

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)
1~3	13,100,000 10,480,000	一括	2,620,000	138,596	不明
1	130,000				
2	2,230,000				
3	10,740,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 2997番地7 |
| | 家屋 番号 | 2997番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.58平方メートル
2階 36.33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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】

地役権

範 囲 全部

要役地 甲斐市篠原字子新田2992番21, 同所同字2997番1

設定日 平成25年5月17日設定

目 的 通行

地役権

範 囲 全部

要役地 甲斐市篠原字子新田2997番6

設定日 平成25年11月19日設定

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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】

本件土地は、売却対象外の土地(地番2997番2)とともに、本物件の通路のほか、近隣住民の通路として使用されている。

【物件番号2】

地番2997番2を承役地とする地役権設定登記がある。



《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 2997番地7 |
| | 家屋 番号 | 2997番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.58平方メートル
2階 36.33平方メートル |



令和6年(ケ)第102号

令和 6年11月15日受理

令和 6年12月26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

総丁数
51枚

物件目録

- | | | |
|---|------|-----------------------------------|
| 1 | 所在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地番 | 2997番3 |
| | 地目 | 公衆用道路 |
| | 地積 | 54平方メートル |
| 2 | 所在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地番 | 2997番7 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 354.28平方メートル |
| 3 | 所在 | 甲斐市篠原字子新田 2997番地7 |
| | 家屋番号 | 2997番7 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 115.58平方メートル
2階 36.33平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山梨県甲斐市篠原2997番地7
土地	物件 2
現況地目	■宅地(物件 2) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図(拡大・全体)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2の土地に、主に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件2の土地と物件1の土地は隣接している。両土地の境界付近に、境界標が設置されている(写真32, 33参照)。
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(●A●●) □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	平成27年3月建築(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	(概ね)土地建物位置概略図(拡大・全体)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1
現況地目	■公衆用道路(物件 1) □宅地(物件) □雑種地(物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図(全体)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 物件1の土地は、北側隣地(地番2997番2)とともに、本物件の通路のほか、近隣住民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
その他の事項	<p>1 物件1の土地は、その北側隣地(地番2997番2)とともに、概ね、東西方向に走行する一面地の通路(アスファルト敷)を形成している(写真35、36参照)。なお、両土地の境界付近に、境界標が設置されている(写真33、43参照)。その他、上記両土地と、その西側隣地(地番2997番5)との境界付近に、側溝が設置されている(写真43参照)。</p> <p>2 物件1の土地(高)と、その南側に位置する公図上の「水」(低)との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、土留めで区画されているほか、一部に境界標が設置されている(以上、写真32、35、36参照)。</p> <p>3 上記北側隣地(地番2997番2)(低)と、北側近隣地(地番2997番6)(高)、同(地番2997番1)(高)との間に若干の高低差が認められる。なお、上記各土地の境界付近に、境界標が設置されている(以上、写真34、41、42参照)。</p> <p>4 以下の各土地(要役地)のため、物件1の土地(承役地)に対し、地役権登記(目的:いずれも「通行」、範囲:いずれも「全部」)が設定されている。 【要役地】 甲斐市篠原字子新田2992番21 (平成25年 5月17日登記) 甲斐市篠原字子新田2997番1 (平成25年 5月17日登記) 甲斐市篠原字子新田2997番6 (平成25年11月19日登記)</p>
執行官保管の仮処分	ない
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)
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図(全体)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 接道関係は、写真37ないし40のとおり。
- 2 物件2の土地は、進入路部分を除き、ブロック塀や木製の柵などで区画されている。
- 3 物件2の土地（低）と、西側隣地（地番2997番6）（高）との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、木製の柵で区画されているほか、境界標が設置されている（以上、写真19、20参照）。
- 4 物件2の土地（高）と、その北側に位置する公図上の「水」（低）との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、木製の柵及び擁壁で区画されているほか、複数の境界標が設置されている（以上、写真21、27、28参照）。その他、上記「水」の地下の状況を窺い知ることはできなかったが、当該箇所はコンクリート敷の通路を形成している。
- 5 物件2の土地（高）と、北側隣地（地番3000番8、同番9）（低）との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、ブロック塀で区画されているほか、複数の境界標が設置されている（以上、写真22、29、30参照）。
- 6 物件2の土地（高）と、東側隣地（地番3004番）（低）との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、ブロック塀で区画されているほか、境界標が設置されている（以上、写真23、24、30、31参照）。
- 7 物件2の土地（高）と、その南側に位置する公図上の「水」（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、ブロック塀や木製の柵で区画されているほか、複数の境界標が設置されている。その他、公図に基づく簡易計測の結果等から、上記「水」の両端は通路を形成しているものと観察した（以上、写真25、26、31、32参照）。
- 8 物件2の土地に、本件所有者が設置したものと推察される物置（定着性なし）が存在する（写真9参照）。
- 9 物件2の土地内に、コンクリート敷の車スペースが確保されている（写真17、18参照）。
- 10 本件建物は、ソーラーパネル（写真1、70参照）やヒートポンプ給湯設備（写真10参照）、パワーコンディショナー（写真46参照）、IHクッキングヒーター（写真60参照）が設置されたオール電化建物である。
- 11 本件建物の屋根との接合部の状況等から、上記ソーラーパネルは、屋根一体型ではなく、屋根との接着性の弱い附合物であると観察した。なお、関係人の陳述によると、当該ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムは、本物件とは別のローンで購入されたこと、当該ローンの債務が残っている可能性のあることが認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 12 本物件及びその周辺地にかかる住宅地図には、本物件所在地とされる箇所に、「(株)アースリンクイノベーション」と表示されている。また、本物件エントランス付近に、同社の社名が印字された標示物が存在し、本物件敷地内に設置されている郵便受け内に、同社宛ての郵便物が残置されていた。しかし、現地調査を実施したところ、本物件内において、同社の占有実態は認められなかった。なお、念のため当該法人の登記記録を取り寄せたところ、同社は本件所有者が代表を務める法人であること、同社の設立当初、本物件所在地が同社の本店所在地であったものの、平成31年4月3日に、甲府市国母3丁目に本店移転したことが、登記記録により認められる。
- 13 本物件敷地内にある郵便受けに、本件所有者宛ての郵便物や上記のとおり株式会社アースリンクイノベーション宛ての郵便物が残置されていたものの、それ以外の者宛ての郵便物は存在しなかった。なお、本件建物内で、郵便物を現認することはできなかった。その他、本件建物内は、ダイニングテーブルや椅子、ソファ、ベッド、エアコンといった少量の家財道具及び少量の雑貨が残置されているのみで、電気や水道の供給は停止されていた。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、本件所有者が管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。
- 14 物件2の土地（要役地）につき、以下の要役地地役権設定登記がある。
- 目的 通行
 範囲 全部
 承役地 甲斐市篠原字子新田2997番2（平成25年11月19日登記）
- 15 本物件に近接し、通路等として利用されている土地（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
2997番2	公衆用道路	54㎡	●B●
2997番5	公衆用道路	39㎡	甲斐市
2992番3	公衆用道路	48㎡	甲斐市
2992番11	公衆用道路	109㎡	甲斐市
2997番4	雑種地	0.94㎡	甲斐市

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●●● (代理人弁護士)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件所有者の、破産手続を担当している弁護士です。2 本件建物は、現在、空き家です。本件所有者は、本物件から引っ越ししました。3 本物件内で、第三者が占有している箇所はありません。4 本件建物に、ソーラーパネルが設置されています。ソーラーパネルなど太陽光発電システムは、本物件とは別のローンを組んで購入したものと聞いています。5 太陽光発電システムにかかる上記ローンは、まだ残っています。

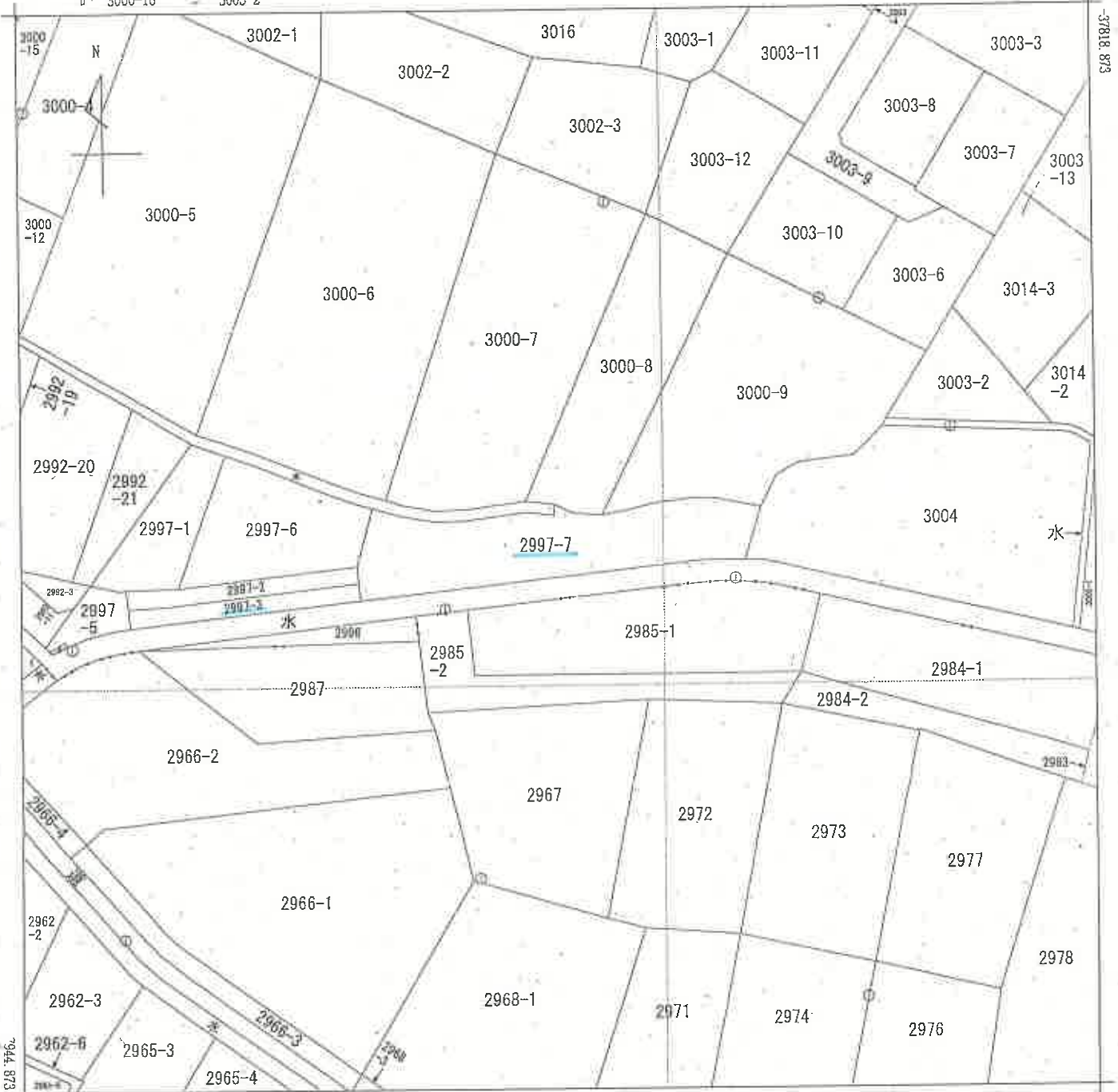
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月15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) ※返信用封筒同封
6年11月15日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送) ※返信用封筒同封
6年11月27日(水) 9:30-12:00	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影
6年11月28日(木) 13:30-13:40	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
5年12月19日(木) 15:00-16:00	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影
5年12月24日(火) 13:30-13:40	当庁執行官室	所有者代理人弁護士から電話で聴取
5年12月25日(水) 9:30-10:40	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月25日 目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 ●D●● を立ち合わせ、本件所有者代理人弁護士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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2991-3 3000-20 ※ 2997-4
 ロ 3000-16 3005-2

(座標値種別：測量成果) +1968.616



+1843.616 (座標値種別：測量成果)

(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
 篠原

請求部	所在	甲斐市篠原字子新田				地番	2997番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月6日
 甲府地方務局

請求番号：38-1
 (1/1)

登記官

(8 枚目)

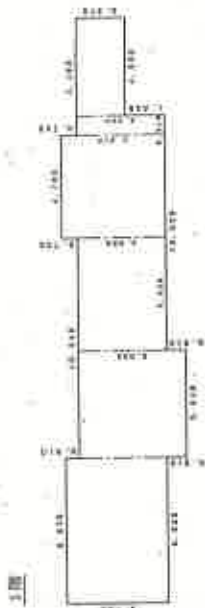
登記年月日：平成27年3月2日

建築物図面

各階平面図

家屋番号 2997-7

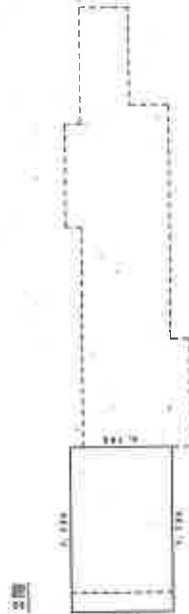
建築物の所在 甲斐市篠原字子新田 2997番地7



求積表

6.830 X 4.700	32.101000
6.010 X 5.000	25.050000
3.230 X 4.990	21.352700
4.780 X 4.910	23.691800
0.910 X 4.090	3.721900
4.550 X 2.270	10.328500
計	115.883900

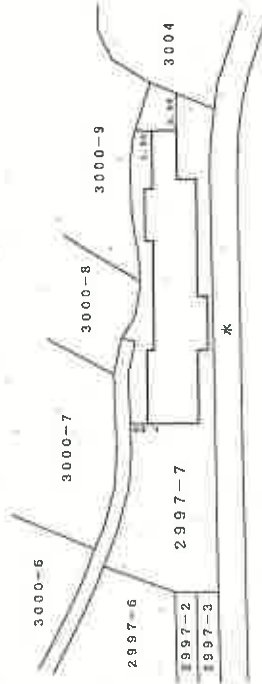
床面積 115.88 m²



求積表

7.730 X 4.700	36.331000
計	36.331000

床面積 36.33 m²



単位はメートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

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。
 令和6年9月6日 甲府地方建設局

登記官

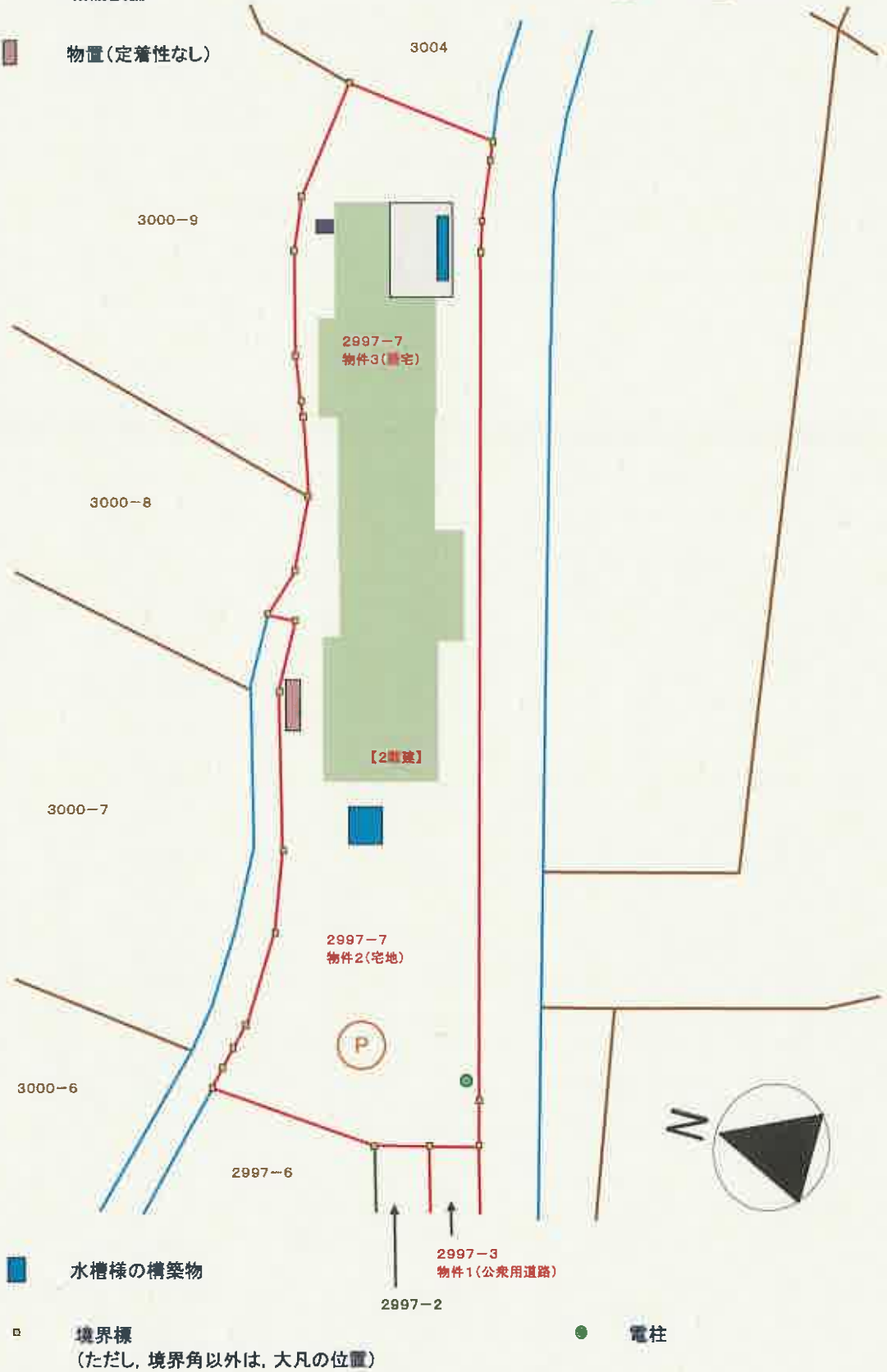
土地建物位置概略図（拡大）

■ タイルテラス
(水槽様の箇所あり)

■ ヒートポンプ
給湯設備

■ 物置(定着性なし)





○ 写真撮影
位置・方向



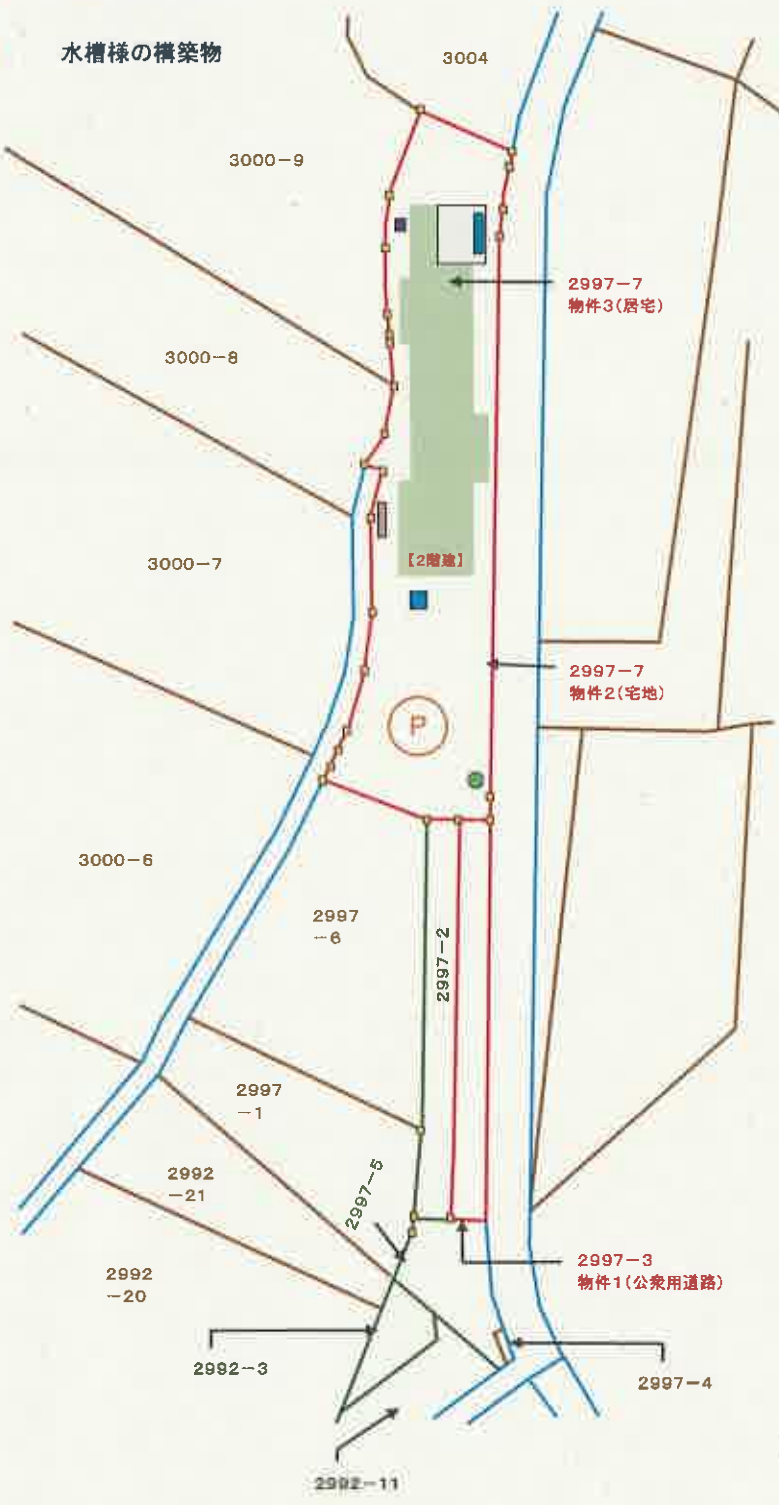
【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 10 枚目 ）

土地建物位置概略図（全体）

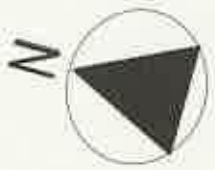
-  タイルテラス
(水槽様の箇所あり)
-  ヒートポンプ給湯設備
-  物置(定着性なし)
-  水槽様の構築物

 写真撮影
位置・方向



□ 境界碑
(ただし、境界角以外は、大凡の位置)

● 電柱



【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】

（ 11 枚目 ）

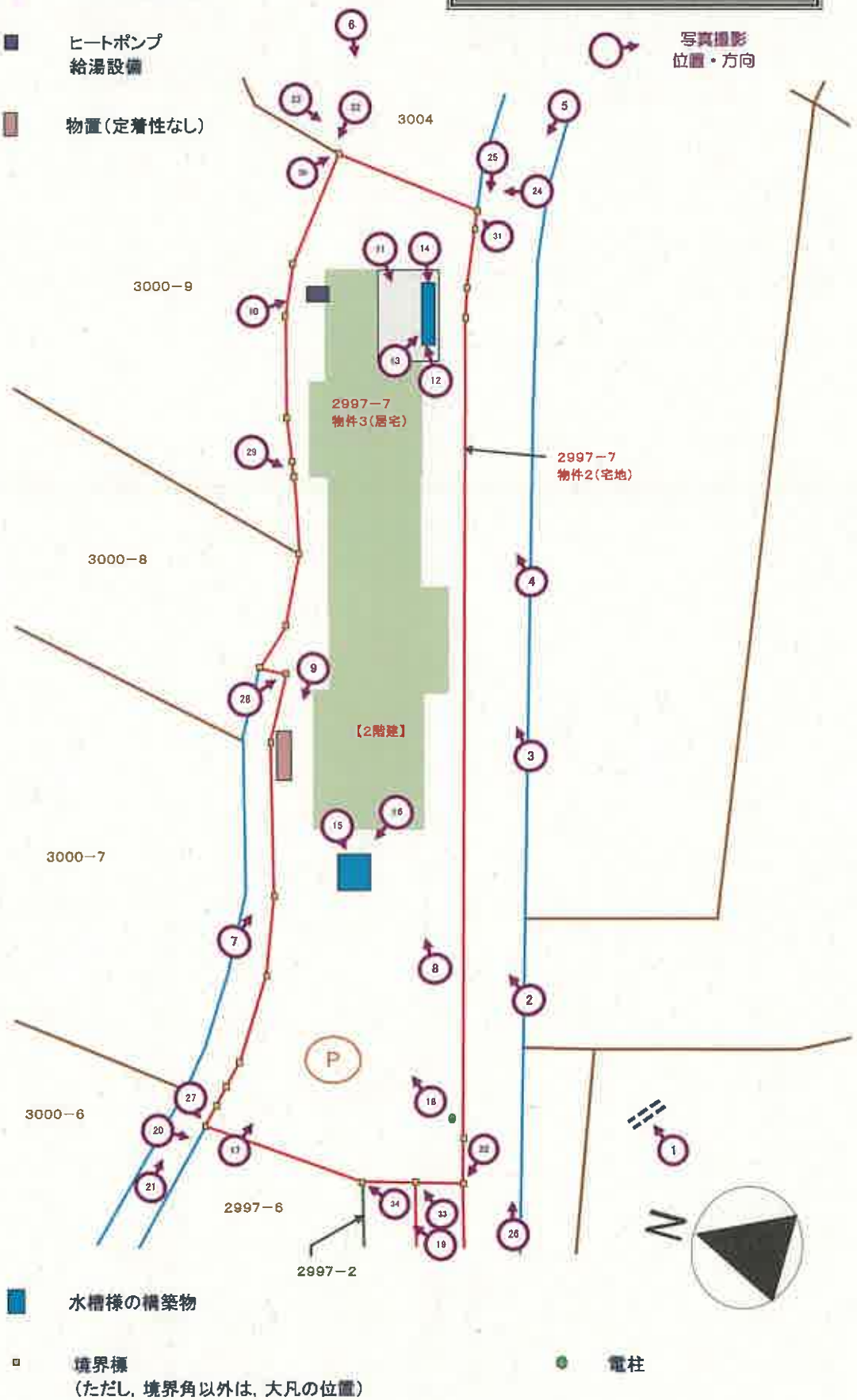
土地建物位置概略図（拡大）

■ タイルテラス
(水槽様の箇所あり)

■ ヒートポンプ
給湯設備

■ 物置(定着性なし)

○ 写真撮影
位置・方向



■ 水槽様の構築物

□ 境界標
(ただし、境界角以外は、大凡の位置)

● 電柱

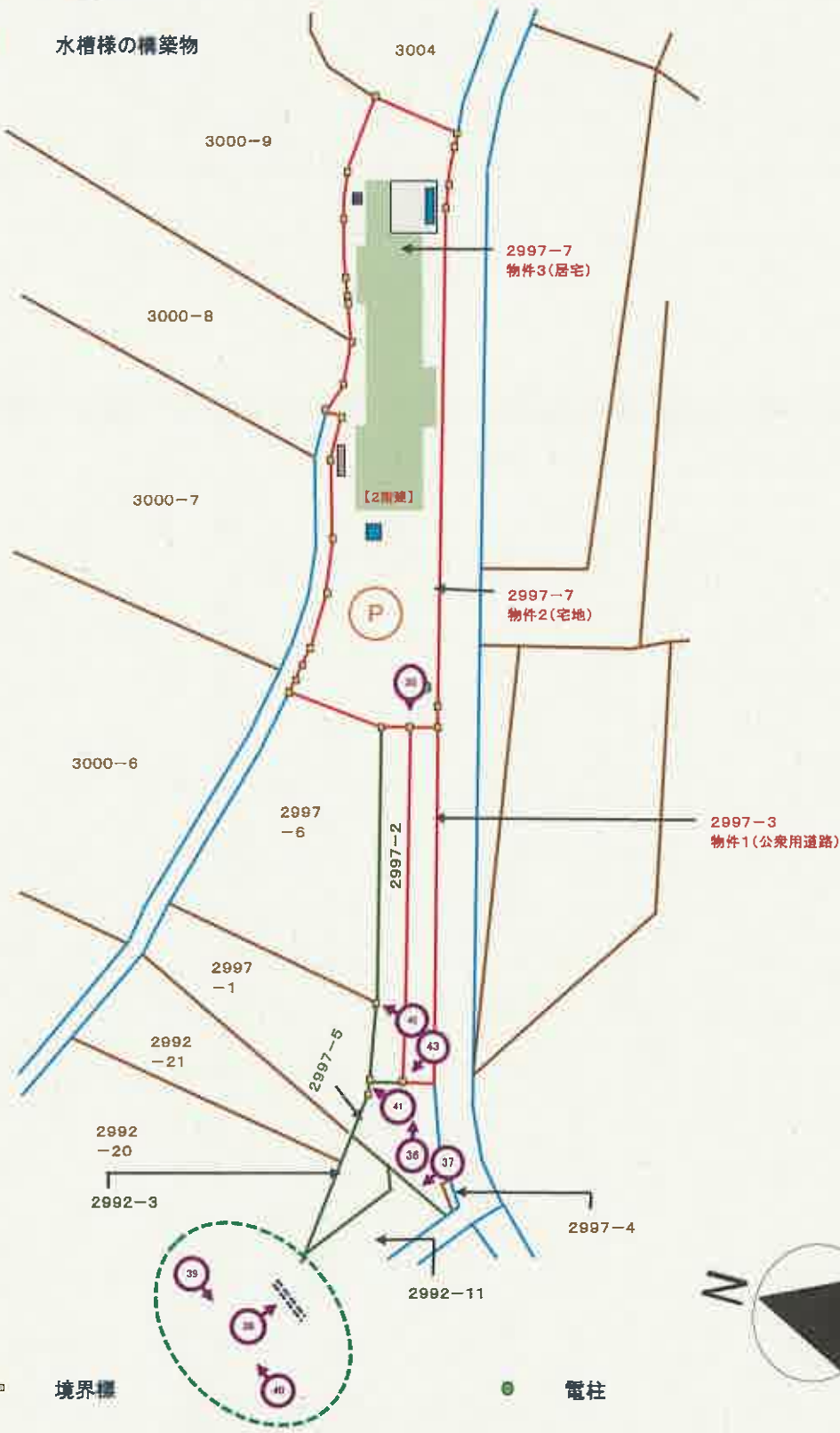
【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 12 枚目 ）

土地建物位置概略図（全体）

-  タイルテラス
(水槽様の箇所あり)
-  ヒートポンプ給湯設備
-  物置(定着性なし)
-  水槽様の構築物

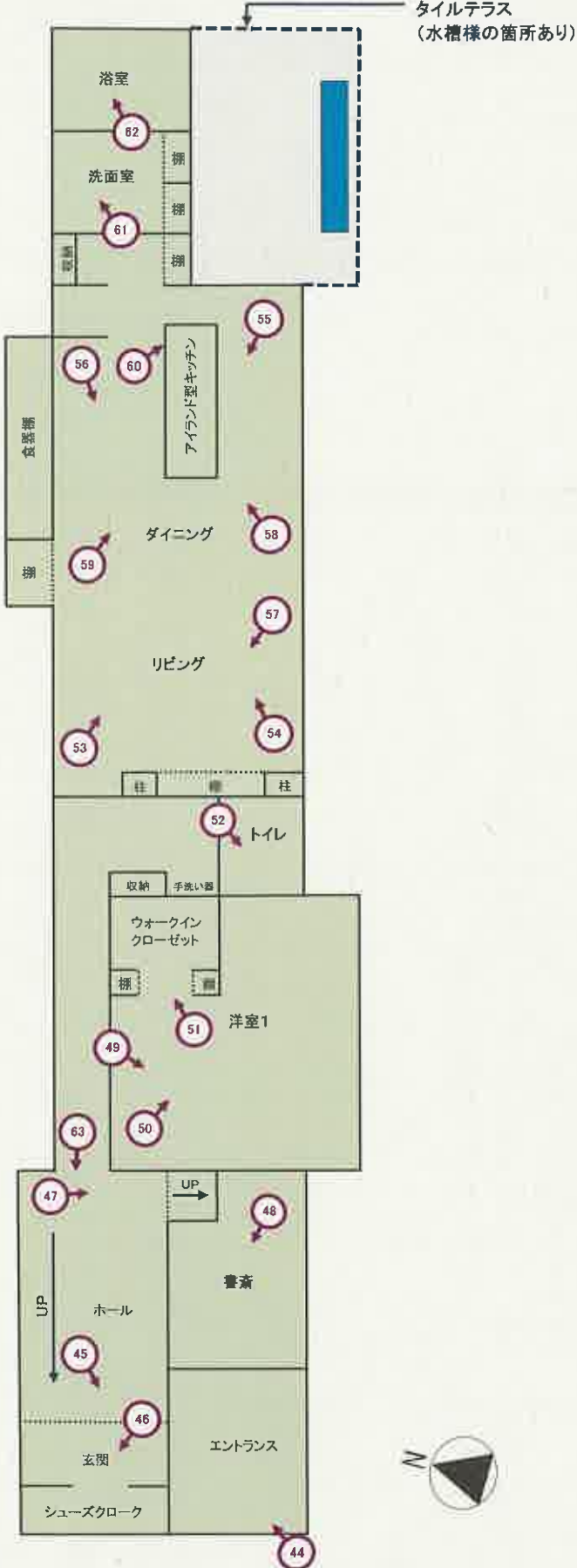
 写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】
（ 13 枚目 ）

間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向



【1階】

間取図 (物件3)



写真撮影
位置・方向



【2階】

1

物件3(居宅)

ソーラーパネル



2

物件3(居宅)



3

物件3(居宅)



4

物件3(居宅)



物件3(住宅)

5



物件3(住宅)

6



物件3(居宅)

7



8



エントランス付近を撮影したもの

9



物置及びその周辺を撮影したもの

10



ヒートポンプ給湯設備及びその周辺を撮影したもの

11



タイルテラス方向を撮影したもの

12



タイルテラス方向を撮影したもの

13



タイルテラス内にある、水槽様の箇所を撮影したもの

14



タイルテラス内にある、水槽様の箇所を撮影したもの

15



エントランス付近に設置されている水槽様の構造物及びその周辺を撮影したもの

16



エントランス付近に設置されている水槽様の構造物及びその周辺を撮影したもの

17



駐車スペースを撮影したもの

18



駐車スペースを撮影したもの

19

西側隣地
(2997-6)

物件2(宅地)



西側隣地
(2997-2)

20

物件2(宅地)

西側隣地
(2997-6)



公園上の「水」

21

公園上の「水」

物件2(宅地)



西側隣地
(2997-6)

22

物件3(居宅)

北側隣地
(3000-9)



東側隣地
(3004)

23

物件3(居宅)



東側隣地
(3004)

北側隣地
(3000-9)

物件2(宅地)の境界付近に
設置されているブロック塀

24



公園上の「水」

東側隣地
(3004)

25

公図上の「水」

物件2(宅地)の境界付近に
設置されているブロック塀



26

物件3(居宅)



公図上の「水」

27



28



29



北側隣地
(3000-9)

30



北側隣地
(3000-9)付近

境界標

31

物件2(宅地)の境界付近に
設置されているブロック塀

東側隣地
(3004)付近



公園上の「水」

境界標

32

物件1(公衆用道路)付近

物件2(宅地)の境界付近に
設置されている土留め(擁壁)



公園上の「水」

境界標

33



34



35

物件1(公衆用道路)

隣地
(2997-2)



物件2(宅地)

36

北側隣地
(2997-2)

物件1(公衆用道路)



西側隣地
(2997-5)

37



西側隣地
(2997-5)付近

接道関係

38



接道関係

39



接道関係

40



接道関係

41



42



43



44



玄関ドア方向を撮影したもの

45



玄関

46



パワーコンディショナー

シューズクローク方向を撮影したもの

47



書斎に通じる階段方向を撮影したもの

48



書斎

49



洋室1

50



洋室1

51



ウォークインクローゼット

52



トイレ(1階)

53



リビングから、キッチン・ダイニング方向を撮影したもの

54



リビングから、キッチン・ダイニング方向を撮影したもの

55



キッチンから、リビング方向を撮影したもの

56



キッチンから、リビング方向を撮影したもの

57



リビング

58



アイランド型キッチン及びその周辺を撮影したもの

59



アイランド型キッチン及びその周辺を撮影したもの

60



IHクッキングヒーター及びその周辺を撮影したもの

61



洗面室

62



浴室

63



1階から、階段方向を撮影したもの

64



2階から、階段方向を撮影したもの

65



洋室3

66



洋室2

67



トイレ(2階)

68



2階廊下

69



ベランダ

70



ソーラーパネル

令和6年(ケ)第102号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年1月6日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金13,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金130,000円
物件2 (土地)	金2,230,000円
物件3 (建物)	金10,740,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所家屋番 種号 構類 床面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<p>○物件1土地について 物件1土地は、北側隣接地（地番2997番2）とともに幅員約4mの舗装私道を形成している。尚、北側隣接地には、物件2土地を要役地とする地役権設定登記（目的：通行、範囲：全部）がある。また、物件1土地には、以下の土地を要役地とする地役権設定登記（目的：通行、範囲：全部）がある。</p> <p>【要役地】 甲斐市篠原字子新田2992番21 甲斐市篠原字子新田2997番1 甲斐市篠原字子新田2997番6</p> <p>○物件3建物について 物件3建物の屋根に設置されたソーラーパネルについては、契約状況は不明であるが、本件建物とは別個の動産であるため、本件建物の評価額に当該ソーラーパネルの価額は含まれていない。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 |
| | 地 番 | 2997番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市篠原字子新田 2997番地7 |
| | 家屋 番号 | 2997番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.58平方メートル
2階 36.33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「竜王」駅南方経路約1.7kmに位置する。	
付近の状況	国道20号背後にある中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。	
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	都市計画区域(市街化区域) 第二種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 建築基準法第22条区域 甲斐市景観条例
画地条件	地積 : 54㎡ 幅員 : 約2m 延長 : 約27m 形状 : 带状地 地勢 : 平坦地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西側幅員約5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号相当)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲斐市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○利用状況について 北側隣接地(地番2997番2)とともに幅員約4mの舗装私道を形成している。尚、地役権の設定状況等については、特記事項記載の通りである。	

【物件 2】

位置・交通	J R 中央本線「竜王」駅南方経路約1.7kmに位置する。	
付近の状況	国道20号背後にある中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。	
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	都市計画区域(市街化区域) 第二種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 建築基準法第22条区域 甲斐市景観条例
画地条件	地積 : 354.28㎡ 間口 : 約4m 奥行 : 約46m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西側幅員約4m舗装私道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲斐市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○地役権の設定状況について 物件1の北側隣接地には、本件土地を要役地とする地役権設定登記(目的:通行、範囲:全部)がある。 ○間口について 本件土地の間口については、物件1土地及び北側隣接地により構成される舗装私道との接道間口を採用した。	

特 記 事 項	<p>○前面道路の取り扱いについて</p> <p>本件土地の前面道路は、外見上、物件1土地及び北側隣接地により構成される舗装私道と認められる。ただし、物件3建物建築時における建築計画概要書（平成26年10月27日付、中北建 第13074号）では、物件1土地を敷地延長、物件1西側に存する幅員約5mの舗装市道を前面道路として申請がなされている。</p>
---------	---

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） 平成27年3月1日新築 経過年数 約9.8年 経済的残存耐用年数 約15.2年
仕 様	構造 木造合金メッキ鋼板葺2階建 屋根 合金メッキ鋼板等 外壁 モルタル等 内壁 ビニールクロス、漆喰等 天井 布クロス、ビニールクロス、漆喰等 床 フローリング、カーペット、角タイル等 設備 浴室、トイレ等 その他 オール電化設備一式
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	上 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

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及び物件2土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1及び物件2土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,000	0.10	54	1.00	210,000
2	39,000	0.57	354.28	1.00	7,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐（県）－4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$41,700\text{円/m}^2 \times 100.2/100 \times 100/104 \times 100/103 \approx 39,000\text{円/m}^2$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 +4%

◇地域格差 : 街路条件 系統連続性等 1.03 (+3%)

イ 個別格差

【物件1土地】

画地条件 共有私道 0.10 (-90%)

【物件2土地】

画地条件 間口小 0.90 (-10%)

形状 0.70 (-30%)

規模大 0.90 (-10%)

相乗積 0.57 (-43%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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、物件3の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	151.91	0.49	14,890,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積約151.91m²を採用。

ウ 現 価 率：経過年数9.8年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数15.2年、観察減価20%、残価率1%、耐用年数
に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

$$\{ \text{残価率}1\% + (100\% - 1\%)$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数}15.2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価}20\%) \doteq 0.49$$

2 評価額の査定

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て、下記の通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
2	7,880,000	0.50 法定地上権	3,940,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	210,000	—	1.00	210,000	1
2	7,880,000	−3,940,000	1.00	3,940,000	17
3	14,890,000	+3,940,000	1.00	18,830,000	82
合 計				22,980,000	100

ウ 市場性修正：必要ない。

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)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
1,444,800	1,155,840	8%	1.00	14,450,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$120,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 1,440,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$120,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 4,800\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 1,444,800円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\% \text{と査定} : 1,444,800\text{円} \times (1-0.20) = 1,155,840\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

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 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	22,980,000	1.00	22,980,000
②収益価格	—	—	14,450,000
③調整後の価格			22,980,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
22,980,000	0.95	0.60	13,100,000

イ 市場性修正 : 本件建物の屋根上に設置されたソーラーパネルにより買受人が将来負担する可能性のある不測のリスクを考慮して上記の通り査定した。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

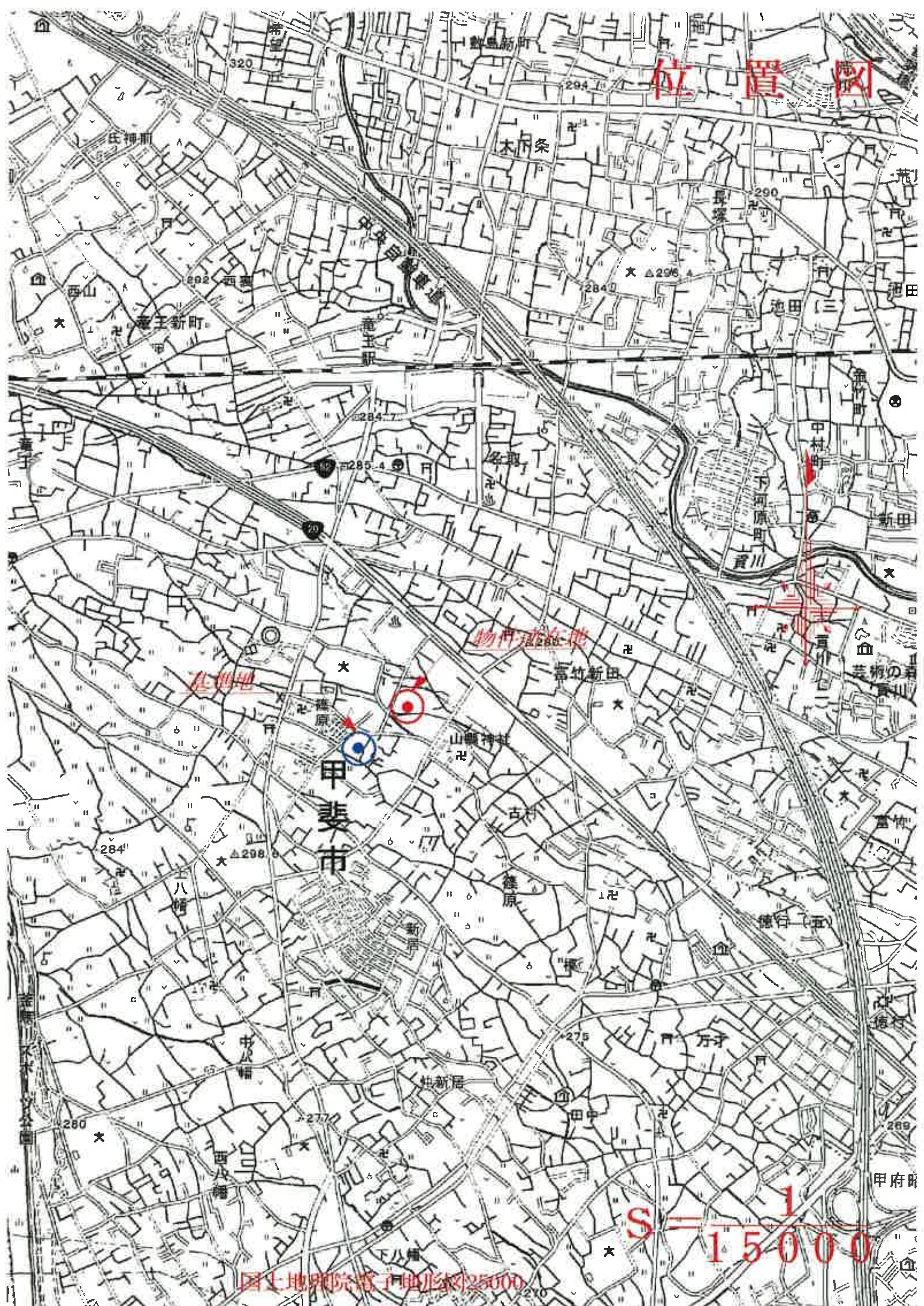
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	13,100,000	1%	130,000
2	13,100,000	17%	2,230,000
3	13,100,000	82%	10,740,000
一括価格(合計)			13,100,000

第6 参考価格資料

地価調査価格	甲斐(県)－4
所在地	: 甲斐市篠原字本妙寺前123番5
地目	: 宅地
価格	: 41,700円/㎡
位置	: J R 中央本線「竜王」駅1.5km
価格時点	: 令和6年7月1日
地積	: 227㎡
供給処理施設	: 水道、下水道
接面道路	: 南東側幅員4.6m市道
用途指定等	: 都市計画区域(市街化区域)、第二種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
地域の概要	: 中規模の一般住宅が建ち並ぶ空地も残る住宅地域

以 上

位置図



佐野地

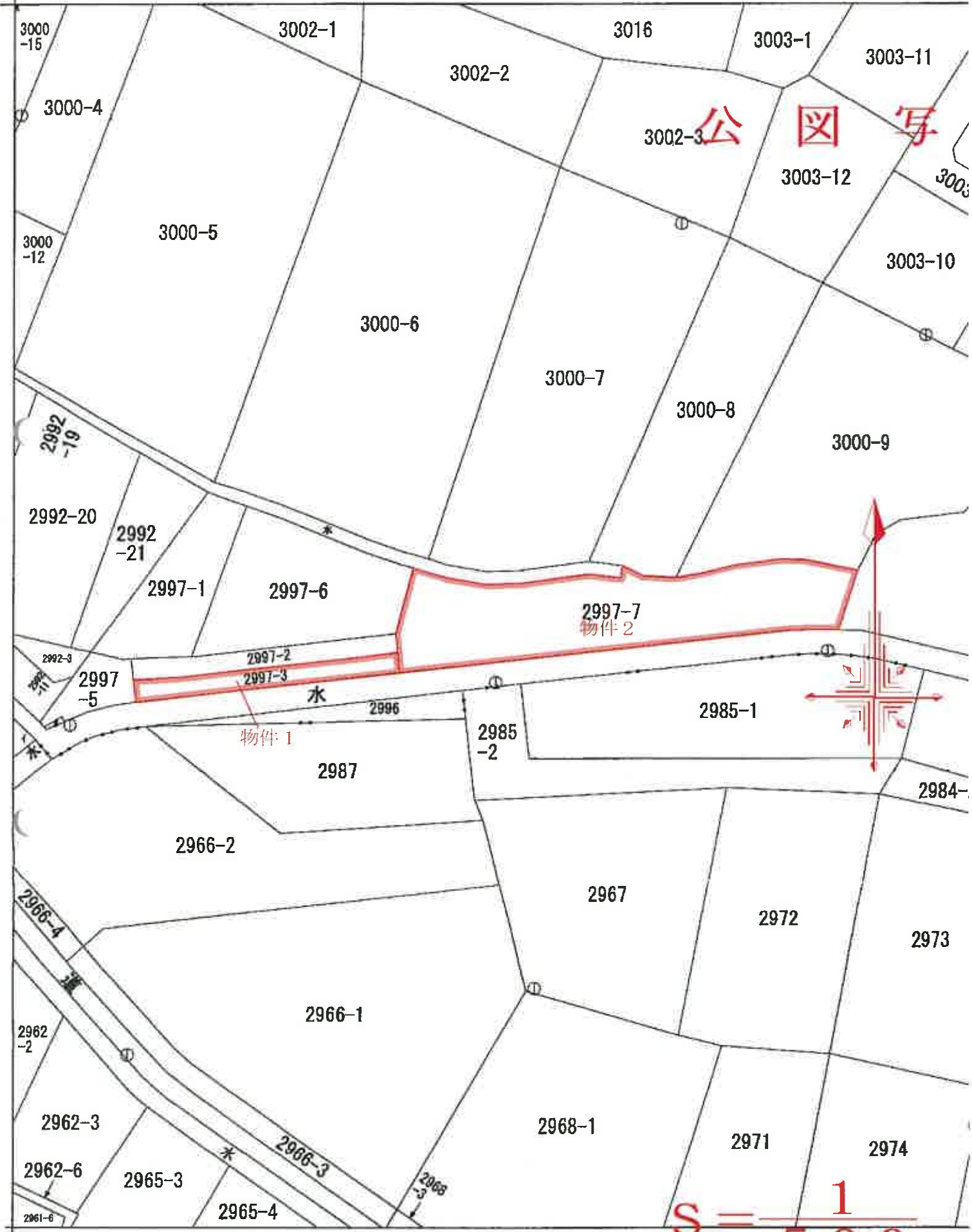
物産産地

甲斐市

S = 1 / 15000

国土院電子地形図2500

イ 2991-3 ハ 3000-20 ㊦ 2997-4
ロ 3000-16 ニ 3005-2



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

登記年月日：平成27年3月2日

令和6年9月6日 甲府地方建設局 登記官

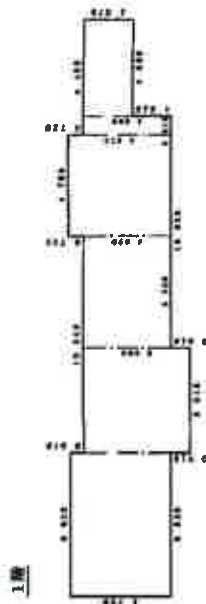
建物図面

各階平面図

家屋番号 2997-7

建物の所在 甲斐市篠原字子新田 2997番地7

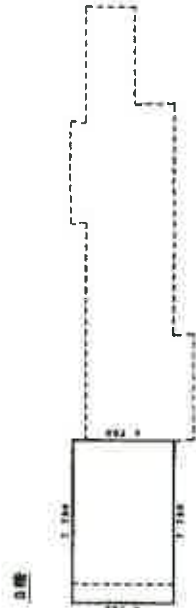
物件3



本階床

6,850 X 4,700	=	32,101,000
6,010 X 5,000	=	30,050,000
5,250 X 4,090	=	21,360,700
4,750 X 4,810	=	22,831,500
6,910 X 4,950	=	34,213,500
4,650 X 3,370	=	15,570,750
計		115,839,000

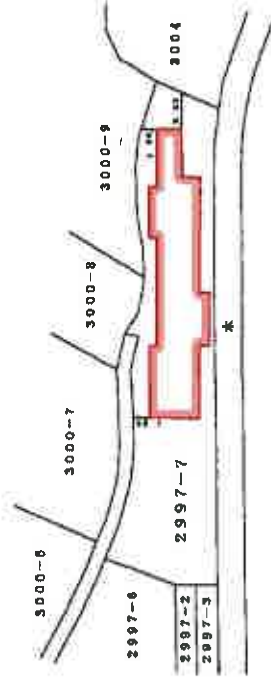
床面積 115.88 ㎡



本階床

7,750 X 4,700	=	36,231,000
---------------	---	------------

床面積 36.33 ㎡



単位はメートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500