

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 700, 000 1, 360, 000	一括	340, 000	不明	不明
1	1, 430, 000				
2	270, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 山梨市上神内川字平塚

地 番 1057番3

地 目 宅地

地 積 311.03平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

2 所 在 山梨市上神内川字平塚 1057番地3

家屋 番号 1057番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 90.66平方メートル
2階 55.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 29 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

なし

《 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 山梨市上神内川字平塚
地 番 1057番3
地 目 宅地
地 積 311.03平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

2 所 在 山梨市上神内川字平塚 1057番地3
家屋 番号 1057番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.66平方メートル
2階 55.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第57号

令和 7年 7月18日受理
令和 7年 8月 4日提出

現況調査報告書

（物件1・2）

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 山梨市上神内川字平塚
地 番 1057番3
地 目 宅地
地 積 311.03平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

2 所 在 山梨市上神内川字平塚 1057番地3
家屋 番号 1057番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.66平方メートル
2階 55.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

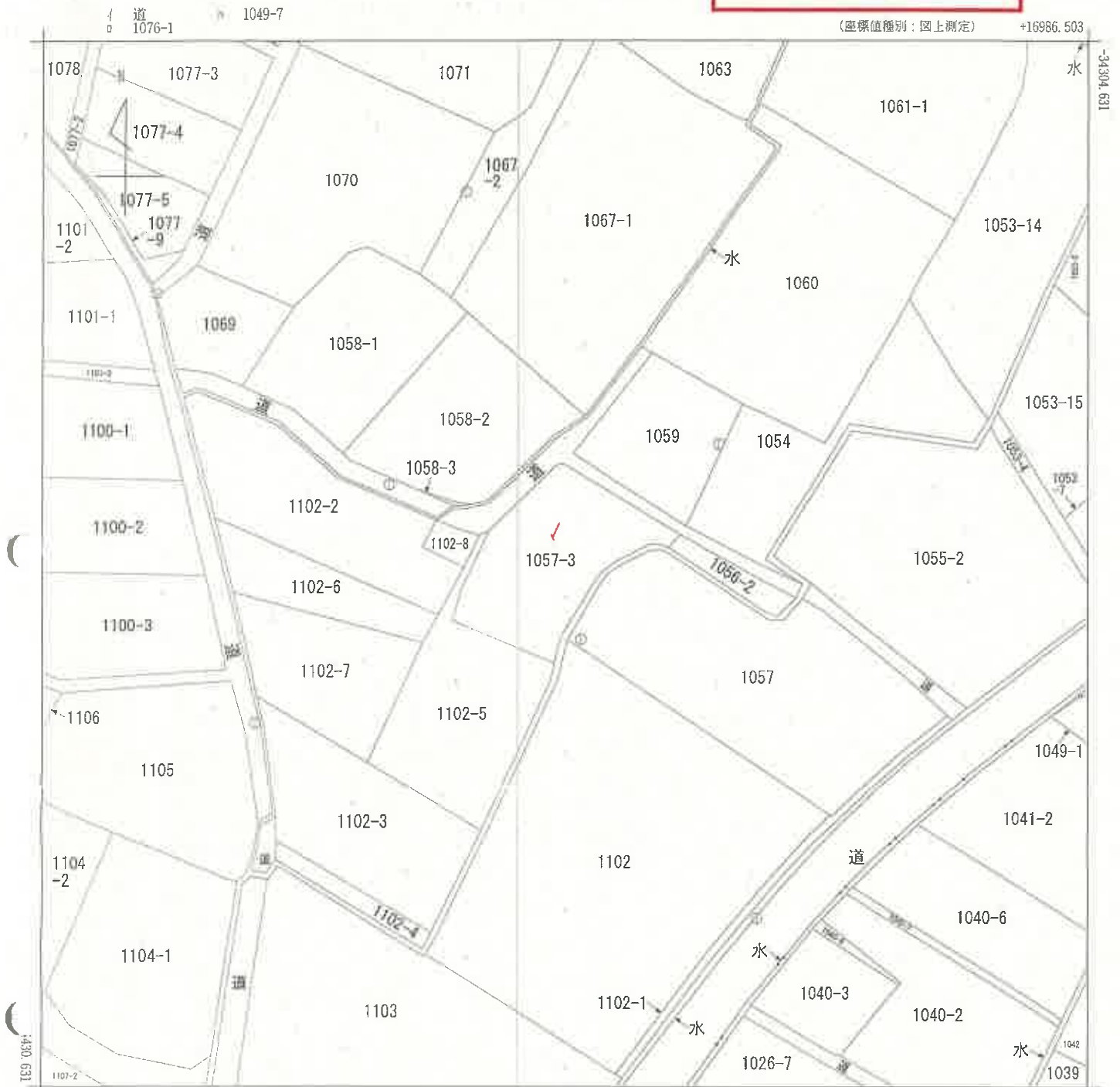
所有者 亡A相続財産



不 動 産 の 表 示	符号1附属建物（物置）は取り毀されており，現存しない。 その余は「物件目録」のとおりである。
住 居 表 示	山梨市上神内川 1 0 5 7 番地
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者（亡●A●●相続財産） □その他の者 上記の者が本土地上に，主に下記建物を所有して占有している。
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	1 ●A●●は令和6年8月に亡くなったが，相続人が不存在の状況にある。 2 本件物件の出入口は，幅狭（現況幅員約2m）の砂利道側に設けられており（写真1），現状のままでは，車両の出入は不可能である。 また，接面する舗装道路（写真5・6）も，幅狭（現況幅員約2.5m）で屈曲していることから，車両通行は容易ではないと思われる。
建 物	物件 2
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載と概ね同一である。 □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（亡●A●●相続財産） □その他の者 上記の者が，本建物を 居宅（空家）として占有している。
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	1 昭和53年12月（登記上の表示）建築 2 床の沈み込み・雨漏り跡・壁の亀裂等の経年に伴う損耗箇所が認められた。 3 郵便箱や室内には，専ら，所有者（●A●●）宛ての郵便物が残存していた。 室内は整頓されていたものの，●A●●が暮らしていた当時の多くの家財道

	具等が、そのまま残置されていた。 亡くなる数か月前のカレンダーが室内に掲示されていたことから、その頃まで●A●●が在住していたものと推察される。なお、室内外に、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、上記状況等を勘案して、亡くなった●A●●が、本件建物を観念的に占有しているものと認定した。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月24日 (木) : - :	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7月24日 (木) 9:00-10:00	物件所在地 (1回目)	現地確認 (空家), 室外写真撮影
7年7月31日 (木) 10:00-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査 (空家・建物内立入), 写真撮影 <評価人同行>
(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 7年 7月31日 目的物件は不在 (空家) で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせ、技術者に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。 ☐		



(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。

地番区域見出し

上神内川

請求部	所在	山梨市上神内川字平塚				地番	1057番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)	昭和57年10月1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5月13日
甲府地方方法務局

請求番号：25-2
(1/1)

登記官

(4 枚目)

登記年月日：平成12年9月6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5月13日 甲府地方方法務局

(5 枚目)

登記官

請求番号 25-3

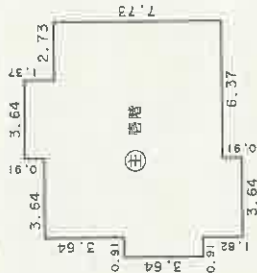
各 階 平 面 図

家屋番号 1057-3-2

建 物 図 面 図

建物の所在 山梨市上神内川字平塚1057番地3

平成12年九月六日 登記



求 積 表

3.64 X 0.91	=	3.3124
9.10 X 3.64	=	33.1240
9.10 X 3.64	=	33.1240
7.73 X 2.73	=	21.1029

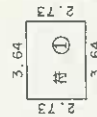
合 計 90.6633
床 面 積 90.66 m²



求 積 表

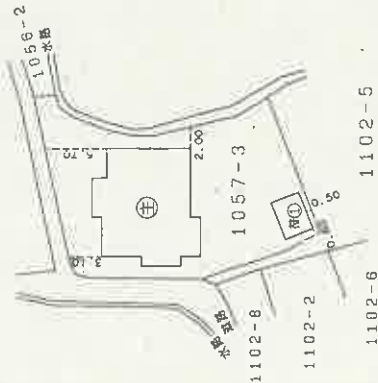
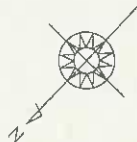
1.82 X 0.45	=	0.8190
5.46 X 4.55	=	24.8430
6.37 X 2.73	=	17.3901
4.55 X 2.73	=	12.4215

合 計 55.4736
床 面 積 55.47 m²



求 積 表

2.73 X 3.64	=	9.9372
9.9372		
床 面 積		9.93 m ²



(日 測 図 12)

(長 源 納)

作 製 者

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)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

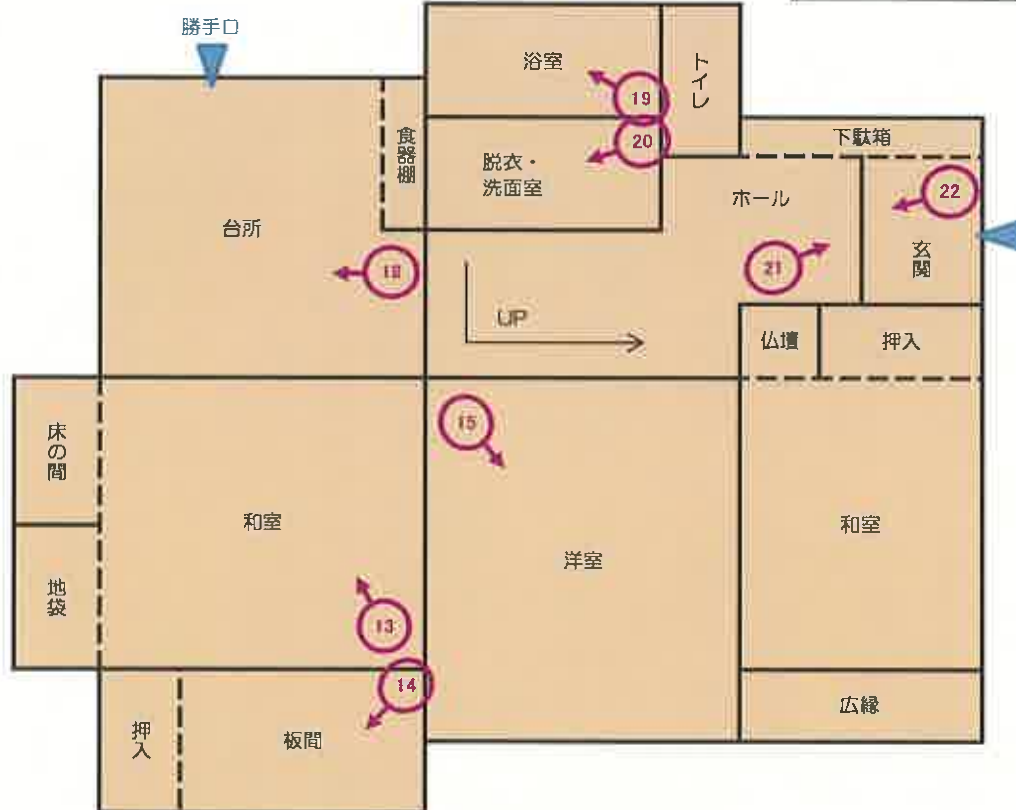
写真撮影
位置・方向



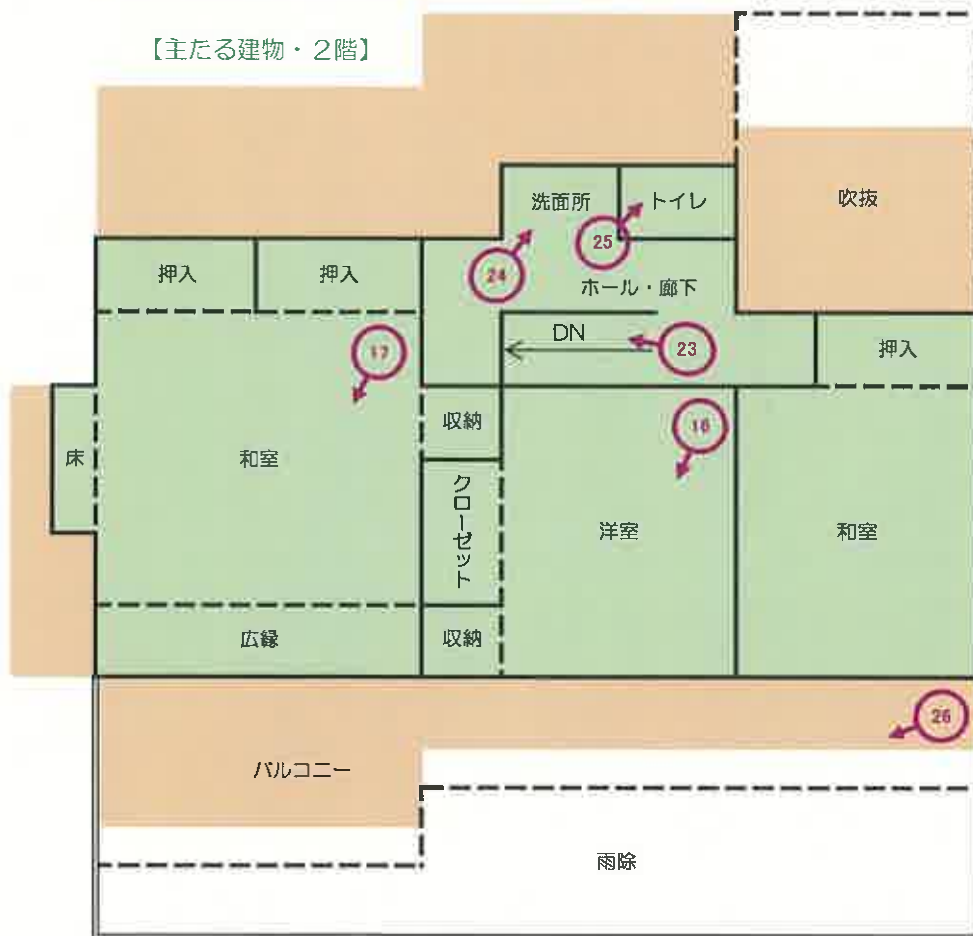
【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

間取図（物件2）

【主たる建物・1階】



【主たる建物・2階】



写真

出入口側全景



砂利道

隣地 (1059)

2



玄関前の状況

3



雨除（物置）の状況

4



雨除（洗濯場所等）の状況

5

写真



横（砂利道）側近景

6



横（舗装道路）側近景

7



裏庭側全景

8



写真7の近景

裏庭側建物

9



10



裏庭の状況（奥は 附属建物1（物置）が かつて存した場所）

敷地内の状況

11



12



隣接水路の状況

13



1階 和室

14



1階 板間

15



1階 洋室

16



2階 洋室

17



2階 和室（カーペット敷）

18



1階 台所

1階 浴室

19



20



1階 脱衣・洗面室

1階 玄関

21



22



1階 玄関ホール

2階 階段ホール

23



24



2階 洗面所

2階トイレ

25



26



2階バルコニー

令和7年（ケ）第57号
令和8年6月1日 現地調査
令和8年6月11日 評価
評価番号（競）第2185号

甲府地方裁判所 御中

（
評 価 書
（再 評 価）

（
物件（1）（2）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 の価格は物件 2 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 2 は当該土地利用権付建物としての価格である。
- 4 本件評価額は、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ている。

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	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には、文化財保護法第93条第1項による届出が必要である。 ・ 物件1の土地は、北側が出入り口となっているが、北側の道路は幅約2mの未舗装道路で小型の車両は出入りできる可能性はあると思われるが、北側の雨避け等を撤去や改修しないと敷地内に駐車スペースの確保は難しいと思われる。 ・ 物件2の附属建物として登記されている軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置は、現存しないと思われる。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1057番3
地 目 宅地
地 積 311.03平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

2 所 在 山梨市上神内川字平塚 1057番地3
家屋 番号 1057番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.66平方メートル
2階 55.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

所有者 亡A相続財産



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	J R 中央本線「山梨市」駅から北東方へ道路距離で約850mに位置する。	
付 近 の 状 況	市の中心部に近い在来の住宅地域である。	
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内 第一種住居地域 60% 200% ・ 建築基準法第22条区域 ・ 一定規模以上の建物の建築には山梨市 景観計画による届出が必要である。 ・ 山梨市立地適正化計画による居住誘導 区域内で都市機能誘導区域内。
画 地 条 件	地 積：311.03㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約12m 奥 行：約13m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：準角地	
接面道路の状況	北西側：幅員約2.5m舗装市道（市道11244号線、建築基準法第42条2項道路） 北側：幅員約2m未舗装市道（市道11243号線、建築基準法上の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び庭先として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には文化財補剛法第93条第1項の届出が必要である。） ・ 物件1の土地は、北側が出入り口となっているが、北側の道路は幅約2mの未舗装道路で小型の車両は出入りできる可能性はあると思われるが、北側の雨避け等を	

	撤去や改修しないと敷地内に駐車スペースの確保は難しいと思われる。 ・ 物件 1 の土地の南東側に電柱がある。
--	---

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12月20日 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：石膏ボードほか 床：クッションフロア、畳ほか
床面積（現況）	1階：90.66㎡ 2階：55.47㎡ 延：146.13㎡
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	建築後約48年経過しているため、随所に摩滅がみられる。特に玄関付近の床は沈み込みが大きく、根太が腐食している可能性がある。居室内は家財道具等が残置されているが整然と整理されており、維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・物件2の附属建物として登記されている軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置は、現存しないと思われる。 ・物件2の建物の北側にブロック塀と建物の外壁を利用した雨避けがある。

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）

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	31,200	0.82	311.03	1.0	7,960,000

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 山梨（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和7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：なし

◇地域格差：街路条件 +10%
 環境条件 +5%

$(100\% + 10\%) \times (100\% + 5\%) \div 116\%$

イ 個別格差

道路の系統・連続性が劣る -15%
 セットバック -3%

$(100\% - 15\%) \times (100\% - 3\%) \div 82\%$

※道路の幅員が狭いので、準角地による効用増はない

(2) 建物価格（物件2）

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査定した。

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	185,000	146.13	0.02	540,000

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。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経済的な価値は認められないが、補修して使用する一定需要があることと、残材価格等を考慮して現価率を2%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2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、現状の建物では賃貸を想定することが困難であるので採用しなかった。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≒
1	7,960,000	場所的利益	0.1	800,000

イ：土地利用権等について

- ・物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権等価格は場所的利益を考慮して使用借権程度と判断して土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

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	7,960,000	－800,000	1.0	1.0	0.2	1,430,000
2	540,000	＋800,000	1.0	1.0	0.2	270,000
一括価格（合計）						1,700,000

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及び前回の期間入札・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6 参考価格資料

地価調査 山梨（県）－2

所 在：山梨市小原西字柿木田66番3

価 格：36,200円／ m^2

位 置：山梨市駅1.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：229 m^2

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用地地域は第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い小規模分譲住宅地域

第7 附属資料

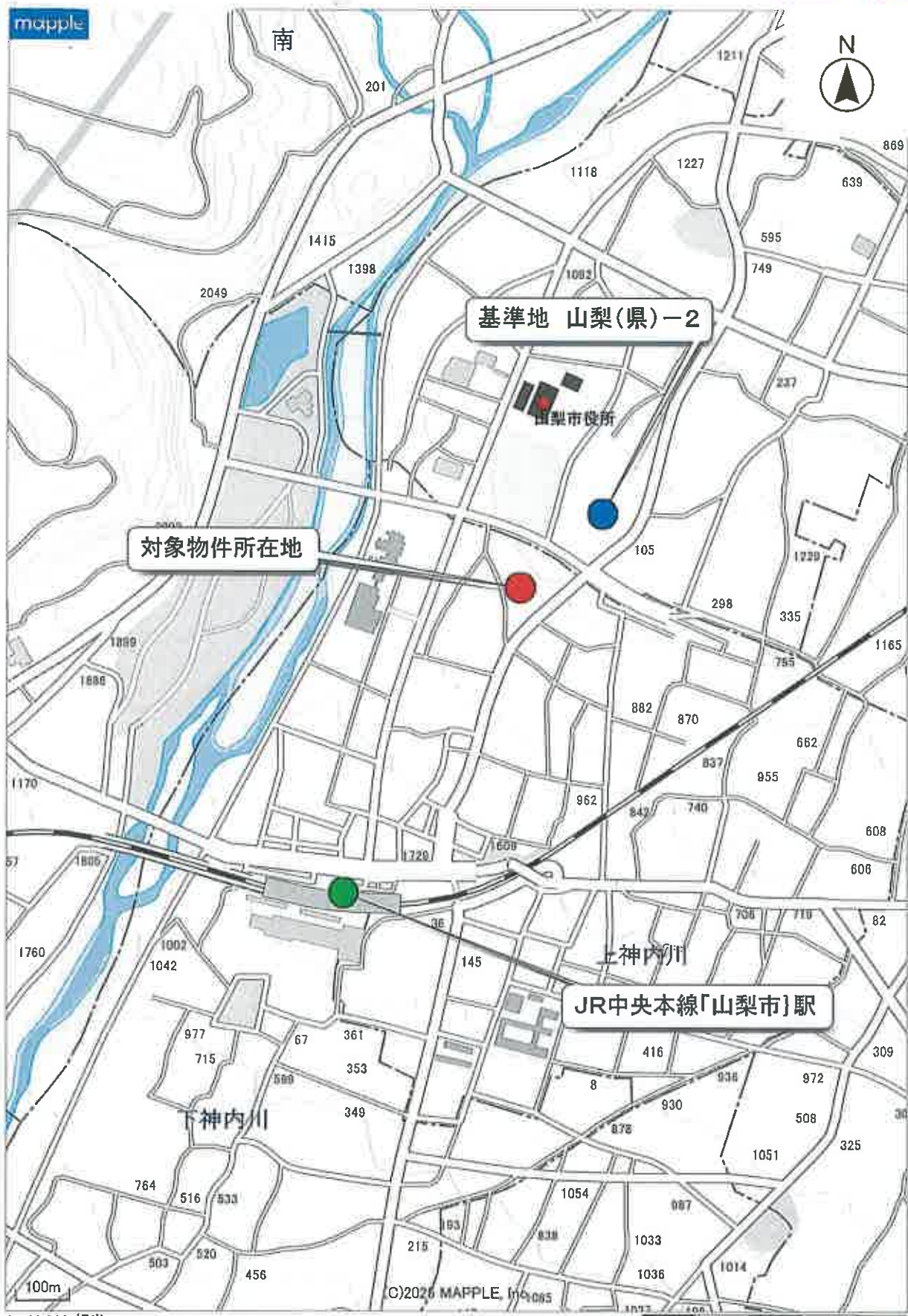
◇位置図

◇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

昭文社マッフル

縮尺 1/10000

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 138度41分 8秒 北緯 35度41分20秒

上神内川

地図写し
A3版をA4版に縮小

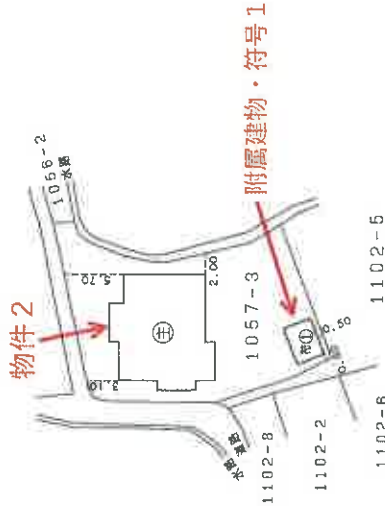
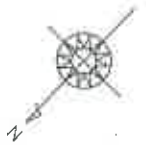
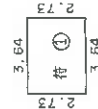
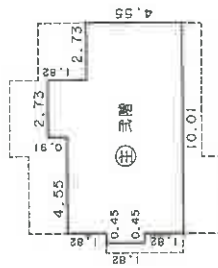
登記年月日：平成12年9月6日

各階平面図

家屋番号 1057-3-2

建物平面図

建物の所在 山梨市上神内川字平塚1057番地3



(日調連12)

(長線納)

作製者

土地家屋調査士

月 日 製作

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)

建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

事件番号 令和 7 年 (ケ) 第 57 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8年2月4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 7 年（ケ）第 5 7 号
令和 7 年 7 月 3 1 日現地調査
令和 7 年 8 月 1 4 日評 価
評価番号（競） 第2162－1号

甲府地方裁判所 御中

（ 評 価 書

物件（1）（2）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

一括価格	
金 5,100,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 4,300,000 円
物件 2 (建物)	金 800,000 円

- 1 一括価格は、物件 1・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 の価格は物件 2 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 2 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	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には、文化財保護法第93条第1項による届出が必要である。 ・ 物件1の土地は、北側が出入り口となっており、北側の接面道路は幅員約2mの未舗装で車両の出入りは難しいと思われる。 ・ 物件2の附属建物として登記されている軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置は、現存しないと思われる。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1057番3
地 目 宅地
地 積 311.03平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

- 2 所 在 山梨市上神内川字平塚 1057番地3
家屋 番号 1057番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.66平方メートル
2階 55.47平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

所有者 亡A相続財産



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	J R 中央本線「山梨市」駅から北東方へ道路距離で約850mに位置する。	
付 近 の 状 況	市の中心部に近い在来の住宅地域である。	
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内 第一種住居地域 60% 200% ・ 建築基準法第22条区域 ・ 一定規模以上の建物の建築には山梨市 景観計画による届出が必要である。 ・ 山梨市立地適正化計画による居住誘導 区域内で都市機能誘導区域内。
画 地 条 件	地 積：311.03㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約12m 奥 行：約13m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：準角地	
接面道路の状況	北西側：幅員約2.5m舗装市道（市道11244号線、建築基準法第42条2項道路） 北側：幅員約2m未舗装市道（市道11243号線、建築基準法上の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び庭先として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には文化財補剛法第93条第1項の届出が必要である。） ・ 物件1の土地は、北側が出入り口となっており、北側の接面道路は幅員約2mの未舗装で車両の出入りは難しいと思われる。	

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 物件 1 の土地の南東側に電柱がある。 |
|--|---|

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12月20日 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：石膏ボードほか 床：クッションフロア、畳ほか
床面積（現況）	1階：90.66㎡ 2階：55.47㎡ 延：146.13㎡
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	建築後約47年経過しているため、随所に摩滅がみられる。特に玄関付近の床は沈み込みが大きく、根太が腐食している可能性がある。居室内は家財道具等が残置されているが整然と整理されており、維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特記事項	・物件2の附属建物として登記されている軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置は、現存しないと思われる。 ・物件2の建物の北側にブロック塀と建物の外壁を利用した雨避けがある。

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）

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	31,200	0.82	311.03	1.0	7,960,000

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 山梨（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 +10%
 環境条件 +5%

$(100\% + 10\%) \times (100\% + 5\%) \div 116\%$

イ 個別格差

道路の系統・連続性が劣る -15%
 セットバック -3%

$(100\% - 15\%) \times (100\% - 3\%) \div 82\%$

※道路の幅員が狭いので、準角地による効用増はない

(2) 建物価格（物件2）

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査定した。

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	185,000	146.13	0.02	540,000

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。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経済的な価値は認められないが、補修して使用する一定需要があることと、残材価格等を考慮して現価率を2%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2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、現状の建物では賃貸を想定することが困難であるので採用しなかった。

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 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ \times ウ \div$
1	7,960,000	場所的利益	0.1	800,000

イ：土地利用権等について

- ・物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権等価格は場所的利益を考慮して使用借権程度と判断して土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times$ $エ \times オ \div$
1	7,960,000	-800,000	1.0	1.0	0.6	4,300,000
2	540,000	+800,000	1.0	1.0	0.6	800,000
一括価格(合計)						5,100,000

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 山梨（県）－2

所 在：山梨市小原西字柿木田66番3

価 格：36,200円／㎡

位 置：山梨市駅1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用地地域は第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い小規模分譲住宅地域

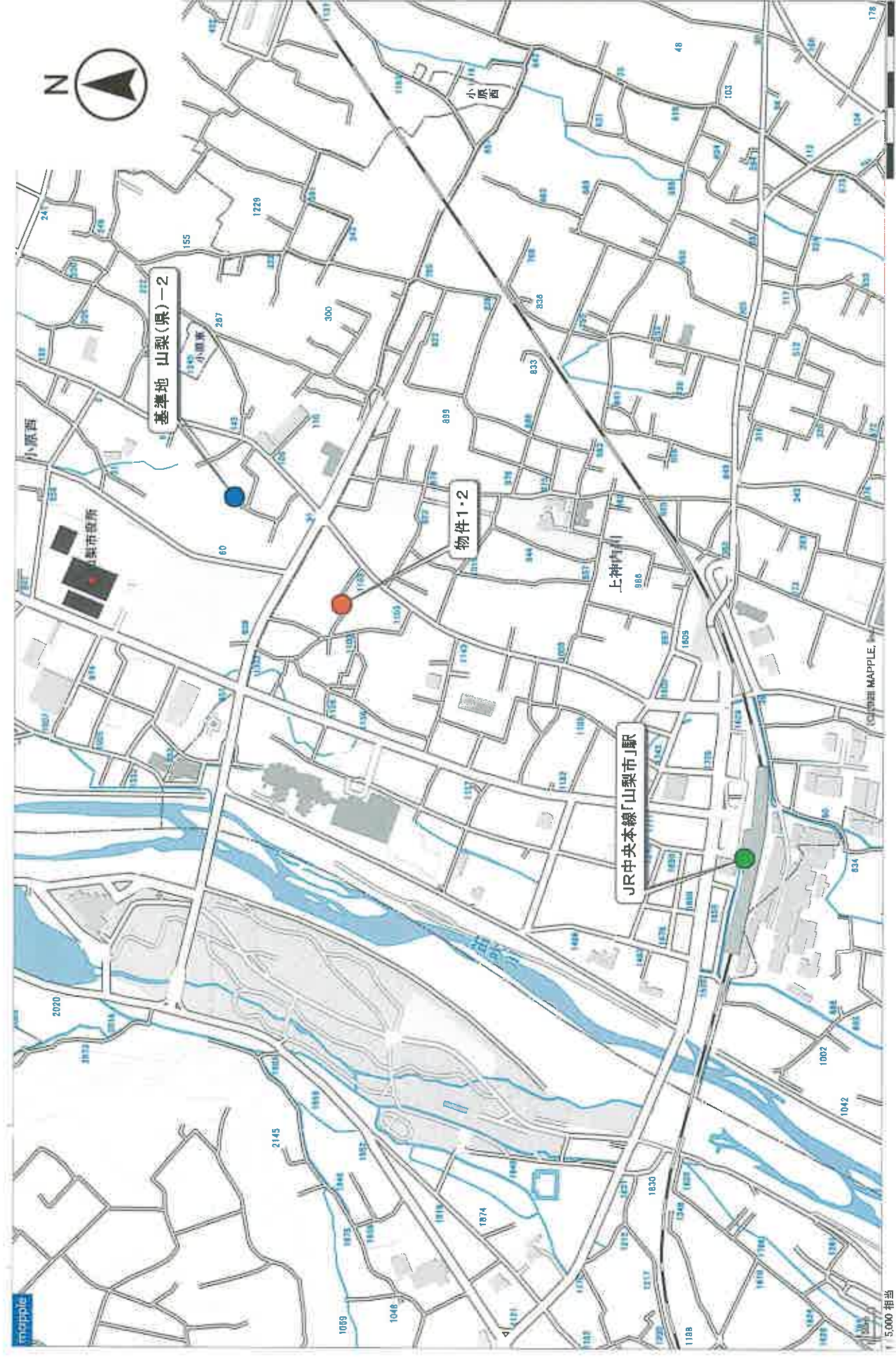
第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上



縮尺 1/5000

登記年月日：平成12年9月6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5月13日 甲府地方裁量局

登記官

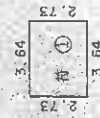
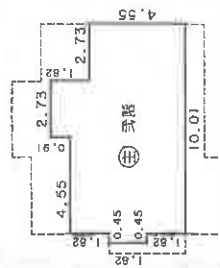
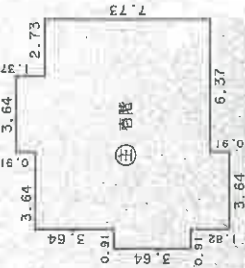
請求番号：25-3

建物図面

各階平面図

家屋番号 1057-3-2

建物の所在 山梨市上神内川字平塚1057番地3



(日調連12)

(正誤表)

作製者 土地家屋

月々日作製

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)

建物図面・各階平面図写しA3版をA4版に縮小