

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 7 年 9 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 8 月 1 5 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西原道下 1652 番地
1

建物の名称 レイクウェイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 1652 番 1 の 56

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 52.71 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西原道下 1652 番 1

地 目 宅地

地 積 5119.16 平方メートル

(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 10 万分の 1107



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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】

- ・敷地権を有する土地の隣地（地番1652番15）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番1652番10、同番11、同番12、同番13及び同番14）を通行のため利用している。
- ・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西原道下 1 6 5 2 番地
1

建物の名称 レイクウェイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 1 6 5 2 番 1 の 5 6

建物の名称 1 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 2 . 7 1 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西原道下 1 6 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 1 9 . 1 6 平方メートル

(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 1 0 万分の 1 1 0 7



令和 6年(ケ)第 141号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 3月27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

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西原道下 1652番地
1

建物の名称 レイクウェイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 1652番1の56

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 52.71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西原道下1652番1

地 目 宅地

地 積 5119.16平方メートル

(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 10万分の1107

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）」		
建物	物件 1		
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） ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 26,485円 修繕積立金 6,732円 CATV 1,550円 水道料金 3,080円 円	令和 7 年 1 月 3 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納があるR3年7月分～R7年2月分 計 1, 4 4 0, 3 8 4 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 電話 ()		
その他の事項	滞納管理費等に対し、各支払期日の翌日から支払い済みまでの遅延損害金（管理組合理約60条2項により年18%の割合）を付加して請求する。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	本件敷地権割合は、10万分の1107である。 「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

物件1内を調査したところ、A宛ての郵便物や書類は見当たらなかったが、A以外の第三者名義の郵便物、書類も見当たらなかった。関係人の陳述と併せ、本物件を第三者が占有していることの認定ができないことから、本物件はAが空室として使用し、占有しているものと判断した。

物件1内には、残置された目的外動産があるが、その状況は添付写真のとおりである。

物件1の調査の結果、物件1内の床は、全体的に沈み込む箇所が多く見られた。

LDK南側の掃き出しは、二重ロックになっており、解錠には専用の鍵が必要である。掃き出しを開けるとベランダと庭があるが、隣家との区画ははっきりしていない。ベランダ付近からは、富士山が、山体の全容ではないが眺望できる。

室内にはヒーターが設置されているが、エアコンは設置されていない。

2 本物件を含む1棟の建物について

建物内の戸数等及び建物内の共用施設については、関係人の陳述のとおりである。

3 申立外土地

(1) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1652番10

現況地目 公衆用道路

地 積 44㎡

所 有 者 南都留郡富士河口湖町（登記記録上は南都留郡河口湖町）

調査の理由 駐車スペースから公道に出るために通行する土地である。

(2) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1652番11

現況地目 公衆用道路

地 積 30㎡

所 有 者 南都留郡富士河口湖町（登記記録上は南都留郡河口湖町）

調査の理由 駐車スペースから公道に出るために通行する土地である。

(3) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1652番12

現況地目 公衆用道路

地 積 26㎡

所 有 者 南都留郡富士河口湖町（登記記録上は南都留郡河口湖町）

調査の理由 駐車スペースから公道に出るために通行する土地である。

(4) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1652番13

現況地目 公衆用道路

地 積 12㎡

所 有 者 南都留郡富士河口湖町（登記記録上は南都留郡河口湖町）

調査の理由 駐車スペースから公道に出るために通行する土地である。

(5) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1652番14

現況地目 公衆用道路

地 積 0.64㎡

所 有 者 南都留郡富士河口湖町（登記記録上は南都留郡河口湖町）

調査の理由 駐車スペースから公道に出るために通行する土地である。

(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

- (6) 所在・地番 南都留郡富士河口湖町河口字西原道下1 6 5 2番1 5
現況地目 用悪水路, 一部雑種地
地 積 8 6 m²
所 有 者 国土交通省 (登記記録上は建設省)
調査の理由 一部は雑種地となり, 敷地権を有する土地との境界が不明確であるが, 水路部分には
本件建物からの雨水の排水に利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ レイクウェイ河口湖管理員	1 管理事務室での管理員の勤務は、午後1時から午後5時（土日は午後5時30分）です。 2 レイクウェイ河口湖は、管理員室を含め、全部で68室です。 3 敷地権を有する土地には、駐車スペースが約30台分あります。駐車スペースには区画番号等はなく、駐車場所も決まってはいません。各戸に1台ずつ駐車許可を出しますが、料金は無料です。また、自転車やバイクのための駐輪場もあり、こちらも無料で利用できます。 4 レイクウェイ河口湖には、区分所有者のための共用施設があります。本館の地下1階には男女別の大浴場があり、それぞれにサウナも併置されています。同じく地下1階にはコインランドリーもあります。2階には談話室があり、囲碁や将棋、チェスやバックギャモンなどの準備もあります。別館には、1階に多目的ホール、2階にレストラン、3階に会議室がありますが、レストランの営業は休止しています。多目的ホールには卓球台などの遊具やランニングミル、アップライトバイクなどのスポーツ器具が整備されています。また、3階の会議室は組合の総会等で使用します。 5 108号室は、A（債務者兼所有者）以外の第三者が出入りしているということはありません。 6 Aは、ここ数年、108号室に出入りしていません。 (以上令和7年3月24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

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1月14日 (火) : - :	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, 1月20日到着110円)
令和7年2月3日 (月) 10:00-11:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 共有スペース一部調査
令和7年2月4日 (火) : - :	当庁	滞納管理費等照会 (110円+110円, 2月7日回答到着 (FAX))
令和7年2月18日 (火) 15:00-15:30	当庁	管理会社から委任を受けた弁護士に架電。調査等の進捗状況等について説明。
令和7年3月6日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円)
令和7年3月24日 (月) 13:30-15:15	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 3月24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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者により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。 ■ 令和 7年 3月24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

イ 1634-3



(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。

地番区域見出

河口

請求部	所在	南都留郡富士河口湖町河口字西原道下					地番	1652番1		
出力縮	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6年12月6日

甲府地方法務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成1年11月13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。

(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和6年12月6日

甲府地方方法務局

登記官

8 (枚目)

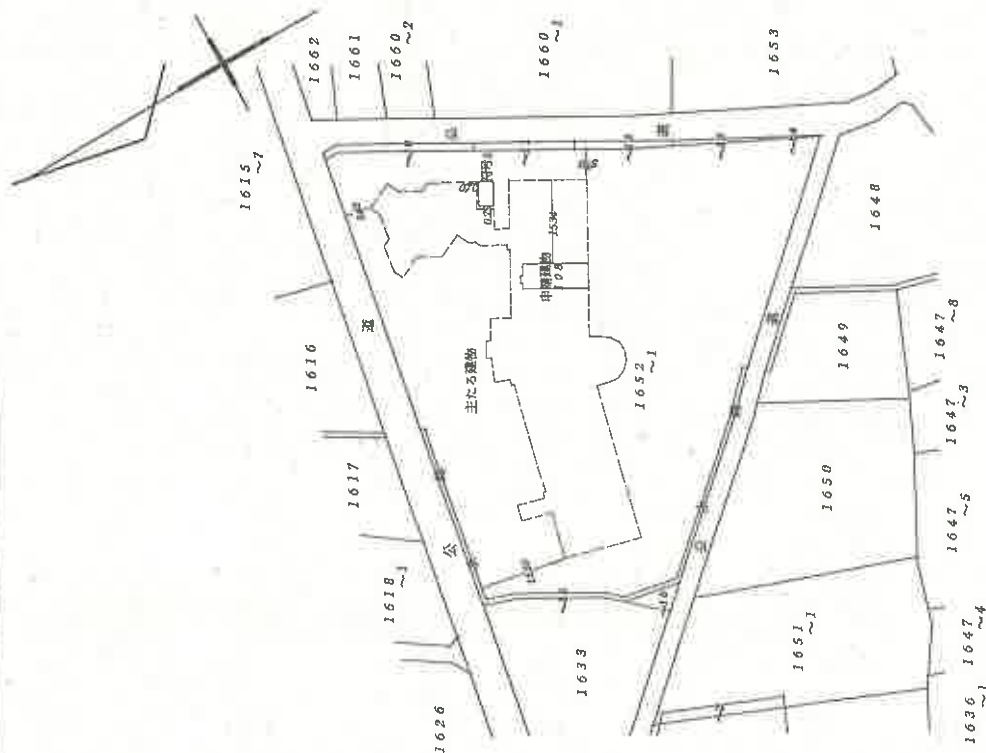
1877

平成元年参日簿記

建物図面

家屋番号 河口字西原道下 1652番1の 56

建物の所在 山梨県西沢郡河内町河口字西原道下1652番地1



(建物の存する部分 寄附)

作製者

(平成元年10月31日作製)

申請人

縮尺

1/1000

内田孝二事務所 電話(03)781-3736 番

登記年月日：平成1年11月13日

1878

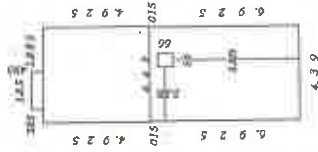
各階平面図

家屋番号 河口1652番1の56

建物の所在 河口字西原道下1652番地1

平成19年12月6日登記

住戸番号108
平面図



求積表

1.85 × 0.495 = 0.9157
4.42 × 4.925 = 21.7685
4.39 × 6.925 = 30.4007
0.56 × 0.66 = 0.3696

計 52.7153 m²

作製者 東土地家屋

申請人

縮尺 1/250

(平成元年10月18日作製)

内田孝二事務所 電話(03)781-3736 番

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6年12月6日

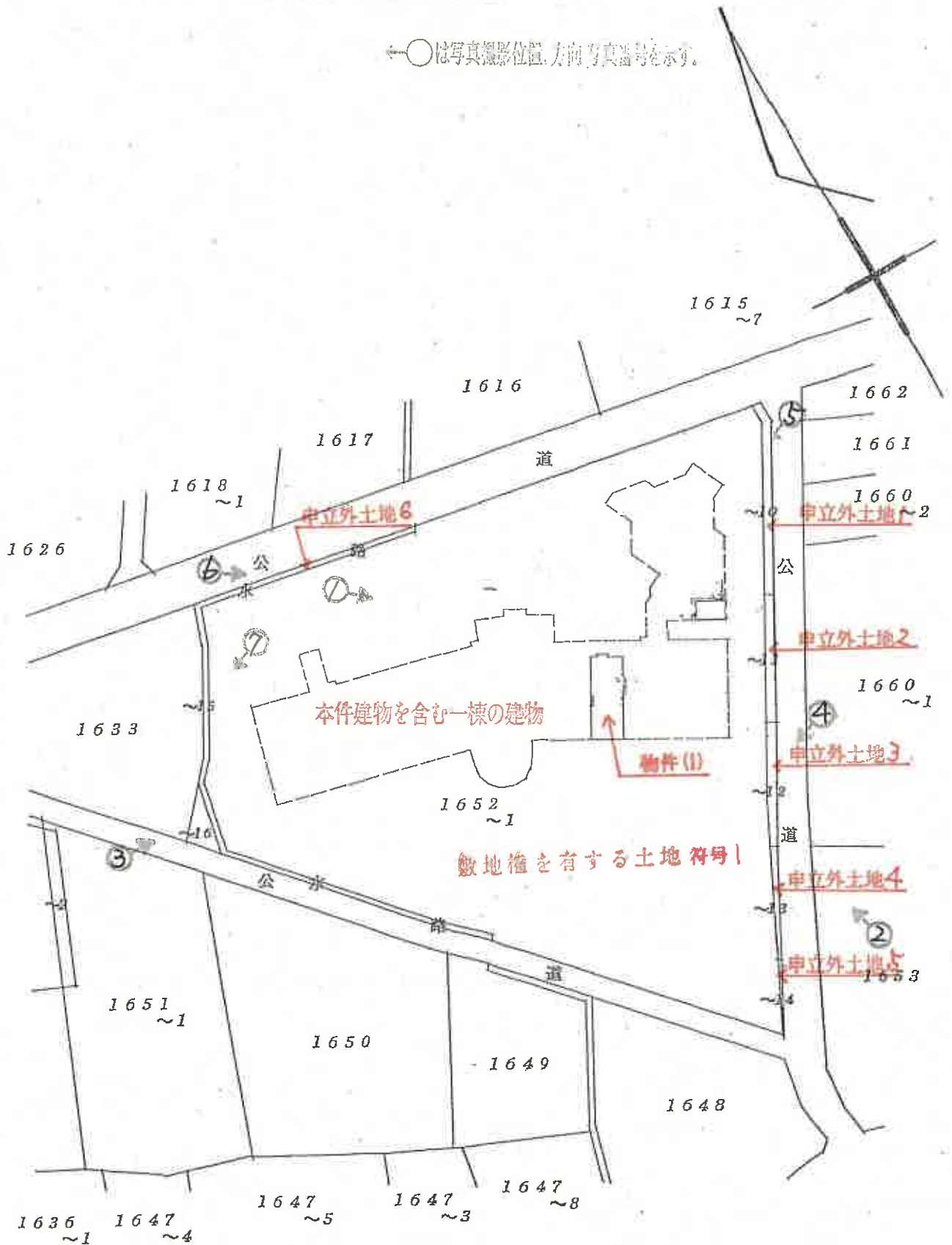
甲府地方法務局

登記官

(9 枚目)

土地図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



(1.5枚目)



13

写真撮影位置方向の表示なし
2階談話室



14

写真撮影位置方向の表示なし
2階談話室



15

写真撮影位置方向の表示なし
地下1階コインランドリー



16

写真撮影位置方向の表示なし
地下1階大浴場（女性）



17

写真撮影位置方向の表示なし
地下1階大浴場（男性）



18

写真撮影位置方向の表示なし
地下1階大浴場（男性）に
併置されたサウナ室

競第 00559号
令和 6年（ケ）第 141号
令和 7年 3月24日 現地調査
令和 7年 3月27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

評 価 額	
物件1	金 2, 4 8 0, 0 0 0 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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 1 次頁物件目録記載のとおり 所有権 1, 107/100, 000	

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西原道下 1652番地
1

建物の名称 レイクウエイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河口 1652番1の56

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 52.71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西原道下1652番1

地 目 宅地

地 積 5119.16平方メートル

(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 10万分の1107

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	富士急行線「河口湖」駅の北方道路距離約5.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に別荘、事業所等が混在する住宅地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 無指定 ○自然公園法 富士箱根伊豆国立公園普通地域 ○富士箱根伊豆国立公園普通地域内建築物設置 に関する指針で定める「富士五湖景観形成地 域」に該当 ○富士河口湖町景観計画、富士河口湖町景観条例 上記の外、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)	規模 : 5,119.16㎡ 間口 : 北側約85m 奥行 : 約37m～約90m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約6.0m舗装町道 東約5.0m舗装町道 南西約2.5m未舗装町道 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：三方路地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	一棟の建物の敷地として利用されている。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（本件物件に接続済み） ガ ス 配 管：なし（地域としてなし） 下 水 道：あり（本件物件に接続済み）	

特 記 事 項	・隣接土地と境界不明確である。 ・南西側町道はセットバックを要するが僅少である。
---------	---

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	レイクウェイ	
建物の用途	住宅(総戸数68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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 1年10月 8日新築 約35.5年 約15年
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建。	
仕様	屋根 外壁	ルーフィング・銅板葺 タイル貼り、モルタル下地ペイント塗装等
設備	エレベーター1基（15人乗り）、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車等駐輪場、サウナ付き大浴場、多目的ホール、談話室、オートロックシステム、有線放送設備、コインランドリー等	
建物の品等	使用資材 施工	やや優る やや優る
管理の形態等	管理組合：レイクウェイ管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社 合人社計画研究所 管理形態：管理員 有 管理員室 有 (曜日により13:00～17:00、13:00～17:30 年末年始等除く)	
管理の状況	普通。	
特記事項		

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	1階南向きに位置する中間部屋（108号室）
現 況 床 面 積	物件目録記載のとおり。
間 取 り	現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
仕 様	内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 フローリング 設 備 浴室、トイレ、キッチン、洗面等 その他 I Hクッキングヒーター
維持管理の状態	やや劣る（各所に床の沈み込みあり等）。
管 理 費 等	管 理 費： 26,485円（月額） 修繕積立金： 6,732円（月額） CATV 使用料： 1,550円（月額） 水 道 料 金： 3,080円（隔月） 滞 納 額： 1,440,384円 （令和7年1月31日時点、滞納管理費等に対し、各支払期日の翌日から支払い済みまでの遅延損害金を付加して請求する）
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	

第5 評価額算出の過程

物件1

1 建物の価格

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	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	500,000	52.71	0.25	1.00	6,590,000

ア 再調達原価 : 500,000円/㎡

イ 専有面積 : 52.71㎡

ウ 現 価 率

経過年数約35.5年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価および中古建物の市場性減価15%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価を査定した。

・現価率 = $\{ \text{残価率} 0.00 + (1.00 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数約} 15 \text{年} / (\text{経過年数約} 35.5 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数約} 15 \text{年})) \} \times (1.00 - \text{観察減価} 0.15) \div 0.25$

エ 市場性修正率 : 1.00

2 敷地権価格

符号1の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、建付減価補正率、敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価補正 率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	25,500	0.93	5,119.16	1.00	1,107/100,000	1,340,000

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

$20,500 \text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/105 \times 100/77 \div 25,500 \text{円/㎡}$

◇時点修正 : 年率0.50%を補正 $\{ 100\% + (+0.50\% \div 12 \text{ヶ月} \times 9 \text{ヶ月}) \} \div 100.4\%$

◇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▲3 道路の幅員▲7 合計▲10)

環境条件(居住環境▲15)

合計 $\{ (1.00 - 0.10) \times (1.00 - 0.15) \} \times 100 \div 77$

イ 個別格差 : 符号1 画地条件(三方路+5 形状▲2 規模▲10)

合計 $\{ (1.00 + 0.05) \times (1.00 - 0.02) \times (1.00 - 0.10) \} \div 0.93$

※ セットバックは些少のため減価要因としなかった。隣接土地との境界が不明確であるが、特段の減価要因にはならないと判断した。

ウ 地積 : 登記記載の地積

エ 建付減価補正率 : 符号1 1.00

オ 敷地権割合 : 符号1 1,107/100,000

3 評価額の判定

① 敷地権付建物の価格

物件 番号	建物価格 (円) (1オ) ア	敷地権価格 (円) (カ) イ	個別 格差 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1	6,590,000	1,340,000	0.95	1.00	7,530,000

階層別格差0.95（基準階3階＝1.00）

位置別格差1.00（中間部屋、南向き＝1.00）

品等格差1.00

$0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

② 評価額

前記により求めた価格に競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額を考慮して下記のとおり評価額を求めた。なお、適正な賃貸事例が収集できなかったため、収益還元法は適用しなかった。

物件 番号	敷地権付建物価格 (円) (3①オ) ア	競売市場 修正率 イ	占有減価 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,530,000	0.60	1.00	0.55	2,480,000

イ 競売市場修正率：物件1 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）

ウ 占有減価率：必要なし

エ その他の控除減価率：物件1 0.55（売却時までの滞納管理費等を考慮して査定した）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 富士河口湖(県)-4

所 在：山梨県南都留郡富士河口湖町河口字子ノ神下1512番1
価 格：20,500円／m²
位 置：富士急行線「河口湖」駅の北方道路距離約5.2kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：411m²
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側3.6m町道に接面
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：農地が残る中に、一般住宅を中心に農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

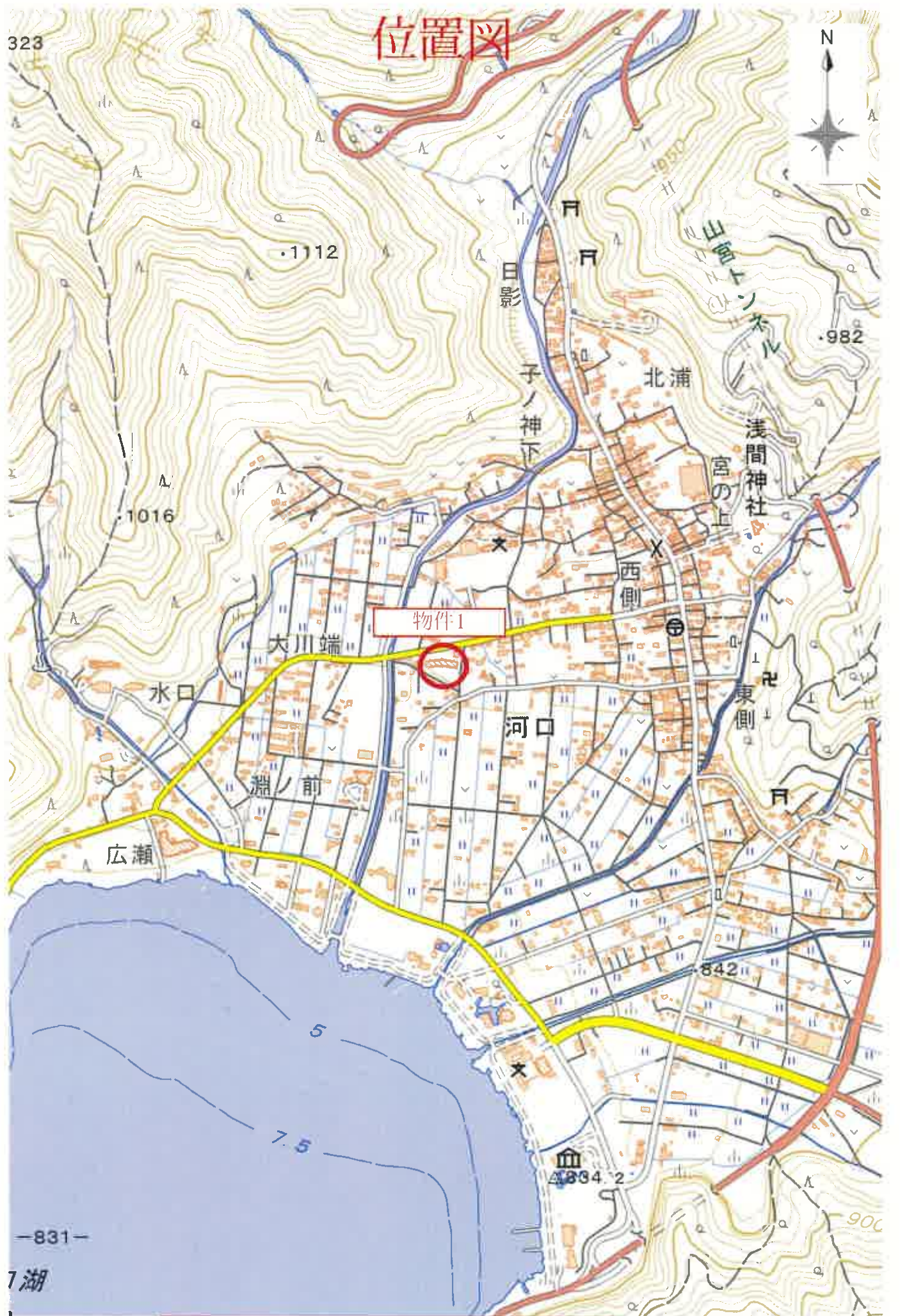
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

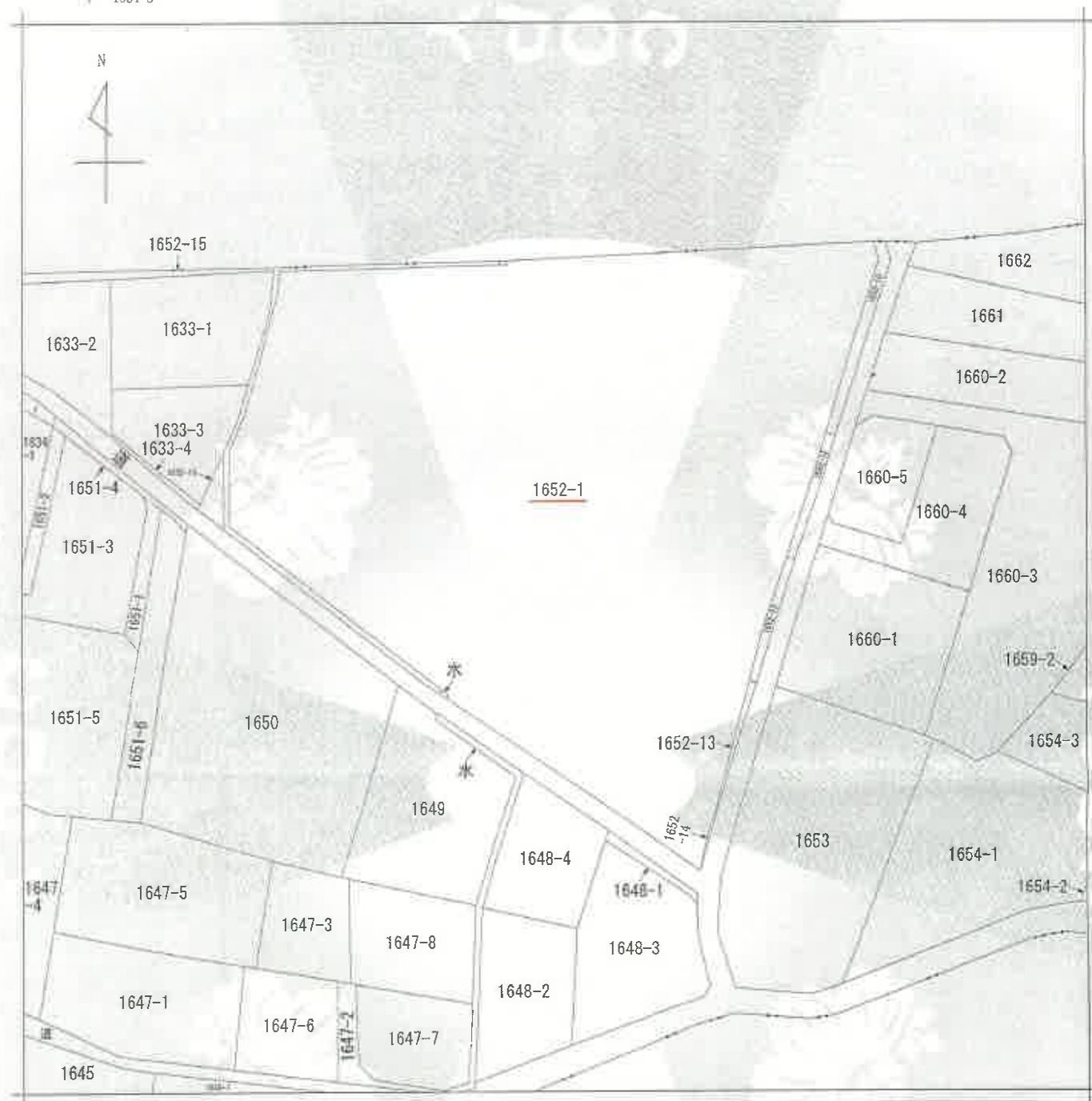
位置図



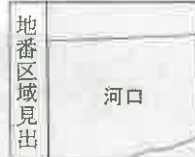
縮尺: 1 / 10,000

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	所在地	南都留郡富士河口湖町河口字西原道下					地番	1652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。

(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和6年12月6日

甲府地方方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成1年11月13日

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。
(甲府地方方法務局 古田出張所管轄)
令和6年12月6日 甲府地方方法務局

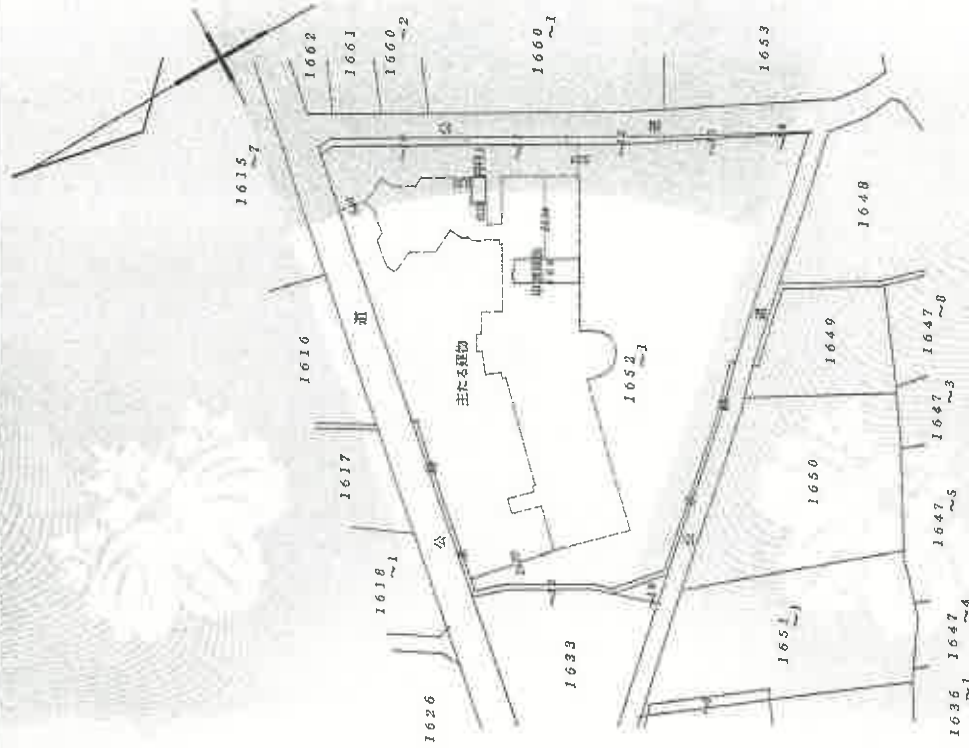
登記号

建物図面

家屋番号	河口字西原道下 1652番地の5 6
建物の所在	河口字西原道下 1652番地1

1877

平成元年 密登日登記



(建物の存する部分 密登)

作製者

(平成元年10月31日作製)

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成21年11月13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。
(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和6年12月6日 甲府地方方法務局

登記簿

1878

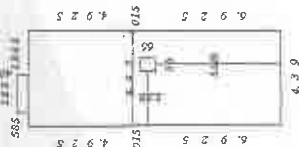
家屋番号 河口1652番1の56

建物の所在

河口字西原道下1652番地1

各階平面図

住戸番号108
平面図



求積表

1.85 × 0.495 = 0.9157
4.42 × 4.925 = 21.7685
4.39 × 6.925 = 30.4007
- 0.56 × 0.66 = -0.3696

計 527.153㎡

作製者

(平成元年10月18日作製)

申請人

縮尺

1/250