

## 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 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 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 目 録

- 1 所 在 甲斐市竜王字瀬間分  
地 番 2739番2  
地 目 宅地  
地 積 293平方メートル
- 2 所 在 甲斐市竜王字瀬間分 2739番地2  
家屋 番号 2739番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 104.96平方メートル  
2階 38.50平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約5平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 3月17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】

- ・売却対象外の土地(地番2739番1)をプロパンガスボンベや石油槽の交換、給油等のため利用している。
- ・周辺隣地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 甲斐市竜王字瀬間分  
地 番 2739番2  
地 目 宅地  
地 積 293平方メートル
- 2 所 在 甲斐市竜王字瀬間分 2739番地2  
家屋 番号 2739番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 104.96平方メートル  
2階 38.50平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約5平方メートル



令和 6年(ケ)第 135号  
令和 7年 1月17日受理  
令和 7年 3月 4日提出

# 現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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   | 甲斐市竜王字瀬間分                         |
|   | 地 番   | 2739番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 293平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 甲斐市竜王字瀬間分 2739番地2                 |
|   | 家屋 番号 | 2739番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 104.96平方メートル<br>2階 38.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	「(住居表示未実施)」													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり													
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>床面積:約5㎡</td> </tr> </table>		{	種類:物置	}	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	}	床面積:約5㎡						
{	種類:物置													
}	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建													
}	床面積:約5㎡													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
]	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(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 本物件の占有について

現況調査の結果、物件2内にA宛ての手紙等が残置されており、本物件はAが空き家として使用し、占有しているものと認めた。

### 2 未登記附属建物について

物件1上に、写真8のとおり建物がある。調査の結果、コンクリート基礎に軽量鉄骨を立てた構造であることから、定着性が認められ、かつ外気遮断性も認められるため、登記できる建物であると判断した。また、解錠して建物内を調査したところ、物件2での生活のために物置として使用していたことが認められたこと及び物件2との距離関係からしても、附属建物であると判断した。

南側の道及び西側のコンクリートからの距離を計測し、物件1上の位置及び形状を調査し、そのおおよその位置を土地建物位置関係図に図示した。

### 3 物件2について

物件2の間取図1階の納戸には、外部から出入り可能な扉がある(写真6参照)。この扉は鍵が壊れており、解錠することができなかった。

1階ダイニングキッチン南側に隣接する部屋(和室)は、板敷、畳敷であるほか畳1畳分の大きさの掘炬燵が設置されている。

物件2北側にはプロパンガスボンベや石油槽があり、これらの交換、給油等のアクセスには申立外土地1を利用する必要がある。

### 4 物件1について

物件1南側の道(赤道)の形状は、西側の幅と東側の幅がほぼ同一であるのに対し、公図上は東側が広がっているなど、公図上の形状と異なっており、地籍調査の鈔も写真5の位置にあるのみである。

物件1東側のコンクリート塀(写真1, 3, 4参照)は、概ね公図の東側境界線付近に設置されているものと思われるが、写真3, 4のとおり申立外土地1に隣接し、公道への出入口部分に隅切りがあるなど、物件1周囲の境界を示す地物の形状、長さが必ずしも公図上の境界線と一致しない。

物件1東側は、約6mの接道部分があり、門扉が設置されている(写真1参照)。

### 5 申立外土地

4に記載のとおり、物件1に隣接する土地については、いずれも境界が不明確であるとして申立外土地として処理した。

#### (1) 所在・地番 甲斐市竜王字瀬間分2739番1

現況地目 雑種地(登記記録上は畑)

地積 69㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

#### (2) 所在・地番 甲斐市竜王字瀬間分2739番3

現況地目 宅地(登記記録上は畑)

地積 321㎡

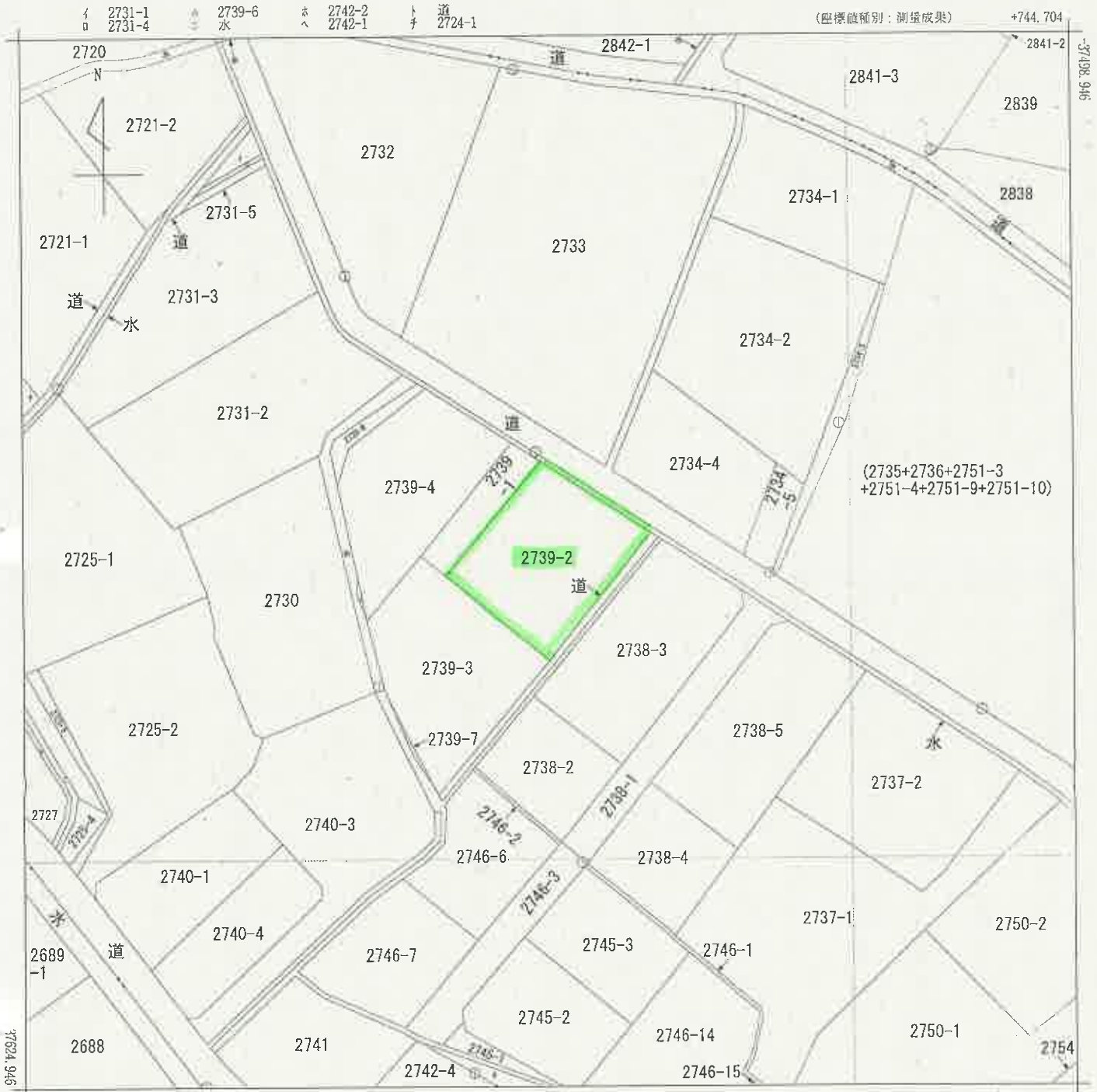
所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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
令和7年1月21日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 2月7日到着110円)
令和7年2月3日 (月) 15:45-16:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和7年2月7日 (金) 11:00-12:00	物件所在地	物件1簡易計測, 物件1隣接土地の形状等調査
令和7年2月13日 (木) : - :	当庁	占有照会, 現況調査日程通知書 (110円+110円)
令和7年2月28日 (金) 13:20-15:00	物件所在地	現況調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち合わせ, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月28日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+619.704 (座標値種別：測量成果)

(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  
竜王

請求部	所在	甲斐市竜王字瀬間分			地番	2739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)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月29日  
甲府地方務局

請求番号：51-1  
(1/1)

登記官

( 5 枚目)

登記年月日：平成12年10月17日

# 各階平面図 251122

## 建物各階平面図

家屋番号	2739-2
建物の所在	中巨摩郡竜王町竜王字瀬間分2739番地2 甲斐市

一階平面図



### 求積

$$12285 \times 8.19 = 10061415$$

$$1365 \times 3.185 = 4347525$$

$$\text{計 } 104961675$$

床面積 10496 m<sup>2</sup>

二階平面図



### 求積

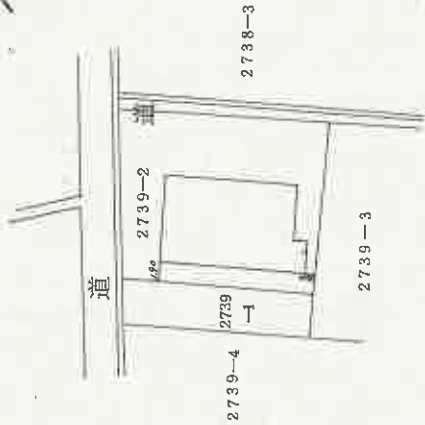
$$2.73 \times 182 = 49686$$

$$819 \times 4095 = 3353805$$

$$\text{計 } 3850665$$

床面積 3850 m<sup>2</sup>

建物図面



平成12年10月17日登記

(白黒複製)

作製者  
士  
家  
産

縮尺 1/250

申請人

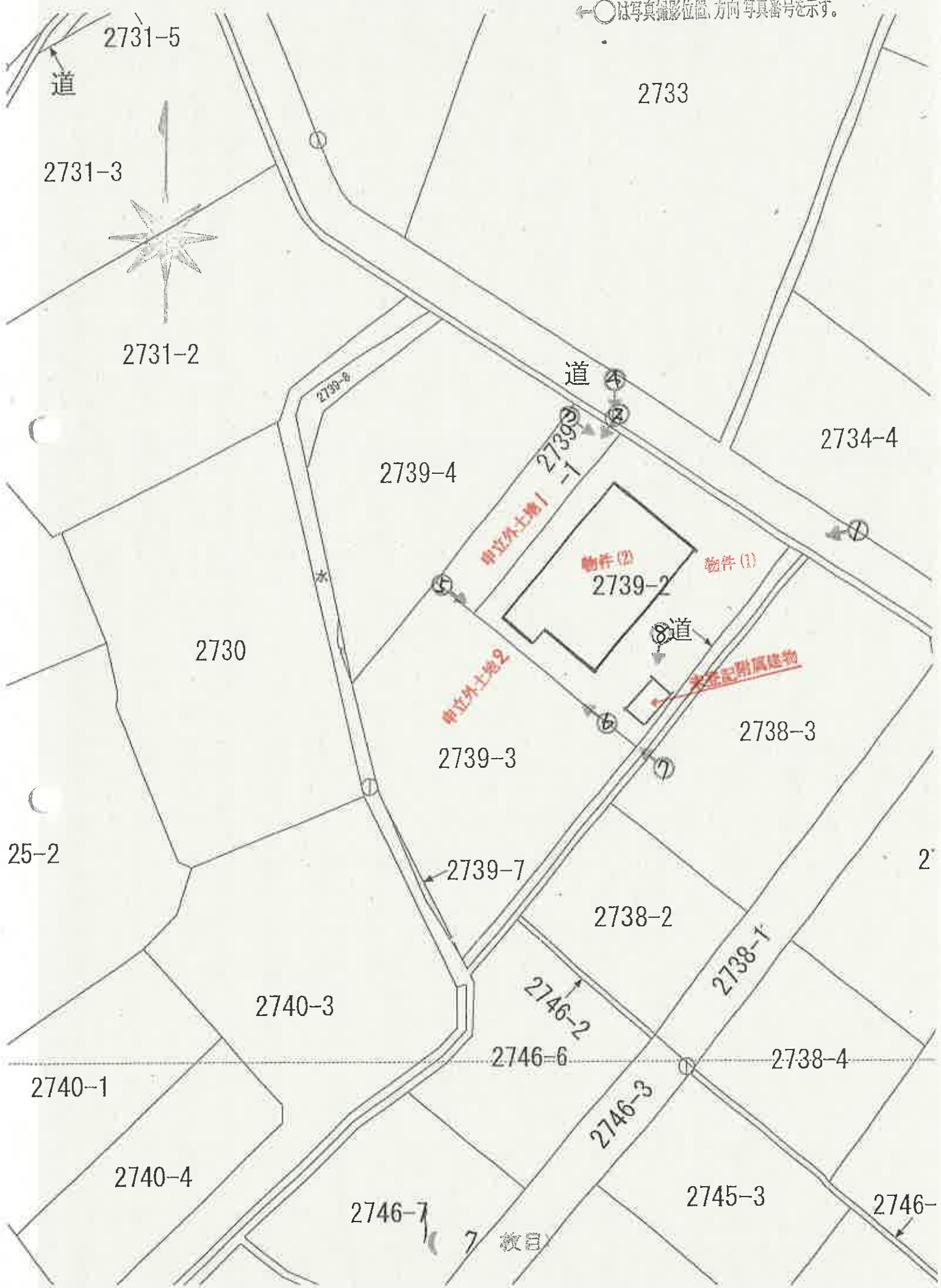
縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

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11月29日 甲府地方事務所 登記官

# 土地建物位置関係図

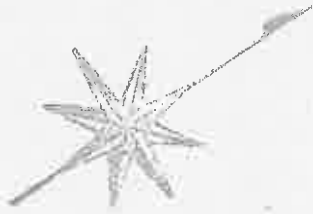
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



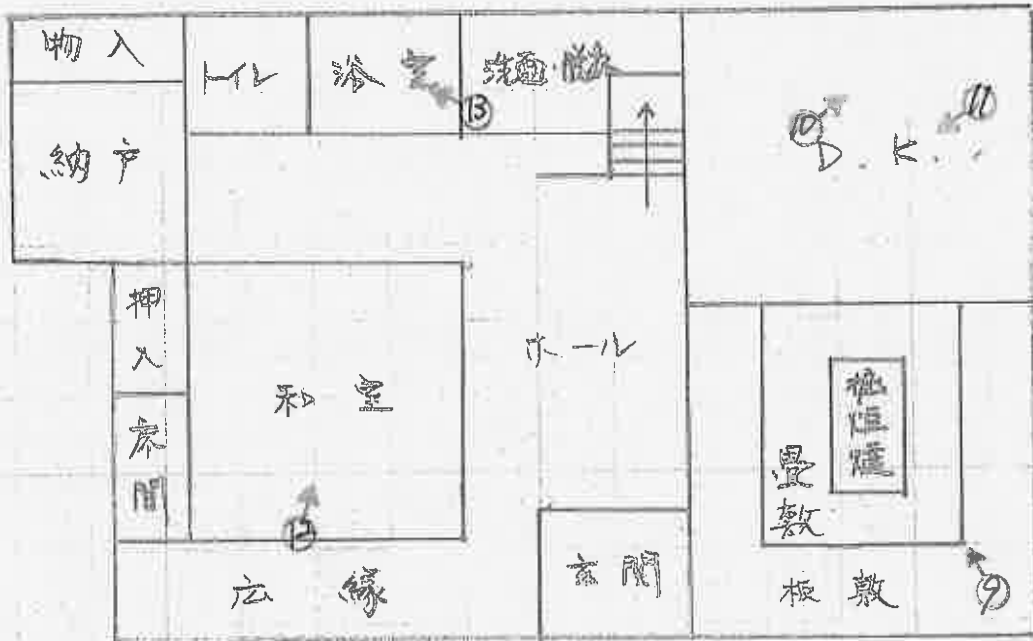
教目

# 間取図

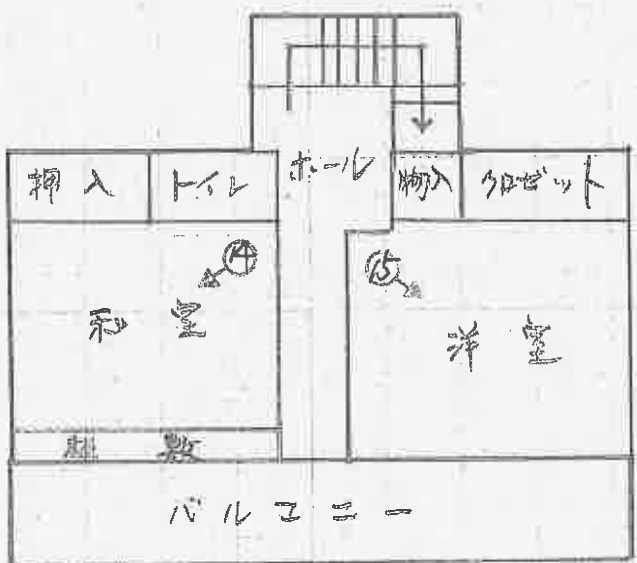
←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。



## 1 階



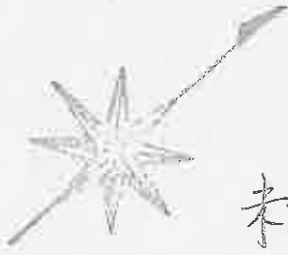
## 2 階



( 8 枚目 )

# 間 取 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



未登記附属建物









4



5



6



7



8



9





10



11



12





13



14



15



余白

余白

(.5 枚目)

令和6年(ケ)第135号  
令和7年2月28日現地調査  
令和7年3月6日 評 価  
評価番号(競)第2148号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
野 田 岳 志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,600,000 円
物件2 (建物)	金 5,800,000 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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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き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	所在 地番 地目 地積	物件目録に記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録に記載のとおり	
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li> <li>・ 物件1の北側の角に電柱がある。また、物件1の北西側に隣接する申立外土地2739番1の土地は個人所有の通路であるが、物件1の土地に設置してあるプロパンガスのボンベの入れ替え等には、当該通路を通らないと出入りできない状況にある。</li> <li>・ 南東側の赤道に隣接して水路があるが、現況の赤道の幅と水路の幅が地図よりも広く、物件1との境界が不明瞭である。</li> <li>・ 物件1の南東側に、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約5㎡の未登記附属建物がある。</li> </ul>		



物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市竜王字瀬間分  
地 番 2739番2  
地 目 宅地  
地 積 293平方メートル
- 2 所 在 甲斐市竜王字瀬間分 2739番地2  
家屋 番号 2739番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 104.96平方メートル  
2階 38.50平方メートル



#### 第4 目的物件の位置・環境

##### 1 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」駅から南西方へ道路距離で約2kmに位置する。	
付近の状況	中規模の戸建住宅を中心に、市街化調整区域に隣接しているため農地等の空地もみられる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条地域 甲斐市立地適正化計画による、居住誘導区域内で都市機能誘導区域外
画地条件	地積：293.00㎡ 形状：長方形地 間口：約16m 奥行：約19m 接面道路との関係：角地（角地の効用増はない）	
接面道路の状況	北東側：幅員約3.7m舗装市道（市道竜王田中線、建築基準法第42条2項道路） 南東側：幅約1m道路（法定外の赤道）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び駐車場として使用している。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス：ない	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li> <li>物件1の北側の角に電柱がある。また、物件1の北西側に隣接する申立外土地2739番1の土地は個人所有の通路であるが、物件1の土地に設置してあるプロパンガスのボンベの入れ替え等には、当該通路を通らないと出入りできない状況にある。</li> <li>南東側の赤道に隣接して水路があるが、現況の赤道の幅と水路の幅が地図よりも広く、物件1との境界が不明瞭である。</li> <li>甲斐市洪水ハザードマップによると、対象物件周辺の最大想定降雨時の浸水深は、0.5m未満と0.5～3.0m未満の地域に跨がっている。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況

(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）：平成12年10月13日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構造：木造瓦葺2階建 屋根：日本瓦 外壁：吹付タイルほかほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか
床面積（現況）	1階：104.96㎡ 2階：38.50㎡ 延：143.46㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	内外装の一部に良質の資材を使用しており、品等はやや良い。
保守管理の状態	建物は経年相応の状態である。維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。
特記事項	・物件2の建物の南東側に、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約5㎡の未登記附属建物がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	34,000	1.00	293.00	1.0	9,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 甲斐（県）－3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域要因} \quad \text{標準画地価格}$$

$$36,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/108 \div 34,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位 +1

◇地域格差： 街路条件 +2%  
交通接近条件 +3%  
環境条件 +3%

$$(100\%+2\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%+3\%) \div 108\%$$

イ 個別格差：道路方位がやや優る +1%

セットバックを要する ▲1%

$$(100\%+1\%) \times (100\%-1\%) \div 100\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

② 建物価格（物件2）

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。なお、未登記附属建物については、経済的価値はないものと判断した。

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
2	185,000	143.46	0.17	4,510,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約25年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率40%（中古不動産の市場性を含む）と査定。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)

$$10年 \div (25年 + 10年) \times (1 - 0.4) \doteq 0.17$$

(2) 積算価格

基礎となる価格に、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	9,960,000	法定地上権	0.55	5,480,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価等 ※	積算価格 (円)	価格 構成比 (%)
1	9,960,000	-5,480,000	-	4,480,000	31
2	4,510,000	+5,480,000	-	9,990,000	69
積算価格				14,470,000	100

## 2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (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) (ア－イ)×ウ÷ エ×オ
1,440,000	504,000	1.0	10	1.0	9,360,000

ア 総収益：周辺の類似の地域における賃貸の成約事例を参考に賃貸すること想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料： 120,000円×12ヶ月＝1,440,000円

敷金の運用益： なし

総 収 益：1,440,000円

イ 総費用：類似の賃貸不動産の経費率を参考に査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{(総収益)} & \text{(経費率)} & \text{(総費用)} \\ 1,440,000\text{円} & \times & 35\% & = & 504,000\text{円} \end{array}$$

エ 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、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

※想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料を参考に査定したものであり、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り、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	14,470,000円
収益価格	9,360,000円
調整後の価格	14,000,000円

対象物件が所在する地域周辺は、戸建住宅を中心に、アパート等もみられる住宅地域である。居住の快適性や利便性が重視されて地価水準が形成されている地域であるため、不動産市場を反映した積算価格は説得力がある。周辺地域には、アパート等も介在するが、規模が比較的大きい土地の有効利用の性格が強く、収益性を重視した不動産取引はみられず、信頼性はやや劣る。

以上より、信頼性が高い積算価格を中心に収益価格を比較考量して調整後の価格を上記のとおり決定した。



(2) 評価額の判定

① 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構成割合で案分し、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	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	14,000,000	31%	4,340,000
2		69%	9,660,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に競売市場修正等を施し、評価額を下記のとおり求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウー エ
1	4,340,000	1.0	0.6		2,600,000
2	9,660,000	1.0	0.6		5,800,000
一括価格(合計)					8,400,000

イ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

エ その他の控除額：なし。

## 第6 参考価格資料

山梨県地価調査価格 甲斐（県）－3

所 在：甲斐市竜王字踊河原3131番7

価 格：36,900円／㎡

位 置：竜王駅1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4m市道

用途指定等：市街化区域、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

（ 地域 の 概 要：中規模一般住宅を中心に空地もみられる住宅地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 地図写し

3 建物図面・各階平面図写し

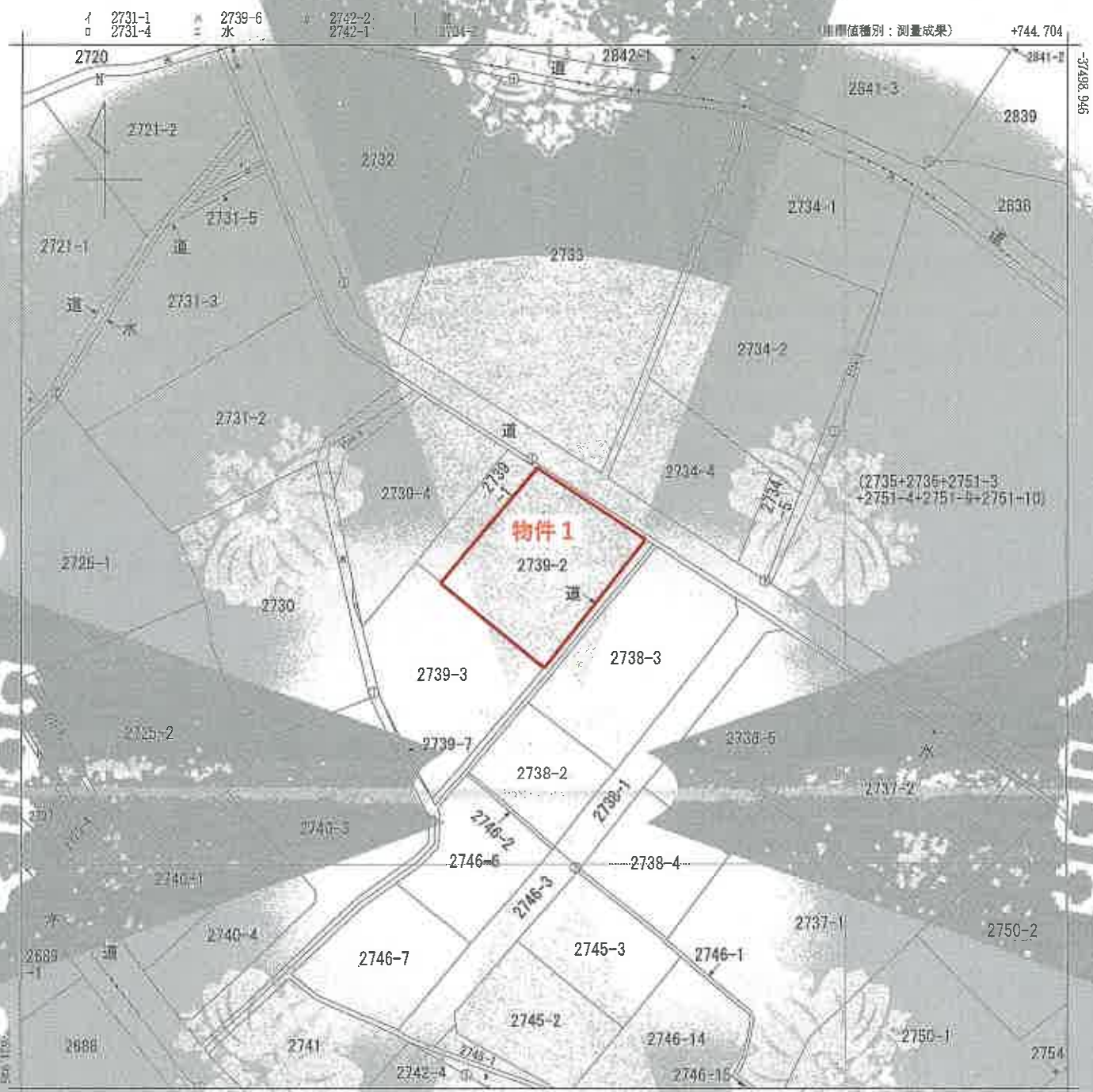
# 位置図



1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル  
印刷中心は 東経 138度30分48秒 北緯 35度39分55秒





©2024 国土地理院 測量成果  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した図面(原図: <http://roads.nls.go.jp/roads/roads/2011.par>)による修正がされています。



用途 区分	所在	甲種市街地(用途区分)		地番	2739番2
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	図 形 系 統 等 符 号 等	分類
作成 年月日					地図(法第14条第1項)
					種類
					地番区
					記 項

これは地図に記載されている内容の縮小した画面である。

令和6年11月29日  
 甲府地方方法務局

請求番号: 51-1  
 (1/1)

地図写し  
**A3版をA4版に縮小**

登記年月日：平成22年10月17日付

これは図面に記載された内容に準じて、甲斐市に所在する  
令和6年11月29日 甲斐市建築課

登記号

### 各階平面図

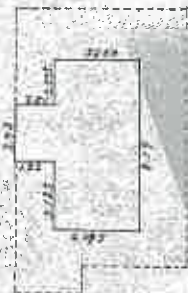
一階平面図



#### 求積

12885 × 819 = 10554415  
1365 × 3185 = 4347525  
計 104961675 ㎡  
床面積 10496 ㎡

二階平面図



#### 求積

273 × 182 = 49686  
839 × 4095 = 34157805  
計 34654695 ㎡  
床面積 3465 ㎡

### 建築物各階平面図

家屋番号 27399-2

建築物の所在 甲斐市 中三摩郡志保町登王字瀬川分27399番地2

甲斐市

建築物平面図



物件2



(長縮別)

縮尺	1/500
縮尺	1/500

縮尺	1/500
縮尺	1/500

縮尺	1/500
縮尺	1/500

建築物各階平面図をA3版をA4版に縮小

請求番号：51-2