

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	9,610,000 7,688,000	一括	1,922,000	149,821	0
1	2,270,000				
2	690,000				
3	250,000				
4	6,400,000				



物 件 目 録

1 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番3
地 目 宅地
地 積 333.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番4
地 目 雑種地
地 積 97平方メートル

所有者 A

3 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番7
地 目 宅地
地 積 36.63平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

4 所 在 韮崎市一ツ谷 1900番地3
家屋 番号 1900番3
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 92.95 平方メートル
2 階 71.21 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 7 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

【物件番号 2】

・北西側約 33 平方メートル部分については、駐車場として使用されている。
使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

・南から南西側約 64 平方メートル部分については、本件債務者 B が占有している。

【物件番号 3】

・北西側約 1 平方メートル部分については、本件所有者 A が占有している。

・南から南西側約 35.63 平方メートル部分については、本件債務者 B が占有している。

【物件番号 4】

本件債務者兼所有者 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 1900 番 12, 1900 番 11, 1900 番 10）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 1900 番 5, 1900 番 13, 1900 番 14）との境界が不明確である。

【物件番号 3】



隣地（地番1900番8，1900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 菰崎市一ツ谷
地 番 1900番3
地 目 宅地
地 積 333.93平方メートル
所有者 A

2 所 在 菰崎市一ツ谷
地 番 1900番4
地 目 雑種地
地 積 97平方メートル
所有者 A

3 所 在 菰崎市一ツ谷
地 番 1900番7
地 目 宅地
地 積 36.63平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

4 所 在 菰崎市一ツ谷 1900番地3
家屋 番号 1900番3
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 92.95平方メートル
2階 71.21平方メートル

所有者 B



令和 6年(ケ)第 99号
令和 6年11月 7日受理
令和 7年 1月 9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 蕫崎市一ツ谷
地 番 1900番3
地 目 宅地
地 積 333.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 蕫崎市一ツ谷
地 番 1900番4
地 目 雑種地
地 積 97平方メートル

所有者 A

3 所 在 蕫崎市一ツ谷
地 番 1900番7
地 目 宅地
地 積 36.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 蕫崎市一ツ谷 1900番地3
家屋 番号 1900番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 92.95平方メートル
2階 71.21平方メートル

物 件 目 録

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、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 4		
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 { 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 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 [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

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 2, 3
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 2, 3) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]
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	☐ 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 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (債務者兼物件4所有者) ■A (物件1～3所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年 6月15日から	
最初の	契約日	平成24年 6月15日	
契約等	期間	平成24年 6月15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	期間	平成24年 6月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	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		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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			
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 約33㎡ (物件2北西側)		☐ 全部 ☒ 約64㎡ (物件2南から南西側)
占有者	☐ 債務者 ☒ 山梨トヨペット株式会社		☒ 債務者 ☐
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述(☒ A (物件所有者)) ☐ 文書(☐)		☒ 陳述(☒ B (債務者兼所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	平成26年頃から		平成24年 6月15日から
最初の契約等	契約日	平成26年頃	平成24年 6月15日
	期間	平成26年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成24年 6月15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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成26年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成24年 6月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金50,000円 (毎月末日限り、翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他	賃料は、他の駐車場を含む合計額である。		
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		☒ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約1㎡ (物件3北西側)	☐ 全部 ☒ 約35.63㎡ (物件3南から南西側)
占有者		☐ 債務者 ☒ 申立外土地7上店舗所有者	☒ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (店舗所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B (債務者兼所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和60年頃から	平成24年 6月15日から
最初の契約等	契約日	昭和60年頃	平成24年 6月15日
	期間	昭和60年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成24年 6月15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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	昭和60年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成24年 6月15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()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	☒ 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 物件1～3について

物件1～3については地積測量図がある。地積測量図には各測点に設置された鉾や杭が表示されているが、現地には鉾や杭が見当たらず、所有者から聴取したところも、現地には杭や鉾はないとのことである。なお、物件2, 3は全面アスファルト舗装がなされている(写真1, 3, 4, 6参照)。

そのため、物件4(建物)の位置や申立外土地7上の建物のおおよその位置を確認し、その建物からの距離を計測する方法で大まかな物件の位置、形状を調査した。

物件1上には、B(債務者兼所有者)が所有する物件4があるほか、物件2上には区画線が引かれ、「トヨペット」の表示がある(写真4参照)。

また、申立外土地7上の建物はAが所有する店舗であり、調査時現在も営業しているところ、店舗への来客者用駐車場として物件3の一部が利用されている。

関係人の陳述によると、物件3の地下には浄化槽が埋設されているとのことであり、この浄化槽を使用していたのは昔の店舗で、現在は下水道管に接続したことから、浄化槽として使われてはいないが埋設されたままになっているとのことである。

なお、埋設者はA(物件3所有者)である。

2 物件4について

物件4には、Bを含む家族7人が居住している。物件4内では、ウサギ1羽、猫を2匹飼育している。

物件4には、小屋裏収納があり(高さは1.4mに満たない)、2階からの階段がある。

物件4は、太陽光発電設備が備わったオール電化住宅であり、太陽光発電だけでなく蓄電も可能となっている。

これら太陽光発電システムはリースではなく、買取とのことである。なお、関係人の陳述によると、設置された太陽光発電パネルは、物件4新築と同時に設置した部分と、新築後約2年後に追加で設置した部分があるとのことである。

3 申立外土地

物件1～3を含む隣接土地については地積測量図があるところ、関係人の陳述及び現況調査の結果、測点となる鉾や杭がなく、各物件のおおよその位置及び形状が認められるほかは、境界を示す地物が無い。よって、物件1に隣接する土地を境界不明確とした、

(1) 所在・地番 蕨崎市一ツ谷1900番8

現況地目 雑種地(登記記録上は宅地)

地 積 55.43㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 蕨崎市一ツ谷1900番5

現況地目 雑種地

地 積 101㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(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 菰崎市一ツ谷1900番13
 現況地目 雑種地
 地 積 38㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 菰崎市一ツ谷1900番12
 現況地目 雑種地(登記記録上は田)
 地 積 7.99㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 菰崎市一ツ谷1900番11
 現況地目 宅地(登記記録上は田)
 地 積 7.29㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 菰崎市一ツ谷1900番10
 現況地目 宅地(登記記録上は田)
 地 積 93㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 菰崎市一ツ谷1900番2
 現況地目 宅地
 地 積 578.80㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件3との境界が不明確である。
- (8) 所在・地番 菰崎市一ツ谷1900番14
 現況地目 雑種地
 地 積 12㎡
 所有者 A
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(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
☒ B (債務者兼所有者)	1 物件4の底地となる物件1及び物件4の通路となっている物件2, 3の所有者Aは、私の父です。 2 物件4の新築に当たり、建物底地と道までの通路をAから借りることになりました。 3 物件1～3の使用占有に当たり、賃料等は支払っていません。 4 借受けに当たって契約書等書面は作成しておらず、口頭での契約になります。 5 物件4の屋根上には、新築時に太陽光システムを導入しました。この時設置したパネルの枚数は15枚で、買取です。 6 新築後、2年位後に、追加の太陽光発電パネルを設置しました。この時設置したパネルの枚数は13枚で、リースではなく買取です。 7 屋根上に接着して設置されているパネルが新築時の設置で、屋根にクランプを介して設置されているのが、新築から2年位経って設置したパネルです。 8 後付けのパネル設置時に、リチウムイオン電池の蓄電池を設置しました。日中が晴れていれば、一日中エアコンを動かしたり調理したりしても翌日まで電気が供給できます。 9 これら太陽光発電システムについては、物件4と一括して売却することを希望します。 10 物件4には、私と妻及び子5人の合計7人が居住しています。 (以上令和7年1月8日聴取)
☒ A (物件1～3所有者)	1 物件1をB宅の敷地、物件2, 3をB宅の通路として使わせていますが、賃料はありません。 2 土地を分筆した際に地積測量図を作っていますが、地積測量図に表示された測点に打たれた鉋や杭などはありません。 3 物件2については、東側の約33㎡を山梨トヨペット株式会社の韭崎店の駐車場として賃貸しています。 4 山梨トヨペット株式会社との間で駐車場契約を結んでいる土地は、1900-6及び1900-9土地がありますが、賃料は、物件2のうち駐車場部分を含むこれらの土地を駐車場として使用するに当たり、一括して月額50,000円です。 5 申立外土地7上には、私の所有する店舗があります。物件3の一部が店舗への来客用駐車場として使われています。 6 物件2の地下には、浄化槽が埋設されています。これは、以前、焼き肉店があった際に、その排水のための浄化槽でした。現在は使用していませんが、浄化槽は埋設されたままとなっています。 (以上令和7年1月8日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

太陽光発電システムについて

屋根上に設置された太陽光発電パネルは、物件4の屋根に接着して設置されている部分と屋根との間にクランプを介して設置されているものがある。前者については物件4との付従性の程度は高く、後者については物件4との付従性の程度は低いと考えられる。

関係人の陳述のとおり、これら動産の所有者であるAは、太陽光発電システム全体を物件4と一括して売却することを希望している。

よって、一括して売却することが適当であると判断する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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18日 (月) 14:30-16:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 地積測量図の測点調査
令和6年11月19日 (火) 9:00-9:15	甲府地方法務局韮崎出張所	物件登記等交付請求書提出 (他事件臨場途中につき旅費請求せず, 11月25日到着180円)
令和6年12月6日 (金) 9:00-9:30	物件所在地	物件2, 3の位置について調査
令和6年12月18日 (水) 13:00-13:30	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地7上の建物登記及び建物図面調査
令和6年12月18日 (水) 13:50-15:00	物件所在地	目的外土地7上の建物からの距離計測による物件2, 3の位置確認, 予備調査
令和6年12月19日 (木) : : :	当庁	物件1~3所有者, 債務者兼物件4所有者に宛てて現況調査日程通知書送付 (110円×2)
令和7年1月8日 (水) 13:20-15:25	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 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, 技術者により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 1月 8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



地番区域見出

下祖母石
一ツ谷

A 一ツ谷

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	蕨崎市一ツ谷				地番	1900番3			
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。

(甲府地方方法務局蕨崎出張所管轄)

令和6年9月18日

東京法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(12枚目)

登記年月日：平成24年1月30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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和6年9月18日

東京法務局

登記官

(4枚目)

地積測量図

地番 1900-3、-10
-11、-12

土地の所在 韮崎市 - ツ谷

求積表

地番 ① 1900-3				地番 ③ 1900-11			
NO	X	Y	辺長	NO	X	Y	辺長
174	-31207.406	-5806.274	17.17	331	-31206.731	-5806.790	17.19
173	-31217.864	-5819.869	18.81	173	-31217.864	-5819.869	17.17
107	-31233.885	-5810.039	15.07	174	-31207.406	-5806.274	9.85
171	-31224.899	-5797.933	6.62	面積			7.2932265
175	-31219.336	-5797.153	15.02	地積			7.29 m ²
面積			333.9380620				
地積			333 m ²				

地番 ② 1900-10				地番 ④ 1900-12			
NO	X	Y	辺長	NO	X	Y	辺長
173	-31217.864	-5819.869	2.43	175	-31219.336	-5797.153	5.62
340	-31219.440	-5821.744	6.62	171	-31224.899	-5797.935	4.90
339	-31226.055	-5821.875	13.35	106	-31222.514	-5794.724	4.00
142	-31236.539	-5813.740	4.61	面積			7.9988615
107	-31233.885	-5810.039	18.81	地積			7.99 m ²
面積			93.6629295				
地積			93 m ²				

$$\textcircled{1} + \sim + \textcircled{4} = 442.2994495 \\ = 442 \text{ m}^2$$

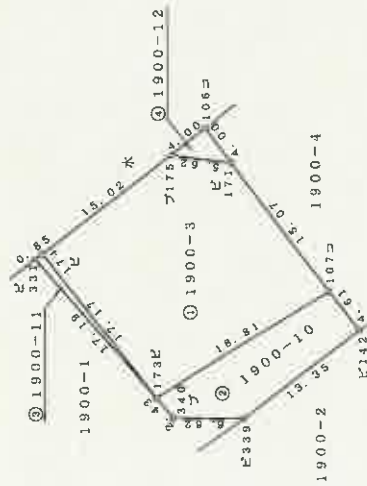
基準点座標一覧

点番	X座標	Y座標	備考
1	-31233.926	-5840.140	歩道上に鉄
4	-31252.097	-5824.857	水路上に鉄

測地系	世界測地系
平面直角座標系	TM 系
測量年月日	平成24年 / 月 26日

再測量又はパラメータ変換されていない座標値

境界線の種類
ビ・・・金 風 銅
コ・・・刻 印
ブ・・・プラスチック杭



作成

月 26 日作成)

申請人

縮尺 1 / 500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成24年1月30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。
(甲府地方公務局 韮崎出張所管轄)
令和6年9月18日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 1900-4-13、-14
土地の所在 韮崎市一ツ谷

求積表

① 1900-4				
地番 NO	X	Y	辺長	
171	-31224.899	-5797.935	15.07	
107	-31233.885	-5810.039	5.68	
167	-31238.314	-5811.716	2.80	
156	-31241.120	-5813.850	2.56	
92	-31244.383	-5812.654	17.24	
176	-31232.794	-5799.045	7.87	
面積			97.9379960	
地積			97	m ²

② 1900-13				
地番 NO	X	Y	辺長	
106	-31222.514	-5794.724	4.00	
171	-31224.899	-5797.935	7.97	
178	-31232.794	-5799.045	9.78	
301	-31226.790	-5791.331	5.46	
面積			38.0300655	
地積			38	m ²

③ 1900-14				
地番 NO	X	Y	辺長	
107	-31233.885	-5810.039	4.61	
142	-31236.635	-5813.740	0.98	
338	-31237.431	-5813.159	2.92	
141	-31240.067	-5814.407	1.19	
166	-31241.120	-5813.850	2.80	
187	-31239.314	-5811.716	5.68	
面積			12.4649100	
地積			12	m ²

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 148.4326035 \\ = 148 \text{ m}^2$$

基準点座標一覧

点番	X座標	Y座標	備考
1	-31233.926	-5840.140	歩道上に設置
4	-31252.097	-5824.857	水路上に設置

測地系	世界測地系
平面座標系	日本測地系
測量年月日	平成24年/月26日

再測量又はパラメータ変換されていない座標値

境界線の種類
..... 金属印
..... コーキング



(鉄) 4

(鉄) 1

作成者

日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成24年1月30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 藤崎出張所管轄)
令和6年9月18日 東京支務局

登記官

地積測量図

地番 1900-2-7
-8、-9

土地の所在 韮崎市 山谷

求積表

地番	① 1900-2			辺長
	NO	X	Y	
161	52	-31214.595	-5829.847	20.17
162	164	-31226.914	-5845.817	3.74
11	513	-31229.754	-5843.380	20.11
14	163	-31244.991	-5830.283	7.65
165	341	-31250.771	-5825.254	14.94
166	166	-31241.120	-5813.850	1.19
141	338	-31240.067	-5814.407	2.92
338	142	-31227.431	-5813.159	0.98
142	339	-31236.639	-5813.740	13.35
339	面積	-31226.035	-5821.875	13.96
地積				578.6061790

地番	② 1900-7			辺長
	NO	X	Y	
166	166	-31241.120	-5813.850	14.94
165	165	-31250.771	-5825.254	2.50
164	164	-31252.661	-5823.616	14.36
92	面積	-31243.383	-5812.854	2.56
地積				36.63269650

$$\textcircled{1} + \sim + \textcircled{4} = 770.0052940 = 770.00 \text{ m}^2$$

基準点座標一覧

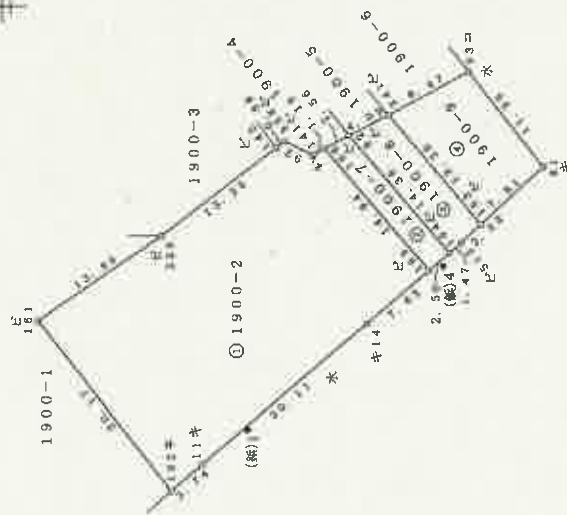
点番	X座標	Y座標	備考
1	-31233.926	-5840.140	歩道上に鉄
4	-31252.037	-5824.857	水路上に鉄

測地系	世界測地系
平面直角座標系	楕円系
測量年月日	平成24年 / 月 26日

再測量又はパラメータ変換されていない座標値

(日測連9)

境界標の種類
キ...金
ビ...金
コ...刻
標紙
原印



作成者

申請人

(1月26日作成)

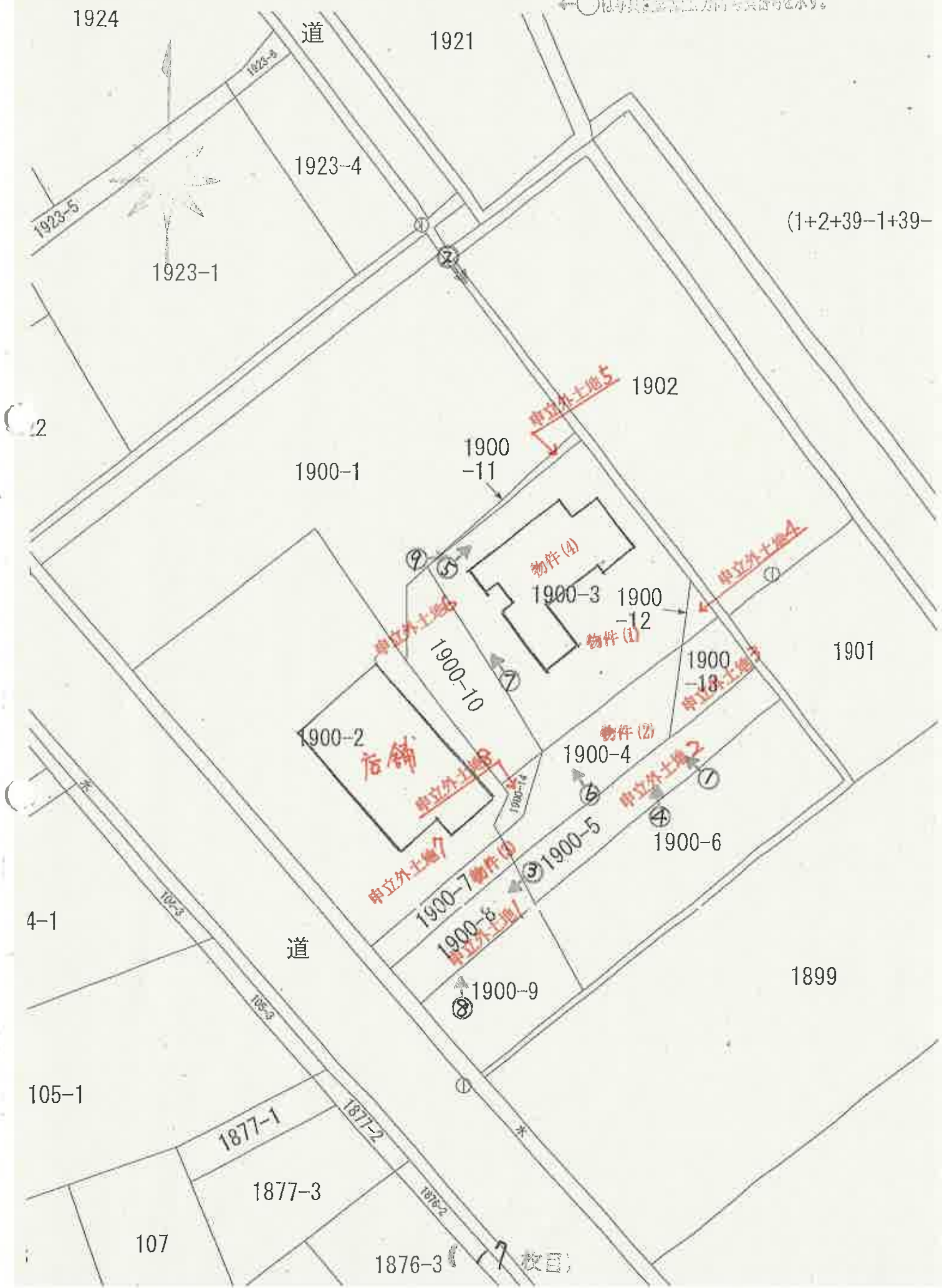
縮尺 1/500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

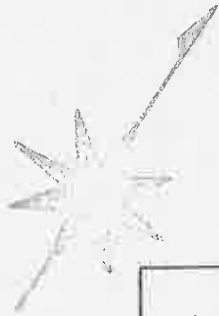
土地定界図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

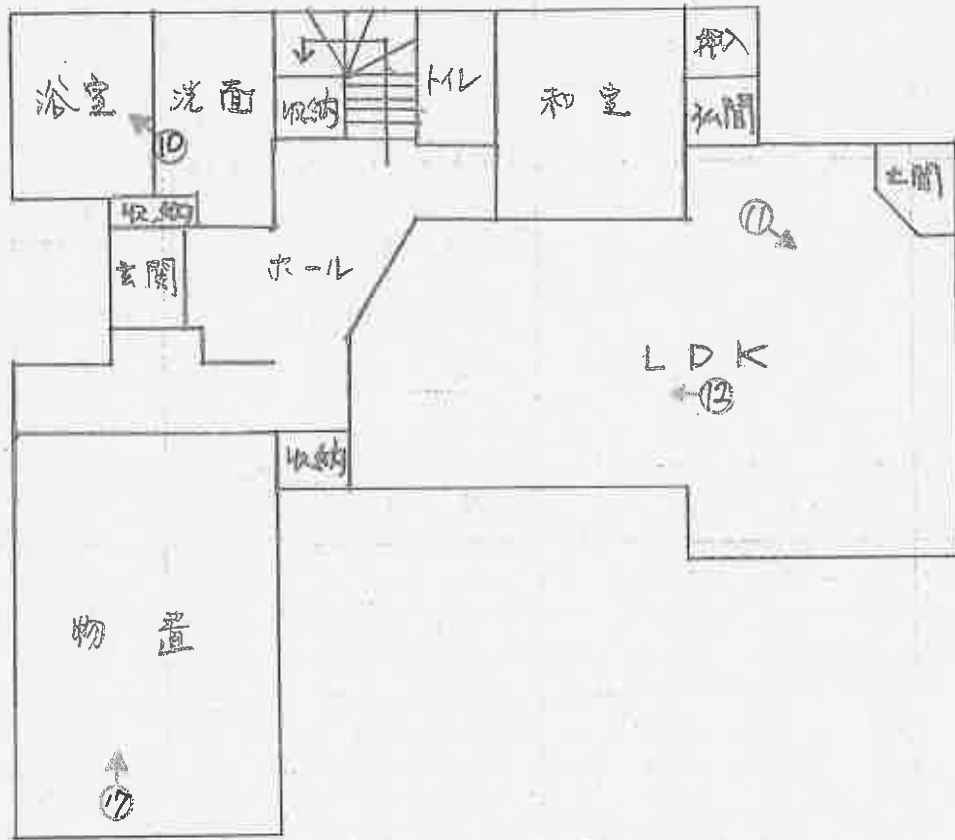


間取図

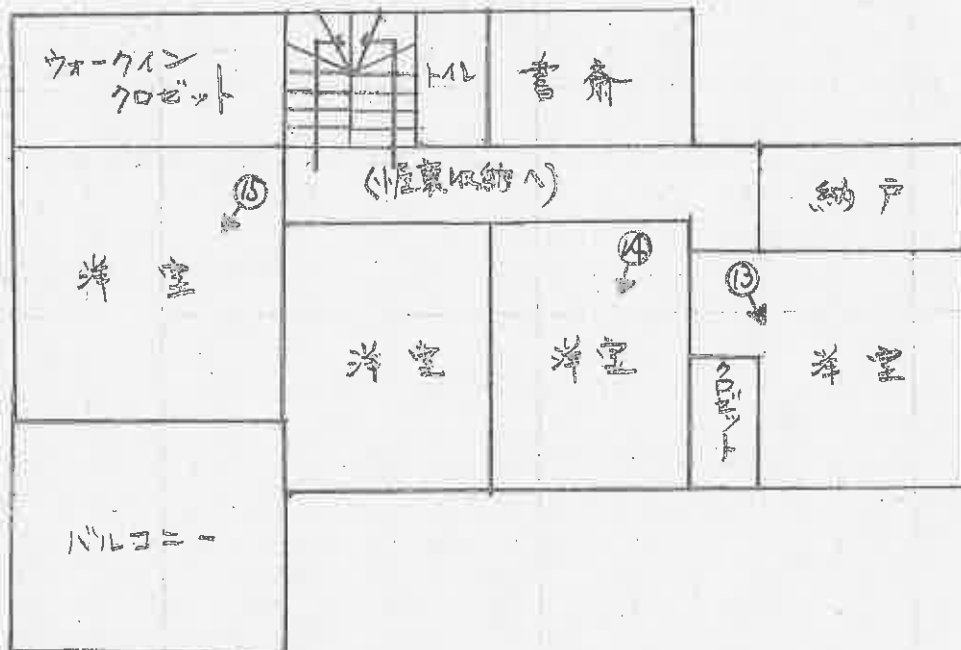
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階

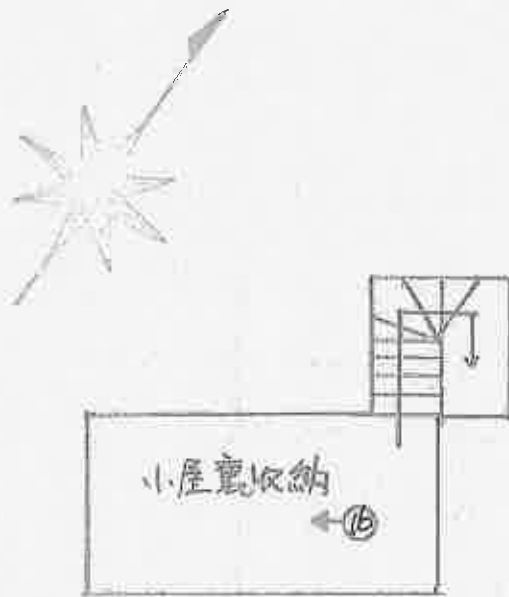


2 階



間取図

←○ 写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



余白

(25 枚目)

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 99 号

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和7年12月5日

評価人 野 田 岳 志

《 同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔 》

令和 6 年（ケ）第 9 9 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 1 5 日評 価
評価番号（競）第 2 1 3 9 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13,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,240,000円
物件2（土地）	金980,000円
物件3（土地）	金350,000円
物件4（建物）	金9,140,000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1・2・3の内訳価格は、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の内訳価格は、物件1・2・3の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	物件目録と同じ	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
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	物件目録と同じ	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に含まれている。 ・ 物件1～3の土地は、隣接地との境界が不明瞭である。 ・ 韮崎市下水道課によると、公共下水道は、申立外土地1900番1に接続されている下水管に繋がっていると思われ、単独で使用するためには、新たに国道側から物件1・2を経由して引き込む必要があり、相応の工事費用が必要となるので注意が必要である。 また、上水道については、申立外土地1900番2の土地に繋がる配管から分岐して物件2・3を経由して引き込んでいる。これも直接国道沿いの本管から引き込む場合には、所有者の承諾及び工事費用を要する。			

- ・ 物件 2 の土地は、北東側の一部約33㎡が駐車場として賃貸されている。
- ・ 物件 3 の土地は、現況雑種地で、物件 1 への通路として使用しているが、一部を申立外1900番2の土地上の店舗の駐車場として使用していると思われる。また、地下には隣接する周辺の土地も含めて大型の浄化槽が埋設されている。（所有者によると、以前あった店舗の浄化槽で現在は使用しておらず、内部はコンクリートで塞いでいるということである。）
- ・ 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 4 の建物はオール電化住宅で、太陽光発電設備のほか蓄電設備も設置されている。本件においては、これらの設備も売却対象としている。
- ・ 物件 4 の建物には小屋裏収納がある。

物 件 目 録

1 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番3
地 目 宅地
地 積 333.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番4
地 目 雑種地
地 積 97平方メートル

所有者 A

3 所 在 韮崎市一ツ谷
地 番 1900番7
地 目 宅地
地 積 36.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 韮崎市一ツ谷 1900番地3
家屋 番号 1900番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 92.95平方メートル
2階 71.21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	J R 中央本線「蕪崎」駅から北西方へ道路距離で約2.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	国道沿いに、飲食店舗・自動車関連店舗・事業所等が建ち並び、背後に住宅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	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積：467.56㎡ 形 状：不整形地（敷地延長形状） 間 口：約2.5m 奥 行：約41m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約11m 国道20号（建築基準法第42条1項1号に該当）	
土地の利用状況等	・ 物件1は物件4の建物の敷地として使用している。 ・ 物件2は物件1への通路として使用しているほか、北東側の一部約33㎡を駐車場として賃貸している。 ・ 物件3は物件1への通路として使用しているほか、一部を隣接店舗の駐車場の一部として使用している。 また、地下に浄化槽が埋設されている。	
供給処理施設	上水道：有り 公共下水道：有り 都市ガス：なし ※下記特記事項を参照	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に含まれている。	

	・登記履歴及び過去の住宅地図による調査では、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設として使用されていた可能性は低く、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、正確には専門機関の調査が必要である。 ・物件1～3の土地は、隣接地との境界が不明瞭である。 ・物件2の土地は、一部（約33㎡）が駐車場として賃貸されている。 ・韮崎市の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3.0m～5.0m未満である。 ・韮崎市下水道課によると、公共下水道は、申立外土地1900番1に接続されている下水管に繋がっていると思われる、申立外土地の所有者の承諾が得られず、単独で使用するためには、新たに国道側から物件2・3を経由して引き込む必要があり、相応の工事費用が必要となるので注意が必要である。 また、上水道については、申立外土地1900番2の土地に繋がる配管から分岐して物件2・3を経由して引き込んでいる。これも直接国道沿いの本管から引き込む場合には、所有者の承諾及び工事費用を要する。 ・物件3の土地は、現況雑種地で、物件1への通路として使用しているが、一部を申立外1900番2の土地上の店舗の駐車場として使用していると思われる。また、地下には隣接する周辺の土地も含めて大型の浄化槽が埋設されている。（所有者によると、以前あった店舗の浄化槽で現在は使用しておらず、内部はコンクリートで塞いでいるということである。）
土地の占有権原	（物件1）占有開始時期：平成24年6月15日から 占有権原：使用借権 期間：定めなし （物件2） 範囲：約33㎡ 占有開始時期：平成26年頃から 占有権原：賃借権（駐車場） 賃料：月額50,000円 範囲：約64㎡ 占有権原：使用借権 期間：定めなし

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）：平成24年6月15日 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構造：木造スレート葺2階建 屋根：カラーベスト 外壁：サイディングほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：オール電化、太陽光発電設備、蓄電設備 エコキュート
床面積（現況）	1階：92.95㎡ 2階：71.21㎡ 延：164.16㎡
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
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられる。屋根のスレートについてはメンテナンスが必要である。
建物の利用状況	所有者居宅として家族とともに占有している。
特記事項	・物件4の建物は、オール電化住宅で、太陽光発電設備のほか蓄電設備が設置されている。この設備についても売却対象に含めている。 ・本件建物には小屋裏収納がある。

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	29,000	0.62	333.93	1.0	6,000,000
2	29,000	0.62	97	1.0	1,740,000
3	29,000	0.62	36.63	1.0	660,000

ア 標準画地価格

地価調査 蕨崎（県）－1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 33,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/115 \div 29,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：環境条件 ＋15%

$$(100\% + 15\%) = 115\%$$

イ 個別格差：物件1・2・3

形状 －15%

供給処理施設の配管状況 －10%

土砂災害警戒区域 －15%

浄化槽の埋設 －5%

$$(100\% - 15\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% - 15\%) \times (100\% - 5\%) \\ \div 62\%$$

(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)
4	200,000	延164.16	0.44	14,450,000

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。（太陽光・蓄電設備含む）

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約13年、経済的残存耐用年数約22年、経済的全耐用年数約35年、観察減価率及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 22\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.44$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2・3の土地については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、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が所在する地域は戸建住宅に対する賃貸需要が希薄で、試算価格の信頼性が低いので査定しなかった。

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		占有割合 ※	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ニ
1	6,000,000	使用借権	0.1	1.0	600,000
2	1,740,000	使用借権	0.1	0.65	110,000
3	660,000	使用借権	0.1	1.0	70,000
					780,000

イ：物件1・2・3の土地を占有している物件4の建物の土地利用権を使用借権と判断し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。



物件2については、駐車場として賃貸している部分以外の部分を使用借権の範囲と判断し、駐車場部分については土地利用権は発生しないものと判断した。

物件3については、一部隣接店舗の駐車場として使用しているが、当該部分は僅少であるので、土地利用権は考慮しなかった。また、物件1から3を含めて建築確認を受けているので、物件3についても使用借権が及ぶものと判断した。

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＝
1	6,000,000	－600,000	1.0	1.0	0.6	3,240,000
2	1,740,000	－110,000	1.0	1.0	0.6	980,000
3	660,000	－70,000	1.0	1.0	0.6	350,000
4	14,450,000	＋780,000	1.0	1.0	0.6	9,140,000
一括価格（合計）						13,710,000

ウ 占有減価：ない

エ 市場性減価：ない

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

地価調査価格 葦崎（県）－ 1

所 在：葦崎市藤井町北下條字殿田1706番1

価 格：33,700円／㎡

位 置：葦崎駅1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 幅員3.8m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種中高層住居専用地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：周辺に農地が残る中規模一般住宅地域

第 7 附属資料

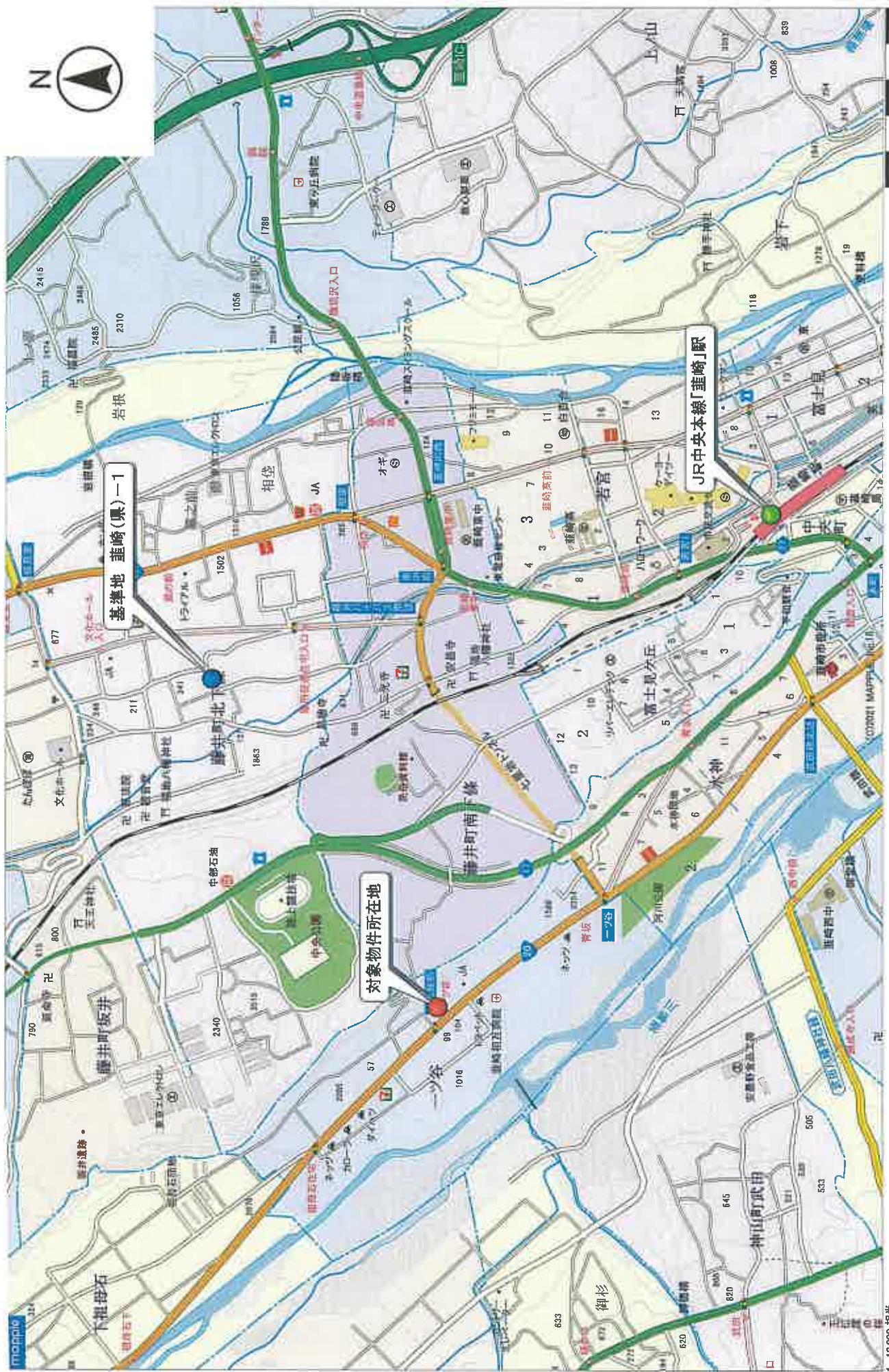
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上

位置図

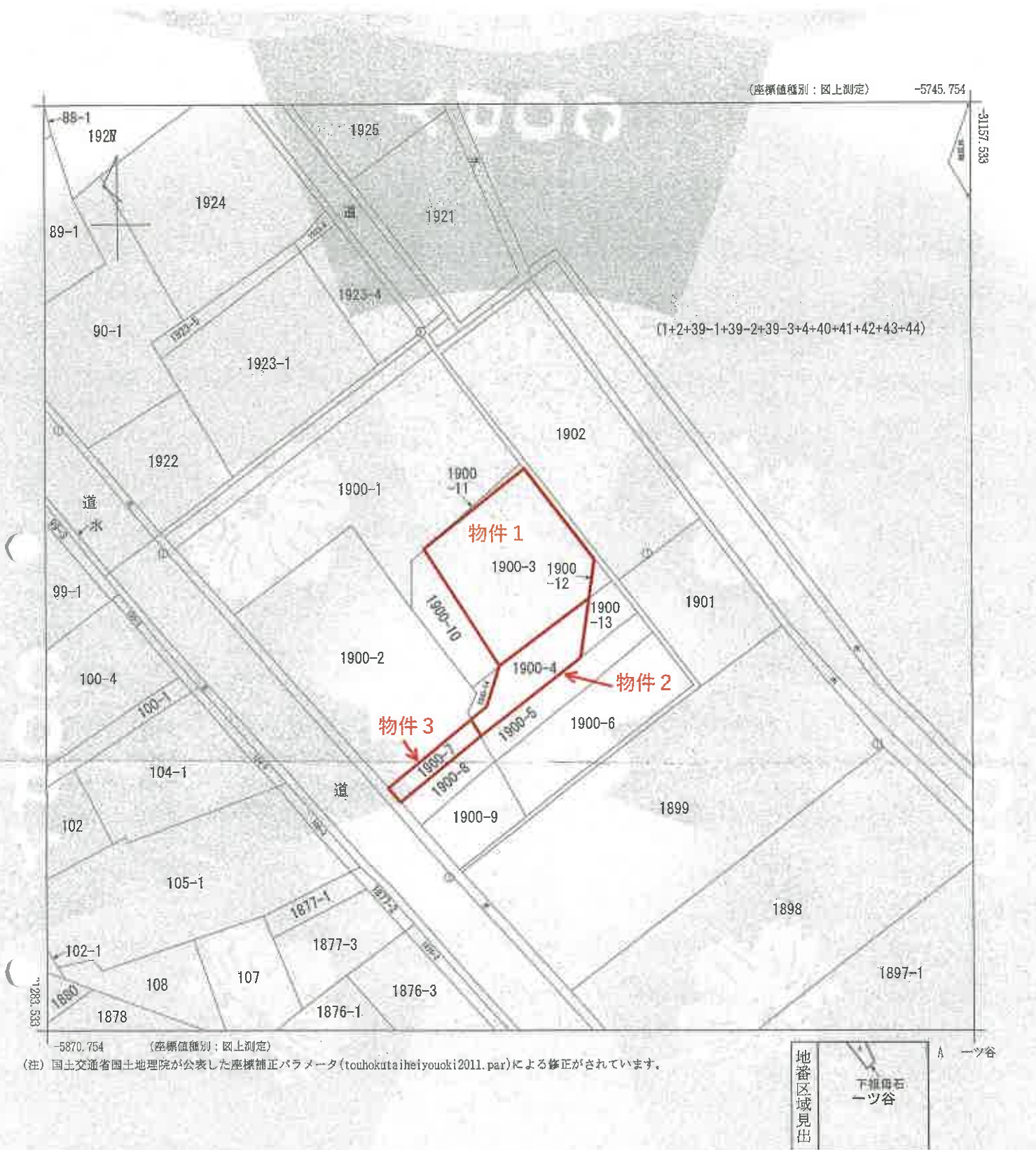


1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 138度28分44秒 北緯 35度45分 4秒

縮尺 1/10000 (A3判をA4判に縮小)

昭文社 マップル



請求部	所在	〒崎市一ツ谷				地番	1900番3			
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。

(甲府地方税務局〒崎出張所管轄)

令和6年9月18日

東京法務局

請求番号：11-1

(1/1)

登記官

地図写し

A3版をA4版に縮小

C030082
2024/09/24
00001

登記年月日：平成24年6月26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。
(甲府地方方法務局 韮崎出張所 管轄)

令和6年9月18日 東京法務局

登記官

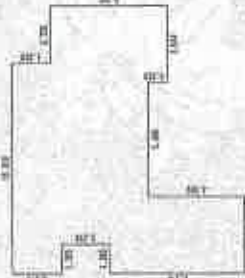
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 1900番3

建物の所在 韮崎市一ツ谷1900番地3

1階

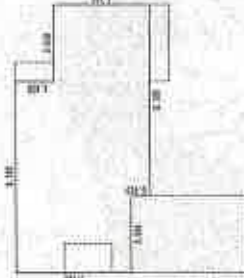


求積表

1. 365	×	6.370		8.695050
1. 365	×	2.275		3.105375
2. 275	×	4.550		10.351250
8. 645	×	0.370		59.088650
3. 640	×	0.910		3.312400
2. 730	×	4.550		12.421500
計				92.954225

床面積 92.95 m²

2階



求積表

3. 640	×	5.466		19.874400
5. 460	×	5.370		34.790200
3. 640	×	4.550		16.562000
計				71.216600

床面積 71.21 m²



物件4

作成者

日作成

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地建物測量士会連合会)