

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 4日 午前 8時30分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月14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12月19日 午前 9時30分から 令和 7年12月23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11月14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	10,180,000 8,144,000	一括	2,036,000	108,080	12,928
1	4,620,000				
2	2,450,000				
3	3,110,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚
 地 番 1 2 8 3 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 2. 6 7 平方メートル

- 2 所 在 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8
 1 番地2、1 2 8 3 番地先、1 2 8 1 番地2先
 家屋 番号 1 2 8 3 番の1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
 床 面 積 1階 2 4 0. 6 9 平方メートル
 2階 4 8. 8 5 平方メートル

- 3 所 在 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8
 3 番地先
 家屋 番号 1 2 8 3 番の2
 種 類 居宅
 構 造 木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2
 階建
 床 面 積 1階 2 0 7. 2 2 平方メートル
 2階 6 3. 7 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 1 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 2】

売却対象外の土地（地番 1 2 8 1 番 2）につき、本件建物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 2， 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 8 4 番 1 及び東側水路）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 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 | |
| | 地 番 | 1 2 8 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 4 2. 6 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8 1 番地2、1 2 8 3 番地先、1 2 8 1 番地2先 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番の1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 2 4 0. 6 9 平方メートル
2階 4 8. 8 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8 3 番地先 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 2 0 7. 2 2 平方メートル
2階 6 3. 7 6 平方メートル | |



令和7年（ケ）第47号

令和 7年 5月 9日受理
令和 7年 5月30日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 葦崎市藤井町北下條字枇杷塚
 地 番 1 2 8 3 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 2. 6 7 平方メートル

- 2 所 在 葦崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8
 1 番地 2、1 2 8 3 番地先、1 2 8 1 番地 2 先
 家屋 番号 1 2 8 3 番の 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 0. 6 9 平方メートル
 2 階 4 8. 8 5 平方メートル

- 3 所 在 葦崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8
 3 番地先
 家屋 番号 1 2 8 3 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2
 階建
 床 面 積 1 階 2 0 7. 2 2 平方メートル
 2 階 6 3. 7 6 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	荊崎市藤井町北下條 1 2 8 3 番地	
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	（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（●●A●●） □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 □「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 { 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 として居住・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	昭和元年（公課証明書上の表示）当初建築，昭和37年・昭和43年・昭和47年（公課証明書・登記事項証明書上の表示）各増築の老朽化した（一部は廃屋状態の）建物であり，雨漏り箇所・床の沈み込み・建付の劣化などが散見された。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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のとおり	

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	荊崎市藤井町北下條 1 2 8 3 番地
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	（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（●●A●●） □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 □「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 2
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 { 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 倉庫 として使用・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1の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	昭和元年（公課証明書上の表示）当初建築、昭和45年・昭和46年（公課証明書・登記事項証明書上の表示）各増築の老朽化した建物であり、所有者からの聴取によると、当初は養蚕の作業所に供されていた模様である。なお、前述の物件3の居宅と同様に、経年劣化による損耗箇所が散見された。
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のとおり

目的外土地 1 の概況 (物件 2 関係)	
所 在	蕨崎市藤井町北下條字枇杷塚
地 番	1 2 8 1 番 2
地 目	■ (現況は) 宅地 (状態) □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地 積	2 0 2 m ² (■全部 □約 m ²)
所 有 者	■建物所有者 (●●●A●●●) □その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	物件 2 の倉庫は、目的外土地 1 (公簿上の田) 上に跨がって、現に建築されている現況にある (評価書中の記載を参照)。
■関係人(■●●●A●●●(建物所有者) □ ())の陳述 / ■提示文書(登記事項証明書)の要旨	
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □

そ の 他 の 事 項
1 公図上の水路・道路 (アカミチ) が、物件 2 の倉庫下や、物件 3 の居宅沿いに通じており、物件 3 の居宅の東端部分についても、この水路に僅かに架かっている位置関係にある。 ただし、水路については大方が暗渠化 (地表に鉄板等を被せている状態) されて現存しているものの、道路については敷地と一体化しており、現認することができない (写真 9・10)。 2 物件 1 の宅地と、南側隣地 (1 2 8 4 - 1)・東側で接する上記水路との間の境界線が、外観上は判然としていない (写真 8・9)。 3 売却対象外の南東側隣地 (1 2 8 0) も、本件所有者が併せて所有する公簿上の田であり、現状は、自らの家庭菜園に供している。 この隣地については、本件両建物の底地ではなく、目的外土地としては認定しないものの、現状は、本件敷地に取り込まれている。 4 本件競売により、物件 1 の宅地が売却された場合には、目的外土地 1 と、上記の南東側隣地 (1 2 8 0) は、公道に接しない袋地状態に至ることからも、不動産の利用関係上、本件買受人は本件競売手続とは別途、これら両土地を、本件所有者から任意取得することがのぞましいと思われる。 5 前面道路 (国道 1 4 1 号線 (写真 1 など)) は、交通量の多い幹線道路である。

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 物件3の居宅には、所有者である私と、家族が居住しています。 2 物件2の倉庫には、主に、私共の私物のほか、農機具・農耕用車両などが置かれています。 なお、約60年前までは、養蚕の作業所に供されていましたが、その後、2階部分（写真24）については、書道教室にも供されていたことがあります。 3 物件2の倉庫と物件3の居宅は、昭和元年（公課証明書上の表示）に当初建築された、老朽化した建物です。 なお、両建物共に数度の増築が施されていますが、何分、昔のことであり、個別具体的な、増築の時期や箇所については失念しました。 4 物件2・3の両建物が、隣接する水路の溢水によって被害を受けた記憶は、とくにありません。 5 物件1の宅地に係る境界につき、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。 6 現状、隣接水路・道路（アカミチ）に係る、行政上の占用許可や、占用使用料の支払の事実はないと認識しています。 7 物件3の居宅内で2匹の猫を、また、物件2の倉庫の出入口前に置いた小屋（写真7）で、1匹の犬を飼っています。 8 国道を挟んだ向かいの畑（写真12）は、コンビニエンスストアの開業のために、まもなく宅地造成される予定と聞いています。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月14日（水） 13：00－14：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）、室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知（差置）
7年5月14日（水） 15：00－15：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口）
7年5月27日（火） 11：00－13：00	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＞

(特記事項)

□ 令和 年 月 日
目的物件は不存で売却されて、その予想されたので、立会人及び解館技術者も同行して臨場した。

目的物件は不仕で施錠されていると予感されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて

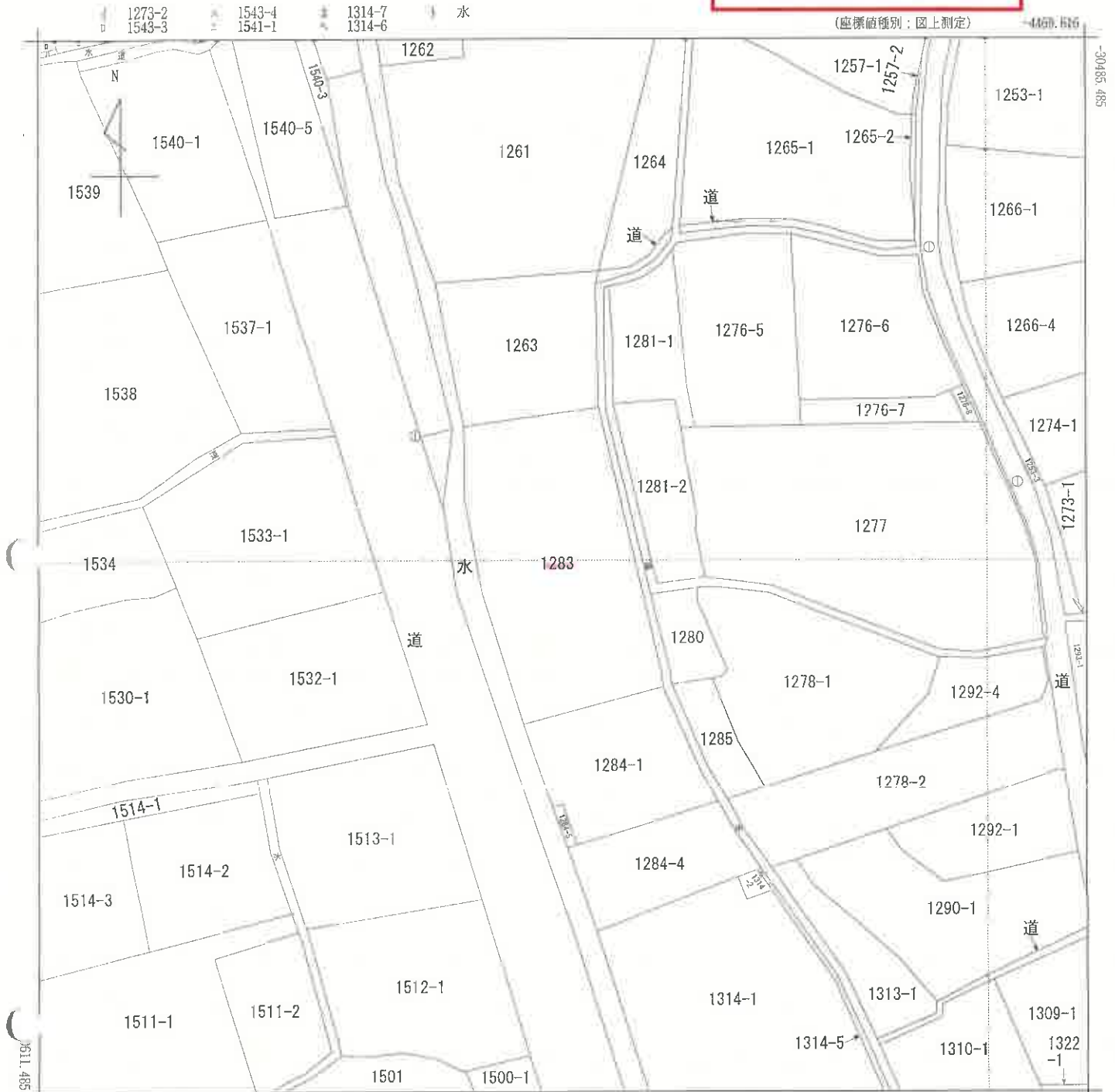
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 7年 5月27日

現況調査期日等通知書の差置き後も、所有者等からの事前連絡がなく、目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

A3判をA4判に縮小



(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

藤井町北下條

請 求 部 分	所 在	藤崎市藤井町北下條字枇杷塚				地 番		1283番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(甲府地方税務局藤崎出張所管轄)

令和7年3月14日

東京法務局城南出張所

登記官

請求番号：22-3

(1/1)

(7 枚目)

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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和7年3月14日

東京法務局城南出張所

登記官

(8 枚目)

202779

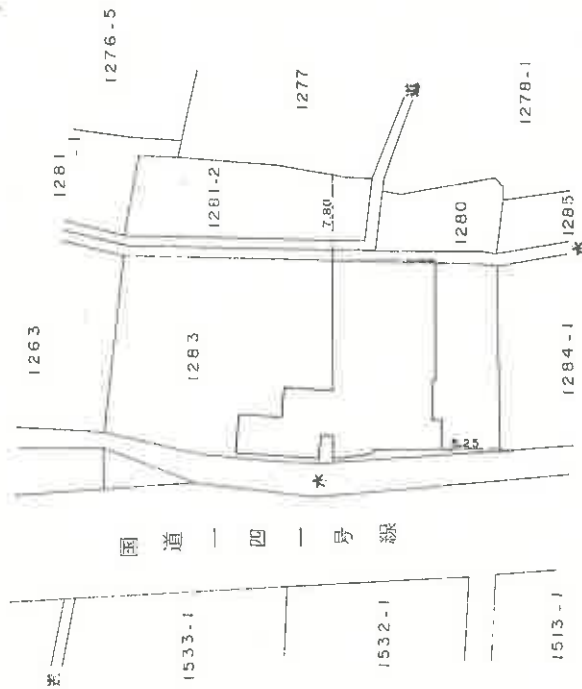
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 1283の2

建物の所在 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚1283番地・1283番地先

平成26年4月1日 式目登記



(自国連12)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

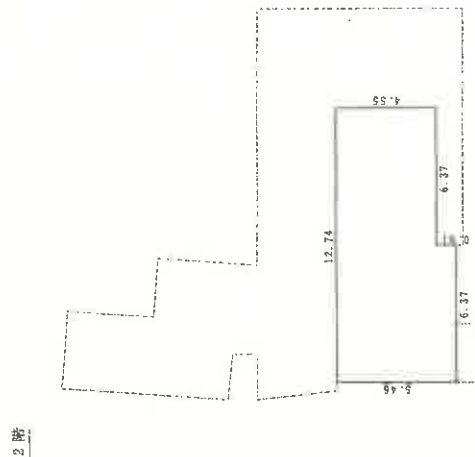
202780

义面平階各

家屋番号 1283の2

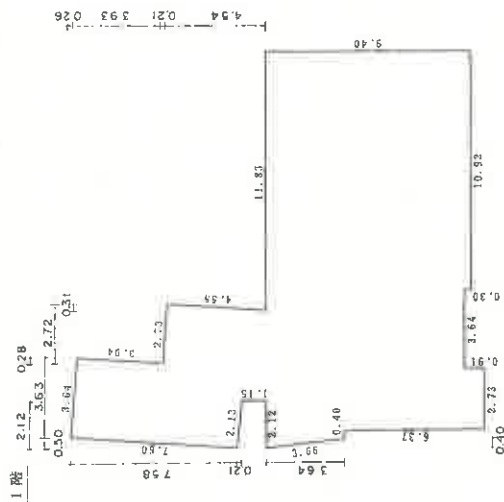
建 物 面 面 面
各 階 平 面 圖

建築物の所在
 荑崎市藤井町北下條字枇杷塚1283番地・1283番地先



表積求

12.74 X	4.55 =	57.9670
6.37 X	0.91 =	5.7967
合計		63.7637
床面積		63.76m ²



求積表

4.13	X	0.26	=	1.0738
3.85	X	3.93	=	15.1305
6.57	X	0.21	=	1.3797
6.26	X	3.39	=	21.2214
4.14	X	1.15	=	4.7610
8.09	X	3.64	=	65.8476
7.29	X	5.46	=	94.4034
2.73	X	0.91	=	2.4843
0.92	X	0.30	=	3.2760
-0.40	X	3.64/2	=	-0.7280
0.31	X	4.54/2	=	0.7037
2.72	X	0.21/2	=	-0.2856
0.28	X	3.93/2	=	0.5502
-3.63	X	0.26/2	=	-0.4719
7.58	X	0.50/2	=	-1.8950
2.12	X	0.21/2	=	-0.2226

計 積	面 積
合 床	

山
土地家
作製者

縮尺 1/250

人
類
史

縮尺 1/250

山梨県十地家屋調査士会統一用紙).

(回鍋道2)

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。
(甲府地方法務局韭崎出張所管轄)
令和7年3月14日 東京法務局城南出張所

令和7年3月14日

東京法務局城南出張所

2014년 12월 15일

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

202777

區面平階各

建筑物平面图 1/2

1283の1

1 2 8 3 番地・1 2 8 1 番地 2
 1 2 8 3 番地先・1 2 8 1 番地 2 先

平成 26 年度 登記

(目録表12)

作者

1 / 民縮

人請母

縮尺 1/500

白山梨果土地家屋調査員養成講習会

請求番号: 22-1

$$\frac{(1/2)}{}$$

202778

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。
(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)
令和7年3月14日 東京法務局城南出張所

令和7年3月14日 東京法務局城南出張所

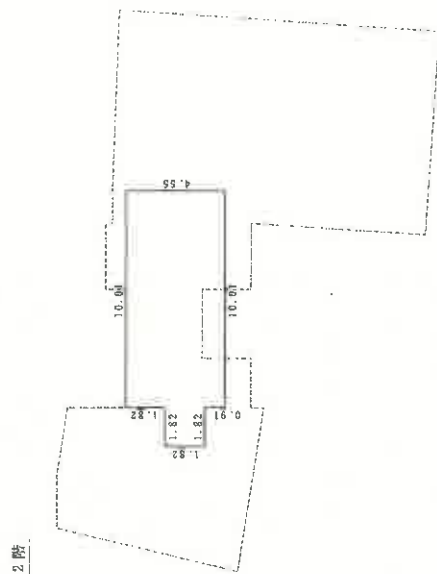
登記官

各階平面圖

[illegible]

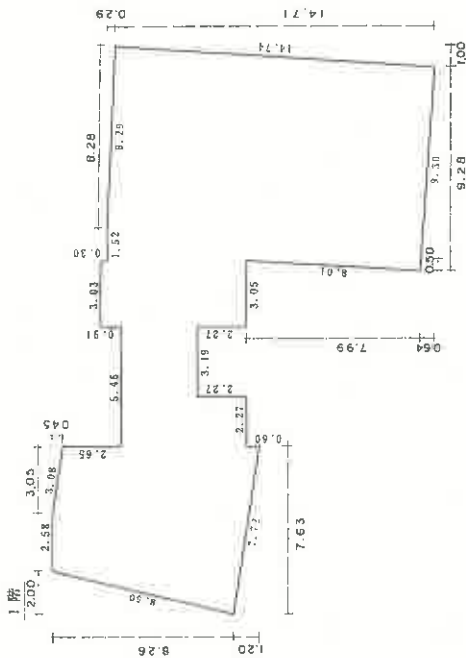
家屋番号 1283の1

建造物の所在	
葦崎市藤井町北下條字枇杷塚	1283番地・1281番地2
	1283番地・1281番地2



求積表

1.82 X	1.82 =	3.3124
4.55 X	10.01 =	45.5455
合 計		48.8579
床 面 積		48.85 ^面



表積求

9.46 X	7.63 =	72.1798
5.76 X	2.27 =	13.0752
3.49 X	3.19 =	11.1331
6.67 X	3.03 =	20.2101
6.37 X	0.02 =	0.1274
0.64 X	0.50 =	0.3200
15.00 X	9.78 =	146.7000
7.63 X	1.20/2 =	-4.5780
0.50 X	7.99/2 =	1.9975
-9.28 X	0.64/2 =	-2.9696
44.71 X	1.00/2 =	-7.3550
-8.28 X	0.29/2 =	-1.2006
3.05 X	0.45/2 =	-0.88625
-8.26 X	2.00/2 =	-8.2600
合計		240.63365
床面積		240.69m ²

(目錄 12)

作者

縮尺 1/250

人中

縮尺 1/250

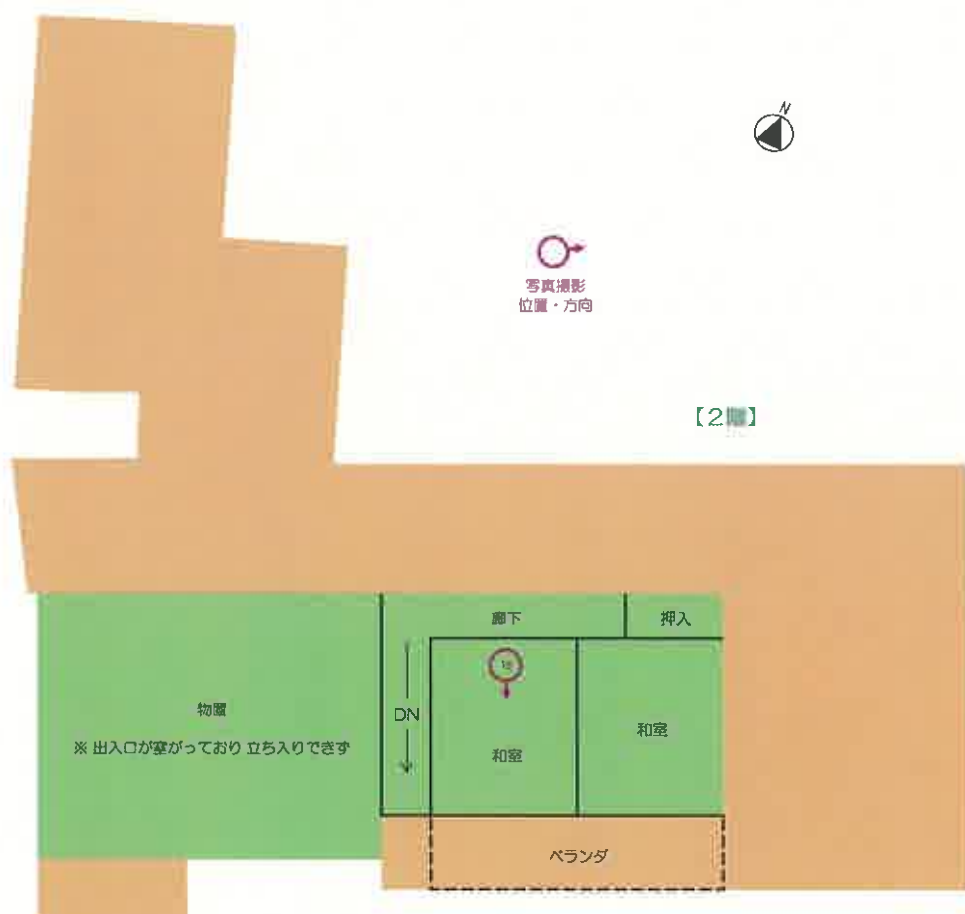
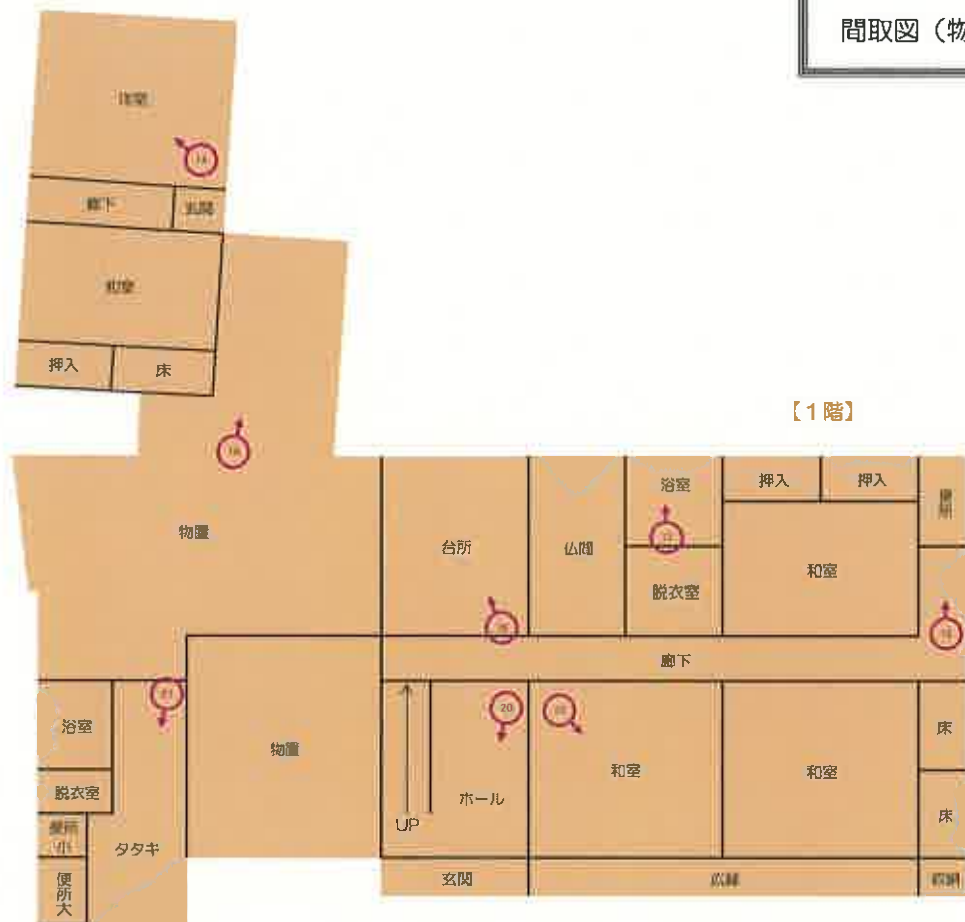
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

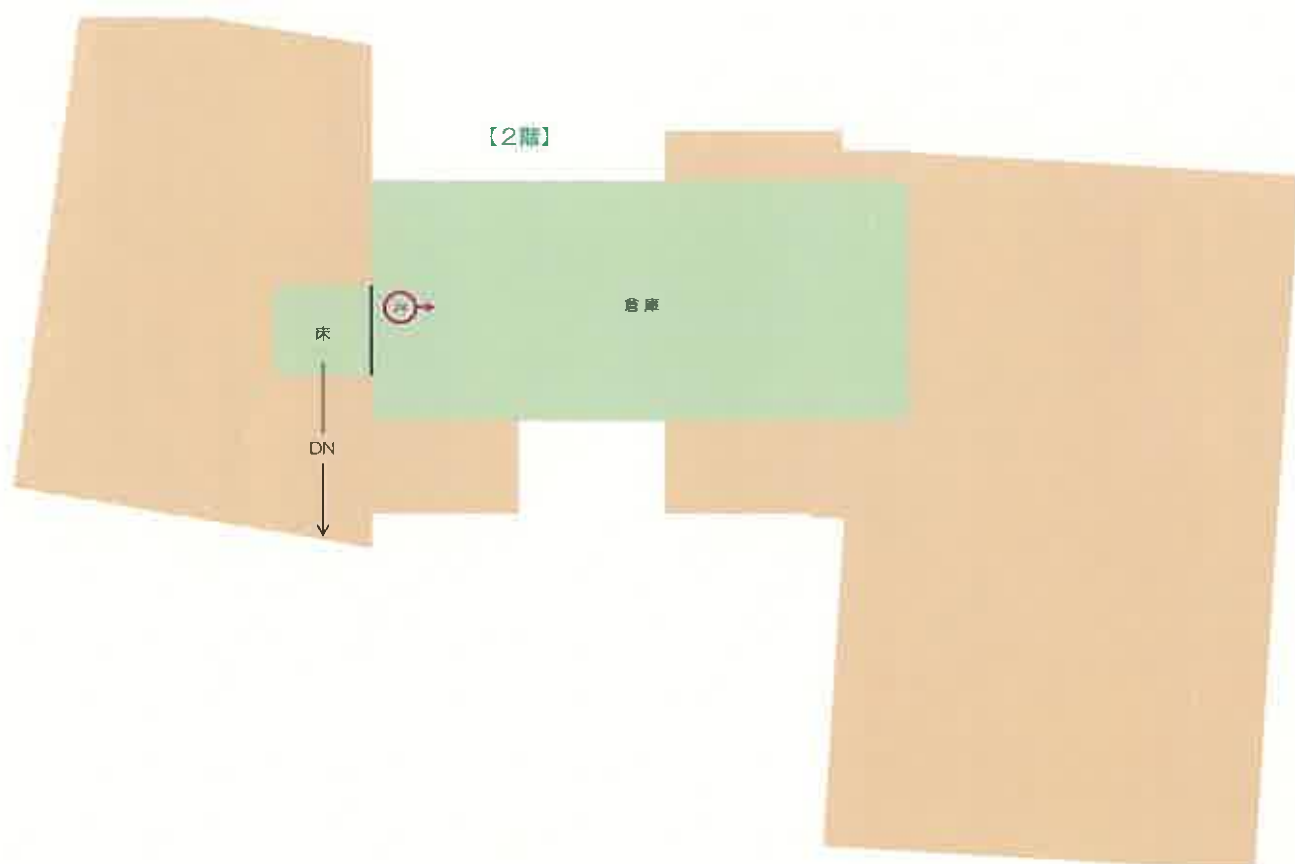
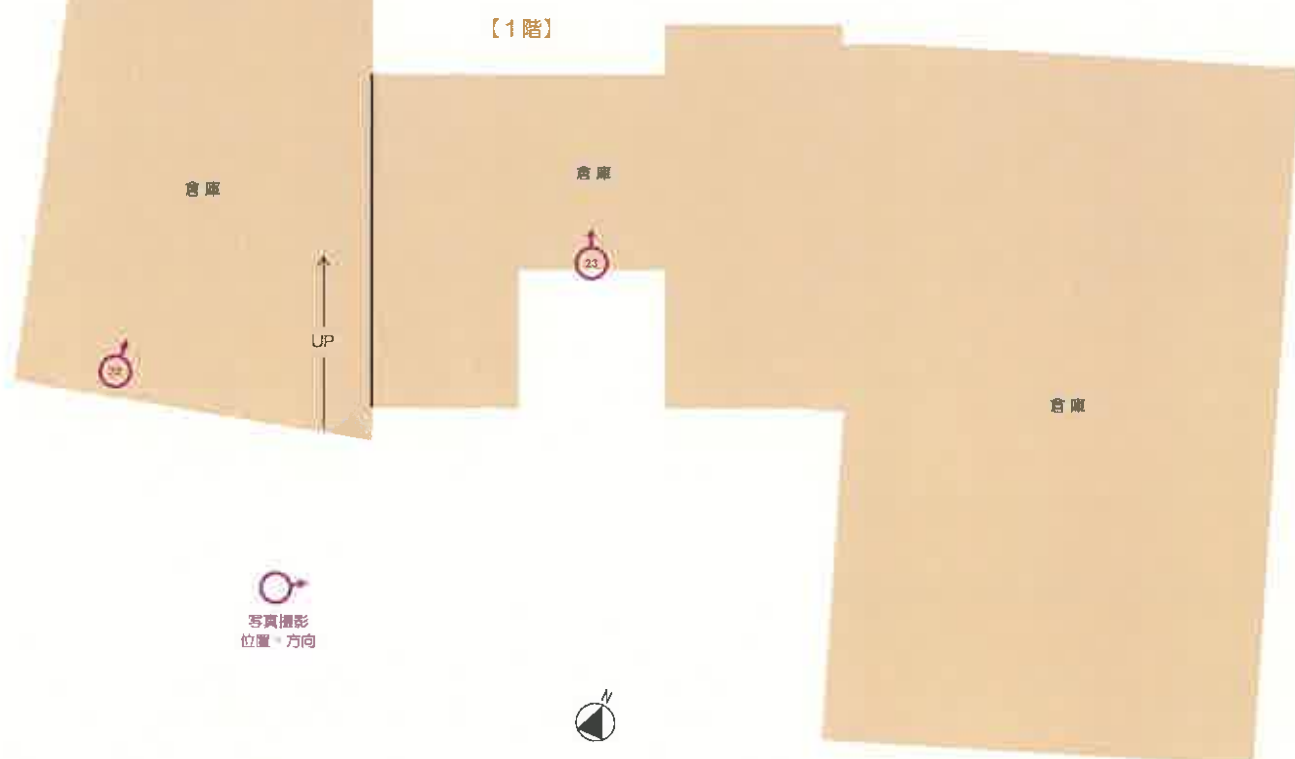
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

間取図（物件3）





1



本件物件の全景（前面道路は国道141号線）

2



物件2の倉庫の外側近景（手前の砂利敷は隣地（1281-1））

3



物件2の倉庫の内側近景（手前は物件1の宅地）

4



物件3の居宅の道路側近景

5



物件3の居宅の玄関前近景

6



物件3の居宅の裏側近景

写真

7



敷地（物件1の土地）内の状況

8



敷地（物件1の土地）内の状況

9



相隣状況

- ※ 手前の家庭菜園は 隣地（1280）
- ※ 奥の倉庫の底地と手前の土地は 目的外土地（1281-2）
- ※ 上記両土地間に存するとされる 公図上の道（アカミチ）は 現認できない
- ※ 左端の居宅沿いは 暗渠状の（公図上の）水路

10



物件2の倉庫下を貫通する水路

- ※ 水路の右側は 隣地（1263）
- ※ 水路の左側は 隣地（1281-1）
- ※ 水路沿いに存するとされる 公図上の道（アカミチ）は 現認できない

物件2
(倉庫)

11



国道沿いの水路との接面状況

物件3
(居宅)

12



国道141号線との接面状況

13



1階 和室（物件3）

14



1階 洋室（物件3）

2階 和室（カーペット敷・物件3）

15



16



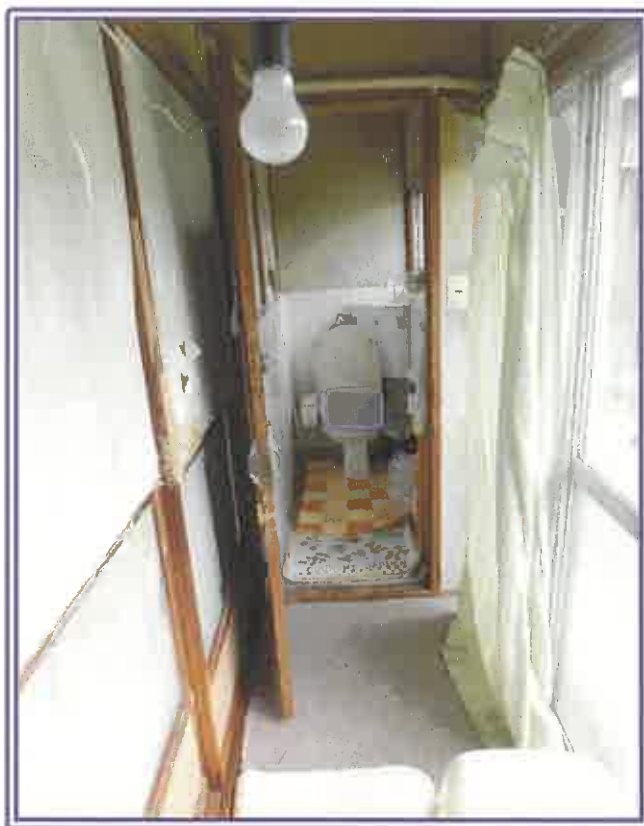
1階 台所（物件3）

1階 浴室（物件3）

17



18



1階 便所（奥・物件3）

1階 物置（物件3）

19



20



1階 玄関ホール（物件3）

1階 廃屋状態の箇所（物件3）

21



22



1階 倉庫（物件2）

23



1階 倉庫（物件2）

24



2階 倉庫（物件2）

令和7年(ケ)第 47号
令和7年5月27日 現地調査
令和7年6月13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10,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,620,000円
物件2（建物）	金2,450,000円
物件3（建物）	金3,110,000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1の内訳価格は物件2及び物件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2及び物件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 等 地 番 目 積 地	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
【国道からの出入り口について】 物件1土地から国道への出入りは、幅約4m程度の床板2カ所を介して行われている。当該床板は公有地上（水路及び公道）に設置されているが、占有許可等は得られていない。このため、買受人は当該床板に関して公有地の占有を受ける必要がある。尚、現況の床板に関しては、現況の状態ならば許可を受けることが可能であるため当局と協議されたい。 【物件2建物について】 物件2建物は、公有地（水路及び公道）及び目的外土地1に跨がって建築されている。目的外土地1の登記簿地目は農地であるが、農地法上の手続きが行われた形跡は認められない。現在の用途が農業用倉庫であるため、必ずしも違法性を指摘されるものではないが、買受人が農業用倉庫以外の用途で使用する場合には違法性を指摘される可能性がある。また、公有地（水路及び公道）上に建物を建築することは、原則として認められない。 【物件3建物について】 物件3建物の西側一部は朽廃に近い状態となっている。また、東側一部が水路に架かっている可能性がある。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 |
| | 地 番 | 1 2 8 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 2. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8 1 番地2、1 2 8 3 番地先、1 2 8 1 番地2先 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 4 0. 6 9 平方メートル
2階 4 8. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 韮崎市藤井町北下條字枇杷塚 1 2 8 3 番地、1 2 8 3 番地先 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 0 7. 2 2 平方メートル
2階 6 3. 7 6 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	ＪＲ中央本線「菰崎」駅北方経路約1.7km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道141号沿いにある低層店舗等を中心とする路線商業地域である。	
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） 準住居地域 60% 200% なし 菰崎市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 642.67㎡ 間 口 : 約8.5m（註1） 奥 行 : 約18m 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 : 二方路面地	
接面道路の状況	西側幅員約9.5m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号） 東側幅員約1m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 : なし（註2） 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 菰崎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（枇杷塚遺跡）に指定されている。 （註1）間口について 本件土地と国道の間には水路が介在しており、出入りは水路上に設置された2カ所の床板に限定される。このため、当該床板の幅（約4m及び約4.5m）をもって間口距離とした。	

特 記 事 項	(註2) 上水道について 物件3建物に公営の上水道が接続されておらず井戸を利用している。国道対面側には上水道本管が埋設されているが、本件土地内に引き込むためには国道を横断する工事が必要となるため多額の費用を要することが予測される。よって、本件においては、上水道は「なし」とするのが妥当と判断した。
---------	--

【目的外土地 1】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「葦崎」駅北方経路約1.7km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道141号沿いにある低層店舗等を中心とする路線商業地域である。	
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） 準住居地域 60% 200% なし 葦崎市景観条例 農振法農用地の指定はない
画 地 条 件	地 積 : 202㎡ 間 口 : 約22m 奥 行 : 約6m 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 : 角地	
接面道路の状況	西側幅員約1m未舗装道路（建築基準法上の道路ではない） 南側幅員約1m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 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 葦崎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（枇杷塚遺跡）に指定されている。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数 不詳 推定築後約60年以上 ほぼ満了している。
仕 様	構造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板、和瓦等 外壁 波形鉄板、土壁等 内壁 波形鉄板、土壁等 天井 波形鉄板、板張り等 床 土間コンクリート、板張り等 設備 特記すべきものはない。 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 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	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特記事項	○ 本件建物については、老朽化が顕著となっている。尚、本件建物は老朽建物につき、不可視部分において不具合箇所が存在している可能性を否定できない。

【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） 不詳 経過年数 推定築後約60年以上 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木・コンクリートブロック造瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板、和瓦等 外 壁 モルタルリシン等 内 壁 京壁等 天 井 羽目板・化粧板等 床 畳、土間コンクリート、フローリング等 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	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物については、老朽化が顕著となっており、特に西側一部は朽廃に近い状態となっている。尚、本件建物は老朽建物につき、不可視部分において不具合箇所が存在している可能性を否定できない。

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	41,600	0.72	642.67	1.00	19,250,000
目的外土地1	41,600	0.30	202	1.00	2,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 菰崎（県）5-1

公示価格等 48,800円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/117 ≒ 標準画地価格 41,600円/㎡

◇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 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件 幅員・系統 1.02 (+2%)
環境条件 商況 1.15 (+15%)

(街路条件) (環境条件) (地域格差)
(1 + 0.02) × (1 + 0.15) ≒ 1.17 (+17%)

<物件1土地>

イ 個別格差 : 環境条件 上水道 0.95 (-5%)
画地条件 道路接面状況 0.80 (-20%)
行政的条件 埋蔵文化財包蔵地 0.95 (-5%)
相乗積 0.72 (-28%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

<目的外土地1>

イ 個別格差 : 街路条件 幅員構造等 0.90 (-10%)
環境条件 上下水道 0.90 (-10%)
国道背後 0.80 (-20%)
環境条件 総和 0.70 (-30%)

画地条件 建築制限 0.60 (－40%)
 行政的条件 地目農地※ 0.80 (－20%)

(街路条件) (環境条件) (画地条件)
 $(1 - 0.10) \times (1 - 0.30) \times (1 - 0.40)$

(行政的条件) (個別格差率)
 $\times (1 - 0.20) \div 0.30 (-70\%)$

※行政的条件による減価率について

当該減価率については、埋蔵文化財包蔵地であることによる減価を含む。

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2建物)

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2の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	289.54	0.01	290,000

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289.54㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数約60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%) $\div 0.01$

(物件3建物)

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	270.98	0.01	410,000

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270.98㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数約60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

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
1-2※	19,250,000×37%	0.50	法定地上権	3,560,000
1-3※	19,250,000×63%	0.50	法定地上権	6,060,000
外-2※	2,520,000	0.50	法定地上権	1,260,000
合 計				10,880,000

イ 土地利用権等割合

まず、物件2建物1階部分のうち物件1土地上に存する部分を約120.69㎡と査定し、物件2建物及び物件3建物の物件1土地上に存する1階床面積比を以下の通り査定した。

$$\text{物件2} ; 120.69\text{㎡} \div (120.69\text{㎡} + 207.22\text{㎡}) \approx 37\%$$

$$\text{物件3} ; 207.22\text{㎡} \div (120.69\text{㎡} + 207.22\text{㎡}) \approx 63\%$$

次いで、物件1土地に対する物件2及び3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その及ぶ範囲は上記1階床面積で按分するのが妥当と判断した。

さらに、目的外土地1に対する物件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。

※番号について

1-2・・・物件1土地に対する物件2建物の土地利用権

1-3・・・物件1土地に対する物件3建物の土地利用権

外-2・・・目的外土地1に対する物件2建物の土地利用権

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	19,250,000	-9,620,000 1-2 3,560,000 1-3 6,060,000		0.80	0.60	4,620,000
2	290,000	+4,820,000 1-2 3,560,000 外-2 1,260,000	1.00	0.80	0.60	2,450,000
3	410,000	+6,060,000	1.00	0.80	0.60	3,110,000
合 計						10,180,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に勘案して上記の通り査定した。

①各建物の老朽化が顕著であること。

特に物件3建物は朽廃に近い部分を含んでいること。

②物件2建物は公有地上に建築されており、物件3建物も公有地に跨がっている可能性が高いこと。

③物件2建物が目的外土地1上に跨がって建築されていること。

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。

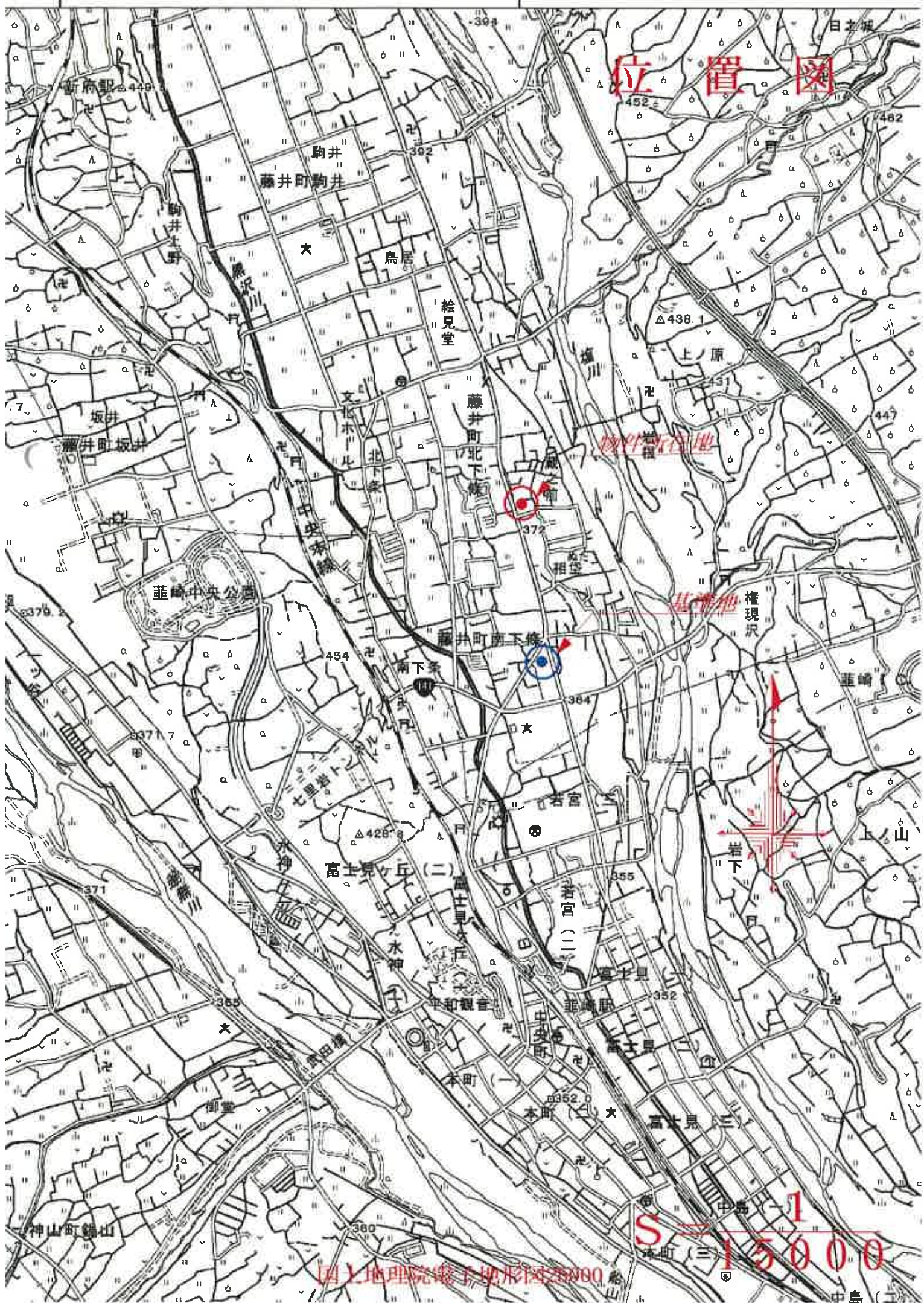
第6 参考価格資料

地価調査価格 蕤崎（県）5－1

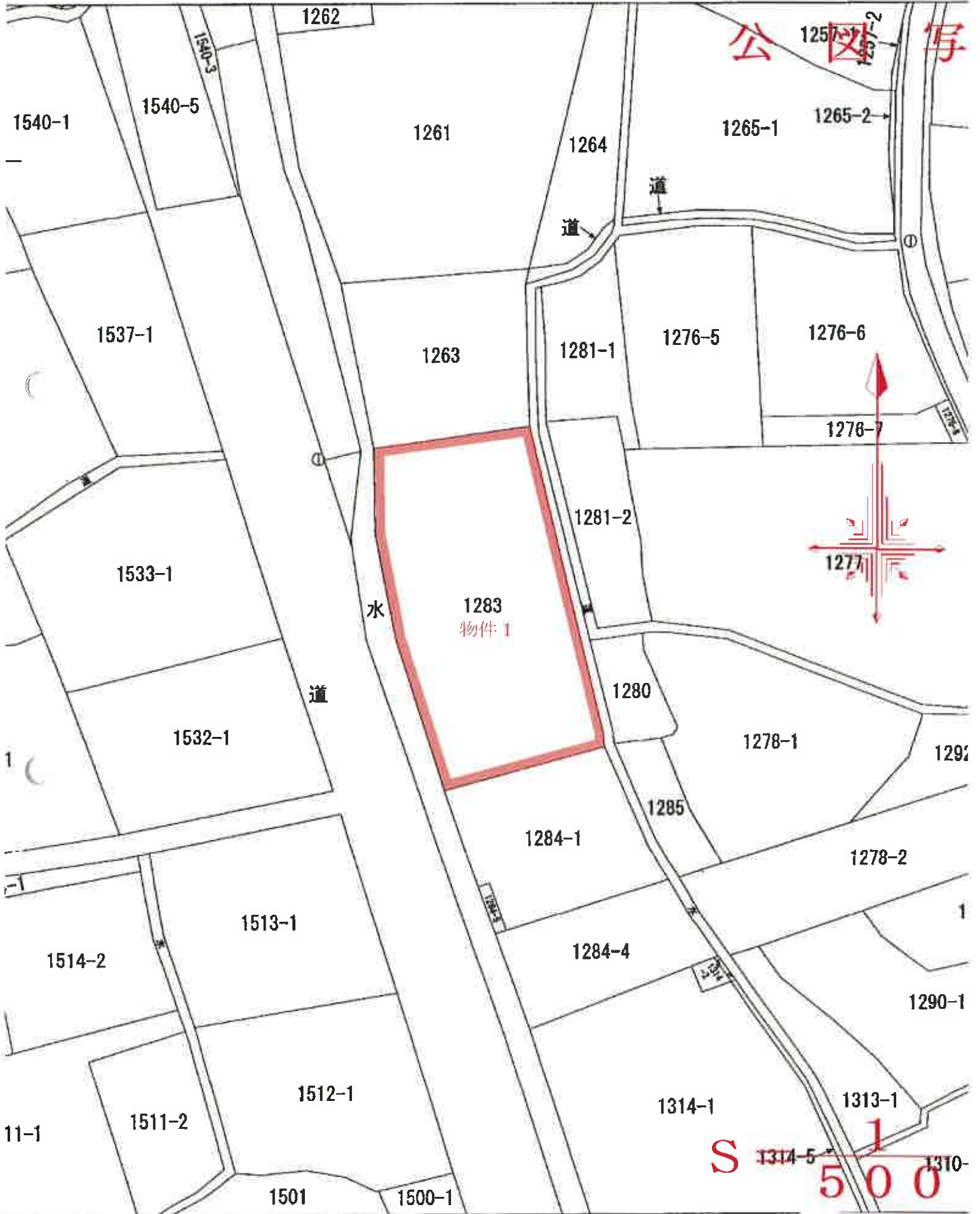
所在地	： 蕤崎市藤井町南下條字冷田226番1
地目	： 宅地
価格	： 48,800円/㎡
位置	： J R 中央本線「蕤崎」駅1.4km
価格時点	： 令和6年7月1日
地積	： 309㎡
供給処理施設	： 水道、下水道
接面道路	： 東側幅員12m舗装市道
用途指定等	： 都市計画区域（非線引き）、準住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	： 大規模店舗を中心として中規模店舗が立地する路線商業地域

以 上

 S = 15000



3-2 ハ 1543-4 ホ 1314-7 ト 水
3-3 ニ 1541-1 ヘ 1314-6



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。
(甲府地方方法務局基幹出張所管轄)
令和7年3月14日 東京法務局基幹出張所

登記官

202777

各階平面図

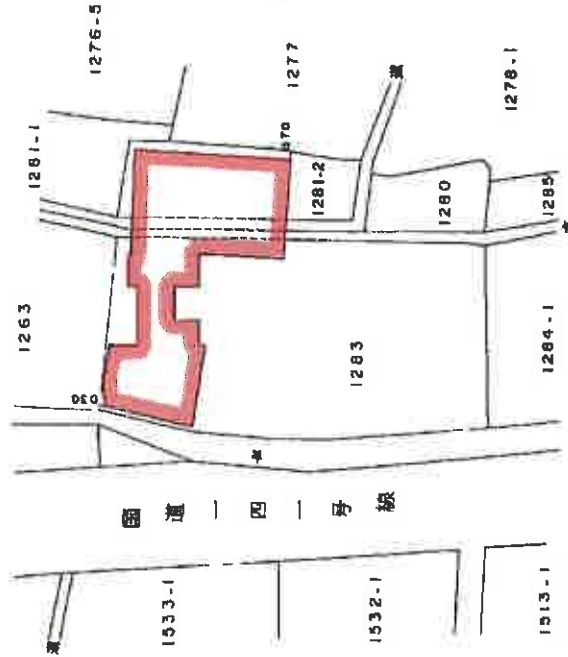
家屋番号 1283の1

建物の所在 基幹市藤井町北下体字枇杷塚1283番地・1281番地2
1283番地先・1281番地2先

建物図面図 1/2

平成16年4月2日登記

物件: 2



(目録表2)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(山梨県土地家屋調査士会館一宮支所)

202778

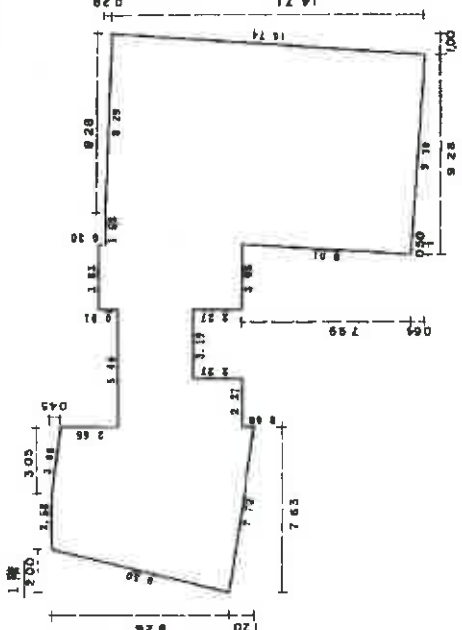
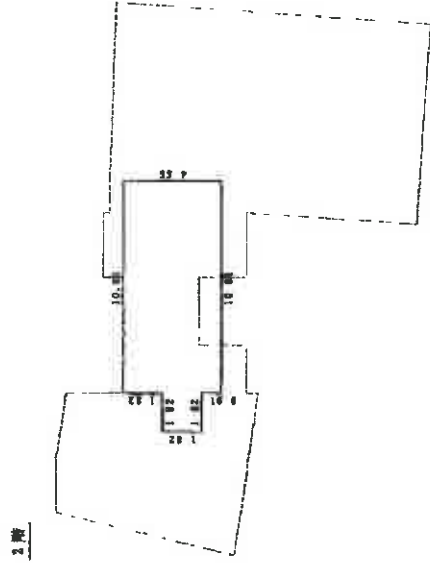
各階平面図

家屋番号 1283の1

建物平面図 2/2

建物の所在 延岡市藤井町北下條字枇杷塚1283番地・1281番地2
1283番地先・1281番地2先

物件2



求積表

1.82 X	1.82 =	3.3124
4.55 X	10.01 =	45.5455
合計		48.8579
床面積		48.85m²

求積表

9.46 X	7.63 =	72.1798
5.76 X	2.27 =	13.0752
3.49 X	3.19 =	11.1331
6.67 X	3.03 =	20.2101
6.37 X	0.02 =	0.1274
0.64 X	0.50 =	0.3200
15.00 X	9.78 =	146.7000
-7.63 X	1.20/2 =	-4.5780
0.50 X	7.99/2 =	1.9975
-9.28 X	0.64/2 =	-2.9696
-14.71 X	1.00/2 =	-7.3550
-8.28 X	0.29/2 =	-1.2006
-3.05 X	0.45/2 =	-0.68625
-8.26 X	2.00/2 =	-8.2600
合計		240.69365
床面積		240.69m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成16年4月2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。
(甲府地方建設局建築出雲所管轄)
令和7年3月14日 東京建設局城南出張所

登記官

202779

各階平面図

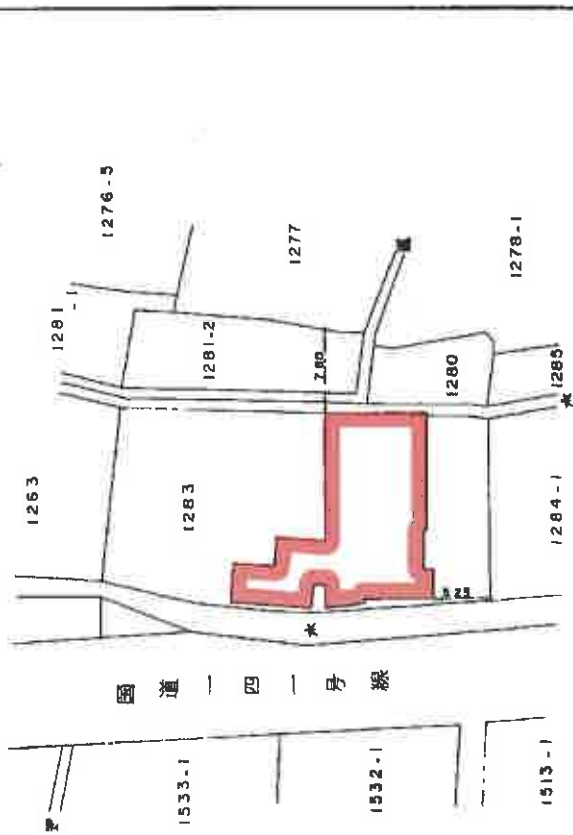
建物図面

家屋番号 1283の2

建物の所在 葛崎市藤井町北下條字枇杷塚1283番地・1283番地先

平成16年4月2日登記

物件3



(白黒写真)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：22-2

(1/2)

A4判に縮小

202780

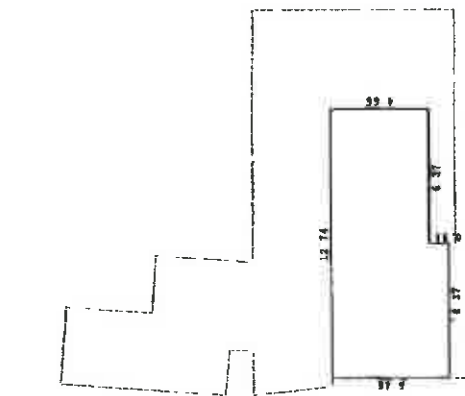
各階平面図

家屋番号 1283の2

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

建造物の所在
越前市藤井町北下條字枳田塚1283番地・1283番地先

平成

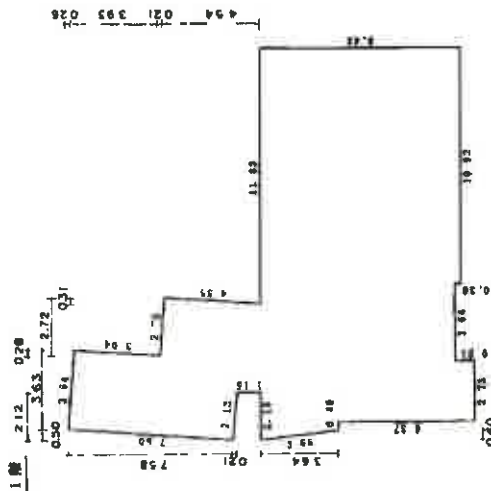


求積表

12.74 X	4.55 =	57.9870
6.37 X	0.91 =	5.7967
合 計		63.7637
床 面 積		63.76 ^{m²}

(四) 鹽類

物件 3



求積表

4.13 X	0.26 =	1.0738
3.85 X	3.93 =	15.1305
6.57 X	0.21 =	1.3797
6.26 X	3.39 =	21.2214
4.14 X	1.15 =	4.7610
8.09 X	3.64 =	65.8476
7.29 X	5.46 =	94.4034
3.73 X	0.91 =	2.4843
0.92 X	0.30 =	3.2760
0.40 X	3.64/2 =	-0.7280
0.31 X	4.54/2 =	0.7037
2.72 X	0.21/2 =	-0.2856
0.28 X	3.93/2 =	0.5502
3.63 X	0.26/2 =	-0.4719
7.58 X	0.50/2 =	-1.8960
2.12 X	0.21/2 =	-0.2226

合床面積	計
2.12	人

作者

權尺	1/250
----	-------

申請人

罐尺 1/250

Journal of Management Inquiry 18(1)

A4判に縮小