

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 9 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 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 18 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, 2	17, 820, 000 14, 256, 000	一括	3, 564, 000	256, 504	不明
1	13, 540, 000				
2	4, 280, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中央市若宮 |
| | 地 番 | 4 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 9 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市若宮 4 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 6 番 7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 0 0 平方メートル
2 階 1 2 6 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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 中央市若宮
地 番 46 番 7
地 目 宅地
地 積 449.71 平方メートル
- 2 所 在 中央市若宮 46 番地 7
家屋 番号 46 番 7
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 116.00 平方メートル
2 階 126.50 平方メートル



030

令和7年（ケ）第68号

令和 7年 8月 1日受理

令和 7年10月15日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

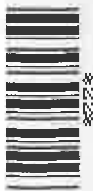
執行官 長谷川 毅 印

（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 | 中央市若宮 |
| | 地 番 | 4 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 9 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市若宮 4 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 6 番 7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 0 0 平方メートル
2 階 1 2 6 . 5 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県中央市若宮46-7		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「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			
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（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 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	1 平成5年10月建築（登記記録上） 2 物件1の土地は、土地区画整理法96条1項による保留地のため、物件2の建物に最先担保権が設定された当時（平成5年12月17日）の同土地所有者は不明である。		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真11、12のとおり。なお、本件土地は、その北側・東側及び南側が土留めで区画されており、西側に側溝が整備されている。本件土地とその隣地は、概ね等高である（以上、写真11ないし18参照）。本件土地の境界付近に境界標（確認できたのは、北側2箇所）が設置されている（写真19、20参照）。
- 2 本件土地の南東側部分に、本件所有者の設置した冷凍庫（定着性なし）が存在する（写真5、6参照）。なお、関係人の陳述によると、当該冷凍庫の中に、株式会社大久からリース物件として借用している冷風機が格納されており、当該冷凍庫の外に冷風機の室外機が設置されている（室外機につき、写真6参照）。
- 3 上記冷凍庫の東側に、本件所有者の設置した汚水処理設備（附属構築物。地下設備あり）が存在する（写真7参照）。
- 4 本件建物の南側に、本件所有者の設置した冷蔵庫（定着性なし。なお、電力を消費するので、現在、物置として使用している旨の関係人の陳述がある。）が存在する（写真8参照）。
- 5 本件土地の西側に、本件所有者の設置した看板（附属構築物）が存在する（写真11、12参照）。
- 6 本件土地上に電柱が設置されている（写真13参照）。
- 7 本件建物の壁にクラック（ひび割れ）が認められる（写真10参照）。
- 8 本件建物の1階座敷に、若干、床の沈み込みの認められる箇所（一部）があるほか、天井や壁のクロス（一部）に損傷が認められる（写真41、42参照）。
- 9 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。
- 10 本件土地に近接し、道路等として使用されている土地（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
161番	公衆用道路	2949㎡	中巨摩郡玉穂町 (登記記録上)

(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
●A●●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 平成5年10月25日に、本件建物を建てました。増築はしていません。 3 本件土地は、平成6年3月11日に、玉穂町匠大北部土地区画整理組合から購入した土地です。 4 本件土地及びその周辺地は、昭和62年頃から平成6年頃までの間に、土地区画整理事業により、土地が区画されたり道路などが整備されました。 5 本件建物は、私が、個人事業主として、飲食店の店舗として使用しています。 6 本物件内で、第三者（法人を含む。）が使用・占有している箇所はありません。 7 本件建物の南側に、私の設置した冷凍庫があります。当該冷凍庫はプレハブ式のもので、容易に移動できる構造となっています。なお、当該冷凍庫の中に冷風機が設置されていますが、先日、冷風機が壊れたため、現在、株式会社大久からリース物件として冷風機を借用しています。当該冷凍庫の外に、冷風機の室外機があります。 8 上記冷風機の東側に汚水処理設備があります。この設備は本件建物と一緒に購入したもので、建物の購入代金に含まれています。本件建物の附属構築物として処理されても構いません。なお、地下にも、汚水処理設備があります。 9 本件建物の南側に、私の設置した冷蔵庫があります。当該冷蔵庫もプレハブ式のもので、容易に移動できる構造となっています。なお、電力を消費するので、当該冷蔵庫は、現在、物置として利用しています。 10 本件土地の西側部分に、私の設置した看板があります。この看板は、土地と固着しているので、附属構築物として処理されても構いません。 11 本件土地上に電柱が設置されています。電柱設置料はもらっていると思いますが、具体的な金額は分かりません。 12 本件建物の壁は漆喰が使用されています。新築当初にひび割れが起きました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
中央市役所 まちづくり推進課職員	1 本件土地及びその周辺地は、玉穂町医大北部土地区画整理組合が区画整理した土地です。 2 本件土地は、土地区画整理法上の「保留地」ですが、賦課金など、買受人が負担しなければならないものではありません。 3 区画整理事業が完了したので、上記整理組合は既に解散しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月12日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送) ※返信用封筒同封
7年 8月12日(火)	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 9月 3日(水) 13:20-15:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
7年10月 3日(金) 11:10-11:20	中央市役所 まちづくり推進課 (同市臼井阿原)	同課職員から聴取
7年10月 8日(水) 9:20-10:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <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。

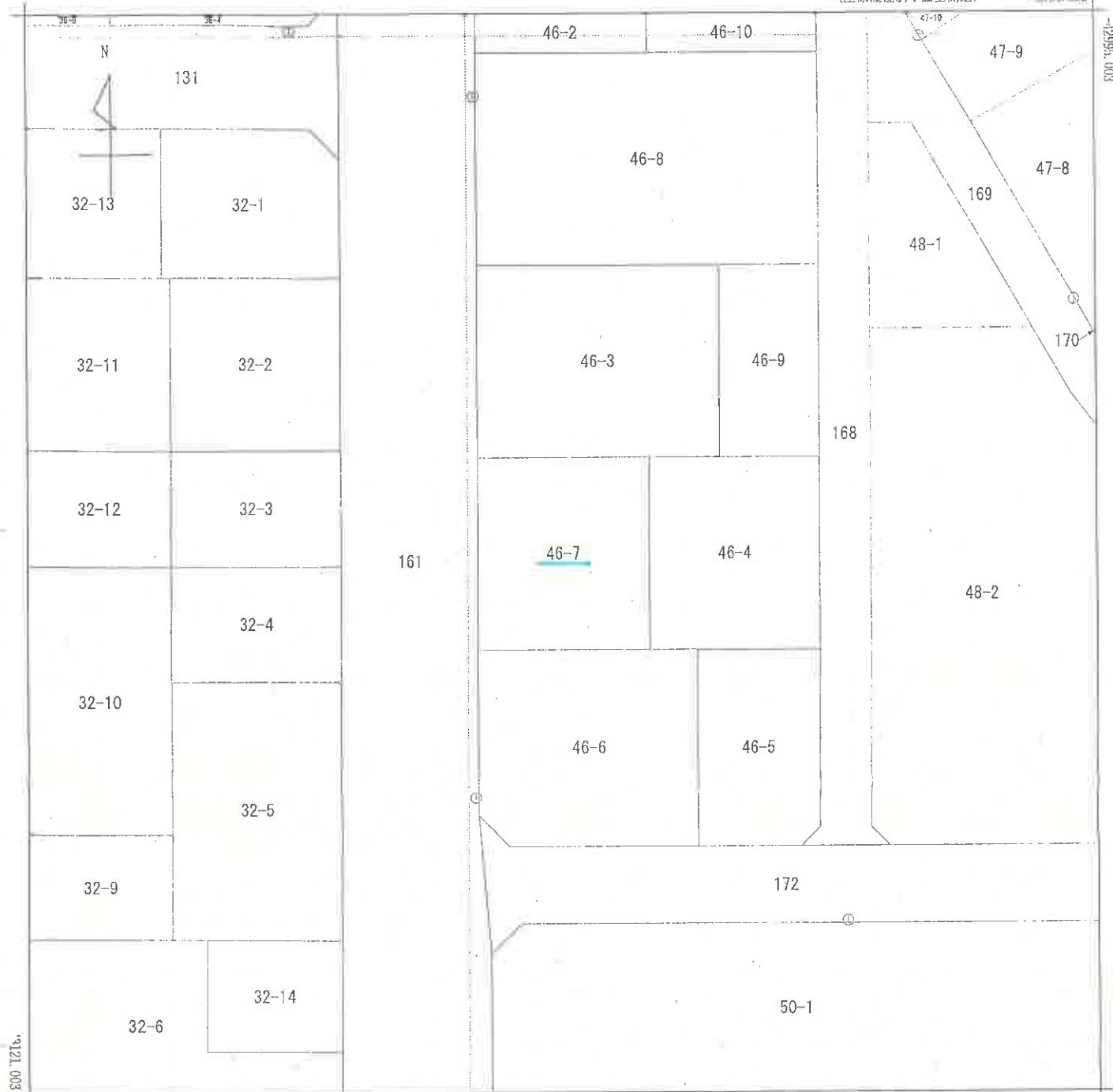
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

3666.833



3666.833

(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

若宮

請求部	所 在	中央市若宮				地 番	46番7			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年7月1日

東京法務局

地図整理番号：M89737

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成5年11月30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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和7年7月1日 東京法務局

(8 枚目)

登記官

A4判に縮小

(係係約)

(白黒逆写)

建築物図面

263747
1-9-2-9番

家屋番号

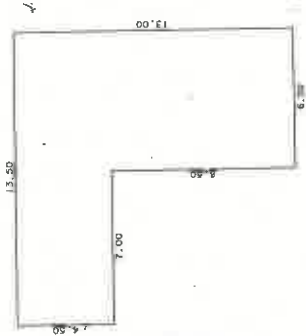
中巨摩郡車載町若宮46番地7

建物の所在

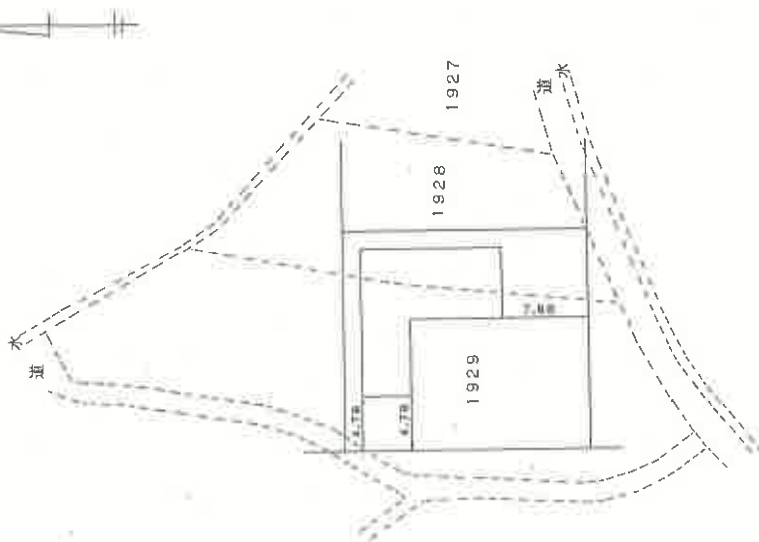
中巨摩郡車載町若宮46番地7

平成5年11月30日登記

1 階



2 階



申請人

縮尺 1/250

2日作製

作製者

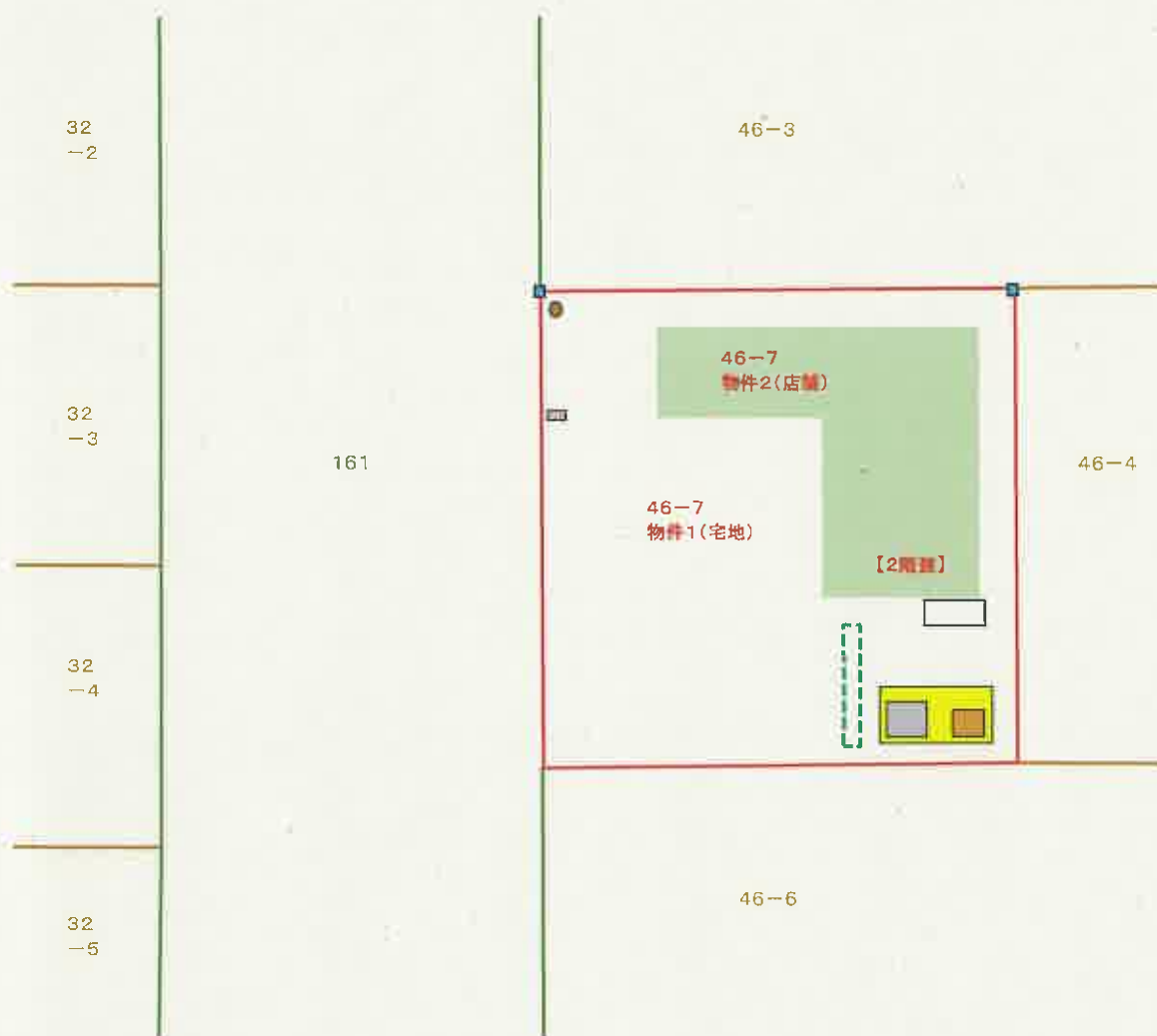
縮尺 1/500

国土利用計画法調査士会統一用紙

地図整理番号：M89738

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



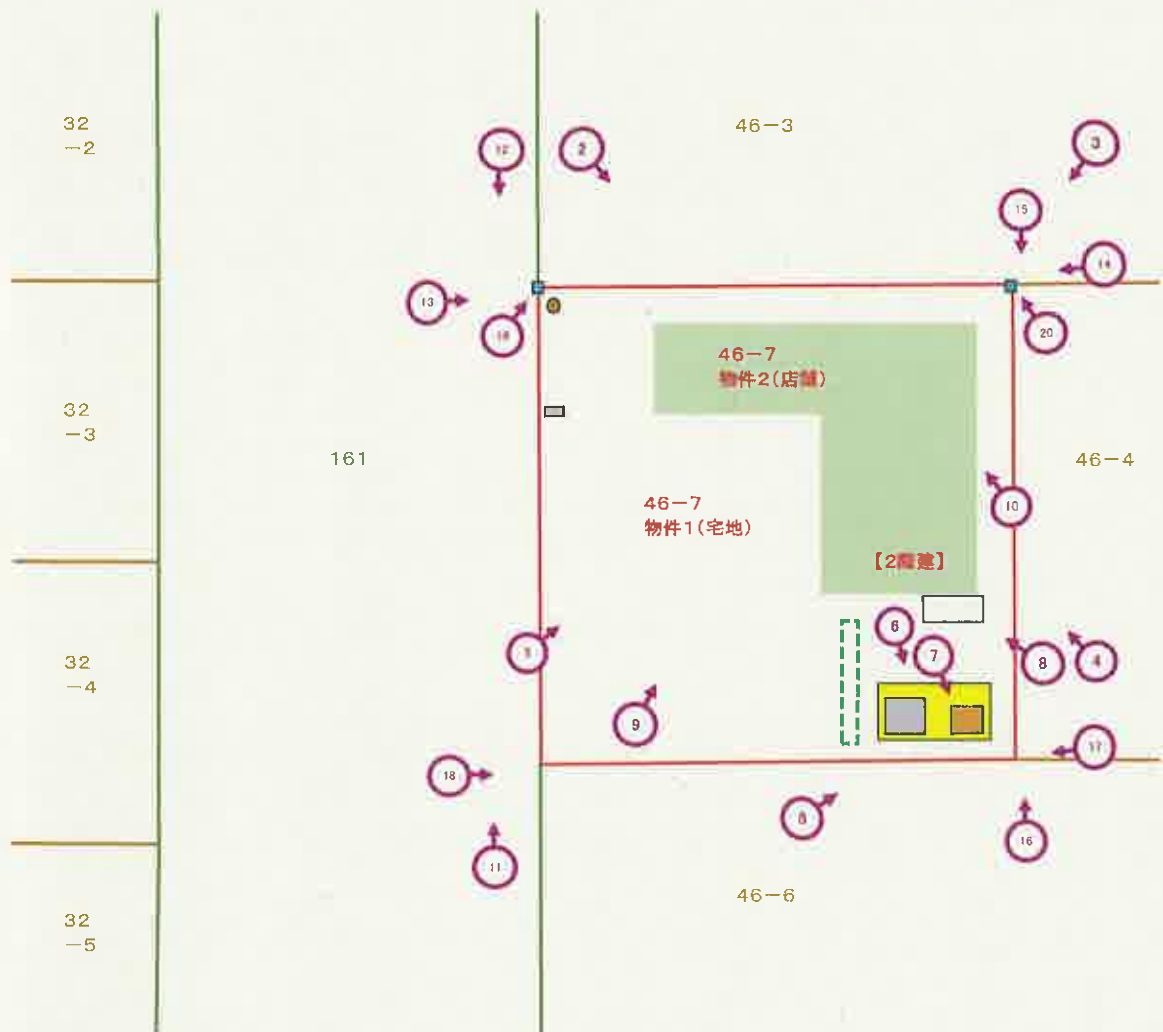
- | | |
|--|---|
|  下屋 |  植込み |
|  污水处理設備(附属構築物) |  看板(附属構築物) |
|  冷凍庫(定着性なし) |  境界標 |
|  冷蔵庫(定着性なし)
※現在、物置として使用中 |  電柱 |

【申立外の近隣地（8筆）を表示】



土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



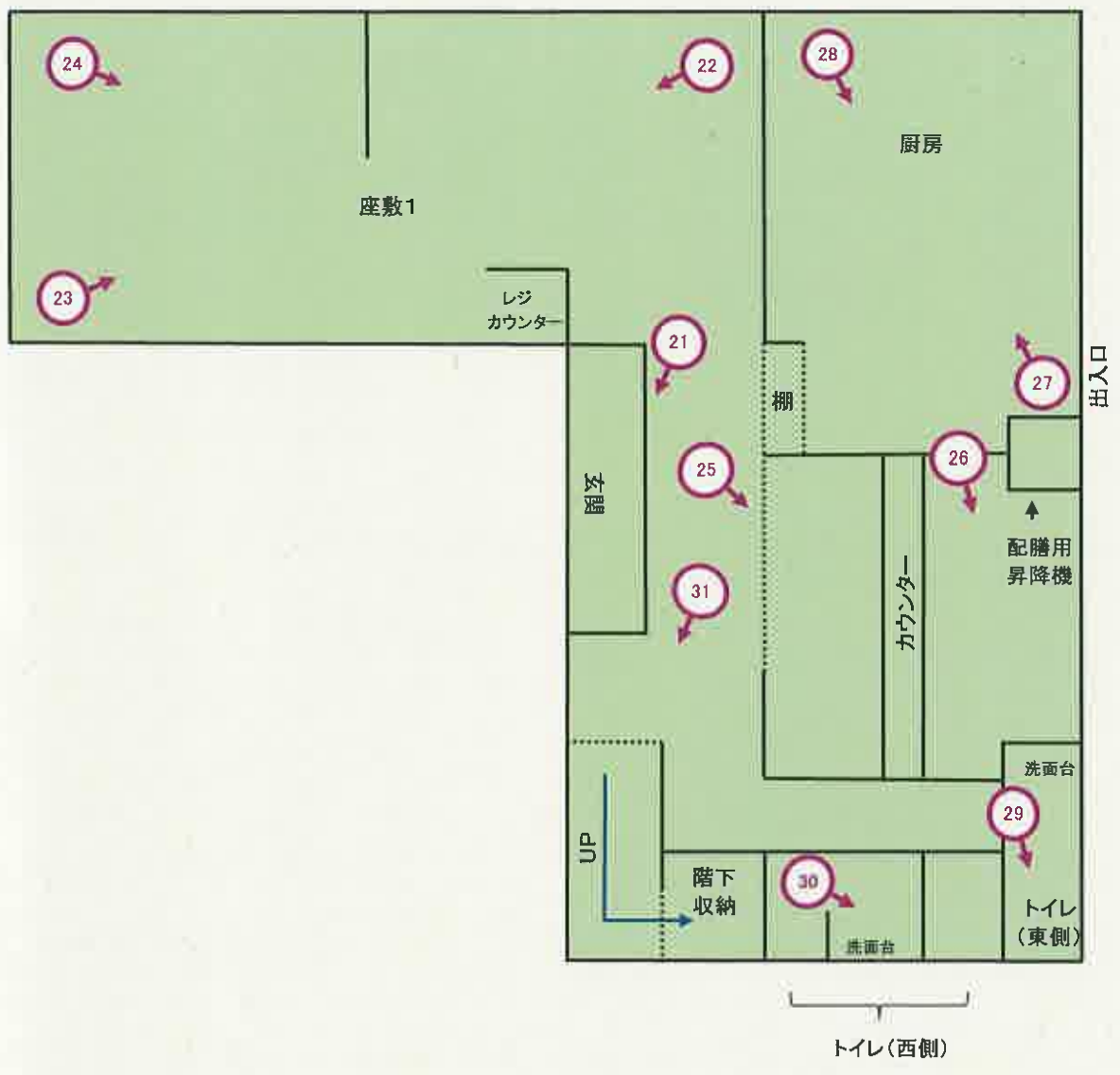
- | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------|
|  | 下屋 |  | 植込み |
|  | 污水处理設備(附属構築物) |  | 看板(附属構築物) |
|  | 冷凍庫(定着性なし) |  | 境界標 |
|  | 冷蔵庫(定着性なし)
※現在、物置として使用中 |  | 電柱 |

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】



間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



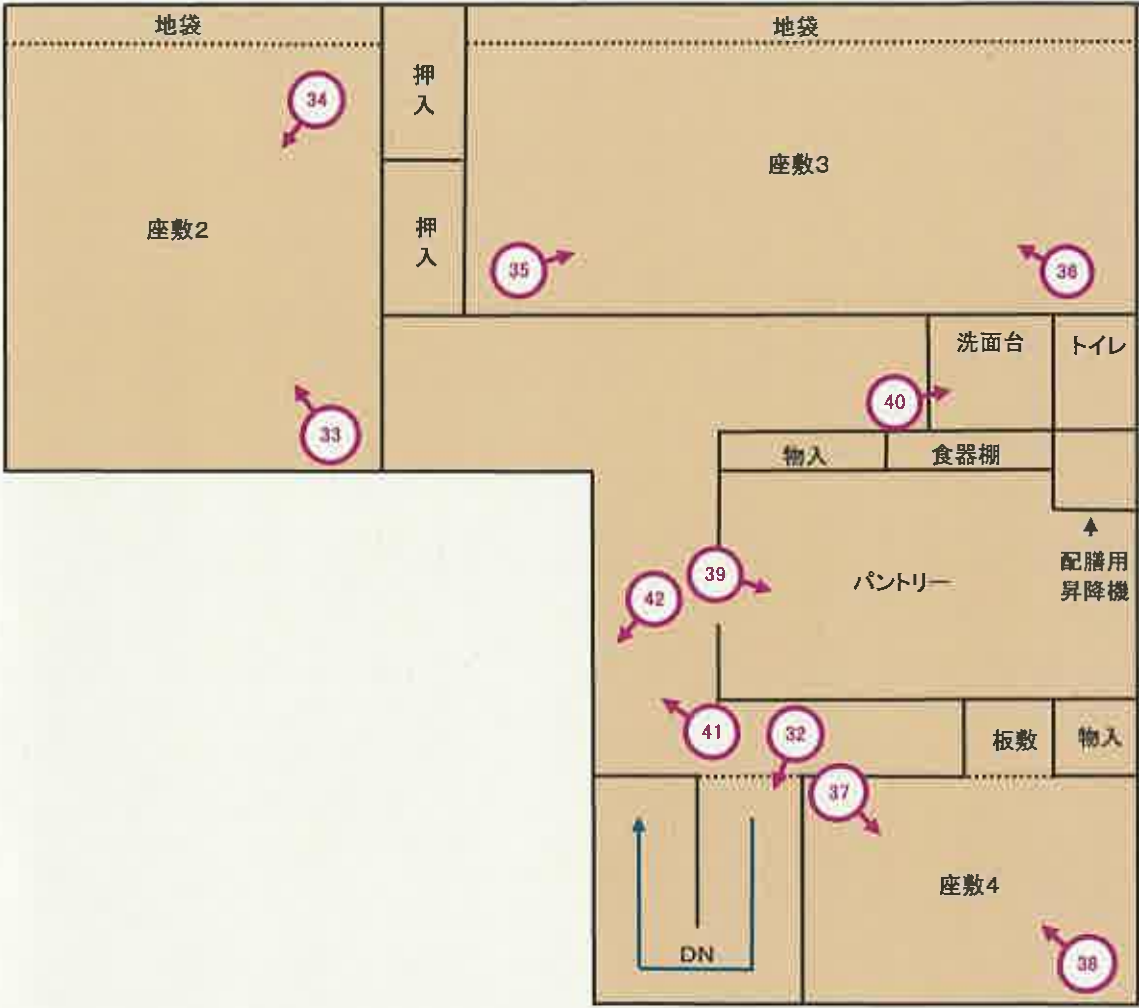
【1階】



間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【2階】



物件2(店舗)

1



物件2(店舗)

2



物件2(店舗)

3



物件2(店舗)

4



5



6



汚水処理設備

7



冷蔵庫

8



※ 冷蔵庫は、現在、物置として利用されているようである。

9



駐車スペース

10



本件建物の壁に、クラック(ひび割れ)が認められる状況を撮影したもの

物件1(宅地)

11



接道関係

物件1(宅地)

12



接道関係

13

北側隣地
(46-3)

物件1(宅地)



14

物件1(宅地)

北側隣地
(46-3)



15



16



17



18



19



20



21



玄関

22



座敷1

23



座敷1

24



座敷1

25



カウンター席

26



カウンター裏

27



厨房

28



厨房

29



トイレ(1階東側)

30



トイレ(1階西側)

31



1階から、階段方向を撮影したもの

32



2階から、階段方向を撮影したもの

33



座敷2

34



座敷2

35



座敷3

36



座敷3

37



座敷4

38



座敷4

39



パントリー

40



2階トイレ・洗面台

41



天井のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの(2階廊下)

42



壁のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの(2階廊下)

競第 00575号
令和 7年（ケ）第 68号
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月27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 17,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 13,540,000円
物件2	金 4,280,000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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 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は土地区画整理法第96条第1項による保留地のため、物件2に最先担保権が設定された当時の物件1の所有者は不明である。 ・物件1上に本件物件所有者が設置した定着性のない冷凍庫および冷蔵庫が存する。なお、冷蔵庫は現在物置として利用しているとのこと。 ・物件1上に本件物件所有者が設置した汚水処理設備（地下設備あり）および看板が存する。物件2の附属構築物と判断し、物件2に含めて処理した。 ・物件1上に電柱が存する。 ・物件2は平成5年新築の鉄骨造である。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。			

物 件 目 録

- 1 所 在 中央市若宮
地 番 46番7
地 目 宅地
地 積 449.71平方メートル
- 2 所 在 中央市若宮 46番地7
家屋 番号 46番7
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 116.00平方メートル
2階 126.50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）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「常永」駅の南東方道路距離約1.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の小売店舗等が見られる路線商業地域。	
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	市街化区域 第2種住居地域 指定 60% 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 : 449.71㎡ 間口 : 約22m 奥行 : 約20m 形状 : 長方形 地勢 : ほぼ平坦（アスファルト敷）	
接 面 道 路	西約16m舗装市道（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：あり（本件物件で使用中） 下 水 道：なし（浄化槽が設置されている（現況調査報告書4枚目参照）。下水道本管は西側市道に埋設済みだが、宅地内未接続）。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「中央市医大北部地区計画」が定められている。区分Bゾーンに該当し、建築物の用途の制限等がある。なお、前頁の「主な公法上の規制等」の「建蔽率 指定60%」「容積率 指定200%」は地区計画を考慮しない数値であり、地区計画を考慮する場合、建蔽率50%、容積率150%となる。 ・「中央市景観計画」が策定されており、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・「中央市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m以上～3.0m未満である。 ・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。
---------	--

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 5年10月25日新築 32.0年 3.0年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 瓦葺 外壁 漆喰等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、空調（一部故障）、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 店舗 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（外壁のヒビ割れ、床の沈み込み、天井や内壁クロスの剥がれ、空調の一部故障等）。	
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。 ・建築確認済みである（平成4年12月21日受理、受理番号；甲土第12-920号、建築計画概要書）。建築確認済証交付日は平成5年1月28日。検査済証交付日は平成5年11月1日。 ・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。	

I. 積算価格の試算

① 物件1 (土地)

物件 番号	標準面地価格 (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	57,300	1.00	449.71	1.00	25,770,000

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	280,000	242.50	0.07	1.00	4,750,000

工 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×イ÷ウ
1	25,770,000	0.10	場所的利益	2,580,000

物件1は土地区画整理法第96条第1項による保留地のため、物件2に最先担保権が設定された当時の物件1の所有者は不明であることを鑑み、土地利用権は場所的利益とした。

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±イ×ウ=エ	個別 価格比 (%)
1	25,770,000	-2,580,000	1.00	23,190,000	76.0
2	4,750,000	+2,580,000	1.00	7,330,000	24.0
合計	30,520,000			30,520,000	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) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
4,210,500	2,989,455	1.00	10.0%	1.00	29,890,000

ア 総収益

本件物件は自用の店舗であるが、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

$$350,000\text{円}/\text{月} \times 12\text{ヶ月} = 4,200,000\text{円}$$

②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

$$350,000\text{円}/\text{月} \times 3\text{ヶ月} \times 1.0\% = 10,500\text{円}$$

③礼金の運用益および償却額

礼金はない

④総収益

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 4,210,500\text{円}$$

イ 純収益

経費率を総収益の29%と査定

$$4,210,500\text{円} \times (1 - 0.29) = 2,989,455\text{円}$$

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	30,520,000	0	30,520,000
② 収益価格	—	—	29,890,000
③ 調整後の価格			30,000,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。上記のとおり積算価格と収益価格を得た。本件物件は、市道沿いに中小規模の小売店舗等が見られる路線商業地域に存する自用の店舗である。本件物件に関心を示す需要者は自己使用を目的とする者と賃貸に供することを前提とする者双方が考えられるため、本件物件については積算価格と収益価格の比率をおおむね1:1とし、調整後の価格を上記のとおり決定した。

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
30,000,000	0.99	0.60	1.00	17,820,000

イ 市場性修正率 : アスベスト使用の可能性▲1.00 (1.00-0.01=0.99)

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	17,820,000	76.0%	13,540,000
2	17,820,000	24.0%	4,280,000
一括価格 (合計)			17,820,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨中央5-1

所 在：山梨県中央市若宮32番5

価 格：57,100円／㎡

位 置：JR身延線「常永」駅の南東方道路距離約1.5kmに位置する

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：605㎡

供給処理施設：上水道・下水道・ガス

接 面 街 路：東側16.0m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の小売店舗等が見られる路線商業地域

第7 附属資料の表示

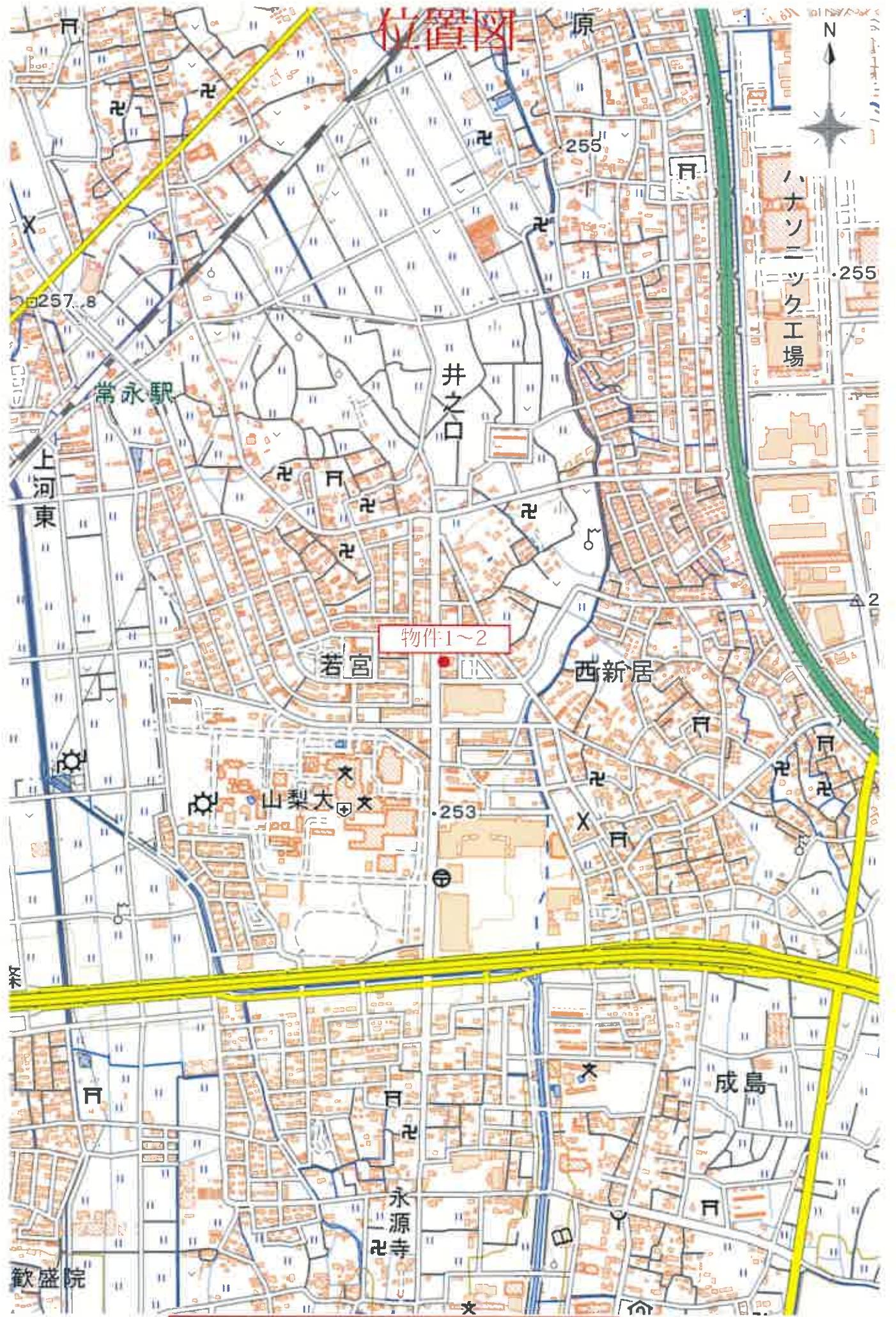
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



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(louhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
若宮

請求部	所在	中央市若宮				地番	46番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年7月1日

東京法務局

地図整理番号：M89737

登記官

(1/1)

A4判に縮小

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。
市庁地方方法務局登記部
令和7年7月1日 東京法務局

登記官

263747 各階平面図

家屋番号 46番7
1928番

建物図面

建物の所在 中巨摩郡下野町茶室46番地7

平成5年11月22日登記

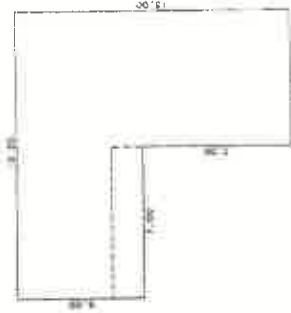
1 階

求積表
4.50 x 7.00 = 31.5000
3.00 x 6.50 = 19.5000
合 計 51.0000
床面積 116.00 m²



2 階

求積表
6.00 x 7.00 = 42.0000
3.00 x 6.50 = 19.5000
合 計 61.5000
床面積 126.50 m²



(日端連12)

作製者

平成5年11月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

調査士金統一用紙