

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 3 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,900,000 15,120,000		3,780,000	76,755	10,965
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市宮の前9番地12、9番地27

建物の名称 プレディアンスフォート湘南平塚リコット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の前9番12の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 48.60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 平塚市宮の前9番12

地 目 宅地

地 積 666.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市宮の前9番27

地 目 宅地

地 積 49.30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 282454分の5179



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 282454分の5179



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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】

株式会社ENEOSモビリニアが占有している。同社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 平塚市宮の前9番地12、9番地27

建物の名称 プレディアンスフォート湘南平塚リコット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の前9番12の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 48.60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 平塚市宮の前9番12

地 目 宅地

地 積 666.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市宮の前9番27

地 目 宅地

地 積 49.30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 282454分の5179



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 282454分の5179



令和 7 年(ケ)第 85 号
令和 7 年 7 月 22 日受理
令和 7 年 8 月 22 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 平塚市宮の前9番地12、9番地27

建物の名称 プレディアンスフォート湘南平塚リコット

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮の前9番12の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 48.60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 平塚市宮の前9番12

地 目 宅地

地 積 666.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 平塚市宮の前9番27

地 目 宅地

地 積 49.30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 282454分の5179

（ / 枚目）

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 282454分の5179

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市宮の前9番21-1003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 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	
現況地目	☒ 宅地（符号1, 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（符号1, 2） ☐ 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） ☐ 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）	☒ 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7年(ケ)第85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7年8月19日現在

☒ 管理費	月額	8400	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	7920	円	☐ 滞納額	0	円
☒ インターネット利用料	月額	660	円	☐ 滞納額	0	円
☒ ケーブルテレビ利用料	月額	215	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額	0	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	平成・令和	年	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差めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地 東京都渋谷区南元町1-7-20

会社名 株式会社 サブスクリプション

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ENEOSモビリニア	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（占有者社員） ☐ （ ☐ ））の陳述／ ☒ 提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年1月20日ころ	
最初の契約等	契約日	令和7年1月20日	
	期間	令和7年1月20日から ☒ 令和9年1月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金153,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ☐ 分 円） ☐ 相殺（ ☐ 分 円）	
敷金・保証金		ない ☒ ある（ ☒ 敷金153,000円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料・支払時期等欄に記載の賃料とは別途管理費12,000円 敷金・保証金欄に記載の敷金とは別途償却敷金153,000円（退去時償却） 契約日欄の契約日は建物賃貸借契約書の契約期間の始期に基づくものである	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人社員)	1 物件1の建物は、株式会社ENEOSモビリニアが令和7年1月から賃借し、社宅として使用しています。私は同社の社員であり、物件1の建物の入居者です。私が同社の代わりに、物件1の建物に係る賃貸借契約の内容が記載されている「建物賃貸借契約書」の写しを提出します。 2 物件1の建物に不具合は特にありませんが、私は室内で猫を1匹飼っています。なお、私は煙草を喫いません。

(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 受命物件の状況は、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述、提示された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、株式会社ENEOSモビリニアが賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、A（賃借人社員）の陳述及び提示文書のみによるものである。なお、債務者兼所有者あてに照会書を送付しても回答はなかった。
- 4 評価人の調査によれば、受命物件を含むマンションの敷地の東側及び北側に接する道路は市道である。
- 5 受命物件を含むマンションには、「ゴミ置き場」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7月29日（火） 8:30 — 9:03	目的物件所在地	Aと面談，外観調査，写真撮影
令和7年8月13日（水） 9:45 — 10:13	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和7年8月14日（木）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者に対して照会書郵送（回答なし）
令和7年8月14日（木） 11:41 — 11:51	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8月18日（月）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（8月19日回答書受領）
令和7年8月22日（金） 8:40 — 8:50	横浜地方法務局 厚木支局	履歴事項全部証明書受領

(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。

9

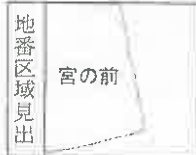
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



〔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	平塚市宮の前				地 番	9番12			
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					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。

令和7年5月7日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：39-2
(1/1)

(9 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1/2

地積測量図

地番	9-12 9-26
土地の所在	平塚市宮の前



縮尺 250

申請人

(平成 27 年 9 月 19 日作成)

作成者

登記年月日：平成27年10月9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。
令和 7 年 5 月 7 日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

登記年月日：平成27年10月9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。
令和7年5月7日 横浜地方支務局西瀬一宮支局

登記官

(// 枚目)

地番
9-12
9-26

土地の所在
平塚市宮の前

地積測量図

2/2

座標求積表

地番	測点	9-12 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	K2	-74130.840	-43602.988	261792.33952
	K3	-74132.127	-43615.624	-145065.555424
	K4	-74127.514	-43616.243	-198279.440678
	K5	-74127.581	-43616.776	-1183279.516104
	K6	-74100.385	-43620.246	-1264812.653016
	23001A001	-74098.585	-43599.573	-21276.591624
	21009A002	-74099.897	-43598.043	1132764.353226
	K7	-74124.567	-43594.057	1143297.738882
	K8	-74126.123	-43603.627	273525.552171
			倍面積	-1333.782615
		面積	666.8913075	
			566.89	
			m	

地番	測点	9-26 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	K1	-74159.271	-43599.136	-1142820.552832
	K2	-74130.840	-43602.988	-1445351.846224
	K8	-74126.123	-43603.627	-273525.552171
	K7	-74124.567	-43594.057	172981.218176
	21009A001	-74130.091	-43593.165	1416123.965025
	22M29A028	-74157.052	-43588.802	1271921.242360
			倍面積	-671.525666
			面積	335.7628330
			335.76	m

合計	1002.6541405
----	--------------

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-74159.271	-43599.136	金属板
K2	-74130.840	-43602.988	底コンクリート板
K3	-74132.127	-43615.624	底コンクリート板
K4	-74127.514	-43616.243	底コンクリート板
K5	-74127.581	-43616.776	底コンクリート板
K6	-74100.385	-43620.246	底コンクリート板
K7	-74124.567	-43594.057	金属板
K8	-74126.123	-43603.627	底コンクリート板
22M29A028	-74157.052	-43588.802	市金属プレート
21009A001	-74130.091	-43593.165	市金属プレート
21009A002	-74099.897	-43598.043	市金属プレート
23001A001	-74098.585	-43599.573	市金属プレート
2A319	-74177.497	-43583.488	街区多角節点
SA167	-74104.634	-43897.081	街区補助点
SA168	-74101.631	-43839.378	街区補助点

測量年月日 平成27年7月30日 世界測地系(測地成果2011)区系

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺

(平成27年9月19日作成)

(2/2)

請求番号：39-3

登記年月日 平成28年1月8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。
令和7年5月7日 横濱地方方法務局西瀬宮支局

登記官

(12 枚目)

請求番号 39-4

地 積 測 量 図

地 番 9-26
9-27

土地の所在 平塚市宮の前

座 標 求 積 表

地 番	① 9-26	② 9-27
測 点	Xn	Yn
22M29A028	-74157.052	-43588.802
K1	-74159.271	-43599.136
K2	-74130.840	-43602.988
K9	-74129.843	-43593.205
21009A001	-74130.091	-43593.165
	倍 面 積	-572.925986
	地 積	286.4626980
	地 積	286.46 m ²

地 番	① 9-27	② 9-26
測 点	Xn	Yn
K2	-74130.840	-43602.988
K8	-74126.123	-43603.627
K7	-74124.567	-43594.057
K9	-74129.843	-43593.205
	倍 面 積	-98.600526
	地 積	49.3002630
	地 積	49.30 m ²

合 計 335.7629610

座 標 リ ス ト

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
K1	-74159.271	-43599.136	金属釘
K2	-74130.840	-43602.988	段コンクリート杭
K7	-74124.567	-43594.057	図上点
K8	-74126.123	-43603.627	図上点
K9	-74129.843	-43593.205	図上点
22M29A028	-74157.052	-43588.802	市金属プレート
21009A001	-74130.091	-43593.165	市金属プレート
2A319	-74177.497	-43583.488	街区端点
SA167	-74104.634	-43697.081	街区補助点
SA168	-74101.631	-43639.378	街区補助点

測量年月日 平成27年12月7日 世界測地系(測地成果2011)改正系



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(平成27年12月18日作成)

申請人

縮尺 250

各階平面図

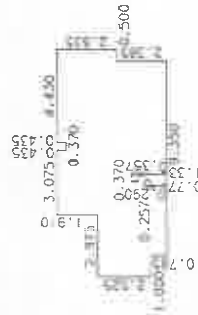
建物図面図

家屋番号
宮の前
9番12の1003

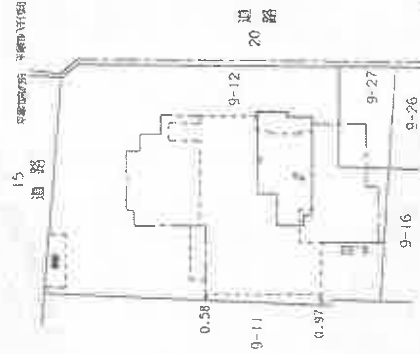
建物の所在
平塚市宮の前9番地12、9番地27

求積表

0.500 × 2.835	1.417500
3.930 × 5.220	20.514600
0.370 × 4.785	1.770450
3.075 × 5.220	16.051500
1.975 × 3.310	6.537250
1.000 × 2.525	2.525000
0.370 × 0.357	-0.132090
0.257 × 0.290	-0.074530
合計	48.609680
床面積	48.60 m ²



←○は写真撮影位置・方向



建物の写す部分10階
建物の名称1003

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作成

縮尺

1/250

縮尺

1/500

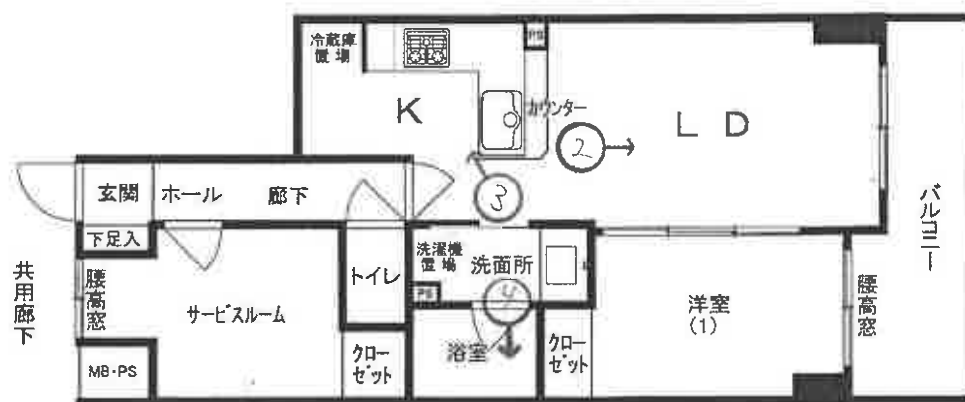
縮尺

1/500

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5月7日 横浜地方裁判所西宮支部

登記官

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井・梁等がある。

←○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 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 8 月 13 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 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

今 井 孝

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金18,900,000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物件の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 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

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 平塚市宮の前9番21－ 1003号
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 平塚市宮の前9番地12、9番地27
 建物の名称 プレディアンズフォート湘南平塚リコット

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮の前9番12の1003
 建物の名称 1003
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 10階部分 48.60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 平塚市宮の前9番12
 地 目 宅地
 地 積 666.89平方メートル
 土地の符号 2
 所在及び地番 平塚市宮の前9番27
 地 目 宅地
 地 積 49.30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 282454分の5179

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 282454分の5179

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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「平塚」駅の北東方約 600m（道路距離）で、徒歩約 8分	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の幅員約 6m市道沿いに、高層マンション、一般住宅、事業所等が混在する地域	
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%（防火地域の耐火建築物で基準建蔽率100%）
	容 積 率	400%（道路の幅員により基準容積率約360%）
	防 火 規 制	防火地域
画 地 条 件 （規模、形状等）	そ の 他 の 規 制	① 第4種高度地区 ② 駐車場整備地区
	規 模	（2筆合計）716.19㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行 間 地 勢	東側間口約 32m（隅切り含む）、奥行約 22.5m ほぼ平坦、隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	東側幅員約 6m舗装市道（八千代町9号線：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 32m（隅切り含む）接面し、北側幅員約 6m舗装市道（宮の前1号線：同前）とほぼ等高に約 22.2m（隅切り含む）接面する角地である。市道は各々一方通行である。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（プレディアンスフォート湘南平塚リコット）等の敷地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	282,454分の5,179
特 記 事 項	① 目的物件は、平塚市洪水ハザードマップ、内水ハザードマップ（周囲の一部）の浸水想定区域に該当しており注意を要する。 ② 景観計画、景観条例等 ③ 宅地造成等工事規制区域 ④ 戦災復興土地地区画整理事業施行済み	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレディアンズフォート湘南平塚リコット	
建物の用途	住宅（総戸数 49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	平成29年11月6日新築（登記記載）
	経過年数	約 8年
	経済的残存耐用年数	約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 1 1 階建、 延べ 3,126.82㎡（登記面積）	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、吹付けタイル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設備	エレベーター、集合郵便受、オートロック、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	委託
	管理会社	(株)サジェストコミュニティ
	管理形態	巡回
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	① 規約設定共用部分の既登記建物がある。 ・ゴミ置き場（家屋番号：9番12の1） ② 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のは、詳細は不明であるが、容積率に算入されない共用部分等が含まれているためと判断される。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	10階（1003号室）・中間室 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	48.60㎡（登記面積）		
間 取 り 等	1LDK＋サービスルーム（附属資料概略間取図参照）		
バルコニー等	あり		
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、クッションフロアー等 ビニールクロス貼等 キッチン、ユニットバス、洗面所、トイレ等 なし	
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通り。令和7年8月19日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,400円	0円
	修繕積立金	7,920円	0円
	そ の 他 （ 備 考 ）	インターネット利用料 660円 ケーブルテレビ利用料 215円	0円 0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月13日：内部立入調査 本件建物は賃貸の用に供されており、賃借人の社員が社宅（居宅）として使用している。なお賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人：所有者、賃 借 人：(株)ENEOSモビリニア 契約期間：令和7年1月20日から令和9年1月19日まで2年間 月額賃料：153,000円、月額管理費：12,000円 敷 金：153,000円、償 却 敷 金：153,000円（退去時償却） 本契約は建物の最優先順位の抵当権に劣後している。		
特 記 事 項	① A（賃借人社員）によれば、建物に不具合は特にありませんが、私は室内で猫を1匹飼っています。私は煙草を喫いません。		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 48.60	÷ 0.85	× 0.80	= 16,010,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公租公課証明書上の現況床面積に対する割合

$$(48.60\text{㎡} \div 57.01\text{㎡} = 0.85)$$

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を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数42年}}{(\text{経過年数 8年} + \text{経済的残存耐用年数42年})} \times (1 - 0.05) \\ & = 0.80 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び符号 2 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)
267,000	× 1.10	294,000	× 716.19	× 1.0	× $\frac{5,179}{282,454}$	= 3,860,000

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。

公示地 平塚 5－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 263,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 267,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、住環境条件等でやや劣り、街路条件、用途の多様性等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は角地等で優れ、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：必要なしと判定した。

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)
16,010,000	+ 3,860,000	× 1.02	= 20,270,000

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：1.05 （10階、エレベーターあり）

位置別補正：0.97 （中間室、採光は東、西の二面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積 $1.05 \times 0.97 \times 1.00 = 1.02$

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)
628,000	× 1.02	× 1.00	× 48.60	= 31,130,000

基準階の比準価格：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：建物専有部分の保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。

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） ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円） ア+カ キ
	4年目期 首有効純 収益 （円） イ	最終還 元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
3,559,073 (16.7%)	1,605,387	7.2%	=21,630,000	0.8232	17,805,816 (83.3%)	= 21,360,000 (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。マンション取引が多くみられ、駅徒歩圏内で利便性が高く、需要が高いことから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、現況賃貸されていることから、積算価格、収益価格を関連づけて、所要の調整を行った上、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：20 比準価格：60 収益価格：20

	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	20,270,000	× 1.00	= 20,270,000
比準価格	31,130,000	× 1.00	= 31,130,000
収益価格	21,360,000		
調整後の価格			27,000,000

占有減価修正：必要なしと判断した。

(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）
27,000,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	0	= 18,900,000

市場性修正：必要なしと判断した。

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。

滞納管理費等の控除：必要なしと判断した。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 平塚5-1

所 在：平塚市八千代町1番14

「住居表示：八千代町1-23」

価 格：263,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「平塚」駅の北東方約550m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：307㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南22m市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）防火地域

地 域 の 概 要：事務所ビル、店舗等が混在する路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,482,555円

符号1（土地） 99,171,878円（敷地権の割合 282,454分の5,179）

符号2（土地） 7,331,304円（敷地権の割合 282,454分の5,179）

ゴミ置き場（共用部分） 1,691,259円（持分282,454分の5,179）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

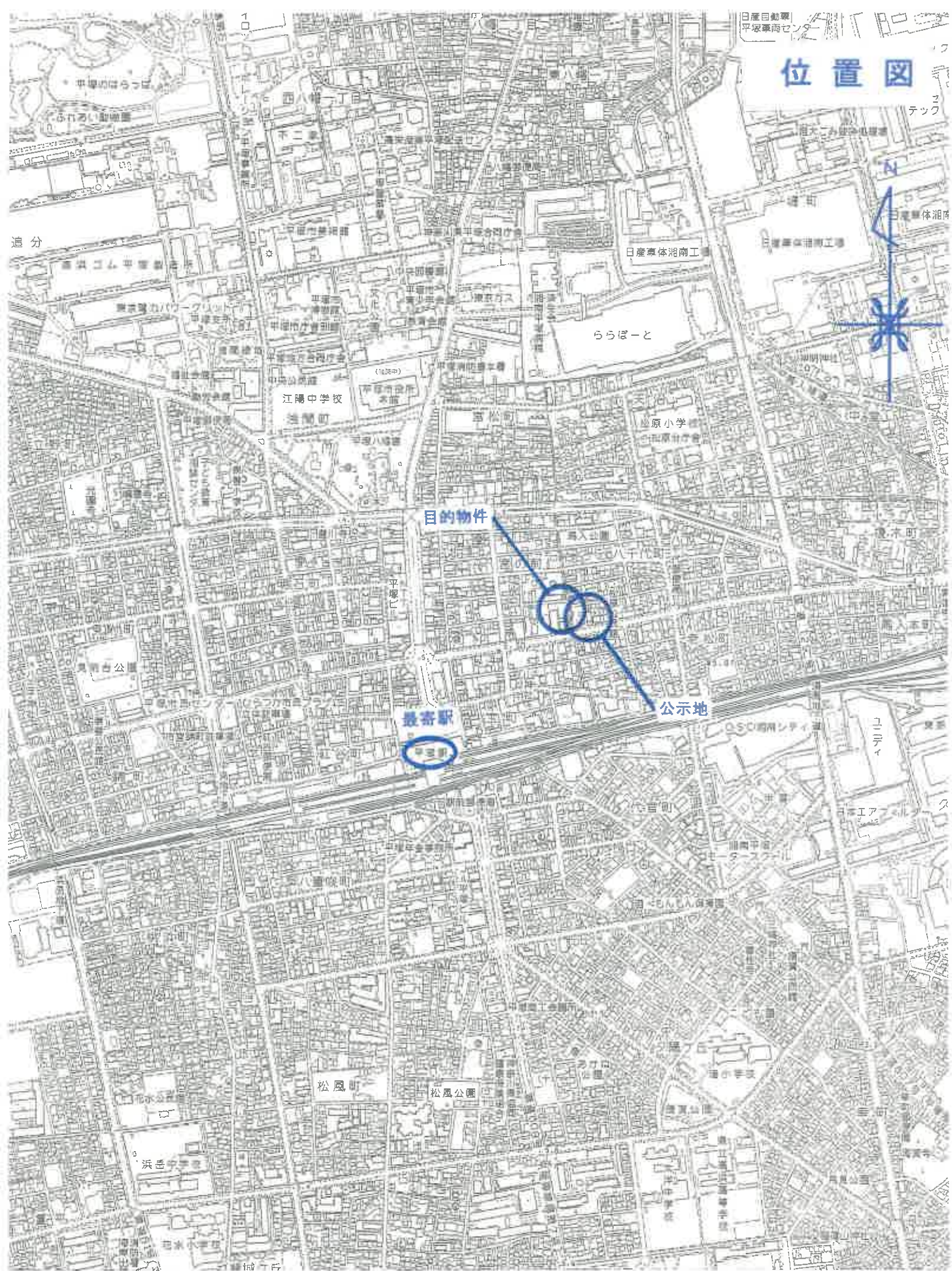
地積測量図写（残地：本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図



※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示

- ・ 符号1 (9-12)
- ・ 符号2 (9-27)



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5月7日 横浜地方方法務局西瀬1 宮支局

登記官

請求番号：39-3

(1/2)

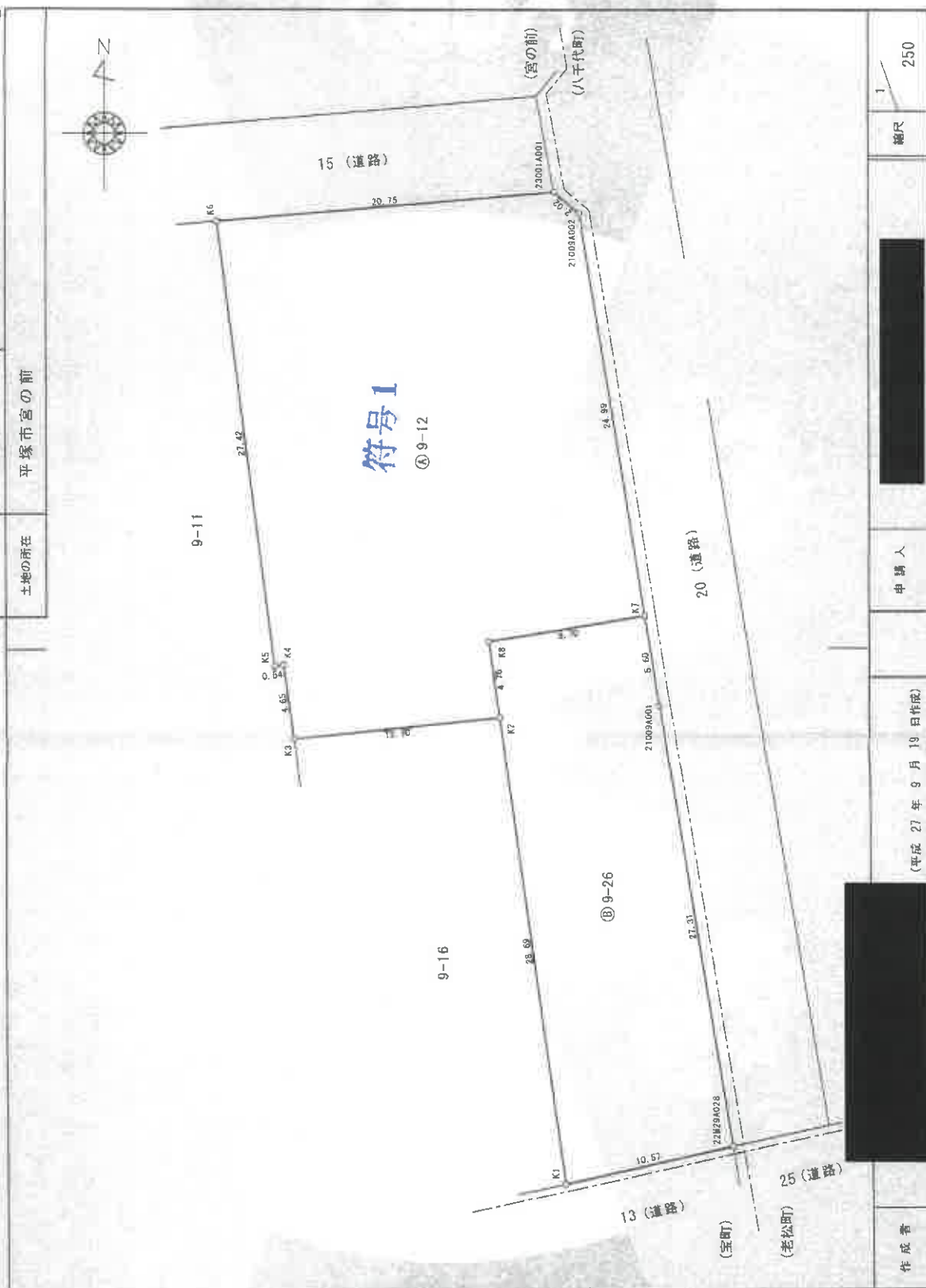
本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

一、听课

 $\frac{1}{2}$

地積測量圖

地番	9-12 9-26
土地の所在	平塚市宮の前



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5月7日 横浜地方支庁西瀬二宮支局

登記省

地積測量図

地番
9-12
9-26

土地の所在
平塚市宮の前

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
9-12	K2	-74130.840	-43602.988	261792.33952
	K3	-74132.127	-43615.624	-145065.565424
	K4	-74127.514	-43616.243	-198279.440678
	K5	-74127.581	-43616.776	-1183279.516104
	K6	-74100.385	-43620.246	-1264812.653016
	23001A001	-74098.585	-43599.573	-21276.591624
	21009A002	-74099.897	-43598.043	1132764.353226
	K7	-74124.567	-43594.057	1143297.738882
9-26	K8	-74126.123	-43603.627	273525.552171
	倍面積			-1333.782615
	地積			666.8913075
	合計			666.89
9-26	K1	-74159.271	-43599.136	-1142870.562832
	K2	-74130.840	-43602.988	-1445351.846224
	K3	-74126.123	-43603.627	-273525.552171
	K7	-74124.567	-43594.057	172981.218176
	21009A001	-74130.091	-43593.165	1416123.965025
	22M29A028	-74157.052	-43588.802	1271921.242360
	倍面積			-671.525666
	地積			335.7628330
		合計		1002.6541405

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-74159.271	-43599.136	金属板
K2	-74130.840	-43602.988	民コンクリート杭
K3	-74132.127	-43615.624	民コンクリート杭
K4	-74127.514	-43616.243	民コンクリート杭
K5	-74127.581	-43616.776	民コンクリート杭
K6	-74100.385	-43620.246	民金属プレート
K7	-74124.567	-43594.057	同上点
K8	-74126.123	-43603.627	同上点
22M29A028	-74157.052	-43588.802	市金属プレート
21009A001	-74130.091	-43593.165	市金属プレート
21009A002	-74099.897	-43598.043	市金属プレート
23001A001	-74098.585	-43599.573	市金属プレート
2A319	-74177.497	-43583.488	街区多角節点
SA167	-74104.634	-43697.081	街区補助点
SA168	-74101.631	-43639.378	街区補助点

測量年月日 平成27年7月30日 世界測地系(測地成果2011)既系

作成者

(平成27年9月19日作成)

申請人

縮尺

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1月8日

令和7年5月7日
横浜地方経済局 西湘二宮支局

地積測量図

地番 9-26
9-27

土地の所在 平塚市宮の前

座標求積表

地番	9-26	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
22M29A028	-74157.052	-43588.802	1271921.242360	
K1	-74158.271	-43599.136	-1142820.552832	
K2	-74130.840	-43602.988	-1283148.730884	
K9	-74126.843	-43593.205	-32651.310545	
21009A001	-74130.091	-43593.165	1186126.426485	
		借面積	-572.925396	
		地積	286.4626980	
		地積	286.46	m ²

地番	9-27	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K2	-74130.840	-43602.988	-162203.115360	
K8	-74126.123	-43603.627	-273525.552171	
K7	-74124.567	-43594.057	162189.892040	
K9	-74129.843	-43593.205	273460.174965	
		借面積	-98.600576	
		地積	49.3002630	
		地積	49.30	m ²

合計 335.7629610

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-74159.271	-43599.136	金属板
K2	-74130.840	-43602.988	長コンクリート杭
K7	-74124.567	-43594.057	図上点
K8	-74126.123	-43603.627	図上点
K9	-74129.843	-43593.205	図上点
22M29A028	-74157.052	-43588.802	市金属プレート
21009A001	-74130.091	-43593.165	市金属プレート
24319	-74177.497	-43583.488	街区角点
SA167	-74104.634	-43697.081	街区補助点
SA168	-74101.631	-43639.378	街区補助点

測量年月日 平成27年12月7日 世界測地系(測地成果2011)区系



作成者

(平成 27 年 12 月 18 日作成)

申請人

縮尺 250

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号 2

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3月7日 横浜地方方法務局 西湖一宮支局



本書面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件 1

建各階平面圖

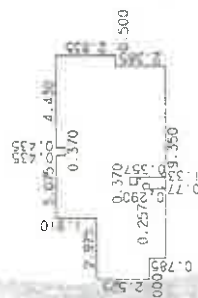
家屋番号 宮の前 9番12の1003

建築物の所在
半塚市宮の前9番地12、9番地27

積 天

0.500	$\times 2.835$	=	1.417500
3.930	$\times 5.220$	=	20.514600
0.370	$\times 4.785$	=	1.770450
3.075	$\times 5.220$	=	16.051500
1.975	$\times 3.310$	=	6.537250
1.000	$\times 2.525$	=	2.525000
0.370	$\times 0.357$	=	-0.132090
0.237	$\times 0.290$	=	-0.074530

合計	48.609680
面額	48.60



建物の存する部分10階
建物の名称1003

作者成

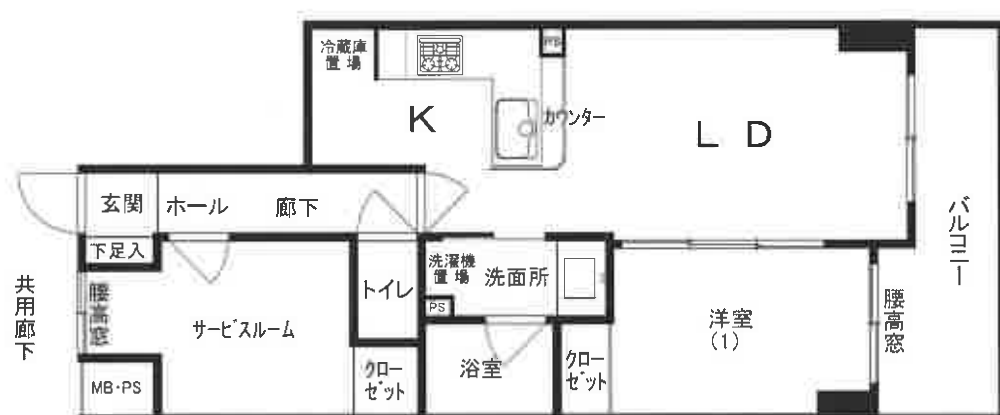
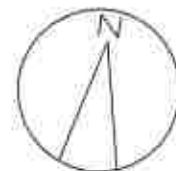
五、作成)

箱尺

人 密 市

500	500
-----	-----

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井・梁等がある。