

※ 本件は併合されているので、現況調査報告書、評価書及び物件明細書を見る際には、下記の物件対照表を参照してください。

記
物 件 対 照 表

物件明細書, 入札する際の事件番号 及び物件番号	現況調査報告書及び評価書	
	6 (ヌ) 2 9 6 (ケ) 1 1 0	6 (ケ) 1 1 0
物件 1	物件 1	物件 2
物件 2	物件 2	物件 3
物件 3		物件 1

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 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 8 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 7 年 1 0 月 9 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 7 年 9 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 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 8 月 1 5 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	8,350,000 6,680,000	一括	1,670,000	77,240	不明
1	4,620,000				
2	3,700,000				
3	30,000				

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 947 番 8

地 目 宅地

地 積 336.84 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 947 番地 8

家屋 番号 947 番 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 120.90 平方メートル
2 階 104.34 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 136 平方メートル
2 階 104.34 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

3 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 947 番 1



令和 6 年 (ヌ) 第 29 号
令和 6 年 (ケ) 第 110 号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 57 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 8



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 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 2】

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 3】

隣地（地番 9 4 7 番 6）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 南アルプス市曲輪田字井詰
地 番 947番8
地 目 宅地
地 積 336.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 947番地8
家屋 番号 947番8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 104.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約136平方メートル
2階 104.34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

3 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰
地 番 947番1



令和 6 年 (ヌ) 第 29 号
令和 6 年 (ケ) 第 110 号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 57 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 8



令和6年（ヌ）第29号

令和 6年 8月 7日受理

令和 6年10月 9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 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 947番8

地 目 宅地

地 積 336.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 947番地8

家屋 番号 947番8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 120.90平方メートル

2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分10分の7



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	山梨県南アルプス市曲輪田947番地8					
土地	物件 1					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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の土地上に、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						
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約136平方メートル 2階 104.34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	☒ 建物共有者（●A●●，●B●●） ☐ 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 平成7年1月 建築（主である建物。登記記録上） 2 平成9年頃 増築（主である建物） 3 本件建物は、共有持分（持分10分の7）についての売却である。買受人は、本件建物を当然に使用収益できるとは限らないことに注意されたい。					
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 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
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(■●C●● (土地所有者の母) ■●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		平成 7年 1月18日	
最初の	契約日	平成 7年 1月18日頃	
契約等	期間	平成 7年 1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	期間	令和 2年 4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 ☐ 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の建物の登記記録上の新築時期とした。 2 「現在の契約等」の始期は、本件所有者が、物件1の土地を単独相続した時期とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	南アルプス市曲輪田字井詰 9 4 7 番地 8
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■物置 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所
構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 1 2 平方メートル
所 有 者	■●B●● □不明
建 築 時 期	平成 9 年頃
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (●B●●) □不明
そ の 他 の 事 項	

(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 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
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(■●C●● (土地所有者兼建物共有者の母)) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■共有持分権	
占有開始時期		平成 7 年 1 月 1 8 日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 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の建物の登記記録上の新築時期とした。 2 関係人の陳述によると、上記占有者は、物件2の建物が建てられた当初から、同建物に居住していたものと認められる。なお、現地の状況等から、現在、本件建物に居住している者はいないものと推察される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真17、18のとおり。なお、本件土地の南側に位置する道路（県道桃園市之瀬線）は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。
- 2 本件土地は、進入路部分を除き、ブロック塀や土留めなどのコンクリートで区画されている。
- 3 本件建物の西側に、本件所有者が共有持分権を有する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）が存在する（写真19参照）。当該隣地は、周辺地居住者が利用するほか、本件建物の西側部分（下屋のある箇所等）から公道へ出るための通路として利用されているものと推察される。

地番	地目	地積	所有者
947番1	公衆用道路	57㎡	●A●● 外

- 4 本件土地と、上記西側隣地（地番947番1）との境界付近に土留めが設置されていたり、コンクリートの打たれている箇所が認められるが、特に下屋前は一面地を形成し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（写真15等参照）。
- 5 本件土地（低）と、西側隣地（地番947番6）（高）との間に、最大50センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、その形状から当該隣地所有者が設置したものと推察されるブロック塀が存在する（以上、写真19、20参照）。
- 6 本件土地の北側及び東側部分は、境界付近までコンクリートが打たれており、本件土地（高）と、北側隣地（地番1117番1）（低）との間に最大30センチメートル程度の高低差が認められ、北東側隣地（地番895番1）及び東側隣地（地番895番10）（低）との間にそれぞれ最大40センチメートル程度の高低差が認められる（以上、写真21ないし24参照）。なお、上記各土地の境界付近に、境界標が設置されている（写真25、26参照）。
- 7 本件土地の南側に、側溝が設置されている（写真1、2参照）。
- 8 本件土地上に、関係人の陳述によると、●B●●が設置したカーポート（軽量鉄骨製ポリカーボネート葺、間口約5.5メートル、奥行約4メートル）が存在する（写真1、2参照）。
- 9 本件建物に、ウッドデッキが設置されている（写真8ないし10参照。関係人の陳述によると、設置した者は、●B●●と推察される。）。
- 10 本件建物に、屋根裏が存在する（写真60ないし64参照）。屋根裏部分は、床面積に含めない。
- 11 本件建物の外壁やベランダに、亀裂あるいは亀裂の補修箇所が認められる（写真59、27参照）。
- 12 カーポートの屋根に損傷が認められる（写真28参照）。
- 13 本件建物の、1階居室（間取図中の「和室1」）天井付近に雨漏り跡が認められる（写真34参照）ほか、2階居室（間取図中の「和室4」）の壁に、穴をテープで塞いだ箇所が認められる（写真46参照）。

（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

- 14 屋根裏に、若干の雨漏り跡が認められる。
- 15 本件建物（カーポートを含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 16 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
947番1	公衆用道路	57㎡	●A●● 外

- 17 本件土地に近接し、道路等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
947番5	公衆用道路	31㎡	山梨県
895番7	公衆用道路	88㎡	山梨県
895番2	公衆用道路	116㎡	山梨県
947番4	公衆用道路	18㎡	山梨県
947番3	公衆用道路	131㎡	山梨県

（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●●● (所有者の母)	1 私は、本件土地所有者・建物共有者である●A●●●の母です。 2 本件土地は、平成5年12月22日に、夫の父である●D●●●と、夫の●E●●●が共同購入した土地です。その後、平成18年5月29日に義父が亡くなった際、義父の共有持分を、夫が単独相続しました。 3 本件建物は、平成7年1月18日に、夫と、私の父である●B●●●が共同で建てた建物です。なお、平成9年頃、本件建物が増築されました。 4 令和2年4月5日に、夫が亡くなったため、本件土地及び本件建物の共有持分を、●A●●●が単独相続しました。 5 本件建物の新築当初（平成7年1月18日）、同建物に、夫と私、本件所有者、本件所有者のきょうだい（2人）及び、私の両親の7人で居住していました。 6 本件建物の南西側に物置があります。この物置は、本件建物が築造されてから2年くらい経った平成9年頃、私の父（●B●●●）が建てた建物です。建築当初、この建物に、私の弟が居住していましたが、平成16年頃、結婚を機に引っ越しました。その後、この建物は、物置として、家族で利用していました。 7 上記物置は固定されており、容易に移動できる構造とはなっていません。なお、同建物中央部の敷地が地盤沈下し、基礎（土台）部分のコンクリートブロックが下がってきたため、私の父が、木材などを差し込んで補強しました。 8 令和6年4月頃、私と、本件所有者を含む子3人（計4名）が、現住所に引っ越しました。なお、同時期（令和6年4月頃）、私の両親も本件建物から引っ越しました。郵便物等の確認のため、定期的に、本物件所在地に足を運んでいます。現在、本件建物は空き家となっています。 9 私たち家族や私の両親が、本件建物から引っ越したのは、本件土地建物を任意売却しようと考えているからです。 10 本件建物が建てられた当時の本件土地所有者（共有者）は、私の義父と夫でしたが、私の父とは親戚関係のため、本件建物や目的外建物（物置）の敷地として、本件土地を利用することにつき、地代の支払に関する取決めはしませんでした。 11 現在、●A●●●が本件土地所有者ですが、同人も、私の父から、地代を受け取っていませんし、地代の支払に関する取決めもしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●● (所有者の母)	12 本件土地に、カーポートが設置されています。このカーポートも、平成9年頃、私の父が設置したものです。なお、父は大工のため、ウッドデッキも自ら設置しました。 13 私の父も、本物件を任意売却することについて承諾しています。そのため、売却対象外である本件建物の共有持分（●B●●の有する建物共有持分権）のほか、上記物置等に関する売却交渉に応じると思います。 14 本件建物の水道管は、本件土地東側部分の地下を走行しています。 15 西側隣地（地番947番1）の地下に、本件建物で使用する上下水管などの配管は埋設されていません。

執行官の意見
1 附属構築物の認定について 本件建物の南西側に、本件建物共有者である●B●●の設置したカーポートが存在する。第三者所有物は、原則として、売却対象外の物件となるが、いわゆる「強い附合」（土地に接着し、移動困難）に該当する場合には、土地の定着物として、売却対象物（附属構築物）として処理される。 この点、本件土地上に存在するカーポートは、土地への定着性が認められるため、第三者が設置したものであるものの、本件土地の附属構築物として処理することが相当であると思われる。 なお、上記により処理された場合、原則として、償金により調整されることとなる（民法242条、248条等参照）。 2 占有認定について 本件建物内は、本件建物共有者（●A●●、●B●●）及び●A●●の家族宛ての郵便物が存在するものの、それ以外は、ソファ、タンス、棚、机、冷蔵庫、電子レンジ、掃除機、洗濯機、寝具等及び若干の雑貨が存在するのみである。また、電気、ガス及び水道は、いずれも、その供給が停止されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。 上記の状況、関係人の陳述及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、当該建物共有者らが、管理し占有する建物（空き室）であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月 9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 8月 9日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年 8月26日(月) 8:50-9:00	甲府地方法務局 (1回目)	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年 8月26日(月) 10:00-12:10	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在); 外観写真撮影
6年 8月26日(月) 13:30-14:00	南アルプス市役所 税務課 (同市小笠原)	課税関係書類交付申請(窓口)
6年 9月17日(火) 8:30-8:40	甲府地方法務局 (2回目)	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年 9月17日(火) 9:15-9:45	所有者住所地 (南アルプス市 上今諏訪)(1回目)	所有者及び所有者の母と面談
6年 9月25日(水) 12:30-12:45	所有者住所地 (南アルプス市 上今諏訪)(2回目)	所有者及び所有者の母と面談
6年10月 4日(金) 9:30-12:10	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 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 6年10月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●F●● を立ち会わせ、本件所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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地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
 曲輪田

請求部	所在	南アルプス市曲輪田字井詰				地番	947番8			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	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)			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7月10日

東京法務局

請求番号：45-1

登記官

(1/1)

(11 枚目)

登記年月日：平成4年11月30日

（印）府地方事務局長（章）
令和6年7月10日 東京法務局

登記官

（ 12 枚目）

113776

地積測量図

地番 947-1-7-8

土地の所在 中野区豊島町曲輪田字井詰

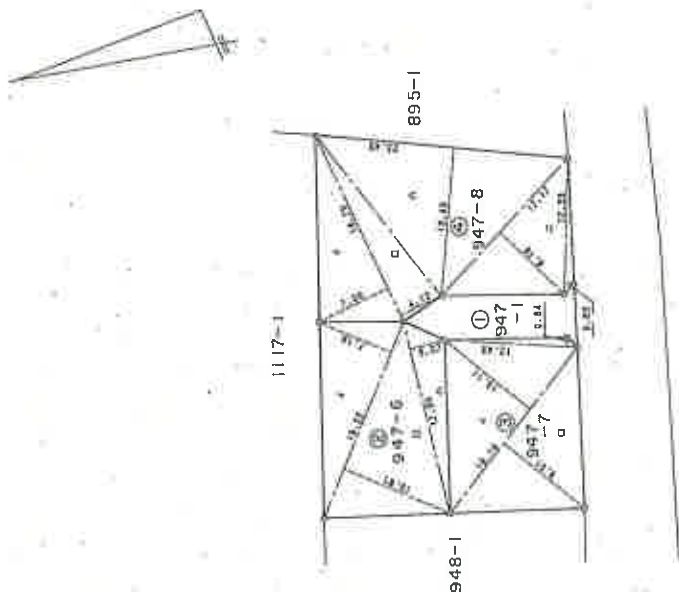
南アルプス市

地番 947-8
配号 イ口ハ
長さ 7.19
= 138.1918
= 203.9242
= 58.5330
= 400.6490
= 200.3245
= 200.32 m²
= 60.59

地番 947-7
配号 イ口ハ
長さ 10.11
= 181.6410
= 10.4412
= 385.1832
= 192.5916
= 56.25

地番 947-8
配号 イ口ハ二ホ
長さ 7.00
= 190.9000
= 77.0440
= 315.4025
= 140.1072
= 10.2339
= 673.6876
= 336.8438
= 101.89

地番 947-1
配号 787.4500
= 336.8438
= 200.3245
= 192.5916
= 57.6901
= 57.69 m²
= 17.45



（日）（通）（9）

（原）（納）
式は面積果は1/500

作製者

土地家屋調査士

成4年11月19日（作製）

申請人

昭平4年11月30日登記

縮尺 1/500

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。

登記年月日：平成7年1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。
(中府地方法律局管轄)
令和6年7月10日 東京法律局

登記官

(13 枚目)

各 階 平 面 図

280226

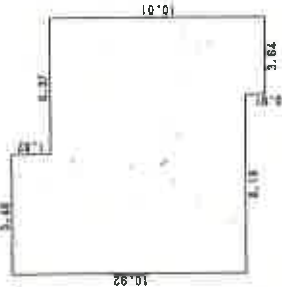
947-8

家屋番号

中府市市街地再開発事業田原田字井詰947番地8

建物の所在

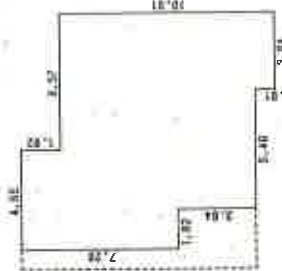
1 階



求積表

5.46 X	1.82 =	9.8372
11.83 X	9.10 =	107.6530
3.64 X	0.91 =	3.3124
合 計		120.9026
床面積		120.90 m ²

2 階



求積表

4.55 X	1.82 =	8.2810
10.82 X	5.46 =	59.6232
8.10 X	3.64 =	33.1240
3.64 X	0.91 =	3.3124
合 計		104.3406
床面積		104.34 m ²

1117

947-6

947-8

895

道 路

(長 縮 小)

(日 縮 小)

作 製 者

月 18 日 作 製

250

申 請 人

縮 尺

500

(山梨県土地家屋調査士会館一用紙)

土地建物位置概略図



ウッドデッキ

カーポート
(附属構築物)

物置(目的外建物)

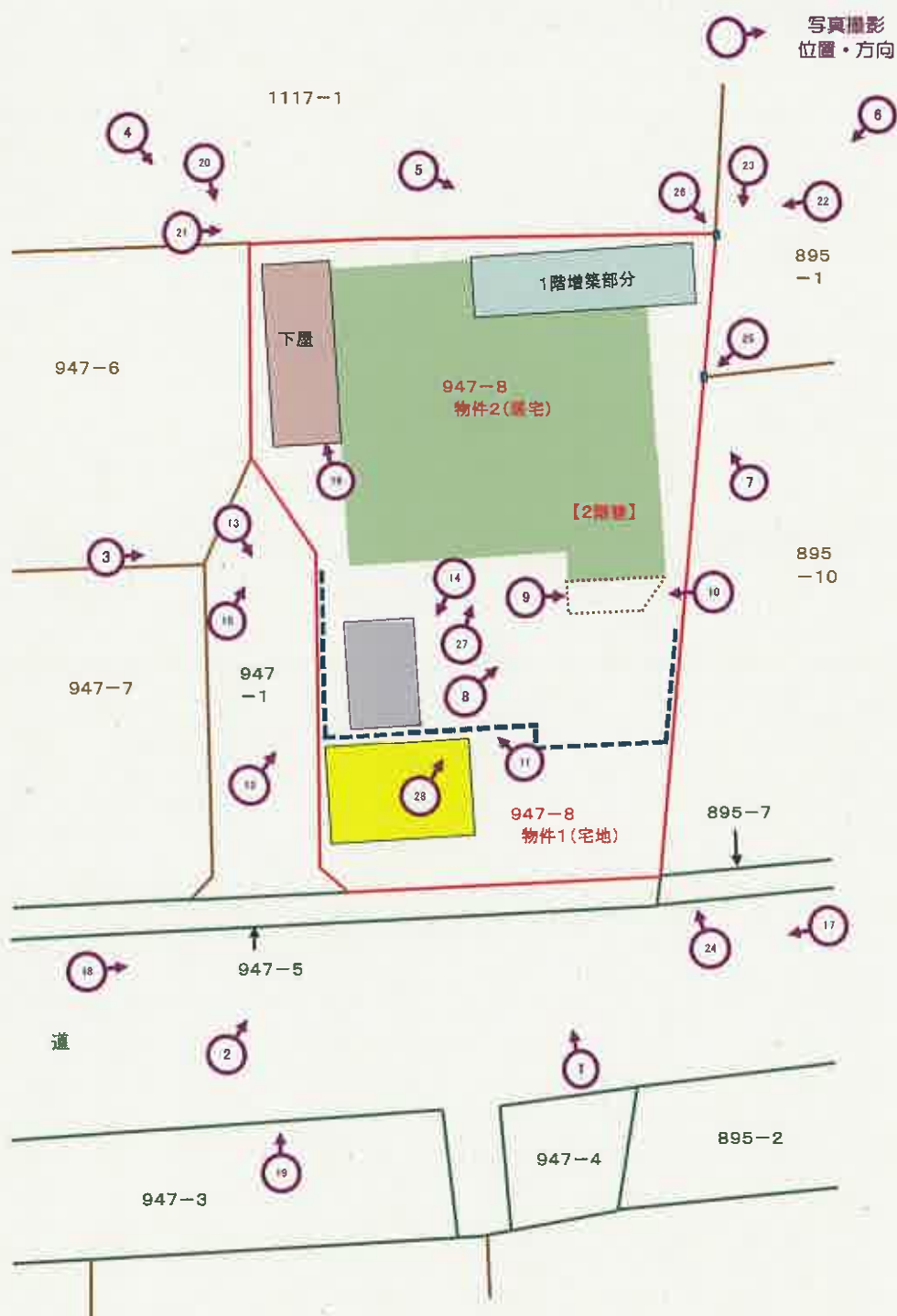
境界標



【 申立外の近隣地 (1 1 筆) を表示 】

(1 4 枚目)

土地建物位置概略図



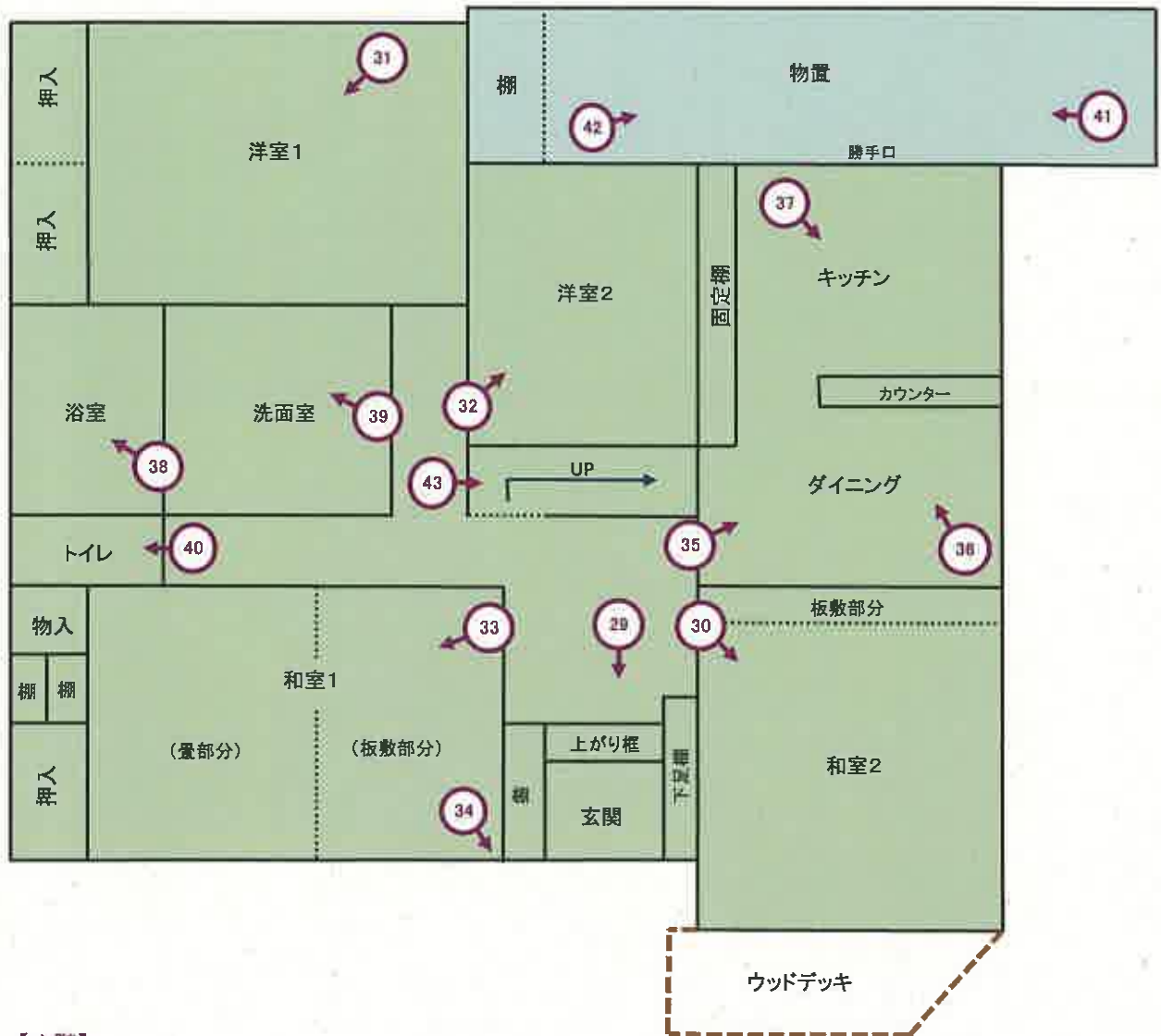
【 申立外の近隣地（11筆）を表示 】

（ 15 枚目 ）

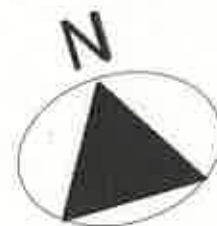
間取図（物件2）

増築部分

写真撮影
位置・方向



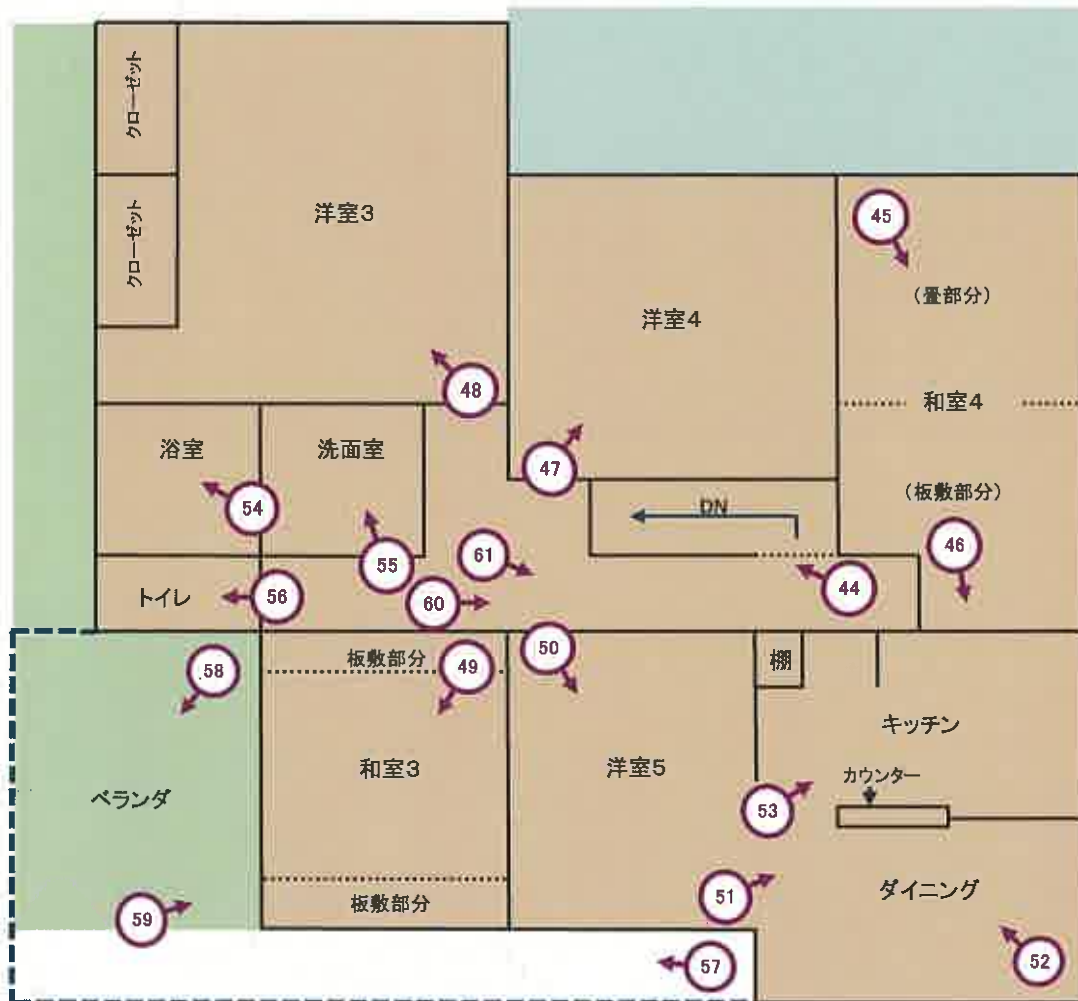
【1階】



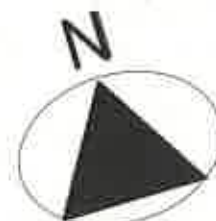
間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



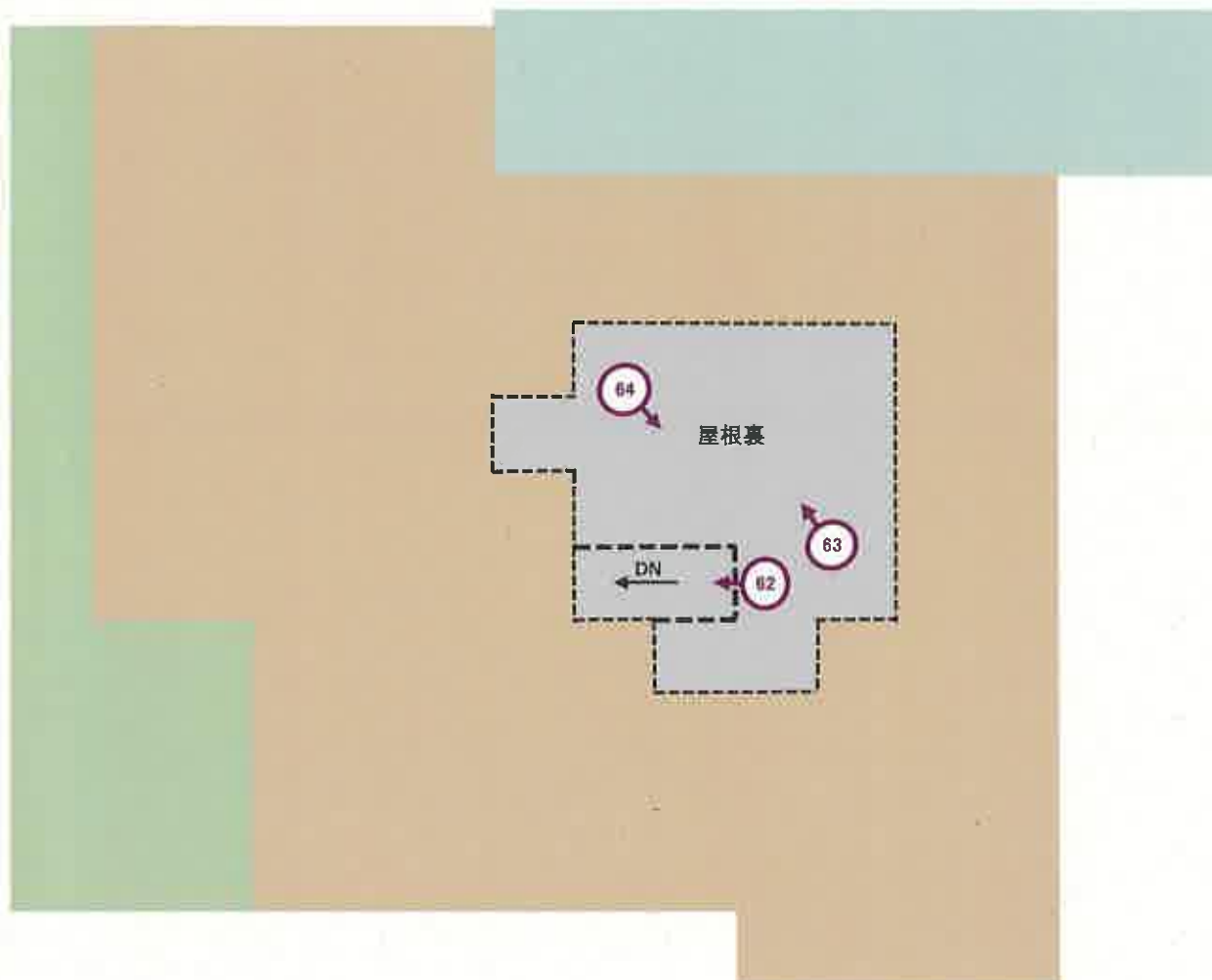
【2階】



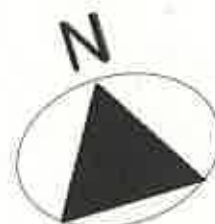
間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【屋根裏】



1

カーポート

物件2(居宅)



2

物件2(居宅)

カーポート



物件2(居宅)

3



物件2(居宅)

4



5

1階増築部分

物件2(居宅)



6

物件2(居宅)

1階増築部分



物件2(居宅)

1階増築部分

7



8



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

9



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

10



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

11

物置



12

物置



13

物置



14

物置



15

下屋

物件2(居宅)



16

下屋

物件2(居宅)



17

物件1(宅地)



接道関係

18

物件1(宅地)



接道関係

19



物件2(居宅)

西側隣地
(947-1)

物件1(宅地)

20



物件1(宅地)

西側隣地
(947-6)上の塀

北側隣地
(1117-1)

21

北側隣地
(1117-1)

物件1(宅地)



22

物件1(宅地)

北側隣地
(1117-1)



北東側隣地
(895-1)

23

北東側隣地
(895-1)

物件1(宅地)



北側隣地
(1117-1)

24



物件1(宅地)

東側隣地
(895-10)

25



26



亀裂の補修箇所

27



ベランダの亀裂の補修箇所を撮影したもの

屋根の破損箇所

28



カーポートの屋根が破損している状況を撮影したもの

29



玄関

30



和室2

31



洋室1

32



洋室2

33



和室1

34



和室1の天井付近に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの

35



ダイニング
(1階)

36



ダイニングからカウンター方向を撮影したもの (1階)

37



キッチン
(1階)

38



浴室
(1階)

39



洗面室
(1階)

40



トイレ
(1階)

41



物置

42



物置

43



1階から、階段方向を撮影したもの

44



2階から、階段方向を撮影したもの

45



和室4

穴をテープで塞いだ箇所

46



和室4の壁に、穴をテープで塞いだ箇所が認められる状況を撮影したもの

47



洋室4

48



洋室3

49



和室3

50



洋室5

51



2階ダイニング及びキッチン方向を撮影したもの

52



ダイニングからカウンター方向を撮影したもの（2階）

53



キッチン
(2階)

54



浴室
(2階)

55



洗面室
(2階)

56



トイレ
(2階)

57



ベランダ

58



ベランダ

59



2階外壁に、亀裂が認められる状況を撮影したもの

60



屋根裏への梯子付近(格納時)を撮影したもの

61



屋根裏への梯子付近を撮影したもの

62



屋根裏から、梯子方向を撮影したもの

63



屋根裏

64



屋根裏

令和6年（ケ）第110号

令和 6年11月19日受理

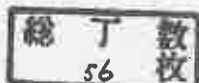
令和 6年12月 6日提出

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 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 9 4 7 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 8

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 9 4 7 番 8

地 目 宅地

地 積 3 3 6 . 8 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 9 4 7 番地 8

家屋 番号 9 4 7 番 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 0 . 9 0 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県南アルプス市曲輪田947番地8		
土地	物件 1, 2		
現況地目	■宅地(物件 2) ■公衆用道路(物件 1) □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 上記の者らが物件2の土地上に、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 物件1の土地については、本物件への通行のほか、近隣住民の通路等としても利用されている		
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	物件1の土地は、共有持分(持分24分の8)についての売却である。		
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(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約136平方メートル 2階 104.34平方メートル		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約12平方メートル		
占有者及び占有状況	■建物共有者(●A●●, ●B●●) □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 平成7年1月 建築(主である建物。登記記録上) 2 平成9年頃 増築(主である建物)		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
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(■●C●● (土地所有者の母))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		平成 7 年 1 月 1 8 日	
最初の契約等	契約日	平成 7 年 1 月 1 8 日頃	
	期間	平成 7 年 1 月 1 8 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	令和 2 年 4 月 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	
1 占有開始時期は、本件建物の登記記録上の新築時期とした。 2 「現在の契約等」の始期は、本件土地所有者が、物件2の土地を単独相続した時期とした。			

(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、本件各土地の南側に位置する道路（県道桃園市之瀬線）は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。
- 2 本件土地は、進入路部分を除き、ブロック塀や土留めなどのコンクリートで区画されている。
- 3 物件2の土地の北側及び東側部分は、境界付近までコンクリートが打たれており、同土地（高）と、北東側隣地（地番895番1）及び東側隣地（地番895番10）（低）との間にそれぞれ最大40センチメートル程度の高低差が認められ、北側隣地（地番1117番1）（低）との間に最大30センチメートル程度の高低差が認められる（以上、写真21ないし24参照）。なお、上記各土地の境界付近に、境界標が設置されている（写真31、32参照）。
- 4 物件2の土地（低）と、西側隣地（地番947番6）（高）との間に、最大50センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、その形状から当該隣地所有者が設置したものと推察されるブロック塀が存在する（以上、写真25、26、29参照）。
- 5 物件1の土地と物件2の土地との境界付近に土留めが設置されていたり、コンクリートの打たれている箇所が認められるが、特に下屋前は一面地を形成し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（写真26等参照）。
- 6 物件1の土地と、その北西側隣地（地番947番6）は、一面地を形成し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（写真29、30参照）。
- 7 物件1の土地（低）と、西側隣地（地番947番7）（高）との間に、最大50センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近はコンクリート（土留め）で区画されている（以上、写真27ないし30参照）。
- 8 本件土地の南側に、側溝が設置されている（写真1、2参照）。
- 9 本件建物に、ウッドデッキが設置されている（写真9、10参照）。
- 10 本件土地上にカーポート（軽量鉄骨製ポリカーボネート葺、間口約5.5メートル、奥行約4メートル。附属構築物）が存在する（写真11、12参照）。
- 11 本件建物に、屋根裏が存在する（写真70ないし75参照）。屋根裏部分は、床面積に含めない。
- 12 本件建物の外壁やベランダに、亀裂あるいは亀裂の補修箇所が認められる（写真68、17参照）。
- 13 カーポートの屋根に損傷が認められる（写真18参照）。
- 14 本件建物の、1階居室（間取図中の「和室1」）天井付近に雨漏り跡が認められる（写真36参照）ほか、2階居室（間取図中の「和室4」）の壁に、穴をテープで塞いだ箇所が認められる（写真53参照）。
- 15 屋根裏の天井に、若干の雨漏り跡が認められる（写真76参照）。

（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

16 本件建物（物置及びカーポートを含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

17 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
947番6	宅地	200.32㎡	●D●●●●

18 本件土地に近接し、道路等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
947番5	公衆用道路	31㎡	山梨県
895番7	公衆用道路	88㎡	山梨県
895番2	公衆用道路	116㎡	山梨県
947番4	公衆用道路	18㎡	山梨県
947番3	公衆用道路	131㎡	山梨県

(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●● (所有者の母)	1 私は、本件土地所有者・建物共有者である●A●●の母です。 2 本件土地は、平成5年12月22日に、夫の父である●E●●と、夫の●F●●が共同購入した土地です。その後、平成18年5月29日に義父が亡くなった際、義父の共有持分を、夫が単独相続しました。 3 本件建物は、平成7年1月18日に、夫と、私の父である●B●●が共同で建てた建物です。なお、平成9年頃、本件建物が増築されました。 4 令和2年4月5日に、夫が亡くなったため、本件土地及び本件建物の共有持分を、●A●●が単独相続しました。 5 本件建物の新築当初（平成7年1月18日）、同建物に、夫と私、●A●●、●A●●のきょうだい（2人）及び、私の両親の7人で居住していました。 6 本件建物の南西側に物置があります。この物置は、本件建物が築造されてから2年くらい経った平成9年頃、私の父（●B●●）が建てた建物です。建築当初、この建物に、私の弟が居住していましたが、平成16年頃、結婚を機に引っ越しました。その後、この建物は、物置として、家族で利用していました。 7 上記物置は固定されており、容易に移動できる構造とはなっていません。なお、同建物中央部の敷地が地盤沈下し、基礎（土台）部分のコンクリートブロックが下がってきたため、私の父が、木材などを差し込んで補強しました。 8 令和6年4月頃、私と、本件所有者を含む子3人（計4名）が、現住所に引っ越しました。なお、同時期（令和6年4月頃）、私の両親も本件建物から引っ越しました。郵便物等の確認のため、定期的に、本物件所在地に足を運んでいます。現在、本件建物は空き家となっています。 9 私たち家族や私の両親が、本件建物から引っ越したのは、本件土地建物を任意売却しようと考えているからです。 10 本件建物が建てられた当時の本件土地所有者（共有者）は、私の義父と夫でしたが、私の父とは親戚関係のため、本件建物（居宅）や物置の敷地として、本件土地を利用することにつき、地代の支払に関する取決めはしませんでした。 11 現在、●A●●が本件土地所有者ですが、同人も、私の父から、地代を受け取っていませんし、地代の支払に関する取決めもしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●●● (所有者の母)	12 本件土地に、カーポートが設置されています。このカーポートも、平成9年頃、私の父が設置したものです。なお、父は大工のため、ウッドデッキも自ら設置しました。 13 私の父は、本物件を任意売却することを承諾しています。そのため、上記物置やカーポートを、本件の売却対象として処理することについて、異論はないと思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 未登記附属建物の認定について 本件建物の南西側に物置（未登記建物）が存在する。当該建物は、関係人の陳述によると、本件建物共有者である●B●●●が築造したものであること、建築当初、●B●●●の子の居室として利用されていたものの、当該子が転居してからは、家族の物置として利用されていたことが認められる。また、当該建物は、効用上、本件建物と一体性があること、本件建物との近接した位置関係及び関係人の陳述等を踏まえると、上記建物は、本件建物の附属建物と認定するのが相当と判断した。 2 占有認定について 本件建物内は、本件建物共有者（●A●●●、●B●●●）及び●A●●●の家族宛ての郵便物が存在するものの、それ以外は、ソファ、タンス、棚、机、冷蔵庫、洗濯機、寝具等及び若干の雑貨が存在するのみである。また、電気、ガス及び水道は、いずれも、その供給が停止されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。 上記の状況、関係人の陳述及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、当該建物共有者らが、管理し占有する建物（空き室）であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月22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11月27日(水) 15:00-15:50	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
6年12月 3日(火) 14:20-14:40	所有者住所地 (南アルプス市 上今諏訪)	所有者及び所有者の母と面談
6年12月 4日(水) 11:30-12:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>

(特記事項)

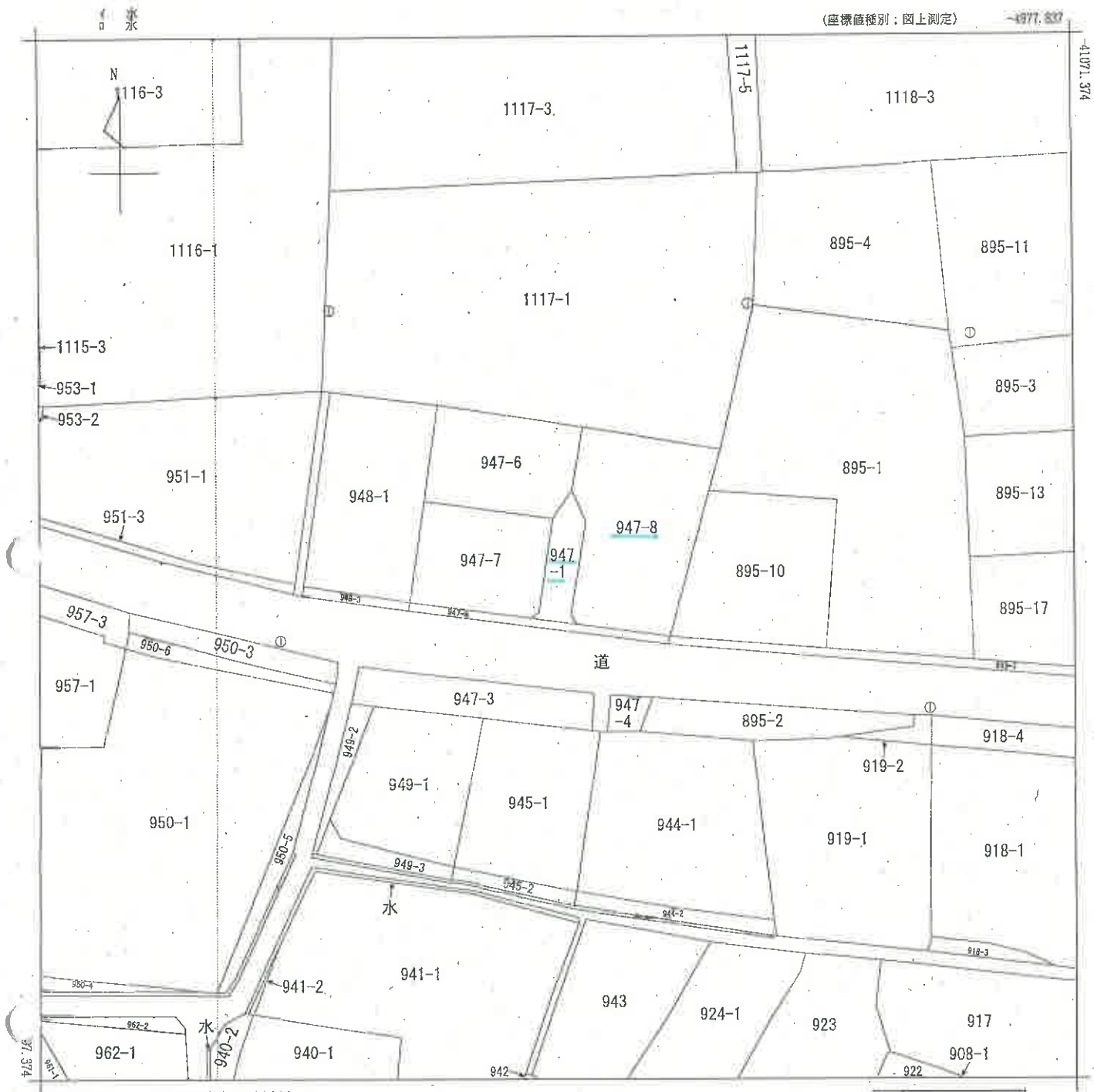
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6年12月 4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●G●● を立ち会わせ、本件土地所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



(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
曲輪田

請求部	所在	南アルプス市曲輪田字井詰				地番	947番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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)			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9月19日
甲府地方務局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

登記年月日：平成7年1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9月19日 甲府地方方法務局

登記官

(10 枚目)

建築物各階平面図

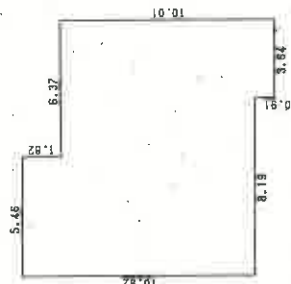
F4-1

280226

家屋番号 947-8

建築物の所在 山梨県山梨市曲輪田字井誌947番地8

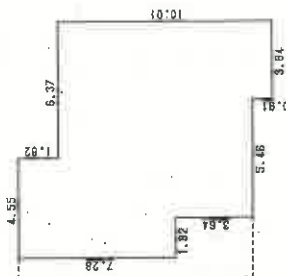
1 階



求積表

5.46 X	1.82 =	9.9372
11.83 X	9.10 =	107.6530
3.64 X	0.91 =	3.3124
合計		120.9026
床面積		120.90 m ²

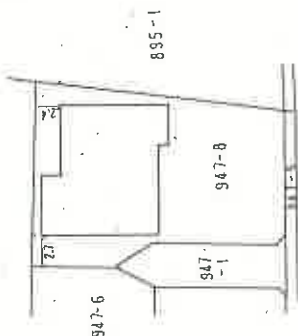
2 階



求積表

4.55 X	1.82 =	8.2810
10.92 X	5.46 =	59.6232
9.10 X	3.64 =	33.1240
3.64 X	0.91 =	3.3124
合計		104.3406
床面積		104.34 m ²

1117-1



道路

(北方向)

(日調連12)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(製)

縮尺

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



ウッドデッキ



カーポート
(附属構築物)



物置(未登記附属建物)



境界標



【申立外の近隣地(10筆)を表示】

(11 枚目)

土地建物位置概略図



ウッドデッキ



カーポート
(附属構築物)



物置(未登記附属建物)



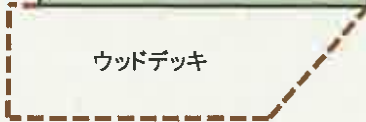
境界標



【申立外の近隣地(10筆)を表示】

(12 枚目)

間取図（物件3）



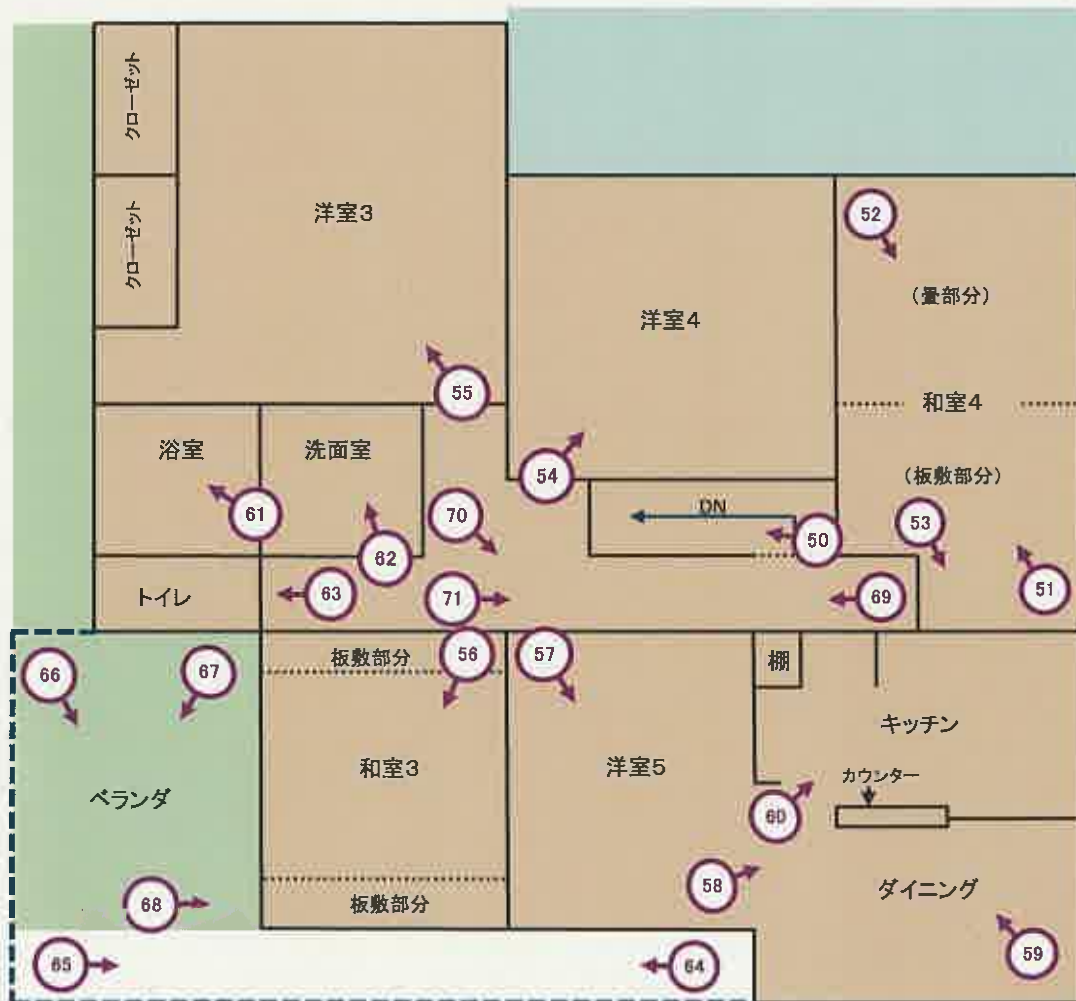
【1 階】



間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向



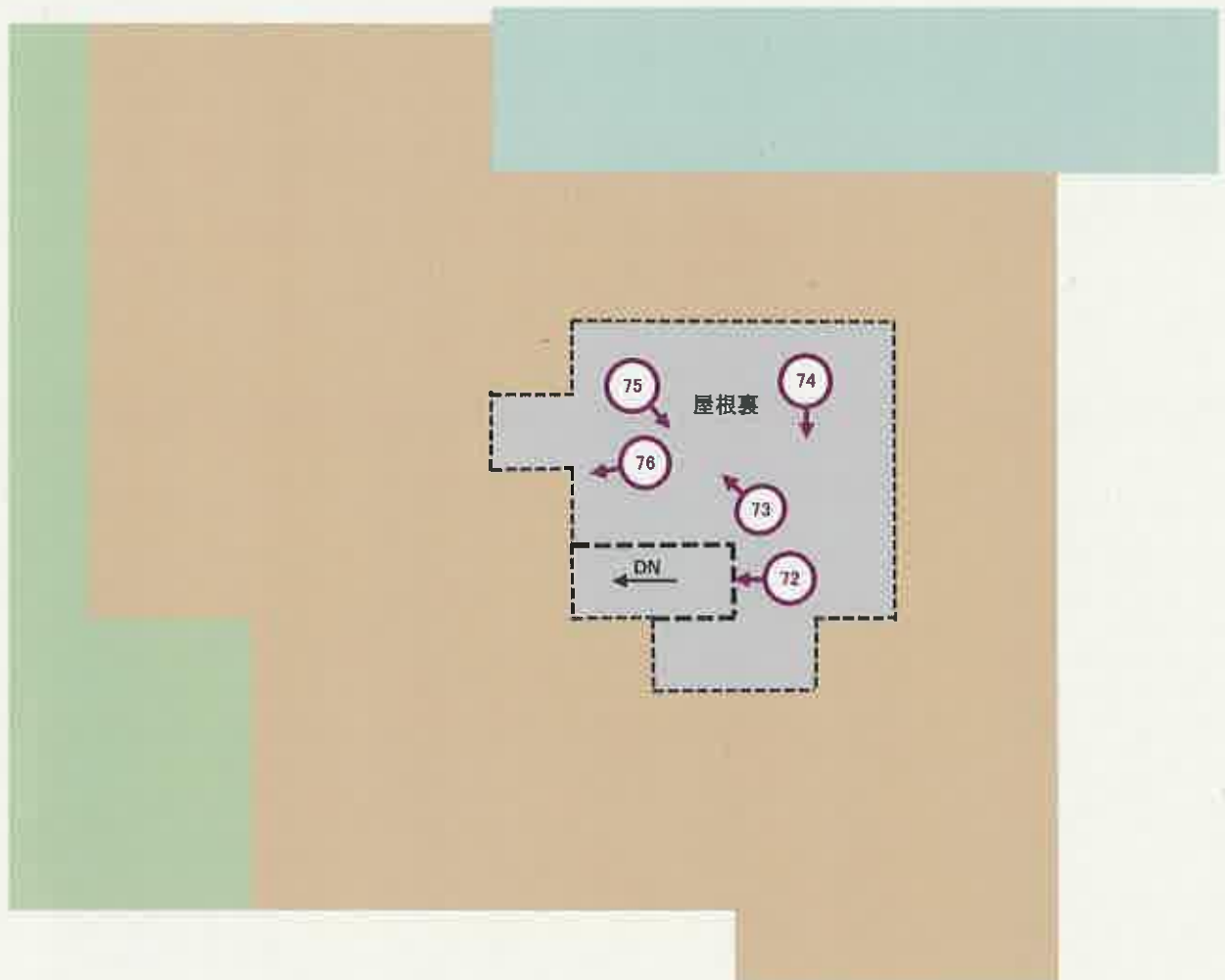
【2階】



間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向



【屋根裏】



間取図（物件3）
未登記附属建物



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 16 枚目 ）

1

物件3(居宅)



2

物件3(居宅)



3

物件3(居宅)



4

物件3(居宅)



5

1階増築部分

物件3(居宅)



6

物件3(居宅)

1階増築部分



7

物件3(居宅)

1階増築部分



8



下屋及びその周辺を撮影したもの

9



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

10



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

11



カーポート及びその周辺を撮影したもの

12



カーポート及びその周辺を撮影したもの

13



14



15

物置



16

物置



17

亀裂の補修箇所



ベランダの亀裂の補修箇所を撮影したもの

18

屋根の破損箇所



カーポートの屋根が破損している状況を撮影したもの

19

物件3(居宅)



接道関係

20

物件2(宅地)



接道関係

21

物件2(宅地)

東側隣地
(895-10)



22

東側隣地
(895-10)

物件2(宅地)



北東側隣地
(895-1)

北側隣地
(1117-1)

23

物件2(宅地)

北側隣地
(1117-1)



北東側隣地
(895-1)

24

北側隣地
(1117-1)

物件2(宅地)



25



西側隣地
(947-6) 上の塀

物件2(宅地)付近

北側隣地
(1117-1) 付近

26



西側隣地
(947-6)

物件2(宅地)

物件1(公衆用道路)

27



西側隣地
(947-7)

物件1(公衆用道路)

物件2(宅地)

28



西側隣地
(947-7)

物件1(公衆用道路)

物件1の土地(低)と、西側隣地(地番947番7)(高)との間に高低差が認められる状況を撮影したもの

29



30



31



32



33



玄関

34



和室1

35



和室1

36



和室1の天井付近に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの

37



洋室1

38



洋室2

39



和室2

40



和室2

41



ダイニング
(1階)

42



ダイニングからカウンター方向を撮影したもの (1階)

43



キッチン
(1階)

44



浴室
(1階)

45



洗面室
(1階)

46



トイレ
(1階)

47



物置

48



物置

49



1階から、階段方向を撮影したもの

50



2階から、階段方向を撮影したもの

51



和室4

52



和室4

53

穴をテープで塞いだ箇所



和室4の壁に、穴をテープで塞いだ箇所が認められる状況を撮影したもの

54



洋室4

55



洋室3

56



和室3

57



洋室5

58



2階ダイニング及びキッチン方向を撮影したもの

59



ダイニングからカウンター方向を撮影したもの（2階）

60



キッチン
（2階）

61



浴室
(2階)

62



洗面室
(2階)

63



トイレ(2階)

64



ベランダ

65



ベランダ

66



ベランダ

67



ベランダ

68



2階外壁に、亀裂が認められる状況を撮影したもの

69



2階廊下

70



屋根裏への梯子付近(格納時)を撮影したもの

71



屋根裏への梯子付近を撮影したもの

72



屋根裏から、梯子方向を撮影したもの

73



屋根裏

74



屋根裏

75



屋根裏

76



雨漏り跡

屋根裏の天井に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの

77



物置(未登記附属構築物)内部を撮影したもの

78



物置(未登記附属構築物)内部を撮影したもの

競第 00547号
令和 6年（又）第 29号
令和 6年10月 4日 現地調査
令和 6年10月17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 5, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3, 5 3 0, 0 0 0 円
物件2	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の土地価格は物件2の建物及び目的外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の建物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、目的物の種類また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 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
・ 本件物件の西側に、本件所有者が共有持分権を有する申立外土地「地番947番1」が存する。登記地目は「公衆用道路」、登記地積は「57㎡」である。物件1との境界が不明確である。 ・ 物件2の1階部分に増築が施されており現況以下のとおり。 種類：居宅 構造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 約136㎡ 2階 104.34㎡ 上記の1階部分の増築を考慮した延べ面積は約240.34㎡となる。 増築は平成9年頃行われている。 ・ 物件1上にカーポートが存する。平成9年頃設置したとのことで相応の年数が経っていること、屋根の破損等もあること等から経済的価値はないと判断した。 ・ 物件2にウッドデッキが設置されているが、相応の年数が経っていると推察されること等から経済的価値はないと判断した。 ・ 物件1上に以下の目的外建物が存する。 種類 物置 構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約12㎡ 建築時期 平成9年頃 ・ 本件物件は現況空家である。 ・ 物件2は持分10分の7が競売対象である。			

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰
地 番 947番8
地 目 宅地
地 積 336.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 947番地8
家屋 番号 947番8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分10分の7

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）

位 置 ・ 交 通	JR身延線小井川駅の北西方道路距離約9.3km、常永駅の北西方道路距離約9.6km、東花輪駅の北西方道路距離約9.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	周囲に農地も多く残る中に戸建住宅等も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域 無指定 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 : 336.84㎡ 間口 : 約11m 奥行 : 約24m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南約11.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 西約4.0m舗装私道(建築基準法上の道路に該当せず) 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2及び目的外建物の敷地並びに駐車場等として利用。 ※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 (下記「※」参照) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下 水 道 : なし (地域としてなし) ※ 評価人の調査によると、Cの陳述(現況調査報告書9枚目参照)と異なるが、上水道については、申立外土地「地番947番1」に給水管が埋設されているものと思われる。当該給水管を申立外土地「地番947番6」「地番947番7」と本件物件の3軒で分けて使用している。本件物件は現在閉栓中である。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「南アルプス市景観計画」「南アルプス市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合は市との事前協議および届出が必要となる。
---------	---

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 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 7年 1月18日新築 約30年 約5年 平成 9年頃増築1 ※ 約27年 約8年
	※建築時期は平成9年頃で確定していないため、平成9年7月1日を増築年月日として計算を行った。	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼（一部石膏ボードのまま）等 天 井 クロス貼、目透かし天井等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備等 以前はプロパンガスを使用していたもよう	
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（空家） 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（外壁のひび割れ、天井付近の雨漏り跡、内壁の破損等）	
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。 ・屋根裏部屋が存する（床面積には含めない）。 ・築後相応の期間を経過しているため、上記「保守管理の状態」記載以外の不具合箇所が存在する可能性がある。 ・エアコンの配管のためと思われるふさがれていない穴が壁の複数個所に存する。 ・家財道具等が残置されている。 ・建築確認済みである（平成6年5月17日受理、受理番号甲土第5-871号、建築計画概要書による）。なお、検査済証は交付されていない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	25,800	0.94	336.84	1.00	1.00	8,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 南アルプス(県)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 25,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.40%を補正 $\{100\% + (0.40\% \div 12\text{ヶ月} \times 4\text{ヶ月})\} \div 100.1\%$

◇標準化補正：方位±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲5)

環境条件(居住環境+10)

合計 $\{(1.00-0.05) \times (1.00+0.1)\} \times 100 \div 105$

イ 個別格差：環境条件(申立外土地「地番947番1」に給水管が埋設されているものと思われる▲3)

画地条件(規模▲5 形状(間口奥行の関係を含む)▲3 方位+5 角地+1

合計 $\{(1.00-0.05) \times (1.00-0.03) \times (1.00+0.05)$

$\times (1.00+0.01)\} -1 \div -0.02)$

その他条件(一部境界不明確▲1)

合計 $\{(1.00-0.03) \times (1.00-0.02) \times (1.00-0.01)\} \div 0.94$

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2 (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) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	220,000	約240.34	0.10	1.00	(×共有持分7/10) 3,700,000

ア 再調達原価：220,000円/㎡

イ 現況延床面積：約240.34㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、構成割合94%

(増築部分1)経過年数約27年、経済的残存耐用年数約8年、構成割合6%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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 = $[残価率0.0 + (1 - 0.0) \times \{(新築時部分經濟的残存耐用年数約5年 / (新築時部分經過年数約30年 + 新築時部分經濟的残存耐用年数約5年) \times 構成割合94\% + (増築部分1經濟的残存耐用年数約8年 / (増築部分1經過年数約27年 + 増築部分1經濟的残存耐用年数約8年) \times 構成割合6\%)\}] \times (1 - 觀察減価30\%) \div 0.10$

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、建物の競売対象が共有持分であることも鑑み収益還元法の適用は断念した。

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	8,170,000	0.10	場所的利益	820,000

最先の担保権設定当時、物件1はD・Eの共有、物件2はB・Eの共有であった。このような共有状況の場合法定地上権は成立しないものと判断した。よって、土地利用権原は場所的利益とした（土地利用権等割合10%）。また、最先の担保権設定後、物件1上にBが目的外建物を建築している。この場合、土地利用権について法的な保護が認められないことを考慮し、土地利用権原を場所的利益とした（土地利用権等割合10%）。

また、物件2及び目的外建物の物件1に対する土地利用権は物件1全体に及ぶものと判断した。

よって、物件1から控除される土地利用権割合は10%、土地利用権等価格は820,000円とした。

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±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	8,170,000	－820,000	0.80	0.60	1.00	1.00	3,530,000
2	3,700,000	＋750,000	0.80	0.60	1.00	1.00	2,140,000
一括価格（合計）							5,670,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算：820,000円を物件2及び目的外建物の床面積で案分して振り分けた。

物件2の床面積 約136㎡・ $\frac{1}{10}$ ・A

目的外建物の床面積 約12㎡・ $\frac{1}{10}$ ・B

合計 約148㎡・ $\frac{1}{10}$ ・C

$A \div C \div 92\% \dots D$

820,000円×D≒750,000円

ウ 市場性修正率：0.80（建物は共有持分が競売対象であり、需要者の限定が見込まれる▲20
なお、上記減価要因は土地建物全体に及ぶものと判断した）

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 南アルプス(県)-13

所 在：南アルプス市小笠原字柿平2278番

価 格：27,100円／m²

位 置：JR身延線東花輪駅の北西方道路距離約8.0kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：272m²

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率100%)

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

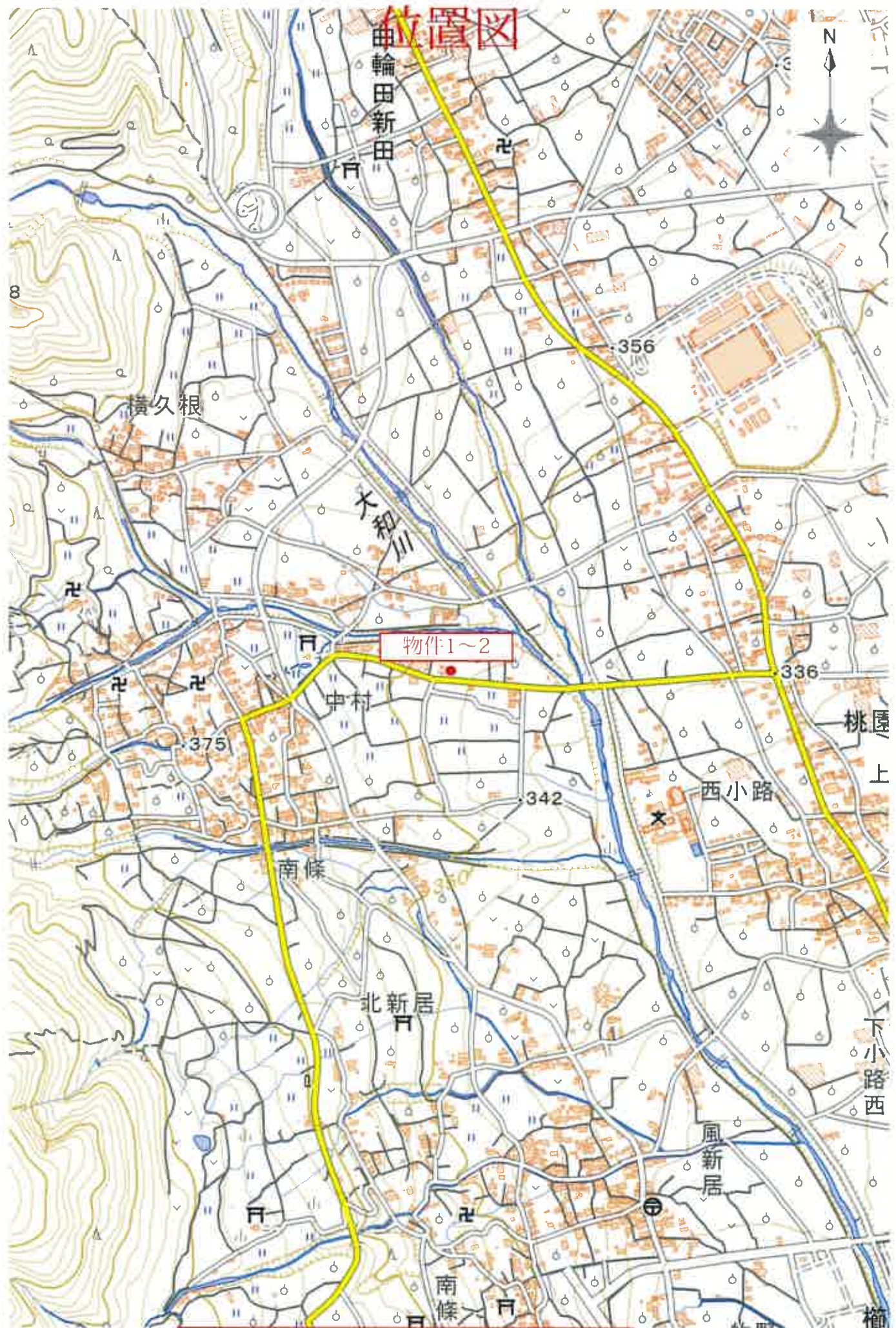
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



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) 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
曲輪田

請求部	所在	南アルプス市曲輪田字井詰				地番	947番8				
出縮	力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年7月10日
東京法務局

請求番号: 45-1
(1/1)

登記官



A4判に縮小

登記年月日：平成4年11月30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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年7月10日 東京法務局 登記官

113776

地積測量図

947-1-80

地番 947-1-8

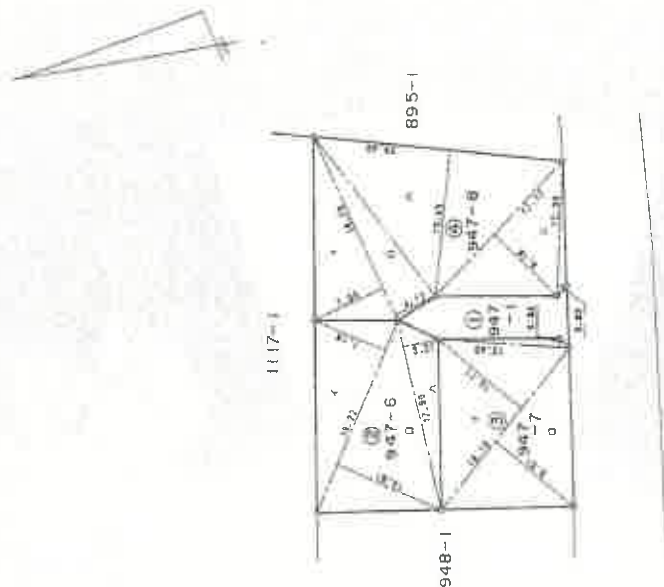
土地の所在 中巨摩郡富士町曲輪田子井田
南子ルガス市

地番 947-6
記号 イ口八
長さ 19.22 X
19.22 X
17.80 X
幅 7.19 =
10.61 =
3.27 =
面積 138.1918
208.9242
58.5330
400.6490
200.3245
200.32 m²
60.59

地番 947-7
記号 イ口八
長さ 19.10 X
19.10 X
12.43 X
幅 10.11 =
8.51 =
0.84 =
面積 193.1010
181.6410
10.4412
385.1832
192.5916
192.59 m²
58.25

地番 947-8
記号 イ口八二木
長さ 18.70 X
18.70 X
29.45 X
17.17 X
12.33 X
幅 7.00 =
4.12 =
13.45 =
8.16 =
0.83 =
面積 130.9000
177.0440
315.4025
140.1072
10.2339
673.6878
336.8438
336.84 m²
101.88

地番 947-1
記号 イ口八二木
長さ 200.3245 =
200.3245 =
336.8438 =
面積 192.5916
57.6901
57.69 m²
17.45



(日測9)

全長測量図は1/500の縮尺

(長縮)

作製者

平成4年11月19日作製

申請人

縮尺 1/500

平成4年11月30日登記

(山梨県富士市地籍調査課一課一組)

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。
（東京地方法律局管轄）
昭和6年7月10日 東京法律局

登記官

建築物各階平面図

家屋番号 947-8

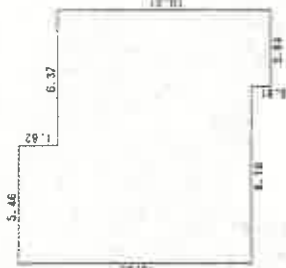
建築物の所在 東京都台東区曲町47番地8

各階平面図

280226

平成七年四月〇日登記

1 階



求積表

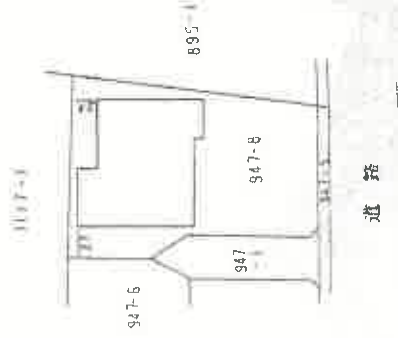
5.46 X	1.82 =	9.9372
11.83 X	9.10 =	107.6530
3.64 X	0.91 =	3.3124
合計		120.9026
原面積		120.90 m ²

2 階



求積表

4.55 X	1.82 =	8.2810
10.92 X	5.48 =	59.6232
9.10 X	3.64 =	33.1240
3.64 X	0.91 =	3.3124
合計		104.3406
原面積		104.34 m ²



(日 国 量 12)

(基準地)

作製者

年 1 月 18 日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

（日本国土測量院調査士会統一用紙）

競第 00555号
令和 6年（ケ）第 110号
令和 6年12月 4日 現地調査
令和 6年12月19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 8, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3 0, 0 0 0 円
物件2	金 4, 6 2 0, 0 0 0 円
物件3	金 3, 7 0 0, 0 0 0 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の建物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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類また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 地 地 地	在 番 目 積	次々頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	次々頁物件目録記載のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積	次々頁物件目録記載のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
特記事項			
・ 物件3の1階部分に増築が施されており現況以下のとおり。 種 類：居宅 構 造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 約136㎡ 2階 104.34㎡ 上記の1階部分の増築を考慮した延べ面積は約240.34㎡となる。 増築は平成9年頃行われている。 ・ 物件2上にカーポートが存する。平成9年頃設置したとのことで相応の年数が経っていること、屋根の破損等もあること等から経済的価値はないと判断した。 ・ 物件3にウッドデッキが設置されているが、相応の年数が経っていると推察されること等から経済的価値はないと判断した。 ・ 物件3には以下の未登記附属建物が存する。 附属建物1 (未登記) 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約12㎡ 建築時期 平成9年頃			

特記事項
・ 本件物件は現況空家である。 ・ 物件1は持分24分の8が競売対象である。 ・ 物件1と申立外土地「地番947番6」は外観上境界が判然としない。

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 947番1

地 目 公衆用道路

地 積 57平方メートル

共有者 A 持分24分の8

2 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰

地 番 947番8

地 目 宅地

地 積 336.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 南アルプス市曲輪田字井詰 947番地8

家屋 番号 947番8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10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身延線小井川駅の北西方道路距離約9.3km、常永駅の北西方道路距離約9.6km、東花輪駅の北西方道路距離約9.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	周囲に農地も多く残る中に戸建住宅等も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域 無指定 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)	物件1、2 規模 : 393.84㎡ (物件1は共有持分であるが、登記数量をそのまま記載) 間口 : 約17m (法第14条地図で計測した、県道と物件1、2が接する数値) 奥行 : 約23m (地積を間口で除した) 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 なお、独占的に占有可能な範囲である物件2については以下のとおり。 規模 : 336.84㎡ 間口 : 約11m 奥行 : 約24m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	物件1、2 南約11.0m舗装県道(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 なお、独占的に占有可能な範囲である物件2については以下のとおり。 南約11.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 西約4.0m舗装私道(物件1、建築基準法上の道路に該当せず) 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は私道として、物件2は物件3の敷地及び駐車場等として利用。 ※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（下記「※」参照） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（地域としてなし） ※ 物件1に給水管が埋設されているものと思われる。当該給水管を申立外土地「地番947番6」「地番947番7」と本件物件の3軒で分けて使用している。本件物件は現在閉栓中である。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「南アルプス市景観計画」「南アルプス市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合は市との事前協議および届出が必要となる。

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	平成 7年 1月18日新築 約30年 約5年
	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 9年頃増築1 ※ 約28年 約7年
	※増築時期は平成9年頃で確定していないため、平成9年7月1日を増築年月日として計算を行った。	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼（一部石膏ボードのまま）等 天 井 クロス貼、目透かし天井等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備等 以前はプロパンガスを使用していたもよう	
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（空家） 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（外壁のひび割れ、天井付近の雨漏り跡、内壁の破損等）。	
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。 ・屋根裏部屋が存する（床面積には含めない）。 ・築後相応の期間を経過しているため、上記「保守管理の状態」記載以外の不具合箇所が存在する可能性がある。 ・エアコンの配管のためと思われるふさがれていない穴が壁の複数個所に存する。 ・家財道具等が残置されている。 ・建築確認済みである（平成6年5月17日受理、受理番号甲土第5-871号、建築計画概要書による）。なお、検査済証は交付されていない。
---------	---

3 建物の概要及び利用状況（附属建物1）

区 分	附属建物（未登記）。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(推定) 平成9年頃（※） 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約2年 ※建築時期は平成9年頃で確定していないため、平成9年7月1日を建築年月日として計算を行った。
仕 様	構 造 木造 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 フローリング
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	劣る（基礎（土台）部分の傾きあり等）。
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。 ・目視の限りでは、雨漏りや白アリの被害は見受けられなかった。

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 物件1, 2 (土地)

物件1、2の標準画地価格を算出し、物件1については個別格差・地積を乗じて更地価格を、物件2については個別格差・地積・建付減価補正率を乗じ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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	25,900	0.10	57.00		(×持分8/24) 50,000
2	25,900	0.98	336.84	1.00	8,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 南アルプス(県)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/105 \doteq 25,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.40%を補正 { $100\% + (0.40\% \div 12\text{ヶ月} \times 6\text{ヶ月}) \doteq 100.2\%$ }

◇標準化補正：方位±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲5)

環境条件(居住環境+10)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00+0.1) \}$ $\times 100 \doteq 105$

イ 個別格差：物件1 その他条件(現況私道▲90)

物件2 画地条件(規模▲5 形状▲3 方位+5 角地+1)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.03) \times (1.00+0.05)$

$\times (1.00+0.01) \}$ $\doteq 0.98$)

※物件1と申立外土地「地番947番6」は外観上境界が判然としないが、物件1が共有持分の私道であることも考慮し、減価は不要と判断した。

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件2 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	220,000	約240.34	0.10	1.00	5,290,000

ア 再調達原価 : 220,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約240.34㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、構成割合94%

(増築部分1)経過年数約28年、経済的残存耐用年数約7年、構成割合6%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}0.0 + (1-0.0) \times \{(\text{新築時部分経済的残存耐用年数約5年} / (\text{新築時部分経過年数約30年} + \text{新築時部分経済的残存耐用年数約5年}) \times \text{構成割合} \\ &\quad 94\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数約7年} / (\text{増築部分1経過年数約28年} \\ &\quad + \text{増築部分1経済的残存耐用年数約7年}) \times \text{構成割合}6\%)\}] \times (1 - \text{観察減価} \\ &\quad 0.3) \doteq 0.1 \end{aligned}$$

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	約12	0.03	1.00	20,000

ア 再調達原価 : 50,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約12㎡

ウ 現 価 率

経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%
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。

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}0.0 + (1-0.0) \times \{(\text{経済的残存耐用年数約2年} / (\text{経過年数約28年} + \text{経済的残存耐用年数約2年}) \times (1 - \text{観察減価}0.5)\}] \doteq 0.3$$

エ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
3	5,290,000	20,000	5,310,000

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、物件2については土地利用権価格を控除し、物件3については土地利用権価格を加算して求めた。

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×イ=ウ
2	8,550,000	0.10 場所的利益 使用借権	860,000

最先の担保権設定当時、物件2はE・Fの共有、物件3はB・Fの共有であった。このような共有状況の場合法定地上権は成立しないものと判断した。Cの陳述等も勘案し、土地利用権原は場所的利
益及び使用借権とした（土地利用権等割合はいずれも10%）。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②ス)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	積算価格 (円) ア±イ×ウ=エ	個別 価格比 (%)
1	50,000		1.00	50,000	0.36
2	8,550,000	-860,000	1.00	7,690,000	55.28
3	5,310,000	+860,000	1.00	6,170,000	44.36
合計	13,910,000			13,910,000	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、総収益から総収益に経費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) $イ \times ウ \div エ \times オ \times カ$
1,202,000	781,300	1.00	12.0%	1.00	6,510,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅（空家）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

$100,000\text{円} / \text{月} \times 12\text{ヶ月} = 1,200,000\text{円}$

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

$100,000\text{円} / \text{月} \times 2\text{ヶ月} \times 1.0\% = 2,000\text{円}$

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

$① + ② + ③ = 1,202,000\text{円}$

イ 純収益

経費率を総収益の35%と査定

$1,202,000\text{円} \times (1 - 0.35) = 781,300\text{円}$

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12%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	13,910,000	0	13,910,000
② 収益価格	—	—	6,510,000
③ 調整後の価格			13,910,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は周囲に農地も多く残る中に戸建住宅等も見られる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
13,910,000	1.00	0.60	1.00	8,350,000

ウ 市場性修正率 : 1.00

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

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
1	8,350,000	0.36%	30,000
2	8,350,000	55.28%	4,620,000
3	8,350,000	44.36%	3,700,000
一括価格 (合計)			8,350,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南アルプス(県)-13

所 在：南アルプス市小笠原字柿平2278番

価 格：27,100円/㎡

位 置：JR身延線東花輪駅の北西方道路距離約8.0kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：272㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率100%)

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域

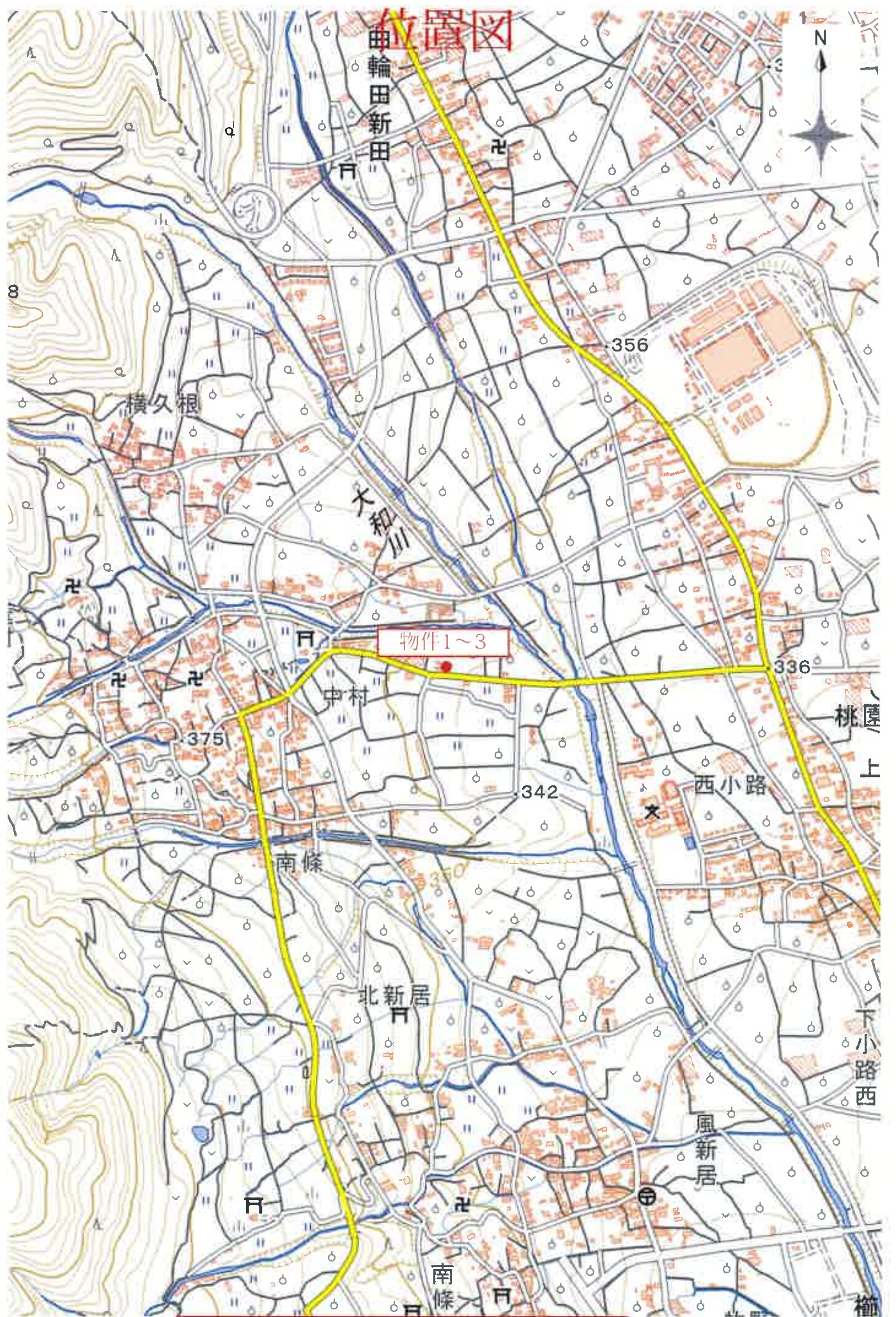
第7 附属資料の表示

位置図

法第14条地図写

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



-5102.837

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

曲輪田

請求部	所 在 南アルプス市曲輪田字井結					地 番 947番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					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9月19日

甲府地方方法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成7年1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9月19日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：39-2

各階平面図

280226

947-8

家屋番号

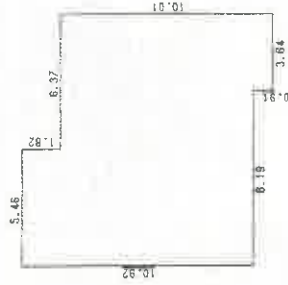
建物の所在

山梨県山梨郡山梨市山梨947番地8

建物平面図

44-1

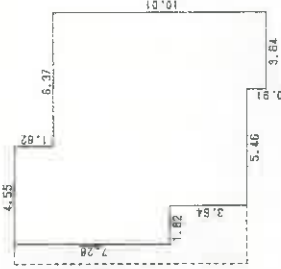
1 階



求積表

5.46 X	1.82	=	9.9372
11.83 X	9.10	=	107.6530
3.64 X	0.91	=	3.3124
合計			120.9026
床面積			120.90 m ²

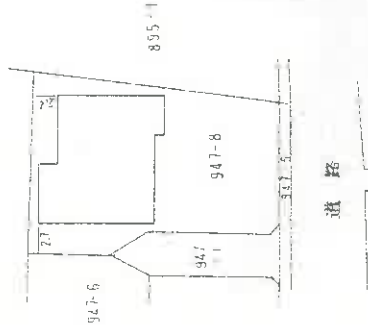
2 階



求積表

4.55 X	1.82	=	8.2810
10.92 X	5.46	=	59.6232
9.10 X	3.64	=	33.1240
3.64 X	0.91	=	3.3124
合計			104.3406
床面積			104.34 m ²

1117-1



(日測建12)

(長巻縮)

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統一用紙)

A4用紙に縮小