

令和7年（ケ）第63号

・本件は、共有者及び共有持分が変更されています。最新の共有者等については、期間入札の公告添付の物件目録を参照してください。

## 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 蕪崎市下祖母石  
地 番 2145番8  
地 目 宅地  
地 積 203.62平方メートル

共有者 亡F相続財産 持分2分の1  
共有者 E 持分2分の1

2 所 在 蕪崎市下祖母石 2145番地8  
家屋 番号 2145番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 39.74平方メートル

共有者 亡F相続財産 持分2分の1  
共有者 E 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年12月 9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】

本件共有者Eが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 葦崎市下祖母石  
地 番 2145番8  
地 目 宅地  
地 積 203.62平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 E 持分2分の1
- 2 所 在 葦崎市下祖母石 2145番地8  
家屋 番号 2145番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 39.74平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 E 持分2分の1



\*23\*

令和7年(ケ)第63号

令和7年8月22日受理

令和7年10月24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



## 物件目録

- 1 所 在 韮崎市下祖母石
- 地 番 2145番8
- 地 目 宅地
- 地 積 203.62平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分8分の1  
共有者 E 持分2分の1
- 2 所 在 韮崎市下祖母石 2145番地8
- 家屋 番号 2145番8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 39.74平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分8分の1  
共有者 E 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山梨県韮崎市下祖母石2145番地8														
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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に、主に下記共有建物を所有し、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 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"/> 建物共有者(●E●●) <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	平成7年2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 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 本件土地の境界付近は、概ね、土留め等で区画されており、北東側に水路が走行している。南西側隣地（地番2145番9）との境界付近は、植込みや円柱状の低い杭（コンクリート製）が設置されている。なお、本件土地とその周辺地は、概ね等高である（以上、写真9ないし16参照）。
- 2 本件土地上に、関係人の陳述によると、亡●F●●が設置した物置（定着性なし）が存在する（写真8参照）。
- 3 本件土地の南東側部分は、手入れされていないため、雑草木が繁茂している状態にある（写真3、4等参照）。
- 4 本件建物について、雨樋の樋等々の欠落している箇所が認められる（確認した欠落箇所は2箇所。うち1箇所につき、写真7参照）。
- 5 関係人の陳述によると、本件建物は断熱性能が低い可能性がある。また、洗面台の排水パイプ及び洗濯機と水道の蛇口の接続部が損傷しているため、漏水する可能性がある。
- 6 本件建物の居室（間取図中の「和室」）の床（一部）に床鳴りが認められるほか、2階居室（間取図中の「洋室1」）は、押入の扉（右側）が開閉しづらく、床材の一部が色褪せている（写真28参照）。また、階段付近の壁などに引っ掻き傷や、2階廊下にペットの尿の跡なども認められる。
- 7 ベランダ（写真32参照）や外壁にクラックが認められるほか、リビングダイニングのクロス汚れ、その他、経年相応の劣化が認められる。
- 8 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
2145番1	公衆用道路	225㎡	荏崎市

(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>●E●● (共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件土地建物の共有持分権者です。</li> <li>2 平成7年7月31日に、私の元夫である●F●●とともに、本件土地建物を購入しました。</li> <li>3 今から5年以上前に、●F●●と離婚しました。</li> <li>4 私以外の本件土地建物の共有持分権者は、4人とも、元夫の弟の子です。</li> <li>5 本件建物で、現在、私が1人で暮らしています。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。</li> <li>6 本件土地の西側部分に、元夫が設置した物置があります。この物置は、容易に移動できるものです。</li> <li>7 本件建物は、断熱性能が低いため、冬はとても寒いです。</li> <li>8 洗面室について、洗面台は、排水時パイプから水が漏れるため、現在使用していません。また、洗濯機は、凍結した際、水道の蛇口と洗濯機の接続部が壊れたため、接続部から漏水します。これらの漏水が原因で、洗面台の下部にカビが生えているほか、洗面室の床材（表面）が剥離しています。</li> <li>9 元夫が室内で喫煙していたため、リビングダイニングのクロスが、ヤニで汚れています。</li> <li>10 キッチンに、3口のガスコンロがありますが、右側のコンロが、故障のため点火しません。また、3口中、2口のコンロに設置されている五徳の足（一部）が欠けています。</li> <li>11 これまで、犬3頭、猫2匹を室内で飼育していたことがありました。今から10年以上前から、ペットは飼っていません。</li> <li>12 2階廊下に、犬の尿の跡が残っています。また、階段の柱などに、猫の引っ掻き傷が複数あります。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

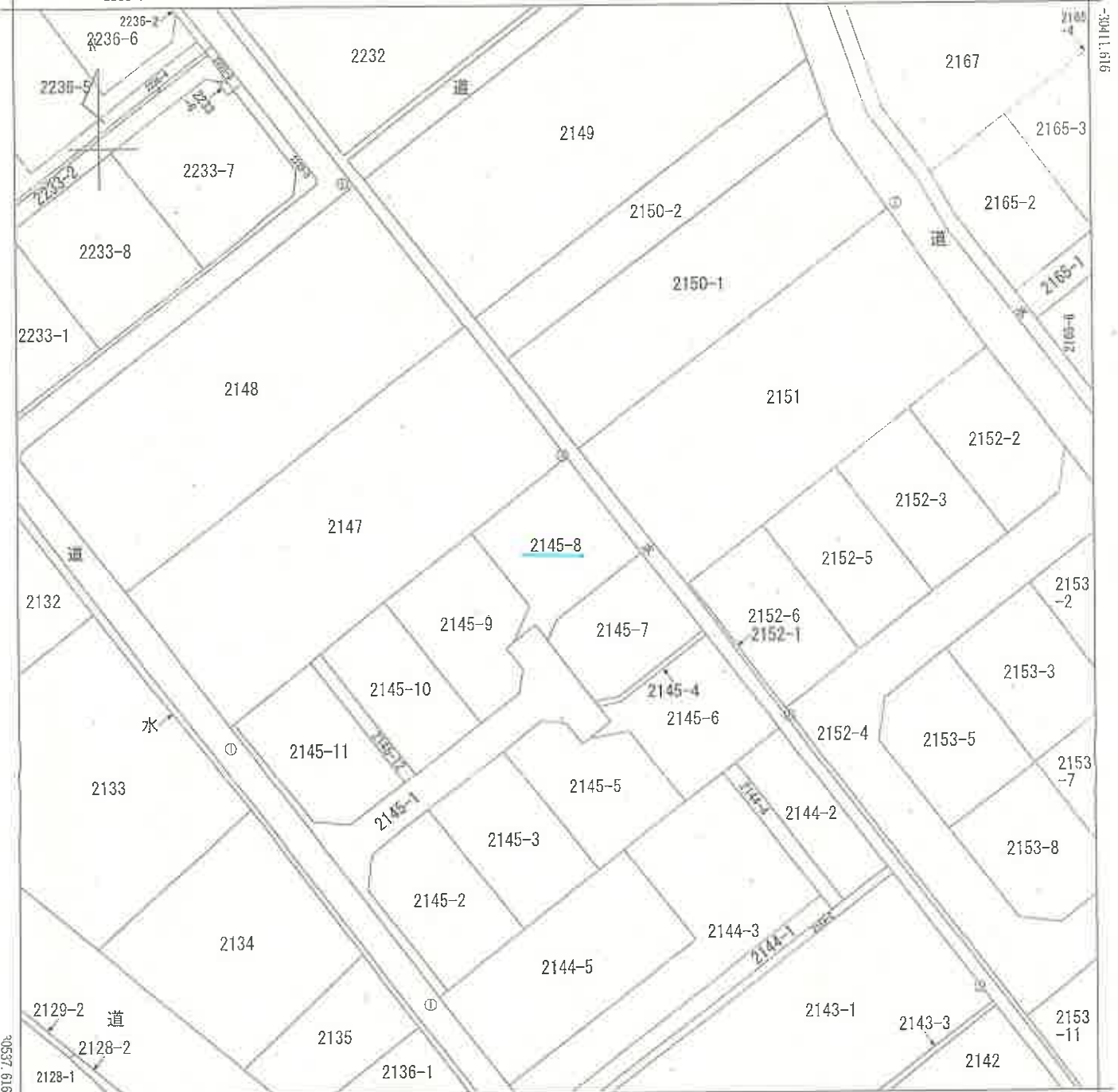
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月27日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年10月 8日(水) 13:30-14:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 共有者と面談
7年10月 8日(水) 15:15-15:20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年10月17日(金) 10:00-12:05	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 共有者と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在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

イ 2136-4  
 オ 2233-9

(座標値種別：図上測定)

-6508.746



-6633.746 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 下祖母石

請求部分	所在		〒		地番		2145番8		
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				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。

(甲府地方方法務局 下祖母石出張所管轄)

令和7年5月1日

甲府地方方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

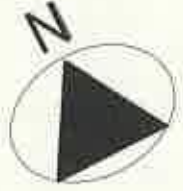


土地建物位置概略図

写真撮影  
位置・方向



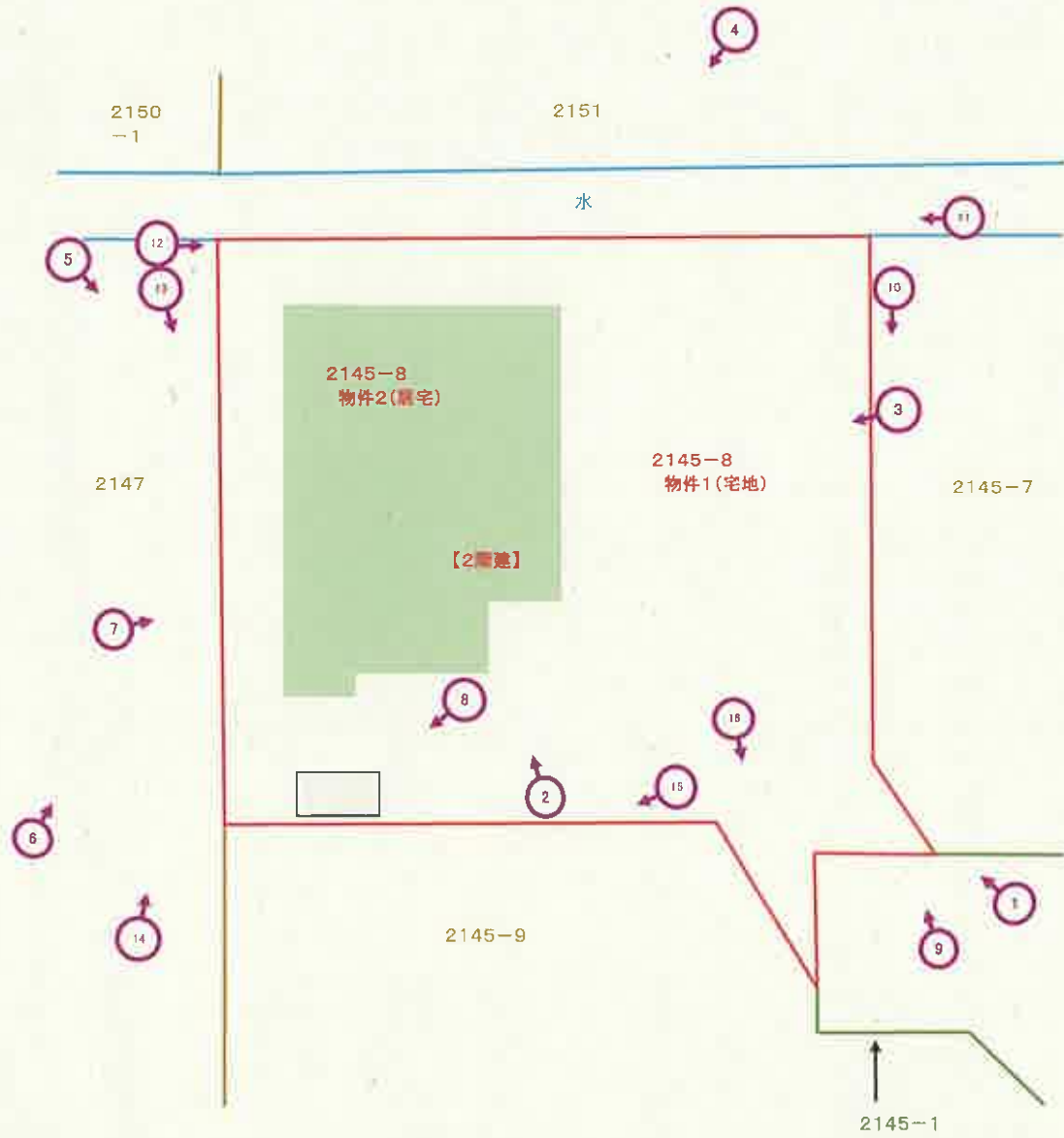
□ 物置(定着性なし)



【 申立外の近隣地（6筆）を表示 】

土地建物位置概略図

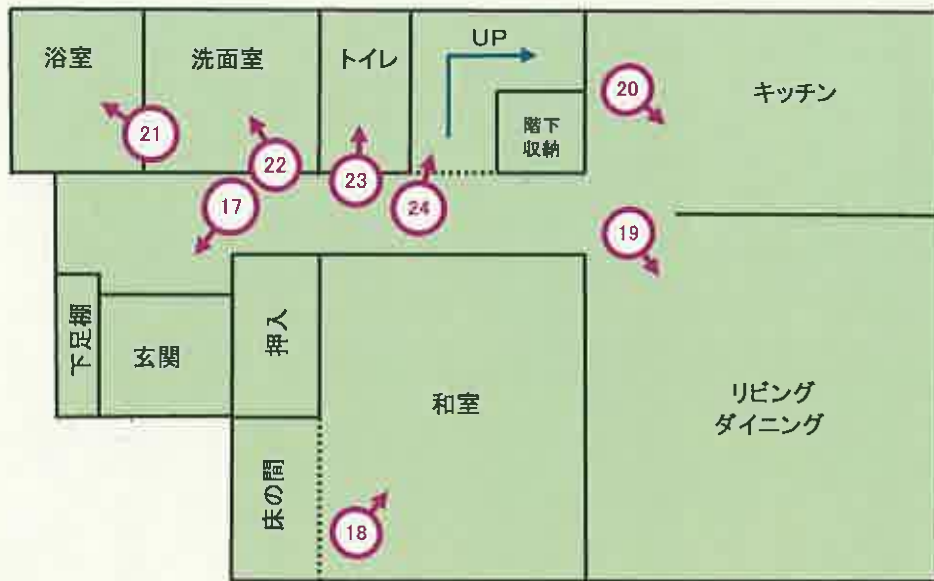
写真撮影  
位置・方向



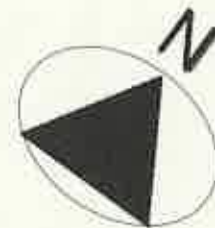
【申立外の近隣地(6筆)を表示】

間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向



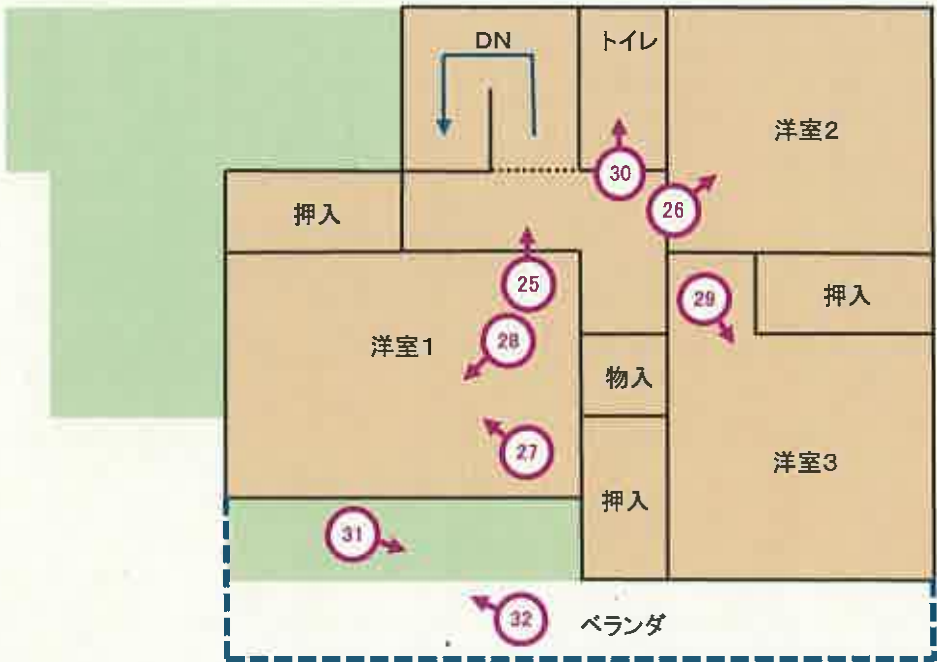
【1階】



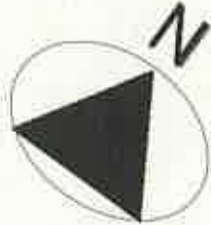
( 10 枚目 )

間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向



【2階】



1

物件2(居宅)



2

物件2(居宅)



3

物件2(居宅)



4

物件2(居宅)



5

物件2(居宅)



物件2(居宅)

6



7



雨樋のうち、集水器より下部が欠落している状況を撮影したもの

8



物置及びその周辺を撮影したもの

9

物件1(宅地)

南東側隣地  
(2145-7)



南側隣地  
(2145-1)

10

物件1(宅地)



南東側隣地  
(2145-7)

11

物件1(宅地)

北東側隣地  
(2151)



南東側隣地  
(2145-7)

12

北東側隣地  
(2151)付近

物件1(宅地)



北西側隣地  
(2147)

13

物件1(宅地)



北西側隣地  
(2147)

14

物件1(宅地)

南西側隣地  
(2145-9)



北西側隣地  
(2147)

15

南西側隣地  
(2145-9)



円柱状の低い杭  
(コンクリート製)

物件1(宅地)

16

南側隣地  
(2145-1)

南西側隣地  
(2145-9)



物件1(宅地)

17



玄関

18



和室

19



リビング  
ダイニング

20



キッチン

21



浴室

22



洗面室

23



トイレ(1階)

24



1階から、階段方向を撮影したもの

引っ掻き傷

25



2階から、階段方向を撮影したもの

26



洋室2

27



洋室1

28



床材に色褪せが認められる状況を撮影したもの(洋室1)

29



洋室3

30



トイレ(2階)

31



ベランダ

32



ベランダの床にクラックが認められる状況を撮影したもの

競第 1068号  
令和 7年(ケ)第 63号  
令和 7年10月17日 現地調査  
令和 7年10月29日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

# 評 価 書

【物件1、2】

評価人 不動産鑑定士  
本澤 英史

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7 8 0, 0 0 0 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

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
1	所在地 地目積	後記物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造積 床面積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"><li>・占有関係は現況調査報告書のとおり。</li><li>・物件1土地と隣接地とは概ね土留め等で区画されており、境界標等は見当たらなかったが現況は概ね公図どおりと思料される。</li></ul>			

物 件 目 録

1 所 在 蕪崎市下祖母石  
地 番 2145番8  
地 目 宅地  
地 積 203.62平方メートル  
共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分8分の1  
共有者 E 持分2分の1

2 所 在 蕪崎市下祖母石 2145番地8  
家屋 番号 2145番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
          2階 39.74平方メートル  
共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分8分の1  
共有者 E 持分2分の1



#### 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「葦崎」駅北西方道路距離約3.5kmに位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし 評価に影響を与える重大な規制はない。
画地条件	地積 : 203.62㎡(登記地積) 形状 : ほぼ整形地 間口 : 南西側約3.5m(出入幅を直線測定) 奥行 : 約14m 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	南西側を現況幅員約4.2m舗装道路(2145番1、所有者：葦崎市、地目：公衆用道路、地積：225㎡、建築基準法第42条1項3号)とほぼ等高に接面する中間画地である。なお、北東側に幅約1.9m水路(土留め間測定、水幅約1m)があり、幼児では流されそうな程度の流水があったが、居住後氾濫したことはないとの事である。	
土地の利用状況等	物件2建物等の敷地として利用されている。 建物等の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・土砂災害警戒区域等の指定はない。</li> <li>・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域0.5～3.0mに該当する。</li> <li>・庭は手入れが行き届かず雑草木が繁茂した状態となっている。</li> </ul>	

## 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 : 平成 7年 2月16日新築 経過年数 : 約31年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : 吹付け等 内壁 : クロス等 天井 : クロス、化粧合板等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	階層 : 地上2階建て 現況用途 : 居宅 間取り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品等	劣る
保守管理の状態	外壁、バルコニーにクラック、クロスの汚れ、割れ、破れ、特に1階はたばこのヤニによる汚れが目立つ。3口ガスコンロのうち1つは故障して点火せず、五徳(金属製台)が一部劣化により欠けている。またその上部にあるタカラ製キッチンフードは汚れが目立つ。2階フローリングに日照による色褪せがある。壁に陥没穴がある。洗面台は排水が水漏れするため使用していない(周辺床の剥離あり)。洗濯機の蛇口継ぎ目が凍結により破損して、水漏れするため使用できず、洗濯機を使用する際には、バケツ等で水を汲み入れている。雨樋が一部破損している。1階和室に床鳴り箇所あり。2階洋室押入扉の開閉がし難い箇所がある等、全般的に相当老朽化が進んでいる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成7年築であるので新省エネルギー基準(平成4年制定)が適用されているため断熱材は使用されていると思料されるが、性能が劣るようで冬場は相当寒いそうである。</li> <li>・10年以上前に犬及び猫を室内で飼育しており、猫によりクロスやドア下部にひっかき傷、破れ、犬の尿による汚れがある。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,800	0.90	203.62	1.00	2,710,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 韮崎(県)-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $20,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/132 \approx 14,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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+4

◇地域格差：街路条件+5 交通・接近条件+5 環境条件+20  
 $(100\%+5\%) \times (100\%+5\%) \times (100\%+20\%) \approx 132\%$

イ 個別格差：間口▲10

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）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	140,000	95.22	0.01	130,000

#### ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

## 2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、建物は老朽化しており一般賃貸に供するのは困難なため収益還元法は適用しなかった。

### 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
1	2,710,000	0.55	法定地上権	1,490,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,710,000	-1,490,000	/	0.80	0.60	590,000
2	130,000	+1,490,000	1.00	0.80	0.60	780,000
一括価格（合計）						1,370,000

イ 市場性修正：0.80(建物は老朽化しており改修・解体等も想定され市場性が劣る)

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 韮崎(県)-5

所 在 : 山梨県韮崎市富士見ヶ丘1丁目309番1  
「富士見ヶ丘1-8-3」

地 目 : 宅地

価 格 : 20,300円/㎡

位 置 : JR中央本線「韮崎」駅約1.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 272㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 南東4.7m市道 南西側道

用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図

●新府城跡

新府駅△449.5

上祖母石

物件1、2

下祖母石

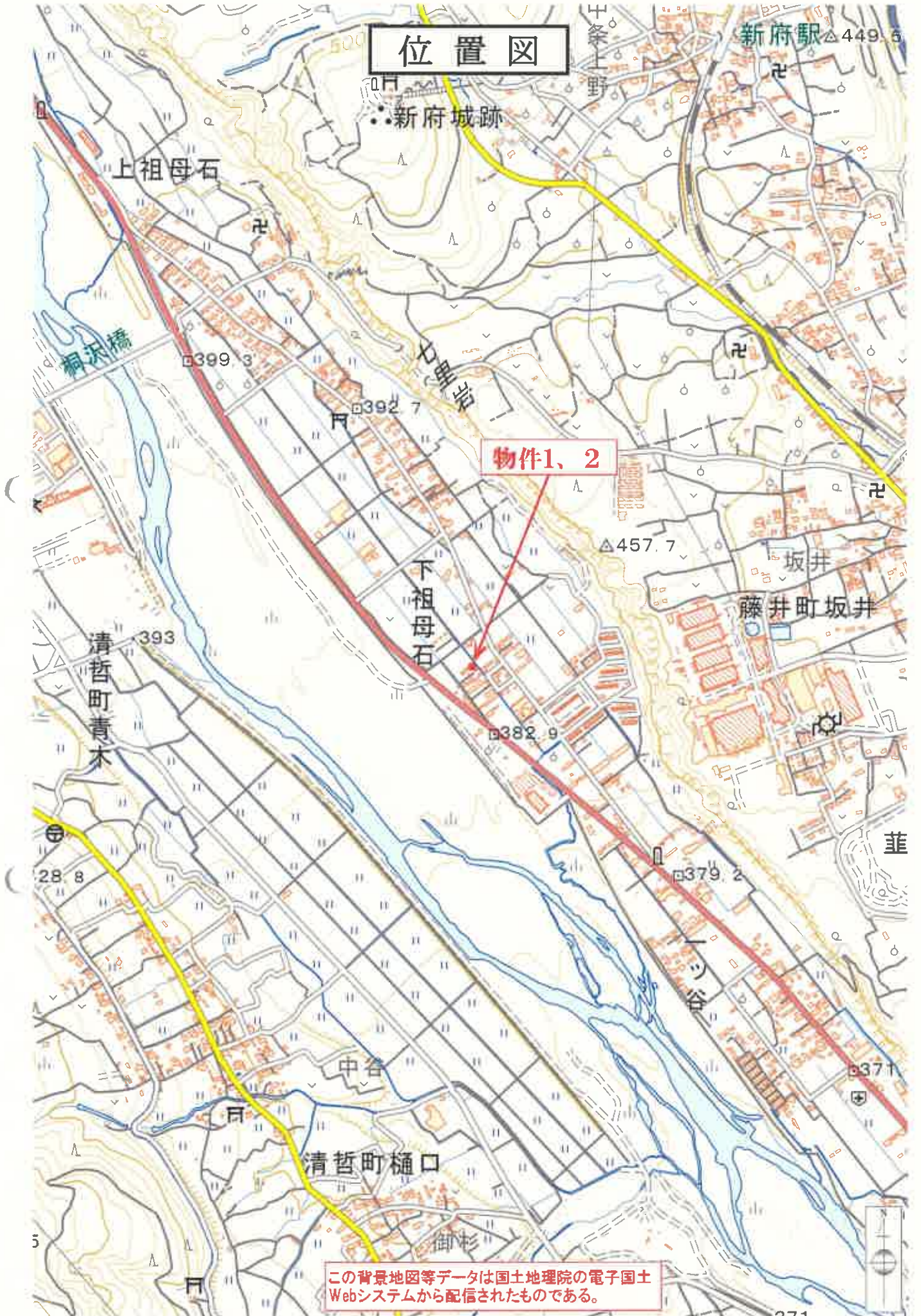
坂井  
藤井町坂井

清哲町青木

葦

清哲町樋口

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。



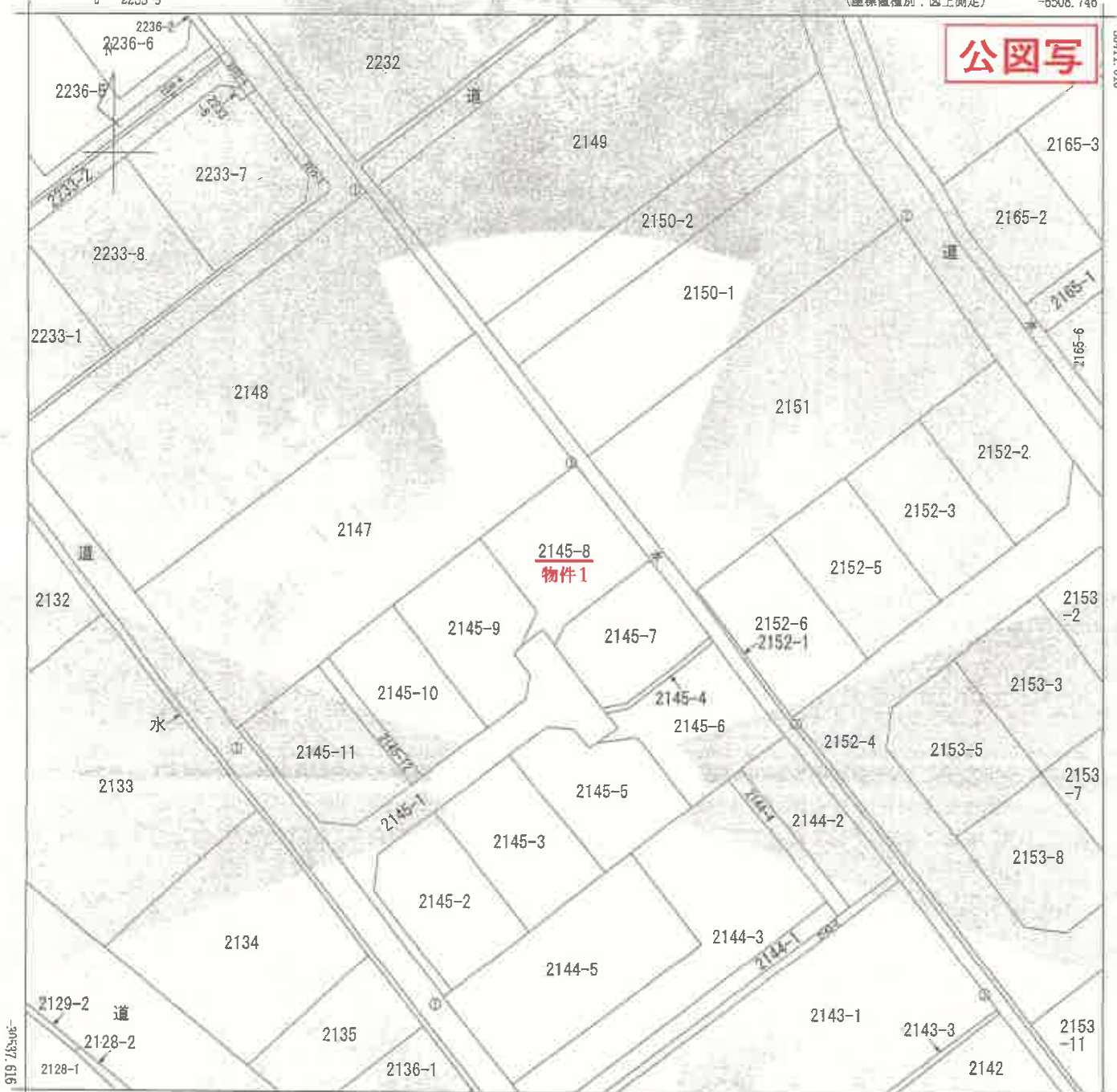
2136-4  
2233-9

(座標値種別：図上測定)

-6508.746

公図写

919 76306-



-6633.746 (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。

地番区域見出  
下祖母石

請求部	所在	〒213 0001 下祖母石			地番	2145番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方務局 下祖母石出張所管轄)

令和7年5月1日

甲府地方務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：2-1  
(1/1)



登記年月日：平成7年2月21日

205338

平成7年2月21日

階平面図

建物階平面図

家屋番号 2145番8

物件2

建物の所在 美幌市下祖母石2145番地8

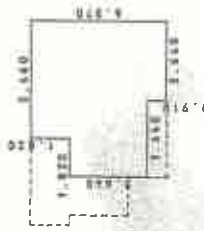
1 階



求積表

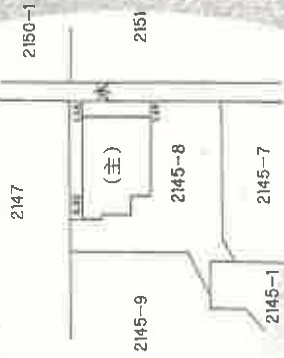
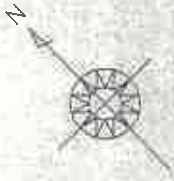
1.820 X 0.455	0.826100
4.550 X 1.820	8.281000
6.370 X 7.280	46.373600
合計	55.482700
床面積	55.48 ㎡

2 階



求積表

3.640 X 1.820	6.624800
5.460 X 1.820	9.937200
6.370 X 3.640	23.186800
合計	39.748800
床面積	39.74 ㎡



(日課連12)

(長崎納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(甲府地方法務局非籍出張所管轄)

令和7年5月1日

甲府地方法務局

登記官