

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 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	7,860,000 6,288,000	一括	1,572,000	102,589	0
1	1,140,000				
2	6,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市明野町上手字中谷井
地 番 9 3 4 8 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 4 . 2 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 北杜市明野町上手字中谷井 9 3 4 8 番地 3
家屋 番号 9 3 4 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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1】

- ・本件所有者Aが占有している。
- ・Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・隣地（地番9348番5、13109番及び本件土地西側の公図上の「道」）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 北杜市明野町上手字中谷井

地 番 9 3 4 8 番 3

地 目 宅地

地 積 3 6 4 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市明野町上手字中谷井 9 3 4 8 番地 3

家屋 番号 9 3 4 8 番 3

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1



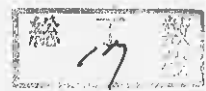
令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 4月 8日提出

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 北杜市明野町上手字中谷井
地 番 9 3 4 8 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 4 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市明野町上手字中谷井 9 3 4 8 番地 3
家屋 番号 9 3 4 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



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 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）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（共有者） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■ B (建物共有者)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (債務者兼所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 7月30日から	
最初の	契約日	平成25年 7月30日	
契約等	期間	平成25年 7月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成25年 7月30日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 物件1について

物件1は、区画分譲を受けた物件ではなく、元々畑であった物件1を購入して、物件2を建築し、地目を宅地に変更した土地である。

そのため、土地の形状は整っておらず、公図上の形状とも「概ね同じような形状」ではあるが、現況は公図とは異なっている部分が多い。

北東角に位置する赤道との境界については、現況の道幅が公図上の道幅よりも明らかに大きい。赤道の北西端には杭が2本打たれており、この杭間の距離は公図上の赤道の道幅にほぼ等しいことから、路面の一部には物件1が含まれているものと思われる（写真4参照）。

また、写真8のとおり、物件1の南西端にはトラロープが張られているところ、このロープは公図上のどの位置に張られたものかが不明であり、道の位置を正確に特定するためには測量が必要である。

そのため、物件1に隣接していない9348-4土地についても、不明確な境界を明らかにすることについては大いに利害関係を持つ土地であることから申立外土地として調査を行った。

公図上、物件1と申立外土地1の境界は直線であるところ、写真7のとおり、通路側側壁の位置がずれているところがある。関係人の陳述によると、宅地造成中に道路側の法面が崩れてきたため、北杜市が法面の補強工事として現状のような形となったとのことである。

物件1上には、Aの自動車、Bの自動車、Aの母の自動車及び子の自動車を駐車している。

2 物件2について

物件2は、登記記録上の構造がソーラーパネルぶきとなっており、その状態は写真1のとおりである。

エコキュートやIHを備えたオール電化住宅であり、全館床暖房が入っている。

3 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市明野町上手字中谷井9348番7

現況地目 公衆用道路

地 積 31㎡

所 有 者 北杜市

調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市明野町上手字中谷井9348番5

現況地目 雑種地（登記記録上は畑）

地 積 60㎡

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 北杜市明野町上手字中谷井13109番

現況地目 公衆用道路

地 積 2668㎡

所 有 者 国土交通省

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

(4) 所在・地番 北杜市明野町上手字中谷井 9 3 4 8 番 4

現況地目 畑(一部雑種地)

地 積 1 4 8 m²

所有者 D

調査の理由 物件 1 との間の道を越えて物件 1 が入り込んでいるか、逆に物件 1 側に本土地が入り込んでいる可能性がある。

(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 本件土地は、私が単独所有しており、土地上の建物は、私とBとの共有になっています。 2 Bが共有建物のために、その底地を使用し、占有することについては金銭的な支払い等は一切なく、建物のための底地は無償で使用していることになります。 3 現在本件物件には私、B（妻）及び子2人並びに私の母が同居しています。 4 執行官から土地（物件1）のことについて問われましたが、私は、元々この土地の人間ではないため、公図上の道についてはよくわかりません。 5 申立外土地2上にある建物は、元々はこのあたりの家に上水道として配水するための井戸及びポンプ小屋だと聞きました。現在は北杜市の上下水道が来ており、施設は使用されてはいません。 6 物件1の東側が、いわゆる赤道に接道しているところ、土地上のトラロープが赤道との境界なのかどうか。赤道に東側で隣接している申立外土地4との関係はどうかはわかりません。日常的にはトラロープの西側が申立外土地4、東側が物件1であるとの認識で使用しています。 7 本件物件に居住するに当たり、道への出入りには北西側の接道部分から出入りしています。 8 物件1と道との間には、公図上申立外土地1があるのは知っています。申立外土地1と物件1の間にはコンクリート製の擁壁がありますが、この擁壁が途中で食い違いとなって一直線にはなっていません。 9 私が聞いたところでは、物件1の造成中に道路の法面が崩れたため、北杜市が物件1側に新しくコンクリート擁壁を作ったとのことでした。 10 物件2は、全館に床暖房が入っており、給湯についてもエコキュートとなっていて、いわゆるオール電化住宅です。 11 自動車は、私、B、私の母が1台ずつ駐車しているほか、子が3台所有して駐車しています。 (以上令和7年3月25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

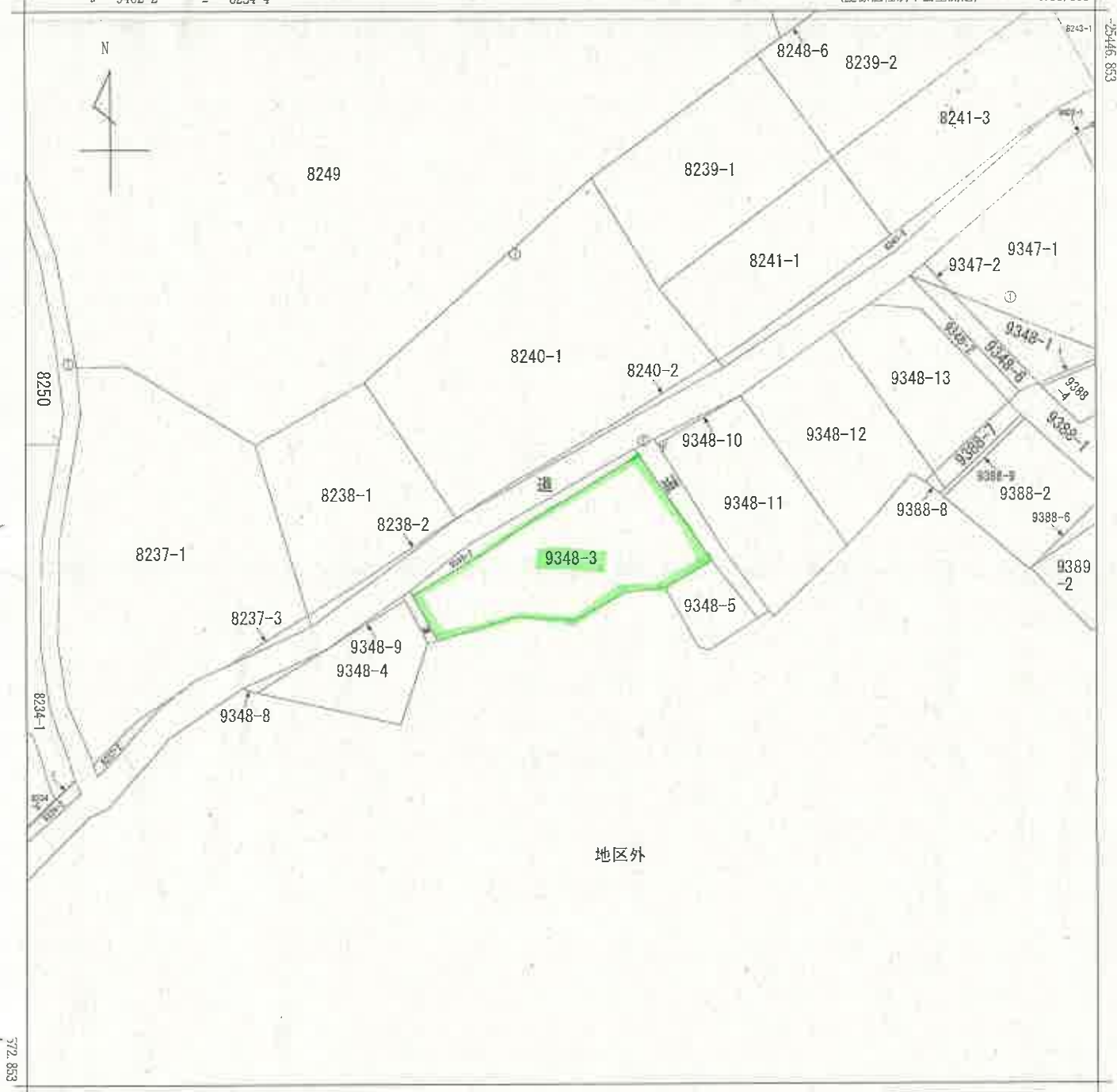
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 (金) 13:45-15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 簡易計測, 写真撮影
令和7年2月14日 (金) 16:25-16:45	甲府地方法務局韮崎出張所	物件登記等申請(2月25日登記事項証明到着到着110円), 公図等調査
令和7年2月19日 (水) 15:15-15:35	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地調査(2月25日到着110円) (他事件臨場途中につき旅費請求せず)
令和7年2月21日 (金) 14:30-16:00	物件所在地	申立外土地調査(簡易計測, 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25日 (火) 9:40-11:30	物件所在地	現況調査
令和7年3月25日 (火) 12:15-12:30	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地調査
(特記事項) ■ 令和 7年 3月25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25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

4 9388-10
u 9402-2A 9348-14
二 8234-4

(座標値種別：図上測定)

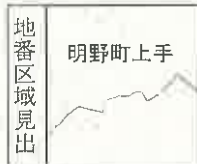
-4756.105



-4881.105

(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。



請求部	所在	北杜市明野町上手字中谷井				地番	9348番3			
出力縮	1/500	精度区	乙一	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。

(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)

令和6年12月20日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H15774-1

(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。

(甲府地方方法務局非嫡出張所管轄)

令和6年12月20日

東京法務局豊田出張所

登記官

(9 枚目)

建築物図面
各階平面図

家屋番号 9348番3

建築物の所在 北杜市明野町上手字中谷井9348番地3

1階



求 積 表

10.061 × 5.511	=	55.446171
合 計		55.446171
床面積		55.44 m ²

2階



求 積 表

7.331 × 5.511	=	40.401141
2.730 × 4.601	=	12.560730
合 計		52.961871
床面積		52.96 m ²

(単位：m²)

報告 No. 1300149

作成者
土地家屋調査士

：日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

113546

9348-3 47

所 在 図
測 量 図

1724-2 105

地 番

9348-3 47

土地の所在

北杜市明野町

求 積

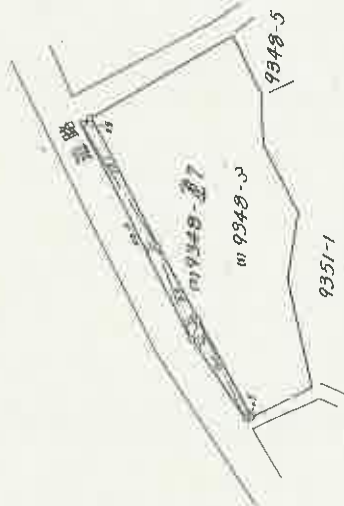
(1) 9348-3
0.86 - (2) = 0.4200

(2) 9348-3 47

10.10	1.30	13.1300
10.10	0.50	5.0500
8.90	1.20	10.6800
22.00	1.10	24.2000
13.10	0.80	10.4800
計		63.5400
坪		31.7700
		9.6104

地 積

(1) 9348-3 0.86 m²
(2) 9348-3 47 0.42 m²



作 製 者

昭和55年 6月 4日 (計測)

申 請 人

縮尺 1/500

昭和55年 6月 4日 登記 (山梨県用紙)

土地建物登記簿地図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

8248-6 8



8239-1

8241-1

8240-1

8240-2

9348-1

9348-10

9348-11

8238-1

8238-2

申立外土地1

物件(2)

9348-3

物件(1)

8237-3

9348-9

9348-4

申立外土地4

13109 (3/3)

申立外土地3

9348-5

申立外土地2

13108

13105

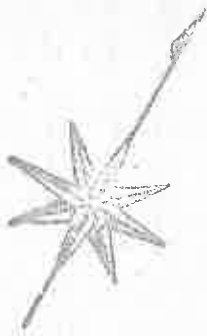
(// 枚目)

13104

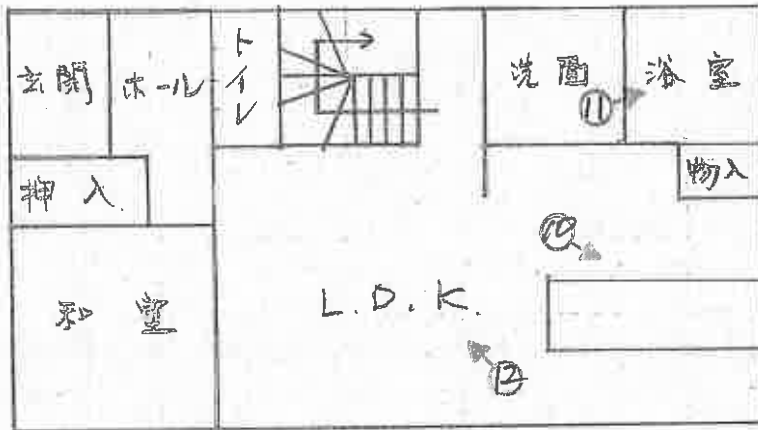
間



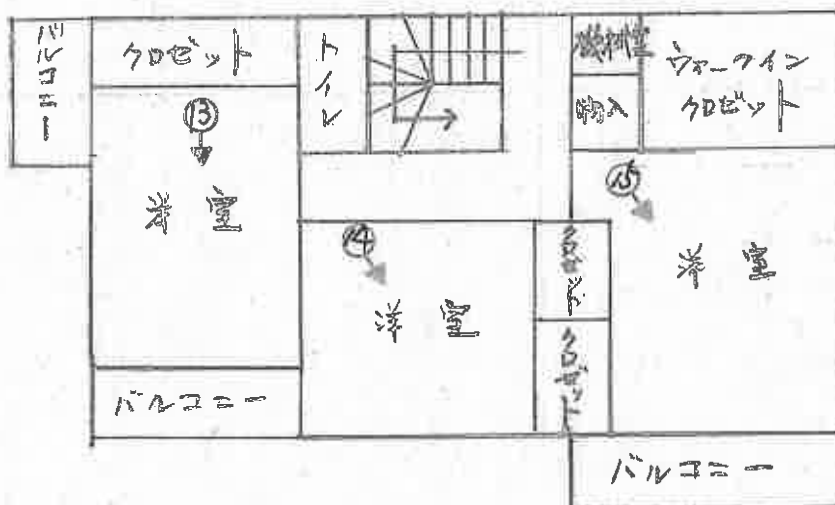
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階



2 階





1



2



3

4



5



6



7



8



9





10



11

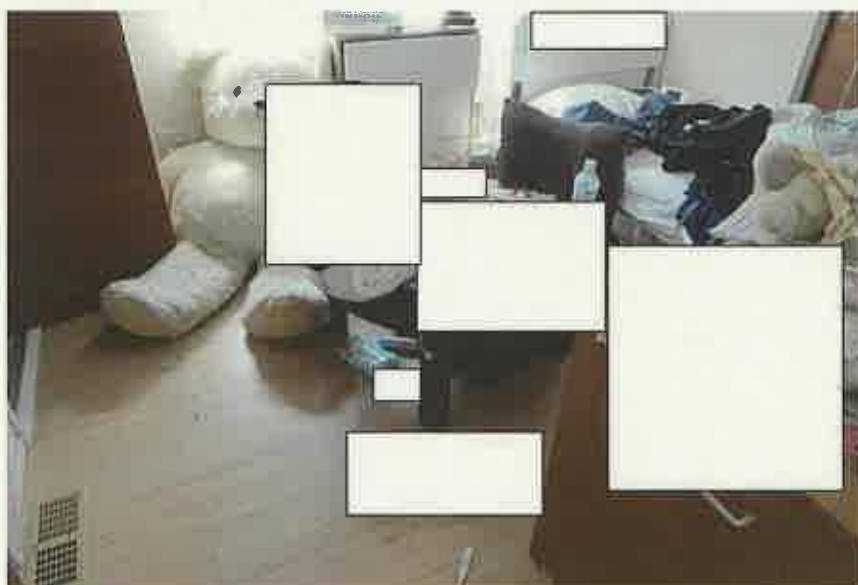


12

13



14



15



令和7年(ケ) 第4号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月10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 7, 8 6 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 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 番 地 目 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
○物件1土地について 物件1と隣接地の境界は不明確であり、公図における形状と現況における形状は一致しない部分がある。			

物 件 目 録

1 所 在 北杜市明野町上手字中谷井

地 番 9 3 4 8 番 3

地 目 宅地

地 積 3 6 4 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市明野町上手字中谷井 9 3 4 8 番地 3

家屋 番号 9 3 4 8 番 3

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

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	J R 中央本線「穴山」駅北東方経路約5.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	北杜市南東部の山裾にある農家住宅等を中心とする既存の住宅地域である。	
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	都市計画区域外 用途無指定 指定 50%※ 指定100%※ なし 北杜市まちづくり条例（田園集落区域） 北杜市景観条例（田園集落景観形成地域）
画 地 条 件	地 積 : 364.23㎡ 間 口 : 約31m 奥 行 : 約13m 形 状 : 不整形 地 勢 : 南西向き緩傾斜地 高低差 : 接面道路0～2m低い セットバック : 不要※ 接面道路との関係 : 四方路面地	
接面道路の状況	北西側幅員約4.4m舗装市道 南西側幅員約1m未舗装道路 南東側幅員約3m舗装農道 北東側幅員約2.4m未舗装道路	
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 北杜市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

特 記 事 項	※公法上の規制等について 上記の通り本件土地は、北杜市まちづくり条例による田園集落区域に指定されているため、建ぺい率・容積率については同条例による規制値を記載した。 尚、本件土地は都市計画区域外に立地するため、接面道路によるセットバックは不要である。
---------	--

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） 平成25年7月30日新築 経過年数 約11.7年 経済的残存耐用年数 約13.3年
仕 様	構造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 屋根 ソーラーパネル等 外壁 窯業系サイディングボード等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設備 浴室、トイレ等 その他 太陽光発電設備一式、ヒートポンプ給湯設備、床暖房等
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 2 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	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特にない。

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	12,000	0.87	364.23	1.00	3,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜（県）－1

公示価格等 12,500円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格 12,000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 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件 幅員等 1.03（＋3％）

イ 個別格差 : 画地条件 境界不明確 0.95（－5％）
形状 0.90（－10％）
四方路 1.02（＋2％）
相乗積 0.87（－13％）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	108.40	0.43	9,320,000

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108.40㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数11.7年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数13.3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13.3年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.43

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て、下記の通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	3,800,000	0.50	法定地上権	1,900,000

イ 土地利用権等割合：物件1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 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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	3,800,000	－1,900,000	1.00	1,900,000	14.5
2	9,320,000	＋1,900,000	1.00	11,220,000	85.5
合 計				13,120,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

Ⅱ. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
963,200	770,560	8%	1.00	9,630,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$80,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 960,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$80,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 3,200\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 963,200円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 963,200\text{円} \times (1-0.20) = 770,560\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

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 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	13,120,000	1.00	13,120,000
②収益価格	—	—	9,630,000
③調整後の価格			13,100,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
13,100,000	1.00	0.60	7,860,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	7,860,000	14.5%	1,140,000
2	7,860,000	85.5%	6,720,000
一括価格(合計)			7,860,000

第6 参考価格資料

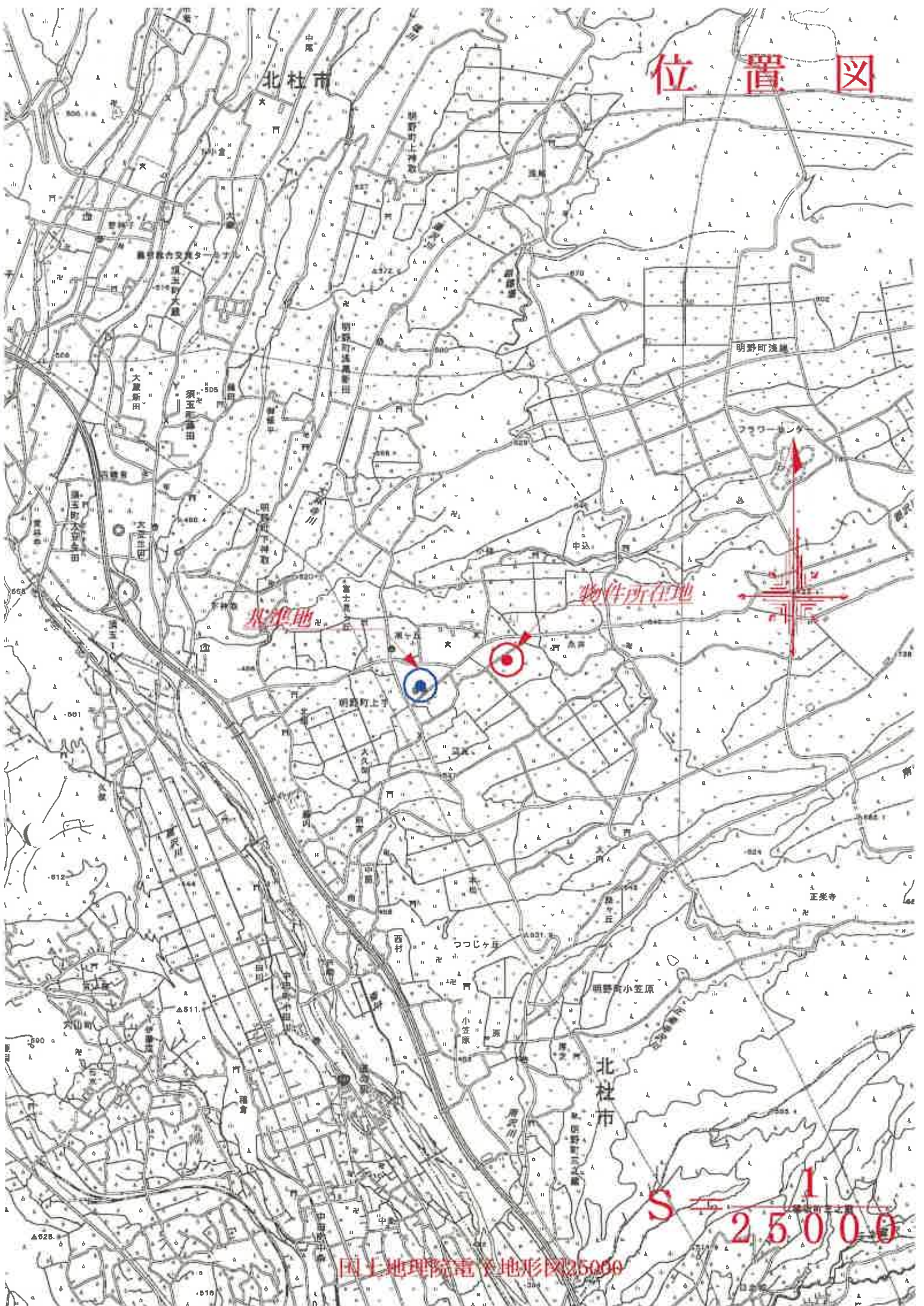
地価調査価格 北杜(県)－1

所在地	在	北杜市明野町上手字平林南8292番8外
地目	目	宅地
価格	格	12,500円/㎡
位置	置	J R 中央本線「韮崎」駅8km
価格時点	点	令和6年7月1日
地積	積	495㎡
供給処理施設		水道、下水道
接面道路		南東側幅員7.5m市道
用途指定等		都市計画区域外

地域の概要 : 農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

以 上

位置図



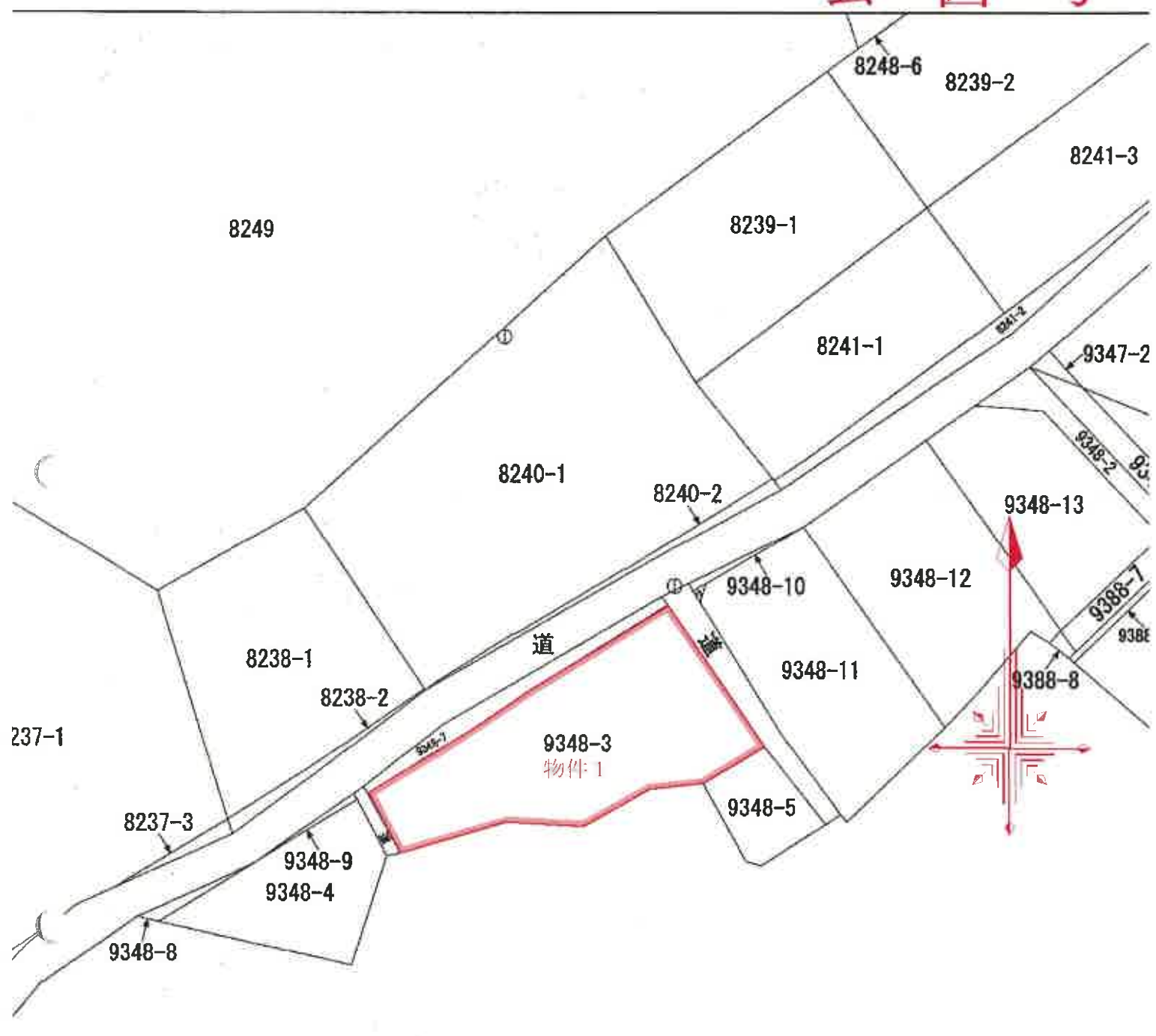
基準地

物件所在地

S 1
25000

国土地理院電子地形図25000

公 图 写



地区外

$$S = \frac{1}{500}$$

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。
(国府地方支務局業務所(登録所))
令和6年12月20日 東京法務局登録所

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 9348番3

建物の所在 北社市明野町上手字中谷井9348番地3

物件: 2

1階

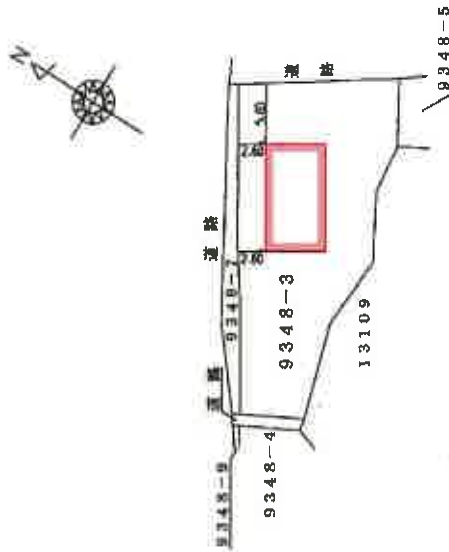


求積表	
10.061×5.511	$= 55.446171$
合計	55.446171
床面積	55.44 m ²

2階



求積表	
7.331×5.511	$= 40.401141$
2.730×4.601	$= 12.560730$
合計	52.961871
床面積	52.96 m ²



(目録表12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

報告書 No. 1300149

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)