

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 清水 寛 文

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 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 6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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00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 6年 4月12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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	3, 250, 000 2, 600, 000	一括	650, 000	24, 212	0
2	1, 400, 000				
3	1, 850, 000				



物 件 目 録

- 2 所 在 北杜市武川町牧原字西原
 地 番 1500番
 地 目 宅地
 地 積 701.00平方メートル
- 3 所 在 北杜市武川町牧原 1500番地
 家屋 番号 73番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 132.23平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約193平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

種 類 物置・便所

床 面 積 約40 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.31 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺土蔵造2階建

床 面 積 1階 約21 平方メートル
2階 約18 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年11月29日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・本件建物の主である建物のうち、南側洋室を除く部分をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・本件建物の主である建物のうち、南側洋室を本件所有者が占有している。
- ・本件建物の附属建物符号3をC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2】

本件土地と隣地（地番1508番及び1499番）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

- 2 所 在 北杜市武川町牧原字西原
 地 番 1500番
 地 目 宅地
 地 積 701.00平方メートル
- 3 所 在 北杜市武川町牧原 1500番地
 家屋 番号 73番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 132.23平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約193平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

種 類 物置・便所

床 面 積 約 40 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.31 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺土蔵造 2 階建

床 面 積 1 階 約 21 平方メートル
2 階 約 18 平方メートル



令和 5年(ケ)第 38号
令和 5年 5月 2日受理
令和 5年 6月15日提出

現況調査報告書

(物件2, 3)

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

2. 所 在 北杜市武川町牧原字西原
地 番 1500番
地 目 宅地
地 積 701.00平方メートル
3. 所 在 北杜市武川町牧原 1500番地
家屋 番号 73番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 132.23平方メートル
(附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 34.71平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.83平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.31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 2				
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 3				
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:「その他の事項」記載のとおり ☒ 構造:「その他の事項」記載のとおり ☒ 床面積:「その他の事項」記載のとおり				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:物置 構造:木造瓦葺土蔵造2階建 床面積:1階:約2.1㎡, 2階:約1.8㎡ </td> </tr> </table>			{	種類:物置 構造:木造瓦葺土蔵造2階建 床面積:1階:約2.1㎡, 2階:約1.8㎡
{	種類:物置 構造:木造瓦葺土蔵造2階建 床面積:1階:約2.1㎡, 2階:約1.8㎡				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■主である建物 (南側洋室除く)	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ A (債務者兼所有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和2年から (月日不明)	
最初の	契約日	令和2年 (月日不明)	
	契約等 期間	令和2年から ☐ 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2年から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	契約等 貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金 3,000円 (毎年末日限り 翌年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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 申立外土地

- (1) 所在・地番 北杜市武川町牧原字西原1508番

現況地目 宅地

地 積 285㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

- (2) 所在・地番 北杜市武川町牧原字西原1499番

現況地目 畑

地 積 506㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

2 物件3について

主である建物を外観から観察すると、物件3の屋根裏には窓が見える。関係人の陳述によると、昔は台所北側の板敷部分から階段があったが、内装をリフォームするに当たり、階段を撤去して天井を貼り小屋裏収納部分の使用を止めて行き来できないようにしているとのことである。

また、物件3のうち間取図南側の洋室は債務者兼所有者が物置として使用しているほかはBが居宅として賃借しており、上記洋室以外の物件3内の各室は、置かれている動産類はBが所有する動産であつて、これら動産類を各室に置いて占有している。

物件2上には主である建物の他2棟の附属建物がある。登記上は、附属建物符号1ないし4の、4棟の附属建物が存在するところ、現況調査の結果、現況と構造が一致する建物は附属建物符号3のみである。

附属建物符号3について、関係人の陳述によると、現在の種類は物置・便所となっているが、元々は厩であった建物であるとのことであり、閉鎖登記簿の記載及び現況調査の結果、閉鎖登記簿の3番目に記載されている「木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建厩舎物置壹棟建坪壹九・八参㎡」がこれに該当し、種類は異なっているが現在の登記記録情報の附属建物符号3に一致すること。内部の構造から元々は厩舎であったことを窺わせることから附属建物符号1、2、4は存在せず、符号3は床面積が広がって存在するものと認めた。

また、木造瓦葺土蔵造2階建ての建物は、閉鎖登記を調査したところ、昭和8年の登記には登載されているが、昭和26年の登記で削除されている。その経緯は不明であるが現況調査の結果、木造瓦葺土蔵造2階建ての建物は未登記附属建物と認めた。

3 物件3の種類・構造及び床面積の概略について

- (1) 主である建物

床面積は、約193㎡である。

- (2) 附属建物符号3について

種類は、物置・便所であり、床面積は約40㎡である。

- (3) 未登記附属建物について

種類：物置、構造：木造瓦葺土蔵造2階建、床面積：1階約21㎡、2階約18㎡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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件3主である建物は、令和2年頃から、Bに、月額3,000円で貸しています。 2 物件3主である建物のうち、南側の洋室は、私が所有する動産類の収納のために物置として、私が使用し、占有していますが、その余の部屋はBが所有動産を置いたりして占有しています。 3 外側から見ると、屋根裏に窓が付いていますが、昔は、いわゆる屋根裏部屋があり、収納部分として使っていました。屋根裏部屋に上がる階段は、台所の北側に隣接する板敷部分にかかっていました。内装をリフォームする時に、階段は邪魔なので撤去することとし、屋根裏部屋も使うのを止め、階段を転居した後の開口部は天井を貼って塞ぎました。 4 物件3主である建物は、新築当時の構造材も多く残っていますが増築により、床面積は広がっています。 5 附属建物は、私が幼少時には、既に土蔵と厩舎だった建物が2棟あるだけで、他には登記に記載されているような建物はありませんでした。登記に記載されているような附属建物1, 2, 4があったのかどうか。敷地のどの部分にあったのかは分かりません。 6 物件3の附属建物符号3の建物は、平成30年頃から、Cに貸しています。Cは大工さんです。Cには、私が病気で倒れた際に大変お世話になったことから、附属建物符号3の使用についてお金は貰っていません。現在附属建物符号3内にある動産類はCのものです。 (以上令和5年5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

執行官の意見

1 物件3主である建物（南側洋室除く）の占有権原について

関係人の陳述によると、賃料は月額3,000円とのことである。現況床面積が約193㎡あることから金額が僅少に過ぎるのではないかとも思われるところ、現況調査の結果、物件3は大正から昭和初期に建築されたと思われる農家住宅で、北側座敷には畳の沈みが見られる部分があるほか雨漏りにより天井が落ちかかっているところ（北側トイレ）、全ての間取りについて支障なく利用できているとは言えない状況であり、月額3,000円という金額は、物件3の固定資産税額と比較すれば僅少とは言えないことから賃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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年5月2日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局韮崎出張所宛て登記等交付請求 (84円, 5月10日到着94円)
令和5年5月2日 (火) : - :	当庁	北杜市農業委員会宛て農地照会 (94円, 5月22日回答到着84円)
令和5年5月9日 (火) 12:50-13:55	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和5年5月10日 (水) 14:20-14:35	北杜市役所	税務課資産税係にて名寄帳写し請求・受領
令和5年5月11日 (木) : - :	当庁	債務者兼所有者宛て調査日程通知送付 (84円)
令和5年5月15日 (月) 9:00-9:30	北杜市役所	課税図面調査
令和5年5月18日 (木) 16:30-16:45	当庁	債務者兼所有者から架電。在宅確認
(特記事項) ■ 令和 5年 5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 5年 5月19日, 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年5月19日 (金) 13:00-15:00	物件所在地	債務者兼所有者不在のため、本件物件の位置、形状及び物件3(建物)、その他の建物の附属性等について調査
令和5年5月24日 (水) 14:30-16:15	物件所在地	現況調査

(特記事項)

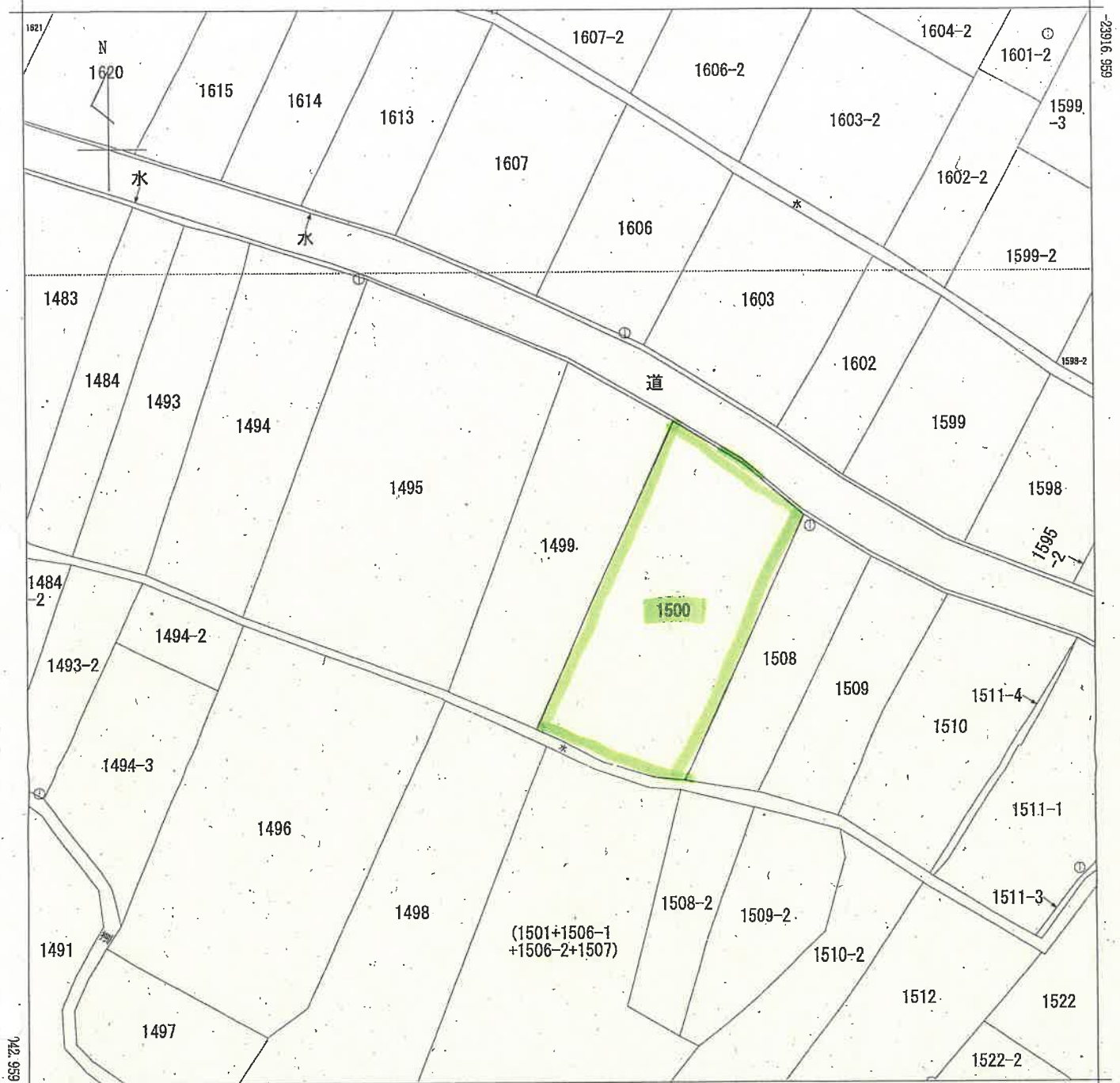
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

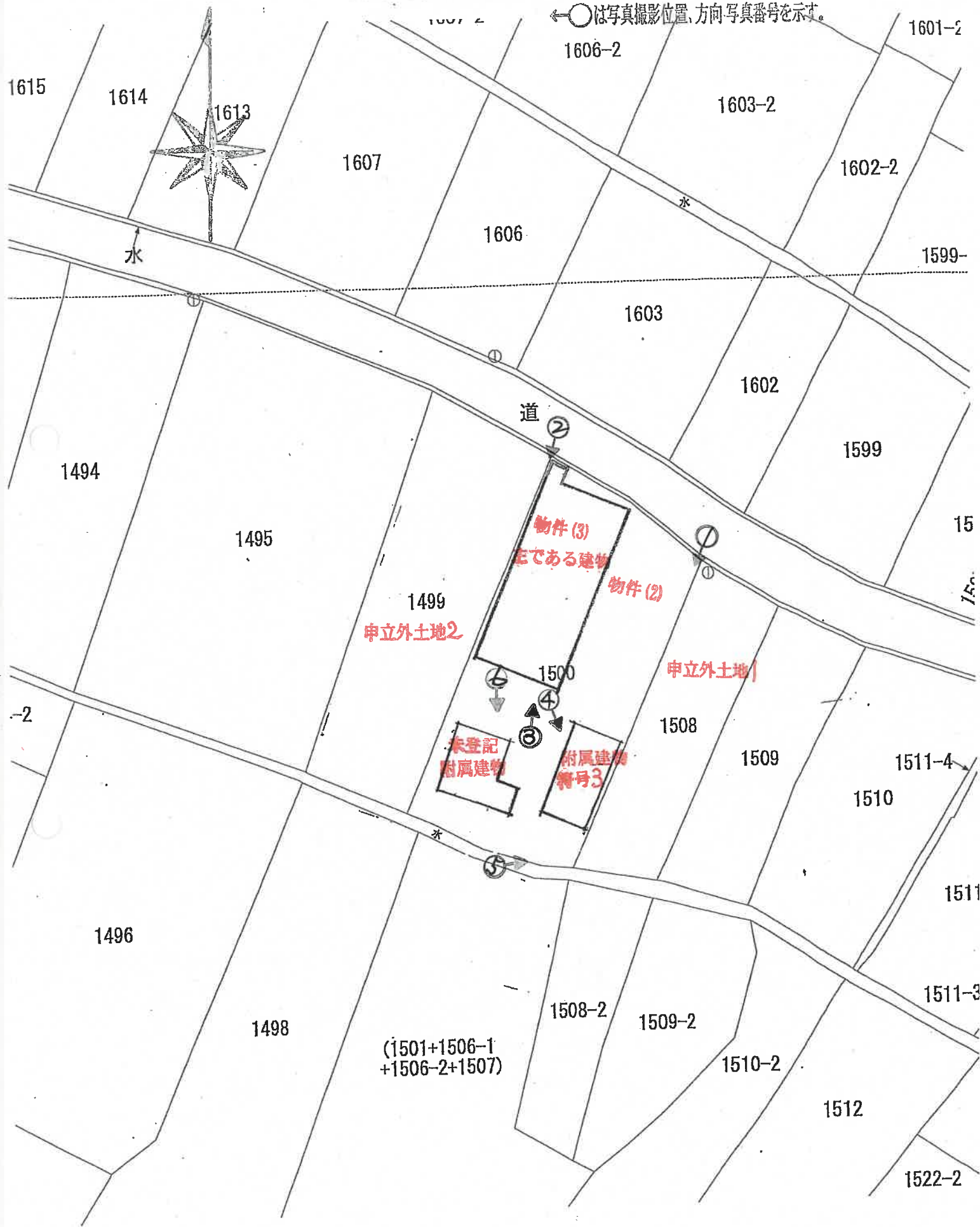
☐ 令和 年 月 日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



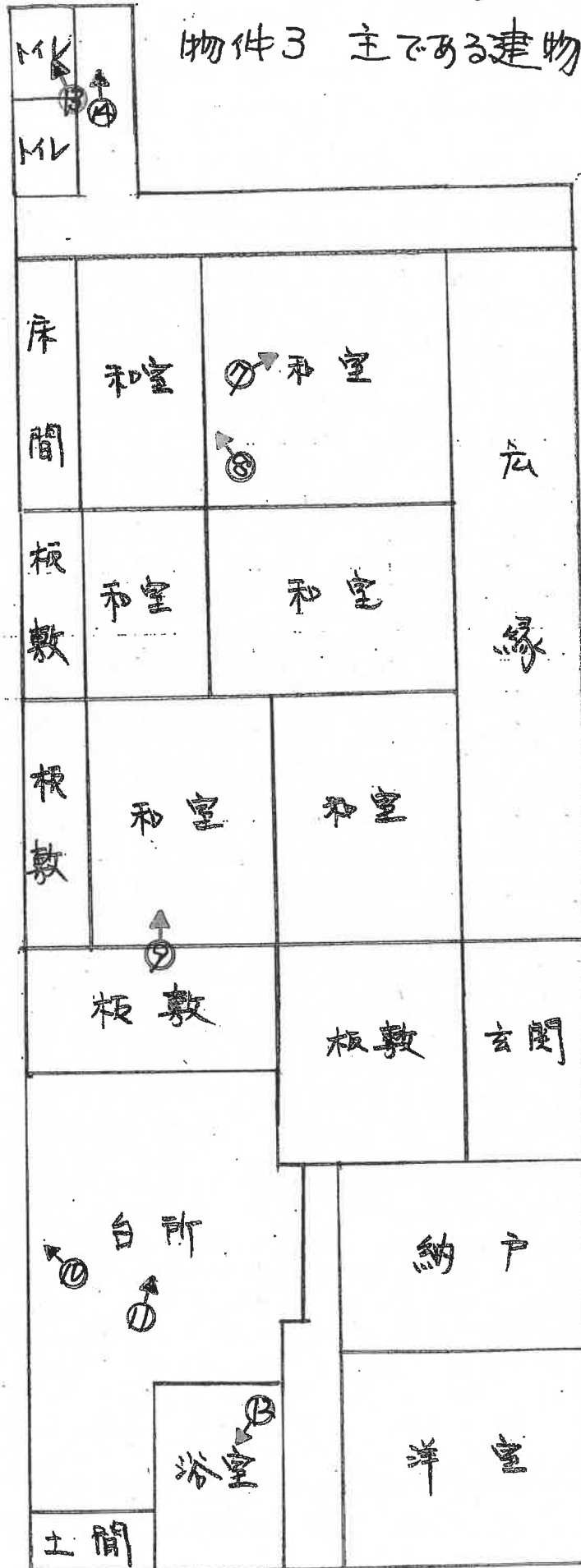
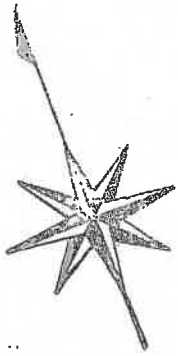
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



間 取 図

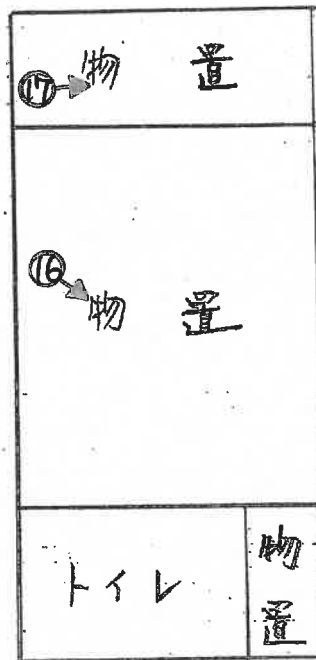
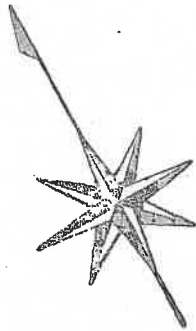
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



間 取 図

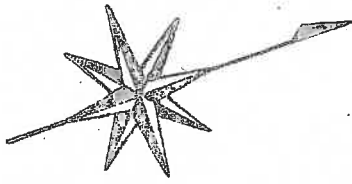
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

物件3 附属建物符号3

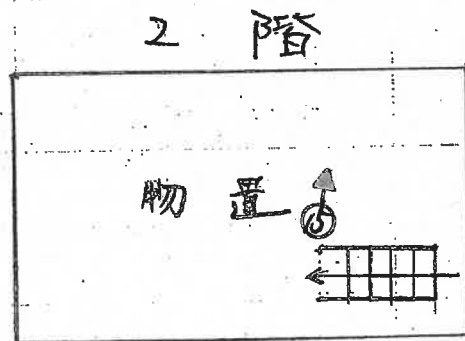
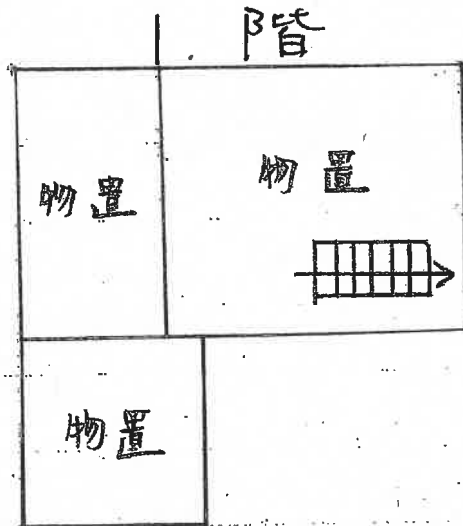


間 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



未登記附属建物



1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12

13



14



15



(19 枚目)

16



17



余白

(20 枚目)

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 38号
(物件2,3)

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和6年2月27日

評価人 小 川 和 彦

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 吉田浩人)

令和 5年（ケ）第 38号
令和 5年 5月24日 現地調査
令和 5年 6月26日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2・3)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 2, 0 0 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 6 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件2・3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2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件3の価格は当該敷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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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
2	所在地 地目 地積	北杜市武川町牧原字西原 1500番 宅地 701m ²	
3	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	北杜市武川町牧原1500番地 73番 居宅 木造瓦葺平家建 132.23m ²	約193m ²
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 1 倉庫 木造瓦葺平家建 34.71m ²	現存しない
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 2 物置 木造瓦葺平家建 19.83m ²	現存しない
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.83m ²	物置・便所 約40m ²
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 4 物置 木造瓦葺平家建 26.31m ²	現存しない
特記事項			
①物件3の附属建物1・2・4は現存しない。			
②物件3の附属建物3及び現況調査報告書記載の未登記附属建物について、経済価値はない。			

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2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「日野春」駅南西方道路距離約4.2km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 そ の 他	都市計画区域外 まちづくり条例に基づく地域拠点区域 景観条例に基づく田園集落景観形成地域 北原遺跡に近接
画 地 条 件 （規模，形状等）	物件2 地積 : 701m ² 間口 : 約19m 奥行 : 約39m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	北東側幅員約5.1m舗装市道牧原2号線	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2は物件3の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項	物件2は隣接地（1499番及び1508番）との境界が不明確であるので境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数 不詳 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 京壁ほか 天 井 合板ほか 床 畳ほか
床面積（現況）	約193㎡
現 況 用 途 等	居宅
品 等	中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	附属建物3も含め現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	シロアリ被害及び雨漏り箇所がある。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件2（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
2	11,900	1.00	701	1.00		8,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 北杜(県)-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,300\text{円}/\text{㎡} \times 96.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 11,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.26%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件3（建物）

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 修正率 オ	主たる建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
3	180,000	193.00		0.01	1.00	350,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：193㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正率 サ	附属建物の価格 (円) $キ \times ク \times ケ \times コ \times サ = シ$
1	0	34.71		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	共有持分 割合 ソ	現価率 タ	市場性 修正率 チ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ×タ×チ=ツ
2	0	19.83		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) テ	現況延床 面積(㎡) ト	共有持分 割合 ナ	現価率 ニ	市場性 修正率 ヌ	附属建物の価格 (円) テ×ト×ナ×ニ×ヌ=ネ
3	0	40.00		0.00	1.00	0

符号	再調達原価 (円/㎡) ノ	現況延床 面積(㎡) ハ	共有持分 割合 ヒ	現価率 フ	市場性 修正率 ヘ	附属建物の価格 (円) ノ×ハ×ヒ×フ×ヘ=ホ
4	0	26.31		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) マ	附属建物の価格 (円) ミ	合計価格 (円) マ+ミ=ム
3	350,000	0	350,000

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	8,340,000	0.55 法定地上権	4,590,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ム) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
2	8,340,000	-4,590,000	3,750,000	43
3	350,000	+4,590,000	4,940,000	57

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ム) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
合計	8,690,000		8,690,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
240,200	1.00	15.0%	1.00	1,600,000

* 総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃20,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$20,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 240,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$20,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 200\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 240,200\text{円}$$

* 粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	8,690,000	1.00	8,690,000
② 収益価格	—	—	1,600,000
③ 調整後の価格			8,600,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等を乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
8,600,000	0.90	0.60	0	4,640,000

イ 市場性修正率 : △10(隣接地1499番及び1508番との境界不明確)

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)を乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
2	4,640,000	43%	2,000,000
3	4,640,000	57%	2,640,000
一括価格(合計)			4,640,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-18

所 在：北杜市武川町牧原字西原770番2外
地 目：宅地
価 格：12,300円／ m^2 (対前年変動率 96.9%)
位 置：J R 中央本線「日野春」駅3.7km
価 格 時 点：令和 4年 7月 1日
地 積：508 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西4m道路
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：国道背後の農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

以 上

位置図

最寄駅

日野春駅

長坂警察署日野春駐在所

物件2, 3

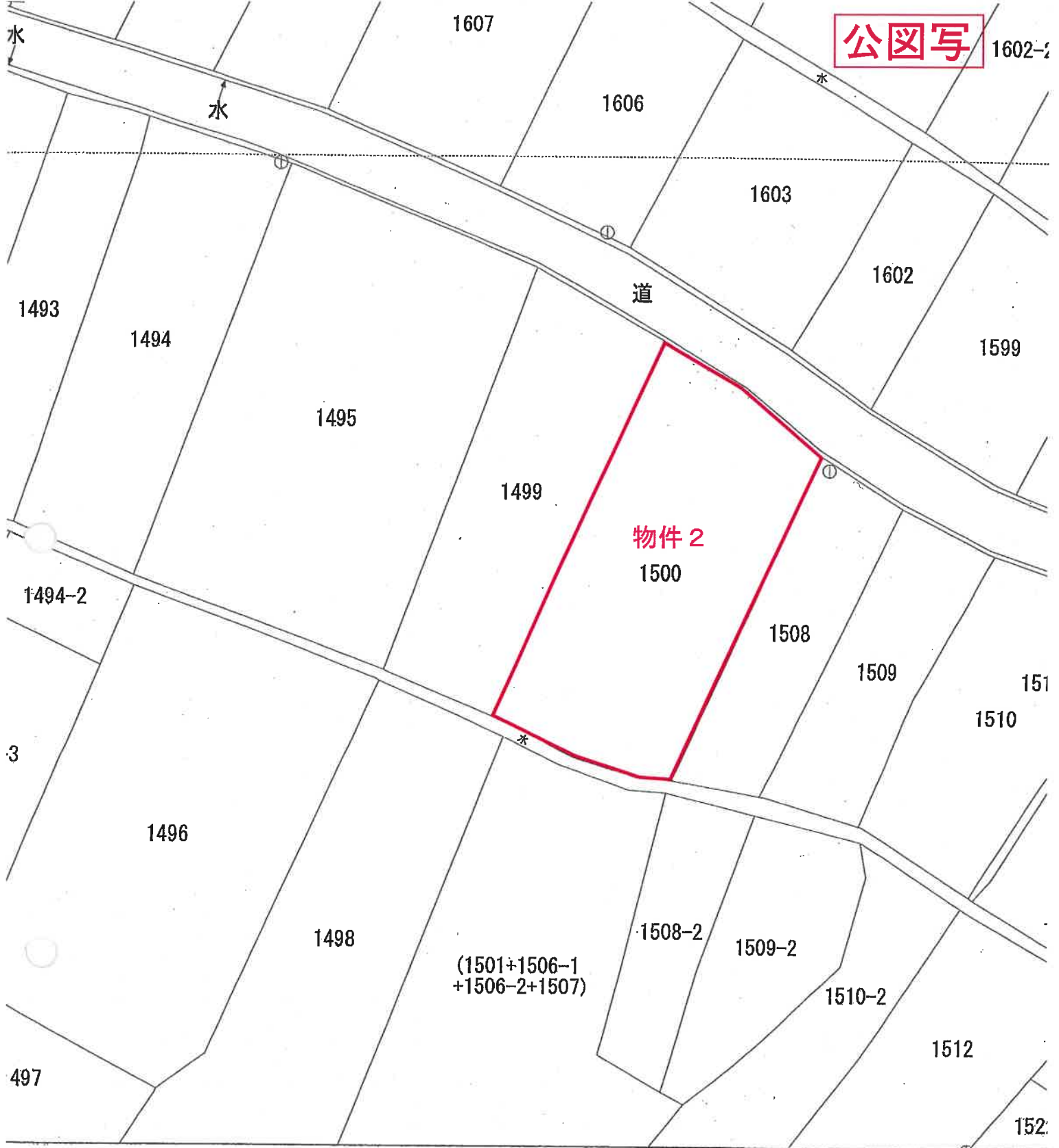
市立武川小学校

長坂警察署武川駐在所

武川町農産物直売センター



1/10,000
国土地理院基盤地図



公図写

地番区域見出

武川町物

比杜市武川町牧原字西原			地 番	1499番
-------------	--	--	-----	-------

精 度 分	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類	地籍図
-------	-------------------	------	----	-------------------	----	-----