

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 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 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 目 録

1 所 在 甲州市塩山上於曾字四反田

地 番 182番7

地 目 宅地

地 積 247.06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 甲州市塩山上於曾字四反田 182番地7

家屋 番号 182番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.94平方メートル

2階 46.37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 7年 1月24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】

本件共有者A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。

物 件 目 録

1 所 在 甲州市塩山上於曽字四反田

地 番 182番7

地 目 宅地

地 積 247.06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 甲州市塩山上於曽字四反田 182番地7

家屋 番号 182番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.94平方メートル

2階 46.37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85号

令和 6年10月 3日受理

令和 6年10月29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 甲州市塩山上於曾字四反田

地 番 182 番 7

地 目 宅地

地 積 247.06 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 甲州市塩山上於曾字四反田 182 番地 7

家屋 番号 182 番 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.94 平方メートル

2 階 46.37 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	甲府市塩山上於曾 182番地7	
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。	
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	近傍にJR中央本線が存する（写真10）。	
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（●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 平成15年9月（登記上の表示）建築であり、クロスの剥離等の、経年相応の損耗箇所が認められた。 2 相共有者である●B●●は、他所に居住しており、本件物件の管理を●A●●に委ねている状況にある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (共有者)	1 本件建物には、共有者である私が居住しています。 なお、父(●C●●)が、平成15年5月(登記上の表示)に、物件1の宅地を売買取得したのち、同年9月(登記上の表示)に、物件2の居宅を建築しましたが、父は平成25年7月に亡くなり、また、母(●D●)も令和5年10月に亡くなったために、現状、私と弟(●B●●)が、それぞれ本件土地建物を相続・共有しているものと認識しています。 なお、相共有者である弟(●B●●)は、他所に居住しています。 2 本件建物が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 3 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も、とくにありません。 4 屋外で1匹の犬を飼育しています(写真6)。

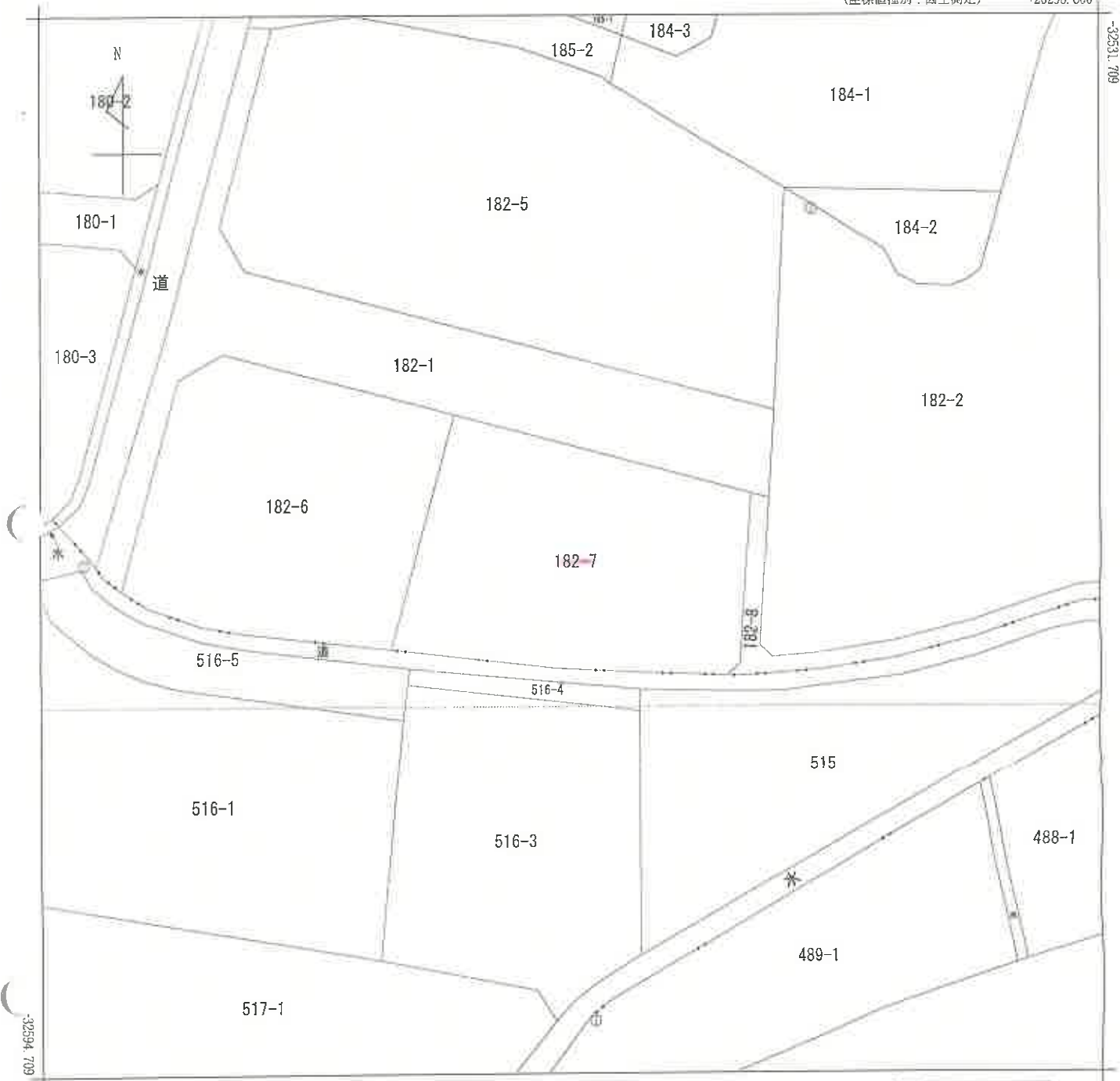
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月7日（月） ： 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10月9日（水） 14：00－15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）， 室外写真撮影
6年10月10日（木） ： ー：	当庁執行官室	共有者（●A●●）宛て 現況調査期日等通知（郵送）
6年10月22日（火） 11：00－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査， 写真撮影 共有者（●A●●）と面談 ＜評価人同行＞

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸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
目的物件は全戸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。
- 令和 6年10月22日
共有者（●A●●）は、自身に急用が生じたため、本調査中に退去することとなったが、鍵の借用はできなかったことから、当職らの調査終了後、同行していた解錠技術者によって（鍵を用いない技術で）閉錠する処置をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+20236.300 (座標値種別：図上測定)
(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
塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字四反田				地番	182番7			
出力尺	1/250	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	昭和62年12月			備付年月日(原図)	平成1年5月1日			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8月20日
甲府地方務局

請求番号：8-2
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：平成15年9月17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。
令和6年8月20日 甲府地方税務局

(6 枚目)

登記官



各 階 平 面 図 0228004

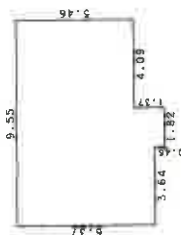
建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

家屋番号 182番7

建物の所在 塩山町上於曹字四反田182番地7

平成25年九月二十七日登記

1 階



求 積 表

$6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $6.83 \times 1.82 = 12.4306$
 $5.46 \times 4.09 = 22.3314$

合 計 57.9488
所収積 57.94 m²

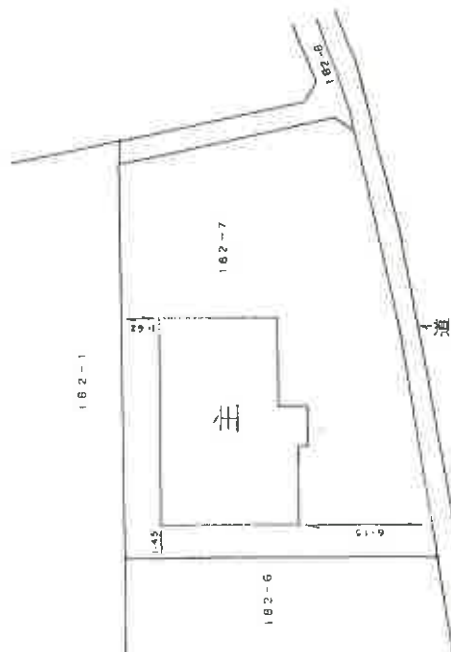
2 階



求 積 表

$4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 $5.46 \times 5.46 = 29.8116$

合 計 46.3736
所収積 46.37 m²



(北 磁 針)

(日 記 簿 上)

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

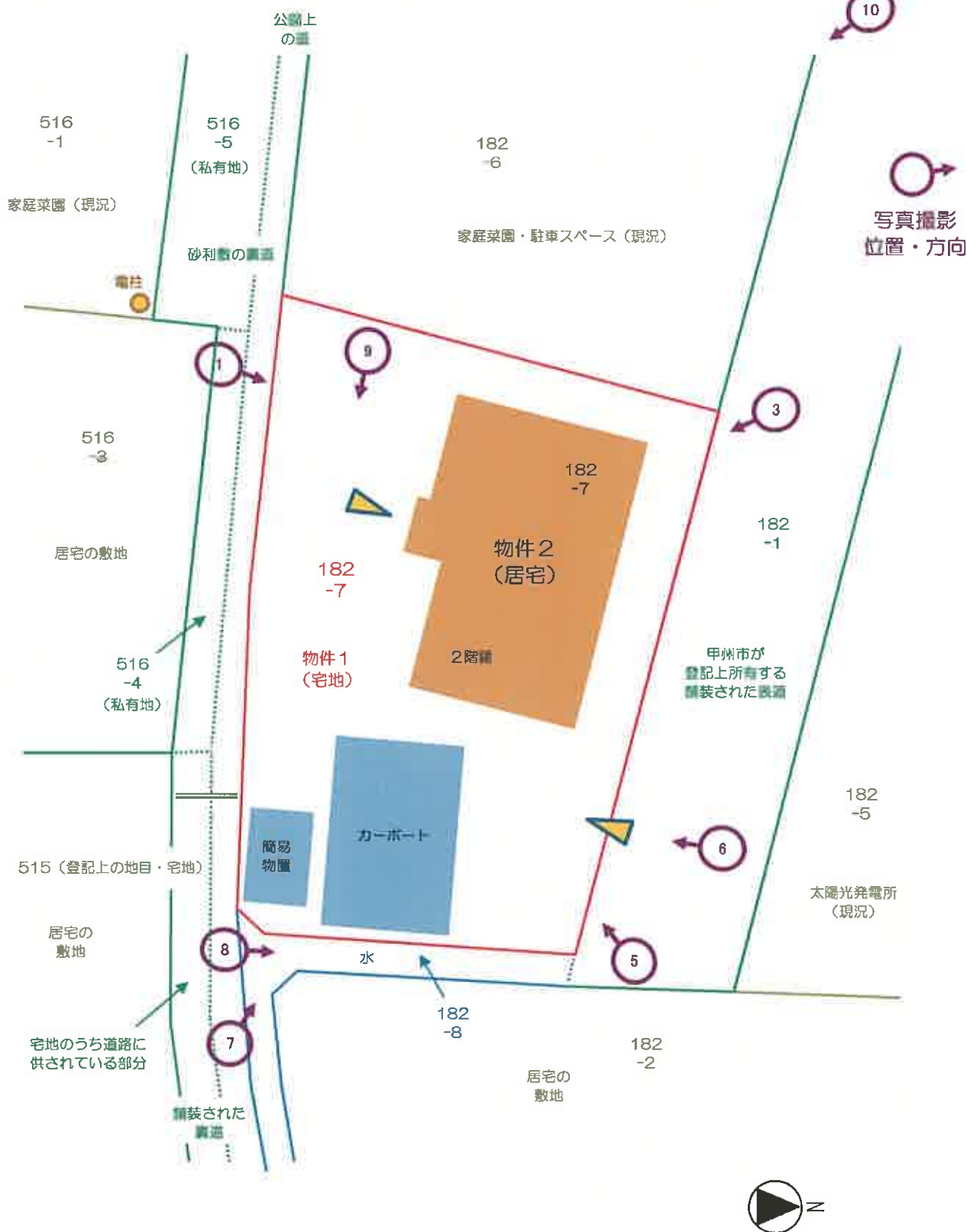
縮 尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：8-3

A3判をA4判に縮小

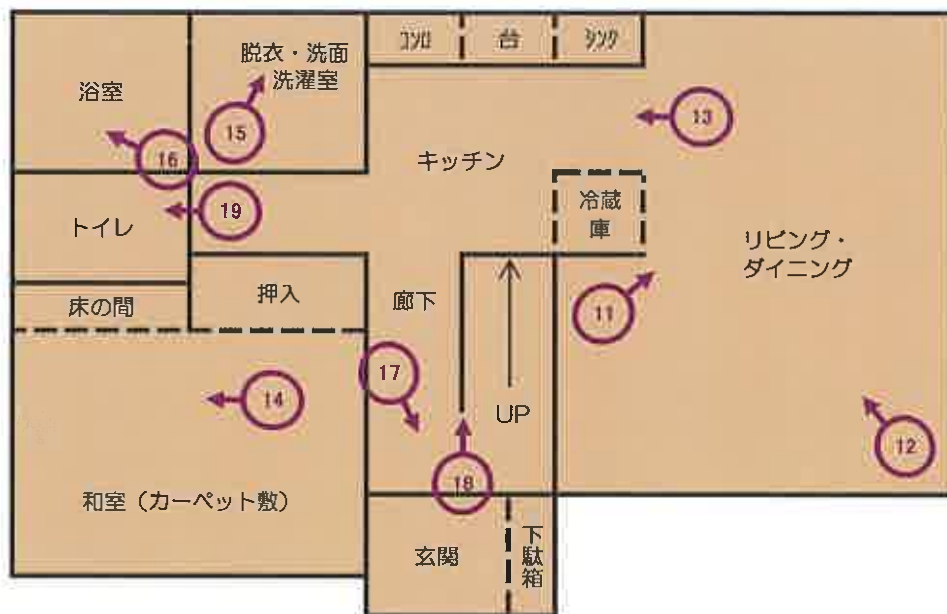
土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

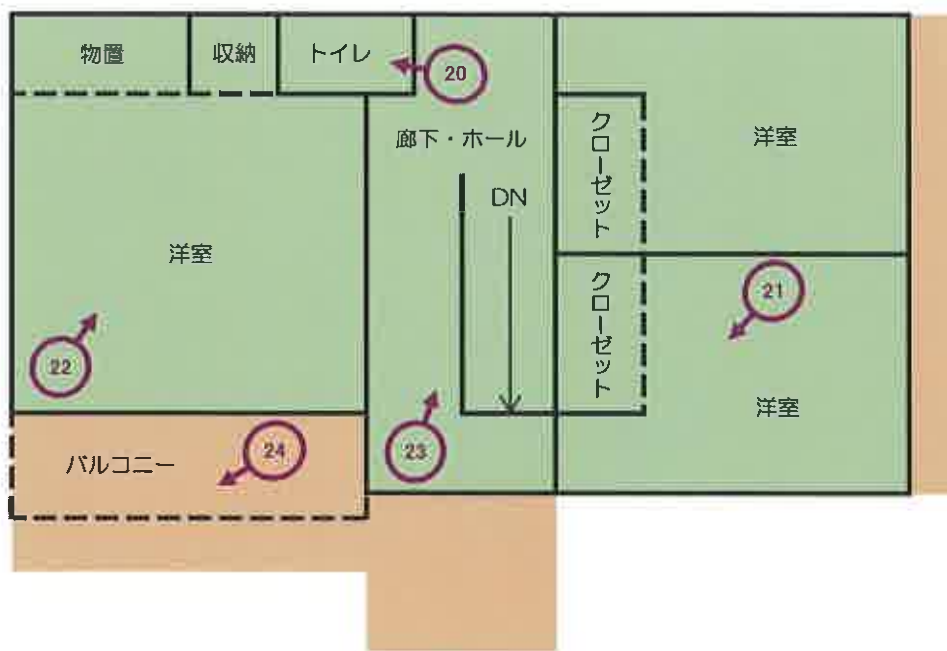
間取図（物件2）

【1階】



写真撮影
位置・方向

【2階】



1



玄関側（裏道側）近景

2



玄関側（裏道側）遠景

3



表道側近景

4

公用車



表道側遠景

5



表道側近景

カーポート等の状況

6



7



南東角境界付近の状況

8



隣接水路の状況

9



玄関前と内庭の状況

近傍に存する JR中央本線

10



通過中の特急電車

11



12

1階 リビング・ダイニング

12



1階 リビング・ダイニング

1階 キッチン

13



14



1階 和室

1階 脱衣・洗面・洗濯室

15



16



1階 浴室

1階 玄関

17



18



1階 階段・廊下

1階トイレ

19



20



2階トイレ

21



2階 洋室

22



2階 洋室

2階 廊下・ホール

23



24



2階 バルコニー

競第 00550号
令和 6年（ケ）第 85号
令和 6年10月22日 現地調査
令和 6年11月 7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 6, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 5 6 0, 0 0 0 円
物件2	金 5, 3 4 0, 0 0 0 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の建物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、目的物の種類また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 地目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 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			
・ 物件1上にカーポートが存するが、経済的価値はないものと判断した。 ・ 物件1上に簡易物置が存するが、構造等から動産と判断した。			

物 件 目 録

1 所 在 甲州市塩山上於曾字四反田

地 番 182番7

地 目 宅地

地 積 247.06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 甲州市塩山上於曾字四反田 182番地7

家屋 番号 182番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.94平方メートル

2階 46.37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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線塩山駅の西方道路距離約1.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。 下記のとおり、本件物件が接する市道は幅員が約5.1m確保されているが、幹線道路から当該市道に至るまでの道路の幅員が約3mと狭い。また、本件物件はJR中央本線至近に位置するため、電車の通過音が大きい。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域（※下記特記事項参照） 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 : 247.06㎡ 間口 : 約18m 奥行 : 約14m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約5.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 南約1.4～2.0m舗装・未舗装が混在する道路・私道(建築基準法上の道路に該当せず)。 南側道路・私道は法第14条地図上の「道」、申立外土地「地番516番4」、申立外土地「515番」「516番5」の一部から構成されている。 なお、申立外土地「地番182番8」は甲州市が所有する用悪水路で、有蓋であるため人が歩くことは可能である。 高低差：接面道路より約0～50cm高い 接面道路との関係：二方路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2の敷地及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：あり（本件物件で使用中） ※ 上水道は、本件物件の西側を南北に走る市道上於曾22号線（本件物件付近は、法第14条地図の「道」と申立外土地「地番182番1」で構成されている）に埋設されている本管に、申立外土地「地番182番1」（本件物件が北側で接している東西に延びている部分）に埋設されている連合管（1本の給水管に対して複数の給水分岐がある水道管）を経由して引き込まれている。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用あり。 ・甲州市景観計画が定められている。一定規模以上の建築物の新築、増築、改築または移転等を行う場合、行為の種類等を市に届け出なければならない。 ・JR中央本線の軌道の中心から50mまでが第一種住居地域で、以降は第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%、容積率80%）となる。わずかに第一種低層住居専用地域にかかっていると推察されるものの、本件物件は大部分が第一種住居地域となり、第一種住居地域の用途制限が適用される。なお、他の用途地域とまたがっている場合、建ぺい率、容積率については地積の加重平均で計算することとなる。

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年 9月12日新築 約21年 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼、羽目板天井等 床 フローリング、畳等 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（内壁クロスの剥離や外壁のひび割れ等が見受けられるが、経年相応と判断した）。	
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。 ・Aによると、雨漏りはないとのこと。白アリは不明とのことであるが、現地実査の限りでは被害は見受けられない。 ・物件1上には2つの建築計画概要書が存在する。1つは平成14年10月3日に確認済証が交付されたもの（番号；峡東塩建10第9-521号）、もう1つは平成15年4月18日に確認済証が交付されたもの（番号；峡東塩建10第4-525号）である。いずれも検査済証は交付されていない。物件2の確認済証は後者と推察される（建築主がCで申請されている）が、配置図に記載されている建物の形状は建物図面とほぼ同じであるものの、物件1に対する位置が異なる（建物図面および現地では物件1の西寄りに物件2は位置するが、建築計画概要書の配置図では東寄りに位置している）。	

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	23,200	1.01	247.06	1.00	5,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲州(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$28,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/123 \div 23,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.00%を補正 $\{100\% + (-1.00\% \div 12\text{ヶ月} \times 4\text{ヶ月}) \div 99.7\%$

◇標準化補正：画地条件(方位+1)

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+3 道路の幅員+1 合計+4)

交通・接近条件(最寄り駅への接近性+1 公共施設への接近性+2 合計+3)

環境条件(居住環境+15 (電車の通過音についても考慮した))

合計 $\{(1.00+0.04) \times (1.00+0.03) \times (1.00+0.15)\} \times 100 \div 123$

イ 個別格差：物件1 画地条件(二方路+1)

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	230,000	104.31	0.24	1.00	5,760,000

ア 再調達原価：230,000円/㎡

イ 現況延床面積：104.31㎡

ウ 現 価 率

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価および中古建物の市場性減価20%、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 $= \{ \text{残価率} 0.00 + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数約9年} / (\text{経過年数約21年} + \text{経済的残存耐用年数約9年})) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.24$

エ 市場性修正：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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	5,790,000	0.55	法定地上権	3,180,000

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) $\text{ア} \pm \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$	個別 価格比 (%)
1	5,790,000	-3,180,000	1.00	2,610,000	22.6
2	5,760,000	+3,180,000	1.00	8,940,000	77.4
合計	11,550,000			11,550,000	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) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
1,081,800	757,260	1.00	10.0%	1.00	7,570,000

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

$90,000\text{円}/\text{月} \times 12\text{ヶ月} = 1,080,000\text{円}$

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

$90,000\text{円}/\text{月} \times 2\text{ヶ月} \times 1.0\% = 1,800\text{円}$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

$① + ② + ③ = 1,081,800\text{円}$

イ 純収益

経費率を総収益の30%と査定

$1,081,800\text{円} \times (1 - 0.30) = 757,260\text{円}$

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	11,550,000	0	11,550,000
② 収益価格	—	—	7,570,000
③ 調整後の価格			11,500,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は戸建住宅を中心とした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。

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
11,500,000	1.00	0.60	1.00	6,900,000

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	6,900,000	22.6%	1,560,000
2	6,900,000	77.4%	5,340,000
一括価格 (合計)			6,900,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲州(県)-2

所 在：甲州市塩山上於曾字町屋1314番2外

価 格：28,900円／ m^2

位 置：JR中央本線塩山駅の北西方道路距離約830mに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：375 m^2

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北西側5.8m舗装市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

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

甲州市

塩ノ山

向嶽寺庭園

向嶽寺

塩山温泉

産業

塩山上

物件1~2

塩山上塩後

文化会館

塩山下於曾

塩山下塩後

塩

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

(座標値種別：図上測定)

+20298.800



+20236.300 (座標値種別：図上測定)

(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

塩山上於曾

請求部	所在	甲州市塩山上於曾字四反田				地番	182番7			
出力縮尺	1/250	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	昭和62年12月			備付年月日(原図)	平成1年5月1日			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8月20日
甲府地方方法務局

請求番号：8-2
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成15年9月17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。
令和6年8月20日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：8-3

各階平面図

建物図面

182番7

家屋番号

建物の所在
塩山町上於曾字四反田182番地7

平成25年九月十七日登記

1階

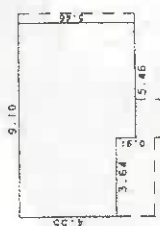


床面積

$6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $6.83 \times 1.82 = 12.4306$
 $5.46 \times 4.09 = 22.3314$

合計 57.9488
床面積 57.94 m²

2階



床面積

$4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 $5.46 \times 5.46 = 29.8116$

合計 46.3736
床面積 46.37 m²

182-1

主

182-7

182-6

182-8

道

(長源納)

(田崎樹2)

作製者

5年9月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

A4用紙に縮小