

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 | 山梨市西字堤下 |
| | 地 番 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市西字堤下 2 5 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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

【物件番号1】

隣地(地番2586番3、同番4、同番5、2588番及び2589番1)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 | 山梨市西字堤下 |
| | 地 番 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市西字堤下 2 5 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 77号
令和 7年 9月 8日受理
令和 7年10月14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 山梨市西字堤下
地 番 2 5 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 山梨市西字堤下 2 5 8 6 番地 1
家屋 番号 2 5 8 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

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 { 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(空家) 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 [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

そ の 他 の 事 項

1 土地の形状について

物件1周辺の土地は、公図上の距離と簡易計測の結果を照合すると、概ね一致していると考えられるところ、物件1と2586-7土地との間のコンクリートが概ね公図上の境界線と一致している（写真7）ほかは境界が不明であるか（写真4、5）境界付近の地物の形状と公図上の境界線の形状が異なっているため、境界不明確とした。なお、申立外土地4には地積測量図があるが、測点となるプラスチック杭などが現地で確認できず、地積測量図を現地に落とすことができない。以上により、物件1の形状は、概ね公図どおりとした。

2 物件2への上水道管等について

山梨市役所における調査の結果、上水道管は、本物件南西側の市道に敷設されており、写真10付近で上水道管本管から分岐し、概ね申立外土地3北西側の赤道を通り、申立外土地3の北西端から申立外土地3内を通して物件2に引き込まれている。なお、物件2への上水道管配管経路は掘ってみないと確定しない。

3 申立外土地1上建物への上水道管の配管について

山梨市役所における調査の結果、写真10の上水道管分岐は、物件2のほか申立外土地1、申立外土地5上の建物のためにも分岐しており、申立外土地1上建物への上水道管は、申立外土地3から物件1を通して申立外土地1に引き込まれているとのことである。なお、具体的に物件1のどこにどのくらいの深さで埋設されているのかは、掘ってみないと判明しない。

4 物件2の占有について

現況調査の結果、物件2内は目的外動産が見当たらなかったが、A（債務者兼所有者）の陳述により、物件2を債務者兼所有者が空家として占有しているものと認めた。

5 附属工作物について

A（債務者兼所有者）から聴取した結果、附属工作物は、いずれもA（債務者兼所有者）が売買によって本物件を取得した時点で設置したものとのことであり、いずれも定着性と外気遮断性はあるものの、物件2の外壁を壁の一部としていることから、いずれも工作物と判断した。また、その用途（物置とサンルーム）及び物件2との位置関係から、物件2への附属性が認められる。なお、工作物内の動産は、いずれもA（債務者兼所有者）の所有物とのことである。

(1) 物置、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、間口約3.2m、奥行き約5.1m、設置年は令和5年

(2) サンルーム、アルミ造ポリカーボネイト葺平家建、間口約3.6m、奥行き約1.2m、設置年は令和5年

6 申立外土地

(1) 所在・地番 山梨市西字堤下2586番3

現況地目 宅地

地 積 157.92㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。申立外土地1上の建物のための上水道管が物件1の地下に敷設されている。

(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

- (12) 所在・地番 山梨市西字堤下2589番1
 現況地目 畑
 地 積 585㎡
 所有者 C
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (3) 所在・地番 山梨市西字堤下2588番
 現況地目 雑種地(登記記録上は田)
 地 積 383㎡
 所有者 D
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。物件2のための上水道管が申立外土地3の地下に敷設されている。
- (4) 所在・地番 山梨市西字堤下2586番5
 現況地目 畑
 地 積 155㎡
 所有者 E
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 山梨市西字堤下2586番4
 現況地目 宅地
 地 積 175.27㎡
 所有者 E
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- 7 電柱
 物件1上の、土地建物位置関係図に図示したおおよその位置に電柱がある。

(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
■ 山梨市役所上下水道課	1 物件2のための上水道は、申立外土地3を通して物件1に引き込まれています。正確な引き込み経路は掘ってみないと判明しません。また、物件1に隣接する申立外土地1上の建物のために敷設されている上水道管は、申立外土地3内で分岐し、物件1を通して申立外土地1内に引き込まれています。こちらも正確な引き込み経路及び埋設の深さは掘ってみないとわかりません。 2 物件2及びその周辺建物について、下水道は敷設されていません。 (以上令和7年9月29日聴取)
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2内には目的外動産はありませんが、空き家として私が所有し、占有しています。 2 物件2に隣接して物置とサンルームがあります。これは私が本物件購入と時を同じくして設置したものです。いずれも物件2の外壁の一部を壁としています。 3 物置内に残置している動産類は、私の所有物です。 4 物件1内には、申立外1土地上の建物のために上水道管が通っているということは知っていますが、埋設されている位置についてはわかりません。 5 物件1の地下に、申立外1土地上の建物のための水道管が埋設されていることについて、地代など名目の如何を問わず金銭を受け取ってはいません。 6 物件2のための上水道管は、申立外土地3に埋設されているということを知っています。D（申立外土地3所有者）に対し、地代などは支払っていません。 (以上令和7年10月3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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月9日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (9月22日到着 180円) 差送り0円
令和7年9月12日 (金) 13:45-15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 簡易計測, 写真撮影
令和7年9月18日 (木) : - :	当庁	A (債務者兼所有者) 宛て現況調査日程連絡書送付 (110円)
令和7年9月29日 (月) 11:00-11:45	山梨市役所 (山梨市小 原西)	上下水道課の上水道, 下水道各担当から, 物件2への 上下水道引き込みについて調査
令和7年10月3日 (金) 13:15-14:25	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
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10月 3日 評価人同行		

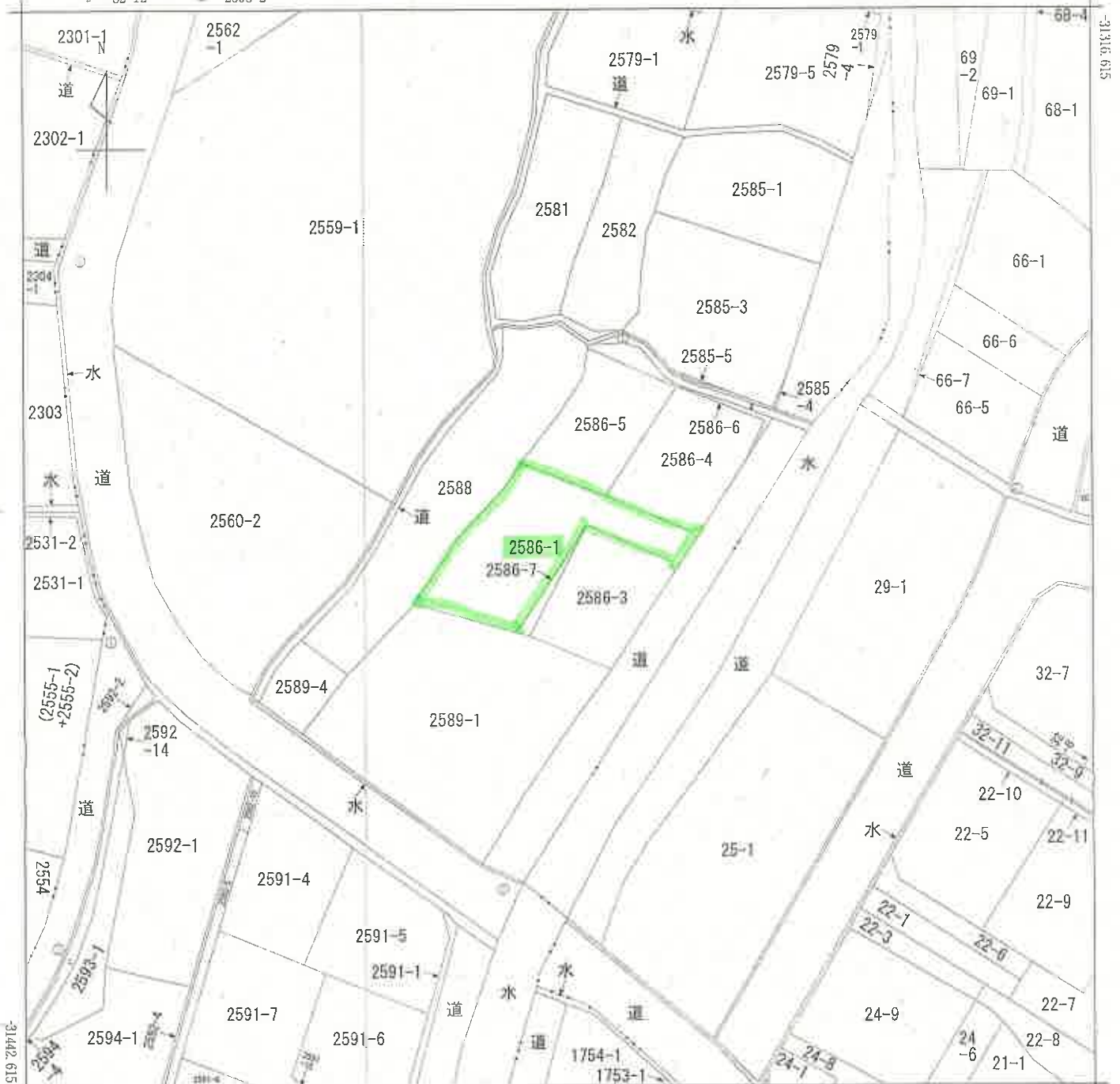
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 32-13
9 32-12道
2593-2

* 道

(座標値種別：図上測定)

+17803.429



+17678.429

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西

東

請求部	所 在 山梨市西字堤下					地 番	2586番1				
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和51年12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7年7月23日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16484-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成25年11月26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。

(中府地方税務局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局豊島出張所

登記官

枚目

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
2586番1

建物の所在
山梨市 西 字堤下 2586番地1

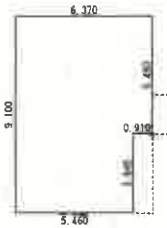
各階平面図

1 階



求 積 表
 $9.100 \times 6.370 = 57.967000$
 $1.820 \times 0.910 = 1.656200$
合計 59.623200
床面積 59.62 m²

2 階



求 積 表
 $3.640 \times 5.460 = 19.874400$
 $5.460 \times 6.370 = 34.780200$
合計 54.654600
床面積 54.65 m²



(自調速12)

作成

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号：H16486-1

登記年月日：平成13年11月1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。

(中府地方税務局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局豊島出張所

登記官

(9枚目)

0021898

地積測量図

地番 2586-5,-6

土地の所在 山梨市西字堤下

平成13年11月1日登記

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	借面	積	地積
(B) 2586	1	9.57	X	3.61	=	34.5477
-5	2	11.09	X	0.52	=	5.8777
	3	15.30	X	9.80	=	149.9400
	4	14.07	X	3.54	=	49.8078
	5	11.02	X	5.87	=	64.6873
	6	10.61	X	0.57	=	6.0477
		合面積		310.9083		
		面積		153.45415	m ²	15.5
(C) 2586	1	4.13	X	0.32	=	1.3280
-6	2	9.57	X	2.26	=	21.6282
	3	6.50	X	0.84	=	5.4600
	4	4.52	X	0.55	=	2.4860
	5	1.82	X	0.44	=	0.8008
	6	2.73	X	0.33	=	0.9009
	7	3.14	X	0.14	=	0.4396
	8	11.07	X	0.43	=	4.7601
	9	6.70	X	0.67	=	4.4890
	10	3.73	X	0.61	=	3.4853
		合計		46.0079		
		面積		23.00395	m ²	2.3
(A) 2586	公算		450.15900		m ²	
-1	総計		178.48810		m ²	
		残地積		271.67090	m ²	27.1

縮尺 S=1:250



境界	境界線の種類
石	杭
ブ	プラスチック杭
コ	コンクリート杭
金	金属杭
刻	刻ミ (ペンキ)

(日調重9)

(長源地)

作製者 土地家

13年10月10日作製

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

整理番号：H16485-1

2559-1

土地

此图与地形图之方向与真番号在表5。

2585-3

2585-5

2585-4

水

2586-5

2586-6

2586-4

2588

道

甲立外土地3

2586-1

2586-7

甲立外土地1

2586-3

甲立外土地2

道

道

2589-4

2589-1

水

25-1

2591-4

2591-5

2591-1

2591-7

2591-6

道

水

水

道

1754-1

1753-1

24-7

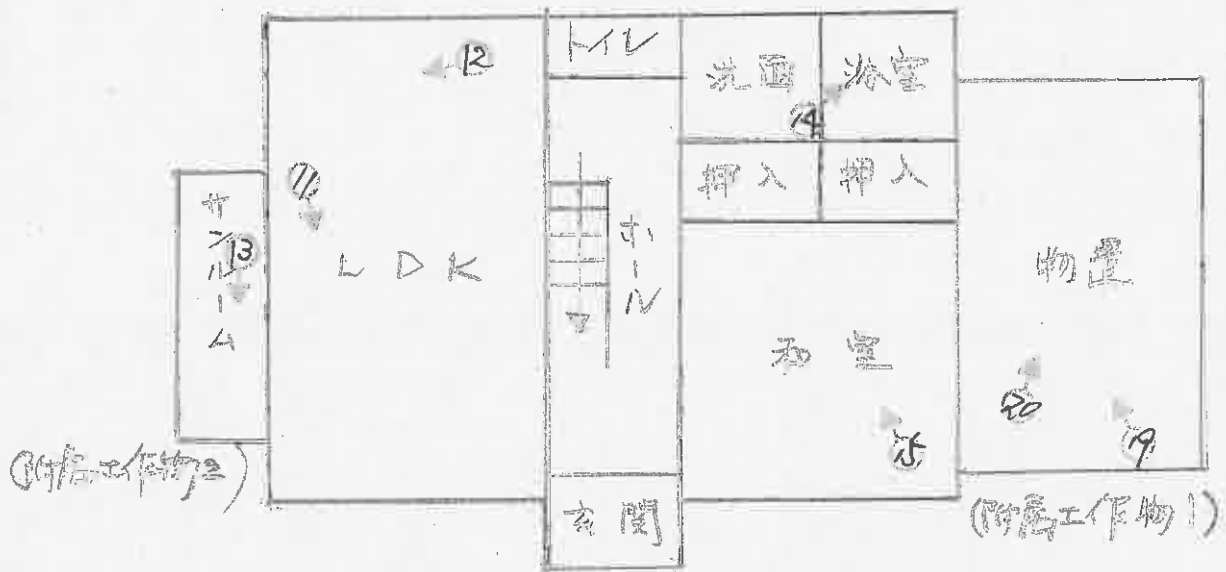
2591-10

間 取 図

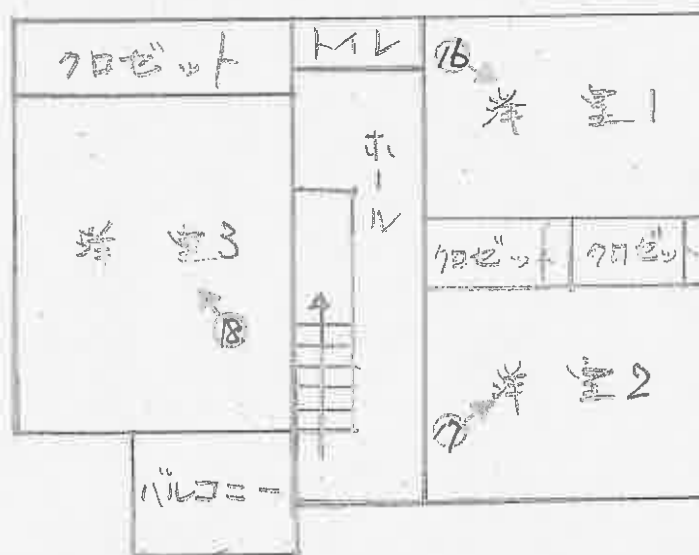
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階



2 階





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12



(15枚目)

13



14



15



(16 枚目)



16

2階洋室1



17

2階洋室2



18

2階洋室3



余白

令和 7年（ケ）第 77号
令和 7年10月 3日 現地調査
令和 7年10月21日 評 価
評価番号（競）第2167号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野田 岳志

第1 評価額

一括価格	
金 5, 700, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 700, 000 円
物件2 (建物)	金 5, 000, 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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
・物件1と隣接地との境界が不明瞭である。 ・物件1への水道は、西側に隣接する2588番の土地の一部を使用して引き込まれているほか、対象物件にも2586番3の土地への水道管が通っている可能性がある。いずれも水道の引込について使用料等の授受はないが、将来周辺の土地が開発された場合に。引込経路の変更が求められる場合や他人の水道管が敷地内を通っていることによる土地利用の制約が生ずるリスクがある事に注意が必要である。 ・周知の埋蔵文化財の包蔵地には含まれていない。 ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に含まれている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山梨市西字堤下 |
| | 地 番 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市西字堤下 2 5 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 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	J R 中央本線「東山梨」駅から北方へ約4.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	在来の農家住宅のほか、中小規模の一般住宅も混在する地域である。	
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 そ の 他	非線引都市計画区域 用途無指定 指定 70% 指定 200% 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
画 地 条 件	地積 : 271.67m ² 間口 : 約4m 奥行 : 約22m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東側: 幅員約3m舗装市道（市道17053号線、建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし 上水道は、西側に隣接する申立外土地2588番の土地の一部等を通して南西側の本管から引き込まれているほか、東側に隣接する申立外土地2586番3の土地への給水も物件1の土地の一部を通して水道管が引き込まれている。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	本件対象物件において土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思われるが正確には専門機関の調査が必要である。	

特 記 事 項	・ 物件 1 と隣接地との境界が不明瞭である。 ・ 上記のとおり、水道管の引込が他人の土地を通っているので、将来周辺の土地が開発された場合に、引込経路の変更が求められる場合や他人の水道管が敷地内を通っていることによる土地利用の制約が生ずるリスクがあることに注意が必要である。 ・ 周知の埋蔵文化財の包蔵地には含まれていない。 ・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に含まれている。 ・ 物件 1 の北寄りに電柱がある。
---------	---

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(登記記載) 平成24年 1月27日新築 経過年数 約14年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 ガルバリウム鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 ビニールクロスほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階：59.62㎡ 2階：54.65㎡ 延：114.27㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書に記載のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応であるが、室内は途中でクロス等の張り替えが行われていると思われ、比較的綺麗な状態である。
建物の利用状況	所有者が占有している。
特 記 事 項	・ 本件建物の南西側にサンルーム（附属工作物）があるほか、建物の北東側に軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の物置（附属工作物）がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価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 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	13,800	0.72	271.67	1.00	1.00	2,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山梨（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/98 = 13,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和7年7月1日からの推定変動率

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3 環境条件▲5

イ 個別格差：形状▲20 水道の引込状況▲10

（土砂災害警戒区域に含まれていることは価格水準に織り込み済み）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

オ 市場性修正：1.00

② 建物価格（物件2）

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 エ	建物価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
2	168,000	114.27	0.37	1.00	7,100,000

ア 再調達原価：168,000円/㎡

イ 現況延床面積：114.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数14年、経済的全耐用年約数30年、経済的残存耐用年数約16年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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%＋(1－0%)×(經濟的殘存耐用年数16.0年／經濟的全耐用年数30.0年)}×(1－觀察減価30%)≒0.37
- ㊦ 市場性修正 : 1.00

2 積算価格の査定

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て求めた。

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	2,700,000	0.55	法定地上権	1,490,000

法定地上権が成立するものと判断し、地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮のうえ、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 積算価格

物件 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)=ウ	価格 割合
1	2,700,000	-1,490,000	1,210,000	12.3%
2	7,100,000	+1,490,000	8,590,000	87.7%
積算価格 (合計)			9,800,000	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、対象物件を賃貸することを想定し、総収益から総費用を控除し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×ウ÷エ×オ=カ
841,400	631,050	1.00	10.0%	1.00	6,310,000

総収益：月額70,000円×12ヶ月＝840,000円

敷金の運用益140,000円×運用利回り0.01＝1,400円

840,000円＋1,400円＝841,400円

総費用：841,400円×費用率25%＝210,350円

総収益：841,400円－210,350円＝631,050円

還元利回り：金融市場の利回り、投資対象としてのリスク、償却率等を考慮して査定

※賃貸市場における賃貸制約事例を参考に査定したが、実際の不動産市場においてに同条件で賃貸できることを保証するものではないので注意が必要である。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格を試算したが、開差が生じたので調整を行い、調整後の価格を決定する。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	9,800,000
② 収益価格	6,310,000
③ 調整後の価格	9,500,000

積算価格は、市場性を重視して不動産市場で取引されている市場価格を中心に求めており、説得力がある。収益価格は、賃貸市場が成熟し、不動産投資が積極的な地域においては有用であるが、対象不動産が所在する地域では賃貸需要が弱く、やや説得力を欠くので、本件においては積算価格を中心に収益価格を比較考量し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 内訳及び一括価格

上記で査定した調整後の価格を積算価格で求めた土地建物の価格の割合で配分し競売市場の特殊性を考慮した競売市場修正を行って評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	占有減 価修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	9,500,000	12.3	1.00	0.60	—	1.00	700,000
2	9,500,000	87.7	1.00	0.60	1.00	1.00	5,000,000
一括価格 (合計)							5,700,000

ウ 市 場 性 修 正 : 必要なし

エ 競売市場性修正 : 0.60

オ 占 有 減 価 率 : 必要なし

カ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山梨（県）-3

所 在：山梨市堀内字梨ノ木406番外

地 目：宅地

価 格：13,600円／㎡

位 置：東山梨駅3.4km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：420㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 4 m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）

地域の概要：農地の中に小規模の農家住宅のほか一般住宅もみられる住宅地域

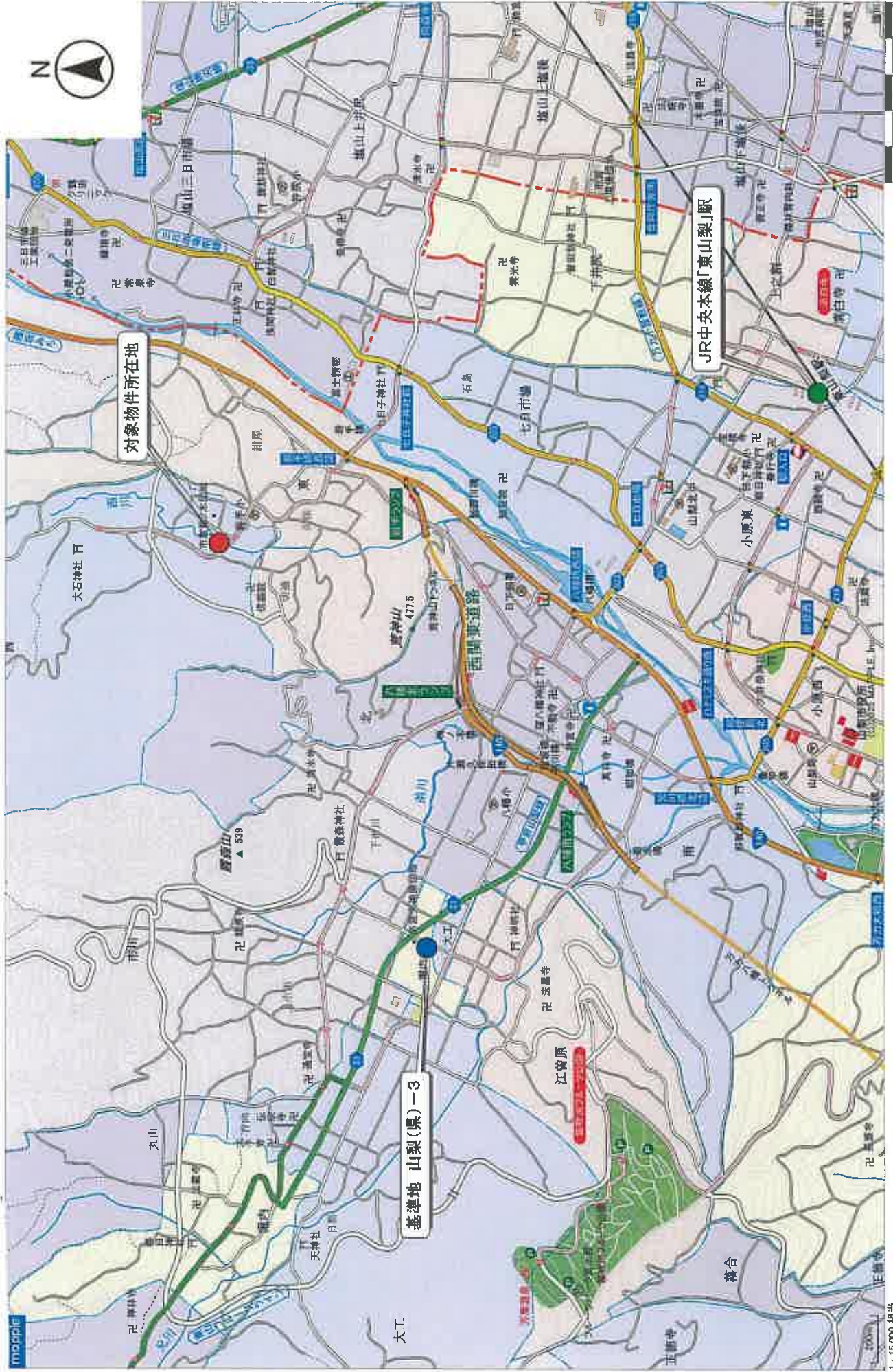
第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 地図写し

3 建物図面・各階平面図写し

以 上



縮尺 1/15000

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成25年11月26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7年7月23日 東京法務局豊田出張所 登記官

各階平面図

1 階



求 積 表
 $8.100 \times 8.370 = 57.967000$
 $1.820 \times 0.910 = 1.656200$
合 計 59.623200
床面積 59.62 m²

2 階



求 積 表
 $3.640 \times 5.460 = 19.874400$
 $5.460 \times 8.370 = 34.790200$
合 計 54.664600
床面積 54.66 m²

物件 2



建物図面
各階平面図

家屋番号
2586番1

建物の所在
山梨市 西 字堤下 2586番地1

作成者
土井 隆雄

10月 8日(作成)

縮尺
1/250

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)