

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

記

物 件 対 照 表

物件明細書、補充評価書、 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)40 6(ケ)103	6(ヌ)40	6(ケ)103
物件 1	物件 1	物件 1
物件 2		物件 2
物件 3	物件 2	物件 3

仮 名 対 応 関 係

	1	2	3	4	5	6
6(ヌ)40	A	B	C	D	E	F
6(ケ)103	A	B	F	E	D	C

※ 事件番号及び物件番号の右側にそれぞれの現況調査報告書の仮名を
を示した。それぞれ二重線で囲まれた仮名のグループは同一人を示し
ている。

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 松 沼 颯 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 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	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	23,662	5,123
1	1,100,000				
2	130,000				
3	1,320,000				



令和 6年(ヌ)第 40号

令和 6年(ケ)第 103号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 4 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 8平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 1 1 7 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 1 8平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木・一部鉄骨造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約1 4 7平方メートル
2階 約4 2平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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, 3】

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 1, 2】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件土地は通路として利用されている。

《 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。

令和 6年(ヌ)第 40号

令和 6年(ケ)第 103号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 1 1 7 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 1 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木・一部鉄骨造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 7 平方メートル
2 階 約 4 2 平方メートル |



令和6年（ヌ）第40号

令和 6年11月19日受理

令和 6年12月24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 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 1 1 7 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 1 8 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	山梨県山梨市万力1-176番地					
土地	物件 1					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（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：木・一部鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階　約147平方メートル 2階　約　42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 ☐ 「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43年12月建築（登記記録上） 2　昭和50年12月増築（登記記録上）					
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

その他の事項

- 1 通路との接続部分を除き、本件土地は、その周囲をブロック塀や金網フェンスで囲まれている。
- 2 本件土地（高）と北側隣地（地番1178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。なお、両土地の境界付近にブロック塀が存在するが、ブロック塀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13、14参照）。
- 3 本件土地（高）と西側隣地（地番1177番）（低）との間に、最大40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金網フェンスが存在するが、当該フェンス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15、16参照）。
- 4 本件土地とその南側にある水路との境界付近に金網フェンスが存在するが、当該フェンス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（写真17、18参照）。
- 5 本件土地と東側隣地（地番1174番1、同番2、1175番）との境界付近にブロック塀や金網フェンスが存在するが、ブロック塀等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。なお、本件土地（低）と、上記各東側隣地（高）との間に、最大1メートル程度の高低差が認められる（以上、写真19ないし22参照）。
- 6 本件土地とその北側にある水路との間にブロック塀が存在するが、ブロック塀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（写真23、24参照）。
- 7 本件土地の南西角付近に、本件所有者（●A●●）の父が設置した定着性のない物置が存在する（写真12参照）。
- 8 本件建物の台所に、若干の床の沈み込みが認められる箇所が存在する。
- 9 本件建物（南側2階建て増築部分の1階部分）の、LDKと居室（間取図中の「洋室4」）との間のドアに軋みが認められる。
- 10 本件建物につき、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 11 本件土地の北側に、本件所有者の所有する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）が存在する。本件土地から公道へ至るには、当該隣地を通行しなければならない。

地番	地目	地積	所有者
1178番2	雑種地	38㎡	●A●●

(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 関係人の陳述によると、物件3の建物につき、昭和50年12月以降に増築された箇所等は下表のとおり。

増築時期	増築箇所	増築した者
昭和60年9月頃	北側部分及び中央部分 (間取図中、青紫色の部分)	●B●●
昭和62年頃	西側部分 (2階のみ)	●B●●
平成4年12月頃	南側にある2階建て部分	●B●●

- 13 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
1178番1	宅地	387.39㎡	●C●
1177番	畑	575㎡	●D●●
1175番	宅地	332.84㎡	●E●
1174番2	宅地	27.66㎡	●E●
1174番1	宅地	247.39㎡	●F●

(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、本件土地建物の所有者です。 2 平成20年4月5日に、私の父である●B●●が亡くなったため、私が本件土地建物を単独相続しました。 3 現在、本件建物に、私と妻の2人で暮らしています。世帯主は私です。 4 本件建物は、父が、昭和43年12月30日に建て、昭和50年12月23日に増築しました。その後、父は、昭和60年9月頃、風呂、洗面室や居室（間取図中の「洋室1」）の南側部分を、昭和62年頃、西側2階にある事務所及びトイレを、平成4年12月頃、南側の2階建て部分を、それぞれ増築しました。 5 本件土地にある固定されていない物置は、平成10年頃、父が設置したものです。父が亡くなった後、この物置も、私が単独相続しました。 6 生前、父は、本件建物の西側2階増築部分を事務所として使用していましたが、現在、西側増築部分は、誰も使用していません。 7 本件土地の北側に、私の所有する土地（地番1178番2）があります。この土地も、父の所有地でしたが、平成20年4月5日に父が亡くなった際、私が単独相続しました。当該隣地は、主に、私や私の家族が通路として使用していますが、近隣地所有者なども、通路として利用することがあります。 8 現在、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。 9 北側隣地（地番1178番2）に、車を入れるのは困難です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 1 月 2 2 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 1 1 月 2 5 日 (月) 14 : 30 - 16 : 00	物件所在地 (1 回目)	現況調査 (全戸不在), 外観写真撮影
6 年 1 2 月 6 日 (金)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付 (郵送)
6 年 1 2 月 2 3 日 (月) 15 : 30 - 16 : 00	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 < 評価人同行 >

(特記事項)

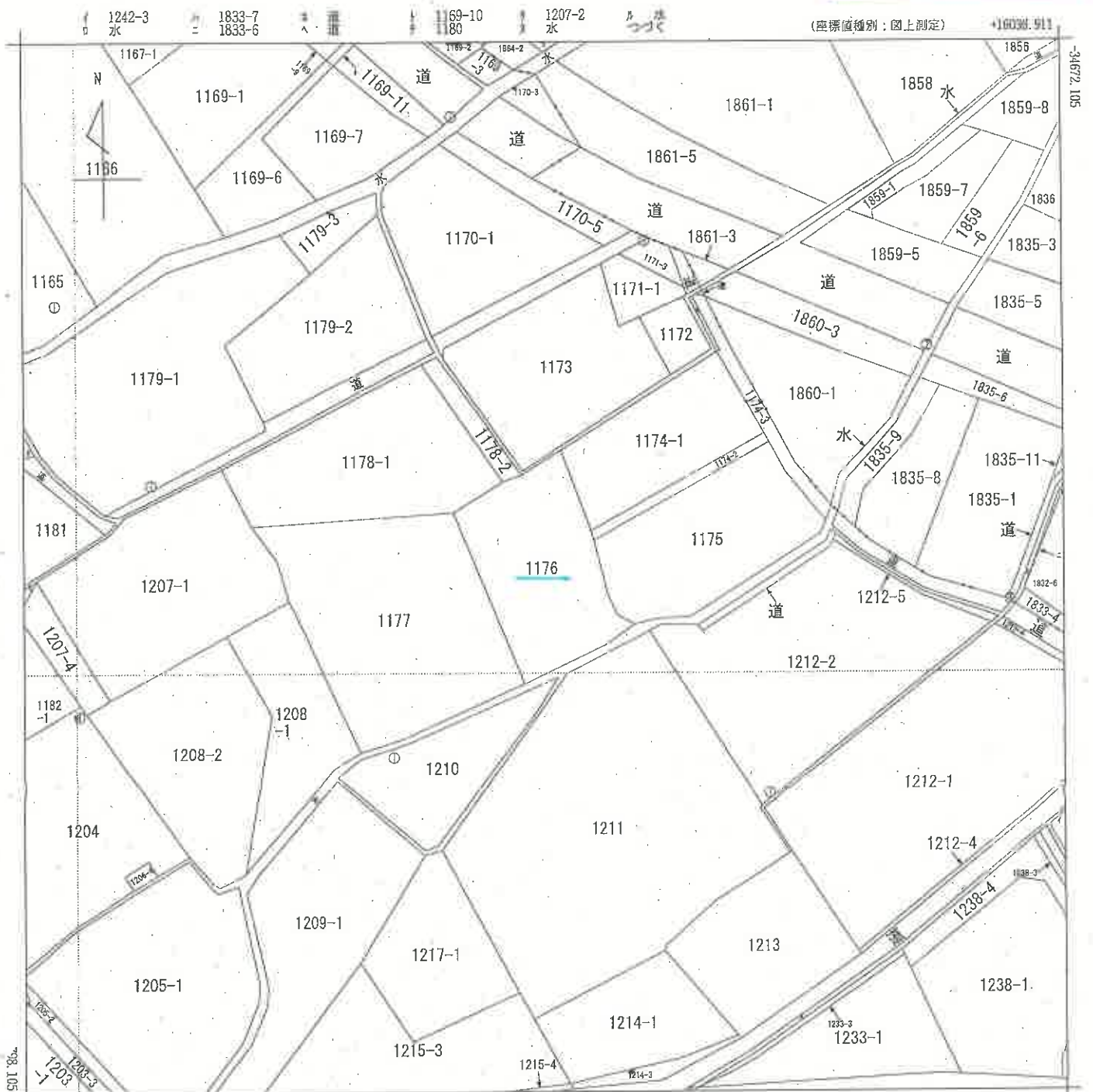
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ, 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



+15911.911 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

万力

請 求 部 分	所 在	山梨市万力字神之木					地 番	1176番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 是 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48年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年10月1日		補 事 記 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10月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

(7 枚目)

7 1862
7 1864-1

登記年月日：昭和52年9月1日

0210409

平 52 年 9 月 / 日登記

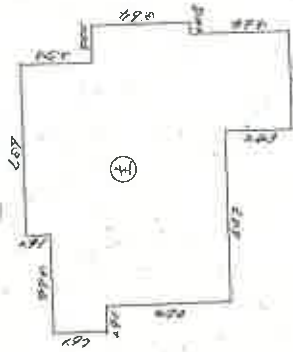
建 物 階 平 面 図

家屋番号 1176

建物の所在 山梨市万力字神之本1176

作 製 年 月 日
昭和 52 年 8 月 26 日
作 製 者

人



445	464	16380
891	728	45248
273	1421	273273
364	958	225912
273	459	122091
		82, 831

82.80 m²

(概算値)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1000

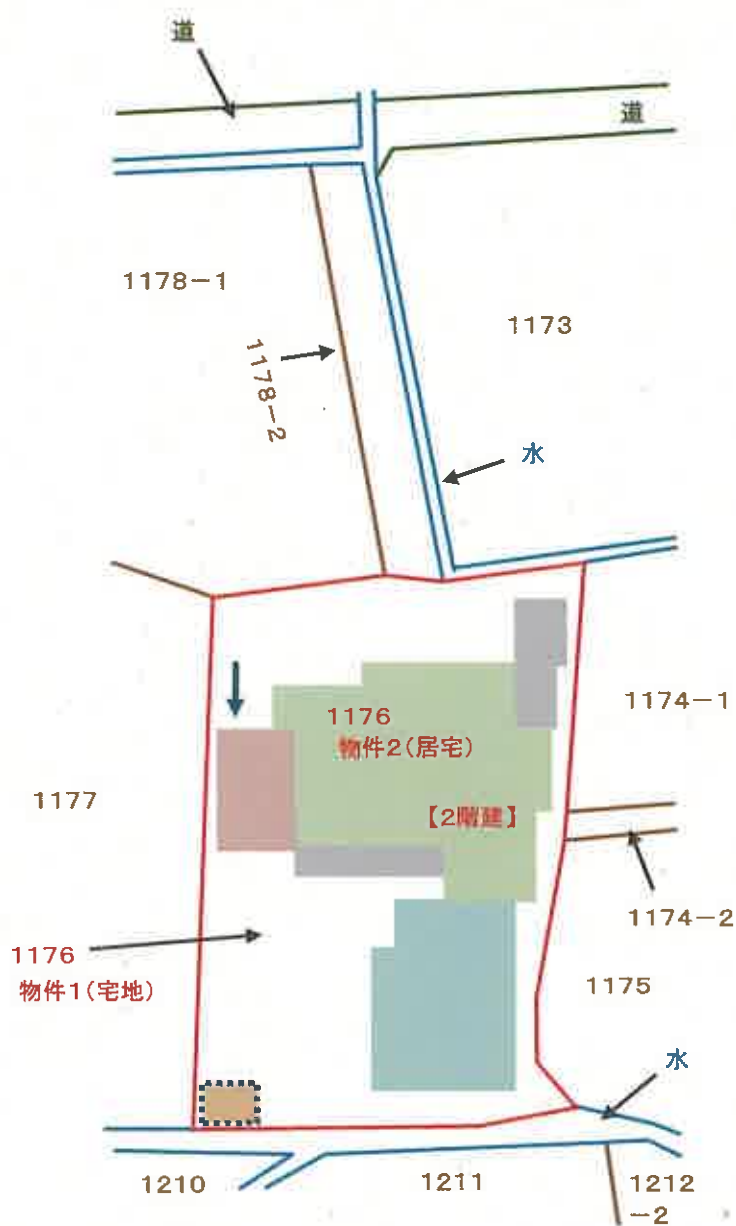
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方事務局電轉)
令和 6 年 10 月 18 日 東京法務局中野出張所

登記官



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



増築部分(昭和60年9月頃増築)



増築部分(昭和62年頃増築。2階部分のみ)



増築部分(平成4年12月頃増築)



外階段



物置(定着性なし)

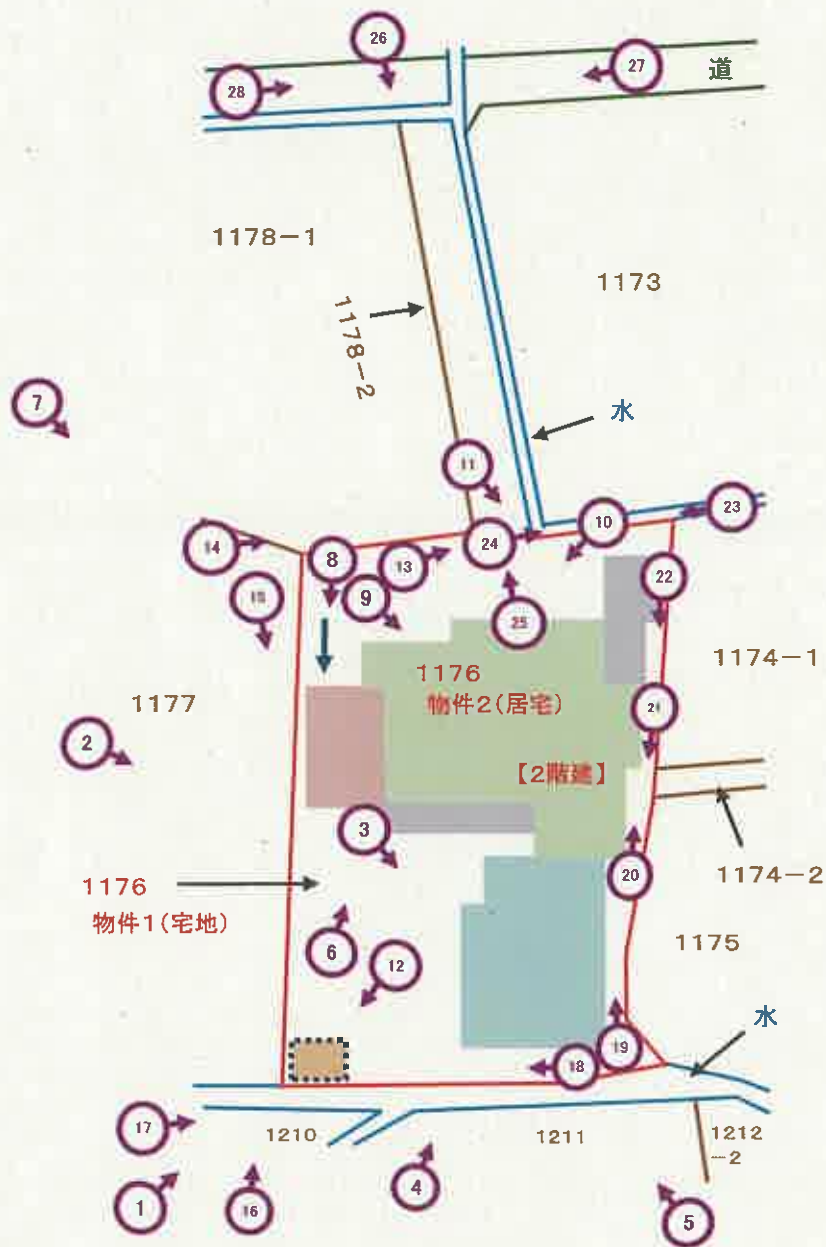


【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

（ 10 枚目 ）

写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



- 増築部分(昭和60年9月頃増築)
- 増築部分(昭和62年頃増築。2階部分のみ)
- 増築部分(平成4年12月頃増築)
- 外階段
- 物置(定着性なし)



【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

（ 11 枚目 ）

間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向

UP
外階段

若干の床の沈み込みが認められる箇所(大凡の位置)



1階増築部分(昭和60年9月頃)

1階増築部分(平成4年12月頃)



間取図（物件3）

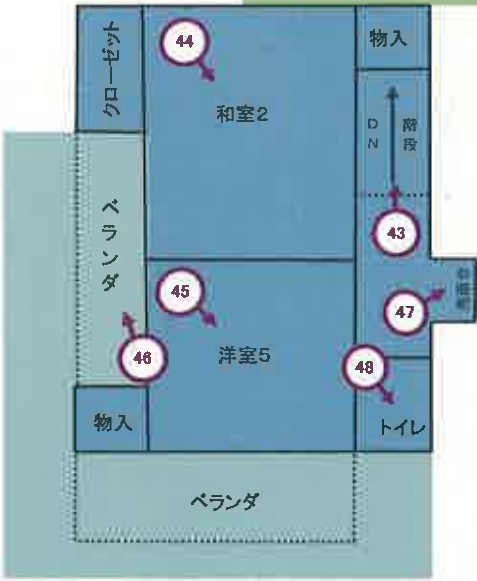


写真撮影
位置・方向



- 2階増築部分(昭和62年頃)
- 2階増築部分(平成4年12月頃)

【2階】



1

西側増築部分
(2階のみ増築)

物件2(居宅)

南側増築部分



2

西側増築部分
(2階のみ増築)

南側増築部分



3

南側増築部分



4

南側増築部分



5

南側増築部分



6

西側増築部分
(2階のみ増築)

南側増築部分



7



西側増築部分及びその周辺を撮影したもの

8

物件2(居宅)

西側増築部分
(2階のみ増築)



9



玄関付近を撮影したもの

10



台所付近を撮影したもの

11

北側増築部分



北側増築部分及びその周辺を撮影したもの

12



物置及びその周辺を撮影したもの

13

北側隣地(1178-1)上の建物



物件1(宅地)

14

北側隣地
(1178-1)

物件1(宅地)



西側隣地
(1177)

15

物件1(宅地)



西側隣地
(1177)

16

西側隣地
(1177)

物件1(宅地)



17

物件1(宅地)



西側隣地
(1177)

南西側近隣地
(1210)

18



南側近隣地
(1211)

物件1(宅地)

19

東側隣地
(1175)



物件1(宅地)

20

東側隣地
(1175)



物件1(宅地)

21

東側隣地
(1174-2)付近

物件1(宅地)



22

東側隣地
(1174-1)



物件1(宅地)

23

物件1(宅地)

北側近隣地
(1173)



24

北側近隣地
(1173)

物件1(宅地)



25

北側隣地
(1178-1)

北側近隣地
(1173)



北側隣地
(1178-2)

物件1(宅地)付近

26

北側近隣地
(1173)

物件1(宅地)付近



北側隣地
(1178-2)

北側隣地
(1178-1)

27



接道関係

28



接道関係

29



和室1

30



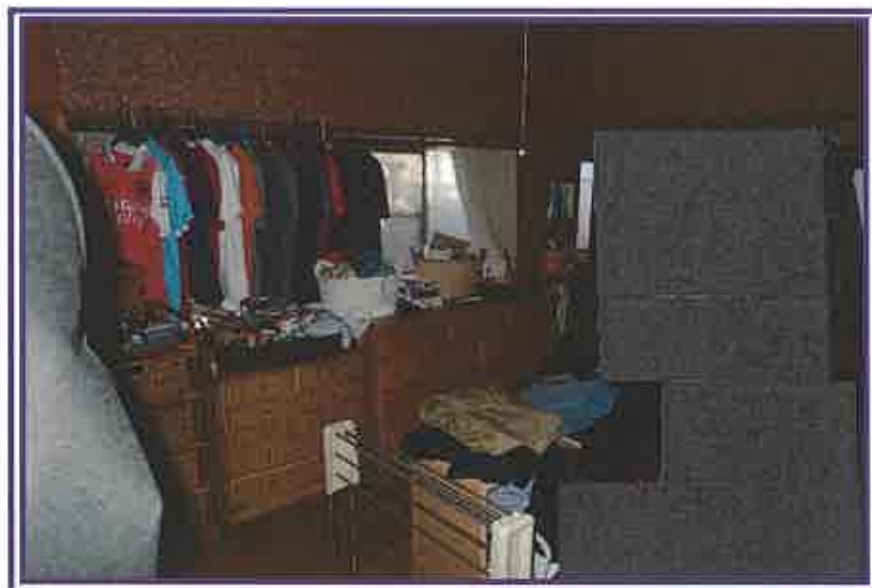
洋室1

31



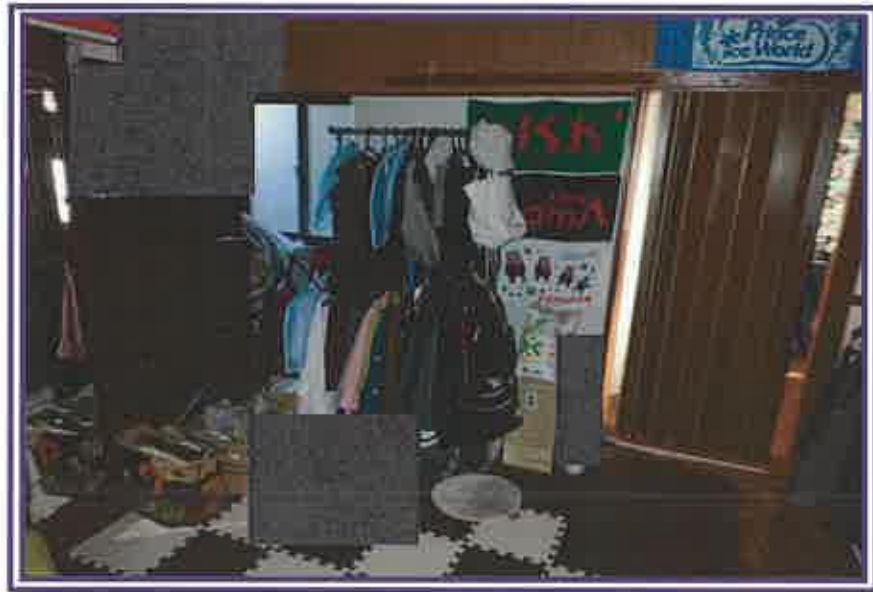
洋室1

32



洋室2

33



洋室3

34



洋室3

35



台所

36



台所内の、流し台付近を撮影したもの

37



浴室

38



洗面室

39



LDK

40



キッチン付近を撮影したもの(南側増築部分)

41



洋室4

42



1階から階段方向を撮影したもの(南側増築部分)

43



2階から階段方向を撮影したもの(南側増築部分)

44



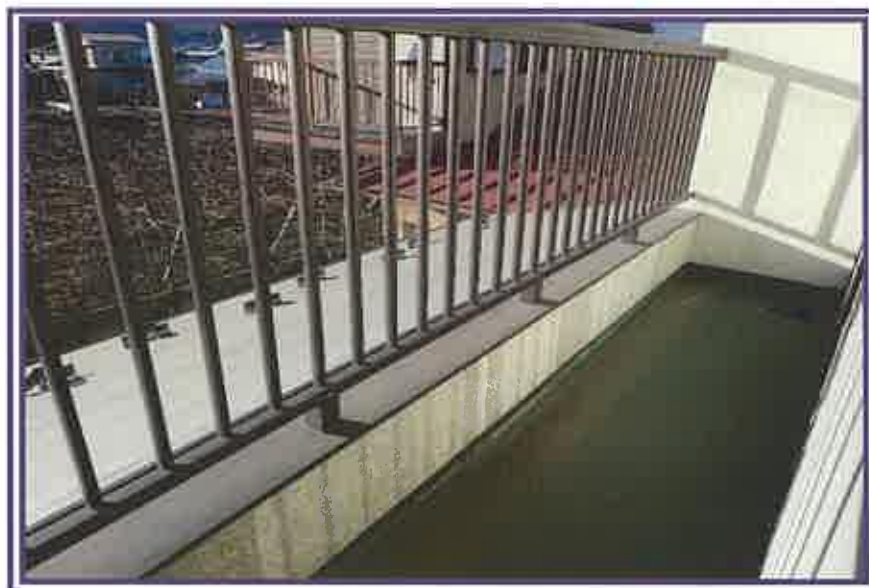
和室2

45



洋室5

46



ベランダ(南側増築部分の2階)

47



洗面台(南側増築部分の2階)

48



トイレ(南側増築部分の2階)

49



事務所(現在, 使用されていない。)

50



事務所(現在, 使用されていない。)

51



トイレ(西側増築部分の2階)

52



西側増築部分の2階から、外階段方向を撮影したもの

令和6年（ケ）第103号

令和 6年11月26日受理

令和 6年12月24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 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市万力字神之木 1 1 7 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 1 8 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	山梨県山梨市万力1176番地					
土地	物件 1, 2					
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 雑種地(物件 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、主に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地は、主に、本件所有者及びその家族の通路として使用されている ☐ 「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 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:木・一部鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階 約147平方メートル 2階 約 42平方メートル					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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43年12月建築(登記記録上) 2 昭和50年12月増築(登記記録上)					
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 物件2の土地と接している部分を除き、物件1の土地は、その周囲をブロック塀や金網フェンスで囲まれている。
- 2 物件2の土地と、その北側にある道路との接道関係は、写真13、14のとおり。
- 3 物件1の土地と東側隣地（地番1174番1、同番2、1175番）との境界付近にブロック塀や金網フェンスが存在するが、ブロック塀等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。なお、物件1の土地（低）と、上記各東側隣地（高）との間に、最大1メートル程度の高低差が認められる（以上、写真15ないし18参照）。
- 4 物件1の土地とその南側にある水路との境界付近に金網フェンスが存在するが、フェンス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（写真19、20参照）。
- 5 物件1の土地（高）と西側隣地（地番1177番）（低）との間に、最大40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金網フェンスが存在するが、当該フェンス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21、22参照）。
- 6 物件1の土地（高）と北側隣地（地番1178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。なお、両土地の境界付近にブロック塀が存在するが、ブロック塀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、24参照）。
- 7 物件1の土地とその北側にある水路との間にブロック塀が存在するが、ブロック塀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（写真25、26参照）。
- 8 物件2の土地と西側隣地（地番1178番1）との境界付近に土留めが存在し、また、物件2の土地の東側に水路が設置されているが、土留め及び水路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（写真27、28参照）。
- 9 物件1の土地の南西角付近に、本件所有者（●A●●）の父が設置した定着性のない物置が存在する（写真12参照）。
- 10 物件3の建物の台所に、若干の床の沈み込みが認められる箇所が存在する。
- 11 物件3の建物（南側2階建て増築部分の1階部分）の、LDKと居室（間取図中の「洋室4」）との間のドアに軋みが認められる。
- 12 物件3の建物につき、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。

(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

- 13 関係人の陳述によると、物件3の建物につき、昭和50年12月以降に増築された箇所等は下表のとおり。

増築時期	増築箇所	増築した者
昭和60年9月頃	北側部分及び中央部分 (間取図中、青紫色の部分)	●B●●
昭和62年頃	西側部分 (2階のみ)	●B●●
平成4年12月頃	南側にある2階建て部分	●B●●

- 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
1174番1	宅地	247.39㎡	●C●
1174番2	宅地	27.66㎡	●D●
1175番	宅地	332.84㎡	●D●
1177番	畑	575㎡	●E●●
1178番1	宅地	387.14㎡	●F●

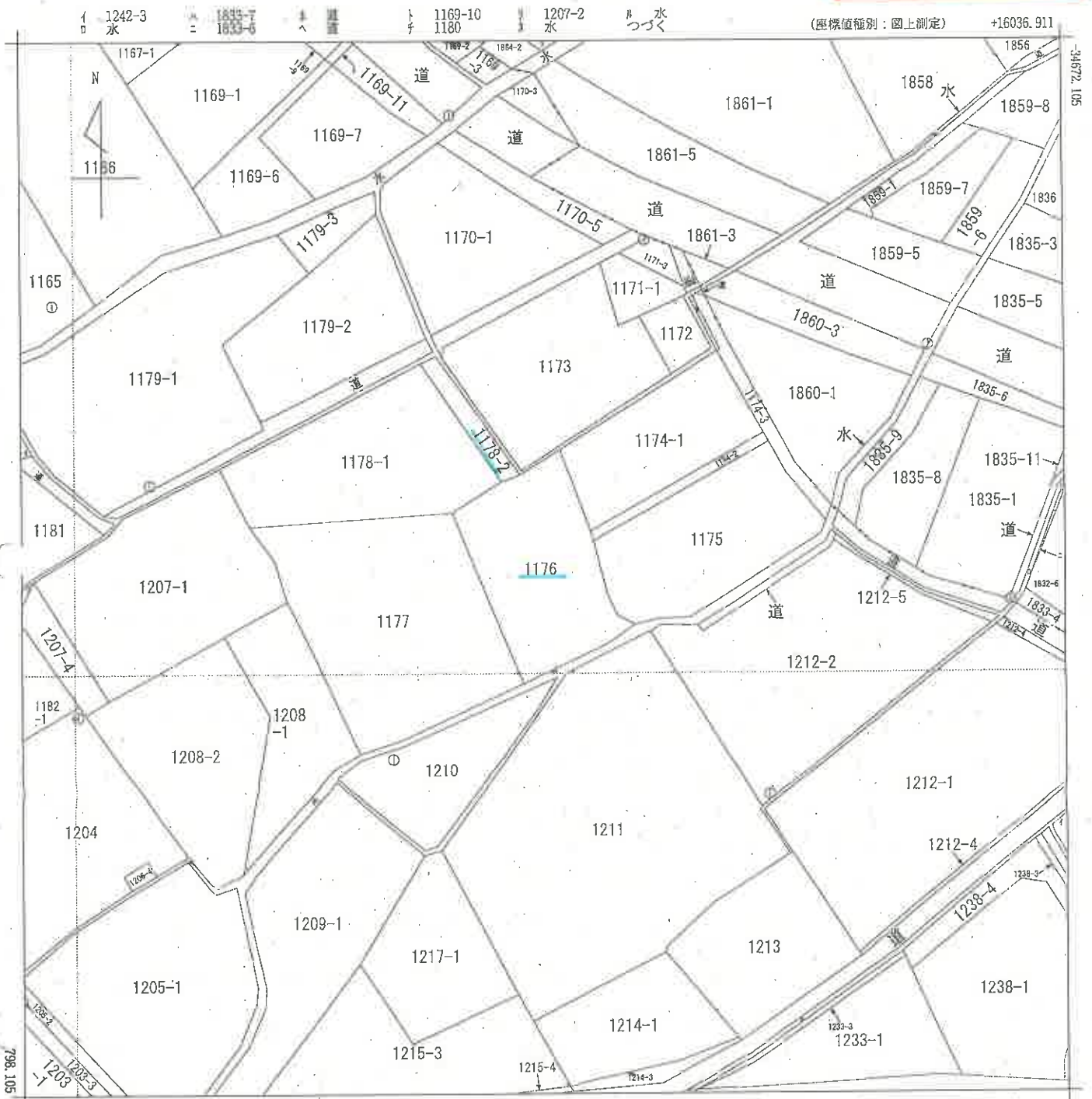
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、本件土地建物の所有者です。 2 平成20年4月5日に、私の父である●B●●●が亡くなったため、私が本件土地建物を単独相続しました。 3 現在、本件建物に、私と妻の2人で暮らしています。世帯主は私です。 4 本件建物は、父が、昭和43年12月30日に建て、昭和50年12月23日に増築しました。その後、父は、昭和60年9月頃、風呂、洗面室や居室（間取図中の「洋室1」）の南側部分を、昭和62年頃、西側2階にある事務所及びトイレを、平成4年12月頃、南側の2階建て部分を、それぞれ増築しました。 5 物件1の土地にある固定されていない物置は、平成10年頃、父が設置したものです。父が亡くなった後、この物置も、私が単独相続しました。 6 生前、父は、本件建物の西側2階増築部分を事務所として使用していましたが、現在、西側増築部分は、誰も使用していません。 7 物件2の土地は、主に、私や私の家族が通路として使用していますが、近隣地所有者なども、通路として利用することがあります。 8 現在、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。 9 物件2の土地に、車を入れるのは困難です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29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 3日(火) 9:00-10:00	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23日(月) 14:50-15:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <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 を立ち会わせ, 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
万力

請 求 部 分	所 在				山梨市万力字神之木		地 番	1176番			
出 力 縮	1/500		精 度 区	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48年1月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月1日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月3日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号: 67-1

(1/2)

(7 枚目)

1862
1864-1

昭和52年 9月 / 日記

平江府志

92.176

山梨市万力字神立木 1.176

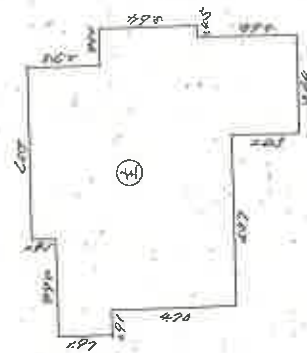
家屋番号

建物の所在

昭和52年8月26日

著 製 作

人



X	1364	16980
X	228	6248
X	1001	22273
X	758	225612
X	457	182081
		2
		831837

(裝 璜)

縮 尺

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

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10月3日

名古屋法務局津島支局

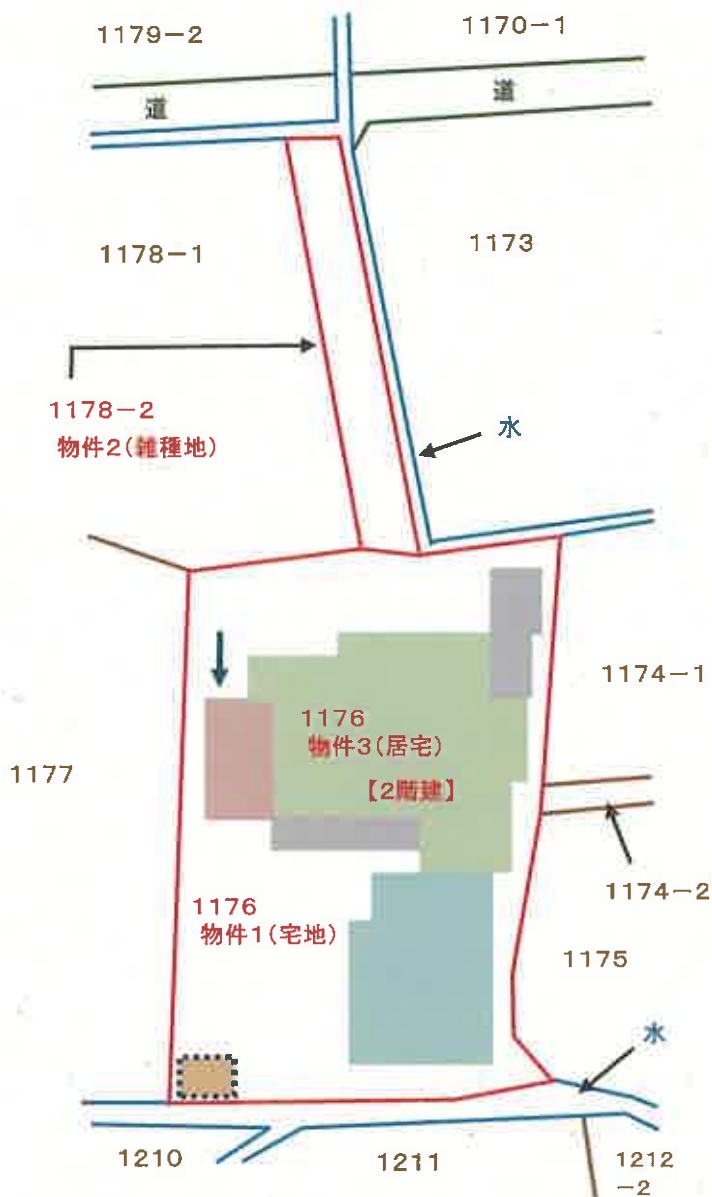
(9 枚目)

登記簿



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



- 増築部分(昭和60年9月頃増築)
- 増築部分(昭和62年頃増築。2階部分のみ)
- 増築部分(平成4年12月頃増築)
- ↓ 外階段
- 物置(定着性なし)

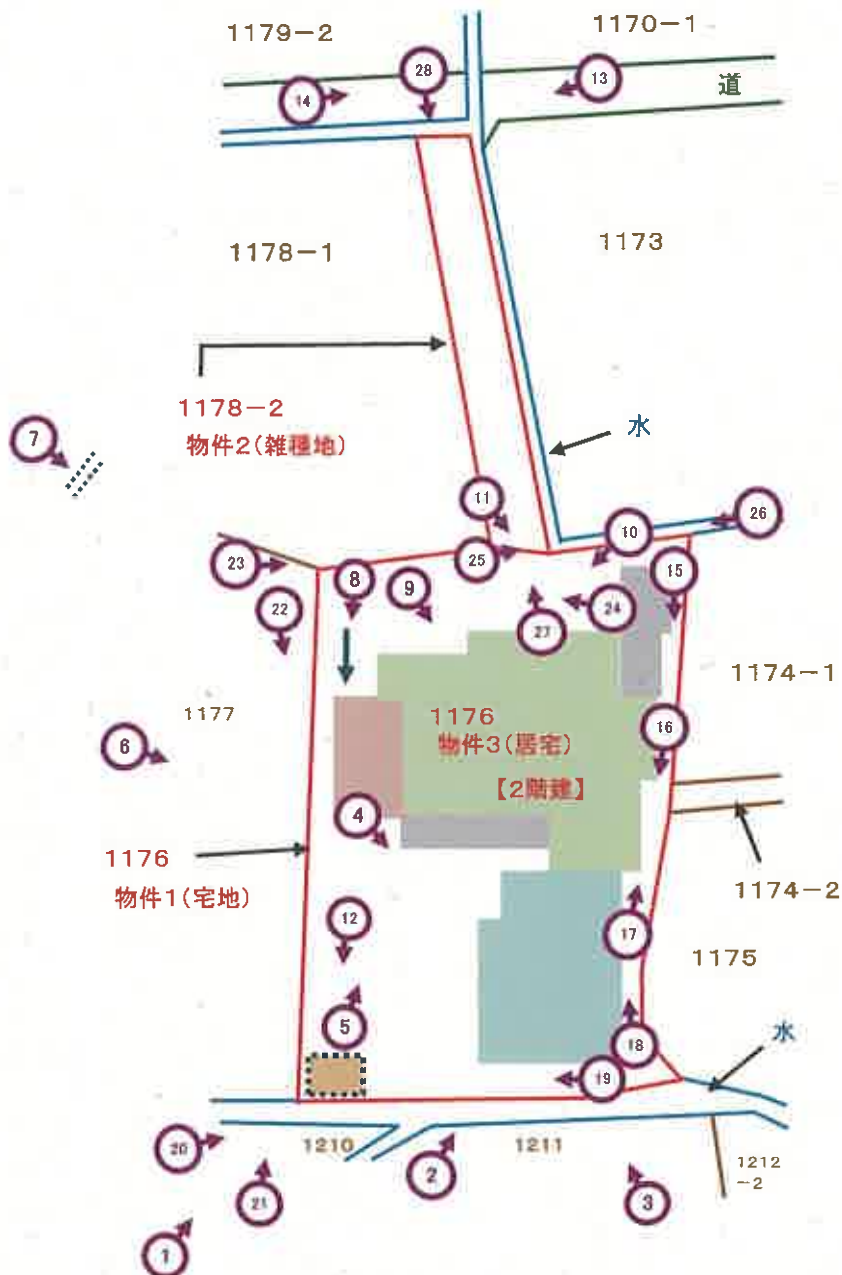


【 申立外の近隣地（11筆）を表示 】
（ 10 枚目 ）



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



増築部分(昭和60年9月頃増築)



増築部分(昭和62年頃増築。2階部分のみ)



増築部分(平成4年12月頃増築)



外階段



物置(定着性なし)



【 申立外の近隣地 (1 1 筆) を表示 】

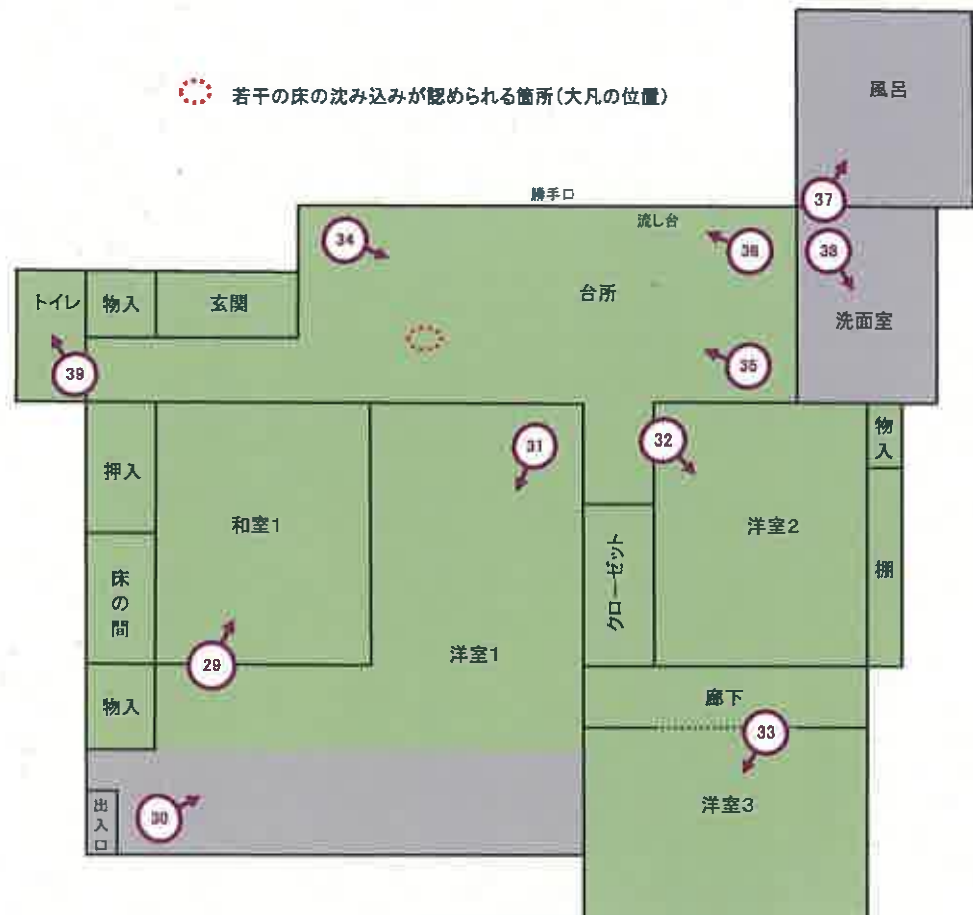
(1 1 枚目)

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

若干の床の沈み込みが認められる箇所（大凡の位置）

UP
外階段



- 1階増築部分（昭和60年9月頃）
- 1階増築部分（平成4年12月頃）

ドアの軋みが認められる箇所

【1階】



間取図（物件3）

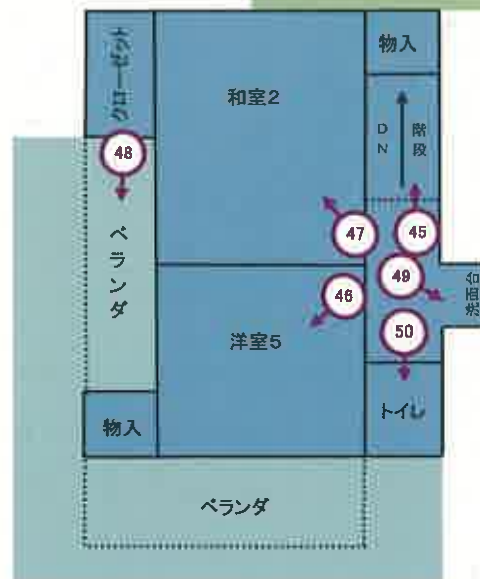


写真撮影
位置・方向



- 2階増築部分(昭和62年頃)
- 2階増築部分(平成4年12月頃)

【2階】



1

西側増築部分
(2階のみ増築)

物件3(居宅)

南側増築部分

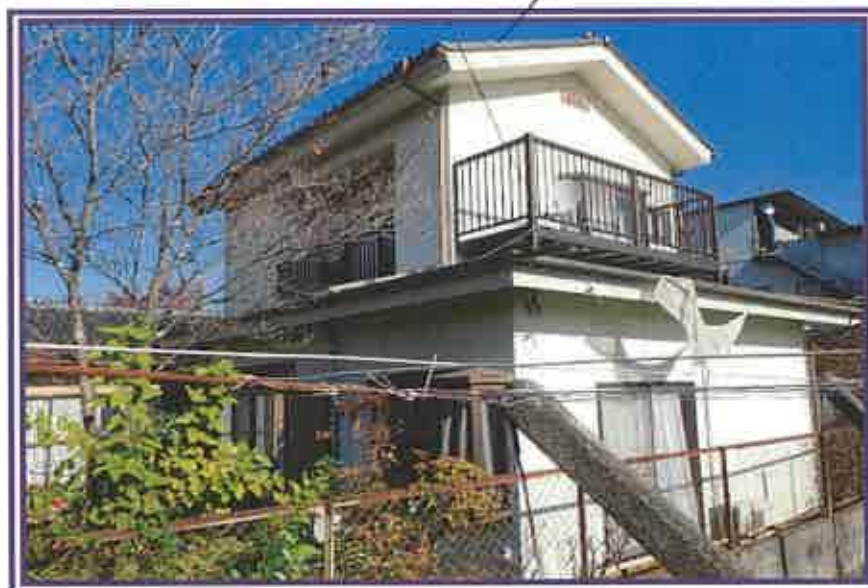


西側隣地
(1177)

南西側近隣地
(1210)

2

南側増築部分



3

南側増築部分



4

南側増築部分



5

西側増築部分
(2階のみ増築)

物件3(居宅)



物件1(宅地)

6

西側増築部分
(2階のみ増築)

南側増築部分



7

西側増築部分
(2階のみ増築)



西側増築部分及びその周辺を撮影したもの(拡大撮影)

8

物件3(居宅)

西側増築部分
(2階のみ増築)



西側増築部分へ
通じる外階段

9



本件建物の玄関付近を撮影したもの

10



本件建物の台所付近を撮影したもの

北側増築部分

物件3(住宅)

11



12



物置及びその周辺を撮影したもの

13

物件2(雑種地)

西側隣地
(1178-1)



接道関係

14

物件2(雑種地)

東側近隣地
(1173)



接道関係

15



北側増築部分

東側隣地
(1174-1)

物件1(宅地)

16



東側隣地
(1174-2)付近

物件3(居宅)

物件1(宅地)

17

南側増築部分

東側隣地
(1175)



物件1(宅地)

18

南側増築部分



物件1(宅地)

東側隣地
(1175)

19

南側近隣地
(1211)

物件1(宅地)



20

物件1(宅地)



西側隣地
(1177)

南西側近隣地
(1210)

21

西側隣地
(1177)

物件1(宅地)



22

物件1(宅地)

西側隣地
(1177)



23

物件1(宅地)



北側隣地
(1178-1)

西側隣地
(1177)

24

物件1(宅地)

北側隣地(1178-1)上に
設置されている物置



25

近隣地
(1173)



物件2(雑種地)

物件1(宅地)

26

物件1(宅地)

近隣地
(1173)



27

西側隣地
(1178-1)

東側近隣地
(1173)



物件2(雑種地)

28

東側近隣地
(1173)

西側隣地
(1178-1)



物件2(雑種地)

29



和室1

30



洋室1

31



洋室1

32



洋室2

33



洋室3

34



台所

35



台所

36



台所内の、流し台付近を撮影したもの

37



浴室

38



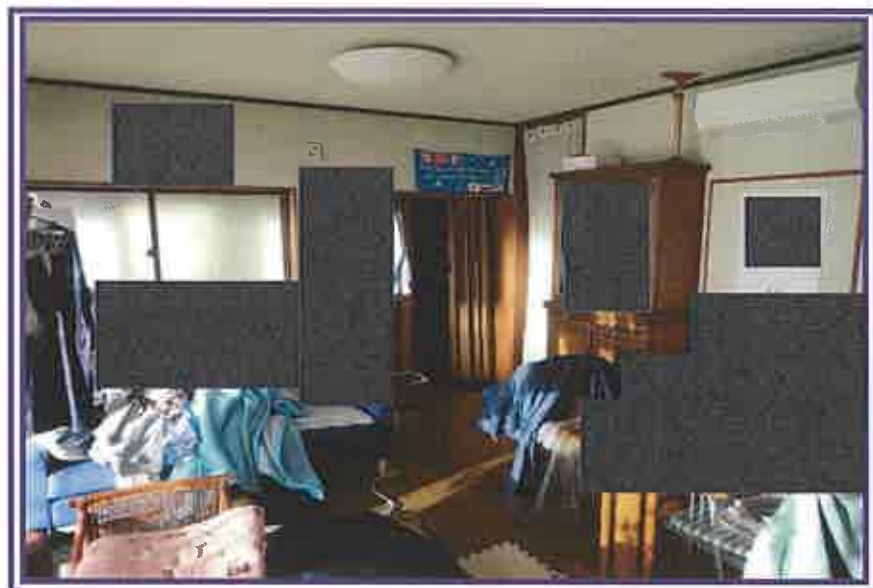
洗面室

39



トイレ(1階西側部分)

40



LDK

41



LDK

42



キッチン付近を撮影したもの(南側増築部分)

43



洋室4

44



1階から階段方向を撮影したもの(南側増築部分)

45



2階から階段方向を撮影したもの(南側増築部分)

46



洋室5

47



和室2

48



ベランダ(南側増築部分の2階)

49



洗面台(南側増築部分の2階)

50



トイレ(南側増築部分の2階)

51



事務所(現在, 使用されていない。)

52



事務所(現在, 使用されていない。)

53



トイレ(西側増築部分の2階)

54



西側増築部分の2階から、外階段方向を撮影したもの

令和6年(ヌ)第 40 号
令和6年12月23日 現地調査
令和6年12月27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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 1 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（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番 種号類 構造積 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件1と北側隣地(地番1178番2)を除く隣接地との境界は不明確である。 ・物件2は昭和60年9月頃、昭和62年頃及び平成4年12月頃に増築が行われており、登記簿上の構造、床面積及び法務局備付「建物図面」の形状と現況は異なっている。現況の構造、床面積及び形状等は現況調査報告書記載のとおりである。			

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 山梨市万力字神之木
地 番 1 1 7 6 番
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 山梨市万力字神之木 1 1 7 6 番地
家屋 番号 1 1 7 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 3 . 1 8 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「山梨市」駅西方・道路距離約720m 最寄バス停「万力公園」の西方・約160m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の一般住宅のほかに農地等もみられる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% (指定) 80% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	325.43㎡：登記地積 ほぼ長方形 間口約2m、奥行約23m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で物件1の敷地延長部分である現況幅約2mの隣地（地番1178番2）にほぼ等高に接面する中間画地。当該隣地は北西側で現況幅員約2.3mの舗装市道（14166号線、建築基準法第42条2項適用）に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし なし
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・上水道は北西方市道に埋設されている本管から上記北側隣地を介して引込まれている。 ・上記用途地域、建ぺい率及び容積率については、北東方の県道「万力小屋敷線」より30mまで（物件1の北東側の一部が該当）は近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）である。 ・南側に可動式物置が存している。	

2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和43年12月30日新築 昭和50年12月23日増築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・一部鉄骨造2階建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル下地ペイント塗装・リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス、京壁等 天 井：ビニールクロス、杉板、石膏ボード等 床：フローリング、ビニールフロア、畳等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、風呂、トイレ、キッチン等） そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	延 約189㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	普通（1階北側台所の床の沈み、リビングダイニングキッチンと南側洋室との間のドアに軋みがあるほか、経年相当の老朽化が認められる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・前記のとおり登記記載以外にも増築が行われている。 ・2階西側の事務所として利用されていた増築部分への出入りは外階段を利用する。

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) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	24,200	0.63	325.43	1.00	4,960,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

公示地 山梨-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,800 \text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/102 & \times & 100/128 & \rightleftharpoons & 24,200 \text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+8%、系統・連続性+5%、供給処理施設+3%、
居住環境+10%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 方位±0%、間口狭小△10%、無道路地△30%（相乗積）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	189	0.01	280,000

エ 建物価格

- ・耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を1%と査定した。

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,960,000	0.50	法定地上権	2,480,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	4,960,000	-2,480,000	2,480,000	47.3
2	280,000	+2,480,000	2,760,000	52.7
合計			5,240,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
840,700	378,300	10%	1.00	3,780,000

ア. 総収益：総収益合計 840,700 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 70,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$70,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 840,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$70,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 700 \text{ 円}$$

イ. 純収益

物件 1 への進入路(地番 1178 番 2)の地代を想定し、当該地代を含む経費率を総収益の 55% と査定

$$840,700 \text{ 円} \times (1 - 0.55) \approx 378,300 \text{ 円}$$

ウ. 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	5,240,000	—	5,240,000
収 益 価 格	—		3,780,000
調整後の価格	5,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	5,100,000	47.3	2,410,000
2		52.7	2,690,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	2,410,000	0.5	0.6	720,000
2	2,690,000	0.5	0.6	810,000
一括価格（合計）				1,530,000

イ 市場性修正 : 増築等が繰り返された老朽化した居宅の敷地等である。また、現況では再建築は困難であり、周辺街路も狭隘で選考性に劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、接道状況や改築費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△50%と判定した。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格 : 山梨-2
所在 : 山梨市上神内川字幸ノ神 852 番 1
価格 : 31,800 円/㎡
位置 : JR 中央本線「山梨市」駅東方道路距離約 580m に位置する
価格時点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地積 : 374 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東側 4.1m 舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内の第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写し

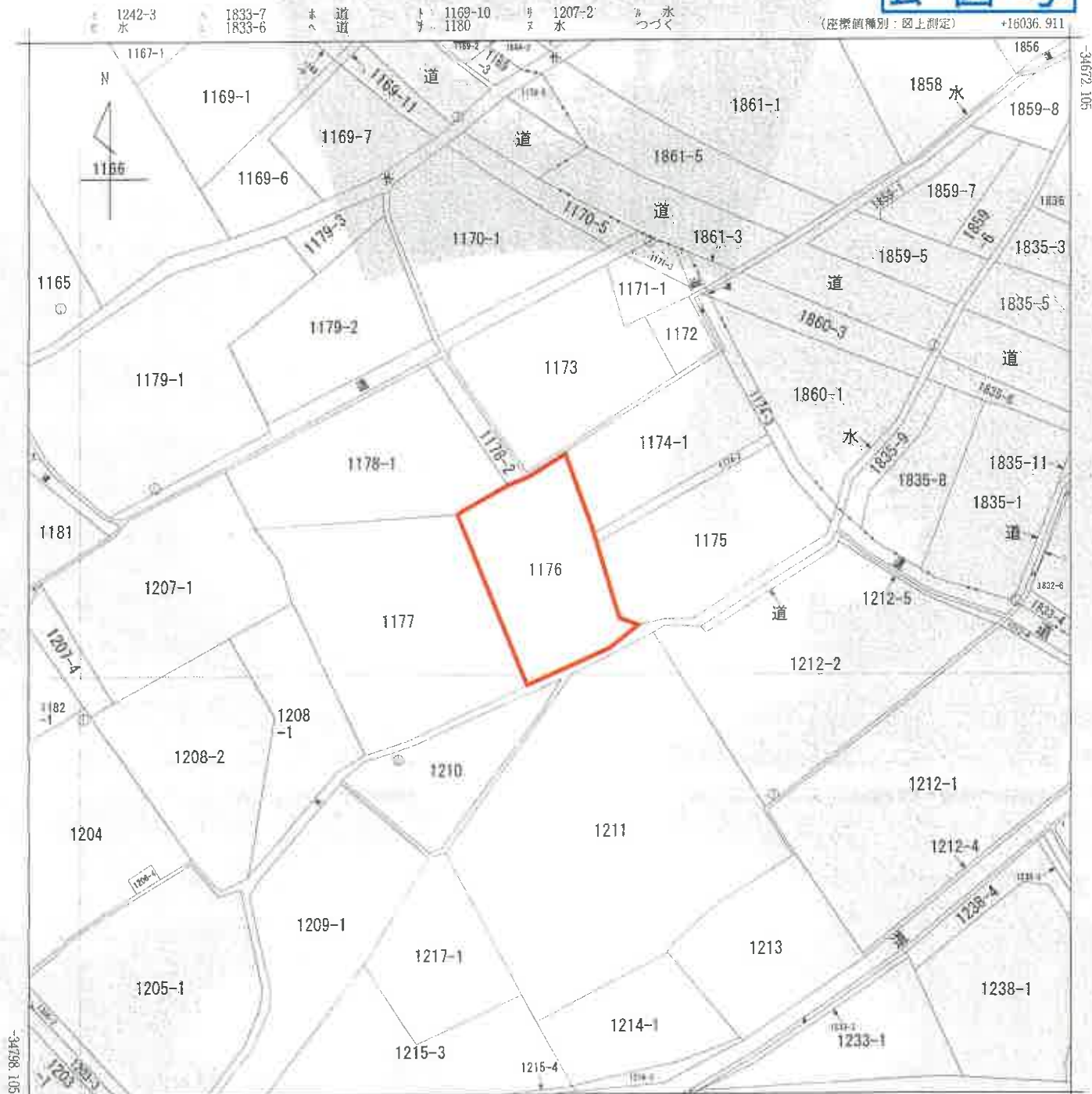
建物図面・各階平面図写

以上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』



(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
万力

請求部	所在	山梨市万力字神之木					地番	1176番		
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48年1月			備考年月日(原図)	昭和57年10月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 7-1

(1/2)

A4判に縮小

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10月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A 4 判 に 縮 小

請求番号: 7-2

0210409

平成29年9月 / 日登記

1176
呂 藉 園 家

山梨市万力字神之本 1176

建	物	面	面
各	階	平	面

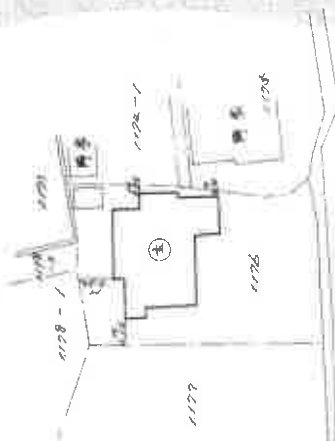
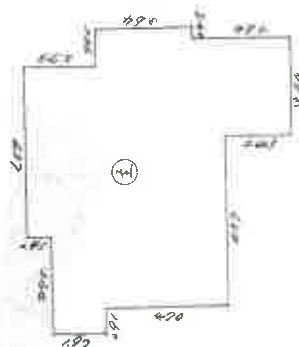
面 义
面



昭和52年8月26日

作者製

中 讀 人



445	x	466	=	15380
491	x	228	=	62668
273	x	200	=	22773
466	x	258	=	23592
273	x	467	=	182091
445	x	228	=	831831

(附 錄)

1
1,300
R
1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年（ケ）第 103 号
令和6年12月23日 現地調査
令和6年12月27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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 3 2 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（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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

番号	所在等	登 記	現 況
1、2	所在地番 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件1、2と隣接地との境界は不明確である。 ・物件3は昭和60年9月頃、昭和62年頃及び平成4年12月頃に増築が行われており、登記簿上の構造、床面積及び法務局備付「建物図面」の形状と現況は異なっている。現況の構造、床面積及び形状等は現況調査報告書記載のとおりである。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物件目録

- 1 所在地 山梨市万力字神之木
地番 1176番
地目 宅地
地積 325.43平方メートル
- 2 所在地 山梨市万力字神之木
地番 1178番2
地目 雑種地
地積 38平方メートル
- 3 所在地 山梨市万力字神之木 1176番地
家屋番号 1176番
種類 居宅
構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 83.18平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「山梨市」駅西方・道路距離約700m 最寄バス停「万力公園」の西方・約140m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の一般住宅のほかに農地等もみられる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% (指定) 80% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	363.43㎡：登記地積 旗竿地 間口約2m、奥行約40m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側現況幅員約2.3mの舗装市道（14166号線、建築基準法第42条2項適用）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし なし (注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	・北西側市道はセットバックが必要であるが僅少である。 ・上記用途地域、建ぺい率及び容積率については、北東方の県道「万力小屋敷線」より30mまで（物件1の北東側の一部と物件2のほとんどが該当）は近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）である。 ・南側に可動式物置が存している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和43年12月30日新築 昭和50年12月23日増築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木・一部鉄骨造2階建 屋根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル下地ペイント塗装・リシン吹付等 内壁：ビニールクロス、京壁等 天井：ビニールクロス、杉板、石膏ボード等 床：フローリング、ビニールフロア、畳等 設備：電気設備、給排水設備（洗面、風呂、トイレ、キッチン等） その他：ベランダ
床面積（現況）	延 約189㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状況	普通（1階北側台所の床の沈み、リビングダイニングキッチンと南側洋室との間のドアに軋みがあるほか、経年相当の老朽化が認められる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・前記のとおり登記記載以外にも増築が行われている。 ・2階西側の事務所として利用されていた増築部分への出入りは外階段を利用する。

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) 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	24,200	0.81	325.43	1.00	6,380,000
2	24,200	0.81	38	1.00	740,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 山梨-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,800\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/102 & \times & 100/128 & \div & 24,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+8%、系統・連続性+5%、供給処理施設+3%、
居住環境+10%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 方位±0%、間口狭小△10%、セットバック±0%、
形状△10%（相乗積）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	150,000	189	0.01	280,000

エ 建物価格

- ・耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を1%と査定した。

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	6,380,000	0.50	法定地上権	3,190,000
2	740,000	0.50	法定地上権	370,000
合計				3,560,000

イ 土地利用権等割合：物件 3 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	6,380,000	－3,190,000	3,190,000	43.1
2	740,000	－370,000	370,000	5.0
3	280,000	＋3,560,000	3,840,000	51.9
合計			7,400,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
840,700	428,800	10%	1.00	4,290,000

ア. 総収益：総収益合計 840,700 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 70,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$70,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 840,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$70,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 700 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 49%と査定

$$840,700 \text{ 円} \times (1 - 0.49) \div 428,800 \text{ 円}$$

ウ. 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	7,400,000	—	7,400,000
収 益 価 格	—		4,290,000
調整後の価格	7,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	7,100,000	43.1	3,060,000
2		5.0	360,000
3		51.9	3,680,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	3,060,000	0.6	0.6	1,100,000
2	360,000	0.6	0.6	130,000
3	3,680,000	0.6	0.6	1,320,000
一括価格 (合計)				2,550,000

イ 市場性修正 : 増築等が繰り返された老朽化した居宅の敷地等であり、接面街路も狭隘で選考性に劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、改築又は取壊し費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△40%と判定した。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格 : 山梨-2
所在 : 山梨市上神内川字幸ノ神 852 番 1
価格 : 31,800 円/㎡
位置 : JR 中央本線「山梨市」駅東方道路距離約 580m に位置する
価格時点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地積 : 374 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東側 4.1m 舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内の第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写し
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』



A 4 判 に 縮 小

