

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 月 2 3 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 2 月 1 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,760,000 4,608,000	一括	1,152,000	80,360	0
1	4,390,000				
2	1,370,000				



物 件 目 録

1 所 在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村
 地 番 6 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 5. 4 3 平方メートル

2 所 在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村 6 1 番地 1
 家屋 番号 6 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4. 8 1 平方メートル
 2 階 4 7. 2 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 1 4. 8 1 平方メートル
 2 階 約 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 石造亜鉛メッキ銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5. 3 7 平方メートル
 2 階 1 9. 8 7 平方メートル

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	21.45平方メートル
	2階	29.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 28 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, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

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 南都留郡富士河口湖町勝山字上村
 地 番 6 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 5 . 4 3 平方メートル

2 所 在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村 6 1 番地 1
 家屋 番号 6 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 8 1 平方メートル
 2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 1 4 . 8 1 平方メートル
 2 階 約 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 . 3 7 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	2 1 . 4 5 平方メートル
	2 階	2 9 . 5 9 平方メートル



令和7年(ヌ)第16号

令和 7年 6月19日受理

令和 7年10月16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 所 在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村
地 番 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 5. 4 3 平方メートル

2 所 在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村 6 1 番地 1
家屋 番号 6 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造銅板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4. 8 1 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 5. 3 7 平方メートル
2 階 1 9. 8 7 平方メートル

符 号 2
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 1. 4 5 平方メートル
2 階 2 9. 5 9 平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県南都留郡富士河口湖町勝山61番地1			
土地	物件 1			
現況地目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □雑種地（物件 ）			
形状	□建物図面（各階平面図）のとおり ■（概ね）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 上記の者が物件1の土地上に、主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	物件1の土地（のうち、当時の●A●持分9分の4）につき、平成17年12月8日受付の仮差押登記がある（本件は、仮差押の本執行移行事件である。）。			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 114.81平方メートル 2階 約50平方メートル			
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（●B●●） □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			
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 昭和59年 4月建築（主である建物。登記記録上） 2 昭和59年 4月頃 2階連絡通路（渡り廊下）部分増築（主である建物） 3 昭和28年 5月建築（附属建物符号1。登記記録上） 4 昭和39年10月建築（附属建物符号2。登記記録上） 5 本件建物（当時の所有者：●A●）につき、平成17年12月8日受付の仮差押登記がある（本件は、仮差押の本執行移行事件である。）。			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■（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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■●A●	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人(■●B●● (現在の所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	使用借権 (●C●●及び●D●●関係) 共有持分権 (●A●●関係)	
占有開始時期	昭和59年4月30日 (登記記録上の物件2の建物 (主である建物) の新築時期)	
最初の契約等	契約日	平成 7 年 4 月 4 日頃 (●C●●が共有持分権を取得した時期。登記記録上) 平成 1 2 年 6 月 7 日頃 (●D●●が共有持分権を取得した時期。登記記録上)
	期間	上記●C●●及び●D●●が共有持分権を取得した時期 から 期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 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	
上記は、物件1の土地 (のうち、当時の●A●●持分9分の4) 及び物件2の建物に仮差押登記のなされた平成17年12月8日当時の敷地利用権に関する記載である。 ●C●●との間の敷地利用権は、人的関係 (夫婦) により、●D●●との間の敷地利用権は関係人の陳述により黙示の承認があったものとして、上記のとおり認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■●B●●		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人(■●B●● (建物占有者) ☐ ())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 9 年頃		
最初の契約等	契約日	平成 9 年頃	
	期間	平成 9 年頃から ☐ 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	令和 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		
上記は、物件 1 の土地 (のうち、当時の●A●持分 9 分の 4) 及び物件 2 の建物に仮差押登記のなされた平成 17 年 12 月 8 日当時の占有権原に関する記載である。 物件 2 の建物につき、●B●●は、父が亡くなった平成 22 年 8 月 13 日に持分 2 分の 1 を、母が亡くなった令和 4 年 11 月 10 日に持分 2 分の 1 をそれぞれ単独相続したことが、当該建物の登記記録から認められる。 ●B●●は本件債務者である。			

(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

- 1 関係人の陳述によると、本件土地建物に仮差押登記がなされた当時の占有者は●B●●である。
- 2 本物件は、概ね、その北側、西側及び南側に通路（道路）が走行している。進入路部分を除き、物件1の土地と、その南側に位置する道路との境界付近に植込みや土留め等が存在する。両土地は概ね等高である。西側に位置する通路との境界付近は、石垣やコンクリート敷等で区画されている。なお、当該西側通路は、南側部分は概ね等高であるものの、北側に向かうにつれて低くなる緩傾斜地を形成しているため、北側に向かうにつれて物件1の土地との高低差が大きくなる。また、北側に位置する通路は、概ね、西側から東側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。物件1の土地（高）と当該北側通路（低）との間に高低差が認められ、両土地の境界付近は石垣で区画されている（以上、写真13ないし20参照）。
- 3 物件1の土地（低）と、東側隣地（地番61番2）（高）との間に、高低差が認められる、なお、両土地は、擁壁上に設置されたフェンスで区画されている（写真21、22参照）。
- 4 物件1の土地上に、●B●●が設置した物置（定着性なし）が存在する（写真10参照）。
- 5 物件1の土地上に、電信柱が設置されている（写真8等参照）。
- 6 物件2主である建物の2階床面積は、同附属建物符号2（物置）との2階連絡通路（渡り廊下）部分を含めて算定した。
- 7 物件2附属建物符号2（物置）の2階居室（間取図中の「洋室」）について、天井に雨染みが認められるほか、壁紙の汚れが認められる（写真47、48参照）。
- 8 本件建物（附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

（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●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、元々、私の弟である●E●●が家族で住んでいた建物でした。 3 平成7年4月4日に弟が亡くなり、遅くとも、その2年後くらいである平成9年頃から、私と私の妻、子の3人で、本件建物で暮らしています。世帯主は私です。本物件内で、現在、第三者が使用・占有している箇所はありません。 4 弟が亡くなった際、本件土地にかかる弟の共有持分のうち、私の父である●A●が持分9分の1を、私の母である●C●●が持分9分の1を、弟の妻である●F●●が持分9分の4を、それぞれ共同相続しました。●F●●の共有持分は、●D●、●G●へと移転されましたが、●D●及び●G●から、本件建物の敷地に関する地代として、私が金銭を請求されたことはありませんし、父も請求されたことはなかったと思います。また、建物の取壊しを求められたこともありません。相続により●F●●が取得した上記共有持分権は、令和元年8月9日に、私が●G●から購入しました。 5 私は、平成9年頃から、本件建物に居住していますが、当時の建物所有者であった父との間で、家賃の支払に関する取決めをしたことはありません。私は、無償で、本件建物に居住していました。 6 平成22年8月13日に父が亡くなった際、本件建物の持分2分の1を、令和4年11月10日に母が亡くなった際、残りの持分2分の1を、私がそれぞれ単独相続しました。 7 本件建物（主である建物）は、昭和59年4月30日に建てられました。しかし、同附属建物符号1・2（各物置）が、いつ頃建てられたのか、私の子供の頃のことだったため、具体的な時期は分かりません。 8 本件建物（主である建物）と同附属建物符号2（物置）が、渡り廊下で接続されています。この渡り廊下は、本件建物（主である建物）を建てた頃である昭和59年4月頃、父が増築したものです。 9 本件土地上に物置があります。この物置は、私が設置したもので、容易に移動できるものです。 10 本件土地上に電信柱が設置されています。通信会社から3年に1回程度、3年で数千円程度もらっています。 11 隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

(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
7年 6月20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 8月26日(火) 10:30-12:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
7年 8月26日(火) 14:00-14:10	甲府地方法務局 吉田出張所	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
7年 9月26日(金)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
7年10月10日(金) 9:20-11:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>

(特記事項)

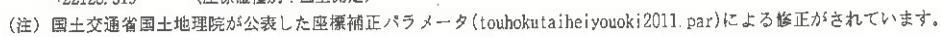
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



勝山

(8 枚目)

建各階平面圖 1/2

112

10

8216 各階平面図

所在地 南都留郡富士河口湖町勝山字上村6番地1

平成元年七月二十六日登記

主たる建物 1 階

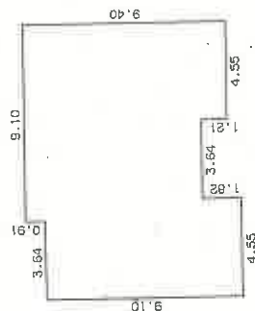
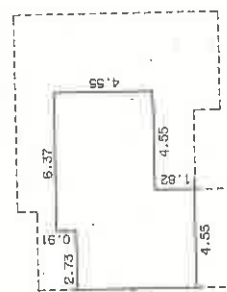


表 2-1-1

9.10	×	0.91	=	8.2810
12.74	×	7.28	=	92.7472
4.55	×	1.82	=	8.2810
4.55	×	1.21	=	5.5055
				<u>114.8147</u>

床面積 114.81㎡

主たる建物 2 階



张 德 兴

$6.37 \times 0.91 =$	5.7967
$9.10 \times 3.64 =$	33.1240
$4.55 \times 1.82 =$	8.2810
	47.2017

床面積	47.20㎡
-----	--------

(日調連12)

作者

人請中

縮尺 $1/250$

箱尺	1	500
----	---	-----

(原稿)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

 $(1/2)$

编号: 6-2

(9 枚目)

ද්විතීයික

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)

（法務局吉田出張所管轄）

ת. 100/17/2017

登記年月日：平成16年7月25日

8217

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図 2/2

家屋番号 61-1

建物の所在 南都留郡富士河口湖町勝山字上村61番地1

平成16年七月二十六日登記

附属建物(符2)1階

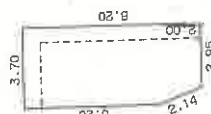


求積表

$$\begin{aligned} & 3.00 \times 5.40 = 16.2000 \\ & (2.25 + 3.00) \times 2.00 / 2 = 5.25000 \\ & \hline & 21.45000 \end{aligned}$$

床面積 21.45㎡

附属建物(符2)2階

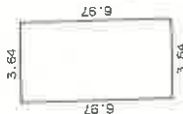


求積表

$$\begin{aligned} & 3.70 \times 6.20 = 22.9400 \\ & (2.95 + 3.70) \times 2.00 / 2 = 6.65000 \\ & \hline & 29.59000 \end{aligned}$$

床面積 29.59㎡

附属建物(符1)1階

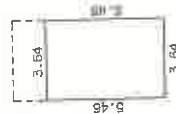


求積表

$$3.64 \times 6.97 = 25.3708$$

床面積 25.37㎡

附属建物(符1)2階



求積表

$$3.64 \times 5.46 = 19.8744$$

床面積 19.87㎡

(底面積)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(山梨県土地建物測量士会統一用紙)

(2/2)

求番号: 6-2

(10 枚目)

登記簿

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。
申請方法務局吉田出張所管轄

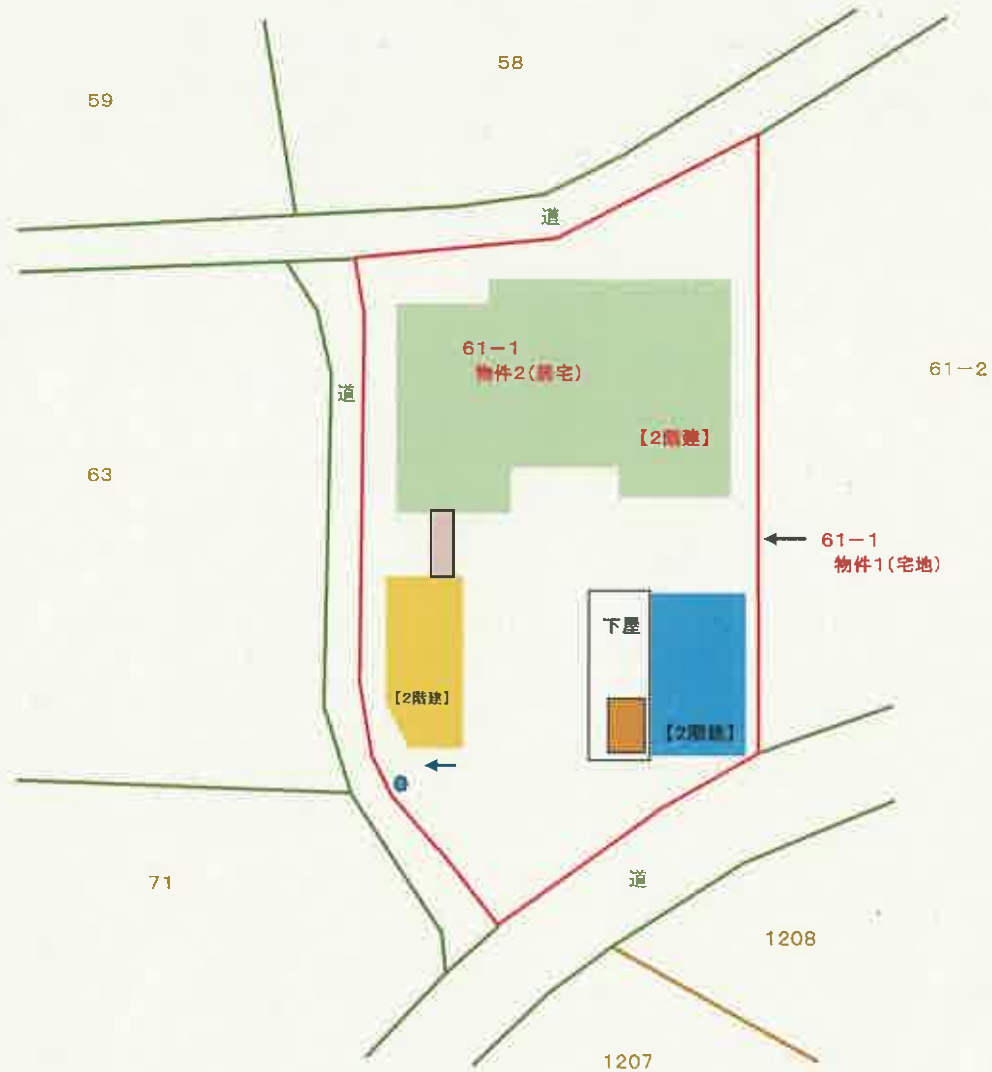
1 丁目3番地

土地建物位置概略図

■ 物件2附属建物符号1(物置)

■ 物件2附属建物符号2(物置)

写真撮影
位置・方向

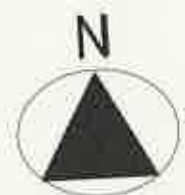


■ 連絡通路(主である建物2階増築部分)

← 外階段(物件2附属建物符号2(物置))

■ 物置(定着性なし)

● 電信柱



【 申立外の近隣地 (7筆) を表示 】

(11 枚目)

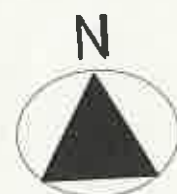
- 物件2附属建物符号1(物置)
- 物件2附属建物符号2(物置)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



- 連絡通路(主である建物2階増築部分)
- 外階段(物件2附属建物符号2(物置))
- 物置(定着性なし)
- 電信柱

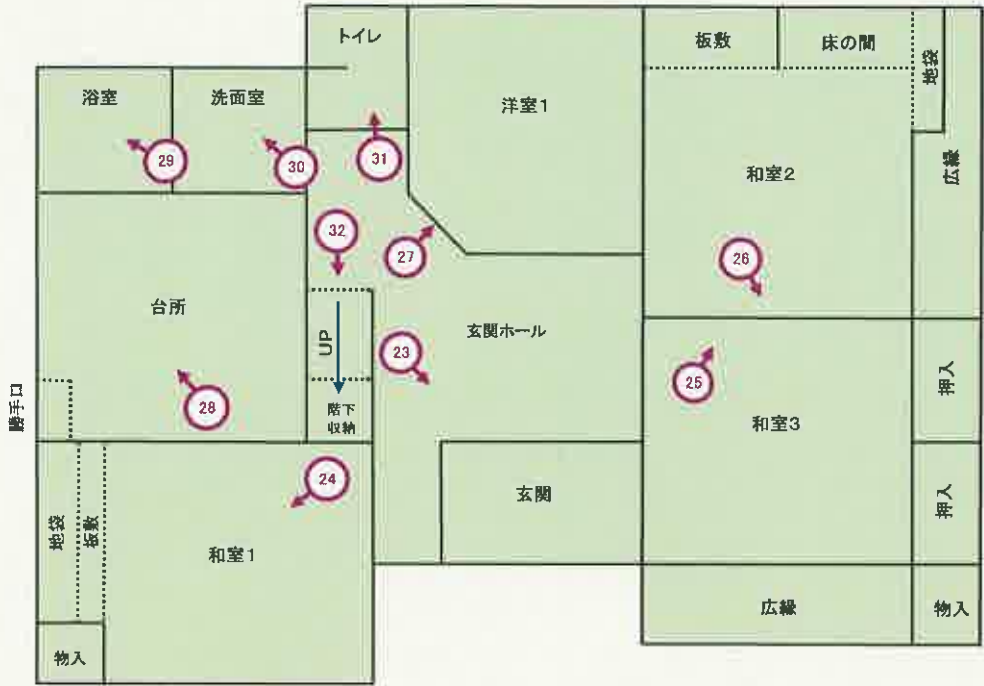


【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 12 枚目 ）

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



【1 點】

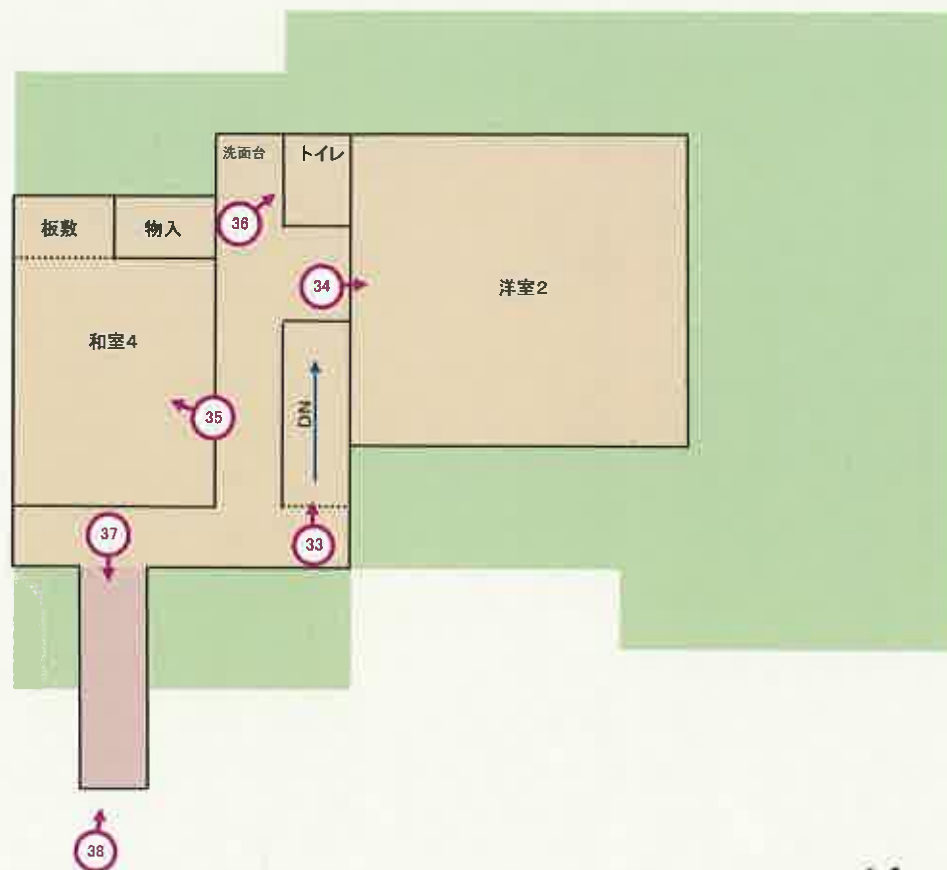


間取図（物件2）

2階増築部分(連絡通路)



写真撮影
位置・方向



【2階】



間取図（物件2）
附属建物符号1（物置）



写真撮影
位置・方向



【1階】



【2階】



（ 15 枚目 ）

間取図（物件2）
附属建物符号2（物置）

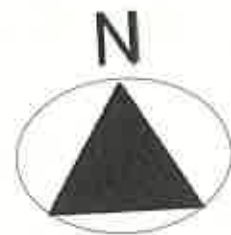


写真撮影
位置・方向



UP
外階段

【1階】



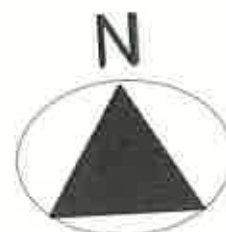
間取図（物件2）
附属建物符号2（物置）



写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 17 枚目 ）

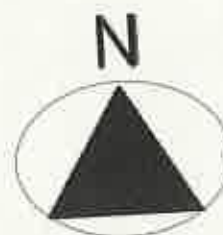
間取図（物件2）
附属建物符号2（物置）



写真撮影
位置・方向



【屋上】



1



本物件の全景

物件2(居宅)

2



物件2(居宅)

3



物件2附属建物
符号1(物置)

下屋

4



5

物件2附属建物
符号1(物置)



6

物件2(居宅)

物件2附属建物
符号1(物置)



7

物件2附属建物
符号1(物置)



8

物件2附属建物
符号2(物置)



電柱

物件2附属建物
符号2(物置)

9



10



物置及びその周辺を撮影したもの

2階増築部分(渡り廊下)

11



物件2の建物と、同附属建物符号2(物置)を接続している渡り廊下及びその周辺を撮影したもの

2階増築部分(渡り廊下)

12



物件2の建物と、同附属建物符号2(物置)を接続している渡り廊下及びその周辺を撮影したもの

物件2附属建物
符号1(物置)

13



接道関係

物件2附属建物
符号1(物置)

14



接道関係

15

物件2附属建物
符号2(物置)



接道関係

16

物件2附属建物
符号2(物置)



接道関係

物件2(居宅)

17



接道関係

物件1(宅地)

18



接道関係

19

物件1(宅地)



20

物件1(宅地)



21

東側隣地
(61-2)

物件1(宅地)



22

物件1(宅地)

東側隣地
(61-2)



23



玄関

24



和室1

25



和室2

26



和室3

27



洋室1

28



台所

29



浴室

30



洗面室

31



トイレ(1階)

32



1階から、階段方向を撮影したもの

33



2階から、階段方向を撮影したもの

34



洋室2

35



和室4

36



トイレ(2階)

37



連絡通路

38



連絡通路

39



物置1(物件2附属建物符号1)

40



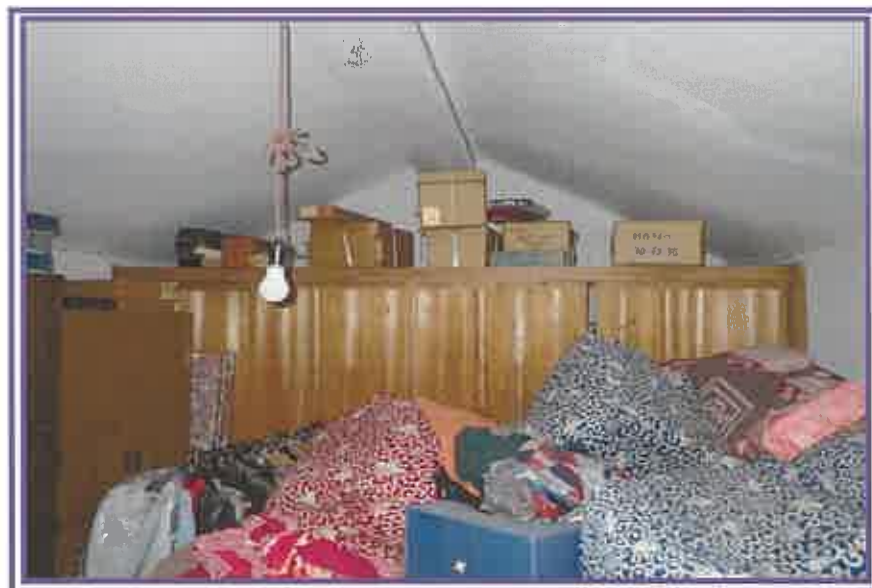
物件2附属建物符号1(物置)1階から、階段方向を撮影したもの

41



物件2附属建物符号1(物置)2階から、階段方向を撮影したもの

42



物置3(物件2附属建物符号1)

43



物置(物件2附属建物符号2)

44



物置(物件2附属建物符号2)

45



和室(物件2附属建物符号2)

46



洋室(物件2附属建物符号2)

47



洋室(物件2附属建物符号2)の天井に雨染みが認められる状況を撮影したもの

48



洋室(物件2附属建物符号2)の壁紙の汚れを撮影したもの

49



屋上(物件2附属建物符号2)

50



屋上(物件2附属建物符号2)

令和 7年（又）第 16号
令和 7年10月10日 現地調査
令和 7年11月19日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 5,760,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,390,000円
物件2（建物）	金 1,370,000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の土地価格は物件2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2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 番 地 目 地 積	南都留郡富士河口湖町勝山字 上村 61番1 宅地 395.43㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南都留郡富士河口湖町勝山字 上村61番地1 61番1 居宅 木造銅板葺2階建 1階 114.81㎡ 2階 47.20㎡ 延床面積 162.01㎡	1階 114.81㎡ 2階 約50.00㎡ 延床面積 約164.81㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 石造亜鉛メッキ銅板葺2階建 1階 25.37㎡ 2階 19.87㎡ 延床面積 45.24㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 物置 コンクリートブロック・鉄筋 コンクリート造陸屋根2階建 1階 21.45㎡ 2階 29.59㎡ 延床面積 51.04㎡	
特記事項			
物件2の附属建物である符号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）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「河口湖」駅北西方道路距離約2.7km	
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 そ の 他	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 国立公園普通地域 山寺遺跡
画 地 条 件	物件1 地積 : 395.43㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約26m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦～やや傾斜がある 高低差: 接面道路とほぼ等高～やや高低差がある 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	物件1 南約3.5m舗装町道6053号線(建築基準法第42条第2項道路に該当) 北約1.9m舗装町道6042号線(建築基準法第42条第2項道路に該当) 西約1.8m舗装町道6054号線(建築基準法上の道路に該当せず)	
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	上下水道	
特 記 事 項	敷地内に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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59年 4月30日新築 経過年数 41.5年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 木造 屋根 銅板葺 外壁 サイディングほか 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）	1階114.81㎡ 2階 50㎡ 計 164.81㎡
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41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（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 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	21,400	0.96	395.43	1.00		1.00	8,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富士河口湖(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/110 = 21,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率0.08%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続+10)

イ 個別格差：セットバックを要す△4

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：1.00

② 物件2（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 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	180,000	164.81		0.05	1.00	1,480,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：164.81㎡

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	45.24		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	51.04		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) テ	附属建物の価格 (円) ト	合計価格 (円) テ+ト=ナ
2	1,480,000	0	1,480,000

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	8,120,000	0.10	使用借権	810,000

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ナ) 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	8,120,000	-810,000	1.00	0.60	1.00	—	4,390,000
2	1,480,000	+810,000	1.00	0.60	1.00	0	1,370,000
一括価格 (合計)							5,760,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 物件1・2 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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 富士河口湖(県)-5

所 在：富士河口湖町勝山字上堂ヶ塚333番3
地 目：宅地
価 格：23,500円／m²（対前年変動率 0.9%）
位 置：富士急行線「河口湖」駅3km
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：546m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南8m町道
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：中規模農家住宅を中心に民宿も見られる住宅地域

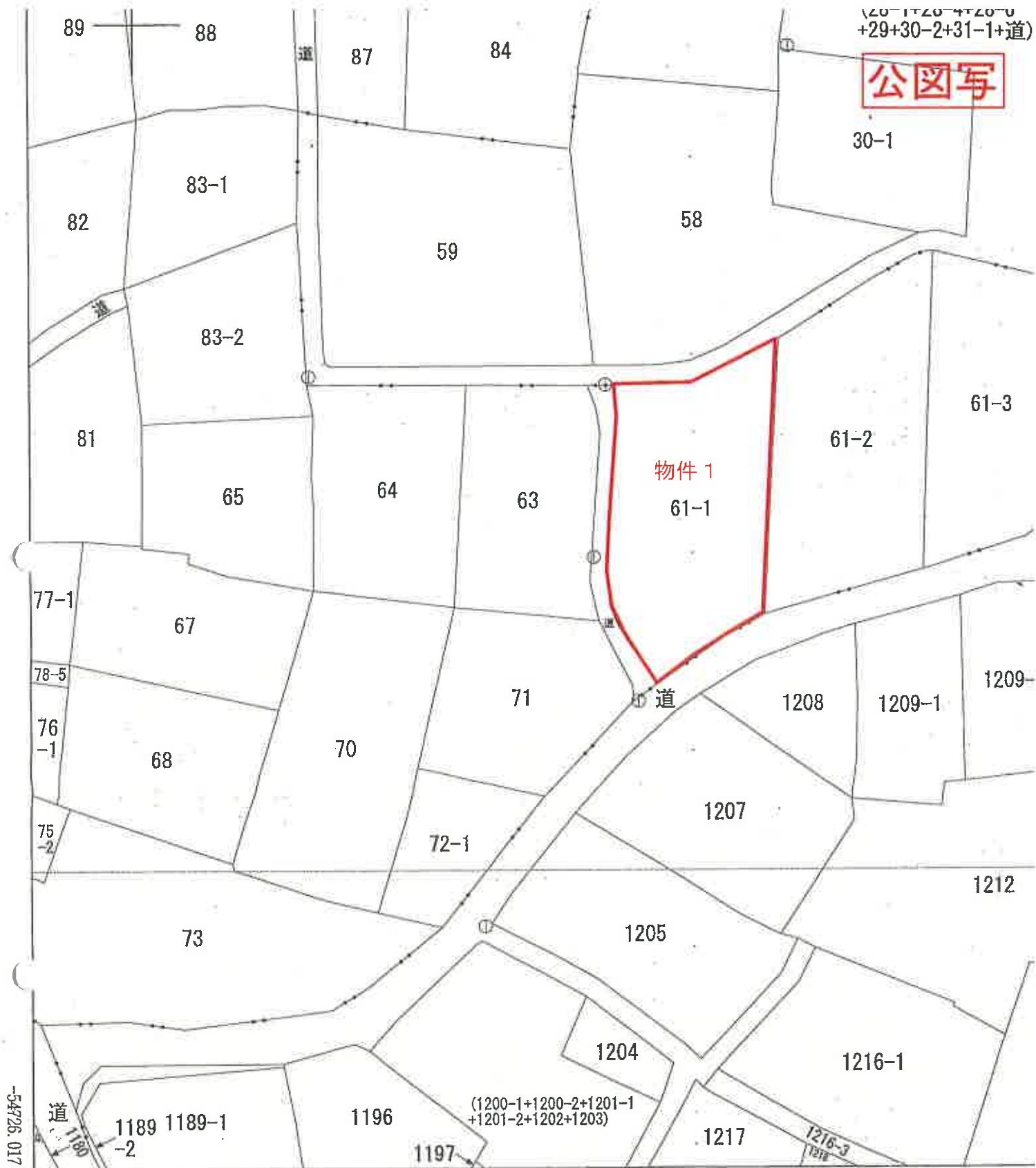
以 上

位置図



1/5,000

国土地理院基盤地図



公図写

物件 1

61-1

+22128.519 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	南都留郡富士河口湖町勝山字上村					地番	61番1
出力縮	1/500	精度	乙一	座標系 番号又	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種