

## 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 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 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 富士吉田市上暮地七丁目  
地 番 989番1  
地 目 宅地  
地 積 419.00平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市上暮地七丁目 989番地1  
家屋 番号 989番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 131.66平方メートル  
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 131.66平方メートル  
2階 約86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13平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 約12平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月26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

【物件番号1】

隣地（北側に位置する無番地の土地，地番990番1，988番1）との境界が不明確である。

### 《 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 富士吉田市上暮地七丁目  
 地 番 989番1  
 地 目 宅地  
 地 積 419.00平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市上暮地七丁目 989番地1  
 家屋 番号 989番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 131.66平方メートル  
 2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 131.66平方メートル  
 2階 約86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13平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 約12平方メートル



令和7年(ケ)第87号

令和7年10月7日受理

令和7年11月28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

総丁数  
40枚

## 物件目録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富士吉田市上暮地七丁目                       |
|   | 地 番   | 989番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 419.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 富士吉田市上暮地七丁目 989番地1                |
|   | 家屋 番号 | 989番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 131.66平方メートル<br>2階 33.12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	山梨県富士吉田市上暮地七丁目5番8号												
土地	物件 1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に、主に下記建物を所有し、占有している												
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項													
建物	物件 2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 131.66平方メートル 2階 約86平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:約13平方メートル</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:車庫</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:約12平方メートル</td> </tr> </table>			種類:物置	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積:約13平方メートル	種類:車庫	構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建	床面積:約12平方メートル				
種類:物置													
構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建													
床面積:約13平方メートル													
種類:車庫													
構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建													
床面積:約12平方メートル													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家)として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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28年3月建築,同56年7月増築(登記記録上) 2 未登記附属建物2棟の建築時期は不明 3 主である建物2階床面積は,屋根裏部分を含めて算定した。												
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; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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									
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9, 10のとおり。本件土地と、その南側に位置する道路は、コンクリートで区画されている。当該道路は、概ね、東側から西側にかけて高くなる緩傾斜地を形成している。
- 2 本件土地（高）と東側隣地（地番990番1）（低）との間に、高低差が認められる。南側に向かうにつれて高低差は解消される。なお、両土地の境界付近は、石垣で区画されているが、石垣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（以上、写真11ないし13参照）。
- 3 本件土地と、その北側に位置する無番地の土地との境界付近は、雑草木の繁茂する一面地を形成しているものと推察されることから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真14, 15参照）。
- 4 本件土地（低）と西側隣地（地番988番1）（高）との間に、高低差が認められる。南側に向かうにつれて高低差は解消される。なお、両土地の境界付近は、石垣で区画されているが、石垣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（以上、写真16ないし18参照）。
- 5 主である建物について、洗面室床の保護材に損傷が認められる（写真31参照）ほか、同室のうち浴室入口付近の床に沈み込みが認められる。その他、玄関より西側の土台付近（外側）が、広範囲にわたり腐食している（写真47, 48参照）。
- 6 未登記附属建物1（物置）の窓ガラス（一部）に、破損・欠損している箇所が認められる（写真49参照）ほか、壁の保護材に損傷が認められる（写真50参照）。
- 7 本件建物（未登記附属建物を含む。）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。
- 8 本件建物内を確認したところ、居住スペースには、残置物や郵便物は見当たらなかった。屋根裏に、マットレスやサッシ、襖、板材など少量の動産類が残置されていた（写真39ないし43参照）。電気の供給は停止され、蛇口を捻っても、水は出なかった。その他、ガスの供給も停止されているものと推察される。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。  
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が管理・占有する建物（空き家）であると認定した。  
なお、本件建物の玄関付近に設置されている郵便受け内に本件所有者宛ての郵便物が残置されていたが、当該郵便物は、それほど滞留していないため、本件所有者あるいはその関係者が、定期的に本物件に足を運んでいるものと思われる。  
その他、物件2未登記附属建物1（物置）内に、テレビや洗濯機、タンス、ソファなどが残置されていた（写真44, 45参照）。

(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

- 9 本件土地の北側に位置する無番地の土地及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
990番1	宅地	445.13㎡	●B●●
988番1	宅地	699.03㎡	●C●●

- 10 本件土地に近接し、通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
988番3	公衆用道路	24㎡	富士吉田市
989番2	公衆用道路	16㎡	富士吉田市
990番2	公衆用道路	14㎡	富士吉田市
972番2	公衆用道路	9.90㎡	富士吉田市
974番3	公衆用道路	10㎡	富士吉田市
975番2	公衆用道路	9.97㎡	富士吉田市

(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10月16日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年11月4日(火) 11:25-11:35	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年11月4日(火) 12:20-13:30	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年11月14日(金)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
7年11月25日(火) 12:30-14:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●D●● を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	富士吉田市上幕地七丁目		地番	989番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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9月8日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：昭和三十八年五月十八日

測量地積所  
在量  
図

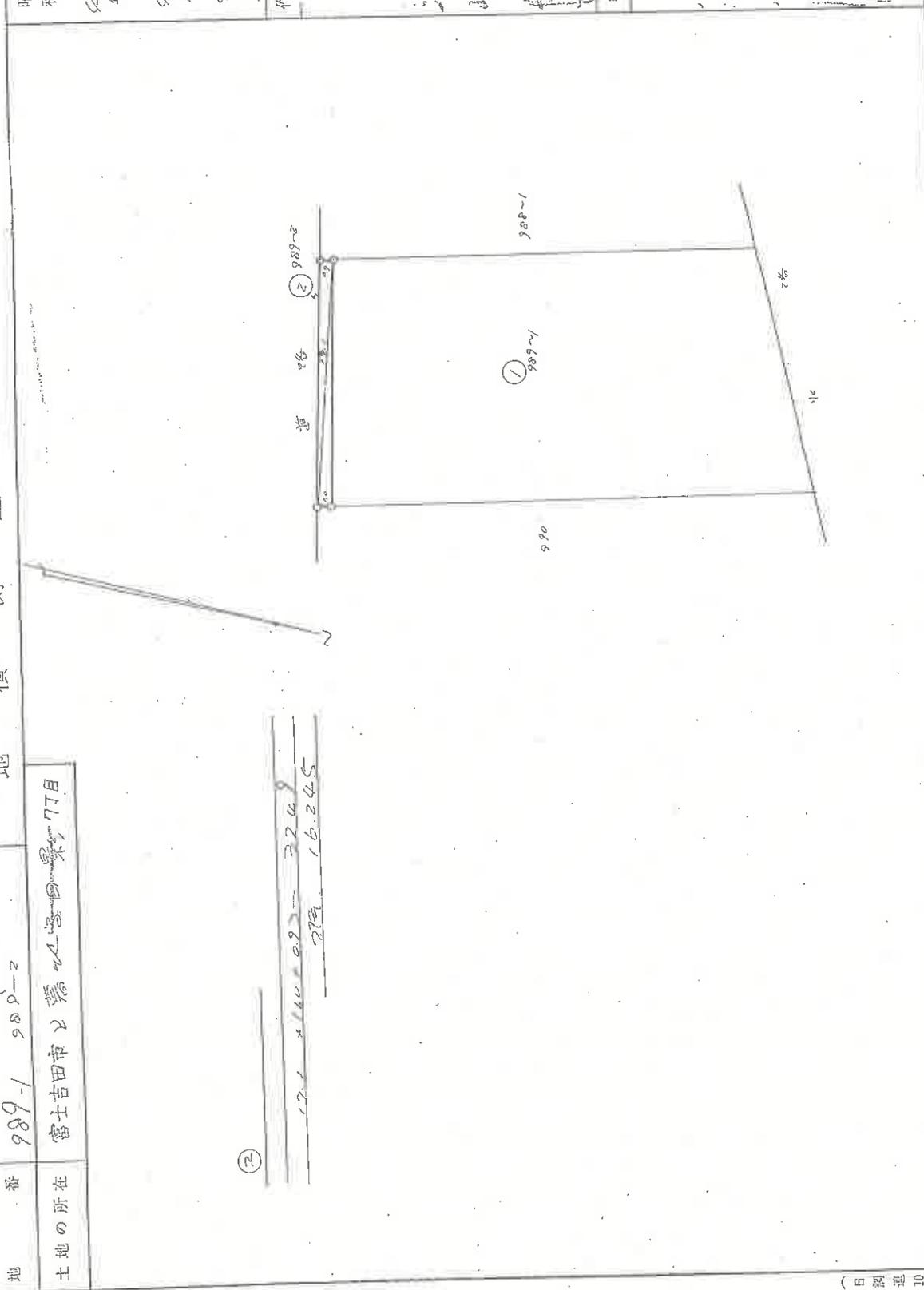
8029土地

地番	989-1 989-2
土地の所在	富士吉田市の富士山麓77目

②

12.1	×	110.02	=	3249
279				16,245

昭和	54	年	4	月	5	日	作
年	月	日	製	年	月	日	製



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S. 48.5.8

縮尺	1/3000
縮尺	1/

(日割連10)

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。

(申請地方法務局吉田出張所管轄)

昭和7年9月8日

東京法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和56年7月24日

昭和56年9月8日

東京法律勤労出張所

登記官

( 8 枚目 )

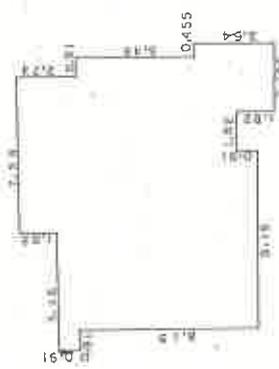
建築物各階平面図

118997 各階平面図

家屋番号：989~1

建築物の所在：富士吉田市上郷地字影989番地 / 7丁目

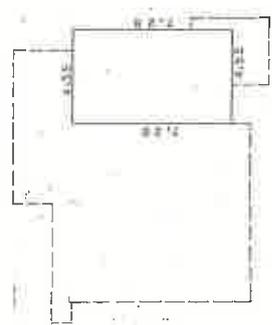
1階平面図



計算表

$7.28 \times 1.82 = 13.2496$
$12.74 \times 0.91 = 11.5934$
$12.74 \times 5.46 = 69.5604$
$13.95 \times 1.82 = 24.0149$
$8.19 \times 0.91 = 7.4529$
$3.85 \times 1.82 = 5.7967$
<b>床面積 131.6679</b>
<b>床面積 131.66</b>

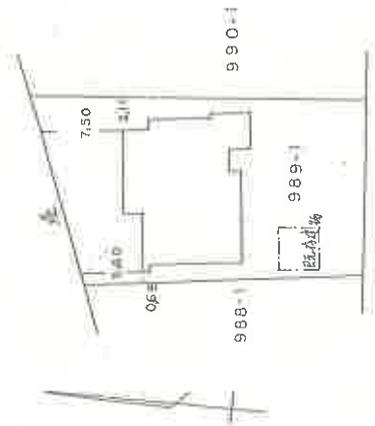
2階平面図



計算表

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$
<b>床面積 33.12</b>

建物図面



(日調書12)

作製者

作製)

縮尺 1/2.50

申請人

縮尺 1/500

(118997)

昭和56年7月24日登簿

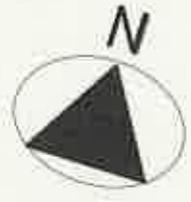
昭和五十六年七月二十四日 (表裏別)

土地建物位置概略図

写真撮影  
位置・方向



- 倉庫(未登記附属建物1)
- 車庫(未登記附属建物2)



【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】

土地建物位置概略図



 倉庫(未登記附属建物1)

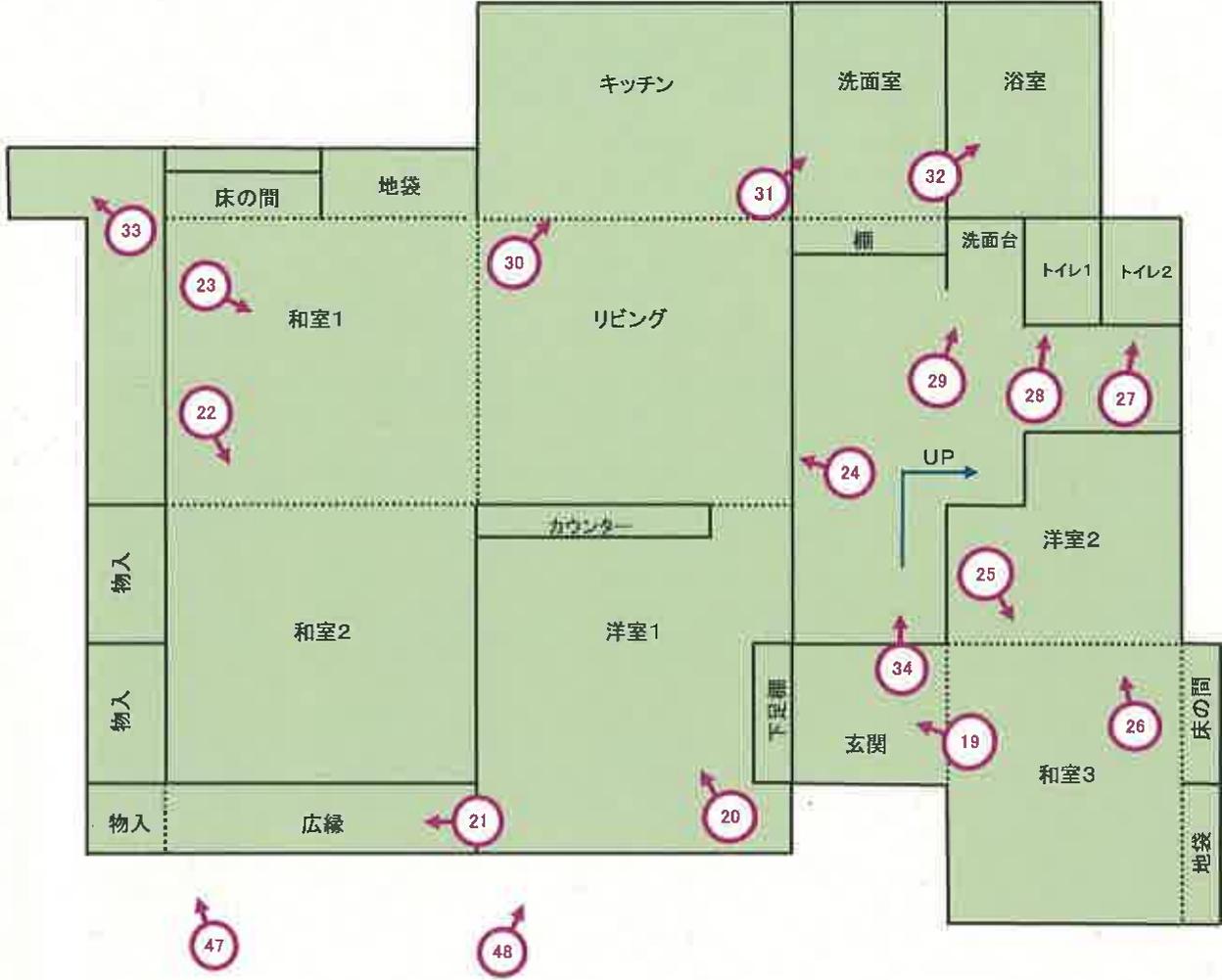
 車庫(未登記附属建物2)



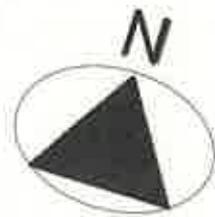
【申立外の近隣地（14筆）を表示】

間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向



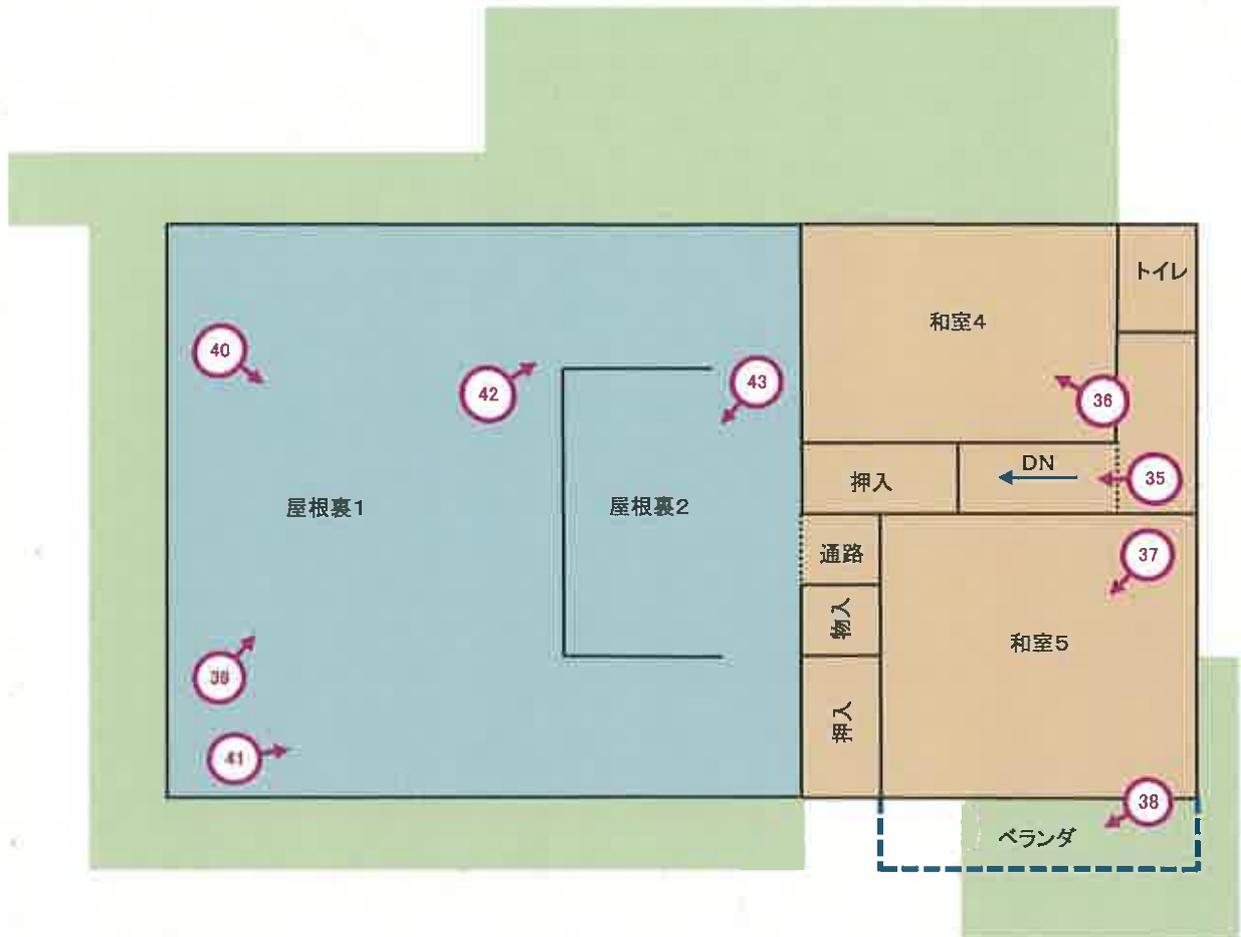
【1階】



間取図 (物件2)

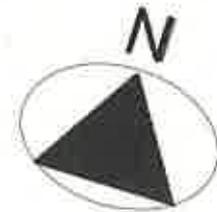
■ 屋根裏

○ 写真撮影  
位置・方向



【2階】

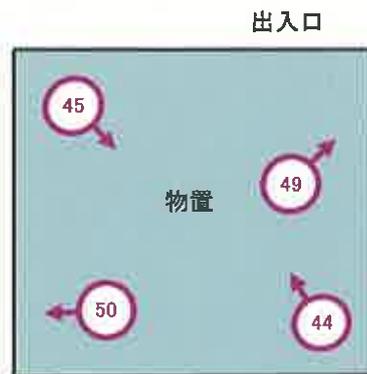
※ 2階床面積は、屋根裏部分を含めて算定した。



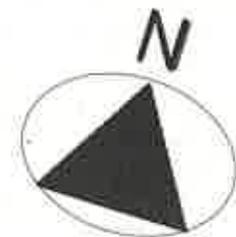
間取図（物件2）  
未登記附属建物1（物置）



写真撮影  
位置・方向



【平家建】



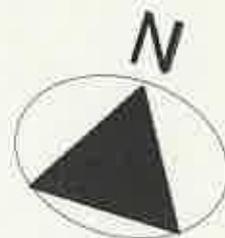
間取図 (物件2)  
未登記附属建物2 (車庫)



写真撮影  
位置・方向



【平家建】



物件2(居宅)

1



物件2(居宅)

2



3

物件2(居宅)



4

物件2(居宅)



5

物件2(居宅)



6

物件2未登記  
附属建物1(物置)



7

物件2未登記  
附属建物2(車庫)

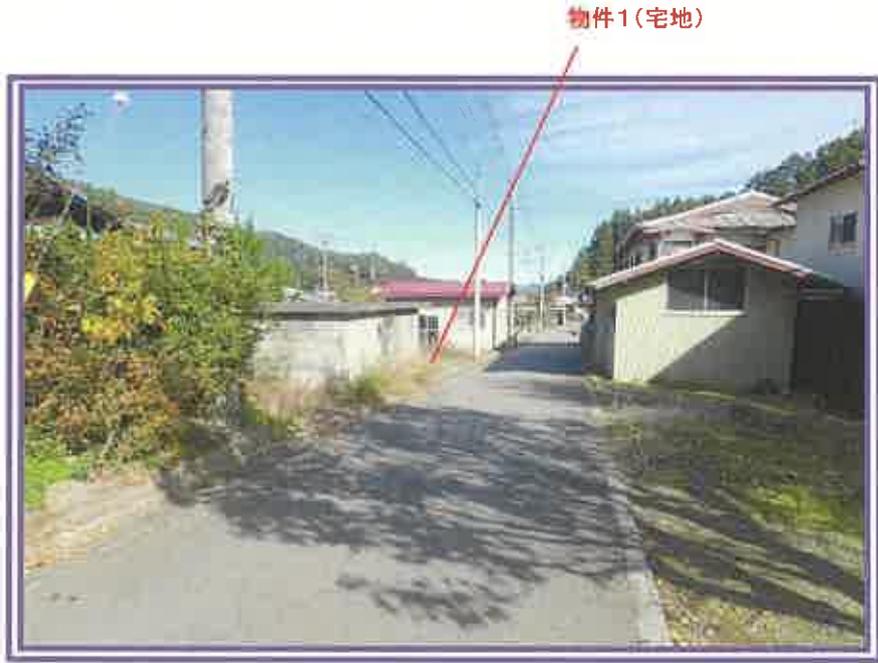


8

物件2未登記  
附属建物2(車庫)



9



接道関係

10



接道関係

11

物件1(宅地)

東側隣地  
(990-1)



12

物件1(宅地)

東側隣地  
(990-1)



13



東側隣地  
(990-1)

物件1(宅地)

14



物件1(宅地)

本件土地(物件1の土地)の北側部分を撮影したもの

15



物件1(宅地)

本件土地(物件1の土地)の北側部分を撮影したもの

16



西側隣地  
(988-1)

物件1(宅地)

17

西側隣地  
(988-1)



物件1(宅地)

18

西側隣地  
(988-1)

物件1(宅地)



19



玄関

20



洋室1

21



広縁

22



和室2

23



リビング

和室1

24



和室1

リビング

25



和室3

26



洋室2

和室3

27



トイレ2(1階)

28



トイレ1(1階)

29



洗面台

30



31

床の保護材の損傷箇所



洗面室

32



浴室

33



本件建物1階北西角の状況を撮影したもの

34



玄関から、階段方向を撮影したもの

35



2階から、階段方向を撮影したもの

36



和室4

37



和室5

38



ベランダ

39



屋根裏1

40



屋根裏1

41



屋根裏1

42



屋根裏1

43



屋根裏2

44



物置(未登記附属建物1)

45



物置(未登記附属建物1)

46



車庫(未登記附属建物2)

47



本件建物の土台付近が腐食している状況を撮影したもの

48



本件建物の土台付近が腐食している状況を撮影したもの

49



窓ガラスの破損・欠損が認められる状況を撮影したもの(物件2未登記附属建物1(物置))

50



壁の保護材に損傷が認められる状況を撮影したもの(物件2未登記附属建物1(物置))

競第 00580号  
令和 7年（ケ）第 87号  
令和 7年11月25日 現地調査  
令和 7年12月12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  
鶴田 郁哉

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件2	金 2, 2 1 0, 0 0 0 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の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、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

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	次々頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記1 特記事項記載のとおり
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記2 特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・物件2に屋根裏部分があり、建物の現況は以下のとおり。</p> <p>種類 居宅 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 131.66㎡ 2階 約 86㎡ (屋根裏部分を考慮) 延べ面積 約 217.66㎡</p> <p>・物件2には未登記附属建物があり、種類等は下記のとおり。</p> <p>未登記附属建物1 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 13㎡ 建築時期は不明であるが、昭和56年5月20日受付の建築計画概要書の配置図に記載されているため少なくとも約45年は経過している。</p> <p>未登記附属建物2 種類：車庫 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 12㎡</p>			

## 特記事項

建築時期については同上。

- ・隣接地との境界が不明確である。
- ・本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（3つの区域が重複している）。  
「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。  
「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。
- ・「相模川水系欄干川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）」によると、本件物件は浸水した場合に想定される水深0.5m未満となっている。
- ・物件2の閉鎖登記簿には附属建物として「工場、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、26.44㎡」が記載されている。当該附属建物は昭和56年4月15日に取壊しとなっているため現存しないが、関係人の陳述もなく、どのような用途で利用されていたのか不明である。土壌汚染の可能性も否定できないので、市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市上暮地七丁目  
地 番 989番1  
地 目 宅地  
地 積 419.00平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市上暮地七丁目 989番地1  
家屋 番号 989番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 131.66平方メートル  
2階 33.12平方メートル



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	私鉄富士急行線「寿」駅の北東方道路距離約2.0kmに位置する。	
付近の状況	空地も見られる在来の住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 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 指定 70% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照  下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 （規模、形状等）	間口 : 約16m 奥行 : 約26m（地積を間口で除した） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南約3.6m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）。  高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用。  ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本件物件に接続済みだが現在休止中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（地域としてなし）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li> <li>・「富士吉田市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の新築等や工作物の新築等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。</li> <li>・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概要及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和28年 3月15日新築 72.7年 満了
	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年 7月10日増築1 44.4年 満了
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等（全体的に塗装されている） 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水設備等  ※内壁や床等に一部改修が施されていると推察される。	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（土台付近の腐食、床の沈み込みや損傷、内壁の損傷等）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li><li>・少量の動産類が残置されている。</li><li>・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。</li><li>・物件2は増築時建築確認済みである（昭和56年5月20日受理、受理番号都土第5-202号、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。また、新築時に建築確認申請を行った形跡はない。</li></ul>
------	--

### 3 建物の概要及び利用状況（附属建物未登記1）

区分	未登記附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	少なくとも約45年経過している。 経済的残存耐用年数は満了している。
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 板貼 床 コンクリート 設備 電気
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品等	やや劣る。
保守管理の状態	劣る（ガラスの破損等で風雨が内部に入り込む状態となっている）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・動産類が残置されている。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

#### 4 建物の概要及び利用状況（附属建物未登記2）

区 分	未登記附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	少なくとも約45年経過している。 経済的残存耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリートブロック 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 車庫 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品 等	普通。
保守管理の状態	劣る（シャッター等もなく、風雨が内部に入り込む状態となっている）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。  ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

## 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1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	18,200	0.80	419.00	1.00	1.00	6,100,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富士吉田(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 18,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.30%を補正 { $100\% + (-1.30\% \div 12\text{ヶ月} \times 5\text{ヶ月}) \approx 99.5\%$ }

◇標準化補正：±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+3)

交通・接近条件(最寄り駅への接近性+1 公共施設への接近性+1 合計+2)

環境条件(居住環境+20)

合計 {  $(1.00+0.03) \times (1.00+0.02) \times (1.00+0.2) \}$  } ×100≈126

#### イ 個別格差：物件1 環境条件(河川近接▲10)

行政的條件(3つの土砂災害警戒区域が重複して該当▲10)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 {  $(1.00-0.1) \times (1.00-0.1) \times (1.00-0.01) \}$  } ≈0.80

※セットバックの可能性があるが、些少のため減価要因としなかった

#### ウ 地積：登記記載の地積

#### エ 建付減価補正率：物件1 1.00

#### オ 市場性修正率：必要なし

#### ② 物件2 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	150,000	217.66	0.02	1.00	650,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 217.66㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ≒コ
未登記 1	80,000	13	0.01	1.00	10,000

カ 再調達原価 : 80,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 13㎡

ク 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ≒ソ
未登記 2	80,000	12	0.01	1.00	10,000

サ 再調達原価 : 80,000円/㎡

シ 現況延床面積 : 12㎡

ス 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

セ 市場性修正率 : 1.00

### 建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ=ツ
2	650,000	20,000	670,000

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、建物の築年数や保守状況等を鑑み収益還元法は適用しなかった。

### 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	6,100,000	0.50	法定地上権	3,050,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ツ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	6,100,000	-3,050,000	0.99	0.60	1.00	1.00	1,810,000
2	670,000	+3,050,000	0.99	0.60	1.00	1.00	2,210,000
一括価格 (合計)							4,020,000

- ウ 市場性修正率 : 0.99 (取壊された工場の使用用途が不明▲1 1.00-0.01=0.99)  
 エ 競売市場修正率 : 0.60 (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)  
 オ 占有減価率 : 必要なし  
 カ その他の控除減価率 : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 富士吉田(県)-4

所 在：山梨県富士吉田市上暮地3丁目1760番1外

価 格：23,000円/㎡

位 置：富士急行線「寿」駅の北東方道路距離約780mに位置する

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：540㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北東側5.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模の農家住宅を中心として、小規模店舗等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

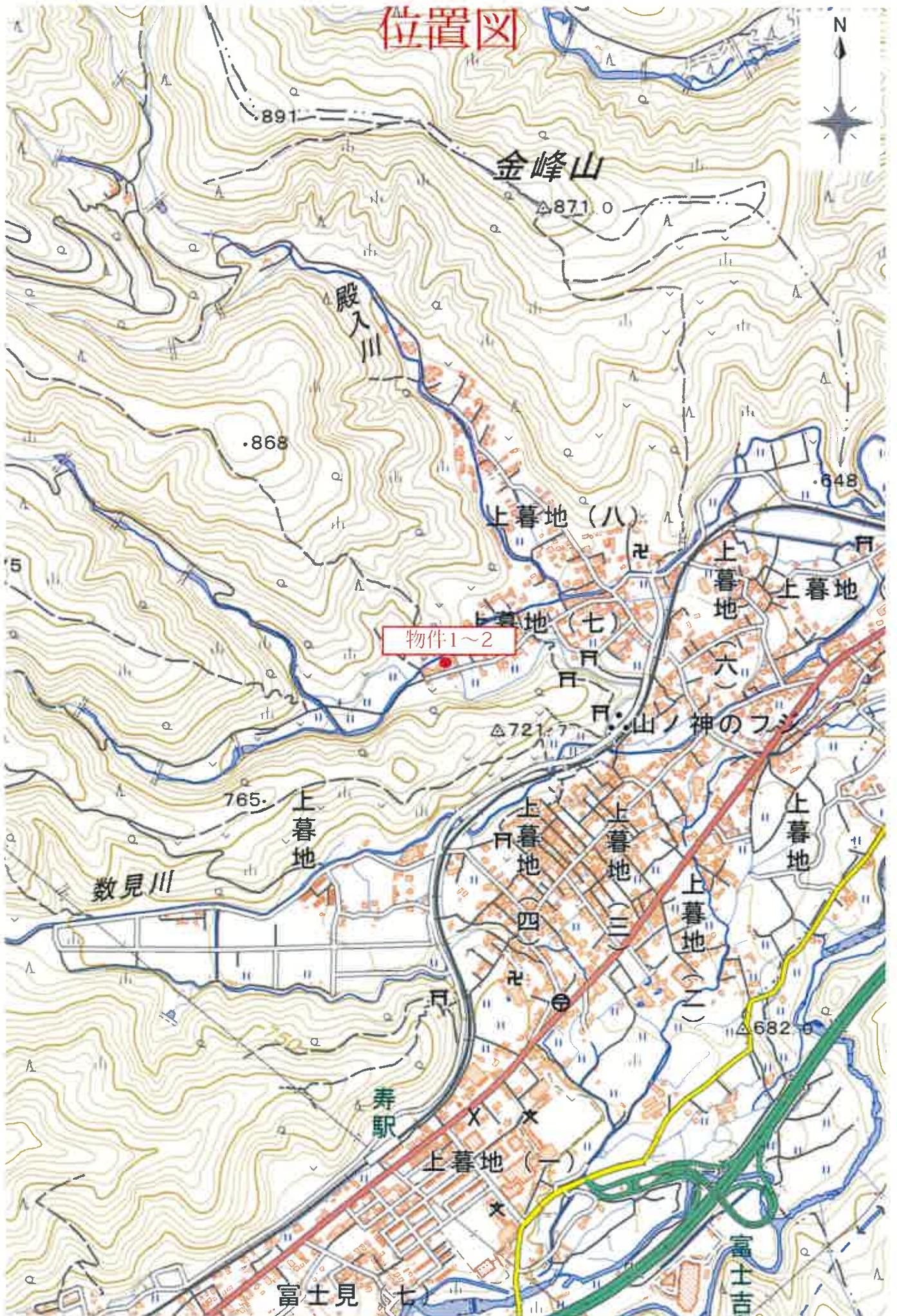
公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

以 上

# 位置図



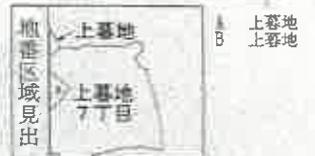
縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



(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。



請求部分	所在	富士吉田市上幕地七丁目			地番	989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			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9月8日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：昭和56年7月24日

113997

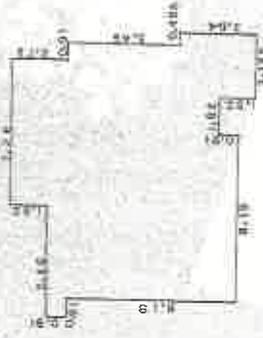
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号：989~1

建築物の所在：富士吉田市上郷地989番地1

1階平面図



計算表

7.28 x 1.82 = 13.2496
12.74 x 0.91 = 11.5934
12.74 x 5.46 = 69.5604
13.195 x 1.82 = 24.0149
8.19 x 0.91 = 7.4529
3.183 x 1.82 = 5.7957
<b>床面積 131.6679</b>

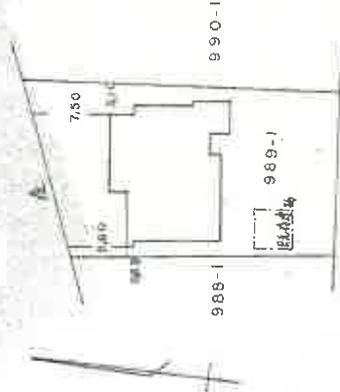
2階平面図



計算表

4.55 x 7.28 = 33.1240
<b>床面積 33.1240</b>

建物図面



昭和五十六年七月二十四日 (登録地)

製作者

昭和56年7月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号 1194日登第

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。

(甲府地方事務所吉田出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局北出事務所

登記官

請求番号：12-3

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年5月8日

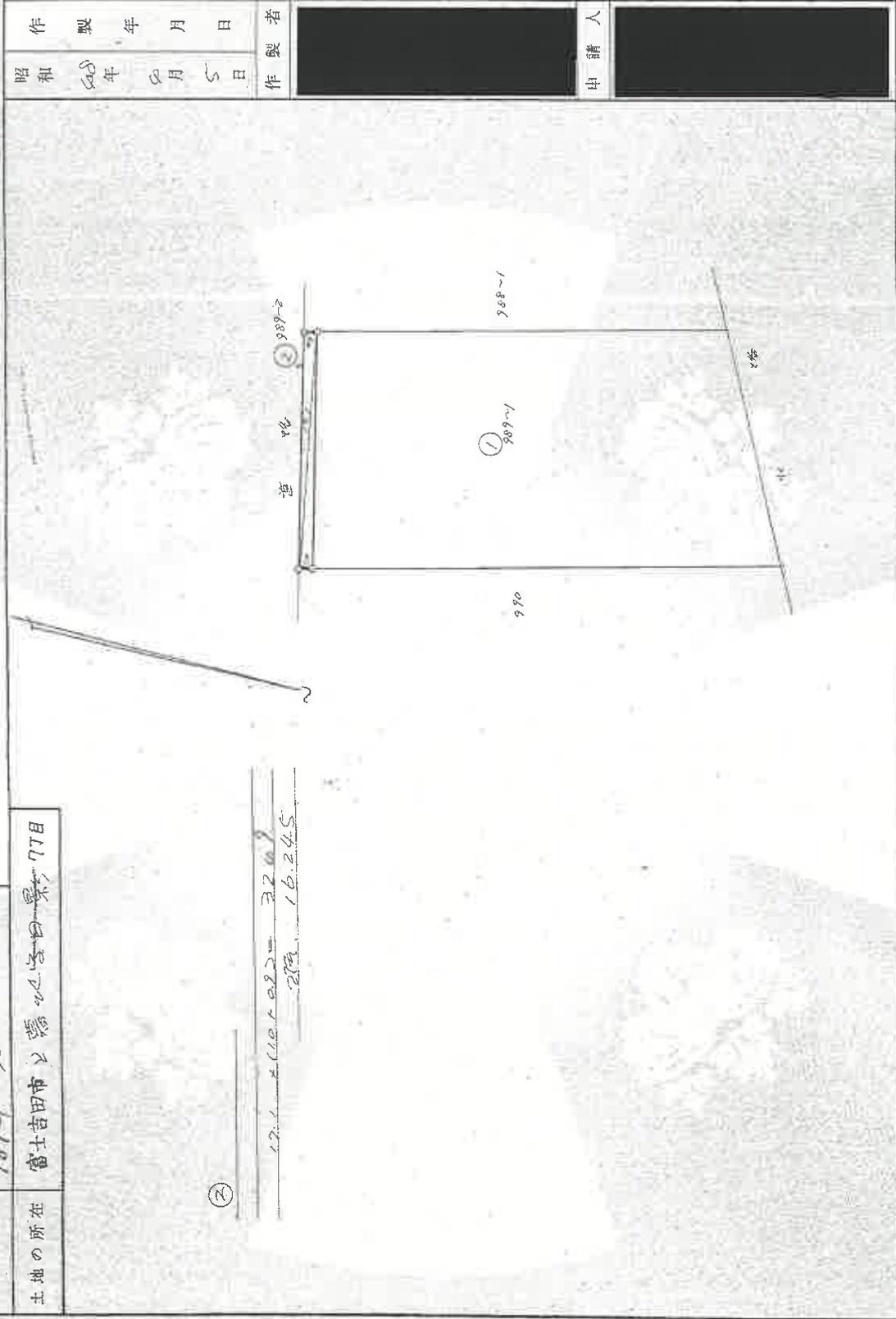
図 図  
在 量  
所 測  
地 積

8029士地

地 番	989-1 989-2
土地の所在	富士吉田市 藤川字白景 77B

(2)

12.1 x (10.82) = 32.69  
27.2 x 16.245 = 441.86



昭和 48 年 5 月 8 日	作 製 年 月 日
作 製 者	申 請 人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S. 48. 5. 8

縮尺 1/500 1/

(日測連10)

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。  
 (中府地方方法務局吉田出張所管轄)  
 令和7年9月8日 東京法務局北出張所

登記官