

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5月26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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 396番
地 目 宅地
地 積 360.51平方メートル
- 2 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田 396番地
家屋 番号 396番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 108.47平方メートル
2階 28.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番398番）への通行のため利用されている。

《 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 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 396番
地 目 宅地
地 積 360.51平方メートル
- 2 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田 396番地
家屋 番号 396番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 108.47平方メートル
2階 28.98平方メートル

令和6年(ケ)第144号

令和7年1月23日受理

令和7年2月20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

総丁数
35枚

物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 396番
地 目 宅地
地 積 360.51平方メートル
- 2 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田 396番地
家屋 番号 396番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 108.47平方メートル
2階 28.98平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県甲斐市宇津谷396番地		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> （概ね）土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に、主に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 本件土地の周囲地は、概ね、田や畑として利用されている。 2 接道関係は、評価書を参照されたい。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（●A●●●●） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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53年11月建築（登記記録上）		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> （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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真10、11のとおり。本件土地は、進入路部分を除き、概ね、フェンスやブロック塀で区画されている。なお、現地の形状、位置関係及び公図に基づく簡易計測の結果等から、東側近隣地（地番301番2）の一部（南側部分）が、アスファルト敷の通路として一体利用されている可能性がある。その他、本件土地の北東側に水路が走行している（写真11、12参照）。
- 2 本件土地（高）と北西側隣地（地番394番）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、ブロック塀で区画されている（以上、写真13、14参照）。
- 3 本件土地（高）と南西側隣地（地番398番）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、フェンスやブロック塀で区画されている（以上、写真15、16参照）。
- 4 本件土地（高）と南側隣地（地番400番）（低）及び南東側隣地（地番399番、401番）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、フェンスで区画されている（以上、写真17ないし19参照）。
- 5 本件建物の軒天及び下屋（いずれも一部）に、損傷が認められる（写真7ないし9参照）。
- 6 本件建物の台所や廊下、居室など、至るところに床の沈み込みが認められる。
- 7 本件建物の、2階居室（間取図中の「和室5」、「和室6」）の壁並びに1階及び2階の階段付近の廊下の壁に損傷（亀裂）が、居室の一部（間取図中の「和室3」）及び1階階段付近の廊下に雨漏り跡が、それぞれ認められる（以上、写真42ないし46参照）。
- 8 本件建物につき、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 9 本件所有者が、下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）を畑として使用している。当該隣地から公道へ出るには、現状、当該隣地内に設置されているスロープ（写真23、24参照）を経由し、本件土地を通行しなければならない。

地番	地目	地積	所有者
398番	畑	194㎡	●A●●●

(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
<p>●A●●●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件土地は、元々、私の父である●B●●●の所有地でしたが、昭和39年1月18日に父が亡くなった際、私が単独相続しました。なお、本件建物は、昭和53年11月30日に建てた建物です。 3 本件建物で、現在、私と妻の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。 4 隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。 5 本件土地の南西側に、私が畑として利用している土地（地番398番）があります。この畑から公道へ出るには、同土地内に設置してあるスロープを経由し、本件土地を通過しなければなりません。 6 大雨の影響で、以前雨漏りしたことがありますが、現在、本件建物内で雨漏りしている箇所はありません。

(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 1月27日(月)	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 2月 5日(水) 12:40-13:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
7年 2月19日(水) 9:40-10:50	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

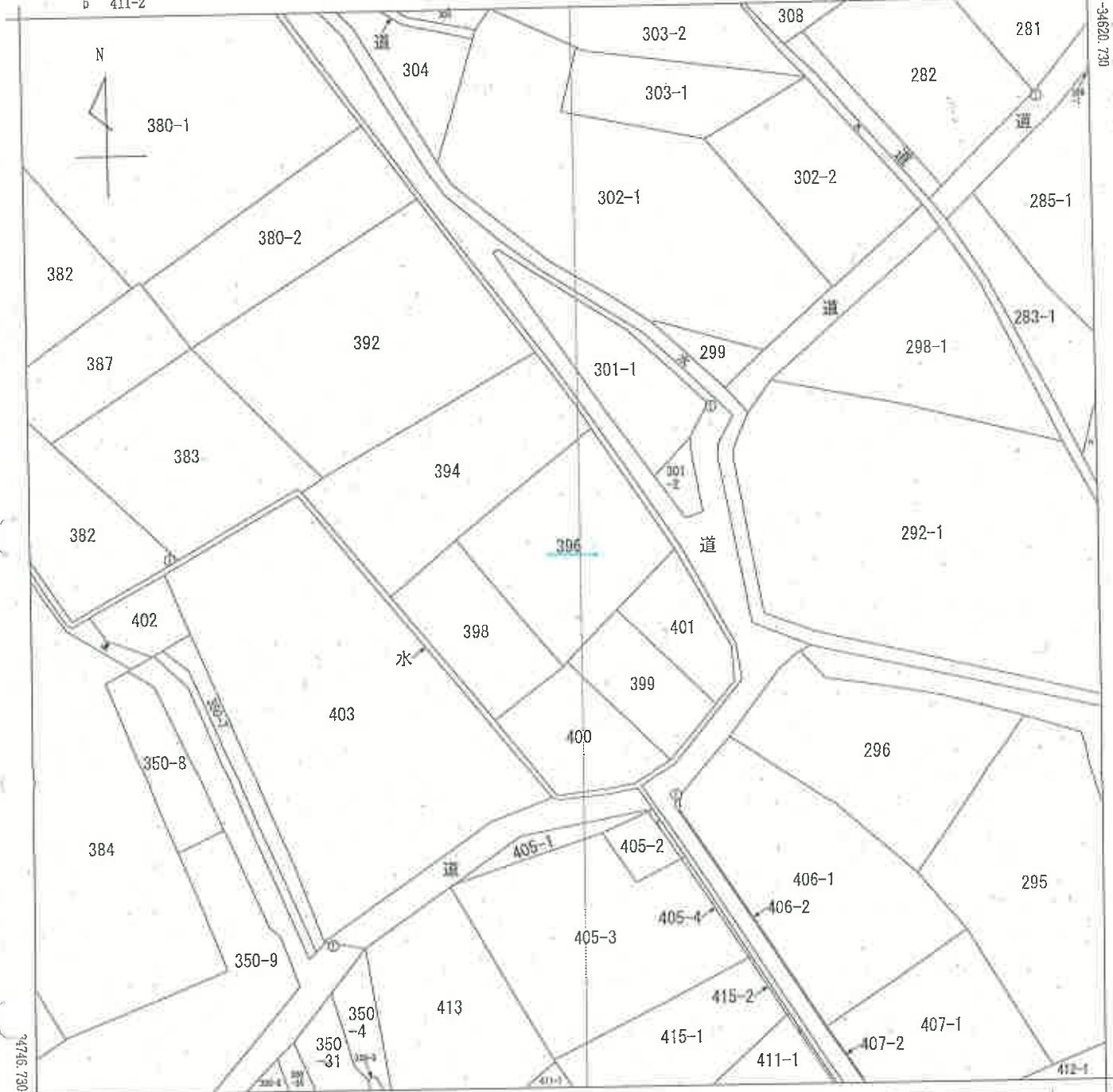
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

405-5
411-2

283-2

(座標値種別：図上測定)

-2020.916



-2145.916 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
宇津谷

請求部	所在	甲斐市宇津谷字大ノ田				地番	396番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M82936

登記官

登記年月日：平成22年9月3日

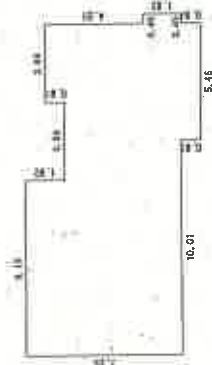
建物図面 各階平面図

家屋番号 396

建物の所在 甲斐市宇津谷字大ノ田396番地

各階平面図

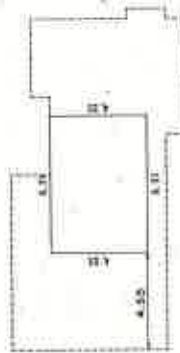
1階



求積表

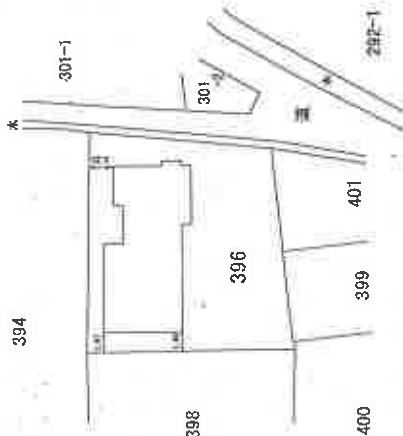
8.190 X 7.280	=	59.623200
3.640 X 7.280	=	26.499200
1.820 X 5.460	=	9.937200
1.820 X 6.370	=	11.593400
0.450 X 1.820	=	0.819000
合計		108.472000
床面積		108.47 m ²

2階



求積表

6.370 X 4.550	=	28.983500
合計		28.983500
床面積		28.98 m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

白黒複製

(甲斐市地籍調査士会連合会用紙)

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。

(甲府地方務務局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局品川出張所

登記官

(7 枚目)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

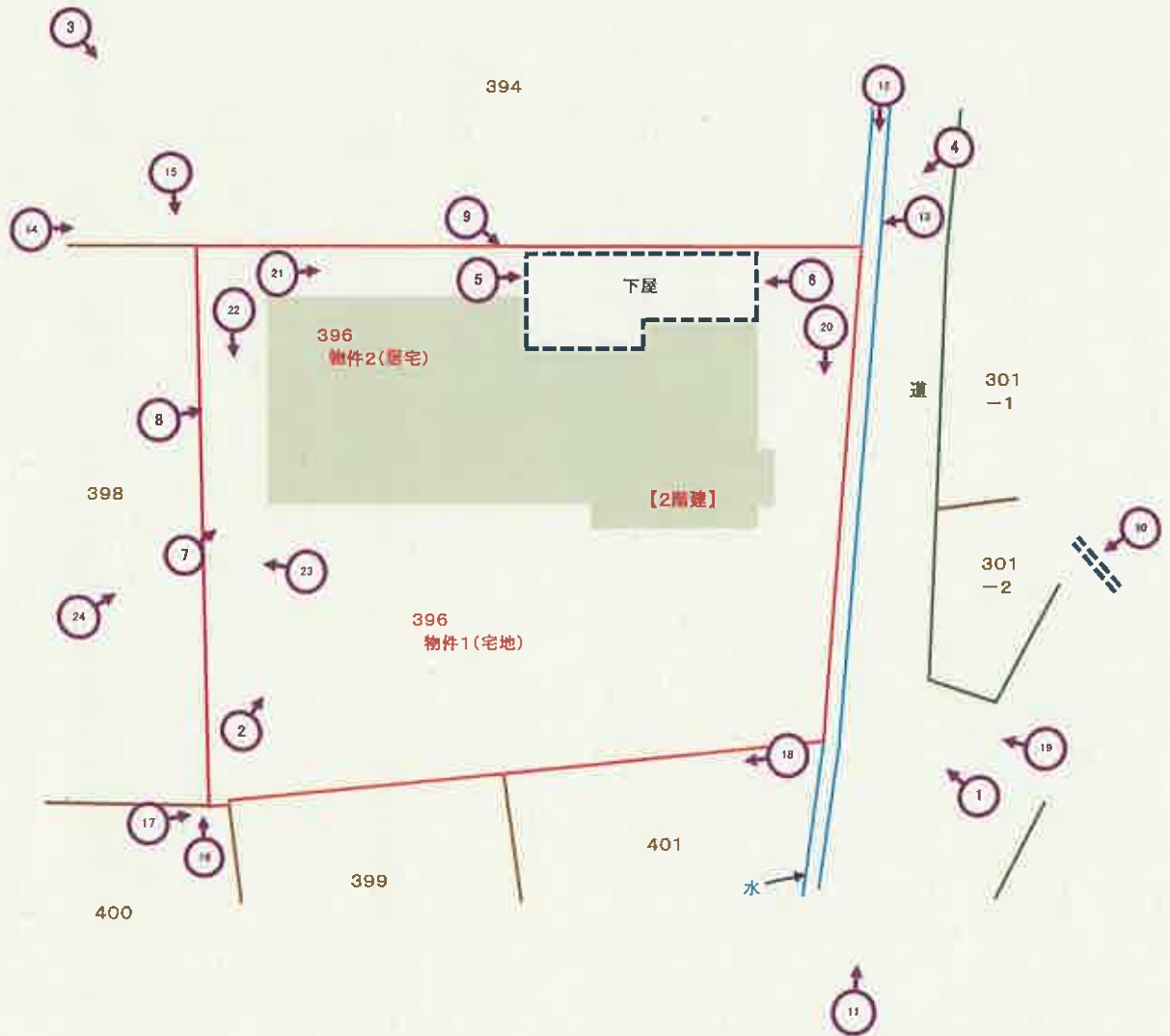


【申立外の近隣地（7筆）を表示】



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図

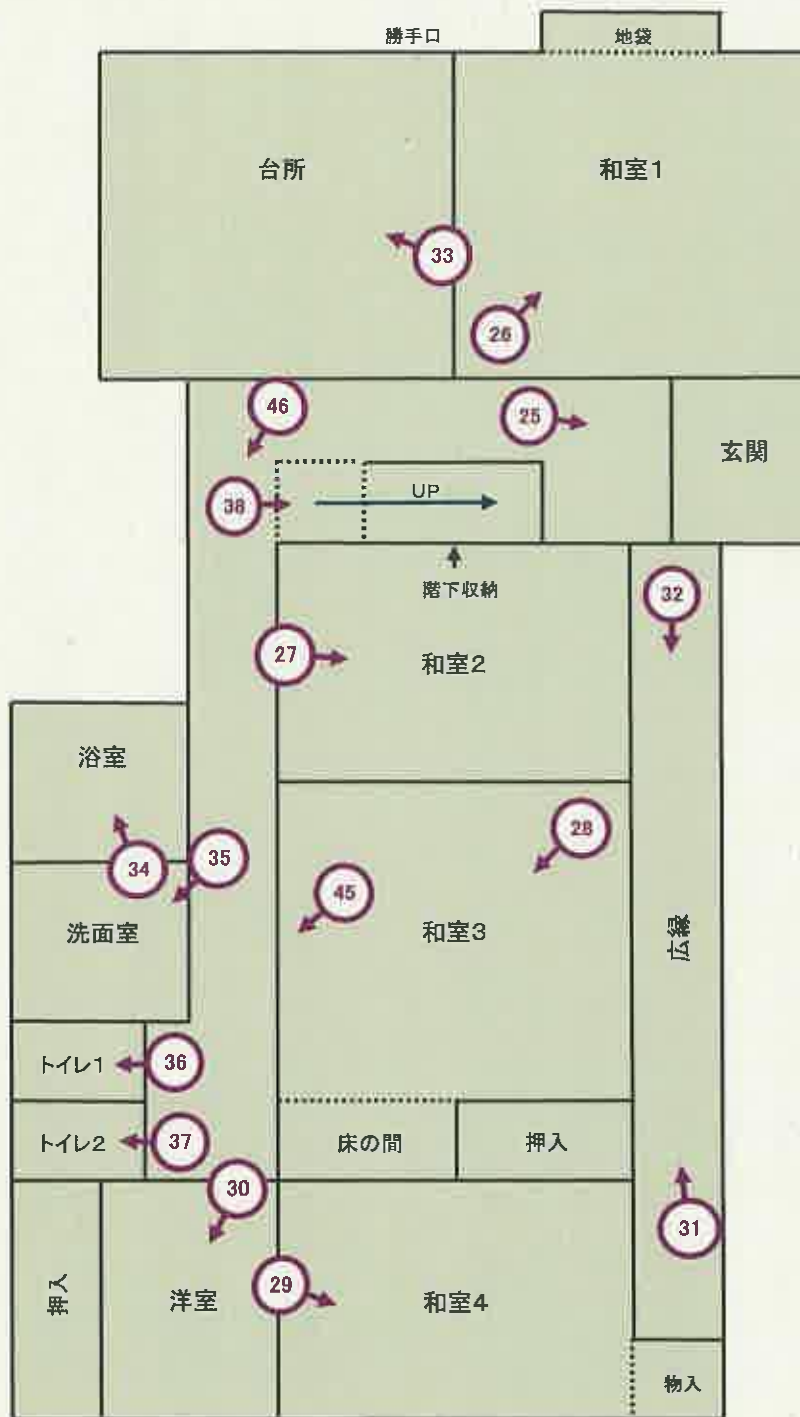


【申立外の近隣地（7筆）を表示】

間取図 (物件2)



写真撮影
位置・方向



【1階】

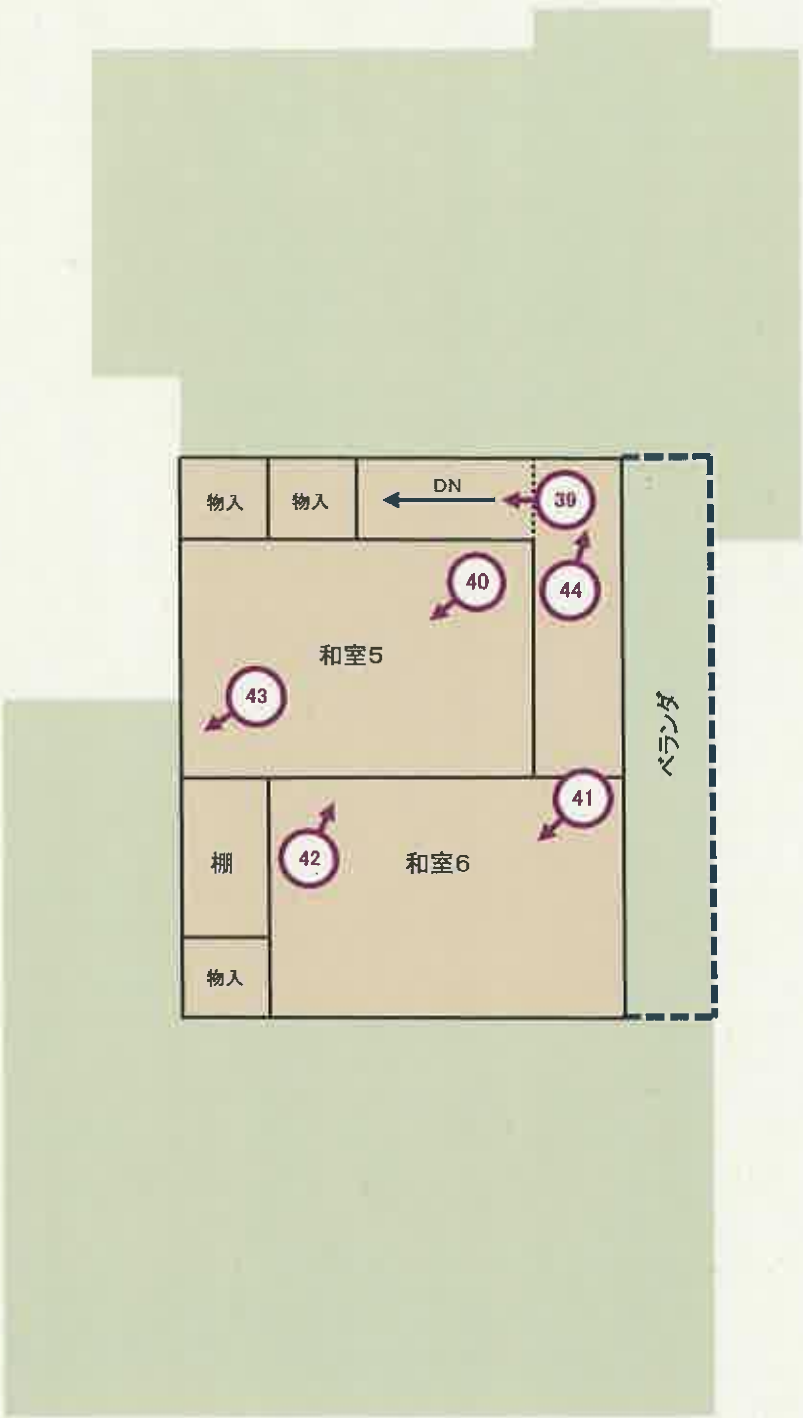


(10 枚目)

間取図 (物件2)



写真撮影
位置・方向



【2階】



1

物件2(居宅)



2

物件2(居宅)



3

物件2(居宅)



4

物件2(居宅)



5



下屋内部を撮影したもの

6



下屋内部を撮影したもの

7



軒天の損傷箇所を撮影したもの

8



軒天の損傷箇所を撮影したもの

9

損傷箇所



下屋の損傷箇所を撮影したもの

10

物件1(宅地)

東側近隣地
(301-2)



接道関係

11

物件1(宅地)



接道関係

12

物件1(宅地)



公図上の「道」

北西側隣地
(394)

13



14



物件1(宅地)

15



南西側隣地
(398)

物件1(宅地)

16



南西側隣地
(398)

17



18



19

南東側隣地
(401)

物件1(宅地)



20

公園上の「道」

物件1(宅地)



21

北西側隣地
(394)



物件1(宅地)

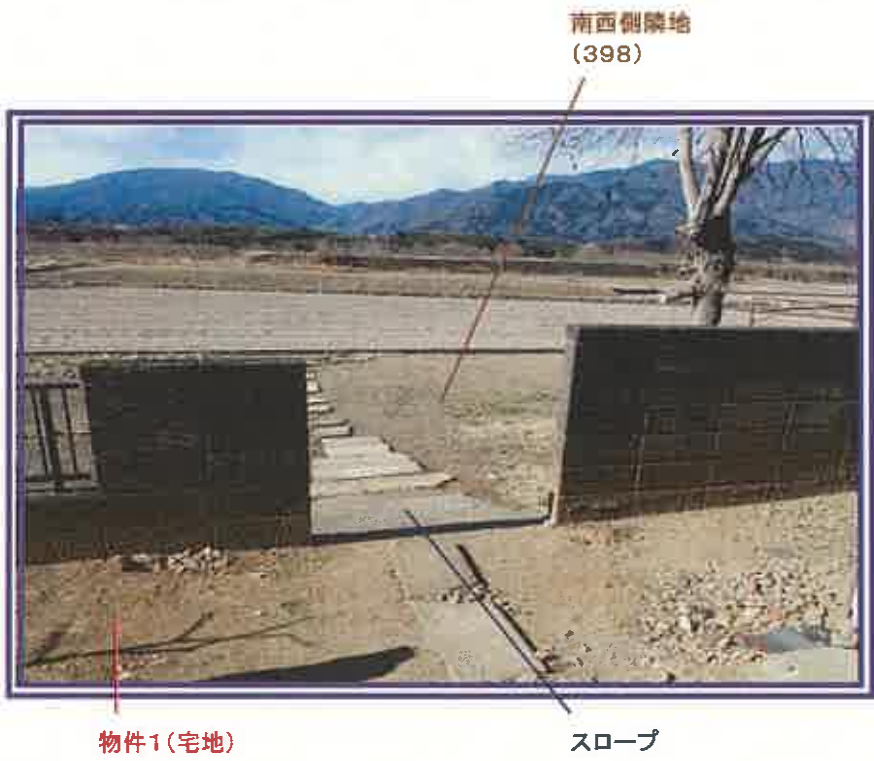
22

南西側隣地
(398)



物件1(宅地)

23



24



25



玄関

26



和室1

27



和室2

28



和室3

29



和室4

30



洋室

31



広縁

32



広縁

33



台所

34



浴室

35



洗面室

36



トイレ

37



トイレ2

38



1階から階段方向を撮影したもの

39



2階から階段方向を撮影したもの

40



和室5

41



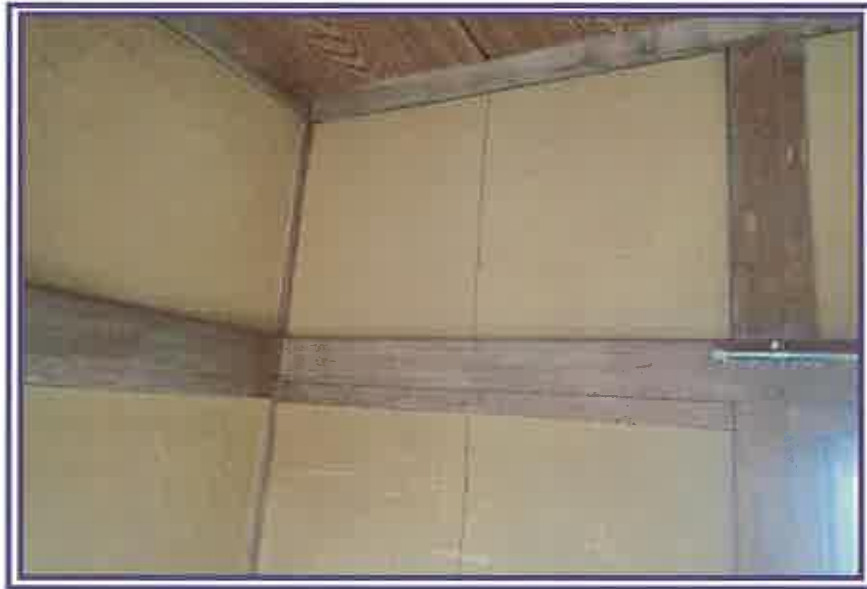
和室6

42



壁に損傷(亀裂)が認められる状況を撮影したもの(和室6)

43



壁に損傷(亀裂)が認められる状況を撮影したもの(和室5)

44



壁に損傷(亀裂)が認められる状況を撮影したもの(2階階段付近の廊下)

45



雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(和室3)

46



壁に損傷(亀裂)及び雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの
(1階階段付近の廊下)

令和6年(ケ)第 144号
令和7年2月19日 現地調査
令和7年2月28日 評 価
令和8年2月9日 再 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 1, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	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			
<p>【隣接地について】</p> <p>物件1土地の南西側隣接地（地番398番）は、物件1土地と同一所有者が現況；農地として利用しているが、当該土地に公道から出入りするためには、物件1土地を通過する必要がある。</p> <p>【接面道路について】</p> <p>物件1土地の接面道路は、農道：太の田3号線に指定されており、一部はアスファルト舗装されているが、残余の部分は未舗装となっている。中北建設事務所建築課への聴取によれば、この舗装部分のうち別紙・公図写（道路関係）に示す斜線部分（北東角より約3mの部分）は建築基準法上の道路と認められるが、残余の部分は建築基準法上の道路とは認められないとのことであつた。尚、建築基準法上の道路と認められる部分については、幅員4m以上確保されているため、建築基準法第42条第1項第3号（セットバックは不要）に該当し、残余の部分については建築基準法上の道路とは認められないためセットバックは不要である。</p> <p>以上により、物件1土地は、建築基準法上の道路に接面し接道義務も充足しており、セットバックは不要である。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 番 | 396番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 360.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 396番地 |
| | 家屋 番号 | 396番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.47平方メートル
2階 28.98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	J R 中央本線「塩崎」駅西方経路約1.5km付近に位置する。	
付近の状況	釜無川左岸、国道20号南側背後にある農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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） 用途無指定 70% 200% なし 甲斐市景観条例 洪水ハザードマップによる家屋流出の恐れのある区域
画地条件	地積 : 360.51㎡ 間口 : 約3m (註) 奥行 : 約20m 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 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約7m舗装農道（建築基準法第42条第1項第3号） 北東側幅員約3m未舗装農道（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 : あり 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 甲斐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に指定されていない。 (註) 間口について 本件土地の間口については、建築基準法上の道路に接道する間口距離を採用した。	

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） 昭和53年11月30日新築 経過年数 築後約47年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構造 木造かわら葺2階建 屋根 和瓦等 外壁 モルタルリシン、小口タイル等 内壁 京壁、ビニールクロス、羽目板等 天井 羽目板、石膏ボード、化粧板等 床 フローリング、畳等 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	中 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、床の沈み込みが顕著なほか、軒天及び屋根に損傷が認められる。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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,000	0.90	360.51	1.00	6,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐（県）－8

$$\text{公示価格等 } 17,700\text{円/m}^2 \times \text{時点修正 } 99.4/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域格差 } 100/88 \approx 20,000\text{円/m}^2$$

◇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 : 三方路+2%、セットバック-2%

◇地域格差 : 街路条件 幅員・系統 +3%
 環境条件 画地規模 -10%
 災害発生危険性 +5%
 住環境 -10%
 環境条件（総和） -15%

$$\begin{matrix} \text{(街路条件)} & & \text{(環境条件)} & & \text{(地域格差)} \\ (1 + 0.03) & \times & (1 - 0.15) & \approx & 0.88 \text{ (-12\%)} \end{matrix}$$

イ 個別格差 : 画地条件 間口小0.90 (-10%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

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	150,000	137.45	0.01	210,000

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137.45㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数47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

【物件1土地】

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	6,490,000	0.50 法定地上権	3,250,000

イ 土地利用権等割合

物件1土地に対する物件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。

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	6,490,000	-3,250,000		1.00	0.20	650,000
2	210,000	+3,250,000	1.00	1.00	0.20	690,000
合 計						1,340,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

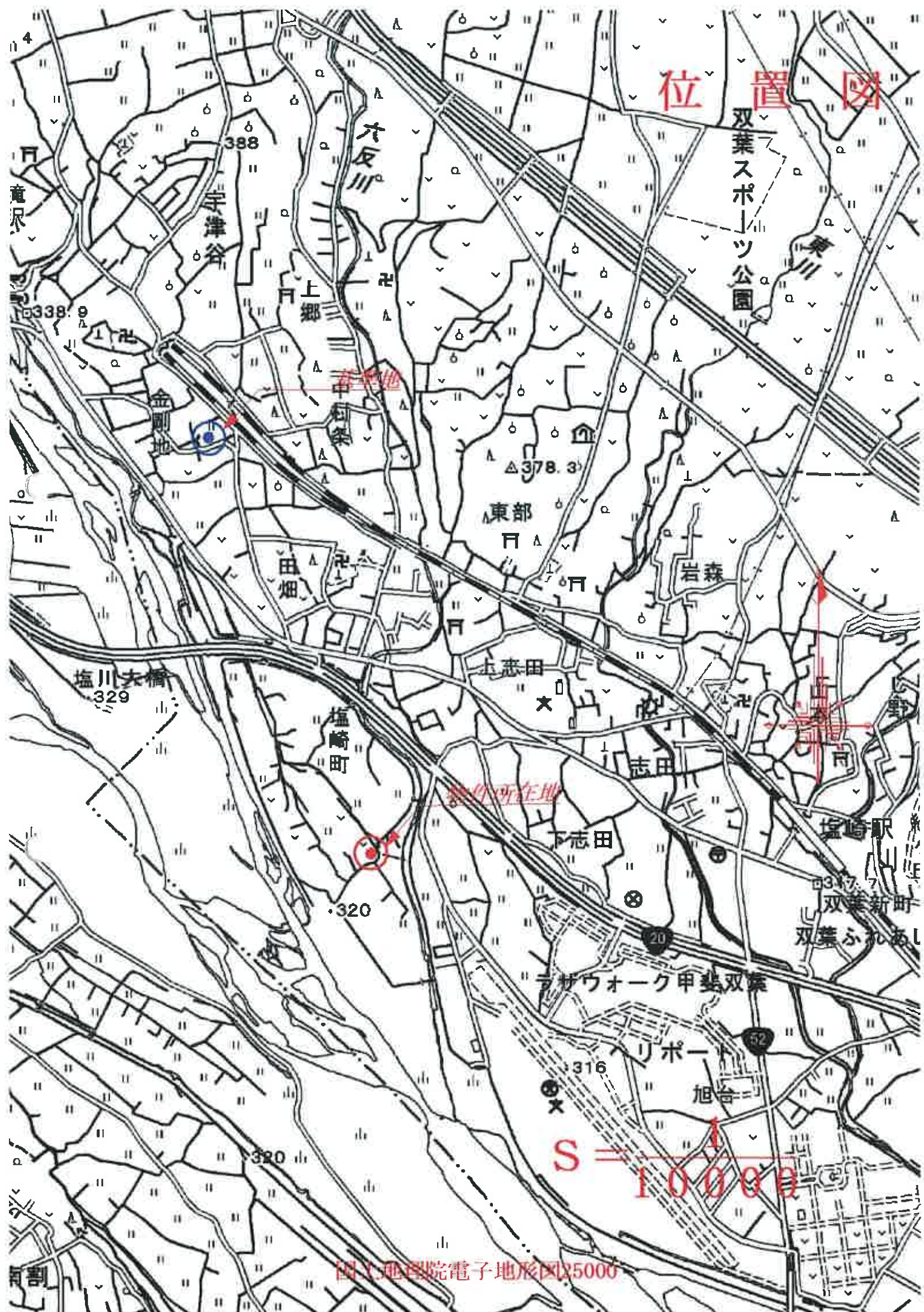
オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性に加えて、過去の期間入札及び特別売却において適法な買い受けの申し出がなかったことを考慮して▲80%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 甲斐(県)－8
所在地 : 甲斐市宇津谷字金剛地4959番外
地目 : 宅地
価格 : 17,700円/㎡
位置 : JR中央本線「塩崎」駅1.8km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 796㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 南東側幅員6m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引き)、用途無指定
建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要 : 中規模の農家住宅が多い古くからの住宅地域

以 上

位置図



388

宇津谷

オタ

上郷

双葉スポーツ公園

竜泉

338

東部

岩森

塩川大橋
329

上志田

塩崎町

志田

塩崎駅

320

下志田

双葉新町

双葉ふれあし

ラザウォーク甲斐双葉

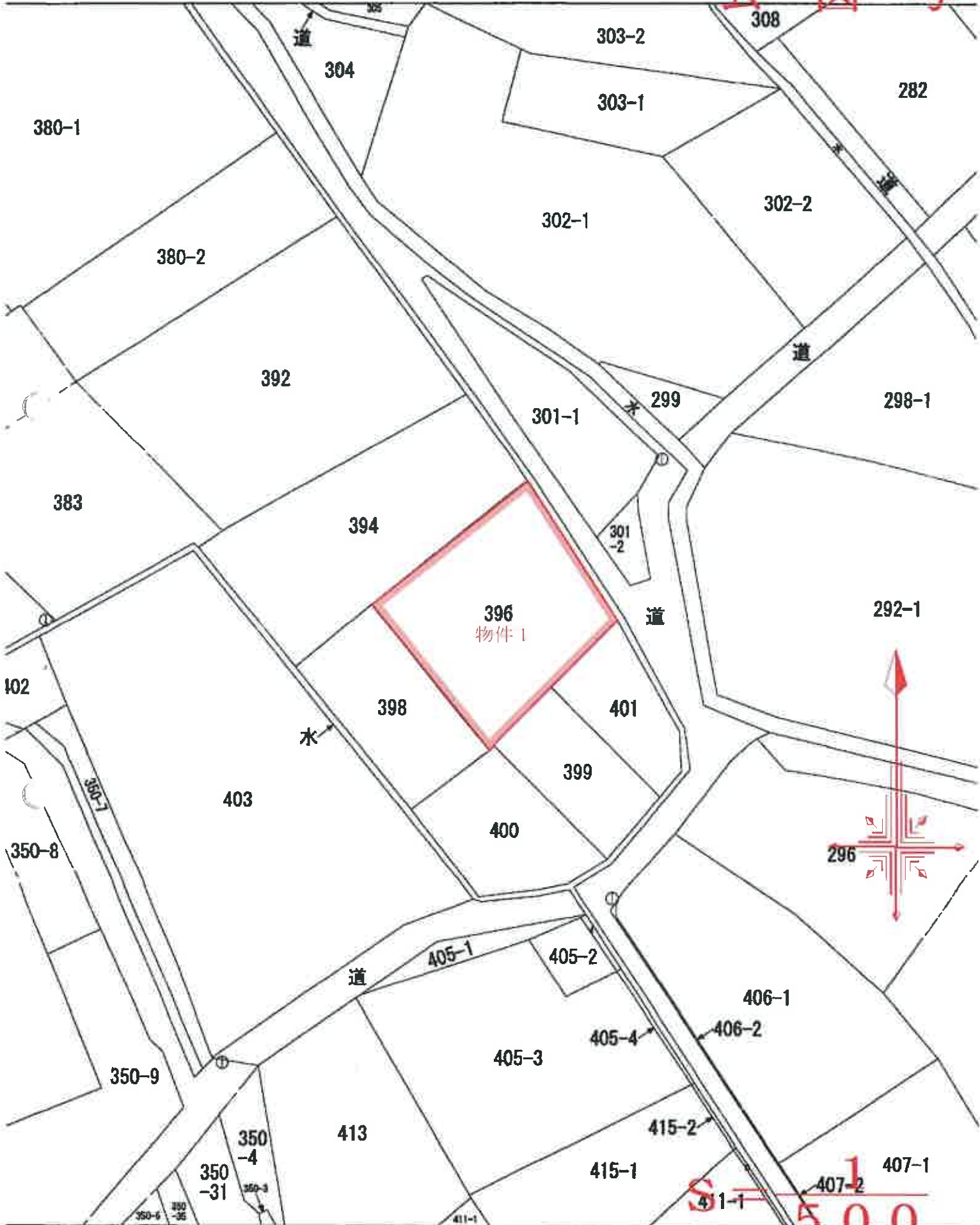
316

リポート

旭台

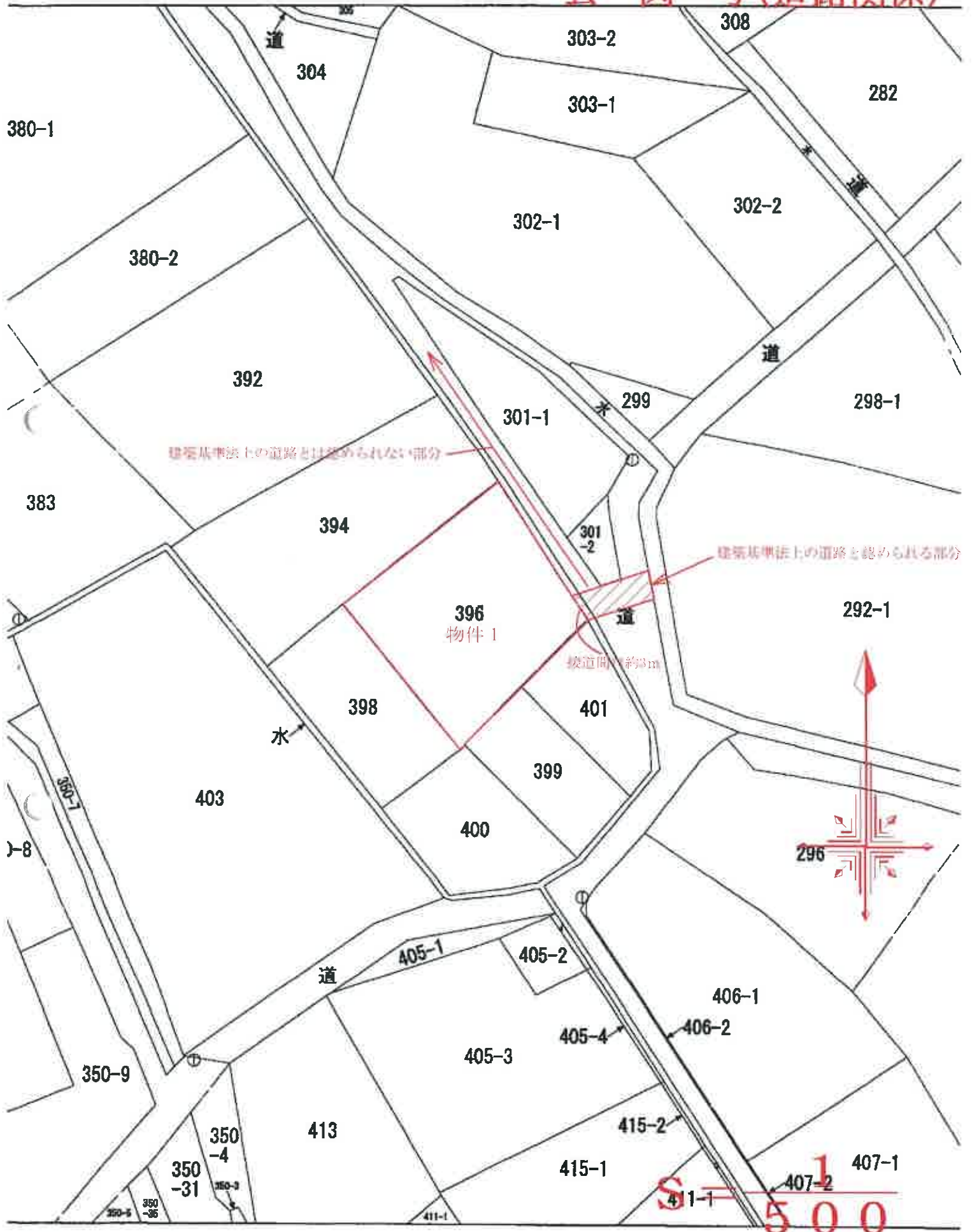
320

S=10000



S 500

公 図 写(道路関係)



登記年月日：平成22年9月3日

（甲府地方支務局管轄）
令和6年12月11日 東京支務局品川出張所

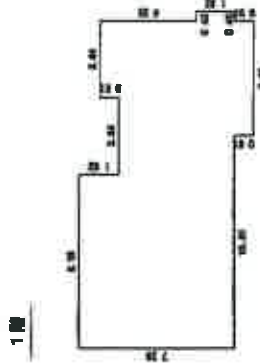
登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 396

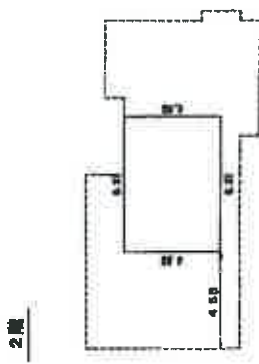
建物の所在 甲斐市宇美谷字大ノ田396番地

物件: 2



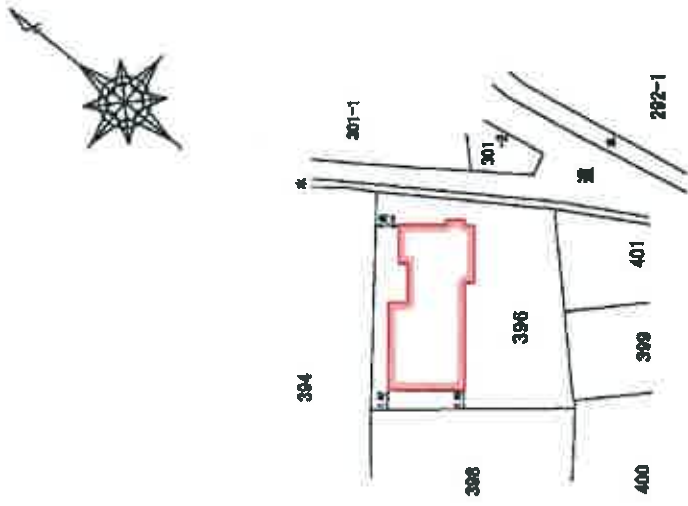
求積表

8.190 x 7.280	=	59.623200
3.640 x 7.280	=	26.499200
1.820 x 5.460	=	9.937200
1.820 x 6.370	=	11.593400
0.460 x 1.820	=	0.819000
合計		108.472000
床面積		108.47 m ²



求積表

6.370 x 4.550	=	28.983500
合計		28.98 m ²
床面積		28.98 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日 図 集 2)

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 144号
物件1, 2

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9月26日

評価人 小野淳一

(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 144号
令和6年2月19日 現地調査
令和6年2月28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 4, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所家屋番 種屋番 構号 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<p>【隣接地について】</p> <p>物件1土地の南西側隣接地（地番398番）は、物件1土地と同一所有者が現況；農地として利用しているが、当該土地に公道から出入りするためには、物件1土地を通過する必要がある。</p> <p>【接面道路について】</p> <p>物件1土地の接面道路は、農道：太の田3号線に指定されており、一部はアスファルト舗装されているが、残余の部分は未舗装となっている。中北建設事務所建築課への聴取によれば、この舗装部分のうち別紙・公図写（道路関係）に示す斜線部分（北東角より約3mの部分）は建築基準法上の道路と認められるが、残余の部分は建築基準法上の道路とは認められないとのことであった。尚、建築基準法上の道路と認められる部分については、幅員4m以上確保されているため、建築基準法第42条第1項第3号（セットバックは不要）に該当し、残余の部分については建築基準法上の道路とは認められないためセットバックは不要である。</p> <p>以上により、物件1土地は、建築基準法上の道路に接面し接道義務も充足しており、セットバックは不要である。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 番 | 396番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 360.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 396番地 |
| | 家屋 番号 | 396番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.47平方メートル
2階 28.98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「塩崎」駅西方経路約1.5km付近に位置する。	
付近の状況	釜無川左岸、国道20号南側背後にある農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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) 用途無指定 70% 200% なし 甲斐市景観条例 洪水ハザードマップによる家屋流出の恐れのある区域
画地条件	地積 : 360.51㎡ 間口 : 約3m(註) 奥行 : 約20m 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 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約7m舗装農道(建築基準法第42条第1項第3号) 北東側幅員約3m未舗装農道(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 : あり 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 甲斐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に指定されていない。 (註) 間口について 本件土地の間口については、建築基準法上の道路に接道する間口距離を採用した。	

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	昭和53年11月30日新築 築後約46年 ほぼ満了している。
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造かわら葺2階建 和瓦等 モルタルリシン、小口タイル等 京壁、ビニールクロス、羽目板等 羽目板、石膏ボード、化粧板等 フローリング、畳等 浴室、トイレ等 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 現況用途 間取り	地上2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	中位	
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、床の沈み込みが顕著なほか、軒天及び屋根に損傷が認められる。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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,100	0.90	360.51	1.00	6,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐（県）－8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,800\text{円/m}^2 & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/88 & \rightleftharpoons & 20,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 : 三方路+2%、セットバック-2%

◇地域格差 :

街路条件	幅員・系統	+3%
環境条件	画地規模	-10%
	災害発生の危険性	+5%
	住環境	-10%
	環境条件（総和）	-15%

$$\begin{array}{ccc} \text{(街路条件)} & & \text{(環境条件)} & & \text{(地域格差)} \\ (1 + 0.03) & \times & (1 - 0.15) & \rightleftharpoons & 0.88 (-12\%) \end{array}$$

イ 個別格差 : 画地条件 間口小0.90 (-10%)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

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	150,000	137.45	0.01	210,000

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137.45㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数46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

【物件1 土地】

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	6,520,000	0.50	法定地上権	3,260,000

イ 土地利用権等割合

物件1 土地に対する物件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。

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	6,520,000	-3,260,000	/	1.00	0.60	1,960,000
2	210,000	+3,260,000	1.00	1.00	0.60	2,080,000
合 計						4,040,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

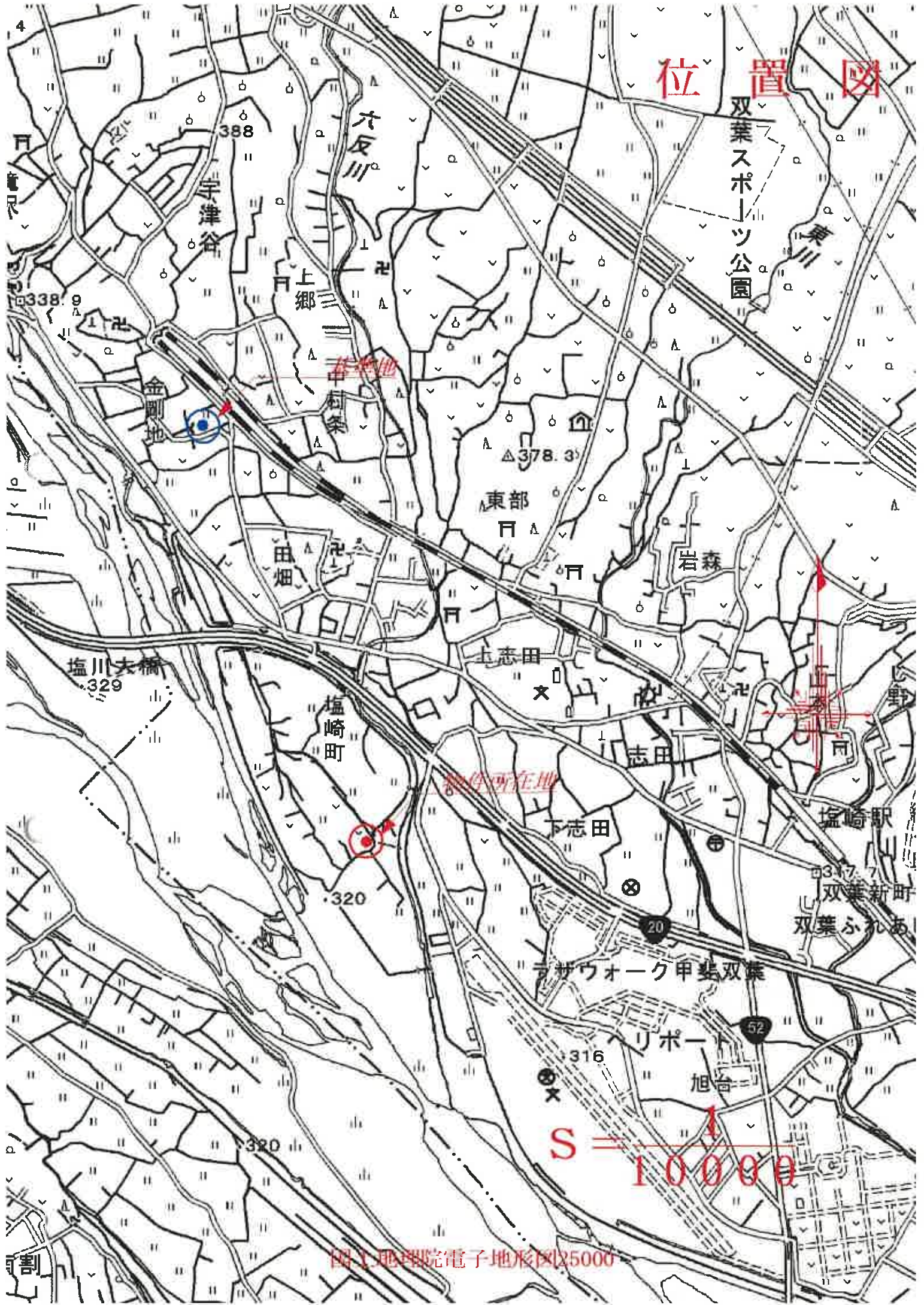
オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

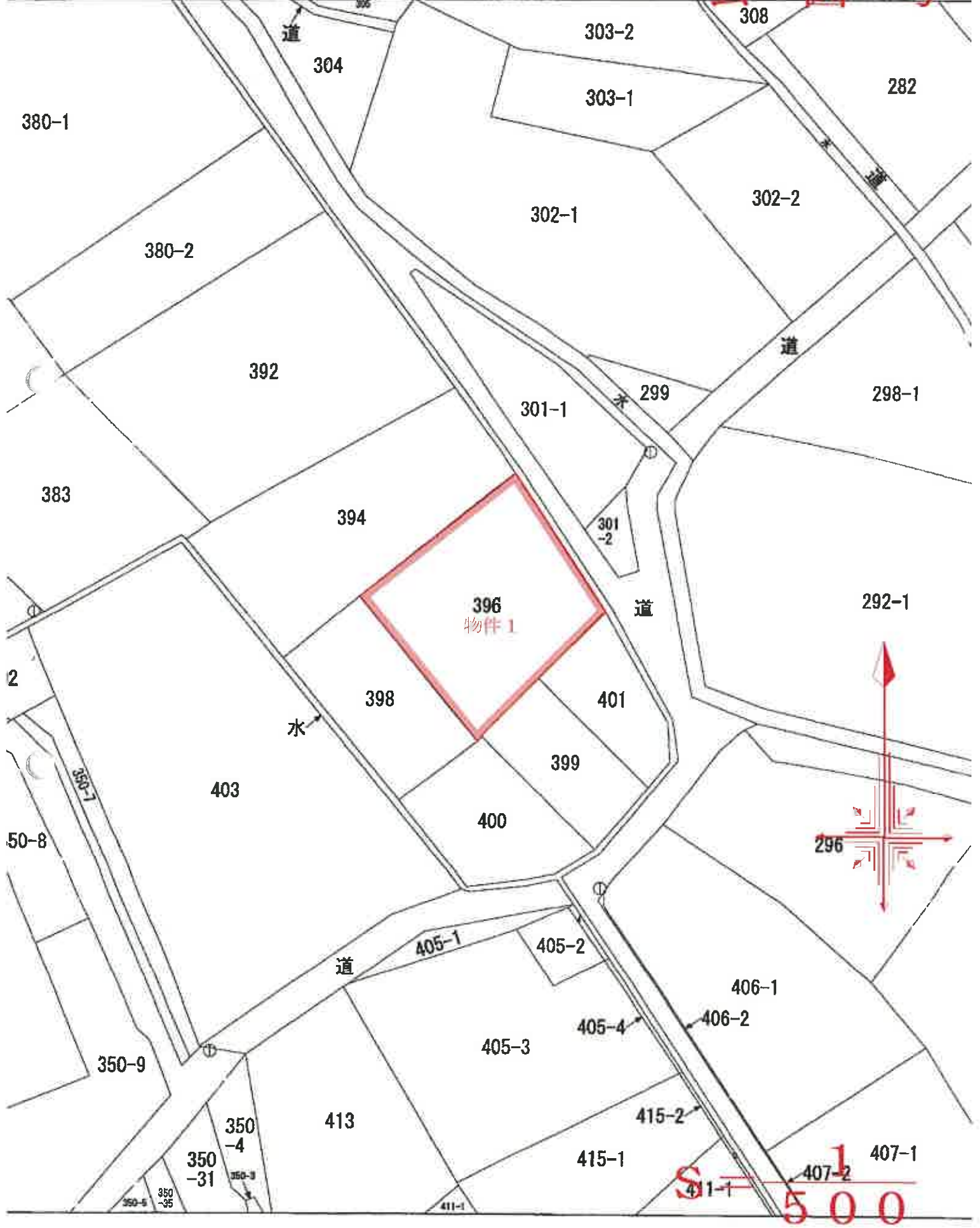
地価調査価格 甲斐(県)－8
所在地 : 甲斐市宇津谷字金剛地4959番外
地目 : 宅地
価格 : 17,800円/m²
位置 : JR中央本線「塩崎」駅1.8km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 796m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 南東側幅員6m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引き)、用途無指定
建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要 : 中規模の農家住宅が多い古くからの住宅地域

以 上

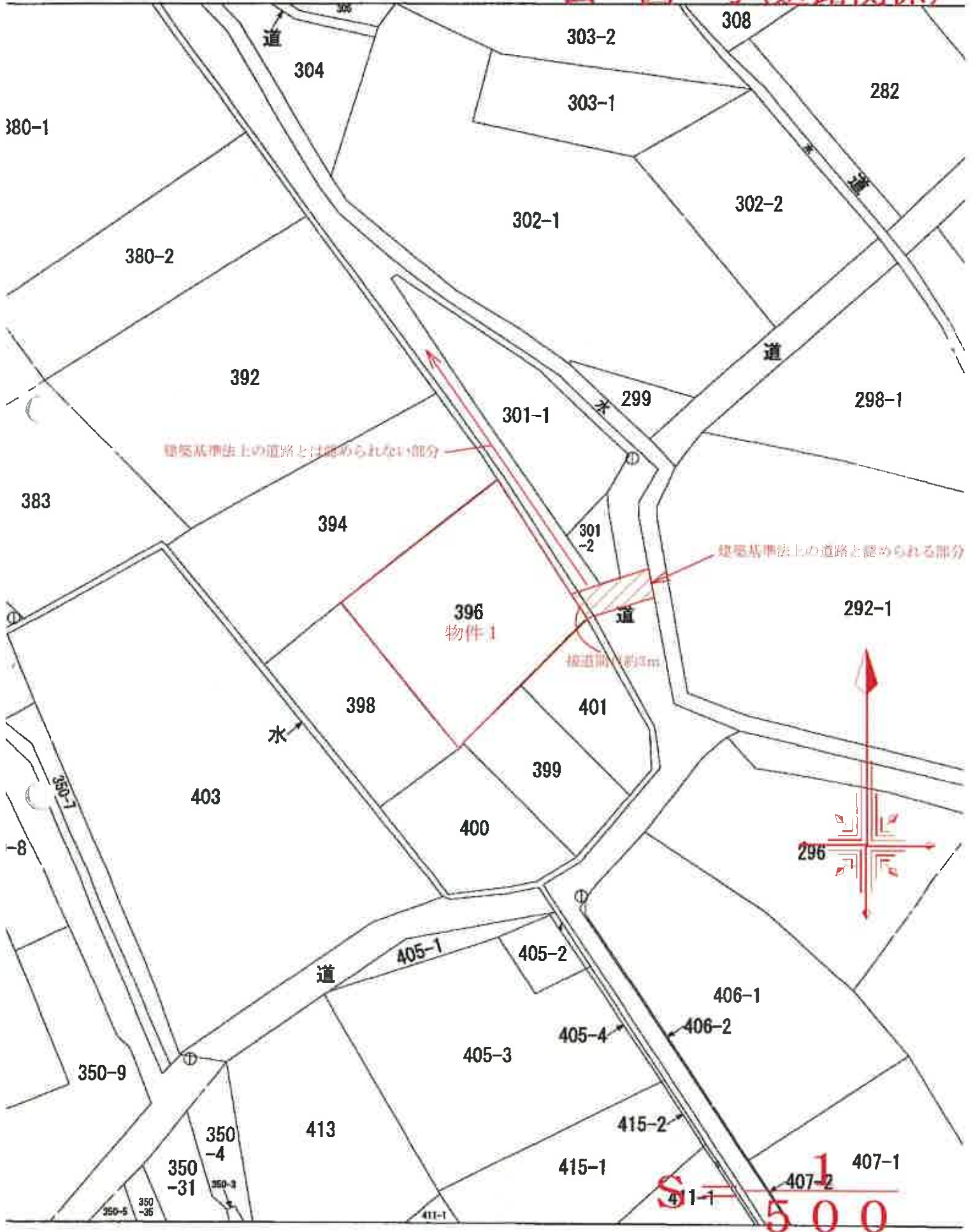
位置図



公 圖 写



公 図 写(道路関係)



登記年月日：平成29年9月3日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。

(甲府地方裁判所管轄)

令和6年12月11日

東京法律顧問川出事務所

登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 396

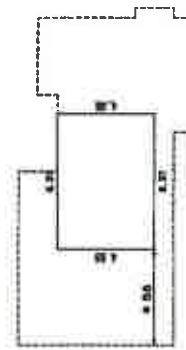
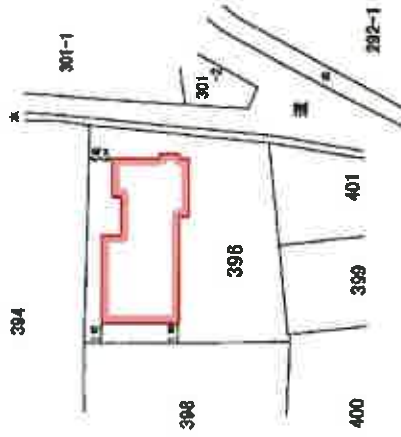
建物の所在 甲斐市宇津谷字大ノ田396番地

物件2



求積表

6.180 x 7.280	=	59.823200
3.640 x 7.280	=	26.499200
1.820 x 5.460	=	9.937200
1.820 x 6.370	=	11.593400
0.450 x 1.820	=	0.819000
合計		108.472000
床面積		108.47 m ²



求積表

6.370 x 4.550	=	28.983500
合計		28.983500
床面積		28.98 m ²

(白黒縮小)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500