

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 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 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 所 在 大月市大月町真木字中曽根
 地 番 2480番1
 地 目 宅地
 地 積 539.90平方メートル

- 2 所 在 大月市大月町真木字中曽根 2480番地1
 家屋 番号 2480番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 45.54平方メートル
 (現況)
 構 造 地下1階付木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 45.54平方メートル
 地下1階 約40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 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

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】

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】

隣地（地番 2480 番 2, 2481 番 1, 2479 番 3 及び 2479 番 1）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

1 所 在 大月市大月町真木字中曽根
 地 番 2480番1
 地 目 宅地
 地 積 539.90平方メートル

2 所 在 大月市大月町真木字中曽根 2480番地1
 家屋 番号 2480番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 45.54平方メートル

(現況)

構 造 地下1階付木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 45.54平方メートル
 地下1階 約40平方メートル



令和 6年(ヌ)第 37号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12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 所 在 大月市大月町真木字中曽根
 地 番 2480番1
 地 目 宅地
 地 積 539.90平方メートル
- 2 所 在 大月市大月町真木字中曽根 2480番地1
 家屋 番号 2480番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 45.54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） ☐ 種類： ☒ 構造：地下1階付木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階：118.00㎡，2階：45.54㎡，地下1階：約40㎡		
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		
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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

物件1は、西側が接道しており、道は北側が高く、南側が低くなるゆるやかな坂道である。物件1は西側全体が接道しているが、南側は、南端で約1m高くなっている。物件1は、物件2の南側が広く空いているところ、そのほぼ全面にコンクリートが打たれている。また、物件1は、公図上、東西方向に約17.5mの長さがあるが、申立外土地4の状況から、道から約6mほどは東に向かって緩やかな下りとなっているところ、そこから先は約30度の下り坂となっている。よって、東西方向の距離計測は困難である。

道から、東側ベランダ手摺り(写真5参照)までの水平距離は、簡易計測によると約17m弱であるため、物件1の東側境界は、東側ベランダ手摺の更に約50cm程東側から垂線を下したあたりとなる。

物件1は、一面地ではあるが、物件1上には物件2のほか建物があつた形跡が見られ(建物図面参照)、約20cm程度の段差がある。

2 物件2について

物件2は、物件1に、東側で、地上高約4mの基礎コンクリートを打ち、その上に建築されている。

また、基礎コンクリートを壁とした地下1階を備えている。地下1階へは室内から出入りすることはできず、外階段により出入りすることとなる。

物件2の1階部分には、その東側から南側を取り巻くようにベランダが備わっている。

1階間取図の食堂の床には、全体的に沈み込みがあり、1階洋室の天井には雨染み(写真19)がある。

物件2の1階及び2階の壁は、モルタル壁面にヒビが多数見られるほか、2階和室の壁には破損部分がある。。

2階洋室は、全体的に床沈みがある。

3 物件1上の高圧送電線について

物件1の南側直上には、高圧送電線がとおっている。線下補償について調査したところでは、昭和57年に高圧送電線が設置されたが、それに先立った昭和56年、当時の物件1所有者と東京電力との間で物件1の賃貸借契約が締結され、賃料については、所有者の希望により一括前払いしているとのことである。

そのため、亡Aに対しては、線下補償は支払われていない。

4 申立外土地

物件1に隣接する各土地については、境界標等がなく、申立外土地1については写真9の隙間のどこかが物件1との境界であると思われるが不明である。

(1) 所在・地番 大月市大月町真木字中曽根2480番2

現況地目 雑種地

地 積 89㎡

所 有 者 東京電力パワーグリッド株式会社

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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

(2) 所在・地番 大月市大月町真木字中曽根 2 4 8 1 番 1

現況地目 畑

地 積 8 6 6 m²

所 有 者 C

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 大月市大月町真木字中曽根 2 4 7 9 番 3

現況地目 山林

地 積 3 6 3 m²

所 有 者 D

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 大月市大月町真木字中曽根 2 4 7 9 番 1

現況地目 雑種地

地 積 1 8 1 m²

所 有 者 D

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

5 太陽光発電システムについて

現況調査の結果、太陽光発電システムのうちパワーコンディショナーについては、平成 2 7 年製であることが判明したので、亡 A 相続財産清算人に対し、亡 A が平成 2 7 年以降にリース契約を締結してリース料の支払いをしていることがないか確認したところ。そのような情報には接していないとのことであり、現況調査時に文書類を探したが発見できなかった。

本システムは、本物件と一括で売却することが相当であるが、その内容は「執行官の意見」記載のとおりである。

(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
☒ B (亡A相続財産清算人)	1 当職が把握している限りでは、亡A相続財産が東京電力から線下補償を受けているということはありません。 2 Aが物件1を取得した当時、物件1に対する線下補償がどうなっていたかについては分かりません。 3 本件物件は、亡A相続財産が空き家として管理し、占有しています。 4 本件物件の屋根上に太陽光発電パネルが設置されているとのことですが、相続財産としてリース料を支払っている、あるいは滞納しているということはありません。 (以上令和6年11月19日電話聴取) 5 現況調査の結果、太陽光発電システムは、2015年(平成27年)製造のパワーコンディショナーを使用していたとのことですので、同システムは亡Aが設置し、所有する動産となると考えられます。付従性の程度は低いと考えられるとのことですが、相続財産清算人としては物件と一括して売却することを希望します。 (以上令和6年12月5日電話聴取)

(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

太陽光発電システムについて

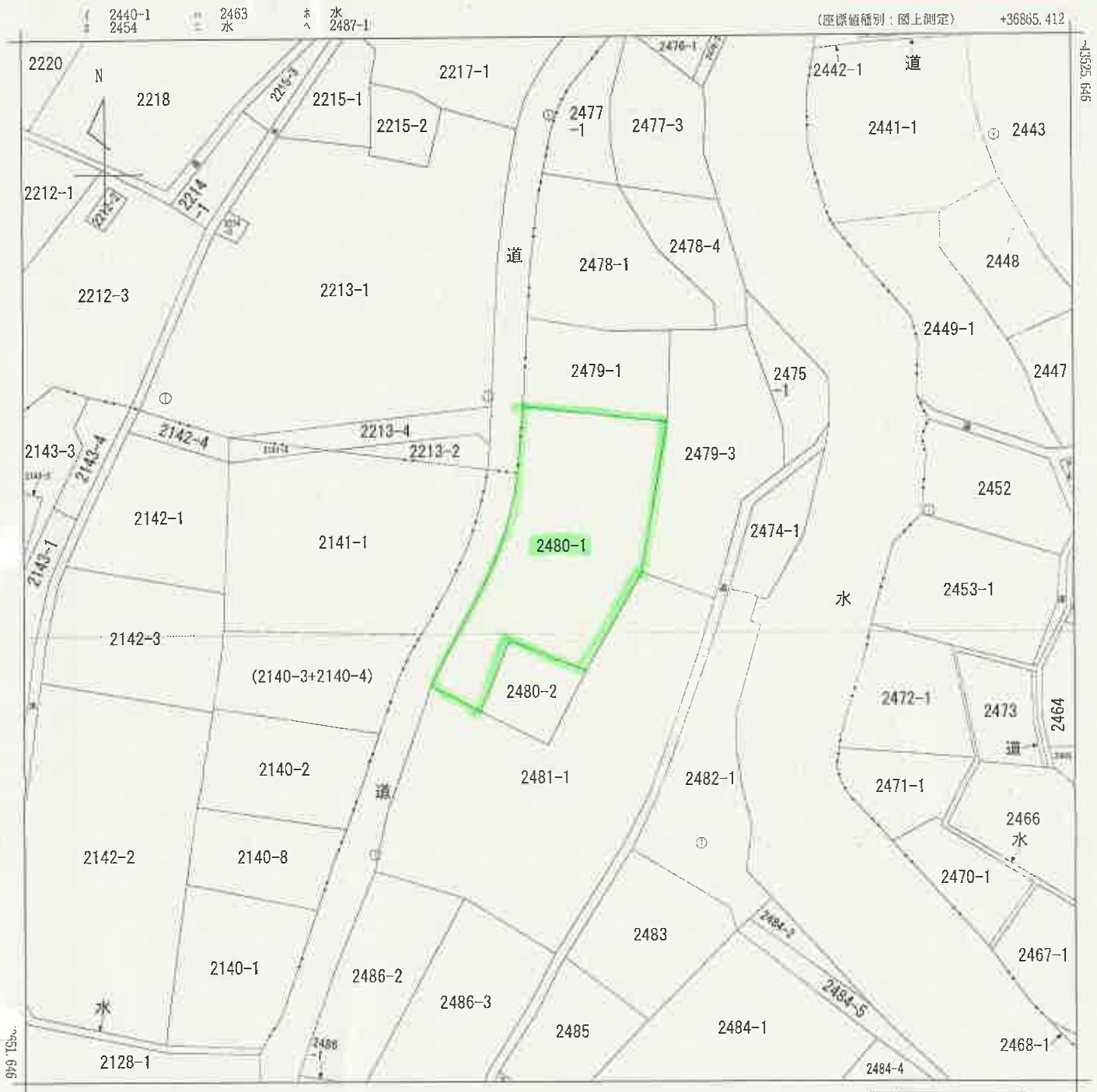
現況調査の結果、同システムは2015年（平成27年）製のパワーコンディショナーを使用していることから、亡Aが平成12年に本物件の所有権を取得した後に設置した後付けのシステムであり、所有者は亡A相続財産と考えられるところ、屋根上へのパネル設置もクランプを介して取り付けられているなど比較的容易に取り外しが可能と思われることから、付従性の程度は低いと考えられる。

しかしながら、B（亡A相続財産清算人）から聴取したところでは、同システムについては物件と一括して売却することを希望していることから、一括売却が相当と思料する。

(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6年11月7日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (110円, 11月13日到着110円)
令和6年11月13日 (水) 14:30-16:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測 (ただし物件1東側は崖地), 高圧送電線の鉄塔番号等確認, 送電線設置年度確認
令和6年11月19日 (火) 13:30-13:50	当庁	亡A相続財産清算人に架電
令和6年11月20日 (水) 11:25-11:55	甲府地方法務局大月支局	物件1の閉鎖登記取得 (線下補償照会のため昭和57年当時の所有者確認)
令和6年12月2日 (月) 16:00-16:30	東電用地株式会社山梨支社 (笛吹市石和町市部)	物件1上の高圧送電線線下補償について調査
令和6年12月4日 (水) 12:45-15:15	物件所在地	現況調査
令和6年12月5日 (木) 11:00-11:15	当庁	亡A相続財産清算人に架電
(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 6年12月 4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 6年12月 4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



+36740.412 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大月町真木

請求部	所 在	大月市大月町真木字中曽根					地 番	2480番1		
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3月				備付年月日(原図)	平成2年12月21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。

令和6年10月17日

甲府地方法務局大月支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(8 枚目)

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6年10月17日 甲府地方法務局大月支局

登記官

(9 枚目)

A4判に縮小

(長源納)

(日納地12)

建物図面

101804各階平面図

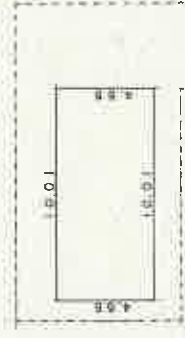
家屋番号 2480-1

建物の所在 大月市大月町真木字中野根2480番地1



一階

7.735X15.015=116.141025
 0.455X4.095=1.863225
 合計 118.00425㎡



二階

4.55X10.01=45.5455㎡



作製者

0月2日作製

縮尺 1/250

申請人

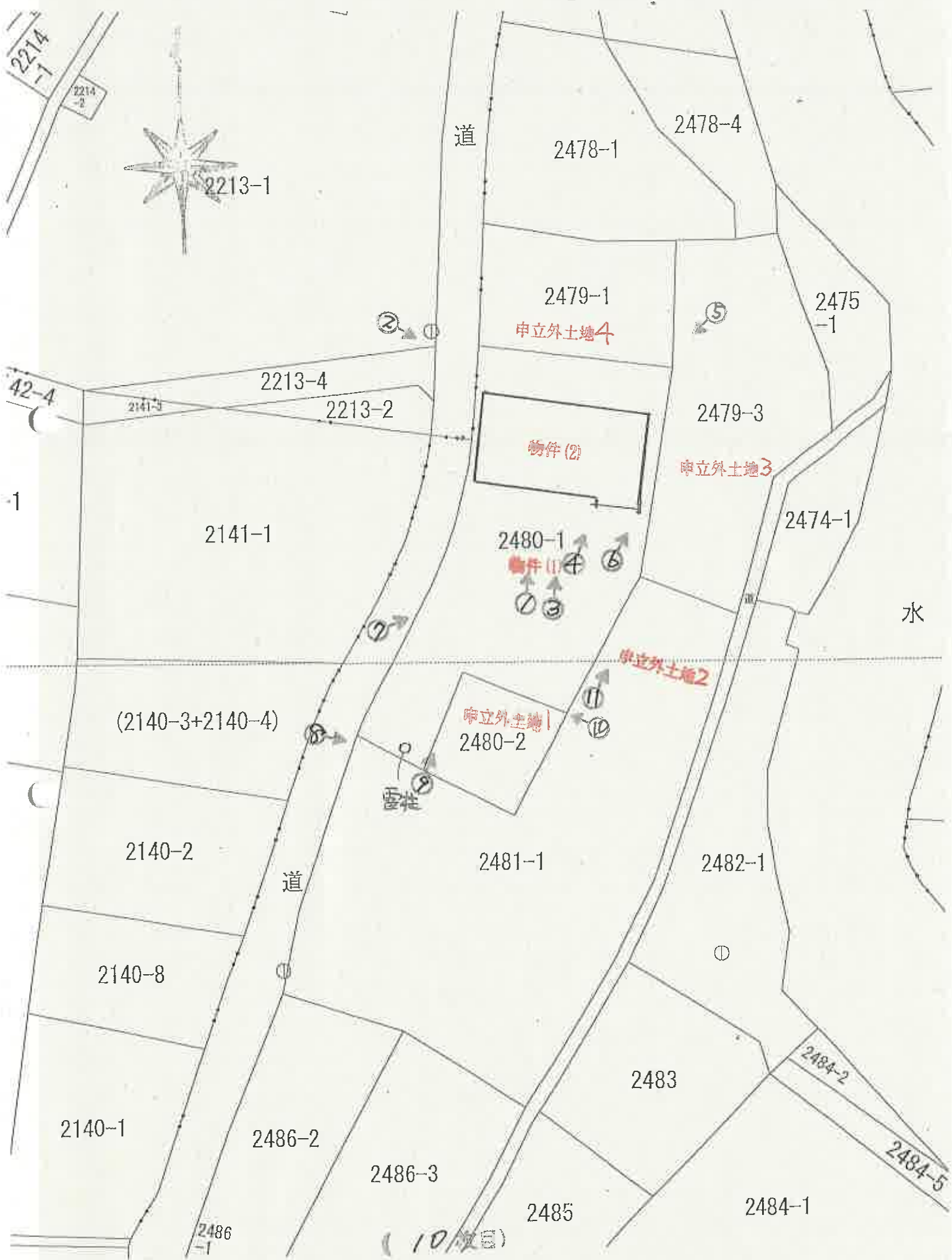
縮尺

1/500

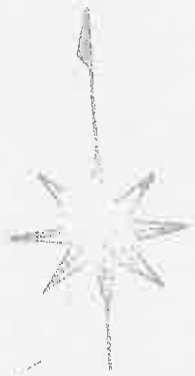
557.10.7

土地建物図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

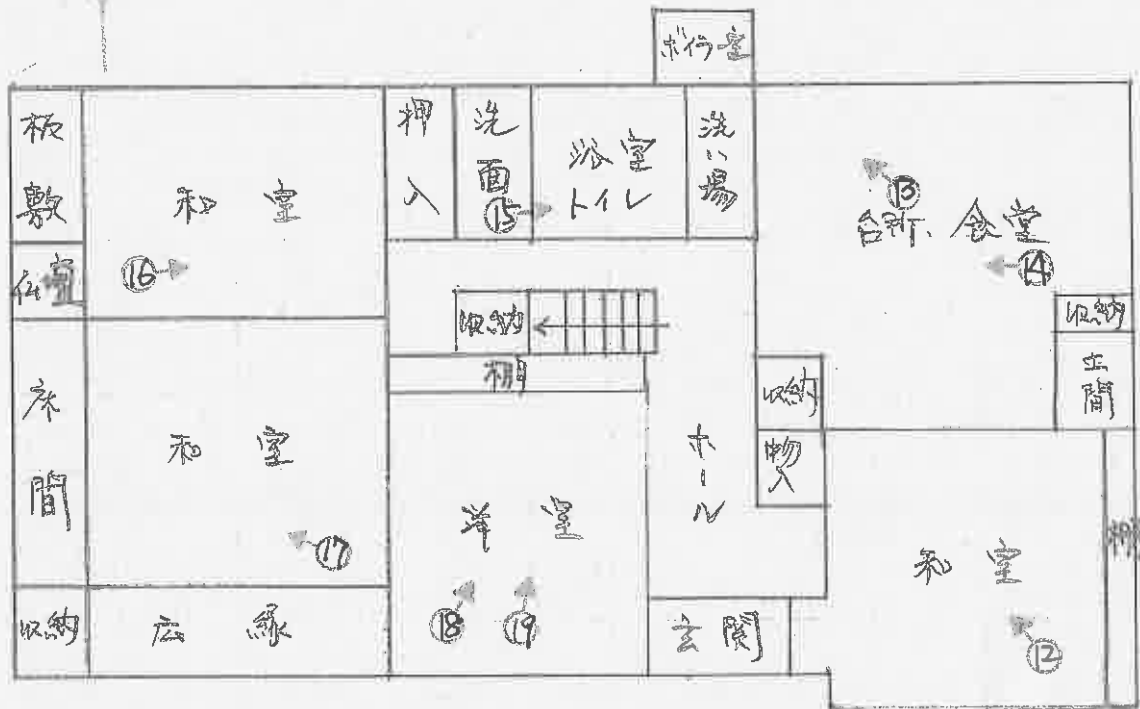


間取図

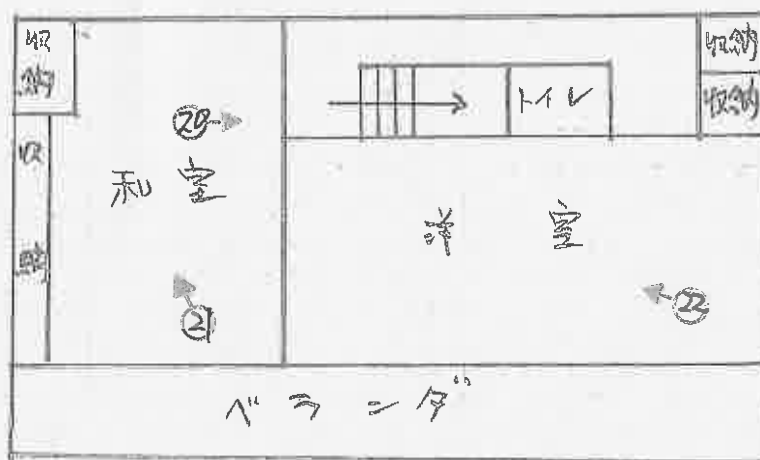


○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階



2 階



問 取 図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

地下 1 階



1



2



3



4



5



6



7



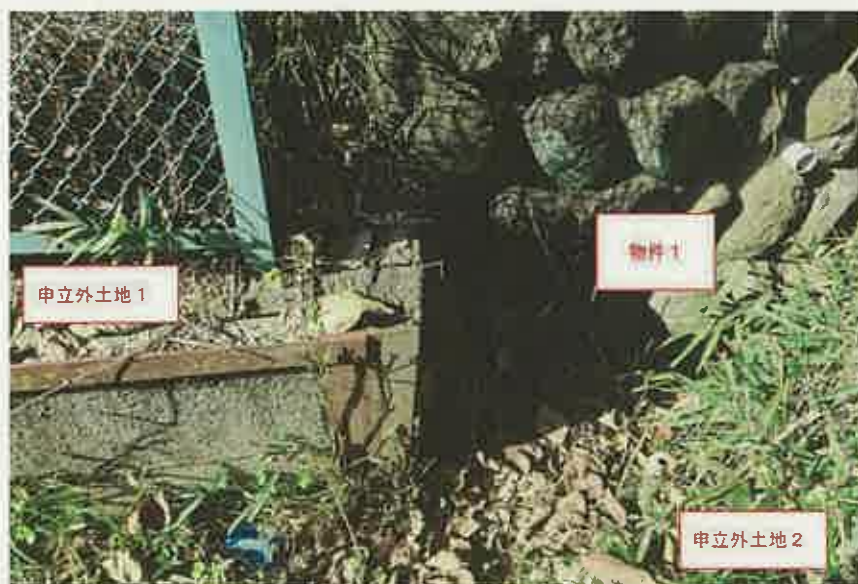
8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



(20 枚目)

事件番号 令和 6 年 (ヌ) 第 37 号

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7年5月21日

評価人 久保嶋 仁

(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 竹内大輔)

令和6年（又）第 37 号
令和6年12月4日 現地調査
令和7年 1月6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 2, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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。また、南西側の一部が地区のゴミ置場となっている。 ・ 物件1南側隣接地（地番2480番2）に東京電力の鉄塔があり、物件1の南西側凸状部分を高圧線が東西に走行している。尚、当該高圧線路設置に関する権利及び線下補償等については現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件2は東側が斜面地にあり高床部分が見られる。また高床部分の下には鉄骨造の地下室（約40㎡、倉庫）がある。構造及び床面積は現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件2に太陽光発電設備が設置されており、当該設備の状況及び売却方針等については現況調査報告書記載のとおりである。			

* 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大月市大月町真木字中曽根 |
| | 地 番 | 2 4 8 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大月市大月町真木字中曽根 2 4 8 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 8 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 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	JR中央本線「大月」駅西方・道路距離約4.5km 最寄バス停「下原」の南東方・約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅等が見られる地域	
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 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) なし 北東側の一部が土砂災害警戒区域に該当
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	539.90㎡：登記地積 南西側が凸状の不整形地 間口約36m、奥行約6～17m 北東側部分は兄川に向かい傾斜している。中央付 近が南北に約0.4mの段差、南西側のゴミ置場部 分に約1mの段差が見られるほかはほぼ平坦地。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約3.7mの舗装市道(小佐野下原線、建築基準法第42 条2項道路)に約0～1m高く接面する中間画地。	
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。 建物の配置は現況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(簡易水道) なし 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	・接面道路はセットバックが必要である。 ・大月市によると上水道は現在閉栓中であり、利用開始の手続きが必要になるとのことである。 ・物件2南側はほぼ全面がコンクリート舗装されている。また、物件2以外の建物があつた形跡が見られる。	

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57年7月24日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：地下1階付木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル下地ペイント塗装、コンクリート等 内壁：京壁、合板、モルタル、コンクリートブロック等 天井：石膏ボード、合板、亜鉛メッキ鋼板等 床：畳、ビニールフロア、絨毯、合板等 設備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×2、キッチン等） その他：ベランダ、太陽光発電設備
床面積（現況）	延 約203.54㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状況	やや劣る（1階洋室の壁に亀裂や天井にシミが見られ、2階和室の東側の壁に穴があるほか、1、2階のモルタル壁面にヒビが多数見られる。また1、2階の床全体的に沈み込みがあるほか、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	・北側に簡易なボイラー室がある。 ・東側半分程が傾斜地上にあり、高床部分の下が地下室（倉庫）となっている。

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	15,000	0.72	539.90	1.00	5,830,000

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）

基準地 大月-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,900\text{円/㎡} & \times & 98.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/141 & \div & 15,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員△4%、駅距離+5%、居住環境+40%

イ 個 別 格 差 : 斜面地・一部土砂災害警戒区域△15%、形状・敷地内段差△5%、
鉄塔近接・一部高圧線下地△10%、セットバック△1%（相乗積）

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。尚、太陽光発電設備は建物価格に含めて査定した。

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	235,000	203.54	0.02	960,000

ウ 現価率

耐用年数を満了しており、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 2%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	5,830,000	0.35	法定地上権	2,040,000

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 35%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	5,830,000	-2,040,000	3,790,000	55.8
2	960,000	+2,040,000	3,000,000	44.2
合計			6,790,000	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
600,500	162,100	10%	1.00	1,620,000

ア. 総収益：総収益合計 600,500 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 50,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$50,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 600,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$50,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 500 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 73%と査定

$$600,500 \text{ 円} \times (1 - 0.73) \div 100 = 162,100 \text{ 円}$$

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	6,790,000	—	6,790,000
収益価格	—		1,620,000
調整後の価格	6,700,000		

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	6,700,000	55.8	3,740,000
2		44.2	2,960,000

(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	3,740,000	0.6	0.6	1,350,000
2	2,960,000	0.6	0.6	1,070,000
一括価格 (合計)				2,420,000

イ 市場性修正 : 老朽化が見られる建物で一部斜面上に建築されており、市場性の限定が想定される。したがって、建物の修繕費又は取壊費等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△40%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

基準地価格 : 大月-5

所在 : 大月市初狩町下初狩字原平 3309 番 1

価格 : 21,900 円/㎡

位置 : JR 中央本線「初狩」駅北西方道路距離約 190m に位置する

価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地積 : 274 ㎡

供給処理施設 : 水道

接面街路 : 西側 3m 舗装市道

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 中規模一般住宅を中心とする国道背後の住宅地域

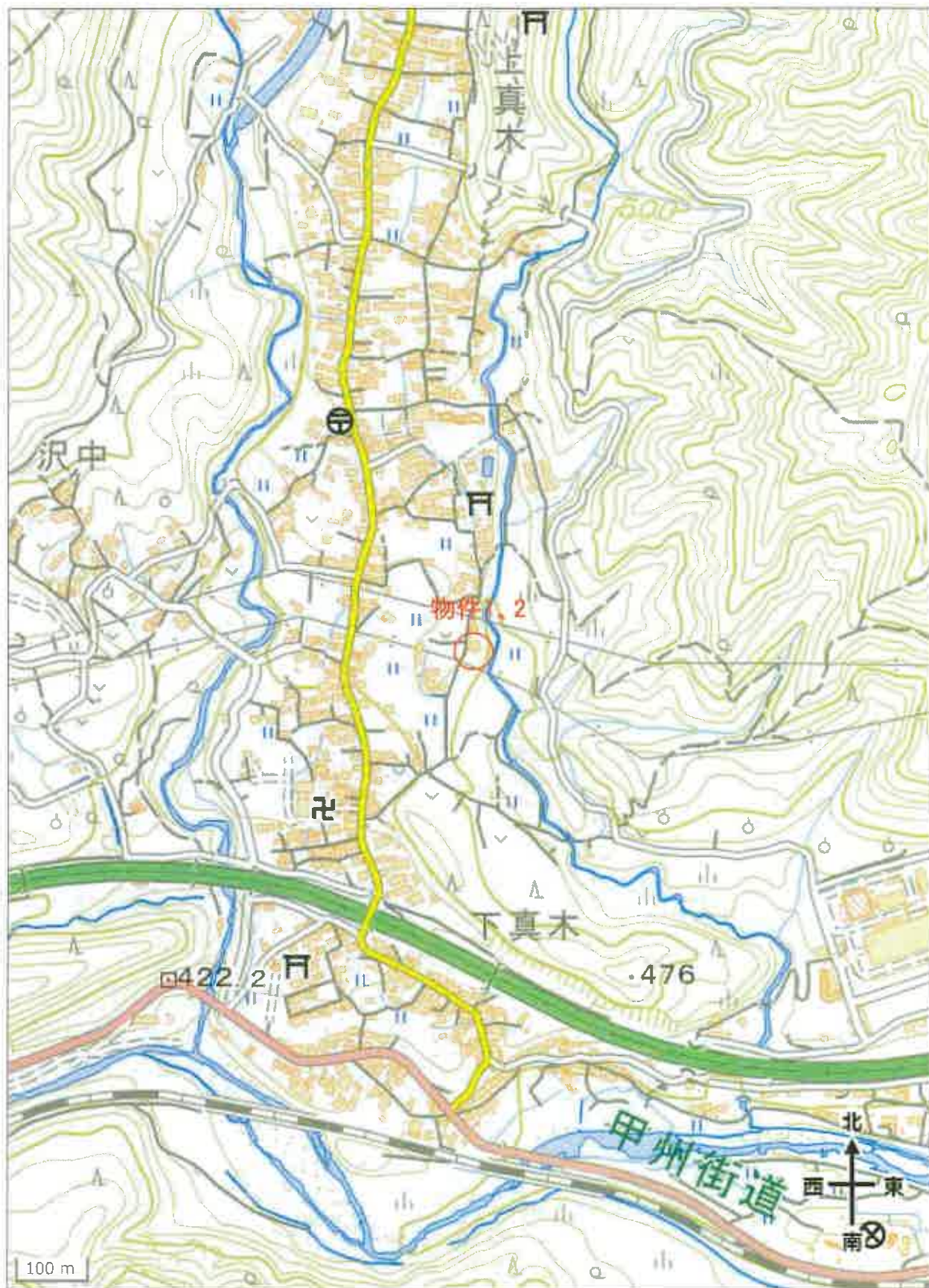
第7 附属資料の表示

位置図

公図写し

建物図面・各階平面図写

以 上

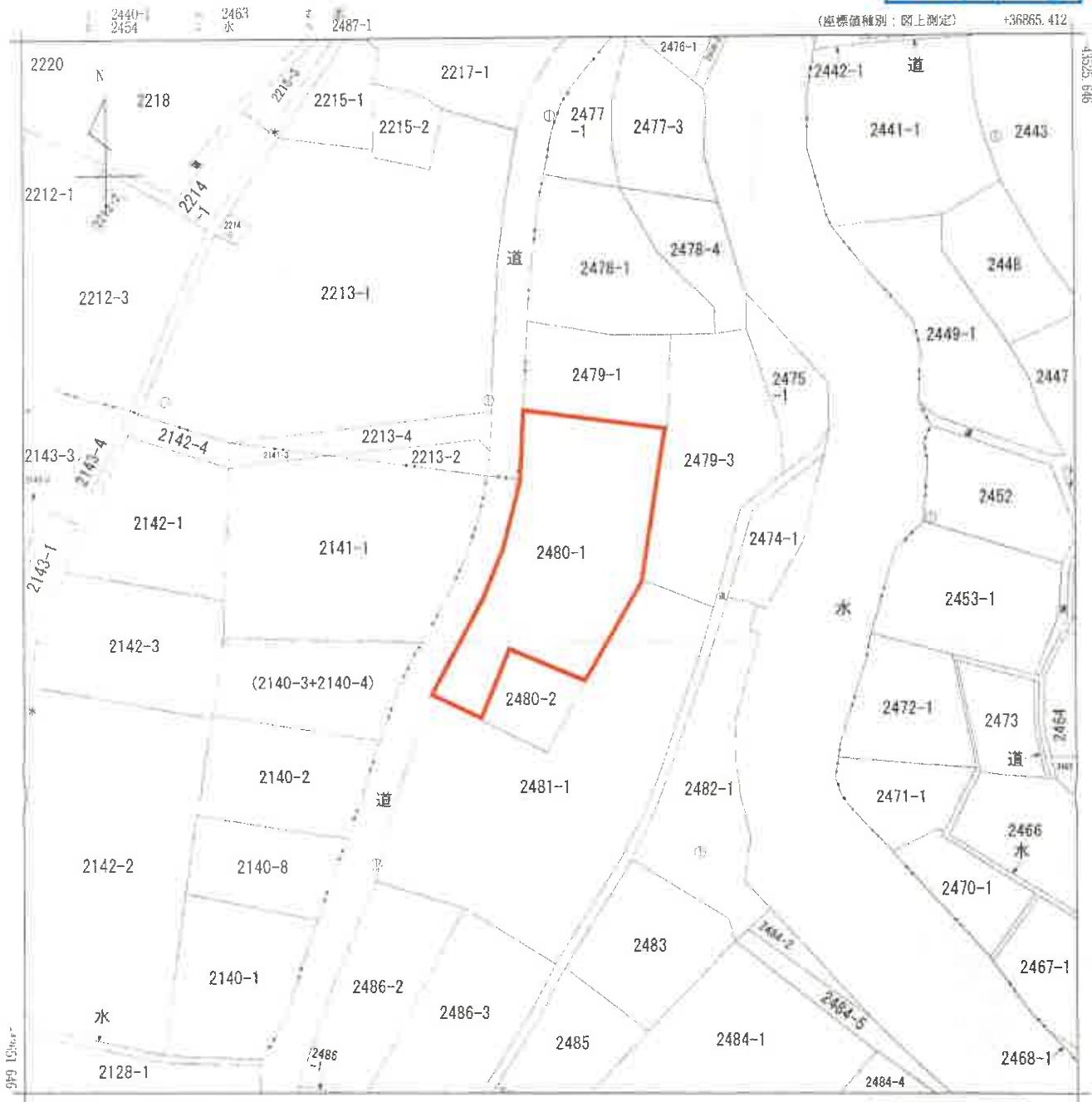


1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

公 図 写

(座標値種別：図上測定) +36865.412



+36740.412 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大月町真木

請求部分	所在地 大月市大月町真木字中曽根					地番 2480番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月				備付年月日(原図)	平成2年12月21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。

令和6年10月17日

甲府地方方法務局大月支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年10月7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。
令和6年10月17日 甲府地方方法務局大月支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：13-2

建物図面

101804各階平面図

家屋番号 2480-1

建物の所在 大月市大月町真木字中巻根2480番地1



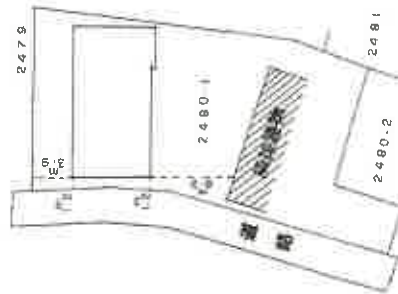
第一階

7.735×15.015=116.141025
0.455×4.095=1.863225
計 118.00425㎡



第二階

4.55×10.01=45.5455㎡



(長瀬村)

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

557.10.7