

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月13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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 8月 7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 7月18日 午前 9時30分から 令和 7年 7月23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 6月13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）
1～4	6,590,000 5,272,000	一括	1,318,000	55,248	不明
1	780,000				
2	1,100,000				
3	10,000				
4	4,700,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002番1
 地 目 宅地
 地 積 65.69平方メートル
- 2 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002番11
 地 目 宅地
 地 積 92.46平方メートル
- 3 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002番14
 地 目 宅地
 地 積 0.48平方メートル
- 4 所 在 上野原市上野原字寺畑 4002番地11、4002番地14
 家屋 番号 4002番11の2
 種 類 居宅・鳩舎・店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 79.32平方メートル
 2階 74.36平方メートル
 3階 47.92平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 居宅・鳩舎



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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 ～ 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

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 ～ 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 1, 2】

隣地（地番 4002 番 12, 4002 番 13）との境界が不明確である。

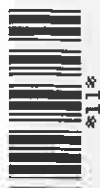
《 注 意 書 》

- 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 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 1
 地 目 宅地
 地 積 65.69 平方メートル
- 2 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 11
 地 目 宅地
 地 積 92.46 平方メートル
- 3 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 14
 地 目 宅地
 地 積 0.48 平方メートル
- 4 所 在 上野原市上野原字寺畑 4002 番地 11、4002 番地 14
 家屋 番号 4002 番 11 の 2
 種 類 居宅・鳩舎・店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 79.32 平方メートル
 2 階 74.36 平方メートル
 3 階 47.92 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 居宅・鳩舎



令和6年(ケ)第137号

令和 6年12月27日受理

令和 7年 2月12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 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 1
 地 目 宅地
 地 積 65.69 平方メートル
- 2 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 11
 地 目 宅地
 地 積 92.46 平方メートル
- 3 所 在 上野原市上野原字寺畑
 地 番 4002 番 14
 地 目 宅地
 地 積 0.48 平方メートル
- 4 所 在 上野原市上野原字寺畑 4002 番地 11、4002 番地 1、4002 番地 14
 家屋 番号 4002 番 11 の 2
 種 類 居宅・鳩舎・店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 79.32 平方メートル
 2 階 74.36 平方メートル
 3 階 47.92 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	上野原市上野原 4 0 0 2 番地 1 1
土 地	物件 1 ～ 3
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ～ 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、主に下記建物を所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	1 物件 1 ～ 3 の土地は、主に物件 4 の建物の敷地として一体利用されているため、各土地間の境界が外観上は判然としていない。 2 西側隣地との間の境界線は屈折しており、うち、土地建物位置概略図中の点線部分については、境界関係がやや判然としていない（写真 7 を参照）。 3 近傍（直線距離で 1 0 0 m 足らずの位置）に、上野原市役所が存する。
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：居宅・鳩舎 □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（現住）・鳩舎（不使用） として占有している。
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 1 5 年 1 月（登記上の表示）建築であり、クロスの剥離などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 現状、（浴室・トイレ等が両階にある）準二世帯住宅の仕様となっている。 なお、不使用状態の 3 階鳩舎も、買受後に居室等への改装が可能と思われる。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある 〔 地方裁判所 支部 令和 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●●● (所有者)	1 本件建物のうちの(かつての)店舗部分(間取図を参照)において、建物建築当初から、かつて同居していた娘が犬の美容室を営業していましたが、平成30年頃に閉業しました。なお、現状、当該部分は居宅の一部(和室・浴室等)となっています。 2 本件建物のうちの鳩舎部分では、亡くなった夫が、建築当初から約15年の間、伝書(競争)鳩を飼育していましたが、現状は、不使用状態のまま、私が管理しています。 亡夫は運送業を営んでおり、遠方の配達の際に伝書鳩を解放して、この鳩舎に戻ってくるように訓練していました。そのため、鳩舎の北側の窓(写真25・26中の奥の窓)は開け放しにしていたのですが、もちろん、そのまま行方不明になってしまう鳩も多数にのぼりました。 なお、著名な大会で優勝した鳩には賞金が与えられますし、その子鳩は適価で取引されるため、亡夫は、競走馬のオーナーのような気分を味わっていたようです。 このようなことから、鳩舎は亡夫の趣味が昂じて(鳩が野良猫に襲われないようにするために)室内に建築したものであり、娘が営業していた犬の美容室とは、何の関係もありません。 3 本件建物のうちの居宅部分には、私が暮らしています。 4 本件建物は電化住宅仕様で建築されましたが、約10年前に電気給湯設備が故障したのを契機に、LP(プロパン)ガス給湯機を使用しています。 なお、IHクッキングヒーターについては、現在も使用しています。 5 動物好きな我が家は、約3年前までは居宅内でも、多くの犬を飼育していました。 ただし、私や娘はブリーダーの資格を有しており、飼育犬の躰はしっかりしていましたので、放尿による床のシミや、柱の引っ掻きキズ等は、室内にはほとんど見当たらないと思います。 ※ 陳述のとおり、室内飼育の際に生じる特有の臭いもとくに感じられなかった。 6 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。 7 西側隣宅との間の境界関係(写真7)については、やや判然としていませんが、その境界も含めて、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月13日（月） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
7年1月17日（金） 11：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 所有者と面談，現況調査期日等通知（口頭告知）
7年2月7日（金） 10：00－12：30	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 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。

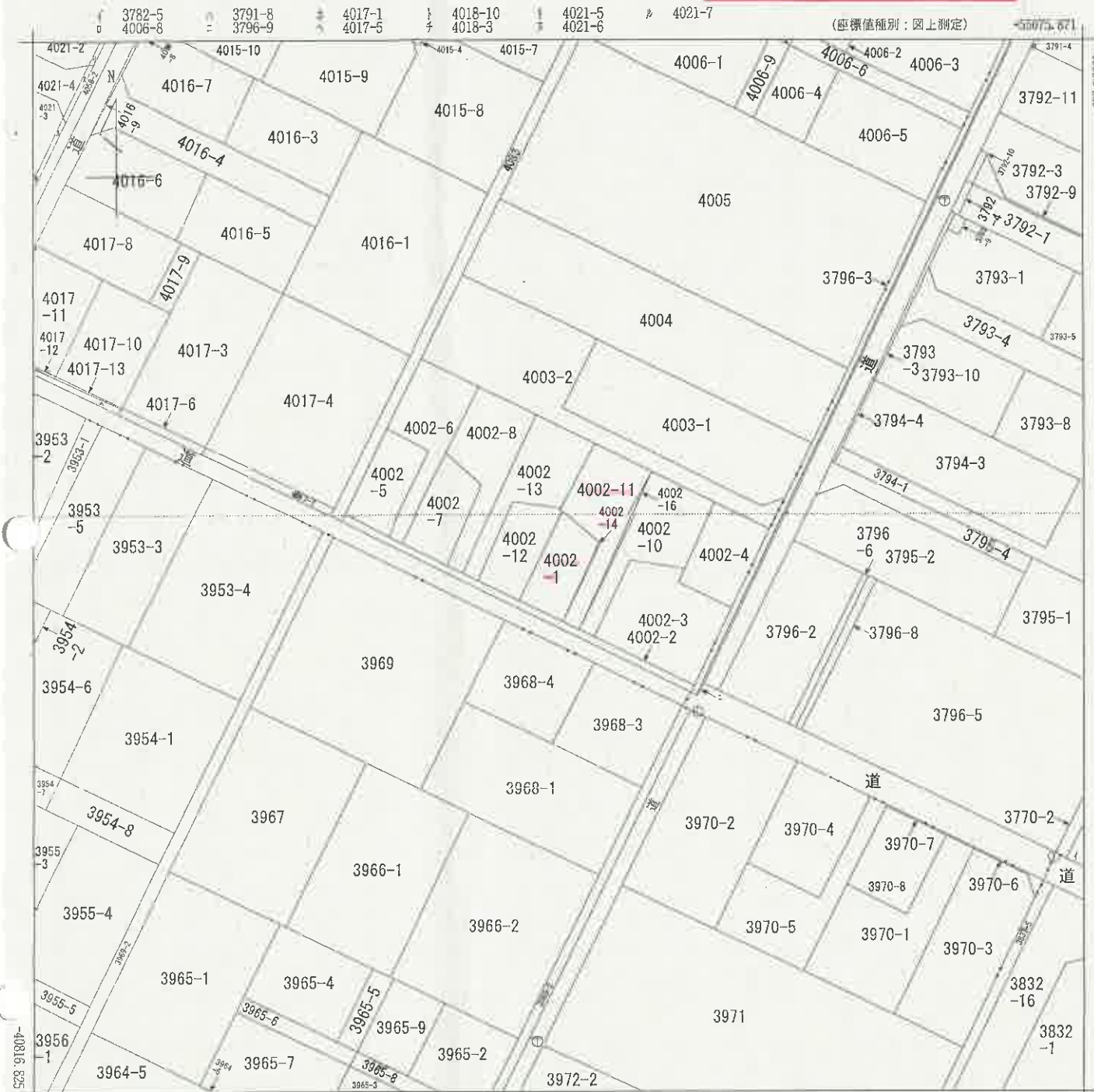
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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



+54950.871 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

上野原

請求部	所 在	上野原市上野原字寺畑				地 番	4002番1			
出力縮	1/500	精 度 区		座標系 番号 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39年1月				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。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和6年12月11日

甲府地方法務局吉田出張所

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成15年1月14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。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和6年12月11日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 4002番11の2

建物の所在 北都留郡上野原町上野原字寺畑 4002番地11、4002番地14

上野原市

122714 各階平面図

1階

求積

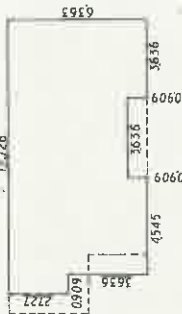
$3.636 \times 13.635 = 49.576860$
 $2.727 \times 10.908 = 29.746116$
床積 79.322976
床積 79.32㎡



2階

求積

$2.727 \times 12.726 = 34.703802$
 $2.727 \times 11.817 = 32.224959$
 $0.909 \times 4.545 = 4.131405$
 $0.909 \times 3.636 = 3.305124$
床積 74.365290
床積 74.36㎡



3階

求積

$3.636 \times 6.363 = 23.135868$
 $2.727 \times 9.090 = 24.788430$
床積 47.924298
床積 47.92㎡



平成 15 年 1 月 14 日 登記

(口開き12)

作製者

(印)

縮尺 1/250

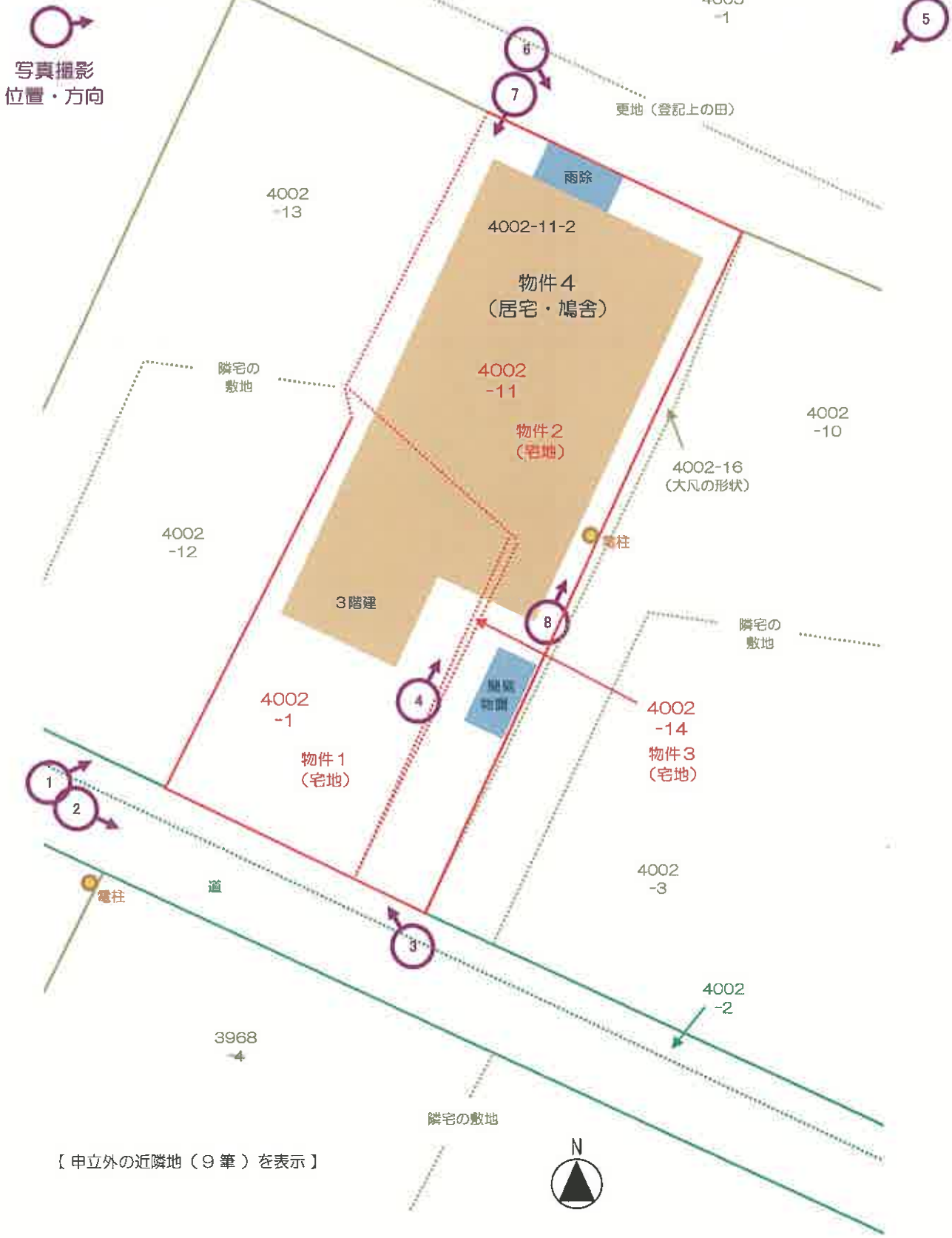
申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：14-2

土地建物位置概略図



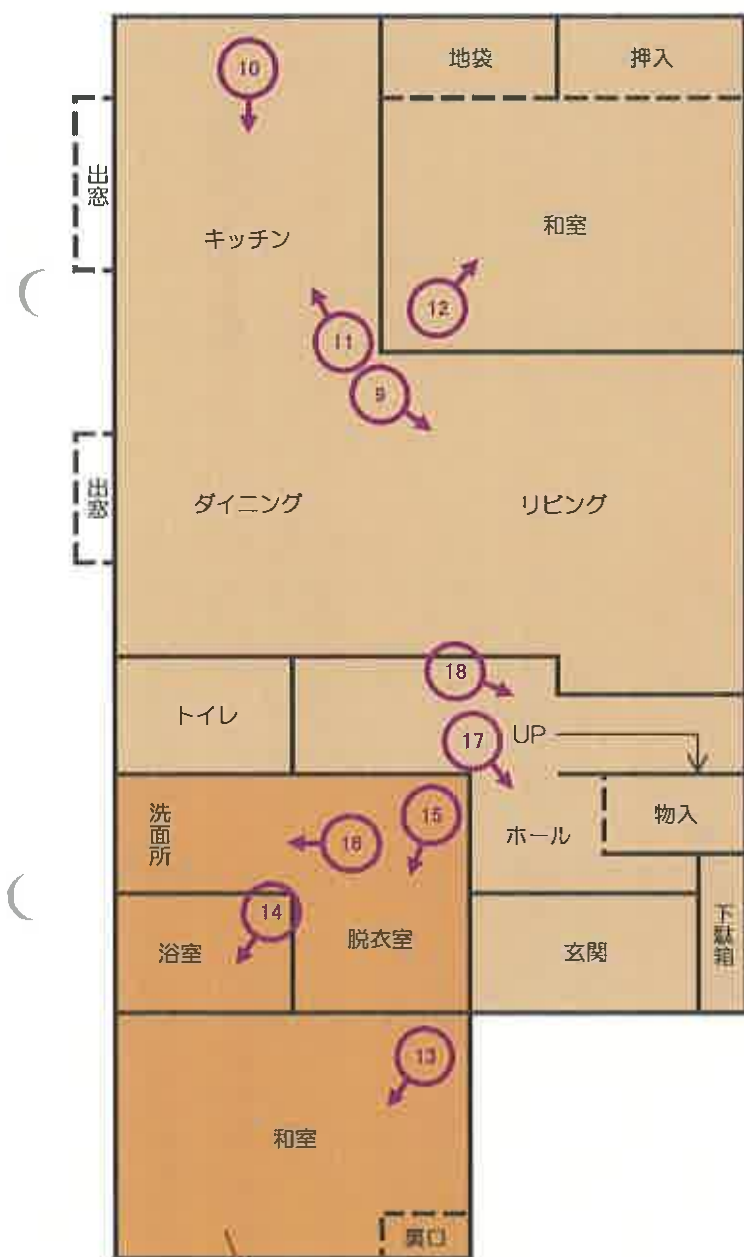
【申立外の近隣地（9筆）を表示】

間取図（物件4）

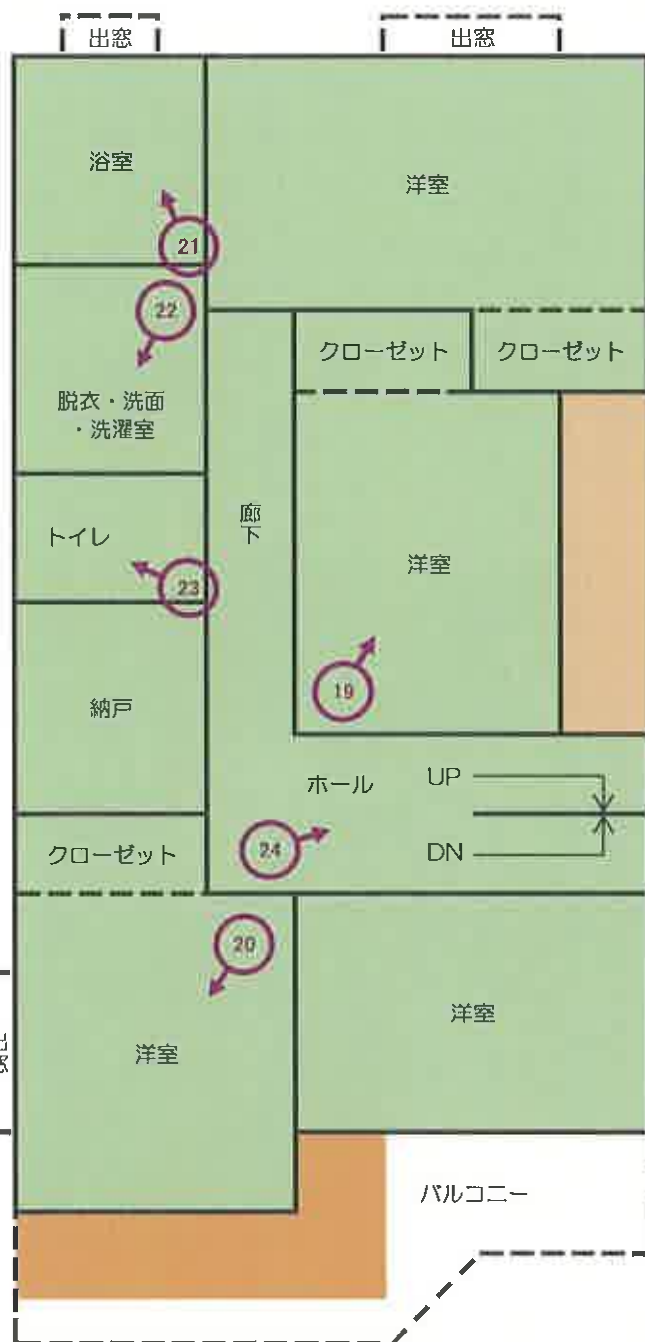


【2階】

【1階】



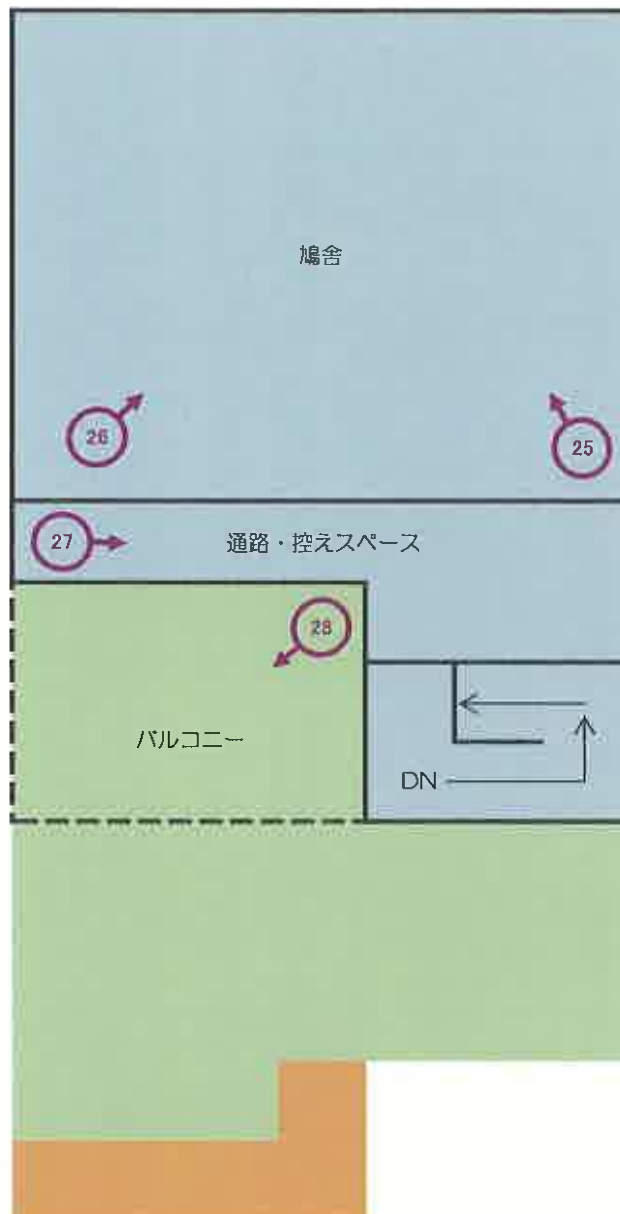
※ かつての店舗（犬の美容室）部分



間取図（物件4）

【3階】

写真撮影
位置・方向



1



表側近景

2

2



接道状況（奥が上野原市役所 方向）

3



表側近景

4



玄関ポーチ

裏側近景

5



6



7

裏側近景

写真

西側境界付近

隣地（4002-12・4002-13）上の居宅

7

物件4
（居宅・鳩舎）



※ 簡易計測の結果、黄色の点線付近が境界線（隣地の雨樋等は本件土地内に跨がっている）と推察される

隣地（4002-10）上の居宅

8

物件4
（居宅・鳩舎）



東側境界付近

9



1階 リビング

10



1階 ダイニング（手前は キッチン）

1階 キッチン

11



12



1階 和室

1階 和室

13



14



1階 浴室

1階 脱衣室

15



16



1階 洗面所

1階 玄関

17



18



1階 ホール・階段

19



2階 洋室

20



2階 洋室

2階 浴室

21



22



2階 脱衣・洗面・洗濯室

2階トイレ

23



24



2階 ホール・階段

25



3階 鳩舎

26



3階 鳩舎

27

3階 通路（奥は（鳩レースの表彰トロフィーが陳列されるなどしている）控えスペース）



28



3階 バルコニー（設置物は故障状態の（鳥籠や餌箱などを吊り上げるための）簡易クレーン）

令和6年（ケ）第 137号
令和7年2月 7日 現地調査
令和7年2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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4, 7 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

番号	所在等	登 記	現 況
1～3	所在地番 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
4	所家屋番 種号類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件1、2北西側に白い柵が見られるが、当該柵の位置は公図とやや異なり、境界が不明確である。また、公図上物件2南東側の隣地（地番4002番16）の形状が公図と現況で異なっている可能性がある。 ・物件4は公簿上の種類が「居宅・鳩舎・店舗」となっているが、店舗（犬の美容室）として利用されていた1階南側は現況居宅の一部（和室・浴室等）となっており、鳩舎として利用されていた3階は現在鳩の飼育は行われていない。現況の種類等は現況調査報告書記載のとおりである。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上野原市上野原字寺畑 |
| | 地 番 | 4002番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上野原市上野原字寺畑 |
| | 地 番 | 4002番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上野原市上野原字寺畑 |
| | 地 番 | 4002番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上野原市上野原字寺畑 4002番地11、4002番地1、4002番地14 |
| | 家屋 番号 | 4002番11の2 |
| | 種 類 | 居宅・鳩舎・店舗 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.32平方メートル
2階 74.36平方メートル
3階 47.92平方メートル |



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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「上野原」駅北西方・道路距離約3km 最寄バス停「上野原市役所」の北西方・約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に農地等もみられる住宅地域	
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 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 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	158.63㎡：登記地積 長方形 間口約8m、奥行約21m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側現況幅員約3.2mの舗装市道（田町寺畑線、建築基準法第42条2項適用）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・南西側市道はセットバックが必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成15年1月8日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：ステンレス鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス、京壁、石膏ボード等 天 井：ビニールクロス、杉板、石膏ボード、板等 床：フローリング、畳、合板等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面×2、風呂×2、トイレ×2、キッチン等） そ の 他：バルコニー、IHクッキングヒーター、一部ペアガラス、一部バリアフリー仕様
床面積（現況）	延 201.6㎡
現況用途等	現況用途：居宅・鳩舎 間 取 り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	普通（2階階段付近の天井のクロスに僅かな剥がれや、2階と3階の階段の壁に汚れ、3階の元鳩舎部分に鳩の汚れが若干見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・北側に簡易な雨除けがある。 ・3年程前まで犬を飼っていたとの陳述有。 ・3階のバルコニーに鳩の籠の上げ下ろしや餌を上げる為のクレーンが設置されているが今は利用していないとのことであり、使用可能かは不明である。

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

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	51,100	0.96	65.69	1.00	3,220,000
2	51,100	0.96	92.46	1.00	4,540,000
3	51,100	0.96	0.48	1.00	20,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 上野原-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,900\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/107 & \div & 51,100\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+4%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+4%、系統・連続性△2%、居住環境+5%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 方位+4%、間口・奥行△5%、セットバック△3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 4）

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た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法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	170,000	201.6	0.13	4,460,000

ウ 現価率

- ・経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
 現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）
 現価率：5 年÷（22 年＋5 年）×（1－0.30）≒0.13

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	3,220,000	0.55	法定地上権	1,770,000
2	4,540,000	0.55	法定地上権	2,500,000
3	20,000	0.55	法定地上権	10,000
合計				4,280,000

イ 土地利用権等割合：物件 4 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 55%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	3,220,000	－1,770,000	1,450,000	11.8
2	4,540,000	－2,500,000	2,040,000	16.7
3	20,000	－10,000	10,000	0.1
4	4,460,000	＋4,280,000	8,740,000	71.4
合計			12,240,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
1,441,200	864,700	10%	1.00	8,650,000

ア. 総収益：総収益合計 1,441,200 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 120,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$120,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,440,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$120,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,200 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 40%と査定

$$1,441,200 \text{ 円} \times (1 - 0.4) = 864,700 \text{ 円}$$

ウ. 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	12,240,000	—	12,240,000
収益価格	—		8,650,000
調整後の価格	12,200,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	12,200,000	11.8	1,440,000
2		16.7	2,040,000
3		0.1	10,000
4		71.4	8,710,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	1,440,000	0.9	0.6	780,000
2	2,040,000	0.9	0.6	1,100,000
3	10,000	0.9	0.6	10,000
4	8,710,000	0.9	0.6	4,700,000
一括価格 (合計)				6,590,000

- イ 市場性修正 : 鳩舎付きの規模が大きな居宅であり、選考性にやや劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△10%と判定した
- ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 基準地価格 : 上野原-4
- 所在 : 上野原市上野原字ハサマ 4133 番 9
- 価格 : 56,900 円/㎡
- 位置 : JR 中央本線「上野原」駅北西方道路距離約 3.2 km に位置する
- 価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日
- 地積 : 153 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水
- 接面街路 : 南東側 4m 舗装市道
- 用途指定等 : 非線引都市計画区域内の第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
- 地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

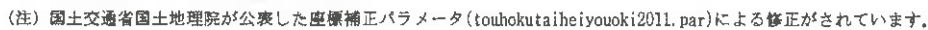
- 位置図
- 公図写
- 建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和6年12月11日 甲府地方方法務局吉田出張所

登記簿

A4判に縮小

建物図面

4002番11の2

家屋番号

山梨県上野原市上野原字寺畑 4002番地11、4002番地14

建物の所在

上野原市

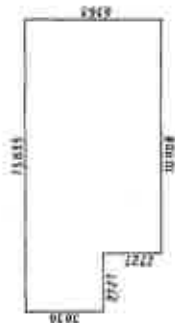
122714 各階平面図

平成25年10月4日登記

1階

求積

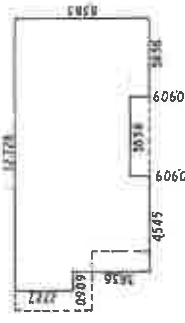
$$\begin{array}{r} 3.636 \times 13.635 = 49.576860 \\ 2.727 \times 10.908 = 29.746116 \\ \hline 79.322976 \\ \text{床積 } 79.32\text{㎡} \end{array}$$



2階

求積

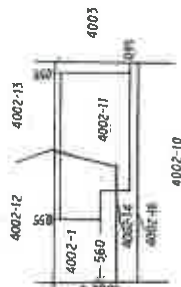
$$\begin{array}{r} 2.727 \times 12.726 = 34.703802 \\ 2.727 \times 11.817 = 32.224958 \\ 0.909 \times 4.545 = 4.131405 \\ 0.909 \times 3.636 = 3.305124 \\ \hline 74.365290 \\ \text{床積 } 74.36\text{㎡} \end{array}$$



3階

求積

$$\begin{array}{r} 3.636 \times 6.363 = 23.135868 \\ 2.727 \times 9.090 = 24.788430 \\ \hline 47.924298 \\ \text{床積 } 47.92\text{㎡} \end{array}$$



(目録表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東向き)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)