

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	12, 140, 000 9, 712, 000	一括	2, 428, 000	114, 626	不明
1	2, 280, 000				
2	9, 860, 000				



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市篠原字法久寺前
地 番 611番2
地 目 宅地
地 積 198.43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 甲斐市篠原字法久寺前 611番地2
家屋 番号 611番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 46.78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28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B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 甲斐市篠原字法久寺前
地 番 611番2
地 目 宅地
地 積 198.43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 甲斐市篠原字法久寺前 611番地2
家屋 番号 611番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 46.78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101号

令和 6年11月 1日受理

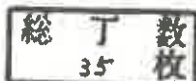
令和 6年12月 6日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 甲斐市篠原字法久寺前
地 番 611番2
地 目 宅地
地 積 198.43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 甲斐市篠原字法久寺前 611番地2

家屋 番号 611番2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 46.78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	山梨県甲斐市篠原611番地2		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ）		
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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（●A●，●B●●） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に，主に下記建物を共有し，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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（●B●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し，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	平成29年12月建築（登記記録上）		
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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 接道関係は、写真9ないし12のとおり。本件土地は進入路部分を除き、フェンスやブロック塀で区画されている。なお、本件土地（高）と、その南東側に位置する公図上の「道」（低）との間に、最大20センチメートル程度の高低差が認められ（写真9、10参照）、南側に位置する道路（地番611番1）（低）とも、進入路部分を除き、最大20センチメートル程度の高低差が認められる（写真11、12参照）。その他、本件土地の南側に、側溝が設置されている（写真11、12参照）。
- 2 本件土地（低）と、西側隣地（地番577番12）（高）との間に、最大20センチメートル程度の高低差が認められる。なお、上記高低差は、概ね、北側から南側に向かうにつれて解消される。両土地の境界付近に、フェンスが設置されている（以上、写真13、14参照）。
- 3 本件土地（高）と、北・北東側隣地（地番606番4）（低）との間に、最大20センチメートル程度の高低差が認められる。なお、上記両土地は、ブロック塀やフェンスで区画されているほか、その境界付近に境界標（確認できただけで3基）が設置されている（以上、写真15ないし22参照）。
- 4 駐車スペースに、コンクリートが打たれている（写真7、8参照）。
- 5 本件建物は、ソーラーパネル（写真5、6参照）やヒートポンプ給湯設備（写真15参照）、パワーコンディショナー・蓄電池ユニット（写真23参照）及びIHクッキングヒーター（写真30参照）が設置されたオール電化建物である。なお、パワーコンディショナーに、「定格出力電力」、「5.5Kw」と、蓄電池ユニットに、「定格入出力電力」、「2.2Kw」と記載してあるシールが、それぞれ貼付されている。
- 6 本件建物の、ダイニングの床に損傷（写真27参照）が、階段付近の壁紙に、猫の引っ掻き傷と推察される損傷（写真34、36、37参照）が、2階居間（間取図中、「洋室3」）の天井や壁にクラック（写真39、40参照）が、それぞれ認められる。
- 7 本件建物につき、上記以外にも、損傷箇所（不具合箇所を含む。）の存在する可能性がある。
- 8 本件建物内で、猫（1匹）が飼育されている。
- 9 本物件に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
611番1	公衆用道路	126㎡	甲斐市
606番3	公衆用道路	4.23㎡	甲斐市

(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
●B●● (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者である●A●は、私の元夫です。 2 本件建物は、平成29年12月頃に建てた建物です。 3 本件建物に、現在、私と子2人の3人で暮らしています。世帯主は私です。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 4 本件建物内で、現在、猫（1匹）を飼育しています。 5 本件建物は、オール電化で、ヒートポンプ給湯設備、IHクッキングヒーター等が備え付けられています。 6 本件建物に、ソーラーパネルが設置されています。本件建物を建てた1年くらい後に、元夫が設置しました。元夫は、建物とは別のローンを組んで、ソーラーパネルを含む太陽光発電システムを購入しました。当該ローンが現在残っているのか、私には分かりませんが、おそらく、ローンはまだ残っているのではないかと思います。 7 本件建物から引っ越す際、太陽光発電システムを取り外して持ち出すことは考えていません。 8 ソーラーパネルは後付けのため、取り外し可能だと思います。 9 本件建物に設置されている太陽光発電システムが、どの程度発電するのか、私には分かりませんが、自家消費した余剰分を売電できるくらいは発電しています。 10 子供の進学に影響するため、今年度中（令和7年3月まで）には、本件建物から引っ越すつもりでいます。

(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 1 1 月 7 日 (木)	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 1 1 月 1 5 日 (金) 9 : 3 0 - 1 1 : 0 0	物件所在地 (1 回 目)	現況調査 (全戸不在), 外観写真撮影
5 年 1 2 月 4 日 (水) 9 : 3 0 - 1 0 : 5 0	物件所在地 (2 回 目)	現況調査, 写真撮影 共有者と面談 < 評価人同行 >

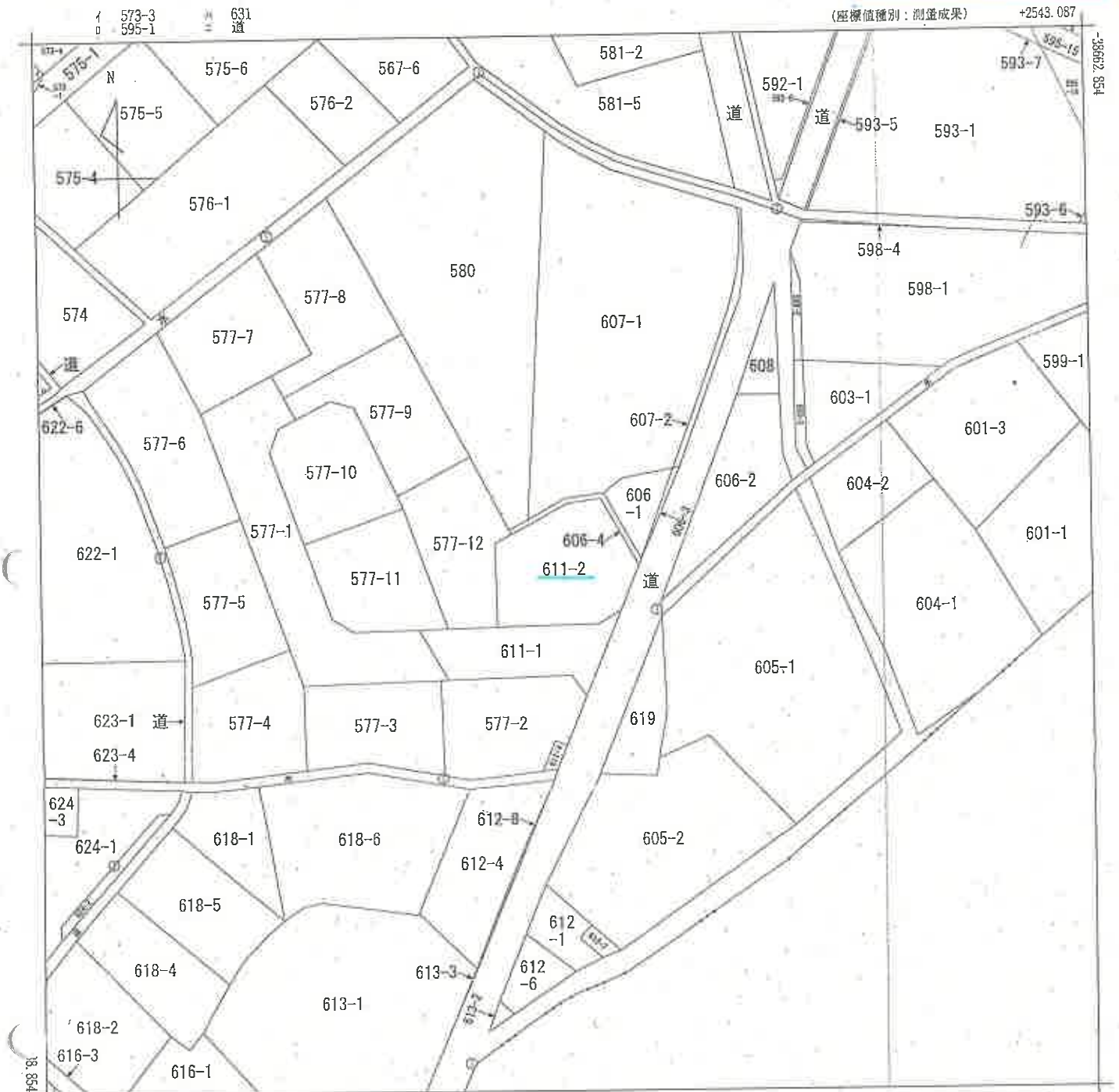
(特記事項)

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouki2011.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	甲斐市篠原字法久寺前					地番	611番2		
出力尺	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)		種類	地籍図
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。

令和6年9月6日
甲府地方法務局

請求番号: 39-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成30年1月31日

建物図面

家屋番号 611-2

建物の所在 甲斐市篠原字法久寺前611番地2

各階平面図



1階求積表

9.100 X 4.095	37.254500
7.280 X 1.820	13.249500
6.370 X 1.820	11.593400
合計	62.107500

床面積 62.10㎡



2階求積表

4.550 X 1.385	6.210750
5.460 X 0.910	4.968600
9.100 X 0.455	4.140500
7.280 X 3.185	23.188800
6.370 X 0.910	5.796700
2.730 X 0.910	2.484300
合計	46.787550

床面積 46.78㎡



作成者

自作(成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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9月6日 甲府地方方法務局

登記官

-1-

土地建物位置概略図

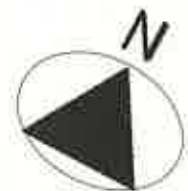


写真撮影
位置・方向



■ ヒートポンプ給湯設備

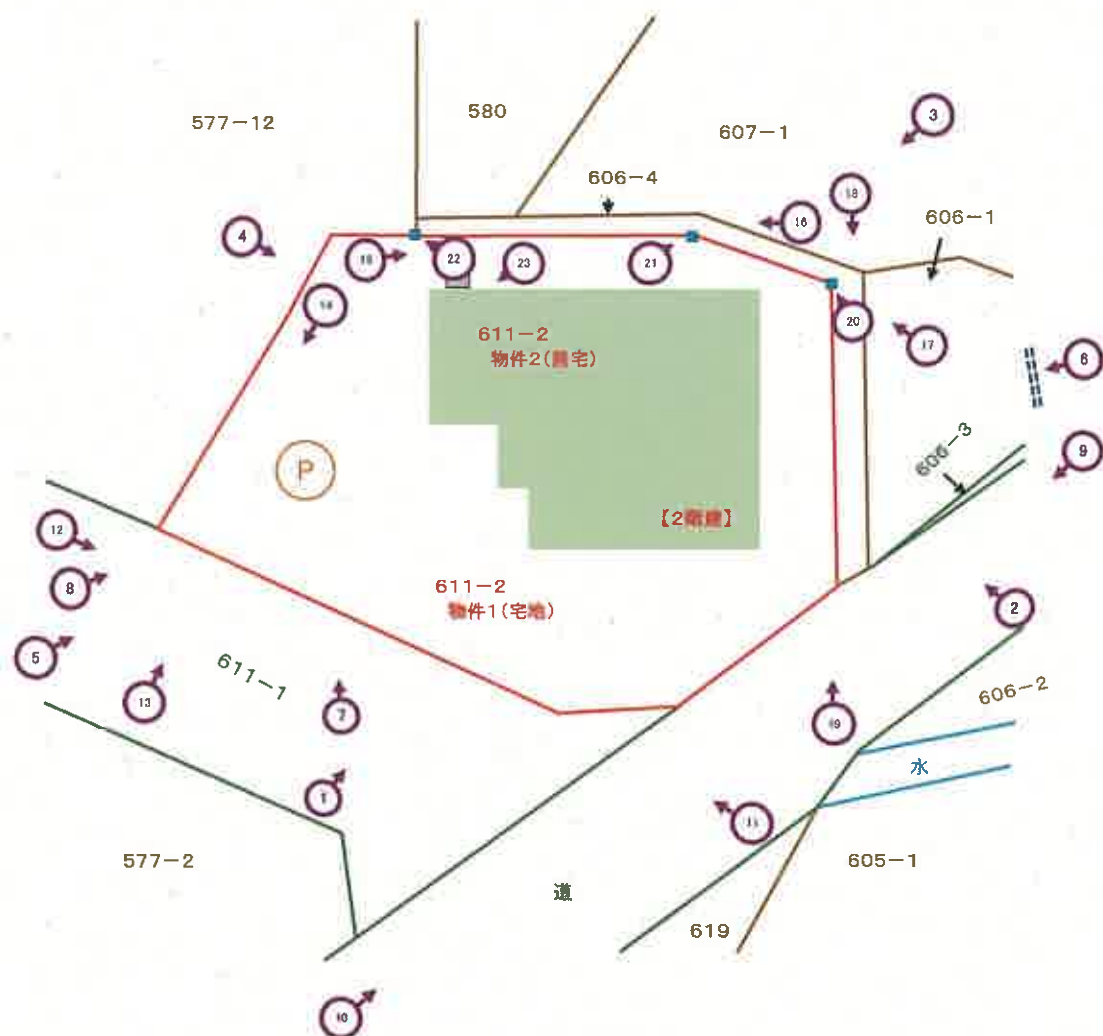
■ 境界標



【 申立外の近隣地（11筆）を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



ヒートポンプ給湯設備

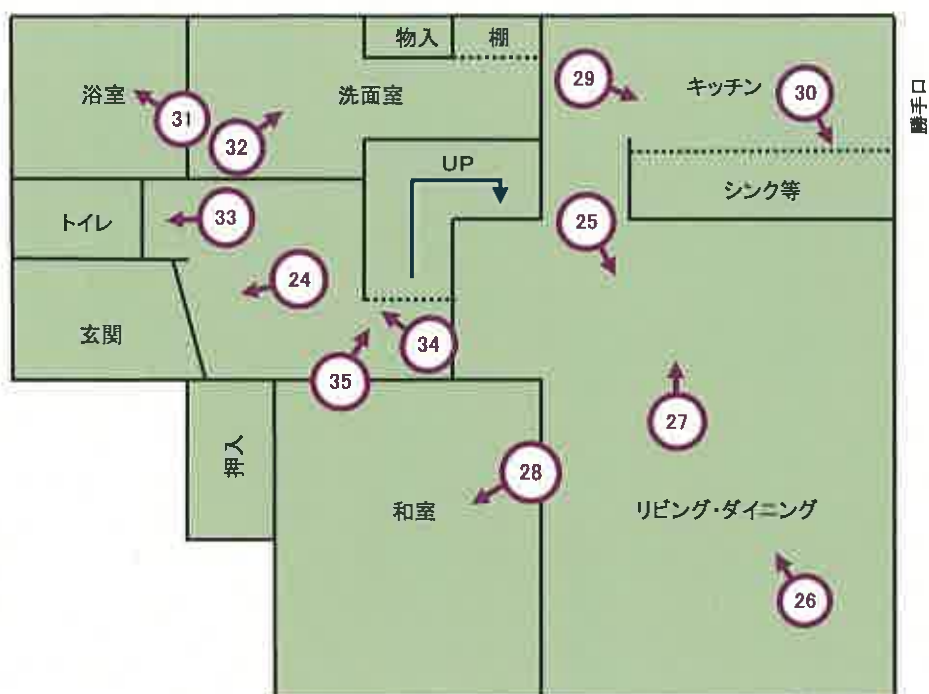
境界標

【 申立外の近隣地（ 1 1 筆）を表示 】

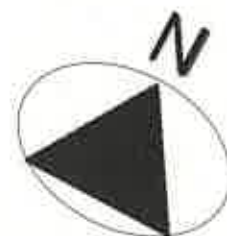
間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



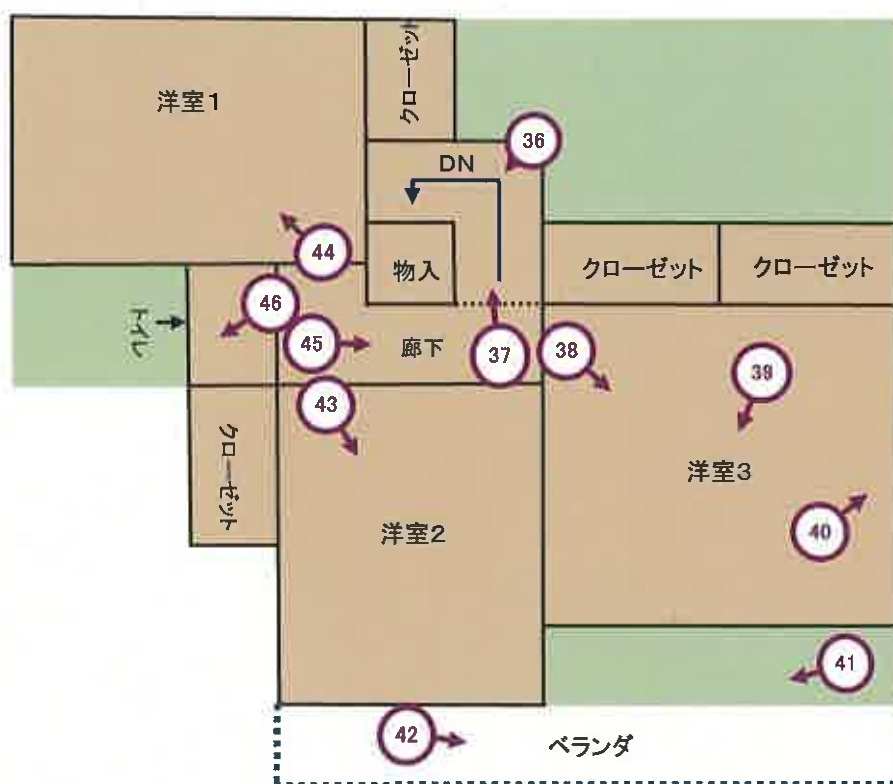
【1階】



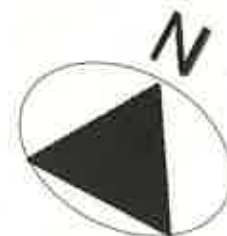
間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【2階】



物件2(住宅)

1



物件2(住宅)

2



3

物件2(居宅)



4

物件2(居宅)



5

物件2(住宅)

ソーラーパネル



6

ソーラーパネル



本件建物に、ソーラーパネルが設置されている状況を撮影したもの

7



駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

8



駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

9

物件2(住宅)



接道関係

10

物件1(宅地)



接道関係

11

物件1(宅地)



接道関係

12

物件1(宅地)



接道関係

13



西側隣地
(577-12)

物件1(宅地)

14



物件1(宅地)

西側隣地
(577-12)

15



16



17

物件1(宅地)

北側近隣地
(607-1)



18

東側近隣地
(606-1)

物件1(宅地)



北側近隣地
(607-1)

19

物件1(宅地)

東側近隣地
(606-1)



20

物件1(宅地)

境界標



隣地
(606-4)付近

東側近隣地
(606-1)

21

隣地(606-4)上の
ブロック塀

境界標



物件1(宅地)

22

隣地(606-4)上の
ブロック塀



物件1(宅地)

境界標

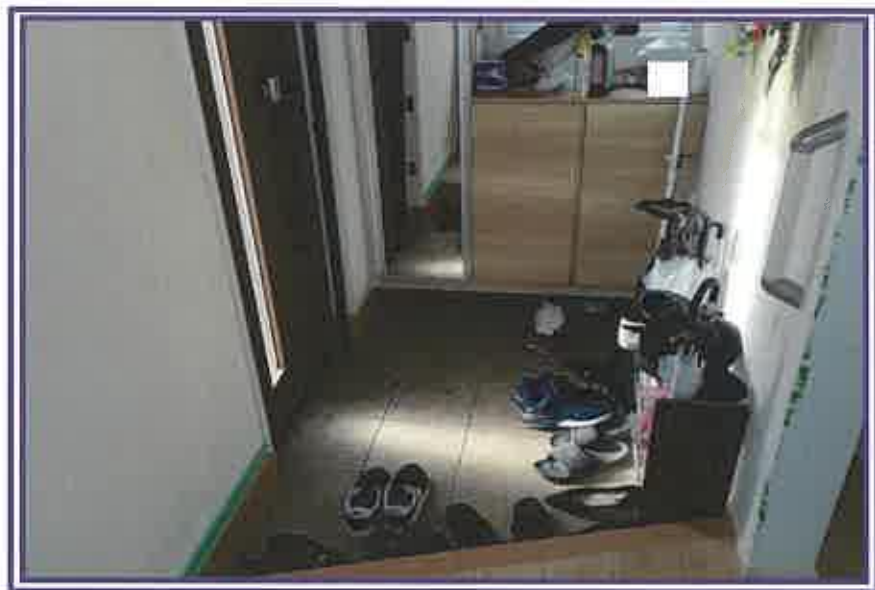
23

蓄電池ユニット

パワーコンディショナー



24



玄関

25



リビング・ダイニング

26



リビング・ダイニング

27



ダイニングの床に、損傷が認められる状況を撮影したもの

28



和室

29



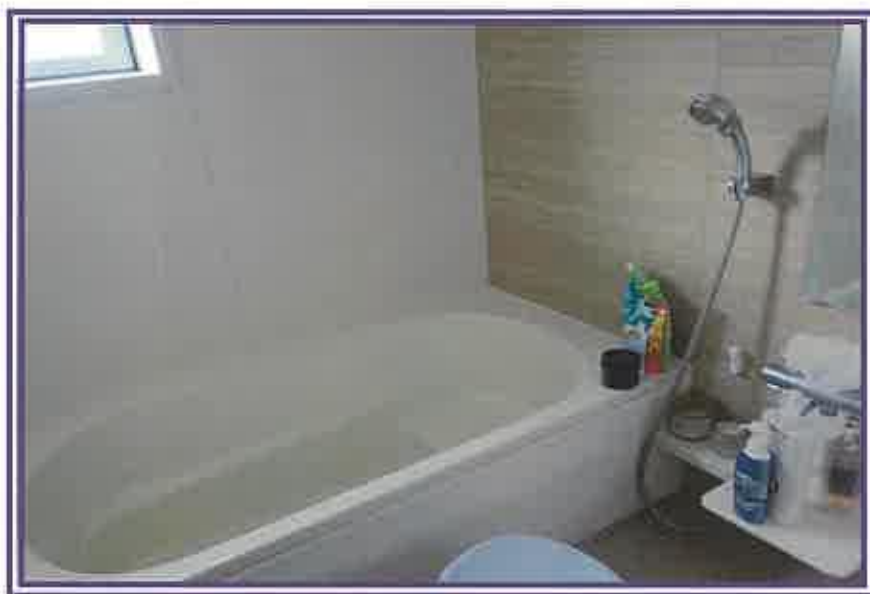
キッチン

30



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

31



浴室

32



洗面室

33



トイレ(1階)

34



損傷箇所

1階階段付近の壁紙に、損傷が認められる状況を撮影したもの

35



1階から、階段方向を撮影したもの

損傷箇所

36



階段の壁紙に、損傷が認められる状況を撮影したもの

37



2階から、階段方向を撮影したもの

38



洋室3

39

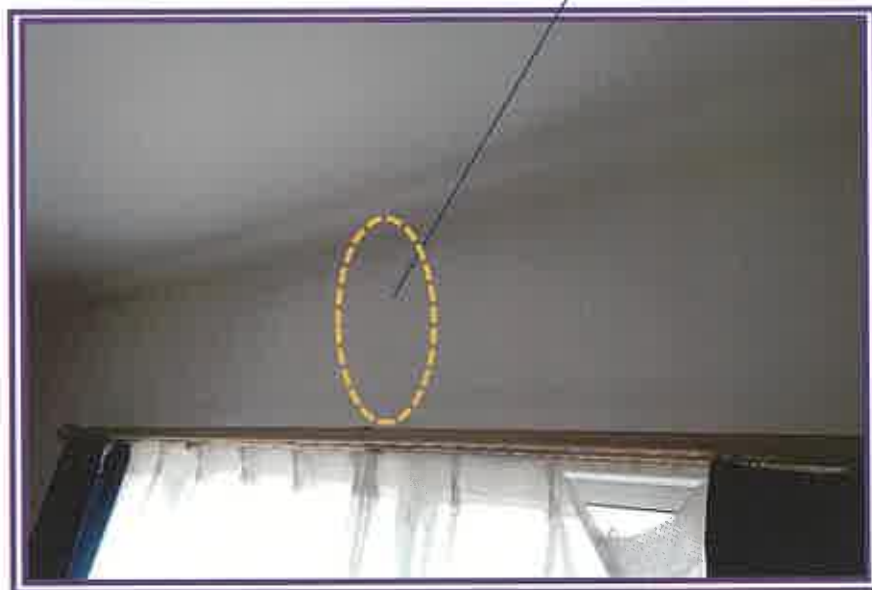
クラック



洋室3の天井に、クラックが認められる状況を撮影したもの

40

クラック



洋室3の壁に、クラックが認められる状況を撮影したもの

41



ベランダ

42



ベランダ

43



洋室2

44



洋室1

45



2階廊下

46



トイレ(2階)

競第 00552号
令和 6年（ケ）第 101号
令和 6年12月 4日 現地調査
令和 6年12月13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 12,140,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,280,000円
物件2	金 9,860,000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	

物 件 目 録

1, 所 在 甲斐市篠原字法久寺前
地 番 6 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 4 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 甲斐市篠原字法久寺前 6 1 1 番地 2
家屋 番号 6 1 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 6 . 7 8 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「竜王」駅の南東方道路距離約2.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 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 : 198.43㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約14.2m (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	南約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 南東約4.1m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：両接面市道より約0～20cm高い 接面道路との関係：角地	
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（コンクリート敷）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）	

特 記 事 項	・ 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。 ・ 「甲斐市景観計画」「甲斐市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合、市への届け出（規模により市との事前協議）が必要となる。 ・ 立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。 ・ 「甲斐市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。
---------	--

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29年12月13日新築 約7年 約23年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 木質系フロア、畳等 設 備 電気、給排水設備等 ※オール電化住宅である。家庭用ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター、太陽光発電システムが備え付けられている。	
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	やや劣る（内壁クロスや天井クロス、床の損傷等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・ 本件物件共有者によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・ 物件2内で猫を1匹飼育している。 ・ 建築確認済みである（確認済証番号；第H29SHC116080号、交付年月日；平成29年8月24日）。また、検査済証も平成29年12月13日に交付されている。 ・ 上記以外の不具合箇所等が存する可能性がある。	

I. 積算価格の試算

① 物件1 (土地)

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×イ×ウ×エ÷オ
1	39,200	1.03	198.43	1.00	8,010,000

工 建付減価補正率：物件1 1.00

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
2	200,000	108.88	0.61	1.00	13,280,000

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	8,010,000	0.50	法定地上権	4,010,000

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	8,010,000	-4,010,000	1.00	4,000,000	18.8
2	13,280,000	+4,010,000	1.00	17,290,000	81.2
合計	21,290,000			21,290,000	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) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
1,202,000	817,360	1.00	10.0%	1.00	8,170,000

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

100,000円/月×12ヶ月＝1,200,000円

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

100,000円/月×2ヶ月×1.0%＝2,000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＝1,202,000円

イ 純収益

経費率を総収益の32%と査定

1,202,000円×(1-0.32)＝817,360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	21,290,000	0	21,290,000
② 収益価格	—	—	8,170,000
③ 調整後の価格			21,290,000

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

前記により求めた調整後の価格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。

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
21,290,000	0.95	0.60	1.00	12,140,000

イ 市場性修正率：0.95（相共有者（元夫）が設置した太陽光発電システムのローン契約内容等が不明であり、太陽光発電システムが回収され、物件2の補修・改修等の工事が必要となる可能性等がある▲5
 $1.00 - 0.05 = 0.95$ ）

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	12,140,000	18.8%	2,280,000
2	12,140,000	81.2%	9,860,000
一括価格（合計）			12,140,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)-5

所 在：甲斐市万才字中井464番2

価 格：40,000円／㎡

位 置：JR中央本線「竜王」駅の南東方道路距離約3.3kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：256㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：東側3.9m舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

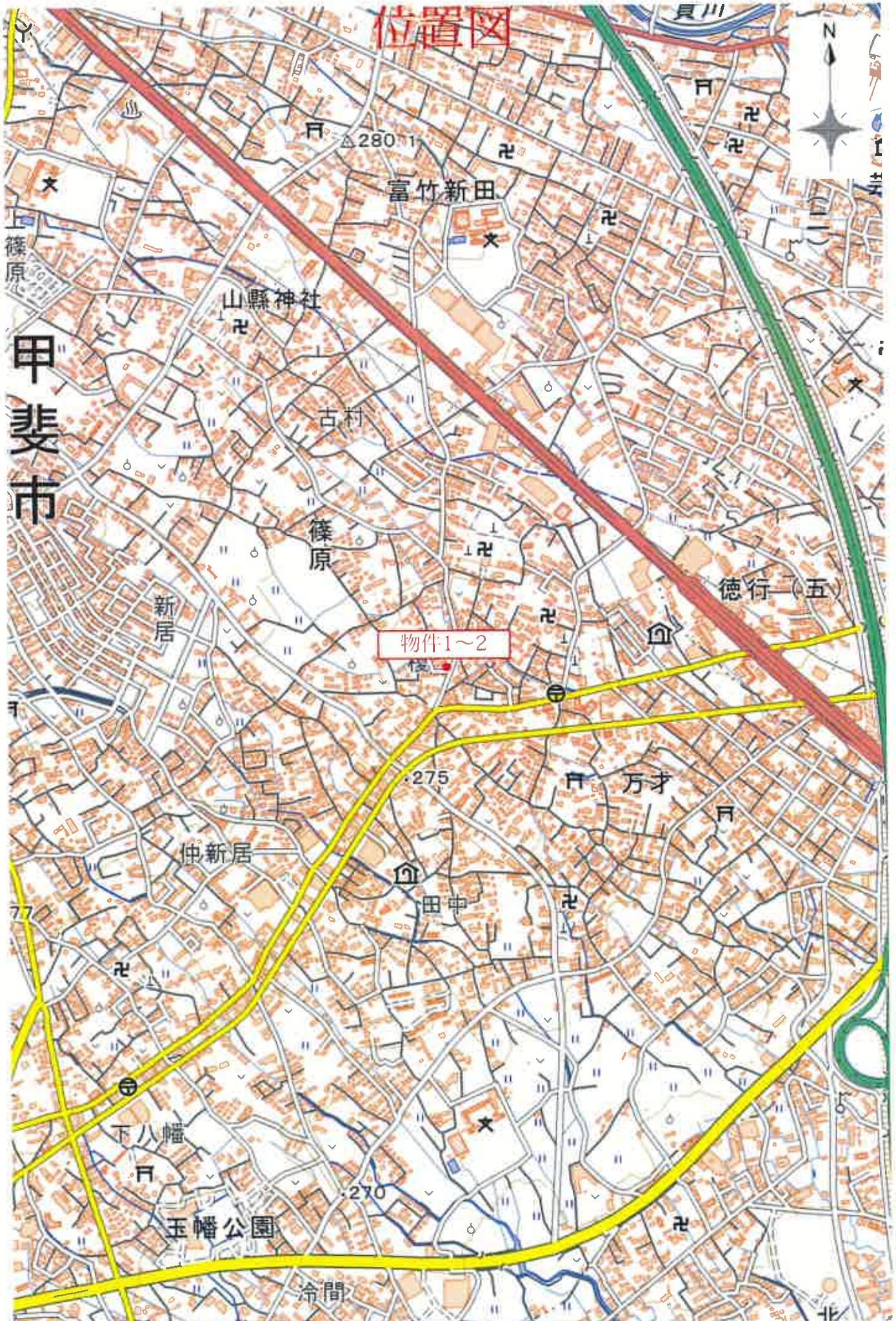
位置図

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上
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：平成30年1月31日

令和6年9月6日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：39-2

A4判に縮小

各階平面図

家屋番号 611-2

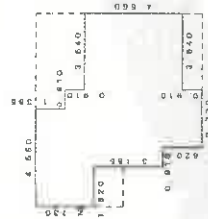
建物図面

建物の所在 甲斐市篠原字法久寺前611番地2



1階求積表

9.100 x 4.095	=	37.264500
7.280 x 1.920	=	13.977600
6.370 x 1.920	=	12.331200
合計		63.573300
床面積		63.10㎡



2階求積表

4.550 x 1.965	=	8.937750
5.460 x 0.910	=	4.968600
9.100 x 0.455	=	4.140500
7.280 x 3.185	=	23.186800
6.370 x 0.910	=	5.796700
2.730 x 0.910	=	2.484300
合計		46.787650
床面積		46.78㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成30年 1月30日作成)