

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, 2	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	69,539	0
1	4,930,000				
2	2,420,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市玉川字永光河原
地 番 1620番2
地 目 宅地
地 積 483.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
家屋 番号 1620番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 67.00平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 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, 2】

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 1619 番 2）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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

・ C が本件土地の南東角付近、約 2 平方メートルを占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

・ B が本件土地の西側、約 161 平方メートルを占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

・ 本件所有者 A が本件土地のその他の部分を占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 1619 番 2）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

本件所有者 B 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 1619 番 2）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市玉川字永光河原
地 番 1620番2
地 目 宅地
地 積 483.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
家屋 番号 1620番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 67.00平方メートル

所有者 B



令和 6年(ケ)第 116号
令和 6年11月19日受理
令和 7年 1月28日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 甲斐市玉川字永光河原
 地 番 1620番2
 地 目 宅地
 地 積 483.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
 家屋 番号 1620番2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 70.00平方メートル
 2階 67.00平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	「(住居表示未実施)」							
土地	物件 1							
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)							
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐							
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、目的外建物及び目的外工作物を所有し、軽自動車を残置してそれぞれ占有している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり							
建物	物件 2							
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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(空家) として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり							
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="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和 年 月 日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部 令和 年()第 号	保管開始日	令和 年 月 日		
地方裁判所	支部 令和 年()第 号							
保管開始日	令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり							

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主	種別		敷金等
1	☐ 全部 ☒ 約320㎡ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・10・23 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物，目的外 工作物敷地及び廃材等 置場として占有してい る。
	B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H14・3・29 自 R3・10・23 (定めなし)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 約2㎡ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30頃 自 R3・10・23 (定めなし)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	その所有する軽自動 車を残置して占有し ている。
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	甲斐市玉川字永光河原 1619番地2, 1620番地2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) 1619番2 (附属建物符号1)
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構 造	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	205.94㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 平成元年 9月30日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の外壁を壁の一部とする「目的外工作物の概況」記載の工作物がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外工作物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	短管パイプ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約15㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	短管パイプ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約7㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

関係人の陳述及び写真のとおり、物件1上には、所有者の異なる動産類が残置されている。また、目的外建物（附属建物符号1の作業場）は、建物図面の調査及び現地調査により、物件1上にまん延していることが認められる。

上記目的外建物の南側外壁を壁の一部として、短管パイプを組み、亜鉛メッキ鋼板で壁を覆った形の倉庫（目的外工作物1、2とした。）が物件1上に設置されており、この中には加工廃材が積まれている。目的外工作物1、2の間は約3m空いているが、ここに廃材搬出のための出入口が設けられている（写真上はブルーシートが掛かっている。）。

A（物件1所有者）の、現地での指示説明を受け、B（債務者兼所有者）の残置動産の範囲、Aの残置動産の範囲及びCの軽自動車の位置について、それぞれの概算の土地面積を算出して、物件1をそれぞれ占有しているものとして処理した。

2 物件2について

物件2はBが居宅として占有していたものと認め、関係人の陳述により同居していたと認められるEは占有補助者として処理した。

物件内は、全般的に床板の傷みが見られたほか、浴室出入口付近の床板は、シロアリにより腐朽状態となっている。

また、2階ホール部分は、猫の糞便が残置され、床板の傷みが見られる。

3 焼却炉について

関係人の陳述のとおり、焼却炉は、主として加工廃材の焼却に使用していたとのことである。廃材の焼却に当たってはダイオキシンの発生が懸念されるところである。焼却炉のおおよその位置は、物件1と申立外土地1にまたがる位置にあると思われるが、灰の掻き出し口が物件1側にあるため、ダイオキシンを含んだ灰が物件1上に散らばり、地面に浸透した可能性がある。

4 電柱

物件1上の土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

5 申立外土地

物件1に接道している道路は、申立外土地2～5であり、物件への出入りのために通行する道路として調査を行った。また、申立外土地1は、物件1との境界が不明確である。

(1) 所在・地番 甲斐市玉川字永光河原1619番2

現況地目 宅地

地 積 479.60㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲斐市玉川字永光河原1618番3

現況地目 公衆用道路

地 積 55㎡

所 有 者 甲斐市

調査の理由 物件への出入りに当たって通行する道路である。

(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

- (3) 所在・地番 甲斐市玉川字永光河原1621番15
現況地目 公衆用道路
地積 97㎡
所有者 甲斐市
調査の理由 物件への出入りに当たって通行する道路である。。
- (4) 所在・地番 甲斐市玉川字永光河原1621番16
現況地目 公衆用道路（登記記録上は用悪水路）
地積 46㎡
所有者 甲斐市
調査の理由 物件への出入りに当たって通行する道路である。
- (5) 所在・地番 甲斐市玉川字永光河原1604番1
現況地目 公衆用道路
地積 56㎡
所有者 甲斐市
調査の理由 物件への出入りに当たって通行する道路である。。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1所有者)	1 私は、目的外建物において、「山和加工社」を営んでいます。この会社は法人ではなく、自営です。 2 私は、B（債務者兼所有者）が物件2に居住していたことを知っています。Bは、私の姉の夫になります。 3 Bが物件2を新築する時点の物件1の所有者Eは、私の母親です。物件2の新築に当たり、その底地となる物件1を共同担保に供したのは、Eからすれば、娘夫婦のために設定を承諾したのだと思います。 4 Eは、令和3年に亡くなりましたが、物件2の底地となる物件1について地代を貰っていたという話は聞いていません。私が相続により所有権を取得してからも地代は貰っていません。 5 物件1の東南角付近の軽自動車は、Cの車です。Cは私の妹で、目的外建物の主である建物に居住していました。現在は転居していますが、軽自動車はそのままにしており、廃車状態ですがナンバーは付いたままです。 6 物件1上の軽自動車については、Cに対し、何回か撤去について話をしていますが、転出時に置いて行ったままとなっています。 7 物件1上には、目的外建物の附属建物符号1がはみ出しているのは知っています。また、同建物の南側に、同建物の外壁を壁の一部とする倉庫があることも知っています。この倉庫はDが設置したのですが、設置時期についてはわかりません。私が高校生の頃は既にありましたから、相当前だと思います。 8 物件1と申立外土地1との境界付近に設置された焼却炉は、Dが設置したもので、加工廃材の焼却に使用すると共に、内部に水を循環させ、給湯のためにも使用していました。焼却炉は使わなくなって20年位経ちます。 9 物件1上には、作業所で商品を製作することに伴う廃材があります。物件1のドラム缶は、廃材入れとして使っています。 10 物件1には、家具やポリタンクなどが残置されていますが、これらはBが残置していった動産類です。 11 物件2は、Bの家族が居住していましたが、私には一言もなく物件2を出て行きました。物件2内及び物件2周辺に残置された動産類は債務者兼所有者のものです。 12 Eは、目的外建物の、主である建物に居住していたところ、同建物にF夫婦が居住することとなり、Eが物件1にB家族と同居していました。 13 物件1と申立外土地1との境界は、はっきりしませんが、東側のコンクリート擁壁がおよその境界の位置だろうとは思いますが。ただ、このコンクリート擁壁は3m程しか築造されておらず、その西側については、物件1と申立外土地1との境界を示す地物はありません。 14 物件1は、山和加工社で社員が複数いたころは、社員駐車場として使っていました。ドラム缶等の位置については、社員駐車スペースを考慮した位置です。

(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
令和6年11月19日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付申請 (110円, 12月4日到着270円)
令和6年11月25日 (月) 15:50-16:20	物件所在地	物件確認, 物件1上の建物等確認, 物件1上の残置物確認
令和6年12月16日 (月) 16:00-16:30	物件所在地	物件1への侵襲状況確認, 当該目的外建物(作業所)確認
令和7年1月15日 (水) 13:00-13:25	甲府地方法務局蕪崎出張所	目的外建物調査, 同建物図面調査
令和7年1月15日 (水) 14:10-15:30	物件所在地	簡易計測, 写真撮影
令和7年1月16日 (木) : - :	当庁	物件1, 2各所有者に対し現況調査日程通知書送付 (110円×2)
令和7年1月22日 (水) 14:30-16:35	物件所在地	現況調査
(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 7年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人 F を立ち合わせ, 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。 ☒ 令和 7年 1月22日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 1621-26
□ 1621-5

(座標値種別：測量成果)

+1414.785



+1289.785

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

地番区域見出

玉川

請求部	所在	甲斐市玉川字永光河原				地番	1620番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月7日

甲府地方法務局

地図整理番号：M24662

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成14年4月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月7日 甲府地方法務局 登記官

登記官

（枚目）

各階平面図

243562

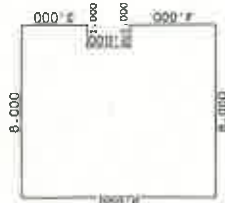
建物図面

家屋番号 1620番2

建物の所在 中巨摩郡竜王町玉川字永光河原1620番地2

甲斐市

平成14年四月五日 登記



1 階

求積表

3.000 x 8.000	=	24.000000
2.000 x 7.000	=	14.000000
4.000 x 8.000	=	32.000000
合計		70.000000
床面積		70.00 m ²



2 階

求積表

5.000 x 7.000	=	35.000000
4.000 x 8.000	=	32.000000
合計		67.000000
床面積		67.00 m ²

（日調連12）

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（長縮納）

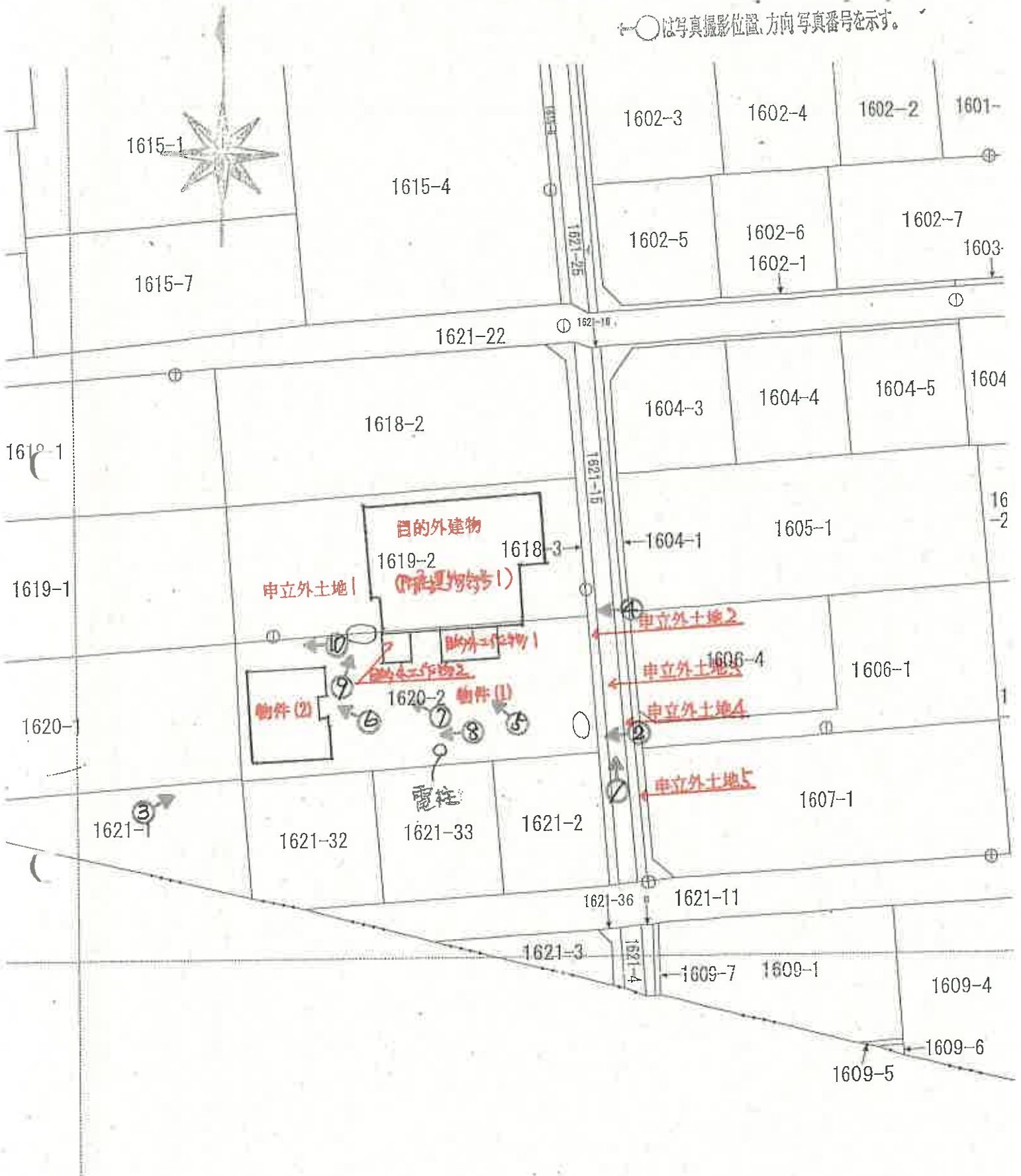
（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

地図整理番号：M24663

A4判に縮小

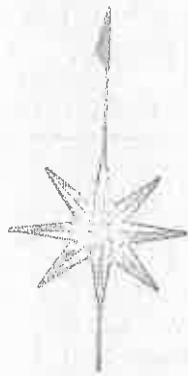
土地建物位置関係図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

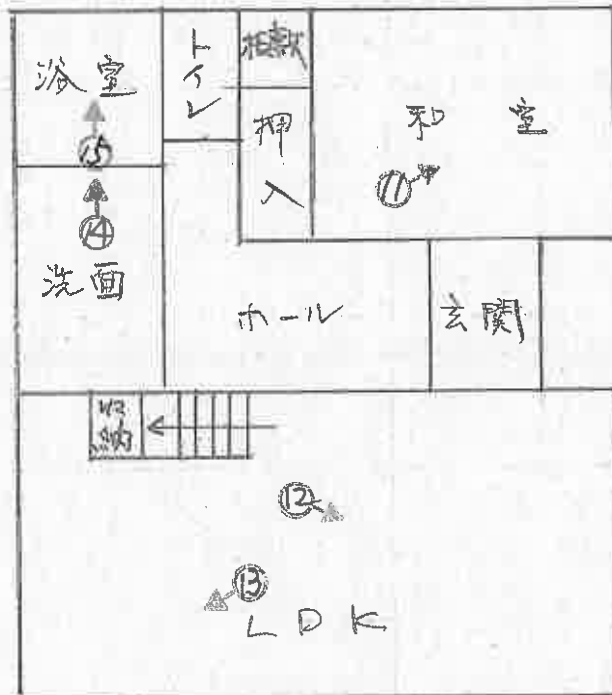


間 取 図

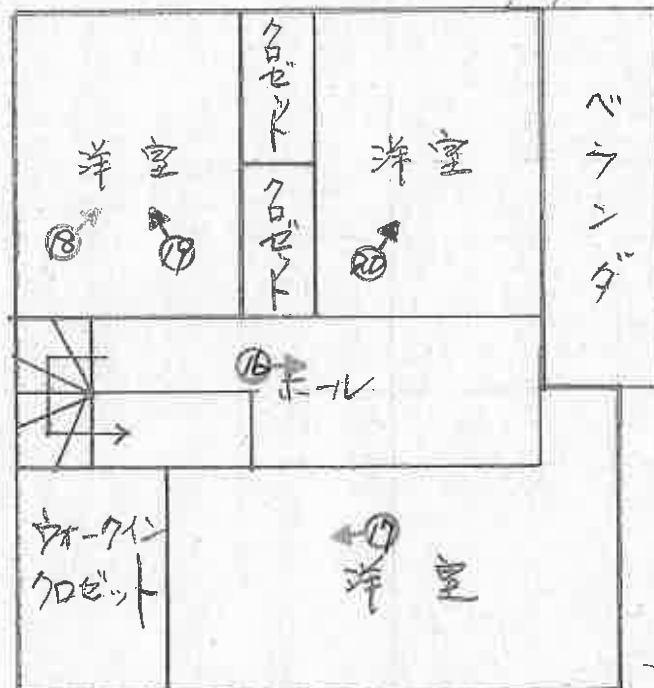
○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



1 階



2 階





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15

16



17



18





19



20

余白

(20 枚目)

令和 6 年（ケ）第 1 1 6 号
令和 7 年 1 月 2 2 日現地調査
令和 7 年 1 月 3 0 日評 価
評価番号（競）第 2 1 4 2 号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金7,350,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,930,000円
物件2（建物）	金2,420,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の価格は物件2の建物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は当該土地利用権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 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地は指定されていない。 ・ 物件1の土地の北側の一部に、隣接する申立外土地1619番2の土地上の目的外建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、作業所、205.94㎡）の一部がはみ出しているほか、亜鉛メッキ鋼板葺平家建の目的外工作物2棟（約15㎡と約7㎡）が同目的外建物の壁に隣接して建っており、物件1の土地を占有している。 ・ 物件1の土地の北西側の、北側に隣接する申立外土地1619番2との境界付近に大型の焼却炉が置かれている。現在は使用されていないが、以前は使用されており、焼却灰による土壌汚染のリスクがあるので注意が必要である。 ・ 物件1の土地上に、車両が1台放置されているほか、家電や家具、ドラム缶、その他廃棄物等が置かれている。 ・ 公共下水道は現在工事中で、本年4月頃より使用が可能となるが、対象物件には公共升が設置されておらず、新たに接続するためには公共升の設置工事が必要であり公共下水道の使用の有無に係わらず受益者負担金（149,829円）の納付が必要である。 ・ 物件2の建物の2階の通路に猫の排泄物が大量に放置されており、臭気が残っているほか、床のフローリングやクロスも傷んでおり、補修が必要である。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市玉川字永光河原
地 番 1620番2
地 目 宅地
地 積 483.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市玉川字永光河原 1620番地2
家屋 番号 1620番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 67.00平方メートル

所有者 B



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	J R 中央本線「竜王」駅から南方へ道路距離で約4.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか飲食店舗等がみられる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 特別工業地域 甲斐市立地適正化計画による居住誘導区域外 甲斐市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は 0.5m～3.0m未満である。
画 地 条 件	地 積：483.32㎡ 形 状：長方形 間 口：約13.5m 奥 行：約36m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	東側：幅員約4.4m舗装市道（市道永光河原線、建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地および庭先として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：可能（特記事項参照） 下水道：可能（特記事項参照） 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件1の土地の北側の一部に、隣接する申立外土地1619番2の土地上の目的外建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、作業所、205.94㎡）の一部がはみ出しているほか、亜鉛メッキ鋼板葺平家建の目的外工作物2棟（約15㎡と約7㎡）が同目的外建物の壁に隣接して建っており、物件1の土地を占有している。	

	・ 物件 1 の土地の北西側の、北側に隣接する申立外土地1619番2との境界付近に大型の焼却炉が置かれている。現在は使用されていないが、以前は使用されており、焼却灰による土壌汚染のリスクがあるので注意が必要である。 ・ 物件 1 の土地上に、車両が 1 台放置されているほか、家電や家具、ドラム缶その他廃棄物等が置かれている。 ・ 公共下水道は現在工事中で、本年 4 月頃より使用が可能となるが、対象物件には公共升が設置されておらず、新たに接続するためには公共升の設置工事が必要であり公共下水道の使用の有無に係わらず受益者負担金（149,829円）の納付が必要である。 ・ 甲斐市水道課によると、上水道については、現在使用しておらず、メーター等が撤去されているが、加入権利があるため接続工事を行うことにより使用は可能ということである。
--	--

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）：平成14年3月29日 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造セメント瓦2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：畳、フローリングほか
床面積（現況）	1階：70.00㎡ 2階：67.00㎡ 延：137.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状況	経年相応の摩滅がみられるほか、家財道具等が散乱しており2階の一部には猫の排泄物が放置されており、フローリングも剥がれがみられるなど、維持管理の状況は劣る。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・物件2の建物の2階の通路に猫の排泄物が大量に放置されており、臭気が残っているほか、床のフローリングやクロスも傷んでおり、補修が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を求め、土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	34,300	0.58	483.32	1.0	9,620,000

ア 標準画地価格

地価公示 甲斐-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/105 \div 34,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4%

◇地域格差：環境条件 +5%

$(100\% + 5\%) = 105\%$

イ 個別格差

焼却炉がある	-20%
廃棄物等が残置されている	-10%
目的外建物・工作物がある	-10%
規模が大きい	-10%

$(100\% - 20\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% - 10\%) \div 58\%$

(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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	137.00	0.14	3,160,000

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

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経済的残存耐用年数を約7年、経過年数約23年、全耐用年数約30年、残価率0%、観察減価40% (中古不動産の市場性を含む) と査定し、現価率を下記のとおり査定した。

$$7\text{年} \div 30\text{年} \times (1 - 0.4) \doteq 0.14$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は、対象物件の状況から、賃貸を想定することは困難であるので採用しなかった。

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		占有割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷
1	9,620,000	法定地上権	0.55	0.1	530,000
		使用借権	0.1	0.9	870,000
計					1,400,000

イ：土地利用権等について

物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権は使用借権、目的外建物の土地利用権は法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、それぞれの権利が及ぶ範囲を査定して土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 評価額

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 現価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷
1	9,620,000	-1,400,000	1.0	1.0	0.6	4,930,000
2	3,160,000	+870,000	1.0	1.0	0.6	2,420,000
一括価格(合計)						7,350,000

ウ 占有現価：なし

エ 市場性減価：なし

オ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示 甲斐一8

所 在：甲斐市西八幡字西冷間2071番25

価 格：37,500円／㎡

位 置：竜王駅3.8km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東4.1m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上

位置図



1 : 25,000 相当

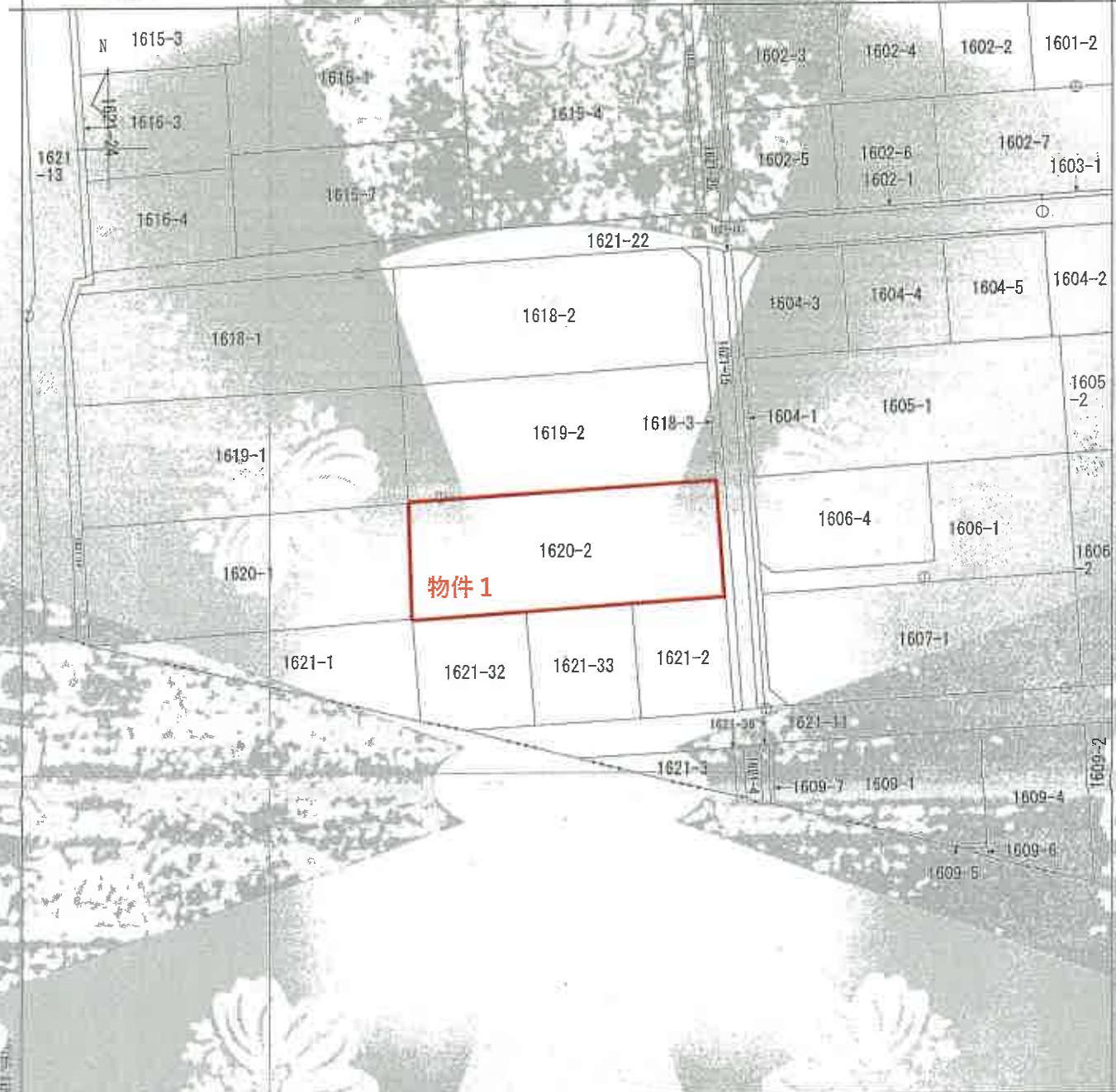
地図上の1センチは 約 250 メートル
印刷中心は 東経 138度31分19秒 北緯 35度39分11秒

1621-26
1621-5

(座標西緯緯度 : 測量成果)

+1414.785

-4069.118



物件 1

1620-2

1621-1

1621-32

1621-33

1621-2

1621-3

1621-11

1609-7

1609-1

1609-4

1609-6

1609-8

1609-5

1609-9

1609-10

1609-11

1609-12

1609-13

1609-14

1609-15

1609-16

1609-17

1609-18

1609-19

1609-20

1609-21

1609-22

1609-23

1609-24

1609-25

1609-26

1609-27

1609-28

1609-29

1609-30

1609-31

1609-32

1609-33

1609-34

1609-35

1609-36

1609-37

1609-38

1609-39

1609-40

1609-41

1609-42

1609-43

1609-44

1609-45

1609-46

1609-47

1609-48

1609-49

1609-50

1609-51

1609-52

1609-53

1609-54

1609-55

1609-56

1609-57

1609-58

1609-59

1609-60

1609-61

1609-62

1609-63

1609-64

1609-65

1609-66

1609-67

1609-68

1609-69

1609-70

1609-71

1609-72

1609-73

1609-74

1609-75

1609-76

1609-77

1609-78

1609-79

1609-80

1609-81

1609-82

1609-83

1609-84

1609-85

1609-86

1609-87

1609-88

1609-89

1609-90

1609-91

1609-92

1609-93

1609-94

1609-95

1609-96

1609-97

1609-98

1609-99

1609-100

(注) 国土交通省国土地理院が公表した測距補正データ(Landmark/2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	甲斐市玉川字永光河原				地番	1620番2		
出方	1/500	精度	中二	基準系 番号 注記号	種別	分類	地籍図(縮尺1/4)表示(1:100)	補注	地籍図
作成年月					測量 (年月日)			測量 記号	

これは地図に記載されている内容を証明し、各書面とする。

令和6年10月7日
甲府地方方法務局

地図整理番号 : M24662
(1/1)

登記官



地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年4月5日

これは図面に記録
令和6年10月7日

甲府市北宮町

登記書

各階平面図

建物各階平面図

登録番号 1620番2

所在地 中巨摩郡奇玉町玉川字永光河原1620番地2

甲斐市



求積表

3.000	×	7.000	=	24.000000
2.000	×	7.000	=	14.000000
4.000	×	8.000	=	32.000000
合計				70.000000
床面積				70.00 m ²



求積表

5.000	×	7.000	=	35.000000
4.000	×	8.000	=	32.000000
合計				67.000000
床面積				67.00 m ²



物件2

1619-2

1620-2

1619-1

1620-1

1621-1

1621-2

縮尺 1/500

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50