

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 清 水 寛 文

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 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5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, 株式会社商工組合中央金庫, 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12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市新西原二丁目
地 番 4152番14
地 目 宅地
地 積 239.32平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市新西原二丁目 4152番地14
家屋 番号 4152番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.00平方メートル
2階 54.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

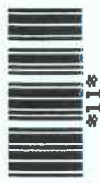
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番4175番2）との境界が不明確である。

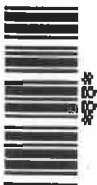
《 注 意 書 》

- 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」を御覧ください。
- 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 富士吉田市新西原二丁目
地 番 4152番14
地 目 宅地
地 積 239.32平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市新西原二丁目 4152番地14
家屋 番号 4152番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.00平方メートル
2階 54.00平方メートル



令和5年(ケ)第100号

令和 5年11月 9日受理

令和 5年12月26日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田行宏 印

(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 富士吉田市新西原二丁目
地 番 4152番14
地 目 宅地
地 積 239.32平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市新西原二丁目 4152番地14
家屋 番号 4152番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.00平方メートル
2階 54.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富士吉田市新西原 2丁目17番19-4号
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(●A●●) □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
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 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である。 □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 居宅(非常住状態)として占有している。
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	1 平成22年11月(登記上の表示)建築の電化住宅であり、電気給湯機・IHクッキングヒーター等を付帯している。 2 室内には昨年(令和4年)3月のカレンダーが掲示されたままになっておりその頃に、必要最小限の物品を搬出した上で他所に転居したと推察される。 ただし、通電したままの状態であったこと、今年になって作成された、所有者宛ての郵便物等が残置されていること、多くの目的外動産が残置されたままになっていること等を鑑みると、時折は、所有者が帰宅していると思われるが少なくとも常住の状態にはないものと観察した。 3 転居後と思われる、昨年(令和4年)8・9月の水道使用票には、「使用水量が通常より多い」旨の付記があったが、現状は、止水状態であることから、本件建物内に漏水箇所が存する可能性がある。 4 室内に空の犬小屋があったため、かつては飼育をしていたと推察される。
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 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

その他の事項

狭長形の南側隣地（4175-2）の大方は、約1.5m高の石積状の法面地（写真5～7など）であり、物件1の土地との間の境界は判然としていない。
 なお、同隣地は、富士吉田市内の不動産会社が登記上所有している。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月16日（木） 13:00-13:20	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付申請（窓口）
5年11月16日（木） 14:00-15:30	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）、室外写真撮影 近隣作業員から聴取
5年11月17日（金） : :	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知（郵送） ※ 郵送後も所有者等からの事前連絡なし
5年12月11日（月） 13:00-14:30	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在、建物内立入）、写真撮影 <評価人同行>

（特記事項）

■ 令和 5年12月11日

現況調査期日等通知書の郵送後も、所有者等からの事前連絡がなかったため、目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和 5年12月11日

目的物件の硝子窓の一箇所が解錠されていたが、全戸不在であったので、立会人 ●B● を立ち合わせた上で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

A3判をA4判に縮小

イ 4153-26 ハ 4155-25 ホ 4155-27 ト 4155-30 リ 4151-6 ル 4171-2 (座標値種別：図上測定) +26365.833
 4153-28 ニ 4155-26 ヘ 4155-28 チ 4155-34 ヌ 4170-15



+26240.833 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
新西原2丁目

請求部	所在	富士吉田市新西原二丁目		地番	4152番14				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成4年7月1日			備付年月日(原図)	平成4年12月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月27日
甲府地方法務局吉田出張所

請求番号：34-1
(1/1)

登記官

(4 枚目)

登記年月日：平成22年11月12日

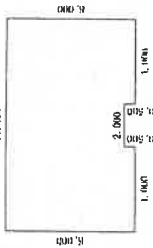
A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号	4152-14
建物の所在	富士吉田市新西原二丁目4152番地14

各階平面図

1階

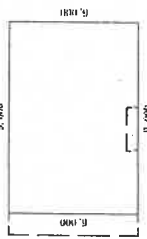


求積表

10,000	×	5,500	=	55,000G
4,000	×	0,500	=	2,000G
4,000	×	0,500	=	2,000G
計				59,000G

床面積 59.00 m²

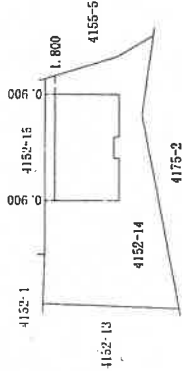
2階



求積表

9,000	×	6,000	=	54,000G
-------	---	-------	---	---------

床面積 54.00 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日 原 真 12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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9月27日 甲府地方方法務局吉田出張所

登記号

(5 枚目)

請求番号：34-2

土地建物位置概略図

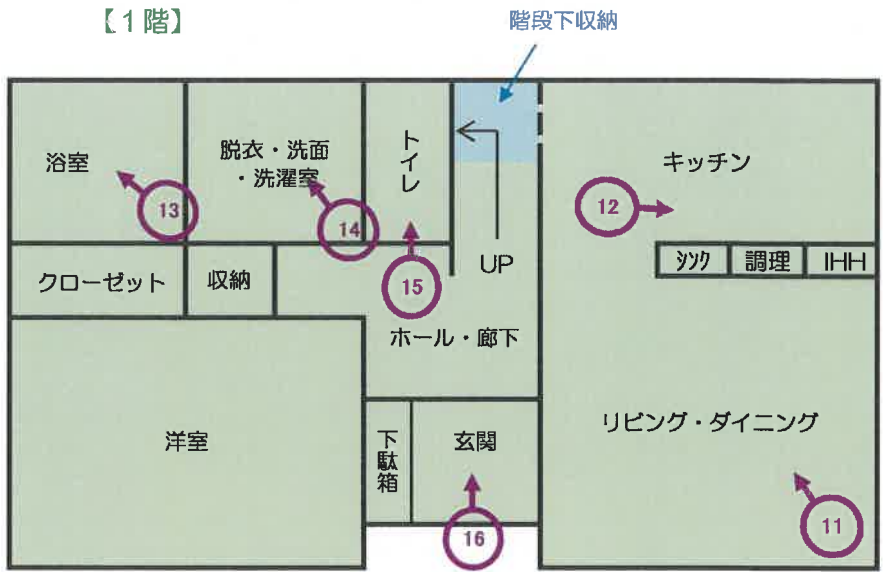
※ 現況地目を表示



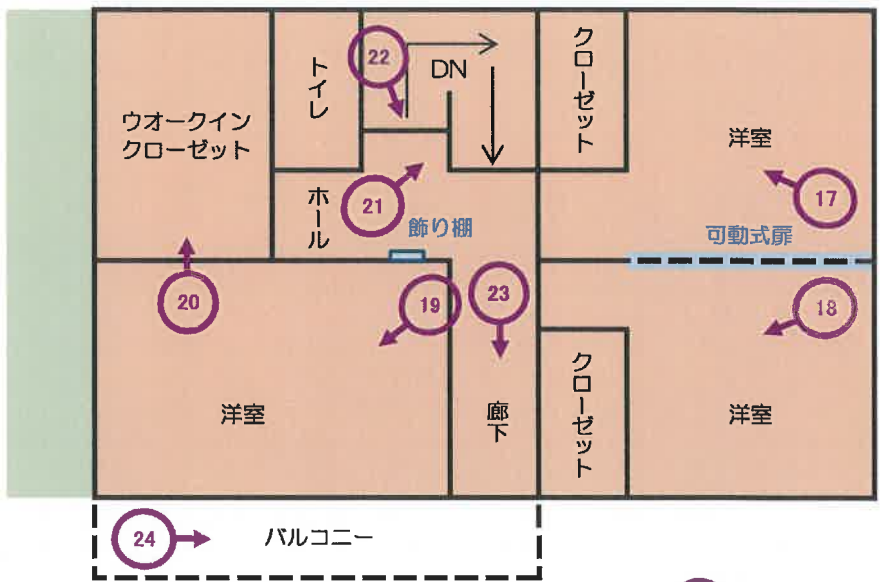
【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

間取図（物件2）

【1階】



【2階】



写真撮影
位置・方向

1



南西側外景

2



北西側外景

3



南東側外景

4



南側外景

5



敷地内の状況

6



敷地内の状況

7

隣接する
法面地



敷地内の状況

8



敷地内の状況

9

物件2
(居宅)



接道状況

隣地
(4152-13)

10



接道状況

11



1階 リビング・ダイニング

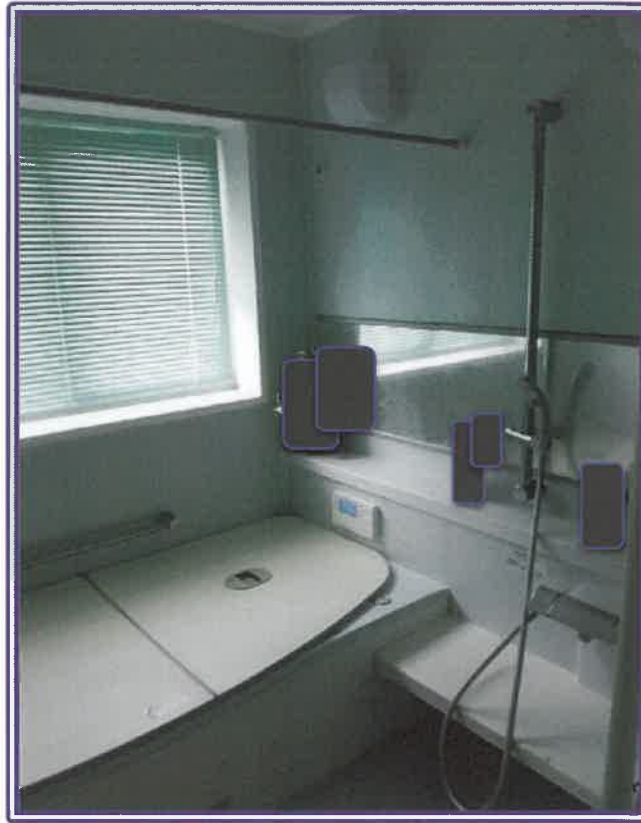
12



1階 キッチン

1階浴室

13



14



1階脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

15



16



1階玄関

17



2階洋室

18



2階洋室

2階洋室

19



20



2階 ウォークインクローゼット

2階 階段

21



22



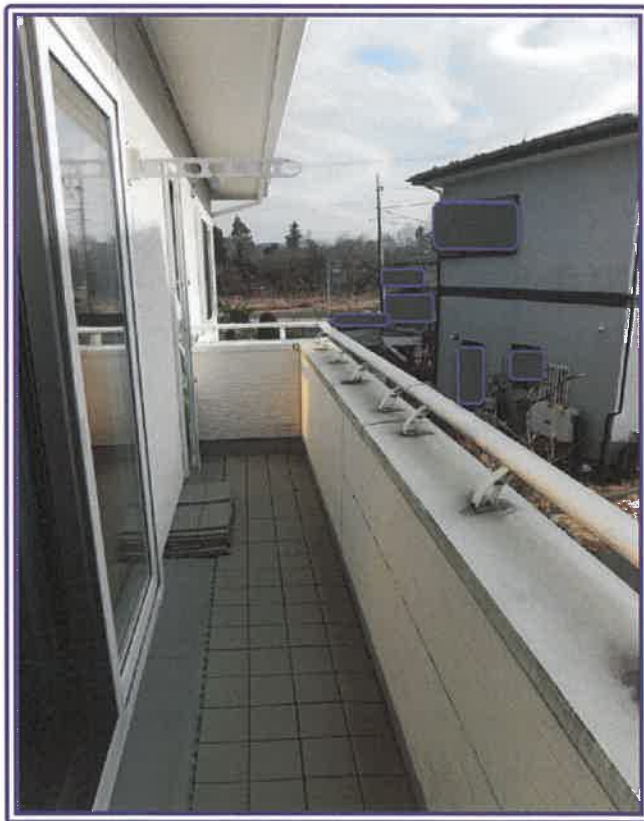
2階 ホール・廊下

2階 廊下

23



24



2階 バルコニー

令和 5年 (ケ) 第 100号
令和 5年12月11日 現地調査
令和 6年 2月14日 評 価
(甲(競)第23219号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 8 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 6 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1及び物件2の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市新西原二丁目
地 番 4152番14
地 目 宅地
地 積 239.32平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市新西原二丁目 4152番地14
家屋 番号 4152番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.00平方メートル
2階 54.00平方メートル



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	私鉄富士急行線「富士山」駅の南西方経路約1kmに所在する。	
付近の状況	戸建住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域(非線引き) 第1種中高層住居専用地域 指定 50% 指定 150% ない。
画地条件 （規模、形状等）	規模：239.32㎡ 間口：約4.5m 奥行：上記沿接部から最奥部まで約25m 形状：略台形 地勢：平坦 接面道路との関係：中間画地	
接面道路	物件1は北西端の北東側(約4.5m)が幅員約4.5mの舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号に該当する。)に等高に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物が存する。	
供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：物件1が存する近隣には都市ガスの配管があるが、物件1自体は引込みがなく利用していない。 下水道：ない(浄化槽利用)。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石積みの法面地である南側隣地(地番4175番2)との境界は不明確である。 ・物件1の東端に簡易の物置が置かれている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成22年11月3日新築 経過年数 約13.1年 経済的残存耐用年数 約10.9年
仕様	構造 木造かわらぶき2階建 屋根 瓦 外壁 サイディング 内壁 クロス貼り 天井 クロス貼り 床 フローリング 設備 浴室・トイレ その他 電化住宅で、電気給湯器・IHクッキングヒーターを利用している。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「現況調査報告書」記載のとおり、建物内に漏水箇所がある可能性が否定できない。 ・室内犬が飼育されていた可能性がある。 ・1階リビング・ダイニングの南側にサンルームがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

公示価格を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1の建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,800	0.90	239.32	1.00	0.97	8,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富士吉田(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 48,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/118 & \div & 39,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+4%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員+2%)

交通・接近条件(駅等への接近性▼1%)

環境条件(居住環境+15% 供給処理施設の状態(下水道)+2%)

(条件内では総和、各条件間では相乗積)

イ 個別格差 : 街路条件(行止り道路▼5%)

画地条件(間口狭小▼5%)

(相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界が不明確な箇所がある。▼3%

② 建物価格（物件2）

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件2の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	113.00	0.156	1.00	3,170,000

- ア 再調達原価 : 180,000円/㎡
イ 現況延床面積 : 113.00㎡
ウ 現価率 : 経過年数約13.1年、経済的全耐用年数24年
残価率5.0%とした定率法(19.5%)と観察減価法(漏水の可能性ある▼20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
・現価率 = $19.5\% \times (100\% - 20\%) = 15.6\%$
エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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。

なお、対象建物は戸建住宅で、対象物件が存する地域においては、同種建物の賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,320,000	0.55	法定地上権	4,580,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,320,000	-4,580,000	1.00	0.60	1.00	2,240,000
2	3,170,000	+4,580,000	1.00	0.60	1.00	4,650,000
一括価格(合計)						6,890,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 富士吉田(県)-3

所 在：富士吉田市新西原2丁目1127番6

「新西原2-25-9」

地 目：宅地

価 格：48,900円/㎡

位 置：私鉄富士急行線「富士山」駅の南西方経路約1.3km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：241㎡

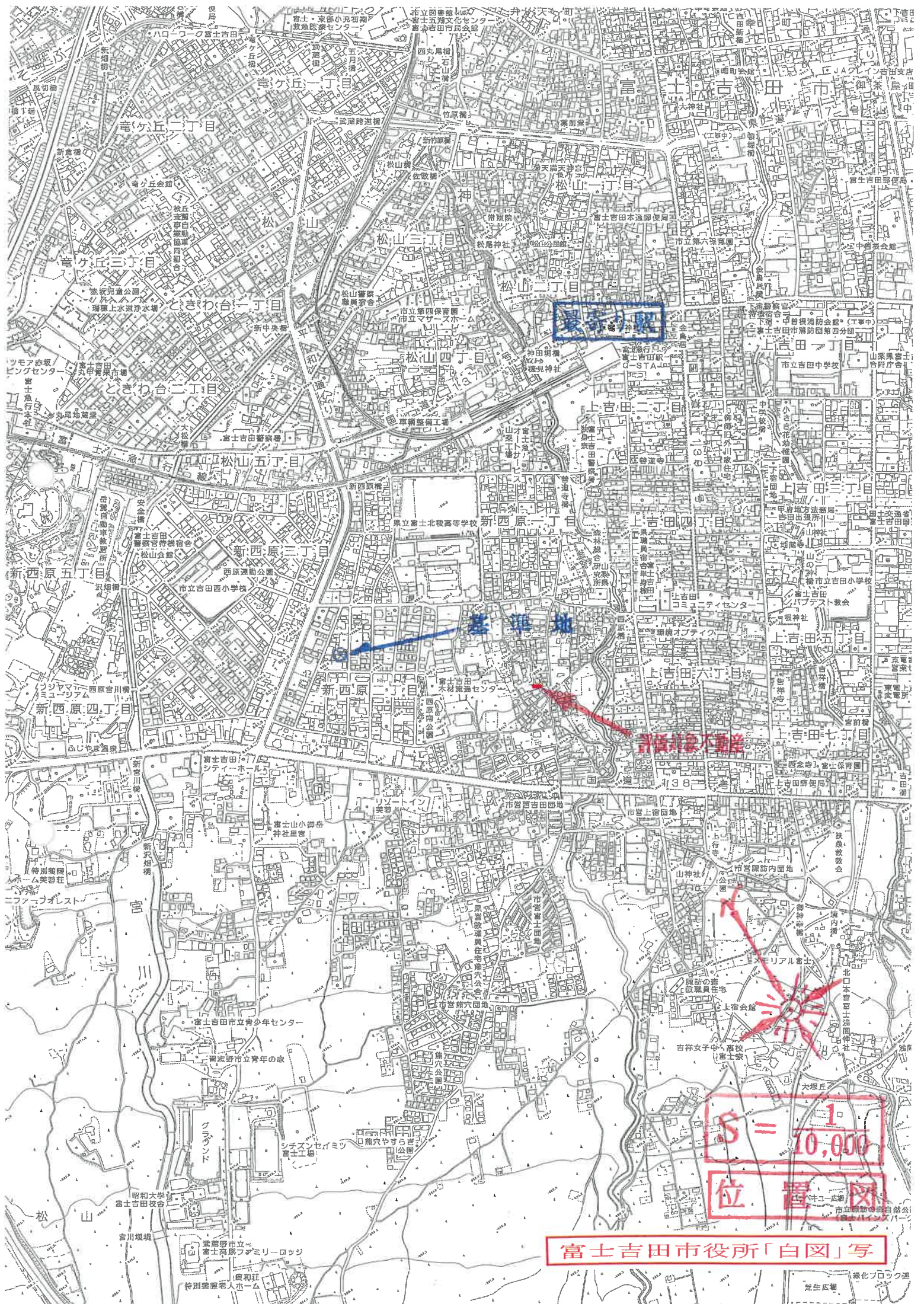
供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側が幅員6mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第2種低層住居専用地域、指定建蔽率50%
指定容積率100%

地域の概要：中規模の一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

以 上



富士市役所

富士市役所

新築予定地

S = 1/10,000

位置図

富士吉田市役所「白図」写

-26 ハ 4155-25 ホ 4155-27 ト 4155-30 リ 4151-6 ル 4170-2
 -28 ニ 4155-26 ヘ 4155-28 チ 4155-34 ヌ 4170-15

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivonoki2011.par)による修正がされています。

第14条地図写

登記年月日：平成22年11月12日

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。

(甲府地方建築局長 田中 義典 謹啓)

令和5年11月21日 甲府地方建築局

登記官

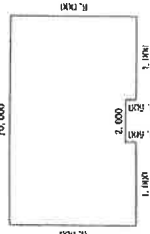
建物図面

各階平面図

家屋番号
4152-14

建物の所在
富士吉田市新西原二丁目4152番地14

1階

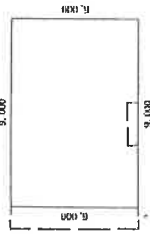


求積表

10,000	×	5,500	=	55,0000
4,000	×	0,500	=	2,0000
4,000	×	0,500	=	2,0000
計				59,0000

床面積 59.00 m²

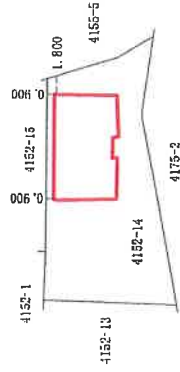
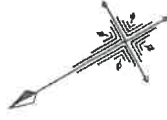
2階



求積表

9,000	×	6,000	=	54,0000
-------	---	-------	---	---------

床面積 54.00 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に71%縮小

建物図面写