

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21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 8年 2月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3月12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 2月20日 午前 9時30分から 令和 8年 2月25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 8年 1月21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 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1 1 8 3 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 1. 9 2 平方メートル

- 2 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1 1 8 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 7. 8 2 平方メートル

- 3 所 在 南アルプス市西南湖字釜無 1 1 8 3 番地、1 1 8 4 番地 2
 家屋 番号 1 1 8 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1. 1 0 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 0 平方メートル

- 4 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1 1 8 5 番



物 件 目 録

地	目	宅地	
地	積	313.00 平方メートル	
5	所 在	南アルプス市西南湖字釜無	
	地 番	1186 番	
地	目	宅地	
地	積	674.00 平方メートル	
6	所 在	南アルプス市西南湖字釜無	
	地 番	1184 番 1	
地	目	宅地	
地	積	487.00 平方メートル	
7	所 在	南アルプス市西南湖字釜無 1184 番地 1、1184 番地 2、1186 番地	
	家屋 番号	1184 番 1	
	種 類	旅館	
	構 造	木造ルーフィング葺平家建	
	床 面 積	27.75 平方メートル	
	(現況)		
	床 面 積	約 28.25 平方メートル	
	(附属建物)		
	符 号	1	

物件目録

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

(現況)

床面積 約28.25平方メートル
符号 2

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

(現況)

床面積 約28.25平方メートル
符号 3

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

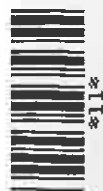
(現況)

床面積 約28.25平方メートル

8 所在 南アルプス市西南湖字釜無 1185番地、1186番地

家屋番号 1186番

種類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12 平方メートル

(現況)

種 類 管理室

床 面 積 約 46.12 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 2

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 3

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 4

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 5

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 20 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件債務者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号1, 2, 4～6】

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

なし

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1183 番
 地 目 宅地
 地 積 241.92 平方メートル

- 2 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1184 番 2
 地 目 宅地
 地 積 267.82 平方メートル

- 3 所 在 南アルプス市西南湖字釜無 1183 番地、1184 番地 2
 家屋 番号 1183 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.10 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 40 平方メートル

- 4 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
 地 番 1185 番



物 件 目 録

	地 目	宅地	
	地 積	313.00平方メートル	
5	所 在	南アルプス市西南湖字釜無	
	地 番	1186番	
	地 目	宅地	
	地 積	674.00平方メートル	
6	所 在	南アルプス市西南湖字釜無	
	地 番	1184番1	
	地 目	宅地	
	地 積	487.00平方メートル	
7	所 在	南アルプス市西南湖字釜無 1184番地1、1184番地2、1186番地	
	家屋 番号	1184番1	
	種 類	旅館	
	構 造	木造ルーフィング葺平家建	
	床 面 積	27.75平方メートル	
	(現況)		
	床 面 積	約28.25平方メートル	
	(附属建物)		
	符 号	1	



物件目録

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

(現況)

床面積 約28.25平方メートル
符号 2

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

(現況)

床面積 約28.25平方メートル
符号 3

種類 旅館
構造 木造ルーフィング葺平家建
床面積 27.75平方メートル

(現況)

床面積 約28.25平方メートル

8 所在 南アルプス市西南湖字釜無 1185番地、1186番地
番地

家屋 番号 1186番

種類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

(現況)

種 類 管理室

床 面 積 約46.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.30平方メートル

符 号 2

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.30平方メートル

符 号 3

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 4

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

符 号 5

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.30 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 20 平方メートル



220

令和7年（ケ）第70号

令和 7年 8月25日受理
令和 7年 9月19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 南アルプス市西南湖字釜無
地 番 1 1 8 3 番
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 9 2 平方メートル
- 2 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
地 番 1 1 8 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 8 2 平方メートル
- 3 所 在 南アルプス市西南湖字釜無 1 1 8 3 番地、1 1 8 4 番地 2
家屋 番号 1 1 8 3 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 1 . 1 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
- 4 所 在 南アルプス市西南湖字釜無
地 番 1 1 8 5 番
地 目 宅地
地 積 3 1 3 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 南アルプス市西南湖字釜無



物 件 目 録

	地 番	1 1 8 6 番	
	地 目	宅地	
	地 積	6 7 4. 0 0 平方メートル	
6	所 在	南アルプス市西南湖字釜無	
	地 番	1 1 8 4 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	4 8 7. 0 0 平方メートル	
7	所 在	南アルプス市西南湖字釜無 1 1 8 4 番地 1、1 1 8 4 番地 2、1 1 8 6 番地	
	家屋 番号	1 1 8 4 番 1	
	種 類	旅館	
	構 造	木造ルーフィング葺平家建	
	床 面 積	2 7. 7 5 平方メートル	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	旅館	
	構 造	木造ルーフィング葺平家建	
	床 面 積	2 7. 7 5 平方メートル	
	符 号	2	
	種 類	旅館	
	構 造	木造ルーフィング葺平家建	



物 件 目 録

床 面 積 27.75 平方メートル

符 号 3

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.75 平方メートル

8 所 在 南アルプス市西南湖字釜無 1185 番地、1186 番地

家屋 番号 1186 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

符 号 2

種 類 旅館

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 27.30 平方メートル

符 号 3



物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造ルーフィング葺平家建
床 面 積	27.30 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造ルーフィング葺平家建
床 面 積	27.30 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造ルーフィング葺平家建
床 面 積	27.30 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	南アルプス市西南湖 1 1 8 2 番地
土 地	物件 2・5・6
現 況 地 目	■宅地（物件 2・5・6 ） □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	■建物所有者（●A●） □その他の者 上記の者が、主に 下記（物件7の主従の）建物の敷地・駐車場として、主に占有している。 □「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	物件2・5・6の宅地は、下記の主従の各建物（ラブホテル仕様の各個室）の敷地と、各個室の利用者用の駐車場に、一体として供されているため、各土地間の境界線が、外観上は判然としていない。
建 物	物件 7
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異なる。 ■主たる建物 □種類： □構造： ■床面積：約28.25㎡ ■各附属建物 □種類： □構造： ■床面積：約28.25㎡
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（有限会社ゴールド） 上記の者が、主たる建物と、3棟の附属建物を 閉業した旅館（ラブホテル仕様の各個室）として、それぞれ占有している。 □「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	1 「ホテルゴールド」と称する、ラブホテルの個室に供されていた主従の建物

	は、いずれも、昭和53年10月建築（登記上の表示）の小振りの平家建であり、各個室の床面積・間取りは、概ね同一である。 2 建築後45年超を経過しているが、約20年前に改装が施されている。 なお、雨漏りによるシミ・床の軋みが認められた部屋があったほか、トイレからの水漏れと推察されるカビ汚れが甚だしい部屋もある（写真25・32等を参照）。 3 間取図中に表示のとおり、主従の建物共に、約20年前に改装に伴って増床を施していることから、現況床面積は上記のとおりと認めた。 4 本件債務者でもある上記占有法人は、「ホテルゴールド」の運営主体として、本件所有者（●A●）が代表者を務めていたが、登記記録によると、令和5年5月に当裁判所で破産手続が開始され、令和6年4月に破産手続廃止の決定が確定している。 よって、上記法人は、自らが閉業したラブホテル内に、設備・業務用品等を残置した状態で、観念的に無償占有していることから、その占有権原は使用借権と認めた。
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南アルプス市西南湖 1182番地
土地	物件 2・4・5
現況地目	☒ 宅地（物件 2・4・5 ） ☐ 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	☒ 建物所有者（●A●） ☐ その他の者 上記の者が、主に 下記（物件8の主従の）建物の敷地・駐車場として、主に占有している。 ☐ 「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	物件 2・4・5 の宅地は、下記の主従の各建物の敷地と、ラブホテル仕様の各個室の利用者用の駐車場に、一体として供されているため、各土地間の境界線が、外観上は判然としていない。
建 物	物件 8
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異なる。 ☒ 主たる建物 ☒ 種類：管理室 ☐ 構造： ☒ 床面積：約 46.12 m ² ☒ 各附属建物 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約 28.30 m ²
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある ① 種類：ボイラー室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 10 m² ※ 昭和 53 年頃建築 ② 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 20 m² ※ 昭和 53 年頃建築
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社ゴールド) 上記の者が、主たる建物を 管理室 として、また、5 棟の既登記附属建物を閉業した旅館 (ラブホテル仕様の各個室) として、さらに、2 棟の未登記附属建物をボイラー室・物置として、それぞれ占有している。 ☐ 「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	1 「ホテルゴールド」の管理室に供されていた主たる建物と、ラブホテルの個室に供されていた従たる既登記建物は、いずれも、昭和 52 年 11 月建築の平家建であり、各個室の床面積・間取りについては、概ね同一である。 また、従たる未登記建物 2 棟 (ボイラー室・物置) については、ラブホテルの開業に併せて昭和 53 年頃に建築されている。 2 登記された主従の建物は、建築後 45 年超を経過しているが、約 20 年前に改装が施されている。ただし、床の軋み・クロスの剥がれなどの経年相応の損耗箇所は認められた。 3 間取図中に表示のとおり、主従の既登記建物共に、約 20 年前に改装に伴って増床を施していることから、現況床面積は上記のとおりと認めた。

	4 前述したとおり、上記法人は、自らが閉業したラブホテル内に、設備・業務用品等を残置した状態で、観念的に無償占有していることから、その占有権原を使用借権と認めた。
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

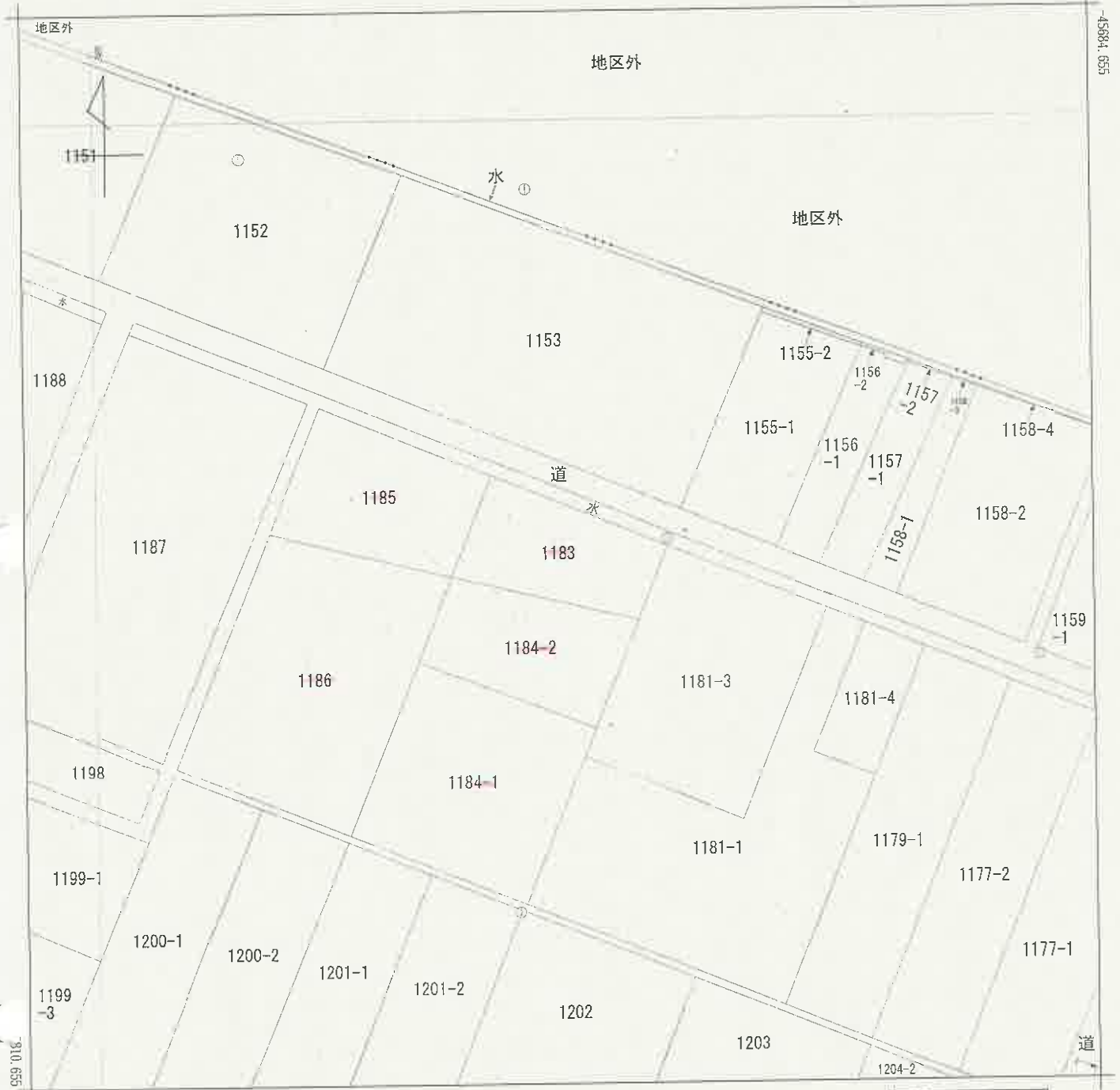
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	南アルプス市西南湖 1183番地	
土地	物件 1・2・6	
現況地目	☒ 宅地(物件 1・2・6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者(●A●) ☐ その他の者 上記の者が、主に 下記(物件3の主従の)建物の敷地として、主に占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	物件2・6の宅地は、下記の主従の建物(居宅・物置)の敷地に一体として供されているため、両土地間の境界線が、外観上は判然としていない。	
建物	物件 3	
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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約40㎡ (未登記) ※ 約30年前に建築]	

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、主たる建物を 居宅 として、また、未登記の附属建物を 物置 として、それぞれ居住・使用・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	主たる建物については、昭和51年12月（登記上の表示）の建築であり、床の軋み・建付の劣化などの、経年相応の損耗箇所が認められた。 また、約30年前に建築された未登記附属建物については、所有者等の私物を保管する物置として使用されているが、クロスの剥離などの経年相応の損耗箇所が認められた。
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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									
1	本件各土地は「ホテルゴールド」の敷地と、所有者の居宅等の敷地の両方に供されているが、一筆の土地内を、両方で兼用している箇所があり、両方の敷地を筆境によって二分することが不可能であること、また、地下水等のライフライン施設も両方で共用していることなど、利用上の牽連関係が強い現況を考慮すると、物件1～8の全土地建物を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当と思われる。								
2	参考までに、既に閉業した「ホテルゴールド」の概況は、下記のとおりである。 <table border="0"> <tr> <td>・創業</td><td>昭和53年頃</td></tr> <tr> <td>・閉業</td><td>令和5年4月頃</td></tr> <tr> <td>・個室数・収容人員</td><td>9室（全室洋室）・18人</td></tr> <tr> <td>・客室設備</td><td>冷暖房・冷蔵庫・テレビ・バス・トイレ・ダブルベッド・精算機・電話機 ・電子レンジ・空気清浄機等</td></tr> </table> なお、閉業後は、これらの設備や、トイレタリーなどの業務用品等が、各個室内に残置された状態になっている。	・創業	昭和53年頃	・閉業	令和5年4月頃	・個室数・収容人員	9室（全室洋室）・18人	・客室設備	冷暖房・冷蔵庫・テレビ・バス・トイレ・ダブルベッド・精算機・電話機 ・電子レンジ・空気清浄機等
・創業	昭和53年頃								
・閉業	令和5年4月頃								
・個室数・収容人員	9室（全室洋室）・18人								
・客室設備	冷暖房・冷蔵庫・テレビ・バス・トイレ・ダブルベッド・精算機・電話機 ・電子レンジ・空気清浄機等								
3	本件物件については、現在に至るまで、敷地内の井戸（写真9）から地下水を汲み上げて使用しており、所有者からの聴取によると、北側前面道路には、公共上水管の引き込みもない模様である。 なお、当地域は水利に恵まれた環境にあり、同写真中のとおり、強い地下水流を得ている一方で、配水管がその水流に耐えられずに、ホテルの個室内トイレ等で水漏れを招来している可能性がある。								

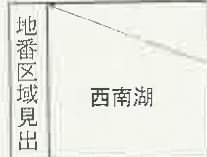
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A● (所有者)	1 本件物件の利用関係は、本報告書に記載のとおりです。 なお、本件居宅には、所有者である私と、家族が暮らしています。 2 「ホテルゴールド」は、「有限会社ゴールド」の代表取締役である私と、取締役である妻、それに数名のパートさんを加えて、切り盛りしていました。業態上、深夜営業も余儀なくされるため、管理室（物件8・主たる建物）で寝泊まりを続ける日々を送っていました。 3 勿論のことですが、ラブホテルの営業に当たっては、風営法に基づく届出・許可等の行政上の規制があつて、買受によつても、当然には、本件物件を同業に供することはできず、また、同業を取り巻く環境が厳しいことを鑑みると、買受後、ラブホテルの施設部分については、改装等を施した上で、他業種へ転用するのが賢明ではないかと思います。 4 当地域は水利に恵まれた環境にありますが、約40年前の台風豪雨の際には、居宅が床下浸水の被害に遭いました。 なお、現在もハザードマップの浸水想定地域内にあります。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月28日（木） 11：30－13：30	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●A●と面談，現況調査期日等通知（口頭告知） ※ 未登記建物については，法務局に建物図面の備え付けがないことから，現地での簡易計測によって，概略図を作成した。
7年9月1日（月） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 不動産登記事項証明書・建物図面各交付請求（郵送）
7年9月12日（金） 10：30－14：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●A●と面談 <評価人同行>
（特記事項） なし		



-90.251 (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。



請求部	所在	南アルプス市西南湖字釜無				地番	1183番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			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。

(甲府地方税务局管轄)

令和7年7月16日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53056

登記官



登記年月日：昭和58年4月6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。
(甲府地方税務局管轄)
令和7年7月16日 東京法務局港出張所

(12枚目)

登記官

建物図面図

285941 各階平面図

家屋番号 1184-1

建物の所在 東京都港区西新井字釜無1184-1, 1184-2, 1186,

南子ノテ



$$\begin{aligned} 4.10 \times 0.91 &= 3.7310 \\ 4.40 \times 5.46 &= 24.0240 \\ \text{求積} &= 27.7550 \\ \text{床面積} &= 27.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



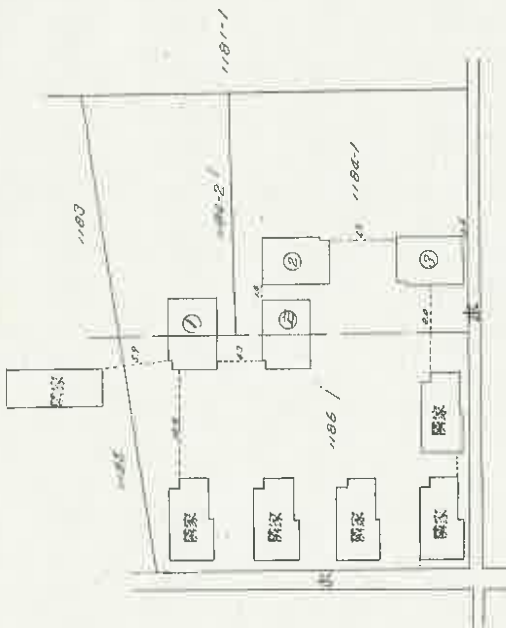
$$\begin{aligned} 4.10 \times 0.91 &= 3.7310 \\ 4.40 \times 5.46 &= 24.0240 \\ \text{求積} &= 27.7550 \\ \text{床面積} &= 27.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 0.91 \times 4.10 &= 3.7310 \\ 5.46 \times 4.40 &= 24.0240 \\ \text{求積} &= 27.7550 \\ \text{床面積} &= 27.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 5.46 \times 4.40 &= 24.0240 \\ 0.91 \times 4.10 &= 3.7310 \\ \text{求積} &= 27.7550 \\ \text{床面積} &= 27.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(12枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

昭和58年4月6日

登記年月日：昭和52年12月5日

285942

建築物平面図

1185番

南アルプス市 晒南湖字釜無1185番地

家屋番号

建物の所在

昭和52年11月30日 作製年 月 日

作製者

申請人



$6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 床面積 25.48㎡



$6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 床面積 25.48㎡



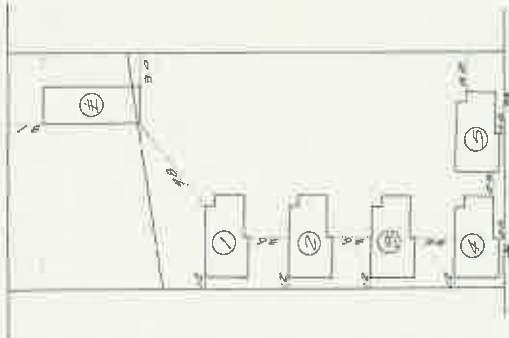
$6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 床面積 25.48㎡



$6.37 \times 4.00 = 25.48$
 床面積 25.48㎡



$6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 $6.37 \times 4.00 = 25.48$
 床面積 25.48㎡



床面積 25.48㎡

道路

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7年9月5日 甲府地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和51年12月24日

（中府地方建設局管轄）
令和7年7月16日
東京支務局港出事務所

（14 枚目）

登記官

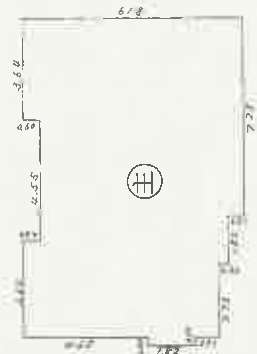
285940

家屋番号
1183

建物の所在
アール・ス、中府市西瀬田字釜無1183番地2

建築物各階平面図

一階平面図



求積

$3.64 \times 0.60 = 2.1840$
 $3.64 \times 0.60 = 2.1840$
 $11.83 \times 6.68 = 79.0244$
 $1.82 \times 0.30 = 0.5460$
 $1.82 \times 0.30 = 0.5460$
 $7.28 \times 0.91 = 6.6248$

計 91.1092

床面積 91.10 m^2

二階平面図



求積

$6.37 \times 4.55 = 28.9835$

床面積 28.98 m^2

建物図面



作製年月日
昭和51年12月11日

作製者

申請人

A3判をA4判に縮小

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

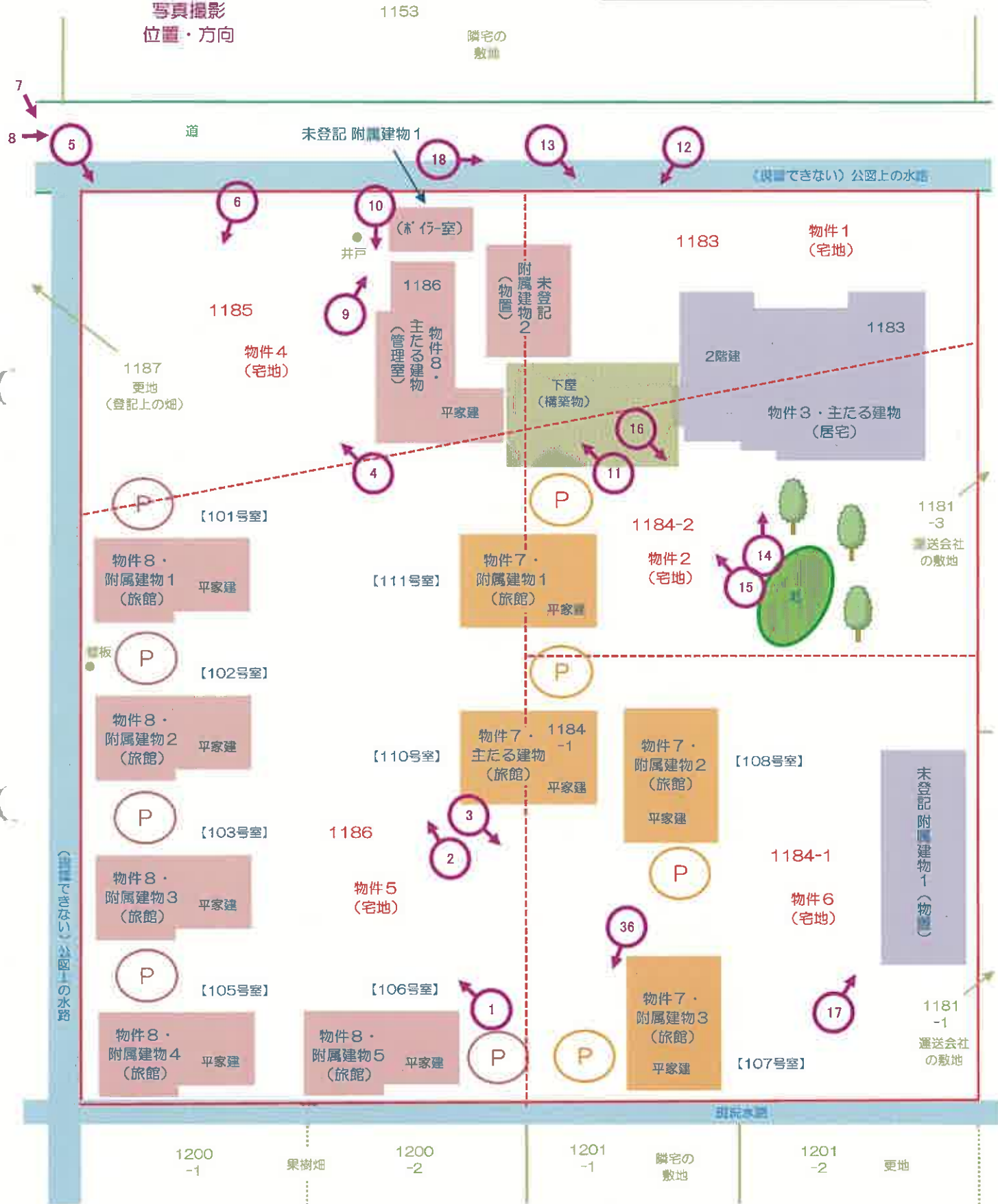
昭和51年12月24日

縮尺 1/200 1/500

（図源）

地図整理番号：N53057

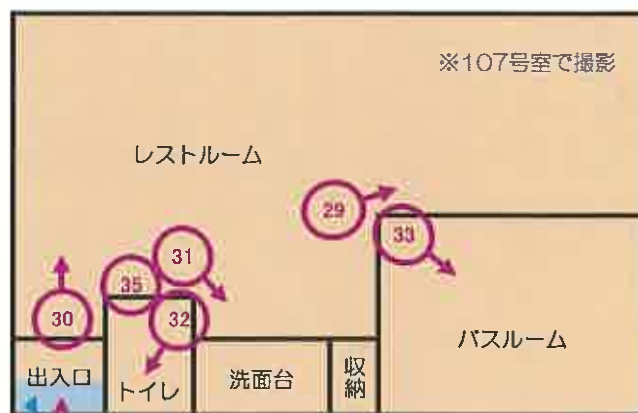
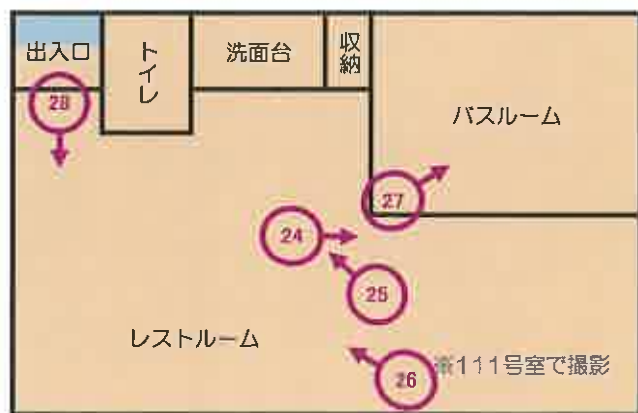
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（８筆）を表示】

物件7／主たる建物・符号1～3附属建物（旅館（ラブホテルの各個室））

※ 各建物の間取りは 概ね同一



約20年前（改装に伴う）増築部分（約0.5㎡）

物件8／符号1～5附属建物（旅館（ラブホテルの各個室））

※ 各建物の間取りは 概ね同一



約20年前（改装に伴う）増築部分（約1㎡）

物件8／主たる建物（管理室）



約20年前（改装に伴う）増築部分（合計約13㎡）

間取図（物件7・8）

写真撮影
位置・方向

間取図（物件８）



物件８／未登記附属建物１（ボイラー室）



※ホテルの開業と同時期（昭和５３年頃）に建築

物件８／未登記附属建物２（物置）

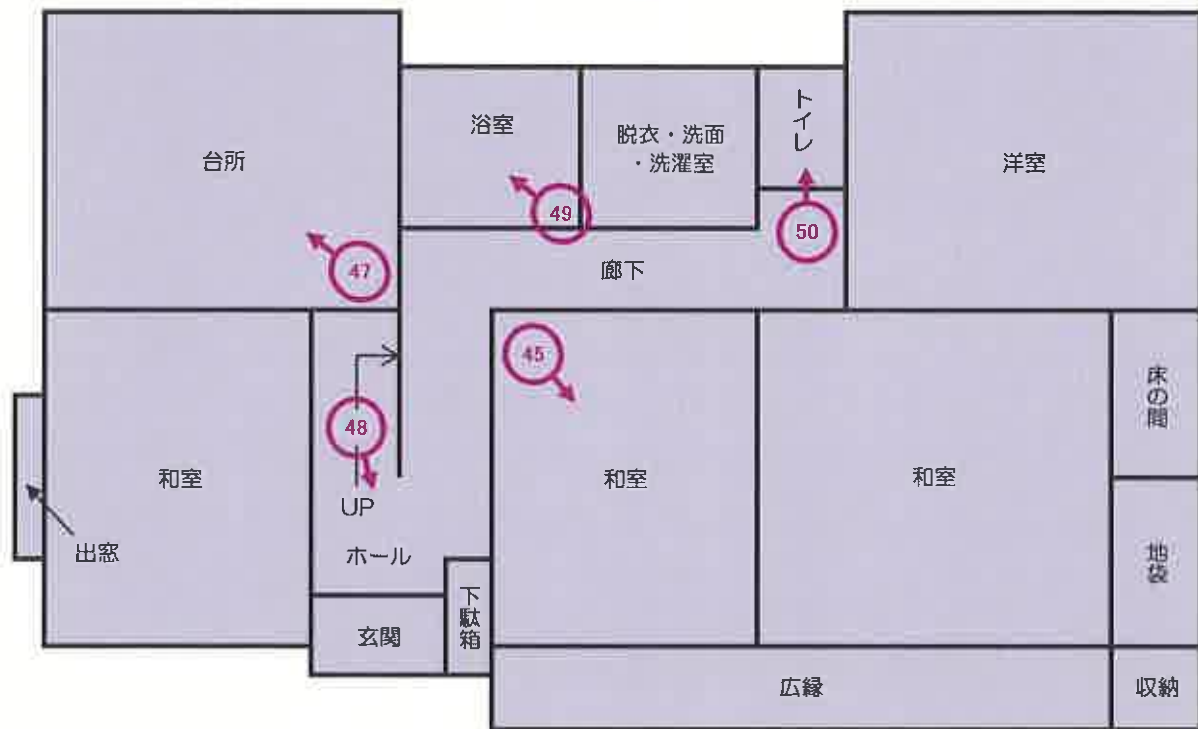


※ホテルの開業と同時期（昭和５３年頃）に建築

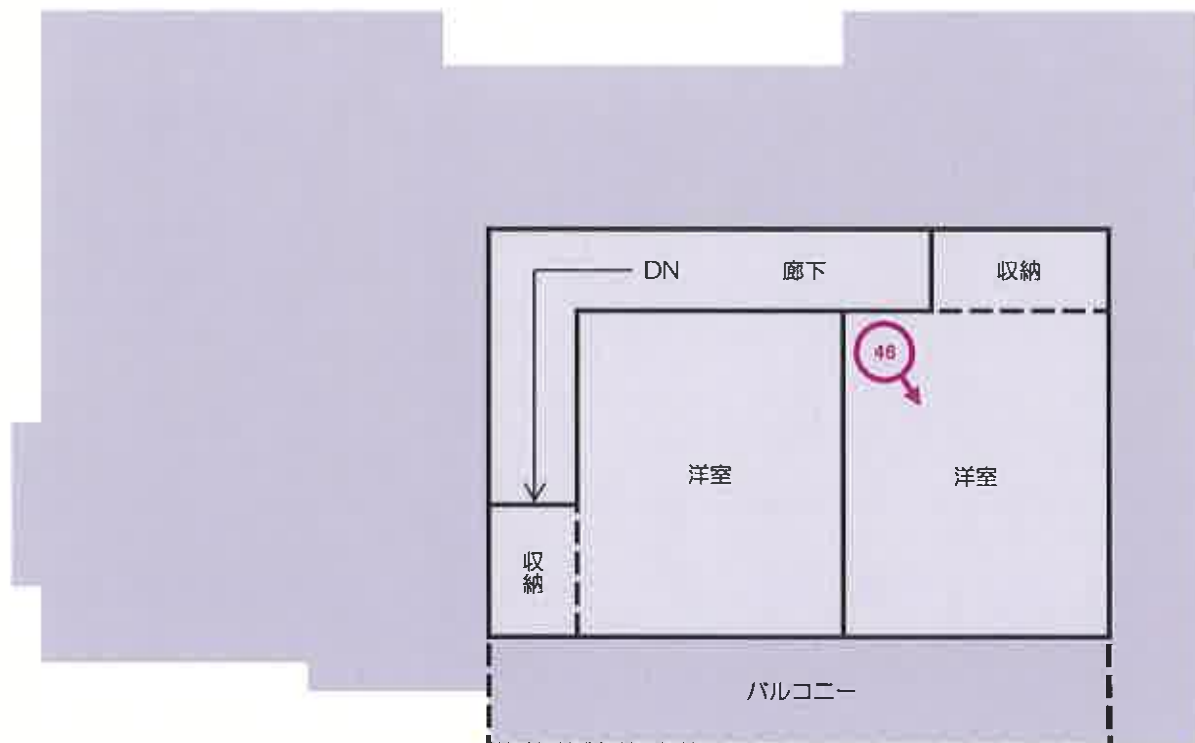
間取図（物件3）

物件3／主たる建物（居宅）・1階

写真撮影
位置・方向



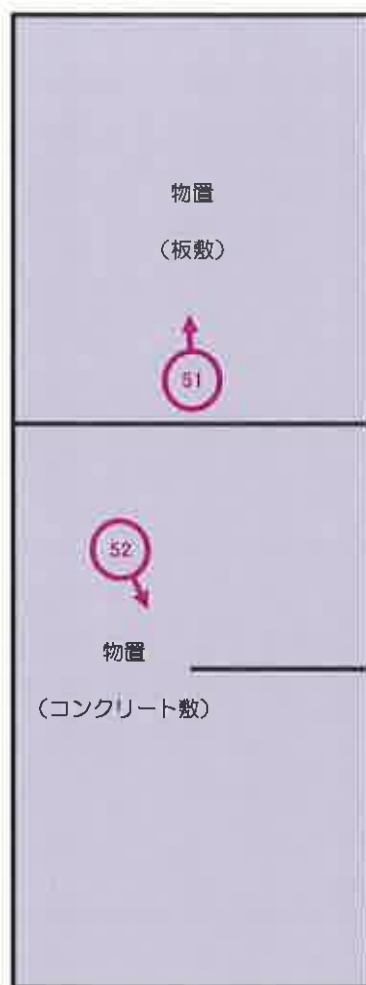
物件3／主たる建物（居宅）・2階



間取図（物件3）



物件3／未登記附属建物1（物置）



※ 約30年前に建築



1



売却対象の ホテル（各個室）と 敷地内の状況

2



売却対象の ホテル（各個室）と 敷地内の状況

3



売却対象の ホテル（各個室）と 敷地内の状況

4



ホテルの出入口付近の状況

5

公用車



ホテルの出入口付近の状況

6



ホテルの出入口付近の状況

7



ホテルの遠景

8



接道状況



地下水汲み上げ井戸の状況

9



10

物件8・
未登記 附属建物1
(ボイラー室)

10



物件8・主たる建物(管理室)の横側近景

11



物件8・主たる建物（管理室・左）と未登記附属建物2（物置・右）

物件8・未登記 附属建物2（物置）
※ 写真11中の右側の建物の表側

12



13

道路への出入口

13



物件3・主たる建物（居宅）の道路側近景

14



物件3・主たる建物（居宅）の敷地側近景

15

15



敷地内の状況

16



敷地内の状況

17



物件3・未登記附属建物1（物置）の近景

18



接道状況

レストルーム / 物件8 既登記（符号1～5）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

19



20



レストルーム / 物件8 既登記（符号1～5）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

写真

バスルーム / 物件8 既登記（符号1～5）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

21



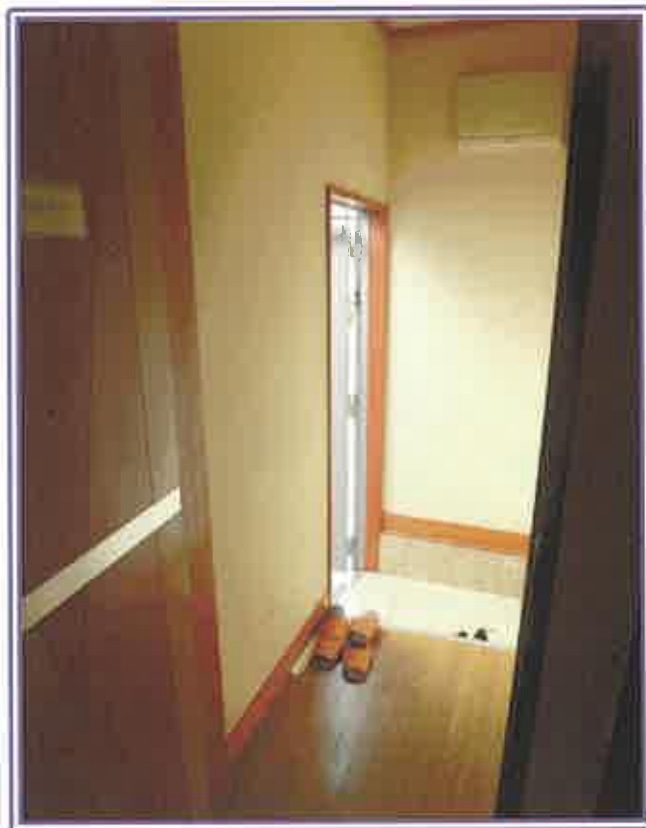
22



トイレ / 物件8 既登記（符号1～5）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

出入口 / 物件8 既登記（符号1～5）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

23



24



レストルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

25



レストルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））
※ 中央のトイレからの水漏れと推察される カビ汚れが甚だしい

26



レストルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

写真

バスルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

27



28



出入口 / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

レストルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

29



30



レストルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

写真

洗面台 / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

31



32



トイレ / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

※ 水漏れと推察されるカビ汚れが甚だしい

写真

バスルーム / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

33



34



出入口 / 物件7 既登記（符号1～3）附属建物（旅館（ラブホテルの個室））

（各個室に付属の）精算機

35



36



（各個室に付属の）専用駐車場

37



板間 / 物件8 主たる建物（管理室）

38



台所 / 物件8 主たる建物（管理室）

事務室 / 物件8 主たる建物（管理室）

39



40



物置 / 物件8 主たる建物（管理室）

トイレ / 物件8 主たる建物（管理室）

41



42



洗面所 / 物件8 主たる建物（管理室）

43



ボイラー室 / 物件8 未登記 附属建物 1

44



物置 / 物件8 未登記 附属建物 2

1階 和室 / 物件3 主たる建物（居宅）

45



46



2階 洋室 / 物件3 主たる建物（居宅）

47



1階 台所 / 物件3 主たる建物（居宅）

48



1階 玄関ホール / 物件3 主たる建物（居宅）

1階 浴室 / 物件3 主たる建物 (居宅)

49



50



1階 トイレ / 物件3 主たる建物 (居宅)

51



物置 / 物件3 未登記 附属建物1

52



物置 / 物件3 未登記 附属建物1

令和 7年（ケ）第 70号
令和 7年 9月12日 現地調査
令和 7年 9月26日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～8)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770,000円
物件2 (土地)	金 860,000円
物件3 (建物)	金 2,330,000円
物件4 (土地)	金 1,000,000円
物件5 (土地)	金 2,150,000円
物件6 (土地)	金 1,550,000円
物件7 (建物)	金 1,940,000円
物件8 (建物)	金 3,690,000円

- ① 一括価格は、物件1～8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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(民事執行法73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2・4～6の土地価格は物件3・7・8の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また物件3・7・8の価格は当該敷地利用権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

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	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無 1183番 宅地 241.92m ²	
2	所在地 地積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無 1184番2 宅地 267.82m ²	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無11 83番地・1184番地2 1183番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.10m ² 2階 28.98m ² 延床面積 120.08m ²	
4	所在地 地積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無 1185番 宅地 313.00m ²	
5	所在地 地積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無 1186番 宅地 674.00m ²	
6	所在地 地積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無 1184番1 宅地 487.00m ²	
7	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 目 積 南アルプス市西南湖字釜無11 84番地1・1184番地2・1186 番地 1184番1 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.75m ²	約28.25m ²

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.75㎡	約28.25㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.75㎡	約28.25㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.75㎡	約28.25㎡
8	所 在	南アルプス市西南湖字釜無11 85番地・1186番地	
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	1186番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.12㎡	管理室 約46.12㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.30㎡	約28.30㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.30㎡	約28.30㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.30㎡	約28.30㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.30㎡	約28.30㎡

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 5 旅館 木造ルーフィング葺平家建 27.30m ²	約28.30m ²
特記事項			
①物件7の附属建物である符号1～3について、経済価値はない。 ②物件8の附属建物である符号1～5について、経済価値はない。 ③現況調査報告書記載の物件3の未登記附属建物1について、経済価値はない。 ④現況調査報告書記載の物件8の未登記附属建物1・2について、経済価値はない。			

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, 2, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「東花輪」駅南西方道路距離約3.1km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200%
画 地 条 件	物件1・2・4～6 地積 : 1,983.74㎡ 間口 : 約44m 奥行 : 約45m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約4.5m舗装道路(建築基準法第42条1項3号)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道、下水道はない(上水は井戸を利用)	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	(主たる建物) 建築年月日(登記記載) 昭和51年12月10日新築 経過年数 48.8年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 合板ほか 天井 クロスほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階 91.10㎡ 2階 28.98㎡ 計 120.08㎡
現況用途等	居宅
品 等	中位
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	建築後約48年以上を経過しているので、強度及びシロアリについて再調査を要する。

(物件7)

建築時期及び経済的残存耐用年数	(主たる建物) 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和53年10月 1日新築 46.9年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフイング葺 外 壁 モルタル 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか	
床面積(現況)	28.25㎡	
現 況 用 途 等	旅館(モーテル)	
品 等	中位	
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	建築後約46年以上を経過しているので、強度及びシロアリについて再調査を要する。	

(物件8)

建築時期及び経済的残存耐用年数	(主たる建物) 建築年月日(登記記載) 昭和52年11月30日新築 経過年数 47.8年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル 内 壁 繊維壁ほか 天 井 板張りほか 床 フローリングほか
床面積(現況)	46.12㎡
現 況 用 途 等	管理室
品 等	中位
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	建築後約47年以上を経過しているので、強度及びシロアリについて再調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 4, 5, 6 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 力	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	16,900	0.70	241.92	1.00		1.00	2,860,000
2	16,900	0.70	267.82	1.00		1.00	3,170,000
4	16,900	0.70	313.00	1.00		1.00	3,700,000
5	16,900	0.70	674.00	1.00		1.00	7,970,000
6	16,900	0.70	487.00	1.00		1.00	5,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南アルプス(県)-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/144 & = & 16,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(周辺土地利用+20 供給処理施設の状態+20)
格差の相乗積(100%+20%)×(100%+20%)=144%

イ 個別格差：物件1・2・4～6 規模が大きい△30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2・4～6 1.000

カ 市場性修正：物件1・2・4～6 1.00

② 物件3, 7, 8 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 力 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	180,000	120.08		0.01	1.00	220,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：120.08㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
7	240,000	28.25		0.01	1.00	70,000

ア 再調達原価 : 240,000円/㎡

イ 現況延床面積: 28.25㎡

エ 現 価 率: 残価率程度

オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ=シ
1	0	28.25		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	共有持分 割合 ソ	現価率 タ	市場性 修正 チ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ×タ×チ=ツ
2	0	28.25		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) テ	現況延床 面積(㎡) ト	共有持分 割合 ナ	現価率 ニ	市場性 修正 ヌ	附属建物の価格 (円) テ×ト×ナ×ニ×ヌ=ネ
3	0	28.25		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ノ	附属建物の価格 (円) ハ	合計価格 (円) ノ+ハ=ヒ
7	70,000	0	70,000

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
8	150,000	46.12		0.01	1.00	70,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 46.12㎡
 エ 現 価 率 : 残価率程度
 オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ=シ
1	0	28.30		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	共有持分 割合 ソ	現価率 タ	市場性 修正 チ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ×タ×チ=ツ
2	0	28.30		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) テ	現況延床 面積(㎡) ト	共有持分 割合 ナ	現価率 ニ	市場性 修正 ヌ	附属建物の価格 (円) テ×ト×ナ×ニ×ヌ=ネ
3	0	28.30		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ノ	現況延床 面積(㎡) ハ	共有持分 割合 ヒ	現価率 フ	市場性 修正 ヘ	附属建物の価格 (円) ノ×ハ×ヒ×フ×ヘ=ホ
4	0	28.30		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) マ	現況延床 面積(㎡) ミ	共有持分 割合 ム	現価率 メ	市場性 修正 モ	附属建物の価格 (円) マ×ミ×ム×メ×モ=ヤ
5	0	28.30		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ユ	附属建物の価格 (円) ヨ	合計価格 (円) ユ+ヨ=リ
8	70,000	0	70,000

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	2,860,000	0.55	法定地上権	1,570,000
2	3,170,000	0.55	法定地上権	1,740,000
4	3,700,000	0.55	法定地上権	2,040,000
5	7,970,000	0.55	法定地上権	4,380,000
6	5,760,000	0.55	法定地上権	3,170,000

② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、土地利用権価格の控除及び加算をおこない、さらに競売市場性修正をおこなって評価額を次のとおり定めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カヒワ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	2,860,000	-1,570,000	1.00	0.60	1.00	—	770,000
2	3,170,000	-1,740,000	1.00	0.60	1.00	—	860,000
3	220,000	+3,660,000	1.00	0.60	1.00	0	2,330,000
4	3,700,000	-2,040,000	1.00	0.60	1.00	—	1,000,000
5	7,970,000	-4,380,000	1.00	0.60	1.00	—	2,150,000
6	5,760,000	-3,170,000	1.00	0.60		—	1,550,000
7	70,000	+3,160,000	1.00	0.60	1.00	0	1,940,000
8	70,000	+6,080,000	1.00	0.60	1.00	0	3,690,000
一括価格(合計)							14,290,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 物件1~6 0.60

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし

* 土地利用権価格の配分

建築面積割合により、建物の土地利用権価格を配分した。

$$\text{物件3} \quad 91.10\text{m}^2 + 40\text{m}^2 = 131.1\text{m}^2 (28.4\%)$$

$$\text{物件7} \quad 28.25 \times 4\text{棟} = 113\text{m}^2 (24.5\%)$$

$$\text{物件8} \quad 46.12\text{m}^2 + 28.30\text{m}^2 \times 5\text{棟} + 10\text{m}^2 + 20\text{m}^2 = 217.62\text{m}^2 (47.1\%)$$

物件3

$$(1,570,000\text{円} + 1,740,000\text{円} + 2,040,000\text{円} + 4,380,000\text{円} + 3,170,000\text{円}) \times 28.4\% = 3,660,000\text{円}$$

物件7

$$(1,570,000\text{円} + 1,740,000\text{円} + 2,040,000\text{円} + 4,380,000\text{円} + 3,170,000\text{円}) \times 24.5\% = 3,160,000\text{円}$$

物件8

$$(1,570,000\text{円} + 1,740,000\text{円} + 2,040,000\text{円} + 4,380,000\text{円} + 3,170,000\text{円}) \times 47.1\% = 6,080,000\text{円}$$

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南アルプス(県)-11

所在地 在：南アルプス市藤田字臼土井2311番4
地目：宅地
価格：24,300円／㎡(対前年変動率 0%)
位置：J R 身延線「東花輪」駅2.8km
価格時点：令和 7年 7月 1日
地積：199㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北4m市道
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要：中規模の建売住宅が多い住宅地域

以 上

位置図



小井川駅

中央市立
田富北小学校

中央市立第一保育園

中央市立図書館

中央市役所

中央市立
田富小学校

中央市立
田富中学校

最寄駅

東花輪駅

田富みかさ幼稚園

田富花輪郵便局

南、ノブス市立
若草南小学校

物件1~8

山梨県消防学校

中央市立田富南小学校
中央市立第二保育園

中央市立
第三保育園



1/15,000

国土地理院基盤地図

公図写

地区

1152

1153

1155

1188

1155-1

1187

物件4
1185

物件1
1183

物件2
1184-2

物件5
1186

1181-3

1198

物件6
1184-1

1181-1

1199-1

1200-1

1200-2

1201-1

1201-2

1202

1203

1199-3

(注) 国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tounokura1heiyouoki2011.par) による修正がされています。

1/500

請求部	所在	南アルプス市西南湖字釜無				地番	1183番
出力	1/500	精度	中三	座標系	Ⅶ	分幅	地図(法第14条第1項)
縮尺		区分		番号			

285940

地 区 番 号 1183

地 区 名 東京府三鷹市

地 区 名 三鷹市三鷹

これは図面に記載
甲府地方事務局管轄
令和7年7月16日

東京法務局

第一層平面図



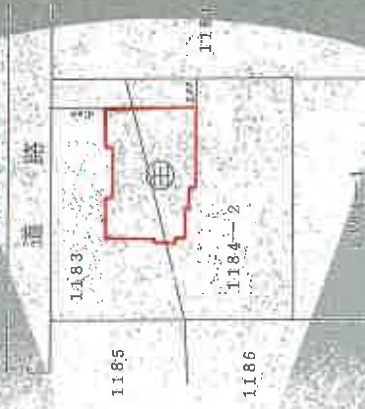
二階平面図



3.64	×	0.60	=	2.1840
3.64	×	0.60	=	2.1840
11.83	×	6.68	=	79.0244
1.82	×	0.30	=	0.5460
1.82	×	0.30	=	0.5460
7.28	×	0.91	=	6.6248

計 91.1092
床面積 91.10 m²

物件3



登記年月日 昭和7年7月16日

285941

東京市豊島区

東京市豊島区

東京市豊島区

これは図面に記

（市庁地下鉄線沿線）

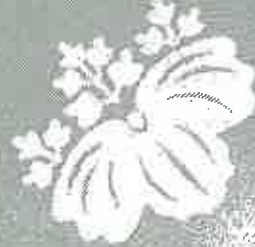
東京市豊島区

COPY

面積	27.75㎡
容積率	27.75%
高さ	5.46m
容積	27.75㎡
容積率	27.75%



面積	27.75㎡
容積率	27.75%
高さ	5.46m
容積	27.75㎡
容積率	27.75%



COPY

(注)



面積

容積

東京市豊島区

COPY

地図整理番号：N53058

A4判に縮小

登記年月日：昭和52年12月5日

285942

建物各階平面図

家屋番号

1185番

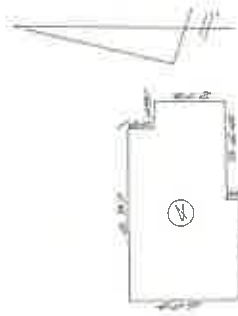
建物の所在

南アルプス市 1185番地
西前町字釜無1186番地

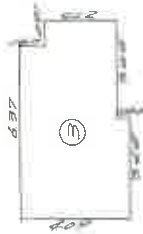
昭和52年11月30日

製作年月日

製作者



6.37 x 3.64 = 23.18m²
6.64 x 0.45 = 2.99m²
0.91 x 2.73 = 2.48m²
求積 27.30m²
床面積 27.30m²



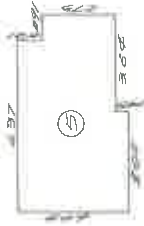
6.37 x 3.64 = 23.18m²
6.64 x 0.45 = 2.99m²
0.91 x 2.73 = 2.48m²
求積 27.30m²
床面積 27.30m²



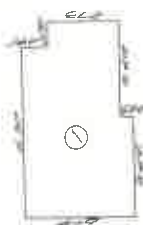
6.37 x 3.64 = 23.18m²
6.64 x 0.45 = 2.99m²
0.91 x 2.73 = 2.48m²
求積 27.30m²
床面積 27.30m²



3.6 x 3.10 = 11.16m²
床面積 11.16m²



6.37 x 3.64 = 23.18m²
6.64 x 0.45 = 2.99m²
0.91 x 2.73 = 2.48m²
求積 27.30m²
床面積 27.30m²



6.37 x 3.64 = 23.18m²
6.64 x 0.45 = 2.99m²
0.91 x 2.73 = 2.48m²
求積 27.30m²
床面積 27.30m²

物件8
主たる建物

道路

符号1

符号2

符号3

符号4

符号5

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年11月30日

縮尺 1/200 1/500

A4判に縮小