

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 8年 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 5月20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   | 甲府市国玉町字鎌作                        |
|   | 地 番   | 738番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市国玉町字鎌作 738番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 738番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月16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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 甲府市国玉町字鎌作                        |
|   | 地 番   | 738番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市国玉町字鎌作 738番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 738番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



令和7年(ケ)第90号

令和7年11月14日受理

令和8年1月5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   | 甲府市国玉町字鎌作                        |
|   | 地 番   | 738番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市国玉町字鎌作 738番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 738番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	甲府市国玉町738番地6													
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（A） <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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 平成29年 1月建築（登記記録上） 2 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備及びIHクッキングヒーターの設置されたオール電化住宅である（写真15、26参照）。なお、現地の状況及び関係人の陳述どおり、本件建物にソーラーパネルは設置されていない。													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人(■A (所有者) ■B (占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年12月頃
最初の契約日	令和 7年12月頃
契約等期間	令和 7年12月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年12月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
占有開始時期は、所有者と占有者が離婚した時期とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 接道関係は、写真5、6のとおり。本件土地は、フェンスや土留めで区画されている。本件土地の北側に側溝が整備されている。本件土地とその周辺地は、いずれも、概ね等高である（以上、写真5ないし12参照）。
- 2 本件土地の境界付近に、境界標（確認できたのは3基）が設置されている（写真13、14、21参照）。
- 3 本件土地上に、電柱が設置されている（写真1、14参照）。
- 4 本件土地上に、本件建物占有者の設置した物置（2基）及び雨除け（いずれも定着性なし）が存在する（写真16、17参照）。
- 5 本件土地上に、ビニールシートで覆われた農機具2台、肥料及び木材等（いずれも、占有者が置いたもの。）が存在する（写真18ないし20参照）。
- 6 本件建物について、不具合箇所（雨漏り箇所や床の沈み込み箇所等）を現認した箇所はなかった。
- 7 本件土地に近接し、通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
738番1	公衆用道路	1020㎡	甲府市

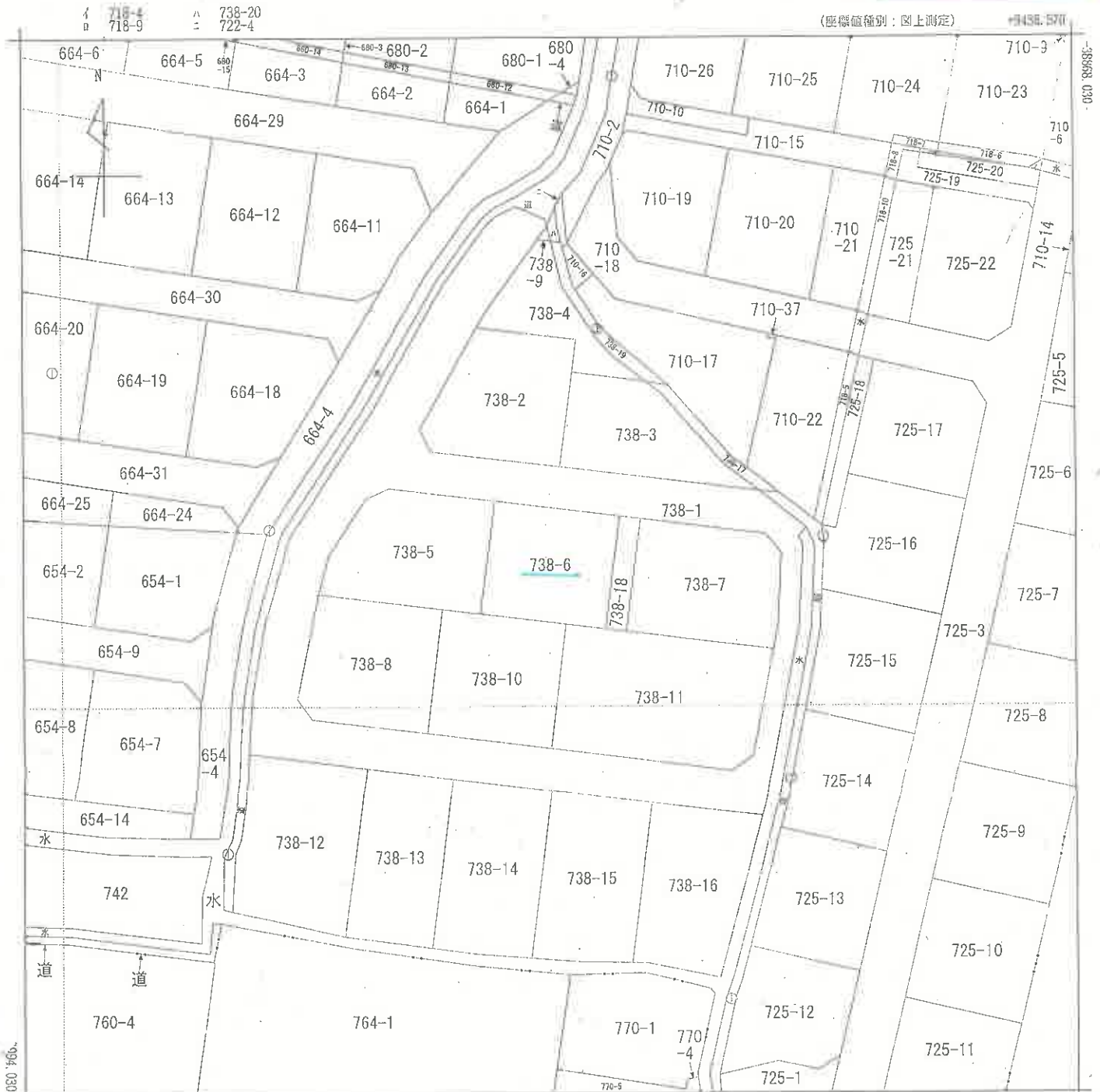
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件建物に、現在、私の元夫であるBが1人で暮らしています。</p> <p>3 令和7年12月頃、離婚の判決が出ました。</p> <p>4 離婚後、元夫との間で、家賃の支払に関する取決めはしていません。元夫は、本件建物に、無償で暮らしています。</p> <p>5 元夫との間の財産分与については、今後協議する予定です。</p>
B (占有者)	<p>1 私は、本件建物に居住している者です。現在1人で居住しています。</p> <p>2 本件土地建物所有者であるAとは夫婦でしたが、令和7年12月頃、離婚の判決が出ました。</p> <p>3 離婚後、家賃の支払に関する取決めはしていません。私は、無償で、本件建物に住んでいます。</p> <p>4 引っ越しするため、現在荷物をまとめている最中です。令和8年3月末頃までには、本件建物から退去する予定です。</p> <p>5 本件土地に、私の設置した物置(2基)及び雨除けがあります。これらは、いずれも固着しておらず、容易に移動できるものです。</p> <p>6 本件土地の北西側部分に、電柱が設置されています。3年に1回、3年に数千円程度の電柱設置料が電力会社から支払われています。</p> <p>7 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備及びIHクッキングヒーターの設置されたオール電化住宅です。本件建物の屋根にソーラーパネルは設置されていません。</p> <p>8 本件土地に、ブルーシートで覆った草刈り機や耕運機、肥料、木材などがあります。これらは、いずれも私が置いたものです。引っ越し際、これらも搬出します。</p> <p>9 今から1年半くらい前まで、本件建物内で猫(2匹)を飼育していました。現在、ペットはいません。</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11月17日(月)	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(郵送) ※返信用封筒同封
7年11月19日(水) 14:30-15:20	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年11月20日(木)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送) ※返信用封筒同封
7年12月12日(金) 16:30-16:40	当庁執行官室	所有者から電話で聴取
7年12月25日(木) 15:00-15:45	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 占有者と面談 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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  
国玉町

請求部	所在	甲府市国玉町字鎌作				地番	738番6		
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					備付年月日(原図)	昭和57年2月		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9月18日  
甲府地方務局

請求番号：31-2  
(1/1)

登記官

( 7 枚目)

登記年月日：平成29年1月17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9月18日 甲府地方法務局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：31-3

建物各階平面図

家屋番号 738番6

建物の所在 甲府市国玉町字鎌作738番地6

各階平面図

報告書No. 1710009

1階



求積表

7.28 X 7.28 = 52.9884

床面積

52.99 m<sup>2</sup>

2階

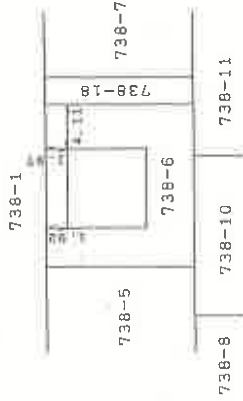


求積表

7.28 X 6.37 = 46.3736  
 3.64 X 0.91 = 3.3124  
 計 49.6860

床面積

49.68 m<sup>2</sup>



作成者

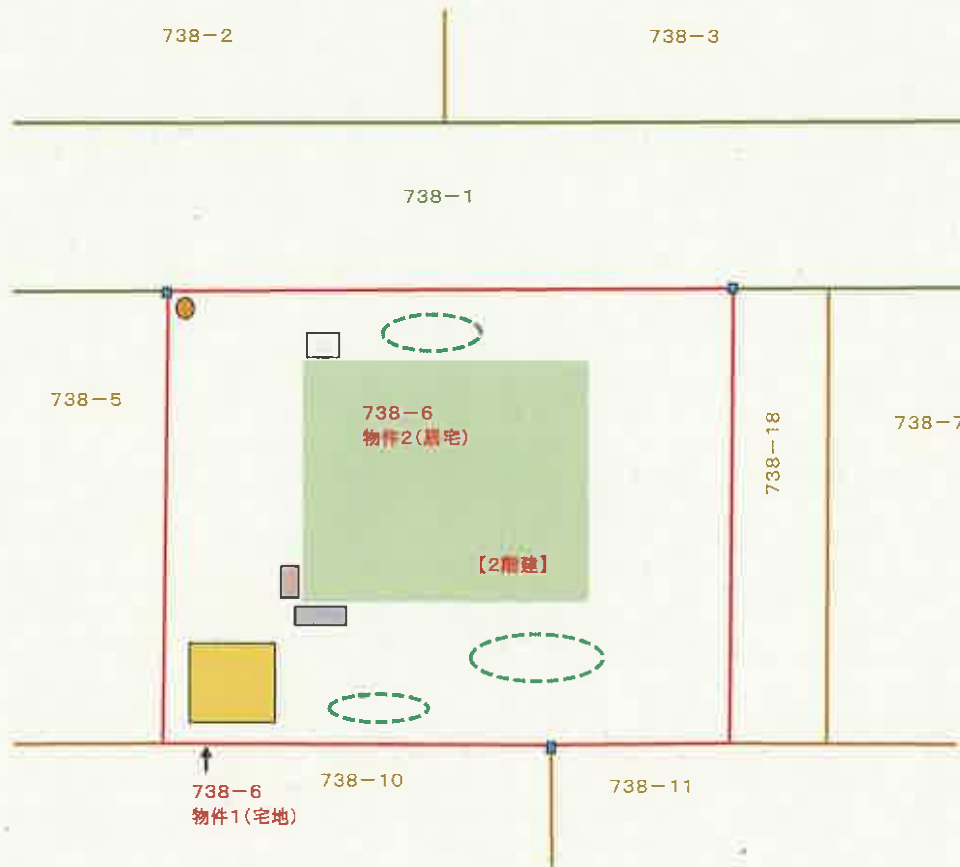
申請人

縮尺 1/250


縮尺 1/500

土地建物位置概略図

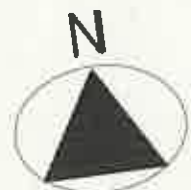
写真撮影  
位置・方向



-  ヒートポンプ給湯設備
-  雨除け(定着性なし)
-  物置1(定着性なし)
-  物置2(定着性なし)
-  境界標
-  電柱

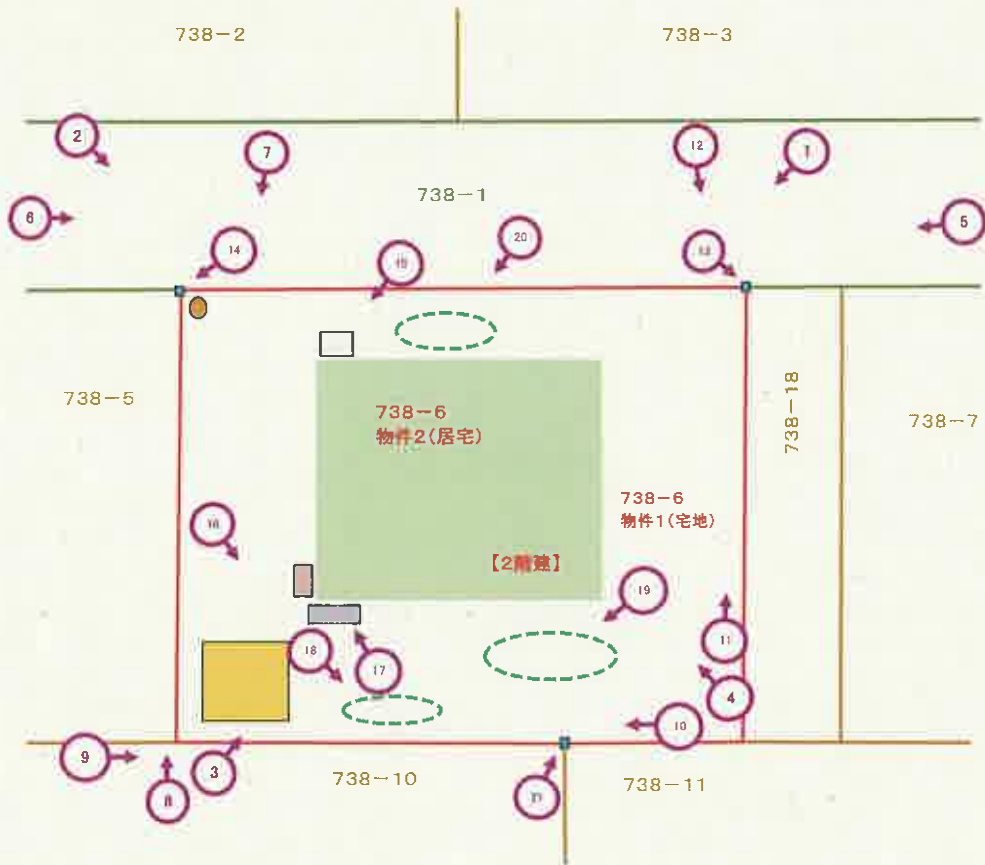
 ビニールシートで覆われた資材等が置かれている箇所(大凡の位置・範囲)

【 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



□ ヒートポンプ給湯設備

○ ビニールシートで覆われた資材等が置かれている箇所(大凡の位置・範囲)

■ 雨除け(定着性なし)

■ 物置1(定着性なし)

■ 物置2(定着性なし)

■ 境界標

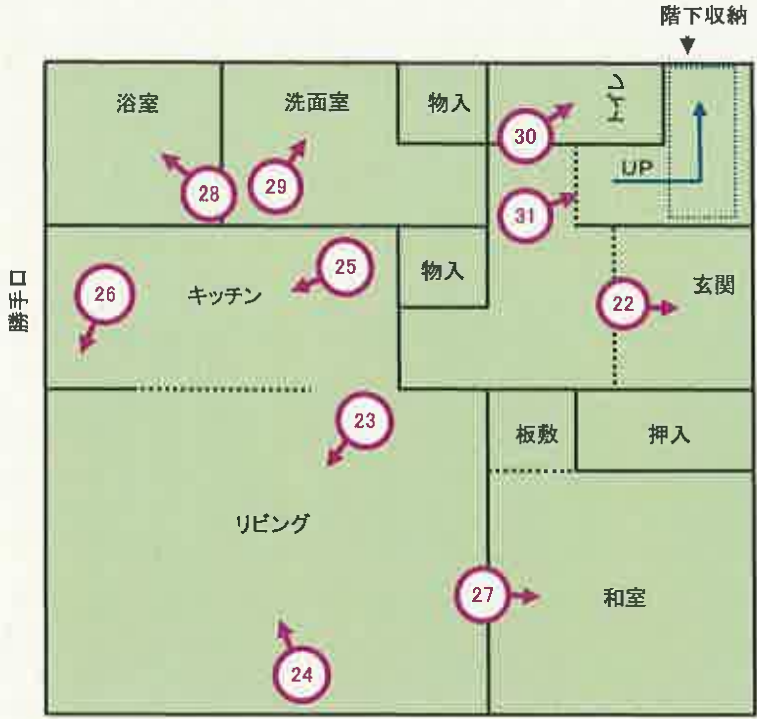
● 電柱

【 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

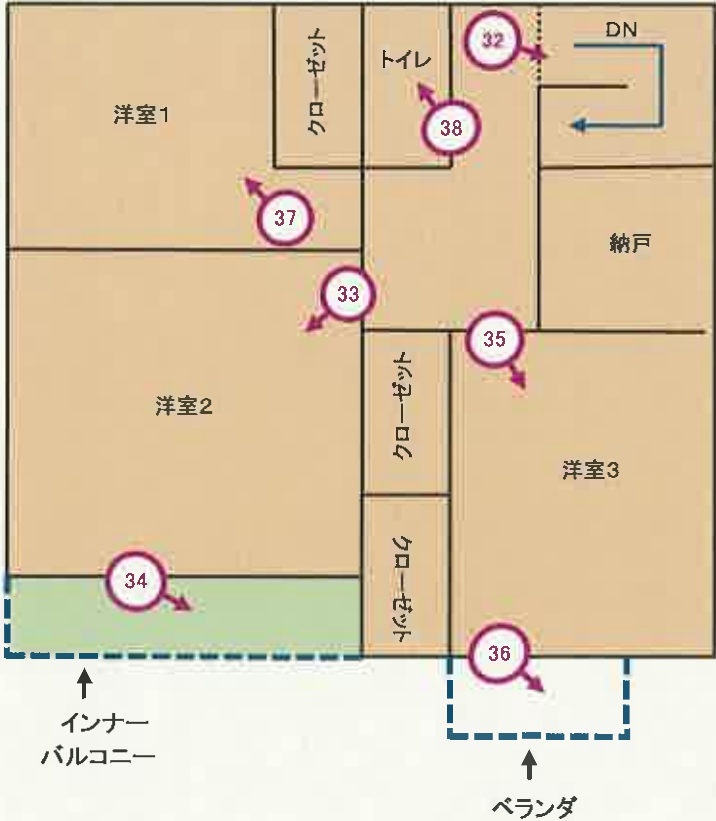


【1階】



間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向



【2階】



1

物件2(居宅)



2

物件2(居宅)



3

物件2(居宅)



4

物件2(居宅)



物件2(居宅)

5



接道関係

物件2(居宅)

6



接道関係

7

物件1(宅地)

西側隣地  
(738-5)



北側隣地  
(738-1)

8

西側隣地  
(738-5)

物件1(宅地)



9

物件1(宅地)

南側隣地  
(738-10)



10

物件1(宅地)



南側隣地  
(738-11)

11

東側隣地  
(738-18)



物件1(宅地)

12

東側隣地  
(738-18)

物件1(宅地)



13



14



15



ヒートポンプ給湯設備及びその周辺を撮影したもの

16



17



18



ビニールシートで覆われた木材等及びその周辺を撮影したもの

19



ビニールシートで覆われた木材等及びその周辺を撮影したもの

20



ビニールシートで覆われた肥料等及びその周辺を撮影したもの

21



南側隣地  
(738-10)

22



玄関

23



リビング

24



リビングからキッチン方向を撮影したもの

25



キッチン

26



IHクッキングヒーター

27



和室

28



浴室

29



洗面室

30



トイレ(1階)

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



洋室2

34



インナーバルコニー

35



洋室3

36



ベランダ

37



洋室1

38



トイレ(2階)

競第 00582号  
令和 7年（ケ）第 90号  
令和 7年12月25日 現地調査  
令和 8年 1月 7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 13,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,790,000円
物件2	金 10,570,000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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 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			
<ul style="list-style-type: none"><li>・ オール電化住宅であるが、ソーラーパネルは設置されていない。</li><li>・ 本件物件は使用借権に基づき占有されている。買受人に対抗できない。</li><li>・ 電柱が存在する。</li></ul>			

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 甲府市国玉町字鎌作                        |
|   | 地 番   | 738番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市国玉町字鎌作 738番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 738番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 49.68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中央本線「酒折」駅の南西方道路距離約1.8kmに位置する。	
付近の状況	平成25年に開発許可を受けて造成された市街化調整区域内の区画整然とした住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 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 : 201.81㎡ 間口 : 約15m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路	北約5.0m舗装道路(開発道路、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)。	
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: なし (地域としてなし) 下水道: あり (本件物件で使用中)	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・「甲府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～3.0m未満である。</li> <li>・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき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。</li> <li>・立地適正化計画区域内であるが、居住誘導区域に含まれていない。一定規模を超える開発行為や建築等行為については原則として市長への届出が義務付けられている。</li> <li>・「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。</li></ul>
------	--

## 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29年 1月11日新築 9.0年 21.0年
仕様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 フローリング等 設備 電気、給排水設備等 ※	※オール電化住宅である。家庭用ヒートポンプ給湯機、IHキッチンヒーターが備え付けられている。
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 居宅 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	普通。	
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"> <li>・占有者によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。</li> <li>・1年半位前までネコ2匹を飼育していた。</li> <li>・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ため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。</li> <li>・建築確認済みである（確認済証番号；山梨技術160659、交付年月日；平成28年9月5日）。また、検査済証も交付されている（検査済証番号；山梨技術160659、交付年月日；平成29年1月30日）。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

##### ① 物件1（土地）

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	46,200	1.00	201.81	1.00	9,320,000

##### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$33,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/73 \doteq 46,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.60%を補正 { $100\% + (0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 12\text{ヶ月}) = 100.6\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(幅員+3)

交通・接近条件(最寄り駅への接近性+1)

環境条件(居住環境▲30)

合計 {  $(1.00+0.03) \times (1.00+0.01) \times (1.00-0.3)$  }  $\times 100 \doteq 73$

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

##### ② 物件2（建物）

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	200,000	102.67	0.63	1.00	12,940,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：102.67㎡

ウ 現 価 率

経過年数9.0年、経済的残存耐用年数21.0年、観察減価および中古建物の市場性減価10%、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0.00 + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数21.0年 / (経過年数9.0年 + 経済的残存耐用年数21.0年))} × (1 - 観察減価0.1) = 0.63

エ 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	9,320,000	0.50	法定地上権	4,660,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

### 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	9,320,000	-4,660,000	1.00	4,660,000	20.9
2	12,940,000	+4,660,000	1.00	17,600,000	79.1
合計	22,260,000			22,260,000	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×ウ÷エ×オ＝カ
1,442,400	1,024,104	1.00	10.0%	1.00	10,240,000

### ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、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

120,000円/月×12ヶ月＝1,440,000円

#### ②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

120,000円/月×2ヶ月×1.0%＝2,400円

#### ③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

#### ④総収益

①＋②＋③＝1,442,400円

### イ 純収益

経費率を総収益の29%と査定

1,442,400円×(1-0.29)＝1,024,104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	22,260,000	0	22,260,000
② 収益価格	—	—	10,240,000
③ 調整後の価格			22,260,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は市街化調整区域内の区画整然とした住宅地域に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

#### 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
22,260,000	1.00	0.60	1.00	13,360,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

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	13,360,000	20.9%	2,790,000
2	13,360,000	79.1%	10,570,000
一括価格 (合計)			13,360,000

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 甲府-20

所 在：山梨県甲府市国玉町字大橋1304番  
価 格：33,500円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR中央本線「酒折」駅の南方道路距離約1.1kmに位置する  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：339m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道・下水道  
接 面 街 路：南側6.0m市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域 用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

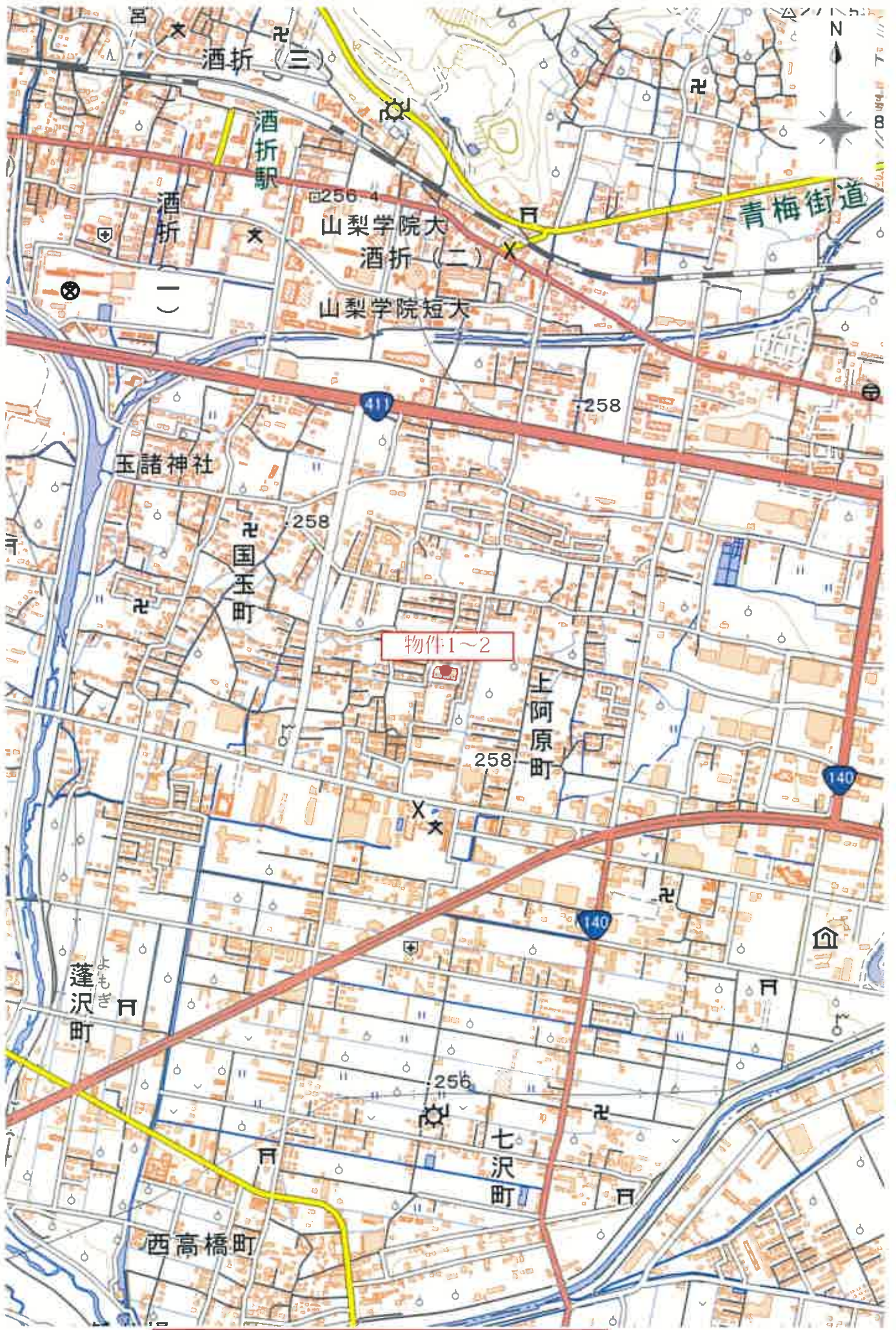
## 第7 附属資料の表示

位置図

地図（法第14条第1項）写

建物図面・各階平面図写

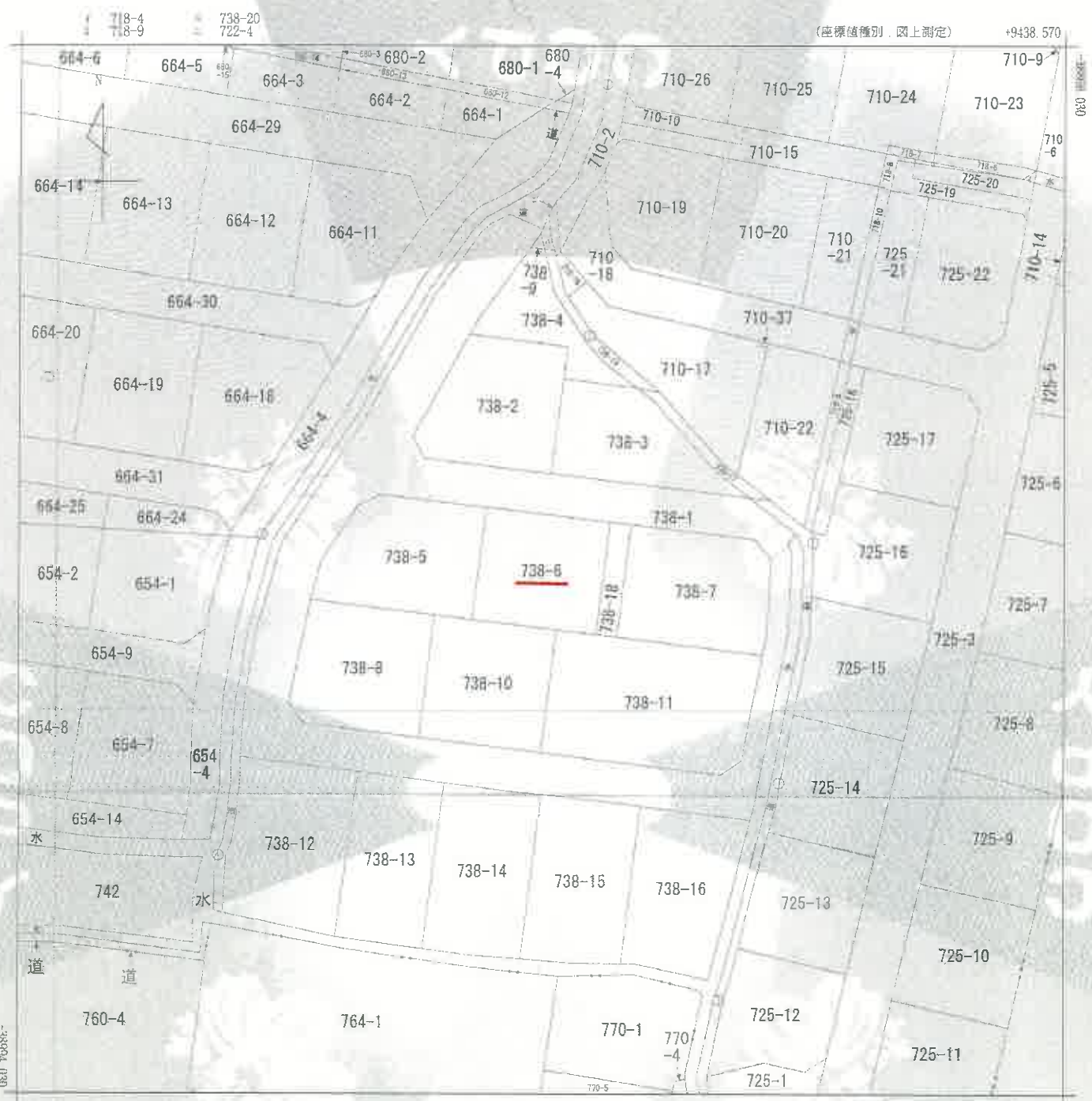
以 上



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



+9313.570 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 国玉町

請求部分	所在 甲府市国玉町字鎌作			地番 738番6	
出力尺	7500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ
作成年月日	備付年月日(原図)			昭和57年2月	補記事項
分類		地図(法第14条第1項)		種類	地籍図

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9月18日  
 甲府地方務局

請求番号：31-2  
 (1/1)

登記官



A4判に縮小

登記年月日：平成29年11月17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。  
令和7年9月18日 甲府地方支務局 登記官

建築物各階平面図

家屋番号 738番6

建築物の所在 甲府市国玉町字鎌作738番地6

報告書No. 1710009

各階平面図

1階



求積表

7.26 x 7.38 52.9584

床面積

52.99 m<sup>2</sup>

2階

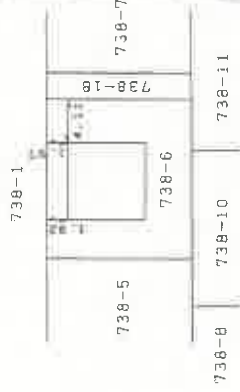


求積表

7.28 x 6.37 46.3736  
3.64 x 0.91 3.3124  
計 49.6860

床面積

49.68 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500