

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 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 4 月 8 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, 2	8, 170, 000 6, 536, 000	一括	1, 634, 000	59, 747	0
1	2, 930, 000				
2	5, 240, 000				



物 件 目 録

1 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目

地 番 1560番40

地 目 宅地

地 積 239.48平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目 1560番地40

家屋 番号 1560番40

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 77.92平方メートル

2階 72.67平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 15 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, 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】

- ・ 本件物件 2 階の別紙間取図のうち破線で囲まれた部分を合同会社バイオ未来うえのはらが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- ・ 上記部分を除く部分を本件共有者 A 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, 2】

- ・ 管理費等の滞納あり。
- ・ 関係人の陳述によると、本物件内に敷設されている配水管（場所は不明）から漏水している可能性がある。

《 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 上野原市コモアしおつ二丁目

地 番 1560番40

地 目 宅地

地 積 239.48平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目 1560番地40

家屋 番号 1560番40

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 77.92平方メートル

2階 72.67平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

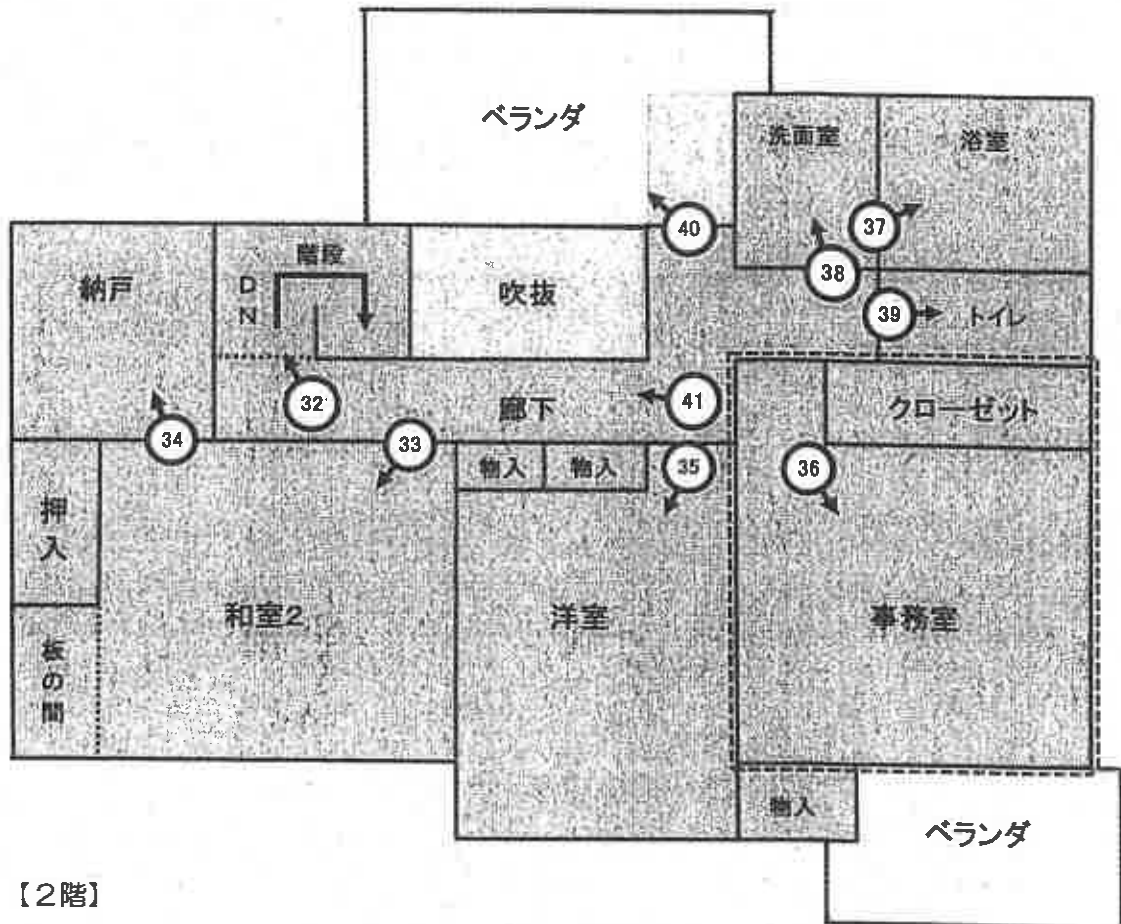
共有者 A 持分2分の1



間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



「合同会社バイオ未来うえのはら」が占有している範囲



令和6年（ケ）第84号
令和 6年 9月17日受理
令和 6年11月 6日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 上野原市コモアしおつ二丁目

地 番 1560番40

地 目 宅地

地 積 239.48平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目 1560番地40

家屋 番号 1560番40

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 77.92平方メートル

2階 72.67平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県上野原市コモアしおつ二丁目39番5号			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記共有建物を所有し、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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として使用し、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	平成3年7月建築（登記記録上）			
管理費等の状況	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> (月額) 管理費 5,500円 自治会費 1,000円 合計 6,500円 </td> <td style="width: 50%; border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> 令和6年10月 1日現在 ☐滞納はない ☐不明 ☒滞納がある 令和6年1月分～令和6年9月分 計58,500円 (管理費、自治会費の滞納合計額) </td> </tr> </table>		(月額) 管理費 5,500円 自治会費 1,000円 合計 6,500円	令和6年10月 1日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和6年9月分 計58,500円 (管理費、自治会費の滞納合計額)
(月額) 管理費 5,500円 自治会費 1,000円 合計 6,500円	令和6年10月 1日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和6年9月分 計58,500円 (管理費、自治会費の滞納合計額)			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階間取図中、赤の破線で囲んだ範囲	
占有者		☐ 債務者 ☒ 合同会社バイオ未来うえのはら	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ ● ☒ B ●● (占有者代表者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 9月15日	
最初の契約等	契約日	平成29年 9月15日頃	
	期間	平成29年 9月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年 5月19日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 建物共有者(●A●●, 株式会社777) ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
関係人の陳述及び会社の登記記録の記載内容等から、占有開始時期は、占有者が本店所在地を本物件所在地に移転した日とした。 「現在の契約等」の始期は、本物件にかかる「●B●●持分全部移転」登記日とした。 上記占有者と株式会社777との間の本件建物使用にかかる占有権原は、関係人の陳述により、黙示の承認があったものと認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本件は、共有物分割請求に基づく競売申立事件である。
- 2 接道関係は写真9, 10のとおり。本物件の北東側に位置する通路（地番1560番56）とは、進入路部分を除き、擁壁で区画されている。なお、本物件の南西側に位置する通路（地番1560番7）とも接している（写真13, 14参照）。
- 3 本件土地及びその周辺地は、概ね、南東側から北西側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。
- 4 本件土地（高）と南東側隣地（地番1560番41）（低）との間に最大1メートル程度の高低差がある（写真11, 12参照）。
- 5 本件土地（低）と北西側隣地（地番1560番39）（高）との間に最大1メートル程度の高低差がある（写真15, 16参照）。
- 6 本件建物と一体利用されているウッドデッキが存在する（写真5, 6参照）。
- 7 本件土地上に、●B●●が設置した定着性のない物置が存在する（写真7参照）。
- 8 本件建物1階の底のカバー（防水シート様のもの）に、損傷が認められる（写真21参照）。
- 9 関係人の陳述によると、本物件内に敷設されている配水管（場所は不明）から漏水している可能性がある。
- 10 本物件につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 11 コモアしおつ団地管理組合の管理対象及び管理費等について
コモアしおつ団地の附属施設であるコモアブリッジ（上部ステーション、下部ステーション及びドーム）並びに昇降機関係（エレベータ3基、エスカレーター6基）など団地共用部分その他組合員の共有持分を有する物件の管理に充てるため、管理費として月額5,500円を毎月8日限り当月分を納付することとなっている。なお、組合員は、月額1,000円の自治会費も納付することとなっている。
- 12 管理費等の滞納等について
令和6年10月1日現在、本物件に関する管理費等の滞納がある（2枚目の「管理費等の状況」参照。管理費等の照会先：コモアしおつ団地管理組合法人）。
- 13 建物の区分所有等に関する法律の準用等について
建物の区分所有等に関する法律第66条により、建物の区分所有に関する規定が準用されるほか、滞納管理費については、コモアしおつ団地管理組合法人規約第15条により、組合員の特定承継人に対して請求することができるものとされている。
- 14 滞納管理費等への遅延損害金の加算について
コモアしおつ団地管理組合法人規約第60条5項により、各滞納月の9日から起算して支払済みまでの、各年14パーセントの割合による遅延損害金の支払を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

15 本物件に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1560番56	宅地	2377.01㎡	北都留郡上野原町 (登記記録上)
1560番7	公衆用道路	3262㎡	北都留郡上野原町 (登記記録上)

(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
●B●● (共有者の夫)	1 私は、本件土地建物共有者である●A●●の夫です。 2 現在、この建物に妻と2人で暮らしています。 3 私が建てた建物ではないため、本件建物がいつ頃建てられたのか、私には分かりません。しかし、登記記録によると、平成3年7月頃、本件建物が建てられたのではないかと思います。なお、増築はしていません。 4 本件建物と一体利用しているウッドデッキは、平成19年12月17日に、私たち夫婦が本物件を購入したときには設置されていました。 5 本件土地にある物置は、私が設置したものです。この物置は、移動可能です。 6 この建物は、オール電化ではありません。なお、ソーラーパネルも設置していません。 7 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは特にありません。 8 私は、「合同会社バイオ未来うえのはら」の代表者です。同社は以前、東京都北区に事務所を構え、主に、農業用の酵素の販売等をしていましたが、平成29年9月15日に、本店を本物件所在地に移転しました。本物件所在地で、現在、農業用の酵素の販売は行っていないが、他の仕事のため、本件建物2階の1室を事務室として使用しています。 10 本件土地建物の、現在の所有者（共有者）は、私の妻と株式会社777です。「合同会社バイオ未来うえのはら」と妻との間で、建物使用の対価を支払う旨の取決めはしていません。 11 また、株式会社777と「合同会社バイオ未来うえのはら」との間に、建物使用に関する契約関係はありません。しかし、「合同会社バイオ未来うえのはら」が、株式会社777から立退きを求められたことはありません。 12 上記のとおり、「合同会社バイオ未来うえのはら」は、無償で本件建物を使用しています。 13 本物件につき、上野原市の水道局職員から、配水管のどこかから漏水している可能性があると言われたことがあります。確かに、水道料金が、通常よりも高いときがあります。本物件において、これ以外、不具合箇所はないと思います。

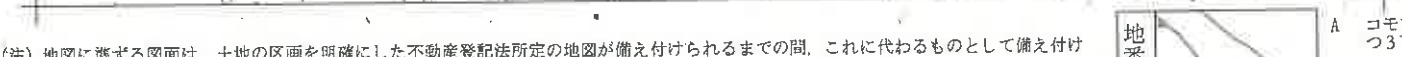
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●●● (共有者の夫) コモアしおつ団地 管理組合法人担当者	14 私は、買戻費用の一部として、株式会社777に対し、280万円を支払いました。裁判所での入札期間が始まる前までに、全額支払い、本件土地建物を買い戻そうと考えています。 1 コモアしおつ団地内に居宅等を有する方は、コモアしおつ団地管理組合の組合員となり、同団地の附属施設であるコモアブリッジ（上部ステーション、下部ステーション及びドーム）並びに昇降機関係（エレベーター3基、エスカレーター6基）など団地共用部分その他組合員の共有持分を有する物件の管理に充てるため、管理費として月額5,500円を毎月8日までに当月分を納入することとなっています。なお、組合員は、管理費のほか、月額1000円の自治会費も納入することとなっています。 2 滞納管理費等については、コモアしおつ団地管理組合法人規約第15条により、組合員の特定承継人に対して請求することができるものとされています。また、同規約第60条5項により、滞納月は、その月の9日を起算日として支払済みまで、年14パーセントの割合による遅延損害金が発生します。 3 管理費に関する照会は、コモアしおつ団地管理組合法人が対応します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月30日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
6年 9月30日(月)	当庁執行官室	コモアしおつ団地管理組合法人宛て 照会書送付(ファクシミリ) ※送付後、回答書を受領
6年 9月30日(月) 13:10-13:15	甲府地方法務局 大月支局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
6年 9月30日(月) 13:50-14:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
6年10月 3日(木) 9:30-9:50	当庁執行官室	コモアしおつ団地管理組合法人 担当者から電話で聴取
6年10月15日(火)	当庁執行官室	共有者(●A●●)宛て事務連絡送付(郵送)
6年11月 5日(火) 10:10-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 共有者の夫と面談 <評価人同行>
(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



地番区域見出

四方津

コモアしおつ
2丁目

A コモアしお
つ3丁目

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。

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成3年9月3日

124697

各階平面圖

家 庭 番 号 1560-40

建築物の所在
 国土地院東京出張所
 1560番地40

上野原市

建各階平面圖

(日加納)

人體田

縮尺	1/250
----	-------

作製)

作者

(巨額連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地区图整理番号:M02103

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6年8月2日 甲府地方方法務局大月支局

甲府地方法務局大月支局

交際部

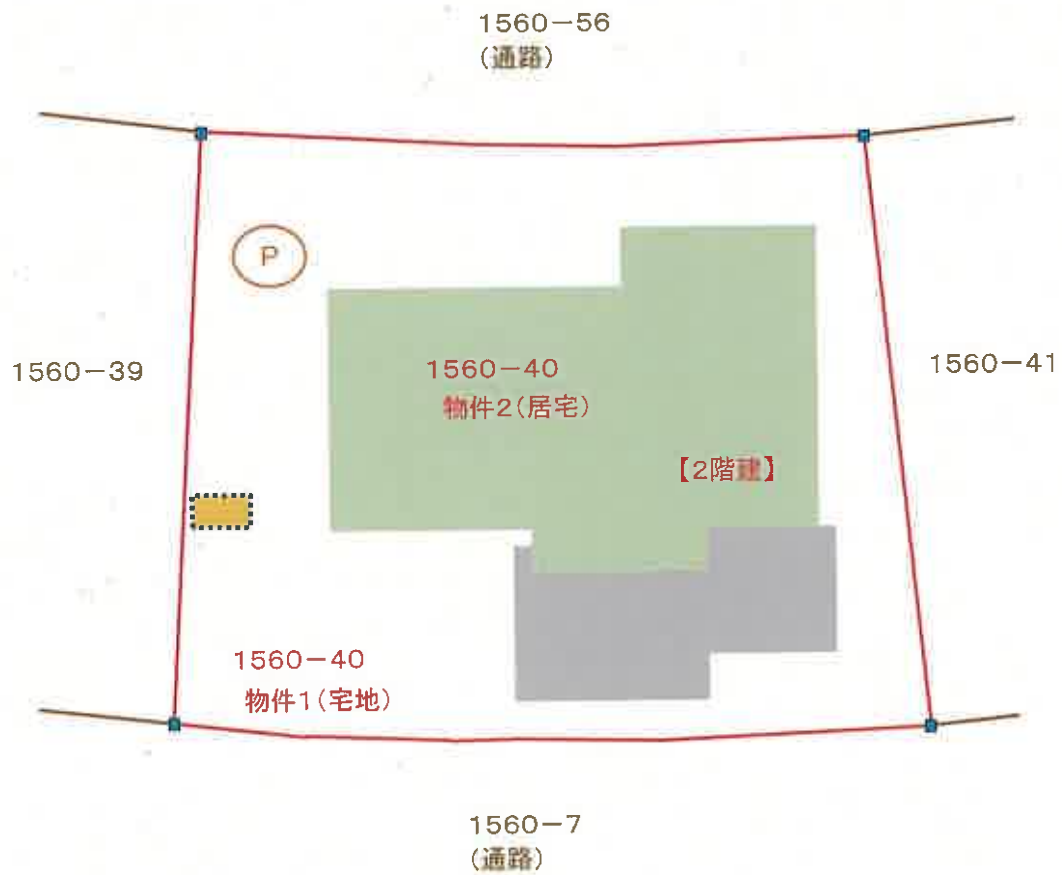
(10 枚目)



土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



■ ウッドデッキ

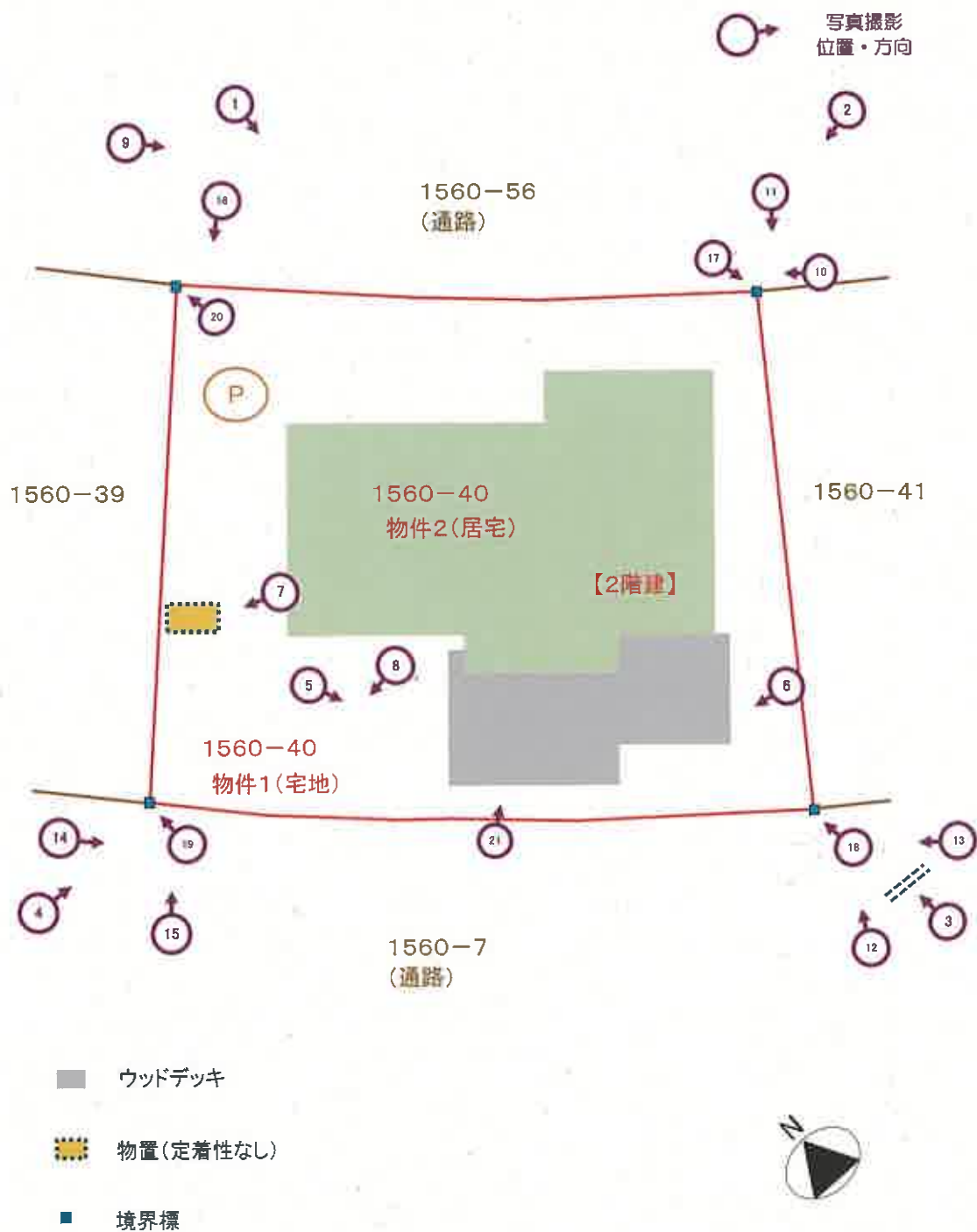
■ 物置(定着性なし)

■ 境界標



【 申立外の近隣地（4筆）を表示 】

土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（4筆）を表示 】

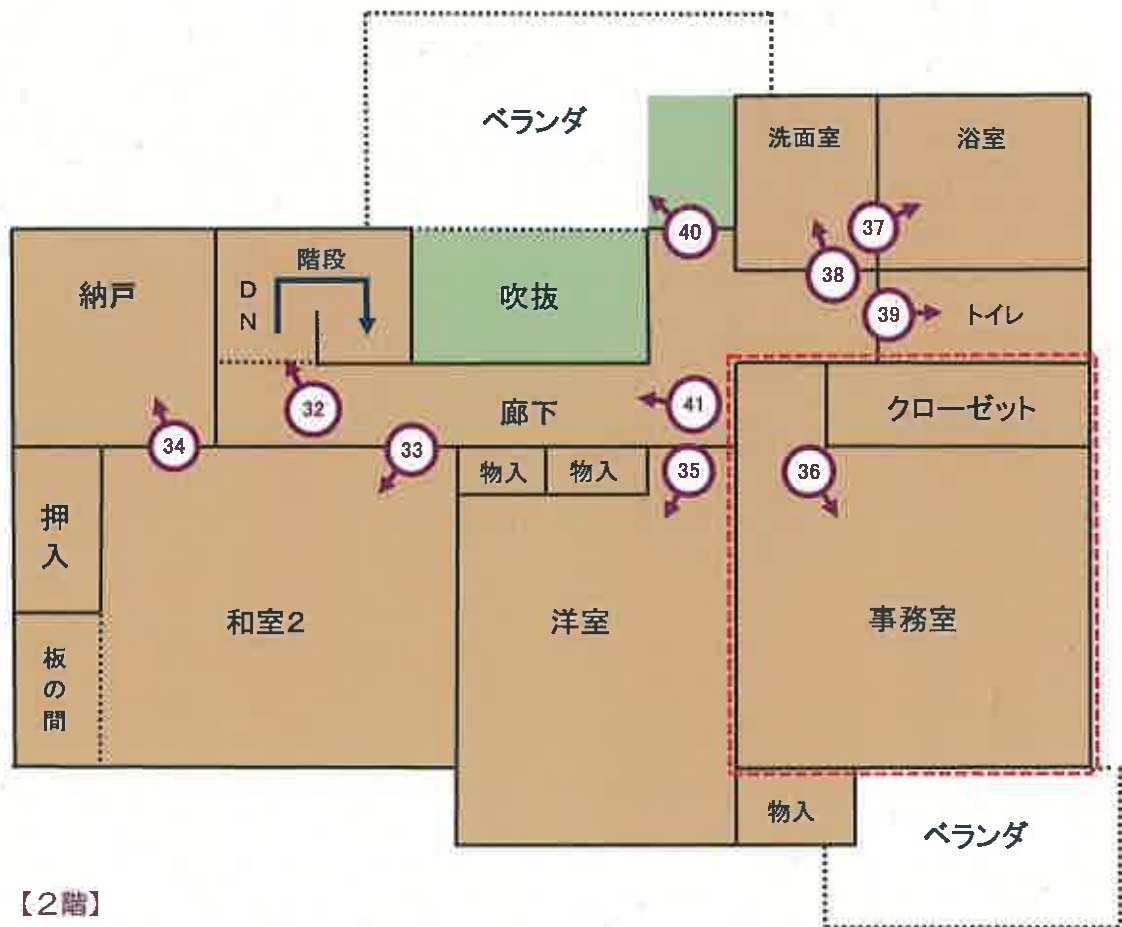
間取図（物件2）



間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



「合同会社バイオ未来うえのはら」が占有している範囲



物件2(居宅)

1



物件2(居宅)

2



物件2(居宅)

3



物件2(居宅)

4



5



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

6



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

7



物置及びその周辺を撮影したもの

8



庭周辺を撮影したもの

9

物件1(宅地)



接道関係

10

物件1(宅地)



接道関係

11

南東側隣地
(1560-41)

物件1(宅地)



北東側隣地
(1560-56)

12

物件1(宅地)

南東側隣地
(1560-41)



南西側隣地
(1560-7)

13

物件1(宅地)



接道関係

14

物件1(宅地)



接道関係

15

北西側隣地
(1560-39)

物件1(宅地)



南西側隣地
(1560-7)

16

物件1(宅地)

北西側隣地
(1560-39)



北東側隣地
(1560-56)

17

南東側隣地
(1560-41)

物件1(宅地)



北東側隣地
(1560-56)

境界標

18

本件土地上の石垣付近

南東側隣地
(1560-41)



南西側隣地
(1560-7)

境界標

19

北西側隣地(1560-39)
上の石垣付近

物件1(宅地)



南西側隣地
(1560-7)

境界標

20

北東側隣地
(1560-56)



物件1(宅地)

境界標

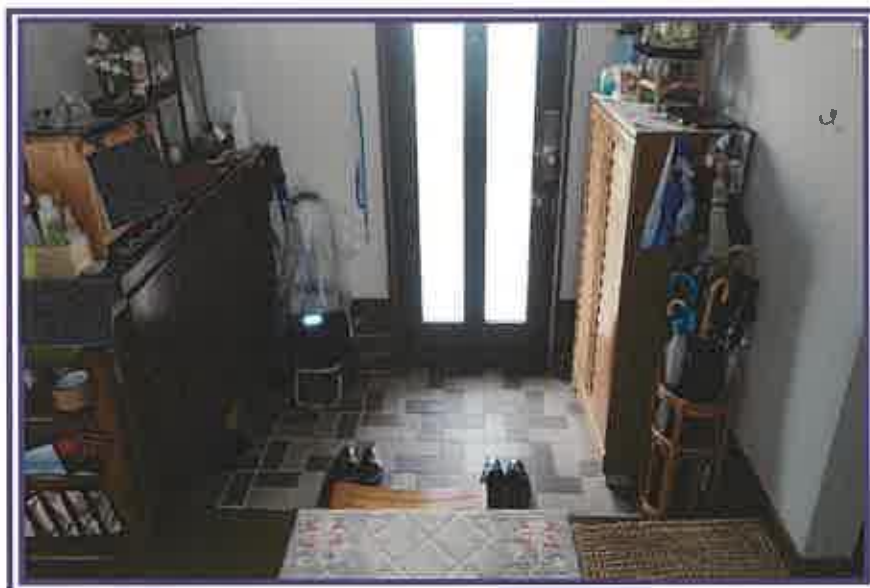
21

損傷箇所



本件建物1階の底のカバー(防水シート様のもの)に損傷が認められる状況を撮影したもの

22



玄関

23



和室1

24



物置

25



リビング

26



リビング

27



台所

28



台所奥の、流し台方向を撮影したもの

29



洗面室(1階)

30



トイレ(1階)

31



1階から、階段方向を撮影したもの

32



2階から、階段方向を撮影したもの

33



和室2

34



納戸

35



洋室

36



事務室

37



浴室

38



洗面室(2階)

39



トイレ(2階)

40



ベランダ
(北側)

41



2階廊下

42



玄関から、吹抜・階段方向を撮影したもの

競第 1044号
令和 6年（ケ）第 84号
令和 6年11月 5日 現地調査
令和 6年11月 8日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1、2】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 9 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 2 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件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

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載のとおり	居宅・事務所
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・コモアしおつ団地管理組合法人規約第5条によると、組合はコモアしおつ内の建物所有者であり、かつ、組合の所有する別表第1に記載された土地・建物・その他の施設の共有持分を有する者全員を組合員として構成するとあり、管理費は月額5,500円、自治会費月額1,000円(居住しなくなった場合の免除あり)を納入することとなっている。 令和6年10月1日現在、管理費等合計58,500円の滞納がある。なお、同規約第15条により、管理費等について有する債権は、組合員の特定承継人に対しても行うことができる。とある。 ・本件建物南側に建物と一体利用されているウッドデッキがある。 ・本件土地西側に定着性のない物置がある。			

物 件 目 録

1 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目

地 番 1560番40

地 目 宅地

地 積 239.48平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 上野原市コモアしおつ二丁目 1560番地40

家屋 番号 1560番40

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 77.92平方メートル

2階 72.67平方メートル

共有者 株式会社777 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



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	JR中央本線「四方津」駅北東方道路距離約1.6kmに位置する。 同駅とコモアしおつを結ぶコモアブリッジ上部ステーションへは約0.5km。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域(コモアしおつ)。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。 コモアしおつ地区地区計画 コモアしおつ団地管理組合法人規約
画 地 条 件	地積 : 239.48㎡(登記地積) 形状 : 長方形 間口 : 北側約15m 奥行 : 約15m 地勢 : 全般的には北西側から南東側へ向かって緩やかに下る傾斜地、物件内は駐車場部分が道路と概ね等高平坦で、建物敷地部分は約0.5～1m高く平坦となっている。周辺画地も同様の利用となっているため隣接地とは高低差がある。	
接面道路の状況	北側を現況幅員約6m舗装市道コモア南2号線(建築基準法第42号1項1号)から約0～1m高く接面し、南側を現況幅員約12.5m両側歩道付舗装市道コモアループ線(建築基準法第42号1項1号)から約0.5～1m高く接面する二方路画地である。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : あり(集中プロパン) 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 上野原市洪水ハザードマップの浸水想定区域外	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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3年7月26日新築 経過年数 : 約33年 経済的残存耐用年数 : 約4年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、化粧合板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備等
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 : 地上2階建て 現況用途 : 居宅・事務所 間取り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	優る(積水ハウス㈱施工)
保守管理の状態	外壁の汚れ、室内はクロスの汚れ、割れ、フローリングの劣化、底の防水シートの剥がれ等があるが、概ね経年相応である。関係人によると、これまで大規模修繕等を行っていないとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 関係人聴取及び目視した範囲等では雨漏りは見られなかった。 ・ 水道代が高い月が時々あり、配管漏水の可能性があるとのこと。

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）

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	44,400	1.02	239.48	1.00	10,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上野原（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/68 \div 44,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲10 環境条件▲25
 $(100\%-10\%) \times (100\%-25\%) \div 68\%$

イ 個別格差：二方路+2

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	150.59	0.08	2,770,000

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数37年、経済的残存耐用年数4年

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数4年 / 経済的全耐用年数37年)}
 $\times (1 - \text{観察減価}30\%) \div 0.08$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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、収益還元法は自己利用の戸建住宅を中心とする地域で、適切な賃貸事例の収集が困難なため適用しなかった。

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	10,850,000	0.55	法定地上権	5,970,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

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	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,850,000	-5,970,000		1.00	0.60	2,930,000
2	2,770,000	+5,970,000	1.00	1.00	0.60	5,240,000
一括価格（合計）						8,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

※管理費等滞納額については売却時までの滞納額を試算し、競売市場修正に含めて考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 上野原（県）-3

所 在：上野原市四方津字奥平道下2243番3

地 目：宅地

価 格：30,500円／m²

位 置：JR中央本線「四方津」駅約0.3kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：198m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北側3.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

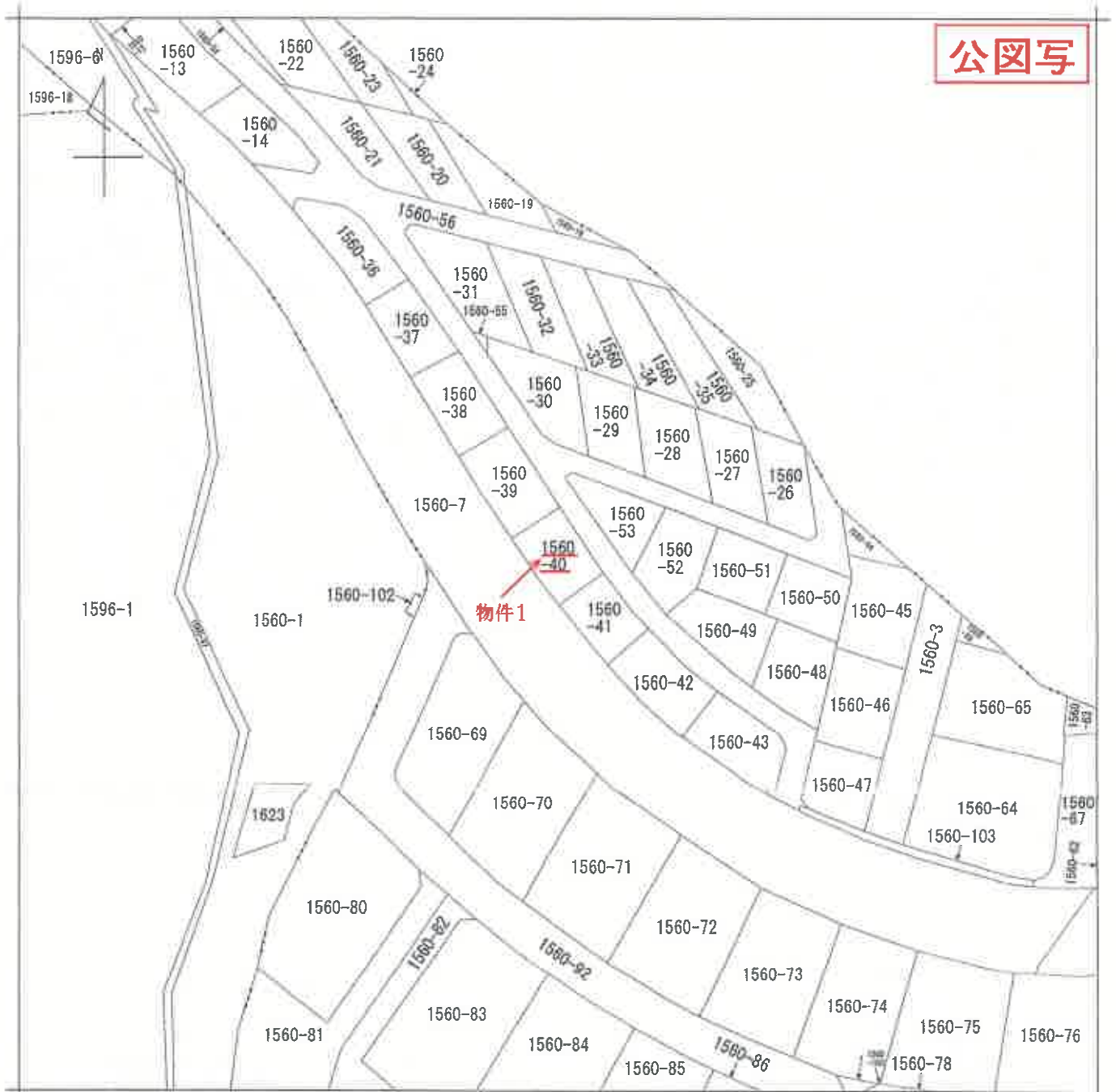
以 上

位置図



この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

公図写



(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	上野原市コモアしおつ二丁目				地番	1560番40			
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。

A4判に縮小

令和6年8月2日
甲府地方方法務局大月支局
登記官

登記年月日：平成34年9月3日

124697

各階平面図

建物図面

1560-40

物件2

家屋番号

北都留郡上野原市四万津字仲居1560番地40

建物の所在

上野原市

コモアしばつこ通り

1 階

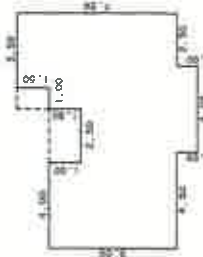


求積表

1.50 X 4.56	6.8400
6.06 X 11.06	67.0236
1.00 X 4.00	4.0600

合計 77.9236
床面積 77.92 ㎡

2 階

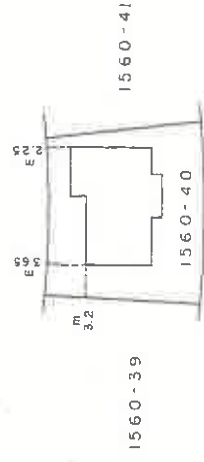


求積表

1.50 X 4.00	6.0000
1.50 X 3.56	5.3400
1.50 X 4.56	6.8400
4.56 X 11.06	50.4336
1.00 X 4.06	4.0600

合計 72.6736
床面積 72.67 ㎡

道路



道路

(日測図12)

作製者

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)

H3.9.3