

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	1, 470, 000 1, 176, 000	一括	294, 000	90, 844	0
1	1, 040, 000				
2	430, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 菰崎市岩下字岩根前
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 668.05平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 菰崎市岩下字岩根前 128番地
家屋 番号 128番
種 類 物置 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 584.17平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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B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】

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 菰崎市岩下字岩根前
地 番 1 2 8 番
地 目 宅地
地 積 6 6 8 . 0 5 平方メートル
所有者 A

2 所 在 菰崎市岩下字岩根前 1 2 8 番地
家屋 番号 1 2 8 番
種 類 物置 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 5 8 4 . 1 7 平方メートル
所有者 B



令和7年（ケ）第85号

令和 7年10月 2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 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
29 枚

物 件 目 録

1 所 在 蕫崎市岩下字岩根前
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 668.05平方メートル
所有者 A

2 所 在 蕫崎市岩下字岩根前 128番地
家屋 番号 128番
種 類 物置 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 584.17平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県韮崎市岩下128番地		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 ☒ その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主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			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 物置，事務所 として管理し、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49年 9月建築（登記記録上） 2 平成 元年 3月増築（同上） 3 本件建物内に、本件建物所有者（B）の所有にかかる機械器具は存在しない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 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 □物置		
■関係人(■●A●● (土地所有者兼建物所有者代表者) 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	昭和49年 9月15日		
最初の契約等	契約日	昭和49年 9月15日頃	
	期間	昭和49年 9月15日 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	平成21年 2月17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			
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		
1 占有開始時期は、本件建物の新築時期（登記記録上）とした。 2 「現在の契約等」の始期は、●A●●が、物件1の土地を単独相続した時期とした。			

(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9ないし12のとおり。なお、本件土地の周辺は、その北側及び西側に田が広がり、南側及び東側は道路が走行している。当該道路のうち、南側道路は、概ね、西側から東側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を、東側道路は、概ね、南側から北側にかけて高くなる傾斜地を形成している。本物件の東側近傍に、墓地が存在する（写真2参照）。
- 2 本件土地と、北側隣地（地番116番）との境界付近は、本件建物の土台（基礎）部分が当該北側隣地の耕作地と接していることなどから、両土地の境界は、外観上、判然としないものと観察した。両土地は、概ね、等高である（以上、写真13、14参照）。
- 3 本件土地（高）と、西側隣地（地番126番、139番1）（低）との間に高低差が認められる。両土地の境界付近は、石垣や水路で区画されているが、石垣等のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（以上、写真15、16参照）。
- 4 本件建物内に、建築資材（写真21、22参照）のほか、●A●が格納している稲刈り機や田植え機といった農機具（写真23、24参照）が存在する。
- 5 本件建物につき、窓ガラスの破損（一部）や外壁の損傷（一部）が認められる（写真7、8参照）ほか、屋根（一部）が欠落し雨漏りが認められる箇所や天井材が損傷している箇所及び雨染みやクロスの剥離が認められる（写真27、28、31参照）。
- 6 本件建物について、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 7 現地の状況及び関係人の陳述等によると、本物件内で、現在有限会社新府が使用・占有している箇所はないものと観察した。
- 8 平成25年頃、本件建物内で事故があった旨の関係人の陳述がある。

(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

- 9 隣接する公図上の「道」、「水」及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1 1 6 番	田	4 6 2 m ²	● A ● ●
1 2 6 番	田	2 4 7 m ²	● A ● ●
1 3 9 番 1	田	3 4 2 m ²	● A ● ●
1 3 9 番 2	公衆用道路	4. 4 7 m ²	韭崎市

- 10 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
1 3 9 番 2	公衆用道路	4. 4 7 m ²	韭崎市
1 5 5 番 2	公衆用道路	4. 3 2 m ²	韭崎市

(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
●A●● (土地所有者兼建物所有者代表者)	1 私は、本件土地の所有者です。また、本件建物所有者であるBの代表者でもあります。 2 本件建物は、昭和49年9月15日に築造され、平成元年3月20日に増築されました。 3 本件建物が築造された当時、本件土地所有者は、私の父である●C●●でした。平成21年2月17日に父が亡くなった際、私が本件土地を単独相続しました。 4 本件土地を本件建物の敷地として利用することについて、父及び私と、Bとの間で、地代の支払に関する取決めをしたことはありません。Bは、本件土地を本件建物の敷地として無償利用しています。 5 本件建物を築造した当時、父が壮蚕室（そうさんしつ）として、本件建物を使用していました。その後、有限会社新府が物置や事務所として本件建物を利用していました。同社は、土木建築などを行う会社でしたが、平成25年5月頃、破産手続が開始され、同年11月頃、破産手続が廃止されました。 6 本件建物は、現在、Bが管理し、占有しているとの認識で構いません。 7 本件建物内に、建築資材のほか、私が格納している田植え機や稲刈り機などの農機具が存在します。B所有にかかる機械器具はありません。 8 Bは、平成23年5月31日、株主総会の決議により解散しました。現在、私が同社の清算人として清算手続を行っています。 9 有限会社新府やBは、本物件内で、土壌汚染につながるような薬品等を使用したことはありません。第三者がそのような薬品等を使用したことがあるとの話を聞いたこともありません。 10 有限会社ワコーサービスは、現在、本件建物を使用していません。 11 今から12年くらい前である平成25年1月頃、本件建物内で、私の弟が自殺しました。

(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10月29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11月 7日(金) 12:30-13:30	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年12月 4日(木) 9:30-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●氏と面談 <評価人同行>
7年12月 4日(木) 14:05-14:30	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書(会社)等交付請求(窓口)

(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 を立ち会わせ, 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。

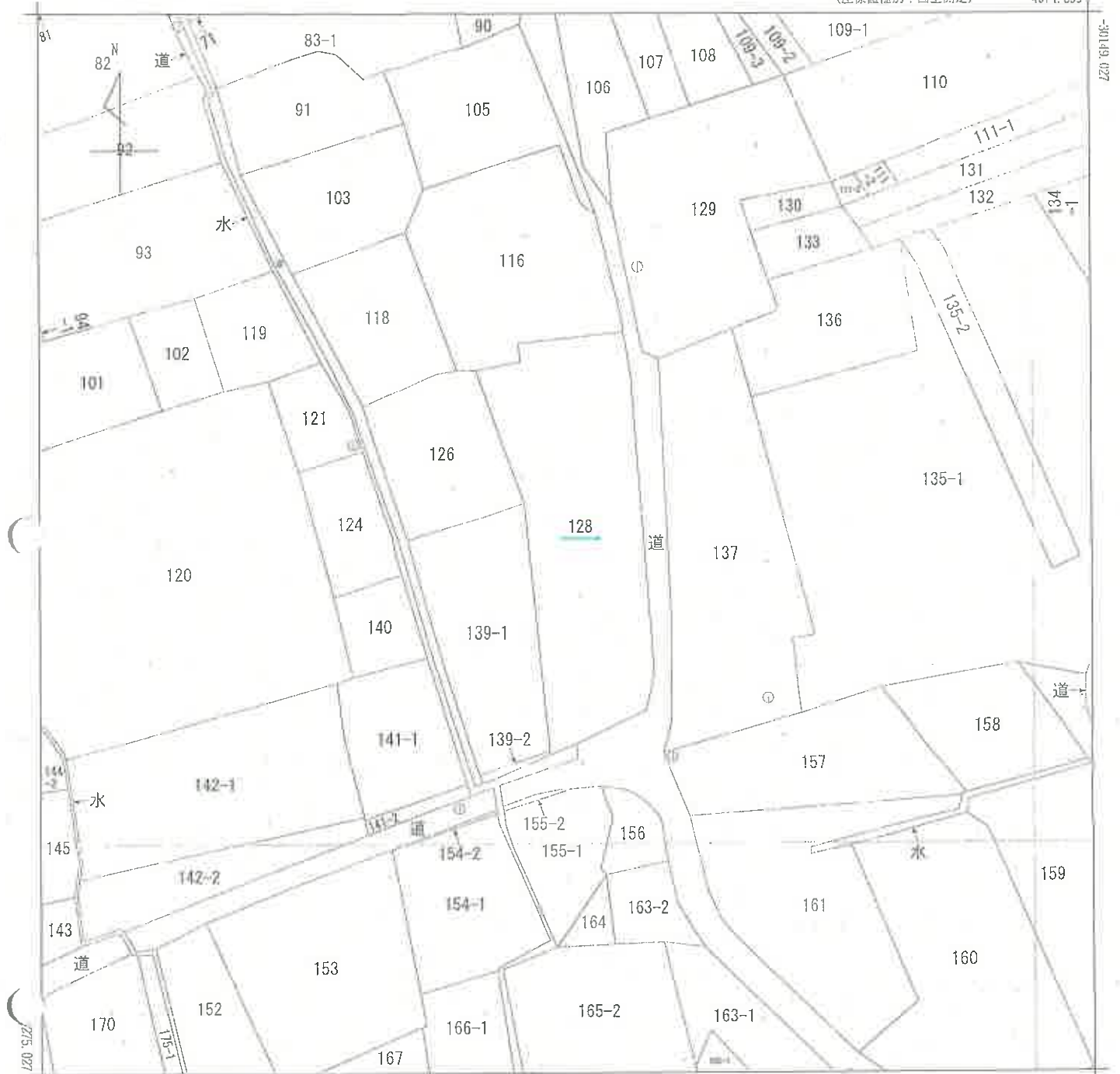
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 道

(座標値種別：図上測定)

-4074.599



-4199.599

(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

岩下

請 求 部	所 在	葦崎市岩下字岩根前				地 番	128番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅶ	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 事 記 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。

(甲府地方法務局葦崎出張所管轄)

令和7年8月7日

東京法務局

地図整理番号：M91147

登記官

(1/1)

(8 枚目)

128

山梨県韮崎市韮崎町岩下字岩根前128番地

建物の所在

縮尺 1/500

(長源清)

人請申

縮尺 1/500

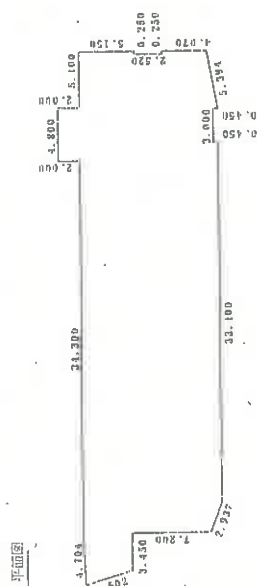
17日作製)

作者製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

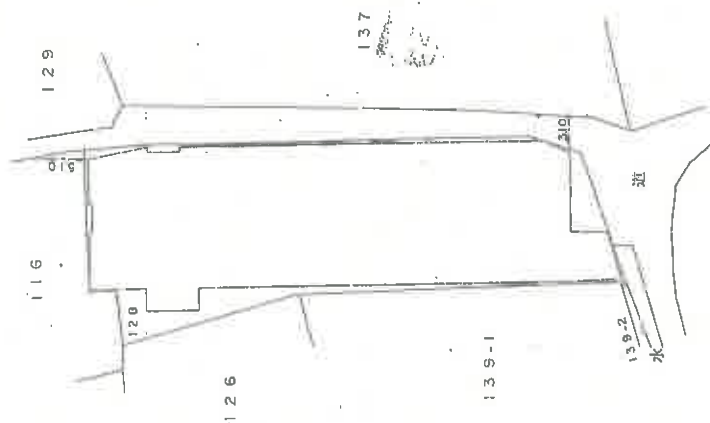
(日) 12

癸亥年九月廿七日 癸亥



求積表

4.800 X	2.000 =	9.600000
48.900 X	4.510 =	220.539000
44.150 X	0.640 =	28.255000
43.900 X	2.520 =	110.628000
44.150 X	4.620 =	203.973000
35.850 X	0.450 =	16.132500
5.300 X	0.450 =	2.385000
-2.750 X	1.030/2 =	-1.416250
-1.000 X	5.300/2 =	-2.650000
-0.200 X	4.700/2 =	-0.470000
-1.300 X	4.310/2 =	-2.801500
合計		584.175750
床面積		584.17m ²



登記證

(9 枚目)

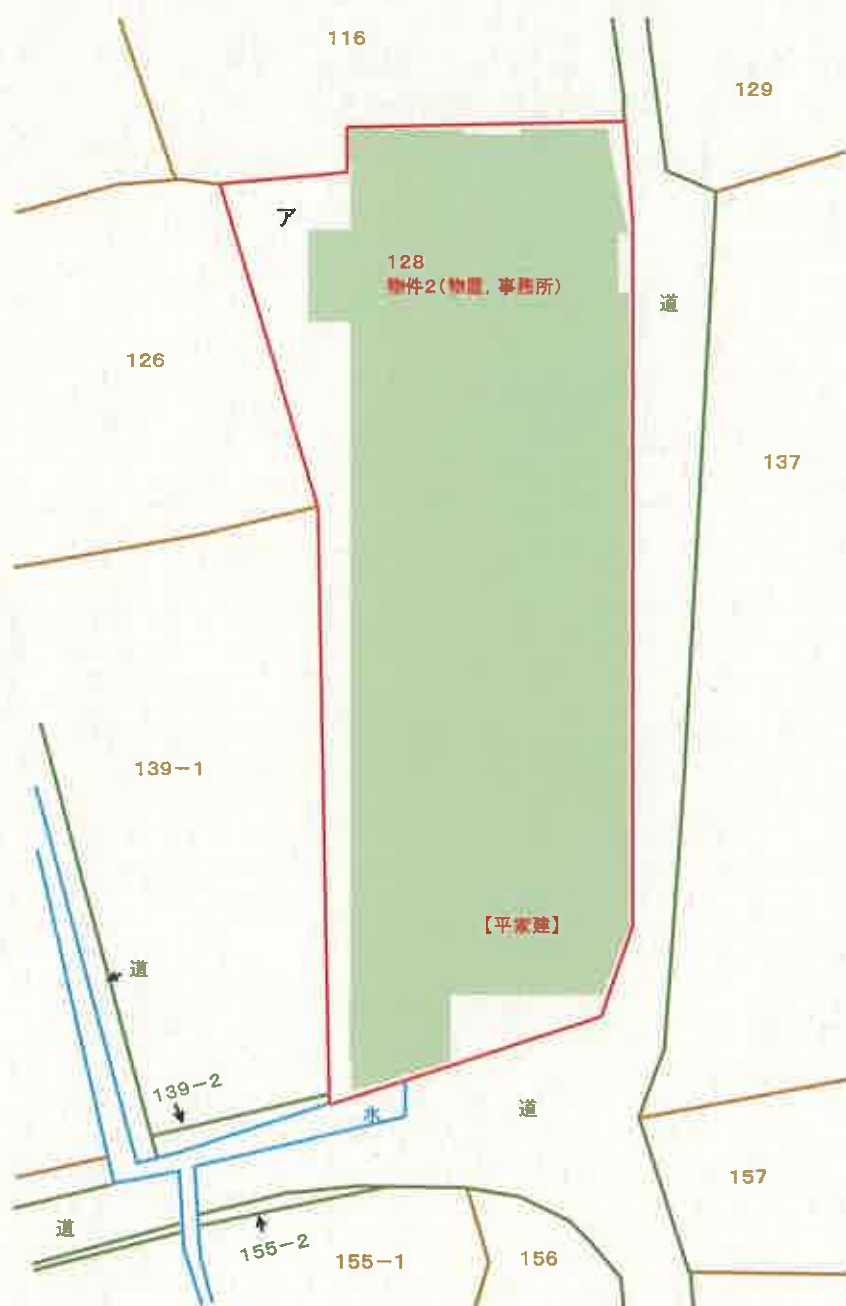
地区整理番号: M91148

ア 128 物件1(宅地)

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向

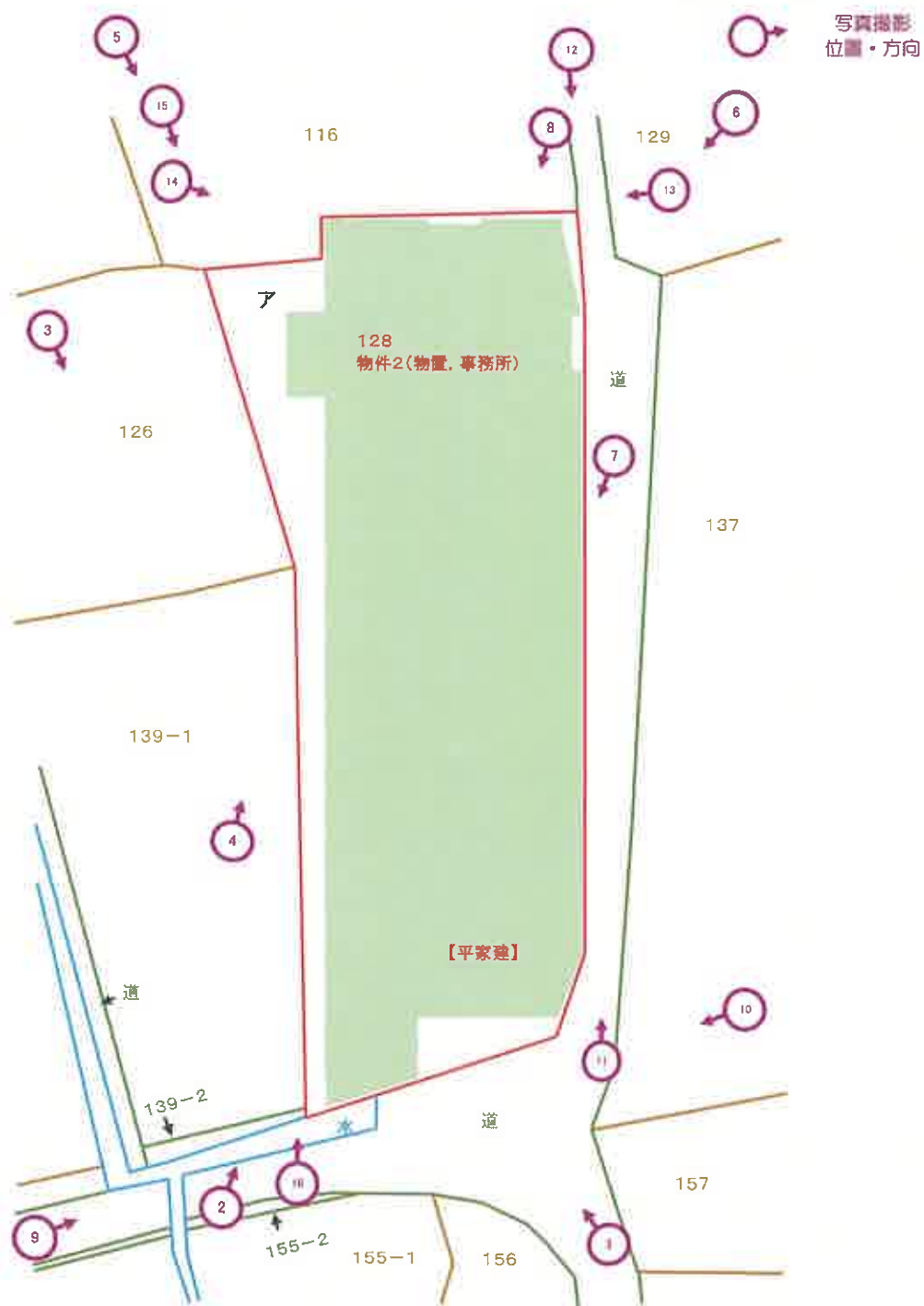


【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

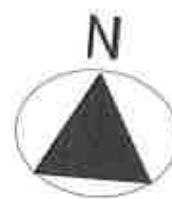


土地建物位置概略図

ア 128 物件1(宅地)

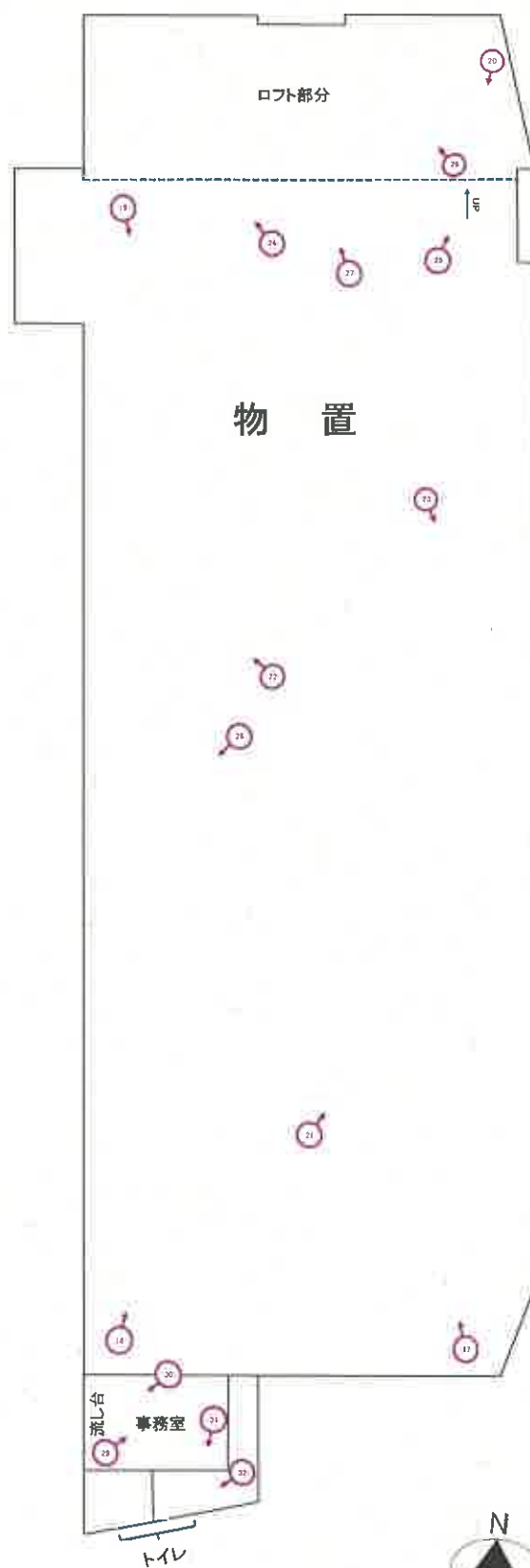


【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】



写真撮影位置・方向

間取図（物件2）



【1階】

（ 12 枚目 ）

1

物件2(物置, 事務所)



2

物件2(物置, 事務所)

墓地



3

物件2(物置, 事務所)



4

物件2(物置, 事務所)



5

物件2(物置, 事務所)



6

物件2(物置, 事務所)



7



本件建物の窓ガラス(一部)が破損している状況を撮影したもの

8



本件建物の壁に損傷が認められる状況を撮影したもの

9

物件2(物置, 事務所)



接道関係

10

物件2(物置, 事務所)



接道関係

11

物件2(物置, 事務所)



接道関係

12

物件2(物置, 事務所)



接道関係

13

物件2(物置, 事務所)

北側隣地
(116)



14

北側隣地
(116)

物件1(宅地)



15



16



17



物置

18



物置

19



物置

20



物置

21



建築資材等が置かれている状況を撮影したもの

22



建築資材等が置かれている状況を撮影したもの

23

稲刈り機



農機具が格納されている状況を撮影したもの

24

田植え機



農機具が格納されている状況を撮影したもの

25



ロフト用の階段付近を撮影したもの

26



ロフト部分

27

屋根の欠落箇所



屋根(一部)が欠落し、雨漏りする箇所及びその周辺を撮影したもの

28

天井材の損傷箇所



天井材の損傷が認められる状況を撮影したもの

29



事務室

30



流し台付近を撮影したもの(事務室)

31



雨染みやクロスの剥離が認められる状況を撮影したもの(事務室)

32



トイレ

事件番号 令和 7 年 (ケ) 第 85 号

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和8年6月9日

評価人 久保嶋 仁

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔)

令和7年（ケ）第85号
令和7年12月4日 現地調査
令和7年12月22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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 2 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（民事執行法第 6 1 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 5 8 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	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・ 物件1と隣接する各土地との境界は何れも不明確である。 ・ 物件1は物件2建物の敷地等として利用されており、占有者及び占有権原等については現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 平成25年頃、物件2建物内で土地所有者の弟が自殺した旨の陳述がある。 ・ 物件2は現況建ぺい率を超過しているものと思料される。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 蕪崎市岩下字岩根前
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 668.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 蕪崎市岩下字岩根前 128番地
家屋 番号 128番
種 類 物置 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 584.17平方メートル

所有者 B



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「葦崎」駅北方・道路距離約2.4km 最寄バス停「蔵の前」の北東方・約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅のほか倉庫等が見られる地域	
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 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) なし 一部土砂災害警戒区域に該当
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	668.05㎡ (登記地積) 北西部分がやや突き出たほぼ長方形 南東側間口約13m、奥行約45m～約49m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側現況幅員約4.5m～5mの舗装市道（藤井7号線、建築基準法第42条1項1号）に0～約0.9m高く、東側現況幅員約2.5m～3.5mの舗装道路（建築基準法第42条2項道路）に0～約1m低く接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし なし なし (注)「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	・ 東側道路はセットバックが必要である。 ・ 現況井戸を利用しているとの陳述がある。 ・	

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：昭和49年9月15日新築（登記記載） 平成1年3月20日増築（登記記載） 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：スレート葺 外壁：スレート、亜鉛メッキ鋼板等 内壁：スレート、ビニールクロス、合板等 天井：スレート、合板、亜鉛メッキ鋼板等 床：コンクリート、合板等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ、流し等） その他：ロフト
床面積（現況）	584.17㎡（登記記載）
現況用途等	現況用途：物置、事務所 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状況	劣る（東側の窓ガラスが複数破損しており、北側の外壁の一部に損傷が見られる。屋根の北側の一部が欠落し雨漏りが見られ、ロフトの床が傷んでいる。中央付近の天井材が損傷しており、事務室の壁クロスの剥がれや内壁の破損も見られる。一部床のコンクリートが傷んでいる。その他全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・建物内に建築資材のほか、土地所有者が格納している稲刈り機や田植え機等の農機具が存している。 ・前述のとおり、物件2内で自殺があった旨の陳述がある。 ・前述のとおり、建ぺい率を超過している。

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）

目的土地の建付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	12,200	0.63	668.05	1.00	5,130,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 韮崎-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/83 & \asymp & 12,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇ 時 点 修 正 : 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : なし

◇ 地 域 格 差 : 幅員△3%、系統・連続性△5%、供給処理施設△5%、居住環境△5%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 間口・奥行・形状△20%、角地+2%、セットバック△4%、土砂災害警戒区域△20%（相乗積）

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）

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、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、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	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	120,000	584.17	0.01	700,000

ウ 現価率

耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって維持管理の状態、市場性等を勘案して、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、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、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。

(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	5,130,000	0.20	使用借権	1,030,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 20%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	5,130,000	-1,030,000		0.6	0.6	1,480,000
2	700,000	+1,030,000	1.0	0.6	0.6	620,000
一括価格(合計)						2,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物内で自殺があった老朽化した物置及び事務所建物であり、建ぺい率を超過していることから市場性の限定が想定される。したがって、修繕費又は取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△40%と判定した。

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

基準地価格 : 蕪崎-4
所在 : 蕪崎市穂坂町三ツ澤字新前 2572 番
価格 : 10,200 円/㎡
位置 : JR 中央本線「蕪崎」駅北東方道路距離約 5.1 km に位置する
価格時点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地積 : 682 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 西側 4m 舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

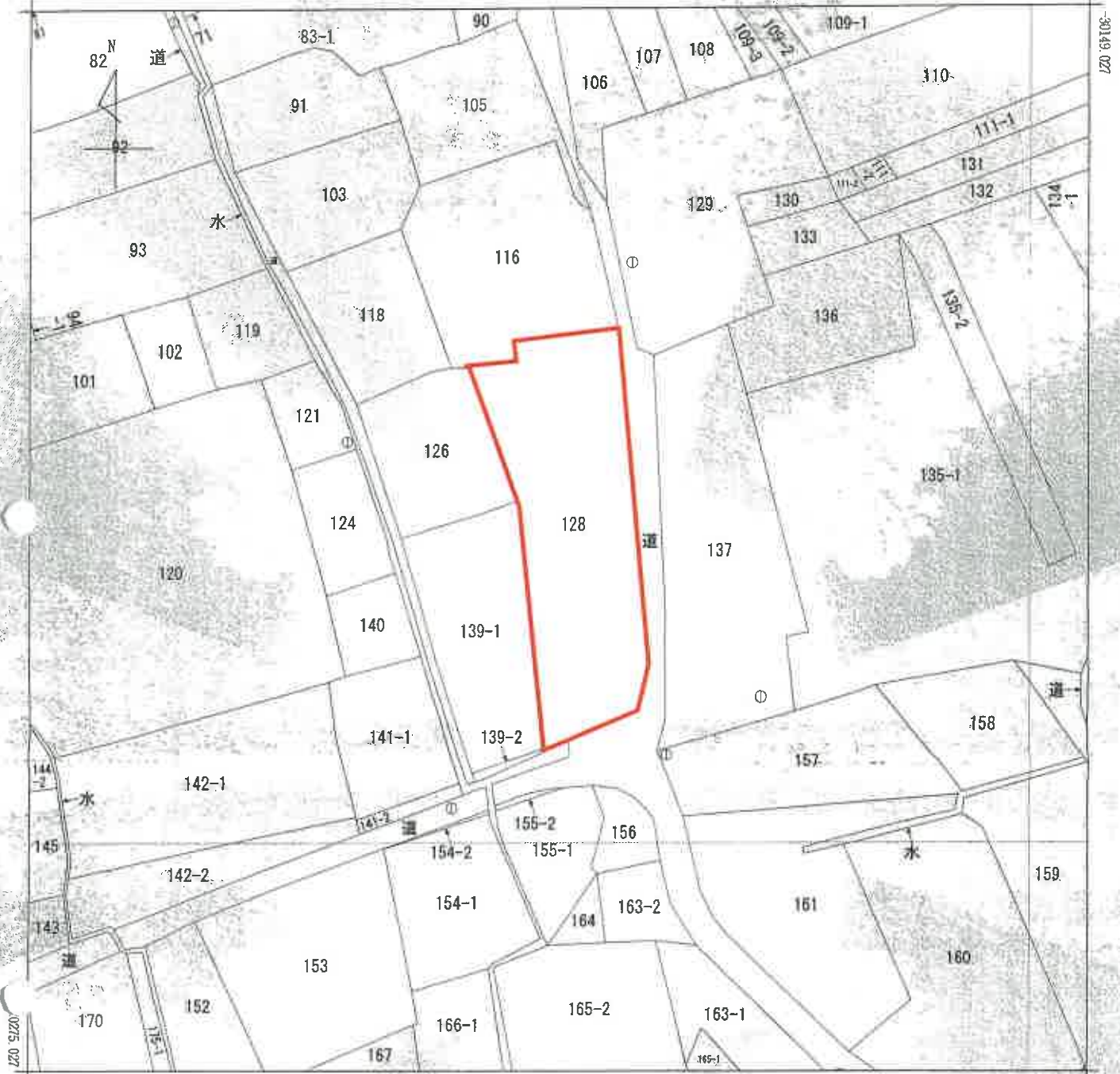
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



-4199.599 (座標補正種別：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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
岩下

請求部	所在	斐崎市岩下字岩根前			地番	128番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地図図
作成年月日				備付年月日(原図)				施設事項

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。

(甲府地方方法務局斐崎出張所管轄)

令和7年8月7日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M91147

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成12年9月27日

200688

各階平面図

家屋番号

128

建物の所在

山梨県北杜市龍崎町岩下字岩根前128番地

建物図面

各階平面図

平成十二年九月二十七日登記

平面図



求積表

4.800 X	2.000 =	9.600000
48.900 X	4.510 =	220.539000
44.150 X	0.640 =	28.256000
43.900 X	2.520 =	110.628000
44.150 X	4.620 =	203.973000
35.850 X	0.450 =	16.132500
6.300 X	0.450 =	2.385000
-2.750 X	1.030/2 =	-1.416250
-1.000 X	5.300/2 =	-2.650000
-0.200 X	4.700/2 =	-0.470000
-1.300 X	4.310/2 =	-2.801500
合計		584.175250
床面積		584.175250

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(東海地)

A4判に縮小

登記号

地図整理番号：M91148

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(甲府地方法務局龍崎出張所管轄)
令和7年8月7日 東京法務局