

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 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 9 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 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 15 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	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	39,634	4,838
1	930,000				
2	2,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字狐塚 |
| | 地 番 | 520番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.44平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字狐塚 | 520番地3 |
| | 家屋 番号 | 520番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.04平方メートル |
| | | 2階 | 50.51平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 16.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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, 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】

周辺隣地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 | 甲州市塩山上於曾字狐塚 |
| | 地 番 | 520番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字狐塚 520番地3 |
| | 家屋 番号 | 520番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル
2階 50.51平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 16.79平方メートル |

令和 6年(ケ)第 148号
令和 7年 1月24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 所 在 甲州市塩山上於曾字狐塚
 地 番 520 番 3
 地 目 宅地
 地 積 159.44 平方メートル

2 所 在 甲州市塩山上於曾字狐塚 520 番地 3
 家屋 番号 520 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.79 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: ☐ 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 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については各測点に杭や鉄などは見当たらない。簡易計測の結果は、公図上の距離とずれていた部分もある。また、境界付近に設置されていると思われる地物の形状も境界線とは一致しない部分があるが、物件1の形状は概ね公図どおりである。

物件2の底地部分以外の物件1は、ほぼ全面にコンクリートが打たれている。

物件1は、その周囲を道と水路で囲まれているが、それぞれの道と水路の簡易計測による幅は、公図上の距離と一致しないため、官民境界が不明確である。

2 物件2について

関係人の陳述のとおり、電気メーターが2個設置されており、外観からは1階玄関と2階玄関が別々に設置されていて、2階は外廊下に向かって玄関扉が残っている。このように外観からは2世帯住宅である。

物件内部を調査したところ、2階玄関はなくなっており、洗面や浴室も2階には見当たらない。1階部分には台所がなく、2階にはダイニングキッチンがある。

関係人の陳述のとおり、元々和室だったところもリフォームにより、全てフローリング床の洋室に改装されている。

物件2の外観上、1階は、コンクリートブロックの壁の部分と外壁塗装された部分とがあり、コンクリートブロックの壁部分は、Aが購入する時点で既に改装されており、改装時期は不明であるが、物件2の改装による増床について、平成30年に登記をしている。

物件2の1階洋室1の天井には収納式の階段があり、小屋裏収納へ出入りできる。また、2階ダイニングキッチンの北側壁面には扉があり、2階はこの扉から小屋裏収納に出入りできる。小屋裏収納の高さは約1.2m程度であり、床面積には算入されない。小屋裏収納の、2階からの出入口付近の床面が朽廃状態であることについては関係人の陳述のとおりであり、該当部分の天井には雨漏りの形跡は見当たらなかった。

(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件物件には、私が一人で居住しています。 2 本件物件は、元々2世帯住宅で、1階と2階の電気メーターは別々になっていますし、キッチンなども1階と2階に別々にあったようです。私が本物件を購入した時点では2世帯住宅ではありませんでした。 3 購入後に、床や壁など内装をリフォームしました。リフォームには約500万円位掛かっています。 4 物件1には杭や鋸などはありません。購入時に説明を受けましたが、その時にも杭や鋸などはありませんでした。 5 小屋裏収納には、1階からも2階からもアクセスできます。1階からは収納式の階段で、2階のダイニングからは扉から出入りできます。 6 小屋裏収納の2階ダイニングからの出入口付近の床が朽ちかけているような色をしています。これは雨漏りではなく、ここに置いていた物から水分が漏れ出していたのに、これを長期間放置していたことによるものです。 (以上令和7年3月26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28日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 2月12日到着110円)
令和7年2月10日 (月) 14:00-15:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 簡易計測, 写真撮影
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26日 (水) 14:10-15:30	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月26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26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

526-13

(座標値種別：図上測定)

180049.396



+20187.466 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字狐塚				地番	520番3			
出力尺	1/250	精度分	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	昭和62年12月			備付年月日(原図)	平成1年5月1日			補事項		

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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81974

登記官

(1/1)

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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

各階平面図

家屋番号 520番3

建物の所在 甲州市塩山上於曾字狐塚520番地3

建物図面

1 / 2

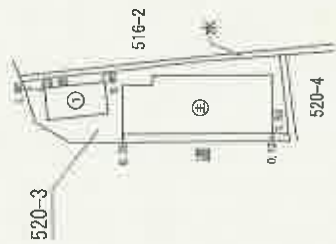
主である建物1階



求積表

$4.550 \times 2.730 = 12.421500$
 $5.460 \times 10.920 = 59.623200$
計 72.044700

床面積 72.04 m^2



作成者 土家

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

登記官

(印 教目)

各階平面図

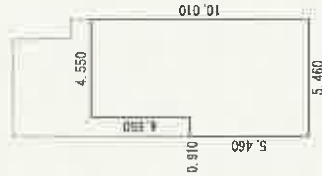
家屋番号 520番3

建物の所在 甲州市塩山上於曾字狐塚520番地3

建物図面

2/2

主である建物2階

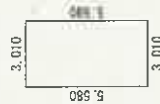


求積表

$4.550 \times 4.550 = 20.702500$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
計 50.514100

床面積 50.51

附属建物 (符号1)



求積表

$3.010 \times 5.580 = 16.795800$

床面積 16.79

作成者

縮尺

1/250

申請人

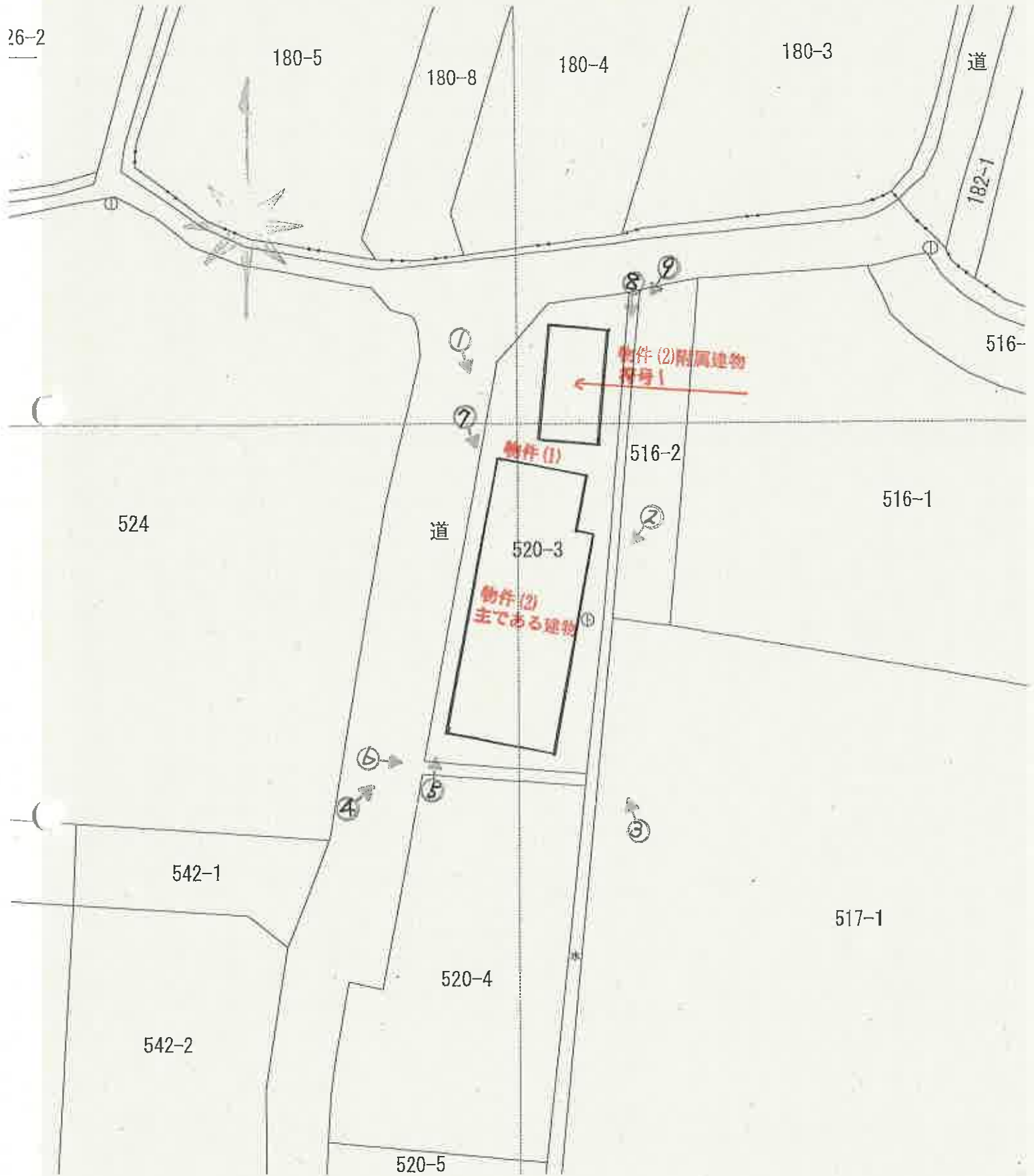
縮尺

1/250

A4判に縮小

土地図

○は写真撮影位置、矢印は番号を示す。



間取図

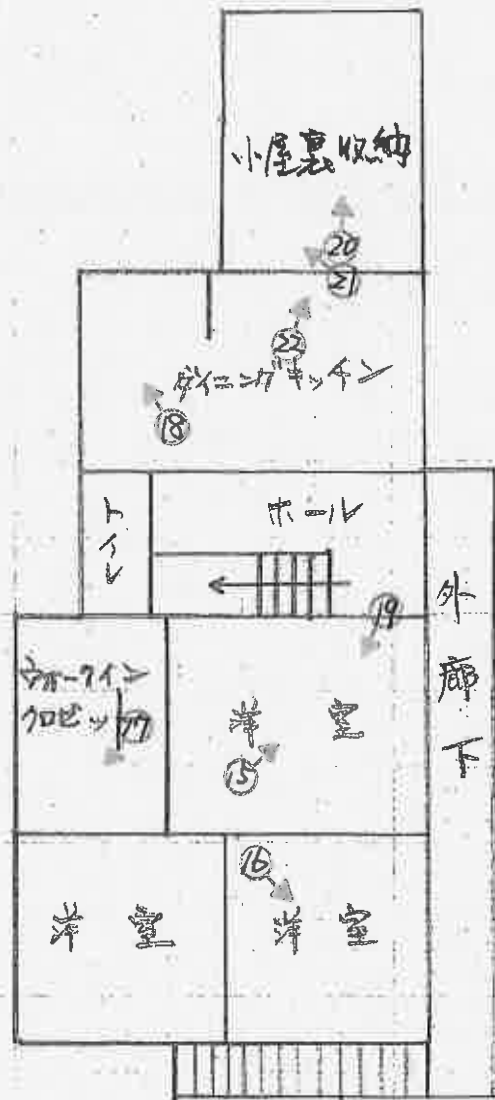
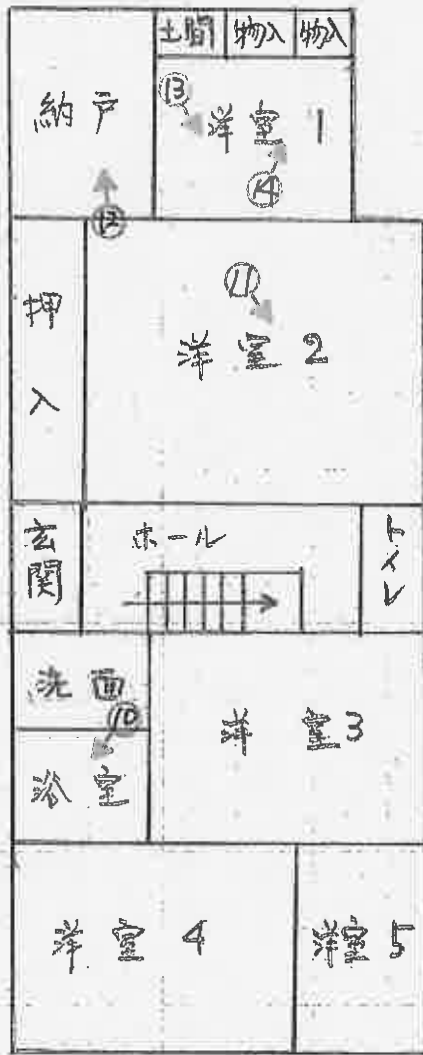


○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

(物件2 主である建物)

1 階

2 階



間 取 図



←○は海典測量記述の方向を示す

(物件2 附属建物符号1)





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



余白

令和6年（ケ）第148号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年3月31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, 9 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 1 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	所家屋番 種号類 構造積 床面積	後記物件目録記載 のとおり	
特 記 事 項			
・ 物件1を囲む道や水路との境界は何れも不明確である。			

* 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 甲州市塩山上於曾字狐塚
 地 番 520番3
 地 目 宅地
 地 積 159.44平方メートル

- 2 所 在 甲州市塩山上於曾字狐塚 520番地3
 家屋 番号 520番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.04平方メートル
 2階 50.51平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 16.79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「塩山」駅西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「中沢」の南西方・約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の一般住宅や農家住宅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 南方のJR中央本線の鉄道路線の中心から50mま でが第1種住居地域、その他は第1種低層住居専用 地域 第1種住居地域：60%（指定） 第1種低層住居専用地域：50%（指定） 第1種住居地域：200%（指定） 第1種低層住居専用地域：80%（指定） なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	159.44㎡：登記地積 ほぼ長方形 西側間口約24m、奥行約7m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約3.8mの行止りの舗装市道（上於曽22号線、建築基 準法第42条2項道路）にほぼ等高、北側現況幅員約2.8mの舗装市 道（上於曽22号線、建築基準法第42条2項道路）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。 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 なし あり
(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	・ 北側道路及び西側道路の一部はセットバックが必要である。 ・ 甲州市によると、南方二軒を含めた上水道の共有管が物件1の 北側敷地内の道路附近に存する可能性があるとのことである。 ・ 甲州市の「洪水・土砂災害ハザードマップ」によると洪水浸水 想定区域等には該当していない。 ・ 公図上南側隣接地(地番520番4)との間に「道」とあるが現況は 水路(暗渠)となっている。	

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63年9月10日新築 年月日不詳増築 経過年数：約37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：モルタル下地リシン吹付、コンクリートブロック等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、ビニールフロア等 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：小屋裏収納、外階段、外廊下
床面積（現況）	延 122.55㎡（登記記載）
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
保守管理の状態	普通（比較的きれいに利用されており、小屋裏収納の2階からの出入口付近の床面に汚れが見られたが、その他の目視可能な部分において不具合等は見られなかった。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	・北方に附属建物符号1（車庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、16.79㎡、平成30年7月30日新築）が存している。簡易なプレハブ車庫であり、目視可能な部分において不具合等は見られなかった。 ・所有者の陳述によると、平成30年6月頃の購入時には既に上記増築済であり、また、購入後すぐにリフォームを行ったとのことである。 ・1階北側洋室の天井裏には小屋裏収納が存する。また、2階ダイニングキッチンの北側壁面に扉があり小屋裏収納へ出入りが可能となっている。

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	21,600	0.92	159.44	1.00	3,170,000

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 甲州-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,500\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/94 & \asymp & 21,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 供給処理施設△3%、居住環境△3%

イ 個 別 格 差 : 角地+2%、セットバック△2%、間口奥行△10%、方位+2%

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 主である建物	180,000	122.55	0.07	1,540,000
2 附属建物符号1	50,000	16.79	0.32	270,000
物件2合計				1,810,000

ウ 現価率

（物件 2 主である建物）

- ・耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化がやや認められる。したがって、リフォーム等を含む維持管理の状態、間取りや市場性等を勘案して、現価率を 7%と査定した。

（物件 2 附属建物符号 1）

- ・経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価率 50%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率：12 年 ÷（7 年＋12 年）×（1－0.50）≒0.32

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	3,170,000	0.5	法定地上権	1,590,000

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 50%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	3,170,000	－1,590,000	1,580,000	31.7
2	1,810,000	＋1,590,000	3,400,000	68.3
合計			4,980,000	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
780,700	429,400	10%	1.00	4,290,000

ア．総収益：総収益合計 780,700 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 65,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$65,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 780,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$65,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% \div 700 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 45%と査定

$$780,700 \text{ 円} \times (1 - 0.45) \div 429,400 \text{ 円}$$

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	4,980,000	—	4,980,000
収益価格	—		4,290,000
調整後の価格	4,900,000		

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	4,900,000	31.7	1,550,000
2		68.3	3,350,000

(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	1,550,000	1.0	0.6	930,000
2	3,350,000	1.0	0.6	2,010,000
一括価格 (合計)				2,940,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

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 : 甲州-1
所 在 : 甲州市塩山上井尻字金山 899 番 2
価 格 : 20,500 円/m²
位 置 : JR 中央本線「塩山」駅西方道路距離約 1.8 km に位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 370 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 4m 舗装市道
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 : 中小規模の農家住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

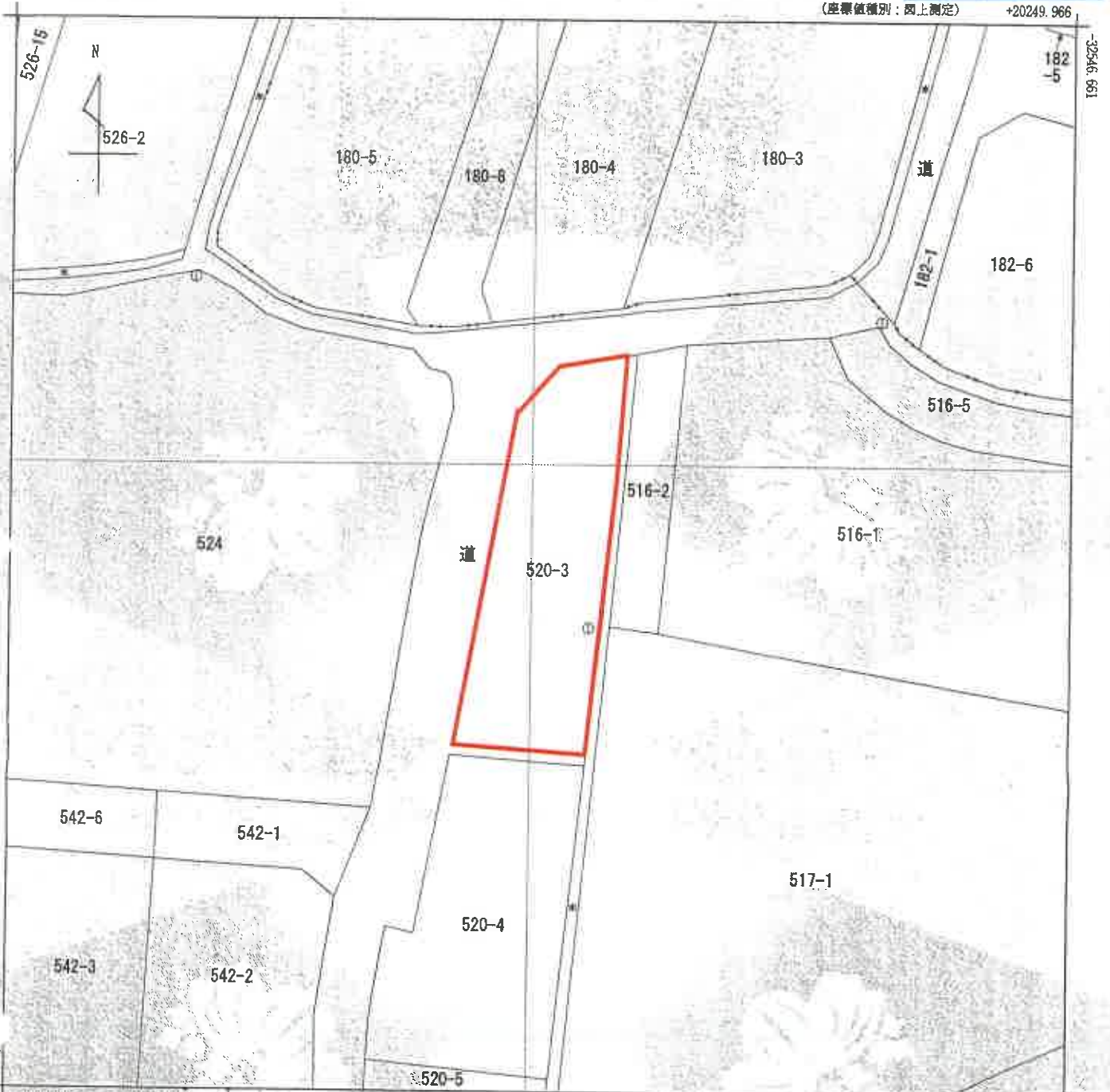
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



+20182.456 (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(terahokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字狐塚					地番	520番3		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	種	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年12月				施行年月日(原図)	平成1年5月1日		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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81974

(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成30年8月27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。

(甲府地方支務局管轄)

令和6年12月11日

東京支務局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M81975

(1/2)

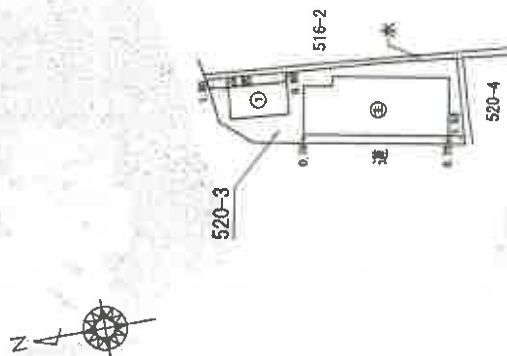
各階平面図

家屋番号 520番3

建物の所在 甲州市塩山上於曾字狐塚520番地3

建物図面

1/2



求積表	
4.550 × 2.730	= 12.421500
5.460 × 10.920	= 59.623200
計	72.044700

床面積 72.04 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年8月27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。
（甲府地方方法務局電機）
令和6年12月11日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M81975

(2/2)

各階平面図

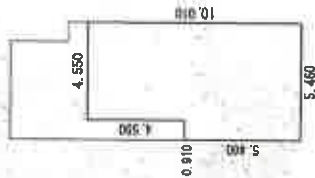
家屋番号 520番3

建物の所在 甲州市塩山上於賀字狐塚520番地3

建物図面

2/2

主である建物2階

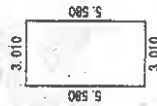


求積表

$4.550 \times 4.550 = 20.702500$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
計 50.514100

床面積 50.51 m²

附属建物（符号1）



求積表

$3.010 \times 5.580 = 16.795800$

床面積 16.79 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250