

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 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 6 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 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	6,660,000 5,328,000	一括	1,332,000	76,965	0
1	3,890,000				
3	2,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市八代町永井字南居
 地 番 1 2 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 3. 6 3 平方メートル

3 所 在 笛吹市八代町永井字南居 1 2 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 種 類 居宅兼作業所
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1. 6 8 平方メートル
 2 階 3 3. 0 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 1 4 8 平方メートル
 2 階 3 3. 0 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 1 2 3 2 番の 2）（主たる建物の現況「種類：居宅・車庫，構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建，床面積：1 階約 5 2 平方メートル，2 階約 2 0 平方メートル」，附属建物の現況「種類：倉庫・物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約 5 2 平方メートル」，所有者：B の相続人，附属建物符号 2 は現存しない）のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号 1】

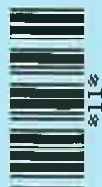
隣地（地番 1 2 3 2 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 2 3 2 番）の登記が存在する。

《 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 笛吹市八代町永井字南居
 地 番 1 2 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 3. 6 3 平方メートル

3 所 在 笛吹市八代町永井字南居 1 2 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 種 類 居宅兼作業所
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1. 6 8 平方メートル
 2 階 3 3. 0 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 1 4 8 平方メートル
 2 階 3 3. 0 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 5 1 平方メートル



令和6年(ヌ)第49号

令和 6年12月26日受理

令和 7年 3月14日提出

現況調査報告書

物件1, 3

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 笛吹市八代町永井字南居
地 番 1 2 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 3 . 6 3 平方メートル
- 3 所 在 笛吹市八代町永井字南居 1 2 3 2 番地 1
家屋 番号 1 2 3 2 番 1
種 類 居宅兼作業所
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 1 . 6 8 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	山梨県笛吹市八代町永井1232番地				
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の土地に、下記建物を所有し、占有している 上記のほか、同土地に、下記目的外建物が存在する				
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					
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：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約148平方メートル 2階 33.07平方メートル				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約51平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約51平方メートル
{	種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約51平方メートル				
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				
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46年5月建築（主である建物。登記記録上） 2 昭和59年頃建築（未登記附属建物） 3 昭和60年代増築（主である建物の南側広縁部分） 4 平成12年頃改築（主である建物の台所及び居間（間取図中の「和室3」）） 5 平成17年頃改築（主である建物の玄関、中廊下、居間（間取図中の「洋室1」））				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	笛吹市八代町永井 1 2 3 2 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 2 3 2 番の 2
種 類	☒ 居宅 ☒ 車庫 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 5 2 平方メートル 2 階 約 2 0 平方メートル
所 有 者	☒ ●●B●●の相続人 ☐ 不明
建 築 時 期	不詳 (関係人の陳述によると, 昭和 4 4 年頃改築)
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (●B●●) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	上記目的外建物について, 下記附属建物が存在する。 種 類 倉庫・物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 5 2 平方メートル なお, 当該倉庫・物置は, 上記家屋番号 1 2 3 2 番の 2 附属建物符号 1・3 が合体した建物の可能性がある。 上記家屋番号 1 2 3 2 番の 2 の主である建物及び同附属建物符号 1・3 の各建物を目的外建物と認定した理由等については, 「執行官の意見」を参照されたい。

(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23ないし26、29、30のとおり。なお、本件土地は、進入路部分を除き、ブロック塀や石垣（低層）などで区画されている。
- 2 本件土地の東側に位置する道路は、未舗装の道路であり、本件土地との境界付近は、概ね、石積みが設置されていたり、石垣（低層）が存在する（以上、写真25、26参照）。
- 3 本件土地と南側隣地（地番1232番2。売却対象外の物件2）は、その境界付近と推察される箇所、石積みが認められるものの、雑草の繁茂した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。なお、両土地は、概ね等高である（以上、写真22、27、28参照）。
- 4 本件土地の西側に位置する道路は、未舗装の道路であり、本件土地との境界付近は、概ね、ブロック塀や石垣（低層）が設置されている（以上、写真29、30参照）。
- 5 物件3の建物（主である建物）の屋根に、本件所有者の父（●C●）の設置した太陽光温水器が存在する（写真4参照）。
- 6 本件土地に、本件所有者の設置した犬小屋2基（うち1基は、土地建物位置概略図中の「犬小屋1」（構築物）、その余の1基（同概略図中の「犬小屋2」）は定着性なし。）が存在する（写真18、19参照）。また、同土地に、祠が設置されている（写真20参照）。
- 7 物件3の建物（主である建物）の居間（間取図中の「和室1」）につき、畳の損傷が認められる（写真34参照。関係人の陳述によるとシロアリの影響によるものと推察される。）。また、当該居間（「和室1」）及び1階トイレ付近につき、床の沈み込みの認められる箇所が存在する。
- 8 物件3の建物（主である建物及び未登記附属建物）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。
- 9 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
1232番2	畑	771㎡	●A● (売却対象外の物件2)

(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

- 10 本件土地に近接し、通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
1 2 3 2 番 4	公衆用道路	2 0 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 4 1 番 2	公衆用道路	1 4 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 7 0 番 2	公衆用道路	3 8 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 8 3 番 3	公衆用道路	2 5 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 8 2 番 2	公衆用道路	2 2 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 8 4 番 3	公衆用道路	4 . 9 2 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)
1 2 3 0 番 2	公衆用道路	1 1 m ²	東八代郡八代町 (登記記録上)

(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 令和2年12月24日に、私の父である●C●が亡くなり、私が本件土地建物を単独相続しました。 3 私は、昭和39年生まれですが、私の生まれる前から、本件建物（以下、「母屋」という。）の北西側に、一部2階建ての蔵があり、2階部分で養蚕をしていたと聞いています。また、母屋の西側ある倉庫と物置も、私の生まれる前から建てられていたようで、当該倉庫は、以前、鶏舎として、物置は、農作業の資材や飼料置場などとして使われていたと聞いています。 4 昭和46年5月15日に母屋を建てる前、その場所に、2階建ての建物（居宅）がありました。 5 母屋が完成するまでの仮住まいとして、昭和44年頃、母屋の北西側にある蔵の壁をセメントで囲み、1階部分をトタン屋根にするなど、人が居住できるように改築したと聞いています。また、その頃、母屋の西側にある倉庫と物置を合体し、壁を塗り替え、屋根全体をトタン屋根に葺き替え、一部、人が居住できるように改築したと聞いています。 6 本件土地につき、家屋番号1232番の2の建物登記が存在するとのことですが、母屋の北西側にある2階建ての建物と、西側にある倉庫及び物置は、私の生まれる前から建てられていたことなどから、母屋の北西側にある建物が、家屋番号1232番の2の主である建物で、母屋の西側にある倉庫及び物置が、家屋番号1232番の2附属建物符号1（倉庫）、同3（物置）だと認識しています。 7 登記記録上、上記家屋番号1232番の2の建物所有者は、●B●ですが、同人は、私の祖父である●D●の父です。●B●は既に亡くなっており、同人の相続人は多数いますが、各人がどこに住んでいるのか、そもそも誰が相続人なのか、詳しいことは私には分かりません。 8 母屋の東側に、以前、木造平家建ての小屋と、外側から出入りする便所及び井戸がありました。木造の小屋は、農機具（テラー）が1台入る程度の規模で、現存する倉庫・物置や東側倉庫の3分の2程度しかありませんでした。これらの小屋、便所は取り壊し、その跡地に、昭和59年頃、父が倉庫を築造しました。当該東側倉庫は、現在、私が農機具置場や資材置場などとして使用しています。なお、現在、井戸はありません。 9 父が亡くなった際、上記東側倉庫も、私が単独相続しました。本物件敷地内にある不動産関係は、全て、私が単独相続したと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	10 昭和60年代に、母屋の南側部分が増築されました。また、平成12年頃、母屋の台所と居間（間取図中の「和室3」）が、平成17年頃、母屋の玄関、中廊下及び居間（間取図中の「洋室1」）が、それぞれリフォームされました。 11 私は、現在、母屋で母と2人で暮らしています。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。 12 本物件敷地内に、犬小屋が2基あります。いずれも父が設置したのですが、南西側にある犬小屋（土地建物位置概略図中の「犬小屋1」）は、基礎部分がコンクリートで固められているため、容易に移動することはできませんが、南側中央部にある犬小屋（土地建物位置概略図中の「犬小屋2」）は、コンクリートの上に置いてあるだけなので、容易に移動できます。 13 本件土地の南側部分に、祠があります。 14 母屋の屋根に、父の設置した太陽光温水器があります。この温水器は壊れているため、現在使用していません。 15 母屋の居間（間取図中の「和室1」）の畳が、シロアリの影響により痛んでいます。また、床の沈み込む箇所もあります。その他、当該居間に近接したトイレ付近も、床の沈み込む箇所があります。 16 本物件の南側にブドウ畑（地番1232番2。売却対象外の物件2）があります。本件土地とブドウ畑は一面地となっていますが、境界付近と思われる箇所に、複数の石が積まれています。 17 本物件敷地内に、私の車が4台あります。うち2台は、車検が切れています。車検切れの車は2台とも故障しているため、今後処分しようと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 目的外建物について

(1) 物件3の建物を除き、本件土地上に、以下の各建物が存在する。

- ① 種類：居宅・車庫（北西側建物：土地建物位置概略図中の赤紫色の建物）
構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階 約52平方メートル 2階 約20平方メートル
- ② 種類：倉庫・物置（西側建物：土地建物位置概略図中の黄色と緑色の建物）
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約52平方メートル
- ③ 種類：倉庫
構造：木造セメント瓦葺平家建（東側建物：土地建物位置概略図中の青色の建物）
床面積：約51平方メートル

(2) 一方、登記記録上、「笛吹市八代町永井1232番地」上に、以下の各建物登記が存在する。

※いずれの建物も、登記記録上の建築時期は不明であり、建物図面は法務局に備え付けられていない。

※売却対象外の物件2の土地（地番：1232番2）上に、建物は存在しない。

- ① 家屋番号：1232番
種類：居宅（主である建物）
構造：木造草葺平家建
床面積：79.33平方メートル

附属建物符号1

種類：便所
構造：木造草葺平家建
床面積：9.91平方メートル

- ② 家屋番号：1232番の2
種類：居宅（主である建物）
構造：木造瓦葺2階建
床面積：1階79.33平方メートル 2階 19.83平方メートル

附属建物符号1

種類：倉庫
構造：木造瓦葺平家建
床面積：33.05平方メートル

附属建物符号2

種類：便所
構造：木造瓦葺平家建
床面積：9.91平方メートル

附属建物符号3

種類：物置
構造：木造杉皮葺平家建
床面積：19.83平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (3) 執行手続上、独立の建物（附属建物を含む。）として登記されている建物は、目的外建物として取り扱うこととなるため、現存する建物が登記されている建物かどうか、以下検討する。

① 1(1)①の建物（北西側建物。居宅・車庫。以下「北西側建物」という。）について

関係人の陳述によると、物件3の建物を築造する前、同建物のある場所に、木造2階建ての建物（以下、「旧母屋」という。）が存在していたものと推察される。しかし、当該建物の構造や床面積などは定かではない。また、現地の状況及び関係人の陳述によると、本件土地上に2階建ての建物が存在するならば（物件3の建物を除く。）、既登記の家屋番号1232番の2の主である建物あるいは旧母屋以外にはない。一方、関係人は、北西側建物は、家屋番号1232番の2の主である建物と主張する。この点、建物の外観につき、家屋番号1232番の2の主である建物にかかる建物登記記録と、北西側建物は、1階床面積こそ相違はあるものの（昭和44年頃の改築時に、一部取り壊された可能性はある。）、それ以外の構造・規模等は、概ね合致しているものと観察できる。

上記のとおり旧母屋の構造や床面積などが不明のため、家屋番号1232番の2の主である建物の建物登記が旧母屋のものと断定することは困難であること、北西側建物と家屋番号1232番の2の主である建物の規模・構造等が概ね合致していること、及び本物件の歴史的経緯を把握している関係人の陳述その他一切の客観的資料等を総合的に勘案すると、北西側建物は、家屋番号1232番の2の主である建物である可能性のあるものとして、売却対象外の建物として処理することが相当と思われる。

② 1(1)②の建物（西側建物。倉庫・物置。以下「西側建物」という。）について

登記記録上、本件土地について、家屋番号1232番の2附属建物符号1（倉庫）、同2（便所）、同3（物置）の各建物登記が存在する。本件土地上に現存する建物のうち、平家建ての建物は、西側建物と1(1)③の東側建物（倉庫。以下「東側建物」という。）の2棟以外にはなく、当該2棟の建物のうち、上記附属建物符号1ないし3の各建物に該当する建物がないか検討する。

このうち、附属建物符号2の建物（便所）につき、本件土地上に、独立した便所は存在しないため、同符号2の建物（便所）は現存しないものと観察した。

また、関係人の陳述によると、東側建物は、本件所有者の父が築造したものと推察され（築造時期（昭和59年頃）も、本件所有者の父が、活動していた時期と合致する。）、上記家屋番号1232番の2の建物所有者（登記記録上「●B●●」）とは所有者を異にするため、東側建物は、当該既登記建物に該当しないものと判断した。

一方、本件土地上に、当該建物登記あるいはそれに近接した床面積の、独立した倉庫及び物置はいずれも存在しないものの、西側建物の床面積が、上記附属建物符号1（倉庫）・同3（物置）の合算床面積と概ね合致していること、倉庫部分と物置部分との間に壁が設置されており、建物内部で往来できる構造とはなっていないこと、昭和44年頃、当該倉庫と物置が合体され、壁が塗り替えられ、屋根全体もトタン屋根に葺き替えられた旨の関係人の陳述などによると、西側建物は、家屋番号1232番の2附属建物符号1・3の各建物が合体されたものである可能性のあるものとして、同建物を売却対象外の建物として処理することが相当であると思われる。

③ 東側建物について

関係人の陳述によると、当該東側建物は、昭和59年頃、本件所有者の父が築造したものと推察されるため、上記のとおり、既登記建物（家屋番号1232番の2。附属建物を含む。）のいずれにも該当しないものと判断した。

執行官の意見

(4) 現地の状況等により、家屋番号1232番の主である建物及び同附属建物符号1の建物は、いずれも現存しないものと観察した。

2 未登記建物の附属建物認定について

物件3の建物の東側に、東側建物（未登記建物）が存在する。関係人の陳述によると、物件3の建物と同一の所有者に属するものと推察されること（当該建物も本件所有者が単独相続したものと推察される。）、現在、本件所有者が、農機具置場などとして利用していること、当該建物は、効用上、物件3の建物と一体性があること、物件3の建物と当該建物との近接した位置関係及び関係人の陳述などを踏まえると、当該建物は、物件3の建物の附属建物と認定するのが相当であると判断した。

3 売却単位について

物件1の土地は、物件2の土地（地番1232番2）と接しており、境界付近に石積みが存在するものの、一面地を形成していることなどから、両土地の境界は、外観上、判然としない。一方、笛吹市農業委員会の回答によると、物件2の土地は、農地法の適用を受ける土地であるため、買受希望者は、買受適格証明書の提出が必要となるなど、農地法上の制約を受ける。また、公図に基づく簡易計測の結果等によると、物件2の土地に、物件3の建物（附属建物を含む。）は越境していない。

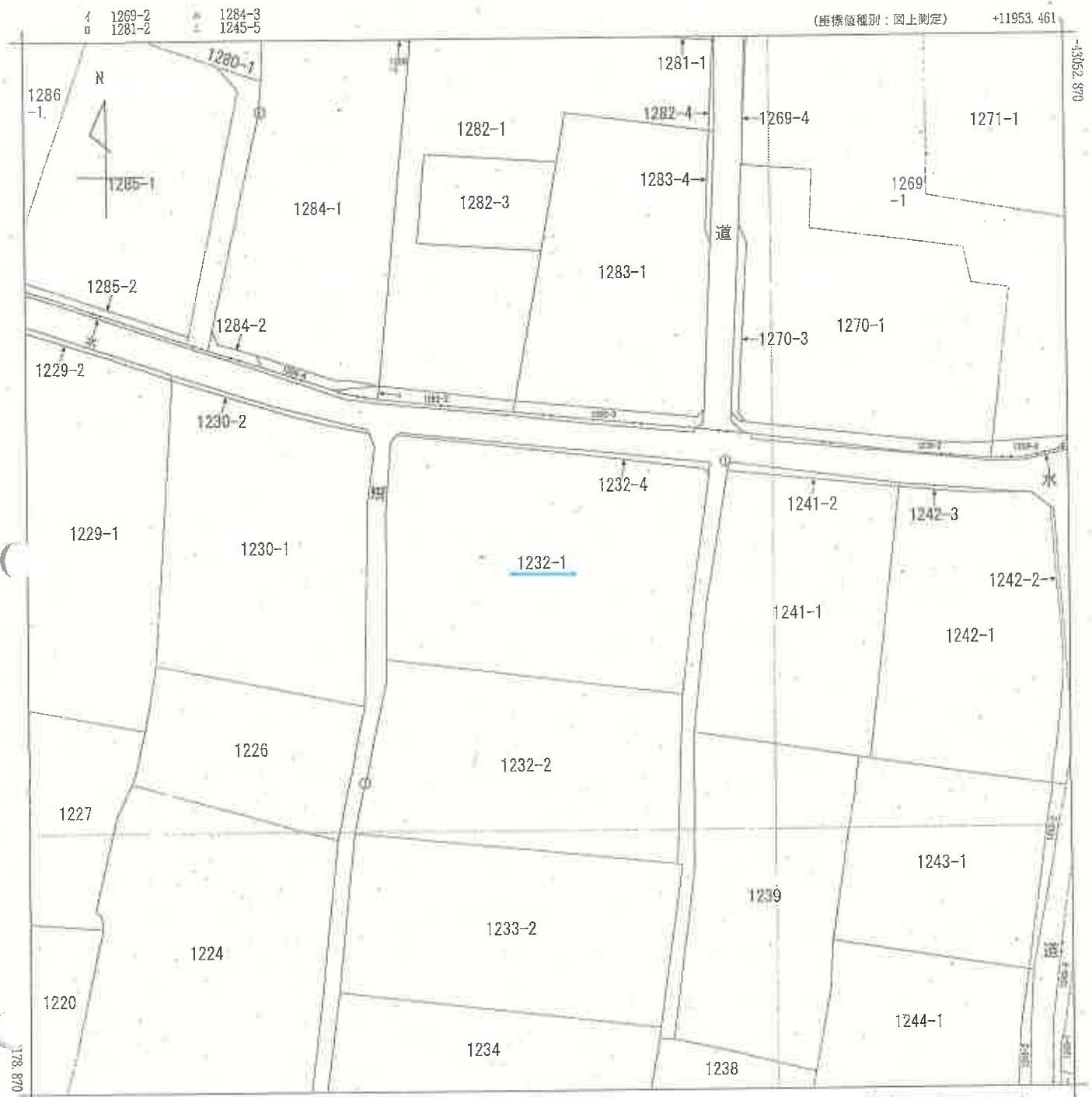
よって、宅地としての有効利用の観点等から、物件1の土地及び物件3の建物と、物件2の土地とを、別々の売却に付することが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年 1月 6日(月)	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)
7年 1月 31日(金) 9:30-11:40	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
7年 2月 3日(月) 8:40-9:00	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口) ※家屋番号1232番, 同番の2の各建物にかかる建物図面が備え付けられていないことを確認した。
7年 2月 12日(水) 9:00-9:10	笛吹市役所税務課 (同市石和町市部)	課税関係書類交付申請(窓口)
7年 2月 21日(金) 9:00-9:40	物件所在地 (2回目)	現況調査 所有者と面談
7年 3月 7日(金) 9:30-10:30	物件所在地 (3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



+11828.461 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

八代町永井

請求部	所在	笛吹市八代町永井字南居				地番	1232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。

(甲府地方法律局管轄)

令和6年11月25日

東京法律局港出張所

地図整理番号：M50209

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和46年5月26日

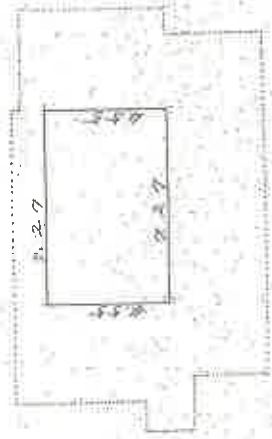
418201

建物階平面図

家屋番号	12322-1
建物の所在	東京都大田区永井字南辰1232-1 山梨県富士市大代町永井



1 10.00 X 4.50 = 45.000
2 1.91 X 4.85 = 9.2635
3 1.97 X 1.82 = 3.5854
4 12.73 X 9.09 = 115.7157
5 9.7 X 5.46 = 52.962
131.6832
131.68m²



7.27 X 4.55 = 33.0785
33.07m²

製作年月日	昭和46年5月15日
製作者	士



(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和46年5月26日登記

縮尺	1/1200	1/1500
----	--------	--------

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11月25日

東京法務局港出張所

登記官



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | 倉庫(未登記附属建物。平家建) | | 池 |
| | 目的外建物(居宅・車庫。2階建) | | 祠 |
| | 目的外建物の附属建物(平家建)
(倉庫・物置) | | |
| | 犬小屋1(構築物) | | |
| | 犬小屋2(定着性なし) | | |



【 申立外の近隣地 (1 3 筆) を表示 】

ア 1284-3

写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



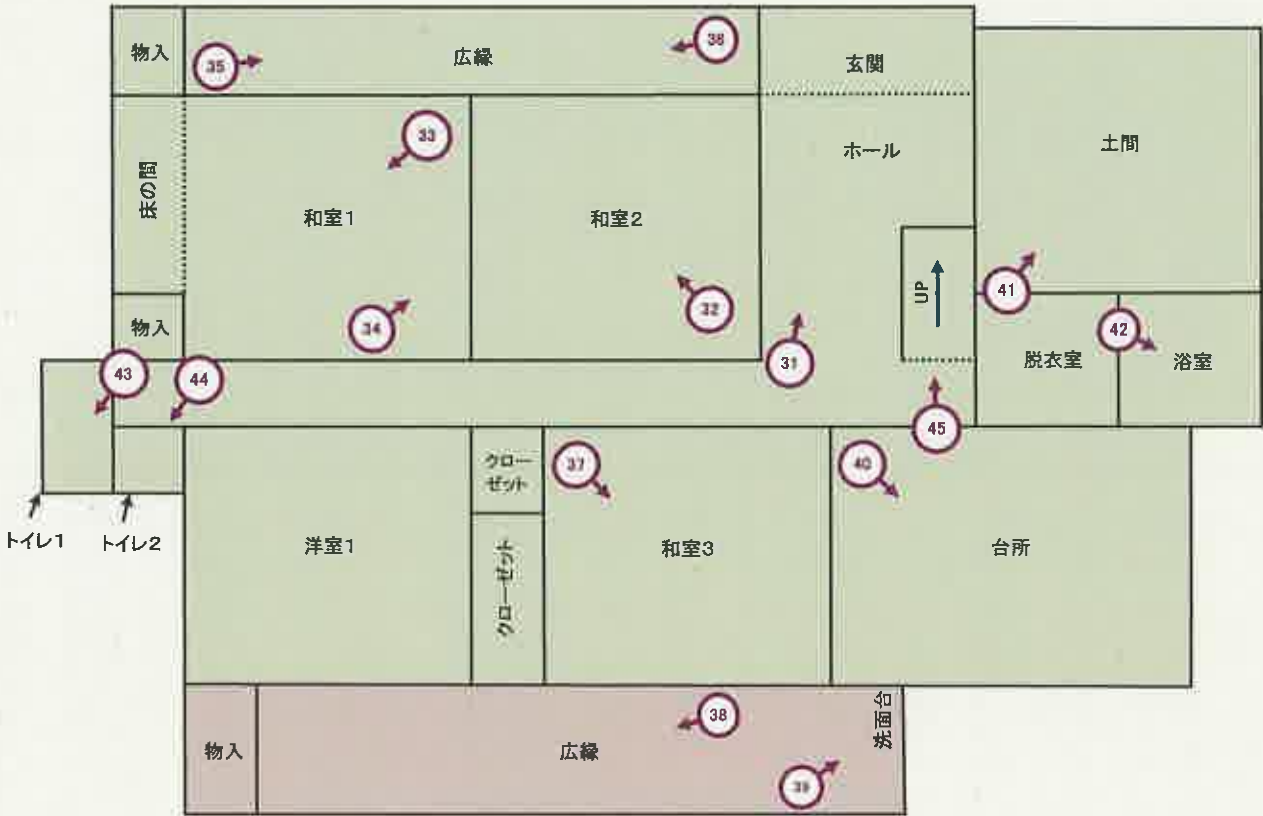
- 倉庫(未登記附属建物。平家建)
- 池
- 目的外建物(居宅・車庫。2階建)
- 祠
- 目的外建物の附属建物(平家建)
(倉庫・物置)
- 犬小屋1(構築物)
- 犬小屋2(定着性なし)



【申立外の近隣地(13筆)を表示】

間取図（物件3）


 写真撮影
位置・方向



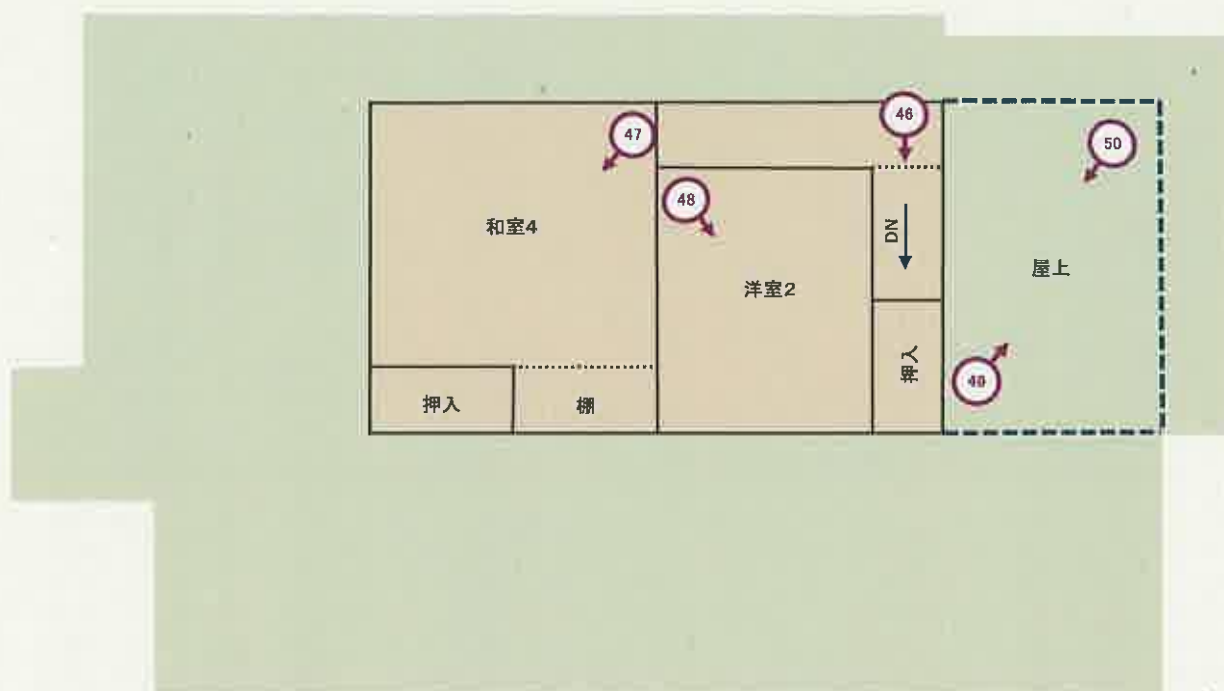
【1 階】


 増築部分



間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



【2階】



間取図（物件3）
未登記附属建物



写真撮影
位置・方向



【1階】



物件3(居宅)

1



物件3(居宅)

2



3

物件3(居宅)



4

物件3(居宅)

太陽光温水器



5

下屋



物件3(居宅)の西側に設置されている下屋付近を撮影したもの

6

倉庫(未登記附属建物)



7

倉庫(未登記附属建物)



8

倉庫(未登記附属建物)



9

倉庫(未登記附属建物)



10



倉庫(未登記附属建物)の下屋付近を撮影したもの

目的外建物(居宅・車庫)

11



目的外建物(居宅・車庫)

12



13

目的外建物(居宅・車庫)



14

目的外建物(居宅・車庫)



目的外建物の附属建物(倉庫・物置)

15



目的外建物の附属建物(倉庫・物置)

16



目的外建物の附属建物(倉庫・物置)

17



犬小屋1

目的外建物の附属建物
(倉庫・物置)

18



19

犬小屋2



犬小屋2及びその周辺を撮影したもの

20

祠



祠及びその周辺を撮影したもの

21

池



池及びその周辺を撮影したもの

22

石積み

売却対象外の物件2
(1232-2)



物件1(宅地)

23

物件1(宅地)



接道関係

24

物件1(宅地)



接道関係

物件1(宅地)

25



接道関係

物件1(宅地)

26



接道関係

27

売却対象外の物件2
(1232-2)

物件1(宅地)



28

物件1(宅地)

売却対象外の物件2
(1232-2)



29

物件1(宅地)



接道関係

30

物件1(宅地)



接道関係

31



玄関
(物件3主である建物)

32



和室2
(物件3主である建物)

33



和室1
(物件3主である建物)

34



畳の損傷箇所を撮影したもの(和室1。物件3主である建物)

35



広縁(北側。物件3主である建物)

36



広縁(北側。物件3主である建物)

37



和室3
(物件3主である建物)

38



広縁(南側。物件3主である建物)

39



洗面台（南側広縁内。物件3主である建物）

40



台所
（物件3主である建物）

41



土間
(物件3主である建物)

42



浴室
(物件3主である建物)

43



トイレ1
(物件3主である建物)

44



トイレ2
(物件3主である建物)

45



1階から、階段方向を撮影したもの(物件3主である建物)

46



2階から、階段方向を撮影したもの(物件3主である建物)

47



和室4
(物件3主である建物)

48



洋室2
(物件3主である建物)

49



屋上
(物件3主である建物)

50



屋上
(物件3主である建物)

51



倉庫1(物件3未登記附属建物)

52



小上がり方向を撮影したもの(倉庫1。物件3未登記附属建物)

53



倉庫2(物件3未登記附属建物)

54



トイレ(物件3未登記附属建物)

令和6年(ヌ)第 49号
令和7年3月7日 現地調査
令和7年3月21日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1、3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 6, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 8 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 7 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 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 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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
【物件3建物について】 ○現況について 物件3建物の現況における種類・床面積は以下の通りである。 種類：居宅 床面積：1階 約148㎡ 2階 33.07㎡ ○未登記附属建物について 物件3建物には、以下の未登記附属建物が存在する。 種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約51㎡ 【目的外建物について】 物件1土地には、以下の目的外建物が存在する。 (主である建物) 家屋番号：1232番の2 種類：居宅 車庫 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積※： 1階 約52㎡ 2階 約20㎡ ※床面積は現況床面積である。			

特 記 事 項

(附属建物)

種 類：倉庫・物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約52㎡

上記附属建物は、家屋番号1232番の2附属建物符号1及び3が合体した建物である可能性がある。また、家屋番号1232番の2附属建物符号2は現存しない。

【家屋番号1232番の建物について】

家屋番号1232番の建物(主である建物及び附属建物符号1)は現存しない。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 笛吹市八代町永井字南居 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 3. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笛吹市八代町永井字南居 1 2 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅兼作業所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 6 8 平方メートル
2 階 3 3. 0 7 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 土地】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅南方経路約6.7km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道：白井甲州線背後にある農家住宅を中心とする既存の住宅地域である。	
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（非線引き） 用途無指定 指定 70% 指定 200% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 1,003.63㎡ 間 口 : 約38m 奥 行 : 約27m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 セットバック：不要 接面道路との関係 : 三方路画地	
接面道路の状況	北側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 西側幅員約2m未舗装市道（建築基準法上の道路ではない） 東側幅員約2m未舗装道路（建築基準法上の道路ではない）	
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 笛吹市教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。ただし、南側で埋蔵文化財包蔵地（南居遺跡）に隣接している。 ○セットバックについて 西及び東側側道は、建築基準法上の道路とは認められないため、セットバックは不要である。	

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46年5月15日新築 経過年数 築後約54年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板等 外壁 モルタルリシン、小口タイル等 内壁 京壁、ビニールクロス、羽目板等 天井 羽目板、石膏ボード、化粧板等 床 フローリング、畳等 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
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	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物の屋根には太陽光温水器が設置されている。 ○ 本件建物内部では、シロアリによる被害と推定される床・畳等の損傷が認められる。 ○ 本件建物については、経年劣化による不具合が上記以外にも存在する可能性がある。

区 分	未登記附属建物	
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	昭和59年頃 築後約41年 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺平家建 屋 根 セメント瓦等 外 壁 モルタルリシン等 内 壁 モルタル等 天 井 羽目板等 床 土間コンクリート、板張り等 設 備 トイレ等 その他 特記すべきものはない。	
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1階建 現況用途 倉 庫 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照	
品 等	下 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	特記すべきものはない。	

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土地の更地・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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,500	0.82	1,003.63	1.00	14,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笛吹ー9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,200\text{円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/108 & \div & 17,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+1%

◇地域格差 : 環境条件 住環境 +8%

イ 個別格差	画地条件	規模大	0.80 (−20%)
		三方路	1.02 (+2%)
		相乗積	0.82 (−18%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

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。

(主である建物)

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
3	180,000	181.07	0.01	330,000

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181.07㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数54年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0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

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(未登記附属建物)

再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
100,000	51	0.01	50,000

オ 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。

カ 現況延床面積：現況延床面積51㎡を採用。

キ 現 価 率：経過年数41年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0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

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と未登記附属建物価格を合算して、物件3建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ケ	未登記附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	330,000	50,000	380,000

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、さら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	$14,400,000 \times 66\%$	0.50	法定地上権	4,750,000
目的外建物	$14,400,000 \times 34\%$	0.50	法定地上権	2,450,000
合 計				7,200,000

イ 土地利用権等割合

物件1土地に対する物件3及び目的外建物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。尚、目的外建物については、本件土地所有者が登記簿上の所有者である●B●●の相続人の一人であること、固定資産税課税上では本件土地所有者が目的外建物の所有者とされていることを考慮した。

また、法定地上権の及ぶ範囲については、附属建物を含む一階床面積を基礎に以下の通り査定した。

$$\text{床面積合計} : (148\text{m}^2 + 51\text{m}^2) + (52\text{m}^2 + 52\text{m}^2) = 303\text{m}^2$$

$$\text{物件3建物} : (148\text{m}^2 + 51\text{m}^2) \div 303\text{m}^2 \div 66\%$$

$$\text{目的外建物} : (52\text{m}^2 + 52\text{m}^2) \div 303\text{m}^2 \div 34\%$$

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	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,400,000	-7,200,000		0.90	0.60	3,890,000
3	380,000	+4,750,000	1.00	0.90	0.60	2,770,000
合 計						6,660,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件は目的外建物が存在することにより不完全な所有権の売却となることを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 笛吹－9

所在地	在	： 笛吹市八代町南字森ノ上南281番3外
地目	目	： 宅地
価格	格	： 19,200円/㎡
位置	置	： J R 中央本線「石和温泉」駅6.2km
価格時点	点	： 令和7年1月1日
地積	積	： 320㎡
供給処理施設	設	： 水道、下水道
接面道路	路	： 北東側幅員5.2m舗装市道
用途指定等		： 都市計画区域（非線引き）、用途無指定 建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要		： 一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域

以 上

位置図



物件1-8



S = 1/25000

国土地理院電子地形図25000

道

實

1232-1
物件 1

1241-1

S =

1 1244-1

5 0 0

登記年月日：昭和46年5月26日

418201

建物階平面図

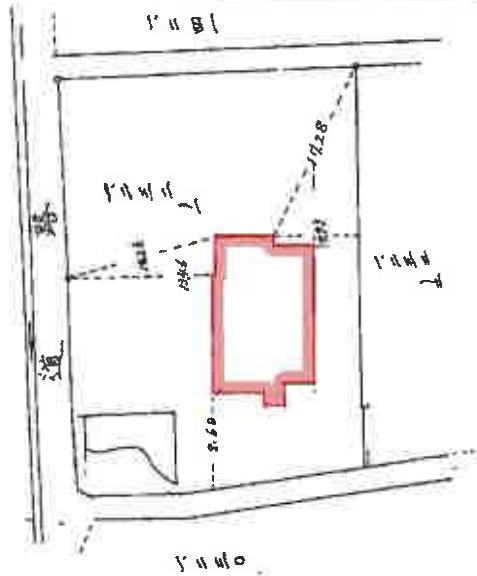
家屋番号 1232-1

建物の所在 東京都大田区永井字南屋1232-1
山梨県富士市八代町永井

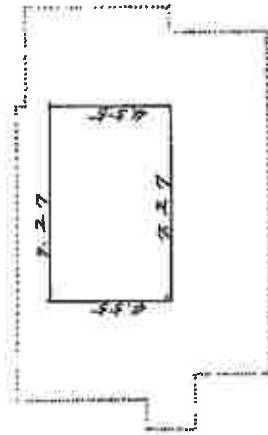
製作年月日
昭和46年5月15日

製作者

物件3



イ 10.00 x 3.00 = 3.0000
ロ 1.91 x 4.85 = 9.2635
ハ 1.97 x 1.82 = 3.5854
ニ 12.73 x 2.09 = 26.6057
ホ 1.97 x 5.46 = 10.7562
131.6832
131.68m²



7.27 x 4.55 = 33.0785
33.07m²

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和46年5月26日登記

縮尺 1/200 1/500

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。

(甲府地方裁判所)

令和6年11月25日

東京法務局提出所

登記官