

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4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 7年 5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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4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 7年 3月14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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	25, 810, 000 20, 648, 000	一括	5, 162, 000	220, 735	不明
1	3, 900, 000				
2	21, 910, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市篠原字中向
地 番 1660番6
地 目 宅地
地 積 347.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 甲斐市篠原字中向 1660番地6
家屋 番号 1660番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 104.75平方メートル
2階 82.81平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 63.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年11月22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】

本件共有者らが占有している。

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 甲斐市篠原字中向
地 番 1660番6
地 目 宅地
地 積 347.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 甲斐市篠原字中向 1660番地6
家屋 番号 1660番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 104.75平方メートル
2階 82.81平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 63.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第83号

令和6年9月9日受理

令和6年10月17日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田行宏 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 甲斐市篠原字中向
 地 番 1 6 6 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7 . 8 3 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 甲斐市篠原字中向 1 6 6 0 番地6
 家屋 番号 1 6 6 0 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 1 0 4 . 7 5 平方メートル
 2階 8 2 . 8 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6 3 . 7 0 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲斐市篠原 1660番地6
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	(概ね)土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら(●●A●●・●●B●●) □その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している。 □「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	
建物	物件 2
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	■建物共有者ら(●●A●●・●●B●●) □その他の者 上記の者らが主たる建物を居宅として、また、附属建物を車庫として、それぞれ居住・使用・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 平成30年7月(登記上の表示)建築の電化住宅であり、電気給湯設備・IHクッキングヒーター等が付帯している。なお、太陽光発電設備は付帯していない。 また、1階リビングダイニングについては、床暖房設備が付帯している。 2 主たる建物(居宅)については、経年劣化等による、特筆すべき目立った損耗箇所は、とくに現認できなかった。また、附属建物(車庫)については、経年相応の損耗状況にあるものと観察した。 なお、共有者らからの聴取によると、比較的良質な建材を使用したことなどから(室内写真参照)、建築費用が高んだ模様である。

執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	地方裁判所 〔 保管開始日 平成 年 月 日	支部 令和 年()第 号 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり		

(関係人の陳述等用)

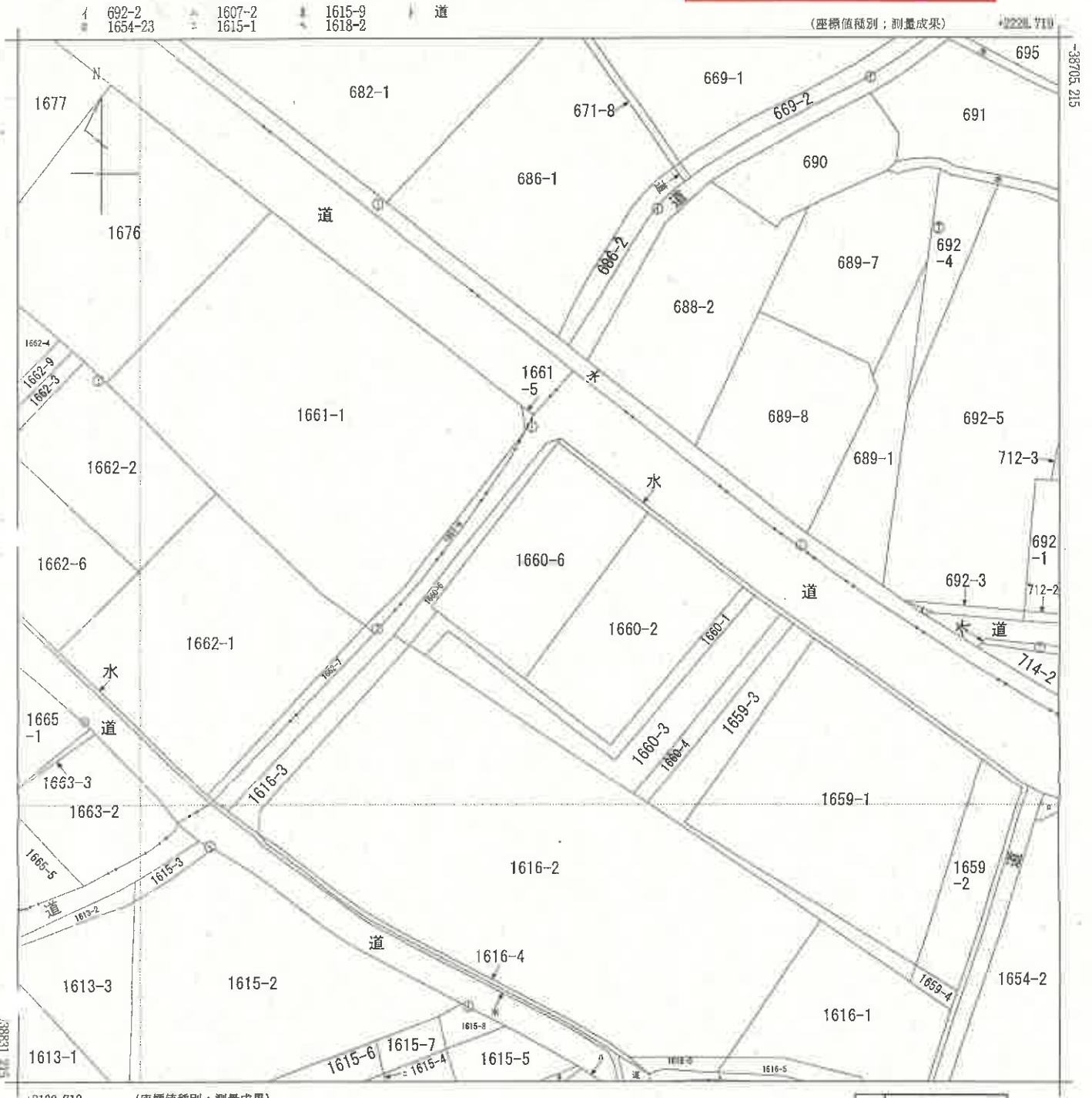
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●●A●● ●●B●● (共有者ら)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件主たる建物(居宅)には、共有者である私共と、子供(占有補助者)が居住しています。 2 本件附属建物(車庫)には、主に、私共の車両を駐車して使用しています。 3 本件両建物が、天災の被害に直接遭った記憶は、とくにありません。 4 本件土地に係る境界につき、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。 5 近隣土地(高)から隣接側道(低)への下傾斜が認められるためにまとまった降雨の際には、側道が水浸しになり、通行が困難になります。 とくに、本件居宅の玄関前(写真1・3・5・7などを参照)あたりの側道が底になっているため、ひどい時には、30cm以上の水位になり外階段の下部まで浸かることもあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月17日(火) : - :	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
6年9月19日(木) 13:00-14:00	物件所在地 (1回目)	現地確認, 室外写真撮影 共有者(●●A●●)と面談 現況調査期日等告知(口頭)
6年10月8日(火) 10:00-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 共有者ら(●●A●●・●●B●●)と面談 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A3判を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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
篠原

請求部	所在	甲斐市篠原字中向				地番	1660番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記載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6年8月1日
東京法務局

地図整理番号:M76091

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成30年8月1日

建築物図面

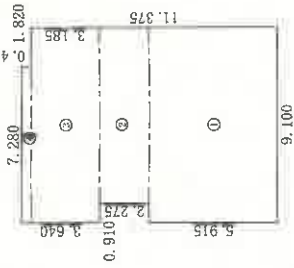
1660番6

家屋番号

甲斐市篠原字中向1660番地6

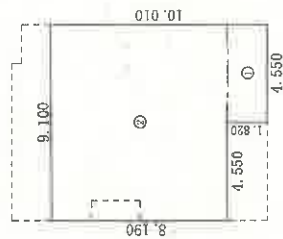
建物の所在

各階平面図



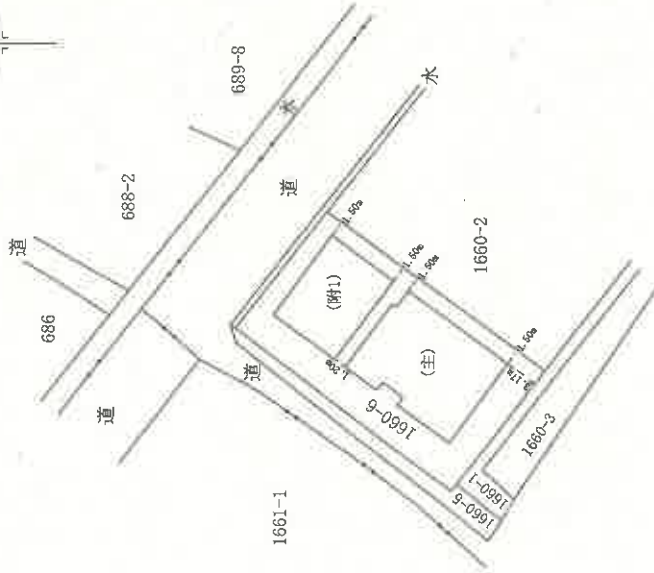
求積表

①	9.100 × 5.915	=	53.826500
②	8.190 × 2.275	=	18.632250
③	9.100 × 3.185	=	28.983500
④	7.280 × 0.455	=	3.312400
合計			104.754650
床面積			104.75 m ²



求積表

①	4.550 × 1.820	=	8.281000
②	9.100 × 8.190	=	74.529000
合計			82.810000
床面積			82.81 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

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。
甲府地方方法務局管轄
令和6年8月1日 東京法務局

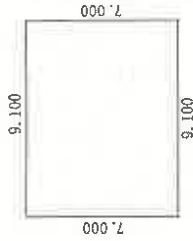
登記官

登記年月日：平成30年8月1日

各階平面図 建築物図面

家屋番号	1660番6
建物の所在	甲斐市篠原字中向1660番地6

附属建物符号1



求積表

9.100 × 7.000	63.700000
合計	63.700000
床面積	63.70 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

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。

甲府地方支務局管轄

令和6年8月1日

東兵衛 支務局長

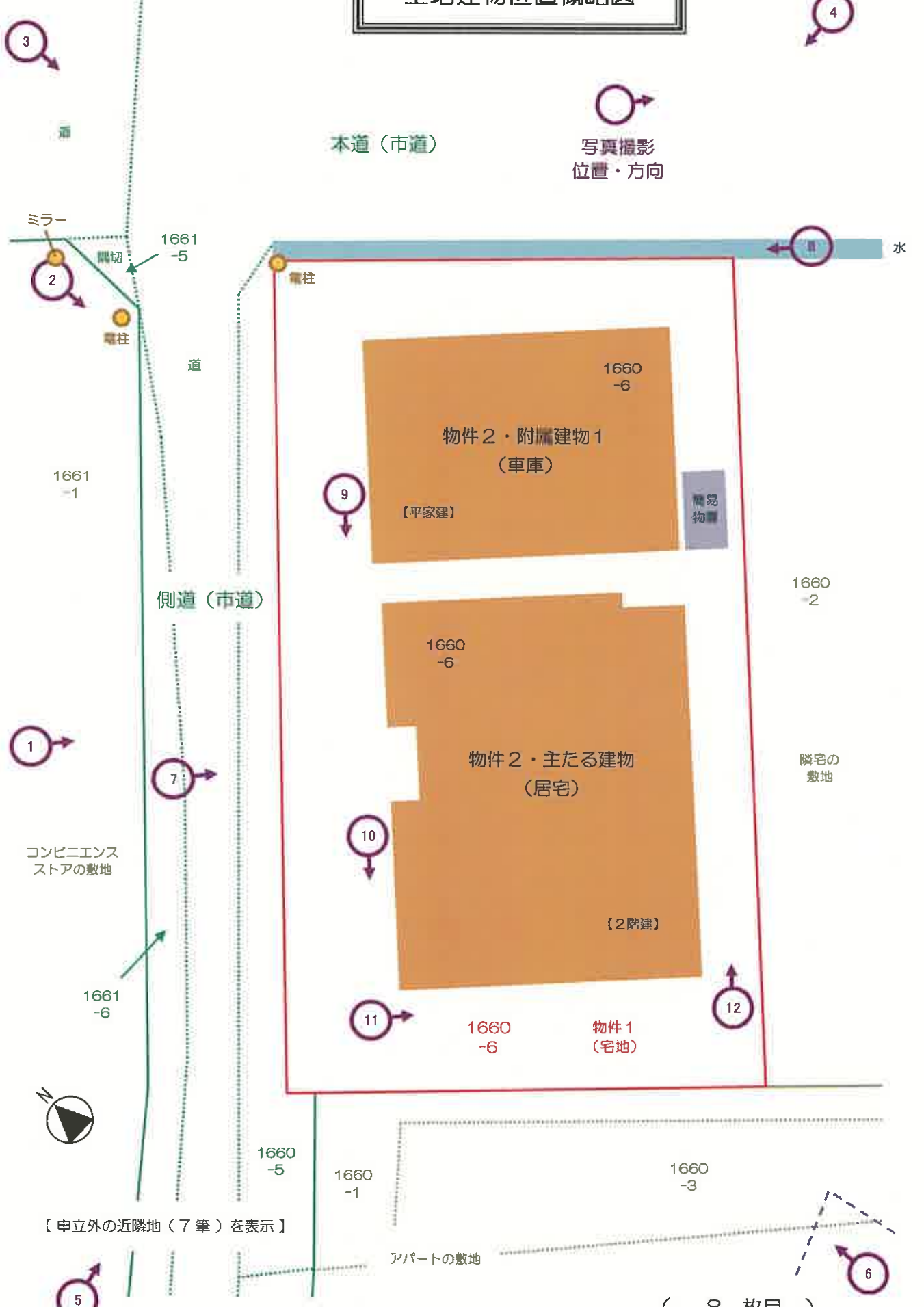
登記官

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向

本道（市道）



ミラー 開切 電柱

1661-5

側道（市道）



コンビニエンス
ストアの敷地

1661-6



【申立外の近隣地（7筆）を表示】



1660-5

1660-1

1660-3

アパートの敷地

隣宅の
敷地

1660-2

物件2・附属建物1
(車庫)

【平家建】

1660-6

簡易
物置

1660-6

物件2・主たる建物
(住宅)

【2階建】

1660-6

物件1
(宅地)

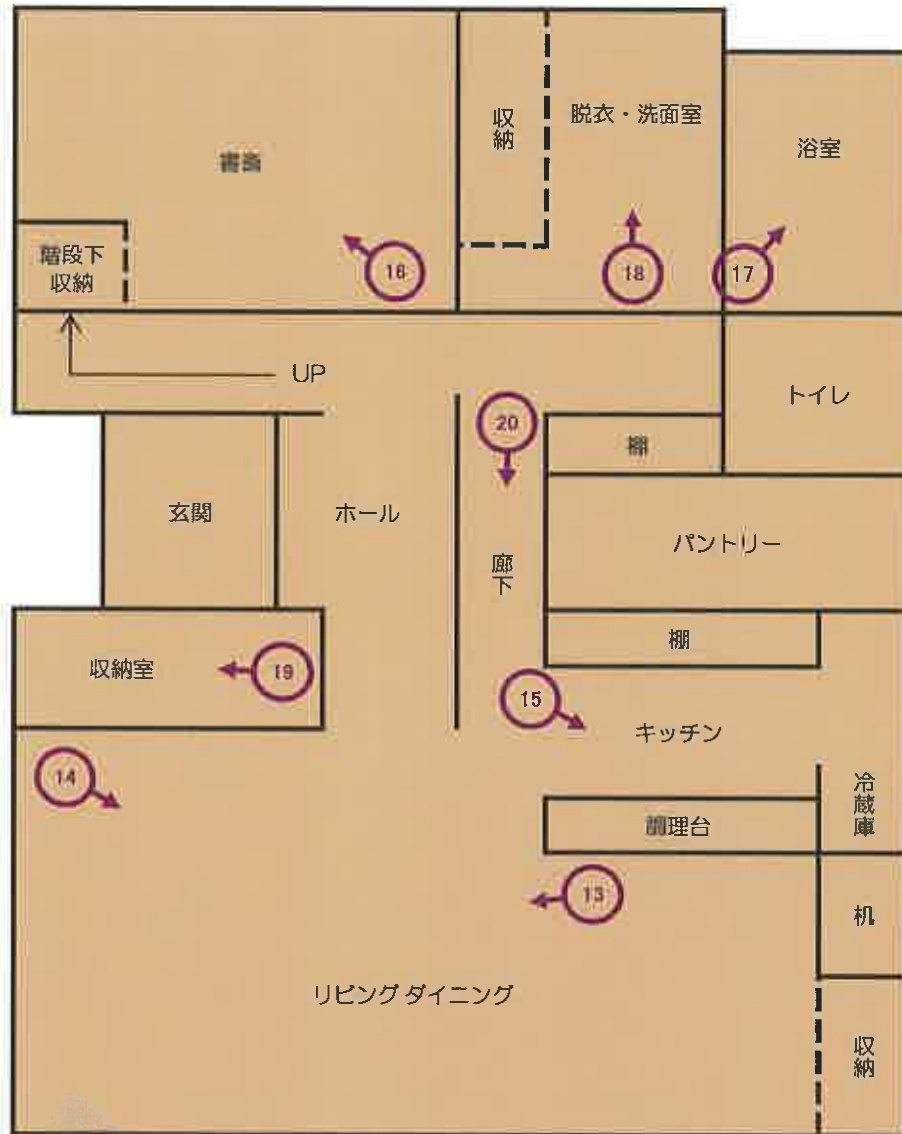


間取図（物件2・主たる建物）



写真撮影
位置・方向

【1階】



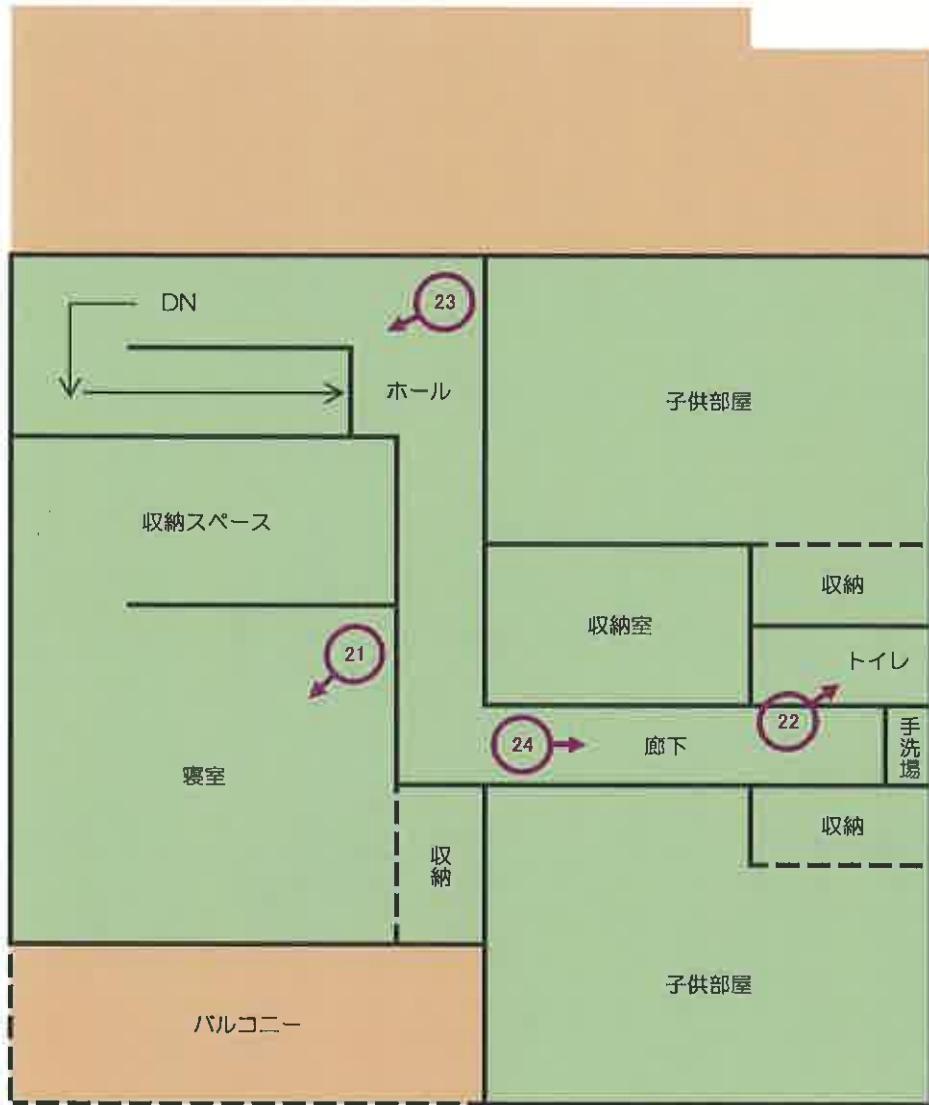
注) 共有者から提供された図面をもとに作成しており
細部等において現況と異なる場合がある



間取図（物件2・主たる建物）


 写真撮影
 位置・方向

【2階】



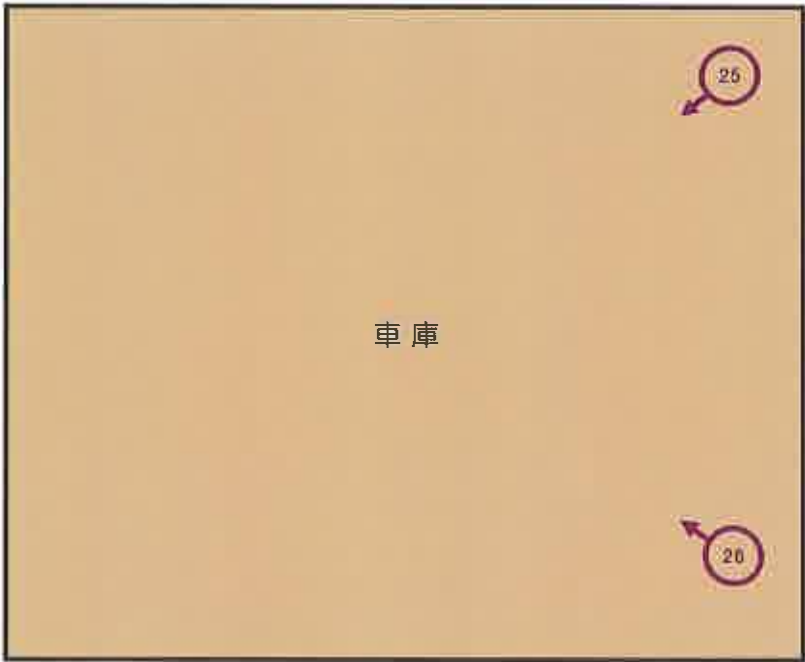
注) 共有者らから提供された図面をもとに作成しており
 細部等において現況と異なる場合がある



間取図 (物件2・附属建物)



写真撮影
位置・方向



1



本件物件の側道側全景（側道の手前はコンビニエンスストアの敷地）

2



本件物件の側道側全景（側道の手前はコンビニエンスストアの敷地）

3



本件物件の本道側全景

4



本件物件の本道側近景（手前が車庫・奥が居宅 赤線は敷地）

5



本件物件の側道側全景（側道の手前はコンビニエンスストアの敷地）

6

物件2・主たる建物
(居宅)



本件物件の裏側遠景（手前はアパートの敷地）

居宅の玄関前の状況

7



8

物件2・附属建物1
(車庫)



本道との接道状況

9



側道側敷地内の状況

10



側道側敷地内の状況

11



裏側敷地内の状況

12



隣宅側敷地内の状況

13



1階 リビング ダイニング (主たる建物)

14



1階 リビング ダイニング (主たる建物)

1階 キッチン（主たる建物）

15



16



1階 ■斎（主たる建物）

1階 浴室（主たる建物）

17



18



1階 脱衣・洗面室（主たる建物）

1階 収納室（主たる建物）

19



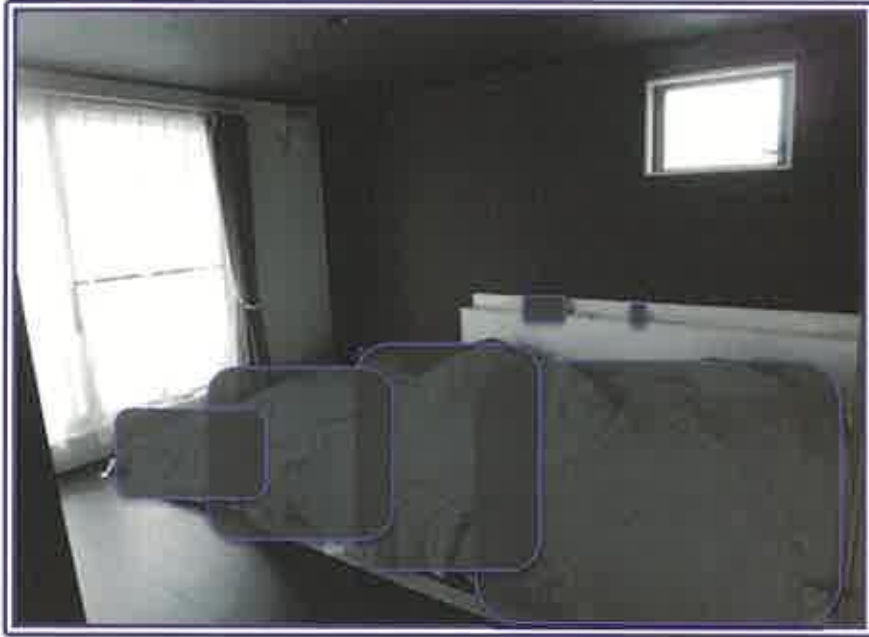
20



1階 廊下（主たる建物）

2階 寝室（主たる建物）

21



22



2階 トイレ（主たる建物）

2階 ホール（主たる建物）

23



24



2階 廊下（主たる建物） ※ 奥は手洗場

25



車庫 (附属建物)

26



車庫 (附属建物)

競第 1043号
令和 6年(ケ)第 83号
令和 6年10月 8日 現地調査
令和 6年10月25日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1、2】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,900,000円
物件2 (建物)	金 21,910,000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

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 地目積	後記物件目録記載のとおり	
2	所在等 家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載のとおり	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。			

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市篠原字中向
地 番 1660番6
地 目 宅地
地 積 347.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 甲斐市篠原字中向 1660番地6
家屋 番号 1660番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 104.75平方メートル
2階 82.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 63.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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」駅南東方道路距離約2.5kmに位置する。	
付近の状況	農地が残る中に中小規模一般住宅のほか店舗等も見られる地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条区域 立地適正化計画の居住誘導区域 その他評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 347.83㎡(登記地積) 形状 : ほぼ長方形 間口 : 北東側約13.5m 奥行 : 約25m 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北東側を現況幅員約10m舗装市道竜王田中線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面し、北西側を現況幅員約4m舗装市道仲新居法久寺線(建築基準法第42条1項1号)から約0~0.8m高く接面する角画地である。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・周知の埋蔵文化財包蔵地の「霞堤遺跡」に指定されている。建物建替え等の際には、文化財保護法第93条に基づく届出が必要である。なお、現建物建築の際、工事立会を行ったとのことである(H29.11.21通知)。・甲斐市洪水ハザードマップ浸水想定区域0.5m～3.0m未満に該当する。・土砂災害警戒区域等の指定はない。・北西側市道にはコンビニエンスストアが出来てから、大雨時に同ストアから雨水が流れ込み、通行に支障をきたすほど水溜りになることもあるそうである(市道の構造が物件2建物の玄関前辺りを底とする傾斜になっている模様)。同ストアには改善を求め、対応してくれているが改善されてはいないようである。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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30年 7月30日新築 経過年数 : 約6年 経済的残存耐用年数 : 約19年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 給排水設備、オール電化、エコキュート、床暖房等
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	優る
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・関係人によると(株)ウッドプロジンによる施工の建物である。 ・1階リビングダイニングに床暖房設備があるが、使用した場合月額電気代が10万円を超えたことから、近年は使用していないとのことである。

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(特記事項記載のとおり) : 平成30年 7月30日新築 経過年数 : 約6年 経済的残存耐用年数 : 約9年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : 土間コンクリート等 設備 : 電気等
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1階建て 現況用途 : 車庫 間 取 り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品 等	優る
保守管理の状態	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	・全部事項証明書には新築年月日の記載がないが、登記の日付、現況等から主たる建物と概ね同時期と判断した。

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、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,900	0.99	347.83	1.00	14,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/101 \times 100/110 \doteq 41,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件▲2 環境条件+12
 $(100\%-2\%) \times (100\%+12\%) \doteq 110\%$

イ 個別格差：方位+1 角地+3 規模▲5
 $(100\%+1\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%-5\%) \doteq 99\%$

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：必要なし

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	187.56	0.53	26,840,000

ウ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的全耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.53$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	65,000	63.70	0.42	1,740,000

キ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数15年、経済的残存耐用年数9年

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / \text{経済的全耐用年数}15\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.42 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	26,840,000	1,740,000	28,580,000

2 個別価格の査定

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	14,430,000	0.55 法定地上権	7,940,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	14,430,000	-7,940,000	6,490,000	15.1
2	28,580,000	+7,940,000	36,520,000	84.9
合計	43,010,000		43,010,000	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費用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
2,756,050	2,039,477	1.00	6.0%	1.00	33,990,000

ア 総収益 : 年額支払賃料 月額220,000円×12ヵ月 = 2,640,000円
 敷金運用益 220,000円×2ヵ月×1% = 4,400円
 礼金運用益及び償却額220,000円×0.5075※ = 111,650円
 ※期間2年、運用利回り1%の年賦償還率
 敷金2ヵ月、礼金1ヵ月、賃料に駐車場代込想定
 総収益 2,756,050円
 支払賃料については、周辺賃貸物件の賃料等を参考に想定した。

イ 純収益 : 費用率を総収益の26%と査定
 $2,756,050円 \times (1-0.26) = 2,039,477円$

ウ 家賃等補正 : 不要と判断した。

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、当該不動産の個別性を考慮して査定した。

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

以上により積算価格、収益価格が得られた。本物件は自己居住用の戸建住宅で賃貸には不向きで収益性は低い。収益価格は賃貸借を想定して求めたものであるが、賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素が多く介在する。よって、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	43,010,000	1.00	43,010,000
② 収益価格	—	—	33,990,000
③ 調整後の価格			43,010,000

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を下記のとおり求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
43,010,000	1.00	0.60	25,810,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：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)

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	25,810,000	15.1%	3,900,000
2	25,810,000	84.9%	21,910,000
一括価格(合計)			25,810,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)-1

所 在：甲斐市篠原字発起新居4046番5

地 目：宅地

価 格：46,500円/m²

位 置：JR中央本線「竜王」駅約2.2kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：248m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした環境の良い住宅地域

第7 附属資料

位置図

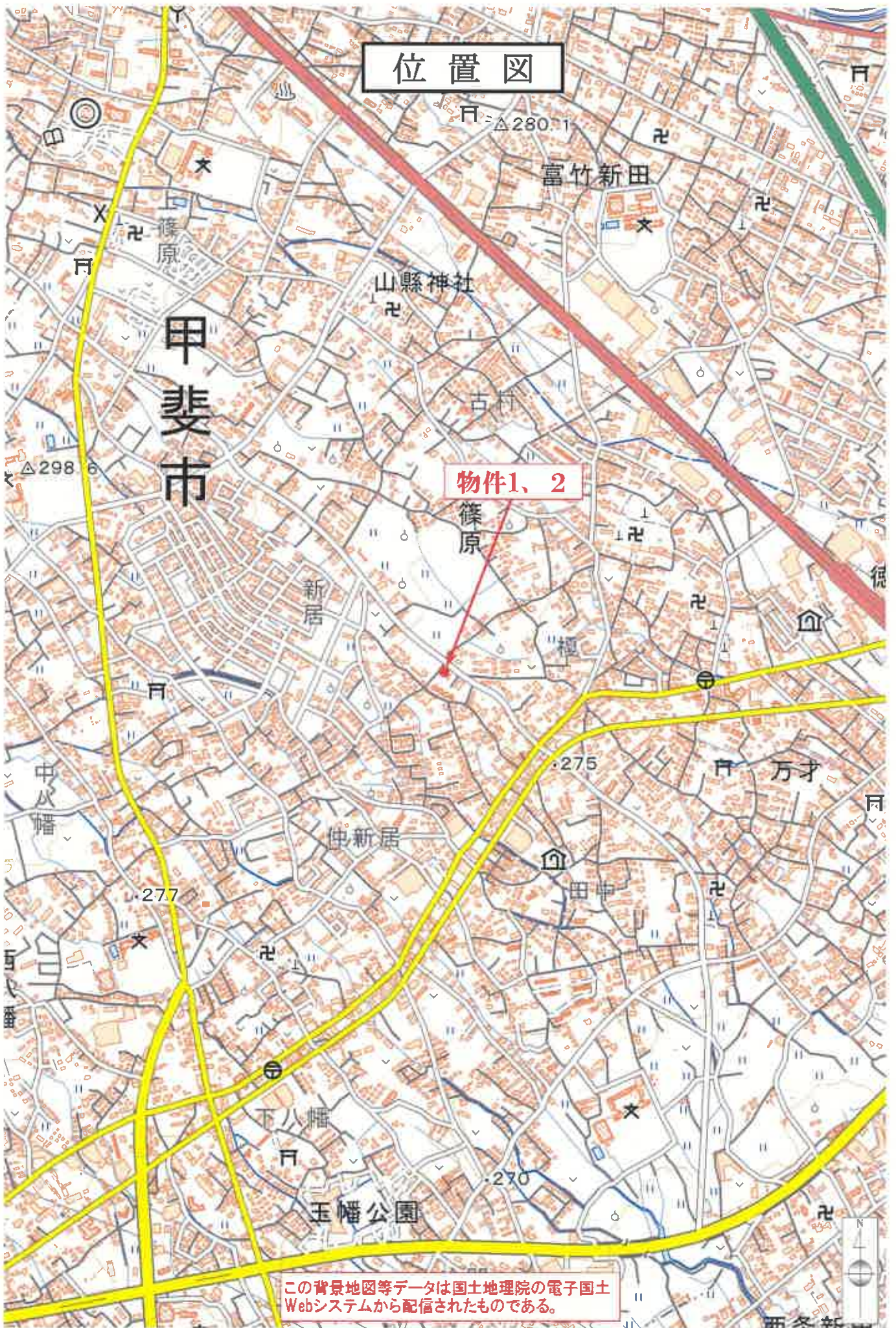
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

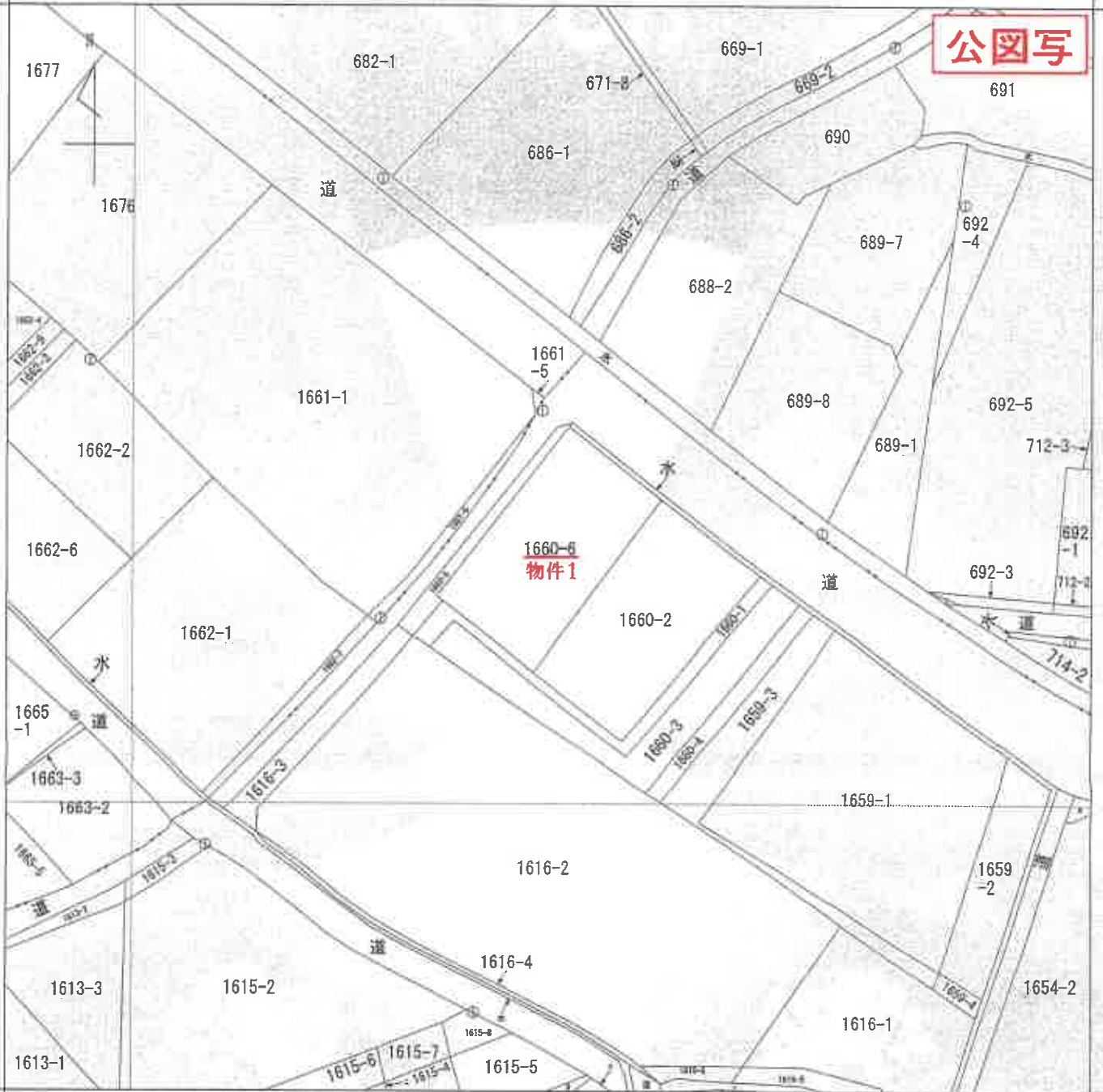
位置図



物件1、2

篠原

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。



公図写

-38705.215

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 篠原

請求部	所在	甲斐市篠原字中向			地番	1660番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				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。
 (甲府地方務局管轄)

A4判に縮小

令和6年8月1日
 東京法務局

地図整理番号：M76091

登記官



登記年月日：平成29年12月18日

これは図面に記載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6年8月1日 東京法務局 登記簿

地積測量図

1660-2-6 物件2

甲斐市篠原字中向

地番

土地の所在

求積表

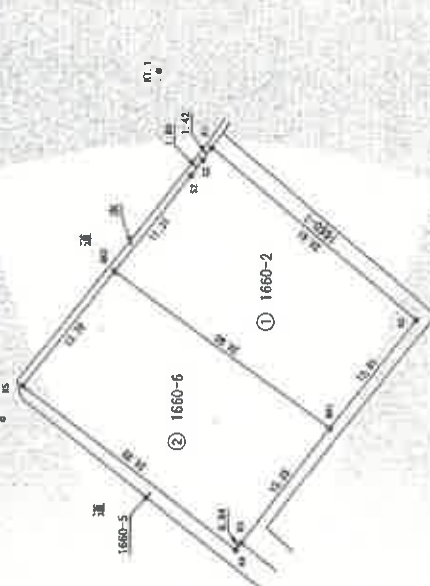
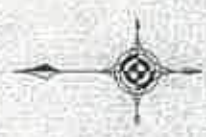
地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}} - Y _{n+1}}	Y _{n+1}} - X _{n+1}}	X _{n+1}} · Y _{n+1}}	Y _{n+1}} · X _{n+1}}
1660-2	K1	-38771.358	2190.662	-14.838	51288.4100				
	K2	-38790.465	2174.687	-26.243	107978.1750				
	BK1	-38782.474	2164.419	4.510	-174968.9577				
	BK2	-38762.428	2179.197	23.658	-91704.5216				
	S2	-38769.438	2186.077	10.328	-400410.7557				
	S3	-38770.559	2189.525	2.585	-100221.7658				
合計			684.5822		342.2910				
合計面積					342.29 m ²				

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}} - Y _{n+1}}	Y _{n+1}} - X _{n+1}}	X _{n+1}} · Y _{n+1}}	Y _{n+1}} · X _{n+1}}
1660-6	BK1	-38782.474	2164.419	-28.316	88187.1118				
	K3	-38774.272	2153.861	-11.198	434194.2979				
	K4	-38773.759	2153.221	14.563	-564662.2523				
	K5	-38763.937	2160.444	25.976	-1006672.2675				
	BK2	-38762.428	2179.197	-4.025	156018.7727				
	合計			695.8626		347.8310			
合計面積					347.83 m ²				

基準点一覧表 (世界測地系)

点番	名称	Y座標	X座標	備考
1660-2	K1	-38766.360	2197.745	金属板
1660-2	K2	-38752.121	2165.347	金属板
1660-2	K3	-38741.331	2165.102	金属板

座標系は86年世界測地系(測地成果2011)
 測量完了年月日 平成29年11月30日
 測量者 北地家屋調査士 芦沢利二 氏(測量士) 測量機 九龍機器



□・・・金属プレート
 ○・・・金属板
 ●・・・測量点

(日国境)

作成者

(平成29年12月9日作成)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成30年8月1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6年8月1日 東京法務局

登記官

各階平面図 建物図面

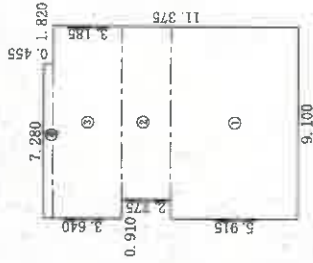
家屋番号

1660番6物件2

建物の所在

甲斐市篠原字中向1660番地6

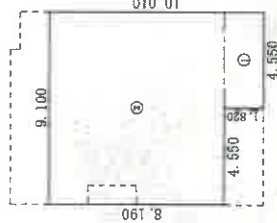
主たる建物
1階



求積表

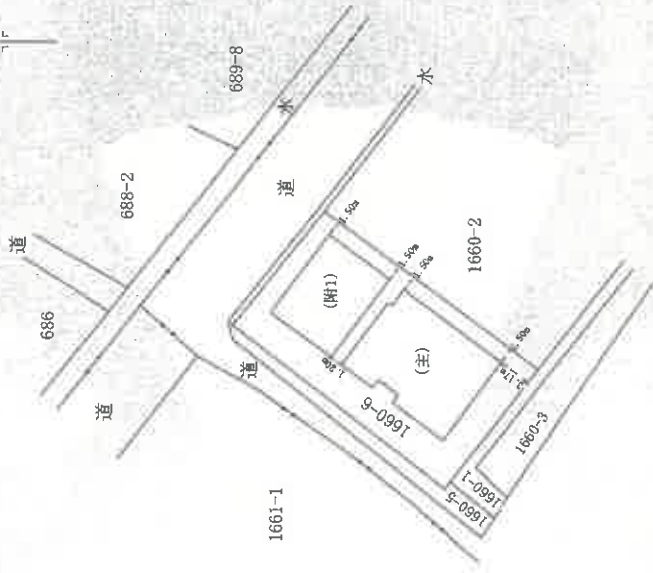
①	9.100 × 5.915	=	53.826500
②	8.190 × 2.275	=	18.632250
③	9.100 × 3.185	=	28.983500
④	7.280 × 0.455	=	3.312400
合計			104.754650
床面積			104.75 ㎡

主たる建物
2階



求積表

①	4.550 × 1.820	=	8.281000
②	9.100 × 8.190	=	74.529000
合計			82.810000
床面積			82.81 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年8月1日

各階平面図

建物図面

家屋番号 1660番6物件2
 建物の所在 甲斐市篠原字中向1660番地6

附属建物符号1



求積表	
9.100 × 7.000	= 63.700000
合計	63.700000
床面積	63.70 m ²

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方支務局管轄)

令和6年8月1日 東京支務局

登記官