

令和5年（ケ）第18号

ご 注 意 く だ さ い

このファイルは、**物件6、13**です。

本件については、売却単位が下記のように分かれていますので、買受けを検討される際はご注意ください。

- ① 物件番号1～5、7～12（一括）
- ② 物件番号6、13（一括）

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

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。		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
6,13	2,660,000 2,128,000	一括	532,000	106,225	0
6	2,300,000				
13	360,000				
備考					

物件目録

6 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 98番
地 目 山林
地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

13 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町98番地
家屋 番号 98番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約13平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

物件明細書

令和 6年 2月27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

1. 不動産の表示

【物件番号6, 13】

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6, 13】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

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6】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地(地番99番3)を通行のため利用している。

《 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

6 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町

地 番 98番

地 目 山林

地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

13 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町98番地

家屋 番号 98番

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約13平方メートル

所有者 古谷興業株式会社



11

令和 5年(ケ)第 18号
令和 5年 6月27日受理
令和 5年 9月11日提出

現況調査報告書(2の2)

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

6 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 98番
地 目 山林
地 積 333平方メートル

所有者 A

13 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町98番地
家屋 番号 98番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 69.56平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

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 6		
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)			
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 <input type="checkbox"/>			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (古谷興業株式会社) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 1 3		
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある	{ 種 類 : 物置 構 造 : コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 : 約 1 3 m ²		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (古谷興業株式会社) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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 [地方裁判所 支 部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日			
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (元建物所有者代表者)	1 (1) 私は、古谷興業株式会社（以下「古谷興業」という。）の元代表者です。 (2) 古谷興業は、以前、旅館業を営んでいましたが、現在は営業していません。 2 (1) 本件建物（物件13）は、元、従業員の寮として使用していましたが、現在は誰も居住していません。 (2) 家財が少し残っているかもしれませんが、もはや誰も使用していません。 3 物置は旅館業の什器などを保管していましたが、屋根が落ちてしまい、現在は使用していません。 4 本件土地（物件6）は私の亡父であるAの名義でしたが、古谷興業との間に土地の賃貸借などの契約は一切ありませんので、土地は無償で使用しているということになります。 5 本件土地（物件6）と隣接地との境界に、争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

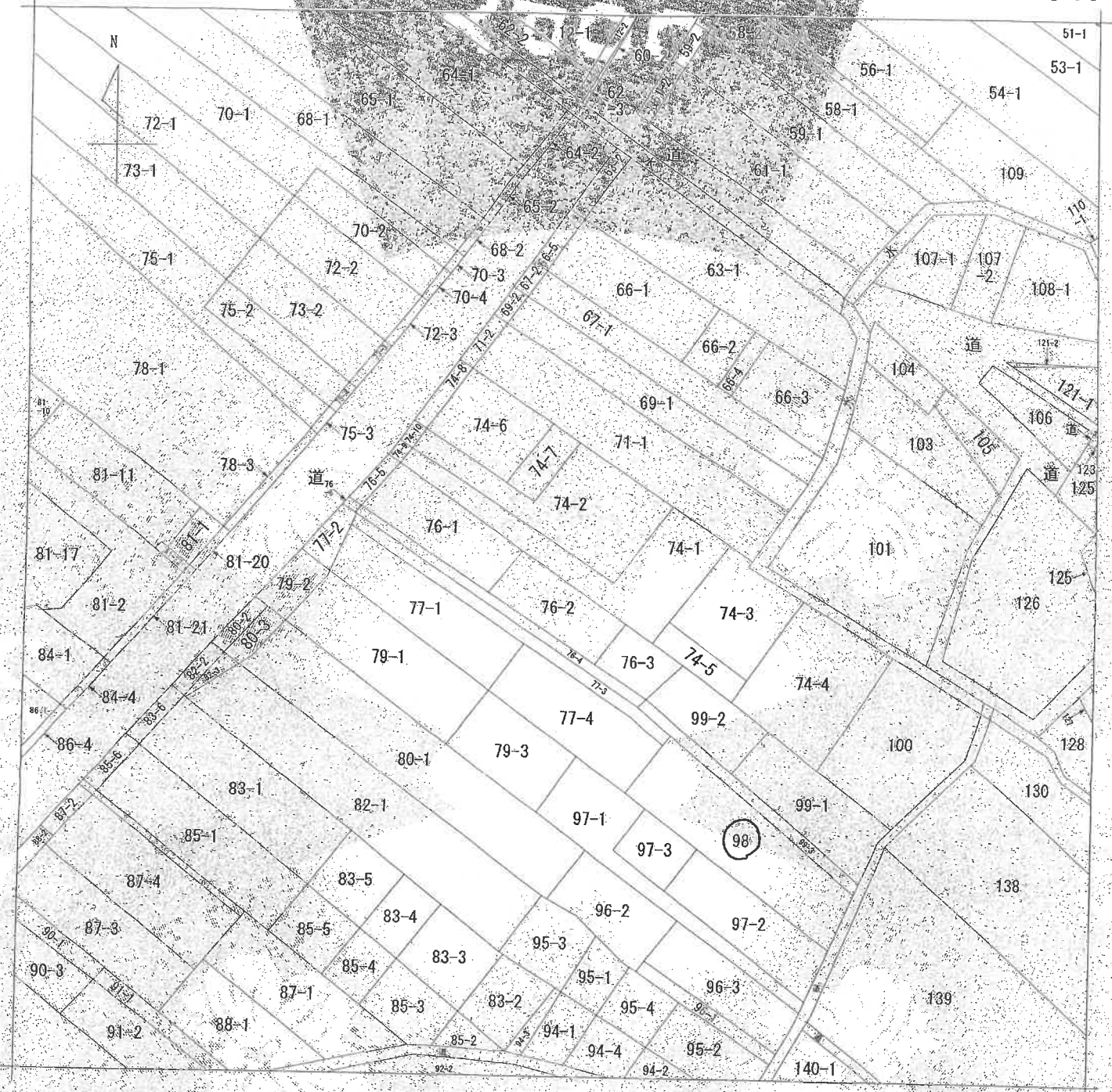
- 1 (1) 物件13建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) 物件13建物は6居室から構成されているところ、関係人の陳述のとおり従業員の寮として使用されていた建物と思われ、テレビ・布団等の家財が残置されている居室もあるが、現在、電気・ガスの供給は無く、現に生活の用に供されているものとは思われない。
(3) よって、本件建物は、所有者が共同住宅として占有しているものと認める。
- 2 物件13建物には、壁面（クロス）の汚損・劣化を初め、全体として経年による劣化の状況が顕著に認められる。
- 3 (1) 物件6土地上に存する物置は基礎があるので建物と認め、その位置関係及び用途性からして、未登記の附属建物と認める。
(2) この物置の屋根・天井は、関係人の陳述のとおり破損しており、現状のままでは使用に適さないものと思われる。
- 4 (1) 物件6土地に対する物件13建物の敷地占有権原は、関係人の陳述からして、使用借権と認める。
(2) 物件6土地の境界は不明確である。
(3) 物件6土地上に、電柱（本柱）が3本程度存している。
- 5 (1) 物件6土地に接する地番99番3の土地は通路状をした土地であって、現場の状況からして、現に通行の用に供されているものと見受けられたが、物件6土地所有者も物件13建物所有者も当該土地に持分を有していない。
(2) 物件6土地の南東側に接する道路は、本件評価人の調査によると、建築基準法42条2項に該当する道路であるところ、同土地上の建物建替え等には道路後退（セットバック）を要するとのことである。

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 7月 5日 (水) 14:35-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
5年 8月 1日 (火) 13:30-14:05	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
5年 8月 1日 (火) :-:	照会書送付	B宛送付 (占有関係等調査)
5年 9月 6日 (水) 14:31-14:35	当職携帯電話	Bと通話 (占有等調査)
5年 9月 7日 (木) 8:46-8:49	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 () :-:		
<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 8月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人C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。

地番区域算出	箱根
--------	----

請求分	所在	足柄下郡箱根町箱根宗小田原町			地番	74番1		
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2月14日
 横浜地方方法務局湘三管支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)

(6 枚目)



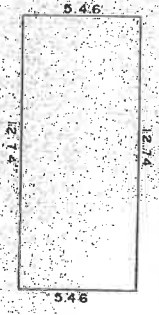
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和5年2月11日
横浜地方建設局建築士登録部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

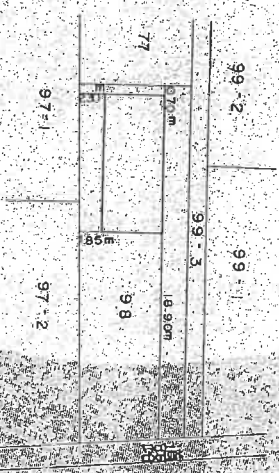
714073 各階平面図

家屋番号	98番
建築物の所在	足柄下郡相模町箱根字小田坂町9-8番地

建築物図面 各階平面図



1階 2階同型
 床面積 12.740 x 5.460
 延床面積 69.560400
 合計 69.560400
 床面積 69.56 m²



製作者

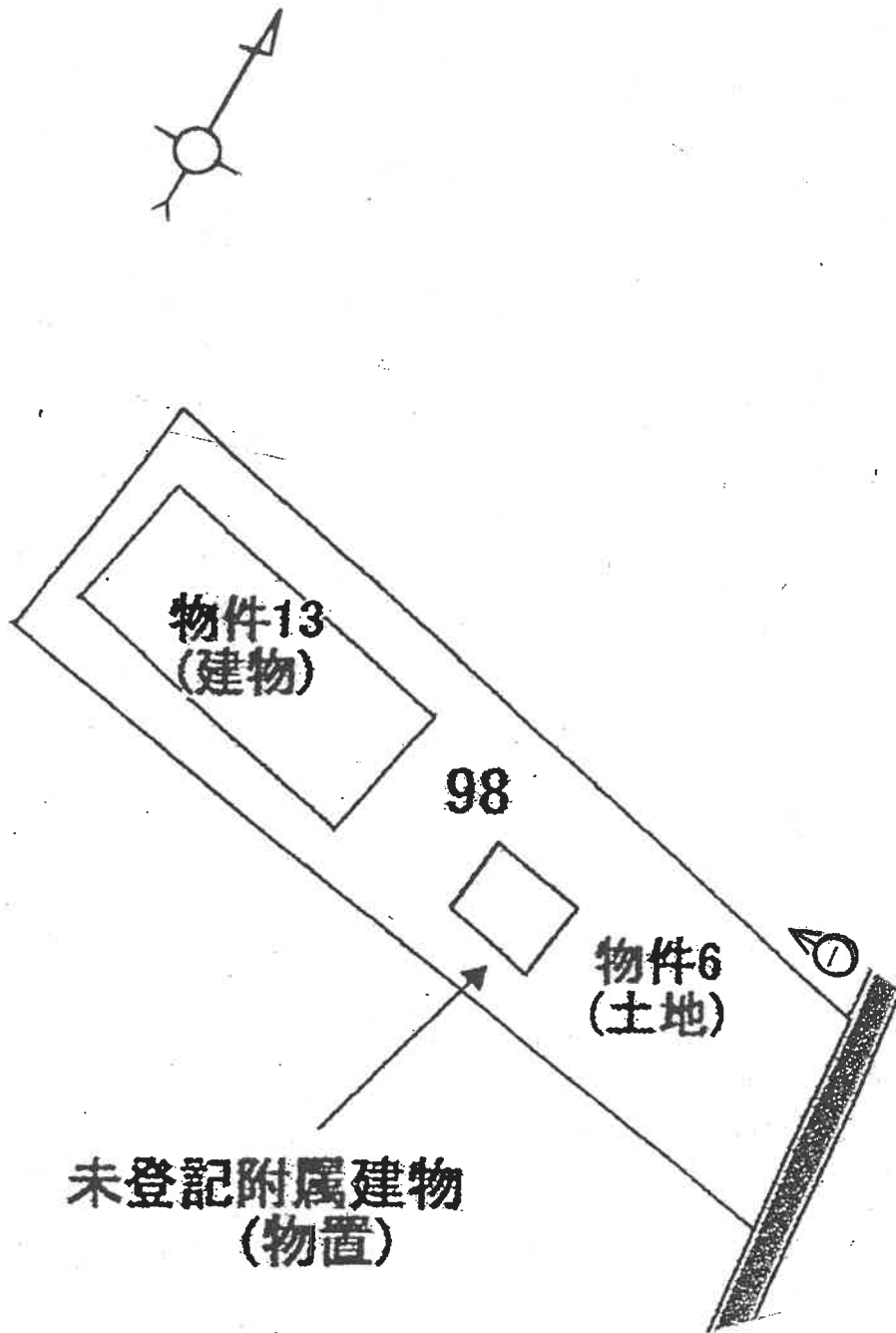
縮尺 1/250

申請人

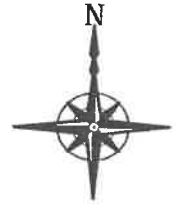
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

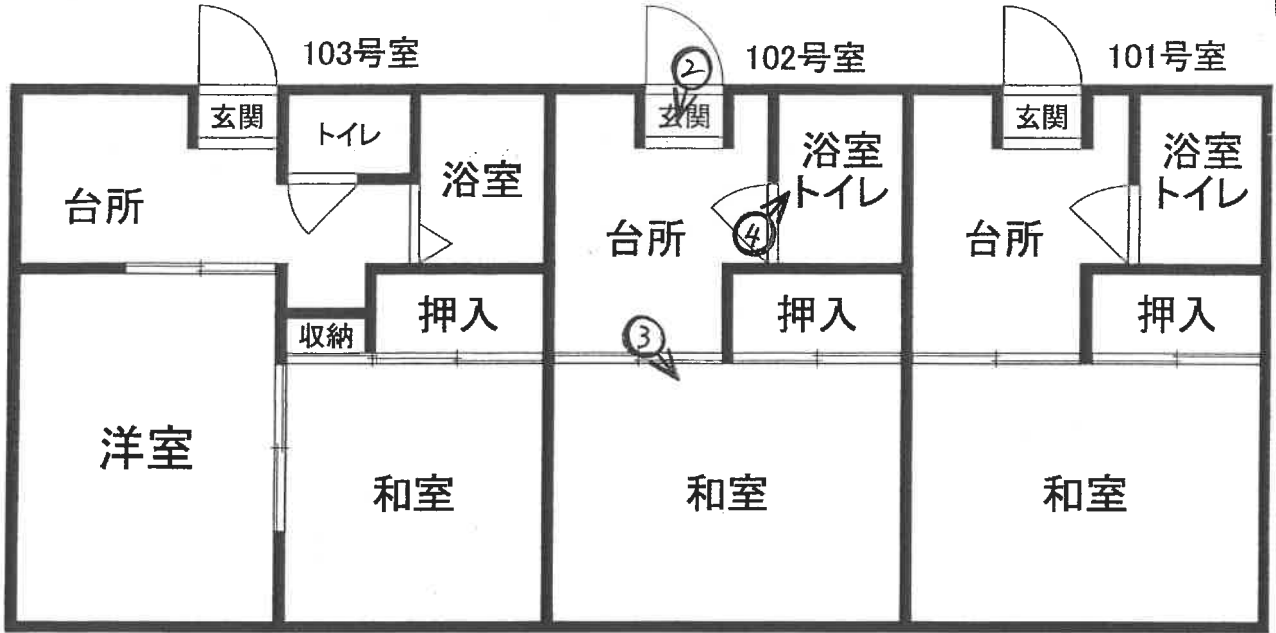
←○は写真撮影位置・方向



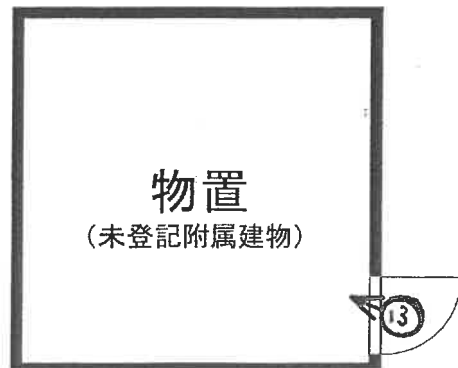
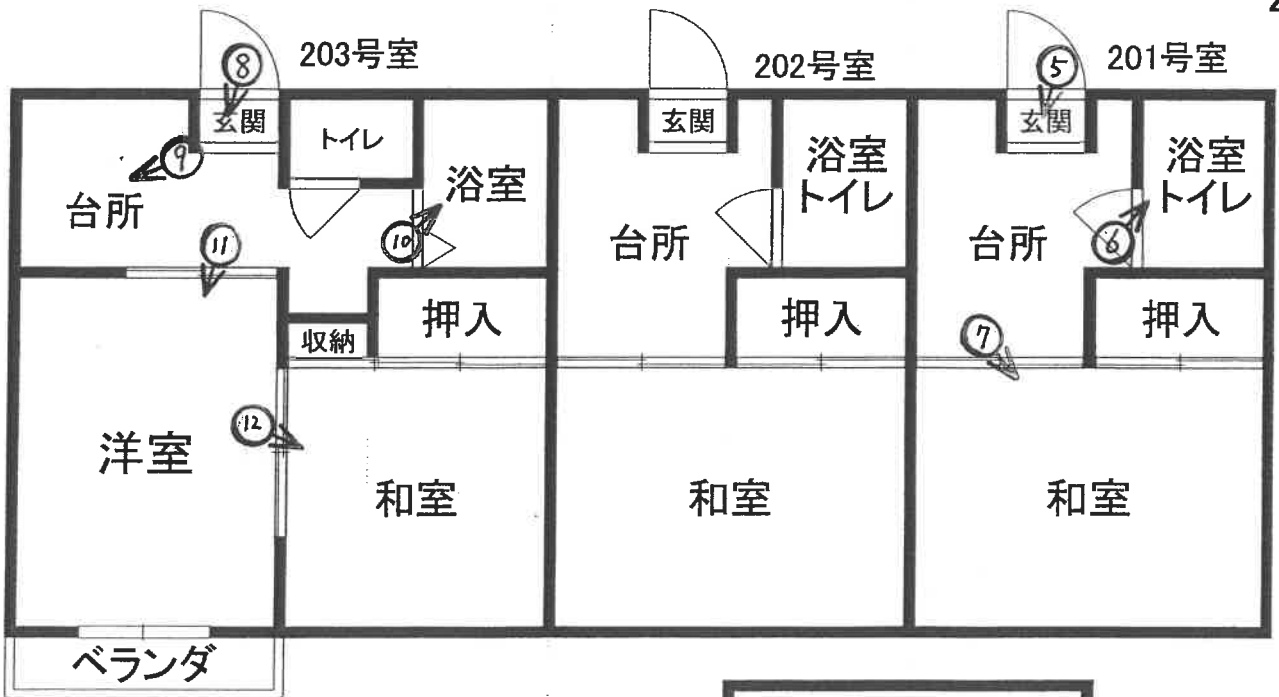
建物概略間取図(物件13)



1階



2階



①

未登記附属建物（物置）

物件 1 3



②

物件 1 3



③



④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

⑬

未登記附属建物（物置）



（ 16 枚目）

令和 5 年 (ケ) 第 18 号
令和 5 年 8 月 1 日 現地調査
令和 5 年 9 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書
(2 の 2)

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2,660,000円	
内訳価格	
物件6(土地)	金2,300,000円
物件13(建物)	金360,000円

- ① 一括価格は、物件6及び13の各不動産について、一括売却（民事執行法第61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6の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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						
6	次頁物件目録記載のとおり	現況：宅地						
13		下記未登記附属建物あり						
特 記 事 項								
(未登記附属建物の概要) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>種類</td> <td>物置</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約 13 m²</td> </tr> </table>			種類	物置	構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	床面積	約 13 m ²
種類	物置							
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建							
床面積	約 13 m ²							

* 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 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 74番1~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 542.90平方メートル~~
~~所有者 A~~
- ~~2~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 74番2~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 273.02平方メートル~~
~~所有者 A~~
- ~~3~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 74番3~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 237.62平方メートル~~
~~所有者 B~~
- ~~4~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 74番4~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 323.96平方メートル~~
~~所有者 A~~

物 件 目 録

~~5~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 74番5~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 81.37平方メートル~~
~~所有者 A~~

6 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 98番
地 目 山林
地 積 333平方メートル
所有者 A

~~7~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 100番~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 366平方メートル~~
~~所有者 A~~

~~8~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 138番~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 110.4平方メートル~~
~~所有者 A~~

物 件 目 録

- ~~9~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町~~
~~地 番 139番~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 1170平方メートル~~
~~所有者 A~~
- ~~10~~ 所 在 ~~足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地、139番地~~
~~家屋 番号 138番の1~~
~~種 類 旅館~~
~~構 造 未造亜鉛メッキ鋼板葺2階建~~
~~床 面 積 1階 158.59平方メートル~~
~~2階 141.26平方メートル~~
~~(附属建物)~~
~~符 号 4~~
~~種 類 ボイラ室~~
~~構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建~~
~~床 面 積 7.03平方メートル~~
~~符 号 6~~
~~種 類 物置~~
~~構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建~~
~~床 面 積 6.63平方メートル~~

物件目録

~~所有者 A~~

~~1-1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町1-3-8番地~~

~~家屋 番号 1-3-8番の2~~

~~種 類 旅館~~

~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建~~

~~床 面 積 1階 376.47平方メートル
2階 356.49平方メートル
3階 301.30平方メートル~~

~~(附属建物)~~

~~符 号 1~~

~~種 類 タンク室~~

~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床 面 積 8.00平方メートル~~

~~所有者 古谷興業株式会社~~

~~1-2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町7-4番地4、7-4番地
3、100番地~~

~~家屋 番号 7-4番4~~

~~種 類 旅館~~

~~構 造 鉄骨造スレート葺2階建~~

~~床 面 積 1階 436.06平方メートル
2階 481.42平方メートル~~

~~(附属建物)~~

物 件 目 録

~~符 号 1~~
~~種 類 ポンプ室~~
~~構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建~~
~~床 面 積 8.68平方メートル~~
~~所有者 古谷興業株式会社~~

13 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町98番地
家屋 番号 98番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 69.56平方メートル
所有者 古谷興業株式会社

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6）

位置・交通	箱根登山鉄道線「小涌谷」駅のほぼ南西方約10km（道路距離）、バス停留所「箱根ホテル前」から徒歩約1分程度に位置する。	
付近の状況	国道沿いに店舗等が多い地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 ◇ 自然公園法特別地域：C区域に該当 ◇ 土砂災害警戒区域（土石流） ◇ 箱根地区街なみ関連道路整備事業地の対象地内：国道1号線と並行する道路の計画があり、予定幅員は5mとのことである。しかし、当該計画について現状での詳細は不明であり、町との事前相談が望ましいとのことである。（都市整備課での聴取による）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	333㎡ 略長方形地 間口約9m程度、奥行約35m程度 画地内は略平坦
接面道路の状況	南東側幅員約1.8m舗装町道（建築基準法第42条2項）と約9m程度、略等高に接面。	
土地の利用状況等	物件13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 都市ガス 下水道	引込済 なし（プロパン） なし（※）

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇目的土地は、箱根町のハザードマップの警戒区域（七洞第一沢/七洞第二沢）である。</p> <p>◇南東側で隣接する公図上の道は町道箱89号であり、建替等に際し中心後退のセットバックが必要となる。</p> <p>◇地積測量図がなく、境界は不分明である。縄延び、縄縮みの可能性があり、明確ではないため、実測地積に関しては専門家による精緻な調査が必要である。現地での概測や机上計算等より公簿地積数量を充足しているものと判断し本件評価では公簿面積を採用するが地積に不明瞭な点があることを踏まえて評価を行った。</p> <p>◇目的土地に電柱（本柱）が3本程度ある。</p> <p>◇陳述によると、隣接地との境界に争いはないとのことである。</p> <p>◇北東側で隣接する99番3は、通路状の土地であり、現場の状況から、通行の用に供されているものと見受けられたが、物件6及び13の所有者はいずれも当該土地に持分を有していない。</p> <p>（※）現状は浄化槽を利用しているが、本人負担で下水の引込は可能であるとのことである。なお下水道本管は、北東側隣接地に埋設されている。南東側の町道には敷設されていないため、北東側本管を引き込む際には注意を要する。</p>
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件 13）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年7月29日（登記記載） 約33年（1年未満の端数を切り上げ） —
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼 ほか ビニールクロス貼 ほか フローリング、畳 ほか キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ほか —
床面積（現況）	1階：69.56㎡、2階：69.56㎡ 延床面積：139.12㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1K×4、2K×2 （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	◇令和5年8月1日：内部立入調査 ◇古谷興業株式会社が占有している。	
特 記 事 項	◇陳述によると、かつて従業員の寮として使用していたとのことである。 ◇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。 ◇未登記附属建物がある。当該未登記附属建物につき、建築の経緯等がなく、建築手続き違反の可能性がある、詳細は不明である。また陳述によると、当該附属建物は以前に屋根が落ちてしまい、現在は使用していないとのことである。 。	

	<p>【未登記附属建物の概要】</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建</p> <p>床面積：約13㎡</p> <p>建築年月日：不詳</p> <p>◇全体として経年劣化による汚損等が認められる。</p> <p>◇当該建物の敷地占有権原は使用借権である。</p>
--	---

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格を求め、競売市場を前提とした評価額を決定した。なお賃貸仕様の物件であるが空室が多く賃貸に供されていない部屋がほとんどであるため、収益価格は求めなかった。

1. 基礎となる価格

① 物件6（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)
6	21,000	83	17,400	× 333	×0.90	= 5,210,000
		100				

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。

$$\begin{array}{l}
 \text{地価調査基準地} \quad \text{箱根（県）-4} \\
 \text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\
 15,200 \quad \times \frac{100.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{73} = 21,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和4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：補正の必要なし。

◇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：幅員が狭く、系統連続性に劣ること、セットバックが必要となること、及び実測地積に不明瞭であること等を勘案し、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 13 (建物)

本件建物は新築後約 33 年を経過する建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価 (1 m²当たり 150,000 円と査定) の 1%をもって、建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
13	150,000	× 139.12	× 0.01	= 210,000

なお、未登記附属建物は交換価値がないものとして、価格はゼロと判断した。

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)
6	5,210,000	× 0.1	使用借権	= 520,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%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)
6	5,210,000	－ 520,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 2,300,000
13	210,000	＋ 520,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 360,000
一括価格 (合計)							2,660,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物内部の状況から多額の修繕費用等が必要となる可能性が高い。また、ほとんど空室である賃貸仕様の物件であり、需要者が限定される程度を勘案し-30%と判定した。

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. 地価調査価格 箱根(県)－4

所 在：足柄下郡箱根町元箱根字大芝 90 番 104

価 格：15,200 円／m²

位 置：箱根登山鉄道線「小涌谷」駅約 7.9km

価 格 時 点：令和 4 年 7 月 1 日

地 積：793 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側 4.8m 私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第二種低層住居専用地域
(建蔽率 40%，容積率 80%)

地 域 の 概 要：中規模の別荘、保養所等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 6 5,587,795 円

物件 13 2,790,051 円

第7 附属資料の表示

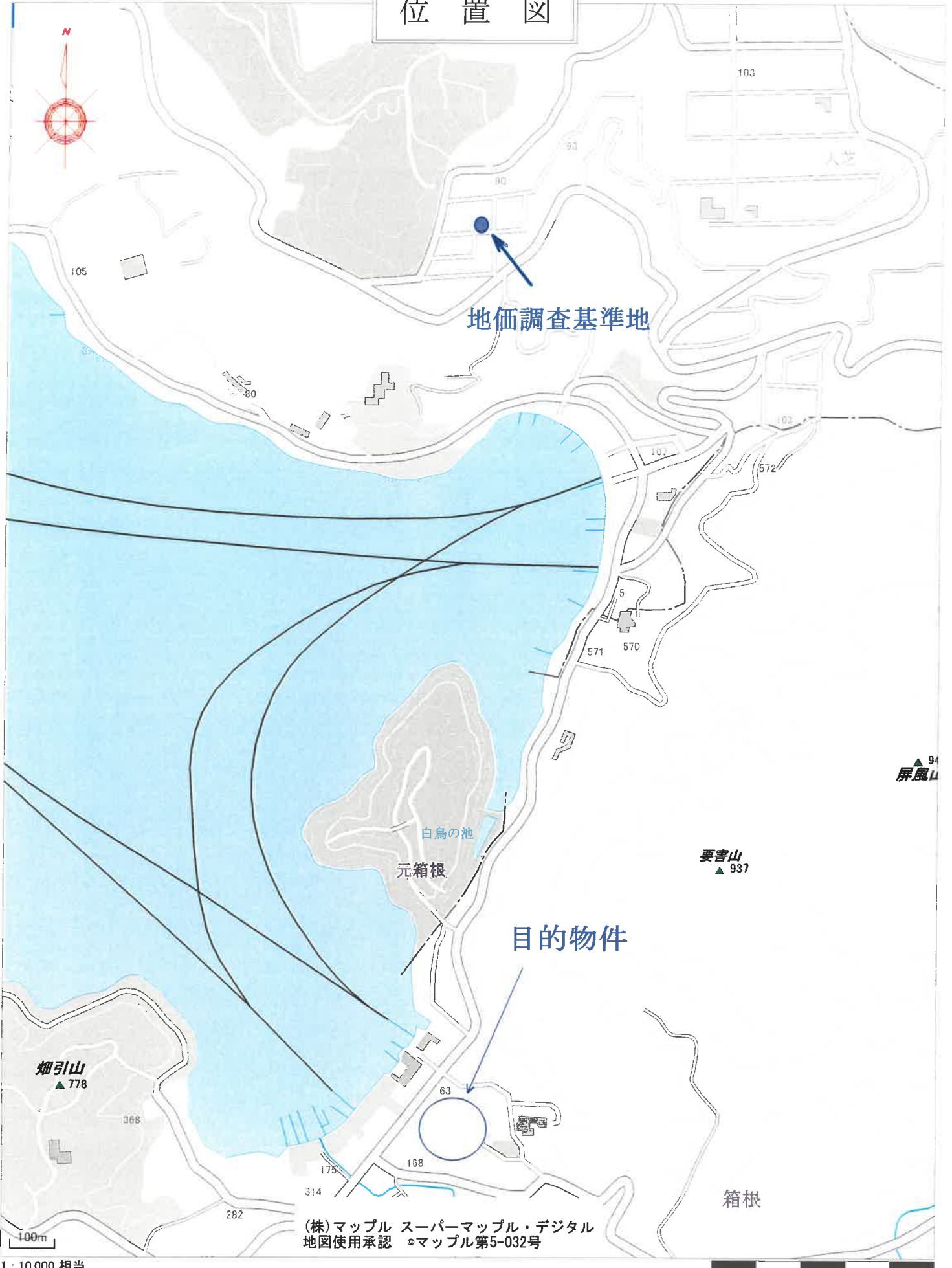
位置図

公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小して貼り合わせ)

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

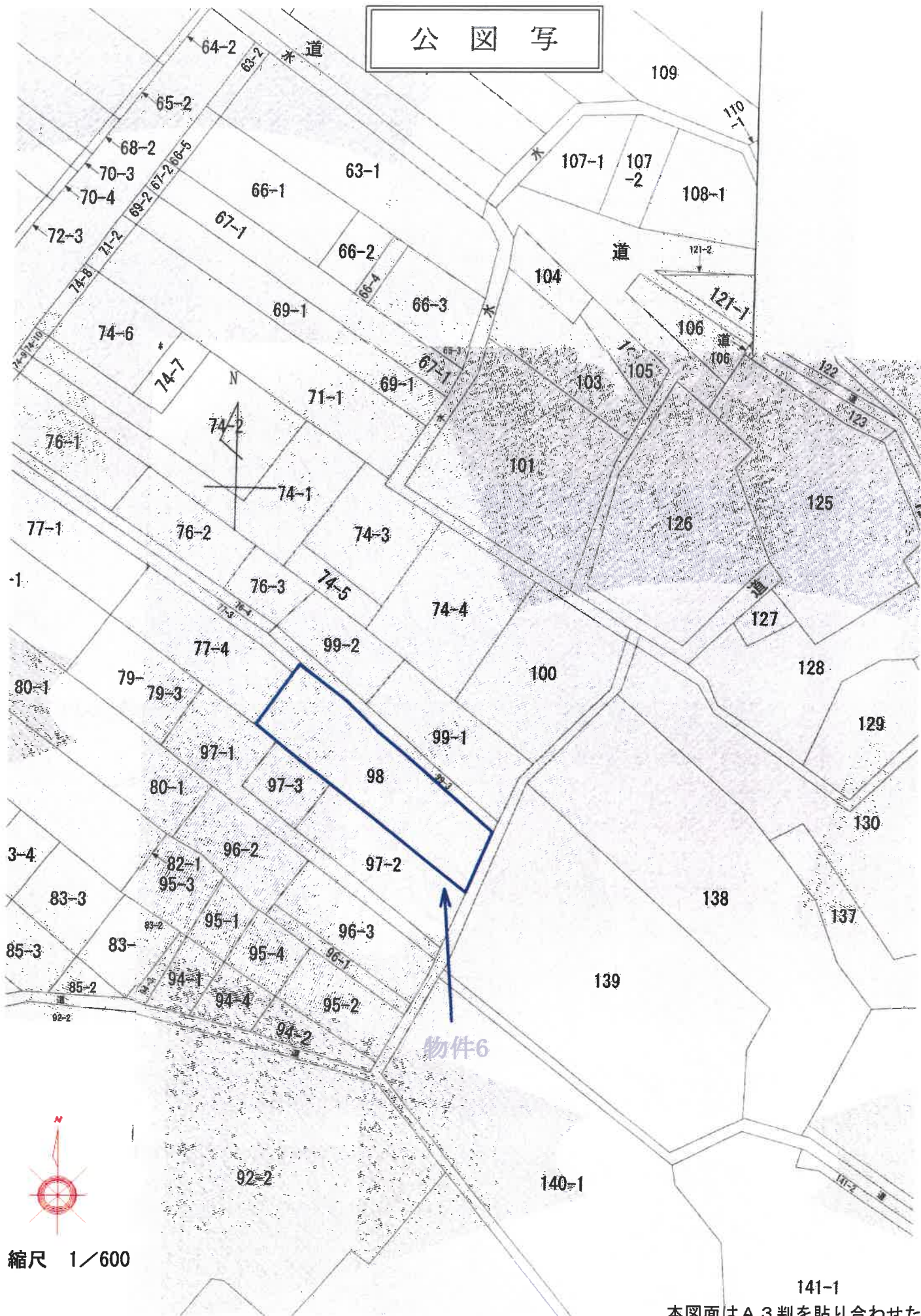


1 : 10,000 相当

(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5-032号

地図上の1センチは約100メートル

公 図 写



縮尺 1/600

141-1
本図面はA3判を貼り合わせたものである。

登記年月日：平成30年8月19日

建物図面 各階平面図

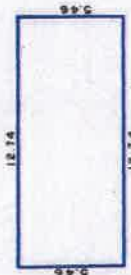
98番

家屋番号

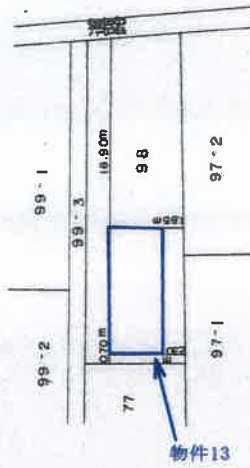
足柄下郡湯湖町箱根字小田原町98番地

建物の所在

714070 各階平面図



1階・2階同型
 12.740 X 12.740
 面積 163.560400
 合計 163.560400
 床面積 163.56 ㎡



(日加納)

縮尺 1/500

3-8-19

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5年2月14日 横浜地方支庁西郷二宮支局 登記官

登記官

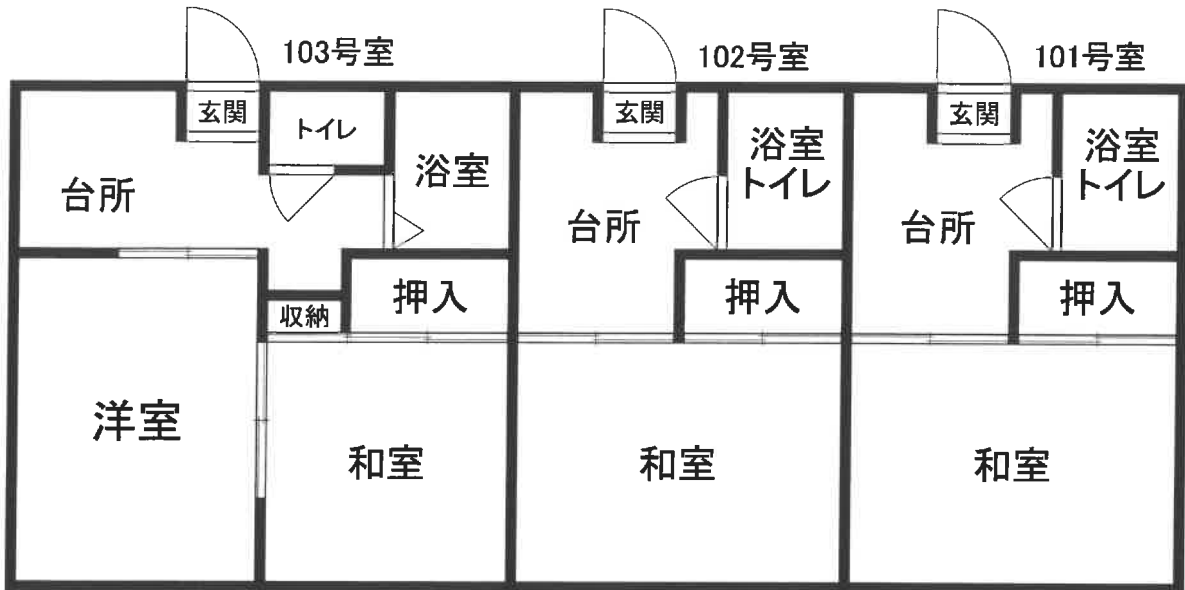
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：17-4

建物概略間取図(物件13)



1階



2階

