

本件売却対象は、物件2・3のみであることに注意されたい。

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字上松 |
| | 地 番 | 7 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 3. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字上松 7 4 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 4 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7. 0 5 平方メートル
2 階 5 3. 7 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 7月10日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

隣地（地番741番、744番）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

- 2 所 在 甲州市塩山上於曾字上松
地 番 743番1
地 目 宅地
地 積 543.56平方メートル
- 3 所 在 甲州市塩山上於曾字上松 743番地
家屋 番号 743番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 107.05平方メートル
2階 53.79平方メートル



令和3年（ケ）第119号

令和 3年11月22日受理

令和 4年 1月 6日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 甲州市塩山上於曽字上松
 地 番 741 番
 地 目 畑
 地 積 1127.32 平方メートル
- 2 所 在 甲州市塩山上於曽字上松
 地 番 743 番 1
 地 目 宅地
 地 積 543.56 平方メートル
- 3 所 在 甲州市塩山上於曽字上松 743 番地
 家屋 番号 743 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 107.05 平方メートル
 2 階 53.79 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲州市塩山上於曾743番地（住宅地図上の表示）		
土地	物件 2		
現況地目	■宅地（物件 2 ） □公衆用道路（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（●A●●） □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て占有している。 □「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	●A●●からの聴取によると、建物図面（8枚目）中の西側水路は現存しない。		
建物	物件 3		
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（●A●●） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・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	昭和48年10月（登記上の表示）の建築であり、床の沈み込みや建付の劣化、天井の雨漏り跡などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(なし(甲州市塩山上於曽743番地付近))					
土地	物件 1					
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(畑)(物件 1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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(●A●●) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が主に農地(畑)の状態では占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」とおり ☐					
その他の事項	1 ●A●●からの聴取によると、本件土地は、かつて葡萄畑として利用されていたものの、現在まで長期にわたって葡萄栽培がなされないまま放置されている模様である。 なお、本件土地内には葡萄棚が残置されるなどして、所々に自家消費用の家庭菜園があるほかは、雑草が繁茂した状態にあり、第三者の占有に係る物的状況は現認できない。 よって、上記状況や関係人からの聴取、一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。 2 本件土地に係る、甲州市農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、本件土地の現況地目は農地である旨の回答書の提出を受けた。 したがって、本件土地については、農地法の適用を受けるべき農地と認めて、買受けの申出に当たっては、<u>買受適格証明書の提出を要することに注意いただきたい。</u> 3 本件土地(畑)の南東側には、物件3の建物(居室)の附属構築物(非建物)ないし動産である物置(4棟)が設置されている(土地建物位置概略図・室外写真を参照)。 4 ●A●●からの聴取によると、北側で接する公園上の水路は現存しない(写真25を参照)。					
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]					
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)					
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 下記①～③の事情等から、物件1～3の全土地建物を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当であるものと認めた。
 - ① 前述のとおり、物件1の土地(畑)の南東側には、物件3の建物(居宅)の附属構築物(非建物)ないし動産である物置(4棟)が設置されており、物件3の建物利用に当たっては、物件1の土地の一部を利用している事実がある(なお、物件1・2の土地間の境界線も判然としていない。)
 - ② 物件1の土地が西側で接する公図上の道は、幅員が概ね2m前後の砂利道であり(写真23・24を参照)、また、北東隅で接する公図上の道は、外観上は物件1の土地と一体となっており、道路・通路としての利用状況にない(写真26を参照)ことから、物件1の土地単独に係る接道状況には支障がある。
 - ③ 本件物件は、大型商業施設が近傍に存する、成熟した住宅街内にあって、現状、周辺の農用地は点在する程度の環境にあることから、本件一体不動産の将来的な利用価値(とくに、物件1の土地に係る農用以外の活用の可能性)にも配慮をすべきものと思われる。
- 2 物件1・2の各土地と、東側隣地(744・746)との間の境界線は、外観上は判然としていない。なお、●A●●からの聴取によると、古井戸跡である2基の構築物(写真11・12)は、同隣地(744)内に存する模様である。
- 3 物件1・2の各土地には、建築廃材等が散乱して放置されている。また、物件2の土地には、自走が物理的に困難な自動車2台も放置されているが、●A●●からの聴取によると、知人が使用していた車両であって、いずれ撤去したいとは思っているものの、そのままになっているとのことである(室外写真を参照)。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●A●● (所有者)	1 物件3の建物には、所有者である私が居住しています。 2 およそ30年前まで、物件1の土地上で父が葡萄を栽培していましたが、現在は、所々で自家消費用の野菜等を栽培するほかは、雑草等が生い茂った状態で放置されています。 3 物件3の建物については、平成20年頃に、1階板間脇にトイレを増設するなどの改装を施しました。また、平成28年頃に、大風で損傷した屋根の補修を行いました。 4 本件土地の境界に関して、隣地所有者等とのトラブルは、とくにありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
3年11月24日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て 現況調査期日等通知（郵送）
3年11月24日（水） ：－：	当庁執行官室	甲州市農業委員会宛て 農地等の現況照会
3年11月26日（金） 10：00－11：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在），室外写真撮影
3年12月1日（水） ：－：	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）
3年12月13日（月） 9：40－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

（特記事項）

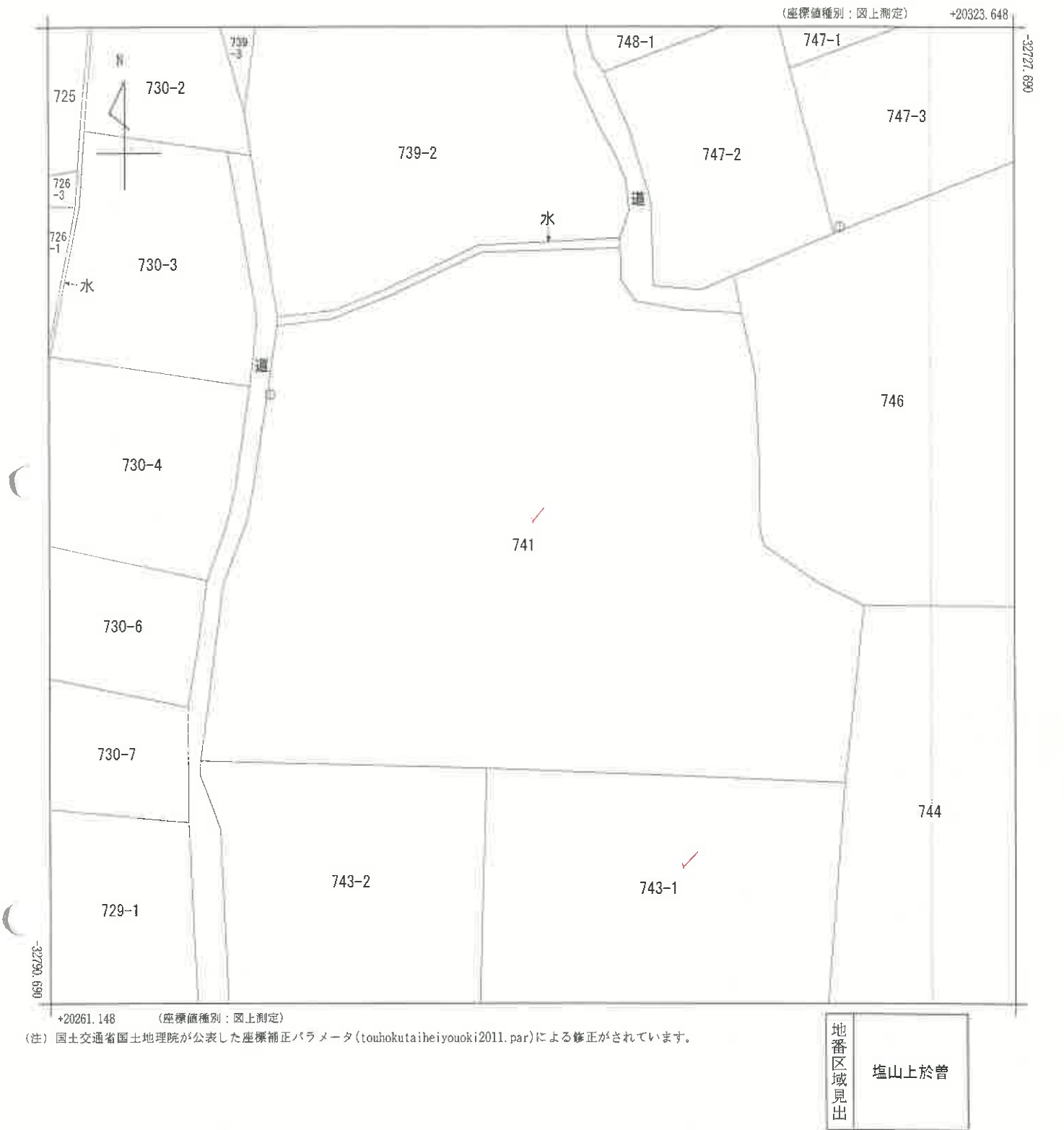
■ 令和 3年12月13日
所有者宛て現況調査期日等通知書の郵送後も，所有者等からの事前連絡がなく，目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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 を立ち会わせ，技術者に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。

□

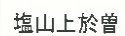
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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。

請求部分	所 在	甲州市塩山上於曾字上松					地 番	741番		
出力縮尺	1/250	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	昭和62年12月				備付年月日(原図)	平成1年5月1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。



+20269.873 (座標値種別：図上測定)

(7 枚目)

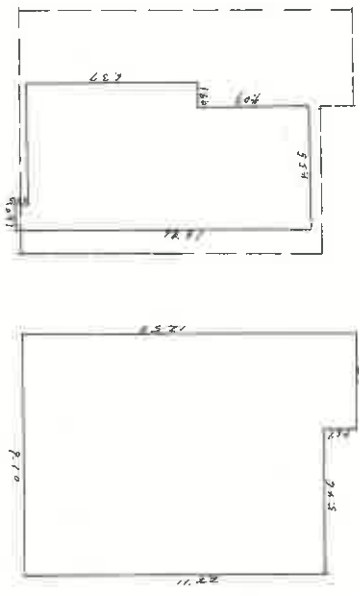
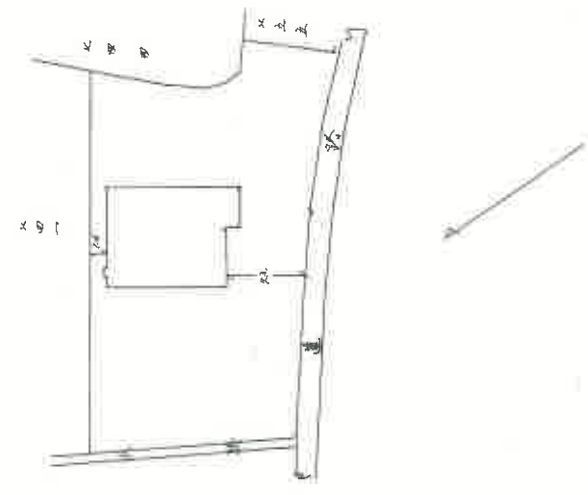
登記年月日：昭和49年6月24日

昭和49年6月24日登記 0228351

建築物階平面図

家屋番号	743
建物の所在	松戸市上松743

製作年月日	昭和49年6月13日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--



1階 11.0m x 6.0m = 66.0㎡
2階 6.0m x 4.5m = 27.0㎡
計 11.0m x 10.5m = 115.5㎡

(長源勢)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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3年10月7日 東京法務局港出張所

登記官

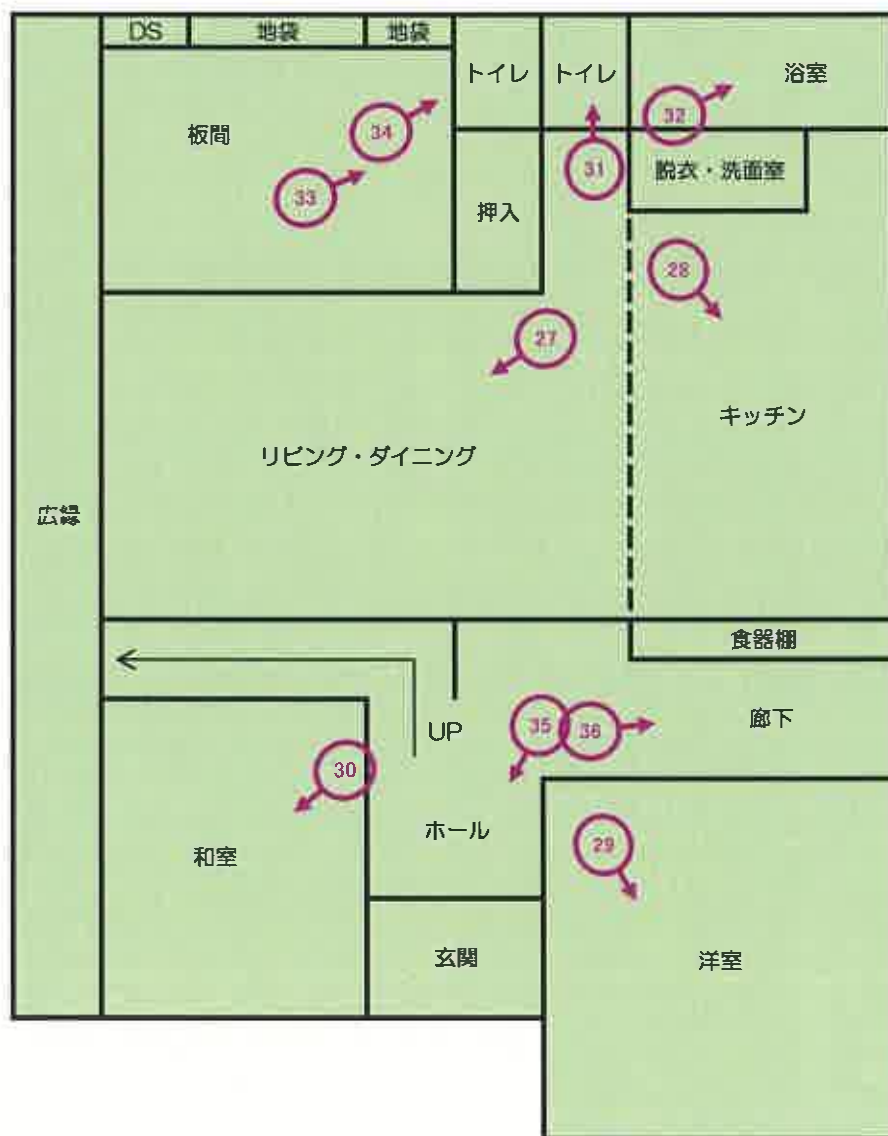
土地建物位置概略図



間取図（物件3）

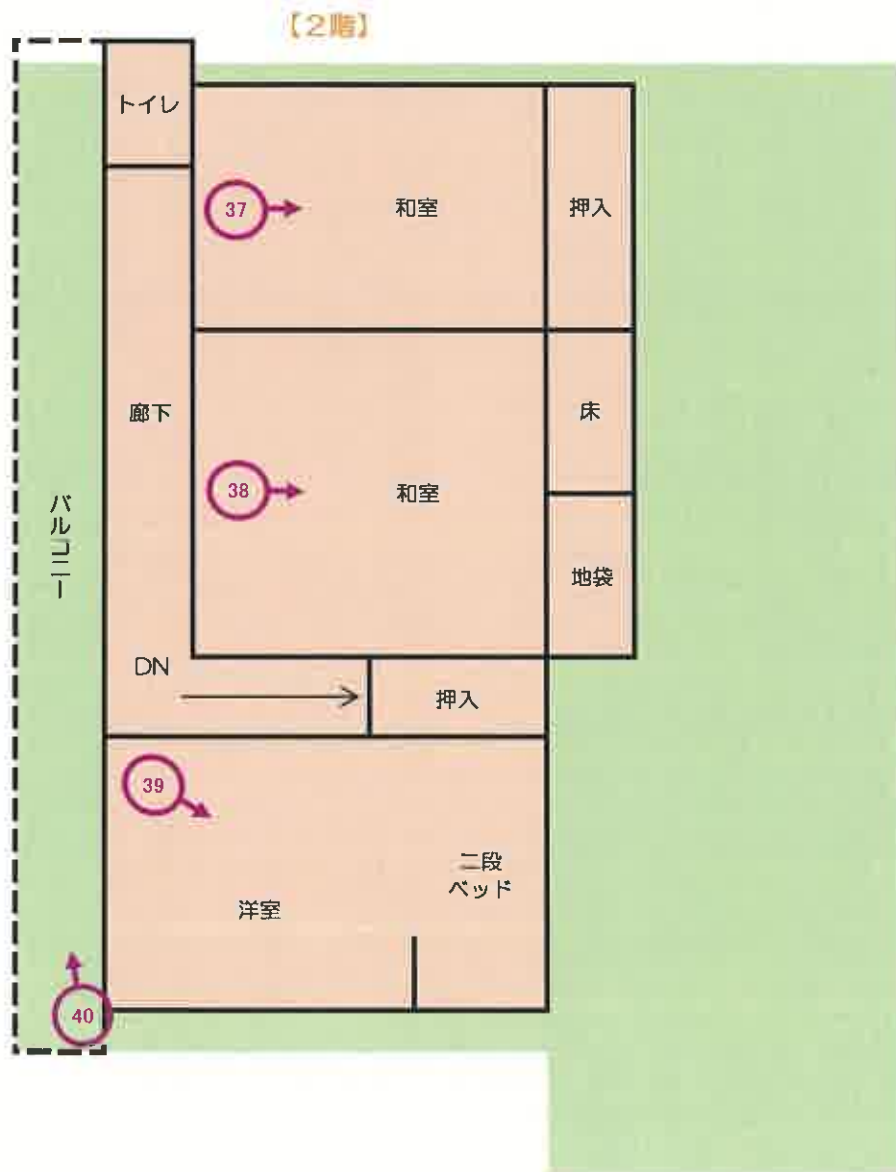
写真撮影
位置・方向

【1階】



間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



1

物件3
(住宅)



物件2
(宅地)

2

物件3
(住宅)



西條実地
(743+2)

3

物件3
(居宅)



西和清前
(T43-2)

4

物件3
(居宅)



物件1
(畑)

5

物件3
(居宅)



物件2
(宅地)

6

物件3
(居宅)



物件2
(宅地)

7

物件3
(居宅)

西側隣地
(743-2)



物件2
(宅地)

8

物件2
(宅地)

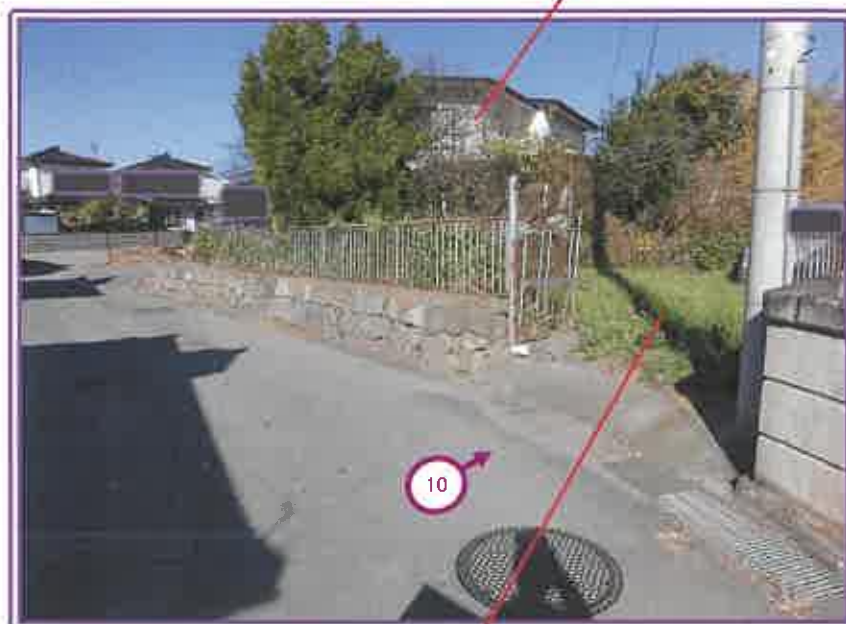
物件3
(居宅)



南側道路との接道状況

西側隣地
(743-2)

9



南側道路との接道状況

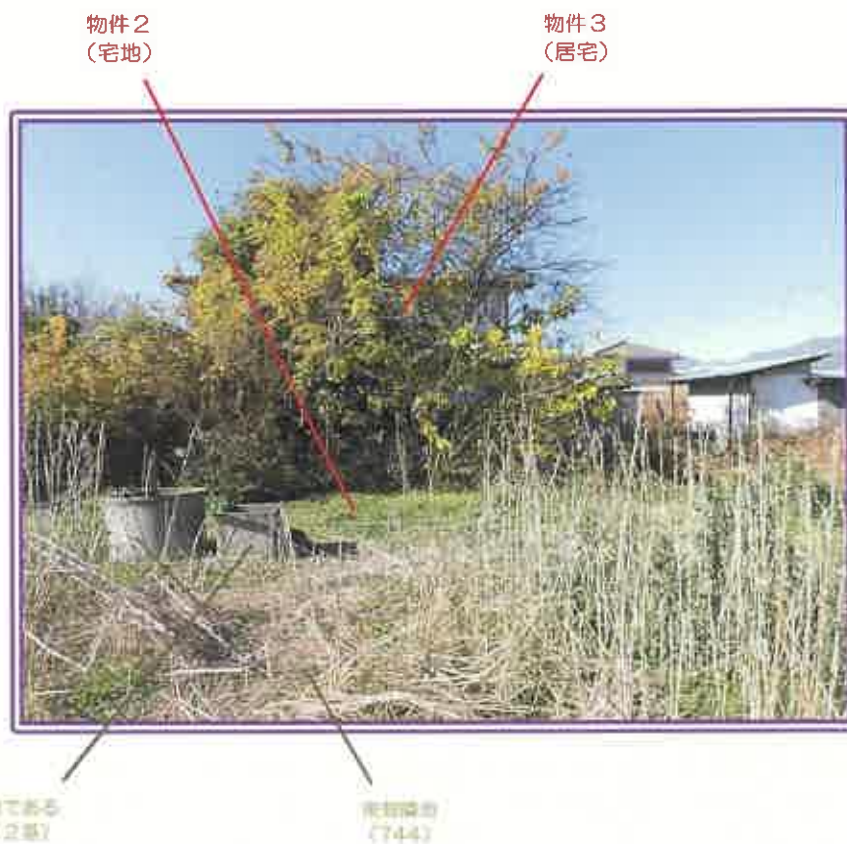
物件2
(宅地)

10

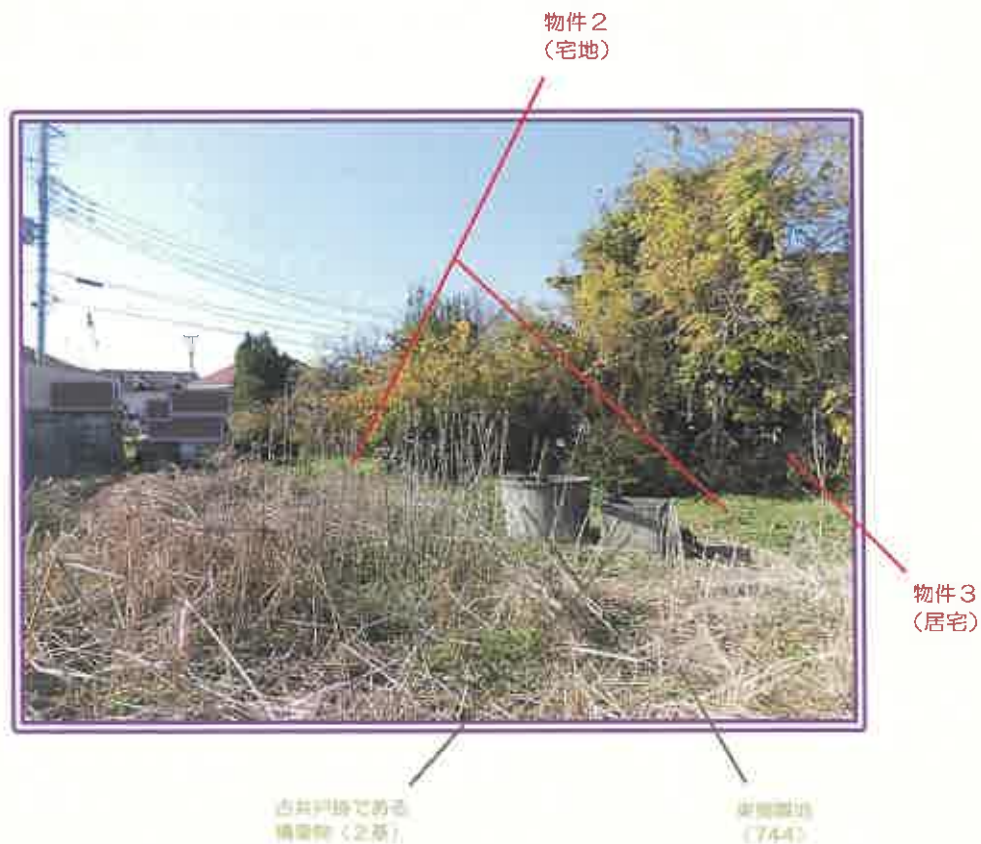


物件2
(宅地)

11



12



13

物件3
(居宅)



物件2
(宅地)

14

物件3
(居宅)



物件2
(宅地)

15

物件1
(畑)



※ 物件3の建物のバルコニーから撮影

16

物件1
(畑)



※ 物件3の建物のバルコニーから撮影

17



物件1
(畑)

18



19



物件1
(畑)

20



物件1
(畑)

21



物件3
(住宅)

物件1
(畑)

22



物件1
(畑)

23



西側砂利道との接道状況

24



西側砂利道との接道状況

25



北側で接する公図上の水路（現認できず）付近

26



北東隅で接する公園上の道との接地状況

物件1
(畑)

27



1階 リビング・ダイニング

28



1階 キッチン

29



1階 洋室

30



1階 和室

1階トイレ

31



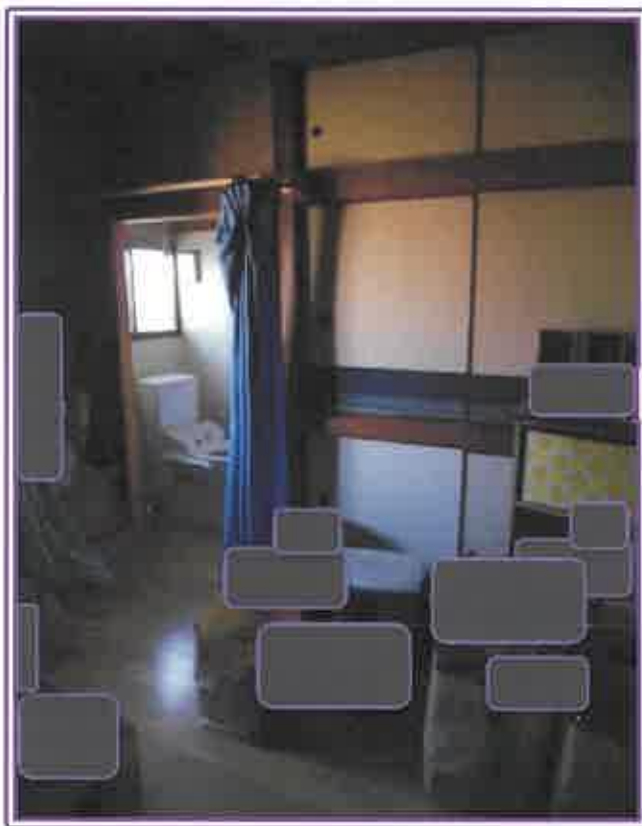
32



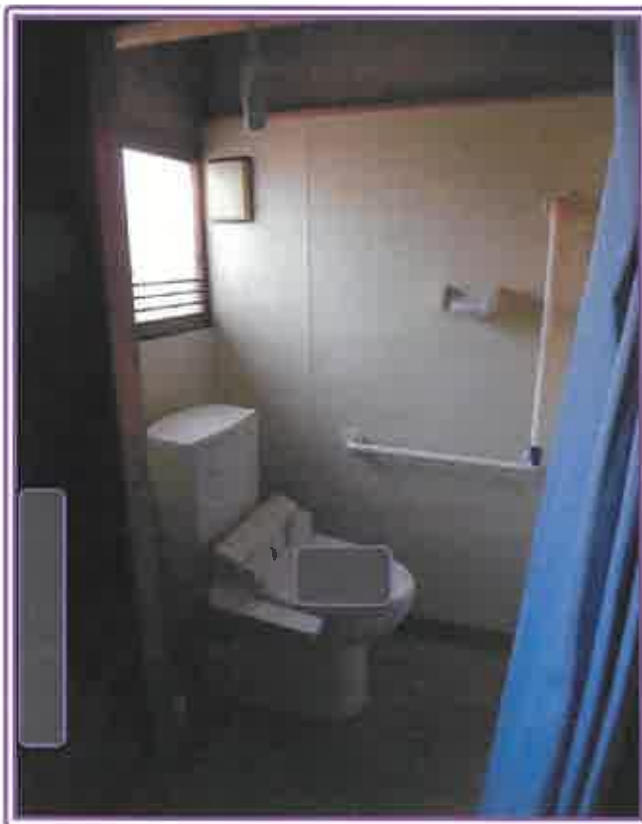
1階浴室

1階 板間

33



34



1階 トイレ

1階 ホール・玄関

35



36



1階 廊下

37



2階 和室

38



2階 和室

39



2階 洋室

40



2階 バルコニー

令和 3年（ケ）第 119号
令和 7年 6月13日 現地調査
令和 7年 6月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

(物件2・3)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件2・3の各不動産について一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(民事執行法73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件3の価格は当該敷地利用権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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
2	所在地 地目 地積	甲州市塩山上於曾字上松 743番1 宅地 543.56㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甲州市塩山上於曾字上松743番地 743番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 107.05㎡ 2階 53.79㎡ 延床面積 160.84㎡	
特記事項			
①物件2と北側隣接地(741番)東側隣接地(744番)との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。 ②現況調査報告書記載の物件3の附属構築物(ボイラー室)があるが、経済価値はない。なお、目的外土地(741番)に現況調査報告書記載の物件3の附属構築物があるが、経済価値はなく、また構築物であるので敷地利用権についても考慮しない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅南西方道路距離約1.1km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件 地積 : 543.56㎡ 間口 : 約22.5m 奥行 : 約23.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	南側幅員約2.8m舗装市道上於曾84号線(建築基準法第42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2は物件3の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
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48年10月30日新築 経過年数 51.6年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル 内壁 京壁ほか 天井 クロスほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階 107.05m ² 2階 53.79m ² 計 160.84m ²
現況用途等	居宅
品 等	中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築後約51年以上を経過しているため、強度及びシロアリについて再調査を要する。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	31,700	0.72	543.56	1.00		12,410,000

ア 標準画地価格（（公示価格等からの規準）

地価公示 甲州-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 31,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.03%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：街路条件（幅員、系統・連続性△20）画地条件（規模△10）
 格差の相乗積（100%-20%）×（100%-10%）=72%

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件3（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	150,000	160.84		0.05	1.00	1,210,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：160.84㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	12,410,000	0.55 法定地上権	6,830,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
2	12,410,000	-6,830,000	5,580,000	41
3	1,210,000	+6,830,000	8,040,000	59
合計	13,620,000		13,620,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
480,400	1.00	15.0%	1.00	3,200,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃40,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$40,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 480,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$40,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 400\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 480,400\text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	13,620,000	1.00	13,620,000
② 収益価格	—	—	3,200,000
③ 調整後の価格			13,600,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
13,600,000	1.00	0.20	0	2,720,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.20(前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮)

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
2	2,720,000	41%	1,120,000
3	2,720,000	59%	1,600,000
一括価格(合計)			2,720,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲州-3

所 在：甲州市塩山下於曾字沓田1530番8
地 目：宅地
価 格：31,800円／ m^2 (対前年変動率 -0.3%)
位 置：J R 中央本線「塩山」駅1.5km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：322 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西4m市道、背面道
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要：路線商業地背後に一般住宅等が散在する住宅地域

以 上

事件番号 令和 3 年 (ケ) 第 119号
(物件2,3)

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6年10月28日

評価人 小 川 和 彦

(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 山本成貴)

令和 3年（ケ）第 119号
令和 6年 4月26日 現地調査
令和 6年 5月 1日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2・3)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 8, 160, 000円	
内訳価格	
物件2 (土地)	金 3, 350, 000円
物件3 (建物)	金 4, 810, 000円

- ① 一括価格は、物件2・3の各不動産について一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(民事執行法73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件3の価格は当該敷地利用権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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
2	所在地 地目 地積	甲州市塩山上於曾字上松 743番1 宅地 543.56㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	甲州市塩山上於曾字上松743番地 743番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 107.05㎡ 2階 53.79㎡ 延床面積 160.84㎡	
特記事項			
①物件2と北側隣接地(741番)東側隣接地(744番)との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。 ②現況調査報告書記載の物件3の附属構築物(ボイラー室)があるが、経済価値はない。なお、目的外土地(741番)に現況調査報告書記載の物件3の附属構築物があるが、経済価値はなく、また構築物であるので敷地利用権についても考慮しない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅南西方道路距離約1.1km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件 地積 : 543.56㎡ 間口 : 約22.5m 奥行 : 約23.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	南側幅員約2.8m舗装市道上於曾84号線（建築基準法第42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2は物件3の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分		
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	昭和48年10月30日新築 50.5年 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル 京壁ほか クロスほか フローリングほか
床面積（現況）	1階 2階 計	107.05㎡ 53.79㎡ 160.84㎡
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	建築後約50年以上を経過しているので、強度及びシロアリについて再調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	31,900	0.72	543.56	1.00		12,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲州-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 31,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.03%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：街路条件（幅員、系統・連続性△20）画地条件（規模△10）
 格差の相乗積 $(100\%-20\%) \times (100\%-10\%) = 72\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件3（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	150,000	160.84		0.05	1.00	1,210,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：160.84㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	12,480,000	0.55 法定地上権	6,860,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
2	12,480,000	-6,860,000	5,620,000	41
3	1,210,000	+6,860,000	8,070,000	59
合計	13,690,000		13,690,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
480,400	1.00	15.0%	1.00	3,200,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃40,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$40,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 480,000 \text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$40,000 \text{円} \times 1 \text{ヶ月} \times 1\% = 400 \text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 480,400 \text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	13,690,000	1.00	13,690,000
② 収益価格	—	—	3,200,000
③ 調整後の価格			13,600,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
13,600,000	1.00	0.60	0	8,160,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
2	8,160,000	41%	3,350,000
3	8,160,000	59%	4,810,000
一括価格(合計)			8,160,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲州-3

所在地 在：甲州市塩山下於曽字沓田1530番8
地目：宅地
価格 格：31,900円／㎡(対前年変動率 99.7%)
位置 置：J R 中央本線「塩山」駅1.5km
価格時点：令和 6年 1月 1日
地積：322㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：西4m市道、背面道
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要：路線商業地背後に一般住宅等が散在する住宅地域

以 上

位置図





39.873 (座標値種別：図上測定)
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。 1/250
地番区域見出

所 在	甲州市塩山上於曽字上松	地 番	743番1
-----	-------------	-----	-------

地圖整理番号: M38196