

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 6月17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 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 |
| | 地番 | 335番10 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 202.55平方メートル |
| 2 | 所在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10 |
| | 家屋番号 | 335番10 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 24日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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】

売却対象外の土地（地番335番1）を通行のため利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 |
| | 地 番 | 335番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10 |
| | 家屋 番号 | 335番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル |



令和7年(ケ)第117号

令和 8年 1月23日受理
令和 8年 3月18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
28枚

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 |
| | 地 番 | 335番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10 |
| | 家屋 番号 | 335番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	山梨県笛吹市石和町井戸335番地10												
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が異なる（ <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 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	令和元年 7月建築（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 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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真5ないし8のとおり。本件土地は土留めで区画されており、境界標が設置されている（境界標につき、写真11ないし15参照）。本件土地及びその周辺地（西側を除く。）は、概ね等高である。本件土地（高）とその西側に位置する公図上の「水」、「道」（低）との間に若干の高低差が認められるが、南側から北側に向かうにつれ、高低差は解消される。本件土地の西側及び北側に側溝が整備されている。
- 2 本物件につき、ガスの供給が停止されている。
- 3 本件建物内や駐車スペースに、生活ゴミや雑貨類が散見される。
- 4 猫用トイレの存在（写真29参照）及び関係人の陳述によると、以前、本件建物内で猫が飼育されていたようであるが、柱やクロスなどに、引っ掻き傷などの不具合箇所は確認できなかった。一方、関係人の陳述に基づく損傷・不具合箇所のほか、リビングの壁に落書きや汚れ（写真19参照）が認められる。
- 5 本件建物につき、上記以外にも、経年劣化等による不具合箇所の存在する可能性はある。
- 6 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
335番1	公衆用道路	324㎡	笛吹市

(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
<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 令和元年7月17日に本件建物を建てました。3 本件建物で、現在、私が1人で暮らしています。第三者が使用・占有している箇所はありません。4 本件建物に、ソーラーパネルは設置されていません。5 今はいませんが、本件建物内で、以前、猫(1匹)を飼育したことがあります。6 本件建物2階寝室(間取図中の「洋室1」)のクロスが一部破れており、1階トイレのドアノブが固定されておらず緩んだ状態となっています。7 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

(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
8年 1月30日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
8年 2月 5日(木) 9:30-10:20	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
8年 2月19日(木)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
8年 3月 3日(火) 9:30-10:00	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在) <評価人同行>
8年 3月 4日(水)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
8年 3月16日(月) 9:30-10:50 11:50-12:05	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行> 所有者と面談
(特記事項)		
<p>■ 令和 8年 3月 3日 目的物件は不在で施錠されていたが, 諸事情により, 建物内調査は次回臨場時に行うこととした(立会人及び解錠技術者同行)。</p> <p>■ 令和 8年 3月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 ●B●● を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 なお, 現地調査終了後, 連絡が取れたため, 物件所在地にて本件所有者と面談した。</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"/> これまでの所有者の対応から, 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+9421 124 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 石和町井戸
 A 石和町東油川

請求部	所在	笛吹市石和町井戸字豊岡			地番	335番10	
出力尺	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)
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)		種類	地籍図
						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。

令和7年12月8日
 甲府地方務局

請求番号：69-1
 (1/1)

登記官

登記年月日：令和1年9月25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12月8日 甲府地方方法務局 登記官

(7 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号
335番10

建物の所在
笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10

各階平面図

1階

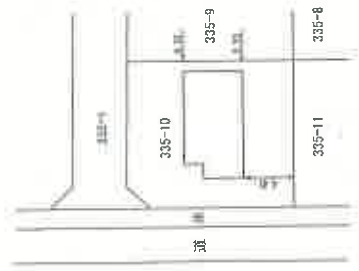


$8.55 \times 3.60 = 4.8600$
 $8.55 \times 5.40 = 46.1700$
 合計 51.0300
 床面積 51.03 m²

2階



$9.90 \times 5.40 = 53.4600$
 合計 53.4600
 床面積 53.46 m²



(目録ページ)

作成者
株式会社

縮尺
1/250

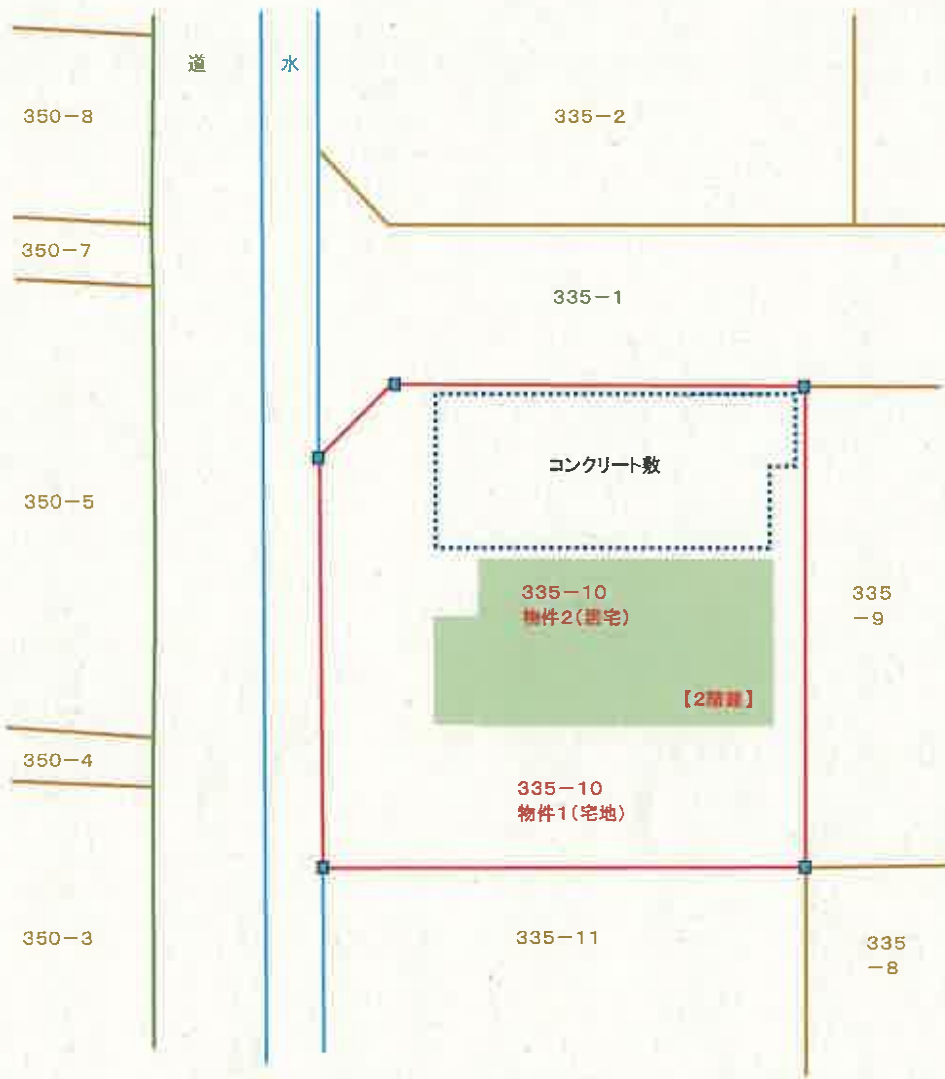
申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

土地建物位置概略図

■ 境界標



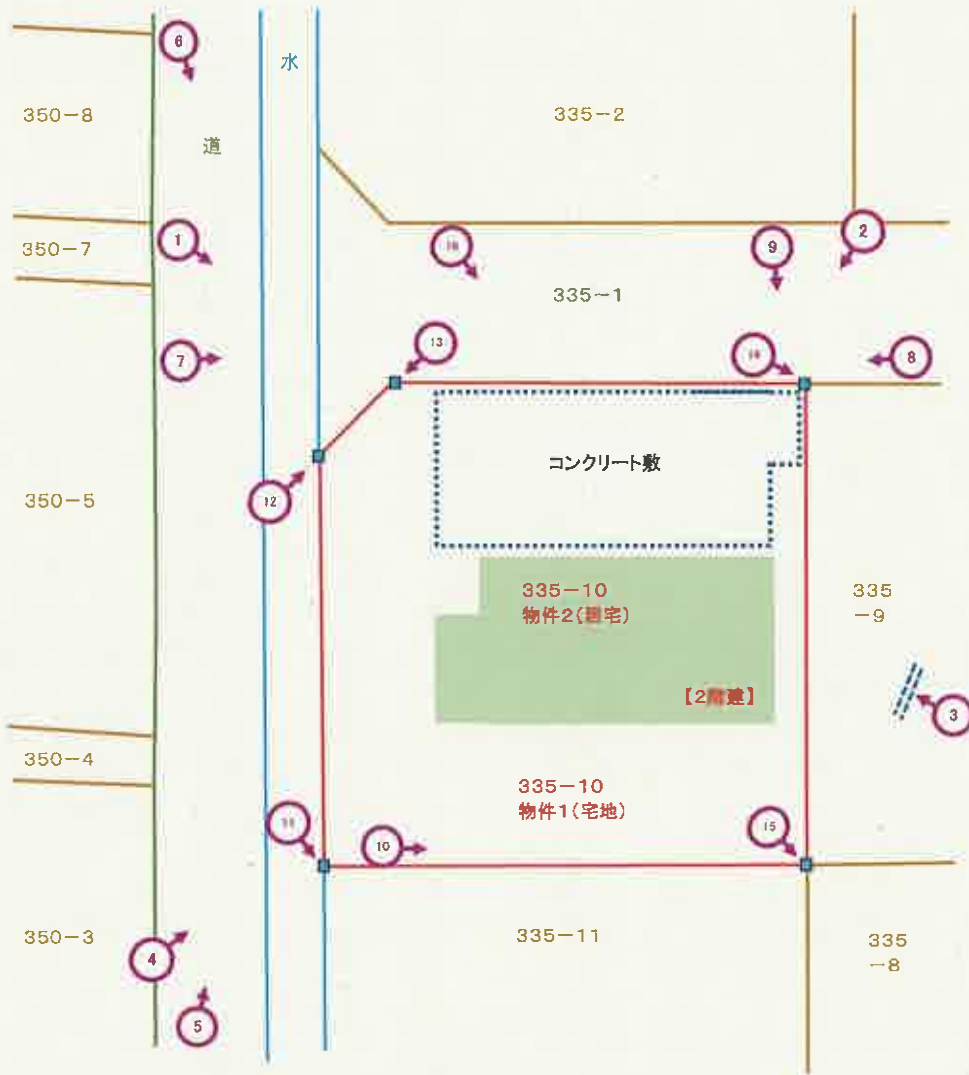
【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】



土地建物位置概略図

境界標

写真撮影
位置・方向

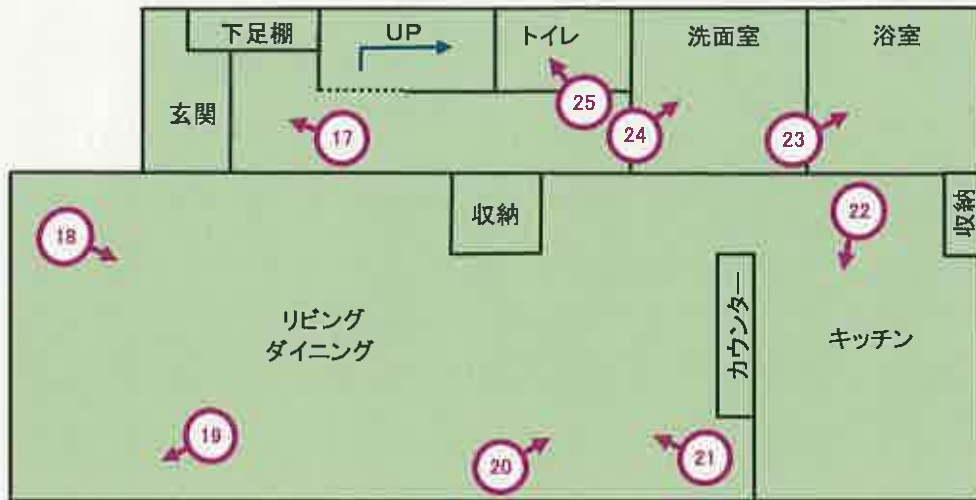


【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

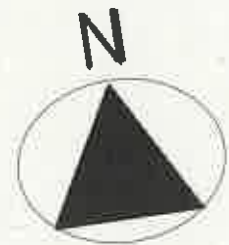


間取図 (物件2)

写真撮影
位置・方向



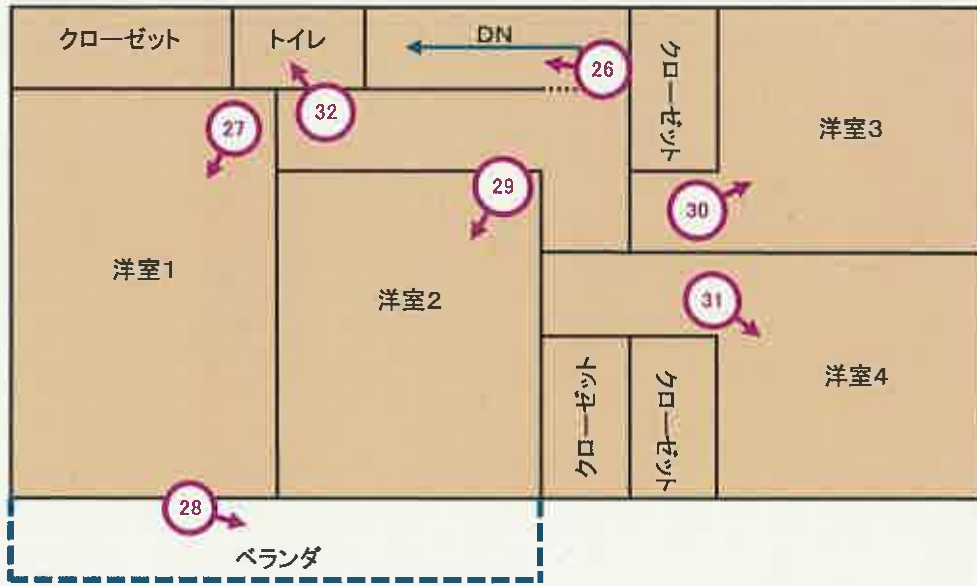
【1階】



(10 枚目)

間取図 (物件2)

写真撮影
位置・方向



【2階】



(11 枚目)

1

物件2(住宅)



2

物件2(住宅)



3

物件2(居宅)



拡大撮影したもの

4

物件2(居宅)



5

物件2(居宅)



接道関係

6

物件2(居宅)



接道関係

7

物件1(宅地)



接道関係

8

物件1(宅地)



接道関係

9

東側隣地
(335-9)

物件1(宅地)



10



物件1(宅地)

南側隣地
(335-11)

11

南側隣地
(335-11)



物件1(宅地)

境界標

12

北側隣地
(335-1)

物件1(宅地)



境界標

13

物件1(宅地)



北側隣地
(335-1)

境界標

14

東側隣地
(335-9)

境界標



北側隣地
(335-1)

物件1(宅地)

15



16



駐車スペースの状況を撮影したもの

17



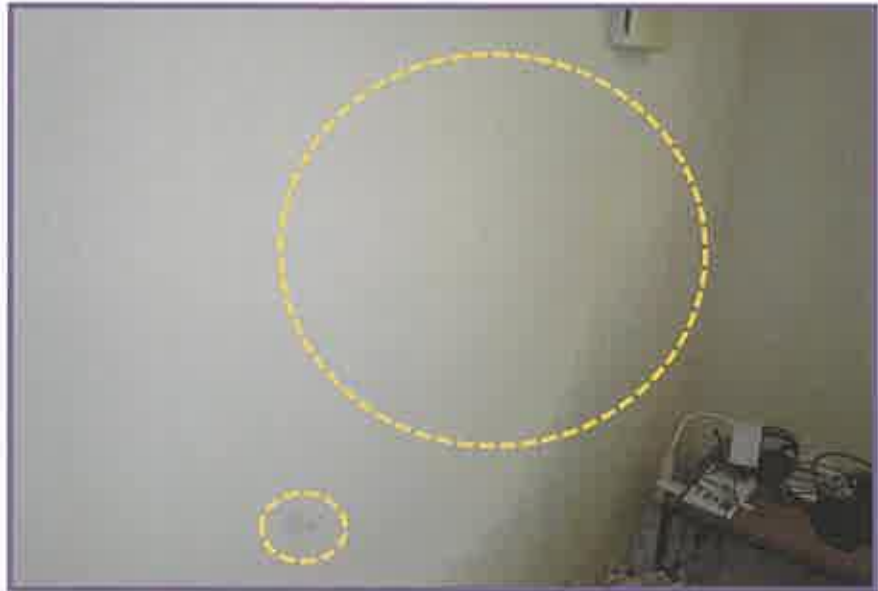
玄関

18



リビング
ダイニング

19



リビングの壁に、落書きや汚れが認められる状況を撮影したもの

20



カウンター方向を撮影したもの

21



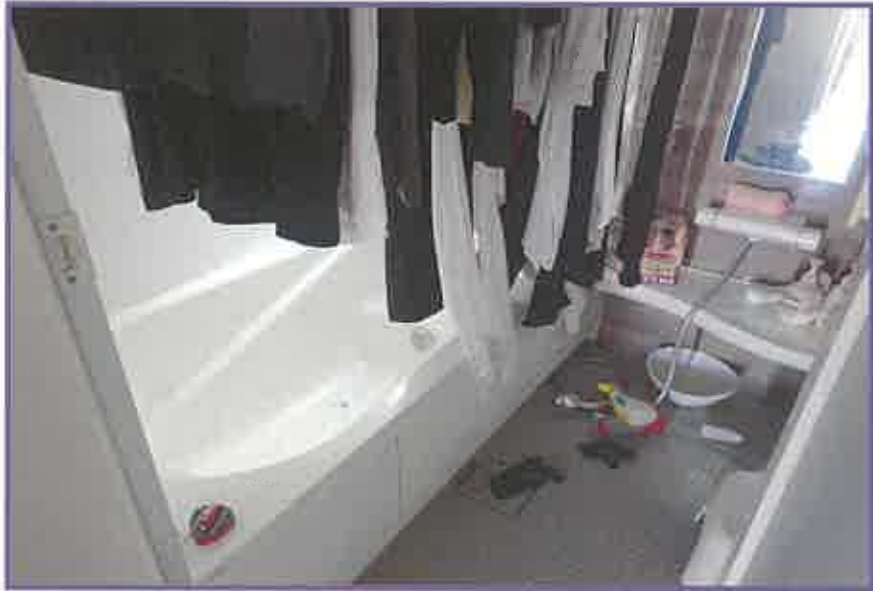
リビング
ダイニング

22



キッチン

23



浴室

24



洗面室

25



トイレ(1階)

26



2階から、階段方向を撮影したもの

27



洋室1

28



ベランダ

猫用トイレ

29



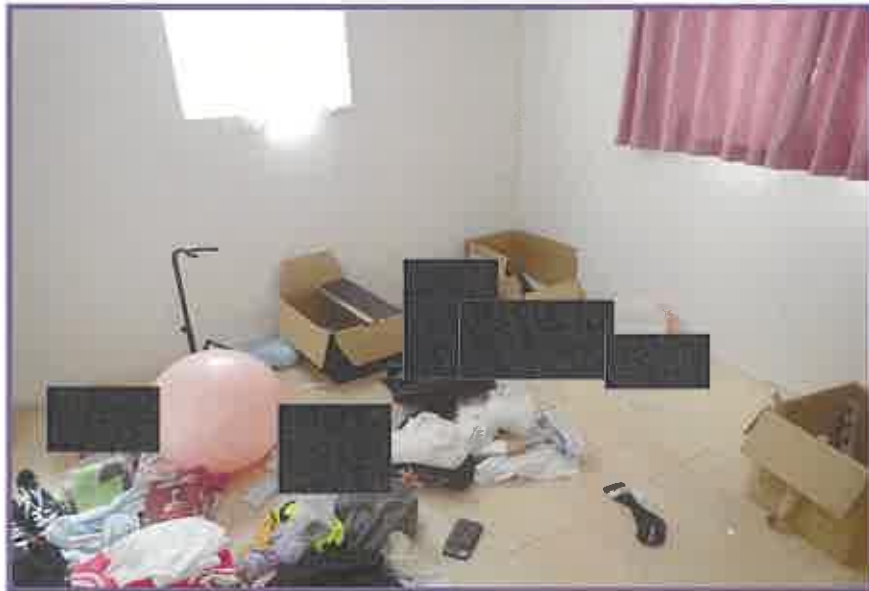
洋室2

30



洋室3

31



洋室4

32



トイレ(2階)

令和7年(ケ) 第117号
令和8年3月16日 現地調査
令和8年3月23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 9, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8, 1 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所家屋番 種構床面 号類造積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<p>○動産等の状況について 本件建物内部や駐車スペースには、生活ゴミ等が放置されている。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 |
| | 地 番 | 335番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10 |
| | 家屋 番号 | 335番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル
2階 53.46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身延線「南甲府」駅南東方経路約4.9kmに位置する。	
付近の状況	国道140号東側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 : 202.55㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約15m 形状 : 略正方形 地勢 : 平坦地 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 : 角地	
接面道路の状況	北側幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号) 西側幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
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 : あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 笛吹市教育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） 令和1年7月17日新築 経過年数 約6.7年 経済的残存耐用年数 約18.3年
仕 様	構造 木造スレートぶき2階建 屋根 スレート等 外壁 窯業系サイディングボード等 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 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
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	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物の内壁について若干の損傷（汚れ）が認められるが、他に大きな損傷等は認められない。ただし、室内及び駐車スペースには生活ゴミや雑貨類が放置されている。

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	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,600	1.01	202.55	1.00	5,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笛吹－4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 26,900\text{円}/\text{㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/101 & \times 100/108 & \doteq & 24,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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+1%

◇地域格差 : 街路条件 幅員等 0.98 (-2%)
環境条件 周辺環境 1.10 (+10%)
相乗積 1.08 (+8%)

イ 個別格差 : 画地条件 角地 1.01 (+1%)

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2）

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2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
2	180,000	104.49	0.59	11,100,000

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104.49㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数6.7年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数18.3年、観察減価20%、残価率1%、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1%+(100%-1%)

×(経済的残存耐用年数18.3年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.59

2 評価額の査定

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
1	5,030,000	0.50 法定地上権	2,520,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	5,030,000	-2,520,000	1.00	2,510,000	15.6
2	11,100,000	+2,520,000	1.00	13,620,000	84.4
			合 計	16,130,000	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
1,204,000	963,200	8%	1.00	12,040,000

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

$$100,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 1,200,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$100,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 4,000\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 1,204,000円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 1,204,000\text{円} \times (1-0.20) = 963,200\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%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	16,130,000	1.00	16,130,000
②収益価格	—	—	12,040,000
③調整後の価格			16,100,000

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
16,100,000	1.00	0.60	9,660,000

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上記の通り査定した。

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	9,660,000	15.6%	1,510,000
2	9,660,000	84.4%	8,150,000
一括価格(合計)			9,660,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 笛吹－4

所在地 : 笛吹市石和町井戸字蔵井656番21
地目 : 宅地
価格 : 26,900円/㎡
位置 : JR身延線「南甲府」駅3.9km
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 219㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 北東側幅員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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上

府市

位置図

吹市

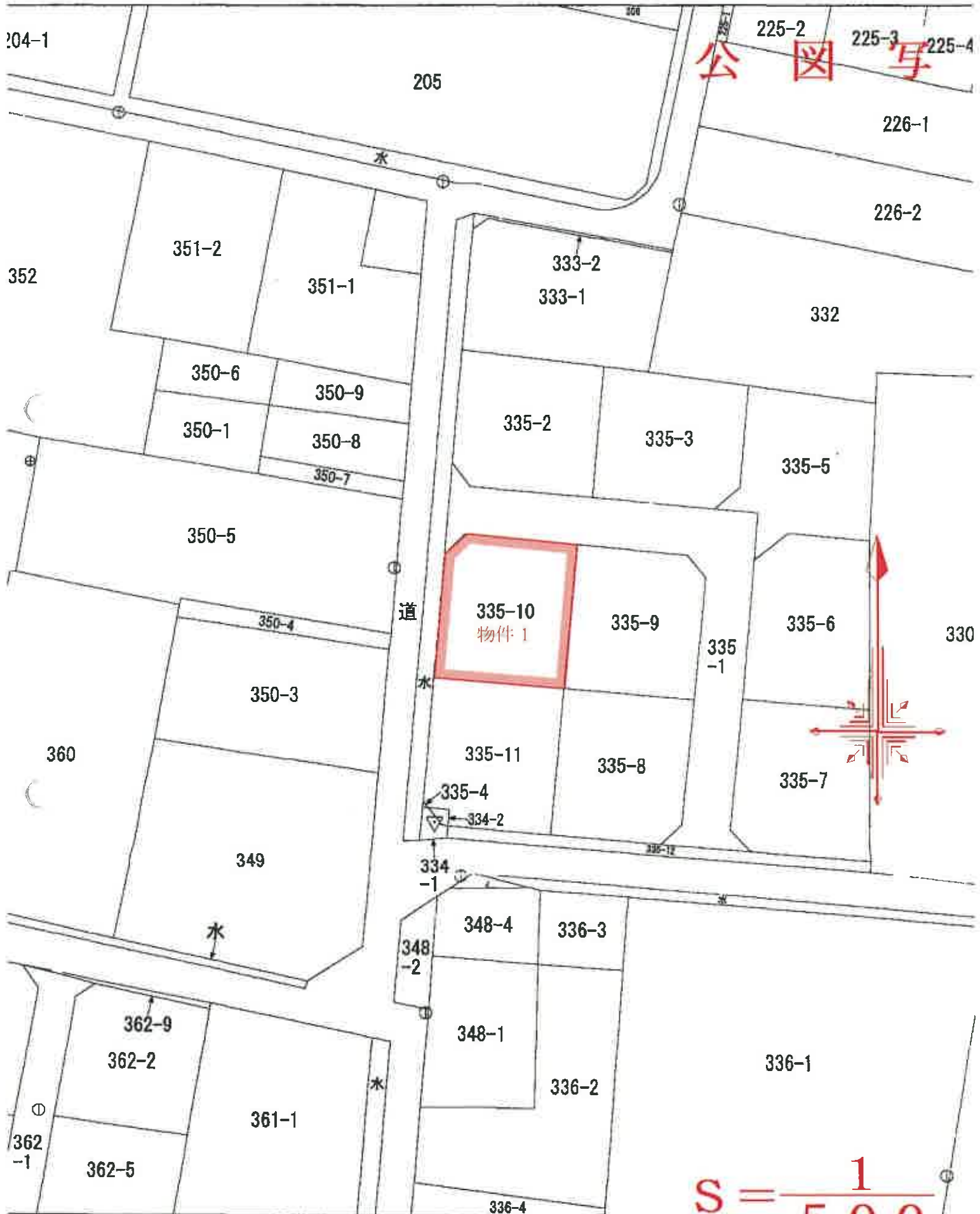


吹雲郡

吹雲郡

5 = 1
25000

国土地理院縮尺1:25000



$$S = \frac{1}{500}$$

登記年月日：令和11年9月25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12月8日 甲府地方建築局

登記官

請求番号 60-2

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 335番10

建物の所在 笛吹市石和町井戸字豊岡 335番地10

1階



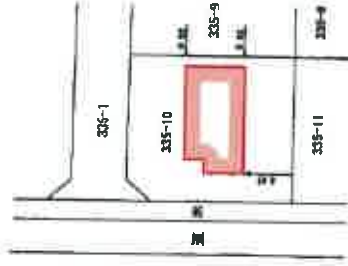
$1.35 \times 3.00 = 4.0500$
 $1.55 \times 5.40 = 8.3700$
 合計 12.4200
 床面積 12.42 ㎡

2階



$1.35 \times 3.00 = 4.0500$
 合計 4.0500
 床面積 4.05 ㎡

物件2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本七地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小