

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 11 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 10 月 21 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	3, 330, 000 2, 664, 000	一括	666, 000	33, 396	0
1	1, 220, 000				
2	2, 110, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 |
| | 地 番 | 6 0 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 6 0 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 0 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 3. 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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】

売却対象外の土地（地番 6 0 8 番 1）を通行のため利用している。

《 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 | 笛吹市石和町唐柏字池田 |
| | 地 番 | 6 0 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 6 0 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 0 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 3. 4 5 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 8 号
令和 8 年 3 月 1 2 日受理
令和 8 年 5 月 1 5 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 | 笛吹市石和町唐柏字池田 |
| | 地 番 | 6 0 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 6 0 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 0 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1. 2 7 平方メートル
2階 5 3. 4 5 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 ☒ 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1の形状等について

現況調査の結果、物件1の測点と思われる場所には鉾が打たれていた。ただし、北側の鉾は2本ずつ打たれている（写真参照）。所有者に鉾が2本ずつうたれた経緯を確認したが不明であった。ただ、鉾が正常な形で残っているのはいずれも1本ずつで、正常な形と思われる鉾を南側の鉾に延長した線は、地積測量図に表示された境界線とほぼ等しくなると判断できたことから、東側及び西側隣地との間の境界は明確であると判断した。

調査結果を前提にすると、物件1の形状は、地積測量図上の形状とほぼ等しいものと判断した。

2 物件2について

物件2の間取り及び内部の状況は、間取図及び写真のとおりである。

物件2の壁際の床面及び壁は、飼育している犬により損傷している部分がある。また、浴室際の洗面所の床は、腐朽している。さらにリビング東南角付近の壁が大きく破損しているほか、トイレの入り口ドアにも穴が開いている。

物件2には、債務者を世帯主とする家族3人が居住している。

物件2の2階には、南側にバルコニーがあるが、バルコニーの西側支柱にはヒビが入っている。

申立外土地1の両側に並ぶ住宅のうち、物件2を含む北側5軒は、北側フェンスに出入口があり、そこからプロパンガスボンベの交換をしているところ、物件1の北側フェンスには出入口がなく、ガスボンベ交換は、カートで運搬し、物件2西側を通して交換しているとのことである。

3 申立外土地1について

申立外土地1は、これを挟む形で建っている9軒が、共有持分9分の1を共有する公衆用道路であり、本件債務者も持分9分の1を有するところ、この持分は売却対象外となっている。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田608番1

現況地目 公衆用道路

地 積 259㎡

所 有 者 Aほか9名

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 笛吹市石和町唐柏字池田608番2

現況地目 公衆用道路

地 積 25㎡

所 有 者 山梨県

調査の理由 本物件への出入りに通行する道路である。

(3) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田609番2

現況地目 公衆用道路

地 積 25㎡

所 有 者 山梨県

調査の理由 本物件への出入りに通行する道路である。

(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

(4) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田608番4

現況地目 雑種地

地積 2.52㎡

所有者 笛吹市（登記記録上は東八代郡石和町）

調査の理由 Aを含む近隣住民がゴミポストとして利用する土地である。

(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 物件2には、私と妻子が3人で居住しています。 2 物件2内では小型犬を飼育しています。2年前までは2匹でしたが、現在は1匹です。 3 物件2に関しては、浴室扉前の洗面所の床が傷んでいます。これは浴室扉から浴室内の水が漏れてきたためです。 4 物件2の廊下や壁が傷んでいるのは、飼育している犬のためです。 5 そのほか、物件2内には、LDKの壁が損傷し、トイレの扉が損傷しています。 6 北側道路に面している各土地のうち、フェンスに扉がついていないのは物件1のみです。他の家は、北側フェンスの扉からプロパンガスボンベの交換をしています。物件1には扉がないため、プロパンガスボンベの交換は、申立外土地1側から台車に乗せ、物件2西側を通って交換しています。 7 申立外土地4は、ゴミポストで、申立外土地1を挟んで建っている9軒がこのゴミポストにゴミ出しをしています。 (以上令和8年5月12日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

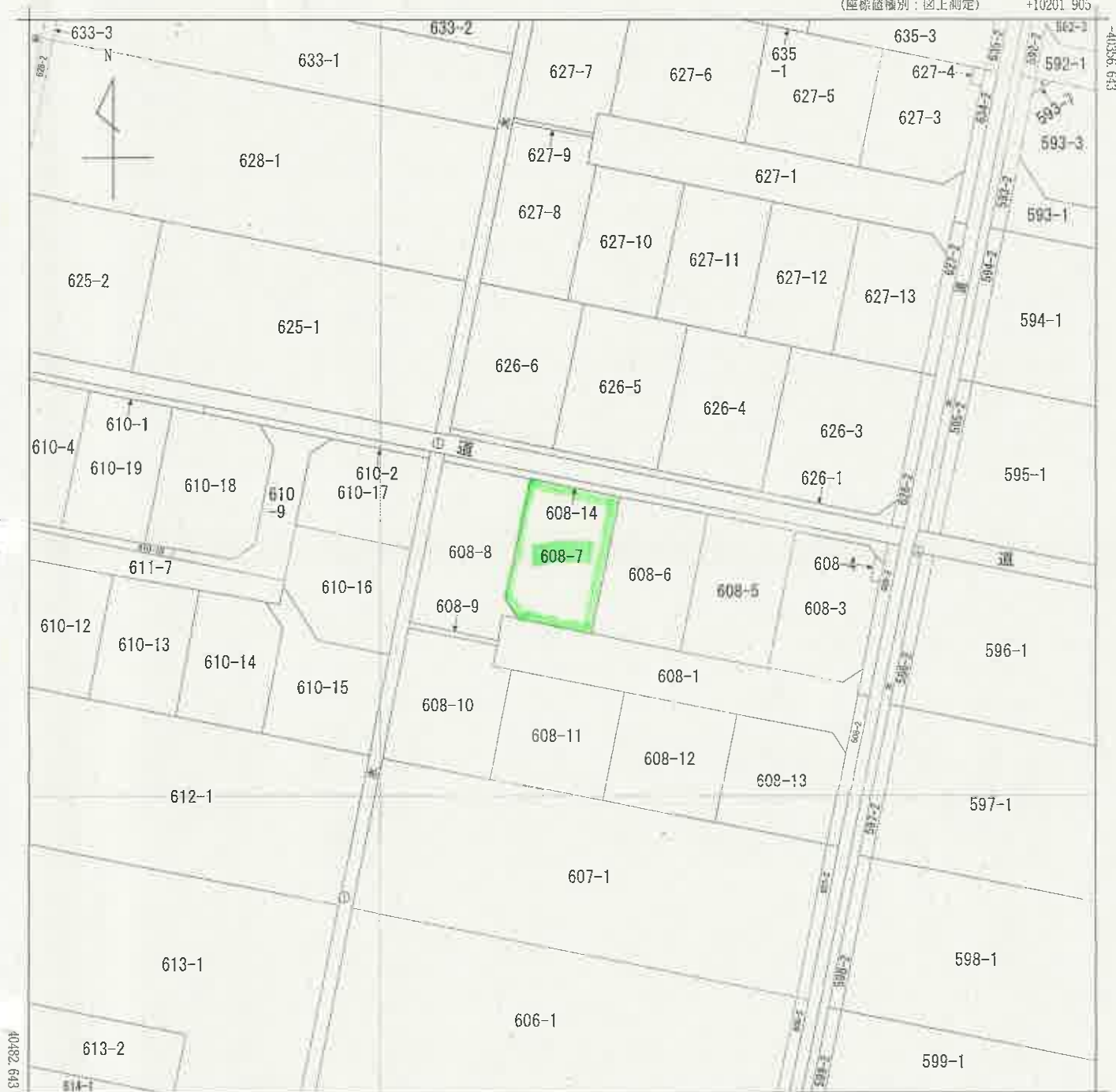
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月12日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円、3月30日到着180円)
令和8年3月16日 (月) 10:45-11:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測
令和8年4月14日 (水) 9:15-9:30	物件所在地	占有調査等のため臨場するも不在
令和8年5月1日 (金) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円)
令和8年5月12日 (火) 13:45-15:30	物件所在地	現況調査
令和8年5月14日 (木) 9:00-9:25	甲府地方法務局蕨崎出張所	申立外土地調査 (他事件関係で臨場のため旅費請求せず)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 5 月 1 2 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 5 月 1 2 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

1 593-4

(座標値種別：図上測定)

+10201.905



+10076.905

(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

石和町唐柏

請求部	所在	笛吹市石和町唐柏字池田				地番	608番7			
出力縮	1/500	精度区	甲三	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	平成4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。

(甲府地方法務局管轄)

令和8年2月10日

大津地方法務局

地図整理番号：M33106

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成14年9月11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。
(中府地方方法務局管轄)
令和8年2月10日 大津地方方法務局

334044

平成十四年九月十日登記

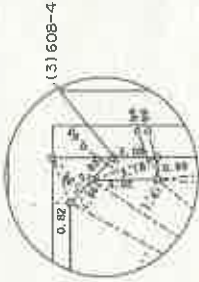
地積測量図

地番 608-3-608-14

土地の所在 京都府石和町唐柏

笛吹市石和町唐柏

拡大図 S=1:250



地番	面積	高さ	積
(2) 608-3			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(3) 608-10			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(10) 608-11			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(11) 608-12			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(12) 608-13			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(13) 608-14			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(14) 608-15			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(2) 608-3			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(3) 608-10			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

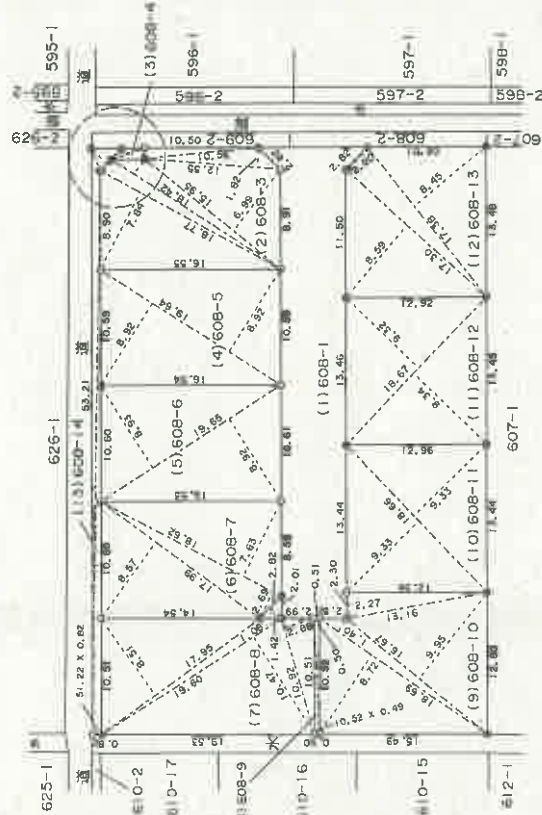
地番	面積	高さ	積
(10) 608-11			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(11) 608-12			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(12) 608-13			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(13) 608-14			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074

地番	面積	高さ	積
(14) 608-15			
1	10.52	0.49	5.1548
2	10.52	0.50	5.2600
3			10.4148
4			5.2074
5			5.2074
6			5.2074
合計			5.2074



○ 金屈銀

(日測連9)

作製者 土地

(平成14年8月29日作製)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

A4判に縮小

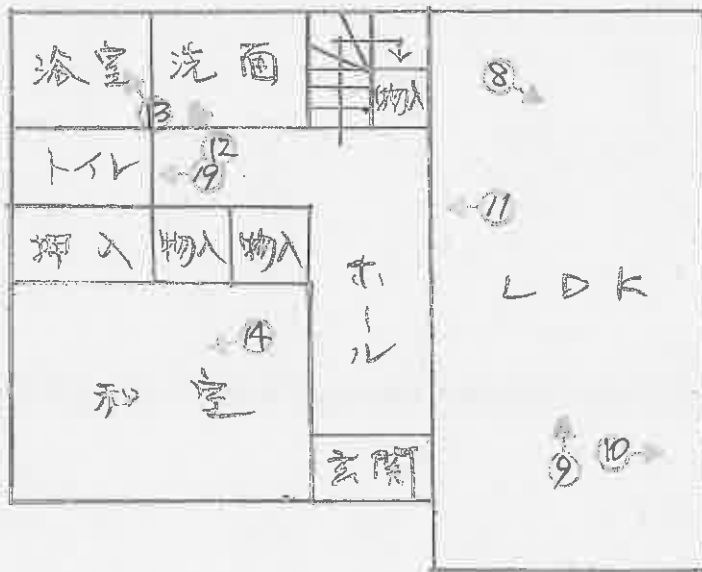


間取図

○印は家具配置方向、○印は番号を示す。

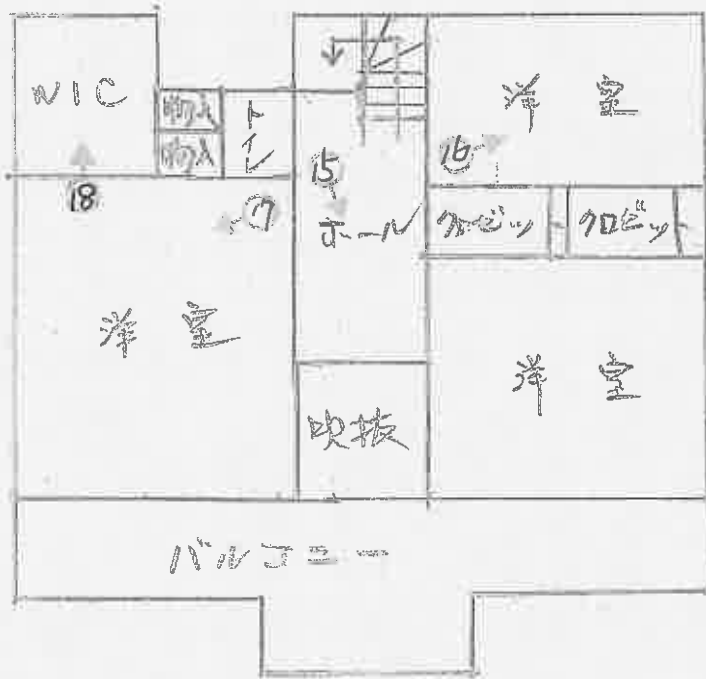


1 階



□ 20 バルコニー支柱

2 階





1



2



3

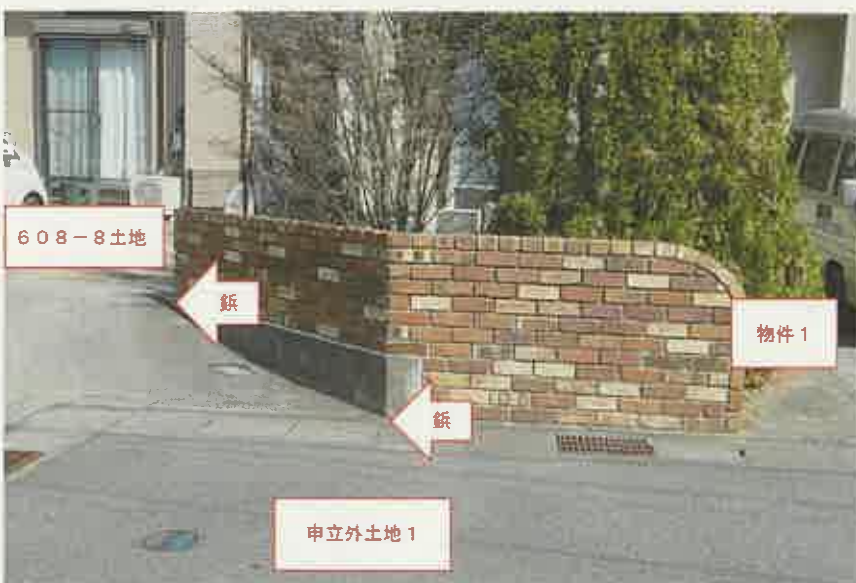
4



5



6





7



8



9

10



11



12





13



14



15



16



17



18

19



20



余白

令和 8年（ヌ）第 8号
令和 8年 5月12日 現地調査
令和 8年 6月 4日 評 価
（甲（競）第26205号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1および物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1および物件2の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 |
| | 地 番 | 6 0 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市石和町唐柏字池田 6 0 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 0 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 3 . 4 5 平方メートル |



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「石和温泉」駅の南西方経路約4kmに所在する。	
付 近 の 状 況	周囲にはぶどう等の果樹畑が広がる中に、戸建住宅向きの分譲住宅地が多く見られる住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。 笛吹市の洪水ハザードマップによる浸水深： 3.0m以上5.0m未満
画 地 条 件 (規模，形状等)	規模：173.16㎡ 間口：約8.5m 奥行：約16.5m 形状：略長方形 地勢：平坦 接面道路との関係：二方路地	
接 面 道 路	物件1は南側が幅員約6mの舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号に該当する。)に略等高に接面するほか、北側が幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)にやや高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物が存する。	
供 給 処 理 施 設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。	
特 記 事 項	特記すべきものはない。	

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年 4月17日新築 約22.0年 約3.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造スレート葺2階建 スレート サイディング張り クロス貼り外 クロス貼り外 フローリング・畳外 浴室・トイレ 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。室内で犬が飼育されており、1階リビングルームを中心に床や壁のクロス等の損耗が激しい。そのほか、洗面所の床が朽ちていたり、壁には穴が見られる。さらに外壁にヒビが見られる箇所がある。 建物内に家財が散乱しており、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	特記すべきものはない。	

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）

公示価格を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1の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	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,600	1.06	173.16	1.00	1.00	4,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/104 = 24,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+5%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の系統連続性+3% 道路の幅員▼2%)
 交通・接近条件(公共施設等への接近性+3%)
 (条件内は総和、各条件間は相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(方位+5% 二方路+1%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 必要ない。

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件2の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	114.72	0.050	1.00	1,030,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 114.72㎡

- ウ 現価率 : 経過年数22.0年、経済的全耐用年数25年
残価率5.0%とした定率法(7.2%)と観察減価法(損耗が見られる▼30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
・現価率 $=7.2\% \times (100\% - 30\%) \div 5.0\%$
- エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は戸建住宅で、賃貸市場における市場性はないと思料し、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	4,520,000	0.55	法定地上権	2,490,000

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,520,000	-2,490,000	1.00	0.60	1.00	1,220,000
2	1,030,000	+2,490,000	1.00	0.60	1.00	2,110,000
一括価格(合計)						3,330,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)-5

所 在：笛吹市石和町唐柏字池田43番4

地 目：宅地

価 格：26,900円/㎡

位 置：J R 中央本線「石和温泉」駅の南西方経路約3.3km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：186㎡

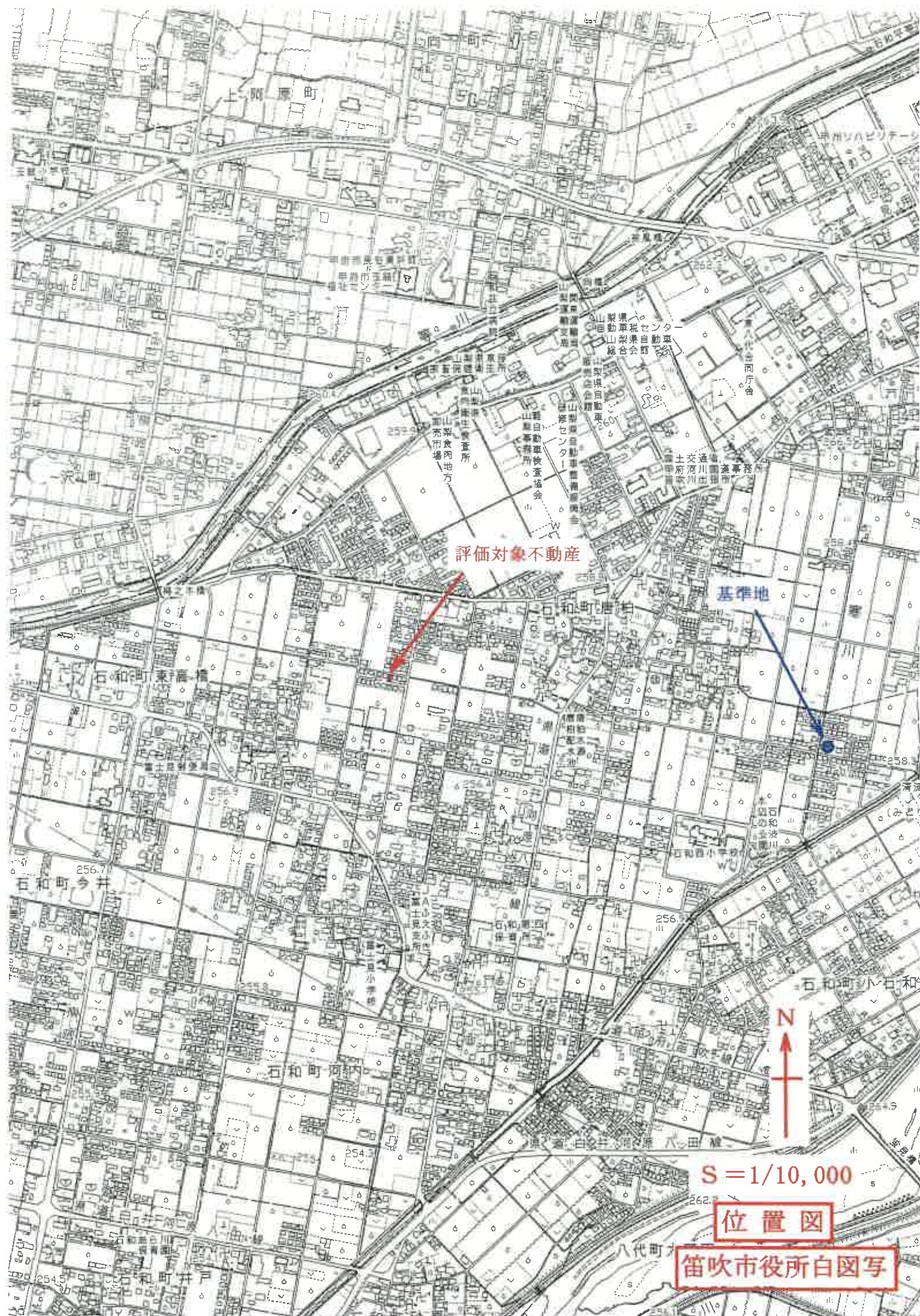
供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側が幅員約4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：中小規模の一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

以 上



(座標値種別：図上測定)



座標値種別：図上測定

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

398399

各階平面図

建物各階平面図

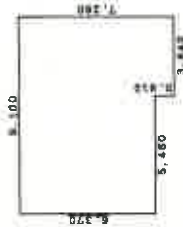
家屋番号 608番7

建物の所在 東大代郡石和町唐柏字池田608番地7

山梨県南吹市石和町唐柏

平成16年5月9日登記

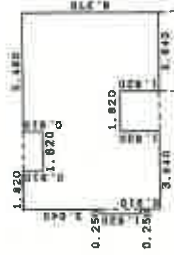
1 階



求積表
3.640 x 0.910 = 3.312400
9.100 x 6.370 = 57.967000
合計 61.279400

床面積 61.27 m²

2 階



求積表
0.250 x 1.820 = 0.455000
1.820 x 6.370 = 11.593400
1.820 x 5.460 = 9.937200
5.460 x 4.550 = 24.823000
3.640 x 1.820 = 6.624800
合計 53.453400

床面積 53.45 m²

作製者 土地家屋

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)

A4判に71%縮小

建物図面写