

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 松 沼 颯 太

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 富士吉田市松山五丁目

地 番 1023番1

地 目 雑種地

地 積 67平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1024番1

地 目 宅地

地 積 237.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1032番6

地 目 宅地

地 積 30.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 富士吉田市松山五丁目 1024番地1、1023番地1

家屋 番号 1024番1



物件目録

種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 101.76平方メートル
2階 38.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所在 富士吉田市松山五丁目

地番 1024番8

地目 宅地

地積 31.68平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

物件明細書

令和 8年 2月 5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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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1～3, 5】

隣地(西側及び東側に位置する公図上の「道」、地番795番1、同番2及び1024番5)との境界が不明確である。

【物件番号1～5】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 富士吉田市松山五丁目

地 番 1023番1

地 目 雑種地

地 積 67平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1024番1

地 目 宅地

地 積 237.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1032番6

地 目 宅地

地 積 30.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 富士吉田市松山五丁目 1024番地1、1023番地1

家屋 番号 1024番1



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 38.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1024番8

地 目 宅地

地 積 31.68平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1



令和7年(ヌ)第30号

令和7年9月5日受理
令和7年11月6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 富士吉田市松山五丁目
地 番 1023番1
地 目 雑種地
地 積 67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 富士吉田市松山五丁目
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 237.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 富士吉田市松山五丁目
地 番 1032番6
地 目 宅地
地 積 30.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 富士吉田市松山五丁目 1024番地1、1023番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 38.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1024番8

地 目 宅地

地 積 31.68平方メートル

共有者 A 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県富士吉田市松山五丁目7番15号		
土地	物件 1ないし3, 5		
現況地目	■宅地(物件 1ないし3) ■公衆用道路(物件 5) □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	■土地共有者(●A●●, ●B●●●) □その他の者 上記の者が物件1ないし3の各土地に、主に下記共有建物を所有し、占有している 物件5の土地については、隣接する公図上の「道」とともに、同土地共有者及び近隣地所有者のための道路(通路)として利用されている		
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ないし3及び5の各土地は、一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。		
建物	物件 4		
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が異なる(□主である建物 □附属建物) □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	■建物共有者(●A●●, ●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 平成3年1月建築(登記記録上) 2 本物件敷地内に、●C●●の設置した物置3基(いずれも定着性なし)が存在する(写真6, 7参照)。		
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		
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

その他の事項

- 1 物件1ないし4の各土地建物にかかる売却対象は、いずれも持分2分の1、物件5の土地にかかる売却対象は持分4分の1であるため、買受人は、当然に使用・収益できるとは限らないことに留意されたい。
- 2 接道関係は、写真8ないし10のとおり。物件5の土地は、現地の状況及び所有（共有）関係、課税上の地目（公衆用道路）、関係人の陳述などから、その現況地目を公衆用道路とした。
- 3 物件5の土地と、その西側に位置する公図上の「道」は砂利敷の一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真9、10参照）。
- 4 物件2、3の各土地と、その南側隣地（地番1024番5、1032番2）との境界付近に、当該隣地所有者が設置したものと思われる石積みや土留めが存在する（写真11、12参照）。なお、物件2の土地と当該南側隣地（地番1024番5）との境界付近に電柱が設置されているが、当該電柱がどの程度物件2の土地に入り込んでいるのか、外観上、判然としない。
- 5 物件1ないし3の各土地（高）とその東側に位置する公図上の「道」（低：「平成通り」）を形成している幹線道路及び歩道）との間に高低差が認められる。なお、当該道路及び歩道は、概ね、北側から南側にかけて低くなる緩傾斜地を形成しているため、物件3の土地の南東角付近と、隣接する当該歩道との間で、最大4メートル程度の高低差が認められる（写真13、14参照）。その他、上記両土地の境界付近は、石垣（擁壁）で区画されているが、境界付近に設置されている境界標（写真18参照）を基にすると、当該石垣（擁壁）は公図上の「道」内に設置されていること、両土地の境界付近は一面地の平地を形成しているため、外観上、両土地の境界は判然としないことを、それぞれ確認した。
- 6 本物件敷地の境界付近に、境界標（確認できたのは4基のみ）が設置されている（写真15ないし18参照）。
- 7 本物件周辺に、線路及び幹線道路が走行しているため、騒音や振動が気になることがある旨の関係人の陳述がある。
- 8 キッチンに、IHクッキングヒーターが設置されている（写真24参照）。ソーラーパネルは設置されていない。
- 9 本件建物内で、大型犬（1頭）及び猫（1匹）が飼育されている。
- 10 居室（間取図中の「和室1」）の天井につき、2階トイレ配管からの漏水が原因と推察されるシミが認められる（写真33参照）。また、リビングの天井や壁、クロスに損傷が認められる（写真34、35参照）ほか、キッチンの天井にシミが認められる（写真36参照）。
- 11 本件建物につき、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

その他の事項

- 12 本物件の西側及び東側に位置する公図上の「道」及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり。公図上、地番795番1, 同番2の各土地は、「道」とともに筆界未定地）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
795番1	畑	1828㎡	●D●●●●● 外
795番2	雑種地	280㎡	富士急行株式会社
1024番5	宅地	33.07㎡	●E●●

- 13 本件各土地に近接し、道路（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
908番5	公衆用道路	15㎡	富士吉田市
801番4	公衆用道路	5.64㎡	富士吉田市

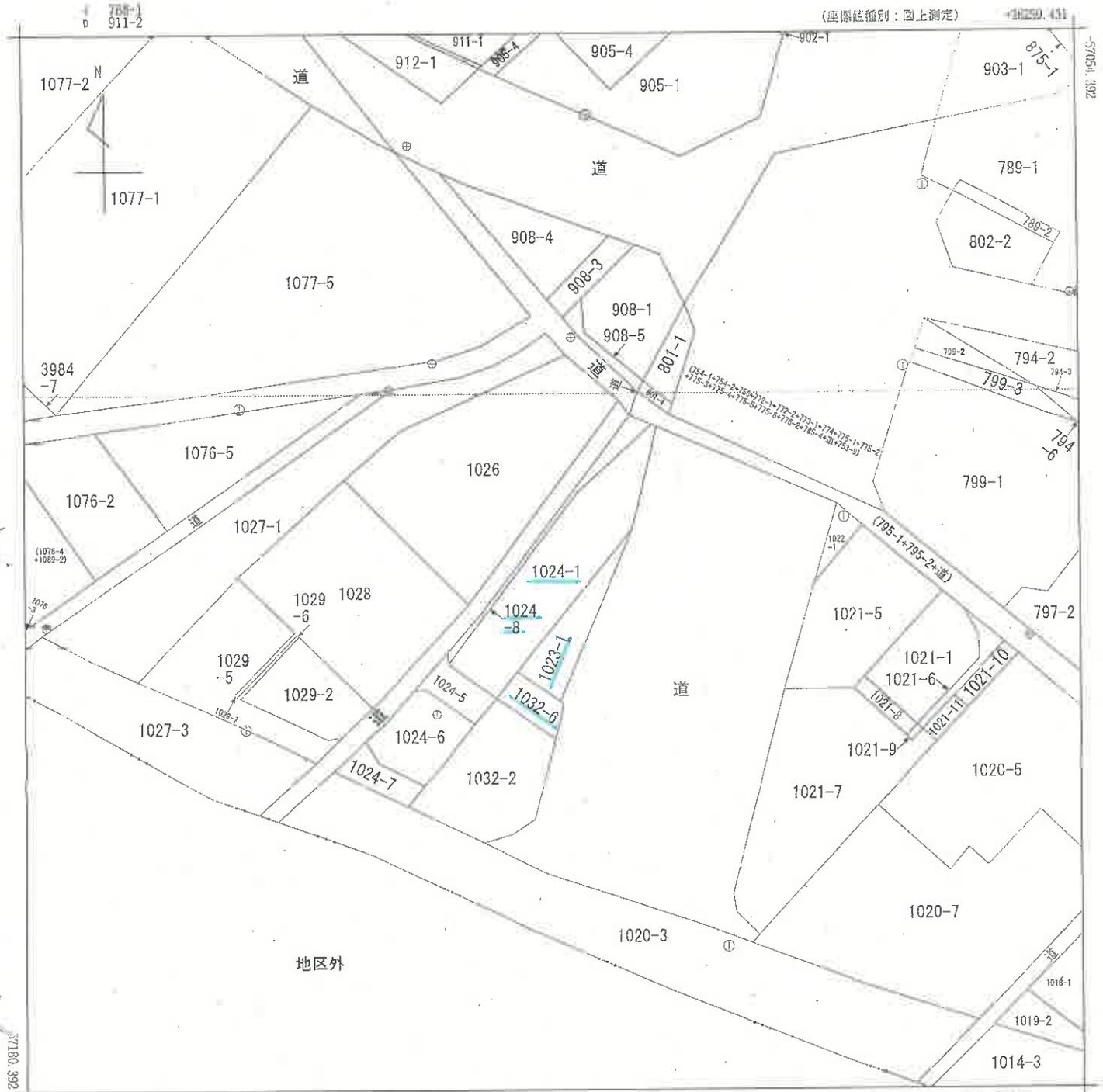
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●● (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地建物の共有持分権者です。相共有者である●B●●●●は、私の姉です。 2 私と●B●●●●は、平成17年8月4日に、物件1、3の各土地及び本件建物を購入し、平成28年3月18日に、物件2の土地と、物件5の土地（共有持分権）を購入しました。 3 本件建物は、平成17年8月頃購入したときのままで、増築やリフォームはしていません。 4 本件建物に、ソーラーパネルは設置されていません。 5 現在、本件建物に、私と●B●●●●及び母（●C●●●）の3人で暮らしています。私たち家族以外に、本物件を使用・占有している者はいません。 6 本件建物内で、大型犬1頭及び猫1匹を飼育しています。 7 本物件内に、母の設置した物置（3基）があります。いずれも、容易に移動できるものです。 8 本物件敷地の西側及び南西側に電柱が設置されています。南西側の電柱が、どの程度、本物件敷地内に入り込んでいるのか、私には分かりません。電力会社から、3年に1回、3年で数千円程度の電柱設置料をもらっています。 9 物件5の土地は、私と●B●●●●及び南側隣地（地番1024番5、1032番2）所有者の共有地です。当該土地は、公図上の「道」とともに、近隣地所有者の通路として無償で利用されています。物件5の土地と物件2の土地の境界がどこなのか、私には分かりません。 10 本件建物の2階にあるトイレについてですが、当該トイレの配管が凍結したことが原因かもしれませんが、当該トイレを使用すると漏水します。このため、当該トイレの下にある居室（間取図中の「和室1」）の天井にシミがあります。漏水する可能性があるため、当該トイレは現在使用していません。 11 コーキングしたため、普段、雨漏りすることはありませんが、台風などで大雨が降った際、リビングの天井から若干雨漏りする可能性があります。 12 本物件周辺に、鉄道の線路が走行しています。また、東側に幹線道路が走行しているため、大型車などが通過する際、振動があったり、騒音がうるさく感じる場合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月11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10月15日(水) 9:30-12:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 ●C●●, ●B●●●と面談
7年10月15日(水) 12:40-12:45	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) 9:30-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●と面談 <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 type="checkbox"/> 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。		
<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



+26134.431 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	富士吉田市松山五丁目			地番	1024番1	
出方尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成2年11月1日			備付年月日(原図)	平成3年4月1日		補記事項
種類 地籍図							

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：平成28年2月23日

地積測量図

地番 1024番1・同番8

土地の所在 富士吉田市松山五丁目

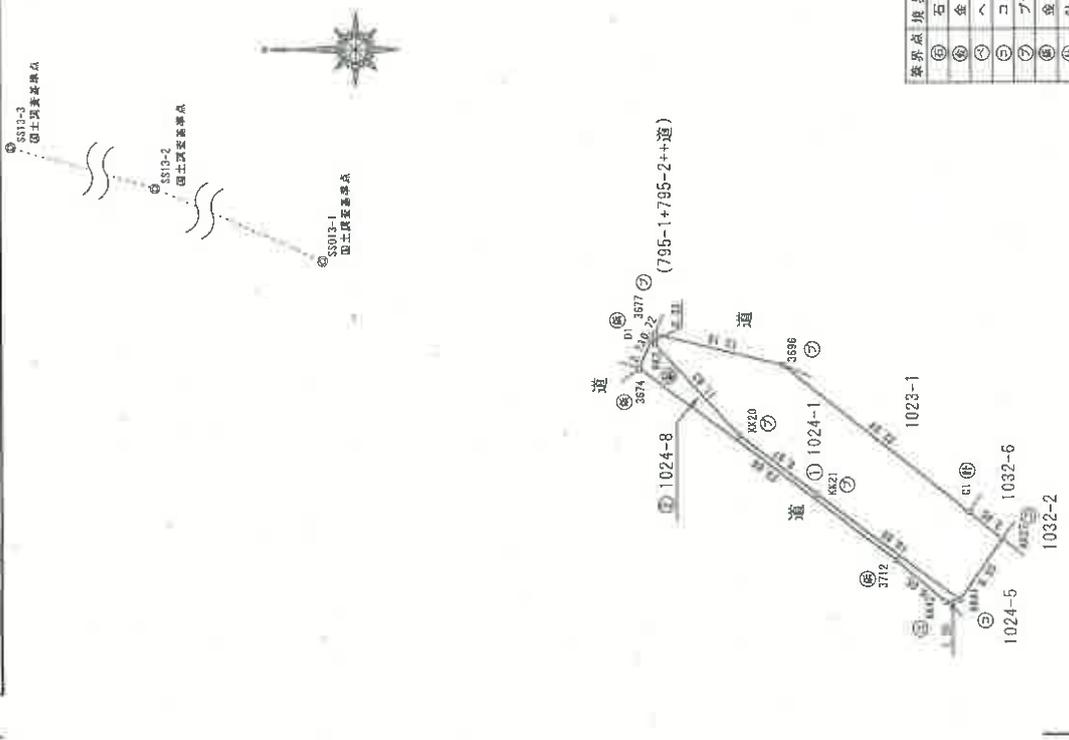
地積計算書

地番	① 1024-1		② 1024-8		③ 1024-1	
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
3696	-57113.347	26206.501	-57101.215	26208.703	950594.547466	928667.041485
C1	-57130.547	26192.714	-57101.488	26208.516	928667.041485	928667.041485
KK27	-57133.626	26190.246	-57109.294	26199.895	466781.724420	466781.724420
KK41	-57129.694	26184.544	-57116.427	26194.454	-240401.752352	-240401.752352
KK21	-57116.427	26194.454	-57109.294	26199.895	-876794.270877	-876794.270877
KK20	-57109.294	26199.895	-57128.694	26184.544	-803070.892228	-803070.892228
KK3	-57101.488	26208.516	-57128.354	26184.371	-502949.906304	-502949.906304
D1	-57101.215	26208.703	-57123.791	26188.343	-48079.223030	-48079.223030
3677	-57101.509	26209.368	-57100.096	26206.208	125737.522818	125737.522818
		総面積		総面積	474.791400	474.791400
		面積		面積	237.3957000	237.3957000
		地積		地積	237.39㎡	237.39㎡

地番	② 1024-8		③ 1024-1		
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
01	-57101.215	26208.703	-131789.604220	-131789.604220	
KK3	-57101.488	26208.516	502949.906304	502949.906304	
KK20	-57109.294	26199.895	803070.892228	803070.892228	
KK21	-57116.427	26194.454	876794.270877	876794.270877	
KK41	-57129.694	26184.544	576038.704602	576038.704602	
KK42	-57128.354	26184.371	-217030.616846	-217030.616846	
3712	-57123.791	26188.343	-1247412.224067	-1247412.224067	
3674	-57100.096	26206.208	-1162557.954560	-1162557.954560	
		総面積		総面積	63.374318
		面積		面積	31.6871590
		地積		地積	31.68㎡

測点名	X座標	Y座標	測点名	X座標	Y座標
SS013-1	-67070.917	26216.176	SS013-1	-67070.917	26216.176
SS13-2	-67034.340	26200.485	SS13-2	-67034.340	26200.485
SS13-3	-59984.013	26346.099	SS13-3	-59984.013	26346.099

境界線の種類	種類
①	石
②	金
③	ヘキシベントキ
④	コンクリート板
⑤	プラスチック板
⑥	金
⑦	計算点



測地系 世界測地系
 測量日 平成28年2月20日
 ※パラメータ変更済である。

作成者 土地
 11番7号

申請人

縮尺 1/500

平成28年2月20日作成

(日本土地家屋調査士協会会章)

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。
 (甲府地方務局吉田出張所管轄)
 令和7年7月24日 東京法務局立川出張所

登記官

登記年月日：平成4年5月18日

27391

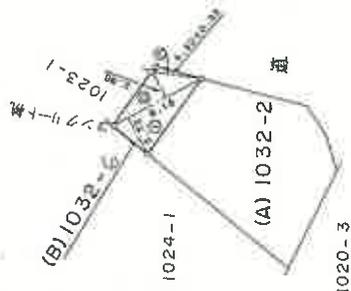
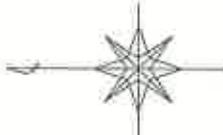
地積測量図

A4判に縮小

① 1032-2-2 (2) 3

地番 1032-2-2

土地の所在 富士吉田市 泰山5丁目



三斜求積表

(B) 地番	1032-6	積	
符号	底辺	高さ	積
イ	9.16	3.72	34.0752
ロ	9.16	2.66	24.5488
ハ	4.52	0.53	2.3956
		側面積	61.0196
		地面積	30.5098
		地積	30.50 m ²

(A) 地番	1032-2	簿	
		合計	地積
		202.0000	
		30.5098	
		171.4902	
		171.49 m ²	

(長源林)

縮尺 1/500

申請人

月 8日作製)

製者 士

H4.5.18

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(日調理9)

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発)

令和7年7月24日

東京法務局立川出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：4-3

登記年月日 平成30年2月8日

134931

昭平3年7月5日登記

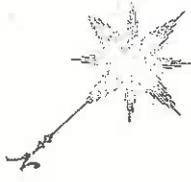
各階平面図

家屋番号 1024-1

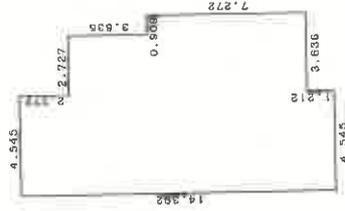
建物の所在

富士吉田市松山5丁目
松山5丁目1024番地1 1023番地1

建物平面図



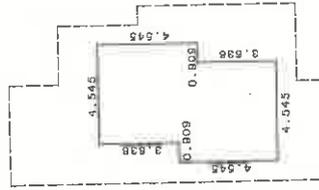
主建物 1階



求積表

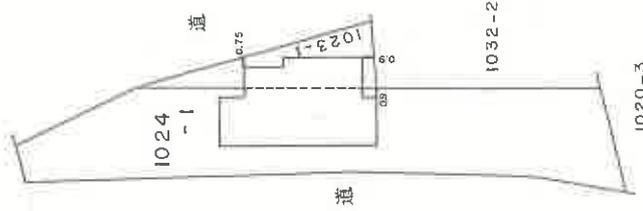
14.392	X	4.545	=	65.411640
10.908	X	2.727	=	29.746116
7.272	X	0.909	=	6.610248
合計				101.768004
床面積				101.76m ²

主建物 2階



求積表

4.545	X	0.909	=	4.131405
8.181	X	3.636	=	29.746116
4.545	X	0.909	=	4.131405
合計				38.008926
床面積				38.00m ²



(長紙納)

申請人

縮尺 1/250

月 5日(作製)

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(日調連12)

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7月24日

東京法務局立川出張所

登記官

(二 枚目)

ア 1024-8 物件5
(現況 公衆用道路)

イ 道

土地建物位置概略図



- | | | | |
|---|------------|---|-----|
|  | 物置1(定着性なし) |  | 境界標 |
|  | 物置2(定着性なし) |  | 電柱 |
|  | 物置3(定着性なし) | | |



【 申立外の近隣地 (10筆) を表示 】

(12 枚目)

ア 1024-8 物件5
(現況 公衆用道筋)

土地建物位置概略図



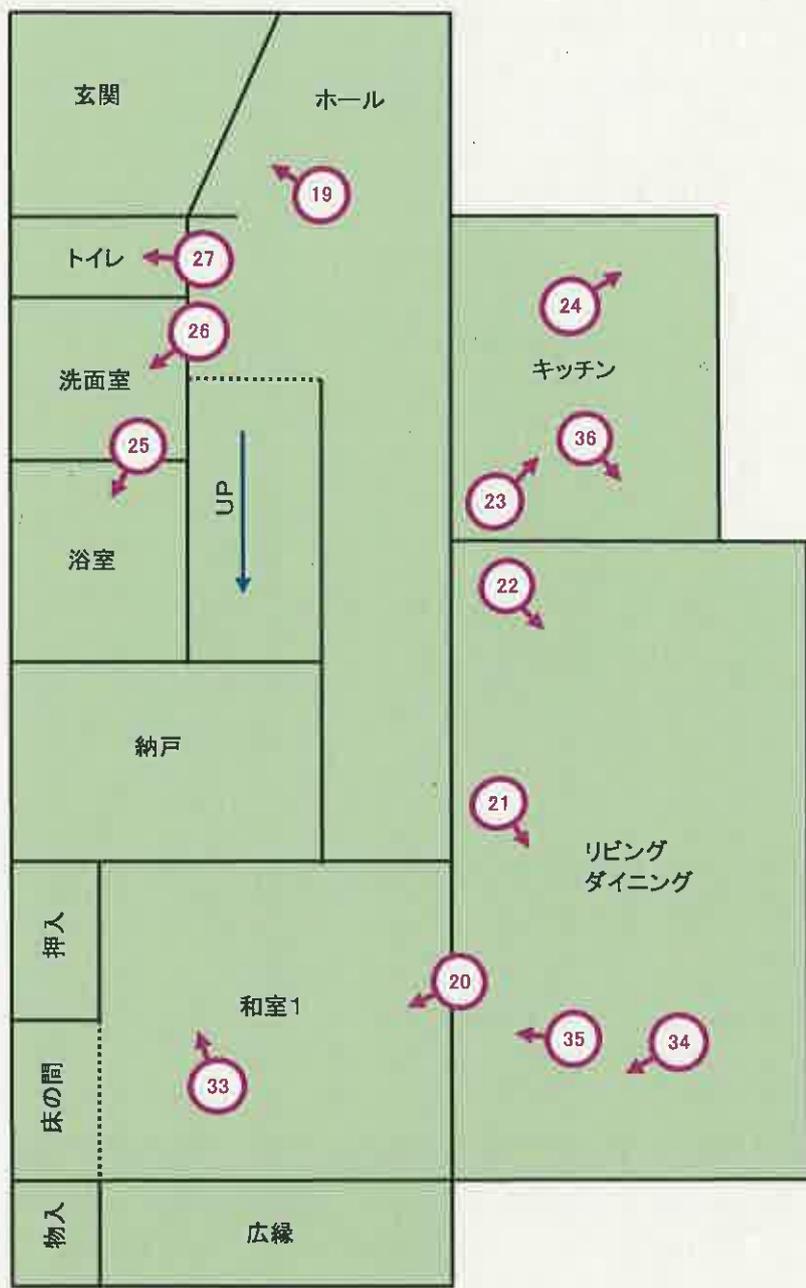
- 物件1(定着性なし)
- 物件2(定着性なし)
- 物件3(定着性なし)
- 境界標
- 電柱



【申立外の近隣地（10筆）を表示】
(13 枚目)

間取図 (物件4)

写真撮影
位置・方向



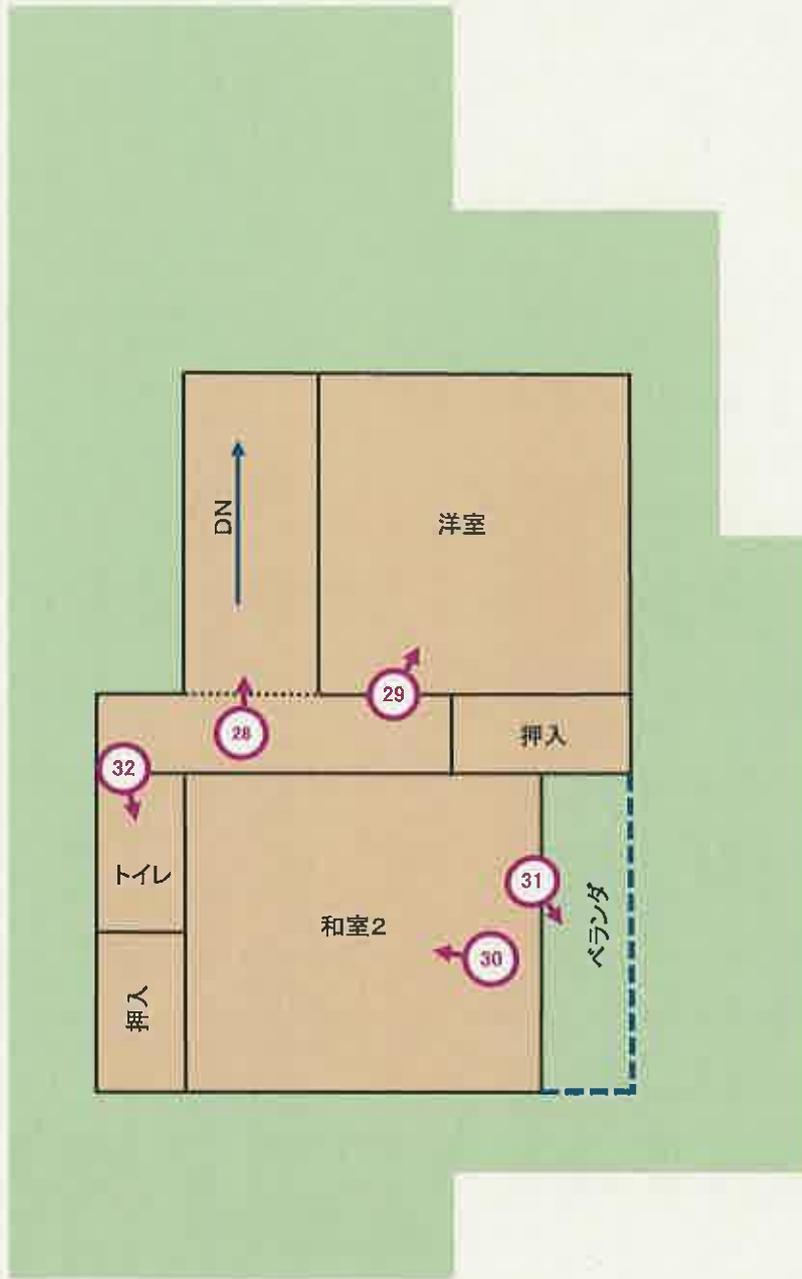
【1階】



間取図 (物件4)



写真撮影
位置・方向



【2階】



(15 枚目)

1



本件建物及びその周辺を撮影したもの

2



物件4(居宅)

物件4(居宅)

3



物件4(居宅)

4



5

物件4(住宅)



6

物件4(住宅)

物置1



7



8



接道関係

9

物件2(宅地)

物件5(現況 公衆用道筋)



境界線
(大凡の位置)

接道関係

10

物件5(現況 公衆用道路)付近



接道関係

11



物件2(宅地)

南側隣地
(1024-5)

12



南側隣地
(1032-2)

物件3(宅地)

13



物件3(宅地)

公園上の「道」

14



物件4(居宅)

本物件の東側に位置する道路及びその周辺を撮影したもの

15



16



17



物件5(現況 公衆用道路)付近

18



物件2(宅地)

物件1(現況 宅地)付近

19



玄関

20



和室1

21



リビング

22



ダイニング

23



キッチン

24



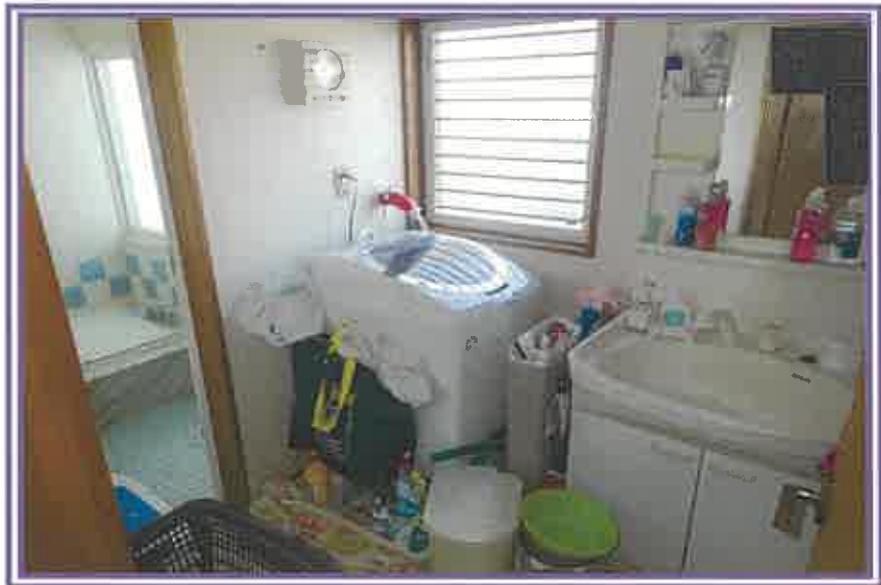
IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

25



浴室

26



洗面室

27



トイレ(1階)

28



2階から、階段方向を撮影したもの

29



洋室

30



和室2

31



ベランダ

32



トイレ(2階)

33



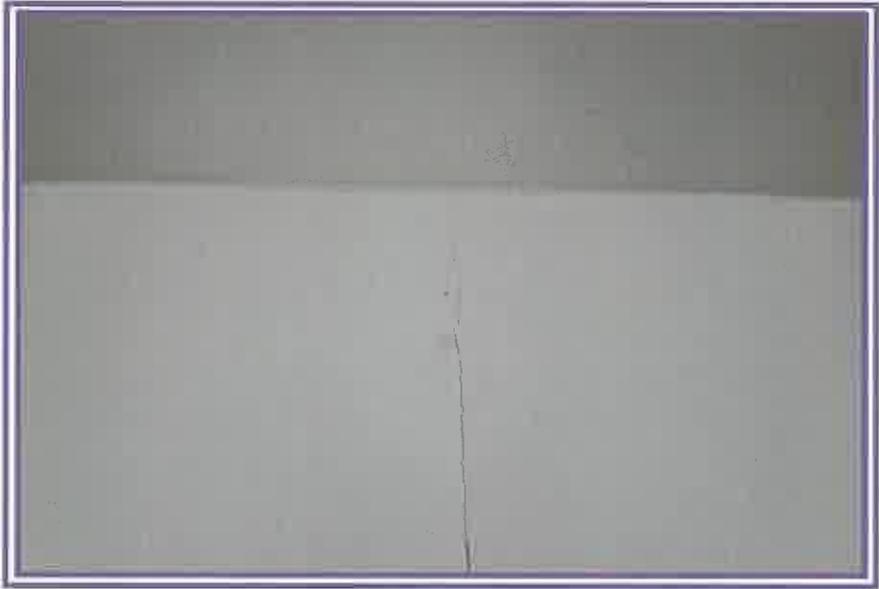
天井に、シミが認められる状況を撮影したもの(和室1)

34



天井のクロスに、損傷が認められる状況を撮影したもの(リビング)

35



壁及びクロスに、損傷が認められる状況を撮影したもの(リビング)

36



天井に、シミが認められる状況を撮影したもの(キッチン)

令和 7年（又）第 30号
令和 7年11月 4日 現地調査
令和 7年11月28日 評 価
（甲（競）第25217号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 2, 520, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 400, 000円
物件2 (土地)	金 1, 430, 000円
物件3 (土地)	金 180, 000円
物件4 (建物)	金 400, 000円
物件5 (土地)	金 110, 000円

- ① 一括価格は、物件1～物件5の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。
なお、物件5は共有持ち分1/4、その他の物件は共有持分1/2である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～物件3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 土地である物件1～物件3及び物件5は一体利用を前提とし、以下、一体地という。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番目積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所家屋番号種類構造積 床面積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所在地番目積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>○ 物件1～物件5の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件1の登記地目は「雑種地」であるが、現況の地目は「宅地」である。</p> <p>○ 物件5の登記地目は「宅地」であるが、現況の地目は「公衆用道路」である。</p> <p>○ 売却対象は、既述の通り、物件5については持分が4分の1、その他の物件については同2分の1である。</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 富士吉田市松山五丁目
地 番 1023番1
地 目 雑種地
地 積 67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 富士吉田市松山五丁目
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 237.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 富士吉田市松山五丁目
地 番 1032番6
地 目 宅地
地 積 30.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 富士吉田市松山五丁目 1024番地1、1023番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 38.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 富士吉田市松山五丁目

地 番 1024番8

地 目 宅地

地 積 31.68平方メートル

共有者 A 持分4分の1



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, 2, 3, 5)

位置・交通	私鉄富士急行線「富士山」駅の北西方経路約800mに所在する。	
付近の状況	平成通りの西側、国道137号と私鉄富士急行線とに挟まれた戸建住宅を中心とする住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域(非線引き) 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし ハザードマップ上、浸水深3.0m～5.0m
画地条件 (規模、形状等)	<p>一体地のうち物件1～物件3 規模 : 334.89㎡ 間口 : 約37m 奥行 : 約1m～約15m 形状 : 略三角形地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : (※)</p> <p>(※) 北西側が物件5を含んで幅員約2mの未舗装道路(建築基準法第42条第2項該当)に接面するほか、東側が幅員約23mの両側歩道付舗装市道(通称平成通り)に約2m～約4m高く接面する。 なお、平成通りからの出入りはできない。</p> <p>一体地のうち物件5 規模 : 31.68㎡ 幅 : 約0.5m～約2.7m 長さ : 約36m 形状 : 帯状地 地勢 : 平坦</p>	
接面道路	<p>北西側が物件5を含んで幅員約2mの未舗装道路に略等高に接面する。 なお、山梨県富士・東部建設事務所によれば、一体地の北西側に存する公図上の「道」は建築基準法第42条第2項該当道路で、セットバックを要するとのことである。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件5を除く一体地上には物件4の建物が存する。	

供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・一体地の隣接境界は不明確である。 ・一体地の東側には平成通りが走るほか、南方には私鉄富士急行線が近接するため、騒音・振動の影響を受け得るものと思われる。 ・一体地内に物置が3基(可動式)が存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 平成3年1月27日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング外 内壁 クロス貼り外 天井 クロス貼り外 床 畳・フローリング外 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。築後年数を経過しており、天井や壁等に物理的な損傷が見られるほか、天井に漏水によるシミが認められる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で大型犬1頭と猫が1匹飼育されている。 ・漏水の可能性があるため、2階のトイレは現在使用していないとのことであった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 5 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、建付減価、共有持分割合及び市場性修正を乗じて、一体地の更地・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 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	35,700	0.82	67	1.00	$\frac{1}{2}$	0.95	930,000
2	35,700	0.82	237.39	1.00	$\frac{1}{2}$	0.95	3,300,000
3	35,700	0.82	30.50	1.00	$\frac{1}{2}$	0.95	420,000
5	35,700	0.82	31.68		$\frac{1}{4}$	0.95	220,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富士吉田-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/105 & \times 100/125 & \approx & 35,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+5%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性・構造+12%)

環境条件(居住環境+10% 供給処理施設の状態(下水道)+2%)

(条件内は総和、各条件間は相乗積)

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(方位+1% 形状▼10% 現況道路(物件5の殆どの部分)及びセットバックを要する箇所を含む▼10%)

(画地条件内は相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 共有持分割合 : 物件1～物件3は1/2、物件5は1/4

カ 市場性修正 : 隣地境界不明確▼5%

② 物件4（建物）

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、物件4の建物価格を求めた。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
4	180,000	139.76	$\frac{1}{2}$	0.03	1.00	380,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 139.76㎡

ウ 共有持分割合 : 1/2

エ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と査定した。

オ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～物件3については土地利用権等価格を控除し、物件4については土地利用権等価格を加算し、さらに全物件について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、対象建物が存する地域は戸建住宅を中心とする地域であることから、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	930,000	0.10	場所的利益	90,000
2	3,300,000	0.10	場所的利益	330,000
3	420,000	0.10	場所的利益	40,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) 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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	930,000	-90,000	0.80	0.60	1.00	400,000
2	3,300,000	-330,000	0.80	0.60	1.00	1,430,000
3	420,000	-40,000	0.80	0.60	1.00	180,000
4	380,000	+460,000	0.80	0.60	1.00	400,000
5	220,000		0.80	0.60	1.00	110,000
一括価格(合計)						2,520,000

- ウ 市場性修正 : 共有持分のみの売却であることを考量▼20%
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 富士吉田-1

所 在：富士吉田市竜ヶ丘3丁目898番699
「竜ヶ丘3-4-12」

地 目：宅地

価 格：46,800円/m²

位 置：私鉄富士急行線「富士急ハイランド」駅の北東方経路約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

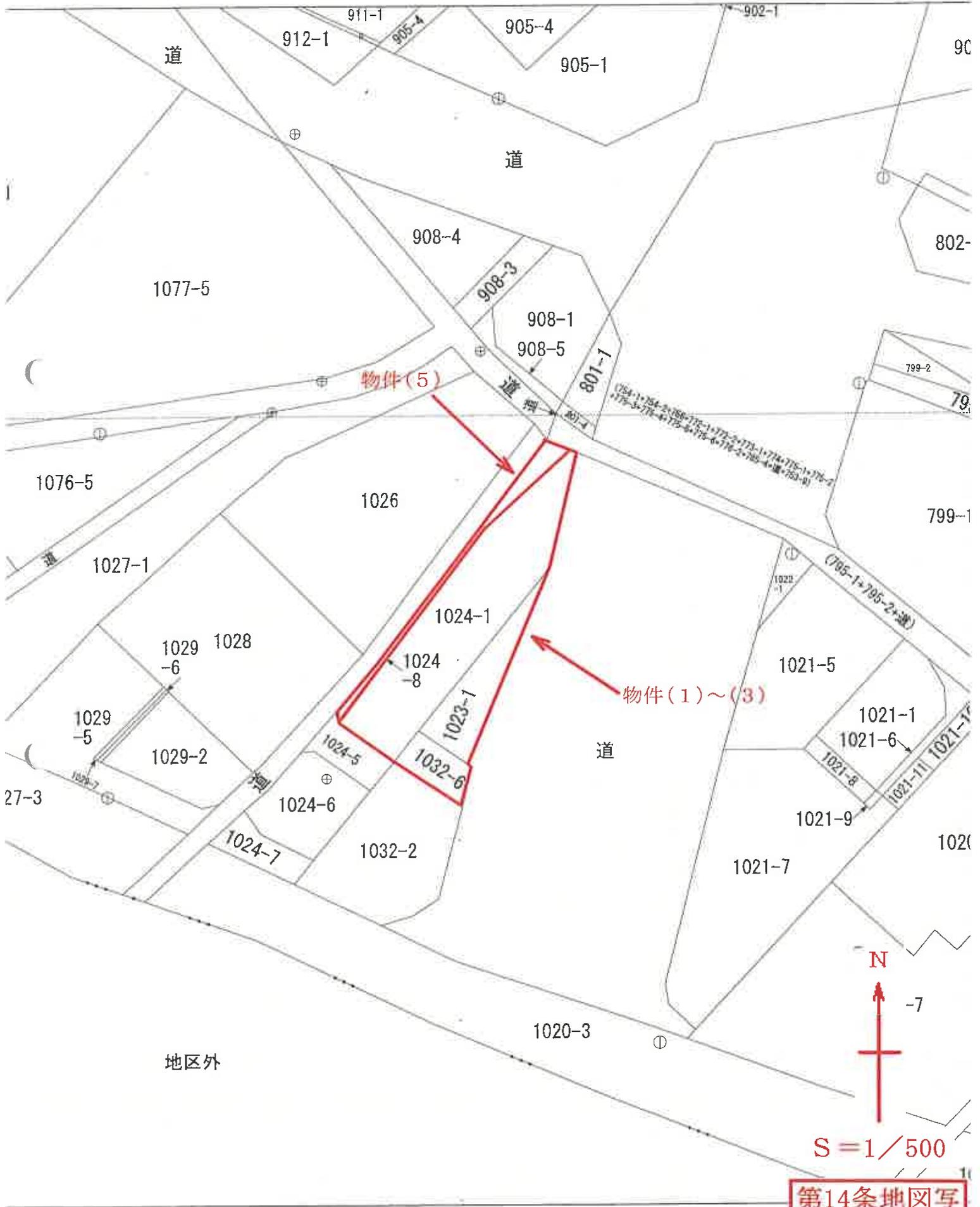
接 面 街 路：南側が幅員約7mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率
60%、指定容積率200%

地域の概要：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

以 上

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

図が公平な取扱いを確保するために、座標値種別「図上測定」の図面が、座標値種別「図上測定」の図面と一致するように修正されています。

第14条地図写

地 松山

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。
 (甲府地方公務局吉田出張所管轄)
 令和7年10月17日 甲府地方公務局 登記官

地積測量図 物件(2)(5)

地番 1024番1・同番8

土地の所在 富士吉田市松山五丁目

地積計算書

地番	① 1024-1		② 1024-8	
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
3696	-57113.347	26206.501	-57101.215	26208.703
GI	-57130.547	26192.714	-57101.488	26208.516
KK27	-57133.626	26190.246	-57109.294	26199.895
KK41	-57129.694	26184.544	-57116.427	26194.454
KK21	-57116.427	26194.454	-57129.694	26184.544
KK20	-57109.294	26199.895	-57123.791	26188.343
KK3	-57101.488	26208.516	-57100.096	26206.208
D1	-57101.215	26208.703		
3677	-57101.509	26209.358		
		佐面積	面積	地積
		474.791400	63.374318	31.6871590
		237.3957000		31.58㎡
		237.39㎡		

地番	① 1024-1		② 1024-8	
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
D1	-57101.215	26208.703	-57101.215	26208.703
KK3	-57101.488	26208.516	-57101.488	26208.516
KK20	-57129.694	26199.895	-57109.294	26199.895
KK21	-57116.427	26194.454	-57116.427	26194.454
KK41	-57129.694	26184.544	-57129.694	26184.544
KK2	-57123.791	26188.343	-57123.791	26188.343
3712	-57123.791	26188.343	-57123.791	26188.343
3674	-57100.096	26206.208	-57100.096	26206.208
		面積	面積	地積
		63.374318	31.6871590	31.58㎡

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	補遺
SS101-1	-57070.917	26211.136	国土調査基準点
SS13-2	-57038.240	26230.485	国土調査基準点
SS13-3	-56984.913	26246.095	国土調査基準点

測地系 世界測地系
 測量日 平成27年2月20日
 ※パラメータ変換済である。

目録 11番7号

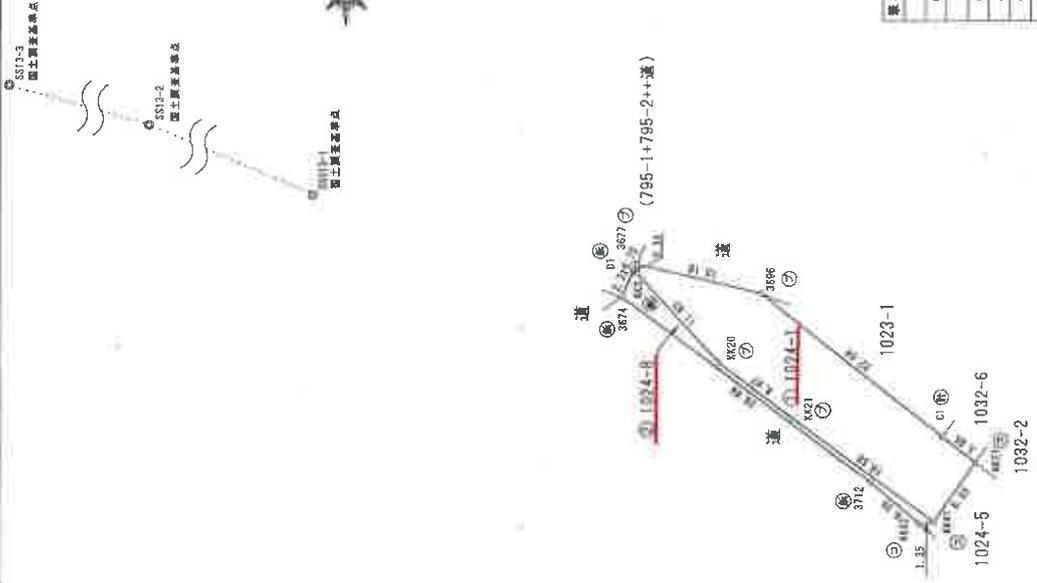
(平成28年2月20日作成)

作成者

申請人

縮尺

1/500



境界点境界線の種類	杭
①	石
②	金
③	木
④	ヘキにペンキ
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	金
⑧	鋼
⑨	鉄
⑩	点

地積測量図写

A4判に71%縮小

登記年月日：平成4年5月18日

27391

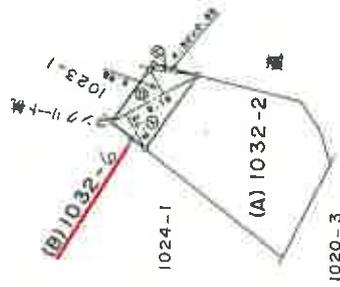
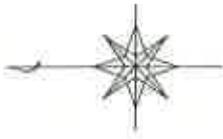
① 1032-2-2 (2) 3
地番 1032-2-2
土地積測量図 物件(3)

土地の所在 富士吉田市 吉田西原

三斜求積表

(B) 地番 符号	1032-6	高さ	積
イ	9.16	3.72	34.0752
ロ	9.16	2.68	24.5488
ハ	4.52	0.53	2.3956
		借面積	61.0196
		地面積	30.5098
		地積	30.50 m ²

(A) 地番	1032-2	公算	合計
		202.0000	30.5098
		残地積	171.4902
		地積	171.48 m ²



(日調製)

作製者 土地

年 5月 8日(作製)

申請人

H 4. 5. 18

A 4判に71%縮小

地積測量図写

縮尺 1/500

(長源判)

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10月17日

甲府地方法務局

登記官

登記年月日：平成30年2月8日

124931

昭和33年2月8日登記

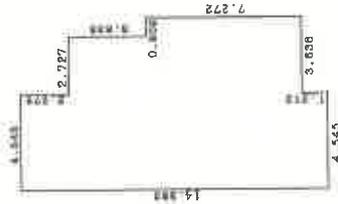
各階平面図

家屋番号 1024-1

建築物の所在 富士吉田市高井寺町5丁目 1024番地1 1023番地1

建築物各階平面図

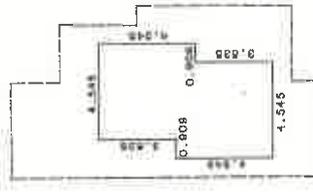
主建物 1階



求積表

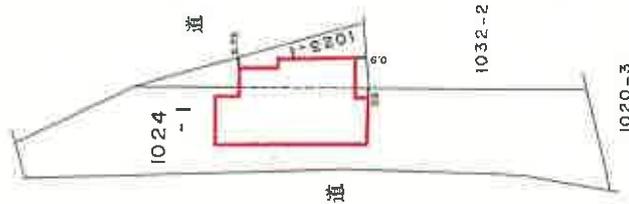
14.392 X	4.545	65.411640
10.908 X	2.727	29.746116
7.272 X	0.909	6.610248
合計		101.768004
床面積		101.76m ²

主建物 2階



求積表

4.545 X	0.909	4.131405
8.181 X	3.636	29.746116
4.545 X	0.909	4.131405
合計		38.008926
床面積		38.00m ²



(長縮率)

縮尺 1/500

建築物図面写

申請人

縮尺 1/250

2月5日作製

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

A4判に71%縮小

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10月17日 甲府地方法務局 登記官