

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 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市蓬沢町字整理地 |
| | 地 番 | 1 2 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 4 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 甲府市蓬沢町字整理地 1 2 0 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 7 0. 3 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 7 0. 3 8 平方メートル
3 階 約 2 6 平方メートル |
|--|-------|--|

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 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

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 | 甲府市蓬沢町字整理地 |
| | 地 番 | 1 2 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市蓬沢町字整理地 1 2 0 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 7 0. 3 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 7 0. 3 8 平方メートル
3 階 約 2 6 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 7 号

令和 7 年 2 月 1 8 日受理

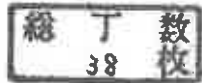
令和 7 年 3 月 1 3 日提出

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 甲府市蓬沢町字整理地
地 番 1 2 0 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 甲府市蓬沢町字整理地 1 2 0 8 番地 2
家屋 番号 1 2 0 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市蓬沢町1208番地2		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ 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、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			
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： ☒ 構造：木造瓦葺3階建 ☒ 床面積：1階 71.21平方メートル 2階 70.38平方メートル 3階 約26平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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（空き家） として管理し、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 平成23年11月建築（登記記録上） 2 北側隣地（地番1208番1）居住者から、降雪時の、本件建物の屋根に積もった雪の処理について、苦情が寄せられている。 3 本件建物にロフトが設置されている。ロフト部分は、床面積に含めない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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7, 8のとおり。本件土地は、進入路部分を除き、フェンスやブロック塀で区画されている。本件土地の東側に、側溝が整備されている。
- 2 本件土地と北側隣地（地番1208番1）との境界付近に、フェンスが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真9, 10参照）。
- 3 本件土地と西側隣地（地番1206番2, 同番3）との境界付近に、フェンスや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）。
- 4 本件土地と南側隣地（地番1208番3）との境界付近に、フェンスや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13, 14参照）。
- 5 本件土地の南東角付近に、境界標が設置されている（写真15参照）。
- 6 駐車スペースに、コンクリートが打たれている（写真1参照）。
- 7 本件建物は、ソーラーパネル（写真5参照）やヒートポンプ給湯設備・パワーコンディショナー（写真6参照）、IHクッキングヒーター（写真24参照）が設置されたオール電化建物である。
- 8 本件建物の居室（間取図中の「洋室4」）クロスに、損傷が認められる（写真35参照）。
- 9 上記以外に現認した箇所はなかったが、本件建物につき、経年劣化等により、上記以外にも不具合箇所の存在する可能性はある。
- 10 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている（写真5参照）。当該ソーラーパネルは、その外観上、後付けしたものと推察される（弱い付合）。なお、本件所有者と面談できず、また、ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムが、本件所有者の所有物なのか、ローン返済未了の所有権留保物件あるいはリース物件なのかを判別するために必要な物的資料等と接することができなかったことなどから、当該太陽光発電システムが、本件建物の附属工作物を構成するものなのか、定かではない。
上記により、当該太陽光発電システムは、売却対象外として処理することが相当であると思われる。
- 11 郵便受け内に、本件所有者宛ての郵便物が滞留していたものの、本件建物内で、郵便物のほか、一切の書類を現認することはなかった。本件建物内は、エアコン、木製テーブル、物干し台、照明器具などといった少量の家財道具が残置されているのみで、電気の供給は停止され、蛇口を捻っても水は出なかった。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が占有する居宅（空き家）であると認定した。
- 12 本物件に近接し、道路等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
1208番4	公衆用道路	325㎡	甲府市

(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
近隣地居住者	1 私は、北側隣地（地番 1 2 0 8 番 1）に居住している者です。 2 本件建物は、当家の敷地近くに建てられていることや急勾配の屋根のため、屋根に雪が積もると、その雪が、我が家の敷地に落ちてきます。 3 落雪箇所は、本件建物の北側で、日陰のため、雪がなかなか溶けません。また、付近に雪を捨てる場所がなくて困っています。 4 降雪時の雪の処理について、買受人には、対策を講じてほしいと考えています。

(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 2 月 1 9 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)
7 年 2 月 2 7 日 (木) 10 : 20 - 11 : 30	物件所在地 (1 回目)	現況調査 (全戸不在), 外観写真撮影
7 年 3 月 4 日 (火)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付 (郵送)
7 年 3 月 1 1 日 (火) 9 : 30 - 11 : 30	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 写真撮影 < 評価人同行 >
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸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 3 月 1 1 日 目的物件は全戸不在で施錠されていたので, 立会人 ● B ● ● 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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

蓬沢町

請求部分	所 在		甲府市蓬沢町字整理地			地 番	1208番2			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲三	座標系又は番号は記号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)	昭和57年2月		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。

令和7年1月8日

甲府地方務局

請求番号: 45-1

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成23年12月2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。
令和7年1月8日 甲府地方広務局

(7 枚目)

登記官

請求番号：45-2

建物図面
各階平面図

家屋番号 1208番2

建物の所在 甲府市蓬沢町字整理地1208番地2

各階平面図

1階



求積表

10.01 x 6.37	63.7637
3.64 x 0.91	3.3124
4.55 x 0.91	4.1405
計	71.2166

床面積 71.21 ㎡

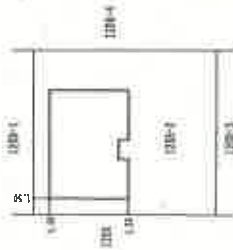
2階



求積表

10.01 x 6.37	63.7637
3.64 x 0.91	3.3124
3.64 x 0.91	3.3124
計	70.3885

床面積 70.38 ㎡



作成者
土地家屋調査士

作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(白黒複写)

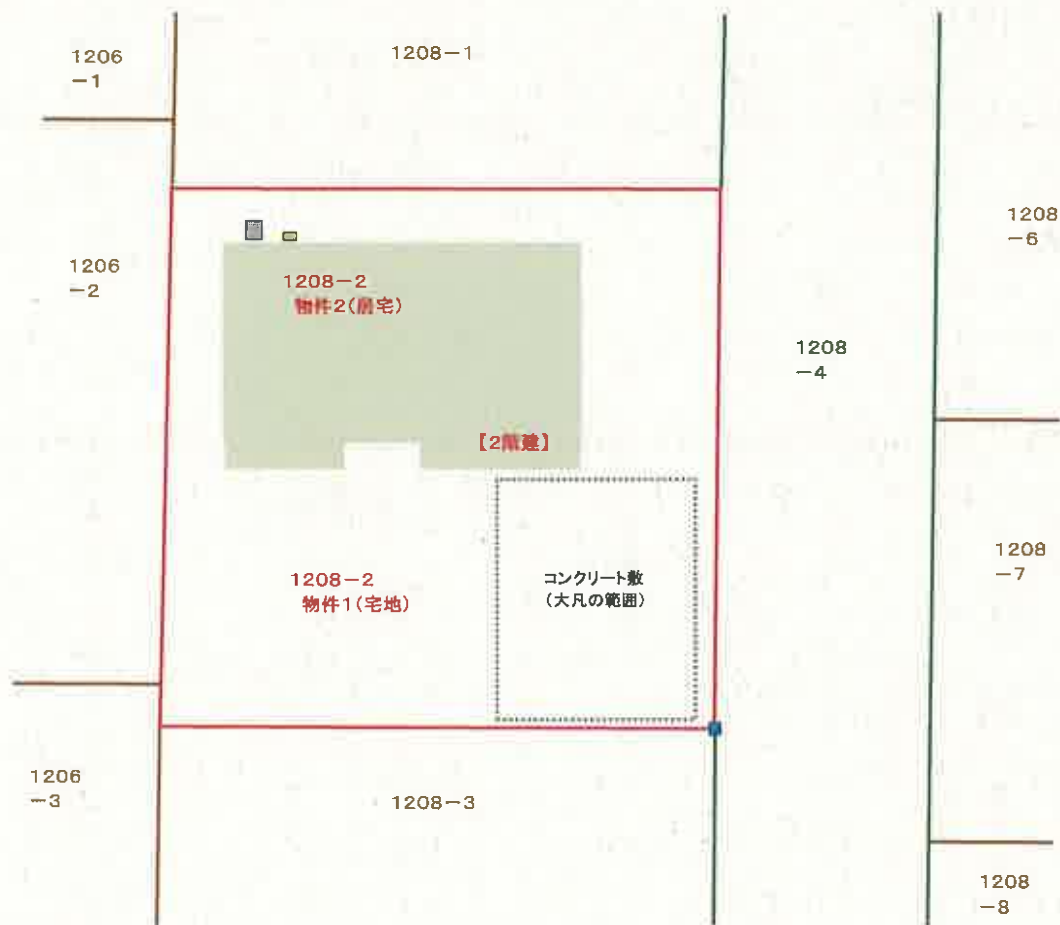
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



ヒートポンプ給湯設備



パワーコンディショナー



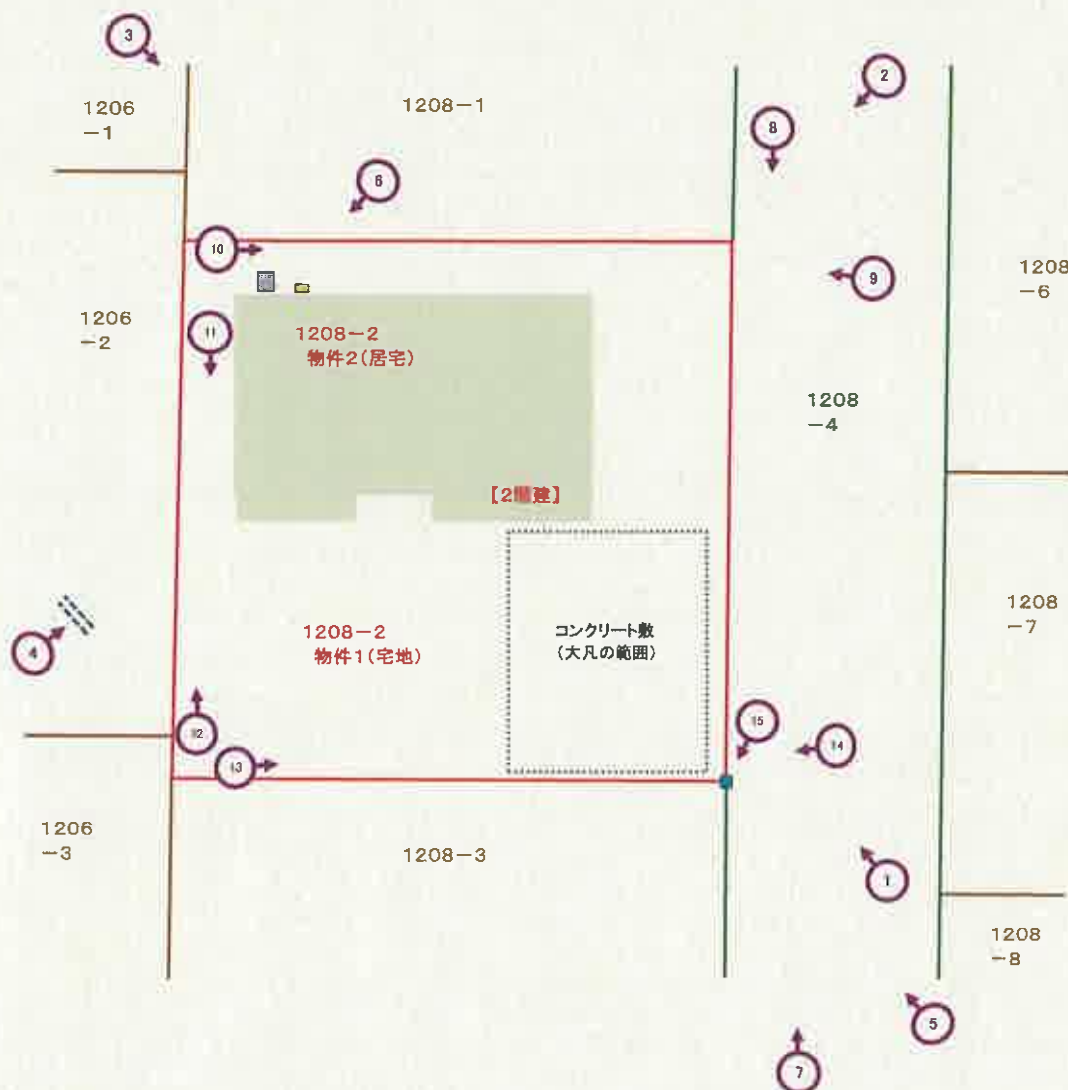
境界標



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

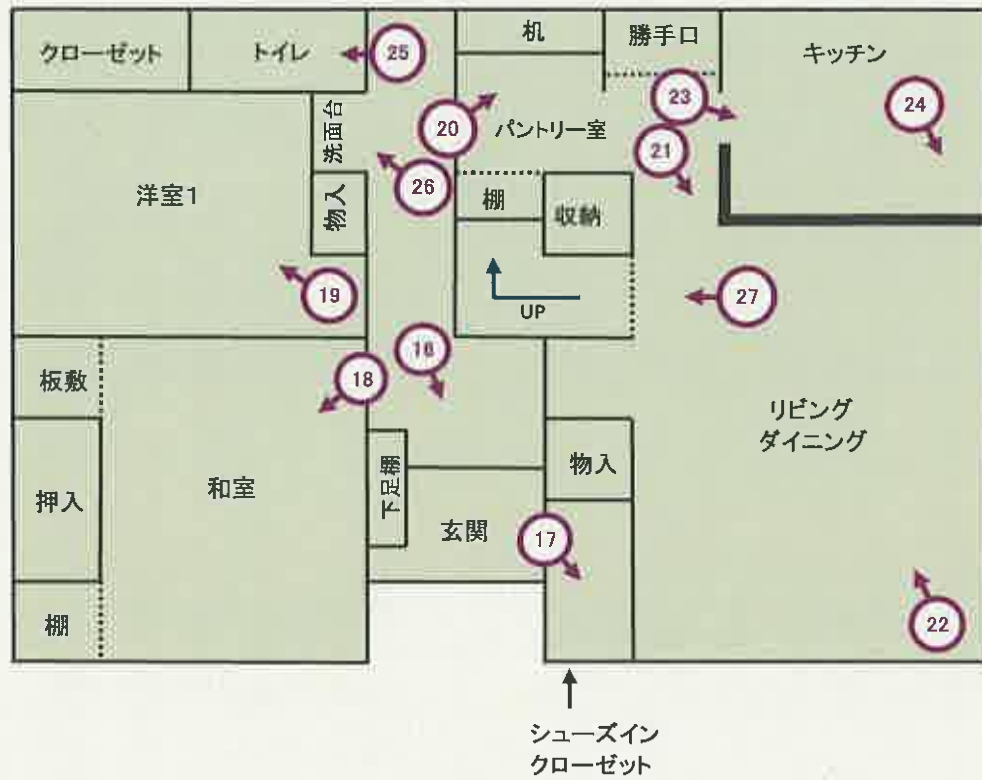


- ヒートポンプ給湯設備
- パワーコンディショナー
- 境界標

【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



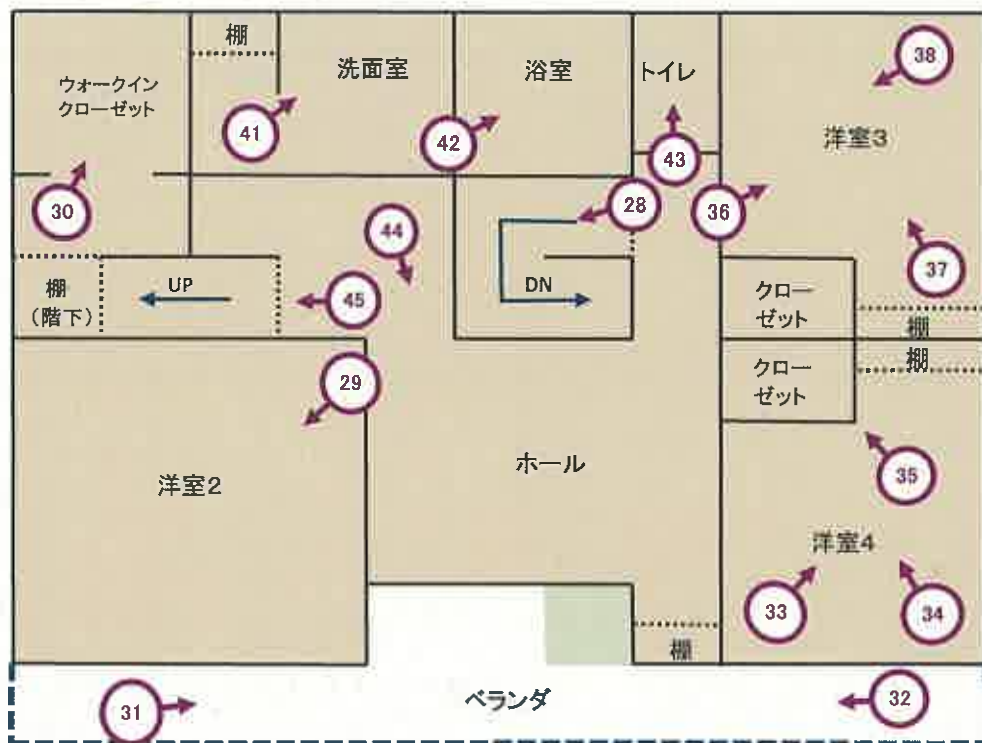
【1階】



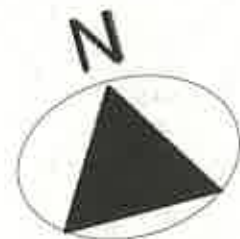
（ 10 枚目 ）

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



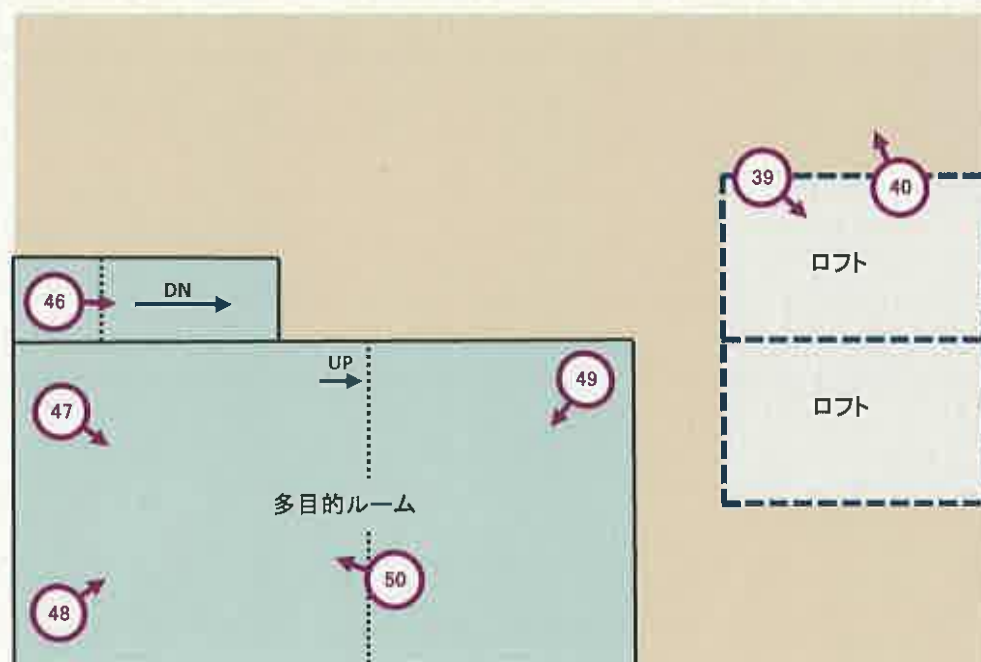
【2階】



(11 枚目)

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

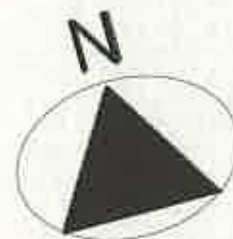


3階部分

ロフト部分

【3階及びロフト】

※ロフト部分は、床面積に含めない。



1

物件2(住宅)



2

物件2(住宅)



物件2(居宅)

3



物件2(居宅)

4



拡大撮影したもの

5

ソーラーパネル



本件建物の屋根に設置されているソーラーパネルを撮影したもの

6

パワーコンディショナー

ヒートポンプ給湯設備



7

物件1(宅地)



接道関係

8

物件1(宅地)



接道関係

9

物件1(宅地)

北側隣地
(1208-1)



10

北側隣地
(1208-1)

物件1(宅地)



11



物件1(宅地)

西側隣地
(1206-2)

12



西側隣地
(1206-2)

物件1(宅地)

13



物件1(宅地)

南側隣地
(1208-3)

14



南側隣地
(1208-3)

物件1(宅地)

15



16



玄関

17



シューズインクローゼット

18



和室

19



洋室1

20



パントリー室

21



リビング
ダイニング

22



リビング
ダイニング

23



キッチン

24



IHクッキングヒーター

25



トイレ(1階)

26



洗面台

27



1階から、階段方向を撮影したもの

28



2階から、階段方向を撮影したもの

29



洋室2

30



ウォークイン
クローゼット

31



ベランダ

32



ベランダ

33



洋室4

34



ロフト方向を撮影したもの(洋室4)

35



クロスの損傷が認められる状況を撮影したもの(洋室4)

36



洋室3

37



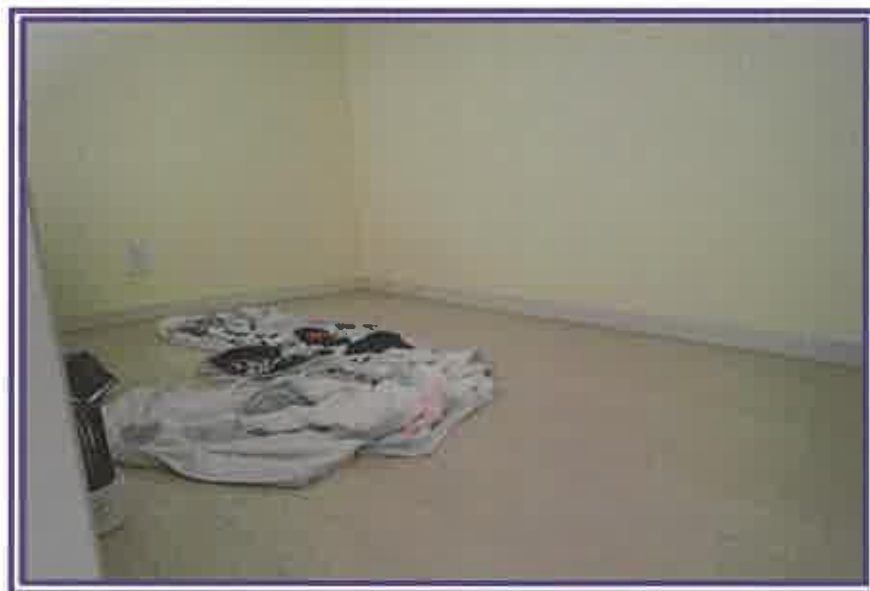
洋室3

38



ロフト用梯子階段方向を撮影したもの(洋室3)

39



ロフト部分を撮影したもの(洋室3)

40



ロフトから、居室方向を撮影したもの(洋室3)

41



洗面室

42



浴室

43



トイレ(2階)

44



ホール(2階)

45



2階から、3階へ向かう階段方向を撮影したもの

46



3階から、2階へ向かう階段方向を撮影したもの

47



多目的ルーム(西側)

48



多目的ルーム(西側)

49



多目的ルーム(東側)

50



多目的ルームの東側部分から西側方向を撮影したもの

令和7年（ケ）第7号
令和7年3月11日現地調査
令和7年3月19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 14,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,130,000円
物件2（建物）	金 11,690,000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 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			
・物件2には現況多目的ルームである3階部分が存する。構造及び床面積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 甲府市蓬沢町字整理地
地 番 1 2 0 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 4 7 平方メートル

2 所 在 甲府市蓬沢町字整理地 1 2 0 8 番地 2
家屋 番号 1 2 0 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 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中央本線「酒折」駅南方・道路距離約2.3km 最寄バス停「国玉町」の南方・約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲には農地も残る中に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化調整区域 第1種中高層住居専用地域に準ずる 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	255.47㎡：登記地積 長方形 間口約17m、奥行約15.5m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約6mの行止りの舗装道路(建築基準法第42条1項2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 なし
	(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	・甲府市の「洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m以上～3.0m未満」に該当しているが、「家屋流出のおそれがある区域」には該当していない。	

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23年11月21日新築 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：タイル貼り等 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：電気設備、給排水設備（洗面×2、浴室、キッチン、トイレ×2等） そ の 他：バルコニー、ヒートポンプ給湯設備、ペアガラス、IHクッキングヒーター、バリアフリー仕様
床面積（現況）	延 約167.59㎡
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	やや優る
保守管理の状態	普通（クロスや床に経年相当の汚れ等が見られるが、比較的綺麗に利用されている。2階南東側洋室のクロスに一部傷みが見られた以外は目視可能な部分において不具合等は見られなかった。）
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階東側の洋室2部屋には梯子階段式のロフトがある。 ・屋根に後付したと推察されるソーラーパネルが存する。当該ソーラーパネルを含む太陽光発電システムの所有に関する物的資料等の確認はできなかった。よって、所有権の帰属主体が不明であるため現況調査報告書記載の通り売却対象外とした。 ・降雪時における物件2の屋根からの北側隣地（地番1208番1）への落雪等について対策を講じてほしいとの当該隣地の居住者の陳述がある。

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）

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	40,900	1.00	255.47	1.00	10,450,000

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）

公示地 甲府-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/82 & \div & 40,900\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : なし

◇ 地 域 格 差 : 供給処理施設+3%、居住環境△20%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、行止り△2%

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。太陽光発電システム等は、所有権の帰属主体が不明であることから、評価にあたり除外した。

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	230,000	167.59	0.37	14,260,000

ウ 現価率

- ・経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 20%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率：11 年 ÷（13 年＋11 年）×（1－0.20）≒0.37

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	10,450,000	0.5	法定地上権	5,230,000

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	10,450,000	－5,230,000	5,220,000	21.1
2	14,260,000	＋5,230,000	19,490,000	78.9
合計			24,710,000	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
1,628,600	912,000	8%	1.00	11,400,000

ア．総収益：総収益合計 1,628,600 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 130,000 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

$$130,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,560,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益（運用利回り 1%）

$$130,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 2,600 \text{ 円}$$

・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%）

$$130,000 \text{ 円} \times 0.5075 \div 66,000 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 44%と査定

$$1,628,600 \text{ 円} \times (1 - 0.44) \div 912,000 \text{ 円}$$

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	24,710,000	—	24,710,000
収益価格	—		11,400,000
調整後の価格	24,700,000		

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	24,700,000	21.1	5,210,000
2		78.9	19,490,000

(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	5,210,000	1.0	0.6	3,130,000
2	19,490,000	1.0	0.6	11,690,000
一括価格 (合計)				14,820,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 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及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格 : 甲府-20

所 在 : 甲府市国玉町字大橋 1304 番

価 格 : 33,300 円/m²

位 置 : JR 中央本線「酒折」駅南方道路距離約 1.1 km に位置する

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 339 m²

供給処理施設 : 水道 下水

接 面 街 路 : 南側 6m 舗装市道

用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

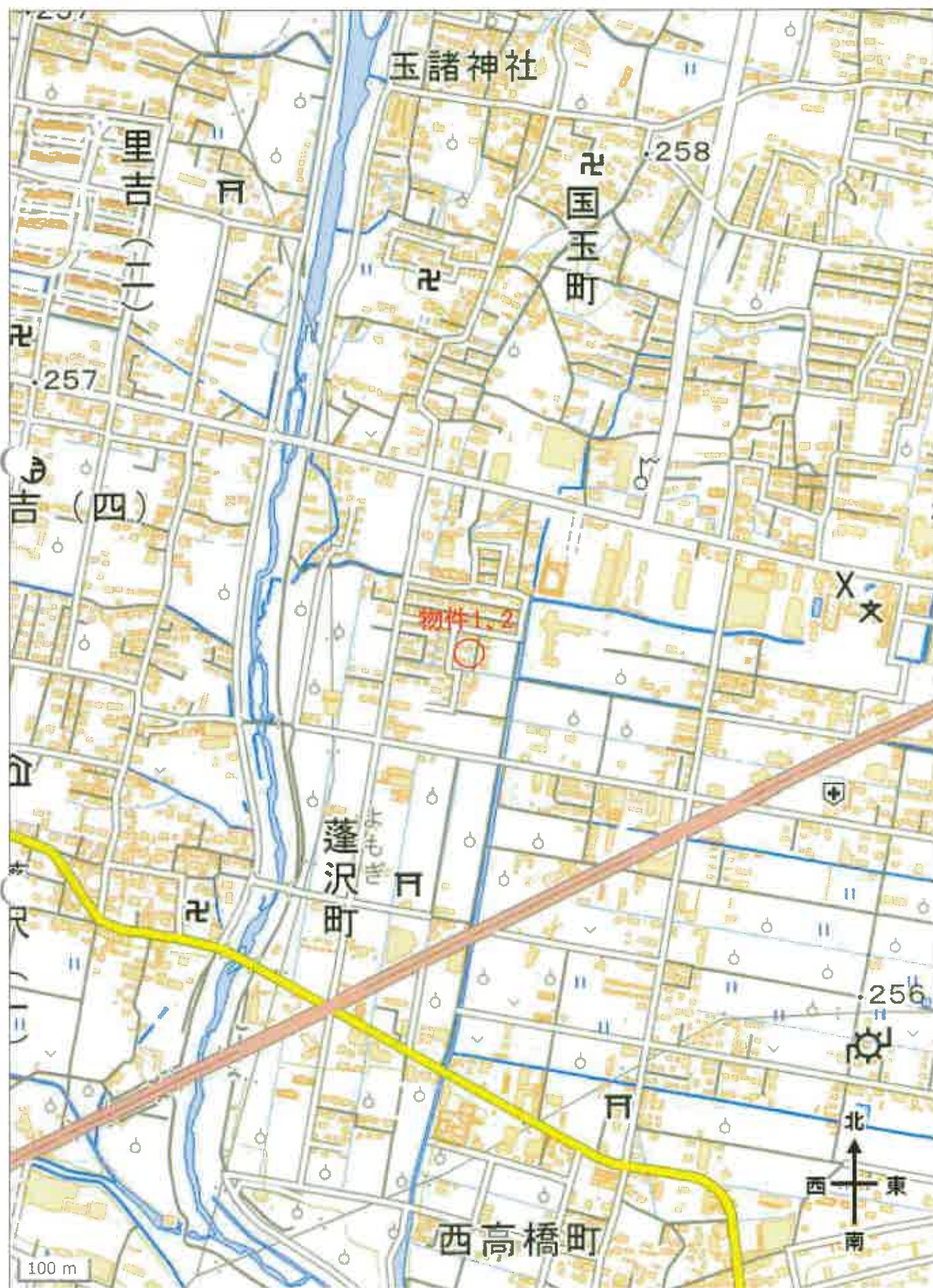
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

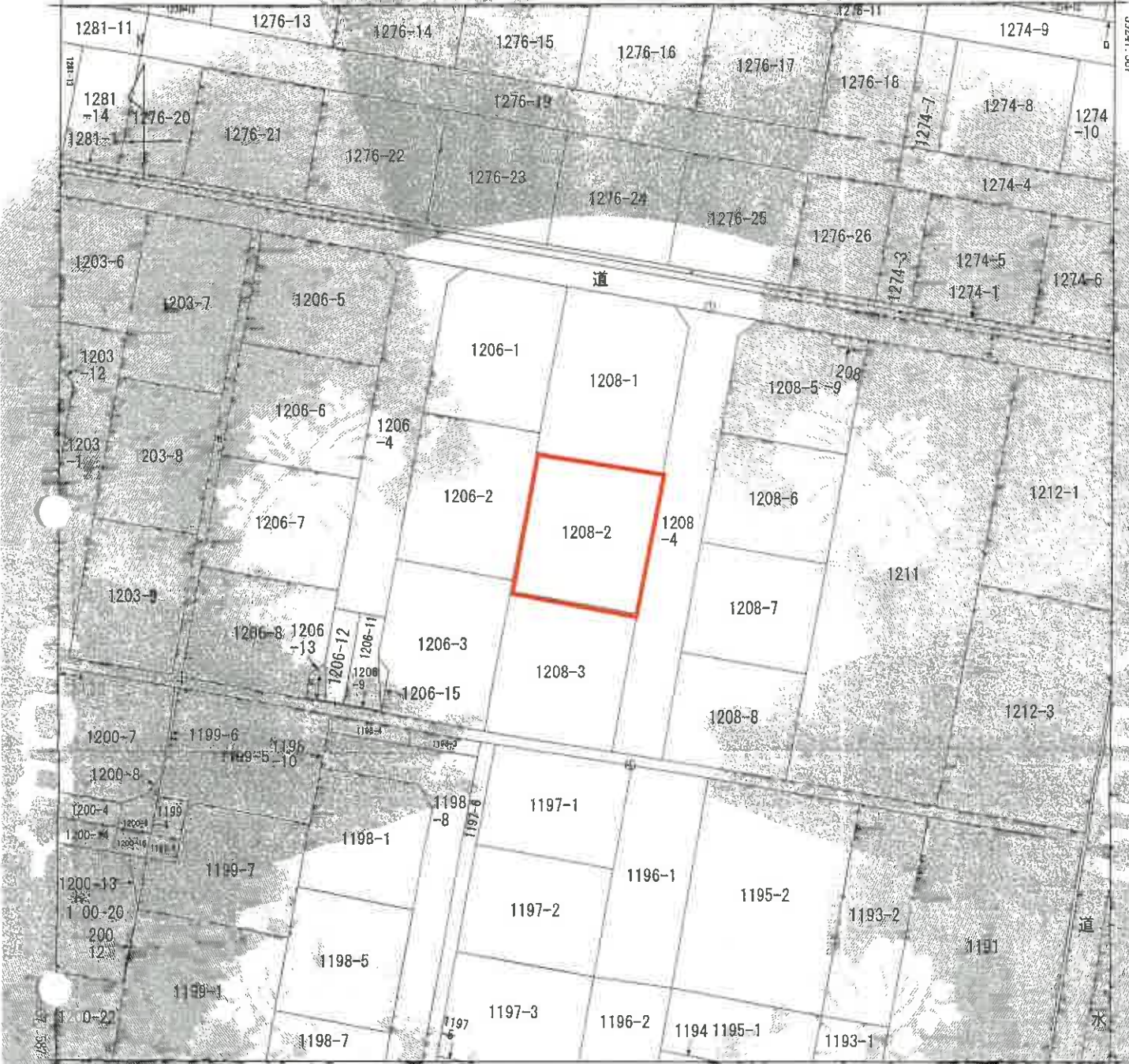
以 上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』

1274-11 1274-13 1276-1 1281-10 1200-6 1200-15 1206-10 1206-14



+8744.125

(座標値種別：図上測定)

(1) 国土交通省国土地院が、座標補正パラメータ(rouhokuta1heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

蓬沢町

請求所	甲府市蓬沢町字整理地	地番	1208番2
出縮	1/500	精度	中三
作成年月日	昭和57年2月	備付年月日(原図)	昭和57年2月
分類	地籍(法第14条第1項)	種類	地籍図
座標系	文部省(国)	補記事項	

これは地図に記録されている内容の証明した書面です。

令和7年1月8日

甲府地方務局

請求番号：45-1

(1/1)

記官

A4判に縮小

登記年月日：平成23年12月2日

令和7年1月8日

甲府地方登録局

登記簿

A 4 判 に 縮 小

請求番号：45-2

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

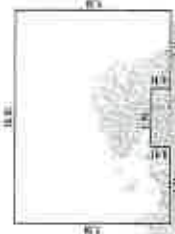
家 屋 番 号	図 面 番 号
建物の所在	甲府市建築面平整理地(2)第3地?



区 画 番 号	延 べ 面 積
10-01	6.37
3-64	0.91
4-55	0.91
計	71.2166

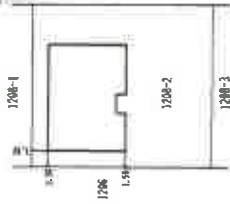
床面積 71.21 m

2階



区 画 番 号	延 べ 面 積
10-01	6.37
3-64	0.91
4-55	0.91
計	70.3466

床面積 70.34 m



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会適合印)