

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）
1～3	8,400,000 6,720,000	一括	1,680,000	65,080	16,285
1	1,750,000				
2	250,000				
3	6,400,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 6
 地 目 宅地
 地 積 173.94 平方メートル

- 2 所 在 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 9
 地 目 宅地
 地 積 25.34 平方メートル

- 3 所 在 甲府市国母八丁目 292 番地 6、292 番地 9
 家屋 番号 292 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.00 平方メートル
 2 階 80.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月 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

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3】

- ・別紙間取図中、1階事務室(2室)部分については、合同会社F i r s t B e a u t y A c t i o n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。
- ・別紙間取図中、1階洋室及び納戸並びに2階部分については、B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。
- ・それ以外の部分については、上記両名が共同で占有している。同人ら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

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。

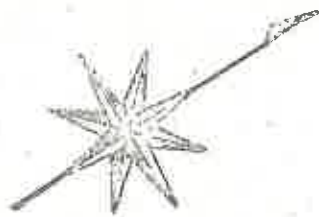


物 件 目 録

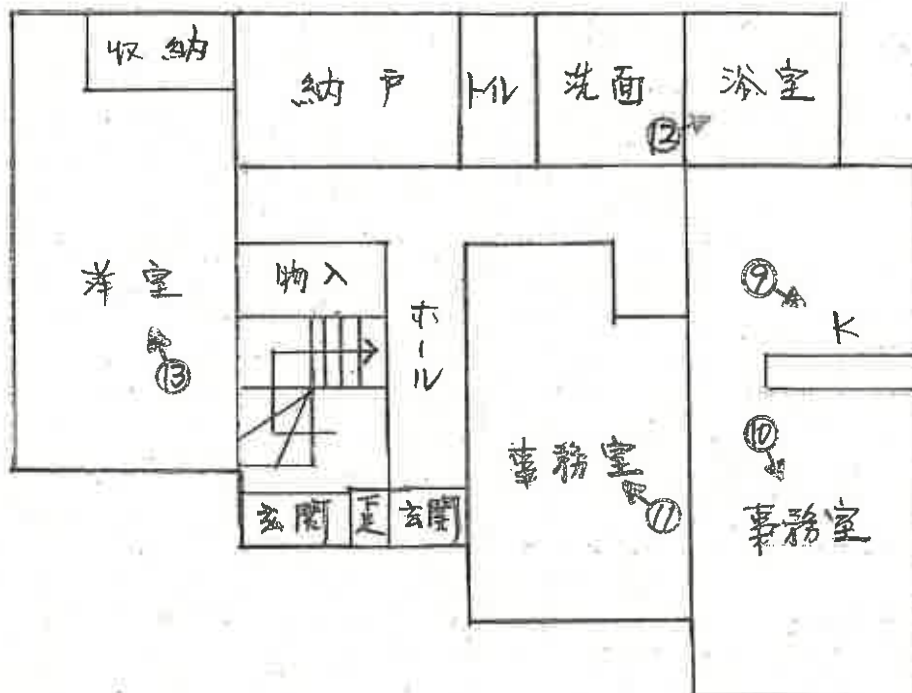
- 1 所 在 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 6
 地 目 宅地
 地 積 173.94 平方メートル
- 2 所 在 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 9
 地 目 宅地
 地 積 25.34 平方メートル
- 3 所 在 甲府市国母八丁目 292 番地 6、292 番地 9
 家屋 番号 292 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.00 平方メートル
 2 階 80.00 平方メートル



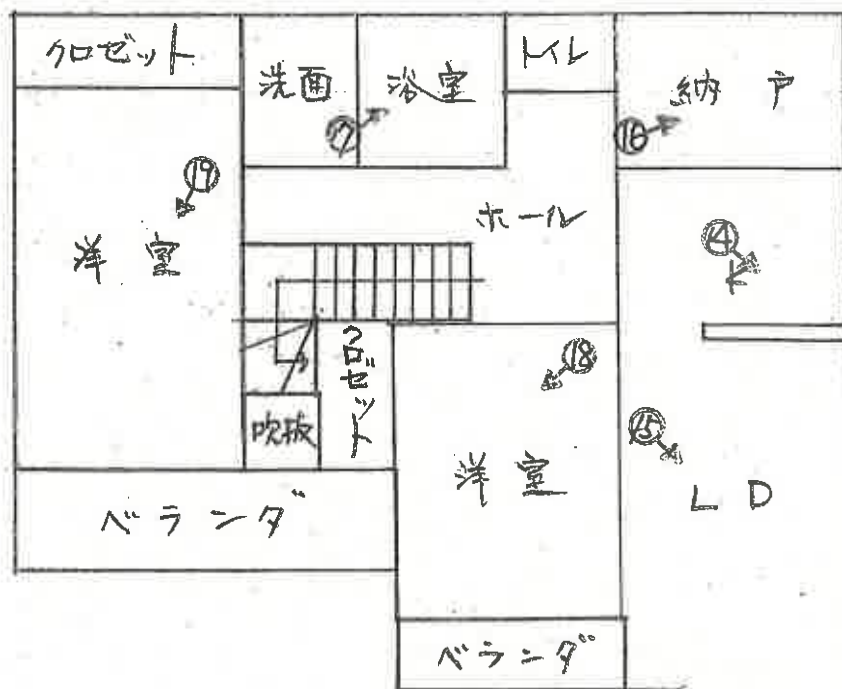
○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。



1 階



2 階



令和 6年(ケ)第 89号
令和 6年 9月30日受理
令和 6年11月12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 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 6
 地 目 宅地
 地 積 173.94 平方メートル
- 2 所 在 甲府市国母八丁目
 地 番 292 番 9
 地 目 宅地
 地 積 25.34 平方メートル
- 3 所 在 甲府市国母八丁目 292 番地 6、292 番地 9
 家屋 番号 292 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.00 平方メートル
 2 階 80.00 平方メートル



422

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「甲府市国母八丁目20番40号」		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅・事務所 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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 令和 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 ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階洋室及び納戸並びに2階	☐ 全部 1階事務室 (2室)
占有者		☐ 債務者 ■ B	☐ 債務者 ■ 合同会社First Beauty Action
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ B (占有者)) ☐ 文書()	■陳述(■ B (占有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成29年頃から	平成29年頃から
最初の契約等	契約日	平成29年頃	平成29年頃
	期間	平成29年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成29年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成29年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成29年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 物件1, 2について

物件1, 2については、簡易計測の結果、その長さは公図に表示された境界線の長さとはほぼ等しいものと認められたことから、その形状、範囲については公図のとおりと認めた。なお、物件1と2とは境界は不明確であるが、一面地として物件3の敷地となっているものと認めた。

なお、物件1上には駐車スペースがあり、登録自動車1台が駐車しているが、この車両は合同会社の車両であるとのことである。

物件1, 2には申立外土地1が接道し、北東側で申立外土地2及び3を通行して出入りできることから、物件1, 2に出入りするための道路として申立外土地1ないし3について調査した。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 甲府市国母八丁目292番3

現況地目 公衆用道路

地 積 134㎡

所 有 者 甲府市

調査の理由 本件物件に出入りするために通行する道路である。

(2) 所在・地番 甲府市国母八丁目280番5

現況地目 公衆用道路

地 積 541㎡

所 有 者 甲府市

調査の理由 本件物件に出入りするために通行する道路である。

(3) 所在・地番 甲府市国母八丁目285番2

現況地目 公衆用道路

地 積 112㎡

所 有 者 甲府市

調査の理由 本件物件に出入りするために通行する道路である。

3 物件3について

物件3は、1階と2階とにそれぞれ独立した玄関を備え（写真1, 2）、キッチンや浴室、トイレなどを1階と2階それぞれに備える二世帯住宅である。それぞれの玄関へは1階ホールに扉があつて、内部で行き来することができる。

1階キッチンには、シンクは備わっているがガスコンロの設置がない。また、関係人の陳述によると1階浴槽への給湯について、ボイラーが壊れており、浴室としては使用できない状態である。

2階キッチンは使用可能であり、浴室も使用できるが、ボイラーの不調で追い炊きができない状態であるとのことである。2階では室内犬2匹を飼育している。

物件3の占有状況については「占有者及び占有権原」及び「執行官の意見」記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 私が物件に居住を始めたのは、平成29年4月頃でした。 2 物件3は、2世帯住宅で、1階用と2階用それぞれに玄関、キッチン、浴室などが備わっています。 3 現在、1階は、間取図に「事務室」と表示したところを合同会社First Beauty Action（以下単に「合同会社」という。）が事務所として使用しています。置かれている動産類は合同会社のものです。 4 1階の「洋室」は、私が、自営業として営んでいるサロンで、「納戸」に収納されている動産類は私のものです。 5 物件3の2階部分は、私が居宅として居住しています。 6 執行官から、登記上、合同会社の代表者が物件3の2階に住所を置いていると登録されている旨伺いましたが、合同会社代表者は私の息子で、現在は、別の場所に居住しており、物件3には合同会社の事務所があるだけで代表者は居住していません。 7 執行官から、A（債務者兼所有者）は、私や合同会社が物件3を占有するに当たり、使用を承諾したことはないと言っていると伺いましたが、Aが物件3を購入したのは、私達と同居するためであり、その後、Aと別居することとなった際、Aから「引き続き居住していい。」と言われたから居住しているのであり、平成29年以来、Aから「出て行ってくれ。」等、物件の明渡について話があったことはありません。 なお、家賃は支払っていません。 8 物件3の電気・水道などの料金は、平成29年頃からの居住当初から、合同会社が契約し、料金の支払いをしています。 9 物件3の1階浴室は、ボイラーが壊れていて給湯ができません。 10 物件3の1階キッチンにはガスコンロを設置してはいません。 11 物件1の駐車スペースに駐車している車両は、合同会社の車両です。 12 物件3の2階（居宅）では、室内犬を2匹飼育しています。 (以上令和6年11月11日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

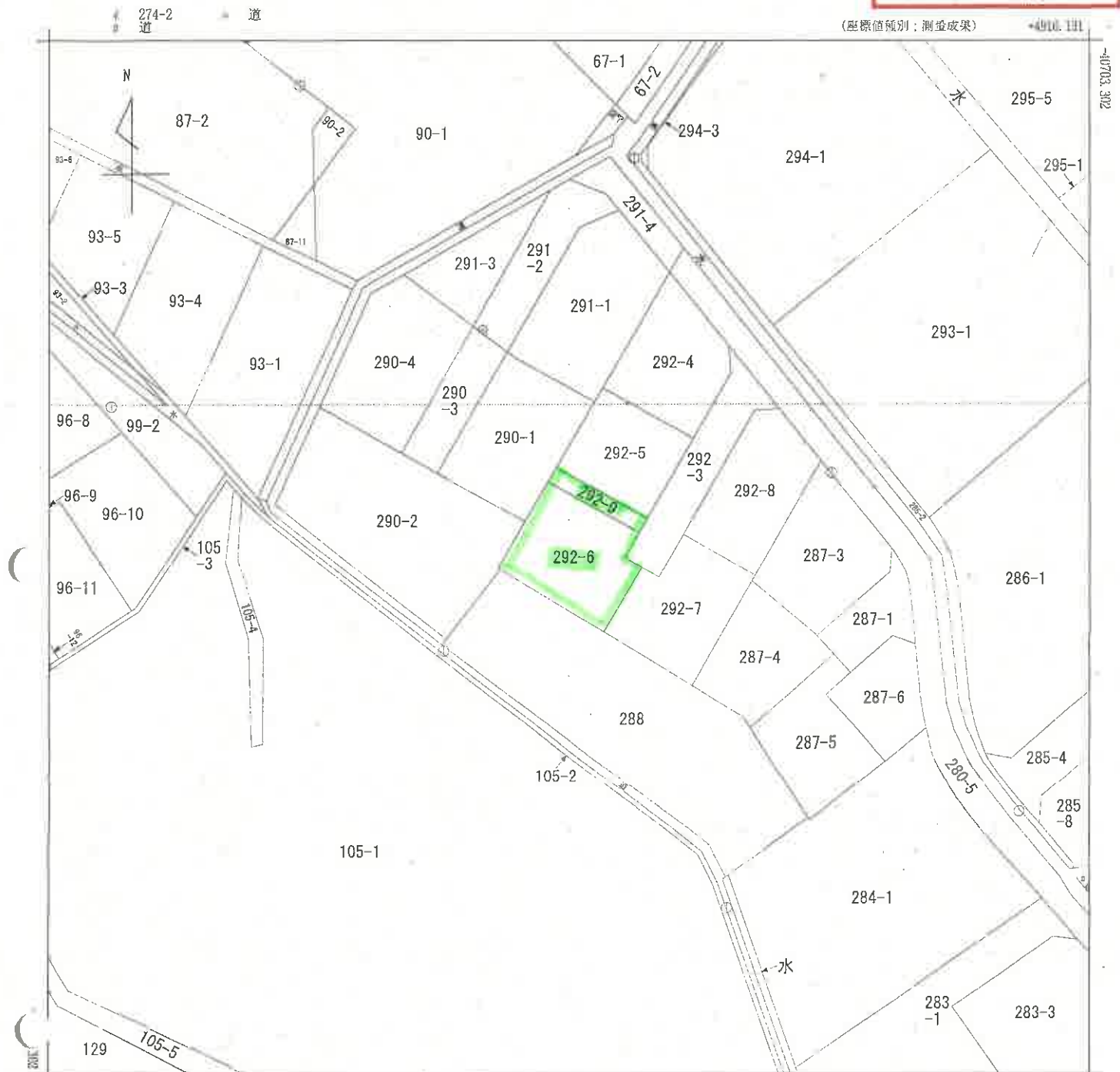
物件3の占有権原について

A（債務者兼所有者）に占有照会を行い、同人から提出を受けた回答書によると、現在の占有者に対しては居住を承諾したことはなく、無権限であるとのことであるが、現況調査により関係人の陳述を聴取したところ、占有者らは、平成29年頃にAと共に居住を始めたこと、居住開始から、物件3における電気料、上下水道料は、合同会社が契約者として支払ってきているとのことであり、物件内の目的外動産や甲府市役所から聴取した結果（上下水道に関し）からも合同会社がライフラインの主契約者であり、料金を支払ってきていることが認められ、Aは、占有者らが物件3を使用・占有することについては、その占有の初めから認識しており、ライフラインの契約状態に何ら異議を述べず、占有者らに対して物件の明け渡しを申し入れたこともないようであることから、占有者らの占有権原は、平成29年頃からの、期限の定めのない使用貸借となるものと判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月1日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 10月21日到着270円)
令和6年10月11日 (金) 11:30-12:30	物件所在地	物件確認, 物件1、2につき簡易計測
令和6年10月17日 (木) : - :	当庁	所有者宛て占有照会 (110円×2, 10月29日回答到着)
令和6年10月31日 (木) : - :	当庁	占有照会回答を受けて占有者宛て調査日程通知 (110円)
令和6年11月8日 (金) 14:10-14:50	甲府地方法務局韮崎出張所	占有者調査, 申立外土地調査 (別事件臨場途中につき旅費請求せず)
令和6年11月11日 (月) 9:45-11:25	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年11月11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 を立ち合わせ, 技術者により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11月11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



+4791.131 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

国母8丁目

請求部	所在	甲府市国母八丁目				地番	292番6			
出力縮尺	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					備考年月日(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8月5日

甲府地方務局

請求番号：47-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成12年6月5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5日 甲府地方延務局 登記官

9 枚目

建物図面図

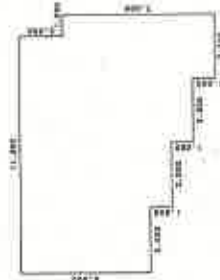
292-6

家屋番号

建物の所在
甲府市国母八丁目292番地6、292番地9

196667 各階平面図

1 階

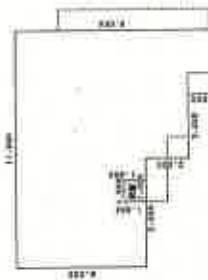


求積表

5.000 × 3.000	=	15.000000
7.000 × 3.000	=	21.000000
8.000 × 3.000	=	24.000000
9.000 × 2.000	=	18.000000
7.000 × 1.000	=	7.000000

合計	88.000000
床面積	88.00 m ²

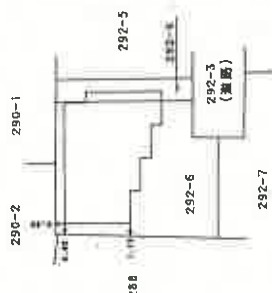
2 階



求積表

6.000 × 5.000	=	30.000000
8.000 × 3.000	=	24.000000
9.000 × 3.000	=	27.000000
1.000 × 1.000	=	1.000000

合計	80.000000
床面積	80.00 m ²



(基準納)

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)

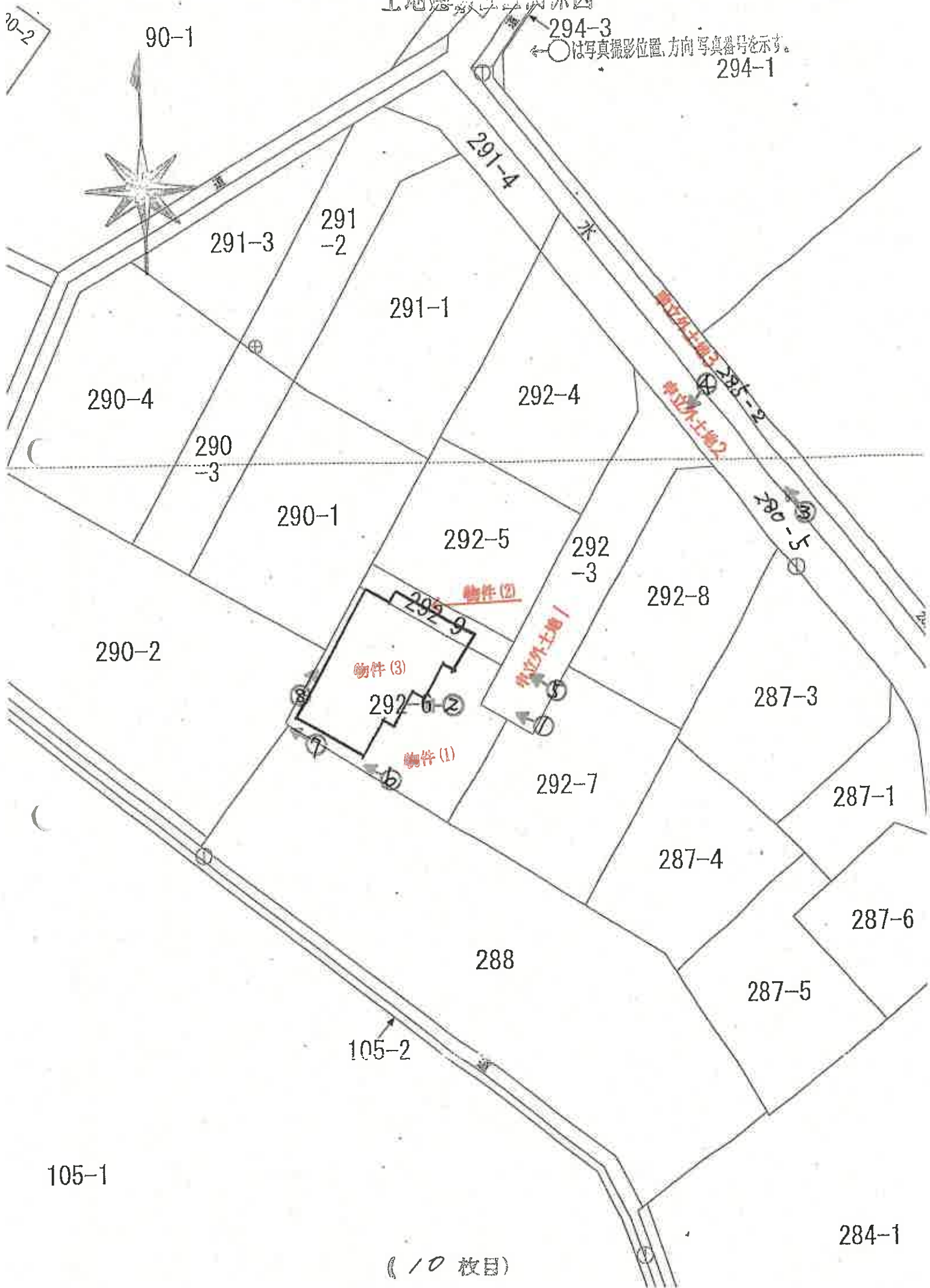
(日測第12)

A4判に縮小

請求番号：47-2

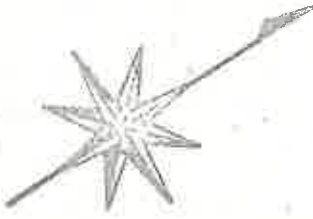
土地建設部印

294-3
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。
294-1

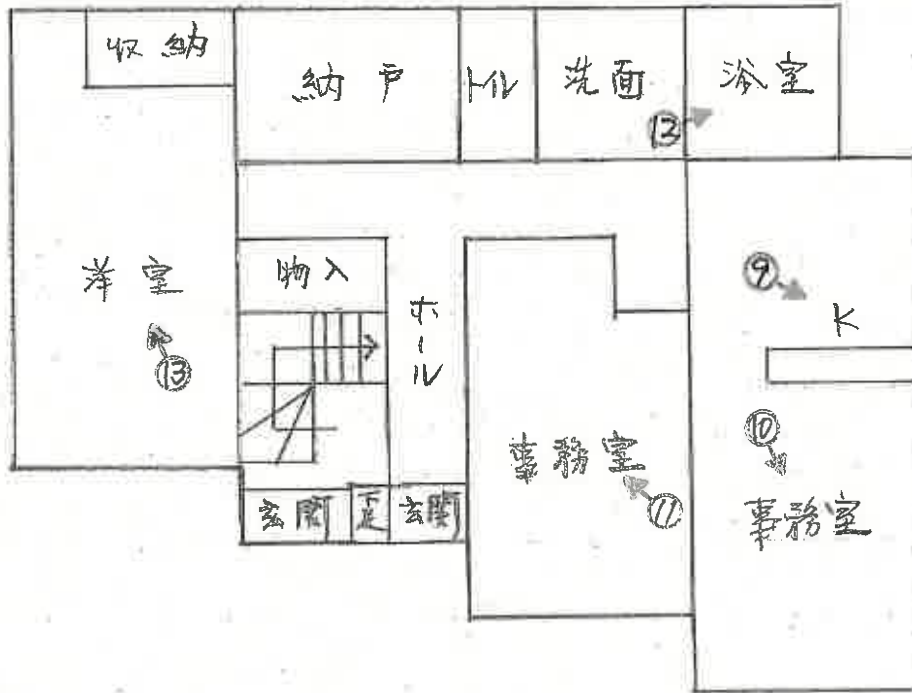


間 取 図

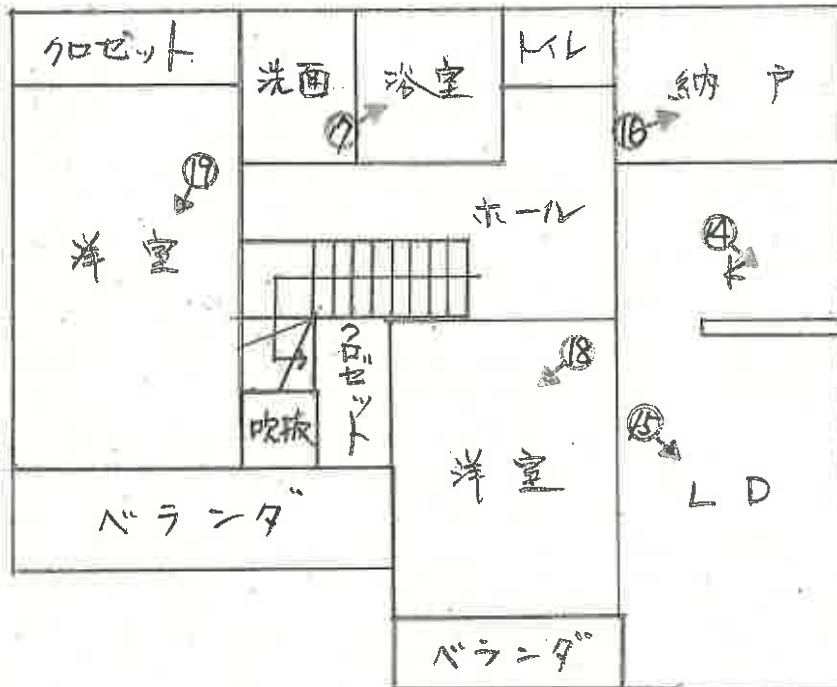
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



1 階



2 階





1



2



3

4



5



6





7



8



9

10



11



12





13



14



15



16



17



18



余白

余白

令和 6年（ケ）第 89号
令和 6年11月11日 現地調査
令和 6年11月20日 評価
評価番号（競）第2135号

甲府地方裁判所

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, 4 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6, 4 0 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 1階 88.00㎡ 2階 80.00㎡ 延床面積 168.00㎡	
特記事項			
・物件1・2の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。 ・1階の浴室のボイラーが故障しており使用できないほか、1階のキッチンのコンロも撤去されている。 ・1階の洋室及び納戸、2階部分を使用借人Bが居宅として占有しており、1階の2室を使用借人合同会社 First Beauty Actionが事務所として占有している。 ・本件建物は、玄関が2カ所あり、1階と2階にそれぞれキッチンや浴室がある2世帯住宅仕様である。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市国母八丁目 |
| | 地 番 | 292番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市国母八丁目 |
| | 地 番 | 292番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市国母八丁目 292番地6、292番地9 |
| | 家屋 番号 | 292番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.00平方メートル
2階 80.00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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「国母」駅から北東方へ道路距離で約 5 0 0 m に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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1種住居地域 指定 60% 指定 200% 甲府市立地適正化計画による都市機能誘導区域外 で居住誘導区域内 甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件周 辺の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満 となっている
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 199.28㎡ 間口 : 約5.5m 奥行 : 約12.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東側: 幅員約5m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記履歴及び過去の住宅地図による調査では、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設の敷地として使用されていた可能性は低く、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、正確には専門機関の調査が必要である。	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には該当しない。	

2 建物の概況及び利用状況（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12年 6月 2日新築 約24年 約11年
仕様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 カラーベスト 外壁 サイディング外 内壁 ビニールクロスほか 天井 ビニールクロスほか 床 フローリングほか	
床面積（現況）	1階：88.00㎡ 2階：80.00㎡ 延：168.00㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 住宅 間取り 現況調査報告書に記載のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられるほか、1階の浴室のボイラーが故障しており使用できないほか、1階のキッチンのコンロも撤去されている。	
建物の利用状況	使用借人が占有している。	
特記事項	・1階の浴室のボイラーが故障しており使用できないほか、1階のキッチンのコンロも撤去されている。 ・1階の洋室及び納戸、2階部分を使用借人Bが居宅として占有しており、1階の2室を使用借人合同会社 First Beauty Action が事務所として占有している。 ・本件建物は、玄関が2カ所あり、1階と2階にそれぞれキッチンや浴室がある2世帯住宅仕様である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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。

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, 2）

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価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 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	41,400	0.96	173.94	1.00	1.00	6,910,000
2	41,400	0.96	25.34	1.00	1.00	1,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/95 = 41,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件▲2 環境条件▲3

イ 個別格差：物件1・2 街路条件(道路の系統・連続性▲3)画地条件(方位+2 間口・奥行の関係▲3)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 1.00

オ 市場性修正：物件1・2 1.00

② 建物価格（物件3）

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 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	220,000	168.00	0.19	1.00	7,020,000

ア 再調達原価：220,000円/㎡

イ 現況延床面積：168.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数11年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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%＋(1－0%)×(經濟的残存耐用年数11.0年／經濟的全耐用年数35.0年)}×(1－觀察減価40%)≒0.19
- Ⅱ 市場性修正 : 1.00

2 積算価格の査定

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て求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,910,000	0.55	法定地上権	3,800,000
2	1,010,000	0.55	法定地上権	560,000

法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権価格等を建物の構造、地域の慣行、課税上の割合等を考慮して査定した。

② 積算価格

物件 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)=ウ	価格 割合
1	6,910,000	-3,800,000	3,110,000	20.8%
2	1,010,000	-560,000	450,000	3.0%
3	7,020,000	+4,360,000	11,380,000	76.2%
積算価格 (合計)			14,940,000	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、対象物件を賃貸することを想定し、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×ウ÷エ×オ=カ
1,442,400	1,081,800	1.00	10.0%	1.00	10,820,000

総収益：類似の賃貸成約事例を参考に総収益を下記のとおり査定した。

月額支払賃料：120,000円×12ヶ月＝1,440,000円

敷金の運用益：240,000円×運用利回り0.01＝2,400円

総収益：1,440,000円＋2,400円＝1,442,400円

総費用：経費率を類似の賃貸不動産の経費率を参考に査定し、総費用を査定した。

総収益1,442,400円×経費率25％＝360,600円

総費用：1,442,400円－360,600円＝1,081,800円

還元利回り：賃貸用不動産の投資利回り、金融市場の動向、対象不動産の投資対象としてのリスク等を考慮して査定した。

※想定した賃貸条件は、対象物件の収益性を保証するものではなく、実際の賃貸事情は変動しており、想定した賃貸条件が成立するとは限らないので注意が必要である。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

求めた積算価格、収益価格に、やや開差が生じたので調整を行う。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	14,940,000
② 収益価格	10,820,000
③ 調整後の価格	14,000,000

積算価格は対象物件の市場性を反映した価格であり、戸建住宅としての使用が標準的である対象不動産が所在する地域の査定方法として説得力がある。収益価格は、想定要素を含むほか戸建住宅地を中心とする地域では収益性よりも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ので積算価格と比較して相対的に信頼性は劣る。よって、本件では積算価格を重視して調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格を、積算価格で査定した土地と価格の構成割合で配分し、さらに競売市場修正等を行って評価額を決定した。なお、使用借人による占有は買受人に対抗できないので占有減価は行わなかった。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	占有減 価修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
1	14,000,000	20.8	1.00	0.60	—	1.00	1,750,000
2	14,000,000	3.0	1.00	0.60	—	1.00	250,000
3	14,000,000	76.2	1.00	0.60	1.00	1.00	6,400,000
一括価格 (合計)							8,400,000

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 競売市場性修正：0.60

オ 占 有 減 価 率：必要なし

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-19

所 在：甲府市国母8丁目920番1
「国母8-16-32」

地 目：宅地

価 格：39,700円／㎡

位 置：国母駅600m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：283㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東4.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以 上

山梨県甲府市国母8丁目 付近



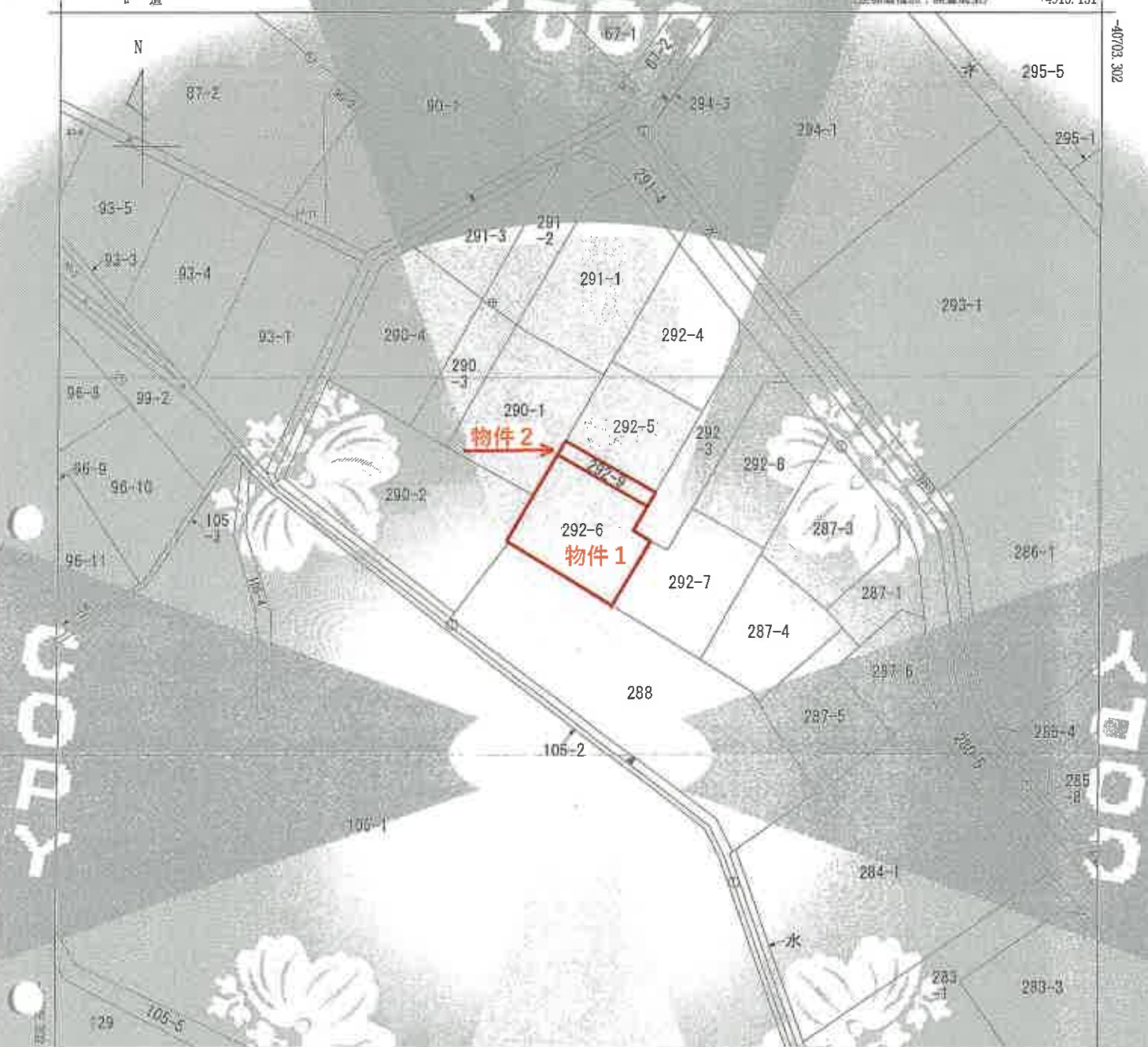
1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 138度33分 9秒 北緯 35度38分 3秒

COPY

COPY



（2011.10）（按地理院測図）

（注）国土交通省国土院測図（2011.10）による修正がされています。

地番区城見出
国母日丁目

請求 番号	所 在	甲府市国母八丁目			地 番	292番6			
出 産 日	1/500	精 度 区 分	甲三	図 像 系 等 文 字 記 号	分 類	地籍(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					測 定 日 期			測 定 機 器	

これは地図に記載されている内容と一致した書面である。

令和6年8月5日
甲府地方方法務局

登記簿

請求番号：47-1
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

COPY

これは図面に記載されている出立金詳細と、建面等とを
令和6年8月5日 甲府地方送達部

圖書編號 4399951

建 物 平 面 网
各 階 面 网

9-257	新編清	家
-------	-----	---

甲府市田中町目之92番地6、292番地9



2. 證



(咏虞姬)

1/500

1/25	50
------	----

第 4 冊 (製作)

著者

三、(一) 1980年1月1日以前