

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 10 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 6 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 17 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 10 月 21 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 9 月 12 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	9,890,000 7,912,000	一括	1,978,000	115,513	17,940
1	490,000				
2	1,460,000				
3	7,940,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山梨市小原西字宮久保 |
| | 地 番 | 1201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 65.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件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

なし

《 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 | 山梨市小原西字宮久保 |
| | 地 番 | 1201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 65.41平方メートル |



令和6年(ケ)第151号

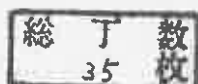
令和 7年 2月 7日受理
令和 7年 3月 24日提出

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 山梨市小原西字宮久保
地 番 1201 番 1
地 目 宅地
地 積 51.06 平方メートル
- 2 所 在 山梨市小原東字今田
地 番 1338 番 1
地 目 宅地
地 積 153.49 平方メートル
- 3 所 在 山梨市小原東字今田 1338 番地 1
家屋 番号 1338 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 64.59 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県山梨市小原西1201番地1		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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, 2 の各土地に、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			
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：		
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 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 平成28年1月建築（登記記録上） 2 本件建物は、ソーラーパネル（写真5参照）やヒートポンプ給湯設備（写真7参照）、パワーコンディショナー、IHクッキングヒーター（写真28参照）が設置されたオール電化である。		
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 接道関係は、写真9ないし12のとおり。本件土地は進入路部分を除き、フェンスで区画されている。なお、本件土地（高）と、その東側に位置する公図上の「道」（低）との間に、若干の高低差が認められる。南側隣地（地番1201番9）とは、概ね等高である。その他、本件土地の東側及び南側に、側溝が整備されている（以上、写真9ないし12参照）。
- 2 本件土地（低）と、西側隣地（地番1201番5、1338番10）（高）との間に、若干の高低差が認められる。両土地の境界付近に、フェンスが設置されている（以上、写真13、14参照）。
- 3 本件土地と北側隣地（地番1339番11）との境界付近に、フェンスが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真15、16参照）。
- 4 本件土地の境界付近に、複数の境界標が設置されている（写真17ないし22参照）。
- 5 駐車スペースに、コンクリートが打たれている（写真1参照）。
- 6 本件土地上に、本件所有者の設置した物置（定着性なし）が存在する（写真8参照）。
- 7 本件建物に、本件所有者の家族（母及び姉）が同居しているが、同人らは、本件所有者の占有補助者と認定した。
- 8 本件建物の北側外壁に、汚れが認められる（写真6参照）。
- 9 関係人の陳述によると、本件建物内で、小型犬（1頭）が飼育されている。
- 10 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている（写真5参照）。当該ソーラーパネルは、その外観上、屋根と一体化しており（強い付合）、登記記録における建物の「構造」も、「ソーラーパネルぶき」と記録されている。また、関係人の陳述によると、ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムの本体価格及び設置費用等は、本件建物の代金に含まれており、太陽光発電システム単体で、本件建物とは別のローンを組んではいるわけではない。
上記により、当該太陽光発電システムは、売却対象として処理することが相当であると思われる。
- 11 本物件に近接し、道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
1201番9	公衆用道路	564㎡	山梨市

（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
●A●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 平成28年1月4日に、本件建物を建てました。 3 本件建物に、現在、私と子（1人）、私の母（●B●●）と実姉の4人で暮らしています。世帯主は私です。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 4 本件建物は、オール電化で、パワーコンディショナーやヒートポンプ給湯設備、IHクッキングヒーターが備え付けられています。 5 本件建物に、ソーラーパネルが設置されています。建物を建てる際、一緒に設置しました。ソーラーパネルは屋根に固定されているため、取り外すことができません。 6 ソーラーパネルの本体価格及び設置費用等は、本件建物の購入価格に含まれています。ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムはリース物件ではありませんし、本物件と別のローンを組んで購入したものでもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

(特記事項)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

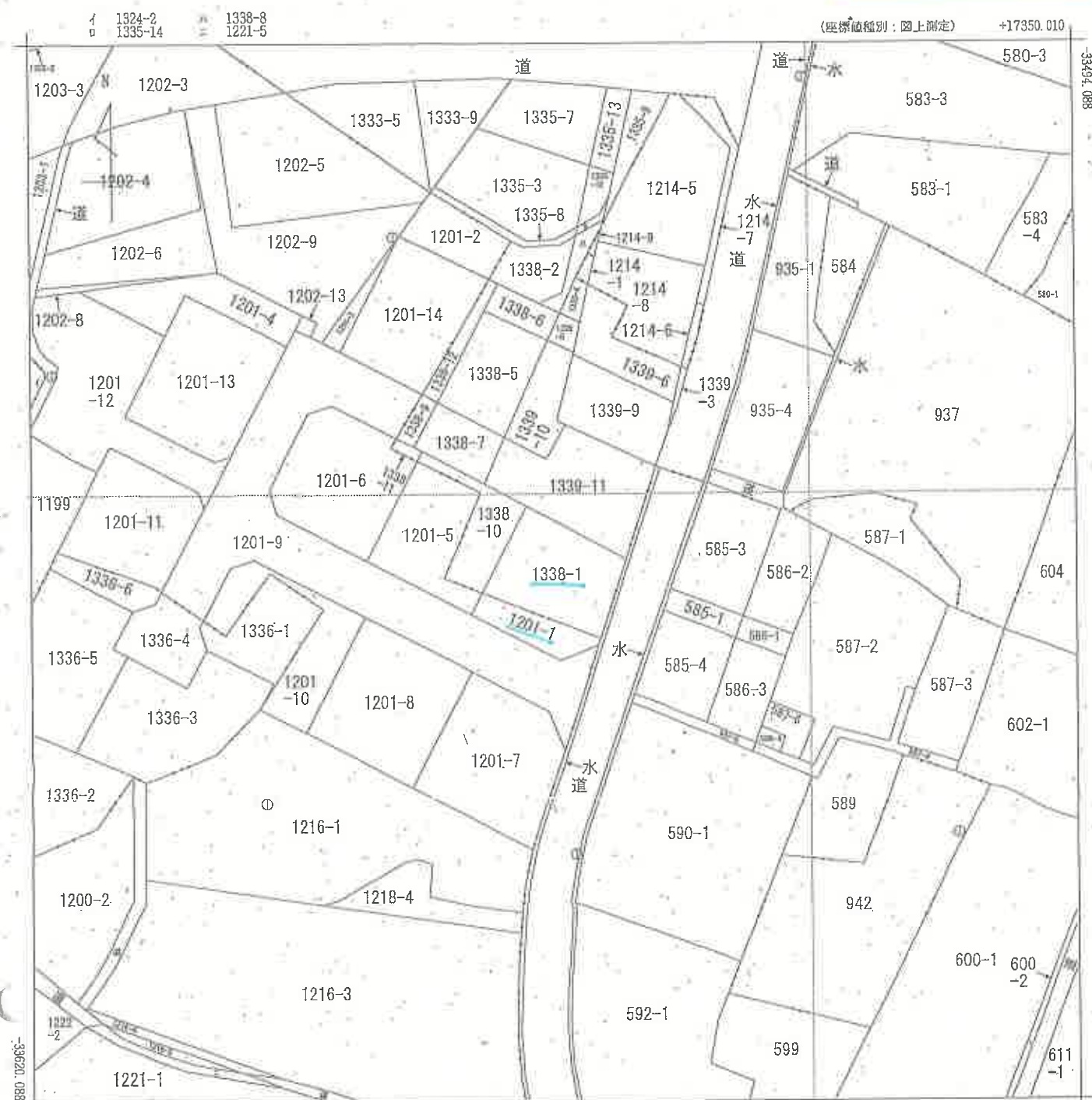
目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人で建物内に立ち入った。を立ち会わせ、技術者に解錠させ

□ 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

(5 枚目)



+17225.010 (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(tohokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A 小原東
B 小原東
C 小原東
D 小原西

請求部	所在	山梨市小原東字今田				地番	1338番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年2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。

(甲府地方法律局管轄)

令和6年12月11日

福岡法律局

地図整理番号：M66574

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成25年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方法律局管轄)
令和6年12月11日 福岡法律局

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 1201-1、-4~-14

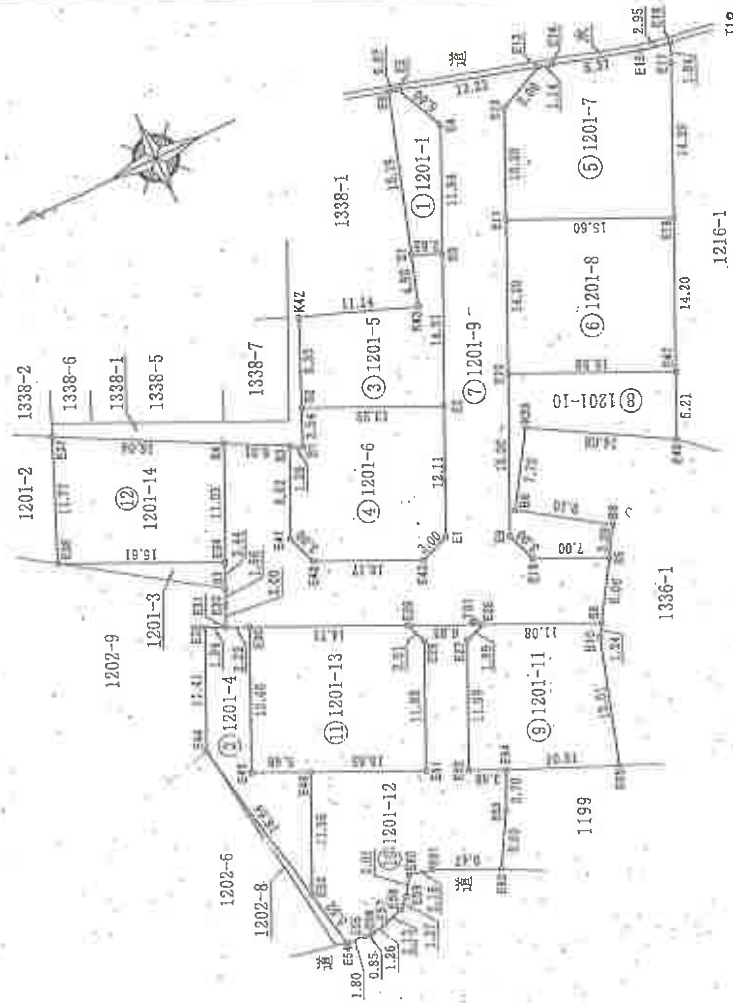
土地の所在 山梨市小原西字宮久保

境界線一覧表

点名	境界線	点名	境界線
B1	計算点	E42	プレート標
B8	計算点	E43	プレート標
B9	計算点	E44	プレート標
B10	計算点	E45	プレート標
E1	プレート標	E46	プレート標
E2	プレート標	E47	金属板
E3	プレート標	E48	プレート標
E4	プレート標	E49	プレート標
E5	プレート標	E50	プレート標
E6	金属板	E51	プレート標
E9	プレート標	E52	プレート標
E10	プレート標	E53	金属板
E11	プレート標	E54	プレート標
E12	プレート標	E55	金属板
E13	プレート標	E56	金属板
E14	金属板	E57	金属板
E15	金属板	E58	金属板
E16	金属板	E59	金属板
E17	金属板	E60	プレート標
E18	金属板	E61	金属板
E19	プレート標	E62	金属板
E20	プレート標	E63	金属板
E21	プレート標	E64	プレート標
E22	プレート標	E65	金属板
E23	プレート標	K39	計算点
E24	プレート標	K42	計算点
E25	プレート標	K43	計算点
E26	プレート標	S1	ベシキ
E27	プレート標	S2	ベシキ
E28	プレート標	S3	ベシキ
E29	プレート標	S4	ベシキ
E30	プレート標	S5	ベシキ
E31	プレート標	S6	ベシキ
E32	プレート標	S7	ベシキ
E33	プレート標		
E34	プレート標		
E35	金属板		
E36	金属板		
E37	プレート標		
E38	プレート標		

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.0000000	500.0000000	金属板
T2	545.57913639	432.01443372	金属板



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。

(甲府地方税務局管轄)

令和6年12月11日

横岡税務局

登記官

(8 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成25年9月2日(作成)

申請人

作成者 土地家

縮尺

(百平方メートル)

測地系 任意座標系
座標系
測量年月日 平成25年9月2日

A4判に縮小

地積測量図

地番 1201-1-4~14

土地の所在 山梨市小原西字宮久保

座標求積表

地番	1201-6								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
E41	537.795	474.183	2.570	1218.60810					
E42	536.748	471.366	-10.285	7-4847.999310					
E43	547.510	467.100	-12.064	-5635.094400					
E1	544.884	468.135	-7.905	-3700.607175					
E2	539.605	479.130	6.934	3322.287420					
S2	551.618	484.669	13.437	6512.497553					
B1	553.042	481.425	2.560	1332.448000					
S3	554.178	482.017	4.753	2291.026301					
			倍面積	393.208999					
			面積	196.6044995					
			地積	196.60	㎡				

地番	1201-1								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
S1	536.324	493.049	2.091	1030.965459					
E3	533.726	491.854	-7.604	-3740.057816					
E4	528.790	502.896	-2.933	-1474.407368					
E5	530.793	507.267	2.915	1478.554155					
E6	531.635	507.498	5.631	2806.971438					
			倍面積	102.125868					
			面積	51.0629340					
			地積	51.06	㎡				

地番	1201-7								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
E11	528.971	492.136	-9.851	-4848.031736					
E13	512.811	485.580	-20.157	-9787.836060					
E17	506.814	498.553	-6.733	-3356.757349					
E16	506.078	500.241	2.164	1082.521524					
E15	508.978	500.816	10.915	5486.405640					
E14	516.993	503.230	9.118	4588.451140					
E13	518.096	503.527	6.669	2854.494563					
E12	522.662	501.482	8.875	4430.652750					
			倍面積	449.901472					
			面積	224.9507360					
			地積	224.95	㎡				

地番	1201-4								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
E44	573.222	459.782	1.710	786.227220					
E53	570.146	443.428	-7.926	-3514.810328					
E45	565.296	453.932	0.125	56.741500					
E45	570.271	456.233	-0.649	-295.095217					
E30	564.647	463.399	-3.601	-1886.704799					
E31	566.670	469.392	3.789	1778.298948					
E32	568.486	470.142	8.552	3080.370384					
			倍面積	204.227708					
			面積	102.1138540					
			地積	102.11	㎡				

地番	1201-8								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
E10	532.926	478.285	-8.196	-3927.810060					
E47	518.775	472.690	-20.115	-9508.159350					
E18	512.811	485.580	8.196	3979.813680					
E11	526.971	492.136	20.116	9899.315640					
			倍面積	443.159910					
			面積	221.5799550					
			地積	221.57	㎡				

地番	1201-5								
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) × Yn					
S2	551.618	484.669	-8.662	-4198.202878					
E2	539.605	479.130	-17.892	-8572.593960					
E3	533.726	491.854	-3.281	-1613.772974					
S1	536.324	493.049	4.114	2028.403586					
K43	537.840	488.379	11.943	5832.710397					
K42	548.267	492.306	13.778	6782.992068					
			倍面積	259.536239					
			面積	129.7681195					
			地積	129.76	㎡				

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12月11日

福岡法務局

登記官

(9 枚目)

(目録表 9)

作成者

土地

平成25年9月2日作成

申請人

縮尺

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成25年9月2日

A4判に縮小

地積測量図 (3/4)

地番 1201-1、-4~-14

土地の所在 山梨市小原西字宮久保

座標求積表

地番	1201-9	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
点名					
E31		566.670	469.332	-1.181	-564.281092
E30		564.647	468.359	-15.379	-7203.508221
E29		551.291	462.229	-19.561	-9041.661469
E28		545.088	459.363	-16.268	-7472.917284
S5		535.023	454.713	-13.272	-6034.950936
S5		531.814	459.859	3.152	1449.475568
E19		538.175	462.797	7.410	3429.325770
E9		539.224	465.612	-5.249	-2443.957388
E10		532.926	479.235	-12.253	-5872.066455
E11		526.971	492.136	-10.264	-5051.283904
E12		522.662	501.482	-8.875	-4094.178037
E13		518.096	503.627	8.131	5389.098368
E5		530.793	507.257	10.624	1474.407368
E4		528.720	502.696	2.933	5353.830790
E3		533.726	491.854	10.885	5250.306540
E2		539.605	479.130	10.958	3700.607175
E1		544.684	468.135	7.905	5635.094400
E43		547.510	467.100	12.064	4847.999310
E42		556.748	471.366	10.285	4847.999310
E41		557.795	474.183	-2.570	-1218.650310
S3		554.178	482.017	1.715	826.659155
S4		559.510	484.796	9.963	4830.022548
E34		564.141	474.782	5.660	2687.265120
S7		565.170	472.568	1.687	797.222216
E33		565.828	471.151	1.500	706.726500
			倍面積		1128.250056
			面積		564.1250280
			地積		564.12 m ²

(7)

座標求積表

地番	1201-10	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
点名					
E19		538.175	462.797	-7.410	-3429.325770
S5		531.814	459.859	-8.000	-3678.372000
B9		530.175	462.488	5.920	2737.928960
B8		537.734	467.556	3.495	1601.379300
K39		533.600	474.055	-16.354	-7752.695470
E49		521.380	467.045	-14.825	-6923.942125
E47		518.775	472.690	11.546	5457.678740
E10		532.926	479.235	20.449	9799.876515
E9		539.224	465.612	5.249	2443.957388
			倍面積		256.025538
			面積		128.0127690
			地積		128.01 m ²

(8)

地番	1201-11	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
点名					
E52		551.988	447.776	1.871	837.788836
E54		548.831	446.303	-12.819	-5721.158157
E55		539.169	442.157	-13.149	-5813.922593
B10		535.662	453.656	-4.146	-1880.857776
S6		535.023	454.713	9.404	4276.121052
E56		545.086	459.363	11.937	5483.416131
E27		546.950	458.667	6.902	3165.719634
			倍面積		347.107387
			面積		173.5536935
			地積		173.55 m ²

(9)

登記年月日：平成25年9月4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12月11日 福岡法務局

登記官

市之毛

(10 枚目)

地図整理番号：M66577

(4/4)

A4判に縮小

地積測量図 (4/4)

地番 1201-1、-4~-14

土地の所在 山梨市小原西字富久保

座標求積表

地番	1201-13				
点名	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E45	570.271	456.233	-0.649	296.095217	
E46	566.296	453.932	-14.641	-6646.018412	
E51	555.630	449.455	-14.691	-6602.943405	
E28	550.605	460.339	-4.339	-1997.410921	
E29	551.291	462.229	14.042	6490.619618	
E30	564.647	468.399	18.980	8890.213020	
			倍面積	430.555117	
			面積	215.2775585	
			地積	215.27 m^2	

地番 点名	1201-12	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$
E54	569.116	437.999	-2.821	-1235.95179	
E55	567.325	437.767	-2.640	-1155.704380	
E56	566.476	437.810	-2.099	-918.963190	
E57	565.226	437.991	-3.272	-1433.106552	
E58	563.204	438.657	-2.982	-1299.302034	
E59	562.264	439.515	-2.039	-856.171085	
E60	561.165	441.206	-3.211	-1416.712466	
E51	559.053	440.753	-7.979	-3779.596919	
E52	553.186	438.011	-8.629	-3516.768187	
E53	550.424	442.888	-4.355	-1928.777240	
E54	548.831	446.303	1.564	698.017892	
E52	551.988	447.776	-1.871	-837.788336	
E27	548.960	458.667	-6.902	-3165.719634	
E26	545.086	459.363	4.331	1989.501153	
E29	551.291	462.229	5.519	2551.041851	
E28	550.605	460.339	4.339	1997.410921	
E51	555.630	449.455	14.691	6602.943405	
E46	566.296	453.932	14.516	6599.276912	
E53	570.146	443.428	3.820	1699.894950	
			倍面積	537.980832	
			面積	268.9404160	
			地積	268.94	m^2

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成25年9月2日

申請人

縮尺

平成25年9月2日作成

作成者 土井

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録裏9)

（これは図面に記載されている内容を証明した書面である。）
（甲府府地方事務管理局）
令和6年12月11日 権図法務局

（二枚目）

登記官

地積測量図

地番 1338-1、-9~-12

土地の所在 山梨市小原東字今田

座標求積表

①

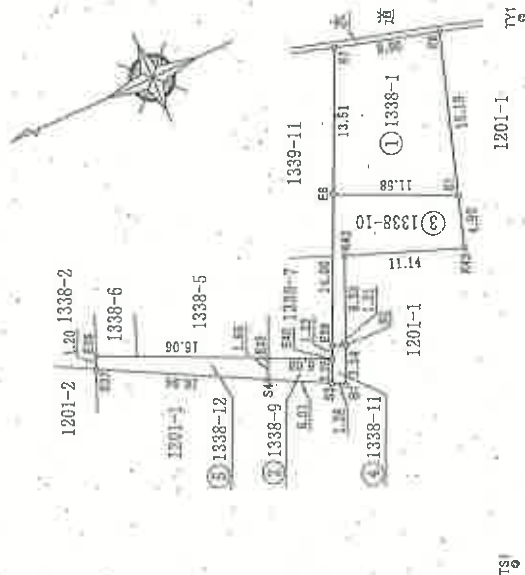
地番	1338-1				
点名	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E8	546.852	497.892	-4.853	-2418.269876	
S1	536.324	493.049	-15.217	-7502.726633	
E6	531.635	507.498	4.853	2462.887794	
E7	541.177	510.159	-15.217	-7763.085503	
		倍面積		306.980788	
		面積		153.4903940	
		地積		153.49 m ²	

②

地番	1338-9				
点名	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
S4	559.510	484.796	-4.506	-2184.490776	
S3	554.178	482.017	-6.276	-3028.138692	
E40	553.284	484.062	4.506	2181.183372	
E35	558.684	486.582	6.276	3052.788632	
		倍面積		25.342536	
		面積		12.6712680	
		地積		12.67	m ²

③

地番	1338-10			
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
E39	552.721	485.177	4.766	2312.353582
S2	551.618	484.669	-4.454	-2158.715726
K42	548.287	492.305	-13.778	-6782.932088
K43	537.840	488.379	-11.943	-5382.710397
S1	536.324	493.049	9.012	4443.357588
E8	546.852	497.892	15.397	8163.935124
		倍面積		145.928103
		面積		72.9640515
		地積		72.96 m ²



境界標一覧表

点名	境界標	点名	境界標
B1	計算点	E36	プレート標
E6	金属板	E37	金属板
E7	金属板	E39	金属板
E8	金属板	E40	プレート標
E35	プレート標	K42	計算点
		K43	計算点
		S1	ベンキ
		S2	ベンキ
		S3	ベンキ
		S4	ベンキ

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
TS1	554.2817274	526.4001518	金属板
TS2	548.8742488	499.9143372	金属板

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成25年9月2日

申請人

25 年 9 月 2 日作成

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

地番 1338-1-9~12

土地の所在 山梨市小原東字今田

座標求積表

④	地番	1338-1-11	点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
	S3			554.178	482.017	-0.192	-92.547264
	B1			553.042	481.425	-2.560	-1232.448000
	S2			551.613	484.669	-0.321	-155.578749
	E9			552.721	485.177	1.616	784.046032
	B40			553.234	484.062	1.457	705.278394
						体面積	8.750353
						面積	4.3751765
						地積	4.37 m ²

⑤	地番	1338-12	点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn
	E37			573.737	492.211	-13.763	-6774.299933
	S4			559.510	484.796	-15.053	-7297.634188
	E35			558.684	486.582	13.763	6695.828065
	E36			573.273	493.320	15.053	7425.945960
						体面積	50.839845
						面積	25.4199225
						地積	25.41 m ²

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成25年9月2日

登記年月日：平成28年1月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
甲府地方司法務局管理
令和6年12月11日 福岡司法務局

(13 枚目)

登記官

地図整理番号：M66576

各階平面図

家屋番号	1338番1
建物の所在	山梨市小原東字今田1338番地1

建物図面 各階平面図

1 階

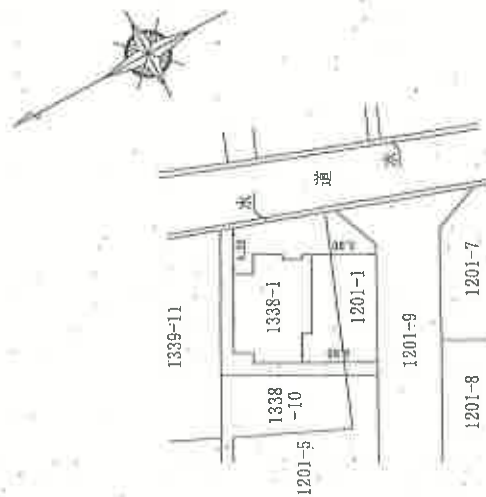


求積表

2 階



求積表



作成者
士家

縮尺
1/250

申請人

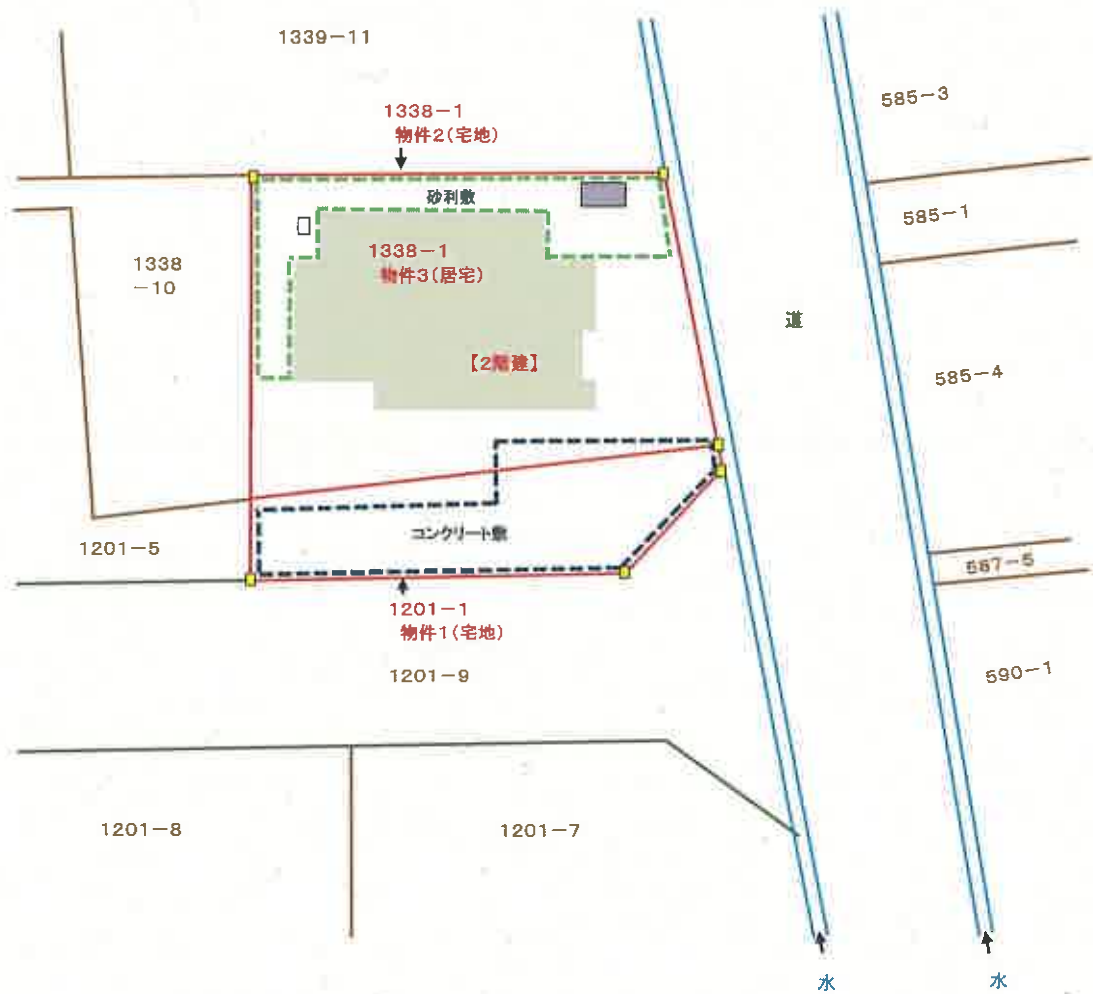
縮尺
1/500

(目録別紙)

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

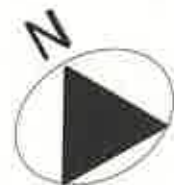
土地建物位置概略図



□ ヒートポンプ給湯設備

■ 物置(定着性なし)

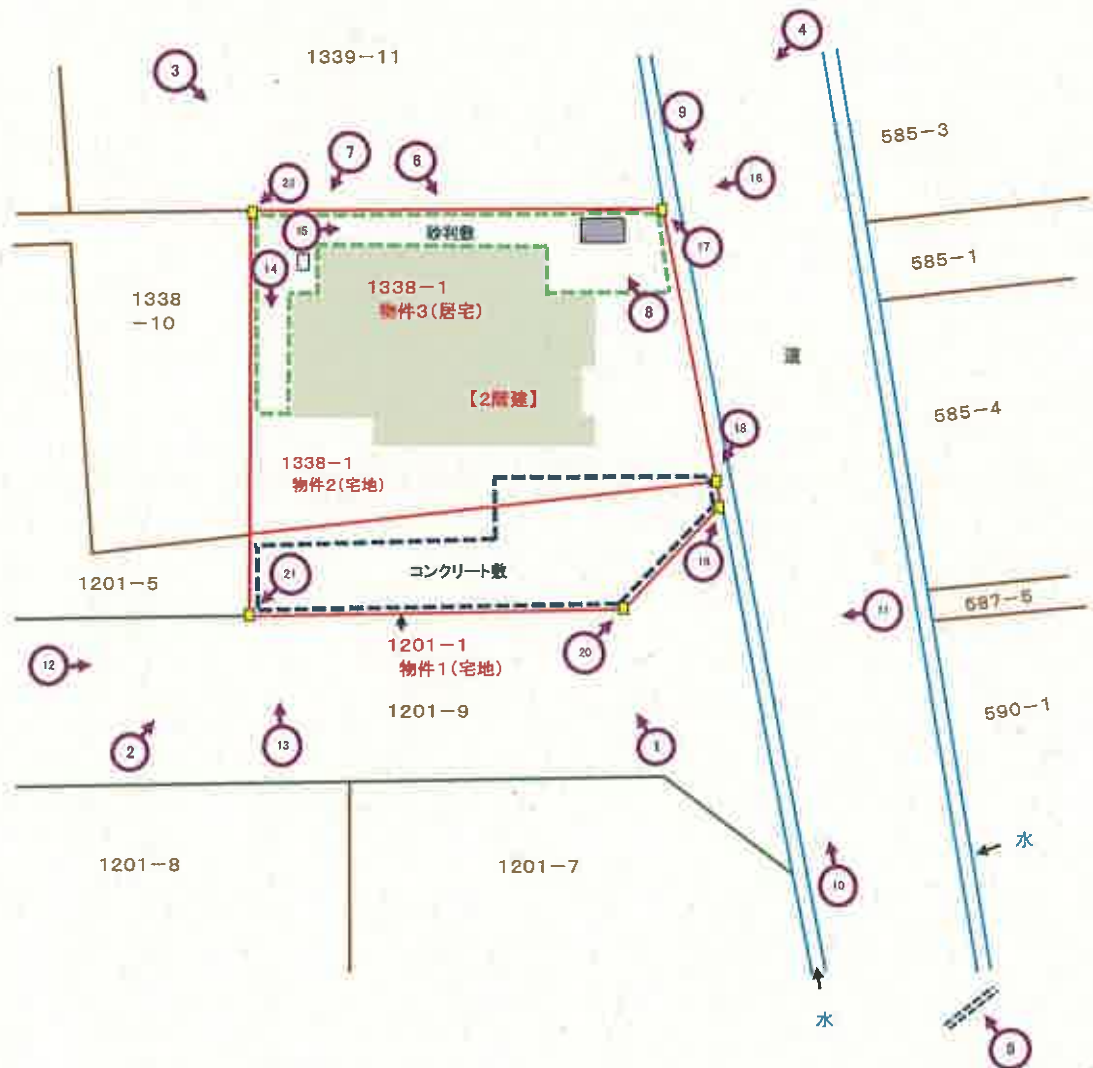
□ 境界標



【 申立外の近隣地（11筆）を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



□ ヒートポンプ給湯設備

物置(定着性なし)

境界標

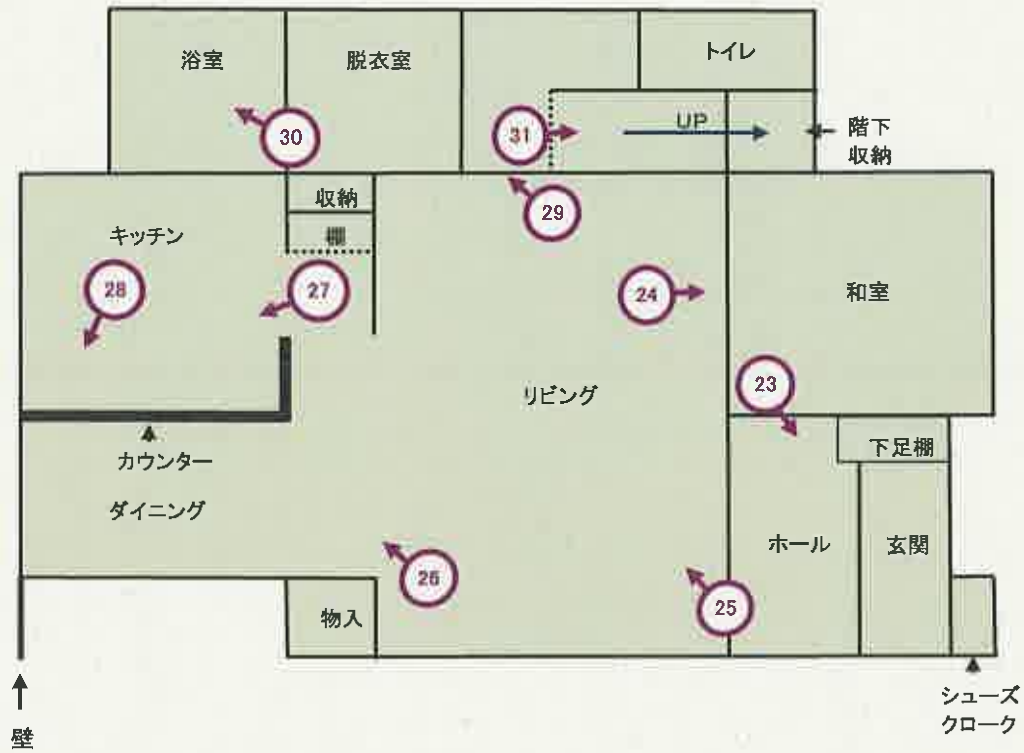


【 申立外の近隣地（ 1 1 筆）を表示 】

間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【1階】

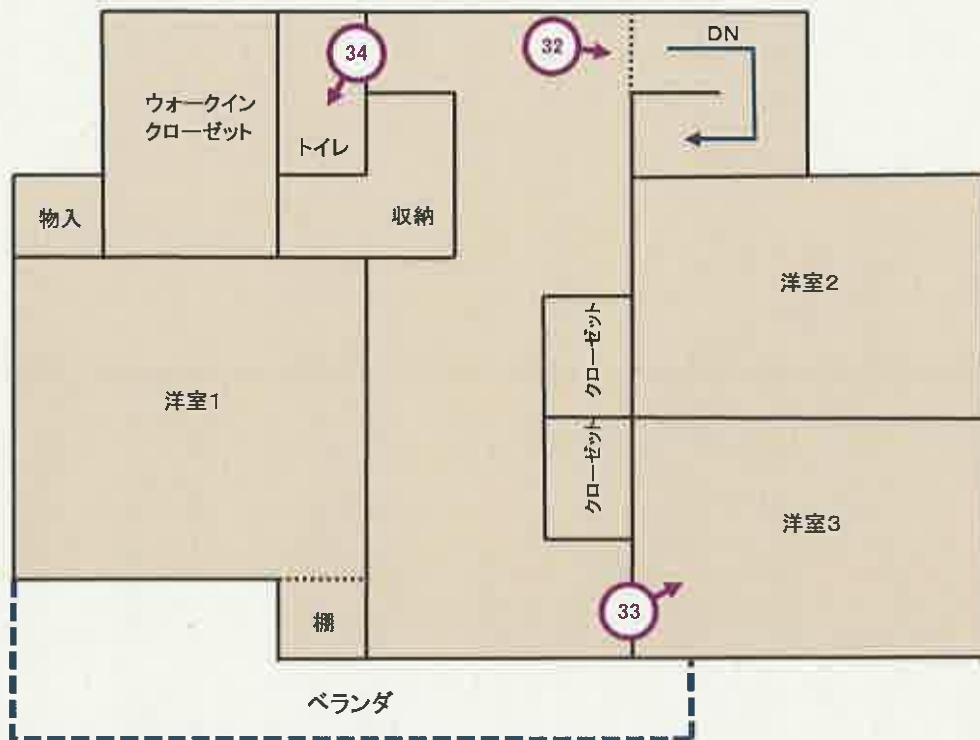


（ 16 枚目 ）

間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 17 枚目 ）

1

物件3(住宅)



2

物件3(住宅)



物件3(住宅)

3



物件3(住宅)

4



5



本件建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されている状況を撮影したもの

6



本件建物の北側外壁に汚れが認められる状況を撮影したもの

7



ヒートポンプ給湯設備及びその周辺を撮影したもの

8



物置及びその周辺を撮影したもの

9

物件3(居宅)



接道関係

10

物件3(居宅)



接道関係

11

物件1(宅地)



接道関係

12

物件1(宅地)



接道関係

13

西側隣地
(1201-5)

物件1(宅地)



14

西側隣地
(1201-5) 付近



物件2(宅地)

西側隣地
(1338-10)

15



北側隣地
(1339-11)

物件2(宅地)

16



物件2(宅地)

北側隣地
(1339-11)

17

物件2(宅地)

北側隣地
(1339-11)

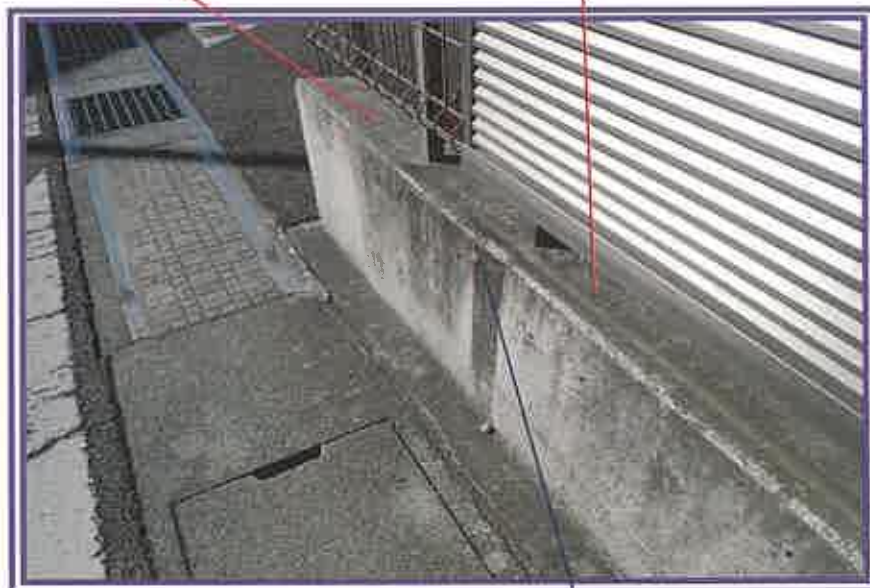


境界標

18

物件1(宅地)付近

物件2(宅地)付近



境界標

19

物件1(宅地)

境界標



南側隣地
(1201-9)

20

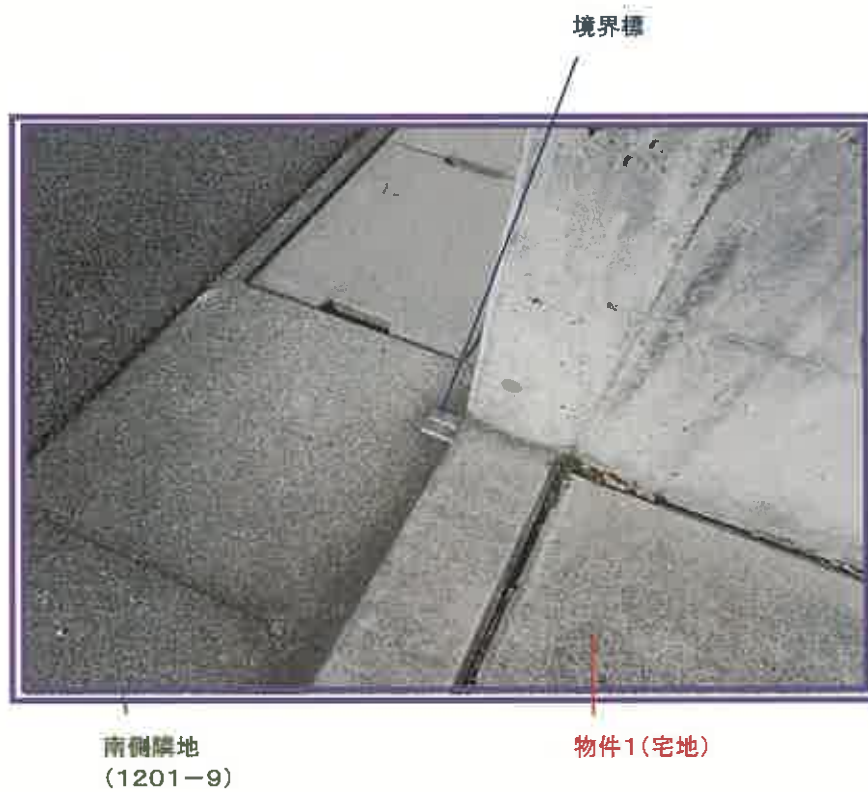
物件1(宅地)

境界標

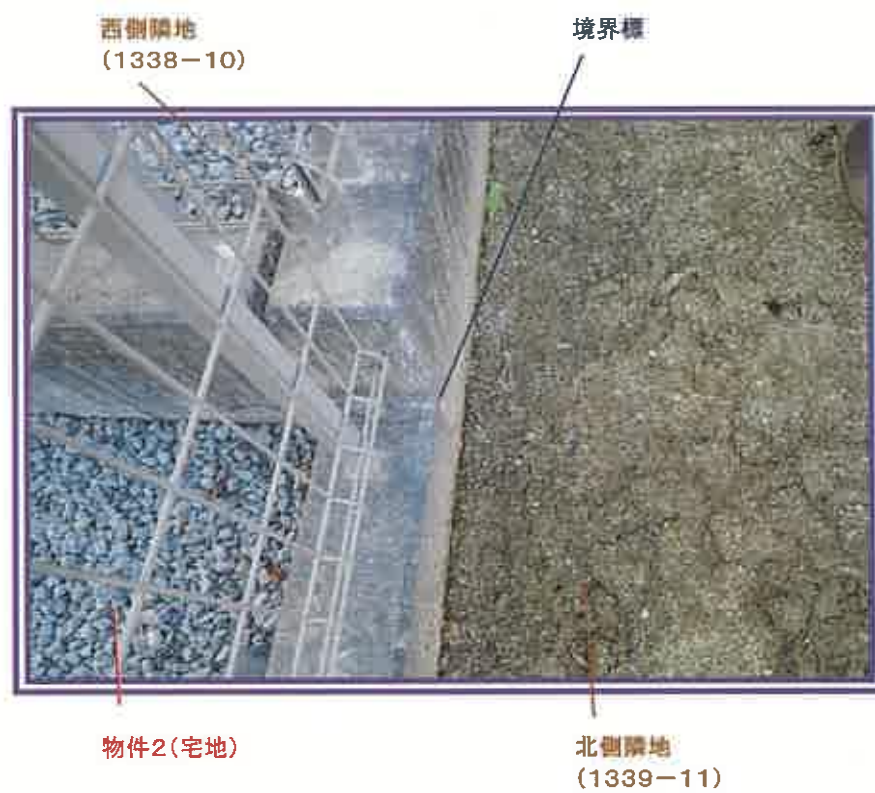


南側隣地
(1201-9)

21



22



23



玄関

24



和室

25



リビング

26



ダイニングとキッチン

27



キッチン

28



IHクッキングヒーター

29



洗面室

30



浴室

31



1階から、階段方向を撮影したもの

32



2階から、階段方向を撮影したもの

33



洋室3

34



トイレ(2階)

令和 6年（ケ）第 151号
令和 7年 3月21日 現地調査
令和 7年 4月 4日 評 価
（甲（競）第25202号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 7, 9 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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及び物件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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件1及び物件2は一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件3の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山梨市小原西字宮久保 |
| | 地 番 | 1201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 |
| | 地 番 | 1338番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山梨市小原東字今田 1338番地1 |
| | 家屋 番号 | 1338番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 65.41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	J R 中央本線「山梨市」駅の略北方経路約1.7kmに所在する。	
付 近 の 状 況	在来の住宅地域の中に開発された分譲住宅地で、中規模低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% ない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「八王子遺跡」 山梨市洪水ハザードマップ：浸水深0.5m未満
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模：204.55m² 間口：約17m(南西側) 奥行：約14.5m 形状：略台形 地勢：平坦 接面道路との関係：角地	
接 面 道 路	一体地は南西側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高に接面するほか、東側が幅員約6mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	一体地上には物件3の建物が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：ある。 ガ ス 配 管：ない。 下 水 道：ある。	
特 記 事 項	一体地の北東隅に物置(土地に対する定着性はない。)が存する。 なお、隣接地との関係等については「現況調査報告書」参照	

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28年 1月 4日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 屋根 スレート・ソーラーパネル 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り 天井 クロス貼り 床 フローリング・畳 設備 浴室・トイレ その他 オール電化住宅(ソーラパネル・ヒートポンプ給湯設備等)
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 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	普通
保守管理の状態	特別な傷みはないが、北側の外壁に汚れが見える。その他の保守管理の状態は良好である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	室内に小型犬が1頭飼育されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、一体地の建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	32,200	1.09	51.06	1.00	1.00	1,790,000
2	32,200	1.09	153.49	1.00	1.00	5,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山梨-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/101 \approx 32,200\text{円/円}$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+4%)

◇地域格差 : 街路条件(幅員▼1%)

交通・接近条件(駅等への接近性+2%) (相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(方位+4% 角地+5%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 必要ない。

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件3の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	220,000	130.00	0.325	1.00	9,300,000

ア 再調達原価 : 220,000円/㎡

- イ 現況延床面積：130.00㎡
- エ 現価率：経過年数約9年，経済的全耐用年数24年
残価率5.0%とした定率法(32.5%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記
のとおり査定した。
・現価率＝32.5%×(100%－0%)＝32.5%
- エ 市場性修正：必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件2については土地利用権等価格を控除し、物件3については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は戸建住宅で、賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

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	1,790,000	0.55	法定地上権	980,000
2	5,390,000	0.55	法定地上権	2,960,000

② 内訳価格及び一括価格

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	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,790,000	-980,000	1.00	0.60	1.00	490,000
2	5,390,000	-2,960,000	1.00	0.60	1.00	1,460,000
3	9,300,000	+3,940,000	1.00	0.60	1.00	7,940,000
一括価格（合計）						9,890,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨-1

所 在：山梨市小原西字今田1086番

地 目：宅地

価 格：33,800円/㎡

位 置：J R 中央本線「山梨市」駅の北方経路約1.4km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：323㎡

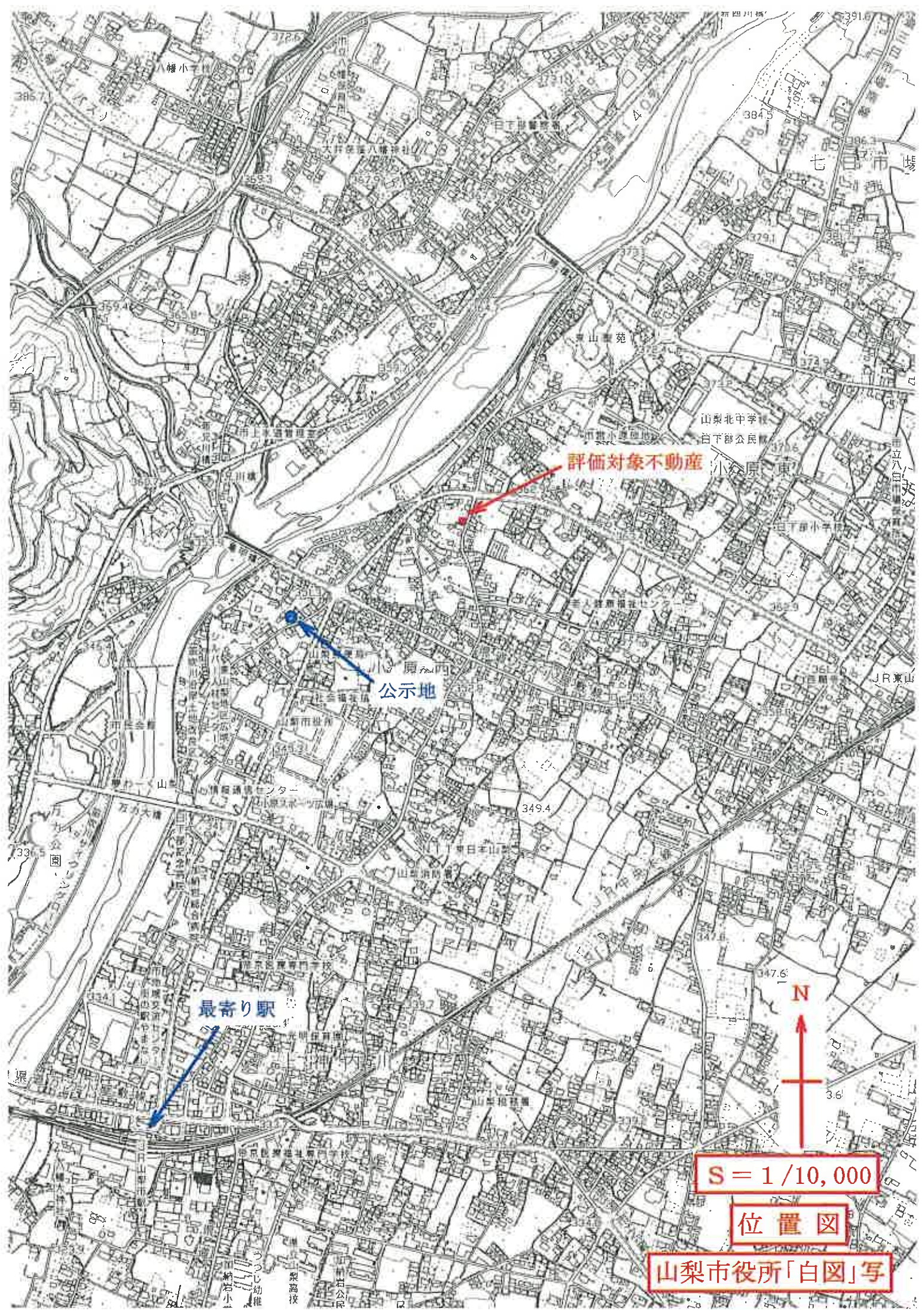
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側が幅員約4.7mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第2種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

以 上



評価対象不動産

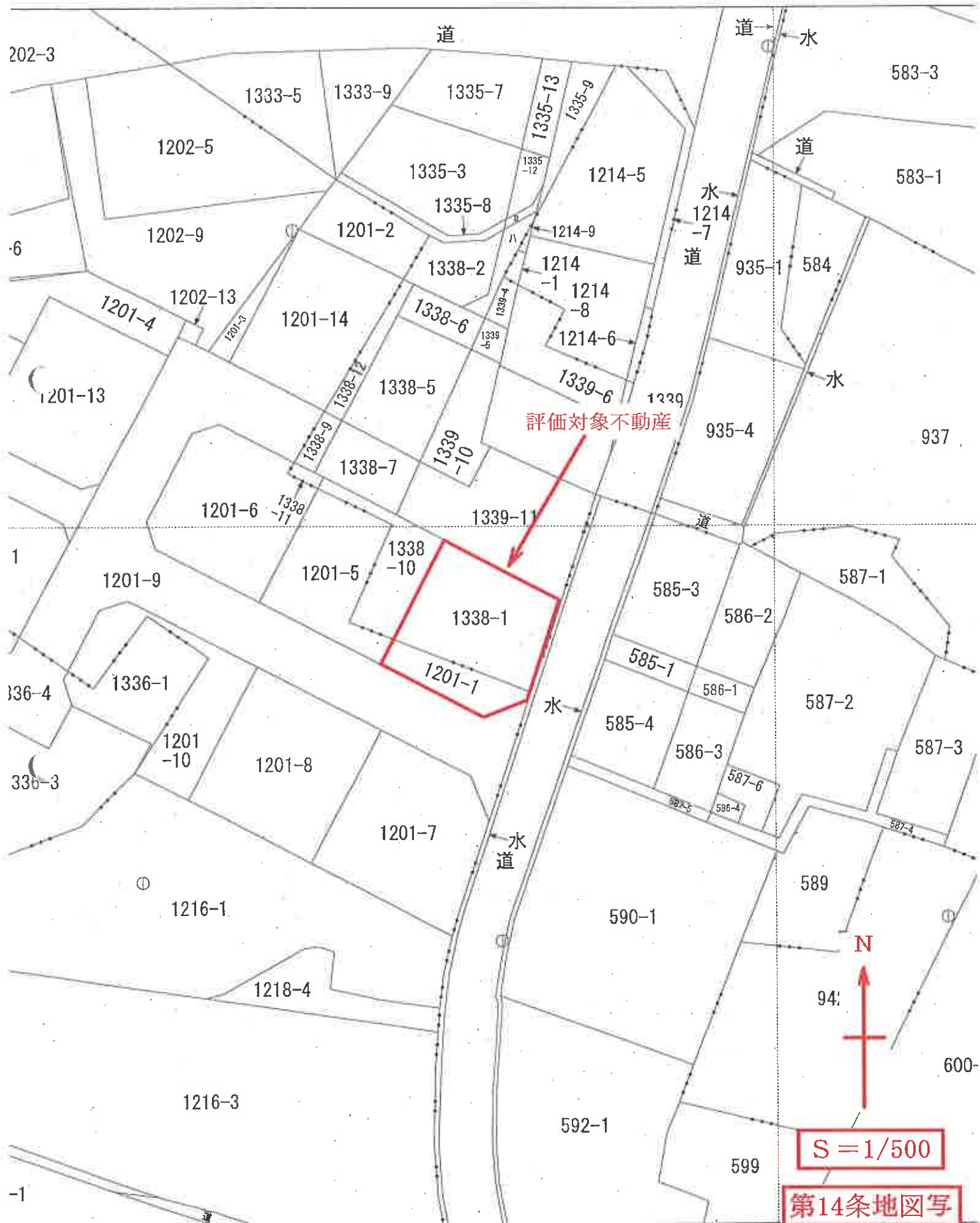
公示地

最寄り駅

S = 1 / 10,000

位置図

山梨市役所「白図」写



評価対象不動産

N

S = 1/500

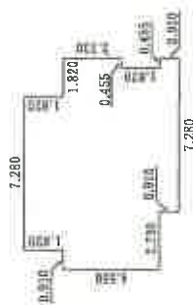
第14条地図写

登記年月日：平成28年1月13日

建筑物剖面图
各階平面圖

各階平面圖

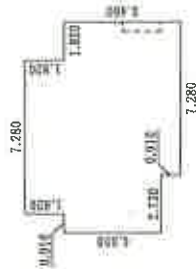
家屋番号	1338番1
建物の所在	山梨市小原東字今目



求積去

$$\begin{array}{r} 10.010 \times 2.730 = 27.327300 \\ 9.555 \times 1.820 = 17.390100 \\ 7.280 \times 1.820 = 13.249600 \\ 7.280 \times 0.910 = 6.624800 \end{array}$$

合床	計	64.591800
面積	積	64.59 m ²



求積表

$$\begin{aligned} 10.010 \times 4.550 &= 45.545500 \\ 7.280 \times 1.820 &= 13.249600 \\ 7.280 \times 0.910 &= 6.624800 \end{aligned}$$

合計	65.419900
床面積	65.41

(目錄表12)

土著
作者

28年1月6日作成

縮尺	1/250
----	-------

人請申

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に71%縮小

写面建筑物