

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22日 午後 4時30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 7年 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	10,000 8,000		2,000	205,032	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番地3

建物の名称 エーブル山中湖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 3777番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 184.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番3

地 目 宅地

地 積 5098.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 941863分の18999



物件明細書

令和 6年10月31日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山本成貴

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

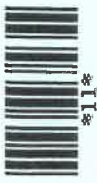
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件敷地と周辺隣地との境界が不明確である。
- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番地3

建物の名称 エーブル山中湖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 3777番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 184.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番3

地 目 宅地

地 積 5098.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 941863分の18999



令和6年(ケ)第69号

令和6年8月15日受理

令和6年10月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番地3

建物の名称 エーブル山中湖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 3777番3の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 184.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣 3777番3

地 目 宅地

地 積 5098.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 941863分の18999



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
一棟の建物の住居表示	南都留郡山中湖村平野 3777番地3	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <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 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（株式会社八洲エンタープライズ） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅（不使用状態）として占有している。	
管理費等の状況	(月額) 管理費 76,500円 修繕積立金 19,200円 TV共聴施設使用料 1,650円 電話基本料 ※ 1,500円 各戸電話料 ※ (使用に応じた額) ※ 現在は課金されていない	令和6年8月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成18年3月1日分～ 令和6年7月31日分 左記費用の合計 26,134,766円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	当マンションの管理会社（大成有楽不動産株式会社）	
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物（リゾートマンション）の名称は、「エーブル山中湖」である。 2 本件区分所有建物（701号室）は、平成1年11月（登記上の表示）の建築である。 所有者（株式会社八洲エンタープライズ）は、当マンション一棟の施工当時の販売会社であることから、当マンション内の他部屋と比較すると、かなり広範な床面積を有する、特別仕様の贅奢な部屋である。 当マンションの管理人からの聴取によると、かつては同法人に係る保養所等として使用されていたが、管理費等の滞納がはじまった平成18年頃からは、不使用状態のまま、家具・生活用品等の目的外動産が残置され、電気等のライフラインは停止されている模様である。 室内の損耗状態については経年相応のものと観察した。また、第三者が占有している物的状況は認められなかった。 よって、上記の状況等を勘案して、本件区分所有建物は、所有者会社が形式的に占有する居宅と認めた。 なお、同法人は、平成14年12月（登記上の表示）に、商法の規定によって解散しており、観念上、清算の範囲内で存続している。	

	<p>3 バルコニーないし出窓からは、山中湖の眺望に恵まれている（写真21・22・25）。</p> <p>ただし、部屋の位置関係上、富士山を眺望することは、ほぼ不能である。</p> <p>4 室内には、冷房用エアコン・暖房用ファンヒーター等が付設されている。</p>
敷地権	符号 1
現況地目	■宅地（符号 1） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号 1） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）
その他の事項	<p>1 敷地権の割合・941863分の18999</p> <p>2 本敷地と周辺隣地との間の境界は、外観上は判然としていない。</p> <p>3 当マンション（エーブル山中湖）管理組合法人が所有する隣地（3776-1・3776-4）も、共用の敷地・通路等として利用されている。</p> <p>4 本敷地と近傍県道（マリモ通り）間に介在する通路（3774-7の土地）は、山中湖村が登記上所有する公衆用道路である。</p>
執行官保管の 仮処分	<p>■ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号</p> <p>□ある [保管開始日 平成 年 月 日</p>
敷地権以外の土地 （目的外土地）	<p>■ない</p> <p>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）</p>
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
当マンションの 管理人	<p>1 当物件は地下1階付7階建て（ただし、地下1階部分については、機械室・発電室等の保守施設に供されている）の高層リゾートマンションであり、当マンションの現状の総戸数は125室あります。うち、定住者が約5分の1を、非定住者（一時滞在者）がその余を占めています。</p> <p>なお、定員11名のエレベーターが2基付設されています。</p> <p>売却対象の区分所有建物は、最上階の7階・701号室になります。</p> <p>2 当マンションのエントランスはオートロック仕様であり、管理事務所では、水曜日を除く毎日・午前9時30分から午後5時00分まで対応しています。</p>

- 3 当マンションの共用施設と、各区分所有建物では、山中湖村の公共上水道は引水しておらず、簡易水道（マンション敷地下から汲み上げた井戸水）を使用しています。
また、当マンションでは、集中LPガス方式を採用しています。
- 4 当マンションの共用施設として、敷地内屋外プール（写真9）・ラウンジ（写真15）などがあります。
なお、プールについては、7月中旬頃から9月上旬頃まで開放されていますが、冷温の井戸水をボイラーで加温して循環利用しています。
- 5 当マンションには、かつては大浴場も供用されていました。
前述のプールと同様、井戸水を加温する仕様であったことから、維持コストが膨大であり、村内に大規模温泉施設が開業したことなどもあって、現状は、大浴場は廃止されています。
- 6 当マンションには敷地内駐車場があり、空き区画に、適宜に無料で駐車することができます。なお、お盆の時期等には駐車区画が満杯になることはありますが、ほぼ常時、駐車は可能です。
また、無料の駐輪場（写真8の箇所など）も設けられていますが、日々の買い物・通院等には、乗用車での移動が不可欠な位置環境にあるため、自転車を常用している方は、数少ないと思います。
- 7 当マンションでは、自室にペットを同伴することは認められていますが廊下等の共用部分においてはペットを抱えるなどの、常識的な配慮をお願いします。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月21日（水） 15：00－15：20	当庁執行官室	当マンションの管理会社の担当者宛て 管理費等の滞納照会（電話・ファクシミリ）
6年8月27日（火） 10：00－10：20	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書・公図各交付申請（窓口）
6年8月27日（火） 14：00－15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 当マンションの管理人と面談
6年9月10日（火） 11：00－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（不使用状態・建物内立入）、写真撮影 当マンションの管理人と面談 <評価人同行>
（特記事項） 令和6年9月10日 目的物件は全戸不在で施錠されていたので、当マンションの管理人を立会人として立ち合わせ、借用した合鍵によって解錠して建物内に立ち入った。		



(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。



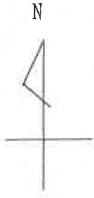
請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字中ノ俣				地番	3777番3				
出縮	方尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正12年8月				備付年月日(原図)					補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています

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。

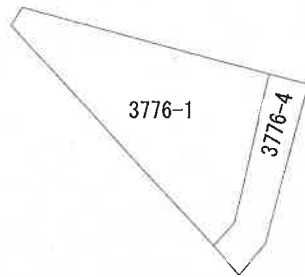
令和6年8月27日
甲府地方務局吉田出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(5 枚目)



一別図一



(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	南都留郡山中湖村平野字中ノ俣			地番	3776番1		
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12年8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。

令和6年8月27日
甲府地方務局吉田出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成1年12月13日

37525

平成元年 12月 13日 登記

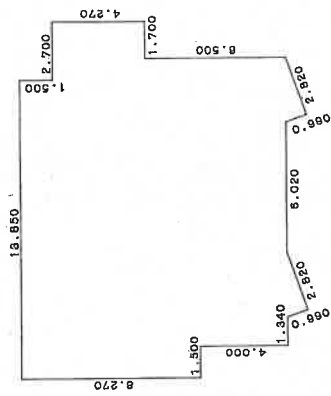
各階平面図

建物区画面

家屋番号 山中湖村平野 3777番3-701

建物の所在 南都留郡山中湖村平野字中ノ俣3777番地3

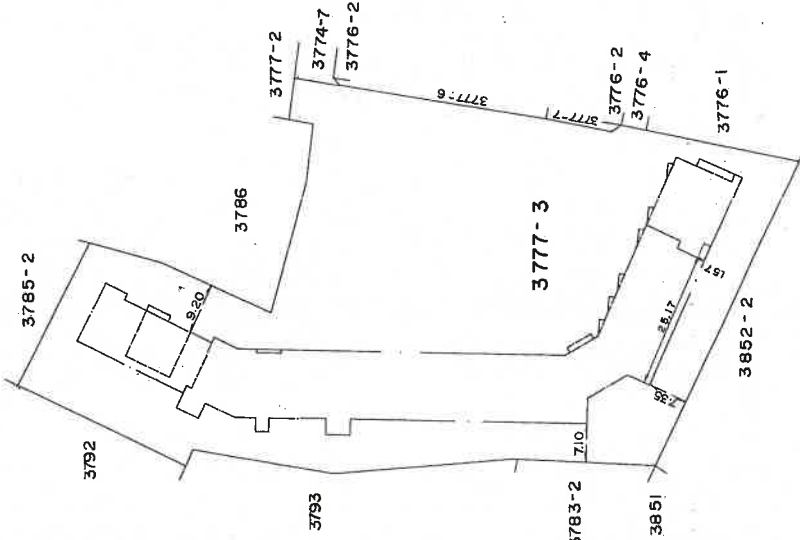
建物の番号 701



求積表

13.850 X 1.500 =	20.775000
16.550 X 4.270 =	70.668500
14.850 X 2.500 =	37.125000
13.350 X 4.000 =	53.400000
0.333 X 0.982 =	0.310356
0.333 X 0.982 =	0.310356
-0.333 X 0.932/2 =	-0.155178
2.662 X 0.932/2 =	1.240492
-0.333 X 0.932/2 =	-0.155178
2.662 X 0.932/2 =	1.240492
合計	184.759840
床面積	184.75

(建物の存する部分 7階)



(日測連12)

(長線縮)

作製者

申請人

棟測師 飛渡

縮尺

1/1000

縮尺

1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

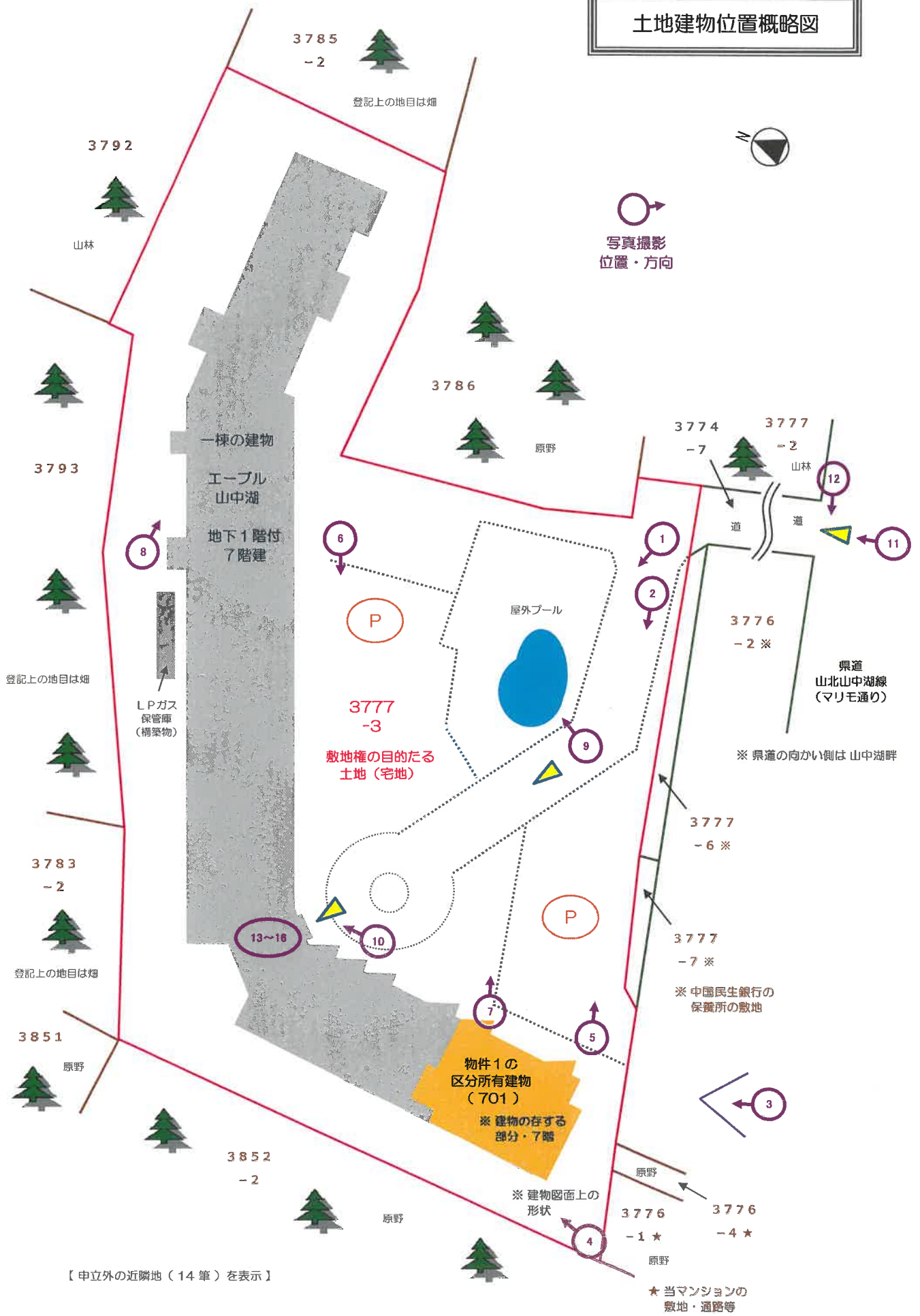
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方方法務局吉田出張所発給)
 令和6年6月11日 横浜地方方法務局

登記簿

地区整理番号：M48400

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

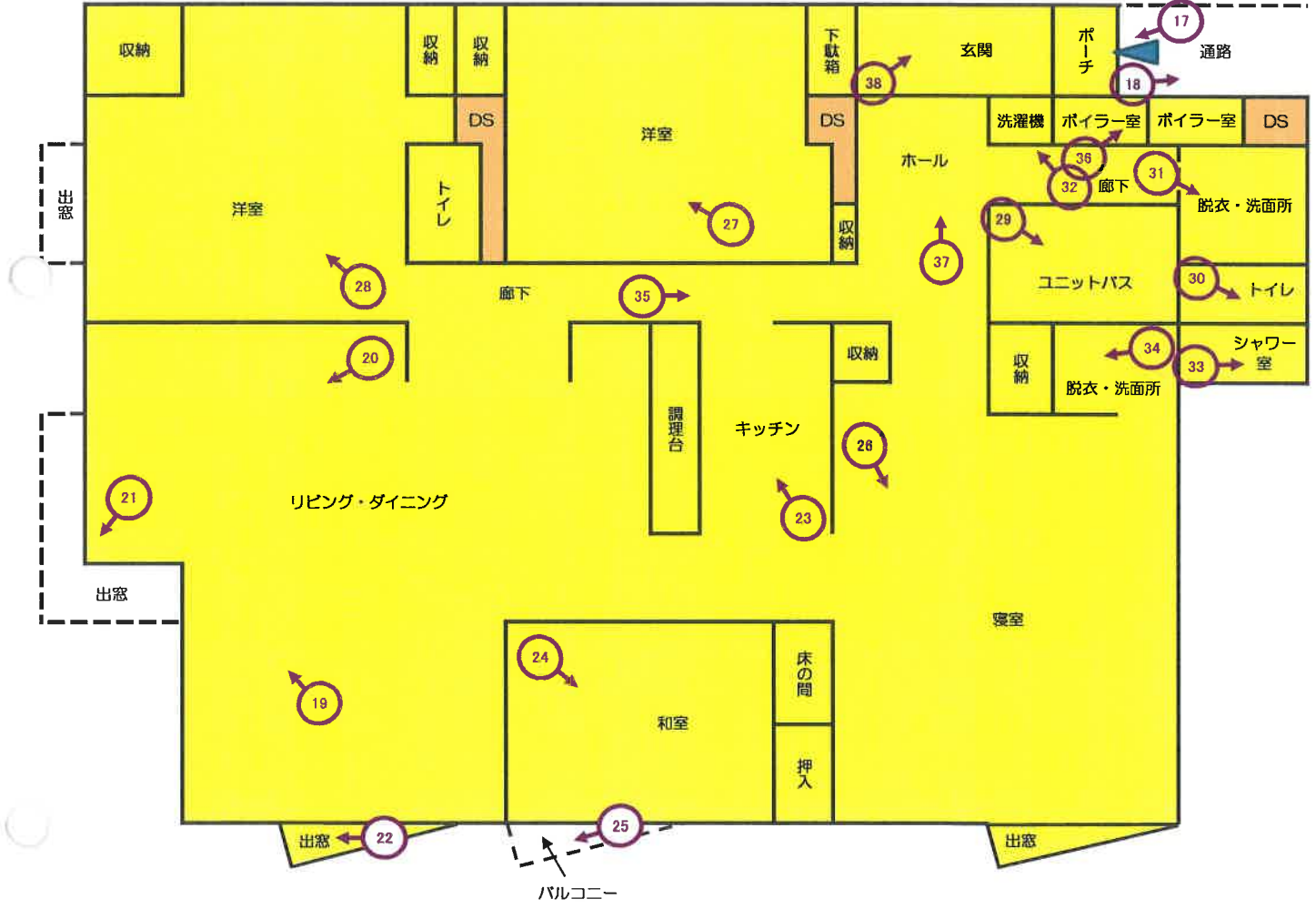


【申立外の近隣地（14筆）を表示】

★ 当マンションの敷地・通路等

間取（概略）図（物件1）

写真撮影
位置・方向



※ マンション管理人提供の図面をもとに作成しており
細部等については現況と異なる可能性がある



1



マンション（エーブル山中湖）の正面遠景

2



対象物件の表側遠景

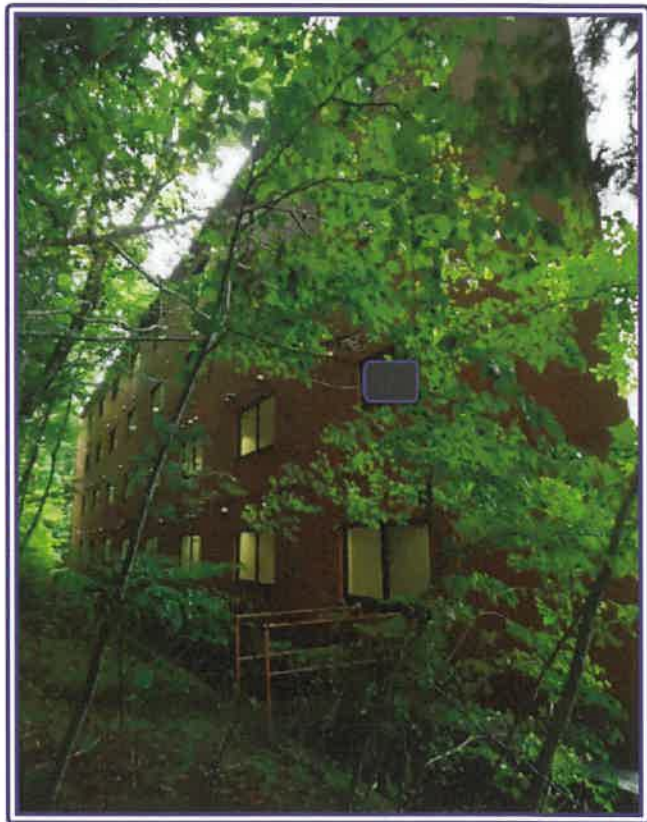
物件1の区分所有建物（701）付近

3



対象物件の横側遠景（手前左は駐輪場）

4



対象物件の裏側遠景（最上階手前が対象物件）

5



マンション敷地内（駐車場）の状況

6



マンション敷地内の状況

7



マンション敷地内の状況（上空写真）

8



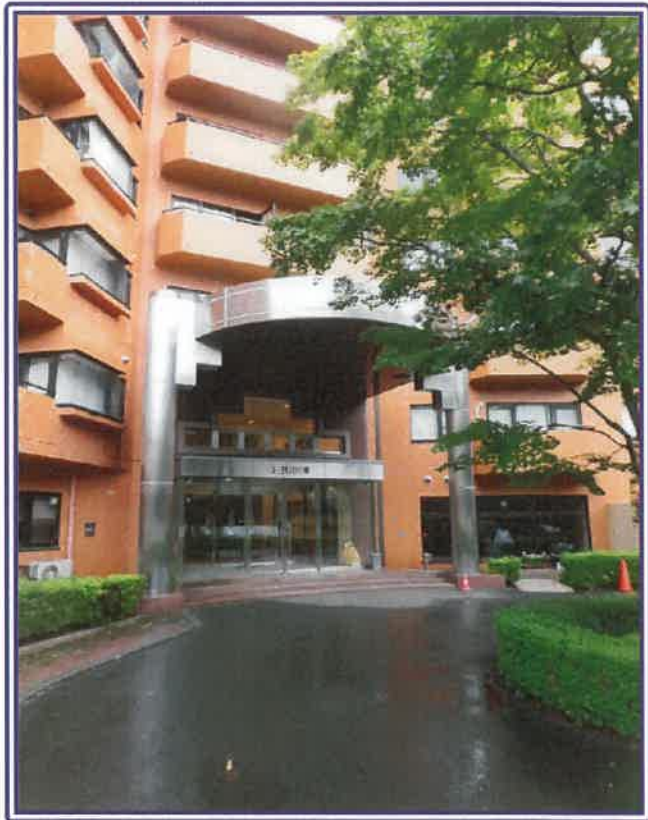
専用駐輪場

9



敷地内屋外プール

10



エントランス ポーチ

11



マンション出入口の状況

12



マンション出入口の状況（県道と山中湖畔）

13



エントランス

14



エントランス脇のフロント

15



エントランス脇のラウンジ

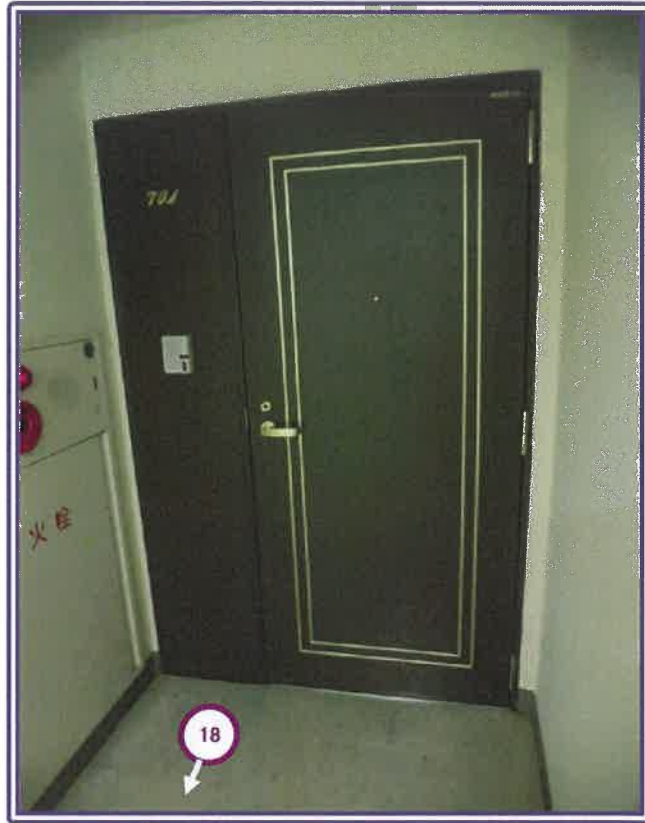
16



エントランス脇の石畳

玄関扉前の状況

17



18



玄関扉前の廊下

19



リビング・ダイニング

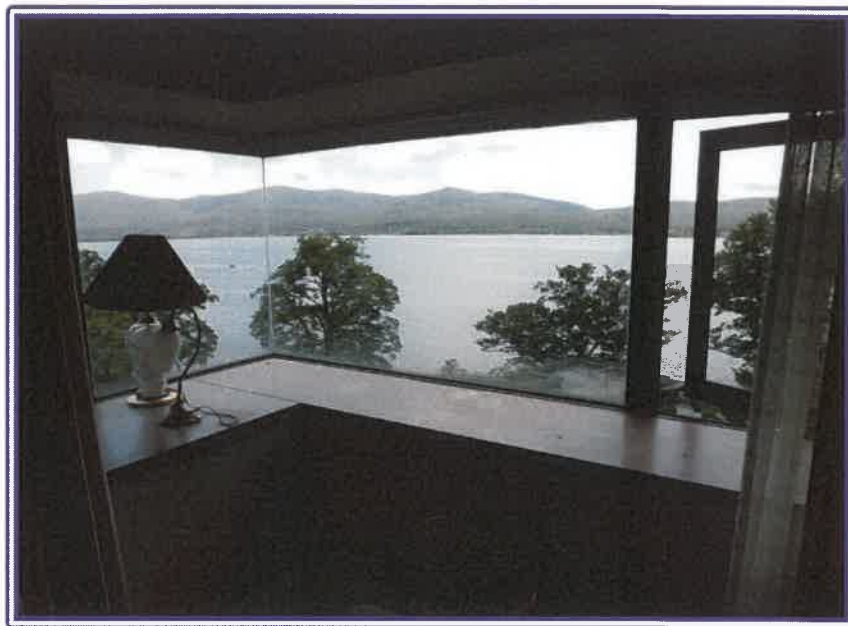
20



※カーテンの
向こう側

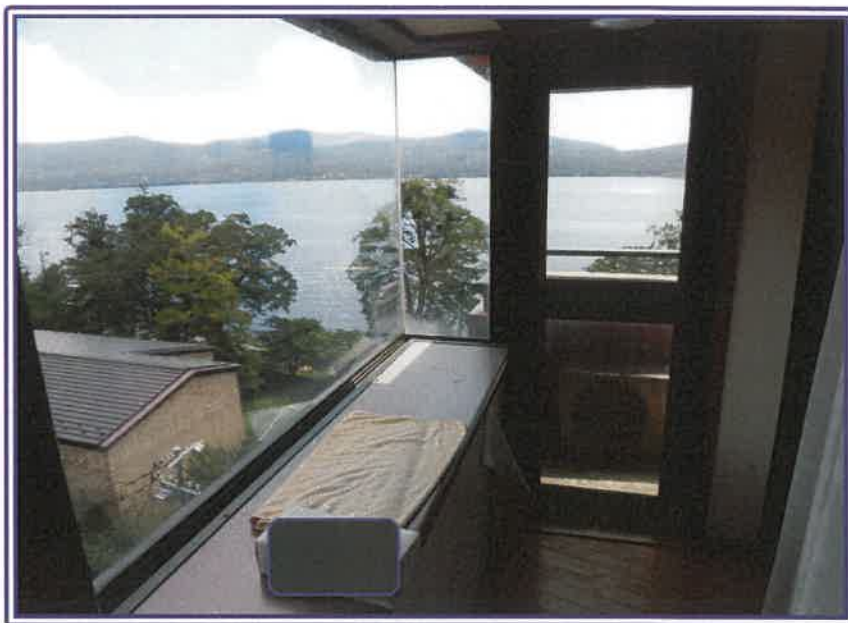
リビング・ダイニング

21



出窓からの山中湖等の眺望（リビング・ダイニング内）

22



出窓からの山中湖等の眺望（リビング・ダイニング内）

23



キッチン

24



和室

25



バルコニーからの山中湖等の眺望（和室外）

26



寝室

27



洋室

28



洋室

ユニットバス

29



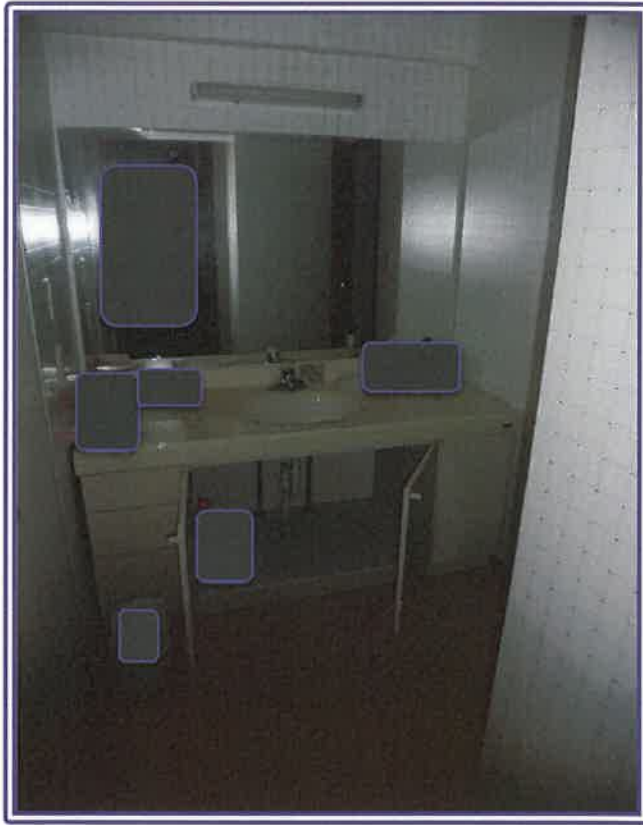
30



トイレ

脱衣・洗面所

31



32



洗濯機置場

シャワー室

33



34



脱衣・洗面所

廊下

35



36



ボイラー室

ホール（奥は玄関（下掲写真38））

37



38



玄関

令和 6年（ケ）第 69号
令和 6年 9月10日 現地調査
令和 6年10月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,000円

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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況																		
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 南都留郡山中湖村平野字中ノ 俣3777番地3</p> <p>建物の名称 エーブル山中湖</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造ルーフィ ング葺地下1階付7階建</p> <p>床面積</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1階</td><td>1,543.46㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>1,684.01㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>1,732.19㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>1,717.34㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>1,717.34㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>1,732.47㎡</td></tr> <tr><td>7階</td><td>1,729.50㎡</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>363.36㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>12,219.67㎡</td></tr> </table> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 平野3777番3の701</p> <p>建物の名称 701</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 7階部分 184.75㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字中ノ 俣3777番3</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 5,098.10㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 18999.00/941863.00</p>		1階	1,543.46㎡	2階	1,684.01㎡	3階	1,732.19㎡	4階	1,717.34㎡	5階	1,717.34㎡	6階	1,732.47㎡	7階	1,729.50㎡	地下1階	363.36㎡	延床面積	12,219.67㎡	
1階	1,543.46㎡																				
2階	1,684.01㎡																				
3階	1,732.19㎡																				
4階	1,717.34㎡																				
5階	1,717.34㎡																				
6階	1,732.47㎡																				
7階	1,729.50㎡																				
地下1階	363.36㎡																				
延床面積	12,219.67㎡																				
特記事項																					
管理費等の滞納額が令和6年8月23日時点で、合計26,134,766円あるので、評価上滞納管理費等の減価を考慮した。																					

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位置・交通	富士急行線「富士山」駅道路距離約11km	
付近の状況	別荘、観光施設及びリゾートマンション等が点在する別荘地域 標高約1,000m	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 国立公園普通地域
画地条件 （規模、形状等）	土地の符号1 地積 : 5,098.10m ² 間口 : 5m 奥行 : 70m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路	南側幅員約5.1m舗装道路(建築基準法第42条1項3号) なお、当該道路は南端で県道729号山北山中湖線に接続する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「エーブル山中湖」の敷地となっている。	
供給処理施設	下水道 なお、水は井戸利用。	
特記事項	隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。	

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	エーブル山中湖	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 132戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成元年11月24日新築 34.8年 12.2年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付7階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 ルーフィング葺	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 その他 室外プールほか	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 有 名称 (エーブル山中湖管理組合) 法人格 有 管理方式 委託 管理会社 大成有楽不動産株式会社 管理形態 管理員:あり・管理人室:あり	
管理の状況	普通	
特記事項		

② 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造	
位	置	7階部分	
床	面	積	184.75㎡
間	取	り	4LDK
仕	様	内 壁	クロスほか
		天 井	クロスほか
		床	フローリングほか
維持管理の状態		長期間空家の状態で、維持管理はなされていない。	
管 理 費 等		管理費	月額 76,500円
		修繕金積立金	月額 19,200円
		TV共聴施設使用料	月額 1,650円
		* 令和6年8月23日時点で、管理費等の滞納が26,134,766円ある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項			

第5 試算価格の算定（評価額算出過程）

物件 1

I 積算価格の試算

1 建物の価格

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	350,000	184.75	0.17	1.00	10,990,000

ア 再調達原価 : 350,000円/㎡

イ 専有面積 : 184.75㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数34.8年、経済的全耐用年数47.0年、残価率10%とした定率法(0.182)と
観察減価法(維持管理がない△5%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.182 \times (1 - 0.05) \div 0.17$$

エ 市場性修正 : 1.00

2 敷地権価格

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	17,200	0.90	5,098.10	1.00	18999/941863	1,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 山中湖-1

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 17,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 17,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正 : 月率0.05%を補正

◇標準化補正 : 必要なし。

◇地域格差 : 必要なし。

イ 個別格差 : 土砂災害警戒区域△10

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 1.00

オ 敷地権割合 : 18999.00/941863.00

3 積算価格の判定

物件 番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ = オ$
1	10,990,000	1,590,000	1.00	1.00	12,580,000

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格を加算し、積算価格(=オ、敷地権付建物の価格)を上記のとおり査定した。

II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
1,321,100	1.00	15.0%	1.00	8,810,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃110,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$110,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 1,320,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$110,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 1,100\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計 } 1,321,100\text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	12,580,000	0.00	12,580,000
② 収益価格	—	—	8,810,000
③ 調整後の価格			12,580,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を採用し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、滞納管理費等を考慮し、評価額の総額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,580,000	1.00	0.60	0.001	10,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：0.60

エ その他の控除減価率：滞納管理費等が多額に及んでいるため、10,000円をもって評価額と決定した。(10,000円となるよう、控除減価率を0.001とした)

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山中湖-1

所 在：南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐535番11
地 目：宅地
価 格：17,100円／ m^2 (対前年変動率 +0.6%)
位 置：富士急行線「富士山」駅11km
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：562 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側4.2m村道
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)
 国立公園普通地域
地域の概要：一般住宅を中心に別荘等もみられる住宅地域

以 上

位置図

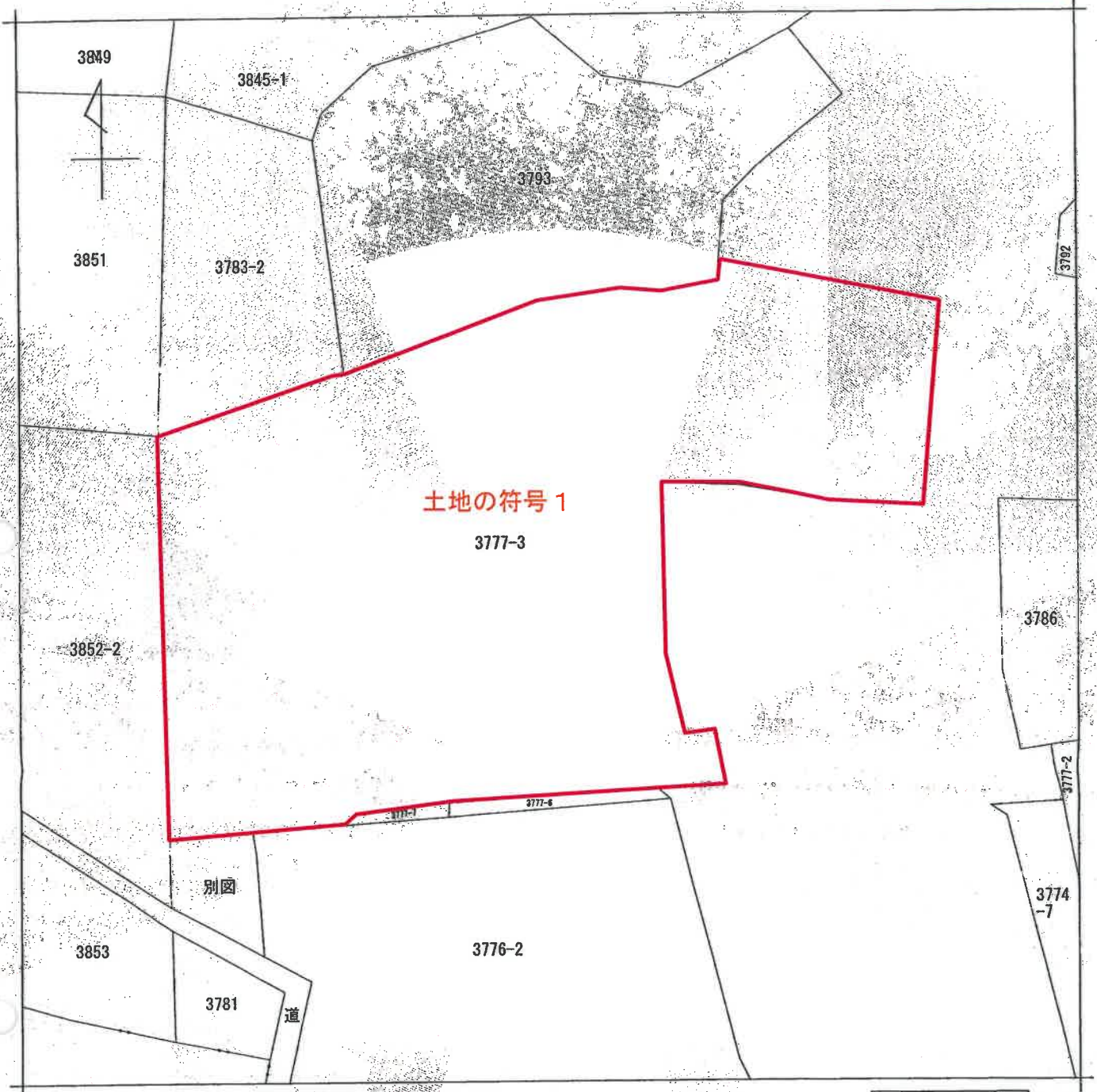


物件1



1/15,000

国土地理院基盤地図



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



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字中ノ尻				地番	3777番3		
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12年8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。
 (甲府地方務局吉田出張所管轄)
 令和6年6月11日
 横浜地方務局

A4判に縮小

登記年月日：平成17年12月13日

37525

昭和三十九年十二月十三日登記

各階平面図

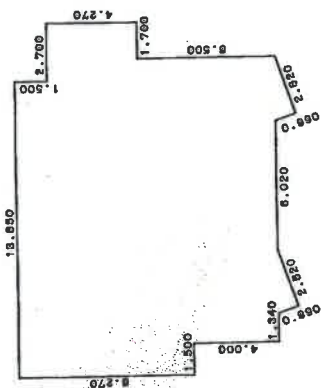
家屋番号 山中湖村平野 3777番3-701

建物の所在 南都留郡山中湖村平野字中ノ原377番地3

建物の番号 701

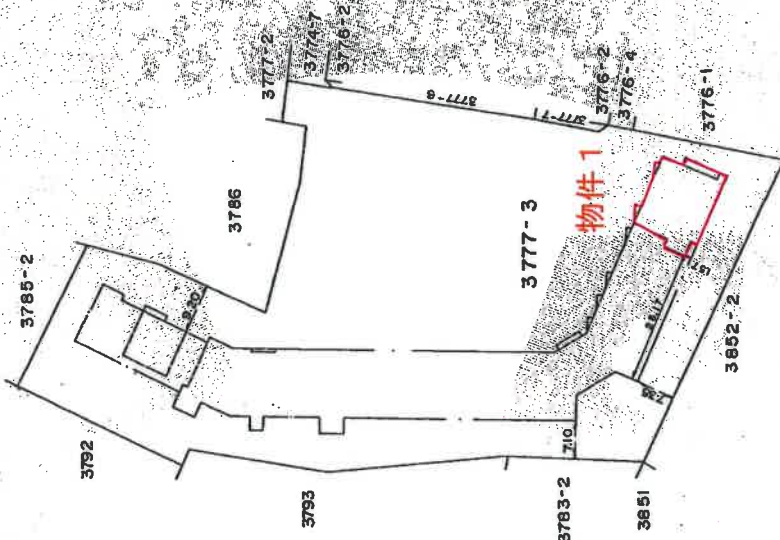
建物図面

701



求積表

13.850 X 1.500 =	20.775000
16.550 X 4.270 =	70.668500
14.850 X 2.500 =	37.125000
13.350 X 4.000 =	53.400000
0.333 X 0.932 =	0.310356
0.333 X 0.932 =	0.310356
-0.333 X 0.932/2 =	-0.155178
2.662 X 0.932/2 =	1.240492
-0.333 X 0.932/2 =	-0.155178
2.662 X 0.932/2 =	1.240492
合計	184.759840
床面積	184.75 m ²



(建物の存する部分 7階)

(日課第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)