

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 6 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 6 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 5 月 1 6 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）
1～3	5,430,000 4,344,000	一括	1,086,000	89,070	不明
1	1,410,000				
2	740,000				
3	3,280,000				



物 件 目 録

1 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
 地 番 3 8 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 3. 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
 地 番 3 8 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 4. 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大月市賑岡町奥山字中村 3 8 6 番地 1
 家屋 番号 3 8 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4. 3 4 平方メートル
 2 階 7 1. 2 1 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 7 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1～3】

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1～3】

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】

物件3の敷地部分を除き、本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

- ・売却対象外の土地（地番382番1）の一部を通行のため利用している。
- ・本件土地上（分筆前の385番の土地上）に現存しない建物（家屋番号385番）の登記が存在する。

《 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 大月市賑岡町奥山字中村
地 番 3 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 7 3 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
地 番 3 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 4 . 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大月市賑岡町奥山字中村 3 8 6 番地 1
家屋 番号 3 8 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 7 1 . 2 1 平方メートル

所有者 B



令和6年（ケ）第64号

令和 6年10月21日受理
令和 7年 1月 7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 大月市賑岡町奥山字中村
 地 番 386 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2273.11 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
 地 番 385 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1204.64 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 大月市賑岡町奥山字中村 386 番地 1
 家屋 番号 386 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
 2 階 71.21 平方メートル
 所有者 B



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大月市賑岡（にぎおか）町奥山 3 8 6 番地 1
土 地	物件 1・2
現 況 地 目	宅地（物件 1・2）
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	その他の者（●B●●）が 敷地上に 下記建物を所有して、 また、土地所有者（●●A●）が 敷地以外の土地を 更地・家庭菜園として、 それぞれ占有している。
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	1 物件 1・2 の宅地（一体地）のうち、道路側は物件 3 の居宅の敷地、その余は、更地ないし家庭菜園の現況である（土地建物位置概略図を参照）。 2 ●B●●は土地所有者（●A●●）の子であり、自己が所有する物件 3 の居宅の敷地として無償占有していることから、その占有（敷地利用）権原は使用借権と認めた。なお、●B●●は遠方に居住しており、本件物件の管理を●A●●に委ねている現況にある。 3 物件 1・2 の両土地を含む一帯は、大月市中心街から約 3.5 km ほど離れた山里であり、大方山林（杉林）である急勾配の丘陵地内に、民家が点在する環境にある。 本件両土地は、概ね南東方向に下傾斜する広大な一体地であり、概測で、前面道路と敷地との間は約 5 m、敷地と更地（・家庭菜園）との間は約 10 m、更地と東側隣接山林との間は約 15 m の高低差がある。 なお、東側隣接山林内には溪流（中村川）が存する。 4 物件 1・2 の両土地間、及び、周辺隣地との間の境界・位置関係は不明確である。なお、関係人（●C●●）からの聴取によると、周辺隣地との間の境界の凡の目安は、写真 11～16 中に付記したとおりである。 5 上記関係人からの聴取によると、本件物件の敷地は、隣地（382-1）の一部を介して前面道路（県営遅能戸線）に通じている可能性があるとの認識を有している。 ただし、その認識とは異なる資料（敷地と前面道路とが接面している図面）も存することから、道路との接面の有無が定かではない（写真 7）。 6 前述のとおり、当地域一帯は急勾配を含む山林が大方を占めるが、本件物件自体は、土砂災害警戒区域外に位置する。ただし、山林により近い隣宅については、これまで落石や雪崩の被害も生じている模様である。

	7 本件物件の近隣地（386-4・388-1・388-2）についても、本件所有者（●A●●）が登記上所有している。 8 物件2の土地（分筆前の385番の土地）上に、現存しない建物登記が下記のとおり残存する。なお、関係人（●C●●）からの聴取によると、下記建物は所有者の祖父が建築したが、少なくとも約50年前には取り壊されていたとのことである。 ・木造板葺2階建の居宅（主たる建物） 1階 82.64㎡ 2階 79.33㎡ ・木造板葺平家建の便所（符号1附属建物） 26.44㎡ ・木造板葺平家建の物置（符号2附属建物） 19.83㎡
建 物	物件 3
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 ■その他の者（●A●●） 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13年6月（登記上の表示）の建築であり、瓦の損傷（写真3）、外壁の損傷・シミ（写真5）、トイレの水漏れ、壁の損傷（写真27）などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 建物所有者（●B●●）は遠方に居住しており、本件建物は、●B●●の父である土地所有者（●A●●）と、その家族（占有補助者）らが居住・無償占有していることから、その占有（敷地利用）権原は使用借権と認めた。 3 供給施設の概要については、評価書中の記載を参照いただきたい。
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
●C●●● (物件1・2の宅地 所有者の妻) (物件3の居宅所有 者の母)	1 物件3の居宅には、世帯主の夫(●A●●●)と、私を含めた家族(1匹の小型犬も含む)が暮らしています。なお、居宅の所有者である息子(●B●●●)は遠方に転居しました。 2 夫が所有する物件1・2の土地のうち、物件3の居宅の敷地部分を除いた、その余の広大な土地は、更地、ないしは私共が管理する家庭菜園となっています。 なお、この広大な土地は、約30年前まで養豚場に供されており、現状の家庭菜園(堆肥場所を含む)付近(写真12)には、かつては豚舎がありました。 そのような経緯から、この広大な土地全体は、宅地として登記がなされています。 3 物件1・2の両土地間、及び周辺隣地との間の境界は不明確ですが、昔からの顔馴染みが暮らす古集落であることから、現状、境界に係るトラブルは、とくにありません。 なお、土地建物位置概略図中のA～E境界線の大凡の目安は、概ね写真11～16中に付記したとおりと認識しています。 4 本件物件の敷地は、隣地(382-1)の一部である舗装部分を介して前面道路(県営遅能戸線)に通じているとの話を聞いたことがありますがその真偽は定かではありません。 なお、同隣地は、主に隣宅の敷地となっていますが、隣宅とは先祖代々の誼があることから、いずれにせよ、私共が出入口(写真7)を通行するにあたって、特段の対価を支払っている状況にはありません。 5 山里に佇む本件居宅のバルコニーからの眺望は、とても恵まれています(写真34)。 ただし、冬季は厳寒の気候になり、前面道路(県営遅能戸線)は、降雪時期には凍結している箇所があることから、自動車の運転には注意が必要です。 なお、夏季については、最近の温暖化の影響なのか、必ずしも冷涼な気候ではなく、酷暑の日もあります。 6 近傍山林内には、鹿・猿・狸・クマなどが生息していることから、私共の菜園や柿の木を荒らすことがあり、困っています。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月8日（金） 13：00－13：20	甲府地方法務局 大月支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
6年11月8日（金） 14：30－17：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●C●●と面談，現況調査実施等通知（口頭告知）
6年12月5日（木） 11：00－13：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●C●●と面談 ＜評価人同行＞

(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 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。

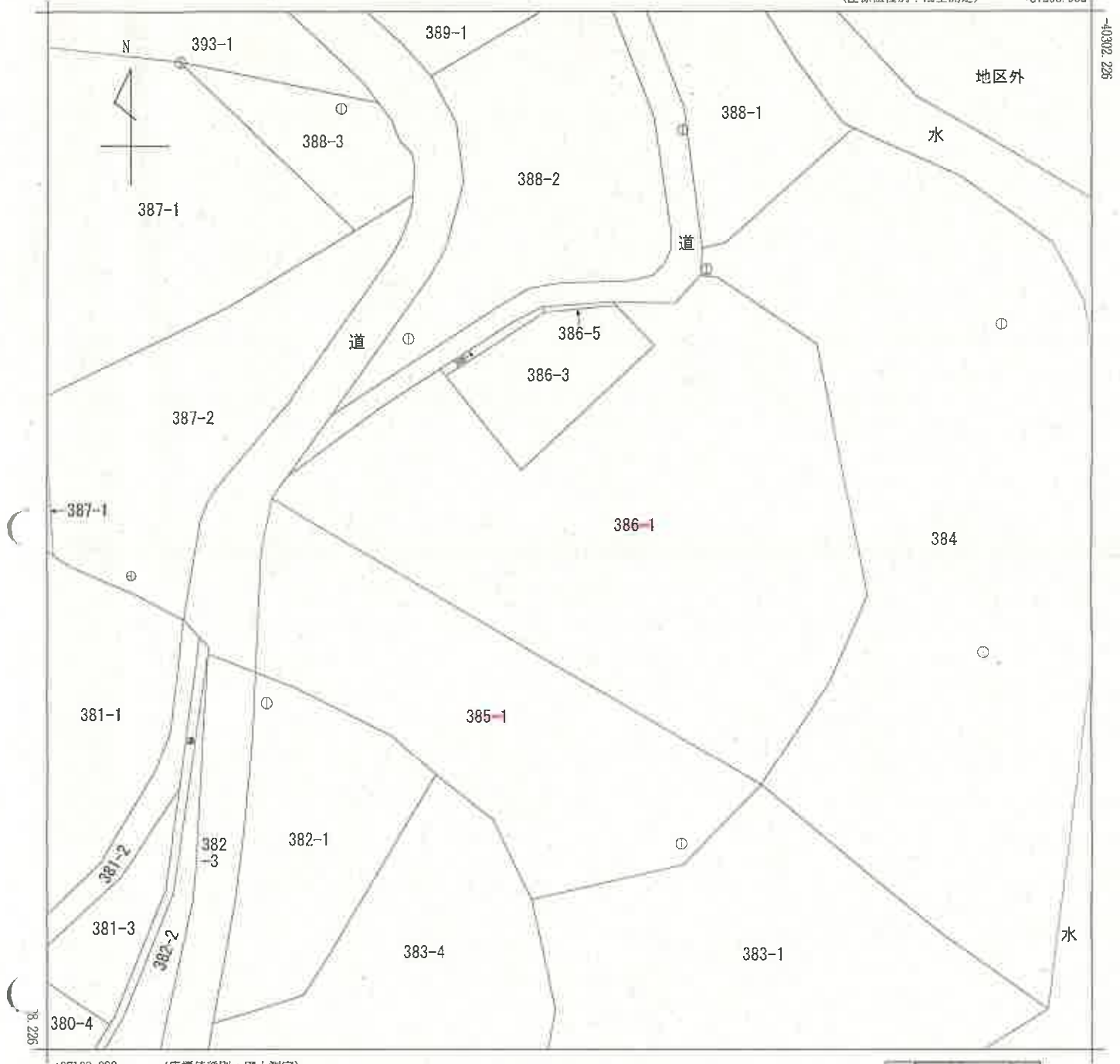
☐

(注) 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

(座標値種別：図上測定)

+37263.982



+37138.982 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

厩岡町奥山

請求部	所在	大月市厩岡町奥山字中村				地番	386番1			
出力縮尺	1/500	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	平成5年3月			備付年月日(原図)	平成6年10月5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6月26日

甲府地方方法務局大月支局

地図整理番号：M02077

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成13年8月2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6月26日 甲府地方方法務局大月支局

登記官

(7 枚目)

106224

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 386番1

建物の所在 大月市麻岡町奥山字中村386番地1

地図番号 B3 14-4

平成 13 年 8 月 2 日 登記



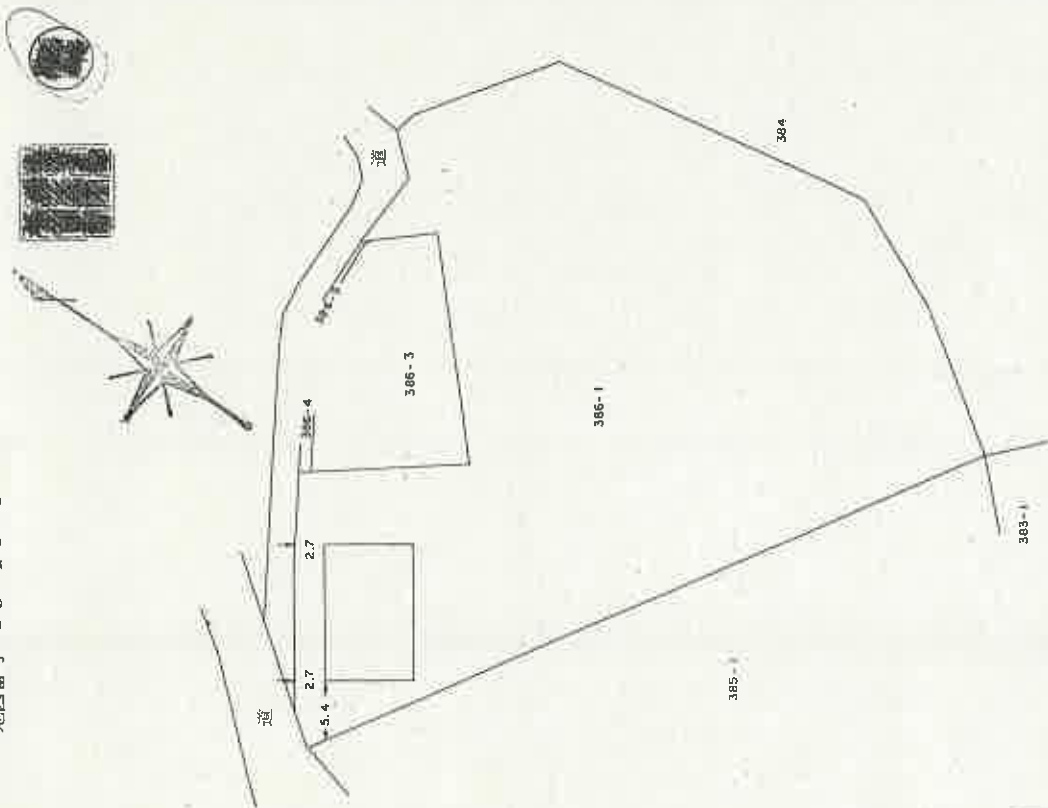
一階 求積表

$8.19 \times 12.74 = 104.3406$
合 計 104.3406
床面積 104.34 m²



二階 求積表

$8.19 \times 5.46 = 44.7174$
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$
合 計 71.2166
床面積 71.21 m²



(長縮約)

(日縮連12)

作製者

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)

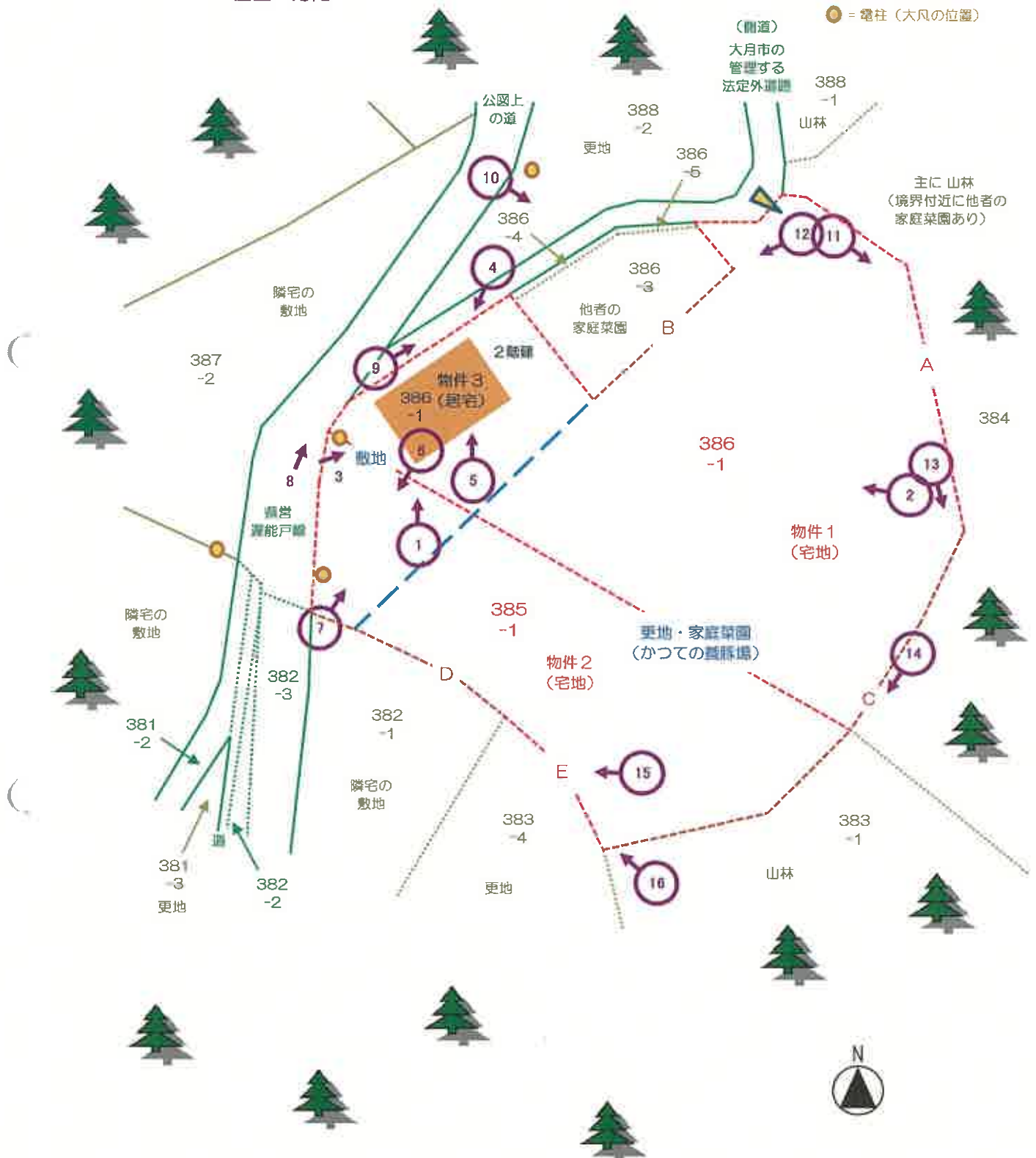
地図整理番号：H020779

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

● = 電柱（大凡の位置）

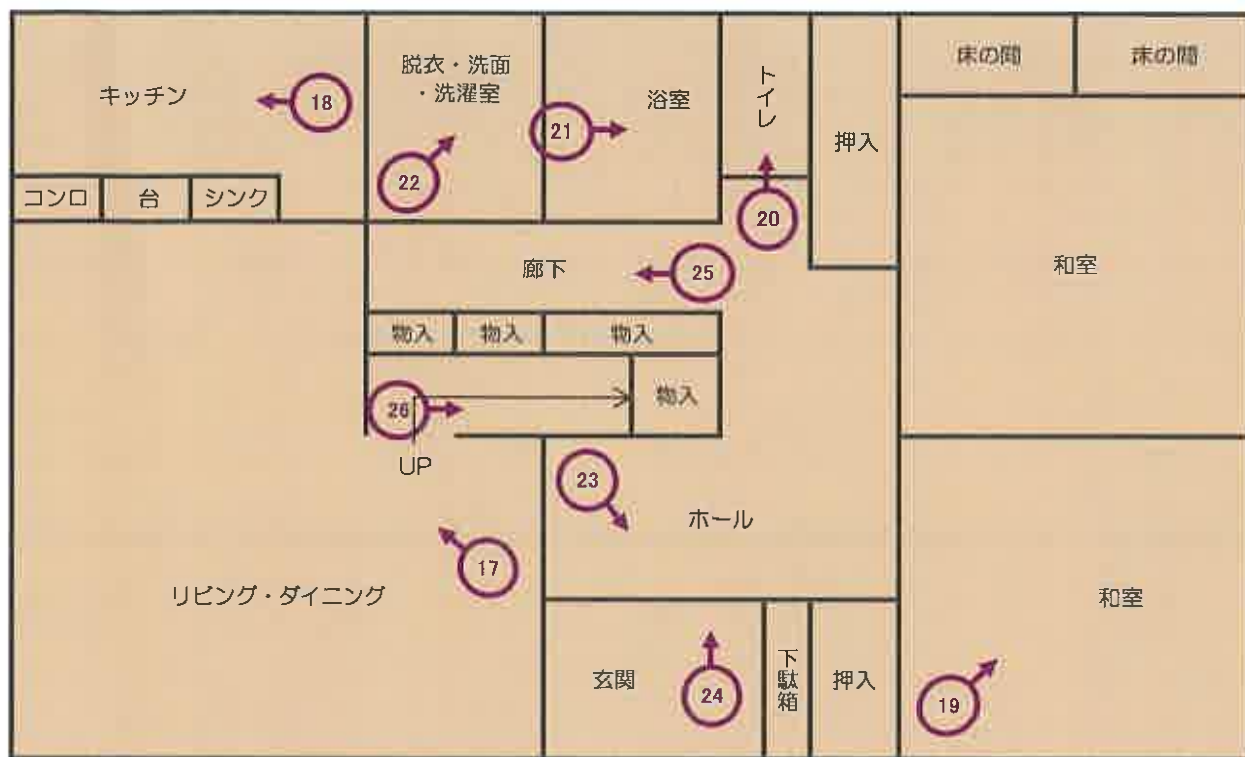


- ・申立外の近隣地（14筆）を表示
- ・地目表示は現況による

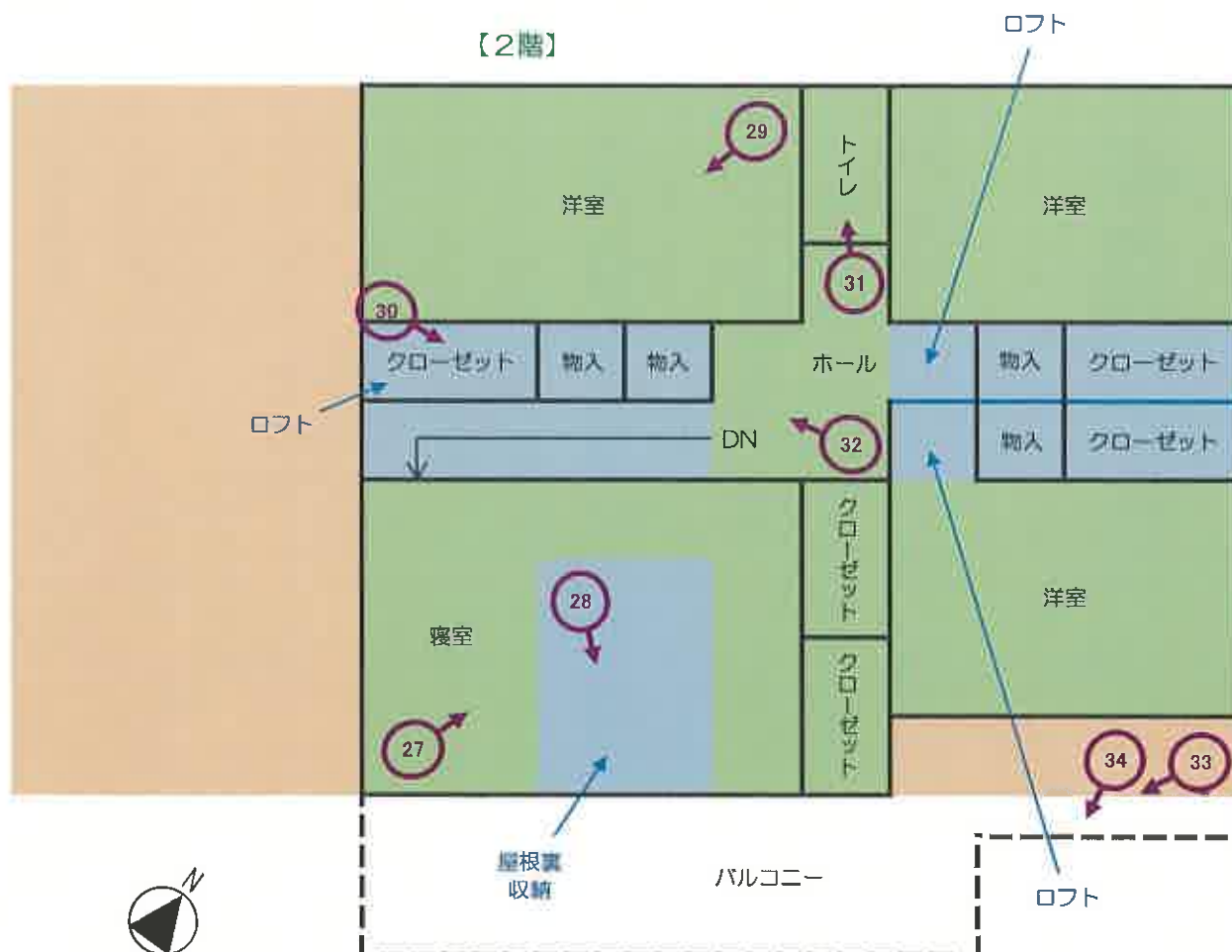
間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1



物件3の居宅の近景

2

物件3
(居宅)



本件物件の遠景（手前の更地から物件3の居宅までの間の広大な土地は 物件1・2の宅地）

3

瓦の損傷



物件3の居宅の近景

4



物件3の居宅の側面（大月市の管理する法定外道路）側全景

5



玄関前の状況（バルコニー床板の縁に雨漏りによるシミあり）

6

隣地（382-1の土地）上の隣宅
※ 手前の法面が 物件1の土地との境界付近

県道 能戸



県営道路への出入口付近の敷地内の状況（物件3の居宅のバルコニーから撮影）

7



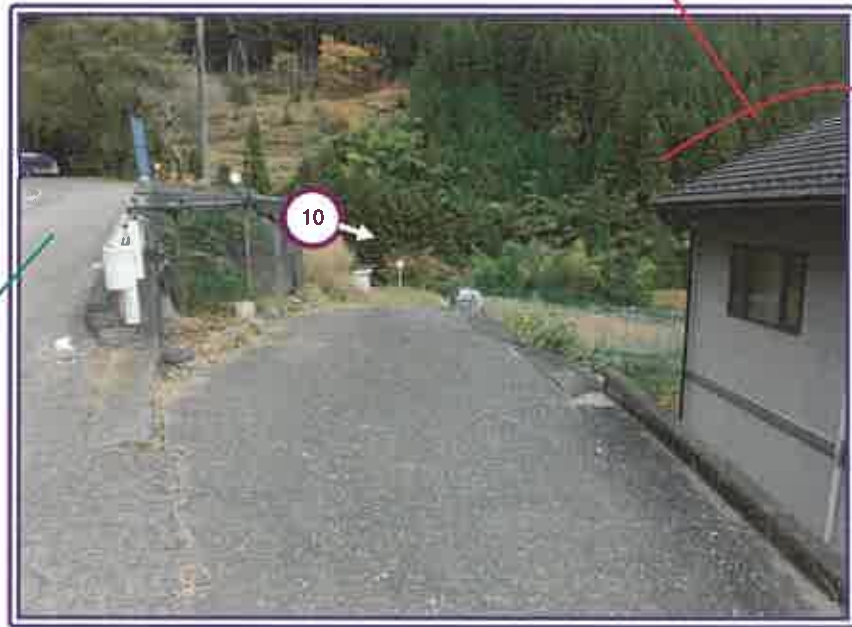
出入口の現況（現況間口・約5m）
※ 物件1の土地（敷地）の道路への接面の有無が定かではない

8



前面道路（県営遅能戸線）

9



本道（県営 野能戸線）

物件3
（住宅）

側道（大月市の管理する法定外道路）への出入口の状況

10



広大な売却対象土地（更地・家庭菜園）を含む 周辺一帯の状況

写真

11



A境界線付近の状況

※ 左側の電流柵より約1m右側が 大凡の境界線・電流柵の左側は 隣地所有者の家庭菜園・手前の舗装部分の大方も 物件1の宅地内

物件3
(居宅)

12



B境界線付近の状況

※ 左側の金属柵より約1m右側が 大凡の境界線

本件土地内の家庭菜園（奥は堆肥場所）の状況



A境界線付近の状況

※ 左端の電流柵より約1m右側が 大凡の境界線・右奥は近隣の民家

13

電流柵



14



C境界線付近の状況

※ 左側の法面より約2～3m右側が 大凡の境界線

法面下の隣接山林

※ 山林内に溪流（中村川）あり



15



D・E境界線付近の状況（手前の法面上の平坦地は物件1の土地内・奥は近隣の民家）
 ※ 法面下の枯草に覆われた窪地付近から 右奥の紅葉の木の右端付近 とを結んだ線が
 大凡の境界線（この付近は とくに境界が不明確である）

16



D・E境界線付近の状況（法面上は 物件1の土地内）
 ※ 法面下の窪地付近から 奥の紅葉の木の右端付近 とを結んだ線が
 大凡の境界線（この付近も とくに境界が不明確である）

1階 リビング・ダイニング

17



18



1階 キッチン

1階 和室

19



20



1階トイレ

1階浴室

21



22



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 玄関・ホール

23



24



1階 ホール・廊下

1階廊下

25



26



1階階段

2階 寝室

28

27

壁穴



28



屋根裏収納

2階 洋室

29



30



ロフト

2階トイレ

31



32



2階 ホール・階段

33



2階 バルコニー

34



バルコニーからの眺望

競第 00551号
令和 6年（ケ）第 64号
令和 6年12月 5日 現地調査
令和 7年 1月17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 5, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
物件2	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件3	金 3, 2 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	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3の物件1、2に対する占有権原は使用借権とした。 ・ 物件1、2間や隣接地との境界、位置関係は不明確である。 ・ Cによると本件物件の敷地部分の間口（現実の出入り口）は県営林道遅能戸線に接しておらず、申立外土地「地番382番1」が介しているとのこと。ただし、本件物件の敷地部分が県営林道遅能戸線に接している図面も存在し、林道との接面状況が不明確である。 ・ 物件2上に現存しない建物登記が存する（現況調査報告書3枚目参照）。 ・ 以前は養豚を行っていたとのこと。 ・ 野生動物（鹿・猪・猿・熊等）が出没するとのこと。 ・ 物件1、2上に電柱が存する。 ・ 本件物件自体は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」、あるいは第9条の「土砂災害特別警戒区域」に該当しない（富士・東部建設事務所 河川砂防管理課にて聴取）。ただし、Cによると周辺では過去に落石等の被害もあったとのこと。			

物 件 目 録

1 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
地 番 3 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 7 3 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大月市賑岡町奥山字中村
地 番 3 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 4 . 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大月市賑岡町奥山字中村 3 8 6 番地 1
家屋 番号 3 8 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 7 1 . 2 1 平方メートル

所有者 B



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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「大月」駅の北西方道路距離約6.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山里に農家住宅等が散在する地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 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 : 3,477.75㎡ 間口 : 約25m (県営林道と接する数値。ただし、高低差があるため、ほぼ等高に接する部分の数値は約5m。) 奥行 : 約73m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦部分と傾斜地（法地）が混在。ほぼ平坦部分も高低差あり。	
接 面 道 路	西～北西約5.0m舗装林道（県営林道遅能戸線） 北西～北約3.0m舗装道路（市が管理する法定外道路） 高低差：敷地部分で県営林道より約0～2m、市が管理する法定外道路より約0～5m低い 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3の敷地等として利用。 ※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（市の簡易水道、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（地域としてなし）	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「大月市景観計画」で定める「森林地区」に該当し、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等を行う場合は市への届出が必要となる。	

2 建物の概要及び利用状況（物件3）

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13年 6月21日新築 約24年 約6年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 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	やや劣る（外壁や内壁、瓦の損傷、トイレの水漏れ等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・室内で小型犬1匹を飼育している。 ・屋根裏収納やロフトが存する（床面積には含めない）。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。 ・Cによると、物件3内で雨漏りや白アリの被害はないとのこと。ただし、屋外の玄関付近で雨漏りの可能性がある（現況調査報告書12枚目⑤参照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2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
1	2,500	0.42	2,273.11	1.00	1.00	2,390,000
2	2,500	0.42	1,204.64	1.00	1.00	1,260,000

ア 標準画地価格：規準・比準可能な地価公示・地価調査の地点が存在しないため、取引事例等を参考にした

イ 個別格差：画地条件(規模▲30 形状(間口奥行の関係を含む) ▲30 高低差▲10

合計 { (1.00-0.3) × (1.00-0.3) × (1.00-0.1) } -1 ≒ -0.56)

その他条件(境界不明確(県営林道との間に申立外土地「地番382番1」が介在している可能性を含む) ▲5)

合計 { (1.00-0.56) × (1.00-0.05) } ≒ 0.42

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件3 (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
3	220,000	175.55	0.14	1.00	5,410,000

ア 再調達原価：220,000円/㎡

イ 現況延床面積：175.55㎡

ウ 現 価 率

経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価およ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0.0 + (1.0 - 0.0) × (経済的残存耐用年数約6年 / (経過年数約24年 + 経済的残存耐用年数約6年))} × (1 - 観察減価0.3) = 0.14

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、賃貸需要が見込めない地域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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ÷エ
1	2,390,000	410,000	0.10	使用借権	40,000
2	1,260,000	240,000	0.10	使用借権	20,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格の算出方法

物件3の土地利用権原の及ぶ範囲を、物件1は約390㎡、物件2は約230㎡と査定した。

物件1について

$$2,390,000円 \times 約390㎡ \div 2,273.11㎡ \approx 410,000円$$

物件2について

$$1,260,000円 \times 約230㎡ \div 1,204.64㎡ \approx 240,000円$$

ウ 土地利用権等割合

関係人等の陳述から、土地利用権は使用借権と判断した。

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エ)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
1	2,390,000	－40,000	1.00	0.60	1.00	1.00	1,410,000
2	1,260,000	－20,000	1.00	0.60	1.00	1.00	740,000
3	5,410,000	＋60,000	1.00	0.60	1.00	1.00	3,280,000
一括価格 (合計)							5,430,000

ウ 市場性修正率 : 必要なし

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 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

以 上



位置図

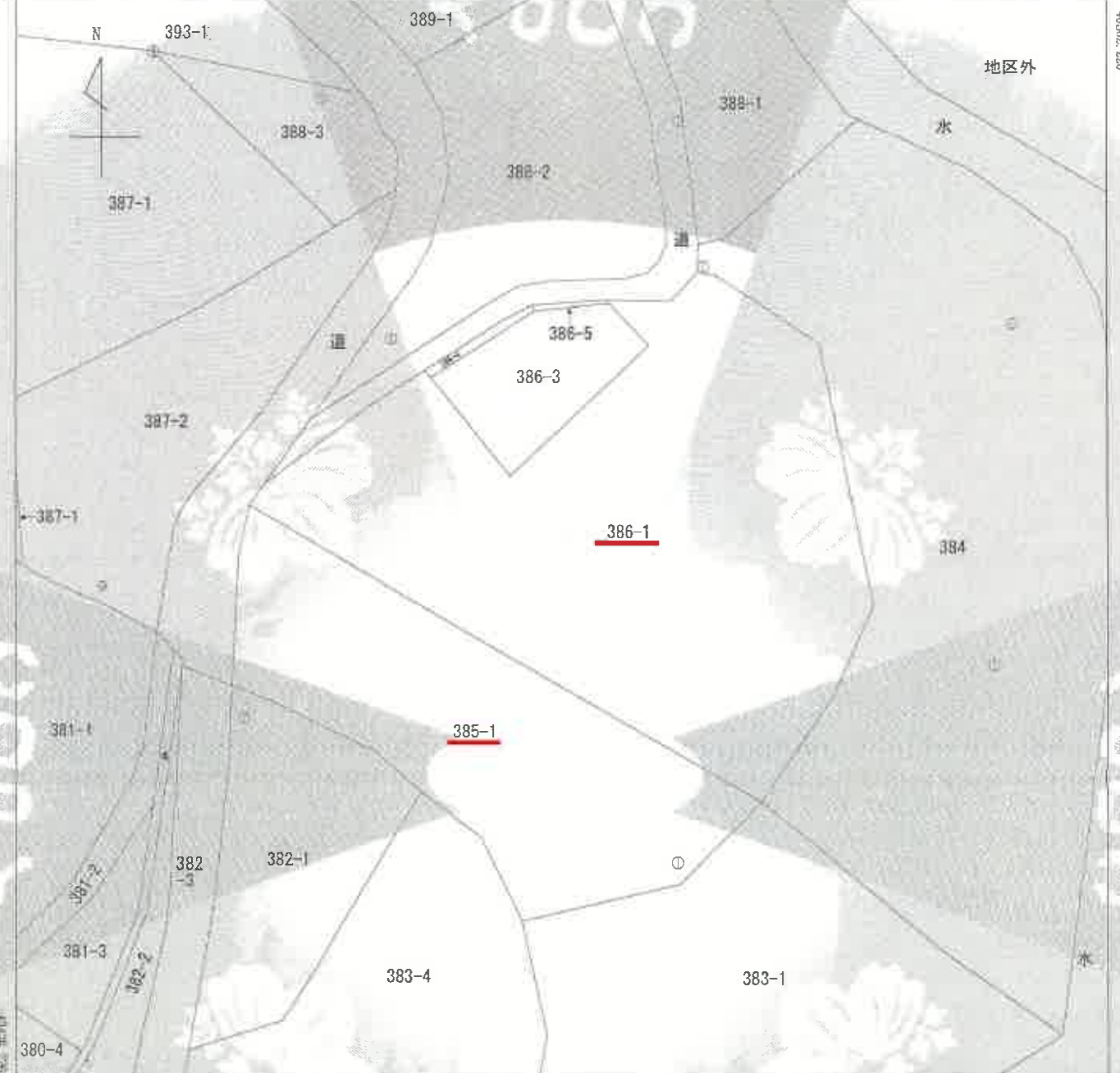
物件1~3

大月市

縮尺: 1 / 20,000

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。

0 500 1000m



+37138.982 (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 (koudokutai-heiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
鹿岡町奥山

請求部	所在地	大月市飯岡町奥山字中村		地番	386番1	
出力縮尺	1/500	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)
作成年月日	平成5年3月			補付年月日 (原図)	平成6年10月5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画である。

令和6年6月26日
甲府地方方法務局大月支局

地図整理番号：M02077

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年8月2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6月26日 甲府地方方法務局大月支局 登記官

106224

各階平面図

建物図面

家屋番号 586番1

建物の所在 大月市砥岡町奥山字中村386番地1

地図番号 B3 14-4

平成13年八月二日 登記



一階 求積表

$8.19 \times 12.74 = 104.3406$

合計 104.3406
床面積 104.34 m²



二階 求積表

$8.19 \times 5.46 = 44.7174$
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$

合計 71.2166
床面積 71.21 m²



(日測 12)

(尺源 納)

作製

3.7.~3
月 日作製

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

山梨県大月市大月三丁目一丁目

地図整理番号：M02079

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年12月10日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年6月26日 甲府地方方法務局大月支局 登記官

018151

地積測量図

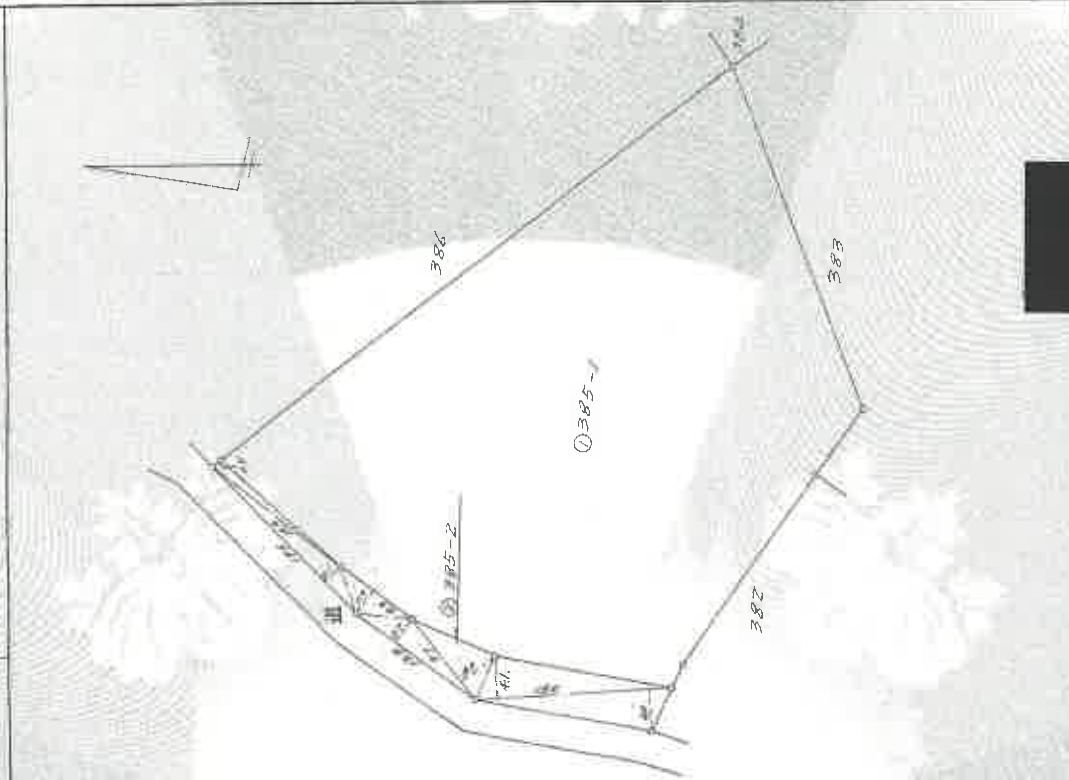
①385-2

地番

土地の所在 大月市飯岡町奥山字中村

①385-1
#17777
子口井
1685.00000 - (151.16000) = 1533.84000
1533.84 m²

②385-2
#17777
子口井
18.40 X 4.00 = 73.6000
18.40 X 4.10 = 75.4400
9.70 X 4.00 = 38.8000
13.80 X 2.70 = 37.2600
8.30 X 2.70 = 22.4100
19.50 X 2.10 = 40.9500
15.40 X 0.90 = 13.8600
302.3200 ÷ 2 = 151.16000
151.16 m²



(日調選9)

(草葉集)

作製者

(昭和57年9月/日作製)

申請人

1/500