

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月15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 9月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18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 9月19日 午前 9時30分から 令和 7年 9月24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 8月15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	10,410,000 8,328,000	一括	2,082,000	111,141	0
1	1,670,000				
2	3,650,000				
3	5,090,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 620 番 1

地 目 宅地

地 積 353.00 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

2 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 611 番 1

地 目 宅地

地 積 774.00 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

3 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田 620 番地 1、611 番地 1

家屋 番号 620 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 154.37 平方メートル

2 階 38.92 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.72 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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】

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】

隣地（公図上の「水」、地番595番1及び595番2）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 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 6 2 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

2 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 6 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

3 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田 6 2 0 番地 1、6 1 1 番地 1

家屋 番号 6 2 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 4 . 3 7 平方メートル

2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.72 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3



令和6年(ケ)第147号

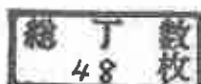
令和 7年 1月17日受理
令和 7年 2月20日提出

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 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 620 番 1

地 目 宅地

地 積 353.00 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

2 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 611 番 1

地 目 宅地

地 積 774.00 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 3

3 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田 620 番地 1、611 番地 1

家屋 番号 620 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 154.37 平方メートル

2 階 38.92 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.72平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県笛吹市一宮町国分620の1番地			
土地	物件 1, 2			
現況地目	■宅地（物件 1, 2） □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	■土地共有者 □その他の者 上記の者が物件1, 2の各土地に、主に下記共有建物を所有し、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, 2の各土地は、下記建物の敷地として一体利用されていることから、上記各土地の境界が、外観上、判然としない。			
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	■建物共有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として管理し、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58年7月建築（登記記録上。主である建物） 2 昭和58年頃建築（附属建物符号1） 3 平成 4年頃建築（附属建物符号2）			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真15、16のとおり。本件各土地は一团となり、進入路部分を除き、石垣や擁壁、側溝などで区画されている。なお、本件各土地の東側に位置する道路は、概ね、北側から南側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。この影響もあり、進入路部分は等高であるものの、北側部分は本件各土地が、南側部分は道路が、それぞれ若干高い。
- 2 公図上、物件2の土地と、その南側近隣地（地番610番1、608番）との間に「水」が介在しているが、現地には水路はなく、境界付近に石積みが存在する。当該石積みが、物件2の土地と「水」との境界付近に置かれているのか、あるいは、「水」と上記南側近隣地との境界付近に置かれているのかは判然としない。関係人の陳述によると、公図上の「水」が物件2の土地と一面地を形成している可能性がある。なお、物件2の土地と、上記南側近隣地は、概ね等高である（以上、写真17、18参照）。
- 3 物件2の土地と南側近隣地（地番597番1）との間に水路（側溝。一部）が存在する。なお、物件2の土地（高）と上記南側近隣地（低）との間に若干の高低差が認められる（以上、写真20ないし23参照）。
- 4 物件1、2の各土地（高）と西側隣地（地番595番1）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は石垣で区画されているが、石垣のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（以上、写真23ないし26参照）。
- 5 物件1の土地（高）と北側隣地（地番595番2）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は石垣で区画されているが、公図に基づく簡易計測の結果等により、石垣の位置と境界の位置は必ずしも一致していないものと観察した（以上、写真26ないし28参照）。
- 6 現地の状況及び関係人の陳述によると、本物件にかかる雨水や生活排水などが、西側隣地（地番595番1）及び北側隣地（同番2）との境界付近に設置されている排水管を経由し、同北側隣地の地下に埋設されている排水管を通過して排出されている（写真25ないし27、29参照）。当該土地共有者から、上記排水管の利用等について、買受人と協議をしたい旨の申入れがある。
- 7 物件1の土地上に井戸（付帯設備を含む。）が存在する（写真63、64参照）。
- 8 物件2の土地上に、電柱が設置されている（写真30参照）。
- 9 物件1の土地上にある軽量鉄骨造の構築物を土台として、●E●●の設置した太陽光温水器が存在する（写真7参照）。
- 10 物件3主である建物の2階に屋根裏が設置されている（写真50参照）。当該建物の2階床面積は、屋根裏部分を含めずに算定した。
- 11 物件3主である建物の、1階居室（間取図中の「和室4」）の襖や、1階階段付近及び1階廊下の各壁のクロスに損傷が認められ、2階居室（間取図中の「和室5」）の障子（複数箇所）が破れている（以上、写真57ないし60参照。なお、他の居室の襖や障子、廊下等の壁のクロスにも、同様の損傷箇所が複数認められる。）。その他、物件3主である建物の基礎部分に亀裂が認められる（写真61参照）ほか、物件3附属建物符号1（物置）につき、窓ガラスの損傷箇所が段ボールで覆われている（写真62参照）。

（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

- 12 物件3の建物（附属建物を含む。）につき、上記以外にも、経年劣化等により、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 13 物件3主である建物内で、郵便物を現認することはできず、現認できたのは、オルガン、コタツ及び照明器具のみであった。また、関係人の陳述のとおり、電気及び水道の供給は、いずれも停止されており、ガスボンベも撤去されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できない。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件共有者が管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。
- 14 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
595番1	畑	1263㎡	●D●● 外
595番2	雑種地	474㎡	●D●● 外

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住民 (南側近隣地耕作者)	1 私は、南側近隣地（地番608番）を耕作している者です。 2 上記土地及び隣地（地番610番1）の北側境界付近に石が積まれています。この石積みは、私の生まれる前からこの場所にあるもので、これまで石積みを移動したとの話を聞いたことはありません。 3 私の記憶では、石積みよりも北側に、水路があったと思います。

(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
●D●● (共有者)	1 私は、本件土地建物共有者です。 2 本件土地建物は、元々、私の夫である●E●●のものでしたが、令和3年7月8日に、夫が亡くなったため、私と子らが法定相続しました。 3 私たち家族は、令和6年1月頃、本物件から引っ越しました。しかし、滞留している郵便物がないか、定期的に確認しています。なお、引っ越し際、電気及び水道の供給を停止してもらい、ガスボンベも取り外してもらいました。 4 母屋（物件3主である建物）は、昭和58年7月10日に夫が建てた建物です。なお、物置（物件3附属建物符号1）は、母屋と同時期である昭和58年頃に、居宅（同符号2）は、平成4年頃だったと思いますが、いずれも、夫が築造しました。 5 母屋を建ててから5年くらい経った平成元年頃、夫が太陽光温水器を設置しました。この温水器は、平成27年頃まで使用していましたが、その後は使用していません。 6 本物件内に、井戸があります。今から10年くらい前に、水を汲み上げるモーターが壊れたため、その後、井戸は使っていません。 7 本件土地上に電柱が設置されています。電力会社から、3年に1回程度、数千円程度もらっています。 8 以前、西側隣地（地番595番1）などは田でした。その田へ水を引入れるための水路が、石積みよりも北側にありました。しかし、いつの間にか、その水路が分からない状態となりました。公図上の「水」と物件2の土地との境界がどこなのか、私には分かりません。 9 本物件の雨水や生活排水、あるいは、池の水は、上記西側隣地及び北側隣地（地番595番2）との境界付近に設置されている排水管を経由し、当該北側隣地の地下排水管を通過し、その北側にある水路に流れています。本件土地の東側にある道路の地下に、将来、下水道ができる予定だと聞いています。当該下水道が完成するまでの間、上記排水管が使用されることはやむを得ないと考えています。当該排水管利用等について、買受人と協議をしたいと考えています。 10 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。 11 私たち家族が母屋に住んでいた頃、建物内で猫を飼っていました。襖や壁のクロスなどに、猫の引っ掻き傷が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 2月 4日(火) 9:30-12:20	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 近隣住民から聴取
7年 2月10日(月) 9:00- 9:30	共有者住所地 (甲府市山宮町)	共有者と面談
7年 2月12日(水) 10:00-11:50	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影
7年 2月17日(月) 13:30-15:10	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影

(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 2月17日
目的物件は不在であったため、立会人 ●F●● を立ち会わせ、本件共有者から事前に借用していた鍵を用いて解錠し、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。

☐

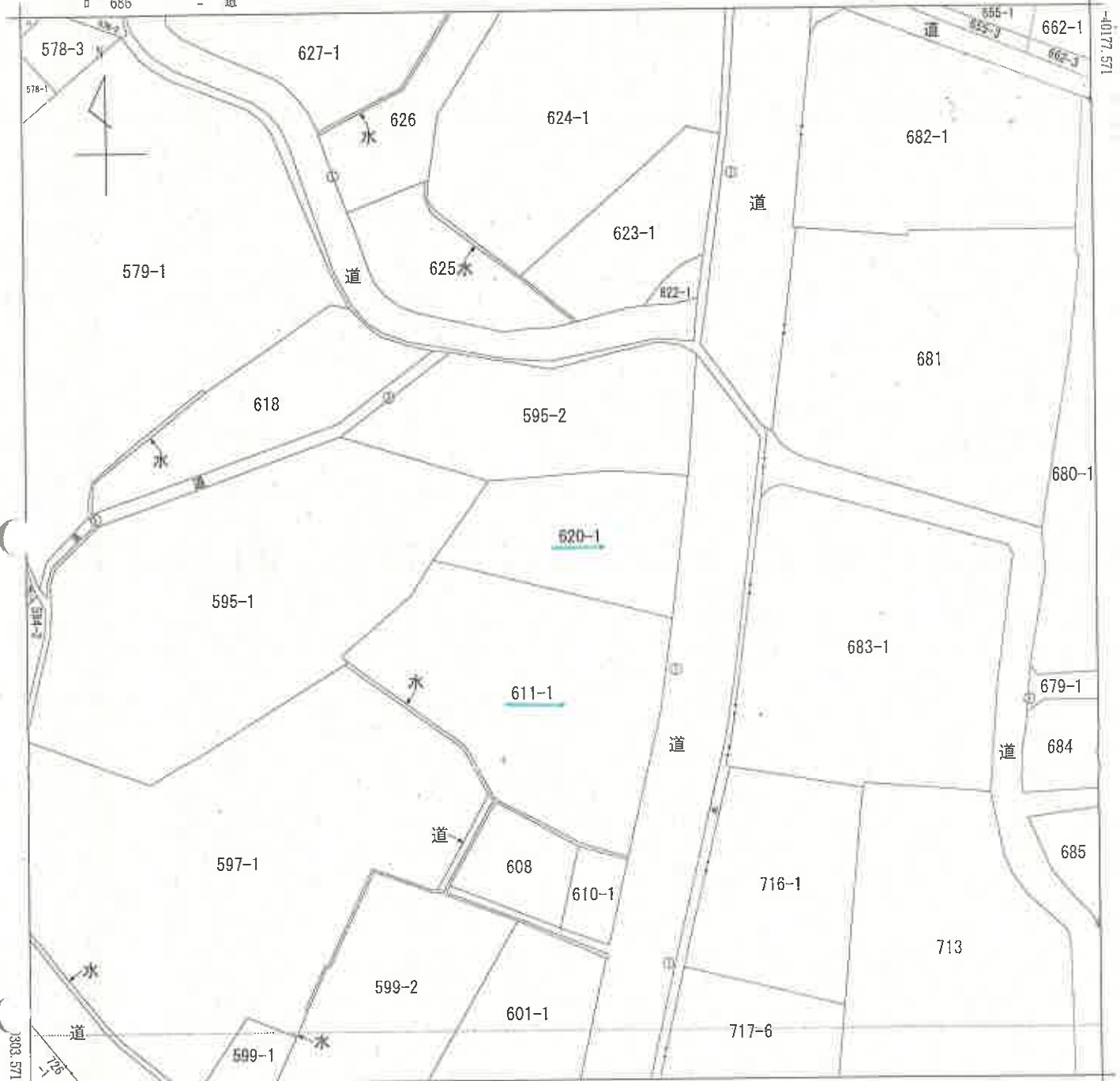
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 680-3
□ 686ハ 578-1
ニ 道

ホ 594-3

(座標値種別：図上測定)

+16915.711



+16790.711 (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。

地番区域見出

一宮町国分

請求部	所在	笛吹市一宮町国分字北前田				地番	620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	昭和54年3月				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6年12月16日
甲府地方務局

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成12年11月20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12月16日 甲府地方方法務局 登記官

(9 枚目)

407913

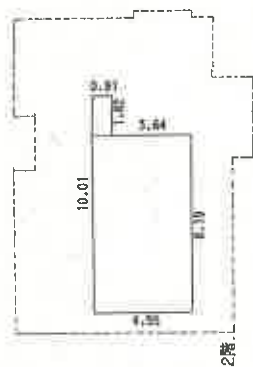
各階平面図

建物図面
各階平面図

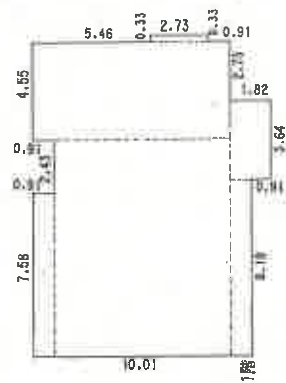
家屋番号 620番1

建物の所在 草八代町一宮町分字北前田620番地1.611番地1
山梨県笛吹市一宮町分

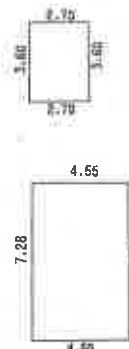
平成12年11月20日登記



(2階) 求積	
4.55	X
0.91	X
8.19	
1.82	
計 38.9207	



(1階) 求積	
0.91	X
9.10	X
0.91	X
1.82	X
4.55	X
0.33	X
7.58	
10.01	
8.19	
3.64	
9.10	
2.73	
計 154.3724	



(付1) 求積	
4.55	X
7.28	
= 33.1240	

(付2) 求積	
2.70	X
3.60	
= 9.7200	



(長縮率)

作製者 封家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物調査士会統一用紙)

(日調通12)

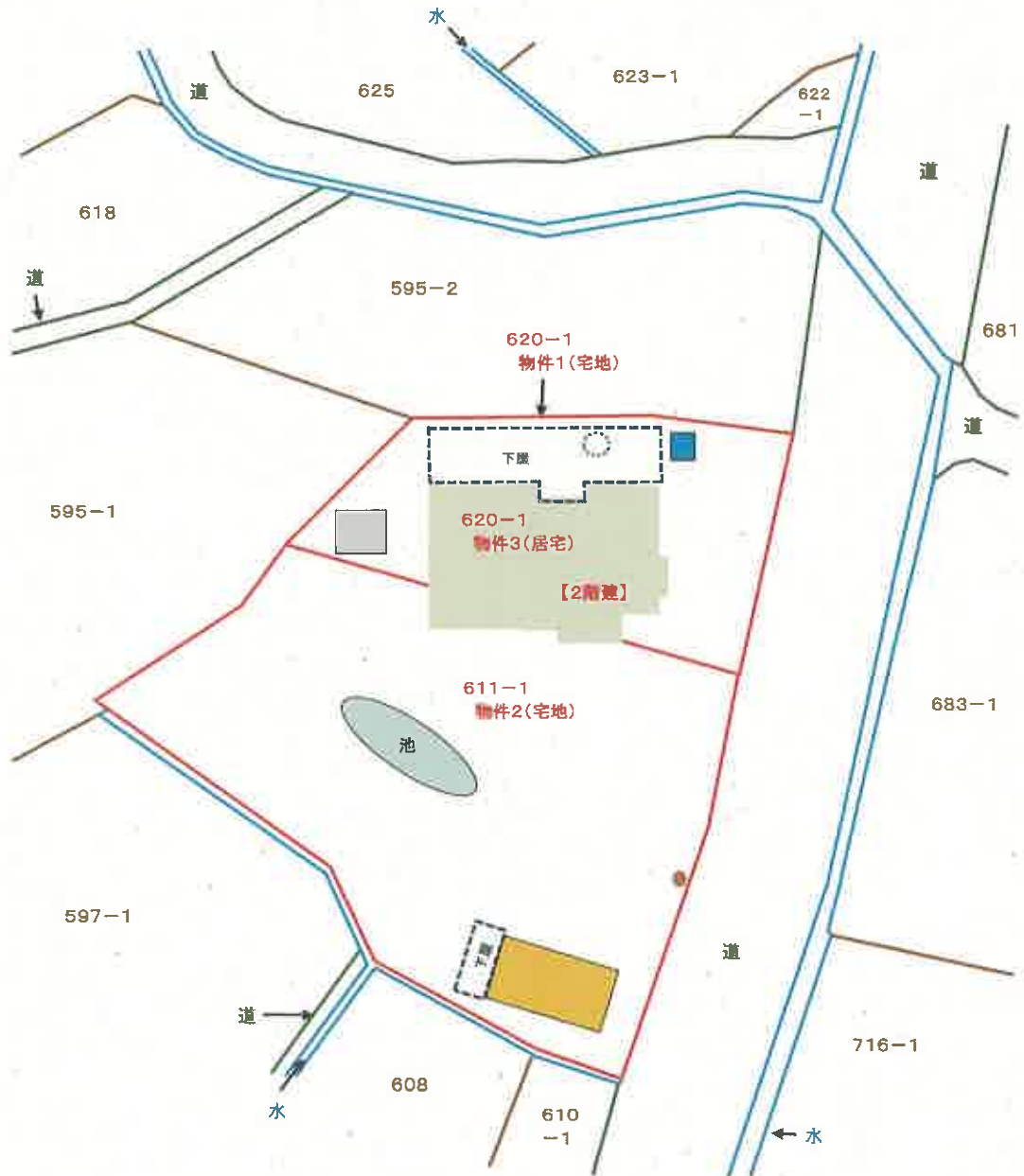
A4判に縮小

請求番号：30-1

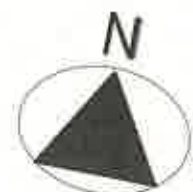
土地建物位置概略図

- 物置(物件3附属建物符号1。平家建)
- 居宅(物件3附属建物符号2。平家建)

写真撮影
位置・方向



- 太陽光温水器(軽量鉄骨造の土台(構築物)あり)
- 井戸(付帯設備を含む。)
- 電柱



【 申立外の近隣地 (1 2 筆) を表示 】

(10 枚目)

土地建物位置概略図



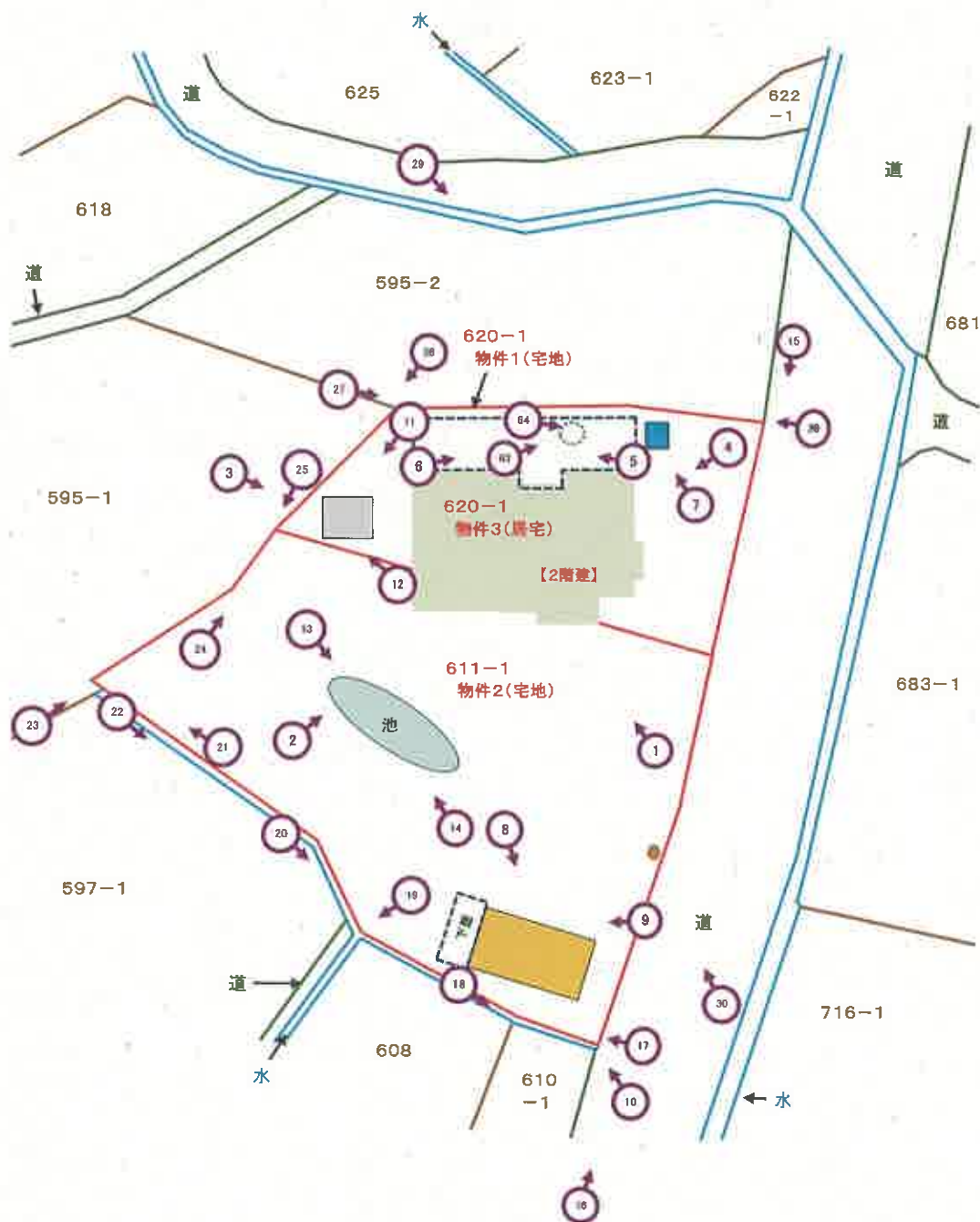
物置(物件3附属建物符号1。平家建)



居宅(物件3附属建物符号2。平家建)



写真撮影
位置・方向



太陽光温水器(軽量鉄骨造の土台(構築物)あり)



井戸(付帯設備を含む。)



電柱

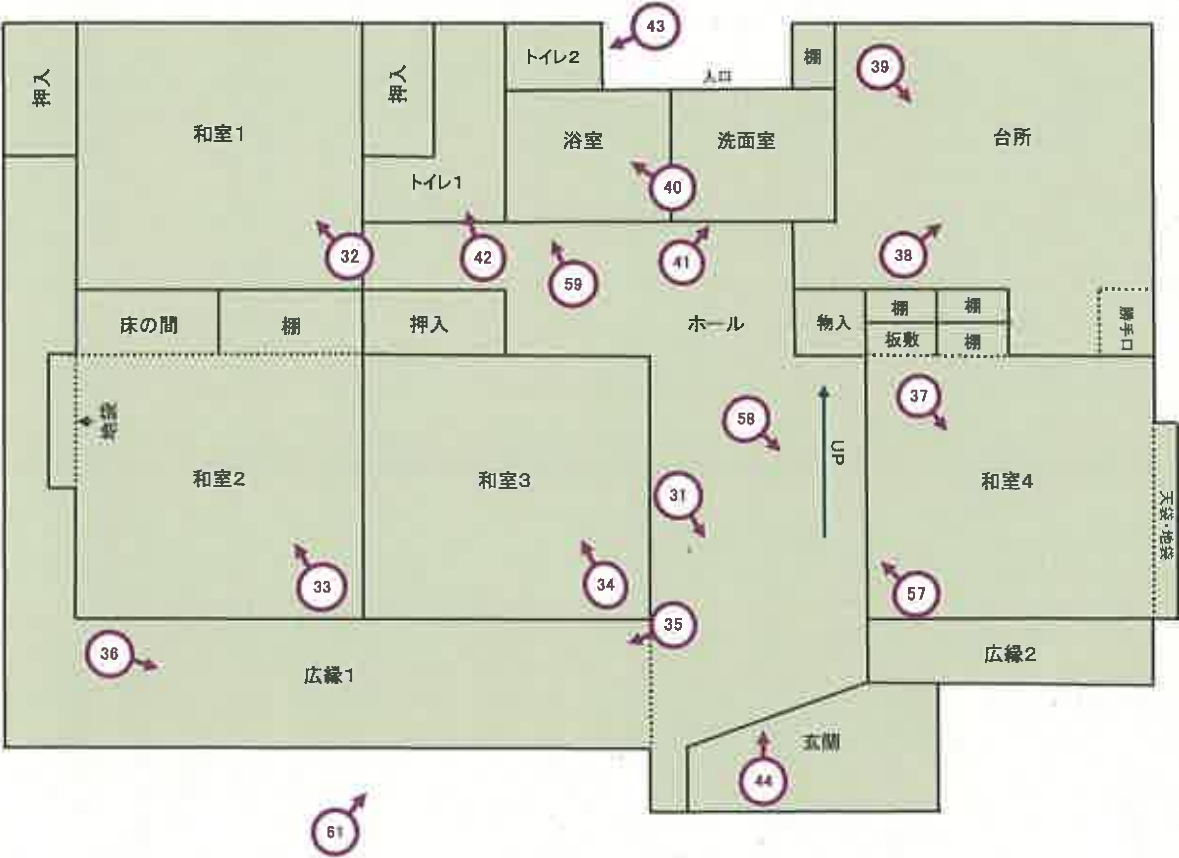


【 申立外の近隣地 (1 2 筆) を表示 】

(11 枚目)

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



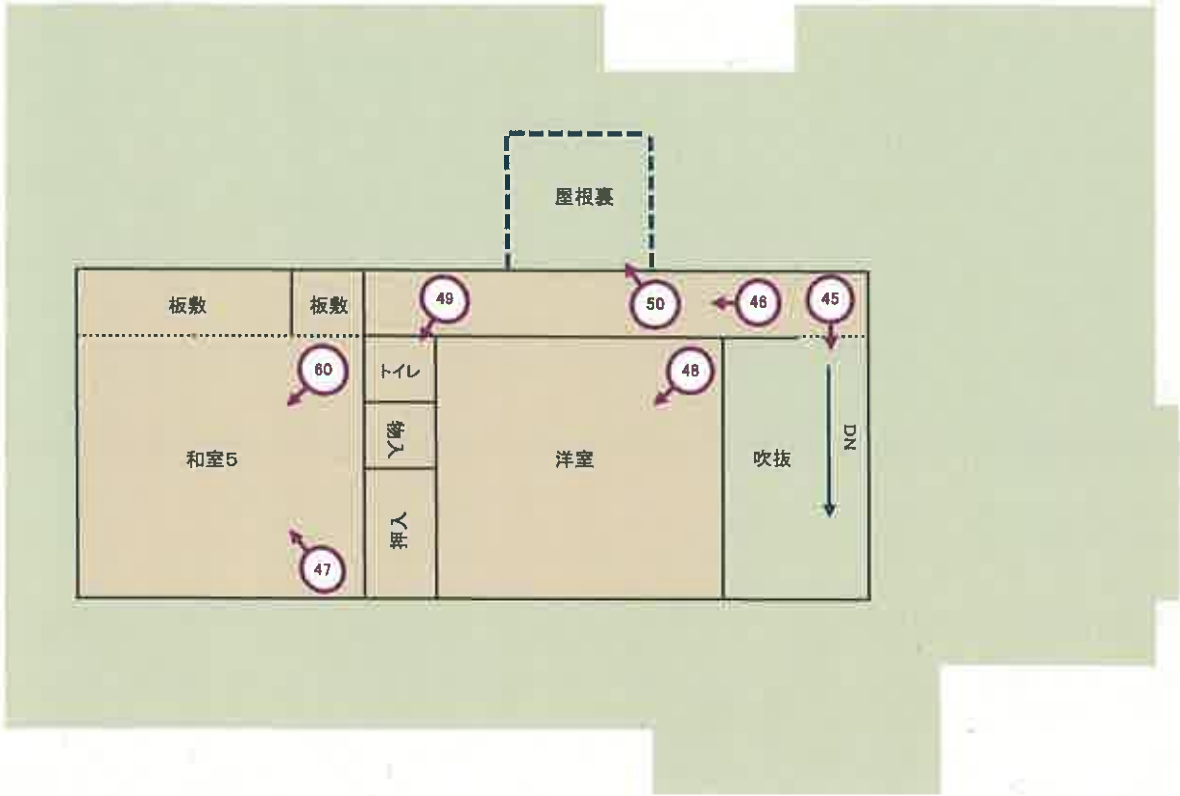
【1階】



間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向



【2階】

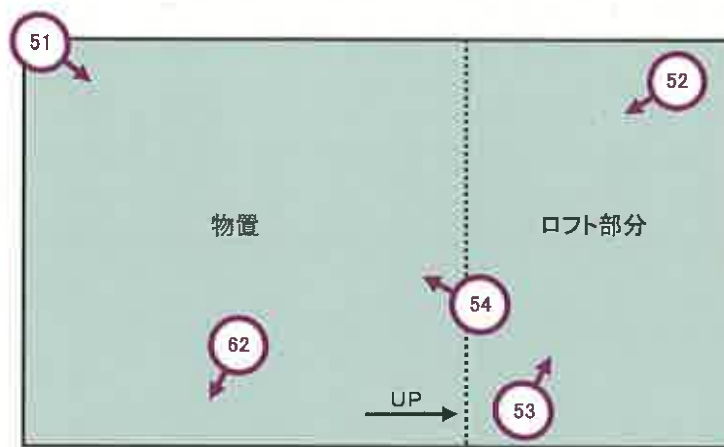


屋根裏部分は床面積に含めない。

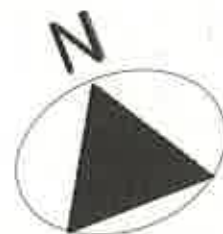


間取図（物件3）
附属建物符号1

 写真撮影
位置・方向



【1階】



間取図（物件3）
附属建物符号2



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 15 枚目 ）

1

物件3(居宅)



2

物件3(居宅)



3

居宅(物件3
附属建物符号2)

物件3(居宅)



4

物件3(居宅)



5



物件3(居宅)の下屋を撮影したもの

6



物件3(居宅)の下屋を撮影したもの

7

太陽光温水器



太陽光温水器及びその土台(構築物)を撮影したもの

8

物置(物件3
附属建物符号1)

下屋



9

物置(物件3
附属建物符号1)



10

物置(物件3
附属建物符号1)



11

居宅(物件3
附属建物符号2)



12

居宅(物件3
附属建物符号2)



13



池及びその周辺を撮影したもの

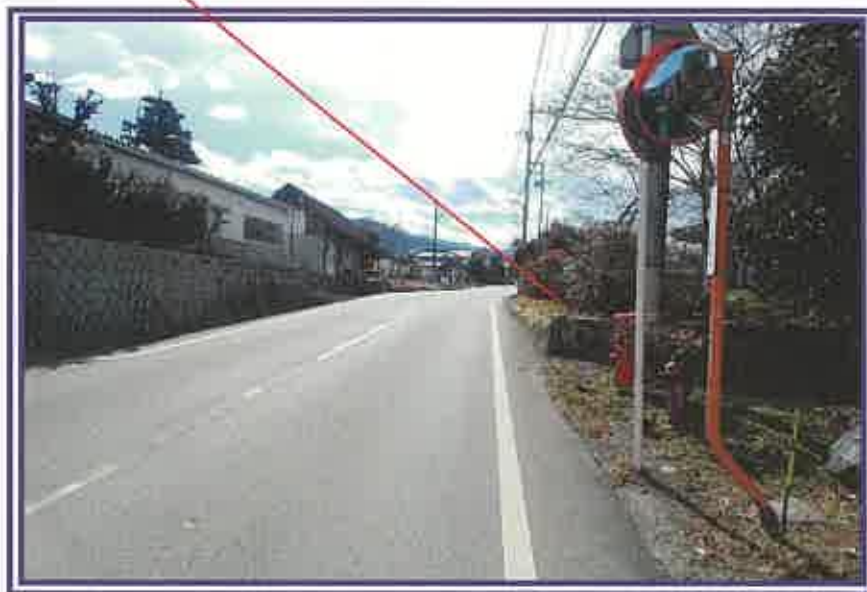
14



池及びその周辺を撮影したもの

15

物件1(宅地)



接道関係

16

物件2(宅地)



接道関係

17

南側近隣地
(608)

物件2(宅地)



南側近隣地
(610-1)

18

物件2(宅地)

南側近隣地
(610-1)



南側近隣地
(608)

19

南側近隣地
(608)

南側近隣地
(597-1)付近



物件2(宅地)

20

物件2(宅地)



南側近隣地
(597-1)

21



南側近隣地
(597-1)

物件2(宅地)

22



南側近隣地
(597-1)

23



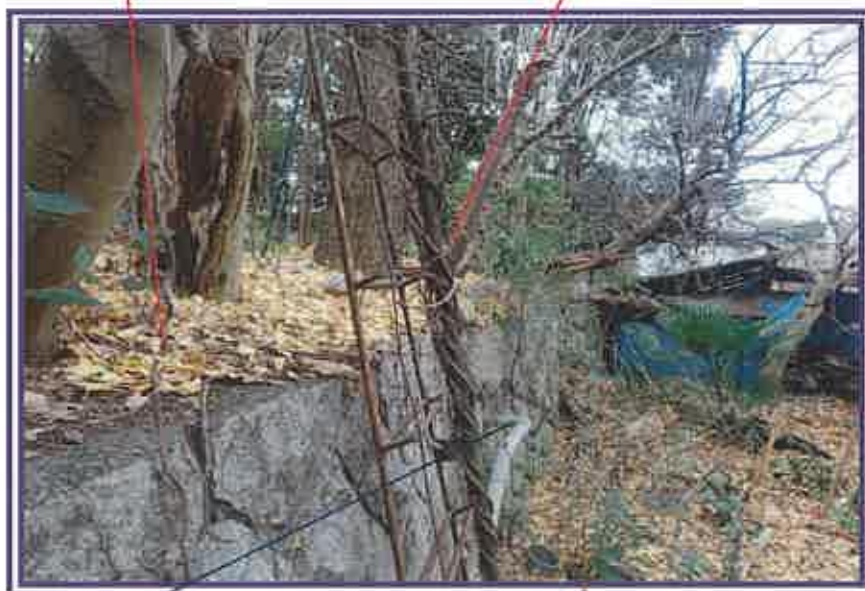
24



25

物件1(宅地)

物件2(宅地)



排水管

西側隣地
(595-1)

26

物件1(宅地)

西側隣地
(595-1)



排水管

北側隣地
(595-2)

27

北側隣地
(595-2)

物件1(宅地)



排水管

28

物件1(宅地)

北側隣地
(595-2)



29

北側隣地
(595-2)



北側隣地(地番595番2)の地下に、排水管が埋設されている状況を撮影したもの

30



物件2の土地上に電柱が設置されている状況を撮影したもの

31



玄関付近を撮影したもの(物件3主である建物)

32



和室1(物件3主である建物)

33



和室2(物件3主である建物)

34



和室3(物件3主である建物)

35



広縁1(物件3主である建物)

36



広縁1(物件3主である建物)

37



和室4(物件3主である建物)

38



台所(物件3主である建物)

39



台所から勝手口方向を撮影したもの

40



浴室(物件3主である建物)

41



洗面室(物件3主である建物)

42



1階トイレ1(物件3主である建物)

43



1階トイレ2(物件3主である建物)

44



玄関から階段方向を撮影したもの(物件3主である建物)

45



2階から階段方向を撮影したもの(物件3主である建物)

46



2階廊下(物件3主である建物)

47



和室5(物件3主である建物)

48



洋室(物件3主である建物)

49



2階トイレ(物件3主である建物)

50



屋根裏(物件3主である建物)

51



物置(物件3附属建物符号1)

52



物置(物件3附属建物符号1)

53



ロフト部分を撮影したもの(物件3附属建物符号1)

54



ロフト部分から1階方向を撮影したもの(物件3附属建物符号1)

55



居宅(物件3建物附属建物符号2)

56



居宅(物件3附属建物符号2)

57



襖に損傷が認められる状況を撮影したもの(物件3主である建物の「和室4」)

58



1階階段付近の壁のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの
(物件3主である建物)

59



1階廊下の壁のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの
(物件3主である建物)

60



2階居室(間取図中の「和室5」)の障子が破れている状況を撮影したもの
(物件3主である建物)

61

亀裂箇所



建物の基礎部分に亀裂が認められる状況を撮影したもの(物件3主である建物)

62



窓ガラスの破損箇所を段ボールで覆っている状況を撮影したもの
(物件3附属建物符号1)

63

井戸



井戸及び付帯設備を撮影したもの

64

井戸



井戸及びその周辺を撮影したもの

競第 00560号
令和 6年（ケ）第 147号
令和 7年 2月17日 現地調査
令和 7年 3月 7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10,410,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,670,000円
物件2	金 3,650,000円
物件3	金 5,090,000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1～2の土地価格は物件3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3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	4頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 種 構 床 面 在 番 目 積 号 類 造 積	4頁物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 1 5頁物件目録記載の通り	
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 2 5頁物件目録記載の通り	
特記事項			
・本件物件共有者によると、令和6年1月頃に引っ越したとのことで、現況空家。 ・隣接地や法第14条地図上の「水」との境界が一部不明確である。また、物件1、2間の境界も不明確である。 ・雨水や生活排水等は、申立外土地「地番595番1」「地番595番2」との境界付近に設置されている排水管を経由して、申立外土地「地番595番2」の地下に埋設されている排水管を通して、申立外土地「地番595番2」の北側を東西に走る法第14条地図上の「水」に排出されている。上記申立外土地の共有者から当該排水管の利用等について買受人と協議したい旨の申し入れがある。 ・物件1に井戸が存する。水をくみ上げるモーターが10年くらい前に壊れたため、その後井戸は使用しなかったとのこと。 ・物件2に電柱が存する。			

特記事項
・ 物件1上に軽量鉄骨造の構築物を土台として、太陽光温水器が設置されている。平成元年頃設置とのことであるが、現在使用できるかは不明。 ・ 物件3の主である建物の2階に屋根裏部屋が存する。計算面積には参入しない。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 620番1

地 目 宅地

地 積 353.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の3

2 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田

地 番 611番1

地 目 宅地

地 積 774.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の3

3 所 在 笛吹市一宮町国分字北前田 620番地1、611番地1

家屋 番号 620番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.37平方メートル
2階 38.92平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.72平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の3



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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「山梨市」駅の南方道路距離約6.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅を中心とする地域。	
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 指定 70% 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 : 1,127.00㎡ 間口 : 約45m 奥行 : 約25m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦だが、庭木のある部分は一部高くなっている	
接 面 道 路	東約7.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当、市道の東側に別途幅約0.8mの開渠あり)。 高低差：接面市道より約0.7m低い部分から約0.8m高い部分があり、進入路部分はほぼ等高。 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3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（本件物件に接続済みだが、現在休止中。市の図面が不正確なため引込経路は不明。） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（市の図面上、市道には本管が埋設されている。図面上物件1内に公設樹もあるも、市によると宅地内未接続とのこと。※） ※ 下水道について、本件物件共有者の陳述（現況調査報告書6枚目「9」）と異なるが、市役所での調査では上記の回答であった。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「笛吹市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（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	昭和58年 7月10日新築 41.7年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 合板、繊維壁等 天 井 羽目板天井、合板等 床 畳、緑甲板等 設 備 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 地上2階建て 現況用途 居宅（空き家） 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	やや劣る（建具の不具合、襖や内壁クロスの損傷、基礎や犬走りの亀裂等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・物件3内で猫を飼育していた。その際襖や内壁クロスの損傷等が生じたとのこと。 ・現地実査の限りでは、雨漏りや白アリの被害は見受けられない。 ・物件3は建築確認済みである（昭和57年6月3日受理、受理番号石土第6-22号、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。 ・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（附属建物1）

区 分	附属建物。
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 ※ 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 ※登記記載はない。本件物件共有者によると昭和58年頃（主である建物とほぼ同時期）に建てられたとのこと。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 電気
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て（一部ロフト） 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	やや劣る。
保守管理の状態	劣る（窓ガラスの損傷、シャッターが開いたままのため、風雨が入ってくる状態等）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。

4 建物の概要及び利用状況（附属建物2）

区 分	附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 ※ 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 ※登記記載はない。本件物件共有者によると平成4年頃に建てられたとのこと。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 合板 天 井 合板 床 カーペット 設 備 電気
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 地上1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	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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1,2 (土地)

物件1、2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	18,100	0.79	353.00	1.00	1.00	5,050,000
2	18,100	0.79	774.00	1.00	1.00	11,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$16,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/88 \div 18,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正 { $100\% + (-1.80\% \div 12\text{ヶ月} \times 8\text{ヶ月}) = 98.8\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲7)

環境条件(居住環境▲5)

合計 { $(1.00-0.07) \times (1.00-0.05) \}$ } $\times 100 \div 88$

イ 個別格差：環境条件(給水管の埋設経路不明▲1、排水管について協議を要する▲1、合計▲2)

画地条件(規模▲15、形状▲5)

合計 { $(1.00-0.15) \times (1.00-0.05) \}$ } $-1 \div -0.19$

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { $(1.00-0.02) \times (1.00-0.19) \times (1.00-0.01) \}$ } $\div 0.79$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 市場性修正率：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。

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	200,000	193.29	0.03	1.00	1,160,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：193.29㎡

ウ 現価率：保守管理の状態等を勘案して現価率を3%とした。

エ 市場性修正率：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ÷コ
1	50,000	33.12	0.01	1.00	20,000

カ 再調達原価 : 50,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 33.12㎡

ク 現価率 : 保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ÷ソ
2	100,000	9.72	0.05	1.00	50,000

サ 再調達原価 : 100,000円/㎡

シ 現況延床面積 : 9.72㎡

ス 現価率 : 保守管理の状態等を勘案して現価率を5%とした。

セ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ=ツ
3	1,160,000	70,000	1,230,000

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、本件物件の存する地域の特性や物件3の主である建物が築後40年以上経過していることを鑑み、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は算出されないと判断したため、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×イ＝ウ
1	5,050,000	0.45	法定地上権	2,270,000
2	11,070,000	0.45	法定地上権	4,980,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

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ツ)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±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	5,050,000	-2,270,000	1.00	0.60	1.00	1.00	1,670,000
2	11,070,000	-4,980,000	1.00	0.60	1.00	1.00	3,650,000
3	1,230,000	+7,250,000	1.00	0.60	1.00	1.00	5,090,000
一括価格 (合計)							10,410,000

ウ 市場性修正率 : 必要なし

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 地価調査価格 笛吹(県)-11

所 在：山梨県笛吹市一宮町末木字車地蔵436番
価 格：16,100円／㎡
位 置：JR中央本線「山梨市」駅の南方道路距離約6.1kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：722㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側3.3m市道に接面
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：中規模の農家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

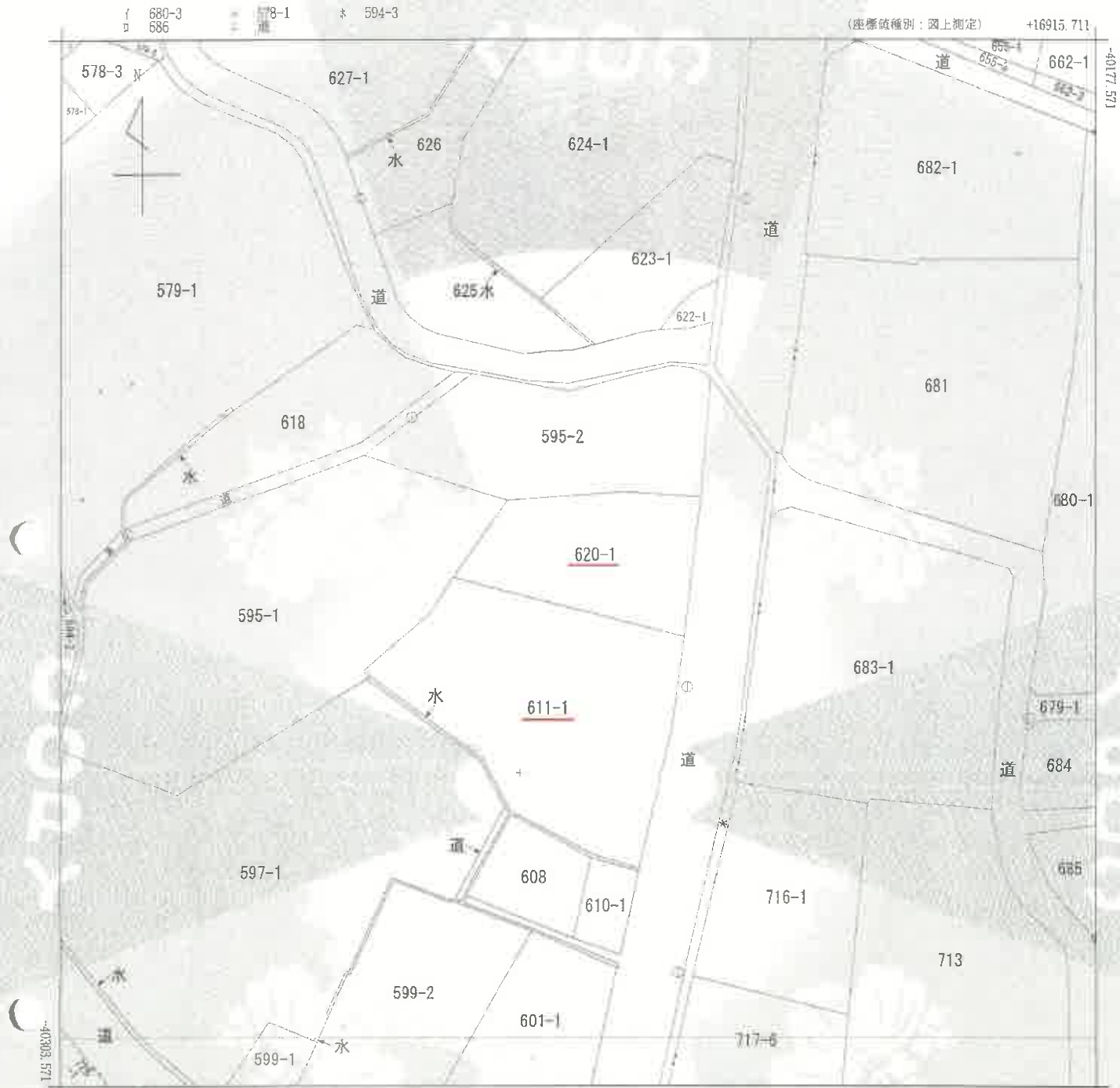
以 上



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



+16790.711 (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。

地番区域見出し
一宮町国分

請求部	所在	笛吹市一宮町国分字北前田				地番	620番1			
出力縮尺	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	昭和54年3月			備考付年月日(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6年12月16日
甲府地方法務局

請求番号：29-1
(1/1) 登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成12年11月20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12月16日 甲府地方支務局

登記官

請求番号 30-1

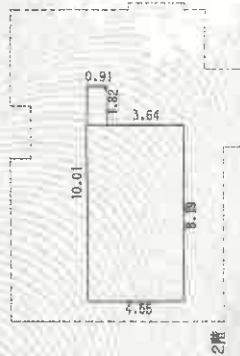
407913

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 620番1

建物の所在 東京都中央区千代田620番地1、611番地1
山梨県笛吹市高町岡分



(2階) 床面積

4.55	x	8.19	=	37.2645
0.91	x	1.82	=	1.6562
計			=	38.9207



(1階) 床面積

0.91	x	7.58	=	6.8973
9.10	x	10.01	=	91.0913
0.91	x	8.19	=	7.4823
1.82	x	3.64	=	6.6243
4.55	x	9.10	=	41.4053
0.33	x	2.73	=	0.9003
計			=	154.3721

(特1) 床面積

4.55	x	7.28	=	33.1243
------	---	------	---	---------

(特2) 床面積

2.70	x	3.60	=	9.7200
------	---	------	---	--------



(日規建第12)

(長瀬村)

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館)

LA4判に縮小