

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12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 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00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 6年 4月12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 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 4080番3
地 目 宅地
地 積 53.5.33平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地・一部公衆用道路

2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4080番地3

家屋 番号 4080番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.52平方メートル
2階 24.17平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約76.52平方メートル
2階 約60.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 5月23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】

・主たる建物及び未登記附属建物2については、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・別紙未登記附属建物1の間取図中、土間1部分については、転借人Cが占有している。転貸人Bの占有権原は使用借権と認められる。

・別紙未登記附属建物1の間取図中、土間2部分については、転借人Dが占有している。転貸人Bの占有権原は使用借権と認められる。

・別紙未登記附属建物1の間取図中、土間3部分については、転借人Eが占有している。転貸人Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番4080番2及び4080番4）との境界が不明確である。

【物件番号2】

占有者Bが改築費用を支出した旨主張している。

《 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）。



※11号

- 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 甲斐市西八幡字下之久保
地番 4080番3
地目 宅地
地積 535.33平方メートル

(現況)

地目 一部宅地・一部公衆用道路

2 所在 甲斐市西八幡字下之久保 4080番地3

家屋番号 4080番3

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 71.52平方メートル
2階 24.17平方メートル

(現況)

構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約76.52平方メートル
2階 約60.17平方メートル

(未登記附属建物1)

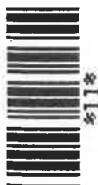
種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約99平方メートル

(未登記附属建物2)

種類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

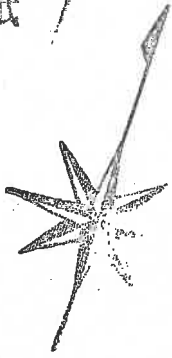
床 面 積 約40平方メートル



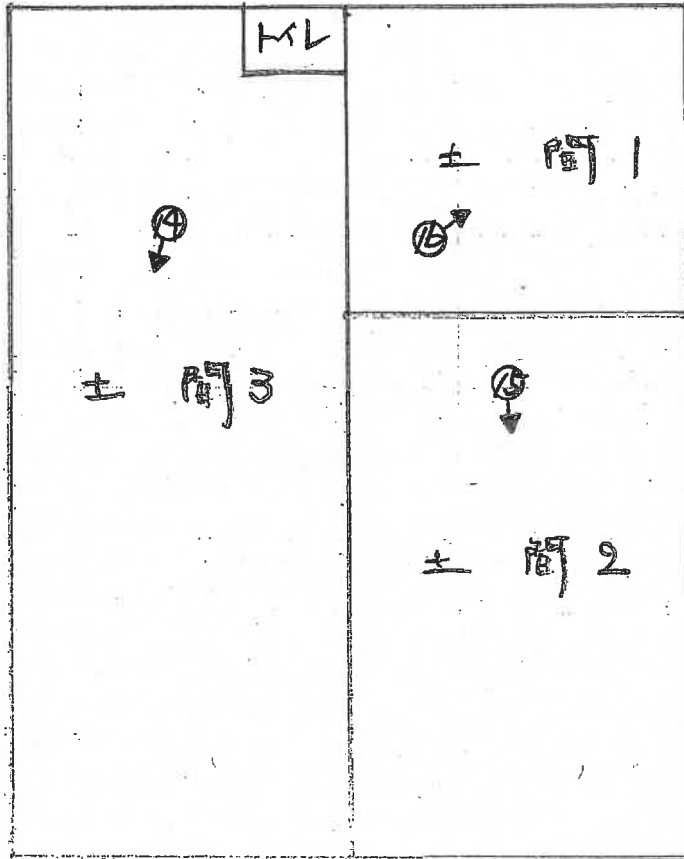
問取図

別紙 /

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



未登記附属建物1



令和 4年(ケ)第 114号
令和 4年11月 2日受理
令和 4年12月19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 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 4080番3
地 目 宅地
地 積 535.33平方メートル
- 2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4080番地3
家屋 番号 4080番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.52平方メートル
2階 24.17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	<input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地, 一部公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦, 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階: 約76.52㎡, 2階: 約60.17㎡														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 「その他の事項」記載のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 「その他の事項」記載のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 「その他の事項」記載のとおり</td> </tr> </table>			{	種類: 「その他の事項」記載のとおり		構造: 「その他の事項」記載のとおり		床面積: 「その他の事項」記載のとおり						
{	種類: 「その他の事項」記載のとおり														
	構造: 「その他の事項」記載のとおり														
	床面積: 「その他の事項」記載のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅等 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
	現在の契約							
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成27年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 0 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	敷地内建物につき転賃借に関する承諾あり。
	B		自 H27頃 至 定めなし					
未登記 附建物 1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土間1部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成27年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	借賃の支払いは3か月ごと15,000円(次の3か月分)を持参して支払う。
	C		自 H27頃 至 定めなし					
未登記 附建物 1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土間2部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成27年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	借賃の支払いは3か月ごと15,000円(次の3か月分)を持参して支払う。
	D		自 H27頃 至 定めなし					
未登記 附建物 1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土間3部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成27年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	借賃の支払いは3か月ごと15,000円(次の3か月分)を持参して支払う。
	E		自 H27頃 至 定めなし					
未登記 附建物 2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成27年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 0 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	
	B		自 H27頃 至 定めなし					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自 . . . 至 . . .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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の現況地目について

物件1及び申立外土地1, 2の南側は、概ね土地建物位置関係図に表示した線から南側が公衆用道路となっており(写真2, 3参照)、一部宅地・一部公衆用道路となっている。関係人の陳述によると、一部公衆用道路となったのは昭和43年頃であるとのことである。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4080番2

現況地目 宅地

地積 475.69㎡

所有者 F

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4080番4

現況地目 宅地

地積 645.37㎡

所有者 G

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

3 未登記附属建物について

物件1上には未登記建物が2棟存在する。各建物についてB(物件2占有者)から聴取したところ、いずれも一部は居室となっていたとのことであり、現況調査の結果、いずれもかつて居室であったと認められる部分があり、入浴・食事は物件2で取ったため、2棟とも物件2の未登記附属建物と認めた。

未登記附属建物1

種類: 物置

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約99㎡

未登記附属建物2

種類: 物置

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約40㎡

なお、A(所有者)の名寄帳には、物件2及び併用住宅として1棟の建物が課税建物として記載されているところ、現況調査の結果、未登記附属建物1及び2のいずれについても減築されて現在の床面積となっており、名寄帳に記載のある建物がいずれであるのかははっきりしない。

4 物件2(未登記附属建物を含む)の占有について

関係人の陳述によると、平成27年頃、Aから、賃料は無料、固定資産税(年額合計86,500円)を支払う約束で借り受けたとのことである。固定資産税は、月額にすると約7,200円であり、賃借料としては少なすぎるころから占有権原は使用借権と判断した。なお、Aからは物件2及びその未登記附属建物について転貸をすることについて承諾を得ているとのことであり、未登記附属建物1につき3名の転借人がいる。

5 物件2の増床について

物件2は、平成27年頃、Bが占有を始めた後に、Aの承諾のもと、Bによって増床されている。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (物件2占有者兼転貸人)	<p>1 私は、A (物件所有者) の兄です。私はAから、平成27年頃に本件物件を借り受けて1人で居住しています。</p> <p>2 借受けに当たり、賃料の支払い約束はありませんが、固定資産税を私が支払う約束でした。</p> <p>3 また、物件1上には物件2のほか建物が2棟あります。これらの建物は、いずれも居室を備えた建物で、昔は私達兄妹の居室となっていました。いずれの建物にもトイレはありましたが入浴や食事は物件2の母屋で取っていました。</p> <p>4 現在は物件2以外の建物は物置になっています。</p> <p>5 私が本件物件をAから借り受けるに当たり、Aから、私の判断で転貸することの承諾を得ています。</p> <p>6 そこで、未登記附属建物1について、3名に物置として賃貸しています。</p> <p>7 賃料は、3名とも月額5,000円ですが、支払いは3が月ごとに15,000円を持参払いで支払ってもらっています。3か月ごとに支払われる賃料は、支払月の向こう3か月分です。</p> <p>8 物件1の南側は公衆用道路になっています。物件1の一部が公衆用道路になったのは今から54年前の昭和43年のことでした。</p> <p>9 物件2は、私が占有を始めた後に、私の費用で改築(増床)しました。改築に当たっては所有者の同意を得ています。改築費用は約500万円でした。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和4年11月18日聴取)</p> <p>10 未登記附属建物1を賃借している方は、間取図の土間1がC、土間2がD、土間3がEです。</p> <p>11 物件2及び未登記附属建物2の動産類は全て私が所有する動産です。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和4年11月21日聴取)</p>

(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4年11月2日 (水)	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求書臓腑 (94円, 11月11日到着140円)
令和4年11月11日 (金) 8:30-9:00	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和4年11月11日 (金) 9:30-10:00	甲斐市役所	名寄帳写し請求
令和4年11月18日 (金) 9:00-11:10	物件所在地	物件2占有者と面談
令和4年11月21日 (月) 13:15-15:10	物件所在地	現況調査
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年11月21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

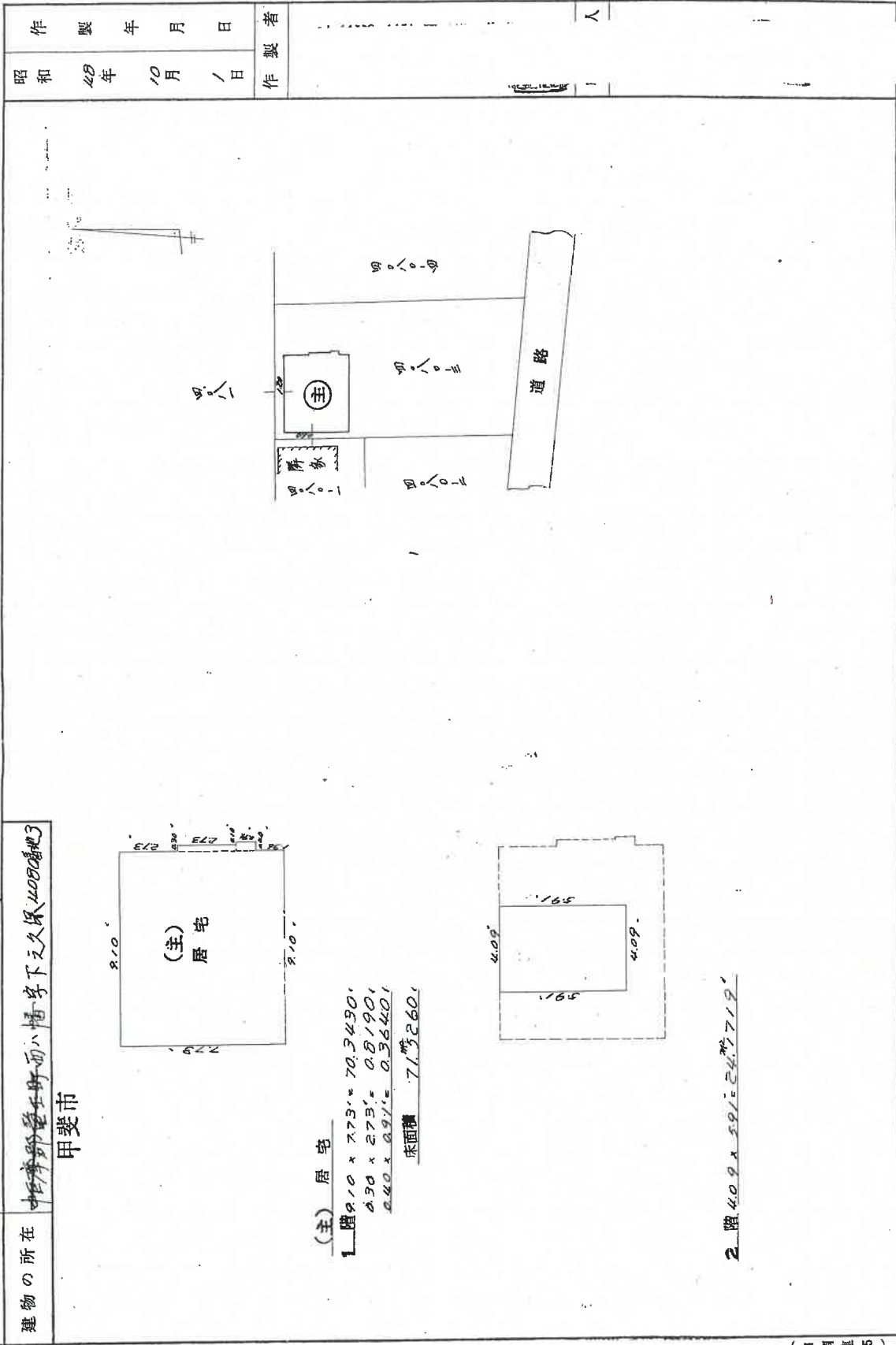
(6 枚目)

登記年月日：昭和48年10月25日

248298

各階平面図
建物平面図
面図

家屋番号	4080-3
建物の所在	中野区野方五軒下之久保4080番地3 甲斐市



作製年月日	昭和48年10月 / 日	作製者	人
-------	--------------	-----	---

(主) 居宅
 1 階 8.10 x 8.10 = 70.3450
 0.90 x 2.73 = 0.8190
 0.40 x 0.91 = 0.3640
 床面積 71.5260

2 階 4.09 x 4.09 = 16.7281

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年10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。

(甲府地方法務局管轄)

令和4年7月12日

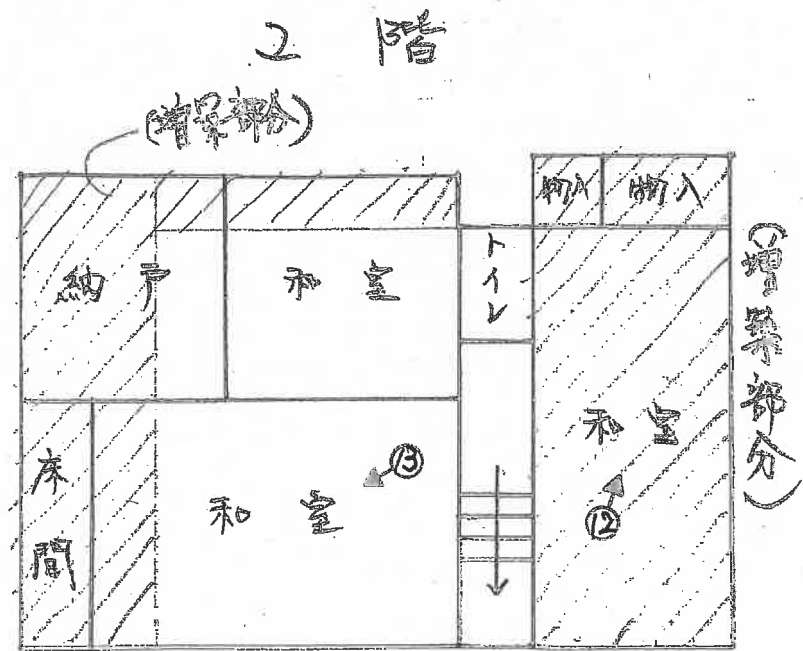
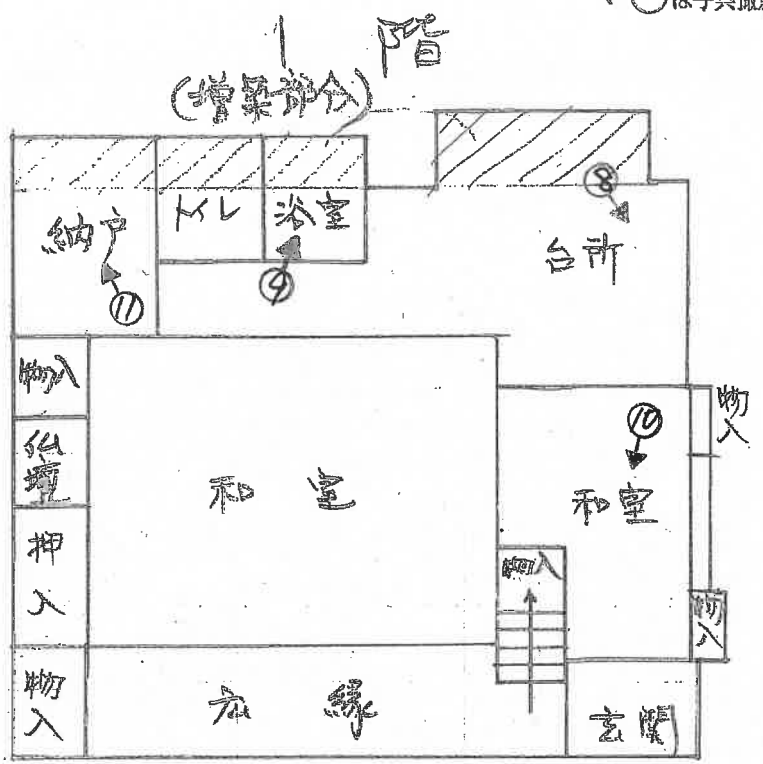
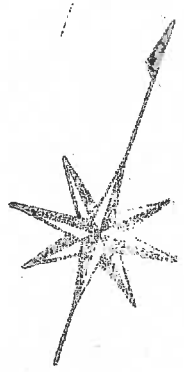
東京法務局品川出張所

登記官

(8 枚目)

間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

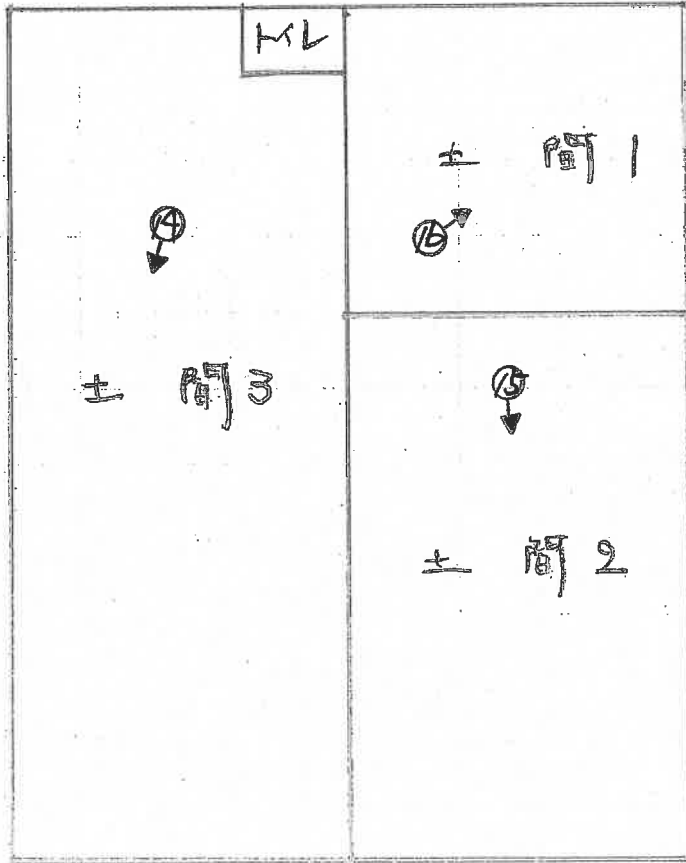


間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



登記附属建物1

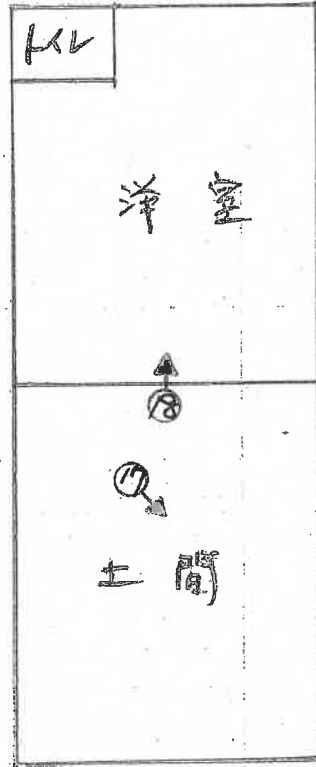


間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



未登記附属建物 2





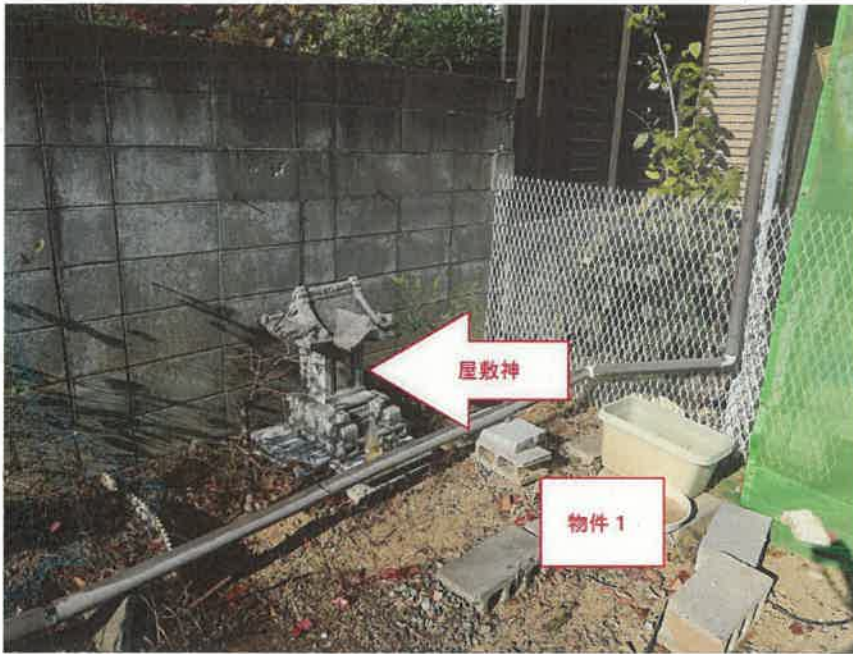
1



2



3



7



8



9

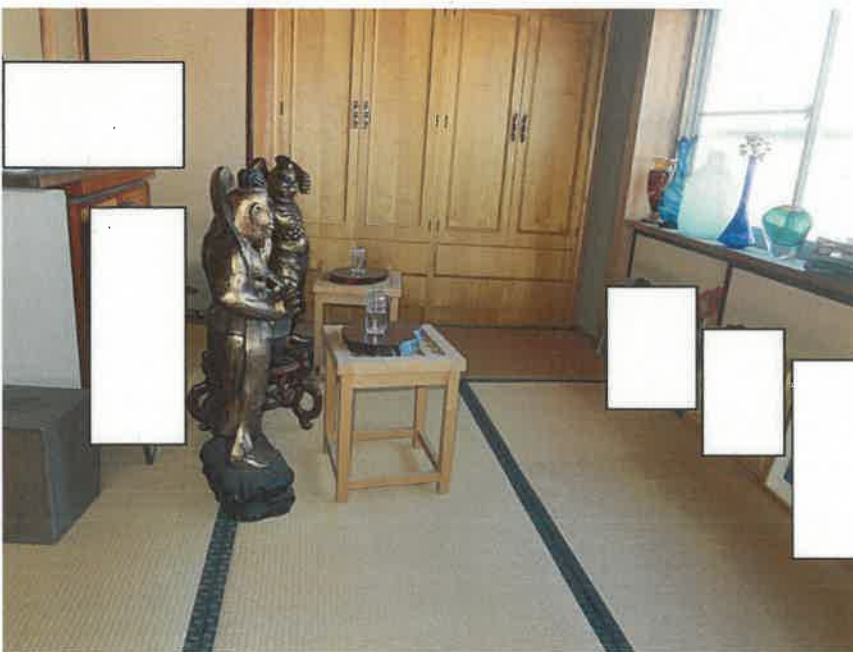
(15 枚目)



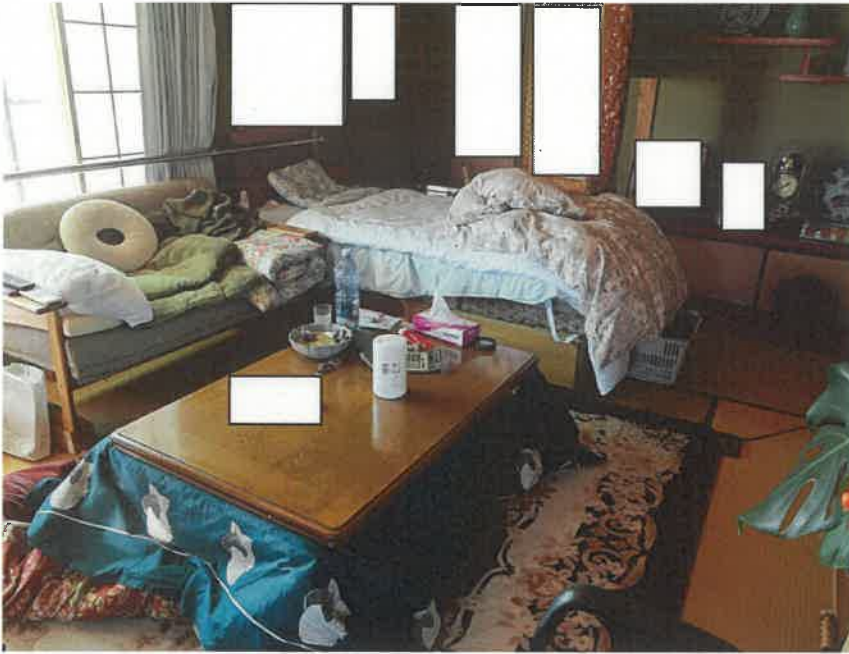
10



11



12



13



14



15

(17 枚目)



16



17



18

令和 4年 (ケ) 第 114号
令和 5年12月20日 現地調査
令和 6年 2月19日 評 価
(甲(競)第23222号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 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	特記事項記載のとおり
	符 種 構 床 面積		(附属建物) 未登記1
	符 種 構 床 面積		(附属建物) 未登記2
特記事項			
<p>○ 物件1及び物件2の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件2の建物は構造のうち屋根が「瓦・亜鉛メッキ鋼板葺」となっているほか、増築され、床面積が次の通りとなっている。</p> <p style="margin-left: 40px;">1階 : 約76.52㎡</p> <p style="margin-left: 40px;">2階 : 約60.17㎡</p> <p style="margin-left: 40px;">延床面積 : 約136.69㎡</p> <p>○ 物件2には、次の未登記建物がある。</p> <p style="margin-left: 40px;">1 : 種類 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約99㎡</p> <p style="margin-left: 40px;">2 : 種類 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約40㎡</p> <p>なお、上記の諸点についても、当初評価時と同じで、変更はない。</p>			

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 4080番3
地 目 宅地
地 積 535.33平方メートル

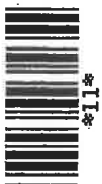
2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4080番地3
家屋 番号 4080番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.52平方メートル
2階 24.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約40平方メートル



11

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	JR中央本線「竜王」駅の南方経路約3.7kmに所在する。	
付近の状況	主要地方道甲府南アルプス線(廃軌道)北西側背後の戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% ない。 特別工業地区
画地条件 (規模, 形状等)	<p>規模 : 535.33㎡ 間口 : 私道部分との間口約16m 奥行 : 私道部分を除く奥行約29m 形状 : 略長方形地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 中間画地(後記「接面道路」欄参照)</p> <p>物件1の南端約64㎡は現況未舗装の道路敷地となっている。</p>	
接面道路	<p>略南側が上記既述の幅員約4mの未舗装道路に略等高に接面する。 この道路は私道で、東西の隣接地がともに敷地の一部を通路として提供したもので、建築基準法上の道路ではない。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物等が存する。	
供給処理施設	<p>上水道 : ある(※)。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない(※)。</p> <p>※ 甲斐市役所によれば以下のとおりであった。 ①上水道については、東側の道路から隣接する地番4080番4の所有者と共有管を引き込んで使用している。 ②公共下水道については、南側道路が私道で、引き込む場合には西側や南側の公道から自己負担で配管する必要がある。</p>	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・隣地との境界が不明確である。・屋敷神が存する。
------	---

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	<p>建築年月日（登記記載） 昭和48年9月30日新築 増築 平成27年頃 経過年数 新築時から約50年 経済的残存耐用年数 満了している。</p>
仕様	<p>構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 モルタル外 内壁 クロス貼り外 天井 板張り外 床 畳・フローリング外 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照</p>
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。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・特記すべきものはない。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 モルタル外 内壁 合板張り 天井 石膏ボード 床 コンクリート 設備 トイレ (故障しており、使用できない。) その他 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	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
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。保守管理の状態はやや劣る。
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。

(附属建物未登記2)

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング外 内 壁 合板張り 天 井 石膏ボード 床 コンクリート外 設 備 トイレ (使用の可否は不明) その他 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	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
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。保守管理の状態はやや劣る。
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 物件1（土地）

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。

物件番号	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=カ
1	38,200	0.52	535.33	1.00	0.90	9,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 39,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & \approx 38,200\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

- ◇時点修正 : ±0%
- ◇標準化補正 : 画地条件(方位+4%)
- ◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 環境条件(供給処理施設の状態▼5%)
画地条件(規模▼10% 私道部分を含む▼12% 建築基準法上無道路地▼30%)
(画地条件内及び各条件間の相乗積)

- 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 : 境界不明確▼10%

② 物件2（建物）

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、物件2の建物価格を求めた。

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 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	約136.69	0.01	1.00	220,000

- ア 再調達原価 : 160,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 約136.69㎡
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 1	90,000	約99	0.01	1.00	90,000

- ア 再調達原価 : 90,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 約99㎡
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 2	90,000	約40	0.01	1.00	40,000

- ア 再調達原価 : 90,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 約40㎡
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	220,000	130,000	350,000

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、対象建物が存する地域は戸建住宅を中心とする地域であることから、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

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) $ア \times イ = ウ$
1	9,570,000	0.55 法定地上権	5,260,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	9,570,000	-5,260,000	1.00	0.20	1.00	860,000
2	350,000	+5,260,000	1.00	0.20	1.00	1,120,000
一括価格 (合計)						1,980,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : 既に売却に付されたにもかかわらず、適法な買受人が現れなかったことに基づく減価▼80%

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 甲斐(県)-2

所 在：甲斐市西八幡字御林尻4128番4

地 目：宅地

価 格：39,700円/㎡

位 置：JR中央本線「竜王」駅の略南方経路約3.8km

価格時点：令和5年7月1日

地 積：225㎡

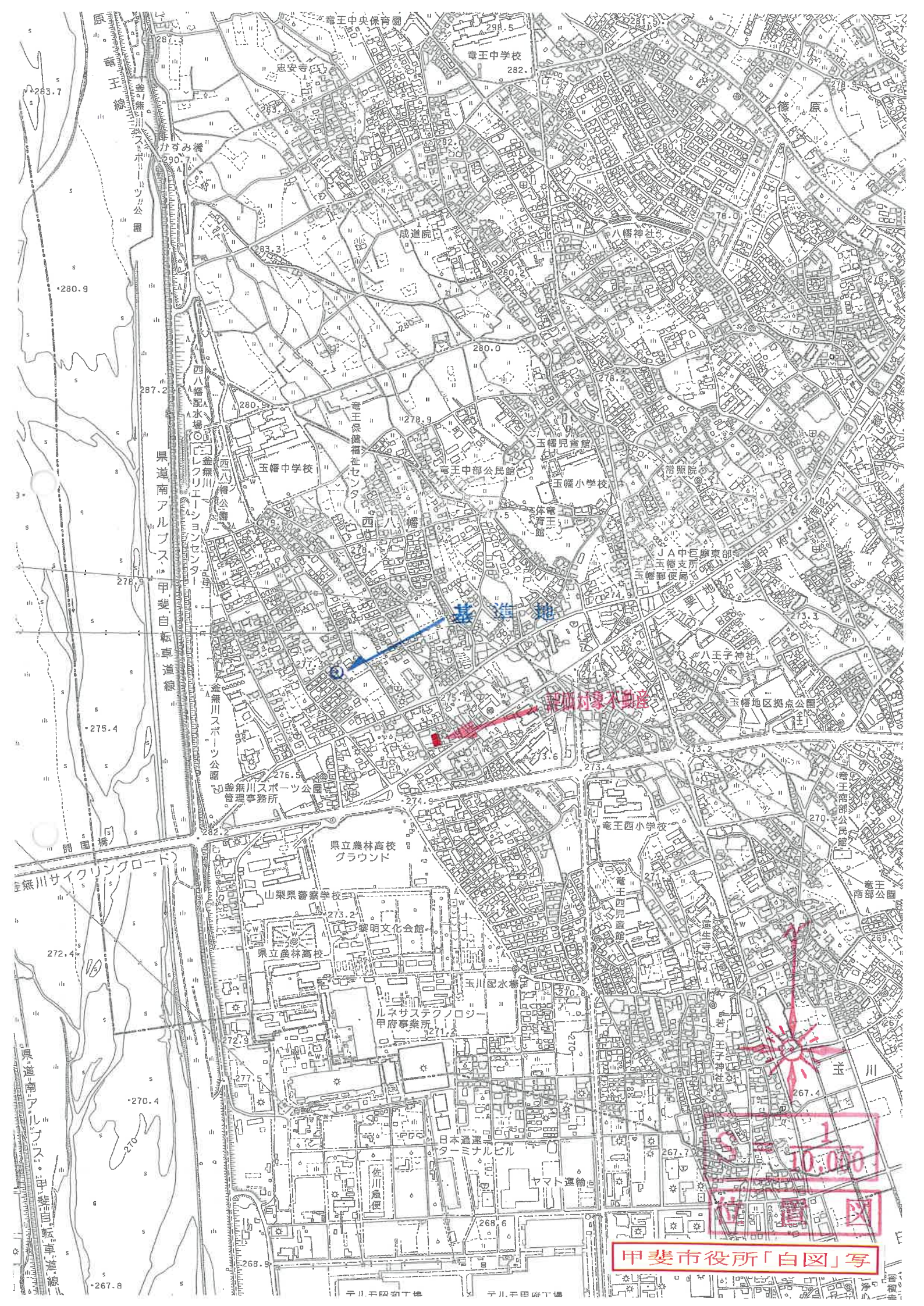
供給処理施設：水道、下水

接面街路：南西側が幅員約4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域、市街化区域、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：中規模の一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

以 上



基準地

課外対象不動産

1/10,000

位置図

甲斐市役所「白図」写

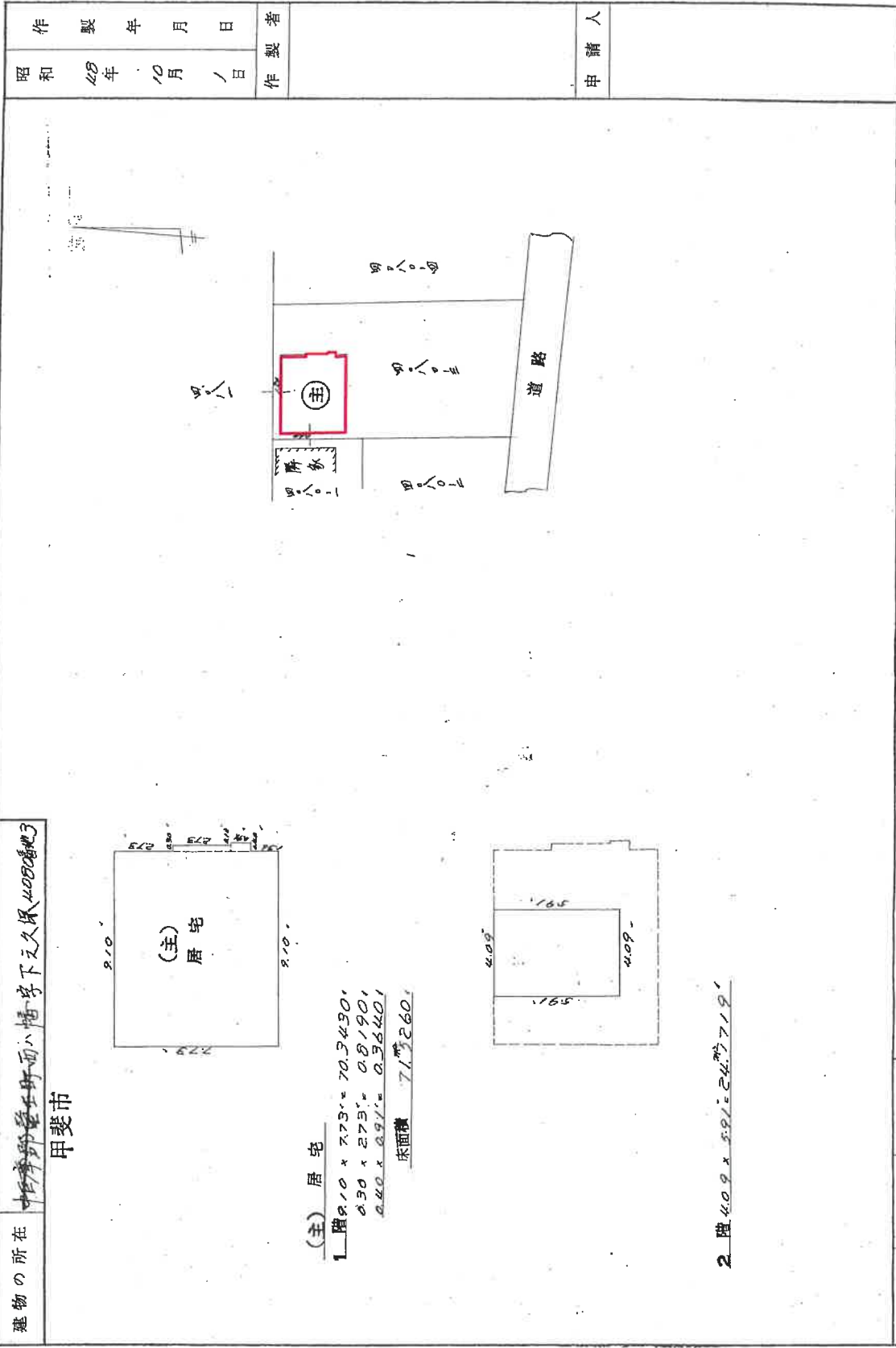
登記年月日：昭和48年10月25日

248298

建築物各階平面図

家屋番号 4080-3

建物の所在 千葉県千葉市中央区千代田4080番地3
甲斐市



製作年月日	昭和48年10月ノ日
申請人	

縮尺 1/200 1/500

(日測速15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年10月25日登記

建物図面写

A4判に71%縮小

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 114 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5年8月30日

評価人 窪田 修

(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 4年（ケ）第 114号
令和 4年11月21日 現地調査
令和 5年 1月16日 評 価
(甲(競)第22224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 5, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 5 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 3 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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	特記事項記載のとおり
	符 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記1
	符 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記2
特記事項			
<p>○ 物件1及び物件2の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件2の建物は構造のうち屋根が「瓦・亜鉛メッキ鋼板葺」となっているほか、増築され、床面積が次の通りとなっている。</p> <p style="margin-left: 40px;">1階 : 約76.52㎡ 2階 : 約60.17㎡ 延床面積 : 約136.69㎡</p> <p>○ 物件2には、次の未登記建物がある。</p> <p style="margin-left: 40px;">1 : 種類 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約99㎡</p> <p style="margin-left: 40px;">2 : 種類 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約40㎡</p>			

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 4080番3
地 目 宅地
地 積 535.33平方メートル

2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4080番地3
家屋 番号 4080番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.52平方メートル
2階 24.17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「竜王」駅の南方経路約3.7kmに所在する。	
付近の状況	主要地方道甲府南アルプス線(廃軌道)北西側背後の戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% ない。 特別工業地区
画地条件 (規模, 形状等)	<p>規模 : 535.33㎡ 間口 : 私道部分との間口約16m 奥行 : 私道部分を除く奥行約29m 形状 : 略長方形地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 中間画地(後記「接面道路」欄参照)</p> <p>物件1の南端約64㎡は現況未舗装の道路敷地となっている。</p>	
接面道路	<p>略南側が上記既述の幅員約4mの未舗装道路に略等高に接面する。 この道路は私道で、東西の隣接地がともに敷地の一部を通路として提供したもので、建築基準法上の道路ではない。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物等が存する。	
供給処理施設	<p>上水道 : ある(※)。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない(※)。</p> <p>※ 甲斐市役所によれば以下のとおりであった。 ①上水道については、東側の道路から隣接する地番4080番4の所有者と共有管を引き込んで使用している。 ②公共下水道については、南側道路が私道で、引き込む場合には西側や南側の公道から自己負担で配管する必要がある。</p>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 隣地との境界が不明確である。・ 屋敷神が存する。
---------	---

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) 昭和48年9月30日新築 増築 平成27年頃 経過年数 新築時から約49年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 モルタル外 内 壁 クロス貼り外 天 井 板張り外 床 畳・フローリング外 設 備 浴室、トイレ等 その他 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	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 「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。 保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・特記すべきものはない。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 モルタル外 内 壁 合板張り 天 井 石膏ボード 床 コンクリート 設 備 トイレ (故障しており、使用できない。) その他 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	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
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。保守管理の状態はやや劣る。
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。

(附属建物未登記2)

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング外 内 壁 合板張り 天 井 石膏ボード 床 コンクリート外 設 備 トイレ (使用の可否は不明) その他 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	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
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。保守管理の状態はやや劣る。
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 物件1 (土地)

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。

物件 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=カ
1	38,200	0.52	535.33	1.00	0.90	9,570,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲斐(県)-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 39,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & \doteq & 38,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+4%)

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 環境条件(供給処理施設の状態▼5%)
画地条件(規模▼10% 私道部分を含む▼12% 建築基準法上無道路地▼30%)
(画地条件内及び各条件間の相乗積)

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 : 境界不明確▼10%

② 物件2 (建物)

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、物件2の建物価格を求めた。

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 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	約136.69	0.01	1.00	220,000

- ア 再調達原価 : 160,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 約136.69m²
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 1	90,000	約99	0.01	1.00	90,000

- ア 再調達原価 : 90,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 約99m²
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 2	90,000	約40	0.01	1.00	40,000

- ア 再調達原価 : 90,000円/m²
 イ 現況延床面積 : 約40m²
 ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、上記のとおり現価率を1%と査定した。
 オ 市場性修正 : 必要ない。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	220,000	130,000	350,000

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、対象建物が存する地域は戸建住宅を中心とする地域であることから、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

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	9,570,000	0.55	法定地上権	5,260,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	9,570,000	-5,260,000	1.00	0.60	1.00	2,590,000
2	350,000	+5,260,000	1.00	0.60	1.00	3,370,000
一括価格(合計)						5,960,000

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 甲斐(県)-2

所 在：甲斐市西八幡字御林尻4128番4

地 目：宅地

価 格：39,700円/m²

位 置：J R 中央本線「竜王」駅の略南方経路約3.8km

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：225m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側が幅員約4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域、市街化区域、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：中規模の一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

以 上



基準地

課税対象不動産

S = 1/10,000

位置図

甲斐市役所「白図」写

263.7
280.9
287.2
278.9
275.4
272.4
270.4
267.8

玉簾川
カミ橋
西八幡配水場
レクリエーションセンター
甲斐自転車道線
無川サイクリングロード
県道南アルプス・甲斐自転車道線

玉簾中央保育園
玉簾中学校
忠安寺
成道院
八幡神社
玉簾児童館
玉簾小学校
玉簾公民館
玉簾郵便局
JA中野農産部
玉簾支所
玉簾郵便局
八王子神社
玉簾地区拠点公園
玉簾南公園
玉簾南公民館
玉簾西小学校
玉簾西児童館
玉簾配水場
ルネサステクノロジー
甲府専業所
日本通運
ターミナルビル
ヤマト運輸
県立農林高校
グラウンド
山梨県警察学校
黎明文化会館
県立農林高校
玉簾配水場
ルネサステクノロジー
甲府専業所
日本通運
ターミナルビル
ヤマト運輸

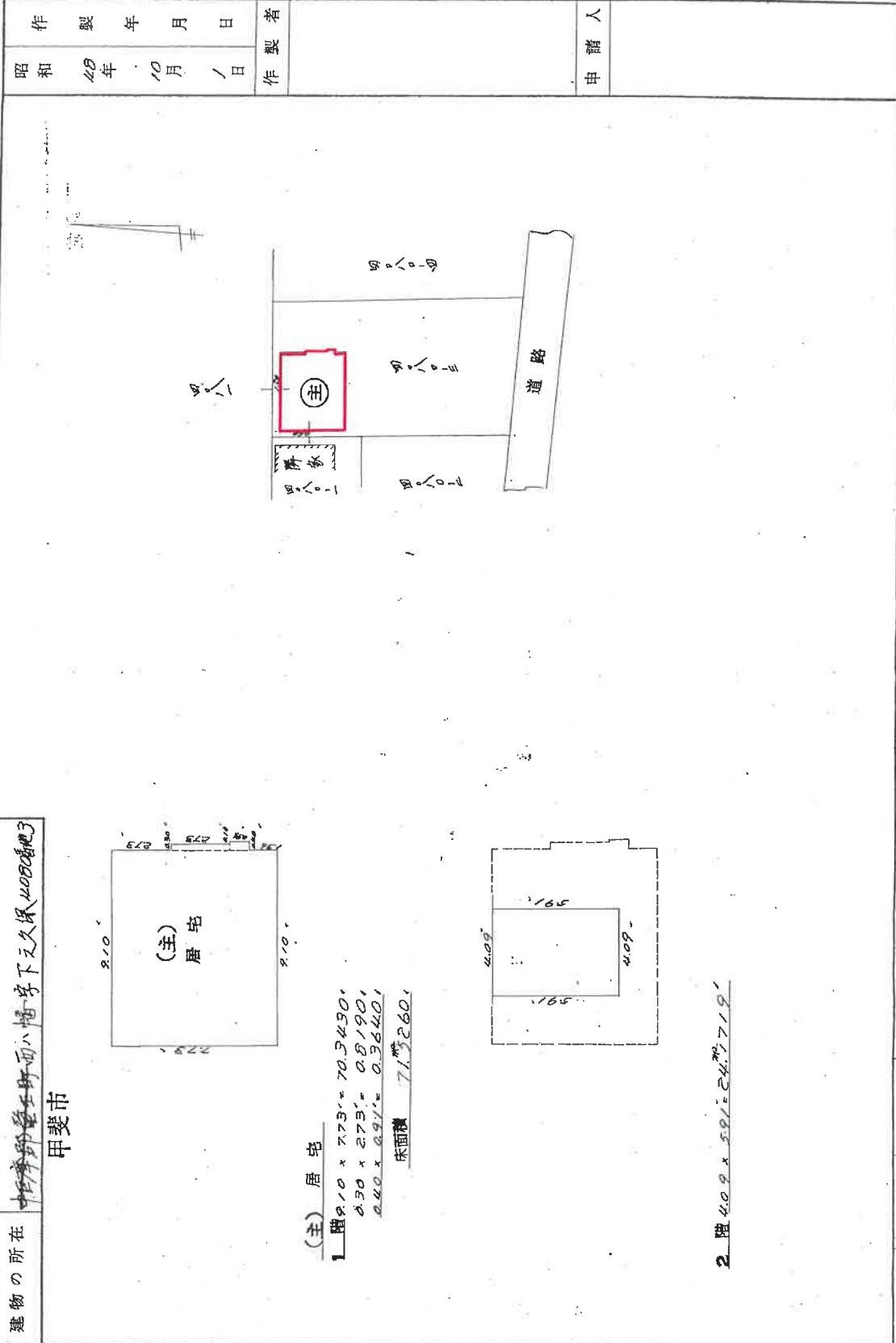
登記年月日：昭和48年10月25日

248298

建築物階平面図

家屋番号 4080-3

建物の所在 甲斐市 中野町豊野西八幡字下久保4080番地3



製作年月日 昭和48年10月/日

製作者 申請人

(主) 居宅

1 階 9.10 x 7.73 = 70.3490㎡
 4.30 x 2.73 = 0.8190㎡
 0.40 x 0.91 = 0.3640㎡
 床面積 71.7260㎡

2 階 4.09 x 5.91 = 24.1719㎡

(日 測 理 15)

縮尺 1/200 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

(昭和48年10月25日登記)

建築物面写

A4判に71%縮小