

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番地1

建物の名称 ライオンズタワー奥湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮上660番1の1704

建物の名称 1704号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 49.88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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番1

地 目 宅地

地 積 2119.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番4

地 目 宅地

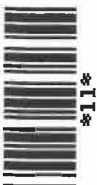
地 積 1815.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番115

地 目 山林

地 積 2132平方メートル



物 件 目 録

(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 112万3892分の5440

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 112万3892分の5440



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番地1

建物の名称 ライオンズタワー奥湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮上660番1の1704

建物の名称 1704号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 49.88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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番1

地 目 宅地

地 積 2119.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番4

地 目 宅地

地 積 1815.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番115

地 目 山林

地 積 2132平方メートル



物 件 目 録

(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 112万3892分の5440

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 112万3892分の5440



令和 5年(ケ)第 83号
令和 5年11月 7日受理
令和 5年12月18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 小早川 健 造

(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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番地1

建物の名称 ライオンズタワー奥湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮上660番1の1704

建物の名称 1704号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 49.88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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番1

地 目 宅地

地 積 2119.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番4

地 目 宅地

地 積 1815.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番115

地 目 山林

地 積 2132平方メートル

物 件 目 録

(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 112万3892分の5440

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 112万3892分の5440

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input 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	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	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号3)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 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 (符合3土地を除く) <input type="checkbox"/>	

(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 (1) 本件建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
 (2) 内部に立ち入り調査を実施したところ、所有者の元代表者宛の郵便物等が存している程度であって第三者が使用した形跡は見当たらなかった。さらに、本件建物に近々出入りした者の形跡が無く、本件建物は現に生活の用に供されているものとは思われない。
 (3) よって、本件建物は、所有者が家財等の動産を残置して居宅として占有しているものと認める。
- 2 本件建物には、目視の限りでは特に損傷部分は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が認められた。

- 3 本件一棟の建物の登記によると、下記のとおり共用部分の設備が存している。

記

① 駐車場	(地下1階部分	180.80㎡)
② 駐輪場	(地下1階部分	24.20㎡)
③ 駐車場	(地下1階部分	25.95㎡)
④ ゴミ収集場	(地下1階部分	34.45㎡)
⑤ 倉庫	(地下1階部分	26.27㎡)
⑥ 浴場	(1階部分	313.83㎡)
⑦ 便所	(1階部分	20.89㎡)
⑧ プール 更衣室 体育室	(2階部分	473.96㎡)
⑨ 娛樂室	(2階部分	37.79㎡)
⑩ 集会室	(3階部分	37.49㎡)
⑪ 休憩室	(4階部分	37.51㎡)
⑫ 物置 洗濯室	(4階部分	18.69㎡・5階部分
	6階部分	18.69㎡
	9.30㎡)	
⑬ 居宅	(5階部分	37.51㎡・6階部分
	38.47㎡)	
⑭ 展望室	(21階部分	68.85㎡)

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

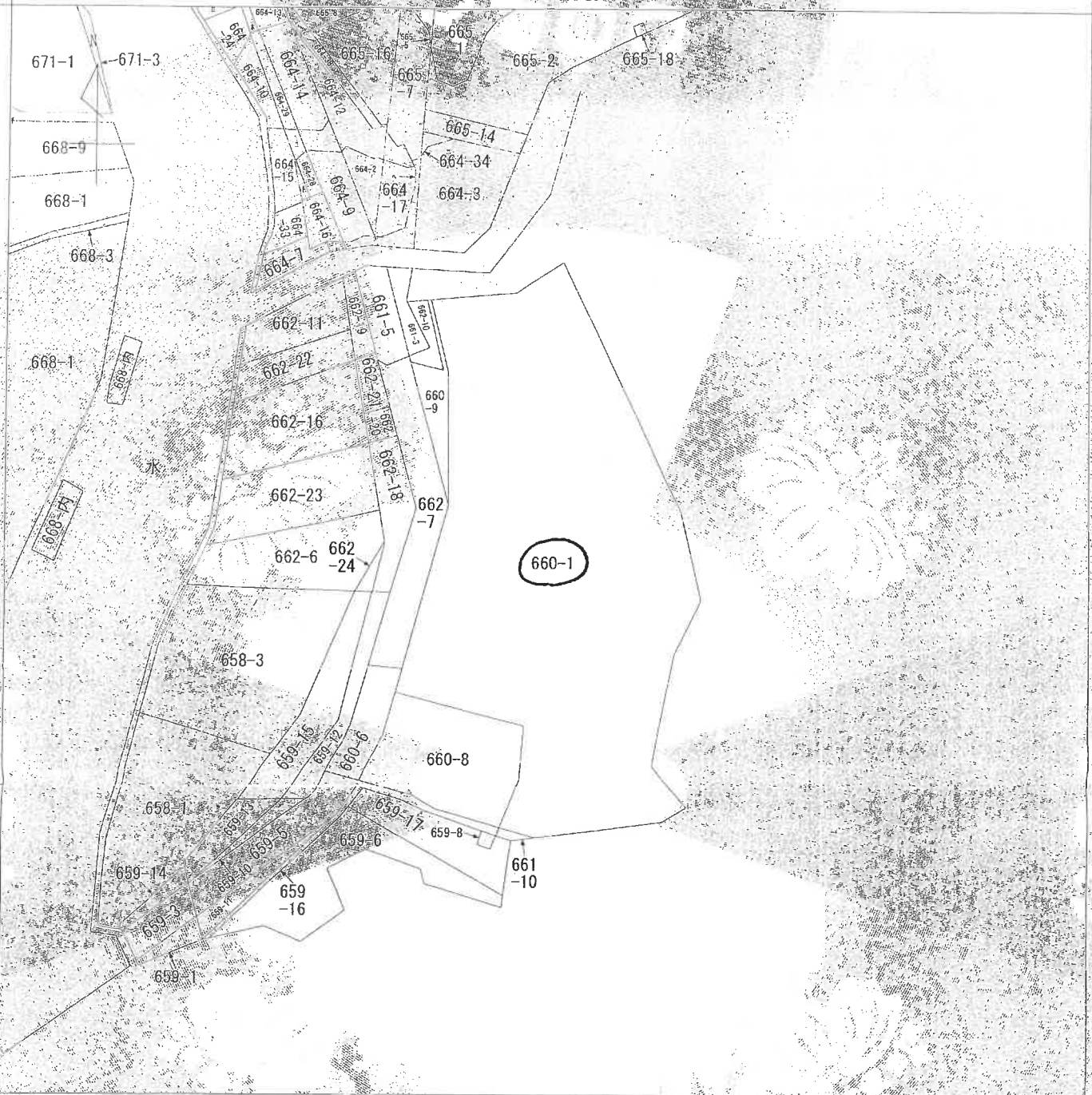
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月13日(月) 13:00-13:20	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
5年11月14日(火) 11:34-11:46	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
5年11月15日(水) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
5年12月7日(木) 11:00-12:10	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 管理人と面談(事情聴取) [評価人同行]
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 7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

(6 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 664-11 ハ 664-27 ニ 664-32 ホ 664-18 ニ 664-22
 ロ 664-23 ヒ 664-30 ヘ 664-9 ホ 664-4 ニ 664-26



(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	足柄下郡湯河原町宮土字奥の田			地番	660番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	大正13年3月			備付年月日(原図)			補記事項	

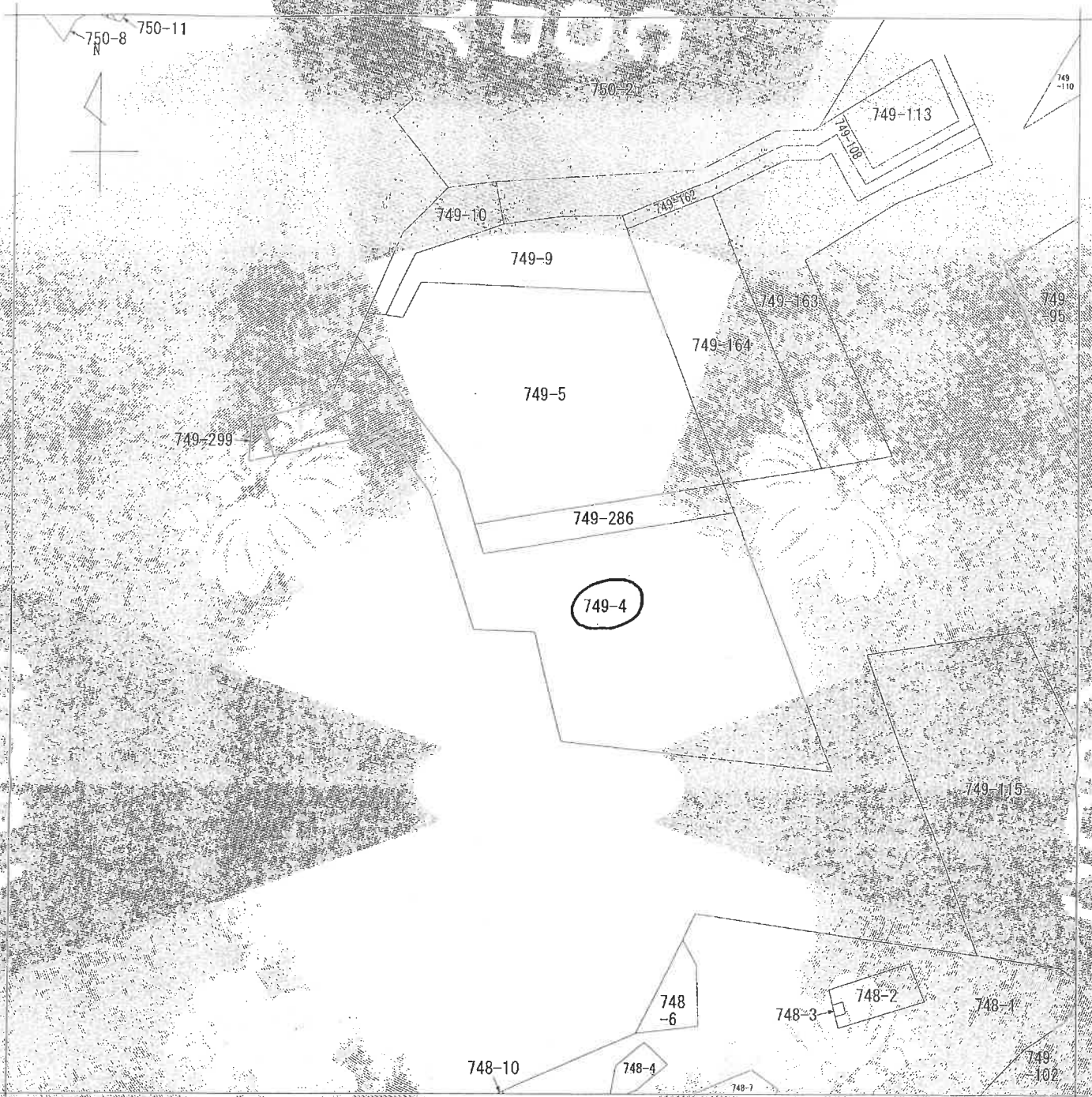
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年6月8日
 横浜地方方法務局 西湘 宮土支局
 登記官

地図整理番号：M23938
 (1/1)

(7 枚目)

※本図面は、A3判をA4判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。



請求部分	所在	足柄下郡湯河原町宮上字上野			地番	749番4		
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。

令和5年7月4日

横浜地方法務局西湘宮上支局

登記官

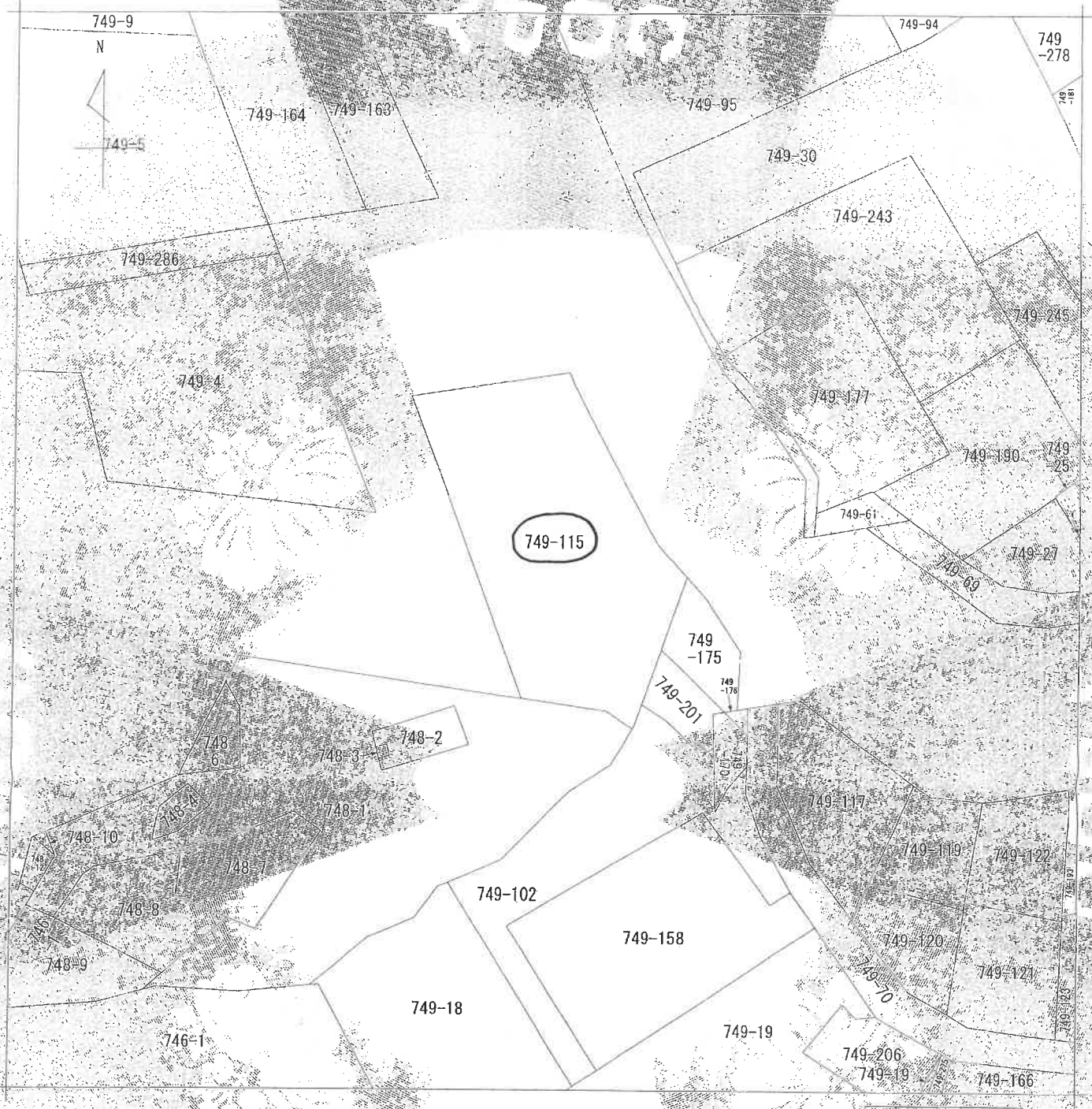
地図整理番号：M24080

(1/1)

(8 枚目)



※本図面は、A3判をA4判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 部分	所在	足柄下郡湯河原町宮上字上野			地番	749番115		
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。

令和5年7月4日

横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

地図整理番号：M24081

(1/1)

(9 枚目)



908192

地積測量図

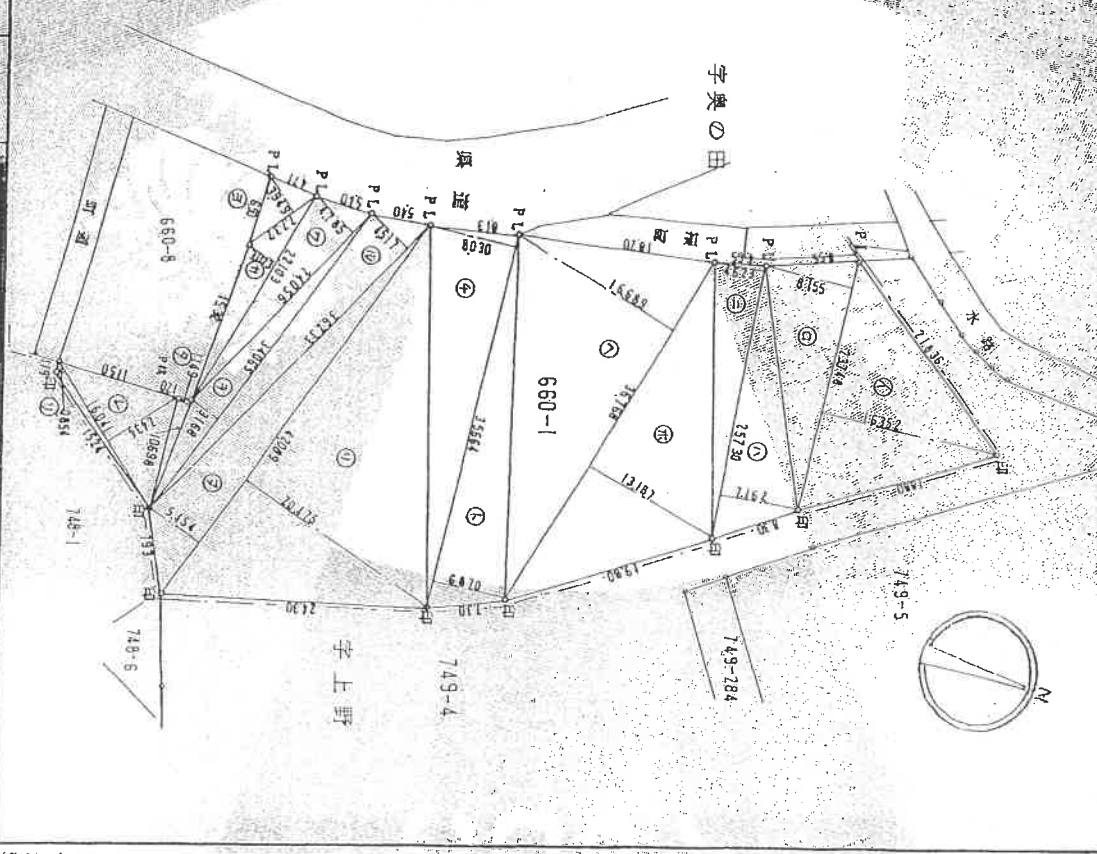
地番 660-1 後継地一筆
 所在地 足柄下郡湯河原町富士字奥の田

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 令和5年7月12日
 横浜地方裁判所第二民事部
 登記官

採種表

660-1

地番	辺	長さ	積算積
イ	23.746	18.352	366.294592
ロ	23.746	8.155	193.648630
ハ	23.730	7.162	184.276260
ニ	25.730	4.623	118.948790
ホ	36.768	13.187	484.858616
ヘ	36.768	16.689	613.621152
チ	35.684	8.870	245.011680
リ	36.684	8.030	286.381920
ヌ	36.684	20.475	861.772715
ル	42.089	5.454	229.553406
ラ	38.733	4.517	185.922961
ヲ	34.085	3.188	107.917920
カ	24.056	4.785	115.107960
ク	22.103	3.073	67.922519
ケ	7.732	3.946	30.533668
コ	10.698	1.149	12.292002
サ	16.041	7.434	119.248794
シ	16.041	0.854	13.689014
計			4238.016159
合			2119.5080795
面			2119.50
地			m ²



製作者

申請人

縮尺 1/500

909098

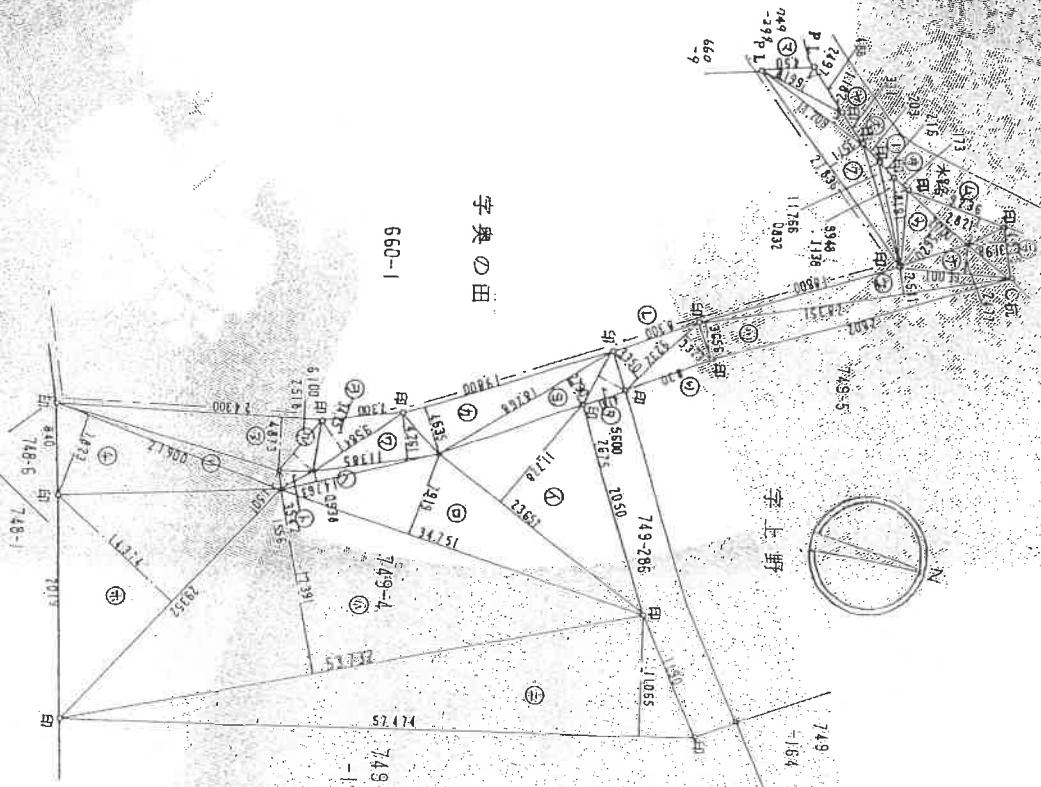
地積測量図

地番 749-4
 地の所在 足柄下部河原町宮上字上野

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 令和5年7月12日
 横浜地方支庁測量課 測量士 高橋 啓

登記簿

地番	底辺	高さ	積面積
749-4	23.857	11.728	277.449286
イロ	34.751	7.919	276.183189
カ	53.732	17.391	934.483212
キ	57.474	11.055	635.948810
ク	29.352	14.374	421.905688
ケ	14.763	0.938	13.847894
コ	3.542	1.556	5.511352
カ	21.800	7.823	171.333700
キ	24.300	1.501	32.871800
ク	6.100	4.874	118.438200
ケ	9.584	2.518	15.359800
コ	11.386	3.475	33.304400
カ	19.800	4.261	48.515746
キ	18.288	2.790	50.967720
ク	5.800	2.675	14.980000
ケ	9.232	3.350	30.927200
コ	9.232	3.323	30.677936
カ	28.351	3.656	103.651256
キ	28.351	2.511	71.189361
ク	10.039	2.477	24.868603
ケ	4.815	3.198	15.398370
コ	9.236	2.821	26.054756
カ	7.700	5.620	43.274000
キ	8.191	1.216	9.960256
ク	9.948	1.138	11.320824
コ	11.766	0.832	9.789312
カ	21.836	3.571	77.978356
キ	11.209	1.182	13.249038
ク	8.199	2.497	20.472903
ケ			9630.657818
コ			8915.326409
カ			613.3211



(12 枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(百加納)

5,110.20

登記年月日：平成5年10月20日

909106

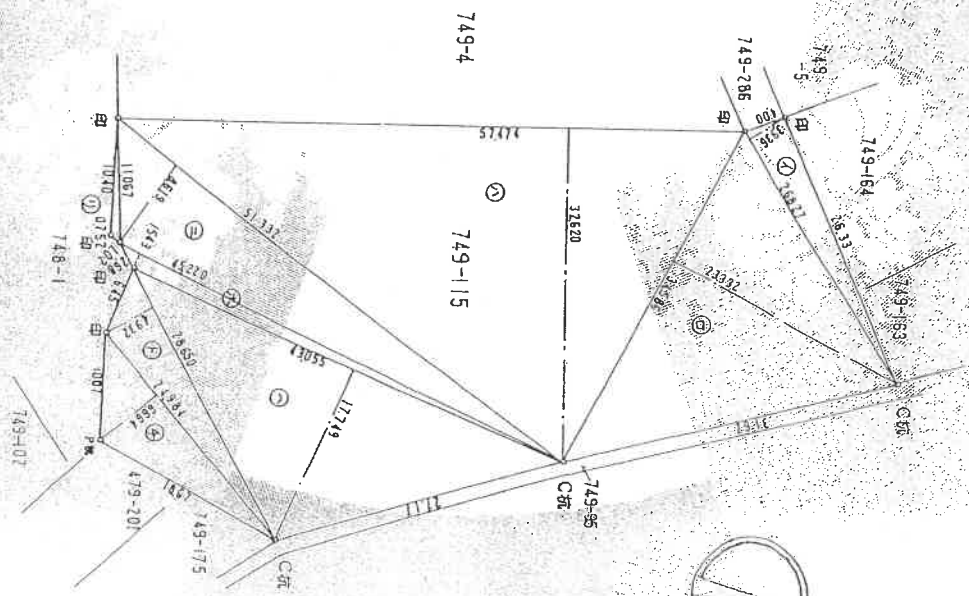
地積測量図
 土地の所在 足柄下郡湯河原都宮上字上野
 地番 749-115

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
 平成5年7月12日
 横浜地方支庁測量課 測量官 〇〇〇

749-115

地番	面積	倍面積
749-115	3.936	105.591072
749-285	23.332	806.960552
749-164	30.820	1759.853880
749-163	8.919	442.430508
749-56	1.543	89.774460
749-175	17.749	764.183195
749-201	4.932	141.301800
749-175	8.664	168.493376
749-175	0.752	8.322384
合計	4284.911270	
合面積	2132.455813	
計面積	2132.45	m ²



製作者

申請人

縮尺 1/500

5.10.20

912296

各階平面図

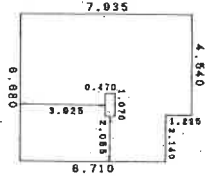
建物図面

家屋番号	国土660番1
建物の所在	足柄下郡海河原町皇土字奥の田660番地1

建物の存する部分 17階
建物番号 1704号

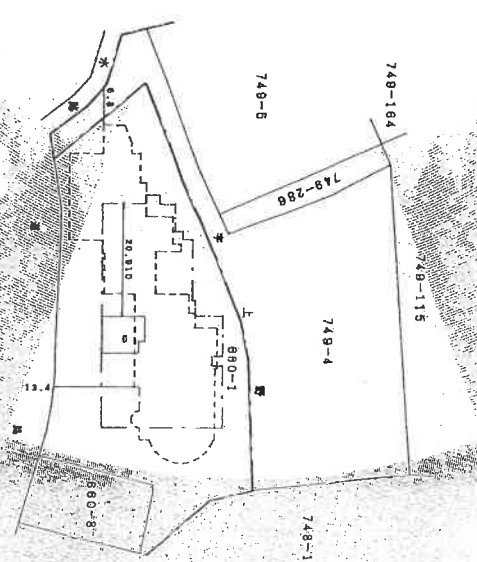
これは図面に記載されている内容を証明する図面である
平成5年6月8日
横浜地方公務員局 登記部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



深積算
49.88㎡

深積算
4.540 x 1.225 = 5.561500
6.880 x 6.710 = 44.822800
1.070 x 0.470 = 0.502900
49.881500



◎は写真撮影位置・方向



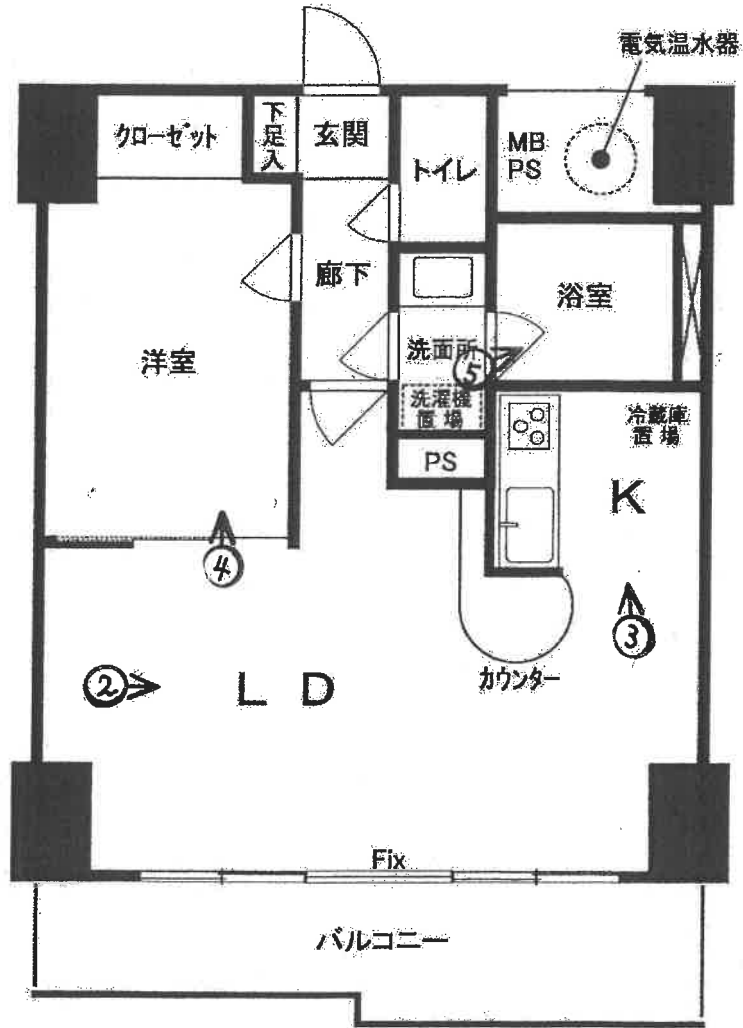
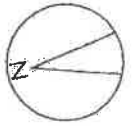
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

概略間取図



※ LDK、洋室等には一部下り天井がある。

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 5 年（ケ）第 83 号
令和 5 年12月 7 日 現地調査
令和 5 年12月23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6,140,000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	
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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番地1

建物の名称 ライオンズタワー奥湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮上660番1の1704

建物の名称 1704号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 49.88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 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番1

地 目 宅地

地 積 2119.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番4

地 目 宅地

地 積 1815.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足柄下郡湯河原町宮上字上野749番115

地 目 山林

地 積 2132平方メートル

物 件 目 録

(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 112万3892分の5440

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 112万3892分の5440

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乃至符号3）

位置・交通	JR東海道本線「湯河原」駅の西方約3.8km（道路距離）で、「源泉郷」バス停の北東方約60m（同前）、バス停より徒歩約1分	
付近の状況	県道沿いに旅館、ホテル、リゾートマンション等が建ち並ぶ商業地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引き） 用途地域が跨がっており、符号1、符号2北西側：概ね商業地域。符号2、符号3：概ね指定無し 用途地域に応じて、符号1、符号2北西側：概ね80%。符号2：概ね70%。符号3：概ね60% 用途地域に応じて、符号1、符号2北西側：概ね400%。符号2：概ね400%。符号3：概ね200% 用途地域に応じて、符号1、符号2北西側：概ね準防火地域。符号2、符号3：概ね指定無し ①宅地造成等規制区域 ②大部分が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当し、東側（符号2の一部及び符号3）は土砂災害特別警戒区域に該当する。 ③符号3概ね第4種風致地区：基準建蔽率40% ④符号3（山林）は地域森林計画対象民有林区域 ⑤景観条例による届出制等がある。
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	（3筆合計）6,066.82㎡ ほぼ整形 西側間口約60m、奥行約95m 一体となって利用され、建物敷地部分（符号1）、立体駐車場部分（符号2）はほぼ平坦である。 敷地内には段差等があり、符号2は符号1より約10～15m程度高く、符号3は符号2より約10～15m程度高く、各々擁壁等が造られている。更に

	<p>符号3は東向きに上る傾斜地、法地等である。 北側、南東側隣接地は目的土地より高く、擁壁等が造られている。東側、北東側、南東隣接地とは傾斜地、法地の地勢なりに接面している。</p>	
接面道路の状況	<p>南西側幅員約 7.8m舗装県道（湯河原箱根仙石原線：建築基準法第42条1項）及び北西側幅員約 3.8～ 4.5m舗装町道（宮上11号線：同法第42条2項）は南方より北方に向かって上っている。 県道とは約 24m接面し、概ねマンションの入口部分が約 0～ 1m程度高く、敷地南西端に地下駐車場への入口がある。町道より約 0～ 10m程度低く、約 36m接面している。 北側幅員約 3～ 4.6m舗装町道（宮上10号線：建築基準法上未判定道路）とほぼ等高に約 4.8m接面している。また、符号2の南側幅約 2m道路（認定外道路：建築基準法上未判定道路）は約 0～ 10m程度高い。</p>	
土地の利用状況等	<p>対象専有部分を含む一棟の建物（ライオンズタワー奥湯河原及び立体駐車場等）の敷地等として利用されている。</p>	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり（専有部分はなし）
	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	1,123,892分の5,440
特記事項	<p>北西側町道は建築基準法42条2項道路であり、道路境界後退済みと思われるが詳細は不明である。</p>	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズタワー奥湯河原
--------	--------------

建物の用途	住宅（総戸数207戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成5年8月4日（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付21階建、 延べ 17,831.74㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、一部モルタル、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、オートロック、集合郵便受、駐車場、大浴場、プ ール、体育室、娯楽室、洗濯室、展望室等	
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）長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
	そ の 他	管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	本件一棟の建物の登記によると、下記の通り共用部分の設備が存 している。 ①駐車場：地下1階部分180.80㎡、②駐輪場：地下1階部分24.20 ㎡、③駐車場：地下1階部分25.95㎡、④ゴミ収集場：地下1階部 分34.45㎡、⑤倉庫：地下1階部分26.27㎡、⑥浴場：1階部分313. 83㎡、⑦便所：1階部分20.89㎡、⑧プール・更衣室・体育室：2 階部分473.96㎡、⑨娯楽室：2階部分37.79㎡、⑩集会室：3階部 分37.49㎡、⑪休憩室：4階部分37.51㎡、⑫物置・洗濯室：4階 部分18.69㎡・5階部分18.69㎡・6階部分9.30㎡、⑬居宅：5階 部分37.51㎡・6階部分38.47㎡、⑭展望室：21階部分68.85㎡	

(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	17階(1704号室)・中間室 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	49.88㎡(登記面積)		
間 取 り 等	1LDK(附属資料概略間取図参照)		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン、洗面所、IHコンロ等	
	そ の 他	電気温水器等	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社等の回答によれば下記のとおり。 令和5年10月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	30,000円	515,300円
	修 繕 積 立 金	16,400円	269,700円
	共用施設管理費		
備 考	損害金 年14.6%、金額 82,808円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和5年12月7日：内部立入調査</p> <p>内部立入調査を実施したところ、所有者の元代表者宛の郵便物等が存している程度であって第三者が使用した形跡は見当たらなかった。さらに、本件建物に近々出入りした者の形跡が無く、本件建物は現に生活の用に供されているものとは思われない。</p> <p>よって、本件建物は、所有者が家財等の動産を残置して居宅として占有しているものと認める。</p>		
特 記 事 項	本件建物には目視の限りでは特に損傷部分は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が認められた。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、競売市場を前提とした評価額を下記の通り決定した。

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、リゾートマンションであること等を加味し、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	× 49.88	÷ 0.58	× 0.29	= 8,730,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公課証明書上の現況床面積に対する割合

$$(49.88\text{㎡} \div 86.05\text{㎡} = 0.58)$$

現価率

- ・ 経過年数31年、経済的残存耐用年数29年、
観察減価率（中古リゾートマンションの市場性、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。）40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数29年}}{(\text{経過年数31年} + \text{経済的残存耐用年数29年})} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.29 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1乃至符号3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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
49,800	×0.55	27,400	×6,066.82	×0.9	$\times \frac{5,440}{1,123,892}$	= 720,000

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 湯河原5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,500\text{円/m}^2 & \times & \frac{98.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 49,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：公示地の所在地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的物件は、規模が大きいこと、形状、敷地内に段差があること、山林（傾斜地、法地等）が含まれていること、北西側町道は建築基準法42条2項道路で、道路境界後退済みと思われるが詳細は不明であること、建築基準法上未判定道路があること等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%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)	価格補正	個別格差 (階層・位置 ・品等程度)	占有減価 修正	積算価格 (円)
8,730,000	+ 720,000	×1.0	×1.04	×1.0	= 9,830,000

価格補正：必要なしと判断した。

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：1.07（17階、エレベーターあり）

位置別補正：0.97（中間室、採光は西の一面）

その他補正：1.00

相乗積 $1.07 \times 0.97 \times 1.00 = 1.04$

占有減価修正：必要なしと判断した。

2 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）	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） イ	最終還 元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円） $イ \div ウ \times (1-0.03)$ ※1エ	複利 現価率 ※2 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア 824,896 （13.1%）	576,328	8.2%	=6,820,000	0.8005	5,459,410 （86.9%）	ア+カ キ = 6,280,000 （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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、積算価格、収益価格が求められた。両試算価格について検証を行い、受命物件は主として自己居住（別荘等）目的のマンションで、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、積算価格をやや重視し、収益価格を勘案して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

積算価格	収益価格
(9,830,000円 × 0.7 + 6,280,000円 × 0.3)	
調整後の価格	8,770,000円

※調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した価格

(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)
8,770,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	0	= 6,140,000

市場性修正：必要なしと判定した。

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：本件申立債権者が当該マンションの管理組合であることから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 湯河原5-2

所 在：足柄下郡湯河原町宮上字丸山637番29外
価 格：56,500円/㎡
位 置：JR東海道本線「湯河原」駅の西方約3.6km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：283㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東8m県道
用 途 指 定 等：市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域
商業地域（建蔽率80%、容積率400%）準防火地域
地 域 の 概 要：県道沿いに旅館、ホテル等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物）	7,248,322円
符号1（土地）	47,760,813円（敷地権の割合 1,123,892分の5,440）
符号2（土地）	40,906,420円（敷地権の割合 1,123,892分の5,440）
符号3（土地）	217,464円（敷地権の割合 1,123,892分の5,440）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

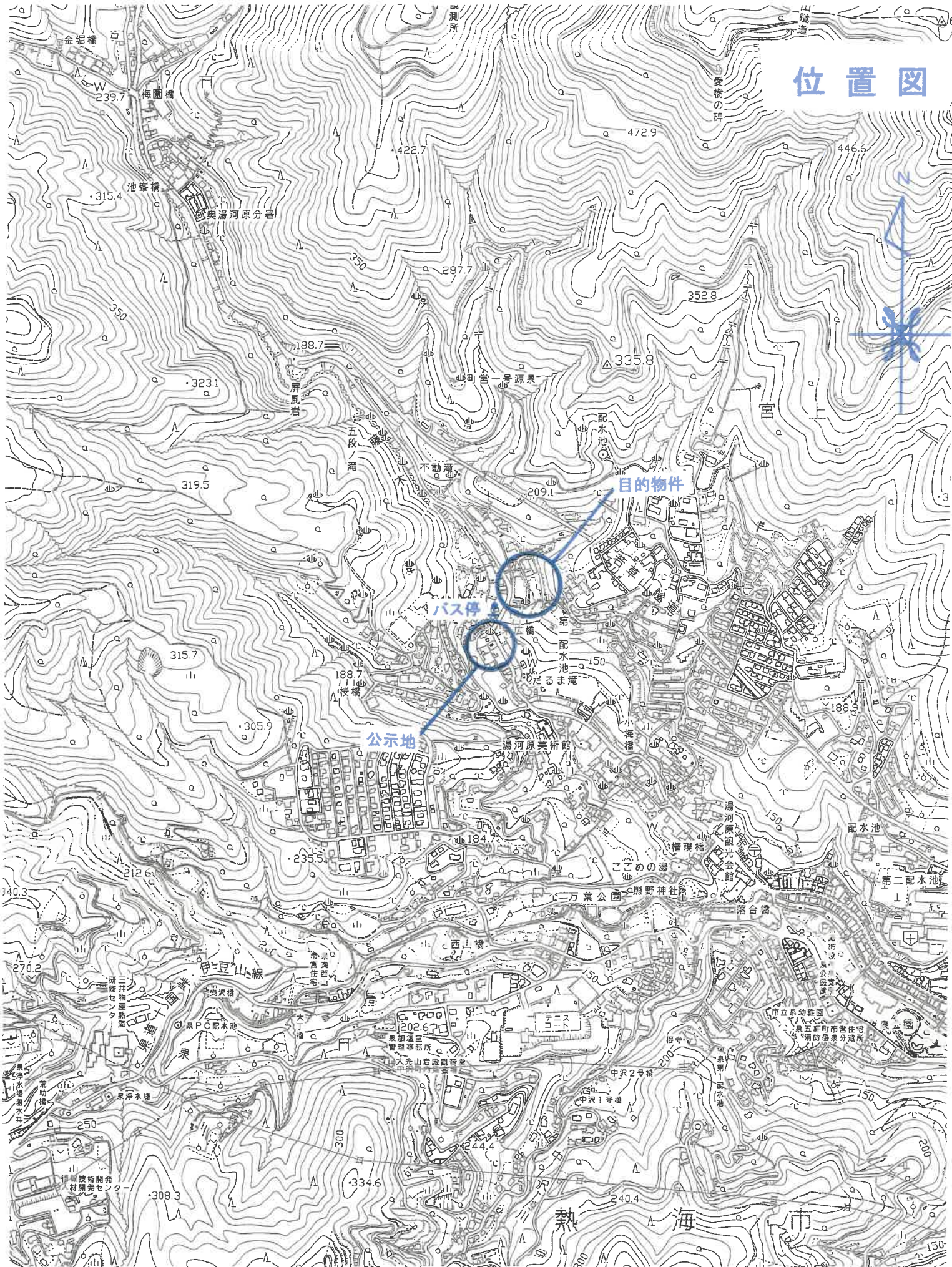
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



イ 664-11 ハ 664-27 ニ 664-32 ト 664-8 ヴ 664-2
 □ 664-23 ヒ 664-30 ヘ 664-6 テ 668-4 ヱ 664-26



(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。



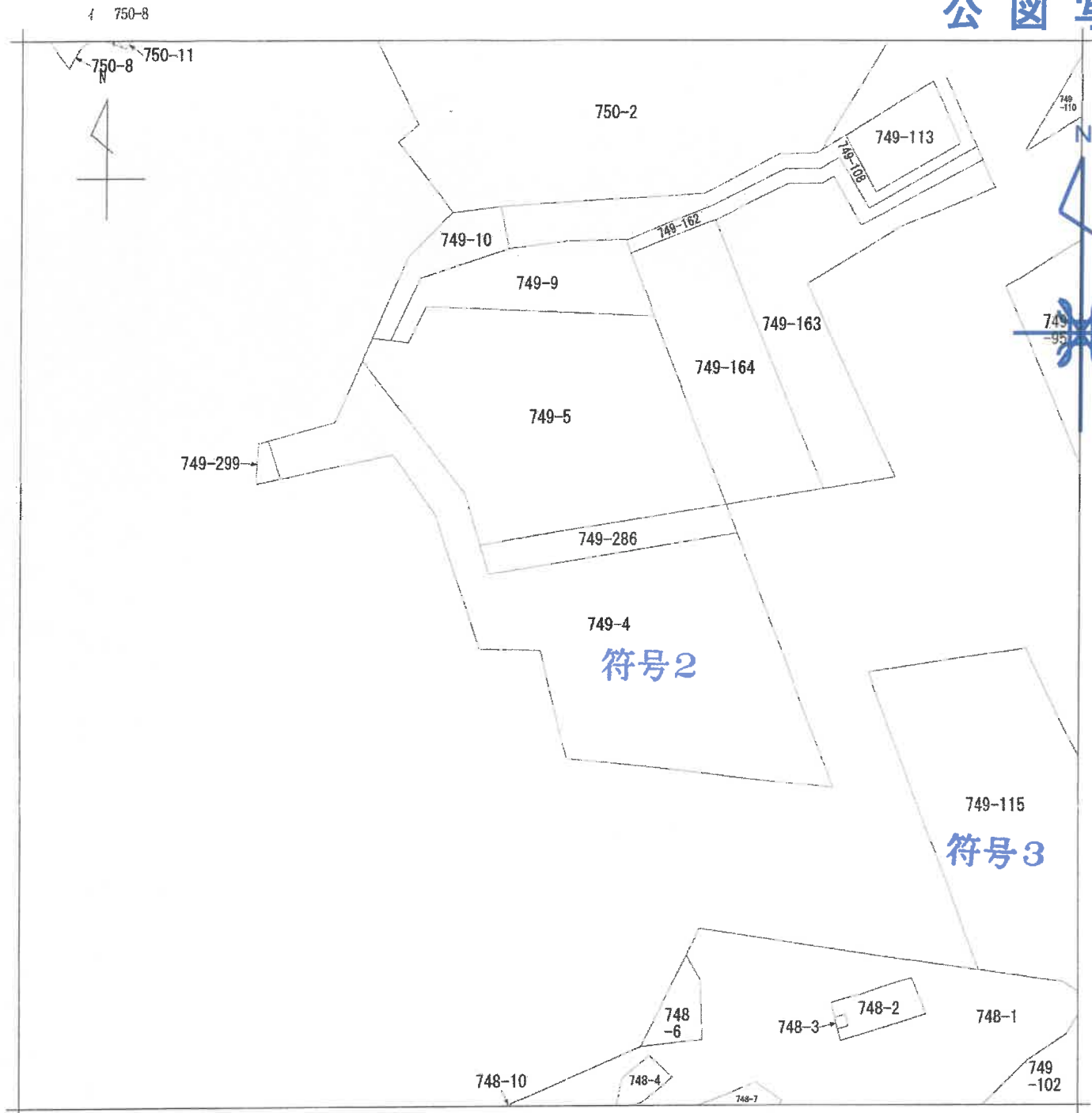
請求部	所在	足柄下郡湯河原町宮上字奥の田		地番	660番1	
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	大正13年3月		備付年月日(原図)		補事	記項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

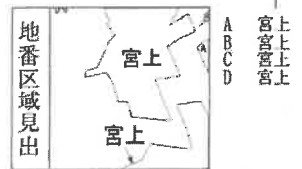
令和5年6月8日
 横浜地方務局西湘二宮支局
 登記官

地図整理番号：M23938
 (1/1)

本図面は、A3判を A4判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。



請求部分	所在	足柄下郡湯河原町宮上字上野			地番	749番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号又は記号	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	

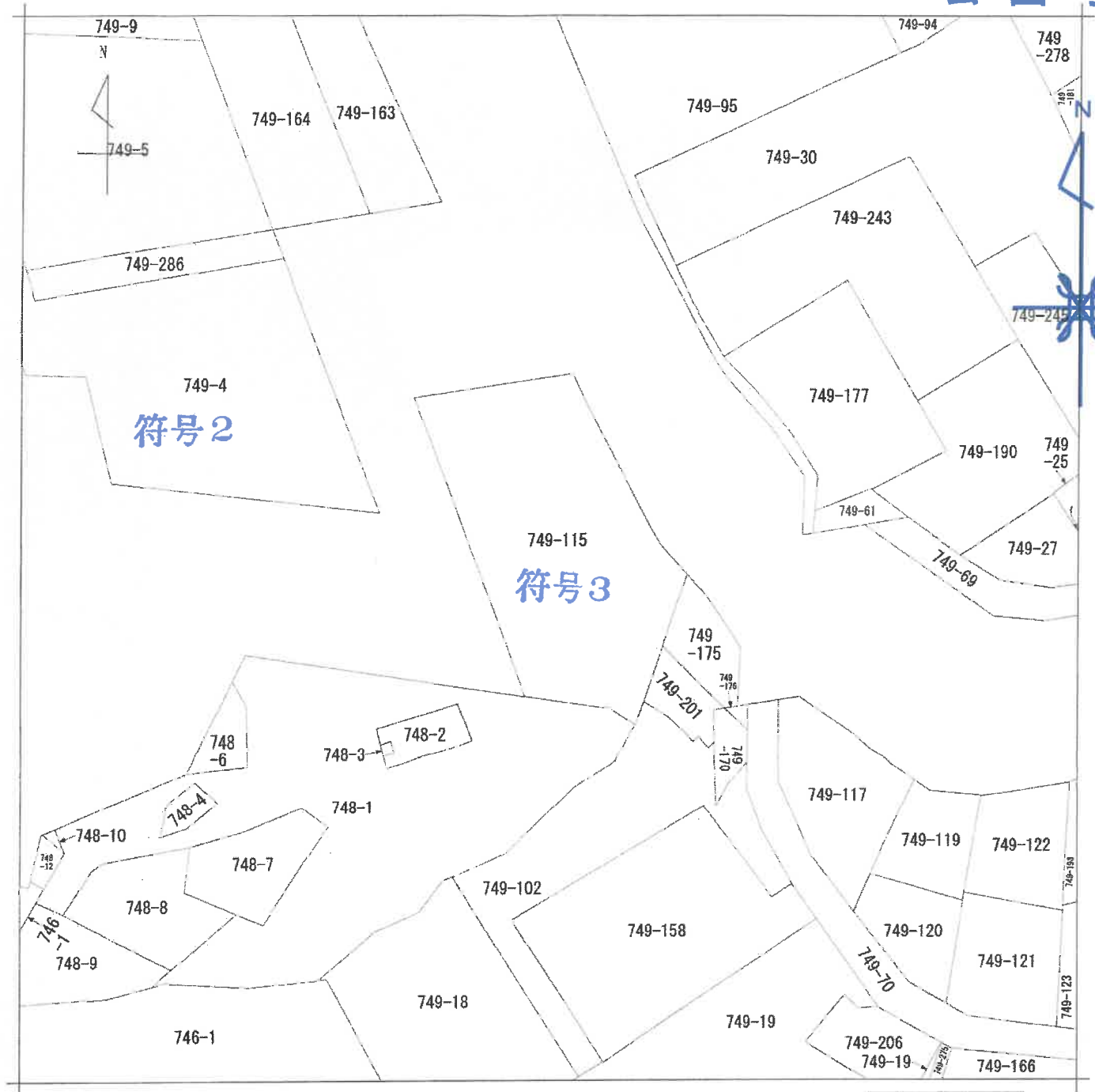
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年7月4日
 横浜地方務局西湘二宮支局
 登記官

地図整理番号：M24080
 (1/1)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

749-194



(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	足柄下郡湯河原町宮上字上野		地番	749番115	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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5年7月4日
横浜地方税務局西湘二宮支局
登記官

地図整理番号：M24081
(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5年10月20日

908192

前 660-1 後 新同一・新

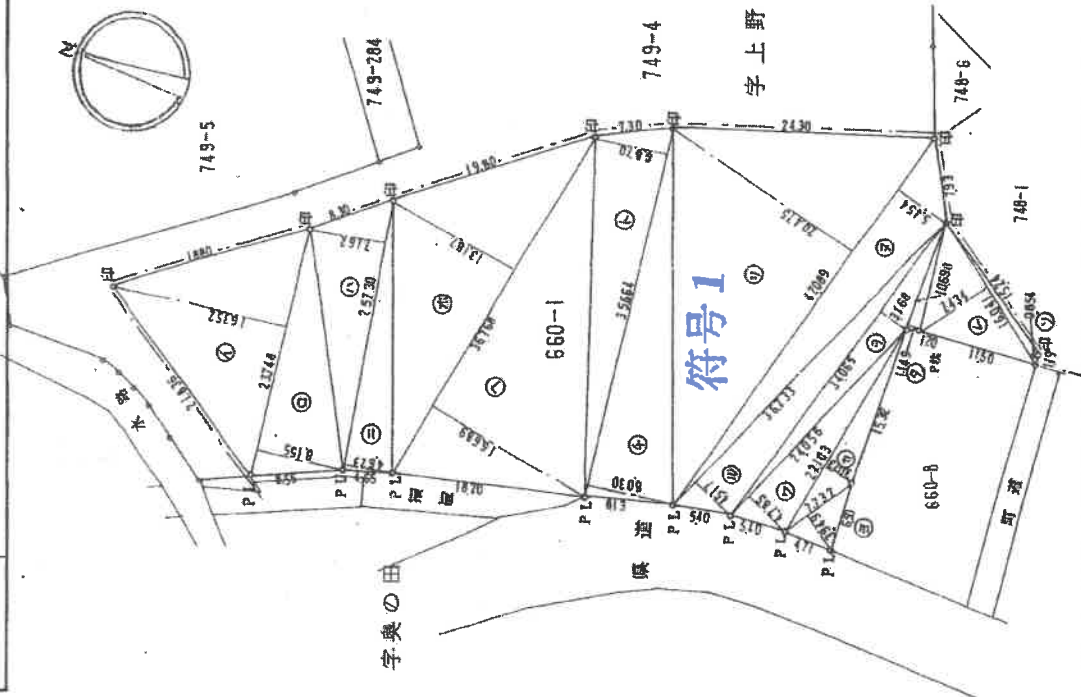
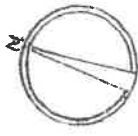
地積測量図

地番 660-1

土地の所在 足柄下郡湯河原町管上字奥の田

求積表 符号1

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	23.746	16.352	388.294592
ロ	23.746	8.155	193.848630
ハ	25.730	7.182	184.278280
ニ	25.730	4.823	118.949790
ホ	36.788	13.187	484.858616
ヘ	36.788	16.889	613.621152
チ	35.684	6.870	245.011680
リ	35.684	8.030	286.381920
ヌ	42.089	20.475	861.772275
ル	5.454	229.553408	1238.553408
ラ	4.517	165.922961	743.553408
ワ	3.168	107.917920	342.553408
カ	4.785	115.107960	542.553408
コ	3.073	67.922519	208.553408
ク	3.948	30.533668	120.553408
ケ	1.149	12.292002	14.159200
セ	10.698	1.149	12.292002
ソ	16.041	7.434	119.248794
計	16.041	0.854	13.699014
合			4239.018159
面			2119.5080795
積			2119.50 ㎡



(日加地)

縮尺 1/500

申請人

(平成5年9月20日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5.10.20

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号1

地図整理番号：M24107

(2/2)

令和5年7月12日 横浜地方方法務局西郷三宮支局

登記官

909098

749-4
番 749-4

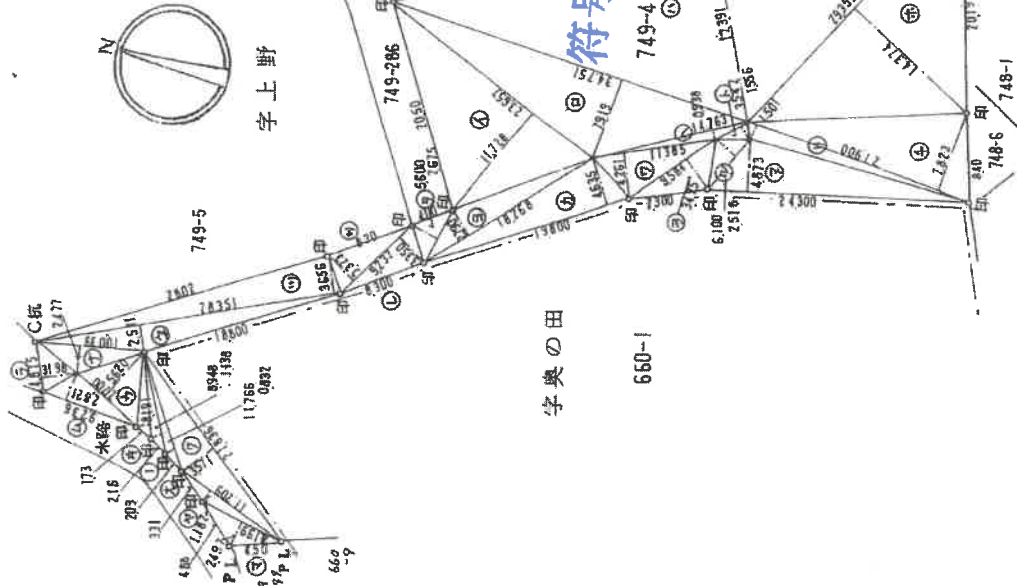
土地の所在 足柄下郡湯河原町宮上字上野

909098
地積測量図

求積表

符号2

地番	底辺	高さ	面積
符号2	23.857	11.728	227.449286
イ	34.751	7.919	275.193169
ロ	53.732	17.391	934.453212
ハ	57.474	11.085	635.849810
ニ	29.352	14.374	421.905948
ホ	14.763	0.938	13.847884
ヘ	3.542	1.558	5.511352
ト	21.800	7.823	171.323700
チ	21.900	1.501	32.871900
リ	24.300	4.874	118.438200
ヌ	6.100	2.518	15.359800
ル	9.584	3.475	33.304400
ヲ	11.386	4.261	48.515746
カ	18.800	4.635	91.773000
キ	18.268	2.780	50.967720
コ	5.600	2.675	14.980000
ク	9.232	3.350	30.827200
ケ	9.232	3.323	30.677936
コ	28.351	3.656	103.651256
ノ	28.351	2.511	71.189361
ナ	10.039	2.477	24.868803
ラ	4.815	3.198	15.398370
ハ	9.236	2.821	26.054756
ウ	7.700	5.620	43.274000
ノ	8.191	1.216	9.960256
ノ	9.948	1.138	11.320824
ノ	11.768	0.832	9.789312
オ	21.836	3.571	77.976356
ケ	11.209	1.182	13.249038
マ	8.189	2.487	20.472903
合計			3630.652818
面積			1815.326409
地積			1815.32 ㎡



作製者

(平成5年9月20日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号2

5,110.20

登記年月日：平成5年10月20日

909106

749-156-115

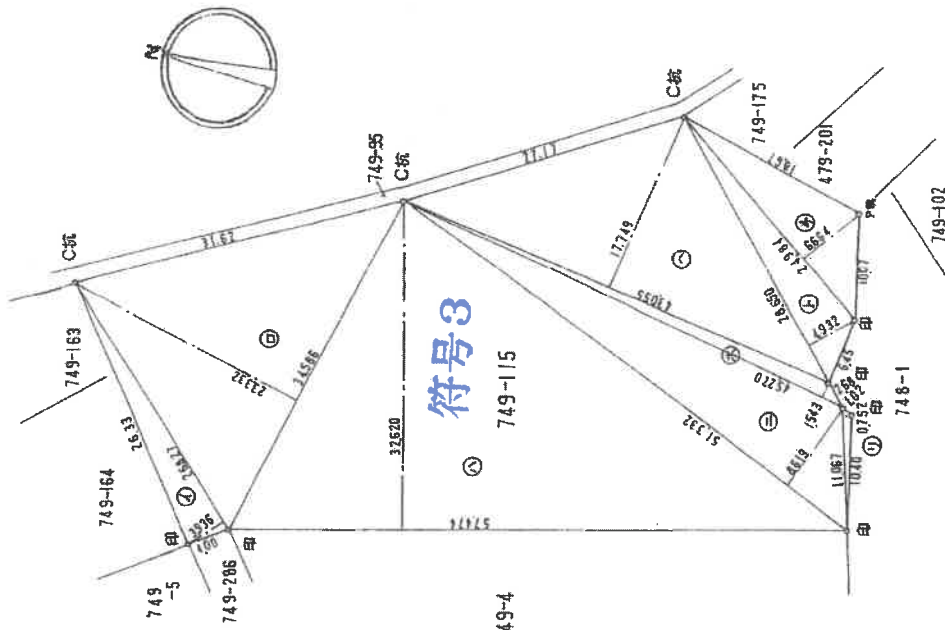
地番 749-115

地積測量図

土地の所在 足柄下郡湯河原郡宮上字上野

求積表		749-115	
地番	底辺	高さ	倍面積
イ	26.827	3.896	105.591072
ロ	34.586	23.332	806.980552
ハ	57.474	30.620	1758.853860
ニ	51.332	8.619	442.430508
ホ	45.220	1.543	69.774460
ヘ	43.055	17.749	764.183195
ト	28.850	4.932	141.301800
チ	24.984	6.664	166.485378
リ	11.067	0.752	8.322384
	合計		4284.911270
	面積		2132.455613
	地積		2132.45 m ²

符号3



(日加納)

縮尺 1/500

5,10.20

申請人

(平成5年9月20日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

(2/2)

地図整理番号：M24106

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

符号3

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5年7月12日 横浜地方裁判所 第三支部 登記官

登記官

登記年月日：平成5年10月20日

912296

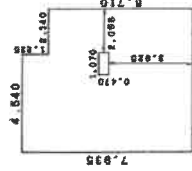
各階平面図

家屋番号 宮上660番1
の1704

建物図面

建物の所在 足柄下郡湯河原町宮上字奥の田660番地1

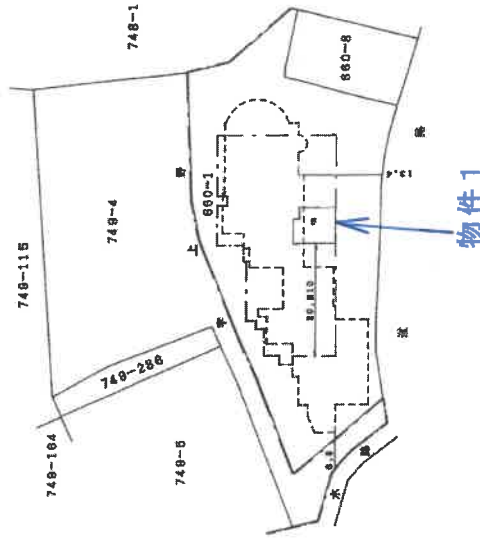
建物の存する部分 17階
建物番号 1704号



求積数

$4.840 \times 1.225 = 5.91500$
 $9.880 \times 6.710 = 44.82800$
 $1.070 \times 0.470 = -0.50290$
 48.88140

床面積 49.88㎡



作製者

平成5年9月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

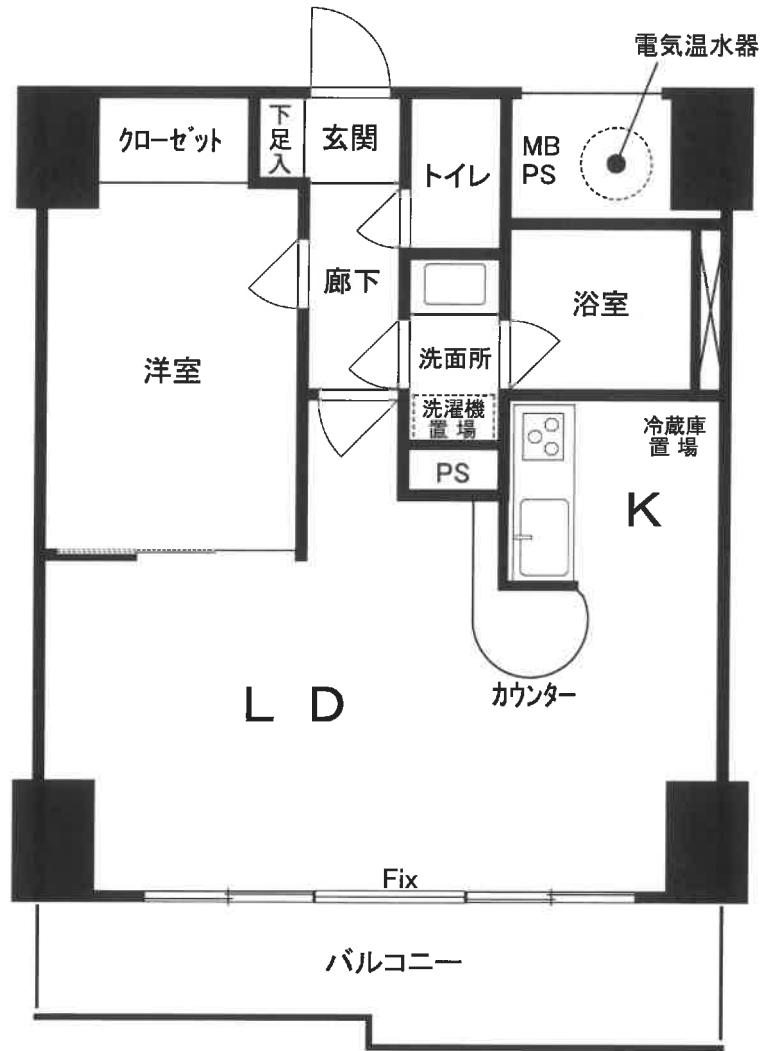
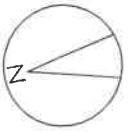
平成5年10月20日

地図整理番号：M23937

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件1

概略間取図



※ LDK、洋室等には一部下り天井がある。