

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	7,300,000 5,840,000	一括	1,460,000	41,630	14,899
1	3,820,000				
2	960,000				
3	2,010,000				
4	510,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲府市里吉一丁目

地 番 737番1

地 目 宅地

地 積 284.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地1

家屋 番号 737番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平
家建

床 面 積 85.95平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市里吉一丁目

地 番 737番2

地 目 宅地

地 積 149.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地2

家屋 番号 737番2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.32平方メートル

(現況)

床 面 積 約61平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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

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 2】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者 B 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】

隣地（公図上の「水」及び地番 7 2 1 番）との境界が不明確である。

【物件番号 2, 4】

物件 2 と物件 4 の各建物は、建物内部で往来できる構造となっている。

《 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 甲府市里吉一丁目
地 番 737 番 1
地 目 宅地
地 積 284.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市里吉一丁目 737 番地 1
家屋 番号 737 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平
家建
床 面 積 85.95 平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市里吉一丁目
地 番 737 番 2
地 目 宅地
地 積 149.07 平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市里吉一丁目 737 番地 2
家屋 番号 737 番 2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.32平方メートル

(現況)

床 面 積 約61平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第130号

令和 6年12月11日受理

令和 7年 1月17日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 甲府市里吉一丁目
 地 番 737番1
 地 目 宅地
 地 積 284.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地1
 家屋 番号 737番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平
 家建
 床 面 積 85.95平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市里吉一丁目
 地 番 737番2
 地 目 宅地
 地 積 149.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地2
 家屋 番号 737番2
 種 類 居宅

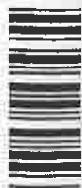


物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.32平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	甲府市里吉1丁目7-3	
土地	物件 1, 3	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地及び物件3の土地（西側部分の一部）上に、主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	物件1, 3の各土地は、物件2, 4の各建物の敷地として一体利用されていることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。	
建物	物件 2	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 として使用し、占有している ☐ 「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	1 昭和38年4月建築（登記記録上） 2 昭和38年6月8日当時の物件1, 3の各土地所有者は●A●●●, 物件2の建物所有者は●C●●●である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市里吉1丁目7-3		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 ☒ その他の者 上記の者が物件3の土地（ただし、西側部分の一部を除く。）上に、主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	物件1, 3の各土地は、物件2, 4の各建物の敷地として一体利用されていることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約61平方メートル		
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 として使用し、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 昭和39年7月建築（登記記録上） 2 昭和42年頃増築（物置部分） 3 平成26年頃増築（通路部分） 4 平成元年7月19日当時の物件3の土地所有者は●A●●，物件4の建物所有者は●B●●である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 3 関係)			
占有範囲		■全部 (物件 1) ■一部 (物件 3 のうち, 物件 2 の建物敷地部分)	
占有者		□債務者 ■●C●●	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居室 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人 (■●A●● (土地所有者) □ ()) 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 38 年 4 月 18 日	
最初の契約等	契約日	昭和 38 年 4 月 18 日頃	
	期間	昭和 38 年 4 月 18 日 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □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	
1 占有開始時期は, 物件 2 の建物の新築時期 (登記記録上) とした。 2 上記は, 物件 2 の建物の新築時期にかかる占有権原 (敷地利用権) に関して記載したものである。なお, 登記記録によると, 物件 2 の建物は, 「平成 8 年 8 月 2 日相続」を原因として, 上記土地所有者 (●A●●) が単独相続したことが認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 (物件) ☒ 一部 (物件 3 のうち, 物件 2 の建物敷地部分を除いた部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B ☒	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人 (☒ A ☒ (土地所有者) ☐ () 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 3 9 年 7 月 2 5 日	
最初の契約等	契約日	昭和 3 9 年 7 月 2 5 日頃	
	期間	昭和 3 9 年 7 月 2 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 3 9 年 7 月 2 5 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ 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	
占有開始時期は, 物件 4 の建物の新築時期 (登記記録上) とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真19、20のとおり。なお、本件各土地は、進入路部分を除き、ブロック塀や土留め、水路などで区画されている。
- 2 物件1、3の各土地（高）と北側隣地（地番719番）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、上記両土地の境界付近は、ブロック塀や土留めで区画されているほか、境界標も設置されているが、上記境界標との位置関係等から、ブロック塀や土留めは境界線上ではなく、物件1、3の各土地上に存在するものと推察される（以上、写真21、29、31、32参照）。
- 3 物件1の土地（高）と北西側隣地（地番721番）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、一部に土留めが認められるものの、両土地の境界付近は雑草の繁茂した一面地を形成していることなどから、その境界は、外観上、判然としない（以上、写真22、23参照）。
- 4 物件1の土地と西側隣地（地番735番2）との境界付近は、ブロック塀で区画されている。なお、両土地は、概ね等高である（以上、写真23、24参照）。
- 5 物件1の土地の南側に水路が存在する。なお、当該水路とその南側隣地（地番738番1）との境界付近に設置されている境界標を起点とし、公図を基に実施した簡易計測の結果等によると、公図上の「水」の北側部分を、本物件敷地として一体利用している可能性がある（以上、写真25ないし28、30参照）。
- 6 物件4の建物の東側に、●C●●（●A●●の亡父）の設置した物置が存在するが、当該物置は物件4の建物の壁及び道路に面したブロック塀を利用し、北・南側を木製の壁で囲んだ簡易な構造であること、外気遮断性に欠けることなどから建物とは認めない（附属構築物。以上、写真1、11、12参照）。
- 7 物件1の土地に、●A●●の設置した鉄骨造の構築物及び●C●●が設置したものと推察される下屋が存在する（写真13、14参照）。なお、当該下屋の屋根（一部）に損傷が認められる（写真15参照）。
- 8 物件2の建物の西側に、廃屋（構築物）が存在する、当該廃屋は、外気遮断性に欠けることなどから、建物とは認めない（以上、写真7、16ないし18参照）。
- 9 物件3の土地上に、電柱が設置されている（写真2参照）。
- 10 物件4の建物の屋根に、●A●●の設置した太陽光温水器が存在する（写真1参照）。
- 11 物件2、4の各建物は、建物内部で往来できる構造である（写真45、46参照）。
- 12 登記記録上、物件1、2の土地建物に、いずれも、昭和38年6月8日受付で、権利者を甲府中央信用組合とする条件付貸借権設定仮登記が登記されているが、現地確認した結果、甲府中央信用組合（現：山梨県民信用組合）の占有実態は認められない。

（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

13 物件2、4の各建物の天井に、雨漏り跡が認められる(写真34、50、52参照。なお、当該各写真は、複数ある雨漏り跡の一部を撮影したものであるが、関係人の陳述によると、屋根を追加設置したため、現在、雨漏りはしないとのことである。)。また、物件2の建物の台所の壁及び物件4の建物の底に損傷が認められる(写真42、58参照)。その他、物件2、4の各建物につき、床の沈み込みの認められる箇所が複数存在する。

14 物件2、4の各建物につき、上記以外にも、経年劣化により、不具合箇所の存在する可能性がある。

15 公図上の「水」及び下記隣地(登記記録上の記載は下記のとおり)との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
721番	宅地	685.74㎡	●D●●●

16 本物件に近接し、水路として使用されている土地(登記記録上の記載は下記のとおり)は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
692番2	用悪水路	30㎡	甲府市

(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
●A●●● (所有者)	1 私は、物件1、3の各土地及び物件2の建物の所有者です。 2 昭和35年10月14日に、物件1、3の各土地を購入しました。物件2の建物は、昭和38年4月18日に、私の父である●C●●●が建てた建物ですが、平成8年8月2日に、父が亡くなったため、私が、この建物を単独相続しました。 3 物件4の建物は、昭和39年7月25日に、私の妻である●B●●●が建てた建物です。 4 物件4の建物が築造された二、三年後である昭和42年頃、私が物件4の建物の物置部分を増築しました。 5 また、上記物置部分を増築した頃、私の父が、物件4の建物の東側に、物件4の建物の壁と道路沿いにあるブロック塀を利用して物置を造りました。 6 今から10年くらい前である平成26年頃、物件2、4の各建物の雨漏りを解消するため、従前からあった屋根の上に新たな屋根を重ねて設置しました。屋根を追加設置したため、本件各建物で、雨漏りしている箇所は、現在ありません。なお、その際、物件2の建物と物件4の建物とを、内部で行き来できるように改修（増築）しました。 7 物件2、4の各建物に、現在、私と妻の2人で暮らしています。なお、台所ではIHクッキングヒーターを使用しており、風呂は灯油で沸かしています。プロパンガスは使用していません。 8 私と●C●●●は親子ですし、また、物件2の建物の新築当初から、私もこの建物に住んでいたこともあり、私（同建物敷地所有者）と父との間で、地代の支払に関する取決めをしたことはありませんでした。父は、無償で、上記建物の敷地として、本件各建物を使用していました。 9 また、私と●B●●●は夫婦で、物件4の建物の新築当初から、私たち家族が同建物を使っていたものですから、私と妻との間で、地代の支払に関する取決めをしたことはありません。 10 本件各建物の南側に設置してある鉄骨造の構築物は、今から30年くらい前である平成6年ころ、私が、藤棚として設置したものです。

(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
●A●●● (所有者)	11 物件2の建物の西側に廃屋があります。この廃屋は、物件2の建物の築造後、半年くらい経った昭和38年10月頃、私の父が建てた建物です。この建物は、今から10年くらい前的大雪で倒壊し、現在、人が住める状態ではありません。 12 物件3の土地上に、電柱が設置されています。3年に1回程度、電力会社から、電柱設置料をもらっています。 13 物件4の建物の屋根に、私の設置した太陽光温水器があります。なお、この温水器は不具合があり、現在、使用していません。 14 登記記録上、物件1、2の土地建物に、権利者を甲府中央信用組合（現：山梨県民信用組合）とする条件付賃借権設定仮登記が登記されていることですが、現在に至るまで、山梨県民信用組合が本物件を使用したことはありません。 15 本物件の南側に水路があります。簡易計測の結果等によると、当該水路の北側部分を、本物件の敷地として一体利用している可能性があるとのことですが、水路の北側部分を、本物件の敷地として一体利用していることは認識しています。しかし、山梨県や甲府市などから、何も言われたことはありません。

(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)

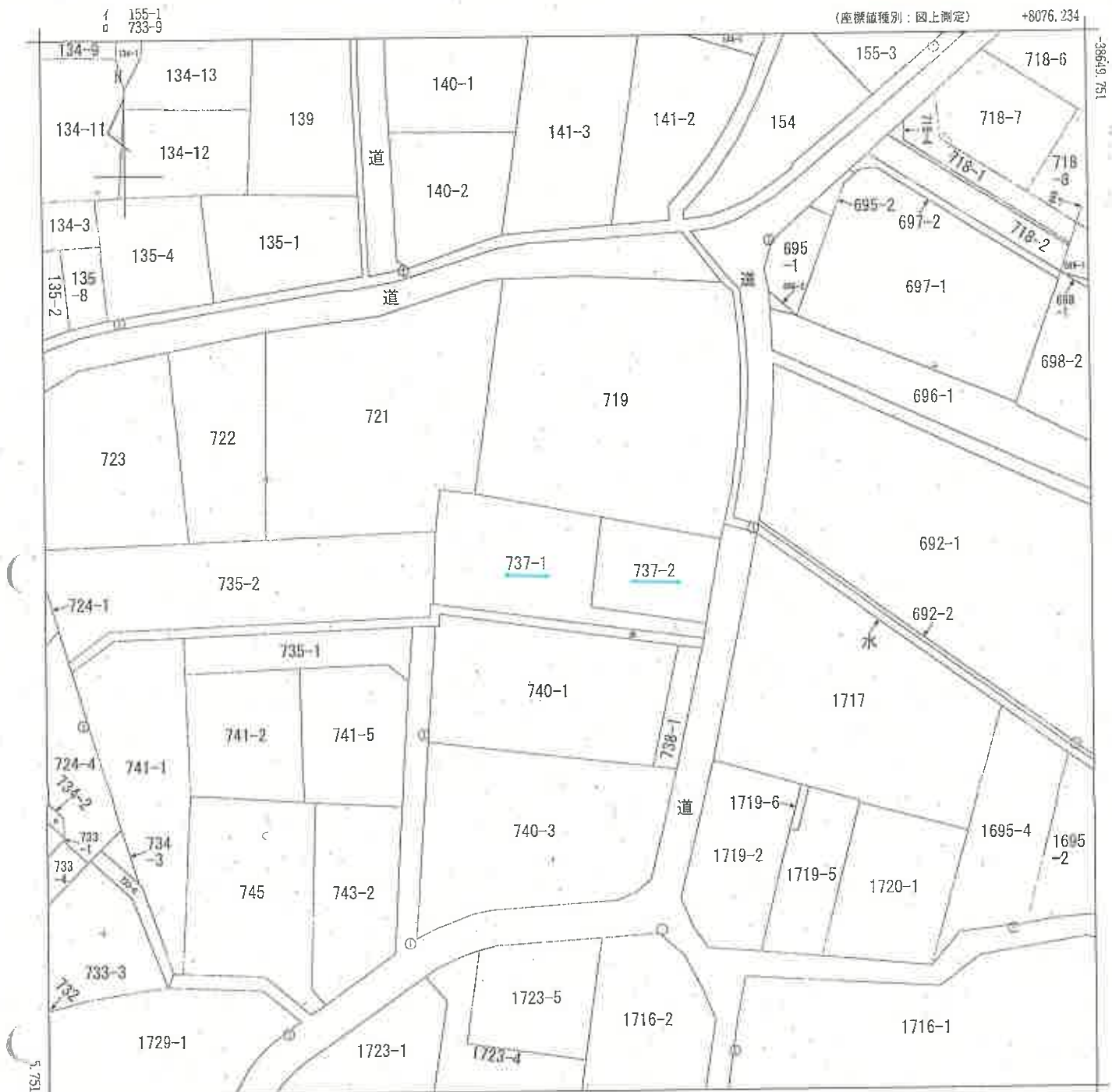
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月13日(金)	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）
6年12月17日(火)	当庁執行官室	所有者（●A●●）宛て占有関係照会書送付（郵送）
6年12月18日(水) 9:30-12:00	物件所在地 （1回目）	現況調査，外観写真撮影 建物所有者（●B●●）と面談
7年 1月15日(水) 14:00-16:00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者（●A●●）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 を立ち合わせ、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



(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

里吉1丁目

請求部	所在	甲府市里吉一丁目					地番	737番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)	平成1年8月		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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年11月1日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M49875

登記官

日

(1/1)

登記年月日：昭和38年5月9日

200247

家屋番号

737-1

建物の所在

甲府市寺町寺町 707-1

里古一丁目

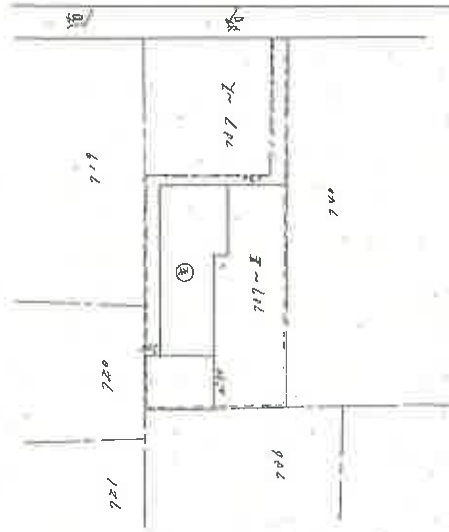
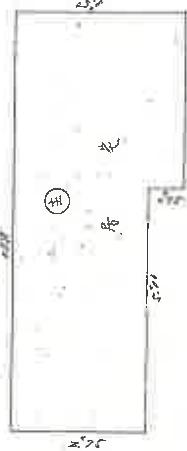
建築物図面

製作年月日
昭和38年4月19日

作者

-

木造世帯用金網板葺平屋建居を



(床面積) 8.50 2.75 ~ 2.0075
 0.50 2.75 ~ 2.625
 計 26.0075

$$28 = \frac{1}{500}$$

縮尺

1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和38年5月9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。

(甲府地方法務局管轄)

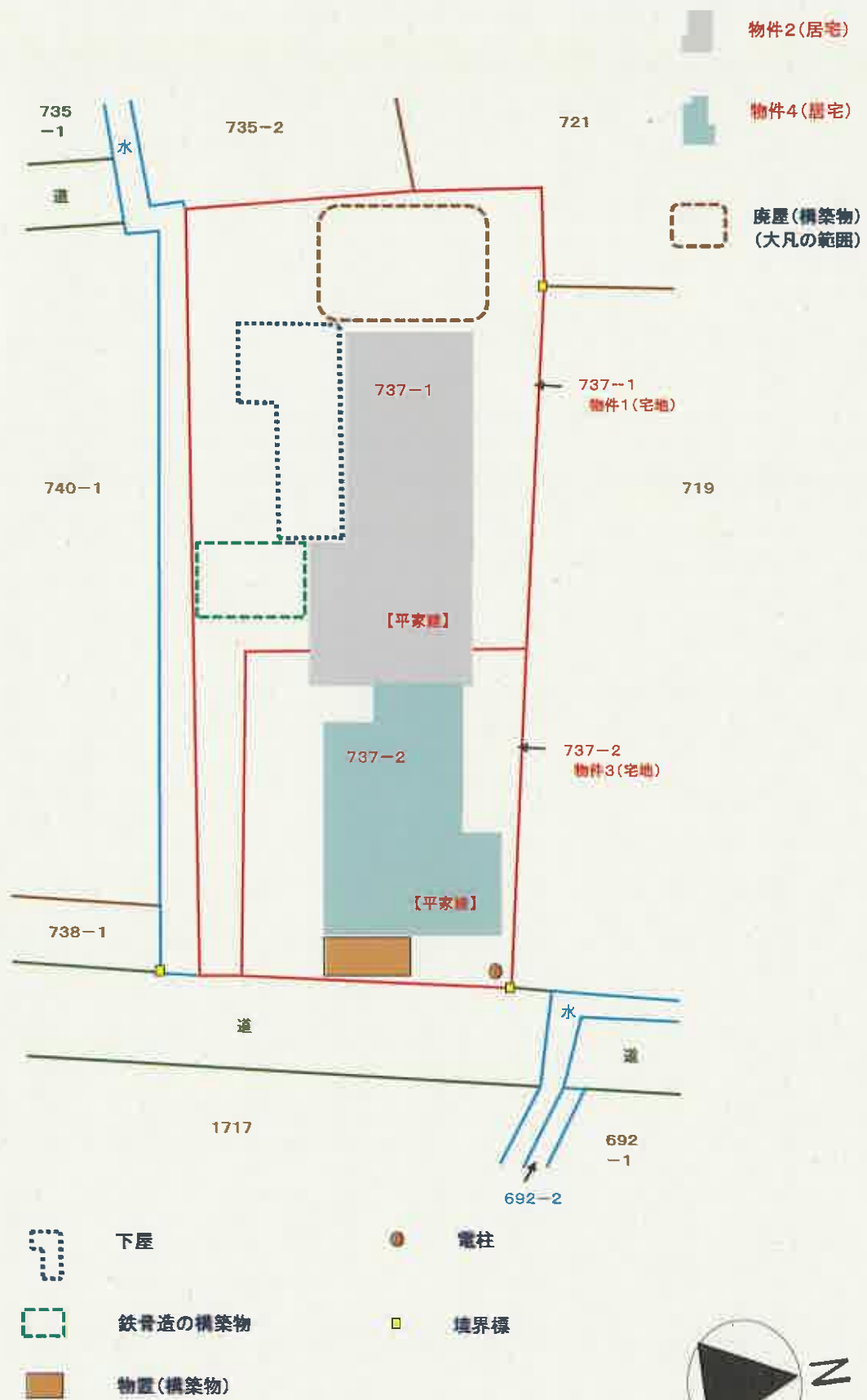
令和6年11月1日

東京法務局港出張所

登記簿

写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

（ 14 枚目 ）

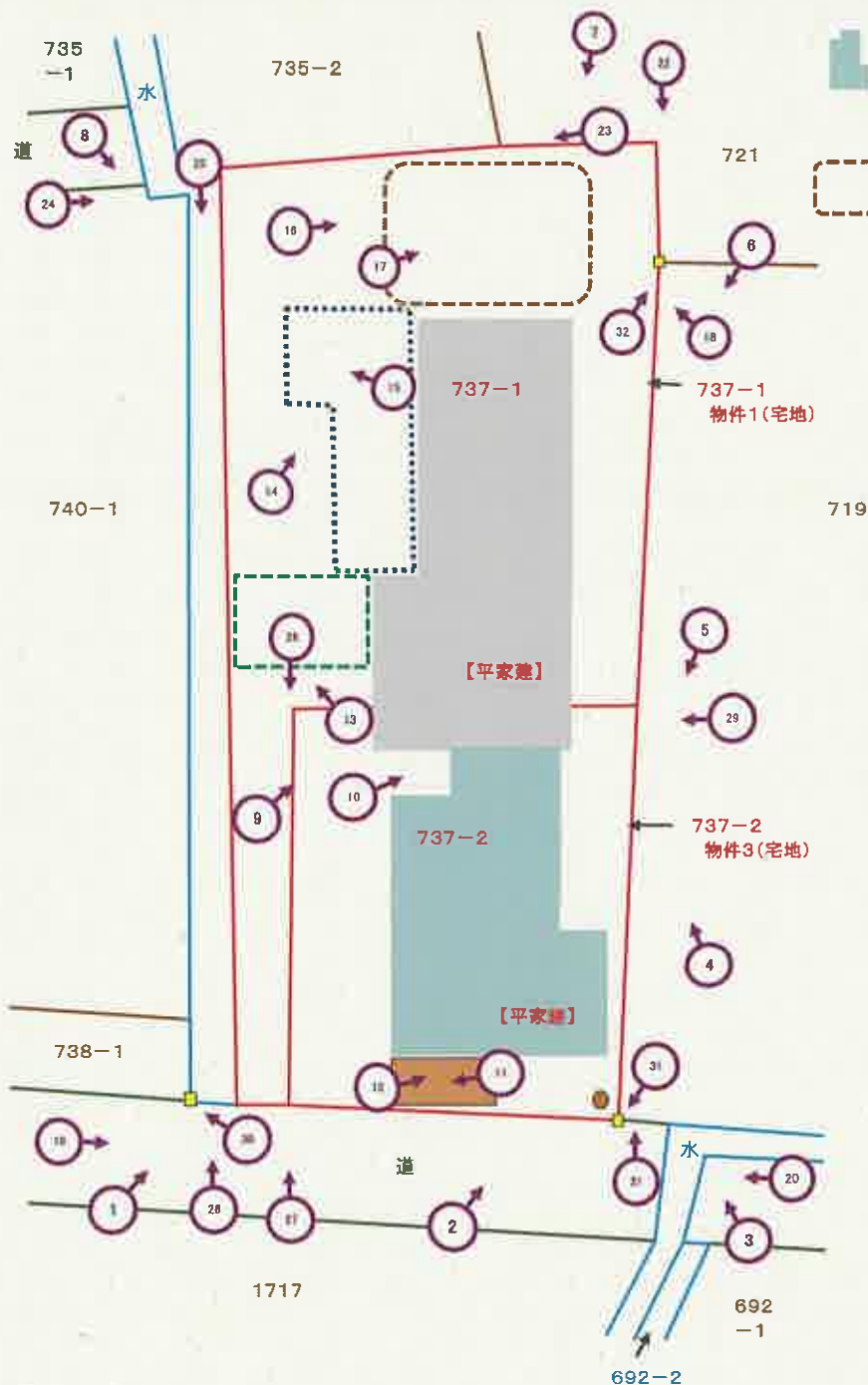
写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図

物件2(居宅)

物件4(居宅)

廃屋(構築物)
(大凡の範囲)



下屋



電柱



鉄骨造の構築物



境界標



物置(構築物)



【申立外の近隣地(9筆)を表示】

(15 枚目)

平成26年頃増築された箇所

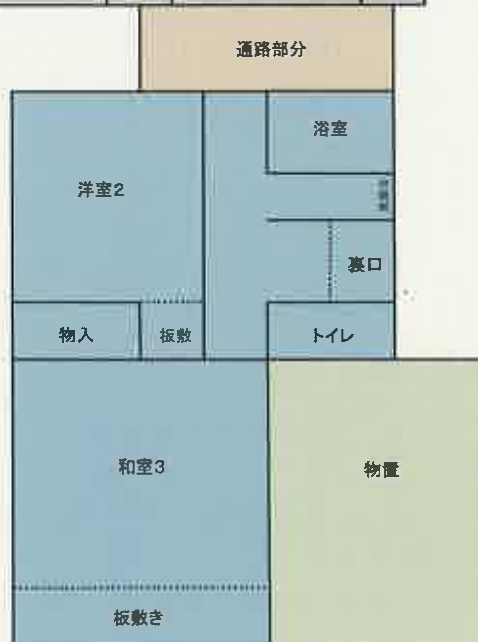
昭和42年頃増築された箇所

間取図（物件2，4）

物件2(居宅)



物件4(居宅)



【1階】

間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【1階】

↑
物件4(住宅)

(17 枚目)

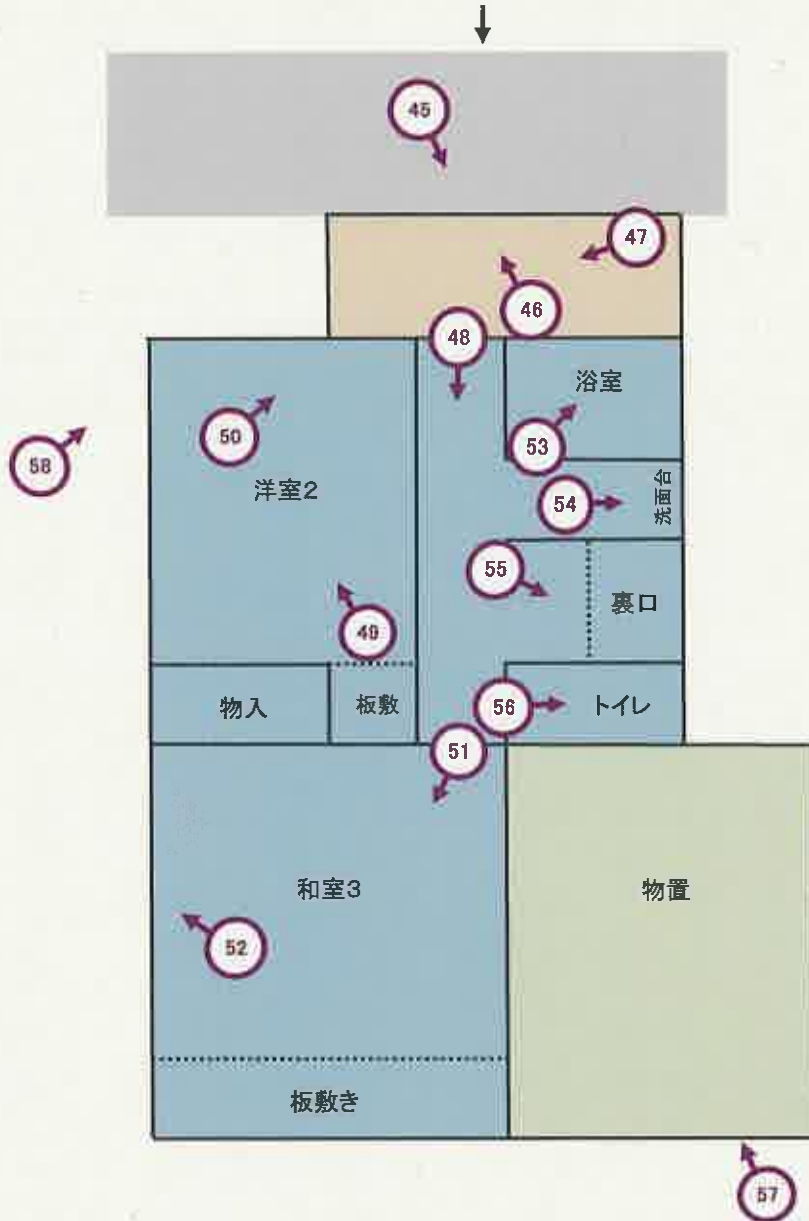
平成26年頃増築された箇所

昭和42年頃増築された箇所

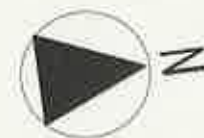
間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向

物件2（居宅）



【1階】



1

太陽光温水器

物件4(居宅)



物置(構造物)

2

物件4(居宅)



3

物件4(居宅)



4

物件4(居宅)

物件2(居宅)



5

物件4(居宅)

物件2(居宅)



6

物件4(居宅)

物件2(居宅)



7

物件2(居宅)



廃屋

8

物件2(居宅)



9

物件2(居宅)



玄関付近を撮影したもの

10



物件2(居宅)と物件4(居宅)の結合部付近を撮影したもの

11



物置内部を撮影したもの

12



物置内部を撮影したもの

13



鉄骨造の構築物を撮影したもの

14



下屋を撮影したもの

15



下屋の屋根の損傷箇所を撮影したもの

16



廃屋方向を撮影したもの

17



廃屋内部を撮影したもの

18



廃屋方向を撮影したもの

19

物件4(居宅)



接道関係

20

物件4(居宅)



接道関係

21

北側隣地
(719)



物件3(宅地)

22



北西側隣地
(721)

物件1(宅地)

23



24



25

物件1(宅地)

南側近隣地
(740-1)



公園上の「水」

26

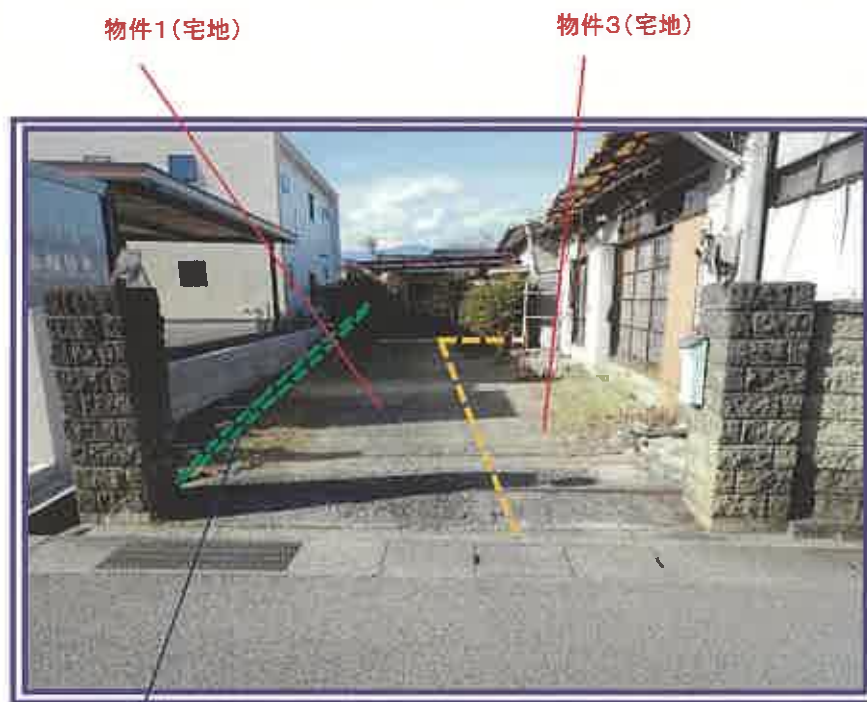
南側近隣地
(738-1)

物件3(宅地)



物件1(宅地)

27



公図上の「水」のうち、本物件敷地として一体利用している可能性のある箇所(大凡の範囲)

28



公図上の「水」のうち、本物件敷地として一体利用している可能性のある箇所(大凡の範囲)

29

物件3(宅地)

物件1(宅地)



30

南側近隣地
(738-1)

公園上の「水」



境界線

31



32



33



洋室1(物件2)

34



天井の雨漏り跡を撮影したもの(洋室1, 物件2)

35



広縁(物件2)

36



広縁(物件2)

37



和室1(物件2)

38



和室2(物件2)

39



台所(物件2)

40



シンク付近を撮影したもの(物件2)

41



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの(物件2)

42



台所の壁に損傷が認められる状況を撮影したもの(物件2)

43



玄関(物件2)

44



トイレ(物件2)

45



物件2の建物内から、物件4の建物との結合部方向を撮影したもの

46



物件4の建物内から、物件2の建物との結合部方向を撮影したもの

47



通路部分(物件4)

48



通路部分から廊下方向を撮影したもの(物件4)

49



洋室2(物件4)

50



天井の雨漏り跡を撮影したもの(洋室2, 物件4)

51



和室3(物件4)

52



天井の雨漏り跡を撮影したもの(和室3, 物件4)

53



浴室(物件4)

54



洗面台(物件4)

55



裏口付近を撮影したもの(物件4)

56



トイレ(物件4)

57



物置(物件4)

58



底の損傷箇所を撮影したもの(物件4)

競第 00557号
令和 6年（ケ）第 130号
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月23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
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3, 8 2 0, 0 0 0 円
物件2	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件3	金 2, 0 1 0, 0 0 0 円
物件4	金 5 1 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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、3の土地価格は物件2、4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2、4の価格は当該土地利用権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 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
4	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁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の主である建物の現況は以下のとおり。 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約61㎡ 増改築が行われている。 昭和42年頃 物置部分 平成26年頃 通路部分（物件2と物件4の間） ・ 上記の平成26年頃の通路部分の増築により、物件2と物件4は内部で行き来ができるようになっている。 ・ 一部隣接地との境界が不明確である。 ・ 物件1の南側の水路の一部が本件物件と一体化している可能性がある。 ・ 物件4の壁等を利用した簡易な物置が存する。物件4の附属構築物とし、経済的価値はないものと判断した。 ・ 物件1上に鉄骨製の構築物や下屋が存するが、経済的価値はないものと判断した。			

特記事項
・ 物件2の西側に廃屋が存する。経済的価値はないものと判断した。 ・ 物件3上に電柱が存する。 ・ 物件2は昭和38年新築の鉄筋コンクリートブロック・木造、物件4は昭和39年新築の鉄筋コンクリートブロック造である。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

1 所 在 甲府市里吉一丁目

地 番 737番1

地 目 宅地

地 積 284.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地1

家屋 番号 737番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平
家建

床 面 積 85.95平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市里吉一丁目

地 番 737番2

地 目 宅地

地 積 149.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 甲府市里吉一丁目 737番地2

家屋 番号 737番2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.32平方メートル

所有者 B



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 3）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「善光寺」駅の南方道路距離約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	幹線道路（通称；青沼通り）北側に位置する、戸建住宅を中心として農地等も見られる地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 （規模、形状等）	規模 : 433.48㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約34m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	東約4.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2、4の敷地として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本件物件で使用中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（東側市道に本管理設されているも本件物件は接続していない）	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。	

2 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和38年 4月18日新築 61.8年 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリートブロック・木造 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル コンクリート、繊維壁等 板貼等 畳等 電気、給排水設備等
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	地上1階建て 居宅 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（床の沈み込み、建具への白アリ被害、天井の雨漏り跡、内壁の損傷等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・甲府市では建築確認に関する資料は昭和46年以降建築分しか保管されていないため、確認済証や検査済証が交付されているかは不明。 ・トイレは汲み取り式。 ・屋根を二重にしたため、現在雨漏りはないとのこと。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

3 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和39年 7月25日新築 60.5年 ほぼ満了 ※昭和42年頃、平成26年頃に増改築が行われている。
仕様	構造 鉄筋コンクリートブロック造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル 内壁 コンクリート等 天井 板貼等 床 板貼等 設備 電気、給水設備等	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅	
品等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（床の沈み込み、天井の雨漏り跡、内壁の損傷等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・甲府市では建築確認に関する資料は昭和46年以降建築分しか保管されていないため、確認済証や検査済証が交付されているかは不明。 ・トイレは汲み取り式。 ・不具合があるため現在使用していない太陽光温水器が屋根に存する。配管の不具合があるとのこと。 ・屋根を二重にしたため、現在雨漏りはないとのこと。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (土地)

物件1、3の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等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 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	42,900	0.86	284.41	0.80	1.00	8,390,000
3	42,900	0.86	149.07	0.80	1.00	4,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$40,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/93 \div 42,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.20%を補正 { $100\% + (-0.20\% \div 12\text{ヶ月} \times 13\text{ヶ月}) \div 99.8\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性▲5)

環境条件(居住環境▲2)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.02) \}$ $\times 100 \div 93$

イ 個別格差：画地条件(規模▲10 間口・奥行の関係▲5 方位+2)

合計 { $(1.00-0.1) \times (1.00-0.05) \times (1.00+0.02) \}$ $-1 \div -0.13$

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { $(1.00-0.13) \times (1.00-0.01) \}$ $\div 0.86$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：0.80（建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した）

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件2, 4 (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。

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 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	180,000	85.95	0.0005	1.00	10,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：85.95㎡

ウ 現価率：経過年数、保守管理の状態等も勘案のうえ、現価率を上記のとおり判断した。

エ 市場性修正率：1.00

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 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	180,000	約61	0.0005	1.00	10,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約61㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等も勘案のうえ、現価率を上記のとおり判断した。

エ 市場性修正率 : 1.00

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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、物件2、4は築後60年以上経過していることを鑑み、収益還元法は適用しなかった。

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) $ア \times イ = ウ$
1	8,390,000	0.20	使用借権	1,680,000
3	4,400,000	0.20	使用借権	880,000

関係人の陳述等から土地利用権原は使用借権と判断した。なお、物件2は物件3上にも一部存するが、その割合は些少であると判断したため、物件2の土地利用権は物件1に、物件4の土地利用権は物件3に及ぶものとした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	8,390,000	-1,680,000	0.95	0.60	1.00	1.00	3,820,000
2	10,000	+1,680,000	0.95	0.60	1.00	1.00	960,000
3	4,400,000	-880,000	0.95	0.60	1.00	1.00	2,010,000
4	10,000	+880,000	0.95	0.60	1.00	1.00	510,000
一括価格 (合計)							7,300,000

ウ 市場性修正率 : 0.95 (物件2、4にアスベストが使用されている可能性がある▲5
 $1.00 - 0.05 = 0.95$)

エ 競売市場修正率 : 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)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-24

所 在：甲府市里吉1丁目97番4

「里吉1-2-26」

価 格：40,800円／㎡

位 置：JR身延線「善光寺」駅の南方道路距離約1.1kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：227㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：西側4.0m私道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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



縮尺: 1 / 10,000

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。

0 250 500m

200247

家 庭 番 号

建築物の所在
甲は市
~~乙は市~~
727~1

三十一 扣 田

木造要鉛以寺綱板葺平表裏号宅

③

(京南補)	8.50	2.75	2.2.2.75
	8.50	0.75	2.2.2.5
		計	26.00 $\frac{1}{2}$

11200

(全國土地家屋調查會連合會用紙)

653849

地区整理番号: M49876

平壤ニ在リテ

登記年月日：昭和39年8月6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。
(甲府地方支務局管轄)
令和6年11月1日 東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号 M49877

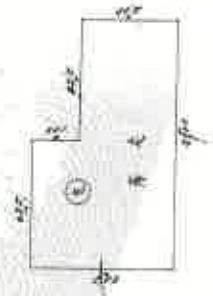
縮小に4A

図面
平面図
建物各階図

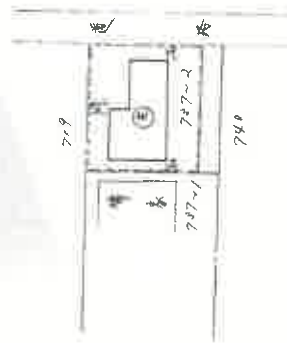
家屋番号	200248	737-2
建物の所在	甲府市里吉一丁目 737-2	

里吉一丁目

鉄筋コンクリート造2階建て共同住宅



25.0 x 11.0 = 275.0
5.0 x 2.0 = 10.0
285.0



製作年月日	昭和39年8月4日
製作者	
申請人	

昭和39年8月6日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500