

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 甲府市山宮町字片山
地 番 3371 番 590
地 目 宅地
地 積 276.22 平方メートル
- 2 所 在 甲府市山宮町字片山 3371 番地 590
家屋 番号 3371 番 590
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 35.87 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 コンクリート造平家建
床 面 積 約 13 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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 1, 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
【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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市山宮町字片山 |
| | 地 番 | 3371番590 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 276.22平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字片山 3371番地590 |
| | 家屋 番号 | 3371番590 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル
2階 35.87平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリート造平家建 |
| | 床 面 積 | 約13平方メートル |



令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 2月 3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 | 甲府市山宮町字片山 |
| | 地 番 | 3371番590 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 276.22平方メートル |
| 2. | 所 在 | 甲府市山宮町字片山 3371番地590 |
| | 家屋 番号 | 3371番590 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル
2階 35.87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 ） ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：車庫</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：コンクリート造平家建</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：約 13 m²</td> </tr> </table>			{	種類：車庫	{	構造：コンクリート造平家建	{	床面積：約 13 m ²						
{	種類：車庫														
{	構造：コンクリート造平家建														
{	床面積：約 13 m ²														
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（空家） 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	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

そ の 他 の 事 項

1 本物件について

本物件は、大規模造成地である「山宮ハイタウン」内の物件であり、北側（写真3）及び東側（写真8）は隣地の法面があり、西側及び南側（写真1、6）は通路に面した法面となっている。

山宮ハイタウンには管理組合はなく、自治会がゴミポストなどの管理を行っている。

写真1のとおり、本物件は、接続する道路面から約5m高いところに敷地面があり、物件1のうち法面を除く平坦な敷地は、概ね土地建物位置関係図に破線で表示したフェンス内である。

申立外土地1に接道している物件1には幅約2.6m、奥行き約5.2m、高さ約2mの車庫があり、シャッターが備わっている（写真10参照）。この車庫は、定着性及び外気遮断性を備えており、未登記附属建物として処理した。申立外土地1からは申立外土地2（写真6参照）を通過して門扉から出入りできる（写真2参照）。

敷地は雑草が繁茂しており（写真2、5、7参照）、物件2には写真9のとおりスズメバチの巣がある。

2 申立外土地

物件1と申立外土地2、3の交点付近には金属プレートが設置されていたものの、物件1と申立外土地3、4との交点付近には金属プレートが設置されておらず、法面基礎部分も掘ってみたいと確認することはできないこと及び物件1と申立外土地1、2並びに物件1と申立外土地1、4の交点付近には金属鋸や金属プレート等の境界標が設置されていなかったことから、物件1の隣地は全て境界不明確として処理した。

(1) 所在・地番 甲府市山宮町字片山3371番391

現況地目 公衆用道路

地 積 1236㎡

所 有 者 国土交通省

調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 甲府市山宮町字片山3371番444

現況地目 公衆用道路

地 積 118㎡

所 有 者 甲府市

調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。

(3) 所在・地番 甲府市山宮町字片山3371番589

現況地目 宅地

地 積 267.21㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 甲府市山宮町字片山3371番588

現況地目 宅地

地 積 306.80㎡

所 有 者 C

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
■ 近隣住民	1 本件物件は、「山宮ハイタウン」の住宅区域の中にあります。 2 「山宮ハイタウン」には管理組合はありません。 3 ゴミポストなどの設備は自治会が管理しています。 (以上令和8年1月6日聴取)
■ D (亡A相続財産特別代理人)	1 本件物件は、亡A相続財産が「居宅(空家)」として使用し、占有しています。 2 物件2の鍵は保管していません。 (以上令和8年1月15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12月23日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円、令和8年1月8日到着180円)
令和8年1月6日 (火) 11:00-12:15	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影, 近隣住民から聴取
令和8年1月15日 (木) 16:05-16:15	当庁	亡A相続財産特別代理人に架電。占有調査
令和8年1月30日 (金) 9:30-11:00	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 8年 1月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 E 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 8年 1月30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

(座標値種別：測量成果)

+3370.607



地番区域見出

山宮町

請 求 部 分	所 在 甲府市山宮町字片山					地 番 3371番590				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成30年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	令和2年3月		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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年3月18日

仙台法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成34年3月25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。

(中府地方税務局 簡易)

令和7年3月18日

仙台法務局

登記官

(7 枚目)

233784

各階平面図

建物図面

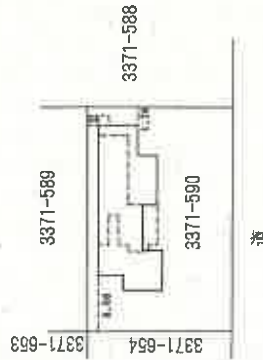
家屋番号 3371番590

建物の所在 甲府市山宮町字片山3371番地590

1階平面図



2階平面図



(目録並12)

(長源納)

作製者

縮尺 1/230

申請人

縮尺 1/500

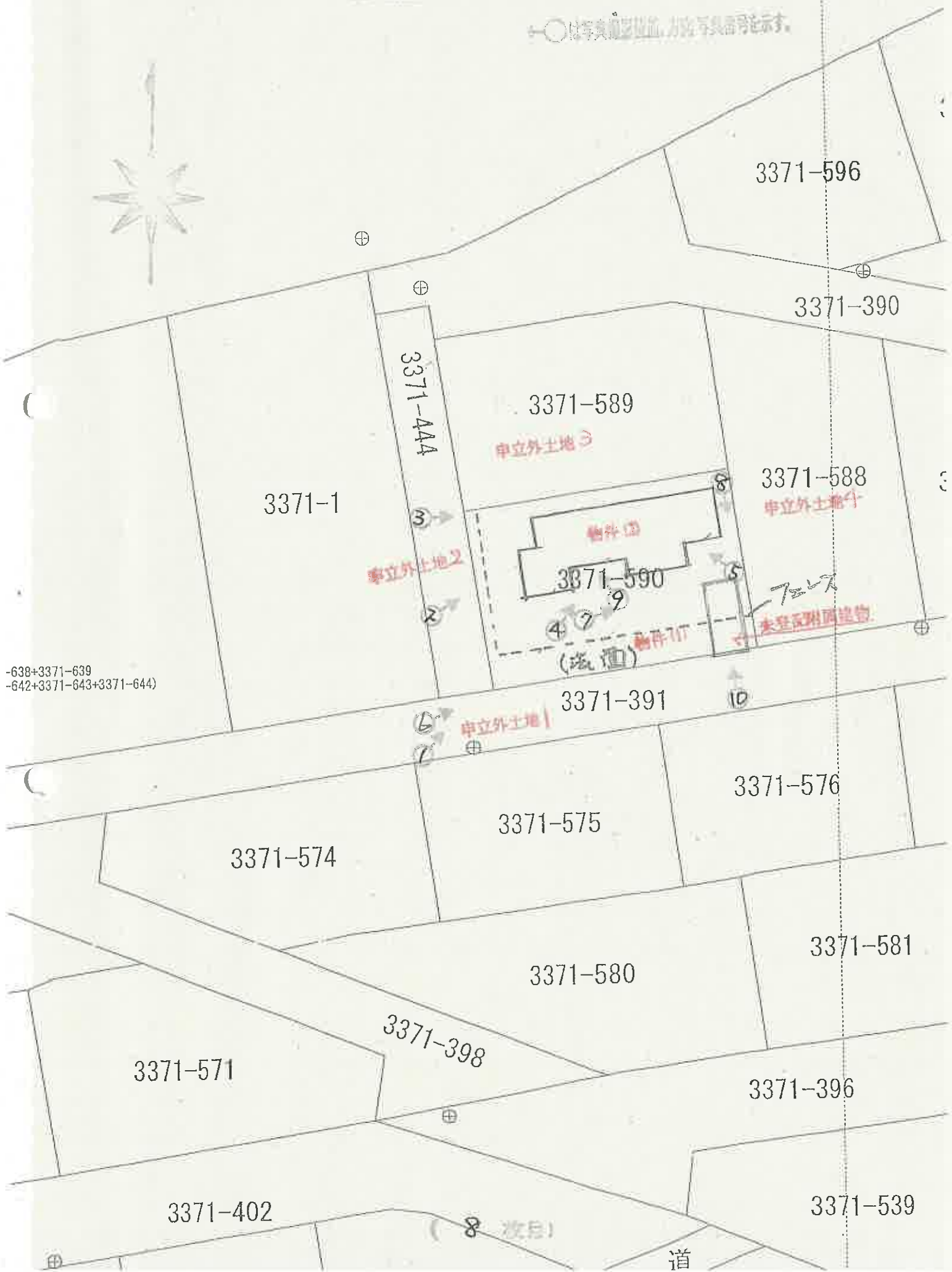
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

3371番590

A4判に縮小

土地

○ 比与奥地置位置, 方向 与奥地置号表示。



-638+3371-639
-642+3371-643+3371-644)

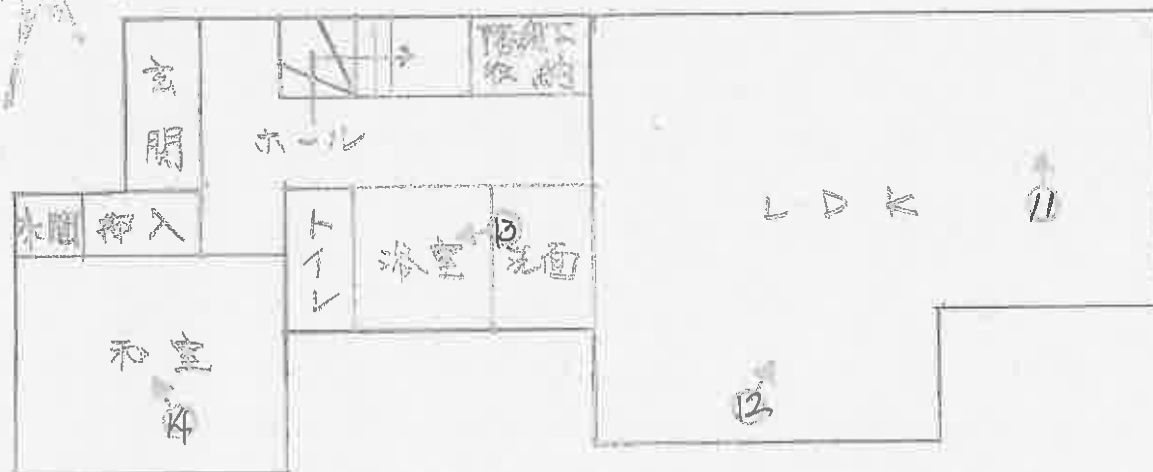
(8 枚目)

道

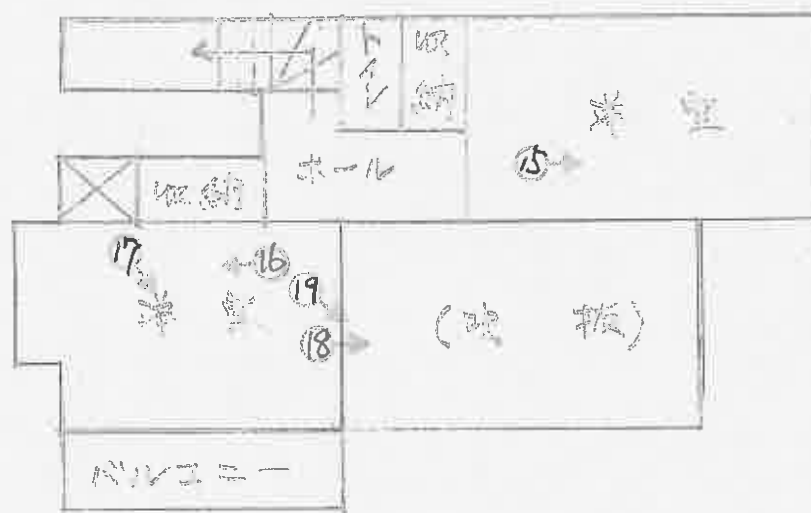
間取図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階



2 階



○ 註明真偽影數，方向 寫真番號在示



橙記附屬建物



10

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18





余白

余白

事件番号 令和 7 年 (ヌ) 第 48 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7月2日

評価人 野 田 岳 志

(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48号
令和8年1月30日現地調査
令和8年2月5日 評 価
評価番号（競）第2175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 4, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 3, 1 3 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 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	物件目録に記載のとおり	

特 記 事 項
・ 物件1の土地は、南側の接面道路より約5m高く、南側部分は擁壁と法地部分を含んでいる。また、高低差があるため、本件土地への出入りは、西側に設置されている階段を使用している。 ・ 物件1の南東側に、カルバート構造の車庫約13㎡（未登記附属建物）が1台分ある。敷地内の駐車スペースはこの1台分で他にスペースはない。 ・ 高台の傾斜地に造成された分譲地であるが、物件2からの眺望は、南側の建物の間から市街地が少し見える程度である。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市山宮町字片山 |
| | 地 番 | 3 3 7 1 番 5 9 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字片山 3 3 7 1 番地 5 9 0 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 1 番 5 9 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 9 7 平方メートル
2 階 3 5 . 8 7 平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境

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「甲府」駅から北西方へ道路距離で約6.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	高台の傾斜地に開発された「山宮ハイタウン」内の一角に位置する。	
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	市街化区域 第二種低層住居専用地域 60% 100% 甲府市立地適正化計画による居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積：276.22㎡ 形 状：長方形地 間 口：約21m 奥 行：約13.5m 接 面：中間画地 高 低 差：路面と約5mの高低差がある	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4.9m舗装道路（建築基準法第42条1項2号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び庭先として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガ ス：なし	
特 記 事 項	・対象物件は、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の土地は、南側の接面道路より約5m高く、南側部分は擁壁と法地部分を含んでいる。また、高低差があるため、本件土地への出入りは、西側に設置されている階段を使用している。 ・物件1の南東側に、カルバート構造の車庫約13㎡（未登記附属建物）が1台分あるが、敷地内に他に駐車スペースは無い。 ・隣接地との境界は不明瞭である。	

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3年3月13日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか
床面積（現況）	1階：69.97㎡ 2階：35.87㎡ 延：105.84㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書のとおり
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・高台の傾斜地に造成された分譲地であるが、物件2からの眺望は、南側の建物の間から市街地が少し見える程度である。 ・南側の窓枠の下に蜂の巣がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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	25,000	0.94	276.22	1.0	6,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地価格 甲府(県)－11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域要因} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & \div & 25,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：ない

◇地域格差：街路条件 －2% 環境条件＋10%

$$(100\% - 2\%) \times (100\% + 10\%) \div 108\%$$

イ 個別格差：高低差 ▲10%

道路方位 ＋4%

$$(100\% - 10\%) \times (100\% + 4\%) \div 94\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

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÷
物件2	180,000	105.84	0.09	1,710,000

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

経過年数約35年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率は30%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

$$5\text{年} \div (35\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.3) \div 0.09$$

※敷地内に設置されている駐車場は、擁壁の一部を兼ねた構造のため、単独での経済的な価値はないものと判断した。

(2) 積算価格

基礎となる価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,490,000	法定地上権	0.55	3,570,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減価等	積算価格 （円）	価 格 構 成 比 （％）
1	6,490,000	－3,570,000	—	2,920,000	35.6
2	1,710,000	＋3,570,000	—	5,280,000	64.4
積算価格				8,200,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (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) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
1,141,900	342,570	1.0	10	1.0	7,990,000

ア 総収益：賃貸することを想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料 95,000円×12ヶ月＝1,140,000円
 敷金の運用益 190,000円×0.01＝1,900円
 総収益 1,140,000円＋1,900円＝1,141,900円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に30%と査定

$$1,141,900円 \times 30\% = 342,570円$$

エ 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	8,200,000円
収益価格	7,990,000円
調整後の価格	8,100,000円

対象物件は、高台の分譲地の一角に位置する戸建住宅で、賃貸に供されるケースは少ないが、転勤等による定期借家の事例がみられるので収益価格も試算した。両試算価格間の開差は僅少であるので、概ね中庸値を採用して調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	8,100,000	35.6%	2,880,000
2		64.4%	5,220,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	そ の 他 の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	2,880,000	1.0	0.6	0	1,730,000
2	5,220,000	1.0	0.6	0	3,130,000
一括価格(合計)					4,860,000

ウ 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等を考慮した。

エ その他の控除額：なし

第6 参考価格資料

山梨県地価調査 基準地価格 甲府(県)－11

所 在：甲府市山宮町字谷戸3285番27

価 格：27,000円／㎡

位 置：甲府駅4.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4.7m道路

用 途 指 定 等：市街化区域、第二種低層住居専用地域、指定建ぺい率60%、
指定容積率100%

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面写し



標値種別：測量成果

+3370.607

-33362.721

N

3371-1

3371-589

物件 1

3371-590

3371-596

3371-597

3371-598

3371-599

3371-587

3371-502

3371-591

3371-390

3371-444

3371-588

3371-587

3371-586

3371-391

3371-575

3371-576

3371-577

3371-578

3371-579

3371-570

3371-574

3371-580

3371-581

3371-582

3371-583

3371-584

3371-572

3371-571

3371-398

3371-395

3371-399

3371-573

3371-402

3371-539

3371-540

3371-541

3371-530

3371-531

3371-532

3371-564

3371-538

3371-357

3371-545

+3345.607

(標値種別：測量成果)

地番区域見出

山宮町

縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系	国	分類	地図法第14条第1項	種類	地籍図
作成年月日	平成30年2月	備考	年月日	備考	年月日	備考	年月日	備考	年月日

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。

(甲府地方務務局管轄)
令和7年3月18日
仙台法務局

意記書

請求番号：21-1
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

これは国庫に留められ、その管理は海軍に預けられ、1919

令和7年3月18日

信託業務部

233784

各階平面圖

3371番590

建 物 區 面 區
各 階 平 面 17-18

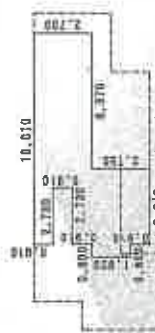
甲府市山宮町字片山3371番地590

王明平 王明



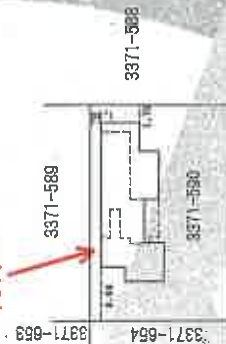
求積表	1.305	X	3.640	=	4.968600
	2.275	X	5.915	=	13.456825
	4.005	X	4.095	=	16.769025
	4.560	X	5.460	=	24.843000
	2.730	X	3.640	=	9.937200
合計					69.974450
平均値					09.9975

乙 弱木面区



0.900	X 1.870	=	1.092000
2.730	X 3.540	=	9.937200
3.150	X 9.970	=	2.484300
0.910	X 5.450	=	1.966500
0.375	X 2.730	=	17.390100
合計			35.072500
面積			35.87㎡

物件2



(이) 10월 24일(수)

(長源納)

作 者 著

月22日(作製)

地址	1	2
----	---	---

 $\gamma/\beta \approx 1$

縮尺 1/500

用紙)

圖 3-4-3 25 度