

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 6月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山 2423番地
1

建物の名称 のんびれつじ河口湖E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 2423番1の35

建物の名称 E237号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.88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 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2423番1

地 目 宅地

地 積 7223.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1945番1

地 目 宅地

地 積 618.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1946番1

地 目 宅地



物件目録

地積 117.92平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字上大久保2032番1
地目 宅地
地積 3626.31平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保2124番
地目 宅地
地積 1666.55平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2421番1
地目 宅地
地積 1013.87平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2422番
地目 宅地
地積 403.00平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 6736分の44



物件明細書

令和 8年 4月24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】

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】

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 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山 2423番地
1

建物の名称 のんびれつじ河口湖E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 2423番1の35

建物の名称 E237号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.88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 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2423番1

地 目 宅地

地 積 7223.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1945番1

地 目 宅地

地 積 618.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1946番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 117.92平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字上大久保2032番1
地 目 宅地
地 積 3626.31平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保2124番
地 目 宅地
地 積 1666.55平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2421番1
地 目 宅地
地 積 1013.87平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2422番
地 目 宅地
地 積 403.00平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 6736分の44



令和7年(又)第36号

令和7年10月17日受理

令和7年11月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山 2423番地
1

建物の名称 のんびれつじ河口湖E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 2423番1の35

建物の名称 E237号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.88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 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2423番1

地 目 宅地

地 積 7223.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1945番1

地 目 宅地

地 積 618.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1946番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 117.92平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字上大久保2032番1
地 目 宅地
地 積 3626.31平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保2124番
地 目 宅地
地 積 1666.55平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2421番1
地 目 宅地
地 積 1013.87平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2422番
地 目 宅地
地 積 403.00平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 6736分の44



不動産の表示	「物件目録」のとおり																		
一棟の住居表示	南都留郡富士河口湖町河口 2423番地																		
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が異なる（ <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡●A●相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空室）として占有している。																		
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>(月額)</td> <td></td> <td>令和7年10月23日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>10,500円</td> <td><input type="checkbox"/> 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,610円</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある（927,811円）</td> </tr> <tr> <td>水道使用料</td> <td>400円</td> <td>令和5年5月26日～令和7年9月26日分の左記費用の滞納元金と遅延損害金の合計729,811円に、</td> </tr> <tr> <td>CATV利用料</td> <td>1,605円</td> <td>弁護士費用198,000円を加えた合計金</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 不明</td> </tr> </table>	(月額)		令和7年10月23日現在	管理費	10,500円	<input type="checkbox"/> 滞納はない	修繕積立金	10,610円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある（927,811円）	水道使用料	400円	令和5年5月26日～令和7年9月26日分の左記費用の滞納元金と遅延損害金の合計729,811円に、	CATV利用料	1,605円	弁護士費用198,000円を加えた合計金			<input type="checkbox"/> 不明
(月額)		令和7年10月23日現在																	
管理費	10,500円	<input type="checkbox"/> 滞納はない																	
修繕積立金	10,610円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある（927,811円）																	
水道使用料	400円	令和5年5月26日～令和7年9月26日分の左記費用の滞納元金と遅延損害金の合計729,811円に、																	
CATV利用料	1,605円	弁護士費用198,000円を加えた合計金																	
		<input type="checkbox"/> 不明																	
管理費等照会先	申立債権者（のんびれっじ河口湖団地管理組合法人）の代理人弁護士																		
その他の事項	<p>1 本件区分所有建物（2階・237号室）を含む一棟の建物（「のんびり村」をコンセプトに建築されたリゾートマンション）の名称は、「のんびれっじ河口湖・E棟（写真1）」であり、一帯には、A～Eの5棟のマンションが建築されている。</p> <p>2 本件区分所有建物は、昭和49年5月（登記上の表示）の建築であり、天井材の剥離（写真16）などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。なお、室内にはエアコンは見当たらず、暖房器具（写真13）のみが和室隅に置き残されていた。</p> <p>3 家族から当職宛ての電話連絡によると、●A●が亡くなって間もない模様であり、本件物件の相続関係については、本調査時点では定かではない。</p> <p>4 本件物件のバルコニーからは、富士山を展望できる恵まれた位置関係にある（写真22）。</p>																		

敷地権	符号 1～7														
現況地目	■宅地（符号 1～7） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）														
形状	（概ね）7～12枚目の旧土地台帳附属地図のとおり														
敷地権の種類	■所有権（符号 1～7） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）														
その他の事項	<p>1 敷地権の割合・各6736分の44</p> <p>2 7～12枚目のとおり、符号1～7の各土地は、地積調査未了の旧土地台帳附属地図中にバラバラに表示されており、その位置関係は定かではないが、概ね、当マンションのC棟・E棟・管理棟の各敷地、子供プール・バーベキュー場、敷地内道路、駐車場、これら敷地の北方の山林（法面）地に該当するものと推察される（各室外写真を参照）。</p> <p>3 固定資産公課証明書によると、管理棟についても共有持分（6736分の44）を有している。</p> <p>4 当マンションの敷地の北方や東方に急斜状の山林が広がっており（写真2など）、土砂災害（特別）警戒区域内に存する。</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: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年（ ）</td> <td style="border: none;">第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号]	保管開始日	令和	年	月	日	
[地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号									
]	保管開始日	令和	年	月	日										
敷地権以外の土地 （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）														
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり														

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当マンションの 管理人	<p>1 本件区分所有建物（2階・237号室）を含む一棟の建物（E棟・別称は「あさがお棟」）は、4階建て16戸分のリゾートマンションで、エレベーターは付設していません。</p> <p>なお、経済成長期の昭和49年5月（登記上の表示）に建築され、50年以上を経過しています。</p>

- 2 当マンションでは、公共上水道・集中浄化槽を使用しています。
また、集中プロパンガス方式で供給しています。
- 3 A～E棟からなる「のんびれっじ河口湖」は、合計で148戸ありますが、そのうち、定住者が約3割、一時滞在者が約7割です。
なお、徒歩約15分の場所に最寄りのバス停留所がありますが、運行頻度は少なく、付近のスーパーまでは車で約10分、付近の総合病院までは車で約30分を要しますので、自家用車なしでは日常生活が不便です。
- 4 当マンションには、約70台分の駐車区画があり、棟ごとに駐車エリアの割当がありますが、駐車区画自体は固定されていませんので、空区画があれば、事前配布した駐車許可証を掲示して、適宜に駐車しています。
現状、空区画が足りないとの居住者からの苦情はありませんが、日常の利用区画数は、駐車場の総区画数と概ね一致している状態です。
なお、バイク置場や駐輪場は、とくに設けられていません。
- 5 当マンションには、大浴場やジム等の本格的な共用施設はなく、管理棟2階の集会場に存する卓球スペース（写真8）や、予約の上で、大人1回300円（木炭・焼き網・トングなどの利用品一式は別途500円）で利用できるバーベキュー場（写真5）等に限られます。
なお、管理棟の脇に子供プール（写真6）もありますが、現状は、夏季も利用を中止しています。また、敷地の近傍には、当マンションの遊び場もあったのですが、現状は、遊具等を撤去して更地に戻して、駐車場（写真9）を増設しました。
- 6 当マンションでのペット飼育については相談に応じていますが、放し飼いによる苦情が寄せられており、公共マナー厳守でお願いしています。
- 7 当マンションは、比較的冷涼な気候下にあります。が、酷暑が続く近年の夏季は、エアコンが必要な環境になっています。
- 8 当マンションの管理人は、原則として、午前9時から午後5時（水曜日は午後3時）までの日勤（火曜日と祝日は非勤）で勤務しています。

●A●の妻

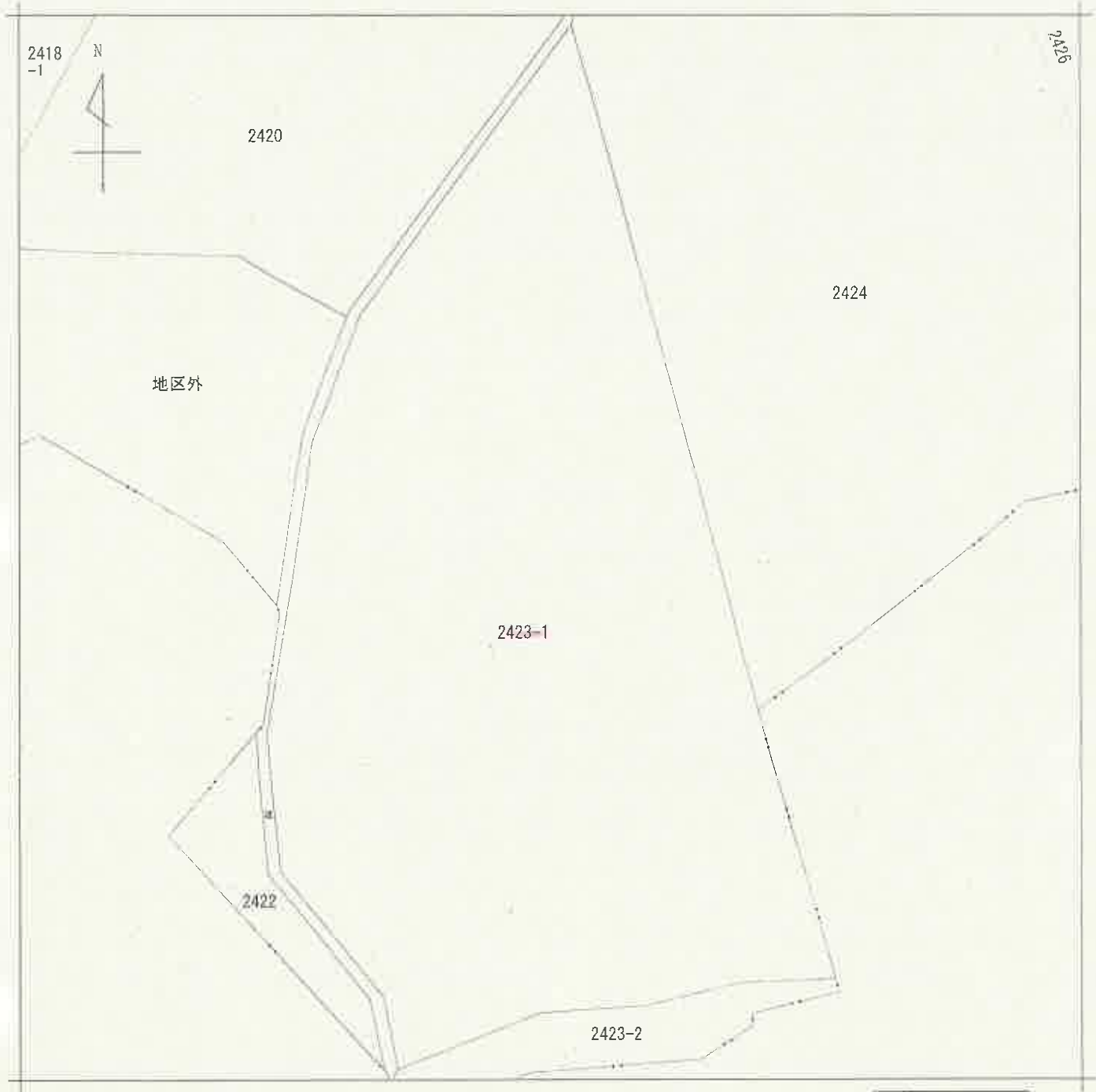
- 1 本件区分所有建物（2階・237号室）は、所有者である夫や、私共家族がかつては使用していましたが、現状は、家具や生活用品等を残置したままの空部屋になっています。
- 2 夫は亡くなって間もないため、本件物件の今後の帰属については、現時点では定かではありません。
なお、夫は他にも債務を抱えたまま亡くなっており、子供達とも相談の上で、滞納管理費等の支払いが可能なのか判断したいと思っています。

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22日（水） ：－：	当庁執行官室	申立債権者代理人弁護士宛て 管理費の滞納等照会（ファクシミリ）
7年10月27日（月） ：－：	当庁執行官室	●A●宛て現況調査期日等通知（郵送）
7年10月30日（木） 10：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（空部屋）・室外写真撮影 管理人から聴取
7年10月31日（金） 9：17－9：21	当庁執行官室	登記情報提供請求（電子申請）
7年10月31日（金） 15：30－15：40	当庁執行官室	占有関係等確認 ●A●の妻から聴取（電話）
7年11月12日（水） 10：30－11：30	物件所在地 （2回目）	現況調査（空室・建物内立入）・写真撮影 管理人から聴取 <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 7年11月12日
目的物件は不在（空室）で施錠されていたので、立会人 ●B● を立ち合わせ、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) 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	南都留郡富士河口湖町河口字大文字山				地番	2423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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

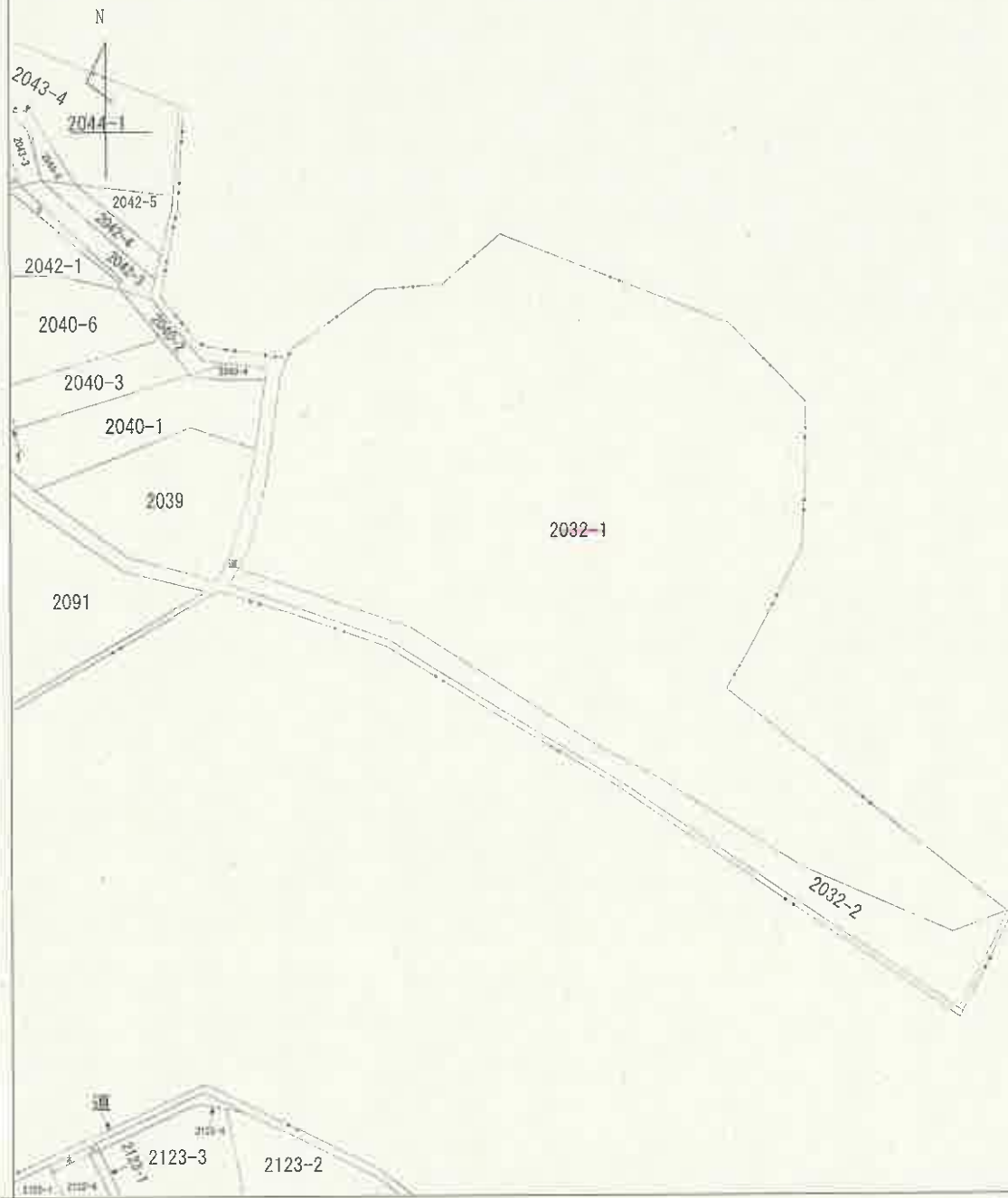
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月25日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

地図整理番号：M04524
(1/1)

(7 枚目)

2040-5 2043-2 22-5
 2042-2 2044-5 23-9



(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	南都留郡富士河口湖町河口字上大久保				地番	2032番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	

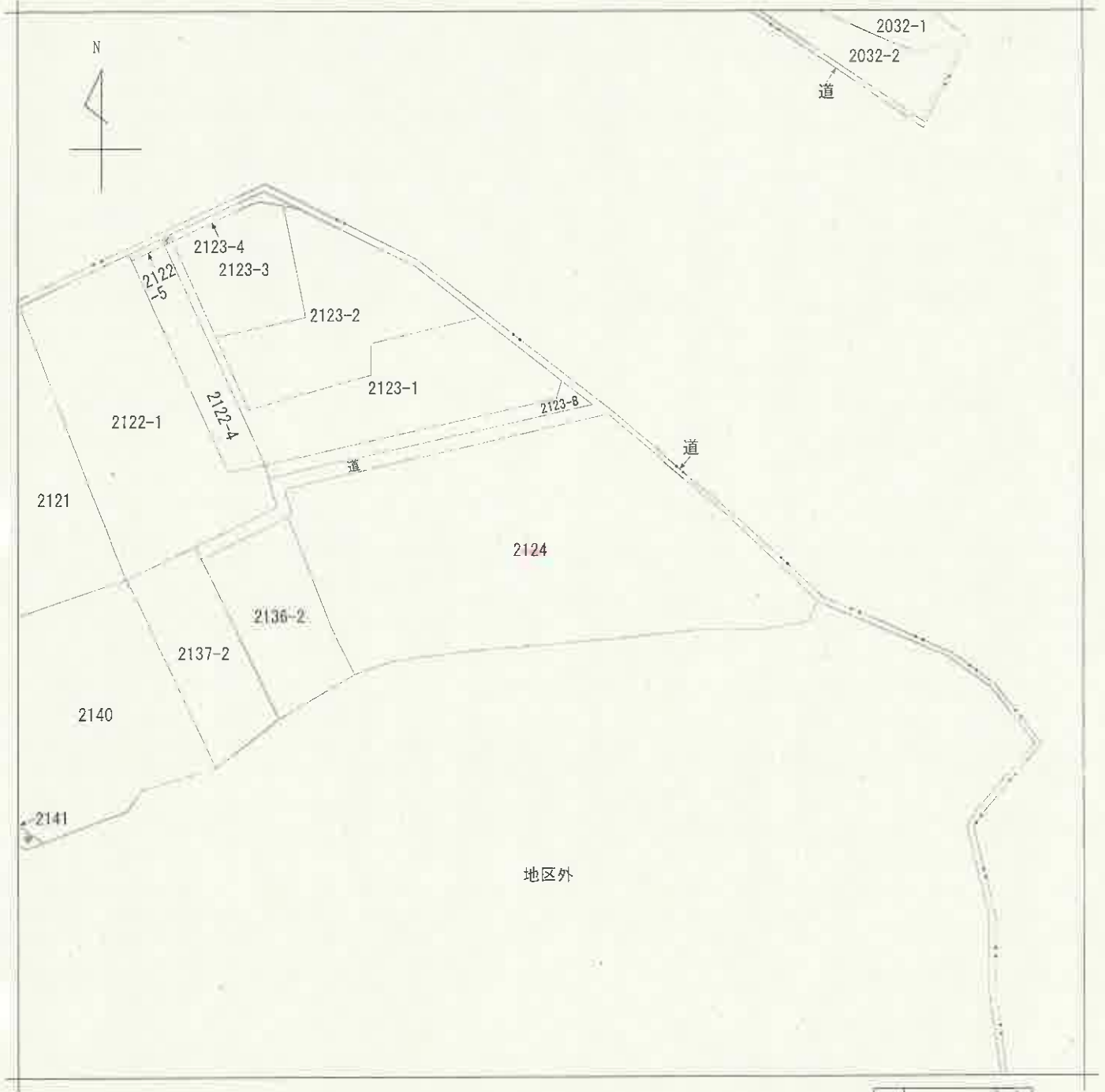
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月25日
 甲府地方法務局吉田出張所
 登記官

地図整理番号：M04526
 (1/1)

(9 枚目)

2123-9



(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	南都留郡富士河口湖町河口字下大久保			地番	2124番		
出縮力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和7年9月25日
甲府地方務局吉田出張所
登記官

地図整理番号：M04527

(1/1)

(10 枚目)

2050-3 2052-1 ホ 2040-2 ト 2042-2 リ 2043-4
 2051-2 道 2040-5 ナ 2042-8 ス 2043-6 ル 2055
 つづく



(注) 地籍に準ずる図面は、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	南都留郡富士河口湖町河口字大文字山				地番	2421番1		
出縮	力尺	1/1200	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	昭和38年12月20日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和7年9月25日
 甲府地方方法務局吉田出張所
 登記官

地図整理番号：M04528

(1/2)

(11 枚目)

登記年月日：昭和60年2月26日

2101

建物各階平面図

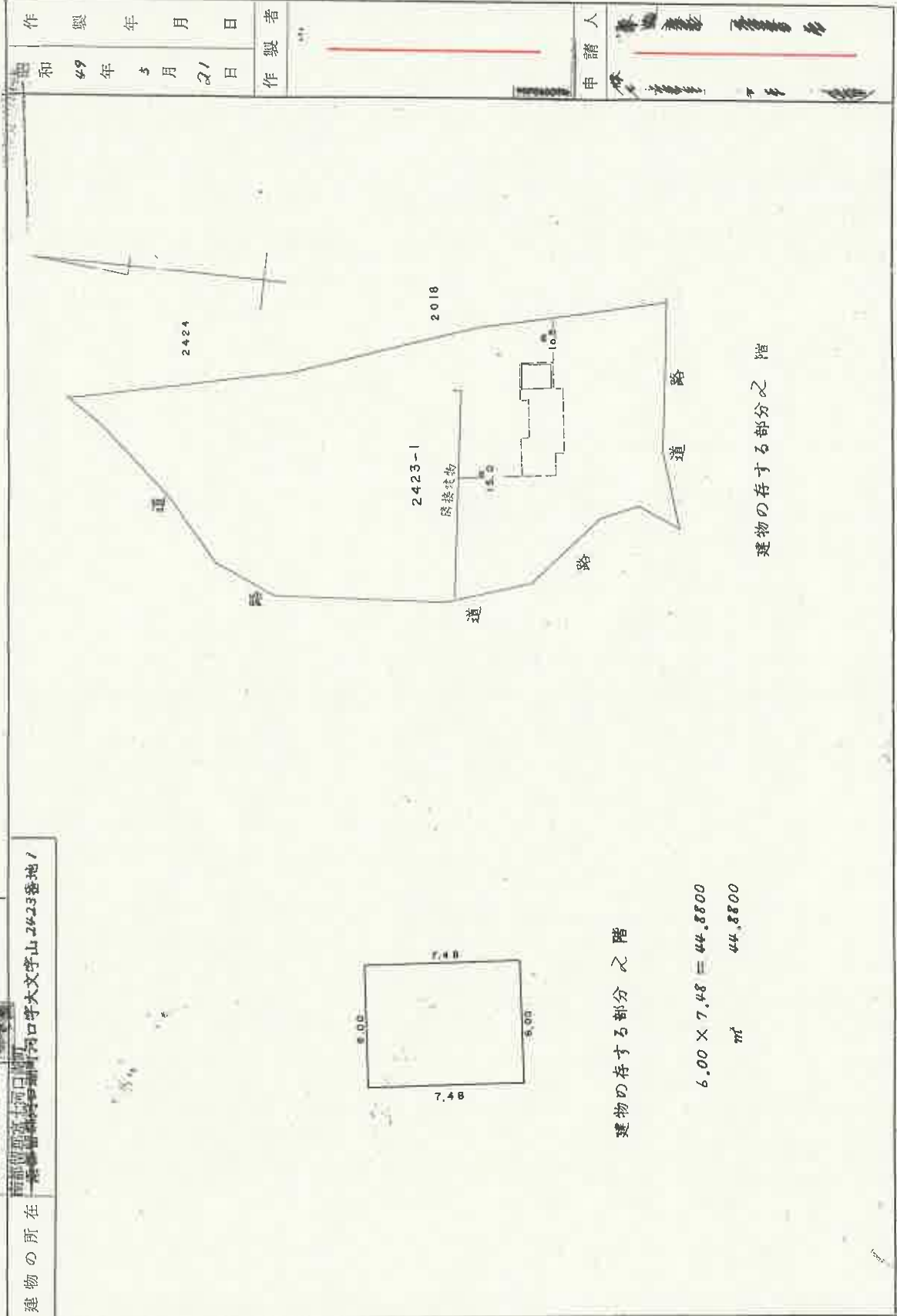


昭和60年2月26日登記

京都府京都市河原町

2423番1-34

建物の所在 京都府京都市河原町2423番地1



製作年月日
和 49 年 3 月 21 日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

A3判をA4判に縮小

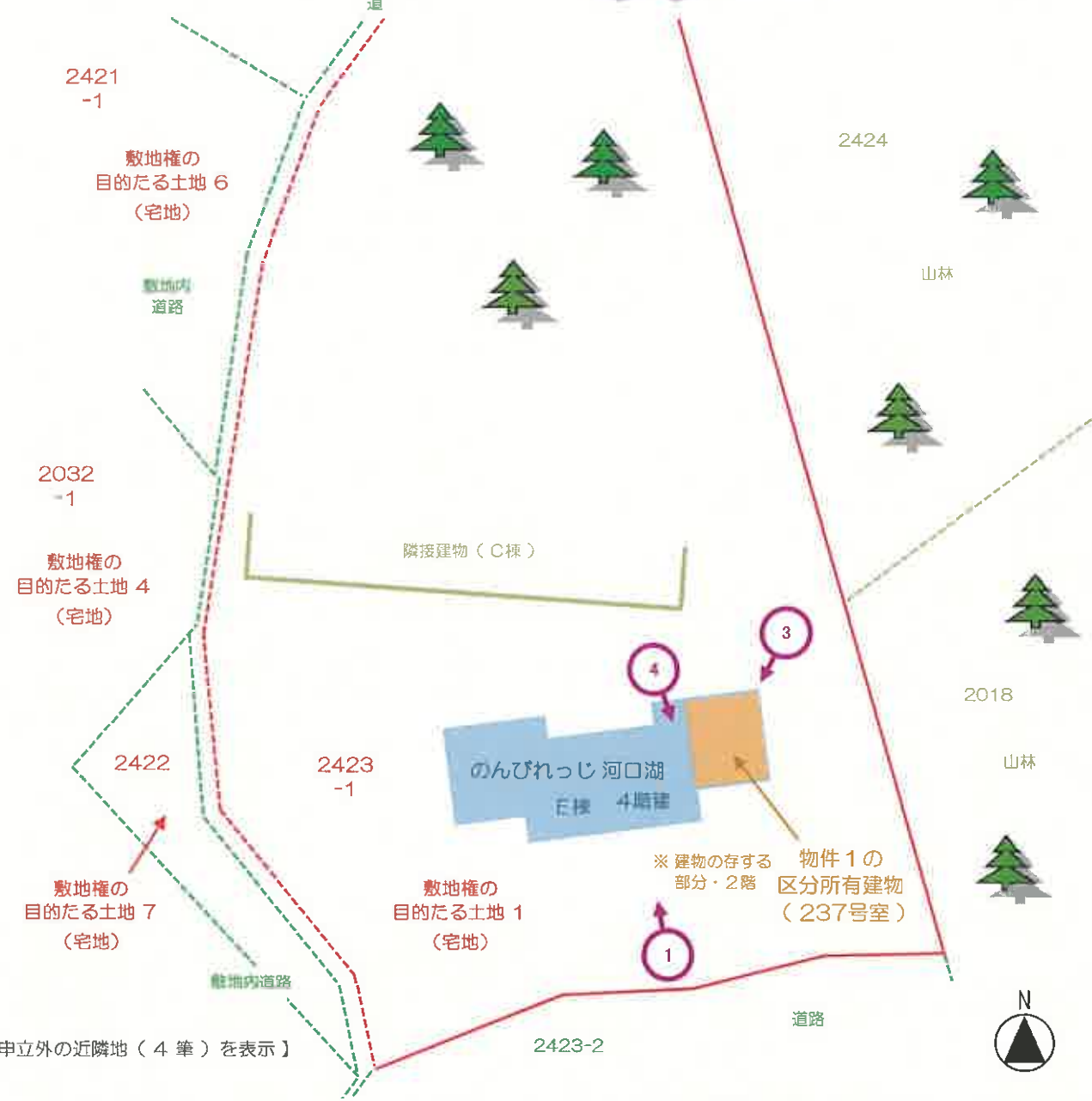
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和7年9月25日 甲府地方務局吉田出巻所

登記官

土地建物 位置概略図

写真撮影
位置・方向



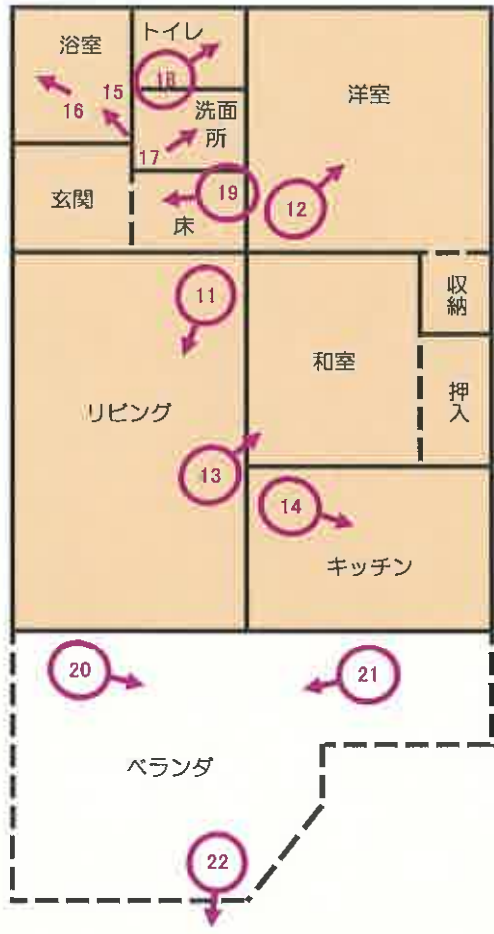
【申立外の近隣地（4筆）を表示】



場内掲示の案内図

間取図
(物件1)

写真撮影
位置・方向



E棟（一棟の建物）のバルコニー側全景

物件1の区分所有建物
（E-237）

1



2

D棟

C棟

E棟（一棟の建物）



のんびれっじ河口湖の広域写真

B棟

管理棟

E棟（一棟の建物）の裏側近景

物件1の区分所有建物
（E-237）付近

3



4



本件区分所有建物（E-237号室）の出入口扉前の現況

5



敷地権の目的たる土地上の 管理棟（奥）とバーベキュー場（手前）

6



敷地権の目的たる土地上の 子供プール（夏季も利用中止中）

7



休憩スペース（管理棟2階）

8



卓球スペース（管理棟2階）

9



敷地権の目的たる土地上の 駐車場（旧・遊び場）

10

E棟（一棟の建物）



擁壁上の 本件物件

11



リビング（ゴザ敷の洋間）

12



洋室

13



和室

14



キッチン

浴室

15



16



浴室（天井材の剥離あり）

洗面所

17



18



トイレ

玄関

19



20



バルコニー

21



バルコニー

22



バルコニーからの眺望（手前は敷地内の子供プール）

令和 7年（又）第 36号
令和 7年11月12日 現地調査
令和 8年 2月12日 評 価
(甲(競)第25219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

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,000円

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。

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	物件目録記載のとおり	左記のとおり
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	物件目録記載のとおり	左記のとおり
	種 類		
	構 造		
	床 面 積		
	(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	物件目録記載のとおり	左記のとおり
	地 目		
	地 積		
	土地の符号	2	
	所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり
地 目			
地 積			
土地の符号	3		
所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり	
地 目			
地 積			
土地の符号	4		
所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり	
地 目			
地 積			
土地の符号	5		
所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり	
地 目			
地 積			
土地の符号	6		
所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり	
地 目			
地 積			
土地の符号	7		
所在及び地番	物件目録記載のとおり	左記のとおり	
地 目			
地 積			

番号	所在等	登記	現況
	(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	44/6736	
	土地の符号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
	土地の符号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
	土地の符号	4	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
	土地の符号	5	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
	土地の符号	6	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
	土地の符号	7	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	44/6736	
特記事項			
○ 物件1の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおり			

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山 2423番地
1

建物の名称 のんびれつじ河口湖E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 2423番1の35

建物の名称 E237号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.88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 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2423番1

地 目 宅地

地 積 7223.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1945番1

地 目 宅地

地 積 618.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保1946番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 117.92平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字上大久保2032番1

地 目 宅地

地 積 3626.31平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字下大久保2124番

地 目 宅地

地 積 1666.55平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2421番1

地 目 宅地

地 積 1013.87平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 南都留郡富士河口湖町河口字大文字山2422番

地 目 宅地

地 積 403.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6736分の44



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1, 2, 3, 4, 5, 6, 7）の概況, 利用状況等

位置・交通	私鉄富士急行線「河口湖」駅の北方経路約5.4kmに所在する。	
付近の状況	河口集落の北側背後の傾斜地上にマンションのほか、戸建住宅が見られる地域で、河口湖北側の斜面上にあって、富士山の眺望には優れている。	
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	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定70% 指定200% なし 自然公園法 国立公園普通地域 富士山景観形成地域 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域(一部土砂災害特別警戒区域)
画地条件 (規模, 形状等)	一体地(土地の符号1~7) 規模 : 14,669.46㎡ 形状 : 不整形地 地勢 : 南向き下り傾斜地 高低差 : 接面道路と等高~最大約6m高い。 接面道路との関係 : (主たる部分)中間画地	
接面道路	主たる部分 南側~南西側が幅員6m超の舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体地は物件1のマンション等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ある。 ガス ない。 下水道 ない。	
特記事項	特記すべきものはない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	のんびれっじ河口湖E棟
建物の用途	居宅(共同住宅) (総戸数 16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) 昭和49年5月20日新築 経過年数 約51年 経済的耐用年数 満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根 陸屋根 外壁 吹付けタイル
設備等	駐車場: 有(約70台) その他: 管理棟がある。その他の共用施設については現況調査報告書参照
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称(のんびれっじ河口湖団地管理組合法人) 法人格: 有 管理方式: 委託 管理会社: (株)エンゼルコミュニティ 管理形態: 管理員 有 通勤 管理人室 有
管理の状況	普通
特記事項	特記すべきものはない。

(2) 専有部分の概要

物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	E棟の2階部分の角住戸・開口部は南向き(237号室)
床 面 積	44.88㎡
間 取 り	2 L K (洋室1室、和室1室)
仕 様	天 井 クロス貼り外 内 壁 クロス貼り外 床 カーペット・畳外 設 備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,500円 修繕積立金 月額 10,610円 水道使用料 月額 400円 C A T V使用料 月額 1,605円 滞納額(調査時点現在) 令和5年5月26日～同7年9月26日分まで計927,811円 この中には上記期間の滞納元金のほか、 遅延損害金 81,916円 弁護士費用198,000円が加算されている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・天井材の剥離等経年による損耗が見られる。 ・バルコニーから富士山が見える。

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格を求め、試算価格を再検討のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
250,000	44.88	0.03	340,000

ア 再調達原価：250,000円/㎡

イ 専有面積：44.88㎡

ウ 現価率：築後相当の年数を経過していることから残価率を3%と査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地 符号	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=カ
1	14,500	0.46	7,223.58	1.00	44/6736	310,000
2	14,500	0.46	618.23	1.00	44/6736	30,000
3	14,500	0.46	117.92	1.00	44/6736	10,000
4	14,500	0.46	3,626.31	1.00	44/6736	160,000
5	14,500	0.46	1,666.55	1.00	44/6736	70,000

土地 符号	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=カ
6	14,500	0.46	1,013.87	1.00	44/6736	40,000
7	14,500	0.46	403.00	1.00	44/6736	20,000

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)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/105 \times 100/138 \approx 14,500\text{円}/\text{㎡}$

- ◇時点修正 : 月率+0.17%
- ◇標準化補正 : 画地条件(方位+5%)
- ◇地域格差 : 街路条件(道路の系統連続性+5% 道路の幅員▼3%)
 環境条件(地勢+25% 居住環境+10%)
 (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(規模▼40% 飛び地を含むほか、法面を含む▼15%)
 行政的条件(土砂法特別警戒区域を含む▼10%)
 (画地条件内及び各条件間の相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 敷地権割合 : 登記記載の敷地権割合による。 44/6736

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=エ
340,000	640,000	1.00	980,000

ウ. 個別格差

階層別格差 : ±0%

位置別格差 : ±0%

品等格差 : 特にない。

II 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	980,000	0.00	980,000
② 調整後の価格			980,000

以上より、積算価格が得られた。この積算価格は、建物の再調達原価に現価率を乗じて得た建物の価格に市場性を考慮して求めた土地価格を加算して求めた価格で、信頼性が認められる。

よって、本件においては、積算価格を採用した。

2 評価額の判定

調整後の価格に競売市場修正等に乗じて、評価額を求めたが、滞納管理費等が多額に及んでおり、評価額を上回ることから、下記のとおり評価額を10,000円とした。

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=カ
980,000	1.00	0.60	1.00	1.00	10,000
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : ▼40%

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 評価時点の滞納管理費等に6ヵ月先迄の管理費等の金額を加算した合計額と敷地権付建物の価格に競売市場修正を施した価格との割合を記入するものであるが、引き受けとなる滞納管理費等を控除した金額がマイナスとなることから、当該箇所には1.00を記し、本件の評価額は規定により1万円とした。

オ その他の控除減価 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 富士河口湖(県)-4

所 在：南都留郡富士河口湖町河口字子ノ神下1512番1

地 目：宅地

価 格：20,900円/m²

位 置：富士急行線「河口湖」駅の北方経路約5.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：411m²

供給処理施設：水道、下水

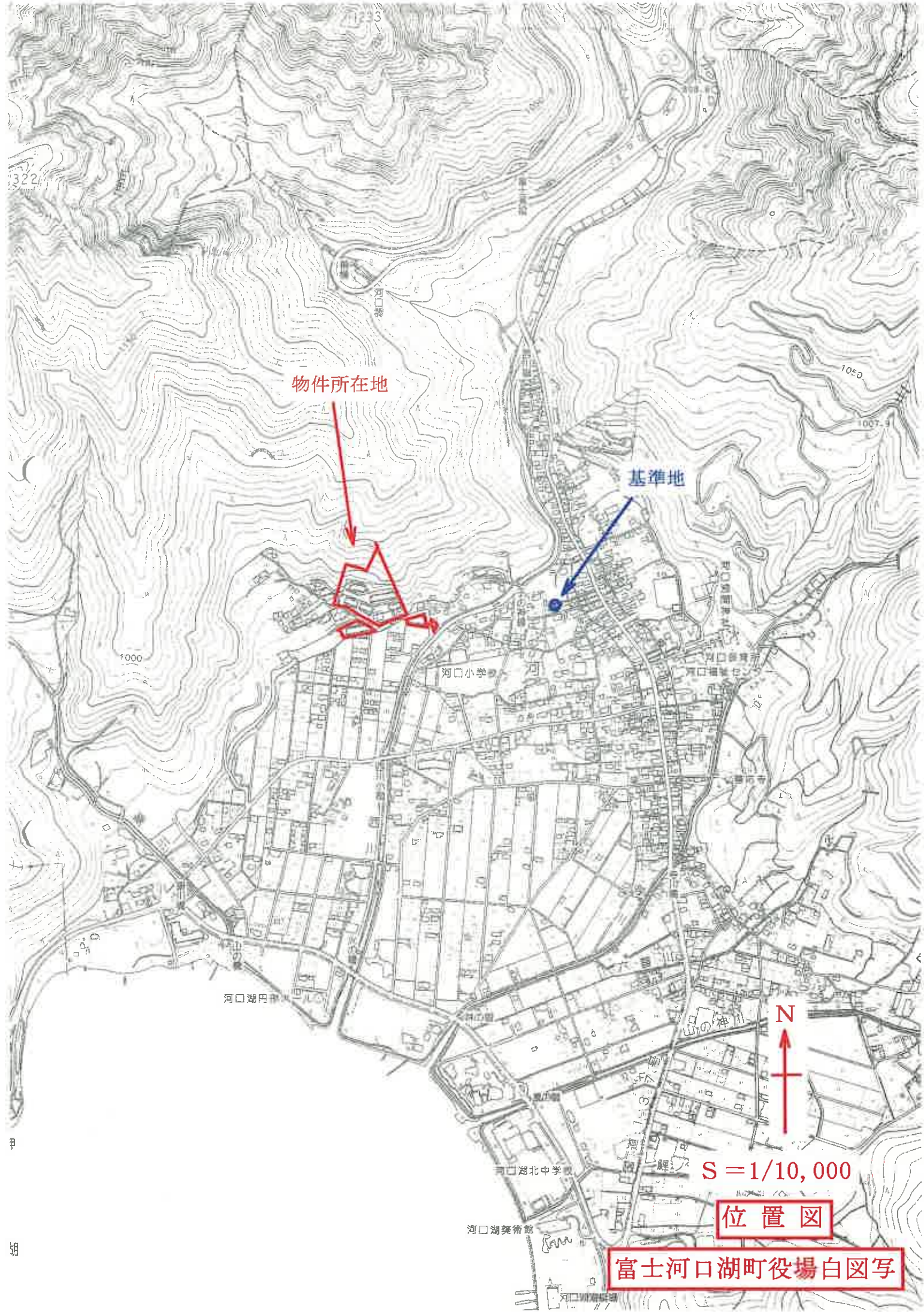
接 面 街 路：南側が幅員約3.6mの舗装町道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

国立公園(普通地域)

地域の概要：農地が残る中に、一般中宅を中心に農家住宅等が見られる住宅地域

以 上



物件所在地



基準地



河口小学

N

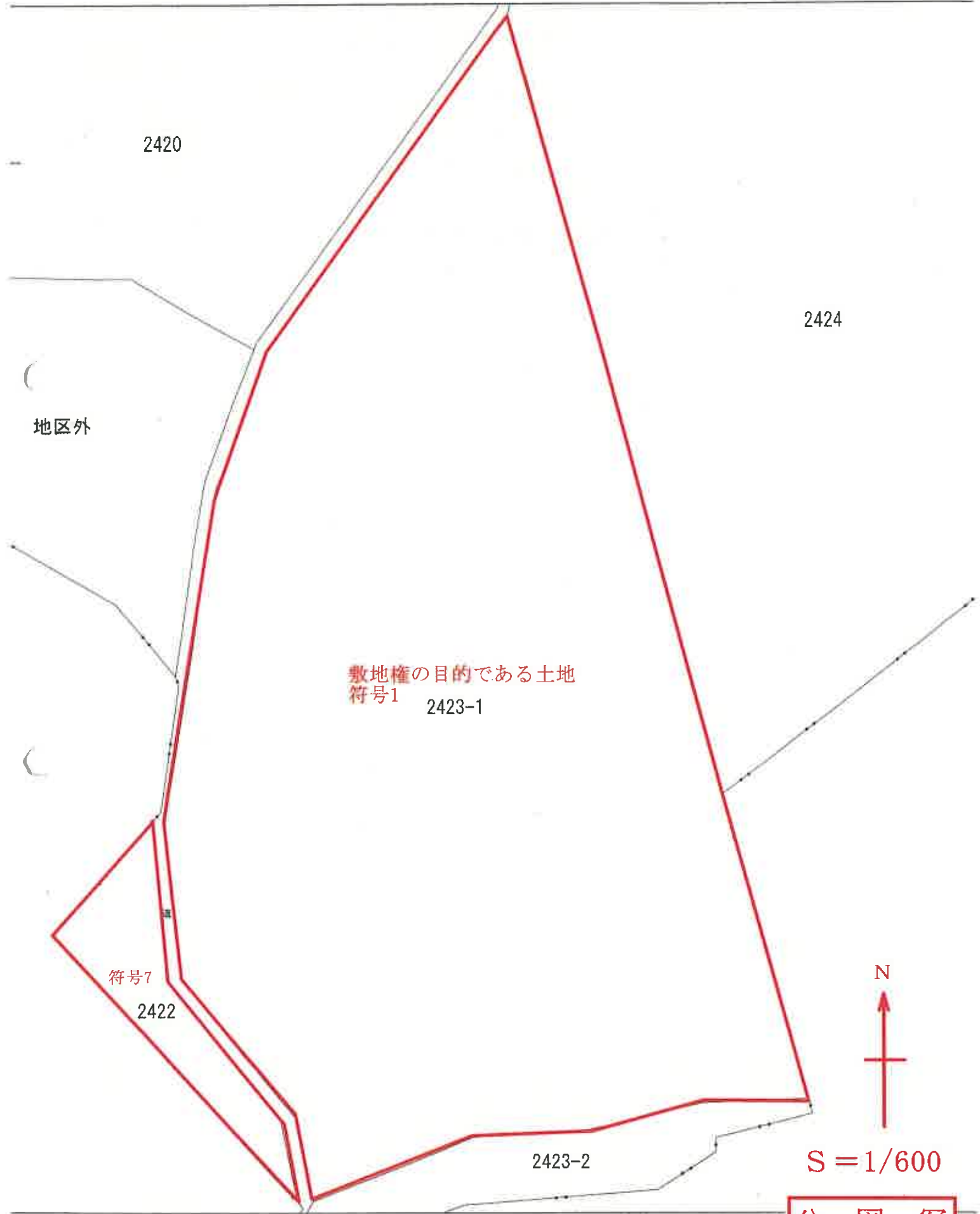


S = 1/10,000

位置図

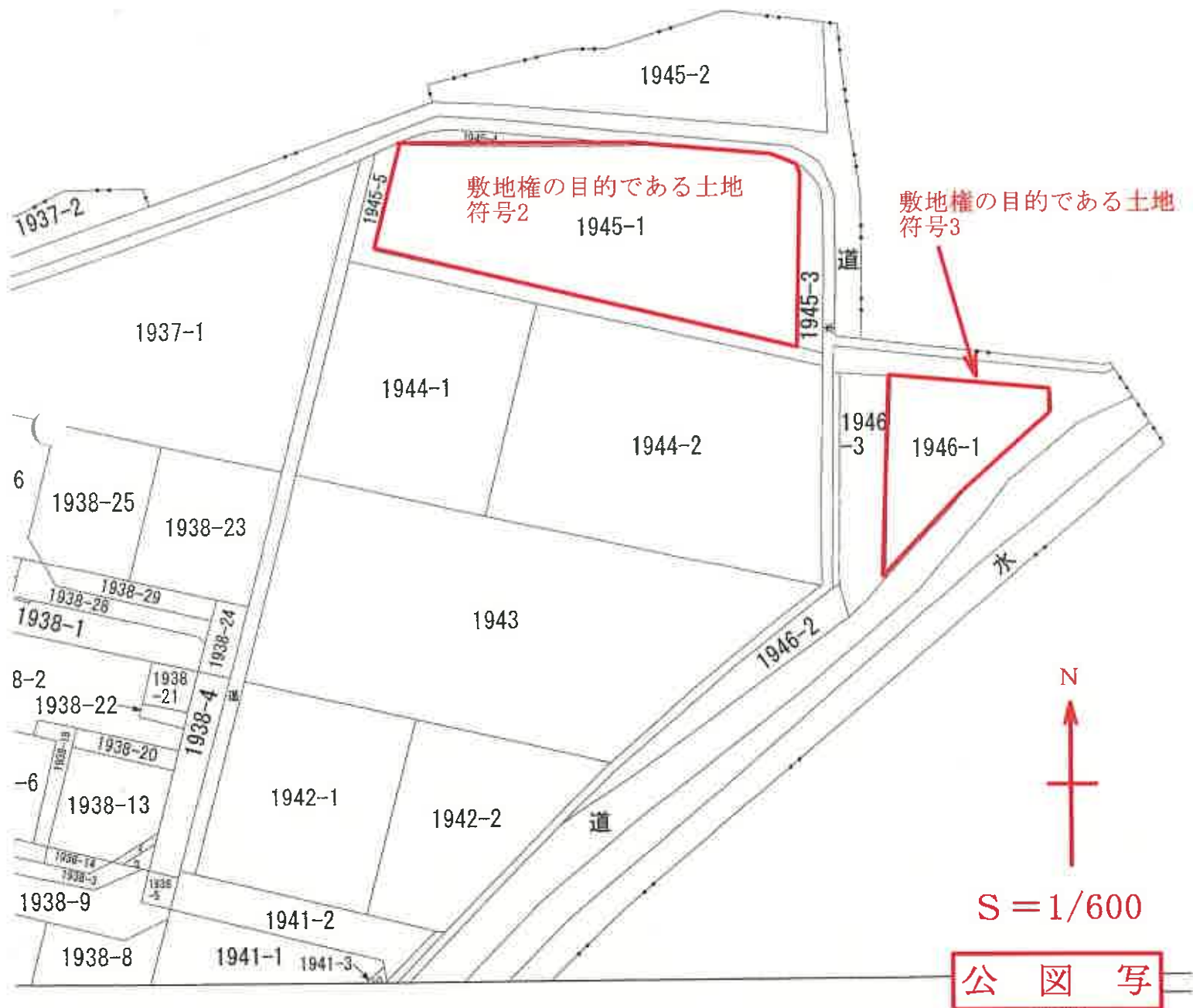
富士河口湖町役場白図写

甲
乙



公 図 写

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



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

地
区
画

-5 片 2043-2 ホ 2122-5
-2 二 2044-5 へ 2123-9



公 図 写

よ、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

地 図



公 図 写

50-3 2052-1 ホ 2040-2 2042-2 リ 2043-4 ル 2055
51-2 道 へ 2040-5 2042-8 又 2043-6 つづく

2414-2

2416

道

2417

2421-2

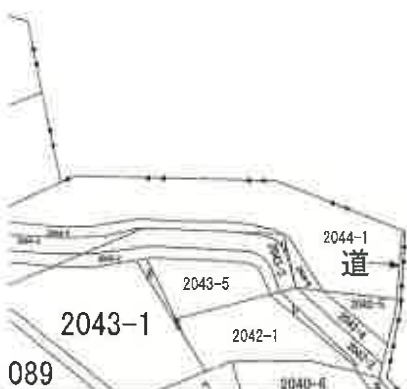
2421-1

敷地権の目的である土地
符号6



S = 1/1, 200

公 図 写



089

2032-1

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



登記年月日：昭和60年2月26日

令和7年9月25日 甲府地方建設局 古田出張所 登記官

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。

建築物各階平面図

2101

1423番ノ30

昭和60年1月26日登記

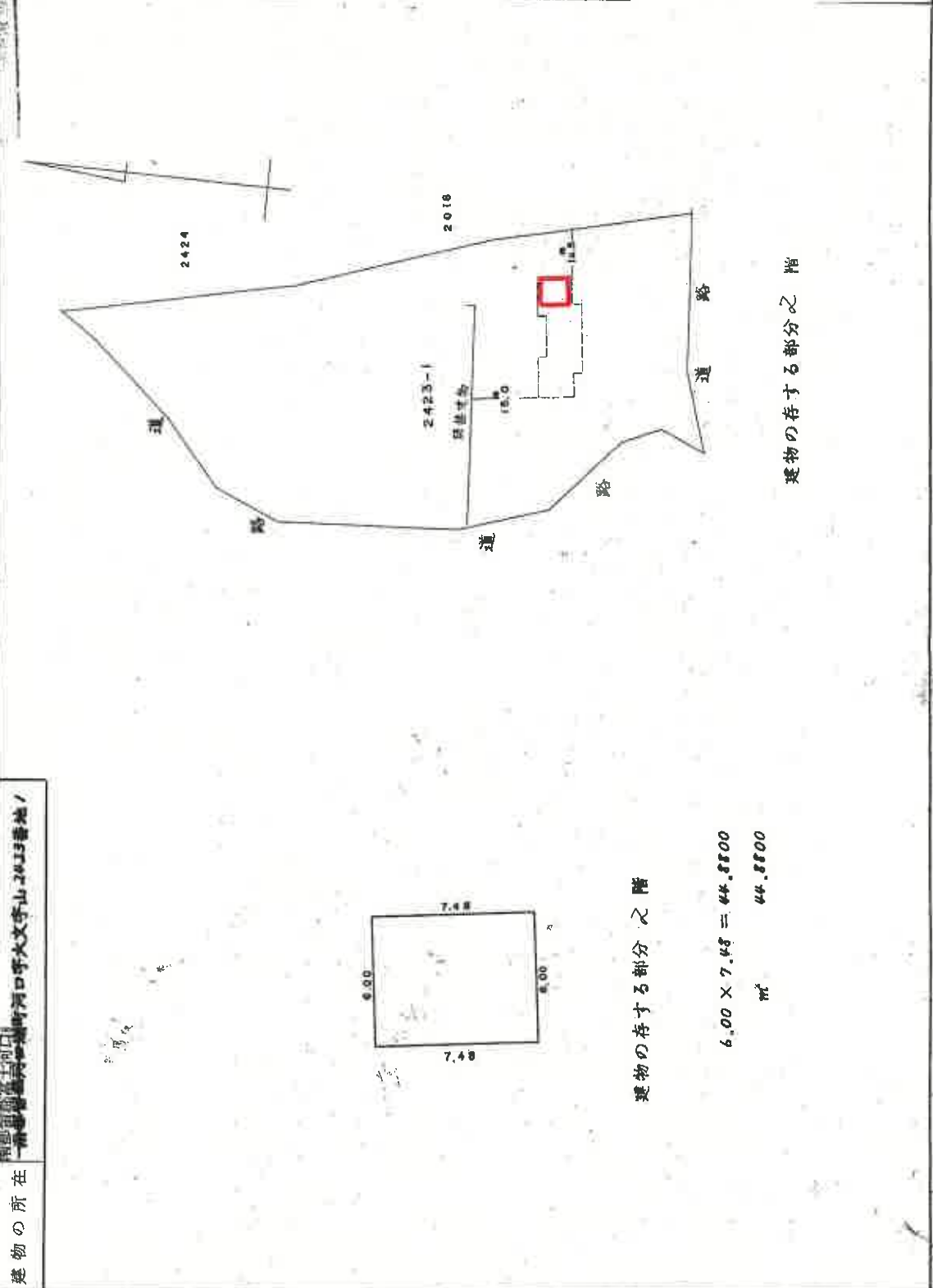
青森県青森市河内町河内大字山ノ下1423番地ノ

家屋

建築物の所在

青森県青森市河内町河内大字山ノ下1423番地ノ

作製年	月	日	作製者
和69年	5月	21日	申請人



縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に71%縮小

建物図面写

地図整理番号：M04529