

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 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 5 月 16 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）
3, 5	11, 340, 000 9, 072, 000	一括	2, 268, 000	106, 002	不明
3	1, 500, 000				
5	9, 840, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 中央市山之神字出口 |
| | 地 番 | 1046番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.97平方メートル |
| 5 | 所 在 | 中央市山之神字出口 1046番地19 |
| | 家屋 番号 | 1046番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.11平方メートル
2階 67.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 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 3, 5】

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 3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

- ・ 周辺隣地との境界が不明確である。
- ・ 隣地である地番 1046 番 20 の土地上にある目的外建物（未登記、種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約 91 平方メートル、所有者：B）の一部が本件土地上に存在する可能性がある。

《 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

- 3 所 在 中央市山之神字出口
地 番 1046 番 19
地 目 宅地
地 積 211.97 平方メートル
- 5 所 在 中央市山之神字出口 1046 番地 19
家屋 番号 1046 番 19
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 84.11 平方メートル
2 階 67.48 平方メートル



令和 6年(ケ)第 49号
令和 6年 6月21日受理
令和 6年 9月 5日提出

現況調査報告書

(物件3, 5)

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

3. 所 在 中央市山之神字出口
 地 番 1046番19
 地 目 宅地
 地 積 211.97平方メートル
- 5 所 在 中央市山之神字出口 1046番地19
 家屋 番号 1046番19
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 84.11平方メートル
 2階 67.48平方メートル



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 3		
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 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 ☒ 土地建物位置概略図のとおり(概ね) ☐		
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 5		
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 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 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 ☒ 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

目的外建物の概況 (物件 3 関係)	
所 在	山梨県中央市山之神字出口1046番19, 20
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約91㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (B) □不明
建 築 時 期	■平成19年 (名寄せ帳写しの記載による) □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物の基礎部分が物件3にまん延しているかははっきりしないが、目的外建物の廂部分 (雨落ち部分) は物件3にまん延しているものと認めた。

(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 物件3の形状等について

本物件については、法務局備付の公図があるが、土地台帳付属地図の地図に準ずる図面であり、形状等を現地で認定するための距離関係は誤差が大きい地図である。また、物件3の地積測量図も備え付けられているが、この地積測量図は、物件3西側に赤道と水路が通っていた頃に作成されたものであり、現況と土地の形状が明らかに異なっている。そのほか、物件5の建築確認申請に添付された配置図はあるが、申立外土地2との境界の形状が公図や建物図面とは明らかに異なっており、法務局備付の公図あるいは建物図面のいずれによっても境界の形状は上記配置図とは異なるため、現況調査においては法務局備付の公図あるいは建物図面を参考にして調査を行った。

物件3北西角は、4つの分譲区画が接する地点であり、この地点にはプラスチック杭が打設されていた(写真5参照)。また、物件3の道路側にもプラスチック杭が打設されている(写真4参照)ところ、このプラスチック杭からの物件3の接道部分(物件3と申立外土地1との接道部分の距離)を計測すると、公図や建物図面の距離とは明らかに異なり、むしろ地積測量図上の物件3西側の赤道までの距離に近いと思われた。よって、写真4のプラスチック杭は、地積測量図作製時の、物件3と赤道との境界付近に打たれたものと判断した。

写真5のプラスチック杭から南側(申立外土地1側)に直線を延ばした場合、目的外建物の基礎部分が越境しているかどうかは不明であるが、建物の雨落ち、廂部分は物件3側に越境している可能性が高いものと思われる。

よって、物件3の形状は、概ね土地建物位置概略図のとおりとし、申立外土地2との境界は不明確としたうえで、同土地上の建物の廂部分が物件3上に越境している可能性が高いものと判断した。

2 申立外土地

物件3の測点として写真5の杭以外には、同様の杭が発見できなかったため、物件3に隣接する土地は、いずれも境界が不明確であるとして調査を行った。

(1) 所在・地番 中央市山之神字出口1046番1

現況地目 公衆用道路

地 積 3061㎡

所 有 者 国土交通省(登記記録上は建設省)

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 中央市山之神字出口1046番20

現況地目 宅地

地 積 198.60㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 中央市山之神字出口1046番15

現況地目 宅地

地 積 197.20㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件3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

(4) 所在・地番 中央市山之神字出口1046番18

現況地目 宅地

地 積 211.97㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

3 物件5について

物件5にはエコキュートが設置されている。

(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
☒ A (物件所有者の夫)	1 物件5と目的外建物との間には、コンクリートが打たれたスロープがあります。このスロープは目的外建物居住者が使うことが多かったです。 2 執行官から公図や建物図面を見せてもらいましたが、申立外土地2との境界についてははっきりしません。 (以上令和6年8月14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6月25日 (火) : - :	当庁	他物件に一括
令和6年7月8日 (月) 9:30-10:30	物件所在地	物件確認, 物件3 西側隣地につき調査
令和6年7月29日 (月) 14:00-15:15	物件所在地	物件3 上に隣家がまん延しているかにつき調査
令和6年8月6日 (火) : - :	当庁	現況調査日程通知書 (他物件一括)
令和6年8月14日 (水) 11:15-13:30	物件所在地	現況調査
令和6年8月15日 (木) 8:30-9:00	甲府地方法務局	隣地建物 (目的外建物) の登記調査 (登記なし)
令和6年8月16日 (金) 8:30-9:30	中央市役所	名寄帳等請求
(特記事項) ■ 令和 6 年 8 月 1 4 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 (解錠技術者への手数料は他物件に一括)。 □ 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 8 月 1 4 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

1143-13



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

山之神

A 山之神

請求部	所在	中央市山之神字出口				地番	1046番19		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方税务局管轄)

令和6年5月13日

東京法務局

地図整理番号: M71540

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和52年6月15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。

(甲) 所在地 万務局管轄

令和6年5月13日

東京法務局

登記号

(9 枚目)

土地積測量図

0953394

① 1046 ②③

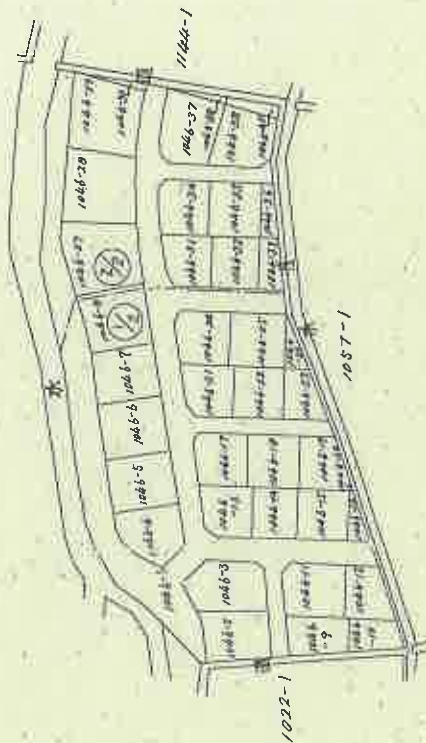
番 1046-1 → 1046-40

土地の所在 中巨戸町山之神字出口

中興市

昭和52年5月16日
製作年 月 日

製作者



(投源給)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年5月15日登記

登記年月日：昭和52年6月15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。
(甲府地方事務局管轄)
令和5年5月13日 東京法務局 登記官

055395

1046 ② ③

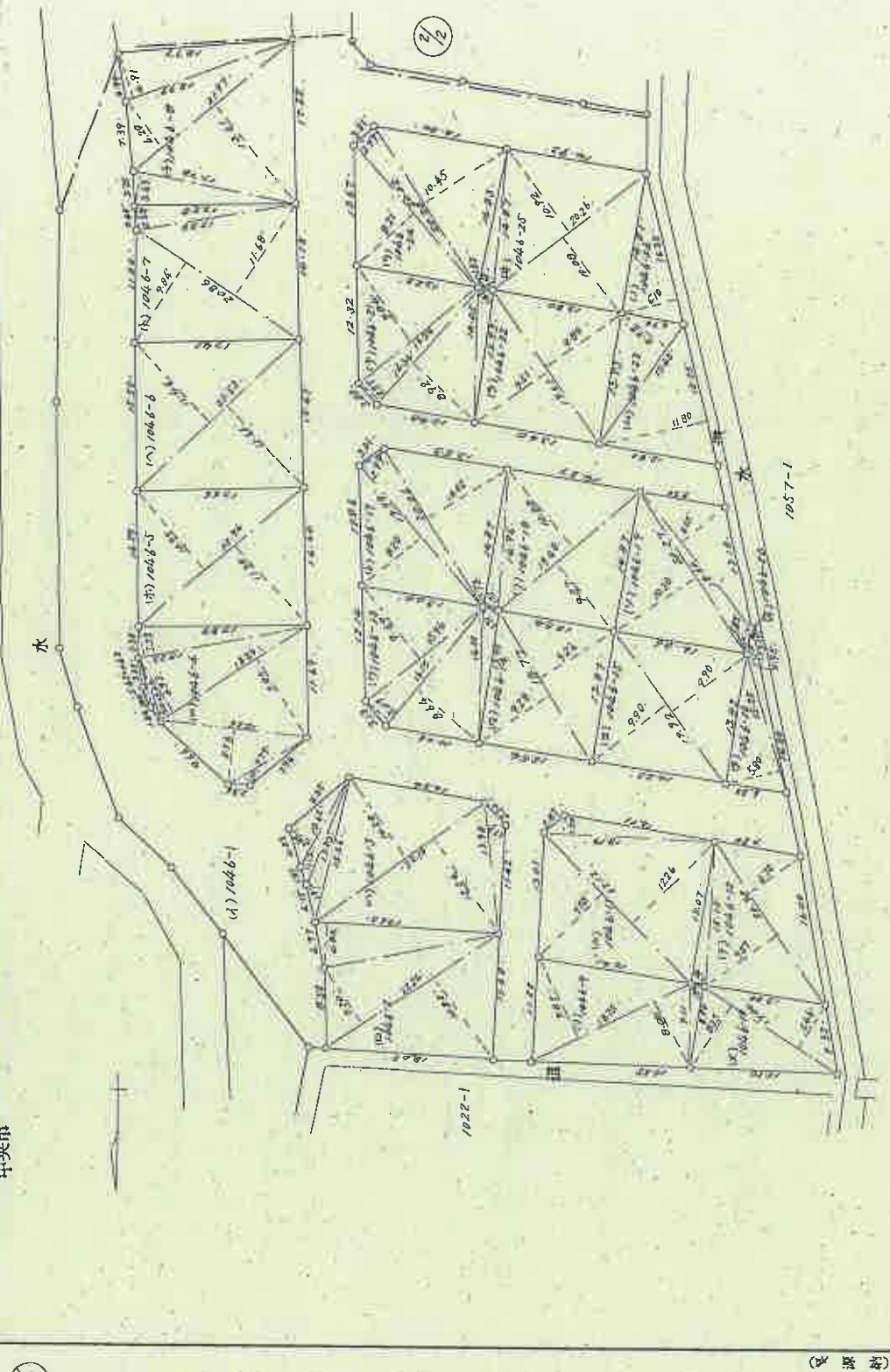
図 量 測 所 在 地 積 土 地 図

番 1046-1
1046-2 ~ 1046-26

土地の所在 中野区神守山之神守出口

中央市

作 製 年 月 日
昭和52年5月16日
作 製 者



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年6月15日登記

縮 尺 1/500

登記年月日：昭和52年6月15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5月13日

東京法務局

登記官

(1/1 枚目)

地図整理番号：N71541

(3/5)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

白登記

尺

寸

毫

厘

分

秒

微

纖

沙

塵

渺

漠

莽

蒼

桑

麻

苧

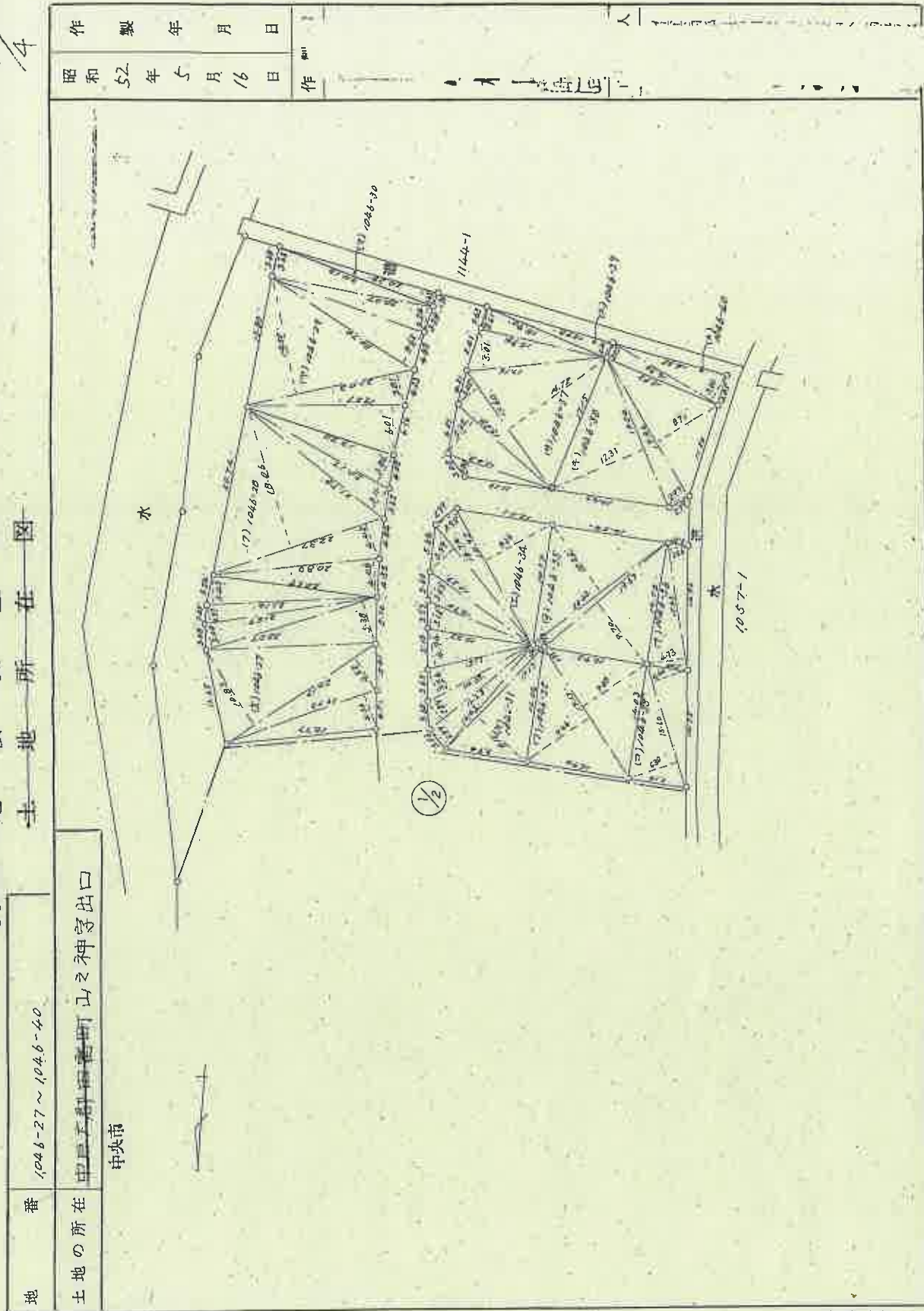
葛

藟

絳

縮尺 1/500

(原 稿 納)



作製年月日
昭和52年5月16日

作
人

095396 地積測量図

1046-27 ~ 1046-40

中戸天群酒造町山之神守出口
中央市

登記年月日：昭和52年6月15日

085397

地積測量図

番 1046-2 ~ 1046-22

土地の所在 中野区田留野山之神字出口

中央市

土地の所在 中野区田留野山之神字出口

中央市

昭和52年5月6日		作製者 土地家屋調査士 田留野山之神字出口		申請人	
土地の所在	中央市	作製年 月 日	作製者	申請人	
(21) 22.24 x 10.85 22.24 x 7.20 19.63 x 4.84 計 1/2	= 241.3040 160.1280 95.0092 496.4412 248.2206	17.78 x 3.63 21.97 x 13.61 21.97 x 6.20 18.99 x 4.91 計 1/2	(4) 64.5414 299.0117 136.2140 93.2409 593.0080 296.5040	(3) 19.92 x 9.90 19.92 x 9.90 計 1/2	197.2080 197.2080 394.4160 197.2080
(22) 10.62 x 2.89 12.03 x 1.12 15.56 x 1.91 22.10 x 10.20 22.10 x 12.24 13.98 x 1.73 計 1/2	= 30.6918 13.4736 29.7196 225.4200 270.5040 24.1854 593.9944 296.9972	18.75 x 9.87 18.75 x 8.00 9.11 x 1.34 計 1/2	(5) 185.0625 150.0000 12.2074 347.2699 173.6349	(7) 15.25 x 5.80 15.25 x 0.95 計 1/2	88.4500 14.4875 102.9375 51.4687
(23) 9.79 x 1.31 15.66 x 5.76 18.36 x 9.89 18.36 x 6.93 7.10 x 0.65 5.42 x 0.43 18.23 x 3.23 計 1/2	= 12.8249 90.2016 181.5804 127.2348 4.6150 2.3306 58.8829 477.6702 238.8351	22.12 x 9.58 22.12 x 12.26 18.14 x 1.90 計 1/2	(6) 211.9096 271.1912 34.4660 517.5668 258.7834	(9) 14.96 x 1.71 19.48 x 10.88 19.48 x 9.57 計 1/2	25.5816 211.9424 186.4236 423.9476 211.9738
(24) 22.94 x 11.38 22.94 x 10.99 計 1/2	= 261.0572 252.1106 513.1678 256.5839	15.15 x 1.36 20.95 x 9.57 20.95 x 6.70 計 1/2	(7) 20.6040 200.4915 140.3650 361.4605 180.7302	(10) 20.57 x 10.30 20.57 x 1.85 18.60 x 6.05 計 1/2	211.8710 38.0545 112.5300 362.4555 181.2277
(25) 23.53 x 11.61 23.53 x 11.46 計 1/2	= 273.1833 269.6538 542.8371 271.4185	15.96 x 9.69 16.15 x 3.09 16.15 x 8.64 14.00 x 1.71 計 1/2	(8) 154.6524 49.9035 139.5360 23.9400 368.0319 184.0159	(11) 16.24 x 9.84 16.34 x 2.97 16.34 x 8.92 14.05 x 1.51 計 1/2	159.8016 48.5298 145.7528 21.2155 375.2997 187.6498
(26) 20.86 x 9.84 20.86 x 11.68 17.39 x 2.38 計 1/2	= 243.6448 41.3882 490.2954 245.1477	18.77 x 9.28 18.77 x 9.26 計 1/2	(9) 174.1856 173.8102 347.9958 173.9979	(12) 19.61 x 9.51 19.61 x 9.80 計 1/2	186.4911 192.1780 378.6691 189.3345

(長源納)

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和52年6月15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。

(甲府地方裁判所管轄)

令和6年5月13日

東京法務局

登記官

(1/3 枚目)

095393 地 土 積 地 測 量 在 図 図

番 1046-23 ~ 1046-40

土地の所在 中野区田留町山之神字出口

中野区

昭和52年5月16日

作製年月日

15.45 x	5.95	=	91.9275	(イ)	19.57 x	6.01	=	117.6157	(イ)	20.60 x	10.20	=	210.1200
15.25 x	11.80	=	179.9500		21.03 x	3.81	=	80.1243		20.60 x	0.93	=	19.1580
	計		271.8775		21.03 x	14.50	=	304.9350			9.70	=	190.9930
	1/2		135.9387		20.70 x	4.62	=	95.6340			計		420.2710
20.02 x	8.21	=	164.3642		20.07 x	3.24	=	65.0268			1/2		210.1355
20.28 x	2.97	=	60.2316		20.18 x	3.66	=	73.8588					72.9839
20.28 x	10.45	=	211.9260			計	1/2	737.1946	(イ)	15.43 x	4.73	=	39.1922
	計		436.5218			1/2		368.5973		15.43 x	2.54	=	112.1761
	1/2		218.2609		(イ)	20.28 x	1.65	=	33.4620		計	1/2	56.0880
14.87 x	1.52	=	22.6024			計	1/2	33.4620					25.2484
20.26 x	10.92	=	221.2392			1/2		16.7310					80.2200
20.26 x	10.08	=	204.2208					65.0598					57.2000
	計		448.0624		(イ)	13.17 x	4.94	=	65.0598				259.0720
	1/2		224.0312			14.37 x	3.24	=	46.5888				85.9716
16.25 x	6.10	=	99.1250			16.23 x	2.88	=	46.7424				41.6034
	計		99.1250			16.43 x	2.99	=	49.1257				549.3154
	1/2		49.5625			17.17 x	1.06	=	18.2002				274.6577
						17.17 x	8.12	=	139.4204				240.5374
19.73 x	4.66	=	91.9418			計	1/2	365.1073					58.0338
22.17 x	4.52	=	100.2084			1/2		182.5336					169.4966
22.17 x	10.83	=	240.1011		(イ)	19.13 x	9.46	=	180.9698				468.0678
22.07 x	5.38	=	118.7366			19.13 x	9.48	=	181.3524				234.0339
22.07 x	3.00	=	66.2100			計	1/2	362.3222					33.5580
21.59 x	2.37	=	51.1683			1/2		181.1611					33.5580
21.14 x	3.43	=	72.5102		(イ)	15.60 x	6.30	=	98.2800				33.5580
	計		740.8764			15.60 x	4.40	=	68.6400				16.7790
	1/2		370.4382			計	1/2	83.4600					30.6475
20.89 x	4.48	=	93.5872			1/2		42.7440					56.8100
22.37 x	4.42	=	98.8754		(イ)	13.70 x	3.12	=	42.7440				87.4575
22.37 x	18.06	=	404.0022			15.29 x	3.03	=	46.3287				43.7287
21.78 x	3.11	=	67.7358			18.74 x	3.99	=	74.7726				
20.17 x	3.84	=	77.4528			18.95 x	2.95	=	55.9025				
	計		741.6534			18.95 x	9.36	=	177.3720				
	1/2		370.8267			計	1/2	397.1198					
						1/2		198.5599					

(長源納)

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地 平 年 月 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。

(甲府地方法律局(管轄))

令和6年4月25日

東京法律局

登記官

(二枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1046番19

建物の所在 中央市山之榊字出口1046番地19

1階



求積表

9.310 × 2.275	=21.180250
7.735 × 3.640	=28.155400
9.555 × 3.640	=34.780200
合計	84.115850
床面積	84.11 m ²

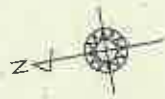
2階



求積表

6.825 × 3.185	=21.737625
5.915 × 1.570	= 9.285050
6.675 × 1.060	= 7.075500
7.735 × 3.640	=28.155400
1.820 × 0.350	= 0.637000
合計	67.483575
床面積	67.48 m ²

(白紙透写)



1046-16 1046-15 1046-14
1046-20 1046-18
1057-16 1057-1

報告書 No. 0800070

作成者

4月28日作成

縮尺 1/250

申請人

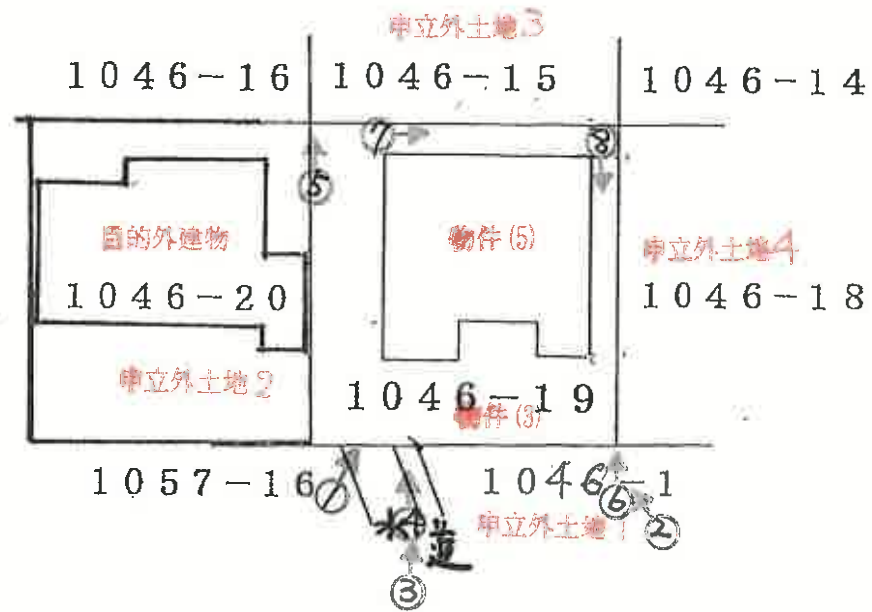
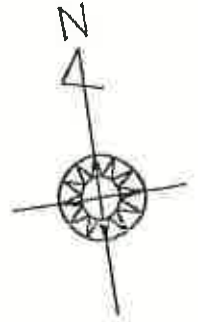
縮尺 1/500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置概略図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

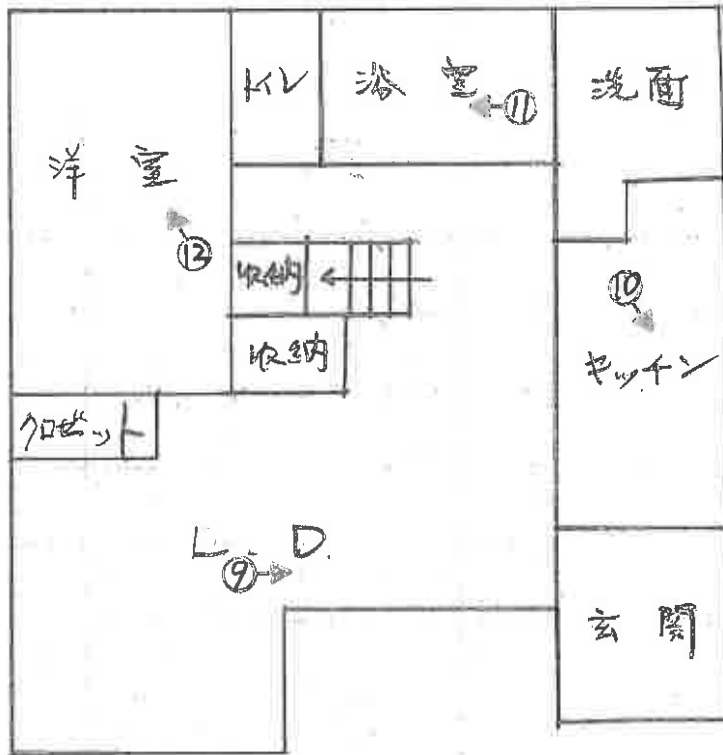


間 取 図

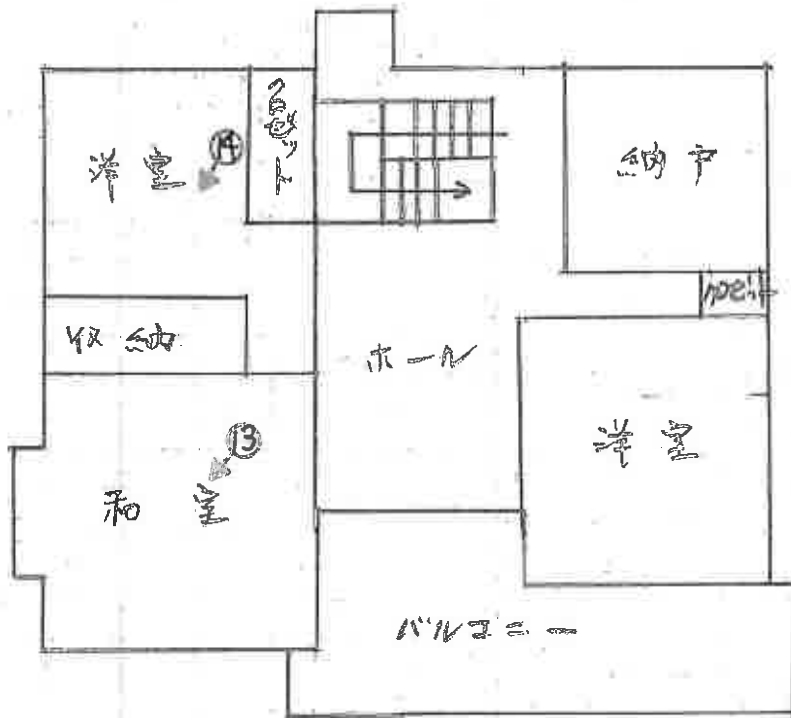
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階



2 階



(16 枚目)

1



2



3



4



5



6



7



8



9





10



11



12



13



14

余白

(2 / 枚目)

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 49 号
物件3, 5

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき, 前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和7年3月27日

評価人 鶴 田 郁 哉

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔)

競第 00543号
令和 6年（ケ）第 49号
令和 6年 8月14日 現地調査
令和 6年 9月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件3、5 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円
物件5	金 1 4, 0 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3、5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3の土地価格は物件5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5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
3	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 物件3は地籍調査が行われておらず、現地にも杭等が存在しない箇所があるため隣地との境界が不明確な箇所がある（現況調査報告書4枚目、5枚目参照）。 ・ 申立外土地「地番1046番20」上に存する建物（未登記、木造瓦葺平家建）の一部が物件3上に存する可能性がある。当該建物を目的外建物と判断した（同上）。 ・ 本件物件所有者によると、申立外土地「地番1046番20」およびその上に存する未登記建物は伯母が所有しているとのことである。そのこともあり物件3と申立外土地「地番1046番20」との間には塀等もなく、外観上一つの敷地にも見える。現況調査報告書6枚目のとおり、物件5と目的外建物の間のコンクリート製のスロープは目的外建物所有者（本件物件の伯母）が使うことが多かったとのことである。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 中央市山之神字出口 |
| | 地 番 | 1046番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.97平方メートル |
| 5 | 所 在 | 中央市山之神字出口 1046番地19 |
| | 家屋 番号 | 1046番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.11平方メートル
2階 67.48平方メートル |

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3）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「小井川」駅の北西方道路距離約2.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした大規模な分譲住宅地域。	
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 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 50% 指定 80% 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 : 211.97㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 (物件5と目的外建物の間是一部南傾斜のスロープ)	
接 面 道 路	南約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：接面道路より0～1.0m高い 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5の敷地として利用（一部目的外建物の敷地等となっている可能性あり）。 ※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：あり（本件物件で使用中）	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「中央市リバーサイド地区 地区計画」が定められている。建築物等の高さの最高限度は10m以下、壁面の位置の制限等がある。なお、前頁の「主な公法上の規制等」の「建蔽率 指定50%」「容積率 指定80%」は当地区計画による数値である（地区計画を考慮しない場合、指定容積率は150%）。 ・「中央市景観計画」が策定されており、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。 ・「中央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以上～3.0m未満である。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件5）

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20年 4月20日新築 約16年 約14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水設備、家庭用ヒートポンプ給湯機等※ ※オール電化住宅である。	
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 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	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・本件物件所有者の配偶者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・建築確認済みである（確認済証番号；平成19年12月5日 第東日本-07-02-1911号）。また、検査済証も交付されている（検査合格日；平成20年4月25日）。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件3 （土地）

物件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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	37,200	1.00	211.97	1.00	7,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/104 \div 37,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+3)

交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

合計 { (1.00+0.03) × (1.00+0.01) } × 100 ÷ 104

イ 個別格差：物件3 画地条件(方位+5 境界不明確▲5)

合計 { (1.00+0.05) × (1.00-0.05) } ÷ 1.00)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件3 1.00

② 物件5 （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
5	300,000	151.59	0.42	1.00	19,100,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 151.59㎡

ウ 現 価 率

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価および中古建物の市場性減価10% 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0.00 + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数約14年 / (経過年数約16年 + 経済的残存耐用年数約14年)) } × (1 - 観察減価0.1) ÷ 0.42

エ 市場性修正率 : 1.00

2 個別価格の査定

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して求めた。

なお、目的外建物が物件3上に存する可能性があるが、その数量は極めて小さいと推察されるため、土地利用権等について評価に反映させる必要はないと判断した。

① 土地利用権価格

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) $ア \times イ = ウ$
3	7,890,000	0.55	法定地上権	4,340,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 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	評価額 (円) $ア \pm イ \times ウ = エ$	個別 価格比 (%)
3	7,890,000	-4,340,000	1.00	3,550,000	13.2
5	19,100,000	+4,340,000	1.00	23,440,000	86.8
合計	26,990,000			26,990,000	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、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	923,136	1.00	10.0%	1.00	9,230,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

120,000円／月×12ヶ月＝1,440,000円

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

120,000円／月×2ヶ月×1.0%＝2,400円

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

①＋②＋③＝1,442,400円

イ 純収益

経費率を総収益の36%と査定

1,442,400円×(1-0.36)＝923,136円

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	26,990,000	0	26,990,000
② 収益価格	—	—	9,230,000
③ 調整後の価格			26,990,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は中規模一般住宅が多い区画整然とした大規模な分譲住宅地域に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
26,990,000	1.00	0.60	1.00	16,190,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 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）

エ その他の控除減価率：1.00

3 内訳価格の判定

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
3	16,190,000	13.2%	2,140,000
5	16,190,000	86.8%	14,050,000
一括価格（合計）			16,190,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 中央(県)-6

所 在：山梨県中央市山之神字新割1888番23
価 格：39,500円／m²
位 置：JR身延線「小井川」駅の北西方道路距離約2.4kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：201m²

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：東側6.0m市道に接面

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50%、容積率150%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした大規模な分譲住宅地域

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

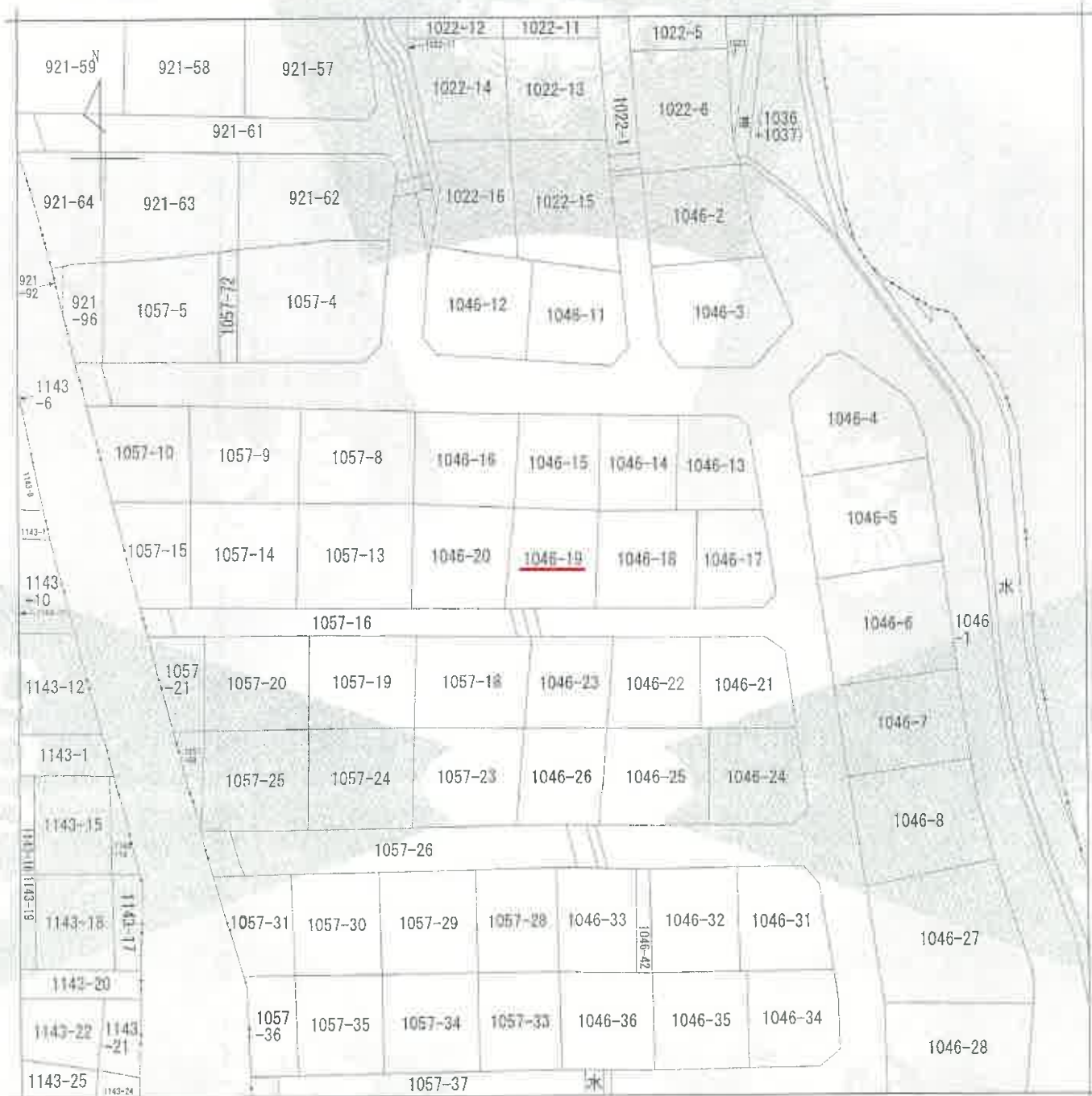
以 上



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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	中央市山之神字出口			地番	1046番19		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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5月13日

東京法務局

地図整理番号：M71540

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年5月7日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(甲府地方税務局管轄)
令和6年4月25日 東京法務局 登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1046番1-9

建物の所在 中央市山之神字出口1046番地19

1階

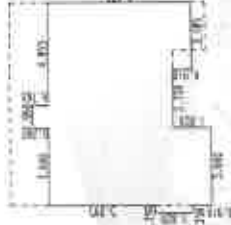


求積表

9.310 × 2.275 =21.180250
7.735 × 3.640 =28.155400
9.555 × 3.640 =34.780200

合計 84.115850
床面積 84.11 m²

2階



求積表

6.825 × 3.110 =21.737625
5.915 × 1.670 =9.878050
6.675 × 1.060 =7.075500
7.735 × 3.640 =28.155400
1.820 × 0.350 =0.637000

合計 67.483575
床面積 67.48 m²

(日測墨)

報告書 No. 0800070

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)