

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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12月26日 午前 8時30分から 令和 8年 1月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 8年 2月 5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 8年 1月16日 午前 9時30分から 令和 8年 1月20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12月11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 | 甲州市塩山下於曾字沓田 |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 1 5 3 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 0 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 1. 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B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

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 | 甲州市塩山下於曾字沓田 |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 1 5 3 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 0 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 1. 4 6 平方メートル |



令和7年（ケ）第54号

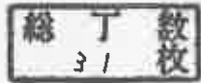
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 7月31日提出

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 | 甲州市塩山下於曾字沓田 | |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 0. 2 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 | |
| | 地 番 | 1 5 3 0 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9. 6 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 甲州市塩山下於曾字沓田 1 5 3 0 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 0 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 1. 4 6 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県甲州市塩山下於曾1530番地4		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は、物件1の土地の南側に隣接し、本物件敷地として一体利用されている。 ☐ 「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	物件1, 2の各土地は、本件建物の敷地として一体利用されていること、両土地の境界付近は、雑草が繁茂している（写真11参照）ことなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☒ 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	昭和53年 6月建築（登記記録上）		
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ ●●B●● (令和4年10月6日当時の占有者は●●C●●)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人(●●B●● (占有者) ☐ ())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	令和 4 年 1 0 月 6 日		
最初の契約日	令和 4 年 1 0 月 6 日頃		
契約等期間	令和 4 年 1 0 月 6 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 5 年 2 月頃 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			
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		
1 上記は、本件建物に担保権設定登記のなされた令和4年10月6日以降に関する記載である。 2 占有開始時期は、本件所有者が本件建物を購入した時期(令和4年10月6日)とした。 3 関係人の陳述によると、令和4年10月6日当時の建物占有者は、本件所有者の父である●●C●●であったこと(その当時、●●B●●は●●C●●の占有補助者であったと認定。)、令和5年2月頃、●●C●●が亡くなったこと、●●C●●が亡くなった後は●●B●●が本件建物を単独占有していること、建物占有者(●●C●●及び●●B●●)の、本件建物に対する占有権原は、いずれも使用借権であることが、それぞれ認められる。			

(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

- 1 接道関係は、写真13、14のとおり。なお、物件1、2の各土地は一团となり、進入路部分を除き、周辺隣地との間に設置されているブロック塀等で区画されている。その他、物件1、2の各土地の西側に位置する通路は、北側から南側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している。
- 2 物件1、2の各土地（高）と、その南側隣地（地番1530番8）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、ブロック塀等が設置されている（写真15、16参照）。
- 3 物件1、2の各土地の東側に位置する公図上の「水」、「道」の形状と現地の水路付近の形状について、合致していないと思われる箇所がある（特に、物件1、2の各土地の南東側方向）。なお、本件土地と、公図上の「水」との境界付近は、ブロック塀で区画されているものと観察した（以上、写真17ないし19参照）。
- 4 本物件の東側敷地部分は、雑草木が繁茂しているため、歩行困難である（写真9、10参照）。
- 5 物件1の土地上に、●A●●が承継取得したものと推察されるカーポート（アルミ製ポリカーボネート葺、間口：約2.7メートル、奥行き：約6.5メートル。附属構築物）が存在する。なお、当該カーポートの屋根（一部）に損傷が認められる（以上、写真5ないし7参照）。
- 6 本件建物の、1階居室（間取図中の「和室1」）のドア（下部）に、穴が開いている（写真23参照）ほか、階段の壁に亀裂が認められる（写真32参照）。また、洗面室内の浴室入口付近及びトイレ内（男子用トイレの入口付近）の、床の沈み込みが顕著である。その他、2階居室（間取図中の「洋室2」）など、若干の床の沈み込みの認められる箇所もある。
- 7 本件建物の玄関の庇が傾いている（写真20参照）。
- 8 本件建物につき、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。

(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
●B●● (占有者)	1 私は、本件建物に居住している者です。 2 この建物は、元々、夫の両親が2人で暮らしていた建物です。その後、義父が亡くなり、義母が1人で居住していましたが、義母が病気を患ったこともあり、時期は忘れましたが、私と夫(●C●●)が本件建物に引っ越してきました。 3 義母が亡くなった(登記記録によると、平成30年5月19日)ことにより、夫が本件建物を単独相続しました。 4 その後、私と夫が、本件建物で暮らしていましたが、どのような経緯か分かりませんが、夫が子(●A●●)に、本件土地建物を売却しました(登記記録上、「令和4年10月6日売買」との記載あり。)。なお、このとき、カーポートも売却対象に含まれていたものと思われます。 5 カーポートは、義母が築造したもので、義母が亡くなった際、本件建物とともに、夫が単独相続したとの認識です。 6 親子ということもあり、令和4年10月6日以降、夫(借主)と●A●●(貸主)との間で、家賃の支払に関する取決めはしていませんでした。 7 令和5年2月頃、夫が亡くなりました。その後、私が1人で本件建物に住んでいます。 8 私と●A●●は親子ということもあり、本件建物の家賃に関する取決めはしていません。私は、無償で、本件建物を使用しています。なお、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。 10 本件土地内に、電柱は設置されてません。また、カーポート以外の構築物等ありません。 11 本件建物内でペットを飼育したことはありません。 12 2階の居室にネズミの糞が落ちていたので、本件建物内に、ネズミがいるのではないかと考えています。なお、本物件内で、シロアリを見たことはありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月20日(金)	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) ※返信用封筒同封
7年 6月20日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書等送付(郵送) ※返信用封筒同封
7年 7月 7日(月) 9:30-11:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 占有者と面談
7年 7月14日(月)	当庁執行官室	所有者及び占有者宛て通知書送付(郵送)
7年 7月30日(水) 13:30-15:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 占有者と面談 <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。 ☐		

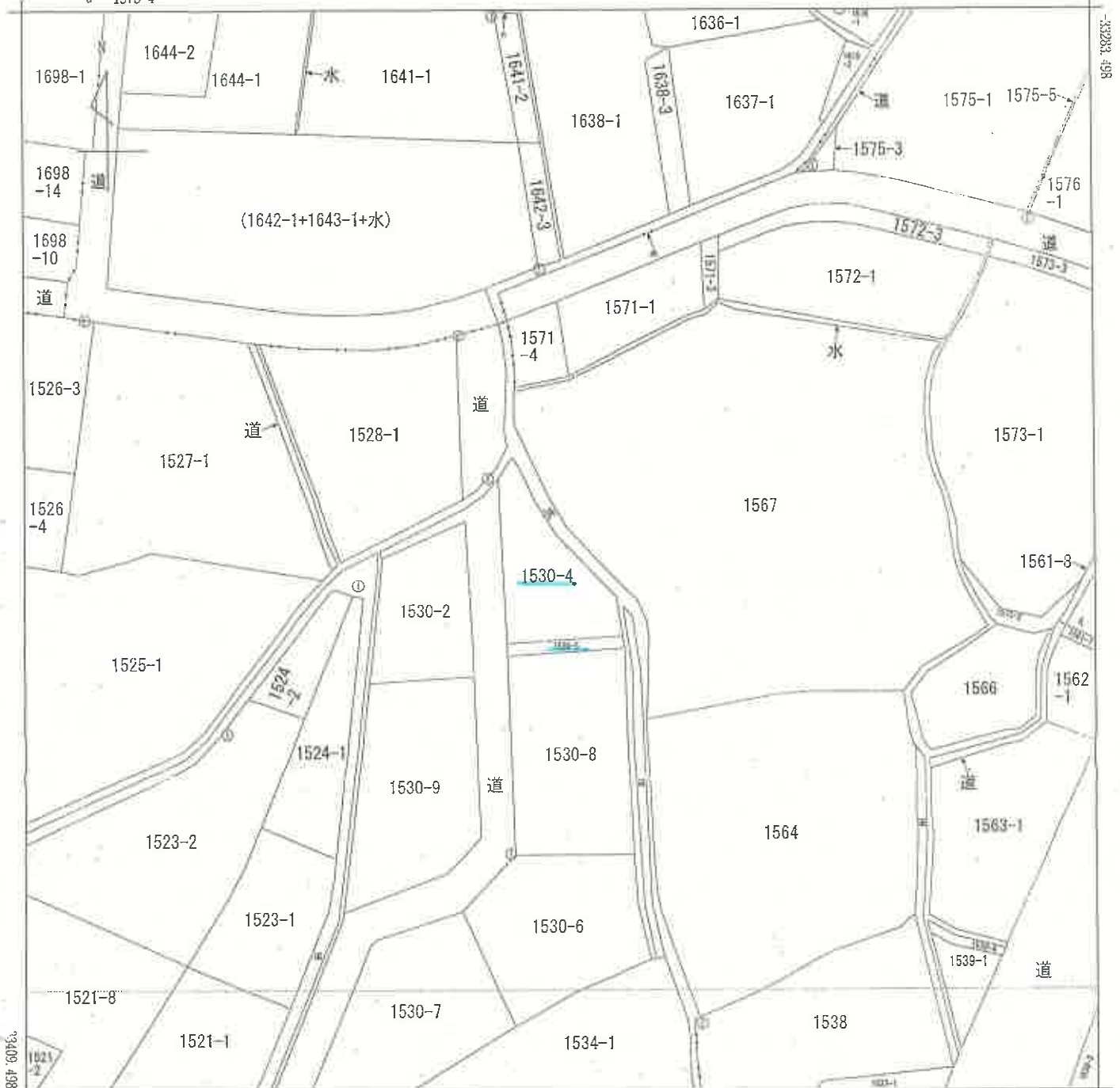
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1561-3
1575-4

1640-1

(座標値種別：図上測定)

+20250.601



+20125.601 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

塩山下於曾

請求部	所在	甲州市塩山下於曾字沓田					地番	1530番4			
出力尺	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)			種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月				備付年月日(原図)	平成2年6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。

令和7年5月1日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M25742

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和53年8月7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5月1日 甲府地方裁判所

登記官

佐

(8 枚目)

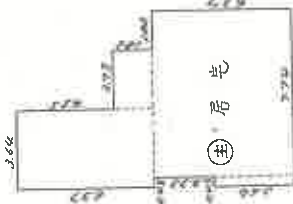
建物図面

各階平面図

昭和53年8月7日登記

家屋番号 1530番地4

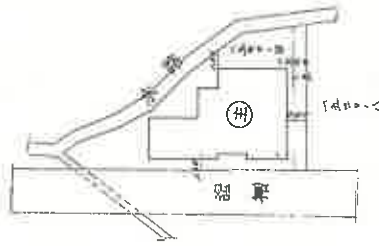
建物の所在 塩山市下於曾多当田1530番地4



1階



2階



③ 居宅

1階	6.37 x 3.64 =	23.1868
	1.02 x 2.73 =	4.9686
	6.37 x 7.74 =	49.3038
	3.64 x 0.45 =	1.6380
		<u>79.0972</u>
		78.09
2階	1.02 x 1.02 =	3.3124
	0.91 x 1.02 =	1.6562
	3.64 x 7.28 =	26.4992
		<u>31.4678</u>
		31.46

川信岡工

作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(原簿別)

(日調連 12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



カーポート(附属構築物)



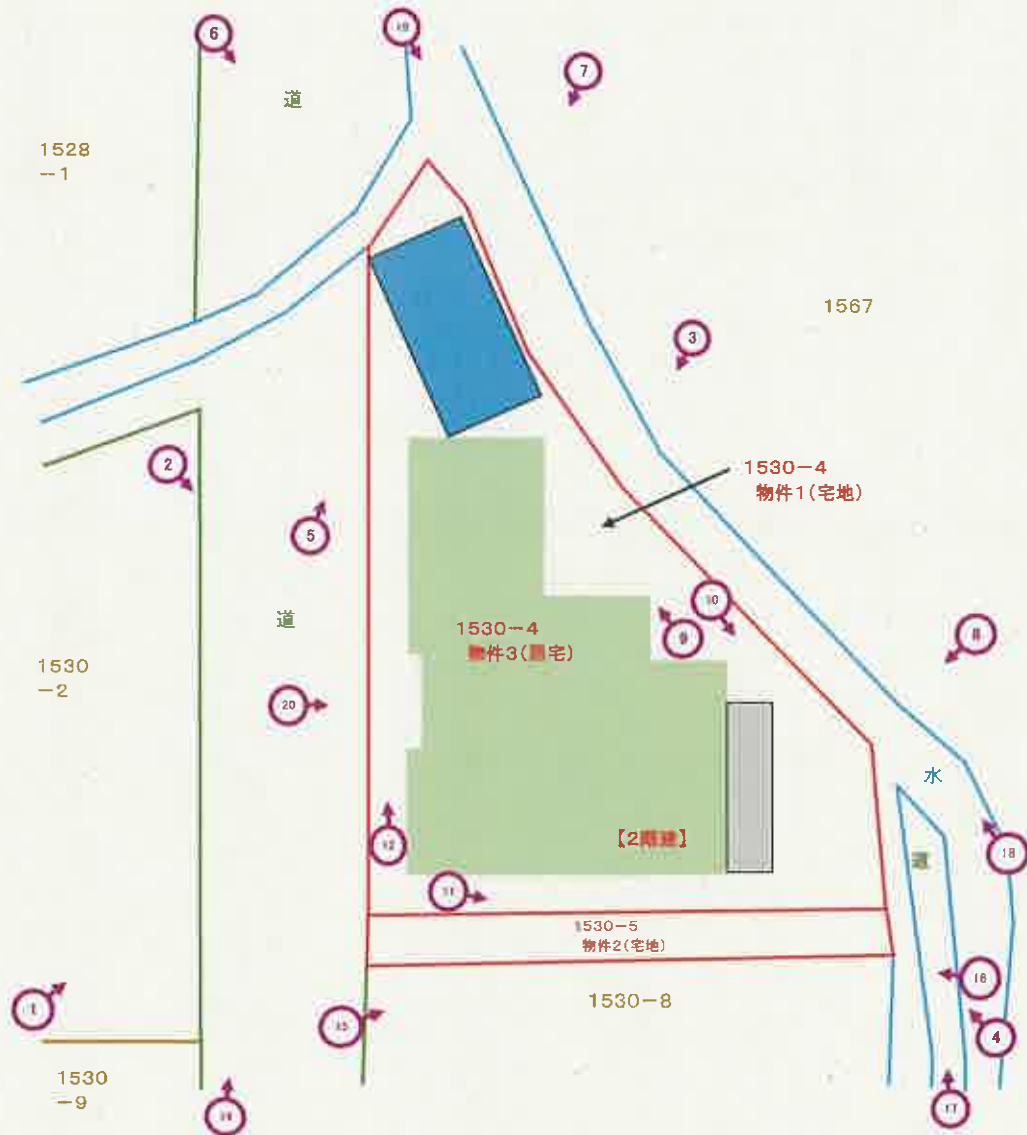
下屋



【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



カーポート(附属構築物)

下屋



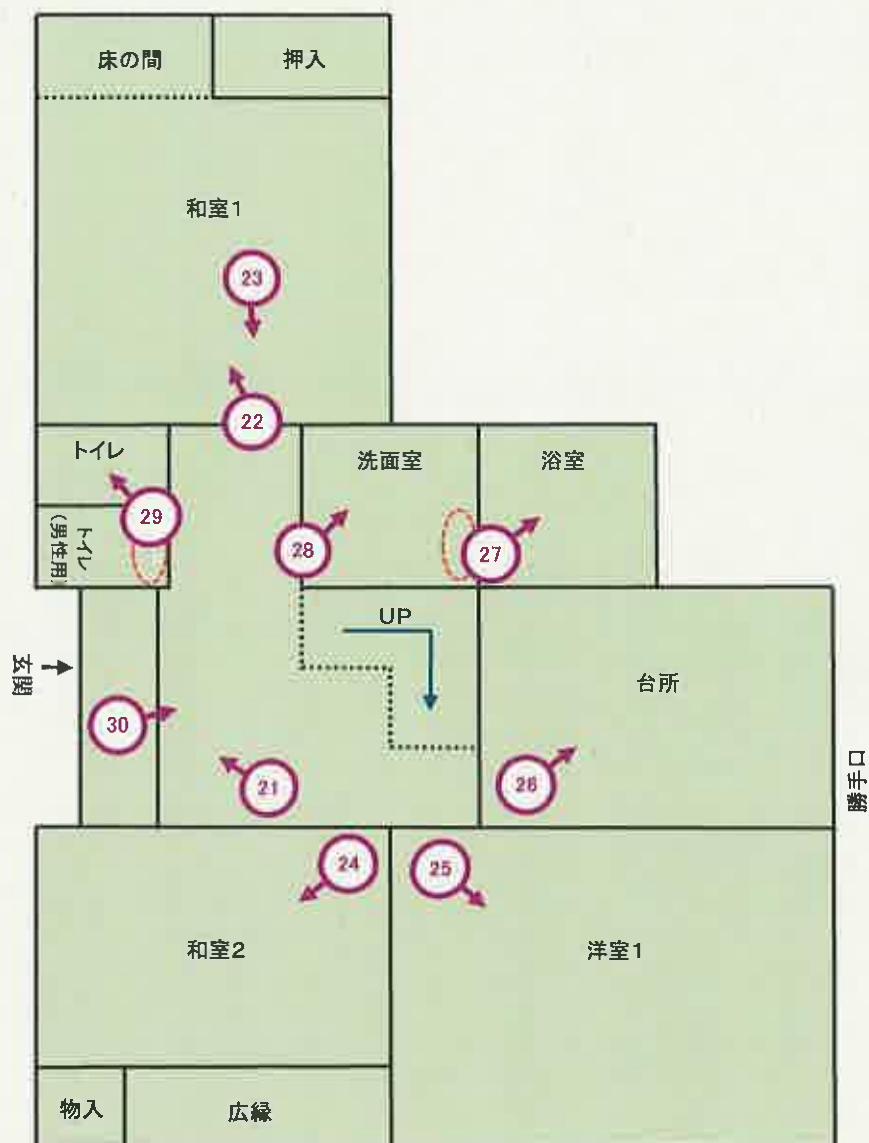
【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】

間取図（物件3）

床の沈み込みが顕著な箇所
（大凡の位置、範囲）



写真撮影
位置・方向



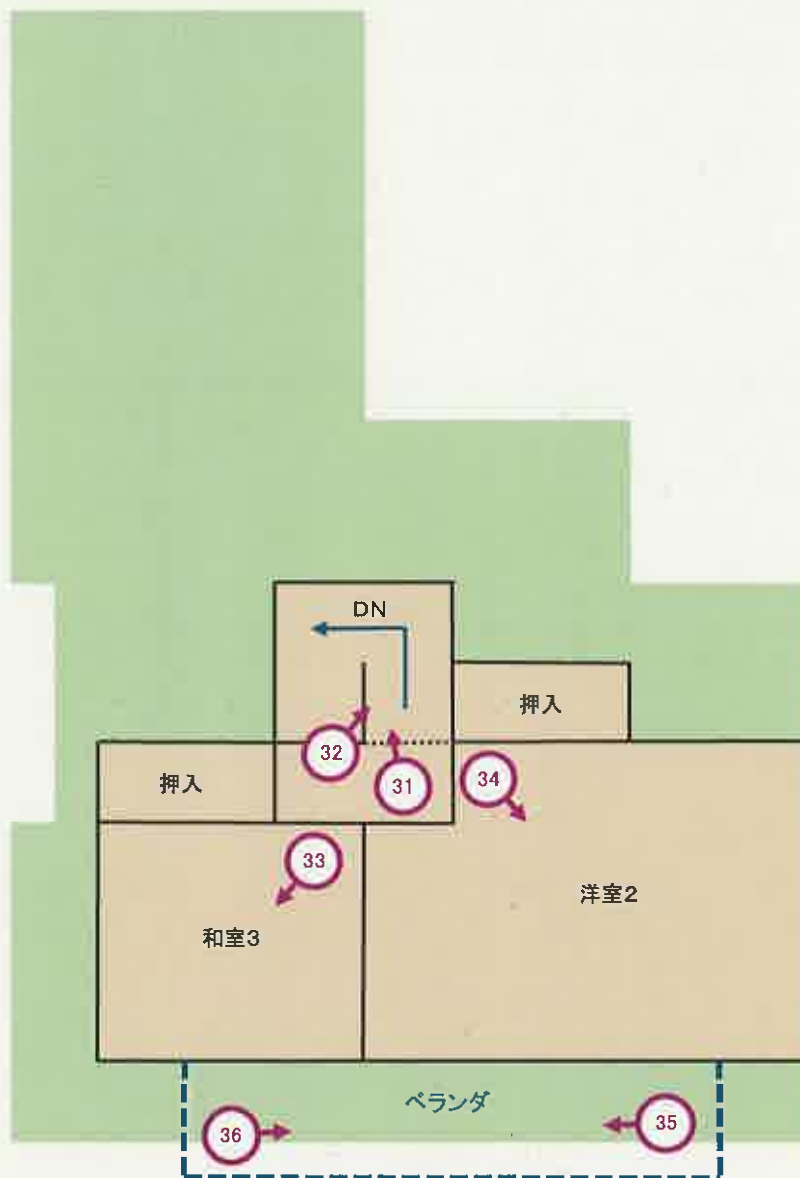
【1 階】



間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 12 枚目 ）

1

物件3(居宅)



2

物件3(居宅)



物件3(居宅)

3



物件3(居宅)

4



5

屋根の損傷箇所

カーポート



カーポートの屋根(一部)に、損傷が認められる状況を撮影したもの

6

カーポート



7

物件3(居宅)

カーポート



8

下屋



9



本件建物の東側敷地部分は、雑草木が繁茂している状況を撮影したもの

10

下屋



本件建物の東側敷地部分は、雑草木が繁茂している状況を撮影したもの

11



本件建物の南側敷地部分(物件2の土地を含む。)は、雑草木が繁茂している状況を撮影したもの

12



本件建物の玄関前の状況を撮影したもの

13



接道関係

14



接道関係

15

物件3(住宅)



南側隣地
(1530-8)

16

南側隣地
(1530-8)

物件3(住宅)



17



本物件の東側に位置する, 水路及びその周辺の状況を撮影したもの

18



本物件の東側に位置する, 水路及びその周辺の状況を撮影したもの

19



本物件の東側に位置する、水路及びその周辺の状況を撮影したもの

20



本件建物の玄関の庇が傾いている状況を撮影したもの

21



玄関

22



和室1

23

穴の開いている箇所



和室1のドア(下部)に、穴が開いている状況を撮影したもの

24



和室2

25



洋室1

26



台所

27



浴室

28



洗面室

29



トイレ(1階)

30



玄関から、階段方向を撮影したもの

31



2階から、階段方向を撮影したもの

32



壁の亀裂

階段の壁に、亀裂が認められる状況を撮影したもの

33



和室3

34



洋室2

35



ベランダ

36



ベランダ

競第 00572号
令和 7年（ケ）第 54号
令和 7年 7月30日 現地調査
令和 7年 8月 1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
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 9 1 0, 0 0 0 円
物件2	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件3	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1、2の土地価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土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、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

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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 物件1上にカーポート（構築物）が存する。経済的価値はないと判断した。			
・ 本件物件の占有状況については現況調査報告書3枚目参照。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲州市塩山下於曾字沓田
 地 番 1 5 3 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 甲州市塩山下於曾字沓田
 地 番 1 5 3 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 6 3 平方メートル

- 3 所 在 甲州市塩山下於曾字沓田 1 5 3 0 番地 4
 家屋 番号 1 5 3 0 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 0 9 平方メートル
 2 階 3 1 . 4 6 平方メートル



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1, 2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「塩山」駅の南西方道路距離約1.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	路線商業地背後に一般住宅等が散在する住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 189.90㎡ 間口 : 約20m 奥行 : 約9.5m (地積を間口で除した) 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	西約4.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。 東約1.0m未舗装道路（市が管理する法定外道路で建築基準法上の道路ではない。なお、付近に水路も存するが、道路も含め公図と形状が合致しない。現況調査報告書4枚目「3」参照。）。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：二方路	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件3の敷地等として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（本件物件で使用中）※ ガス配管：なし（地域としてなし） 下 水 道：あり（本件物件で使用中） ※ 過去の支払い状況等について市へのヒアリングを行うことが望ましい。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用あり。 ・甲州市景観計画が定められている。一定規模以上の建築物の新築、増築、改築または移転等を行う場合、行為の種類等を市に届け出なければならない。 ・「甲州市立地適正化計画」が策定されている。本件物件は「居住誘導区域外」であり、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為や建築等行為、誘導施設の開発行為や建築等行為の際に事前（着手の30日前まで）の届出が必要になる。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件3）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和53年 6月30日新築 47.1年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 聚楽壁、クロス貼等 天 井 板貼、クロス貼等 床 畳、絨毯等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る（洗面室等の床の沈み込み、内壁のヒビ割れ、ドアの破損等）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・雨漏り等はないとのこと。 ・ネズミがいる可能性があるとのこと。 ・建築確認済みである（塩山土木事務所、昭和53年1月17日受理、受理番号塩土第1-106号、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

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	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	31,100	0.82	170.27	0.70	1.00	3,040,000
2	31,100	0.82	19.63	0.70	1.00	350,000

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

$31,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 31,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.30%を補正 { $100\% + (-0.30\% \div 12\text{ヶ月} \times 7\text{ヶ月}) \div 99.8\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：画地条件(形状▲20 方位+2)

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00+0.02) \} \div 0.82$ }

なお、二方路の効用はないものと判断した。

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：0.70（建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した）

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	180,000	110.55	0.01	1.00	200,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 110.55㎡

ウ 現価率 : 新築後の経過年数や保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、物件3が築後50年近く経過していること等を鑑み、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は算出されないと判断したため、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 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×ウ
1	3,040,000	0.50	法定地上権	1,520,000
2	350,000	0.50	法定地上権	180,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	3,040,000	-1,520,000	1.00	0.60	1.00	1.00	910,000
2	350,000	-180,000	1.00	0.60	1.00	1.00	100,000
3	200,000	+1,700,000	1.00	0.60	1.00	1.00	1,140,000
一括価格（合計）							2,150,000

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 競売市場修正率：0.60（評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した）

オ 占有減価率：必要なし

カ その他の控除減価率：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲州-3

所 在：山梨県甲州市塩山下於曾字沓田1530番8
価 格：31,800円／m²
位 置：JR中央本線「塩山」駅の南西方道路距離約1.5kmに位置する
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：322m²
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：西側4.0m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率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

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

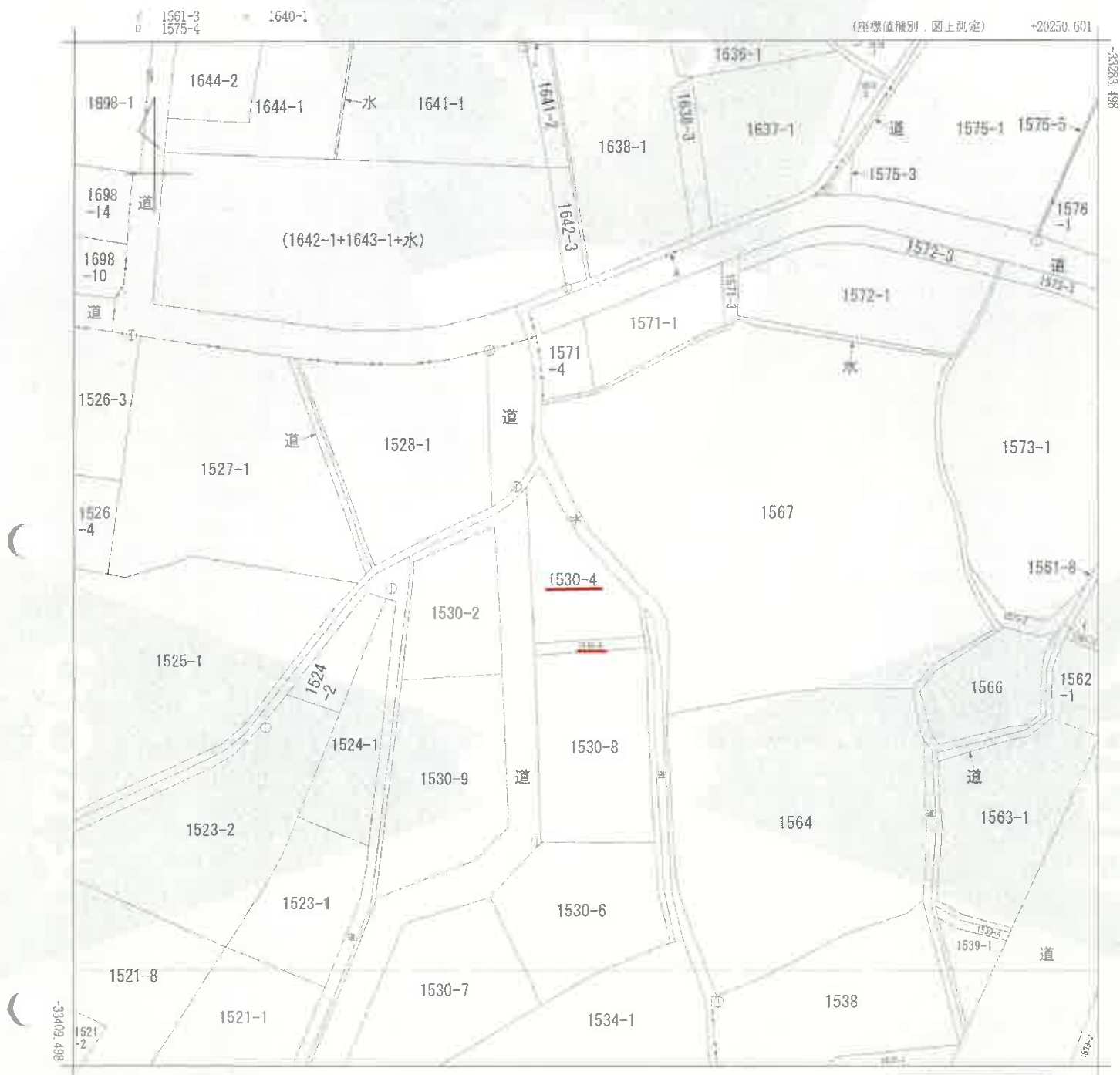
以 上



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



(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(touhokutaiheiyouok12011.par)による修正がされています。

地番区域見出
塩山下於曾

請求部	所在	甲州市塩山下於曾字沓田				地番	1530番4			
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)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日(原図)	平成2年6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。

令和7年5月1日
甲府地方方法務局

地図整理番号:M25742
(1/1) 登記官

A4判に縮小

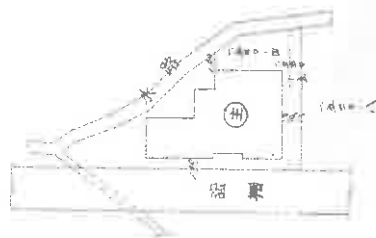
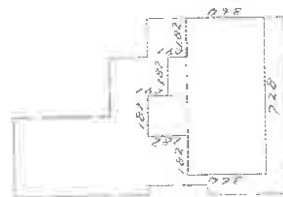
各階平面図 0232892

昭和十三年八月七日登記

1530卷4

家 國 世 子

鹽山町下於曾字白田 1530番地4-



主 席

$$\begin{array}{r} 637 \times 364 = 231868 \\ 182 \times 273 = 49686 \\ 637 \times 774 = 493038 \\ 364 \times 845 = 307580 \\ \hline 790872 \end{array}$$

79.09 m²

2 階

182	x	182
091	x	182
364	x	728

$$\begin{array}{r} 314678 \\ 3146 \end{array}$$

07/09

(目調速 12)

图 2-1-1

15-1011

0
1
0

三十一

500 英尺

(中環)

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

地圖整理番号 M25743

A 4 判に編小