

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 1 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 1 2 月 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 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 1 6 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 1 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,760,000 4,608,000	一括	1,152,000	31,374	0
1	10,000				.
2	1,410,000				
3	4,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142番1

地 目 公衆用道路

地 積 279平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142番3

地 目 宅地

地 積 181.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地 142番地3

家屋 番号 142番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 31 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】

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 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142番1

地 目 公衆用道路

地 積 279平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142番3

地 目 宅地

地 積 181.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地 142番地3

家屋 番号 142番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和7年（ヌ）第33号

令和 7年 8月29日受理

令和 7年 9月22日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 279 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 142 番 3

地 目 宅地

地 積 181.11 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地 142 番地 3

家屋 番号 142 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル

2 階 49.68 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	笛吹市石和町今井 1 4 2 番地 3
土 地	物件 2
現 況 地 目	■宅地（物件 2 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	（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 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
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	物件 1 ～ 3 の全土地建物について、最先担保権に後れる（本件差押えには先じる）他者の仮差押登記がなされている。
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（●A●） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・占有している。
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	平成 1 6 年 4 月（登記上の表示）建築の電化住宅であり、太陽光発電設備・電気温水設備・IHクッキングヒーター・室内換気システム等が付帯している。 室内にはクロスの剥離など、経年相応の損耗箇所が認められた。 また、所有者からの聴取によると、平成 2 4 年頃に後付けで設置された太陽光発電設備については、信販会社との割賦販売契約によって、工事代金等を含む費用が工面されている。なお、所有者からの聴取によると、その割賦金の支払債務は数十万円ほど残存しており、契約書写しの提示は得られなかったものの、当該設備に係る所有権留保特約が、契約上は付されていると推察される。

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 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし(笛吹市石和町今井142番地3の宅地の 接面道路)
土 地	物件 1
現 況 地 目	公衆用道路(物件 1)
形 状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	公衆用道路として使用されている。
そ の 他 の 事 項	1 物件1の土地は、南側市道へ至る位置指定道路として、売却対象持分4分の1を有する●A●のほか、その余の持分を有する近隣住民らによって、主に通行の用に供されている。 2 道端に、公図にはない水路(側溝)が設置されている(写真2・3など)。
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
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)
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●A● (所有者)	1 本件居宅には、所有者である私と、家族が居住しています。 2 本件居宅が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 3 本件宅地に係る境界関係のトラブルも、とくにありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月3日（水） ： ー ：	当庁執行官室	登記事項証明書交付請求（郵送）
7年9月5日（金） 14：00－15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在），室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知（差置）
7年9月18日（木） 15：30－17：00	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 7年 9月18日 現況調査期日等通知書の差置後も，所有者等からの事前連絡がなく，目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は解錠されていたが全戸不在のため，立会人 を立ち会わせて上で，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。 □		



+9754.020

(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

石和町今井

請求部	所在	笛吹市石和町今井字参宮地				地番	142番3			
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49年3月				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。

令和7年7月28日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M26153

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成16年4月19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7月28日 甲府地方方法務局

(6 枚目)

登記官

397255 各階平面図

建物図面

家屋番号 142-3

建物の所在 山梨県南都賀郡石和町今井 142番地3

平成16年4月19日

(白黒複製)

1-2階
(各階同型)

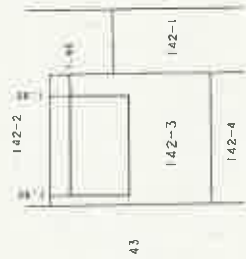


求 積 表

5.46 × 9.10 = 49.6860

49.6860

床面積 49.68 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物登記士会統一用紙)

地図管理番号：M26154

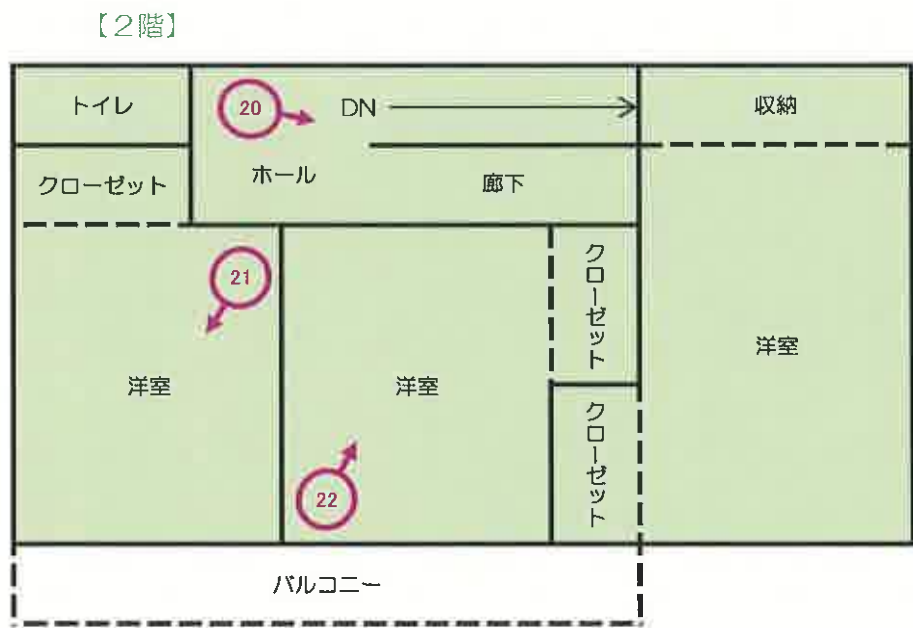
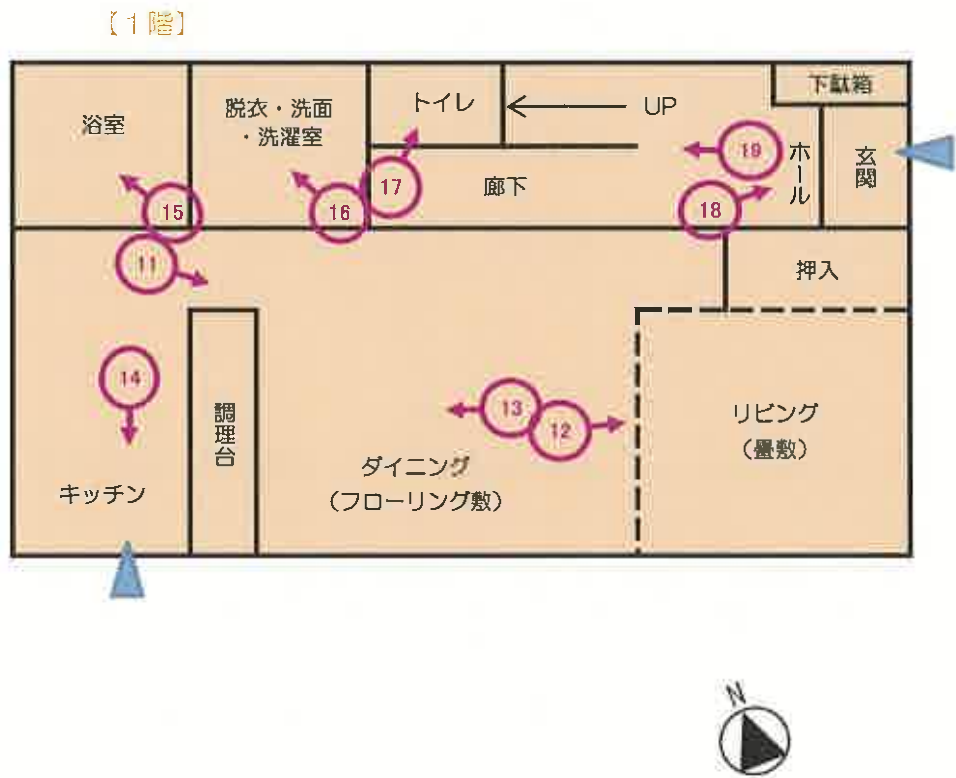
A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向

1



本件建物の表側近景

2



本件土地建物の全景

本件敷地の近景

3



4



本件建物の横側近景

5



本件建物の裏側近景

6



物件1の売却対象道路（持分4分の1）との 接道状況

7



物件1の売却対象道路との接道状況

8



物件1の売却対象道路と市道（手前）との接道状況

9



物件1の売却対象道路と市道との接道状況

10



物件1の売却対象道路と市道との接道状況

11



1階 ダイニング

12



1階 リビング (畳敷)

13



1階 ダイニング（奥はキッチン）

14



1階 キッチン

1階 浴室

15



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

17



18



1階 玄関ホール

1階 階段・廊下

19



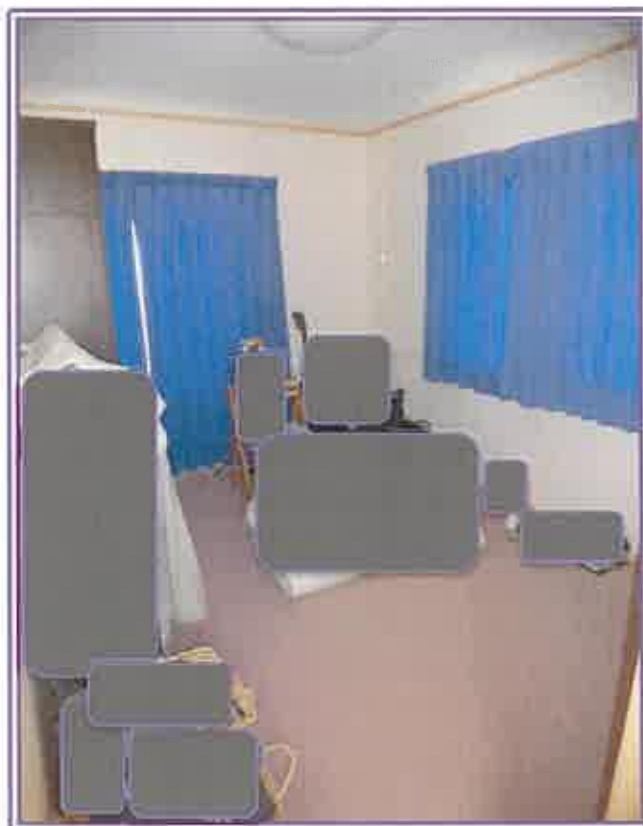
20



2階 階段ホール

2階 洋室

21



22



2階 洋室

令和7年(ヌ)第 33号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年9月29日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 3 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 1 4 2 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 2 7 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地

地 番 1 4 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 1 . 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町今井字参宮地 1 4 2 番地 3

家屋 番号 1 4 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 A

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「石和温泉」駅南西方経路約4.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	笛吹川右岸、県道甲府笛吹線背後にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 指定 70% 指定 200% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 279㎡ 幅 員 : 約6m 延 長 : 約44.5m 形 状 : 带状地 地 勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南西側幅員約5m舗装市道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 笛吹市教員委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○建築基準法上の取り扱いについて 本件土地は、山梨県告示第3号により平成16年1月8日に指定道路とされている。 このため、本件土地は建築基準法第42条1項5号（位置指定道路）により建築基準法上の道路として取り扱われる。	

【物件 2】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅南西方経路約4.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	笛吹川右岸、県道甲府笛吹線背後にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 指定 70% 指定 200% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 181.11㎡ 間 口 : 約9m 奥 行 : 約12m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東側幅員約6mの舗装位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号）に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 笛吹市教員委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

2 建物の概況及び利用状況（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） 平成16年4月17日新築 経過年数 約21.4年 経済的残存耐用年数 約 8.6年
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート等 外 壁 モルタル下地ジョリパッド仕上げ等 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 浴室、トイレ等 その他 太陽光発電設備一式 オール電化設備一式
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	本件建物は保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	太陽光発電設備は信販会社との割賦販売契約により設置されたもので、未だ残代金が存在している。

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及び物件2土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1及び物件2土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,500	0.01	279	1/4	20,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	27,500	1.00	181.11	1.00	4,980,000

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

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/93 \approx 27,500\text{円/㎡}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位＋5%

◇地域格差 : 街路条件 : 幅員－3%、系統連続性＋1%

環境条件 : 住環境－5%

$$\begin{array}{cc} \text{(街路条件)} & \text{(環境条件)} \\ (1 - 0.03 + 0.01) \times (1 - 0.05) & \approx 0.93 \text{ (－7\%)} \end{array}$$

イ 個別格差

【物件1】 : 公衆用道路 0.01 (－99%)

【物件2】 : 画地条件 ; 間口小 0.98 (－2%)

方 位 1.02 (+2%)

相乗積 1.00 (±0%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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、物件3の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	99.36	0.26	5,170,000

ア 再 調 達 原 価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 現況延床面積約99.36㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数21.4年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数8.6年、観察減価10%、残価率1%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数8.6年/経済的全耐用年数30年)}

×(1-観察減価10%)÷0.26

2 積算価格の査定

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て、下記の通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
2	4,980,000	0.50 法定地上権	2,490,000

イ 土地利用権等割合：物件３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。尚、法定地上権の及ぶ範囲は、物件２全域と認められる。

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	20,000		1.00	20,000	0.2
2	4,980,000	－2,490,000	1.00	2,490,000	24.5
3	5,170,000	＋2,490,000	1.00	7,660,000	75.3
合 計				10,170,000	100.0

ウ 市場性修正 ：必要ない。

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)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
722,400	577,920	8%	1.00	7,220,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$60,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 720,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$60,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 2,400\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 722,400円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 722,400\text{円} \times (1-0.20) = 577,920\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

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 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	10,170,000	1.00	10,170,000
②収益価格	—	—	7,220,000
③調整後の価格			10,100,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
10,100,000	0.95	0.60	5,760,000

イ 市場性修正 : 本件建物の屋根上に設置されたソーラーパネルにより買受人が将来負担する可能性のある不測のリスクを考慮して上記の通り査定した。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

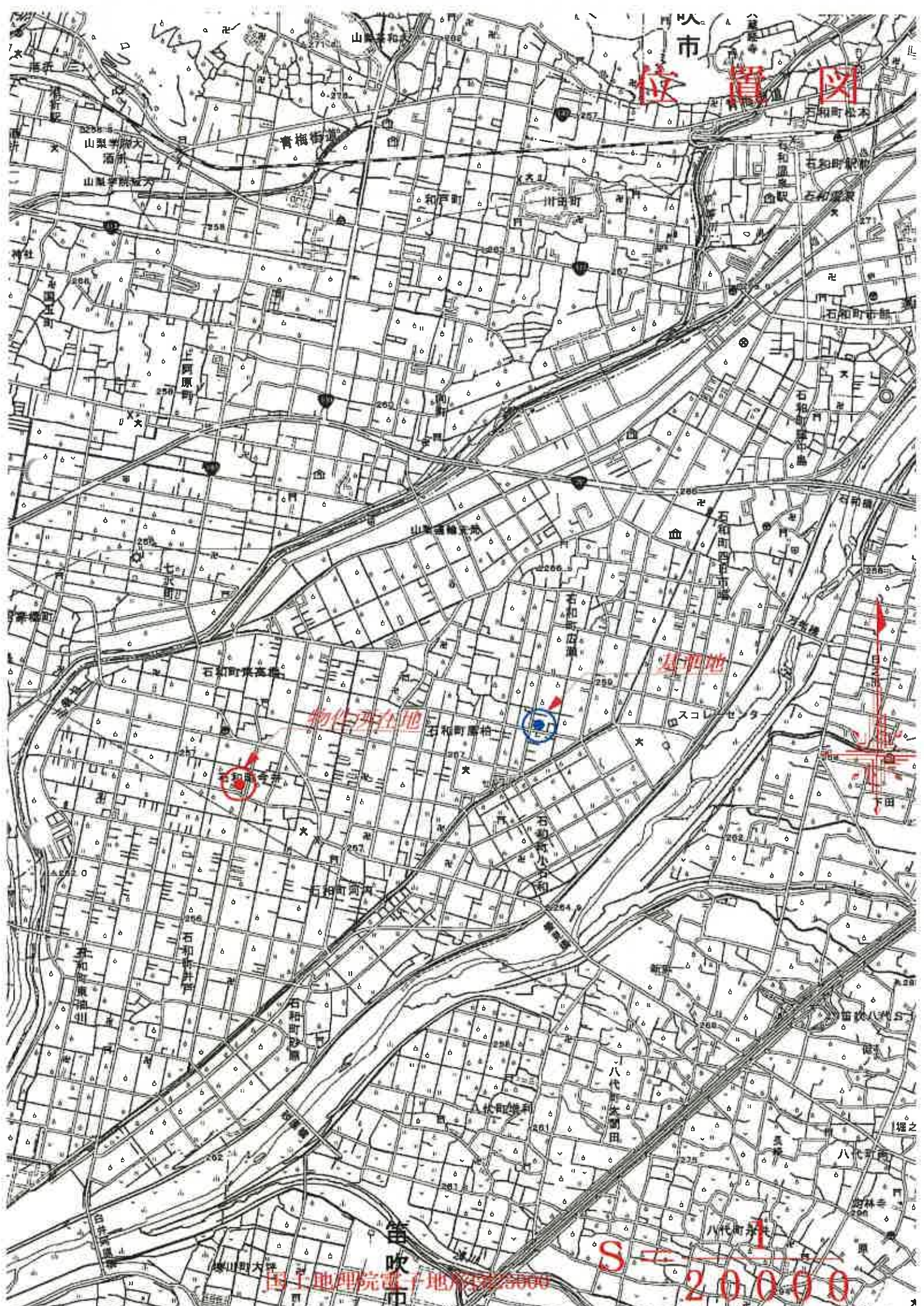
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	5,760,000	0.2%	10,000
2	5,760,000	24.5%	1,410,000
3	5,760,000	75.3%	4,340,000
一括価格(合計)			5,760,000

第6 参考価格資料

地価調査価格	笛吹(県)－5
所在地	: 笛吹市石和町唐柏字池田43番4
地目	: 宅地
価格	: 26,900円/㎡
位置	: J R 中央本線「石和温泉」駅3.3km
価格時点	: 令和7年7月1日
地積	: 186㎡
供給処理施設	: 水道
接面道路	: 南側幅員4m市道
用途指定等	: 都市計画区域(非線引き)、用途無指定 (建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要	: 中小規模の一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

以 上

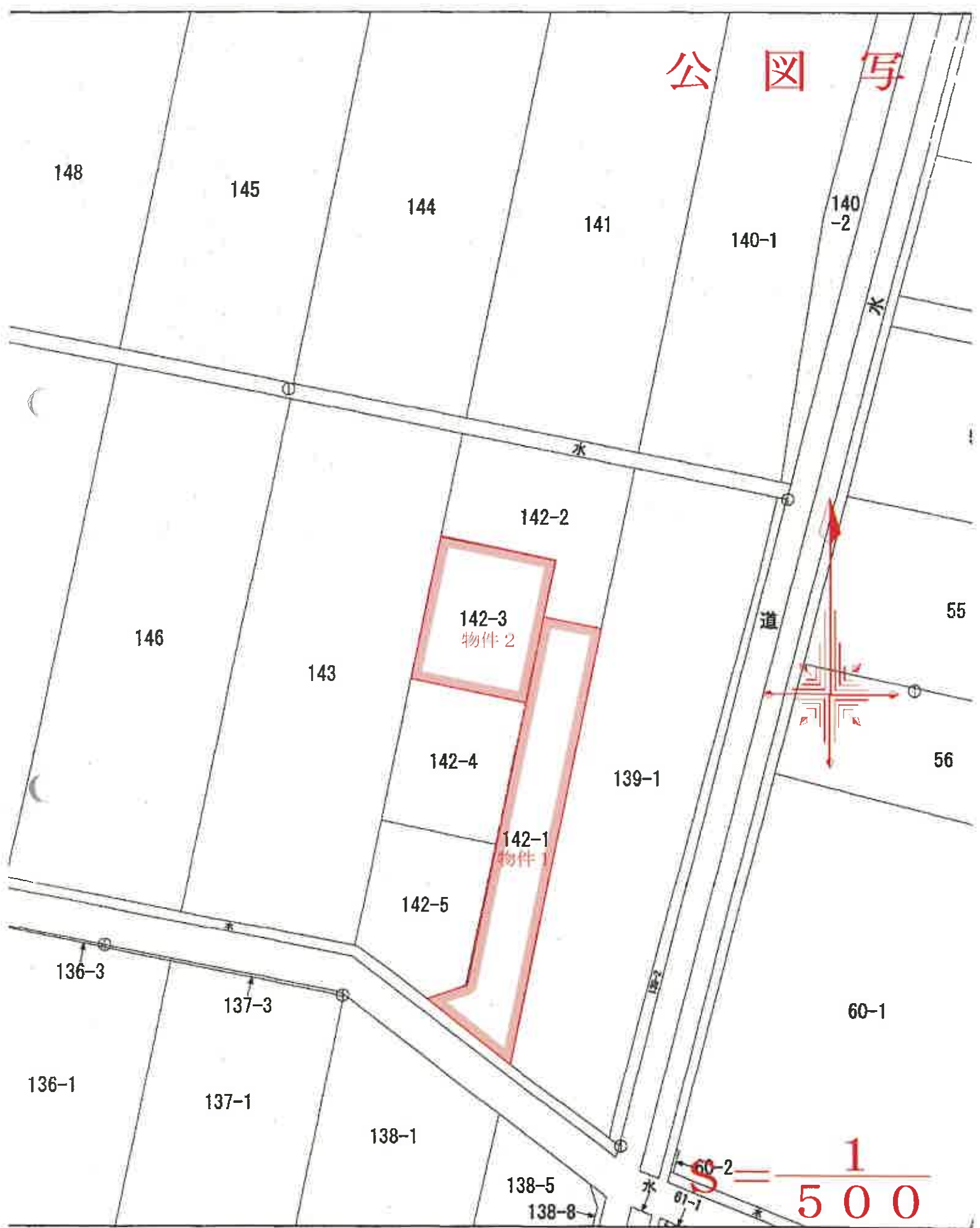
位置図



国土地理院電子地図25000

S 1 20000

写 図 公



登記年月日：平成16年4月19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7月28日 甲府地方建設局

登記官

397255

各階平面図

建物図面

家屋番号

142-3

建物の所在

東六代郡西和町今井
山梨県西和町今井

物件3

平成16年4月19日

(目録第12)

1-2階
(各階平面図)

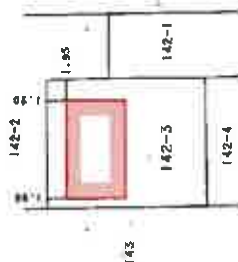


面積表

5.46 x 9.10 = 49.6860

49.6860

床面積 49.68 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物測量士会統一用紙)

地図整理番号：M26154

A4判に縮小