

令和3年（ケ）第120号

（物件1、2）

- ・ 本件は、所有者に相続が発生しています。最新の所有者については、期間入札の公告添付の物件目録を参照してください。
- ・ 本件物件明細書等記載の占有状況等については、令和4年1月に提出された現況調査報告書に基づき作成されています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 12 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 1 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 12 月 11 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 富士吉田市上吉田字諏訪内

地 番 5487番1

地 目 山林

地 積 736平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

2 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内 5487番地1

家屋 番号 5487番1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

符 号 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	52.17平方メートル
	2階	52.17平方メートル

所有者 B



228

物 件 明 細 書

令和 4年 5月16日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 有 賀 薫

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2】

別紙賃借権一覧表のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有状況一覧表のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番5486番2、5486番7、5486番5、5485番3、5487番3、5486番3)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 富士吉田市上吉田字諏訪内

地 番 5487番1

地 目 山林

地 積 736平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内 5487番地1

家屋 番号 5487番1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

符 号 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.17平方メートル

所有者 B



(別紙)

賃借権一覧表 (物件番号2)

範囲	賃借人	期 限	賃 料	賃料 前払	敷 金	保証金	特約	備 考
B 1 号室	E	期限の定めなし	月額 4万2400円	なし	14万円	なし	不明	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。
C 1 号室	G	期限の定めなし	月額 4万円	なし	なし	なし	不明	左記占有者に関する賃借権は抵 当権設定後の賃借権である。

(別 紙)

占 有 状 況 一 覧 表 (物件番号2)

範 囲	占 有 者	備 考
A 1 号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
A 2 号室	D	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
B 2 号室	F	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
C 2 号室	H	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和 3年(ケ)第 120号
令和 3年11月18日受理
令和 4年 1月13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 富士吉田市上吉田字諏訪内

地 番 5487番1

地 目 山林

地 積 736平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内 5487番地1

家屋 番号 5487番1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

符 号 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



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	☒ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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							
建物	物件 2							
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
[	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	☐ 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (債務者兼所有者) ☐ ())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5年1月4日から	
最初の契約等	契約日	平成5年1月4日	
	期間	平成5年1月4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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ A 1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	
	自 R3・12頃 至 定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ A 2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・11頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	
	自 R2・11頃 至 定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ B 1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・1頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,400円	
	自 R3・1頃 至 定めなし				☒ 敷 ☐ 保 140,000円			
2	☐ 全部 ☒ B 2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・10頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	
	自 R3・10頃 至 定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ C 1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	令和4年内に退去予定
	自 R3頃 至 定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ C 2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	
	自 R3・4・1 至 定めなし				☒ 敷 ☐ 保 48,000円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 申立外土地

物件1に隣接する各土地との境界には杭や紙などが見当たらず、境界付近の地物の形状が公図の境界線と異なるため、以下の土地について境界不明確として処理した。

(1) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5486番2

現況地目 宅地(登記記録上は山林)

地 積 250㎡

所 有 者 I

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5486番7

現況地目 宅地(登記記録上は山林)

地 積 69㎡

所 有 者 I

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5486番5

現況地目 宅地(登記記録上は山林)

地 積 219㎡

所 有 者 J

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5485番3

現況地目 宅地

地 積 165.43㎡

所 有 者 K

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5487番3

現況地目 宅地(登記記録上は山林)

地 積 300㎡

所 有 者 L

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 富士吉田市上吉田字諏訪内5486番3

現況地目 公衆用道路(登記記録上は山林)

地 積 18㎡

所 有 者 M

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

2 物件2の各室について

物件2附属建物符号1(B棟)1階(B1号室)は、天井部分からの水漏れのため、カビが出ているほか壁紙の剥離が目立っている。水漏れについて、B1占有者は、家賃の集金に来るNに対し、水漏れの調査及び修理方を依頼したが、何ら処置がなされないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

また、物件2主である建物（C棟）1階（C1号室）は、天井照明が点灯しないため、照明の消耗品交換を行ったが改善されず、電気屋に依頼して調査をしたところ、漏電はしていないが電流が少ない状態であると言われたとのことである。不具合箇所の特定・修理のためには電気配線を全てチェックする必要があると言われたため、そのままにしているとのことである。

3 電柱

土地建物位置概略図に表示した位置に東京電力の電柱がある。

(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
■ B (債務者兼所有者)	1 建物の敷地は親族の所有で、敷地上に建物を建築するに当たり、敷地利用のための賃貸借契約などはありませんし、敷地所有者に対し、名目の如何を問わず金銭の支払いもしていません。 2 建物は、全部で6戸分のアパートとなっており、全て入居者がいます。入居者との間の賃貸借契約書は探してみます。 3 家賃は、受領していません。時期ははっきりしませんが、債権者の申し立てによる裁判所からの書類が来たことがあります。それ以来、家賃は受領しておらず、債権者に行っているものと思います。裁判所からの書類も探してみます。 4 執行官からの照会書に対する回答として、賃貸借契約書や裁判所からの書類が見つかり次第、それら書類のコピーを執行官宛て送付します。 (以上令和3年12月6日電話聴取)
■ C (A1号室占有者)	1 私がA1号室に入居したのは平成29年12月頃でした。 2 入居に当たっての賃貸借契約は口頭で、契約書はありません。 3 賃料は、月額40,000円で、敷金・礼金はありません。賃料には駐車場の利用代金が含まれています。 4 家賃の支払いは、毎月月末頃にNさんが集金に来ますので、現金を渡しています。 (以上令和3年12月21日聴取)
■ E (B1号室占有者)	1 私がB1号室に入居したのは平成5年1月頃で、物件2新築後すぐのことでした。 2 入居当初は賃貸借契約書があったと記憶していますが、更新契約書は作っていません。当初契約の契約書は探してみます。 3 家賃は、入居当初は月額70,000円でしたが、現在は42,400円です。敷金は、当初契約当時、月額家賃の2か月分、140,000円を払っています。駐車場の利用代金は賃料に含まれています。 4 家賃の支払いは、毎月月末頃に、Nさんが集金に来ますので現金を渡しています。 (以上令和3年12月21日聴取)
■ F (B2号室占有者)	1 私がB2号室に入居したのは、平成27年10月頃でした。 2 入居に当たっての賃貸借契約は、家賃を集金に来るNさんが経営する会社(有限会社アール・アイ・シー)が仲介して、貸主は債務者との間で、口頭で締結しました。契約書はありません。 3 家賃は、月額40,000円で、駐車場の利用代金を含んでいます。 4 家賃の支払いは、毎月月末頃に、Nさんが集金に来ますので現金を渡しています。 (以上令和3年12月21日聴取)

(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
■ G (C 1 号室占有者)	1 私が C 1 号室に入居したのは平成 1 3 年頃でした。 2 入居に当たっての賃貸借契約は口頭で、契約書はありません。 3 賃料は、月額 4 0, 0 0 0 円で、敷金・礼金はありません。賃料には駐車場の利用代金が含まれています。 4 家賃の支払いは、貸主指定口座への振り込みで支払っています。 5 私は、来年には、C 1 号室を退去する予定でいます。 (以上令和 3 年 1 2 月 2 2 日電話聴取) 6 C 1 号室は、室内灯の点灯に不具合があります。 7 蛍光灯が切れたのかと思い、新品の蛍光灯を取り付けても点灯しません。 8 電気屋さんに診てもらったところ、漏電はしていないが電流が少なくなっているために点灯しないとのことでした。集金に来る N さんにも状況を訴えましたが何もしてくれません。 9 電気屋さんに、不具合箇所を特定して修理するためには配線を全て調べる必要があると言われ、費用もかかるのでそのままになっています。 (以上令和 4 年 1 月 6 日電話聴取)
■ N (物件管理等担当者)	1 本件物件に掲示してある「エイブル（有限会社アール・アイ・シー）」は、私が営んでいた不動産会社ですが、現在は会社は閉め、個人で会社がやっていた時と同様に管理業務や家賃の収納代行を行っています。 2 私が家賃の収納代行をしているのは C 1 及び C 2 を除く 4 部屋に関してです。家賃収納に各戸を訪問する日は特に決まっていません。月末から翌月初めころまでと幅があります。 3 A 2 号室の借主（入居者）は D で間違いありません。D が入居したのは平成 3 0 年 1 1 月頃だったと記憶しています。家賃は月額 4 0, 0 0 0 円で、敷金はありません。 4 C 1 号室の入居者については、所有者がご自身で行った契約ですので私にはわかりませんが、その他の方々の契約内容については執行官がおっしゃったとおりです。 (以上令和 4 年 1 月 1 2 日電話聴取)

(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
令和3年11月22日 (月) 11:45-12:00	甲府地方法務局吉田出張所	登記等交付依頼(11月29日到着140円)
令和3年11月26日 (金) 9:50-12:00	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 占有調査(各戸に不在連絡票), 写真撮影, 掲示されている管理会社エイブル宛て架電するも「現在使われていない」との応答。
令和3年11月26日 (金) : - :	当庁	債務者に対し, 物件2の占有照会(12月10日締切, 回答書返送なし。84円+84円)
令和3年12月6日 (月) 16:00-16:30	当庁	債務者から架電(物件1の占有調査等)
令和3年12月21日 (火) 12:00-13:35	物件所在地	物件2の占有調査(C, E, Fと各面談)
令和3年12月28日 (火) 12:40-16:05	物件所在地	現況調査
令和4年1月6日 (木) 9:45-10:15	当庁	C1号室占有者から架電(物件調査)
(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 3年12月28日 目的物件(A2号室)は不在で施錠されていたので, 立会人O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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 3年12月28日 評価人同行		

(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
令和4年1月7日 (金) 14:45-14:46	当庁	集金に来るというN宛て架電したが応答なし。
令和4年1月12日 (水) 11:45-12:15	当庁	Nから架電(占有調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

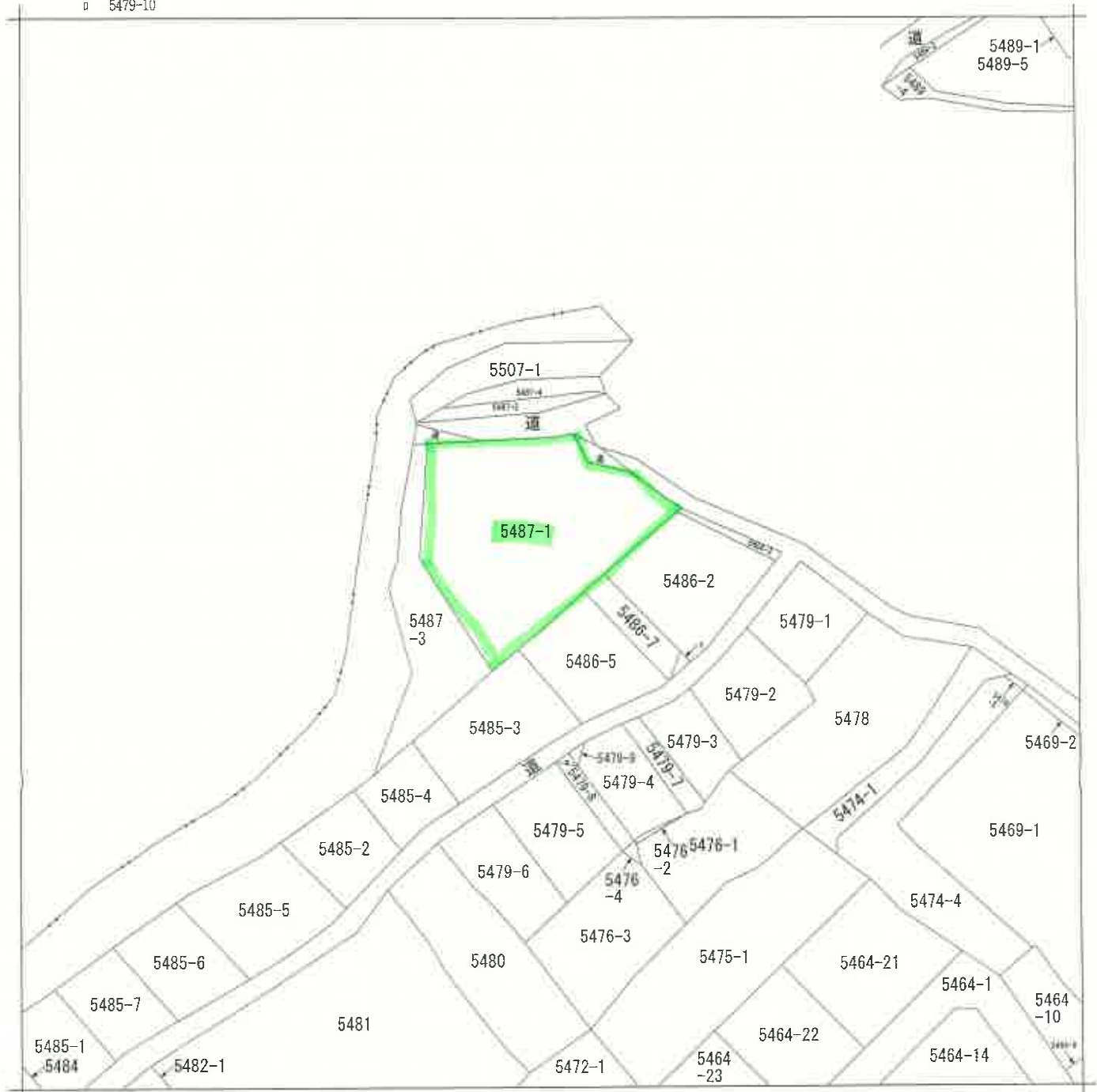
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、技術者により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。

☐ 令和 年 月 日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 5486-6
ロ 5479-10

(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	富士吉田市上吉田字諏訪内				地番	5487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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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3年10月5日
甲府地方方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(// 枚目)

登記年月日：平成5年2月10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。
令和3年10月5日 甲府地方公務局吉田出張所

登記官

(12枚目)

116168

昭平6年2月10日登記

各階平面図

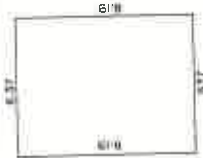
主たる建物

1階・2階（各階同型）



符号1

1階・2階（各階同型）



主たる建物

8.19

X

6.37

床面積計算書

52.1703

52.1703

52.1703

符号1

8.19

X

6.37

計

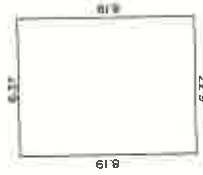
52.1703

52.1703

52.1703

符号2

1階・2階
（各階同型）



床面積計算書

8.19

X

6.37

計

52.1703

52.1703

52.1703

作製者

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

(山梨県土木建築士会)

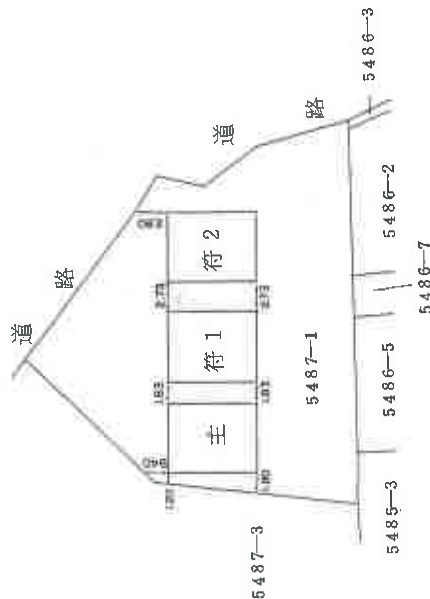
(長縮約)

A4判に縮小

建物図面

家屋番号 5487-1

建物の所在 富士吉田市上吉田字諏訪内5487番地1

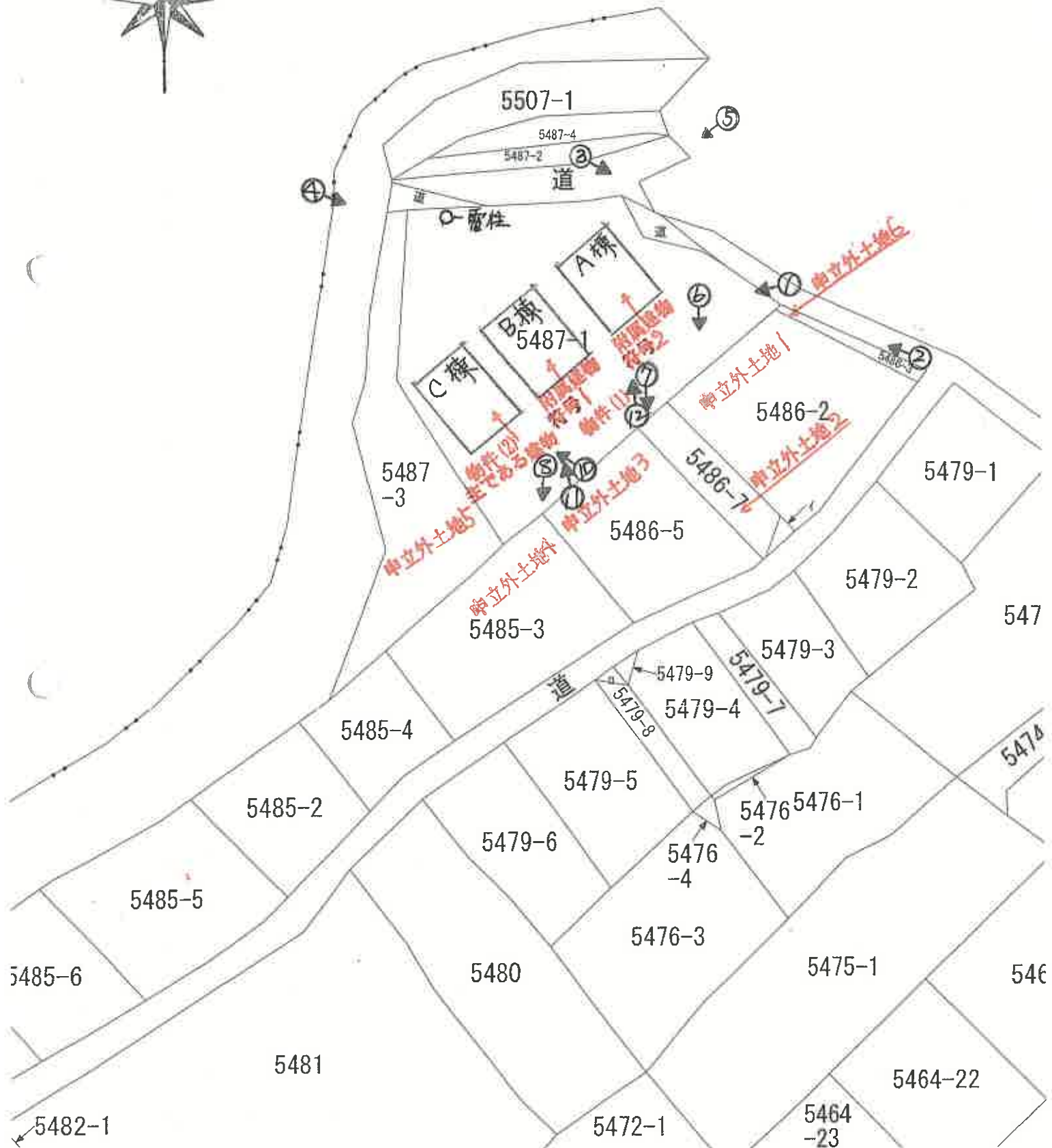


土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

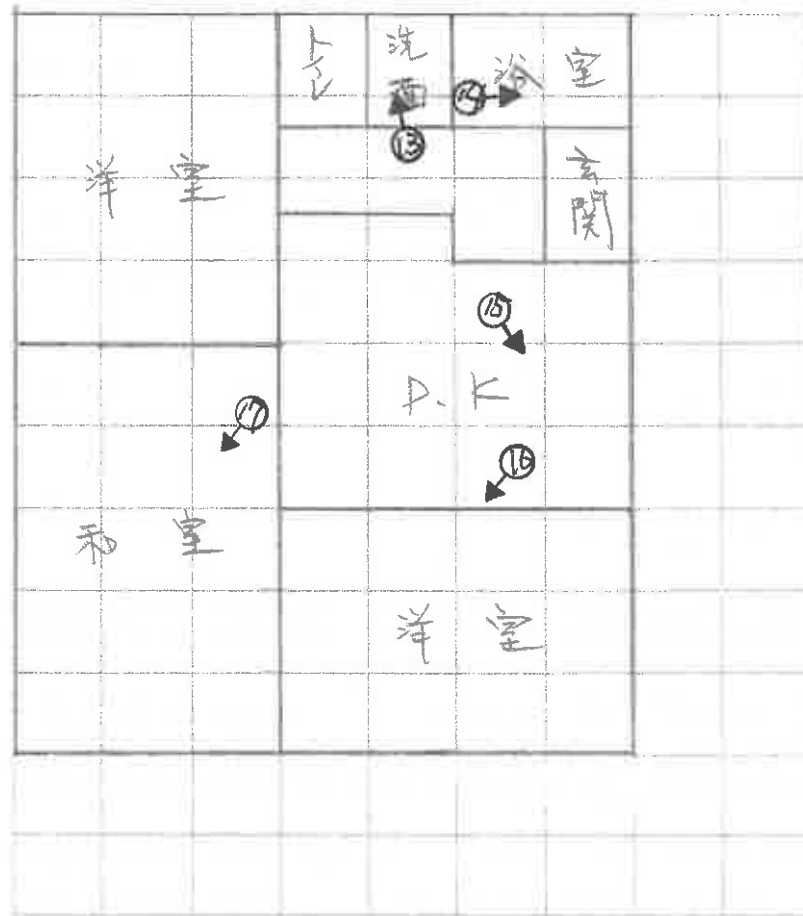
(本図面は、公図(土地台帳付属地図)を利用し作成したものであり、物件に囲む地物の形状は図面とは異なる)



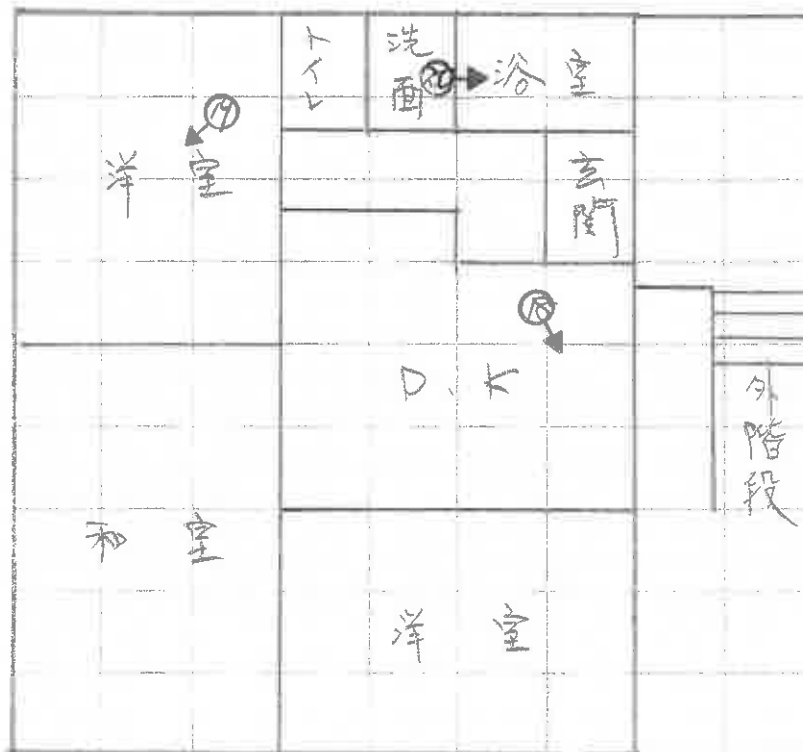
間取図 (物件 2)

附属建物符号1
(B棟)

【1階】



【2階】



(14 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

9

(欠番)



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

余白

令和3年（ケ）第120号
令和7年9月12日 現地調査
令和7年9月30日 評 価
評価番号（競）第2165号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

（再 評 価）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金10,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,560,000円
物件2（建物）	金2,100,000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。
- 4 本件については、前回評価から3年以上経過しているので、再評価を行ったものである。

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	山林	宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 2	
特 記 事 項			
・ 物件1の現況地目は宅地である。 ・ 物件1の形状が、公図と現況でやや異なり、周囲の境界も不明瞭である。 ・ 物件2の附属建物符号1の建物の1階の居室の一部で天井からの水漏れのため、カビや壁紙の剥離がみられる。 ・ 物件2の主である建物の1階は、天井照明が点灯しない部分がある。			

物 件 目 録

1 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内

地 番 5487番1

地 目 山林

地 積 736平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内 5487番地1

家屋 番号 5487番1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

符 号 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



第4 目的物件の位置・環境

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「富士山」駅から南西方へ道路距離で約1.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかアパート等が点在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 50% 150% 富士箱根伊豆国立公園の普通地域 富士五湖景観形成地域
画 地 条 件	地 積：736㎡ 形 状：長方形地 間 口：約20m 奥 行：約28m 接 面：北東側の路面からは約2m高く、出入りは東側道路による	
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約4m舗装市道（市道一本松線、建築基準法第42条1項1号道路） 東側：幅員約4m舗装道路（一部未舗装、建築基準法第42条1項3号道路）	
土地の利用状況等	物件2の主である建物及び附属建物の敷地及び駐車場として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：なし ガ ス：あり	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・土地の登記履歴や過去の住宅地図によると、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設として使用された可能性は低いものと思われる。 ・物件1の形状が公図と一部異なり、周囲との境界も不明瞭である。	

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5年1月4日新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 3DK貸室1戸 2階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも不具合がみられるなど随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 (契約状況は、別表を参照)
特 記 事 項	・1階の居室の天井の照明が点灯しない不具合がある。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（主である建物から推定）：平成5年1月4日頃 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 3DK貸室1戸 2階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも不具合がみられるなど随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 （契約状況は、別表を参照）
特 記 事 項	・ 1階の居室は天井部分からの水漏れにより、カビや壁紙の剥離等がみられる。

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（主である建物から推定）：平成5年1月4日頃 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 3DK貸室1戸 2階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 （契約状況は、別表を参照）
特 記 事 項	

別表 占有状況及び賃貸借の内容

物 件	部屋番号	占有開始時期	賃 料 (月額)	敷 金
		現在の契約		
2 附属建物符号 2	A 1 号室	平成29年12月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
	A 2 号室	平成30年11月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
附属建物符号 1	B 1 号室	平成5年1月頃 ----- 期間の定めはない	42,400円	140,000円
	B 2 号室	平成27年10月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
主である建物	C 1 号室	平成13年頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
	C 2 号室	平成25年4月1日 ----- 期間の定めはない	48,000円	48,000円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	24,000	0.89	736	1.0	15,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 富士吉田ー2

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域要因} & & \text{標準画地価格} \\ 26,700\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/107 & \div & 24,000\text{円/㎡} \end{matrix}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位+4%

◇地域格差：街路条件 +2% 環境条件+5%

$$(100\%+2\%) \times (100\%+5\%) \div 107\%$$

イ 個別格差：規模が大きい ▲10%

角 地 +3%

方 位 +1%

高低差 ▲5%

$$(100\%-10\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%-5\%) \div 89\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

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。

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÷
主である建物	185,000	104.34	0.03	580,000
符号 1	185,000	104.34	0.04	770,000
符号 2	185,000	104.34	0.04	770,000
合 計				2,120,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約32年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率は主である建物は60%、他は50%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

主である建物： 3年 ÷ （32年＋3年）×（1－0.6）÷ 0.03

主である建物： 3年 ÷ （32年＋3年）×（1－0.5）÷ 0.04

主である建物： 3年 ÷ （32年＋3年）×（1－0.5）÷ 0.04

(2) 積算価格

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,720,000	使用借権	0.1	1,570,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判断して、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

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)	占有減価等	積算価格 (円)	価 格 構 成 比 (%)
1	15,720,000	－1,570,000	－	14,150,000	79.3
2	2,120,000	＋1,570,000	－	3,690,000	20.7
積算価格				17,840,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補 正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補 正 オ	収益価格 (円) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
3,006,680	1,202,672	1.0	10	1.0	18,040,000

ア 総収益：現在収受している月額支払賃料をもとに総収益を査定した。

月額支払賃料 250,400円×12ヶ月＝3,004,800円
敷金の運用益 188,000円×0.01＝1,880円
総収益 3,004,800円＋1,880円＝3,006,680円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に40%と査定

$$3,006,680円 \times 40\% = 1,202,672円$$

エ 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	17,840,000円
収益価格	18,040,000円
調整後の価格	18,000,000円

対象物件は、賃貸用の共同住宅であるため収益価格を中心に積算価格を比較考量し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格構成割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	18,000,000	79.3%	14,270,000
2		20.7%	3,730,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、さらにその他の控除額（敷金）を考慮して評価額を求めた。賃貸用の建物のため、占有減価は行わなかった。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	そ の 他 の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,270,000	1.0	0.6		8,560,000
2	3,730,000	1.0	0.6	140,000	2,100,000
一括価格（合計）					10,660,000

ウ 競売市場修正：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。

エ その他の控除額：引受となる賃貸借契約の敷金の額を控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格 富士吉田－2

所 在：富士吉田市上吉田字熊穴4472番21

価 格：26,700円／㎡

位 置：富士山駅2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南東4.7m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域、指定建ぺい率40%、
指定容積率60%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 建物図面写し

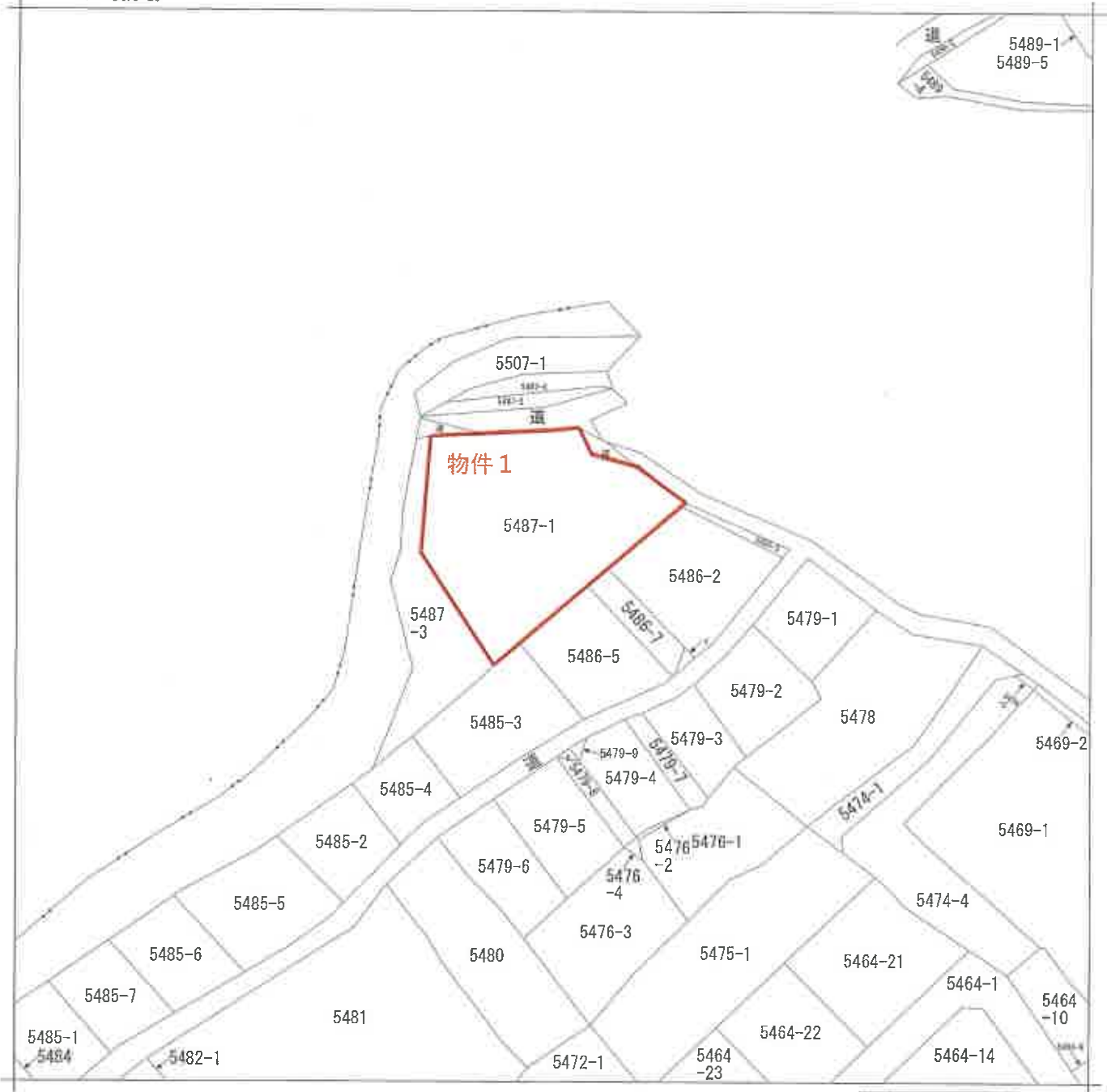
位置図



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150メートル
印刷中心は 東経 138度47分28秒 北緯 35度28分41秒

I 5486-6
D 5479-10



請求部	所在	富士吉田市上吉田字諏訪内				地番	5487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				備考年月日(原図)		補記事項	方位不明			

地図に準ずる図面写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日: 平成5年2月10日

116168

昭和6年2月10日登記

各階平面図

主たる建物

1階・2階(各階同型)

符号1

1階・2階(各階同型)



主たる建物

8.19 X 6.37

床面積計算書

52.1703
52.1703
52.1703

符号1

8.19 X 6.37

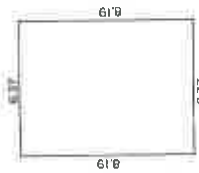
計

52.1703
52.1703
52.1703

符号2

1階・2階

(各階同型)



床面積計算書

8.19 X 6.37
計

52.1703
52.1703
52.1703

作製者

28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

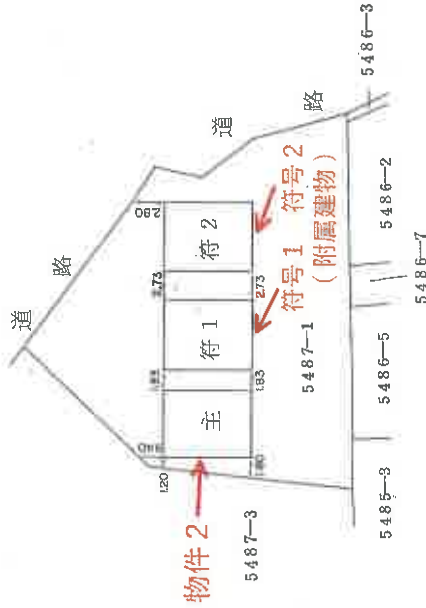
(日調書以)

(真像映)

建物平面図

家屋番号 5487-1

建物の所在 富士吉田市上吉田字諏訪内5487番地1



建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

令和3年（ケ）第120号
令和3年12月28日 現地調査
令和4年1月20日 評 価
評価番号（競）第2050号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金10,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,820,000円
物件2（建物）	金2,840,000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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	山林	宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 2	
特 記 事 項			
・ 物件1の現況地目は宅地である。 ・ 物件1の形状が、公図と現況でやや異なり、周囲の境界も不明瞭である。 ・ 物件2の附属建物符号1の建物の1階の居室の一部で天井からの水漏れのため、カビや壁紙の剥離がみられる。 ・ 物件2の主である建物の1階は、天井照明が点灯しない部分がある。			

物件目録

1 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内
 地 番 5487番1
 地 目 山林
 地 積 7.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士吉田市上吉田字諏訪内 5487番地1
 家屋 番号 5487番1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.17平方メートル

符 号 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.17平方メートル

所有者 B



第4 目的物件の位置・環境

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「富士山」駅から南西方へ道路距離で約1.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかアパート等が点在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 50% 150% 富士箱根伊豆国立公園の普通地域 富士五湖景観形成地域
画 地 条 件	地 積：736m ² 形 状：長方形地 間 口：約20m 奥 行：約28m 接 面：北東側の路面からは約2m高く、出入りは東側道路による	
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約4m舗装町道（市道一本松線、建築基準法第42条1項1号道路） 東側：幅員約4m舗装道路（一部未舗装、建築基準法第42条1項3号道路）	
土地の利用状況等	物件2の主である建物及び附属建物の敷地及び駐車場として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：なし ガ ス：なし	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・土地の登記履歴や過去の住宅地図によると、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設として使用された可能性は低いものと思われる。 ・物件1の形状が公図と一部異なり、周囲との境界も不明瞭である。	

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5年1月4日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 3DK貸室1戸 2階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも不具合がみられるなど随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 (契約状況は、別表を参照)
特記事項	・ 1階の居室の天井の照明が点灯しない不具合がある。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（主である建物から推定）：平成5年1月4日頃 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 3DK貸室1戸 2階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも不具合がみられるなど随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 （契約状況は、別表を参照）
特 記 事 項	・1階の居室は天井部分からの水漏れにより、カビや壁紙の剥離等がみられる。

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（主である建物から推定）：平成5年1月4日頃 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造スレート葺 2 階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか
床面積（現況）	1 階：52.17㎡ 2 階：52.17㎡ 延：104.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1 階 3DK貸室1戸 2 階 3DK貸室1戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	天井や外壁等は経年による劣化がみられ、塗装等のメンテナンスが必要な状態であるほか、貸室の一部でも随所に摩滅が見られ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	賃借人が占有している。 （契約状況は、別表を参照）
特 記 事 項	

別表 占有状況及び賃貸借の内容

物 件	部屋番号	占有開始時期	賃 料 (月額)	敷 金
		現在の契約		
2 附属建物符号 2	A 1 号室	平成29年12月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
	A 2 号室	平成30年11月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
附属建物符号 1	B 1 号室	平成5年1月頃 ----- 期間の定めはない	42,400円	140,000円
	B 2 号室	平成27年10月頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
主である建物	C 1 号室	平成13年頃 ----- 期間の定めはない	40,000円	
	C 2 号室	平成25年4月1日 ----- 期間の定めはない	48,000円	48,000円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	23,800	0.89	736	1.0	15,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 富士吉田－2

$$\text{公示価格等 } 26,500\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/104 \times \text{地域要因 } 100/107 \div \text{標準画地価格 } 23,800\text{円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和3年1月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位＋4%

◇地域格差：街路条件 ＋2% 環境条件＋5%

$$(100\% + 2\%) \times (100\% + 5\%) \div 107\%$$

イ 個別格差：規模が大きい ▲10%

角 地 ＋3%

方 位 ＋1%

高低差 ▲5%

$$(100\% - 10\%) \times (100\% + 3\%) \times (100\% + 1\%) \times (100\% - 5\%) \div 89\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

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。

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÷
主である建物	182,000	104.34	0.06	1,140,000
符号 1	182,000	104.34	0.07	1,330,000
符号 2	182,000	104.34	0.07	1,330,000
合 計				3,800,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約29年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率は主である建物は60%、他は50%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

主である建物： 5年 ÷ （29年＋5年）×（1－0.6）÷ 0.06

主である建物： 5年 ÷ （29年＋5年）×（1－0.5）÷ 0.07

主である建物： 5年 ÷ （29年＋5年）×（1－0.5）÷ 0.07

(2) 積算価格

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,590,000	使用借権	0.1	1,560,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判断して、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

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)	占有減価等	積算価格 (円)	価 格 構 成 比 (%)
1	15,590,000	－1,560,000	—	14,030,000	72.4
2	3,800,000	＋1,560,000	—	5,360,000	27.6
積算価格				19,390,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補 正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補 正 オ	収益価格 (円) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
3,006,680	1,202,672	1.0	10	1.0	18,040,000

ア 総収益：現在収受している月額支払賃料をもとに総収益を査定した。

月額支払賃料 250,400円×12ヶ月＝3,004,800円
 敷金の運用益 188,000円×0.01＝1,880円
 総収益 3,004,800円＋1,880円＝3,006,680円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に40%と査定

$$3,006,680円 \times 40\% = 1,202,672円$$

エ 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	19,390,000円
収益価格	18,040,000円
調整後の価格	18,000,000円

対象物件は、賃貸用の共同住宅であるため収益価格を中心に積算価格を比較考量し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	18,000,000	72.4%	13,030,000
2		27.6%	4,970,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、さらにその他の控除額(敷金)を考慮して評価額を求めた。賃貸用の建物のため、占有減価は行わなかった。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,030,000	1.0	0.6		7,820,000
2	4,970,000	1.0	0.6	140,000	2,840,000
一括価格(合計)					10,660,000

ウ 競売市場修正：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。

エ その他の控除額：引受となる賃貸借契約の敷金の額を控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格 富士吉田－2

所 在：富士吉田市上吉田字熊穴4472番21

価 格：26,500円／㎡

位 置：富士山駅2.2km

価 格 時 点：令和3年1月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南東4.7m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、
指定容積率60%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 建物図面写し



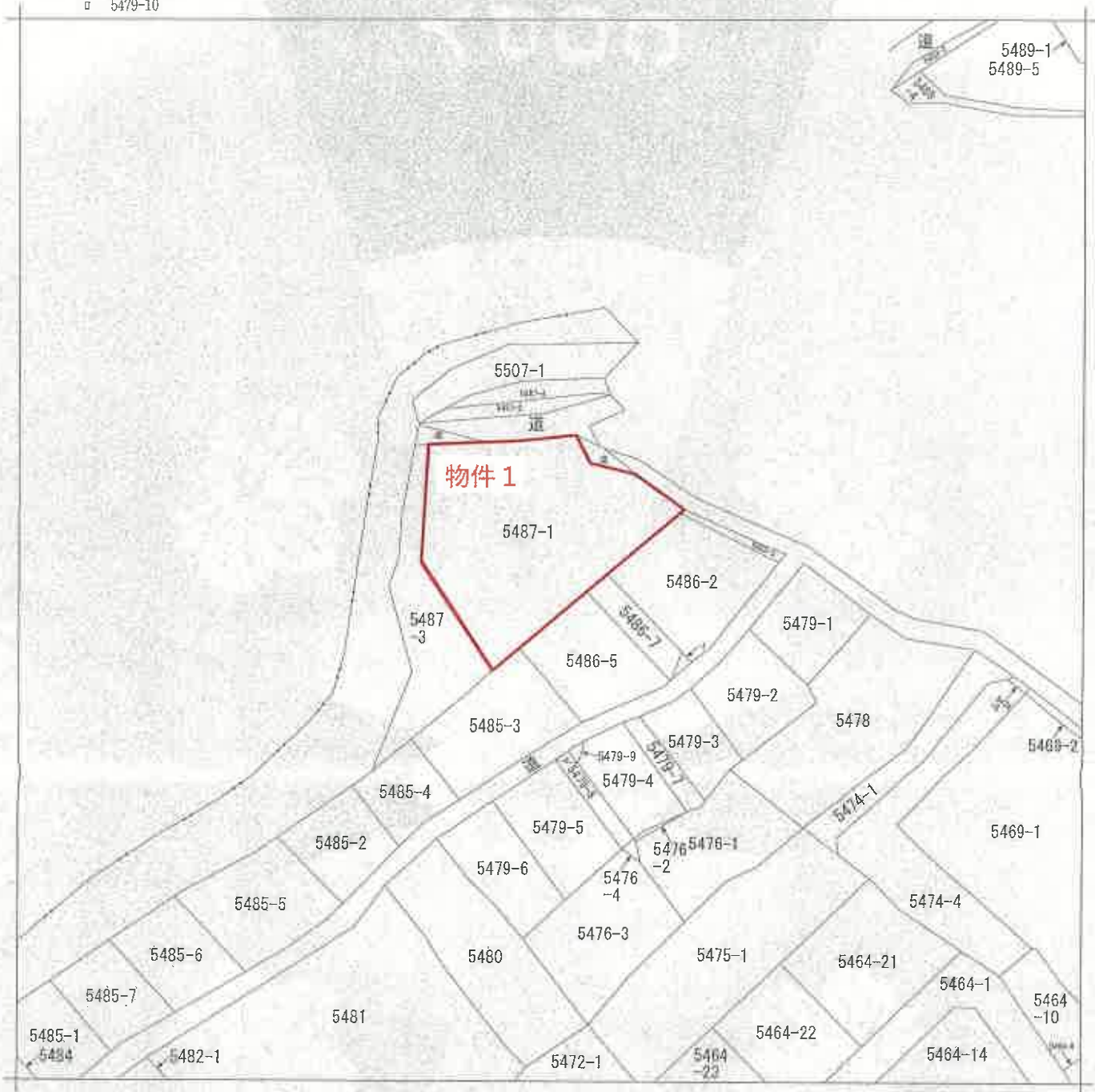
S=1/10000
A3判をA4判に縮小

位置図

昭文社「マップル」

10,000 相当

イ 5486-6
ロ 5479-10



(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	富士吉田市上吉田字諏訪内				地番	5487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					押印年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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3年10月5日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

地図に準ずる図面写し

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成5年2月10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。
令和3年10月5日 甲府地方広務局吉田出張所 登記官

116168

図面 各階平面図

建物図面

家屋番号 5487-1

建物の所在 富士吉田市上吉田字諏訪内5487番地1

主たる建物

1階、2階（各階同型）

符号1

1階、2階（各階同型）



主たる建物 床面積計算書

8.19	X	6.37	=	52.1703
			=	52.1703
			=	<u>52.17m²</u>

符号1

8.19 X 6.37 計

符号2

1階、2階
（各階同型）



床面積計算書

8.19	X	6.37	=	52.1703
			=	52.1703
			=	<u>52.17m²</u>

道 路

符号1
符号2
(附属建物)

物件2

主 符1 符2

5487-3

5487-1

5485-3

5486-5

5486-2

5486-3

5486-7

(日調連12)

(基納納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500