

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月17日 午前 9時30分から 令和 7年10月21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 7年 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 370, 000 4, 296, 000	一括	1, 074, 000	非課税	不明
1	2, 650, 000				
2	2, 720, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 中巨摩郡昭和町上河東字横田
 地 番 5 4 3 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 中巨摩郡昭和町上河東字横田 5 4 3 番地 5 0
 家屋 番号 5 4 3 番 5 0
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 8 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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

なし

《 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 中巨摩郡昭和町上河東字横田
 地 番 5 4 3 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 中巨摩郡昭和町上河東字横田 5 4 3 番地 5 0
 家屋 番号 5 4 3 番 5 0
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 8 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約 9 平方メートル



令和7年（ケ）第15号

令和 7年 2月21日受理

令和 7年 3月28日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 | 所 在 | 中巨摩郡昭和町上河東字横田 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中巨摩郡昭和町上河東字横田 5 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 5 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 2 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山梨県中巨摩郡昭和町上河東543-50	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり	
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、主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		
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約89平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類：物置（土地建物概略図中の「物置（未登記附属建物）」） ☒ ある { 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 9平方メートル	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡●A●●相続財産） ☐ その他の者 上記の者が、本建物を 居宅（空き家）として（法律上）管理し、占有している ☐ 「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	1 昭和49年5月建築（登記記録上。主である建物） 2 増築時期 不詳（主である建物） 3 建築時期 不詳（未登記附属建物）	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり	

(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 接道関係は、写真13ないし17のとおり。なお、本件土地の境界付近は、概ね、ブロック塀やフェンスで区画されている。また、本件土地の北側に側溝が整備されている。その他、本件土地及びその隣接地は、概ね等高である。
- 2 本件土地上に、電柱が設置されている（写真8等参照）。
- 3 本件土地の南西側部分は、雑草が生い茂っている（写真11、12参照）。
- 4 本件建物の台所に、関係人の陳述によると、雨漏りが原因であると推察される天井及び床の損傷が認められる（写真35、36参照）。また、本件建物の居室（間取図中の「和室4」）天井に雨漏り跡が、東側廊下の天井に雨染みが、それぞれ認められる（写真37、38参照）。
- 5 本件建物の北側に、同建物の北壁及び北側道路との境界付近に設置されているブロック塀を利用して築造された下屋が存在する（附属構造物。写真5、6参照）。なお、当該下屋は、屋根の荒廃が顕著である（写真7参照）。
- 6 本件建物（未登記附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 7 本件建物内は、コピー機や事務机・椅子、パソコンラック、エアコン及びガスコンロ等のほか、段ボール箱等に入れられた大量の測量・設計関係図面や書類（契約書等）が残置されていた。なお、電気及びガスの供給は停止されており、蛇口を捻ろうとしても、捻ることができないくらい固く締められていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が（法律上）管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。
- 8 本件土地に近接し、道路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
543番1	公衆用道路	5943㎡	中巨摩郡昭和町

（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●● (相続財産清算人)	1 私は、亡●A●●相続財産の清算人をしている弁護士です。 2 本件建物は、現在、空き家です。 3 本件建物に、雨漏り箇所があるようです。
●C●● (関係人)	1 私は、有限会社ヤマモトの代表者です。 2 当社は、●B●●弁護士から、本物件の売却を依頼されています。 3 本物件敷地内に、コンクリートブロック造の物置があります。当該物置を、どなたが設置したのか、当社では把握していません。

執行官の意見
【未登記附属建物の認定について】 本件土地上に、登記されていないコンクリートブロック造の物置が存在する。本物件の登記記録によると、本件土地建物所有者である●A●●が、平成2年6月5日に、本件土地建物を購入したことが認められる。 一方、当該物置は、本件建物の建物図面に記録されていないこと、●A●●が亡くなっていることなどから、その所有関係が明らかではないが、同物置内に、測量・設計関係図面などが残置されていたこと等を踏まえると、本物件購入後、●A●●が同物置を自己の物置として使用していたものと推察される。 そうすると、当該物置は、本件建物と同一の所有者に属するものと推察されること、効用上、本件建物と一体性があること、その位置関係などを勘案すると、当該物置は、本件建物の附属建物と認定するのが相当と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 3日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 3月 6日(木) 14:40-16:10	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年 3月 11日(火) 11:40-11:50	当庁執行官室	相続財産清算人から電話で聴取
7年 3月 24日(月) 16:00-16:10	関係人事務所 (中央市山之神)	関係人と面談
7年 3月 24日(月) 16:20-16:50	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影
7年 3月 26日(水) 9:30-11:00	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>

(特記事項)

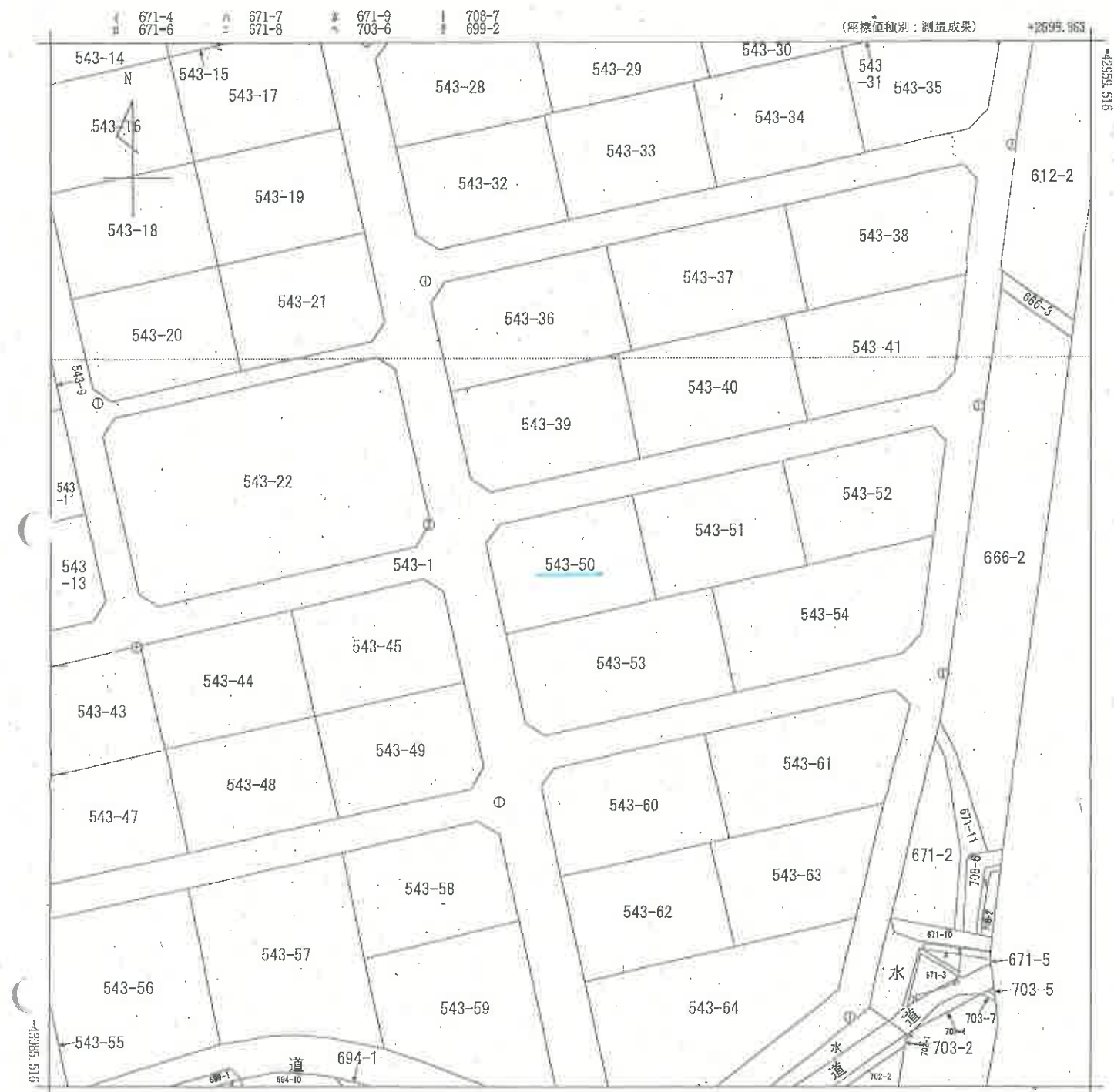
☐ 令和 年 月 日

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 3月 26日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●D●● を立ち合わせ、物件2主である建物は関係人から事前に借用していた鍵を用いて解錠し、未登記附属建物は技術者に解錠させて、各建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

上河東

請求 部 分	所 在 中巨摩郡昭和町上河東字横田					地 番 543番50			
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					備 付 年 月 日 (原図)			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。

(甲府地方務務局管轄)

令和7年1月28日
福岡法務局

請求番号: 65-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和49年10月30日

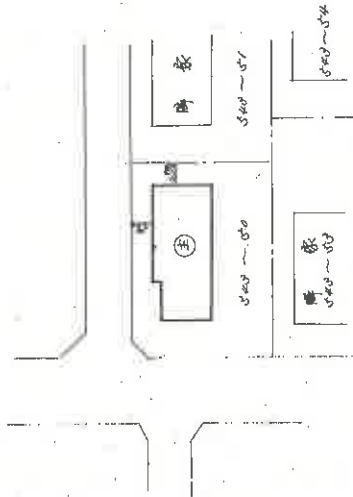
253924

建各階平面図

家屋番号	543~50
建物の所在	中野区昭和三河東字横田543~50

作製年月日
昭和49年10月3日

作製者
人



$$\begin{aligned} 0.01 & \times 9.10 = 0.2810 \\ 0.01 & \times 12.74 = 0.1274 \\ \hline \text{計} & 0.4084 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日 網 連 15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年10月30日登記

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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和7年1月28日 福岡法務局

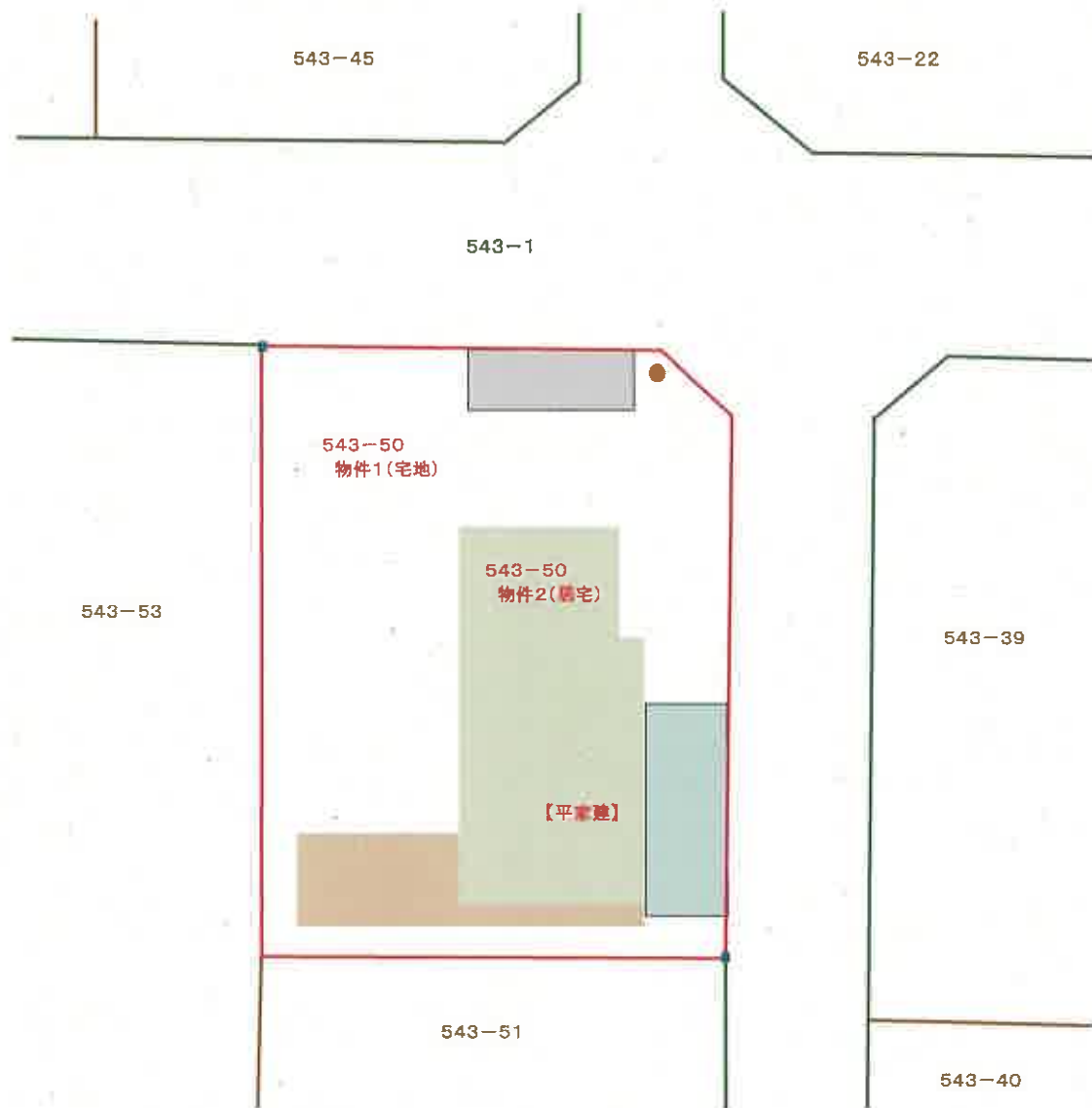
登記官

(7 枚目)

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



増築部分



電柱



下屋(構築物)



境界標



物置(未登記附属建物)

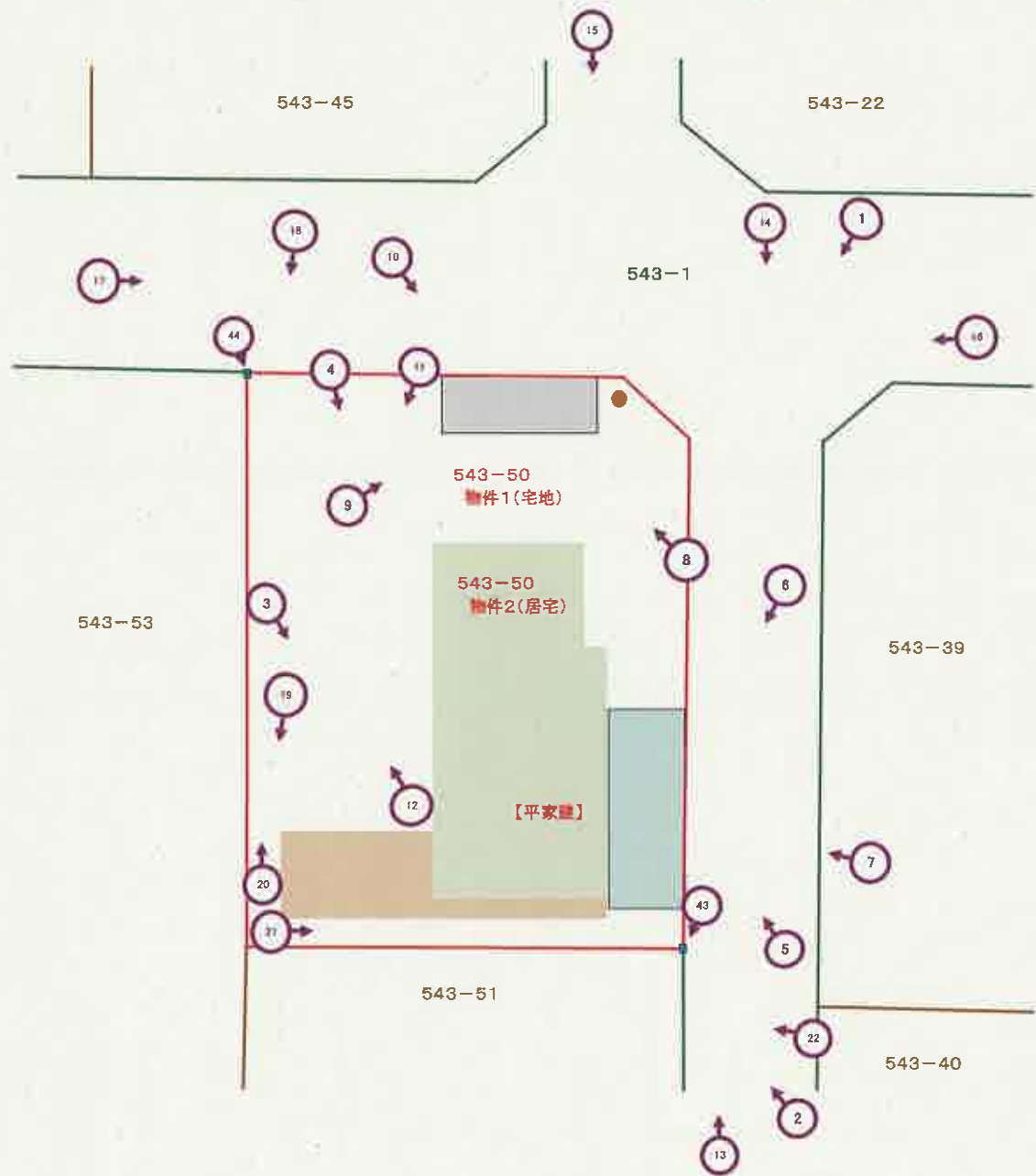


【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



増築部分

電柱

下屋(構築物)

境界標

物件(未登記附属建物)



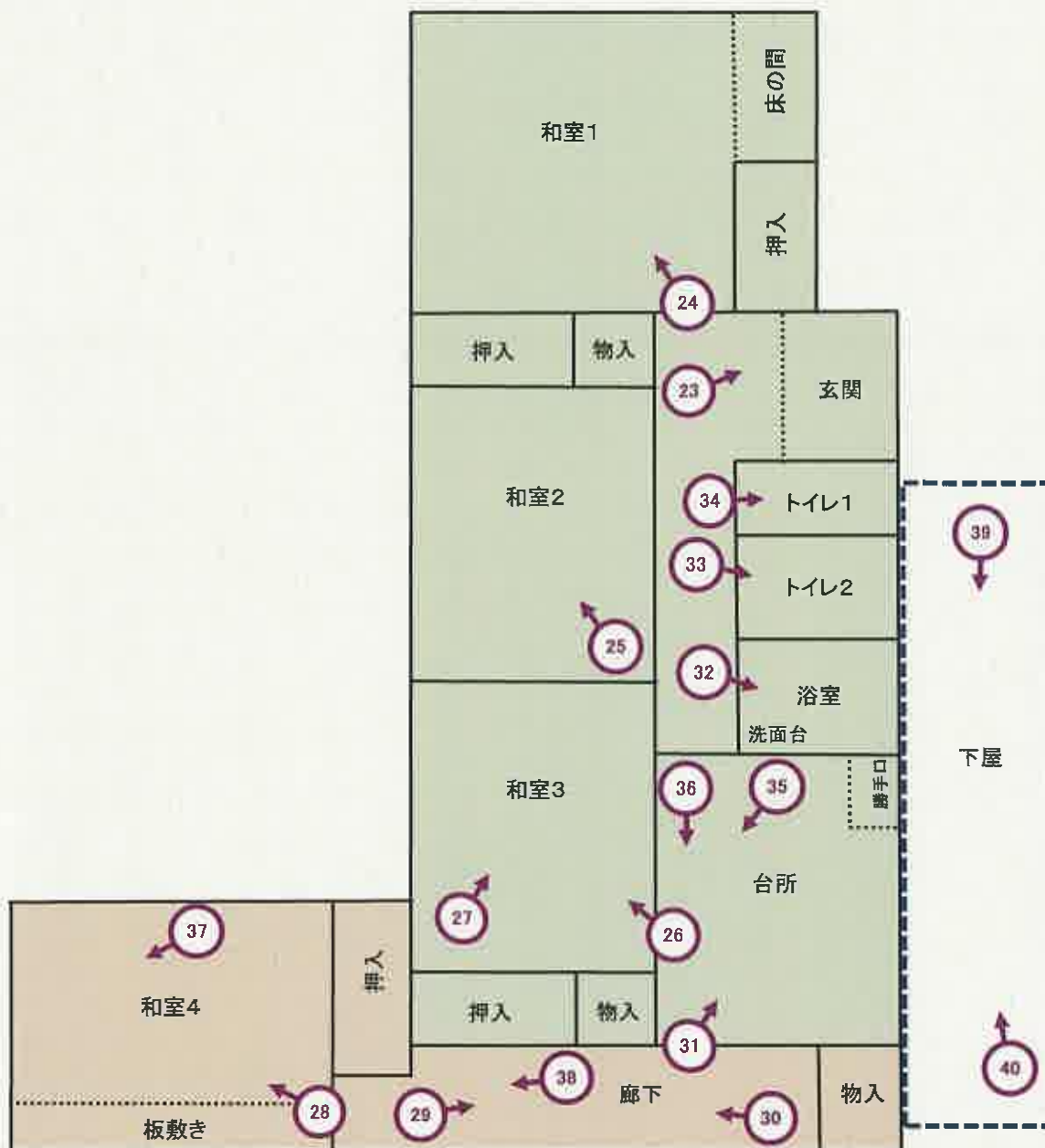
【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

間取図（物件2）



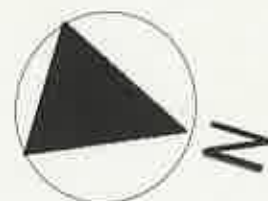
写真撮影
位置・方向



【1階】



増築部分



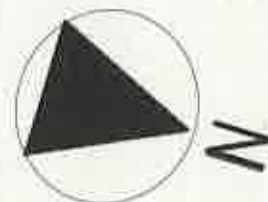
間取図（物件2）
未登記附属建物



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 11 枚目 ）

1



本物件及びその周辺を撮影したもの

物件2(居宅)

2



3

物件2(居宅)

増築部分



4

物件2(居宅)



5

下屋



6

下屋



7



下屋の屋根に損傷が認められる状況を撮影したもの

物件2未登記
附属建物(物置)

8



9

物件2未登記
附属建物(物置)



10

物件2未登記
附属建物(物置)



11



本件土地の南西側部分を撮影したもの

12



本件土地の南西側部分を撮影したもの

13

物件2(居宅)



接道関係

14

物件2(居宅)



接道関係

15



接道関係

16



接道関係

17

物件2(居宅)



接道関係

18

物件1(宅地)

南側隣地
(543-53)



19

南側隣地
(543-53)



物件1(宅地)

20

南側隣地
(543-53)



物件1(宅地)

21

東側隣地
(543-51)



物件1(宅地)

22

物件2(居宅)



東側隣地
(543-51)

23



玄関

24



和室1

25



和室2

26



和室3

27



和室3

28



和室4

29



東側廊下

30



東側廊下

31



台所

32



浴室

33



トイレ2

34



トイレ1

35



天井の損傷箇所を撮影したもの(台所)

36



床の損傷箇所を撮影したもの(台所)

37



雨漏り跡を撮影したもの(和室4)

38



雨染み箇所を撮影したもの(東側廊下)

39



下屋内部を撮影したもの

40



下屋内部を撮影したもの

41



物件2未登記附属建物(物置)

42



物件2未登記附属建物(物置)

43



44



令和7年(ケ)第 15号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年4月2日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 5, 3 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
【物件2建物について】 ○現況床面積について 物件2建物は増築されており、現況における床面積は以下の通りである。 床面積 約89㎡ ○未登記附属建物について 物件2建物には、以下の未登記附属建物が存在するほか、北側には附属構築物（下屋）が存在する。 【未登記附属建物】 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約9㎡			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 中巨摩郡昭和町上河東字横田 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中巨摩郡昭和町上河東字横田 5 4 3 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 5 4 3 番 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 2 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 土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「常永」駅南西方経路約750m付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道：甲府市川三郷線背後にある一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 : 236.43㎡ 間 口 : 約13m 奥 行 : 約18m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号） 北西側幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 昭和町教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	

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49年5月22日新築 経過年数 築後約51年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺平家建 屋 根 セメント瓦等 外 壁 モルタルリシン等 内 壁 京壁、ビニールクロス、化粧板等 天 井 羽目板、石膏ボード等 床 フローリング、畳、長尺ビニールシート等 設 備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上1階建 現況用途 居 宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物内部には、大量の動産が残置されている。 ○ 本件建物については、経年による劣化・損傷のほか雨漏り箇所が複数認められる。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数 不詳 推定築後約40年以上 ほぼ満了している。
仕 様	構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋根 陸屋根等 外壁 コンクリートブロック等 内壁 コンクリートブロック等 天井 コンクリート等 床 土間コンクリート等 設備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上1階建 現況用途 物 置 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

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土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	44,600	1.05	236.43	1.00	11,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 昭和（県）－3

公示価格等 45,000円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 44,600円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点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 : 必要ない。

イ 個別格差 : 画地条件

方 位	1.04 (+4%)
角 地	1.01 (+1%)
相乗積	1.05 (+5%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

目的物件の再調達原価を、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、物件2の建物価格を求めた。

(主である建物)

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
2	130,000	89	0.01	120,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積約89㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数51年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(未登記附属建物)

再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
100,000	9	0.01	10,000

オ 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：現況延床面積約9㎡を採用。

キ 現 価 率：経過年数40年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と未登記附属建物価格を合算して、物件2建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ケ	未登記附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ＋コ
2	120,000	10,000	130,000

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	11,070,000	0.50	法定地上権	5,540,000

イ 土地利用権等割合

物件1土地に対する物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,070,000	-5,540,000		0.80	0.60	2,650,000
2	130,000	+5,540,000	1.00	0.80	0.60	2,720,000
合 計						5,370,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件においては以下の事項を勘案して市場性修正を上記の通り査定した。

- ①建物内部に大量の動産が残置されていること。
- ②建物は老朽建物で損傷が著しく、居住の用に供するためには多額の費用が必要と推測されること。また、経済合理性の見地から建物の解体撤去を検討する必要性を否定できないこと。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

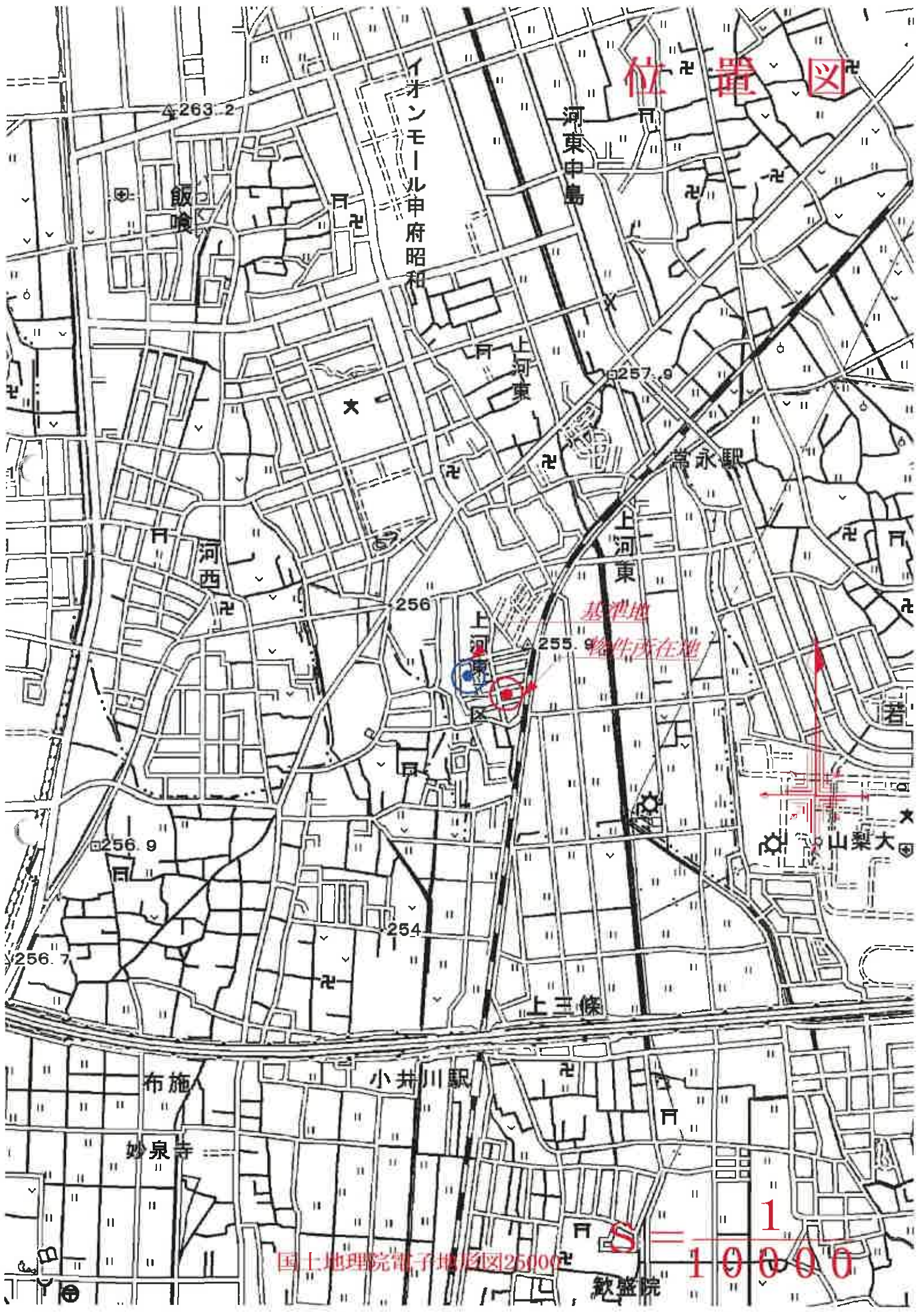
第 6 参考価格資料

地価調査価格 昭和(県)－ 3

所在地 : 中巨摩郡昭和町上河東字横田543番7
地目 : 宅地
価格 : 45,000円/㎡
位置 : J R 身延線「常永」駅750m
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 東側幅員4m舗装町道
用途指定等 : 都市計画区域(市街化区域)、第一種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上

位置図



イオンモール申府昭和

河東中島

上河東

常永駅

基準地
物件所在地

山梨大

上三條

小井川駅

布施

妙泉寺

欽盛院

国土地理院電子地形図25000

1:10000

公 図 写

1-4 1-6 △ 671-7 671-8 ☆ 671-9 703-6 ト 708-7 699-2



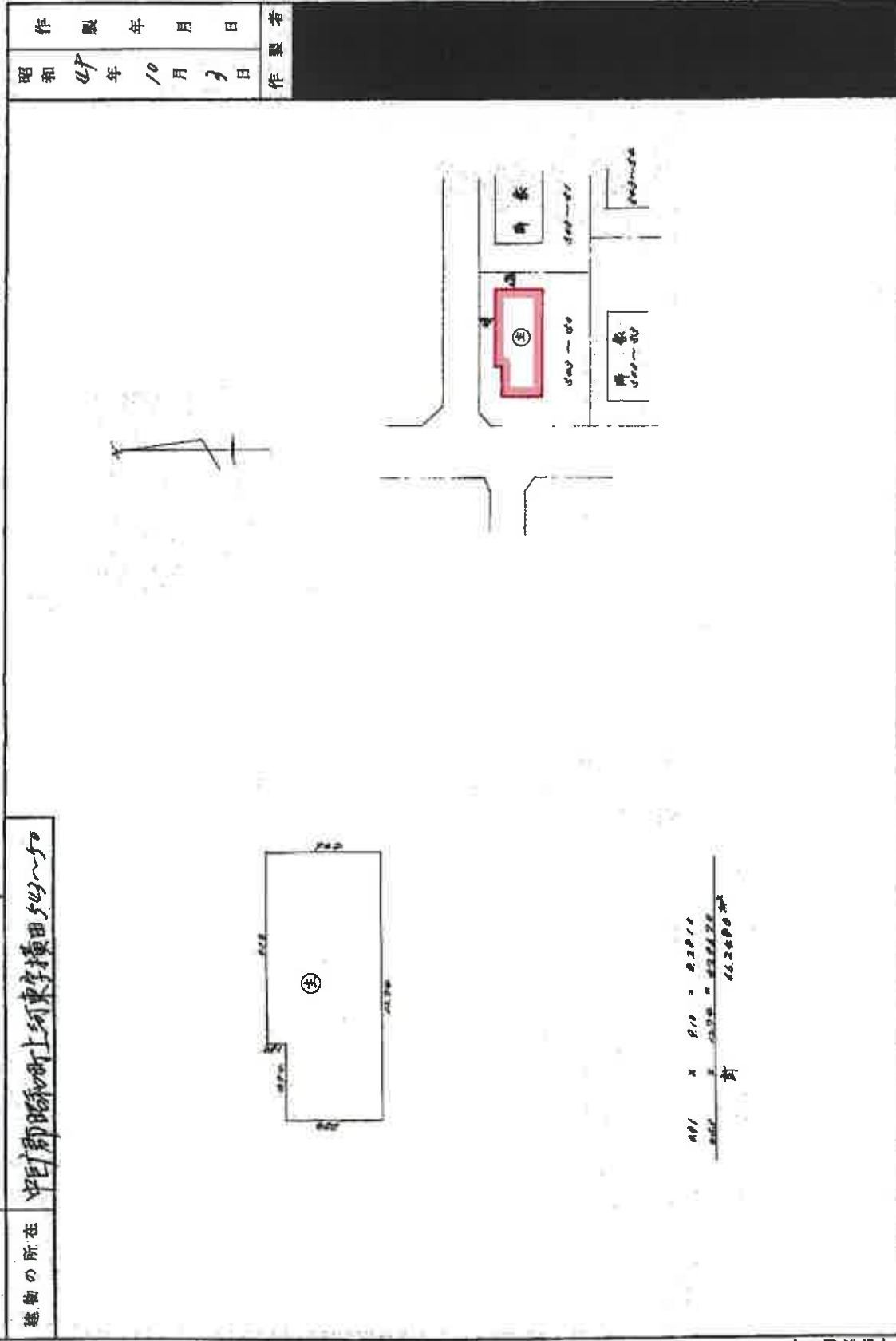
253924

建築物平面図

物件2

家屋番号 543～57

建築物の所在 中巨郡昭和町上河東字横田543～57



(日 測 速 15)

(日本土地整理調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

⑤-49年10月30日登記