令和７年（ヌ）第９号
令和７年（ヌ）第１０号

ご注意ください

頭書の事件は併合されており、一括での売却となります。

売却物件は、物件１～８（令和７年（ヌ）第９号事件につき１～４、同１０号事件につき５～８）です。入札する際は物件番号を「１～８」と書いてください。

本件建物（物件４，８）は障壁が取り除かれ、両建物は一体として利用されています。

令和７年（ヌ）第９号の評価書は同１０号と一体として評価しています。

物件１～８の評価は評価書の前にある「上申書」を参考にしてください。

令和７年（ヌ）第１０号の物件番号１～４は、５～８と読み替えてください。

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（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０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　原　　祐　子

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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	3,110,000 2,488,000	一括	622,000	不明	非課税
1	243,000				
2	49,500				
3	522,000				
4	585,000				
5	297,000				
6	60,500				
7	638,000				
8	715,000				
備考	敷地及び共用部分の税額は不明				

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

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８

建物の名称　　３－３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４２．０４平方メートル

所有者　Ａ

５　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

６　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

７　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

８（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
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９

建物の名称　　３－３０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５２．４０平方メートル

所有者　富士ビルデイング株式会社

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１０日
横浜地方裁判所小田原支部民事部
裁判所書記官　原　　祐　子

1　不動産の表示
【物件番号１～８】
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１～８】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，２，５，６】
本件共有者らが占有している。
【物件番号４，８】
本件所有者Ａ及び富士ビルデイング株式会社が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，３，５，７】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号１～３，５～７】
売却対象外の土地（仙石原字牛坂地番９５９番５２、仙石原字俵石地番１２９０番３８２）を通行のため利用している。
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。
【物件番号４，８】
本件建物は隔壁が取り除かれ，両建物が一体として利用されている。

《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。

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

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８

建物の名称　　３－３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４２．０４平方メートル

所有者　Ａ

５　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

６　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

令和　７年（ヌ）第　　９号
令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

７　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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

８（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
　　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９

　　建物の名称　　３－３０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　３階部分　５２．４０平方メートル

　　所有者　富士ビルデイング株式会社

令和　７年(ヌ)第　　９号
令和　７年　４月１０日受理
令和　７年　５月２９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（ヌ）第　　9号

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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
　　2階　５４２．１２平方メートル
　　3階　５３５．７２平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仙石原１２９０番３９７の８

建物の名称　　３－３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４２．０４平方メートル

所有者　Ａ

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	■建物所有者（A）　■その他の者（富士ビルデイング株式会社） 上記の者らが本建物を居宅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４枚目のとおり 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	ほたか法律事務所
その他の事項	占有者及び占有状況についての詳細は「執行官の意見」のとおりである
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 上記の者が物件３の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　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

（別紙）箱根ヴィレッジ３－３０３

管理費・修繕積立金

	月額	滞納額（元金）
管理費	１万６３００円	１２５万５１００円
各棟修繕積立金	３３００円	２５万４１００円
団地修繕積立金	２０００円	２万６０００円
水道管理費	３２００円	１０万５６００円

上記に対する損害金

	利率	遅延損害金合計
上記滞納額（元金）に対する遅延損害金	年１４％	７４万２３３３円
滞納期間	平成30年12月31日支払期限分～令和7年4月30日支払期限分	

違約金としての弁護士費用、執行費用

	元金	遅延損害金（３％）
① 違約金としての弁護士費用（本訴分）	１２万８１６０円	３７３２円（滞納期間：令和６年５月11日～令和７年４月30日）
② 違約金としての弁護士費用（執行分）、執行費用	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
■B（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。管理費等の月額及び滞納額等の詳細は４枚目記載のとおりです。滞納額等は令和７年４月３０日現在での金額となります。なお，私は支払期限が令和７年４月３０日である管理費等についても，支払期限当日であれば支払義務は既に発生しているものとして滞納額に含めて回答すべきという認識のもと回答しておりますので，その点ご承知おきください。

執行官の意見

1　受命物件の状況は間取図のとおりであり，受命物件は隣接する建物（建物の番号３－３０４　間取図斜線部分）とホール部分で接続されており，互いに自由に行き来ができる構造になっており，一体化して居宅として使用されている。また，出入口は玄関の一か所のみである。よって片方の建物を使用するような場合，もう一方の建物の使用に影響を及ぼすことが明白である。

2　受命物件の内観は写真のとおりである。ただし写真のうち，写真番号に「間取図斜線部分」と付記した箇所は，受命物件ではなく隣接する建物に含まれる箇所の写真である。

3　受命物件の占有状況は３枚目記載のとおりである。物件４の建物については，立入調査の結果（Ａ及び富士ビルデイング株式会社宛郵便物の存在，電気が停止されていること等）から，Ａ及び富士ビルデイング株式会社が誰も住んでいない状態で家財道具等を置いたまま居宅として共同占有しているものと認めた。富士ビルデイング株式会社とは，隣接する建物（建物の番号３－３０４　間取図斜線部分）の所有者であり，かつＡが代表者代表清算人を務める法人である。なお，調査にあたってはＡ及び富士ビルデイング株式会社に対して照会書を送付したが，いずれも回答はなかった。

4　物件３の土地は物件４の建物を含む区分所有建物の敷地として使用されている。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るが，物件１及び２の土地が本件区分所有建物に付随する土地として登記されるに至った経緯については，評価人において受命物件の管理人に確認したものの，管理人側においても登記があまりに昔の時期であること等の事情により不明であるとのことであった。

5　評価人の調査によれば，物件１の土地の東側，物件２の土地の南側及び物件３の土地の北側は私道に接している。

（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7年4月25日（金）	執行官室（郵送）	A及び富士ビルデイング株式会社へ照会書送付（ともに回答なし）
令和7年4月28日（月）	執行官室	ほたか法律事務所へ照会書ファックス （５月９日回答書受領）
令和7年5月7日（水） 11:56 — 12:15	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年5月13日（火） 13:10 — 13:48	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年5月16日（金） 10:58 — 11:08	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書交付申請（不存在）

（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　７年　５月１３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。

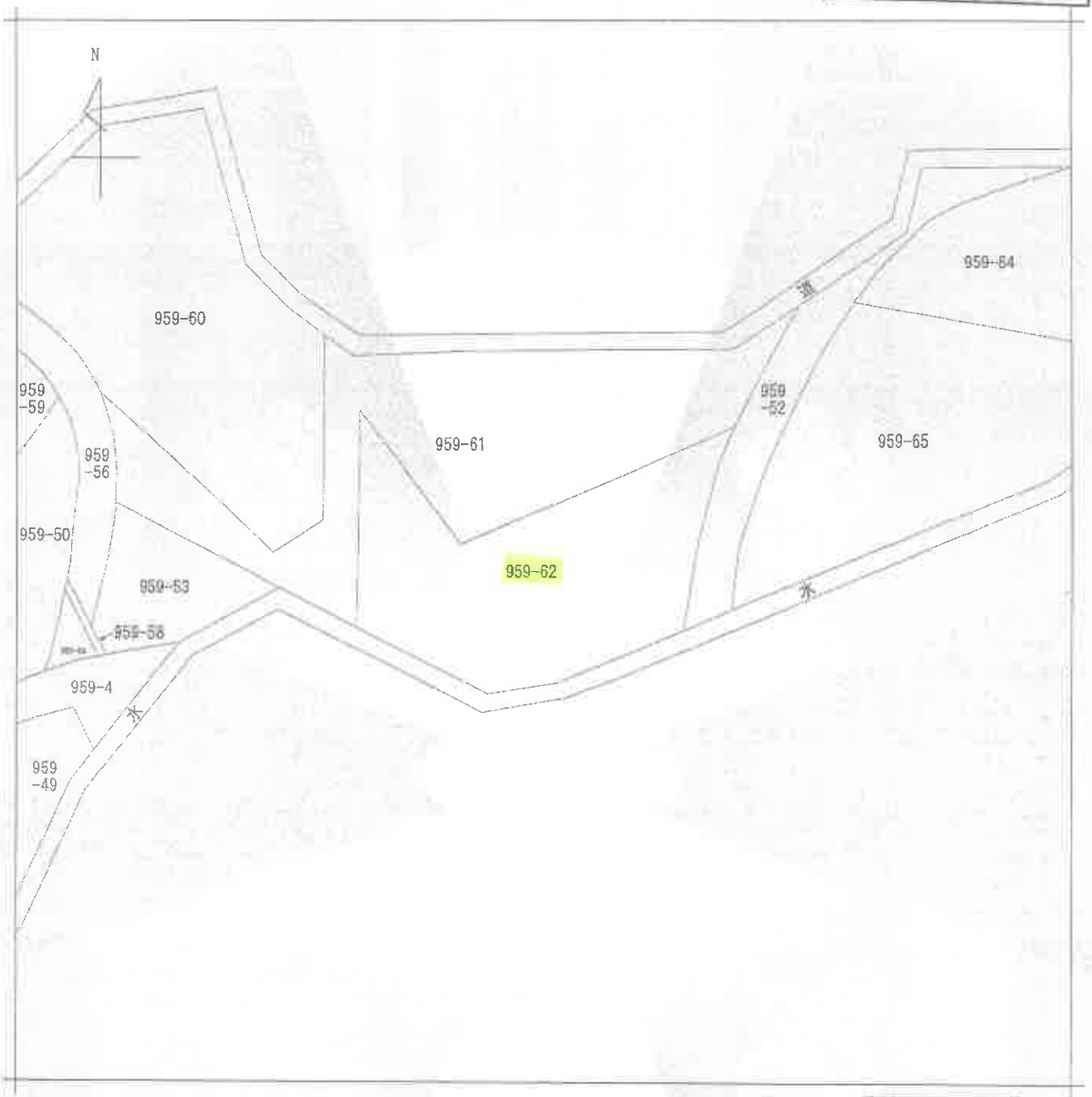
□　令和　　年　　月　　日

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版をＡ４版に縮小したものである



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	足柄下郡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2月25日

東京法務局

請求番号：71-1

登記官 [redacted]

(1/1)

（ 7 枚目）

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

710546 各階平面図

家屋番号	1290～397～9
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～397

建物の番号　303
建物の存する部分　3階

○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/1000

縮尺 1/

作製者

申請人

登記年月日：昭和53年7月3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。

令和7年2月25日　横浜地方法務局小田原支局管轄
横浜地方法務局　登記官

(1/2)

請求番号：71-7

（　9　枚目）

登記年月日：昭和53年7月3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2月25日　東京法務局
登記官

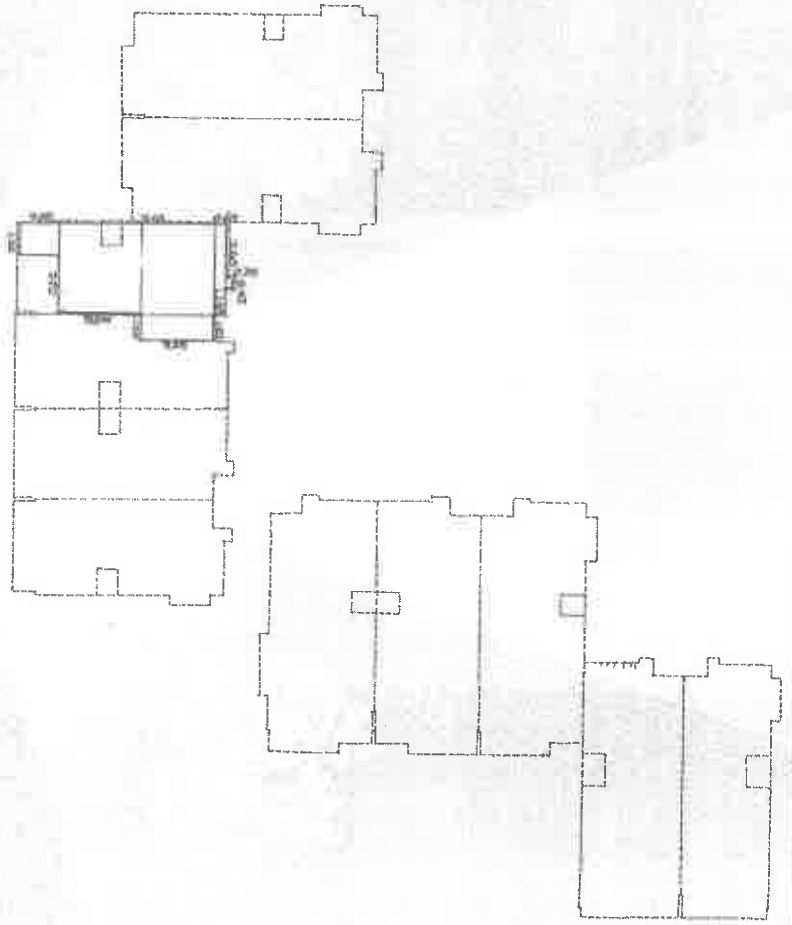
（9枚目）

710545 各階平面図

家屋番号	1290～397～8
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～397

建物各階図 [redacted]

建物の番号　303
建物の存する部分　3階



求積

0.25	× 0.45	=	0.1125
0.60	× 4.10	=	2.8200
3.25	× 5.90	=	19.1750
3.85	× 4.40	=	16.9400
2.00	× 1.50	=	3.0000
計			42.0475
床面積			42.04㎡

作製者 [redacted]　3年6月12日作製　縮尺 1/

申請 [redacted]　縮尺 1/250

昭和53. 7. 3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

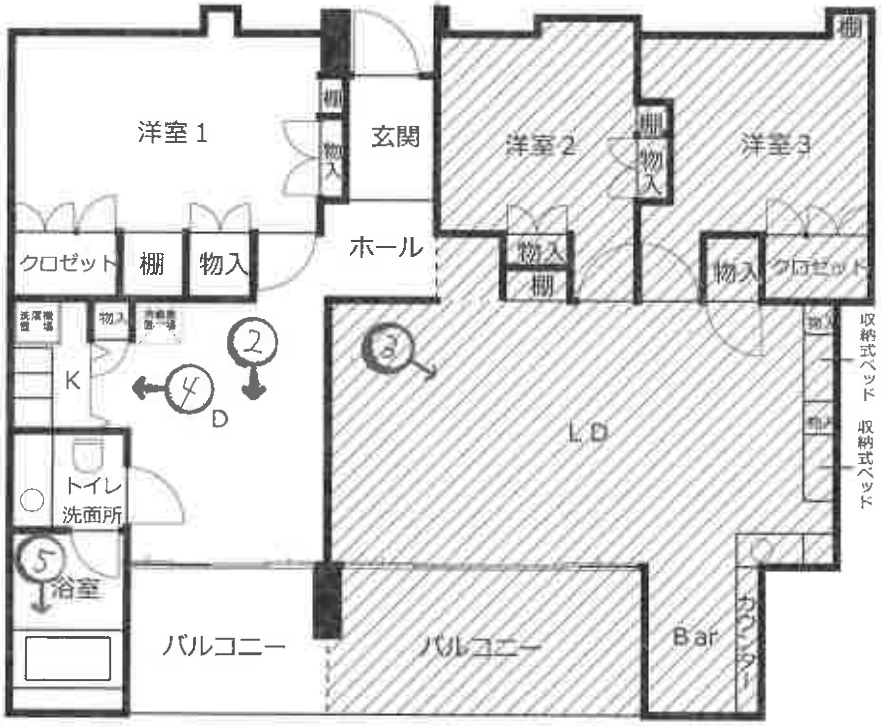
請求番号：71-7　(2/2)

間　取　図

3階縮尺 1/100

令和７年(ヌ)第９号・物件４建物
建物の番号３－３０３

令和７年(ヌ)第１０号・物件４建物
建物の番号３－３０４（斜線部分）



←○は写真撮影位置・方向

①物件４の建物の外観



②



③ 間取図斜線部分



④



⑤



令和　７年(ヌ)第　　１０号
令和　７年　４月１０日受理
令和　７年　５月２９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（ヌ）第　　10号

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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

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　富士ビルデイング株式会社　持分３００９６２分の１１００２

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

令和　７年（ヌ）第　　１０号

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９

建物の名称　　３－３０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５２．４０平方メートル

所有者　富士ビルデイング株式会社

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）
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	■建物所有者　■その他の者（A） 上記の者らが本建物を居宅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４枚目のとおり 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	ほたか法律事務所
その他の事項	占有者及び占有状況についての詳細は「執行官の意見」のとおりである
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 上記の者が物件３の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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

（別紙）箱根ヴィレッジ３－３０４

管理費・修繕積立金

	月額	滞納額（元金）
管理費	２万円	１５４万円
各棟修繕積立金	４０００円	３０万８０００円

上記に対する損害金

	利率	遅延損害金合計
上記滞納額（元金）に対する遅延損害金	年１４％	８１万８５３８円
滞納期間	平成30年12月31日支払期限分～令和7年4月30日支払期限分	

違約金としての弁護士費用、執行費用

	元金	遅延損害金（３％）
① 違約金としての弁護士費用（本訴分）	１４万４０００円	４１９４円（滞納期間：令和6年5月11日～令和7年4月30日）
② 違約金としての弁護士費用（執行分）、執行費用	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
■B（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。管理費等の月額及び滞納額等の詳細は４枚目記載のとおりです。滞納額等は令和７年４月３０日現在での金額となります。なお，私は支払期限が令和７年４月３０日である管理費等についても，支払期限当日であれば支払義務は既に発生しているものとして滞納額に含めて回答すべきという認識のもと回答しておりますので，その点ご承知おきください。

執行官の意見

1　受命物件の状況は間取図のとおりであり，受命物件は隣接する建物（建物の番号３－３０３　間取図斜線部分）とホール部分で接続されており，互いに自由に行き来ができる構造になっており，一体化して居宅として使用されている。また，出入口は玄関（間取図斜線部分）の一か所のみである。よって片方の建物を使用するような場合，もう一方の建物の使用に影響を及ぼすことが明白である。

2　受命物件の内観は写真のとおりである。ただし写真のうち，写真番号に「間取図斜線部分」と付記した箇所は，受命物件ではなく隣接する建物に含まれる箇所の写真である。

3　受命物件の占有状況は３枚目記載のとおりである。物件４の建物については，立入調査の結果（債務者及びA宛郵便物の存在，電気が停止されていること等）から，債務者及びAが誰も住んでいない状態で家財道具等を置いたまま居宅として共同占有しているものと認めた。Aは，隣接する建物（建物の番号３－３０３　間取図斜線部分）の所有者であり，かつ債務者の代表者代表清算人である。なお，調査にあたっては債務者及びAに対して照会書を送付したが，いずれも回答はなかった。

4　物件３の土地は物件４の建物を含む区分所有建物の敷地として使用されている。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るが，物件１及び２の土地が本件区分所有建物に付随する土地として登記されるに至った経緯については，評価人において受命物件の管理人に確認したものの，管理人側においても登記があまりに昔の時期であること等の事情により不明であるとのことであった。

5　評価人の調査によれば，物件１の土地の東側，物件２の土地の南側及び物件３の土地の北側は私道に接している。

（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　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月25日（金）	執行官室（郵送）	債務者及びAへ照会書送付（ともに回答なし）
令和7年4月28日（月）	執行官室	ほたか法律事務所へ照会書ファックス （５月９日回答書受領）
令和7年5月7日（水） 12:15 ― 12:34	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年5月13日（火） 13:48 ― 14:26	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年5月16日（金） 11:08 ― 11:18	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書交付申請（不存在）
令和7年5月28日（水） 12:14 ― 12:24	横浜地方法務局 厚木支局	建物図面受領

（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　７年　５月１３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。

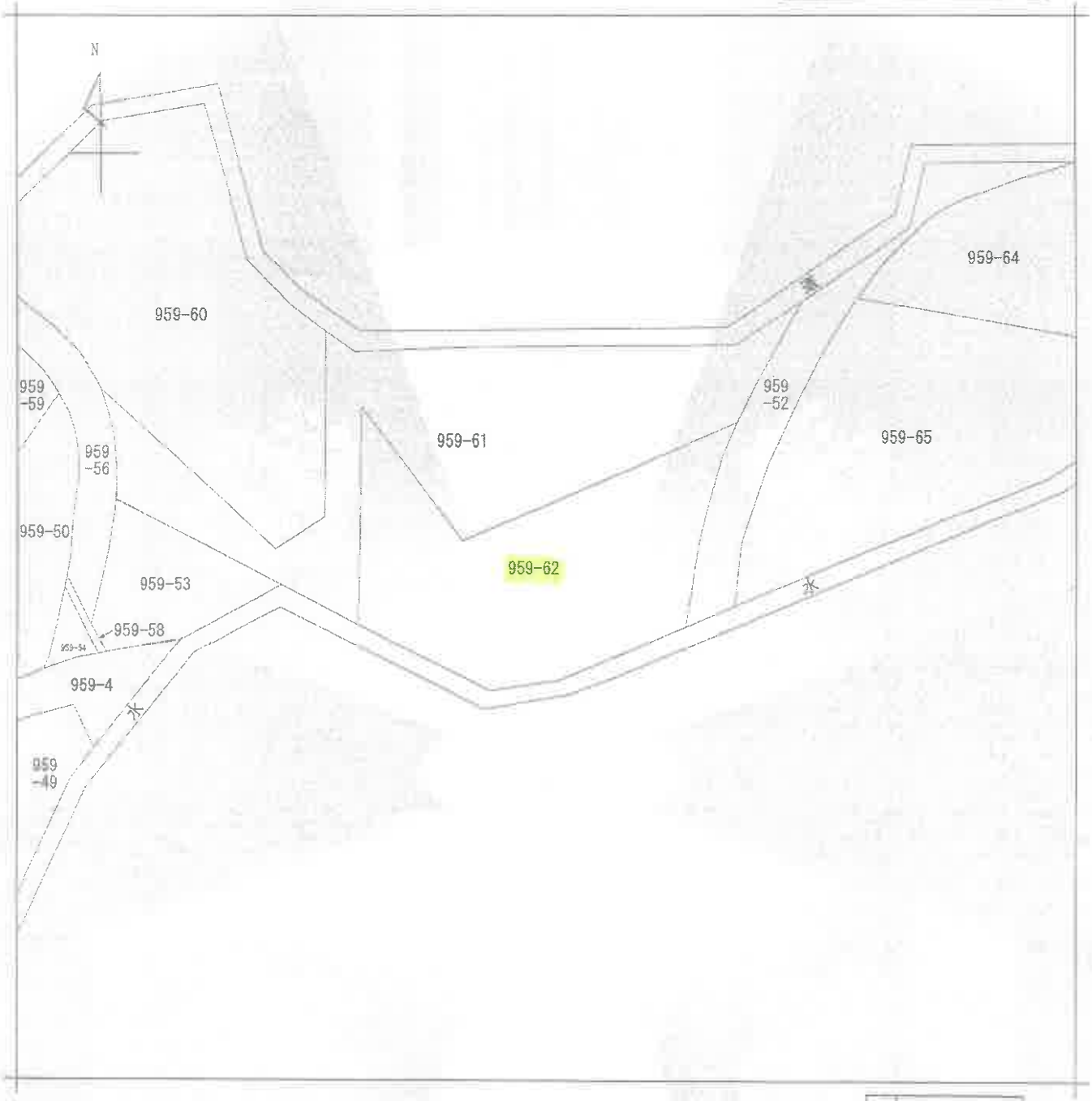
□　令和　　年　　月　　日

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版をＡ４版に縮小したものである



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	足柄下郡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2月25日

東京法務局

請求番号：71-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

（ 7 枚目）

登記年月日：昭和53年7月3日

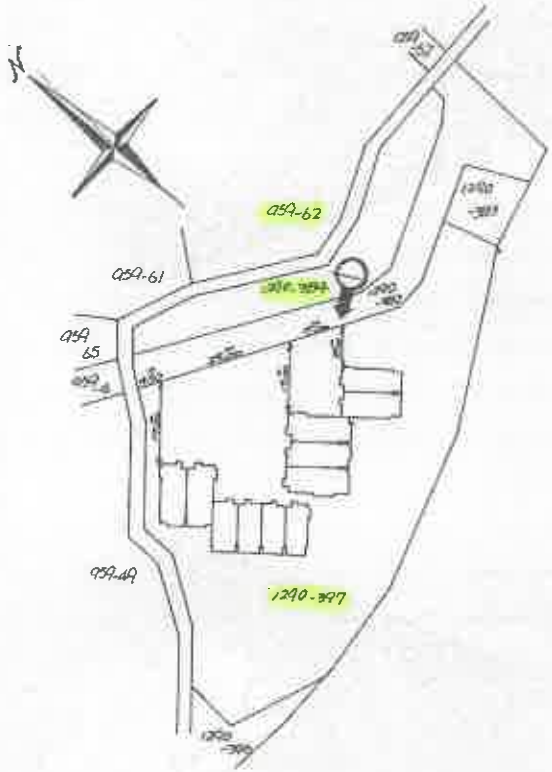
710547

各階平面図

家屋番号	1290～397～9
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～3

建物の番号　304

建物の存する部分　3階



○は写真撮影位置・方向

作製者

縮尺 1／

申請人

縮尺 1／1000

昭和53. 7. 3

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

横浜地方法務局湘南二宮支局管轄

横浜地方法務局厚木支局

登記官

（ 枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：44-1

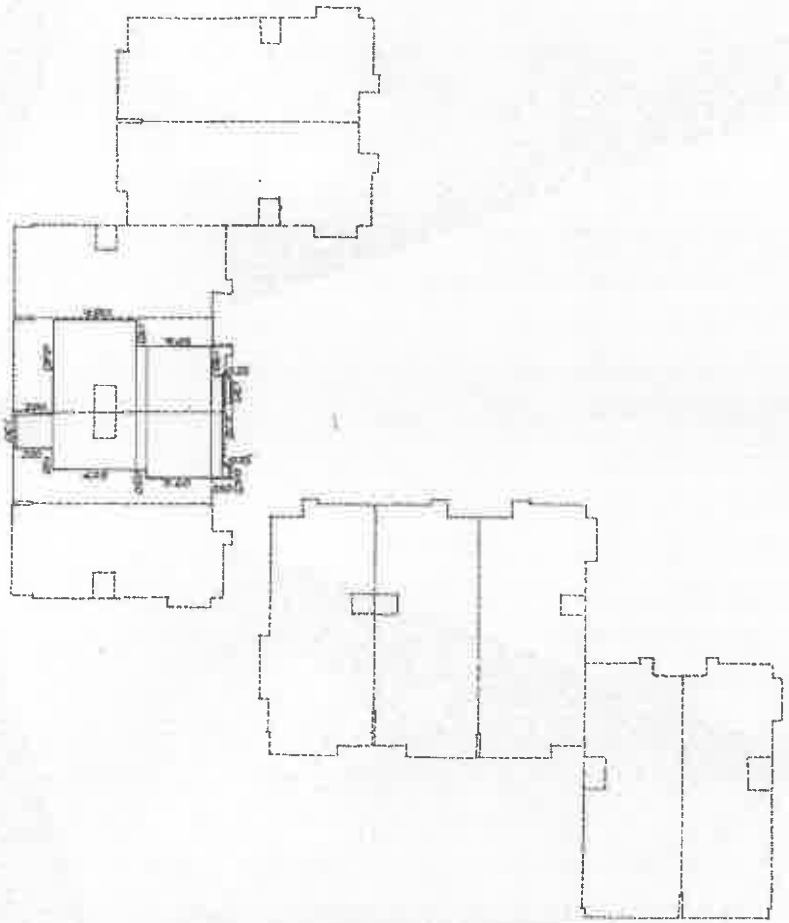
登記年月日：昭和53年7月3日

710548 各階平面図

家屋番号	1290～397～9
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～397

建物の番号　304

建物の存する部分　3階



求積

0.25	× 1.20	=	0.3000
0.25	× 0.45	=	0.1125
0.60	× 4.40	=	2.6400
3.00	× 5.90	=	17.7000
0.45	× 5.40	=	2.4300
3.80	× 6.90	=	26.2200
2.00	× 1.50	=	3.0000
計			52.4025
			52.40 m²

作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

53.7.3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(1枚目)

登記官

横浜地方法務局厚木支局（湘二宮支局管轄）

これは登記簿に記録されている内容を証明した書面である。

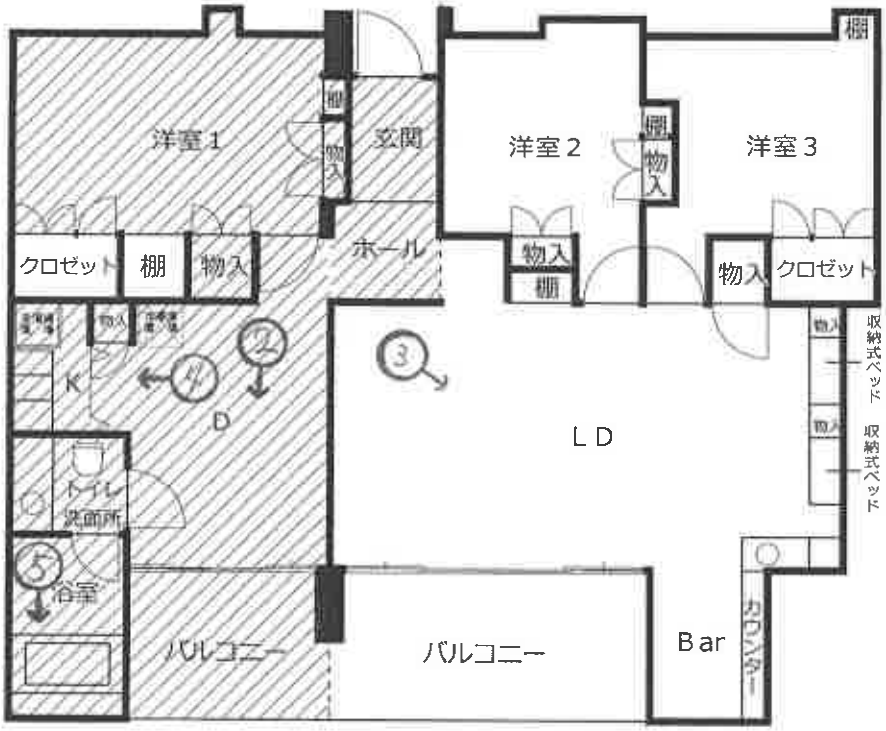
請求番号：44-1　(2/2)

間 取 図

3階縮尺 1/100

令和７年(ヌ)第９号・物件４建物
建物の番号３－３０３（斜線部分）

令和７年(ヌ)第１０号・物件４建物
建物の番号３－３０４



←○は写真撮影位置・方向

①物件４の建物の外観



② 間取図斜線部分



③



④ 間取図斜線部分



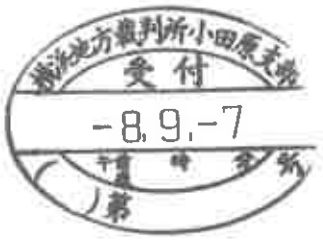
⑤ 間取図斜線部分



令和８年９月４日

上　　申　　書

横浜地方裁判所小田原支部　御中



評価人　難波　秀夫

令和７年（ヌ）第９号及び令和７年（ヌ）第１０号の一括価格における各物件について、配当等の判断のために内訳として算出した価格を、次のとおり上申致します。

一　括　価　格（合計）	
金３，１１０，０００円	
令和７年（ヌ）第９号　内訳価格	
物件１（土地）	金２４３，０００円
物件２（土地）	金４９，５００円
物件３（土地）	金５２２，０００円
物件４（建物）	金５８５，０００円
令和７年（ヌ）第１０号　内訳価格	
物件１（土地）	金２９７，０００円
物件２（土地）	金６０，５００円
物件３（土地）	金６３８，０００円
物件４（建物）	金７１５，０００円

各内訳価格は、物件１～３は共有持分割合、物件４は専有面積割合により算出した価格である。

以上

令和７年（ヌ）第　　９　号
令和７年　５月１３日　現地調査
令和７年　６月２７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　格（合計）	
金３，１１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５４０，０００円
物件２（土地）	金１１０，０００円
物件３（土地）	金１，１６０，０００円
物件４（建物）	金１，３００，０００円

１　物件４は、令和７年（ヌ）第１０号の物件４（建物の名称３－３０４・附属資料間取略図の斜線部分）とホール部分で接続し、玄関・浴室・トイレ・キッチンが全体で１箇所であり、一体として利用され、機能する間取りとなっている。

よって、一括価格は、物件１～４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ところ、令和７年（ヌ）第１０号の物件１～４を合計した一体としての価格である。

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のための土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="4">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>地目　宅地</td></tr>
<tr><td>4</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（ヌ）第　　９号

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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３００９６２分の９００２

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
　　２階　５４２．１２平方メートル
　　３階　５３５．７２平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仙石原１２９０番３９７の８

建物の名称　　３－３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４２．０４平方メートル

所有者　Ａ

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）

位置・交通	箱根登山鉄道「強羅」駅の北西方約5.9㎞（道路距離）。「品の木箱根ハイランドホテル」バス停徒歩約8分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	山林、原野等が多い中にリゾートマンションが介在する別荘地域	
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
	建蔽率	30%
	容積率	50%
	防火規制	なし
	その他の規制	自然公園法第2種特別地域Ａ区域(注1)、一部土砂災害警戒区域(注2)、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	1,872㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約39.8m、奥行約50m
	地勢	ほぼ平坦地及び南向傾斜地
接面道路の状況	東側が現況幅員約5.6m私道（建築基準法第42条第1項第3号）に約39.8m接面。また、南側は水路となっている。	
土地の利用状況等	雑草木が繁茂する原野（注3）	
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	本事件　300,962分の9,002　＋　令和7年(ヌ)第10号　300,962分の11,002　＝　合計　300,962分の20,004 （以下、物件2・3についても同様であるので、合計のみを記載する。）	

特　記　事　項	(注1)箱根地域における建築物の基準により、高さ 建築基準法8m以下かつ最高最低13m（分譲地内の場合10m）以下，建蔽率10%以下，容積率15%以下，緑地率80%以上，水平投影外周線後退（主要道路から20m以上，その他の道路から5m以上，敷地境界線から5m以上），地形勾配30%以下等の規制がある。 (注2)「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。 自然現象の種類：土石流、告示番号：神奈川県告示第229号、告示年月日：平成20年4月1日、渓流番号：42049、渓流名：俵石沢 (注3)北側及び西側隣接地との境界は不明確であるので登記附属地積測量図(以下、「地積測量図」)を基にその概要を把握するに止まった。 ◇　箱根町都市整備課（以下「都市整備課」）によると、箱根町において無指定地域の開発行為は規制が厳しいとのことであるので、注意が必要である。

（物件２）

位置・交通	箱根登山鉄道「強羅」駅の北西方約5.9㎞（道路距離）。「品の木箱根ハイランドホテル」バス停徒歩約8分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	山林、原野等が多い中にリゾートマンションが介在する別荘地域	
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
	建蔽率	30%
	容積率	50%
	防火規制	なし
	その他の規制	自然公園法第2種特別地域Ａ区域（注1）、土砂災害警戒区域（注2）、一部地域森林計画対象民有林、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	641㎡
	形状	湾曲した帯状地（注3）
	間口・奥行	間口約91ｍ、奥行約4～10.5ｍ
	地勢	北向き傾斜地
接面道路の状況	南側が現況幅員約5.6ｍ私道（建築基準法第42条第1項第3号）に約91ｍ接面。また、北側は水路となっている。	
土地の利用状況等	雑草木が繁茂する原野	
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	300,962分の20,004（物件1参照）	

特　記　事　項	(注1)箱根地域における建築物の基準により、高さ 建築基準法8m以下かつ最高最低13m（分譲地内の場合10m）以下，建蔽率10%以下，容積率15%以下，緑地率80%以上，水平投影外周線後退（主要道路から20m以上，その他の道路から5m以上，敷地境界線から5m以上），地形勾配30%以下等の規制がある。 (注2)「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。 自然現象の種類：土石流、告示番号：神奈川県告示第229号、告示年月日：平成20年4月1日、渓流番号：42049、渓流名：俵石沢 (注3)登記附属公図（以下「公図」）と現況の形状が著しく異なるが、地積測量図と概ね一致することを確認した。 ◇　都市整備課によると、箱根町において無指定地域の開発行為は規制が厳しいとのことであるので、注意が必要である。

（物件３）

位置・交通	箱根登山鉄道「強羅」駅の北西方約5.9㎞（道路距離）。「品の木箱根ハイランドホテル」バス停徒歩約8分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	山林、原野等が多い中にリゾートマンションが介在する別荘地域	
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
	建蔽率	30%
	容積率	50%
	防火規制	なし
	その他の規制	自然公園法第2種特別地域Ａ区域（注1）、大部分が土砂災害警戒区域（注2）、一部地域森林計画対象民有林、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	3,561㎡
	形状	不整形（注3）
	間口・奥行	間口約70.6m、奥行約11～71m
	地勢	道路面より等高～1m程度高い部分及び4～5m程度低い部分からなるほぼ平坦地及び起伏地。
接面道路の状況	北側が幅員約5.6m私道（建築基準法第42条第1項第3号）に約70.6m接面。また、北西側は水路となっている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	なし
共有持分	300,962分の20,004（物件1参照）	

特　記　事　項	(注1)箱根地域における建築物の基準により、高さ 建築基準法8m以下かつ最高最低13m（分譲地内の場合10m）以下，建蔽率10%以下，容積率15%以下，緑地率80%以上，水平投影外周線後退（主要道路から20m以上，その他の道路から5m以上，敷地境界線から5m以上），地形勾配30%以下等の規制がある。 (注2)「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。 自然現象の種類：土石流、告示番号：神奈川県告示第229号、告示年月日：平成20年4月1日、渓流番号：42049、渓流名：俵石沢 (注3)公図と現況の形状が著しく異なるが、地積測量図及び登記附属建物図面（以下「建物図面」）と概ね一致することを確認した。なお、南側及び東側隣接地との境界は雑草木が繁茂し不明確であるので、地積測量図及び建物図面を基にその概要を把握するに止まった。 ◇　都市整備課によると、箱根町において無指定地域の開発行為は規制が厳しいとのことであるので、注意が必要である。

3　建物の概況（物件４）

（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48年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延1,607.84㎡	
仕様	屋　根：瓦葺　等 外　壁：吹付　等	
設備等	駐車場、ゴミ収積所、電気設備、防災・防犯設備（火災報知器・インターホン）、ＬＰガス庫　等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託管理
	管理会社	箱根リゾートマネージメント株式会社
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇　目的物件は建築年次が古く、神奈川県県西土木事務所まちづくり・建築指導課備付けの建築確認プロット図に記載がなく、建築確認台帳についても地番の記載がされていない。よって、建築確認及び完了検査の詳細は不明であり、遵法性も不明である。	

（2）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造　1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">3階（303号室・304号室）　中間部屋
主要開口部の方位：南西向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">42.04㎡(303号室)＋52.40㎡(304号室)＝94.44㎡（登記数量）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">洋室×3＋ＤＫ＋ＬＤ（附属資料間取略図のとおり）</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー：約14㎡(概測)</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td>天　　井
床
内　　壁
設　　備
そ　の　他</td><td colspan="2">ビニールクロス貼　等
フローリング、カーペット、軟質クッション　等
ビニールクロス貼、板張　等
ユニットバス、トイレ、システムキッチン　等
Barカウンター</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通（注）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管　理　費　等</td><td colspan="3">申立債権者代理人の回答によれば下記のとおり。(令和7年4月30日現在)</td></tr>
<tr><td></td><td>月　額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>(303)　16,300円
(304)　20,000円
(計)　36,300円</td><td>(303)　1,255,100円
(304)　1,540,000円
(計)　2,795,100円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>9,300円　(注1)</td><td>588,100円</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td>3,200円　(注2)</td><td>105,600円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">(注1)各棟修繕積立金3,300円(303)＋4,000円(304)
及び団地修繕積立金2,000円(303)の合計
(注2)水道管理費(303)</td></tr>
</table>

		遅延損害金：742,333円(303)＋818,538円(304)＝1,560,871円(年14%)
専有部分の利用状況等	令和7年5月13日：内部立入調査 A及びAが代表者代表清算人である富士ビルデイング株式会社が占有しているものと思われる。	
特記事項	(注)目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化等が認められた。	

第５　評価額算出の過程

（物件１）

１．基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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	更地価格（円）
1	20,700	× 0.43	8,900	× 1,872	× 1.00	× 20,004／300,962	＝ 1,110,000

◇ 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。

地価調査　箱根(県)－6

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,700円／㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／153	＝	20,700円／㎡

◇ 時点修正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し街路条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり

◇ 個別格差：不整形地・雑草木が繁茂する傾斜地等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 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．評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評価額 （円）
1	1,110,000			× 0.7	× 0.7	＝ 540,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：共有持分の売買であるので、有効需要が減退すると判断し、市場性修正－30％を行った。

◇ 競売市場修正：－30％と判定した。

◇ その他の控除：必要なし。

（物件２）

１．基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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	更地価格（円）
2	20,700	× 0.25	5,180	× 641	× 1.00	× 20,004／300,962	＝ 220,000

◇ 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。

地価調査　箱根（県）－6

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,700円／㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／153	＝	20,700円／㎡

◇ 時点修正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し街路条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり

◇ 個別格差：湾曲した帯状地・雑草木が繁茂する傾斜地等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 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．評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	評価額 （円）
2	220,000			× 0.7	× 0.7	＝ 110,000

◇ 占有減価修正：必要なし。

◇ 市場性修正：共有持分の売買であるので、有効需要が減退すると判断し、市場性修正－30％を行った。

◇ 競売市場修正：－30％と判定した。

◇ その他の控除：必要なし。

（物件３・４）

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とおり求めた。

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	20,700	× 0.65	13,500	× 3,561	× 0.95	× 20,004／300,962	＝ 3,040,000

◇ 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。

地価調査　箱根(県)－6

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,700円／㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／153	＝	20,700円／㎡

◇ 時点修正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し街路条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり

◇ 個別格差：不整形地・規模が大きい・起伏地等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇ 地　　積：登記数量

◇ 建付減価：建付減価率5%と判定した。

◇ 共有持分：登記上の持分

② 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	× 94.44	÷ 0.88	× 0.03	= 800,000

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48年、経済的残存耐用年数2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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数2年}}{(\text{経過年数48年} + \text{経済的残存耐用年数2年})} \times (1-0.2) = 0.03$$

（２）土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
3	3,040,000	× 0.4	場所的利益	= 1,220,000

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、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

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)	個別格差 ※	積算価格 (円)	価格割合
3	3,040,000	− 1,220,000	× 1.00	= 1,820,000	47.4%
4	800,000	+ 1,220,000		= 2,020,000	52.6%
一括価格（合計）				= 3,840,000	100.0%

※　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とおり

階層別補正：1.00（3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)
42,000	× 1.00	× 1.00	× 94.44	= 3,970,000

◇　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：なし

3　収益価格（ＤＣＦ法による）

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

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） ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格（円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益（円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格（円） イ÷ウ×(1−0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (14.7%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
−143,474 (−7.9%)	480,822	15.7%	＝ 2,970,684 ＝ 2,970,000	0.6627	1,968,219 (107.9%)	＝ 1,820,000 (100%)

※1　売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

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

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

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

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

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

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

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

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

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。本評価では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を比較考量し、所要の調整を行ったうえ調整後の価格を下記のとおり求めた。

加重平均割合　積算価格：20　　比準価格：60　　収益価格：20

	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	3,840,000	×　1.0	＝　3,840,000
比準価格	3,970,000	×　1.0	＝　3,970,000
収益価格			1,820,000
調整後の価格			3,510,000

◇　占有減価修正率：必要なし

（2）調整後の価格の各物件に対する按分

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

番号	調整後の価格 (円)	価格割合 (%)	按分後の価格 (円)
3	3,510,000	47.4	＝　1,660,000
4		52.6	＝　1,850,000

（3）内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、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。

番号	按分後の価格 (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)
3	1,660,000	× 1.0	× 0.7			＝ 1,160,000
4	1,850,000	× 1.0	× 0.7	× －	－ 0	＝ 1,300,000
一括価格（合計）						2,460,000

◇　市場性修正：必要なし。

◇　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。

◇　滞納管理費等相当額の減価：本件は、滞納管理費等に係る債権者である当該管理組合代理人の申立であるので、減価しない。

◇　その他の控除(敷金等)：なし。

第６　参考価格資料

１．　地価調査価格　箱根(県)－6

所　　在：足柄下郡箱根町仙石原字中筋212番2

価　　格：31,700円／㎡

位　　置：箱根登山鉄道「強羅」駅約6.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地　　積：231㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西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（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域

地域の概要：住宅、アパート、事務所等が混在する住宅地域

２．固定資産税評価額（令和６年度）

物件１（土地）　１５，８４４，５１８円（共有持分300,962分の9,002）

物件２（土地）　４，３５１，３１３円（共有持分300,962分の9,002）

物件３（土地）　１６，８６８，３７１円（共有持分300,962分の9,002）

物件４（建物）　２，４３８，１３５円

令和７年(ヌ)第１０号

物件１（土地）　１５，８４４，５１８円（共有持分300,962分の11,002）

物件２（土地）　４，３５１，３１３円（共有持分300,962分の11,002）

物件３（土地）　１６，８６８，３７１円（共有持分300,962分の11,002）

物件４（建物）　３，０３８，７１６円

第７　附属資料の表示

位置図

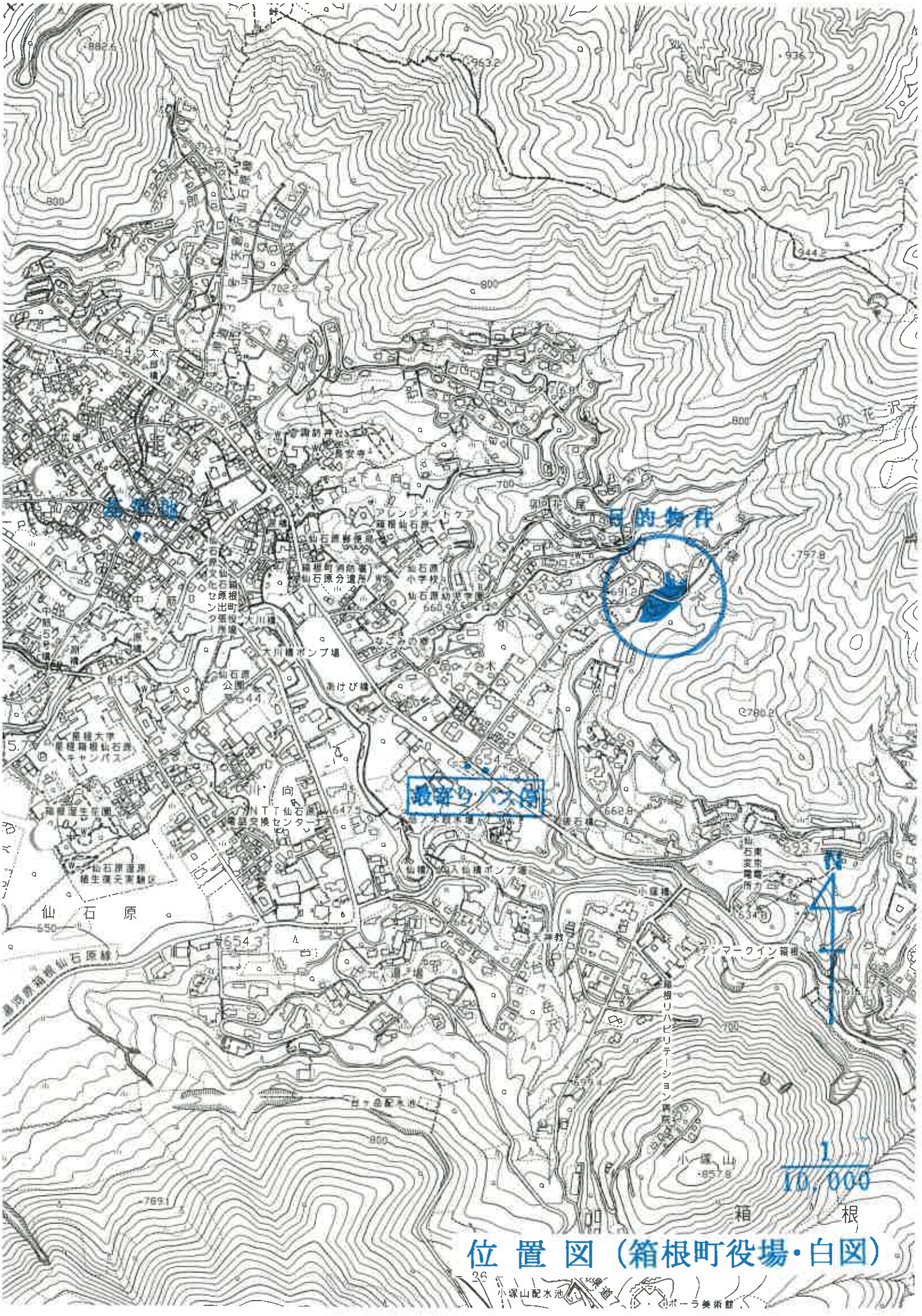
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

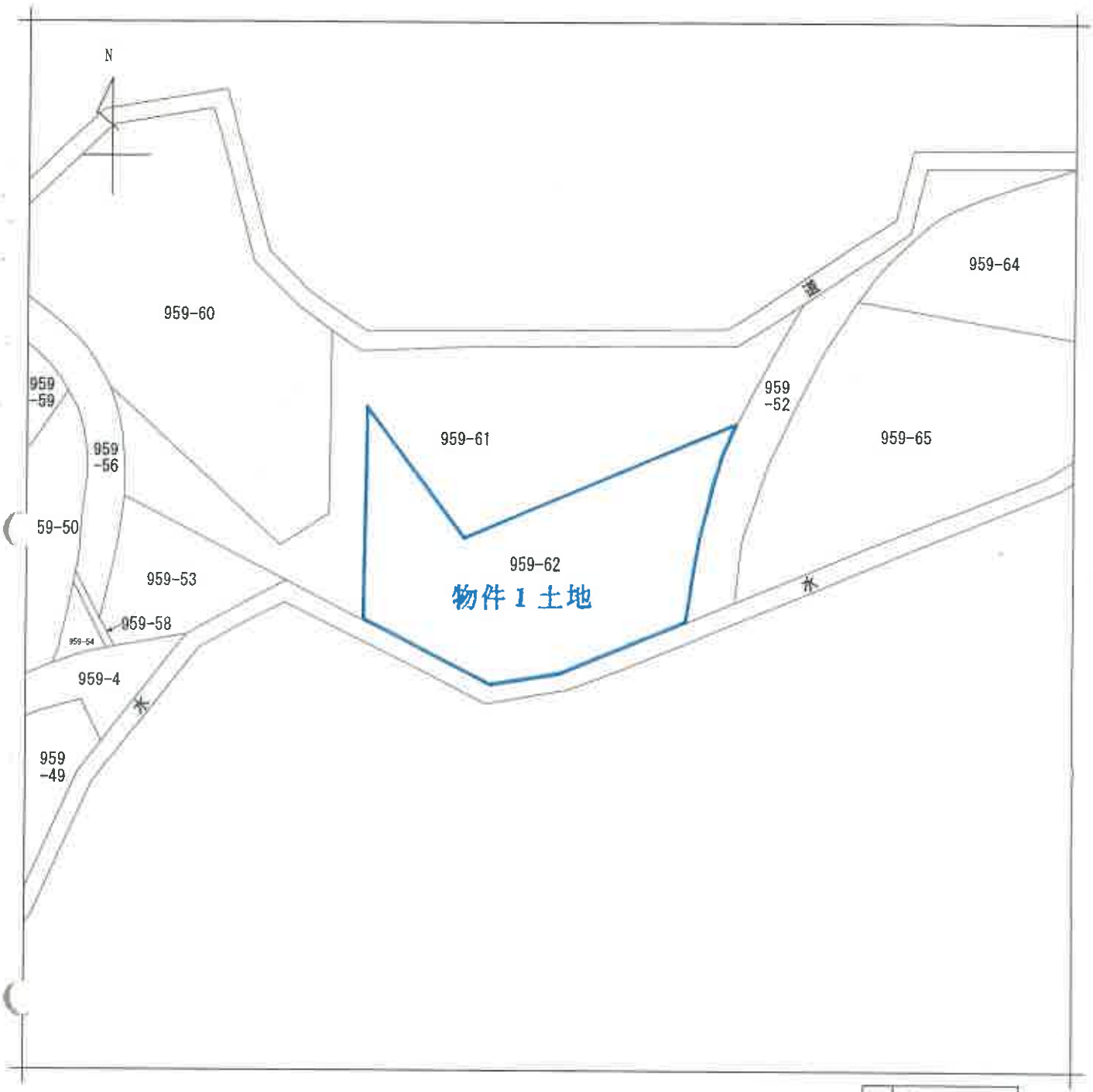
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

建物間取略図

以上


箱根町役場
目的物件
最寄りバス停
仙石原
箱根リハビリテーション病院
小塚山
1/10,000
箱根
位置図（箱根町役場・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。

地番区域見出	仙石原

請求部分	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。

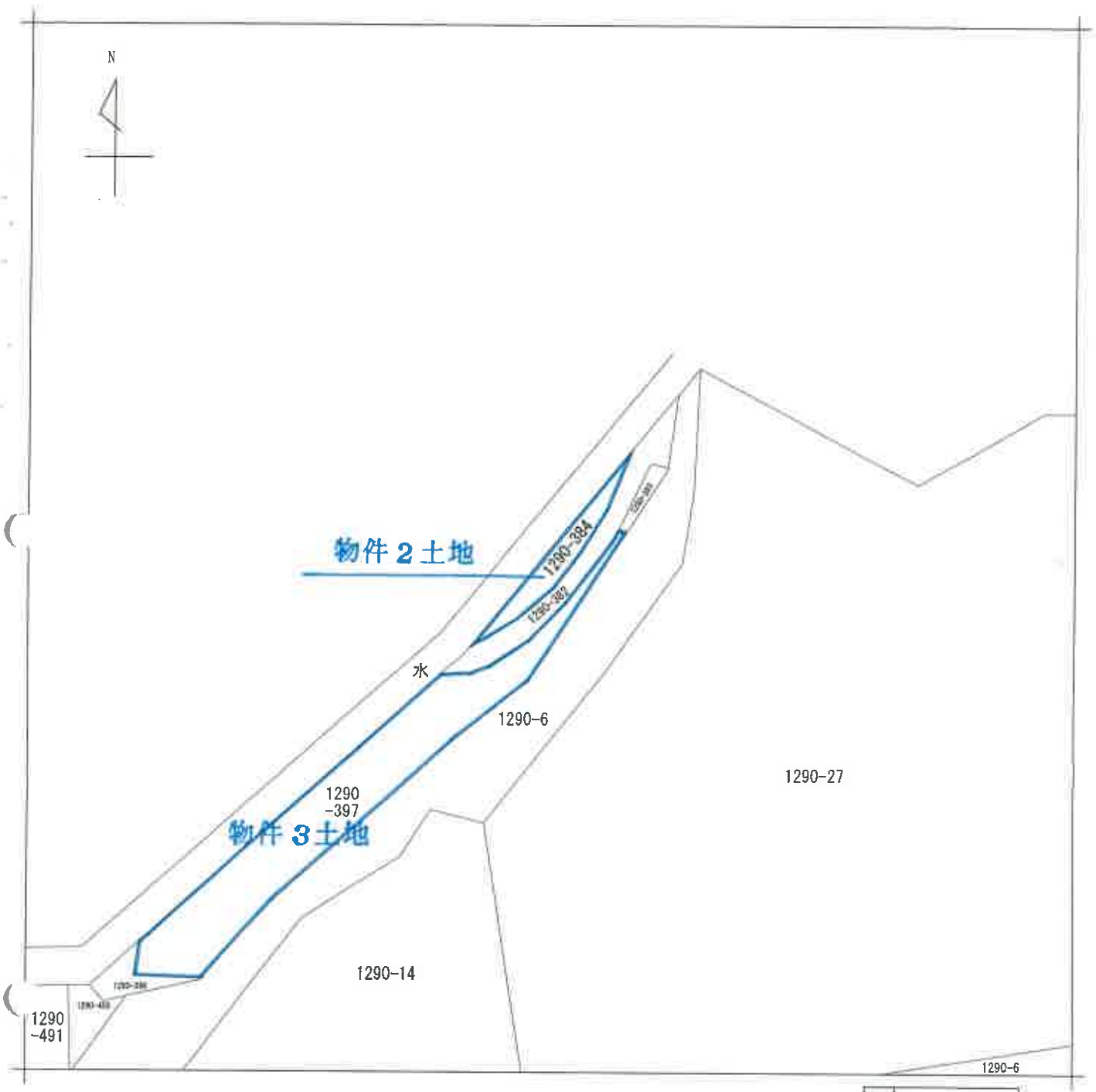
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年2月25日

東京法務局

請求番号：71-1　　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。

地番区域見出	仙石原

請求部分	所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石				地番	1290番384		
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。

（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）

令和7年2月25日

東京法務局

請求番号：71-3　　登記官 [redacted]

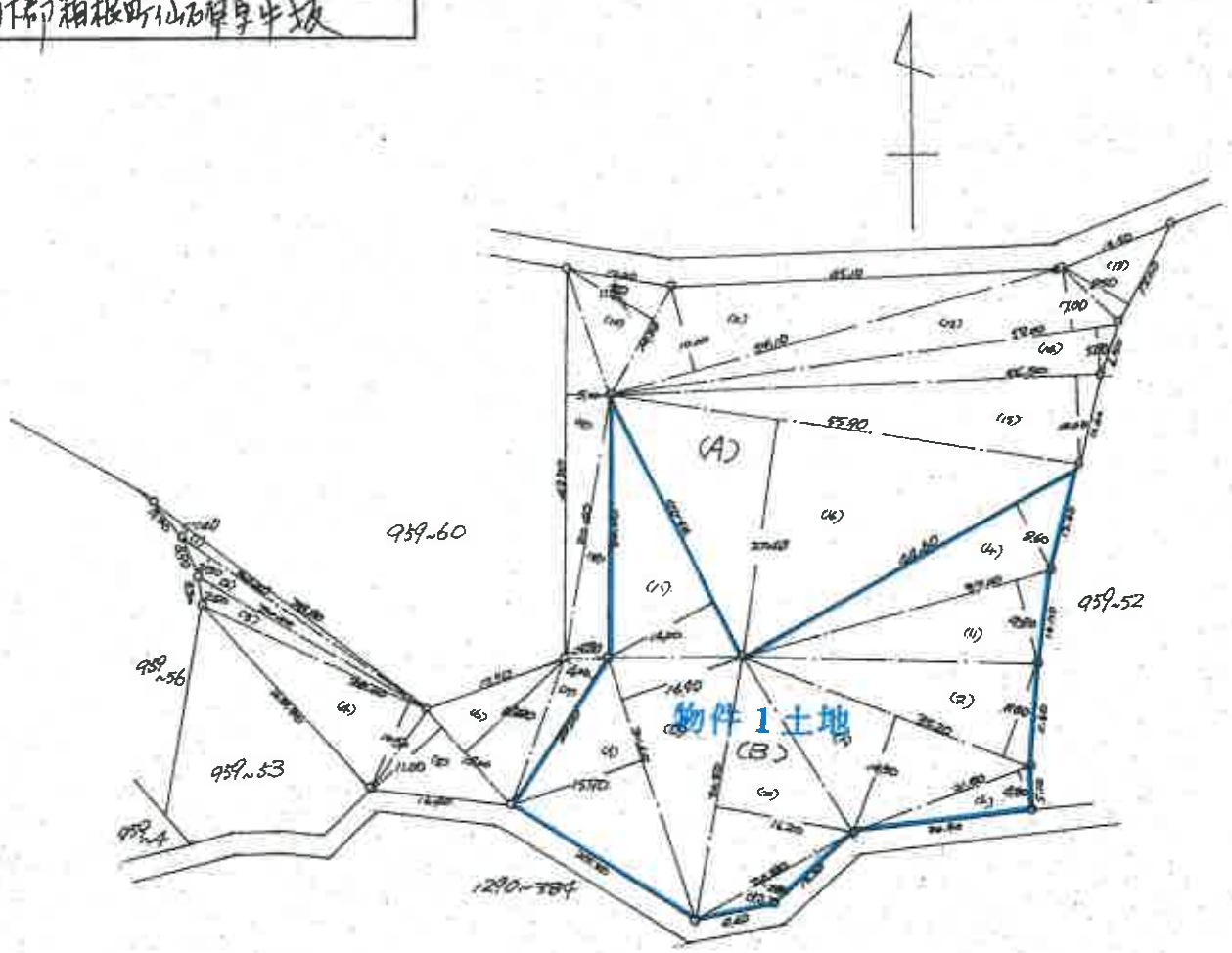
(1/1)

登記年月日：昭和51年11月30日

706716　前959-53後・新同一・新

土地所在図 地積測量図

地番	959~61, 959-53, 959~62
土地の所在	足柄下郡箱根町仙石原字牛地



縮尺	1/600	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和五壱年壱壱月壱八日　作製年月日

作製者

51.11.30

（日調連10）

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2月25日　東京法務局

登記官

請求番号：71-2　(1/2)

登記年月日：昭和51年11月30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2月25日　東京法務局
登記官

706717　前959-5 後・新同一・新

地番	959~61, 959-5, 959~62
土地の所在	足柄下郡箱根町仙石原字牛坂

地積測量図

[redacted]　2/2

昭和五壱年壱月壱日　作製年月日

作製者　[redacted]

求積（A）　959~61

番号	底辺	高さ	倍面積
1	38.80	1.40	54.3200
2	34.40	2.50	86.0000
3	30.00	2.50	75.0000
4	28.00	10.50	294.0000
5	15.00	11.00	165.0000
6	15.00	15.80	237.0000
7	20.00	4.00	80.0000
8	30.40	4.80	145.9200
9	43.30	5.00	216.5000
10	14.30	11.30	161.5900
11	54.10	10.00	541.0000
12	59.00	7.00	413.0000
13	13.00	8.50	110.5000
14	59.00	5.80	342.2000
15	56.50	10.00	565.0000
16	55.90	27.40	1.531.6600
計			5.018.6900
1/2			2.509.3450

2509. m^2

求積（B）　959~62

番号	底辺	高さ	倍面積
1	31.60	15.90	502.4400
ロ	31.60	14.90	470.8400
ハ	33.40	14.00	467.6000
ニ	30.50	16.20	494.1000
ホ	20.80	2.80	58.2400
ヘ	35.20	14.30	503.3600
ト	21.80	4.80	104.6400
チ	44.60	8.60	383.5600
リ	37.00	9.80	362.6000
ヌ	35.20	11.30	397.7600
計			3745.1400
1/2			1.872.5700

1.872 m^2

計算　4542.6450 m^2 − (2.509.3450 m^2 + 1.872.5700 m^2) = 160.7300 m^2

160 m^2

縮尺　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）【日加納】

R1.11.30

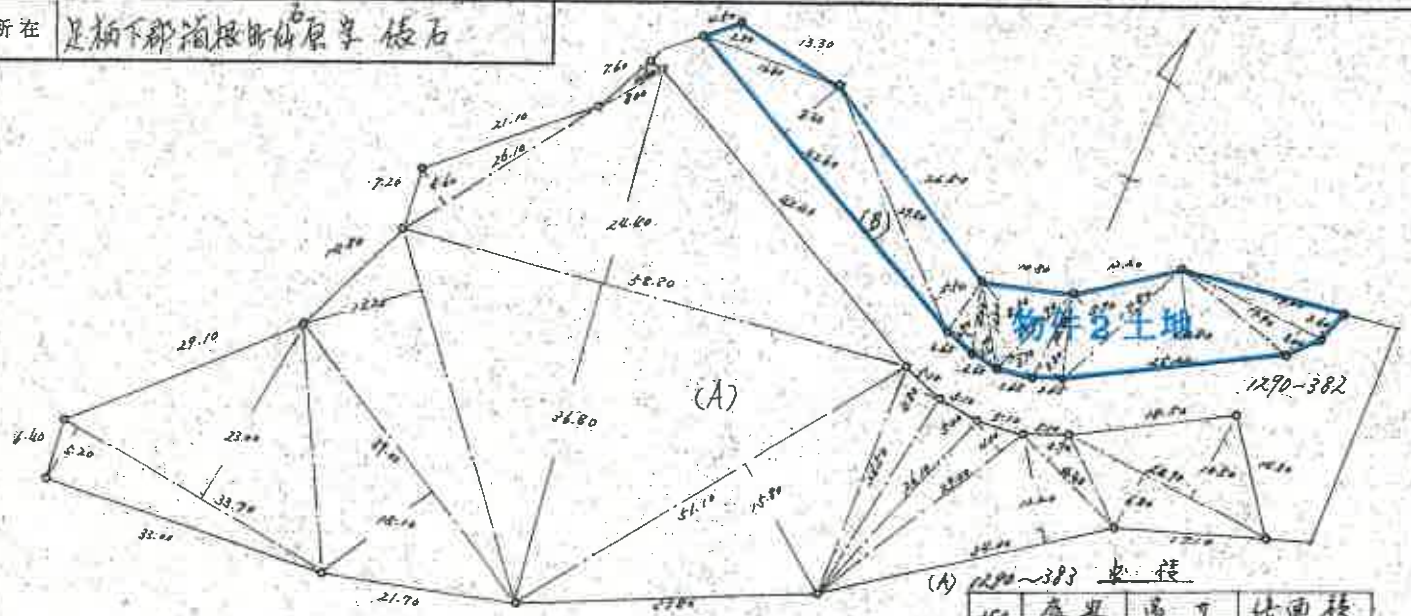
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和7年2月25日　東京法務局
登記官

登記年月日：昭和49年10月11日

709442　前1290-322後・新同一・新

地積測量図

地番	1290-322 1290～383、384
土地の所在	足柄下郡湯河原町仙原字徳右



作製年月日　昭和四九年一〇月一八日

作製者　[redacted]

(B) 1290～384 求積

No.	底辺	高下	倍面積
1	16 60	2 80	46 4800
2	42 60	2 40	257 8400
3	29 50	4 40	162 2600
4	8 00	2 90	23 1000
5	10 00	2 70	27 0000
6	11 70	8 50	99 4500
7	14 50	3 10	36 2700
8	10 40	8 20	34 3200
9	17 80	5 90	105 8200
10	25 20	10 80	272 1600
11	17 80	3 00	53 7000
12	19 00	3 40	64 6000
		計	1282 2900
			641 4450

641 ㎡

(A) 1290～383 求積

No.	底辺	高下	倍面積
1	23 70	6 20	294 9400
2	33 70	23 00	775 1000
3	37 00	15 70	588 9000
4	43 40	13 20	572 2800
5	24 10	4 60	120 8600
6	8 00	1 60	12 8000
7	58 50	24 40	1427 4000
8	58 50	36 80	2152 8000
9	51 10	15 80	807 3800
10	26 50	4 80	127 2000
11	26 10	5 00	130 5000
12	29 00	4 00	116 0000
13	24 00	12 20	414 8000
14	14 40	3 70	53 2800
15	24 80	6 80	169 3200
16	24 80	10 50	261 4500
		合	7938 8100
		½	3969 4050

3969 ㎡

甲訂　[redacted]

求積 3932.4150 -(3968.4050+641.1450) = 721.8650 ㎡

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

H9.10.11

請求番号：71-4

登記年月日：昭和51年11月30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2月25日　東京法務局
登記官

709454 前1290-383後・新同一・新

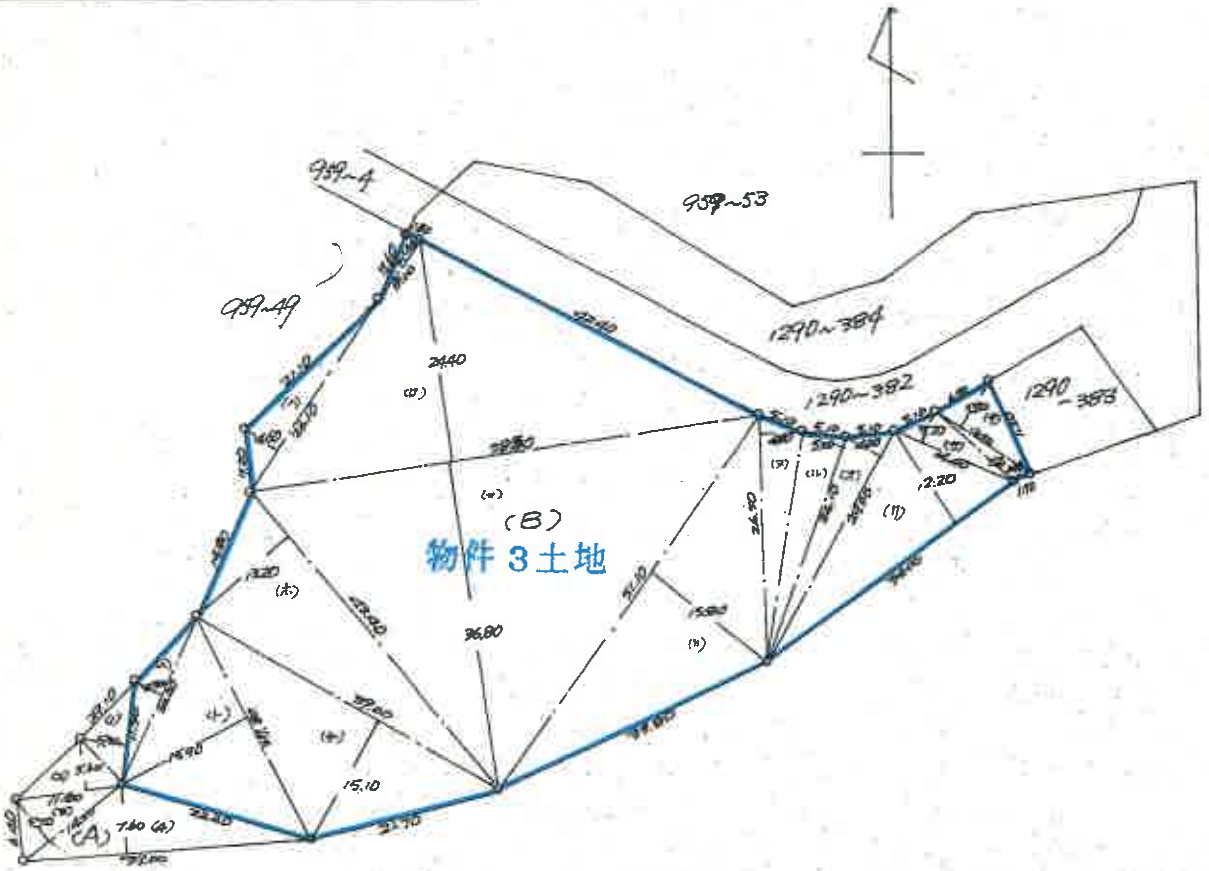
土地所在図
地積測量図

1/2

地番	1290-383 1290~398 1290~397.
土地の所在	足柄下郡箱根町仙石原字小表石

作製年月日 昭和五七年参月弐八日

作製者 [redacted]



縮尺	1/600	1/

（日調連10）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

S1.11.30

請求番号：71-5　(1/2)

登記年月日：昭和51年11月30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2月25日　東京法務局
登記官

709455　前1290-393後・新同一・新

地積測量図

地番	1290-393 1290-396 1290-397
土地の所在	足柄下郡箱根町仙石原字[redacted]

作製年月日　昭和五拾年拾壱月拾八日

作製者　[redacted]

2/2

求積（A）1290~396

番号	底辺	高さ	倍面積
1	11.50	5.30	60.9500
2	11.80	5.60	66.0800
3	14.00	5.70	79.8000
4	33.00	7.60	250.8000
計			457.6300
1/2			228.8150

228 m²

求積（B）1290~397

番号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.00	1.60	12.8000
ロ	58.50	24.40	1.427.4000
ハ	26.10	4.60	120.0600
ニ	58.50	36.80	2.152.8000
ホ	43.40	13.20	572.8800
ヘ	20.20	3.30	66.6600
ト	27.80	15.90	442.0200
チ	39.00	15.10	588.9000
リ	51.10	15.80	807.3800
ヌ	26.50	4.80	127.2000
ル	26.10	5.00	130.5000
オ	29.00	4.00	116.0000
ワ	34.00	12.20	414.8000
カ	14.40	3.70	53.2800
ヨ	12.50	5.80	72.5000
タ	12.50	1.40	17.5000
計			7,122.6000
1/2			3561.3400

3,561 m²

計算　3.969.4050 m² - (228.8150 m² + 3.561.3000 m²) = 179.2500 m²

179 m²

縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）【日加納】

5.11.30

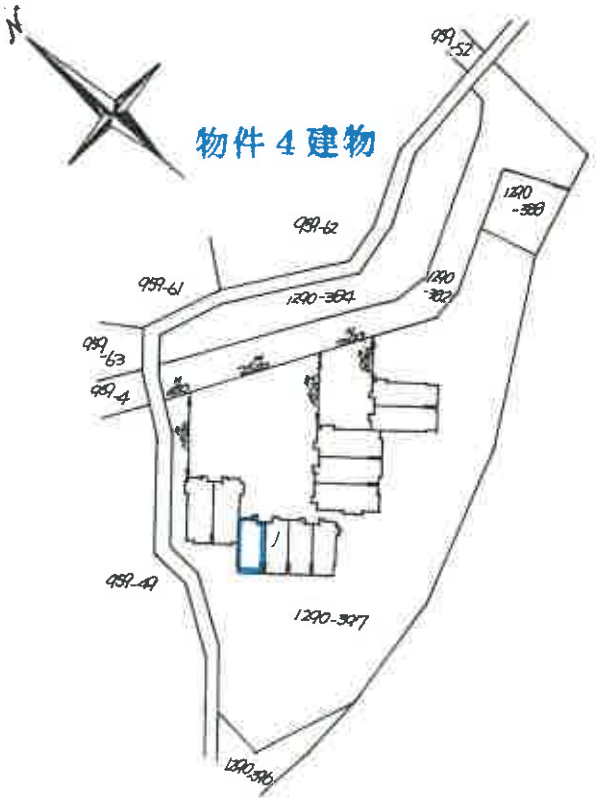
登記年月日：昭和53年7月3日

710546 各階平面図

家屋番号	1290～397～8
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～397

建物[redacted]面図
各階[redacted]図

建物の番号　303
建物の存する部分　3階



作製者	[redacted]	昭和53年6月12日作製	縮尺	1/	
申請人	[redacted]		縮尺	1/1000	

原面積 7.9㎡

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2月25日　東京法務局
登記官
[redacted]

請求番号：71-7　(1/2)

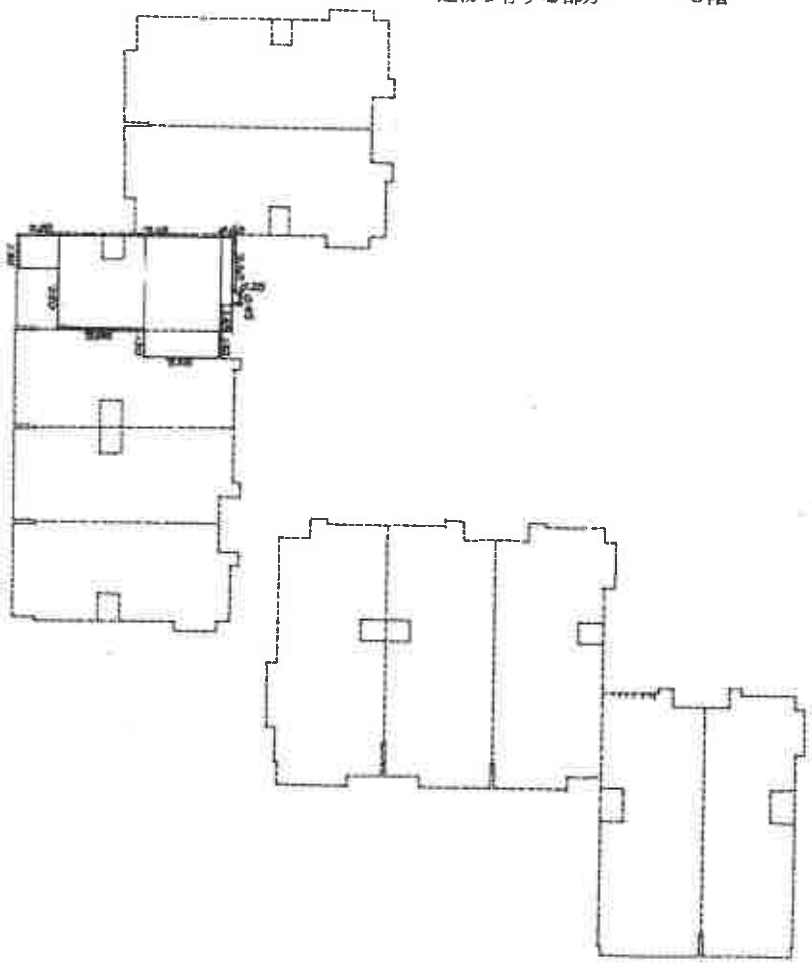
登記年月日：昭和53年7月3日

710545 各階平面図

家屋番号	1290～397～B
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字俵石1290～397

建物[redacted]面図
各階

建物の番号　303
建物の存する部分　3階



求積

0.25	× 0.45	=	0.1125
0.60	× 4.10	=	2.8200
3.25	× 5.90	=	19.1750
3.85	× 4.40	=	16.9400
2.00	× 1.50	=	3.0000
計			42.0475

床面積　42.04㎡

作製者	[redacted]	53年6月12日作製	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

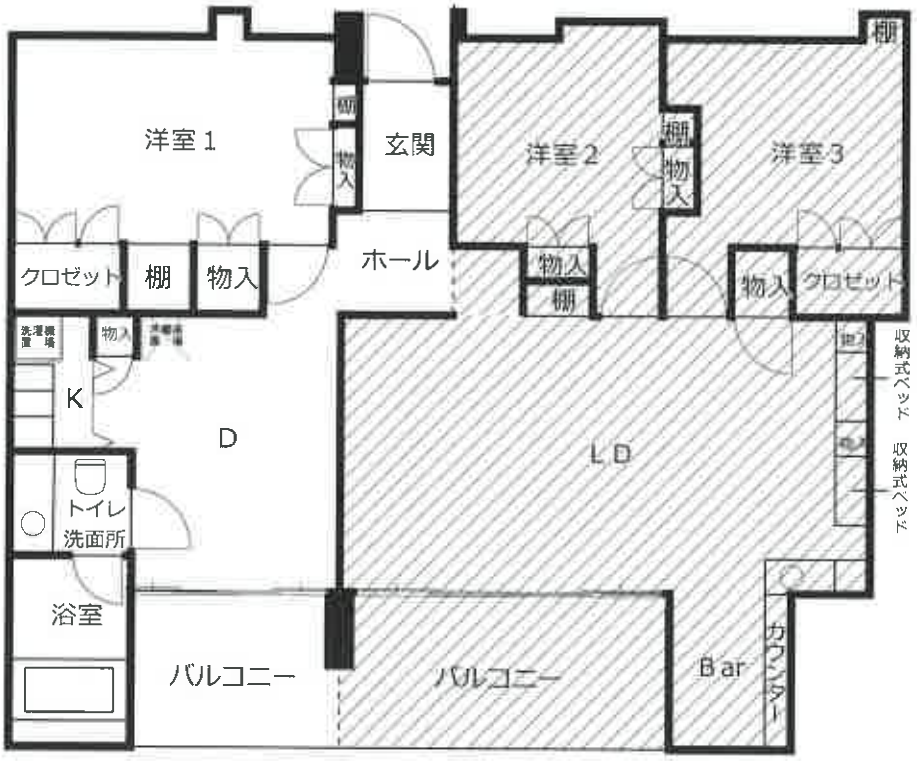
昭和53. 7. 3

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局西湘二宮支局管轄）
令和7年2月25日　東京法務局
登記官　[redacted]

請求番号：71-7　(2/2)

令和７年(ヌ)第９号・物件４建物
建物の番号３－３０３

令和７年(ヌ)第１０号・物件４建物
建物の番号３－３０４（斜線部分）





間取略図