

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 椎 野 優 子

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 令和 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 30 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 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	14,040,000 11,232,000		2,808,000	96,658	14,582



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501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5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 6月24日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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】

再転借人Aが占有している。

原賃借人株式会社ネクストライフエージェントの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5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 172号
令和 7年 2月13日受理
令和 7年 3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 小 野 将太郎

(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 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 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 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

(区分所有建物1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市明石町12番10-501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 ☐ ある 種類： 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居宅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	☐ 別紙回答書のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 8,300円 インターネット使用料 770円 円 円	令和7年3月12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	株式会社エヌティーコーポレーション	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1乃至4) ☐ 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 (符号2乃至4) ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1) ☐ 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乃至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 ☐ あり	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社ネクスト ライフエージェント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H29・7・13 自R4・9・1 至R7・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 112,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸可
1	☒ 全部 ☐ 株式会社トラスト アドバイザーズ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H29・7・28 自R5・7・28 至R8・7・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 124,950円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸可
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H30・1・27 自R7・1・27 至R8・1・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 103,000円 ☒ 敷 ☐ 保 103,000円	別途管理費として月額12,000円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月□年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月□年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月□年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (再転借人)	1 目的物件は、私が平成30年1月から賃借し、住居として使用しています。私が締結した賃貸借契約に係る「建物賃貸借契約書」等の契約関係書類を提示します。契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 目的物件の使用状況や不具合は下記のとおりです。 (1) 全体的に室内に湿気が溜まりやすいように感じます。 (2) LDKのドアの開閉がしにくいです。 (3) LDKの壁のクロスにヒビ割れ（亀裂）のような跡がありますが、原因はわかりません。 (4) 室内で猫を1匹飼っています。 (5) トイレの水道栓から水漏れを起こしてしまい、下の階まで水漏れを起こしてしまったことがあります。現在水漏れはありません。 (6) 目的物件にB（債務者兼所有者）宛の郵便物が届くことがあります。賃貸借契約時に伴う約束事で、B宛の郵便物が目的物件に届いた場合私がBに転送する約束となっています。
■ B（債務者兼所有者）	1 私は目的物件の所有者です。私は目的物件を株式会社ネクストライフエージェント（賃借人）へ賃貸しています。契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 私と株式会社ネクストライフエージェント（賃借人）との間で最初に目的物件の賃貸借契約を締結したのは、平成29年7月の夏ころであったと記憶しています。なお、当初は賃貸借契約に係る賃料は月額119,000円でした。 3 上記2の後、令和元年9月ころに私は株式会社ネクストライフエージェントと契約を更新しました。その際に「建物賃貸借契約書」を締結し、賃貸借契約に係る賃料が月額119,000円から月額112,000円に変更された記憶があります。それ以降は同様の契約条件で契約を自動更新して現在に至ります。 4 上記2で述べた平成29年7月ころに締結した賃貸借契約書を私は紛失してしまったため、その写しを提出することができません。私が所持しているのは、上記3で述べた令和元年9月ころに締結した「建物賃貸借契約書」のみです。よって「建物賃貸借契約書」の契約関係書類の写しを提出します。
■ 管理会社社員	1 私は目的物件の管理会社の社員です。目的物件の管理費等の月額及び滞納額は3枚目に記載のとおりです。

(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、建物概略図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係は、関係人の陳述、提出文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおりである。現況としてはA（再転借人）が転借権に基づいて居宅として使用し占有しているものと認めた。ただし、賃借人である株式会社ネクストライフエージェントの占有関係については下記3の事項を付け加える。
- 3 B（債務者兼所有者）によれば、株式会社ネクストライフエージェント（賃借人）と当初契約を平成29年7月ころに締結した旨を陳述しているが、その陳述を裏付ける文書（平成29年7月ころに締結したとされる賃貸借契約書）の提出はなかった。また、株式会社ネクストライフエージェント側からも、その陳述を裏付ける文書の提出はなかった。令和元年9月ころにBが株式会社ネクストライフエージェントと契約を更新したと陳述する「建物賃貸借契約書」の提出があるのみであった。ただし、この「建物賃貸借契約書」の第25条には、「平成29年7月13日に締結した建物賃貸借契約」の存在について記載があることから、Bが陳述した当初契約とはこの「平成29年7月13日に締結した建物賃貸借契約」のことと思料される。なお、「建物賃貸借契約書」の第25条には、「平成29年7月13日に締結した建物賃貸借契約を終了し、新たに本契約を締結する」旨が明示されている。しかしながら、Bとしてはこれが再契約ではなく、事実上当初契約の賃料の変更の合意及び更新契約であると認識して陳述していること及び株式会社ネクストライフエージェントの目的物件に対する支配状態に時間的及び空間的な途切れはないことを鑑み、株式会社ネクストライフエージェントの占有は平成29年7月13日から途切れず現在まで継続しているものと認め、「占有者及び占有権原」における株式会社ネクストライフエージェントの占有開始時期は平成29年7月13日とした。
- 4 提示文書にはCという姓が記載されている箇所があるが、CとはBの旧姓のことである。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の西側及び南側に接する道路は市道である。
- 6 目的物件が存するマンションには、「駐輪場・集塵庫」の規約設定共用登記がある。

(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
令和7年2月14日（金） 15:04 — 15:39	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年2月17日（月）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （3月12日回答書受領）
令和7年2月18日（火） 13:13 — 13:21	当職携帯電話	A（再転借人）から電話聴取
令和7年2月20日（木）	執行官室（郵送）	B（債務者兼所有者）に対して照会書郵送 （2月28日回答書受領）
令和7年2月25日（火） 17:30 — 17:45	当職携帯電話	B（債務者兼所有者）から電話聴取
令和7年2月26日（水） 8:50 — 9:00	横浜地方法務局 西湘二宮支局	共用部分建物登記事項証明書受領 隣接道路部分の土地登記事項証明書
令和7年2月26日（水） 15:55 — 16:45	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年3月3日（月） 11:27 — 11:37	横浜地方法務局 西湘二宮支局	履歴事項全部証明書受領
令和7年3月3日（月）	執行官室（郵送）	株式会社ネクストライフエージェント（賃借人）に 対して照会書郵送（3月10日回答書受領）
令和7年3月3日（月）	執行官室（郵送）	株式会社トラストアドバイザーズ（転借人）に 対して照会書郵送（3月10日回答書受領）
令和7年3月13日（木） 10:09 — 10:19	当職携帯電話	管理会社社員から電話聴取

(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 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

(7枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(注) 世帯に準ずる図面は、二つの区域を明確にした不特定多数の住所が敷地が敷け付けられるまでの間、これに代わりの形で備え付けられている。この図面は、他の図面と合わせて、この図面に記載されている。



品名	所在地	三塚市町村	地番	12番2
出方	出方	出方	出方	出方
縮小	縮小	縮小	縮小	縮小
作成	作成	作成	作成	作成
年月	年月	年月	年月	年月
日	日	日	日	日
昭和62年7月27日				
備付	備付	備付	備付	備付
年月	年月	年月	年月	年月
原簿	原簿	原簿	原簿	原簿
補記	補記	補記	補記	補記
事項	事項	事項	事項	事項

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所西側二宮支所管轄)

令和6年12月2日

宇都宮地方裁判所

地図整理番号：M54002

(1/1)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

58 59 (日加務)

新地積測量図

前 12-1 12-24 平塚市明石町

100 地 12-24
上図面所在



求積表

符号	底辺	高さ	積面積	地積
A	14.047	3.514	49.3892	
B	14.047	3.615	50.7799	
C	3.640	0.544	1.9801	
			102.1692	51.07434

1/250

申請人

7年6月18日(作製)

作製

(日加務)

登記年月日：昭和58年5月19日

500059

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。

(横浜地方公務局 西瀬二(登記局) 作成)

令和6年12月2日

平塚市地方法務局

登記官

(5 枚目)

地図整理番号：R54004

作成年月日：昭和56年10月11日

500060

地積測量図

地番
12-25

土地の所在
平塚市明石町



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

10 12 (目録)

縮尺 1/250

申請人

作製

令和6年12月2日
宇都宮地方支務局

登記官

(10 枚目)

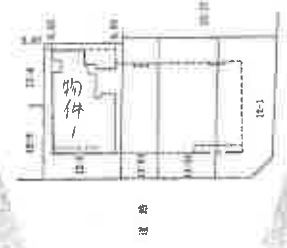
地図管理番号：M54003

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面	図	物	建	面	図
25	番地12番2の	501	所	市	石
25	番地12番2、12番地1、12番地24、12番地				

←○は写真撮影位置・方向

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5階部分

500	市 入	250	市 入
-----	-----	-----	-----

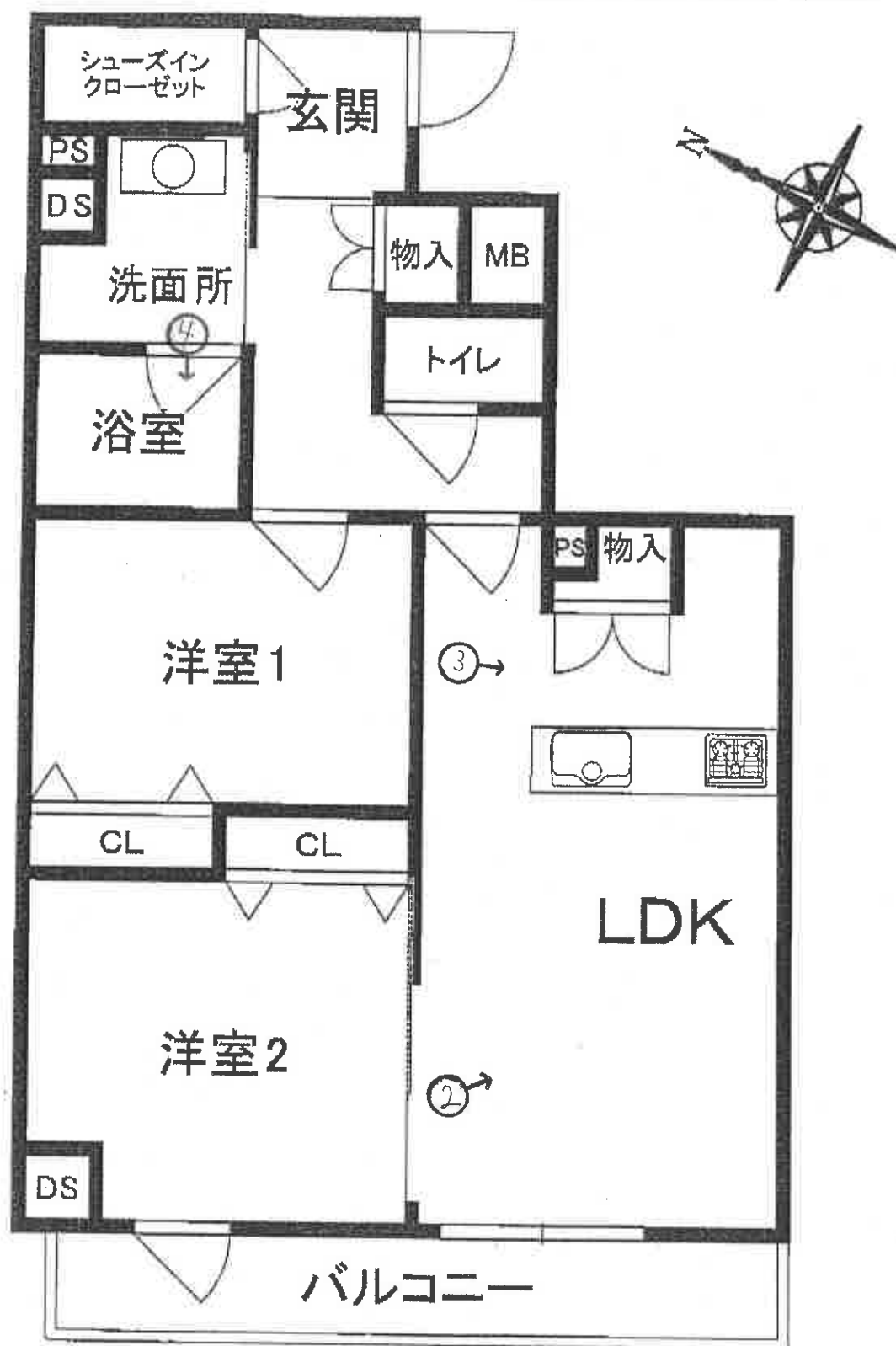
登記年月日 平成30年11月27日

これは図面に記載されている内容を証明し、図面と合符
(後援地方公務局西池田(宮交局管轄))
令和6年12月2日 宇都宮地方公務局

登記官

地図整理番号: M54001

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



令和 6 年 (ケ) 第 172 号
令和 7 年 2 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 24 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 , 0 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12-10-501」 (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501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5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 1 2 番 2 5

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 一体地）

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
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	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9年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	41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	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社エヌティーコーポレーション
	管理形態	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	5階（501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	ビニールクロス貼 等		
		床		フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス貼 等		
		設	備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等		
		そ	の	他		
				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7年3月12日現在		
					月 額	滞納額
				管 理 費	10,500 円	—
				修 繕 積 立 金	8,300 円	—
				インターネット 利 用 料	770 円	—
				違 約 金	—	—
				備 考	回答日現在、滞納額はない	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年2月26日：内部立入調査 調査時点において、転々借人が転借権に基づき占有している。				
特 記 事 項		◇聴取によると、LDKのドアの開閉がしにくいほか、全体的に 湿気が溜まりやすいように感じるとのことである。またLDKの 壁のクロスにひび割れが認められたが、原因は不明である。 ◇猫を1匹飼っている。 ◇トイレの水道栓から水漏れを起こしてしまい、下の階まで水				

漏れを起こしてしまったことがあるが、現在は当該水漏れはないとのことである。

◇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。

◇現行の転々借権の経緯及び権原の推移は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。

【賃貸借関係】

貸主：所有者

借主（転貸人）：株式会社ネクストライフエージェント

占有開始：平成29年7月13日

現在の契約：令和4年9月1日～令和7年8月31日（自動更新）

月額賃料：112,000円（転貸可）

敷金：なし

【転貸借関係】

転貸人：株式会社ネクストライフエージェント

転借人：株式会社トラストアドバイザーズ

占有開始：平成29年7月28日

現在の契約：令和5年7月28日～令和8年7月27日（自動更新）

現在月額賃料：124,950円（転貸可）

敷金：なし

【転々貸借関係】

転貸人：株式会社トラストアドバイザーズ

転借人：A

占有開始：平成30年1月27日

現在の契約：令和7年1月27日～令和8年1月26日（合意更新）

現在月額賃料：103,000円（別途管理費として12,000円）

敷金：103,000円

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	× 0.74	= 11,180,000

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 9 年、経済的残存耐用年数 41 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年 41 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.74 \end{aligned}$$

(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)
291,000	×1.00	291,000	×313.89	×1.0	$\times \frac{5,576}{153,384}$	= 3,320,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 273,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 291,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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)
(11,180,000	+ 3,320,000)	× 1.01	= 14,650,000

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：1.00（5階、EV有り）

位置別補正：1.01（主開口部方位：南西・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.00 \times 1.01 \times 1.00 = 1.01$

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)
532,000	× 1.01	×1.00	×51.37	= 27,600,000

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） $\text{イ}+\text{ウ}\times(1-0.03)\times$ 1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,037,744 (18.4%)	941,760	8.2%	11,140,332 ≒ 11,140,000	0.8117	9,042,338 (81.6%)	=11,080,000 (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、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、また現在賃貸の用に供していることから、収益価格を関連付け積算価格を考慮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：20 比準価格：50 収益価格：30

	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	14,650,000	× 1.00	= 14,650,000
比準価格	27,600,000	× 1.00	= 27,600,000
収益価格	11,080,000		
調整後の価格	20,050,000		

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）
20,050,000	× 1.00	× 0.70	× 1.0	— 0	= 14,040,000

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・5

所 在：平塚市明石町 13 番 9 外「明石町 13・16」
価 格：273,000 円／㎡
位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 550m
価 格 時 点：令和 7 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）

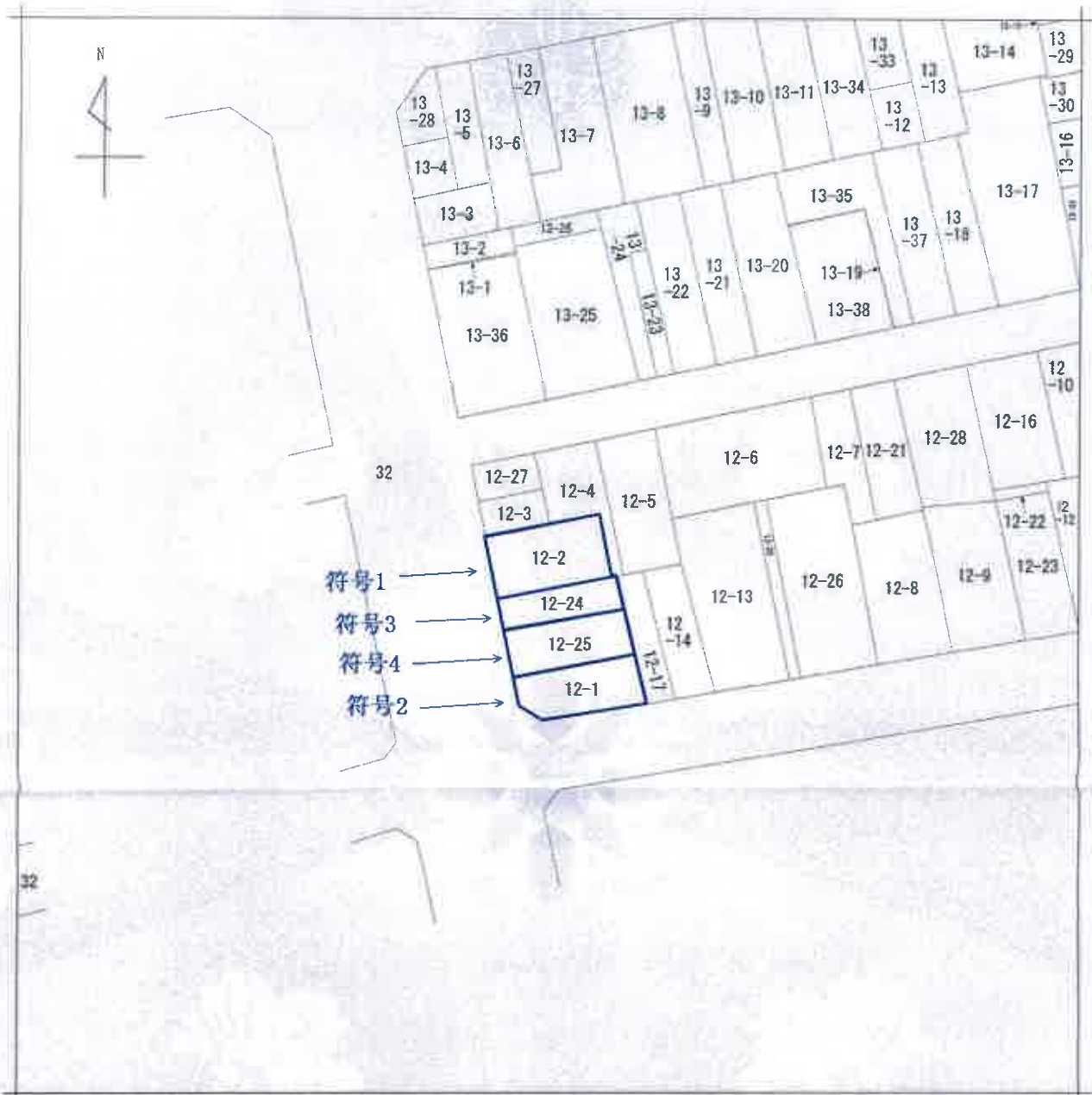
建物概略間取図

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略略を記載した図面です。



A 明石町

請求部	所在	平塚市明石町				地番	12番2			
出力尺	1/500	精度区		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。
(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月2日
宇都宮地方方法務局

地図整理番号：M54002
(1/1) 登記官



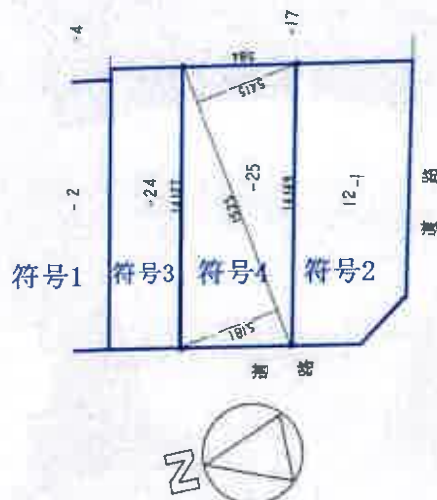
登記年月日：昭和58年10月12日

500060

新地積測量図

地番 12-25 1

土地の所在 平塚市明石町



68 10 12 (日加納)

縮尺 1/250

申請人

昭和58年10月6日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(田舎沢の)

地図整理番号 M54003

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。
(横浜地方方法務局西瀬二宮支店管轄)
令和6年12月2日 宇都宮地方方法務局

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

500059

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。

(橫濱地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月2日

宇都宮地方法務局

類記

地区整理番号 M54004

(附錄四)

作製者

(昭和57年6月18日作製)

申請人

 $\frac{1}{250}$

地積測量図

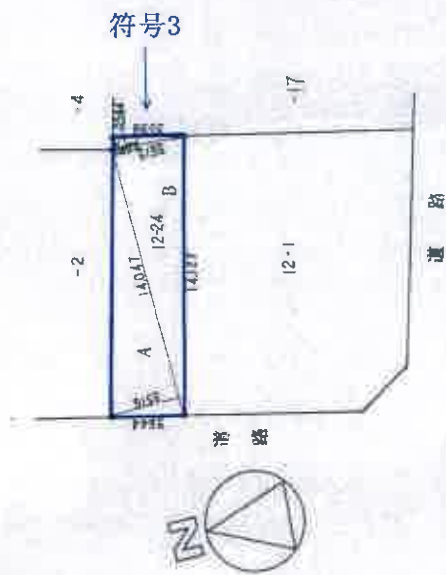
地 番

12-24

前 12-1 拔·新聞

土地の所在

平塚市明石町



蔡 璣 采

符号	底	辺	高	倍面積	地積
A	14.047	5.511	4.51192		
B	14.047	3.615	6.07739		
C	3.640	0.514	1.9801		
				102.1492	51.0746M ²

58 5 19 (日加納)

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29年3月2日

各階平面図

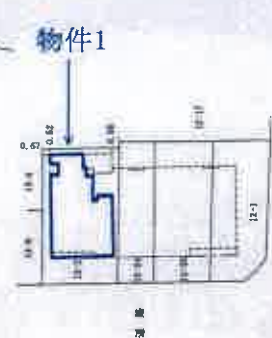
建物図面

家屋番号 明石町12番2の
501

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	2.928500
0.505 × 2.335	1.179175
0.850 × 2.835	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 × 8.085	33.893450
合計	51.371100
床面積	51.37 m ²



物件1

区分した建物の存する部分5階部分

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

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。
(横浜地方方法務局西通(寄文局寄附))
令和6年12月2日 宇都宮地方方法務局 登記官

建物概略間取図

