

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 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 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	14, 890, 000 11, 912, 000	一括	2, 978, 000	125, 617	21, 429
1	5, 330, 000				
2	9, 560, 000				



物 件 目 録

1 所 在 山梨市上栗原字中町
地 番 946 番
地 目 宅地
地 積 424.65 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山梨市上栗原字中町 946 番地
家屋 番号 946 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 81.98 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

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

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】

C 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】

隣地（地番 945 番, 943 番, 952 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

1 所 在 山梨市上栗原字中町
地 番 946番
地 目 宅地
地 積 424.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 山梨市上栗原字中町 946番地
家屋 番号 946番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 81.98平方メートル
2階 63.76平方メートル

所有者 B



令和 6年(ケ)第 120号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 2月25日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌 樹

(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 山梨市上栗原字中町
地番 946番
地目 宅地
地積 424.65平方メートル

所有者 A

2 所在 山梨市上栗原字中町 946番地
家屋番号 946番
種類 居宅
構造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 81.98平方メートル
2階 63.76平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	「(住居表示未実施)」										
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	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐										
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下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり										
建物	物件 2										
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:		
{	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	「その他の事項」記載のとおり										
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和 年()第 号	{	保管開始日	令和 年 月 日	
{	地方裁判所	支部	令和 年()第 号								
{	保管開始日	令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり										

(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 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C (在室者) ☐ ())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		平成25年 9月 8日から	
最初の	契約日	平成25年 9月 8日	
契約等	期間	平成25年 9月 8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成25年 9月 8日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■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	

(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 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■ C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C (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 6 年 8 月頃から	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 8 月頃	
	期間	令和 6 年 8 月頃から ☐ 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	平成25年 9 月 8 日から ☐ 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 ()	
	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	

(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 物件1について

物件1と申立外土地1との間には、申立外土地1所有者によって設置されたフェンスがある（写真5～7参照）。公図上、物件1と申立外土地1との間の境界線は、物件1南西角に位置する水路に接続するような形で申立外土地1側に広がっている。現況は、写真6、7のとおり、フェンスが直線状に設置されており、フェンスの形状と公図上の境界線の形状が異なっている。在室者は、公図上の物件1の形状と現況が異なっていることについては知らないと陳述している。

現況調査において、物件1南側の公図上の距離と、物件1南側の距離（フェンスまでの距離）を比較したところ、現況の南側の距離は公図上の距離よりも約1m短かった。

物件1西側の土地の一部が申立外土地1に取り込まれているか、申立外土地1所有者が物件1所有者から上記土地部分を買収したのかを確認できない。なお、関係人の陳述によると、現況のフェンス設置時に、申立外土地1所有者に対し、Aが苦情を述べたりしていたことはないと思うとのことである。

以上から、物件1は、その形状が公図と異なっているが、概ね一致しているものとして処理した。

また、物件1上に定着性のない動産があり、関係人の陳述によると、所有者はCとのことである。

2 物件2について

物件2は、新築時に、屋根上に太陽光発電設備を設置したオール電化住宅である。外観からは、屋根の傾斜が緩やかで太陽光発電パネルが確認できないが、物件2の設計図面等により太陽光発電設備の設置を確認した。キッチンのコンロはIHで、給湯はエコキュートが設置されており、物件2各室及び廊下等の全てに強制換気システムが設置されている。

物件2内では、約5年前まで小型室内犬を1匹飼育していた。現在は鳥を一羽飼育している。

物件2内の床は1階LDK内で汚れが目立ち、全体的に壁紙の破れや汚れが見られた。また、LDKからホールへの出入口扉が破損している。

現在、物件2にはCが一人で居住しており、BはCの子で、仕事の都合で県外に住んでいるとのことであり、物件1所有者Aは、Cの夫で、事情により施設に入所しているとのことである。よって、物件2は、所有者Bは、現在物件2に居住しておらず、Cは、Bが転居した約6か月前以降、使用借権を占有権原として物件2に居住しているものと判断した。

なお、Cの陳述によると、現在物件2内にある動産類はCの所有物であるとのことである。

3 附属工作物

(1) 物件1南東側に設置されているカーポートは、幅約5.5m、奥行き約4.2mで、コンクリート打ち、アルミ製ポリカ葺で、物件2新築と同時に設置された。

(2) 物件2南側のサンルーム（写真1参照）は、物件2の外壁を壁の一部としている。設置時期は、物件2新築後とのことである。サンルームの構造はアルミ製ポリカ葺であり、幅約1.8m、長さ約3.6mである。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 山梨市上栗原字中町945番

現況地目 宅地

地 積 437.49㎡

所 有 者 株式会社富士植木

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- (2) 所在・地番 山梨市上栗原字中町943番
現況地目 畑
地 積 568 m²
所 有 者 D
調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (3) 所在・地番 山梨市上栗原字中町952番
現況地目 宅地
地 積 498.29 m²
所 有 者 E
調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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 (物件2所有者)	1 調査日当日、私は立ち会えません。 2 物件には、私の母Cが居住しています。調査にはCが立ち会いますので解錠の必要はありません。 (以上令和7年2月12日電話聴取)
☒ C (物件2占有者)	1 私は物件1所有者の妻で、物件2所有者の母です。 2 物件2には、現在、私が一人で居住しています。 3 Aは、事情があつて施設に入所しており、話をすることは困難な状況です。 4 Bは、半年くらい前に、仕事に都合で県外に転居しています。 5 現在、物件2内にある動産類は、私の所有物です。 6 物件1西側が公園上の境界とは異なることについては、私には分かりません。Aから物件1の西側の境界について聞いたこともありません。 7 附属工作物1は、物件2新築の際に設置したものです。 8 附属工作物2は、物件2完成後に、物件2の施工業者とは違う方に設置を依頼しました。設置の時期は、物件2完成から離れてはいません。 9 物件2内では、約5年位前まで、小型の室内犬を1匹飼育していました。1階の壁紙が破れたりしているのは、室内犬の飼育によるものです。 10 物件1上には、定着性のない動産がありますが、いずれも私が購入して設置したものです。 11 物件1西側には、申立外土地1所有者が設置したフェンスがあります。フェンスを設置したのは平成末年頃です。フェンス設置に当たり、Aが申立外土地1所有者に対し苦情を申し入れた等はなかったと思います。 (以上令和7年2月21日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

太陽光発電設備について

物件2に設置されている太陽光発電設備は、設計図面や仕様書によって、新築時に設置されていることが明らかであって、構造上も、電線が物件2の外壁に見られないなど物件2との付従性の程度は高く物件2と一括して売却すべきものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月24日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 令和7年1月14日到着110円)
令和7年1月8日 (水) 11:30-12:15	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和7年1月22日 (水) 11:15-11:30	物件所在地	物件1の形状, 範囲についてAから聴取するために臨場するも不在。メモ作成。
令和7年2月6日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書(110円)
令和7年2月12日 (水) 10:00-10:05	当庁	Bから架電
令和7年2月21日 (金) 9:20-11:20	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち合わせ, 技術者により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。 ☒ 令和 7年 2月21日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+18062.008 (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(touhokuaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上栗原

請 部 分	所 在	山梨市上栗原字中町					地 番	946番		
出 縮 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 年 月 日	昭和47年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月1日		補 事 記 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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年10月16日
東京法務局

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16日

東京法務局

登記官

夜間

各階平面図

946番

家屋番号

建物図面図

山梨市上栗原字中町946番地

建物の所在

1階

10.01

8.19

10.010

求積表

 $10.010 \times 8.190 = 81.981900$

合計 81.981900

床面積 81.98 m²

2階

10.01

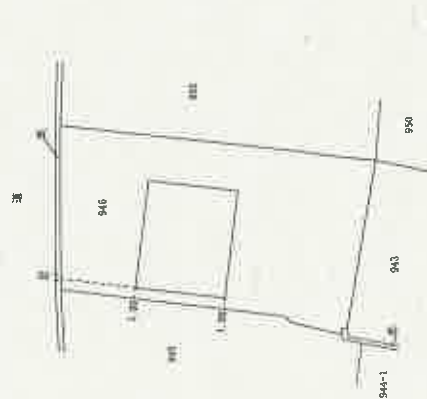
6.37

10.010

求積表

 $10.010 \times 6.370 = 63.763700$

合計 63.763700

床面積 63.76 m²

作成者

土橋 剛彦
家屋調査士7
○ 日作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。
996-1

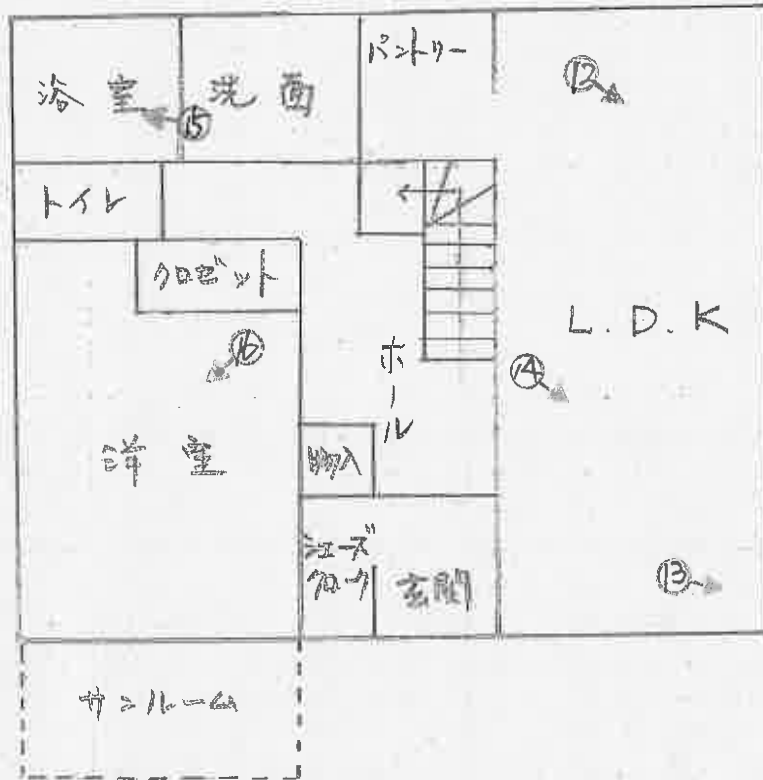


間取図

○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

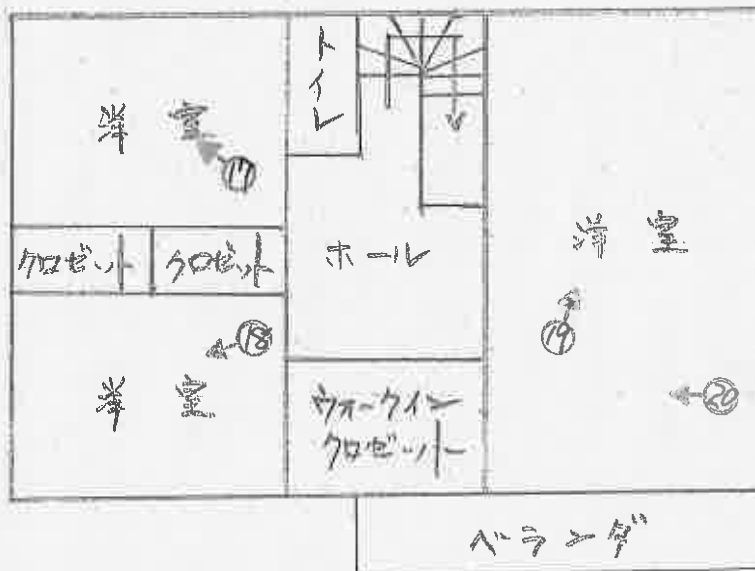


1 階



(付属工物2)

2 階



1



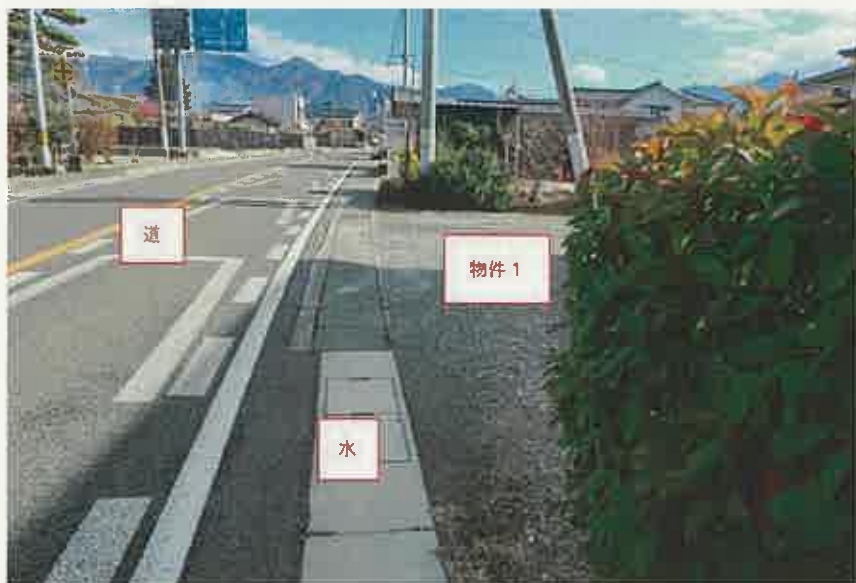
2



3



4



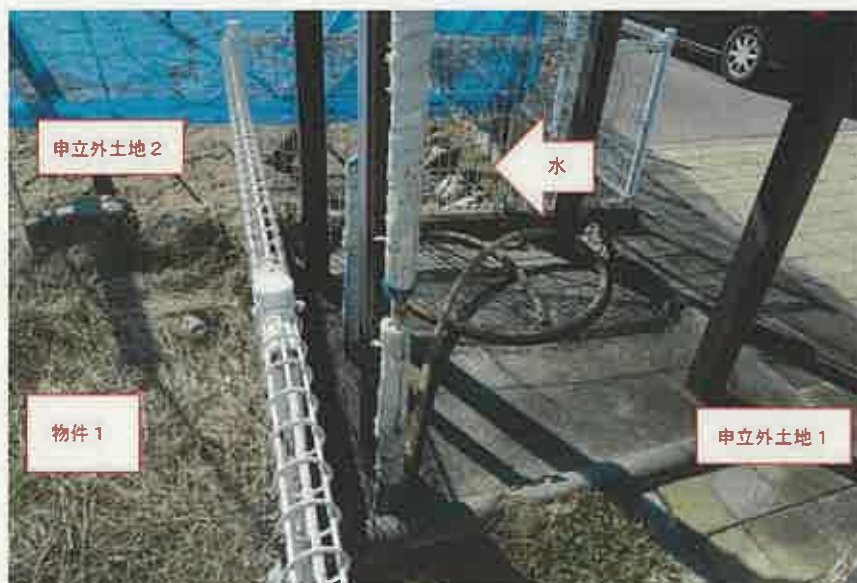
5



6



7



8



9



10



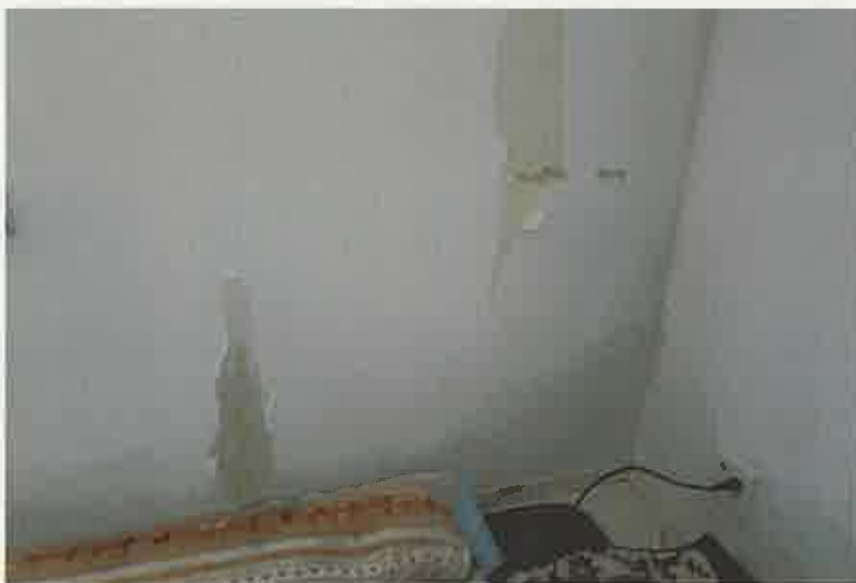
11



12



13



14



15



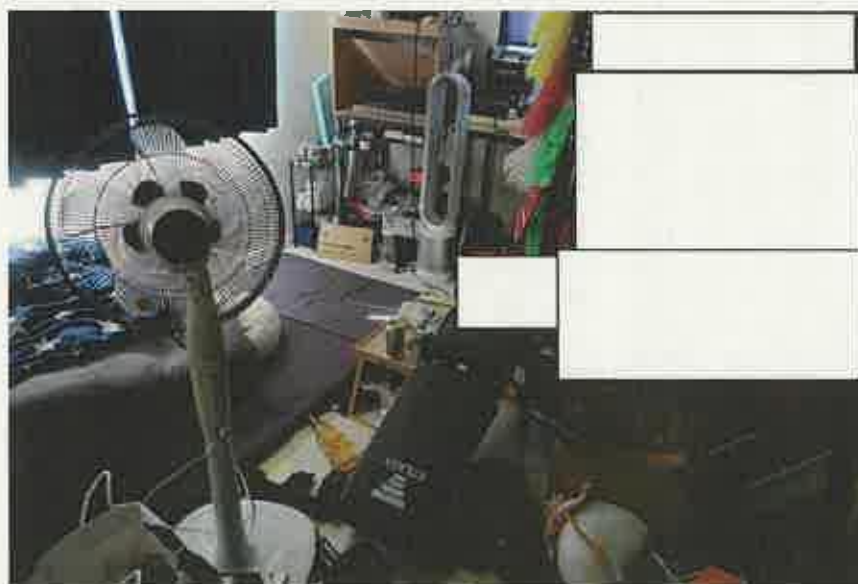
16



17



18



19



20



余白

競第 00558号
令和 6年（ケ）第 120号
令和 7年 2月21日 現地調査
令和 7年 2月25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 14,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 5,330,000円
物件2	金 9,560,000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の土地価格は物件2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2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	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	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			
・隣接地との境界が不明確である。なお、物件1の一部が申立外土地「地番945番」に組み込まれている可能性がある。 ・物件1上にカーポートが存する。物件2に含めて評価した。 ・物件2にはサンルームが接合している。物件2に含めて評価した。 ・オール電化住宅である。太陽光発電設備は物件2に含めて評価した。			

物 件 目 録

1 所 在 山梨市上栗原字中町
地 番 946番
地 目 宅地
地 積 424.65平方メートル
所有者 A

2 所 在 山梨市上栗原字中町 946番地
家屋 番号 946番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 81.98平方メートル
2階 63.76平方メートル
所有者 B



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）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「山梨市」駅の南東方道路距離約3.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所や一般住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 : 424.65㎡ 間口 : 約15m 奥行 : 約28m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約8.0～9.0m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2の敷地および駐車場として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」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 : なし (市の図面上、国道には本管が埋設されており、物件1内に公設枳もあるも、宅地内未接続) ※ 国道に本管が埋設されているが、本件物件には当該本管ではなく南側の民地を経由して引き込まれているもよう (経路不明)。上記本管は平成29年に埋設されたもので、物件2は平成25年新築であるため、当時は上記本管は存在せず、従前の経路で上水道を継続使用したものと推察される。現在は上記本管から引き込むことも可能とのこと (市にて聴取)。	

特 記 事 項	・「山梨市景観計画」「山梨市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合は市との事前協議および届出が必要となる。 ・立地適正化計画区域内であるが、居住誘導区域に含まれていない。一定規模を超える開発行為や建築等行為については原則として市長への届出が義務付けられている。 ・「重ねるハザードマップ（国土地理院）」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年 9月8日新築 約11.5年 約20年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング 設 備 電気、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	やや劣る（内壁クロスの剥がれ等。1階リビングと廊下との間の引き戸に不具合があり、そのため引き戸が外されている等。）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・物件2内で5年ほど前まで小型犬を飼育していた。その際内壁クロスの剥がれ等が生じたとのこと。 ・本件物件居住者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・建築確認済みである（確認済証番号；日住評確第13190020号、交付年月日；平成25年4月9日）。また、検査済証も交付されている（交付年月日；平成25年9月10日）。 ・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

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1（土地）

物件1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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	25,000	0.93	424.65	1.00	9,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

30,100円/㎡ × 99.8/100 × 100/100 × 100/120 ≒ 25,000円/㎡

◇時点修正：年率-0.30%を補正 {100% + (-0.30% ÷ 12ヶ月 × 8ヶ月) = 99.8%}

◇標準化補正：画地条件（形状±0.0）

◇地域格差：環境条件（繁華性の程度+20）

イ 個別格差：環境条件（上水道の状態▲5）

その他条件（境界不明確で、物件1の一部が申立外土地「地番945番」に組み込まれて
いる可能性がある▲2）

合計 { (1.00 - 0.05) × (1.00 - 0.02) } ≒ 0.93

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

② 物件2（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
2	190,000	145.74	0.54	1.00	14,950,000

ア 再調達原価：190,000円/㎡

イ 現況延床面積：145.74㎡

ウ 現 価 率

経過年数約11.5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価および中古建物の市場性減価15%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率0.00 + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数約20年 / (経過年数約11.5年 + 経済的残存耐用年数約20年))} × (1 - 観察減価0.15) ≒ 0.54

エ 市場性修正率：1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、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て求めた。

① 土地利用権価格

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) $ア \times イ \div \text{ウ}$
1	9,870,000	0.10	使用借権	990,000

本件物件居住者の陳述等から土地利用権原は使用借権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 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	評価額 (円) $ア \pm イ \times ウ = エ$	個別 価格比 (%)
1	9,870,000	-990,000	1.00	8,880,000	35.8
2	14,950,000	+990,000	1.00	15,940,000	64.2
合計	24,820,000			24,820,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総収益に経費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求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
1,628,575	1,107,431	1.00	10.0%	1.00	11,070,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

130,000円／月×12ヶ月＝1,560,000円

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

130,000円／月×2ヶ月×1.0%＝2,600円

③礼金の運用益および償却額（期間2年、運用利回り1.0%の年賦償還率0.5075を採用）

130,000円×1ヶ月×0.5075＝65,975円

④総収益

①＋②＋③＝1,628,575円

イ 純収益

経費率を総収益の32%と査定

1,628,575円×(1-0.32)＝1,107,431円

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

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 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	24,820,000	0	24,820,000
② 収益価格	—	—	11,070,000
③ 調整後の価格			24,820,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は国道沿いに事業所や一般住宅等が建ち並ぶ地域に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

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 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
24,820,000	1.00	0.60	1.00	14,890,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 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)

エ その他の控除減価率 : 1.00

3 内訳価格の判定

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	14,890,000	35.8%	5,330,000
2	14,890,000	64.2%	9,560,000
一括価格 (合計)			14,890,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)5-1

所 在：笛吹市春日居町熊野堂字藤木沢242番1

価 格：30,100円／ m^2

位 置：JR中央本線「春日居町」駅の南西方道路距離約1.1kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：1,069 m^2

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北西側9.0m国道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：店舗、事業所のほか農家住宅等も見られる路線商業地域

第7 附属資料の表示

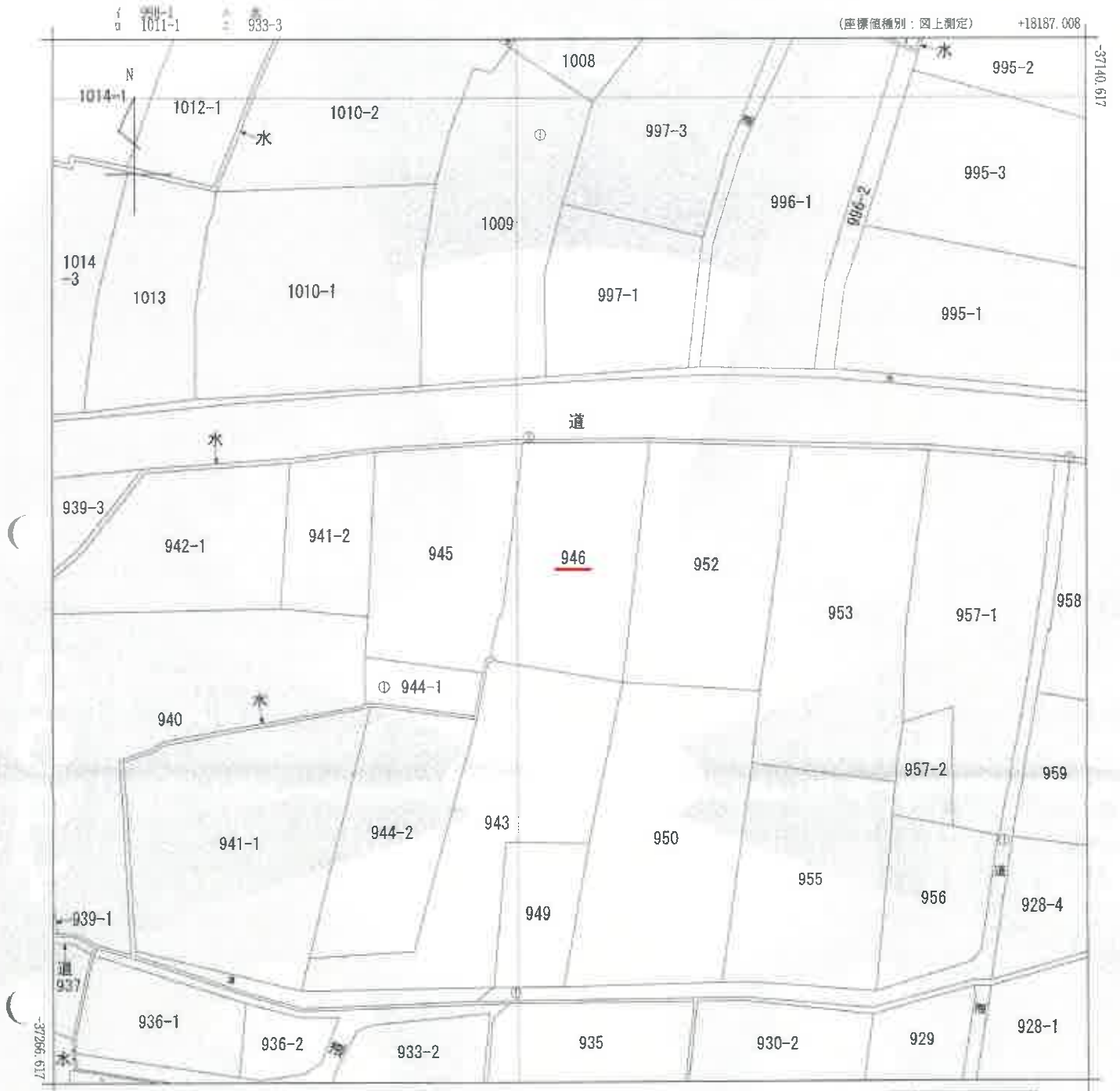
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上





+18062.008 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上栗原

請求部	所在	山梨市上栗原字中町					地番	946番		
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	昭和47年2月				備付年月日(原図)	昭和57年10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。
(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月16日
東京法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官



A4判に縮小

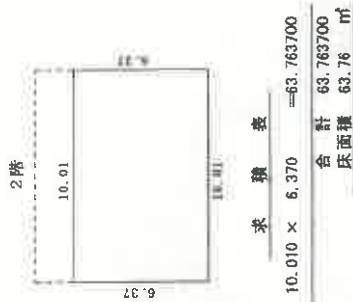
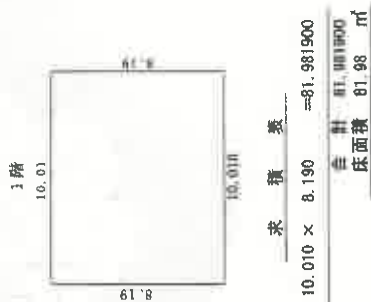
登記年月日：平成25年9月18日

これは図面に記載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16日 東京法務局

登記官

請求番号：42-2

各階平面図



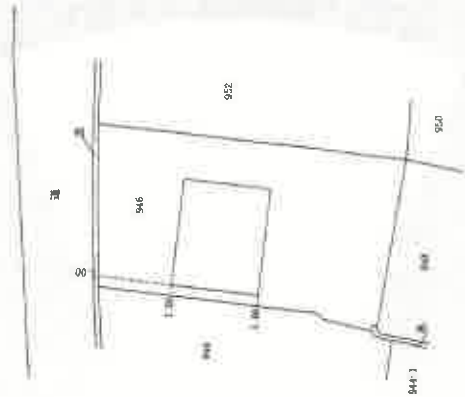
建物各階平面図

家屋番号

946番

建物の所在

山梨市上栗原字中町946番地



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

△4判に縮小