

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 1 日 午前 9 時 50 分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 14 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）
1～4	2,730,000 2,184,000	一括	546,000	473,104	非課税
1	150,000				
2	60,000				
3	1,330,000				
4	1,190,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字牛坂
地 番 9 5 9 番 6 2
地 目 原野
地 積 1 8 7 2 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

2 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
地 番 1 2 9 0 番 3 8 4
地 目 原野
地 積 6 4 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

3 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
地 番 1 2 9 0 番 3 9 7
地 目 原野
地 積 3 5 6 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石 1 2 9 0 番地 3 9 7



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建

床 面 積 1階 530.00平方メートル
2階 542.12平方メートル
3階 535.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原1290番397の20

建物の名称 3-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 33.36平方メートル
2階部分 35.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地（仙石原字牛坂地番 9 5 9 番 5 2, 仙石原字俵石地番 1 2 9 0 番 3 8 2）を通行のため無償で利用している。

本件土地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。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字牛坂

地 番 959番62

地 目 原野

地 積 1872平方メートル

共有者 A 持分601924分の14470

共有者 B 持分601924分の14470

2 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石

地 番 1290番384

地 目 原野

地 積 641平方メートル

共有者 A 持分601924分の14470

共有者 B 持分601924分の14470

3 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石

地 番 1290番397

地 目 原野

地 積 3561平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分601924分の14470

共有者 B 持分601924分の14470

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290番地397



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 530.00 平方メートル
2 階 542.12 平方メートル
3 階 535.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原 1290 番 397 の 20

建物の名称 3-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 1 階部分 33.36 平方メートル
2 階部分 35.58 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ヌ)第17号
令和8年5月22日受理
令和8年6月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 野口 慎也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字牛坂
 地 番 959番62
 地 目 原野
 地 積 1872平方メートル
 共有者 A 持分601924分の14470
 共有者 B 持分601924分の14470

2 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
 地 番 1290番384
 地 目 原野
 地 積 641平方メートル
 共有者 A 持分601924分の14470
 共有者 B 持分601924分の14470

3 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
 地 番 1290番397
 地 目 原野
 地 積 3561平方メートル
 共有者 A 持分601924分の14470
 共有者 B 持分601924分の14470

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290番地397
 構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 530.00平方メートル

物 件 目 録

2階 542.12平方メートル
3階 535.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原1290番397の20

建物の名称 3-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 33.36平方メートル
2階部分 35.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	はたか法律事務所 電話 ()	
その他の事項		
土地	物件1乃至3	
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 原野 (物件1及び2)	
形状	☒ 公図のとおり (物件1) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (物件2及び3) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者らが物件3土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	土地共有者が物件1及び2の土地を原野の状態で占有している	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (ケ) 第 17 号
担当執行官 野口 慎也

所有者

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1. 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、議事録等で、区分所有法により特定承認人行使できる債権とされたものを記載してください。

別紙

令和 年 月 日現在

☐ 管理費	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 修繕積立金	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	年 月分 ~	年 月分		

2. 上記1以外の特定承認人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3. 管理費、修繕積立金以外について、特定承認人行使できる債権であることを定めた次の資料（コピー）を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名

(別紙)

令和8年5月31日現在

第1 (主文1、2、3)

項目	月額	滞納額
管理費	26,300円	2,708,900円
各棟修繕積立金	5,200円	535,600円
水道管理費	3,200円	329,600円
遅延損害金 年14%		2,238,343円
滞納期間 平成29年11月30日支払期日分～令和8年5月31日支払期日分		

第2 (区分所有法7条、管理規約25条1項2号、57条2項、費用負担細則1条)

項目	月額	滞納額
団地修繕積立金	2,000円	52,000円
遅延損害金 年14%		7,565円
滞納期間 令和6年4月30日支払期日分～令和8年5月31日支払期日分		

第3 (違約金としての弁護士費用等)

項目	金額	遅延損害金 (3%)
違約金 (弁護士費用 本 訴分)	204,730円	8,901円
滞納期間 令和6年12月19日から令和8年5月31日まで		

違約金 (弁護士費用 執 行分)	60万円
---------------------	------

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (本件マンションの管理 事務所社員)	1. 私は、本件建物を含む箱根ヴィレッジを管理する箱根リゾートマネージメント株式会社でフロントマネージャーをしています。 本件建物は分譲マンションではありますが、リゾートマンションという性格上、管理事務所で本件建物の鍵を預かっておりますので、今回の調査に協力させていただきます。 2. ここ4年ほど、本件建物が利用された形跡はありません。 3. 本件建物を含めてこのマンションでは、所有者が第三者へ貸し出す場合には管理事務所へ届出ることになっています。しかし、本件建物ではそのような届出はなされていないので、第三者が借主としてここに住んでいるということは無いはずです。 また、本日の本件建物の立入調査時に、執行官より本件建物内部に民泊としての使用が推測されるような案内物や案内プレートが存在した、との話がありましたが、このマンションでは、民泊としての使用は不可です。 4. 物件1及び2の土地は物件3の土地から離れた位置に所在しており、現況原野として使用されていますが、物件1及び2の土地が本件建物に付随する土地としてそれらの持分を取得することになったという経緯は、このマンションの建設から50年近く経過しているため不明です。 5. 本件建物には、トランクルームの設備はありません。 6. 本件マンションには駐車場や駐輪場がありますが、本件マンションの所有者であれば自由に使用できます。利用料なども徴取していません。 7. 本件マンションは、箱根ヴィレッジ団地管理組合管理者である箱根建設株式会社所有の道路に接していますが、無償で通行できます。
■ D (申立債権者代理人)	1. 管理費等の状況について回答書を提出します。滞納額等は令和8年5月31日現在での金額です。

(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. 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び概略間取図並びに添付した写真のとおりである。
2. 本件建物に第1回臨場したところ、ドアをロックして室内に向かって呼び掛けたが、居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函しても居住者から連絡が無かった。第2回臨場時も不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、本件マンションの管理事務所社員であるCが用意した鍵で解錠し立入調査を実施した。
3. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、3枚目記載のとおりである。第三者の占有徴表は認められず、動産類が放置された状態で、共有者であるA及びBが住居として占有しているものと認める。
4. 本件建物の立入調査時に、本件建物内部に民泊としての使用を推測されるような案内物や案内プレートが存在したものの、電気は停止しており、本件建物内部の動産類には埃が溜まっており、床の所々に虫の死骸があったことから、長期間にわたって本件建物が利用されていないことが窺われた。
5. 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷は認められるものの躯体に関わる大きな損傷は認められなかった。
6. 評価人の調査によれば、本件土地は、北側で私道（建築基準法42条1項3号）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月26日(火) 10:51-11:01	横浜地方法務局 西湘二宮支局	全部事項証明書申請受領
令和8年5月26日(火) 12:23-12:33	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函 管理事務所社員Cに事情説明
令和8年5月26日(火)	当庁	申立債権者代理人Dへ照会書FAX
令和8年6月4日(木) 10:07-10:08	当庁	電話にてDから事情聴取
令和8年6月11日(木) 13:10-13:57	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Cから事情聴取

(特記事項)

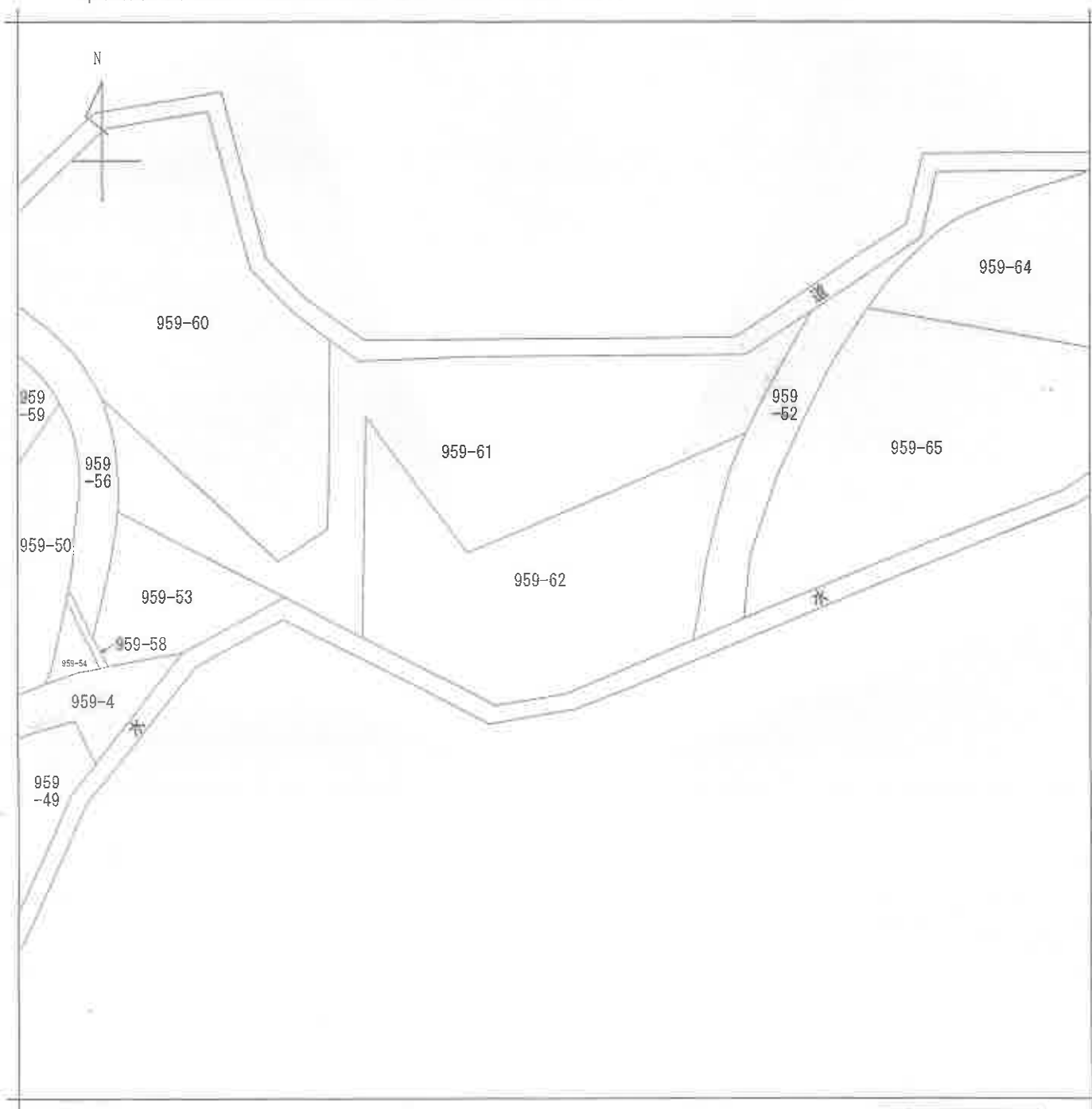
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、管理事務所社員であるCが用意した鍵で解錠し立入調査を実施した。

☐ 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配載した図面です。



請求部	所在	足柄下郡箱根町仙石原字牛坂				地番	959番62			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

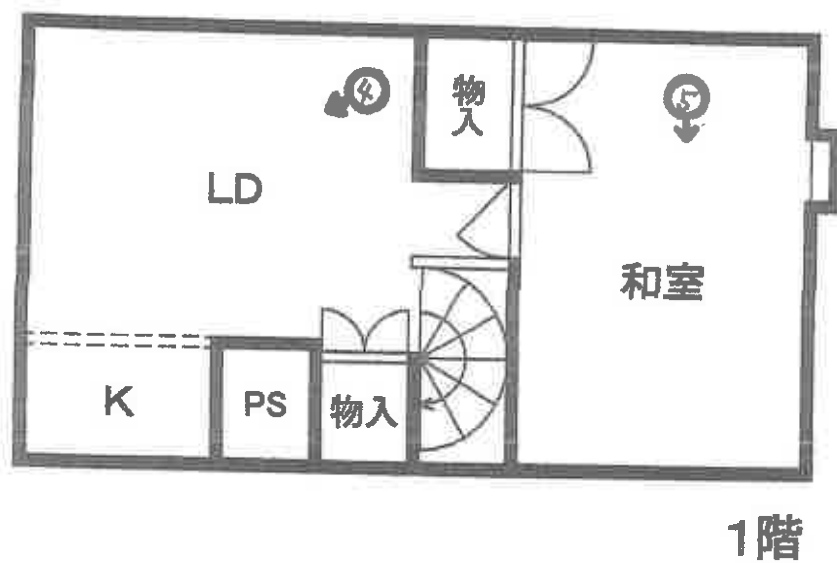
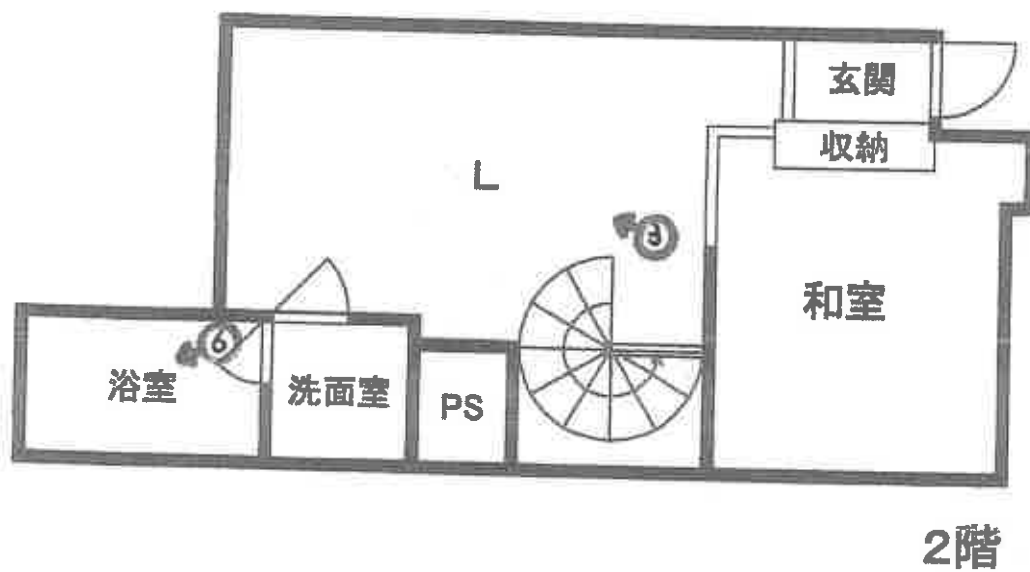
令和8年3月12日
東京法務局

請求番号：94-3
(1/1)

登記官



令和8年(ヌ)第17号



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

① 物件3及び物件4の建物の外観



② 物件1・物件2



③



④



⑤



⑥



令和 8 年（又）第 17 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 7 月 7 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

諸田 浩之

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 2,730,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 150,000円
物 件 2 (土地)	金 60,000円
物 件 3 (土地)	金 1,330,000円
物 件 4 (建物)	金 1,190,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。なお、物件1・2は原野につき土地のみの価格である。

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原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		地目：宅地
4		
特 記 事 項		
・特になし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字牛坂
 地 番 9 5 9 番 6 2
 地 目 原野
 地 積 1 8 7 2 平方メートル
 共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
 共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

2 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
 地 番 1 2 9 0 番 3 8 4
 地 目 原野
 地 積 6 4 1 平方メートル
 共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
 共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

3 所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石
 地 番 1 2 9 0 番 3 9 7
 地 目 原野
 地 積 3 5 6 1 平方メートル
 共有者 A 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0
 共有者 B 持分 6 0 1 9 2 4 分の 1 4 4 7 0

4（一棟の建物の表示）

所 在 足柄下郡箱根町仙石原字俵石 1 2 9 0 番地 3 9 7
 構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 5 3 0 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

2階 542.12平方メートル
3階 535.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原1290番397の20

建物の名称 3-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 33.36平方メートル
2階部分 35.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	箱根登山鉄道線「強羅」駅の北西方約5.8km(道路距離)、バス停「品の木箱根ハイランドホテル」徒歩約8分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の別荘、リゾートマンション、保養所等が混在する住宅地域	
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	無指定
	建 ぺ い 率	30% (基準建蔽率: 10%)
	容 積 率	50% (基準容積率: 15%)
	防 火 規 制	防火指定なし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	その他の規制	自然公園法 (特別地域A区域) 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域
	規 模	3,561㎡
	形 状	不整形
接 面 道 路 の 状 況	間 口 ・ 奥 行	間口約70m、奥行約51m
	地 勢	接面道路と等高、平坦及び南西緩傾斜
接 面 道 路 の 状 況	北側約6m私道 (建築基準法第42条1項3号) に約70m接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上水道	私設水道
	都市ガス	なし (プロパン)
	下水道	なし
共 有 持 分	601924分の28940	
特 記 事 項	・上水道は仙石原高原開発 (株) 管理の私設水道である。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件１・２）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	2,513㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約88m、奥行約41m
	地 勢	接面道路と等高、南西緩傾斜
接 面 道 路 の 状 況	南側約6m私道（建築基準法第42条1項3号）に約88m接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	緩傾斜の原野として利用	
供 給 処 理 施 設	上水道	なし
	都市ガス	なし
	下水道	なし
共 有 持 分	601924分の28940	
特 記 事 項	・物件１及び２の間に水路が介在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	箱根ヴィレッジ3号棟	
建物の用途	住宅（総戸数25戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和52年7月19日（登記記載）
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約1年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造瓦葺3階 延べ 1,607.84㎡	
仕様	屋根：瓦葺 外壁：モルタル（スタッコ）等	
設備	駐車場、温泉・サウナ、プール等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり（運営は第三者管理方式を採用 管理者は箱根建設(株)）
	管理方式	委託
	管理会社	箱根リゾートマネジメント株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	やや劣る	
特記事項	・温泉・サウナ、プール施設は9号棟に所在。 ・新耐震基準を満たさない建物である。	

Ⅱ(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建		
位 置	2 階 (204号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	68.94㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K ・ リビング		
バルコニー等	テラス：5.6㎡、ドライエリア：11.05㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年5月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	26,300 円	2,708,900 円
	各棟修繕積立金	5,200 円	535,600 円
	団地修繕積立金	2,000 円	52,000 円
	そ の 他	水道管理費 3,200 円 弁護士費用 804,730 円	329,600 円
	備 考	年 14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 2,245,908 円 弁護士費用の遅延損害金（年 3%） 8,901 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月11日：内部立入調査 共有者らが住居として使用している。		
特 記 事 項	壁クロスの剥がれ、キレツ、カビ等による汚損が認められる。総じて大きな損傷箇所はないが、経年経過による劣化が認められる。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件3）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
3	21,500	×0.8	17,200	×3561	×1.00	$\times \frac{28,940}{601,924}$	=2,940,000

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。

基準地 箱根（県）6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 32,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 21,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は形状、規模等で劣り総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 土地価格（物件１・２）

物件１・２は、原野として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	共有持分割 合	土地価格 (円)
1	21,500	× 0.10	× 1872	× $\frac{28,940}{601,924}$	= 190,000
2	21,500	× 0.10	× 641	× $\frac{28,940}{601,924}$	= 70,000

- ・標準的画地価格：「①のとおり」
- ・価値率：10％と判定した。

③ 建物価格（物件４）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	250,000	×68.94	÷0.88	×0.02	=390,000

専有率

：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

：経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 1 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20％

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 1 年}}{(\text{経過年数 49 年} + \text{経済的残存耐用年数 1 年})} \times (1 - 0.2) = 0.02$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
3	2,940,000	×0.4	場所的利益	= 1,180,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	190,000		×1.00	=190,000	5.29%
2	70,000			=70,000	1.95%
3	2,940,000	－1,180,000		=1,760,000	49.03%
4	390,000	＋1,180,000		=1,570,000	43.73%
一括価格（合計）				3,590,000	100%

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：1.00 (2 階)

位置別補正：1.00 (中間部屋)

その他補正：1.00

相乗積：1.00×1.00×1.00=1.00

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格(円)
65,850	×1.00	×0.90	×68.94	≒4,090,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：目的物件特有の汚・破損、設備不具合等の減価

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目 期首有効 純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ× (1-0.03) ※1 エ	※2 (8.9%) オ	エ×オ カ	ア+カ=キ キ
8,932 (0.3%)	371,618	9.4%	3,834,781 =3,830,000	0.7743	2,965,569 (99.7%)	=2,970,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として、所要の調整を行ったうえ調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：70 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	3,590,000	×1.00	=3,590,000
比準価格	4,090,000	×1.00	=4,090,000
収益価格			2,970,000
調整後の価格			3,880,000

占有減価修正率：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	3,880,000	5.29%	≒210,000
2		1.95%	≒80,000
3		49.03%	≒1,900,000
4		43.73%	≒1,700,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

	案分後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円)
1	210,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0		= 150,000
2	80,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0		= 60,000
3	1,900,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0		= 1,330,000
4	1,700,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	－ 0	= 1,190,000
	一括価格（合計）					2,730,000

市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向を考慮した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額は、申立債権者が管理組合のため控除しない。

その他の控除（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：箱根（県）-6
所 在：足柄下郡箱根町仙石原字中筋 212 番 2
価 格：32,000 円／m²
位 置：箱根登山鉄道線「強羅」駅約 6.5km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：231 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南西側 4.4m 町道
用途指定等：非線引都市計画区域
第 1 種住居地域（建ぺい率 60％，容積率 200％）、準防火地域
地域の概要：住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地） 15,844,518 円（共有持分 300,962 分の 14,470）
物件 2（土地） 4,351,313 円（共有持分 300,962 分の 14,470）
物件 3（土地） 16,868,371 円（共有持分 300,962 分の 14,470）
物件 4（建物） 3,998,419 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面写・各階平面図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物間取図

以 上

小 山 町

基準地

目的物件

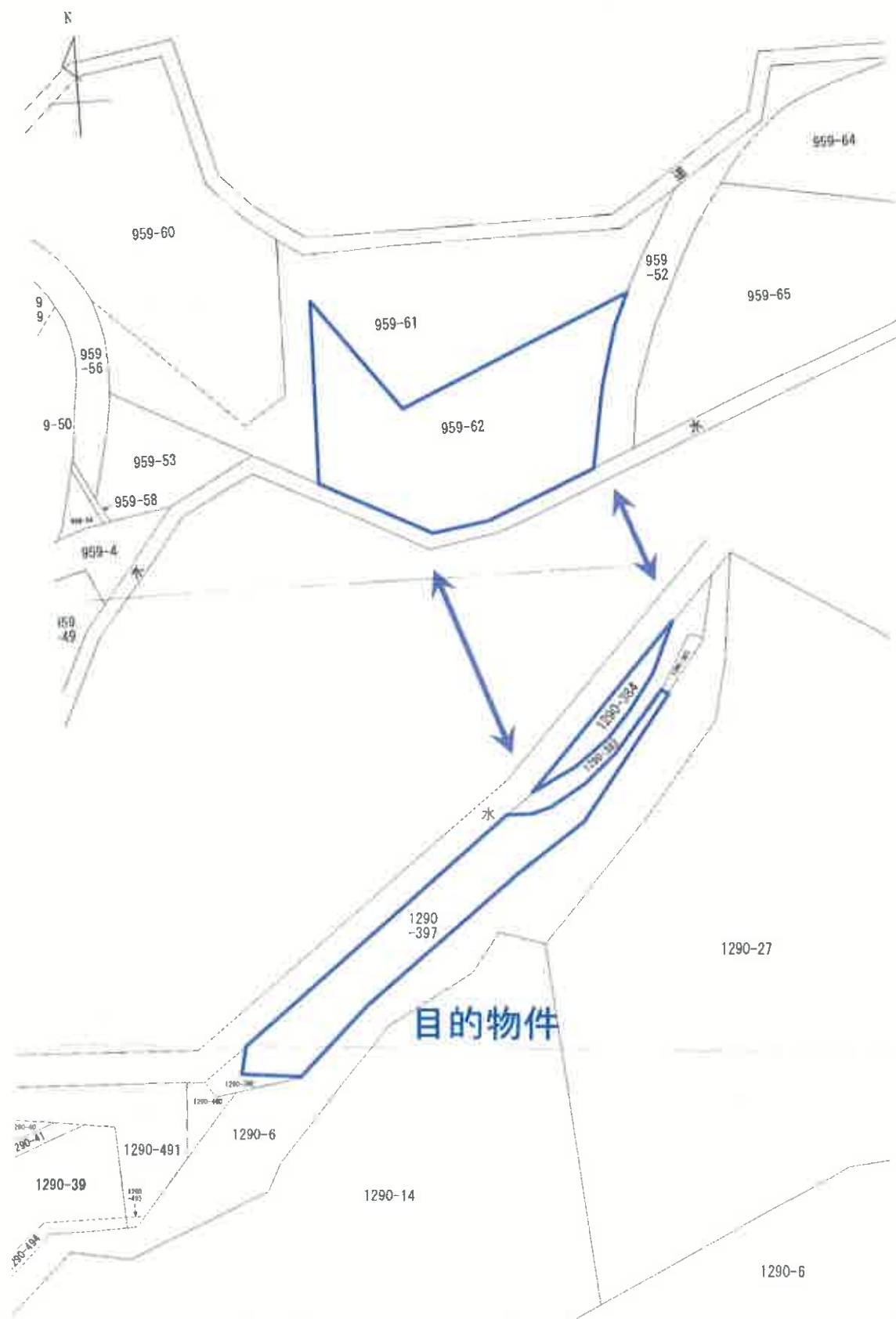
仙石廃材末処理場



位置図

箱根町「都市計画図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件

公図写
縮尺 約 1:1000

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。
 関東地方支務局 西宮支局管轄
 令和8年3月12日 東京法務局

登記官

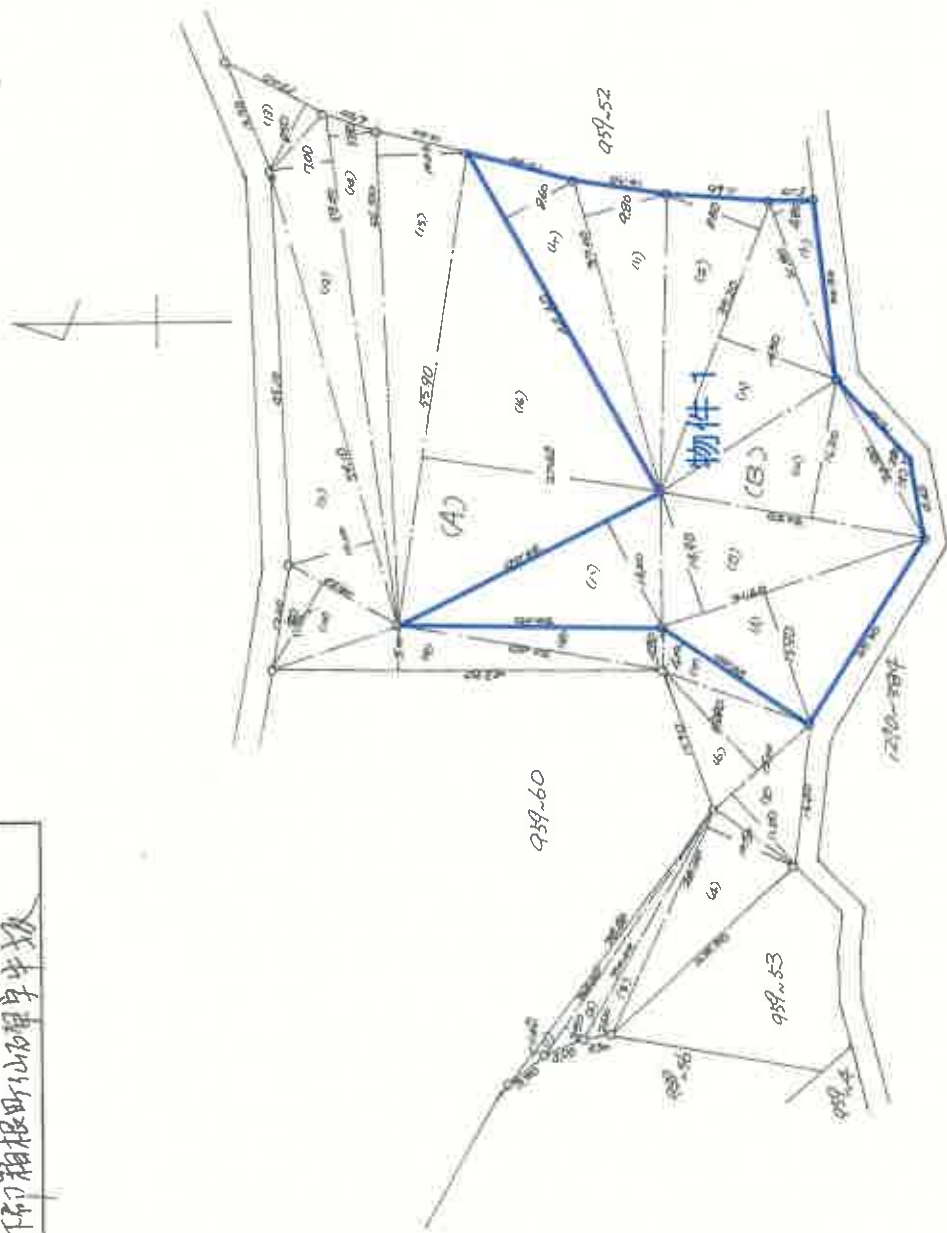
706716 前 95P-53 後・新同一・類

地番	959-53-53 959-62
土地の所在	足柄下郡箱根町山手半坂

土地積測量図

昭和五十年五月廿一日
 製作年月日

製作者
 申請人



A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/800	1/
----	-------	----

(日測連10)

5/11/30

706717

前959-53 後・新同一...

地積測量図

地番	959-61 959-62
----	---------------

土地の所在
足柄下郡海老原町仙石草字牛坂昭和59年11月30日
作製年 月 日

作製者

番	辺	長さ	積
1	31.60	15.90	502.340
2	31.60	14.90	470.840
3	33.40	14.00	467.600
4	30.50	16.20	494.100
5	20.80	2.80	58.240
6	35.20	14.30	503.360
7	21.80	4.80	104.640
8	44.60	8.60	383.560
9	37.00	9.80	362.600
10	35.20	11.90	397.760
計			3745.140
1/2			1.872 m ²

物件 1

番号	長さ	高さ	積
1	38.80	1.40	54.320
2	34.40	2.50	86.000
3	30.00	2.80	75.000
4	28.00	10.50	294.000
5	15.00	11.00	165.000
6	15.00	15.80	237.000
7	20.00	4.00	80.000
8	30.40	4.80	145.920
9	43.30	5.00	216.500
10	44.30	11.30	499.990
11	54.10	10.00	541.000
12	59.00	7.00	413.000
13	13.00	8.50	110.500
14	59.00	5.80	342.000
15	56.50	10.00	565.000
16	55.90	27.40	1531.660
計			5018.660
1/2			2509.3450

$$\text{計算} \quad 4542.6450 - (2509.3450 + 1.872 \text{ m}^2) = 160.7300 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{160 \text{ m}^2}}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/

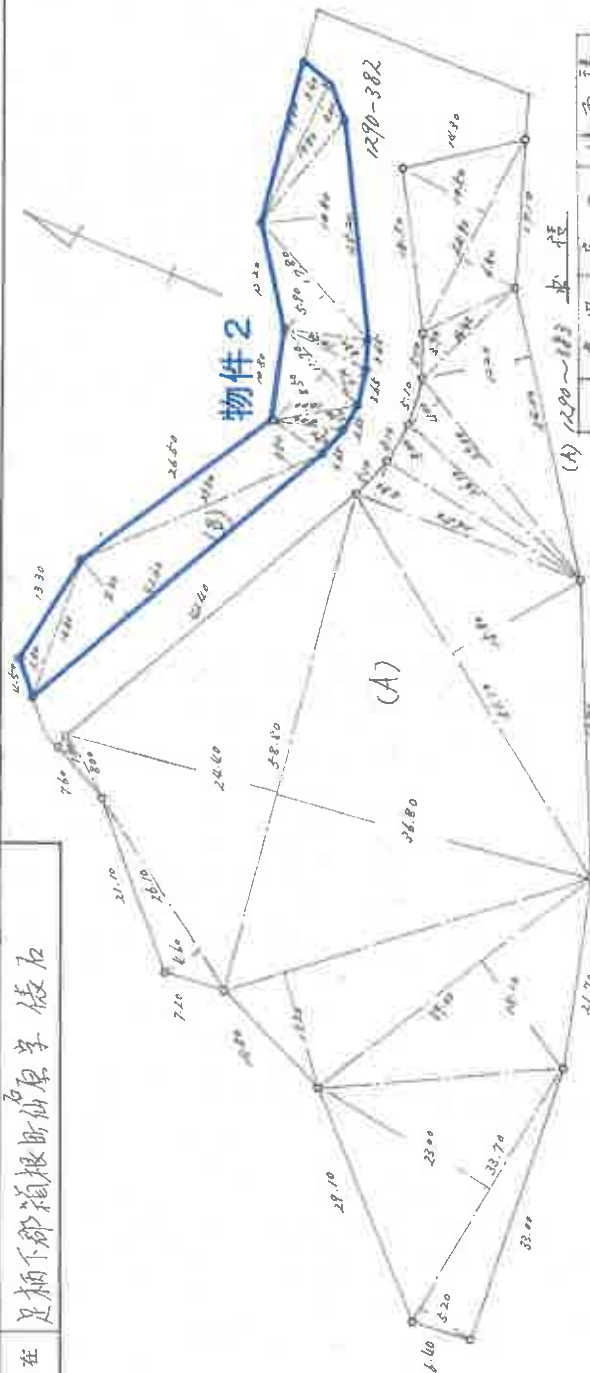
5/11/30

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
 協正地方方法務局西御宮文島管轄
 令和8年3月12日 東京法務局

709442 前1290-382後・新同一・新

地番 1290-382 1290-383 384
 土地の所在 足柄下郡箱根町仙石字倭石

地積測量図



(A) 1290-382 求積

順	長さ	高さ	積
1	11.70	1.20	20.8400
2	11.70	1.20	20.8400
3	31.20	1.50	58.8000
4	41.20	1.20	57.2800
5	26.10	1.50	12.0450
6	2.00	1.50	1.2000
7	58.50	2.40	164.7000
8	58.50	2.40	164.7000
9	51.10	1.50	107.2200
10	26.50	1.50	12.7250
11	26.50	1.50	12.7250
12	29.00	1.50	11.6250
13	24.00	1.20	11.4000
14	14.40	1.20	5.3184
15	24.00	1.50	16.7200
16	24.00	1.50	16.7200
計			396.9000

(B) 1290-384 求積

順	長さ	高さ	積
1	16.60	2.80	21.8080
2	22.60	2.80	25.8880
3	22.50	2.80	16.2000
4	8.00	2.90	23.2000
5	17.00	2.70	27.0000
6	11.20	2.50	9.8000
7	14.20	2.10	14.7700
8	10.40	2.30	14.3200
9	17.80	2.70	10.6020
10	25.20	2.80	27.2160
11	17.90	2.80	15.3200
12	19.00	2.40	14.1600
計			121.8650

計 533.7450 - (396.9000 + 121.8650) = 15.9800

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A 3をA 4に縮小 (約70%)

49.10.11

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。
東京地方法務局 第四部 登記課
昭和51年3月12日 東京地方法務局

709454 前1290-343 後・新同一・所

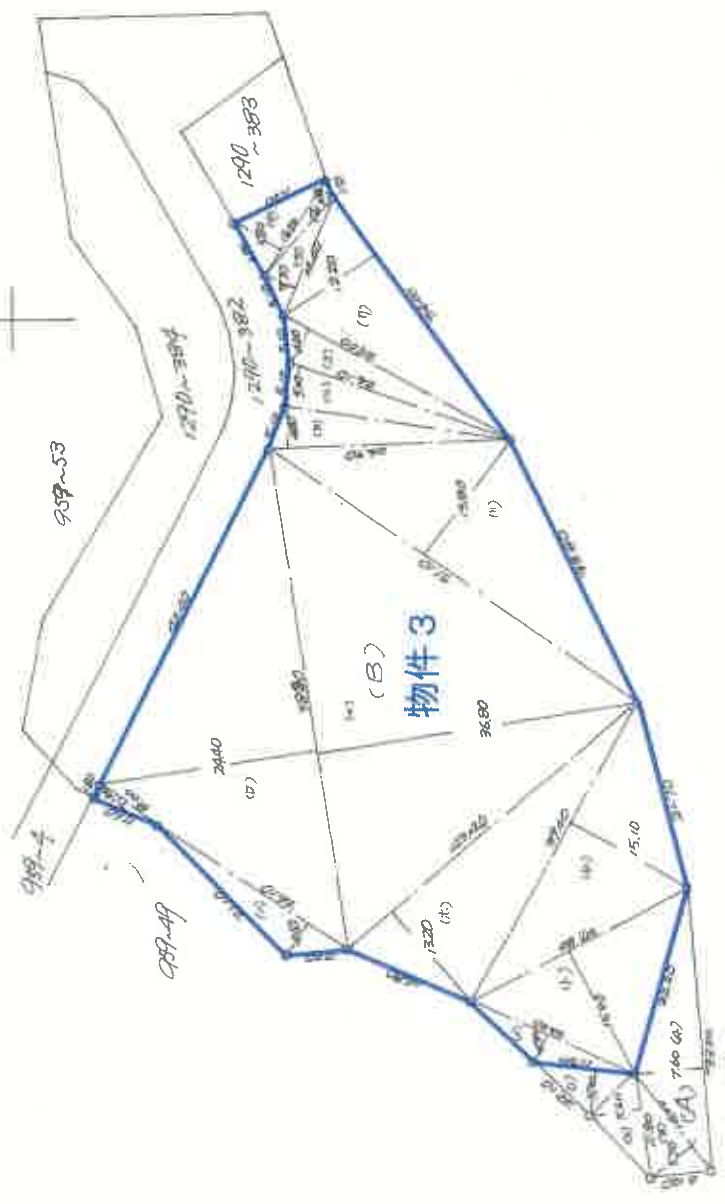
地 番 1290-343 1290-397

土地の所在 足柄下郡箱根町仙石町字表石

土地積測量所

昭和51年11月30日
製作年月日

製作者
申請人



A3をA4に縮小(約70%)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600 1/

5/11.30

709455 前1290-393 後新同1-新

地番 1290-393 1290-397

土地の所在 足利市御根根町110番1号(表石)

地積測量図

求積(A) 1290~396

求積(B) 1290~397

番号	長さ	高さ	面積
1	11.150	5.130	60.9800
2	11.180	5.160	66.8800
3	14.000	5.170	72.3800
4	33.000	7.660	250.9800
計			457.1300
1/2			228.5650

228 m²

物件3

番号	長さ	高さ	面積
1	2.100	1.40	2.9400
2	32.50	24.40	1,427.0000
3	26.10	4.60	120.0600
4	32.50	24.80	2,152.0000
5	43.40	13.20	572.2880
6	20.20	3.30	66.6600
7	27.80	15.90	442.0020
8	22.00	15.10	332.2000
9	51.10	15.80	807.5480
10	26.50	4.80	127.2000
11	26.10	5.10	133.1100
12	29.00	4.00	116.0000
13	32.00	12.20	390.4000
14	14.40	3.70	53.2800
15	12.50	3.80	47.5000
16	12.50	1.40	17.5000
計			7,122.6800
1/2			3,561.3400

3561 m²

計算 $7969.4050 - (228.5650 + 3561.3400) = 179.2500 \text{ m}^2$
 $\underline{\underline{179 \text{ m}^2}}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

日加算

51.11.30

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。
富山県地方裁判所 富山支部 富山地方裁判所 富山支部 富山地方裁判所 富山支部

登記官

25

53-10-6

710569

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1290~397~26

建築物の所在 足柄下部箱根町仙石原字後石1290~397

建築物の番号 204
建築物の存する部分 1階及2階

2階

求積

1階

$0.71 \times 0.25 = 0.1775$
 $4.05 \times 4.38 = 17.6190$
 $3.18 \times 1.00 = 3.1800$
 $1.00 \times 4.38 = 4.3800$
合計 33.3665
床面積 33.36 m^2

2階

$0.25 \times 0.45 = 0.1125$
 $0.65 \times 3.03 = 1.9695$
 $4.30 \times 4.38 = 18.8340$
 $1.00 \times 3.13 = 3.1300$
 $1.05 \times 4.38 = 4.5990$
 $2.00 \times 1.50 = 3.0000$
合計 35.5870
床面積 35.58 m^2

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

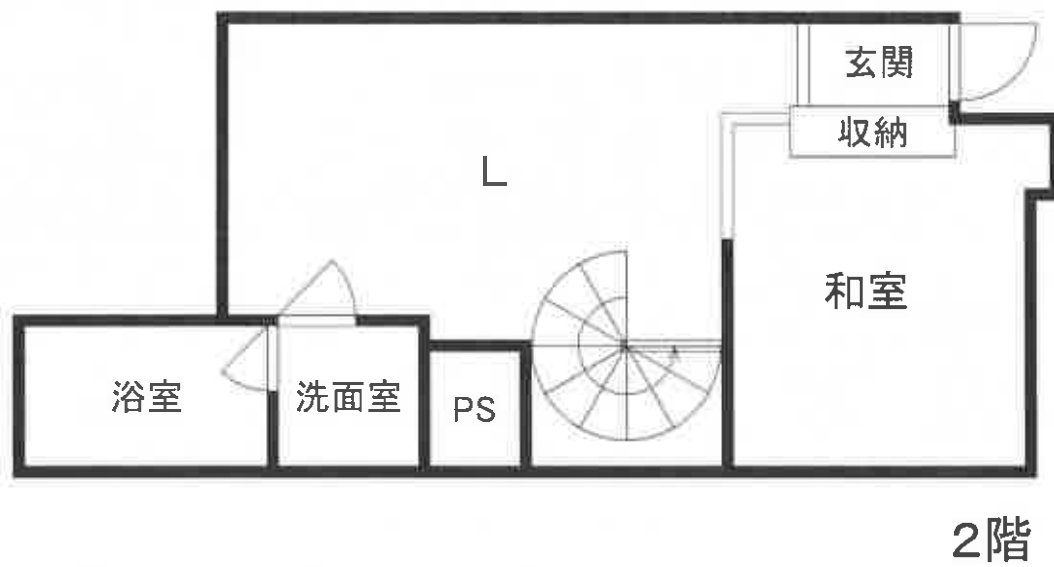
3年 9月12日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

53.10.6



概略間取図