

令和6年（ケ）第34号

ご 注 意 く だ さ い

本件は、物件1～7の各持分582400分の320
だけの売却です。

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所小田原支部民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 6 月 3 日 午前 9 時 5 0 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 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 8 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 6 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 1 0 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 1 5 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）
1～7	103,000 82,400	一括	20,600	不明	0
1	3,000				
2	50,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	10,000				

物 件 目 録

1 所 在 小田原市根府川字穴畑

地 番 579番4

地 目 雑種地

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

2 所 在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番21

地 目 雑種地

地 積 3920平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

3 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の2

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

物 件 目 録

4 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4
 家屋 番号 572番4の3
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル
 共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

5 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4
 家屋 番号 572番4の4
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル
 共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

6 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4
 家屋 番号 572番4の5
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル
 共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

物 件 目 録

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

家屋 番号 572 番 4 の 8

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 105.61 平方メートル
2 階 84.90 平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分 582400 分の 320

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 10 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 1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3～7】

本件共有者を含む共有者らがホテル（コテージ）として使用している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～7】

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

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 小田原市根府川字穴畑

地 番 579番4

地 目 雑種地

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

2 所 在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番21

地 目 雑種地

地 積 3920平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

3 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の2

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320



物 件 目 録

4 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の3

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

5 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の4

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

6 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の5

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320



物 件 目 録

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

家屋 番号 572 番 4 の 8

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 105.61 平方メートル
2 階 84.90 平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分 582400 分の 320



令和 6 年(ケ)第 34 号
令和 6 年 7 月 8 日受理
令和 6 年 11 月 20 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 小田原市根府川字穴畑

地 番 579番4

地 目 雑種地

地 積 233平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

2 所 在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番21

地 目 雑種地

地 積 3920平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

3 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の2

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

4 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の3

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

5 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の4

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

6 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の5

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

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

家屋 番号 572番4の8

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 105.61 平方メートル
2 階 84.90 平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分 582400 分の 320

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1 及び 2			
現況地目	☒ 宅地（1 及び 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（債務者兼所有者を含む） ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物（物件 3 乃至 7）を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら（債務者兼所有者を含む） ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテル（コテージ）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件 4	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (債務者兼所有者を含む) ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテル (コテージ) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件 5	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (債務者兼所有者を含む) ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテル (コテージ) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
建 物	物件 6				
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (債務者兼所有者を含む) ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテル (コテージ) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項					
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 () 第 号		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
建 物	物件 7				
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (債務者兼所有者を含む) ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテル (コテージ) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項					
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 () 第 号		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(2) したがって、本件宿泊施設の利用に関しては、共有持分権を取得した場合であっても、利用規約等の定めに従い、年間の一定の期間の中から、利用規約等に定められた日数の宿泊のみが可能となる。また、本件持分権取得者は本件宿泊施設の利用等については、利用規約等の定めに従わなければならない、これに違反した場合（2に述べる管理費等の不払いの場合を含むが、これに限定されない。）、債権者は、本件持分権取得者の会員権を停止又は終了させることができる。 2(1) 本件持分権取得者は、下記の通常管理費、特別管理費、ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費、登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用を支払う義務を負う。 (2) なお、下記の通常管理費、ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費、登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用は、令和6年10月時点の金額であり、債権者又は管理会社により改定される場合がある。 ①通常管理費 年額19万5631円（税別） ②特別管理費 通常管理費のほか、本協会が、予定外の修繕・支出、本件宿泊施設に関する諸購入、通常管理費の不足の補填、通路・設備・施設等に関する費用の不足分の補填等を目的として、必要に応じて請求する金額 ③ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ登録手数料 8万7685円 ④ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費 年額3万958円 ⑤オーナーシップ譲渡費用 474米ドル 第3 共有持分権の処分等について 1(1) クラブメンバーシップ契約及び会員契約により、共有持分権は、会員権及びヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブのメンバーシップと不可分一体のものであることが定められており、これらを独立して処分又は移転させることはできないとされている。 (2) 会員権（及びこれと不可分一体の共有持分権）の移転（譲渡）は、会員契約その他債権者の定める規約等に従って行わなければならない、債権者及び管理会社の承認を得なければ譲渡することはできないとされている。 (3) なお、第3の1(1)(2)については、競売手続による買受け後に本件共有持分権を処分する場合には適用されるが、競売手続の中で売却許可決定を得て本件共有持分権を取得すること自体には適用されるものではないと思料する。ただし競売手続により本件共有持分権を買い受けた場合であっても、クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結しなければ、本件不動産を利用することはできず、また、本件共有持分権を処分することもできない。 2(1) さらに、管理費の支払いや本協会に対するその他の債務がすべて履行されていなければ、会員権を譲渡することはできない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(2) なお、会員契約において、相続が否かにかかわらず、会員権は、2名以上により保有することはできないため、2名以上の者に対して、会員権を分割又は移転することはできない。 (3) もっとも、これらの制約は本件共有持分権の競売手続における共同入札を禁止するものではないと思料するが、共同入札による持分権取得後に、本件共有持分権にかかる会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結できるのは1名のみであり、これらの契約を締結しなければ本件不動産を利用又は処分することはできない。しかも、本件不動産の利用に関して、共有持分権の持分割合ごとに年間の宿泊日数等の利用条件が定められているため、債権者の定める持分割合を有する共有持分権者でなければ、会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結することはできない。従って、仮に共同入札をしたことによる本件持分権取得者の共有持分権が細分化され、債権者の定める持分割合以外の割合で共有持分権を取得した場合には、他の共同入札者からその共有持分権を譲り受けることにより、債権者の定める共有持分割合に相当する持分権を取得した上で、会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する必要がある。 3 以上のほか、本件持分権取得者が会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する際には、債権者に対し、固定資産税・都市計画税に関する通知書の送付先変更同意書、印鑑証明書、本人確認書類及びその他債権者又は管理会社が合理的に必要とする書類を提出しなければならない。 第4 まとめ 1 以上のとおり、本件持分権取得者は、クラブメンバーシップ契約並びに債権者及び管理会社との間で会員契約を締結しなければならない。また、クラブメンバーシップ契約、会員契約及び管理規約等の定めにより許容される範囲でのみ本件宿泊施設の利用が可能となる。 2 また、本件持分権取得者は、管理費等の支払等を含む、会員契約及び利用契約等により課される債務を負担しなければならない。会員権及び本件共有持分権の処分に際しては、債権者及び管理会社の承認が必要となるほか、会員契約及び利用契約等の定める制限が課されることになる。 (以上、書面陳述要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 (1) 本件建物(物件3乃至7)は、現場の状況及び関係人の陳述からして、会員制の利用契約等による設備であり、当該利用契約等により債務者兼所有者を含む会員により共有されているものであって、第三者の占有は認められない。
 - (2) よって、本件建物は、債務者兼所有者がその他の共有者らとともにホテル(コテージ)として使用しているものと認める。
 - (3) 申立債権者代理人によると、本件建物を利用するためには別紙物件目録記載の共有持分権を取得するほか、管理費・費用・手数料等を支払い、かつ、利用契約等の定めに従う義務を負うこととされている。なお、ここに言う「管理費」には、建物の区分所有等に関する法律の適用は無いものと思料する。
- 2 本件建物はいずれも管理が行き届いており、目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。

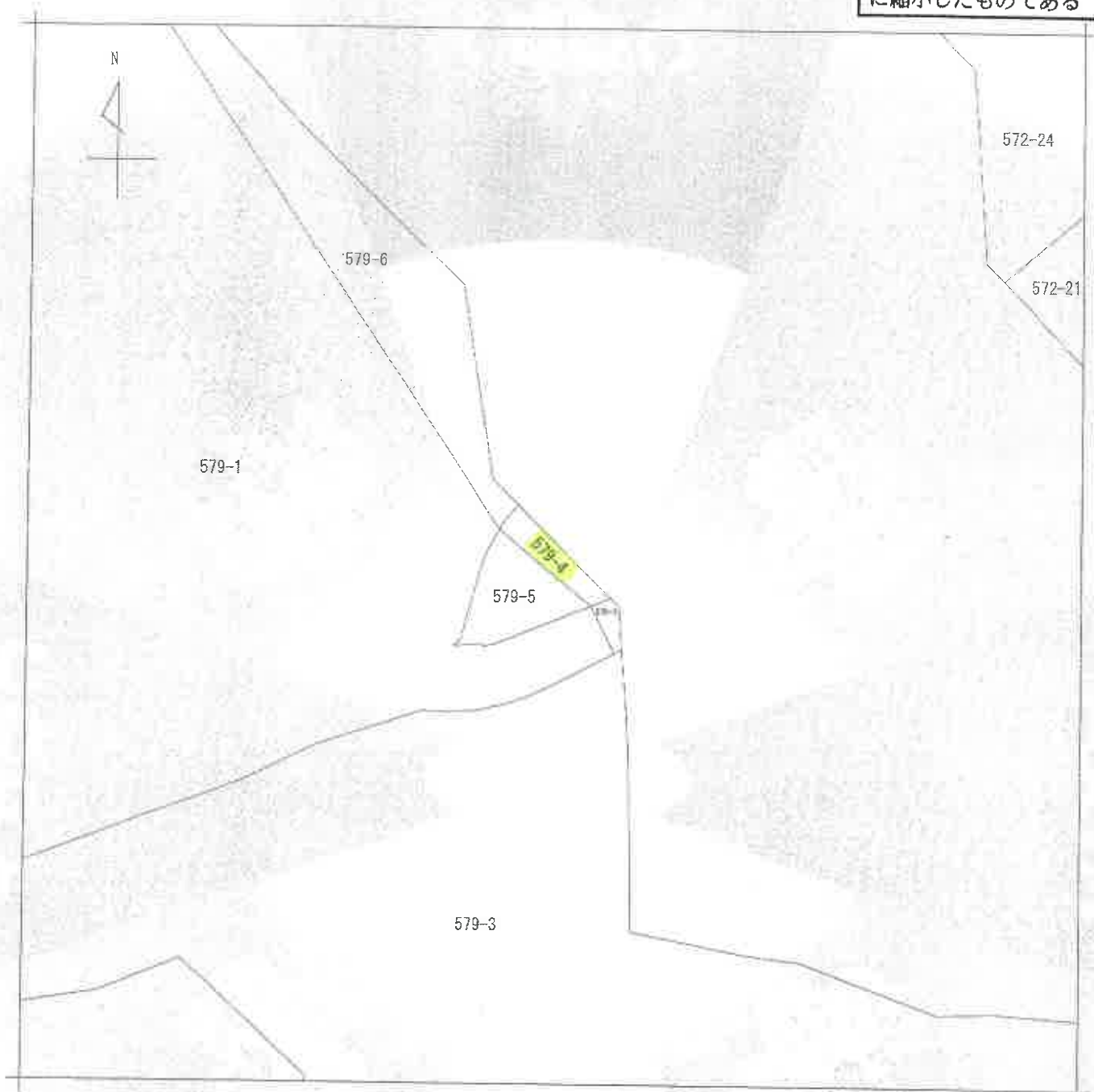
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

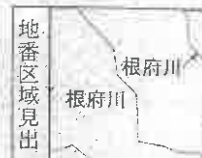
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月11日（木） 11：40 — 11：45	執行官室	申立債権者代理人と通話（10月31日報告書受領）
令和6年7月11日（木）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者宛に照会書送付（回答なし）
令和6年7月16日（火） 9：10 — 9：15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和6年10月4日（金） 10：50 — 11：15	目的物件所在地	管理会社社員と面談, 立入調査（評価人同行）
令和6年11月15日（金） 9：20 — 9：30	横浜地方法務局本局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判をA4判
に縮小したものである



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



請 求 部 分	所 在	小田原市根府川字六幡				地 番	579番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	大正13年3月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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。

(横浜地方法務局西湖二宮支局管轄)

令和6年3月5日

東京法務局

請求番号：57-1

(1/1)

登記官



(1/2 枚目)

本図面は ^{A3}~~B4~~ 判をA4判
に縮小したものである



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



請求部	所在	小田原市根府川字上長畑			地番	572番21		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年3月5日

東京法務局

請求番号：57-2

(1/1)

登記官

(13 枚目)

登記年月日：平成29年7月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横断地方法務局西瀬 窓支局審判部)
令和6年3月5日 東京法務局

登記官

(1/4 枚目)

地積測量図

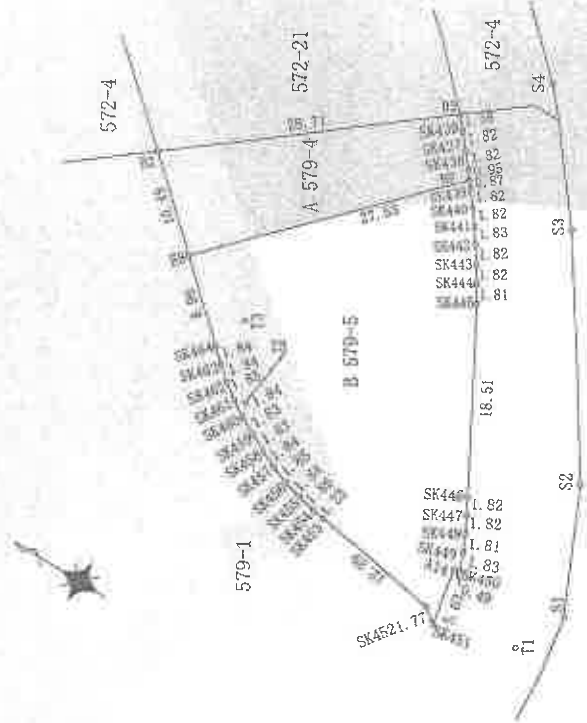
地番 579番4、579番5

土地の所在 小田原市根府川字穴畑

座標求積表

地番	座標	座標	座標	備考
579-4	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
B2	1206.872	1286.333	-12887.770327	計算点
B3	1187.967	1307.943	-26389.438823	計算点
SK436	1186.716	1306.959	-3460.458447	金属標
SK437	1185.304	1305.808	-3652.344976	金属標
SK438	1183.919	1304.625	-2742.321750	金属標
B9	1183.202	1303.994	18343.283598	金属標
B8	1197.986	1280.761	30322.016675	コンクリート杭
		付面積	-467.034050	
		地積	233.5170250	m
			233.51	

地番	座標	座標	座標	備考
579-5	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
B8	1197.986	1280.761	-9207.390829	コンクリート杭
B9	1183.202	1303.994	-20131.059372	金属標
SK439	1182.548	1303.418	-2589.891556	金属標
SK440	1181.215	1302.175	-3457.274625	コンクリート杭
SK441	1179.893	1300.922	-3409.710562	金属標
SK442	1178.594	1299.630	-3328.352430	金属標
SK443	1177.332	1298.314	-3248.381628	金属標
SK444	1176.092	1296.972	-3173.690494	金属標
SK445	1174.885	1295.612	-16722.464084	金属標
SK446	1163.185	1281.267	-16462.995633	金属標
SK447	1162.036	1279.852	-2952.618564	金属標
SK448	1160.878	1278.438	-2807.449848	金属標
SK449	1159.840	1276.948	-2491.325548	金属標
SK450	1158.927	1275.382	-601.970864	金属標
414	1159.368	1275.128	-2049.130696	金属標
SK451	1157.320	1269.874	-608.269646	金属標
SK452	1158.889	1270.712	18380.840080	金属標
SK453	1171.785	1270.508	17951.855272	金属標
SK454	1173.018	1270.553	3920.957418	金属標
SK455	1174.871	1270.682	4693.825428	金属標
SK456	1176.712	1270.828	4687.751244	金属標
SK457	1178.544	1271.141	4618.055253	金属標
SK458	1180.345	1271.562	4531.848908	金属標
SK459	1182.108	1272.087	4471.315505	金属標
SK460	1183.860	1272.605	4414.666745	金属標
SK461	1185.577	1273.275	4296.576400	金属標
SK462	1187.246	1274.094	4163.739192	金属標
SK463	1188.845	1274.993	4022.602915	金属標
SK464	1190.391	1276.000	11863.916000	金属標
		付面積	-1442.029009	
		地積	721.014045	m
			721.01	



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T1		1149.936		1273.508	金属標
T2		1189.940		1279.765	金属標
T3		1184.590		1273.828	金属標
S1		1148.621		1278.749	金属プレート
S2		1150.001		1289.303	金属プレート
S3		1172.752		1306.794	金属プレート
S4		1183.384		1315.022	金属プレート

測地系	任意座標系
測地年月日	平成29年6月12日

1/500

申請人

平成29年6月26日作成

作成者

請求番号：57-3

(VI/I)

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3月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局西瀬二宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

地積測量図 12/14

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

座標求積表

地番	測点	C 572-21	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
	D2		1206.877	1286.333	20399.412159	計算点
	SK465		1208.490	1287.344	4109.202048	金属標
	SK466		1210.069	1288.253	4122.408600	金属標
	SK467		1211.690	1289.124	10377.445200	金属標
	SK468		1218.119	1292.265	19429.204215	金属標
	SK469		1226.725	1295.530	12643.077270	金属標
	SK470		1227.878	1295.397	8238.271509	金属標
	SK471		1233.082	1297.725	25271.896550	金属標
	K600		1247.352	1302.409	18461.647575	金属標
	K601		1247.257	1299.555	-452.279940	プラスチック杭
	K602		1247.004	1296.851	273.572251	金属標
	K603		1247.468	1293.537	1741.100802	金属標
	K604		1248.350	1290.531	1824.810834	金属標
	K605		1248.682	1289.252	2127.265800	金属標
	K606		1255.646	1283.238	8711.457060	プラスチック杭
	K607		1250.000	1287.915	28020.216926	金属標
	K608		1270.277	1283.830	39550.950810	金属標
	KS4		1286.453	1284.493	21395.799901	金属標
	SK400		1286.934	1286.952	828.797088	金属標
	SK401		1287.097	1288.152	419.937552	金属標
	SK402		1287.260	1289.334	355.856154	金属標
	SK403		1287.373	1290.535	982.097135	金属標
	SK404		1288.021	1298.578	1206.378982	金属標
	SK405		1288.302	1301.954	958.238144	金属標
	SK406		1288.757	1307.305	828.831370	金属標
	SK407		1288.956	1309.473	3870.802188	金属標
	SK408		1291.713	1343.299	4045.926228	金属標
	SK409		1291.948	1346.592	-401.284416	金属標
	SK410		1291.415	1347.454	-3246.016656	金属標
	SK411		1289.539	1346.337	-4728.335544	金属標
	SK412		1287.903	1345.504	-4456.309248	金属標

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
SK413	1286.227	1344.756	-4599.652228	金属標
SK414	1284.490	1344.190	-35589.324320	金属標
SK415	1259.750	1337.594	-33869.217674	金属標
SK416	1259.169	1337.414	-27844.859480	金属標
SK417	1238.930	1330.761	-58337.900718	金属標
SK418	1215.331	1322.727	-33483.511278	金属標
SK419	1213.616	1322.101	-4524.229522	金属標
SK420	1211.908	1321.464	-4499.584920	金属標
SK421	1210.211	1320.807	-4468.290081	金属標
SK422	1208.526	1320.098	-4434.203182	金属標
SK423	1206.852	1319.373	-4386.915225	金属標
SK424	1205.201	1318.591	-4343.438754	金属標
SK425	1203.558	1317.798	-4298.057076	金属標
SK426	1201.939	1316.962	-4241.934602	金属標
SK427	1200.337	1316.094	-4200.972049	金属標
SK428	1198.747	1315.190	-4152.073772	金属標
SK429	1197.180	1314.264	-4096.560888	金属標
SK430	1195.630	1313.304	-4048.916232	金属標
SK431	1194.097	1312.325	-4001.278925	金属標
SK432	1192.581	1311.315	-3952.303410	金属標
SK433	1191.083	1310.256	-3894.107580	金属標
SK434	1189.609	1309.190	-3834.617610	金属標
SK435	1188.154	1308.089	-2147.882138	金属標
B3	1187.967	1307.943	24488.616789	計算点
倍面積		3920.76	m ²	
地積				

作成者

29年2月18日作成

申請人

1/

登記目

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所 第三支部管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

登記官

(18 枚目)

請求番号 57-5

(2/2)

071272 各階平面図

家屋番号

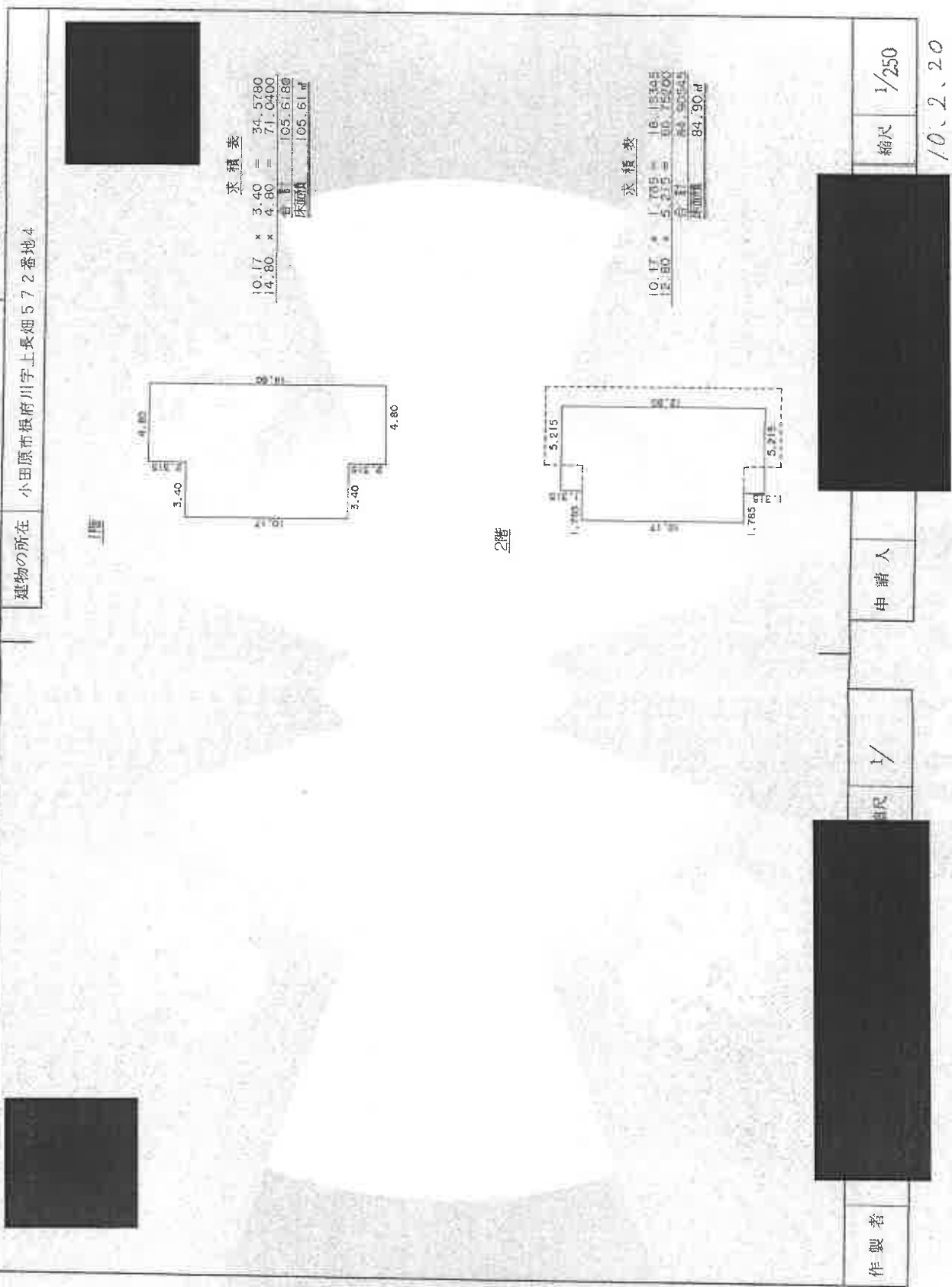
572-4-乙

建物の所在

小田原市根府川字上長畑572番地4

各階平面図

図面



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。
(横井地方法務局西洲一宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

令和6年3月5日 東京法務局

令和6年3月5日 東京法務局

登記官

(19 枚目)

請求番号 57-6

(1/2)

著者

箱尺 $1/3000$

人 讀 中

縮尺 1/3000

0.2.20

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判をA4判
に縮小したものである

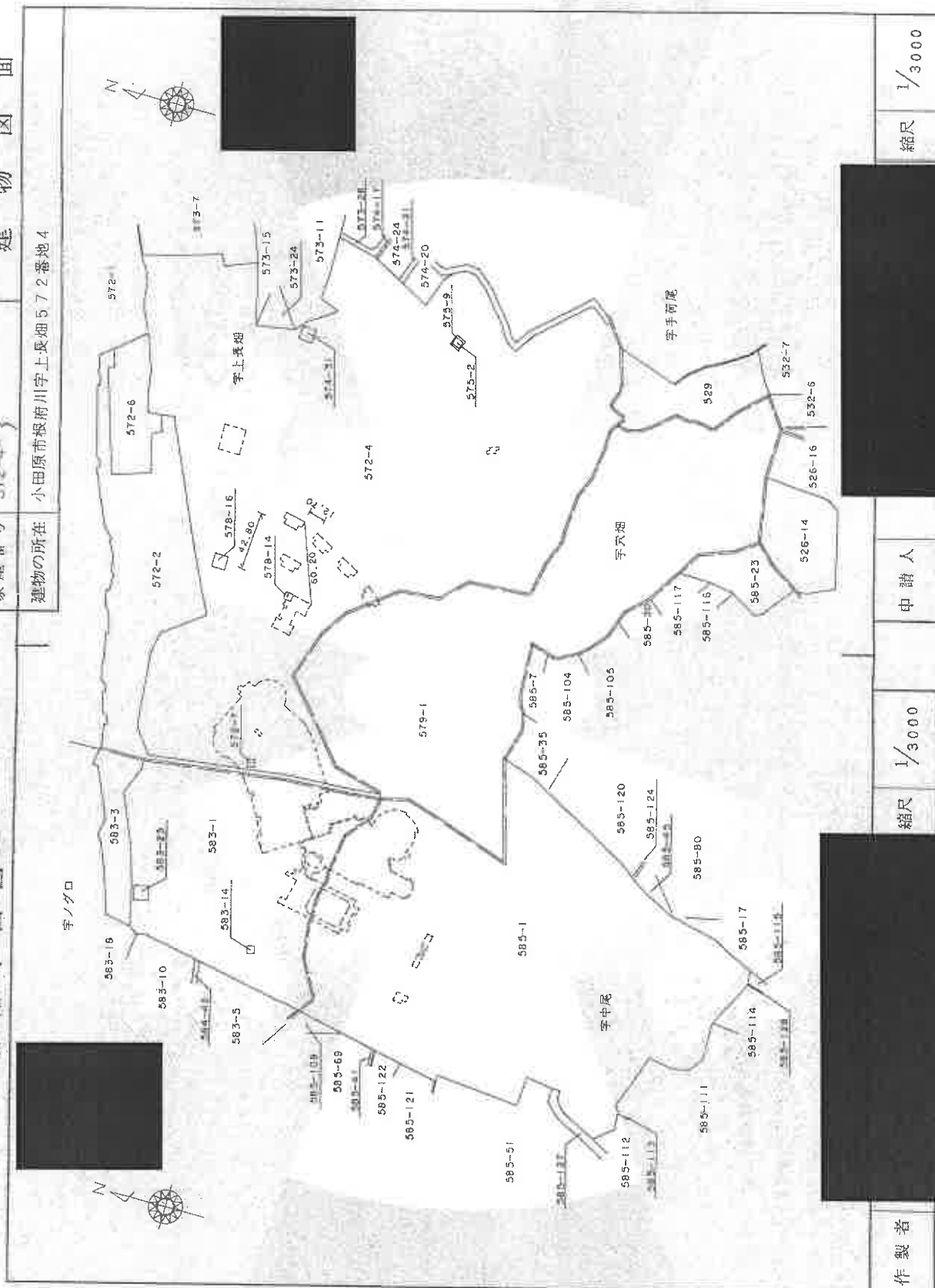
各站平面图

071273

572-4-3

面
圖
物
建

建築物の所在
小田原市根府川字上長畑572番地4



登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京支務局

071274

各階平面図

家屋番号 572-4-3

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4

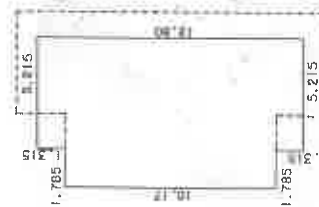
各階平面図
建築物図面

1階



求積表
10.17 x 3.40 = 34.5780
14.80 x 4.80 = 71.0400
合計 105.6180
床面積 105.61㎡

2階



求積表
10.17 x 1.785 = 18.15345
12.80 x 5.215 = 66.75200
合計 84.90545
床面積 84.90㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10-2-20

本図面は (A3) 判をA4判
に縮小したものである

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判
に縮小したものである

登記年月日 平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方検務局西洲二宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

令和6年3月5日

東京法務局

登記官

(2/ 枚目)

2-15 山梨病

(2/1)

非双性

縮尺 $1/3000$

人請南

縮尺 $1/3000$

10.2.20

登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局西瀬二宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

登記官

(2 枚目)

請求番号：57-7

(2/2)

071276

各階平面図

家屋番号

572-4-4

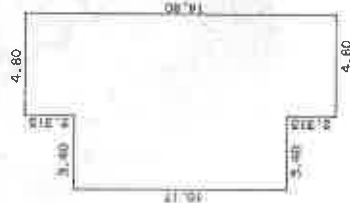
建物の所在

小田原市根府川字上長畑572番地4

各階平面図

建物図面

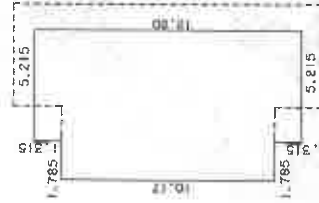
1階



求積表

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

2階



求積表

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

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10.2.20

本図面は A3 判をA4判に縮小したものである

本図面は **A3** 判をA4判
に縮小したものである

縮尺 $1/3000$

10.2.20

物建

房屋番号 572-4-5

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4

各階平面圖

222140

人
證
手

縮尺 $1/3000$

卷三

$$\overline{(1/2)}$$

請求番号: 57-9

(23 枚目)

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。
(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)
令和6年3月5日 東京法務局

◎ 品牌

登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横姓地方法務局西郡二宮支庁管轄)

令和6年3月5日

東京法務局

登記簿

(24 枚目)

071278 各階平面図

家屋番号

572-4-5

建物の所在

小田原市根府川字上長畑572番地4

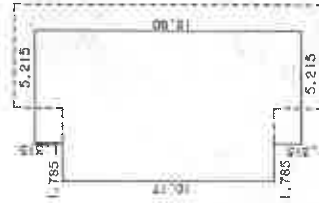
1階



求積表

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

2階



求積表

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

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10.2.20

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(2/2)

請求番号：57-9

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6年3月5日 東京法務局

令和6年3月5日

東京法務局

登記簿

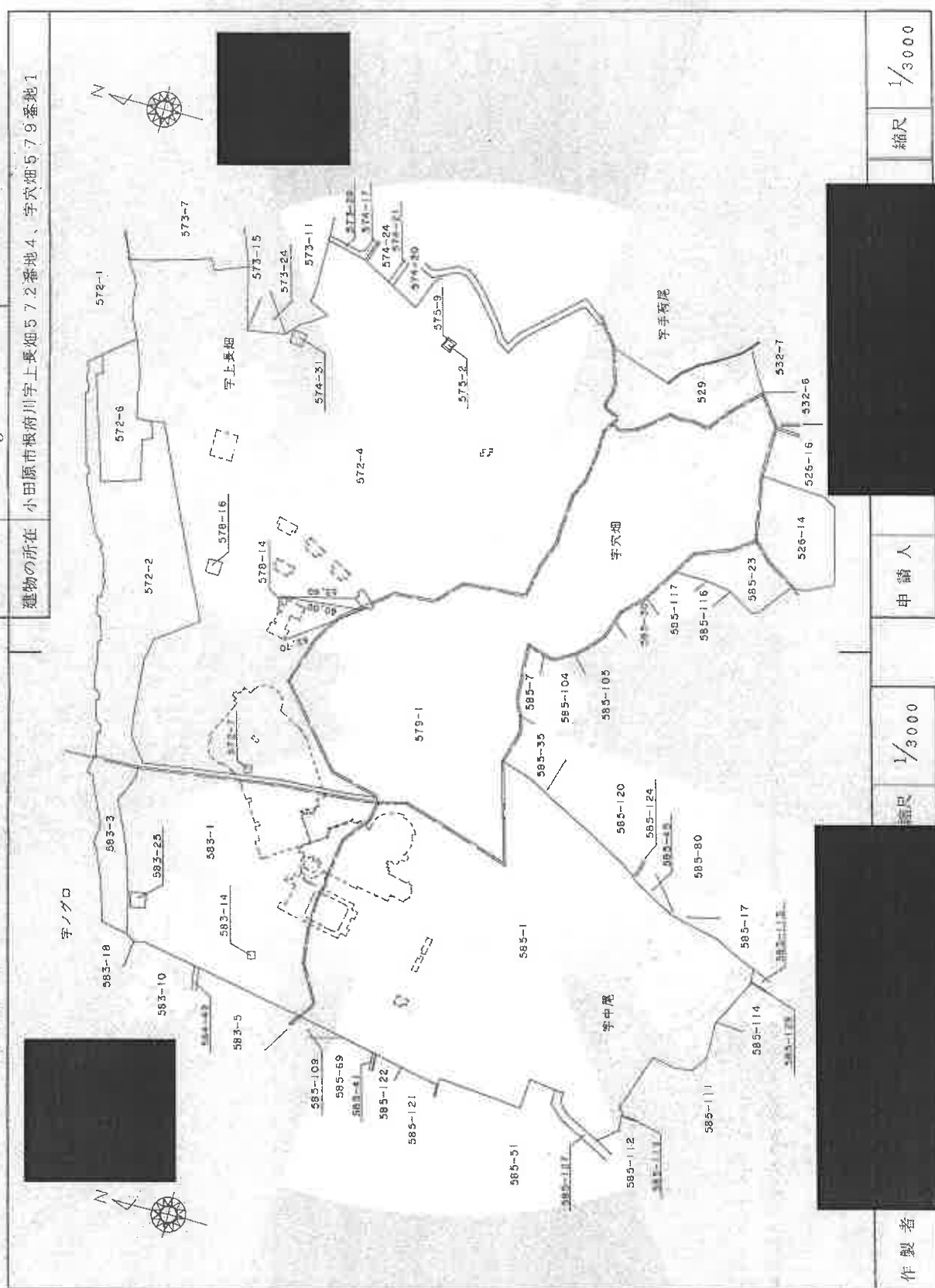
(25 枚目)

面
区
物
建

家屋番号 572-4-8

0.1283
各階平面圖

建築物の所在
小田原市根府川字上長畑572番地4、字穴畑579番地1



縮尺 $1/3000$

人
讀
串

1/3000

作者

10.2.20

中 華 郵 政 特 准 掛 號 認 爲 新 聞 紙 類
57-10 (1/2)

本図面は $\frac{A3}{B3}$ 判を A4 判に縮小したものである

登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(横浜地方支務局西郷(支支局管轄))
令和6年3月5日 東京支務局

登記簿

(26 枚目)

071284

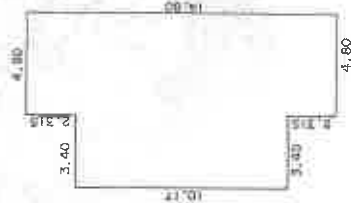
各 階 平 面 図

家屋番号 572-4-8

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4、字穴畑579番地1

各階平面図

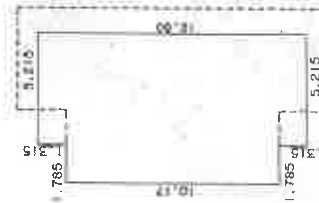
1階



求積表

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

2階



求積表

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

作製者

縮尺 1/

申請人

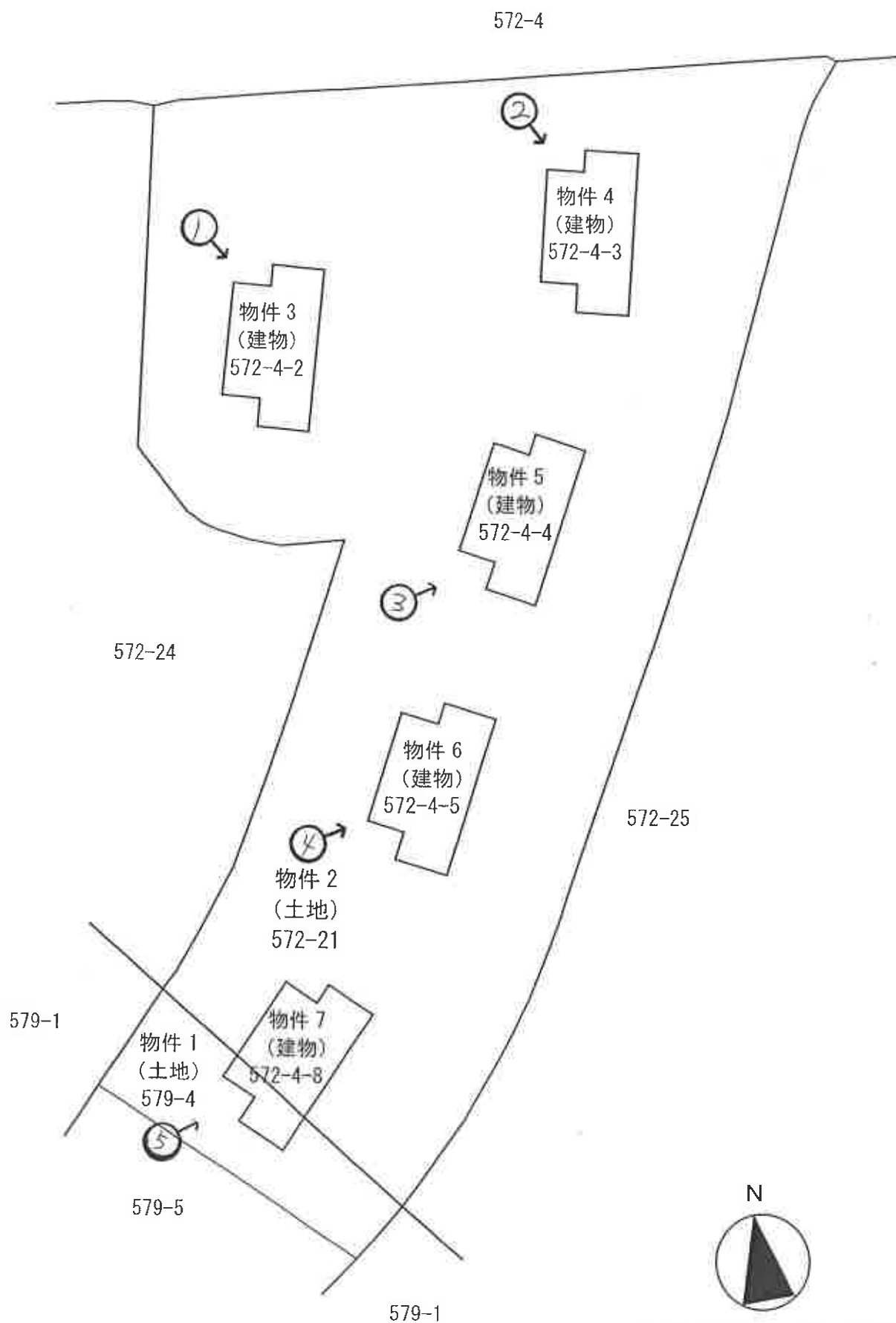
縮尺 1/250

10-2-20

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

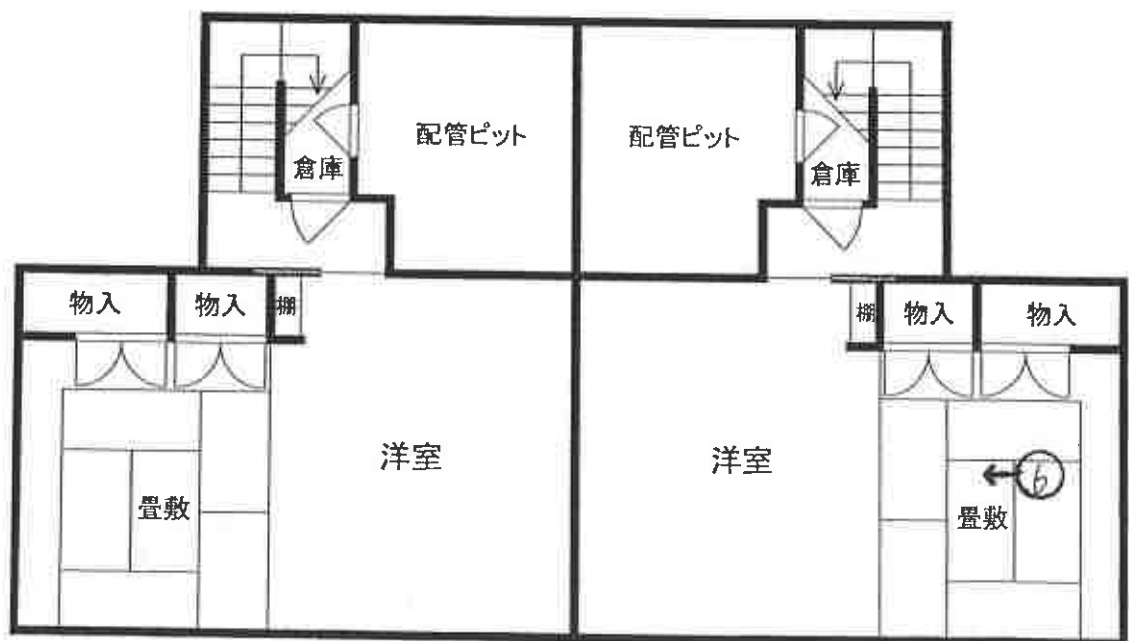
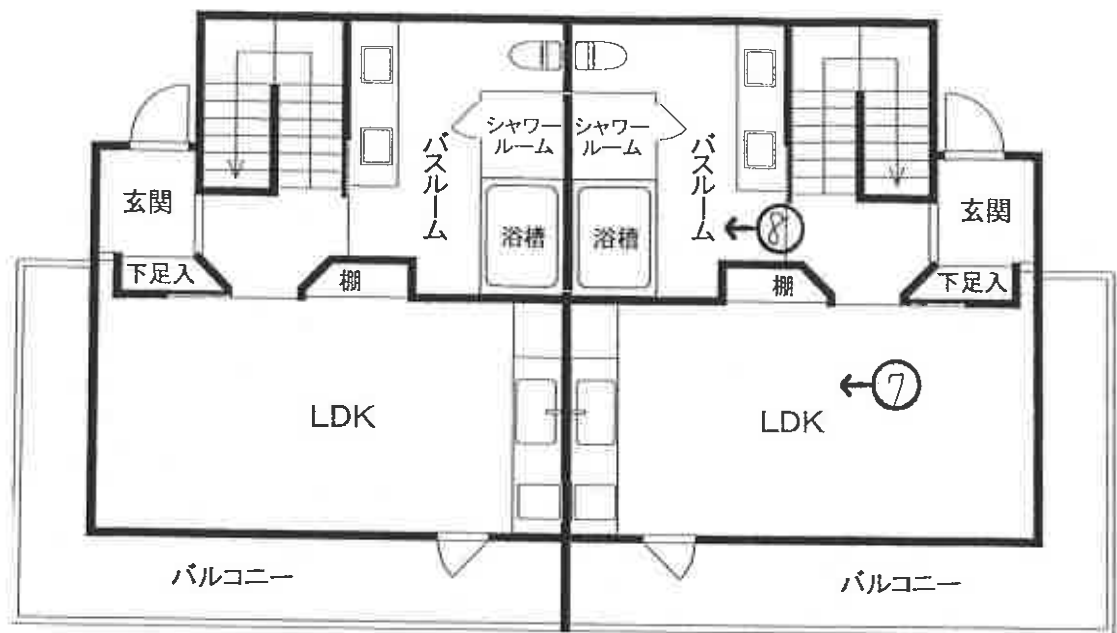
(2/2)

請求番号 57-10



土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向
(27 枚目)



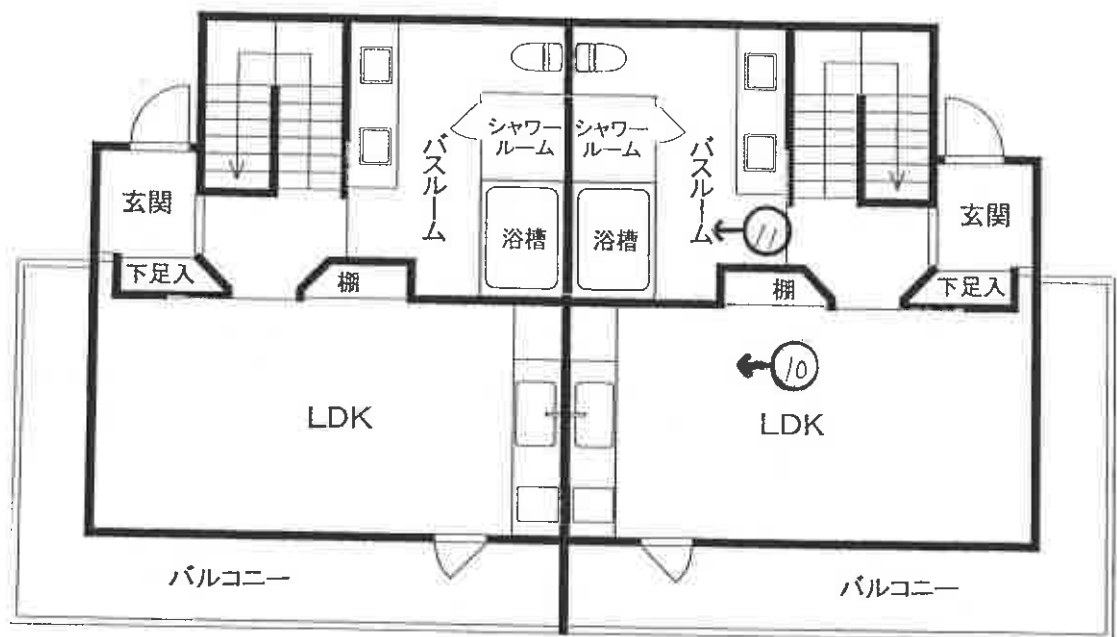
2010

2009

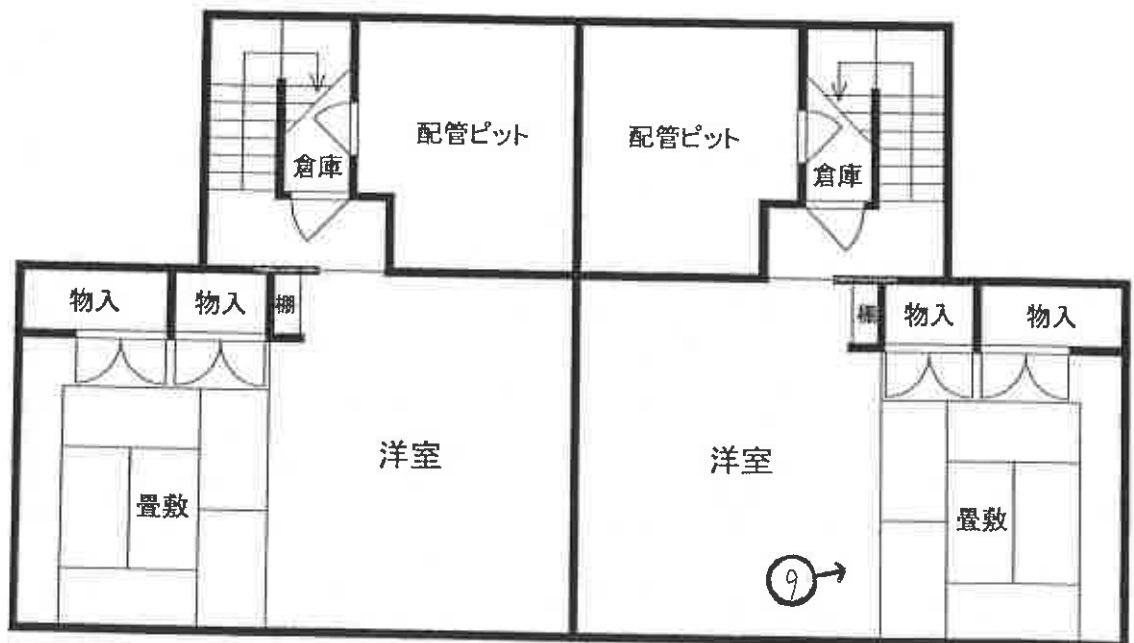
←○は写真撮影位置・方向
(28 枚目)



概略間取図
物件3



2階



1階

2002

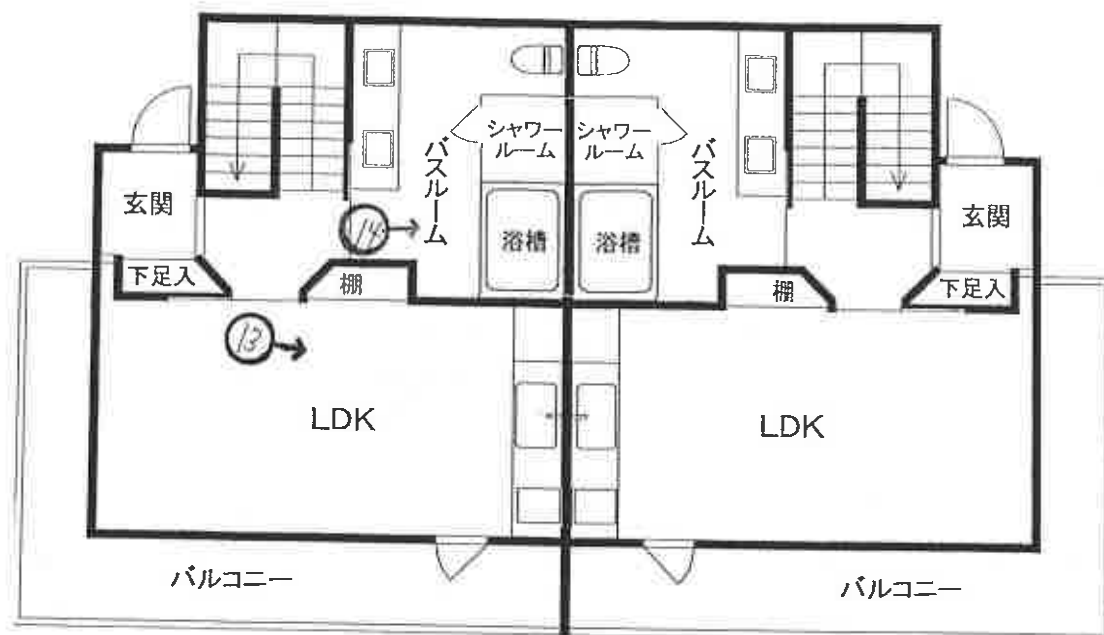
2001

←○は写真撮影位置・方向

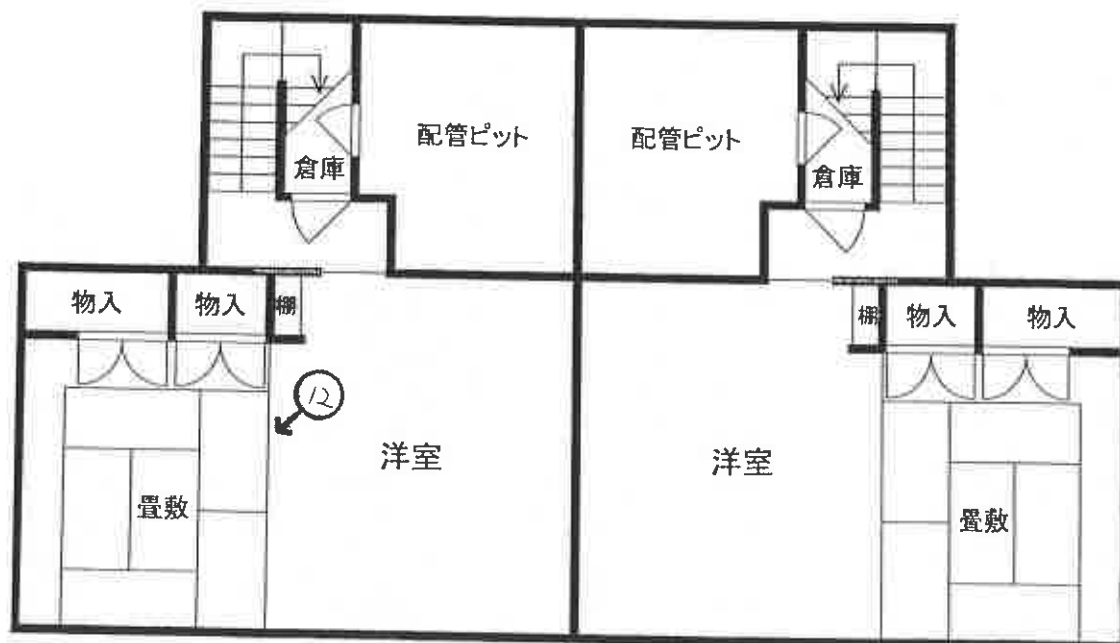
(29 枚目)

概略間取図

物件4



2階



1階

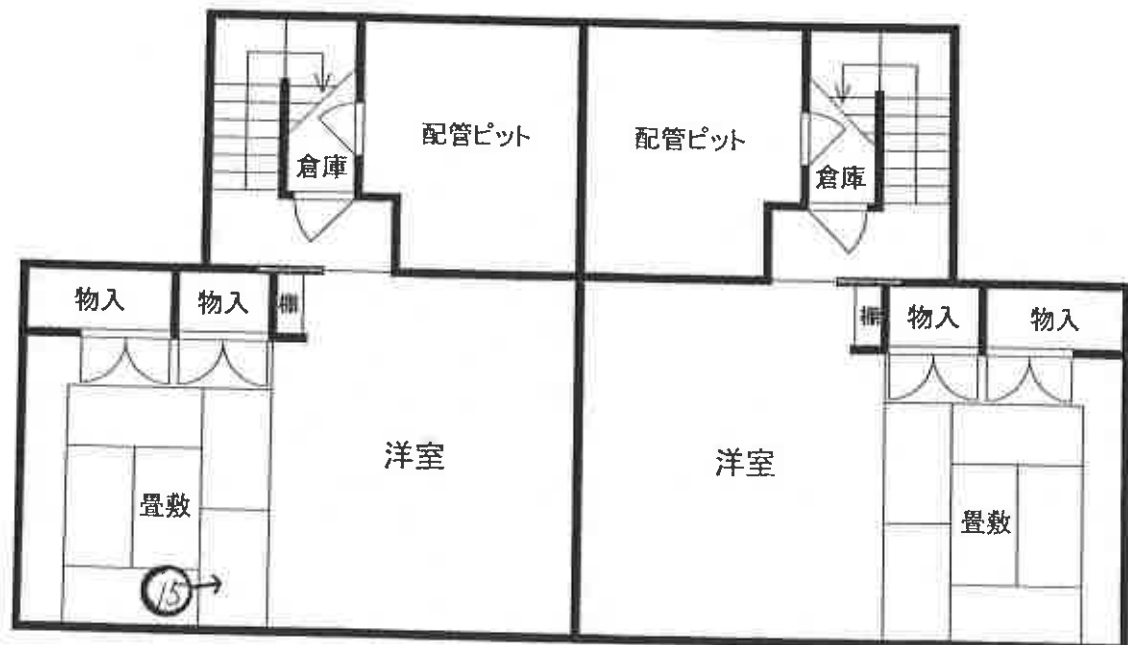
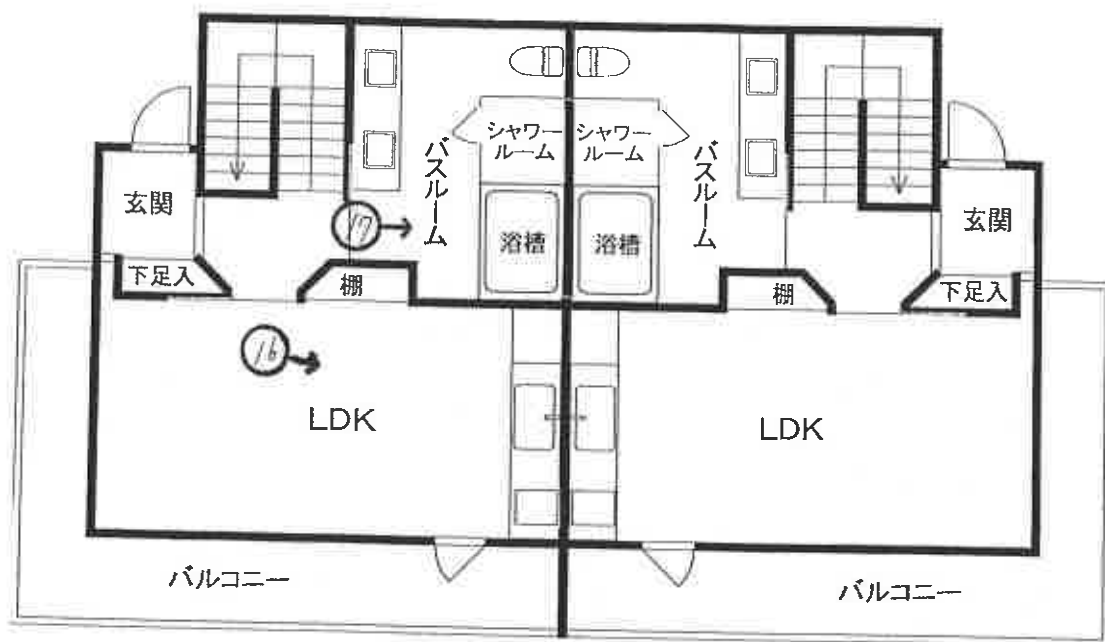
2004

2003

←○は写真撮影位置・方向
(30 枚目)



概略間取図
物件5



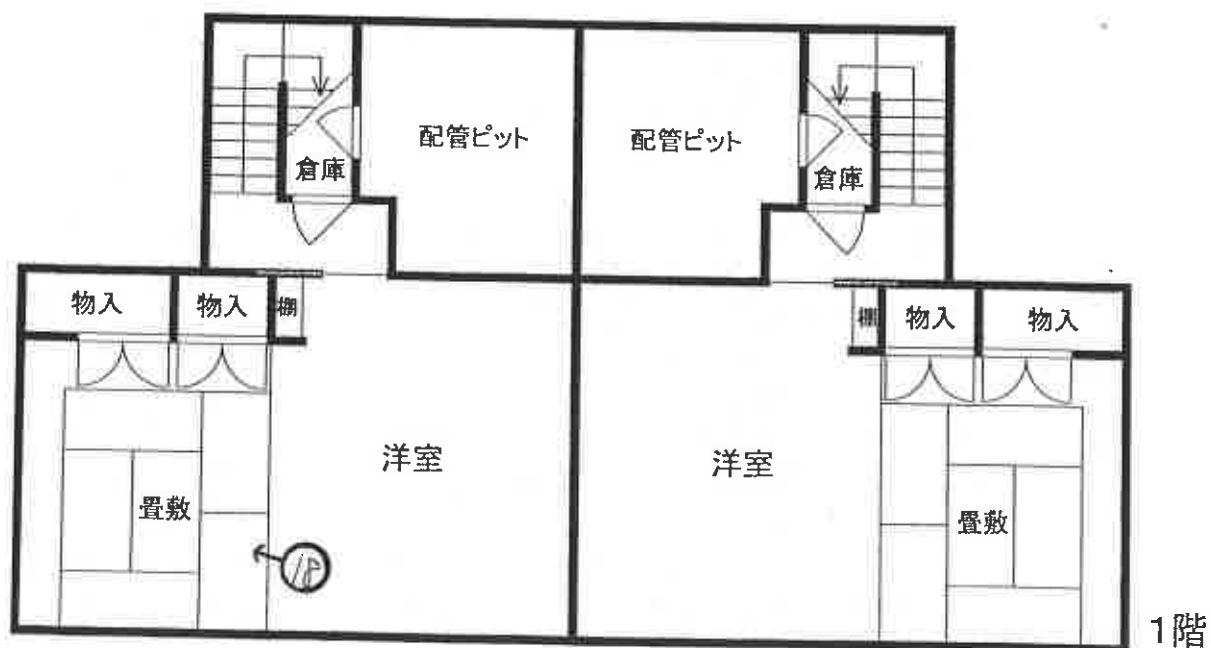
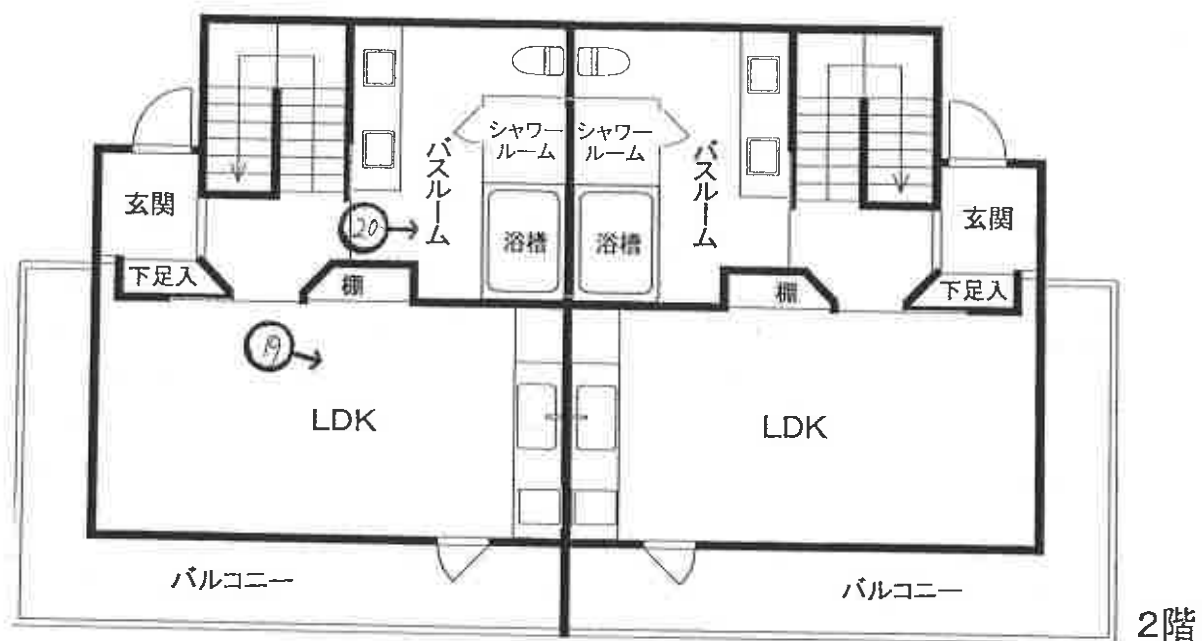
2006

2005

←○は写真撮影位置・方向

(3 / 枚目)

概略間取図
物件6



2008

2007

←○は写真撮影位置・方向

概略間取図
物件7

(32 枚目)

①物件 3



②物件 4



③物件 5



④物件 6



⑤物件 7



⑥物件 3 (2009号室)



⑦



⑧



⑨物件4（2001号室）



⑩



⑪



⑫物件5 (2004号室)



(38 枚目)

⑬



⑭



⑮物件6 (2006号室)



⑯



⑪



⑪物件7（2008号室）



（ 枚目）

⑪



⑫



令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 6 年 10 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 月 1 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103,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,000円
物 件 2（土地）	金50,000円
物 件 3（建物）	金10,000円
物 件 4（建物）	金10,000円
物 件 5（建物）	金10,000円
物 件 6（建物）	金10,000円
物 件 7（建物）	金10,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至7の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1乃至2の内訳価格は物件3乃至7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3乃至7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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	地目：宅地
2		地目：宅地
3		
4		
5		
6		
7		
特 記 事 項		
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 小田原市根府川字穴畑

地 番 579番4

地 目 雑種地

地 積 233平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

2 所 在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番21

地 目 雑種地

地 積 3920平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

3 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の2

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

4 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の3

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

5 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の4

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

6 所 在 小田原市根府川字上長畑572番地4

家屋 番号 572番4の5

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

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

家屋 番号 572番4の8

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 105.61平方メートル
 2階 84.90平方メートル

共有者 アユワ株式会社 持分582400分の320

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体地）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「根府川」駅の概ね北西方約1.9km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	南から南東向き傾斜地に開発されたホテル、コテージ及び関連施設からなる眺望が良好な大規模リゾート地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
画 地 条 件	防 火 規 制	—
	規 模	4,153㎡(注)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約63.3m程度（隅切り含む）、奥行約106m程度
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	概ね平坦及び南東向き傾斜部分からなる。
	北側幅員約10～11m私道（建築基準法外道路）に0～3m程度高く約63.3m、南東側幅員約8～10m私道（建築基準法外道路）に0～2m程度高く約119.2mそれぞれ接面し、西端付近及び北側の一部（物件4乃至7建物の北西側）に幅員約4m私道（建築基準法外道路）を含む。 なお、上記私道は何れもホテル利用者が使う敷地内道路で、建築基準法の道路は目的土地の南方約600mに位置する現況幅員約10m（道路区域は約14m）の市道1087号線（建築基準法第42条1項1号）となる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3乃至7の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写及び土地建物位置関係概略図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（開発区域内の埋設管の状況は不明）
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	なし

特 記 事 項	・（注）物件1・2土地は、下記内容の開発許可を受けているうちの一部の土地で、小田原市建築指導課（以下、「建築指導課」）によると、新築・増築・改築等の建築確認申請にあたっては、当該開発区域全体を敷地面積とし、開発許可の内容に適合しなければならないとのことである。 許可番号：開許第301071号 許可年月日：令和元年8月29日 開発区域に含まれる地域の名称：小田原市根府川字上長畑572番4外28筆 総面積：231,645㎡ 予定建築物の用途：ホテル 区域・地域等：市街化調整区域 ・ 物件1・2は一体地を構成する。 ・ 共有持分582,400分の320
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 物件3（部屋番号 2009・2010）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年10月16日（登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等 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	バスルーム（トイレ、バスタブ、シャワー室）ほか
	そ の 他	プライベートバルコニー、配管ピット
床面積（現況）	1階：105.61㎡、2階：84.90㎡、 延床面積：190.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	ホテル
	間 取 り	1LDK×2戸（滞在型コテージ仕様） （附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和6年10月4日：内部立入調査 建物共有者らがホテル（コテージ）として使用している。 敷地北西端に位置し、東側の幅員約4m私道から階段部分を通じて2階から出入りしている。 なお、西側が小田原バケーションギャラリーに近接している。	
特 記 事 項	・ 共有持分582,400分の320 ・ 建築指導課によると、建築確認の資料は備付がないとのことであり、遵法性は不明である（以下、物件4乃至7についても同様）。	

(2) 物件 4 (部屋番号 2001・2002)

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年10月16日 (登記記載)
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造 2 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等 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	バスルーム (トイレ、バスタブ、シャワー室) ほか
	そ の 他	プライベートバルコニー、配管ピット
床面積 (現況)	1階: 105.61㎡、2階: 84.90㎡、 延床面積: 190.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	ホテル
	間 取 り	1LDK×2戸 (滞在型コテージ仕様) (附属資料建物概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和6年10月4日: 内部立入調査 建物共有者らがホテル (コテージ) として使用している。 敷地北端に位置し、西側の幅員約4m私道から出入りしている (入口は2階)。	
特記事項	・ 共有持分582,400分の320	

(3) 物件 5 (部屋番号 2003・2004)

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年10月16日 (登記記載)
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造 2 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等 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	バスルーム (トイレ、バスタブ、シャワー室) ほか
	そ の 他	プライベートバルコニー、配管ピット
床面積 (現況)	1階: 105.61㎡、2階: 84.90㎡、 延床面積: 190.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	ホテル
	間 取 り	1LDK×2戸 (滞在型コテージ仕様) (附属資料建物概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和6年10月4日: 内部立入調査 建物共有者らがホテル (コテージ) として使用している。 敷地ほぼ中央に位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている (入口は2階)。	
特記事項	・ 共有持分582,400分の320	

(4) 物件 6 (部屋番号 2005・2006)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成9年10月16日 (登記記載)
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造 2 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等 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	バスルーム (トイレ、バスタブ、シャワー室) ほか
	そ の 他	プライベートバルコニー、配管ピット
床面積 (現況)	1階 : 105.61㎡、2階 : 84.90㎡、 延床面積 : 190.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	ホテル
	間 取 り	1LDK×2戸 (滞在型コテージ仕様) (附属資料建物概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和 6 年 10 月 4 日 : 内部立入調査 建物共有者らがホテル (コテージ) として使用している。 敷地南寄りに位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている (入口は2階)。	
特記事項	・ 共有持分582,400分の320	

(5) 物件7 (部屋番号 2007・2008)

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年10月16日 (登記記載)
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等 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	バスルーム (トイレ、バスタブ、シャワー室) ほか
	そ の 他	プライベートバルコニー、配管ピット
床面積 (現況)	1階: 105.61㎡、2階: 84.90㎡、 延床面積: 190.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	ホテル
	間 取 り	1LDK×2戸 (滞在型コテージ仕様) (附属資料建物概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	優る	
建物の利用状況	令和6年10月4日: 内部立入調査 建物共有者らがホテル (コテージ) として使用している。 敷地南端に位置し、北西側の幅員約4m私道から出入りしている (入口は2階)。	
特記事項	・ 共有持分582,400分の320	

第5 評価額算出の過程

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

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	45,700	74 100	33,800	× 233	× 1.00	= 7,880,000
2	45,700	74 100	33,800	× 3,920	× 1.00	= 132,500,000

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

地価公示地：小田原－29

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 & & \text{補 正} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 33,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{73} & = & 45,700 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：上記のとおり。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し近接条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地であるが、開発許可を受けている全体のうちの一部の敷地であり形状、及び傾斜地を含んでおり、総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：必要なし。

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	350,000	× 190.51	× 0.40	= 26,670,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年 22 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.40$$

③ 物件 4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	350,000	× 190.51	× 0.40	= 26,670,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年 22 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.40$$

④ 物件 5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
5	350,000	× 190.51	× 0.40	= 26,670,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年 22 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.40$$

⑤ 物件 6（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
6	350,000	× 190.51	× 0.40	= 26,670,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年 22 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.40$$

⑥ 物件 7（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
7	350,000	× 190.51	× 0.40	= 26,670,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年 22 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.40$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1	7,880,000	× 0.10	場所的利益	= 790,000
2	132,500,000	× 0.10	場所的利益	= 13,250,000
計				= 14,040,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等 価格の控除及び加算 （円）		共有持分	市場性 修正	競売市 場修正	その 他 の 控 除	評 価 額 （円）
1	7,880,000	－	790,000	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 3,000
2	132,500,000	－	13,250,000	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 50,000
3	26,670,000	＋	2,808,000 ※	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 10,000
4	26,670,000	＋	2,808,000 ※	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 10,000
5	26,670,000	＋	2,808,000 ※	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 10,000
6	26,670,000	＋	2,808,000 ※	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 10,000
7	26,670,000	＋	2,808,000 ※	$\times \frac{320}{582,400}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$		= 10,000
一括価格（合計）								= 103,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特性等を考慮した。

その他の控除（敷金等）：なし。

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{全体の土地利用権等価格} & \text{延面積割合} & \text{物件3建物に帰属する部分} \\
 14,040,000 \text{ 円} & \times \frac{190.51 \text{ m}^2}{190.51 \text{ m}^2 \times 5} & = 2,808,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

以下、物件4乃至7についても同様に求めた。

《物件4建物》

全体の土地利用権等価格	延面積割合	物件4建物に帰属する部分
14,040,000 円	$\times \frac{190.51 \text{ m}^2}{190.51 \text{ m}^2 \times 5}$	= 2,808,000 円

《物件5建物》

全体の土地利用権等価格	延面積割合	物件5建物に帰属する部分
14,040,000 円	$\times \frac{190.51 \text{ m}^2}{190.51 \text{ m}^2 \times 5}$	= 2,808,000 円

《物件6建物》

全体の土地利用権等価格	延面積割合	物件6建物に帰属する部分
14,040,000 円	$\times \frac{190.51 \text{ m}^2}{190.51 \text{ m}^2 \times 5}$	= 2,808,000 円

《物件7建物》

全体の土地利用権等価格	延面積割合	物件7建物に帰属する部分
14,040,000 円	$\times \frac{190.51 \text{ m}^2}{190.51 \text{ m}^2 \times 5}$	= 2,808,000 円

また、ご提示の報告書によると、会員として宿泊施設を利用するには共有持分権の取得のほかに次の各条件を満たさなければならない（宿泊施設を利用するためには、共有持分権を取得するほか、管理費・費用・手数料等を支払い、かつ、利用規約等の定めに従う義務を負う）。

- ・本件競売の対象である共有持分権取得者は申立外 Hilton Grand Vacations Club LLC とヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブメンバーシップ契約（以下、「クラブメンバーシップ契約」）を、また債権者、申立外 Hilton Grand Vacations Japan Management 合同会社（以下、「管理会社」という。）との間で小田原バケーション・オーナーズ協会会員契約（以下、「会員契約」）を締結しなければ、本件宿泊施設を利用することはできない。
- ・共有持分権取得者は以下の諸費用を支払う義務を負う（令和6年10月時点の金額）。
 - (1) 通常管理費：年額 195,631 円（税別）
 - (2) 特別管理費：予定外の修繕・支出、本件宿泊施設に関する諸購入、通常管理費の不足の補填、通路・設備・施設等に関する費用の不足分の補填等を目的として必要に応じて請求する金額。

(3) ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの登録手数料：87,685 円

(4) ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費：年額 30,958 円

(5) オーナーシップ譲渡費用：474 米ドル

- ・クラブメンバーシップ契約及び会員契約により、共有持分権はこれら会員権及びヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブのメンバーシップと不可分一体のもので、これらを独立して処分または移転させることはできない。会員権（及びこれと不可分一体の共有持分権）の移転（譲渡）は、会員契約その他債権者の定める規約等に従って行わなければならない。債権者及び管理会社の承認を得なければならない。本件評価額には、上記諸条件を満たすことにより可能となる施設利用権は含まれていないので注意を要する。

なお、会員契約において相続か否かにかかわらず、会員権は2名以上により保有することはできないため、2名以上の者に対して会員権を分割又は移転することはできない。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地：小田原－29

所 在：小田原市根府川字平戸 519 番 6 外

価 格：33,500 円／ m^2

位 置：JR 東海道本線「根府川」駅約 300m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：407 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 6.3m 県道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する県道沿い住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

土地建物位置関係図

概略間取図



位置図

小田原市役所「白図」

縮尺 約 1/20,000



572-23

572-24

578-14

572-21

572-25

572-20

579-6

目的物件

579-5

579-4

579-7

N
4
+

公図写

縮尺 1:600

登記年月日：平成29年7月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方裁判所西沼（宮庭倉庫））
令和6年3月5日 東京地裁第1部

地積測量図

地番 579番4、579番5

土地の所在 小田原市根府川字六畑

測量成果表

物件1

地番	579-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考	
B2	1206.877	1286.333	-12867.770327	計算点	
B3	1187.967	1307.943	-26369.438823	計算点	
SK436	1186.716	1306.969	-3480.458447	金属標	
SK437	1185.304	1305.808	-3652.344976	金属標	
SK438	1183.919	1304.625	-2742.321750	金属標	
B9	1183.202	1303.994	18343.283598	金属標	
B8	1197.986	1280.761	30322.016675	コンクリート杭	
		面積	-467.034050		
		面積	233.5170250		
		地積	233.51		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備 考
B8		1197.986	1280.761	-9207.390829	コンクリート杭
B9		1183.202	1303.994	-20131.059372	金属標
SK439		1182.548	1303.418	-2589.891566	金属標
SK440		1181.215	1302.175	-3457.274625	コンクリート杭
SK441		1179.893	1300.922	-3409.716562	金属標
SK442		1178.594	1299.630	-3328.352430	金属標
SK443		1177.332	1298.314	-3248.381628	金属標
SK444		1176.092	1296.972	-3173.690484	金属標
SK445		1174.885	1295.612	-16722.464084	金属標
SK446		1163.185	1281.267	-16462.999683	金属標
SK447		1162.036	1279.852	-2362.618654	金属標
SK448		1160.878	1278.435	-2307.449843	金属標
SK449		1159.840	1276.948	-2491.325548	金属標
SK450		1158.927	1275.362	-601.970864	金属標
A14		1159.368	1275.128	-2049.130696	金属標
SK451		1157.320	1269.874	-608.269646	金属標
SK452		1158.889	1270.712	18380.849080	金属標
SK453		1171.785	1270.568	17951.855272	金属標
SK454		1173.018	1270.563	3920.957418	金属標
SK455		1174.871	1270.682	4693.825428	金属標
SK456		1176.712	1270.828	4667.751244	金属標
SK457		1178.544	1271.141	4618.052553	金属標
SK458		1180.345	1271.562	4531.846968	金属標
SK459		1182.108	1272.067	4471.315505	金属標
SK460		1183.860	1272.505	4414.666745	金属標
SK461		1185.577	1273.275	4298.576400	金属標
SK462		1187.236	1274.094	4163.739192	金属標
SK463		1188.845	1274.993	4022.602915	金属標
SK464		1190.391	1276.000	11663.916090	金属標
			面積	-1442.029009	
			面積	721.0145045	
			地積	721.01	m ²



測量成果表

測点名	X	Y	座標	備考
T1	1149.986	1273.508		金属標
T2	1189.940	1279.765		金属標
T3	1184.590	1273.824		金属標
S1	1148.621	1278.749		金属プレート
S2	1156.001	1289.303		金属プレート
S3	1172.753	1306.794		金属プレート
S4	1183.384	1316.023		金属プレート

測地系	任意座標系
測量年月日	平成29年6月12日

A3をA4に縮小（約70%）

作成者

申請人

縮尺 1/500

（平成29年6月26日作成）

登記年月日：平成29年3月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所西湘(宮支局管轄))
令和6年3月5日 東京地務局

登記官

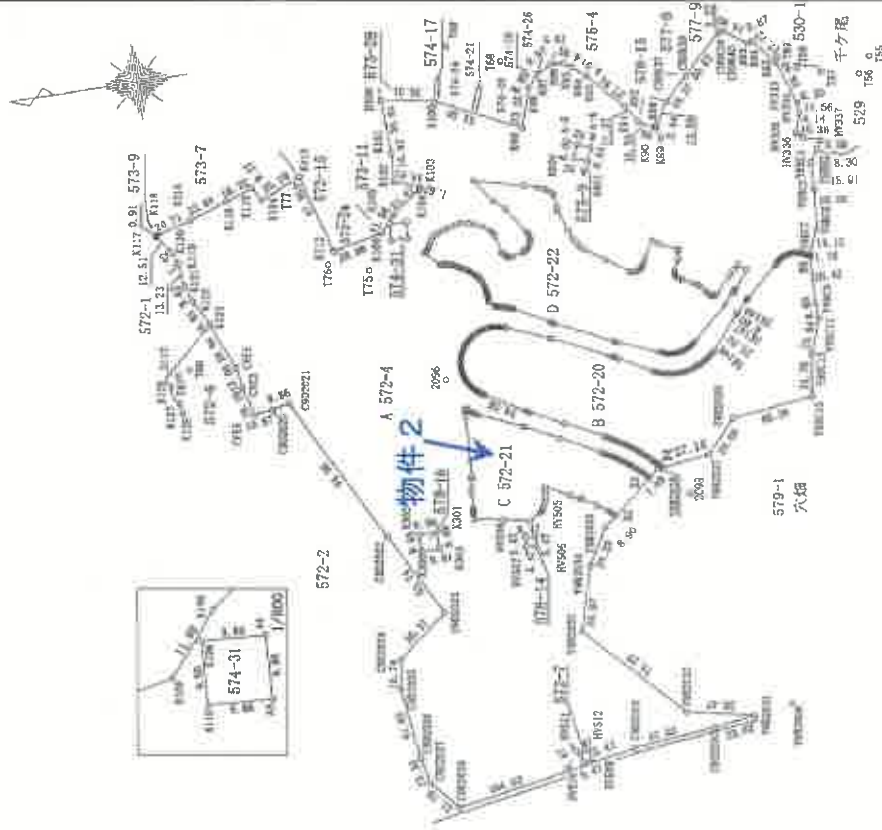
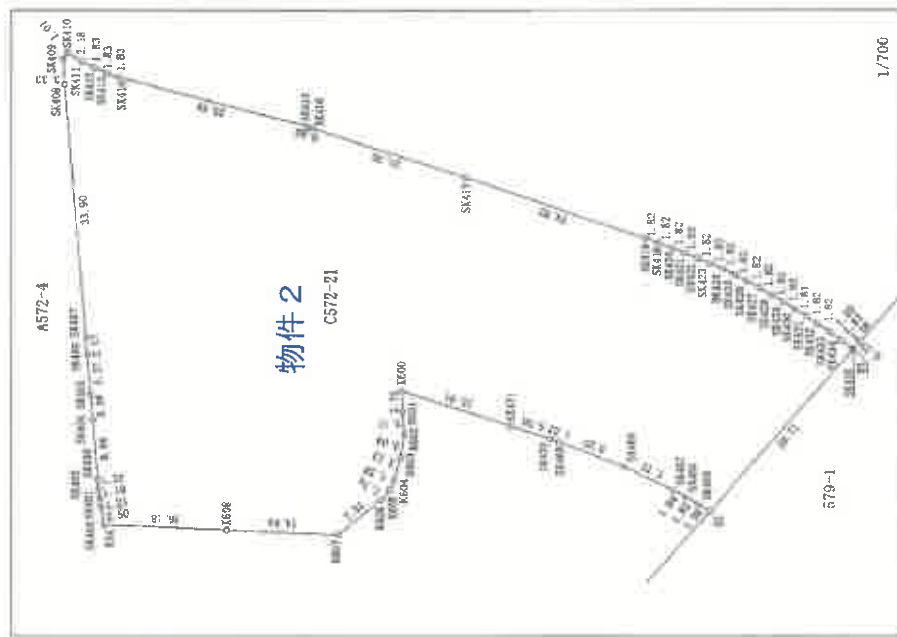
請求番号=57-4

(1/14)

地積測量図 1/14

地番 572番4、572番20
572番21、572番22

土地の所在 小田原市根府川字上長畑



A3をA4に縮小(約70%)

測地系 任意座標系
測量年月日 平成28年12月28日

作成者

申請人

縮尺 1/3000

(平成29年2月18日作成)

登記年月日：平成29年3月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横濱地方法務局西側(寄支局管轄))
令和6年3月5日 東京法務局

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

土地の所在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 積 測 量 図 12/14

土地の所在 小田原市根府川字上長畑

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

地 番 572番4、572番20
572番21、572番22

座 標 求 得 表

物件 2

地 番	C 572-21	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	備 考
B2		1206.877	1286.333	26398.412159		計算点
SK465		1208.490	1287.344	4109.202048		金属標
SK466		1210.059	1288.253	4122.409600		金属標
SK467		1211.690	1289.124	10377.448200		金属標
SK468		1218.119	1292.265	19429.204275		金属標
SK469		1226.725	1295.530	12543.077270		金属標
SK470		1227.878	1295.937	8238.271509		金属標
SK471		1233.082	1297.725	25271.896650		金属標
K600		1247.352	1302.409	18461.647575		金属標
K601		1247.257	1299.655	-452.275940		プラスチック杭
K602		1247.064	1296.551	273.572261		金属標
K603		1247.468	1293.537	1741.100802		金属標
K604		1248.350	1290.531	1824.810834		金属標
K605		1248.892	1289.252	2127.265800		金属標
K606		1250.000	1287.915	8711.457060		プラスチック杭
K607		1255.646	1283.238	26020.216926		プラスチック杭
K608		1270.277	1283.830	39550.950810		金属標
K54		1286.453	1284.493	21395.799901		金属標
SK400		1286.934	1286.952	828.797098		金属標
SK401		1287.097	1288.152	419.937552		金属標
SK402		1287.260	1289.334	355.856184		金属標
SK403		1287.373	1290.535	982.097135		金属標
SK404		1288.021	1298.578	1206.378962		金属標
SK405		1288.302	1301.854	958.238144		金属標
SK406		1288.767	1307.305	828.831370		金属標
SK407		1288.936	1309.473	3870.802188		金属標
SK408		1291.713	1343.269	4045.926228		金属標
SK409		1291.948	1346.592	-401.284416		金属標
SK410		1291.415	1347.454	-3246.016686		金属標
SK411		1289.539	1346.337	-4728.335544		金属標
SK412		1287.903	1345.504	-4456.309248		金属標

地 番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	備 考
SK413	1286.227	1344.756	-4589.652283		金属標
SK414	1284.000	1344.160	-35589.324320		金属標
SK415	1285.766	1337.594	-33869.217674		金属標
SK416	1259.165	1337.414	-27844.959480		金属標
SK417	1238.930	1330.761	-58337.900718		金属標
SK418	1215.331	1322.727	-33883.511278		金属標
SK419	1215.010	1322.101	-4524.229622		金属標
SK420	1211.900	1321.464	-4499.184720		金属標
SK421	1210.211	1320.807	-4468.290001		金属標
SK422	1208.524	1320.098	-4434.209182		金属標
SK423	1206.857	1319.373	-4386.918225		金属標
SK424	1205.201	1318.591	-4343.438754		金属標
SK425	1203.559	1317.798	-4298.657076		金属標
SK426	1201.939	1316.962	-4241.934602		金属標
SK427	1200.327	1316.094	-4200.972048		金属標
SK428	1198.747	1315.196	-4152.073772		金属標
SK429	1197.189	1314.264	-4096.560888		金属標
SK430	1195.610	1313.304	-4048.916232		金属標
SK431	1194.097	1312.325	-4001.278925		金属標
SK432	1192.581	1311.315	-3952.303410		金属標
SK433	1191.055	1310.285	-3894.107580		金属標
SK434	1189.409	1309.190	-3834.617510		金属標
SK435	1188.154	1308.082	-2147.882138		金属標
計	1197.907	1307.943	24486.616789		計算点
計			-7841.538177		
計			3920.760985		
計			3920.76		

縮尺 1/

申請人

(平成 29 年 2 月 18 日作成)

作成者

12/14

請求番号：57-1

登記年月日：平成10年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
横浜地方法律局西側（管支局管轄）
令和6年3月3日 東京法律局

登記簿

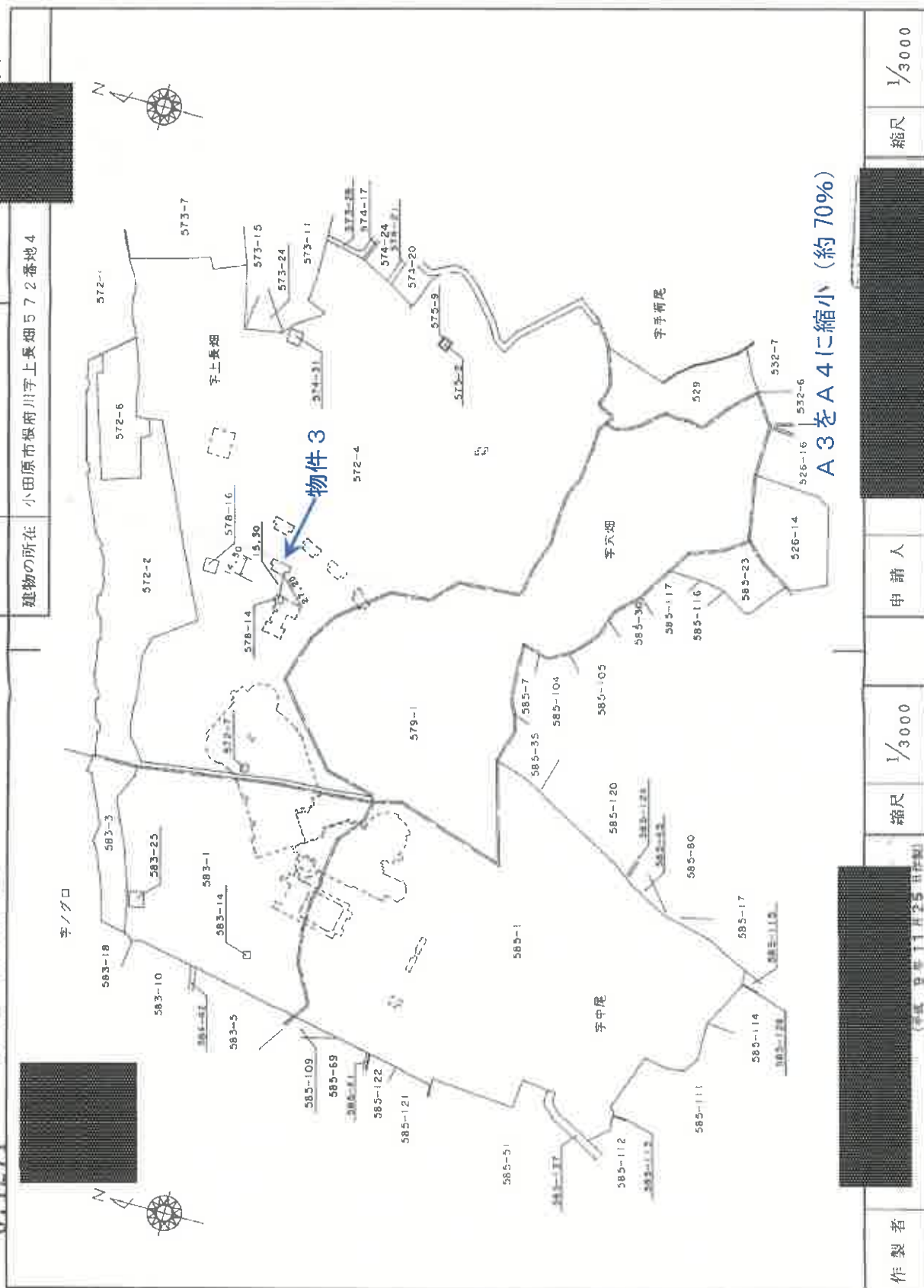
各階平面図

031271

家屋番号 572-4-乙

建物

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4



作製者

縮尺 1/3000

申請人

縮尺 1/3000

10.2.20

071272 各階平面図

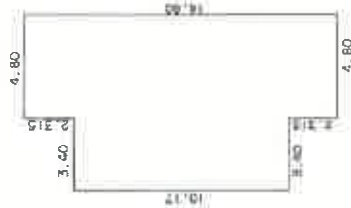
各階平面図
建物図面

家屋番号 572-4-乙

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4

物件3

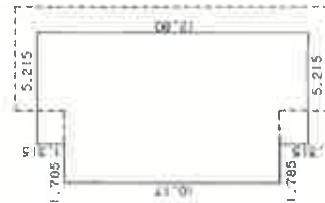
1階



求積表

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

2階



求積表

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

A3をA4に縮小（約70%）

作製者

（平成 9年11月25日作製）

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10.2.20

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

横浜地方支務局西湘（登記局管轄）

令和6年3月5日

東京法務局

登録済

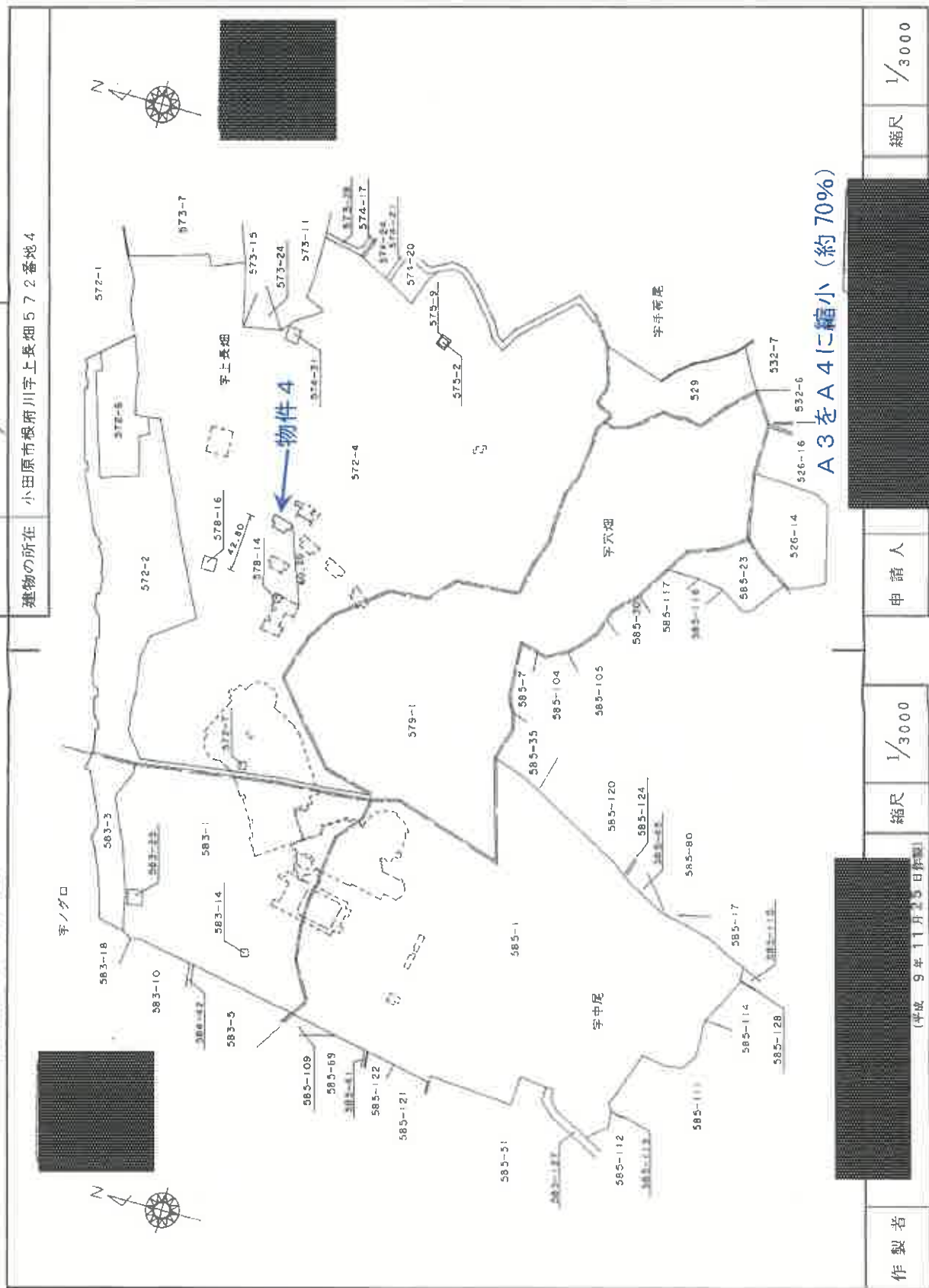
（これは図面に記録されている内容を説明した書面である。）
（横浜地方建設局西側一重支局管内）
令和6年3月5日 東京建設局

登記官

071273 各階平面図

建物図面

家屋番号	572-4-3
建物の所在	小田原市根府川字上長畑572番地4



10.2.20

071274 各階平面図

家屋番号 572-4-3

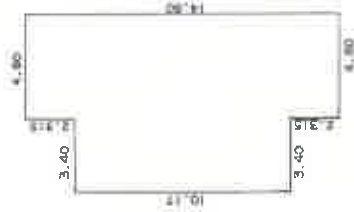
建物の所在 小田原市堀府川字上長畑572番地4

各階平面図



物件4

1階



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

2階



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

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10.2-20

登記年月日：平成10年2月20日

(これは図面に記録されている内容を証明した書面である。)
「横浜地方裁判所西湘(登録部管轄)」
令和6年3月5日 東京支務局

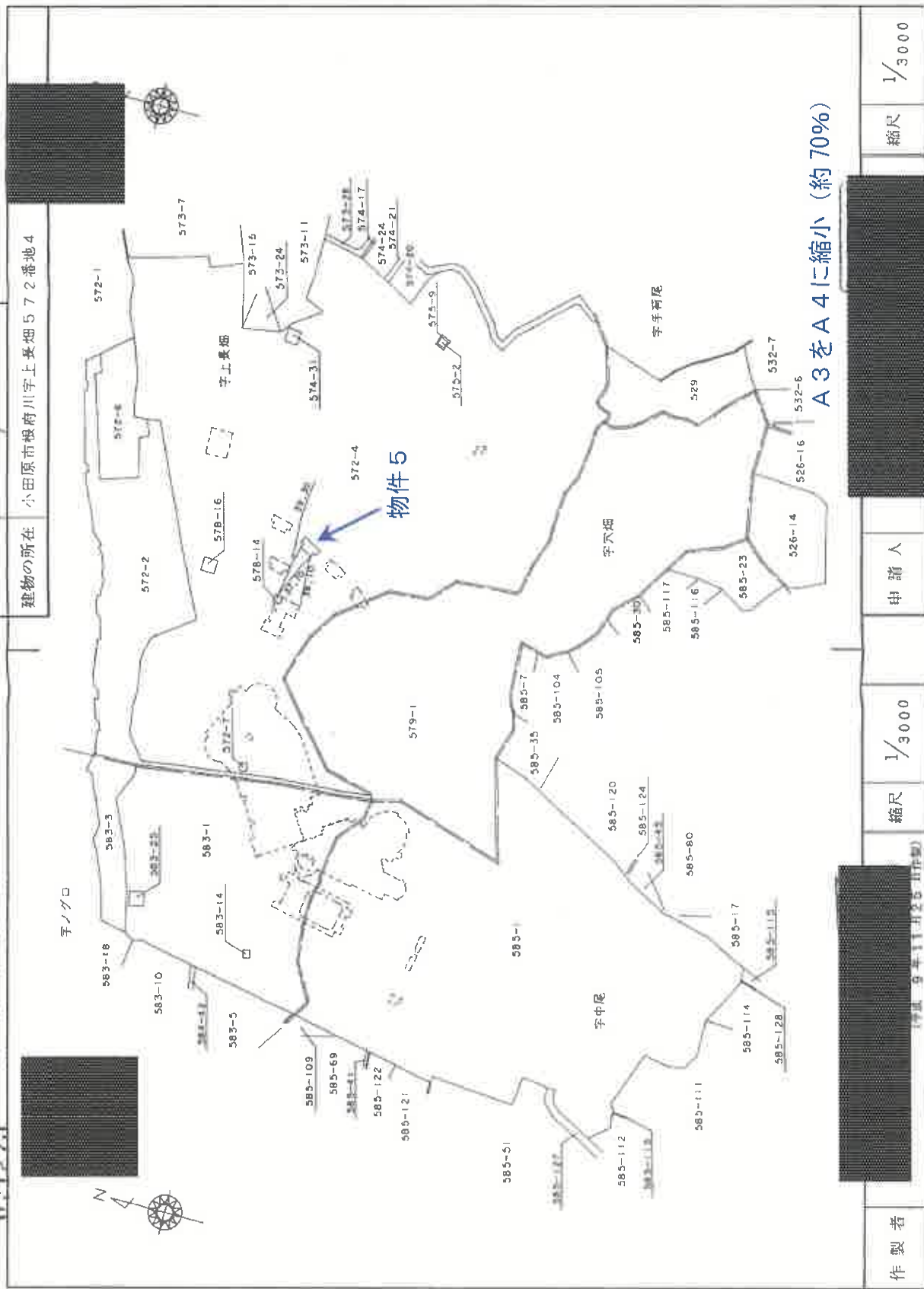
登記書

各階平面図

建物図面

家屋番号 572-4-4

建物の所在 小田原市堀府川字上長畑572番地4



縮尺 1/3000

申請人

縮尺 1/3000

作製者

10.2.20

請求番号 57-7

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。
 横濱地方建設局 西洲一宮支局管轄
 令和6年3月5日 東京建設局

登記書

071276 各階平面図

家屋番号 572-4-

建物の所在 小田原市堤府川字上長畑572番地4

物件5

1階



求積表

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

2階



求積表

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

A3をA4に縮小（約70%）

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

10.2.20

041277

各階平面図

房屋番号 572-4-5

物
建

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4

四ノ字



物件6

A3をA4に縮小 (約70%)

作者

抽尺 $1/3000$

申請人

箱尺

 $\frac{1}{3000}$

10.20

請求書寫：寫字

19/99

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。
「横浜地方建設局西組（登記局管轄）」
令和6年3月5日 東京建設局

登記書

071278 各階平面図

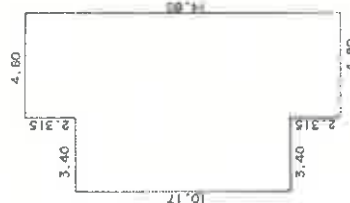
家屋番号

572-4-1

建物の所在

小田原市根府川字上長畑572番地4

物件6



求積表

10.17	×	3.40	=	34.5780
14.80	×	4.80	=	71.0400
合計				105.6180
取囲積				105.61㎡

2階



求積表

10.17	×	1.785	=	18.15345
12.80	×	5.215	=	66.75200
合計				84.90545
取囲積				84.90㎡

A3をA4に縮小（約70%）

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

10.220

(2/2)

（請求番号）57-9

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。
（横浜地方裁判所 西区 登記部 登記官）
令和6年3月5日 東京法務局

登記官

請求番号：第110

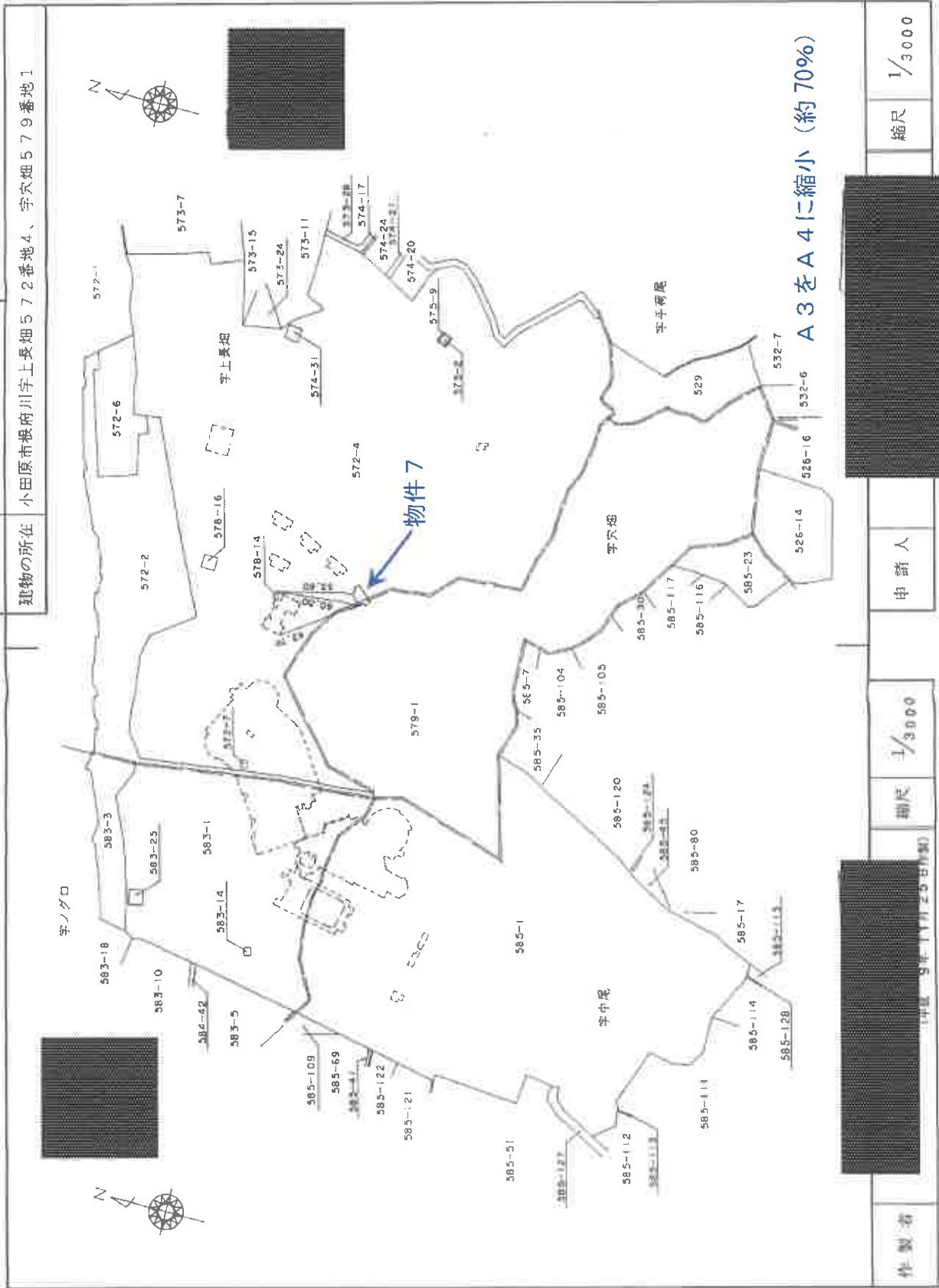
071283

各階平面図

家屋番号 572-4-8

建物図面

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4、宇穴畑579番地1



10.2.20

071284

各階平面図

家屋番号 572-4-8

各階平面図
建物図面

建物の所在 小田原市根府川字上長畑572番地4、字穴畑579番地1

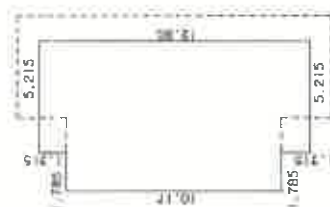
物件7



求積表

10.17	×	3.40	=	34.5780
12.80	×	4.80	=	71.0400
				床面積 105.6180
				床面積 105.61㎡

2階



求積表

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

A3をA4に縮小 (約70%)

作製者

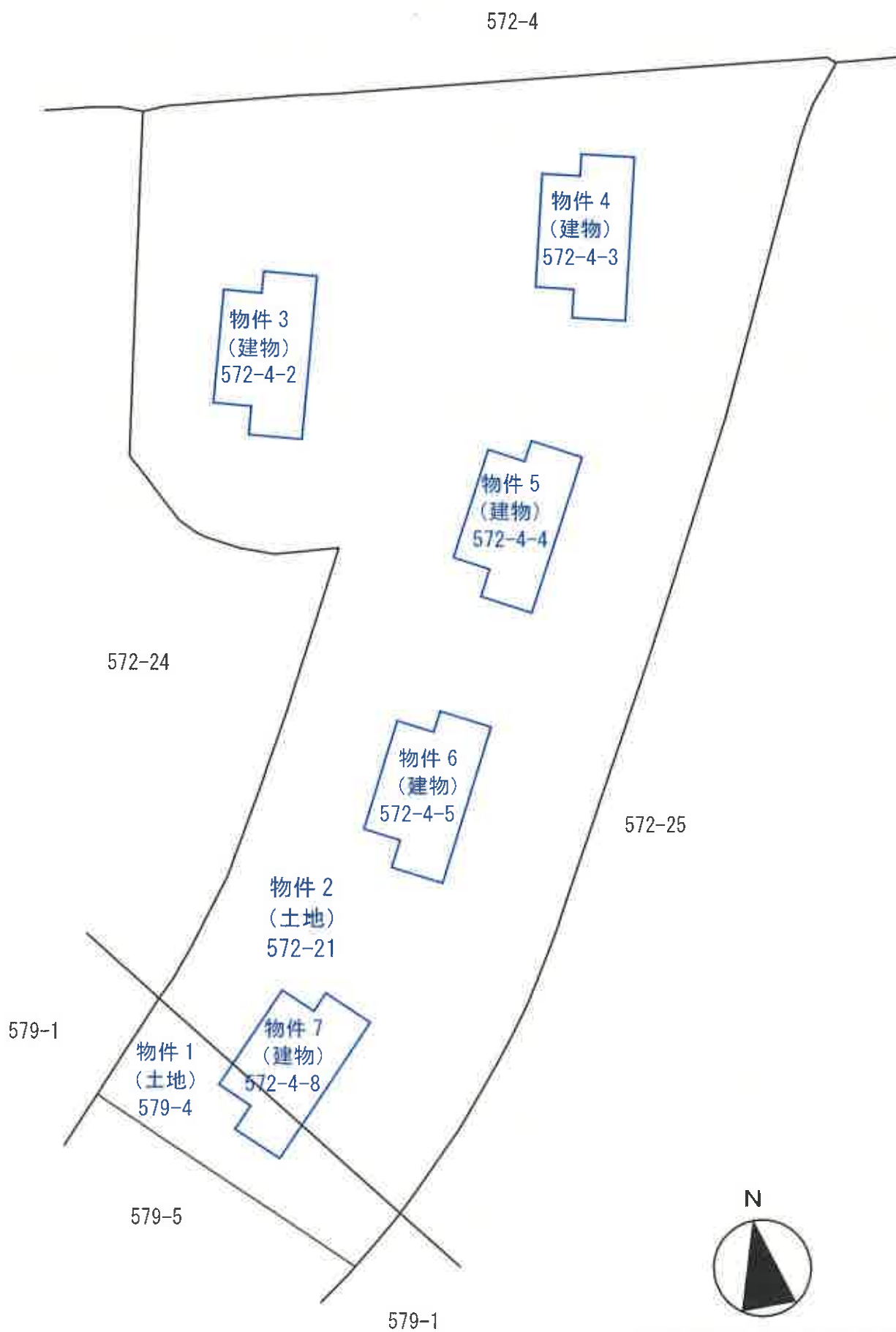
縮尺 1/

申請人

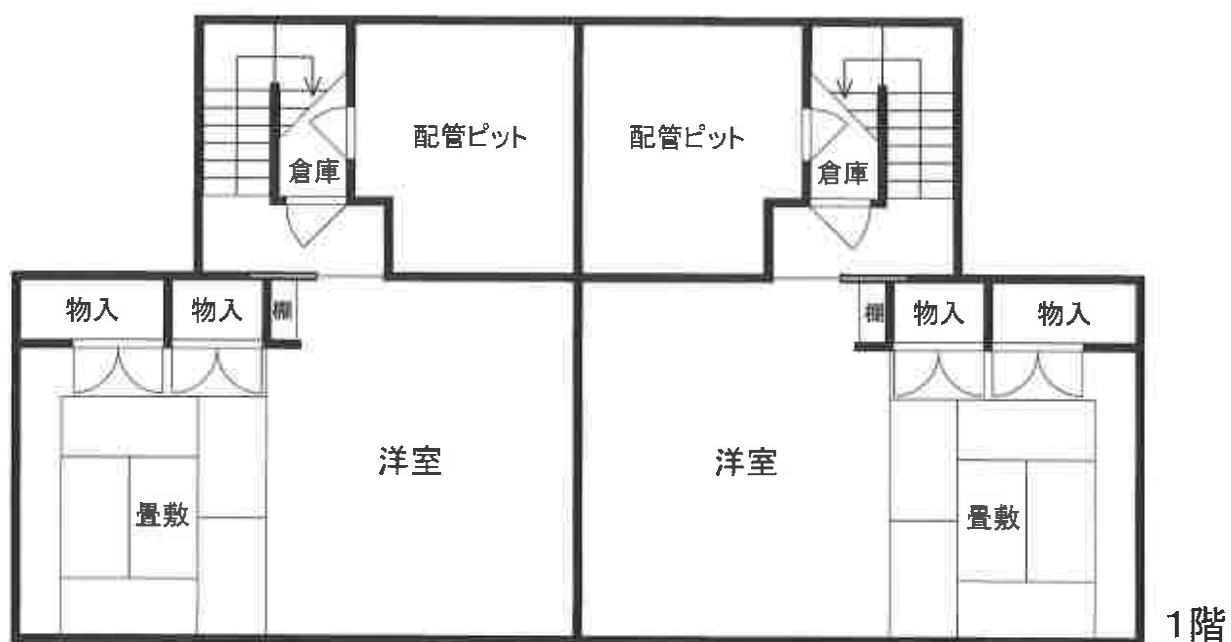
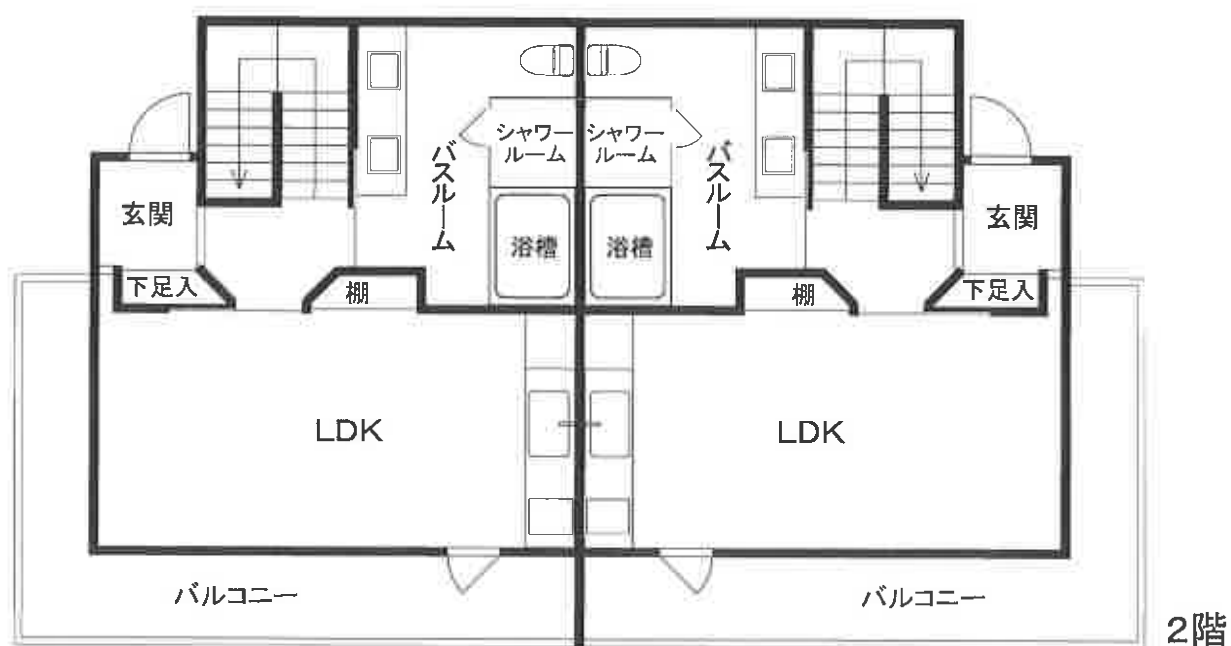
縮尺 1/250

(平成 9年11月25日作製)

10.2.20



土地建物位置関係図

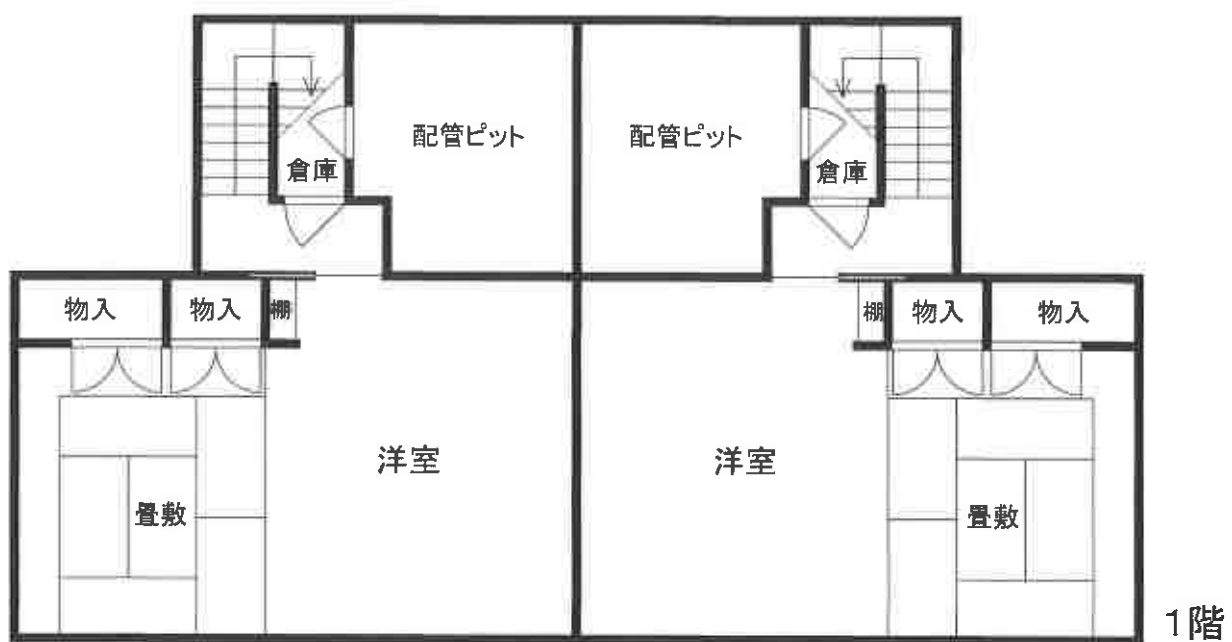
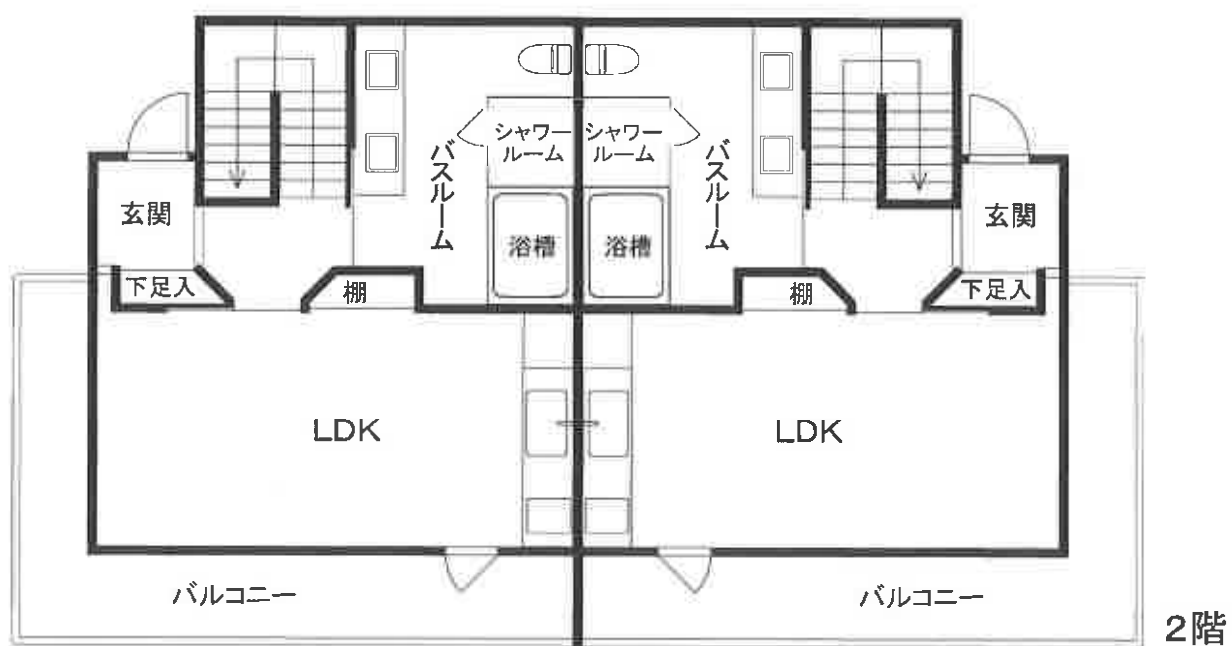


2010

2009



概略間取図
物件3

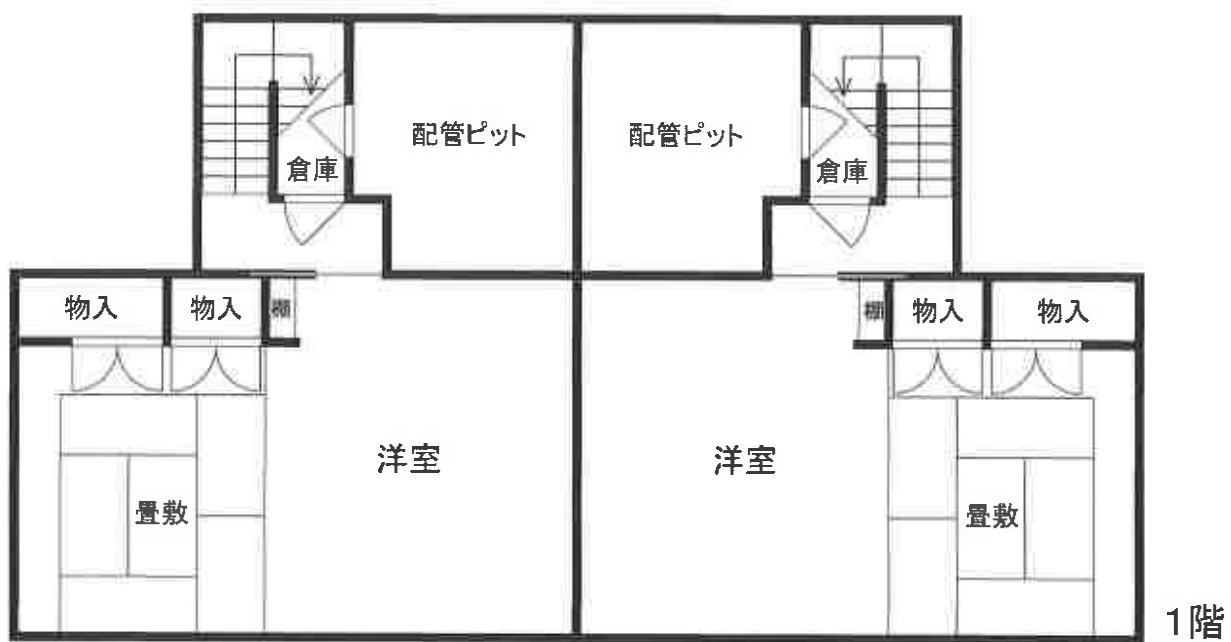
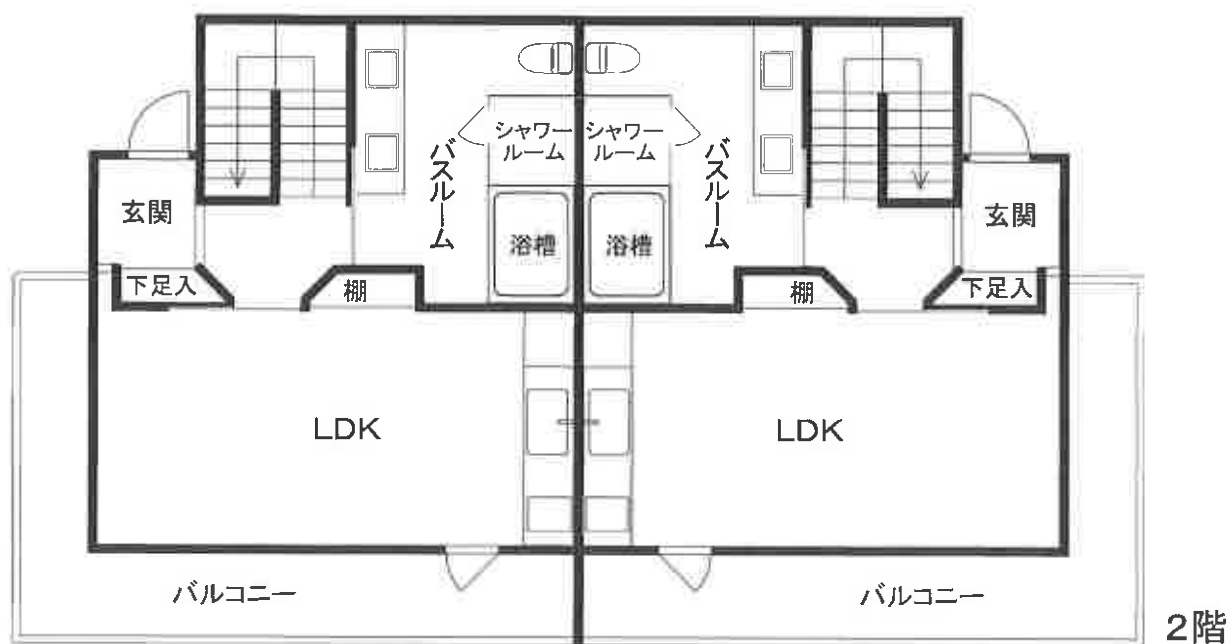


2002

2001



概略間取図
物件4

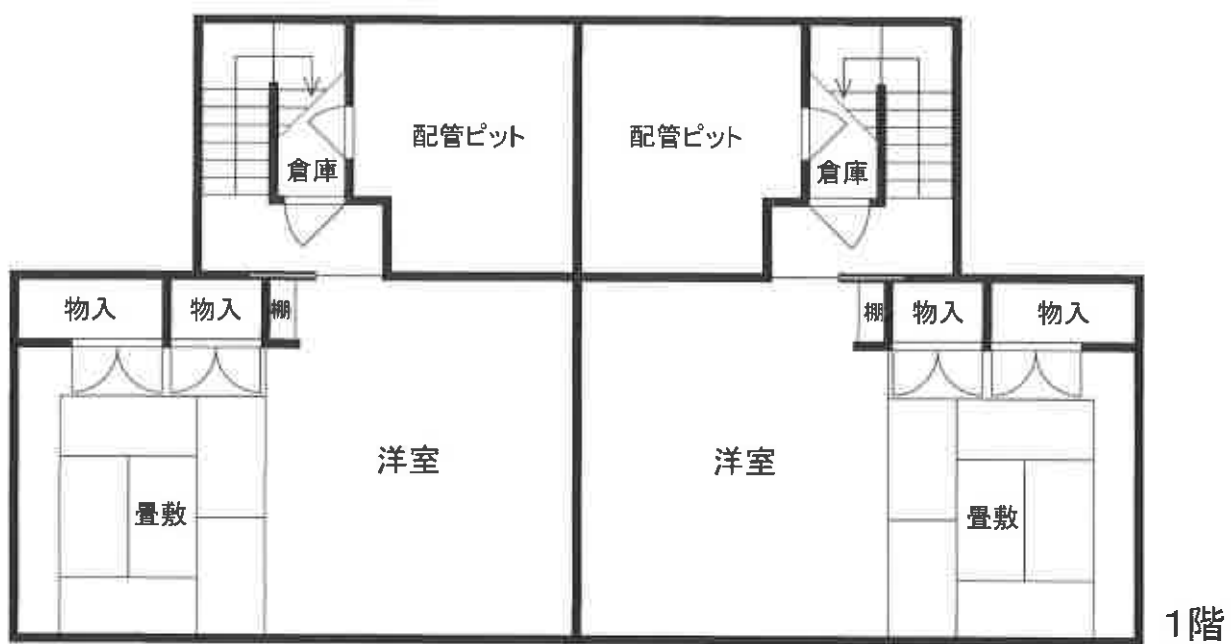
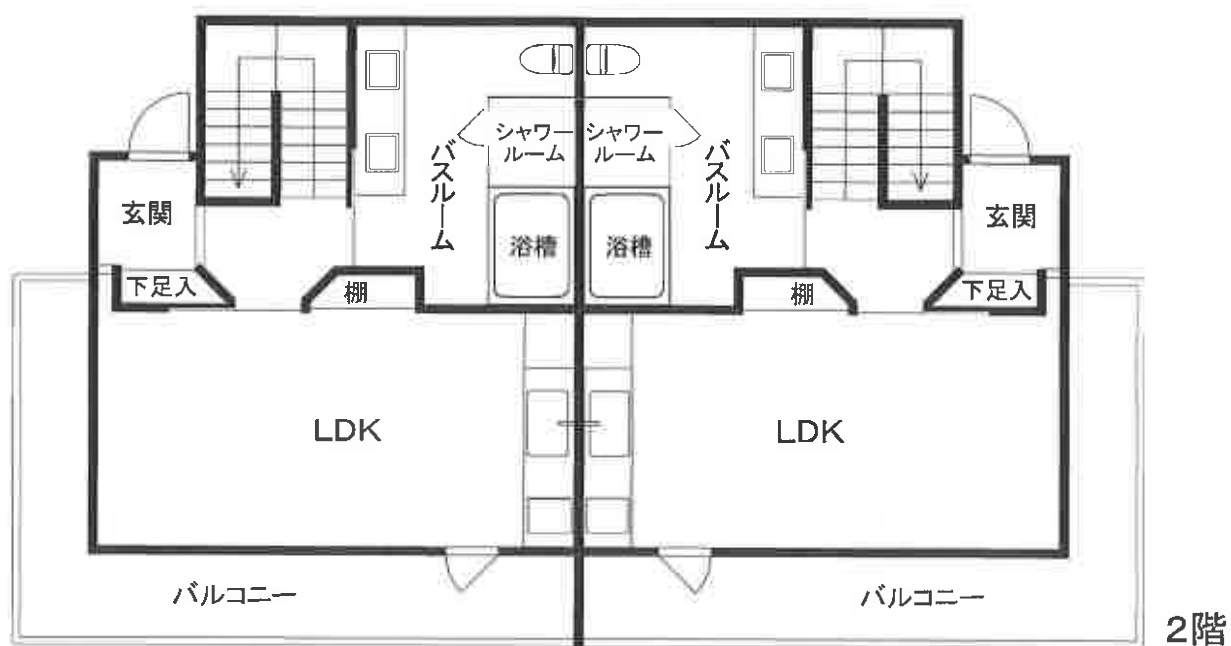


2004

2003



概略間取図
物件5

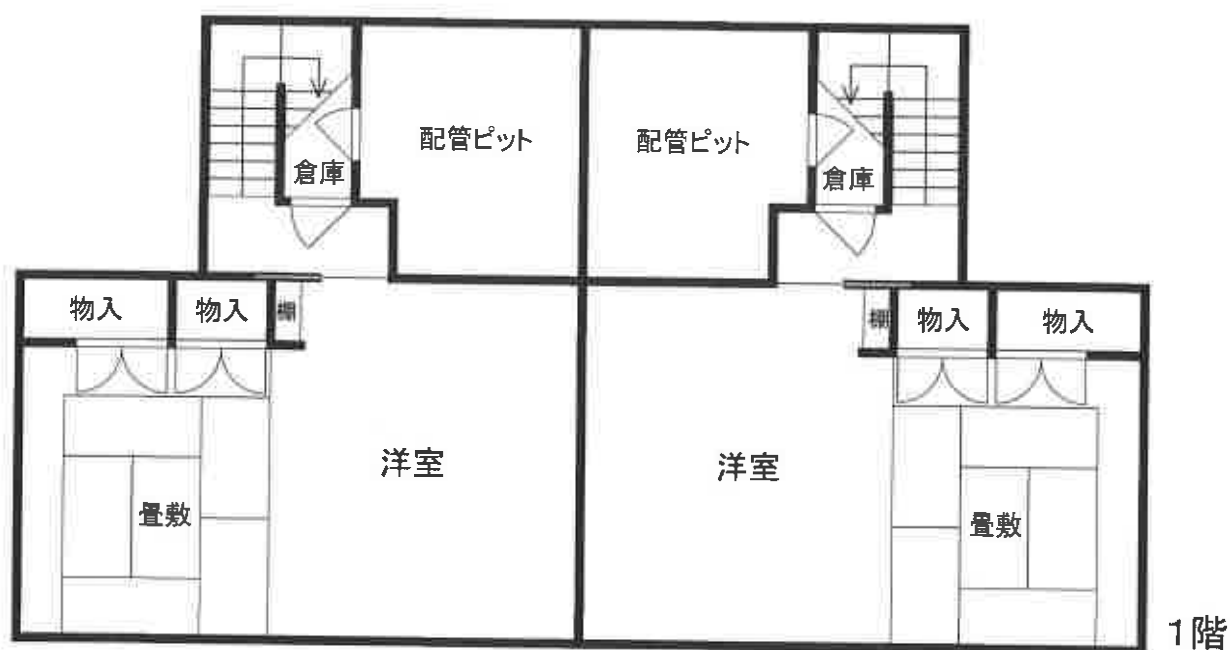
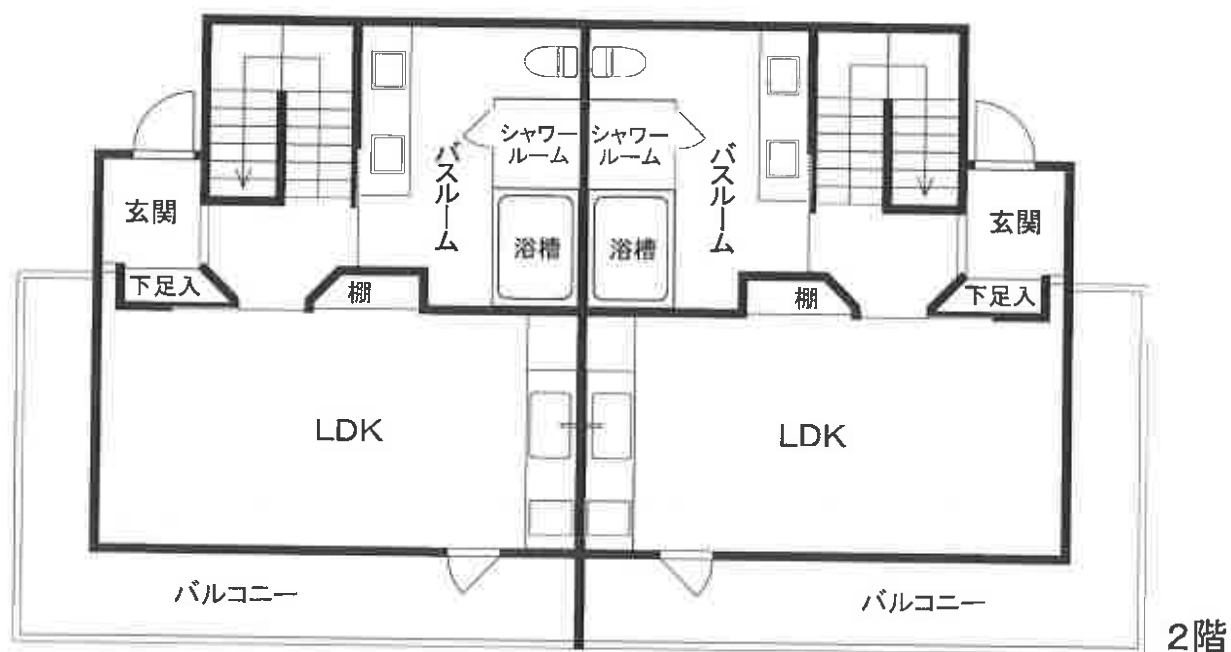


2006

2005



概略間取図
物件6



2008

2007



概略間取図
物件7