

令和5年(ケ)第18号

ご 注 意 く だ さ い

このファイルは、

物件1～5、7～12です。

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

- ① 物件番号1～5、7～12 (一括)
- ② 物件番号6、13 (一括)

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別所 奈保

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22日 午前10時00分
	場 所	横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月 4日 午前 9時50分
	場 所	横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前10時から午後3時までの間(ただし, 午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5, 7~12	68,930,000 55,144,000	一括	13,786,000	2,701,613	0
1	2,820,000				
2	1,420,000				
3	1,350,000				
4	1,680,000				
5	420,000				
7	1,900,000				
8	5,730,000				
9	6,070,000				
10	2,830,000				
11	32,500,000				
12	12,210,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 542.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 273.02平方メートル

所有者 A

3 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番3
地 目 宅地
地 積 237.62平方メートル

所有者 B

4 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番4
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

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

所有者 A

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

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

8 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 138番
地 目 山林
地 積 1104平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

9 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町

物 件 目 録

地 番 139番
 地 目 山林
 地 積 1170平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

10 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地、139番地

家屋 番号 138番の1

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.59平方メートル
 2階 141.26平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.03平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.63平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

1 1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地

家屋 番号 138番の2

種 類 旅館

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

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

(附属建物)

符 号 1

種 類 タンク室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.00平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

1 2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町74番地4、74番地
3、100番地

家屋 番号 74番4

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 436.96平方メートル
2階 481.42平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階 約453平方メートル
2階 約502平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コングリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8.68平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

物件明細書

令和 6年 2月27日

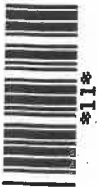
横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別所 奈保

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1~5, 7~12】
別紙物件目録記載のとおり
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1~5, 7~12】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号10】
本件所有者Aが占有している。
【物件番号11、12】
本件所有者古谷興業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5, 8, 9】
隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 542.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 273.02平方メートル

所有者 A

3 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番3
地 目 宅地
地 積 237.62平方メートル

所有者 B

4 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番4
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

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

所有者 A

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

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

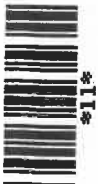
8 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 138番
地 目 山林
地 積 1104平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

9 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町



物 件 目 録

地 番 139番
 地 目 山林
 地 積 1170平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

10 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地、139番地

家屋 番号 138番の1

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.59平方メートル
 2階 141.26平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

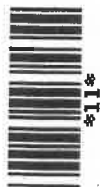
床 面 積 7.03平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.63平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

11 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地

家屋 番号 138番の2

種 類 旅館

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

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

(附属建物)

符 号 1

種 類 タンク室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.00平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

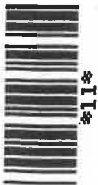
12 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町74番地4、74番地
3、100番地

家屋 番号 74番4

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 436.96平方メートル
2階 481.42平方メートル



物件目録

(現況)

床面積 1階 約453平方メートル
2階 約502平方メートル

(附属建物)

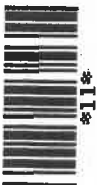
符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 8.68平方メートル

所有者 古谷興業株式会社



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

現況調査報告書（2の1）

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 小早川 健 造

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 542.90平方メートル
所有者 A

2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 273.02平方メートル
所有者 A

3 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番3
地 目 宅地
地 積 237.62平方メートル
所有者 B

4 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番4
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

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

所有者 A

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

~~所有者 A~~

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

所有者 A

8 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 138番
地 目 山林
地 積 1104平方メートル

所有者 A (2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
 地 番 139番
 地 目 山林
 地 積 1170平方メートル

所有者 A

10 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地、139番地

家屋 番号 138番の1

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.59平方メートル
 2階 141.26平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.03平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.63平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

11 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地

家屋 番号 138番の2

種 類 旅館

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

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

(附属建物)

符 号 1

種 類 タンク室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.00平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

12 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町74番地4、74番地
3、100番地

家屋 番号 74番4

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 436.96平方メートル
2階 481.42平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8.68平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

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1～5, 7～9		
現況地目	■宅地(物件1～5, 7～9) □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 ■土地建物位置関係概略図のとおり □		
占有者及び占有状況	■①土地所有者(A) ■②その他の者(古谷興業株式会社) 1 上記①の者が物件8, 9土地上に物件10建物を所有し, 占有している 2 上記②の者が本土(物件1～5, 7～9)を一体の宅地として使用し そのうち物件8土地上に物件11建物を所有し, 物件3, 4, 7土地上に 物件12建物を所有し, 各占有している ■上記②につき, 「執行官の意見」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10		
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 上記の者が本建物を 旅館 として占有している □「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 [地方裁判所 支部 年()第 号 □ある [保管開始日 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 ■土地建物位置関係概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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1 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (古谷興業株式会社) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日 }
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建 物	物件1 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約453㎡ 2階 約502㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (古谷興業株式会社) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日 }
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり

(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
<p>■ B (元建物所有者代表者)</p>	<p>1 (1) 私は、古谷興業株式会社（以下「古谷興業」という。）の元代表者です。</p> <p>(2) 古谷興業は、以前、「夕霧荘」という名称で旅館業を経営していましたが、現在は営業していません。</p> <p>2 (1) 物件10建物は、昔、旅館として使用していましたが、壁面等の傷みが激しく、もう長い間使用していません。</p> <p>(2) 家財が少し残っているところがあるかもしれませんが、もはや誰も使用していません。</p> <p>3 (1) 物件11建物は旅館として使用していましたが、これも現在は営業を取り止め使用していません。</p> <p>(2) ここに引いていた温泉も、既に止めてあります。</p> <p>4 物件12建物も旅館として使用していましたが、これも現在は営業を取り止め使用していません。</p> <p>5 (1) 本件土地（物件1～5，7～9）は、大半、私の亡父であるAの名義でしたが、物件3土地だけは私の名義になっています。この土地は当初、私の母や妹との共有だったのを、あるとき、私が長男ということで、私だけの名義に直したのですが、それ以上に特別な意味はありません。</p> <p>(2) それから、本件土地上に存する建物のうち物件11及び12の建物はいずれも古谷興業の所有ですが、古谷興業とAとの間に土地の賃貸借などの契約は一切ありませんので、土地は無償で使用しているということになります。</p> <p>(3) 附属建物はボイラー室やタンク室、ポンプ室、物置などとして使用していました。</p> <p>6 (1) 物件3土地上にある枡のところは防火水槽となっていますが、これは箱根町の設備です。</p> <p>(2) これは防火水槽なので、その上に建物を建てることはできません。</p> <p>(3) この設備は、無償で設置することを箱根町に承認しています。</p> <p>7 本件土地（物件1～5，7～9）と隣接地との境界に、争いはありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

一 物件10建物について

- 1 (1) 物件10建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
 - (2) 物件10建物には、一部に衣類・布団等の家財が残置されている居室もあるが、現在、電気・ガスの供給は無く、現に客室ないし生活等の用に供されているものとは思われない。
 - (3) よって、物件10建物は、所有者が旅館として占有しているものと認める。
- 2 (1) 物件10建物には、天井が随所で落ちてしまっており、壁面（クロス）の汚損・劣化を初め、床にも所々に緩みを感じられ、さらに随所にカビが発生し腐蝕が認められるなど、全体としてきわめて強く劣化している状況が顕著に認められる。
 - (2) 物件10建物は、現状のままの建物として使用することは適さないものと思われる。

二 物件11建物について

- 1 (1) 物件11建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
 - (2) 物件11建物には、客室・厨房等に什器・備品が残置されており、また、一部に家財が残置されている居室もあるが、現在、電気・ガスの供給は無く、現に客室ないし生活等の用に供されているものとは思われない。
 - (3) よって、物件11建物は、所有者が旅館として占有しているものと認める。
- 2 (1) 物件11建物には、壁面（クロス）の汚損・劣化を初め、全体として劣化している状況が顕著に認められる。
 - (2) なお、物件11建物は、2階通路により物件12建物と接続されている。

三 物件12建物について

- 1 (1) 物件12建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
 - (2) 物件12建物には、客室・パントリー等に什器・備品が残置されているが、現在、電気・ガスの供給は無く、現に客室等の用に供されているものとは思われない。
 - (3) よって、物件12建物は、所有者が旅館として占有しているものと認める。
- 2 (1) 物件12建物には、壁面（クロス）の汚損・劣化を初め、全体として劣化している状況が顕著に認められる。
 - (2) 物件12建物のうち東側のボイラー室等は増築部分と認めた（＝土地建物位置関係概略図記載の「未登記増築部分」参照）。
 - (3) なお、物件12建物は、2階通路により物件11建物と接続されている。

四 物件1～5，7～9土地について

- 1 (1) 物件8土地に対する物件11建物の敷地占有権原は、関係人の陳述からして、使用借権と認める。
 - (2) 物件3，4，7土地に対する物件12建物の敷地占有権原も、関係人の陳述からして、使用借権と認める。
- 2 (1) 本件土地（物件8，9）の境界は不明確である。
 - (2) 本件土地上に存する附属建物のうち物件8土地上にあるボイラー室及び物置は、その位置関係及び床面積等から物件10建物の附属建物と認めた。そのうちボイラー室は、長期間に渡って使用されていないものと見受けられ、顕著に劣化している。
 - (3) 本件土地上に存する附属建物のうち物件8土地上にあるタンク室は、その位置関係に若干の疑義があったものの、床面積等から物件11建物の附属建物と認めた。
 - (4) 物件7土地上に存するキュービクルは、見分の限りでは経年使用されていたものと思われ、P

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

CBが残存している恐れは否定できないものと思われる。

- (5) 本件土地上に、電柱（本柱）が4本程度存している。

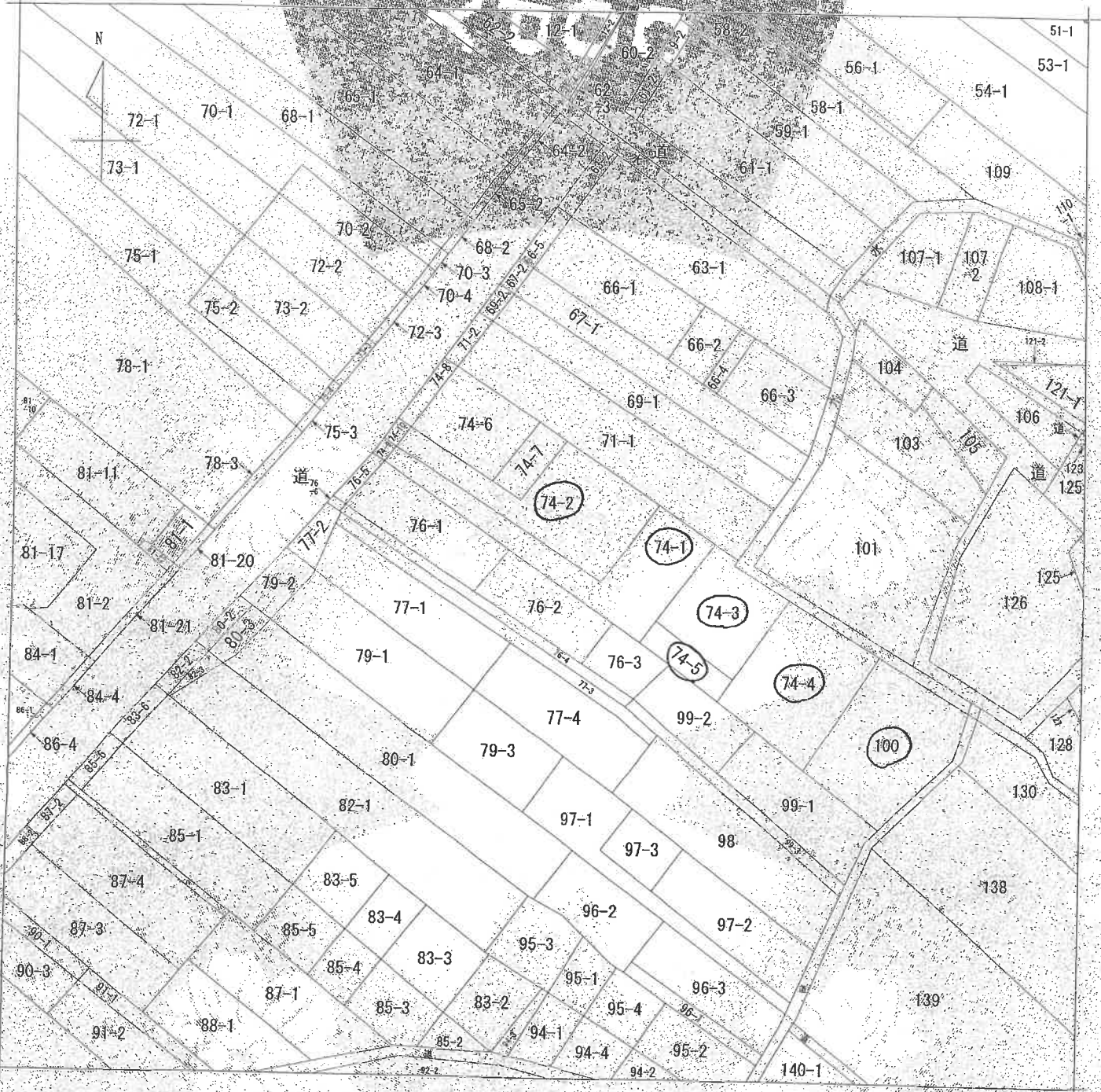
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 6月30日 (金) 11:00-11:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
5年 7月 5日 (水) 14:10-14:35	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年 8月 1日 (火) 10:45-13:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
5年 8月 1日 (火) :-:	照会書送付	B宛送付 (占有関係等調査)
5年 8月 4日 (金) 9:35-10:00	目的物件所在地	建物立入調査 (補充), 外観調査 (補充), 写真撮影 [評価人同行]
5年 9月 6日 (水) 14:09-14:31	当職携帯電話	Bと通話 (占有等調査)
5年 9月 7日 (木) 8:43-8:46	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書申請・受領
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 8月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 8月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



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

地番区域見出し	箱根
---------	----

請求部分	所在		足柄下郡箱根町箱根字小田原町		地番	74番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標番号又は記号	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とれている内容を証明した書面である。

令和5年2月14日

横浜地方方法務局湘南三宮支局

登記官

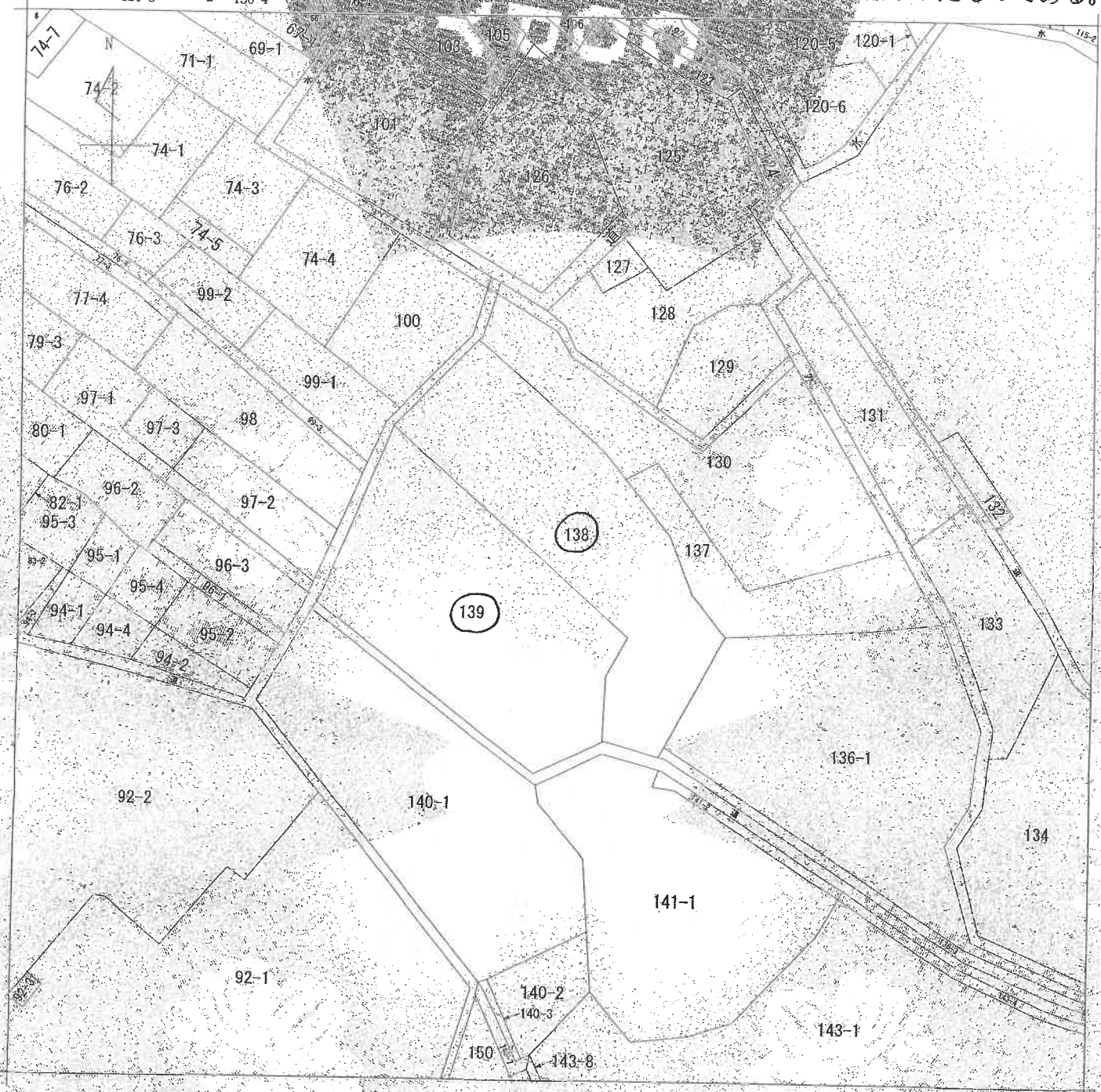
請求番号：14-1

(1/1)

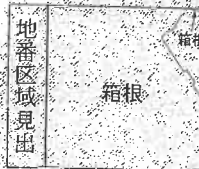
(12 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 119 道
0 120-3 ハ 136-4



(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あり、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	足柄下郡箱根町箱根字小田原町			地番	138番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月14日
横浜地方方法務局 西湘支店 支店
登記官

請求番号：14-2
(1/1)

(13 枚目)

※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する書面として、換地地方公共団体の登記簿に記録される。

711057

前 74-1 後 74-1
 地番 74-74-9
 土地の所在 足柄下部箱根町箱根字小田原町

地積測量図

求積表

地番	① 74-9	② 74-1	合計
NO	1	2	
底辺	2.90	1.46	4.36
高さ	1.44	1.44	4.1700
合計			8.4100
合計面積			4.20500 m ²
面積			4.20

地番	① 74-1	② 74-1	合計
公積	547.1074	4.2050	542.0024
面積			542.00 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

11.12.15

711058

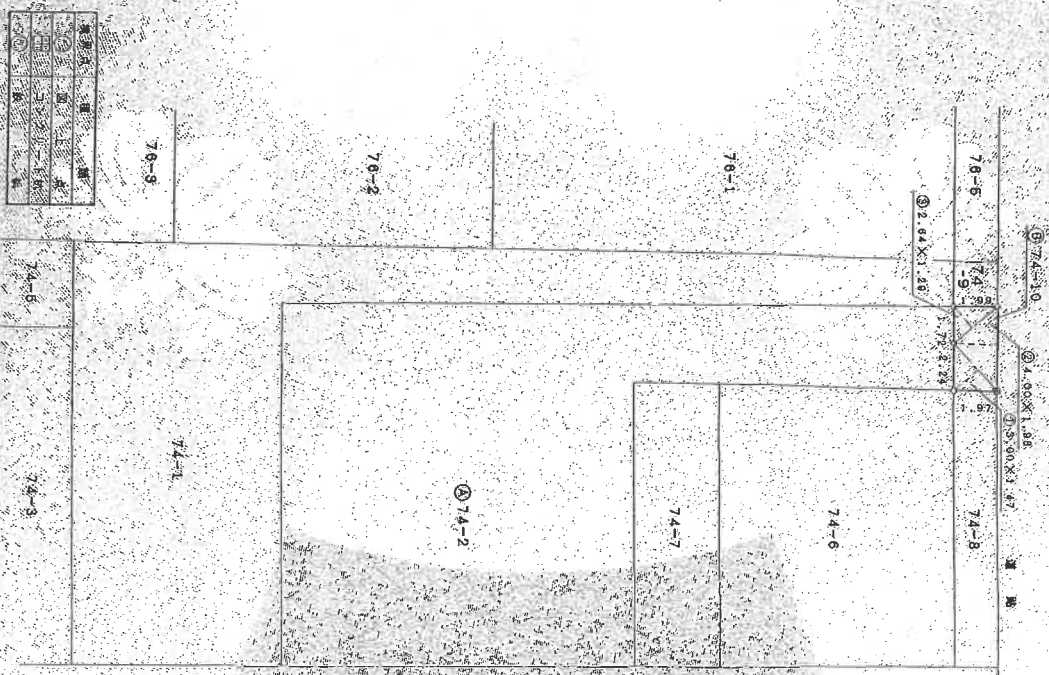
前 74-2 後 新同一 地積測量図
 地番 74-2 74-10
 土地の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 令和5年2月14日 根拠地方法務局地籍第一課作成
 登記部

表 積 算

地番	① 74-10	積算	積面積
NO			
1	3.00	1.47	4.4100
2	4.00	1.98	7.9200
3	2.64	1.29	3.4056
		合計	15.7356
		合計面積	7.86780 m ²

地番	② 74-2	積算	積面積
公算			
280.89085	7.8578		273.0230
	地積		273.02 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

11.12.15

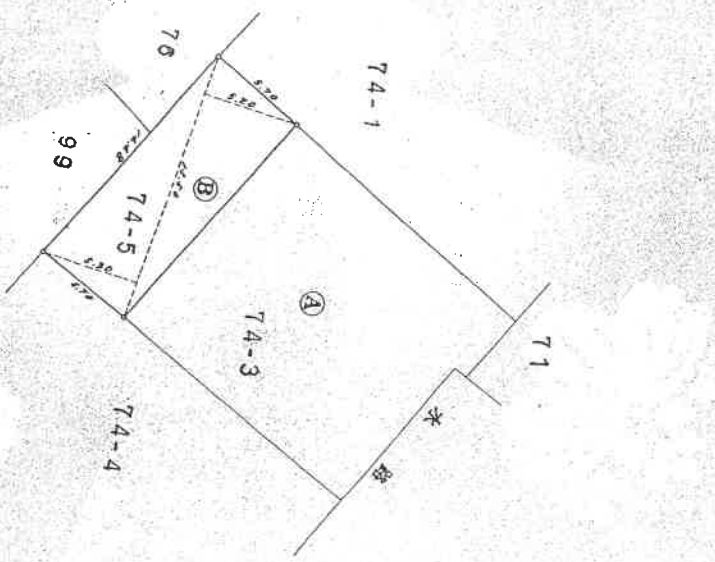
前 74-3 後・新開一帯 711053

地 積 測 量 図

地 番	74-3 74-5
土地の所在	足柄下部箱根町箱根字 1104年町

作 製 年 月 日	昭和 51 年 2 月 10 日
-----------	------------------

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 これは図面に記載されてくる内容と違明した図面である。
 横浜地方建設事務所 図面課



求 積

B	15.50 × 5.50 = 85.2500
A	15.50 × 5.50 = 85.2500
計	170.5000
注	142.2000
	28.3000

地 積

A	237.62㎡
B	81.32㎡

縮 尺

縮 尺	1/300
-----	-------

51.2.19

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。
令和5年2月14日
横浜地方法務局登記課

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

714092

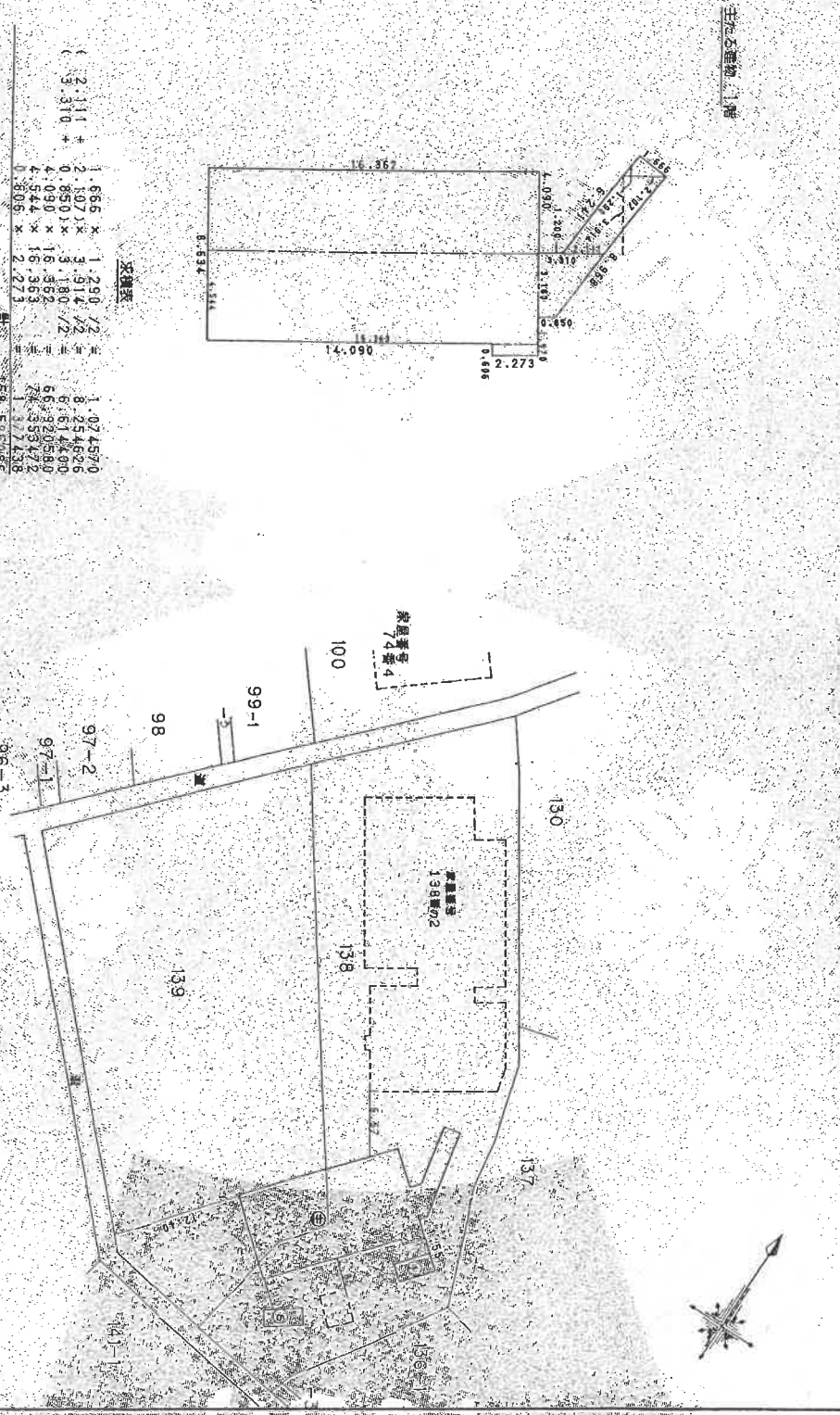
各階平面図

建物図面

1/2

家屋番号 198番の1

建築物の所在 足柄下郡箱根町箱根宗小田原町138番地・139番地



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500
単位はメートル

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明し、権利関係を
横浜地方建設局(国庫)登記部

714093

各階平面図

家屋番号 138番の1

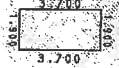
建築物図冊
各階平面図

2/2

建築物の所在

足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地・139番地

附属建物(第4)

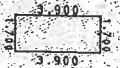


面積表

1.900 × 3.700 = 7.030000

床面積 7.03㎡

附属建物(第5)

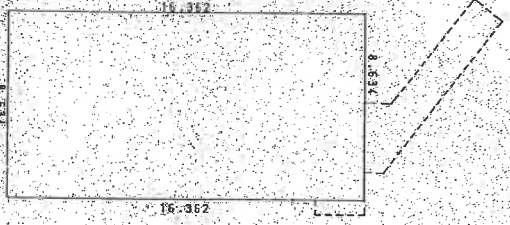


面積表

1.700 × 3.900 = 6.630000

床面積 6.63㎡

主たる建築物 2階



面積表

8.634 × 16.352 = 141.269508

床面積 141.27㎡

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

714094

各階平面図

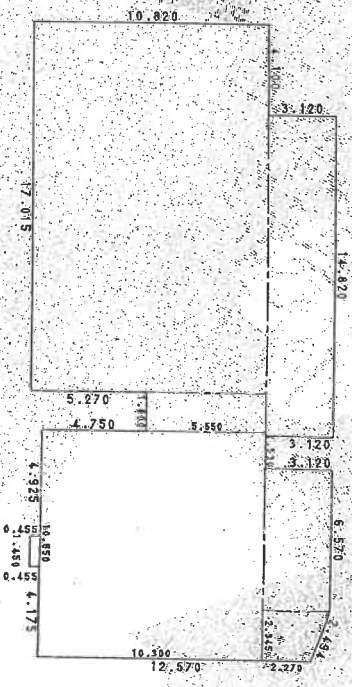
建物図面

1/2

家屋番号 138番の2

建築物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地

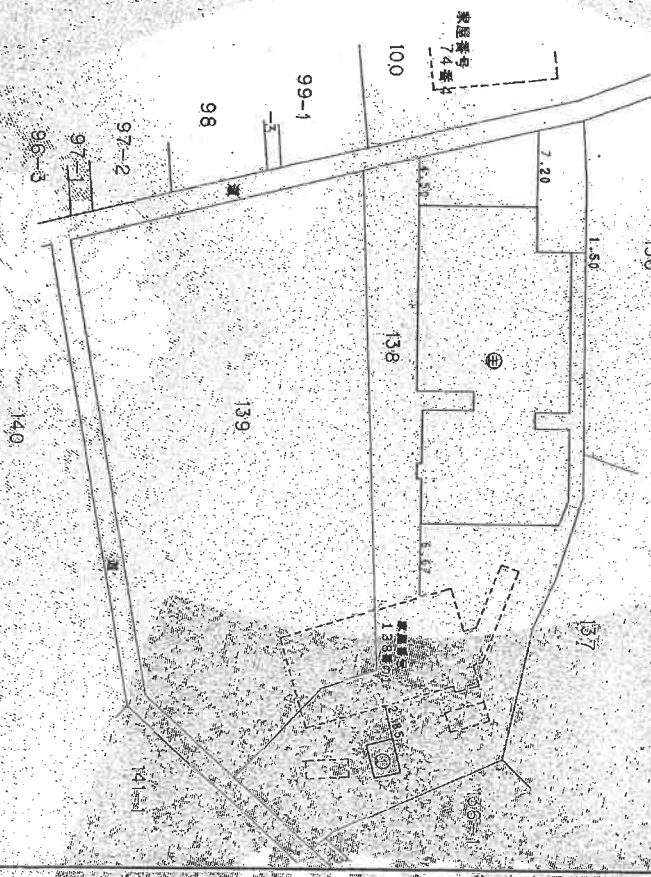
主たる建物の階



区画表

17.015	×	10.820	=	184.102300
14.820	×	3.120	=	46.238400
11.800	×	9.990000	=	9.990000
10.390	×	10.3900	=	108.655000
6.720	×	3.120	=	20.458400
1.450	×	0.659750	=	0.659750
2.370	×	2.3745	=	5.619775
3.120	+	2.3745	=	5.493750

376.47				



製作者

縮尺 1/250

申請人

単位換算係数

縮尺 1/500

8.9.9

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
令和5年2月14日
株式会社地方法務局 登記部

714095

各階平面図

建築物図面
各階平面図

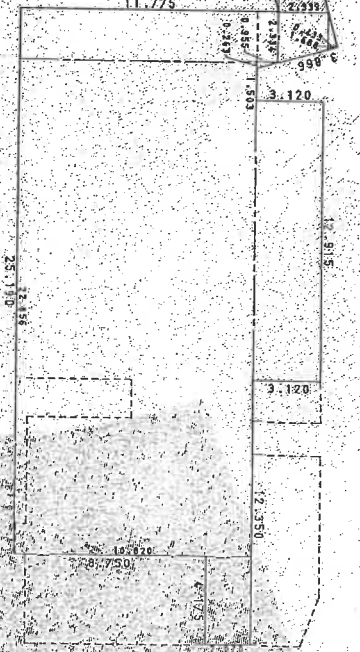
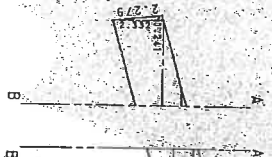
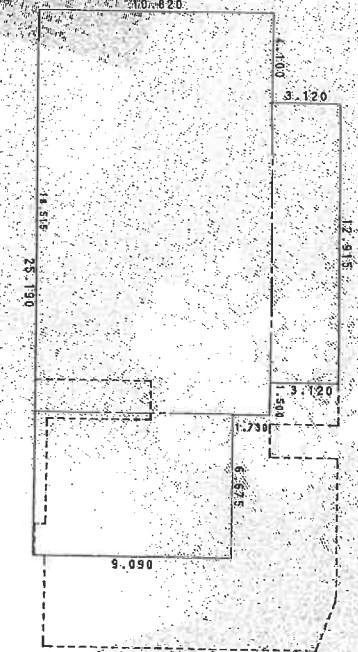
2/2

家屋番号 138番の2

建築物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原前138番地

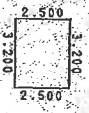
主たる建物 3階

主たる建物 2階



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
令和5年2月14日
登記番号 714095
所在地 足柄下郡箱根町箱根字小田原前138番地

交雑表
19.515 x 10.630 = 200.352300
14.615 x 9.180 = 134.065800
6.615 x 9.180 = 60.632700
計 395.110800
床面積 301.30㎡



交雑表
3.200 x 2.500 = 8.000000
床面積 8.00㎡

交雑表
8.479 x 0.885 = 7.500818
2.132 x 0.241 = 0.513812
8.479 x 2.332 = 19.681328
8.479 x 2.333 = 19.688117
1.688 x 0.433 = 0.730704
2.597 x 0.433 = 1.124521
12.915 x 0.820 = 10.590300
4.175 x 0.070 = 0.292250
計 38.733340
床面積 35.8149㎡

製作者

縮尺 1/250

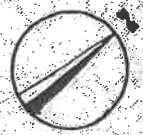
申請人

縮尺 1/250

714047

建築物平面図

家屋番号	74-4	建築物図面
建築物の所在地	足柄下部箱根町箱根谷小田原74-4・74-3・100	



これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
 令和5年2月14日
 横浜地方検察庁検事
 倉田 隆

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

神奈川県土木建築調査士会員指定用紙

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500 (単位:m)

63.5.27

714046

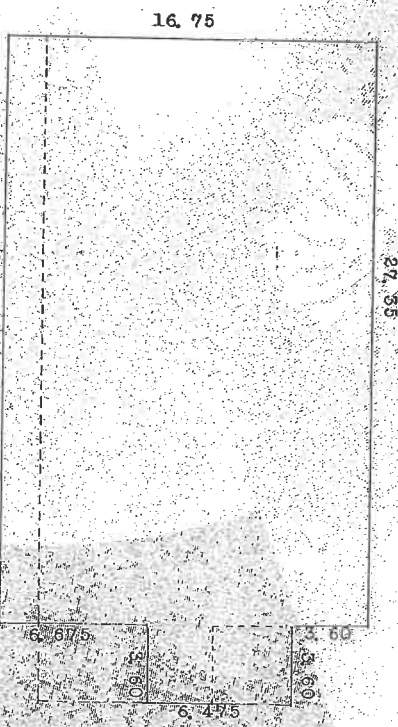
各階平面図

1階平面図

家屋番号 74-4
 建築物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原 74-4・74-3・100



求積
 $27.35 \times 14.95 = 408.8825$
 $3.60 \times 7.80 = 28.0800$
 計 436.9625



求積
 $27.35 \times 16.75 = 458.1125$
 $3.60 \times 6.475 = 23.3100$
 計 481.4225



求積
 $3.60 \times 3.10 = 11.16$
 $3.60 \times 3.60 = 12.96$
 計 24.12

静岡県土地家屋調査士会委員指定用紙

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

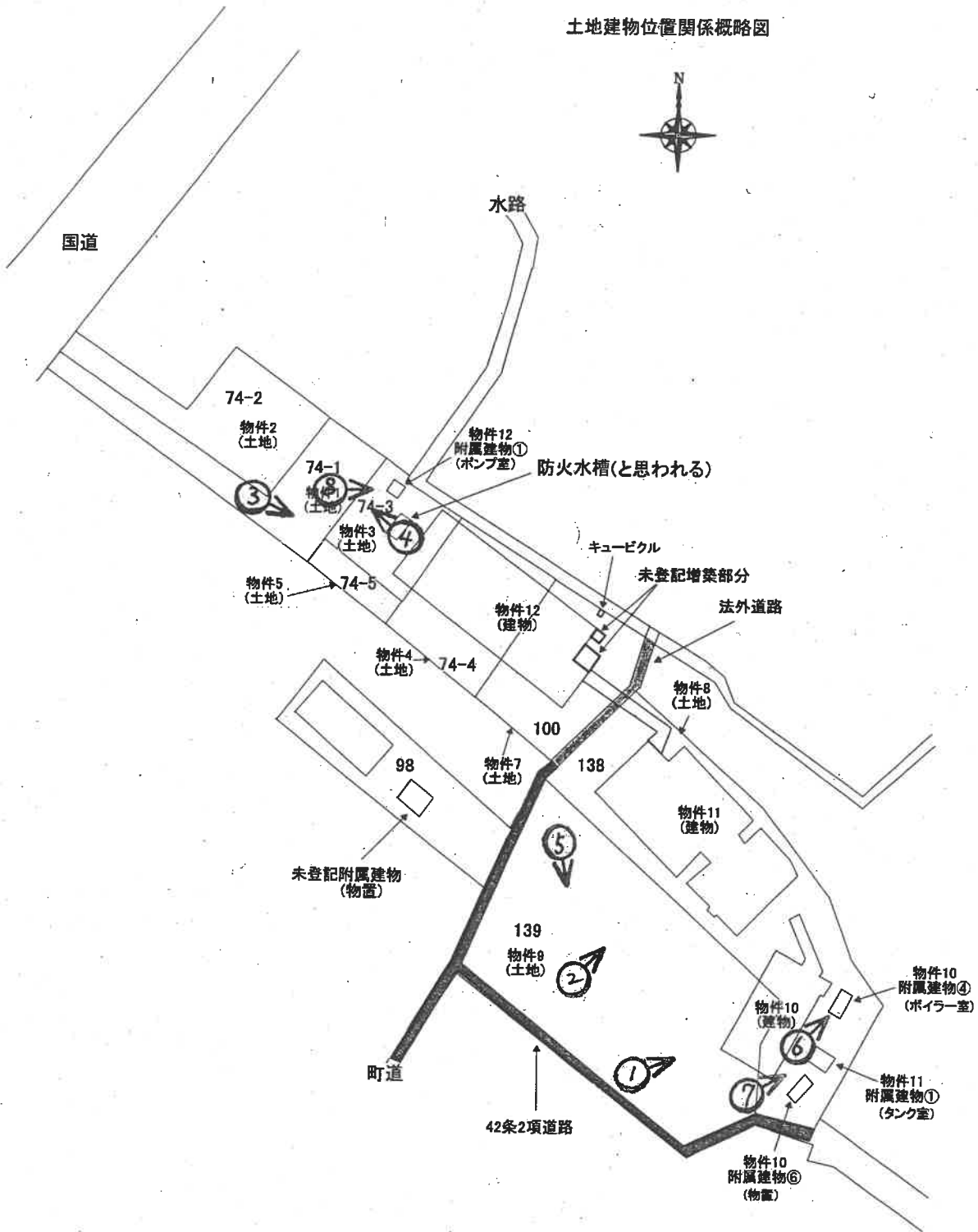
(単位:m)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年2月14日
 横浜地方裁判所調停委員会
 書記官

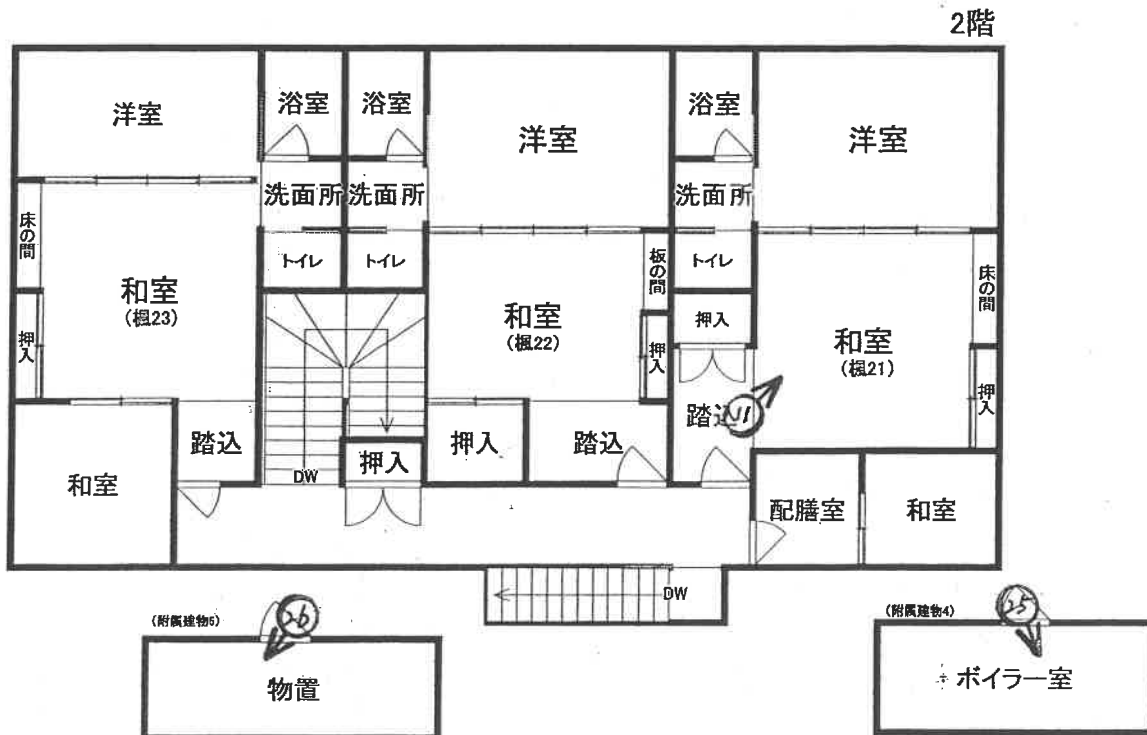
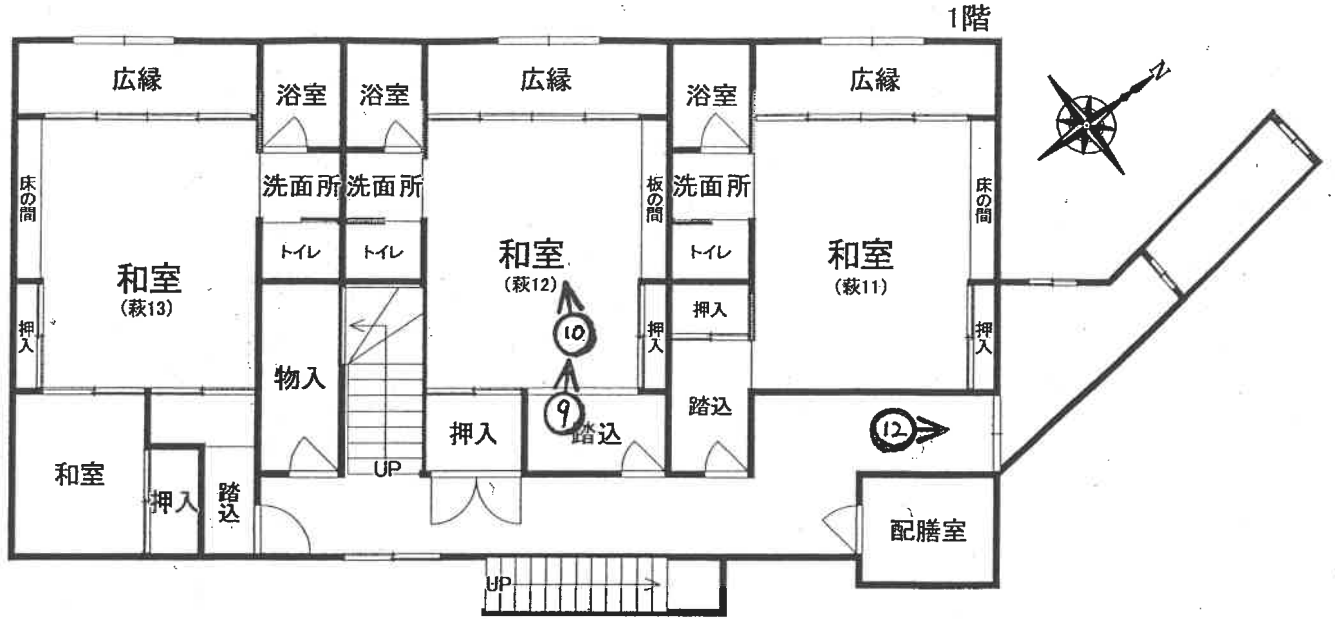
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

63.5.27

土地建物位置関係概略図

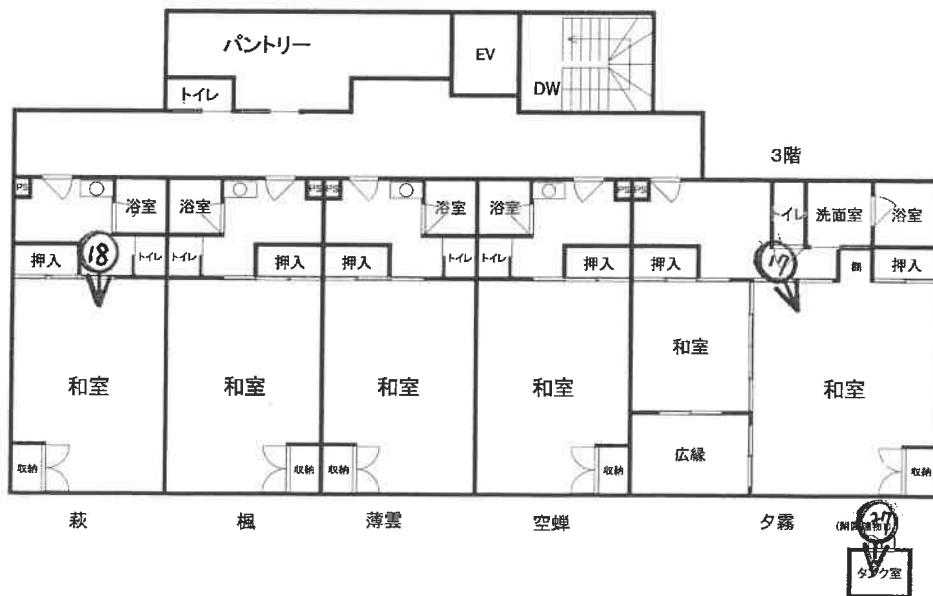
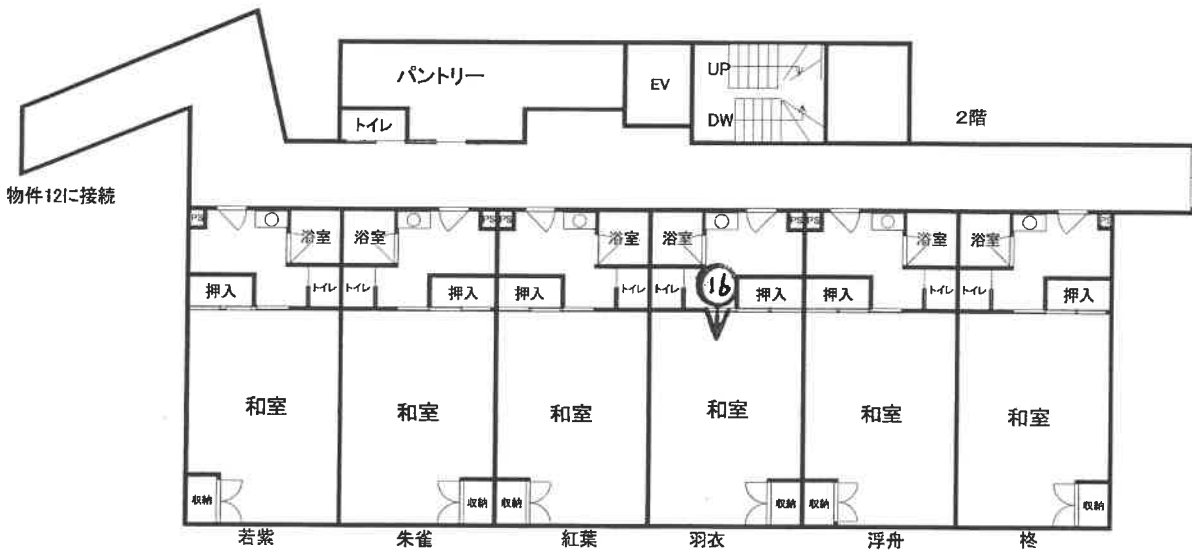


建物概略間取図(物件10)

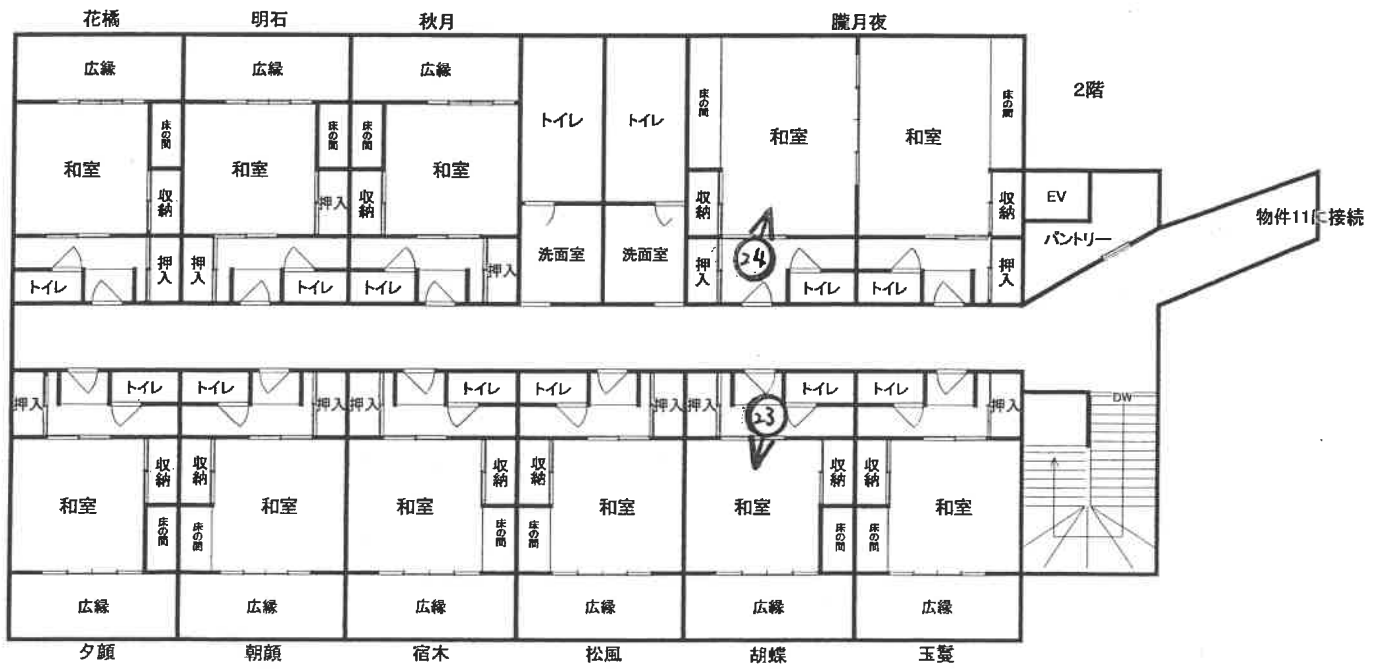
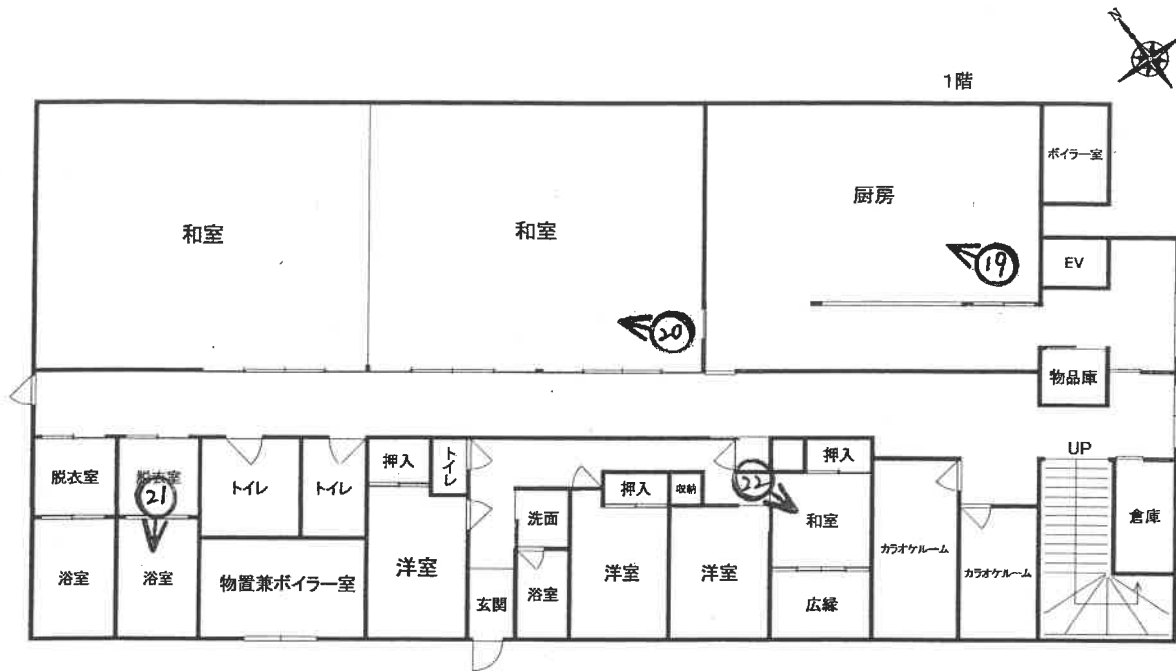


建物概略間取図(物件11)

1階



建物概略間取図(物件12)



①

物件 1 0



②

物件 1 1



③

物件 1 2



④

物件 1 ~ 3



27の2
(~~28~~枚目)

⑤

物件 9



⑥

物件 10 の附属建物 (符号 4)



⑦ 物件11の附属建物（符号1） 物件10の附属建物（符号6）



⑧ 物件12の附属建物（符号1）



⑨

物件 1 0



カビの発生状況

⑩

天井の損傷状況



⑪

カビの発生状況



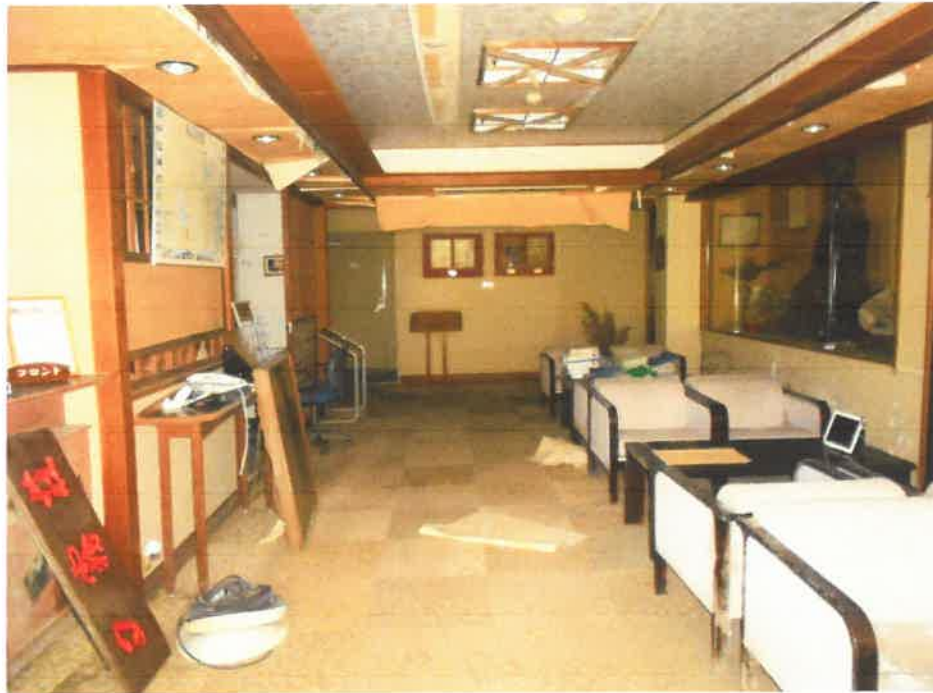
⑫

天井の損傷状況



⑬

物件 1 1



⑭

天井・壁面の損傷状況



⑮



⑯



①7



①8



①9

物件 1 2



②0



(34 枚目)

②1



②2



(35 枚目)

②3



②4



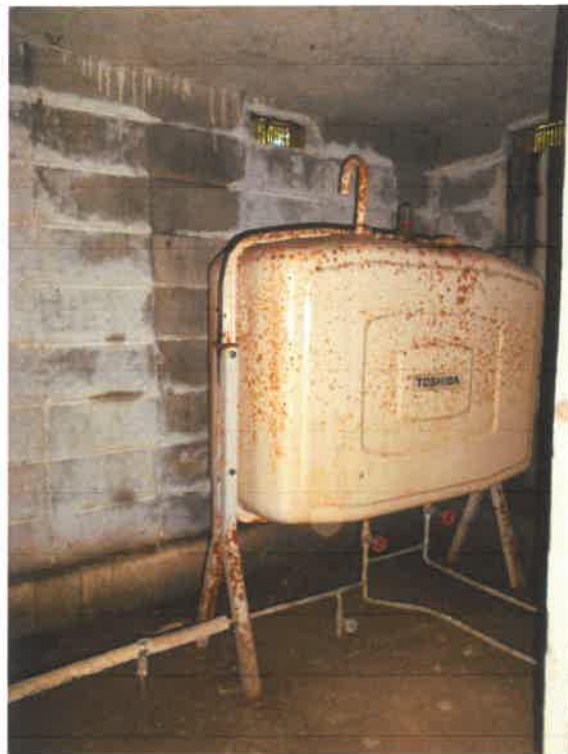
②5

物件 10 の附属建物 (符号 4)



②6

物件 10 の附属建物 (符号 6)



②⑦

物件 1 1 の附属建物 (符号 1)



②⑧

物件 1 2 の附属建物 (符号 1)



令和 5 年 (ケ) 第 18 号
令和 5 年 8 月 4 日外 現地調査
令和 5 年 9 月 29 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

(2 の 1)

評価人 不動産鑑定士

藤 原 新 一

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 6 8 , 9 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2 , 8 2 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 1 , 4 2 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土 地)	金 1 , 3 5 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土 地)	金 1 , 6 8 0 , 0 0 0 円
物 件 5 (土 地)	金 4 2 0 , 0 0 0 円
物 件 7 (土 地)	金 1 , 9 0 0 , 0 0 0 円
物 件 8 (土 地)	金 5 , 7 3 0 , 0 0 0 円
物 件 9 (土 地)	金 6 , 0 7 0 , 0 0 0 円
物 件 10 (建 物)	金 2 , 8 3 0 , 0 0 0 円
物 件 11 (建 物)	金 3 2 , 5 0 0 , 0 0 0 円
物 件 12 (建 物)	金 1 2 , 2 1 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5、7乃至12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乃至5、7乃至9の内訳価格は物件10乃至12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10乃至12の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
7		地目：宅地
8		地目：宅地
9		地目：宅地
10		
11		
12		1階：約453㎡程度 2階：約502㎡程度
特 記 事 項		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 542.90平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 273.02平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番3
地 目 宅地
地 積 237.62平方メートル
所有者 B

- 4 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 74番4
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

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

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

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

8 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 138番
地 目 山林
地 積 1104平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町
地 番 139番
地 目 山林
地 積 1170平方メートル

所有者 A

10 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地、139番地

家屋 番号 138番の1

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.59平方メートル
2階 141.26平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.03平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.63平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

1 1 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地
家屋 番号 138番の2
種 類 旅館
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 376.47平方メートル
2階 356.49平方メートル
3階 301.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 タンク室
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8.00平方メートル

所有者 古谷興業株式会社

1 2 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町74番地4、74番地
3、100番地
家屋 番号 74番4
種 類 旅館
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 436.96平方メートル
2階 481.42平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

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

~~13 所 在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町9-8番地~~
~~家屋 番号 9-8番~~
~~種 類 共同住宅~~
~~構 造 木造スレート葺2階建~~
~~床 面 積 1階 69.56平方メートル~~
~~2階 69.56平方メートル~~
~~所有者 古谷興業株式会社~~

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至5、7乃至9一体地）

位置・交通	箱根登山鉄道線「小涌谷」駅のほぼ南西方約10km（道路距離）、バス停留所「箱根ホテル前」から徒歩約1分程度に位置する。	
付近の状況	国道沿いに店舗等が多い地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	①国道1号線の道路中心から30m以内：商業地域 ②上記①より以遠：第1種住居地域 ③物件8の南東端一部：第2種低層住居専用地域
	建蔽率	①：80% ②：60% ③：40%
	容積率	①：300% ②：200% ③：80%
防火規制	①②：準防火地域 ③：なし	
	◇ 自然公園法特別地域に関して ①：C区域に該当 ②・③：D区域に該当	
その他	◇ 土砂災害警戒区域（土石流）	
	◇ 高さ限度12m（③のみ） ◇ 箱根地区街なみ関連道路整備事業地の対象地内：国道1号線と並行する道路の計画があり、予定幅員は5mとのことである。しかし、当該計画について現状での詳細は不明であり、町との事前相談が望ましいとのことである。（都市整備課での聴取による）	
画地条件	規模	4,098.87㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	北西側間口約6m程度、奥行約145m程度
	地勢	画地内は略平坦

<p>接面道路の状況</p>	<p>北西側幅員約14.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約6m程度、略等高に接面。 西側現況幅員約1.8m町道（建築基準法第42条2項）と約22m程度、略等高に接面。 南側現況幅員約1.8～4.5m道路（南西側：建築基準法第42条2項、南東側：建築基準法第42条2項）と約50m程度、略等高に接面。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件10乃至12の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし（プロパン） あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇ 北東側で接面する公図上の水路は箱根町管理の水路であり、町に「井水配管」の申請をしているとのことである。 ◇ 箱根町役場上下水道温泉課での聴取によると、箱根町と契約して温泉を引いていたとのことである。現在引湯権は廃止されているとのことであるため、今後温泉を使用する場合は、新規として引湯権の申込及び加入金の支払いが必要となるとのことである。また、引込管はまだ残っているとのことであるが、既存の管に問題がなければ使用可能とのことである。 ◇ 物件8（138番）及び物件9（139番）の北西側で隣接する公図上の道は町道「箱89号」であり、物件9（139番）の南西側で隣接する公図上の道は町道「箱91号」である。いずれも中心後退となり、建替等に際しセットバックが必要となる。 ◇ 目的土地は、箱根町のハザードマップの警戒区域（七洞第一沢/七洞第二沢）である。 ◇ 物件7（100番）と物件8（138番）の間に町道が通っており、現況は、当該町道を一部取り込んだ形で一体として利用されている。箱根町都市整備課によると、昭和62年4月9日付で、100番に接する町道を「（建物の）敷地」として利用するという目的で占用を許可したとのこと</p>	

である。また、売買等で所有者が変更する（及び建替等の）場合には、当該町道に関する占用許可を引き続き利用できるか、事前に町に相談が必要となるとのことであり、注意を要する。

◇物件5に関しては地積測量図があるものの、境界は不明である。また物件1、2及び3は残地の地積測量図であり、当該物件1、2、3及び5を含め全ての土地に関する境界を確認することできなかつた。縄縮みの可能性が高いが、明確ではないため、実測地積に関しては専門家による精緻な調査が必要である。本件評価では、公簿面積を採用するが地積に不明瞭な点があり、縄縮みの可能性が高いことを踏まえて評価を行った。

◇陳述によると本件土地（物件1乃至5及び物件7乃至9）に関して、隣接地との境界に争いはないとのことである。しかし、物件8・9の境界は不明確であり、また現況地目は宅地としたが、雑種地状の部分も多く、やや高低差がある。

◇陳述によると、物件3土地上にある柵のところは防火水槽であり、その上に建築することはできないとのことである。また当該防火水槽は箱根町の設備で、無償で設置することを箱根町に承認しているとのことである。

◇本件土地上に存する附属建物のうち、物件8土地上にあるボイラー室及び物置は、その位置関係及び床面積等から物件10の附属建物であると認められた。そのうちボイラー室は劣化が顕著に認められた。

◇本件土地上に存する附属建物のうち、物件8土地上にあるタンク室は、その位置関係に若干の疑義が認められるものの、床面積等から物件11の附属建物であると認められた。

◇物件7土地上に存するキュービクルは、見分の限りでは経年使用されていたものと思われ、PCBが残存している可能性があるが、詳細は不明であり、注意を要する。

◇本件土地上に電柱が4本程度存している。

2. 建物の概況及び利用状況（物件 10）

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	不詳
	経 過 年 数	—
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付等 ほか
	内 壁	クロス貼り ほか
	天 井	板貼り ほか
	床	畳 ほか
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：158.59㎡、2階：141.26㎡ 延床面積：299.85㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	旅館
	間 取 り	附属資料建物概略間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	◇令和5年8月1日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。	
附属建物の概況	符号4 種類：ボイラー室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：7.03㎡	
	符号6 種類：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：6.63㎡	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇増築時の記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受け、検査済年月日の記載もあるが、完了検査済証の番号記載は空欄となっている。</p> <p>◇天井が随所で落ちてしまっており、壁面の汚損・劣化をはじめ、床も所々に緩みを感じられ、全体的に黴も発生し腐食が認められ、現状のままでは建物として使用することは不可能と思われるほどの劣化である。</p> <p>◇本件建物の敷地利用権原は所有権である。</p>
----------------	--

3.建物の概況及び利用状況（物件 11）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成8年6月28日（登記記載）
	経 過 年 数	約28年（1年未満の端数を切り上げ）
	経済的残存耐用年数	12年
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付等 ほか
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備	食堂、浴室、トイレ、洗面所、EV ほか
	そ の 他	パントリー、大浴場、露天風呂、ロビー、売店等
床面積（現況）	1階：376.47㎡ 2階：356.49㎡ 3階：301.30㎡ 延床面積：1,034.26㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	旅館
	間 取 り	附属資料建物概略間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇令和5年8月1日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。	
附属建物の概況	符号1 種類：タンク室 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：8.00㎡	

特 記 事 項	<p>◇記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇全体として劣化している状況が顕著に認められる。当該建物は2階の通路により物件12（建物）と接続されている。</p> <p>◇本件建物の敷地利用権原は使用借権である。</p>
---------	---

4.建物の概況及び利用状況（物件 12）

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	昭和63年4月8日（登記記載）
	経 過 年 数	約36年（1年未満の端数を切り上げ）
	経済的残存耐用年数	4年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等 ほか
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備	厨房、浴室、トイレ、洗面所、EV ほか
	そ の 他	カラオケルーム
床面積（現況）	1階：（概測による）約453㎡程度 2階：（概測による）約502㎡程度 延床面積：（固定資産公課証明書記載）955.31㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	旅館
	間 取 り	附属資料建物概略間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇令和5年8月1日：内部立入調査 ◇所有者が占有している。	
附属建物の概況	符号1 種類：ポンプ室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：8.68㎡	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇未登記増築部分があり、現地での概測及び固定資産公課証明書等より、増築部分があるものと思料される。当該増築部分1階部分は建物概略間取図記載の部分（約15.5㎡程度）、2階部分は建物概略間取図記載の（主に階段）部分（約20㎡程度）と思料される。概測等より、増築部分の面積を含め現況床面積は固定資産公課証明書記載の数値を充足しているものと判断したため、現況延床面積は固定資産公課証明書記載の数値を採用し、上記のとおりである。当該増築に関する建築確認等の経緯は確認できず、遵法性に問題がある。</p> <p>◇全体として劣化している状況が顕著に認められる。当該建物は2階の通路により物件11（建物）と接続されている。</p> <p>◇一部居住スペースとなっている。</p> <p>◇本件建物の敷地利用権原は使用借権である。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至5、7乃至9一体地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	101,000	25	25,300	× 542.90	×0.8	= 10,990,000
		100				
2	101,000	25	25,300	× 273.02	×0.8	= 5,530,000
		100				
3	101,000	25	25,300	× 237.62	×0.8	= 4,810,000
		100				
4	101,000	25	25,300	× 323.96	×0.8	= 6,560,000
		100				
5	101,000	25	25,300	× 81.37	×0.8	= 1,650,000
		100				
7	101,000	25	25,300	× 366.00	×0.8	= 7,410,000
		100				
8	101,000	25	25,300	× 1,104.00	×0.8	= 22,340,000
		100				
9	101,000	25	25,300	× 1,170.00	×0.8	= 23,680,000
		100				

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 箱根5-1

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

◇時点修正：令和5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：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街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇個別格差：形状に劣ること、規模が大きいこと、縄縮みの可能性が高いこと、物件 8・9 は雑種地状の部分が多いこと、敷地内で高低差があること等、第 4 目的物件の位置・環境等 内の土地の特記事項記載の個別的要因を考慮し、総合格差で上記のとおり。
- ◇建付減価：建付減価率を 20%と判定した。

② 物件 10（建物）

本件建物は経済耐用年数を満了した建物であり、その市場価値は低いことを考慮し、また保守管理の状態等を参酌し、再調達原価（1㎡当たり 100,000 円と査定）の 1%をもって、建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
10	100,000	× 299.85	× 0.01	= 300,000

②-1 物件 10（附属建物 符号 4）

当該附属建物はボイラー室であり、その交換価値は低いものと判断されるため、直接観察でもって、附属建物価格を以下のとおりとした。

附属建物価格：金 10,000 円

②-2 物件 10（附属建物 符号 6）

当該附属建物は物置であり、その交換価値は低いものと判断されるため、直接観察でもって、附属建物価格を以下のとおりとした。

附属建物価格：金 10,000 円

※ 物件 10 建物価格合計

物件 番号	主である建物 (円)	附属建物 符号4 (円)	附属建物 符号6 (円)	建 物 価 格 (円)
10	300,000	+ 10,000	+ 10,000	= 320,000

③ 物件 11 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
11	350,000	× 1,034.26	× 0.24	= 86,880,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 12 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、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

③-1 物件 11 (附属建物 符号 1)

当該附属建物はタンク室であり、その交換価値は低いものと判断されるため、直接観察でもって、附属建物価格を以下のとおりとした。

附属建物価格：金 10,000 円

※ 物件 11 建物価格合計

物件 番号	主である建物 (円)	附属建物 (円)	建 物 価 格 (円)
11	86,880,000	+ 10,000	= 86,890,000

④ 物件 12 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
12	350,000	× 約955.31	× 0.08	= 26,750,000

現価率

- ・ 経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 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、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

④-1 物件 12 (附属建物 符号 1)

当該附属建物はポンプ室であり、その交換価値は低いものと判断されるため、直接観察でもって、附属建物価格を以下のとおりとした。

附属建物価格：金 10,000 円

※ 物件 12 建物価格合計

物件 番号	主である建物 (円)	附属建物 (円)	建 物 価 格 (円)
12	26,750,000	+ 10,000	= 26,760,000

2. 評価額の判定

① 土地利用権等価格

a. 控除する土地利用権等価格の算出内訳

物件1乃至5、7乃至9の土地の建付地価格に、物件10乃至12の建物それぞれの建築面積割合を乗じて、物件1乃至5、7乃至9の土地から控除する土地利用権等価格（物件10乃至12の建物に加算する土地利用権等価格）を査定した。

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
1	10,990,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 1,070,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 790,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 1,080,000
物件1から控除する土地利用権価格の合計						2,940,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
2	5,530,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 540,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 400,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 540,000
物件2から控除する土地利用権価格の合計						1,480,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注 2)		土地利用権等価格 (円)
3	4,810,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.2	使用借権	= 140,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 350,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 470,000
物件3から控除する土地利用権価格の合計						960,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注 2)		土地利用権等価格 (円)
4	6,560,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 640,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 470,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 640,000
物件4から控除する土地利用権価格の合計						1,750,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
5	1,650,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 160,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 120,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 160,000
物件5から控除する土地利用権価格の合計						440,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
7	7,410,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 720,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 530,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 730,000
物件7から控除する土地利用権価格の合計						1,980,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
8	22,340,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 2,180,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 1,610,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 2,190,000
物件8から控除する土地利用権価格の合計						5,980,000

物件 番号	土地の 建付地価格 (円)	内 訳	建築面積 比割合 (注1)	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等価格 (円)
9	23,680,000	物件10建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.15	× 0.65	法定地上権	= 2,310,000
		物件11建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.36	× 0.2	使用借権	= 1,700,000
		物件12建物に 加算する土地 利用権等価格	×0.49	× 0.2	使用借権	= 2,320,000
物件9から控除する土地利用権価格の合計						6,330,000

(注1) 建築面積比

物件10乃至12建物の合計建築面積を算出し、合計建築面積に占める各建物の建築割合を(四捨五入の関係上少数点以下の差異が出るが、100%になるようにして)求めた。

物件10 建築面積	物件11 建築面積	物件12 建築面積	合計 建築面積
158.59 m ²	+376.47 m ²	+約 502 m ²	=約 1,037.06 m ²

$$\text{物件10建築面積割合} = \frac{158.59\text{m}^2}{\text{約 } 1,037.06} = 0.15$$

$$\text{物件11建築面積割合} = \frac{376.47\text{m}^2}{\text{約 } 1,037.06} = 0.36$$

$$\text{物件12建築面積割合} = \frac{\text{約}502\text{m}^2}{\text{約 } 1,037.06} = 0.49$$

(注2) 土地利用権等割合

土地利用権等に関しては、法定地上権が成立する場合にはその割合を65%、法定地上権が成立しない場合にはその割合を20%と査定した。

b. 加算する土地利用権等価格の集計

前記で査定した土地利用権等価格を基に、物件 10 乃至 12 の各建物価格に加算する土地利用権等価格のそれぞれ合計額を、以下のとおり集計した。

	物件10建物価格に加算する土地利用権等価格(円)	物件11建物価格に加算する土地利用権等価格(円)	物件12建物価格に加算する土地利用権等価格(円)
①物件1土地から控除する土地利用権等価格 (円)	1,070,000	790,000	1,080,000
②物件2土地から控除する土地利用権等価格 (円)	540,000	400,000	540,000
③物件3土地から控除する土地利用権等価格 (円)	140,000	350,000	470,000
④物件4土地から控除する土地利用権等価格 (円)	640,000	470,000	640,000
⑤物件5土地から控除する土地利用権等価格 (円)	160,000	120,000	160,000
⑥物件7土地から控除する土地利用権等価格 (円)	720,000	530,000	730,000
⑦物件8土地から控除する土地利用権等価格 (円)	2,180,000	1,610,000	2,190,000
⑧物件9土地から控除する土地利用権等価格 (円)	2,310,000	1,700,000	2,320,000
①～⑧合計 各建物価格に加算する土地利用権等価格の合計額 (円)	7,760,000	5,970,000	8,130,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その 他の 控 除	評 価 額 (円)
1	10,990,000	- 2,940,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 2,820,000
2	5,530,000	- 1,480,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 1,420,000
3	4,810,000	- 960,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 1,350,000
4	6,560,000	- 1,750,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 1,680,000
5	1,650,000	- 440,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 420,000
7	7,410,000	- 1,980,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 1,900,000
8	22,340,000	- 5,980,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 5,730,000
9	23,680,000	- 6,330,000	/	× 0.5	× 0.7	/	= 6,070,000
10	320,000	+ 7,760,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7	/	= 2,830,000
11	86,890,000	+ 5,970,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7	/	= 32,500,000
12	26,760,000	+ 8,130,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7	/	= 12,210,000
一括価格 (合計)							68,930,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：対象物件は（一部居住スペースを含む）旅館等からなる一団の複合不動産であり、新築後かなりの年数が経過している。建物の利用用途を考慮すると需要者は大きく限定される。また（大規模）修繕及び建替等が必要となる可能性が高く、現存の建物の取壊しの可能性も考慮すると市場性に劣る。これらを勘案し、不動産市場における動向も考慮し、減価率を-50%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 箱根5-1

所 在：足柄下郡箱根町箱根字小田原町 71 番 1

価 格：101,000 円/m²

位 置：箱根登山鉄道線「小涌谷」駅約 10km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：467 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 14m 国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 商業地域

(建蔽率 80%，容積率 300%)

準防火地域

国立公 (2 種)

地 域 の 概 要：小規模飲食店等が建ち並ぶ観光地の路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 1 26,139,414 円

物件 2 13,145,299 円

物件 3 9,680,584 円

物件 4 15,597,945 円

物件 5 3,917,782 円

物件 7 17,622,077 円

物件 8 13,479,817 円

物件 9 14,285,676 円

物件 10 5,986,179 円

附属建物 符号 4 60,419 円

附属建物 符号 6 57,813 円

物件 11 67,354,391 円

附属建物 符号 1 297,099 円

物件 12 23,757,503 円

附属建物 符号 1 184,144 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小して貼り合わせ）

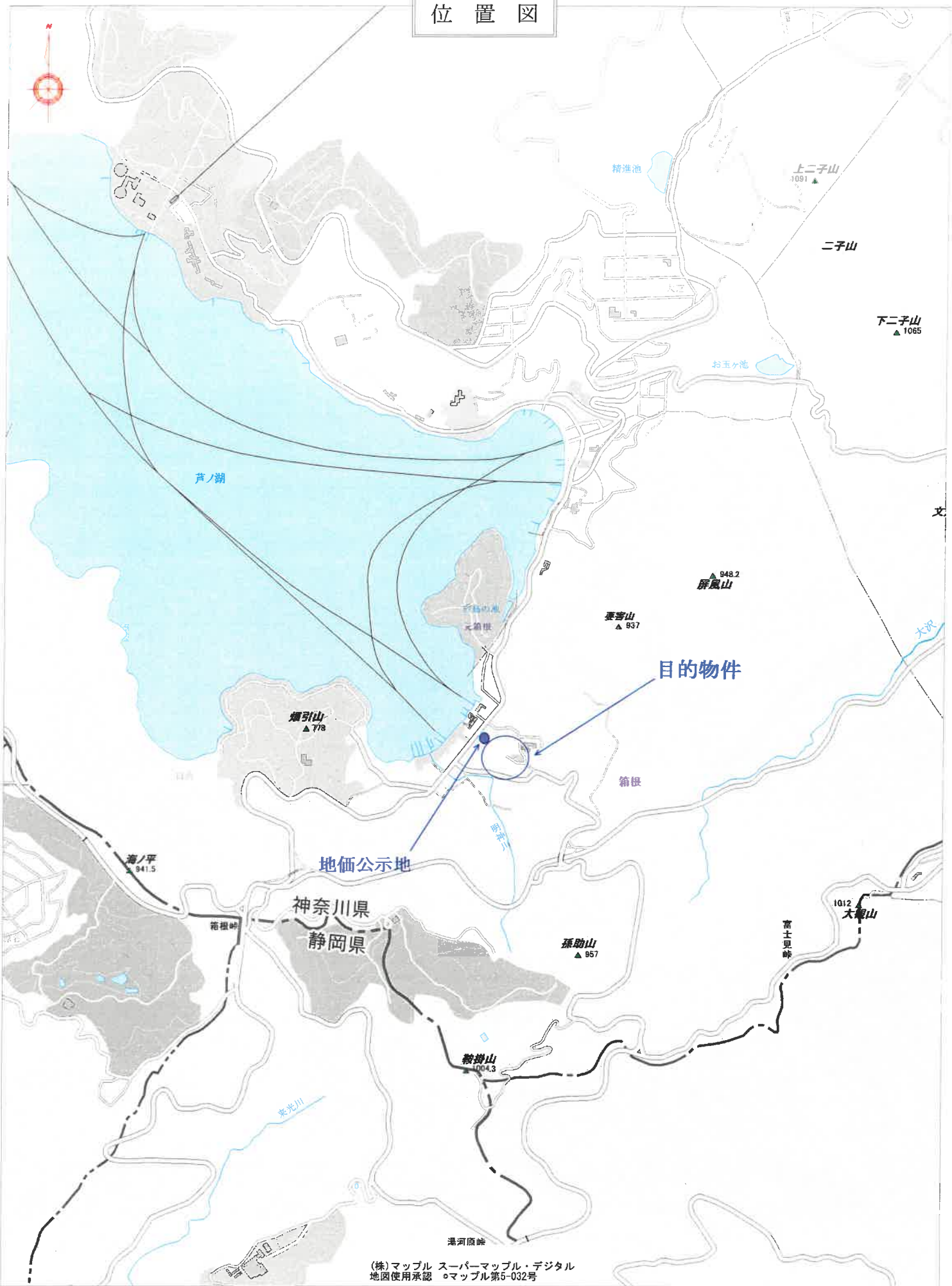
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

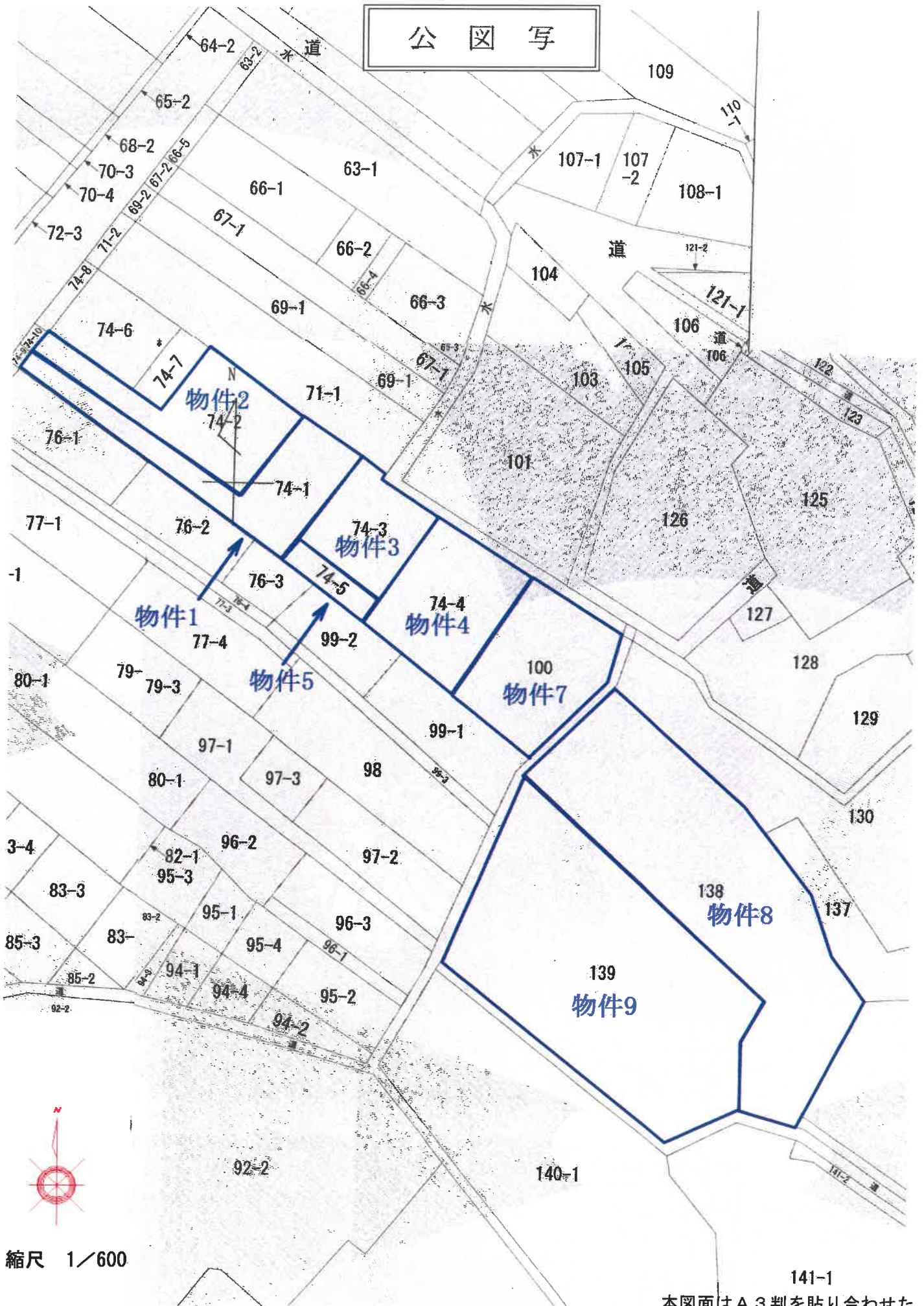
土地建物位置関係概略図

位置図



(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル
地図使用承認 ◦マッフル第5-032号

公 図 写

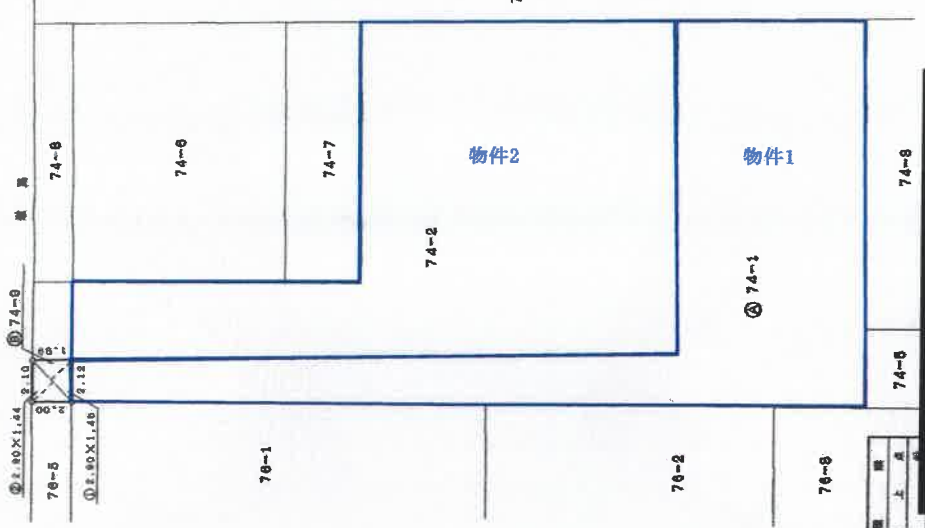


登記年月日：平成11年12月15日

711057

前番 74-1/後・新田一、新
 74-74-9
 土地の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町

心輸入
 地積測量図



面積表

出番	74-9	NO	長さ	幅	積面積
1		1	2.80	1.46	4.0920
2		2	2.80	1.44	4.0320
		合計			8.1240
		合計			4.20500
					4.20 m ²

出番	74-1	NO	長さ	幅	積面積
1		1	2.80	1.46	4.0920
2		2	2.80	1.44	4.0320
		合計			8.1240
		合計			4.20500
					4.20 m ²

申請者
 個人
 法人
 団体
 その他

縮尺 1/250

11.12.15

作製者

申請人

請求番号：16-1

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 令和5年2月14日 横浜地方方法務局湘南二宮支局

登記官

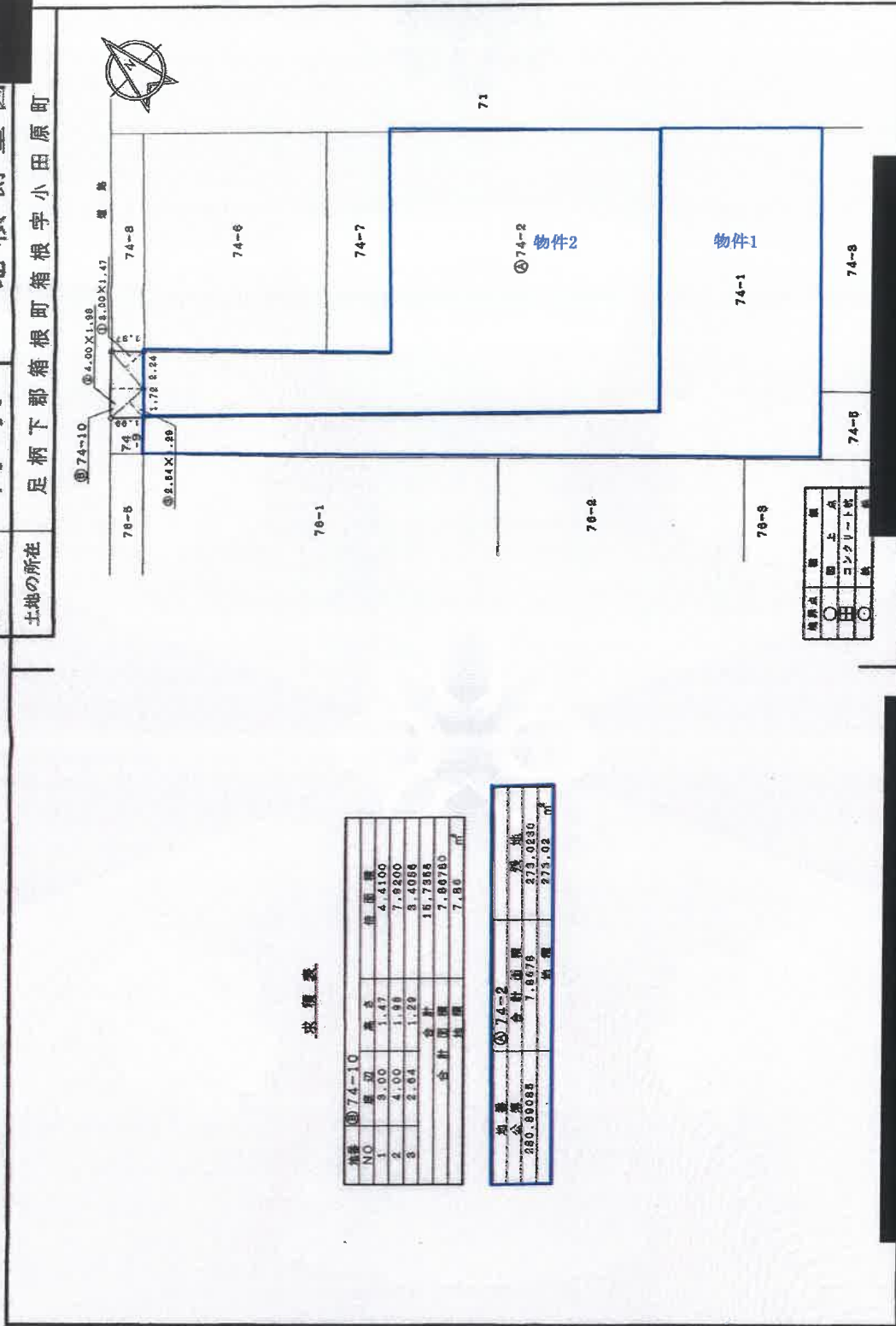
登記年月日：平成11年12月15日

711058

前 74-2 後・新同一・筆
地 番 74-7 4-10

地積測量図

土地の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町



求積表

NO	区画	高さ	他面積
1	3.00	1.47	4.4100
2	4.00	1.99	7.9200
3	2.64	1.29	3.4096
合計			15.7396
合計面積			7.88780
面積			7.880

地番	面積	他面積
74-2	7.8878	273.0230
74-7	7.8878	273.0230
74-10	7.8878	273.0230
合計	23.5534	819.0690

測量員	測量
測上員	測量
コンクリート	測量
測量	測量

申請人

作製者

縮尺 1/250

11.12.15

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。令和5年2月14日 横浜地方方法務局西郡二宮支局 登記官

登記官

請求番号：16-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年2月19日

前 74-3 後・新岡一 711053

地

番 74-3 74-5

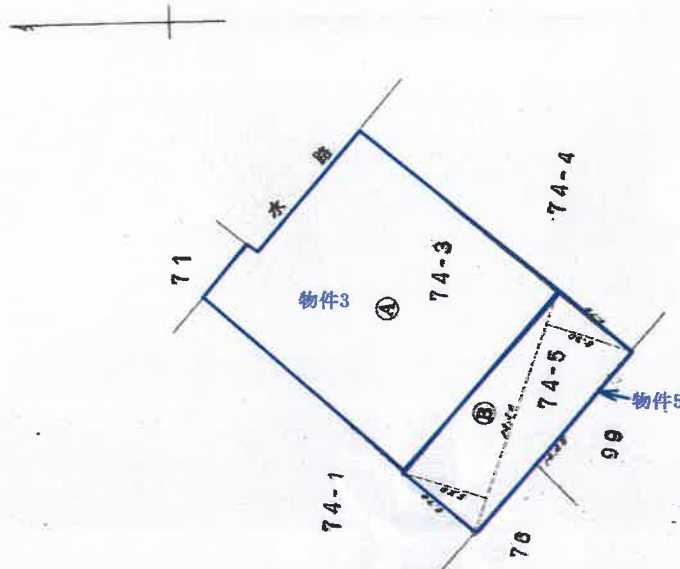
土地の所在

足柄下郡箱根町箱根字小田原町

地積測量図

作製年月日	昭和51年2月10日
作製者	

申請人	
-----	--



求積

B	11.00	4.00	44.00
計	11.00	4.00	44.00

地積

A	11.00	B	44.00
A	11.00	B	44.00

縮尺 1/300

51-2-19

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

令和5年2月14日 横浜地方支務局西湘二宮支局

登記官

縮尺番号：16-3

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8年9月9日

714092

各階平面図

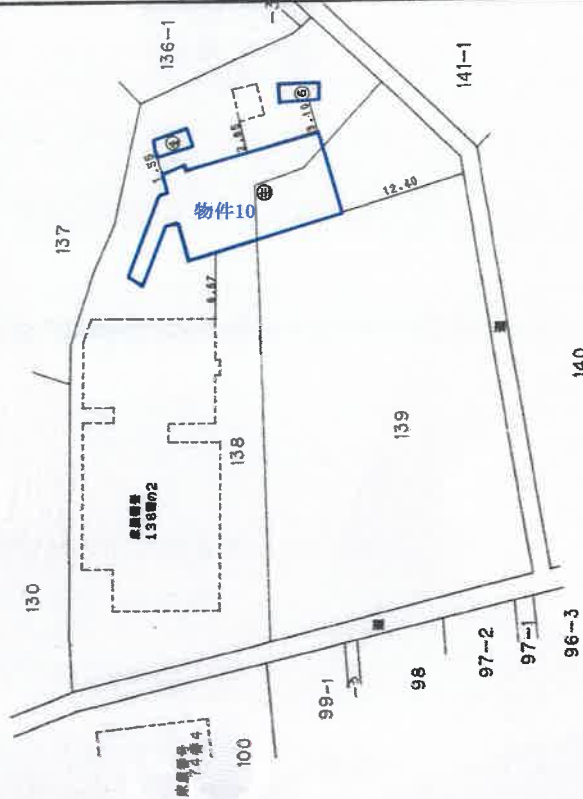
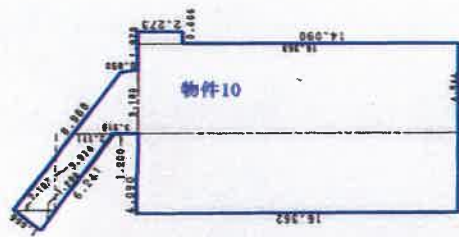
建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号 138番の1

建物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町138番地・139番地

所在地 1階



面積表

1.556 x 1.290	2.0	1.074570
2.107 x 3.914	2.0	8.264526
0.850 x 3.140	2.0	5.342000
4.990 x 16.963	2.0	68.205880
4.844 x 15.363	2.0	74.353472
0.406 x 2.273	2.0	1.852438
計		158.995066

原面積 158.99 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務株式会社(登録))

89.9

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。
令和5年2月14日 横浜地方裁判所第三支部 登記官

登記官

請求番号：17-1 (1/2)

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8年9月9日

714093

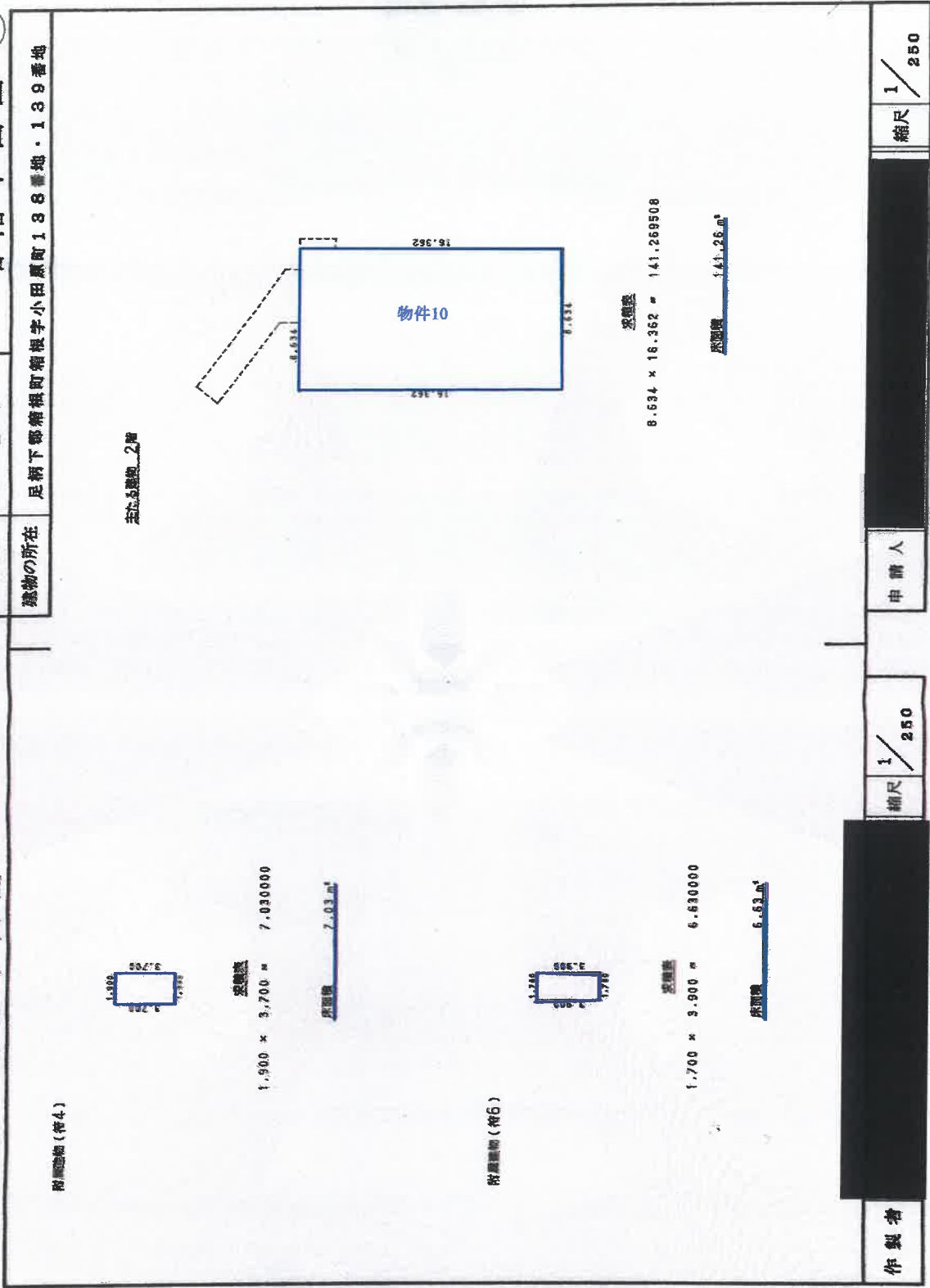
各階平面図

188番の1

建物図面

3/2

建物番号 188番の1
建物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町188番地・139番地



(日取納)

縮尺 1/250

8.9.9

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。
令和5年2月14日 横浜地方建設局西瀬二宮支局 登記官

登記官

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

縮尺 1/250

申請人

請求番号：17-1 (2/2)

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29年9月9日

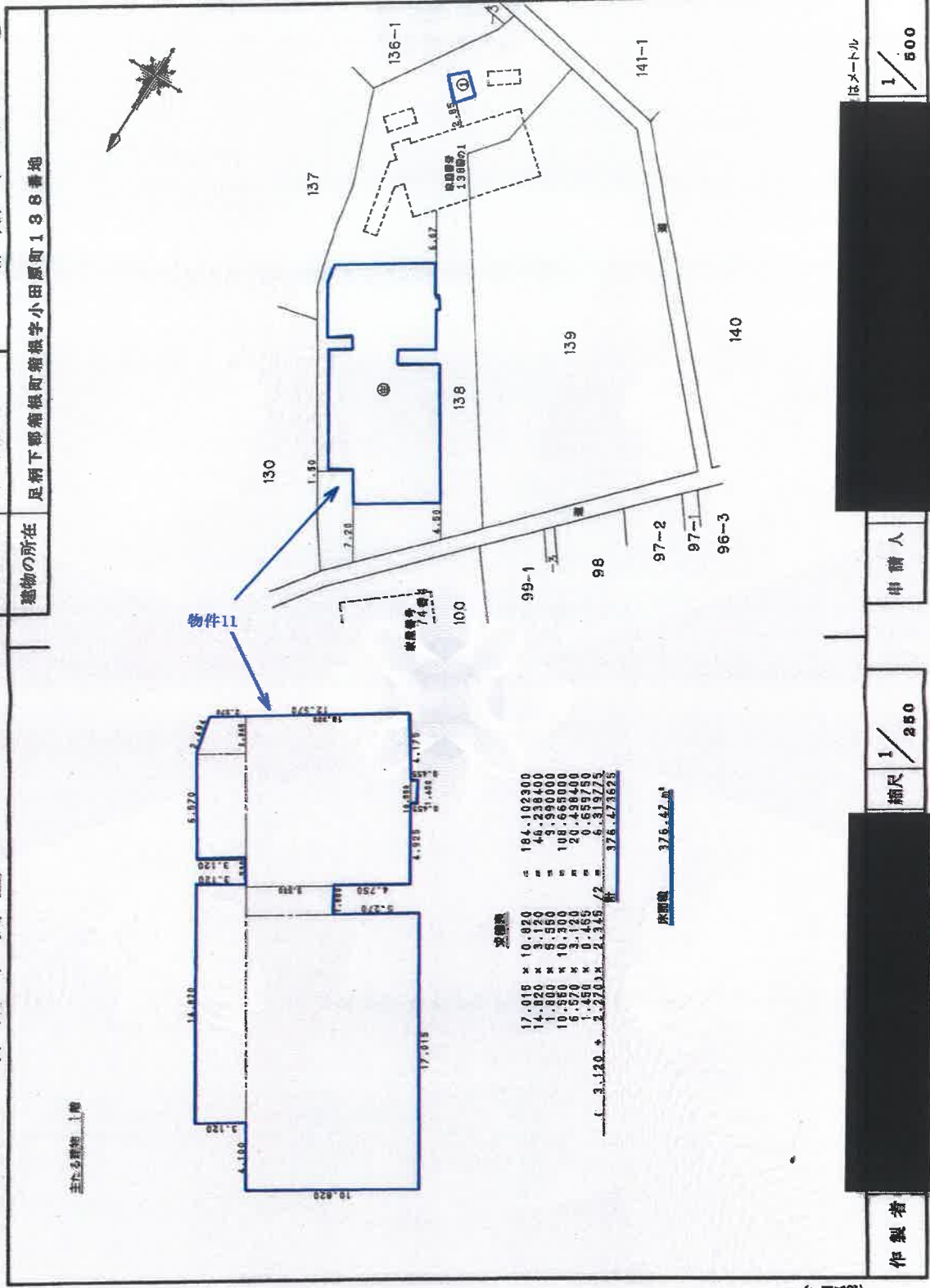
714094 各階平面図

家屋番号 138番の2

建築物の所在 足柄下部箱根町箱根字小田原町138番地

建築物各階平面図

1/2



縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

はメートル 1/500

8.9.9

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。
令和5年2月14日 横浜地方裁判所西湘二宮支部 登記官

登記官

請求番号：17-2 (1/2)

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28年9月9日

714095

各階平面図

建物図面

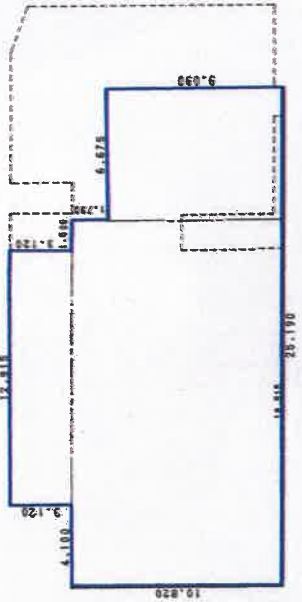
2/2

家屋番号 188番の2

建物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原町188番地

主たる建物 3階

主たる建物 2階



床面積

18.518 x 10.820 = 200.332300
 12.918 x 3.120 = 40.294800
 3.673 x 3.030 = 11.129100
 6.673 x 3.030 = 20.219210
 計 301.302850

床面積 301.30 m²

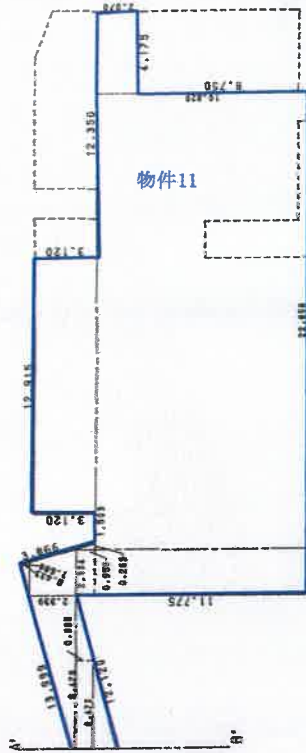
附属建物(特1)



床面積

3.200 x 2.500 = 8.000000

床面積 8.00 m²



物件11

床面積

(8.478 + 8.472) x 0.888 / 2 = 7.500818
 2.332 x 0.888 / 2 = 0.830000
 6.442 x 0.888 / 2 = 2.839552
 8.442 x 0.888 / 2 = 3.731136
 1.688 x 0.888 / 2 = 0.754512
 2.334 x 0.888 / 2 = 1.036512
 25.190 x 10.820 = 272.555800
 12.918 x 3.120 = 40.294800
 4.175 x 2.070 = 8.643250
 計 356.497949

床面積 356.49 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会利用部)

8.9.9

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。
令和5年2月14日 横浜地方支庁第四相三宮支局 登記官

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和63年5月27日

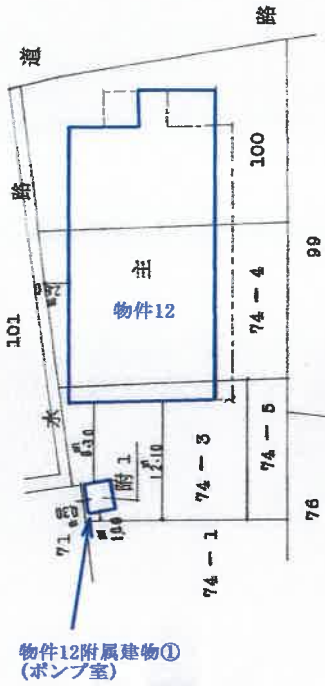
714047

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 74-4

建物の所在 足柄下郡箱根町箱根字小田原74-4・74-3・100



----- は二階部分

(単位m)

縮尺 1/500

63.5.27

縮尺 1/

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明し本籍面である。
令和5年2月14日 横浜地方建設局湘南二宮支局

登記官

請求番号：17-3 (1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和63年5月27日

714046

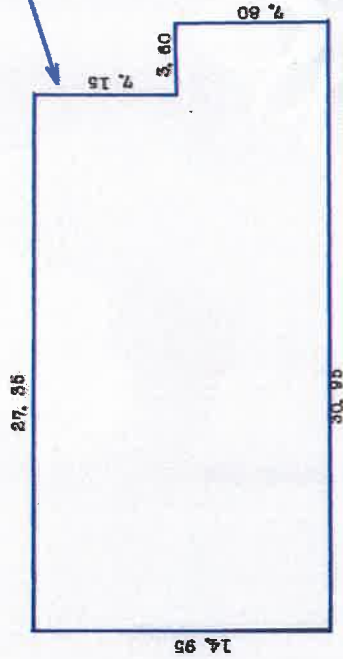
各階平面図

74-4

足柄下郡箱根町箱根字小田原74-4・74-3・100

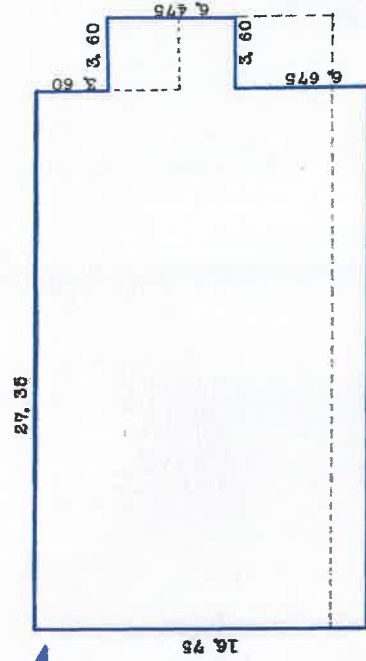
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年2月14日 横浜地方裁判所西洲二宮支局 登記官

物件12



主1階平面図

求積
 $27.35 \times 14.95 = 408.8825$
 $3.60 \times 7.80 = 28.0800$
 計 436.9625



主2階平面図

求積
 $27.35 \times 16.75 = 458.1125$
 $3.60 \times 3.60 = 12.9600$
 計 471.0725



附1階平面図

求積
 $3.10 \times 2.80 = 8.68$

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

63.5.27

請求番号：17-3 (2/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図(物件10)

1階

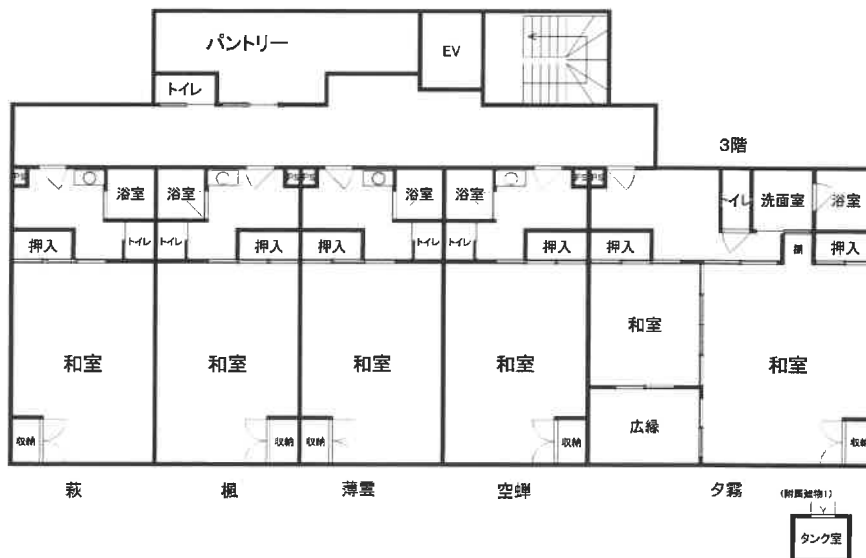
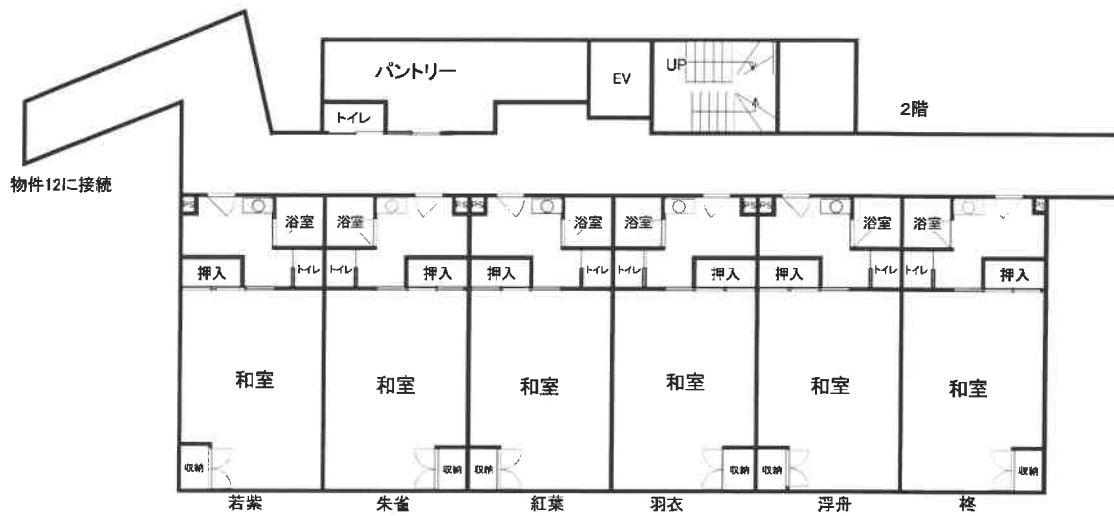


2階

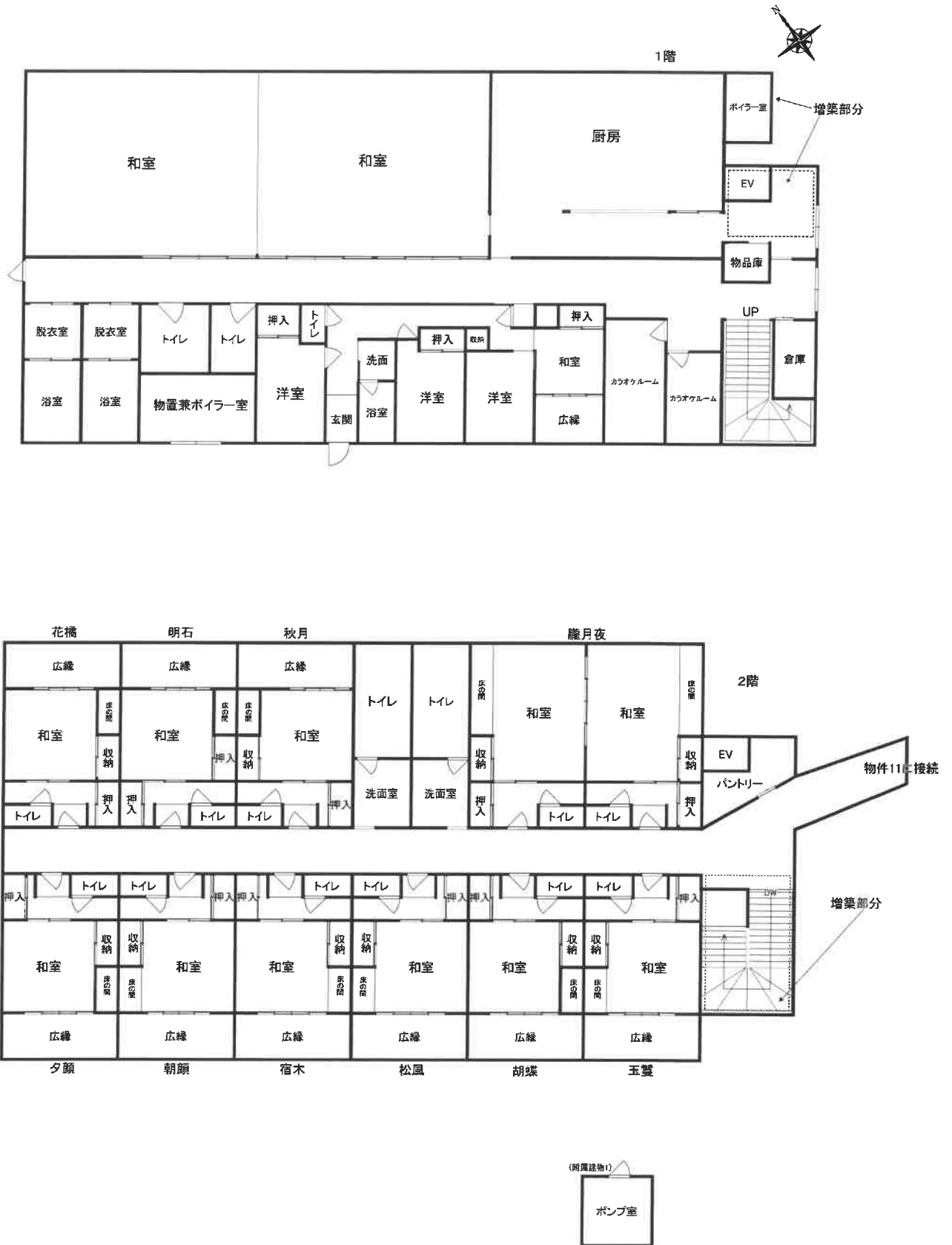


建物概略間取図(物件11)

1階



建物概略間取図(物件12)



土地建物位置関係概略図

