

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 松 沼 颯 太

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 590, 000 10, 072, 000	一括	2, 518, 000	89, 693	0
1	1, 800, 000				
2	10, 790, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市在家塚字北河原
地 番 2 2 3 4 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 4 5 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 南アルプス市在家塚字北河原 2 2 3 4 番地 3 9
家屋 番号 2 2 3 4 番 3 9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 2 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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

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 南アルプス市在家塚字北河原
地 番 2 2 3 4 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 4 5. 2 0 平方メートル
- 2 所 在 南アルプス市在家塚字北河原 2 2 3 4 番地 3 9
家屋 番号 2 2 3 4 番 3 9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1. 4 2 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル



令和8年（ケ）第21号

令和 8年 5月 1日受理
令和 8年 6月 16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 | 南アルプス市在家塚字北河原 |
| | 地 番 | 2 2 3 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市在家塚字北河原 2 2 3 4 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 4 2 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県南アルプス市在家塚2234番地39		
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 上記の者が本土地上に、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 { 種類： ☐ ある { 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、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 平成19年10月建築（登記記録上） 2 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備（写真4参照）及びIHクッキングヒーター（写真18参照）が設置されたオール電化住宅である。本件建物の屋根にソーラーパネルは設置されていない。 3 本件建物にロフトが設置されている（写真30参照）。当該ロフト部分は、床面積に含めない。		
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	☐ 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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真5、6のとおり。本件土地は、進入路部分を除き、ブロック塀やフェンス、土留めで区画されている。本件土地の南側に側溝が整備されている（以上、写真5ないし9参照）。
- 2 本件土地の南側に位置する道路は、概ね、東側から西側へ向かうにつれて高くなる緩傾斜地を形成している。このため、本件土地と、東側隣地（地番2234番40）（低）、西側隣地（地番2234番38）（高）との間に若干の高低差が認められる。その他、本件土地（高）と北側隣地（地番2234番92）（低）との間に若干の高低差が認められる。
- 3 本件土地の境界付近に、境界標（確認できただけで4基）が設置されている（写真10ないし13参照）。
- 4 現認した箇所はなかったが、本件建物につき、クロスの汚れなど、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性はある。
- 5 本物件に近接し、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
2234番93	公衆用道路	187㎡	中巨摩郡白根町 （登記記録上）
2234番1	公衆用道路	1951㎡	中巨摩郡白根町 （登記記録上）

（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● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 平成19年10月16日に、本件建物を建てました。 3 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。 4 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備及びIHクッキングヒーターの設置されたオール電化住宅です。ソーラーパネルは設置されていません。 5 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

(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
8年 5月12日(火) 9:30-10:20	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
8年 5月14日(木) 9:30-9:40	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
8年 6月13日(土) 9:50-10:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <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

イ 地区外
ロ 2236-1
ハ 2238-4
ニ 2238-5

(座標値種別：図上測定)

-2693.013



-2818.013 (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

在家塚

請求部	所在	南アルプス市在家塚字北河原				地番	2234番39			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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11年7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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和8年3月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

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。
(甲府地方支務局管轄)
令和8年3月25日 東京支務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

230930

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2234番39

建物の所在 南アルプス市在家塚字北河原2234番地39

平成19年10月31日登記

(目録通12)

1階



求積表

6.55 × 2.275	=14.844375
6.825 × 6.825	=46.580625
合計	61.425000
床面積	61.42 m ²

2階



求積表

6.370 × 3.640	=23.186800
4.095 × 1.820	= 7.452900
6.825 × 3.640	=24.843000
合計	55.482700
床面積	55.48 m ²

報告No.0700104

作成者

〇月30日作成

縮尺

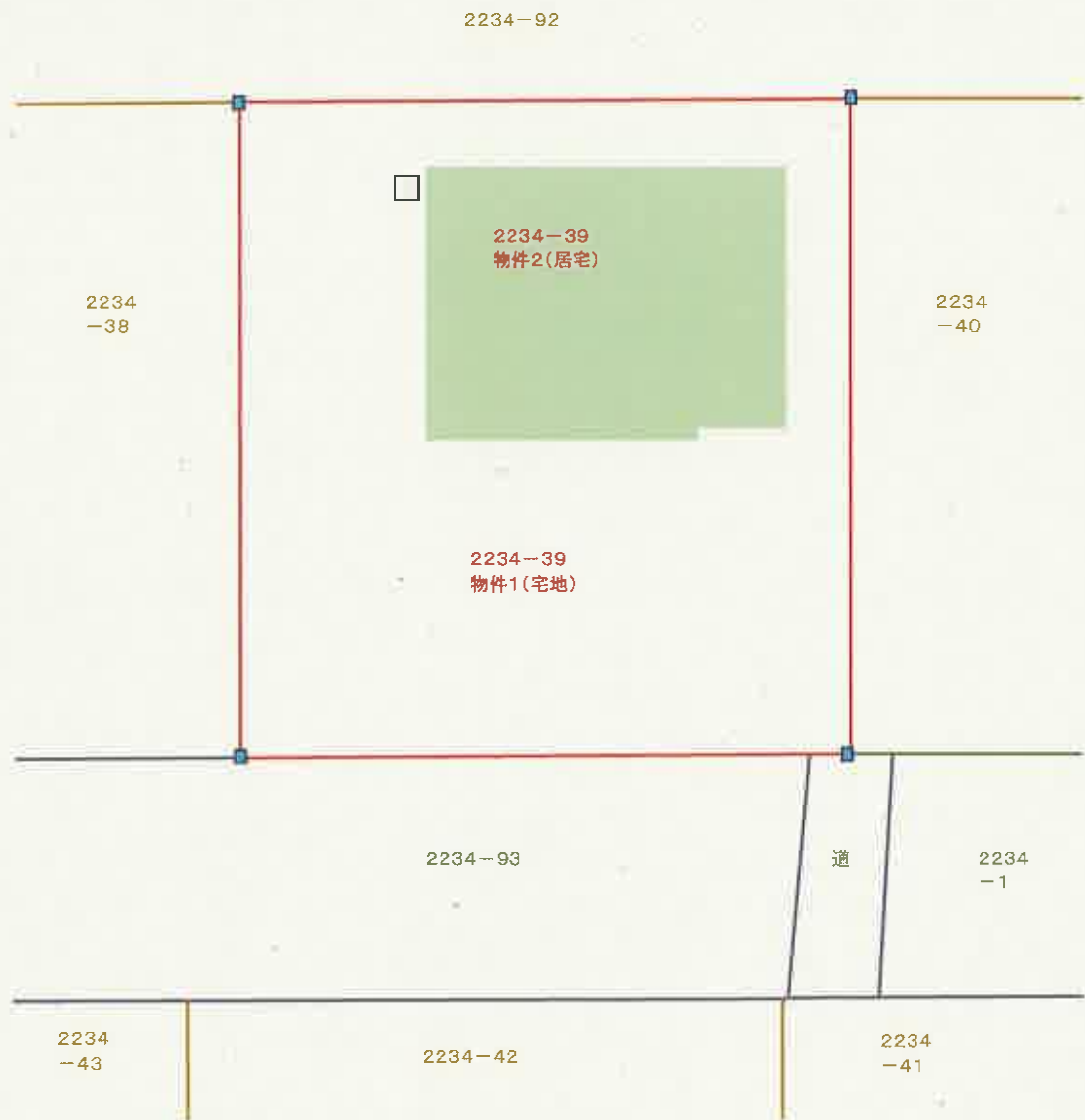
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置概略図



□ ヒートポンプ給湯設備

■ 境界標

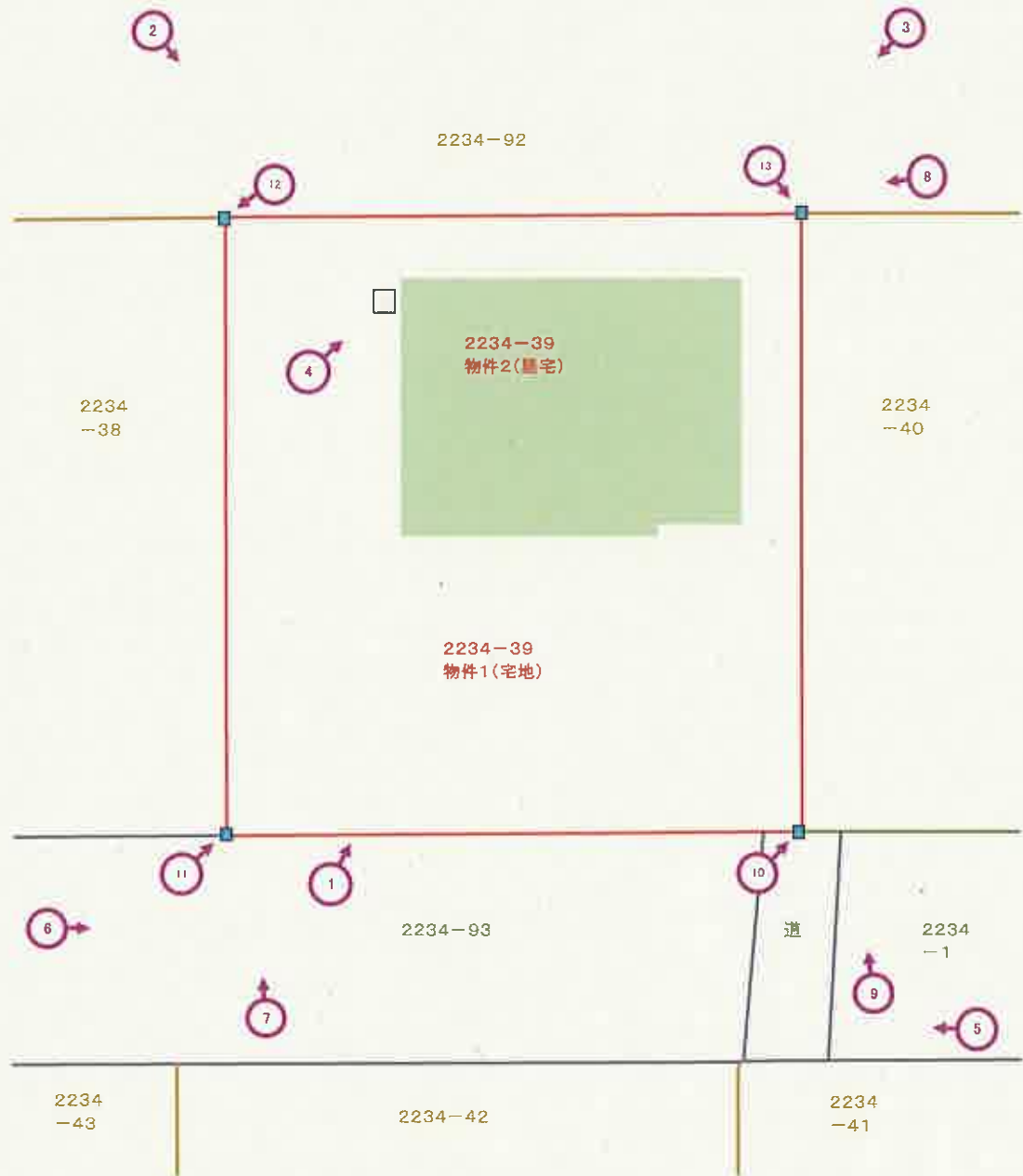


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



□ ヒートポンプ給湯設備

■ 境界標

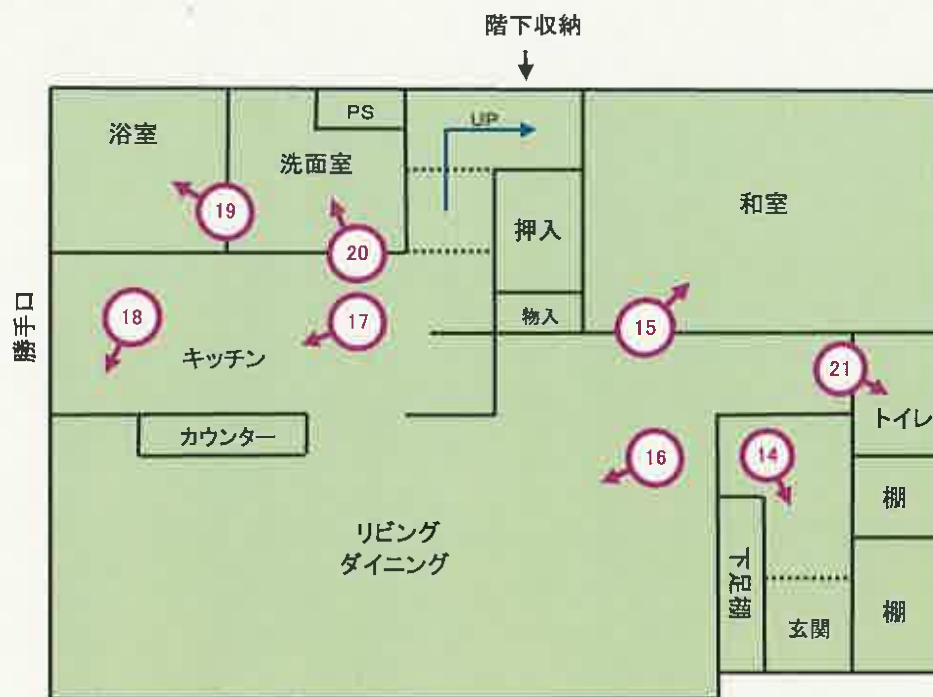


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



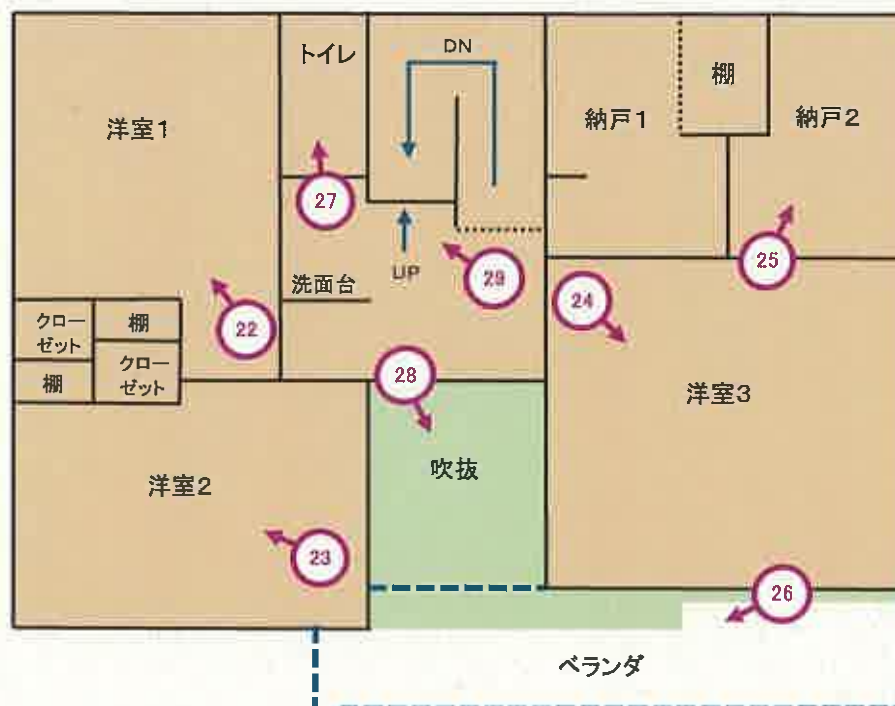
【1階】



（ 10 枚目 ）

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

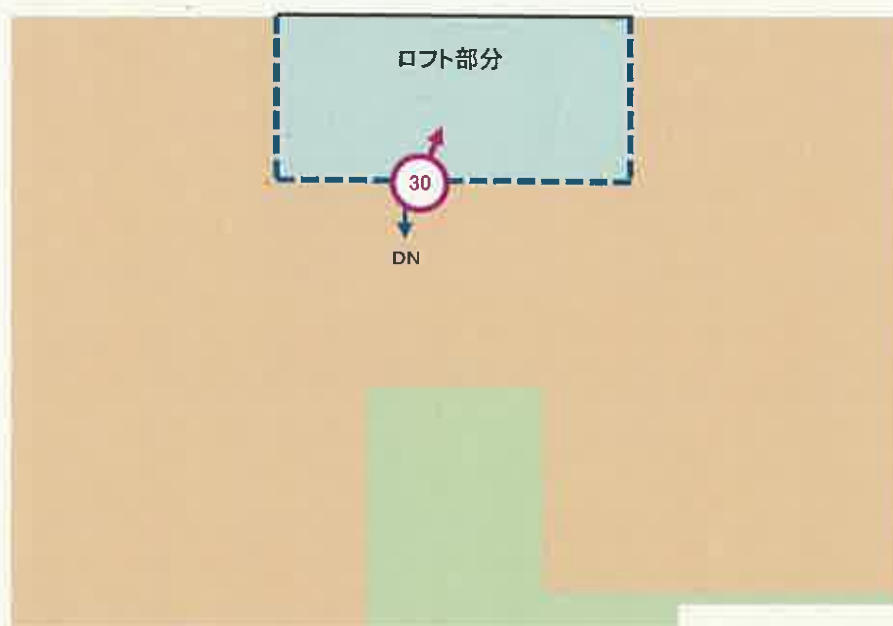


【2階】



間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



※ロフト部分は、床面積に含めない。

【ロフト部分】



1

物件2(居宅)



2

物件2(厩宅)



物件2(住宅)

3



4



ヒートポンプ給湯設備

5

物件1(宅地)



接道関係

6

物件2(厩宅)



接道関係

7

西側隣地
(2234-38)

物件1(宅地)



8

東側隣地
(2234-40)

物件1(宅地)



北側隣地
(2234-92)

9

物件1(宅地)

東側隣地
(2234-40)



10

東側隣地
(2234-40)



境界標

11

西側隣地
(2234-38)

物件1(宅地)



境界標

12

物件1(宅地)

境界標



北側隣地
(2234-92)

13



北側隣地
(2234-92)

境界標

14



玄関

15



和室

16



リビングダイニング

17



キッチン

18



IHクッキングヒーター

19



浴室

20



洗面室

21



トイレ(1階)

22



洋室1

23



洋室2

24



洋室3

25



納戸2

26



ベランダ

27



トイレ(2階)

28



吹抜方向を撮影したもの

29



ロフト用梯子階段

30



ロフト部分

競第 00593号
令和 8年（ケ）第 21号
令和 8年 6月13日 現地調査
令和 8年 6月17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 12,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,800,000円
物件2	金 10,790,000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	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南アルプス市在家塚字北河原 |
| | 地 番 | 2 2 3 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市在家塚字北河原 2 2 3 4 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 4 2 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 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	JR中央本線「竜王」駅の南西方道路距離約6.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山梨県住宅供給公社が分譲した総区画70区画の住宅団地（白根桜が丘団地）。	
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 未指定 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 : 245.20㎡ 間口 : 約15m 奥行 : 約16m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南約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0～50cm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「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり（市への聴取によると本件物件にメーターあり） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（市への聴取によると公設枡あり）	
特 記 事 項	・「南アルプス市景観計画」「南アルプス市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合は市との事前協議および届出が必要となる。 ・「南アルプス市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深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19年10月16日新築 18.7年 12年
仕 様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 スタッコ仕上げ 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング等 設備 電気、給排水設備等 ※オール電化住宅である。家庭用ヒートポンプ給湯機、IHッキングヒーターが備え付けられている。なお、ソーラーパネルはない。	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。 なお、ロフト部分があるが、床面積には含めない。	
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	やや優る。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・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ため、目視不可能な不具合箇所が存する可能性がある。 ・建築確認済みである（確認済証番号；社団法人山梨県建設技術センター第070350号、交付年月日；平成19年5月23日）。また、検査済証も交付されている（交付年月日；平成19年10月18日）。	

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×イ×ウ×エ÷オ
1	25,900	1.05	245.20	1.00	6,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 南アルプス-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 25,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率±0.0%を補正 { $100\% + (\pm 0.0\% \div 12\text{ヶ月} \times 6\text{ヶ月}) = 100.0\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+5 二方路±0.0 形状±0.0)

合計 { $(1.00+0.05) \times (1.00\pm 0.0) \times (1.00\pm 0.0) \}$ ×100=105 }

◇地域格差：なし

イ 個別格差：画地条件(方位+5)

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×イ×ウ×エ÷オ
2	350,000	116.90	0.35	1.00	14,320,000

ア 再調達原価 : 350,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 116.90㎡

ウ 現 価 率

経過年数18.7年、経済的残存耐用年数12年、観察減価および中古建物の市場性減価10%
残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率={残価率0.00+(1-0.00)×(経済的残存耐用年数12年/ (経過年数18.7年+経済的残存耐用年数12年))}×(1-観察減価0.1)÷0.35

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	6,670,000	0.55	法定地上権	3,670,000

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) $\text{ア} \pm \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$	個別 価格比 (%)
1	6,670,000	-3,670,000	1.00	3,000,000	14.3
2	14,320,000	+3,670,000	1.00	17,990,000	85.7
合計	20,990,000			20,990,000	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、総収益から総収益に経費率を乗じた総費用を控除して求め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×ウ÷エ×オ÷カ
1,202,000	805,340	1.00	10.0%	1.00	8,050,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、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

100,000円／月×12ヶ月＝1,200,000円

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

100,000円／月×2ヶ月×1.0%＝2,000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

①＋②＋③＝1,202,000円

イ 純収益

経費率を総収益の33%と査定

1,202,000円×(1-0.33)＝805,340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	20,990,000	0	20,990,000
② 収益価格	—	—	8,050,000
③ 調整後の価格			20,990,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は山梨県住宅供給公社が分譲した総区画70区画の住宅団地（白根桜が丘団地）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
20,990,000	1.00	0.60	1.00	12,590,000

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

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	12,590,000	14.3%	1,800,000
2	12,590,000	85.7%	10,790,000
一括価格 (合計)			12,590,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 南アルプス-3

所 在：南アルプス市在家塚字仲畑1281番8
価 格：27,200円／㎡
位 置：JR中央本線「竜王」駅の南西方道路距離約7.6kmに位置する
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：277㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側6.0m市道に接面・背面道
用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅のほか農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

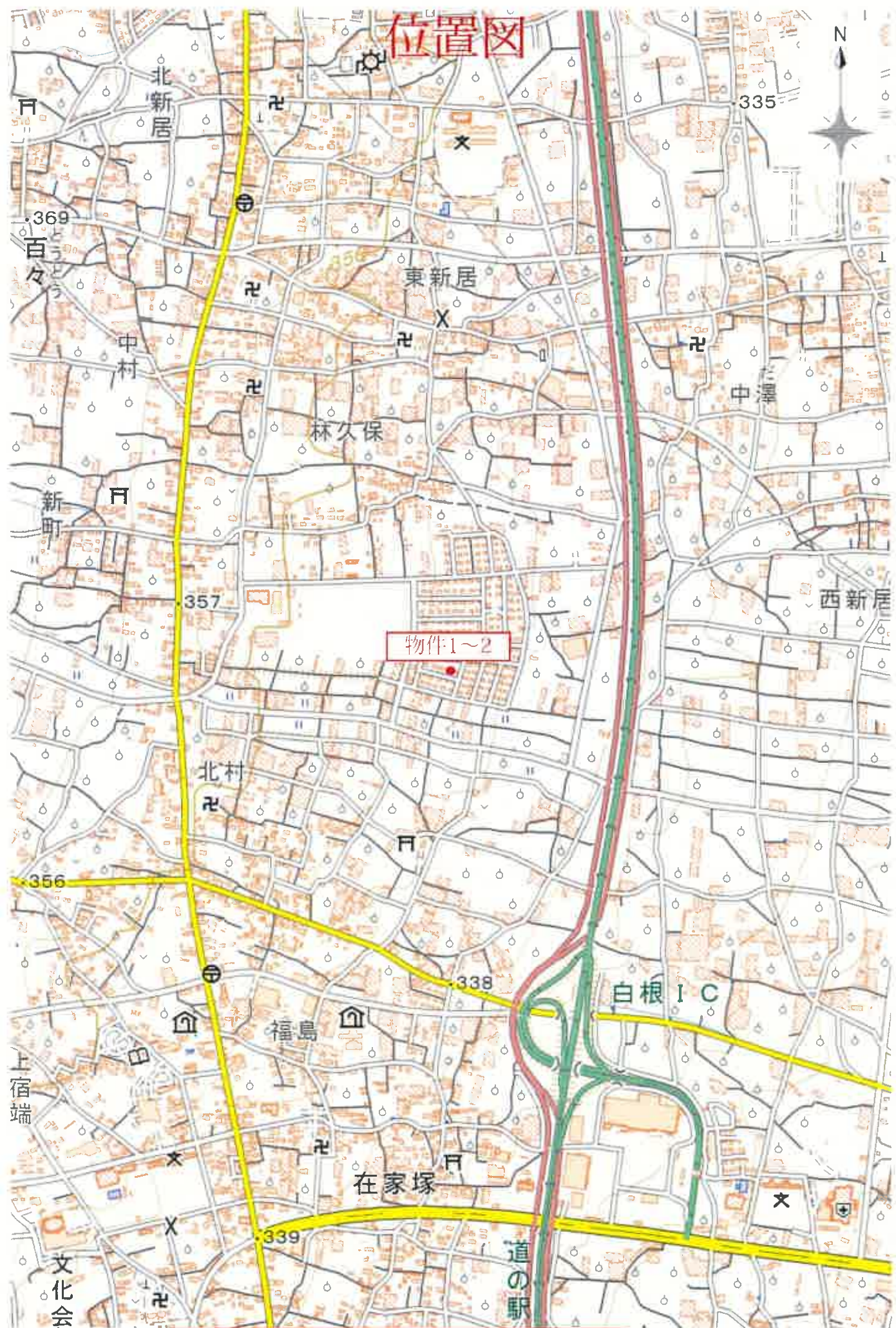
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



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。



-2818.013 (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
在家塚

請求部	所在	南アルプス市在家塚字北河原				地番	2234番39			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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11年7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。
(甲府地方方法務局管轄)

令和8年3月25日
東京法務局中野出張所
登記官

登記年月日：平成19年10月31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。
(甲府地方方法務局寄贈)
令和8年3月25日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-2

290930

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
2234番39

建物の所在
南アルプス市在家塚字北河原2234番地39

平成19年10月31日登記

(日調連12)

1階

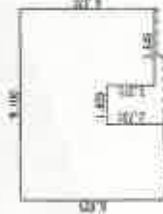


求積表

$6.525 \times 2.275 = 14.84375$
 $6.825 \times 6.825 = 46.580625$

合計 61.425000
床面積 61.42 m²

2階



求積表

$6.370 \times 3.640 = 23.186800$
 $4.095 \times 1.820 = 7.452900$
 $6.825 \times 3.640 = 24.843000$

合計 55.482700
床面積 55.48 m²



2234-92

2234-38

2234-39

2234-40

2234-93

道路

作成者

平成19年10月30日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

報告番号 0700104

[A4判に縮小]