

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 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 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 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 3987番144 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 3987番地144 |
| | 家屋 番号 | 3987番144 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月13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
【物件番号1】
周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 3987番144
地 目 宅地
地 積 183.63平方メートル
- 2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 3987番地144
家屋 番号 3987番144
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和 7年(ケ)第 104号
令和 7年12月 5日受理
令和 8年 2月 5日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 3987番144 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 3987番地144 |
| | 家屋 番号 | 3987番144 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
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	「(住居表示未実施)」
土 地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図のとおり(概ね) □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □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 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している □「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	「その他の事項」記載のとおり
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 令和 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 ■土地建物位置関係図のとおり

(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 物件1(土地)について

本物件の形状は、概ね公図のとおりであるが、現況調査における簡易計測の結果、南側境界線付近のコンクリートと物件1のスロープに打たれたコンクリートとの境が、概ね公図上の申立外土地1の幅員と建物図面の申立外土地1から建物外壁までの距離に概ね等しいところ、その形状が公図上の境界線と一致しないクランク状になっている部分がある(写真10参照)。また、北西角には境界プレートが設置されている(写真8参照)ものの、これ以外には地積測量図に表示された位置に、固定された境界プレートや鋸などがなく、地積測量図を現地に落とすことは困難である。関係人の陳述からも東側隣地(申立外土地4)との間のコンクリート(写真3の「コンクリート」)が物件1と申立外土地4のどちらに属するのかがはっきりしない。

物件1上には、概ね土地建物位置関係図に表示した位置に物件2が建っており、その底地は、隣接する道路面から約30cm高くなっている。

物件1上の、物件2の底地部分から南側は、申立外土地1に向かって緩やかなスロープとなって下っており、一面にコンクリートが打たれ、3台分の駐車スペースとなっている。

物件2南側のコンクリートが打たれた部分以外の物件1は、砂利が入れられている。

2 物件2(建物)について

物件2には、A(債務者兼所有者)及びその子が居住しており、その間取りは間取図に表示したとおりである。間取図に、いわゆる中二階として、階段踊り場に入出口を持つ物入があるが、床面から天井までの高さが約1.2mであることから床面積には算入しない。

2階洋室3は、その出入口付近に仕切がある洋室である。仕切の北側部分の床面は南側部分の床面から約40cm高くなっており、間取図に表示したとおり階段2段分で繋がっている。

3 申立外土地

1に記載のとおり、物件1に隣接する土地との境界は、現況の境界を示す地物によって確認することが困難であるため、境界を不明確として処理した。

(1) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保3987番145

現況地目 公衆用道路

地積 144㎡

所有者 甲斐市

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保3987番5

現況地目 公衆用道路

地積 74㎡

所有者 甲斐市

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(3) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保3987番11

現況地目 雑種地

地積 916㎡

所有者 医療法人久晴会

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (4) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保3987番143
現況地目 宅地
地積 176.14㎡
所有者 B
調査の理由 物件1との境界が不明確である。

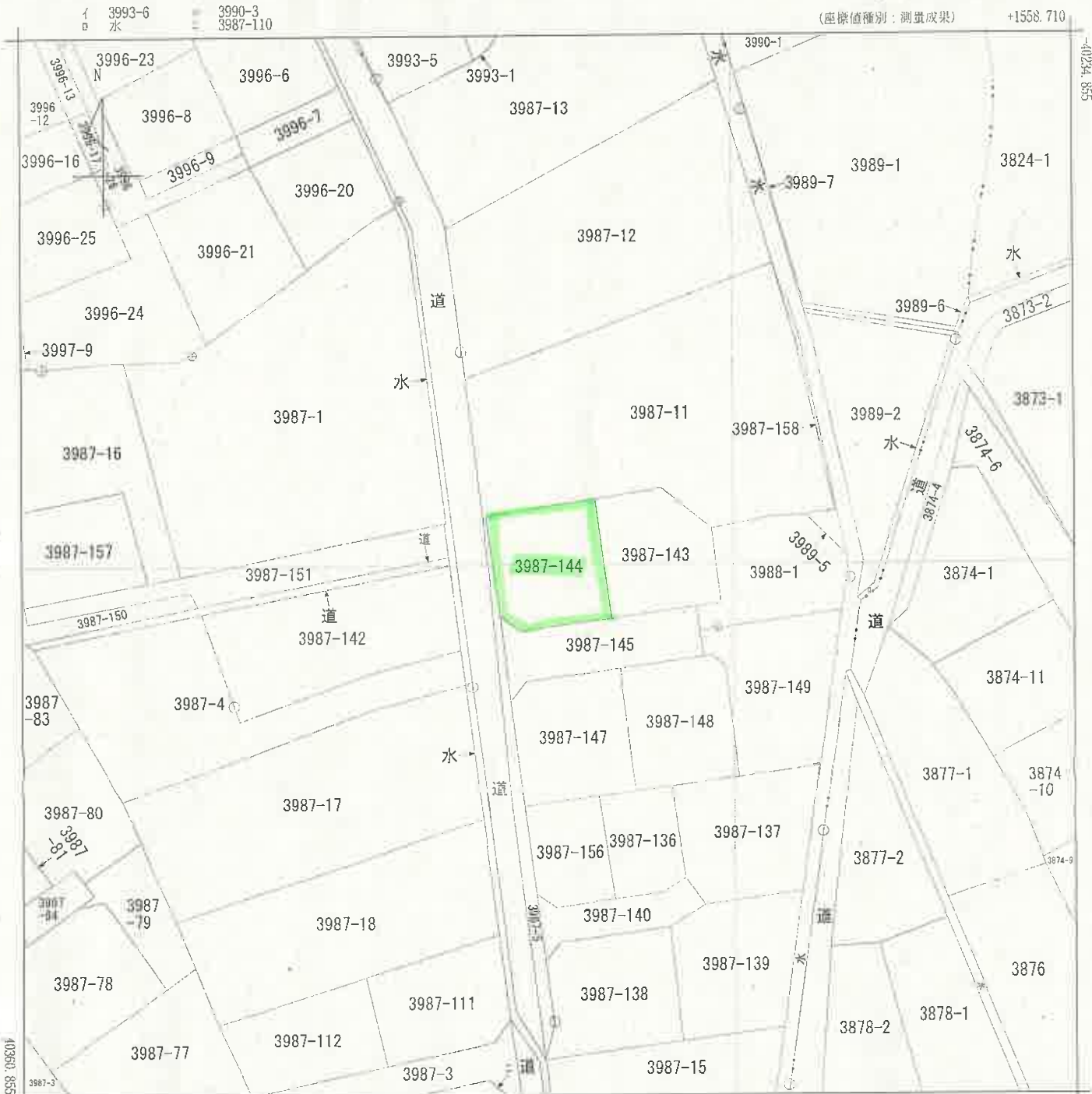
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、債務者兼所有者です。</p> <p>2 私は、物件2に子と2人で居住しています。</p> <p>3 地積測量図には、物件1の形状の特定のため、各点にプレートや「鉸」などが設置されているとのことですが、地積測量図のA2には金属プレートが設置されているものの、その他の箇所にプレートや鉸が設置されているのかは分かりません。</p> <p>4 物件1と申立外土地4との間のコンクリートですが、そのコンクリートが物件1と申立外土地4のどちらのものなのか、また、コンクリートのどの部分が公図上の境界線となっているのかは分かりません。</p> <p>(以上令和8年2月4日聴取)</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
令和7年12月9日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 12月17日到着110円)
令和7年12月22日 (月) 12:30-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 地積測量図上の物件1の範囲特定のための設置物等調査
令和8年1月22日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書(110円)
令和8年2月4日 (水) 14:00-16:00	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 8年 2月 4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, 技術者により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>■ 令和 8年 2月 4日 評価人同行</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



+1433.710 (座標値種別：測量成果)
 (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
 西八幡

請求部分	所在	甲斐市西八幡字下之久保				地番	3987番144			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方務局管轄)
 令和7年10月16日
 東京法務局

登記年月日：平成26年4月15日

令和7年10月16日
東京法務局
甲府地方法務局管轄

地籍調査図
地籍調査
地番
3987-144

土地の所在
甲斐市西八幡字下之久保

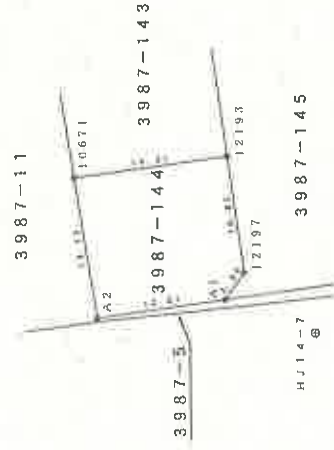
座標求積表 (世界測地系)

地番	境界線種	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
3987-144	境界線種			
A1	プレート	-40303.886	1490.302	-20424.588910
12197	刻印	-40305.692	1492.775	-455.286375
12193	プレート	-40304.201	1503.500	23583.901000
10671	金屋鉄	-40290.006	1501.690	18341.641660
A2	プレート	-40291.587	1488.725	-20678.350250
	積面積			367.257125
	面積			183.6335625
	地積			183.63

地籍図根多角点

点名	X座標	Y座標	座標の種別
HJ14-6	-40352.171	1496.624	金屋鉄
HJ14-7	-40312.260	1487.044	金屋鉄

報告書 NO.	1400003
測地系	世界測地系 (測地成果2000)
座標系	Ⅳ系
測量年月日	平成26年 1月13日



- 杭凡例
- ⊕ 金屋鉄
 - ⊖ プラスチック杭
 - ⊙ コンクリート杭
 - ⊗ プレ
 - ⊘ 刻印 (コンクリート基礎)
 - 計算点

HJ14-6

申請人

縮尺 1/500

作成者

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。

登記簿

枚用)

建物図面
各階平面図

家屋番号	3987番144
建物の所在	甲斐市西八幡字下之久保3987番地144

各階平面図

1 階



求積表

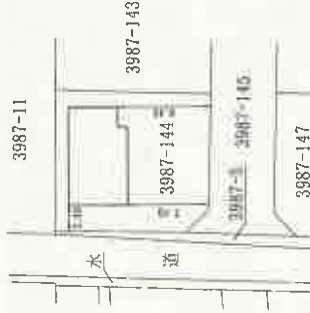
$1.820 \times 4.550 = 8.281000$
 $7.280 \times 5.460 = 39.748800$
 合計 48.029800
 床面積 48.02 m²

2 階



求積表

$9.100 \times 5.460 = 49.686000$
 床面積 49.68 m²



(目録連12)

作成者	縮尺 1/250	申請人
	縮尺 1/500	

(日本土地家屋調査士会連合用紙)

登記年月日：平成26年6月5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10月16日 東京法務局

登記官

9 (枚目)

土地建物位置関係図

○印は測量結果を示す。



3996-20

21

3987-12

3989-7

道

水

3987-1

3987-11

3987-158

申立外土地3

道

3987-151

物件(B)
3987-144
物件(A)

3987-143

申立外土地4

3988-1

3989-5

道

申立外土地2

3987-142

3987-145

申立外土地1

3987-149

水

道

3987-17

3987-147

3987-148

3987-18

3987-5

3987-140

3987-156

3987-136

3987-137

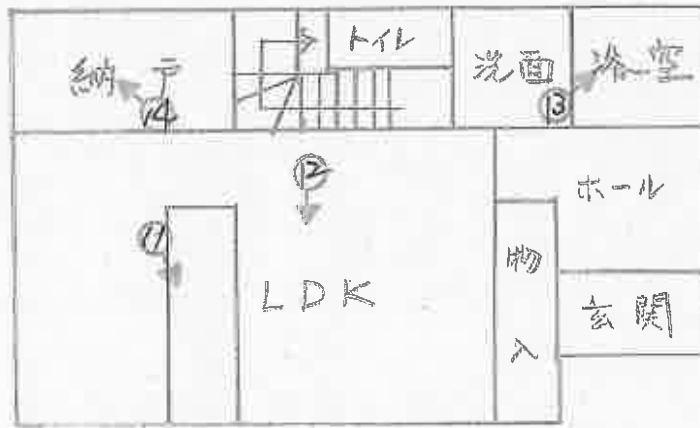
道

間取図

○は写真撮影位置, 方向写真番号を示す。

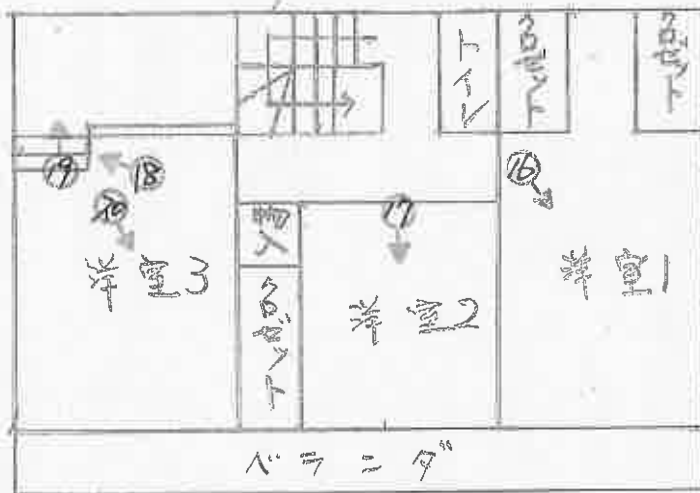


1階



階段踊り場に入口がある物入は、
床面から天井までの高さ約1.2mで
あるため、床面積は算入しない。

2階



1



2



3



4



5



6



13



14



15



16



17



18





Handwriting practice lines for page 19, consisting of ten horizontal lines.



Handwriting practice lines for page 20, consisting of ten horizontal lines.

余白

Handwriting practice lines for the bottom section of the page, consisting of ten horizontal lines.

令和7年(ケ)第104号
令和8年2月4日 現地調査
令和8年2月9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 9,720,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,020,000円
物件2 (建物)	金 7,700,000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	特記事項記載のとおり
2	所 家屋 種 構 床 面 在 番 目 積 号 類 造 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1と隣接する各土地との境界は何れも不明確である。 ・物件2建物には階段踊り場に入出口を持つ中二階があり、物入として利用されている。 			

*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 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 3987番144 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 3987番地144 |
| | 家屋 番号 | 3987番144 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 49.68平方メートル |



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「竜王」駅南方・道路距離約3.9km 最寄バス停「農林高校入口」の南東方・約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 工業地域 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	183.63㎡：登記地積 ほぼ長方形 南側間口約13m、奥行約14m 物件2の駐車場部分は南側道路に向かって緩やかなスロープ状。建物敷部分はほぼ平坦地。 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約6mの行止りの舗装市道(戸田道下月林線、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5mの舗装市道(戸田道下月林線、建築基準法第42条1項1号道路)に約0～0.3m高く接面する角地。	
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。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」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	なし	

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）：平成26年5月12日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×2、キッチン等） そ の 他：ベランダ、ペアガラス仕様
床面積（現況）	延 97.70㎡
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	普通（尚、家財道具、生活用品等が雑然としている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・2階西側の洋室の北側部分は約40cm高くなっており、その下が前述の中二階部分になっている。

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	37,200	1.10	183.63	1.00	7,510,000

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 甲斐-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 37,500\%_{\text{㎡}} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/97 & \rightleftharpoons & 37,200\%_{\text{㎡}} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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+4%

◇ 地域格差 : 幅員△3%

イ 個別格差 : 方位+5%、角地+5%

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÷エ
2	240,000	97.70	0.45	10,550,000

ウ 現価率

・経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価率 10%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率：12 年 ÷ (12 年 + 12 年) × (1 - 0.10) = 0.45

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	7,510,000	0.5	法定地上権	3,760,000

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	7,510,000	-3,760,000	3,750,000	20.8
2	10,550,000	+3,760,000	14,310,000	79.2
合計			18,060,000	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
1,503,300	947,100	10%	1.00	9,470,000

ア. 総収益：総収益合計 1,503,300 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 120,000 円、敷金 2 ヶ月、権利金（礼金）1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$120,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,440,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$120,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 2,400 \text{ 円}$$

・権利金等の運用益及び償却額(償却年数 2 年、運用利回り 1%)

$$120,000 \text{ 円} \times 0.5075 = 60,900 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 37% と査定

$$1,503,300 \text{ 円} \times (1 - 0.37) \approx 947,100 \text{ 円}$$

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	18,060,000	—	18,060,000
収益価格	—		9,470,000
調整後の価格	18,000,000		

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	18,000,000	20.8	3,740,000
2		79.2	14,260,000

(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	3,740,000	0.9	0.6	2,020,000
2	14,260,000	0.9	0.6	7,700,000
一括価格 (合計)				9,720,000

イ 市場性修正 : 多数の生活用品等が雑然と存し、選考性に劣ることから市場性の限定が想定される。したがって、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△10%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 : 甲斐-8
所在 : 甲斐市西八幡字西冷間 2071 番 25
価格 : 37,500 円/m²
位置 : JR 中央本線「竜王」駅南方道路距離約 3.8 km に位置する
価格時点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地積 : 165 m²
供給処理施設 : 水道 下水
接面街路 : 南東側 4.1m 舗装市道
用途指定等 : 市街化区域内の第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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』



(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
西八幡

請求部	所在	甲斐市西八幡字下之久保			地番	3987番144	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第1.4条第1項)
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10月16日
東京法務局

請求番号: 16-1
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成26年6月5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。

(甲府地方務局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：16-3

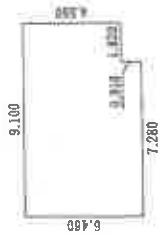
建物図面

家屋番号 3987番144

建物の所在 甲斐市西八幡字下之久保3987番地144

各階平面図

1 階



求積表

$$1.820 \times 4.550 = 8.281000$$

$$7.280 \times 5.460 = 39.748800$$

合計 48.029800

床面積 48.02 ㎡

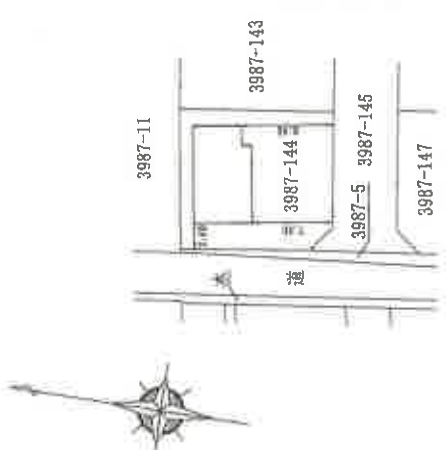
2 階



求積表

$$9.100 \times 5.460 = 49.686000$$

床面積 49.68 ㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

(白黒複製)