

令和 7 年（又）第 3 9 号

本件は、

金 3 5 5 万円

以上で買受け可能となります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 9 月 25 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 8 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,080,000 3,264,000	一括	816,000	34,361	不明
1	1,530,000				
2	2,550,000				
	3,550,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 都留市玉川字大穴口 |
| | 地 番 | 610番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都留市玉川字大穴口 610番地23 |
| | 家屋 番号 | 610番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.42平方メートル
2階 52.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 25 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

周辺隣地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 都留市玉川字大穴口
地 番 610番23
地 目 宅地
地 積 200.10平方メートル
- 2 所 在 都留市玉川字大穴口 610番地23
家屋 番号 610番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.42平方メートル
2階 52.02平方メートル



令和 7年(ヌ)第 39号
令和 7年10月21日受理
令和 7年12月12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 都留市玉川字大穴口
地 番 610 番 23
地 目 宅地
地 積 200.10 平方メートル
- 2 所 在 都留市玉川字大穴口 610 番地 23
家屋 番号 610 番 23
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 64.42 平方メートル
2 階 52.02 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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年 8月20日から	
最初の	契約日	平成22年 8月20日	
契約等	期間	平成22年 8月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成22年 8月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、契約日及び契約の始期は、債務者が、本件物件について相続を原因として所有権を取得した日である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 物件1について

物件1は、物件2の底地部分及び物件2南西側部分を除き、石組を配した庭園となっている。

物件1は、物件2南西側部分で申立外土地1に接道しており、道路からはやや高く位置している。

物件1の隣接土地との境界付近にはコンクリートブロックなどの地物が配されているが、北西側境界線上に金属プレートがあった。しかし、物件1と申立外土地1との境界付近には、境界を示す地物は石積みであり、境界標が見当たらない。また、申立外土地3、4との境界ブロックが褶曲しており、公図のような直線ではないため、現地に公図上の境界を落とすのは困難であるから、物件1の隣接土地については境界不明確として処理した。

また、物件2の底地の東南方向は、前述の庭園部分の北東側に浄化槽が埋設されている。

物件2に隣接した物件1上には、物置（定着性がないため動産として処理）が3か所あり、それら内部に収納された動産類は、物件2占有者Bの占有に属するものと判断した（明認方法の施された動産が見当たらなかった）。

2 物件2について

物件2内には、B宛て及びC宛ての郵便物、B宛てのライフライン検針票があり、関係人の陳述から、物件2は、Bが、使用借を占有権原として居宅として占有しているものと判断した。Cについては、関係人の陳述から、物件2を占有していないものとして処理した。

物件2は、玄関ホールの和室（6畳間）出入口付近に床沈みがある。そのほか、各室出入口扉の開閉がスムーズではない箇所がある。また、2階洋室1のクロゼットは、扉に破損がある。

物件2の屋根上には、太陽熱温水器が設置されているが使用可能かどうかは不明である。

以上から、物件2には、Bが一人で居住して占有しているものと判断した。

物件2内には、亡くなった祖父母の者と思われる動産類も見受けられたが、関係人の陳述によると、祖父母は生前、その所有動産はBに相続させると言っていたとのことである。

3 申立外土地

(1) 所在・地番 都留市玉川字大穴口610番1

現況地目 公衆用道路

地 積 4132㎡

所 有 者 都留市

調査の理由 本物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 都留市玉川字大穴口610番30

現況地目 宅地

地 積 200.09㎡

所 有 者 D

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

そ の 他 の 事 項

(3) 所在・地番 都留市玉川字大穴口610番26

現況地目 宅地

地 積 198.26㎡

所 有 者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である。。

(4) 所在・地番 都留市玉川字大穴口610番25

現況地目 宅地

地 積 198.22㎡

所 有 者 F

調査の理由 物件1との境界が不明確である。。

(5) 所在・地番 都留市玉川字大穴口610番22

現況地目 宅地

地 積 200.00㎡

所 有 者 G

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
☒ A (債務者)	1 執行官からの照会書の提出締め切りが本日のため、お電話しました。 2 執行官からのお尋ねのうち、Bが本物件に居住していることは間違いありません。Bは私の子で、平成20年頃、私が本物件から出て行って以来、本物件には私の両親とBが居住していました。 3 平成22年8月20日に物件所有者であった父が亡くなり、本物件について、私が、相続を原因とする所有権移転登記手続きをしました。 4 私は、所有権移転登記手続き前に、本物件から出ており、本物件には両親と子の3人が居住していました。 5 私が父親死亡後に所有権移転登記手続きをした段階では、本物件には母親と子が居住しており、母死亡後は子が一人で居住しています。 6 私が本物件の所有権を取得後、私と息子の間で賃料等名目の如何を問わず金銭のやりとりはありません。 7 照会書中にCについての質問がありましたが、Cは、私の元夫です。Cは本物件には居住していません。 8 なお、亡父母は、生前、その所有動産はBに相続させると言っていました。 9 本物件についても、亡父母はBに相続させるつもりでした。私が、借金について担保提供を必要としたため、相続を原因とする所有権移転登記手続きを経由していますが、本物件についての固定資産税はBが払っており、ライフラインもBが契約しています。 (以上令和7年12月11日電話聴取)

(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10月23日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (110円, 10月29日到着180円)
令和7年10月24日 (金) 10:00-11:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 一部簡易計測
令和7年11月27日 (木) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査
令和7年12月3日 (水) 13:45-15:30	物件所在地	現況調査 (続行)
令和7年12月4日 (木) : - :	当庁	債務者宛て占有照会書送付 (110円+110円)
令和7年12月11日 (木) 10:30-11:15	当庁	A (債務者) から架電。占有調査等
年 月 日 () : - :		
(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 7年12月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 H を立ち合わせ, 技術者により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。 ☒ 令和 7年12月 3日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

I 610-86
O 地区外

(座標値種別：図上測定)

+38435.514



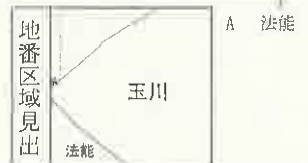
地区外

(2507-2+道+水+地区外)

+38310.514
+38310.514

(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	都留市玉川字大穴口				地番	610番23			
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3年2月				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。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和7年9月25日

甲府地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成24年8月27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。
 (甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年9月25日 甲府地方方法務局

登記官

(9 枚目)

113225

各階平面図

建物図面

家屋番号 610番23

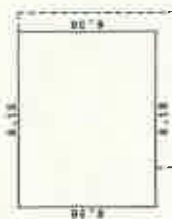
建物の所在 都留市玉川字大穴口610番地23

1階
 求積表
 $1.82 \times 6.36 = 11.5752$
 $7.27 \times 7.27 = 52.8529$
 計 64.4281

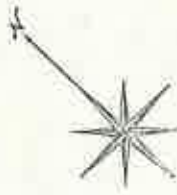
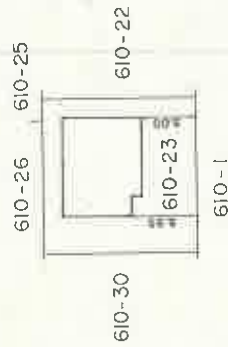


床面積 84.42㎡

2階
 求積表
 $8.18 \times 6.36 = 52.0248$



床面積 52.02㎡



(北 源納)

(目録巻12)

作製者

3月27日作製

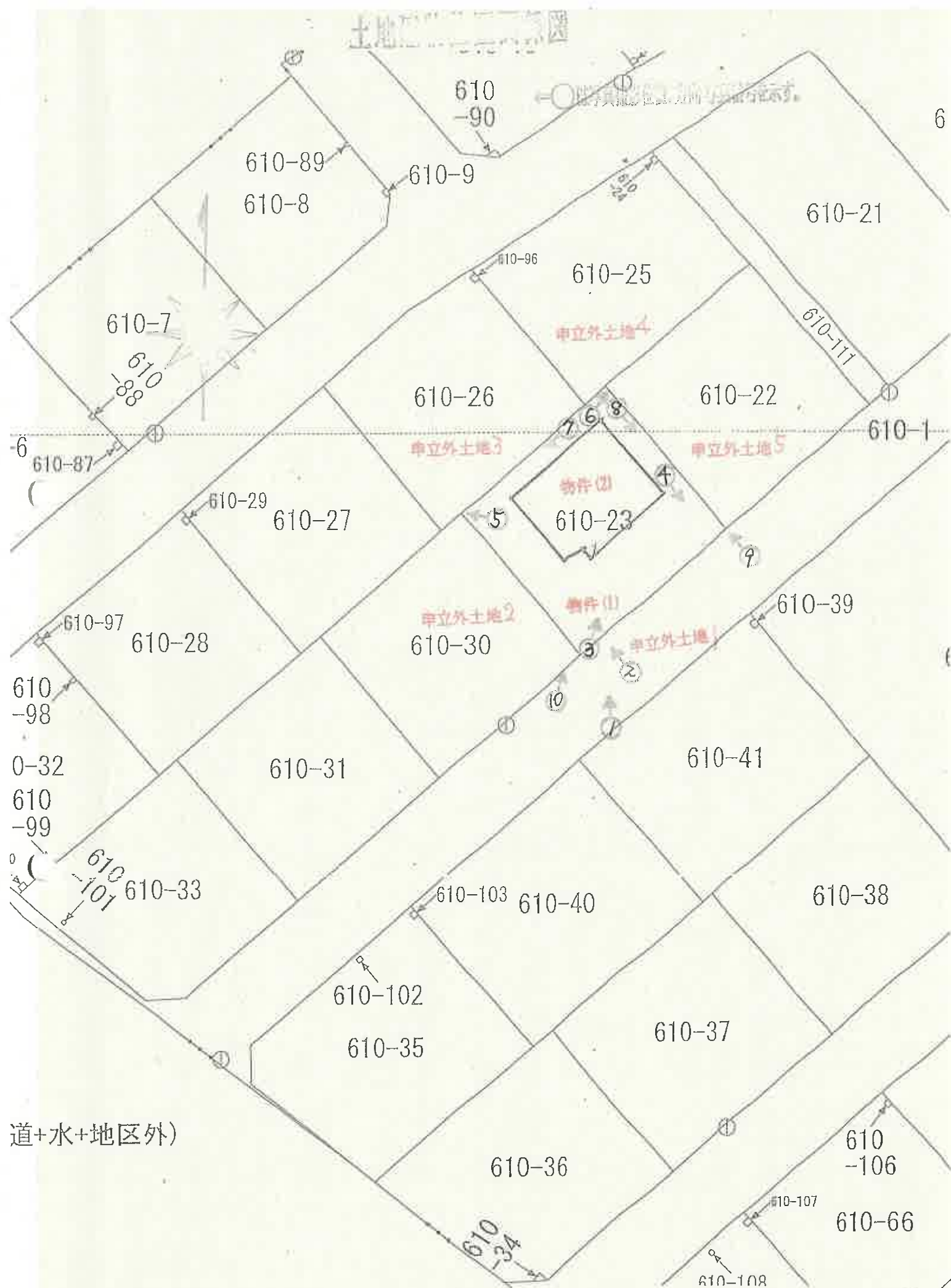
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

H2-8-27



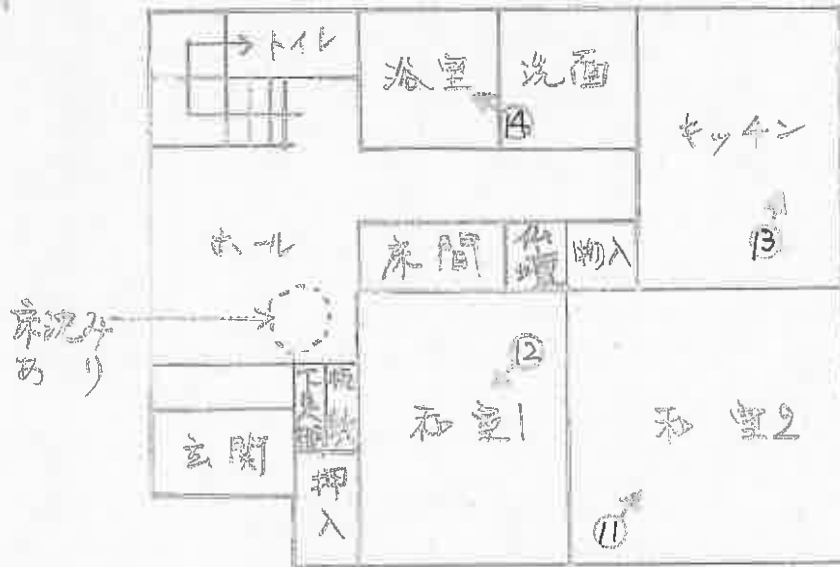
道+水+地区外)

間取図

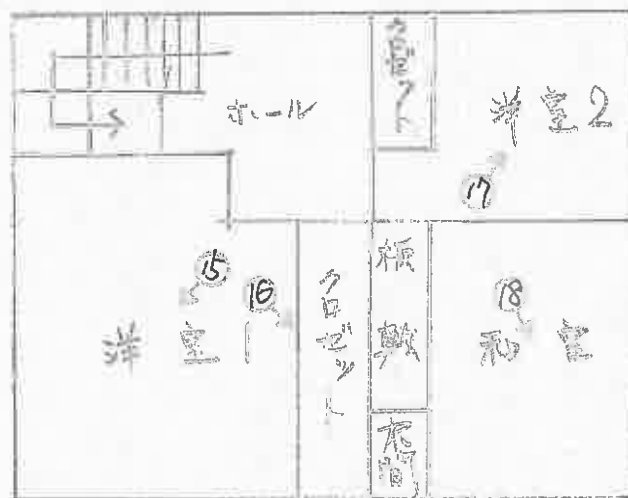
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15

16



17



18



競第 00581号
令和 7年（ヌ）第 39号
令和 7年12月 3日 現地調査
令和 7年12月11日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件2	金 2, 5 5 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1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格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、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	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 本件物件は使用貸借に供されている。買受人に対抗できない。 ・ 本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する。「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。 「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。			

物 件 目 録

- 1 所 在 都留市玉川字大穴口
地 番 610番23
地 目 宅地
地 積 200.10平方メートル
- 2 所 在 都留市玉川字大穴口 610番地23
家屋 番号 610番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.42平方メートル
2階 52.02平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「赤坂」駅の南東方道路距離約1.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	区画整然とした住宅地域（サントウン玉川）。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 （規模、形状等）	規模 : 200.10m ² 間口 : 約14m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南東約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 高低差：接面道路より約0～30cm高い 接面道路との関係：中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（本件物件で使用中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下 水 道：なし（地域としてなし）	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「都留市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。 ・本件物件は菅野川の洪水浸水想定区域に該当し、最大浸水深0.5m未満である。 ・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年 8月14日新築 35.3年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 住宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（外壁のヒビ割れ、床の沈み込み、内壁クロスの剥がれ、扉の破損等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・建築確認済みである（平成2年2月28日受理、都留土木事務所受理番号；都土第2-1-100号、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	27,300	1.04	200.10	1.00	5,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 都留(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/99 \div 27,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.70%を補正 { $100\% + (-0.70\% \div 12\text{ヶ月} \times 5\text{ヶ月}) \div 99.7\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲5)

交通・接近条件(最寄り駅への接近性▲1)

環境条件(居住環境+5)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.01) \times (1.00+0.05) \} \times 100 \div 99$

イ 個別格差：物件1 画地条件(方位+4)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

② 物件2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	200,000	116.44	0.05	1.00	1,160,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：116.44㎡

ウ 現価率：保守管理の状態等を勘案して現価率を5%とした。

エ 市場性修正率：1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権価格

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) $ア \times イ = ウ$
1	5,680,000	0.55	法定地上権	3,120,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	評価額 (円) $ア \pm イ \times ウ = エ$	個別 価格比 (%)
1	5,680,000	-3,120,000	1.00	2,560,000	37.4
2	1,160,000	+3,120,000	1.00	4,280,000	62.6
合計	6,840,000			6,840,000	100.0

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)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
901,500	640,065	1.00	10.0%	1.00	6,400,000

ア 総収益

本件物件は使用貸借に供されている居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

$$75,000\text{円}/\text{月} \times 12\text{ヶ月} = 900,000\text{円}$$

②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

$$75,000\text{円}/\text{月} \times 2\text{ヶ月} \times 1.0\% = 1,500\text{円}$$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした。

④総収益

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 901,500\text{円}$$

イ 純収益

経費率を総収益の29%と査定

$$901,500\text{円} \times (1 - 0.29) = 640,065\text{円}$$

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

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 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	6,840,000	0	6,840,000
② 収益価格	—	—	6,400,000
③ 調整後の価格			6,800,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は区画整然とした住宅地域（サントウン玉川）に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6,800,000	1.00	0.60	1.00	4,080,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場修正率 : 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)

エ その他の控除減価率 : 1.00

3 内訳価格の判定

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	4,080,000	37.4%	1,530,000
2	4,080,000	62.6%	2,550,000
一括価格 (合計)			4,080,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 都留(県)-2

所 在：山梨県都留市法能字海戸152番1

価 格：27,600円／㎡

位 置：富士急行線「谷村町」駅の南東方道路距離約2.0kmに位置する

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：269㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側4.0m市道に接面

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：農地の中に一般住宅、小工場等が混在する住宅地域

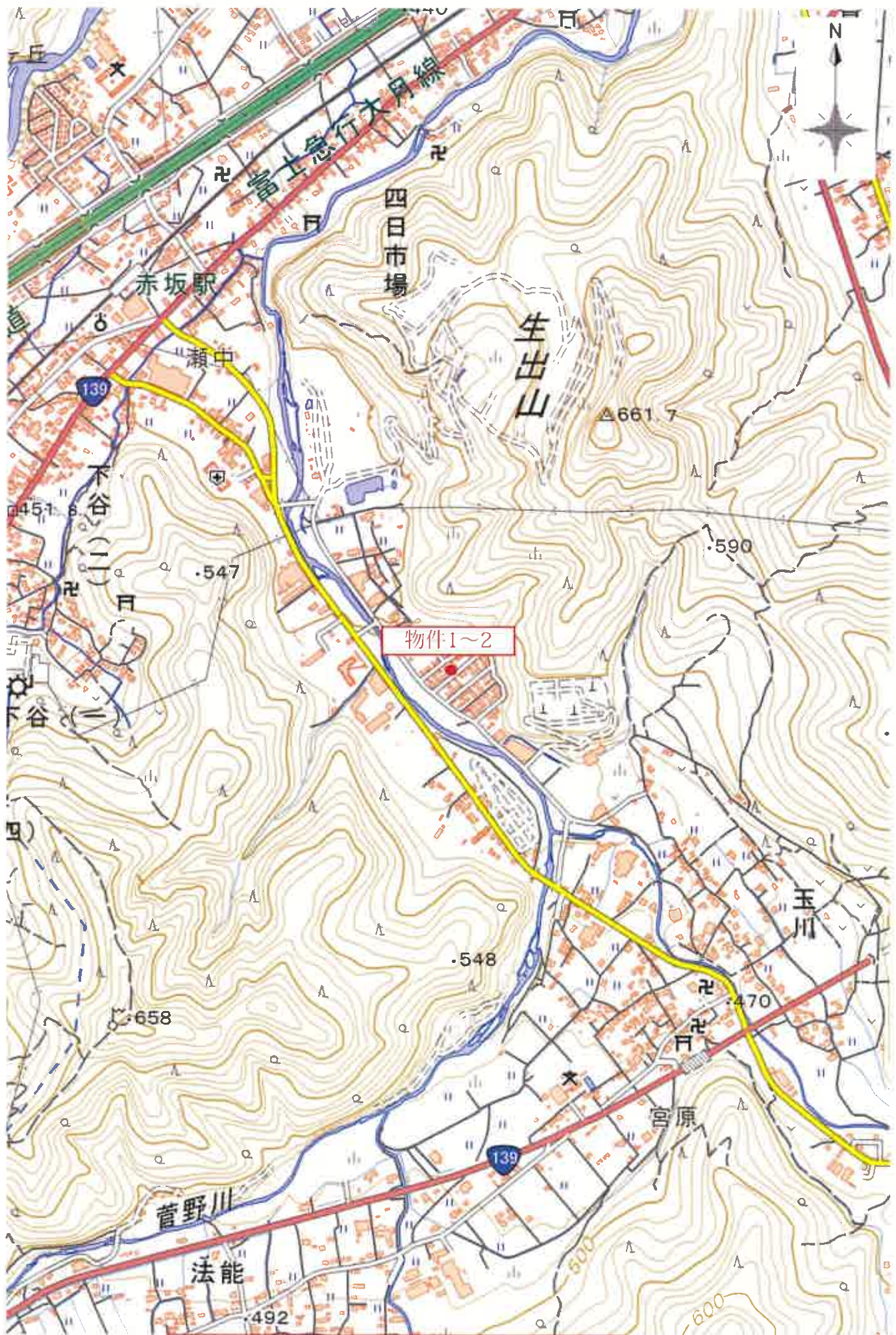
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上



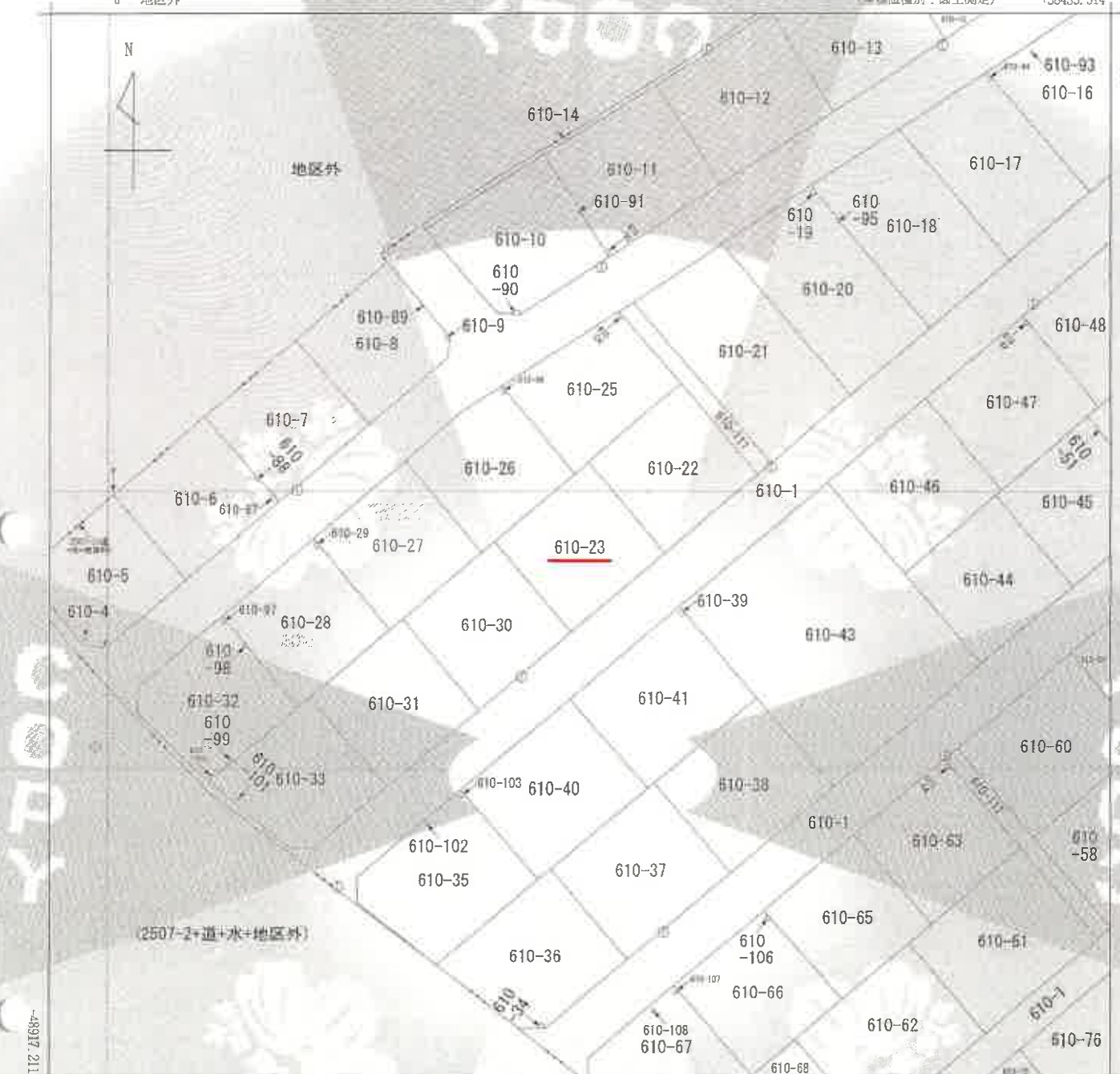
縮尺: 1 / 10,000

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。

0 250 500m



地区外



(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データ「tsukuhori-taiheiyouki2011.par」による修正がされています。



請求 区分	所在	都留市玉川字大六口				地番	610番23			
出力 地尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 又は記号	測	分類	地区(住居)4条第1項		種類	地籍図
作成 年月日	平成33年2月			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類である。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年9月25日

甲府地方方法務局

請求番号：7-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成24年8月27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。
（甲府地方方法務局大月支局管轄）
令和7年9月25日 甲府地方方法務局

113225

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 610番23

建物の所在 都留市玉川字大穴口610番地23

1階

求積表

$1.82 \times 6.36 = 11.5752$
 $7.27 \times 7.27 = 52.8529$
計 64.4281

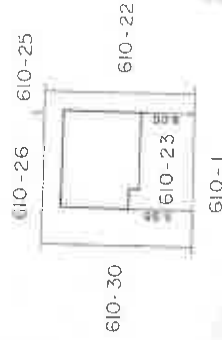
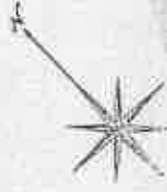
床面積 64.42㎡

2階

求積表

$8.18 \times 6.36 = 52.0248$

床面積 52.02㎡



(日割書式)

作製者

(平成24年8月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(出典：国土院「国土調査士会統一用紙」)

H24-8.27

請求番号：7-2

【A4用紙縮小】