

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

- 3 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 162番
地 目 宅地
地 積 53.90平方メートル
- 4 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 210番
地 目 宅地
地 積 610.23平方メートル
- 6 所 在 蕪崎市岩下字岩根前 210番地
家屋 番号 210番
種 類 居宅
構 造 木・軽量鉄骨・コンクリートブロック造かわらぶき・
陸屋根2階建
床 面 積 1階 261.97平方メートル
2階 302.61平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約253平方メートル
2階 約294平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月31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3, 4, 6】

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3, 4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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3】

隣地(地番208番及び163番1)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(地番211番3及び211番2)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

- 3 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 162番
地 目 宅地
地 積 53.90平方メートル
- 4 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 210番
地 目 宅地
地 積 610.23平方メートル
- 6 所 在 蕪崎市岩下字岩根前 210番地
家屋 番号 210番
種 類 居宅
構 造 木・軽量鉄骨・コンクリートブロック造かわらぶき・
陸屋根2階建
床 面 積 1階 261.97平方メートル
2階 302.61平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約253平方メートル
2階 約294平方メートル



令和7年(ケ)第86号

令和7年10月8日受理

令和7年12月12日提出

現況調査報告書

物件3, 4, 6

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
46枚

物件目録

- 3 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 162番
地 目 宅地
地 積 53.90平方メートル
- 4 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 210番
地 目 宅地
地 積 610.23平方メートル
- 6 所 在 蕪崎市岩下字岩根前 210番地
家屋 番号 210番
種 類 居宅
構 造 木・軽量鉄骨・コンクリートブロック造かわらぶき・
陸屋根2階建
床 面 積 1階 261.97平方メートル
2階 302.61平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山梨県韮崎市岩下210番地														
土地	物件 3, 4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 3, 4） <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4の土地に、主に、下記建物を所有し、また、物件3の土地に、物置（定着性なし）を置くなどして、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 6														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約253平方メートル 2階 約294平方メートル														
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 <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30年月日不詳建築（登記記録上） 2 昭和42年月日不詳増築（登記記録上）														
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 接道関係は、写真7ないし10、17のとおり。なお、本件各土地は平地であるものの、本件土地の北側に位置する道路（以下「北側道路」という。）は、物件4の土地付近において、概ね、西側から東側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している（写真9、10参照）。また、物件4の土地の西側に位置する通路は、概ね、南側から北側に向けて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している（写真7、8参照）。
- 2 物件4の土地と東側隣地（地番211番2）との境界付近に法面（擁壁）が存在するが、擁壁のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真11、12参照）。なお、現地の形状及び簡易計測の結果等から、物件4の土地の東側部分は法面の一部を形成している可能性がある。
- 3 物件4の土地（高）と南側隣地（地番217番）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地は、石垣やブロック塀等で区画されている（以上、写真12ないし14参照）。
- 4 物件3の土地（高）と、西側隣地（地番163番1）（低）及び南西側隣地（地番208番）（低）との間に高低差が認められる。なお、物件3の土地と、上記西側隣地及び南西側隣地との境界付近に石垣が存在するが、物件3の土地の公図上の形状と石垣の形状は異なる箇所も認められるため、石垣のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真19、20参照）。
- 5 物件4の土地上に、本件所有者（●A●●）が所有するカーポート（鉄骨製亜鉛メッキ鋼板葺、間口：約6メートル、奥行：約4メートルないし4.5メートル）が存在する（写真6参照）。なお、現地の状況等から、カーポートの北西側部分は、北側道路及び水路上に存在する可能性がある。
- 6 物件4の土地上に祠が存在する（写真15参照）。
- 7 物件3の土地上に電柱が存在する（写真18参照）。また、同土地上に、現在本件所有者の所有にかかる物置（定着性なし）存在する（写真17、18参照）。
- 8 本件建物の屋根に、本件所有者の父の設置した太陽光温水器が存在する（写真7参照）。関係人の陳述によると、太陽光温水器は、現在使用されていない。
- 9 本件建物のうち、北側部分の一部は、2階から北側道路へ往来できる構造となっている。
- 10 本件建物の床面積は、現地での簡易計測の結果等を基に算定した。なお、本件建物の北側外部に、本件建物の外壁と道路下の石垣等に囲まれている箇所が存在する（本件建物の各階平面図同様、当該箇所は床面積に含めない。）。
- 11 本件建物につき、1階2階とも床の沈み込みの認められる箇所や戸の建付けの悪い箇所が多数存在する。また、2階の和室（間取図中の「和室6」）に雨漏り跡や天井材の損傷（写真47、48参照）が、2階物置（間取図中の「物置2」）屋根の接合部分付近から雨漏り箇所（写真52参照）がそれぞれ認められる。2階和室（間取図中の「和室7」ないし「和室10」）は、天井に雨漏り跡を認めるには至らなかったものの、雨漏りによるものと推察される襖の汚れ（和室8）が認められる（写真40参照）。その他、1階南東側に位置する物置（間取図中の「物置1」）に雨漏り跡が認められる（写真34参照）。
- 12 本件建物について、上記以外にも、経年劣化による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

その他の事項

- 13 本件建物の南側に構築物（下屋）が存在するが、外気遮断性に欠けることから、建物とは認めない（写真16参照）。
- 14 隣接する公図上の「道」、「水」及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
211番3	雑種地	76㎡	建設省（登記記録上）
211番2	雑種地	38㎡	建設省（登記記録上）
208番	宅地	206.03㎡	●B●●
163番1	田	244㎡	●C●●

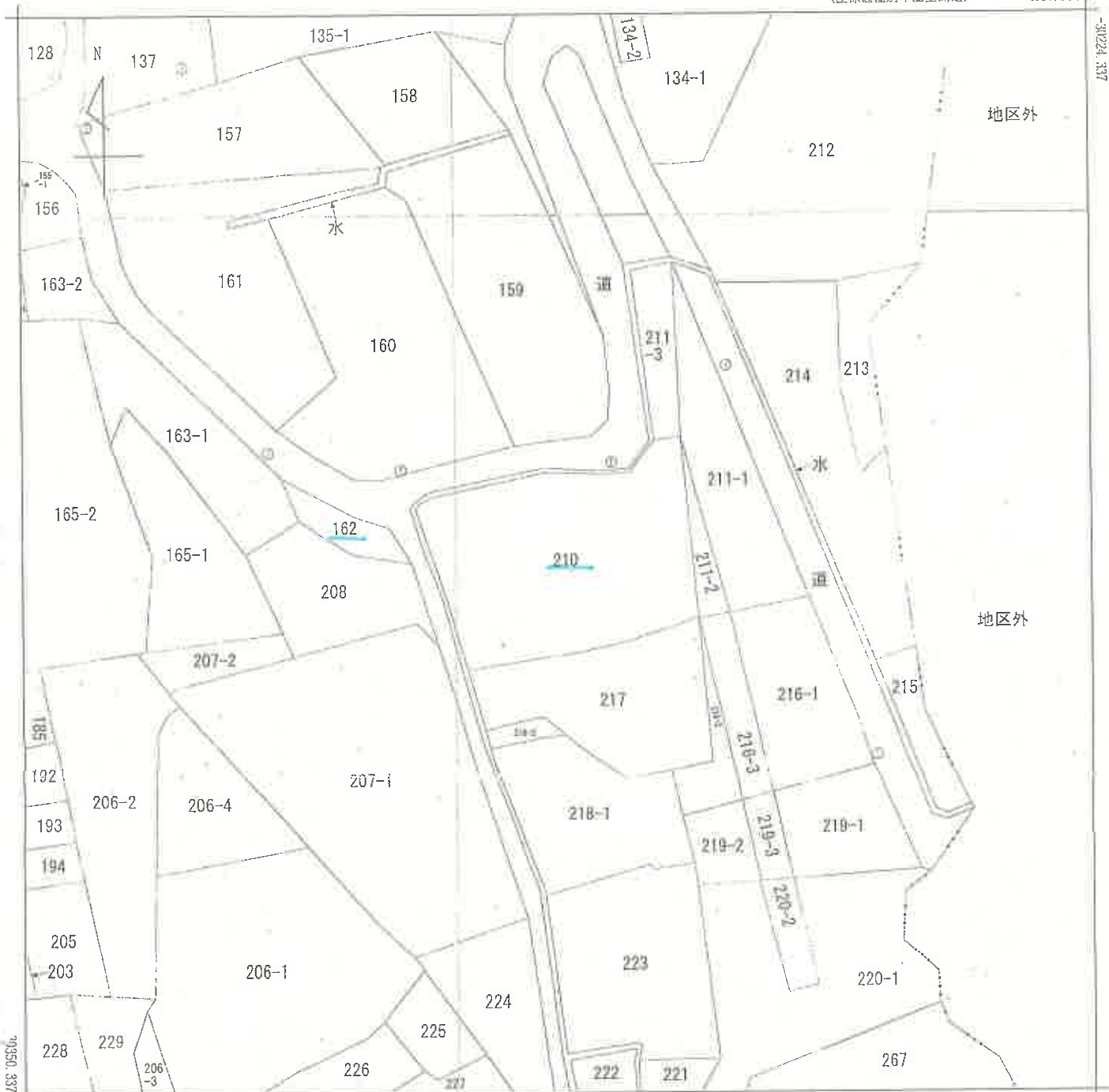
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 平成21年2月17日に、私の父である●D●●が亡くなったため、本件土地建物を、私が単独相続しました。 3 登記記録上、本件建物は、昭和30年頃建築され、昭和42年頃増築されたとのことですが、本件建物がいつ頃建てられ、いつ頃増築されたのか、私は覚えていません。なお、私は、本件建物の増改築をしていませんし、昭和42年以降、父も増改築していないと思います。 4 本件建物に、現在、私と子、私の母の3人で暮らしています。世帯主は私です。 5 物件4の土地にあるカーポートは、父が設置したものです。私が単独相続しました。 6 本件建物の屋根に、父の設置した着脱可能な太陽光温水器があります。故障しているため、現在、太陽光温水器は使用していません。 7 物件3の土地に、父が設置し、私が単独相続した物置があります。なお、この物置は、土台が固着しておらず、容易に移動できるものです。 8 本件建物の南側に、父が築造し、私が単独相続した下屋があります。 9 物件4の土地の南東側部分に祠があります。

(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10月29日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年11月 7日(金) 11:00-11:50	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年12月 4日(木) 12:20-13:10	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



-4132.201 (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。



請求部	所在	〒崎市岩下字岩根前				地番	210番	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は座番は記号	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)	補事項		

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〒崎出張所管轄)

令和7年8月7日

東京法務局

地図整理番号：M91141

登記官

(1/1)

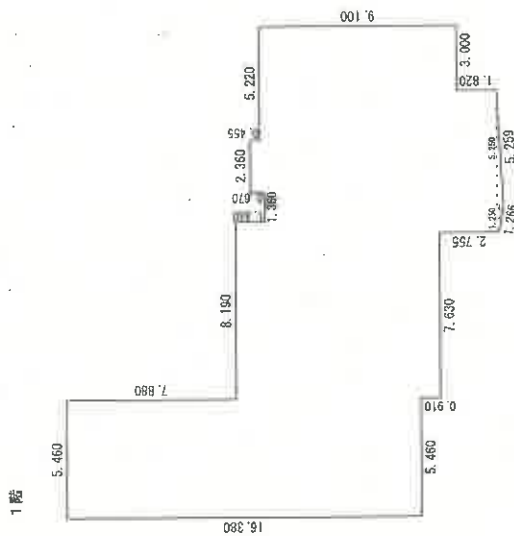
(7 枚目)

1/2

建物図面

家屋番号 210番
建造物の所在 垂崎市岩下字岩根前210番地

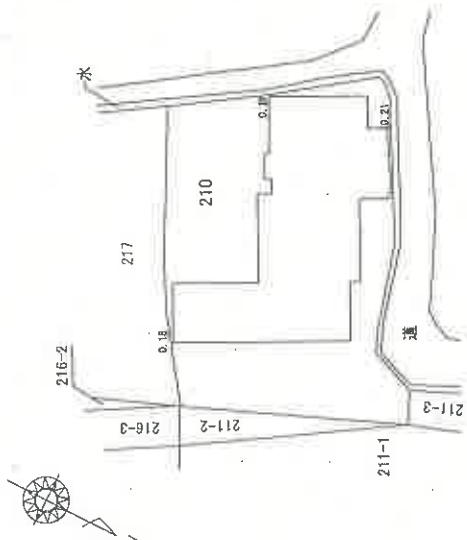
各階平面図



本積算

5.460 × 16.380	= 89.4348
8.180 × 1.360	= 11.1384
7.630 × 8.050	= 61.4215
(11.005 + 10.805) × 1.250	2 = 13.63125
(10.705 + 11.005) × 5.250	2 = 56.98875
2.360 × 0.455	= 1.0738
7.580 × 0.215	= 1.6297
3.000 × 8.885	= 26.6550
計	261.97320

床面積 261.97 m²



作成者

21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成22年9月24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。
(甲府地方支務局垂崎出張所管轄)
令和7年8月7日 東京法務局

登記官

土地建物位置概略図



- 物件6の建物の2階部分(北側部分及び東側部分)
- 物置(定着性なし)
- 下屋(附属構築物)
- カーポート
- 太陽光温水器
- 祠
- 電柱










【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】



写真撮影
位置・方向

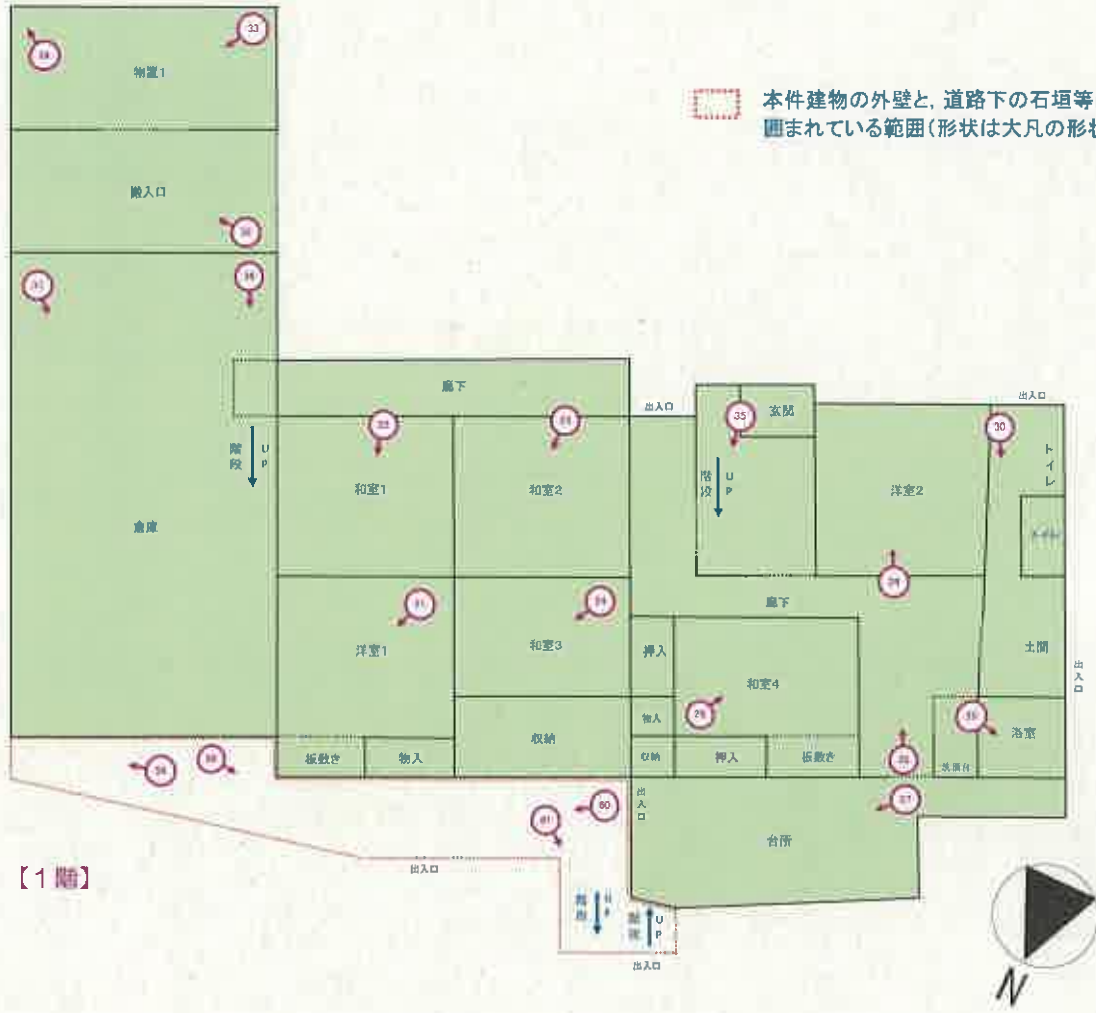
土地建物位置概略図



-  物件6の建物の2階部分(北側部分及び東側部分)
-  物置(定着性なし)
-  下屋(附属構築物)
-  カーポート
-  太陽光温水器
-  祠
-  電柱



写真撮影
位置・方向



本件建物の外壁と、道路下の石垣等に
囲まれている範囲(形状は大凡の形状)

【1階】

(12 枚目)

写真撮影
位置・方向

本件建物の外壁と、道路下の石垣等に
囲まれている範囲(形状は大凡の形状)



1

物件6(居宅)



2

物件6(居宅)



物件4(宅地)

3

物件6(居宅)



物件4(宅地)

4

物件6(居宅)



5

物件6(居宅)



6

カーポート

物件6(居宅)



物件4(宅地)

7

太陽光温水器

物件6(住宅)



接道関係

8

物件6(住宅)



接道関係

9

物件6(居宅)



接道関係

10

物件6(居宅)



物件4(宅地)

接道関係

11

物件6(居宅)



物件4(宅地)

12

物件4(宅地)

物件6(居宅)



13

物件6(居宅)



南側隣地
(217)

14

物件4(宅地)上のブロック塀

南側隣地(217)上の建物



15

物件4(宅地)

祠



南側築地
(217)

16

下屋(附属構築物)



物件3(宅地)

17

物置(定着性なし)

物件3(宅地)



接道関係

18

物置(定着性なし)



物件3(宅地)

19



20



21



洋室1

22



和室1

23



和室2

24



和室3

25



和室4

26



洋室2

27



台所

28



台所付近の廊下

29



浴室

30



1階トイレ

31



倉庫

32



搬入口

33



物置1

34



雨漏り跡及びその周辺を撮影したもの(物置1)

35



階段(西側)付近

36



階段(東側)付近

37



和室9

38



和室7

39



和室8

40

襖の汚れ



襖に汚れが認められる状況を撮影したもの(和室8)

41



和室10

42



和室11

43



和室12

44



2階から、西側階段方向を撮影したもの

45



和室6

46



和室6

47

雨漏り跡



天井に雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(和室6)

48

天井材の破損箇所



天井材に損傷が認められる状況を撮影したもの(和室6)

49



和室5

50



物置2

51



物置2

雨漏り箇所

52



屋根の接合部付近の雨漏り箇所を撮影したもの(物置2)

53



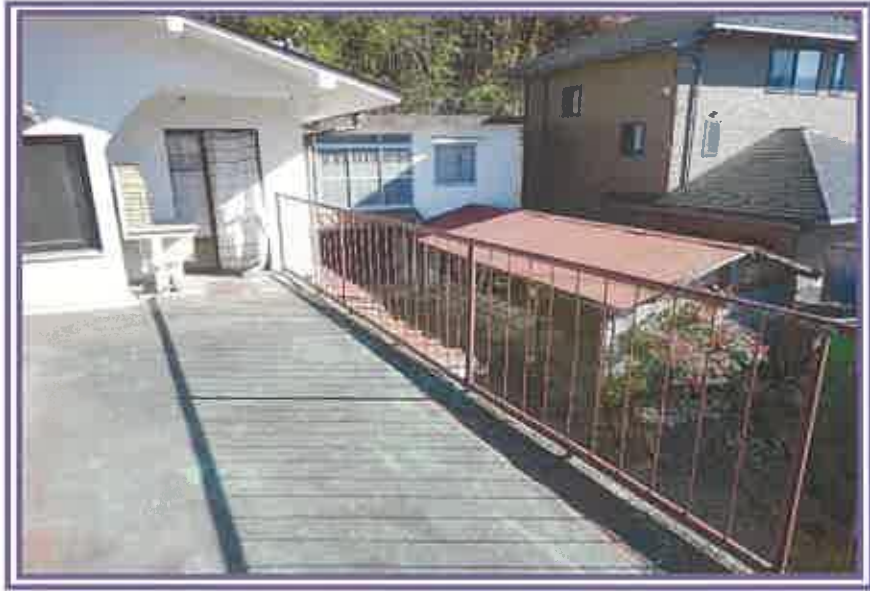
物置3

54



物置4

55



屋上

56



屋上

57



手洗い場所及びトイレ(屋上)

58

道路下の石垣

本件建物の外壁



本件建物の外壁と、道路下の石垣等で囲まれている箇所を撮影したもの

59

本件建物の外壁

道路下の法面



60

道路下の法面

本件建物の外壁



61



北側階段付近

62



北側階段付近

63



北側廊下(2階)から「吹抜」方向を撮影したもの

64



2階から、東側階段方向を撮影したもの

令和 7年 (ケ) 第 86号
令和 7年12月 4日 現地調査
令和 8年 1月 9日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件3・4・6)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 400, 000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 190, 000円
物件4 (土地)	金 1, 640, 000円
物件6 (建物)	金 2, 570, 000円

- ① 一括価格は、物件3・4・6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4の土地価格は物件6の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また物件6の価格は当該敷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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 蕪崎市岩下字岩根前 162番 宅地 53.90㎡		
4	所在地 地目 地積	在 番 目 積 蕪崎市岩下字岩根前 210番 宅地 610.23㎡		
6	所 家 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積 蕪崎市岩下字岩根前210番地 210番 居宅 木・軽量鉄骨・コンクリート ブロック造かわらぶき・陸屋 根2階建 1階 261.97㎡ 2階 302.61㎡ 延床面積 564.58㎡	1階 2階 延床面積	約253㎡ 約294㎡ 約547㎡

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3, 4)

位置・交通	J R 中央本線「葦崎」駅北方道路距離約2.5km	
付近の状況	戸建住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 その他	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 一部が、土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域 一部が、想定最大浸水深3.0m～5.0m又は5.0m～10.0m
画地条件	<p>物件3 地積 : 53.90㎡ 間口 : 約15m 奥行 : 約4m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地(増価要因とならない)</p> <p>物件4 地積 : 610.23㎡ 間口 : 約29m 奥行 : 約21m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地(増価要因とならない)</p>	
接面道路の状況	<p>物件3 北東約4.4m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号) 東約2.5m舗装道路(建築基準法第42条第2項)</p> <p>物件4 北約4.4m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号) 西約2.5m舗装道路(建築基準法第42条第2項)</p>	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	ない	

特 記 事 項	①物件3・4とも隣接地等との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。 ②物件3の地上に電柱がある。 ③物件4の地上に祠がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	昭和30年月日不詳新築 約71年 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木・軽量鉄骨・コンクリートブロック造 かわらぶき モルタル 繊維壁ほか 板張りほか 畳ほか
床面積（現況）	1階 2階 計	約253㎡ 約294㎡ 約547㎡
現況用途等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (土地)

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分割合 エ	市場性修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	10,200	0.56	53.90		1.00	310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 葦崎(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 10,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & = 10,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：月率-0.16%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件(中心市街地接近性△10)環境条件(水害等の危険性+10)
格差の相乗積(100%-10%)×(100%+10%)=99%

イ 個別格差：形状・規模△40 セットバックを要す△7
格差の相乗積(100%-40%)×(100%-7%)≒56%

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：1.00

② 物件4 (土地)

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	市場性修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
4	10,200	0.98	610.23	1.00		1.00	6,100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 葦崎(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 10,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & = 10,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：月率-0.16%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件(中心市街地接近性△10)環境条件(水害等の危険性+10)
格差の相乗積(100%-10%)×(100%+10%)=99%

イ 個別格差：セットバックを要す△2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正 : 1.00

③ 物件 6 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
6	170,000	547.00		0.01	1.00	930,000

ア 再調達原価 : 170,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約547㎡

エ 現 価 率 : 残価率程度

オ 市場性修正 : 1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

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
4	6,100,000	0.55	法定地上権	3,360,000

② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、土地利用権価格の控除及び加算をおこない、さらに競売市場性修正をおこなって評価額を次のとおり定めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②キ, 1③ カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
3	310,000		1.00	0.60	1.00	—	190,000
4	6,100,000	-3,360,000	1.00	0.60	1.00	—	1,640,000
6	930,000	+3,360,000	1.00	0.60	1.00	0	2,570,000
一括価格 (合計)							4,400,000

- ウ 市場性修正 : 必要なし
- エ 競売市場修正 : 物件1・2 0.60
- オ 占有減価修正 : 必要なし
- カ その他の控除減価 : 必要なし

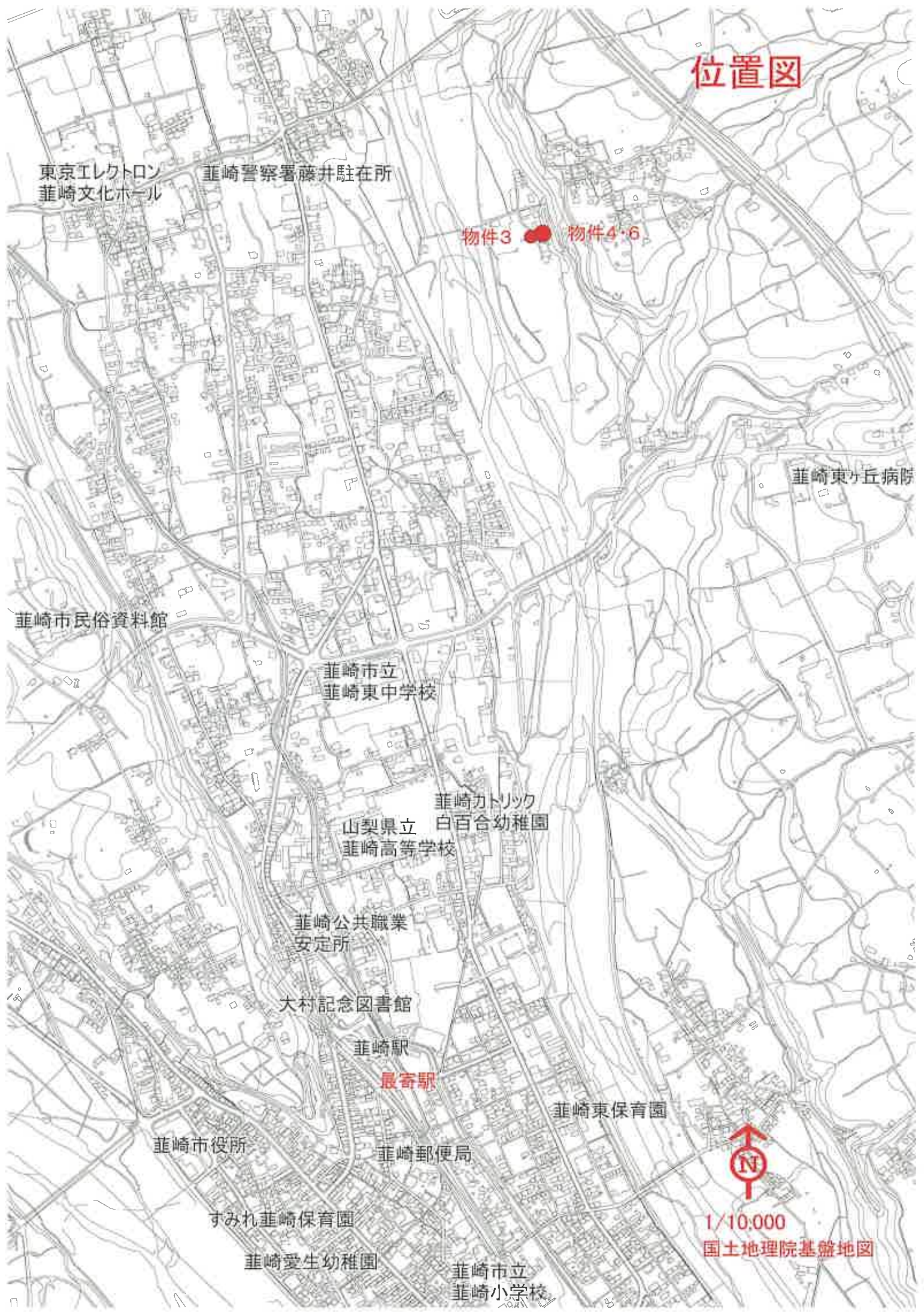
第6 参考価格資料

1 地価調査価格 蕪崎(県)-4

所 在：蕪崎市穂坂町三ツ澤字新前2572番
地 目：宅地
価 格：10,200円／㎡（対前年変動率 -1.9%）
位 置：JR中央本線「蕪崎」駅5.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：682㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西4m市道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

以 上

位置図



東京エレクトロン
韮崎文化ホール

韮崎警察署藤井駐在所

物件3 ● 物件4・6

韮崎東が丘病院

韮崎市民俗資料館

韮崎市立
韮崎東中学校

山梨県立 白百合幼稚園
山梨県立 韮崎高等学校

韮崎カトリック

韮崎公共職業
安定所

大村記念図書館

韮崎駅

最寄駅

韮崎市役所

韮崎郵便局

すみれ韮崎保育園

韮崎愛生幼稚園

韮崎市立
韮崎小学校

韮崎東保育園



1/10,000

国土地理院基盤地図

登記年月日：平成22年9月24日

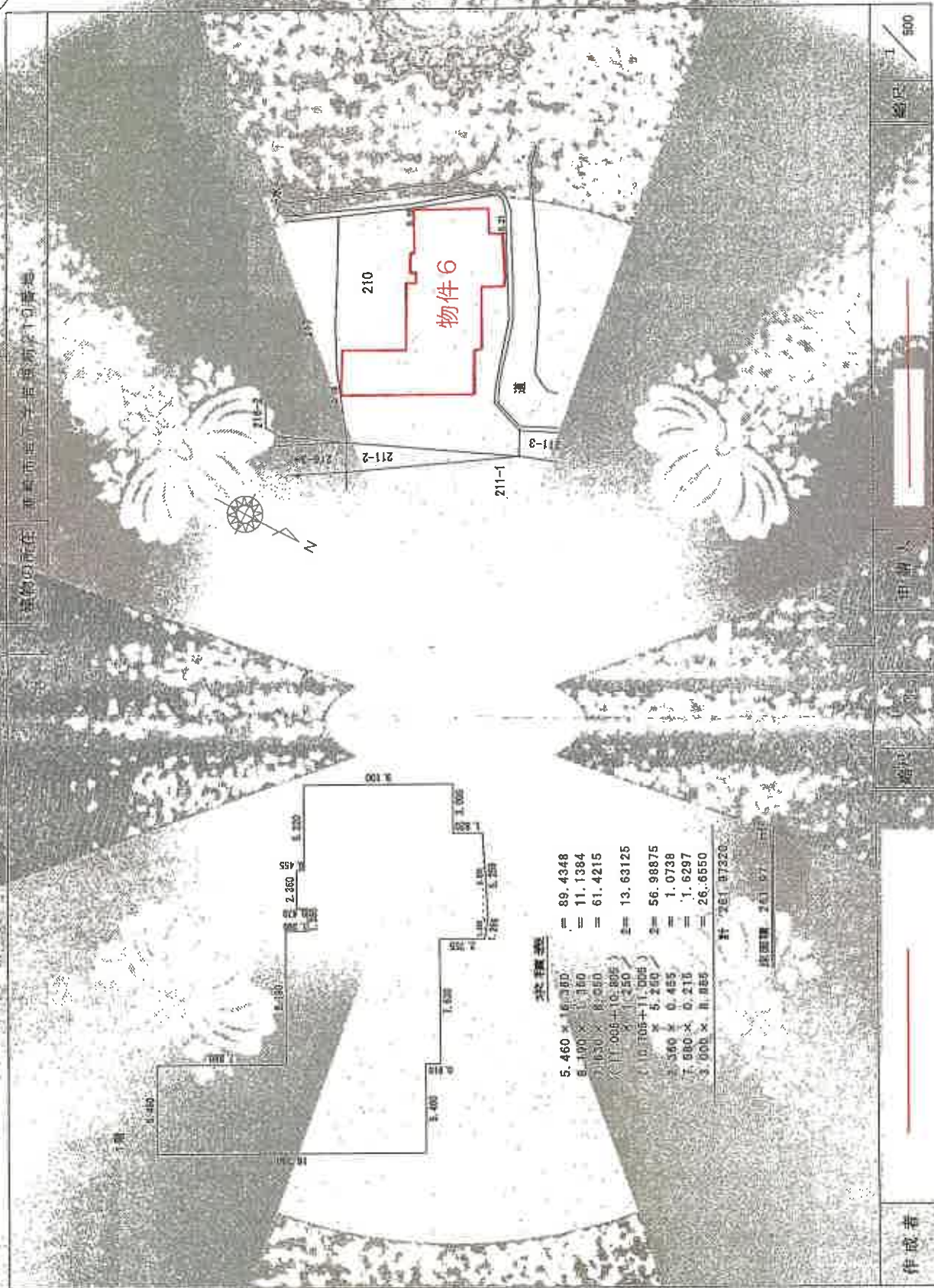
これは図面に記載された内容に
（甲府地方事務官 鎌倉 出雲守 印）
令和7年8月7日 東京法務局

各階平面図

建物図面

家庭番号 000000

建物の所在 東京都港区芝浦一丁目1番地



作成者

申請

登記

縮尺 1/500

