

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	180,000 144,000	一括	36,000	13,082	0
1	90,000				
2	90,000				



物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡身延町下部字横道
 地 番 1065番
 地 目 宅地
 地 積 198.00平方メートル

2 所 在 南巨摩郡身延町下部字横道 1065番地
 家屋 番号 1065番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 137.84平方メートル
 2階 67.07平方メートル
 3階 51.34平方メートル

(現況)

種 類 旅館
 床 面 積 1階 約167平方メートル
 2階 67.07平方メートル
 3階 約53平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 24 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

地籍図上筆界未定である。

《 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 南巨摩郡身延町下部字横道
 地 番 1065番
 地 目 宅地
 地 積 198.00平方メートル

2 所 在 南巨摩郡身延町下部字横道 1065番地
 家屋 番号 1065番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 137.84平方メートル
 2階 67.07平方メートル
 3階 51.34平方メートル

(現況)

種 類 旅館
 床 面 積 1階 約167平方メートル
 2階 67.07平方メートル
 3階 約53平方メートル



令和7年（ケ）第38号

令和 7年 4月16日受理

令和 7年 5月13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 南巨摩郡身延町下部字横道
地 番 1 0 6 5 番
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡身延町下部字横道 1 0 6 5 番地
家屋 番号 1 0 6 5 番
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造重鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 1 3 7 . 8 4 平方メートル
2階 6 7 . 0 7 平方メートル
3階 5 1 . 3 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	南巨摩郡身延町下部 1065番地
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり（と推察される）
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。
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	北東側丘陵地と南西側扇状地（下部川流域）との端境付近に位置する造成地であ って、南西側隣地との間の土地の高低差が著しい（底地下に石垣が構築されてい る（写真4））。
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（■主たる建物 □附属建物）。 ■種類：旅館 □構造： ■床面積：1階 約167㎡ 2階 67.07㎡ 3階 約53㎡
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（株式会社相模屋（債務者）） 上記の者が本建物を 旅館（不使用状態）として占有している。
上記以外の敷地 （目的外土地）	■ない（と推察される） □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 本件建物は、建物所有者（●●A●●）の娘（●B●●）が代表者を務めて いる上記債務者会社が運営する旅館（別館）として、約20年前まで使用され ていたものの、室内外に業務用品・什器等が放置されたまま、同社が形骸的に 無償占有している状態にあることから、その占有権原は使用借権と認めた。 2 間取図のとおり、施工時期不詳の増築部分が存することから、現況床面積は 上記のとおりと認めた。
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（と推察される）

その他の事項

- 1 本件物件が存する地域は、長らく不動産登記法上の地図が未整備であったが、国土調査法による地籍調査の手続が進行して、ようやく今年（令和7年）3月に、成果図（地籍図）の写しが法務局に備え付けられるに至った。
ところが、本件土地や周辺地については、一部地権者の承諾が得られていないために、未だに境界等に係る協議が整っておらず、広大な筆界未定地のままの状態で地籍図中に表示されている（11枚目の「公図の合成図」を参照）。
- 2 前述のとおり、本件土地は、公図上の一体地（筆界未定地）中にあり、所在の特定ができない状況にあるが、現地での簡易計測の結果等を勘案すると、本件土地の現況形状については、大凡、土地建物位置概略図のとおりであると推察される。
なお、現況の接道関係については、評価書中の記載を参照いただきたい。
- 3 昭和45年2月（登記上の表示）の建築であり、不使用状態で保守・管理状態も劣ることから、屋根・室内天井の損傷、床抜け等の経年等に伴う損耗箇所が散見された（なお、室内写真については、損耗の程度が比較的小さい箇所のみを掲載している。）。
仮に、本件建物を旅館としての通常使用に供する場合には、大掛かりな補修・改修等が必要になるものと思われる。
- 4 関係人からの聴取によると、かつて、本件建物では、身延町営温泉を引湯・使用していたものの、約15年前に給湯を停止した模様である。
停止状態が長期に渡っているため、現在は、配管や給湯装置等に劣化・破損等が生じており、受湯に復するには、物理的にも不可能な状態にあるものと思われる。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C● (建物占有者（債務者） の前代表者)	1 本件土地の周辺一帯は温泉街（下部温泉郷）であり、近傍には、温泉会館や観光ホテルなどが立地しています。 2 本件建物は、私がかつて代表者を務めていた、株式会社相模屋（本件債務者）が、旅館（別館）として、約20年前まで使用していましたが、現在は、建物全体に劣化が及んだ、不使用（空家）状態にあります。 3 本件建物は、株式会社相模屋が、主に、業務用品や什器を残置したまま占有しています。 建物内外にある残置動産類には、私や家族の私物も混じっていますが、第三者所有のリース物件は、ほとんど残っていないと思います。

4 本件建物は、昭和45年に建築された古い建物ですので、増築等が施されていますが、詳細な施行時期は失念しました。

5 配電設備の支障によって漏電する可能性があるために、通電を停止しているなど、現状、全てのライフラインを停止しています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月21日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知（郵送）
7年4月22日（火） 13：30－14：00	甲府地方法務局 緱沢支局	公図・閉鎖図面写し各交付申請（窓口） ※ 広大な筆界未定地内に存する、本件物件の位置関係等を確認
7年4月22日（火） 15：30－16：00	物件所在地 （1回目）	現地確認
7年5月7日（水） 11：00－13：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入）、写真撮影 ＜評価人同行＞
7年5月7日（水） 16：00－16：20	当庁執行官室	占有状況等確認（電話） ●C●から聴取

（特記事項）

■ 令和 7年 5月 7日

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。

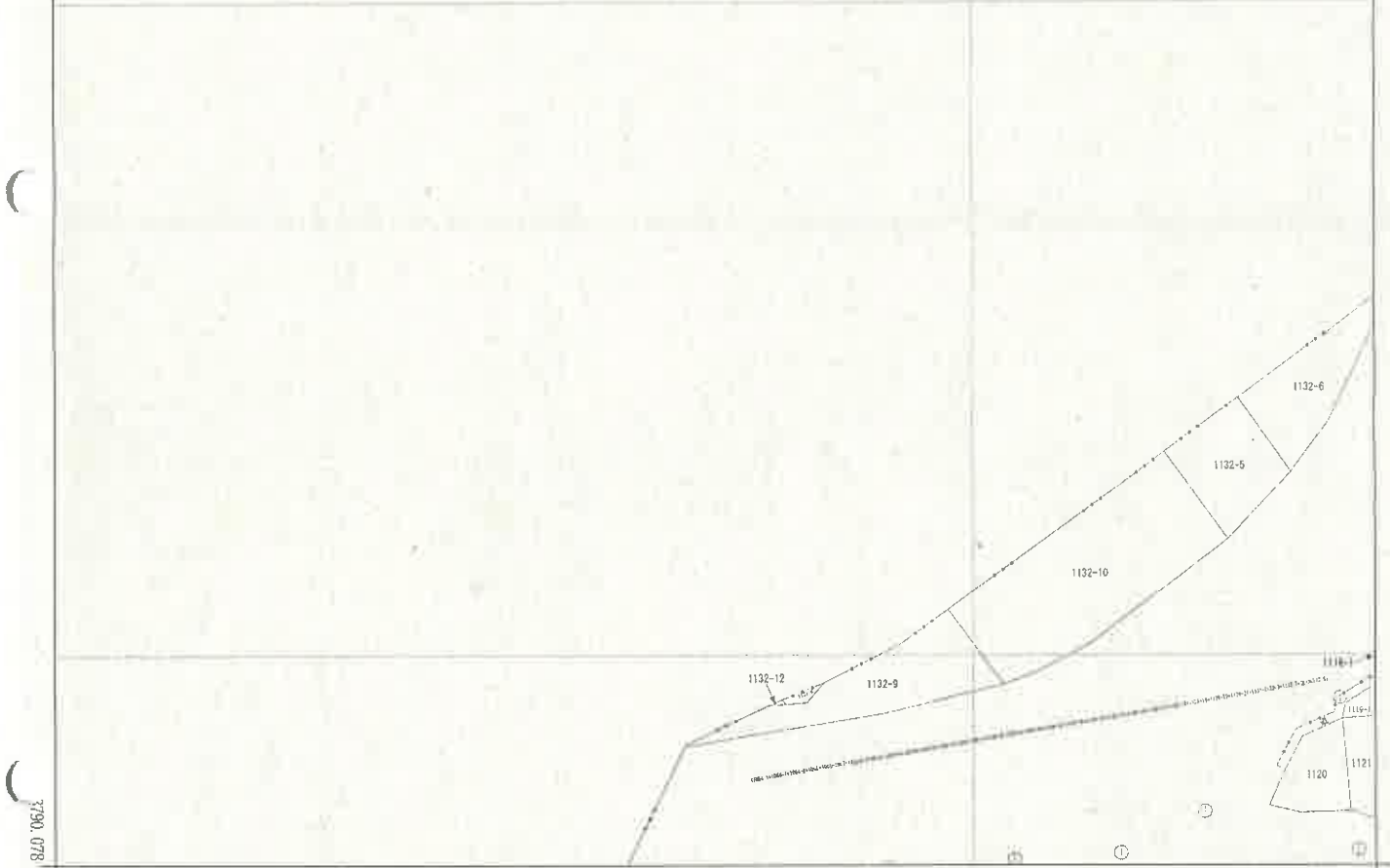
■ 令和 7年 5月 7日

目的物件は解錠されていたが全戸不在のため、立会人 ●D●● を立ち会わせた上で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。

□



請求部	所在	南巨摩郡身延町下部字横道				地番	1065番			
出力縮尺	1/1000	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	平成25年3月				備付年月日(原図)	令和7年3月		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

令和7年4月22日
甲府地方法務局鯉沢支局
登記官

請求番号：10-3
(1/5)

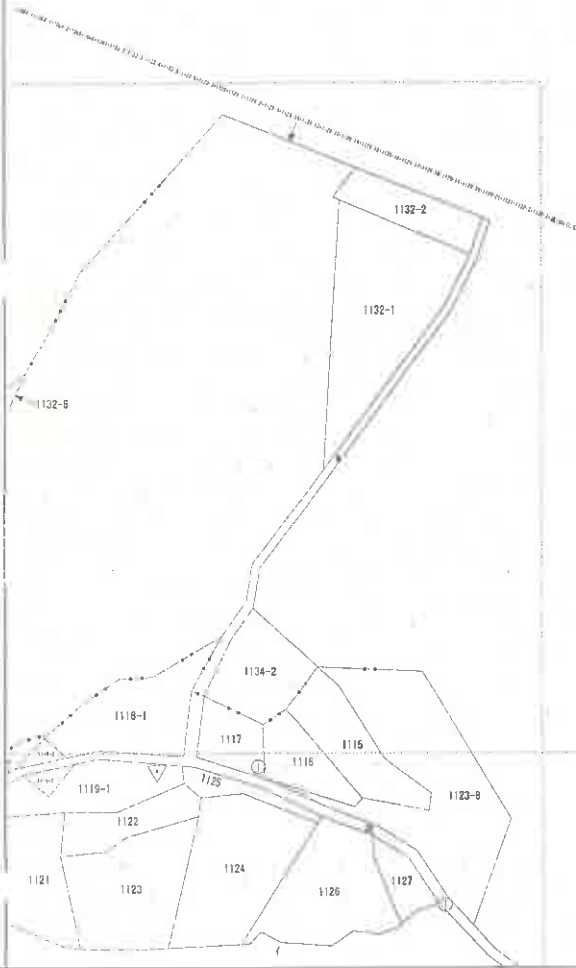
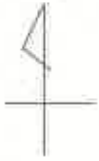
(5 枚目)

1 (1054-1+10
64-1+1064-2+1065+106
6+1067+1123-2+1123-3
+1123-4+1123-5+1123-
6+1123-7+1128+1129-1
+1129-2+1129-9+1130
つづく

(座標値種別: 測量成果)

-1948.660

N



-2198.660

(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出

1番

請求部	所在	南巨摩郡身延町下部字横道				地番	1065番			
出力縮尺	1/1000	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	平成25年3月			備付年月日(原図)	令和7年3月			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

令和7年4月22日

甲府地方法律局鯉沢支局

登記官

請求番号: 10-3

(2/5)

(6 枚目)

公用

10+1129-12
+1129-13+1
129-14+112
9-15+1129-
16+1129-17
+1129-18+1
129-19+112
9-20+1129-
21+1131+11
32-3+1132-
7+道+水)(4
/6)
(1054-1+10
64-1+1064-
2+1065+106
6+1067+112
3-2+1123-3
+1123-4+11
23-5+1123-
6+1123-7+1
128+1129-1
+1129-2+11
29-9+1129-
10+1129-12
+1129-13+1
129-14+112
9-15+1129-
16+1129-17
+1129-18+1
129-19+112
9-20+1129-
21+1131+11
32-3+1132-
7+道+水)(3
/6)

N



①

①

①

①

1042.078

-2448.660

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

下部

請求部	所在	南巨摩郡身延町下部字横道				地番	1065番			
出力縮尺	1/1000	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	平成25年3月			備付年月日(原図)	令和7年3月			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

令和7年4月22日

甲府地方方法務局鰐沢支局

登記官

請求番号：10-3

(4/5)

(8 枚目)

公用



地番区域見出

下部

請求部	所在	南巨摩郡身延町下部字横道				地番	1065番			
出力縮尺	1/1000	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	平成25年3月				補付年月日(原図)	令和7年3月		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

令和7年4月22日

甲府地方法務局鯉沢支局

請求番号：10-3

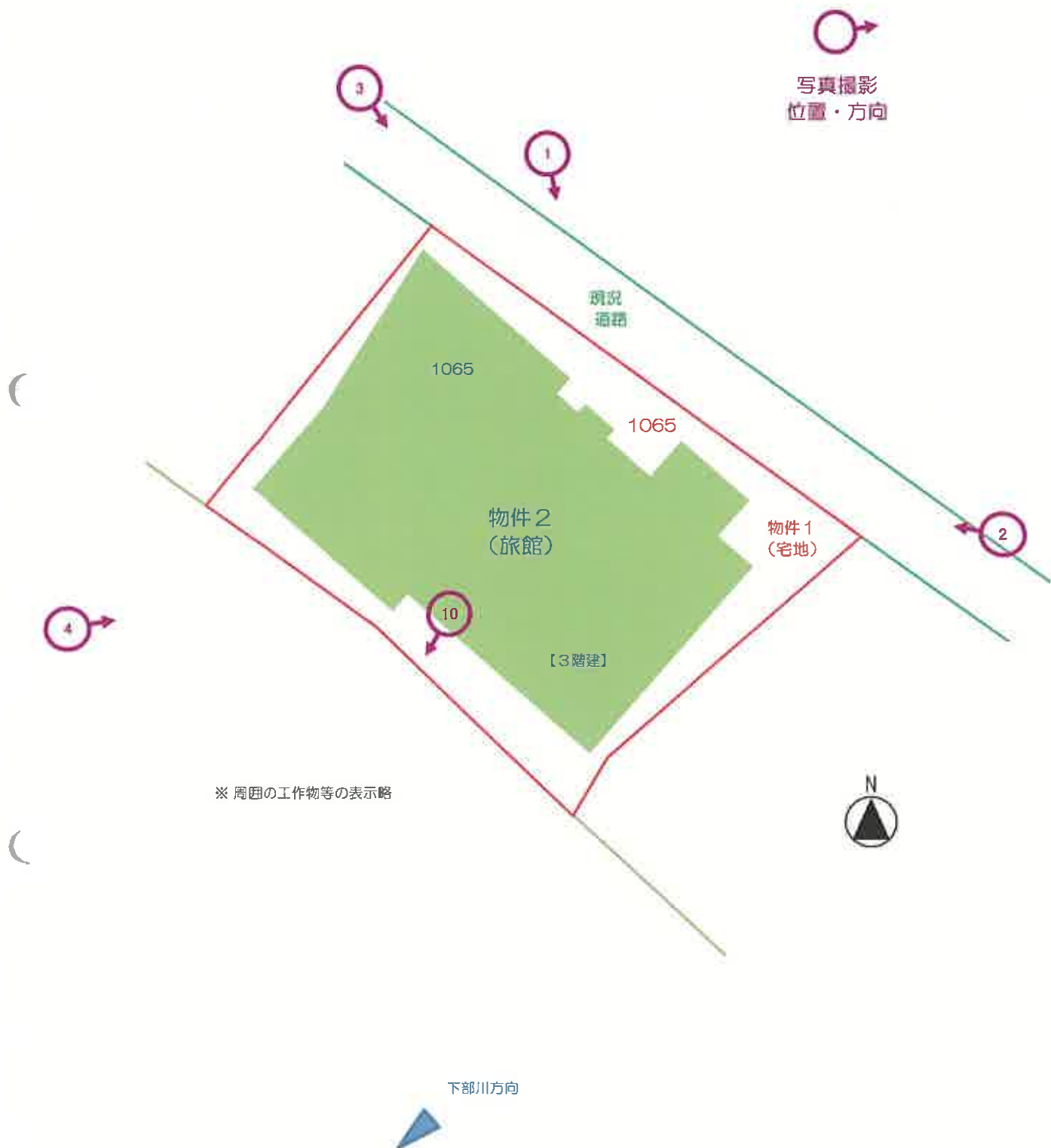
登記官

(5/5)

(9 枚目)

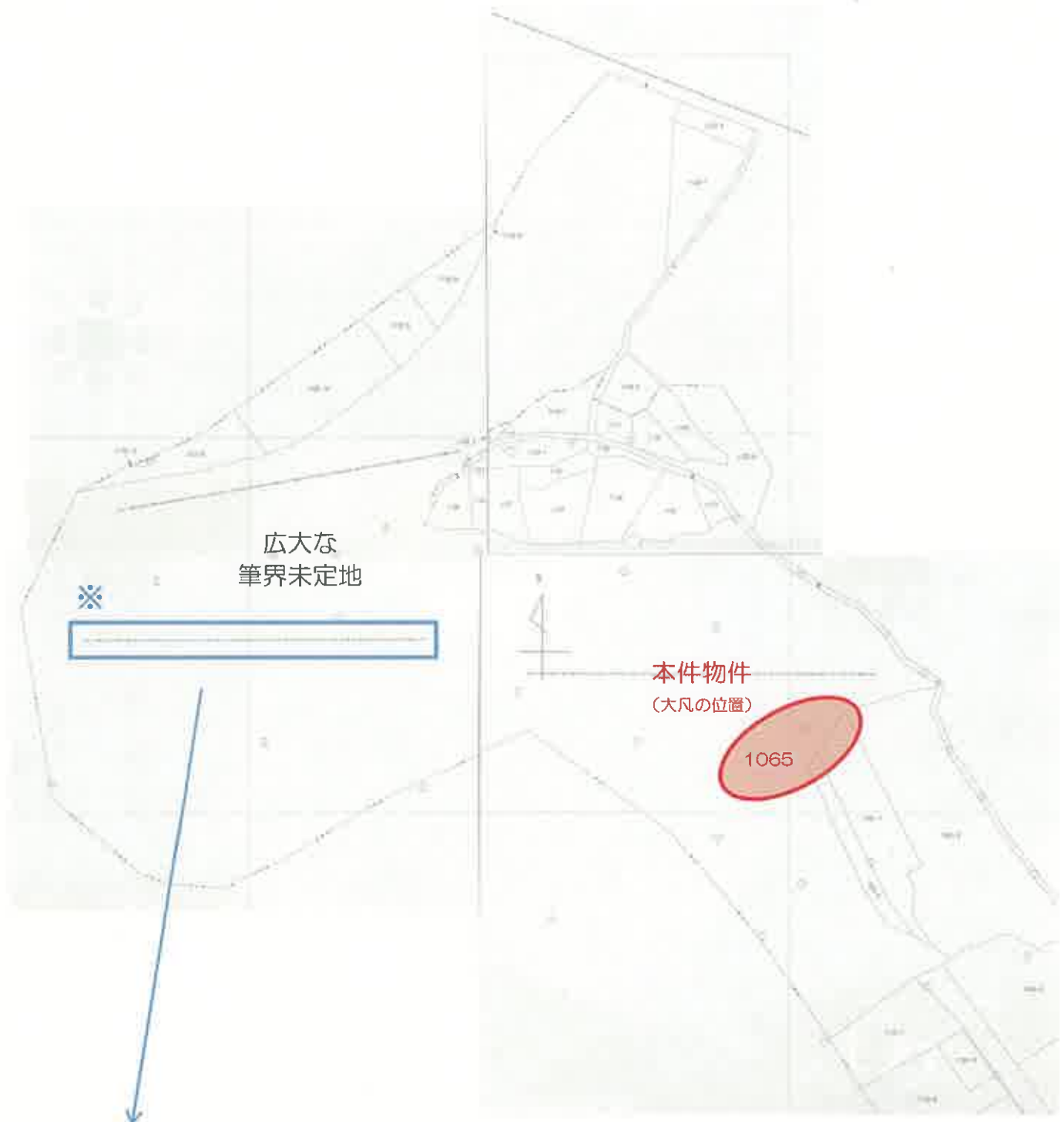
公用

土地建物位置概略図



公図の合成図

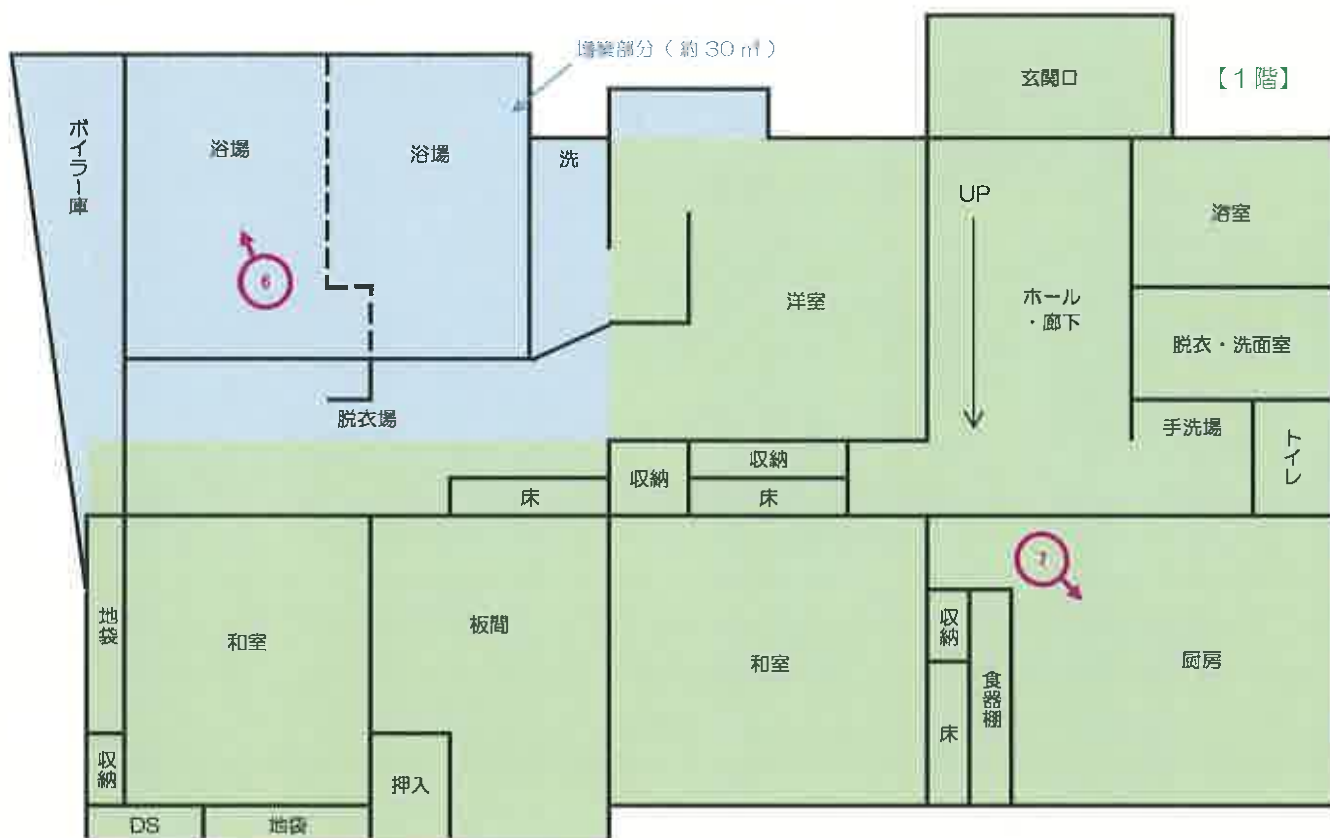
※ 5～9 枚目の公図写しを合成した図面である



(1054-1+1064-1+1064-2+1065+1066+1067+1123-2+1123-3+1123-4+1123-5+1123-6+1123-7+1128+1129-1+1129-2+1129-9+1129-10

本件物件

+1129-12+1129-13+1129-14+1129-15+1129-16+1129-17+1129-18+1129-19+1129-20+1129-21+1131+1132-5+1132-7+道+水)



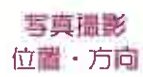
間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

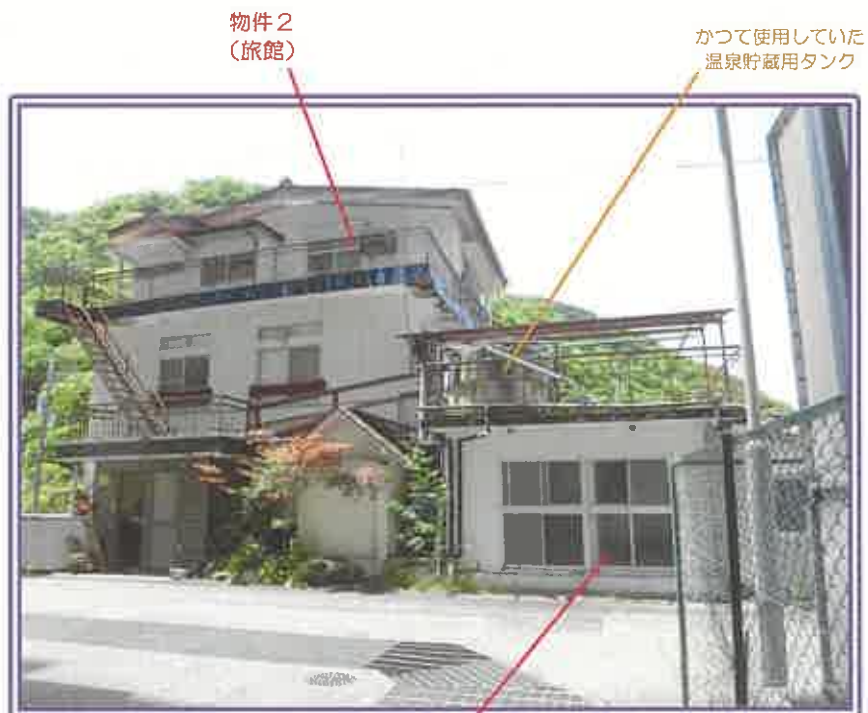
8



間取図（物件２）



1



本件物件の正面近景

※ 増築 (主に浴場) 部分

2



現況道路との接面状況

3

現況道路との接面状況

物件2
(旅館)



4

物件2
(旅館)

※ 背後の高層ビルは
しもべ病院



本件物件の裏側近景

5



2階 大広間

6



1階 浴場

7



1階 厨房

8



3階 和室

9



3階トイレ

10



3階和室の窓より西側方面（橋下は下部川の河川敷）を臨む

令和7年（ケ）第 38 号
令和7年5月 7日 現地調査
令和7年5月16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 180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 90,000円
物件2（建物）	金 90,000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61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58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	所在地番目積 地 地 積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在番号 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・現在の法務局備付地図（公図）上では物件1は周辺の土地と一体となった筆界未 定地となっている。公図上では所在は不明であり隣接する土地との境界も不明確 である。形状については現地調査などから、法務局備付の建物図面に近く現況調 査報告書のとおりであると推察される。現況物件2が存する土地を物件1とし評価 を行なった。 ・物件2の1階北側の浴場部分及び3階ホール北東側部分が増築されている。また、 公簿上の種類は「居宅」であるが20年程前まで「相模屋別館」として利用されて いたとの陳述がある。現況の種類、床面積、占有状況及び占有権限等は現況調査 報告書記載のとおりである。			

* 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 | 南巨摩郡身延町下部字横道 |
| | 地 番 | 1065番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡身延町下部字横道 1065番地 |
| | 家屋 番号 | 1065番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.84平方メートル
2階 67.07平方メートル
3階 51.34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身延線「下部温泉」駅東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の宿泊施設、病院、一般住宅等が混在する地域	
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	都市計画区域外 — — — なし 土砂災害警戒区域に該当、土砂災害特別警戒区 域に近接
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	198.00㎡：登記地積 ほぼ長方形（建物図面） 間口約17m、奥行約12m～13m（建物図面） ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側現況幅員約5mの舗装町道（下部横道線）にほぼ等高に接 面する中間画地。	
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。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」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（未接続）
	(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	・画地条件については前記特記事項を前提に、現況の形状に近 いと思われる建物図面を参照し記載した。 ・下水道について身延町役場によると物件1内にマスは設置済み であるが、土地所有者から「下水道事業受益者申告書」が未 提出であるため、受益者負担金の算定が未了とのことである 。また、下水道に接続する際は事前に「下水道事業受益者申 告書」を提出し、算出された受益者負担金の納付が必要との ことである。	

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：昭和45年2月10日新築（登記記載） 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：鉄骨・木造3階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル下地リシン吹付等 内壁：合板、ビニールクロス、京壁、モルタル等 天井：石膏ボード、杉板、ビニールクロス、合板等 床：合板、ビニールフロア、畳、絨毯等 設備：電気設備、給排水設備（各階トイレ、各階洗面、浴場、浴室、キッチン等） その他：ベランダ
床面積（現況）	約287.07㎡
現況用途等	現況用途：旅館 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状況	劣る（1階は増築された浴場、脱衣場付近の天井の抜け、床の傷み、中央の板間の天井の傷み等が見られ、2階南西側の壁に傷み、3階の天井の剥がれが見られる。その他にも外壁の剥がれ、軒下の傷みや床の沈み、フロアや壁、天井の汚れ、剥がれ、傷み等が全体で見られるなどほぼ廃屋に近い状態であり、現状での利用は困難である。全体的に経年以上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	・北側の浴場の増築時期は不明。 ・20年程前まで「相模屋別館」として利用されていたとの陳述があり、室内外に業務用品や什器備品等が残置されている。 ・峡南建設事務所によると物件2は構造などから建築確認申請が必要な建物であるが、建築確認に関する書類は無いとのことであり確認できなかった。尚、当該書類が無い理由は不明とのことである。

第5 評価額算出の過程

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	8,370	0.36	198.00	1.00	600,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 身延-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,900\text{円/㎡} & \times & 97/100 & \times & 100/100 & \times & 100/80 & = & 8,370\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 角地±0%、形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+2%、系統+3%、駅距離△2%、供給処理施設△3%、
居住環境△20%

イ 個 別 格 差 : 土砂災害警戒区域該当、土砂災害特別警戒区域近接△10%、下水道未
接続△20%、筆界未定地△50%（相乗積）

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	280,000	287.07	—	10,000

エ 建物価格

耐用年数を満了しており、損傷が激しく著しい老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、建物価格を 10,000 円と査定した。

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(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	600,000	0.5	法定地上権	300,000

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) 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	600,000	-300,000		0.5	0.6	90,000
2	10,000	+300,000	1.0	0.5	0.6	90,000
一括価格 (合計)						180,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 老朽化した建物であり室内外に残置物が存し、筆界未定地であることから、市場性の限定が想定される。したがって、取壊費用又は修繕費等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

オ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 : 身延-2
所在 : 南巨摩郡身延町車田字小坂 1013 番 1
価格 : 6,900 円/㎡
位置 : JR 身延線「久那土」駅東方道路距離約 1.6 km に位置する
価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地積 : 520 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南西側 6.9m 舗装県道 南東側道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

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

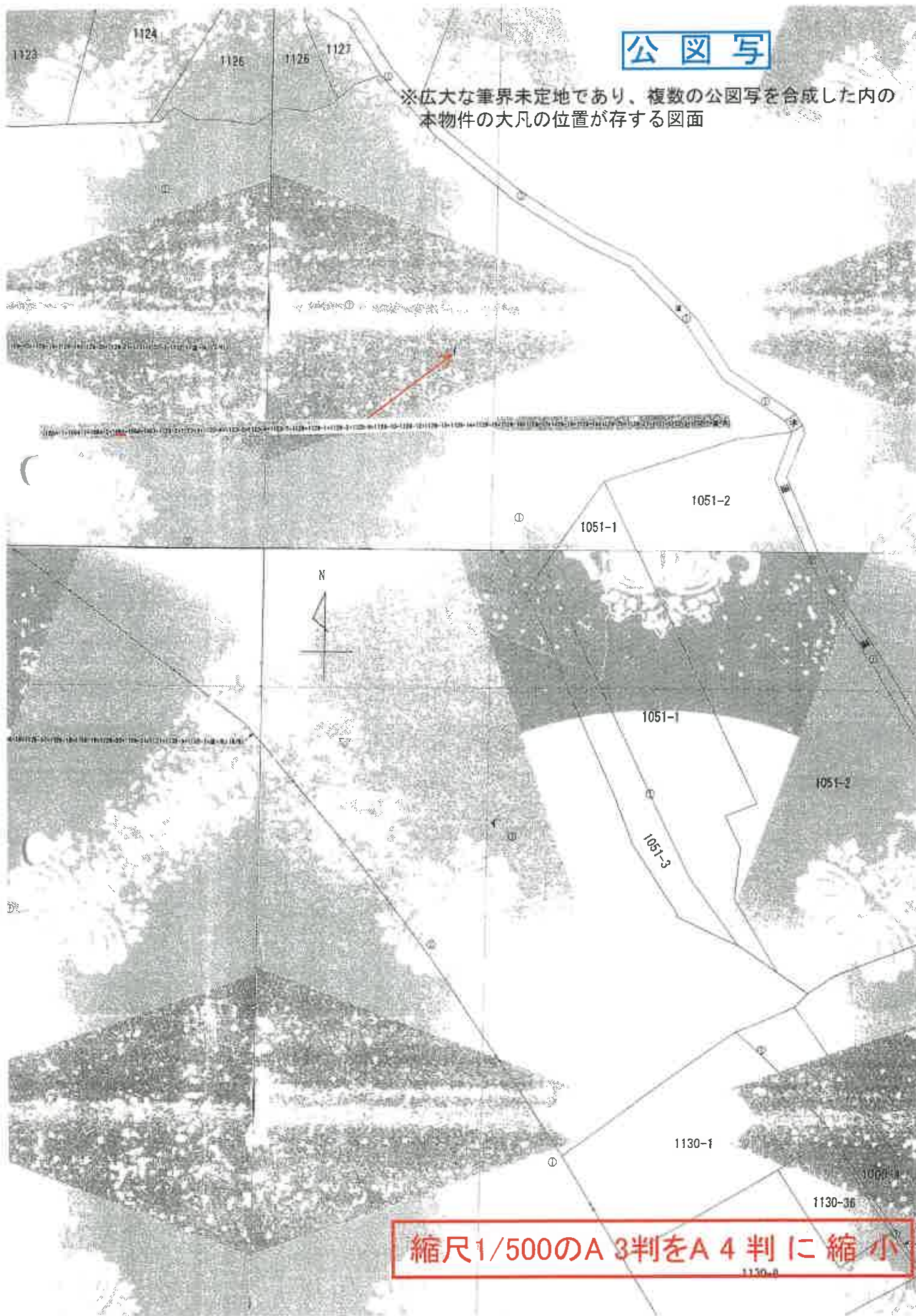


1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

公図写

※広大な筆界未定地であり、複数の公図写を合成した内の
本物件の大凡の位置が存する図面



縮尺1/500のA 3判をA 4 判に縮小

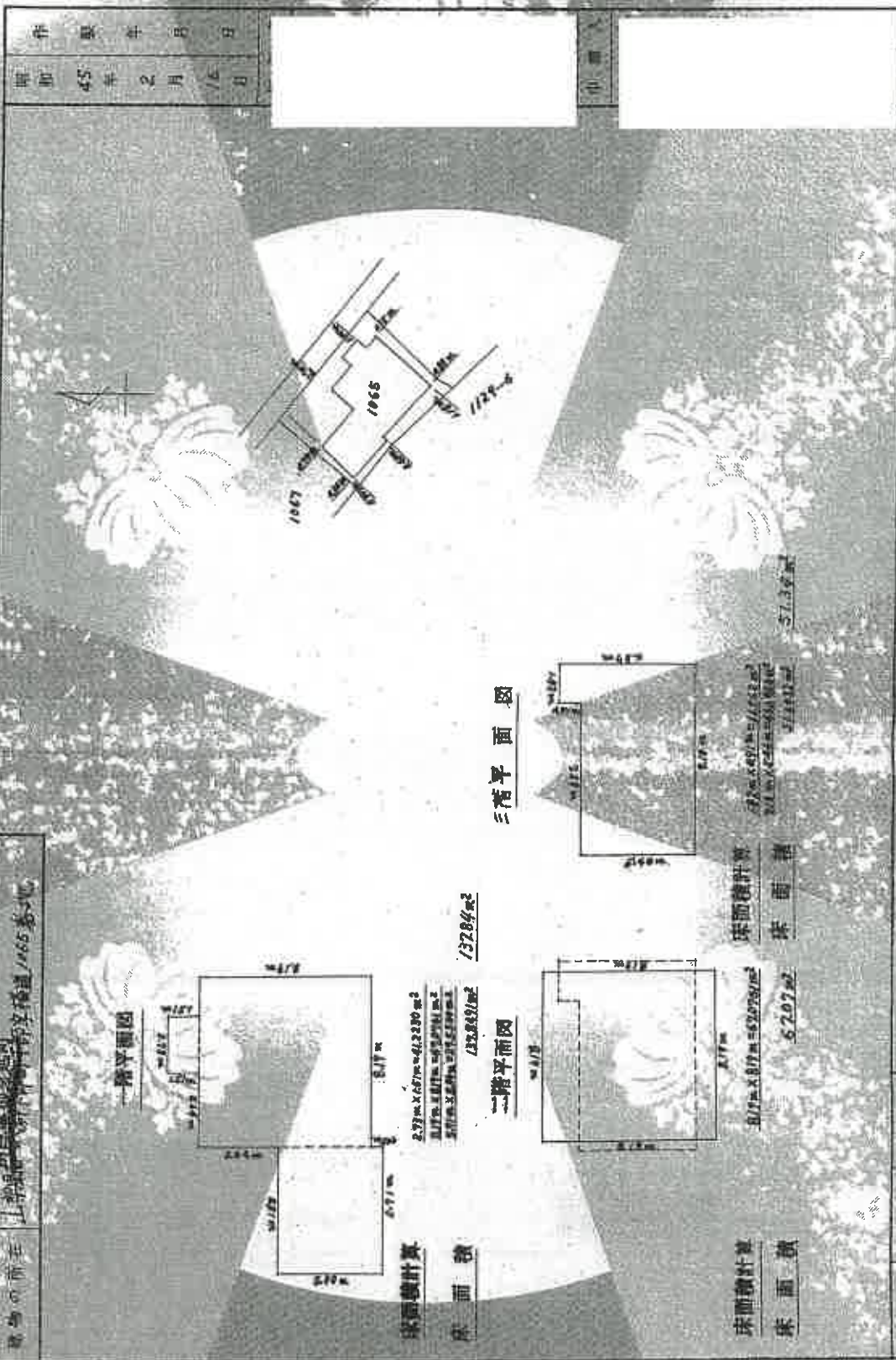
登記年月日：昭和45年2月18日

これは図面に記録されたい図面を正しく記入すること。
(甲府地方方法務局登記文書管理課)
令和7年3月19日 東京法務局登記部

099789

建物各階平面図

水産養殖場	1065
所在地	山梨県山梨市大字西郷1065番地



(日本建築学会標準建築士会会則)

昭和45年2月18日登記

A4判に縮小

地図整理番号：M83661