

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 1 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 1 2 月 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 5 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 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 1 2 月 1 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	12, 900, 000 10, 320, 000	一括	2, 580, 000	142, 768	0
2	2, 060, 000				
3	10, 840, 000				



物 件 目 録

2 所 在 南アルプス市飯野新田字町西

地 番 5 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 8. 1 4 平方メートル

3 所 在 南アルプス市飯野新田字町西 5 3 7 番地 1、5 3 6 番地

家屋 番号 5 3 7 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 9. 0 1 平方メートル
2 階 5 0. 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 5. 6 2 平方メートル

(現況)

不存在



物件明細書

令和 7年10月22日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号2、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2, 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】

- ・ 本件所有者が別紙間取図のうち赤線で囲った部分を占有している。
- ・ Aがその余の部分占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

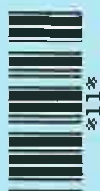
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番５３３番１及び５３４番）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

2 所 在 南アルプス市飯野新田字町西

地 番 5 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 8. 1 4 平方メートル

3 所 在 南アルプス市飯野新田字町西 5 3 7 番地 1、5 3 6 番地

家屋 番号 5 3 7 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 9. 0 1 平方メートル
2 階 5 0. 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 5. 6 2 平方メートル

(現況)

不存在

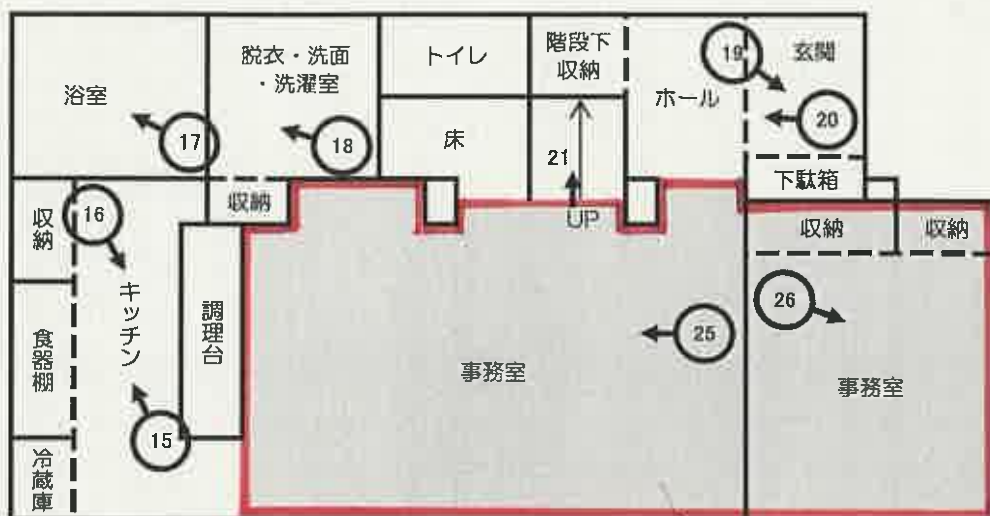


別紙

間取図（物件3・主たる建物）

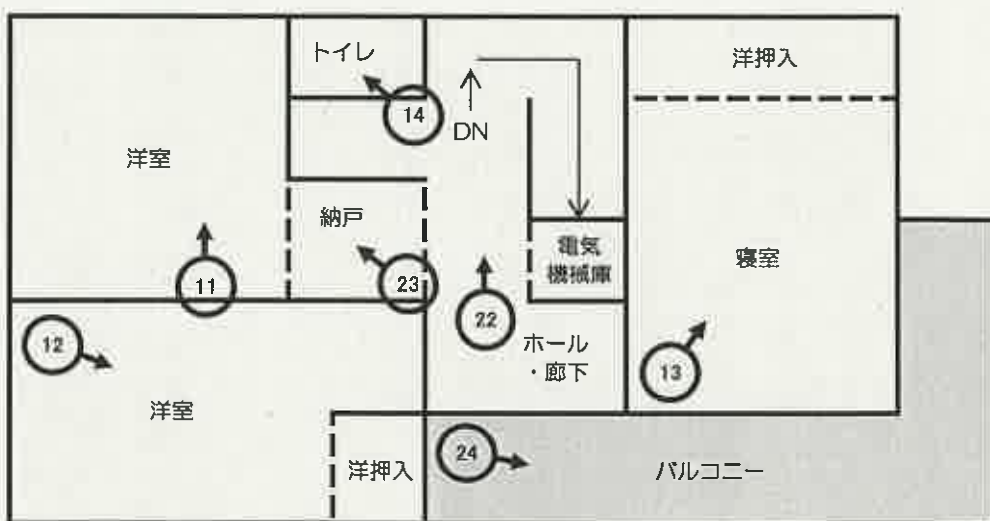
※ 符号1 附属建物は 現存しない

【1階】



事務所 部分

【2階】



写真撮影
位置・方向

以上

令和7年(ケ)第71号

令和 7年 8月19日受理

令和 7年 9月16日提出

現況調査報告書

(物件2・3)

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

2 所 在 南アルプス市飯野新田字町西

地 番 537 番 1

地 目 宅地

地 積 468.14 平方メートル

3 所 在 南アルプス市飯野新田字町西 537 番地 1、536 番地

家屋 番号 537 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 59.01 平方メートル
2 階 50.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.62 平方メートル

不動産の表示	536番地上にあるとされる物件3の符号1附属建物(物置)は、取り壊されており現存しない。これに伴って、物件3の建物の所在については、「537番地1、536番地」とあるのを、「537番地1」とする。 その余は、「物件目録」のとおりである。
住居表示	南アルプス市飯野新田 537番地1
土地	物件 2
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 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(株式会社プロジェクト) ☐ 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2の宅地は、下記建物の敷地としては、やや過大である。 2 休耕田である西側隣地(533-1・534)との間の境界が、やや判然としていない。なお、境界付近に設置されたフェンスは、必ずしも境界線そのものを示してはいない(本件宅地の内側にやや後退して構築されている/写真5・6)。 3 本件土地が南側で隣接する公図上の道には、砂利が敷き詰められており、およその位置関係は現認できるものの、本件土地と一体となった外観を呈している(写真9)。 4 下記主たる建物の南隣には、仮設式のプレハブ小屋(非建物/写真5・6など)が、また、東側には、大型トラックの後部に連結する車輪付大型車台(写真2・3など)が、それぞれ存する。 5 北側で接面する、白根町(現・南アルプス市)が登記上所有する公衆用道路(533-2・537-2・538-2)の大方は、現況上は水路となっている(写真3)。
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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物)。 ■種類：居宅・事務所 □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（株式会社プロジェクト） ☒ その他の者（●A●●） 上記の者らのうち、株式会社プロジェクトが本建物の事務所部分を使用して占有し、また、●A●●が本建物の居宅部分に居住して占有している。
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 大手ハウスメーカーによって、平成27年12月（登記上の表示）に建築された電化建物であり、太陽光発電設備・電気給湯機・IHクッキングヒーター等が建築当初から付帯している。 なお、現所有者は、令和1年9月（登記上の表示）に、中古物件として売買取得しているが、室内には、クロスの剥がれ・壁のキズなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 本件建物内の居宅部分と事務所部分との区分は、8枚目の間取図中表示したとおりである。 3 登記記録によると、「株式会社プロジェクト」は、解体工事・土木工事等のほか、廃棄物の収集・運搬・保管等を業とする法人であり、室内に存した同法人に係る多くの業務書類等から、事務所部分については同法人の業務に供しているものと推認した。 また、居宅部分については、同法人の代表者である●A●●宛ての公共料金に係る領収証の存在などから、同人が無償占有しているものと推認し、その占有権原は使用借権と認めた。 なお、室内のライフラインは稼働中で、調査当月のカレンダーが掲示されていた。上記法人・個人以外の第三者の占有を窺われる外形は現認できなかったことも踏まえ、本件建物は、上記占有者らが、現に使用ないし居住して占有しているものと推認した。
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

（その他の事項用）

その他の事項
1 隣地（536）上にあるとされる物件3の符号1附属建物（物置）は、取り壊されており現存しない。

なお、同隣地は、本件土地建物の所有者が併せて所有する広大な土地であり、本調査時点では、別の売却単位（本件競売と同一の事件番号である物件1の土地）として、同様に競売に付されている。

ところで、同隣地の現況は、物件2の宅地に近い北側を、駐車スペース・残土置場として、また、物件2の宅地からは遠い南側を、廃棄物置場に、主に供している（写真10）。

とくに、北側市道から物件2の宅地を介して運び入れられた模様である、同隣地内に存する膨大な廃棄物については、環境衛生上等の問題が懸念される。

2 本件土地建物につき、最先担保権に後れる他者（2社）の仮差押登記が存する。

（調査経過用）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月28日（木） 15：00－16：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）・室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知（差置）
7年9月1日（月） ：－：	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）
7年9月9日（火） 14：30－16：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入）・写真撮影 ＜評価人同行＞

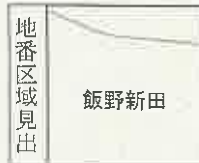
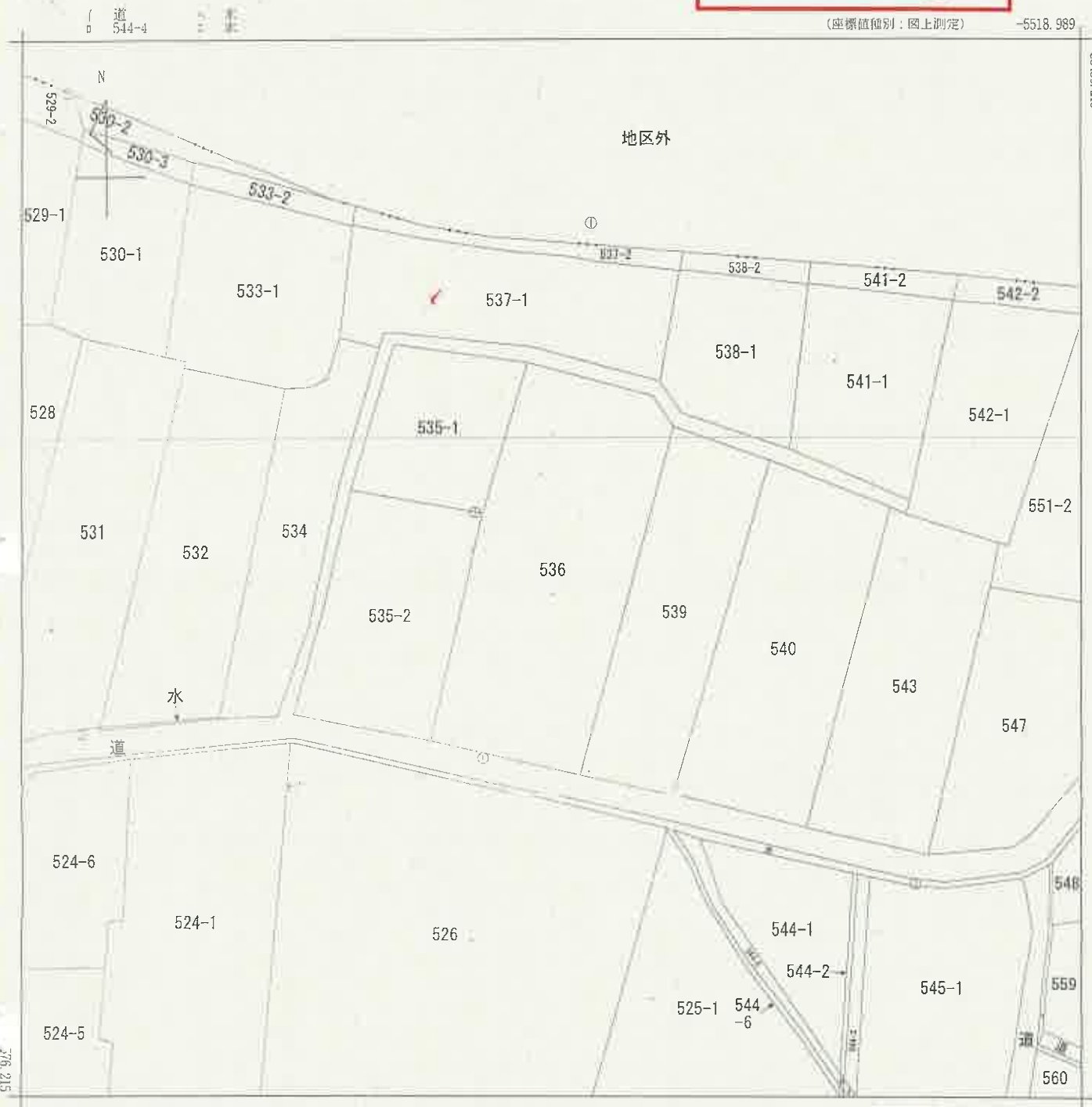
（特記事項）

☐ 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 7年 9月 9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● 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。

☐



(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。

請 求 部 分	所 在 南アルプス市飯野新田字町西					地 番 536番				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 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7年7月18日
甲府地方方法務局請求番号：54-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

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7年7月18日 甲府地方裁務局

登記官

各 階 平 面 図

家屋番号 537番1

建物の所在 南アルプス市飯野新田字町西537番地1、536番地

建 物 図 面

主である建物 1階



求 積 表

$2.25 \times 8.82 = 19.8450$
 $0.25 \times 9.32 = 2.3300$
 $3.57 \times 10.32 = 36.8424$
計 59.0174
床面積 59.01 m²

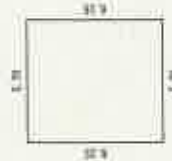
主である建物 2階



求 積 表

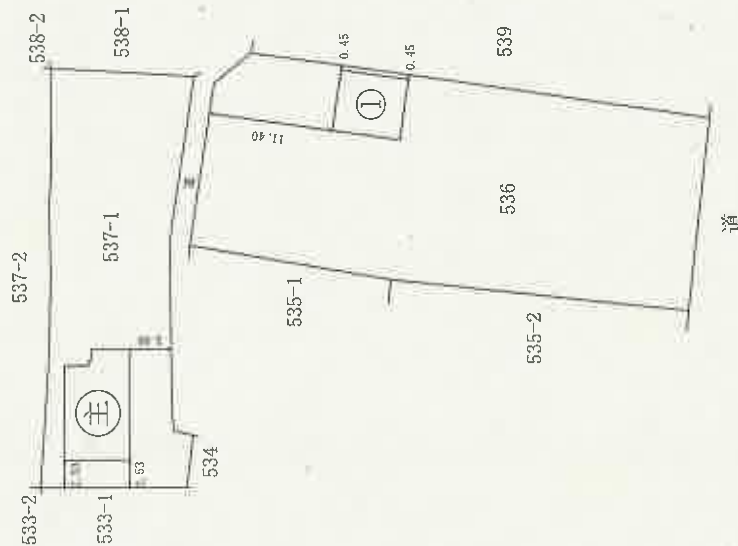
$4.82 \times 9.32 = 44.9224$
 $1.25 \times 4.07 = 5.0875$
計 50.0099
床面積 50.00 m²

附属建物(符号1)



求 積 表

$6.25 \times 5.70 = 35.6250$
計 35.6250
床面積 35.62 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

※ 各所に設置の電灯の表示は省略

写真撮影
位置・方向



【申立外の近隣地(8筆)を表示】

間取図（物件3・主たる建物）

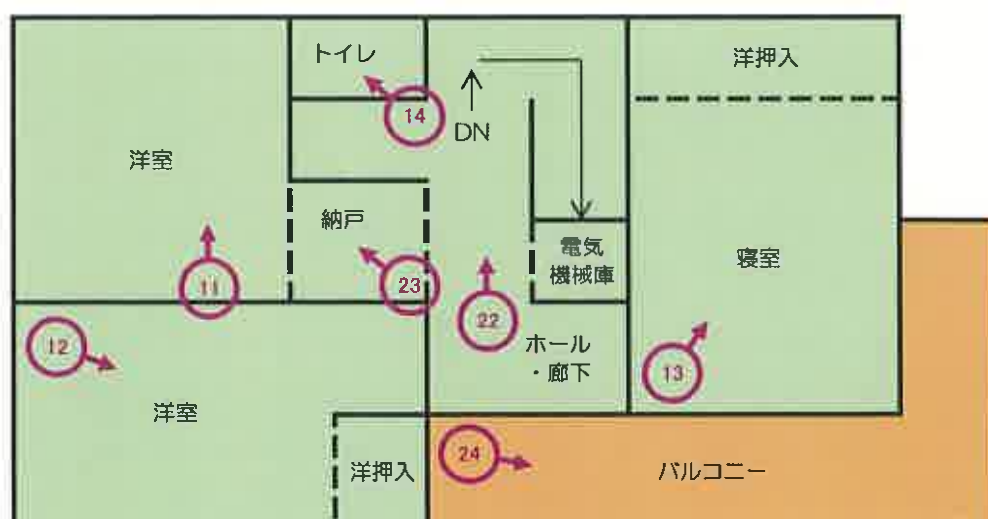
※ 符号1 附属建物は 現存しない

【1階】



事務所 部分

【2階】



写真撮影
位置・方向

1



本件建物の正面近景

2



本件建物の遠景と 広大な本件敷地

3



接面する現況水路・市道

4



本件建物の道路側遠景

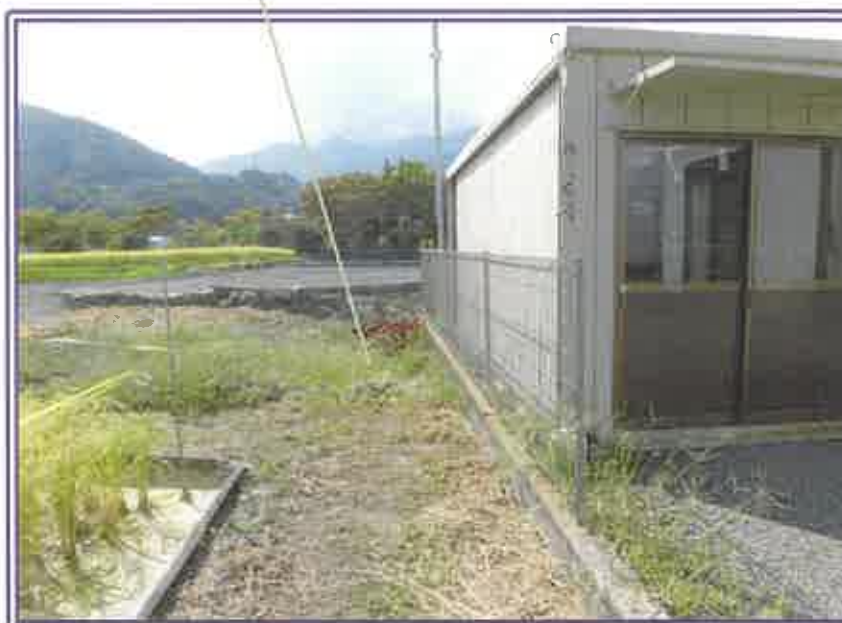
5



本件建物の裏側遠景（建物の手前は 仮設式のプレハブ小屋）

このあたりは 物件2の土地内と推察
（境界が判然としていない）

6



隣接する公園上の道

本件建物脇の状況（北側）

7

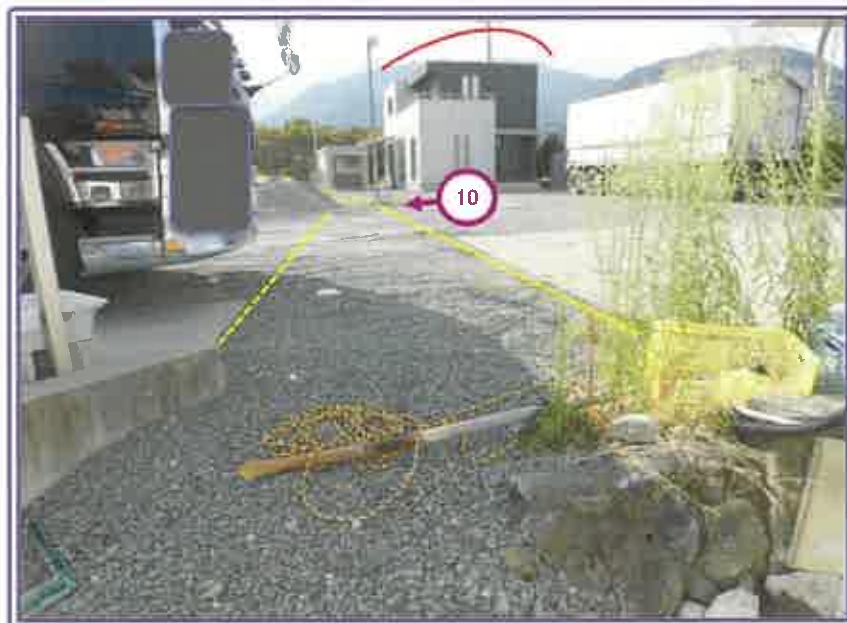


8



本件建物脇の状況（西側）

9



(砂利が敷き詰められた) 隣接する公園上の道
※ 公園上の道の右隣が 物件 2 の土地

10



広大な土地(536)の状況(奥(右側)は廃棄物置場)

11



2階 洋室（居宅部分）

12



2階 洋室（居宅部分）

2階 寝室（居宅部分）

13



14



2階 トイレ（居宅部分）

15



1階 キッチン（居宅部分）

16



1階 キッチン（居宅部分）

1階 浴室（居宅部分）

17



18



1階 脱衣・洗面・洗濯室（居宅部分）

1階 玄関（居宅部分）

19



20



1階 玄関ホール（居宅部分）

1階 階段（居宅部分）

21



22



2階 階段ホール（居宅部分）

2階 納戸（居宅部分）

23



24



2階 バルコニー（居宅部分）

25



1階 事務室（事務所部分）

26



1階 事務室（事務所部分）

令和7年(ケ)第 71 号
令和7年9月 9日 現地調査
令和7年9月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2、3)

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,900,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 2,060,000円
物件3（建物）	金 10,840,000円

- 1 一括価格は、物件2、3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
2	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所家屋番号種類構造面積	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2、3の所有者が所有する隣地（地番536番）上にあるとされる物件3附属建物符号1（物置）は取壊されており現存しない。よって、物件3建物の所在について登記上は「537番地1、536番地」であるが「537番地1」のみである。尚、同隣地の現況は物件2に近い北側を、駐車スペース及び残土置場として、物件2から遠い南側を廃棄物置場として利用している。また、同隣地内に存する大量の廃棄物は物件2を介して運び込まれた様子である。 ・ 西側隣接地（地番533番1、534番）との境界がやや不明確である。 ・ 公図上物件2の南側に「道」とあるが、地番536番との間の部分は周囲と一体となっており形状は見られない。また、物件2の南西側にコンクリート擁壁が見られるが、擁壁の南側に存すると思慮される物件2南西側凸状部分は隣接する地番534番及び「道」と一体となっており形状は見られない。 ・ 物件3は公簿上の種類が「事務所」となっているが、現況居宅及び事務所として利用されている。現況の種類、占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 公図上物件2の北側で接面する地番537番2とそれに隣接する533番2や538番2（何れも公簿地目：公衆用道路）は、現況ほぼ水路となっている。			

* 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

2 所 在 南アルプス市飯野新田字町西

地 番 5 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 8 . 1 4 平方メートル

3 所 在 南アルプス市飯野新田字町西 5 3 7 番地 1、5 3 6 番地

家屋 番号 5 3 7 番 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 0 1 平方メートル
2 階 5 0 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 5 . 6 2 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2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「竜王」駅西方・道路距離約8.5km 最寄バス停「源小学校」の南西方・約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅や一般住宅等がみられる地域	
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 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 未指定地域 70% (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	468.14㎡：登記地積 ほぼ長方形 北側間口約39m、奥行約11m～13m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約6.5mの舗装市道(源53号線、建築基準法第42条1項1号道路)にはほぼ等高、南側公図上及び現況の幅員約1.4m～2.0mの未舗装道路(建築基準法の道路ではない)に約0～0.3m高く接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件3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 なし
	(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	・ 現況北方の市道と物件2との間に介在する水路上に物件2出入りの為のコンクリート床板が存している。南アルプス市によると当該床板の設置の為の道路占用許可が出ており、利用料は無いとのことである。当初の占用期間(平成32年3月31日まで)は過ぎているが自動更新されている。尚、今後所有者が変更となった場合は「権利譲渡(貸与)許可申請書」の提出が必要であるが、譲渡人の協力が困難な場合は道路占用許可申請が必要とのことである。 ・ 物件3の北側に簡易な可動式物置、南側に仮設式のプレハブ小屋、西側に仮設トイレが存する。また、東側には大型トラックに連結する車輪付大型車台が存している。	

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）：平成27年12月3日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約14年
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：陸屋根 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設備：電気設備、給排水設備（洗面、風呂、トイレ×2、キッチン等） その他：ルーフバルコニー、IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器、太陽光発電設備、全館空調システム、熱交換換気システム、ペアガラス、バリアフリー仕様
床面積（現況）	延 109.01㎡（登記記載）
現況用途等	現況用途：居宅、事務所 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通（1階階段付近及び玄関付近の壁クロスの一部に剥がれ、1階階段付近の壁にキズが見られるほか、経年等に伴う損耗箇所が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・南側に簡易な雨除けがある。

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2）

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
2	14,000	0.97	468.14	1.00	6,360,000

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 南アルプス-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,100\text{円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/79 & \div & 14,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和7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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 幅員△5%、系統・連続性△2%、居住環境△15%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 二方路地±0%、水路介在△1%、南西側凸状部分△2%

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 3）

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
3	293,000	109.01	0.55	17,570,000

ウ 現価率

・経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 5%（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及び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：14 年 ÷（10 年 + 14 年） × （1 - 0.05） ÷ 0.55

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
2	6,360,000	0.4	法定地上権	2,540,000

イ 土地利用権等割合：物件 3 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%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 (%)
2	6,360,000	－2,540,000	3,820,000	16.0
3	17,570,000	＋2,540,000	20,110,000	84.0
合計			23,930,000	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
1,503,300	856,900	10%	1.00	8,570,000

ア. 総収益：総収益合計 1,503,300 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 2 ヶ月、権利金（礼金）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%）

$$120,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 2,400 \text{ 円}$$

- ・権利金等の運用益及び償却額（償却年数 2 年、運用利回り 1%）

$$120,000 \text{ 円} \times 0.5075 = 60,900 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 43%と査定

$$1,503,300 \text{ 円} \times (1 - 0.43) \div 856,900 \text{ 円}$$

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	23,930,000	—	23,930,000
収 益 価 格	—		8,570,000
調整後の価格	23,900,000		

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
2	23,900,000	16.0	3,820,000
3		84.0	20,080,000

(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
2	3,820,000	0.9	0.6	2,060,000
3	20,080,000	0.9	0.6	10,840,000
一括価格（合計）				12,900,000

イ 市場性修正 : 南側隣接地に大量の廃棄物、残土、廃材等が存することなど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 : 南アルプス-6

所在 : 南アルプス市曲輪田新田字宿東 28 番

価格 : 11,100 円/㎡

位置 : JR 中央本線「竜王」駅南西方道路距離約 9.6 km に位置する

価格時点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地積 : 764 ㎡

供給処理施設 : 水道

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未指定地域
(建ぺい率70%、容積率200%)

地域の概要 : 農家住宅のほか農地も多い古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

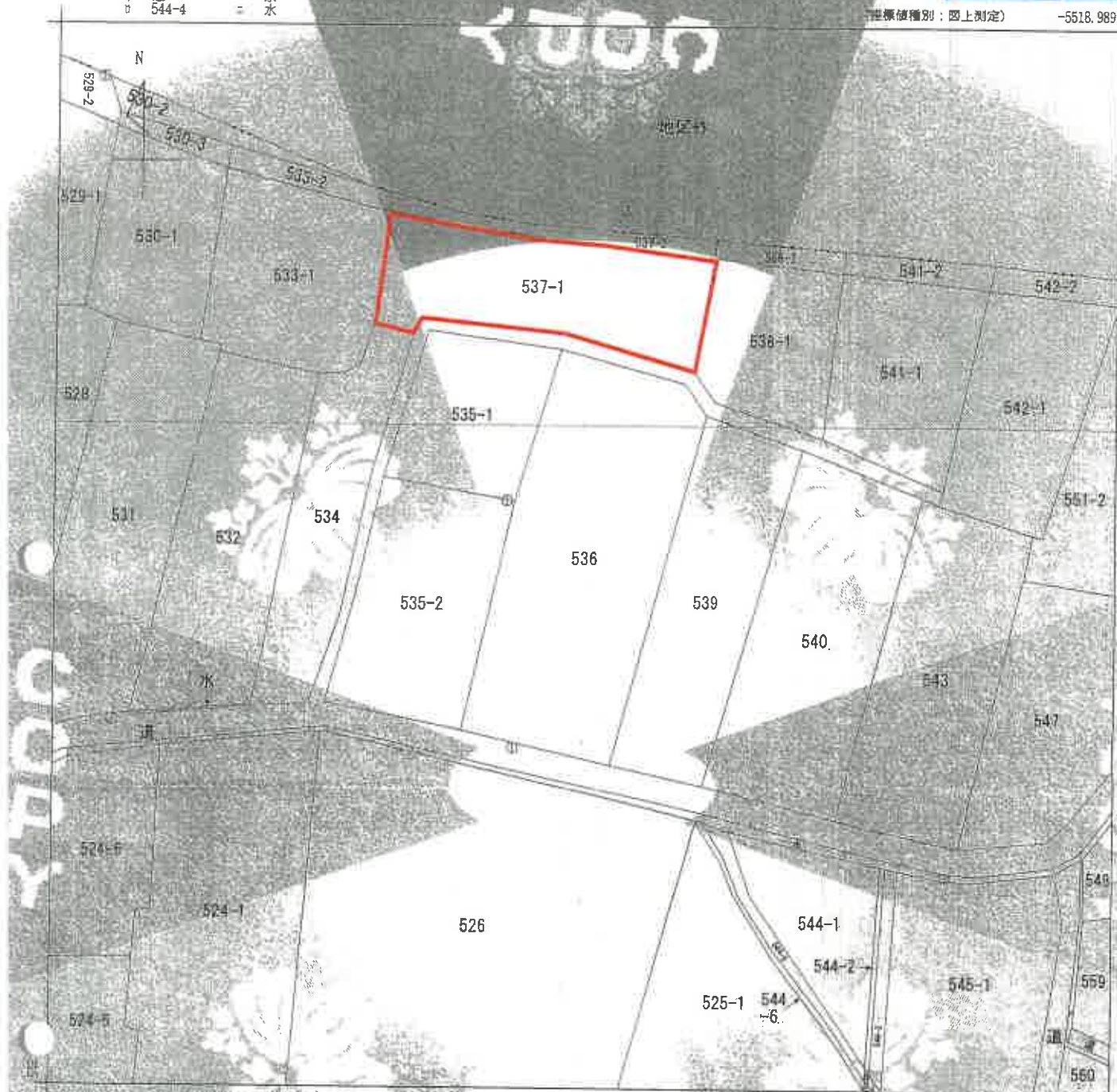
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



5518.989 （図上測定）

（注）国土交通省国土院が公表した図像修正パラメータ（<https://www.mhl.go.jp/earth/2011/par/>）による修正がされています。



請求部	所在	南アムズ市飯野新田字町西			地番	536番		
出力縮尺	1/500	精度区分	2	関係系番号又は記号	分限	地籍簿種別（図上測定）	種類	地籍図
作成年月日								

これは地図に記載されている内容を正確に示すものではありません。

令和7年7月18日
甲府地方方法務局

請求番号：54-1
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和5年9月12日

これは図面に記録されたい事項を記載する欄である。
令和7年7月18日 甲府地方建設局

各階平面図

家屋番号 537番1

建物図面

建物の所在 南アムズ市能野新田字新西537番地1、536番地

主である建物 1階



求積表

$2.25 \times 8.82 = 19.8450$
 $0.25 \times 9.32 = 2.3300$
 $3.57 \times 10.32 = 36.8424$
計 59.0174
床面積 59.01 ㎡

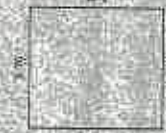
主である建物 2階



求積表

$4.82 \times 9.32 = 44.9224$
 $1.25 \times 4.07 = 5.0875$
計 50.0099
床面積 50.00 ㎡

附属建物(延床)



求積表

$6.25 \times 5.70 = 35.6250$
計 35.6250
床面積 35.62 ㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

図案番号：54-2