

ご 注 意 く だ さ い

本件は、物件1の不動産登記事項証明書の所有者としてCの旧姓の記載があり、物件明細書ではD、E、Fが相続人・共有者との記載がありますが、現在は、相続人調査中のため、物件目録の共有者の記載が削除されています。

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 10 月 28 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 10 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。

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市中原三丁目1229番地1、1229番地2

建物の名称 コスモ平塚中原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原三丁目1229番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.59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 平塚市中原三丁目1229番1

地 目 宅地

地 積 839.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市中原三丁目1229番2

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万8868分の5582



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 30 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】 (敷地権の目的である土地 (土地の符号 2))

地役権

原 因 昭和 40 年 10 月 1 日設定

目 的 送電線路の架設及架設保守等のため土地立入ができる

送電線路の最下垂時における電線から 3・6 m 以内の範囲に建造物を築造することはできない

送電線路に支障となる竹木を植栽することはできない

範 囲 全部

要役地 平塚市平塚二丁目 19 番 3

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 C の相続人 D、E、F 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 平塚市中原三丁目1229番地1、1229番地2

建物の名称 コスモ平塚中原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原三丁目1229番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.59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 平塚市中原三丁目1229番1

地 目 宅地

地 積 839.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市中原三丁目1229番2

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万8868分の5582



物 件 目 録

共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1
共有者 F 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 111号
令和 6年10月11日受理
令和 7年 1月27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 平塚市中原三丁目1229番地1、1229番地2

建物の名称 コスモ平塚中原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原三丁目1229番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.59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 平塚市中原三丁目1229番1

地 目 宅地

地 積 839.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市中原三丁目1229番2

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万8868分の5582

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県平塚市中原三丁目15番25-204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 ☐ 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 上記の者が本物件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 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	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	「占有者及び占有の状況」については「執行官の意見」欄参照	
敷 地 権	符号1及び2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1及び2） ☐ 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（符号1及び2） ☐ 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及び2） ☐ 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111号

担当執行官 小野 将太郎

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11月5日現在

☒ 管理費	月額	15,080 円	☒ 滞納額	954,222 円
☒ 修繕積立金	月額	17,640 円	☒ 滞納額	1,171,992 円
☒ 貯金	月額	150 円	☒ 滞納額	10,050 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	840,987 円
☐ 滞納期間	平成・令和元/年5月分～平成・令和6年11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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会 社 名

〒105-0003 東京都港区西新橋2-3-1
マークライトビル3階

大和ライフネクスト株式会社

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■警察官	1 目的物件内で発見された死体の身元は債務者兼所有者です。死亡時期は令和6年10月上旬です。死因については現状不明です。

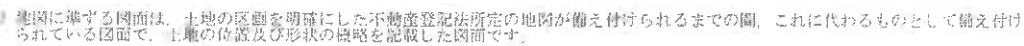
執行官の意見	
1	受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
2	受命物件については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、債務者兼所有者（相続人あるいは相続財産法人）が居宅として占有しているものと認めた。なお、相続人の存否は不明であるが、内部の状況から、第三者の占有は窺えない。
3	関係人の陳述によれば、受命物件内で債務者兼所有者の死体が発見された。また、死因は不明であり、不自然死の可能性も否定できない。
4	受命物件内の不具合及び使用状況は下記のとおりである。 (1) 全体的に経年相応の劣化が見受けられた。 (2) 上記3の事情により室内には異臭が感じられた。死体が発見された洋室2の床付近には、長期間死体が置かれていたことが原因と思われる黒ずみのような汚れが見受けられる。 (3) 洋室1の窓ガラスが割れている。 (4) 玄関の扉の鍵が壊れている（扉の内側の上下に二か所の錠が設置されているが、そのうち上側の錠が壊れているように窺えた。）。
5	評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北側は市道に接している。
6	本マンションには、「倉庫」、「駐車場」及び「駐輪場」の規約設定共用登記がある。
7	3枚目の「回答書」において、区分所有法により特定承継人行使できる債権の中に「町会費」が含まれているが、当職が回答者（管理会社）に確認したところ、これは誤記であり、正しくは「町会費」は特定承継人行使できない債権であるとのことである。また、損害金（遅延損害金）は元金に「町会費」も含めて計算した金額が記載されているとのことである。管理会社としては、行使の可否にかかわらず特定承継人に対し「町会費」の滞納額も請求する独自の方針があることから、便宜上「町会費」も含めて記載してしまったとのことである。
8	受命物件の敷地権の目的である符号2の土地には、下記の地役権が設定されている。 原因 昭和40年10月1日設定 目的 送電線路の架設及架設保守等のため土地立入ができる 送電線路の最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に建造物を築造することはできない 送電線路に支障となる竹木を植栽することはできない 範囲 全部 要役地 平塚市平塚二丁目19番3

(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6年10月17日(木) 14:35 — 14:42	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和6年10月25日(金) 8:42 — 8:52	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和6年10月31日(木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (11月5日回答書受領)
令和6年11月13日(水) 12:07 — 12:17	横浜地方法務局 西瀬二宮支局	共用部分建物登記事項証明書受領
令和6年11月13日(水) 14:30 — 15:50	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和6年12月3日(火) 16:34 — 16:44	執行官室	警察官から聴取
令和7年1月21日(火) 8:35 — 9:00	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
(特記事項) ■ 令和 6 年 1 1 月 1 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、室内で死体が発見されたため、調査は中止した。 ■ 令和 7 年 1 月 2 1 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

1222-4	1226-12	1226-14	1212-3	1213-3	1224-5
1225-6	1226-13	1227-19	1213-1	1256-21	



中原3丁目

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。

(橫浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年6月14日

東京法務局新宿出張所

地图整理番号：M52862

登記簿

(1/1)

(6 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

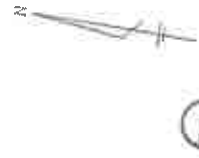
平成27年7月補地

建物図面

登記番号
1229番1の204

建物の所在
東京都中央区三丁目1229番地1、1229番地2

建物の所在部分
2層
建物番号204

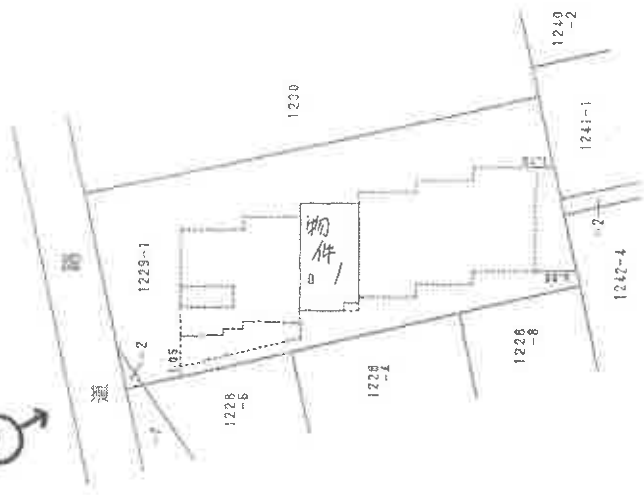


床面積

$9.97 \times 3.92 = 39.0824$
 $9.24 \times 1.40 = 12.9360$
 $-1.03 \times 0.41 = -0.4223$

計 51.5961m²

←○は写真撮影位置・方向



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

211813

各階平面図

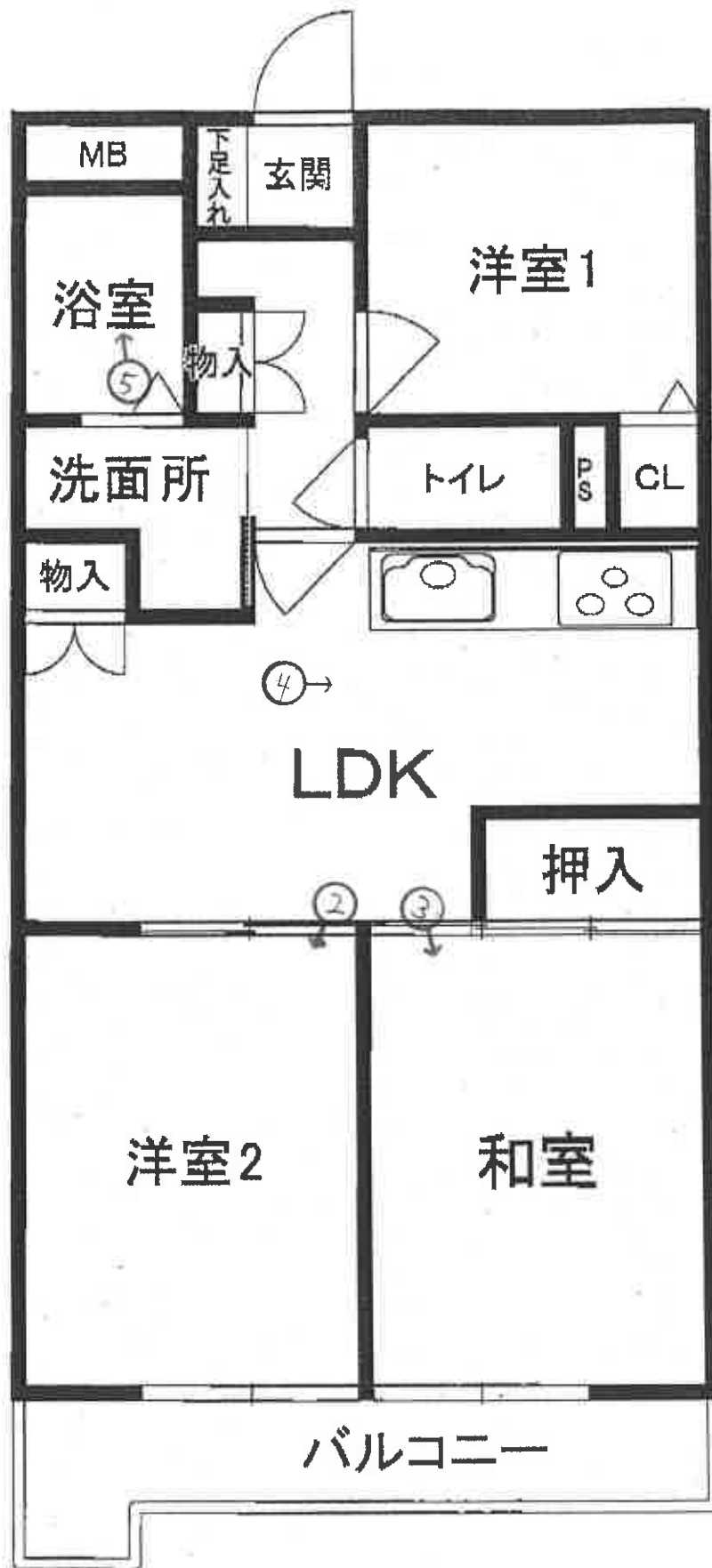
登記簿記載事項
平成27年7月1日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(横浜地方裁判所 第二民事部 裁判官 佐藤 浩二)

令和6年6月14日 東京地方法院 裁判官 佐藤 浩二

登記簿

建物概略間取図



① 物件1を含む建物の外観



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 111 号
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 1 月 31 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 2 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 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	(住居表示) 「中原3-15-25-204」 (マンション名) コスモ平塚中原
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 平塚市中原三丁目1229番地1、1229番地2

建物の名称 コスモ平塚中原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中原三丁目1229番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.59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 平塚市中原三丁目1229番1

地 目 宅地

地 積 839.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市中原三丁目1229番2

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万8868分の5582

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、2 一体地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅のほぼ北西方約3.4km（道路距離）程度、バス停留所「大縄橋」から徒歩約4分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇第2種高度地区（最高高さ15m） ◇埋蔵文化財包蔵地（No.159）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	842.30㎡
	形 状	略長方形地
	間 口 ・ 奥 行	北側間口約18.5m、奥行約44.0m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約18.5m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	なし（プロパンガス）
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ◇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。	

	◇土地の符号2には地役権設定がなされており、その概要は以下のとおりである。 原因：昭和40年10月1日設定 目的：送電線路の架設及架設保守等のため土地立入ができる 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建築物を築造することはできない 送電線路に支障となる竹木を植栽することはできない 範囲：全部 要役地：平塚市平塚二丁目19番3
--	---

2. 敷地権について（土地の符号 1,2）

敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	158,868分の5,582

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	コスモ平塚中原		
建物の用途	住宅（総戸数28戸、外に管理人事務室1戸。下記「倉庫」と記載のある規約設定共用部分は除く）		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成2年5月24日（登記記載）	
	経過年数	約35年（1年未満の端数切り上げ）	
	経済的残存耐用年数	15年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建 延床面積 1,734.90㎡		
仕様	屋上：－ 外壁：吹付タイル貼 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	普通	
	施工	普通	
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理方式	－	
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社	
	管理形態	－	
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：平塚市中原三丁目1229番1 種類：倉庫（※） 構造：鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 床面積：5.10㎡ （※）なお、公租公課証明書では倉庫ではなく、「プロパン室」という記載になっている。 家屋番号：平塚市中原三丁目1229番1の105 種類：駐車場		

	構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：35.61㎡ 家屋番号：平塚市中原三丁目1229番1の106 種類：駐輪場（※） 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：14.14㎡ （※）なお、公租公課証明書では駐輪場ではなく、「駐車場」という記載になっている。 家屋番号：平塚市中原三丁目1229番1の107 種類：駐輪場（※） 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：17.47㎡ （※）なお、公租公課証明書では駐輪場ではなく、「駐車場」という記載になっている。 ◇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	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	2階（204号）、中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	積	51.59㎡（登記面積）	
間 取 り	り	3LDK（附属資料「概略間取図」参照）	
バルコニー等		あり	
仕 様	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 －
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 6 年 11 月 5 日現在	
		月 額	滞納額
	管 理 費	15,080 円	954,222 円
	修 繕 積 立 金	17,640 円	1,171,992 円
	備 考	遅延損害金年率 14.6%、遅延損害金 840,987 円がある。 滞納期間:令和元年 5 月分～令和 6 年 11 月分。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年1月21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		(注) 建物内で令和6年11月上旬に死体が発見された。警察官によると死因等は不明で、不自然死の可能性も否定できないことである。当該事情により、室内には異臭が感じられた。また、死体が発見された洋室2の床付近には長期間死体が置かれていたことが原因と思われる黒ずみのような汚れが見受けられる。 ◇ 全体的に経年相応の劣化が見受けられた。	

	◇ 洋室1の窓ガラスが割れている。 ◇ 玄関の扉の鍵が壊れている。扉の内側の上下に二か所の錠が設置されているが、そのうち上側の錠が壊れているように窺えた。 ◇ なお、町会費が月額150円徴収（滞納額10,050円）されているが、当該町会費滞納額については承継されない。
--	---

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	× 51.59	÷ 0.89	× 0.24	= 3,480,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年 15 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1・2 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)
136,000	×0.89	121,000	×842.30	×1.0	$\times \frac{5,582}{158,868}$	= 3,580,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 135,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 136,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：一部に地役権設定がなされていること、規模が大きいこと及び「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)
(3,480,000	+3,580,000)	× 0.95	= 6,710,000

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：0.98（2階、EV有り）

位置別補正：0.97（主開口部方位：東・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$

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)
256,000	× 0.95	×0.8	×51.59	= 10,040,000

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：専有部分の状況を勘案し、その減価率を20%とした。

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 (10.9%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
172,087 (7.5%)	352,728	11.9 %	2,875,178 $\div 2,880,000$	0.7332	2,111,616 (92.5%)	=2,280,000 (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利回りである。

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売却に伴う仲介手数料相当額（3%）を控除した額である。

オ：復帰価格を現在価値に割り戻す割引率を明示している。上記※2の計算式のとおり、割引率と期間を関数として複利現価率が決定される。

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	6,710,000	× 1.00	= 6,710,000
比準価格	10,040,000	× 1.00	= 10,040,000
収益価格	2,280,000		
調整後の価格	7,600,000		

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）
7,600,000	× 0.70	× 0.70	× 0.38	— 0	= 1,420,000

市場性修正：建物内部で死体が発見されたこと等による市場性への影響等を考慮して－30 %と査定した。

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 62%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－7

所 在：平塚市東中原2丁目361番1「東中原2-24-30」

価 格：135,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 3.9 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：180 ㎡

供給処理施設：ガス・水道、下水

接 面 道 路：北東側 4.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一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：一般住宅の中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 6 年度）

物件 1（建物） 4,127,440 円

符号 1（土地） 68,893,646 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

符号 2（土地） 270,976 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

1229-1（プロパン室） 136,652 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

1229-1-105（駐車場） 2,848,931 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

1229-1-106（駐車場） 1,131,249 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

1229-1-107（駐車場） 1,397,661 円（敷地権割合 158,868 分の 5,582）

第7 附属資料の表示

位置図

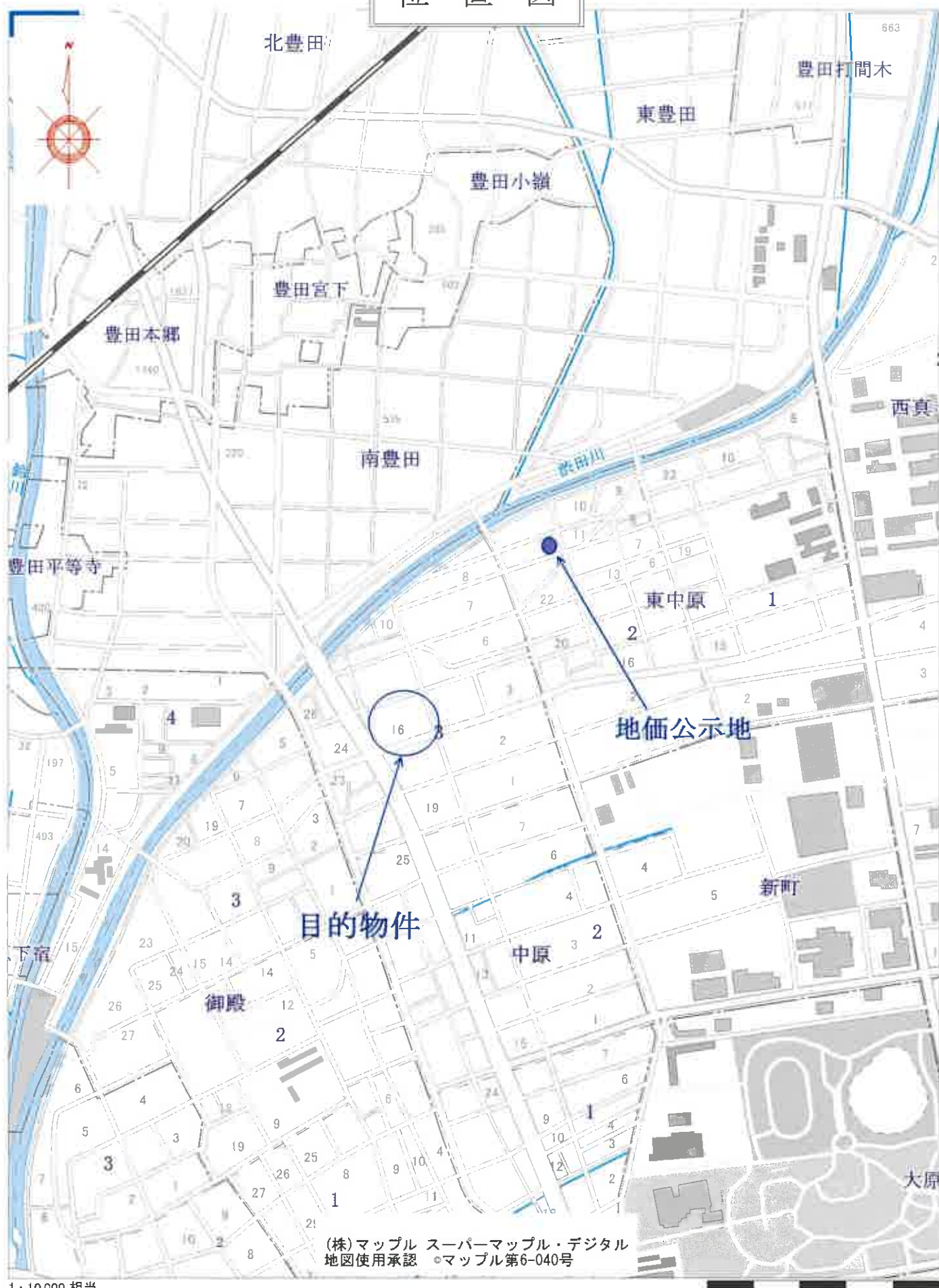
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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

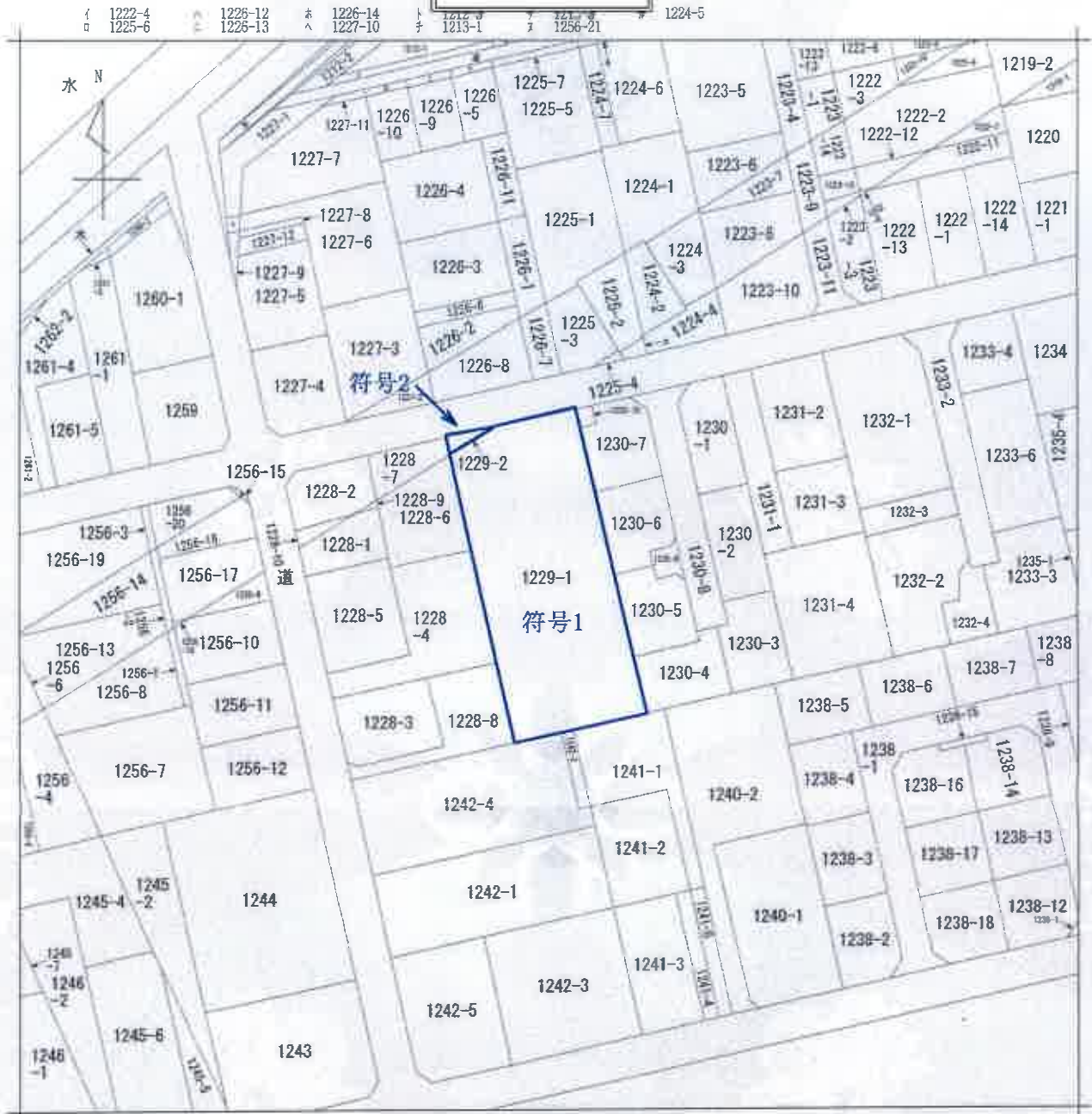


(株) マップル スーパーマップル・デジタル
地図使用承認 ©マップル第6-040号

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

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
中原3丁目

請求部	所在	平塚市中原三丁目				地番	1229番1			
出力縮尺	1/600	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	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。

(横浜地方支局西宮二宮支局管轄)

令和6年6月14日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M52862

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27年7月11日

211813

各階平面図

家屋番号
中蔵三丁目
1229番1の204

建物図面

建物の所在
平塚市中蔵三丁目1229番地1、1229番地2

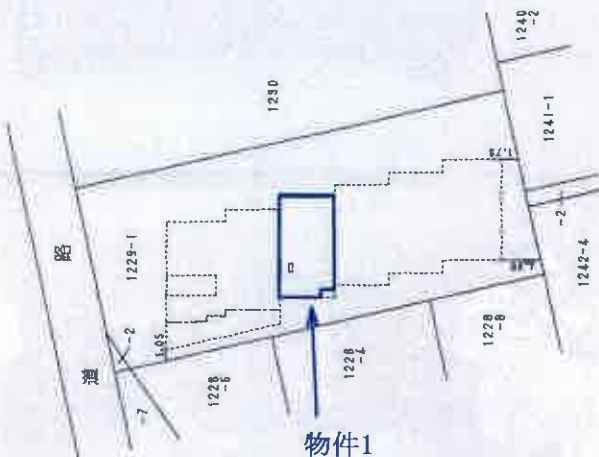
建物の存する部分 2階
建物番号204



床面積

$9.87 \times 3.92 = 39.0824$
 $8.24 \times 1.40 = 12.8800$
 $-1.08 \times 0.41 = -0.4228$

計 31.5396 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(横浜地方裁判所西側(登記部管轄))

令和6年6月14日 東京法務局新堀出張所

登記官

地図整理番号：M52863

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

