

## 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 竹 内 大 輔

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

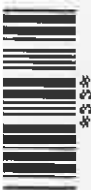
入札期間	令和 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 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）
1～3	660,000 528,000	一括	132,000	19,897	不明
1	260,000				
2	270,000				
3	130,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾  
地 番 5 1 6 7 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7 8 . 0 9 平方メートル
- 3 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2 の 2  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1 階 2 7 . 0 7 平方メートル  
2 階 3 4 . 8 0 平方メートル  
(現況)  
種 類 倉庫兼居宅



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月22日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

- ・ 1階部分につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 2階部分につき、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5167番1，5167番14，5167番15，5167番16，4652番）との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番5167番1，5167番14，5167番15，5167番16，4652番）の一部を通行のため利用している。

### 《 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 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾  
地 番 5 1 6 7 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7 8 . 0 9 平方メートル
- 3 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2 の 2  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 2 7 . 0 7 平方メートル  
2 階 3 4 . 8 0 平方メートル  
(現況)  
種 類 倉庫兼居宅



令和 6年(ケ)第 39号  
令和 6年 5月27日受理  
令和 6年 7月30日提出

# 現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾  
地 番 5167番12  
地 目 宅地  
地 積 161.53平方メートル
  
- 2 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5167番地  
12  
家屋 番号 5167番12  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 78.09平方メートル
  
- 3 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾 5167番地  
12  
家屋 番号 5167番12の2  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 27.07平方メートル  
2階 34.80平方メートル





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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

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)」
<b>土 地</b>	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □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 ■土地建物位置概略図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり
<b>建 物</b>	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:倉庫兼居宅 □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 ■その他の者 上記の者が本建物を 倉庫兼居宅 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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 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

( 3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成23年頃から	平成6年3月12日から
最初の契約等	契約日	平成23年頃
	期間	平成23年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	平成23年頃から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	占有者の陳述による。	占有開始時期は、登記記録上の贈与日
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

## その他の事項

### 1 土地建物位置概略図について

法務局に備え付けられている図面は、縮尺不明の土地台帳付属地図であるため、本件土地建物位置概略図は、現況調査における簡易計測結果の数値を、物件1北側の白地との境界線の長さに重なるよう土地台帳付属地図を拡大コピーして作製したものである。

物件1の形状が三角形であることは現況調査の結果からも認められるものの、三辺の長さは、簡易計測の結果と建物図面と合致せず、北側の境界線の長さを計測値に合わせた場合の土地台帳付属地図上の他の2辺の長さも合致しない。

よって、土地の形状は、概ね土地建物位置概略図のとおりではあるが、正確な形状については測量を要する。

また、北側境界の長さを現地での簡易計測値に合わせて公図を加工しているため、東側境界線及び斜辺の長さは現地での簡易計測値に合っていない。そのため、本図面に表示した建物の位置は、概ね図面どおりと考えられるが、図面上の建物の形状（図面上の大きさ）は、不正確であることに留意されたい。

### 2 物件2について

関係人の陳述によると、物件2には、所有者が一人で居住しているとのことであり（現況調査当日は不在）、間取図の玄関から西側部分については約15年前にリフォームしているとのことである。なお、物件2は、南側が高く、北側が低い状態で、傾きがある。

### 3 物件3について

物件3は、会社の事務所として使用されてきた建物であるが、平成23年頃、1階を倉庫、2階を居室へと改装し、改装後に1階を占有者が倉庫として使用し、2階を所有者が居室として使用していた。

### 4 申立外土地

本物件周辺の土地の概況は、土地建物位置概略図のとおりであり、その現況は写真のとおりである。

申立外土地は、いずれも物件1との境界が不明確であるが、その一部はアスファルト舗装がなされ、あるいは一部アスファルト舗装となっているほか、未舗装状態の公衆用道路となっている部分があり、この道路を通行して物件に出入りすることとなる。

#### (1) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾5167番1

現況地目 一部公衆用道路、一部宅地（登記記録上は原野）

地積 3082㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

#### (2) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾5167番14

現況地目 一部公衆用道路、一部宅地（登記記録上は原野）

地積 4959㎡

所有者 株式会社甲州青果市場

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

その他の事項

- (3) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾5167番15  
現況地目 一部公衆用道路, 一部宅地 (登記記録上は原野)  
地積 1536㎡  
所有者 C  
調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾5167番16  
現況地目 一部公衆用道路, 一部宅地 (登記記録上は原野)  
地積 554㎡  
所有者 株式会社甲州青果市場 他1名  
調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 富士吉田市新倉字新神戸4652番  
現況地目 一部公衆用道路, 一部雑種地 (登記記録上は雑種地)  
地積 713㎡  
所有者 D  
調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾5167番44  
現況地目 公衆用道路 (登記記録上は畑)  
地積 78㎡  
所有者 富士河口湖町 (登記記録上は南都留郡河口湖町)  
調査の理由 物件への出入りのために通行する道路である。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (物件3占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、A（債務者兼所有者）の子で、本件物件ではなく別の場所に居住しています。本日は、A本人が在宅できないので、私が在宅しました。</li> <li>2 Aは、物件2に一人で居住しています。</li> <li>3 物件2は、全体に、南側が高く北側が低くなっており、床面がやや傾斜しています。</li> <li>4 物件2は、玄関を含む西側を15年ほど前にリフォームしています。この時には、物件2の雨漏りも修補しました。</li> <li>5 物件3は、屋根上に「高根商事」の看板があるように、昔は、亡くなった父親が事業の事務所として使用していました。今から約20年位前には事業を止めています。</li> <li>6 その後、平成23年頃、物件3の内装をリフォームして、1階部分は倉庫として私が使用し、占有しています。</li> <li>7 2階部分は居室ですが、所有者であるA以外の第三者が使用しているということはありません。</li> <li>8 私が、物件3の1階を倉庫として使用するに当たり、Aに対して賃料等名目の如何を問わず金銭を支払ってはいません。</li> <li>9 物件3の1階部分を私が使用するようになった時期については平成23年頃からだったと思います。正確な日時は覚えていません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(以上令和6年7月22日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

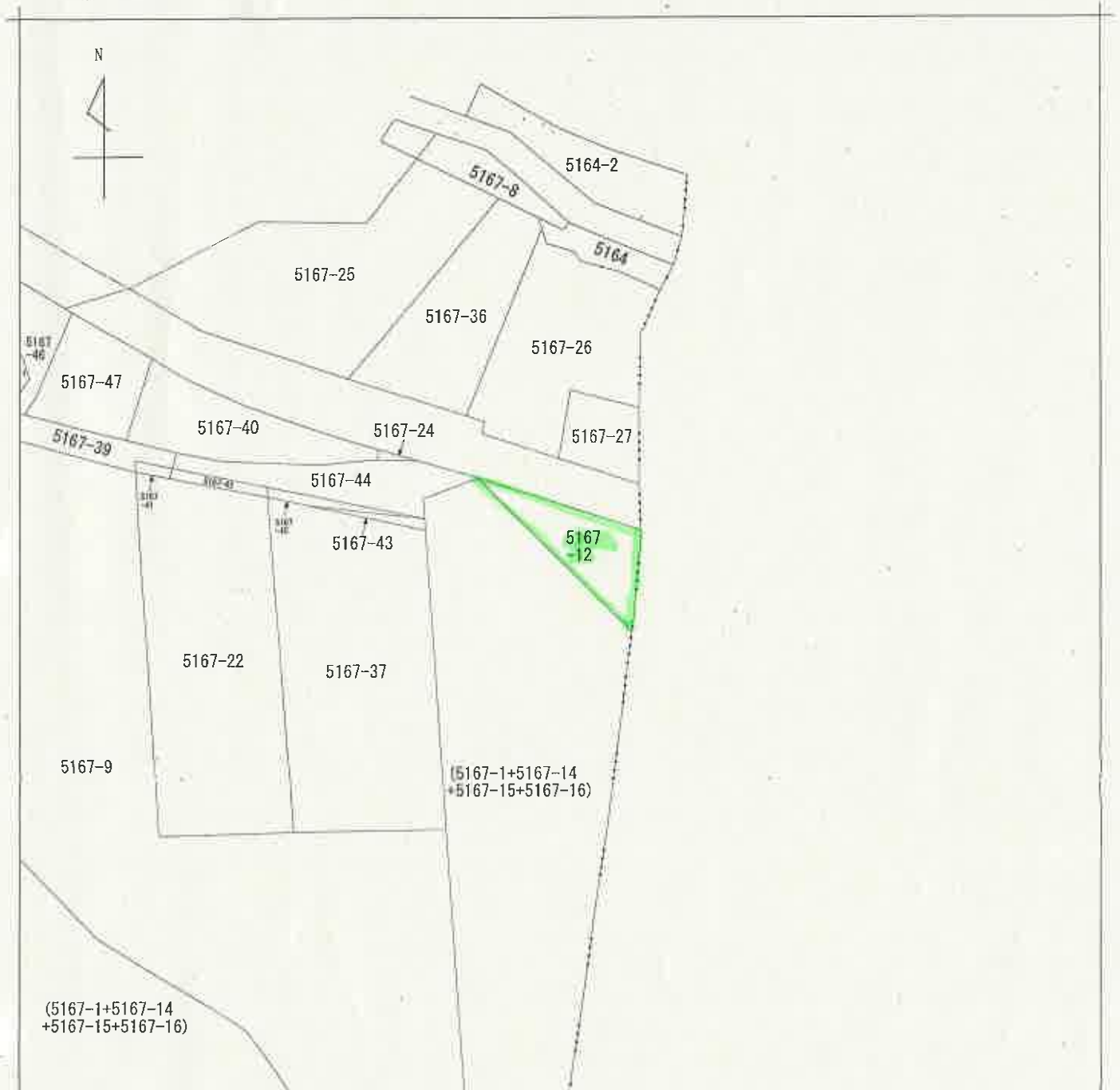
( 7 枚目)

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5月28日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局吉田出張所宛て登記等交付請求 (84円, 6月4日到着210円)
令和6年6月10日 (月) 12:30-14:30	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和6年6月21日 (金) 15:00-16:15	物件所在地	土地台帳付属地図及び建物図面と現況の比較調査
令和6年7月11日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (84円)
令和6年7月22日 (月) 14:45-16:30	物件所在地	現況調査
令和6年7月26日 (金) 9:00-9:20	甲府地方法務局 葦崎出張所	申立外土地調査 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年 7月22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。 なお, 在室者は別居の親族であったため, 立会人 E を立ち会わせて物件内に立ち入った。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 6年 7月22日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)

5167-11



(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	南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾			地番	5167番12		
出力縮尺	縮尺不明	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				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4月2日  
甲府地方方法務局吉田出張所  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)

( 9 枚目)



登記年月日：昭和52年8月27日

7184

建物平面図  
階段平面図

家屋番号	5167-12				
建物の所在	南相模郡土河口湖町 新井町大字新井5167番地				
昭和52年八月式七日登記					

0.90	1.80	=	1.6200
5.48	4.58	=	25.6464
4.56	4.80	=	8.2080
1.91	5.58	=	10.6578
5.28	5.58	=	29.4624
3.34	0.10	=	0.3340
2.04	1.06	=	2.1624
		床面積	78.0910
			78.09

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

箱 尺 1/200 1/500

(段源納)

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4月2日 甲府地方務官吉田出善所

登記官

(10 枚田)

登記年月日：昭和56年10月31日

7185

各階平面図

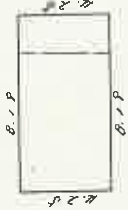
家屋番号 5167番12の  
 建物の所在 青森県青森市白根町船津字地蔵丸尾5167番地12

建物階平面図

昭和五十六年四月三日登記



1 階

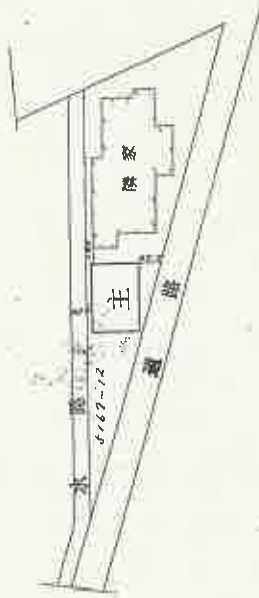


2 階

主事務所

1 階	6.37 × 4.25 =	27.0725
2 階	8.19 × 4.25 =	34.8075
		27.07 ㎡ /
		34.80 ㎡

5167-9



(長縮約)

川田 隆

製作者 土家

縮尺 1/250

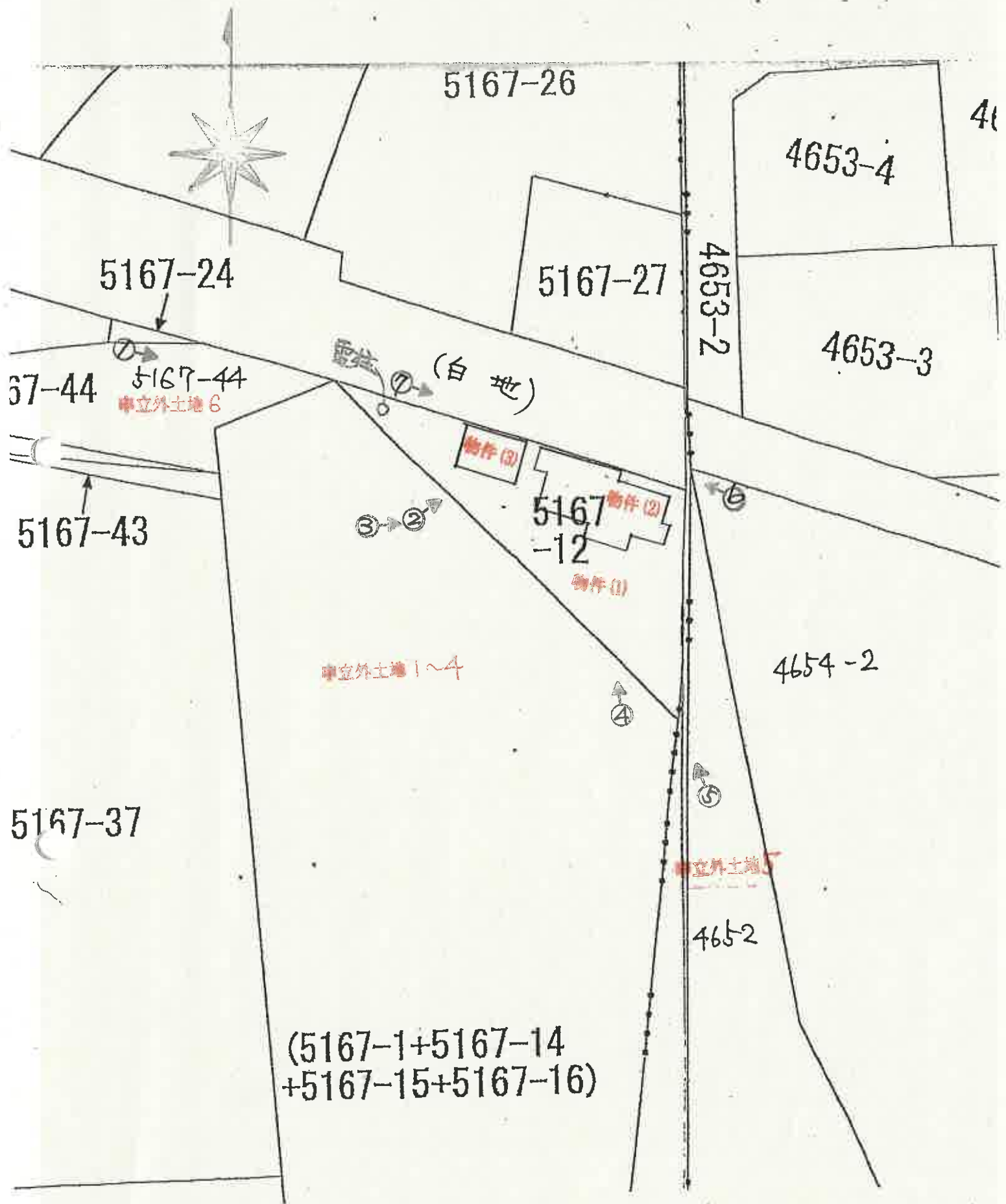
縮尺 1/500

(目録裏記)

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4月2日 甲府地方務局吉田出張所 登記官

(1/1 枚目)

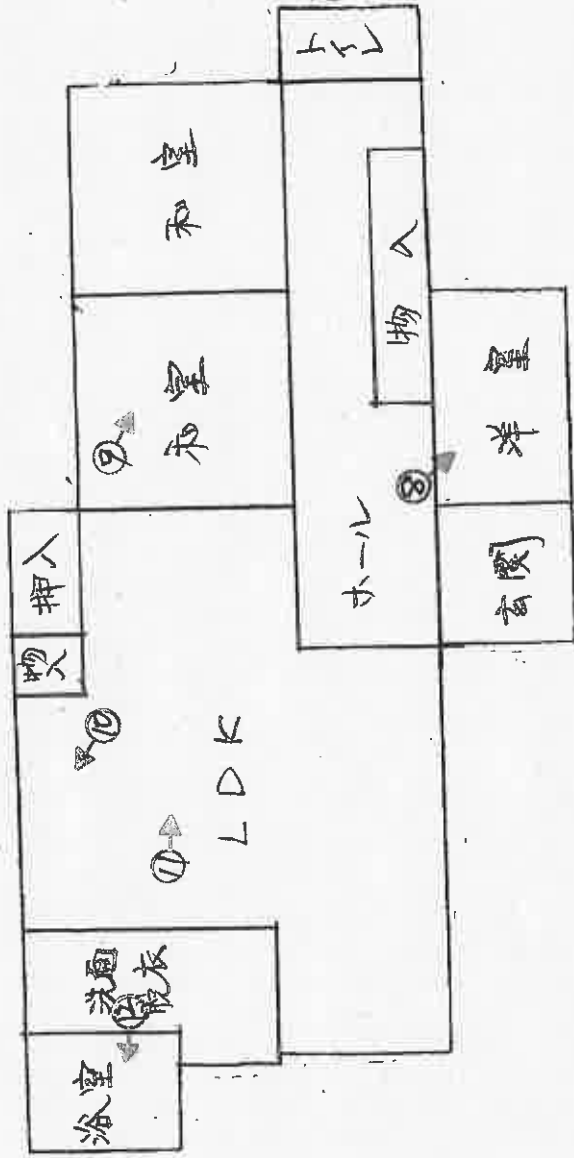
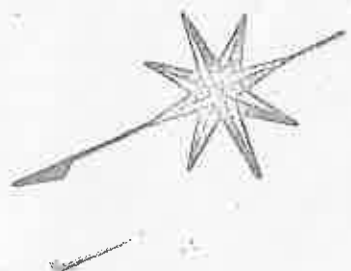
土地建物位置概略図



# 間取図

## 物件2

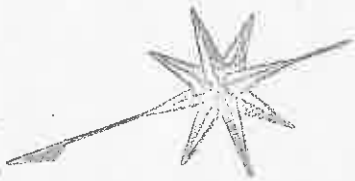
①○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。



簡取図

物件3

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1階



2階





4

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



5

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



6

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

7



8



9



(17 枚目)





10



11



12



13



14



15

競第 1037号  
令和 6年 (ケ) 第 39号  
令和 6年 7月22日 現地調査  
令和 6年 8月 9日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

# 評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士  
本澤 英史

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 660,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	260,000円
物件2 (建物)	金	270,000円
物件3 (建物)	金	130,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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	
3	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	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 占有関係は現況調査報告書のとおり。</li> <li>・ 本件土地は建築基準法道路との接道がない。</li> <li>・ 本件公図は縮尺不明の旧土地台帳附属地図で、現地での簡易計測等から、現況土地形状も略三角形であると認められるものの、境界等が明確ではないため正確な位置、形状、規模等は測量を要す。 仮に本件土地外周がほぼ現況通りであった場合、簡易計測、航空写真等を基に面積算定すると、公簿面積(161.53㎡)より大きいと思料される。</li> <li>・ 物件3建物の公簿上の種類は事務所であるが、現況は倉庫兼居宅である。</li> </ul>			

物 件 目 録

- 1 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾  
地 番 5 1 6 7 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1 . 5 3 平方メートル
  
- 2 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7 8 . 0 9 平方メートル
  
- 3 所 在 南都留郡富士河口湖町船津字地蔵丸尾 5 1 6 7 番地  
1 2  
家屋 番号 5 1 6 7 番 1 2 の 2  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 2 7 . 0 7 平方メートル  
2階 3 4 . 8 0 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	富士急行線「富士急ハイランド」駅北東方道路距離約0.6kmに位置する。	
付近の状況	国道背後のやや街路条件が劣る住宅地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 161.53m <sup>2</sup> (登記地積) 形状 : 不整形(三角形に近似) 間口 : 南西側約48m※ 奥行 : 東側約16m※ 地勢 : 概ね平坦地  ※間口奥行は現地簡易計測による	
接面道路の状況	南西側を現況幅員約4.2m一部舗装一部未舗装私道(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面し、東側を現況幅員約2.7m未舗装私道(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面する角画地である。 なお、南西側私道の西側5167番44までは町管理道路で、以東は筆界未定地となっているが、全て民地で(各筆の詳細は現況調査報告書参照)、町道認定はなく、本件土地東側は富士吉田市新倉字新神戸4652番(地目:雑種地、地積713m <sup>2</sup> 、所有者:個人)で市道認定はないためいずれも私道と判断した。	
土地の利用状況等	物件2、3の建物等の敷地として利用されている。 建物等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 : なし 下水道 : なし (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	<ul style="list-style-type: none"><li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li><li>・土砂災害警戒区域等の指定はない。</li><li>・山梨県洪水ハザードマップの浸水想定区域ではない。</li><li>・本件土地の南隅は現況私道の一部のような状況となっている。</li></ul>
---------	---



## 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	: 昭和42年12月16日 : 約57年 : 満了している。
仕様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 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 現況用途 間取り	: 地上1階建て : 居宅 : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る。玄関から主に西側部分(LDK等)を15年程前にリフォームし、クロスの張替え等をしているが、同東側部分は経年相応の劣化が見られる。	
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"> <li>・ 本件土地北側の白地は現況水路(暗渠)で、関係人によると水路に向かって地盤が沈下し、建物に傾きが生じているようで特にリフォームを行っていない玄関から東側についてはドアの開閉に不具合や和室床に沈み込みがある。</li> <li>・ 以前に室内犬を飼育していたとのことである。</li> </ul>	

## (物件3)

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) : 昭和55年12月1日 経過年数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング等 設備 : 電気等
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 : 倉庫兼居宅 間取り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・20年程前まで事務所として使用していたが、平成23年頃1階を倉庫に、2階を居宅に改装し使用されている。

## 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-イ, 1-ロ）

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-イ	28,900	0.29	111.46	0.90	840,000
1-ロ	28,900	0.29	50.07	0.90	380,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富士吉田-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $46,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/105 \times 100/154 \div 28,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件(幅員、系統連続性等)+10 環境条件+40  
 $(100\%+10\%) \times (100\%+40\%) = 154\%$

イ 個別格差：形状▲30 角地+2 基準法道路との接道がない▲60  
 $(100\%-30\%) \times (100\%+2\%) \times (100\%-60\%) \div 29\%$

ウ 地積：登記数量による。なお、土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれの建築面積比  
 (物件2：約69%、物件3：約31%)により按分し以下の通り査定した。

物件1-イ： $161.53\text{㎡} \times 69\% \div 111.46\text{㎡}$

物件1-ロ： $161.53\text{㎡} \times 31\% \div 50.07\text{㎡}$

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2, 3）

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	130,000	78.09	0.01	100,000

#### ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了し、老朽化が著しいため現価率を上記のとおり査定した。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	100,000	61.87	0.01	60,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了し、老朽化が著しいため現価率を上記のとおり査定した。

## 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、建物は老朽化が著しく、一般賃貸を想定することは現実的ではないため、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-イ	840,000	0.55	法定地上権	460,000
1-ロ	380,000	0.55	法定地上権	210,000

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-イ	840,000	-460,000	/	0.80	0.60	180,000
1-ロ	380,000	-210,000	/	0.80	0.60	80,000
2	100,000	+460,000	1.00	0.80	0.60	270,000
3	60,000	+210,000	1.00	0.80	0.60	130,000
一括価格（合計）						660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（建物は建替え等が困難で市場性が劣る一方、土地面積増加の可能性等も考慮）

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）

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 富士吉田-1

所 在：山梨県富士吉田市竜ヶ丘3丁目898番699  
「竜ヶ丘3-4-12」

地 目：宅地

価 格：46,800円/㎡

位 置：富士急行線「富士急ハイランド」駅約1kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側7m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

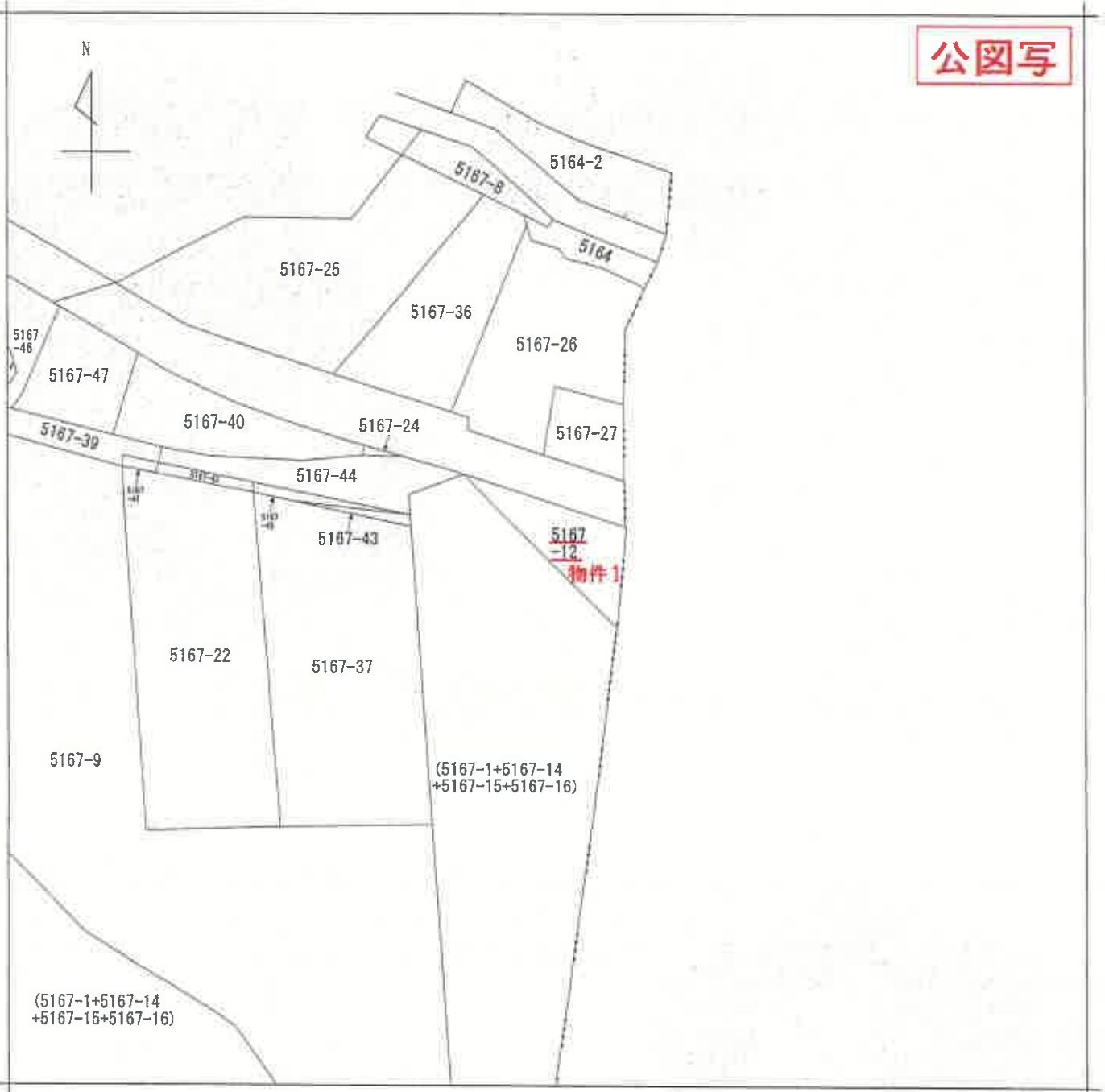
以 上

# 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。



請求部分	所在	南都留郡富士河口湖町船津字地藏丸尾				地番	5167番12			
出力縮尺	縮尺不明	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4月2日  
甲府地方務局吉田出張所  
登記官





登記年月日：昭和52年8月27日

7184

建物平面図

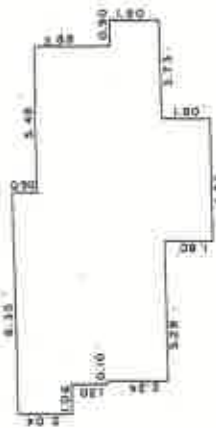
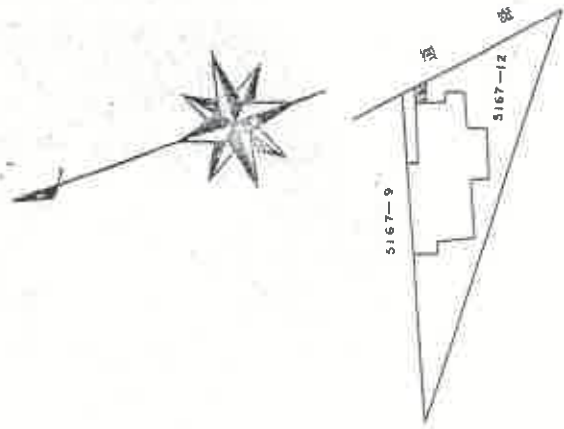
家屋番号 5167-12 物件2

建物の所在 南部市西津土河口町

登記簿番 5167-12 5167-12

昭和52年八月廿七日登記

作製年月日	昭和52年8月12日
作製者	申請人



0.90	×	1.80	×	1.6200
5.48	×	4.68	×	25.6464
4.56	×	1.80	×	8.2080
1.94	×	5.38	×	10.4572
5.29	×	5.38	×	28.4624
3.34	×	0.10	×	0.3340
2.04	×	1.06	×	2.1624
				床面積
				78.0910

床面積

(概算値)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年4月2日 甲府地方事務所 吉田 出寮所

登記官

登記年月日：昭和56年10月31日

7185

各階平面図

建物平面図

家屋番号 5167番12の2物件3

建物の所在 青森県三戸郡三戸町船津字地藏丸尾5167番地12

昭和五六年〇月〇日 参 登 日 登 記



1階



2階

主事務所

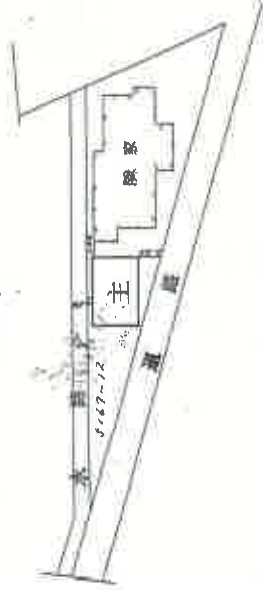
1階

$6.37 \times 4.25 = 27.0725$   
 $27.07 \text{ m}^2$

2階

$8.19 \times 4.25 = 34.8075$   
 $34.80 \text{ m}^2$

5167-9



(尺貫法)

製 作 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(日 測 運 12)

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4月2日 甲府地方事務局吉田出張所

登記官