

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 12 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 8 年 2 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 21 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）
1～4	5,660,000 4,528,000	一括	1,132,000	0	不明
1	790,000				
2	1,600,000				
3	960,000				
4	2,310,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2 8 2 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 6 0 . 1 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2 8 2 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 7 0 . 2 1 平方メートル
- 3 所 在 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2 8 2 7 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 7 3 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 甲斐市竜王字新堰下 2 8 2 7 番地 9
 家屋 番号 2 8 2 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65平方メートル
 2階 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 26 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

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 1～3】

隣地（地番 2827 番 10, 2827 番 8, 2827 番 1, 2827 番 5, 2827 番 18 及び 2827 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 2827 番 8 及び 2827 番 1）への通行のため利用されていたものと推察される。

《 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 甲斐市竜王字新堰下

地 番 2827番6

地 目 宅地

地 積 60.11平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
- 2 所 在 甲斐市竜王字新堰下

地 番 2827番9

地 目 宅地

地 積 270.21平方メートル
- 3 所 在 甲斐市竜王字新堰下

地 番 2827番13

地 目 宅地

地 積 73.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
- 4 所 在 甲斐市竜王字新堰下 2827番地9

家屋 番号 2827番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99 平方メートル
 2階 46.37 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65 平方メートル
 2階 46.37 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約10 平方メートル



令和6年(ヌ)第47号

令和 7年 6月17日受理
令和 7年 7月30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 | 甲斐市竜王字新堰下 |
| | 地 番 | 2827番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市竜王字新堰下 |
| | 地 番 | 2827番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市竜王字新堰下 |
| | 地 番 | 2827番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲斐市竜王字新堰下 2827番地9 |
| | 家屋 番号 | 2827番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県甲斐市竜王2827番地9		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 用悪水路（物件 ）		
形状	（概ね）土地建物位置概略図1，2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2の土地上に，主に下記建物を所有し，占有している		
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	物件2，3の各土地の境界付近は，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。		
建物	物件 4		
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： ☒ 床面積：1階 約65平方メートル 2階 46.37平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置（土地建物位置概略図2中の「物置1」） 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約10平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡●A●●相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として，法律上管理し，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 昭和57年 4月建築（主である建物。登記記録上） 2 平成 6年 5月頃増築（主である建物） 3 建築時期 不詳（未登記附属建物（土地建物位置概略図2中の「物置1」）） ※ただし，関係人の陳述によると，平成6年5月よりも前 4 本件建物に，下屋（テラス様のもの）が設置されている（附属構築物。写真10参照）。		
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1，2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

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 1, 3																								
現況地目	■雑種地(物件 1, 3) □公衆用道路(物件) □宅地(物件)																								
形状	(概ね)土地建物位置概略図1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、更地の状態で、法律上管理し、占有している																								
その他の事項	1 物件1, 3の各土地は、周辺隣地(登記記録上の記載は下記のとおり)とともに、通路様の土地を形成している。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2827番18</td> <td>公衆用道路</td> <td>55㎡</td> <td>株式会社南栄商事</td> </tr> <tr> <td>2827番3</td> <td>宅地</td> <td>1,59㎡</td> <td>●A●●(登記記録上)</td> </tr> </tbody> </table> 2 上記通路様の土地は、概ね、砂利敷の一面地を形成していることなどから、物件1, 3の各土地を含む上記各土地の境界付近に、境界標(確認できただけで2基(写真23, 24参照))が設置されているものの、当該各土地間の境界は、外観上、判然としない。 3 上記2827番18の土地に関し、同土地を無断で通行してはならない旨、相応の金額を提示された場合には、同土地の売却に関する話合いに応じるつもりである旨の、株式会社南栄商事代表者の陳述がある。 4 物件3の土地の北東側及び東側に、●A●●所有名義の各土地(登記記録上の記載は下記のとおり)が存在する。現地の地形・位置関係、関係人の陳述に基づく当該土地の従前の利用状況等によると、物件1, 3の各土地は、公道から上記●A●●名義の各土地への通行のために利用されていたものと推察される。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2827番8</td> <td>田</td> <td>325㎡</td> <td>●A●●(登記記録上)</td> </tr> <tr> <td>2827番1</td> <td>田</td> <td>364㎡</td> <td>●A●●(登記記録上)</td> </tr> </tbody> </table>	地番	地目	地積	所有者	2827番18	公衆用道路	55㎡	株式会社南栄商事	2827番3	宅地	1,59㎡	●A●●(登記記録上)	地番	地目	地積	所有者	2827番8	田	325㎡	●A●●(登記記録上)	2827番1	田	364㎡	●A●●(登記記録上)
地番	地目	地積	所有者																						
2827番18	公衆用道路	55㎡	株式会社南栄商事																						
2827番3	宅地	1,59㎡	●A●●(登記記録上)																						
地番	地目	地積	所有者																						
2827番8	田	325㎡	●A●●(登記記録上)																						
2827番1	田	364㎡	●A●●(登記記録上)																						
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1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 物件2の土地（本件建物の敷地として利用されている土地）の境界付近は、進入路部分を除き、概ね、ブロック塀やコンクリート製のブロックが積まれるなどして区画されている。なお、同土地南側部分は、雑草木が生い茂っているため歩行困難である（写真4等参照）。
- 2 物件2の土地（高）と南側隣地（地番2824番1，2825番）（低）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、ブロック塀が設置されているほか、境界標（確認できたのは1基）が設置されている（以上、写真12，13，26参照）。
- 3 物件2の土地（高）と東側隣地（地番2827番8）（低）との間に、若干の高低差が認められる。両土地の境界付近は、雑草が繁茂していること、両土地は所有者が同一であることなどから、境界付近にコンクリート製のブロックが積まれているものの、当該ブロックのどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（以上、写真13ないし16参照）。
- 4 物件2の土地上に、関係人の陳述によると、●A●●の設置したカーポート（アルミ製ポリカーボネート葺。間口：約2.7メートル，奥行き：約5.4メートル。附属構築物）が存在する。なお、当該カーポート下に車両が駐車されているが、近日中に同土地から当該車両を移動する予定である旨の関係人の陳述がある（以上、写真6，7参照）。
- 5 物件2の土地上に、関係人の陳述によると、●A●●の設置した物置（土地建物位置概略図2中の「物置2」。定着性なし）が存在する（写真11参照）。
- 6 本件建物の屋根に、関係人の陳述によると、●A●●が本件建物を購入する前から設置されていた太陽光温水器（定着性なし。故障中。附属工作物）が存在する（写真3参照）。
- 7 物件1の土地と、その南側隣地（地番2827番2）との境界付近は、当該隣地への進入路部分を除き、概ね、ブロック塀で区画されている。なお、両土地は、概ね、等高である（以上、写真19，20参照）。その他、物件1の土地に、定期的に除草剤を撒いている旨の、当該隣地所有者の陳述がある。
- 8 物件3の土地と、その南側隣地（地番2827番10）との境界付近は、砂利敷の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（写真21参照）。なお、両土地は、等高である。
- 9 物件3の土地と、その北側隣地（地番2827番5）との境界付近は、砂利敷の一面地あるいは雑草の生えた一面地を形成していることなどから、一部に土留め及び境界標（確認できたのは1基）が認められるものの、両土地の境界は、外観上、判然としない（写真20，21，25参照）。
- 10 物件3の土地と、その北東側隣地（地番2827番1）との境界付近は、境界標の設置されている箇所があり（写真25参照）、また関係人の陳述によると、当該境界付近にコンクリート製のブロックが積まれていると推察されるものの、雑草が繁茂していること、両土地の所有者が同一であることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としないものと観察した（写真21，22参照）。
- 11 リビングダイニングの柱及び2階居室（間取図中の「和室2」）の襖に、猫の引っ掻き傷が認められる。また、同室（「和室2」）の壁に穴が空いているほか、天井の板の外れている箇所（一部）が認められる（以上、写真31，42ないし44参照）。

（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

- 12 リビングダイニングの南東側（写真30参照）及び2階居室（間取図中の「洋室3」）の南東側が、それぞれ若干傾いているように思われる。その他、1、2階とも、床の軋みの認められる箇所が散見される。
- 13 2階居室（間取図中の「洋室1」）の床に、大量の蜂の死骸が認められる（写真39参照）。
- 14 本件建物（未登記附属建物を含む。）につき、上記以外にも、経年劣化あるいは猫の影響による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 15 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
2827番10	宅地	15.28㎡	●B●
2827番8	田	325㎡	●A●●
2827番1	田	364㎡	●A●●
2827番5	宅地	259.00㎡	株式会社南栄商事
2827番18	公衆用道路	55㎡	株式会社南栄商事
2827番3	宅地	1.59㎡	●A●●

- 16 本物件に近接し、道路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
2827番12	公衆用道路	12㎡	甲斐市
2827番14	公衆用道路	9.38㎡	甲斐市
2827番15	公衆用道路	6.47㎡	甲斐市
2827番17	公衆用道路	33㎡	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

その他の事項

17 本件建物の玄関付近に表札はなく、表札を取り外したような跡が認められた。なお、郵便受けはなく、本件建物内に、郵便物は見当たらなかった。本件建物内には、1階にテレビ、ピアノ、食器棚、ドラム式洗濯乾燥機、マットレスなどが、2階に事務机及び椅子、学習机、本棚、タンス、鏡台などといった少量の家財道具が残置されていた。電気及び水道は、いずれも、その供給が停止されており、ガスの供給も停止されているものと推察される。一方、第三者が占有している物的状況は現認できない。

上記の状況、関係人の陳述及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が法律上管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●●●● (●A●●●の妻)	1 私は、本件土地建物の所有者●A●●●の妻です。夫は、令和6年1月24日に亡くなりました。私や私の子を含めた夫の相続人は、全員、相続放棄しました。 2 夫は、平成6年5月13日に、本件建物とその敷地（物件2の土地）を購入しました。物件1、3の各土地は、元々、義父（●D●●●）の所有地でしたが、義父が亡くなった際、夫が単独相続しました。 3 本件建物を購入した平成6年5月頃、同建物の東側部分が増築されました。なお、私たち夫婦が建てた建物ではないため、本件建物がいつ頃建てられたのか、私には分かりません。 4 本件建物の東側にあるカーポートと、容易に移動できる物置（土地建物位置概略図2中の「物置2」）は、いずれも、夫が設置したものです。カーポートがいつ頃設置されたのか覚えていませんが、本件建物を購入した平成6年5月以降だったと思います。なお、当該カーポート下に、夫の購入した自動車が駐車してあります。当該自動車は、近日中に移動する予定です。 5 上記カーポートの南側に、基礎のある物置（土地建物位置概略図2中の「物置1」）があります。この物置は、本件建物を購入する前から設置されていたもので、本件建物と一緒に購入したとの認識です。 6 本件建物の南側に、テラス様の下屋があります。この下屋も、本件建物を購入する前から設置されていたもので、本件建物と一緒に購入したとの認識です。この下屋は、元々、ポリカーボネート葺の屋根が張られていましたが、経年劣化等により、屋根の一部に穴が空いたことや、当該屋根があると暗くなることもあり、当該屋根を張り替えるつもりで、残っていた屋根を全て取り外しました。しかし、屋根のない方が明るいため、今に至るまで、屋根を張らずそのままにしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●●●● (●A●●●の妻)	7 本件建物の屋根に、本件建物を購入する前から設置されていた太陽光温水器があります。この太陽光温水器は、ほとんど使ったことがありませんし、現在故障しています。 8 物件2, 3の各土地の北東側及び東側に、夫の所有地(地番2827番1, 同番8)があります。夫は、以前、これらの土地を田として利用していましたが、現在、誰も耕作していない休耕地状態です。なお、夫はこれらの土地で耕作していたとき、物件1, 3の各土地を通して公道に出ていました。その他、物件2, 3の各土地と当該北東側、東側隣地との境界付近に、コンクリート製のブロックが積まれています。そのブロックの積まれている箇所が凡の境界の位置だと認識していますが、雑草が生い茂っているため、両土地の境界がどこなのか、明確には分かりません。 9 私は、夫が亡くなるまで、夫と2人で本件建物に住んでいました。夫の亡くなった令和6年1月頃、本件建物から引っ越し、その後同建物は空き家となっています。なお、郵便物回収等のため、定期的に本件建物に來ています。 10 物件2の土地上に電柱が設置されています。電力会社から、3年に1回、電柱設置料をもらっていました。 11 雪が降ると、隣家(地番2827番2上の建物)の屋根や底に積もった雪が物件1の土地に落ちてきます。物件1の土地は、隣家より北側に位置しており日陰となるため、同土地に積もった雪がなかなか溶けず、いつも困っていました。
●E●●	1 私は、本物件の隣地(地番2827番5, 同番18)所有者である株式会社南栄商事の代表者です。 2 当社の所有する地番2827番18の土地は、当社が●A●●●から、高額で購入した土地です。このため、同土地を、通路として勝手に利用されては困ります。 3 相応の金額を提示されたら、同土地の売却に関する話合いに応じるつもりです。なお、同土地を貸すことは考えていません。
●B● (隣地所有者)	1 私は、南側隣地(地番2827番2, 同番10)所有者です。 2 現在、本件建物に誰も住んでいないため、私の土地(上記隣地)に隣接している物件1の土地に雑草が生えないように、私が定期的に、同土地に除草剤を撒いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月20日(金)	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 7月 7日(月) 13:30-16:00	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 隣地所有者と面談
7年 7月 8日(火) 11:00-11:10	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 7月22日(火) 13:30-13:45	当庁執行官室	南栄商事代表者から電話で聴取
7年 7月22日(火) 14:30-14:35	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
7年 7月23日(水) 9:00-9:30	関係人住所地 (甲斐市竜王)	●A●●の妻と面談
7年 7月23日(水) 9:50-10:50	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>

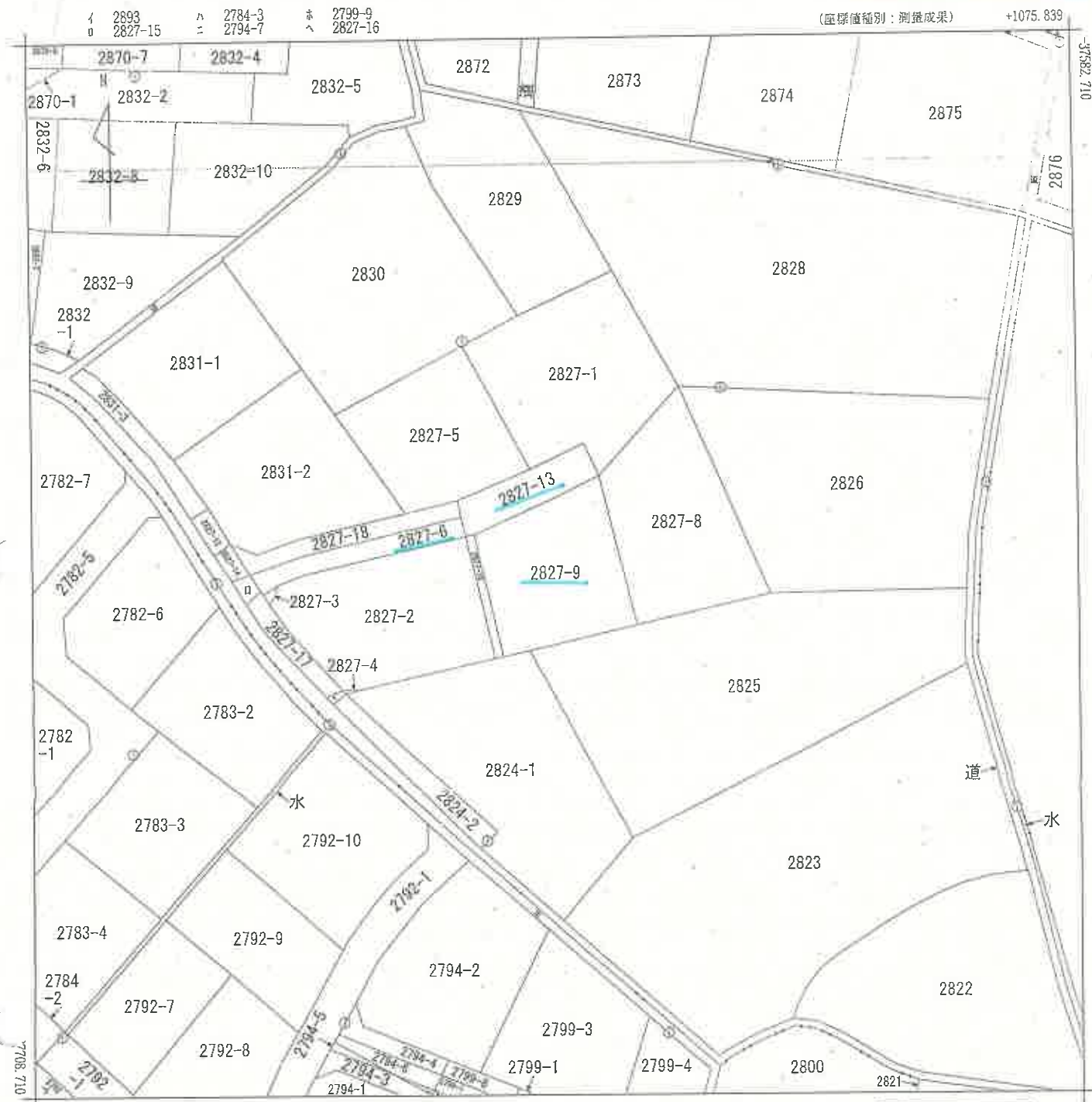
(特記事項)

☐ 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 7年 7月23日
目的物件は全戸不在で施錠されていたが、立会人 ●F●● を立ち会わせ、事前に借用していた鍵を用いて解錠し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



+950.839 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

竜王

請求部	所在	甲斐市竜王字新堰下				地番	2827番9			
出力縮	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11月14日

甲府地方務局

地図整理番号：M24901

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和57年5月7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11月14日 甲府地方裁判所

登記官

(10 枚目)

A4判に縮小

(夜間用)

(日間用)

建物図面
各階平面図

各階平面図 251227

家屋番号

251227-7

建物の所在

甲斐市

各階平面図 1/250



床面積求積

7.23 x 7.23 = 52.5729
床面積 52.5729

各階平面図 1/250



床面積求積

7.23 x 7.23 = 52.5729
床面積 52.5729

建物図 1/500



作製者

甲府
土地調査士
会

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年5月7日登記)

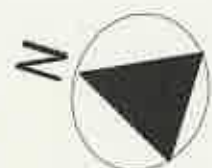
地図整理番号：N24902

土地建物位置概略図 1

ア 2827-14
イ 2827-15
ウ 2827-17
エ 2827-3



■ 境界標

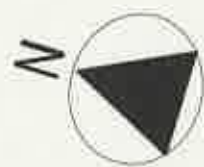


【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】

土地建物位置概略図2



-  増築部分
-  カーポート(附属構築物)
-  物置1(附属構築物)
-  下屋(テラス様のもの)
-  物置2(定着性なし)
-  電柱
-  境界標



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 12 枚目 ）

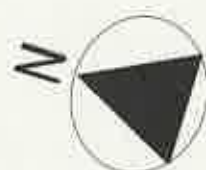
ア 2827-14
 イ 2827-15
 ウ 2827-17
 エ 2827-3

土地建物位置概略図1

写真撮影
 位置・方向



■ 境界標



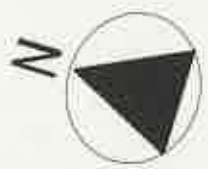
【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】

土地建物位置概略図2

写真撮影
位置・方向



-  増築部分
-  カーポート(附属構築物)
-  物置1(附属構築物)
-  下屋(テラス様のもの)
-  物置2(定着性なし)
-  電柱
-  境界標



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 14 枚目 ）

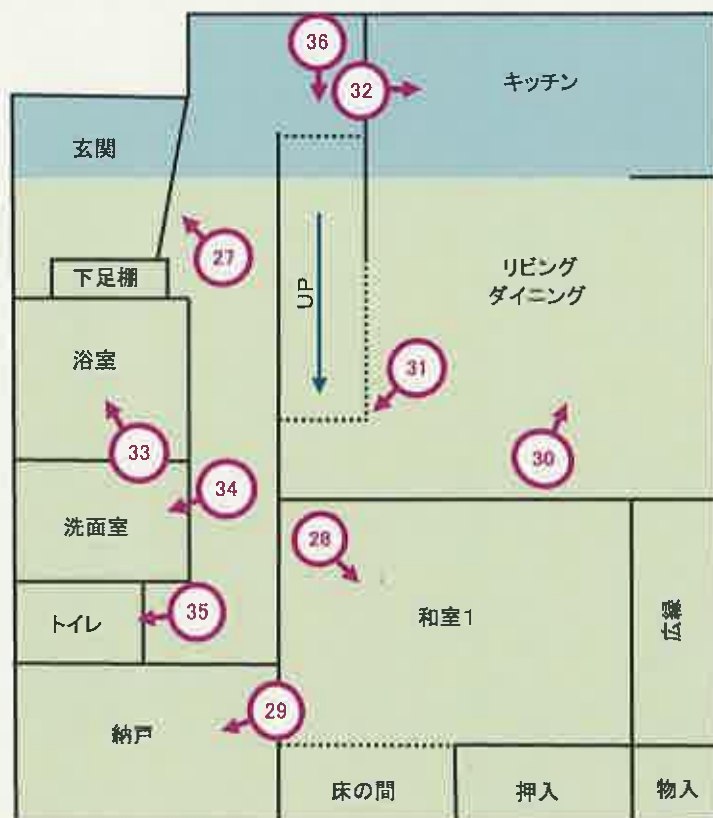


増築部分

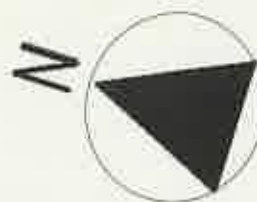
間取図 (物件 4)



写真撮影
位置・方向



【1階】



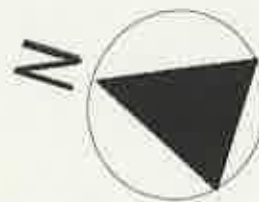
(15 枚目)

間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向



【2階】



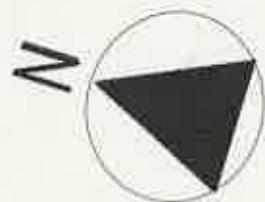
間取図（物件4）
未登記附属建物（物置）



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 17 枚目 ）

物件4(居宅)

1



物件4(居宅)

2



3

物件4(居宅)

太陽光温水器



拡大撮影したもの

4

物件4(居宅)



5

物件4(居宅)



6

カーポート

物件4(居宅)



7

カーポート



8

物置1



9

物置1

物件4(居宅)



10

床のある箇所

床のない箇所



本件建物に設置されている下屋(テラス様のもの)及びその周辺を撮影したもの

11



物置2及びその周辺を撮影したもの

12



東側隣地
(2827-8)

13



14



物件2の土地と東側隣地(地番2827番8)との境界付近に、コンクリート製のブロックが積まれている状況を撮影したもの

15

東側隣地
(2827-8)

物件2(宅地)



物件2の土地と東側隣地(地番2827番8)との境界付近に、コンクリート製のブロックが積まれている状況を撮影したもの

16

東側隣地
(2827-8)

物件2(宅地)



17

物件1(現況 雑種地)



接道関係

18

物件1(現況 雑種地)



接道関係

19

北側隣地
(2827-18)

物件1(現況 雑種地)
※破線は、境界線の大凡の位置・範囲



20

物件1(現況 雑種地)
※破線は、境界線の大凡の位置・範囲

北側隣地
(2827-18)



物件3(現況 雑種地)

北側隣地
(2827-5)

21



22



23



24



25

境界標

物件3(現況 雑種地)



北東側隣地
(2827-1)

北側隣地
(2827-5)

26

境界標



南側隣地
(2824-1)

南側隣地
(2825)付近

27



玄関

28



和室1

29



納戸

30



傾いていると思われる箇所
(大凡の位置・範囲)

リビング
ダイニング

31

引っ掻き傷



リビング
ダイニング

32



キッチン

33



浴室

34



洗面室

35



トイレ(1階)

36



1階から、階段方向を撮影したもの

37



2階から、階段方向を撮影したもの

38



洋室2

39

蜂の死骸



洋室1

40



洋室3

41



和室2

42



和室2

43

引っ掻き傷



和室2

44

天井の板の外れている箇所



和室2

45



ベランダ

46



ベランダ

47



トイレ(2階)

48



未登記附属建物(物置1)

令和6年(ヌ)第47号
令和7年7月23日現地調査
令和7年8月7日 評 価
評価番号(競)第2160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5,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金790,000円
物件2（土地）	金1,600,000円
物件3（土地）	金960,000円
物件4（建物）	金2,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の価格は物件4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4は当該土地利用権付建物としての価格である。物件1・3は公道に出入りするための敷地の一部で更地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	宅地	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 階 52.99㎡	1 階 約65㎡
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、3の現況地目は雑種地で、現況は隣接する申立外土地2827番18、2827番3の土地と一体となり、未舗装の通路状の利用をされているが各土地の境界は不明瞭である。また、物件1・3の土地には上水道と公共下水道の本管が敷設されている。 ・ 対象物件は、市街化調整区域に所在しているが、都市計画法第34条11号により市の条例で建築が可能な地域に指定されており、都市計画法第29条による開発許可は必要なく、建築確認申請により建物の建築等は可能であるが、敷地面積が500㎡を超える場合や特殊建築物等の建築の際には開発許可が必要となるので注意が必要である。			

- ・ 物件 4 の建物は、1 階が増築されており、現況の床面積は約 65㎡である。また、木造陸屋根平家建約 10㎡の未登記附属建物がある。物件 4 の建物の北東側にカーポート、南側にテラスがある。
- ・ 物件 2 に隣接する 2827 番 8、物件 3 に隣接する 2827 番 1 の土地のために囲繞地通行権が発生する可能性がある。

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 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2827番6
 地 目 宅地
 地 積 60.11平方メートル
- 2 所 在 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2827番9
 地 目 宅地
 地 積 270.21平方メートル
- 3 所 在 甲斐市竜王字新堰下
 地 番 2827番13
 地 目 宅地
 地 積 73.00平方メートル
- 4 所 在 甲斐市竜王字新堰下 2827番地9
 家屋 番号 2827番9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 46.37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・3)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「竜王」駅から南西方へ道路距離で約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 50% 80% ・ 甲斐市洪水ハザードマップによると、対象物件付近は想定最大浸水深が0.5m以上3.0m未満の地域と0.5m未満の地域に跨がっている。
画 地 条 件	地 積：403.32㎡ 形 状：幡竿状の不整形地 間 口：約2.5m 奥 行：約43m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西側：幅員約4.9m舗装市道（市道竜王瀬間分北線、建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1・3は通路として、物件2は物件4の建物の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り ガ ス：プロパン	
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、3の現況地目は雑種地で、現況は隣接する申立外土地2827番18、2827番3の土地と一体となり、未舗装の通路状の利用をされているが各土地の境界は不明瞭である。また、物件1と3の土地には上水道と公共下水道の本管が敷設されている。 ・ 対象物件は、市街化調整区域に所在しているが、都市計画法第34条11号により市の条例で建築が可能な地域に指定されており、都市計画法第29条による開発許可は必要なく、建築確認申請により建物の建築等は可能であるが、敷地面積が500㎡を超	

	える場合や特殊建築物等の建築の際には開発許可が必要となるので注意が必要である。 ▪ 物件 2 に隣接する 2827 番 8、物件 3 に隣接する 2827 番 1 の土地のために囲繞地通行権が発生する可能性がある。 ▪ 物件 2 の土地の北西側に電柱がある。
--	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

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57年4月30日建築 平成6年5月頃増築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造瓦葺・2階建 屋 根：洋瓦 外 壁：吹付タイル 内 壁：化粧合板ほか 天 井：石膏ボードほか 床：フローリング、畳ほか
床面積（現況）	1階：約65㎡ 2階：46.37㎡ 延：約111.37㎡
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	下位
保守管理の状態	随所に経年による摩滅がみられるほか、床の沈み込みや猫によるクロス等の傷、床の傾き、一部天井の破損等がみられ、維持管理の状態は劣る。
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4の建物は、1階が増築されており、現況の床面積は約65㎡である。また、木造陸屋根平家建約10㎡の未登記附属建物がある。物件4の建物の北東側にカーポート、南側にテラスがある。

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・2・3）

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	34,200	0.64	60.11	1.0	1,320,000
2	34,200	0.64	270.21	1.0	5,910,000
3	34,200	0.64	73.00	1.0	1,600,000

ア 標準画地価格

山梨県地価調査 基準地 甲斐（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/101 \times 100/107 \div 34,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和6年7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＋1%

◇地域格差：街路条件 －1%
 交通接近条件 ＋3%
 行政的条件 ＋5%

$(100\% - 1\%) \times (100\% + 3\%) \times (100\% + 5\%) \div 107\%$

イ 個別格差

形状が劣る －20%
 囲繞地通行権が発生する可能性がある －20%

$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) = 64\%$

※形状による減価には、通路として使用している土地に隣接地を含み、物件1の幅が約2.5m程度で車両の通行に制約がある点も含んでいる。

(2) 建物価格 (物件4)

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。未登記附属建物については、経済的価値がないものと判断した

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
4	180,000	111.37	0.03	600,000

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：経過年数約43年、経済的残存耐用年数約2年、残価率0、観察減価率（中古不動産の市場性を含む）40%と判断し、耐用年数による方法と観察現価法を併用して現価率を次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(経済的残存耐用年数)} & & \text{(経過年数)} & & \text{(経済的残存耐用年数)} & & \text{(観察減価率)} \\ \text{約2年} & \div & (\text{約43年} & + & \text{約2年}) & \times & (1 - 0.4) \div & 0.03 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2の土地について土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については土地利用権等価格を加算し、物件1～4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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ _ニ
2	5,910,000	法定地上権	0.55	3,250,000

イ：土地利用権等について

物件4の建物の物件2の土地に対する土地利用権等価格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、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 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ _ニ
1	1,320,000		1.0	1.0	0.6	790,000
2	5,910,000	-3,250,000	1.0	1.0	0.6	1,600,000
3	1,600,000		1.0	1.0	0.6	960,000
4	600,000	+3,250,000	1.0	1.0	0.6	2,310,000
一括価格(合計)						5,660,000

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

山梨県地価調査 甲斐（県）－3

所 在：甲斐市竜王字踊河原3131番7

価 格：36,900円／㎡

位 置：竜王駅1.400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北西4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅を中心に空地もみられる住宅地域

第7 附属資料

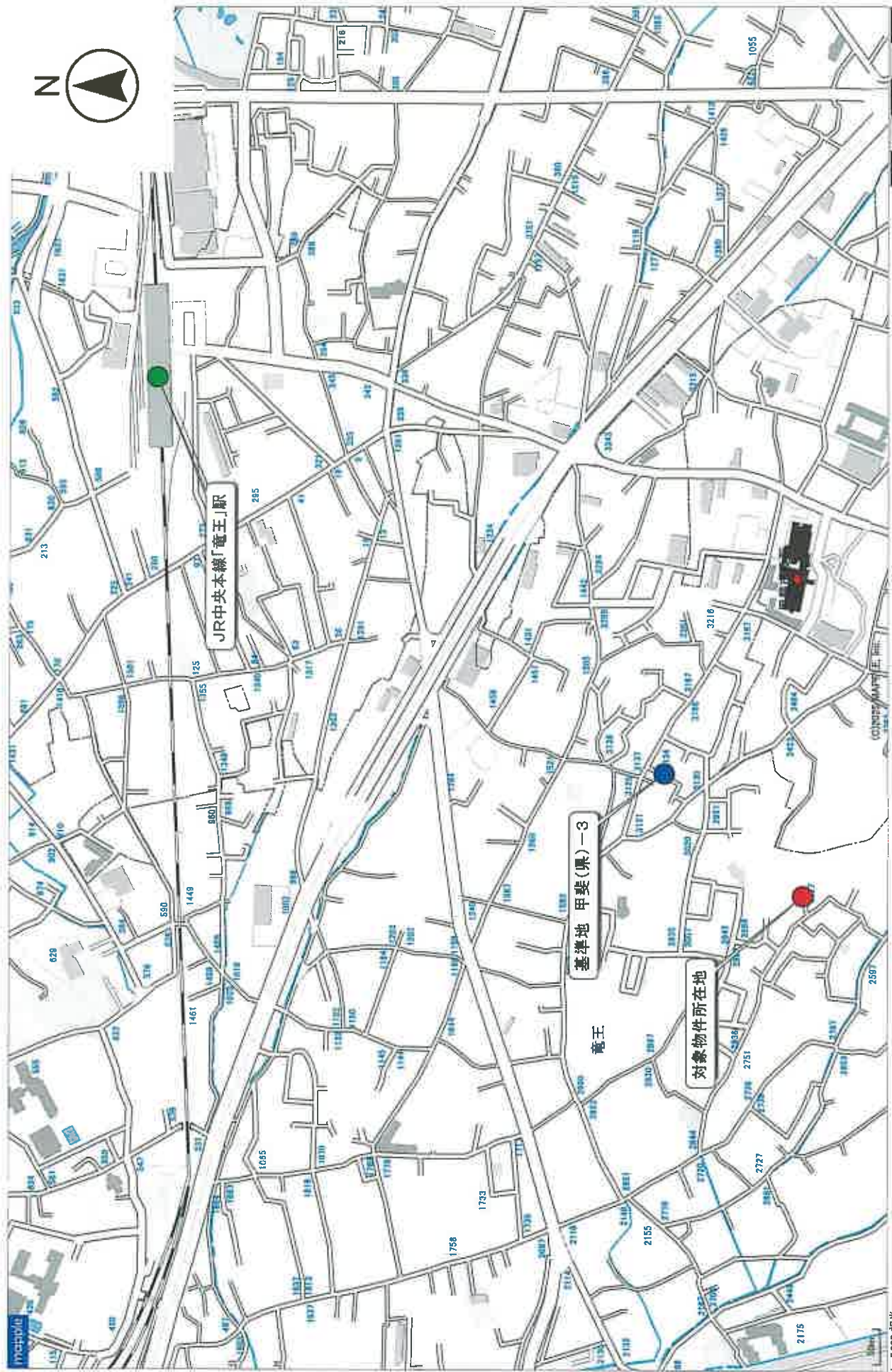
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上

位置図

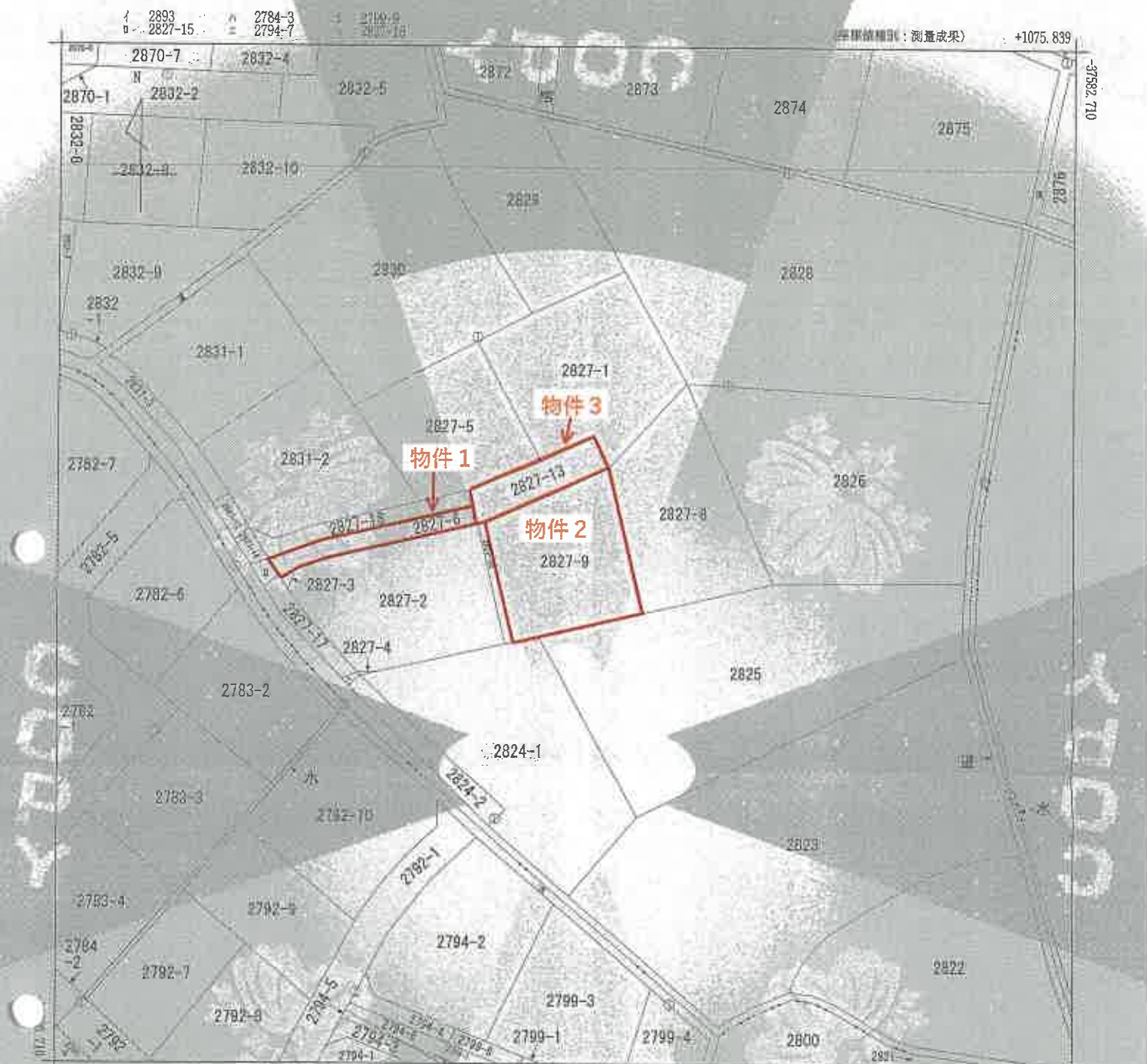


昭文社マップル

縮尺 1/5000

A3判をA4判に縮小

地図上の1センチは約50メートル
印刷中心は 東経 138度30分31秒 北緯 35度09分54秒



（注）国土交通省国土地院が公表した地籍修正データ（<http://landdata.mhl.go.jp/landdata/landdata2011.par>）による修正がされています。



請 求 分	所 在	甲斐市電王字新郷下				地 番	2827番9		
出 力 尺	1/500	縮 小 率	甲三	地籍図番号又は図号	分 類	地図（法第14条第1項）		種 類	地籍図
作 成 年 月 日				備 考	付 録			備 考	

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11月14日
甲府地方裁判所

地図整理番号：M24901
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和57年5月7日

これは図面に記録
令和6年11月14日 甲府地方検察庁

各槽平面圖 2512.27

平遥县志

家屋番号	22007-001
建物の所在	千葉県市川市

單片機 1/250

蘇軾詩集卷之八



圖 1/250

床面鋼板の積載

1500

物件 4

40
18
31

05E/17

三

$$\frac{1}{500}$$

丁巳年二月廿四日

地圖整理番号:M24902

建築物図面・各階平面図写し
A3版をA4版に縮小