

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 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 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 | 大月市猿橋町桂台三丁目 |
| | 地 番 | 23番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大月市猿橋町桂台三丁目 23番地7 |
| | 家屋 番号 | 23番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75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 4月27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】

隣地(地番23番8, 23番12)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 | 大月市猿橋町桂台三丁目 |
| | 地 番 | 23番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大月市猿橋町桂台三丁目 23番地7 |
| | 家屋 番号 | 23番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7年(ケ)第 102号
令和 7年12月 4日受理
令和 8年 2月24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 | 大月市猿橋町桂台三丁目 |
| | 地 番 | 23番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大月市猿橋町桂台三丁目 23番地7 |
| | 家屋 番号 | 23番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地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	「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 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(空家) として使用している <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	「その他の事項」記載のとおり														
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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 本物件は、区分所有権法65条の「団地」内の土地建物であること

本物件は、「パストラルびゅう桂台」の名称を持つ、区分所有権法65条の団地建物所有者となっており、パストラルびゅう桂台団地管理組合法人が設置されている。

よって、団地建物所有者は、月額3,300円の管理費及び月額1,200円の修繕積立金の支払い義務がある。

これらの管理費及び修繕積立金につき、区分所有権法66条によって準用される同法8条により本物件の買受人が支払い義務を負う。

管理組合法人代表者に照会したところ、債務者兼所有者は、令和6年3月分から、管理費及び修繕積立金のいずれについても滞納しており、回答時点(令和8年1月分まで)で管理費73,900円(令和6年3月に2,000円支払い。)、修繕積立金27,600円の合計101,500円を滞納している。

2 物件1の形状等

本物件について備付られている公図は、旧土地台帳付属地図で、地図に準ずる図面である。図面は明治29年9月作成のものであり、本物件の形状については、現況調査の結果、概ね公図どおりであると認められる。申立外土地1、物件1、申立外土地5の交点には境界標があり(写真6)、申立外土地1、物件1、23-6土地の交点にも境界標が設置されている(写真3)ほか、物件1、23-6土地、23-13土地の交点には境界プレートが設置されており(写真4)物件1、23-13土地、申立外土地6の交点にはコンクリート杭が設置されている(写真5)。しかしながら、物件1と申立外土地5及び申立外土地6の交点には境界標等の設置がなく、各土地の擁壁には隙間がある(写真7)。境界杭等で境界が明らかになっている土地との境界線の長さは、簡易計測値と一致はしないが杭やプレートによって境界は明らかになっているものとして取り扱った。その他、写真7のとおり3つの物件の交点に境界杭等が設置されておらず、境界を表す地物(コンクリート擁壁)に隙間が空いていることから東側隣接地及び南側隣接地の一部については境界が不明確なものとして処理した。

物件1は、その北側で申立外土地1(公衆用道路)に接道しており、物件1への出入りのために通行する土地(申立外土地2~4)を順次南側に進行することにより、最終的には国道20号線に出ることができる。

物件1は、物件2の底地を除く北側部分がコンクリート打ちされており(写真8参照)、南側部分が砂利敷きとなっており(写真11参照)、北側から南側に緩やかな登り傾斜となっている。

3 物件2について

物件2には、太陽光発電設備が設置されている(写真13)ほか、北側の車寄せ側の物件2壁面に、200Vの給電用コンセントが設置されている(写真14)。物件2内部には、目的外動産はほとんど残置されておらず(残置動産について写真19参照)、第三者が物件2を居宅として占有していると認めるに足りる動産類は見当たらなかったことから、物件2はAが居宅(空家)として占有しているものと判断した。

なお、写真24のとおり、階段の上がりまちの壁面に家具をぶつけたような破損があり、写真25のとおり階段壁面に壁紙の破れがある。

(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

4 太陽光発電設備について

写真のとおり、物件2屋根上には太陽光発電パネルが設置されている。写真13のとおり、屋根とパネルの間にはクランプが介されておらず、新築時に設置したものと思われる。しかしながら太陽光発電設備の設置費用が物件2の新築費用に含まれているかどうかの確認が取れない。

太陽光発電設備について、執行官の意見記載のとおり、物件2との付従性の程度が強いと判断されることから、太陽光発電設備は物件2と一括して売却の対象にすべきものとする。

5 破錠について

Aに宛てて鍵の借出し依頼及び破錠予告書面を送付したが、「宛所尋ね当たらず」との理由により返されたため、破錠により物件2に立ち入って調査を行うこととした。

破錠に当たり、壊したのはキーシリンダー部分である。そのため、建物が通電していれば、リモコンを使用することにより、キーを使用することなく玄関ドアを開けることができる。買受に当たっては、リモコン部分の変更を行う必要がある。

Aに対する鍵の借出し依頼及び破錠予告は「宛所尋ね当たらず」により不到達となっているため、破錠後の付け替え錠（リモコン用3本、非常用2本の合計5本）は、執行官が保管している。

6 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

7 申立外土地

- (1) 所在・地番 大月市猿橋町桂台三丁目123番
現況地目 公衆用道路
地積 3638㎡
所有者 国土交通省（登記記録上は建設省）
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 大月市猿橋町桂台三丁目132番
現況地目 公衆用道路
地積 33㎡
所有者 国土交通省（登記記録上は建設省）
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 大月市猿橋町桂台三丁目133番
現況地目 公衆用道路
地積 59㎡
所有者 国土交通省（登記記録上は建設省）
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。
- (4) 所在・地番 大月市猿橋町桂台三丁目134番
現況地目 公衆用道路
地積 472㎡
所有者 国土交通省（登記記録上は建設省）
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。

(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

(5) 所在・地番 大月市猿橋町桂台三丁目23番8

現況地目 宅地

地積 186.82㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 大月市猿橋町桂台三丁目23番12

現況地目 宅地

地積 201.20㎡

所有者 C

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
■ パストラルびゅう桂台 管理員	<p>1 私は、パストラルびゅう桂台団地管理組合の委託を受けて管理員として勤務しています。</p> <p>2 パストラルびゅう桂台団地管理組合法人の代表者は、Dさんです。</p> <p>3 JR猿橋駅までは、エレベーター出口から4～5分位です。</p> <p>4 この団地住民は、エレベーターなどの共用施設維持・管理のための管理費等が徴収されます。</p> <p>5 具体的な管理費等の金額については管理組合法人に問い合わせてください。</p> <p>6 管理員の勤務時間は、基本的に朝9時00分から夕方5時30分までです。</p> <p>7 エレベーターは、通勤・通学時間帯には稼働しています。なお、早朝や夜間の正確な稼働時間（夜景スポットとして紹介されているため）は個別に問い合わせてください。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和7年12月19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

執行官の意見

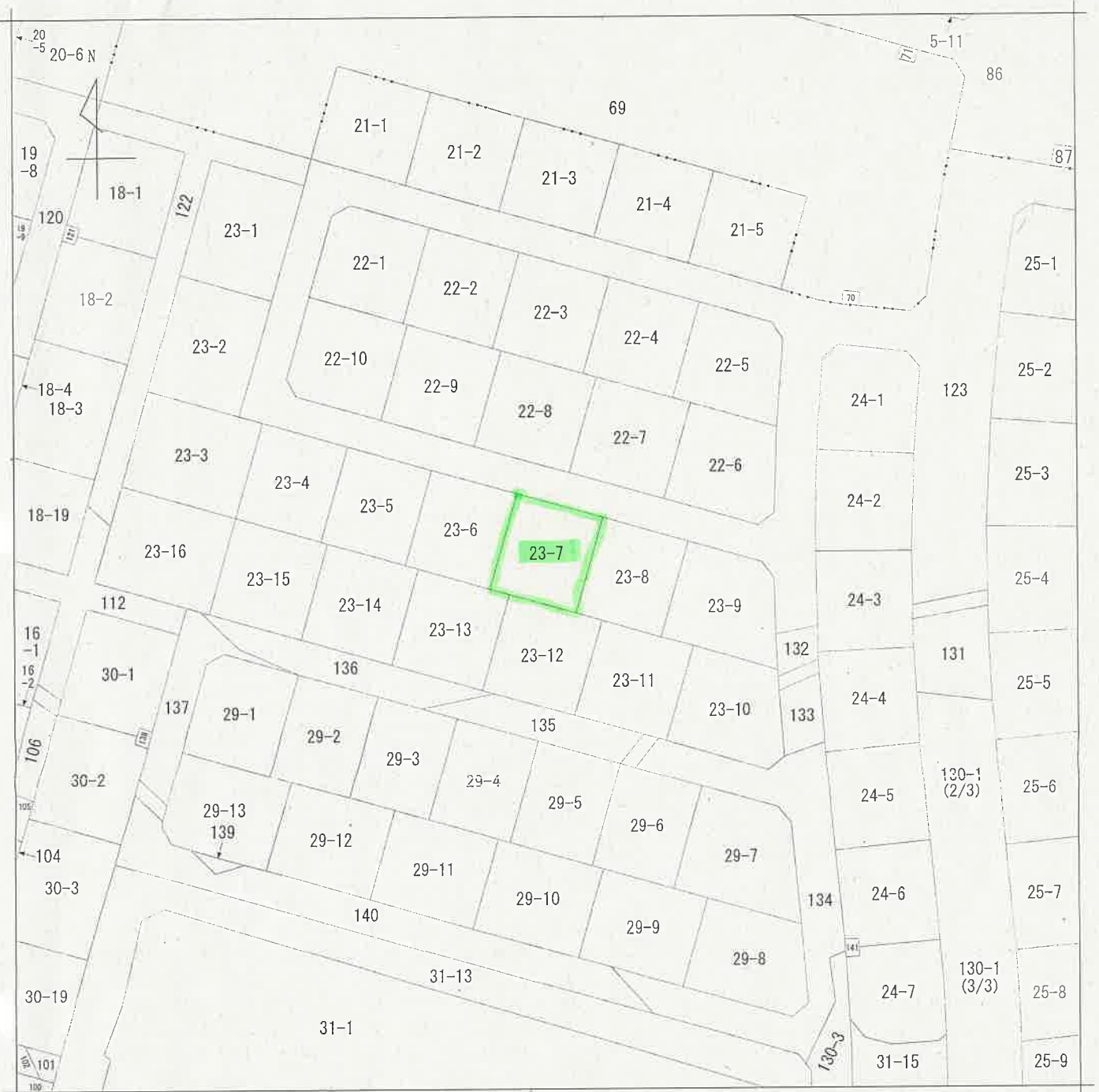
太陽光発電設備について

物件2には、太陽光発電パネルが設置されている。パネルの設置状況を見ると、屋根とパネルとの間にクランプを介さず、その隙間がほとんどない状態で設置されており、電路も屋根の真下で物件2東側壁面に引き込まれているなどして、新築時に設置されていると見受けられる。このように、物件2に設置された太陽光発電設備は、物件2との一体性が高いと考えられる。そうすると、太陽光発電設備と物件2との付従性の程度は高く、物件2と一体として売却の対象とすべきものと思料する。

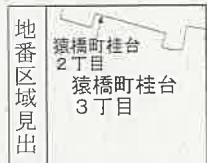
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (110円, 12月15日到着180円)
令和7年12月19日 (金) 11:15-12:30	物件所在地	物件確認, 管理員面談 (管理員は, パストラルびゅう桂台下棟で勤務)
令和8年1月7日 (水) 10:00-11:15	物件所在地	物件2の解錠関係の調査 (玄関ドア以外は解錠できないと思われた。玄関ドアの錠は, 破錠する場合, メーカー, 型番不明のため技術者に予め見てもらう必要あり。)
令和8年1月8日 (木) : - :	当庁	管理費照会 (110円, 1月16日回答到着110円)
令和8年1月8日 (木) : - :	当庁	債務者宛て1月7日の調査結果を受けた鍵の借出し依頼等 (110円 110円 1月19日宛所尋ね当たらずにより返戻)
令和8年1月23日 (金) 12:30-13:30	物件所在地	破錠準備のため, 解錠技術者を同行してメーカー, 機種等調査 (1月7日の解錠関係調査によるも破錠後の交換部品調達のためのメーカーや型番の特定ができなかったため。)
令和8年2月20日 (金) 12:30-15:10	物件所在地	現況調査 (破錠実施。交換部品の取り寄せに時間を要した。)
<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>■ 令和 8年 2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E を立ち合わせ, 技術者により破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20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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大月市猿橋町桂台三丁目		地番	23番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治29年9月		備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局中野出張所

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

建物平面図

23番7

大月市猿橋町桂台三丁目23番地7

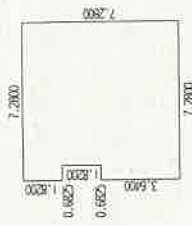
家屋番号

建物の所在



1階

求積表	
0.6825×1.8200	= 1.24215000
0.6825×3.6400	= 2.48430000
6.5975×7.2800	= 48.02980000
合計	51.75625000
床面積	51.75 ㎡



2階

求積表	
7.2800×6.3700	= 46.37360000
3.6400×0.9100	= 3.31240000
合計	49.68600000
床面積	49.68 ㎡



123



作製者

250

縮尺

申請人

500

縮尺

登記年月日：令和4年9月26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。

(甲府地方務局大月支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局中野出張所

登記官

(10枚目)

22-2

22-3

22-4

22-5

22-9

22-8

22-7

22-6

24-1

24-2

23-6

物件(2)

23-7

申立外土地5

23-8

23-9

24-3

23-13

申立外土地6

23-12

23-11

23-10

132

申立外土地2

申立外土地3

24-4

135

133

3

29-4

29-5

29-6

29-7

申立外土地10

24-5

29-11

29-10

29-9

29-8

134

24-6

31-13

141

24-7

○時表は組方時刻表対。

(// 校計)

1



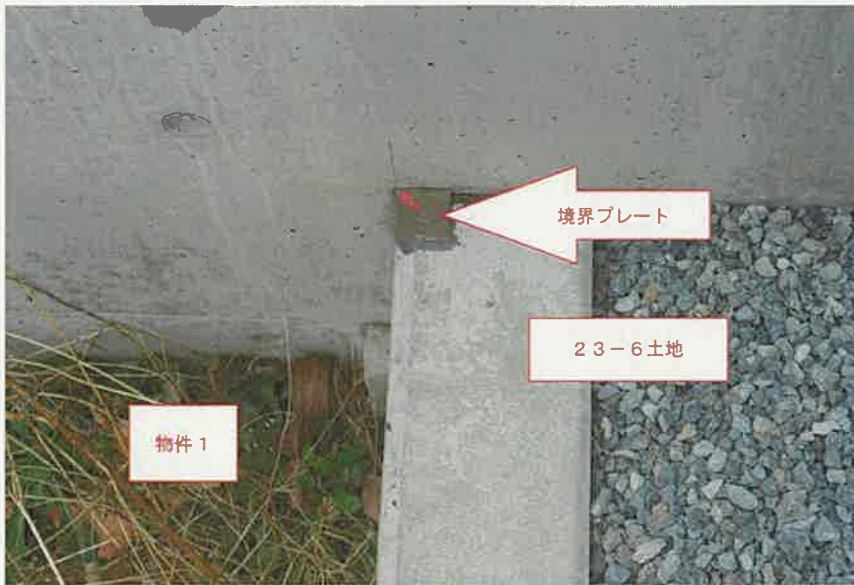
2



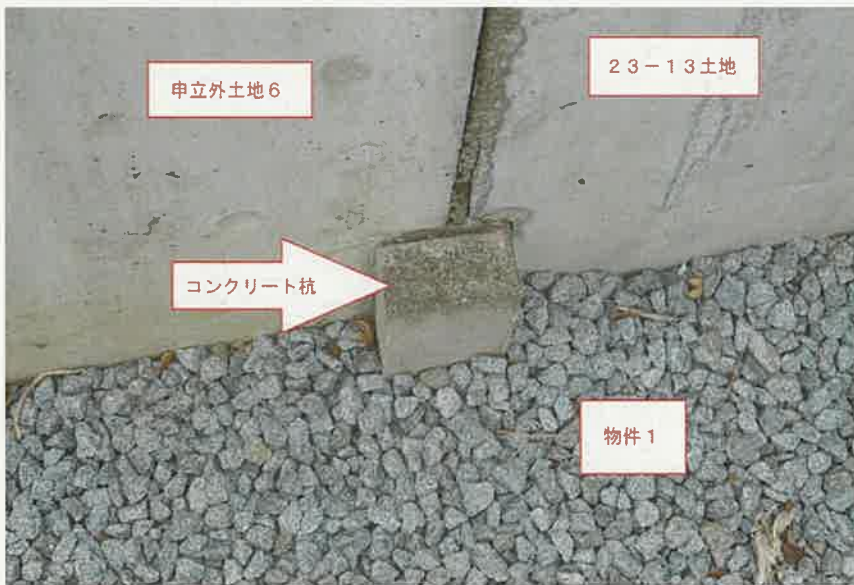
3



4



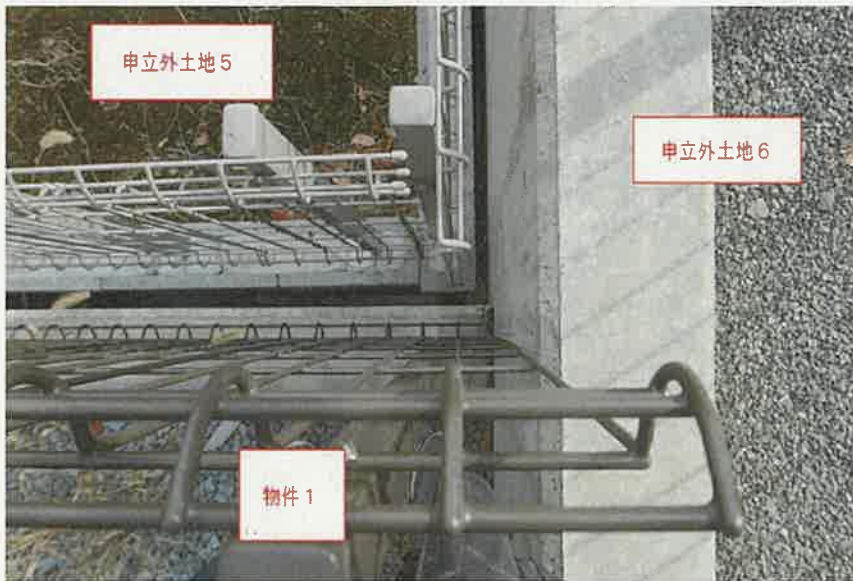
5



6



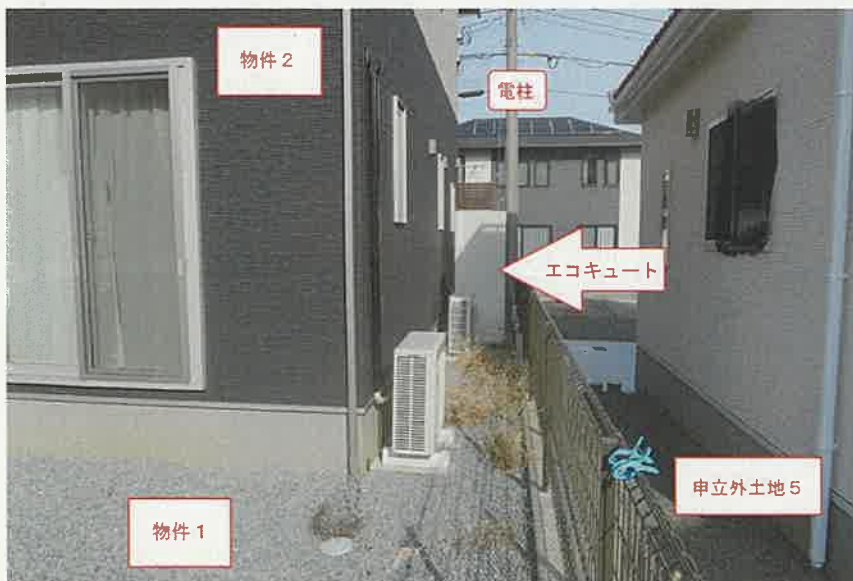
7



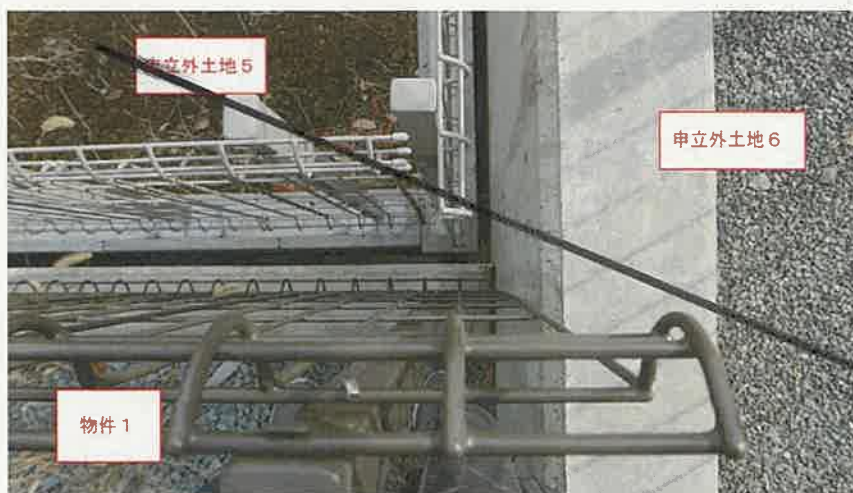
8



9

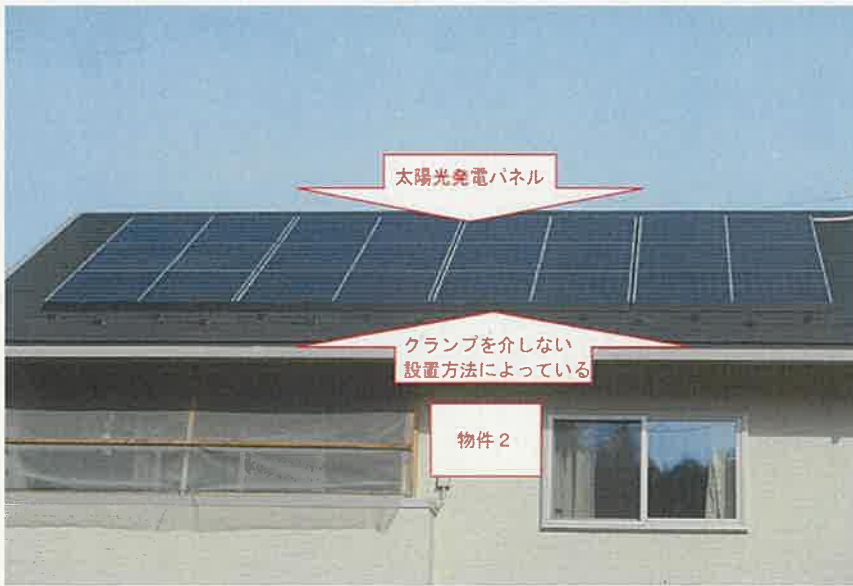


(15 枚目)



重複除却

13



14



15



19



20



21



(19 枚目)



余白

余白

令和7年(ケ) 第102号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年3月2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 11, 290, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 670, 000 円
物件 2 (建物)	金 9, 620, 000 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	家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り										
特記事項													
<p>○管理等の状況について</p> <p>(1) 管理費等</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>管理費</td> <td>3,300円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>1,200円 (月額)</td> </tr> </table> <p>(2) 滞納額等 (令和6年3月分～令和8年1月分までの合計額)</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>管理費</td> <td>73,900円</td> </tr> <tr> <td><u>修繕積立金</u></td> <td><u>27,600円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>101,500円</td> </tr> </table> <p>○太陽光発電設備について</p> <p>物件2建物には太陽光発電設備が設置されており、建物との附従性の程度が高いと判断されるため、物件2建物に含めて評価対象とする。ただし、所有権の所在が明確ではないため、当該リスクを市場性減価で考慮するのが妥当と判断した。</p>				管理費	3,300円 (月額)	修繕積立金	1,200円 (月額)	管理費	73,900円	<u>修繕積立金</u>	<u>27,600円</u>	合計	101,500円
管理費	3,300円 (月額)												
修繕積立金	1,200円 (月額)												
管理費	73,900円												
<u>修繕積立金</u>	<u>27,600円</u>												
合計	101,500円												

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大月市猿橋町桂台三丁目 |
| | 地 番 | 23番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大月市猿橋町桂台三丁目 23番地7 |
| | 家屋 番号 | 23番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75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	J R 中央本線「猿橋」駅南東方経路約2.2kmに位置する。	
付近の状況	中規模一般住宅を中心とする区画整然とした大規模住宅団地（パストラルびゅう桂台）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） 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 大月市景観条例 パストラルびゅう桂台建築協定
画地条件	地積 : 186.72㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約14m 形状 : 略長方形 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 : 中間画地	
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）	
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 : あり（集中LNG） 下水道 : あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 大月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4年9月17日新築 経過年数 約3.4年 経済的残存耐用年数 約21.6年
仕 様	構造 木造スレート葺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、太陽光発電設備等 その他 オール電化設備一式
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が認められるが、外に大きな損傷等は認められない。

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	31,400	1.00	186.72	1.00	5,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大月－3

$$\text{公示価格等 } 35,100\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 98.3/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域格差 } 100/110 \approx \text{標準画地価格 } 31,400\text{円/㎡}$$

◇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 : 必要ない

◇地域格差 : 環境条件 周辺環境+10% (1.10)

イ 個別格差 : 必要ない。

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	200,000	101.43	0.69	14,000,000

- 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101.43㎡を採用。
- ウ 現 価 率：経過年数3.4年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数21.6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

$$\{ \text{残価率}1\% + (100\% - 1\%)$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数}21.6\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.69$$

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	5,860,000	0.50	法定地上権	2,930,000

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	5,860,000	-2,930,000	1.00	2,930,000	14.8
2	14,000,000	+2,930,000	1.00	16,930,000	85.2
合 計				19,860,000	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
1,444,800	1,155,840	8%	1.00	14,450,000

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

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

b. 敷金の運用益

$$120,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 4,800\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 1,444,800円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\% \text{と査定} : 1,444,800\text{円} \times (1-0.20) = 1,155,840\text{円}$$

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	19,860,000	1.00	19,860,000
②収益価格	—	—	14,450,000
③調整後の価格			19,800,000

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	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
19,800,000	0.95	0.60	1.00	—	11,290,000

- イ 市場性修正 : 所有権の不明確な太陽光発電設備が存在することにより買受人被る可能性のある不測のリスクを考慮した。
- 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。
- エ 滞納管理費等相当額 : 本物件については、滞納管理費等相当額が存在するが、半年先まで考慮しても評価額に対する割合は僅少であるため、上記競売市場減価に含めて考慮するのが妥当と判断した。
- オ その他の控除減価 (敷金等) : 必要ない。

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。

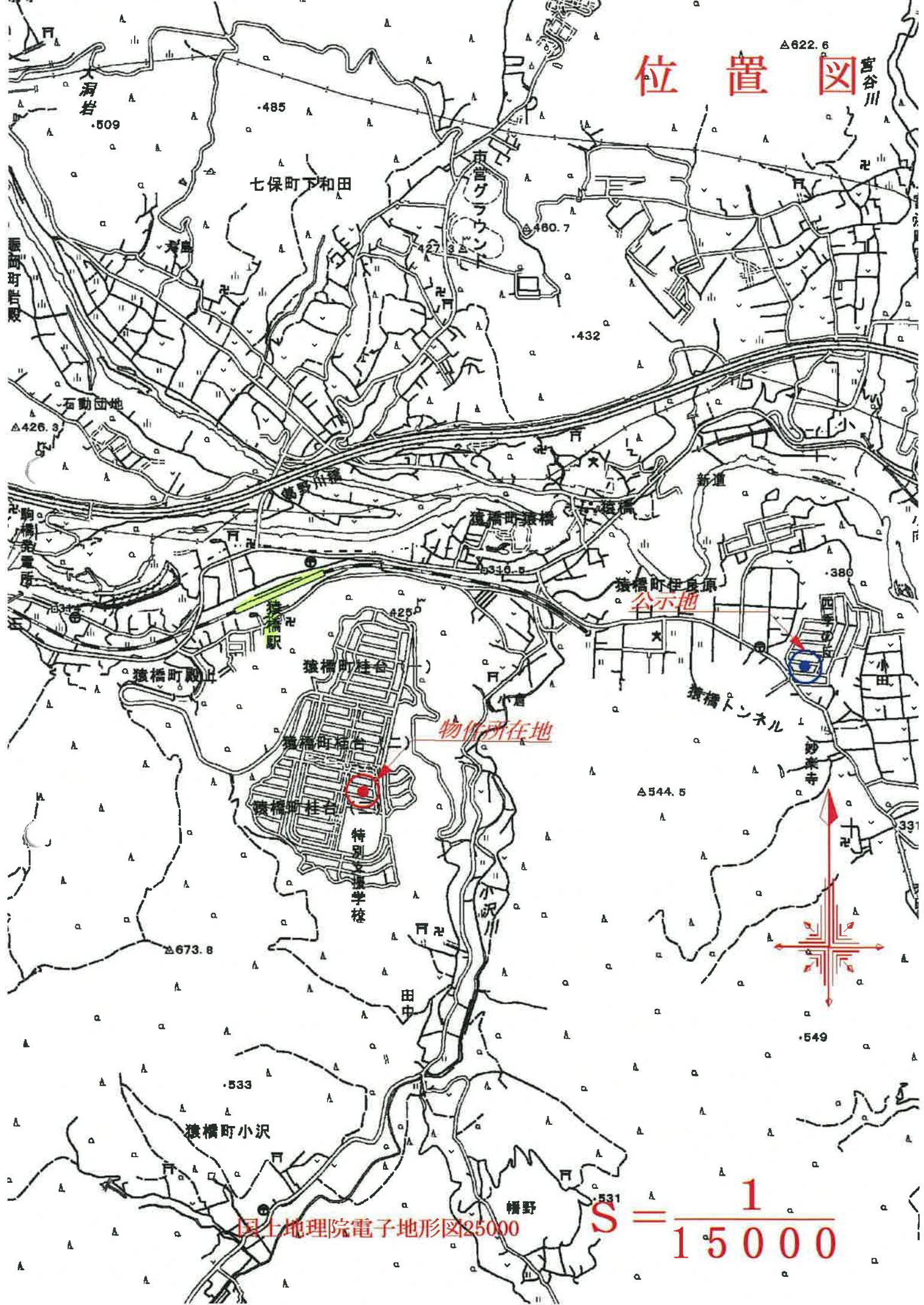
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	11,290,000	14.8%	1,670,000
2	11,290,000	85.2%	9,620,000
一括価格(合計)			11,290,000

第6 参考価格資料

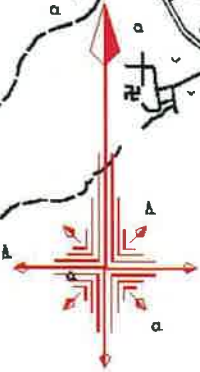
地価公示価格 大月－3
所在地 : 大月市猿橋町藤崎字長久保535番9
地目 : 宅地
価格 : 35,100円/m²
位置 : JR中央本線「猿橋」駅2.3km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 199m²
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接面道路 : 北側幅員5.2m市道
用途指定等 : 都市計画区域（非線引き）、用途無指定
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

以 上

位置図



物件所在地



国土地理院電子地形図25000

$$S = \frac{1}{15000}$$

写 图 公



$$S = \frac{1}{600}$$

登記年月日：令和4年9月26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。
 (甲府地方按察局大月支局管轄)
 令和7年10月8日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-2

A4判に縮小

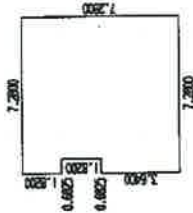
建物平面図

家屋番号	23番7
建物の所在	大月市猿橋町桂台三丁目23番地7

物件2

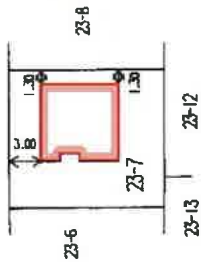


1階

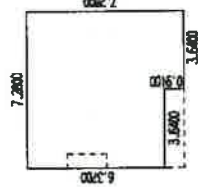


求積表	
0.6825×1.8200	= 1.24215000
0.6825×3.6400	= 2.49430000
6.5975×7.2800	= 48.02880000
合計	51.76525000
床面積	51.76

123



2階



求積表	
7.2800×6.3700	= 46.37460000
3.6400×0.9100	= 3.31240000
合計	49.68600000
床面積	49.69

作製者

申請人

縮尺 500

縮尺 250