

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 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 8 年 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 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 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,640,000 10,912,000		2,728,000	121,326	17,332
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市見附町 2 2 番地 4

建物の名称 クラウドゥレーヴ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見附町 2 2 番 4 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 1 . 1 7 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 平塚市見附町 2 2 番 4

地 目 宅地

地 積 4 7 4 . 8 9 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 1 8 6 8 3 0 分の 5 4 1 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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 C が占有している。アヴァンセホーム株式会社の原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 平塚市見附町 2 2 番地 4

建物の名称 クラウドゥレーヴ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見附町 2 2 番 4 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 1 . 1 7 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 平塚市見附町 2 2 番 4

地 目 宅地

地 積 4 7 4 . 8 9 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 1 8 6 8 3 0 分の 5 4 1 1



令和8年(ケ)第9号
令和8年4月1日受理
令和8年6月2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 野口 慎也

(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 平塚市見附町 2 2 番地 4

建物の名称 クラウドウレーヴ湘南平塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見附町 2 2 番 4 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 1 . 1 7 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 平塚市見附町 2 2 番 4

地 目 宅地

地 積 4 7 4 . 8 9 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 1 8 6 8 3 0 分の 5 4 1 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県平塚市見附町22番17-403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住居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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 8 年 ⑨ 月 第 9 号
担当執行官 野口 慎也

所有者 ()

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 8 年 4 月 9 日現在

☒ 管理費	月額	9,700	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	9,500	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 129-ストイック	月額	660	円	☐ 滞納額	0	円
☒ CATV使用料	月額	275	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額	0	円
☐ 滞納期間	年	月分	～	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

電話番号

ご担当者名 ()

(占有関係用 <2 占>)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■アヴァンセホーム株式会社	■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (所有者) ■B (上記占有者担当者)) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書 ■サブリース賃貸借契約変更合意書)	■陳述 (■B) ■文書 (■建物賃貸借契約書 ■賃貸借契約更新覚書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和元年9月25日	令和2年4月8日
最初の契約等	契約日	令和元年9月25日	令和2年4月8日
	期間	令和元年9月25日から ■令和3年9月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和2年4月8日から ■令和4年4月7日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年9月25日から ■令和9年9月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年4月8日から ■令和10年4月7日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	■所有者A ☐ その他 ()	■賃借人アヴァンセホーム株式会社
	借主	■上記占有者 ☐ その他 ()	■上記占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金100,000円 (翌月分を毎月末日まで)	毎月 金95,000円 共益費 金10,000円 (翌月分を毎月27日まで)
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			■礼金 金95,000円 ■更新料 新賃料の1ヶ月分
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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1. 私は、本件建物の所有者です。本件建物について、本件建物を購入したのと同じ年に、私とアヴァンセホーム株式会社との間でサブリース賃貸借契約が交わされました。なお、賃貸借契約書は手元にありません。契約の詳細は、アヴァンセホーム株式会社の担当者へ問い合わせをしてください。 2. 私は、本件建物に住んだことはありません。執行官から本件マンションの集合ポストに私の名前のシールが貼ってあると伺いましたが、私はそのようなシールを貼っていません。心当たりがありません。 3. 賃借人であるアヴァンセホーム株式会社より毎月賃料が支払われています。滞納はありません。 (令和8年5月1日に電話聴取)
■ B (占有者アヴァンセホーム株式会社担当者)	1. 本件建物は、いわゆるサブリース物件として、当社が、Aから本件建物を賃借し、現在はCに転貸しています。現在もCとの間で転貸借契約は継続中です。Cから毎月賃料が振り込まれており、滞納はありません。 2. Aとの賃貸借契約の内容は、サブリース賃貸借契約書のとおりです。自動更新のため、更新の覚書は交わしていません。契約内容に変更がある場合のみ、別途合意書を交わしています。 3. Cとの転貸借契約の内容は、建物賃貸借契約書のとおりです。こちらは合意更新で、更新の都度覚書を交わしています。なお、覚書の原本が一部手元にないのは、当社がCから署名押印を頂くためにCに原本を郵送したにもかかわらず、Cが返却をしていないためです。 (令和8年5月25日に電話聴取)

(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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、建物概略間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押してもいずれの回も居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函してもいずれの回も居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目、4枚目記載のとおり、①アヴァンセホーム株式会社が、所有者Aからサブリース契約に基づき本件建物を賃借し、②Cが、アヴァンセホーム株式会社からサブリース契約に基づき本件建物を転借して、占有している。
そして、本件建物は、建物内部にあったC宛の書類やCのものと思われる私物の存在、集合ポストにあったC宛の公共料金関係書類の存在及び現在もCとの間で転貸借契約が存在しており賃料の滞納が無いというBの陳述、以上からCが転借権に基づき住居として占有しているものと認めた。
- 4 アヴァンセホーム株式会社の賃借権に基づく占有開始時期は、最先の抵当権設定登記日よりも後になるため、アヴァンセホーム株式会社の賃借権及びCの転借権は、最先の抵当権に劣後すると解する。
- 5 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、本件建物内部の維持管理状態は悪く、経年相応以上の汚損等が認められ、特にトイレと浴室の汚損が激しかった。
- 6 本件マンションの管理規約使用細則によると、本件マンションの近隣に反社会勢力の事務所がある旨の記載が認められる。
- 7 評価人の調査によれば、本件敷地は、北側・東側・南側で建築基準法42条1項1号に該当する市道にそれぞれ接している。

(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8年4月3日(金)	当庁	管理会社へ照会書FAX
令和8年4月6日(月) 15:19-15:29	横浜地方法務局 西湘二宮支局	不動産登記事項証明書申請受領
令和8年4月6日(月)	当庁	所有者Aへ照会書郵送
令和8年4月10日(金) 11:33-11:44	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和8年4月20日(月) 14:46-14:48	目的物件所在地	通知書再度投函
令和8年5月1日(金) 19:25-19:30	当庁	Aから電話にて事情聴取
令和8年5月11日(月) 8:42-9:37	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影
令和8年5月11日(月) 15:37-15:42	横浜地方法務局 西湘二宮支局	法人登記事項証明書申請受領
令和8年5月25日(月) 18:17-18:20	当庁	Bから電話にて事情聴取

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
☒ 令和8年5月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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

登記年月日：平成30年11月30日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年1月8日 横浜地方支庁登記部 登記支局

登記官

(8 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号
見附町
22番4の403

建物の所在
平塚市見附町22番地4

各階平面図

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分4階
建物の名称403

求積表

0.500 x 2.925	462500
9.625 x 5.120	49.280000
0.350 x 2.005	0.701750
0.370 x 0.370	0.136900
0.370 x 0.350	0.129500

合計	51.177850
床面積	51.17 m ²



作成者

申請人

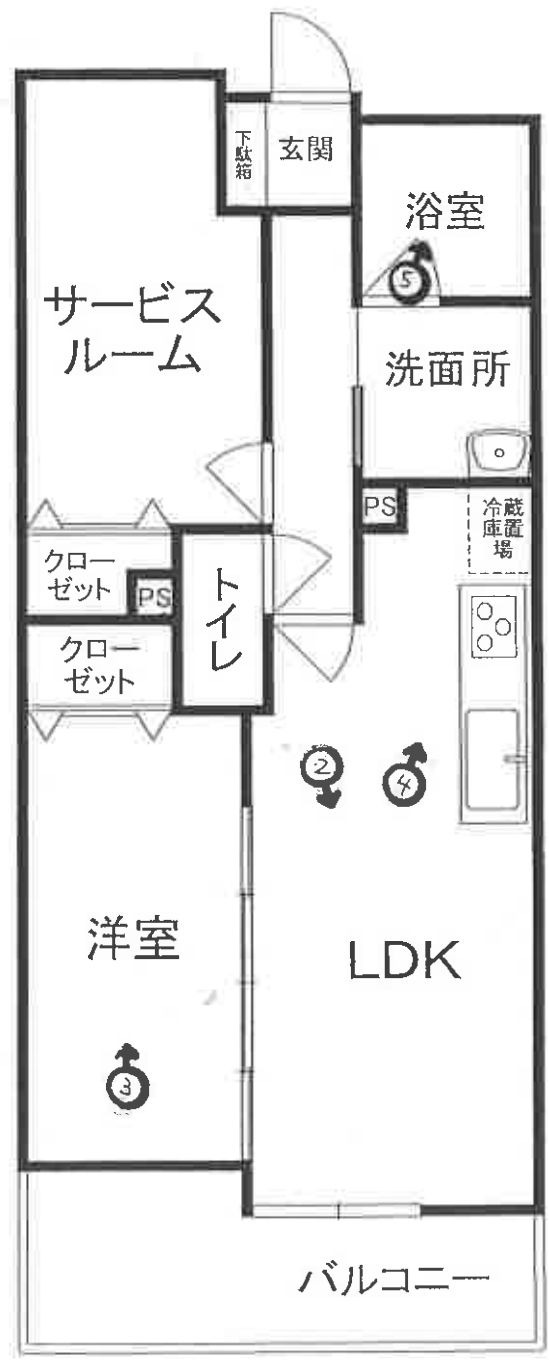
縮尺
1/250

縮尺
1/500

建物概略間取図

令和8年（ケ）第9号

←○は写真撮影位置・方向



① 対象マンション



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 5 月 11 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 5 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 3 , 6 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) 「平塚市見附町22-17」 (マンション名) クラウドゥレーヴ湘南平塚 403号室
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 平塚市見附町 2 2 番地 4

建物の名称 クラウドウレーヴ湘南平塚

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 見附町 2 2 番 4 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 1 . 1 7 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 平塚市見附町 2 2 番 4

地 目 宅地

地 積 4 7 4 . 8 9 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 1 8 6 8 3 0 分の 5 4 1 1

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」駅の概ね北西方約990m（道路距離）、バス停留所「見附町」から徒歩約4分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	「平塚」駅から徒歩圏内の店舗、共同住宅が混在する地域	
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	400%
	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） ◇宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇第四種高度地区（最高高さ31m） ◇駐車場整備地区
	規 模	474.89㎡
	形 状	略長方形地
	間 口 ・ 奥 行	北側間口約15.2m、奥行約30.8m程度
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	北側幅員約30m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約15.2m程度、東側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約30.1m程度、南側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約15.6m程度、それぞれほぼ等高に接面。	
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	◇ 平塚市のハザードマップ浸水想定区域内である。 ◇ 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。 ◇ 土地区画整理事業（換地公告日：昭和63年11月5日）施工済み。
---------	--

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	186,830分の5,411

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	クラウドウレーヴ湘南平塚	
建物の用途	住宅（総戸数33戸、管理室1戸含む）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成30年11月14日（登記記載）
	経過年数	約8年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 2,031.76㎡	
仕様	屋上：アスファルト外断熱露出防水 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼・一部吹付タイル	
設備	エレベーター（9人乗り、1基）、集合郵便受 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	あり 委託 株式会社サジェストコミュニティ ー
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考えられる。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。 ◇ 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：見附町22番4の1 建物の名称：1 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 39.56㎡ 家屋番号：見附町22番4の2 建物の名称：2	

	種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 31.08㎡ ◇ 管理規約使用細則の附則によれば、本物件の近隣にある建物には反社会的勢力の事務所があるとの記載があるため、注意を要する。
--	--

(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（403号）、中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	51.17㎡（登記面積）		
間 取 り	1LDK+S（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（開口部方位は東側）		
仕 様 （※）下記特記事項参照	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 サービスルーム	
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8年4月9日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	9,700 円	0 円
	修繕積立金	9,500 円	0 円
	インターネット 使 用 料	660 円	0 円
	CATV 使用料	275 円	0 円
	備 考	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年5月11日：内部立入調査 調査時点において、転借人Cが占有している。		
特 記 事 項	◇ 賃借人が現在の転借人の転貸人として賃借している。占有権原は以下のとおり（詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい）。 【賃貸借関係】 賃貸人：所有者		

	賃借人（転貸人）：アヴァンセホーム株式会社 契約日：令和元年9月25日 契約期間：令和元年9月25日～令和3年9月24日 (自動更新) 月額賃料：100,000円 敷金：なし 【転貸借関係】 転貸人：アヴァンセホーム株式会社 転借人：C 契約日：令和2年4月8日 契約始期：令和2年4月8日～令和4年4月7日 (合意更新。上記以降、更新料は新賃料の1か月分) 月額賃料：95,000円 敷金：なし 礼金：95,000円 ※別途共益費月額10,000円の支払いがある。 ◇ 躯体に関わる大きな損傷等は認められないものの、建物内部の維持管理状態は悪く、経年相応以上の汚損等が認められた。特にトイレと浴室の汚損が激しい。 ◇ 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。
--	---

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	× 51.17	÷ 0.91	× 0.67	= 9,420,000

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 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 42 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年 42 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.67 \end{aligned}$$

(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)
213,000	×0.81	173,000	×474.89	×1.0	$\times \frac{5,411}{186,830}$	= 2,380,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 228,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 213,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 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：接面状況で優ること等を考慮して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)
(9,420,000	+2,380,000)	× 0.97	= 11,450,000

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（9階建の4階、EV有り）

位置別補正：0.98（主開口部方位：東側・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.99 \times 0.98 \times 1.00 = 0.97$

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)
572,000	× 0.97	×0.98	×51.17	= 27,820,000

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：トイレ、浴室の汚損を勘案した。

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 (6.6%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,432,050 (14.4%)	757,341	7.1%	10,346,771 ≒ 10,350,000	0.8255	8,543,925 (85.6%)	= 9,980,000 (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。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、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：40 比準価格：50 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	11,450,000	× 1.00	= 11,450,000
比準価格	27,820,000	× 1.00	= 27,820,000
収益価格	9,980,000	× 1.00	= 9,980,000
調整後の価格			19,490,000

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）
19,490,000	× 1.00	× 0.70	× 1.0	— 0	= 13,640,000

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：228,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 1.2 km

価 格 時 点：令和 8 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（建蔽率 80%、容積率 400%）

防火地域

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 8 年度）

物件 1（建物） 8,666,184 円

符号 1（土地） 58,237,660 円（敷地権割合 186,830 分の 5,411）

規約共用部分

・ 22-4-1（駐車場） 6,699,456 円（敷地権割合 186,830 分の 5,411）

・ 22-4-2（駐輪場） 5,263,529 円（敷地権割合 186,830 分の 5,411）

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

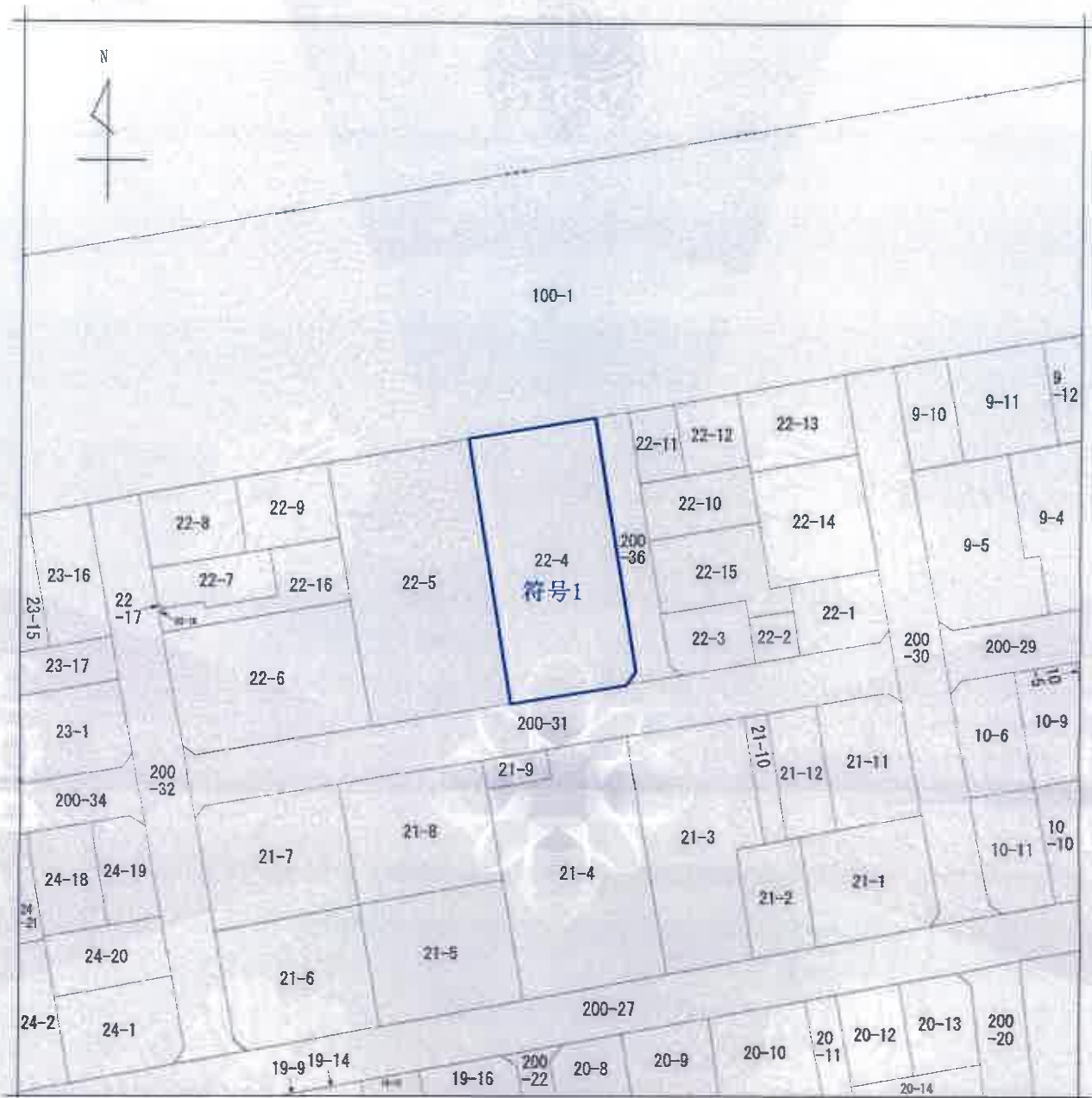


(株)マップル スーパーマップル・デジタル
地図使用承認 ©マップル第7-066号

1 10,000 相当

公 図 写

23-2



(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				平塚市見附町		地 番		22番4							
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。

令和8年1月8日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：41-1
(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30年11月30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8年1月8日 横浜地方裁判所西瀬二宮支局

登記官

各 階 平 面 図

家屋番号
見附町
22番4の403

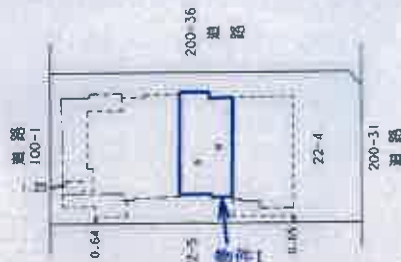
建物の所在
平塚市見附町22番地4

建 物 階 平 面 図

床 積 算 表

0.500 × 2.925	1.462500
9.625 × 5.120	49.280000
0.350 × 2.005	0.701750
0.370 × 0.370	-0.136900
0.370 × 0.350	-0.129500

合 計 51.177850
床 面 積 51.17 m²



建物の存する部分4階
建物の名称403

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

建物概略間取図

