

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石 田 直 輝

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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月14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 4月17日 午前 9時30分から 令和 8年 4月21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 3月18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 | 富士吉田市上吉田東三丁目 1230番地4 |
| 家屋 番号 | 1230番4 |
| 種 類 | 店舗・居宅 |
| 構 造 | 木造銅板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 271.03平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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】

・別紙間取図(物件1)のうち赤線で囲った部分を(株)シモダバイザシーが占有している。同人は所有権を主張している。

・その他の部分(居宅部分)をD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】

・占有者(株)シモダバイザシーが改装・補修等の費用として約500万円、什器・備品等の購入費として約1000万円を支出した旨主張している。

・本件建物のために、その敷地(地番1230番4、地積984平方メートル、所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。

・売却対象外の土地(地番1226番7、同番8及び同番9)を通行のため利用している。

《 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。

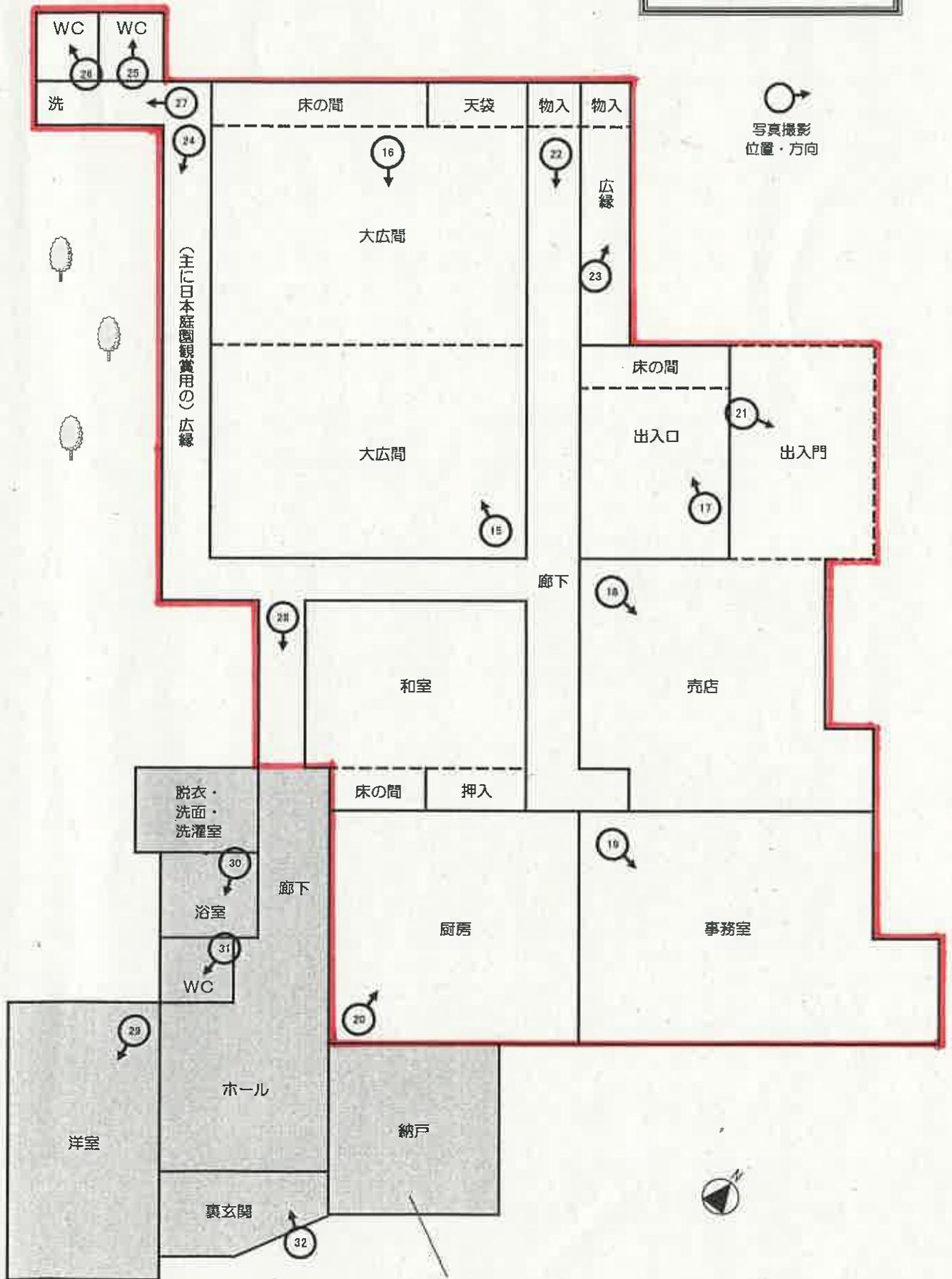


物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市上吉田東三丁目 1230番地4
家屋 番号 1230番4
種 類 店舗・居宅
構 造 木造銅板ぶき平家建
床 面 積 271.03平方メートル



間取図 (物件1)



うち 居宅部分

以上

令和7年（ケ）第27号

令和7年4月 4日 受理
令和7年7月 2日 配てん換
令和7年7月16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 富士吉田市上吉田東三丁目 1230番地4
家屋 番号 1230番4
種 類 店舗・居宅
構 造 木造銅板ぶき平家建
床 面 積 271.03平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富士吉田市上吉田東 3丁目12番67号
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> （登記名義上の）建物所有者（●●A●●） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら（株式会社シモダバイザー・●D●●） 所有権を主張する上記法人が本建物のうち店舗部分を使用し、また、同法人の代表者が本建物のうち居宅部分に居住して、それぞれ占有している。
その他の事項	<p>1 本件建物については、令和2年2月に当執行裁判所において強制競売開始の決定がなされたが、同年11月に取消の決定がなされており、本件担保不動産競売は、2回目の競売手続である。</p> <p>2 昭和48年（登記上の表示）に建築（当時、昭和初期前後に建築された他所の旧家を移築した模様）し、平成5年と平成27年（登記上の表示）に変更・増築等を施した、古民家風の平家の建物であり、大部を占める店舗部分は、上記占有法人が「金運茶屋・笑庵」という屋号で運営する料理店に供され、その余の居宅部分（間取図中に表示）には、同法人の代表者が暮らしている。</p> <p>上記占有法人は、平成29年7月頃から上記店舗を運営するにあたり、約500万円の費用を投じて、本件建物の改装・補修等を施し、また、店内の什器・備品等の購入費として、加えて約1,000万円を支出している模様である。</p> <p>ただし、現状、雨漏り・配管からの水漏れ・建付の劣化・床の沈み込みなどの経年等に伴う損耗も認められた。</p> <p>3 登記名義上の所有者（●●A●●）と異なる者（株式会社シモダバイザー）が所有権を主張して占有している現況にある。</p> <p>すなわち、平成29年6月頃、上記占有法人は、●●A●●との間で、売買代金2,200万円の支払により、本件建物を譲り受けることとしたものの、総額約1,000万円を支払った時点で、●●A●●との連絡が不通となったことから、これまで残代金の支払ができず、所有権移転登記も経ないうちに本件競売事件に係属したもの（二重売買類似の法律関係）である。</p> <p>なお、上記占有者らは、執行手続上、買受人に対して、その占有自体は対抗できないのが原則ではあるが、それによって現実の損害を被るであろう上記占有法人が、前述の改装費等の補償を求めて引渡を拒むなど、本件物件の利用関係を巡って、買受後に紛争が生ずる可能性が高いことから、本件物件の買受には、とくに慎重な検討を要することに留意いただきたい。</p>

執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
敷 地 (目的外土地)	下欄の「目的外土地1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										

目的外土地1の概況 (物件1関係)	
所 在	富士吉田市上吉田東三丁目
地 番	1230番4
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(登記上の畑) <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	984.00㎡ (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 ㎡)
所 有 者	<input type="checkbox"/> (登記名義上の)建物所有者 (●●A●●) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡●●B●● (相続財産))
その他の事項	<p>1 不動産登記法上の地図が未整備の地域にあり、それに代わる公図として「旧土地台帳附属地図」が備えられているが、形状が現況とやや相違しているものと観察した。</p> <p>2 上記のとおり、物件1の建物は、公簿上の畑である目的外土地1上に、現に建築されている。</p> <p>3 目的外土地1内には、前述の「金運茶屋・笑庵」の利用客向けの日本庭園も設えられている(写真13・14など)。 なお、「金運茶屋・笑庵」の運営法人である、同土地の借主(株式会社シモダバイザシー)は、庭園の整備費として、加えて約500万円を支出している模様である。</p> <p>4 目的外土地1の近隣の3筆の土地(1226-7・1226-8・1226-9)は、「金運茶屋・笑庵」の利用客用駐車場に、主に供されている(写真3)。 また、現状、隣接市道から、物件1の建物内に至るには、この近隣土地内に跨がって設えられた、表側出入口(2箇所・写真4)を通行することとなる。 したがって、物件1の建物を現状のまま常用使用するためには、この3筆の土地が、目的外土地1と同様に、有用な土地となっている。 なお、亡●●B●●(相続財産)は、この3筆の土地の所有者でもある。</p> <p>5 南側近傍に、送電線路用の鉄塔設備が存する(写真9)。なお、目的外土地1の上空には、鉄塔から直接接続する送電線は架かっていない。</p>

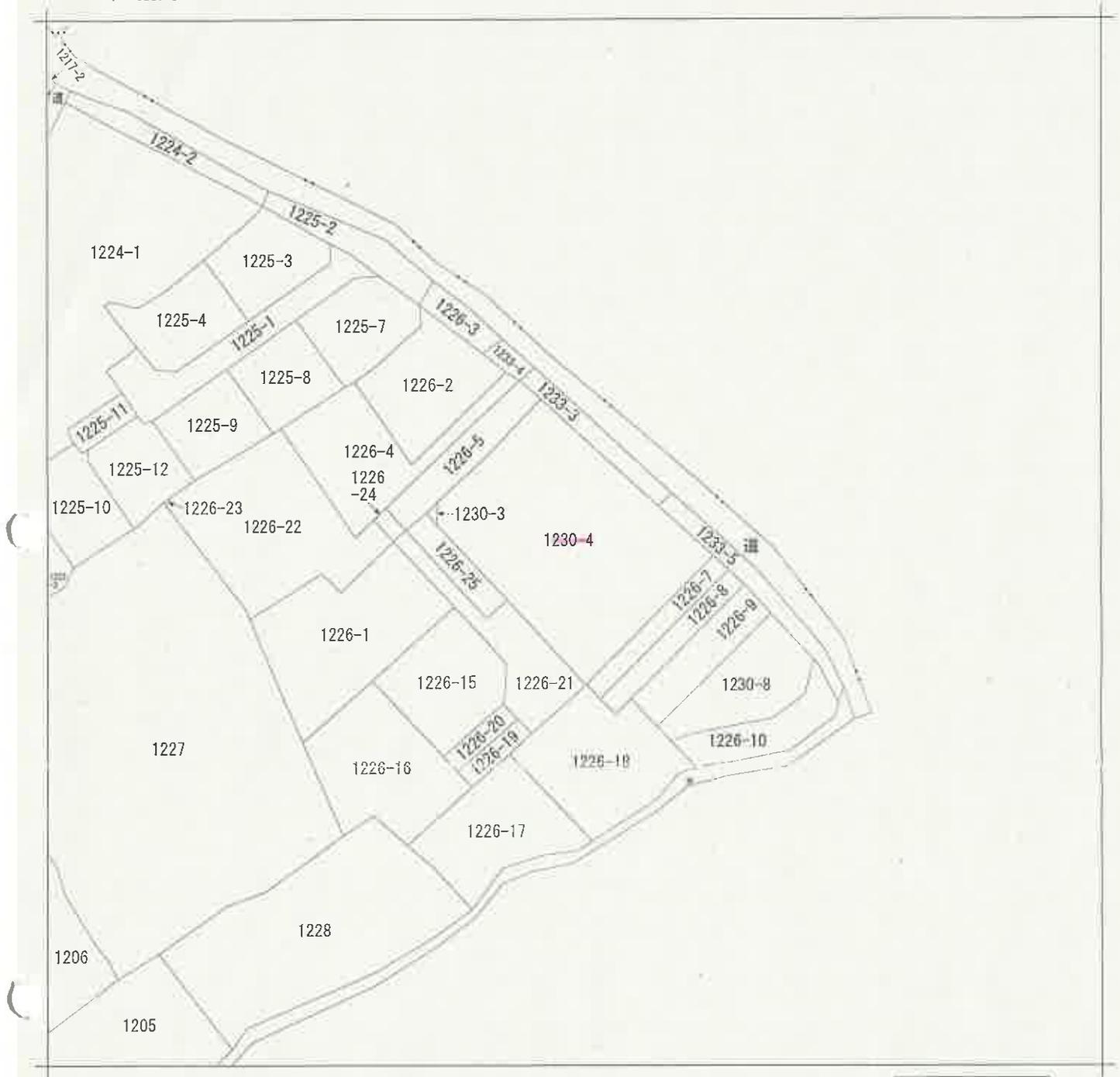
■ 関係人 (●D●● (建物の所有権を主張する法人の代表者)の陳述

■ 文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成29年7月頃		
最初の契約日	平成29年7月頃 (口頭による契約)		
契約等期間	平成29年7月頃から 令和7年5月31日まで		
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> (契約書作成による) 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等期間	令和7年6月1日から 令和12年5月31日まで 5年間		
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (亡●B●● (相続財産)) <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物の所有権を主張する者 (株式会社シモダパイザシー) <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月金 80,000円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()		
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]		
その他	1 賃貸借契約書に記載の対象土地は、目的外土地1 (1230-4)のほか、「金運茶屋・笑庵」の利用客用駐車場 (1226-7・1226-8・1226-9) や、近隣地 (1226-18・1230-3) 等も含まれている。 2 亡●B●●に係る遺産分割は未了であって、被相続人の子 (●C●●) が契約書上の貸主として記載されている。		
執行官の意見	上記のとおり		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●D●●● (物件1の建物の所有権を主張する占有法人の代表者)</p>	<p>1 本件物件に係る利用関係は、本報告書記載のとおりです。 なお、(登記名義上の)建物所有者(●●A●●)は、現在も行方不明で、連絡をとることができずに大変困っています。</p> <p>2 本報告書記載のとおり、これまで、本件物件に、多くの費用と時間を投じて、「金運茶屋・笑庵」を営業してきました。 本件競売にあたっては、当然のことですが、買受人との事後の係争も辞さないつもりでいますので、買受を希望する方は、そのつもりで覚悟をお願いします。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月9日(水) :-:	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 不動産登記事項証明書交付請求(郵送)
7年7月3日(木) 13:00-15:00	物件所在地 (1回目)	現地確認(全戸不在)、写真撮影
7年7月3日(木) 16:00-16:20	甲府地方法務局 吉田出張所	不動産・法人登記事項証明書各交付申請(窓口)
7年7月15日(火) 10:30-13:00	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 ●D●●●と面談、契約書等の提示 <評価人同行>
(特記事項) なし		



(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。



- A 上吉田東4丁目
- B 上吉田東4丁目
- C 上吉田東3丁目

請求部	所在	富士吉田市上吉田東三丁目			地番	1230番4		
出縮力尺	1/600	精度分	座標系又は番号は記号	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7年3月13日
甲府地方方法務局吉田出張所
登記官

令和7年2月13日

甲府地方支庁吉田出張所

登記官

(7 枚目)

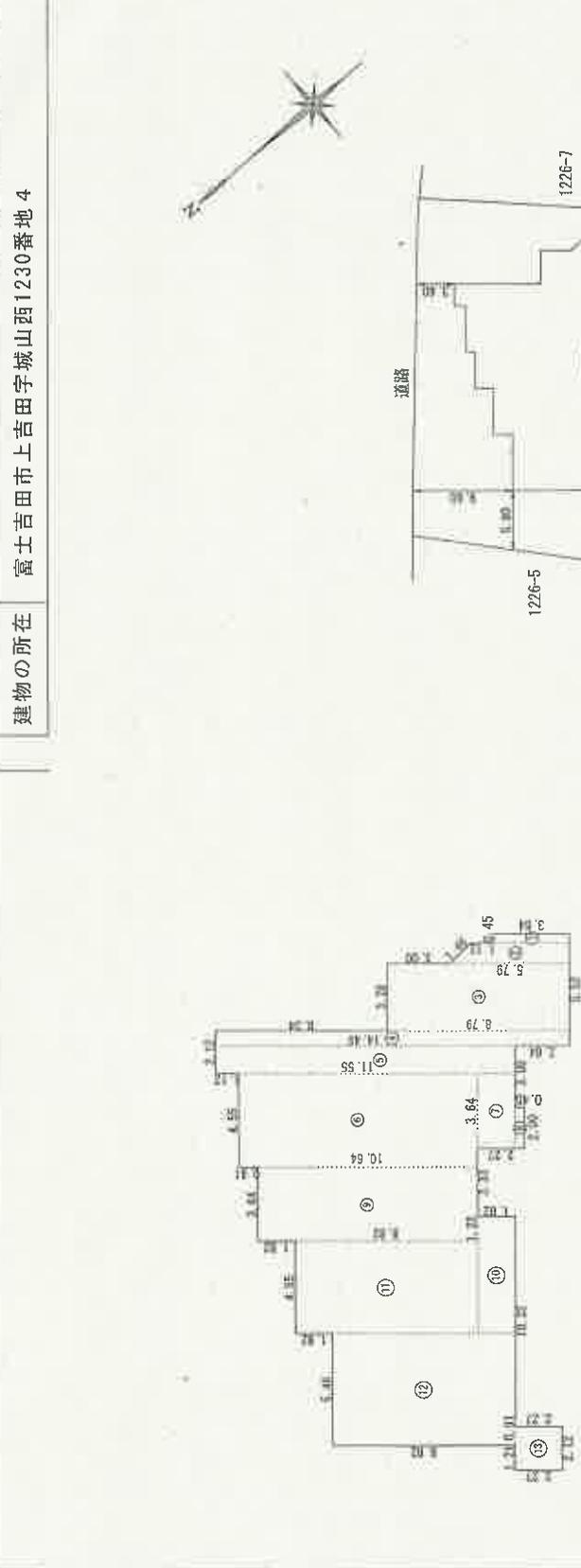
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図

家屋番号 1230-4

建物の所在 富士吉田市上吉田字城山西1230番地4

建物図面



求積表

①	3.64 × 0.45	=	1.6380
②	(4.76 + 5.79) × 1.03 / 2	=	5.43325
③	8.79 × 3.28	=	28.8312
④	17.13 × 0.76	=	13.0188
⑤	14.48 × 1.36	=	19.7064
⑥	11.56 × 4.55	=	52.5825
⑦	3.64 × 1.82	=	6.6248
⑧	2.00 × 0.45	=	0.9000
⑨	10.64 × 3.64	=	38.7296
⑩	5.77 × 1.82	=	10.5014
⑪	8.82 × 4.55	=	40.1310
⑫	8.82 × 5.44	=	48.1572
⑬	2.27 × 2.12	=	4.8124
合計			271.03655
床面積			271.03㎡

A3判をA4判に縮小

縮尺 1 / 500



申請者

縮尺 1 / 250



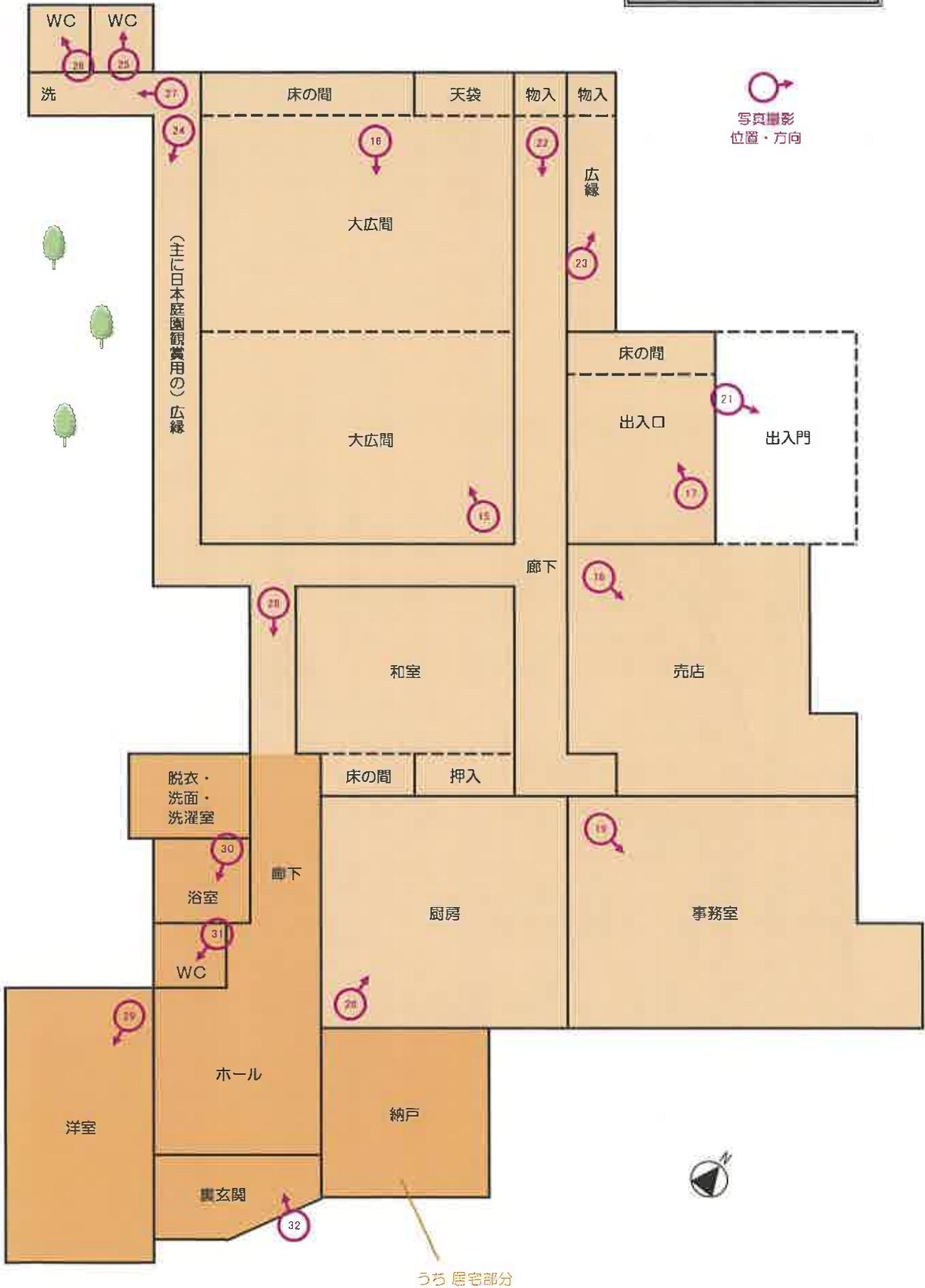
作成者



- (1) 平成30年10月29日
この図面に記載されている建物の名称又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

間取図 (物件 1)



1



物件1の建物の道路側全景

2



上記写真1のうち 生垣で隠されている建物の近景

3

手前の樹木に遮られた
物件1（店舗・居宅）



接道状況

※ 手前の砂利敷の更地は主に「金運茶屋・笑庵」の利用客用駐車場（1226-7・1226-8・1226-9）

4



表側出入口（2箇所）の状況

5



物件1の建物の駐車場側近景

6



写真5の遠景

7



敷地（目的外土地1）内の状況

8



敷地（目的外土地1）内の状況

9

手前の樹木に遮られた
物件1（店舗・居宅）

近傍の
鉄塔設備



接道状況

10



裏側出入口の状況

11



裏側全景

- ※ 概ね目的外土地1内に収まる 茂みの奥に 物件1の建物が存する
- ※ 茂みの脇の土砂状の更地（登記上の畑・1226-25など）につき 目的外土地1の所有者（亡●B●●）が共有持分を有している

12



砂利敷の裏側現況通路（登記上の宅地・1226-5など）の状況

- ※ 通路につき 目的外土地1の所有者（亡●B●●）が共有持分を有している
- ※ 通路の奥で 写真9中の箇所に通じる

物件1
(店舗・居宅)

13



(目的外土地1内の) 日本庭園の状況

14



(目的外土地1内の) 日本庭園の状況

15



大広間（店舗内）

16



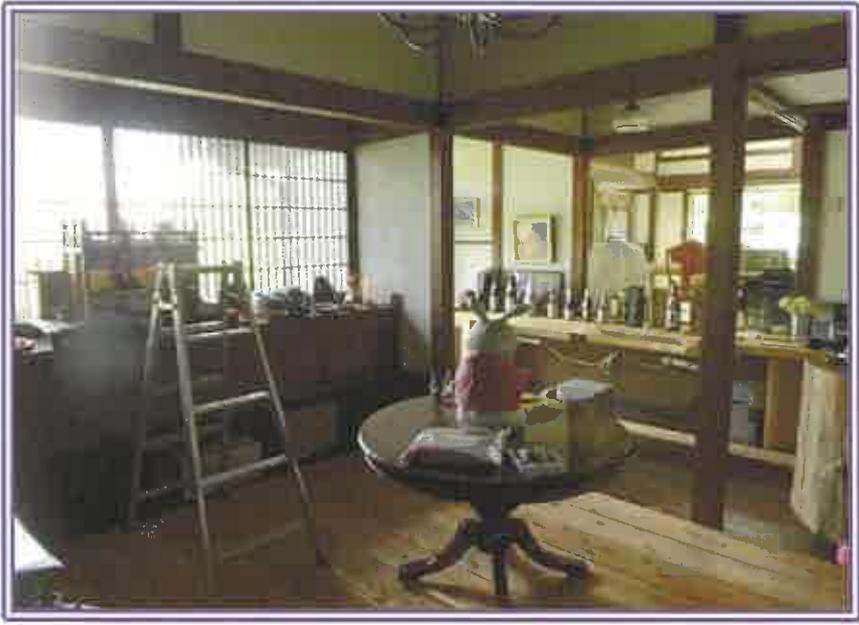
大広間（店舗内）

17



出入口（店舗内）

18



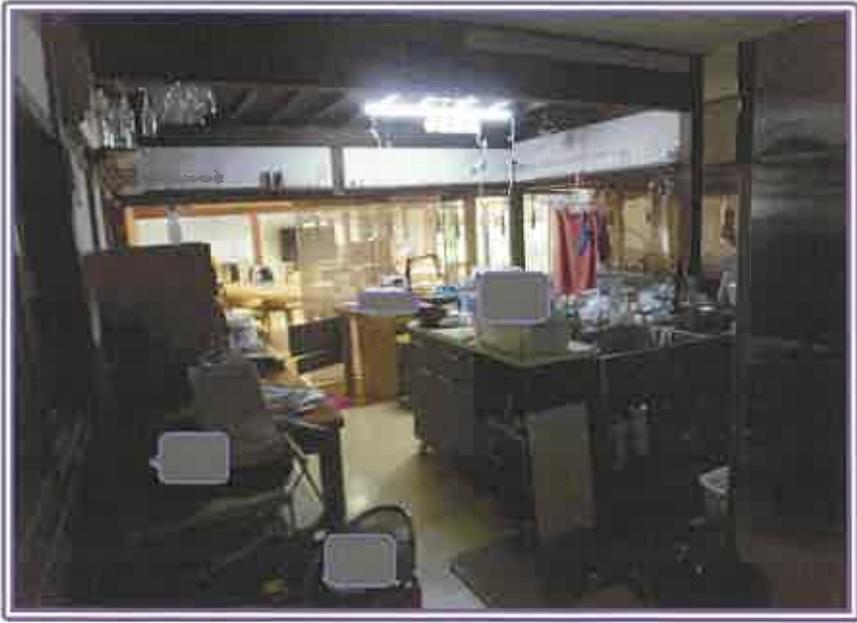
売店（店舗内）

19



事務室 (店舗内)

20



厨房 (店舗内)

出入門

21



22



廊下（店舗内）

敷地側の広縁（店舗内）

23



24



日本庭園側の広縁（店舗内）

トイレ（店舗内）

25



26



トイレ（店舗内）

洗面スペース（店舗内）

27



28



廊下（店舗内）

洋室（居宅内）

29



30



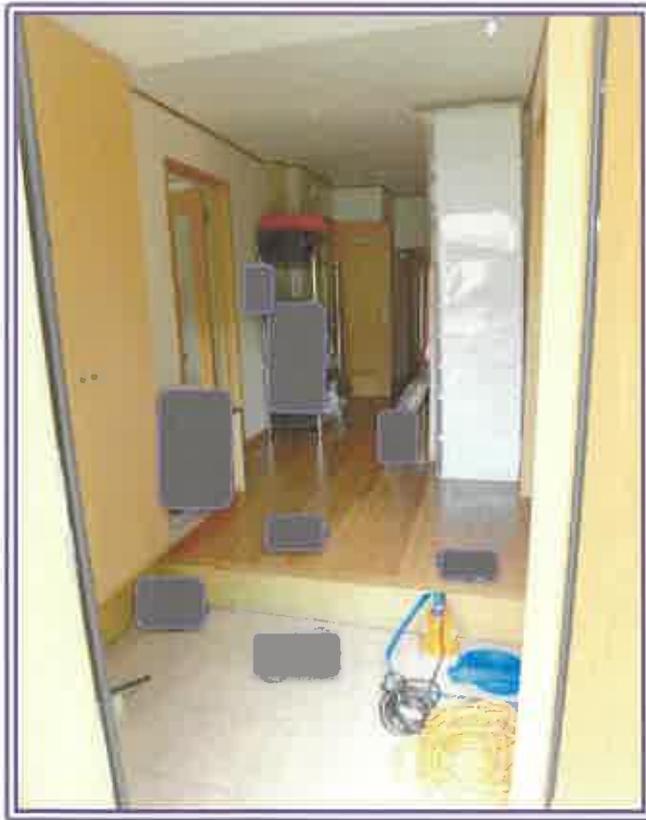
浴室（居宅内）

トイレ（居宅内）

31



32



裏玄関（居宅内）

事件番号 令和 7 年 (ケ) 第 27号

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和8年1月23日

評価人 小野淳一

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 石田直輝)

令和7年(ケ) 第27号
令和7年7月15日 現地調査
令和7年7月23日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（建物）	金9,830,000円

- 1 物件1の評価額は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	所在等 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<p>○ 本件建物は、目的外土地1上に存在し、その占有権原は現況調査報告書記載の通り賃借権（借地権）と認められる。</p> <p>○ 本件建物については、所有権を主張する占有者が存在し、建物の改装費・修繕費等に関する補償を求めて引渡を拒む可能性がある。このため、買受人が所有権を享受するに至るまでには、相応のリスクが存在していることに留意されたい。</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市上吉田東三丁目 1230番地4
家屋 番号 1230番4
種 類 店舗・居宅
構 造 木造銅板ぶき平家建
床 面 積 271.03平方メートル

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

【目的外土地1】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方経路約1.9kmに位置する。	
付近の状況	国道139号（富士見バイパス）背後にある一般住宅を中心に店舗・事業所等も見られる住宅地域である。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% － 富士吉田市景観条例
画地条件	地積：984㎡ 間口：約33m 奥行：約24m 形状：略長方形 地勢：平坦地 高低差：接面道路と等高 セットバック：不要 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6.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 富士吉田市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件1】

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） 昭和48年12月26日新築 平成5年9月20日増築 平成27年9月5日増築 経過年数 約51.5年 経済的残存耐用年数 約8.5年
仕 様	構造 木造銅板ぶき平家建 屋根 銅板等 外壁 モルタル吹付タイル、不燃サイディングボード、塗壁等 内壁 ビニールクロス、塗壁等 天井 羽目板等 床 フローリング、畳、長尺ビニールシート等 設備 浴室、トイレ、厨房等 その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上1階建 現況用途 店舗・居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物については、天井からの雨漏り、配管からの水漏れが複数箇所を確認される。また、雨漏りを原因とする床の沈み込みや建具の不具合も生じている。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①建付地価格（目的外土地1）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて目的外土地1の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地1	42,900	0.91	984	1.00	38,410,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査 富士吉田（県）－5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 41,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/92 & \doteq 42,900\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 +4%

◇地域格差：

街路条件	幅員・系統	0.95 (-5%)
環境条件	住環境	0.97 (-3%)
相乗積		0.92 (-8%)

イ 個別格差

画地条件	方位	1.01 (+1%)
	規模	0.90 (-10%)
相乗積		0.91 (-9%)

ウ 地 積：登記数量。

エ 建付減価：必要ない。

②建物価格（物件1）

目的物件の再調達原価を、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、物件1の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	250,000	271.03	0.12	8,130,000

ア 再調達原価：本件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 現況延床面積：現況延床面積271.03㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数51.5年、経済的全耐用年数60年、
経済的残存耐用年数8.5年、観察減価20%、残価率1%、耐用年数
に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

{残価率1% + (100% - 1%)

× (経済的残存耐用年数8.5年 / 経済的全耐用年数60年)}

× (1 - 観察減価20%) = 0.12

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通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
目的外 土地1	38,410,000	0.40	賃借権	15,360,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を賃借権（借地権）と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	8,130,000	+15,360,000	1.00	23,490,000	100.0
目的外 土地1	38,410,000	-15,360,000	—	—	—
合 計				23,490,000	100.0

II. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
2,408,000	842,800	10%	1.00	8,430,000

ア 総収益

周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$200,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 2,400,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$200,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 8,000\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 2,408,000円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}65\% \text{と査定} : 2,408,000\text{円} \times (1-0.65) = 842,800\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	23,490,000	1.00	23,490,000
②収益価格	—	—	8,430,000
③調整後の価格			23,400,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性に劣る借地権付建物であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
23,400,000	0.70	0.60	9,830,000

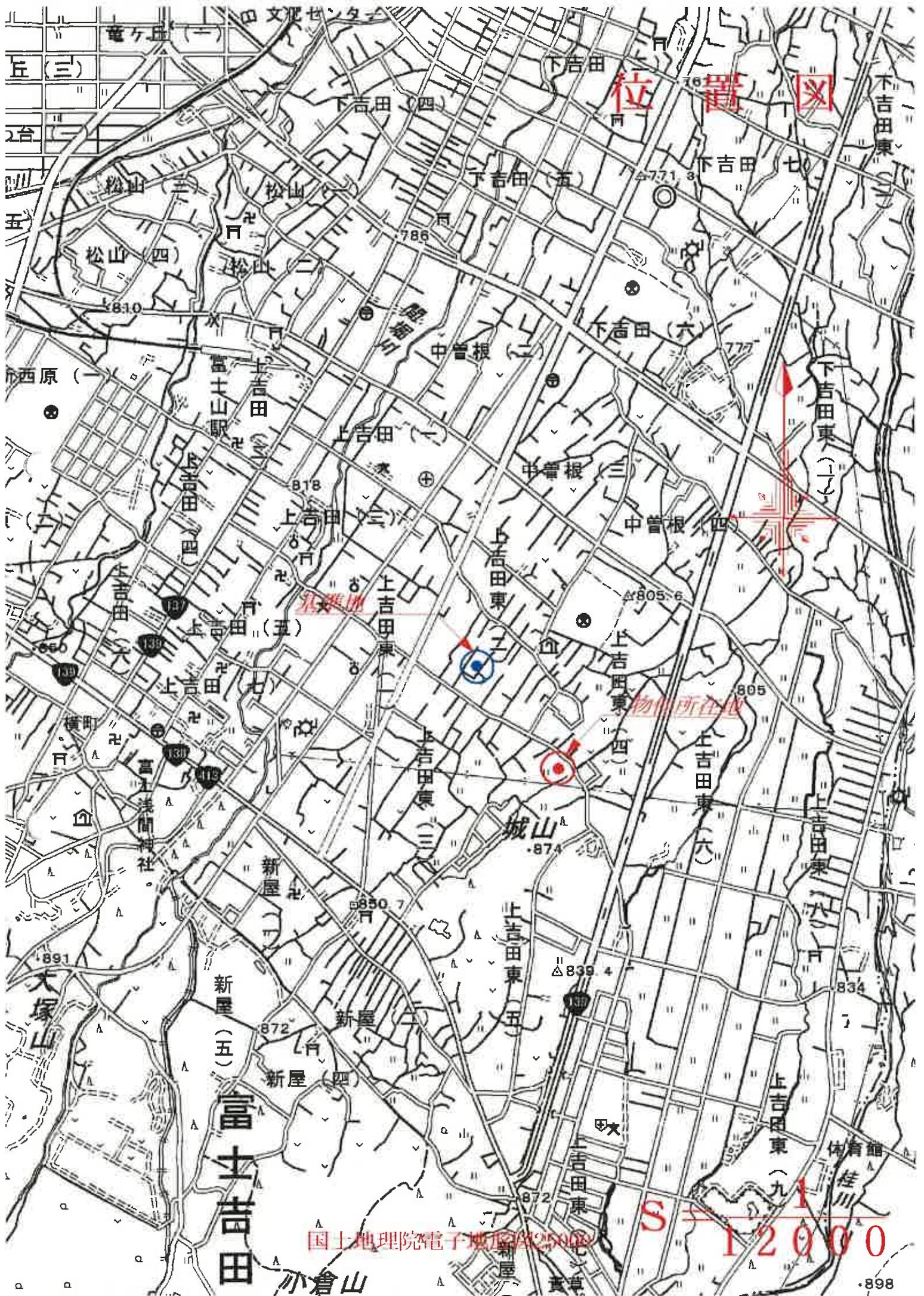
イ 市場性修正 : 本件は市場性に劣る建物のみ売却であること、及び買受人が負担する可能性のある事実上の諸負担を考慮して上記の通り査定した。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 富士吉田(県)ー5
所在地 : 富士吉田市上吉田東2丁目918番6「上吉田東2ー6ー27」
地目 : 宅地
価格 : 41,000円/m²
位置 : 富士急行線「富士山」駅1.6km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 180m²
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接面道路 : 南東側幅員4m市道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引き)、第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域

以 上



位置図

水産池

物件所在地

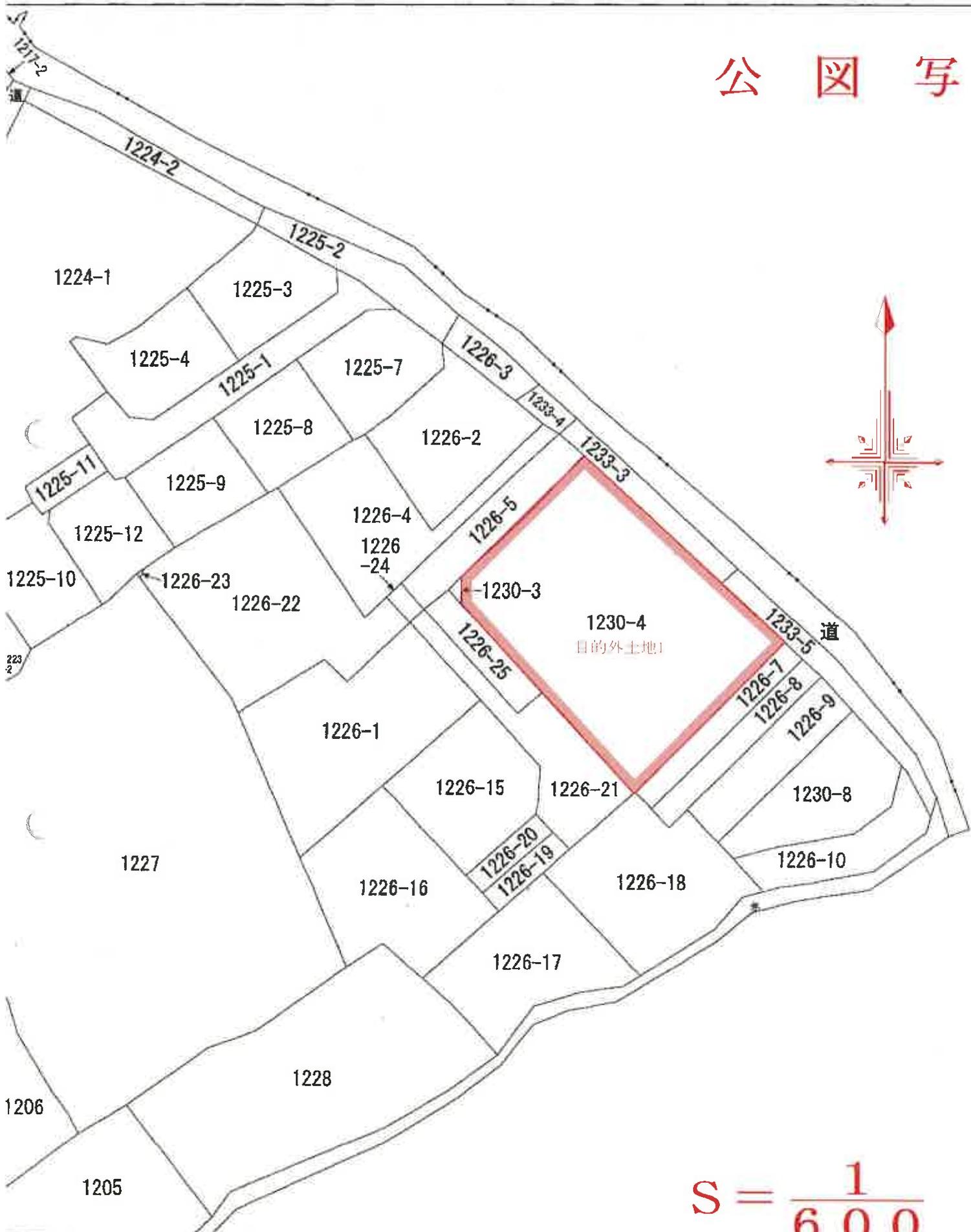
国土地理院電子地形図2500

1:2000

富士吉田

898

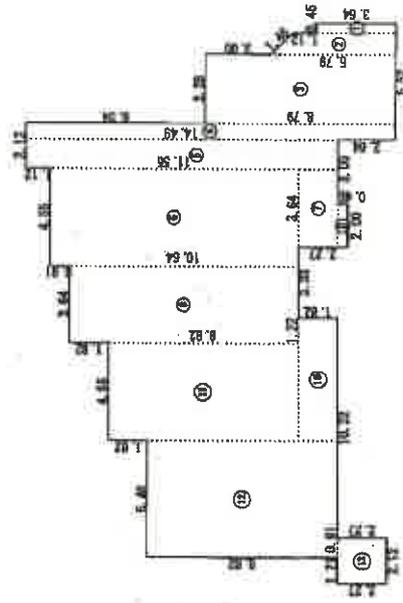
写 图 公



$$S = \frac{1}{600}$$

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年2月13日 甲府地方支庁登記官 吉田 出 登 記 官

各 階 平 面 図



求 積 表

①	3.64 × 0.45	=	1.6380
②	(4.76 + 5.79) × 1.03 / 2	=	5.43375
③	8.79 × 1.22	=	28.3312
④	17.13 × 0.76	=	13.0188
⑤	14.49 × 1.36	=	19.7064
⑥	11.55 × 4.55	=	52.5525
⑦	3.64 × 1.82	=	6.6248
⑧	2.00 × 0.45	=	0.9000
⑨	10.64 × 3.64	=	38.7296
⑩	5.77 × 1.82	=	10.5014
⑪	8.82 × 4.55	=	40.1310
⑫	8.82 × 5.46	=	48.1572
⑬	2.27 × 2.12	=	4.8124
		合 計	271.04655
		換算積	271.0465

建 物 図 面 各 階 平 面 図

1230-4

富士吉田市上吉田字城山西1230番地4

物件 1



作成者

縮尺 1/250

申請者

縮尺 1/500

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。