

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 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原
 地 番 1 4 0 5 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 3 4 平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原
 地 番 1 4 0 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 . 5 2 平方メートル

- 3 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 1 4 0 5 番地 2
 家屋 番号 1 4 0 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 7 7 平方メートル
 2 階 2 6 . 4 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 6 3 . 7 7 平方メートル
 2 階 約 3 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造陸屋根平家建
 床 面 積 約 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

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】

本件土地上に消火栓及びホース格納庫が設置されている。

《 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 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原
地 番 1 4 0 5 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 3 4 平方メートル
- 2 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原
地 番 1 4 0 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 2. 5 2 平方メートル
- 3 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 1 4 0 5 番地 2
家屋 番号 1 4 0 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3. 7 7 平方メートル
2 階 2 6. 4 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 6 3. 7 7 平方メートル
2 階 約 3 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 0 平方メートル



令和7年（ヌ）第42号

令和 7年12月 3日受理

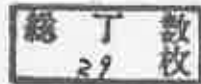
令和 8年 1月30日提出

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 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 |
| | 地 番 | 1 4 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 |
| | 地 番 | 1 4 0 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 1 4 0 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 7 7 平方メートル
2 階 2 6. 4 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県南巨摩郡富士川町最勝寺1405番地2			
土地	物件 1, 2			
現況地目	■宅地（物件 2） ■雑種地（物件 1） □公衆用道路（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2の土地上に主に下記建物を所有し、物件1の土地上に物置等を設置し、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	物件1, 2の各土地は、本件建物及び未登記附属建物等の敷地として一体利用されていることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。			
建物	物件 3			
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：1階 63.77平方メートル 2階 約39平方メートル			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：物置 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約10平方メートル			
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 昭和53年3月 建築（主である建物。登記記録上） 2 昭和63年頃 建築（未登記附属建物。関係人の陳述による。）			
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

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真 1 1, 1 2 のとおり。本件各土地の南側に位置する道路は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。当該道路との境界付近にコンクリートが打たれている。本件各土地と、上記道路を含む隣地との境界付近は、進入路部分を除き、ブロック塀や擁壁等で区画されている。
- 2 本件各土地（低）と、その北側に位置する「道」（高）との間に高低差が認められる。両土地の境界付近はコンクリートと石で造られた擁壁で区画されており、当該擁壁の位置が、大凡の境界の位置と観察した（以上、写真 1 3, 1 4 参照）。
- 3 物件 2 の土地と、その西側隣地（地番 1 4 0 5 番 1 3）との境界付近はブロック塀で区画されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真 1 5, 1 6 参照）。
- 4 本件各土地上に、●B●●が設置し、●A●●が単独相続した物置 6 基及び犬小屋（いずれも定着性なし。）が存在する（写真 5 ないし 9 参照）。
- 5 物件 1 の土地上に、電柱（写真 1 0 参照）並びにホース格納庫及び消火栓（写真 1 7 参照）が設置されている。
- 6 居室（間取図中の「和室 1」）の床に、若干の沈み込みの認められる箇所が存在する。また、関係人の陳述によると、洗面室床下土台部分に、シロアリによる被害が出ている可能性がある。
- 7 本件建物（未登記附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 8 本件各土地に近接し、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 4 0 6 番 2 7	公衆用道路	2 2 m ²	南巨摩郡富士川町

（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 本件土地建物は、元々、私の父である●B●●●のものでしたが、令和2年3月14日に父が亡くなった際、私が、本件土地建物を単独相続しました。 3 本件建物で、現在、私と私の母の2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、昭和53年3月30日に建てられました。なお、新築時に、2階東側部分（中2階部分）も築造されました。 5 本件建物の東側に、基礎のある物置（未登記附属建物）があります。この物置は、昭和63年頃、父が設置したものです。父が亡くなった際、私がこの物置も単独相続しました。 6 本件各土地上に、上記物置以外に、物置が6基あります。これらも父が設置したもので、私が単独相続しました。これらの物置は、全て、固着しておらず、いずれも容易に移動できるものです。 7 物件1の土地上に、父の置いた犬小屋があります。この犬小屋も容易に移動できます。 8 物件1の土地上に、電柱が設置されています。電力会社から、3年に1回、3年で数千円程度、電柱設置料をもらっています。 9 物件1の土地の東端に、ホース格納庫と消火栓が設置されています。 10 本件建物はシロアリが出ます。洗面室床下土台部分に、シロアリの被害が出ている可能性があります。このほか、室内に大きなムカデが入り込み、私を含む家族全員、ムカデに噛まれたことがあります。

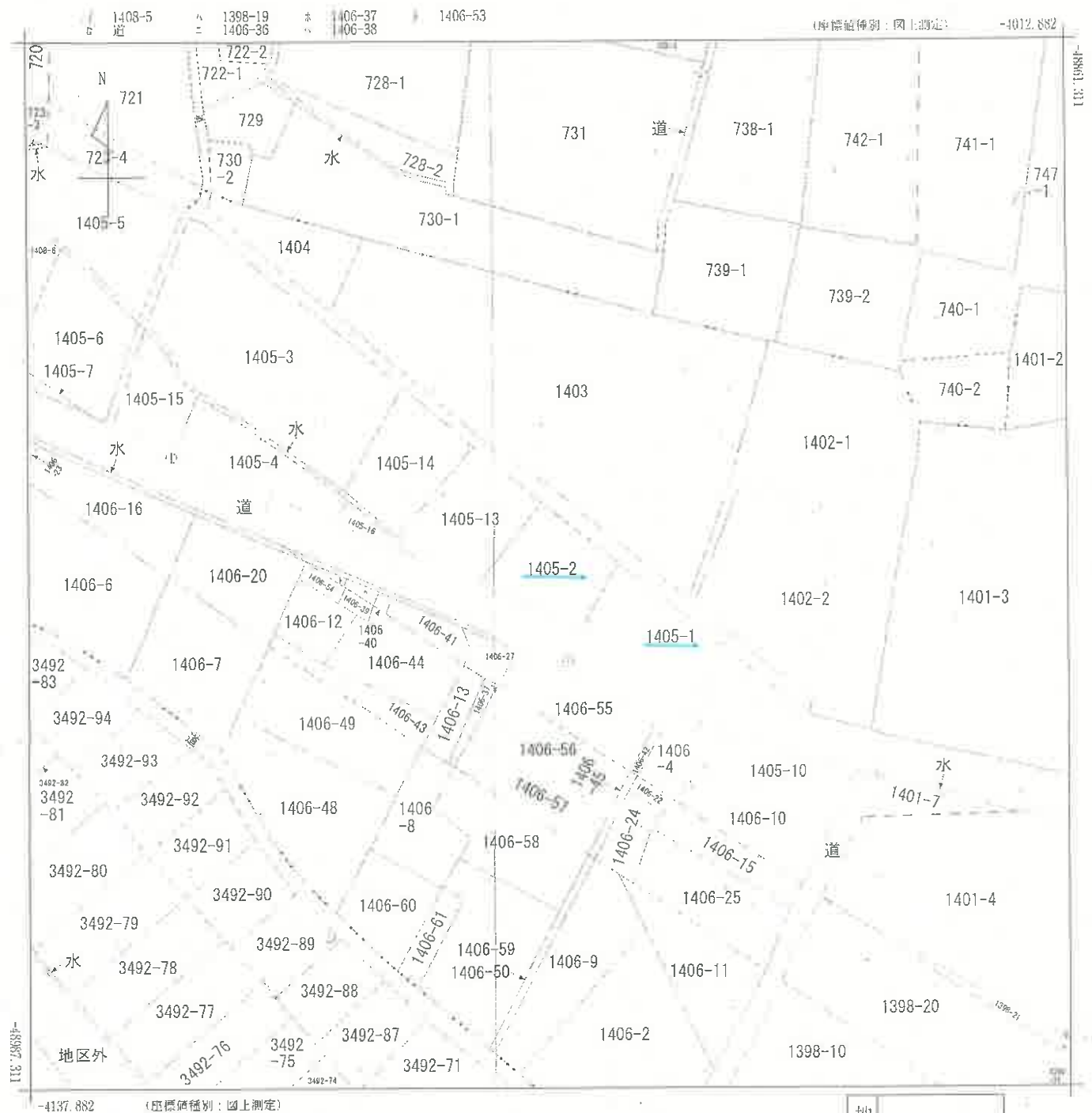
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月16日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年12月24日(水) 9:15-10:25	物件所在地 (1回目)	現況調査 所有者と面談
8年 1月 6日(火)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
8年 1月 7日(水) 9:10-9:40	物件所在地 (2回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
8年 1月 7日(水) 13:00-13:10	甲府地方法務局 鯉沢支局	建物図面交付請求(窓口)
8年 1月28日(水) 10:00-10:40	物件所在地 (3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

表示年月日：2025/10/29



(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

最勝寺
青柳町

請求部	所在	南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原				地番	1405番2			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

各階平面図

家世番号 1405-2

建物図面

092722

建物の所在 南巨摩郡増穂町最勝寺字前河原1405番地2

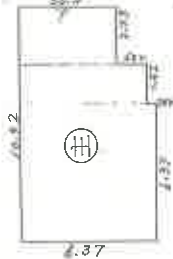
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月7日

甲府地方方法務局御坂支局

登記官

(7 枚目)



求積

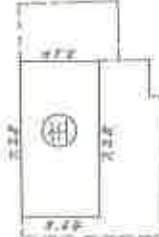
$6.37 \times 6.37 = 40.5769$

$1.82 \times 5.92 = 10.7744$

$2.73 \times 4.55 = 12.4215$

計 63.7728 m^2

床面積 63.77 m^2



求積

$7.28 \times 3.64 = 26.4992$

床面積 26.49 m^2

建物図面

1403

1405-13

1405-1

道路

作製者

申請

縮尺 1/250

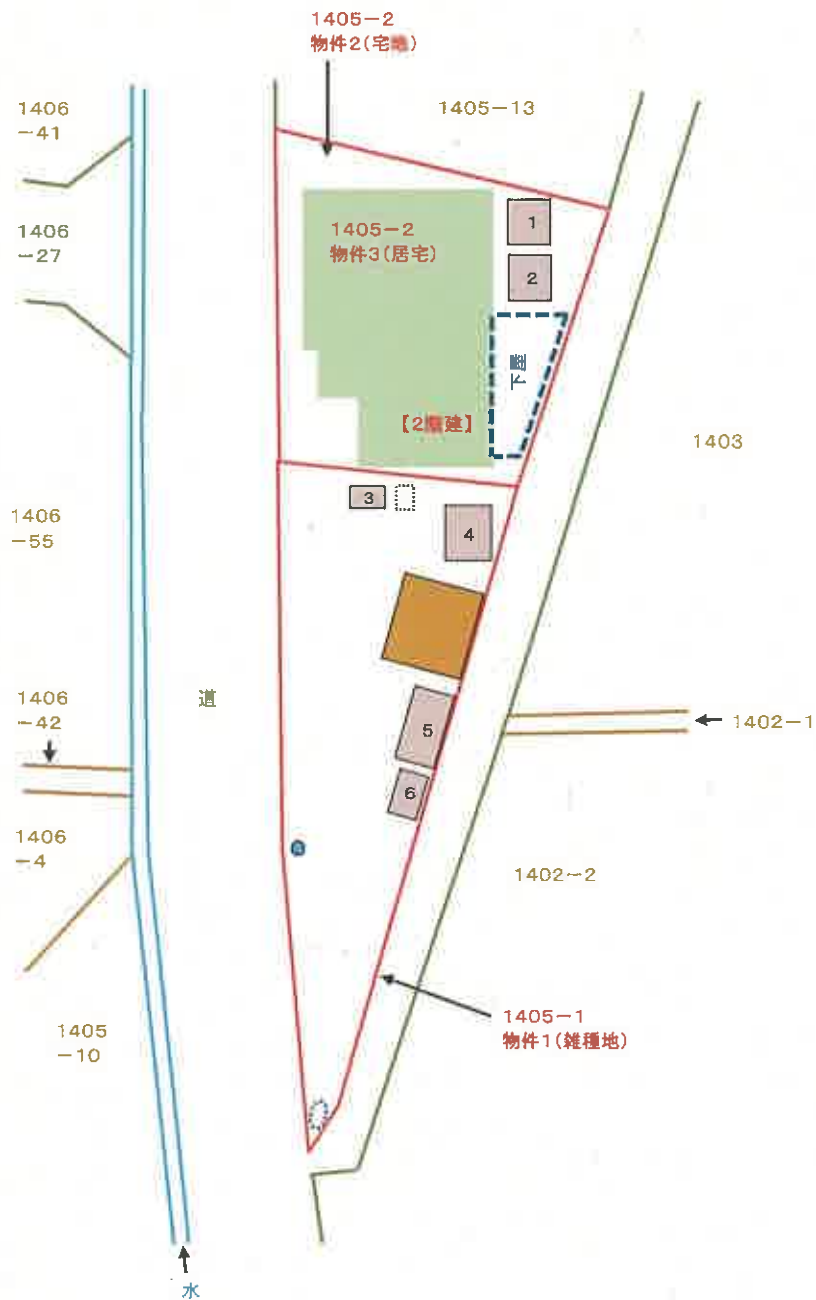
縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会) 昭平 53年4月13日 登記

- (1) 平成22年4月20日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。一部に
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4 判 に 縮 小

土地建物位置概略図



物置(未登記附属建物)



電柱



物置(6基.いずれも、定着性なし)



ホース格納庫、消火栓



犬小屋(定着性なし)



【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



物置(未登記附属建物)



電柱



物置(6基。いずれも、定着性なし)



ホース格納庫, 消火栓



犬小屋(定着性なし)

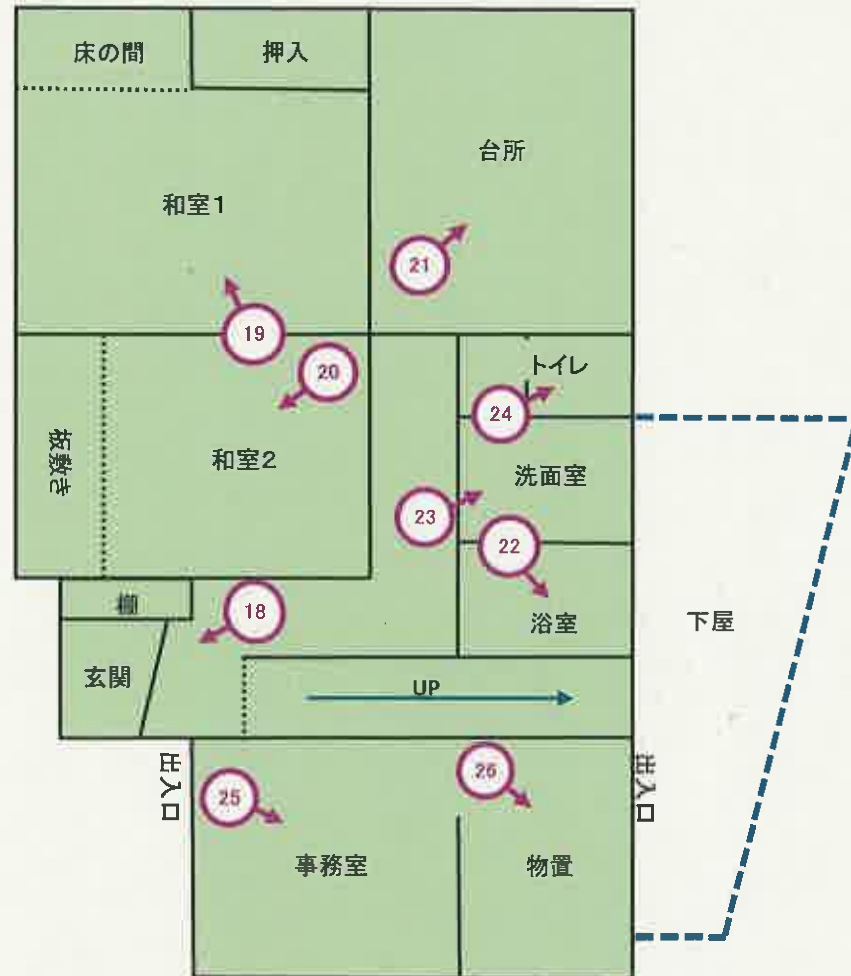


【申立外の近隣地(10筆)を表示】

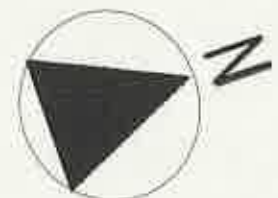
(10 枚目)

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 11 枚目 ）

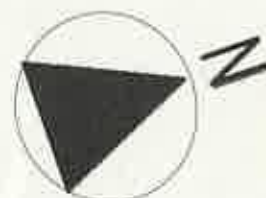
間取図（物件3）

建物図面に
反映されていない箇所
（中2階部分）

写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 12 枚目 ）

間取図（物件3）
未登記附属建物（物置）



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 13 枚目 ）

1

物件3(住宅)



2

物件3(住宅)



3

物件3(居宅)



4

物件3(居宅)



5

物置5

物置6



6

物置(未登記附属建物)

物置5



7



8



9



10



物件1の土地上に電柱が設置されている状況を撮影したもの

物件3(居宅)

11



接道関係

12



接道関係

13



14



15

物件2(宅地)

西側隣地
(1405-13)



16

西側隣地
(1405-13)

物件2(宅地)



17



物件1の土地上にホース格納庫及び消火栓が設置されている状況を撮影したもの

18



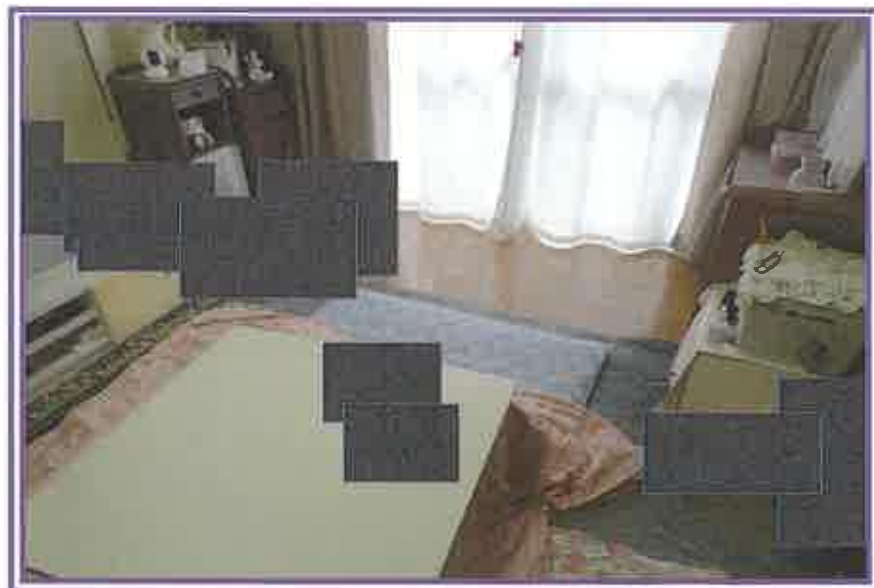
玄関

19



和室1

20



和室2

21



台所

22



浴室

23



洗面室

24



トイレ

25



事務室

26



事務室奥の物置

27



2階から、階段方向を撮影したもの

28



和室5

29



和室3

30



未登記附属建物(物置)

事件番号 令和 7 年 (ヌ) 第 42 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8月10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(ヌ)第42号
令和8年1月28日現地調査
令和8年2月3日 評 価
評価番号(競)第2173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2,670,000円.	
内訳価格	
物件1（土地）	金550,000円
物件2（土地）	金550,000円
物件3（建物）	金1,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	物件目録に記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	物件目録に記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	1階 63.77㎡ 2階 26.49㎡	1階 63.77㎡ 2階 約39㎡
特記事項			
・物件1の土地の東端に、消火栓とホース格納庫が設置されている。 ・本件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・物件3の建物に、登記面積に反映されていない中2階部分があり、当該部分を含めた2階の現況の床面積は約39㎡である。 ・物件3の建物の一部に床の沈み込みがみられる部分がある。 ・物件1の土地上に、木造陸屋根平家建の物置約10㎡の未登記附属建物があるが、経済的価値はない。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 |
| | 地 番 | 1 4 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 |
| | 地 番 | 1.4 0 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原 1 4 0 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 7 7 平方メートル
2 階 2 6. 4 9 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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「鯉沢口」駅から北西方へ道路距離で約3.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	在来の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200%
画 地 条 件	地 積：266.52㎡ 形 状：不整形地 間 口：約41m 奥 行：約0m～約12m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：二方路地 高低差：南西側町道と等高で、北東側法定外道路からは約1m低い	
接面道路の状況	南西側：幅員約5.7m舗装町道（町道最勝寺青柳3号線、建築基準法第42条1項1号） 北東側：幅員約2m未舗装道路（法定外公共物）	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：可能 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、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の土地の東端に、消火栓とホース格納庫が設置されている。また、電柱も設置されている。 ・ 公共下水道は、敷地内に公共升が設置されており、接続工事を行うことにより使用可能。現況は浄化槽を使用している。受益者負担金は平成25年に納付済み。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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）：昭和53年3月30日 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：ビニールクロス、化粧合板ほか 天 井：化粧合板ほか 床：畳、フローリングほか
床面積（現況）	1階：63.77㎡ 2階：約39㎡ 延：約102.77㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	一部に床の沈み込みがみられる部分があり、床の腐食やシロアリの可能性がある。建築後の経過年数により随所に摩滅がみられ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が家族とともに占有している。
特 記 事 項	・ 本件建物には、登記面積に反映されていない中2階部分があり、当該部分を含めた2階の床面積は約39㎡である。 ・ 物件3の建物の一部に床の沈み込みがみられる部分がある。 ・ 物件1の土地上に、木造陸屋根平家建の物置約10㎡の未登記附属建物があるが、経済的価値はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を求め、土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	17,600	0.87	134	1.0	2,050,000
2	17,600	0.87	132.52	1.0	2,030,000

ア 標準画地価格

山梨県地価調査 基準地 富士川(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/93 \div 17,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：交通接近条件 ▲2%
 環境条件 ▲5%

$(100\% - 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 93\%$

イ 個別格差

・道路方位が優る +4%
 ・形状が劣る -15%
 ・消火栓等がある -2%

※二方路地の効用増はない

$(100\% + 4\%) \times (100\% - 15\%) \times (100\% - 2\%) \div 87\%$

(2) 建物価格 (物件3)

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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
3	175,000	102.77	0.02	360,000

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：経済的な残存耐用年数は0と判断したが、古い建物でもリフォームして使用する一定の需要がある点を考慮して現価率を2%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2の土地について土地利用権等価格を控除し、物件3の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。収益価格は、対象物件の状況から、賃貸を想定することは難しいと判断し、採用しなかった。

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×ウ _ニ
1	2,050,000	法定地上権	0.55	1,130,000
2	2,030,000	法定地上権	0.55	1,120,000
合 計				2,250,000

イ：土地利用権等について

- ・物件3の建物の物件1・2の土地に対する土地利用権は、法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、上記のとおり査定した。

② 評価額

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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ _ニ
1	2,050,000	－1,130,000	1.0	1.0	0.6	550,000
2	2,030,000	－1,120,000	1.0	1.0	0.6	550,000
3	360,000	＋2,250,000	1.0	1.0	0.6	1,570,000
一括価格 (合計)						2,670,000

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

山梨県地価調査 基準地 富士川(県)－3

所 在：南巨摩郡富士川町最勝寺字猿頭32番3外

価 格：16,400円／ m^2

位 置：鯉沢口駅4.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：266 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.5m町道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途無指定
指定建ぺい率70%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域

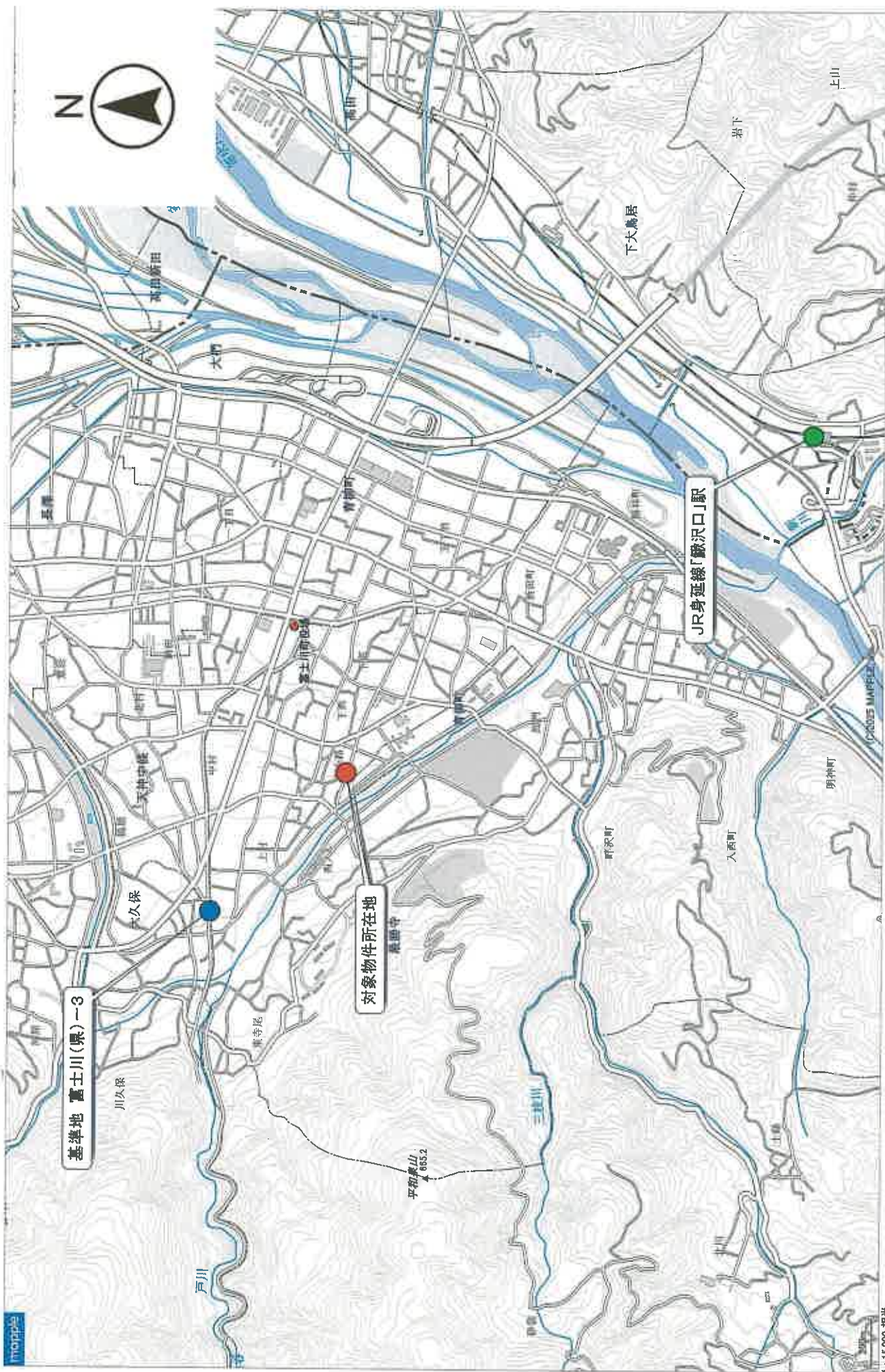
第 7 附属資料

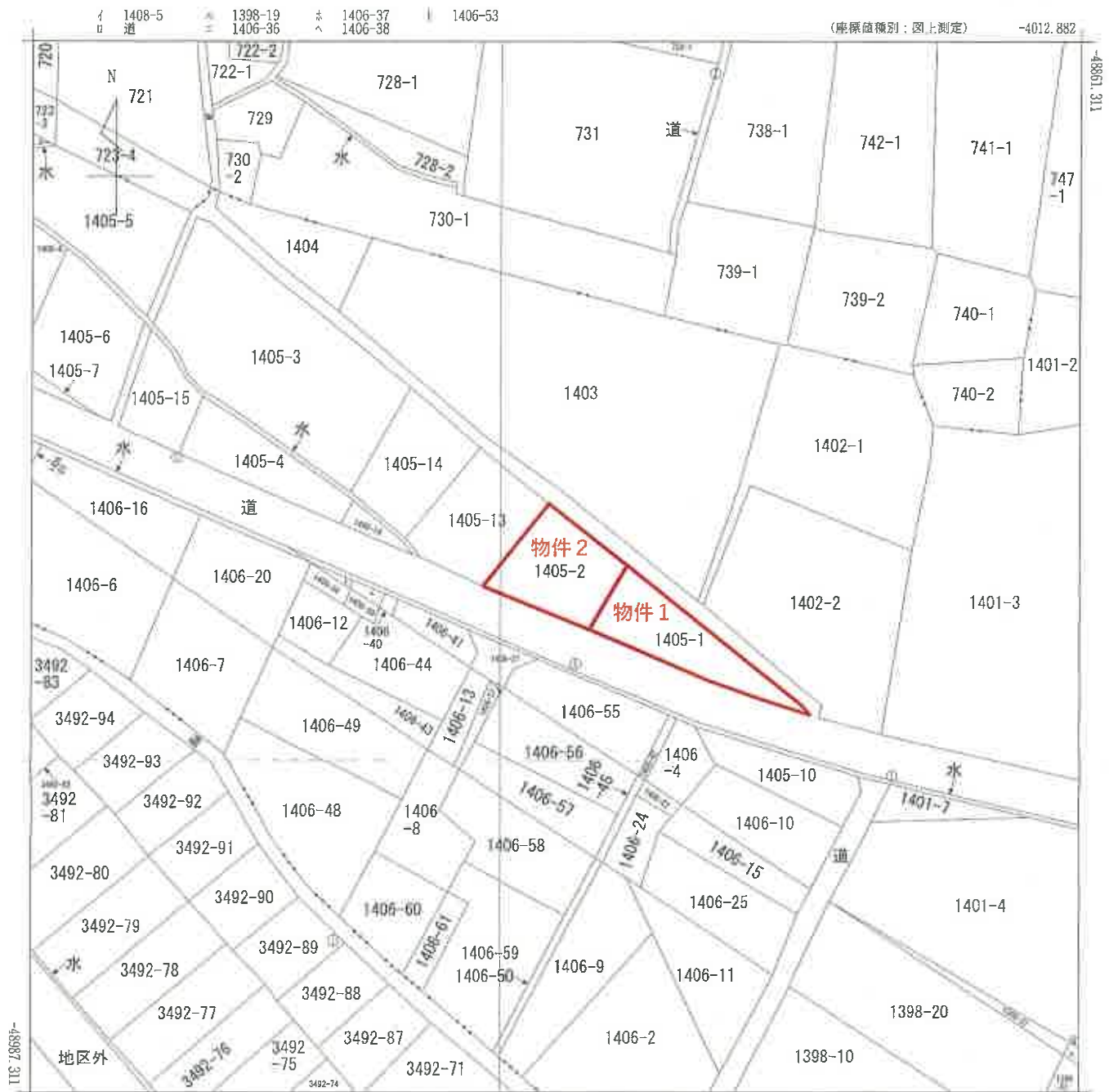
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上





(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
最勝寺
青柳町

請 求 部 分	所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字前河原					地 番 1405番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 座 番 号 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 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	

各階平面図 092722 建物図面 各階平面図

家屋番号 1405-2

建物の所在 南巨摩郡増穂町最勝寺字前河原1405番地2



求積

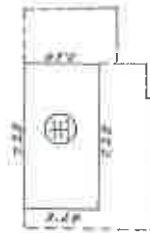
$6.37 \times 6.37 = 40.5769$

$1.82 \times 5.92 = 10.7744$

$2.73 \times 4.55 = 12.4215$

計 63.7728 m^2

床面積 63.77 m^2



求積

$7.28 \times 3.64 = 26.4992$

床面積 26.49 m^2

建物図面

物件3 1403

1405-13

1405-1

道路

作製者

8日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会) 平成53年4月14日登記