

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せん。
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	3, 220, 000 2, 576, 000	一括	644, 000	102, 627	不明
1	2, 890, 000				
2	330, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 都留市上谷一丁目
地 番 285番5
地 目 宅地
地 積 256.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 都留市上谷一丁目 285番地5
家屋 番号 285番5
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 131.51平方メートル
2階 134.42平方メートル
3階 6.87平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 131.51平方メートル
2階 約140.42平方メートル
3階 6.87平方メートル

所有者 有限会社ヤナイ・スポーツ



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 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 1, 2】

本件債務者兼所有者有限会社ヤナイ・スポーツが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 285 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 都留市上谷一丁目
地 番 285 番 5
地 目 宅地
地 積 256.67 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 都留市上谷一丁目 285 番地 5
家屋 番号 285 番 5
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 131.51 平方メートル
2 階 134.42 平方メートル
3 階 6.87 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 131.51 平方メートル
2 階 約 140.42 平方メートル
3 階 6.87 平方メートル

所有者 有限会社ヤナイ・スポーツ



令和 6年(ケ)第 150号
令和 7年 2月17日受理
令和 7年 4月10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 都留市上谷一丁目
地 番 285番5
地 目 宅地
地 積 256.67平方メートル

所有者 七A相沢財産

2 所 在 都留市上谷一丁目 285番地5
家屋 番号 285番5
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 131.51平方メートル
2階 134.42平方メートル
3階 6.87平方メートル

所有者 有限会社ヤナイスポーツ



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	都留市上谷一丁目3番10号		
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：1階：131.51㎡，2階：約140.42㎡，3階：6.87㎡		
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 店舗兼居宅（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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者 ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B (亡A相続財産特別代理人) ☐ ())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	昭和60年 4月11日から		
最初の契約日	昭和60年 4月11日		
契約等期間	昭和60年 4月11日から ☐ 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	平成17年 9月11日から ☐ 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	貸主であったAが令和5年5月28日に死亡し、相続人不存在により亡A相続財産が所有者となった。		
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2の状況について

物件2は、令和5年5月28日に2階から出火した。現況調査の結果、火元であった2階の状況は写真のとおりであり、居室であったと思われる部分が焼け落ちていた。そのため、2階部分の間取りは一部しか確認できていない。2階居室と思われる部分の東側サッシは、火災の高熱でガラスが破裂したと思われるほか、構造材は著しく炭化しているか焼け落ちている。

また、消防による放水があったことから、1階部分を含め、相当量の浸水があったと思われる。

なお、出火翌日である令和5年5月29日、物件2の2階から出火し、これにより、一人暮らしの女性1名死亡との報道があった。

2 附属工作物について

物件2東側には外気遮断性と定着性を有する構築物があった。物件2の1階を調査したところ、内部からは行き来できない状態であった。解錠して構築物内部を調査したところ、物件2の外壁を壁の一部とする物置であったため、この部分を附属工作物として処理した。

3 物件1について

物件1の各測点には杭や鈎などは見当たらないが、埋め込まれたブロックなどの長さを簡易計測すると、概ね公図上の境界線の長さに近い。また、申立外土地4との境界付近にはコンクリートが埋め込まれているが、その形状が公図上の境界の形状とはやや異なる部分がある。

物件1のうち物件2敷地部分以外の部分については全面にアスファルトが敷かれているほか平面ではなく、東側がやや高く、西側が低くなっている。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 都留市上谷一丁目278番7

現況地目 公衆用道路

地 積 193㎡

所 有 者 都留市

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 都留市上谷一丁目288番13

現況地目 公衆用道路

地 積 57㎡

所 有 者 都留市

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。

(3) 所在・地番 都留市上谷一丁目285番4

現況地目 公衆用道路

地 積 126㎡

所 有 者 都留市

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。

(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 都留市上谷一丁目285番1

現況地目 宅地

地積 182.15㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

5 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

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相続財産特別代理人)	1 相続財産が所有する物件1について、同土地上の物件2に関し、地代は受け取っていなかったものと思われる。 (以上令和7年3月14日電話聴取)
■ 近隣住民	1 物件2の2階から出火し、消防が消火活動していたことは覚えていますが、日にちについては覚えていません。 (以上令和7年3月24日聴取)
■ 都留市消防署	1 物件2は、令和5年5月28日に火災が発生した。消防活動を実施した。 (以上令和7年3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

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18日 (火) : : :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求(110円, 2月25日到着110円)
令和7年3月3日 (月) 10:00-11:45	物件所在地	物件確認, 物件1簡易計測, 写真撮影
令和7年3月14日 (金) 10:30-11:30	物件所在地	物件2の増床部分等確認(外観), 同簡易計測
令和7年3月14日 (金) 13:10-13:15	当庁	亡A相続財産特別代理人に架電。占有権原等確認
令和7年3月24日 (月) 9:45-10:45	物件所在地	物件2が火事で焼損したとの情報について, 物件2の外観等確認, 近隣住民聴取
令和7年3月24日 (月) 11:00-11:30	都留市消防署	物件2の火事について聴取
令和7年4月4日 (金) 9:30-11:10	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 7年 4月 4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, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った(複数箇所解錠)。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

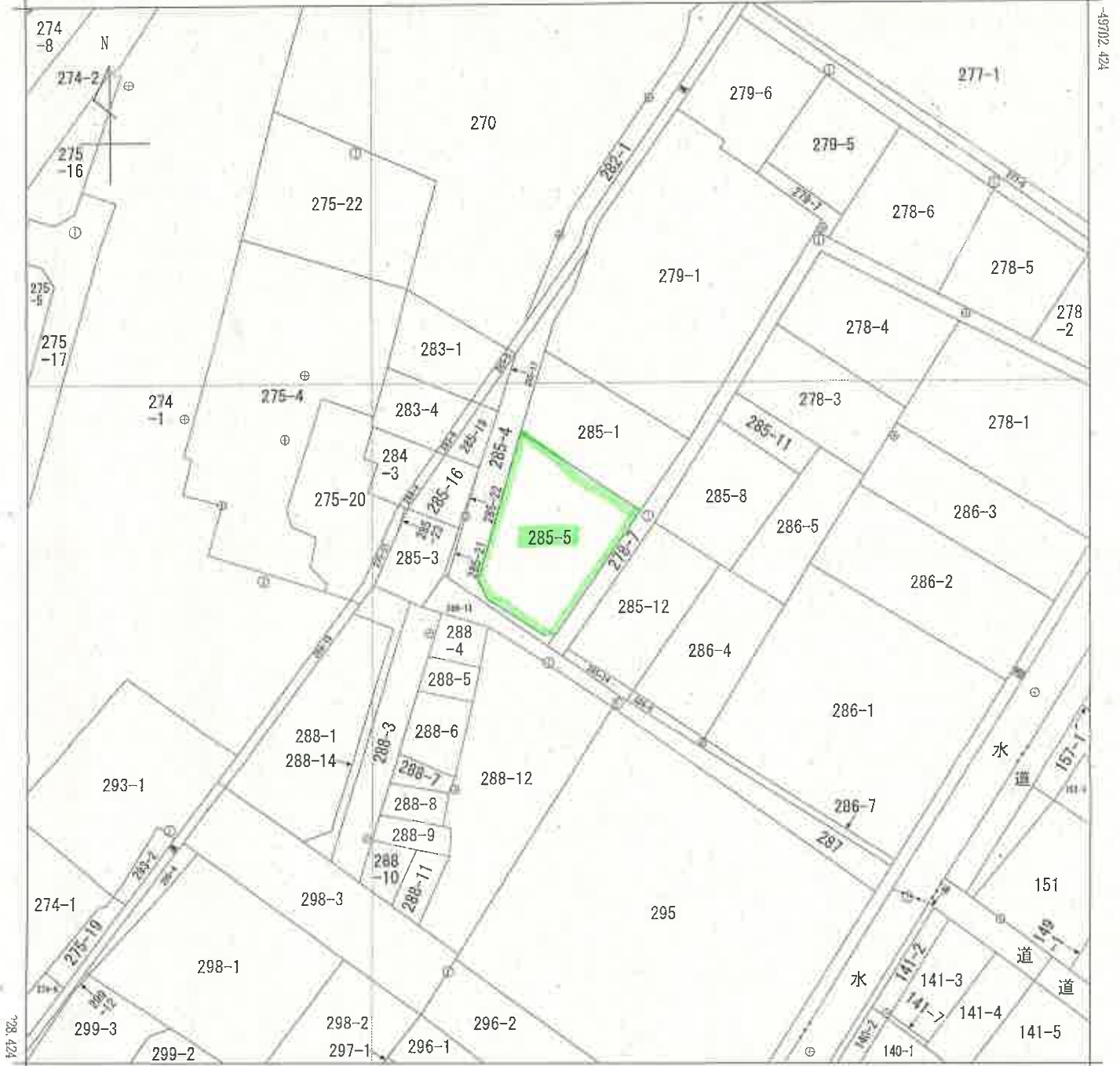
■ 令和 7年 4月 4日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 158-3
0 274-9

(座標値種別：図上測定)

+36801.966



+36676.966

(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

上谷1丁目
上谷2丁目

請求部	所 在 都留市上谷一丁目					地 番	285番5				
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年2月				備付年月日(原図)	平成11年5月28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。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和6年12月16日

甲府地方方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(2 枚目)

(長源納)

縮尺

00

昭和60年5月10日

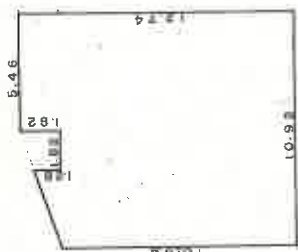
面圖 面圖 平面圖 階面圖 各建

285-5

都留市上谷一丁目285番地5

110052 各階平面図

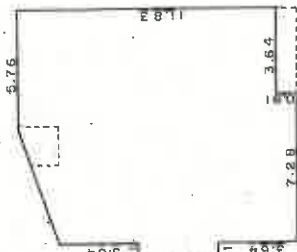
階
1


$$\begin{array}{r} 10. 92 \times 5.46 = 59.6232 \\ 12. 74 \times 5.46 = 69.5604 \\ 3. 64 \times 1.28 \times 1/2 = 2.3296 \end{array}$$

合 計 131.5132 元

☞

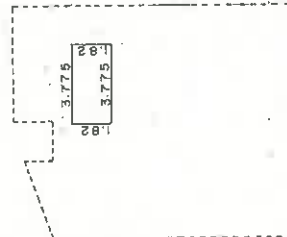
11 附



$3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 $10.92 \times 5.16 = 56.3472$
 $12.74 \times 2.12 = 27.0088$
 $11.83 \times 3.64 = 43.0612$
 $1.82 \times 5.16 \times \frac{1}{2} = 4.6956$
 合計 134.4252 厘

食

三
卷


$$1.82 \times 3.775 = 6.8705 \pi^2$$

(田縣運2)

[卷之五]

大 封家

18日作製)

縮尺 1/250

申請人

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和6年12月16日

甲府地方方法務局

类时品组

請求番号：9-2

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。

275-22

279-1

283-1

275-4

283-4

285-1

284-3

275-20

285-8

285-5

285-3

285-12

286-4

288-13

288-4

288-5

288-1

288-14

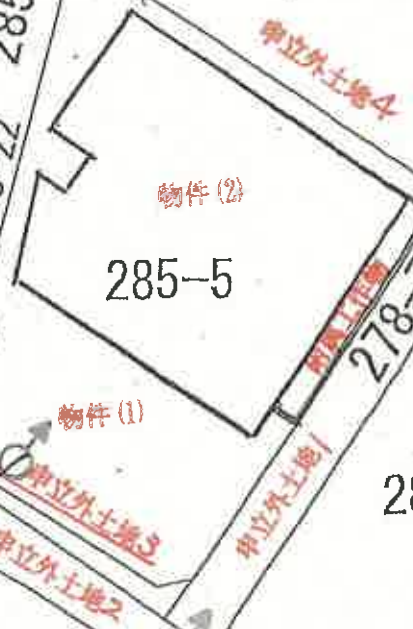
288-6

288-12

288-8

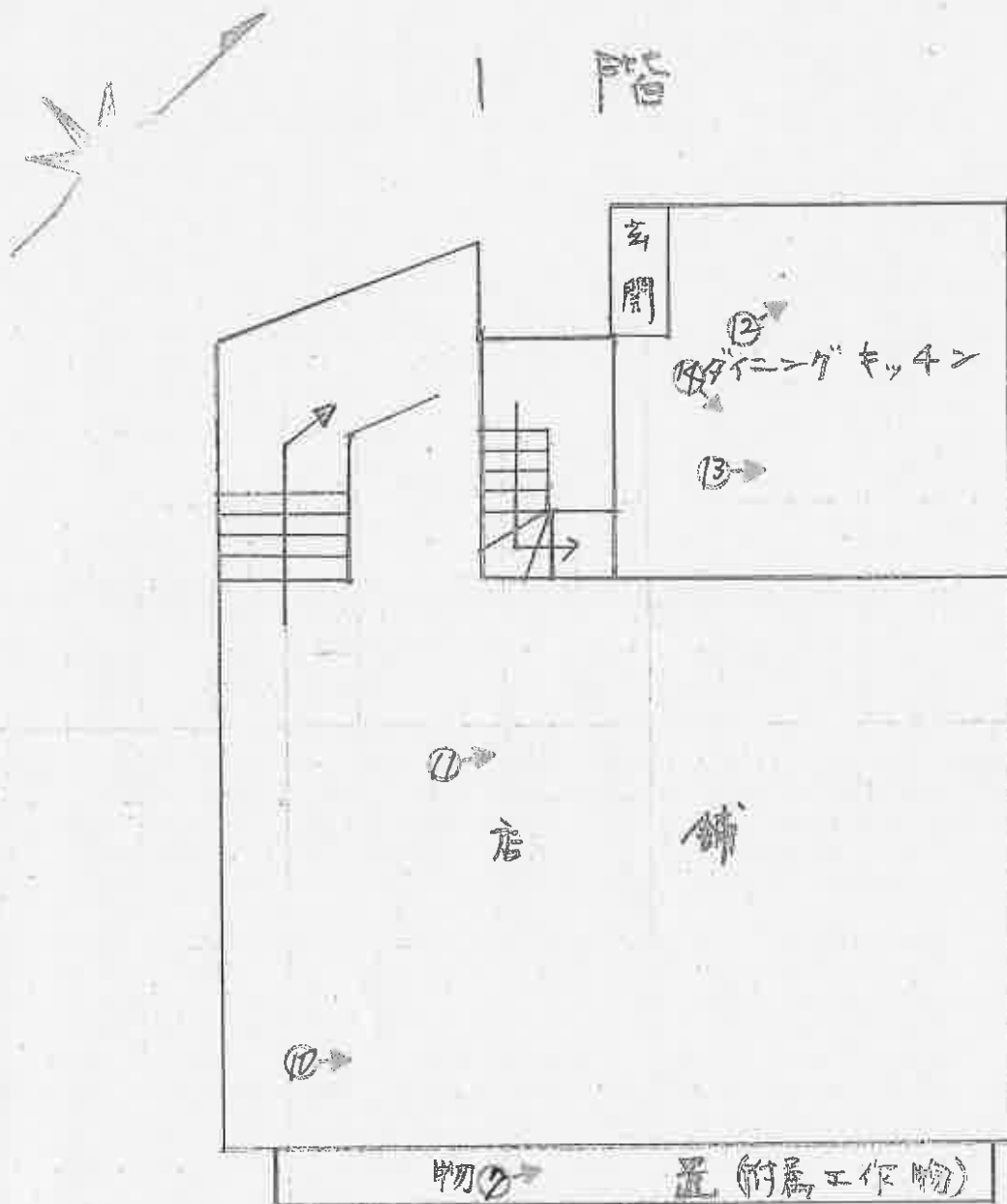
288-9

(10 枚目)



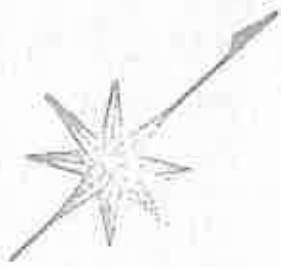
問 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

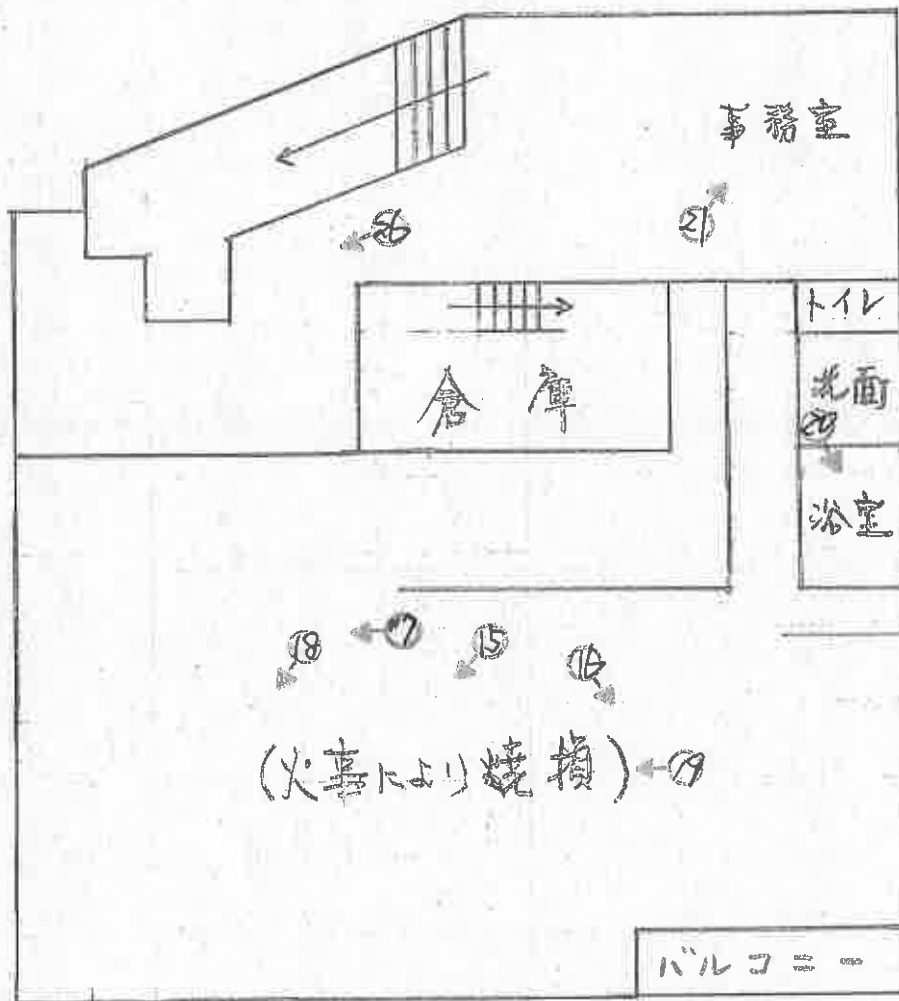


問 取 図

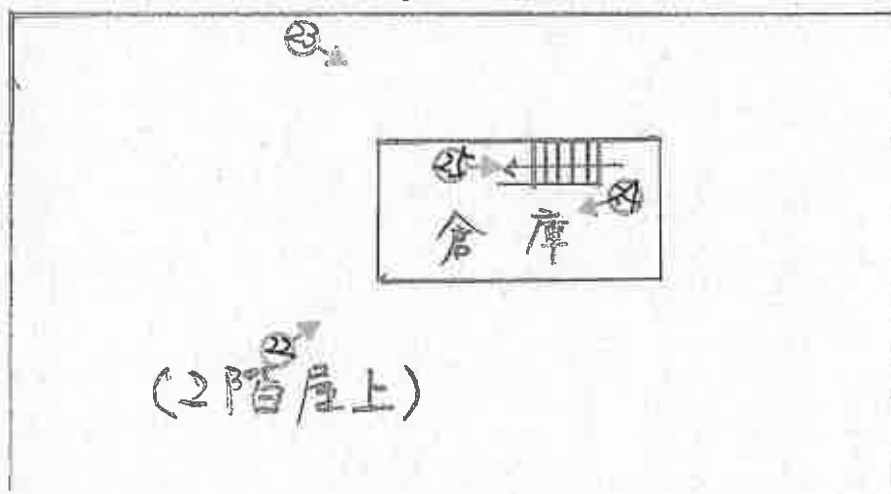
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



2 階



3 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



25



26



余白

令和6年(ケ)第 150号
令和7年 4月 4日 現地調査
令和7年 4月15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 3, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 3 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 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 番 号 家 屋 種 類 種 構 造 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 本件建物の現況床面積は以下の通りである。 1 階 131.51㎡ 2 階 140.42㎡ 3 階 6.87㎡ 延床面積 278.80㎡ ○火災による損傷について 本件建物は、令和5年5月28日に出火し、火元と見られる2階居室部分はほぼ焼失している。また、消防による放水があったため、1階天井部分にもかなりの浸水があったものと推測される。さらに、火災により2階南西側及び南東側の窓ガラスは破損しており風雨が入り込む状態のまま放置されている。尚、当該火災により、一人暮らしの女性1名死亡との報道がなされている。			

物 件 目 録

1 所 在 都留市上谷一丁目
地 番 285番5
地 目 宅地
地 積 256.67平方メートル
所有者 七A相続財産

2 所 在 都留市上谷一丁目 285番地5
家屋 番号 285番5
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 131.51平方メートル
2階 134.42平方メートル
3階 6.87平方メートル
所有者 有限会社ヤナイスポーツ

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	富士急行線「谷村町」駅北東方経路約30mに位置する。	
付 近 の 状 況	都留市中心部にある一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域である。	
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（非線引き） 第一種住居地域 指定 60% 指定200% 建築基準法第22条区域 都留市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 256.67㎡ 間 口 : 約11m 奥 行 : 約18m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 必要（約25㎡） 接面道路との関係 : 三方路面地	
接面道路の状況	南西側幅員約2.8m舗装市道（建築基準法第42条第2項） 北西側幅員約3.5～4m舗装市道（建築基準法第42条第2項） 南東側幅員約2.2m未舗装市道（建築基準法第42条第2項）	
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	○ 都留市教育委員会における聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないが、埋蔵文化財包蔵地（谷村城）の近接地に指定されている。	

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60年4月11日新築 築年月日不詳増改築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構造 鉄骨造陸屋根 3 階建 屋根 陸屋根 外 壁 A L C ボード吹き付けタイル等 内 壁 ビニールクロス、京壁等 天 井 石膏ボード、羽目板等 床 畳、フローリング、長尺ビニールシート等 設備 浴室、トイレ等 その他 特になし
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 3 階建 現況用途 居宅 店舗 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	本件建物は維持管理に極めて劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物は火災により 2 階居室部分が焼失している。また、2 階窓ガラスが破損し風雨が吹き込む状態のまま放置されているため、時間の経過により建物内部の損傷がさらに進行する可能性が高いことに留意すべきである。

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

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	37,400	0.93	256.67	0.60	5,360,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査 都留（県）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/103 \approx 37,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋4%

◇地域格差 : 街路条件 幅員等 1.05（＋5%）
 交通接近条件 駅等 0.98（－2%）

街路条件 交通接近条件 地域格差
 $(1 + 0.05) \times (1 - 0.02) \approx 1.03（＋3%）$

イ 個別格差

画地条件 方 位 1.01（＋1%）
 三方路 1.02（＋2%）
 セットバック部分 0.90（－10%）
 相乗積 0.93（－7%）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件建物は、現状のまま居住等の用に供することは困難であるため、取壊費用を限度として上記の通り査定した。

②建物価格（物件2建物）

本件建物については、以下の事項を総合的に勘案して規定による最低限度額を採用するのが妥当と判断した。

- ・ 本件建物は火災により2階居室部分がほぼ焼失しており、これを修繕し居住の用に供するためには、多額の費用を要することが予測されること。
- ・ 火災による高熱や放水による浸水の影響は、詳細な調査を実施しなければ明確にならないこと。
- ・ 窓ガラス破損による風雨の吹き込みにより、今後も損傷が拡大していく可能性が高いこと。
- ・ 火災による犠牲者が生じていることで、心理的な負担があること。

物件番号2建物 建物価格10,000円

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

【物件1土地】

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	5,360,000	0.10	使用借権	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使用借権と判定し、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	5,360,000	-540,000		1.00	0.60	2,890,000
2	10,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	330,000
合 計						3,220,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

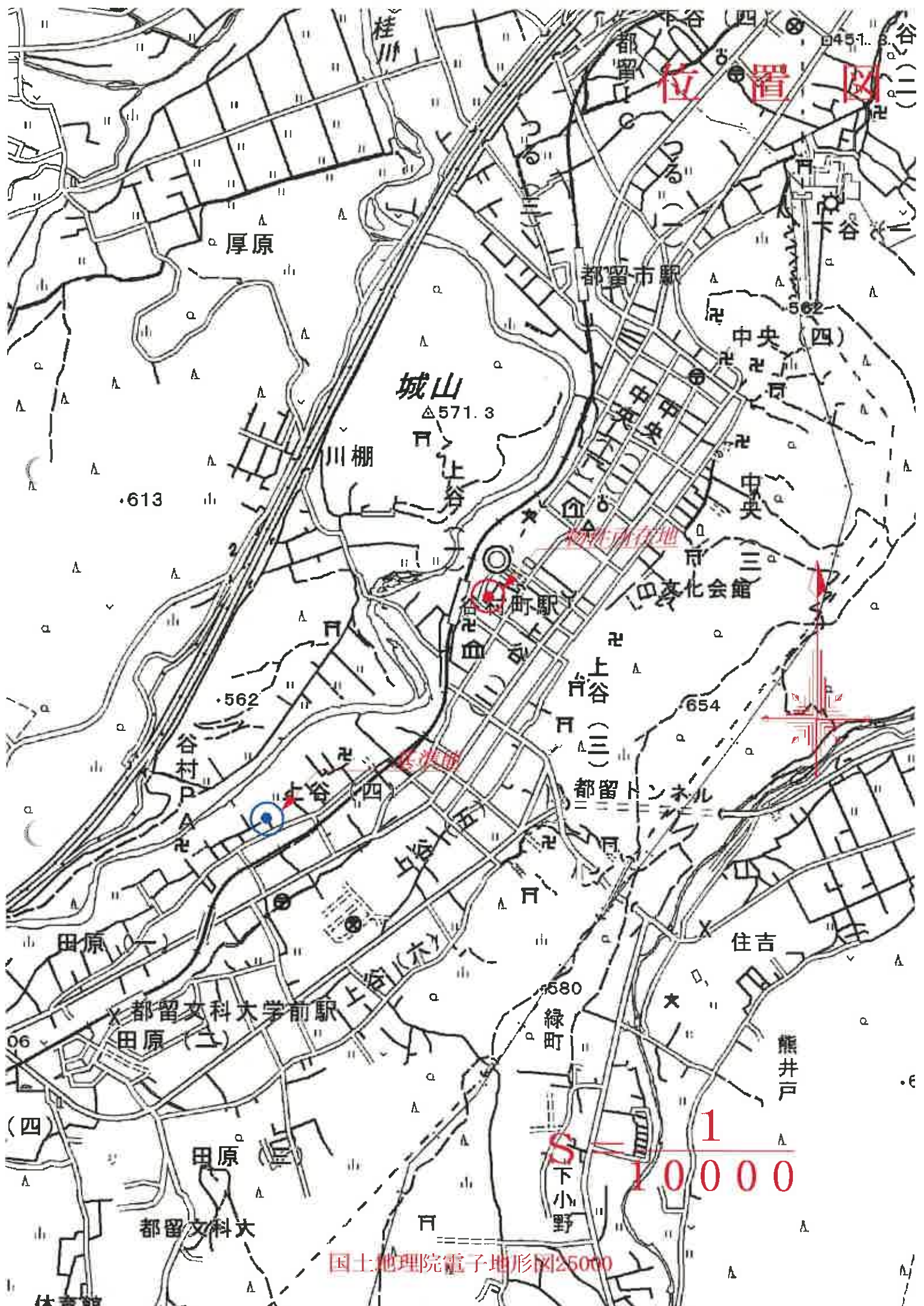
オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 都留(県)－5

所在地	在	：都留市田原1丁目422番「田原1－14－11」
地目	目	：宅地
価格	格	：40,100円/㎡
位置	置	：富士急行線「都留文科大学前」駅710m
価格時点	点	：令和6年7月1日
地積	積	：289㎡
供給処理施設	設	：水道
接面道路	路	：南東側幅員5.2m市道
用途指定等		：都市計画区域（非線引き）、第一種住居地域 （建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要		：一般住宅のほかに、アパート等が見られる住宅地域

以 上



位置図

城山

△571.3

都留市駅

中央 (四)

物件所在地

文化会館

上谷

(三)

都留トンネル

住吉

熊井戸

緑町

下小野

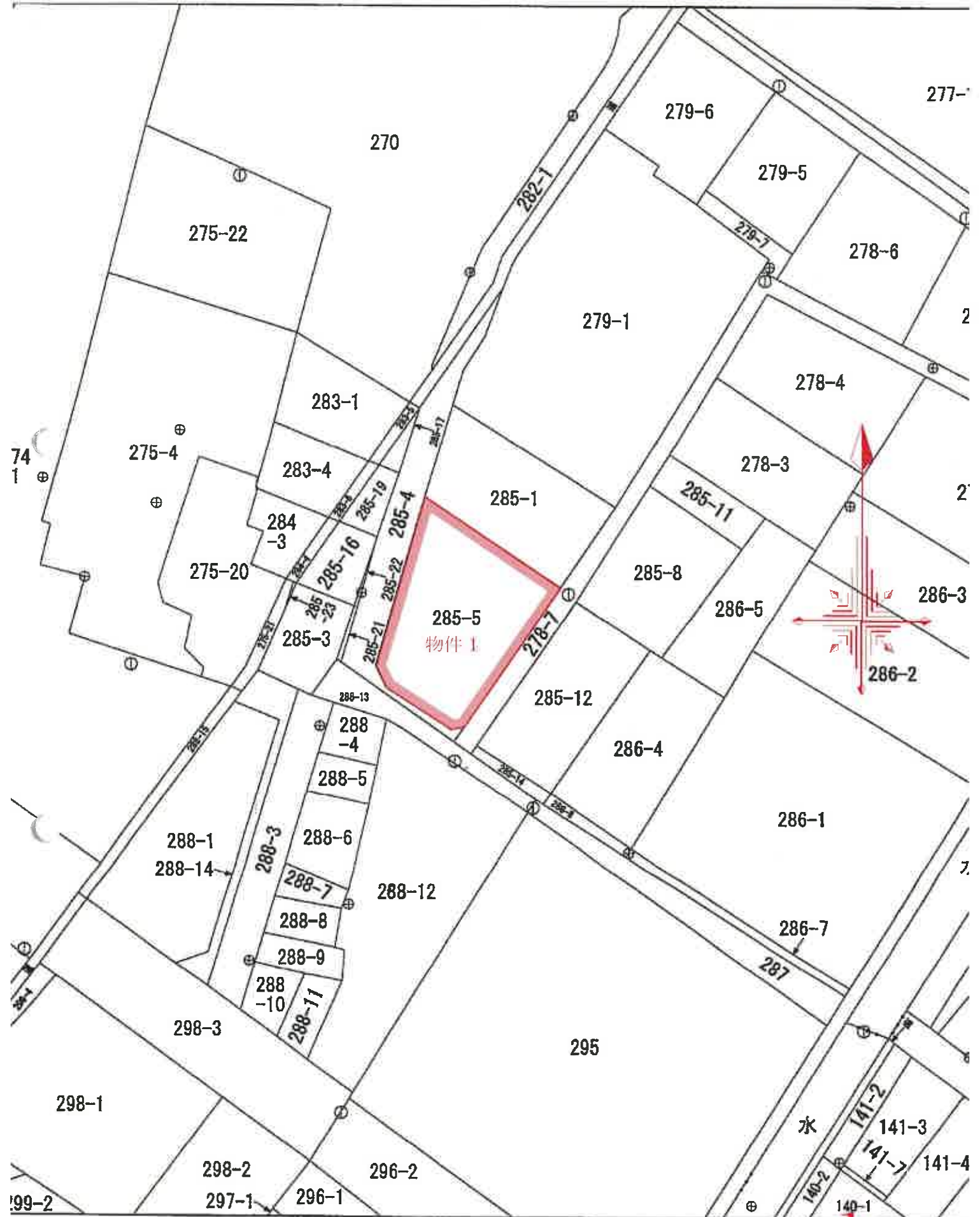
都留文科大

国土地理院電子地形図25000

1

10000

公 図 写



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

登記年月日：昭和60年5月10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 大月支局管轄)
令和6年12月16日 甲府地方方法務局

登記簿

請求番号：9-2

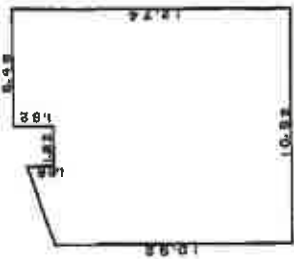
110052

各階平面図

建物平面図

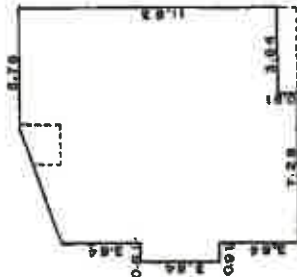
家屋番号 285-5

建物の所在 都留市上谷一丁目285番地5



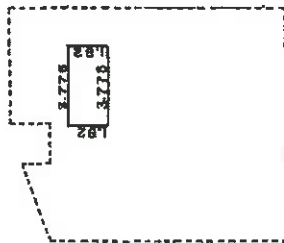
一階

10.92X 5.46= 59.6232
12.74X 5.46= 69.5604
3.64X1.28X1/2= 2.3296
合 計 131.5132㎡



二階

3.64X 0.91= 3.3124
10.92X 5.16= 56.3472
12.74X 2.12= 27.0088
11.88X 3.64= 43.0612
1.82X5.16X1/2= 4.6956
合 計 134.4252㎡



三階

1.82X 3.775= 6.8705㎡



(目録表12)

(家屋番号)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和60年5月10日登録

A4判に縮小