

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 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 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   | 南アルプス市榎原字幅下                      |
|   | 地 番   | 79番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 225.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南アルプス市榎原字幅下                      |
|   | 地 番   | 81番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 485.23平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 南アルプス市榎原字幅下 79番地2、81番地           |
|   | 家屋 番号 | 79番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 99.89平方メートル<br>2階 83.91平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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1】

- ・プレハブ設置部分約6平方メートルにつき、株式会社ムゲン工業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・それ以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・プレハブ設置部分約10平方メートルにつき、株式会社ムゲン工業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・それ以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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】

隣地（地番79番5，79番6）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   | 南アルプス市榎原字幅下                      |
|   | 地 番   | 79番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 225.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南アルプス市榎原字幅下                      |
|   | 地 番   | 81番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 485.23平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 南アルプス市榎原字幅下 79番地2、81番地           |
|   | 家屋 番号 | 79番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 99.89平方メートル<br>2階 83.91平方メートル |



令和 7年(ケ)第 100号  
令和 7年12月 4日受理  
令和 8年 2月10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 南アルプス市榎原字幅下  
地 番 79番2  
地 目 宅地  
地 積 225.87平方メートル
  
- 2 所 在 南アルプス市榎原字幅下  
地 番 81番1  
地 目 宅地  
地 積 485.23平方メートル
  
- 3 所 在 南アルプス市榎原字幅下 79番地2、81番地  
家屋 番号 79番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 99.89平方メートル  
2階 83.91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, 2
現況地目	■宅地(物件1,2) □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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が本土地上に動産を所有し、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 3
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 動産2の設置部分約6㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ムゲン工業
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年12月1日から
最初の契約日	令和3年12月1日
契約等期間	令和3年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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3年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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	占有開始時期及び契約の始期は、株式会社ムゲン工業の本店移転時期である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 動産1の設置部分約10㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ムゲン工業
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年12月1日から
最初の契約等	契約日 令和3年12月1日
契約等	期間 令和3年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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3年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期及び契約の始期は、株式会社ムゲン工業の本店移転時期である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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, 2 について

物件 1, 2 は、共に物件 3 の敷地の一部となっており、道路面よりも約 30 cm 高くなっている。物件 3 の底地部分を除き、砕石が敷かれており、道路との接道部分はコンクリートが打たれたスロープとなっている（写真 1～3, 5 参照）。物件 1 と 2 とは一面地として使用されており、境界は不明確である。

物件 1, 2 は、接道部分のスロープ部分（写真 2）を除き、周囲をコンクリートで囲まれている。

物件 2 南側のコンクリート壁の状況は写真 9～11 のとおりであるが、公図上、物件 2 南側に隣接する道は、幅約 2 m であるところ、現況は、道の各地点において 2 m を超える幅がある。特に物件 2 南端では道幅はかなり広がっている。関係人の陳述によると、本来の物件 2 南端は、道に打たれた鋳（写真 11）の位置であるところ、スムーズなカーブにするために、本来の位置から下がった位置にコンクリート壁を築造し、本来の位置に鋳を入れるようにしたとのことである。

上記のとおり、公図上の道幅よりも現況の道幅が広がっている点についてもコンクリート壁をセットバックして築造しているものと思われ、物件 2 は、宅地であるが、その南側の一部が公衆用道路となっている可能性がある。

このように、物件 2 は、厳密には公図のとおり境界を有する土地とは言えないが、大まかな形状は、概ね公図どおりであるとした。

### 2 物件 3 について

物件 3 は、2 階建てであるが、1 階にはキッチンや浴室がなく、主として 2 階が生活のための空間となっている。

物件 3 には、2 階のベランダ部分からの雨水がしみ込んだものと思われる雨染みがある（写真 15）。また、関係人の陳述によると建物内の電気配線の耐電圧が低いとのことである。

### 3 申立外土地

申立外土地 1, 2 は、物件への出入りのために通行する道との間の土地であり、申立外土地 3, 5 は境界が不明確であり、申立外土地 4, 6 は、本物件への出入りのために通行する道路であることから調査を行っている。

#### (1) 所在・地番 南アルプス市榎原字幅下 8 1 番 3

現況地目 公衆用道路

地積 14 m<sup>2</sup>

所有者 南アルプス市

調査の理由 物件 2 と道との間の土地である。

#### (2) 所在・地番 南アルプス市榎原字幅下 8 1 番 2

現況地目 公衆用道路

地積 6.58 m<sup>2</sup>

所有者 南アルプス市

調査の理由 物件 2 と道との間の土地である。

(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 南アルプス市榎原字幅下79番5

現況地目 公衆用道路

地積 1.81㎡

所有者 南アルプス市

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 南アルプス市榎原字幅下79番4

現況地目 公衆用道路

地積 27㎡

所有者 南アルプス市

調査の理由 本物件への出入りのために通行する道路である。

(5) 所在・地番 南アルプス市榎原字幅下79番6

現況地目 宅地

地積 347.38㎡

所有者 Bほか1名

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 南アルプス市榎原字幅下79番3

現況地目 公衆用道路

地積 17㎡

所有者 南アルプス市

調査の理由 本物件への出入りのために通行する道路である。

4 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

5 物件1, 2上のプレハブについて

写真6のとおり、物件1, 2上には2棟のプレハブがある。これらのプレハブは定着性がない(写真7, 8)ため、動産として処理した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本物件は、令和3年10月4日売買によって所有権を取得した物件で、購入以来居住しています。</li> <li>2 接道部分のスロープは、購入当初はコンクリートは打ってなく、もっと狭い形状でした。敷地内のプレハブを事務所とする株式会社ムゲン工業の経営のためにトラックなどがスムーズに出入りできるようにするため、購入後に費用をかけてスロープを拡大し、コンクリートを打ちました。</li> <li>3 物件2南側もコンクリート壁を巡らせていますが、これもスロープと同時に築造したものです。</li> <li>4 物件2南側の道は、元々は狭い道でした。カーブが曲がりにくいとのことだったので、物件2の一部を引っ込めて道にしましたが、物件2の範囲はここまでという趣旨で鉄を打ちました。その状況は写真11のとおりです。</li> <li>5 北側と東側は古いコンクリートとなっており、東側は、コンクリート内に電柱が埋め込まれており(写真13参照)、この電柱は、物件1内の電柱ではないことからコンクリートを含む道路部分が79-5土地(申立外土地3)だと思います。北側については、コンクリートのどの部分が公図上の境界となるのか分かりません。</li> <li>6 物件3の雨染みについては、特に屋根修理などの手当てはしていません。</li> <li>7 物件1、2の西側には、それぞれ1棟ずつ、合計2棟のプレハブがあります。これは、株式会社ムゲン工業のもので、事務所として使用していました。現在は、株式会社ムゲン工業は営業を止めていますので空き室となっています。プレハブ付近に残置されている動産類も株式会社ムゲン工業の動産です。</li> <li>8 物件3内の電気配線は、100V用の配線で、エアコンを設置する際に、200V用の配線が望ましいが、建物内の配線を取り換えるのは難しいと言われたことがあります。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(以上令和8年2月4日聴取)</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
令和7年12月9日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 12月15日到着180円)
令和7年12月22日 (月) 15:00-16:00	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和8年1月21日 (水) 8:20-9:30	物件所在地	占有調査, 追加計測, 写真撮影
令和8年1月22日 (木) : - :	当庁	現(k)尿調査日程通知書送付(110円)
令和8年2月4日 (水) 9:30-10:50	物件所在地	現況調査
令和8年2月6日 (金) 14:30-15:00	甲府地方法務局 葦崎出張所	申立外土地調査(他事件臨場途中につき旅費請求せず)
令和8年2月6日 (金) 15:40-16:10	物件所在地	追加調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 4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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 4日 評価人同行</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



(長縮率)

建物平面図

家屋番号	79番2
建物の所在	山梨県山梨市大字下79番地2、81番地

258748 各階平面図

1階

床面積	6,6748
3.64 X 1.82 =	6,6748
7.28 X 0.91 =	13,2496
12.74 X 0.91 =	11,5934
13.04 X 0.91 =	11,8664
12.74 X 3.64 =	46,3736
9.10 X 0.91 =	8,2810
6.37 X 0.30 =	1,9110
合計	98,8988
床面積	98.89 坪

2階

床面積	34,7802
12.74 X 2.73 =	34,7802
13.04 X 2.73 =	34,7802
2.73 X 0.91 =	2,4843
合計	83,9111
床面積	83.91 坪

8番地  
8月12日作製

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

製作者

114 311 79-1 79-2 81 82-1 82-2

昭和30年8月14日

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(目録連12)

登記年月日：平成30年8月14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。  
令和7年10月29日 甲府地方裁判所

登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 81-1-5  
土地の所在 南アールプス市榎原字幅下

071600

平成 26年 10月 27日 登記

座標求積表

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
81-3	P44	562.413	677.512	-1334.0211
	K50	561.871	677.687	953.5056
	R31	563.820	682.753	2496.1450
	R32	565.527	687.453	2456.2696
	R33	567.393	692.414	912.6017
	P32	566.845	693.904	-41.6342
	K61	567.333	693.734	1528.9897
	R58	569.049	692.953	-1633.9832
	R57	564.975	684.083	-3563.3883
	R56	563.840	681.546	-1746.1209
倍面積				28.3639
面積				14.18195
地積				14.18 m <sup>2</sup>

残地番	公簿	面積	地積
81-1	499.4128	総計	14.18195
		残地	485.23085
		地積	485.23 m <sup>2</sup>



境界標の種類

○	合成樹脂杭
⊕	金属

尺 1 / 500

申請人

平成 26年 10月 27日 作製

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(白濁地)

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。  
令和 7年 10月 29日 甲府地方方法務局 登記官

登記年月日：平成16年4月27日

071364

地積測量図

地番

① 77.2 ② ③

土地の所在

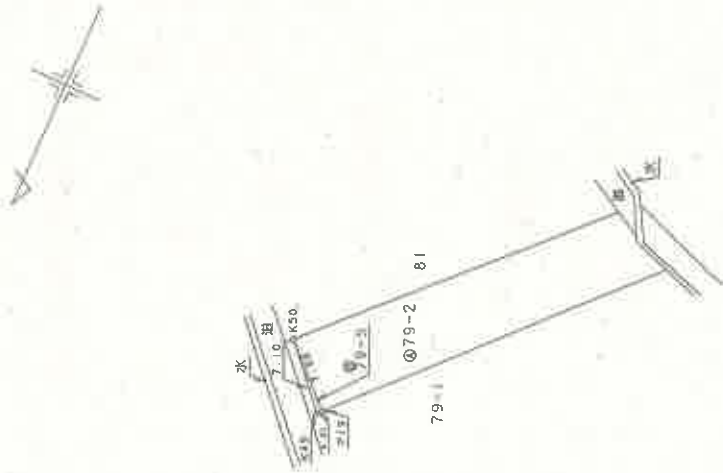
千葉県市川市板原字幅下

平成十六年四月二十五日登記

座標求積表

地番	①	79-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点			559.729	670.915	-1755.784555
K49			559.254	671.105	1437.506910
P19			561.871	677.687	321.901325
K50					
				管面積	3.623680
				面積	1.8118400
				地積	1.81 m <sup>2</sup>

地番	②	79-2	面積	地積
公積			227.69160	総計
				1.8118400
				残積
				225.8797600
				地積
				225.87 m <sup>2</sup>



凡	例
○	プラスチック杭
○	
⊙	
□	
田	

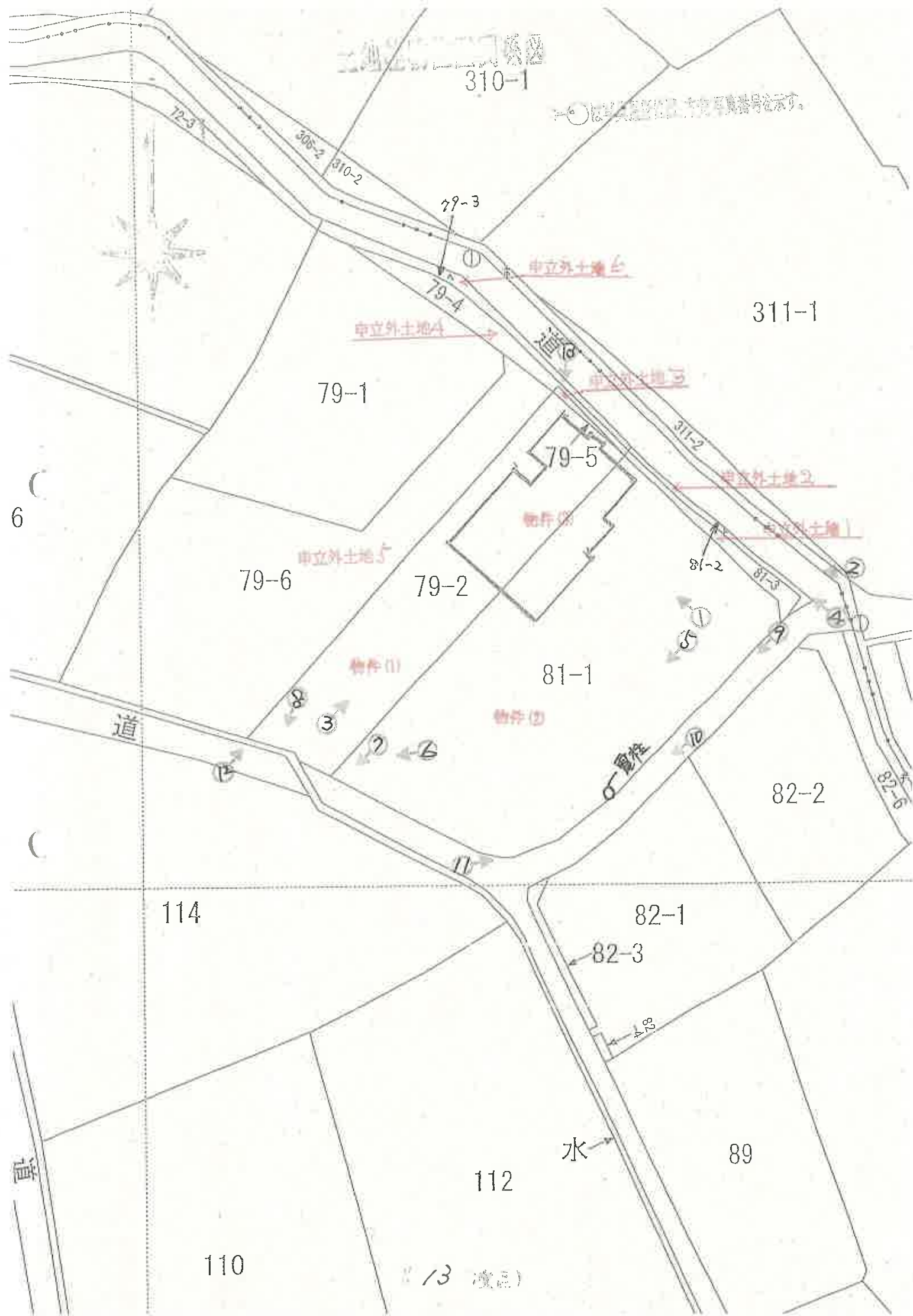
申請人

(平成 9 年 11 月 20 日作製)

作製者

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和 7 年 10 月 29 日 甲府地方支務局 登記官



310-1

此等土地は、地方官署の管理下にある。



72-3

308-2

310-2

79-3

申立外土地①

79-4

申立外土地④

道⑩

申立外土地③

311-1

79-1

79-5

申立外土地②

6

物件①

81-2

申立外土地⑤

79-6

79-2

申立外土地①

81-1

物件③

①

81-3

道

⑧

③

②

⑥

物件②

⑩

82-2

6

114

82-1

82-3

道

水

89

112

110

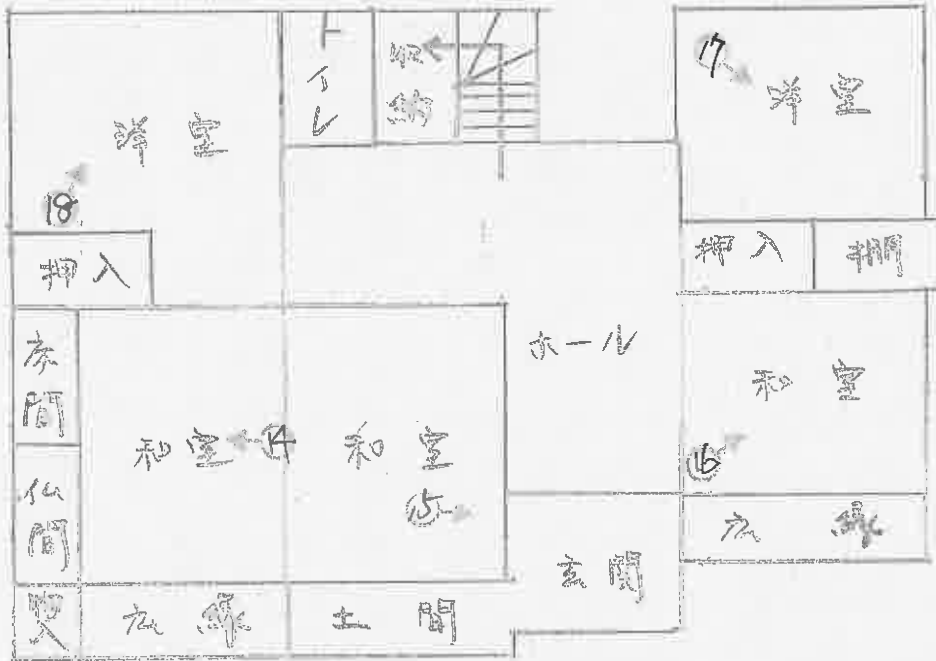
13 (改正)

# 間取図

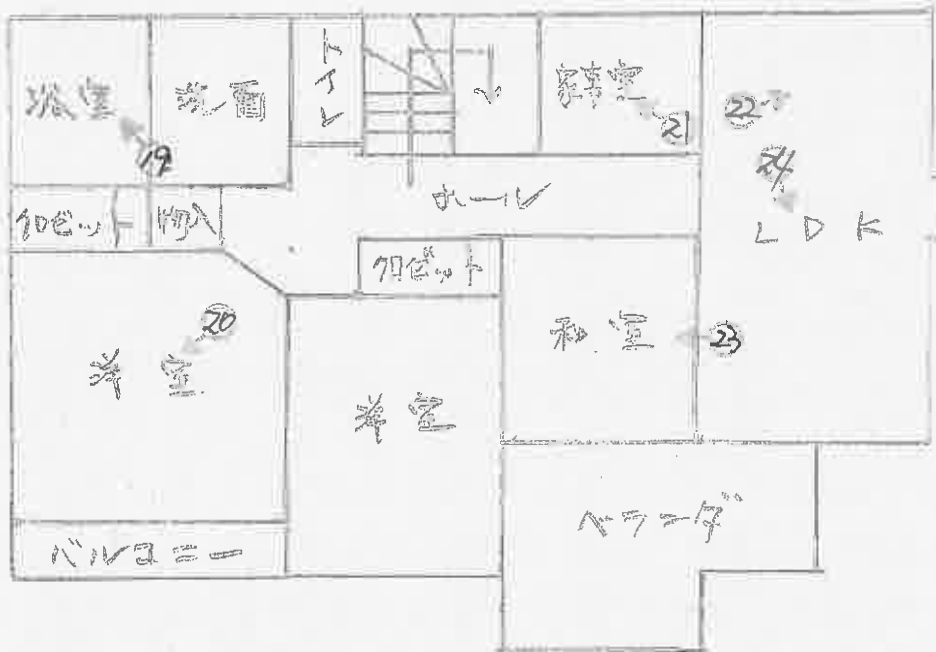
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



## 1 階



## 2 階





4



5



6

株式会社ムゲン工業が空き事務所として占有しているプレハブ（動産）である。





10



---

---

---

---

---

---

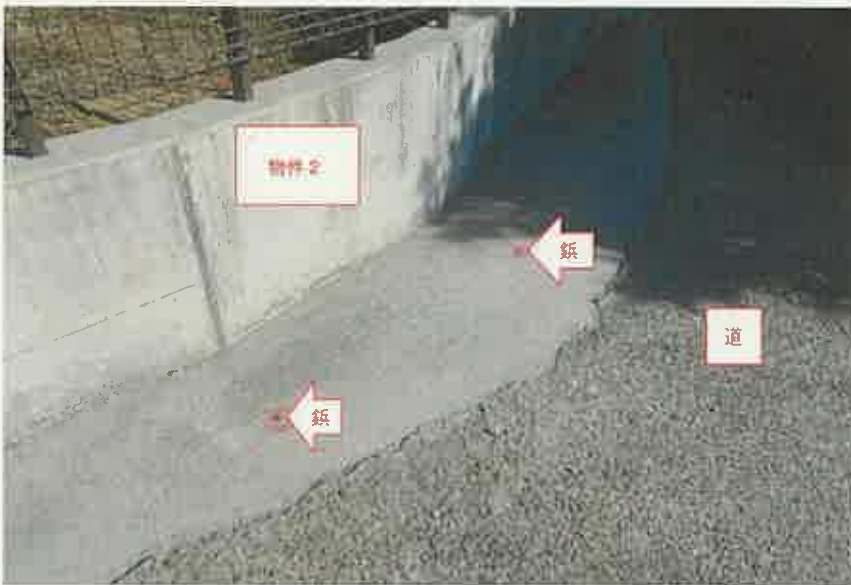
---

---

---

---

11



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

12



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

13



14



15

雨染み





16



17



18

(20枚目)

19



20



21



22



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

23



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

24



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 7年 (ケ) 第 100号  
令和 8年 2月 4日 現地調査  
令和 8年 2月20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

小川和彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5, 3 9 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また物件3の価格は当該敷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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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	在番 目積 南アルプス市榎原字幅下 79番2 宅地 225.87㎡	
2	所在地 地目 地積	在番 目積 南アルプス市榎原字幅下 81番1 宅地 485.23㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積 南アルプス市榎原字幅下79番 地2・81番地 79番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 99.89㎡ 2階 83.91㎡ 延床面積 183.80㎡	

#### 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）

位置・交通	JR中央本線「竜王」駅南西方道路距離約4km	
付近の状況	戸建住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 その他	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 最大浸水深0.5m～3.0m
画地条件	物件1・2 地積 : 711.10㎡ 間口 : 約24m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高～約0.5m高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	物件1・2 北東約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号) 南東約2.2m～約2.6m舗装農道(建築基準法第42条第2項)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上下水道	
特記事項	公図上、農道は幅約2mで、物件1・2は農道に対して、道路後退(セットバック)をしているものと推定され、また隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 3年 8月 7日新築 34.5年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタル 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか	
床面積（現況）	1階 99.89㎡ 2階 83.91㎡ 計 183.80㎡	
現況用途等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	建築後約34年以上を経過しているため、強度及びシロアリについて再調査を要する。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	22,300	0.84	225.87	1.00		1.00	4,230,000
2	22,300	0.84	485.23	1.00		1.00	9,090,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 南アルプス(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/116 = 22,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続+5)環境条件(周辺土地利用+10)  
 格差の相乗積(100%+5%)×(100%+10%)≒116%

イ 個別格差：物件1・2 規模が大きい△10 セットバックを要する△7  
 格差の相乗積(100%-10%)×(100%-7%)≒84%

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 1.00

カ 市場性修正：物件1・2 1.00

#### ② 物件3 (建物)

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	180,000	183.80		0.05	1.00	1,650,000

ア 再調達原価：180,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積：183.80m<sup>2</sup>

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

## 2 評価額の判定

### ① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	4,230,000	0.55	法定地上権	2,330,000
2	9,090,000	0.55	法定地上権	5,000,000

### ② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、土地利用権価格の控除及び加算をおこない、さらに競売市場性修正をおこなって評価額を次のとおり定めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	4,230,000	-2,330,000	1.00	0.60	1.00	-	1,140,000
2	9,090,000	-5,000,000	1.00	0.60	1.00	-	2,450,000
3	1,650,000	+7,330,000	1.00	0.60	1.00	0	5,390,000
一括価格 (合計)							8,980,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 物件1・2 0.60

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし

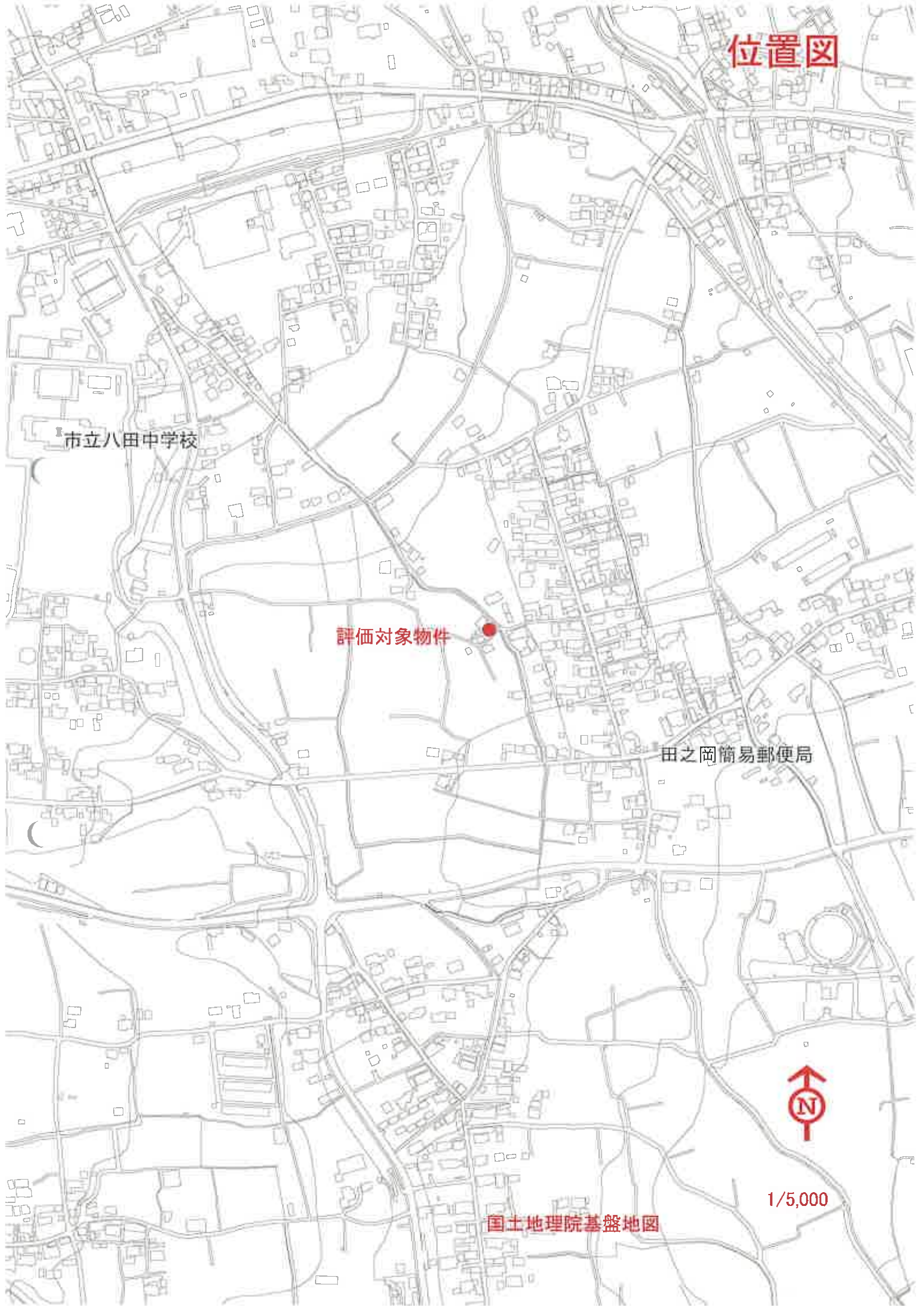
## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 南アルプス(県)-1

所 在：南アルプス市野牛島字前畑2299番4  
地 目：宅地  
価 格：25,900円/㎡  
位 置：J R 中央本線「竜王」駅4km  
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日  
地 積：264㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：西5m市道  
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)  
地域の概要：在来の中規模の一般住宅等が多く見られる住宅地域

以 上

# 位置図



市立八田中学校

評価対象物件

田之岡簡易郵便局



1/5,000

国土地理院基盤地図

1 83-2  
116 68-3  
72-2

(地籍情報用：国土勘定)

-797.288

公図写

-37812.581

COOLY

COOLY

300.000 (地籍情報用：国土勘定)  
 (注) 国土地院が国土情報誌に公表した地籍情報(データ：C:\oskoto\11\heiyoumiki\2011.par)による修正がされています。



用途 区分	用途 備考	目録アルファベット順番号		地番	79番2
出典 方式	1:500	地籍 区分	乙一	地籍系 番号 区分 番号	4000 地籍情報用(4000) 4000
作成 年月日		備考 付 記 事項		備考 付 記 事項	

これは地図に記載されている内容を記載した画像である。

A4判に縮小

令和7年10月29日  
甲府地方方法務局

地図整理番号：M26570  
(1/1)



登記年月日 平成30年11月11日

これは図面に記録  
令和7年10月29日

甲種第一種住居地域  
建築士事務所

### 258748 各階半面図



1階

用途別	面積	延床面積
1. 住居	11.254	11.254
2. 倉庫	11.024	11.024
3. 店舗	13.174	13.174
4. 廊下	1.170	1.170
5. 階段	0.930	0.930
6. その他	0.930	0.930
合計	39.556	39.556
床面積	39.556	39.556



2階

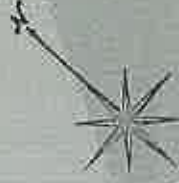
用途別	面積	延床面積
1. 住居	11.254	11.254
2. 倉庫	11.024	11.024
3. 店舗	13.174	13.174
4. 廊下	1.170	1.170
5. 階段	0.930	0.930
6. その他	0.930	0.930
合計	39.556	39.556
床面積	39.556	39.556

### 建築物各階平面図

7月15日

建築士事務所  
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

物件3



79-1

79-2

114

81

82-1

(G:0.00)

(G:0.00)

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

1階：住居、店舗、倉庫、廊下、階段、その他

2階：住居、店舗、倉庫、廊下、階段、その他