

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 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 4 月 8 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	3, 140, 000 2, 512, 000	一括	628, 000	45, 649	0
3	2, 300, 000				
4	840, 000				



物 件 目 録

3 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
地 番 2 4 4 番
地 目 宅地
地 積 7 8 3 . 8 0 平方メートル

4 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田 2 4 4 番地
家屋 番号 2 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 8 . 2 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 27 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号 3, 4】

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 3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 244 番の 2）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 3】

- ・ 隣地（地番 225 番 1 及び 233 番）との境界が不明確である。
- ・ 西側隣地（地番 245 番）との境界付近に、公図上にはない水路があり、この境界関係につき隣地所有者との間で確認を要すると思われる。

《 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

3 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
地 番 2 4 4 番
地 目 宅地
地 積 7 8 3 . 8 0 平方メートル

4 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田 2 4 4 番地
家屋 番号 2 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 8 . 2 6 平方メートル



令和6年（ケ）第44号

令和 6年 5月20日受理

令和 6年 6月25日提出

現況調査報告書

(物件3・4)

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

- 3 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
- 地 番 244 番
- 地 目 宅地
- 地 積 783.80 平方メートル
- 4 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田 244 番地
- 家屋 番号 244 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 108.26 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」に記載のとおり	
住居表示	笛吹市八代町増利244番地	
土地	物件 3	
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に、物件4の建物と目的外建物1を所有して占有している（ものと推察される）。	
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ 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	1 本件土地の北側部分は、主に各建物の敷地、また、南側部分は柿の木などが点在する更地（空地）の現況である（土地建物位置概略図中に図示）。 2 本件土地と隣地（225-1・233）との間の境界線が、外観上は判然としていない（写真12）。 一方、その余の境界関係については、水路・石積・コンクリート基礎・葡萄棚などによって、概ね判然としている。 3 本件土地と西側隣地（245）との境界付近に、公図上にはない水路が存する（写真14）。 本件土地所有者・同隣宅居住者にそれぞれ確認したところ、約0.5m幅のこの水路については、双方共に、概ね自己の土地内に存するものと認識していることから、買受後の境界確認が必要になると思われる。	
建物	物件 4	
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	☒ 建物所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として 居住・占有している。	
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46年12月の建築で登記がなされているが、公課証明書中の記載・所有者からの聴取・損耗状況等を勘案すると、昭和38年に建物東側部分が当初	

	建築され（間取図中に図示）、その後、昭和45年に残余部分が増築されたものと推察される。 2 室内には、床の沈み込み・建付の劣化・天井板の損壊と雨漏り跡（写真16）などの、経年等に伴う損耗箇所が認められた。
執行官保管の 仮 処 分	■ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 平成 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

目的外建物1（主たる建物）の概況（物件3関係）	
所 在	笛吹市八代町増利244番地（物件3の土地）
家 屋 番 号	244番の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建（現況）
床 面 積	1階 約20㎡ 2階 約20㎡（現況・外観測定による大凡の床面積） ※ ただし、周囲の軒下を含めた面積は 公簿上の平家面積（66.11㎡）と概ね合致する
所 有 者	登記上は、●C●●（●A●●の亡祖父））名義のままであるが、●A●●からの聴取によると、現状は土地所有者（●A●●）に帰属していると推察される。
建 築 時 期	●A●●からの聴取によると、約80年前と推察される。
建 築 者	その他の者（●C●●（●A●●の亡祖父））
そ の 他 の 事 項	1 主に、●A●●の亡父（●B●●）が世帯主として使用していた居宅であるが、現状、老朽化が著しく、物置状態のまま放置されている。 2 ●A●●からの聴取によると、母と、唯一の兄も既に他界していることから物件4の建物（居宅）と同様に、●B●●から●A●●への相続がなされたものと同人は認識しており、現状、目的外建物1（主たる建物）も●A●●に帰属していると推察される。ただし、既登記の独立した建物である以上は、本件差押えの対象外であり、本件手続によっては買受人名義の所有権移転登記もできない（換言すると、●A●●への所有権移転の代位登記を経た上で、再度の差押えを要する）ことから、手続上、物件4の附属建物と取り扱うことは困難であるものと認めた。

目的外建物 1（附属建物）の概況（物件 3 関係）	
所 在	笛吹市八代町増利 2 4 4 番地（物件 3 の土地）
家 屋 番 号	2 4 4 番の 2
種 類	物置・浴室・便所（現況）
構 造	木造瓦葺平家建（現況）
床 面 積	約 2 7 m ² （外観測定による大凡の床面積） ※ 公簿上の床面積の合計（2 8 . 0 9 m ² ）と概ね合致する
所 有 者	登記上は、●C●●（●A●●の亡祖父））名義のままであるが、●A●●からの聴取によると、現状は土地所有者（●A●●）に帰属していると推察される。
建 築 時 期	●A●●からの聴取によると、約 8 0 年前と推察される。
建 築 者	その他の者（●C●●（●A●●の亡祖父））
そ の 他 の 事 項	1 ●A●●と、その夫（●D●●），子が物置・浴室・便所として使用している。なお、物件 4 の建物内には浴室がないため、本浴室は不可欠である。 2 登記上は、物置（符号 1）が床面積 2 4 . 7 9 m²の附属建物、また、便所（符号 2）が床面積 3 . 3 0 m²の附属建物、とそれぞれ公示されているが、時期不詳の改築がなされた結果、1 棟の合棟建物として現存している。

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 物件 4 の建物（居宅）と目的外建物 1 ・附属建物（物置・浴室・便所）は、私と、債務者である夫（●D●●），子が居住・使用しています。 一方で、離れである、目的外建物 1 ・主たる建物（居宅）には、かつては亡父らが暮らしていましたが、かなり老朽化していますので、現状は、物置状態のまま放置されています。 また、物件 3 の土地のうちの北側部分は、これら建物等の敷地として、主に使用されていますが、南側部分は、柿の木・梅の木が点在する土砂状の更地（空地）のままの状態です。 2 目的外建物 1 ・附属建物に付設された太陽熱温水機は故障しています。 3 物件 4 の建物内で 1 匹の猫を飼育しています。また、戸外の 2 つの小屋では、現状、1 匹のみのウサギを飼育しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月29日（水） ： ー ：	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5月30日（木） 10：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）・室外写真撮影 隣宅居住者から聴取 ※ 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6月3日（月） ： ー ：	当庁執行官室	所有者宛て 現況調査期日等通知（郵送）
6年6月14日（金） 11：00－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

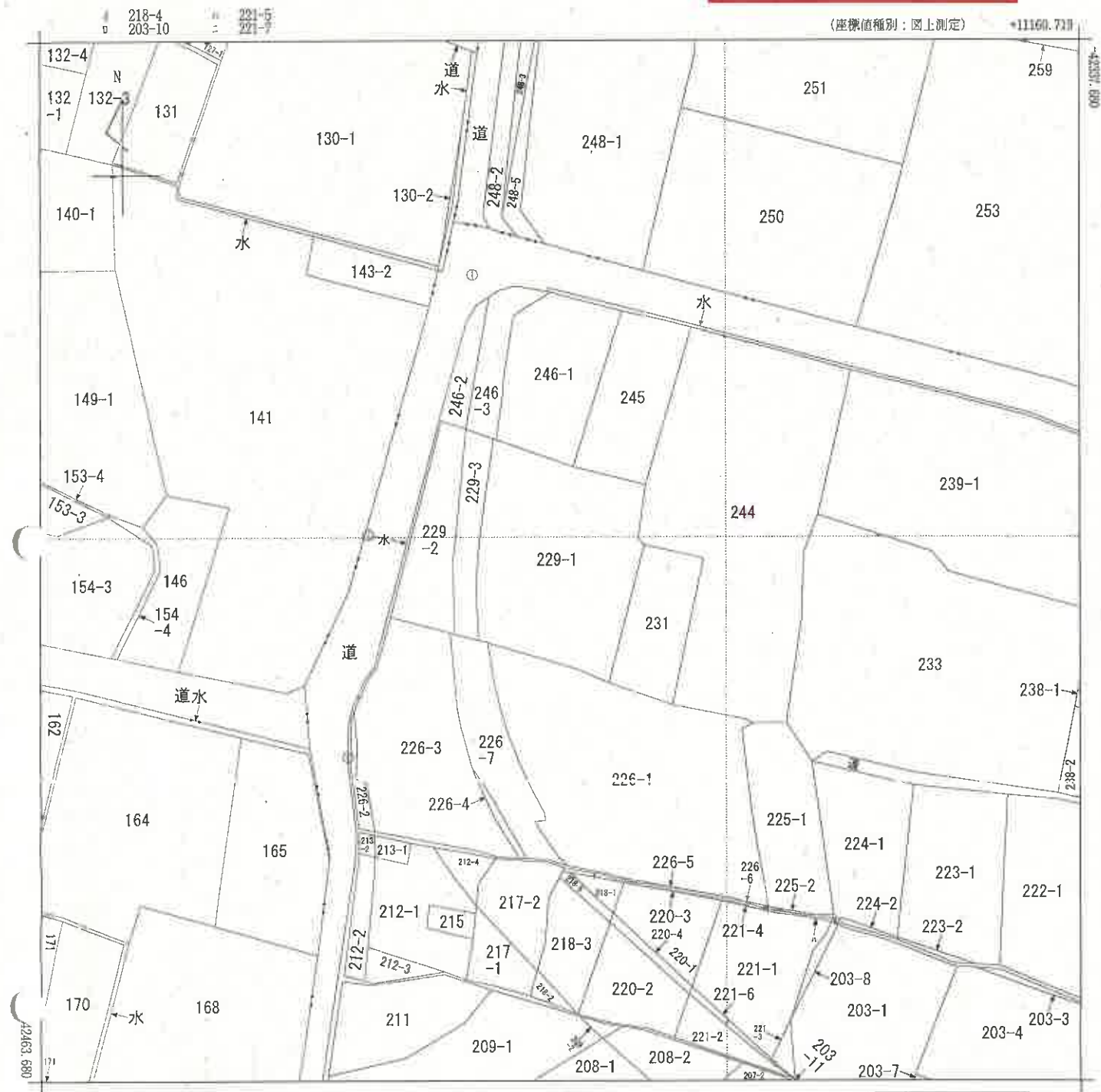
（特記事項）

■ 令和 6年 6月14日
 現況調査期日等通知書の郵送後も、所有者等から事前連絡がなかったため、目的物件は全戸不在
 で施錠されている可能性があったので、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) 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

八代町増利

請求部	所在	笛吹市八代町増利字東鎌田				地番	229番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅶ	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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年4月18日
東京法務局

地図整理番号:M70390

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年2月27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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年4月18日 東京法務局

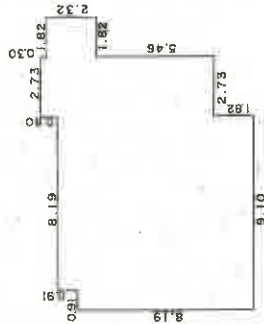
登記官

(7 枚目)

418394 各階平面図

建物各階平面図

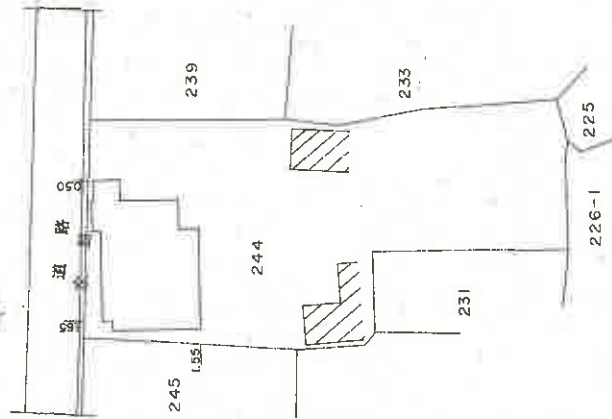
家屋番号	244番
建物の所在	東京都山梨県山梨市八代町増利 山梨県田代町増利字録田244番地



0.91 X 8.19 = 7.4529
8.19 X 9.10 = 74.5290
2.73 X 8.08 = 22.0584
1.82 X 2.32 = 4.2224

坪数 = 108.2627

108.26 ㎡



(長源柄)

縮尺 1/500



申請人

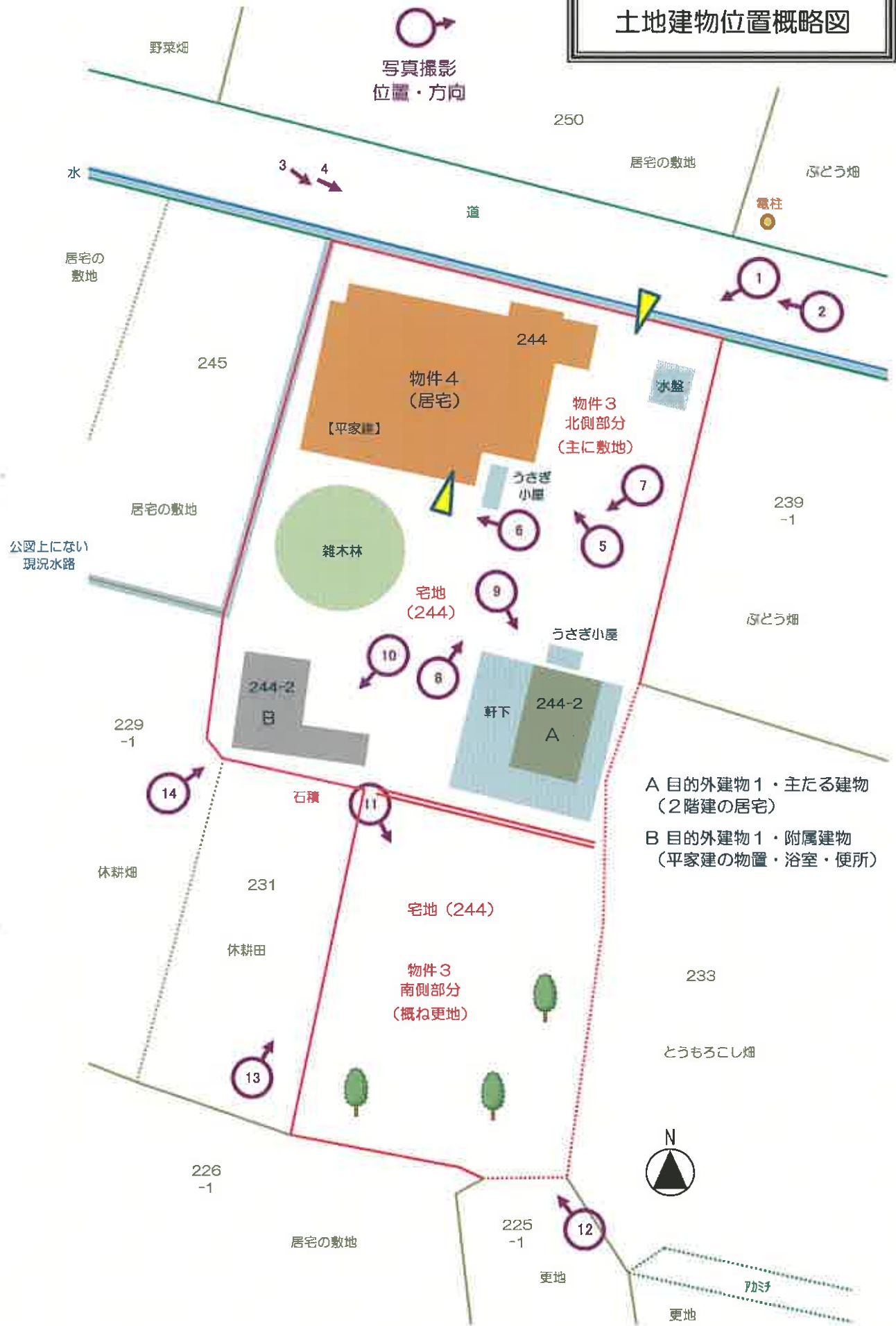
縮尺 1/250

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

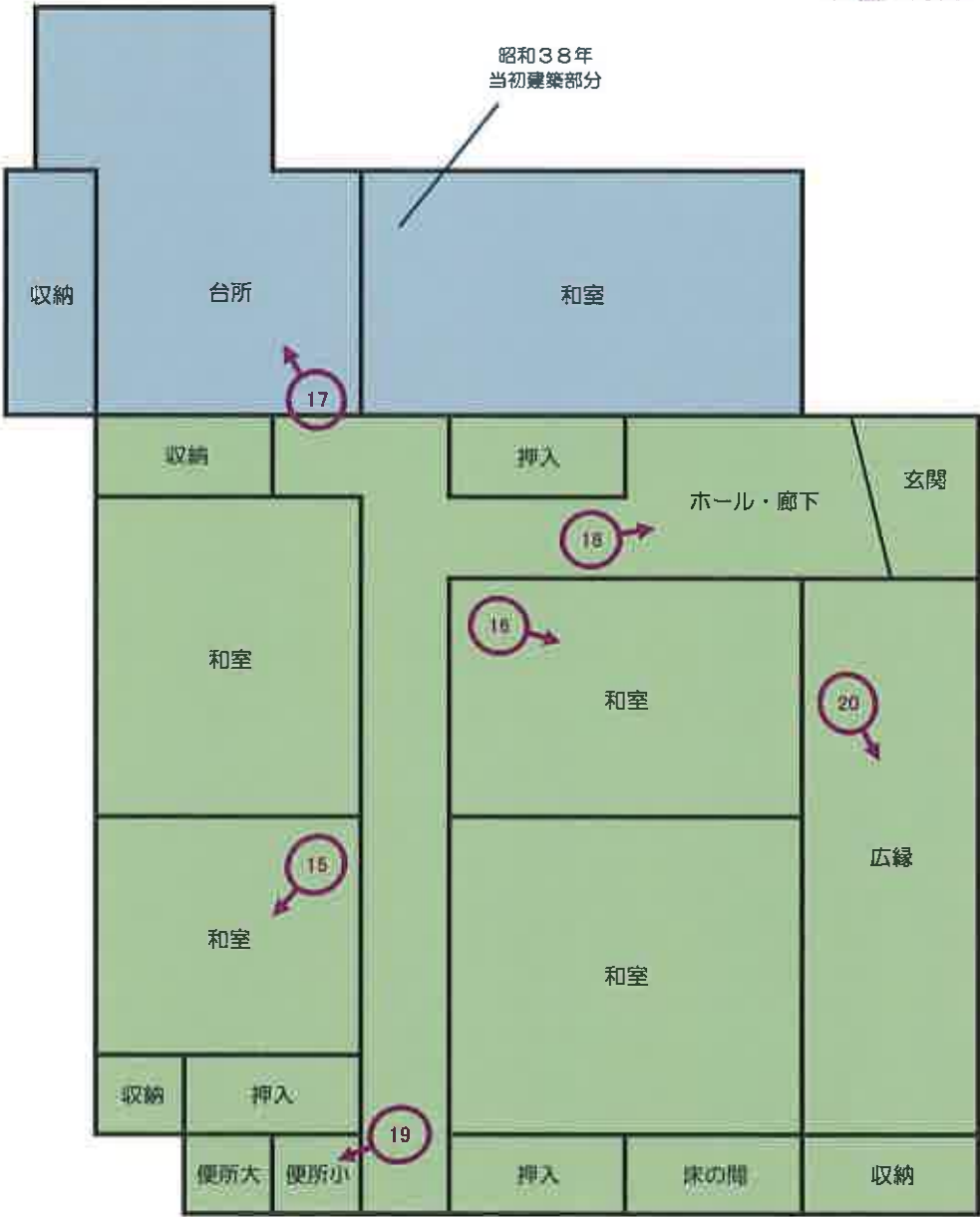
昭和60年2月27日登記

土地建物位置概略図



間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向



1



本件建物の北東側全貌

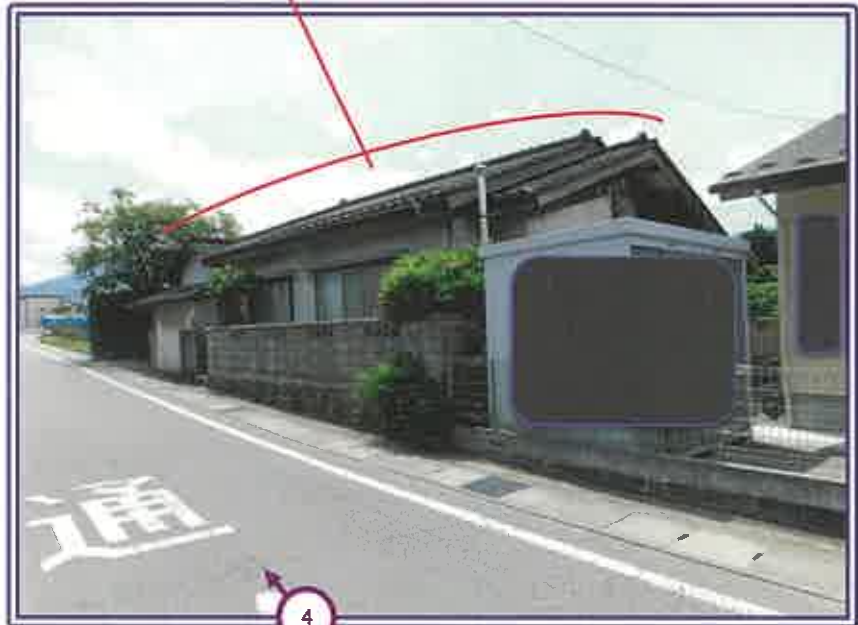
2



北側公道との接道状況

3

物件4
(居宅)



本件建物の北西側全景

4



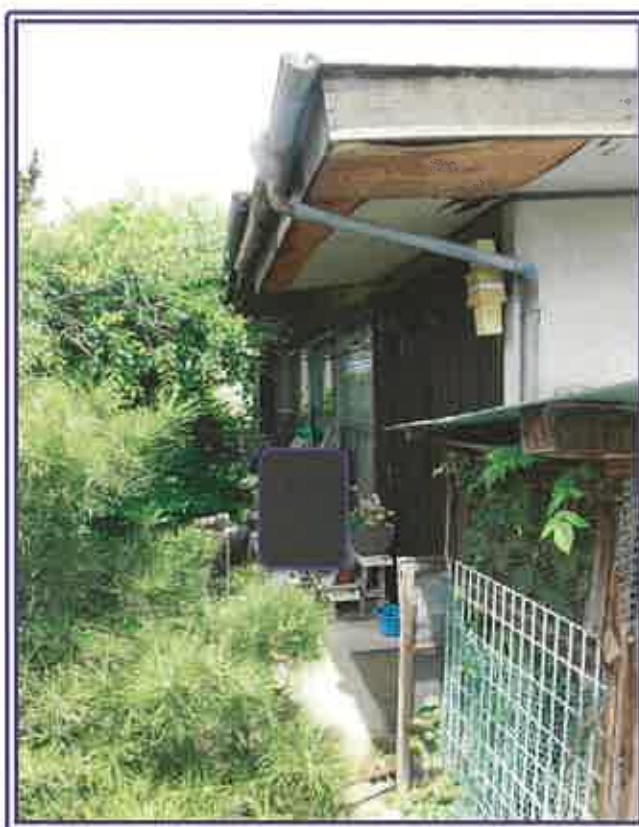
北側公道との接道状況

本件建物の南東側全景

5



6



玄関周りの状況

7



敷地内の状況

水盤



8



敷地内の状況

9



目的外建物1・主たる建物（居宅）

10



目的外建物1・附属建物（物置・浴室・便所）

11

隣地（226-1）上の居宅



本件土地のうちの 更地（空地）の状況（南側方向を撮影）
※ 概ね 両線内が本件土地

12

隣地（226-1）内の
コンクリート基礎



本件土地のうちの 更地（空地）の状況（北側方向を撮影）
※ 概ね 両線より奥が本件土地

隣地
（225-1）

隣地
（233）

13

目的外建物の
南側遠景

目的外建物1・附属建物
(物置・浴室・便所)

目的外建物1・主たる建物
(居宅)

14

※ 石積の左側は隣地(231)で
右側は物件3の土地



物件4
(居宅)

目的外建物1・附属建物
(物置・浴室・便所)

14

※



※



西側境界付近の状況(石積が概ねの境界線)
※ 石積の手前は隣地(229-1・231)

公図上にはない
水路の状況

写真

15



和室

16



和室

台所

17



18



玄関・ホール

便所

19



20



広縁（物置状態）

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 44 号
(物件3,4)

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7年1月22日

評価人 鶴 田 郁 哉

(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 山本成貴)

競第 00541号
令和 6年（ケ）第 44号
令和 6年 6月14日 現地調査
令和 6年 7月25日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件3、4 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3	金 3, 2 8 0, 0 0 0 円
物件4	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の土地価格は物件4および目的外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4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
3	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 号 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			
・周知の埋蔵文化財包蔵地（東鎌田遺跡、散布地、平安）に該当する。よって、土木工事等を行う場合、文化財保護法第93条の届出を要する。買受希望者は笛吹市教育委員会に事前に相談することが望ましい。 ・物件3と申立外土地「地番225番1」「地番233番」との境界が外観上判然としない。 ・物件3と申立外土地「地番245番」との境界付近には、法第14条地図には記載されていない水路が存する。当該水路が本件物件内にあるのか、申立外土地内にあるのかは不明である。 ・目的外建物が2棟存する。内容は現況調査報告書3枚目、4枚目参照。			

物 件 目 録

- 3 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
地 番 244 番
地 目 宅地
地 積 783.80 平方メートル
- 4 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田 244 番地
家屋 番号 244 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 108.26 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3）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「石和温泉」駅の南西方道路距離約5.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	既存の住宅・事業所・農地等が混在している地域。	
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	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 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 : 783.80㎡ 間口 : 約20m 奥行 : 約39m (地積を間口で除した) 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約4.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 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4の敷地等として利用 (一部は果樹等が植えられている。また、亜鉛メッキ鋼板等の廃材も置かれている。) ※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 (本件物件で使用中) ガス配管: なし (地域としてなし) 下水道: なし (北側市道に本管埋設されているも本件物件は接続していない)	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「笛吹市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。 ・「笛吹市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m未満、0.5m～3.0m未満である。	

2 建物の概要及び利用状況（物件4）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和46年12月20日新築 ※ 52.6年 ほぼ満了 ※登記記載は上記のとおりであるが、固定資産公課証明書や所有者の陳述によると、昭和38年に物件4の東側が建てられ、昭和45年に増築し登記記載の内容になったものと推察される。
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル、コンクリートブロック等 内 壁 繊維壁等 天 井 板貼等 床 畳、カーペット、フローリング等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上1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	やや劣る（床の沈み込み、建付の不具合、内壁の損傷、天井版の損傷や雨漏り等）。	
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。 ・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りがあるとのこと。白アリの被害はないとのこと。 ・物件4内で猫を1匹飼育している。 ・山梨県峡東建設事務所に問い合わせたが、建築確認の申請を行ったか等については当時の台帳がないため不明とのことであった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (土地)

物件3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	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
3	18,600	0.71	783.80	1.00	1.00	10,350,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 笛吹-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,300円/㎡ × 99.3/100 × 100/100 × 100/87 ≒ 18,600円/㎡

◇時点修正：年率-1.20%を補正 {100% + (-1.20% ÷ 12ヶ月 × 7ヶ月) = 99.3%}

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲4)

交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

環境条件(居住環境▲10)

合計 { (1.00-0.04) × (1.00+0.01) × (1.00-0.1) } × 100 ≒ 87

イ 個別格差：物件3 画地条件(規模▲10、形状▲10)

合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.1) } -1 ≒ -0.19

その他条件(境界が外観上不明瞭、水路の所有者が不明▲2、一部整地や廃材撤去を要する▲10、合計▲12)

合計 { (1.00-0.19) × (1.00-0.12) } ≒ 0.71

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件3 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件4 (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。

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
4	150,000	108.26	0.02	1.00	320,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：108.26㎡

ウ 現価率：築後の経過年数や保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、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、物件4は築50年以上経過している保守管理の状態がやや劣る居宅であり、かつ目的外建物も存する等、本件物件全体で見ても賃貸借に供することは現実的ではないと判断したため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
3	10,350,000	0.315	※	3,260,000

※物件4および目的外建物2棟の土地利用権原の及ぶ範囲を物件3の70%（＝0.7）と判断した。

よって、物件3から控除される土地利用権価格および物件4に加算される土地利用権割合を以下のとおり求めた。

①物件3に占める物件4および目的外建物2棟の床面積の割合

物件4の主である建物の床面積 108.26㎡・・・A
 目的外建物（主である建物）の1階床面積 約20㎡・・・B
 目的外建物（附属建物）の床面積 約27㎡・・・C
 上記3棟の床面積の合計 約155.26㎡・・・D

$$A \div D \div 0.7 \dots E$$

$$B \div D \div 0.13 \dots F$$

$$C \div D \div 0.17 \dots G$$

②物件4および目的外建物2棟の土地利用権原および土地利用権割合

登記記載および所有者の陳述等より、物件4および目的外建物2棟の土地利用権原は法定地上権、土地利用権割合45%（＝0.45・・・H）と査定した。

③物件3から控除される土地利用権割合

上記を基に、下記のとおり物件3から控除される土地利用権割合を求めた。

$$0.7 \times \{ (E \times H) + (F \times H) + (G \times H) \} = 0.7 \times \{ (0.7 \times 0.45) + (0.13 \times 0.45) + (0.17 \times 0.45) \} = 0.7 \times 0.45 = 0.315 \text{ (I)}$$

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	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
3	10,350,000	-3,260,000	0.77	0.60	1.00	1.00	3,280,000
4	320,000	+2,280,000	0.77	0.60	1.00	1.00	1,200,000
一括価格 (合計)							4,480,000

イ 物件4に加算される土地利用権価格

以下のとおり求めた（上記①参照）。

3,260,000円×0.7（E）≒2,280,000円

ウ 市場性修正率：0.77（目的外建物が2棟存在する▲10

物件4は築後50年以上経過しており、保守管理の状態もやや劣ること
から、本件物件に対して有効需要の減退が認められる▲15

$(1.00-0.1) \times (1.00-0.15) \div 0.77$

エ 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）

オ 占有減価率：必要なし

カ その他の控除減価率：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笛吹-5

所 在：山梨県笛吹市境川町石橋字万福寺2397番2外
価 格：16,300円／㎡
位 置：JR身延線「南甲府」駅の南東方道路距離約7.3kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：330㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：北側3.1m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅を中心に一般住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

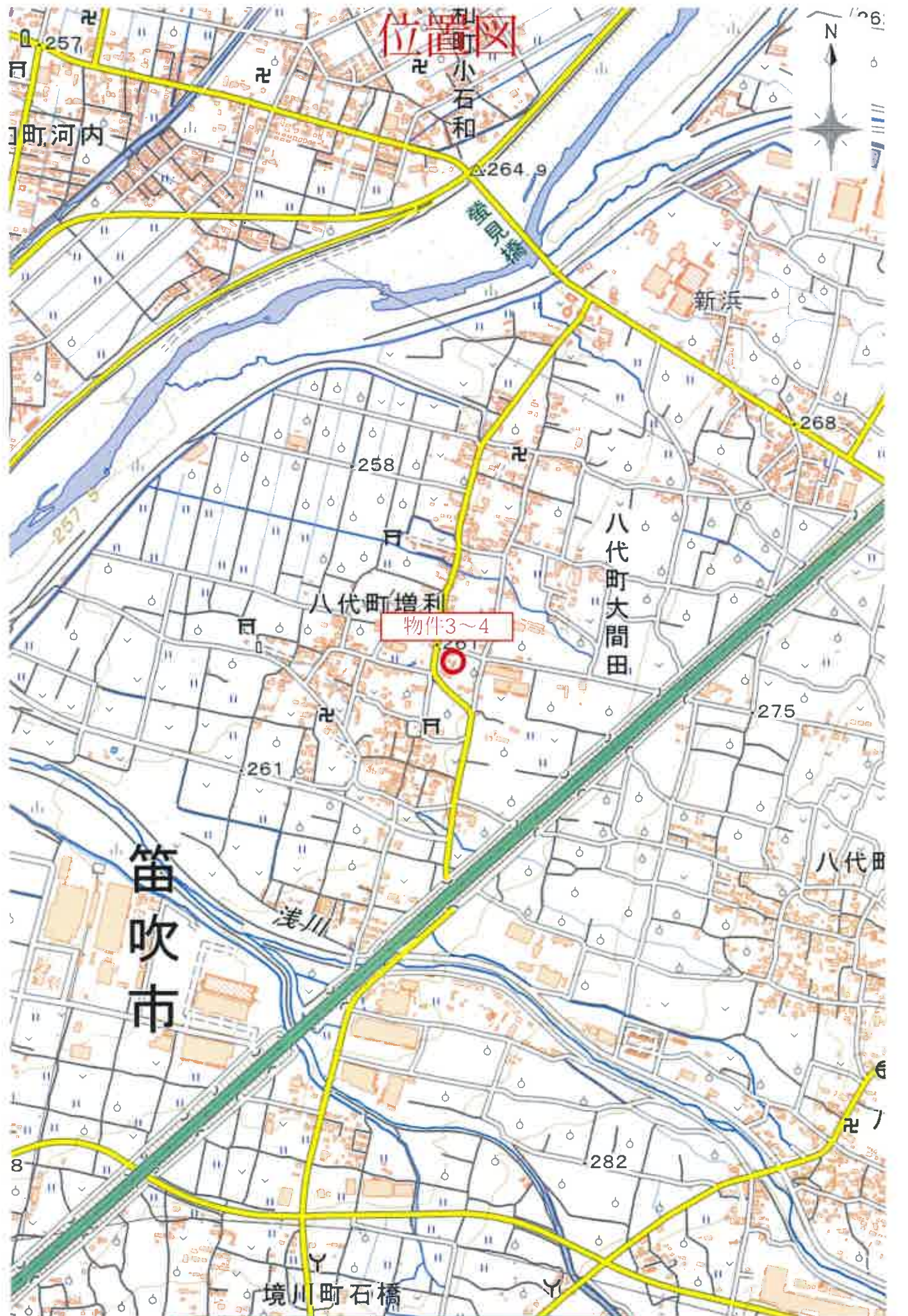
位置図

法第14条地図写

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

登記年月日：昭和60年2月27日

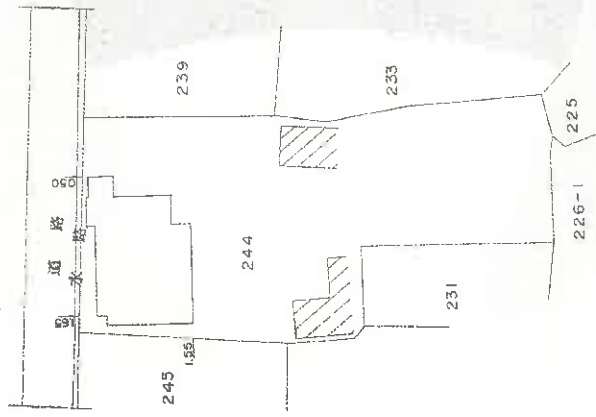
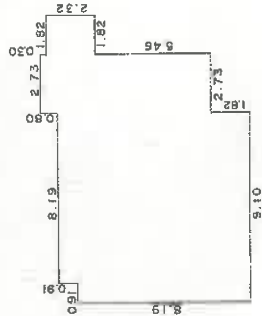
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（甲府地方方法務局第 〇 号）
令和6年4月18日 東京法務局

418394 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 244番

建物の所在 山梨県山梨市八代町地利



(長瀬地)

作製者

和60年2月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭)平60年2月27日登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)