

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 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 8 年 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 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 2 月 18 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	181,645	不明
1	2,010,000				
2	1,160,000				
3	230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島
 地 番 1 8 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 4. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1 8 6 8 番地 1、1
 8 6 7 番地 1、1 8 6 9 番地 1
 家屋 番号 1 8 6 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 5. 7 4 平方メートル
 2 階 8 0. 3 2 平方メートル

- 3 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1 8 7 0 番地 1、1
 8 6 7 番地 1、1 8 6 9 番地 1
 家屋 番号 1 8 7 0 番 1
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2. 7 1 平方メートル
 2 階 1 1 8. 3 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 58.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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

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2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1869番, 1869番の2)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 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島
 地 番 1 8 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 4. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1 8 6 8 番地 1、1
 8 6 7 番地 1、1 8 6 9 番地 1
 家屋 番号 1 8 6 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 5. 7 4 平方メートル
 2 階 8 0. 3 2 平方メートル

- 3 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1 8 7 0 番地 1、1
 8 6 7 番地 1、1 8 6 9 番地 1
 家屋 番号 1 8 7 0 番 1
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2. 7 1 平方メートル
 2 階 1 1 8. 3 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 58.42 平方メートル



令和7年（ケ）第76号

令和 7年 9月 8日受理

令和 7年10月 9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 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島
 地 番 1867番1
 地 目 宅地
 地 積 1284.41平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1868番地1、1867番地1、1869番地1
 家屋 番号 1868番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 245.74平方メートル
 2階 80.32平方メートル

- 3 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1870番地1、1867番地1、1869番地1
 家屋 番号 1870番1
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 122.71平方メートル
 2階 118.39平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 58.42平方メートル



不動産の表示	物件目録中の物件3の建物の所在につき、「1870番地1、1867番地1、1869番地1」とあるのを、「1867番地1」とする（合筆による変更）。 その余は「物件目録」のとおりである。
住居表示	南巨摩郡身延町波木井 1867番地1
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。
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' 製畳こと●A●●） □その他の者 上記の者が 主たる建物を作業場（1階）・倉庫（2階）として、また、附属建物を物置として、それぞれ占有している。
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 主従の建物ともに平成1年12月（登記上の表示）建築であり、主たる建物については、町道（西）側からの風雨の吹き付けによる壁板のシミなどの、経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 主従の建物では、建物所有者（●A●●）が、「A'（＝Aの名字）製畳」の屋号を用いて製畳業に従事していたが、●A●●からの聴取によると、約5年前に製畳自体は取りやめて、現在は取次業務だけを行っているとのことである。 そのため、主たる建物1階の作業場（写真15～18）には、クレーン等の機械類は既に搬出され、敷き針・糸切包丁・金槌などの小道具類のみが残置されており、評価上考慮すべき、工場抵当法2条所定の機械物件はないことを現認した。また、主たる建物2階の倉庫（写真19・20）には、資材や畳などが残置されているが、附属建物の物置（写真21）は、空庫の状態にある。

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

不 動 産 の 表 示	物件目録中の物件2の建物の所在につき、「1868番地1、1867番地1、1869番地1」とあるのを、「1867番地1」とする(合筆による変更)。その余は「物件目録」のとおりである。
住 居 表 示	南巨摩郡身延町波木井 1867番地1
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。
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 本建物を居宅として、居住・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1年12月(登記上の表示)建築であり、雨漏りによる広縁天井のシミ(写真34)などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 準多世帯住宅仕様の、広い間取りの居宅であり、●A●●からの聴取によると、かつては、4世帯8人の親族が居住していた模様であるが、現在は●A●●と妻(占有補助者)の2名で暮らしている。

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	

その他の事項

- 本件敷地上には、既に取り壊された下記建物2棟に係る登記が残存する。

なお、これら建物の登記上の所在地である1869番の土地は、物件1の土地に合筆されており、また、●A●●からの聴取によると、これら建物の登記上の所有者は遠戚である模様である。

 - 床面積81.80㎡の木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の居宅(家屋番号1869番)
 - 床面積63.63㎡の木造草葺平家建の居宅(家屋番号1869番の2)
- 近傍に丘陵地があるため(写真3・10)、評価書に記載のとおり、本件土地の一部が、土砂災害警戒区域内に入っている。
- 評価書に記載のとおり、本件敷地については、傾斜地を土盛によって、概ね平坦地に造成しているため、最大で、西側町道との間で約1m、また、南側隣宅敷地との間で約2mの土地の高低差が認められる(写真1・14)。

なお、東側高架橋底地・北側整備場敷地との間は、概ね等高の現況にある。
- A●●及びその妻からの聴取によると、物件3の建物内で関係親族が不自然死している。

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)	- 本件物件の利用状況は、本報告書に記載のとおりです。 物件3の主従の建物内には、第三者が所有するリース物件は残されていません。 なお、製畳作業の過程においては、化学薬品類を使用することはありませんので、そのような物件も残置されていません。 - 敷地脇には、国道52号線(身延バイパス)の高架橋が構築されています(写真4など)。

なお、高架橋を繋ぐジョイント部分を通過する際の、大型車の通行音については、当初は気になりましたが、今では慣れてしまいました。

4 屋外の犬小屋で、約5年前までコリーを飼育していました。

5 高架橋の向こう側は、富士川の堤防敷（写真12）になっており、本件物件は、ハザードマップ上の想定浸水地域内にはあると聞きましたが、これまでは、洪水の被害に遭ったことはありません。

6 本件土地の境界に関する、隣地所有者等との間のトラブルも、とくにありません。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月12日（金） ： ー ：	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
7年9月16日（火） 13：00－15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 ●A●●の妻と面談、現況調査期日等通知（告知）
7年10月2日（木） 11：00－13：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ●A●●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

A3判をA4判に縮小



(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。



請 求 部 分	所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島					地 番 1867番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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。
 (甲府地方法務局鉾沢支局管轄)
 令和7年7月28日
 東京法務局

地図整理番号：M90708

登記官

(1/2)

(7 枚目)

1433-3
1433-4
1733-2
1740
1844-1
1863-2
1871-1

（甲府地方支務局紙立局管轄）
令和7年7月28日 東京法務局

登記官

（ 9 枚目）

各 階 平 面 図

家屋番号 1870-1

建 物 図 面

建物の所在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島1869番地1
1870番地1 1867番地1

主たる建物

一階求積 床面積

$$13.56 \times 9.05 = 122.7180$$

床面積 122.71

主たる建物

二階求積 床面積

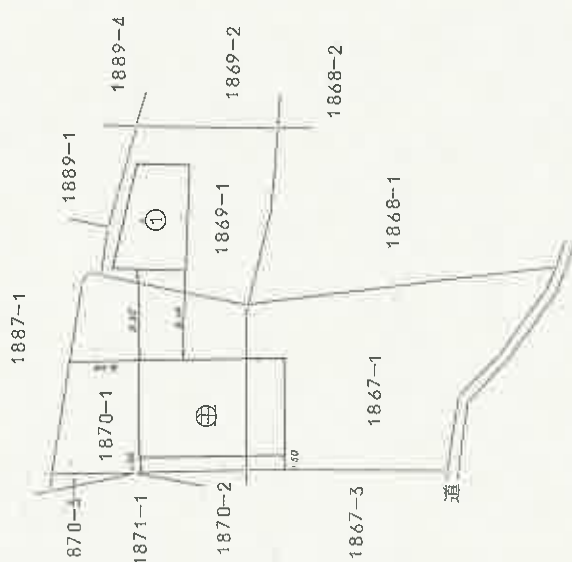
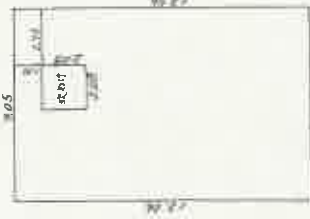
$$(13.56 \times 9.05) - (2.08 \times 2.08) = 118.3916$$

床面積 118.39

附属建物 床面積

$$(4.90 + 6.88) \times 9.92 \times 1/2 = 58.4288$$

床面積 58.42



（日調書22）

（底源納）

作 製 者
土地調査
家屋

申 請 人

縮尺 1/500

昭和1年12月25日登録

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

A3判をA4判に縮小

（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 郵派支局管轄）
令和7年7月28日 東京法務局

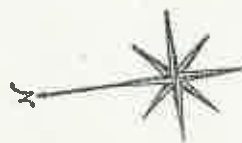
登記官

（ 10 枚目）

各 階 平 面 図 101674

建 物 図 面 図

家屋番号	1868-1
建物の所在	南巨摩郡身延町波木井字上ノ島1869番地1 1868番地1・1867番地1



(尺貫法)

(日調連12)

作製者	土地調査 家屋	縮尺	1/500	申請人	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	----	-------

(林野庁土地家屋調査士会統一用紙)

昭和1年12月25日登記

(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。
(中府地方法務局 郵政支局管轄)
令和 7 年 7 月 28 日 東京法務局

(11 枚目)

登記官

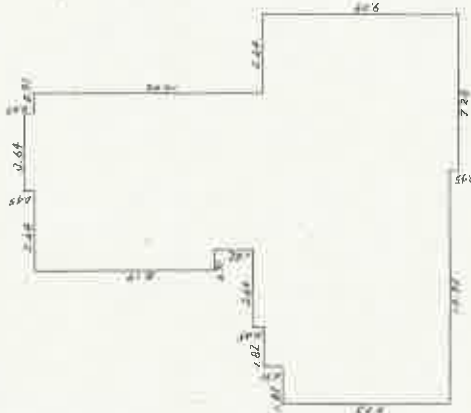
各 階 平 面 図

家屋番号 1868-1

建物の所在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1868番地1、1867番地1、1869番地1

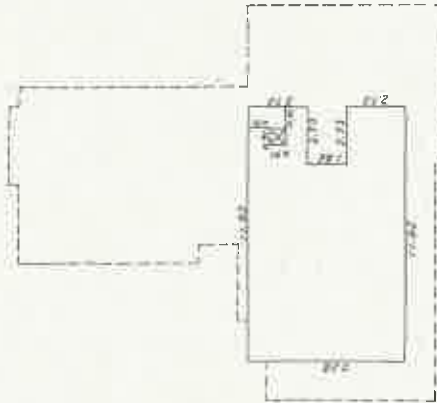
一階求積 ※※ 床面積 ※※

3.04 × 0.45 = 1.6380
8.19 × 8.19 = 67.0761
7.28 × 1.82 = 13.2496
10.32 × 0.45 = 4.9140
16.38 × 0.31 = 14.9058
18.29 × 7.73 = 140.6860
7.28 × 0.45 = 3.2760
計 245.7455
床面積 245.74



二階求積 床面積

9.10 × 7.28 = 66.2480
2.73 × 2.73 = 7.4529
2.73 × 0.91 = 2.4843
2.73 × 0.91 = 2.4843
1.82 × 0.91 = 1.6562
計 80.3257
床面積 80.32



(日 冊 簿 12)

(尺 源 地)

作製者
土地調査
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

中山道土地家屋調査士会統一用紙

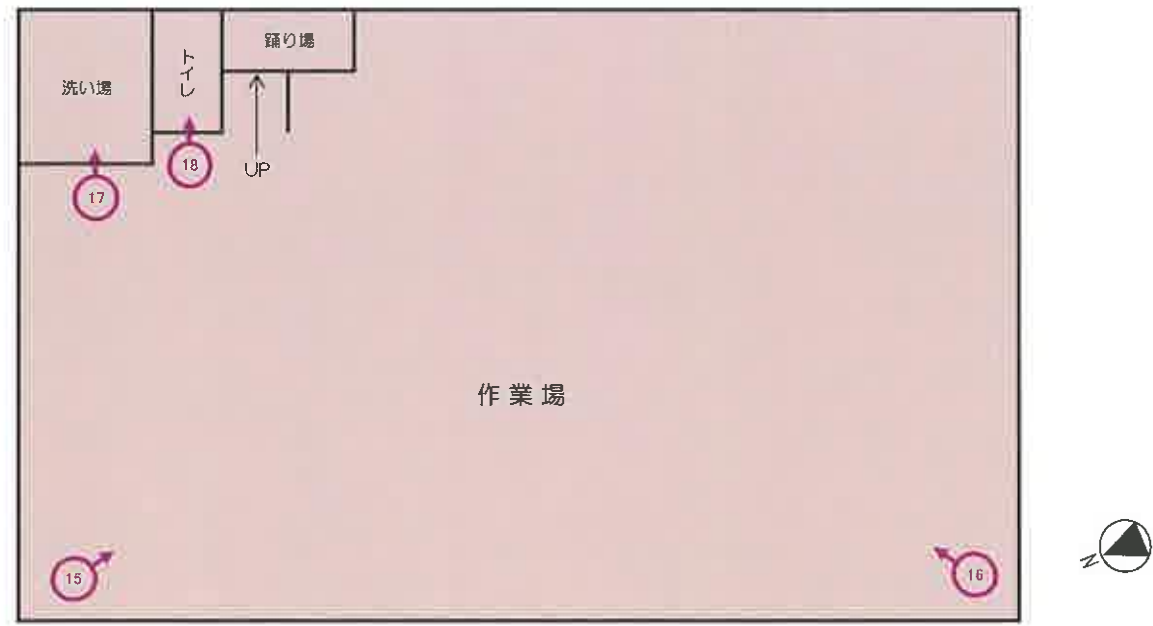
昭和 1 年 12 月 25 日

土地建物位置概略図

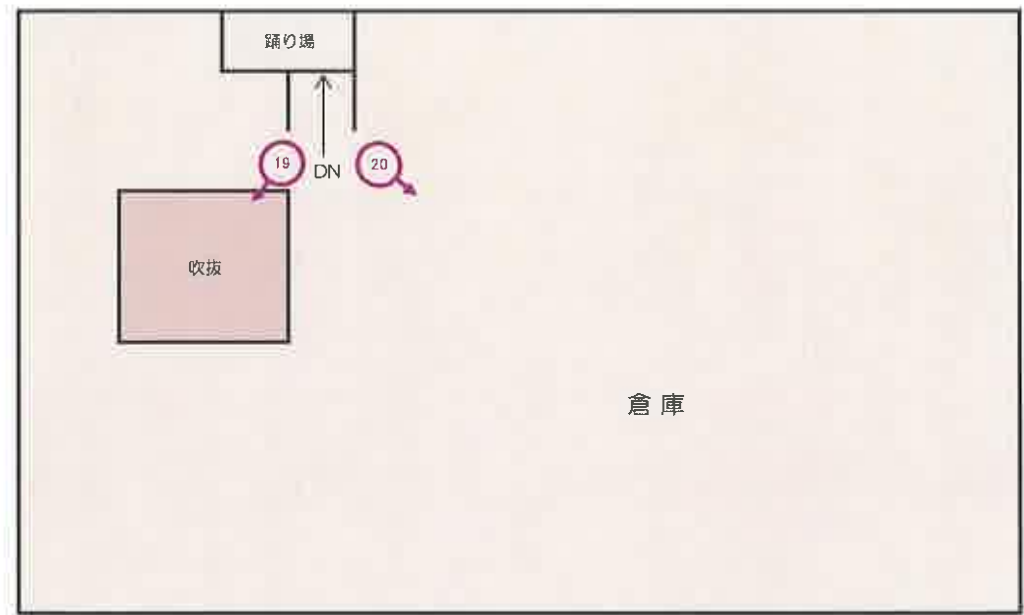


【 申立外の近隣地（ 10 筆 ）を表示 】

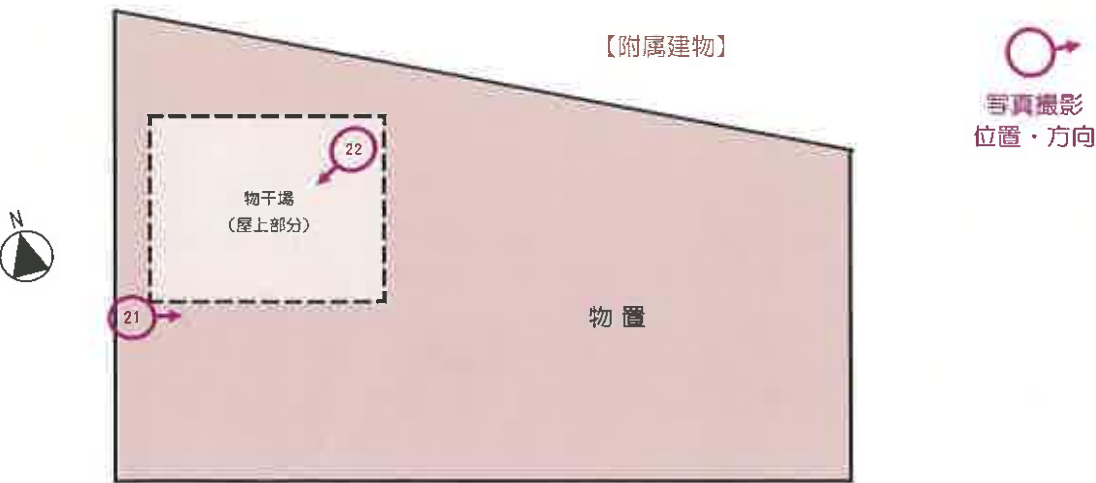
【主たる建物・1階】



【主たる建物・2階】



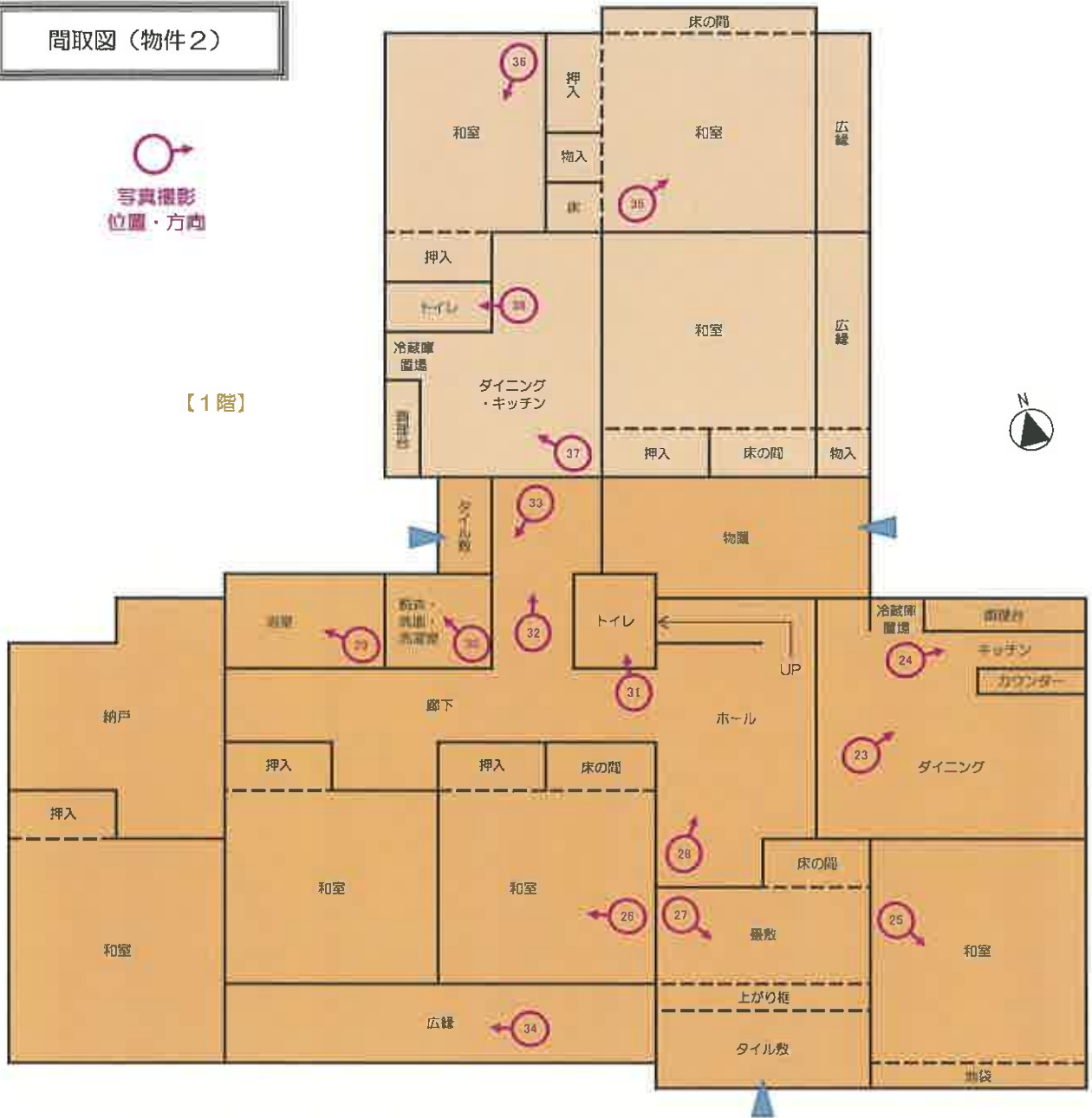
【附属建物】



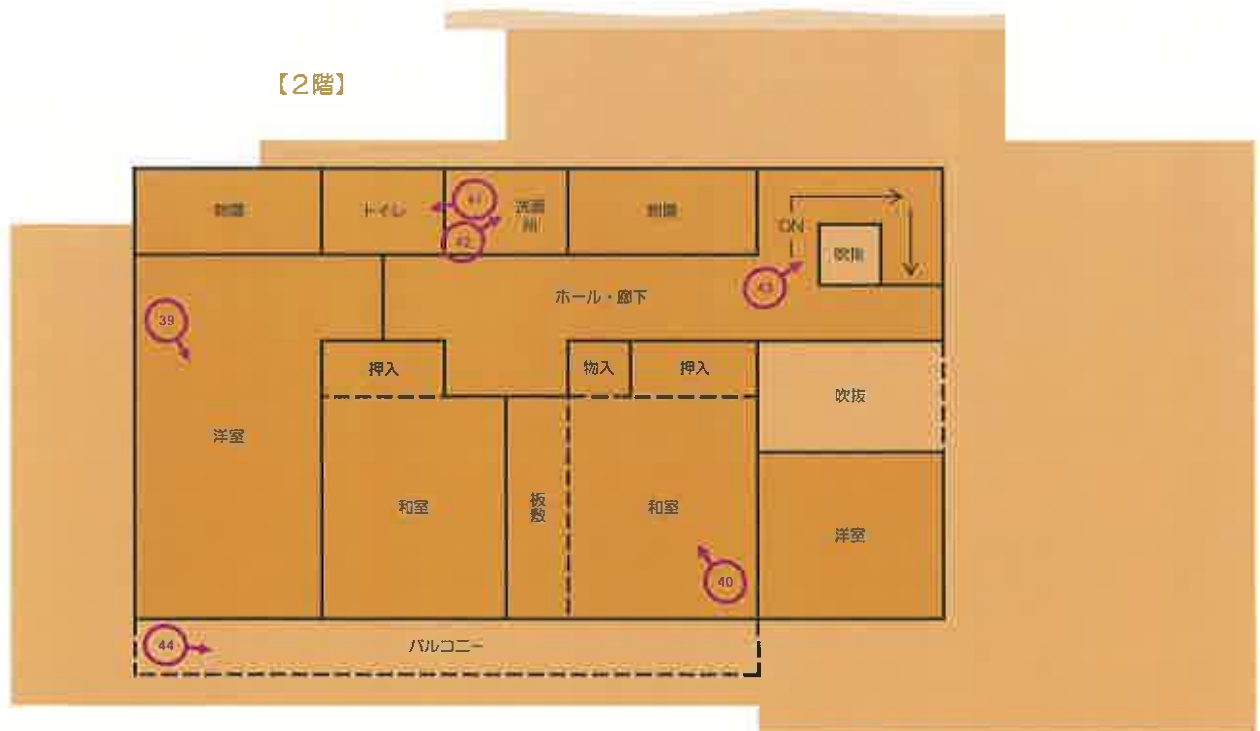
間取図（物件2）



【1階】



【2階】



1

2



町道側 全観

・右側の 物件2の建物（居宅）と 左側の 物件3・主たる建物（作業場・倉庫）

2



町道との接道状況

・物件3・主たる建物（作業場・倉庫）



雨除下の状況

3



敷地側 近景

・物件3・主たる建物（作業場・倉庫）

高架橋（国道52号線・富士川街道（身延方面））

4



敷地側 全景

・右側の 物件2の建物（居宅）と左側の 物件3・附属建物1（物置）

5



庭園側 全景
・ 物件2の建物（居宅）

6



玄関前 近景
・ 物件2の建物（居宅）

7



横側 近景
・ 物件2の建物（居宅）

8



横側 近景
・ 物件2の建物（居宅）と右端の 物件3・附属建物1（物置）

9



町道側敷地の状況

10



町道側敷地の状況

11



高架橋（国道）側敷地の状況

12

高架橋の近景

・橋の向こう側は 富士川の堤防敷



富士川の堤防敷



敷地脇の官地（隣地（1868-2）を含む 高架橋の底地・矢印の範囲）の状況

13



南側隣地との境界付近
（石垣上が本件敷地）



14



敷地脇の官地（抜け道（公団上の道））の状況

15



1 階 作業場（物件 3・主たる建物）

16



1 階 作業場（物件 3・主たる建物）

1階 作業場内洗い場（物件3・主たる建物）

17



18



1階 作業場内トイレ（物件3・主たる建物）

19



2階 倉庫（物件3・主たる建物）

20



2階 倉庫（物件3・主たる建物）

21



物置（物件3・附属建物）

22



（屋根上の）物干場（物件3・附属建物）

1階 ダイニングキッチン (物件2・居宅)

23



24



1階 キッチン (物件2・居宅)

25



1階 和室 (物件2・居宅)

26



1階 和室 (物件2・居宅)

1階 正面玄関（物件2・居宅）

27



28



1階 階段ホール（物件2・居宅）

1階 浴室（物件2・居宅）

29



30



1階 脱衣・洗面・洗濯室（物件2・居宅）

1階トイレ（物件2・居宅）

31



32



1階廊下（物件2・居宅）

1階 裏側玄関（物件2・居宅）

33



34



1階 広縁（物件2・居宅）

35



1階 和室 (物件2・居宅)

36



1階 和室 (物件2・居宅)

1階 ダイニングキッチン（物件2・居宅）

37



38



1階 トイレ（物件2・居宅）

39



2階 洋室（物件2・居宅）

40



2階 和室（物件2・居宅）

2階 トイレ (物件2・居宅)

41



42



2階 洗面所 (物件2・居宅)

2階 階段（物件2・居宅）

43



44



2階 バルコニー（物件2・居宅）

競第 1069号
令和 7年（ケ）第 76号
令和 7年10月 2日 現地調査
令和 7年10月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一括価格	
金 3,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,010,000円
物件2（建物）	金 1,160,000円
物件3（建物）	金 230,000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、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、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	所在地 地目積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	特記事項記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	特記事項記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・物件目録中の所在が、物件2建物は「1868番地1、1867番地1、1869番地1」、物件3建物は「1870番地1、1867番地1、1869番地1」とあるが、合筆により両建物の所在を「1867番地1」と改める。 ・本物件東側に国道52号の高架橋があり、以前は大型車の通行時にジョイント部分の騒音が気になったそうである。現地調査時においては車両通行量が少ないこともあったが、騒音はあまり気にならなかった。 ・本件土地には既に取り壊されている建物2棟に係る登記が残存する(登記内容については現況調査報告書参照)。 ・約5年前、屋外でコリー犬を飼育していた。 ・物件1土地内南東側に屋敷神様が2体(観音様、御稻荷様)ある。 ・2023年5月に物件3建物作業場内で関係人親族が不自然死しているとのことである。			

物 件 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島
 地 番 1867番1
 地 目 宅地
 地 積 1284.41平方メートル

- 2 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1868番地1、1867番地1、1869番地1
 家屋 番号 1868番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 245.74平方メートル
 2階 80.32平方メートル

- 3 所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1870番地1、1867番地1、1869番地1
 家屋 番号 1870番1
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 122.71平方メートル
 2階 118.39平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 5 8 . 4 2 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）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「身延」駅北西方道路距離約2.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	比較的広い町道沿いに戸建住宅、事業所のほか農地、雑種地等もみられる地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 建築基準法第22条区域 富士川の河川保全区域に一部該当する。
画 地 条 件	地積 : 1,284.41㎡(登記地積) 形状 : ほぼ整形 間口 : 西側約35m 奥行 : 約31m 地勢 : 全般的には緩やかに北から南へ下る傾斜地で、北側隣接地とは概ね等高であるが、南側隣接地からは約0～2m高い。建物敷地部分は概ね平坦地(元々は低地であったが建物建築時に盛土造成したとのこと)。	
接面道路の状況	西側を現況幅員約7.7m舗装町道役場波木井線(建築基準法第42条1項1号)から約0～0.8m高く接面する中間画地である。町道との接面間口の南側幅約8mが町道とほぼ等高で、そこから約7mスロープ状に約1m登り平坦部となる。また、南西側を幅員約1m未舗装(一部舗装)道路(建築基準法道路ではない)から約0～2m高く接面するが効用はない。	
土地の利用状況等	物件2、3建物の敷地等として利用されている。 建物等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(市の水道台帳では引込経路不明であったが、使用料実績、現地聴取及び量水器を確認し、ありとした。) ガ ス : なし 下水道 : なし(西側道路に本管が敷設されており、敷地内に枡はあるが、下水道には未接続で、浄化槽を使用している。) (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地南側の一部が土砂災害警戒区域に該当する。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域3.0～5.0mに該当する。 ・富士川の河川区域には該当しないが、河川保全区域には一部該当するため、建物建替え等の際には許可を要する必要があるため河川管理者に要相談。
---------	--

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 : 平成 1年12月 2日新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 板貼り、クロス、塗り壁等 天 井 : クロス、化粧合板、化粧石膏ボード等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
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	劣る。室内はクロスの汚れ、塗り壁傷、2階床（フローリング）の色褪せ、畳の汚れ、襖の汚れ、破れ等がある。屋根瓦は綺麗な状態であったが外壁は黒ずみが目立ち劣化が進んでいる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・新築直後に雨漏りがあり、1階広縁北側上部（サッシの反対側）のほぼ全面に雨漏り跡がある。すぐ修繕してもらったそうで、その後は雨漏りはないとのことである。1、2階建物位置から考慮すると、2階バルコニーの立ち上がり（サッシ下）の防水施工不良が原因と思料される。 ・以前は多世帯で住んでいたとのことである。

(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	: 平成 1年12月 2日新築
	経過年数	: 約36年
	経済的残存耐用年数	: ほぼ満了している。
仕 様	構 造	: 鉄骨造
	屋 根	: 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	: 金属系サイディング等
	内 壁	: 板貼り等
	天 井	: あらわし等
	床	: 土間コンクリート、板貼り等
	設 備	: 電気、給排水設備(トイレ、流し台)等
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層	: 地上2階建て
	現況用途	: 作業場、倉庫
	間 取 り	: 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る。床にクラックがあり、建物西面から雨水侵入跡があるほか外壁などに経年劣化がみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・新築後に建物西面から雨水が侵入してきたが、すぐに修繕してもらった後は雨水侵入はないとのこと。雨水跡を考慮すると換気口からの吹込みと思料される。 ・以前製畳業を営んでいたが、約5年前に製畳は取りやめ、現在は取次業務のみを行っている。クレーン等の機械類は搬出されており、1階作業場には、棚、いす等の備品と金槌等の小道具などが残置され、2階倉庫には畳用資材等が残置されているのみで、工場抵当法が適用される機械等はないことを現認した。	

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1	
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	: 平成 1年12月 2日新築 : 約36年 : 満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波形スレート等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : 土間コンクリート等 設備 : 電気等	
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり。	
現況用途等	階 層 : 地上1階建て 現況用途 : 物置 間 取 り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。	
品 等	劣る	
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	・現在は空庫状態にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	10,500	0.78	744.96	1.00	6,100,000
1-ロ	10,500	0.78	539.45	1.00	4,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 身延(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/87 \doteq 10,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地±0 形状±0

◇地域格差：街路条件▲8 環境条件▲5
 $(100\%-8\%) \times (100\%-5\%) \doteq 87\%$

イ 個別格差：浄化槽利用▲1 高架橋近接▲5 規模大▲15 河川保全区域▲3
 $(100\%-1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-15\%) \times (100\%-3\%) \doteq 78\%$

ウ 地積：登記数量による。

なお、土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれの建築面積比(附属建物含む)

物件2：約58%、物件3：約42%により按分し以下の通り査定した。

物件1-イ： $1,284.41\text{㎡} \times 58\% \doteq 744.96\text{㎡}$

物件1-ロ： $1,284.41\text{㎡} \times 42\% \doteq 539.45\text{㎡}$

エ 建付減価：必要なし

② 物件2, 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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	326.06	0.01	520,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	120,000	241.10	0.01	290,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	90,000	58.42	0.01	50,000

キ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	290,000	50,000	340,000

2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、賃貸市場が著しく脆弱な地域に存する老朽化した戸建住宅及び作業所等で、適切な賃貸借を想定することが困難で、収益還元法は適用しなかった。

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
1-イ	6,100,000	0.55	法定地上権	3,360,000
1-ロ	4,420,000	0.10	場所的利益	440,000

イ 土地利用権等割合：土地1-イについては土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。土地1-ロについては土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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-イ	6,100,000	-3,360,000		0.50	0.60	820,000
1-ロ	4,420,000	-440,000		0.50	0.60	1,190,000
2	520,000	+3,360,000	1.00	0.50	0.60	1,160,000
3	340,000	+440,000	1.00	0.50	0.60	230,000
一括価格（合計）						3,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.50(建物内で不自然死があるなど市場性が劣る)

オ 競売市場修正：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)

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 身延(県)-5

所 在 : 山梨県南巨摩郡身延町波木井字北畑1347番外

地 目 : 宅地

価 格 : 9,200円/㎡

位 置 : JR身延線「身延」駅約2.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 804㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 東4.5m町道 北側道

用途指定等 : 非線引都市計画区域 未指定 (建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要 : 国道背後に位置する中規模農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

・36 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。

イ 1791 1792 ロ 1793 1812 ハ 1886-3 1421-1 ニ 1421-3 1422-2 ホ 23-2 24-2 ヘ 1432-3 つづく

(座標値補正: 測量成果)

-4663.480

公図写

-68653.498



-4788.480 (座標値補正: 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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

波木井

請 求 部 分	所 在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島					地 番 1867番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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 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。

(甲府地方裁判所身延支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局

地図整理番号: M90708

登記官

(1/2)

A4判に縮小

1473-2
1733-2
1740
1844-1
1869-2
1871-1

登記年月日：平成17年12月25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。

(甲府地方支務局蔵沢支局管轄)

令和7年7月28日

蔵沢支務局

登記官

地図整理番号：M90709

各階平面図 101674

建築物各階平面図

1868-1 物件2

家屋番号

建物の所在
南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1869番地1
1868番地1・1867番地1



(白黒複製)

(建築図)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(甲府県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和17年12月25日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成1年12月25日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(甲府地方務務局(国次支局)管理)
令和7年7月28日 東京法務局

登記官

地図整理番号：N90709

各 階 平 面 図

家屋番号 1868-1 物件2

建物 各 階 平 面 図

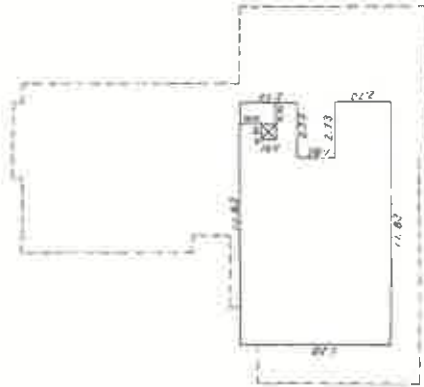
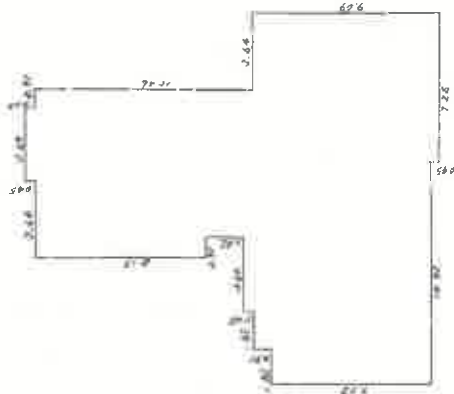
建物の所在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1868番地1・1867番地1 1869番地1

一階求積 床面積

3.64 × 0.45	=	1.6380
8.19 × 8.19	=	67.0761
7.28 × 1.82	=	13.2496
10.92 × 0.45	=	4.9140
16.38 × 0.91	=	14.9058
18.20 × 7.73	=	140.6860
7.28 × 0.45	=	3.2760
計		245.7455
床面積		245.74

二階求積 床面積

9.10 × 7.28	=	66.2480
2.73 × 2.73	=	7.4529
2.73 × 0.91	=	2.4843
2.73 × 0.91	=	2.4843
1.92 × 0.91	=	1.6562
計		80.3257
床面積		80.32



(日 欄 第 12)

(夜 欄 第 1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

和歌山県土地区画整理委員会(統一用紙)

昭和1年12月25日

A4判に縮小

登記年月日：平成31年12月15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。
(甲府地方法務局 戸支局 管轄)
令和7年7月28日 東京法務局

登記官

各階平面図 101677

家屋番号 1870-1 物件3

建物の所在 南巨摩郡身延町波木井字上ノ島 1870(地番)・1867(用途)・1869(用途)

主たる建物

一階求積 床面積

$$13.56 \times 9.05 = 122.7180$$

床面積 122.71

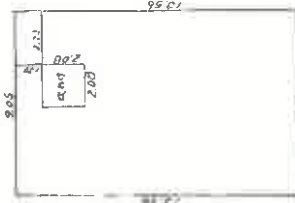


主たる建物

二階求積 床面積

$$(13.56 \times 9.05) - (2.08 \times 2.08) = 118.3918$$

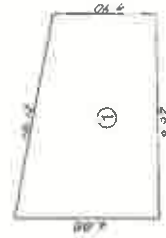
床面積 118.39



附属建物 床面積

$$(4.90 + 6.88) \times 9.92 \times 1/2 = 58.4288$$

床面積 58.42



(日積算12)

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館一州会)

昭和(年)12月25日登記

地図整理番号：M90710

A4判に縮小