

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 石 田 直 輝

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 3 0 分から 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 2 3 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 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 8 年 2 月 1 8 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	3,180,000 2,544,000	一括	636,000	22,265	0
1	10,000				
2	1,510,000				
3	1,660,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 152 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 4

地 目 宅地

地 積 194.93 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 488 番地 4

家屋 番号 488 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.35 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石 田 直 輝

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 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 152 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 4

地 目 宅地

地 積 194.93 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 488 番地 4

家屋 番号 488 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.35 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

所有者 A



令和7年（ヌ）第27号

令和 7年 8月13日受理
令和 7年 9月 8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 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 152 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田

地 番 488 番 4

地 目 宅地

地 積 194.93 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 488 番地 4

家屋 番号 488 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.35 平方メートル

2 階 26.49 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	笛吹市石和町唐柏 4 8 8 番地 4
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	
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（●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	1 臨場時は全戸不在であったが、①電気・水道等が使用状態にあったこと、②室内で1匹の柴犬が飼育されていたこと、③近隣居住者からの聴取によると、臨場当日の朝も、所有者本人が出かける姿を見かけていたことなどから、所有者が現に居住しているものと認めた。 2 昭和63年1月（登記上の表示）建築であり、現所有者は平成23年2月に中古物件として本件土地建物を売買取得している。室内には、建付の劣化などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 なお、柴犬を室内で放し飼いにしていることから（写真11）、壁・柱等に引っかき傷が認められたほか、床に堆積した体毛や糞が散見された。

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	笛吹市石和町唐柏 4 8 8 番地 4		
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 (私道) として使用されている。		
そ の 他 の 事 項	1 物件 1 の土地は、公道へ至る私道として、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 1 0 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		

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18日 (月) : - :	当庁執行官室	登記事項証明書交付請求 (郵送)

7年8月19日（火） 14：30－15：30	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3日（水） 14：00－15：30	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在，建物内立入），写真撮影 近隣居住者から聴取 ＜評価人同行＞

（特記事項）

■ 令和 7年 9月 3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 7年 9月 3日

目的物件は解錠されていたが全戸不在のため，立会人 ●B●● を立ち会わせた上で，建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

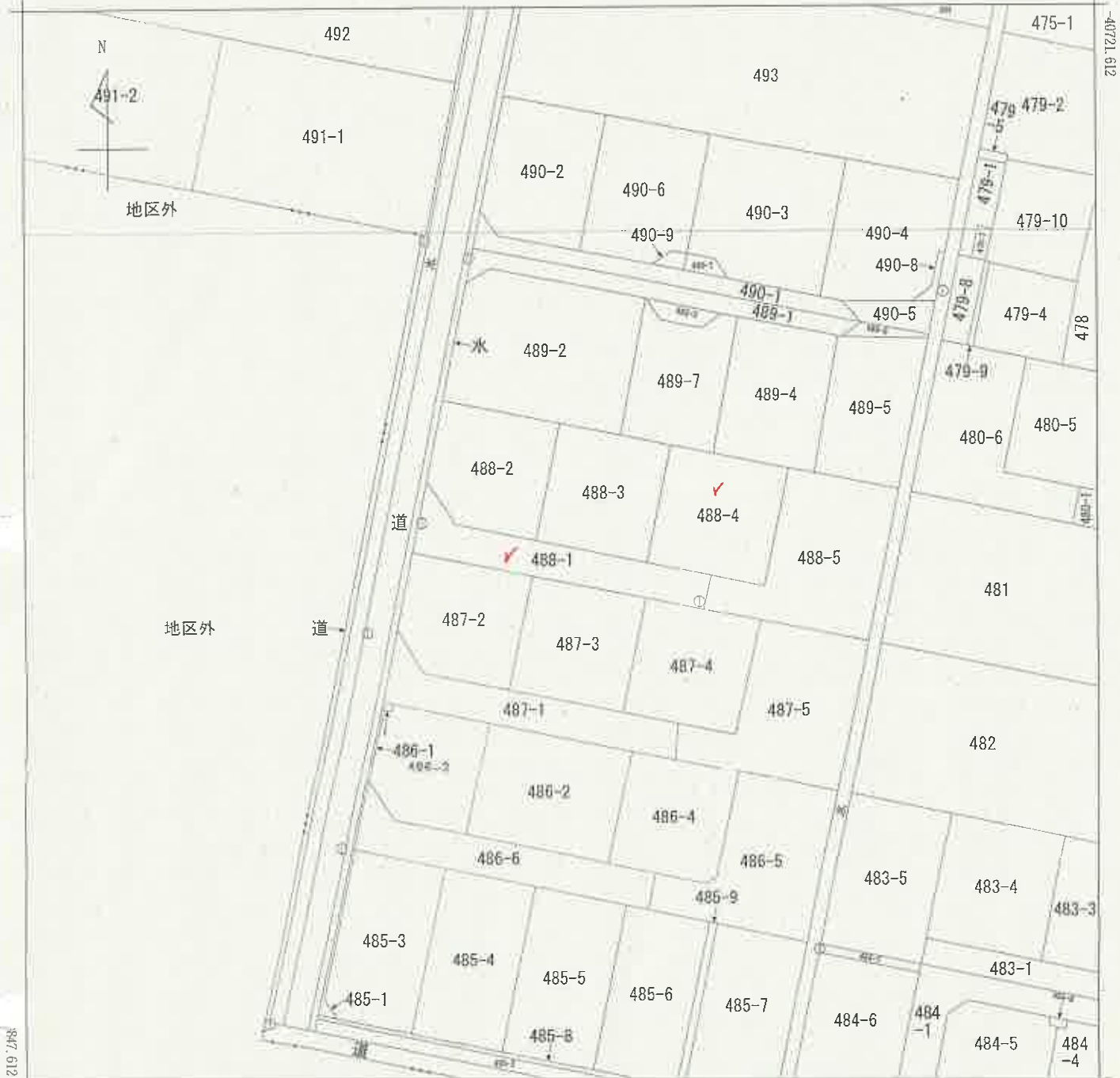
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

486-7

(座標値種別：図上測定)

+10307.483



+10182.483 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

石和町唐柏

請求部	所 在	笛吹市石和町唐柏字池田				地 番	488番1			
出力縮	1/500	精 度 区	甲三	座標系 番号又は 記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成6年11月				備 付 年月日 (原図)			補 事 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6月30日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52843

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和63年2月2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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局港出張所

登記官

(6 枚目)

398216

各階平面図

建物

図面

家屋番号 488番4

建物の所在 東京都武蔵野市石和町唐柏 488番地4

山梨県笛吹市石和町唐柏

1 階



求積表

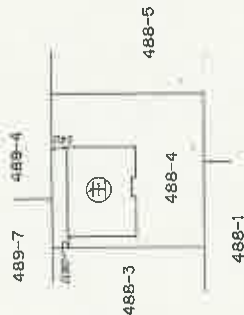
$3.64 \times 6.37 = 23.1868$
 $1.82 \times 5.92 = 10.7744$
 $2.73 \times 6.37 = 17.3901$
合計 51.3513
床面積 51.35 m^2

2 階



求積表

$3.64 \times 4.55 = 16.5620$
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
合計 26.4992
床面積 26.49 m^2



(日調連 12)

(長瀬 納)

縮尺 1/250

申請人

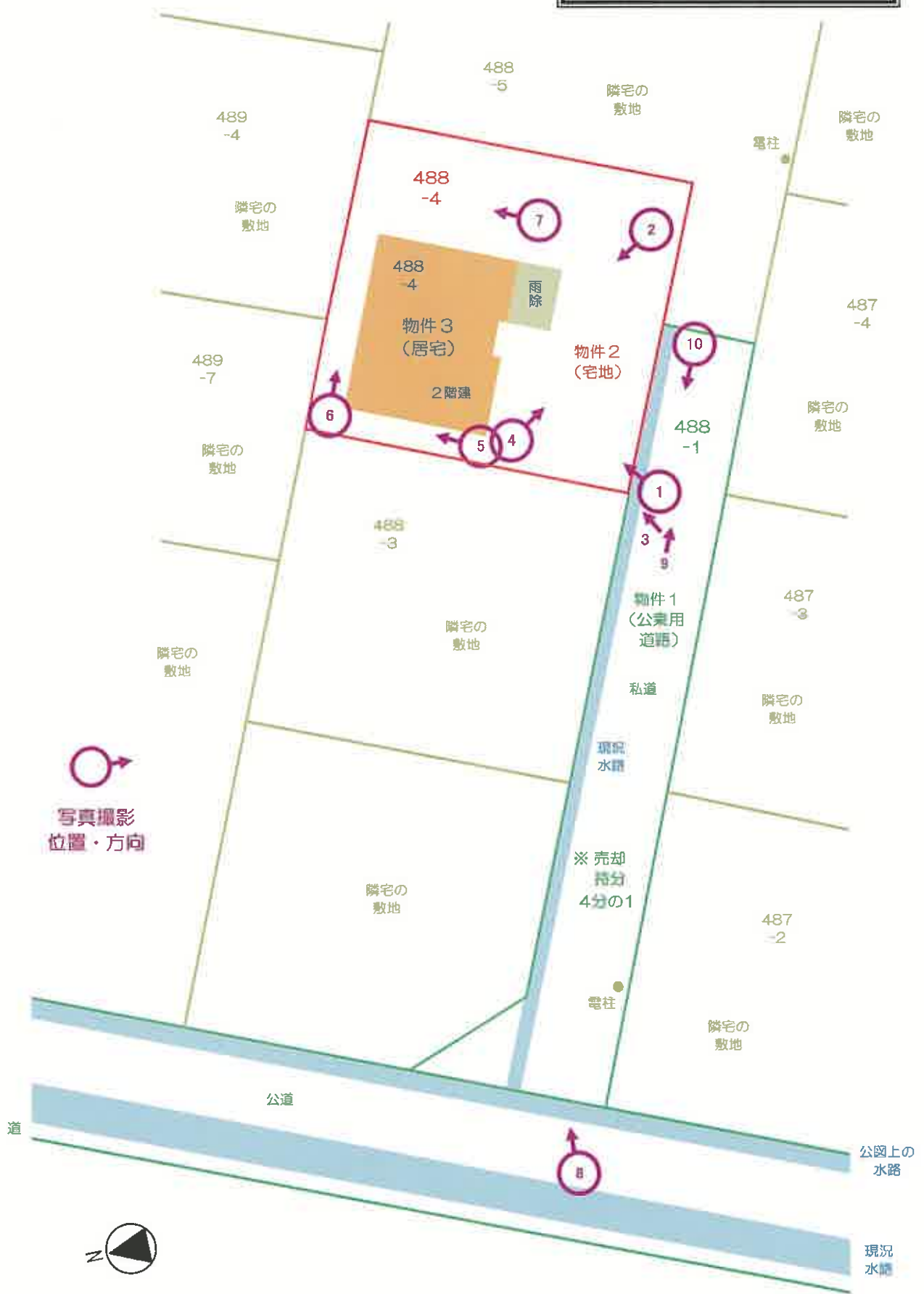
縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

平成63年2月2日登記

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

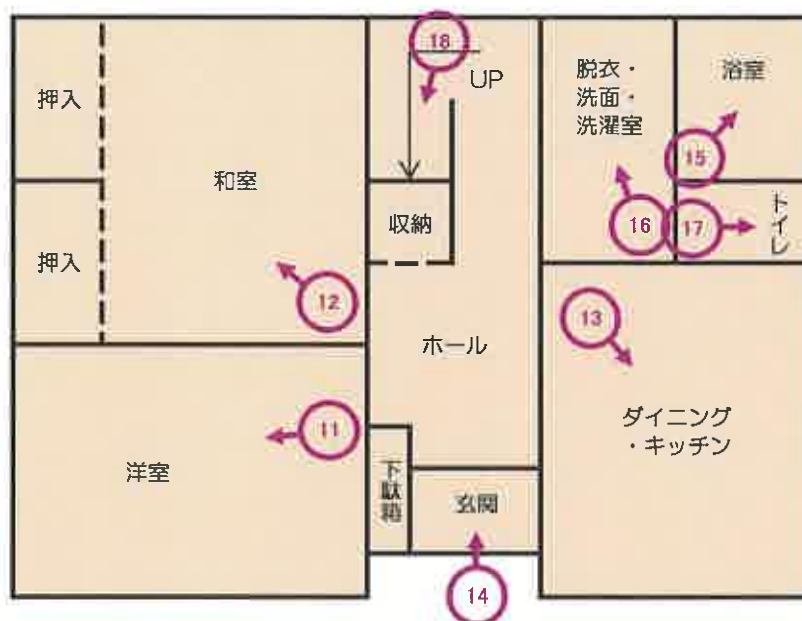


【申立外の近隣地（7筆）を表示】

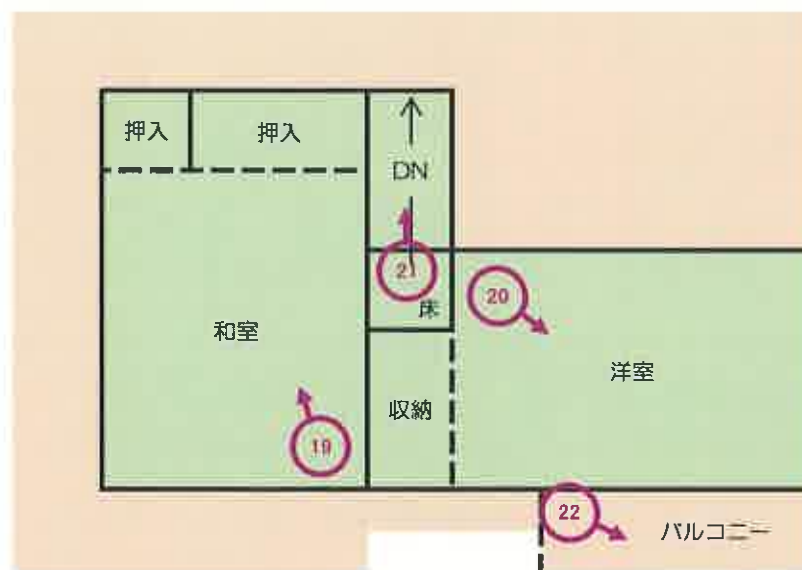
間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1



物件3の居宅の近景

2



物件3の居宅の近景

3



本件土地建物の全景

4



敷地（物件2の宅地）内の状況

境界付近の状況

5



6



境界付近の状況

7



敷地（物件2の宅地）内の状況

8



前面私道（物件1の公衆用道路・売却対象持分 4分の1）の状況

9



前面私道（物件1の公衆用道路・売却対象持分 4分の1）の状況

10



前面私道（物件1の公衆用道路・売却対象持分 4分の1）の状況

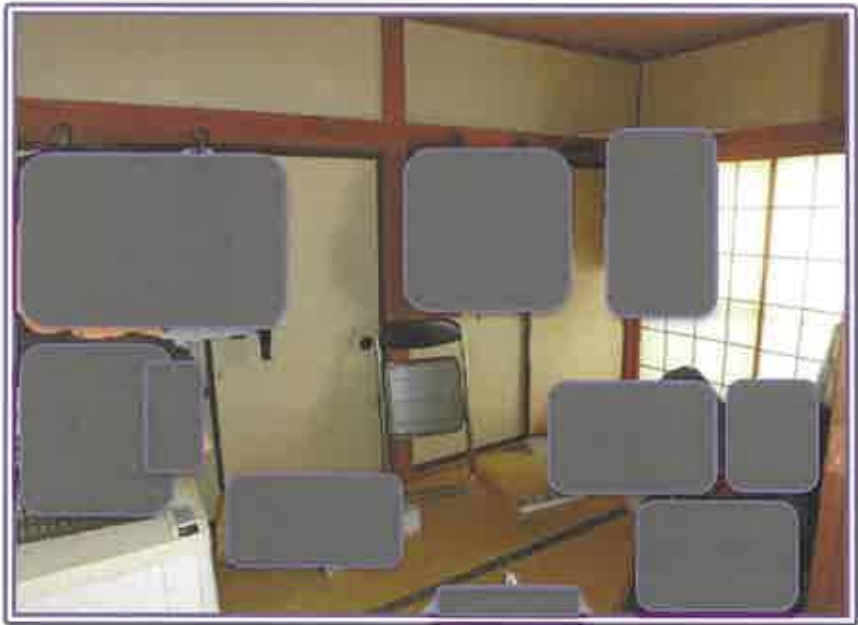
11



1階 洋室



12



1階 和室

1階 ダイニング・キッチン

13



14



1階 玄関ホール

1 階 浴室

15



16



1 階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

17



18



1階階段

19



2階 和室

20



2階 洋室

2階 階段

21



22



2階 バルコニー

令和7年(又)第 27号
令和7年9月3日 現地調査
令和7年9月18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 3, 1 8 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, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 6 6 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 6 1 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 5 8 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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 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 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 4 8 8 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 4 8 8 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 9 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 4 8 8 番地 4
家屋 番号 4 8 8 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 3 5 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 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4.2km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 : 152㎡ 幅 員 : 約4m 延 長 : 約34.5m 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	西側幅員約4m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346号により昭和62年9月24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	ＪＲ中央本線「石和温泉」駅南西方経路約4.2km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 : 194.93㎡ 間 口 : 約8m 奥 行 : 約14m 形 状 : 略正方形 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	南側幅員約4m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） 昭和63年1月17日新築 経過年数 約37.7年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 和瓦 外 壁 モルタルリシン等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、羽目板、石膏ボード等 床 フローリング、畳、カーペット等 設 備 浴室、トイレ等 その他 特になし。
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	下 位
保守管理の状況	本件建物は保守管理の状況にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	本件建物については、経年相応の劣化が認められるほか、 室内で犬を飼育していることによる匂い・汚れ等も認められ 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	25,600	0.01	152	1/4	10,000

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	25,600	1.02	194.93	1.00	5,090,000

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

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \rightleftharpoons 25,600\text{円/㎡}$$

◇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 : 必要ない。

イ 個別格差

$$\begin{aligned} \text{【物件1】} &: \text{公衆用道路} \quad 0.01 \quad (-99\%) \\ \text{【物件2】} &: \text{画地条件；間口小} \quad 0.97 \quad (-3\%) \\ &\quad \text{方位} \quad 1.05 \quad (+5\%) \\ &\quad \text{相乗積} \quad 1.02 \quad (+2\%) \end{aligned}$$

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	160,000	77.84	0.02	250,000

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77.84㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数37.7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率3%、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3%+(100%-3%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.02

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	5,090,000	0.50 法定地上権	2,550,000

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	10,000		1.00	10,000	0.2
2	5,090,000	－2,550,000	1.00	2,540,000	47.5
3	250,000	＋2,550,000	1.00	2,800,000	52.3
合 計				5,350,000	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
602,000	481,600	10%	1.00	4,820,000

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

$$50,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 600,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$50,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 2,000\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 602,000円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 602,000\text{円} \times (1-0.20) = 481,600\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%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	5,350,000	1.00	5,350,000
②収益価格	—	—	4,820,000
③調整後の価格			5,300,000

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
5,300,000	1.00	0.60	3,180,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

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。

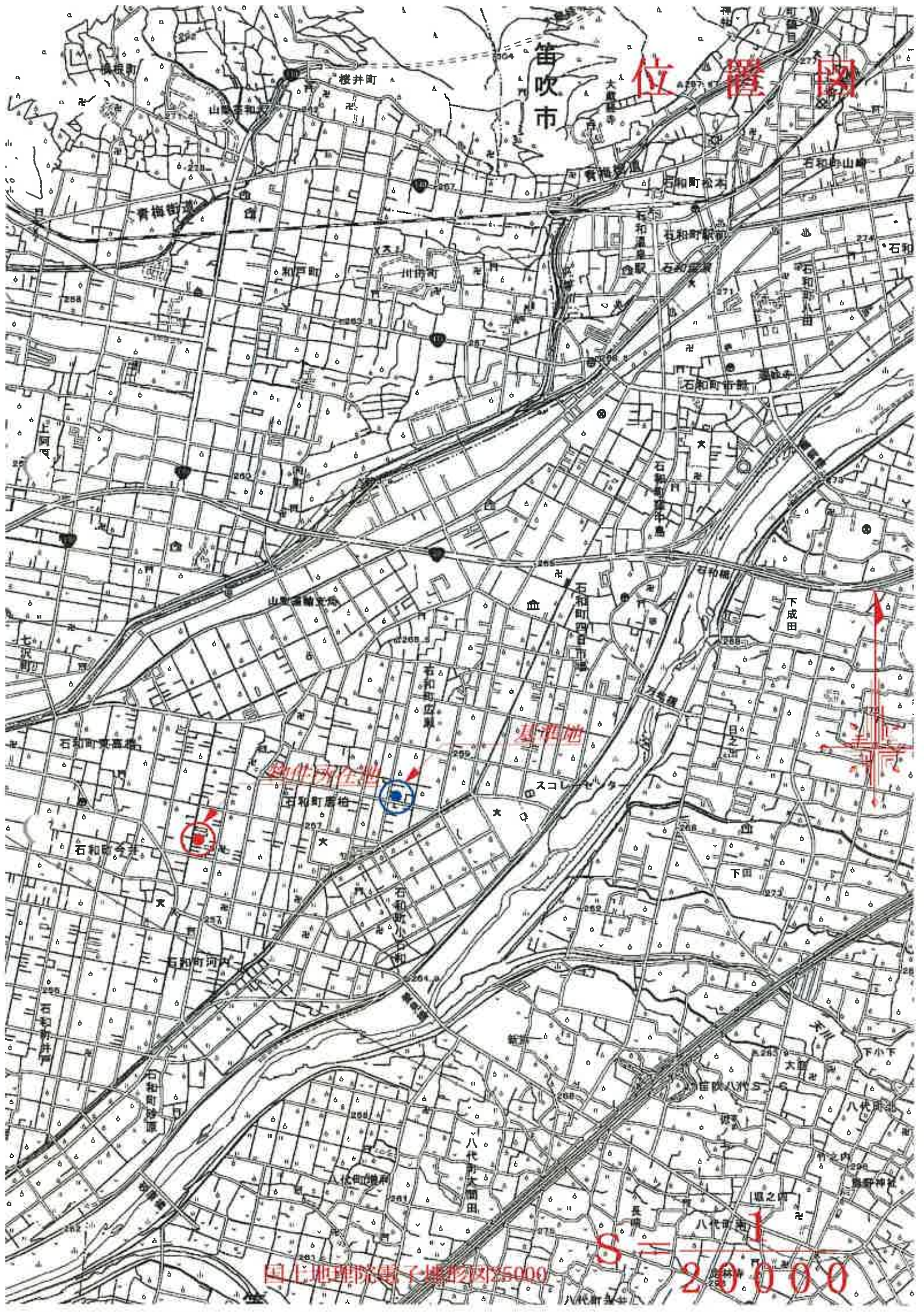
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	3,180,000	0.2%	10,000
2	3,180,000	47.5%	1,510,000
3	3,180,000	52.3%	1,660,000
一括価格(合計)			3,180,000

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 : JR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



石和地区

石和市

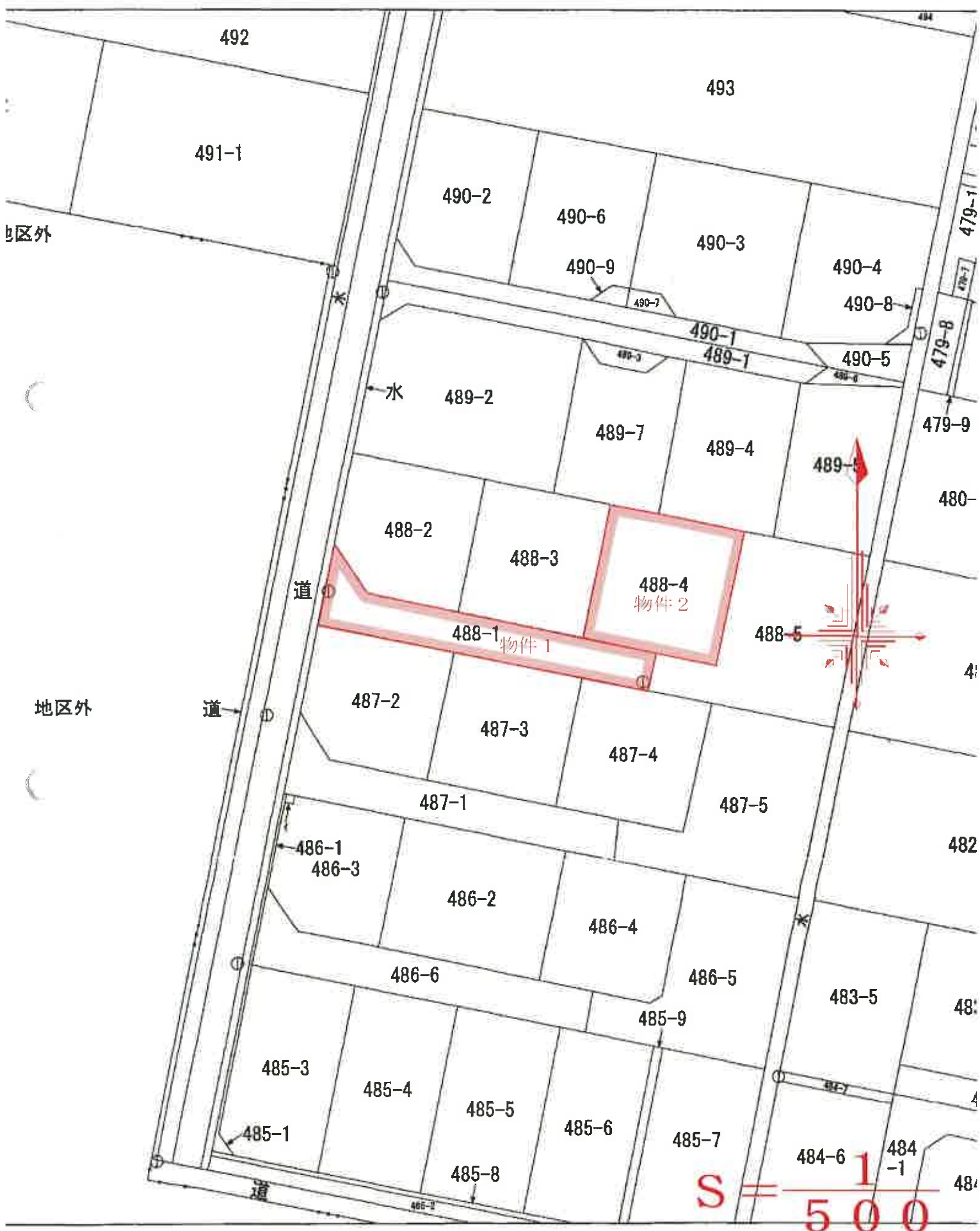
石和町

スコレ

2000

国立高等工業学校 昭和25年

公 图 写



登記年月日：昭和63年2月2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。

(甲府地方建設局管轄)

令和7年6月30日

東京建設局港田事務所

登記官

地図整理番号：M52844

A 4 判に縮小

398216

各階平面図

建物名称

488番4

家屋番号

重戸付郡石和町高松字池田488番地4

建物の所在

山梨県笛吹市石和町高松

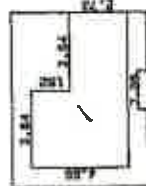
1 階



求積表

$3.64 \times 6.37 = 23.1868$
$1.02 \times 5.92 = 10.7744$
$2.73 \times 6.37 = 17.3901$
合計 51.3513
床面積 51.35 ㎡

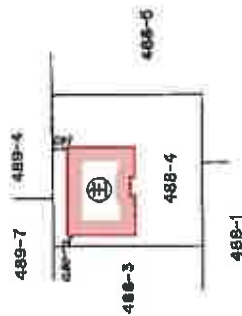
2 階



求積表

$3.64 \times 4.55 = 16.5820$
$3.64 \times 2.73 = 9.9372$
合計 26.4988
床面積 26.49 ㎡

物件-3



(日測原図)

(求積表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和63年2月2日登録