

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月10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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7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 8年 7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 8年 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6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。 | |

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市明石町16番地3

建物の名称 ライオンズマンション平塚明石町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町16番3の210

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.72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16番3

地 目 宅地

地 積 565.69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 20万2737分の1620



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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】

転借人Aが占有している。株式会社ティーエムシープロパティの原賃借権の存否は不明である。

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16番地3

建物の名称 ライオンズマンション平塚明石町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町16番3の210

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.72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16番3

地 目 宅地

地 積 565.69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 20万2737分の1620



令和 7年(ケ)第 134号
令和 7年12月 1日受理
令和 8年 1月 6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16番地3

建物の名称 ライオンズマンション平塚明石町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町16番3の210

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.72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16番3

地 目 宅地

地 積 565.69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 20万2737分の1620

| | | |
|------------------|---|---|
| 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16番18-210号 | |
| 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が異なる (<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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 | 株式会社大京アステージ | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 符号1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 小野 将太郎

管理費等に関する回答書

1. 事件番号 令和7年(ケ)第134号

2. 建物名称、部屋号室、所有者名

建物名称 ライオンズマンション平塚明石町

部屋号室 210 号室

3. 管理費等月額および滞納額

令和7年12月11日 現在

| | 月 額 | 滞納額 (滞納 あり) |
|-------|---------|--------------|
| 管 理 費 | 3,600 円 | 32,400 円 |
| 修繕積立金 | 3,730 円 | 33,570 円 |
| | | 円 |
| | | 円 |
| | | 円 |
| 合 計 | 7,330 円 | 65,970 円 |

(滞納は令和7年4月分から)

4. 回答者

藤沢市鶴沼花沢町1-17
株式会社大京アステージ
湘南支店 営業管理課

特記事項

・上記の金額については 令和7年12月11日 現在であり、
管理費等については今後も毎月発生します。

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | | |
|-------------------|--|--|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | |
| 占有者 | 株式会社ティーエムシープロパティ | |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 | |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>) | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 | |
| 占有開始時期 | 令和 6年 5月 27日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和 6年 5月 26日 |
| | 期間 | 令和 6年 5月 27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月 26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし | |
| 契約当事者 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 () |
| | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 ■株式会社ティーエムシープロパティ <input type="checkbox"/> 占有者 (A) <input type="checkbox"/> その他 () |
| 賃料・支払時期 | 毎月 金 29,000円 (毎月27日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金] <input type="checkbox"/> ある [金 円] | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | |
| その他 | 別途、共益費月額6,000円の支払いがある。 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (転借人) | <p>1 物件1の建物は、私が令和6年5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に係る「居住用建物賃貸借契約書」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。なお、契約書上において私の氏名は私の旧姓で記載されています。</p> <p>2 物件1の建物に不具合は特にありません。私は煙草を喫いません。私はペットを飼っていません。</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

執行官の意見

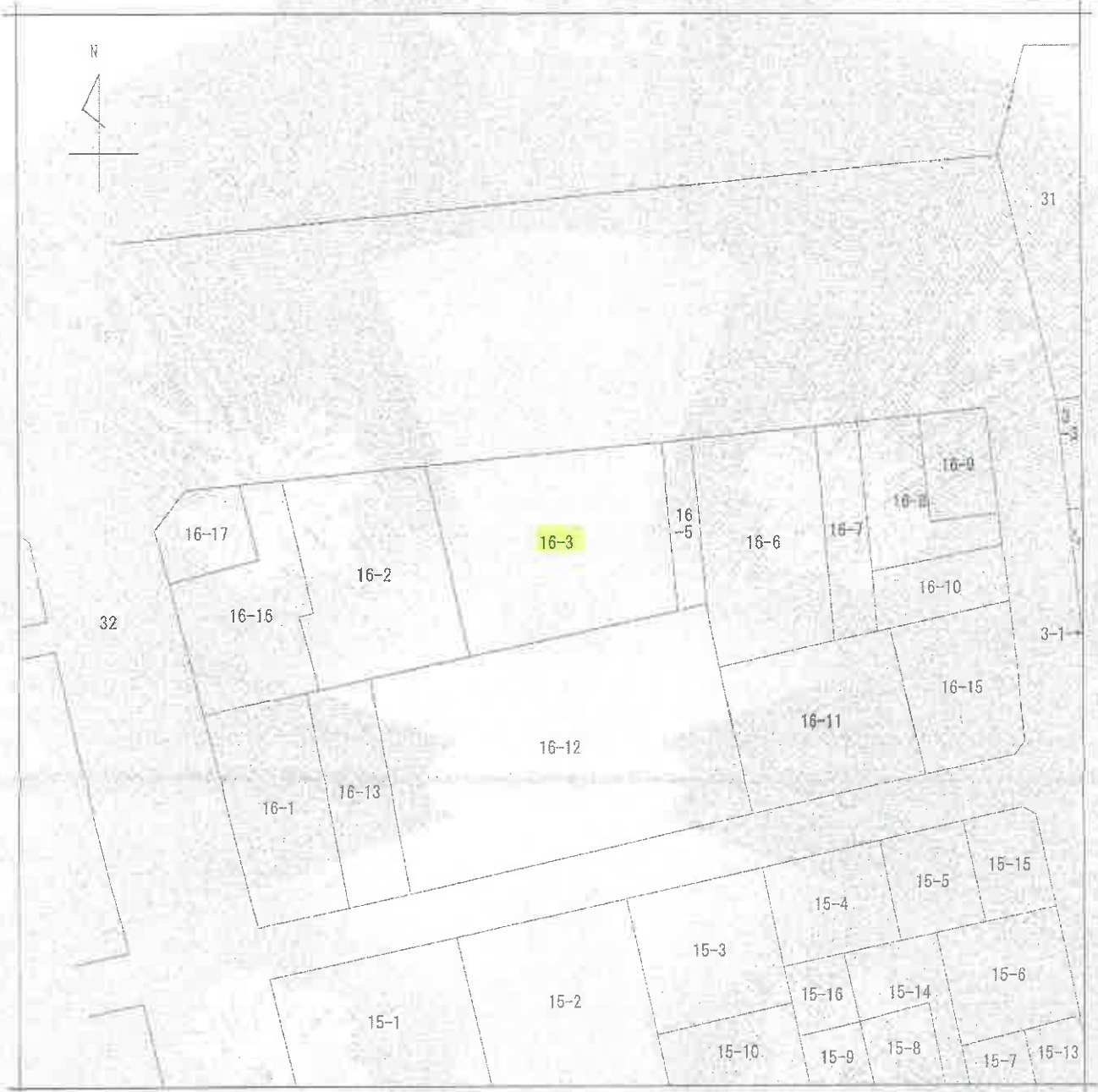
- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述、提示された文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおり、Aが転借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 受命物件の室内には経年相応の劣化が認められる。なお、全体的に荷物が大量に置かれていたため、床や壁の正確な状態までは確認することができなかった。
- 4 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、A（転借人）の陳述及び提示文書のみによるものである。債務者兼所有者と転貸人（株式会社ティーエムシープロパティ）宛に照会書を送付しても回答がなく、債務者兼所有者と転貸人間の賃貸借契約の内容の解明には至ることができなかったため、やむを得ず債務者兼所有者と転貸人間の賃貸借契約の内容は不明とした。
- 5 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北側に接する道路は国道である。
- 6 受命物件を含むマンションには、「駐車場」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

| 調査の経過 | | |
|--|-------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年12月3日(水) 11:51 — 12:23 | 目的物件所在地 | Aと面談, 外観調査, 写真撮影 |
| 令和7年12月8日(月) 11:45 — 12:14 | 目的物件所在地 | Aと面談, 立入調査(評価人同行) |
| 令和7年12月9日(火) | 執行官室 | 債務者兼所有者に対して照会書郵送(回答なし) |
| 令和7年12月9日(火) | 執行官室 | 株式会社ティーエムシープロパティ(賃借人・転貸人)に対して照会書郵送(回答なし) |
| 令和7年12月10日(水) | 執行官室 | マンション管理会社へ照会書ファックス(12月12日回答書受領) |
| 令和7年12月15日(月) 9:23 — 9:33 | 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 履歴事項全部証明書受領 |
| | | |
| | | |
| | | |
| <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 type="checkbox"/> 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。</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。

地番区域見出し
明石町

| | | | | | | |
|-------|------------|--------|-----------|---------|------|--------------|
| 請求分 | 所在 | 平塚市明石町 | | 地番 | 16番3 | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和42年7月27日 | | 備付年月日(原図) | | 補事項 | 種類 土地区画整理所在図 |

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8月22日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官



地図整理番号：M27681
(1/1)

(お 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成四年三月廿九日 (登録)

建物図面

各階平面図

家屋番号 16番3の210
建物の所在 平塚市明石町1.6番地3.

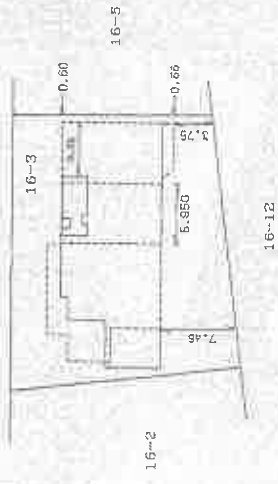
100512 各階平面図

建物の存する部分 2階部分

道路



| |
|--------------------------|
| 0.850 x 0.775 = 0.658 |
| 0.775 x 4.225 = 3.286875 |
| 1.200 x 5.850 = 7.020000 |
| 0.575 x 3.725 = 2.141875 |
| 0.575 x 1.225 = 0.704375 |
| 合計 13.721875 |
| 床面積 13.72 ㎡ |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製

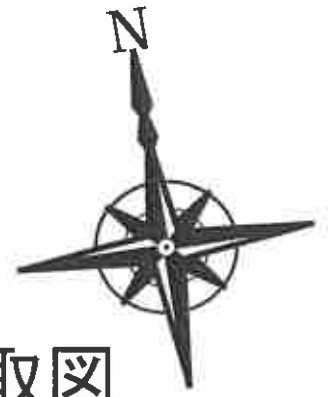
(登録図面)

登記年月日 平成四年三月廿九日

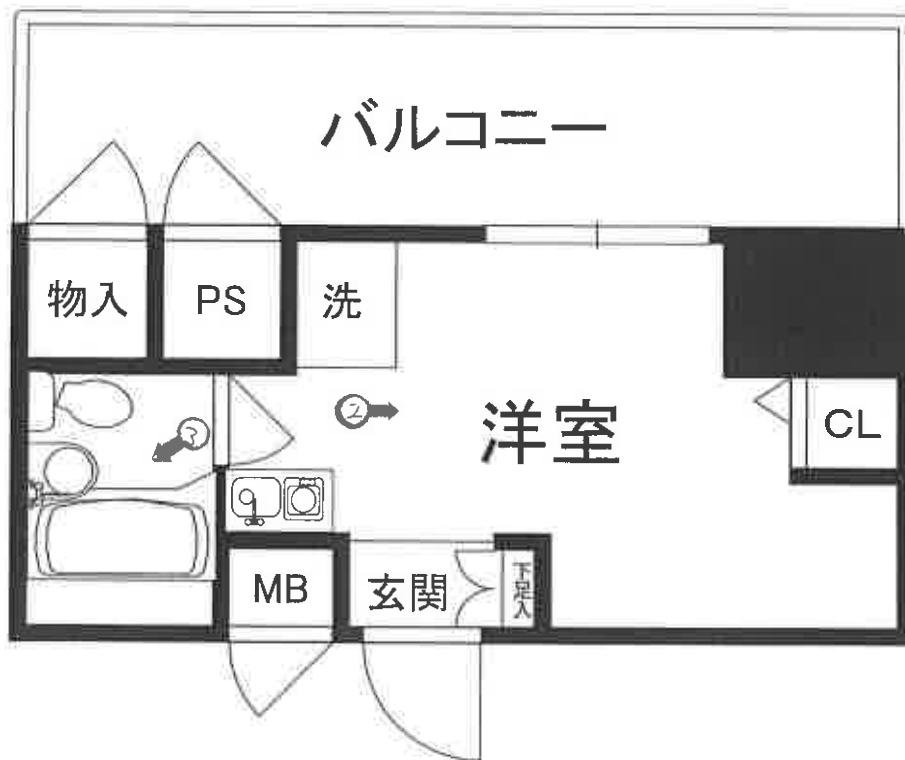
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年8月22日 横浜地方裁判所横浜三宮支局

登記号

地図管理番号：427682



建物概略間取図



① 物件1を含む建物



②



③



(12 枚目)

令和7年 (ケ) 第 134 号
令和7年 12月8日 現地調査
令和8年 1月16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, 7 8 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 | (マンション名) ライオンズマンション平塚明石町 |
| 特 記 事 項 | | |
| 住居表示：「明石町16-18-210」 | | |

*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16番地3

建物の名称 ライオンズマンション平塚明石町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明石町16番3の210

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 13.72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16番3

地 目 宅地

地 積 565.69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 20万2737分の1620

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）

| | | |
|---|---|---------------------|
| 位置・交通 | JR東海道本線「平塚」駅の概ね北方約730m（道路距離）程度に位置する。 | |
| 付近の状況 | 国道沿いにマンション、駐車場等が混在する地域 | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 |
| その他の規制 | ◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇駐車場整備地区 ◇第4種高度地区（最高高さ31m） ◇土地区画整理事業（整備済み） | |
| 画地条件 （規模，形状等） | 規模 | 565.69㎡ |
| | 形状 | 略台形地 |
| | 間口・奥行 | 間口約27.9m、奥行約21.5m程度 |
| | 地勢 | ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 北側幅員約29.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約27.9m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 | ◇北側で接道する国道1号線（代表幅員30m）は都市計画道路（3・2・2号）であり、整備済みとのことである。 ◇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。 | |

2. 敷地権について（土地の符号 1）

| | | |
|--------|--------|----------------|
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類 | 所有権 |
| | 敷地権の割合 | 202,737分の1,620 |

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 | ライオンズマンション平塚明石町 | |
| 建物の用途 | 住宅（総戸数49戸） | |
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数 | 建築年月日 | 平成4年2月17日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約34年（1年未満の端数切り上げ） |
| | 経済的残存耐用年数 | 21年 |
| 構造・延床面積 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積2,248.95㎡ | |
| 仕様 | 屋上：外断熱アスファルト防水の上、軽量コンクリート金ゴ テ仕上 外壁：タイル貼、一部吹付タイル | |
| 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 | 委託 |
| | 管理会社 | 株式会社大京アステージ |
| | 管理形態 | — |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | <p>◇ 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。</p> <p>◇ 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：明石町16番3の102 種類：駐車場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 51.96㎡</p> | |

(2) 専有部分の概要

| | | | |
|------------------------|--|--|----------|
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 | | |
| 位 置 | 2階（210号）、中間部屋（採光は北側） 主要開口部の方位：北向き | | |
| 床 面 積 | 13.72㎡（登記面積） | | |
| 間 取 り | 1K（附属資料「概略間取図」参照） | | |
| バルコニー等 | あり（主開口部方位は北側） | | |
| 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 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7年12月11日現在 | | |
| | | 月 額 | 滞納額 |
| | 管 理 費 | 3,600 円 | 32,400 円 |
| | 修繕積立金 | 3,730 円 | 33,570 円 |
| 備 考 | 滞納期間：令和7年4月分～令和7年12月分 | | |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 令和7年12月8日：内部立入調査 調査時点において、転借人（A）が転借権に基づき占有している。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>◇室内全体に大量の荷物が置かれており、床や壁の正確な状態までは確認できなかった。目視の範囲では経年相応の劣化が認められた。</p> <p>◇ 転借人Aが以下の占有権原に基づき占有している。詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい。</p> <p>【賃貸借関係】 賃貸人：所有者 賃借人：株式会社ティーエムシープロパティ その他の契約内容は回答がなく、不明である。</p> | | |

【転貸借関係】

転貸人：株式会社ティーエムシープロパティ

転借人：A

契約日：令和6年5月26日

原始契約期間：令和6年5月27日～令和8年5月26日の2年間

更新の種別：不明

月額賃料：29,000円

敷金：なし

共益費月額：6,000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 | 300,000 | × 13.72 | ÷ 0.86 | × 0.32 | = 1,530,000 |

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 34 年、経済的残存耐用年数 21 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 15%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年 21 年}} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.32 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

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) |
|----------------------|-----------|---------------|------------|----------|---------------------------|--------------|
| 228,000 | ×0.9 | 205,000 | ×565.69 | ×1.0 | × $\frac{1,620}{202,737}$ | = 930,000 |

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 273,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{126} & = & 228,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

- ◇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：地積がやや大きいこと及び「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) |
|-------------|--------------|----------------------|-------------|
| (1,530,000) | +930,000) | × 0.91 | = 2,240,000 |

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：0.96（2階、EVあり）

位置別補正：0.95（主開口部方位：北・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.96 \times 0.95 \times 1.00 = 0.91$

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) |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 246,000 | × 0.91 | ×0.95 | ×13.72 | = 2,920,000 |

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：室内状況を勘案し、-5%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） イ÷ウ×(1-0.03)※ 1 エ | 複利 現価率 ※2 (7.9%) オ | 正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ | |
| ア | イ | ウ | | | | ア+カ キ |
| 554,930 (19.1%) | 256,382 | 8.4% | 2,960,602 ≒ 2,960,000 | 0.7960 | 2,356,160 (80.9%) | =2,910,000 (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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：30 比準価格：30 収益価格：40

| | 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 | 2,240,000 | × 1.00 | = 2,240,000 |
| 比準価格 | 2,920,000 | × 1.00 | = 2,920,000 |
| 収益価格 | | | 2,910,000 |
| 調整後の価格 | | | 2,710,000 |

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） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 2,710,000 | × 1.00 | × 0.70 | × 0.94 | — 0 | = 1,780,000 |

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6%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5-5

所 在：平塚市明石町13番9外

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15.0m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7年度）

物件1（建物） 1,222,969円

符号1（土地） 78,721,420円（持分202,737分の1,620）

規約設定共用部分（駐車場） 3,190,904円（持分202,737分の1,620）

第7 附属資料の表示

位置図

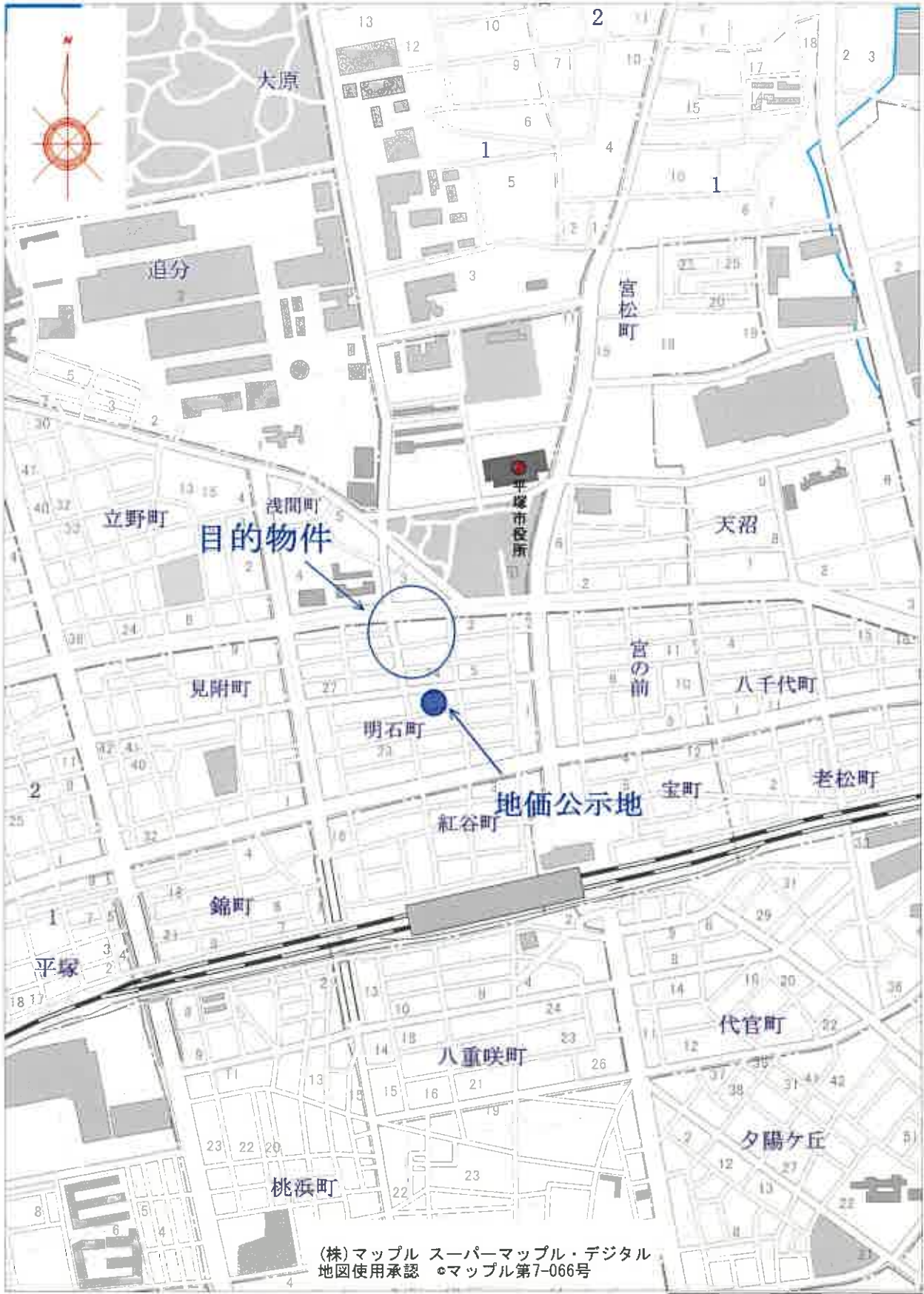
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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



(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル
地図使用承認 ©マッフル第7-066号

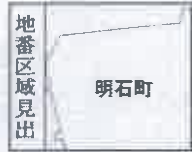
1 : 10,000 相当

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。

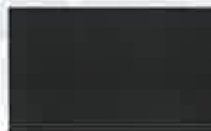


| | | | | | | | | | | | |
|-------|------------|--------|--|-----------------|---------------|----|----------|--|--|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 平塚市明石町 | | | | 地番 | 16番3 | | | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系又は 座番又は記号 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和42年7月27日 | | | | 備付年月日 (原図) | | 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。

令和7年8月22日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

地図整理番号：M27681
(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4年3月19日

100512

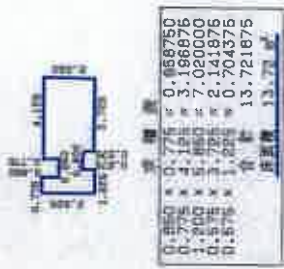
各階平面図

建物各階平面図

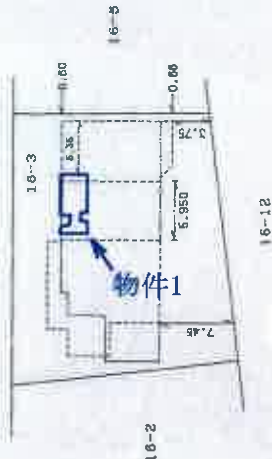
家屋番号 16番3の210

建物の所在 平塚市明石町16番地3

建物の存する部分 2階部分



道路



(日測 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成四年参月参九日

(長澤納)

これは図面に記録されている内訳を証明した書面である。

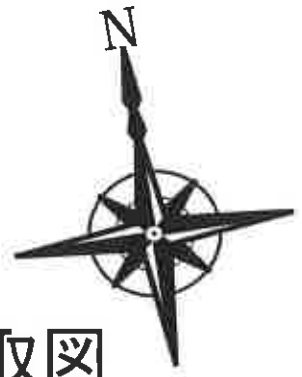
令和7年8月22日

横浜地方方法務局西相二宮支局

登記官

地図整理番号：M27632

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

