

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 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 10 月 9 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 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☆	11,050,000 8,840,000	一括	2,210,000	72,935	0
1	5,680,000				
2	10,000				
3	5,360,000				
</					



物 件 目 録

✳ 1 所 在 南都留郡忍野村内野字道合

地 番 1021番3

地 目 畑

地 積 615平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 南都留郡忍野村内野字道合

地 番 1021番9

地 目 公衆用道路

地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 南都留郡忍野村内野字道合 1021番地3

家屋 番号 1021番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 155.87平方メートル
2階 100.89平方メートル

(現況)

床 面 積 1階:155.87平方メートル
2階:約99平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 7 . 2 6 平方メートル

共有者 B 持分 2 9 分の 1 3

共有者 C 持分 2 9 分の 1 6



22

物 件 明 細 書

令和 7年 1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1～3】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

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 南都留郡忍野村内野字道合

地 番 1 0 2 1 番 3

地 目 畑

地 積 6 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 南都留郡忍野村内野字道合

地 番 1 0 2 1 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南都留郡忍野村内野字道合 1 0 2 1 番地 3

家屋 番号 1 0 2 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 5 . 8 7 平方メートル
2 階 1 0 0 . 8 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 : 1 5 5 . 8 7 平方メートル
2 階 : 約 9 9 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.26 平方メートル

共有者 B 持分 29 分の 13

共有者 C 持分 29 分の 16



令和 6年(ケ)第 94号
令和 6年10月25日受理
令和 6年12月26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 南都留郡忍野村内野字道合
地 番 1021番3
地 目 畑
地 積 6.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 南都留郡忍野村内野字道合
地 番 1021番9
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 南都留郡忍野村内野字道合 1021番地3
家屋 番号 1021番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 155.87平方メートル
2階 100.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.26平方メートル



物 件 目 録

共有者 B 持分 29 分の 13

共有者 C 持分 29 分の 16



22

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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 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	現況地目は宅地であるが、登記記録上の地目は畑である。農業委員会に照会したところ、転用許可が出されていないため、農地として取り扱うとのことである。 「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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 155.87㎡, 2階: 約99㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■ B, C ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C (債務者兼物件3所有者) ■B (物件3所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和56年 9月 5日から		
最初の契約日	昭和56年 9月 5日		
契約等	期間	昭和56年 9月 5日から ☐ 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		
現在の契約等	期間	昭和56年 9月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者ら ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐		
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		

(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について

物件1の現況は宅地であるが、登記記録上は畑となっており、農業委員会への照会の結果、農地転用許可が出されていないため、農地として取り扱っているとのことである。そのため、本物件への入札に当たっては農業委員会の買受適格証明の添付が必要である。

物件1に隣接する土地については、境界を示す地物がなく、隣接地と物件1との境界は不明確である。

2 物件3について

物件3は、関係人の陳述のとおり、新築後に2回リフォームを行っており、その内外装は添付写真のとおりである。

なお、東側に、一部破損箇所がある(写真10)。

また、物件3の2階部分には小屋裏収納がある。写真19、20、22のとおり床面から約45度で傾いている天井裏までの平均的な高さは1.5mに満たないものとして床面積には算入していない。

3 物件2について

物件2は、関係人の陳述のとおり、現在の道路の一部となっているものとした。公図では、道路は「地区外」と表示されている部分の地図となっているため、法務局において公図等調査を行ったが、「地区外」の地図は「旧土地台帳付属地図」であり、縮尺も600分の1と縮尺不明の2枚に分かれているなど、接道している道路幅が公図上でどのくらいの道幅であるか、物件2を含む道幅となっているかが調査によって確認できず、物件2の登記記録上の地目が「公衆用道路」であること及び関係人の陳述により、現状の道路幅には物件2が含まれているものとして処理した。

4 富士山の眺望

物件3室内南側窓及び玄関先からは、富士山が良好に眺望できる。調査時間により逆光となり、日没となってしまったため、写真は添付していない。

5 電柱

土地建物位置関係図に表示した位置に電柱がある。

6 申立外土地

本件各物件に隣接する土地については、いずれも境界を示す地物がなかったため、境界不明確として調査した。

(1) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字道合1021番8

現況地目 公衆用道路

地 積 30㎡

所 有 者 D 他2名

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字道合1021番10

現況地目 雑種地

地 積 333㎡

所 有 者 E

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

そ の 他 の 事 項

- (3) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字道合1021番11
 現況地目 雑種地
 地 積 331㎡
 所 有 者 F
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字道合1021番19
 現況地目 畑
 地 積 30㎡
 所 有 者 A
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字上原1997番1
 現況地目 畑
 地 積 488㎡
 所 有 者 G
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字上原1999番1
 現況地目 畑
 地 積 195㎡
 所 有 者 H
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 南都留郡忍野村内野字上原1999番3
 現況地目 公衆用道路
 地 積 12㎡
 所 有 者 H
 調査の理由 物件2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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (債務者兼物件3所有者 (共有者))	1 物件1は、物件3を建築するまでは畑でした。 2 物件3建築に当たり、物件1所有者であるAの承諾を得ています。物件1を物件3の敷地とすることについては、書面での契約ではなく、口頭です。物件1を物件3の敷地として使うことについては、Aに対し賃料の支払いはありません。無償で借りています。 3 物件2は、村で村道を拡幅するに当たって分筆した土地です。物件2は、現在拡幅された村道の一部となっています。 4 物件3は、平成8年頃に外装を含め、大幅にリフォームをしています。附属建物を新築したのは、平成8年のリフォーム時です。 5 また、約5年前にも外壁を中心にリフォームをしています。 6 Aは、私の兄弟です。 7 物件3について、平成8年のリフォーム時に、新築時の壁面を移動させています。 8 接道部分付近にある電柱は、物件1上の電柱です。 (以上令和6年12月9日聴取)
☒ B (所有者 (共有者))	1 現在、物件3には、物件3共有者ら及びその子の3人が居住しています。 (以上令和6年12月9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

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29日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局吉田出張所宛て登記等交付請求 (110円, 11月5日到着110円)
令和6年10月29日 (火) : - :	当庁	忍野村農業委員会宛て農地照会 (110円, 11月5日到着110円)
令和6年11月6日 (水) 13:00-13:50	甲府地方法務局吉田出張所	公図等調査
令和6年11月6日 (水) 14:35-16:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 物件1, 2につき簡易計測, 占有調査
令和6年11月26日 (火) : - :	当庁	現況調査日程通知書 (110円)
令和6年12月9日 (月) 13:00-16:30	物件所在地	現況調査 (2階減築分の調査に長時間を要した)
年 月 日 () : - :		
(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 1 2 月 9 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

イ 道 1974-3
ハ 1975-4
ニ 1996-4
ヘ 1793-2
ホ 1793-3

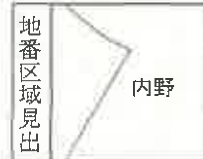
(座標値種別：図上測定)

+33037.666



+32912.666 (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	所在	南都留郡忍野村内野字道合					地番	1021番3		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年5月1日				備付年月日(原図)	平成9年6月1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8月26日

甲府地方方法務局吉田出張所
登記官請求番号：19-1
(1/1)

9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6年8月26日 甲府地方法務局吉田出張所

甲府地方方法務局吉田出張所

製品名

請求番号: 19-2

建各階平面圖

家屋番号

南都留郡忍野村内野字道合1021-3

求積表

⑤	$7.43 \times 10.16 =$	75.4888
⑥	$3.03 \times 12.28 =$	37.2084
⑦	$4.25 \times 10.16 =$	43.1800
	<u>計</u>	155.8772

床面積 155.87㎡

主たる建物2階

求積表

③	1.00	x	5.32	=	5.3200
②	1.82	x	6.37	=	11.5934
②	1.27	x	4.55	=	5.7785
②	1.46	x	7.43	=	10.8478
②	1.82	x	9.25	=	16.8350
②	0.87	x	7.43	=	7.2071
②	2.12	x	3.64	=	7.7168
②	1.52	x	7.43	=	11.2936
②	1.21	x	9.25	=	11.1925
②	0.61	x	8.50	=	5.1850
②	0.91	x	8.05	=	7.3255
					100.8952
				54	

床面積 100.89㎡

附属建物 (符1)

The diagram shows two rectangles, A and B, stacked vertically. Rectangle A is on the bottom with a width of 7.28 and a height of 2.73. Rectangle B is on top of rectangle A with a width of 6.37 and a height of 2.73. The total height of the combined shape is 9.1.

求積表

④	$2.73 \times 7.28 =$	19.8744
⑤	$2.73 \times 6.37 =$	17.3901
	計	37.2645

床面積 37.26㎡

(目錄連12)

土家屋
作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

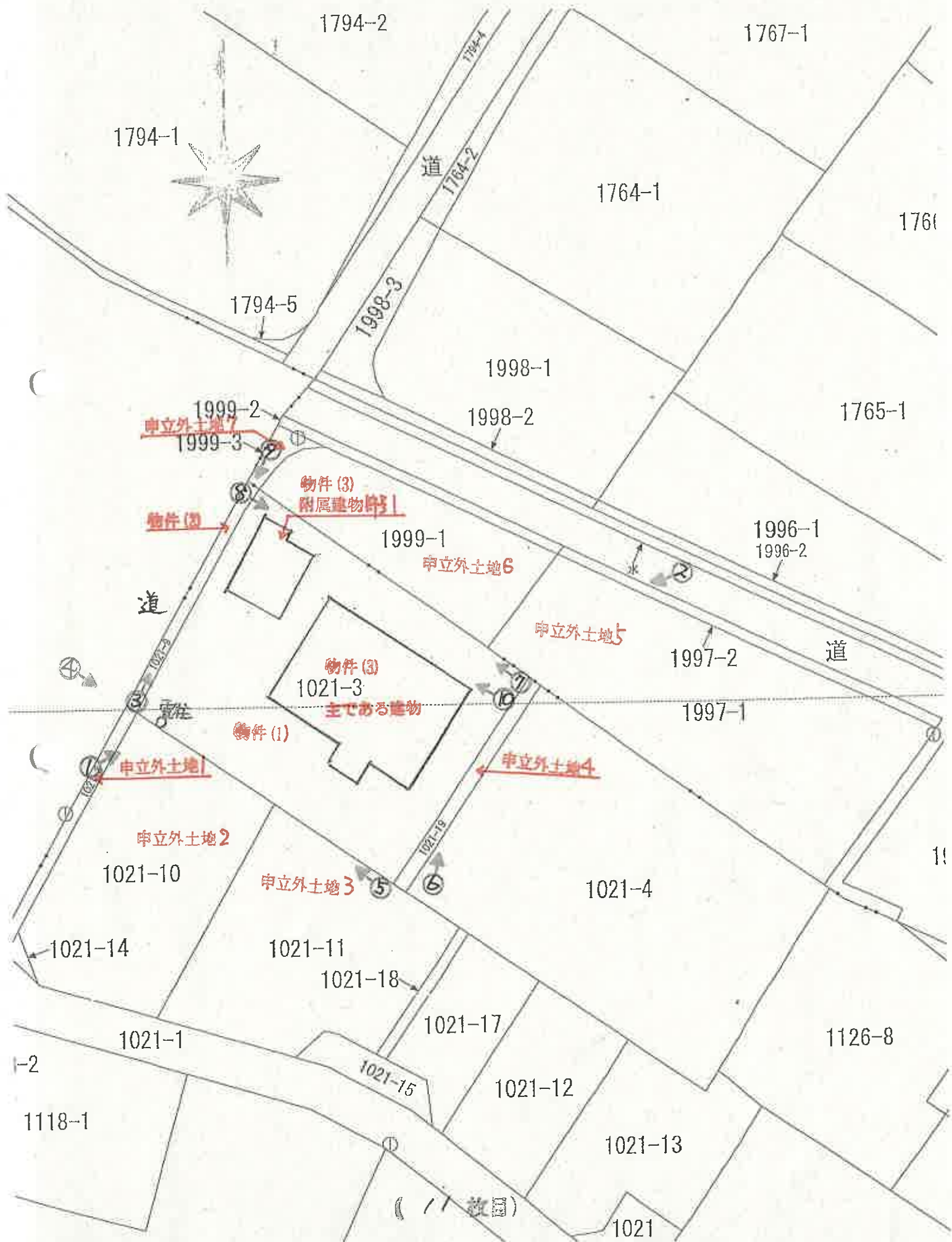
縮尺 1/500

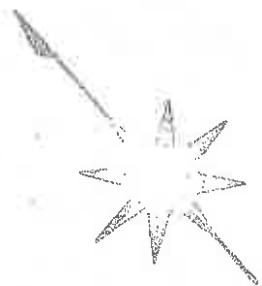
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(10枚目)

土地建物登記簿地図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

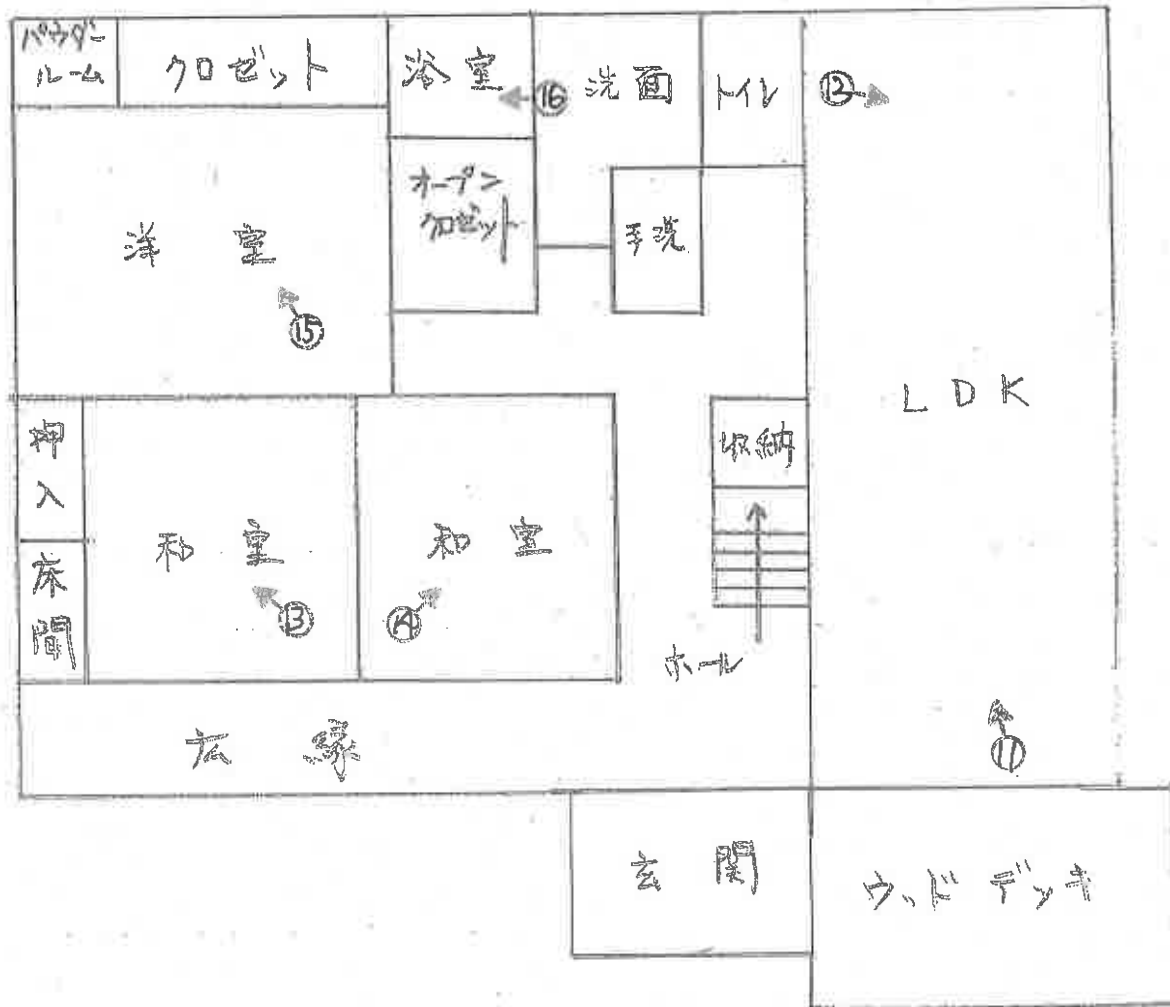




間取図

物件3 主である建物

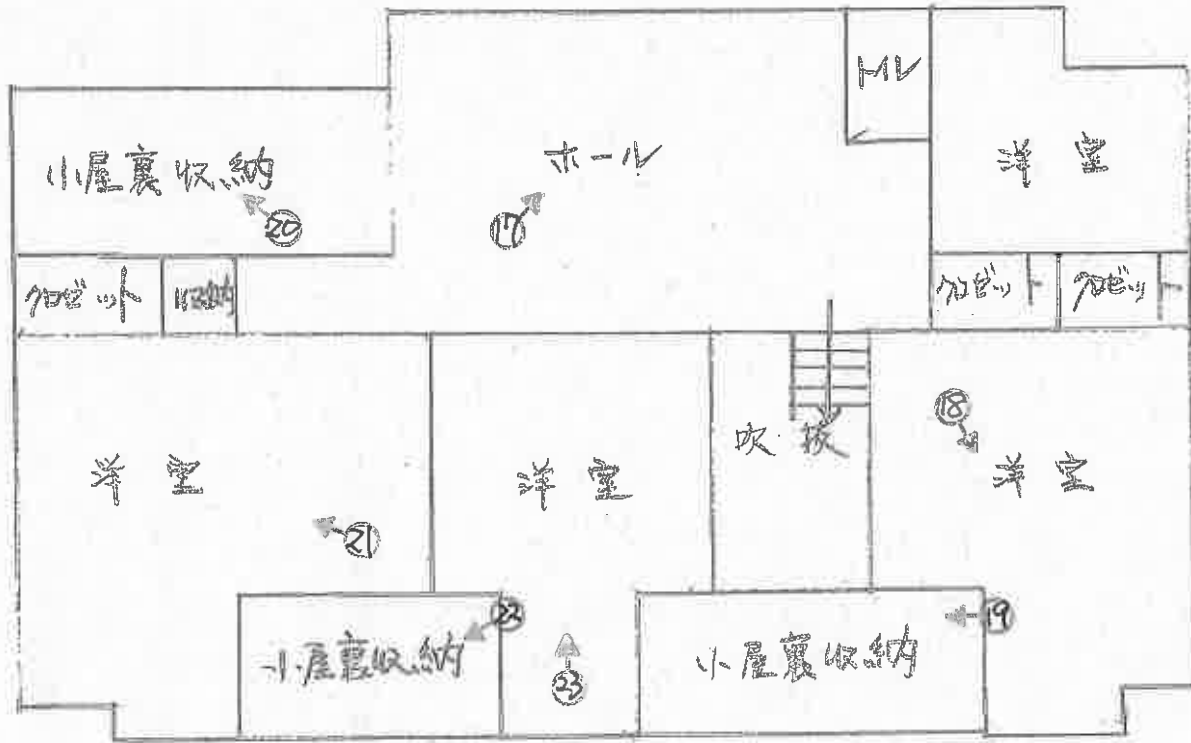
1 階



間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

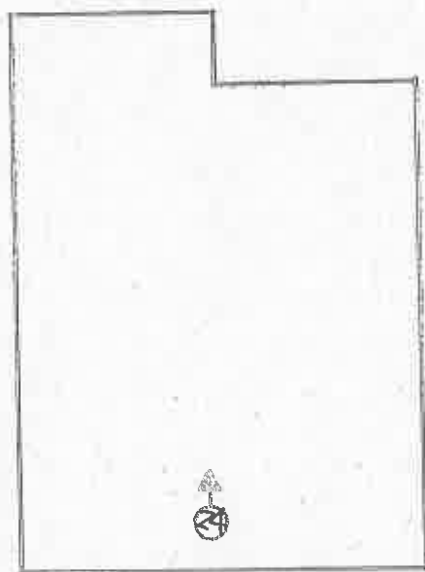
2 階



←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。



物件3 附属建物 符号1



農地等の現況に係る照会に対する回答書

甲府地方裁判所
執行官 樋口 昌 殿

令和 6 年 11 月 / 日

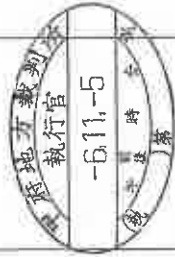
忍野村 農業委員会 会長

令和 6 年 10 月 31 日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の表示と現況地目

所 在	地 番	登記簿 地 目	地 積 ㎡	土 地 所 有 者			現況地目 ※1
				氏 名	住 所	所	
南都留郡忍野村 内野字道台	1021番3	畑	615				農地



※1 「現況地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状態の場合には、「農地」、それ以外は「非農地」とする。

2. 転用許可等の有無とその内容

許可等 ※2	許可年月日	許可事項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
☐ 有	年 月 日	農地法 第 条		氏 名	住 所
☒ 無					
その他	☒ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 許可を得る必要がない案件である。				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。

3. 県からの指示事項 ※3

☒ 有 ☒ 原状回復命令を行わない。
☐ 近く原状回復命令を行う。

☐ 無

※3 「原状回復命令」とは、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。
また、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

4. 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項

許可	許可年月日	許可事項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
☐ 有	年 月 日	農地法 第 条		氏 名	住 所
☒ 無					

※4 「許可を受けた者の住所・氏名」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

5. その他 ※5

都市計画法関係		農振法関係		その他 ※6
線引都市計画	未線引都市計画	農振地域内	農振地域外	
市街化区域	市街化調整区域	農用地 用途地域 区域	農用地 区域外	

※5 該当箇所に○印を付す。

※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。



1



2



3

4



5



6



(17 枚目)

7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



競第 1046号
令和 6年（ケ）第 94号
令和 6年12月 9日 現地調査
令和 7年 1月 7日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,680,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金 5,360,000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

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 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・物件1土地は現況建物敷地として利用されているが、忍野村農業委員会によると農地転用許可は出されていないため、本件土地は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。 ・物件3建物の登記上の床面積は1階：155.87㎡、2階：100.89㎡、合計256.76㎡であるが、現地での簡易計測等から1階：155.87㎡、2階：約99㎡、合計約254.87㎡であると判断した。 ・物件1土地と隣接土地との境界付近には境界標は見当たらず、各土地間の境界は不明確であるが、利用状況等は概ね公図通りである。 ・公図上物件2土地の西側は地区外となっており、同西側地区外は「旧土地台帳附属地図(1/600)」であったため、現況幅員との整合性が図れない。よって、物件2土地が村道に含まれるかどうかの判断は、公図の形状(物件2及びその延長等)、登記関係、現況、関係人の陳述等から判断して、村道の一部を構成していると判断した。			

物 件 目 録

1 所 在 南都留郡忍野村内野字道合
地 番 1021番3
地 目 畑
地 積 615平方メートル

所有者 A

2 所 在 南都留郡忍野村内野字道合
地 番 1021番9
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

所有者 A

3 所 在 南都留郡忍野村内野字道合 1021番地3
家屋 番号 1021番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 155.87平方メートル
2階 100.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.26平方メートル



物 件 目 録

共有者 B 持分 29 分の 13
共有者 C 持分 29 分の 16



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	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約8.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	
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 未指定 指定 70% 指定 200% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 638㎡(登記地積計) 形状 : ほぼ長方形 間口 : 北西側約22m 奥行 : 約29m 地勢 : 周辺は北東側から南西側に緩やかに下る傾斜地で、北東側隣接土地(1999番1)から低く、南西側隣接土地(1021番10、1021番11)からは高い。物件内は概ね平坦地である。	
接面道路の状況	北西側を現況幅員約4.5m舗装村道内釜線(建築基準法第42号1項1号)から約0～1m低く接面する中間画地である。幅約5mが村道と概ね等高になっており、出入りを確保している。物件2土地は同村道を構成する一部である。	
土地の利用状況等	物件3の建物等の敷地として利用されている。 建物等の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : なし 下水道 : なし(物件内に枳はあるが接続はしていない。接続する場合も受益者負担金は必要ないとのことである。) (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。	

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）：昭和56年9月5日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約13年（下記リフォームの程度等を考慮）
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」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	建物南側のフローリングが一部日焼けによる劣化があるが、5年程前に内外装リフォーム（外壁塗装、窓枠修繕等）をしたため比較的良好。但し、建物東隅付近の破風板が破損しているのと2階東側洋室の窓枠から雨水の浸入があるようでタオルが置かれていた。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・室内南側窓、玄関先からの富士山の眺望が良好である。 ・平成8年頃に基礎、柱を残し大規模リフォーム（在来工法からツーバイフォーに変更）したとのことである（登記上の平成9年3月30日一部取毀、変更、増築のことと思われる）。 ・建物2階には高さ平均1.5mに満たない、床面積に算入されない小屋裏収納がある。

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1
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8年6月22日新築 経過年数 : 約28年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング等 内壁 : 板張り等 天井 : あらわし等 床 : 土間コンクリート等 設備 : 電気設備、シャッター等
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	階 層 : 地上1階建て 現況用途 : 物置 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	普通(外壁の劣化、土間コンクリートのひび割れ等があるが概ね経年相応である。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・建物入口側が車庫、奥には棚等が造作されて物置として利用されている。

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、物件1については、標準的画地価格に建付減価等を行って建付地価格を求め、物件2については、標準画地価格に個別格差、地積を乗じて更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,800	1.01	615	1.00	11,680,000
2	18,800	0.05	23		20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 忍野-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/113 \div 18,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件+3 環境条件+10

$(100\%+3\%) \times (100\%+10\%) \div 113\%$

イ 個別格差：物件1：方位+1 物件2：村道の一部▲95

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	約254.87	0.19	8,720,000

ウ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数56年、経済的残存耐用年数13年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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%) × (経済的残存耐用年数13年 / 経済的全耐用年数56年)}
 $\times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.19$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	80,000	37.26	0.01	30,000

キ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	8,720,000	30,000	8,750,000

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、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、収益還元法は賃貸需要が脆弱な地域のため適用しなかった。

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	11,680,000	0.10	使用借権	1,170,000

イ土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,680,000	-1,170,000		0.90	0.60	5,680,000
2	20,000			0.90	0.60	10,000
3	8,750,000	+1,170,000	1.00	0.90	0.60	5,360,000
一括価格（合計）						11,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90（買受申出人は買受適格証明書を要する等市場性が劣る）

オ 競売市場修正：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）

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 忍野-1

所 在：山梨県南都留郡忍野村内野字上村4685番2
地 目：宅地
価 格：21,500円／㎡
位 置：富士急行線「富士山」駅約8kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：496㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北東側5.6m村道
用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅のほか事業所も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

物件1~3

内野

940

△962.1

946

946

△947.3

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。

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



登記年月日：平成9年4月8日

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。
令和6年8月26日 甲府地方方法務局 古田 出穂 事務所

登記官

請求番号：19-2

52369

各 階 平 面 図

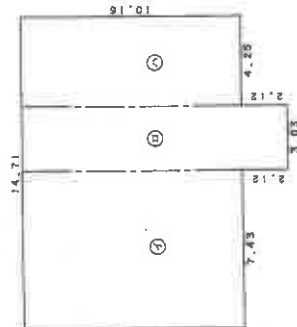
建 物 図 面 図

家屋番号 1021-3

物件3 各階平面図

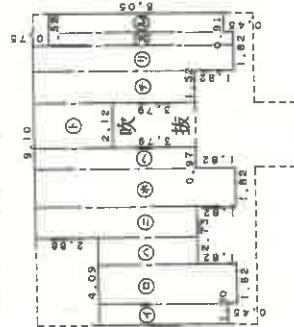
建物の所在 南都留郡忍野村内野字道合1021-3

主たる建物1階

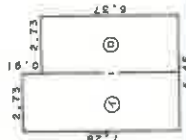


平成9年4月8日 登記

主たる建物2階



附属建物 (符1)



(日調延2)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(東海地)

(山梨県土地家屋調査士会第一川島)

A4判に縮小