

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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

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11月 5日 午前 8時30分から 令和 8年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12月10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11月20日 午前 9時30分から 令和 8年11月25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10月21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

6 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4 4 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 1 3 . 5 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4 4 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 5 5 . 2 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4 4 5 8 番地 2、4 4 5 8 番地
 1、4 4 5 8 番地 4
 家屋 番号 4 4 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1 . 9 7 平方メートル
 2 階 4 4 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物件目録

構造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 87.63平方メートル

符号 2

種類 物置

構造 土蔵造かわらぶき2階建

床面積 1階 33.69平方メートル
2階 28.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 所在 甲斐市宇津谷字元屋敷4458番地1

家屋番号 4458番1

種類 居宅

構造 木造スレートぶき平家建

床面積 59.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 8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6～9】

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6～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6, 7】

隣地（地番4458番3, 4458番4）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

6 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4 4 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 1 3 . 5 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4 4 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 5 5 . 2 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4 4 5 8 番地 2、4 4 5 8 番地
 1、4 4 5 8 番地 4
 家屋 番号 4 4 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1 . 9 7 平方メートル
 2 階 4 4 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶ
き平家建

床 面 積 87.63 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 33.69 平方メートル

2 階 28.10 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4458 番地 1

家屋 番号 4458 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 59.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年（ケ）第44号

令和 7年12月18日受理

令和 8年 2月 2日提出

現況調査報告書

（物件6・7・8・9）

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

6 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
地 番 4 4 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 5 1 3. 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
地 番 4 4 5 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 5 5. 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4 4 5 8 番地 2、4 4 5 8 番地
1、4 4 5 8 番地 4

家屋 番号 未登記

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 1. 9 7 平方メートル
2 階 4 4. 1 7 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建
床 面 積	87.63 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	土蔵造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 33.69 平方メートル 2 階 28.10 平方メートル
共有者 A	持分 2 分の 1
共有者 B	持分 2 分の 1

9 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4 4 5 8 番地 1

家屋 番号	未登記
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき平家建
床 面 積	59.62 平方メートル

共有者 A	持分 2 分の 1
共有者 B	持分 2 分の 1



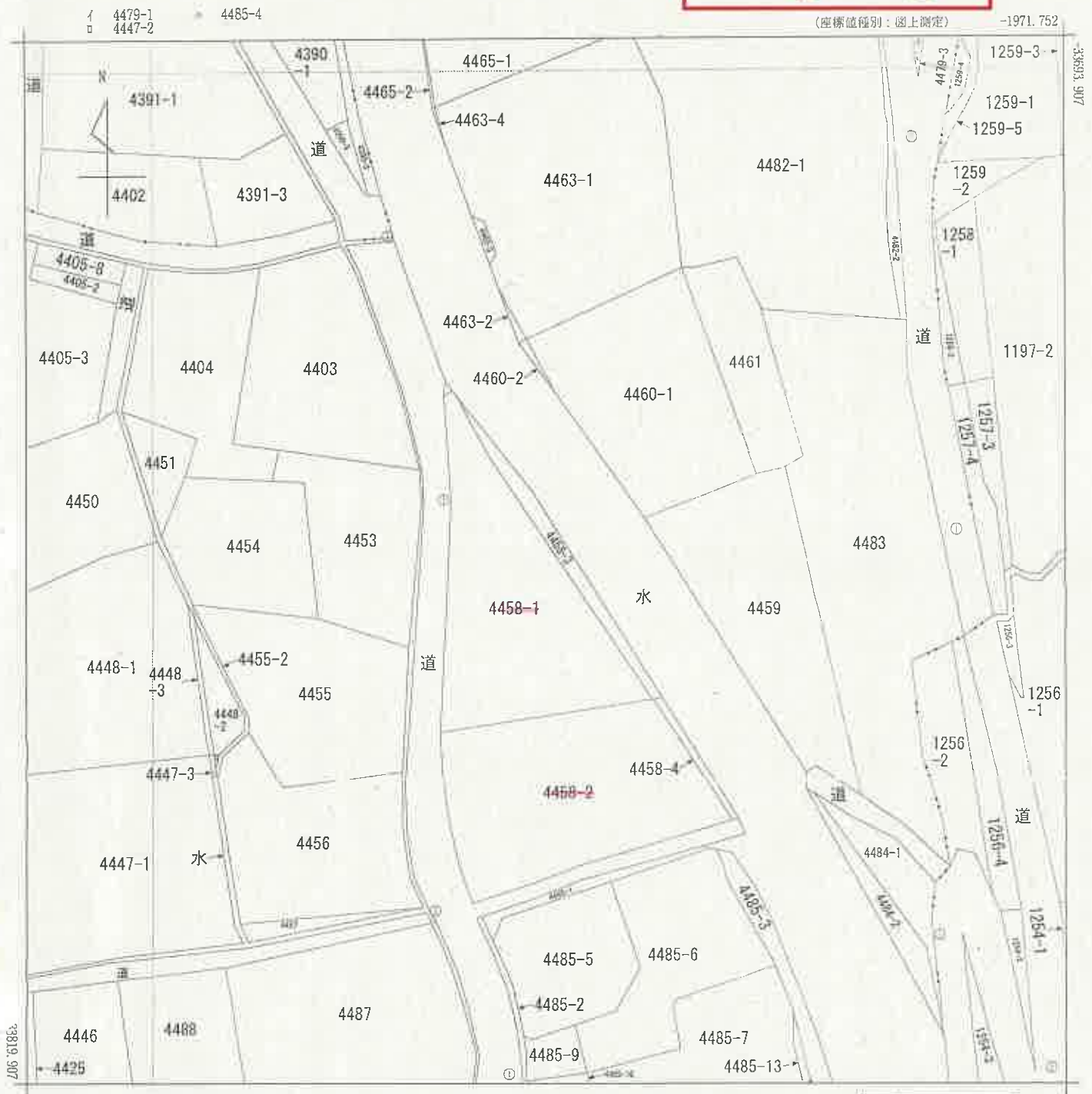
不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	甲斐市宇津谷 3 番地（甲斐市宇津谷 4 4 5 8 番地 1）
土 地	物件 6・7
現 況 地 目	■宅地（物件 6・7） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら（●A●●・●●B●●） □その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している。
下記以外の建物 （目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 水路（六反川）に沿った、幅狭・細長の東側隣地（4 4 5 8－3・4 4 5 8－4／現・国土交通省が登記上所有する雑種地）と、本件両土地との間の境界線が判然としていない。 なお、簡易計測の結果、下記の物件 8・附属建物 1（物置）の附属構築物部分は、この隣接する官地内に僅かに跨がって建築されているものと推察される（土地建物位置概 略図・写真 1 7 を参照）。 2 車検切の軽自動車 2 台が残置されている（写真 2・5 など）。
建 物	物件 8
種類、構造及び 床 面 積 の 概 略	■物件目録上の記載と概ね同一である。 □物件目録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	■建物共有者ら（●A●●・●●B●●） □その他の者 上記の者らが本建物を 居宅・物置（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 主たる建物（居宅）は、昭和 4 1 年（公課証明書上の表示）の建築であり、壁の汚れ・亀裂、建付の劣化などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 また、附属建物 1（物置）は、平成 2 年（公課証明書上の表示）の建築である。なお、附属建物 2（物置）は、公簿中には建築年の記載がないが、土蔵造の老朽化した建物であることから、少なくとも、主たる建物よりも前に建築さ

	れたものと観察した。 2 関係人からの聴取によると、本件主従の建物は、登記上の前所有者（●C●●●）の子であり、●A●●●・●●B●●●の親族でもある●D●●●が登記を経ぬまま実質的に所有して居住・使用していたが、●D●●●が亡くなった以降は、現在まで空家の状態にあつて、2020年3月のカレンダーが掲示され、大量の生活用品・家具などが散乱したままになっている（なお、和室内に位牌も残置されている。）。したがって、これらの遺留物も、本件建物の相続人となった●A●●●・●●B●●●が包括承継したものと看做して、現状は、●A●●●・●●B●●●の支配下にあるものと認定した。
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	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲斐市宇津谷3番地（甲斐市宇津谷4458番地1）
土地	物件 6
現況地目	☒ 宅地（物件 6 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら（●A●●●・●●B●●●） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共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	
建物	物件 9
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 物件目録上の記載と概ね同一である。 ☐ 物件目録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	☒ 建物共有者ら（●A●●・●●B●●） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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 平成4年（公課証明書上の表示）の建築であり、床の汚れなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 占有関係については、前述の物件8の建物に係る内容と同様である。	
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	（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
8年1月6日（火） 8：50－9：00	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子請求）
8年1月6日（火） 10：30－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（空家），室外写真撮影
8年1月7日（水） 14：30－14：50	当庁執行官室	占有関係等確認（電話） 申立人代理人弁護士から聴取
8年1月27日（火） 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8年1月6日 目的物件は空家状態であったが，物件8の主たる建物・物件9の建物の窓硝子が割られて室内を物色された形跡があった（申立人代理人弁護士に問い合わせたところ，過日に発生した事象であった，既に警察による検分も済ませているとのことであった。）。 ☒ 令和8年1月27日 目的物件は空家状態であったが，立会人 ●G●● を立ち会わせて上で，施錠されていた物件8の主たる建物については，申立人代理人弁護士が用意した合鍵により解錠して，また，施錠されていた物件9の建物については，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		



宇津谷
地番区域見出

請求部	所在	甲斐市宇津谷字元屋敷				地番	4458番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)			補記事項		

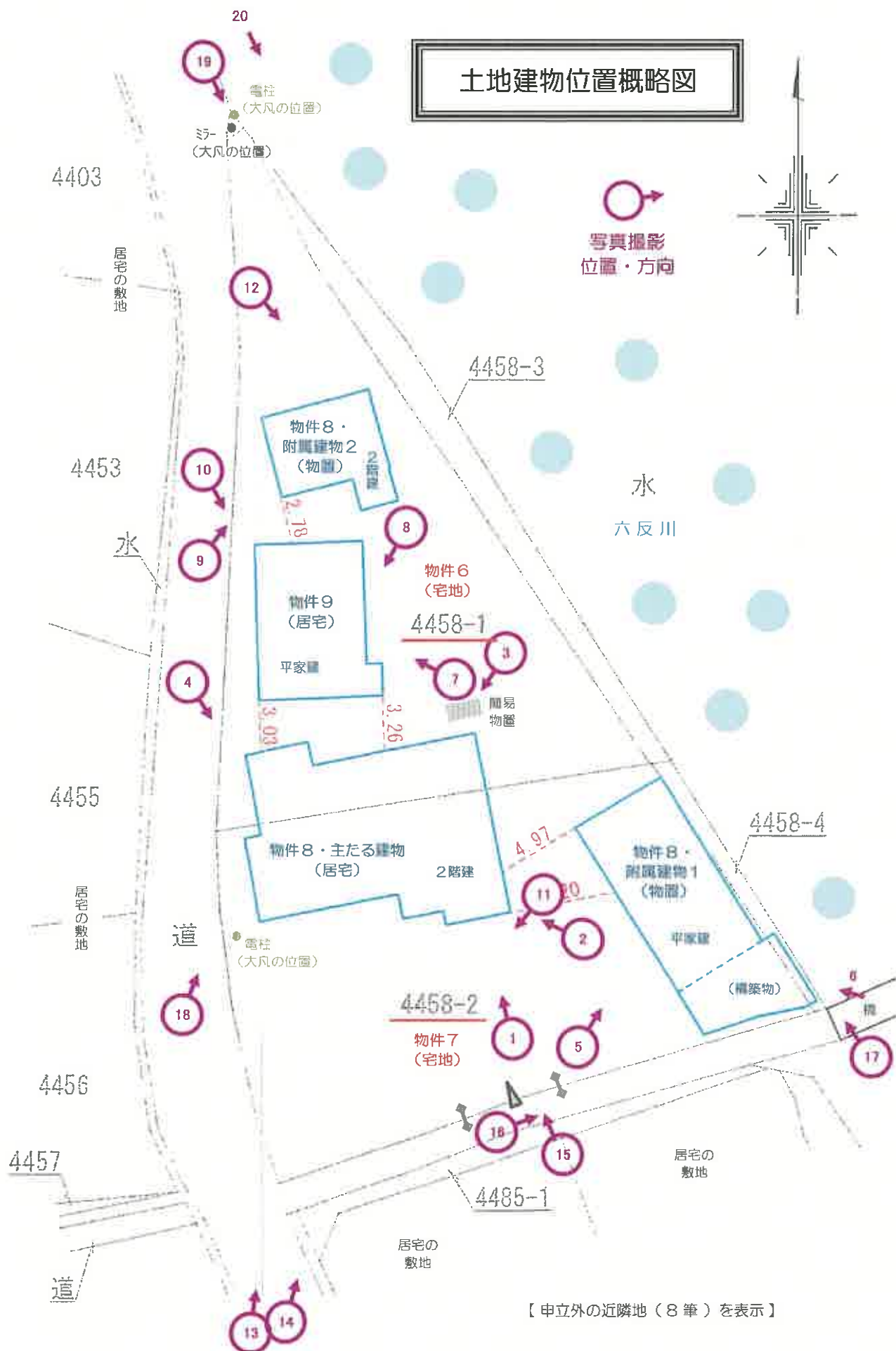
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月21日
甲府地方務局

請求番号：2-4
(1/1)

登記官

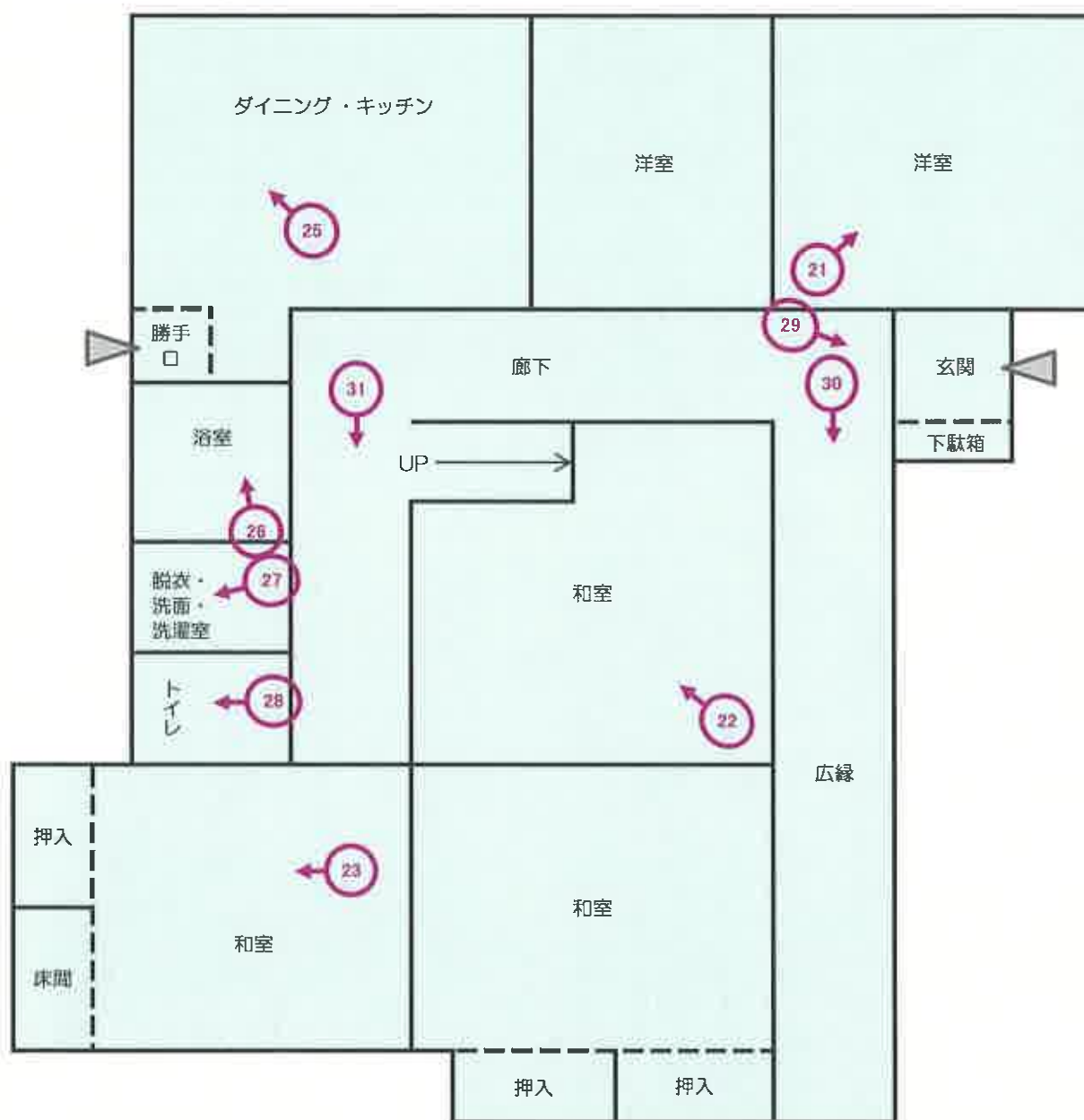
(6 枚目)



※ 申立債権者の代理人弁護士 から提供を受けた図面を使用した

間取図（物件８・主たる建物）

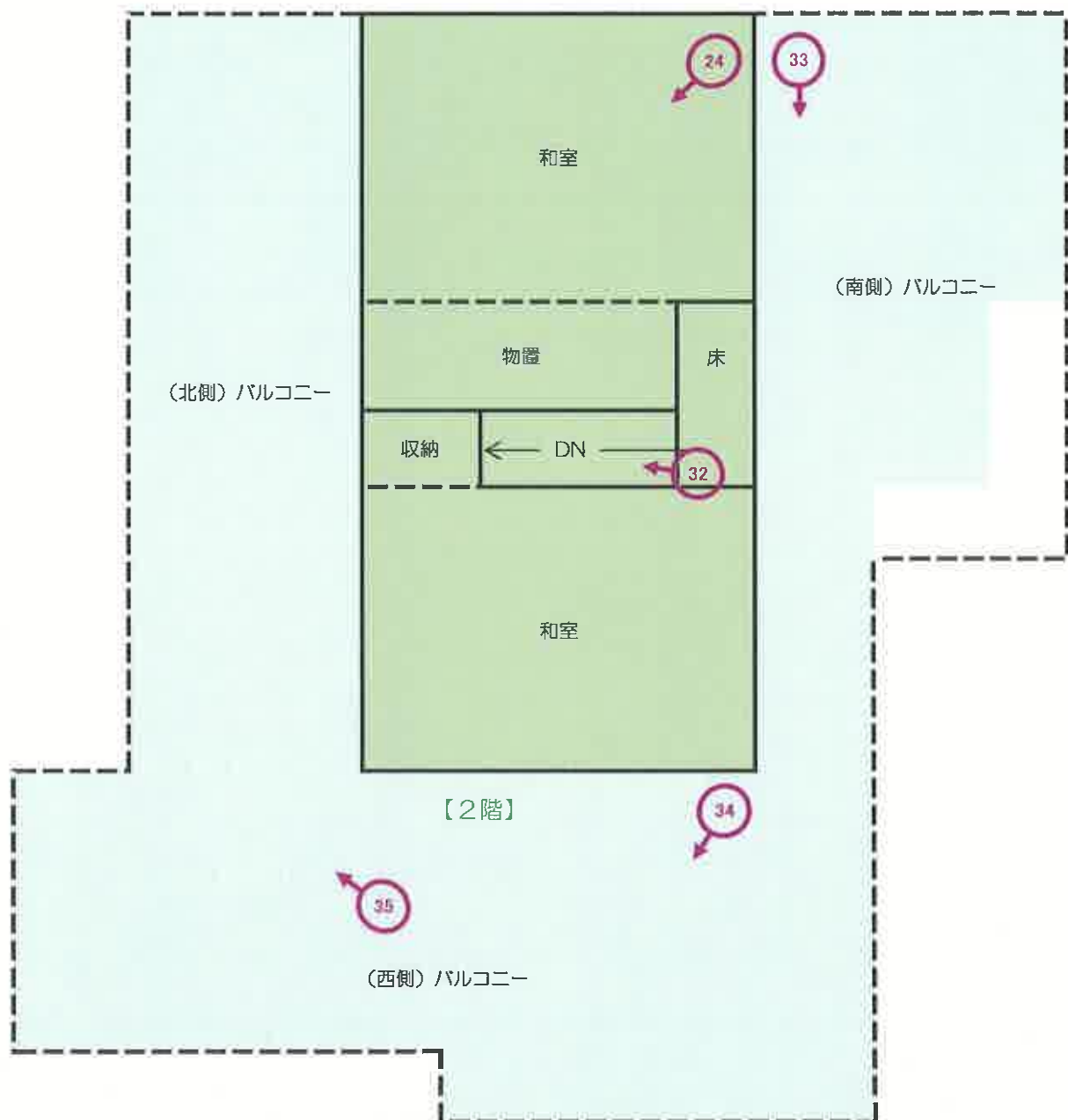
【１階】



写真撮影
位置・方向



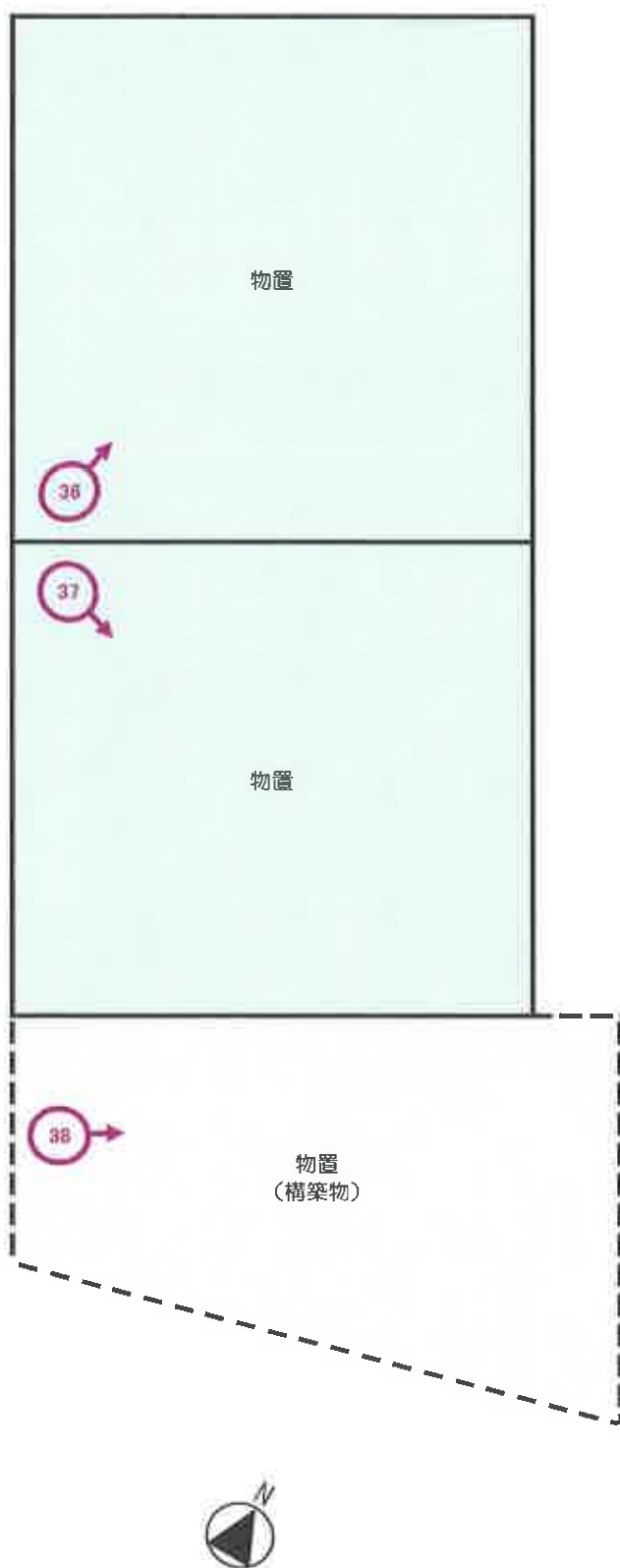
間取図（物件８・主たる建物）



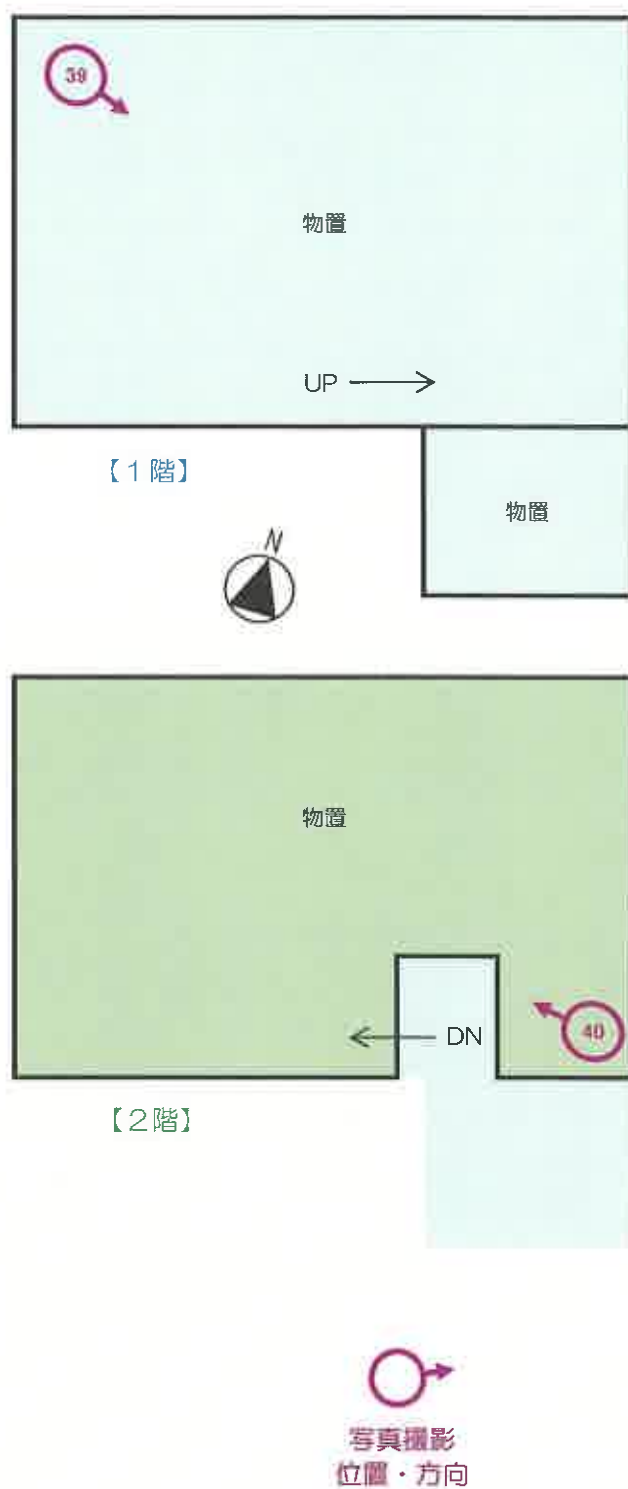
写真撮影
位置・方向



間取図
(物件8・附属建物1)



間取図
(物件8・附属建物2)



間取図（物件9）



写真撮影
位置・方向



1



居宅（物件8・主たる建物）の正面近景

2



居宅（物件8・主たる建物）の横側近景

3



居宅（物件8・主たる建物）の裏側近景

4



居宅（物件8・主たる建物）の道路側近景

5



物置（物件8・附属建物1）の正面遠景（物置内に軽トラあり（写真36参照））

6



物置（物件8・附属建物1）の裏側遠景

7



左手前の居宅（物件9・建物）と右奥の物置（物件8・附属建物2）の庭側遠景

8



居宅（物件9・建物）の庭側近景

9



物件（物件8・附属建物2）の道路側近景

10



居宅（物件9・建物）の道路側近景

11



敷地内の状況

12



敷地内の状況（奥は 物置（物件8・附属建物2））

13



接道状況

14



接道状況

15



門構の状況（奥は居宅（物件8・主たる建物））

16



接道状況

17



水路（六反川）との 接面状況

※ 左側の物置（物件8・附属建物1）の附属構築物部分が 官地内に僅かに跨がって 建築されているものと推察される

18



接道状況

19



水路と道路に挟まった 物件北端付近 の近景

20



水路と道路に挟まった 物件北端付近 の遠景

21



1階 洋室（物件8・主たる建物）

22



1階 和室（物件8・主たる建物）

23



1階 和室（物件8・主たる建物）

24



2階 和室（物件8・主たる建物／カーペット敷）

1階 ダイニング・キッチン（物件8・主たる建物）

25



26



1階 浴室（物件8・主たる建物）

1階 脱衣・洗面・洗濯室（物件8・主たる建物）

27



28



1階 トイレ（物件8・主たる建物）

1階 玄関（物件8・主たる建物）

29



30



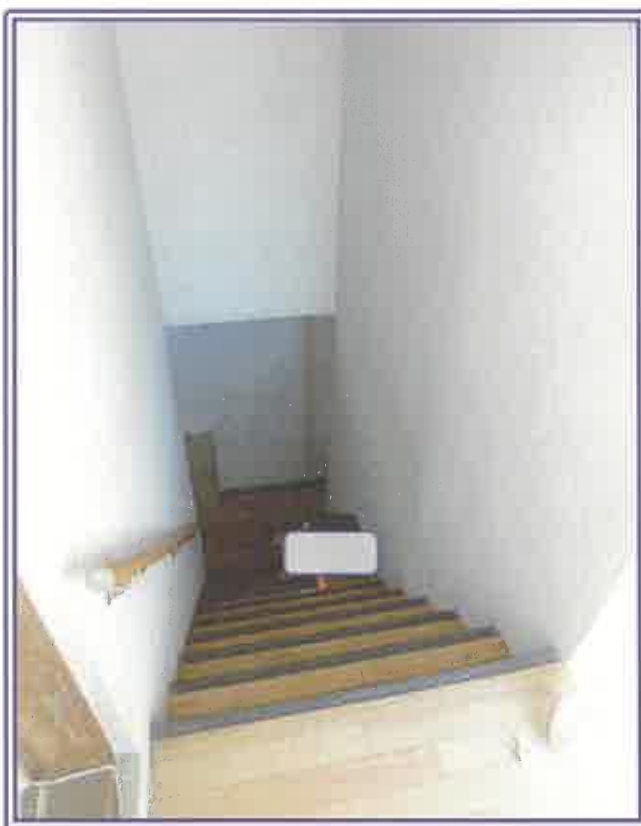
1階 広縁（物件8・主たる建物）

1階 廊下（物件8・主たる建物）

31



32



2階 階段（物件8・主たる建物）

33



南側 バルコニー（物件8・主たる建物）

34



西側 バルコニー（物件8・主たる建物）

35



北側 バルコニー（物件8・主たる建物）

36



物置（物件8・附属建物1）

37



物置（物件8・附属建物1）

38



物置（物件8・附属建物1の附属構築物）

39



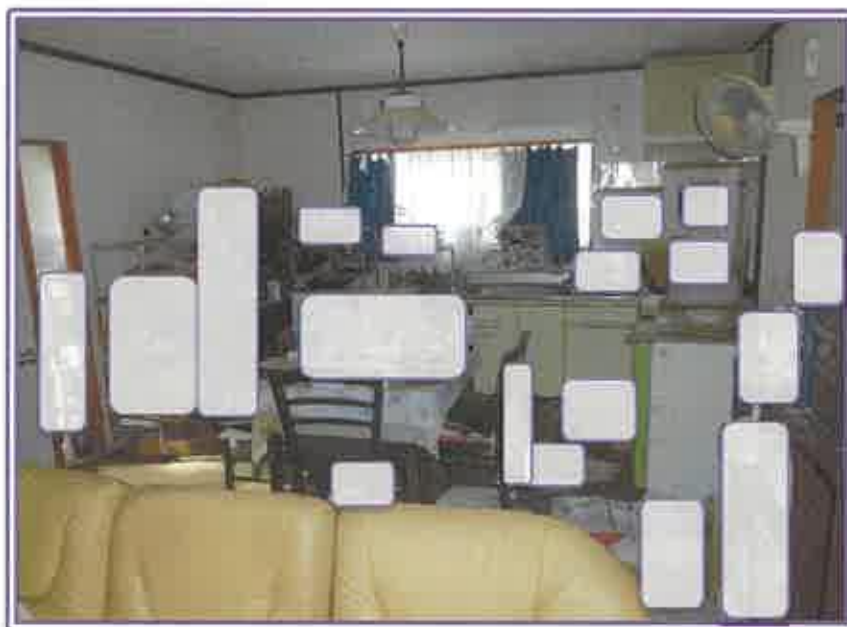
1階 物置（物件8・附属建物2）

40



2階 物置（物件8・附属建物2）

41



LDK（物件9・建物）

42



和室（物件9・建物）

トイレ（物件9・建物）

43



44



屋外用トイレ（物件9・建物）

浴室（物件9・建物）

45



46



玄関（物件9・建物）

令和 7年（ケ）第 44号
令和 8年 1月27日 現地調査
令和 8年 4月27日 評 価
（甲（競）第25224-4号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

（物件 6 ～物件 9）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 930, 000円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 1, 930, 000円
物件7（土地）	金 2, 080, 000円
物件8（建物）	金 3, 880, 000円
物件9（建物）	金 1, 040, 000円

- ① 一括価格は、物件6～物件9の各不動産について、一括売却（民事執行法第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6及び物件7（以下、「一体地」という。）の内訳価格は、物件8及び物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8及び物件9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、民事執行法第58条第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 決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 既述のとおり、物件6及び物件7は一体利用を前提とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
7	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
8	所 家屋番 種 構 床面 積	未登記	物件目録記載のとおり
	符 種 構 床面 積		(附属建物) 未登記1 物件目録記載のとおり
	符 種 構 床面 積		(附属建物) 未登記2 物件目録記載のとおり
9	所 家屋番 種 構 床面 積	未登記	物件目録記載のとおり
特記事項			
○ 物件6～物件9の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

6 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4458番1
 地 目 宅地
 地 積 513.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

7 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
 地 番 4458番2
 地 目 宅地
 地 積 555.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

8 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷4458番地2、4458番地
 1、4458番地4

家屋 番号 未登記

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 131.97平方メートル
 2階 44.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶ
き平家建

床 面 積 87.63 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 33.69 平方メートル
2 階 28.10 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷 4458 番地 1

家屋 番号 未登記

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 59.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



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6,7）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅の北西方経路約1.3kmに所在する。	
付 近 の 状 況	六反川沿いに画地規模の大きな古くから住宅のほか、開発分譲された戸建住宅も見られる住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。 特記すべきものはない。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模 : 1,068.80m ² 間口 : 約63m(西側) 奥行 : 最奥部約33m 形状 : 略三角形 地勢 : 平坦 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	西側が幅員約5m～約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に略等高に接面する。 なお、南側に幅員2m弱の舗装道路がある	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体地上には物件8及び物件9の建物等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上水道: ある。 ガス配管: ない。 下水道: ある。	
特 記 事 項	・ 一体地と東側隣接地(地番4458番3、4458番4)との境界が不明確である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（未登記） 昭和41年頃新築 経過年数 約60年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 コンクリートブロック造陸屋根2階建 屋根 陸屋根 外壁 リシン吹付け外 内壁 繊維壁 天井 板張り・モルタル外 床 畳・フローリング外 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）	1階 131.97㎡ 2階 44.17㎡ 延床面積：176.14㎡
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	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 空き家状態が長く、家財も残置されており、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物 1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (未 登 記) 平成2年頃新築 経 過 年 数 約36年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 — 内 壁 — 天 井 — 床 土間コンクリート 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	87.63㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しているものと思われ、経年相応の物理的減価がある。また、天井材の裏地が剥がれるなど保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	附属建物 1 の附属構築物（「現況調査報告書」の「間取図」参照）が、地番4458番4に僅かに跨がって建築されているものと思われる。

(附属建物未登記2)

区 分	未登記附属建物2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(未登記)	不明 但し、物件8の主たる建物の建築以前の建築ではないかと思われる。
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	満了している。
仕 様	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	屋 根	瓦
	外 壁	漆喰
	内 壁	一部漆喰
	天 井	—
	床	土間コンクリート・板
	設 備	特記すべきものはない。
	その他	特記すべきものはない。
床面積(現況)	1階	33.69㎡
	2階	28.10㎡ 延床面積: 61.79㎡
現 況 用 途 等	階層	2階建
	現況用途	物置
	間取り	「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しているものと思われ、経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	特記すべきものはない。	

(物件9)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(未登記) 平成4年頃新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造スレート葺平家建 屋根 スレート 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り外 天井 板張り・クロス貼り外 床 畳・フローリング外 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)	59.62㎡
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、相応の物理的減価がある空き家状態が長く、家財も残置されており、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

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6-イ, 6-ロ, 7）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、一体地の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 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
6-イ	19,200	0.76	287.75	1.00	0.95	3,990,000
6-ロ	19,200	0.76	225.82	1.00	0.95	3,130,000
7	19,200	0.76	555.23	1.00	0.95	7,700,000

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

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 19,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.05%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 交通・接近条件(駅等への接近性▼3%)

環境条件(居住環境▼5%)

(相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(規模▼5% 形状▼20%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

ただし、6-イは物件8の敷地相当部分、6-ロは物件9の敷地相当部分

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界不明確▼5%

② 建物価格（物件8, 9）

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、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8及び物件9の建物価格を求めた。

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 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	180,000	176.14	0.00	1.00	10,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 176.14㎡

ウ 現価率 : 築後相当の年数を経て、老朽化が顕著で、市場性がないと判断し、現価率を0%と判断し、建物の価格は10,000円と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 1	90,000	87.63	0.00	1.00	10,000

ア 再調達原価 : 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 87.63㎡

ウ 現価率 : 築後相当の年数を経て、老朽化が顕著で、市場性がないと判断し、現価率を0%と判断し、建物の価格は10,000円と査定した。。

エ 市場性修正 : 必要ない。

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
未登記 2	200,000	61.79	0.00	1.00	10,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 61.79㎡

ウ 現価率 : 築後相当の年数を経て、老朽化が顕著で、市場性がないと判断し、現価率を0%と判断し、建物の価格は10,000円と査定した。。

エ 市場性修正 : 必要ない。

建物の合計

物件 番号	主である建物価格 (円) カ	附属建物価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
8	10,000	20,000	30,000

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 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
9	140,000	59.62	0.00	1.00	10,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 59.62㎡

ウ 現価率 : 築後相当の年数を経て、老朽化が顕著で、市場性がないと判断し、現価率を0%と判断し、建物の価格は10,000円と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、一体地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはそれぞれ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。

なお、対象建物が存する地域は戸建住宅地域であることから、収益還元法は適用しなかった。

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
6-イ	3,990,000	0.55	法定地上権	2,190,000
6-ロ	3,130,000	0.55	法定地上権	1,720,000
7	7,700,000	0.55	法定地上権	4,240,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②クオ) 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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
6-イ	3,990,000	-2,190,000	1.00	0.60	1.00	1,080,000
6-ロ	3,130,000	-1,720,000	1.00	0.60	1.00	850,000
7	7,700,000	-4,240,000	1.00	0.60	1.00	2,080,000
8	30,000	+6,430,000	1.00	0.60	1.00	3,880,000
9	10,000	+1,720,000	1.00	0.60	1.00	1,040,000
一括価格(合計)						8,930,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)-8

所 在：甲斐市宇津谷字金剛地4959番外

地 目：宅地

価 格：17,700円/㎡

位 置：J R 中央本線「塩崎」駅の北西方経路約1.8km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：796㎡

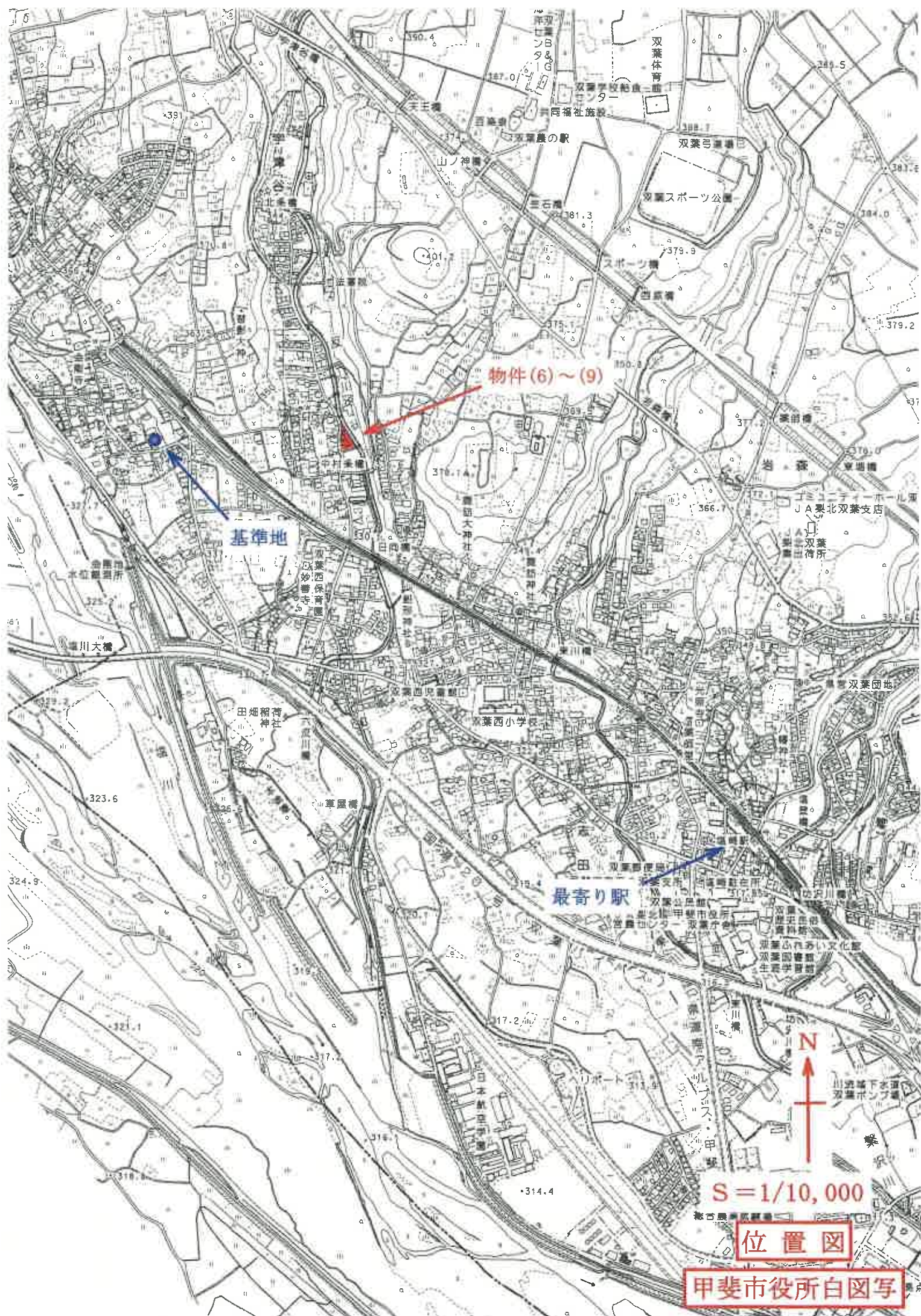
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側が幅員約6mの舗装市道に接面（三方路地）

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率
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



(座標値種別：図上測)



同1. 財源助成(八市)と市播種下(9ニ)カ(〒464-8601:haivouaki2011_nor)にトス修正がされています

地

各階平面図 縮尺1/250

① 1階 土蔵造かわらぶき2階建

求積表	
6.42 x 4.62	29.6604
2.07 x 1.95	4.0365
合計	33.6969
床面積	33.69 m ²



① 2階

求積表	
6.42 x 3.32	21.3144
3.92 x 1.30	5.0960
1.30 x 1.30	1.6900
合計	28.1004
床面積	28.10 m ²



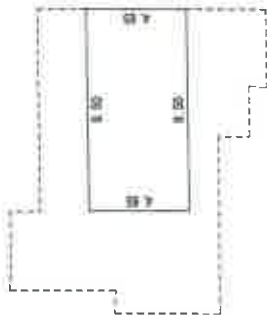
② 1階 コンクリートブロック造陸屋根2階建

求積表	
3.70 x 1.40	5.1800
13.25 x 3.45	45.7125
14.30 x 4.85	69.3550
5.95 x 1.45	8.6275
3.65 x 0.85	3.1025
合計	131.9775
床面積	131.97 m ²



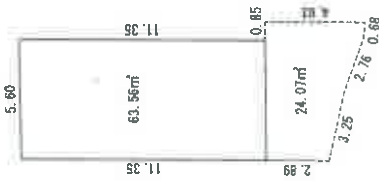
② 2階

求積表	
8.50 x 4.65	44.1750
合計	44.1750
床面積	44.17 m ²



③ 1階 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

求積表	
5.60 x 11.35	63.5600
5.45 x 2.80	15.4600
3.28 x 6.45	21.1560
0.73 x 2	1.4600
0.68 x 3.28	2.2304
0.84 x 2	1.6800
0.68 x 0.07 x 2	0.0952
合計	87.6385
床面積	87.63 m ²

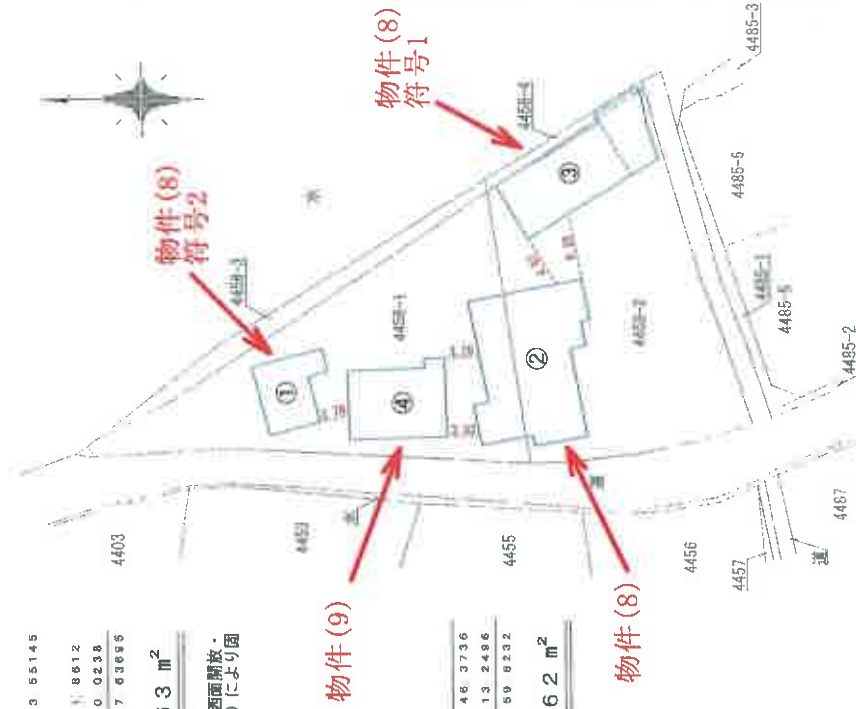


④ 1階 木造スレートぶき平家建

求積表	
6.37 x 7.28	46.3736
7.28 x 1.82	13.2496
合計	59.6232
床面積	59.62 m ²



建物配置図 縮尺1/500



※書量（図色）の注釈欄を付した地図は、土地の測量を実施していないため位置及び形状は参考程度です。