

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 16 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 都留市鹿留字道地

地 番 1 5 2 番

地 目 宅地

地 積 4 6 0 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 8 4 . 4 3 平方メートル
2階 5 9 . 4 3 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 9 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約5 1 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 2 7 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者 A 及び B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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 1 4 9 番）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



11

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 都留市鹿留字道地
 地 番 1 5 2 番
 地 目 宅地
 地 積 4 6 0 . 6 7 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地
 家屋 番号 1 5 2 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4 . 4 3 平方メートル
 2 階 5 9 . 4 3 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地
 家屋 番号 1 5 2 番の 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9 . 5 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 1 . 5 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 9.93平方メートル
所有者 A



令和 8 年（ケ）第 9 号

令和 8 年 3 月 12 日受理

令和 8 年 4 月 9 日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 都留市鹿留字道地

地 番 1 5 2 番

地 目 宅地

地 積 4 6 0 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1 階 8 4 . 4 3 平方メートル
2 階 5 9 . 4 3 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 9 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

所有者 A



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	都留市鹿留152番地
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（●A●●） ☒ その他の者（●B●） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している。 ☐ 「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	1 桂川沿いの田畑（東京電力の管理用地も広がっており、鉄塔（写真2）の敷地も混在する）の端にあつて、周辺集落からは、やや孤立した位置関係である。 2 西側で接する通路（アカミチ）は、水路部分も含めた現況幅員が約2mにすぎず（写真9）、また、近隣通路も狭隘であることから、物件1の宅地（敷地）への出入りは、軽自動車の使用が適当である。 いずれにせよ、本件物件は、建築基準法上の道路に接面していない（公法上の規制の概要については、評価書中の記載を参照いただきたい。）。 3 南側で隣接する耕作田（149）との間の境界線は、外観上は判然としていない（写真7）。 4 関係人（●B●）によると、本件物件の浄化槽に係る地下埋設物が、上記通路内にやや跨がっている模様である。 5 関係人（●A●●）によると、東側で接するとされる公図上の水路・道路はかなり昔（少なくとも約35年前）から確認できず、隣の田畑（159・160）と外観上は一体化した現況にある（写真8）。 6 ●B●は●A●●の子であり、自らが共有する物件2の建物の敷地として無償占有していることから、その占有（敷地利用）権原を使用借権と認めた。
建 物	物件 2
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： { 床面積：

占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者（●A●●・●B●） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 として居住・占有している。 ☐ 「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	1 大手ハウスメーカーによって、平成8年6月（登記上の表示）に建築された 準二世帯住宅仕様の居宅である。なお、約5年前に台所や、廊下のフローリン グなどを改装している。 2 猫による引っ掻き傷・壁穴・建付の劣化・タバコの不始末による床の焦げ跡 （写真17）などの経年等による損耗箇所が認められた。			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり			

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	都留市鹿留152番地			
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり			
占有者及び 占有状況	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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				
建物	物件 3			
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☒ 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：約51.50㎡			

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（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が主従の建物を 倉庫 として使用・占有している。 ☐ 「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	1 昭和55年4月（登記上の表示）建築 2 間取図のとおり、主たる建物に、約20年前に施工した増築箇所があるため 現況床面積は上記のとおりと認めた。 3 主従の建物ともに、●A●●やその家族の生活用品等が収納されている（写 真21・22）。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 〔 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
●B● （物件2の居宅の共有者）	1 物件2の居宅には、建物共有者である父（●A●●）と、その息子である私、さらに、その余の家族が暮らしています。 また、物件3の主従の倉庫内や、敷地内の物置等には、物件3の建物所有者である父（●A●●）や、私を含めた家族の生活用品等が収納されています。 2 物件2の居宅内で1匹の猫を飼っているほか、敷地内が、野良猫の居場所となっています。また、敷地内の鶏小屋内で、烏骨鶏（ウコッケイ）を飼育しています。 3 北側隣地（121-1・写真3）は、本来は東京電力の管理用地ですが、暖期には、土地を賃借した耕作者によって、葱や長芋などの畑に供されています。 4 近隣地の所有者等との間に境界に係るトラブルはありませんが、近傍地の農業従事者との間には、農薬散布や農道の通行等に係る生活上のトラブルがあります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月18日（水） 11：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●A●●と面談，現況調査期日等通知（口頭告知）
8年3月19日（木） 16：10－16：20	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年4月7日（火） 11：00－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●A●●，●B●と面談 ＜評価人同行＞

(特記事項)

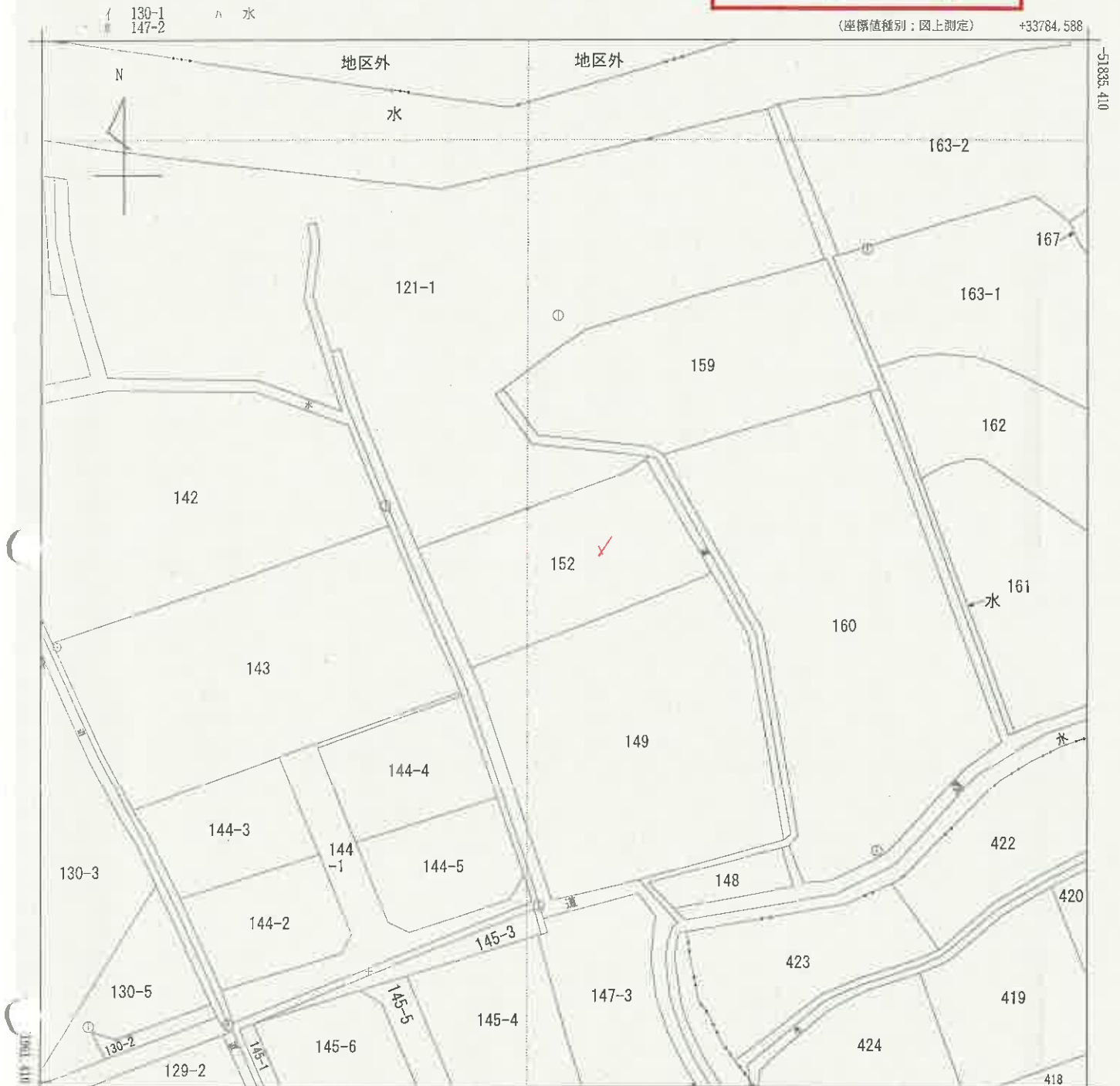
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

A3判をA4判に縮小



+33659.588 (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
鹿留

請求部	所在	都留市鹿留字道地				地番	152番			
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	平成2年2月			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。

令和8年2月9日
甲府地方方法務局大月支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成8年6月28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8年2月9日

甲府地方建設局大月支局

登記官

(8 枚目)

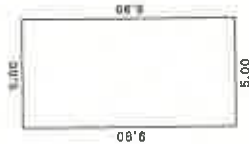
111294 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 152-2

建物の所在 都留市鹿留字道地 152番地

(主) 1 階

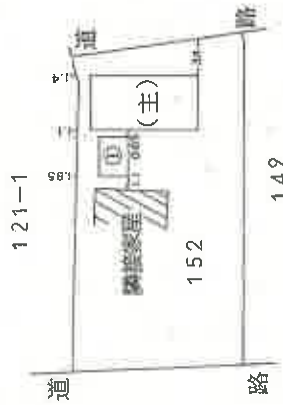


求積表
5.00 x 9.90 = 49.5000
床面積 49.50 m²

付 1



求積表
3.64 x 2.73 = 9.9372
床面積 9.93 m²



(日 測 量 12)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：6-3

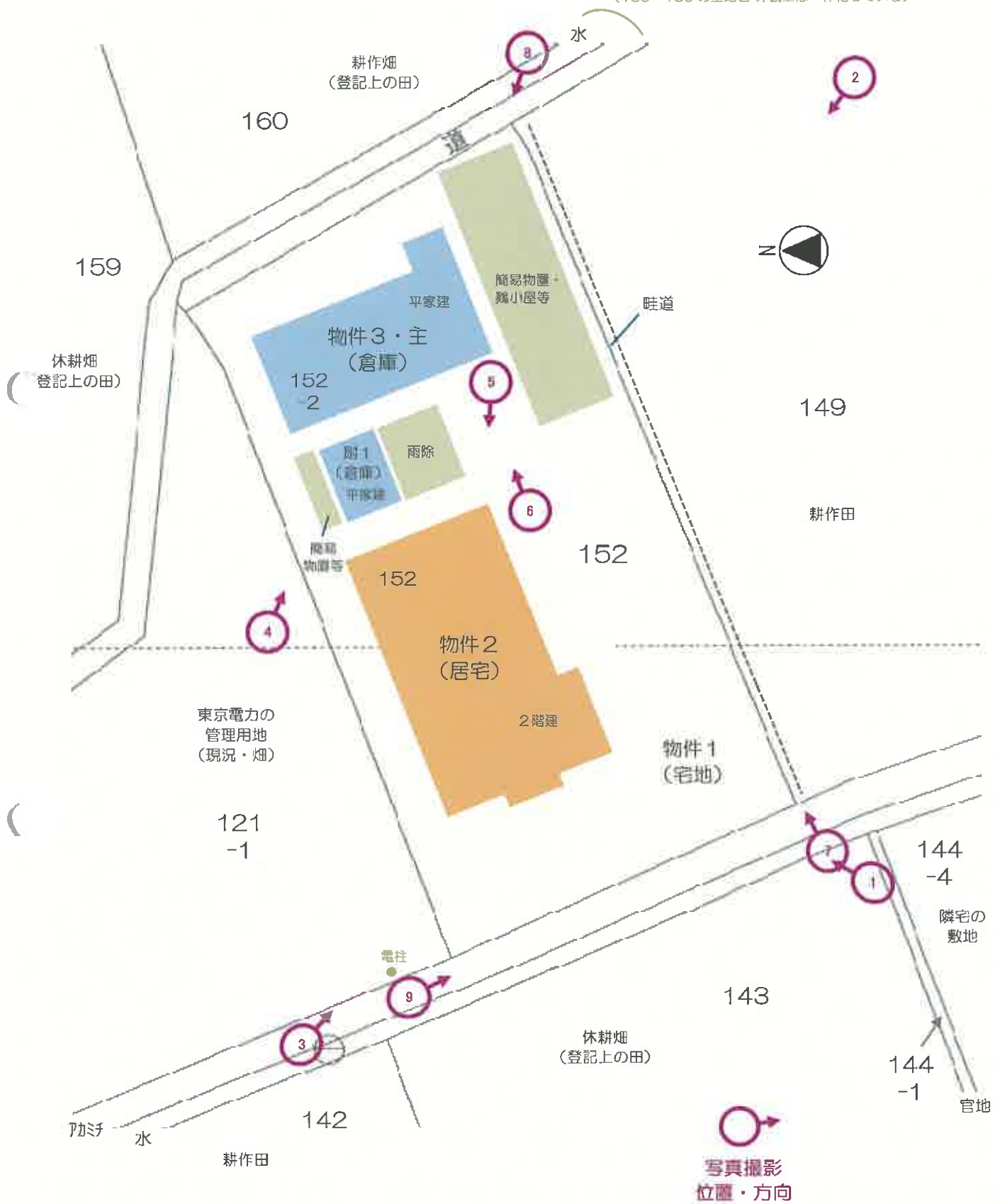
A3判をA4判に縮小

平成8年六月二十八日登記

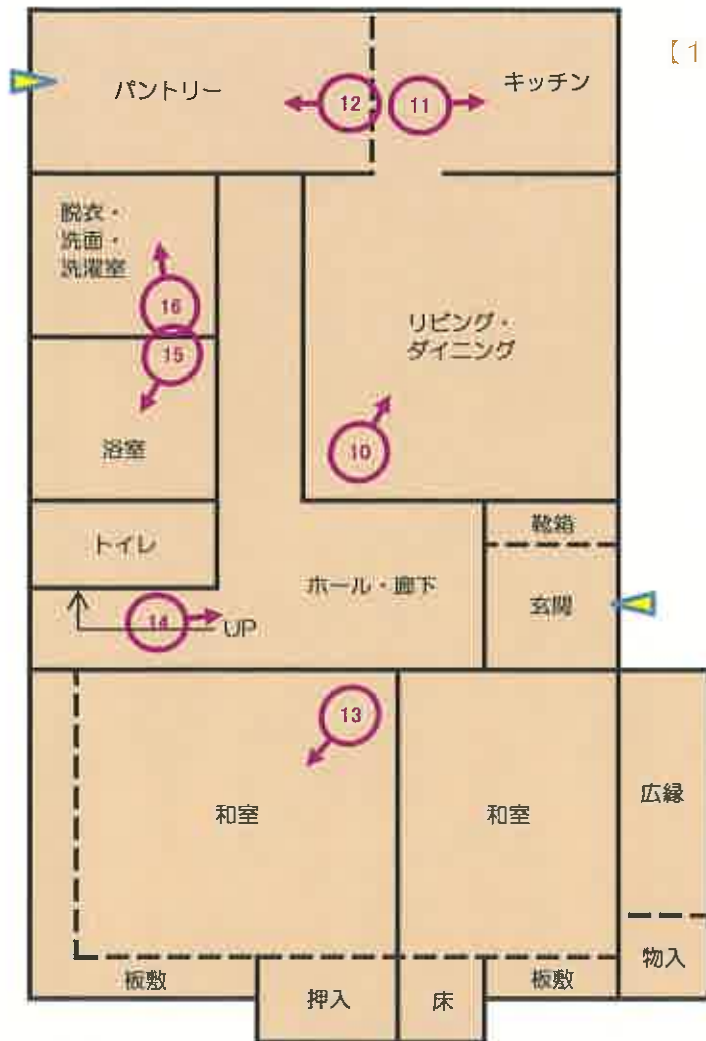
(長 縮 小)

土地建物位置概略図

※ この水路・道路は 現認できない
(159・160の土地と 外観上は一体化している)



【申立外の近隣地 (8 筆) を表示】



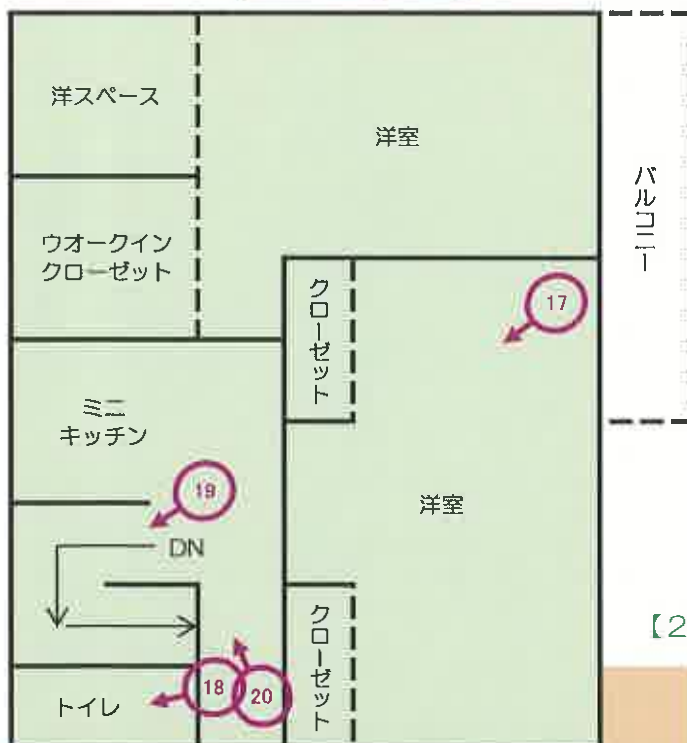
【1階】

間取図（物件2）

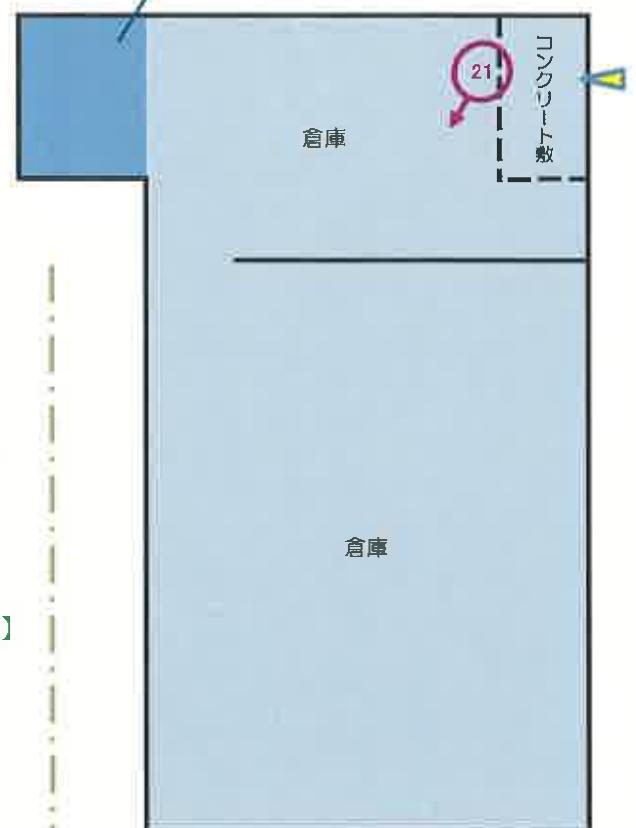
写真撮影
位置・方向

間取図（物件3）

【附属建物1】



【2階】



【主たる建物】

（10枚目）

1



物件2
(住宅)

物件1
(宅地)

本件物件の通路側遠景

2



本件物件の田圃側遠景（本件居宅の手前に 簡易物■や鶏小屋などが建ち並んでいる）

3



本件物件の横側遠景（手前の畑（121-1）は本来は東京電力の管理用地）

物件3・主たる建物
（倉庫）

物件3・附属建物1
（倉庫）

4



居宅脇の倉庫等

5



敷地内の状況

物件3・主たる建物
(倉庫)

6



敷地内の状況

写真

7

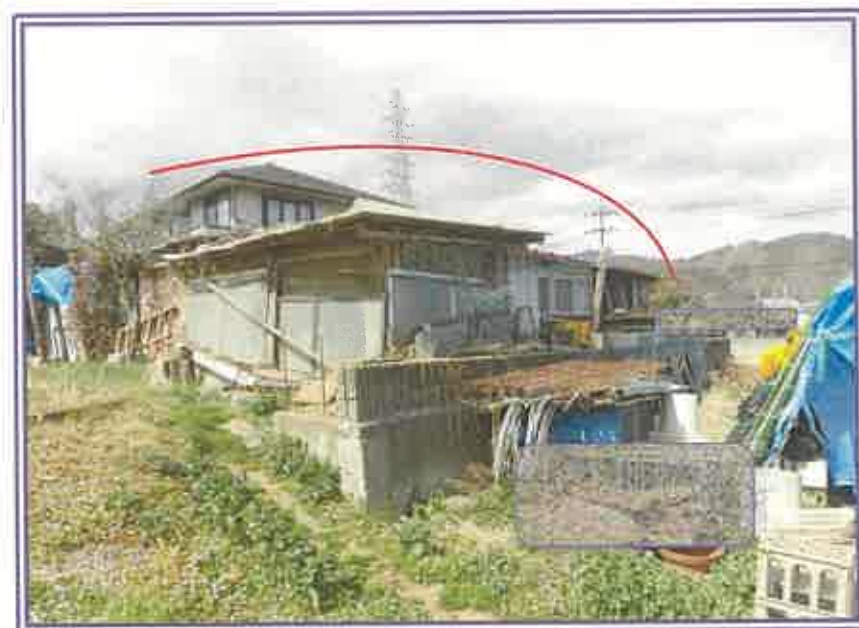
物件1
(宅地)

※ この駐道は 右側の田 (149) に含まれる



相隣状況

8



相隣状況 (手前のブロック塀までが本件敷地内)

※ ブロック塀の手前に沿って存するとされる 公図上の道・水路は 現認できない

※ 道・水路の現況幅員は 約2m にすぎない

9



通路（アカミチ）との 接面状況

10



1 階 リビング・ダイニング（奥はキッチン）

1階 キッチン

11



12



1階 パントリー

13



1階 和室

14



1階 玄関ホール

1階 浴室

15



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

2階 洋室（手前の床にタバコの不始末による焦げ跡あり）

17



18



2階トイレ

2階 階段

19



20



2階 階段ホール

21



倉庫（物件3・主たる建物）

22



倉庫（物件3・附属建物）

令和 8 年（ケ）第 9 号

令和 8 年 4 月 7 日 現地調査

令和 8 年 4 月 1 0 日 評 価

評価番号（競）第 2 1 8 1 号

甲府地方裁判所 御中

（
評 価 書
（

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金5,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,780,000円
物件2（建物）	金3,260,000円
物件3（建物）	金670,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の価格は物件2・3の建物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・3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 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	49.50㎡	約51.50㎡
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件1が接面する法定外の赤道は、建築基準法上の道路に該当しないため現状では建替等が難しい。 ・ 物件1の北西側に浄化槽が設置されているが、一部が法定外の道路にはみ出している可能性がある。 ・ 物件1の北西側に地図上道があるが、現況は不明瞭である。 ・ 物件3の建物は一部増築されており、現況の床面積は約51.50㎡である。 ・ 随所に猫によるクロス等への引っ掻き傷がみられる。 ・ 2階の洋室の一部にタバコの火の不始末による焦げ跡が残っている。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 都留市鹿留字道地

地 番 1 5 2 番

地 目 宅地

地 積 4 6 0 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 4 3 平方メートル
2 階 5 9 . 4 3 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 都留市鹿留字道地 1 5 2 番地

家屋 番号 1 5 2 番の 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 9 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 9.93 平方メートル

所有者 A



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	富士急行線「東桂」駅から南方へ道路距離で約1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地の中に戸建住宅が介在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 都留市景観条例による集落景観形成地域 に指定されており、一定の建築行為等 について届出が必要である。
画 地 条 件	地 積：460.67㎡ 形 状：長方形地 間 口：約16m 奥 行：約30m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：二方路地であるが、北西側の道は現 況不明瞭である。 高低差：北東側の土地からは約1m高い	
接面道路の状況	南西側：幅員約2m舗装道路（法定外公共物、建築基準 法上の道路に該当しない。）	
土地の利用状況等	物件2・3の建物の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：無い 都市ガス：ない	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されて いない。 ・ 物件1が接面する法定外の赤道は、建築基準法上の道 路に該当しないため 現状では建替等が難しい。 ・ 物件1の北西側に浄化槽が設置されているが、一部が 法定外の道路にはみ出している可能性がある。 ・ 物件1の北西側に地図上道があるが、現況は不明瞭で ある。	

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8年6月16日 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか
床面積（現況）	1階：84.43㎡ 2階：59.43㎡ 延：143.86㎡
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	ハウスメーカーの施工による2階にもミニキッチンを備えた2世帯住宅で品等は中位。
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられるほか、随所に猫による引っ掻き傷がみられる。2階の洋室の床の一部にタバコの火の不始末による焦げ跡が残っている。 維持管理の状態は、やや劣る。
建物の利用状況	建物共有者所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	・随所に猫によるクロス等への引っ掻き傷がみられる。 ・2階の洋室の一部にタバコの火の不始末による焦げ跡が残っている。

(物件3)

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）：昭和55年4月14日 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板ほか
床面積（現況）	約51.50㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位。
保守管理の状態	随所に摩滅がみられ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	・一部増築されており、現況の床面積は約51.50㎡である。
附属建物	
符 号	1
仕 様	構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積（現況）	9.93㎡
現況用途等	現況用途：倉庫
建物の利用状況	経済的価値はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を求め、土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	31,300	0.57	460.67	1.0	8,220,000

ア 標準画地価格

地価公示 公示地 都留－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 37,000\text{円}/\text{㎡} \times & 100/100 \times & 100/102 \times & 100/116 \div & 31,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和8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＋2

◇地域格差：街路条件 ＋5%
 環境条件 ＋10%

$$(100\% + 5\%) \times (100\% + 10\%) \div 116\%$$

イ 個別格差

- ・ 建築基準法上の道路に接面しない －30%
- ・ 浄化槽が道路にはみ出している可能性 －10%
- ・ 道路の幅員、系統が劣る －10%

$$(100\% - 30\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% - 10\%) \div 57\%$$

(2) 建物価格（物件2、物件3）

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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
2	280,000	143.86	0.09	3,630,000
3	90,000	約51.50	0.01	50,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：

物件2

経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率40%と判断し、上記のとおり現価率を査定

$$\begin{aligned} & \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{5年} + \text{30年})} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.4)} = \text{現価率} \\ & \times (1 - 0.4) \div 0.09 \end{aligned}$$

※観察減価には中古不動産の市場性も含む

物件3

経済的な価値はないので、残価率程度と判断して現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2・3の建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。収益価格は、賃貸市場の熟成度が低いので採用しなかった。

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×ウ≐
1	8,220,000	法定地上権	0.55	4,520,000

イ：土地利用権等について

- ・物件2、3の建物の物件1の土地に対する土地利用権は、法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 評価額

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	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷
1	8,220,000	－4,520,000	1.0	0.8	0.6	1,780,000
2	3,630,000	＋3,170,000	1.0	0.8	0.6	3,260,000
3	50,000	＋1,350,000	1.0	0.8	0.6	670,000
一括価格（合計）						5,710,000

イ 法定地上権価格を物件2と3の建物の延面積比で配分した。

物件2：143.86㎡ 物件3：51.50㎡＋9.93㎡＝61.43㎡ 合計205.29㎡

物件2：4,520,000円×143.86㎡／205.29㎡ ≒ 3,170,000円

物件3：4,520,000円×61.43㎡／205.29㎡ ≒ 1,350,000円

エ 現状では建替が難しく市場性が劣るので20%の市場性減価を行った。

オ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示 都留－2

所 在：都留市桂町850番2

価 格：37,000円／m²

位 置：東桂駅660m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：232m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4.8m市道、背面道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種住居地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：周辺に農地も残る一般住宅を中心とする住宅地域

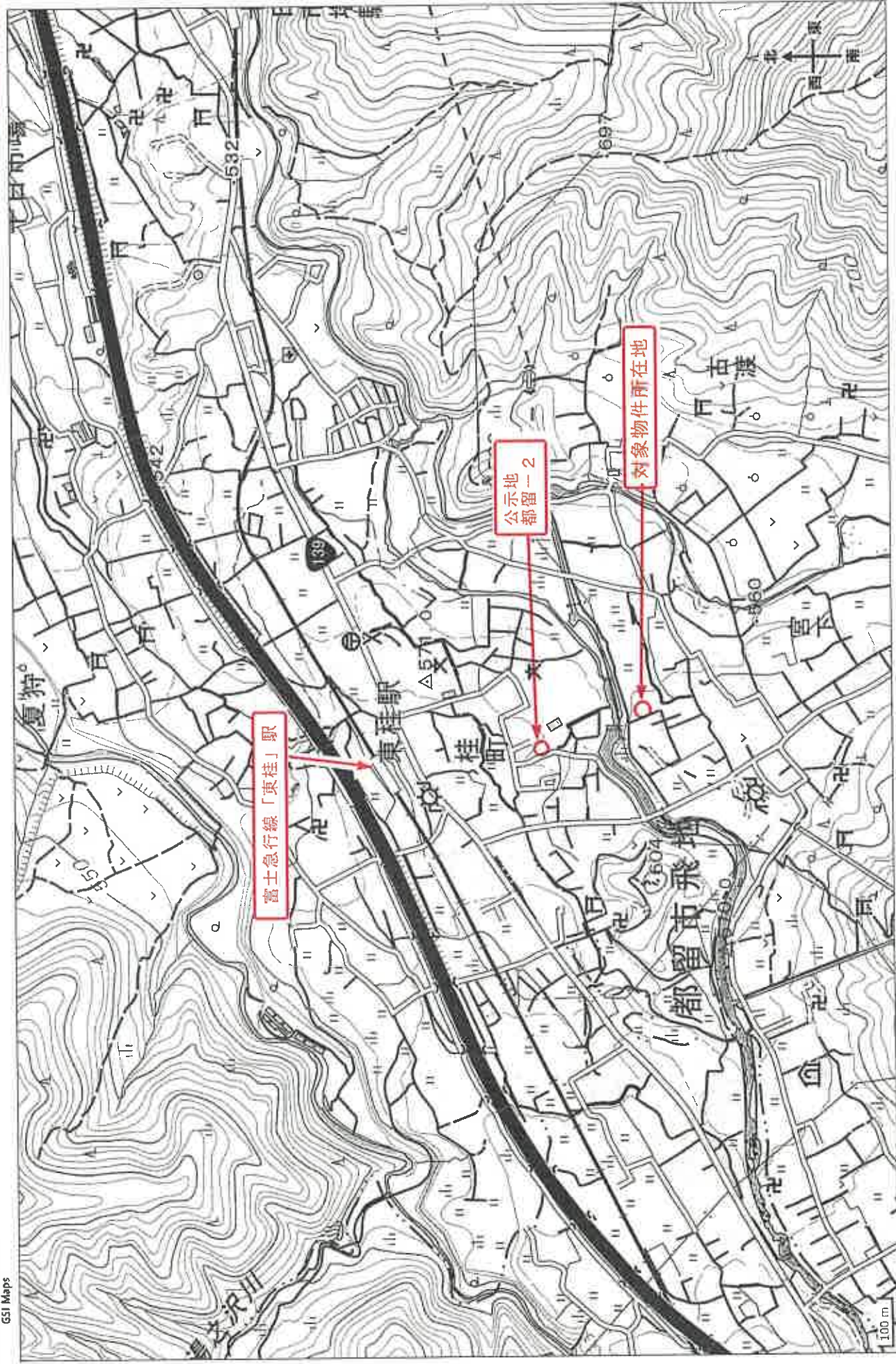
第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上



イ 130-1
ロ 147-2

△ 水

(平面積換算：同上換算)

+33784.588

-51835.410

地区外

地区外

N

121-1

①

159

163-2

167-1

163-1

162

142

物件 1

152

143

160

水 161

144-4

149

422

420

130-3

144-3

144-1

144-5

148

144-2

145-3

423

130-5

147-3

419

129-2

145-6

145-4

424

418

+33784.588

(平面積換算：同上換算)

(注) 国土交通省国土院が公表した標準地図データ (GSD011/heiyouoki2011.par) による修正がされて...

地番区域見出

面積

請求 番号	所 在	都留市真留字道地				地 番	152番			
出 版 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	座 標	付 加	地図(法第14条第1項)		縮 尺	地図図
作 成 年 月 日	平成2年2月				備 注 (1) 1:500 縮尺			補 事	記 項	

これは地図に記録されている内容を縮小した書面である。

令和8年2月9日

甲府地方方法務局

登記部

請求番号：6-1

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小

登記年月日 平成28年04月21日

これは図面に記録された内容と必ずしも一致しない場合があります。
令和8年2月9日 申請者 五井 昌子

111293

各階平面図

建築番号 152

建築物階平面図

建築小冊子 都留市農業宇道地152番地

1. 階



求積率

0.50 × 2.53 = 1.265
1.00 × 7.56 = 7.56
5.00 × 6.56 = 32.800

合計

34.435

床面積

34.43㎡

2. 階



求積率

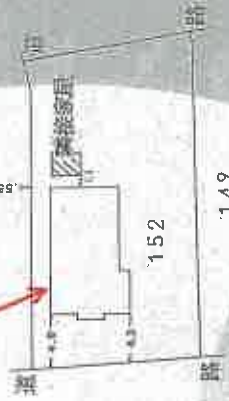
9.00 × 8.50 = 76.50
5.10 × 5.10 = 26.01

床面積

102.51㎡

物件2

121-1



平成 八年六月 築 日 (建築期)

作成者

士 監

印 記

縮尺 1/500

申請人

1/500

請求番号: 6-2

建物図面・各階平面図写し [A3版をA4版に縮小]

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明するものとして、
令和8年2月9日 申請人 佐藤 隆一 (印)

111294 各階平面図

家屋番号 152-2

18号分譲地 郡留市蓮留字道地 152番地

建物平面図

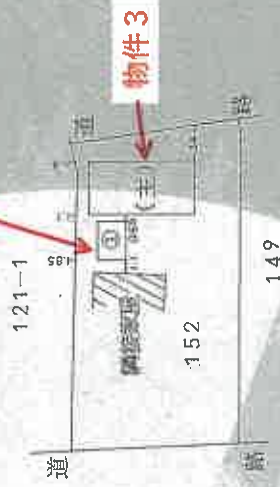


床面積
5.00 × 2.73 = 13.73㎡

延床面積
45.15㎡

付 1

附属建物・符号 1



床面積
9.64 × 2.73 = 26.53㎡

延床面積
13.73㎡

(注：縮尺)

作成者 出典者

(注：縮尺)

縮尺 1/50

縮尺 1/500