

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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11月21日 午前 9時30分から 令和 7年11月26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10月17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	5,780,000 4,624,000	一括	1,156,000	48,449	不明
1	2,400,000				
2	3,380,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 中央市下三條字疊面

地 番 1 1 8 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 5 1 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

2 所 在 中央市下三條字疊面 1 1 8 . 2 番地 2

家屋 番号 1 1 8 2 番 2

種 類 居宅・作業室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 3 . 7 3 平方メートル

2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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2】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 中央市下三條字疊面
 地 番 1 1 8 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 5 1 . 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1

- 2 所 在 中央市下三條字疊面 1 1 8 2 番地 2
 家屋 番号 1 1 8 2 番 2
 種 類 居宅・作業室
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 3 . 7 3 平方メートル
 2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1

令和7年（ケ）第29号

令和 7年 4月25日受理

令和 7年 5月28日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 中央市下三條字疊面
地 番 1 1 8 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 1. 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 8 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1
- 2 所 在 中央市下三條字疊面 1 1 8 2 番地 2
家屋 番号 1 1 8 2 番 2
種 類 居宅・作業室
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 3. 7 3 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 8 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県中央市下三條1182番地2			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を共有し、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	本物件の近傍に、JR身延線が走行している。			
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 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	☒ 建物共有者（●A●●●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、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	1 昭和56年 2月建築（登記記録上） 2 令和元年9月20日当時の、本件土地建物所有者は、いずれも●D●●●である。			
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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 接道関係は、写真9、10のとおり。本件土地は、進入路部分を除き、ブロック塀やフェンス等で区画されている。本件土地の東側に側溝が整備されている。
- 2 本件土地と、南側隣地（地番1182番7）との境界付近にブロック塀が設置されている。両土地は概ね等高である（以上、写真11、12参照）。
- 3 本件土地と、西側隣地（地番1160番6）との境界付近にフェンスが設置されている。なお、両土地の境界付近に境界標（2基）が設置されている（写真17、18参照）が、当該境界標を基にすると、本件建物の西側にある下屋の屋根部分が、上記西側隣地上に越境している可能性がある（以上、写真13、14参照）。
- 4 本件土地と、北側隣地（地番1182番3）との境界付近にブロック塀が設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真15、16参照）。
- 5 本件土地上に、関係人の陳述によると●D●●の設置したカーポート（アルミ製ポリカーボネート葺、間口：約3メートル、奥行き：約9.3メートル。写真5、6参照）及び物置2基（いずれも定着性なし。写真7、8、19参照）が存在する。
- 6 本件建物の屋根に、関係人の陳述によると●D●●の設置した太陽光温水器が存在する（故障中。写真20参照）。
- 7 本件建物の、居室（間取図中の「洋室2」）に設置されている掃き出し窓の鍵が破損（写真39参照）し、ベランダの屋根の支柱（写真40参照）及び軒天（写真41参照）に損傷が認められ、2階居室（間取図中の「洋室3」）の窓に設置されているシャッターが、故障のため、現在開けることができない状態となっている（写真42参照）。また、雨樋の集水器からパイプ（エルボ）が外れている（写真43参照）。その他、強風による破損で、カーポートの屋根の一部（東側部分）が取り外されている（写真44参照）。
- 8 本件建物（附属構築物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 9 本件土地に近接し、水路として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1160番6	用悪水路	71㎡	建設省 (登記記録上)

(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●●●● (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有持分権者です。 2 元々、本件土地建物の各所有者は、いずれも、私の夫である●D●●●●でしたが、令和5年12月17日に夫が亡くなったため、私と●B●●●●さん、●C●●●●さんが共同相続しました。 3 ●B●●●●さんと●C●●●●さんは、夫のきょうだいです。 4 本件建物は、昭和56年2月9日に、夫が建てた建物です。夫は、以前、歯科技工士をしていたため、新築当初、居室の一室（間取図中の「洋室1」）を作業室として利用していました。作業室で処理するのは、持ち帰り仕事为中心で、同室には、少量の機材が置かれていました。昭和63年頃、夫は作業室から機材を撤去し、その後現在に至るまで、同室は寝室として利用しています。 5 本件建物で、現在、私が1人で暮らしています。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 6 本件土地上に、夫の設置したカーポートと物置（2基）があります。 7 本件建物の屋根に、今から20年以上前に、夫が設置した太陽光温水器があります。この温水器は故障しているため、現在、使用していません。 8 台所に、IHクッキングヒーターがあります。風呂はガスを利用しています。本件建物は、オール電化住宅ではありません。なお、本件建物に、ソーラーパネルは設置されていません。 9 以前、強風により、本物件敷地内にあるカーポートの屋根（東側部分の一部）が破損しました。破損した屋根の残部が、道路に飛散すると危ないため、破損した屋根（1枚）を丸ごと取り外しました。 10 隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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28日(月)	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)
7年 4月30日(水) 9:30-11:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 ●A●●●と面談
7年 5月13日(火)	当庁執行官室	●A●●●宛て事務連絡送付(郵送)
7年 5月26日(月) 9:30-11:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●●と面談 <評価人同行>

(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 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

1318-6
水1083-10
水

(座標値種別：測量成果)

+2469.791

-44278.690

N

地区外

1/60

1160-3

1194-3

1194-4

1192-2

1194-5

1264-7

1266-4

1290-3

1290-2

1290-1

1160-5
(1182-5+1182-6)

1271-17

1271-7

1287-5

1287-1

1182-4

1271-16

1271-15

1287-2

1287-3

1160-2

1182-3

1271-14

1287-4

1271-13

1286

1182-2

道

1282-1

1271-11

1271-12

1282-8

1182-7

1271-2

水

1165-3

1271-8

1271-10

1282-6

1165-2

1179-2

1178-1

1279-4

1279-1

1282-4

1165-5

1176-1

1331-3

1331-2

1165-4

道

1083-8

1083-9

+2469.791

(座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出

下三條

請求部	所在	中央市下三條字畳面				地番	1182番2			
出力縮尺	1/500	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)国調法19-5指定		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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月7日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：68-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和56年2月23日

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6年10月7日

名古屋法務局津島支局

登記官

(7 枚目)

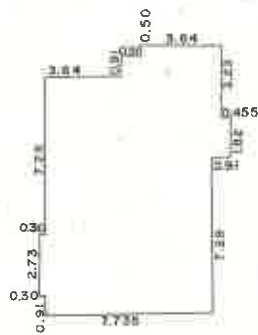
A4判に縮小

(表源納)

建物図面

家屋番号	1182番2
建物の所在	中巨摩郡玉穂村下三条字畳面1182番地2 中央市

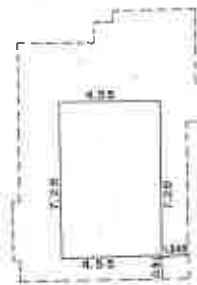
262183 各階平面図



求積(1階)

$2.73 \times 0.30 = 0.8190$
 $10.92 \times 7.735 = 84.4662$
 $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
 $1.41 \times 3.64 = 5.1324$
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $1.82 \times 0.455 = 0.8281$

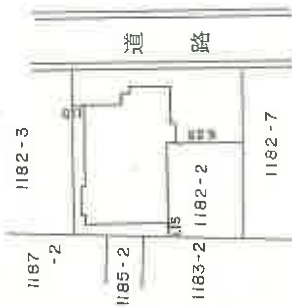
計 93.7500
床面積 93.73㎡



求積(2階)

$7.28 \times 4.55 = 33.1240$

床面積 33.12㎡



作製者 寸法

縮尺 1/250

月9日作製

申請人

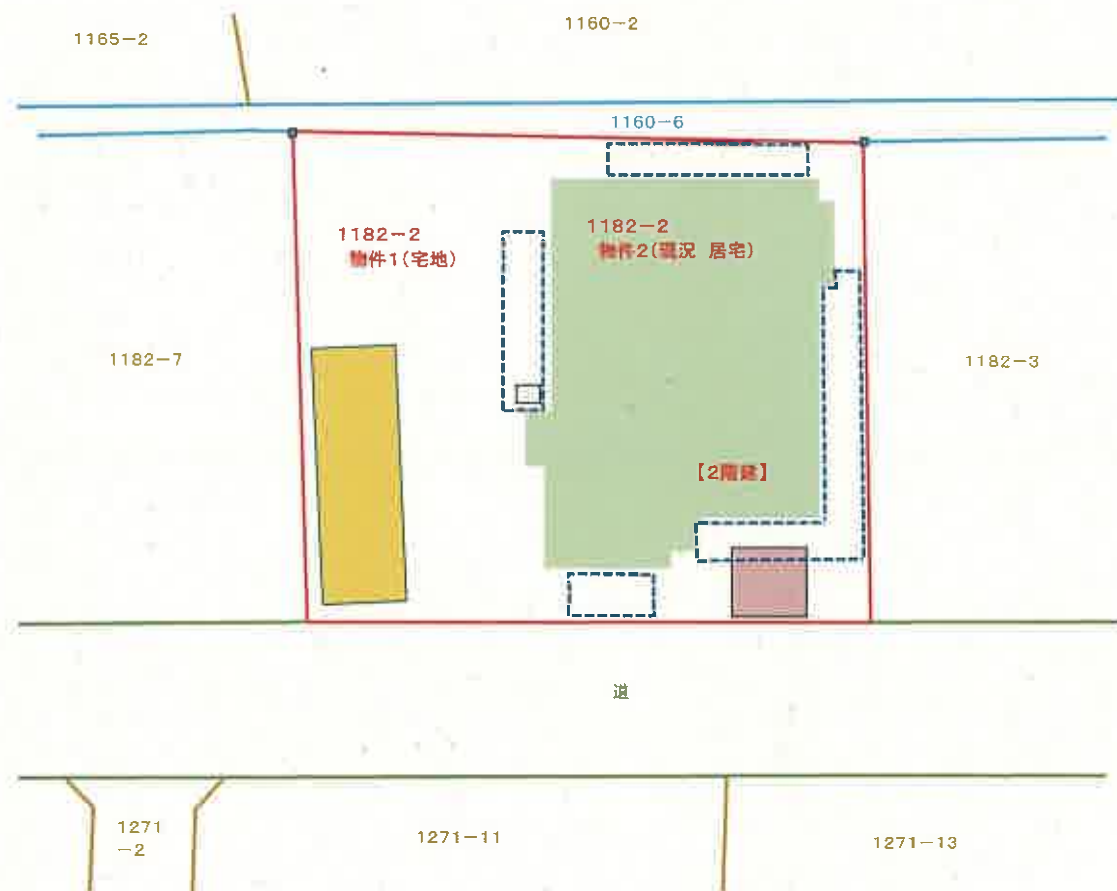
縮尺 1/500

(日清土木建築調査士会連合会用紙)

昭和56年2月23日登記

請求番号：68-2

土地建物位置概略図



カーポート(附属構築物)

物置1(定着性なし)

物置2(定着性なし)

下屋

境界標



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

土地建物位置概略図



カーポート(附属構築物)

物置1(定着性なし)

物置2(定着性なし)

下屋

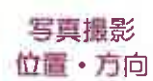
境界標



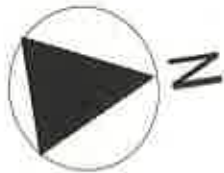
【申立外の近隣地（8筆）を表示】

（ 9 枚目 ）

間取図（物件2）



【1 冊】

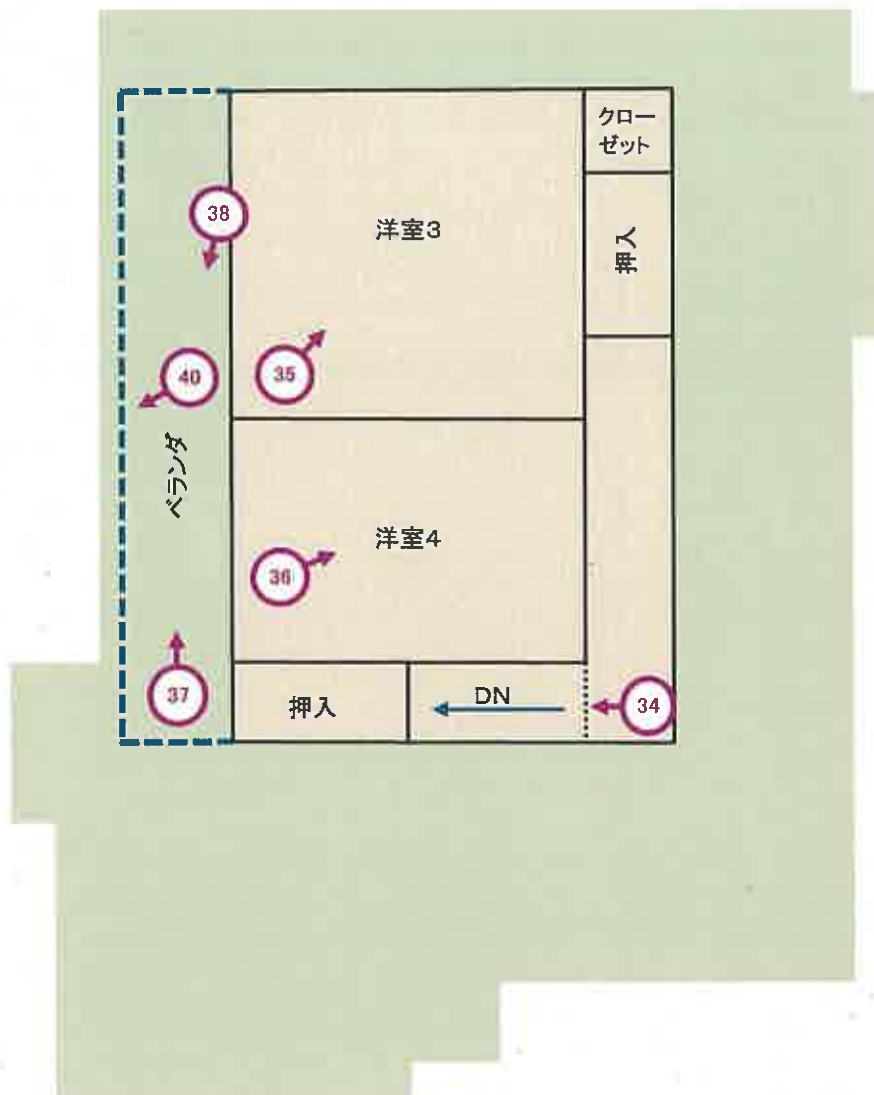


(10 枚目)

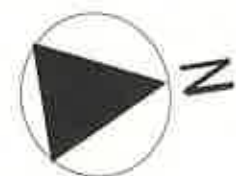
間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 11 枚目 ）

物件2(現況 居宅)

1



物件2(現況 居宅)

下屋

2



3

下屋

物件2(現況 居宅)



4

物件2(現況 居宅)

下屋



5

カーポート



6

カーポート



7

物置1



8

物置1



9

物件2(現況 居宅)



接道関係

10

物件2(現況 居宅)



接道関係

11

南側隣地
(1182-7)



物件1(宅地)

12

物件1(宅地)

南側隣地
(1182-7)



13

西側近隣地
(1160-2)



西側隣地
(1160-6)

物件1 (宅地)

14

物件1 (宅地)



西側隣地
(1160-6)

西側近隣地
(1160-2)

15

北側隣地
(1182-3)

物件1(宅地)



16

物件1(宅地)



北側隣地
(1182-3)

17

境界標

北側隣地
(1182-4)付近



物件1(宅地)付近

18

物件1(宅地)

南側隣地
(1182-7)



境界標

19

物置2



20

太陽光温水器



太陽光温水器及びその周辺を撮影したもの(拡大撮影)

21



玄関

22



洋室2

23



和室1

24



和室2

25



広縁

26



広縁

27.



和室1

28



台所

29



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

30



浴室

31



洗面室

32



トイレ(1階)

33



1階から、階段方向を撮影したもの

34



2階から、階段方向を撮影したもの

35



洋室3

36



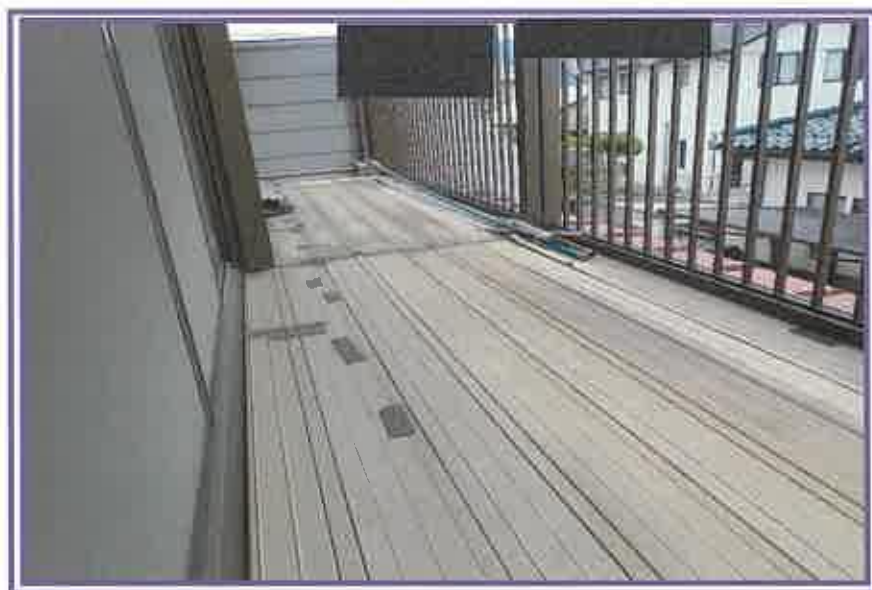
洋室4

37



ベランダ

38



ベランダ

39



掃き出し窓の鍵が破損している状況を撮影したもの
(ただし、施錠したまま固定されている状態。洋室2)

40



ベランダの屋根の支柱に、損傷が認められる状況を撮影したもの

41



軒天に損傷が認められる状況を撮影したもの

42



2階居室(間取図中の「洋室3」)の窓に設置されているシャッター及びその周辺を撮影したもの(関係人の陳述によると、故障により、当該シャッターは開けることができないとのことである。拡大撮影)

43



雨樋の集水器から、パイプ(エルボ)が外れている状況を撮影したもの(拡大撮影)

44



カーポートの屋根(一部)が、取り外されている状況を撮影したもの

令和7年（ケ）第 29 号
令和7年5月26日 現地調査
令和7年5月30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 5, 7 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 8 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	
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	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件2は公簿上の種類が「居宅・作業室」となっているが、以前、作業室として利用していた1階北西側の1室は、現在寝室として利用されている。現況の種類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 中央市下三條字疊面

地 番 1182番2

地 目 宅地

地 積 251.03平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

2 所 在 中央市下三條字疊面 1182番地2

家屋 番号 1182番2

種 類 居宅・作業室

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 93.73平方メートル

2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8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	JR身延線「小井川」駅南方・道路距離約550m 最寄バス停「下三條」の北西方・約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	線路沿いの一般住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	251.03㎡：登記地積 長方形 間口約16m、奥行約15m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約5mの舗装市道(3234号線、建築基準法第42条1項1号道路) 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 (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	・ 中央市の「洪水・土砂災害ハザードマップ」によると、最大浸水深が「3.0m以上～5.0m未満」に該当しているが、「家屋倒壊等はん濫想定区域」には該当していない。 ・ 西方でJR身延線に隣接している。	

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56年2月9日新築 経過年数：約44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：金属系サイディング等 内壁：ビニールクロス、京壁、合板等 天井：杉板、化粧合板、ビニールクロス等 床：畳、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、キッチン等） その他：ベランダ、IHクッキングヒーター
床面積（現況）	延 126.85㎡
現況用途等	現況用途：居宅 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（玄関ポーチの軒天の一部が破損しており、1階東側洋室の掃き出し窓の鍵が壊れている。2階西側洋室の天井付近の窓シャッターが故障している。ベランダ屋根の支柱の一部が破損しているほか、ベランダ東側の雨樋の集水器からパイプが外れている。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	・2階屋根上に20年程前に設置された太陽光温水器が見られるが、故障中とのことである。 ・15年程前に1階の床ほぼ全面に断熱材を入れたとの陳述がある。 ・周囲に下屋があり、東側及び玄関西側に簡易な可動式スチール製物置が見られる。南方にやや老朽化した簡易なアルミ製のカーポートがあるが、屋根（ポリカーボネート）の東側の一部が取り外されている。

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	36,700	0.97	251.03	1.00	8,940,000

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 中央-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/94 & \approx & 36,700\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員△3%、居住環境△3%

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、線路隣接△5%

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	180,000	126.85	0.08	1,830,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、やや老朽化・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、現価率を 8%と査定した。

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	8,940,000	0.5	法定地上権	4,470,000

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	8,940,000	-4,470,000	4,470,000	41.5
2	1,830,000	+4,470,000	6,300,000	58.5
合計			10,770,000	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
1,252,800	789,300	10%	1.00	7,890,000

ア．総収益：総収益合計 1,252,800 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 100,000 円、敷金 2 ヶ月、権利金（礼金）1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$100,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,200,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益（運用利回り 1%）

$$100,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 2,000 \text{ 円}$$

・権利金等の運用益及び償却額（償却年数 2 年、運用利回り 1%）

$$100,000 \text{ 円} \times 0.5075 \div 50,800 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 37% と査定

$$1,252,800 \text{ 円} \times (1 - 0.37) \div 789,300 \text{ 円}$$

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	10,770,000	—	10,770,000
収益価格	—		7,890,000
調整後の価格	10,700,000		

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	10,700,000	41.5	4,440,000
2		58.5	6,260,000

(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	4,440,000	0.9	0.6	2,400,000
2	6,260,000	0.9	0.6	3,380,000
一括価格 (合計)				5,780,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 老朽化がやや見られる居宅及びその敷地であり、選考性に劣ることから市場性の限定が想定される。したがって、修繕又は取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△10%と判定した。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 : 中央-4
 所在 : 中央市下三條字桂 412 番 2
 価格 : 35,100 円/㎡
 位置 : JR 身延線「東花輪」駅東方道路距離約 750m に位置する
 価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日
 地積 : 231 ㎡
 供給処理施設 : 水道 下水
 接面街路 : 西側 4m 舗装市道
 用途指定等 : 市街化区域内の第一種中高層住居専用地域
 (建ぺい率60%、容積率200%)
 地域の概要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

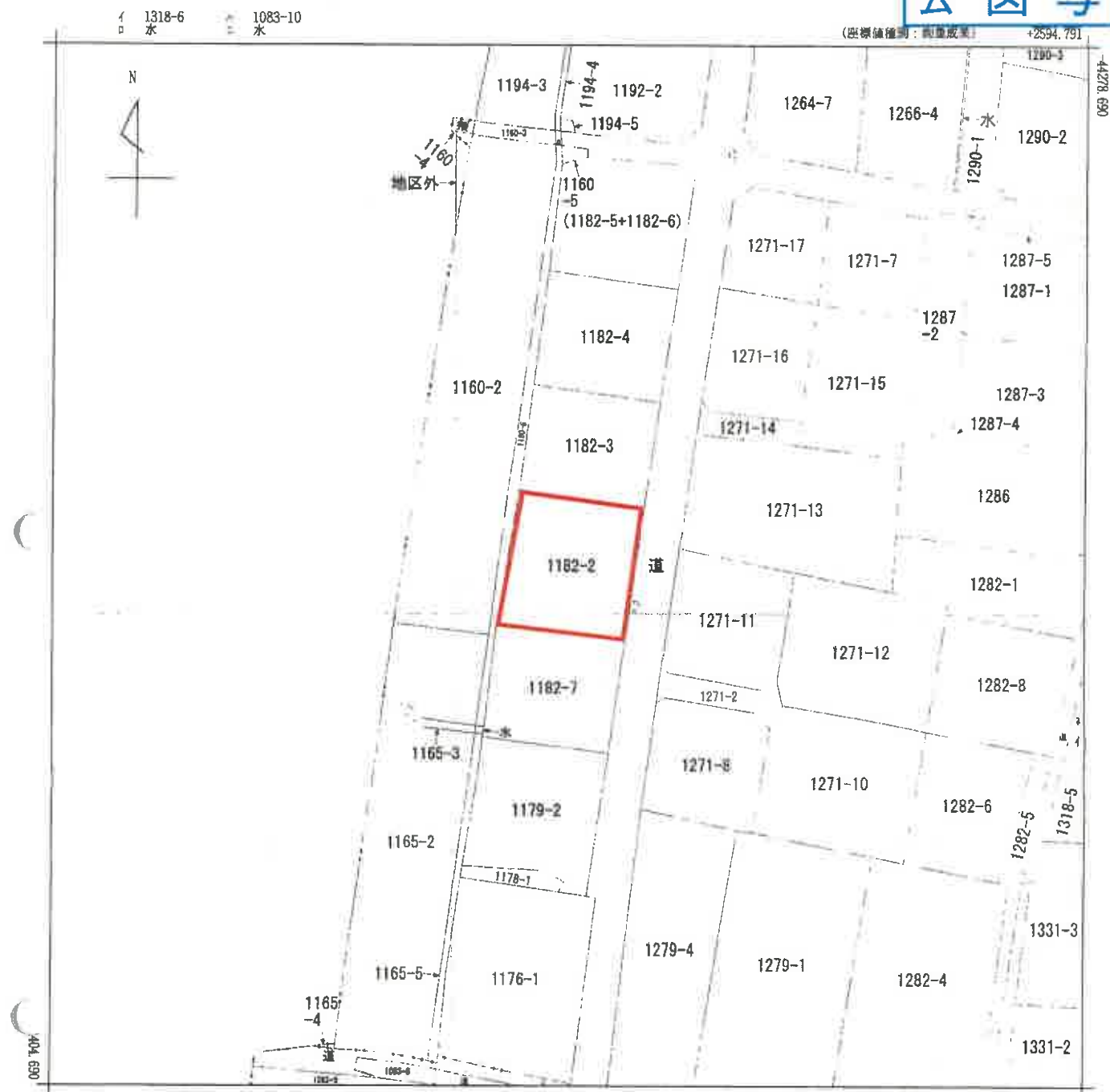
以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

公 図 写



(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。

地番区域見出
下三條

請 求 部 分	所 在	中央市下三條字疊面					地 番	1182番2		
出 力 縮 尺	1/500	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)国調法19-5指定		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。
(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月7日
名古屋法務局津島支局

請求番号：68-1
(1/1)
登記官

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和56年2月23日

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6年10月7日

名古屋法務局津島支局

登記官

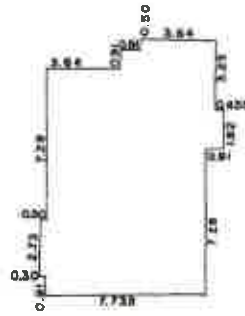
A4判に縮小

262183 各階平面図

家屋番号 1182番2

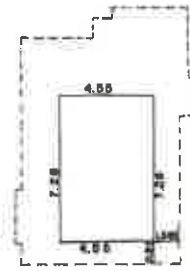
建物の所在 中巨摩郡玉穂村下三桑字豊面1182番地2
中央市

建物図面



本敷(1階)

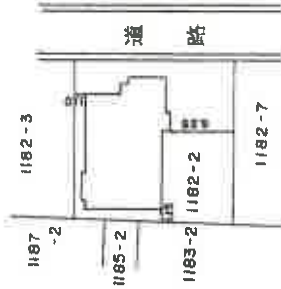
2.73×0.30 = 0.8190
10.92×7.73 = 84.4662
0.91×0.91 = 0.8281
1.41×3.64 = 5.1324
1.82×0.91 = 1.6562
1.82×0.455 = 0.8281
計 93.7300
床面積 93.73m²



本敷(2階)

7.28×4.55 = 33.1240

床面積 33.12m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会印紙)

昭和56年2月23日登記

請求番号：66-2