令和７年（ケ）第１６５号

ご　注　意　く　だ　さ　い

本件は、物件１～７の各持分５８２４００分の６４０だけの売却です。

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

令和　7年（ケ）第　　165号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月11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12月　3日から 令和　8年12月10日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月16日　午前10時00分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　5日　午前　9時50分 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12月23日　午前10時00分から 令和　8年12月23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11月11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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	206,000 164,800	一括	41,200	不明	0
1	6,000				
2	100,000				
3	20,000				
4	20,000				
5	20,000				
6	20,000				
7	20,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

1　所　　在　　小田原市根府川字穴畑

　　地　　番　　５７９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

2　所　　在　　小田原市根府川字上長畑

　　地　　番　　５７２番２１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３９２０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

3　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の２

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　７年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の３

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

５　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の４

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

６　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の５

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

７　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４
小田原市根府川字穴畑５７９番地１

家屋　番号　　５７２番４の８

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　7年（ケ）第　　165号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　4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1～7】
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1～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3～7】
本件共有者Aを含む共有者らがホテル（コテージ）として使用している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～7】
(1)　本件土地建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
(2)　買受人が本件宿泊施設を利用するには，申立外Ｈｉｌｔｏｎ　Ｇｒａｎｄ　Ｖａｃａｔｉｏｎｓ　Ｃｌｕｂ　ＬＬＣとの間でヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブメンバーシップ契約並びに申立債権者Ｈｉｌｔｏｎ　Ｇｒａｎｄ　Ｖａｃａｔｉｏｎｓ　Ｊａｐａｎ合同会社及び申立外Ｈｉｌｔｏｎ　Ｇｒａｎｄ　Ｖａｃａｔｉｏｎｓ　Ｊａｐａｎ　Ｍａｎａｇｅｍｅｎｔ合同会社との間で小田原バケーション・オーナーズ協会会員契約を締結する必要があり，それに伴い通常管理費，特別管理費，ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ登録手数料，ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費及びオーナーシップ譲渡費用の支払義務が生じる。
(3)　上記各契約による会員権は2名以上により保有することができないため，買受人が共同入札した者である場合は，共有名義のままでは，上記各契約を締結することができない。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　小田原市根府川字穴畑

　　地　　番　　５７９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

２　所　　在　　小田原市根府川字上長畑

　　地　　番　　５７２番２１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３９２０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

３　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の２

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の３

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

５　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の４

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

６　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の５

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

７　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４
　　小田原市根府川字穴畑５７９番地１

家屋　番号　　５７２番４の８

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

令和　7年(ケ)第　165号
令和　8年　2月　2日受理
令和　8年　5月20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

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　小田原市根府川字穴畑

　　地　　番　　５７９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

２　所　　在　　小田原市根府川字上長畑

　　地　　番　　５７２番２１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３９２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

３　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の２

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

４　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の３

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１０５．６１平方メートル
　　2階　　８４．９０平方メートル

共有者　A　持分５８２４００分の６４０

5　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の４

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　1階　１０５．６１平方メートル
　　2階　　８４．９０平方メートル

共有者　A　持分５８２４００分の６４０

6　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の５

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　1階　１０５．６１平方メートル
　　2階　　８４．９０平方メートル

共有者　A　持分５８２４００分の６４０

7　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４
　　小田原市根府川字穴畑５７９番地１

家屋　番号　　５７２番４の８

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１０５．６１平方メートル
　　2階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

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及び２
現況地目	■宅地（１及び２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件３乃至７）を所有し，占有している □「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）	■ない □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３
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が異なる（□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	■建物共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している □「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）	■ない □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	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
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

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４
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が異なる（□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	■建物共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記以外の敷地（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
住居表示	（住居表示未実施）
建物	物件５
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が異なる（□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	■建物共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記以外の敷地（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

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６
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が異なる（□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	■建物共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記以外の敷地（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
住居表示	（住居表示未実施）
建物	物件７
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が異なる（□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	■建物共有者ら（Ａを含む）　□その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記以外の敷地（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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■Ｂ（申立債権者代理人弁護士）	第１　本件土地建物の共有持分権について 1(1)　債権者は，タイムシェア・リゾート（すなわち，コテージやコンドミニアムの共有持分権を販売し，これを購入した共有持分権者は，債権者との契約及び債権者の定める利用規約等に従い，年間の一定の日数において，当該物件や債権者及びその親会社等の運営する他の物件を使用できる形態の宿泊サービス等）の企画，開発，販売，運営を行う合同会社である。 (2)　債権者の関連会社である申立外Hilton Grand Vacations Club LLC（以下「関連会社」という。）は，ポイント交換エージェントとして，ヒルトングランドバケーションズが運営する宿泊施設及び提携会社の運営する宿泊施設とポイント交換による宿泊利用サービスをその会員に提供している。 (3)　債務者兼所有者Ａは，債権者より，債権者が運営する小田原バケーション・スイーツ（ザ・ベイフォレスト小田原・バイ・ヒルトンクラブ／以下「本件宿泊施設」という。）の共有持分権（＝別紙物件目録記載のとおり）を割賦販売により購入した者である。 2(1)　本件宿泊施設の共有持分権の取得者（以下「本件持分権取得者」という。）は，以下に述べるとおり，関連会社との間でヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブメンバーシップ契約（すなわち，Hilton Grand Vacations Club Membership Agreement／以下「クラブメンバーシップ契約」という。）を，また，債権者，申立外Hilton Grand Vacations Japan Management合同会社（以下「管理会社」という。）との間で小田原バケーション・オーナーズ協会会員契約（以下「会員契約」といい，同協会の会員である地位を「会員権」という。）を締結しなければならず，クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結しなければ，本件宿泊施設を利用することはできない。 (2)　本件持分権取得者は，クラブメンバーシップ契約，会員契約及び債権者の定める利用規約等に従い，年間のうち，ある期間における一定の日数のみの本件宿泊施設の利用が可能であるが，同時に管理費等の支払義務を負う。 (3)　なお，本陳述による報告は，クラブメンバーシップ契約，会員契約及び利用規約等の概要に過ぎないので，本件持分権取得者は，実際のクラブメンバーシップ契約，会員契約及び利用規約等に従う必要がある。 第２　本件宿泊施設の利用及び管理費等について 1(1)　本件持分権取得者は，クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結し，ヒルトン・グランド・バケーションズクラブ及び小田原バケーション・オーナーズ協会（以下「本協会」という。）の会員とならなければならず，これらの会員とならない限り，本件宿泊施設を利用することはできない。また，会員権は，クラブメンバーシップ契約及び会員契約のほか，債権者の定める利用規約及びタイムシェア・プラン等（以下，個別に又は総称して「利用規約等」という。）によって規律され，会員が本件宿泊施設を利用できる日数等は，利用規約等の定めにより，共有持分権の持分数及びこれに関して共有持分権者が購入したプラン等によって異なっている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
	(2)　したがって，本件宿泊施設の利用に関しては，共有持分権を取得した場合であっても，利用規約等の定めに従い，年間の一定の期間の中から，利用規約等に定められた日数の宿泊のみが可能となる。また，本件持分権取得者は本件宿泊施設の利用等については，利用規約等の定めに従わなければならず，これに違反した場合（２に述べる管理費等の不払いの場合を含むが，これに限定されない。），債権者は，本件持分権取得者の会員権を停止又は終了させることができる。 ２(1)　本件持分権取得者は，下記の通常管理費，特別管理費，ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費，登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用を支払う義務を負う。 (2)　なお，下記の通常管理費，ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費，登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用は，令和８年２月時点の金額であり，債権者又は管理会社により改定される場合がある。 ①通常管理費　　年額１４万０７４７円（税別） ②特別管理費　　通常管理費のほか，本協会が，予定外の修繕・支出，本件宿泊施設に関する諸購入，通常管理費の不足の補填，通路・設備・施設等に関する費用の不足分の補填等を目的として，必要に応じて請求する金額 ③ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ登録手数料 ７万０２６７円 ④ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費 年額２万５５２１円 ⑤オーナーシップ譲渡費用 ４５０米ドル 第３　共有持分権の処分等について １(1)　クラブメンバーシップ契約及び会員契約により，共有持分権は，会員権及びヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブのメンバーシップと不可分一体のものであることが定められており，これらを独立して処分又は移転させることはできないとされている。 (2)　会員権（及びこれと不可分一体の共有持分権）の移転（譲渡）は，会員契約その他債権者の定める規約等に従って行わなければならず，債権者及び管理会社の承認を得なければ譲渡することはできないとされている。 (3)　なお，第３の１(1)(2)については，競売手続による買受け後に本件共有持分権を処分する場合には適用されるが，競売手続の中で売却許可決定を得て本件共有持分権を取得すること自体には適用されるものではないと思料する。ただし競売手続により本件共有持分権を買い受けた場合であっても，クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結しなければ，本件不動産を利用することはできず，また，本件共有持分権を処分することもできない。 ２(1)　さらに，管理費の支払いや本協会に対するその他の債務がすべて履行されていなければ，会員権を譲渡することはできない。

（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
	(2)　なお，会員契約において，相続か否かにかかわらず，会員権は，２名以上により保有することはできないため，２名以上の者に対して，会員権を分割又は移転することはできない。 (3)　もっとも，これらの制約は本件共有持分権の競売手続における共同入札を禁止するものではないと思料するが，共同入札による持分権取得後に，本件共有持分権にかかる会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結できるのは１名のみであり，これらの契約を締結しなければ本件不動産を利用又は処分することはできない。しかも，本件不動産の利用に関して，共有持分権の持分割合ごとに年間の宿泊日数等の利用条件が定められているため，債権者の定める持分割合を有する共有持分権者でなければ，会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結することはできない。従って，仮に共同入札をしたことによる本件持分権取得者の共有持分権が細分化され，債権者の定める持分割合以外の割合で共有持分権を取得した場合には，他の共同入札者からその共有持分権を譲り受けることにより，債権者の定める共有持分割合に相当する持分権を取得した上で，会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する必要がある。 3　以上のほか，本件持分権取得者が会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する際には，債権者に対し，固定資産税・都市計画税に関する通知書の送付先変更同意書，印鑑証明書，本人確認書類及びその他債権者又は管理会社が合理的に必要とする書類を提出しなければならない。 第４　まとめ 1　以上のとおり，本件持分権取得者は，クラブメンバーシップ契約並びに債権者及び管理会社との間で会員契約を締結しなければならず，また，クラブメンバーシップ契約，会員契約及び管理規約等の定めにより許容される範囲でのみ本件宿泊施設の利用が可能となる。 2　また，本件持分権取得者は，管理費等の支払等を含む，会員契約及び利用契約等により課される債務を負担しなければならず，会員権及び本件共有持分権の処分に際しては，債権者及び管理会社の承認が必要となるほか，会員契約及び利用契約等の定める制限が課されることになる。 （以上，書面陳述要旨）
■Ａ（債務者兼所有者）	1　本件建物（物件３乃至７）は，　私の別荘です。 （以上，書面陳述要旨）
■管理会社社員	1　令和７年６月ころに，本件建物（物件３乃至７）の内装や設備について，内壁再塗装，ドア交換，ソファ交換，カーテン交換，調光スタンド交換，チェア交換，テーブル天板交換，畳交換，オーブンレンジ交換，ベッド交換，テレビ交換等のリフォームが行われました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1(1)　本件建物（物件３乃至７）は，現場の状況及び関係人の陳述からして，会員制の利用契約等による設備であり，当該利用契約等により債務者兼所有者Ａを含む会員により共有されているものであって，　第三者の占有は認められない。

(2)　よって，本件建物は，債務者兼所有者Ａがその他の共有者らとともにホテル（コテージ）として使用しているものと認める。

(3)　申立債権者代理人によると，本件建物を利用するためには別紙物件目録記載の共有持分権を取得するほか，管理費・費用・手数料等を支払い，かつ，利用契約等の定めに従う義務を負うこととされている。なお，ここに言う「管理費」には，建物の区分所有等に関する法律の適用は無いものと思料する。

2　本件建物はいずれも管理が行き届いており，目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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2月18日（水） 15：23 — 15：33	執行官室	申立債権者代理人と通話（３月２日報告書受領）
令和8年3月9日（月）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者宛に照会書送付（３月１９日陳述書受領）
令和8年4月13日（月） 12：40 — 13：20	目的物件所在地	管理会社社員と面談，立入調査（評価人同行）
令和8年4月13日（月） 16：43 — 16：46	横浜地方法務局 神奈川出張所	登記事項証明書申請・受領
令和8年5月11日（月） 12：15 — 12：30	目的物件所在地	管理会社社員と面談，立入調査（評価人同行）
年　月　日（　） ：　—　：		
年　月　日（　） ：　—　：		

（特記事項）

□　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。

□　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。

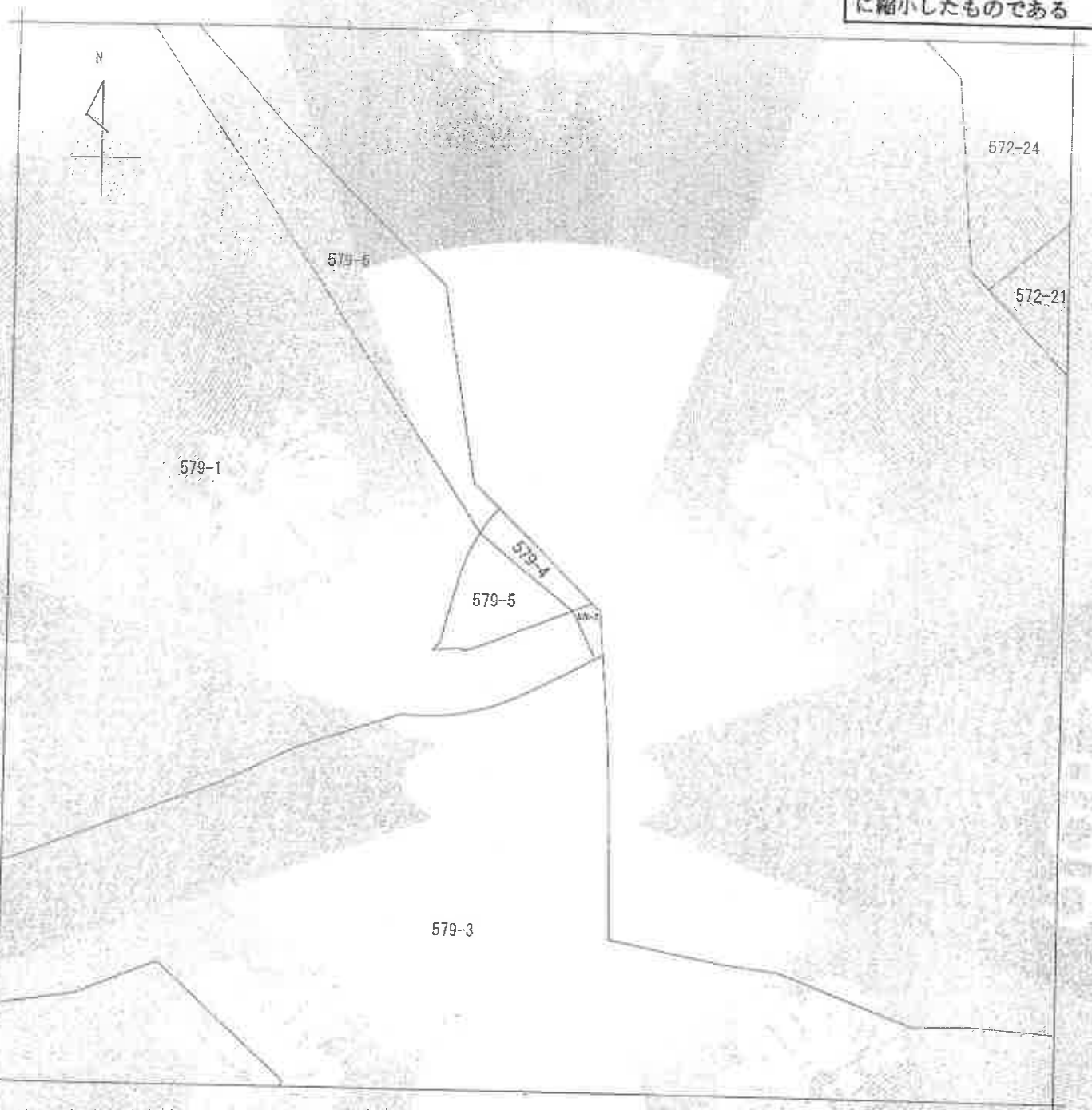
□　令和　　年　　月　　日

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

本図面は（A3 B4）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	小田原市根府川字穴畑			地番	579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	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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和6年3月5日

東京法務局

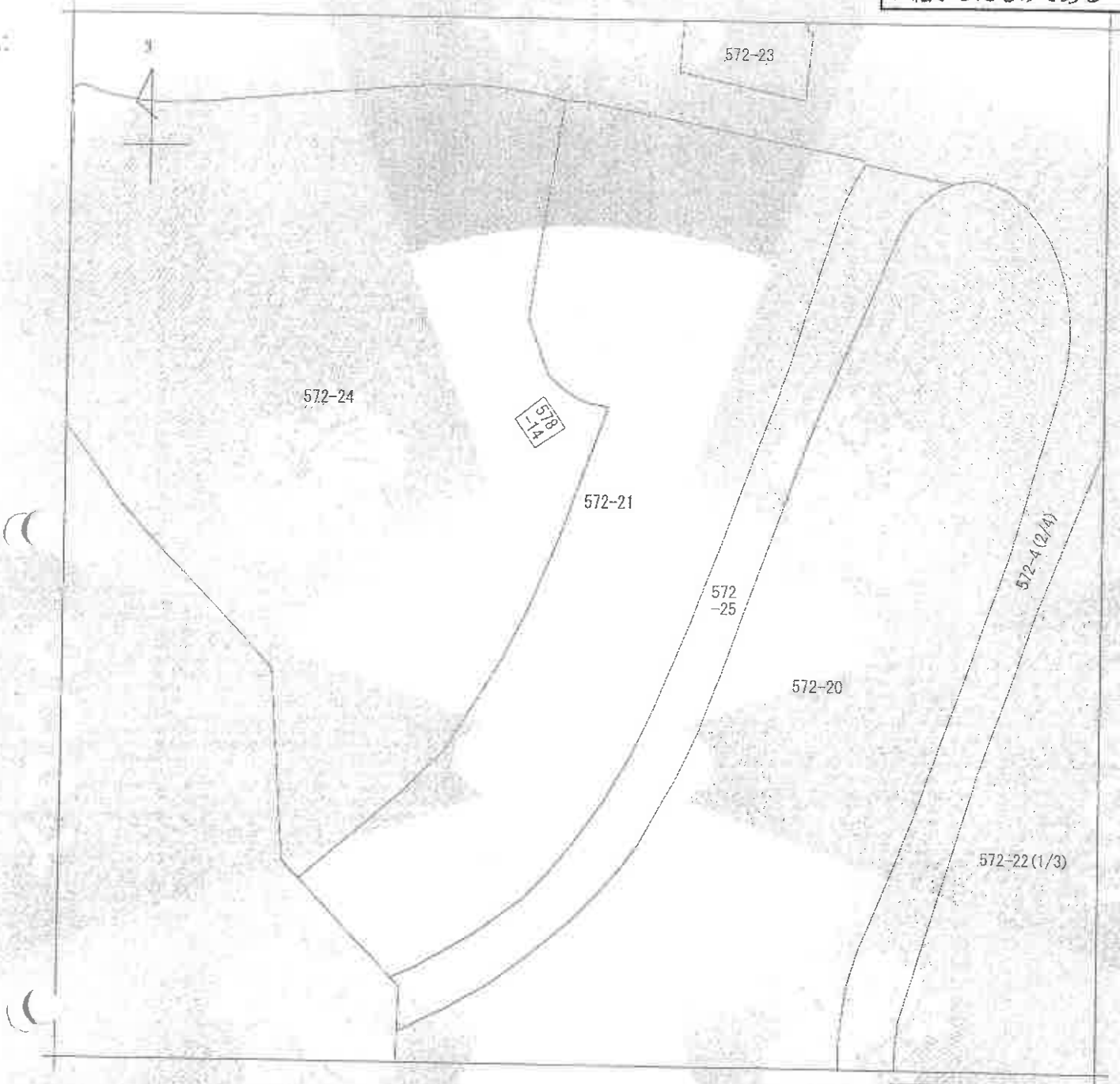
登記官 [redacted]

請求番号：57-1

(1/1)

（ 12 枚目）

本図面は（A3）B4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	小田原市根府川字上長畑				地番	572番21		
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（旧図）				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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和6年3月5日

東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：57-2

(1/1)

（13 枚目）

登記年月日　平成29年7月6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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局

登記官

（1/4枚目）

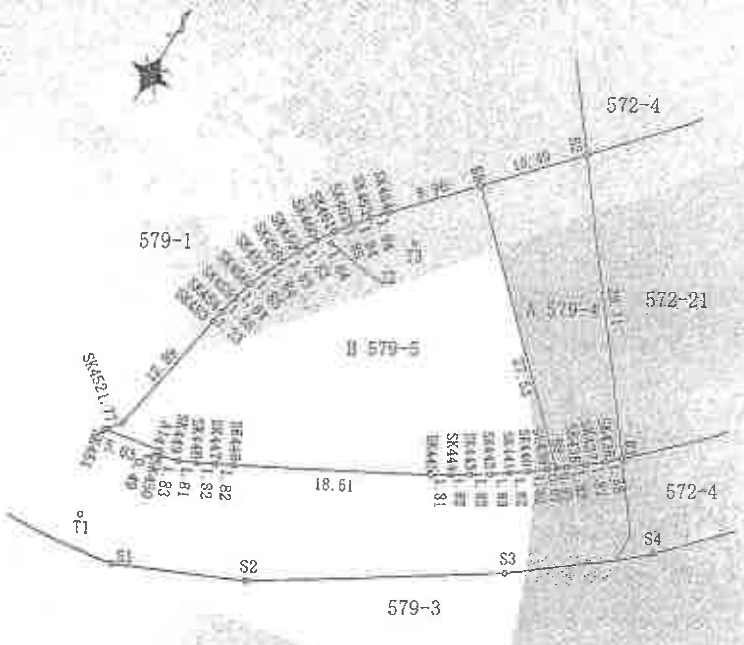
地番	579番4、579番5
土地の所在	小田原市根府川字六畑

地積測量図

座標求積表

地番	579-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B2	1206.877	1286.333	-12887.770327	計算点
B3	1187.967	1307.943	-26369.438823	計算点
SK436	1186.716	1306.969	-3480.458447	金属標
SK437	1185.304	1305.808	-3652.344976	金属標
SK438	1183.919	1304.625	-2742.321750	金属標
B9	1183.202	1303.994	18343.283598	金属標
B8	1197.986	1280.761	30322.016675	コンクリート杭
		倍面積	-467.034050	
		面積	233.5170250	
		地積	233.51 ㎡	

地番	579-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B8	1197.986	1280.761	-9207.390829	コンクリート杭
B9	1183.202	1303.994	-20131.059372	金属標
SK439	1182.548	1303.418	-2589.891566	金属標
SK440	1181.215	1302.176	-3457.274625	コンクリート杭
SK441	1179.893	1300.922	-3409.716562	金属標
SK442	1178.694	1299.630	-3328.362430	金属標
SK443	1177.332	1298.314	-3248.381628	金属標
SK444	1176.092	1296.972	-3173.690484	金属標
SK445	1174.885	1295.612	-16722.464084	金属標
SK446	1163.185	1281.267	-16462.999583	金属標
SK447	1162.036	1279.852	-2952.618564	金属標
SK448	1160.878	1278.438	-2807.449848	金属標
SK449	1159.840	1276.948	-2491.325548	金属標
SK450	1158.927	1275.362	-601.970864	金属標
A14	1159.368	1275.128	-2049.130696	金属標
SK451	1157.320	1269.874	-608.269646	金属標
SK452	1158.889	1270.712	18380.849080	金属標
SK453	1171.785	1270.568	17951.855272	金属標
SK454	1173.018	1270.563	3920.957418	金属標
SK455	1174.871	1270.662	4693.825428	金属標
SK456	1176.712	1270.828	4667.751244	金属標
SK457	1178.544	1271.141	4618.055253	金属標
SK458	1180.345	1271.562	4531.846968	金属標
SK459	1182.108	1272.067	4471.315505	金属標
SK460	1183.860	1272.605	4414.666745	金属標
SK461	1185.577	1273.275	4298.576400	金属標
SK462	1187.236	1274.094	4163.739192	金属標
SK463	1188.845	1274.993	4022.602916	金属標
SK464	1190.391	1276.000	11663.916000	金属標
		倍面積	-1442.029009	
		面積	721.0145045	
		地積	721.01 ㎡	



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	1149.986	1273.508	金属鋲
T2	1189.940	1279.705	金属鋲
T3	1184.590	1273.828	金属鋲
S1	1148.621	1278.749	金属プレート
S2	1156.001	1289.303	金属プレート
S3	1172.752	1306.794	金属プレート
S4	1183.384	1316.022	金属プレート

測地系	任意座標系
測量年月日	平成29年6月12日

作成者 [redacted]　（平成 29 年 6 月 26 日作成）

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

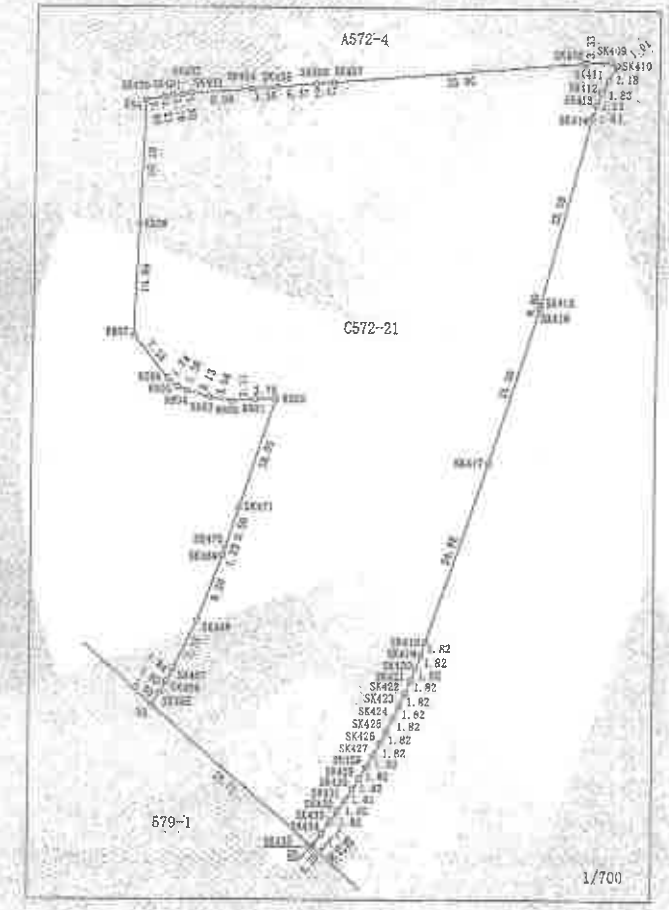
本図面は（A3）日4判をA4判に縮小したものである

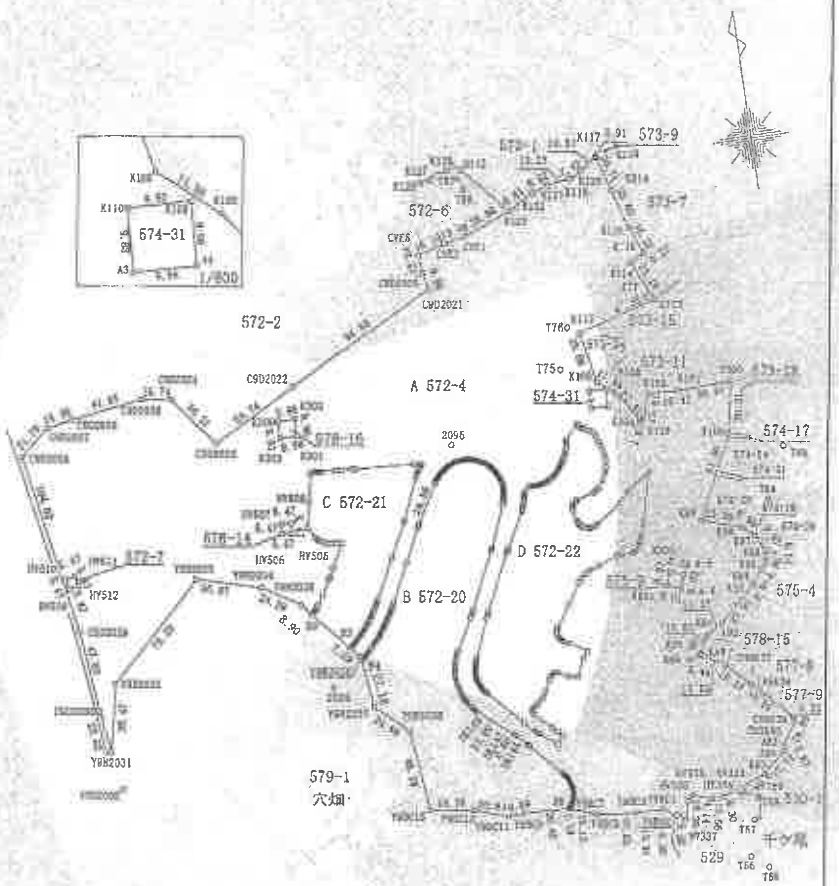
請求番号：57-3

登記年月日：平成29年3月9日

地積測量図 1/14

地番	572番4、572番20 572番21、572番22
土地の所在	小田原市根府川字上長畑





測地系	任意座標系
測量年月日	平成28年12月28日

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

（平成29年 2月 18日作成）

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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

（ 1/5 枚目）

請求番号：57-4　(1/14)

登記年月日：平成29年3月9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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

地番	572番1、572番20 572番21、572番22
土地の所在	小田原市根府川字上長畑

地積測量図12/14

座標求積表

地番	C 572-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B2	1206.877	1286.333	26399.412159	計算点
SK465	1208.490	1287.344	4109.202048	金属標
SK466	1210.069	1288.253	4122.409600	金属標
SK467	1211.690	1289.124	10377.448200	金属標
SK468	1218.119	1292.265	19429.204275	金属標
SK469	1226.725	1295.530	12643.077270	金属標
SK470	1227.878	1295.937	8238.271509	金属標
SK471	1233.082	1297.725	25271.896850	金属標
K600	1247.352	1302.409	18461.647575	金属標
K601	1247.257	1299.655	-452.279940	プラスチック杭
K602	1247.004	1296.551	273.572261	金属標
K603	1247.468	1293.537	1741.100802	金属標
K604	1248.350	1290.531	1824.810834	金属標
K605	1248.882	1289.252	2127.265800	金属標
K606	1250.000	1287.916	8711.457060	プラスチック杭
K607	1255.646	1283.238	26020.216926	プラスチック杭
K608	1270.277	1283.830	39550.950810	金属標
KS4	1286.453	1284.493	21395.799901	金属標
SK400	1286.934	1286.952	828.797088	金属標
SK401	1287.097	1288.152	419.937652	金属標
SK402	1287.260	1289.334	355.856184	金属標
SK403	1287.373	1290.535	982.097135	金属標
SK404	1288.021	1298.578	1206.378962	金属標
SK405	1288.302	1301.954	958.238144	金属標
SK406	1288.767	1307.305	828.831370	金属標
SK407	1288.936	1309.473	3870.802188	金属標
SK408	1291.713	1343.269	4045.926228	金属標
SK409	1291.948	1346.592	-401.284416	金属標
SK410	1291.415	1347.454	-3246.016686	金属標
SK411	1289.539	1346.337	-4728.335514	金属標
SK412	1287.903	1345.504	-4466.309248	金属標

測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
SK413	1286.227	1344.756	-4589.652228	金属標
SK414	1284.490	1344.160	-35589.324320	金属標
SK415	1259.750	1337.594	-33869.217674	金属標
SK416	1259.169	1337.414	-27844.959480	金属標
SK417	1238.930	1330.761	-58337.900718	金属標
SK418	1215.331	1322.727	-33483.511278	金属標
SK419	1213.616	1322.101	-4524.229622	金属標
SK420	1211.909	1321.464	-4499.584920	金属標
SK421	1210.211	1320.807	-4468.290081	金属標
K422	1208.526	1320.098	-4434.209182	金属標
SK423	1206.852	1319.373	-4386.915225	金属標
SK424	1205.201	1318.591	-4343.438754	金属標
SK425	1203.558	1317.798	-4298.657076	金属標
SK426	1201.939	1316.962	-4241.934602	金属標
SK427	1200.337	1316.094	-4200.972048	金属標
SK428	1198.747	1315.196	-4152.073772	金属標
SK429	1197.180	1314.264	-4096.660888	金属標
SK430	1195.630	1313.304	-4048.916232	金属標
SK431	1194.097	1312.325	-4001.278925	金属標
SK432	1192.581	1311.315	-3952.303410	金属標
SK433	1191.083	1310.265	-3894.107580	金属標
SK434	1189.609	1309.190	-3834.617510	金属標
SK435	1188.154	1308.089	-2147.882138	金属標
B3	1187.967	1307.943	24488.616789	計算点
		倍面積	-7841.538177	
		面積	3920.7690885	
		地積	3920.76 ㎡	

作成者	[redacted]	29年 2月 18日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	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10年2月20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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

（17枚目）

071271　各階平面図

家屋番号	572-4-乙
建物の所在	小田原市根府川字上長畑572番地4

[redacted]

[redacted]

字ノグロ　583-18　583-3　583-23　583-10　583-42　583-1　583-14　583-5　572-7　572-1　572-6　572-2　573-7　字上長畑　578-16　578-14　573-15　573-24　573-11　574-31　572-4　573-28　574-17　574-24　574-21　574-20　575-9　575-2　579-1　585-109　585-69　585-41　585-122　585-121　585-51　585-1　585-35　585-7　585-104　585-105　585-127　字中尾　585-112　585-117　585-120　585-124　585-45　585-80　585-111　585-114　585-118　585-17　585-30　585-117　585-116　585-23　字穴畑　字手荷尾　529　526-14　526-16　532-6　532-7

作製者	[redacted]	縮尺	1/3000
申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10.2.20

本図面は（A3）判をA4判に縮小したものである

請求番号：57-5　(1/2)

登記年月日：平成10年2月10日

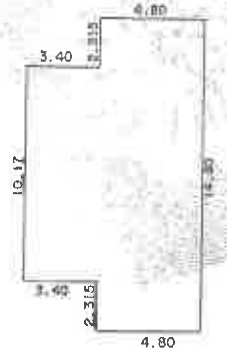
071272　各階平面図

各階平面図
建物図面

家屋番号	572-4-乙
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

[redacted]

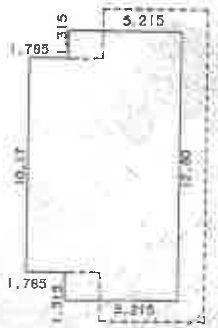
1階



求積表

10.17	×	3.40	= 34.5780
14.80	×	4.80	= 71.0400
合計			105.6180
床面積			105.61㎡

2階



求積表

10.17	×	1.785	= 18.15345
14.80	×	5.215	= 66.75200
合計			84.90545
床面積			84.90㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10.2.20

本図面はA3をB4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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

[redacted]

（1枚目）

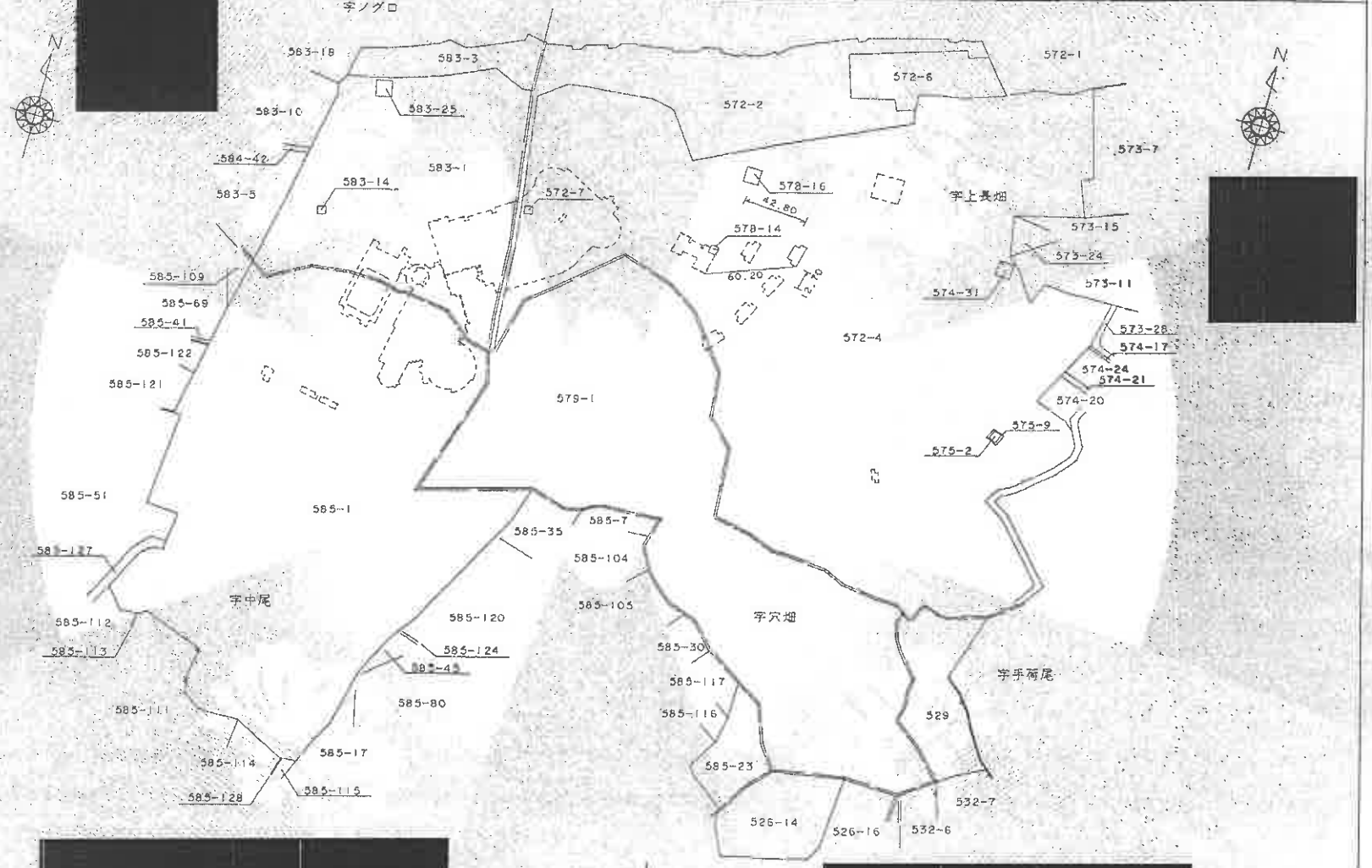
請求番号：57-5　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071273　各階平面図

家屋番号	572-4-3
建物の所在	小田原市根府川字上長畑672番地4

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

R2.2.20

本図面はA3をB4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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官　[redacted]

（1/9枚目）

請求番号：57-6

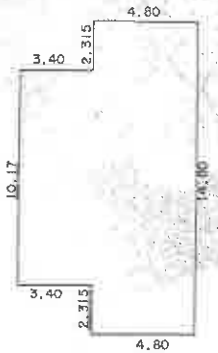
登記年月日：平成10年2月20日

071274　各階平面図

各階平面図
建物図面

家屋番号	572-4-3
建物の所在	小田原市根府川字上長畑672番地4

1階



求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
合計			105.6180
床面積			105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
合計			84.90545
床面積			84.90㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10.2.20

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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官
[redacted]

（20枚目）

請求番号：57-6

登記年月日：平成10年2月20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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

（2/枚目）

0.1225

各階平面図

家屋番号	572-4-
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

建　　面

[redacted]

[redacted]

N

字ノグロ　583-18　583-3　583-25　583-10　584-42　583-1　583-5　583-14　572-7　572-1　572-6　572-2　573-7　578-16　字上長畑　578-14　37.70　38.16　39.30　573-15　573-24　573-11　574-31　572-4　573-28　574-17　574-24　574-21　574-20　575-9　575-8　579-1　585-109　585-69　585-41　585-122　585-121　585-51　585-1　585-137　585-35　585-7　585-104　585-105　字中尾　585-120　585-124　585-112　585-113　585-111　585-80　585-17　585-114　585-128　585-115　字穴畑　585-30　585-117　585-116　585-23　字手荷尾　529　532-7　526-14　526-16　532-6

[redacted]

[redacted]

作製者	[redacted]	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10.2.20

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求番号　57-7　(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071276　各階平面図

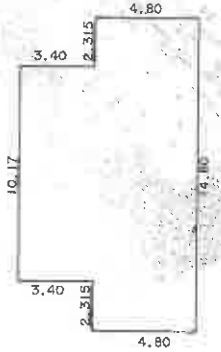
家屋番号	572-4-[redacted]
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

~~各階平面図~~
~~建物図面~~

[redacted]

[redacted]

1階



求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
合計			105.6180
床面積			105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
合計			84.90545
床面積			84.90㎡

本図面は(A3)B4判をA4判に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10、2、20

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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官　[redacted]

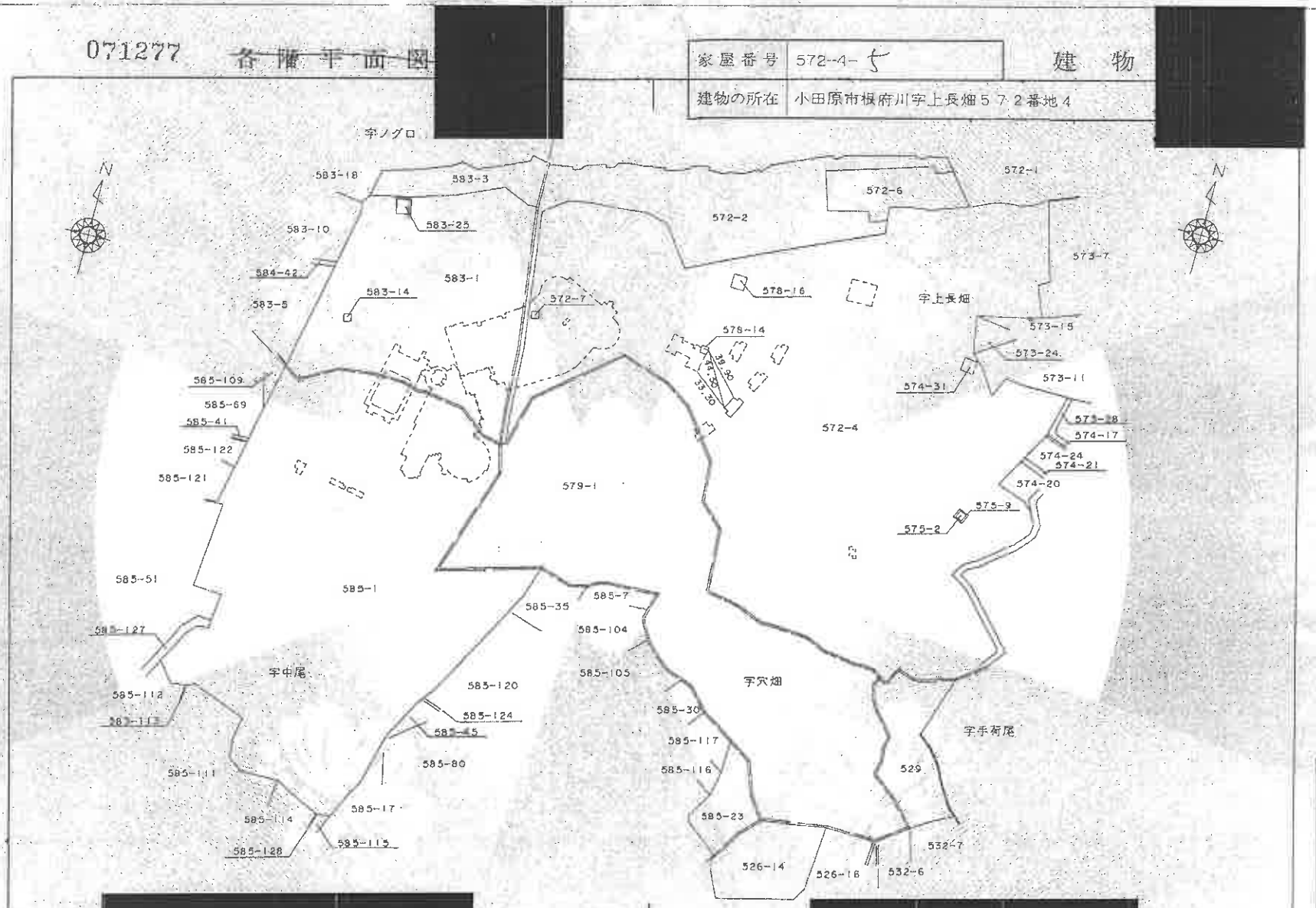
（22枚目）

請求番号：57-7　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071277　各種平面図

家屋番号	572-4-ち	建物
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４	



本図面はA3判をB4判に縮小したものである

作製者　[redacted]　縮尺　1/3000

申請人　[redacted]　縮尺　1/3000

10、2、20

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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官　[redacted]

（23枚目）

請求番号　57-9　(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071278　各階平面図

家屋番号	572-4-5
建物の所在	小田原市栢山字上長畑572番地4

各階平面図
建物図面

[redacted]

1階



求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
合計			105.6180
床面積			105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
合計			84.90545
床面積			84.90㎡

本図面はA3(B4)判をA4判に縮小したものである

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]
				縮尺	1/250

10.2.20

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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官

[redacted]

（2枚目）

請求番号：57-9　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局

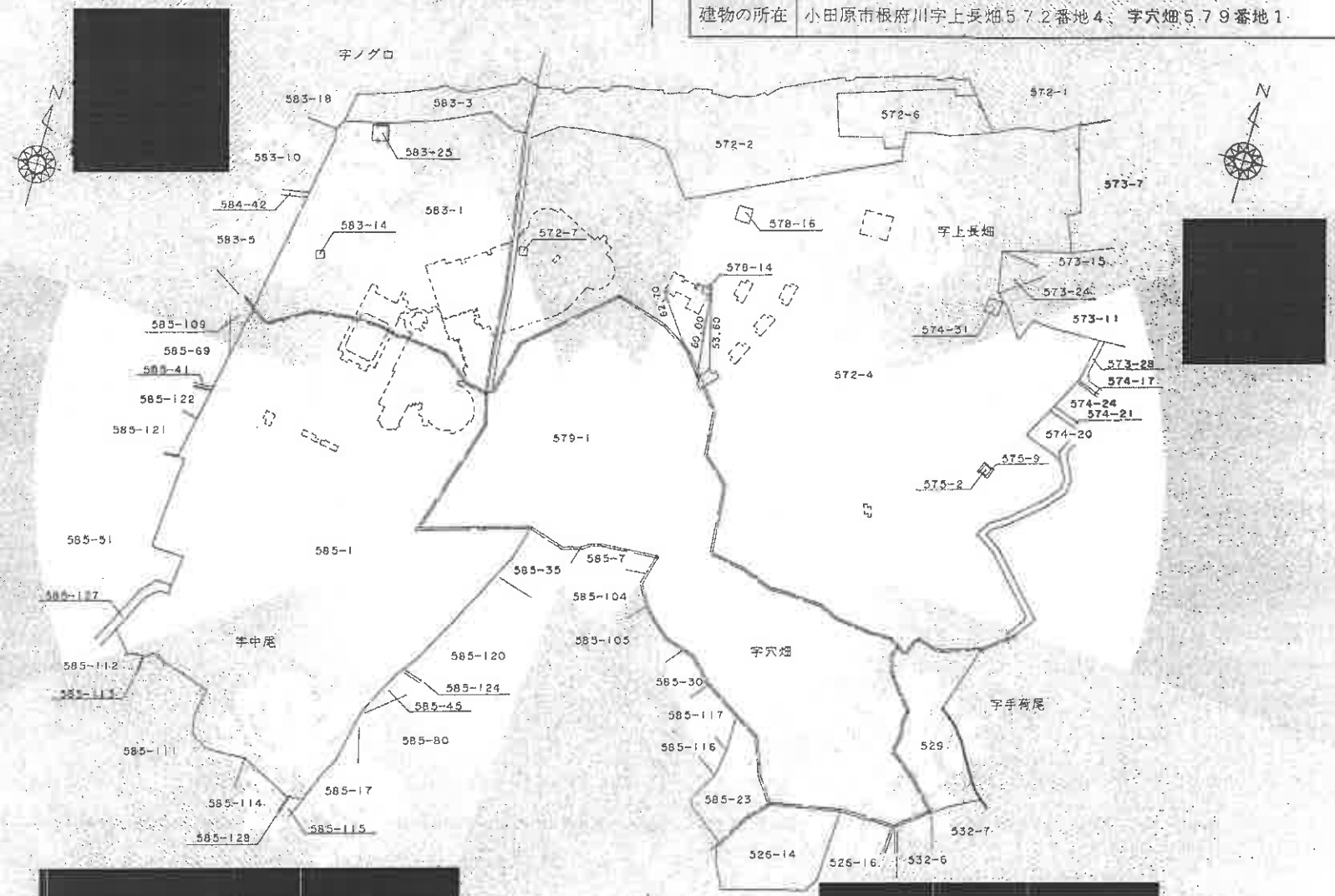
登記官

（25枚目）

071283　各階平面図

家屋番号	572-4-8
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４、字穴畑５７９番地１

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10.2.20

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求番号　57-10　　(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071284

各階平面図

家屋番号	572-4-8
建物の所在	小田原市根府川字上長畑572番地4　字穴畑579番地1

建物図面

1階



求積表

10.17	×	3.40	=	34.5780
12.80	×	4.60	=	71.0400
合計				105.6180
床面積				105.61㎡

2階



求積表

10.17	×	1.785	=	18.15345
12.80	×	5.215	=	66.75200
合計				84.90545
床面積				84.90㎡

[redacted]

作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

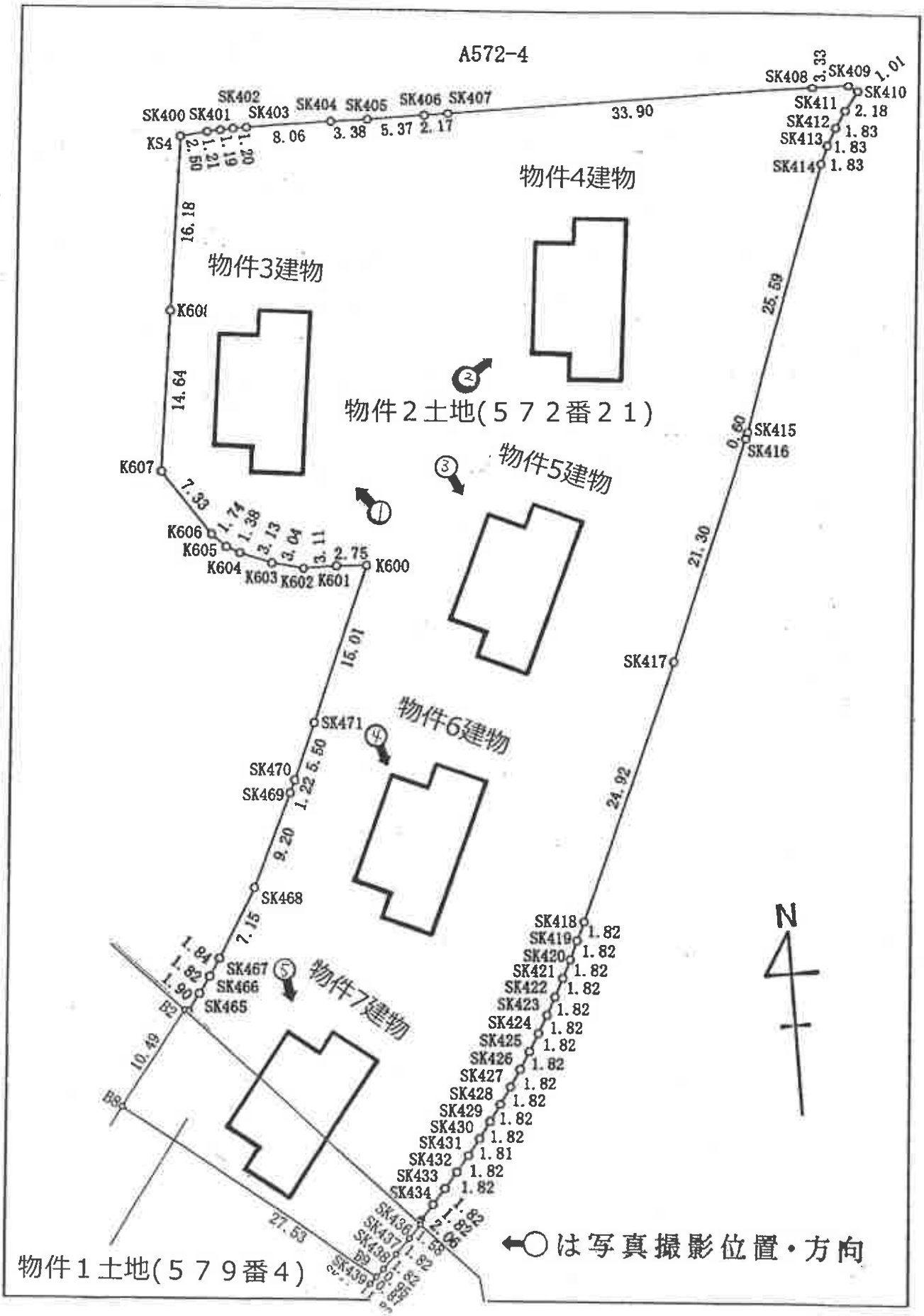
10.2.20

本図面はA3判を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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和6年3月5日　東京法務局
登記官 [redacted]

請求番号：57-10　(2/2)

（26枚目）

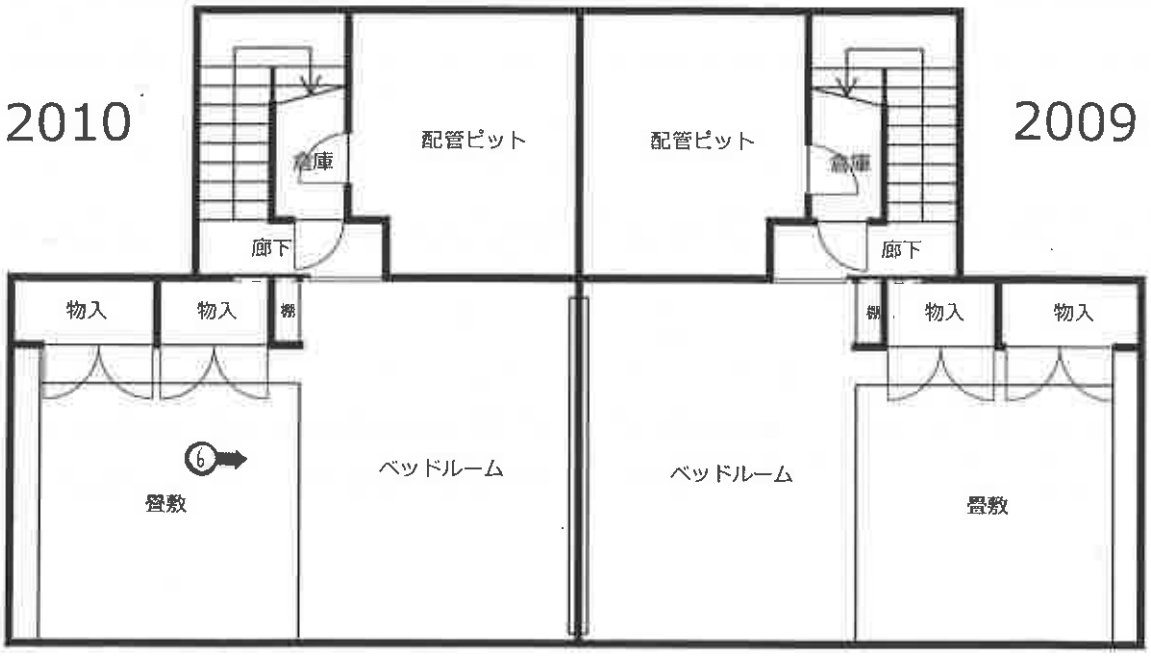


土地建物位置関係略図

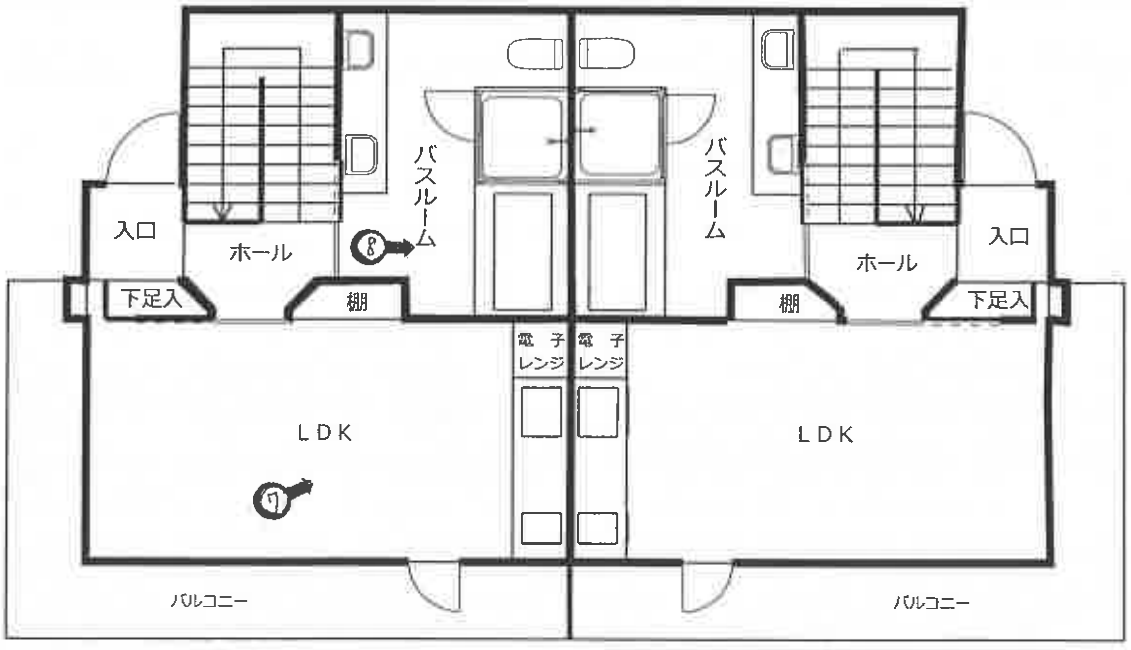
（登記附属地積測量図を合成して作成）

物件3建物

1階



2階



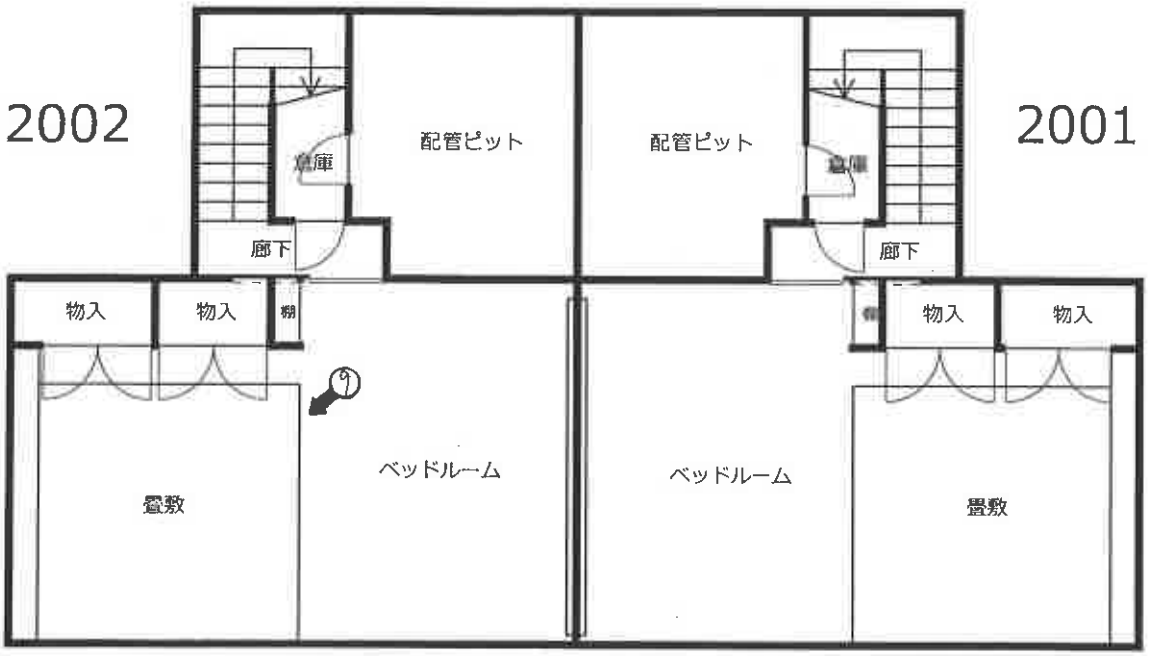
←○は写真撮影位置・方向

間取略図

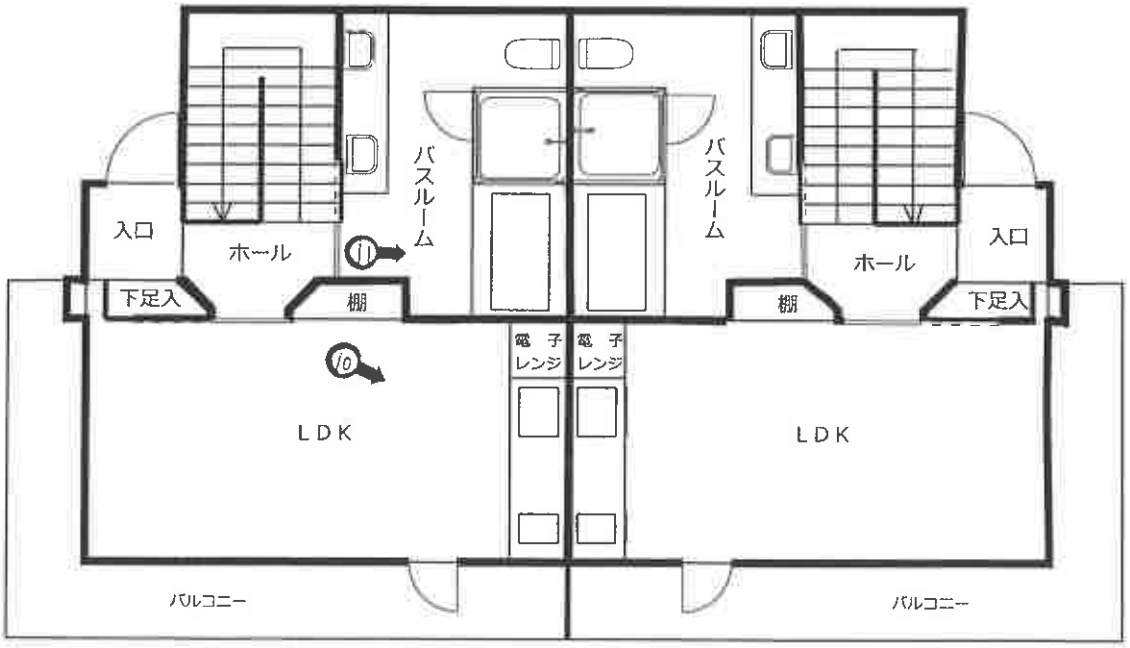
(28 枚目)

物件4建物

1階



2階



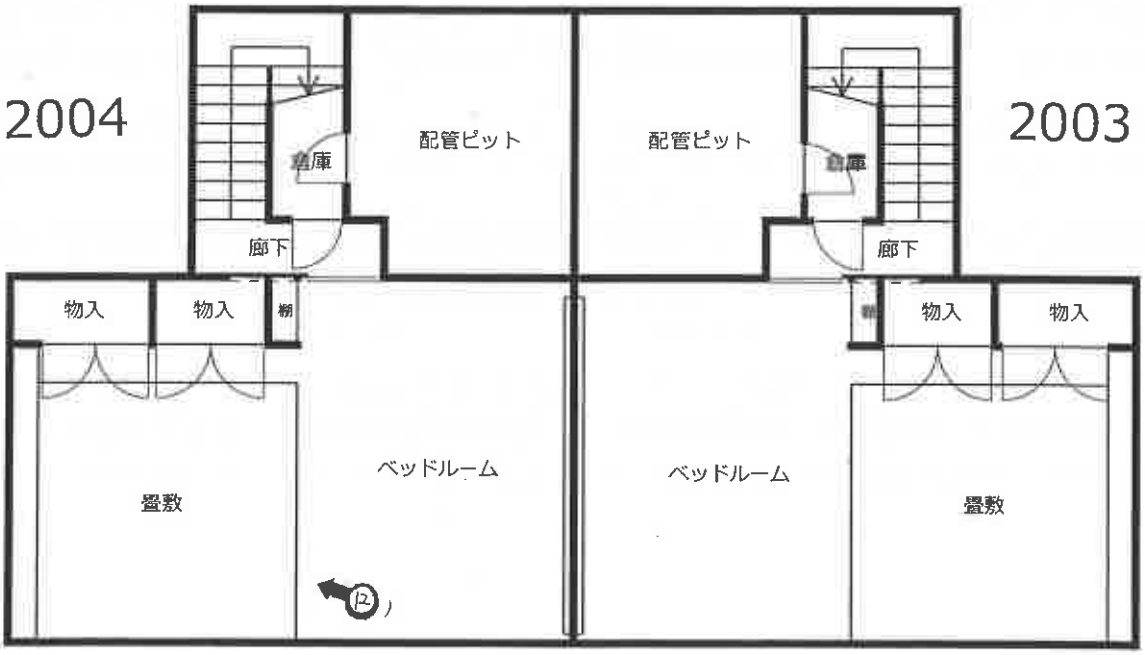
←○は写真撮影位置・方向



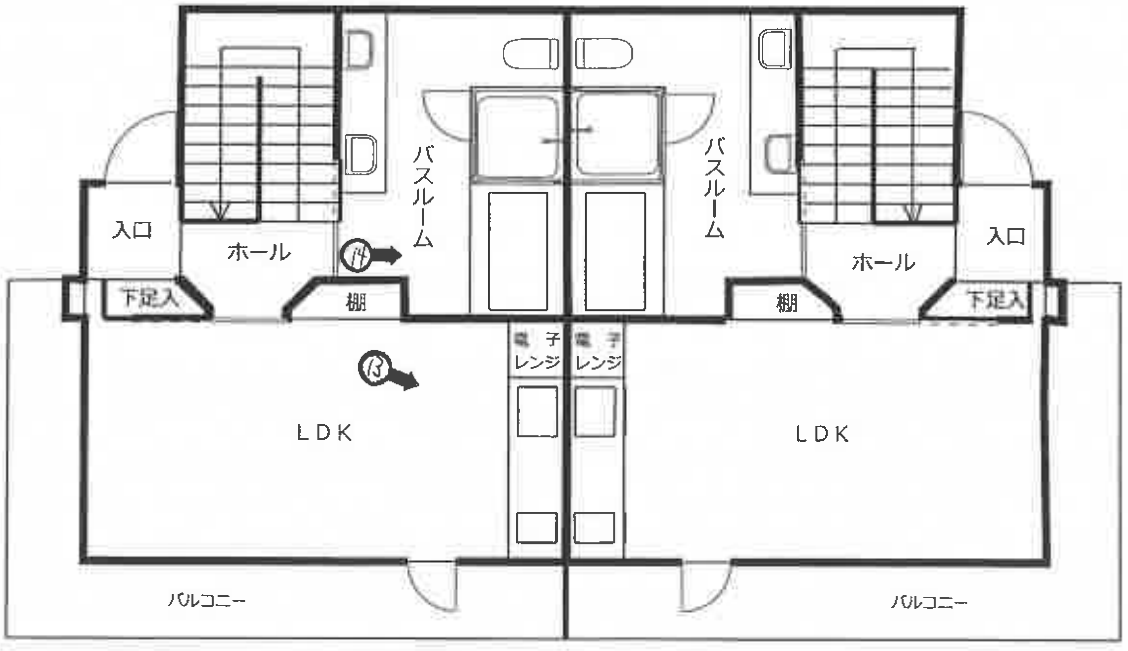
間取略図

物件5建物

1階



2階

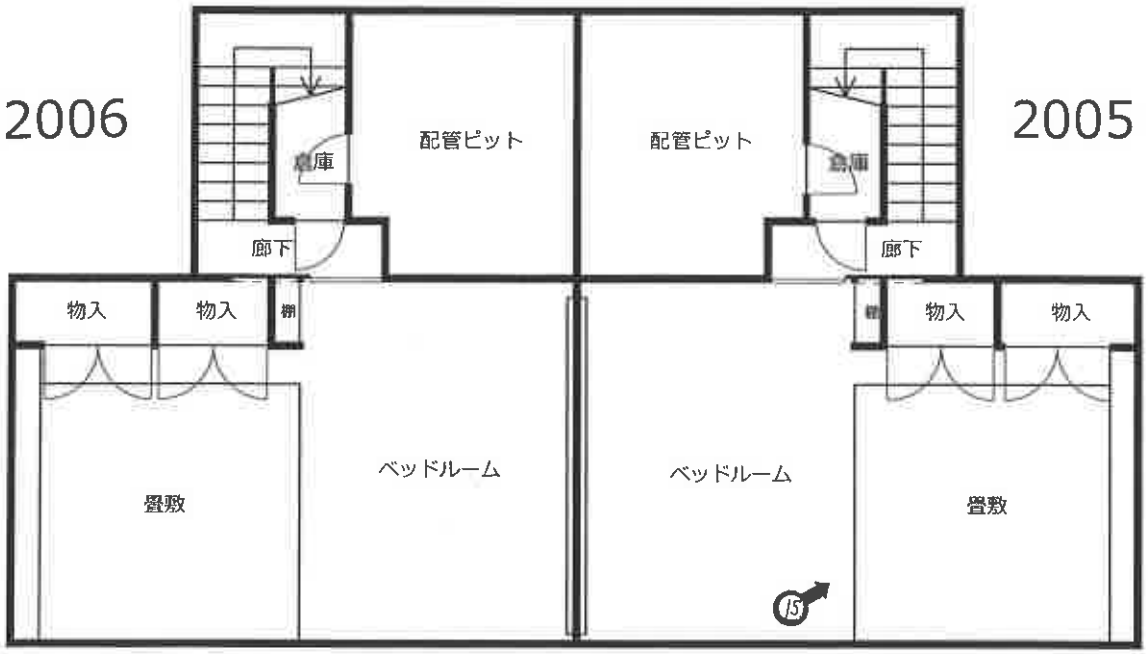


←○は写真撮影位置・方向

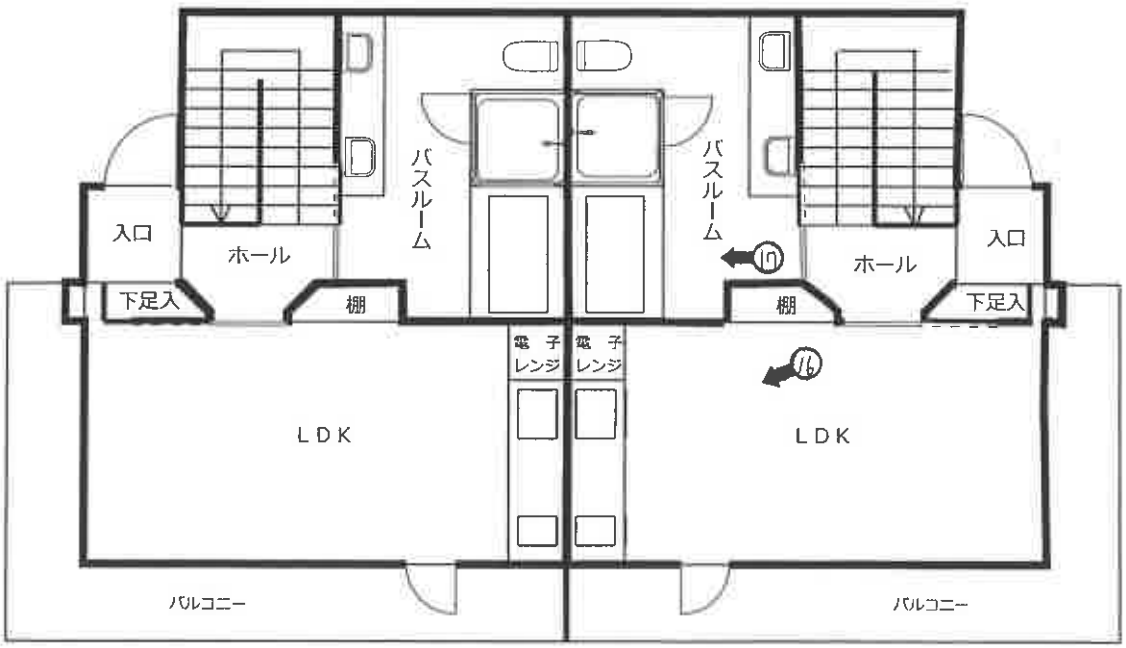
間取略図

物件6建物

1階



2階

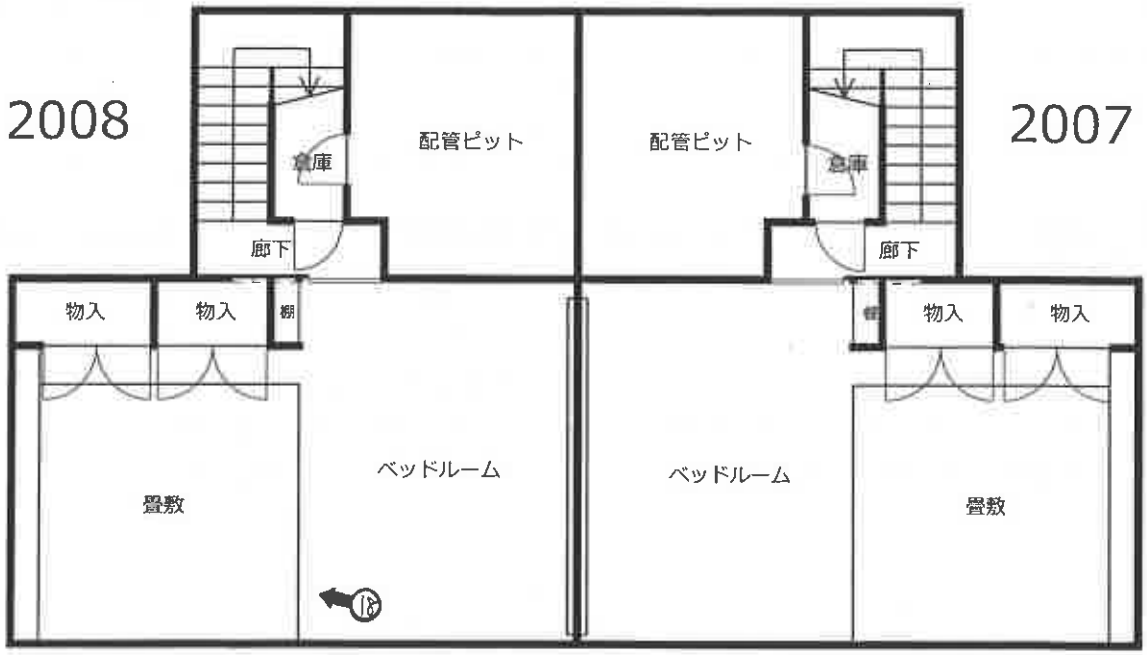


←○は写真撮影位置・方向

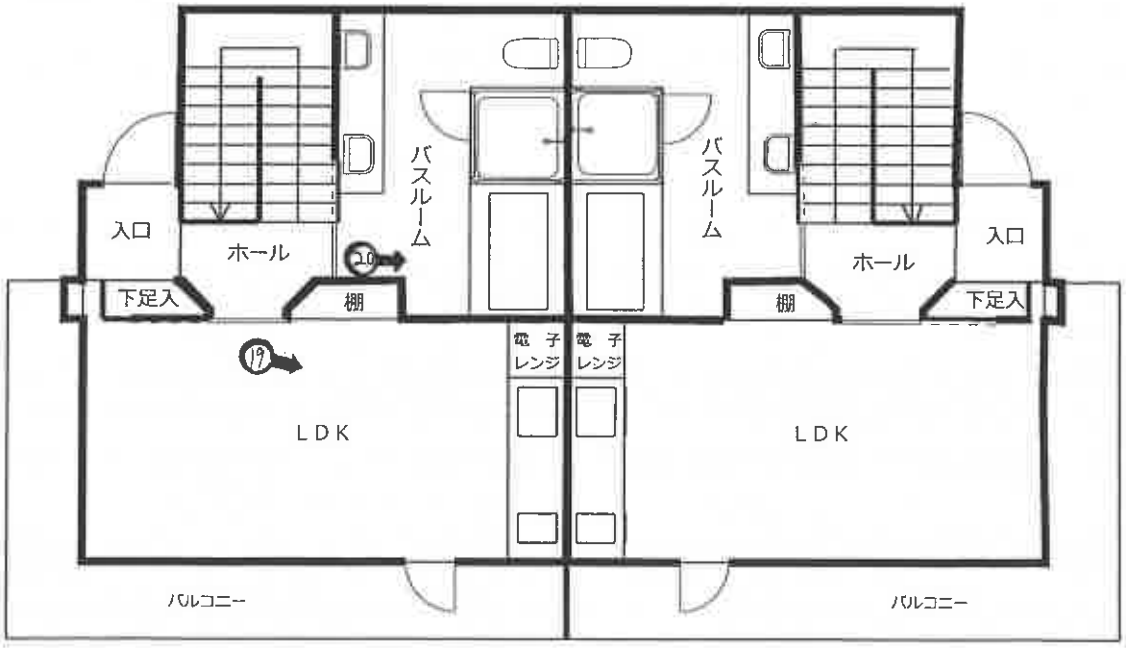
間取略図

物件7建物

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

間取略図

(32 枚目)

①物件３



②物件４



③物件５



④物件６



⑤物件７



⑥物件３（２０１０号室）



⑦



⑧



⑨物件４（２００２号室）



⑩



⑪



⑫物件５（２００４号室）



⑬



⑭



⑮物件６（２００５号室）



⑯



⑰



⑱物件７（２００８号室）



⑲



⑳



令和７年（ケ）第　１６５　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
難波　秀夫

第１　評価額

一　括　価　額（合　計）	
金２０６，０００円	
内　訳　価　格	
物 件 １（土地）	金６，０００円
物 件 ２（土地）	金１００，０００円
物 件 ３（建物）	金２０，０００円
物 件 ４（建物）	金２０，０００円
物 件 ５（建物）	金２０，０００円
物 件 ６（建物）	金２０，０００円
物 件 ７（建物）	金２０，０００円

①　一括価格は、物件１～７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１・２の内訳価格は物件３～７のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３～７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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="7">次頁物件目録記載のとおり</td><td>地目　宅地</td></tr>
<tr><td>2</td><td>地目　宅地</td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

＊　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。

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　小田原市根府川字穴畑

　　地　　番　　５７９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

２　所　　在　　小田原市根府川字上長畑

　　地　　番　　５７２番２１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３９２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

３　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の２

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

４　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

　　家屋　番号　　５７２番４の３

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

令和　７年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

５　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の４

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

６　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４

家屋　番号　　５７２番４の５

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１０５．６１平方メートル
　　２階　　８４．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分５８２４００分の６４０

７　所　　在　　小田原市根府川字上長畑５７２番地４
　　小田原市根府川字穴畑５７９番地１

家屋　番号　　５７２番４の８

種　　類　　ホテル

構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

令和　7年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１０５．６１平方メートル
　　2階　　８４．９０平方メートル

共有者　A　持分５８２４００分の６４０

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・２）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「根府川」駅の北西方約1.9㎞（道路距離）。	
付近の状況	南～南東向き傾斜地に開発されたホテル、コテージ及び関連諸施設からなる眺望が良好な大規模リゾート地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	4,153㎡（注）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約63.3m（角切含む）、奥行約106m
	地勢	ほぼ平坦及び南東向き傾斜部分からなる。
接面道路の状況	北側幅員約10～11m私道（建築基準法の道路ではない）に0～3m程度高く約63.3m、南東側幅員8～10m私道（建築基準法の道路ではない）に0～2m程度高く約119.2mそれぞれ接面し、西端付近及び北側の一部（物件4～7建物の北西側）に幅員約4m私道（建築基準法の道路ではない）を含む。 なお、上記私道は何れもホテル利用者の敷地内道路で、建築基準法の道路は目的土地の南方約600mに位置する現況幅員約10m（道路区域は約14m）の市道1087号線（建築基準法第42条第1項第1号）となる。	
土地の利用状況等	物件3～7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及び土地建物位置関係略図のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり（開発区域内の埋設管の状況は不明）
	都市ガス	なし
	下水道	なし

特　記 事　項	(注)物件1・2土地は、下記内容の開発許可を受けているうちの一部の土地で、小田原市建築指導課（以下、「建築指導課」）によると、新築・増築・改築等の建築確認申請にあたっては、当該開発区域全体を敷地面積とし、開発許可の内容に適合しなければならないとのことである。 許可番号：開許第301071号、許可年月日：令和元年8月29日、開発区域に含まれる地域の名称：小田原市根府川字上長畑572番4ほか28筆、総面積：231,645㎡、予定建築物の用途：ホテル、区域・地域等：市街化調整区域 ◇　物件1・2土地は一体地を構成する。 ◇　共有持分582,400分の640

2　建物の概況

（1）物件3（部屋番号2009・2010）

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9年10月16日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイデイング　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	畳、フローリング　等
	設　　備	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）等
	そ　の　他	プライベイトバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、延190.51㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間　取　り	1ＬＤＫ×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料間取略図のとおり）
品　　等	中位	
保守管理の状態	優る（注）	
建物の利用状況	両部屋とも令和8年4月13日内部立入調査。 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地北西端に位置し、東側の幅員約4m私道から階段部分を通じて2階から出入りしている。 なお、西側が小田原バケーション・ギャラリーに近接している。	

特　記　事　項	(注)管理会社社員の陳述によると、令和7年6月頃、物件3建物について、内壁・ドア・ソファ・カーテン・調光スタンド・チェア・テーブル天板・畳・オーブンレンジ・ベッド・テレビ等の内装及び設備についてリフォームを行っているとのことであった（以下、物件4～7建物についても同じ)。 目視調査の結果、陳述のとおり、ほぼ確認した。 ◇　共有持分582,400分の640 ◇　建築指導課によると、建築確認の資料は備付がないとのことであり、遵法性は不明である（以下、物件4～7建物についても同じ)。

（２）物件４（部屋番号2001・2002）

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9年10月16日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイデイング　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	畳、フローリング　等
	設　　備	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）等
	そ　の　他	プライベイトバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、延190.51㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間　取　り	1ＬＤＫ×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料間取略図のとおり）
品　　等	中位	
保守管理の状態	優る（注）	
建物の利用状況	両部屋とも令和8年4月13日内部立入調査。 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地北端に位置し、西側の幅員約4m私道から出入りしている（入口は2階）。	
特　記　事　項	（注）物件3建物（注）を参照。 ◇　共有持分582,400分の640	

（３）物件５（部屋番号2003・2004）

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9年10月16日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイデイング　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	畳、フローリング　等
	設　　備	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）等
	そ　の　他	プライベイトバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、延190.51㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間　取　り	1ＬＤＫ×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料間取略図のとおり）
品　　等	中位	
保守管理の状態	優る（注）	
建物の利用状況	両部屋とも令和8年4月13日内部立入調査。 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地ほぼ中央に位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている（入口は2階）。	
特　記　事　項	（注）物件3建物（注）を参照。 ◇　共有持分582,400分の640	

（4）物件6（部屋番号2005・2006）

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9年10月16日新築（登記記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイデイング　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	畳、フローリング　等
	設　　備	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）等
	そ の 他	プライベイトバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、延190.51㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間取り	1ＬＤＫ×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料間取略図のとおり）
品　　等	中位	
保守管理の状態	優る（注）	
建物の利用状況	両部屋とも令和8年4月13日内部立入調査。 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地南寄りに位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている（入口は2階）。	
特記事項	（注）物件3建物（注）を参照。 ◇　共有持分582,400分の640	

（５）物件７（部屋番号2007・2008）

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9年10月16日新築（登記記載）
	経　過　年　数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイデイング　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	畳、フローリング　等
	設　　備	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）等
	そ　の　他	プライベイトバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、延190.51㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間　取　り	1ＬＤＫ×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料間取略図のとおり）
品　　等	中位	
保守管理の状態	優る（注）	
建物の利用状況	令和8年4月13日（2008）、令和8年5月11日（2007）内部立入調査。 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地南端に位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている（入口は2階）。	
特　記　事　項	（注）物件3建物（注）を参照。 ◇　共有持分582,400分の640	

第５　評価額算出の過程

本件は、タイムシェア・共有制リゾート会員権を構成する土地建物の共有持分の評価であり、比準価格及び収益価格は適切な資料がなく求めることができなかった。よって、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

１．基礎となる価格

①　物件１・２（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	45,800	$\times \frac{77}{100}$	35,300	× 233	× 1.00	= 8,220,000
2	45,800	$\times \frac{77}{100}$	35,300	× 3,920	× 1.00	= 138,380,000

◇ 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。

地価公示　小田原－29

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
33,400円／㎡	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{73}$	=	45,800円／㎡

◇ 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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件・街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差：角地で優るが、開発許可を受けている全体のうちの一部の敷地・形状・傾斜地を含む等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価：必要なし。

② 物件３（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）
3	350,000	× 190.51	× 0.38	= 25,340,000

現価率

・経過年数　29年、経済的残存耐用年数　26年
　観察減価率　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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{\text{（経過年数29年 ＋ 経済的残存耐用年数26年）}} \times (1-0.2) = 0.38$$

③ 物件４（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）
4	350,000	× 190.51	× 0.38	= 25,340,000

現価率

・経過年数　29年、経済的残存耐用年数　26年
　観察減価率　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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{\text{（経過年数29年 ＋ 経済的残存耐用年数26年）}} \times (1-0.2) = 0.38$$

④　物件５（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	350,000	× 190.51	× 0.38	= 25,340,000

現価率

・経過年数　29年、経済的残存耐用年数　26年
　観察減価率　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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{\text{（経過年数29年 ＋ 経済的残存耐用年数26年）}} \times (1-0.2) = 0.38$$

⑤　物件６（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）
6	350,000	× 190.51	× 0.38	= 25,340,000

現価率

・経過年数　29年、経済的残存耐用年数　26年
　観察減価率　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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{\text{（経過年数29年 ＋ 経済的残存耐用年数26年）}} \times (1-0.2) = 0.38$$

⑥　物件７（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）
7	350,000	× 190.51	× . 0.38	= 25,340,000

現価率

・経過年数　29年、経済的残存耐用年数　26年
　観察減価率　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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{\text{（経過年数29年 ＋ 経済的残存耐用年数26年）}} \times (1-0.2) = 0.38$$

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	8,220,000	× 0.10	場所的利益	= 820,000
2	138,380,000	× 0.10	場所的利益	= 13,840,000
			計	= 14,660,000

（注）土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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）	共有持分	市場性修正	競売市場修正	その他の控除	評価額（円）
1	8,220,000	− 820,000	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 6,000
2	138,380,000	− 13,840,000	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 100,000
3	25,340,000	+ 2,932,000 ※	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 20,000
4	25,340,000	+ 2,932,000 ※	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 20,000
5	25,340,000	+ 2,932,000 ※	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 20,000
6	25,340,000	+ 2,932,000 ※	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 20,000
7	25,340,000	+ 2,932,000 ※	× 640/582,400	× 1.0	× 0.7		= 20,000
一括価格（合計）							= 206,000

◇ 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。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

※ 物件3建物に帰属する土地利用権等価格を、建物の延面積割合により按分して、次のとおり求めた。

全体の土地利用権等価格　延面積割合　物件3建物に帰属する部分

$$14{,}660{,}000\text{円} \times \frac{190.51\,\text{m}^2}{190.51\,\text{m}^2 \times 5} = 2{,}932{,}000\text{円}$$

以下、物件4～7建物についても同様に求めた。

≪物件4建物≫

全体の土地利用権等価格		延面積割合		物件4建物に帰属する部分
14,660,000円	×	190.51㎡ / 190.51㎡ × 5	=	2,932,000円

≪物件5建物≫

全体の土地利用権等価格		延面積割合		物件5建物に帰属する部分
14,660,000円	×	190.51㎡ / 190.51㎡ × 5	=	2,932,000円

≪物件6建物≫

全体の土地利用権等価格		延面積割合		物件6建物に帰属する部分
14,660,000円	×	190.51㎡ / 190.51㎡ × 5	=	2,932,000円

≪物件7建物≫

全体の土地利用権等価格		延面積割合		物件7建物に帰属する部分
14,660,000円	×	190.51㎡ / 190.51㎡ × 5	=	2,932,000円

また、会員として宿泊施設を利用するには共有持分権の取得のほかに諸条件を満たさなければならないところ、その概要は次のとおりである（詳細は現況調査報告書参照）。

・本件競売の対象である共有持分権者（以下、「共有持分権者」）は申立外Hilton Grand Vacations Club LLCとヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブメンバーシップ契約（以下、「クラブメンバーシップ契約」）を、申立債権者，管理会社と小田原バケーション・オーナーズ協会会員契約（以下、「会員契約」）を締結しなければ、本件宿泊施設を利用できない。

・共有持分権者は以下の諸費用を支払う義務を負う。

(1) 通常管理費：年額140,747円（税別）

(2) 特別管理費：予定外の修繕・支出、本件宿泊施設に関する諸購入、通常管理費の不足の補填、通路・設備・施設等に関する費用の不足分の補填等を目的として必要に応じて請求する金額。

(3) ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの登録手数料：70,267円

(4) ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費：年額25,521円

(5) オーナーシップ譲渡費用：450米ドル

・クラブメンバーシップ契約及び会員契約により、共有持分権はこれら契約と不可分一体のもので、これらを独立して処分または移転させることはできず、また、その際には申立債権者及び管理会社の承認を得なければならないほか、会員契約及び利用契約等の定める制限が課される。
・会員契約において、相続か否かにかかわらず、会員権は二名以上により保有することはできないため、二名以上の者に対して会員権を分割又は移転することはできない。

競売手続きにより本件共有持分権を買受けた場合であっても、本件評価額には、上記諸条件を満たすことにより可能となる施設利用権は含まれていないので注意を要する。

第６　参考価格資料

１．地価公示価格　小田原－29

所　　在：小田原市根府川字平戸519番6外

価　　格：33,400円／㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「根府川」駅約300m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：407㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6.3m県道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する県道沿い住宅地域

２．固定資産税評価額（令和7年度）

物件１（土地）	１，１０９，０８０円	（共有持分 582,400分の640）
物件２（土地）	１８，６５９，２００円	（共有持分 582,400分の640）
物件３（建物）	１５，８０５，３２８円 ７，２７０，０９０円	（共有持分 582,400分の640）
物件４（建物）	１５，８０５，３２８円 ７，２７０，０９０円	（共有持分 582,400分の640）
物件５（建物）	１５，８０５，３２８円 ７，２７０，０９０円	（共有持分 582,400分の640）
物件６（建物）	１５，８０５，３２８円 ７，２７０，０９０円	（共有持分 582,400分の640）
物件７（建物）	１５，８０５，３２８円 ７，２７０，０９０円	（共有持分 582,400分の640）

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。）

間取略図

土地建物位置関係略図

以上



位置図（小田原市役所・白図）



（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	小田原市根府川字穴畑				地番	579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	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。

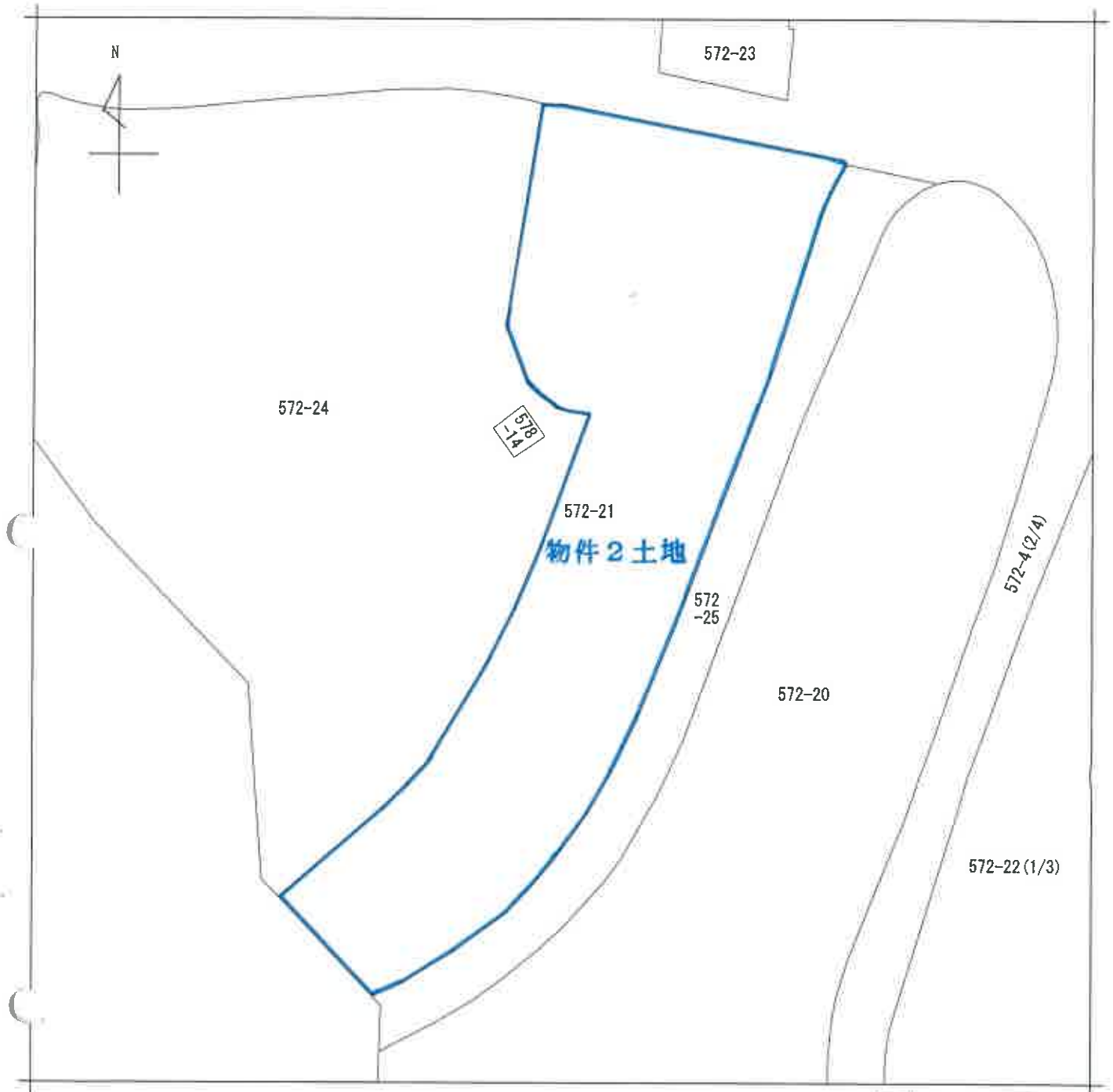
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日

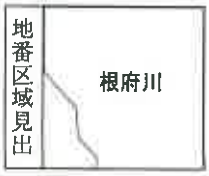
東京法務局

請求番号：67-1　　登記官 [redacted]

（1/1）



（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■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	小田原市根府川字上長畑			地番	572番21			
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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日

東京法務局

請求番号：67-2　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成29年7月6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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官 [redacted]

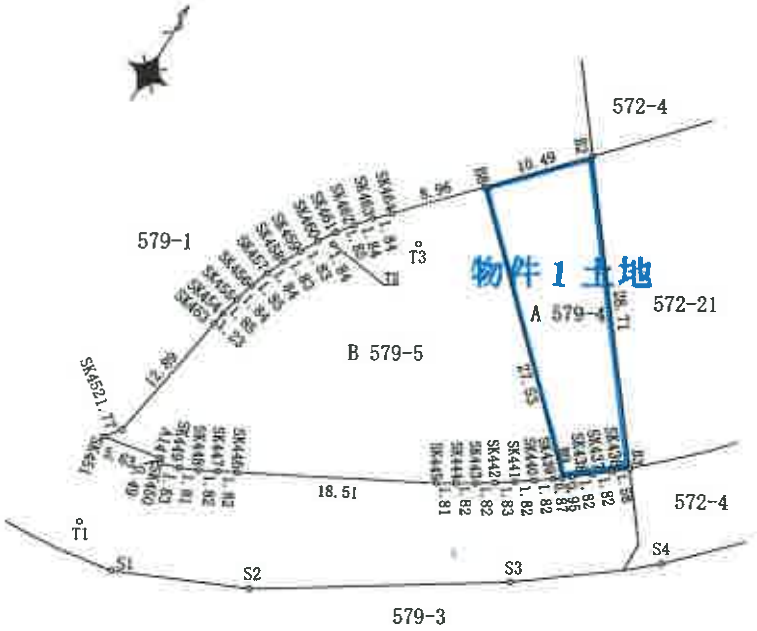
地番	579番4、579番5
土地の所在	小田原市根府川字穴畑

地積測量図

座標求積表

地番	579-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B2	1206.877	1286.333	-12887.770327	計算点
B3	1187.967	1307.943	-26369.438823	計算点
SK436	1186.716	1306.969	-3480.458447	金属標
SK437	1185.304	1305.808	-3652.344976	金属標
SK438	1183.919	1304.625	-2742.321750	金属標
B9	1183.202	1303.994	18343.283598	金属標
B8	1197.986	1280.761	30322.016675	コンクリート杭
		倍面積	-467.034050	
		面積	233.5170250	
		地積	233.51 ㎡	

地番	579-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B8	1197.986	1280.761	-9207.390829	コンクリート杭
B9	1183.202	1303.994	-20131.059372	金属標
SK439	1182.548	1303.418	-2589.891566	金属標
SK440	1181.215	1302.175	-3457.274625	コンクリート杭
SK441	1179.893	1300.922	-3409.716562	金属標
SK442	1178.594	1299.630	-3328.352430	金属標
SK443	1177.332	1298.314	-3248.381628	金属標
SK444	1176.092	1296.972	-3173.690484	金属標
SK445	1174.885	1295.612	-16722.464084	金属標
SK446	1163.185	1281.267	-16462.999683	金属標
SK447	1162.036	1279.852	-2952.618564	金属標
SK448	1160.878	1278.438	-2807.449848	金属標
SK449	1159.840	1276.948	-2491.325548	金属標
SK450	1158.927	1275.362	-601.970864	金属標
A14	1159.368	1275.128	-2049.130696	金属標
SK451	1157.320	1269.874	-608.269646	金属標
SK452	1158.889	1270.712	18380.849080	金属標
SK453	1171.785	1270.568	17951.855272	金属標
SK454	1173.018	1270.563	3920.957418	金属標
SK455	1174.871	1270.662	4693.825428	金属標
SK456	1176.712	1270.828	4667.751244	金属標
SK457	1178.544	1271.141	4618.055253	金属標
SK458	1180.345	1271.562	4531.846968	金属標
SK459	1182.108	1272.067	4471.315505	金属標
SK460	1183.860	1272.605	4414.666745	金属標
SK461	1185.577	1273.275	4298.576400	金属標
SK462	1187.236	1274.094	4163.739192	金属標
SK463	1188.845	1274.993	4022.602915	金属標
SK464	1190.391	1276.000	11663.916000	金属標
		倍面積	-1442.029009	
		面積	721.0145045	
		地積	721.01 ㎡	



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	1149.986	1273.508	金属鋲
T2	1189.940	1279.765	金属鋲
T3	1184.590	1273.828	金属鋲
S1	1148.621	1278.749	金属プレート
S2	1156.001	1289.303	金属プレート
S3	1172.752	1306.794	金属プレート
S4	1183.384	1316.022	金属プレート

測地系	任意座標系
測量年月日	平成29年6月12日

作成者	[redacted]	（平成 29 年 6 月 26 日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：67-3

登記年月日：平成29年3月9日

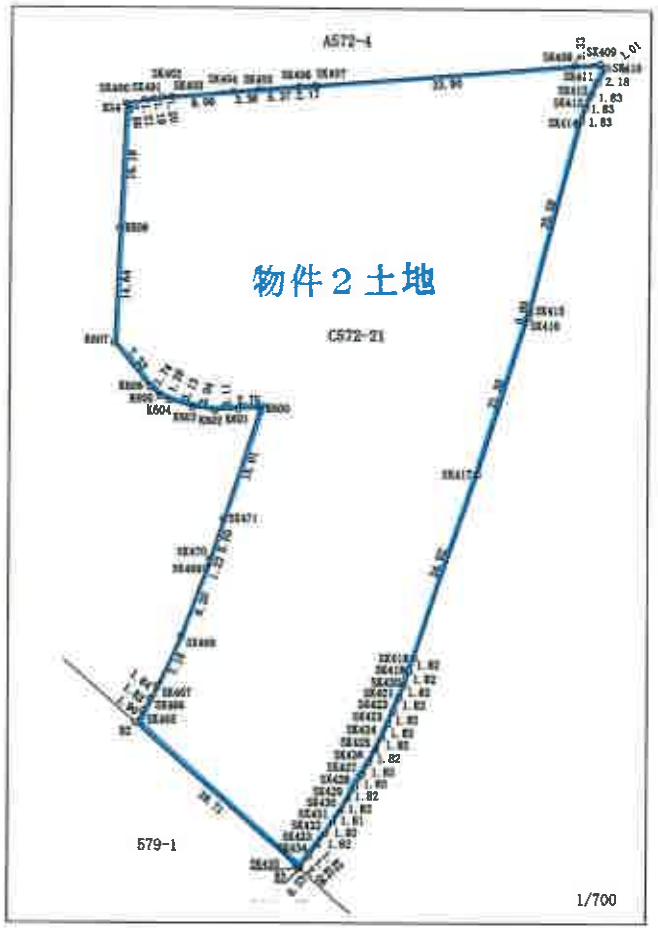
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和7年11月13日　東京法務局

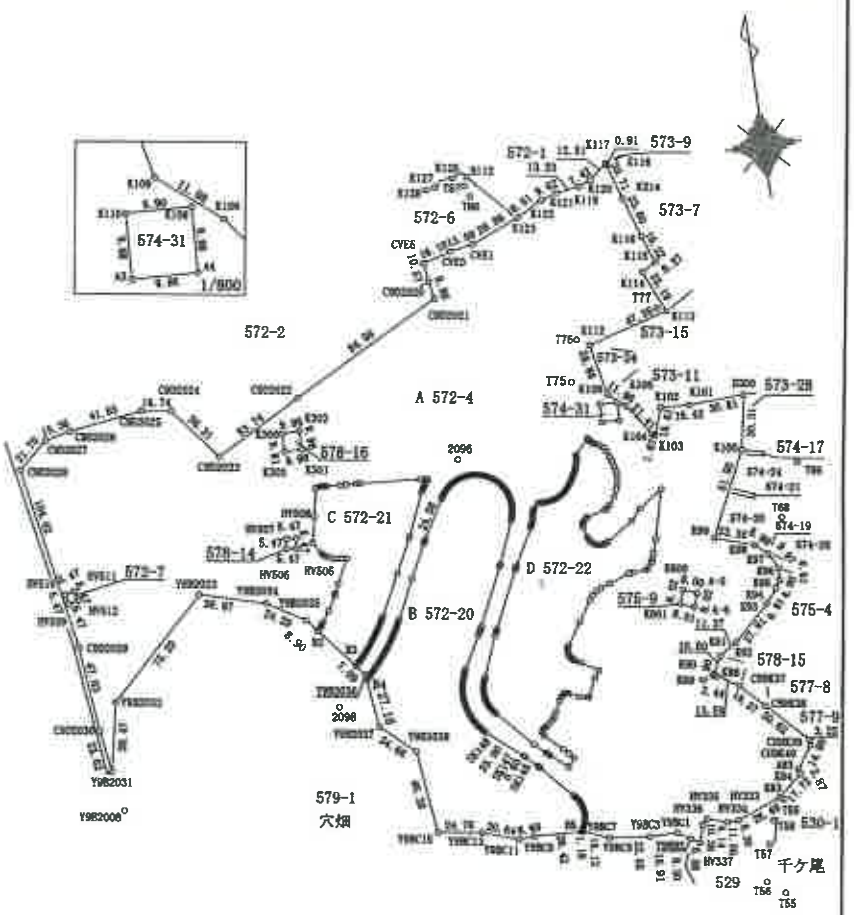
登記官 [redacted]

- 27 -

地積測量図 1/14

地番	572番4、572番20 572番21、572番22
土地の所在	小田原市根府川字上長畑





測地系	任意座標系
測量年月日	平成28年12月28日

作成者	[redacted] （平成 29 年 2 月 18 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

請求番号：67-4　(1/14)

登記年月日：平成29年3月9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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

地番	572番4、572番20 572番21、572番22
土地の所在	小田原市根府川字上長畑

地積測量図 12/14

測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
SK413	1286.227	1344.756	−4589.652228	金属標
SK414	1284.490	1344.160	−35589.324320	金属標
SK415	1259.750	1337.594	−33869.217674	金属標
SK416	1259.169	1337.414	−27844.959480	金属標
SK417	1238.930	1330.761	−58337.900718	金属標
SK418	1215.331	1322.727	−33483.511278	金属標
SK419	1213.616	1322.101	−4524.229622	金属標
SK420	1211.909	1321.464	−4499.584920	金属標
SK421	1210.211	1320.807	−4468.290081	金属標
SK422	1208.526	1320.098	−4434.209182	金属標
SK423	1206.852	1319.373	−4386.915225	金属標
SK424	1205.201	1318.591	−4343.438754	金属標
SK425	1203.558	1317.798	−4298.657076	金属標
SK426	1201.939	1316.962	−4241.934602	金属標
SK427	1200.337	1316.094	−4200.972048	金属標
SK428	1198.747	1315.196	−4152.073772	金属標
SK429	1197.180	1314.264	−4096.560888	金属標
SK430	1195.630	1313.304	−4048.916232	金属標
SK431	1194.097	1312.325	−4001.278925	金属標
SK432	1192.581	1311.315	−3952.303410	金属標
SK433	1191.083	1310.265	−3894.107580	金属標
SK434	1189.609	1309.190	−3834.617510	金属標
SK435	1188.154	1308.089	−2147.882138	金属標
B3	1187.967	1307.943	24488.616789	計算点
		倍面積	−7841.538177	
		面積	3920.7690885	
		地積	3920.76 ㎡	

座標求積表

地番	C 572-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	備考
B2	1206.877	1286.333	26399.412159	計算点
SK465	1208.490	1287.344	4109.202048	金属標
SK466	1210.069	1288.253	4122.409600	金属標
SK467	1211.690	1289.124	10377.448200	金属標
SK468	1218.119	1292.265	19429.204275	金属標
SK469	1226.725	1295.530	12643.077270	金属標
SK470	1227.878	1295.937	8238.271509	金属標
SK471	1233.082	1297.725	25271.896650	金属標
K600	1247.352	1302.409	18461.647575	金属標
K601	1247.257	1299.655	−452.279940	プラスチック杭
K602	1247.004	1296.551	273.572261	金属標
K603	1247.468	1293.537	1741.100802	金属標
K604	1248.350	1290.531	1824.810834	金属標
K605	1248.882	1289.252	2127.265800	金属標
K606	1250.000	1287.915	8711.457060	プラスチック杭
K607	1255.646	1283.238	26020.216926	プラスチック杭
K608	1270.277	1283.830	39550.950810	金属標
K54	1286.453	1284.493	21395.799901	金属標
SK400	1286.934	1286.952	828.797088	金属標
SK401	1287.097	1288.152	419.937552	金属標
SK402	1287.260	1289.334	355.856184	金属標
SK403	1287.373	1290.535	982.097135	金属標
SK404	1288.021	1298.578	1206.378962	金属標
SK405	1288.302	1301.954	958.238144	金属標
SK406	1288.757	1307.305	828.831370	金属標
SK407	1288.936	1309.473	3870.802188	金属標
SK408	1291.713	1343.269	4045.926228	金属標
SK409	1291.948	1346.592	−401.284416	金属標
SK410	1291.415	1347.454	−3246.016686	金属標
SK411	1289.539	1346.337	−4728.335544	金属標
SK412	1287.903	1345.504	−4456.309248	金属標

作成者	[redacted]	（平成 29 年 2 月 18 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

請求番号：67-4

登記年月日：平成10年2月20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。

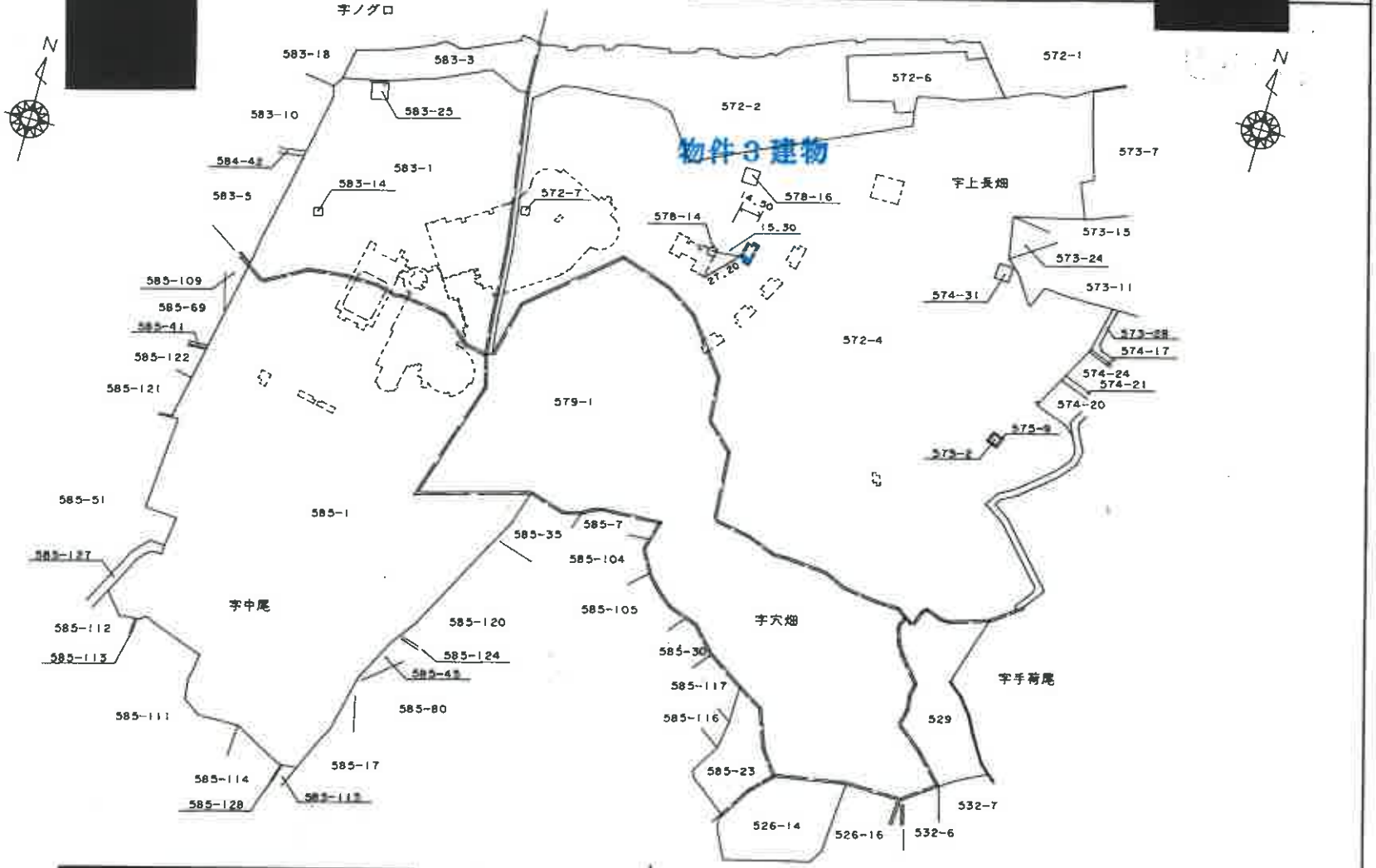
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官 [redacted]

071271　~~各階平面図~~　建 [redacted] 面

家屋番号	572-4- 2
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４



作製者	[redacted]（平成 9年11月25日作製）	縮尺	1/3000
申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10、2、20

請求番号：67-5　(1/2)

登記年月日：平成10年2月20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。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和7年11月13日　東京法務局
登記官

071272

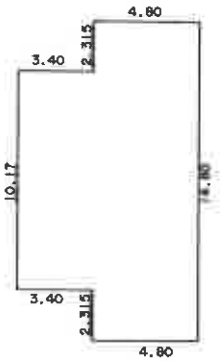
各階平面図

階平面図
~~建物図面~~

家屋番号	572-4-乙
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

[redacted]

1階

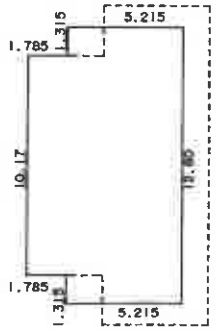


[redacted]

求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
	合計		105.6180
	床面積		105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
	合計		84.90545
	床面積		84.90㎡

作製者	[redacted]（平成 9年 11月 25日作製）	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10、2、20

[redacted]

請求番号：67-5　(2/2)

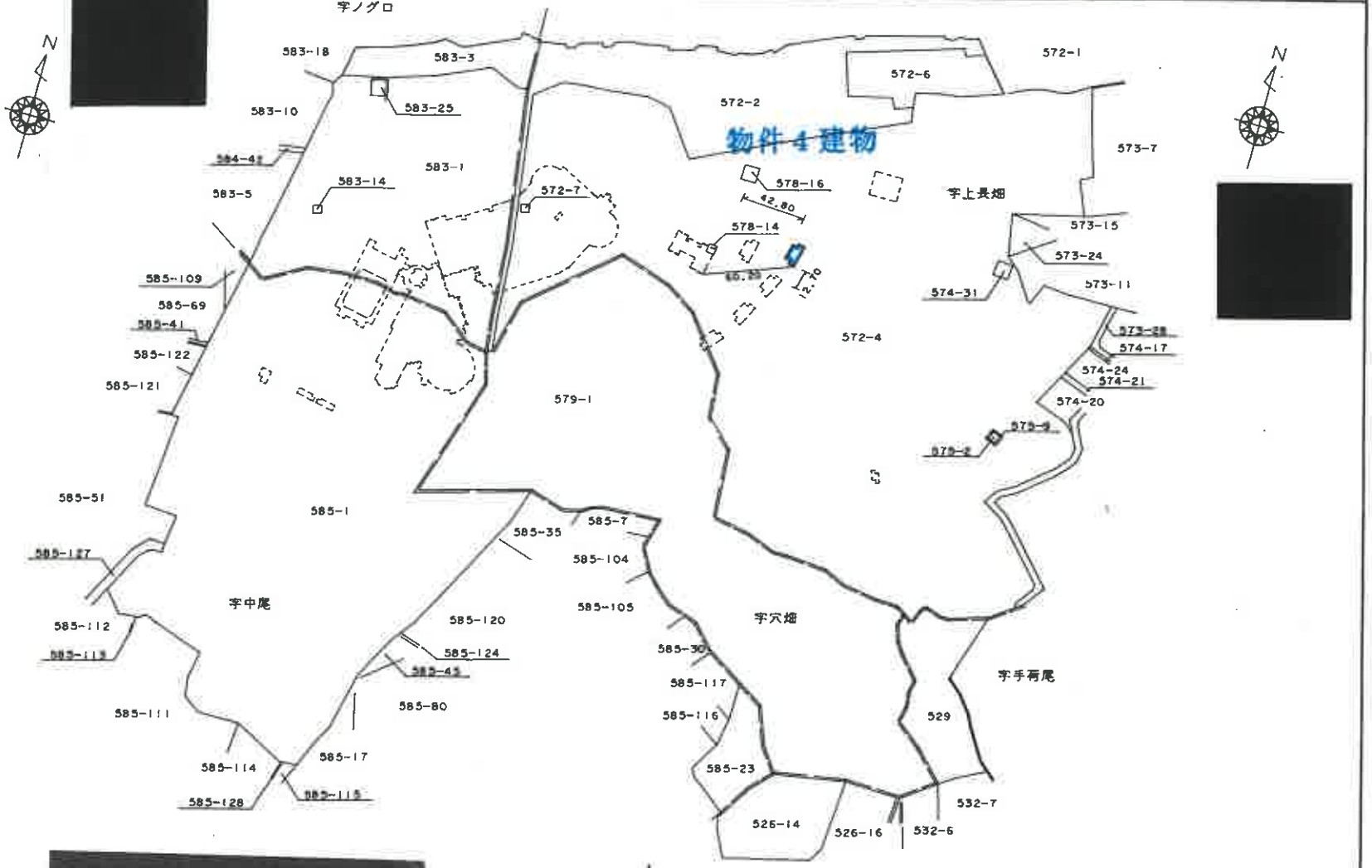
登記年月日：平成10年2月20日

071273

各階平面図

家屋番号	572-4-3
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10.2.20

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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官　[redacted]

[redacted]

請求番号：67-6

(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071274　各階平面図

各階平面図
~~建物図面~~

家屋番号	572-4-3
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

[redacted]

[redacted]

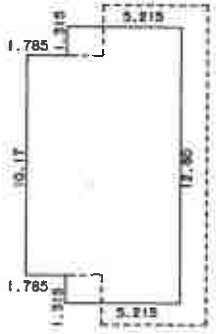
1階



求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
	合計		105.6180
	床面積		105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
	合計		84.90545
	床面積		84.90㎡

作製者	[redacted] (平成 9年 11月 25日作製)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10.2.20

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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官　[redacted]

請求番号：67-6　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

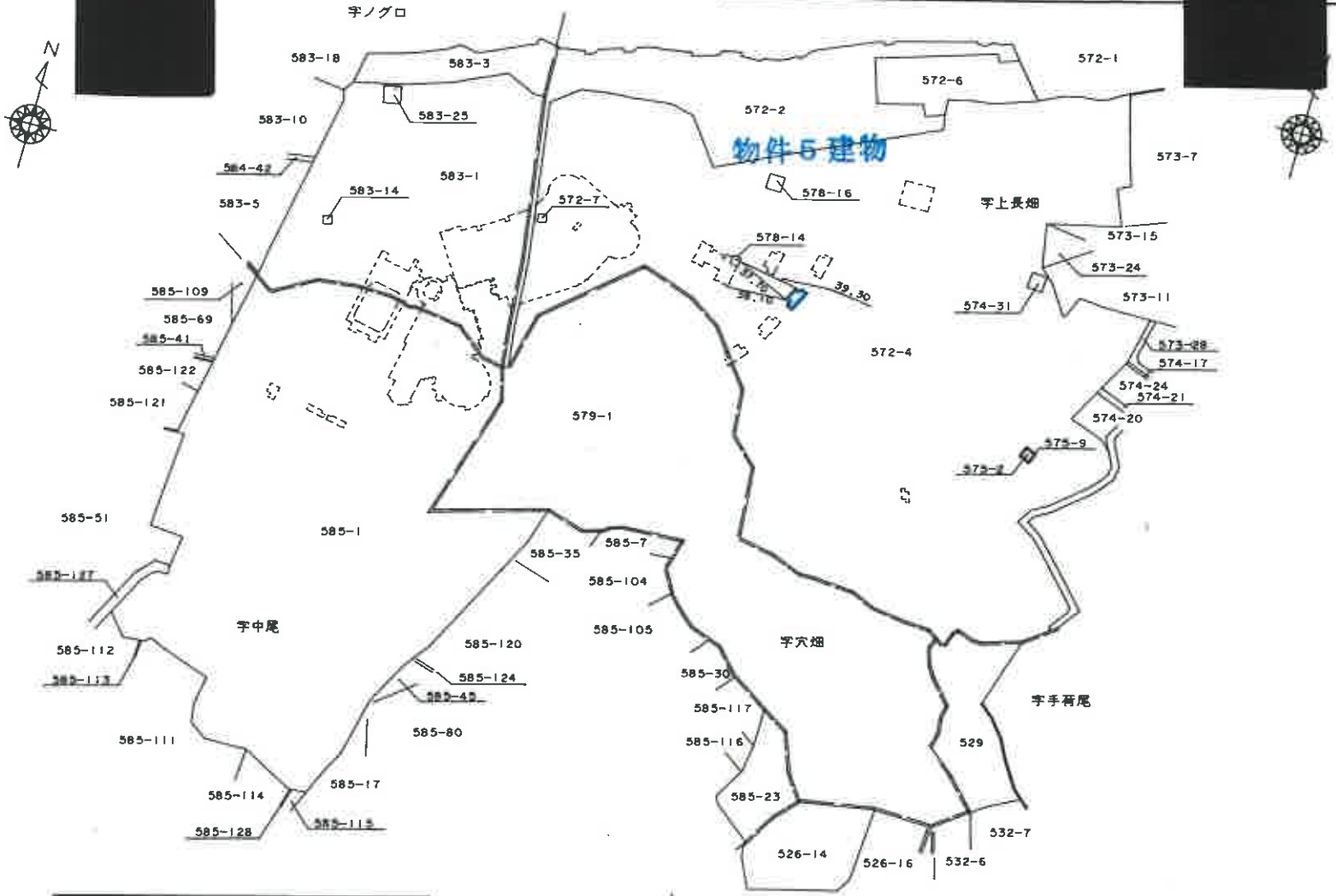
令和7年11月13日　東京法務局

登記官

071275　各階平面図

家屋番号	572-4-4
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/3000
	（平成 9年11月25日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000
			10.2.20

請求番号：67-7

(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071276

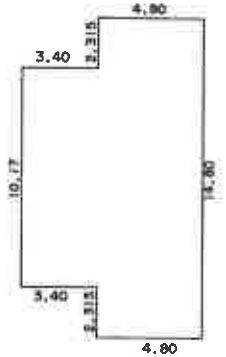
各階平面図

各階平面図
~~建物図面~~

家屋番号	572-4-4
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

[redacted]

1階

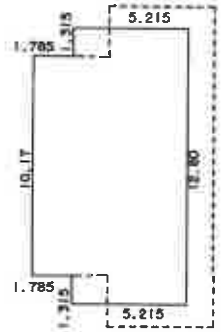


[redacted]

求積表

10.17	× 3.40	=	34.5780
14.80	× 4.80	=	71.0400
	合計		105.6180
	床面積		105.61㎡

2階



求積表

10.17	× 1.785	=	18.15345
12.80	× 5.215	=	66.75200
	合計		84.90545
	床面積		84.90㎡

作製者	[redacted] (平成 9年11月25日作製)	縮尺	1/	申請人	[redacted] 縮尺 1/250

10、2、20

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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：67-7　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071277

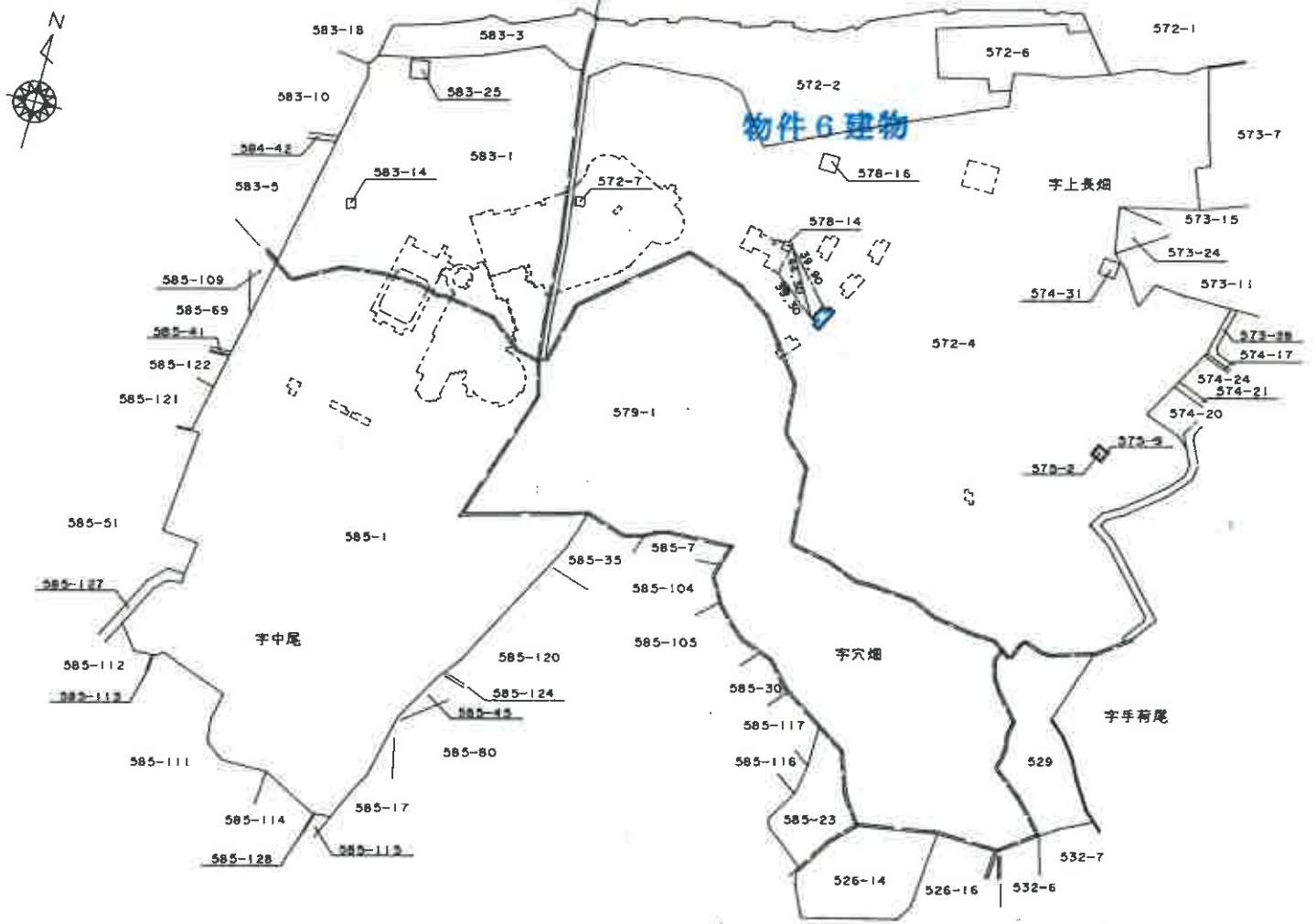
各階平面図

[redacted]

家屋番号	572-4-ち
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

建物図

[redacted]



作製者	[redacted]	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10、2、20

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7年11月13日　東京法務局（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

登記官　[redacted]

請求番号：67-8

(1/2)

登記年月日：平成10年2月20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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官

[redacted]

071278　各階平面図

家屋番号	572-4-5
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４

各階平面図
建物図面

[redacted]

[redacted]

1階



求積表

10.17	×	3.40	=	34.5780
14.80	×	4.80	=	71.0400
		合計		105.6180
		床面積		105.61㎡

2階



求積表

10.17	×	1.785	=	18.15345
12.80	×	5.215	=	66.75200
		合計		84.90545
		床面積		84.90㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]
	（平成 9年11月25日作製）				縮尺 1/250

10、2、20

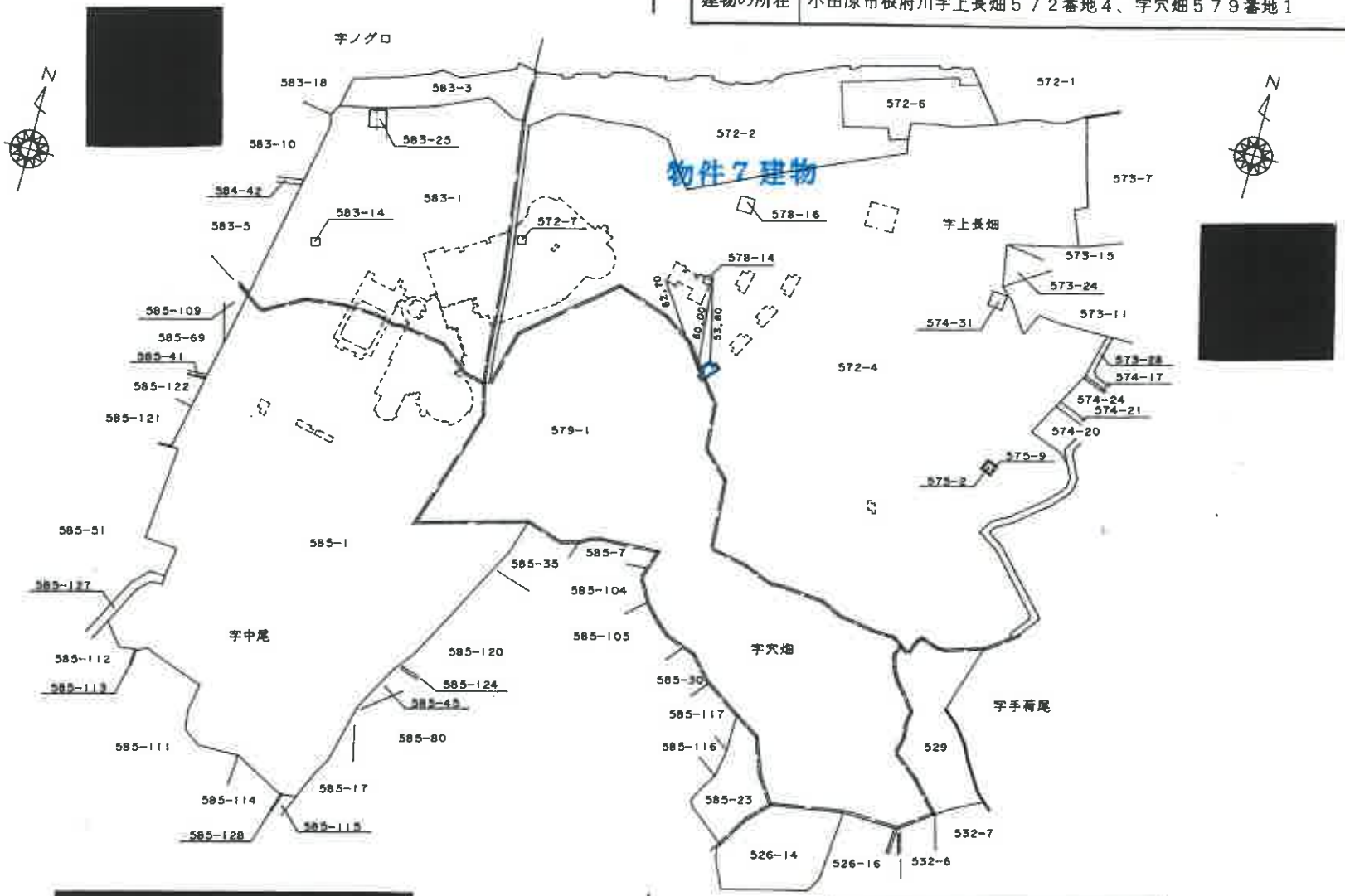
請求番号：67-8　(2/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071283 ~~各階平面図~~

家屋番号	572-4-8
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４、字穴畑５７９番地１

建物図面



作製者	[redacted] (平成 9年 11月 25日作製)	縮尺	1/3000

申請人	[redacted]	縮尺	1/3000

10、2、20

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7年11月13日　東京法務局

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：67-9

(1/2)

登記年月日：平成10年2月20日

071284

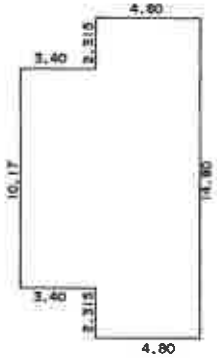
各階平面図

各階平面図
~~建物図面~~

家屋番号	572-4-8
建物の所在	小田原市根府川字上長畑５７２番地４、字穴畑５７９番地１

[redacted]

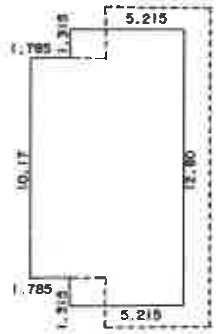
1階



求積表

10.17	×	3.40	=	34.5780
14.80	×	4.80	=	71.0400
		合計		105.6180
		床面積		105.61㎡

2階



求積表

10.17	×	1.785	=	18.15345
12.80	×	5.215	=	66.75200
		合計		84.90545
		床面積		84.90㎡

作製者	[redacted] (平成 9年11月25日作製)	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

10.2.20

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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年11月13日　東京法務局

登記官

[redacted]

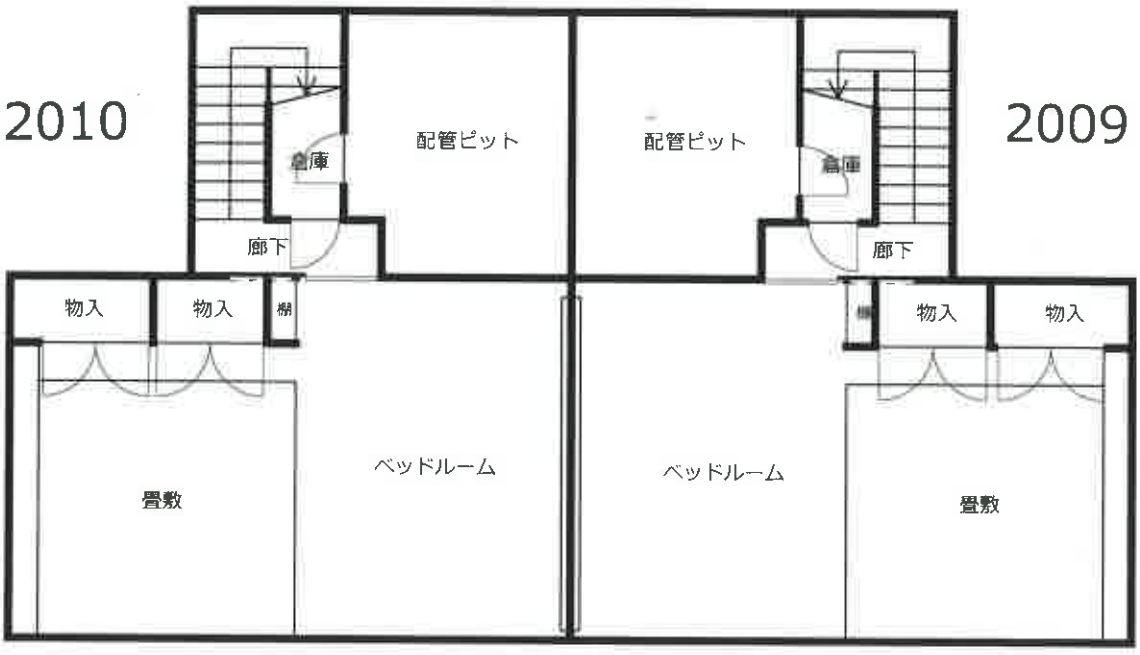
[redacted]

38

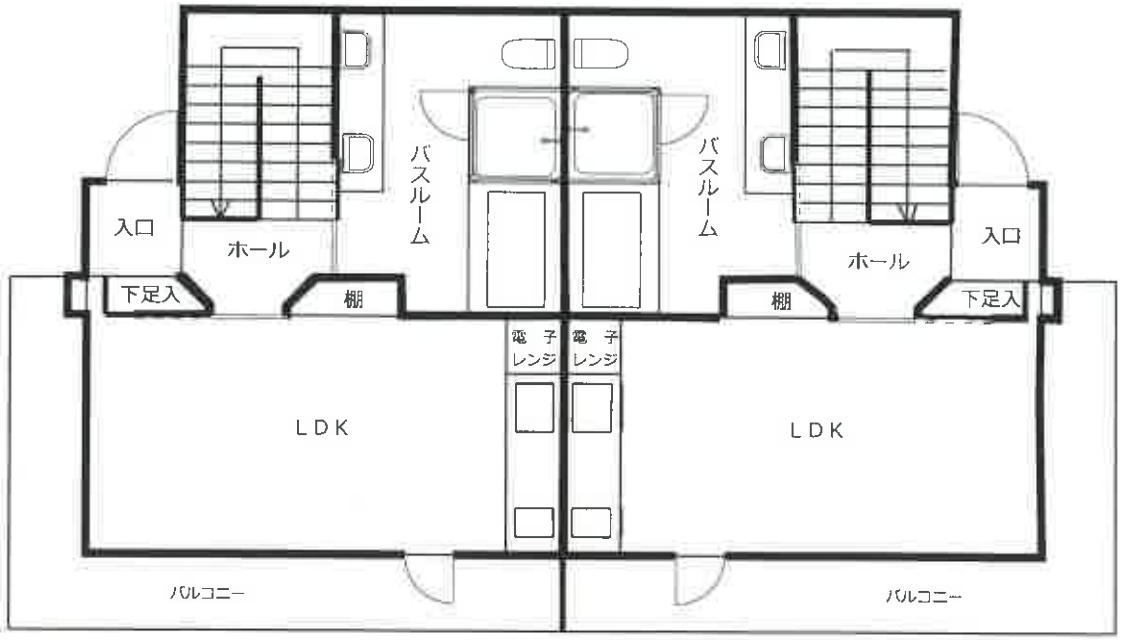
請求番号：67-9　(2/2)

物件3建物

1階



2階

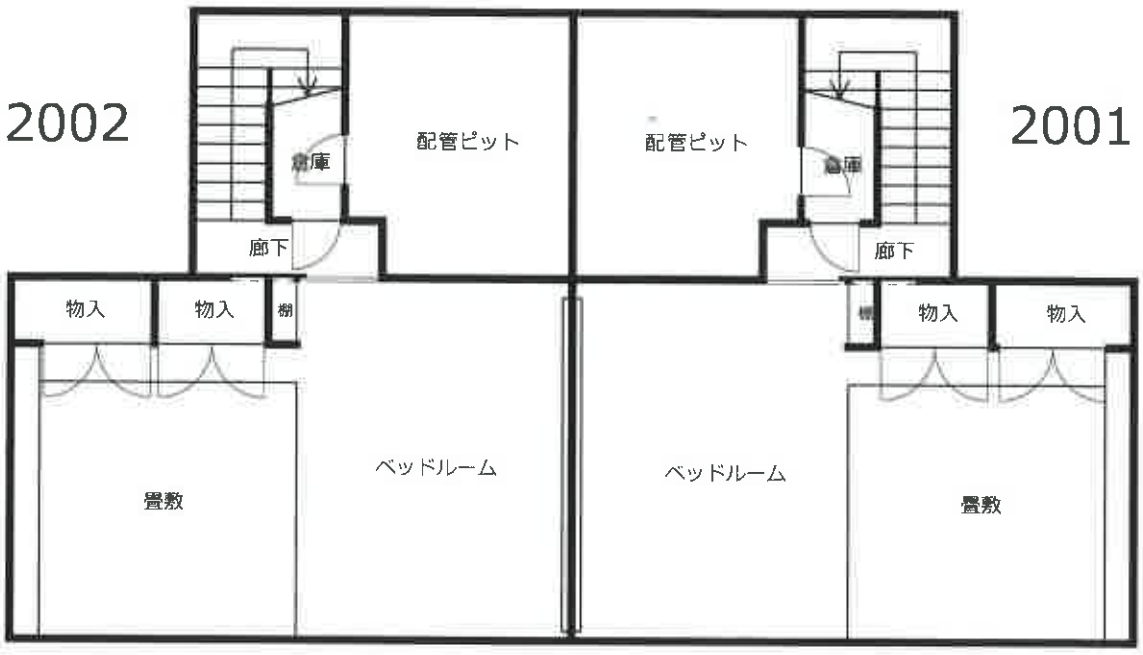




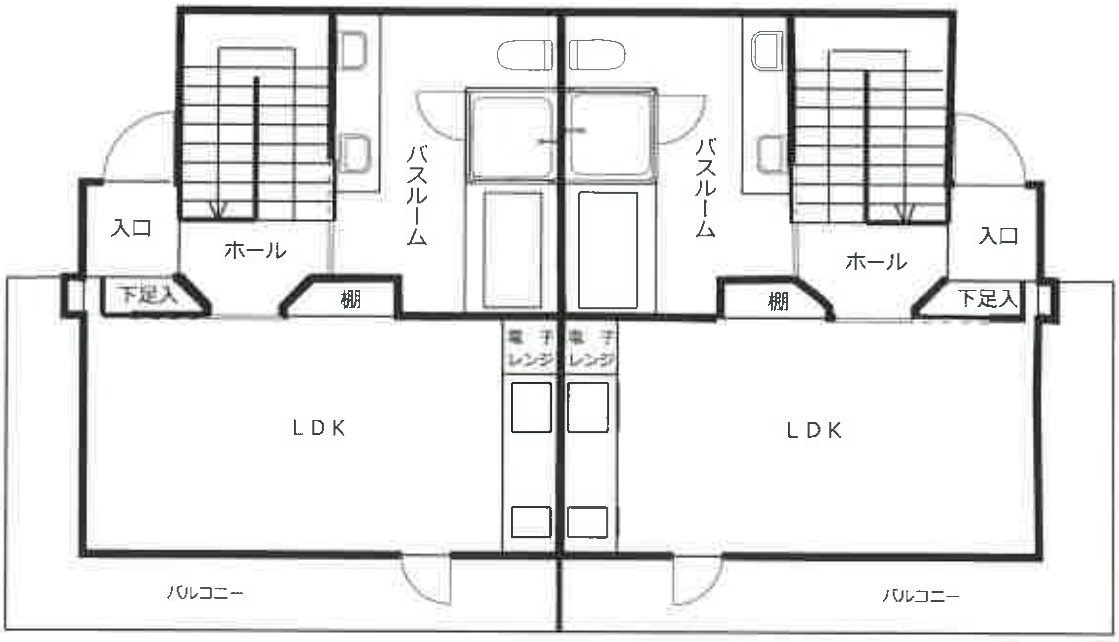
間取略図

物件4建物

1階



2階

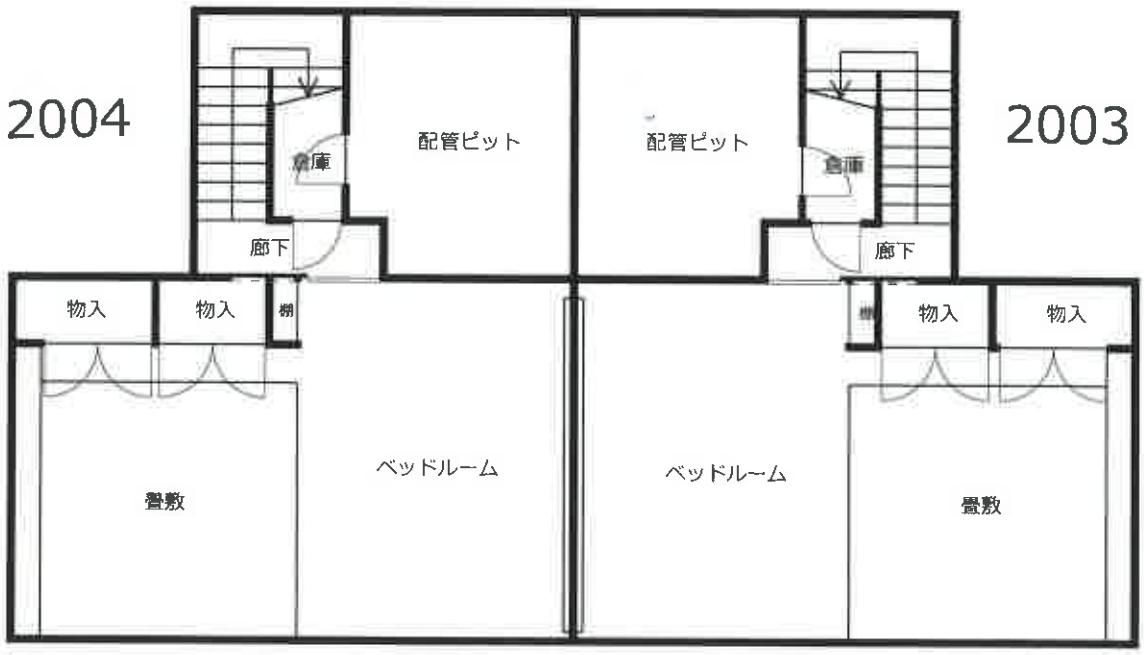




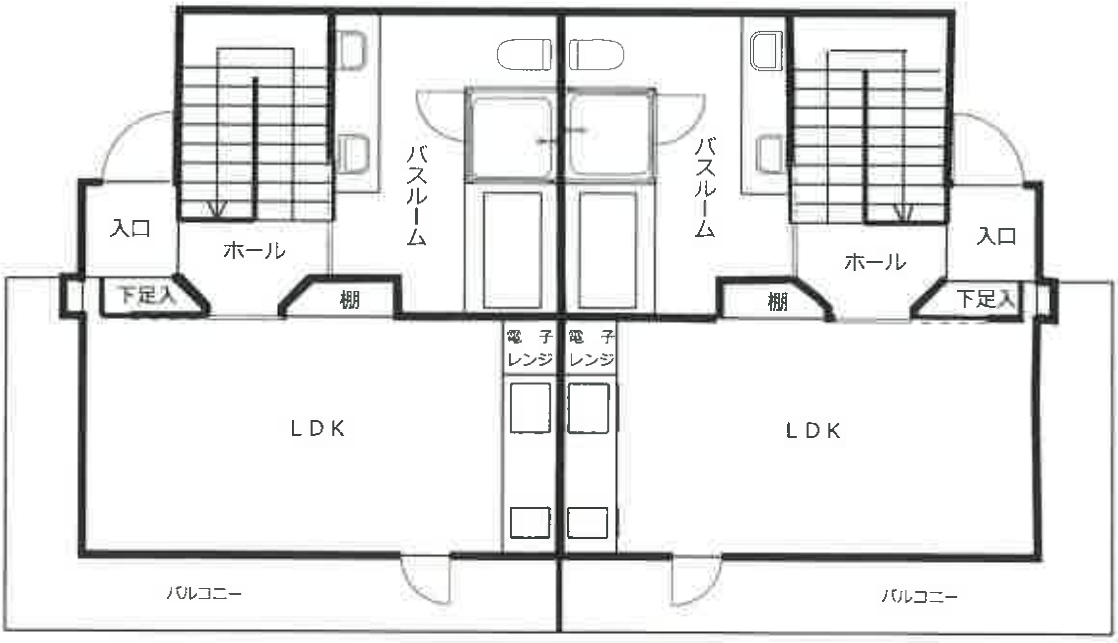
間取略図

物件5建物

1階



2階

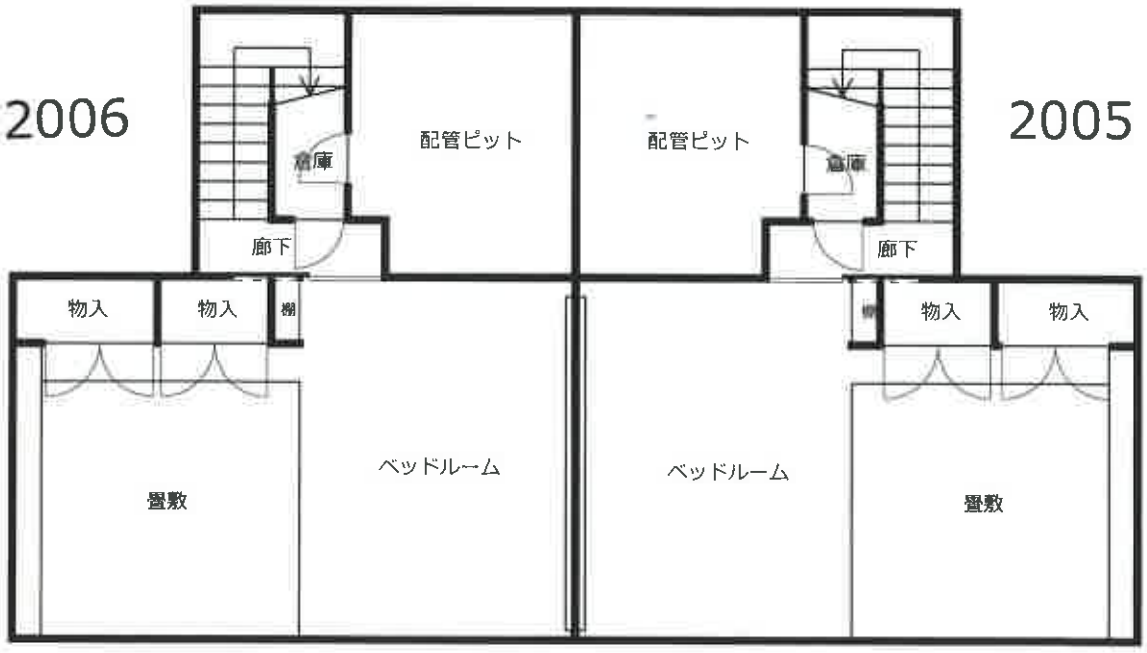




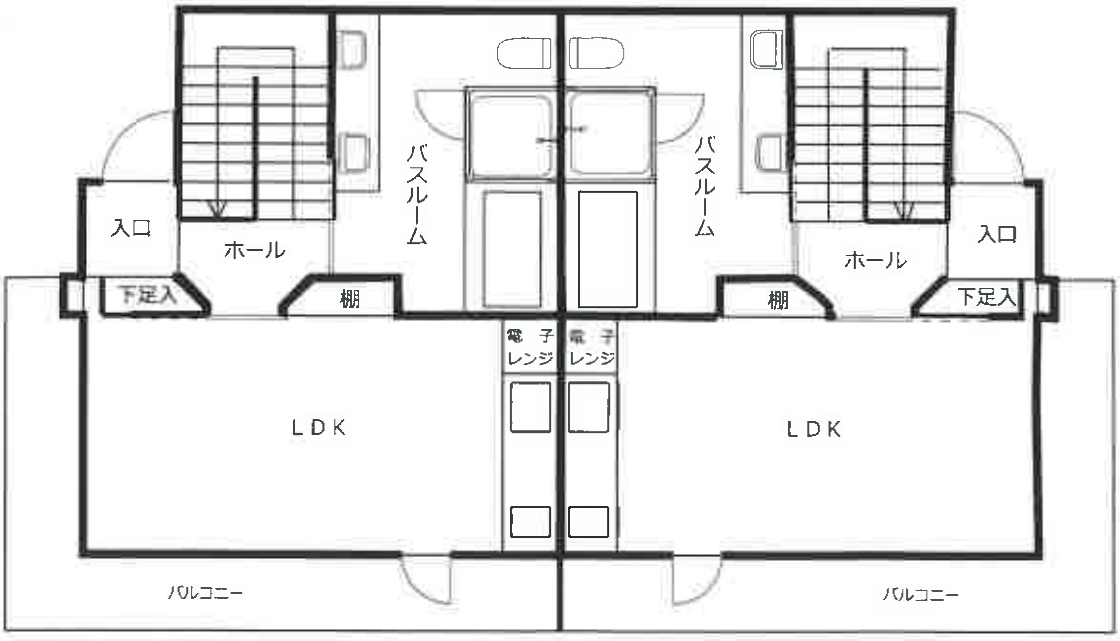
間取略図

物件6建物

1階



2階

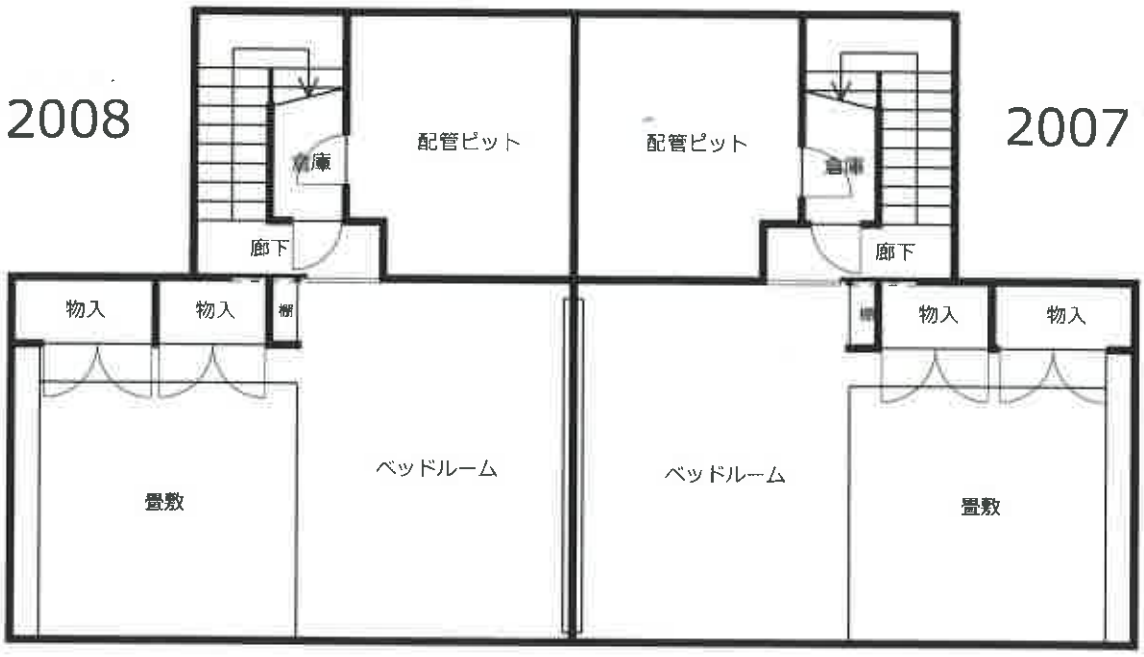




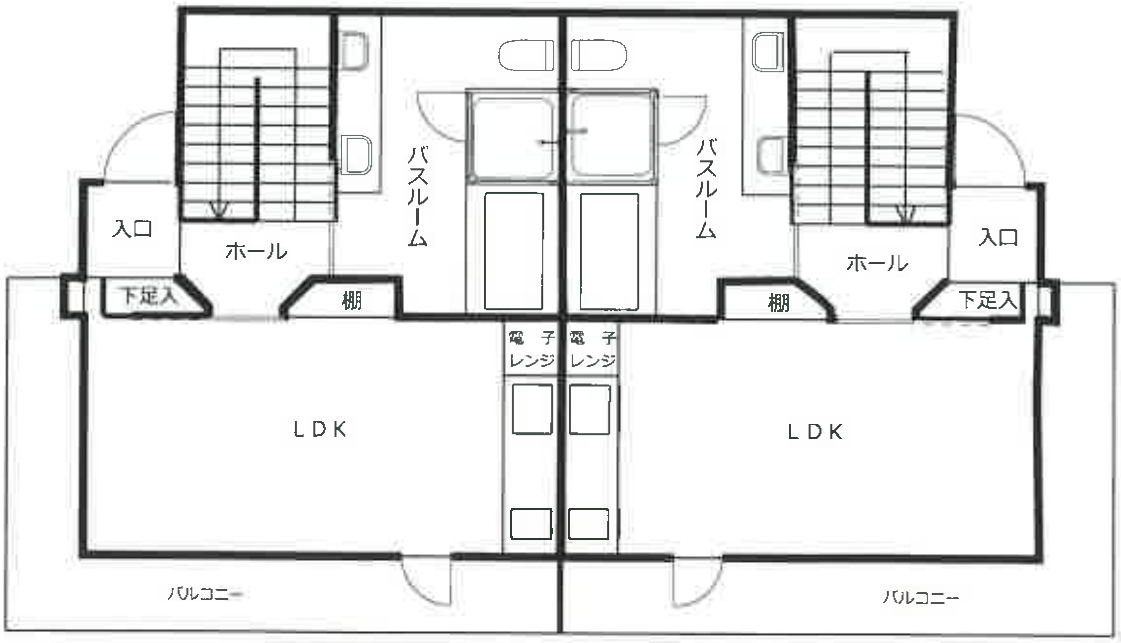
間取略図

物件7建物

1階

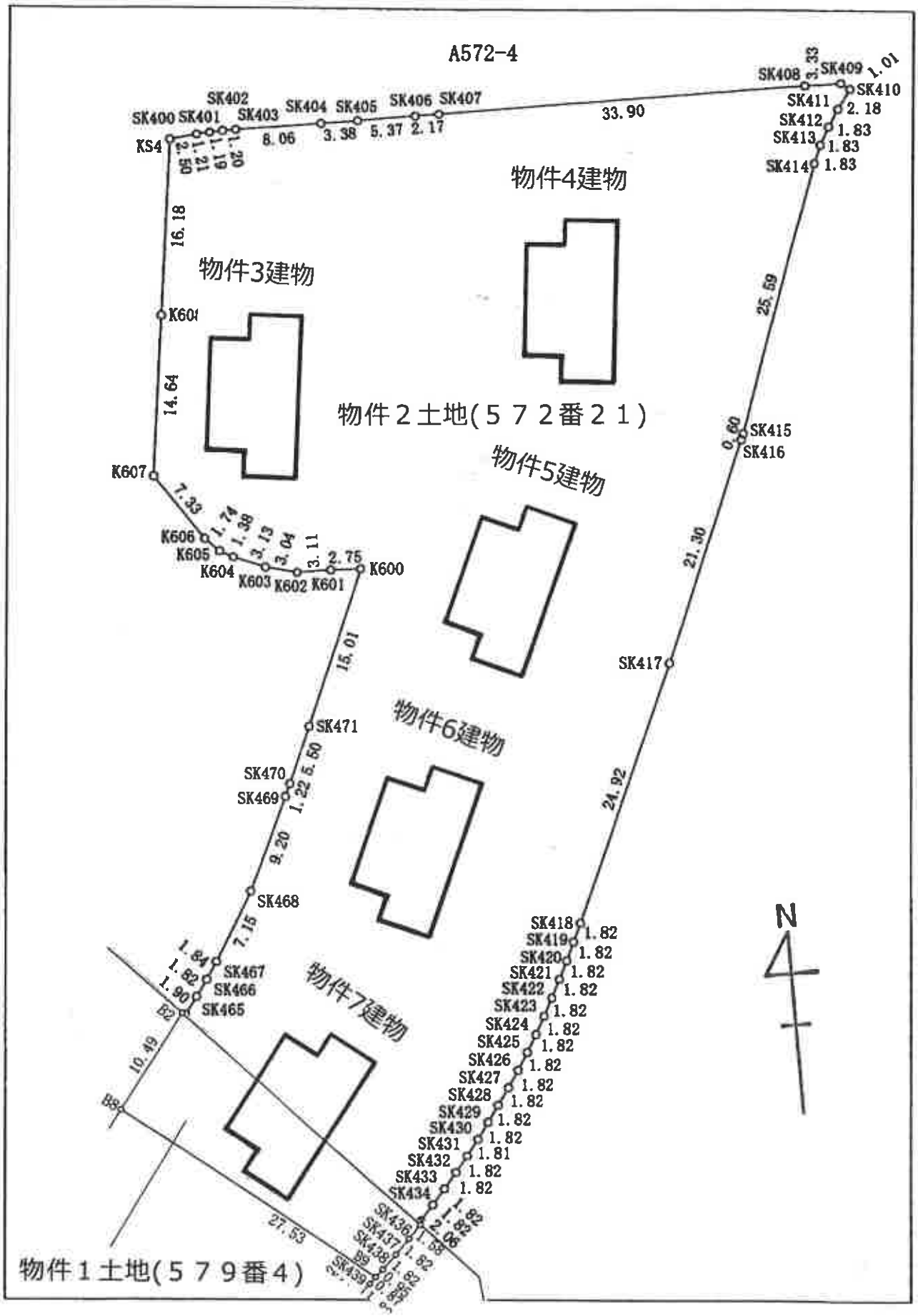


2階





間取略図



土地建物位置関係略図

（登記附属地積測量図を合成して作成）