

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 目 録

- 1 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平
地 番 2050番
地 目 宅地
地 積 523.89平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の12
- 2 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平 2050番地
家屋 番号 2050番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 52.17平方メートル
所有者 D



物件明細書

令和 6年11月29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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号2050番の2）の主たる建物（現況構造：木造瓦葺2階建，現況床面積：1階約30平方メートル，2階約23平方メートル）及び附属建物符号1（現況床面積：約40平方メートル），附属建物符号2（現況種類：便所・物置，現況構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，現況床面積：1階約20平方メートル，2階約10平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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D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】

北西側の「道」以外の周辺隣地との境界が不明確である。

《 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 甲府市平瀬町字上ノ平
地 番 2050番
地 目 宅地
地 積 523.89平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の12
- 2 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平 2050番地
家屋 番号 2050番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 52.17平方メートル
所有者 D



令和6年(ケ)第40号

令和6年8月14日受理

令和6年9月13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 甲府市平瀬町字上ノ平
 地 番 2050番
 地 目 宅地
 地 積 523.89平方メートル
- 共有者 A 持分24分の2
 共有者 B 持分24分の5
 共有者 C 持分24分の5
 共有者 D 持分24分の12
- 2 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平 2050番地
 家屋 番号 2050番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 52.17平方メートル
- 所有者 D



不動産の表示	「物件目録」に記載のとおり
住居表示	甲府市平瀬町 2050番地
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	<p>■相続人たる 現土地共有者（●D●●）</p> <p>■被相続人たる かつての土地所有者（亡●F●●相続財産）</p> <p>上記の者らが本土地上に、物件 2 の建物と、目的外建物 1（主従の 3 棟）をそれぞれ所有して占有している。</p>
下記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は、3・4 枚目の「目的外建物 1 の概況」のとおり）
その他の事項	<p>1 本件物件は、甲府市平瀬浄水場近傍の小高い丘の上の里山集落にある（写真 16・34）。また、集落の背後に迫る裏山は、概ね、本件物件に向けて（南東側から北西側方向に）約 20 度の下傾斜が認められる（写真 2・12・14 などを参照）。</p> <p>なお、防災関係の公法上の規制の有無等については、評価書の記載を参照いただきたい。</p> <p>2 ●D●●（土地共有持分 24 分の 12）と、その余の土地共有者 3 名（●●A●●・●B●●・●C●●）の間には近親関係がある。</p> <p>また、●F●●は●D●●の亡祖父であり、生前は、物件 1 の土地の単独所有者であった。</p> <p>3 物件 1 の土地の境界線のうち、土地建物位置概略図中に点線で示した部分については、外観上、境界線が判然としていない。</p> <p>4 物件 1 の土地の境界線の一部が、公図（地積図）と建物図面とで大きく異なる（写真 11 と、6・7 枚目の添付図を参照）。</p> <p>国土調査の成果である地積図上の境界関係を尊重すべきであろうが、地積図上の境界線付近の現況は、やや窪んでいるため、いずれにしても、外観上は判然とはしていない。</p> <p>5 東側隣地（2049-1）は、私人（近隣居住者）が所有する登記上の畑であるが、物件 1 の土地に接する部分（幅約 3 m）は、通路に供されている（写真 10）。</p>
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<p>■公簿上の記載と概ね同一である。</p> <p><input 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）。</p> <p><input type="checkbox"/>種類： <input type="checkbox"/>構造： <input type="checkbox"/>床面積：</p>
物件目録にない附属建物	<p>■ない</p> <p><input type="checkbox"/>ある</p> <p>種類： 構造： 床面積：</p>

占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（●D●●） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家状態）として占有している。
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	1 平成9年4月（登記上の表示）建築であり、室内外の損耗状態は経年相応と観察した。 2 近隣居住者からの聴取によると、現所有者（●D●●）の父である●E●●が近年まで居住していたが、●E●●は令和4年10月（登記上の表示）に亡くなっている。ライフラインも停止状態にあり、室内に掲示されていたカレンダーも同年月のままになっていることから、同人の死後は、主に故人の生活用品等（仏壇・位牌も含む）が残置された空家状態のままであるものと推察された。 なお、現状、相続人である現所有者（●D●●）は他所に居住している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">[</div> <div style="margin-right: 20px;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin-right: 20px;"> 支部 平成 </div> <div style="margin-right: 20px;"> 年()第 年 月 日 </div> <div style="margin-right: 20px;"> 号 </div> </div>
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

目的外建物1（主たる建物）の概況（物件1関係）	
所在地	甲府市平瀬町2050番地（物件1の土地）
家屋番号	2050番の2
種類	居宅
構造	木造瓦葺2階建（現況）
床面積	1階 約30㎡ 2階 約23㎡（現況・外観測定による大凡の床面積）
所有者	亡●F●●相続財産 ※ 登記記録上、●F●●名義のみであり、帰属関係が不明である。
建築時期	不詳 ※ 登記記録によると、昭和44年7月（登記上の表示）に、所有権保存登記がなされていることから、少なくとも、それ以前に建築された建物であると推察される。
建築者	亡●F●●（と推察される）
その他の事項	1 主に、亡●F●●（●D●●の祖父・●E●●の父）が世帯主として暮らしていた模様であるが、現状、経年等による損耗箇所が散見される空家である。 2 平成9年1月（登記上の表示）に、本件申立債権者とは別の金融機関が根抵当権を設定しており、現状も、同担保権は登記上残存している。

目的外建物 1 (附属建物 1) の概況 (物件 1 関係)	
所 在	甲府市平瀬町 2050 番地 (物件 1 の土地)
家 屋 番 号	2050 番の 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 m ² (現況・外観測定による大凡の床面積)
所 有 者	主たる建物と同一
建 築 時 期	主たる建物と同様
建 築 者	主たる建物と同一
そ の 他 の 事 項	1 生活用品等が残置されたまま放置されている状況にある。 2 付着する担保権については、主たる建物に係る記述を参照いただきたい。

目的外建物 1 (附属建物 2) の概況 (物件 1 関係)	
所 在	甲府市平瀬町 2050 番地 (物件 1 の土地)
家 屋 番 号	2050 番の 2
種 類	便所・物置 (現況)
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 (現況)
床 面 積	1 階 約 20 m ² 2 階 約 10 m ² (現況・外観測定による大凡の床面積)
所 有 者	主たる建物と同一
建 築 時 期	主たる建物と同様
建 築 者	主たる建物と同一
そ の 他 の 事 項	1 便所については不使用状態、また、物置については農業用品等が残置されたまま放置されている状況にある。 2 付着する担保権については、主たる建物に係る記述を参照いただきたい。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月21日（水） ： - ：	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8月23日（金） 10：00－13：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（空家状態）・室外写真撮影 近隣居住者から聴取 ※ 目的外建物については、簡易計測によって位置概略図中に表示した。
6年8月26日（月） ： - ：	当庁執行官室	所有者・共有者ら宛て 現況調査期日等通知（郵送・計2通）
6年9月5日（木） 14：00－15：30	物件所在地 （2回目）	現況調査（空家状態・建物内立入）・写真撮影 <評価人同行> ※ 郵送後も、所有者等から事前連絡なし

（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 6年 9月 5日
目的物件は不在（空家状態）で施錠されていたので、立会人 ●G● を立ち合わせ、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

A3判をA4判に縮小



請求部分	所在	甲府市平瀬町字上ノ平				地番	2050番		
出力縮尺	1/500	精度区分	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	令和4年2月			備付年月日(原図)	令和5年12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。

令和6年3月27日
甲府地方務局

請求番号：35-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成9年4月22日

令和6年3月27日 甲府地方事務所

建物各階平面図

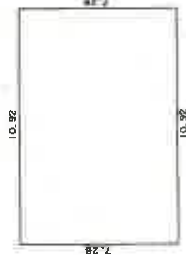
家屋番号 2050

建物の所在 甲府市平瀬町字上ノ平2050番地

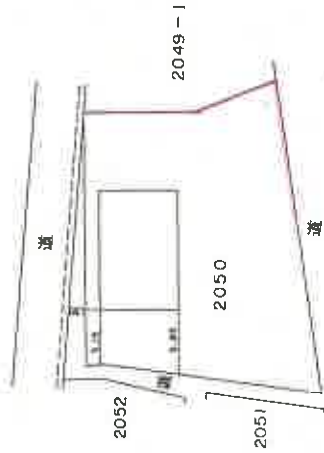
224567 各階平面図

平成九年四月二十日登記

一階 10.92 x 7.28 計 79.4976 床面積 79.49 m²



二階 8.19 x 6.37 計 52.1703 床面積 52.17 m²



(長縮納)

(日縮概以)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

17日(作製)

作製者

申請人

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

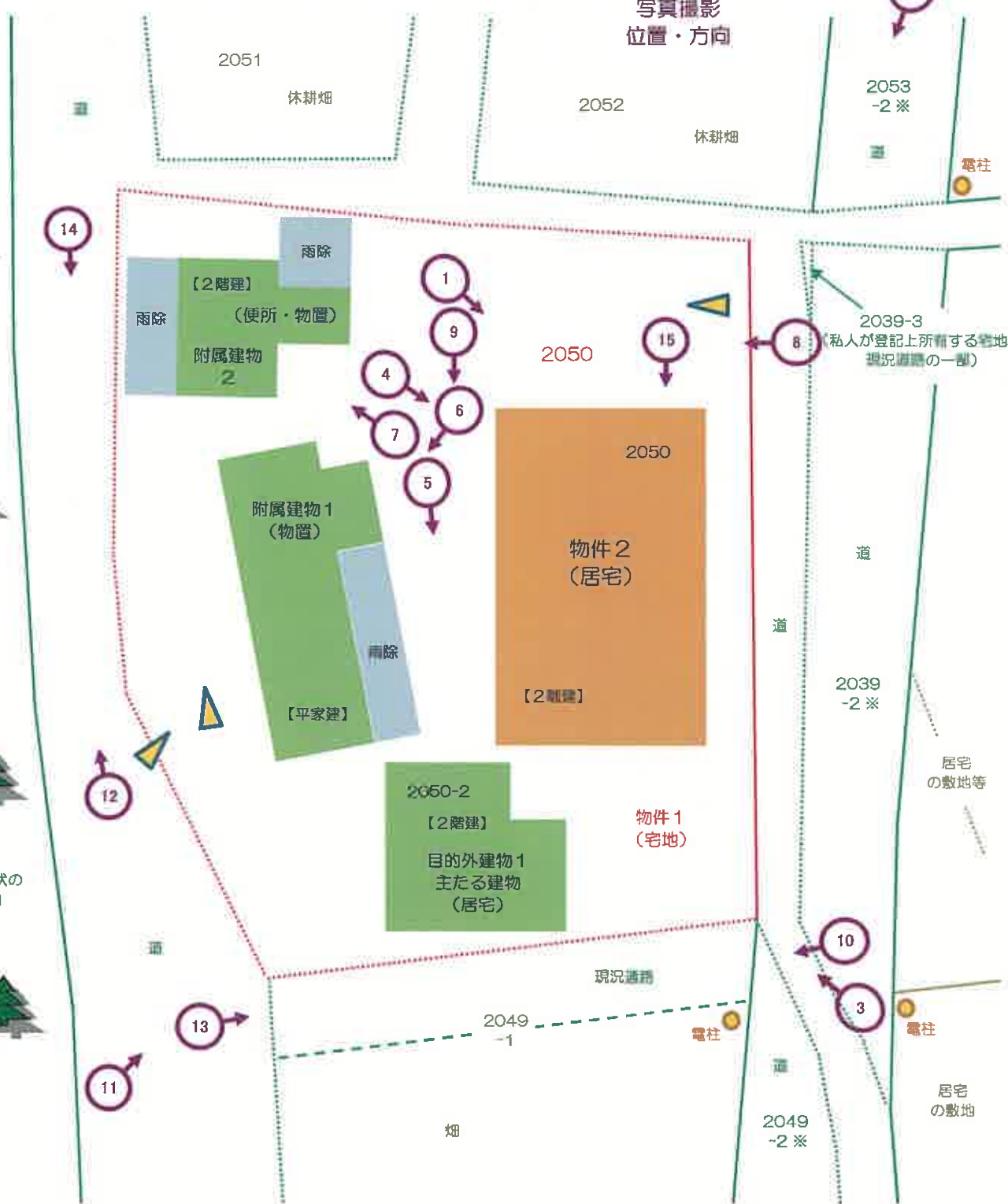
(7 枚目)

請求番号：35-2

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



※ 甲府市が登記上所有する 公衆用道路

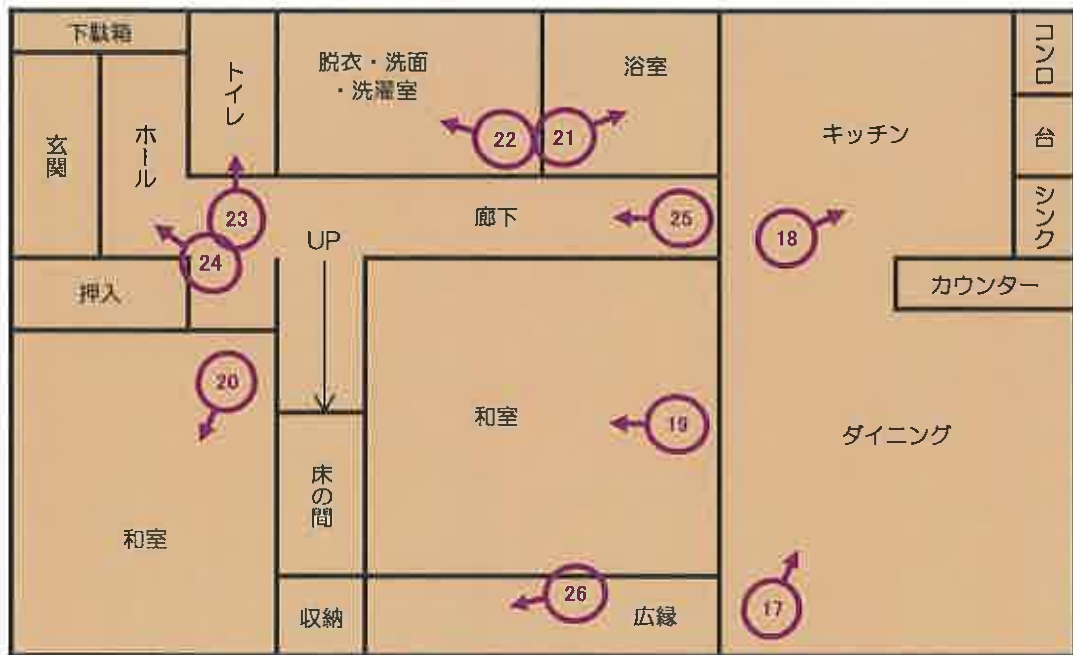
【申立外の近隣地（7筆）を表示】



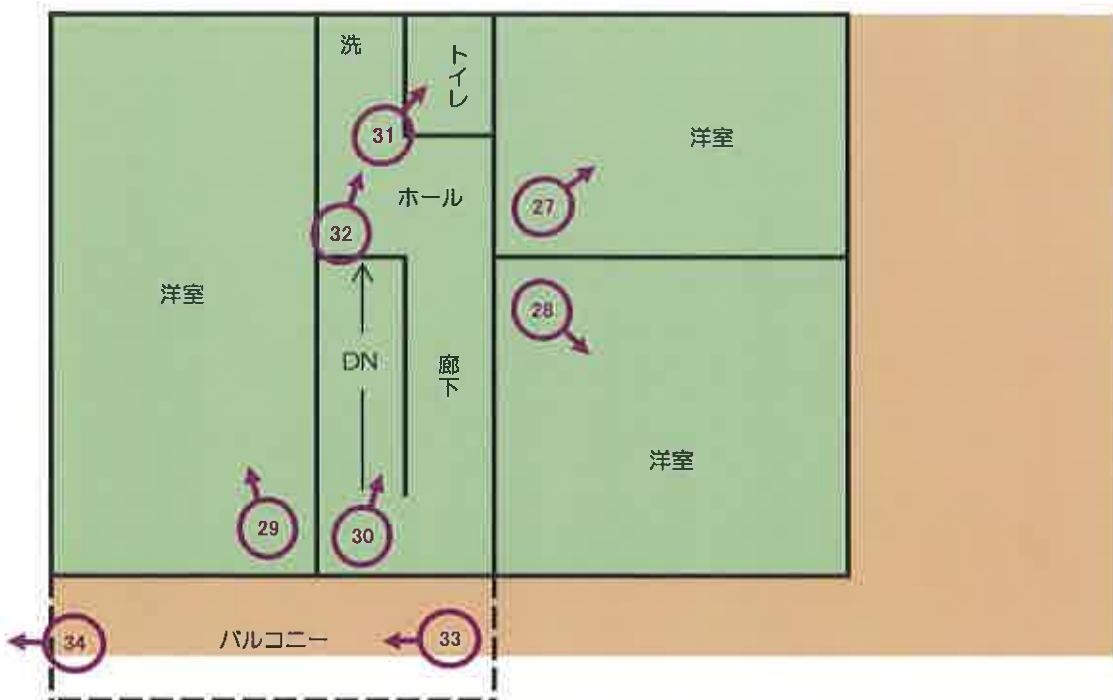
間取図 (物件2)



【1階】



【2階】



写真

目的外建物1・主たる建物（居宅）

物件2の建物（居宅）の玄関側近景

1



2

物件2（居宅）

目的外建物1・附属建物1（物置）



本件物件の道路側全景

目的外建物1・附属建物2（便所・物置）

左側の目的外建物1・主たる建物（居宅）と右側の物件2の建物（居宅）の道路側近景

3



※ 本件敷地下の土留（擁壁）の高さ約1.5m

4



物件2の建物（居宅）の庭側近景

5



目的外建物1・主たる建物（居宅）の庭側近景

6



目的外建物1・附属建物1（物置）の庭側近景

7



目的外建物1・附属建物2（便所・物置）の庭側近景

8



物件1
(宅地)

敷地内の状況
※ 点線は大凡の境界線

目的外建物1・主たる建物（居宅）

目的外建物1・附属建物1（物置）

9

物件2
（居宅）



敷地内の状況

物件1
（宅地）

隣地（2049-1）

目的外建物1・主たる建物（居宅）

10

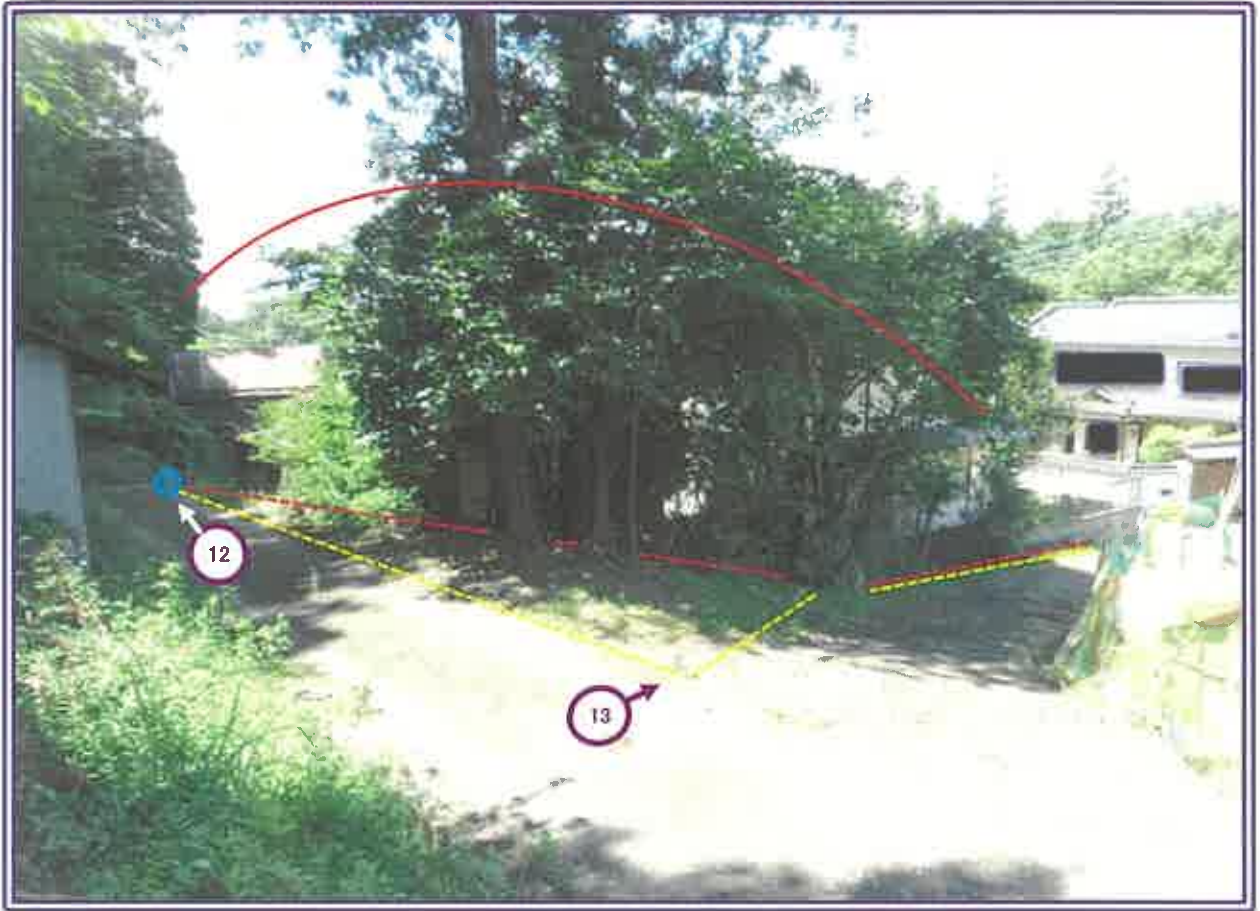


接面通路（隣地の一部）の状況

11

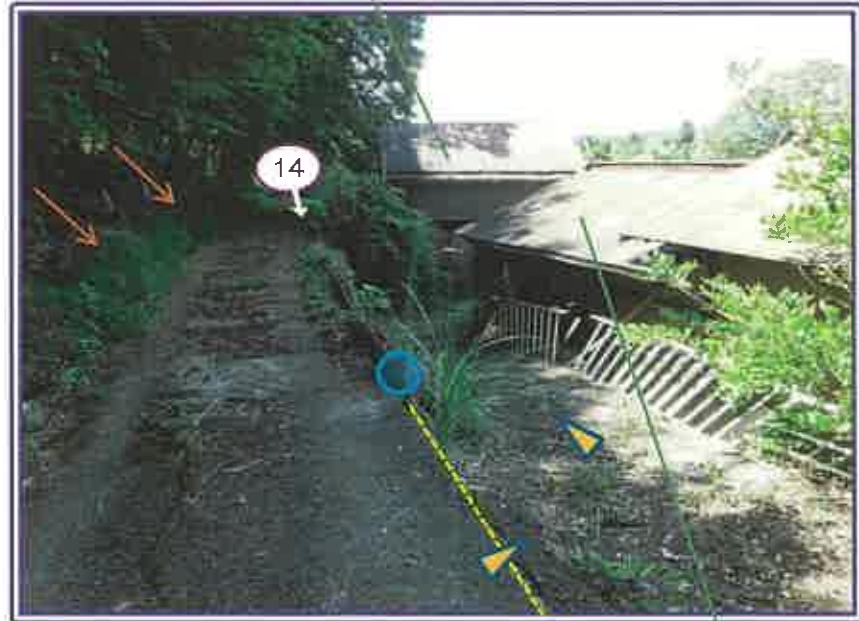
裏山側の境界状況

※ 赤色点線は 地積図上の境界線・黄色点線は 建物図面上の境界線（いずれも大凡の線引）



目的外建物1・附属建物2（便所・物置）

12



裏山側の境界状況

※ 黄色点線・ブロック石より右側が 概ね本件土地内
※ 左端は下傾斜状の裏山

目的外建物1・附属建物1（物置）

隣地 (2049-1)

13



接面通路（隣地の一部）の状況

目的外建物1・附属建物2（便所・物置）

14



裏山側の境界状況

- ※ ブロック石より左側が 撮ね本件土地内
- ※ 右端は下傾斜状の裏山

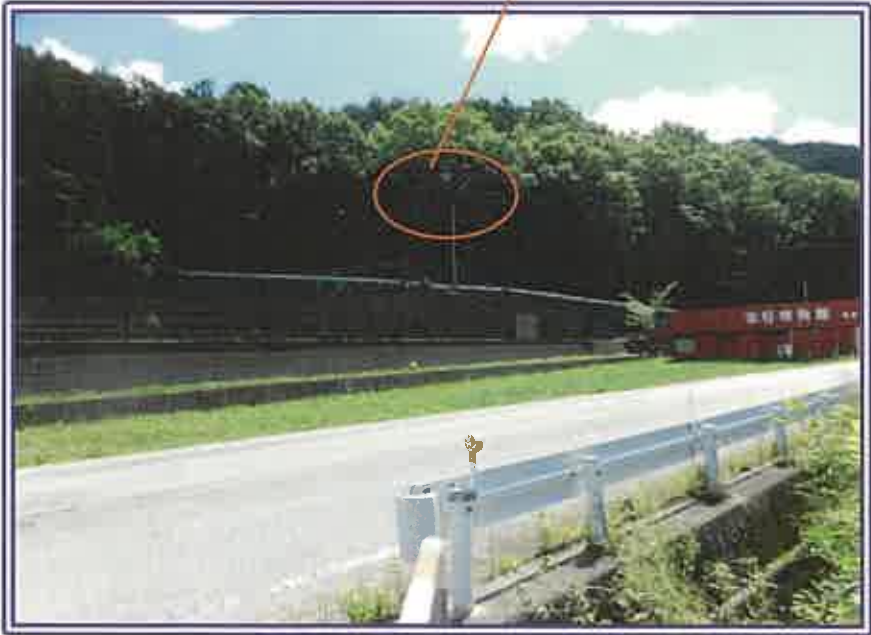
物件2の建物（居宅）の玄関前の状況

15



※ 茂みの向こう側が 本件物件が存する集落付近

16



丘の上に存する本件物件の集落（県道 甲府昇仙峡峠 側から撮影）

17



1階 ダイニング (奥はキッチン)

18



1階 キッチン

19



1階 和室

20



1階 和室

1階浴室

21



22



1階脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

23



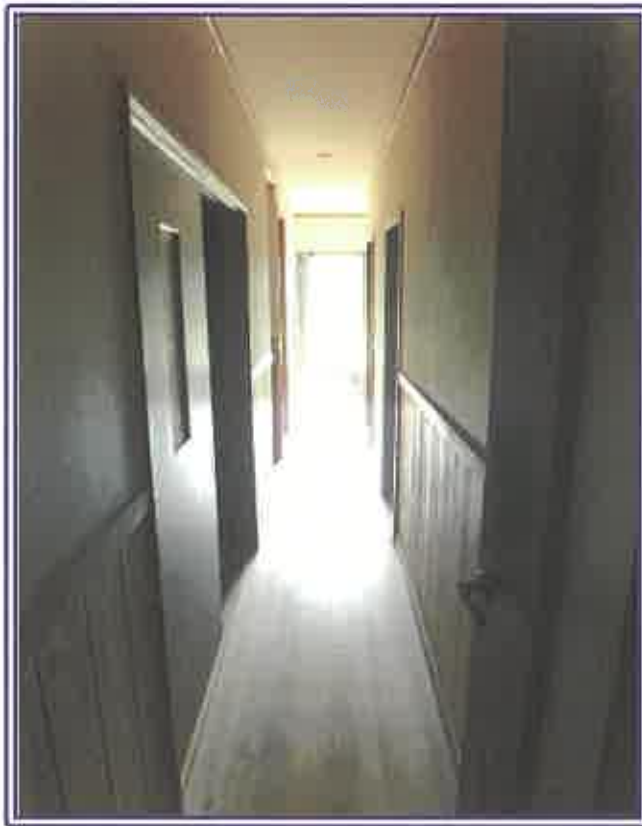
24



1階玄関

1階 廊下

25



26



1階 広縁（右端は和室）

27



2階洋室

28



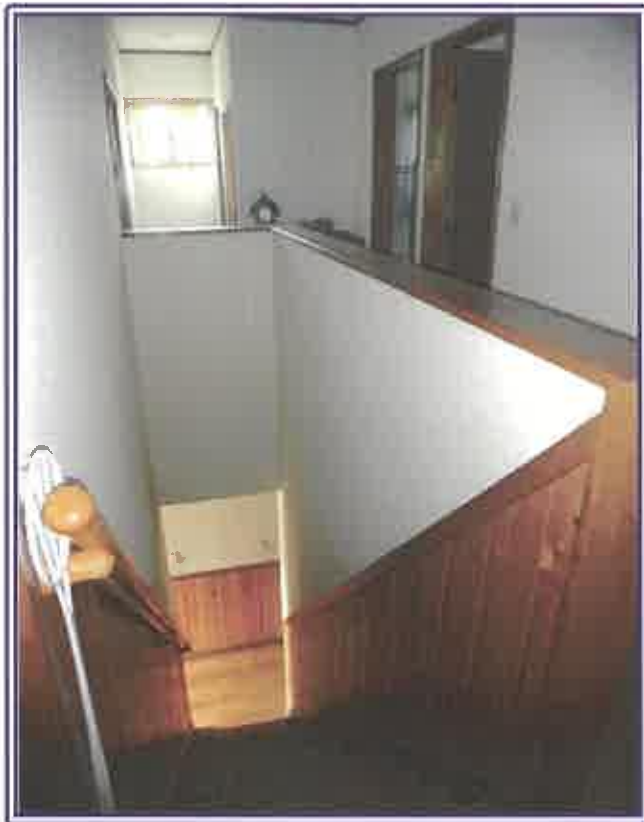
2階洋室

2階 洋室

29



30



2階 階段

2階トイレ

31



32



2階 洗い場

2階 バルコニー

33



34



2階 バルコニーからの眺望

令和 6年 (ケ) 第 40号
令和 6年 9月 5日 現地調査
令和 6年10月21日 評 価
(甲(競)第24214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 2, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 3 9 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及び目的外建物(附属建物を含む。以下、「目的外建物等」という。)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
特記事項			
<p>○ 物件1及び物件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。</p> <p>○ 物件1上には目的外建物が1棟、その附属建物が2棟存する。 目的外建物等の詳細については「現況調査報告書」参照。</p>			

物 件 目 録

1 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平
地 番 2050番
地 目 宅地
地 積 523.89平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の12

2 所 在 甲府市平瀬町字上ノ平 2050番地
家屋 番号 2050番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 52.17平方メートル
所有者 D



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「甲府」駅の北西方経路約7.7km、同「竜王」駅の北東約5.5kmに所在する。	
付近の状況	平瀬集落内にあつて、空地も多く残る中に旧来からの戸建住宅が見られる住宅地域。	
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 その他	都市計画区域外 特記すべきものはない。
画地条件 （規模，形状等）	規模：523.89㎡ 間口：（北西側）約23.5m 奥行：約22m 形状：略台形 地勢：平坦 接面道路との関係：二方路地	
接面道路	物件1は北西側が幅員5m弱（※）の舗装道路に約1.4m高く、南東側が幅員約2.5mの舗装道路に約1.5m低く接面する。 なお、現況、北東側に幅約3mの舗装道路があるが、隣地所有者の所有地（地番2049番1）の南西部が現況道路となっている。 ※道路幅員は、明確ではないが、北東端部では約4.8mで、南西端部では、公図上の「道」を含め約6.3m程度ある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物及び目的外建物等が存する。	
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	・物件1の敷地境界は不明確である。	

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) 平成9年4月15日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦 外壁 吹付けタイル 内壁 クロス貼り外 天井 板張り外 床 フローリング、畳外 設備 浴室・トイレ 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 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。

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-イ, 1-ロ）

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-イ	9,690	0.95	約245.70	1.00	0.90	2,040,000
1-ロ	9,690	0.95	約278.19	1.00	0.90	2,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 9,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 99/100 & \times 100/100 & \times 100/94 & \doteq & 9,690\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : 月率▼0.25%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の系統・連続性+5% 道路の幅員+5%)
交通・接近条件(中心地との距離▼5%)
環境条件(居住環境▼10%)
(条件内は総和、各条件間は相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(道路との高低差▼5%)

ウ 地積 : 登記記載の地積

なお、1-イは物件2の敷地相当部分、1-ロは目的外建物等の敷地相当部分

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

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	160,000	131.66	0.100	1.00	2,110,000

- ア 再調達原価 : 160,000円/㎡
- イ 現況延床面積 : 131.66㎡
- ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり10%と査定した。
- 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地域で、賃貸市場が成立していないことから、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

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-イ	2,040,000	0.10	場所的利益	200,000
1-ロ	2,300,000	0.55	法定地上権	1,270,000

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-イ	2,040,000	-200,000	1.00	0.60		1,100,000
1-ロ	2,300,000	-1,270,000	0.80	0.60		490,000
2	2,110,000	+200,000	1.00	0.60	1.00	1,390,000
一括価格(合計)						2,980,000

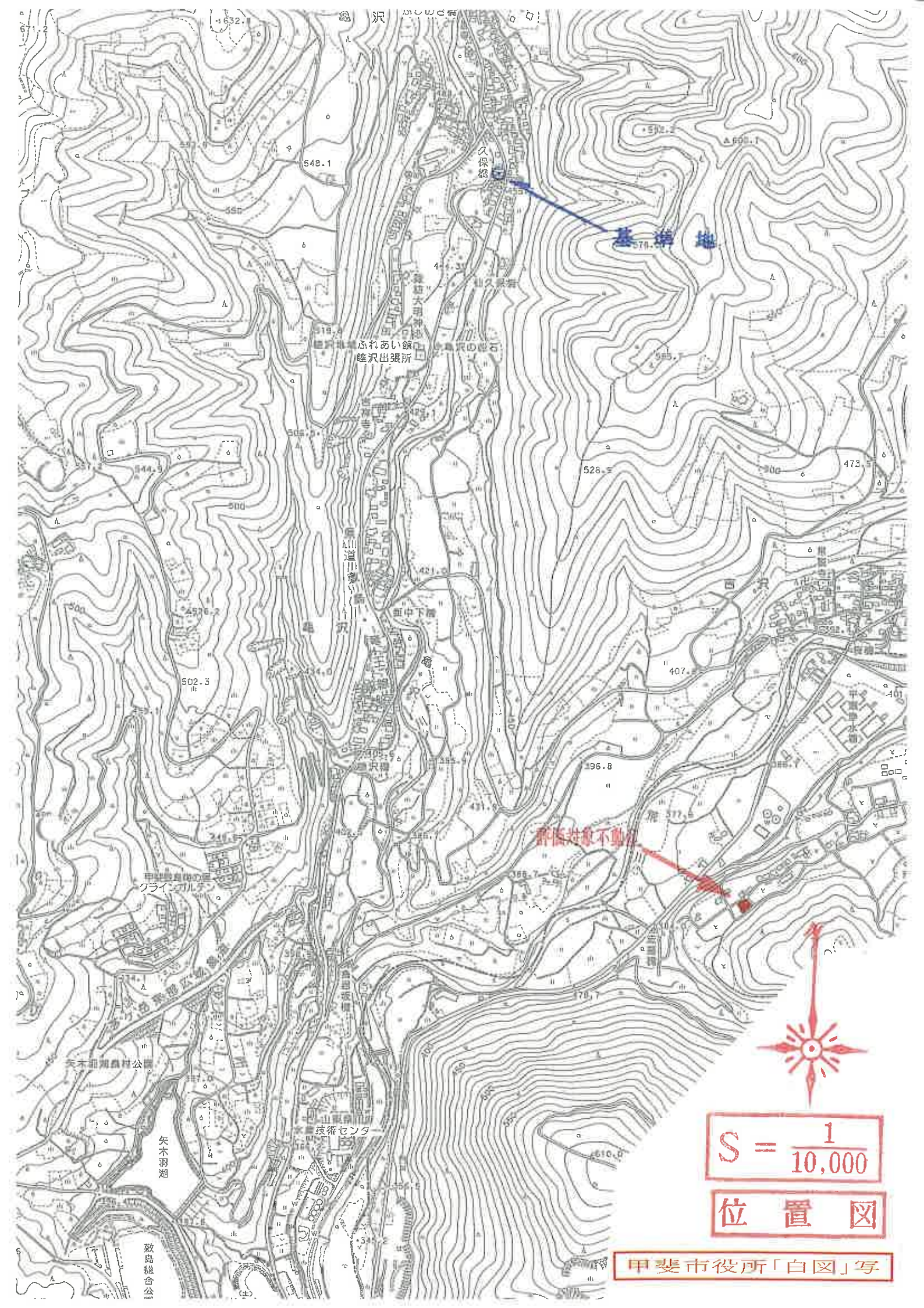
- ウ 市場性修正 : 物件1-ロ上に目的外建物が現存することを考量▼20%
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)-10

所 在：甲斐市亀沢字久保2365番1外
地 目：宅地
価 格：9,200円/m²
位 置：J R中央本線「竜王」駅の北方経路約6.7km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：539m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側が幅員約7.5mの舗装県道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

以 上



沢 かしらの橋

久保橋

基礎地

ふれあい館
陸沢出張所

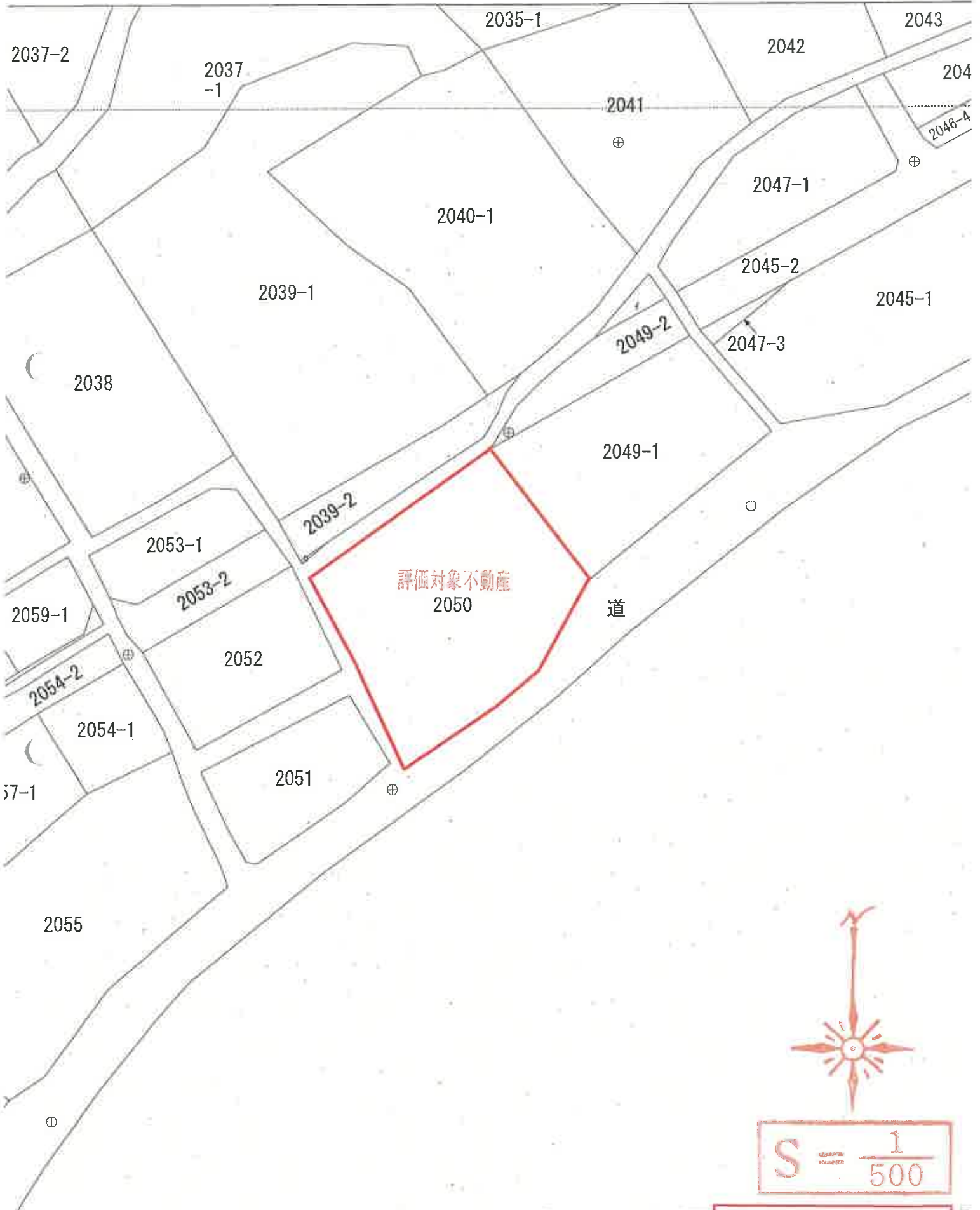
評価対象不動産



$$S = \frac{1}{10,000}$$

位置図

甲斐市役所「白図」写



$$S = \frac{1}{500}$$

第14条地図写

〔地〕

登記年月日：平成9年4月22日

建築物各階平面図

家屋番号 2050

建築物の所在 甲府市平瀬町字上ノ平2050番地

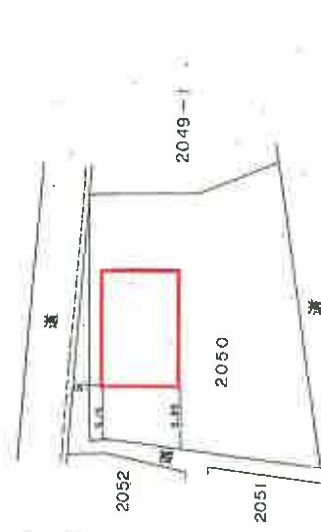
224567 各階平面図

平成九年四月貳拾日登記

一階
10.92 x 7.28
計
床面積
79.4976
79.4976
79.49 m²



二階
8.19 x 6.37
計
床面積
52.703
52.703
52.7 m²



(長縮約)

作製者

年 4 月 17 日 (作製)

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