

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 5月20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 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地 番 | 121番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地 番 | 121番12 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 9.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市山宮町字深田 121番地8、121番地5 |
| | 家屋 番号 | 121番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 地下1階 約30平方メートル
1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石 田 直 輝

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3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番121番1及び121番11)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 甲府市山宮町字深田
地 番 121番8
地 目 宅地
地 積 214.80平方メートル
- 2 所 在 甲府市山宮町字深田
地 番 121番12
地 目 用悪水路
地 積 9.21平方メートル
- 3 所 在 甲府市山宮町字深田 121番地8、121番地5
家屋 番号 121番8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造セメント瓦葺地下1階付2階建
床 面 積 地下1階 約30平方メートル
1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル



令和7年(ヌ)第29号

令和7年8月20日受理

令和7年11月26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 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地番 | 121番8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 214.80平方メートル |
| 2 | 所在 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地番 | 121番12 |
| | 地目 | 用悪水路 |
| | 地積 | 9.21平方メートル |
| 3 | 所在 | 甲府市山宮町字深田 121番地8、121番地5 |
| | 家屋番号 | 121番8 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市山宮町121番地8		
土地	物件 1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路(物件 2) <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 上記の者が物件1の土地に、主に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地については、水路として使用されている <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			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造セメント瓦葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:地下1階 約30平方メートル 1階 88.50平方メートル 2階 70.50平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(●A●●) 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している <input checked="" 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	1 昭和62年11月建築(登記記録上) 2 改築時期 不詳(地下1階部分)		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 8月 19日
最初の契約日	令和 7年 8月 19日頃
契約等期間	令和 7年 8月 19日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 8月 19日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有開始時期は、占有者が本件所有者と離婚した時期とした。 所有者と占有者の人的関係及び関係人の陳述などから、黙示の承認があるものとして、占有権原を上記のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 登記事項証明書によると、物件1の土地（地番121番8）は、地番121番5の土地を合筆していることが認められることから、本件建物の現在の所在は、「甲府市山宮町字深田121番地8」と認定した。
- 2 物件1の土地の境界付近は、進入路部分を除き、塀やスロープ（を含めたコンクリート敷）等で区画されている。本物件の境界付近に、複数の境界標が設置されている（境界標の一部について、写真15ないし18参照）。
- 3 物件1の土地の南側境界付近に設置されている境界標（写真15、16参照）を基にすると、物件1の土地と、その南側隣地（地番5146番）との境界付近は、土留めで区画されているものと観察した。物件1の土地（高）と上記南側隣地（低）との間に高低差が認められる（以上、写真7、8参照）。
- 4 物件1の土地の北側境界付近に設置されている境界標（写真17、18参照）を基にすると、物件1の土地と、その北側隣地（地番115番1）との境界付近は、低い擁壁で区画されているものと観察した（写真11、12参照）。
- 5 物件2の土地及びその周辺の状況は、写真13、14を参照されたい。
- 6 本件建物（間取図中の「洋室3」）内で、ウサギ（3匹）が飼育されている。
- 7 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備（写真6参照）やIHクッキングヒーター（写真30参照）が設置されたオール電化住宅である。その外観及び関係人の陳述のとおり、本件建物にソーラーパネルは設置されていない。
- 8 洗面室内の、浴室前の床に、沈み込みが認められる。また、2階居室（間取図中の「洋室3」。以下、単に「洋室3」など并表示する。）の入口付近の床も、若干の沈み込みが認められる。
- 9 2階居室のうち、洋室3の入口ドアは、ドアを閉じて壁との間に隙間が認められ（写真39参照）、洋室2の入口ドアは開閉しづらい。その他、洋室3にある物入の扉に損傷が認められる（写真41参照）。
- 10 玄関ドアにつき、開閉時、若干の引っ掛かりが認められるほか、ドアを閉じて壁との間に隙間が認められる。
- 11 本件建物につき、クロス汚れや剥離、損傷が認められるほか、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所が存在する可能性がある。
- 12 公道に至るため、下記通路（登記記録上の記載は下記のとおり）等を無償で利用している。

地番	地目	地積	所有者
121番1	公衆用道路	173㎡	●B●
121番11	公衆用道路	11㎡	有限会社太陽商事

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

13 本件土地に近接し、通路等として使用されている土地（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
5146番	公衆用道路	796㎡	甲府市

(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
●A●● (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本物件に居住している者です。2 本件建物に、現在、子3人と私の祖母の計5人で暮らしています。世帯主は私です。本物件内で、私たち家族以外の第三者が使用・占有している箇所はありません。3 本件土地建物は、元々、私の実父である●C●●が購入したもので、本物件は、私の実家です。4 2005年（平成17年）11月頃、私は本件所有者である●D●と婚姻し、その頃から、私の家族と●D●と一緒に暮らすようになりました。5 平成18年10月18日に、父は●D●に対し、本件土地建物を売却しました。6 ●D●は、今から二、三年くらい前に本件建物から出て行きました。●D●が現在どこで居住しているのか、私には分かりません。7 令和7年8月19日に、私は●D●と離婚しました。8 離婚による財産分与の話合いはしていません。9 離婚後、●D●との間で、本物件にかかる家賃等の支払に関する取決めはしていません。

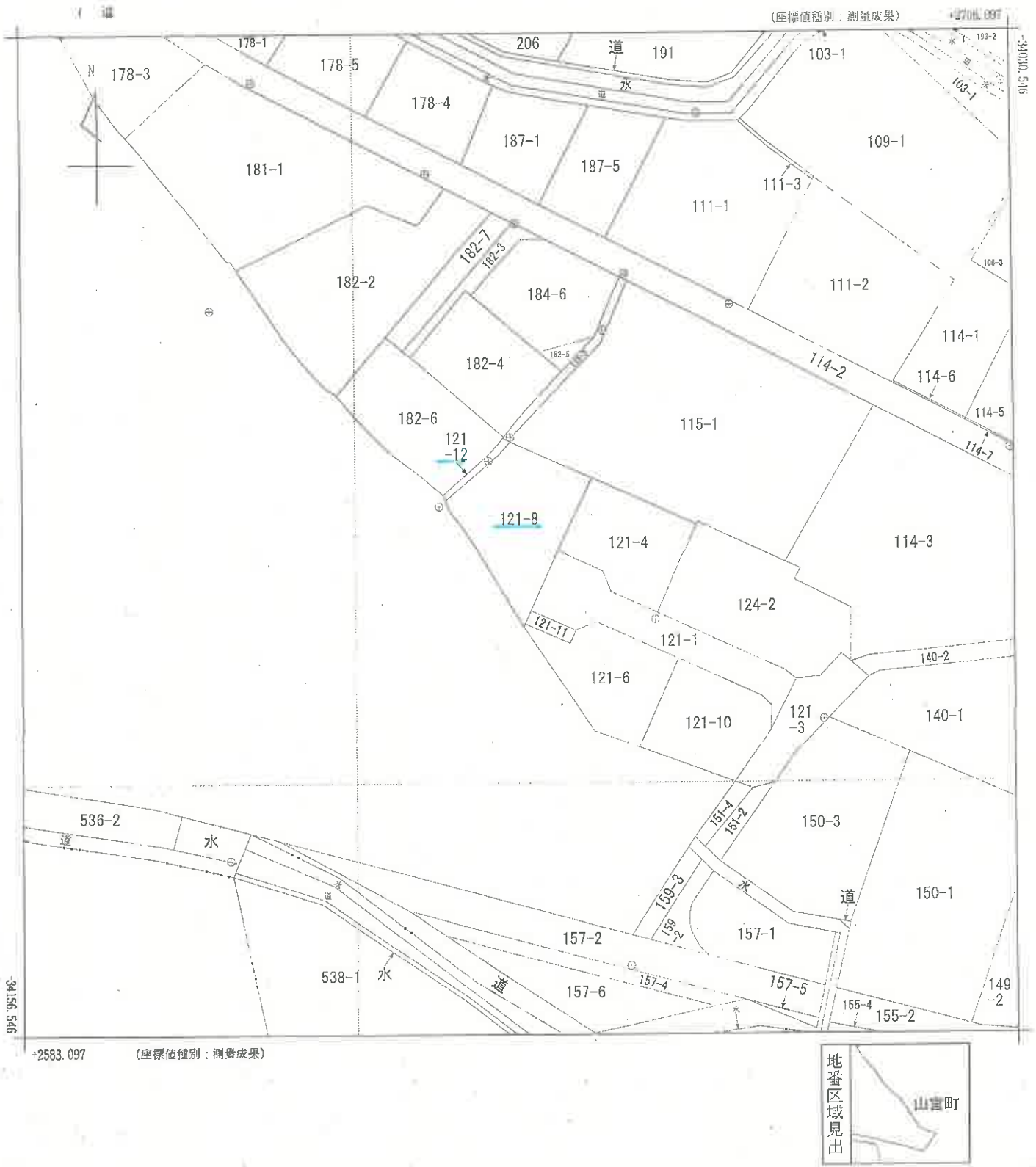
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (占有者)	<p>10 本件建物を建てたときから、地下1階に、現在の物置2室分の空間がありました。建物新築当初、現在の東側の物置（地下1階間取図中の「物置2」）はガレージ、西側（同間取図中の「物置1」）は物置だったと思います。いつ頃、地下1階を現在のように改築したのか、当時私は子供だったため、詳しいことは覚えていません。</p> <p>11 1階居室（間取図中の「洋室1」）の西側にシャワー室があります。このシャワー室は、今から20年くらい前に、父のために造られたものです。同室内にある水道は、蛇口を捻ると水は出ますが、10年くらい使用していません。</p> <p>12 本件建物は、ヒートポンプ給湯設備やIHクッキングヒーターが設置されたオール電化住宅です。ソーラーパネルは設置されていません。</p> <p>13 リビングに暖炉があります。寒いときは、今も使用しています。</p> <p>14 本件建物内（具体的には、2階間取図中の「洋室3」）で、ウサギ（3匹）を飼育しています。</p> <p>15 近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。</p> <p>16 公道に至るため、本物件の東側にある通路（地番121番1，同番11）を無償で利用しています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月25日(月)	甲府地方法務局	登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年10月 2日(木) 10:00-11:40	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
7年10月 3日(金) 12:00-12:10	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年11月19日(水) 9:30-12:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●氏と面談 <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



請求部分	所在 甲府市山宮町字深田				地番	121番8				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和2年12月			備付年月日(原図)	令和2年12月21日			補事項		

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。

(甲府地方務局管轄)

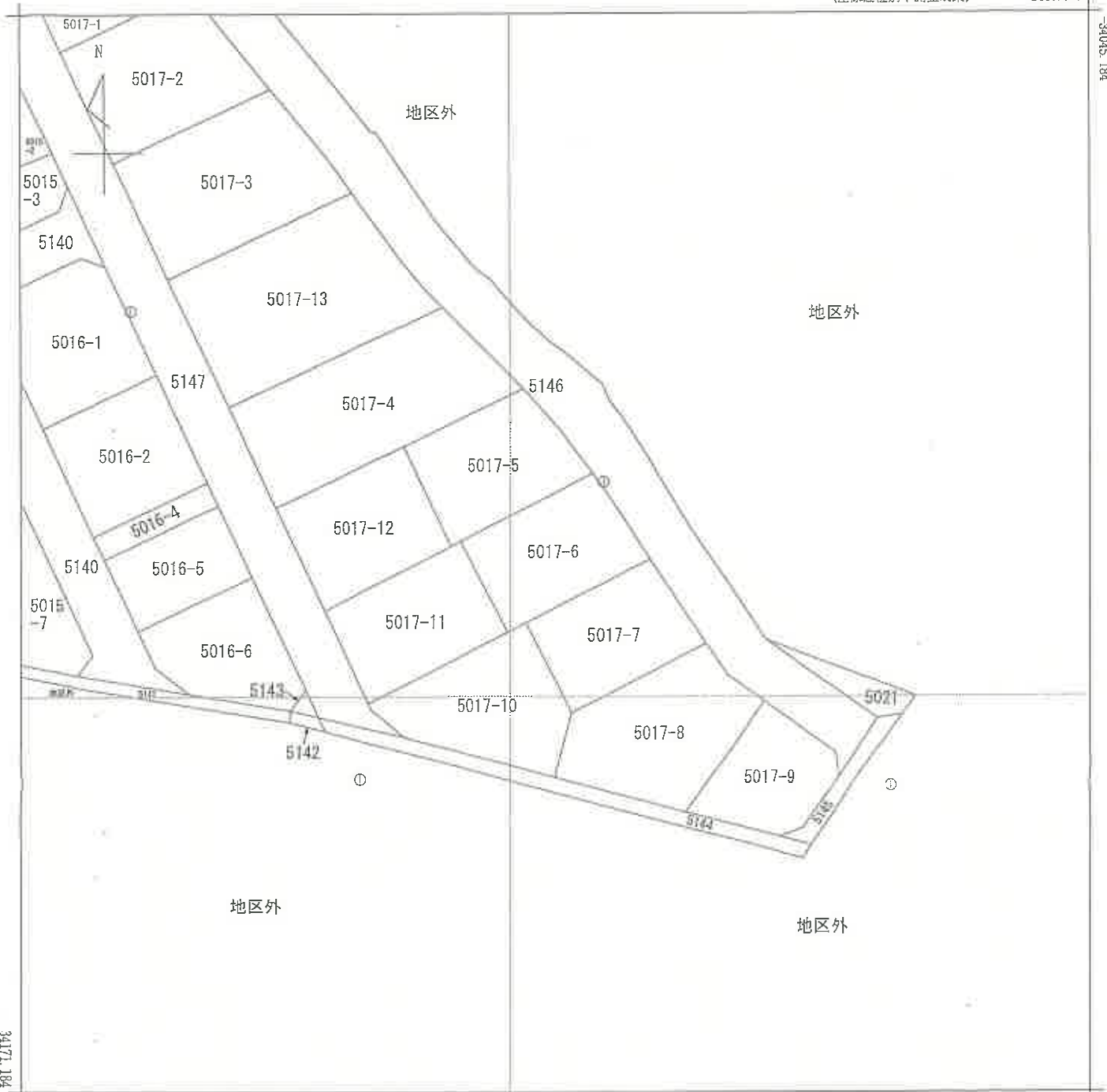
令和7年7月11日

大津地方務局

地図整理番号：M30970

登記官

月



+2567.926 (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	所在	甲府市山宮町字深田			地番	5017番6	
出力縮尺	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)国調法19-5指定
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成19年8月			備付年月日(原図)	平成20年10月21日		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7年9月2日
甲府地方方法務局

請求番号：59-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和62年11月16日

A4判に縮小

建物平面図

家屋番号 121-8

建物の所在 甲府市山宮町字深田121-8.121-5

231677 各階平面図

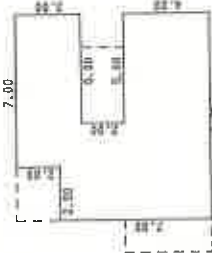
1階



求積表

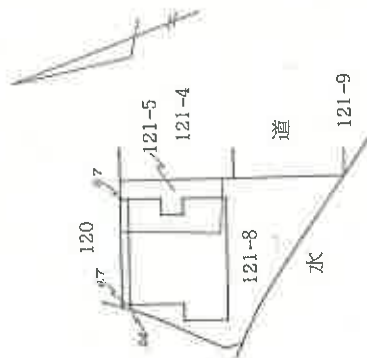
9.50 X 3.00 =	28.5000
8.00 X 2.00 =	16.0000
11.00 X 4.00 =	44.0000
合計	88.5000
床面積	88.50 m ²

2階



求積表

7.00 X 2.00 =	14.0000
9.50 X 1.00 =	9.5000
4.50 X 2.00 =	9.0000
9.50 X 4.00 =	38.0000
合計	70.5000
床面積	70.50 m ²



182-1

(区務納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋

(日隣通12)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

62-11-16

これは図面に記録されている内容を実証した書面である。
甲府地方方法務局管轄
令和7年7月11日 大津地方方法務局

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M30972

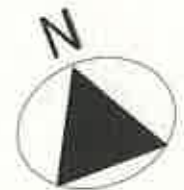
土地建物位置概略図

ア 121-12 物件2(用悪水路)

イ 115-3(用悪水路)



- 地下1階(大凡の位置・範囲)
- ヒートポンプ給湯設備
- 外階段
- 境界標



【申立外の近隣地(11筆)を表示】

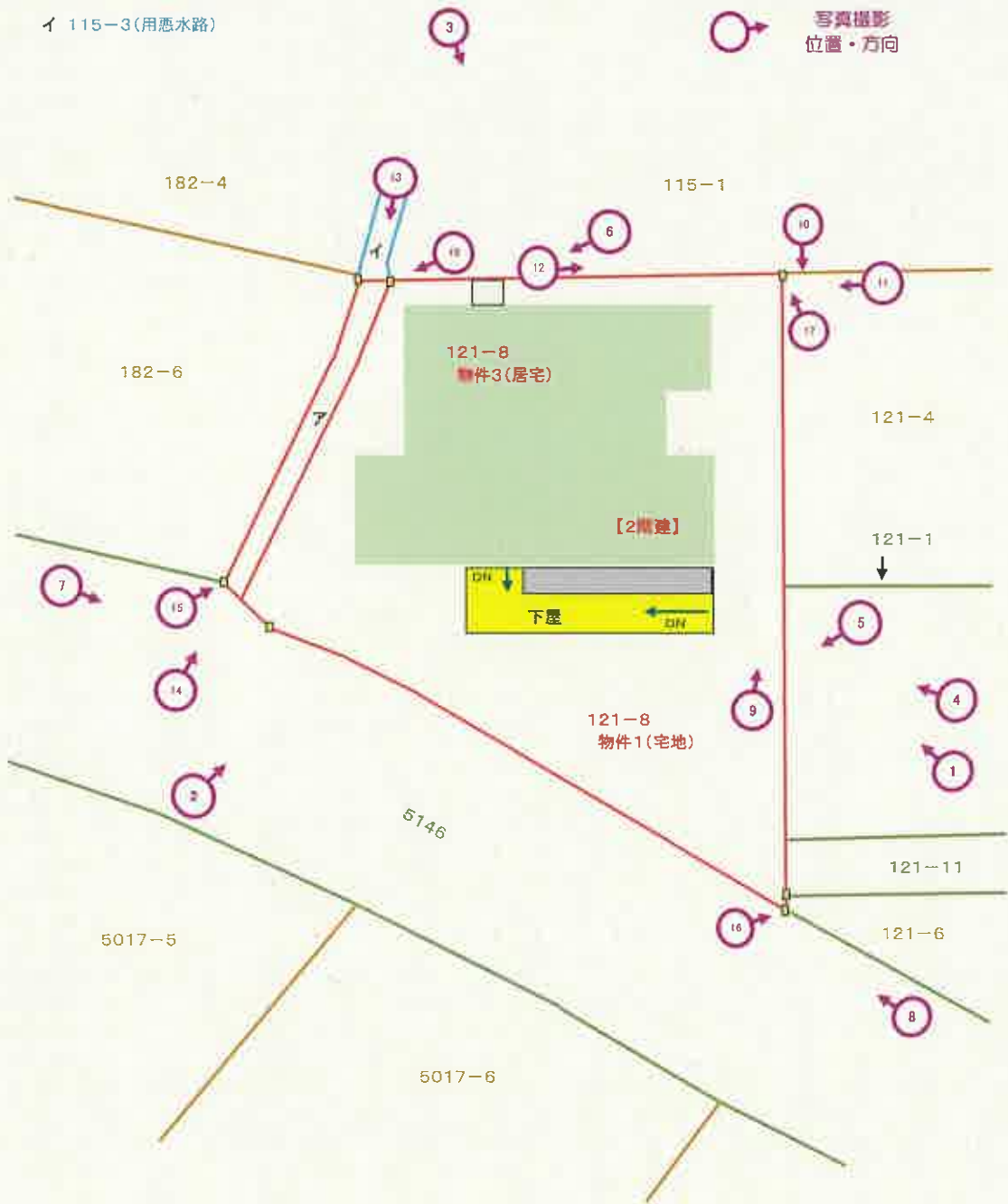
(11 枚目)

土地建物位置概略図

ア 121-12 物件2(用悪水路)

イ 115-3(用悪水路)

写真撮影
位置・方向



■ 地下1階(大凡の位置・範囲)

□ ヒートポンプ給湯設備

↓ 外階段

□ 境界標

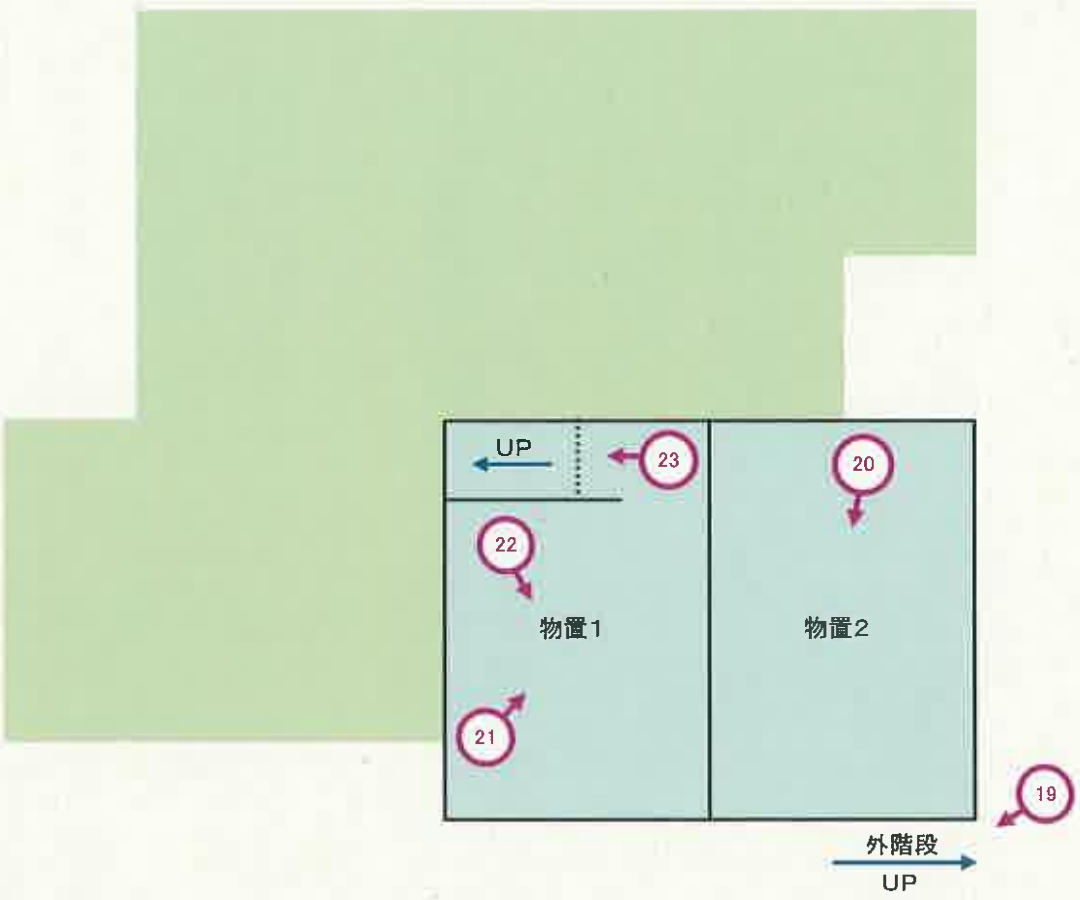


【 申立外の近隣地 (11 筆) を表示 】

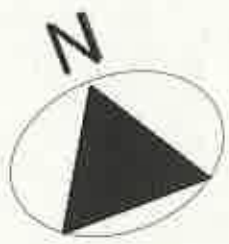
(12 枚目)

間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向

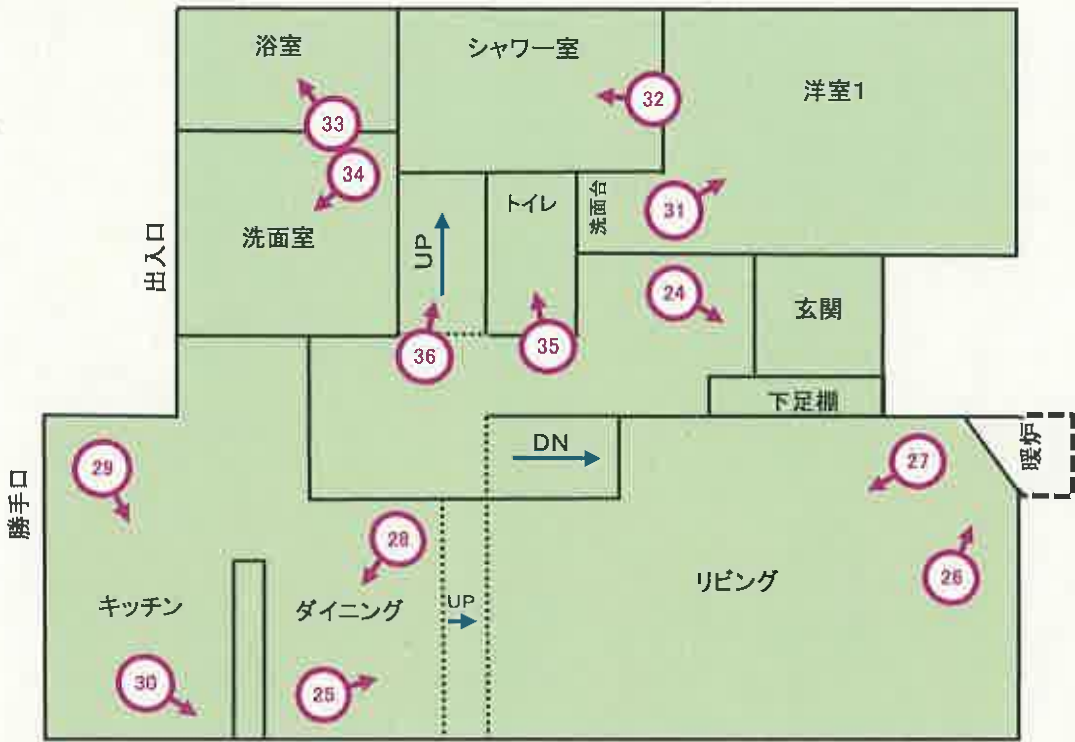


【地下1階】

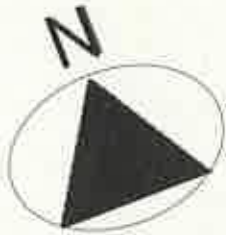


間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向

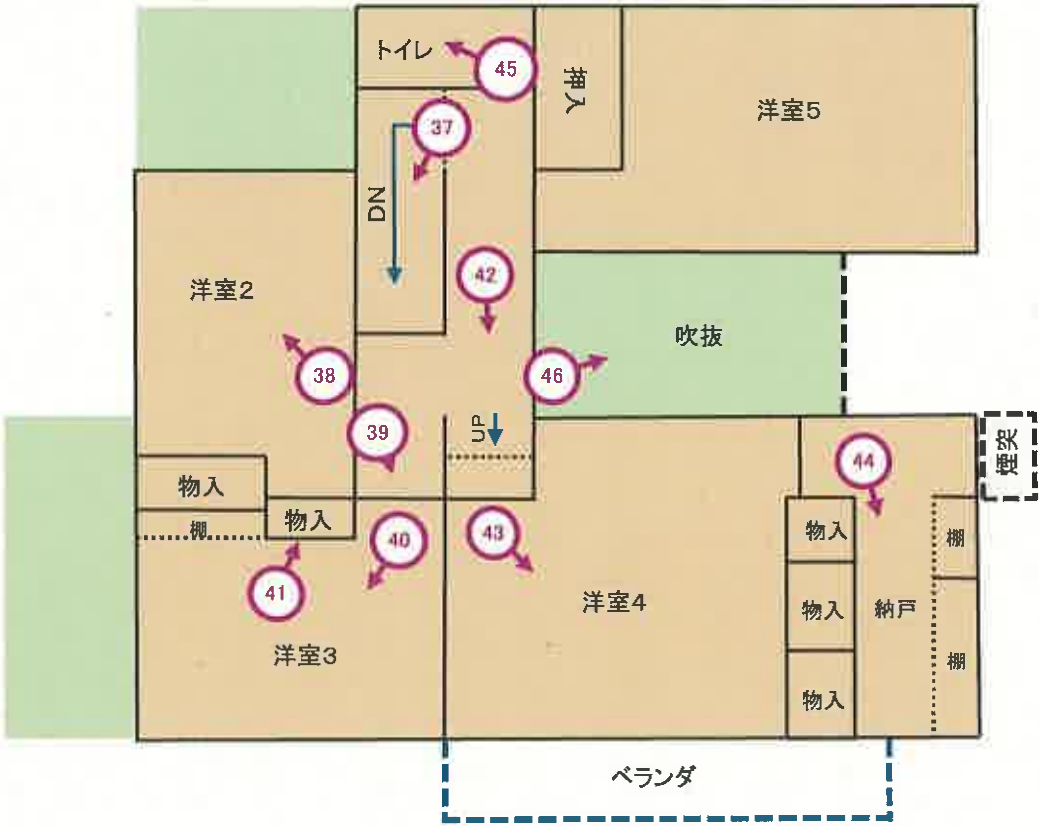


【1階】

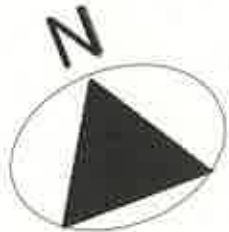


間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向



【2階】



1

物件3(居宅)



2

物件3(居宅)



3

物件3(居宅)



4

下屋



5



駐車スペースを撮影したもの

6



ヒートポンプ給湯設備及びその周辺を撮影したもの

7



接道関係

物件3(居宅)

8



接道関係

9

東側隣地
(121-4)



物件1(宅地)

10

東側隣地
(121-4)



物件1(宅地)

11

物件1(宅地)

北側隣地
(115-1)



東側隣地
(121-4)

12

北側隣地
(115-1)

物件1(宅地)



13

物件1(宅地)

物件2(用悪水路)



14

物件2(用悪水路)



南側隣地
(5146)

物件1(宅地)

15



16



17



18



19



地下1階へと通じる外階段及びその周辺を撮影したもの

20



物置2
(地下1階)

21



物置1・2間の、段差の分かる箇所を撮影したもの(地下1階)

22



物置1
(地下1階)

23



地下1階から、階段方向を撮影したもの

24



玄関

25



ダイニングからリビング方向を撮影したもの

26



リビング内に設置されている暖炉

27



リビング

28



ダイニング

29



キッチン

30



IHクッキングヒーター

31



洋室1

32



シャワー室

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



ドアを閉じて壁との間に隙間が認められる状況を撮影したもの(洋室3)

40



洋室3

41



物入の扉に損傷が認められる状況を撮影したもの(洋室3)

42



2階廊下と洋室4の間に、段差があることを撮影したもの

43



洋室4

44



納戸

45



トイレ(2階)

46



2階から、玄関方向を撮影したもの(吹抜)

競第 00576号
令和 7年（ヌ）第 29号
令和 7年11月19日 現地調査
令和 7年11月28日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2	金 7 0, 0 0 0 円
物件3	金 2, 3 5 0, 0 0 0 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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・物件3の現況は以下のとおり。</p> <p>種類：居宅</p> <p>構造：木造セメント瓦葺地下1階付2階建</p> <p>床面積：地下1階 約 30㎡</p> <p style="padding-left: 40px;">1階 88.50㎡</p> <p style="padding-left: 40px;">2階 70.50㎡</p> <p style="padding-left: 20px;">延べ面積 約 189.00㎡</p> <p>・オール電化住宅であるが、ソーラーパネルは設置されていない。</p> <p>・本件物件は使用借権に基づき占有されている。買受人に対抗できない。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地 番 | 121番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字深田 |
| | 地 番 | 121番12 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 9.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市山宮町字深田 121番地8、121番地5 |
| | 家屋 番号 | 121番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.50平方メートル
2階 70.50平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2)

位置・交通	JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約5.4kmに位置する。	
付近の状況	中規模戸建住宅を中心に、未利用地も見られる地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 224.01㎡ 間口 : 約10m 奥行 : 約16m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南東約4.2m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当、なお、本件物件の接面は約10mとなっている)。 南西約6.0~6.6m舗装道路(甲府市の管理する法定外道路、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)。 高低差：南東側接面私道とほぼ等高。 接面道路との関係：二方路(南西側道路は塀があり自動車等の出入りはできないが、本件物件の西端に通用口があり人の出入りは可能)。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3の敷地等として利用。 ※建物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(本件物件で使用) ガス配管：なし(地域としてなし) 下水道：あり(本件物件で使用)	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。家屋流失のおそれがある区域に近接する。・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。・立地適正化計画区域内であるが、居住誘導区域に含まれていない。一定規模を超える開発行為や建築等行為については原則として市長への届出が義務付けられている。・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。
------	--

2 建物の概要及び利用状況（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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年11月11日新築 38.0年 ほぼ満了
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺 外壁 ボンタイル吹付等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング等 設備 電気、給排水設備等※ ※オール電化住宅である。	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地下1階付地上2階建 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	やや劣る（床の沈み込み、建具の不具合、内壁の損傷等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件物件占有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・室内でウサギを3匹飼育している。 ・物件3は建築確認済みである（昭和62年6月2日確認、確認番号第5-74号）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。 	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1,2 (土地)

物件1、2の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	29,300	0.88	214.80	1.00	5,540,000
2	29,300	0.88	9.21	1.00	240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 29,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.40%を補正 { $100\% + (-0.40\% \div 12\text{ヶ月} \times 5\text{ヶ月}) \approx 99.8\%$ }

◇標準化補正：±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+1)

交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

環境条件(居住環境▲10)

合計 { $(1.00+0.01) \times (1.00+0.01) \times (1.00-0.1) \}$ } ×100≈92

イ 個別格差：画地条件(形状▲10 二方路+1)

合計 { $(1.00-0.1) \times (1.00+0.01) \}$ } -1≈-0.09

その他条件(一部用悪水路▲3)

合計 { $(1.00-0.09) \times (1.00-0.03) \}$ } ≈0.88

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

② 物件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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	180,000	189	0.03	1.00	1,020,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：約189㎡

ウ 現価率：経過年数や保守管理の状態等を勘案して現価率を3%とした。

エ 市場性修正率：1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		イ		
1	5,540,000	0.50	法定地上権	2,770,000
2	240,000	0.50	法定地上権	120,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	評価額 (円)	個別 価格比 (%)
				ア±イ×ウ=エ	
1	5,540,000	-2,770,000	1.00	2,770,000	40.7
2	240,000	-120,000	1.00	120,000	1.8
3	1,020,000	+2,890,000	1.00	3,910,000	57.5
合計	6,800,000			6,800,000	100.0

II. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総収益に経費率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) イ×ウ÷エ×オ÷カ
901,500	622,035	1.00	10.0%	1.00	6,220,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

$$75,000\text{円}/\text{月} \times 12\text{ヶ月} = 900,000\text{円}$$

②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

$$75,000\text{円}/\text{月} \times 2\text{ヶ月} \times 1.0\% = 1,500\text{円}$$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 901,500\text{円}$$

イ 純収益

経費率を総収益の31%と査定

$$901,500\text{円} \times (1 - 0.31) = 622,035\text{円}$$

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	6,800,000	0	6,800,000
② 収益価格	—	—	6,220,000
③ 調整後の価格			6,800,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は中規模戸建住宅を中心に、未利用地も見られる地域に存する戸建住宅である。本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6,800,000	1.00	0.60	1.00	4,080,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場修正率 : 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)

エ その他の控除減価率 : 1.00

3 内訳価格の判定

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	4,080,000	40.7%	1,660,000
2	4,080,000	1.8%	70,000
3	4,080,000	57.5%	2,350,000
一括価格 (合計)			4,080,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-11

所 在：山梨県甲府市山宮町字谷戸3285番27

価 格：27,000円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約4.9kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北側4.7m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

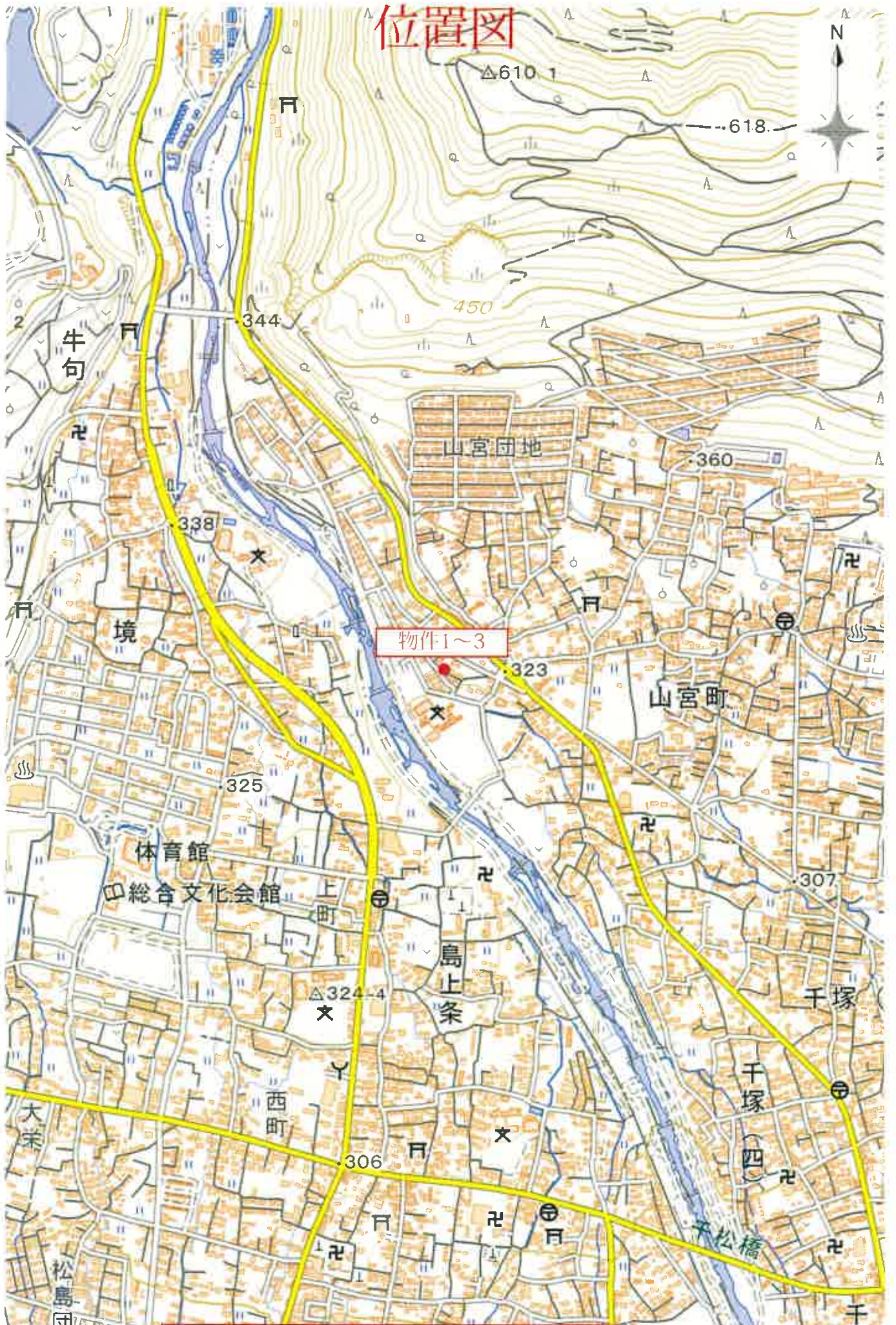
公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

以 上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

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。

0 250 500m

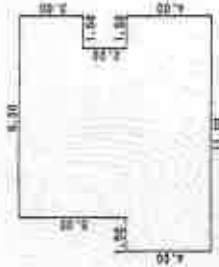
231677 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 121-8

建物の所在 甲府市山梨町字深田121-8・121-5

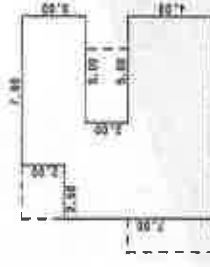
1階



求積表

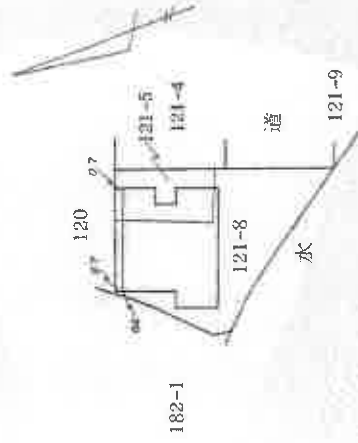
9.50 X	3.00	=	28.5000
8.00 X	2.00	=	16.0000
11.00 X	4.00	=	44.0000
合計			88.5000
床面積			88.50 ㎡

2階



求積表

7.00 X	2.00	=	14.0000
9.50 X	1.00	=	9.5000
4.50 X	2.00	=	9.0000
9.50 X	4.00	=	38.0000
合計			70.5000
床面積			70.50 ㎡



(日縮速12)

(夜縮納)

作製者

昭和62年11月11日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

62 / 16

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。
 甲府地方方法務局登録
 令和7年7月11日 大津地方方法務局 登記官

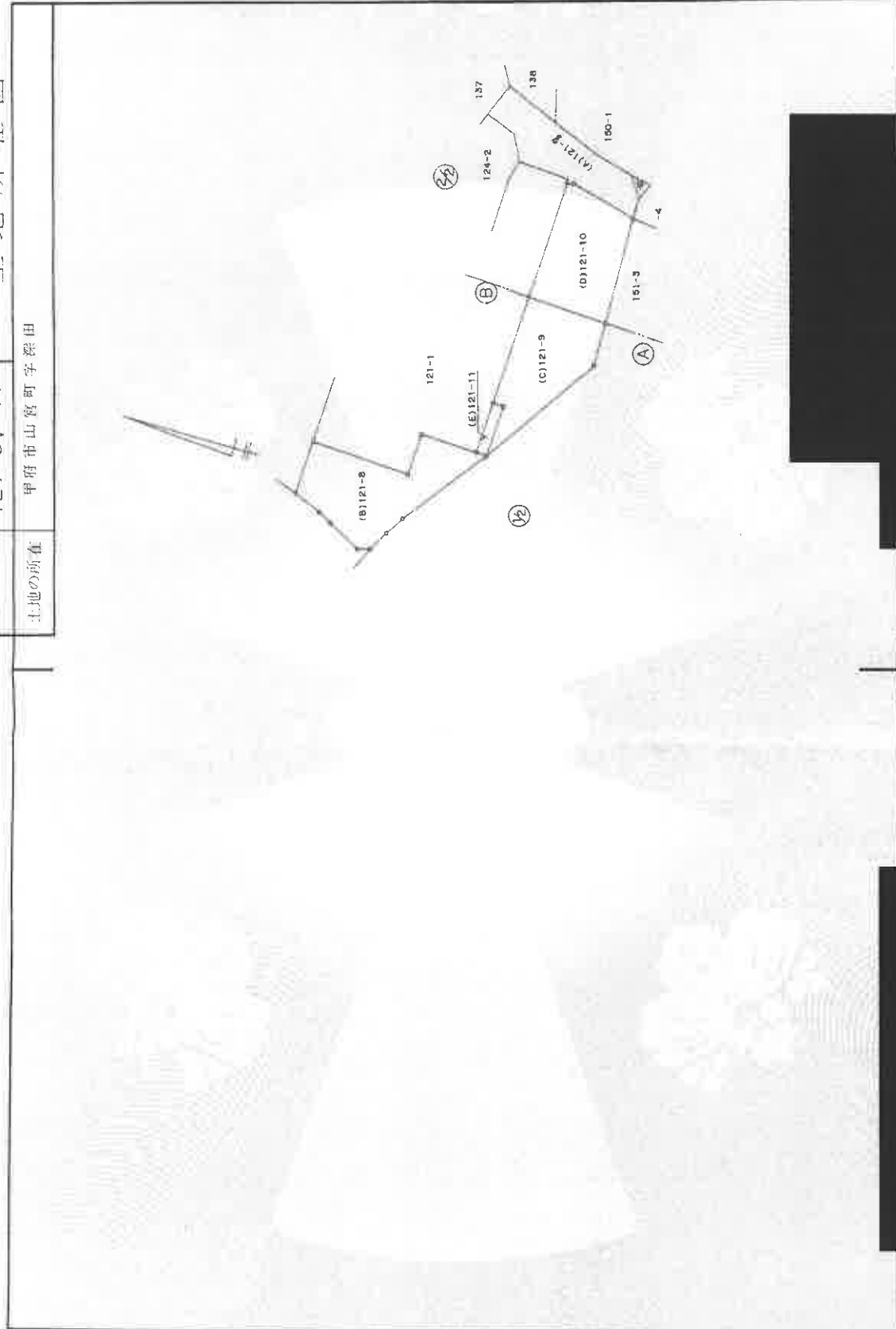
648789

土地所在図

① 121-3 ② ③

地番 121-8, -11

土地の所在 甲府市山賀町字深田



(目加納)

製作者	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	1年6月12日作製	

(日本土地家屋調査士会 甲府支部)

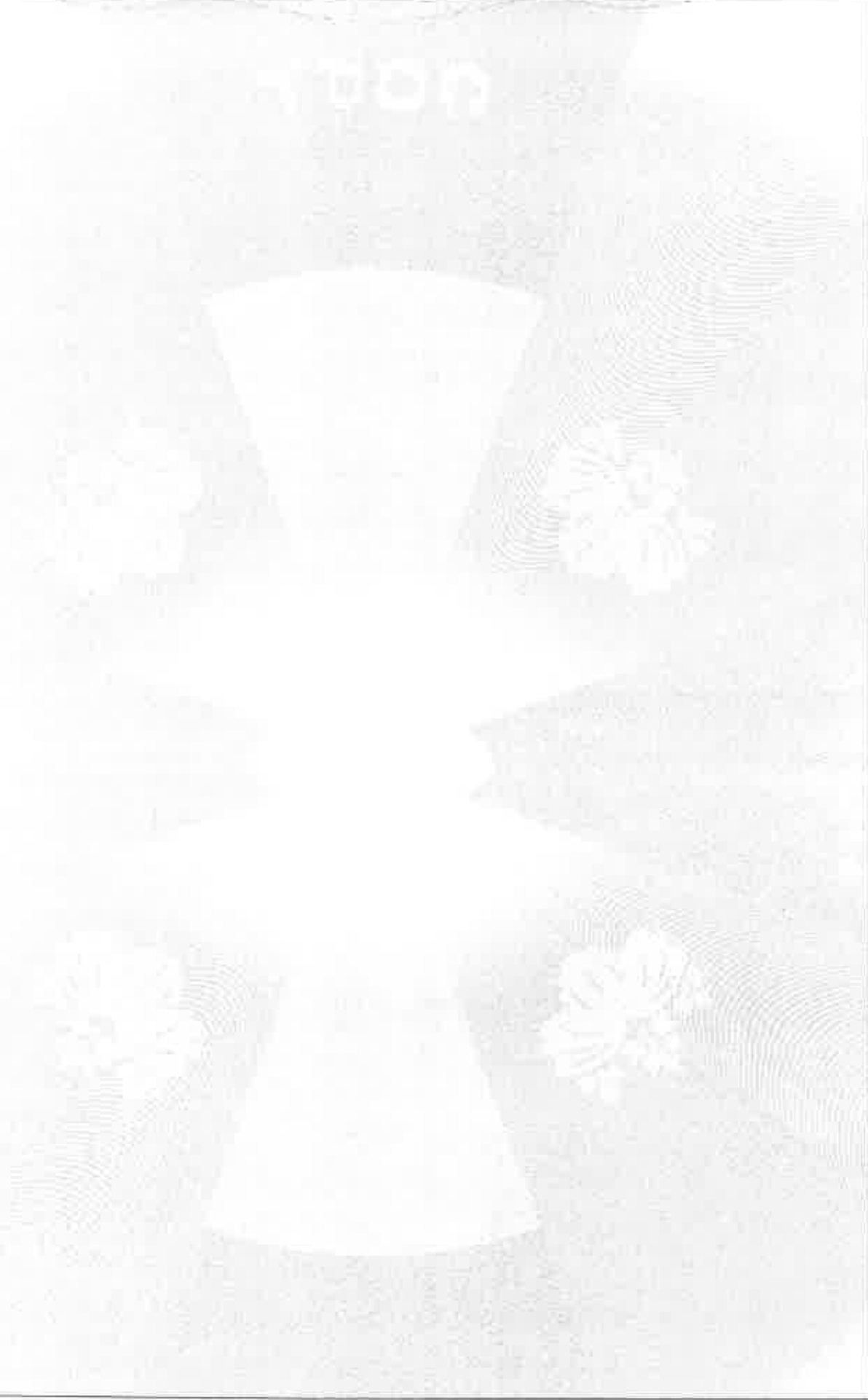
本図は図面に記録されている内容を証明した書面である。
 甲府地方方法務局 登記官
 昭和40年7月11日 大津地方方法務局

登記官

(1) 令和2年12月21日
本図面は围子調査実施前提出図面である。



(1) 令和2年12月21日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

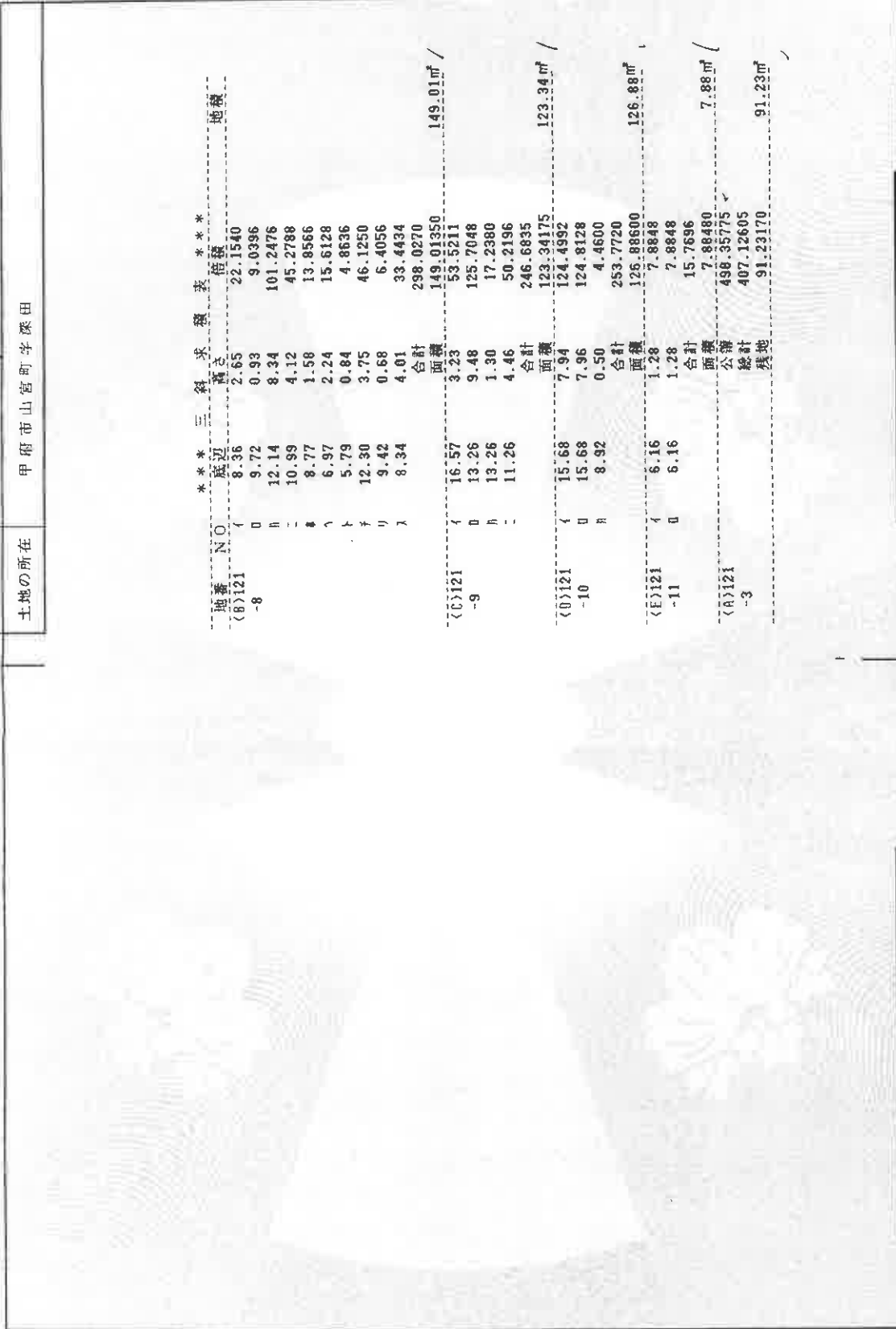


048791

地積測量図

121-8, ~ -11

甲府市山宮町字深田



地番	NO	底辺	三斜	求積	面積	地積
(B)121-8	1	8.36	2.65	22.1540		
	2	9.72	0.93	9.0396		
	3	12.14	3.34	101.2476		
	4	10.99	4.12	45.2798		
	5	8.77	1.58	13.8566		
	6	6.97	2.24	15.6128		
	7	5.79	0.84	4.8636		
	8	12.30	3.75	46.1250		
	9	9.42	0.68	6.4056		
	10	8.34	4.01	33.4434		
(C)121-9	1	16.57	3.23	298.0270		149.01㎡
	2	13.26	9.48	125.7048		
	3	13.26	1.30	17.2380		
	4	11.26	4.46	50.2196		
	合計			246.8835		
(D)121-10	1	15.68	7.94	123.34175		123.34㎡
	2	15.68	7.96	124.4992		
	3	8.92	0.50	4.4600		
	合計			253.7720		
(E)121-11	1	6.16	1.28	126.88600		126.88㎡
	2	6.16	1.28	7.8848		
	合計			15.7696		
(A)121-3	1	7.88480	7.88480	7.88480		7.88㎡
	2	498.35775	498.35775	498.35775		
	合計			407.12605		
	残地			91.23170		91.23㎡

(長瀬納)

縮尺 1/

昭和三十三年六月二十六日登記

申請人

1年6月12日作製

作製者

(日調製)

(1) 令和2年12月21日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

