

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 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	6,090,000 4,872,000	一括	1,218,000	50,809	0
1	1,300,000				
2	50,000				
3	4,740,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市牛勾字宮前
 地 番 2 2 6 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市牛勾字宮前
 地 番 2 2 6 2 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 甲斐市牛勾字宮前 2 2 6 3 番地 1
 家屋 番号 2 2 6 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 7 2 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11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1】

・本件土地の一部を有限会社テラワンが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

・その他の部分を、本件所有者が占有している。

【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2】

・隣地（南側の公図上の「道」）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 甲斐市牛句字宮前
 地 番 2 2 6 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市牛句字宮前
 地 番 2 2 6 2 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 甲斐市牛句字宮前 2 2 6 3 番地 1
 家屋 番号 2 2 6 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・一部垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 7 2 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第17号

令和 7年 3月 7日受理
令和 7年 4月 11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 甲斐市牛句字宮前
地 番 2263番1
地 目 宅地
地 積 166.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲斐市牛句字宮前
地 番 2262番3
地 目 公衆用道路
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 甲斐市牛句字宮前 2263番地1
家屋 番号 2263番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 53.82平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	山梨県甲斐市牛久保2-2-63番地1					
土地	物件 1					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	1 物件1，2の各土地境界付近は、土留めで区画されている。 2 両土地は、概ね、等高である。					
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：木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約72平方メートル 2階 53.82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（●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 平成15年 7月建築（登記記録上） 2 平成20年頃増築 3 本件建物は、ソーラーパネルやヒートポンプ給湯設備、パワーコンディショナー、蓄電池及びIHクッキングヒーターが設置されたオール電化建物である（写真7ないし9及び28参照）。					
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

(土地用)

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 2
現況地目	■公衆用道路(物件 2) □雑種地(物件) □用悪水路(物件)
形状	(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 上記の者及び周辺地所有者等が、物件2の土地を通路として共同利用している □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件2の土地にかかる売却対象は、持分4分の1である。 2 物件2の土地に、側溝が整備されている。また、同土地の東側に位置する水路(地番2262番5付近)との境界付近にフェンスが設置されている(以上、写真19ないし22参照)。 3 物件2の土地の南側部分は、その南側に位置する「道」とともに、道路として一体利用され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(写真21, 22参照)。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (自動販売機設置箇所)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社テラワン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自動販売機置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ A ☒ (所有者) ☒ 有限会社テラワンの担当者) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 自動販売機設置契約	
占有開始時期		平成21年10月 5日	
最初の契約等	契約日	平成21年10月 5日頃	
	期間	平成21年10月 5日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成21年10月 5日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		設置料として、売上げ1本につき、10.2円 (消費税込み) (隔月末日締め 翌月20日支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本件所有者からの申出があったため、令和7年5月末頃までに、上記自動販売機 (飲料販売) を撤去する予定である旨の関係人の陳述がある。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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11、12のとおり。物件1の土地は、進入路部分を除き、フェンス等で区画されている。
- 2 物件1の土地は、その西側（地番2263番4の土地付近）に水路が整備されており、更にその西側に石垣がある。当該石垣を境に、物件1の土地（低）と西側近隣地（地番2264番）（高）との間に高低差が認められる（写真17参照）。その他、上記水路の西側に、コンクリートブロック造の外階段が設置されており（写真15、16参照）、主に、本件所有者が当該外階段を利用している。
- 3 現地の位置、形状、簡易計測の結果等から、物件3の建物の西側に設置されている屋根が、西側隣地（地番2263番4等）に越境している可能性がある（写真15、16参照）。
- 4 物件1の土地と北側隣地（地番2263番7）との境界付近にフェンスが設置されている。なお、両土地は、概ね等高である（以上、写真4参照）。
- 5 現認することはなかったが、本件建物につき、経年劣化により、不具合箇所の存在する可能性はある。
- 6 本件建物内で、小型犬（1頭）が飼育されている。
- 7 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。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、本件建物とは別のローンを組んで購入したこと、当該ローンは完済したことが推認できる。一方、当該ソーラーパネルは、その外観及び関係人の陳述によると、本件建物完成後に設置されたものと推察され（後付け。弱い付合）、また、ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムのうち、近日中に、蓄電池を取り外す予定である旨の関係人の陳述がある。上記のとおり、当該ソーラーパネルは屋根との接着性が弱いこと、蓄電池以外の附属設備も取り外される可能性のあることなどを考慮すると、当該太陽光発電システムは、売却対象外として処理することが相当であると思われる。
- 8 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
2262番5	用悪水路	64㎡	甲斐市
2262番6	公衆用道路	66㎡	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
●A●●●● (所有者)	1 私は、本件土地建物所有者です。 2 私の前の姓は、●aです。 3 本件建物は、平成15年7月頃に建てた建物です。平成20年頃、北側物置部分を増築しました。 4 本件建物に、現在、私と子1人の2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。 5 本件建物は、オール電化で、パワーコンディショナーや蓄電池、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。 6 本件建物に、ソーラーパネルが設置されています。平成18年頃、私が設置しました。このソーラーパネルは後付けのため、取外し可能です。 7 ソーラーパネルは、本物件とは別のローンを組んで購入したものです。当該ローンは完済しました。 8 本件建物から、仮に引っ越すこととなった場合、蓄電池を取り外す予定です。なお、現時点では、ソーラーパネルなど、その余の太陽光発電システム（附属設備を含む。）を取り外して持ち出すことは考えていません。 9 物件1の土地の西側に、外階段が設置されています。この外階段は、西側近隣地（地番2264番）上に設置されているものですが、同土地所有者の了解を得て設置されたものです。 10 この外階段は、主に私が使用しているものですが、当該西側近隣地所有者から、雑草を刈るなどきれいに使用してくれるなら、地代や通行料等はいらないと言われています。 11 物件1の土地に、自動販売機が設置されています。令和7年5月末頃までに、自動販売機を撤去してもらうように依頼するつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
土地占有者担当者	1 私は、有限会社テラワンの担当者です。 2 平成21年10月5日から、物件1の土地に、当社の自動販売機を置いています。 3 本件所有者と、自動販売機設置契約を締結しましたが、契約書は作成していません。 4 当社から、本件所有者に対し、自動販売機設置料として、飲料水の売上げ1本につき10.2円（消費税込み）を支払っています。 5 その余の契約内容は、口頭で述べたとおりです。 6 自動販売機の電気料は、所有者負担です。 7 本件所有者から依頼があったので、令和7年5月末頃までに、自動販売機を撤去する予定です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 1 8 日 (火)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送)
7 年 3 月 2 6 日 (水) 13:15-14:45	物件所在地 (1 回目)	現況調査 (全戸不在), 外観写真撮影
7 年 4 月 7 日 (月) 9:30-11:10	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>
7 年 4 月 7 日 (月) 15:30-15:40	当庁執行官室	土地占有者担当者から電話で聴取
7 年 4 月 7 日 (月) 16:40-16:50	甲府地方法務局	登記事項証明書 (会社) 交付請求 (窓口)

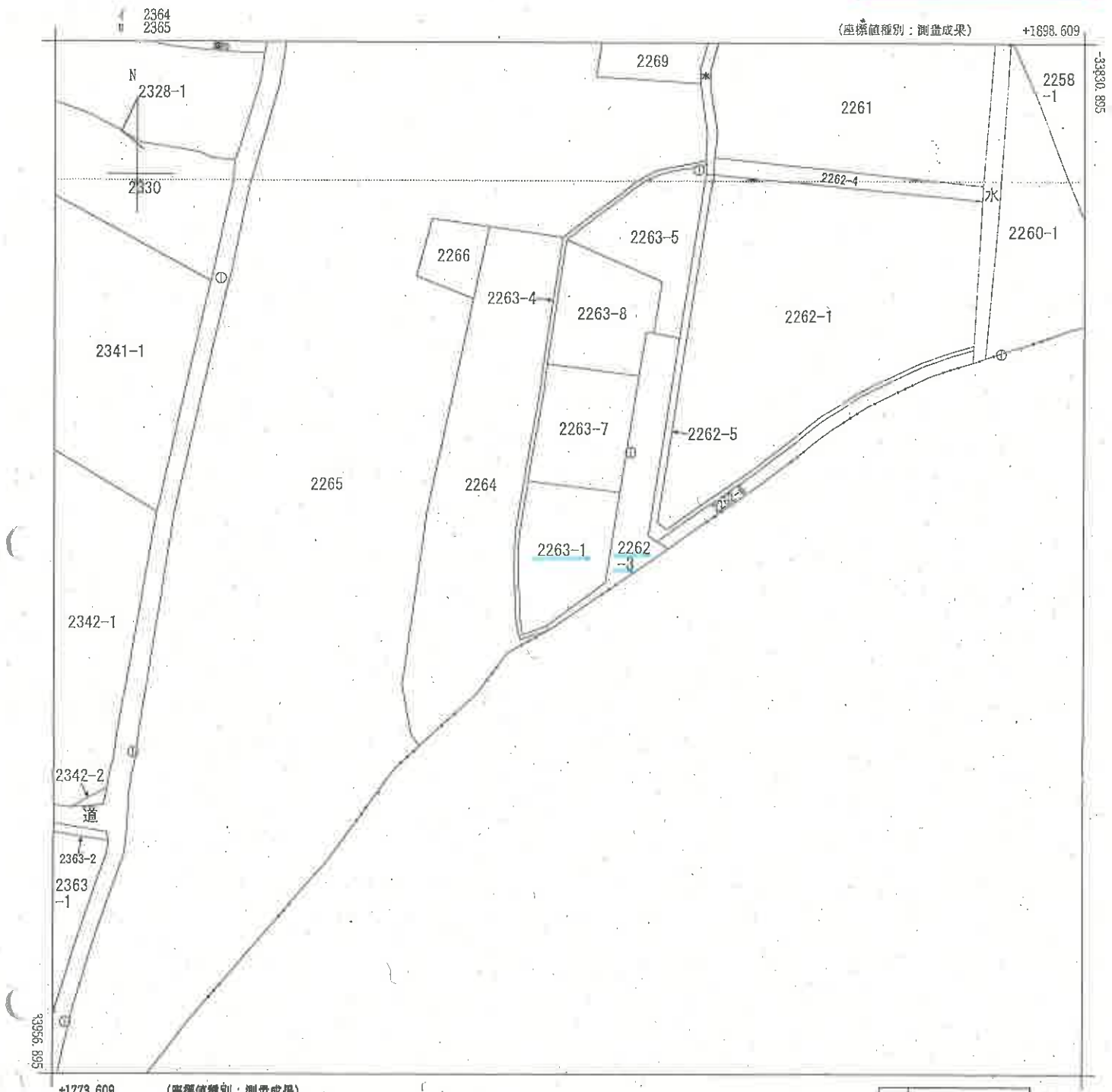
(特記事項)

☐ 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。

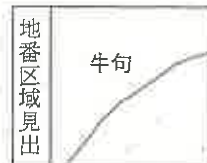
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	甲斐市牛句字宮前					地番	2263番1		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 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7年1月29日
甲府地方方法務局

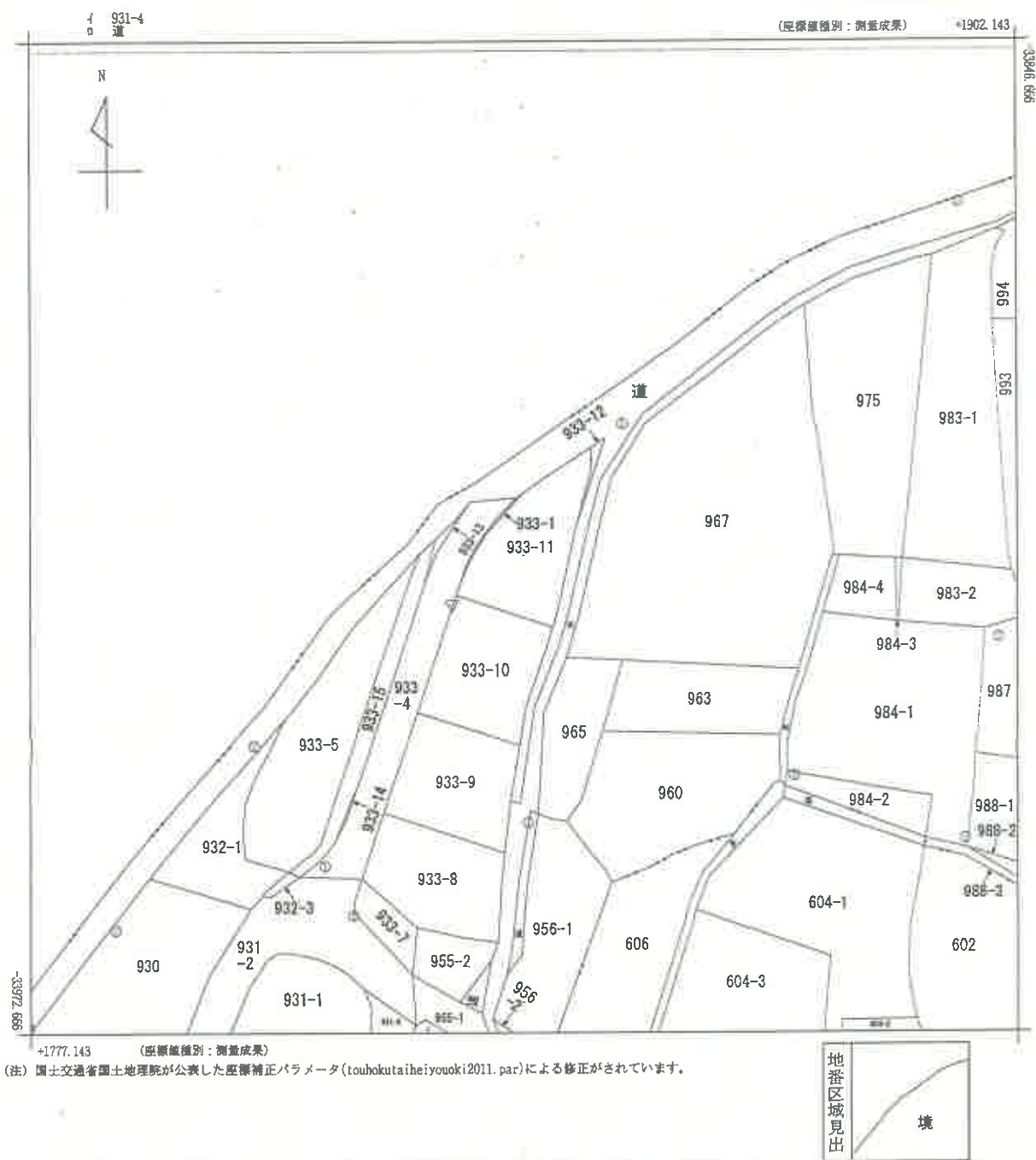
地図整理番号: M25278

登記官

(1/1)

(9 枚目)

A 4 版に縮小



請求部	所在	甲斐市境字内蔵				地番	933番11			
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7年3月31日
甲府地方方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成15年7月17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7年1月29日 甲府地方方法務局

登記官

(11 枚目)

A4判に縮小

建物図面

263886 各階平面図

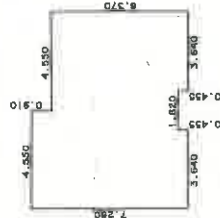
家屋番号 2263番1

建物の所在 甲斐市

建物の所在

平成25年七月七日登記

1 階



求積表

7.280 X 3.640 = 26.499200
6.625 X 0.910 = 6.210750
5.915 X 0.910 = 5.382650
6.370 X 3.640 = 23.186800
合計 61.279400
床面積 61.27 m²

2 階



求積表

6.370 X 4.550 = 28.983500
5.460 X 4.550 = 24.843000
合計 53.826500
床面積 53.82 m²

(日調連2)

(長縮縮)

作製者 山土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：M25279

土地建物位置概略図

-  増築部分
-  ヒートポンプ給湯設備
-  蓄電池
-  パワーコンディショナー

 写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 12 枚目 ）

土地建物位置概略図

-  増築部分
-  ヒートポンプ給湯設備
-  蓄電池
-  パワーコンディショナー

 写真撮影
位置・方向



 自動販売機

 外階段



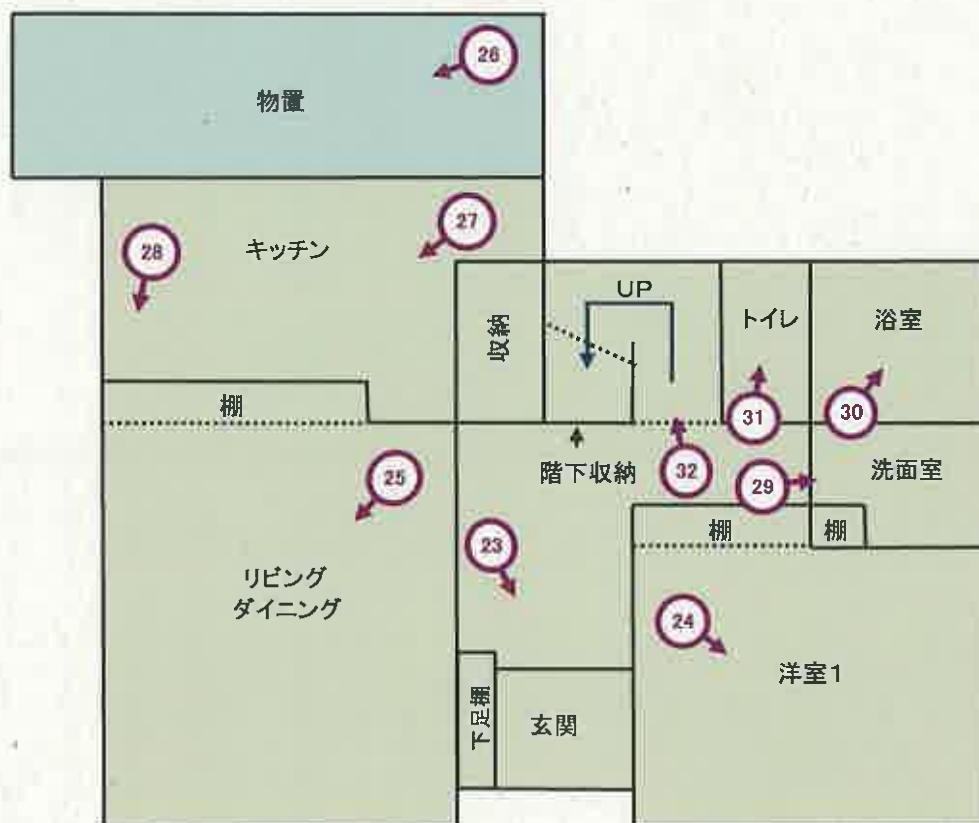
【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 13 枚目 ）

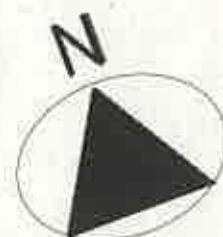
間取図（物件3）

増築部分

写真撮影
位置・方向



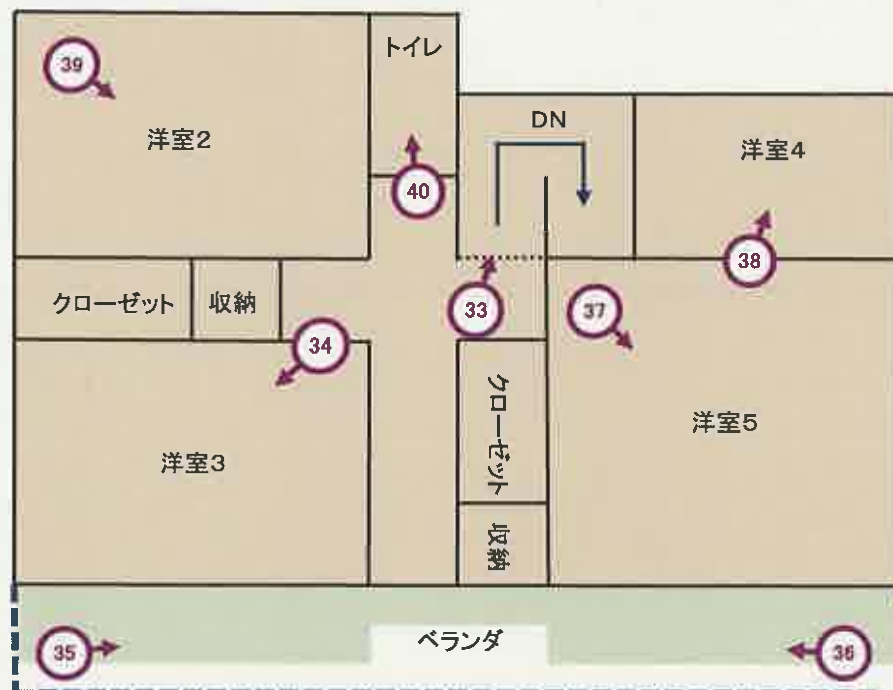
【1 階】



（ 14 枚目 ）

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



【2階】



1



本件建物及びその周辺を撮影したもの

2



物件3(居宅)

自動販売機

物件3(居宅)

3



増築部分

4



5

物件3(居宅)



6

物件3(居宅)



7



本件建物に設置されているソーラーパネルを撮影したもの(拡大撮影)

ヒートポンプ給湯設備

パワーコンディショナー

8



9

蓄電池



10



駐車スペース(南側)を撮影したもの

11



接道関係

12



接道関係

13



14



15



外階段及びその周辺を撮影したもの

16



外階段及びその周辺を撮影したもの

17

物件3(住宅)



北側隣地
(2263-7)

西側近隣地
(2264)

18

物件3(住宅)



北側隣地
(2263-7)

19

物件2(公衆用道路)

隣地
(2263-7)



北側隣地
(2263-5)付近

20

東側近隣地
(2262-1)

物件2(公衆用道路)



東側隣地
(2262-5)

21

物件2(公衆用道路)



接道関係

22

物件2(公衆用道路)



接道関係

23



玄関

24



洋室1

25



リビング・ダイニング

26



物置(増築部分)

27



キッチン

28



IHクッキングヒーターを撮影したもの

29



洗面室

30



浴室

31



トイレ(1階)

32



1階から、階段方向を撮影したもの

33



2階から、階段方向を撮影したもの

34



洋室3

35



ベランダ

36



ベランダ

37



洋室5

38



洋室4

39



洋室2

40



トイレ(2階)

競第 00564号
令和 7年（ケ）第 17号
令和 7年 4月 7日 現地調査
令和 7年 4月25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
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 3 0 0, 0 0 0 円
物件2	金 5 0, 0 0 0 円
物件3	金 4, 7 4 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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の建物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、目的物の種類また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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	次頁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3の現況は以下のとおり。 種 類 居宅 構 造 木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 約72㎡ 2階 53.82㎡ 1階が約11㎡増築されており、全体に占める増築部分の構成割合は約11㎡/ (約72㎡+53.82㎡) ÷ 0.09である (新築部分の構成割合は1.00-0.09=0.91)。 ・ 物件2の売却対象は持分4分の1である。 ・ 物件3はオール電化建物である。太陽光発電システム (附属設備を含む) については評価対象外である (現況調査報告書2枚目、5枚目、6枚目参照)。 ・ 物件1上に飲料の自動販売機が存するが令和7年5月末頃までに撤去予定である。 ・ 物件3に設置されている屋根が、申立外土地「地番2263番4」上等に越境している可能性がある。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市牛勾字宮前
地 番 2 2 6 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 9 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 甲斐市牛勾字宮前
地 番 2 2 6 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 . 7 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 甲斐市牛勾字宮前 2 2 6 3 番地1
家屋 番号 2 2 6 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「竜王」駅の北方道路距離約3.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅・福祉施設・農地等が見られる地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 166.92m ² 間口 : 約9m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 上記は宅地である物件1についての数値等である。	
接 面 道 路	南東約5.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 東約4.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)。 物件2は上記私道を構成している。 高低差: 接面市道・私道とほぼ等高 接面道路との関係: 物件1からみて角地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件3の敷地及び私道として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり (本件物件で使用中) ガス配管: なし (地域としてなし) 下 水 道: なし (地域としてなし)	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲斐市景観計画」「甲斐市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合、市への届け出（規模により市との事前協議）が必要となる。 ・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。	

2 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日（※） 経過年数（※） 経済的残存耐用年数	平成15年 7月11日新築 21.8年 8年 平成20年増築1 17.3年 13年
	※本件物件所有者によると平成20年頃増築したとのことなので、経過年数は平成20年1月1日増築として計算した。	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・一部亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 タイル貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 木質系フロア、カーペットタイル等 設 備 電気、給排水設備等	※オール電化住宅である。ソーラーパネル、家庭用ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター、パワーコンディショナー、蓄電池が備え付けられている。ただし蓄電池は取り外される予定で（現況調査報告書5枚目、6枚目参照）、太陽光発電システム（附属設備を含む）は売却対象外（評価対象外）である。
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	・ 本件物件所有者によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・ 物件3内で小型犬を1頭飼育している。 ・ 物件3は建築確認済みである（平成15年4月16日受理、受理番号 峡中建17第4-857号、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。 ・ 築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2 （土地）

物件1、2の標準画地価格を算出し、物件1については個別格差・地積・建付減価補正率を乗じて建付地価格を、物件2については個別格差・地積を乗じて更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	25,200	1.04	166.92	1.00	4,370,000
2	25,200	0.10	137		(×持分1/4) 90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/105 \div 25,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.40%を補正 {100% + (-0.40% ÷ 12ヶ月 × 10ヶ月) ÷ 99.7%}

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲1)

交通・接近条件(最寄り駅への接近性▲1)

環境条件(居住環境+5 供給処理施設の状態+2 合計+7)

合計 { (1.00-0.01) × (1.00-0.01) × (1.00+0.07) } × 100 ÷ 105

イ 個別格差：物件1 画地条件(角地+2 形状▲2 方位+4

合計 { (1.00+0.02) × (1.00-0.02) × (1.00+0.04) } ÷ 1.04)

物件2 その他条件(現況私道敷▲90)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

② 物件3 （建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	200,000	125.82	0.23	1.00	5,790,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡（太陽光発電システムを含まない）

イ 現況延床面積：125.82㎡

ウ 現 価 率

（新築時部分）経過年数21.8年、経済的残存耐用年数8.0年、構成割合91%

（増築部分1）経過年数17.3年、経済的残存耐用年数13.0年、構成割合9%

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価

法を併用し、現価率を査定した。

- ・現価率＝〔残価率0.00＋(1－0.00)×{(新築時部分経済的残存耐用年数8.0年／新築時部分(経過年数21.8年＋経済的残存耐用年数8年)×構成割合0.91)＋(増築部分1経済的残存耐用年数13.0年／増築部分1(経過年数17.3年＋経済的残存耐用年数13年)×構成割合0.09)}〕×(1－観察減価0.2)≒0.23

エ 市場性修正率：1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、物件1については土地利用権価格を控除し、物件3については土地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権価格

物件 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≒ウ
1	4,370,000	0.50	法定地上権	2,190,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	評価額 (円) ア±イ×ウ＝エ	個別 価格比 (%)
1	4,370,000	－2,190,000	1.00	2,180,000	21.27
2	90,000		1.00	90,000	0.88
3	5,790,000	＋2,190,000	1.00	7,980,000	77.85
合計	10,250,000			10,250,000	100.0

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)

収益価格は、総収益から総収益に経費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求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
1,081,800	789,714	1.00	10.0%	1.00	7,900,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

$90,000 \text{円} / \text{月} \times 12 \text{ヶ月} = 1,080,000 \text{円}$

②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

$90,000 \text{円} / \text{月} \times 2 \text{ヶ月} \times 1.0\% = 1,800 \text{円}$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

$① + ② + ③ = 1,081,800 \text{円}$

イ 純収益

経費率を総収益の27%と査定

$1,081,800 \text{円} \times (1 - 0.27) = 789,714 \text{円}$

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

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 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	10,250,000	0	10,250,000
② 収益価格	—	—	7,900,000
③ 調整後の価格			10,250,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は一般住宅・福祉施設・農地等が見られる地域に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10,250,000	0.99	0.60	1.00	6,090,000

イ 市場性修正率 : 屋根が越境している可能性あり▲1

ウ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

エ その他の控除減価率 : 1.00

3 内訳価格の判定

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	6,090,000	21.27%	1,300,000
2	6,090,000	0.88%	50,000
3	6,090,000	77.85%	4,740,000
一括価格 (合計)			6,090,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-11

所 在：甲府市山宮町字谷戸3285番27

価 格：27,100円／m²

位 置：JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約4.9kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：168m²

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北側4.7m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

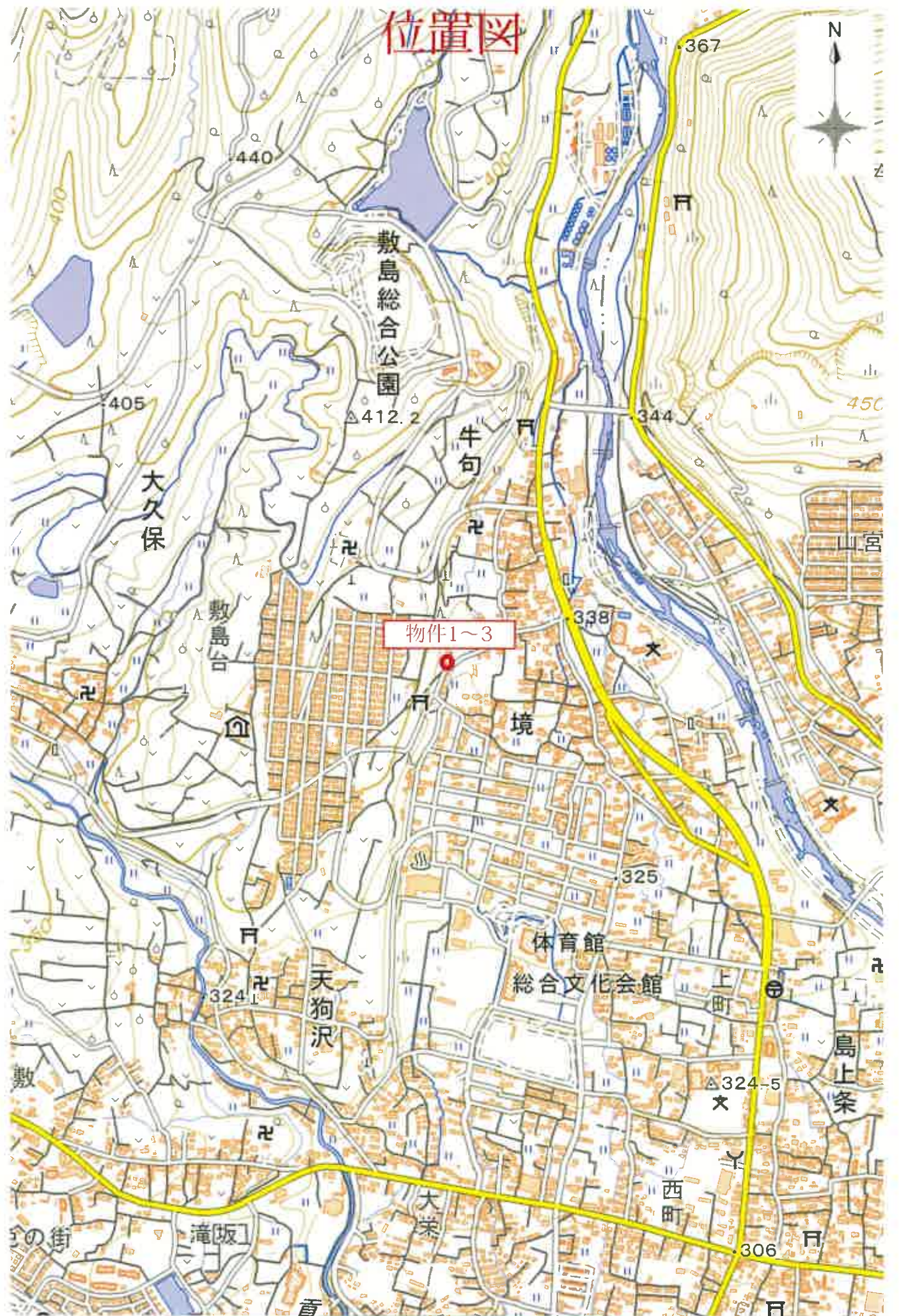
第7 附属資料の表示

位置図

法第14条地図写

建物図面・各階平面図写

以 上



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m

登記年月日：平成15年7月17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7年1月29日 甲府地方裁判所

263886 各階平面図

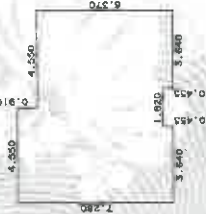
建物各階平面図

家屋番号 2263番1

建物の所在 甲斐市 中巨路町番地牛子宮前2263番地1

平成25年7月7日登記

1 階



2 階



登記官

(日割縮尺)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)