令和　7年（ケ）第　　107号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11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12月　3日　午前　8時30分から 令和　8年12月10日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月17日　午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月14日　午前10時00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12月18日　午前　9時30分から 令和　8年12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11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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 480, 000 9, 984, 000	一括	2, 496, 000	127, 818	不明
1	4, 420, 000				
2	8, 060, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町

　　地　　番　　２０６４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７７８．７１平方メートル

２　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町　２０６６番地１

　　家屋　番号　　２０６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５４．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１５６．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１０７号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　6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】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
周辺隣地との境界が不明確である。
【物件番号２】
占有者Ｂが補修工事費用として約４００万円程度を支出した旨主張している。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　107号

物　件　目　録

1　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町

　　地　　番　　２０６４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７７８．７１平方メートル

2　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町　２０６６番地１

　　家屋　番号　　２０６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５４．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１５６．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

令和　７年(ケ)第　１０７号
令和　７年１２月１６日受理
令和　８年　２月　３日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所
執行官　樋　口　昌　樹

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　107号

物　件　目　録

1　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町

　　地　　番　　２０６４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７７８．７１平方メートル

2　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町　２０６６番地１

　　家屋　番号　　２０６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５４．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「（住居表示未実施）」
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■公図のとおり（概ね）　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件　2
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） ■所　在：南都留郡西桂町小沼字上町２０６４番地３ □種　類： □構　造： ■床面積：１階：約１５６．８９㎡，２階：４３．０６㎡
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　　■その他の者 上記の者が本建物を　　居宅　　として使用している ■「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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある　保管開始日　令和　　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　　■土地建物位置関係図のとおり

（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　□

■関係人（■　C（A（債務者兼所有者）の家族）　□　（ ））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		令和３年　９月２１日から
最初の契約等	契約日	令和３年　９月２１日
	期間	令和３年　９月２１日から　□　　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３年　９月２１日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	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		占有開始時期，契約日は，Aが本物件の所有権を取得した日である。

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

（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について

物件１については，地積測量図が備え付けられている。予備調査により，地積測量図の各測点に設置されていることとなっているプラスティック杭，金属プレートを調査したところ，１か所に金属プレートが確認できたのみであり，他の金属プレートやプラスティック杭は確認できなかった。そのため，法務局備付の地籍測量図を現地に落とすことができないことから，物件１の隣地（官民とも）との境界は不明確として処理した。

物件１は，北西方向に国道１３９号線が接道しており，接道部分の国道との高低差はないものの，東南方向に向かって登り傾斜となっている。

物件１と国道１３９号線との接道部分は，間口約３．６ｍの門柱を備えた開口部があり，東南方向に幅約３．６ｍ前後で約２０ｍほど伸びており，石敷き部分とコンクリートが打たれている部分がある（写真８参照）。

このほか，物件２の底地部分を除いて庭園となっており（写真９，１０参照），物件２北西側の庭園は，物件２玄関口から庭園内を回って門扉につながっている。また，車寄せから東南側，物件２の裏側にかけても庭園となっている。

物件２の基礎部分と国道１３９号線との接道部分は、約１ｍ程度物件２の基礎部分が高くなっている。

2　物件２について

物件２の登記記録上の所在は，「２０６６番地１」であるが，同地番は平成２年７月３日，国土調査による成果として物件１（２０６４番３）に合筆され，同地番の土地は登記記録上存在しない。

よって，物件２の所在は「南都留郡西桂町小沼字上町２０６４番地３」である。

物件２は，概ね建物図面のとおりであるが，物件２新築と同時に設置されたボイラー室部分が建物図面及び床面積からもれているため，ボイラー室部分を１階床面積に加えた。

また，建物図面２階部分は，階段が設置された吹抜け部分が抜けており，建物の２階外壁と建物図面が一致していない。

ただ，間取図では吹き抜け部分を表示するようにしているが，吹き抜け部分は２階床面積には算入されないため，２階床面積に変更はない。

写真のとおり，１階ホールの梁付近に雨染みがあり（写真１５），その外側の軒部分にも雨染みがある（写真１６）。関係人の陳述によると，約６年前に屋根，トイレ，洗面を含む水回り，洋室のフローリングなどの補修工事を占有者負担で行っており，約４００万円程度の費用がかかっているとのことである。

3　附属工作物について

外観上は，物件２の増床部分ともみえる（写真１１，１２参照）が，外壁のみで屋根はなく，物件２新築当時に，浴室の目隠しとして設置された。

4　電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

（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

5　申立外土地

上記１に記載のとおりである。

(1)　所在・地番　南都留郡西桂町小沼字上町２０６４番７

現況地目　防火用水（登記記録上は宅地）

地　　積　３２．９０㎡

所 有 者　南都留郡西桂町

調査の理由　本件物件に隣接する防火用水であり，物件１との境界が不明確な部分がある。

(2)　所在・地番　南都留郡西桂町小沼字上町２０６７番

現況地目　田

地　　積　５０６㎡

所 有 者　D

調査の理由　物件１との境界が不明確である

(3)　所在・地番　南都留郡西桂町小沼字上町２０６６番２

現況地目　宅地

地　　積　３８１．９９㎡

所 有 者　E

調査の理由　物件１との境界が不明確である

(4)　所在・地番　南都留郡西桂町小沼字上町２０６４番５

現況地目　宅地

地　　積　１２８．３３㎡

所 有 者　E

調査の理由　物件１との境界が不明確である

6　立会人について

現況調査時に本件物件に在宅し，執行官に説明をしたCは，Aの家族ではあるものの本件物件に居住しておらず，本件物件に居住して占有しているBは不在であった。そのため，Fを立会人として物件２に立入り，調査を行った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ C （Aの家族）	1 私は，Aの家族です。執行官からA宛てに照会書をいただいており，その回答のためにお電話しました。 2 現在物件２に居住しているのはBです。執行官の指定する現況調査日程に合わせて私も物件所在地に臨場し，鍵を開けて立ち入っていただき，執行官に説明いたします。 （以上令和８年１月１５日電話聴取） 3 現在，物件２を居宅として居住しているのはBです。私は所有者であるAの家族ですが，物件２には居住していません。 4 物件２には，雨染みがあります。その箇所は，屋内では写真１５の箇所で，屋外では写真１６の軒下です。これらの雨漏りを含め，今から６年位前に，屋根，水回り，洋室のフローリングなどを修理・リフォームしました。リフォームには約４００万円くらいかかりました。費用を負担したのは占有者です。 5 占有者Bの占有権原については，賃貸借ではありません。ただ，固定資産税はBが支払っています。 6 ボイラー室は，物件２の新築時に設置したものです。ボイラー室が建物図面に入っていない事情はわかりません。現在ボイラーは使用できない状態です。 （以上令和８年１月２８日聴取　）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　Ｂの占有権原について

関係人の陳述によると，Ｂは，Ａが払うべき本件物件の固定資産税を負担しているとのことである。

よって，Ｂが支払っている固定資産税額が，金額的に，家賃相当額とみなし得るかどうかを検討する。

本物件の固定資産税は，令和７年度で物件１につき７２，６３２円，物件２につき５５，１８６円の合計１２７，８１８円となる。仮に固定資産税額を家賃の支払いに替えて支払っているとしても，その金額は，月額約１万円程度となり，物件の賃料に見合う金額とは言えないと思料する。

また，関係人の陳述によると，そもそも賃貸借ということは考えていないのであるから，Ａが本物件の所有権を取得した時点以降の，Ａを使用貸主，Ｂを使用借主とする使用貸借となるものと思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月18日 （木） ：　ー　：	当庁	甲府地方法務局吉田出張所宛て登記等交付請求（１１０円，１２月２９日到着１８０円）
令和8年1月5日 （月） 10：00ー12：30	物件所在地	物件確認，地積測量図表示の標識調査，写真撮影
令和8年1月8日 （木） ：　ー　：	当庁	所有者宛て占有照会書送付（１１０円，回答書送付なし。返送用郵券１１０円）
令和8年1月15日 （木） 15：00ー15：40	当庁	債務者兼所有者の家族から架電（占有調査）
令和8年1月22日 （木） 9：15ー9：30	当庁	債務者兼所有者宛て現況調査日程電話連絡
令和8年1月28日 （水） 13：00ー15：10	物件所在地	現況調査
年　月　日　（　） ：　ー　：		

（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。

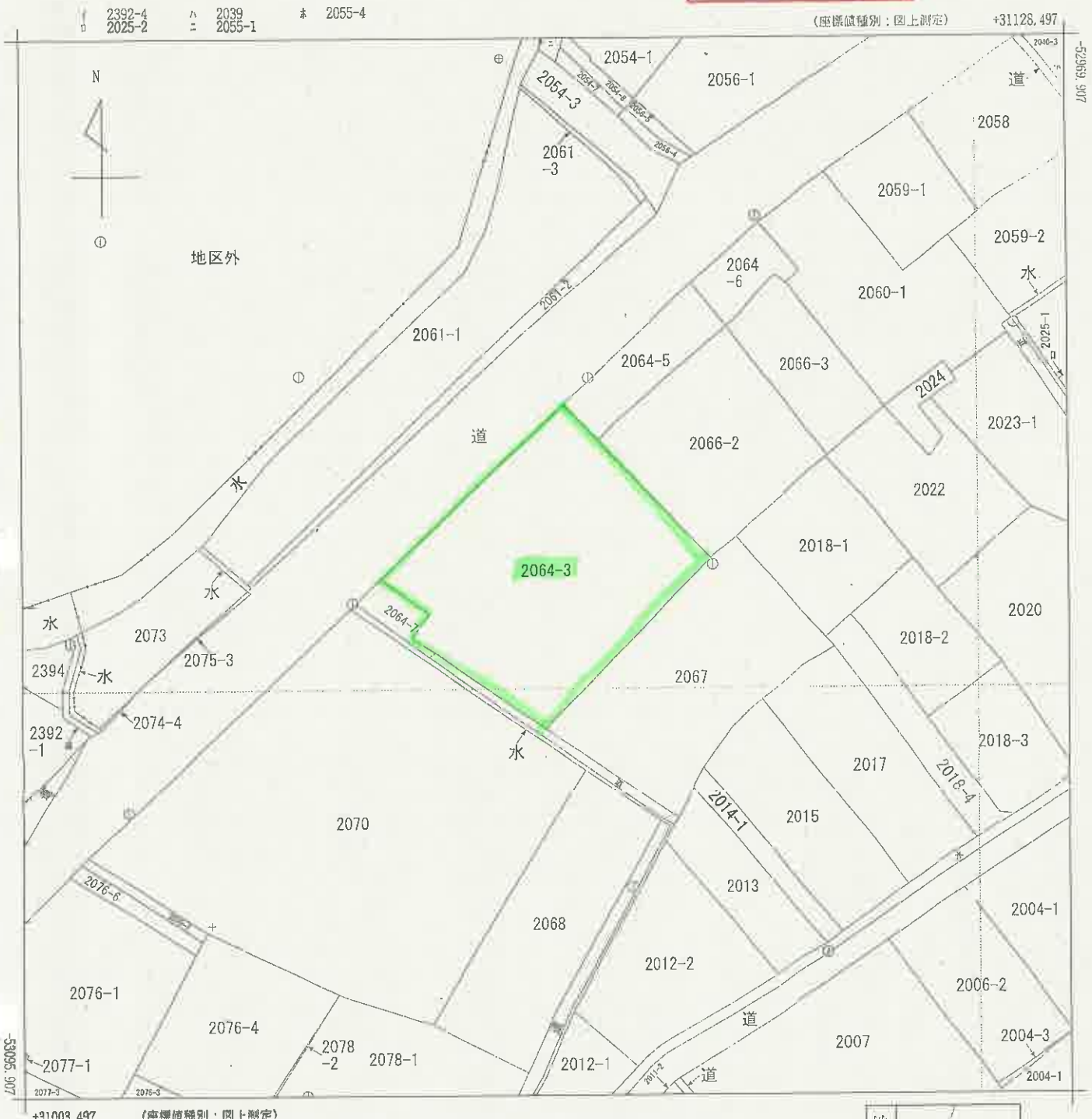
■　令和　８年　１月２８日
目的物件は不在で施錠されていなかったので，立会人　Ｆ　を立ち合わせ，建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　８年　１月２８日
評価人同行

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A 4 判 に 縮 小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	小沼

請求部分	所在	南都留郡西桂町小沼字上町		地番	2064番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日(原図)	平成2年9月5日	補記事項	

これは地図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11月5日

福岡法務局

地図整理番号：M78830　　登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成23年8月23日

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11月5日　福岡法務局　登記官

土地所在図 地積測量図

報告書　NO.1100013

地番	2064-3、-7
土地の所在	南都留郡西桂町小沼字上町

求積表

地番	① 2064-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P4	-53013.717	31067.991	4.410	-233790.49197
PK6	-53018.212	31072.184	17.554	-930681.69345
PK4	-53032.121	31085.545	13.384	-709781.90746
PK5	-53032.458	31085.568	-19.817	1050944.22019
PK1	-53052.139	31065.728	-33.139	1758094.83432
PK3	-53043.124	31052.429	-15.831	839725.69604
P3	-53041.407	31049.897	-0.448	23762.55034
P2	-53038.408	31051.981	-3.676	194969.18781
P1	-53034.375	31046.221	15.793	-837571.88438
R7	-53013.922	31067.774	21.770	-1154113.08194
			合計	1557.42950
			合計面積	778.714750
			地積	778.71 ㎡

地番	② 2064-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
P1	-53034.375	31046.221	8.697	-461239.95938
P2	-53038.408	31051.981	3.676	-194969.18781
P3	-53041.407	31049.897	0.448	-23762.55034
PK3	-53043.124	31052.429	1.995	-105821.03238
PK2	-53043.634	31051.892	-9.198	487895.34553
P5	-53037.211	31043.231	-8.608	456544.31229
R6	-53037.162	31043.284	2.990	-158581.11438
			合計	65.81353
			合計面積	32.906765
			地積	32.90 ㎡

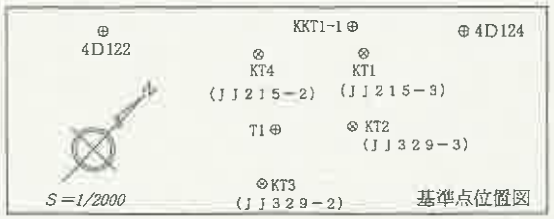
測地系	世界測地系
座標系	Ⅷ系
測量年月日	平成23年 2月 3日

「地震前の基本三角点等の成果に基づき測量」

点名	X座標	Y座標	備考
4D122	-53070.200	30994.734	国土交通省基準点（金属鋲）
4D124	-52979.524	31093.245	国土交通省基準点（金属鋲）
KT1	-53010.596	31070.914	地籍図根点（金属標）
KT2	-53032.820	31085.751	地籍図根点（金属標）
KT3	-53071.282	31075.970	地籍図根点（金属標）
KT4	-53037.184	31042.660	地籍図根点（金属標）
T1	-53052.902	31065.573	測量基準点（金属鋲）
KKT1-1	-53006.322	31061.159	測量基準点（金属鋲）
PP1（引照点）	-53039.268	31053.210	プラ杭に金属鋲
PP2（引照点）	-53037.587	31052.552	プラ杭に金属鋲
PP3（引照点）	-53041.571	31049.783	金属鋲

詳細図 1/20





凡例	
⊞	コンクリート杭
⊡	プラスチック杭
⊠	金属プレート
⊗	金属標
⊕	金属鋲
○	計算点

作成者	土地家屋調査士	年 2 月 9 日作成

申請人	被代位者
	代位者

1/250

（社団法人　山梨…土地家屋調査士協会統一用紙）

A4縮小

地図整理番号：M78831

登記年月日：昭和56年12月8日

20539

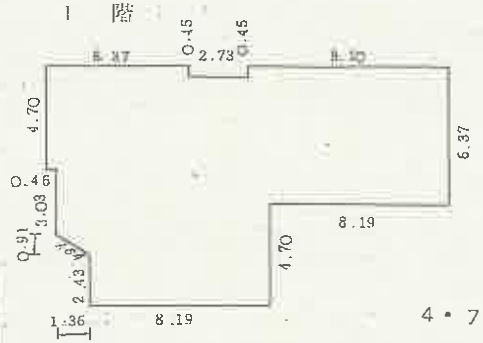
建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	2066~1
建物の所在	南都留郡西桂町小沼字上町2066番地1

各階平面図

1階



4・70 × 0.45 = 2.1620

(7.73+8.64) ×1.36×0.5 = 11.1316

11.07 × 4.55 = 50.3585

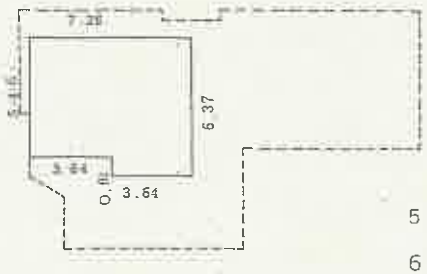
10.62 × 2.73 = 28.9926

11.07 × 0.91 = 10.0737

8.19 × 6.37 = 52.1703

154.8987 m²

2階

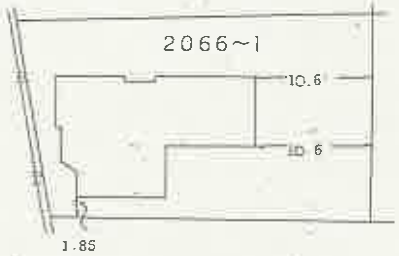


5.46 × 3.64 = 19.8744

6.37 × 3.64 = 23.1368

43.0612 m²





作製者	山梨県土地家屋調査士会

縮尺	1/250

作製)

申請人	

縮尺	1/500

昭和56年12月8日登記 (山梨県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

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。

令和7年11月5日 福岡法務局 (甲府地方法務局吉田出張所管轄)

登記官

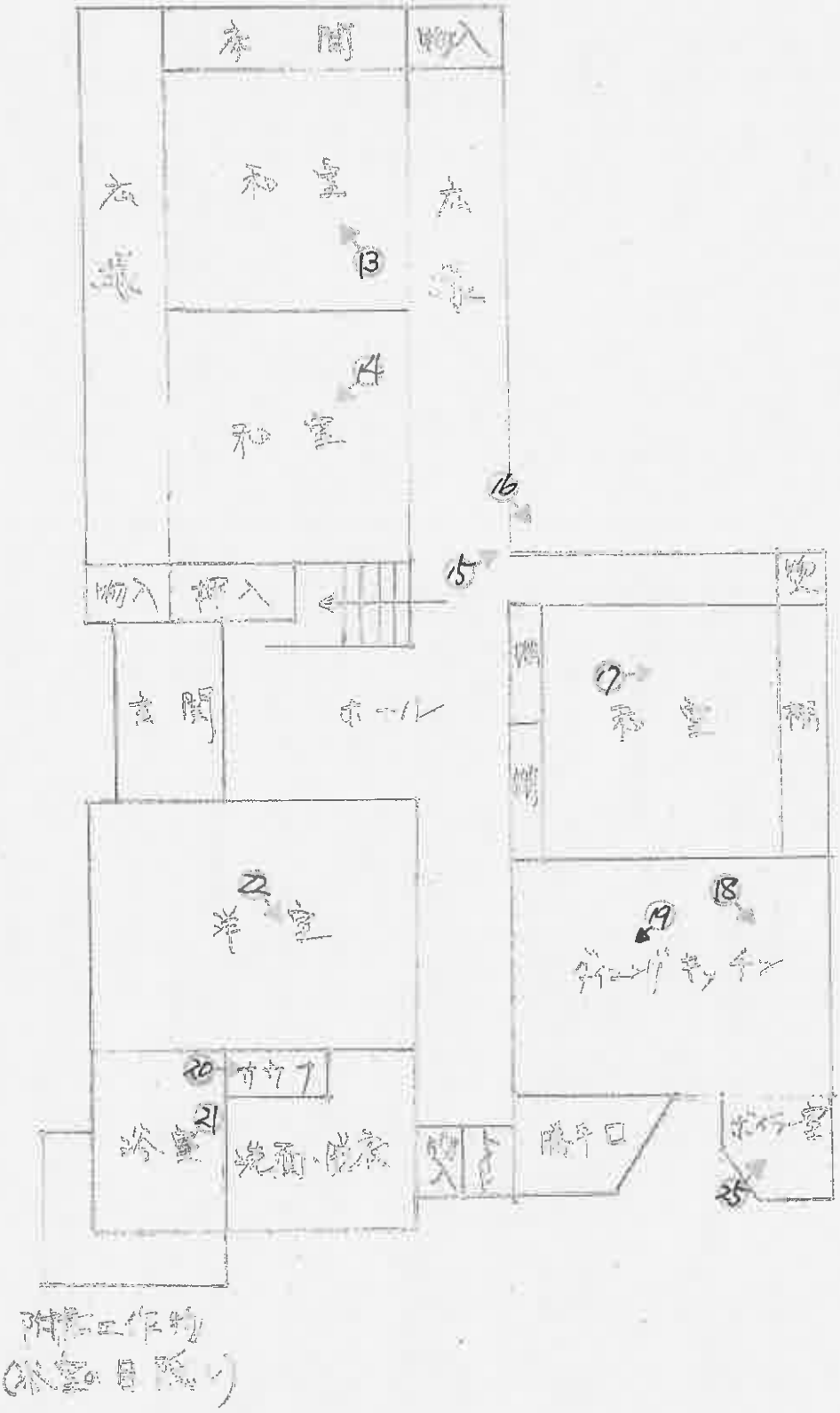
地図整理番号：M78832


土地区画整理事業図
2061-3
2056-5
2056-4
写真撮影位置、方向(写真番号)を示す。
地区外
2064-6
2061-2
2061-1
2064-5
道
2066-2
水
水
2064-3
2064-7
2075-3
2067
-4
水
2070
2014-1
2013
2068
2076-1

間取図

○は写真撮影位置、方向を表わす。

1階

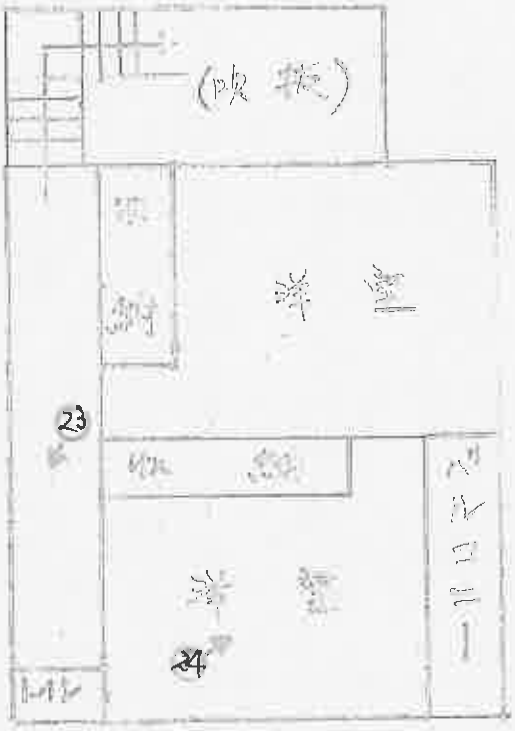


附属工作物
(外壁面積)

間取図

○物件概況書の方位と同じ向きです。

2 階



1



2



3



（14 枚目）

4



5



6



（5枚目）

7



8



9



10



11



12



（17 枚目）

13



14



15



16



17



18





19



20



21



22



23



24



余白

余白

令和７年　（ケ）　第　１０７号
令和８年１月２８日　現地調査
令和８年２月　９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

久保嶋　仁

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金　１２，４８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４，４２０，０００円
物件２（建物）	金　８，０６０，０００円

１　一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

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の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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 地　　番 地　　目 地　　積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特　　記　　事　　項			
・物件1と隣接する各土地との境界は何れも不明確である。 ・物件2建物の所在と床面積が公簿上の記載と異なっている。現況の所在、床面積は現況調査報告書記載のとおり。 ・物件2建物の占有者及び占有権原は現況調査報告書記載のとおり。			

＊現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

令和　7年（ケ）第　　１０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町

　　地　　番　　２０６４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７７８．７１平方メートル

２　所　　在　　南都留郡西桂町小沼字上町　２０６６番地１

　　家屋　番号　　２０６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５４．８９平方メートル
　　２階　　４３．０６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（物件１）

位置・交通	富士急行線「三つ峠」駅南西方・道路距離約400m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模店舗のほか住宅も見られる路線商業地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	未指定地域
	建ぺい率	70％（指定）
	容積率	200％（指定）
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	地積	778.71㎡：登記地積
	形状	西側角がやや欠けたほぼ台形
	間口・奥行	北西側間口約30m、奥行約25ｍ～約27ｍ
	地勢	国道から物件2建物敷部分までやや登り傾斜であり、国道より約1ｍ高い。物件2建物敷部分はほぼ平坦地。
	その他	特になし
接面道路の状況	北西側現況幅員約10ｍの舗装国道（139号線、建築基準法第42条1項1号道路）に0～0.8ｍ高く、南西側現況幅員約0.7ｍの行止り舗装道路（建築基準法の道路ではない）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。接面国道から物件2建物周辺は庭園となっている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
	（注）「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	・公図上西側隣接地（地番2064番7）は防火用水となっている。 ・西桂町役場によると上水道は南西側道路に埋設されている管から物件1に引込まれているとのことである。 ・西桂町教育委員会によると、南方に埋蔵文化財包蔵地（上町Ａ遺跡）が近接しているとのことである。	

2　建物の概況及び利用状況（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）　：昭和56年11月26日新築 経　過　年　数　：約44年 経済的残存耐用年数　：ほぼ満了
仕　　様	構　　造　：木造2階建 屋　　根　：瓦葺 外　　壁　：モルタル下地ペイント塗装等 内　　壁　：ビニールクロス、布クロス、京壁、小口タイル等 天　　井　：ビニールクロス、杉板等 床　　：フローリング、畳、クッションフロア等 設　　備　：電気設備、給排水設備（洗面×2、トイレ×2、浴室、キッチン（ＩＨ）等） そ　の　他　：バルコニー、ボイラー室、サウナ室、階段吹抜け
床面積（現況）	延 約199.95㎡
現況用途等	現況用途　：居宅 間　取　り　：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品　　等	優る
保守管理の状態	普通（1階ホール東方広縁の梁及びその軒先付近に雨染みが見られる。1階南側和室の北側角付近の廊下に軋みが見られる。2階のトイレ入口の建付に不具合が見られる。2階東側洋室の窓側付近の床が一部南東方にやや傾いているとの陳述がある。全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特　記　事　項	・約6年前に屋根、キッチン・トイレ・洗面等の水回り、洋室のフローリング等の修理・リフォームを行ったとの陳述がある。 ・ボイラー及びサウナは使用できないとの陳述がある。 ・西方に附属工作物である浴室の目隠しが設置されており、南西方に可動式物置が見られる。

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（物件 1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	33,100	0.90	778.71	1.00	23,200,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

公示地　西桂 5-1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
32,900円/㎡	×	98.7/100	×	100/100	×	100/98	≒	33,100円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇ 時点修正　：令和７年１月１日から評価日までの推定変動率である。
◇ 標準化補正　：なし
◇ 地域格差　：繁華性△2％

イ　個別格差　：規模・形状△10％、角地±0％
ウ　地積　：登記数量による。
エ　建付減価　：必要なし。

(2) 建物価格（物件 2）

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。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ≒エ
2	300,000	199.95	0.05	3,000,000

ウ　現価率

・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 5%と査定した。

2　積算価格の判定

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、下記のとお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
1	23,200,000	0.6	法定地上権	13,920,000

イ　土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 60%と査定した。

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	積算価格 （円） ア±イ	価格割合 （%）
1	23,200,000	−13,920,000	9,280,000	35.4
2	3,000,000	＋13,920,000	16,920,000	64.6
合計			26,200,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 （円） ア	純収益 （円） イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 （円） イ÷ウ×エ＝オ
1,201,000	408,000	10%	1.00	4,080,000

ア．総収益：総収益合計 1,201,000 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 100,000 円、敷金 1 ヶ月、権利金（礼金）なしと査定した。

・年額支払賃料

100,000 円×12 ヶ月＝1,200,000 円

・敷金運用益（運用利回り 1%）

100,000 円×1 ヶ月×1%＝1,000 円

イ．純収益

経費率を総収益の 66%と査定

1,201,000 円×（1－0.66）≒408,000 円

ウ．還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ．評価額の判定

(1)　試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	26,200,000	—	26,200,000
収 益 価 格	—		4,080,000
調整後の価格	26,000,000		

イ 占有減価修正　：必要なし。

(2)　調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	26,000,000	35.4	9,200,000
2		64.6	16,800,000

(3)　内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 （円） ア	市場性 修　正 イ	競売市場 修　正 ウ	評　価　額 （円） ア×イ×ウ
1	9,200,000	0.8	0.6	4,420,000
2	16,800,000	0.8	0.6	8,060,000
一括価格（合計）				12,480,000

イ　市場性修正　：やや老朽化が見られる規模の大きな居宅及びその敷地であり、選考性にやや劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、修繕費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△20%と判定した。

ウ　競売市場修正　：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第６　参考価格資料

公示地価格　：西桂 5-1
所在　：南都留郡西桂町小沼字上町 1968 番 5 外
価格　：32,900 円/㎡
位置　：富士急行線「三つ峠」駅南西方道路距離約 190m に位置する
価格時点　：令和７年１月１日
地積　：432 ㎡
供給処理施設　：水道
接面街路　：南東側 8.5m 舗装国道
用途指定等　：非線引都市計画区域内の未指定地域
（建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要　：中小規模店舗のほか住宅も見られる路線商業地域

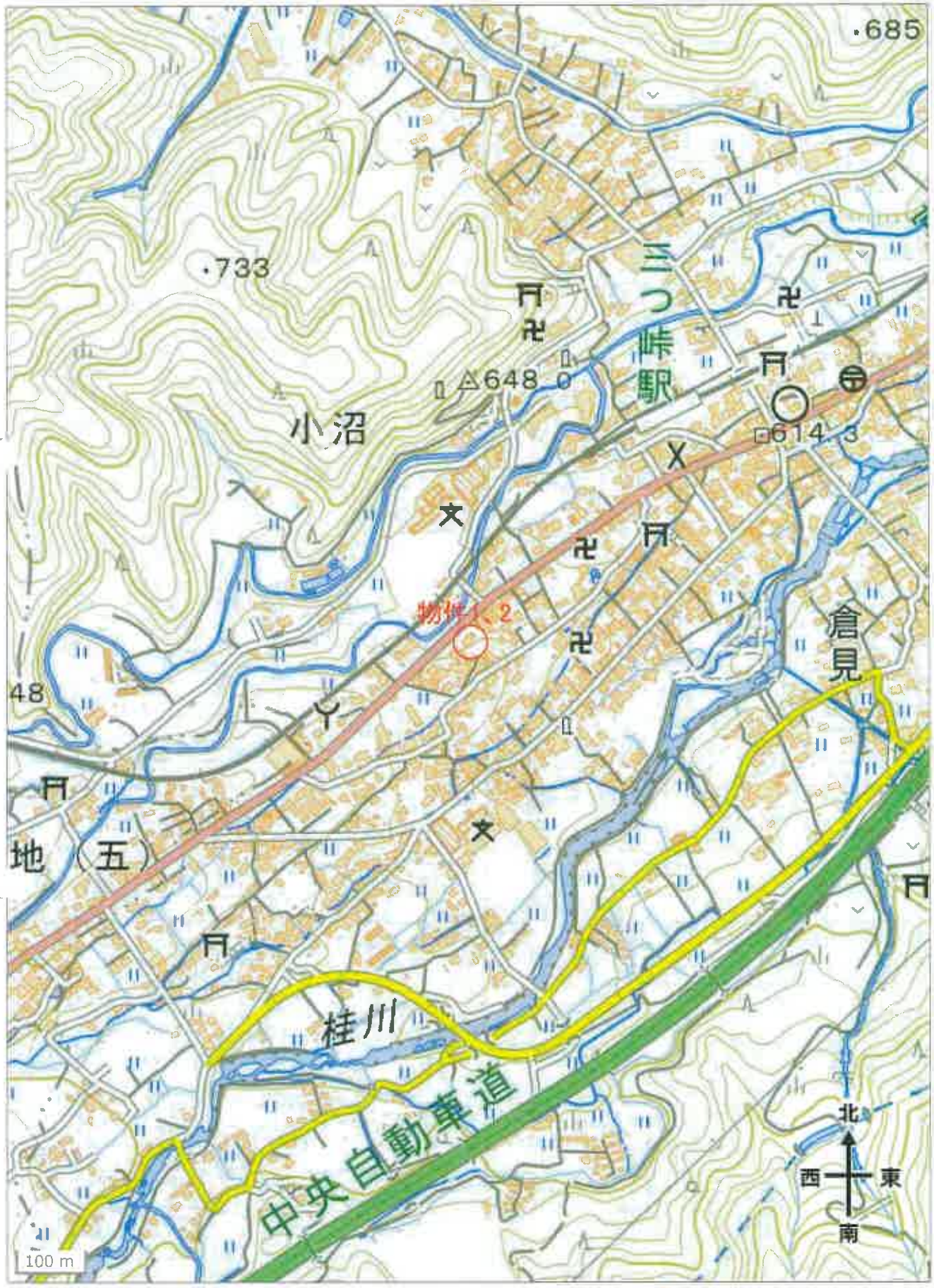
第７　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以　上

地理院地図
GSI Maps

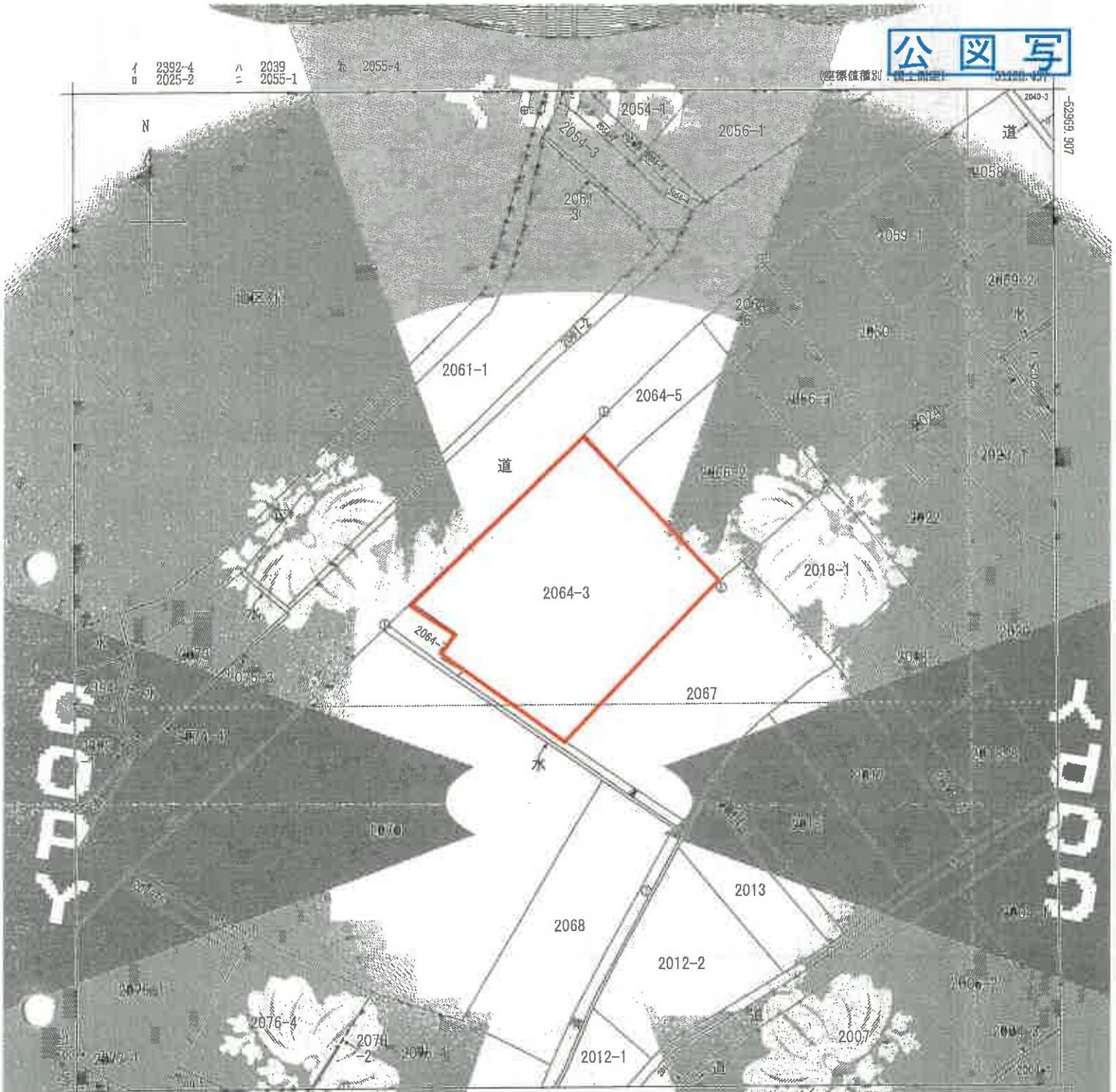
位置図



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』

公図写



	地番	2064番3	
		分類：地図（法第14条第1項）	
作成年月日		備考 平成2年9月5日（原図）	補記事項

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）
令和7年11月5日
福岡法務局
登記官

地図整理番号：M78830
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日 平成30年12月6日

これは図面に記録されている事項を証明したものである。
（甲府地方法務局吉田出張所管轄）
令和7年11月5日
関東法務局

建物図面
各階平面図

2153

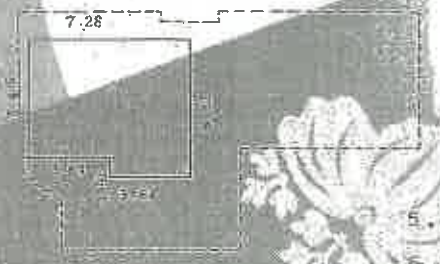
各階平面図



1階

7.70 × 0.46 = 3.5420
(7.73+8.24) × 1.36 × 0.5 = 11.1316
11.07 × 4.55 = 50.3685
10.62 × 2.73 = 28.9926
11.07 × 0.91 = 10.0737
8.19 × 6.37 = 52.1703
154.8987㎡

2階



5.46 × 3.64 = 19.8744
6.37 × 2.73 = 17.3901
37.2645㎡

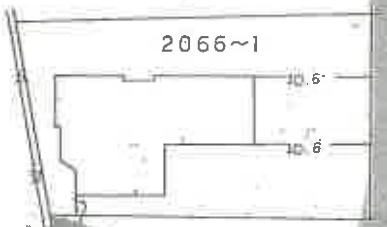
建物図面
各階平面図

登記番号 2064番3

所在 [illegible]

2064~3

2066~1



2066~2

5.7

作製者

縮尺 1/500

A4判に縮小

地図整理番号：M78832