令和　８年（ケ）第　　３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
甲府地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　高　山　芙実佳

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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２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　９年　１月１４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１２月１８日　午前　９時３０分から 令和　８年１２月２２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１１月１８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	16, 000, 000 12, 800, 000	一括	3, 200, 000	103, 922	0
1	2, 830, 000				
2	13, 170, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社

　　地　　番　　９８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．３７平方メートル

２　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社　９８０番地１

　　家屋　番号　　９８０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　５４．４７平方メートル
　　５６．６５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7日
甲府地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　高　山　芙実佳

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。

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社

　　地　　番　　９８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．３７平方メートル

２　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社　９８０番地１

　　家屋　番号　　９８０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　５４．４７平方メートル
　　５６．６５平方メートル

令和　８年(ケ)第　　３２号
令和　８年　６月１１日受理
令和　８年　８月２１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

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

1　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社

　　地　　番　　９８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．３７平方メートル

2　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社　９８０番地１

　　家屋　番号　　９８０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　５４．４７平方メートル
　　５６．６５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（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　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について

物件１は，北側接道部分から，南側約５ｍの範囲にコンクリートが打たれている。西側から南側，東側にかけてフェンスが設置されており，フェンス基部のコンクリートには境界プレートもしくは金属釘が設置されている。

ただし，物件１南西角には物置（動産）が置かれており，南西角の標識については確認できない。

物件１は，分譲地であり，その測点には境界標が置かれていると考えられるが，境界標設置位置から簡易計測は困難であったため隣接地の調査を行った。

2　物件２について

物件２には太陽光発電パネルが設置されているが，物件の屋根の形状が陸屋根であることから外部から設置状況を確認することができない。グーグルアースなどで屋根上の状況を確認すると，太陽光発電パネルが設置されていることが確認できる。

物件２には，債務者兼所有者を含み家族３人が生活している。

物件２は，いわゆるオール電化住宅であり，ガス器具は使用されていない。

物件２西側には，リチウムイオン電池を集積したバッテリーが設置されている。

3　太陽光発電について

太陽光発電による電力は，全量が売電に回されており，物件２の生活は，上記のバッテリーによって主としてまかなわれている。このバッテリーは，深夜電力を利用して蓄電し，深夜帯以外の時間帯には放電することにより家庭の電力を賄っているとのことである。

4　申立外土地

上記のとおり，物件１の隣接地を調査した。

(1)　所在・地番　甲府市上阿原町字熊の社９８０番３
　　現況地目　宅地
　　地　　積　２４５．３８㎡
　　所 有 者　B
　　調査の理由　物件１の隣接地である。

(2)　所在・地番　甲府市上阿原町字熊の社９８０番６
　　現況地目　宅地
　　地　　積　２３６．６６㎡
　　所 有 者　C　他１名
　　調査の理由　物件１の隣接地である。

(3)　所在・地番　甲府市上阿原町字熊の社９８０番５
　　現況地目　宅地
　　地　　積　２２８．７５㎡
　　所 有 者　D
　　調査の理由　物件１の隣接地である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(4) 所在・地番　甲府市上阿原町字熊の社９７１番７
　　現況地目　宅地
　　地　　積　１３３６．２８㎡
　　所 有 者　プラスユー株式会社
　　調査の理由　物件１の隣接地である。

5　電柱
　土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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 本件物件には，私が家族３人で居住しています。 2 私が本物件を購入した時に，本物件はモデルハウスとして使われていました。 3 モデルハウスの時点で太陽光発電は設置されていました。 4 後付けの太陽光発電のようにパネルからのコードは，物件２壁面には見えませんから，一見，太陽光発電がないと思われると思います。 5 調査については，午後３時前後であれば在宅して協力できます。 （以上令和８年７月７日聴取） 6 太陽光発電については，購入時から設置されていたものなので，今回，一括して売却願います。 7 太陽光発電で生活電力を賄っているのではなく，発電した全量を売電しています。 8 生活電力はバッテリーでほとんどを賄っています。 9 バッテリーは深夜電力で充電し，深夜帯以外の時間帯で放電するようになっています。概ね深夜電力で満充電になると，日中はエアコンなど生活家電やＩＨコンロなどを使用しても１日では切れません。 10 過日の地震で，１階リビングダイニングの南側内壁クロスにしわが寄っている箇所があります。しわが寄っている部分の外壁については見た目では特に問題はありません。 （以上令和８年８月１３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

執 行 官 の 意 見

大尉横行発電システムの付従性の程度等について

物件２の外壁には，後付けで設置した場合であれば見える電線がなく，陸屋根上部から建物内に入り，コントローラーを経て売電ラインへとつながっているものと思われる。

このような構造であれば，発電システムの取り外しは非常に困難であり，付従性の程度は高いと考えられる。

債務者も一括売却を希望していることから，本件については，太陽光発電システムは，物件２と一括で売却することが相当であると思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和8年6月12日 （金） ：　ー　：	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求（１１０円，６月２３日到着１１０円）
令和8年6月25日 （木） 10：30－11：15	物件所在地	物件確認，占有調査，簡易計測（ただし，執行官一人では計測不能箇所あり。），写真撮影
令和8年7月7日 （火） 11：30－13:15	物件所在地	所有者面談
令和8年7月17日 （金） 15：30－15：40	当庁	債務者宛て現況調査日程電話連絡
令和8年8月13日 （木） 14：30－16：00	物件所在地	現況調査
年　月　日　（　） ：　ー　：		
年　月　日　（　） ：　ー　：		

（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　８月１３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

A４判に縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出 上阿原町 向町

請求部分	所在	甲府市上阿原町字熊の社				地番	980番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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)	昭和58年2月			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4月27日

東京法務局中野出張所

登記官 (8枚目)

請求番号：21-1

(1/1)

登記年月日：平成24年10月3日

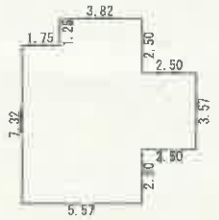
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（甲府地方法務局管轄）
令和8年4月27日　東京法務局中野出張所
登記官

各階平面図

建物図面

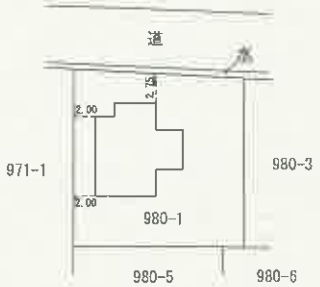
家屋番号	980番1
建物の所在	甲府市上阿原町字熊の社980番地1

1階

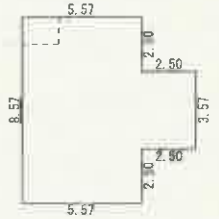


求積表		
5.57 × 7.32	=	40.7724
2.50 × 3.57	=	8.9250
3.82 × 1.25	=	4.7750
合計		54.4724
床面積		54.47 ㎡





2階



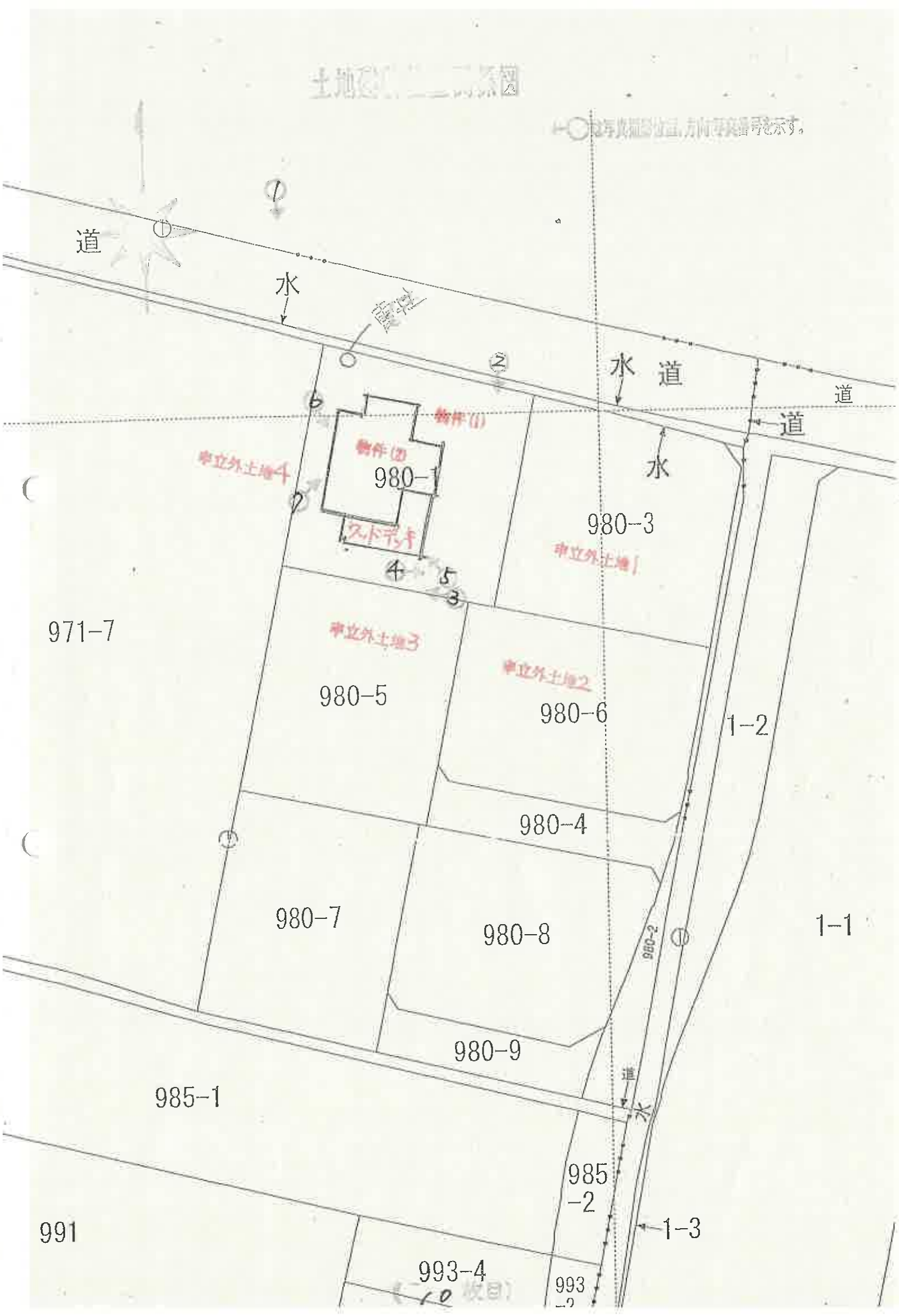
求積表		
5.57 × 8.57	=	47.7349
2.50 × 3.57	=	8.9250
合計		56.6599
床面積		56.65 ㎡

作製者		縮尺	1/250
	（平成 24年 10月 2日作製）		

申請人		縮尺	1/500

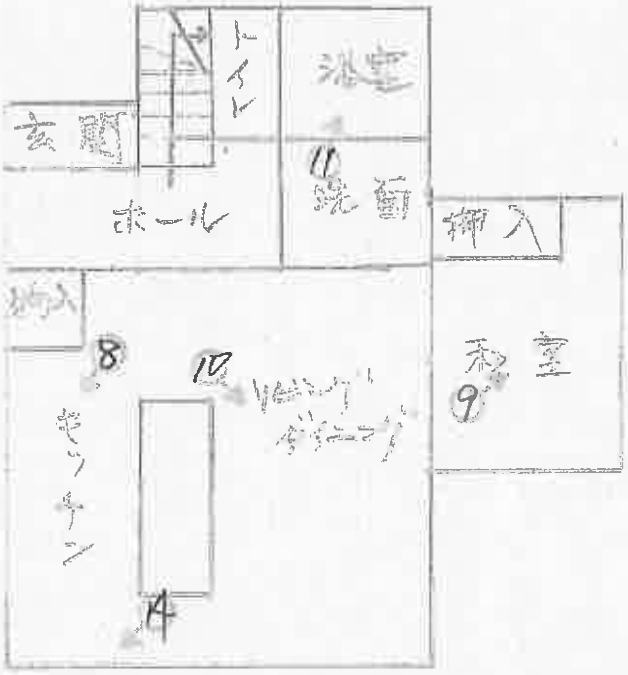
A4判に縮小

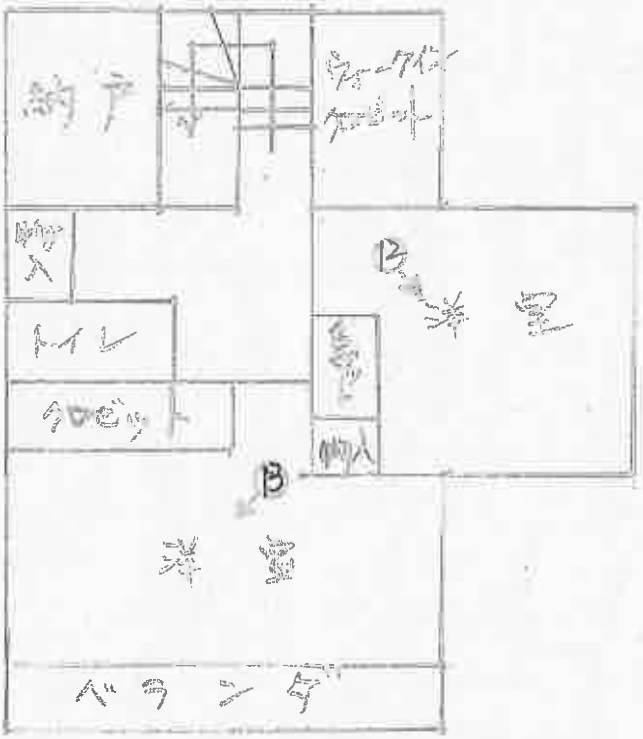
請求番号：21-2


道
水
境界
水
道
道
水
物件(1)
物件(2)
980-1
申立外土地4
ウッドデッキ
980-3
申立外土地1
971-7
申立外土地3
980-5
申立外土地2
980-6
1-2
980-4
980-7
980-8
980-2
1-1
980-9
道
水
985-1
985
-2
1-3
991
993-4
993

間取図

←○は撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



余白

競第　00596号
令和 8年（ケ）第　32号
令和 8年 8月13日　現地調査
令和 8年 8月26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１６，０００，０００円	
内　訳　価　格	
物件1	金　２，８３０，０００円
物件2	金　１３，１７０，０００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 地番 地目 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	
特記事項			
・ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムが存する（現況調査報告書3枚目、5枚目を参照）。売却対象となる。 ・電柱が存する。 ・ウッドデッキが存する。経済的価値はないものと判断した。			

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

1　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社

　　地　　番　　９８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．３７平方メートル

2　所　　在　　甲府市上阿原町字熊の社　９８０番地１

　　家屋　番号　　９８０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　５４．４７平方メートル
　　５６．６５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「酒折」駅の南東方道路距離約1.6kmに位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内の分譲住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定 60% 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　：253.37㎡ 間口　：約16m 奥行　：約16m 形状　：ほぼ正方形 地勢　：ほぼ平坦	
接面道路	北約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）。 なお、市道との間に側溝（幅約90cm）があるため、再建築の場合は建築基準法第43条の適用を要する。 高低差：接面道路とほぼ等高 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の敷地および駐車場として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本件物件で使用中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（本件物件で使用中）	

特　記　事　項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・立地適正化計画区域内であるが、居住誘導区域に含まれていない。一定規模を超える開発行為や建築等行為については原則として市長への届出が義務付けられている。 ・「甲府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）　平成24年 4月29日新築 経過年数　14.3年 経済的残存耐用年数　21.0年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造 屋　根　陸屋根 外　壁　サイディング 内　壁　クロス貼 天　井　クロス貼 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クッキングヒーターが備え付けられている。
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
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	普通。
保守管理の状態	普通（令和8年6月26日の地震（甲府市の最大震度5弱）で内壁クロスにしわが寄った箇所があるが保守管理の状態に影響はないものと判断した）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特　記　事　項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・実査の限りでは、雨漏りや白アリの被害はない。 ・建築確認済みである（確認済証番号；第ERI12004737号、交付年月日；平成24年2月10日）。また、検査済証も交付されている（検査済証番号；第ERI12004737号、交付年月日；平成24年4月26日）。いずれも建築計画概要書にて確認。 ・都市計画法第43条の建築許可を受けている。 ・経年劣化等に伴い、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

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	41,300	1.00	253.37	1.00	10,460,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　甲府-20

公示価格　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

33,700円／㎡ × 100.4／100 × 100／100 × 100／82 ≒ 41,300円／㎡

◇時点修正：年率0.60％を補正｛100％＋（＋0.60％÷12ヶ月×8ヶ月）＝100.4％｝

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件（道路の幅員＋3 ）

環境条件（居住環境▲20 ）

合計｛（1.00＋0.03）×（1.00-0.20）｝×100≒82

イ　個別格差：必要なし

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（太陽光発電システムを含む）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	270,000	111.12	0.54	1.00	16,200,000

ア　再調達原価　：270,000円/㎡

イ　現況延床面積：111.12㎡

ウ　現　価　率

経過年数14.3年、経済的残存耐用年数21.0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21.0年／（経過年数14.3年＋経済的残存耐用年数21.0年）)｝×(1－観察減価0.1)≒0.54

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）ア×イ≒ウ
1	10,460,000	0.55	法定地上権	5,750,000

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） ア±イ×ウ＝エ	個別価格比（%）
1	10,460,000	−5,750,000	1.00	4,710,000	17.7
2	16,200,000	+5,750,000	1.00	21,950,000	82.3
合計	26,660,000			26,660,000	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
1,879,125	1,371,761	1.00	10.0%	1.00	13,720,000

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

150,000円／月×12ヶ月＝1,800,000円

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

150,000円／月×2ヶ月×1.0%＝3,000円

③礼金の運用益および償却額（期間2年、運用利回り1.0%の年賦償還率0.5075を採用）

150,000円×1ヶ月×0.5075＝76,125円

④総収益

①＋②＋③＝1,879,125円

イ　純収益

経費率を総収益の27%と査定

1,879,125円×（1-0.27）≒1,371,761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	26,660,000	0	26,660,000
②　収益価格	—	—	13,720,000
③　調整後の価格			26,660,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は市街化調整区域内の分譲住宅地域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
26,660,000	1.00	0.60	1.00	16,000,000

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	16,000,000	17.7%	2,830,000
2	16,000,000	82.3%	13,170,000
一括価格（合計）			16,000,000

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　甲府-20

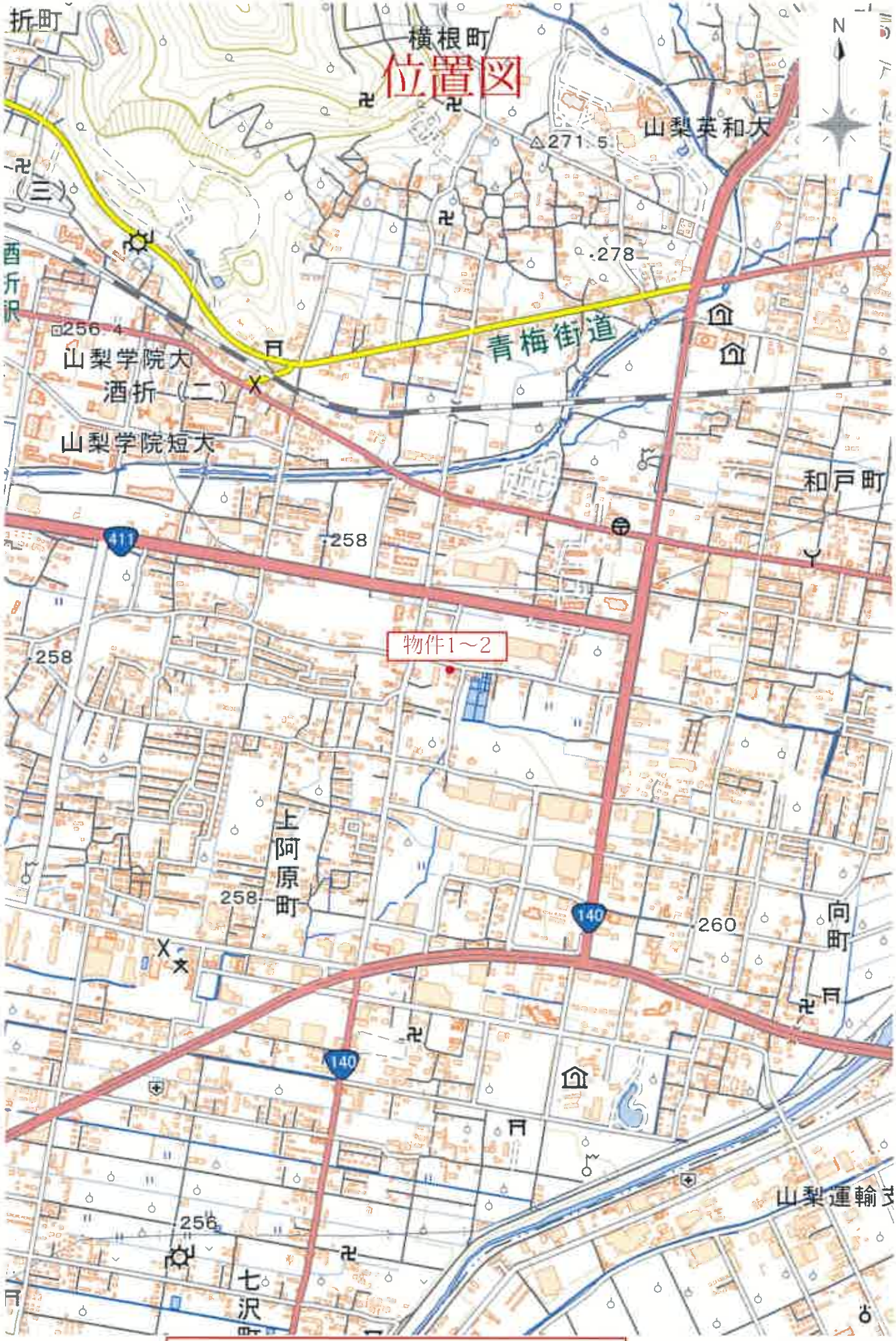
所　　在：山梨県甲府市国玉町字大橋1304番
価　　格：33,700円／㎡
位　　置：JR中央本線「酒折」駅の南方道路距離約1.1kmに位置する
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：339㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側6.0m市道に接面
用途指定等　：市街化調整区域 用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

第７　附属資料の表示

位置図
地図（法第14条第1項）写
建物図面・各階平面図写

以　上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

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。

0 250 500m



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	上阿原町	向町

請求部分	所在	甲府市上阿原町字熊の社				地番	980番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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)	昭和58年2月			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4月27日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：21-1

(1/1)

A4判に縮小

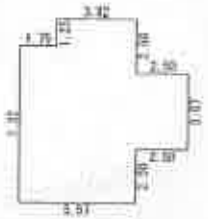
登記年月日：平成24年10月3日

各階平面図

家屋番号	980番1
建物の所在	甲府市上阿原町字熊の社980番地1

建物図面

1階



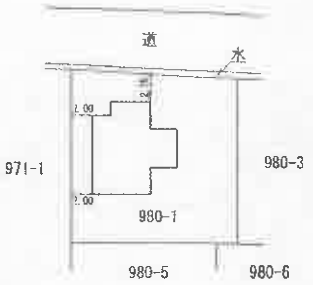
求積表			
5.57 ×	7.32	=	40.7724
2.50 ×	3.57	=	8.9250
3.82 ×	1.25	=	4.7750
合計			54.4724
床面積			54.47 ㎡

2階



求積表			
5.57 ×	8.57	=	47.7349
2.50 ×	3.57	=	8.9250
合計			56.6599
床面積			56.65 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（平成 24 年 10 月 2 日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。

（甲府地方法務局管轄）

令和8年4月27日　東京法務局中野出張所

登記官　[redacted]

請求番号：21-2

A4判に縮小