

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	2,770,000 2,216,000		554,000	111,807	0



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柳原 519 番地 1

建物の名称 ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング (A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 519 番 1 の A-610

建物の名称 A-610 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 77.35 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柳原 519 番 1

地 目 宅地

地 積 9260.43 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

敷地権の割合 1194740 分の 8349



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 27 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柳原 519番地1

建物の名称 ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング (A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 519番1のA-610

建物の名称 A-610号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 77.35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柳原519番1

地 目 宅地

地 積 9260.43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

敷地権の割合 1194740分の8349



令和7年（ケ）第49号

令和 7年 5月20日受理
令和 7年 8月12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柳原 519 番地 1

建物の名称 ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング (A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 519 番 1 の A-610

建物の名称 A-610 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 77.35 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柳原 519 番 1

地 目 宅地

地 積 9260.43 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

敷地権の割合 1194740 分の 8349



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字柳原519番地1 ライオンズヴィラ山中湖A-610号		
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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	(月額) 管理費 31,800円 修繕積立金 5,580円 合 計 37,380円 令和7年 7月14日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和元年1月分～令和7年6月分 計897,120円 (管理費・修繕積立金の滞納合計額) ※上記のほか、積立駐車料(130,000円)及び弁護士費用等(257,400円)の請求がある。		
管理費等照会先	【管理業務受託会社】 株式会社大京アステージ 多磨支店		
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、「ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング(A棟)」である。 2 平成3年10月建築(登記記録上) 3 本件区分所有建物を含む一棟の建物の総戸数は93戸である。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 雑種地(符号) ☐ 公衆用道路(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 1194740分の8349		
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11ないし14のとおり。本物件敷地の、概ね北東側に通路が走行しており、当該通路との境界付近に土留めや側溝等が整備されているが、土留め等の形状と公図の形状とで異なる箇所が認められることなどから、当該通路（地番519番85）との境界は、外観上、判然としない。なお、以下に記載したとおり、本物件敷地とその周辺地との境界は、外観上、いずれも、判然としない。
- 2 本物件敷地と北西側隣地（地番517番12）との境界付近は、石垣（一部）が認められるほか、土手状の傾斜地を形成しているものと推察されるが、石垣等のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真16ないし19参照）。
- 3 本物件敷地と南西側隣地との境界付近は、崖地の周辺であったり、雑草の繁茂する一面地を形成しているものと推察されることなどから、境界標（1基）を確認できたものの、両土地の境界は、外観上、判然としない（写真20、23参照）。
- 4 本物件敷地と南側隣地（地番519番5）との境界付近は、雑草木の繁茂する一面地を形成していることなどから、両土地の境界標が、外観上、判然としない（写真27ないし30参照）。
- 5 現地の状況及び簡易計測の結果等によると、本物件敷地の形状は、概ね公図と合致しているものと推察されるが、本物件敷地及びその周辺地にかかる公図は、「地図に準ずる図面」（旧土地台帳附属地図）であるため断言できないが、本物件敷地の南西側に存在する擁壁（写真24、26、28参照）は、本物件敷地内に造られているもの（境界を形成しているものではない。）と観察した。
- 6 共用施設として、フィットネスルーム、室内プール、大浴場（男女別。いずれもサウナ室あり。）、ジョイフル（多目的）ルーム及びバーベキューガーデンなどが存在する（写真49ないし58、7参照）。
- 7 本物件敷地内に、別棟の建物（ライオンズヴィラ山中湖セカンドウイング）が存在する（写真5参照）。なお、当該別棟建物への連絡通路（写真6、7参照）が設置されているほか、当該別棟建物は、本件区分所有建物を含む一棟の建物よりも低い位置にあるため、外階段が整備されている（写真21、22参照）。
- 8 本件区分所有建物に、IHクッキングヒーターが設置されている（写真42参照）。
- 9 現地調査の際、曇りがかっていたため現認できなかったが、本件区分所有建物のベランダから、富士山が眺望できるものと思われる（写真46参照）。
- 10 クロス（廊下の壁）の損傷が認められる（写真48参照）。
- 11 本件区分所有建物につき、大量の雑貨類が室内に保管されているため、細かい箇所まで確認することができなかったが、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 12 本件区分所有建物内で、小型犬（3匹）が飼育されている。
- 13 本件所有者が滞納している積立駐車料及び本件にかかる弁護士費用等の支払について相談してほしい旨の、関係人の陳述がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

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

地番	地目	地積	所有者
519番85	公衆用道路	728㎡	南都留郡山中湖村
519番20	公衆用道路	809㎡	山梨県

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●●	1 私は、本件区分所有建物の所有者です。 2 このマンションで、現在、1人で暮らしています。第三者が使用、占有している箇所はありません。 3 このマンションの室内で、現在、小型犬を3匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当マンション 管理事務所職員	1 当マンションは、リゾートマンションとして、平成3年10月18日に建てられました。 2 当マンション（ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング（A棟））の総戸数は93戸です。なお、同一敷地内にある別棟の建物（ライオンズヴィラ山中湖セカンドウイング）の総戸数は84戸（合計177戸）です。 3 共用施設として、フィットネスルーム、大浴場（男女別。いずれもサウナ室あり。）、室内プール、ジョイフル（多目的）ルーム、バーベキューガーデンなどがあります。これらの共用施設は、区分所有者及びその関係者のみが利用できる施設です。なお、ジョイフルルームは、ゲストルームを兼ねており、宿泊可能です。 4 当マンションに、駐車場があります。フリー区画に駐車する場合、24時間当たり200円の駐車代がかかります。その他、希望者には、月額5000円（1台当たり）で、月極駐車場を用意することもできます。 5 当マンションに、駐輪場（無料）がありますが、トランクルームはありません。 6 当マンションは、規約上ペットの持ち込みは不可ですが、現状、申請がなくても、ペットの持ち込みを許容しています。ペットを持ち込むときは、念のため、フロントに伝えてください。 7 当マンションに管理事務所があります。常駐で、午前8時30分から午後5時まで対応しています。なお、火曜日は定休日です。 8 当マンションは、9人乗りのエレベーターが1基あります。 9 居室では使用できませんが、1階ラウンジで、Wi-Fiを使用することができます。
当マンション 管理会社職員	1 本件所有者は、令和7年7月現在、24か月分の管理費及び修繕積立金を滞納しています。その他、26か月分の駐車代も滞納しています。 2 上記滞納駐車代及び本件にかかる弁護士費用等は、規約により、区分所有者の承継人に対して請求できると認識しています。弁護士費用等の支払について相談してほしい旨、買受人に伝えてください。

(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 5月30日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 6月12日(木)	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 6月26日(木) 10:00-12:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 管理事務所職員と面談
7年 7月15日(火)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
7年 7月15日(火) 16:00-16:10	当庁執行官室	管理会社職員から電話で聴取
7年 8月 8日(金) 10:00-11:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者及び管理事務所職員と面談 <評価人同行>

(特記事項)

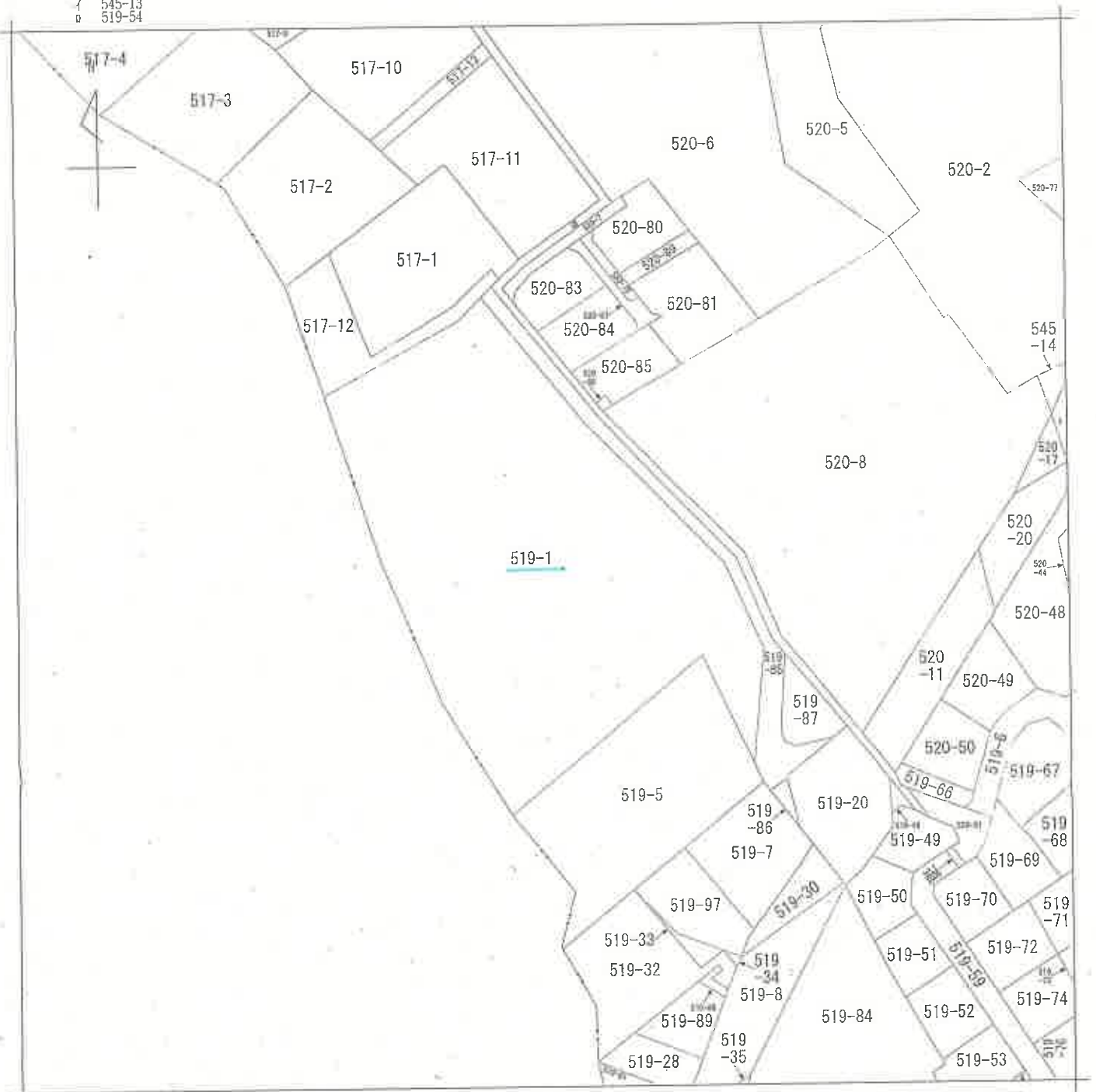
☐ 令和 年 月 日
本件所有者のこれまでの対応を鑑みて、目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 8月 8日
目的物件の玄関付近に臨場し、複数回呼びかけを行うなど、所有者の在室を確認したものの反応がなかったため、立会人 ●B●● を立ち会わせ、技術者に解錠させていたところ、作業途中で本件所有者が玄関ドアを開けたため、目的建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり(他の事項用)

イ 545-13
ロ 519-54



(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柳原				地番	519番1			
出力縮	1/1200	精度区		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9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。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和7年3月24日

東京法務局港出張所
登記官

請求番号：32-1

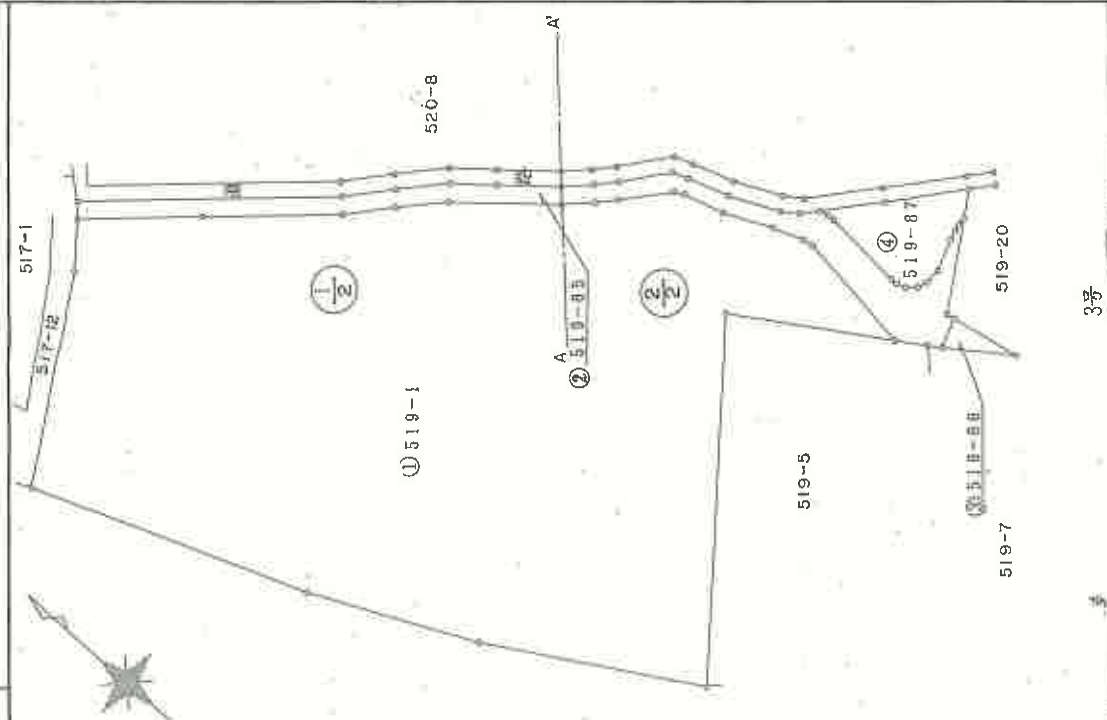
(1/1)

(7 枚目)

① $519 = 1$ ② ③

图 10-1-1 在量测所测地地

土地の所在
南都留郡山中湖村平野字柳原



1/1000 毫米

人言由

平成3年9月28日作製)

alk'ol' 617

作者

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。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和7年3月24日

東京法務局港出張所

製品名

登記年月日：平成3年10月30日

71409

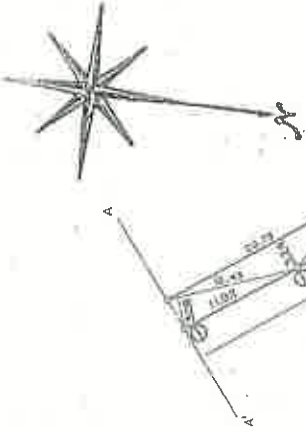
地積測量図

① 519-1 ② ③

地番
519-85,-86
-87

土地の所在
南都留郡山中湖村平野字柳原

① 519-1



520-8

境界線の種類

作製者
土地

申請人
(平成3年9月28日作製)

申請人

縮尺
1/500

17.10.30

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。
(甲府地方法務局 戸田出張所 管轄)
令和7年3月24日 東京法務局 港出張所

登記官

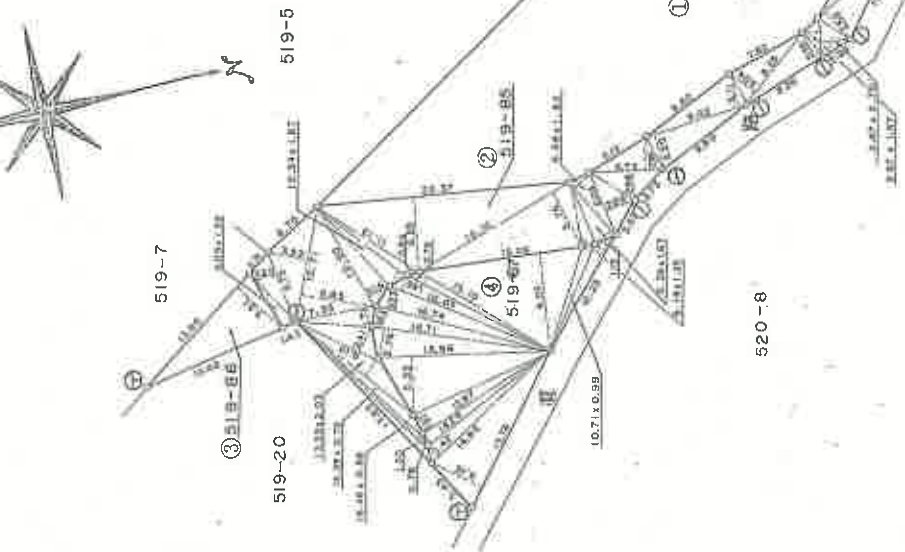
71410

三 銅 表 積 算

519-85			
NO	面 積	面 積	面 積
48.88	3.15	153.9770	
26.04	3.17	33.5448	
23.26	3.19	74.2320	
10.10	3.12	51.5120	
10.13	3.17	32.1121	
10.01	3.18	31.1316	
10.02	3.28	33.2878	
20.75	3.17	25.2444	
12.45	3.08	27.2309	
6.87	2.77	19.0299	
6.87	2.90	13.8236	
5.24	2.38	13.5132	
10.39	3.20	33.2480	
10.22	3.52	35.9744	
3.67	2.70	5.8090	
3.67	1.07	6.1282	
8.26	2.95	24.3075	
8.25	3.04	25.0000	
9.52	3.11	30.8512	
9.52	3.20	31.7440	
6.72	2.99	19.8240	
6.72	2.58	17.3375	
6.03	2.84	17.2664	
6.38	1.82	11.6116	
6.38	1.87	11.9305	
6.14	1.29	7.6750	
16.10	5.75	92.7350	
23.37	6.85	159.6171	
11.13	0.84	9.3482	
10.34	1.67	17.2878	
10.50	2.15	22.8580	
10.71	6.85	73.3035	
7.33	1.71	12.5343	
8.14	2.41	19.6174	
13.59	2.03	27.5877	
13.59	0.72	11.0590	
12.46	0.56	9.2178	
17.25	9.78	13.9024	
10.71	3.32	31.5392	
6.75	2.45	16.2575	
6.09	1.02	8.0588	
合 計		1437.4090	
合 計		728.7450	
合 計		708.76 項	

519-87			
NO	面 積	面 積	面 積
12.23	1.15	14.0645	
10.71	0.99	10.9029	
15.26	9.03	137.7278	
15.10	0.78	11.7780	
15.07	1.45	23.4882	
16.74	2.23	37.3302	
16.74	1.83	30.0342	
15.71	2.78	45.4338	
15.06	5.23	63.4708	
12.97	1.31	26.5827	
14.28	1.52	17.1350	
14.58	5.16	81.4348	
13.78		542.0869	
合 計		271.0363	

519-1			
公 積	面 積	面 積	面 積
10.288.23	1037.79695		
	9260.43305		
	9260.43305		



境界線の種類	面積
① プラスチック杭	
② コンクリート杭	
③ 金 属 杭	
④ 鋼 杭	

縮尺 1/500

申請人

113.10.30

年 9 月 28日(作製)

作製者 土地家

○ ○
○ ○
—
○ ○
○ ○

圖書 3 年 / A / 3

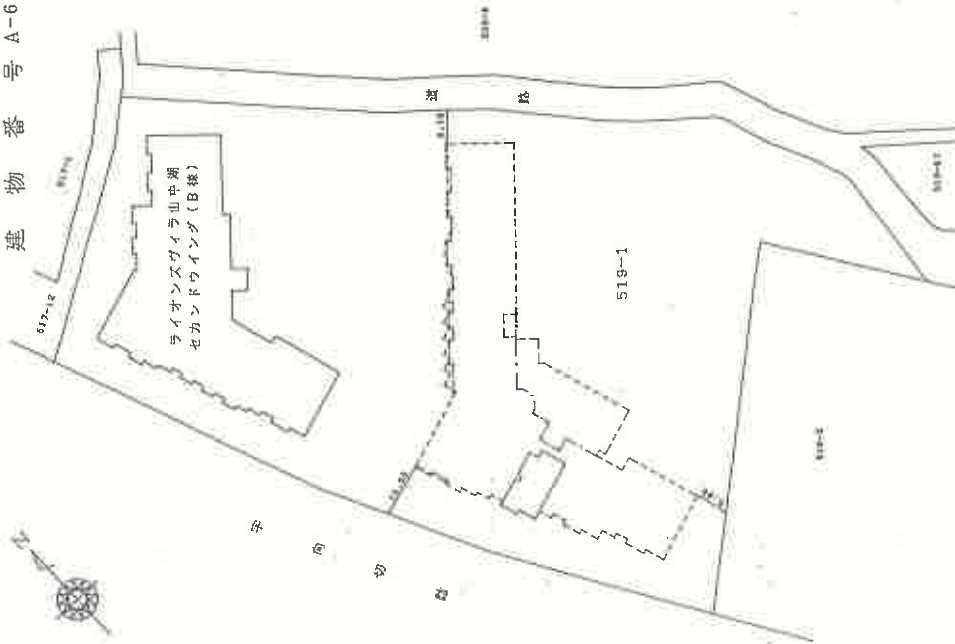
备 阶 平 面 图

家屋番号 平野519番1
のA-610

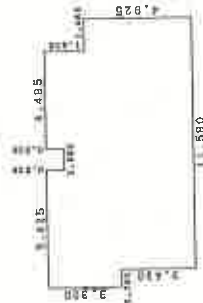
面
区
物
建

建物の所在
南都留郡山中湖村平野字柳原519番地1

建物の存する部分 6 階
建物番号 A-610号



求積表



0.795	x	3.320	=	2.639400
4.630	x	0.828	=	3.833640
10.105	x	5.922	=	59.841810
4.495	x	0.828	=	3.718660
1.485	x	4.925	=	7.313625
				77.350335

床面積	77.35m ²
-----	---------------------

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

10月28日作製)

作者

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。
(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和7年3月24日 東京法務

令和7年3月24日

東京法務局港出張所

發品會

(11 枚目)

土地建物位置概略図

境界標(大凡の位置)

電柱

外階段

写真撮影
位置・方向

本物件敷地内にある別棟の建物
(ライオンズヴィラ山中湖セカンドウイング)

一棟の建物(地下1階・地上6階建)
(ライオンズヴィラ山中湖
ファーストウイング(A棟))

519-1
符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

519-5

519-87

519-7
519-86

519-20

520-83

520-84

520-85

520-86

520-8

519-85

物件1の区分所有建物(平野 519番1のA-610/A-610号)
* 建物の存する部分 6階

ゴミステーション等



【 申立外の近隣地 (1 3 筆) を表示 】

(12 枚目)

土地建物位置概略図

境界標(大凡の位置)

電柱

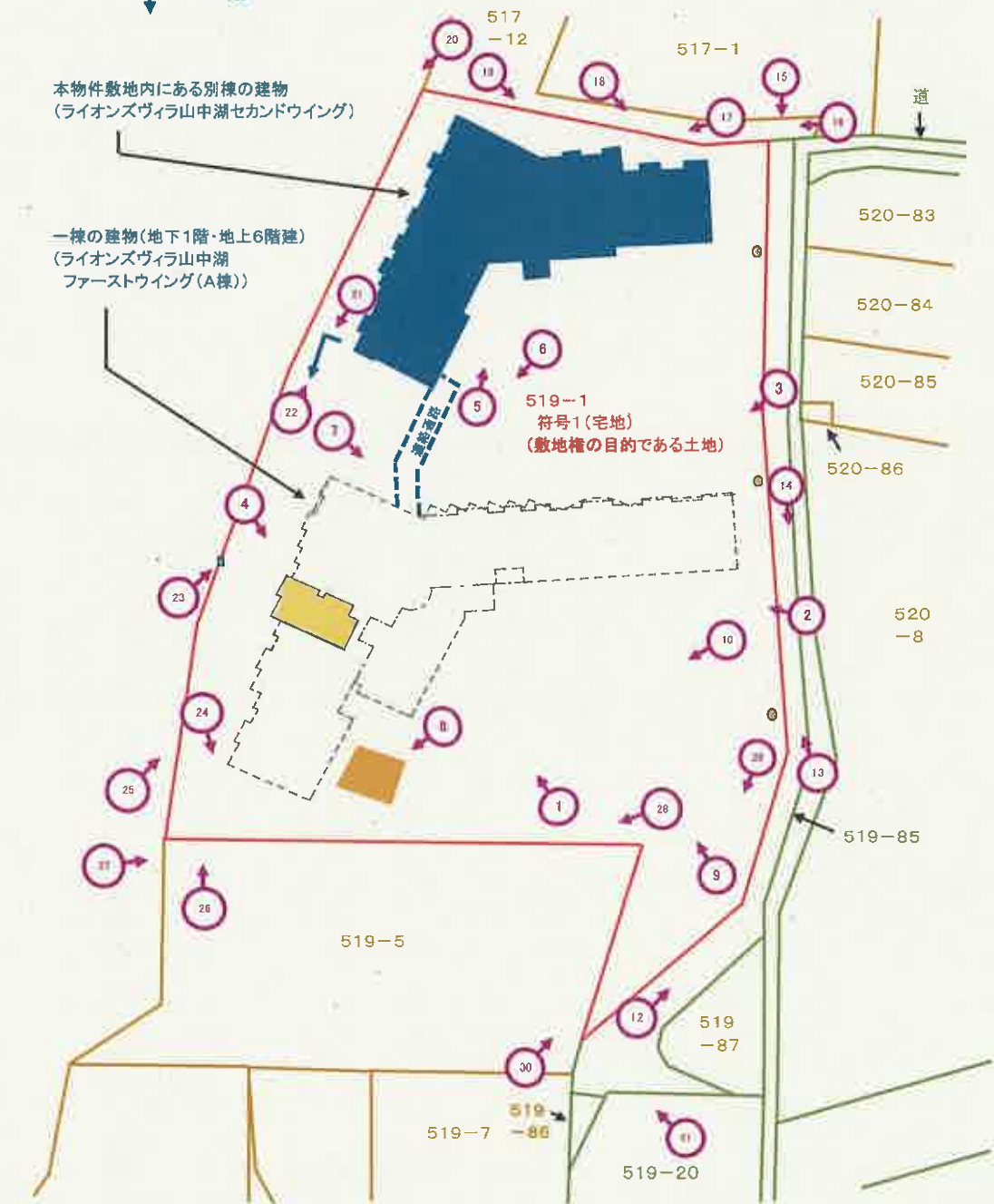
外階段

写真撮影
位置・方向

本物件敷地内にある別棟の建物
(ライオンズヴィラ山中湖セカンドウイング)

一棟の建物(地下1階・地上6階建)
(ライオンズヴィラ山中湖
ファーストウイング(A棟))

519-1
符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



物件1の区分所有建物(平野 519番1のA-610/A-610号)
* 建物の存する部分 6階

ゴミステーション等

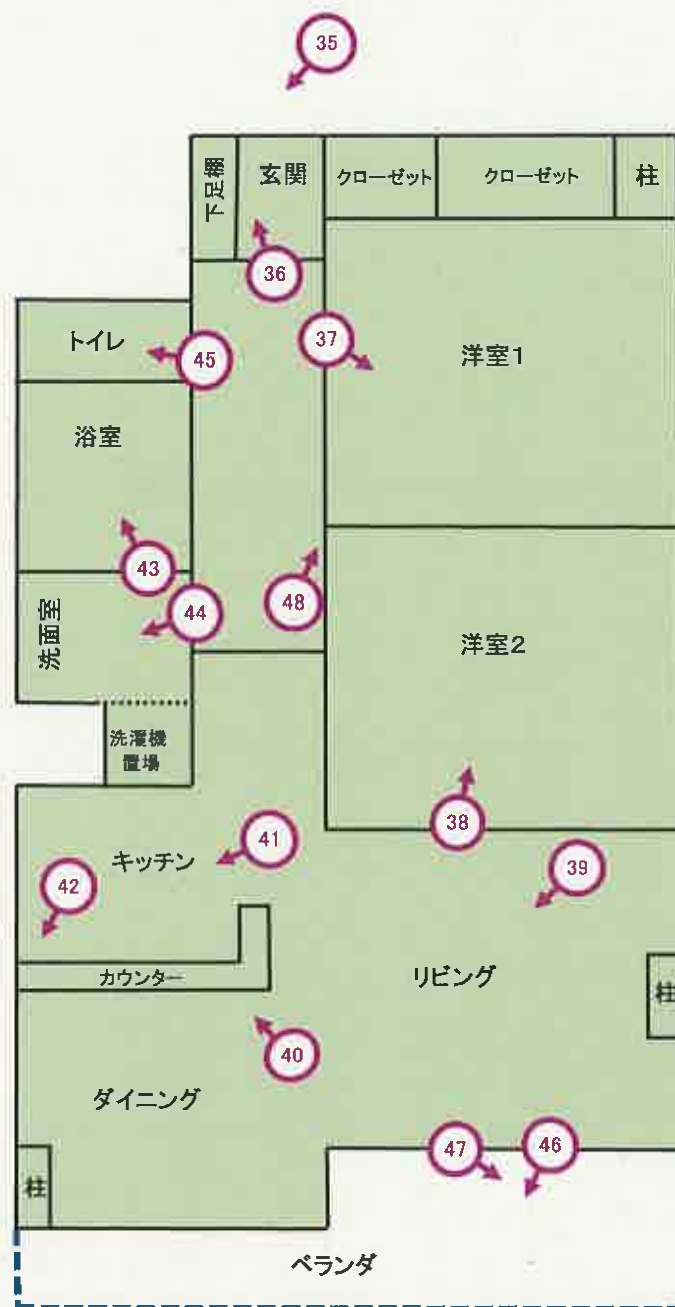


【 申立外の近隣地 (1 3 筆) を表示 】

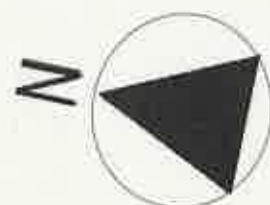
(13 枚目)

間取図（物件1）

写真撮影
位置・方向



【1階】



1



物件1の区分所有建物(A-610号室)を含む一棟の建物
(ライオンズヴィラ山中湖 ファーストウイング(A棟))

2



物件1の区分所有建物(A-610号室)を含む一棟の建物
(ライオンズヴィラ山中湖 ファーストウイング(A棟))

3



物件1の区分所有建物(A-610号室)を含む一棟の建物
(ライオンズヴィラ山中湖 ファーストウイング(A棟))

4



物件1の区分所有建物(A-610号室)付近を撮影したもの

5



本物件敷地内にある別棟の建物(ライオンズヴィラ山中湖セカンドウイング)及びその周辺を撮影したもの

6



連絡通路及びその周辺を撮影したもの

7

バーベキューガーデン



連絡通路及びその周辺を撮影したもの

8



ゴミステーション等及びその周辺を撮影したもの

9



駐車スペース

10



駐車スペース

11



本物件付近の通路

12



本物件付近の通路

13



本物件付近の通路

14



本物件付近の通路

15



北東側隣地
(519-85)

519-1
符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

519-1
符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

北西側隣地
(517-12)

16



17



519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

北西側隣地
(517-12)

18



519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

北西側隣地
(517-12)

19

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



北西側隣地
(517-12)

20

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



南西側隣地

21



本物件敷地内に設置されている外階段及びその周辺を撮影したもの

22



本物件敷地内に設置されている外階段及びその周辺を撮影したもの

23

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



南西側隣地

境界標

24

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



本物件敷地(地番519番1)の南西側部分に擁壁が設置されている状況を撮影したもの

25

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



南西側隣地

26

南西側隣地

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



本物件敷地(地番519番1)の南西側部分に擁壁が設置されている状況を撮影したもの

27

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

南側隣地
(519-5)



南西側隣地

28

南側隣地
(519-5)

519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



本物件敷地(地番519番1)の南東側部分に擁壁が設置されている状況を撮影したもの

29



519-1 符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

30



南側隣地
(519-5)

31



管内インフォメーションを撮影したもの

32



フロント及びその周辺を撮影したもの

33



メールルーム

34



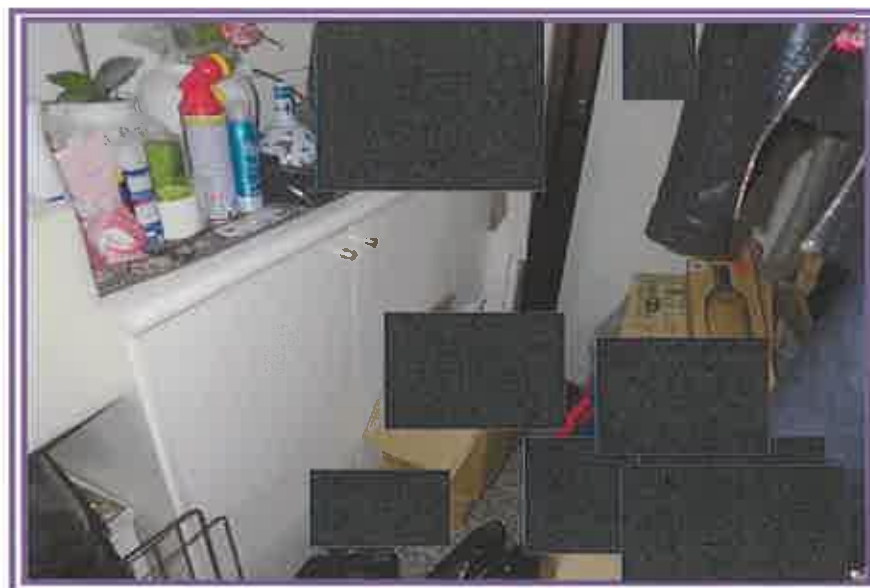
ラウンジ

35



入口付近を撮影したもの

36



玄関を撮影したもの

37



洋室1

38



洋室2

39



リビングからダイニング方向を撮影したもの

40



ダイニングからキッチン方向を撮影したもの

41



キッチン

42



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

43



浴室

44



洗面室

45



トイレ

46



ベランダから富士山方向を撮影したもの

47



ベランダの状況を撮影したもの

48



クロスの損傷箇所を撮影したもの(廊下の壁)12

49



フィットネスルーム

50



室内プール

51



大浴場(男性用)

52



サウナ室(男性用大浴場内)

53



脱衣室(男性用)

54



大浴場(女性用)

55



サウナ室(女性用大浴場内)

56



脱衣室(女性用)

57



ジョイフル(多目的)ルーム

58



ジョイフル(多目的)ルーム内の畳敷きスペース

令和 7年（ケ）第 49号
令和 7年 8月 8日 現地調査
令和 7年 8月18日 評 価
評価番号（競）第2159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

番号	評 価 額
物件 1	金 2, 7 7 0, 0 0 0 円

本件は敷地権付区分所有建物の評価である。

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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、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	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 平野519番1のA-610 建 物 の 名 称 A-610号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階77.35㎡ (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 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 8349.00/1194740.00		
特記事項			
・ 本件建物には犬が3匹飼育されており、犬による壁紙や床の汚損、臭気等が確認された。 ・ 管理費等の未納額があり、令和7年6月30日時点で897,120円（管理費、修繕積立金の未納額）。他に積立駐車料130,000円、弁護士費用257,400円の請求がある。 ・ 敷地権の目的である土地は、土砂災害警戒区域に含まれている。			

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柳原 519番地1

建物の名称 ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング(A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野 519番1のA-610

建物の名称 A-610号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 77.35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柳原519番1

地 目 宅地

地 積 9260.43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

敷地権の割合 1194740分の8349



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況，利用状況等

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅から南東方へ道路距離で約19km、東富士五湖道路「山中湖インター」からは道路距離で約10kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山中湖東側の高台にリゾートマンションや会員制ホテル、別荘等がみられる地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 指定 70% 指定 200% 富士箱根伊豆国立公園普通地域 富士五湖景観形成地域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積 : 9,260.43㎡ 間口 : 約150m 奥行 : 約80m 形状 : 不整形 地勢 : やや傾斜 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地 敷地権割合: 1194740分の8349	
接面道路の状況	北東側: 幅員約6m舗装村道(村道平野60号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	区分所有建物の敷地として使用している。	
供 給 処 理 施 設	水道は井戸、下水は浄化槽	
特 記 事 項	・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に含まれている。 ・埋蔵文化財の包蔵地には該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズヴィラ山中湖ファーストウイング	
建物の用途	共同住宅（総戸数 93戸）	
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	平成 3年11月13日新築 約34年 約16年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺地下1階付6階建	
仕様	構造 外壁	鉄筋コンクリート造 タイル貼りほか
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 その他（プール、大浴場、フィットネスルーム、多目的ルーム、ロビー）	
建物の品等	使用資材 普通	
管理の形態等	管理組合 有 名称（ライオンズヴィラ山中湖管理組合法人） 管理方式 委託 管理会社 (株)大京アステージ 管理形態 管理人常駐	
管理の状況	普通	
特記事項	別棟（セカンドウイング84戸）が同じ敷地内にある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階の中間部屋で採光は西側
床 面 積	77.35㎡（登記面積）
間 取 り	1 LDK
仕 様	内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロスほか 床 フローリング等
保守管理の状態	犬が 3 匹飼育されており、犬によるクロスや床の汚損がみられるほか臭気があり、維持管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 31,800円 修繕金積立金 月 額 5,580円 滞 納 額 有 (897,120円) 令和 7年 6月30日時点の管理費 と修繕積立金の合計額 他に積立駐車料130,000円と弁護士費用257,400円の請求がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・上記のとおり、犬が 3 匹飼育されており、壁や床の汚損や臭気を確認された。 ・管理費等を滞納している。 ・富士山の眺望がある。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算し、専有部分の個別格差率を乗じて積算価格を下記のとおり査定した。

(1) 建物価格

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。
なお、再調達原価は、登記面積と壁芯面積との差を考慮した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
380,000	77.35	0.19	5,580,000

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

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数約50年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数16.0年／経済的全耐用年数50.0年)}×(1－観察減価40%)≒0.19

(2) 敷地権価格

敷地権価格を下記のとおり査定した。

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
15,100	0.72	9,260.43	1.00	8349/1194740	700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山中湖(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 15,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件＋5 環境条件＋10 街路条件▲5

イ 個別格差：画地条件(規模▲20)その他条件(土砂災害警戒区域▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

- 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
5,580,000	700,000	1.05	6,590,000

個別格差の内訳

階層1.05×位置1.00×品等1.00＝1.05

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

前記記載のとおり積算価格を下記のとおり査定した。収益価格は、リゾートマンションで賃貸需要が熟成していないので採用しなかった。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	6,590,000	0	6,590,000
② 調整後の価格			6,590,000

積算価格を採用した。

(2) 評価額の判定

上記で査定した積算価格に競売市場修正、管理費等の未納額を考慮して、評価額を下記のとおり決定した。

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	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
6,590,000	1.00	0.60	0.70	1.00	2,770,000
一括価格(合計)					2,770,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山中湖(県)-3

所 在：南都留郡山中湖村平野字新井201番

地 目：宅地

価 格：16,600円／㎡

位 置：富士山駅15km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：522㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員3.7m村道

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）

地域の概要：湖畔に近接して、農家住宅を中心に民宿、旅館等が混在する住宅地域

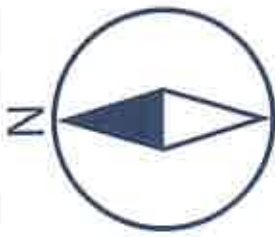
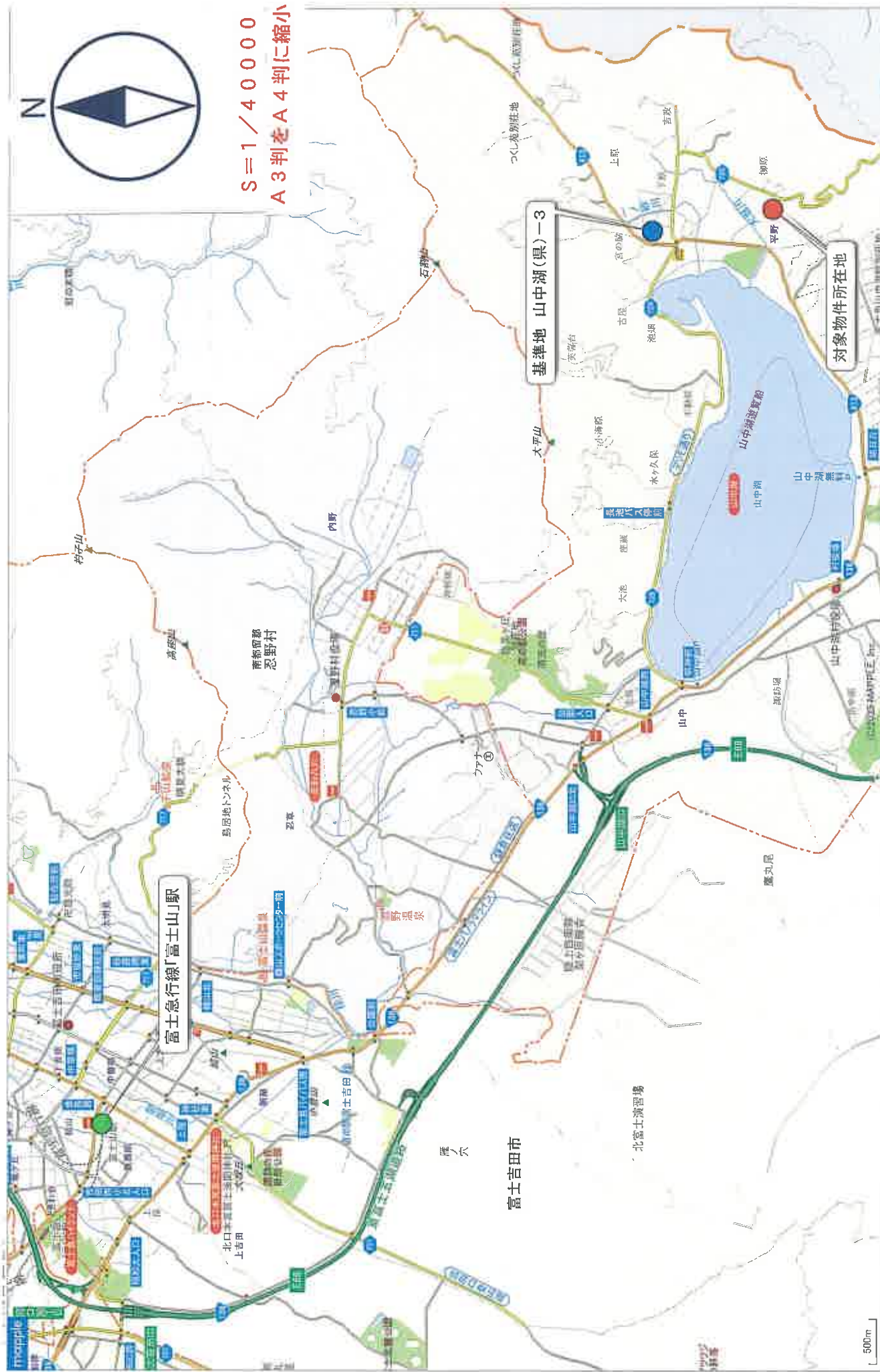
第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写し

3 建物図面・各階平面図写し

以 上



S=1/40000
A3判をA4判に縮小

標準地 山中湖(県)ー3

対象物件所在地

富土急行線「富士山」駅

富士吉田市

北富士演習場

500m
1:40,000 相当

位置図

昭文社「マップル」

イ 545-13
ロ 519-54

517-4

517-3

517-10

517-11

520-6

520-2

517-1

520-80

520-83

520-81

520-84

520-85

520-8

519-1

敷地権の目的である土地

519-5

519-20

519-49

519-1

519-97

519-30

519-33

519-32

519-34

519-8

519-69

519-84

519-28

519-58

地籍区域見出し

平野

請求番号	所 在	東京都都心部中野区南野字柳森			地 番	519番1	
出 発 点	1:1200	地 区 名	四 角 地 区 界 限 記 号	公 積 金 積 算 率	地 積 率	延 坪	旧 市 地 合 併 附 属 地 区
作 成 年 月 日	大正9年7月			地 積 率	延 坪	延 坪	

これは地図に準ずる図面写しである。内容は印刷した図面である。

(甲府地方法務局吉田地区事務所)

令和7年3月24日

東京法務局南野支所

請求番号：32-1

(1/1)

A5紙をA4判に縮小

地図に準ずる図面写し

登記年月日：平成30年11月18日

33135

昭和三十九年三月三日登記各階平面図

家屋地号 千野519番1
519-1

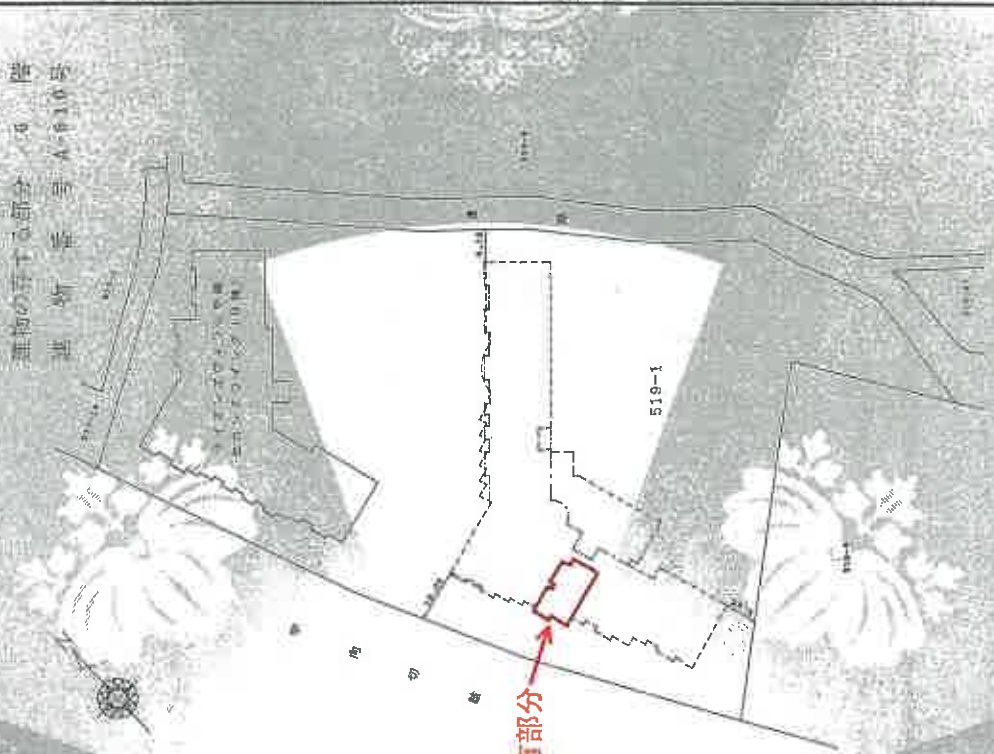
建物図面

建物所在地 南都留郡山中湖町千野字御原519通地1

建物の有する部分 1階
遮断番号 519-100号

求積表	
0.795 x 3.320 =	2.638400
4.830 x 0.828 =	3.983840
10.105 x 5.922 =	59.841810
4.495 x 0.828 =	3.721860
1.485 x 4.925 =	7.313825
	77.350335

床面積 77.35㎡



専有部分

1000

50

1000

(東京士地業連合会)

建築物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

請求番号：32-3