

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 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 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 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番51
地 目 宅地
地 積 92.20平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

- 2 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番52
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル

共有者 医療法人社団光篤会 持分3分の2

- 3 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番54
地 目 宅地
地 積 380.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

- 4 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番55
地 目 宅地
地 積 12.12平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会



物 件 目 録

5 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場1996番地54

家屋 番号 1996番54

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.96平方メートル
2階 63.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会



物 件 明 細 書

令和 6年 2月28日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿 澤 正 明

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3, 4】

隣地との境界が不明確である。

《 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 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番51
地 目 宅地
地 積 92.20平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

2 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番52
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル

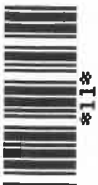
共有者 医療法人社団光篤会 持分3分の2

3 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番54
地 目 宅地
地 積 380.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

4 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番55
地 目 宅地
地 積 12.12平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会



物 件 目 録

5 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場1996番地54

家屋 番号 1996番54

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.96平方メートル
2階 63.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会



令和 5年(ヌ)第 61号
令和 5年11月27日受理
令和 6年 1月 5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 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番51
地 目 宅地
地 積 92.20平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

2 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番52
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル

共有者 医療法人社団光篤会 持分3分の2

3 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番54
地 目 宅地
地 積 380.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

4 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番55
地 目 宅地
地 積 12.12平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

物 件 目 録

5 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場1996番地54

家屋 番号 1996番54

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.96平方メートル
2階 63.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

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)													
土地	物件1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・3・4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)													
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"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 1 上記の者が本土地(物件1・3・4)を一体の宅地として使用し、そのうち物件3土地上に下記建物を所有し、占有している 2 上記の者が本土地(物件2)を他の共有者とともに公衆用道路として一般の通行の用に供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件5													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>				{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:													
	構造:													
	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													
上記以外の敷地(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)													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				{	地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年 月 日		
{	地方裁判所	支部	年()第	号										
	保管開始日	年 月 日												
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(物件3と物件5の関係のみ) <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

(3 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
■北側隣地所有者	<p>1 私は、本件土地（物件3土地）の北側隣地（1996-50）を所有している者です。</p> <p>2 (1) 物件3土地と北側隣地の境界（以下「北側境界」という。）に争いは何もありません。</p> <p>(2) 境界の杭は北東側隅にも北西側隅にもあって、北東側隅の物は、ご覧のとおりコンクリート製で十字を切っている物です。北西側の物は土に埋もれてしまい見えませんが、その位置を示す鉄の棒を差し込んであります。そうしますと、境界はこの2つの杭を直線で結んだところになるわけですが、この境界の位置は物件3土地のほうから言うと法上ということになります。それから、法上からさらに幅で50センチメートル前後のところは境界となるわけですが、このことについても今まで何の問題にもなっていません。</p> <p>3 (1) でも、本件土地（物件1・4土地）の南側隣地（1996-62、1996-63）は私の土地ではありませんが、南側隣地を所有している方は、物件1土地上の石積みは南側隣地にはみ出しているというふうなことを気にされているようです。でも、はっきりしたことは分かりません。</p> <p>(2) ただ、私としては、道路（物件2土地）と敷地（物件4土地と南側隣地（1996-63））の際にあるコンクリート杭が北側境界にある杭と同じ材質のものなので、そこが南側の境界だろうと思っています。</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

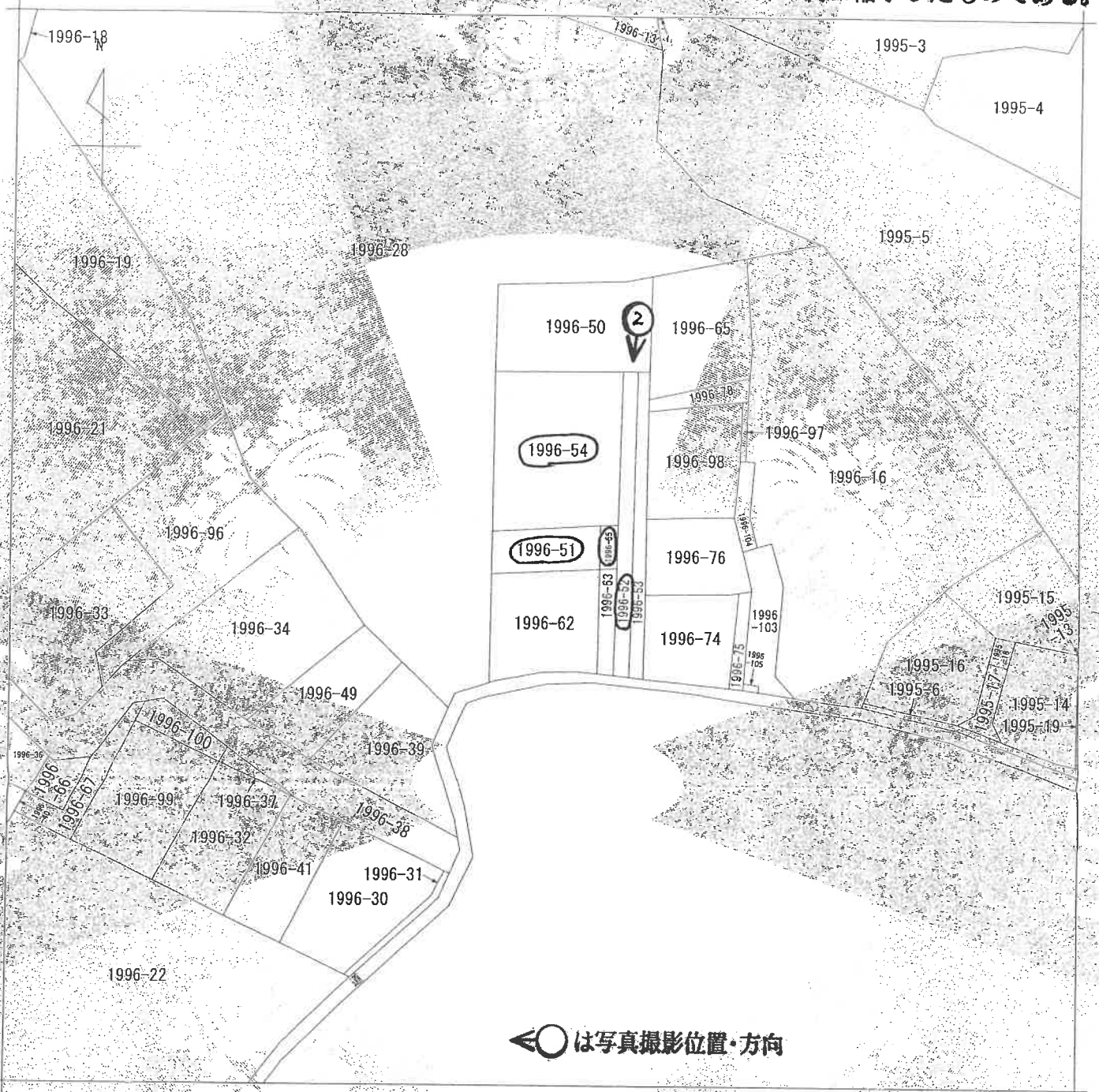
- 1 (1) 本件建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) 内部に立入調査を実施したところ、家財はカーテンの程度であって、ほぼ皆無と言って良い。また、電気及びガスの供給は停止されていた。これら現場の状況からして、本件建物は現に生活の用に供されているものとは思われない。
- (3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として占有しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物の壁面に、比較的軽微なひび割れが認められたが、その他には目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。
- (2) 全体として、経年相応の劣化の状況が認められた。
- 3 (1) 本件評価人の調査によると、本件建物の東側道路（物件2土地を含む）は建築基準法上の道路ではないとのことであり、本件建物の建替え等に際しては、同法第43条第2項第2号の許可を要するとのことである。
- (2) 物件1・3・4土地は前記のとおり宅地と認めたが、同土地はおおむね北側から南側に下がる方向で傾斜した土地であるところ、物件1・4土地及び物件3土地の南側は樹木ないし灌木等が繁茂していたため、物件3土地の南側に立ち入ったのみで、物件1・4土地に立ち入ることはできなかった。
- (3) 北側隣地所有者によると、物件3土地と北側隣地（1996-50）との境界に争いは無いとのことであるが、同人指示にかかる境界は物件3土地の法上から北側に幅員50センチメートル前後延長した位置に当たることになると思われるが、そうすると、当該法上部分は北側隣地所有者が越境して使用していることになるのか、あるいは、所有者から無償使用を承認されているのか、必ずしも判然としなかった。
- (4) また、北側隣地所有者の陳述からすると、南側隣地所有者は物件1・4土地上の石積みが南側隣地（1996-62, 1996-63）に越境していることを問題にしているとの趣旨を述べたものと思われる。この点、北側隣地所有者が指示したコンクリート杭が物件1・4土地と南側隣地との境界の位置を示すものであれば、当該石積みは見分の限りでも南側隣地に越境している恐れがあるように見受けられた。
- (5) 物件3土地上に、電柱が2本（いずれも支柱と思われる）存している。

以上

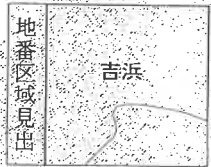
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月28日(火) 13:35-13:45	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
5年12月28日(木) 9:25-10:15	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 北側隣地所有者と面談(事情聴取, 境界調査) [評価人同行]
5年12月28日(木) 15:30-15:34	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</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28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

※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 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場				地番	1996番51		
出縮	力尺 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	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10月12日
 横浜地方法務局西湘二宮支局
 登記官

請求番号：53-1
 (1/1)

7 枚目



登記年月日 昭和51年12月2日

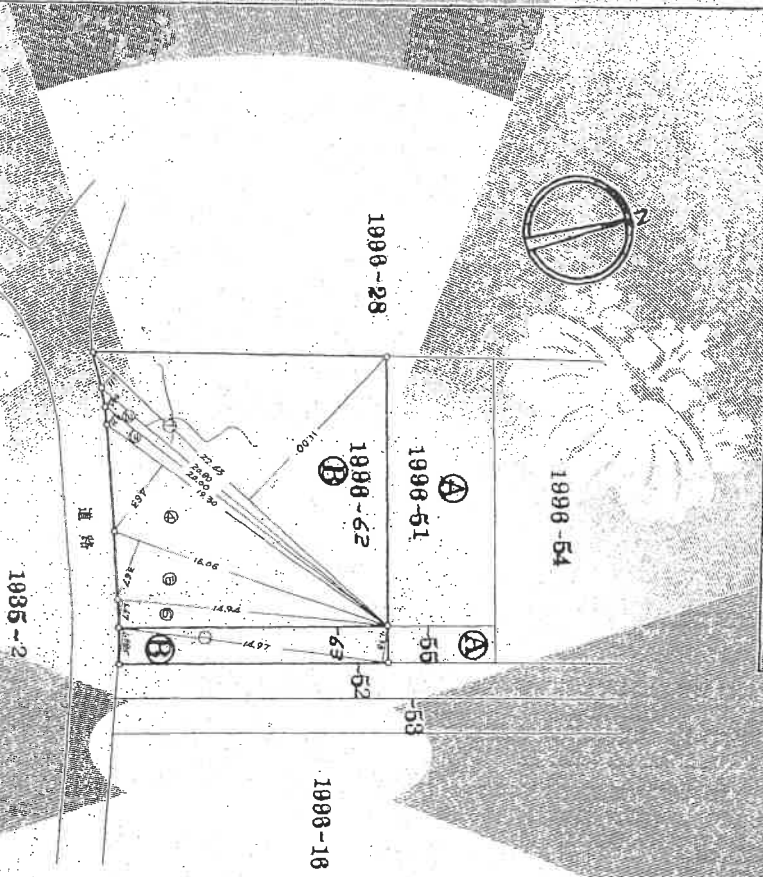
918178 1996-5 後 新同

地番 1996-51 1996-25
 1996-55 1996-25

土地の所在 神奈川県足柄下郡相模原市茅ヶ崎前平形

地積測量図

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 令和5年10月27日
 (横浜地方事務局西郷二(支店管理) 千葉地方事務所)



求積表

符号	底辺長	垂直高	積
①	22.143	11.000	211.62173
②	20.80	0.85	13.152000
③	20.100	0.71	14.20000
④	19.30	4.83	89.33590
⑤	18.08	9.87	58.94028
⑥	14.94	1.47	21.96193
合計			489.90833
㎡			234.80417

① $327.0069 \sim$ ② $234.8041 = 92.2028$

地積 ② 234.80
 ① 92.20

求積表

符号	底辺長	垂直高	積
①	14.97	1.98	59.3580
合計			29.8780

① $41.7991 \sim$ ② $29.8780 = 12.1211$

地積 ② 29.87
 ① 12.12

(日本土地家屋調査士協会会章用紙)

縮尺 1/300

昭和51年11月30日
 制作年月日

51.12.2

918167

前 1996-16 後 新同一/A

地番 1996-4950 1996-5152
1996-5051 1996-5253

地積測量図

土地の所在 神奈川県川崎市磯子区磯子一丁目四番地

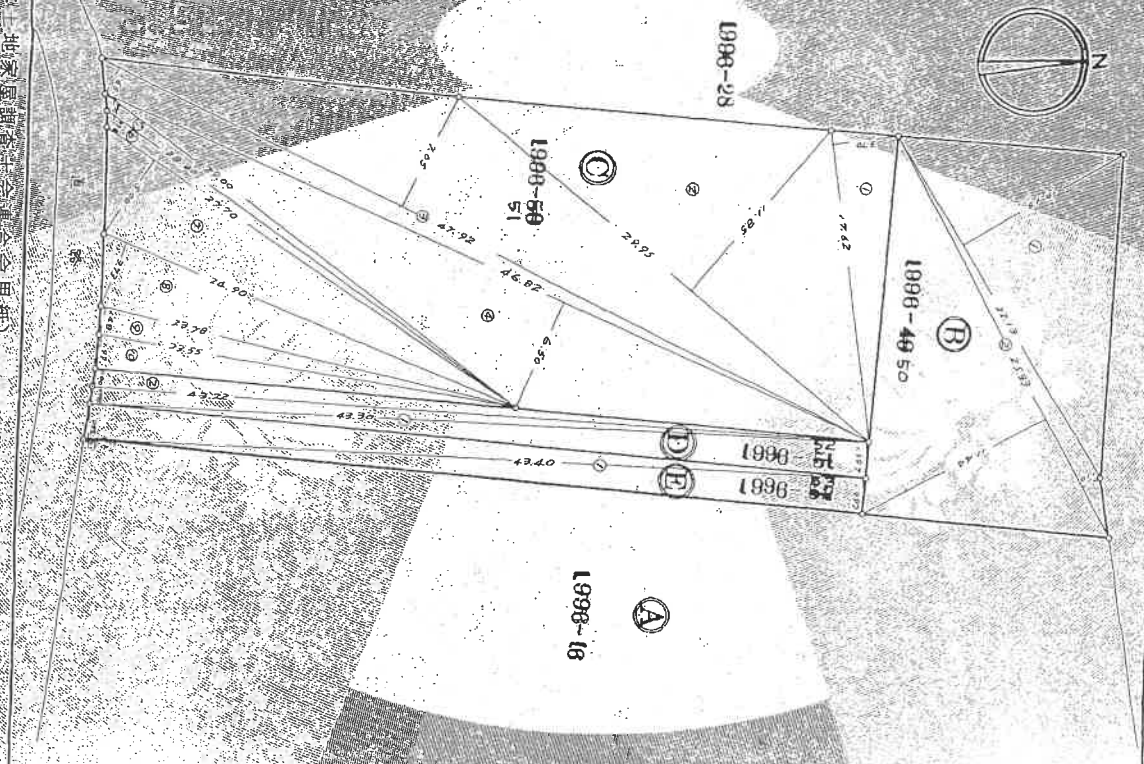
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
昭和5年10月27日
千葉地方方法局
(横浜地方事務所 第一号支局管理)

作製年 昭和四十七年七月二十一日

竹号	地積	面積	積算	積算
1	42.53	10.15	11.10	224 6193
2	25.53	4.41	1.10	317 6392
合	68.06	14.56		542 2577
1	17.52	3.96		651 920
2	29.95	7.85		354 9075
3	47.92	7.05	65	416 9040
4	46.82	6.50		304 5300
5	29.00	0.75		21 7500
6	28.30	0.78		22 0740
7	27.70	5.00		158 5000
8	24.90	3.73		92 8770
9	23.78	1.48		35 1944
10	23.55	1.99		46 8645
合	275	44.98		1498 5954
合	275	44.98		748 2977
1	43.30	1.997	0.993	120 4670
2	43.22	1.00		43 2200
合	86.52	2.997	0.993	163 6870
1	43.40	1.997	1.995	173 2528
合	86.80	3.994	2.990	346 5056

① 35.94
② 35.94
③ 35.94
④ 35.94
⑤ 35.94
⑥ 35.94
⑦ 35.94
⑧ 35.94
⑨ 35.94
⑩ 35.94

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)



縮尺 1/300

49-9-21

918169 前 1996-51 後 1996-52

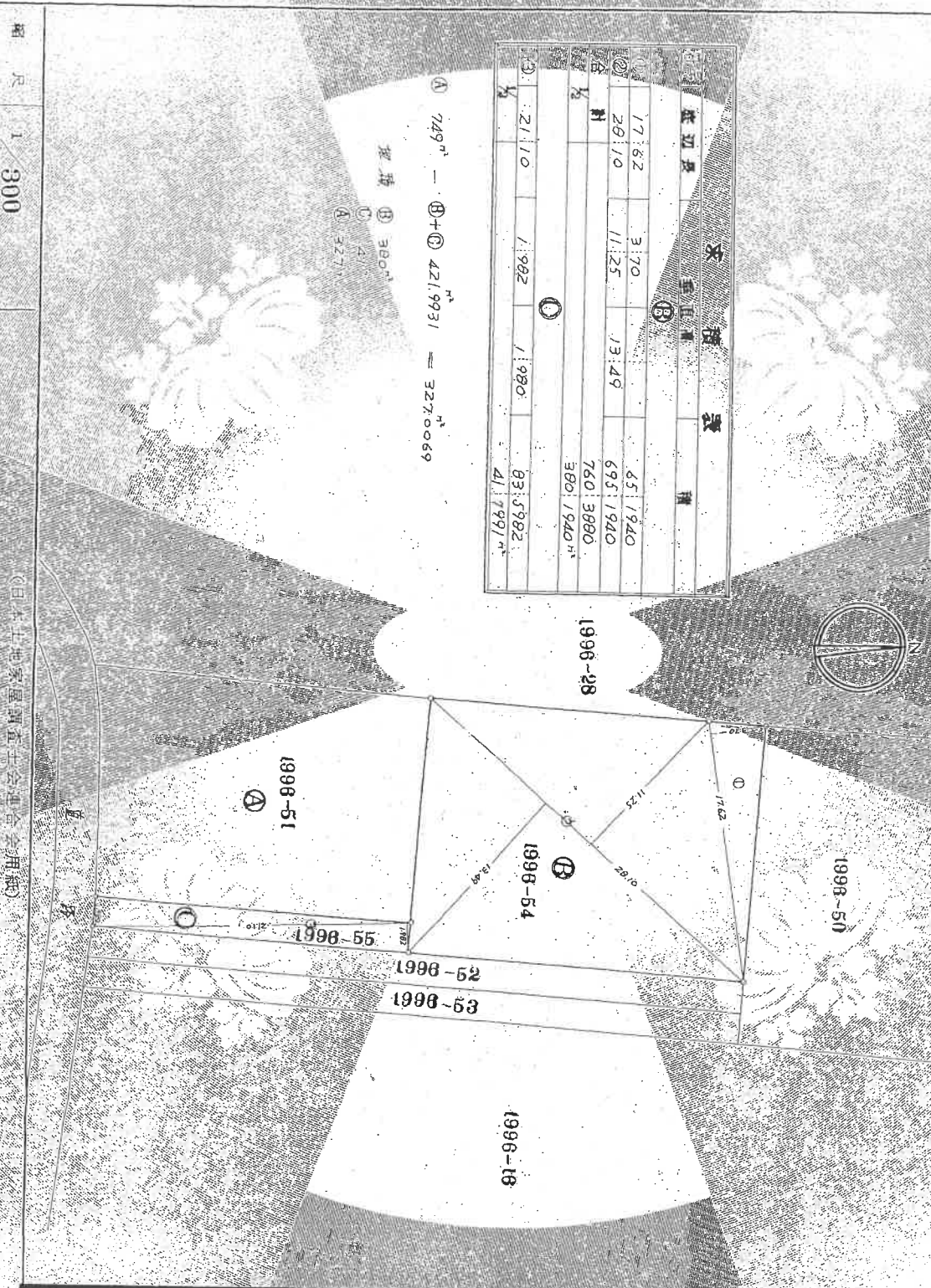
地番 1996-54 1996-55
土地の所在 神奈川県足柄下郡田原町古木字新里

地積測量図

昭和47年7月31日
製作年月日

辺長	面積	積
17.82	3.70	651.940
20.10	11.25	695.1940
合計		760.3880
		380.1940 ^{m²}
21.10	1.982	83.5992
		41.7997 ^{m²}

縮尺 1/300



① 749^m — ②+③ 421.9931 = 327.0069

面積 380^{m²}

① 21.10
② 17.82
③ 20.10

(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。

令和5年10月27日
千葉県方法務局
(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

これは図面に記載されている内容を証明する図面

917262

各階平面図

本図番号 199.9.6番5.4
 建物の所在 足柄下郡湯河原町吉原字前栗地199.9.6-5.4

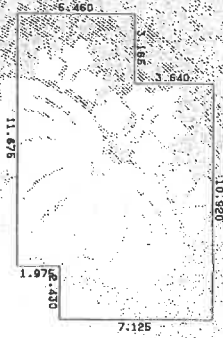
建築物平面図

これは図面に記載されている内容を証明し、量面である。
 令和5年10月12日
 横浜地方方法務局田畑三重文画
 登記官

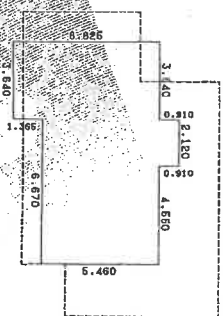
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建築原寸図家屋敷地主委員会指定用紙

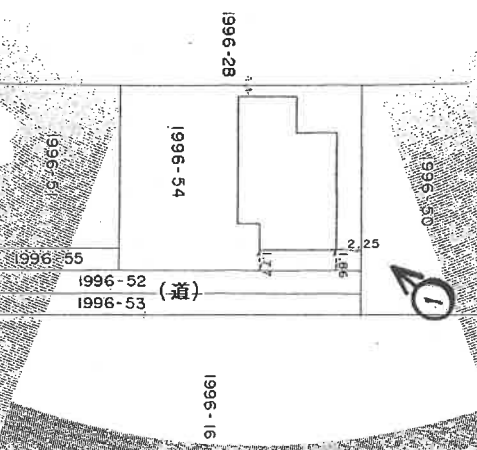
作製者



求積表
 3.640 x 10.920 = 39.748800
 3.485 x 14.105 = 49.155925
 1.975 x 11.675 = 23.058125
 合計 111.966850
 床面積 111.96 m²



求積表
 0.910 x 2.120 = 1.929200
 3.460 x 10.310 = 35.622600
 1.355 x 3.640 = 4.932200
 合計 43.484000
 床面積 43.48 m²



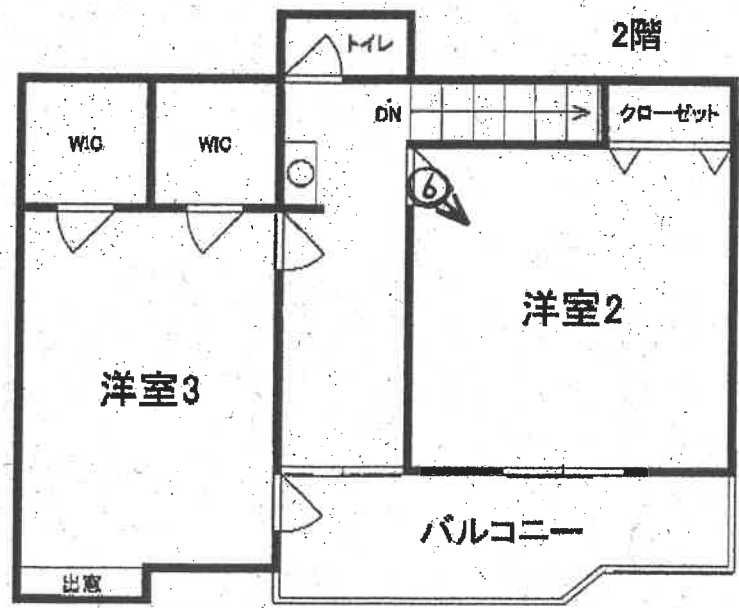
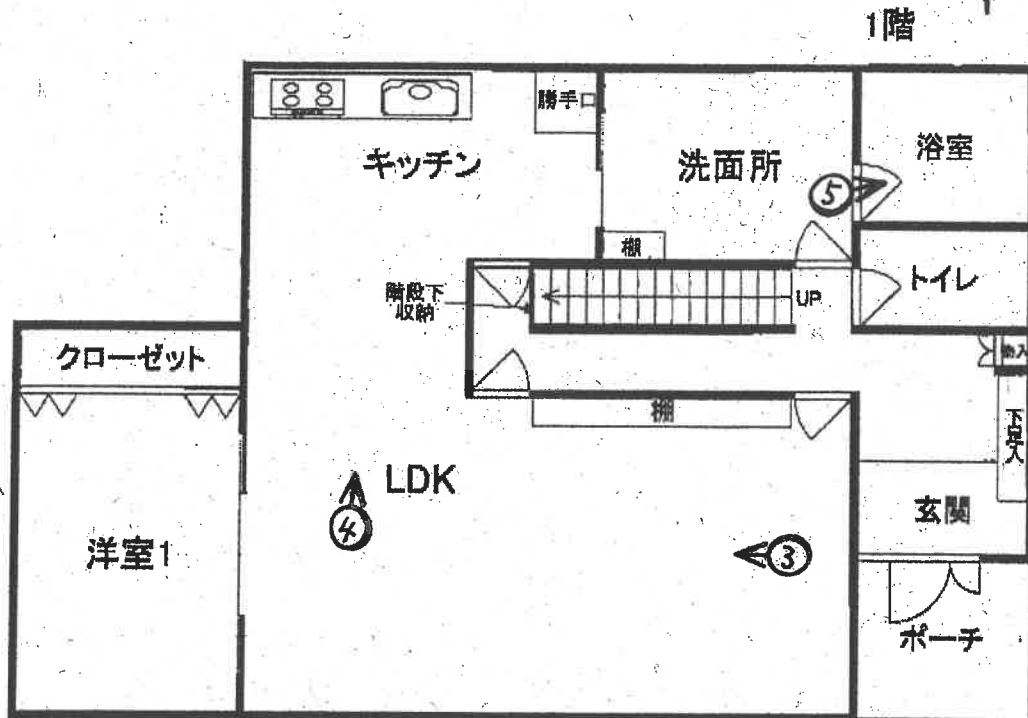
①は写真撮影位置・方向

縮尺	1/250
由	納入

(単位m)	縮尺	1/500
-------	----	-------

87.2

建物概略間取図



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 5



②

物件 2



③

物件 5



④



(14 枚目)

⑤



⑥



令和 5 年 (又) 第 61 号
令和 5 年 12 月 28 日 現地調査
令和 6 年 1 月 11 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

一括価格 (合計)	
金 6, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物 件 5 (建物)	金 3, 7 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1、3、4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
特 記 事 項		

* 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 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番51
地 目 宅地
地 積 92.20平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

2 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番52
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル

共有者 医療法人社団光篤会 持分3分の2

3 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番54
地 目 宅地
地 積 380.19平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

4 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場
地 番 1996番55
地 目 宅地
地 積 12.12平方メートル

所有者 医療法人社団光篤会

物 件 目 録

5 所 在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場1996番地54
家屋 番号 1996番54
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 111.96平方メートル
2階 63.19平方メートル
所有者 医療法人社団光篤会

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（物件1、3、4一体地）

位置・交通	JR東海道本線「真鶴」駅の概ね北西方約1.3km（道路距離）、バス停留所「前栗場」から徒歩約4分程度に位置する。	
付近の状況	丘陵地域の住宅地域で、周辺には農地も多く残る地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	—
	その他	・景観計画区域（高さ制限15m、色彩制限）
画地条件	規模	484.51㎡
	形状	長方形地
	間口・奥行	間口約27.5m程度奥行約17.5m程度
	地勢	南向き傾斜地であり、北側隣接より低く、南側隣接地高く接面している。目的土地は接面道路と高低差を有し接しているが、建物へ入る箇所は略平坦である。
接面道路の状況	東側幅員約4.0m舗装道路（建築基準法外道路）に、約27.5m程度等高差を有し接面している（下記特記事項①【道路について】を参照）。	
土地の利用状況等	物件5の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり（下記特記事項②※1を参照）
	都市ガス	なし（プロパンガス）
	下水道	なし（下記特記事項②※2を参照）

<p>特記事項① 【道路について】</p>	<p>◇陳述によると、物件3土地と、北側隣地の境界に争いはないとのことである。</p> <p>◇目的土地が接面する（物件2を含む）東側道路は、県への聴取によると建築基準法上の道路ではなく（新築当時の際には建築基準法第43条但し書きを利用して建築された、とのことである。）現状では既存不適格建物が存していることになる。本件建物の建替等に際しては、建築審査会により、同法43条第2項第2号の許可が必要となる。従って、建替に際しては事前相談が必要となり、計画如何では建替等ができない可能性があるため、注意を要する。</p>
---------------------------	--

<p>特記事項② 【その他について】</p>	<p>※1 水道は町水道の引き込みがあるが、町によると宅内で貯水槽を利用している可能性が高いとのことである。</p> <p>※2 接面道路に接続する町道に下水管が埋設されているが、目的土地に引き込んでいる様子はなく、町への下水道料金の支払いはないとのことである。そのため浄化槽を使用しているものと思料される。</p> <p>◇東側で接面する私道は物件2土地であり、他の共有者とともに、公衆用道路として一般の通行に供している。</p> <p>◇北側隣接地所有者によると、境界について争いはないとのことであるが、同人指示に係る境界は物件3土地の法上部分は北側隣地所有者が越境して使用していることになるのか、あるいは所有者から無償使用を承認されているのか、必ずしも判然とせず、境界に不分明な箇所がある。</p> <p>◇南側隣地所有者は物件1・4土地上の石積みが南側隣地（1996番62、63）に越境していることを問題にしている、と当該北側隣地所有者が陳述している。見分の限りでは、南側石積みが南側隣地に越境している恐れがあるように見受けられた。</p> <p>◇物件土地3上に、電柱2本（いずれも支柱と思われる）が存している。</p>
----------------------------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

画地条件 (規模・形状等)	幅約2.0m、奥行約40mの略長方形地で、規模は86㎡である。地勢は南向き斜面である。但し現地での実測であり、詳細な地積は専門家による計測等が必要と思料される。
土地の利用状況等	東側で隣接する1996番53と一体で公衆用道路として利用されている。一体となった道路は建築基準法外道路である。また南側で接面する幅員約2.7mの舗装町道も建築基準法外道路である。
特記事項	◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、非課税である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件 5）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成8年6月8日（登記記載）
	経 過 年 数	約28年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	2年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼、合板天井 ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ×2、浴室、洗面所、ほか WIC×2
床面積（現況）	1階：111.96㎡、2階：63.19㎡、 延床面積：175.15㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	やや優る	

建物の利用状況	令和5年12月28日：内部立入調査 建物所有者が占有している。
特記事項	◇ 記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受けたが、完了検査済証未交付の建物である。 ◇本件建物の壁面に軽微なひび割れが認められ、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

1. 基礎となる価格

① 物件1、3、4 一体地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	28,300	74	20,900	×92.20	× 0.9	= 1,730,000
		100				
3	28,300	74	20,900	×380.19	× 0.9	= 7,150,000
		100				
4	28,300	74	20,900	×12.12	× 0.9	= 230,000
		100				

地価調査基準地：湯河原（県）-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 43,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{152} & = & 28,300 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、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：接面街路が行き止まりであること、地積が大きいこと、敷地内高低差があること、境界について疑義があること等「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10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は公衆用道路として主に近隣住民の用に供されている。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	28,300	×0.05	×86	2	= 80,000
				3	

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率：不特定多数の用に供されている公衆用道路であり、5%と判定した。

③ 物件 5 (主である建物)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
5	160,000	× 175.15	× 0.06	= 1,680,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.10) = 0.06$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	1,730,000	×	0.55	法定地上権 = 950,000
3	7,150,000	×	0.55	法定地上権 = 3,930,000
4	230,000	×	0.55	法定地上権 = 130,000
合計				5,010,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評価額 (円)		
1	1,730,000	- 950,000	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 440,000
2	80,000				×	0.8	×	0.7	= 40,000
3	7,150,000	- 3,930,000	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 1,800,000
4	230,000	- 130,000	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 60,000
5	1,680,000	+ 5,010,000	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 3,750,000
一括価格(合計)							6,090,000		

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建替等に際し道路相談が必要となり、計画如何によっては建替できない可

能性があること、及び第 4 1.及び 2. 特記事項を参酌すると、不動産市場での有効需要が減退するものと判断される。従って、市場動向に基づく修正として、を加味し、不動産の有効需要が劣るものと判断し、-20%とした。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地：湯河原(県)ー3

所 在：足柄下郡湯河原町吉浜字起請畑 1921 番 59

価 格：43,000 円／m²

位 置：JR 東海道本線「真鶴」駅約 1.4 km

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：224 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側 3.6m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、別荘が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1 1,825,560 円

物件 2 0 円（持分 3 分の 2）

物件 3 7,527,762 円

物件 4 239,976 円

物件 5 2,982,721 円

第7 附属資料の表示

位置図

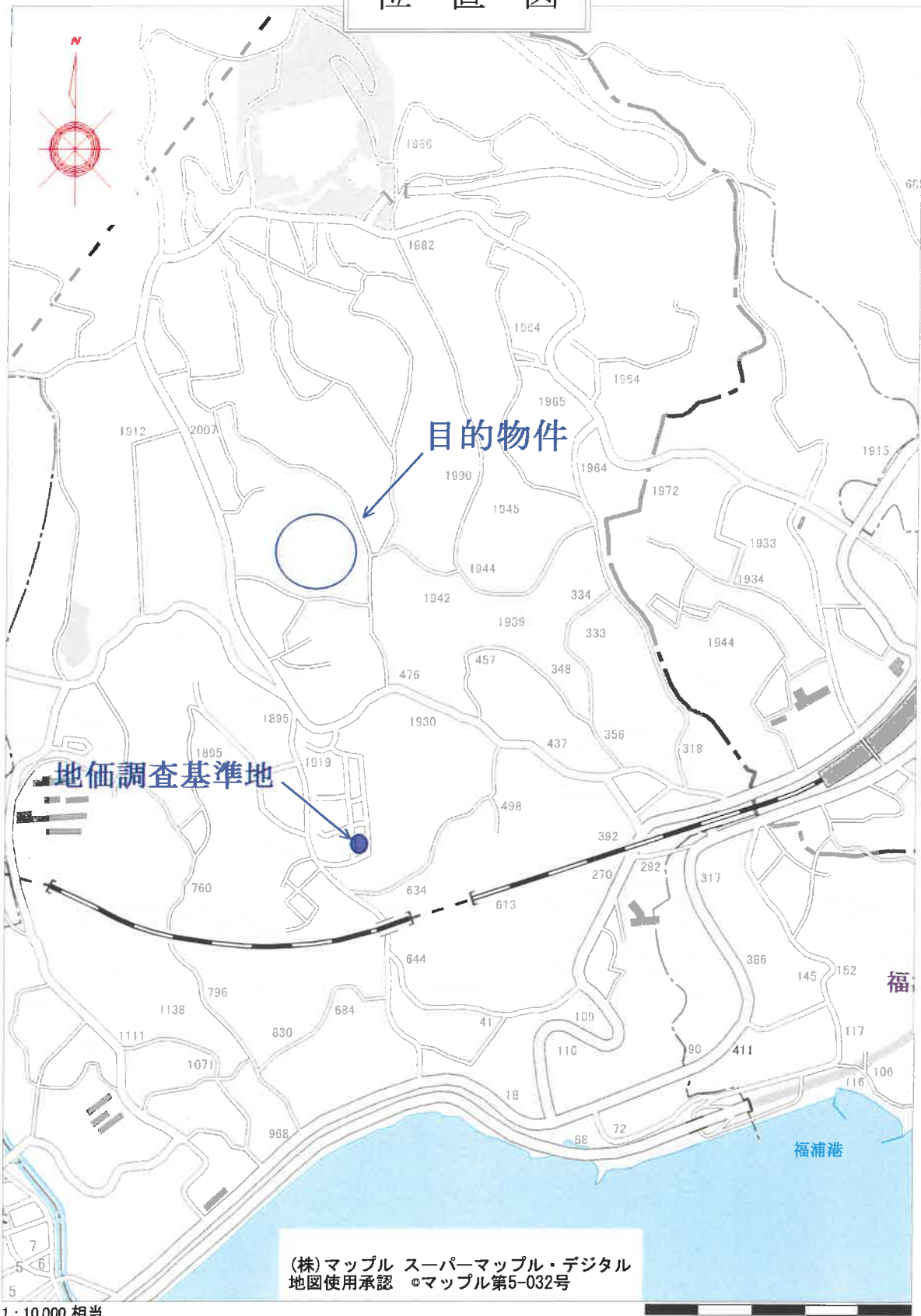
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（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

位置図

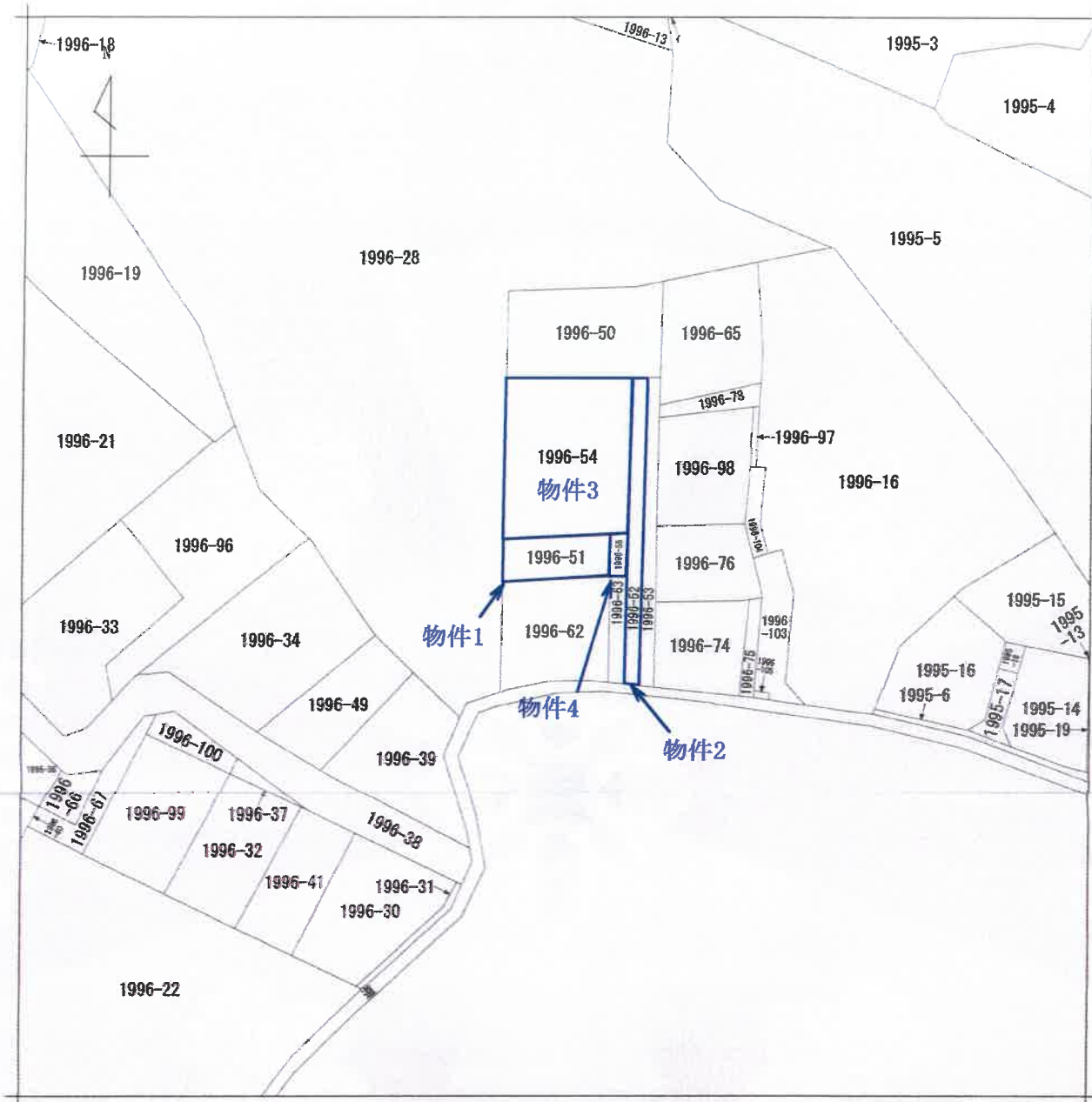


1 : 10,000 相当

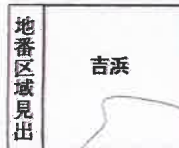
地図上の1センチは 約 100メートル

公 図 写

4 1995-3



(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	足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場			地番	1996番51		
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	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10月12日
 横浜地方務務局西湘二宮支局
 登記官

請求番号：53-1
 (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：昭和47年7月21日

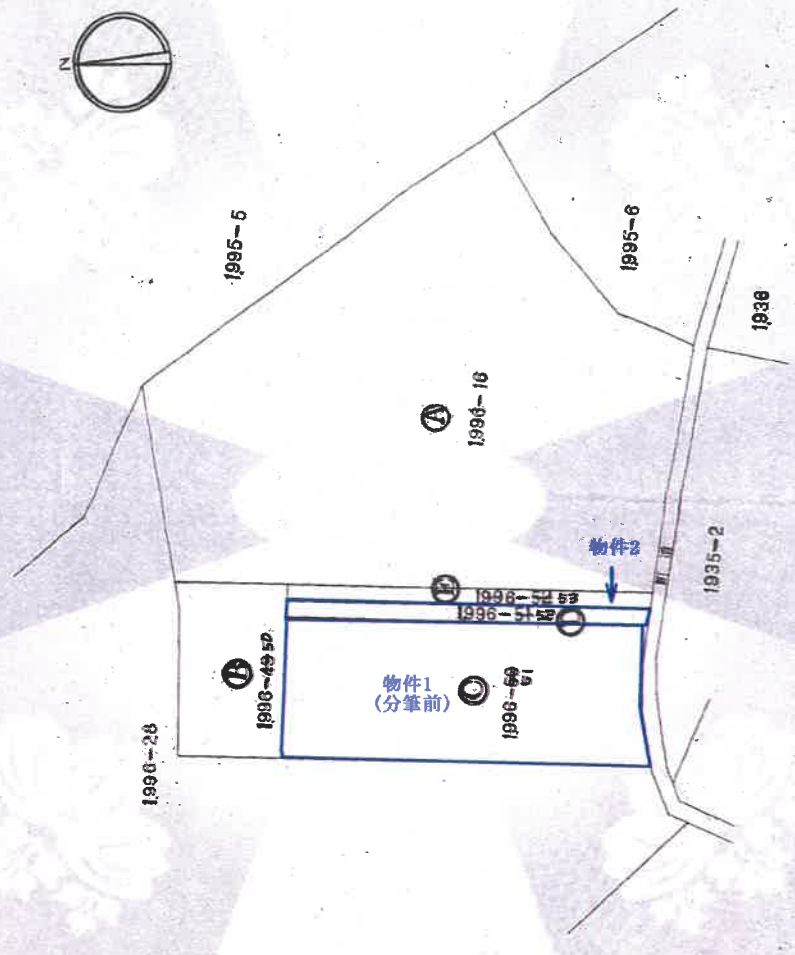
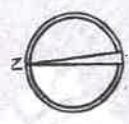
918186

前 (996-16後・新同)

地番	1996-4950	1996-5152
土地の所在	1996-5050	1996-5253
	1996-16	
	相模川原尾橋下郡磯和原町吉沢本物家場	

土地積測量図

作製年月日	昭和四七年七月式。日
作製者	坪 譲 八



(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺 1/600

(1/2)

47-7-2-1

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 宮支局署 登記官)

令和5年10月27日 千葉地方裁判所 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年7月21日

918167

前1996-16後・新回

地番 1996-4950 1996-5152
 1996-5651 1996-5253
 土地の所在 (996-16)
 神奈川県足柄下郡湯河原町吉成字新東場

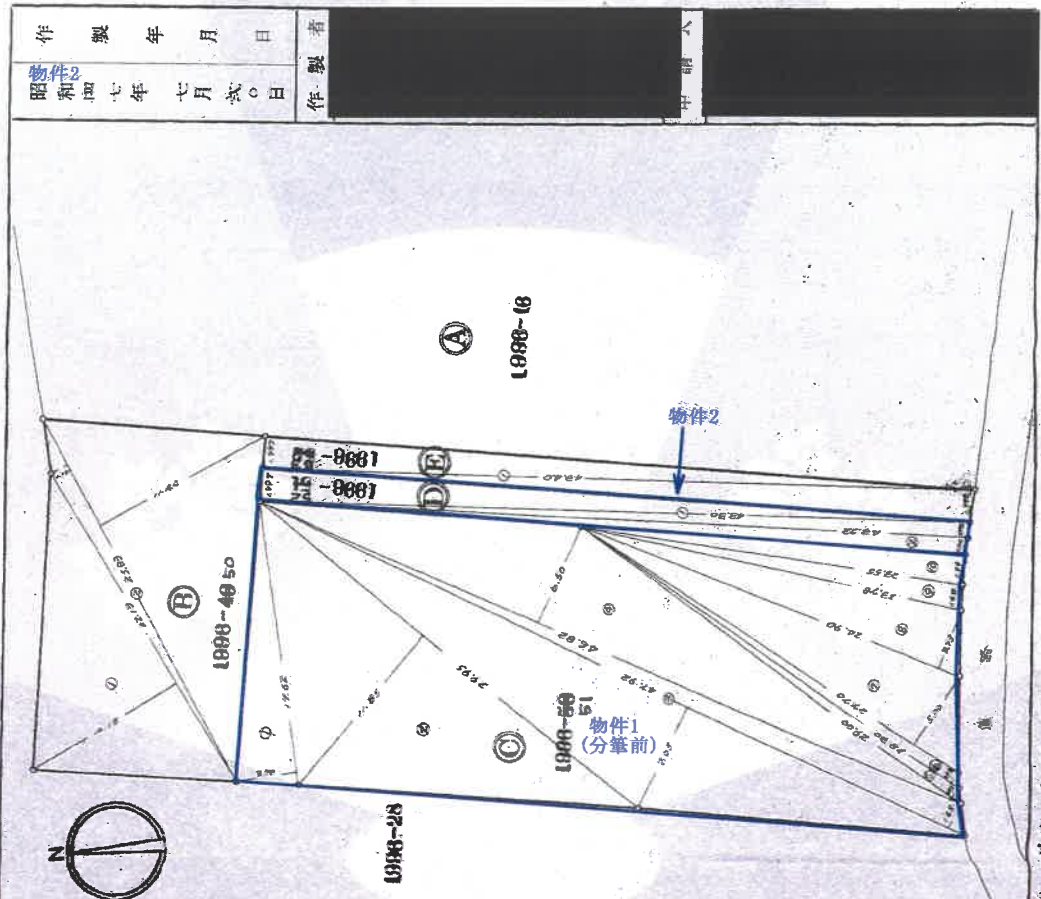
地積測量図

番号	幅員	長さ	面積	備
①				
1	22.13	10.15	224.5195	
2	25.33	1.44	36.4752	
合計			261.9947	
②				
1	17.62	3.70	65.1940	
2	29.95	1.83	54.8085	
3	47.92	7.05	338.0475	
4	46.82	6.50	304.4530	
5	29.00	0.75	21.7500	
6	28.50	0.78	22.2210	
7	27.70	5.00	138.5000	
8	24.90	3.73	92.8770	
9	23.78	1.48	35.1984	
10	27.55	1.99	54.8225	
合計			749.2927	
③				
1	42.70	1.99	84.9830	
2	48.22	1.00	48.2200	
合計			133.2030	
④				
1	49.10	1.99	97.8189	
合計			97.8189	

① 389.4^m ② 119.994^m ③ 2700.6036^m

地積
 ① 271^m
 ② 74.9^m
 ③ 86^m
 ④ 2700^m

縮尺 1/300



作製年月日
 昭和四十七年七月式〇日

作製者
 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

47-7-21

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。
 (横浜地方事務所西瀬一宮支局管轄)
 令和5年10月27日 千葉地方事務所 登記官

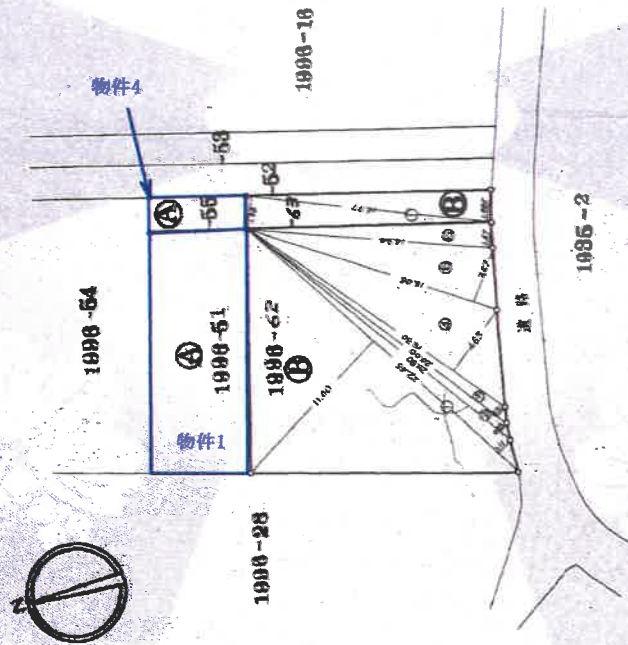
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年12月2日

918178 前 1996-51 後 新開...
1996-21, 1996-25

地番 1996-21, 1996-25
土地の所在 神奈川県足柄下郡湯河原町古女学前要路

地積測量図



① 1996-62 求積表

符号	底辺長	垂直高	積
①	22.43	11.00	271.6273
②	20.80	0.85	13.5200
③	20.00	0.71	14.2000
④	19.30	4.93	89.3690
⑤	18.08	9.87	58.9402
⑥	14.94	1.47	21.8619
合計			489.8093
合 計			234.8041 ^{m²}

① 327.0089 ~ ② 234.8041 = 92.2028
地積 ② 234.80^{m²}
① 92.20^{m²}

① 1996-63 求積表

符号	底辺長	垂直高	積
①	14.97	1.96	59.3580
合 計			29.8780

① 41.7991 ~ ② 29.8780 = 12.1211
地積 ② 29.87^{m²}
① 12.12^{m²}

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

51-17-2

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。
（横浜地方方法務局西洲三宮支局管轄）

令和5年10月27日 千葉地方方法務局 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：32-1

登記年月日：平成8年7月2日

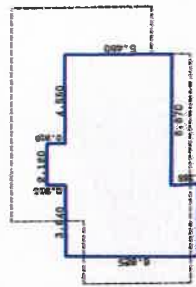
917262

各階平面図



求積表

3.640 x 10.920 = 39.748800
 3.486 x 14.106 = 49.155926
 1.975 x 11.076 = 21.868125
 合計 111.862850
 床面積 111.96 m²



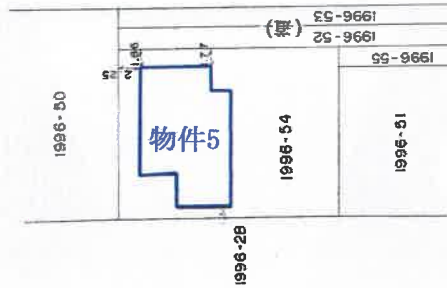
求積表

0.910 x 2.120 = 1.929200
 6.460 x 10.310 = 66.599800
 1.566 x 3.640 = 5.680240
 合計 74.109240
 床面積 74.19 m²

建築物平面図

家屋番号 1996番54

建築物の所在 足柄下郡湯河原町吉浜字前栗場 1996-54



(単位m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

8.7.2

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5年10月12日 横浜地方方法務局西瀬宮支局 登記官

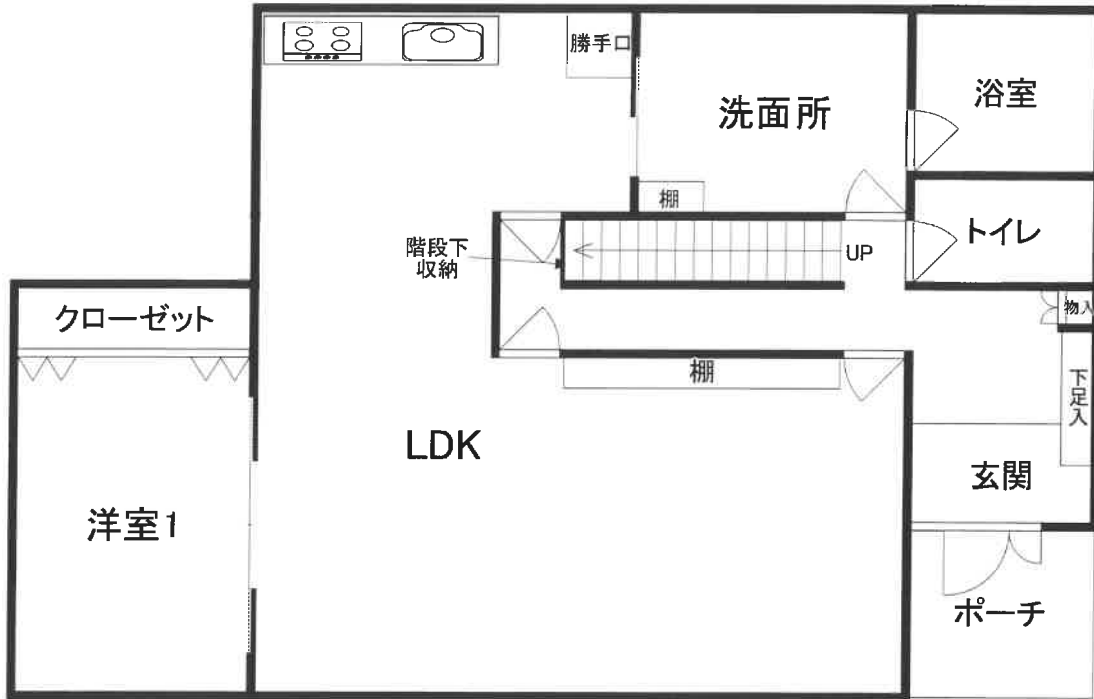
静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

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



1階



2階

