

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 松 沼 颯 太

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 | 笛吹市御坂町竹居字楞巖 |
| | 地 | 番 | 808番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 691.93平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月26日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約90平方メートル）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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番791番1）を通行のため無償で利用している。

《 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 笛吹市御坂町竹居字楞巖
地 番 808番
地 目 宅地
地 積 691.93平方メートル



令和 6年(ケ)第 77号
令和 6年 8月22日受理
令和 6年12月12日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 笛吹市御坂町竹居字楞巖
地 番 808番
地 目 宅地
地 積 691.93平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	笛吹市御坂町竹居字楞巖 808 番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 90 m ²
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 61 年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に建てられている。基礎コンクリートが打たれ、木造で、3面が壁で覆われている。関係人の陳述により、建築当初は車庫として使用するために建築したとのことであるが、現況調査の結果、債務者の個人事業（製材所）の資材倉庫となっていることから、建物の種類は倉庫とした。</p> <p>本目的外建物は、名寄せにも登載がなく、非課税となっており、建築時期は、現所有者の記憶で、物件1について相続した、およそ40年位前とのことであった。</p>

(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は、道路に隣接していない

物件1は、申立外土地1及び2から道路に出入りしている。申立外土地1のうち通路となっている部分は、物件1から道路に出る緩やかな下り坂となっており、出入口両側には、高さ約80cmの石垣が積まれており、申立外土地1は、道路より約80cm程度高く位置しており、建物が建築されているところ、出入口部分のみは低くなっており、かつ、石垣の状況から、相当程度以前から申立外土地1の形状は現況のように作られていたものと思われる。

申立外土地1は、令和5年10月11日売買によって、楞巖寺(りょうごんじ)から株式会社ファインバックに所有権が移転しているところ、A(債務者兼所有者)に対し、株式会社ファインバックから、その所有する土地の一部を、Aが通路として使用することについて何の話も来ていないとのことである。

2 申立外土地

物件1は、無道路地で、道路への出入りには申立外土地1、2を通行する必要がある。また、物件1に隣接する各土地の境界は、石垣等境界を示す地物はあるものの、その形状等が公図上の境界線と一致しない。以上により、申立外土地として調査した。

(1) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~不~~巖791番1

現況地目 宅地

地積 425.54㎡

所有者 株式会社ファインバック

調査の理由 その一部が、物件1に出入りするための通路となっている。

(2) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~不~~巖791番3

現況地目 公衆用道路

地積 4.85㎡

所有者 山梨県

調査の理由 物件1に出入りするために通行する土地である。

(3) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~不~~巖809番

現況地目 宅地

地積 281.02㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~不~~巖807番

現況地目 宅地

地積 216.00㎡

所有者 B

調査の理由 物件1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

(5) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~榑~~巖805番

現況地目 畑

地積 155㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~榑~~巖804番

現況地目 畑

地積 530㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(7) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~榑~~巖799番2

現況地目 宅地

地積 34.95㎡

所有者 榑巖寺

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(8) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~榑~~巖795番

現況地目 宅地

地積 354.95㎡

所有者 D 他1名

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(9) 所在・地番 笛吹市御坂町竹居字~~榑~~巖794番

現況地目 宅地

地積 447.19㎡

所有者 D 他1名

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

3 目的外建物について

目的外建物は、その雨落ち部分が、申立外土地9にまん延している可能性がある。物件1と申立外土地9は、申立外土地9側に石垣があり、その基部については掘ってみなければ判明しないが、写真のとおり、目的外建物の雨落ち部分が申立外土地9上にまん延している可能性があると思われる。

(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1上の目的外建物は、今から40年位前に私が建築しました。 2 目的外建物は、建築当時は、私が経営する製材所で使用する車両の車庫として建築したものです。しかし、現在は、製材所で使用する材木等の倉庫となっています。 3 物件1から道路に出るためには、申立外土地1, 2を通行しています。 (以上令和6年10月30日聴取) 4 申立外土地1は、楞巖寺(りょうごんじ)の土地で、通路を作って通行することについては楞巖寺の了承を受けています。楞巖寺からは、別に借りている土地があり、その土地については賃貸借契約を結んでおり、賃料も支払っています。しかし、この通路部分については賃料を支払っていることはありません。 5 申立外土地1のうち、通路部分は石垣で作られ、道との出入りができるように低くなっていますが、この通路部分が現在のように石垣で仕切られた状態になった時期については覚えていません。 6 執行官から、申立外土地1は、令和5年10月11日付け売買で、所有者が、楞巖寺から株式会社ファイバックになっていると聞きましたが、申立外土地1の所有者が変わったことは知りませんでした。申立外土地1のうち一部を私が通路として使用していることについて、株式会社ファイバックから何か話があったということはありません。 (以上令和6年11月13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

申立外土地1の通路部分の占有権原について

申立外土地1は、もと楞嚴寺(りょうごんじ)が所有し、令和5年10月11日付け売買に基づき株式会社ファインバックが所有している。関係人の陳述によると、昭和61年頃、物件1上に建物を建築し、当時の申立外土地1所有者であった楞嚴寺の承諾のもと、無償で利用することとなったとのことであり、株式会社ファインバックが楞嚴寺から申立外土地1の所有権を取得して以後に、同社から通路部分の通行につき何も話はないとのことである。株式会社ファインバックは、売主である楞嚴寺から、申立外土地1の一部が、石垣で区切られた通路部分となっていることは聴いていると思われること、また、申立外土地1の通路部分を除く土地に建物を建築していることから通路部分の存在及び通路として使用・占有している者が誰であるのかは認識していたと推認できる。

そのような状況下で、通路部分の存在及び通路部分の占有について何も話がないことから、物件1所有者による通路としての使用・占有には、少なくとも黙示的に承諾しているものと思われる。

よって、物件1所有者の、申立外土地1の一部を通路として占有することの占有権原は、株式会社ファインバックが同土地の所有権を取得した令和5年10月11日から期限の定めのない使用借となるものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

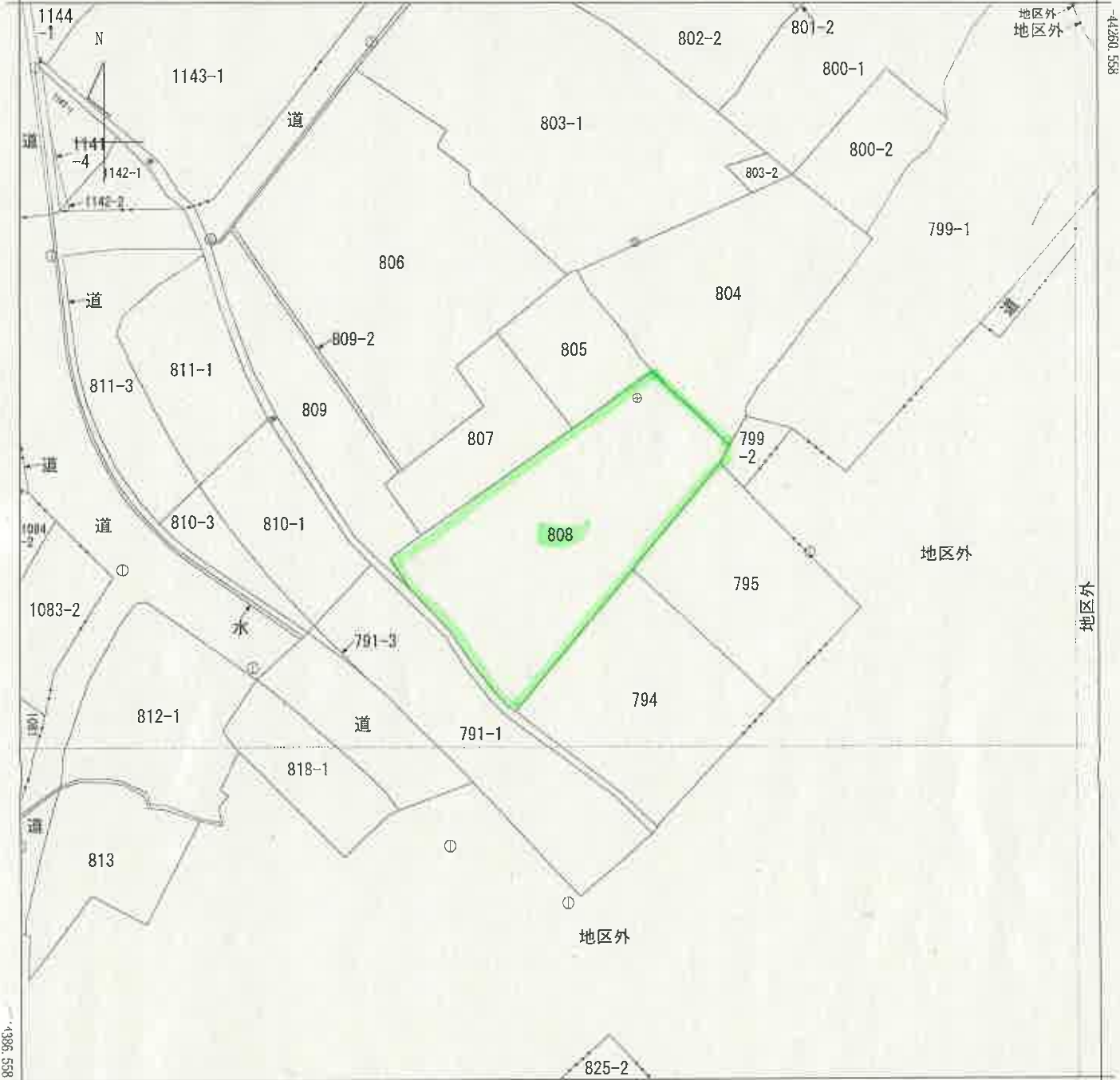
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月22日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (郵便料金は他物件に一括, 9月2日到着)
令和6年9月2日 (月) 9:30-10:00	物件所在地	物件1確認, 隣地境界等調査, 登記できる建物1棟確認 (旅費は他物件に一括)
令和6年9月4日 (水) 8:50-10:10	笛吹市役所税務課	名寄帳写し取得, 課税図面調査 (石和町市部)
令和6年10月30日 (水) 15:30-16:40	物件所在地	現況調査 (旅費は他物件に一括)
令和6年11月13日 (水) 8:50-9:00	物件所在地	債務者兼所有者から追加聴取 (旅費は他物件に一括)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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, 技術者により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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月30日, 同年11月13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

イ 1086-1
ロ 1144-5

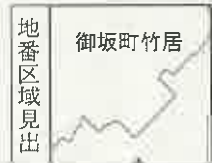
(座標値種別：図上測定)

+14520.510



+14395.510 (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。



A 御坂町竹居

請求部	所在	笛吹市御坂町竹居字楞巖				地番	808番		
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	昭和54年3月			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。

(甲府地方法律局管轄)

令和6年7月10日
福岡法律局

地図整理番号：M61195

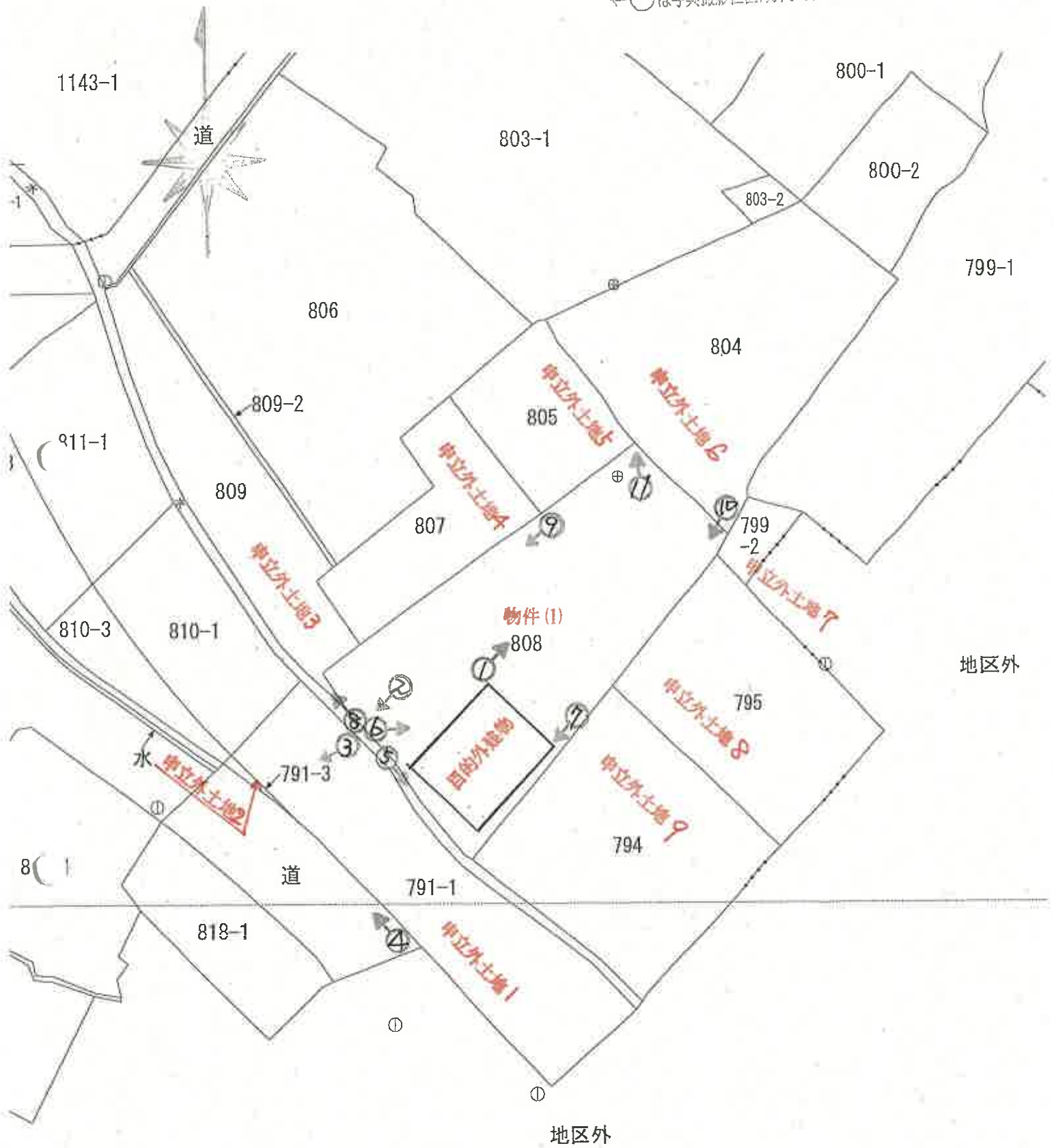
登記官

(1/1)

(9 枚目)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3

4



5



6













余白

競第 1042号
令和 6年 (ケ) 第 77号
令和 8年 2月 6日 現地調査
令和 8年 2月13日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 130,000円

- 1 物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。
- 5 本件評価にあたっては、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

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	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none">・占有関係は現況調査報告書のとおり。・本物件は、道路とは接面しない無道路地であり、同土地への出入りは、南西側県道から南西側申立外土地(791番1の一部を幅約5mのスロープ状に利用)を経由しなければ難しい状況にある。・同申立外土地を通路として使用することについては、以前の土地所有者には了解を得ていたが、その後売買により土地の所有者が移転したところ、現在の土地所有者からは何の話もきていないとのこと(詳細は現況調査報告書参照)。・本物件と隣接土地との境界付近には、一部石垣等の地物はあるものの境界標等は見当たらない。・本物件土地には、未登記目的外建物(種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約90㎡、建築時期：昭和61年頃(所有者の陳述による)が存する(目的外認定理由等の詳細については現況調査報告書参照)。・現地での簡易計測等から、南東側隣接土地(794番)上に前述未登記目的外建物の雨樋辺りが越境している可能性がある。			

物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市御坂町竹居字楞巖
地 番 808番
地 目 宅地
地 積 691.93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中央本線「石和温泉」駅南東方道路距離約8.2kmに位置する。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅や事業所等が見られる地域	
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% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 691.93㎡(登記地積) 形状 : ほぼ台形地 間口 : 南西側約23m 奥行 : 約38m 地勢 : 本物件周辺は南東から北西に緩やかに下る傾斜地で、北西側隣接地より本物件側が約1m高い。本物件内は概ね平坦地である。	
接面道路の状況	道路とは接面しない無道路地である。	
土地の利用状況等	未登記目的外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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし(県道には本管あり) ガス : なし 下水道 : なし(県道には本管あり) (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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域の指定がある。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	10,700	0.30	691.93	0.90	2,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-15

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$13,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 10,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲6 交通・接近条件+3 環境条件+30

$$(100\%-6\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%+30\%) \approx 126\%$$

イ 個別格差：道路と無接面▲70

土砂災害警戒区域については標準画地価格にて考慮

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	2,000,000	0.55 法定地上権	1,100,000

イ土地利用権等割合：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。

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	2,000,000	-1,100,000		0.70	0.20	130,000
一括価格 (合計)						130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70(目的外建物が存する無道路地で市場性が劣る)

オ 競売市場修正：0.20(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び過去の競売実施の経緯等を考慮した)

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)-15

所 在：山梨県笛吹市八代町高家字御堀16番1

地 目：宅地

価 格：13,600円/㎡

位 置：JR中央本線「石和温泉」駅約7.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：888㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側5m市道

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：中規模の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

以 上

位置図

八代町高

383

御坂町竹居 427

室部

物件 1

浅川

南竹居

花鳥

△455.3

442

八代町竹居

門林

608

607

761

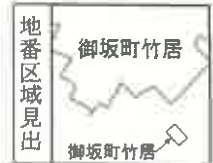
この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

公図写



+14366.532 (座標補正別：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。



精部	求分	所在	笛吹市御坂町竹居字楞巖			地番	818番1				
出力	縮尺	1/500	精度	区分	甲三	座標系	番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成	年月日	昭和54年3月			備付	年月日	(原図)	補事	記項		

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。

(甲府地方務務局管轄)

令和6年7月10日

福岡法務局

A4判に縮小

地図整理番号：M61199

登記官

事件番号 令和 6 年(ケ) 第 77号
(物件1)

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10月22日

評価人 本澤英史

(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 松沼颯太)

競第 1042号
令和 6年(ケ)第 77号
令和 6年10月30日 現地調査
令和 6年12月25日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 440,000円

- 1 物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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

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 地積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・本物件は、道路とは接面しない無道路地であり、同土地への出入りは、南西側県道から南西側申立外土地(791番1の一部を幅約5mのスロープ状に利用)を経由しなければ難しい状況にある。 ・同申立外土地を通路として使用することについては、以前の土地所有者には了解を得ていたが、その後売買により土地の所有者が移転したところ、現在の土地所有者からは何の話もきていないとのこと(詳細は現況調査報告書参照)。 ・本物件と隣接土地との境界付近には、一部石垣等の地物はあるものの境界標等は見当たらない。 ・本物件土地には、未登記目的外建物(種類:倉庫、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約90㎡、建築時期:昭和61年頃(所有者の陳述による)が存する(目的外認定理由等の詳細については現況調査報告書参照)。 ・現地での簡易計測等から、南東側隣接土地(794番)上に前述未登記目的外建物の雨樋辺りが越境している可能性がある。 			

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市御坂町竹居字榜巖
地 番 808番
地 目 宅地
地 積 691.93平方メートル
所有者 A

~~2 所 在 笛吹市御坂町竹居字榜巖
地 番 818番1
地 目 宅地
地 積 175.01平方メートル
所有者 A~~

~~3 所 在 笛吹市八代町竹居字榜巖
地 番 814番
地 目 雑種地
地 積 60.6平方メートル
所有者 A~~

~~4 所 在 笛吹市八代町竹居字榜巖
地 番 817番
地 目 宅地
地 積 106.75平方メートル
所有者 A~~



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中央本線「石和温泉」駅南東方道路距離約8.2kmに位置する。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅や事業所等が見られる地域	
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% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 691.93㎡(登記地積) 形状 : ほぼ台形地 間口 : 南西側約23m 奥行 : 約38m 地勢 : 本物件周辺は南東から北西に緩やかに下る傾斜地で、北西側隣接地より本物件側が約1m高い。本物件内は概ね平坦地である。	
接面道路の状況	道路とは接面しない無道路地である。	
土地の利用状況等	未登記目的外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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし(県道には本管あり) ガス : なし 下水道 : なし(県道には本管あり) (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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域の指定がある。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	10,800	0.30	691.93	0.90	2,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-15

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲6 交通・接近条件+3 環境条件+30
 $(100\%-6\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%+30\%) \approx 126\%$

イ 個別格差：道路と無接面▲70

土砂災害警戒区域については標準画地価格にて考慮

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	2,020,000	0.55	法定地上権	1,110,000

イ土地利用権等割合：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。

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	2,020,000	-1,110,000		0.80	0.60	440,000
一括価格（合計）						440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80(目的外建物が存する無道路地で市場性が劣る)

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 笛吹(県)-15

所 在：山梨県笛吹市八代町高家字御堀16番1
地 目：宅地
価 格：13,800円/㎡
位 置：JR中央本線「石和温泉」駅約7.5kmに位置する
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：888㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西側5m市道
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：中規模の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写

以 上

位置図



物件1

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。



公図写

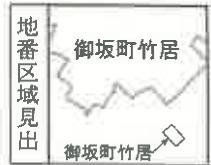
-44287.143



-4413.143

+14366.532 (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。



請求部分	所在 笛吹市御坂町竹居字楞巖				地番	818番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和54年3月			備付年月日(原図)		補事項			

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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年7月10日

福岡法務局

地図整理番号：M61199

登記官

(1/1)

A4判に縮小