

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,030,000 1,624,000		406,000	72,727	不明
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1 5 2 0 番地 1

建物の名称 フラワーパレス山中湖 B 棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 7 階建

床 面 積	1 階	1 9 4 2 . 7 6 平方メートル
	2 階	1 9 5 4 . 5 8 平方メートル
	3 階	1 8 9 8 . 5 8 平方メートル
	4 階	1 9 9 2 . 1 4 平方メートル
	5 階	1 9 0 1 . 5 4 平方メートル
	6 階	1 9 0 1 . 5 4 平方メートル
	7 階	1 9 0 1 . 5 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 1 5 2 0 番 1 の 7 3

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 9 . 0 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1 5 2 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 0 6 2 . 8 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1 4 4 2 0 1 7 分 の 6 9 0 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 12 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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・敷地権を有する土地と周辺隣地との境界が不明確である。
- ・管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1520 番地 1

建物の名称 フラワーパレス山中湖 B 棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 7 階建

床 面 積

1 階	1942.76 平方メートル
2 階	1954.58 平方メートル
3 階	1898.58 平方メートル
4 階	1992.14 平方メートル
5 階	1901.54 平方メートル
6 階	1901.54 平方メートル
7 階	1901.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 1520 番 1 の 73

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 69.01 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1520 番 1

地 目 宅地

地 積 15062.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1442017分の6901



令和7年（ヌ）第23号

令和 7年 7月11日受理
令和 7年 9月30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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1520 番地 1

建物の名称 フラワーパレス山中湖 B 棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 7 階建

床 面 積

1 階	1942.76 平方メートル
2 階	1954.58 平方メートル
3 階	1898.58 平方メートル
4 階	1992.14 平方メートル
5 階	1901.54 平方メートル
6 階	1901.54 平方メートル
7 階	1901.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 1520 番 1 の 73

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 69.01 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1520 番 1

地 目 宅地

地 積 15062.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1442017分の6901



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
一棟の建物の住居表示	山梨県南都留郡山中湖村平野1520-1 フラワーパレス山中湖B棟 107号室	
建物	物件 1	
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 (☐ 一棟の建物 ☐ 専有部分の建物) ☐ 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	☒ 建物所有者 (● 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	
管理費等の状況	(月額) 管理費 13,500円 修繕積立金 4,050円 水道施設積立 1,000円 合計 18,550円	令和 7 年 9 月 5 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和 5 年 7 月分～令和 7 年 7 月分 計 463,750円 (管理費、修繕積立金等の滞納合計額)
管理費等照会先	【管理業務受託会社】 株式会社サニーライフ	
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物 (リゾートマンション) の名称は、「フラワーパレス山中湖B棟」である。 2 平成 2 年 7 月建築 (登記記録上) 3 共用施設として、テニスコートやバーベキューコーナー、屋内プールなどが併設されている (写真 7 ないし 9, 32 ないし 34 参照)。	
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 1442017分の6901	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	(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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真13、14のとおり。本件区分所有建物にかかる建物図面を基に簡易計測をした結果等によると、本物件敷地は、進入路部分を除き、境界付近が概ねフェンスで区画されている（ただし、境界と当該フェンスとで形状の異なる箇所が認められること、フェンスのどの位置が境界を示しているのか判然としない箇所も存在することなどから、本物件敷地とその周辺地との境界は、不明確であると観察した。）。
- 2 本件区分所有建物は、IHクッキングヒーターが設置されている（写真26参照）オール電化仕様である。また、リビングダイニングに床暖房が設置されているとの関係人の陳述もある。
- 3 バルコニーからの眺望は写真29のとおり。
- 4 本件区分所有建物につき、壁紙の汚れや、若干の損傷（写真30参照）が認められるほか、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 5 公園等として一体利用されている下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）を含め、周辺隣地との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1520番12	原野	501㎡	南都留郡山中湖村

(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
当マンションの管理人	1 本物件敷地内には、2棟（A棟・B棟）のリゾートマンションが存しますが、うち、本件区分所有建物はB棟の1階フロアに属します。 2 当マンションは、リゾートマンションとして、平成2年7月頃、建てられました。 3 当マンション（フラワーパレス山中湖B棟）の総戸数は126戸です。なお、同一敷地内にある別棟の建物（フラワーパレス山中湖A棟）の総戸数は66戸で、合計192戸あります。 4 当マンションには、共用施設として、テニスコートやバーベキューコーナーがあります。また、大型連休の期間や、夏季に限り開放される屋内プールなどがあります。なお、施設によっては、利用予約や利用料金を要する場合があります。これらの施設は、区分所有建物の所有者及びその関係者のみが利用できる施設です。 5 当マンションの各区分所有建物の浴室は、施設水道（井戸水）を電気温水器で沸かす仕様となっています。なお、各部屋は、オール電化です。 6 本物件敷地内に、約60台分（うち、本件区分所有建物が属するB棟側には23台分）の無料屋外駐車場があります。駐車区画は特に決まっています。 7 A棟側の敷地内に、自転車とバイクの駐輪場（約5台分）があります。駐輪代は無料です。 8 当マンションでは、抱えて連れて行ける程度の犬や猫の飼育であれば、原則として、飼育を認めています。共用部分では、抱っこをしたり、リードをつけるなど、配慮してもらっています。 9 令和5年頃、当マンションの、ベランダ側及び廊下側の屋根及び外壁等の塗装・修繕工事を実施しました。 10 当マンションは、6人乗りのエレベーターが1基あります。 11 当マンションに、管理人室があります。住み込みではありませんが、年末年始を含めて、午前9時から午後6時まで対応しています。 12 居室では使用できませんが、4階ロビーで、Wi-Fiを使用することができます。

(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
●A● (所有者)	1 私は、本件区分所有建物の所有者です。 2 令和元年10月4日に購入しました。 3 現在、このマンションに、1人で暮らしています。 4 私が本件区分所有建物を取得してから、同室を第三者に貸したことはありません。 5 このマンションのリビングダイニングに、床暖房が設置されています。また、風呂はジェットバス仕様です。その他、私が玄関に、網戸を設置しました。 6 室内でタバコを吸っていたため、若干、壁紙が汚れています。 7 バルコニーでは、天気の良い日に、木々の間から富士山（6合目よりも上）が見えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月17日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書等交付申請(郵送)
7年 8月25日(月) 15:30-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 管理人と面談
7年 8月26日(火) 13:30-13:45	山中湖村役場 税務住民サービス課 (山中湖村山中)	課税関係図面交付請求(窓口)
7年 8月27日(水)	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付(ファクシミリ) ※ 送付後に回答書を受領
7年 9月 5日(金)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
7年 9月24日(水) 14:00-15:40	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者及び管理人と面談 <評価人同行>

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在(空室)で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字切戸屋				地番	1520番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正3年7月				備付年月日 (原図)			補事項		

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7年4月25日

甲府地方方法務局吉田出張所

地図整理番号：M04404

登記官

(1/2)

(8 枚目)



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



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字切戸屋				地番	1520番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正3年7月				備付年月日(原図)		補事項			

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7年4月25日

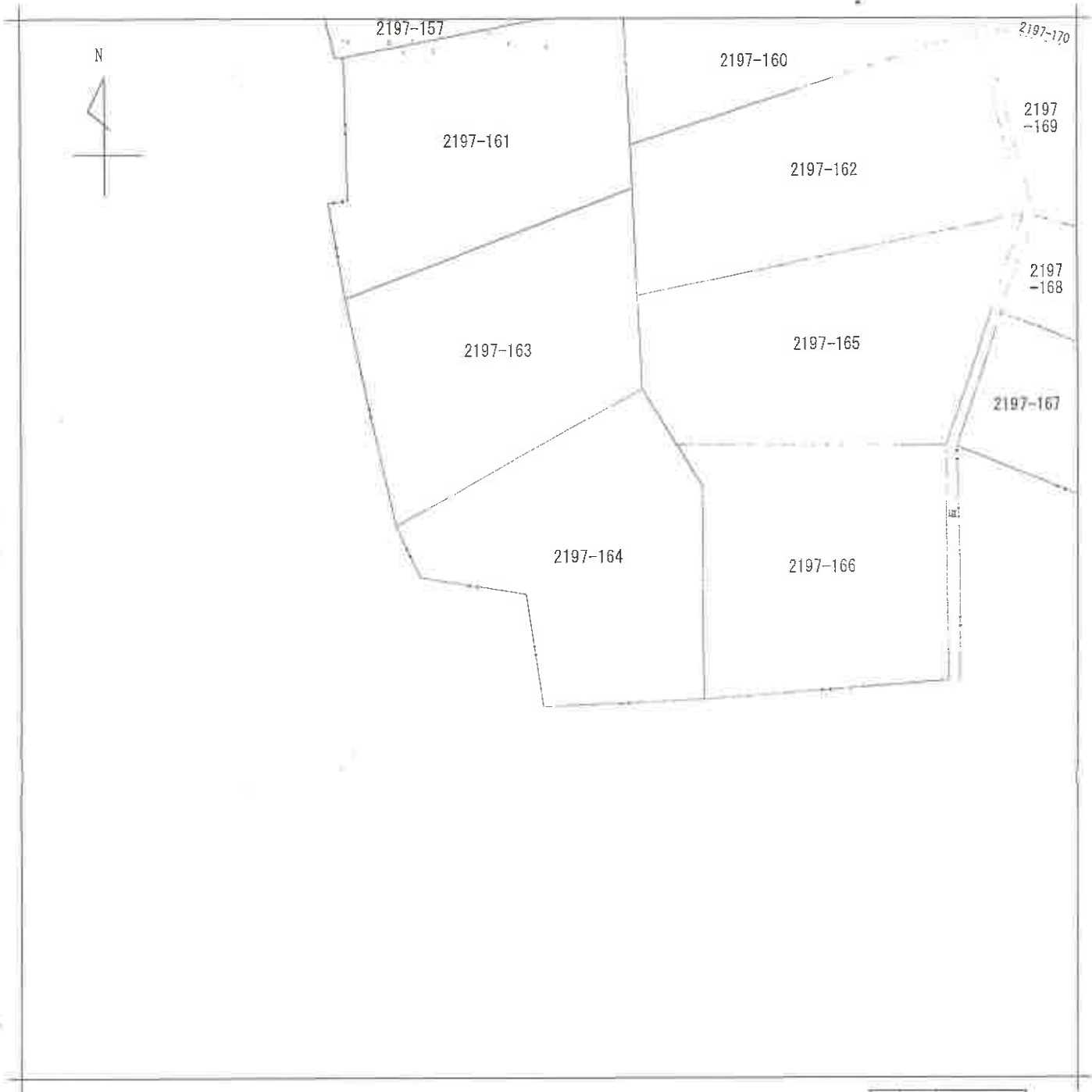
甲府地方法務局吉田出張所

地図整理番号：M04404

登記官

(2/2)

(9 枚目)



(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。

地番区域見出

平野

請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字皆形				地番	2197番164			
出力尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正9年1月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月22日
甲府地方務局吉田出張所
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

(10 枚目)

公用

72976

地積測量図

① 1520-1 ② ③

地番 1520-11, -12

土地の所在 南都留郡山中湖村平野字切戸屋

求 積

1520-11			
番号	底辺	高さ	倍面積
イ	32.94	1.16	38.2104
ロ	69.11	1.05	72.5655
ハ	69.11	2.53	174.9463
ニ	18.10	1.80	34.3800
ホ	19.10	1.68	32.0880
ヘ	8.38	2.26	18.9388
計			371.0310
1 / 2			185.5155
地 積			185.51 m ²

1520-12			
番号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.75	3.51	51.8076
ロ	8.74	1.87	14.5658
ハ	23.00	2.34	53.8200
ニ	24.89	2.53	62.9717
ホ	27.57	4.40	121.3080
ヘ	27.57	5.69	156.8783
ト	30.58	1.63	49.6617
チ	38.24	7.97	304.7728
リ	8.27	2.28	18.8556
ス	11.80	5.88	69.3840
セ	8.38	1.65	13.8270
ゾ	7.02	3.21	22.5342
ダ	8.20	2.43	19.9260
デ	5.82	2.19	12.9648
ゼ	7.23	2.63	19.0149
バ	7.23	1.54	11.1342
計			1003.5515
1 / 2			501.8258
地 積			501.82 m ²

④ 地 番 1520-1

15750.2118 - 687.3413 = 15062.8705

地 積 15062.87 m²

(日 測 連 9)

作 製 者 土 庫

昭和63年12月 3 日作製)

申 請 人

縮 尺 1 / 1000

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

§ 63.12.19

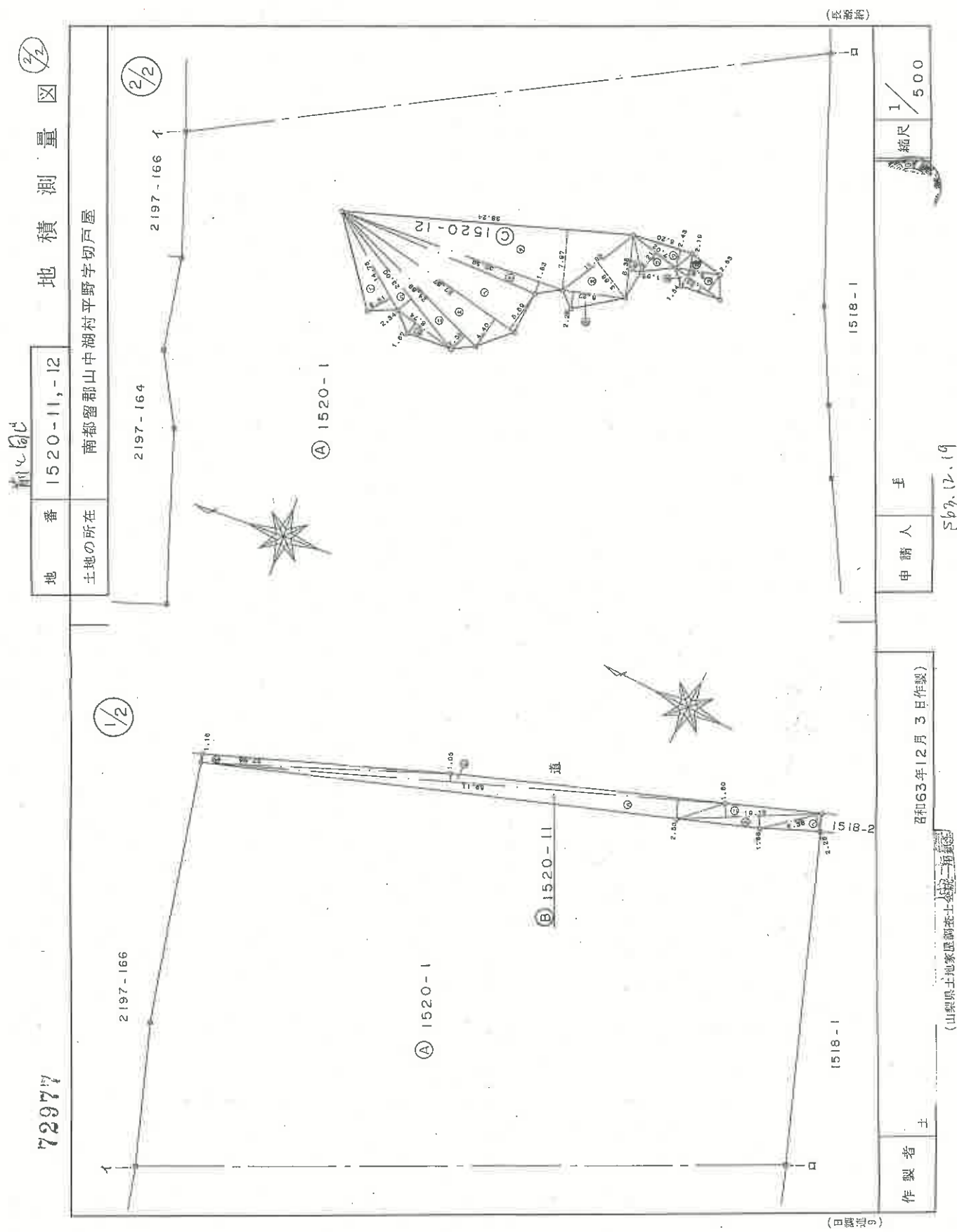
これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年4月25日 甲府地方方法務局吉田出張所

令和7年4月25日

甲府地方法務局吉田出張所

藥品回

(12 枚目)



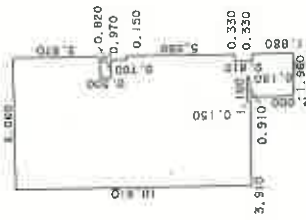
圖面平階各

昭和二十七年七月三日登記

建物の所在
南都留郡山中越村平野字切戸屋1520番地1

建 物 义 面

107 吟霜物戯



求積表

10,910	X	3,910	=	42,558,100
10,760	X	1,100	=	11,836,000
2,000	X	0,910	=	1,820,000
12,910	X	0,080	=	1,032,800
3,970	X	0,970	=	3,850,900
8,440	X	0,640	=	5,401,600
5,750	X	0,180	=	1,035,000
5,050	X	0,150	=	0,757,500
1,860	X	0,330	=	0,620,400

合 計	69.012300
床 面 積	69.01 m ²



2197-166

2197-164

形
體
序



研究之中

建築物の存する部分1階

製作者

審尺

$$\frac{1}{250}$$

人請母

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

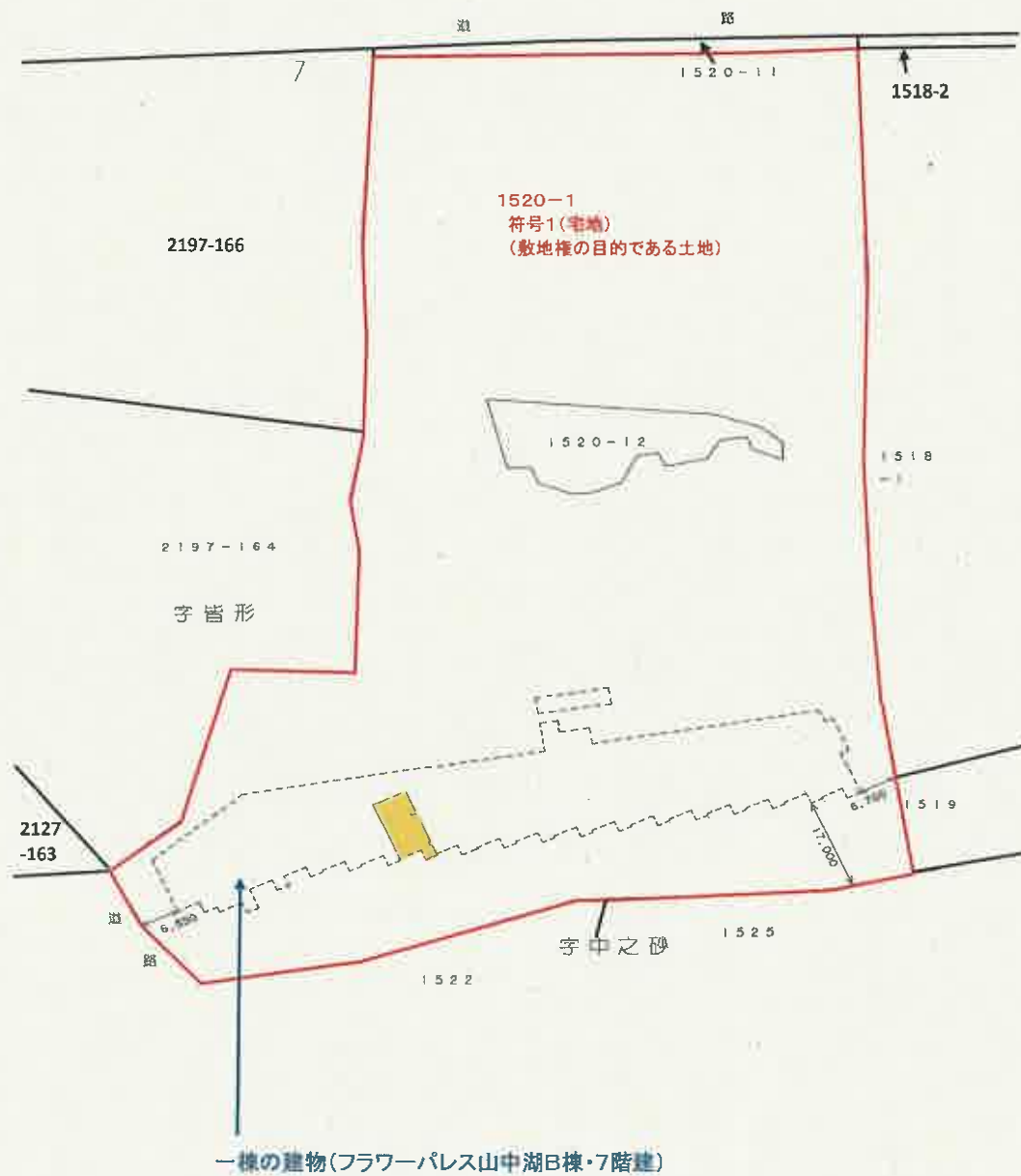
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月25日 甲府地方方法務局吉田出張所

消费品

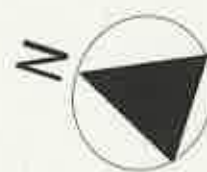
土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向

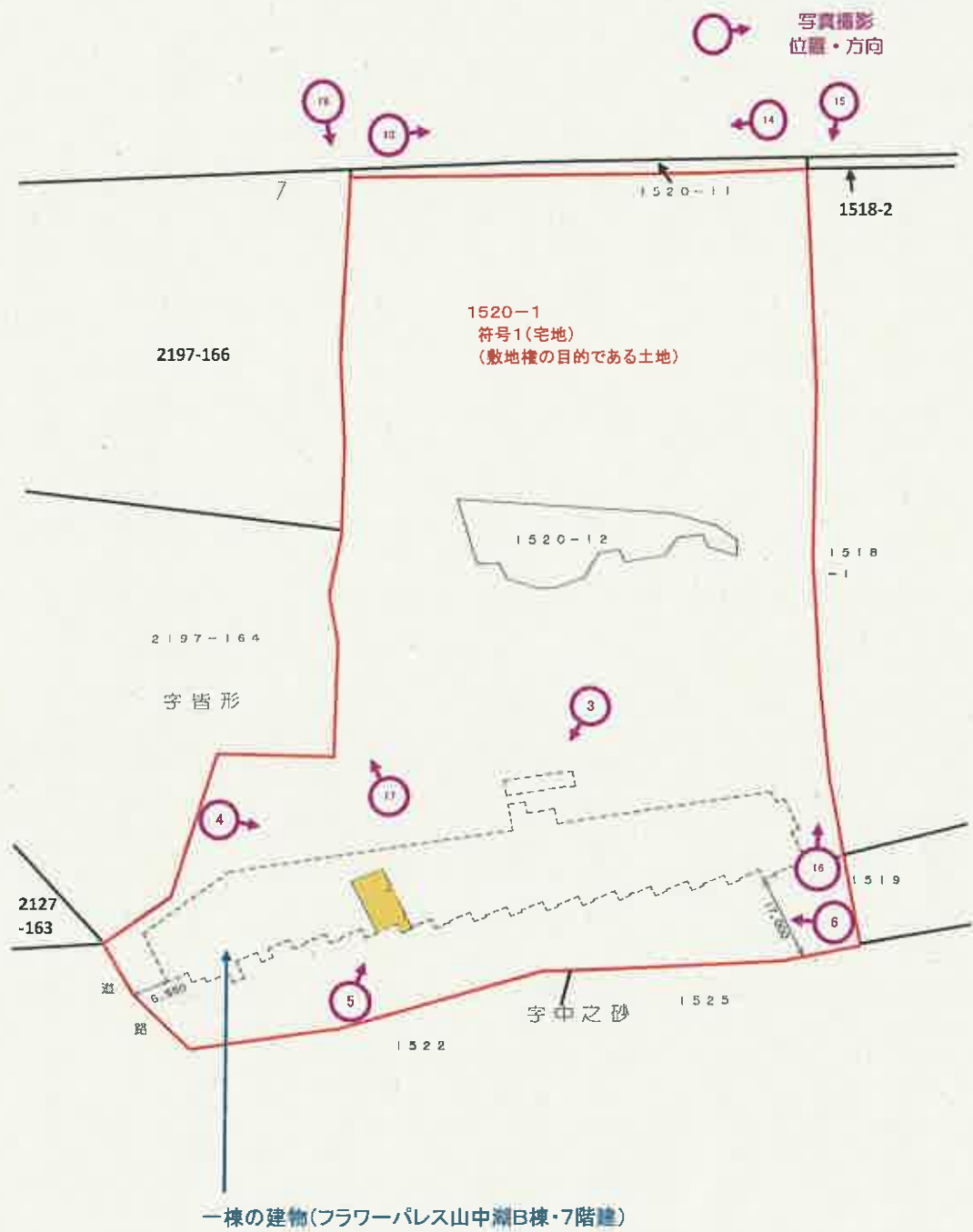


物件1の区分所有建物(平野 1520番1の73/107)
* 建物の存する部分 1階



【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

土地建物位置概略図



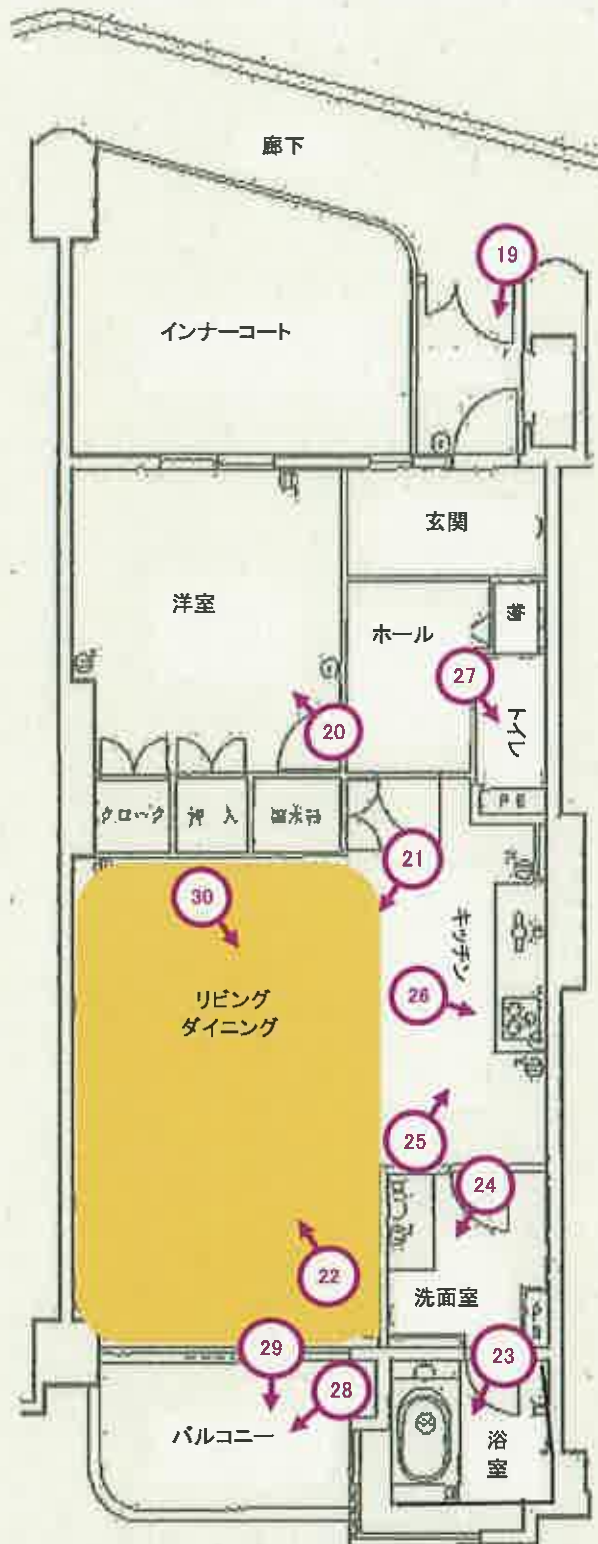
【 申立外の近隣地 (10筆) を表示 】

間取図（物件1）

関係人の陳述によると、
床暖房が設置されている範囲
（大凡の範囲）



写真撮影
位置・方向



【建物の存する部分 1階】

1

一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)



本件区分所有建物を含む一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)及びその周辺を撮影したもの

2



3



一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)のエントランス付近を撮影したもの

4



一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)を撮影したもの

5



一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)を撮影したもの

6



一棟の建物(フラワーパレス山中湖B棟)を撮影したもの

7



プール棟及びその周辺を撮影したもの

8



テニスコート及びその周辺を撮影したもの

9



バーベキューコーナー及びその周辺を撮影したもの

10



本物件敷地内にある別棟(フラワーパレス山中湖A棟)を撮影したもの

11



管理棟及びその周辺を撮影したもの

12



フラワーパレス山中湖A棟付近にある駐車場及びその周辺を撮影したもの

13



接道関係

14



接道関係

15

南側隣地
(1518-1)

1520-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



16

南側隣地
(1518-1)



1520-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

17



18



19



玄関付近を撮影したもの

20



洋室

21



リビング
ダイニング

22



リビング
ダイニング

23



浴室

24



洗面室

25



キッチン

26



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

27



トイレ

28



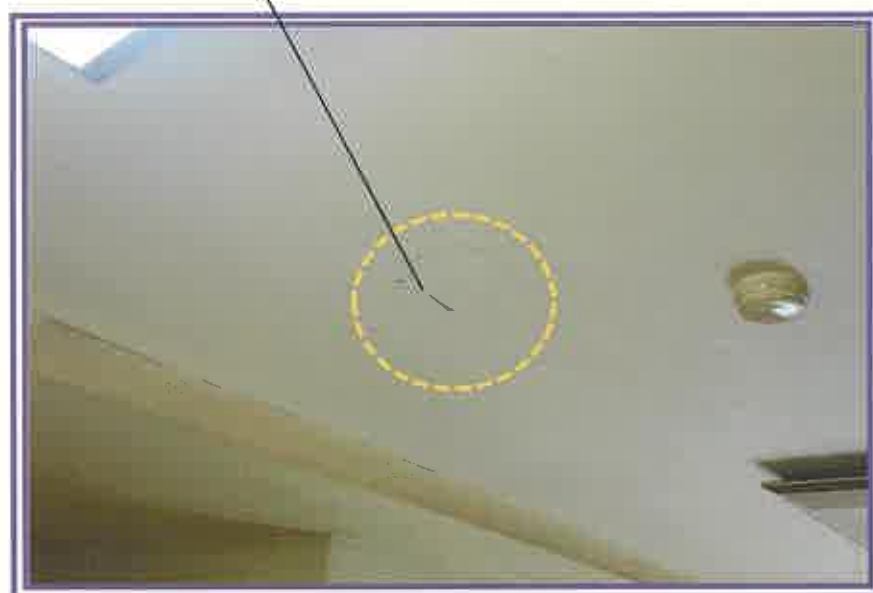
バルコニー

29



バルコニーからの眺望

30



壁紙の損傷箇所及びその周辺を撮影したもの

31



4階ロビー

32



屋内プール
(プール棟)

33



ブレイルーム1
(プール棟)

34



ブレイルーム2
(プール棟)

令和7年（ヌ）第23号
令和7年9月24日 現地調査
令和7年10月6日 評価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金 2, 0 3 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 録 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 後記物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 後記物件目録記載のとおり (敷地権の目的である土地の表示) 後記物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 後記物件目録記載のとおり	(マンション名・部屋番号) フラワーパレス山中湖B 棟・107号室
特 記 事 項			
・公図上土地の符号1の中央付近に「地番1520番12」の土地が介在しているが、現況周囲と一体となっている。バーベキューコーナーや公園等として利用されており、登記記録上の記載については、現況調査報告書記載のとおりである。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡山中湖村平野字切戸屋 1520 番地1

建物の名称 フラワーパレス山中湖B棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺7階建

床 面 積	1階	1942.76	平方メートル
	2階	1954.58	平方メートル
	3階	1898.58	平方メートル
	4階	1992.14	平方メートル
	5階	1901.54	平方メートル
	6階	1901.54	平方メートル
	7階	1901.54	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 1520 番1の73

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 69.01平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南都留郡山中湖村平野字切戸屋1520 番1

地 目 宅地

地 積 15062.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1442017分の6901



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅の南東方道路距離約17km 最寄バス停「紀文寮前」の北方・約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山林の中に別荘やリゾートマンション、キャンプ場等が見られる地域。	
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 未指定地域 70% 200% なし 自然公園法国立公園普通地域 山中湖村景観条例
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	15,062.87㎡：登記地積 中央付近が欠け北西側が凸状の不整形地 間口約83m×奥行約160m 全体的に西向き下り傾斜地。主として建物敷地 は4段に分かれるが、その他多数の段差が見られ る。 なし
接面道路の状況	東側現況幅員約4.5m～5mの舗装村道(平野26号線、建築基準法 第42条1項1号適用)に約△2m～+1m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、ほぼ現 況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし なし なし
	(注)「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されて おらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 建物の高さ13m又は1,000㎡を超える建物は届出が必要（自然公園法）。高さ10m又は敷地面積が2,000㎡を超える建築物は、村との事前協議が必要（山中湖村住環境保全指導要綱による）。これらの場合建ぺい率は50%となる。 ・ 現在は井戸及び集中浄化槽を使用している。 ・ 隣接土地との境界は不明確である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	フラワーパレス山中湖B棟	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数126戸）	
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 ：平成2年7月5日新築（登記記載） 経 過 年 数 ：約35年 経済的残存耐用年数 ：約12年	
構 造	鉄筋コンクリート造7階建 延床面積 13,492.68㎡	
仕 様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：タイル貼り等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター6人乗り1基、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場（敷地内B棟23台、A棟37台）、自転車・バイク置場（5台）、地デジ・BS、プール棟（屋内プール、プレイルーム、卓球台×1、ビリヤード台×1）、テニスコート、バーベキューコーナー・公園（地番1520番12）等	
建 物 の 品 等	使用資材	普通
	施 工	普通
管 理 の 形 態 等	管理組合：有 名称：フラワーパレス山中湖団地管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社サニーライフ 管理形態：管理棟有（日勤）	
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・令和5年頃に共用部分（屋根、外壁等）の塗装や修繕を行ったとの管理者の陳述がある。 ・4階部分にエントランスがある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	1階（107号室）・中間部屋 主要開口部の方位：主として南西	
床	面	積	専有面積 69.01㎡（登記面積）
間	取	り	現況調査報告書の「間取図」のとおり
仕	様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室(ジェットバス仕様)、トイレ、キッチン、洗面等 その他：バルコニー、インナーコート、IHクッキングヒーター、電気式床暖房（リビング部分）	
保 守 管 理 の 状 態		普通（洋室を除く室内の壁紙にタバコによる汚れが見られ、リビングの天井に僅かに傷が見られるほかは目視可能な部分において不具合等は特に見られない。但し、全体的に経年相当の老朽化が見られる。）	
管 理 費 等		管 理 費：13,500円（月額） 修 繕 積 立 金：4,050円（月額） 水道施設積立：1,000円（月額） 滞 納 額：463,750円（令和7年9月5日現在、令和5年7月分～令和7年7月分）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項		なし	

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
320,000	69.01	0.20	4,420,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有床面積：前記現況床面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率20%（機能的陳腐化及び保守管理の状況等を考慮した）
- ・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）

現価率＝12年÷（35＋12年）×（1－0.20）≒0.20

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,340	0.49	15,062.87	1.00	6901/1442017	290,000

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 山中湖-3

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 16,600 \frac{\text{円}}{\text{㎡}} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/199 \div 8,340 \frac{\text{円}}{\text{㎡}} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標 準 化 補 正 : なし
- ◇ 地 域 格 差 : 幅員△5%、供給処理施設+10%、居住環境+90%（相乗積）
- イ 個別格差 : 規模△30%、形状・傾斜地・敷地内段差△30%（相乗積）
- ウ 地 積 : 登記数量による。
- エ 建付減価 : 必要なし。
- オ 敷地権割合 : 登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
4,420,000	290,000	0.95	4,470,000

- ウ 個別格差 : 階層別補正 …0.95（1階）
位置別等修正…1.00（南西向）
価格補正 …1.00（必要なし）
そ の 他 …1.00（必要なし）
相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

2 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
939,600	338,300	10%	1.00	3,380,000

ア．総収益：総収益合計 939,600 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を月額支払賃料 75,000 円、敷金 2 ヶ月、権利金（礼金）1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$75,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 900,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益

$$75,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,500 \text{ 円}$$

・権利金等の運用益及び償却額（償却年数 2 年、運用利回り 1%）

$$75,000 \text{ 円} \times 0.5075 \approx 38,100 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 64%と査定

$$939,600 \text{ 円} \times (1 - 0.64) \approx 338,300 \text{ 円}$$

ウ．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に、当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

エ．その他補正率：なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件ではないことから、収益価格は低位に試算された。本件においては、中古マンションの供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積 算 価 格	4,470,000	—	4,470,000
収 益 価 格	—		3,380,000
調整後の価格	4,400,000		

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	引受債務 相当額 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ =カ
4,400,000	1.00	0.60	0.77		2,030,000

イ 市 場 性 修 正：必要なし。

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 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費や遅延金等の予想滞納相当額を考慮して査定した。

オ 引 受 債 務 相 当 額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

基準地価格 山中湖-3

所 在：南都留郡山中湖村平野字新井 201 番

価 格：16,600 円／ m^2

位 置：富士急行線「富士山」駅の南東方道路距離約 15 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：522 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側 3.7m 舗装村道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域内の未指定地域

(建ぺい率 70%、容積率 200%) 自然公園法 国立公園普通地域

地 域 の 概 要：湖畔に近接して、農家住宅を中心に民宿、旅館が混在する住宅地
域

第7 附属資料

位置図

公図写

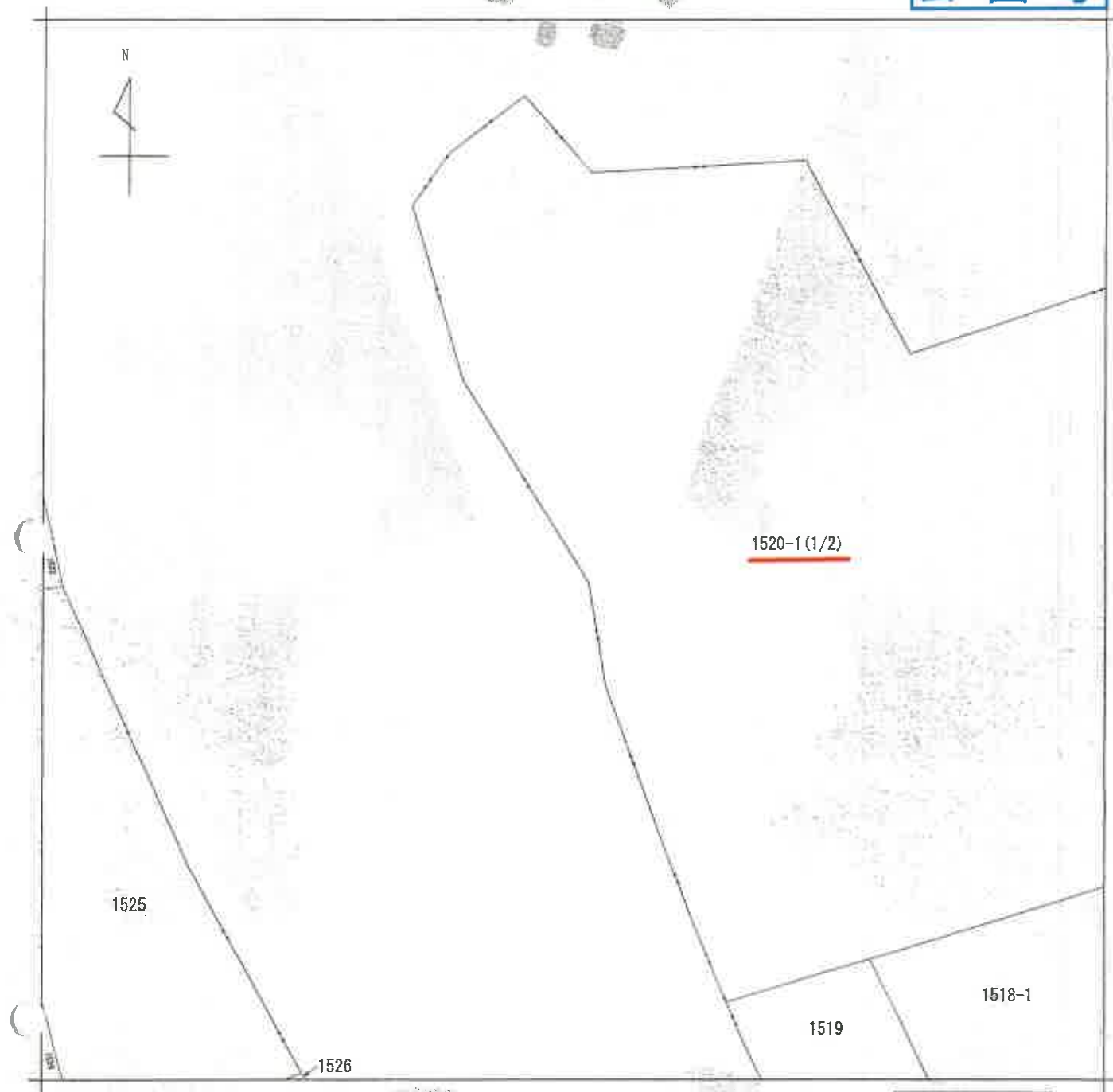
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



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



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字切戸屋				地番	1520番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正3年7月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月25日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

地図整理番号：M04404
(1/2)

A4判に縮小



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



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字切戸屋				地番	1520番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正3年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月25日
甲府地方法務局吉田出張所
地図整理番号：M04404
(2/2)

A 4 判 に 縮 小

35354

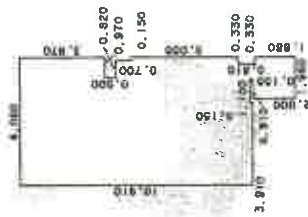
各階平面圖

昭陽 乙未年 7 月 21 日 星期四

平假1520番1

南郷留郡山中郷村平野字切戸屋1520番地1

建物番号 107



2197-166

1520-12

2187-164

形題作

1520-1

2197

總
之
日
計

建築物の存する部分1階

作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

申讀入

縮尺 $\frac{1}{1000}$

單種表		合計	床面積
10,910 X	3,910	=	42 658100
10,760 X	1,100	=	11 836000
2,000 X	0,910	=	1 820000
12,910 X	0,080	=	1 032800
3,970 X	0,970	=	3 850900
8,440 X	0,640	=	5 401600
5,750 X	0,180	=	1 035000
5,050 X	0,150	=	0 757500
1,880 X	0,330	=	0 620400
			59,013300

床	合計	69.012300	69.01 m ²
---	----	-----------	----------------------

A 4 判 に 縮 小