
合 計	51.986600

延面積 51.98 ㎡



建築物の存する部分4階
建築物の名称404

作成者

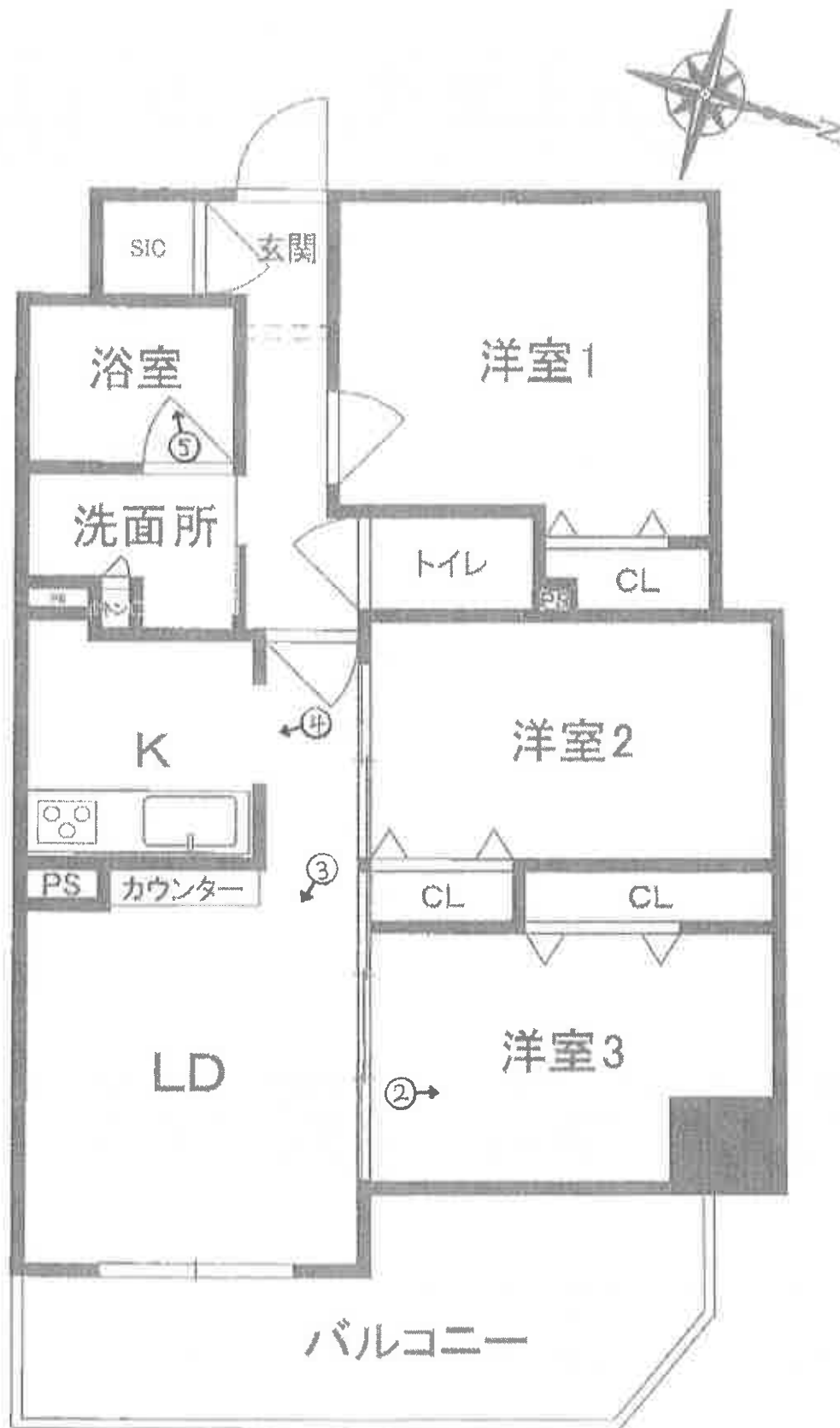
縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

(和奈川原1地蔵堂設置工役)

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南東側の状況



②



(1 2 枚目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



(1 4 枚 目)

令和 6 年 (ケ) 第 170 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 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

藤 原 新 一

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,930,000 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、民事執行法第 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		(住居表示) 「錦町13-1-404」 (マンション名) ココステーション湘南平塚
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404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.98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5509

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 231332分の5509

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3一休地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅のほぼ北西方約830m（道路距離）。バス停留所「平塚文化芸術ホール」から徒歩約2分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅の多い駅徒歩圏内の商業地域	
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	400%
	防 火 規 制	防火地域
面 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（本宿工区・整備済）
	規 模	584.86㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	南側間口約22.7m、奥行約26.7m程度
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	南側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約22.7m程度、東側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約23.7m程度、西側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約16.5m程度、すべて等高に接面している。	
	土地の利用状況等	
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該当する。	
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5,509

2. 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	ココストーション湘南平塚	
建物の用途	住宅（総戸数43戸、規約設定共用部分を除く）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	令和2年9月18日（登記記載）
	経過年数	約5年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート11階建 延床面積2,541.84㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等	
設備	集合郵便受、駐車場、駐輪場 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 その他	あり 委託 株式会社サジェストコミュニティ ー 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇ 規約設定共用部分として以下建物が登記されている。 家屋番号：13番13の1 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート1階建 床面積：9.28㎡ ◇ 台帳記載事項証明書によれば本件建物は建築確認を受け、竣工時に完了検査を受けている建物である。 ◇ 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	4階（404号室）、角部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	51.98㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（東側）		
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あり	
保守管理の状態	良好		
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2月17日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	10,100 円	0 円
	修 繕 積 立 金	4,700 円	0 円
	インターネット ト 利 用 料	990 円	0 円
	ケーブルテレ ビ 利 用 料	275 円	0 円
	備 考	上記のほかミニバイク置場使用料月額 2,000 円（滞納額 0 円）、損害金年率 14%。なお、 令和7年2月17日現時点で遅延損害金はない。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月11日：内部立入調査 調査時点において、債務者が占有している。		
特 記 事 項	◇家財類はほとんどなく、簡易測量機器の測定結果から、顕著 な傾斜は認められなかった。 ◇目立った損傷等は確認されなかった。		

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 51.98	÷ 0.86	× 0.86	= 13,000,000

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 5 年、経済的残存耐用年数 45 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 5%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 45 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年 45 年}} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.86 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 乃至 3）

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)
210,000	×0.96	202,000	×584.86	×1.0	$\times \frac{5,509}{231,332}$	= 2,810,000

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 5-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 220,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 210,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：上記のとおり。

◇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、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：三方路であるが、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)
(13,000,000	+ 2,810,000)	× 0.99	= 15,650,000

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：0.99（エレベーターあり 4 階）

位置別補正：1.00（角部屋・主開口部方位：東）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
330,000	×0.99	×1.0	× 51.98	= 16,980,000

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：特になし

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	※2 (7.7%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	ア + カ キ
1,813,536 (18.2%)	863,476	8.2%	10,214,289 ≒10,210,000	0.8005	8,173,105 (81.8%)	=9,990,000 (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	15,650,000	× 1.0	= 15,650,000
比準価格	16,980,000	× 1.0	= 16,980,000
収益価格	9,990,000		
調整後の価格			15,620,000

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）
15,620,000	× 1.00	× 0.70	×1.00	－ 0	= 10,930,000

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：滞納なし

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5-8

所 在：平塚市見附町43番4「見附町43-3」

価 格：220,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：南側15.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 商業地域、防火地域

(建蔽率80%，容積率400%)

地 域 の 概 要：小規模な小売店舗が多い既成の商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 9,736,843円

符号1（土地） 38,726,326円（敷地権割合23万1,332分の5,509）

符号2（土地） 29,699,968円（敷地権割合23万1,332分の5,509）

符号3（土地） 20,075,889円（敷地権割合23万1,332分の5,509）

規約共用部分（建物）

・13番13の1 1,737,681円（敷地権割合23万1,332分の5,509）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

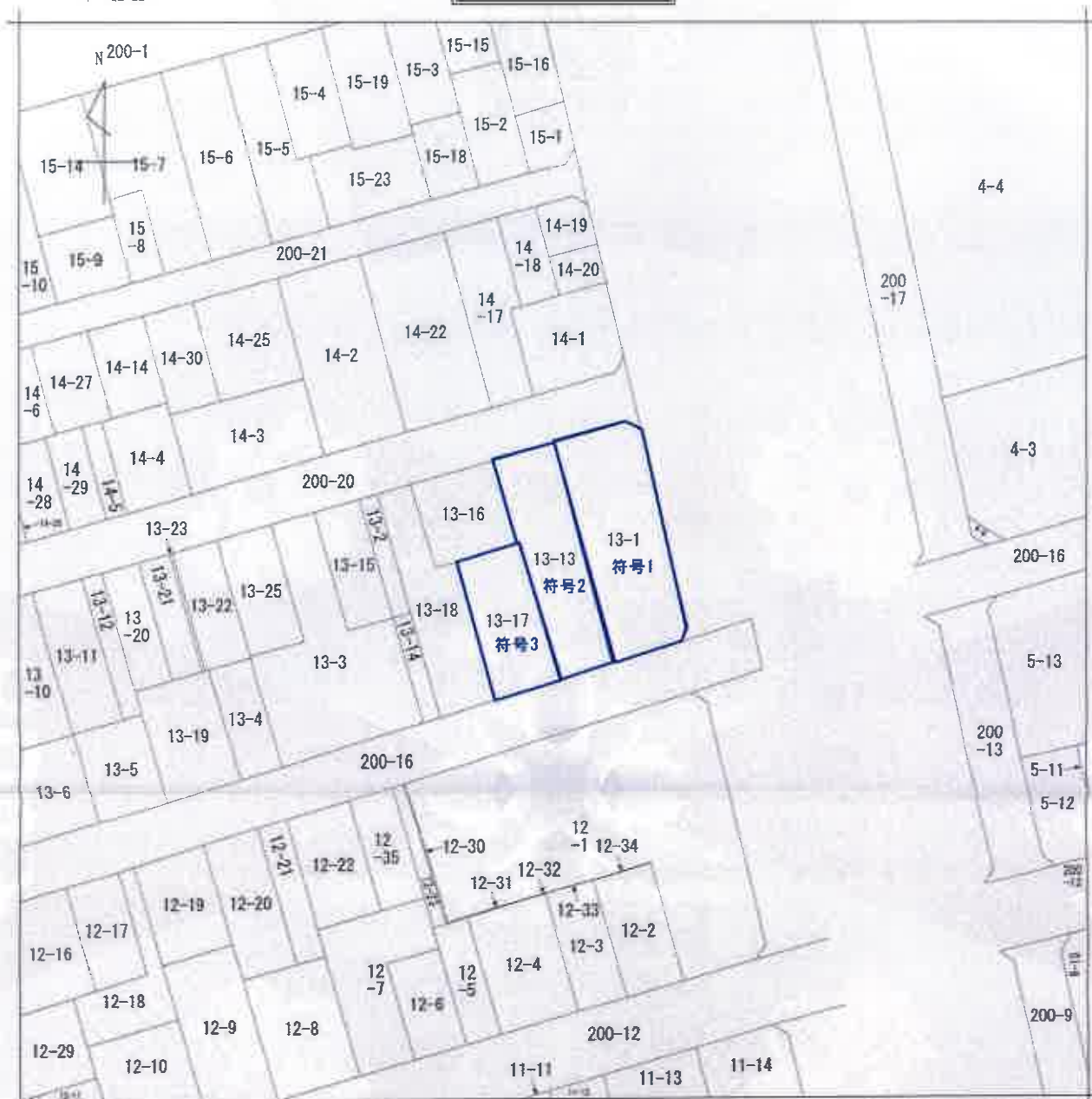
以 上

位置図

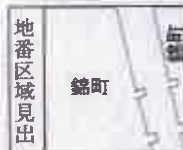


公 図 写

12-12



(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。



請求部分	所 在 平塚市錦町				地 番 13番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月6日
福岡法務局

地図整理番号: M66405

登記官

(1/1)

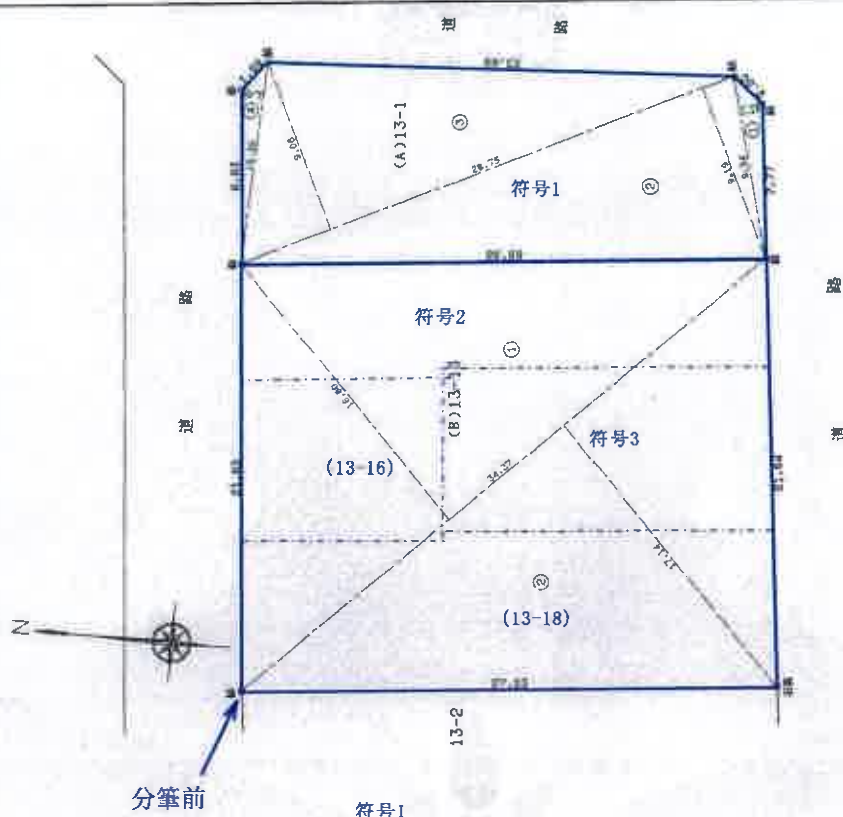
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成1年11月13日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局西湘(宮文局管轄)
令和6年12月6日 福岡支務局

前 13-1
地 番 13-1,13-13
土地の所在 平塚市錦町

634537



三 割 求 積 表				
地番	NO	辺 長	高 さ	積 算 面 積
(A)13-1	1	9.14 x	1.13 =	10.3342
-1	2	26.75 x	9.19 =	246.8325
	3	26.75 x	9.08 =	242.8900
	4	10.30 x	1.22 =	12.5660
合 計			511.8427	m ²
合 算 面 積			255.92136	m ²
(B)13-1	1	34.37 x	16.80 =	577.4160
-13	2	34.37 x	17.14 =	589.1018
合 計			1166.5178	m ²
合 算 面 積			583.25890	m ²
合 算 面 積			176.4358	m ²

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

登記官

地図整理番号 M68404

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成14年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方裁判所西横（宮支局）管轄）
令和6年12月6日 福岡法務局

前13-13

後・新開一

地積測量図

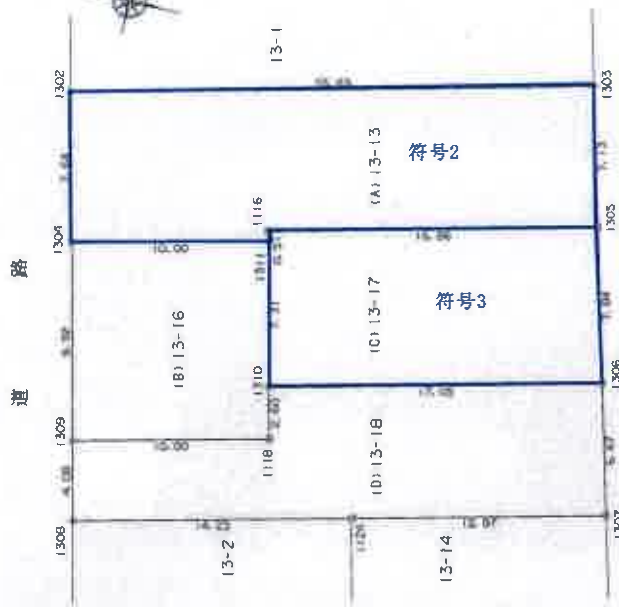
番 13-13-6-8

土地の所在 平塚市錦町

634540

座標求積表

地積	座標	X	Y	面積	地積
(A) 13-13 1304 (㎡)	-74793.302	-44263.937	10.00 1304- 1311	10.00 1304- 1311	1311
(㎡)	-74800.985	-44261.423	0.51 1311- 1116	0.51 1311- 1116	1116
(㎡)	-74800.985	-44260.931	16.86 1116- 1305	16.86 1116- 1305	1305
(㎡)	-74817.158	-44256.639	7.13 1305- 1301	7.13 1305- 1301	1301
(㎡)	-74815.189	-44249.782	26.69 1301- 1302	26.69 1301- 1302	1302
(㎡)	-74793.302	-44256.548	7.64 1302- 1304	7.64 1302- 1304	1304
(㎡)	-74793.302	-44263.937	392.55 1122	392.55 1122	1122
倍面積	196.2755610	㎡	地積	196.27	㎡
面積	59.3733	㎡			
(B) 13-16 1309 (㎡)	-74793.807	-44273.534	10.00 1309- 1118	10.00 1309- 1118	1118
(㎡)	-74803.486	-44271.011	2.60 1118- 1310	2.60 1118- 1310	1310
(㎡)	-74802.834	-44268.494	7.31 1310- 1311	7.31 1310- 1311	1311
(㎡)	-74800.985	-44261.423	10.00 1311- 1301	10.00 1311- 1301	1301
(㎡)	-74791.302	-44263.937	9.92 1301- 1309	9.92 1301- 1309	1309
(㎡)	-74793.807	-44273.534	198.38 1237	198.38 1237	1237
倍面積	99.1906185	㎡	地積	99.19	㎡
面積	30.0001	㎡			
(C) 13-17 1310 (コンクリート杭)	-74802.834	-44268.494	17.05 1310- 1305	17.05 1310- 1305	1305
(㎡)	-74819.322	-44264.172	7.84 1305- 1306	7.84 1305- 1306	1306
(㎡)	-74817.158	-44256.639	16.86 1306- 1116	16.86 1306- 1116	1116
(㎡)	-74800.985	-44260.931	0.51 1116- 1311	0.51 1116- 1311	1311
(㎡)	-74802.834	-44268.494	7.31 1311- 1310	7.31 1311- 1310	1310
(㎡)	-74802.834	-44268.494	265.345531	265.345531	1237
倍面積	132.6728155	㎡	地積	132.67	㎡
面積	40.1135	㎡			
(D) 13-18 1308 (㎡)	-74794.838	-44277.483	14.25 1308- 1124	14.25 1308- 1124	1124
(㎡)	-74808.619	-44273.875	12.97 1124- 1307	12.97 1124- 1307	1307
(㎡)	-74821.163	-44270.582	6.67 1307- 1306	6.67 1307- 1306	1306
(㎡)	-74819.322	-44264.172	17.05 1306- 1310	17.05 1306- 1310	1310
(㎡)	-74802.834	-44268.494	2.60 1310- 1118	2.60 1310- 1118	1118
(㎡)	-74803.486	-44271.011	10.00 1118- 1309	10.00 1118- 1309	1309
(㎡)	-74793.807	-44273.534	4.08 1309- 1308	4.08 1309- 1308	1308
(㎡)	-74794.838	-44277.483	310.058816	310.058816	1237
倍面積	155.0294060	㎡	地積	155.02	㎡
面積	46.8563	㎡			



登記年月日：令和2年10月14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。

(横浜地方裁判所 四潮 二宮文鳥審判)

令和6年12月6日 福岡法務局

登記官

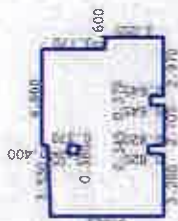
建物図面

家屋番号
13番13の404

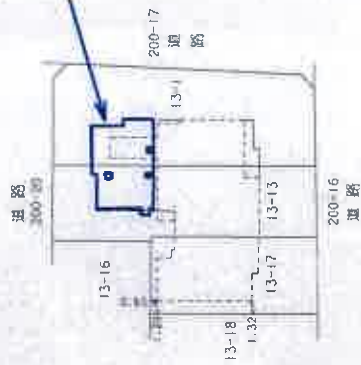
建物の所在
平塚市鶴町13番地13、13番地1、13番地17

各階平面図

床面積	
0.600 x 3.055	1.833000
2.370 x 6.225	14.753250
0.370 x 5.580	2.064600
2.105 x 6.225	13.103625
0.015 x 5.405	0.081075
0.330 x 5.005	1.651650
3.200 x 5.825	18.640000
0.380 x 0.370	-0.140600
合計	51.986600
床面積	51.98 ㎡



物件1



建物の活する部分4階
建物の名称404

作成者

縮尺
250

申請人

縮尺
500

地図整理番号：M66407

建物概略間取図

