

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月14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 4月17日 午前 9時30分から 令和 8年 4月21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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 |
| | 地 番 | 1 2 7 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 1 2 7 1 番地 3、1 2 7 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺陸屋根 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 0 . 9 0 平方メートル
2階 7 7 . 0 1 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月 7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 | 甲州市塩山上於曾字町屋 |
| | 地 番 | 1 2 7 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 1 2 7 1 番地 3、1 2 7 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺陸屋根 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 0. 9 0 平方メートル
2階 7 7. 0 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第79号

令和7年9月8日受理

令和7年12月10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

総丁数
36枚

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 |
| | 地 | 番 | 1271番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.15平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 1271番地3、1272番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1271番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 | 造 | 木・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 120.90平方メートル
2階 77.01平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山梨県甲州市塩山上於曾1271番地														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (概ね)土地建物位置概略図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に、主に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(●A●) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 昭和54年8月建築(登記記録上) 2 現地の状況及び関係人の陳述等から、本件建物内で、現在、店舗として利用されている箇所はないものと観察した。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (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 調査の結果、本件建物の所在は、「甲州市塩山上於曾字町屋1271番地7」と観察した。
- 2 接道関係は、写真7ないし10のとおり。なお、本件土地は、南側部分（進入路部分）を除き、概ね、フェンスや土留め、ブロック塀等で区画されている。南側境界付近に側溝が整備されている。その他、本件土地の西側に位置する道路は、概ね、北側から南側にかけて若干低くなる緩傾斜地を形成し、南側に位置する道路は、概ね、西側から東側にかけて若干高くなる緩傾斜地を形成している。
- 3 本件土地（低）と、北・東側隣地（地番1271番3）の東側部分（高）との間に、若干の高低差が認められる。当該高低差は、南側に向かうにつれて解消される。両土地の境界付近に土留めが設置されている（以上、写真11ないし14参照）。
- 4 本件土地（低）と、北・東側隣地（地番1271番3）の北側部分（高）との間に、若干の高低差が認められる。両土地の境界付近にブロック塀が設置されている（以上、写真15、16参照）。
- 5 本件建物の屋根に、本件所有者の設置した太陽光温水器（現在、故障中）が存在する（写真6参照）。
- 6 1階廊下の、玄関付近、居室（間取図中の「和室2」）入口付近及び洗面室入口付近の床に沈み込みが認められる。
- 7 1階付近の階段の壁（表面）に、触ると凹んだり浮いた感じとなる箇所が認められる。
- 8 車庫の天井に、雨漏り跡や天井材（一部）の剥離、その下の石膏ボード（一部）に歪みが認められる（写真19参照）。
- 9 玄関1の天井に、雨垂れ、壁の損傷が認められる（写真21、22参照）ほか、広縁の天井に雨漏り跡や雨垂れが認められる（写真25参照）。
- 10 2階居室（間取図中の「洋室2」）に、入口付近の床の沈み込み及び床鳴りが認められるほか、床の汚れ（写真38参照）が認められる。
- 11 クロスの汚れや損傷のほか、本件建物について、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

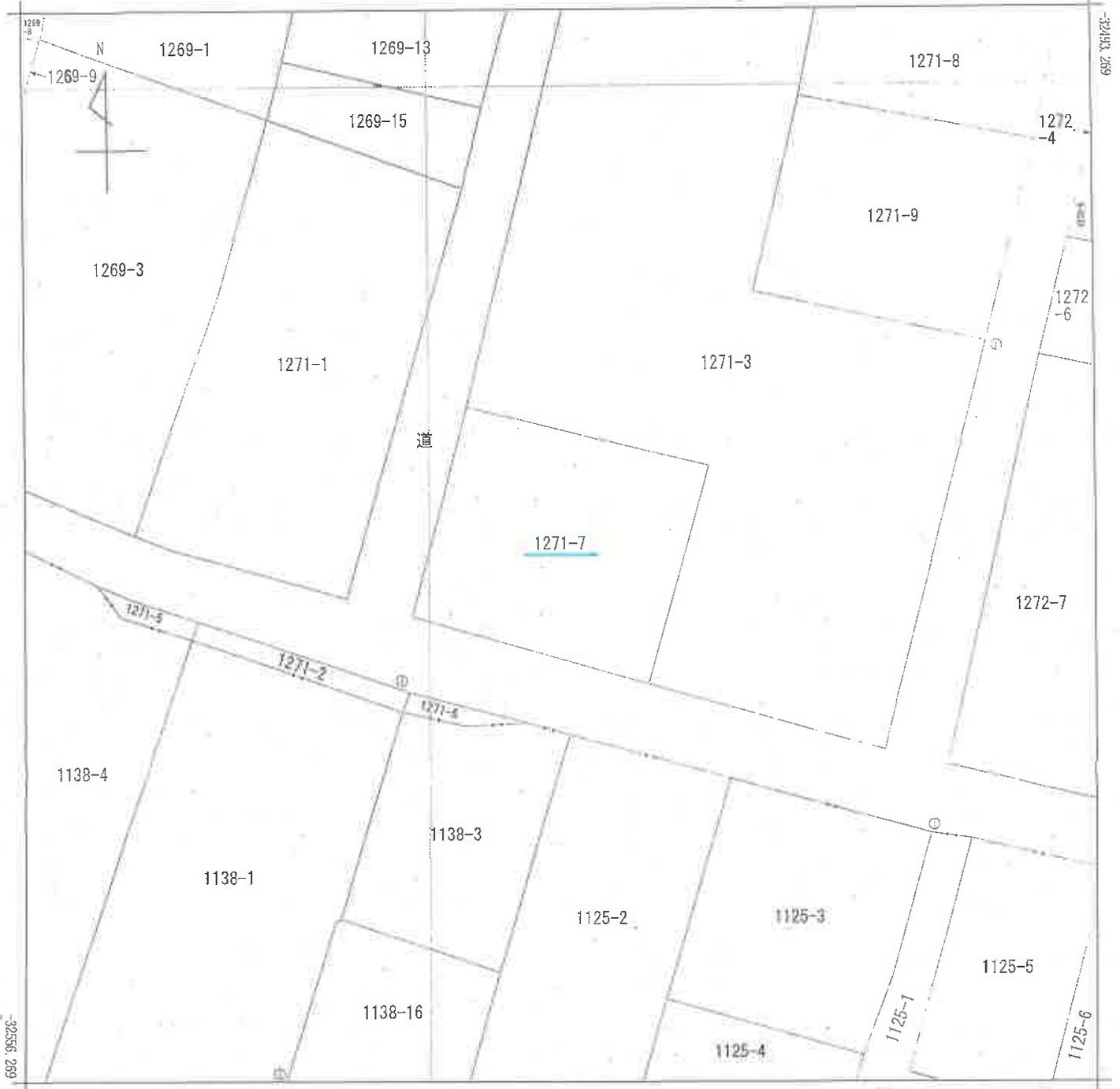
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A● (所有者)	<p>1 私は、本件土地建物の所有者です。</p> <p>2 昭和54年8月27日に本件建物を建てました。</p> <p>3 本件建物で、現在、妻と子1人、孫1人の、合計4人で暮らしています。子や孫は、私の占有補助者との認識で構いません。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。</p> <p>4 本件建物の屋根に、私の設置した太陽光温水器があります。当該温水器は、故障しているため、現在使用していません。</p> <p>5 本件建物を建てたときから、全て、居宅として使用しています。店舗部分はありませんでした。</p> <p>6 本件建物の1階北西側部分は、以前、本件建物のその余の部分と、壁で隔てられていました。時期は忘れましたが、居室（間取図中の「和室2」）の壁を一部撤去し、ドアを取り付け、和室2と1階中央廊下とを往来できる構造にしました。</p> <p>7 1階階段付近の壁が、触るとベコベコします。</p> <p>8 本件建物天井の複数箇所に、雨漏り跡や雨垂れがあります。屋上の防水シートを敷き直したため、よほどの大雨が降ったときは、多少、雨が染みることがあるものの、現在、雨漏りする箇所はありません。</p> <p>9 以前、本件建物の屋上で犬を飼っていたことがあります。犬が屋上の柵の下部に排尿していたため、当該箇所に腐食が認められます。</p>

(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 9月11日(木)	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)
7年11月11日(火) 11:15-12:20	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12月 1日(月) 9:30-11:35	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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) +20857.120



+20794.620 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字町屋				地番	1271番7			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年12月			備付年月日(原図)	平成1年5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8月7日
甲府地方務局

地図整理番号：M26187
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和54年8月30日

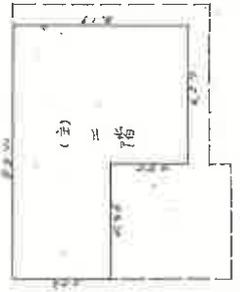
昭和54年8月30日登記各階平面図 0228844

建物各階平面図

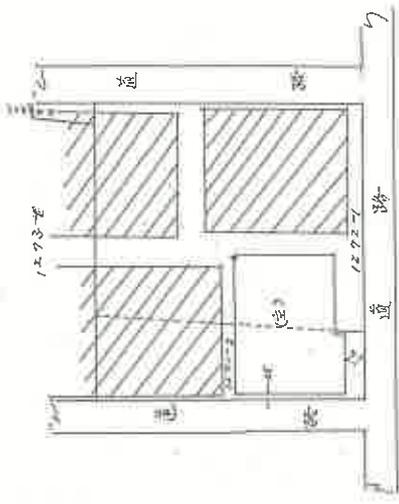
家屋番号 1271-1-3
建築物の所在 甲府市上野町1271-1



1階 床積
8.42 × 12.74 = 107.4588
12.74 × 9.10 = 115.9340
計 223.3928
床面積 129.90㎡



2階 床積
6.37 × 11.53 = 73.4461
11.53 × 4.55 = 52.4615
計 125.9076
床面積 77.01㎡



(目録別紙12)

作製者

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本建築家協会調査士会連合会用紙)

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。
令和7年8月7日 甲府地方方法務局 登記官

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



■ 太陽光温水器

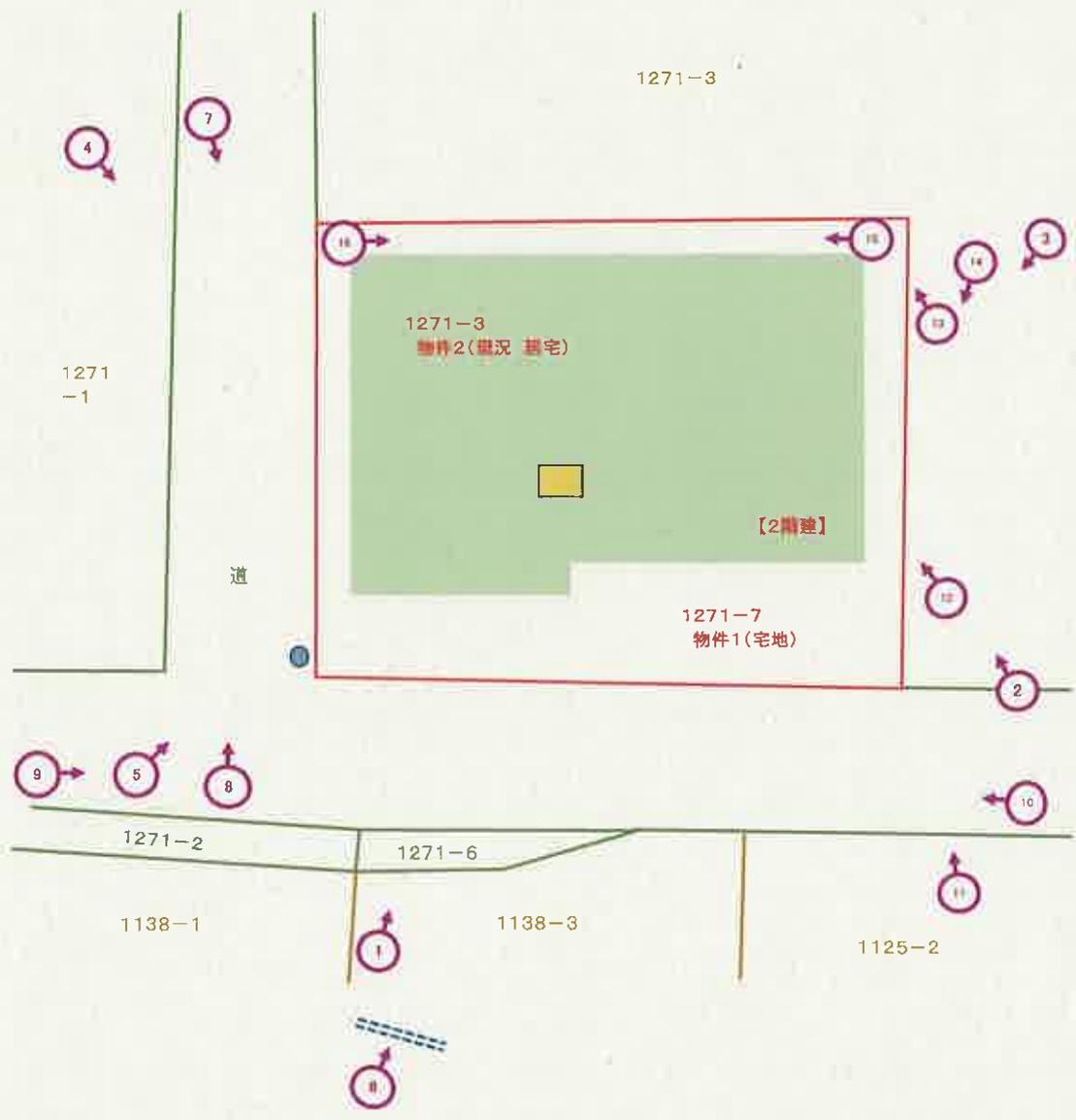
● 電柱

【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】



土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



太陽光温水器

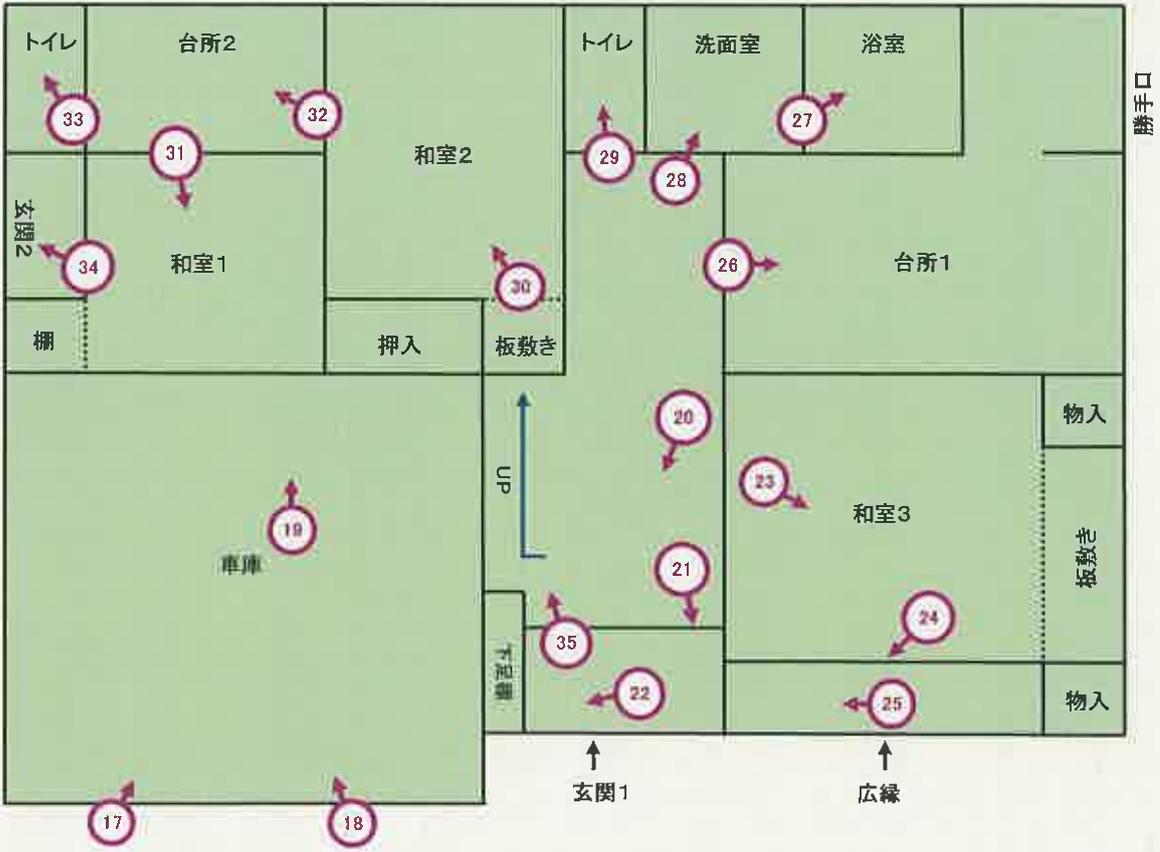
電柱



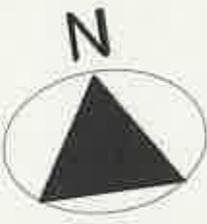
【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

間取図 (物件2)

写真撮影
位置・方向

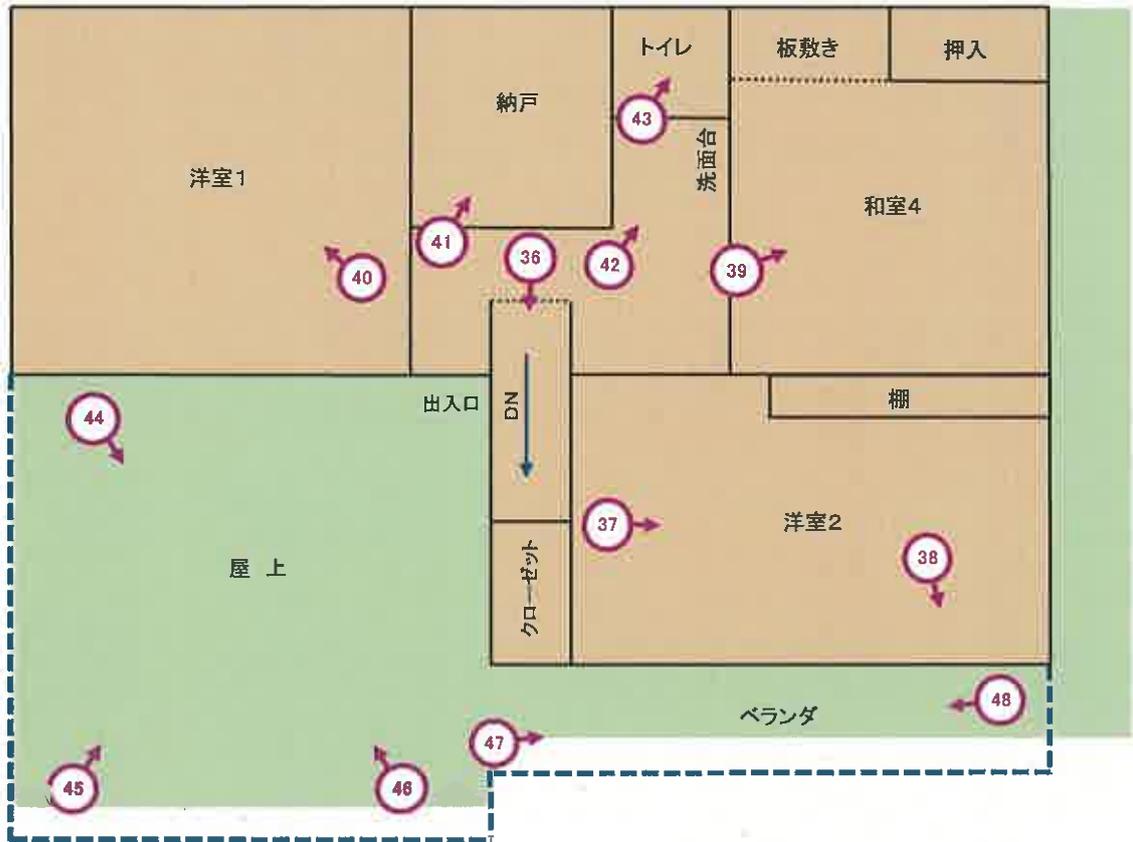


【1點】



間取図 (物件2)

写真撮影
位置・方向



【2階】



物件2(現況 居宅)

1



物件2(現況 居宅)

2



物件2(現況 居宅)

3



物件2(現況 居宅)

4



物件2(現況 居宅)

5



太陽光温水器

6



物件2(現況 居宅)

7



接道関係

物件2(現況 居宅)

8



接道関係

物件2(現況 居宅)

9



接道関係

物件2(現況 居宅)

10



接道関係

11

物件1(宅地)

北・東側隣地
(1271-3)



12

物件1(宅地)

北・東側隣地
(1271-3)



13



物件1(宅地)

北・東側隣地
(1271-3)

14



物件1(宅地)

北・東側隣地
(1271-3)

15

物件1(宅地)



北・東側隣地(地番1271番3)との北側境界付近に設置されているブロック塀

16

北・東側隣地(地番1271番3)との北側境界付近に設置されているブロック塀



物件1(宅地)

17



車庫

18



車庫

19



雨漏り跡や、天井材(一部)の剥離、石膏ボードの歪みが認められる状況を撮影したもの(車庫)

20



玄関

21



雨垂れや壁の損傷が認められる状況を撮影したもの(玄関)

22



雨垂れが認められる状況を撮影したもの(玄関)

23



和室3

24



広縁

25



雨漏り跡や雨垂れが認められる状況を撮影したもの(広縁)

26



台所1

27



浴室

28



洗面室

29



トイレ(1階北側中央部)

30



和室2

31



和室1

32



台所2

33



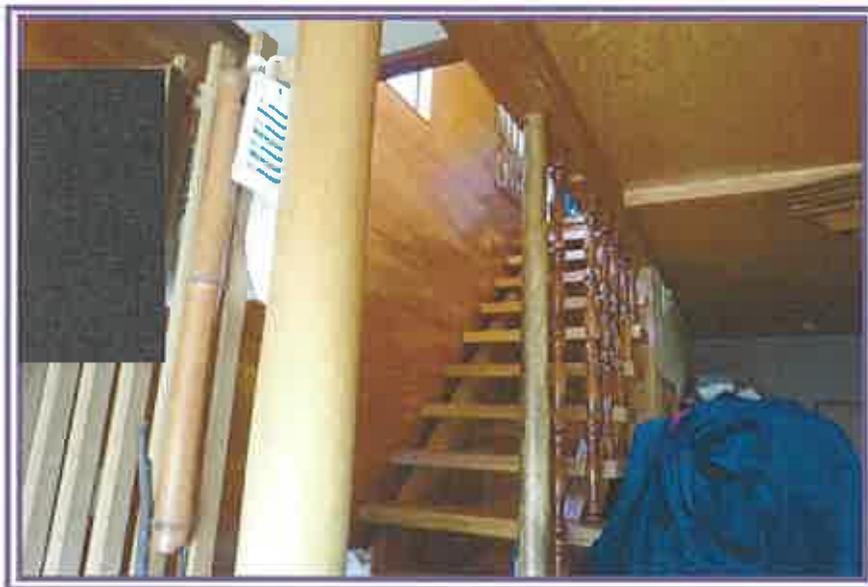
トイレ(1階北西角)

34



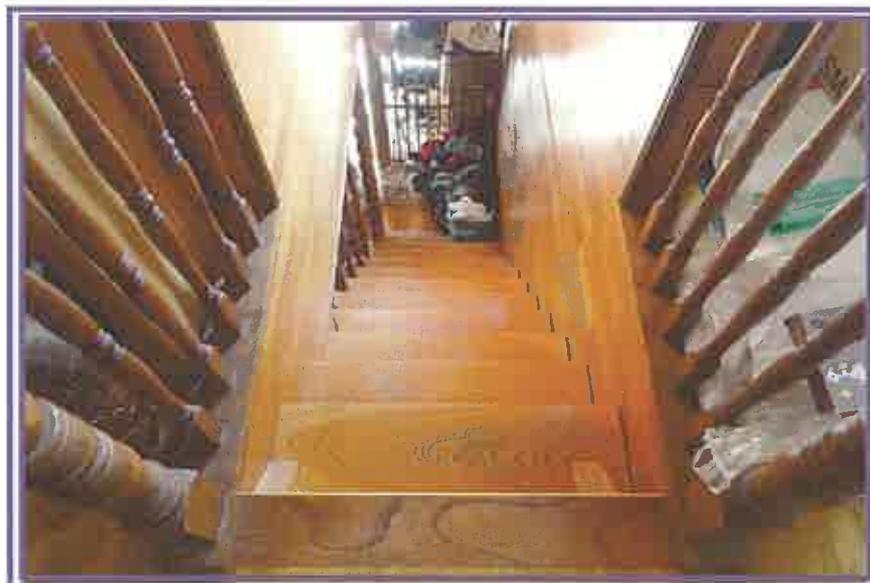
玄関2

35



1階から、階段方向を撮影したもの

36



2階から、階段方向を撮影したもの

37



洋室2

38



床の損傷が認められる状況を撮影したもの(洋室2)

39



和室4

40



洋室1

41



納戸

42



2階洗面台付近を撮影したもの

43



トイレ(2階)

44



屋上

45



屋上

46



屋上

47



ベランダ

48



ベランダ

令和7年（夕）第79号
令和7年12月1日現地調査
令和7年12月22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

久保嶋 仁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 1 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	後記物件目録記載 のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件2は公簿上の種類が「居宅 店舗」となっているが、建築当初から店舗部分 は無く居宅として使用していたとの所有者の陳述がある。 ・物件2は現況建ぺい率を超過しているものと思料される。 			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 |
| | 地 番 | 1 2 7 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲州市塩山上於曾字町屋 1 2 7 1 番地 3、1 2 7 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 9 0 平方メートル
2 階 7 7 . 0 1 平方メートル |



2

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「塩山」駅西方・道路距離約450m 最寄バス停「本町」の南東方・約120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や事業所、店舗等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	187.15㎡：登記地積 長方形 南側間口約14.5m、奥行約13m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約4.3mの舗装市道(上於曾40号線、建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高、西側現況幅員約3.8mの舗装市道(上於曾42号線、建築基準法第42条2項道路)に0～約0.2m低く接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり (注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特記事項	・側道はセットバックが必要である。	

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）：昭和54年8月27日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺陸屋根 外 壁：モルタル下地リシン吹付等 内 壁：京壁、ビニールクロス、合板等 天 井：板、石膏ボード、ビニールクロス等 床：畳、フローリング、ビニールフロア等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面×2、浴室、キッチン×2、トイレ×3等） そ の 他：屋上、ベランダ、太陽光温水器
床面積（現況）	延 197.91㎡（登記記載）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（1階廊下に沈み、階段の内壁に浮き、1階北側中央のトイレの壁クロスに剥がれが見られる。南側玄関の天井及び内壁に雨垂れや損傷、広縁の天井及び内壁に雨漏り跡や雨垂れが見られる。2階南側洋室の入口付近の床に沈み及び軋み、南東角付近の床に汚れが見られる。ベランダの柵に腐食、車庫の天井に雨漏り跡やクロスの剥がれ、石膏ボードの歪みが見られる。その他全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光温水器は故障しているとの所有者の陳述がある。 ・時期は不明だが1階北西側部分の廊下側の和室の壁を一部撤去し廊下と往来できる構造にリフォームしたとの陳述がある。 ・屋上の防水シートを敷き直したが、大雨時には染みができることがあり、屋上の柵の下部には以前飼っていた犬の排尿による腐食が認められるとの陳述がある。 ・前述のとおり、建ぺい率を超過している。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	31,800	1.07	187.15	1.00	6,370,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 甲州-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,200\% & \times & 99.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & \times & \text{=} 31,800\% \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇ 時点修正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位+1%、形状±0%

◇ 地域格差 : 幅員+1%、駅距離+2%、居住環境△3%（相乗積）

イ 個別格差 : 方位+5%、角地+3%、セットバック△1%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(2) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、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、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	建物価格 (円) ア×イ×ウ ^ニ エ
2	200,000	197.91	0.05	1,980,000

ウ 現価率

耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を5%と査定した。

2 積算価格の判定

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、下記のとお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
1	6,370,000	0.5	法定地上権	3,190,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物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。

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	6,370,000	-3,190,000	3,180,000	38.1
2	1,980,000	+3,190,000	5,170,000	61.9
合計			8,350,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ≒オ
960,800	432,400	10%	1.00	4,320,000

ア. 総収益：総収益合計 960,800 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 80,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$80,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 960,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$80,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 800 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 55%と査定

$$960,800 \text{ 円} \times (1 - 0.55) \approx 432,400 \text{ 円}$$

ウ. 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	8,350,000	—	8,350,000
収益価格	—		4,320,000
調整後の価格	8,300,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	8,300,000	38.1	3,160,000
2		61.9	5,140,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	3,160,000	0.7	0.6	1,330,000
2	5,140,000	0.7	0.6	2,160,000
一括価格 (合計)				3,490,000

イ 市場性修正 : やや老朽化した建物であり、建ぺい率を超過していることから市場性の限定が想定される。したがって、修繕費又は取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△30%と判定した。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格 : 甲州-2
所在 : 甲州市塩山上於曾字堰口 1628 番 1 外
価格 : 32,200 円/m²
位置 : JR 中央本線「塩山」駅北東方道路距離約 250m に位置する
価格時点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地積 : 158 m²
供給処理施設 : 水道 下水
接面街路 : 北東側 4.7m 舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内の第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い駅に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

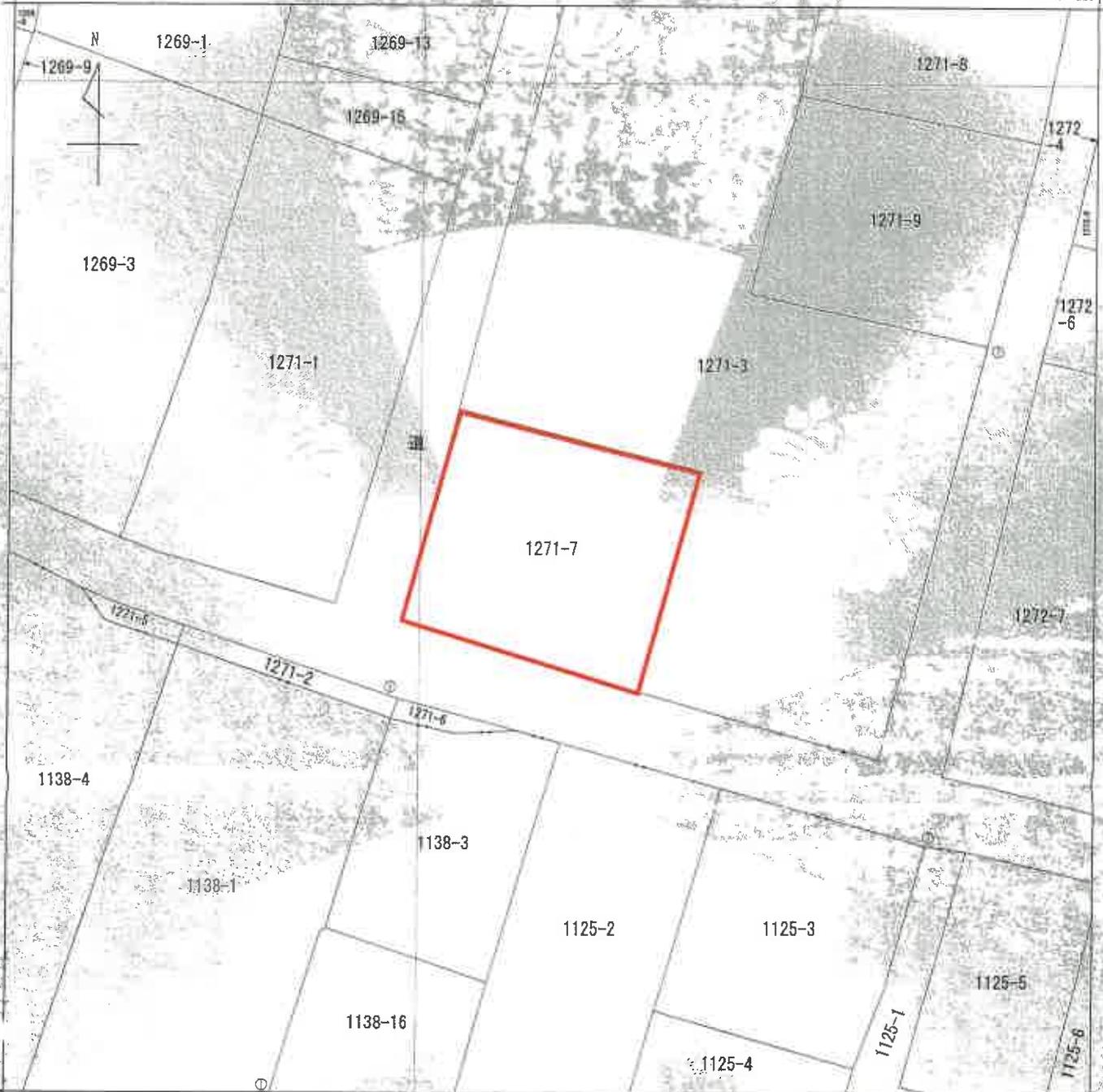
建物図面・各階平面図写

以上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



+20794.620 (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(touhokutai-heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字町屋			地番	1271番7		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地籍(附第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和62年12月			発行年月日(原図)	平成1年5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画である。

令和7年8月7日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M26187
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年8月30日

昭和54年8月30日登記各階平面図 0228844

敷地番号
甲種1種

所在地
山形県上松宮字町屋

建物各階平面図

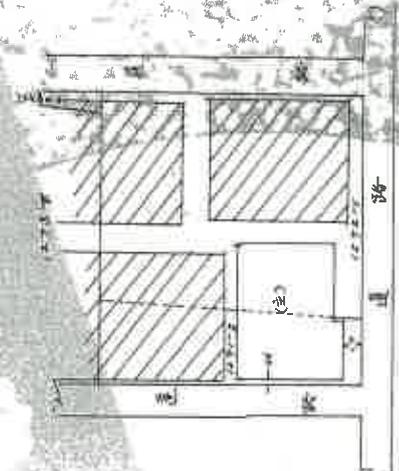
1271-3
1272-2



1階 床積
5.46 x 4.91 = 26.86
12.74 x 1.10 = 14.01
計 40.87



2階 床積
6.37 x 3.66 = 23.31
11.83 x 4.55 = 53.81
計 77.12



面積
1/500

縮尺
1/500

製作者

これは図面に記録されている内容を正確に表現する。
令和7年8月7日 甲府県土地審判部 登記部

A4判に縮小

地図整理番号：M26188