令和　８年（ケ）第　　４２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１４日　午前１０時００分 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１２月１８日　午前　９時３０分から 令和　８年１２月２２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１１月１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8～11	5,250,000 4,200,000	一括	1,050,000	32,445	0
8	2,560,000				
9	850,000				
10	690,000				
11	1,150,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

８　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東

　　地　　番　４２１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９２．８３平方メートル

９　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２１番地１

　　家屋　番号　４２１番１

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　５３．８２平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　居宅

　　床　面　積　約６３．８２平方メートル

１０　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２２番地１

　　家屋　番号　４２２番１

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　５９．６２平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　居宅

１１　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２２番地１

令和　8年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

家屋　番号　　４２２番１の１

種　　類　　店舗兼居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９９．３７平方メートル

（現況）

種　　類　　共同住宅

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０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８～１１】
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８～１１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号８，１０，１１】
本件所有者が占有している。
【物件番号９】
Ｃ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８】
隣地（地番４２１番５及び４２２番２）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。

令和　8年（ケ）第　　42号

物　件　目　録

8　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東

地　　番　421番1

地　　目　宅地

地　　積　392．83平方メートル

9　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　421番地1

家屋　番号　421番1

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　53．82平方メートル

(現況)

種　　類　居宅

床　面　積　約63．82平方メートル

10　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　422番地1

家屋　番号　422番1

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　59．62平方メートル

(現況)

種　　類　居宅

11　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　422番地1

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

家屋　番号　　４２２番１の１

種　　類　　店舗兼居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９９．３７平方メートル

（現況）

種　　類　　共同住宅

令和８年（ケ）第４２号

令和　８年　７月　１日受理
令和　８年　７月３０日提出

現況調査報告書

（物件８～１１）

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

総丁数　30　枚

令和　8年（ケ）第　　42号

物　件　目　録

8　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東

　　地　　番　421番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　392．83平方メートル

9　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　421番地1

　　家屋　番号　421番1

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　53．82平方メートル

10　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　422番地1

　　家屋　番号　422番1

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　59．62平方メートル

11　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　422番地1

　　家屋　番号　422番1の1

　　種　　類　店舗兼居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　99．37平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	笛吹市石和町川中島４２１番地
土地	物件 8
現況地目	■宅地（物件 8 ） □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（●A●●） □その他の者 上記の者が本土地（の北側部分）に 下記居宅 を所有して占有している。 □「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	１ 石和温泉街の東側地域にあり，本件物件は，笛吹川沿いに延伸する国道４１１号線（大菩薩ライン）から分岐した街路を，北西に２００ｍほど辿ったところにある。ただし，本件物件の近隣には，温泉旅館は少なく，多数の居宅・アパート等が立ち並んでいる。 ２ 本件土地と，土砂敷の更地である北側隣地（４２１－５・写真４）・砂利敷の通路である東側隣地（４２２－２・写真８）との間の境界線は不分明である。
建物	物件 9
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（□主たる建物 □附属建物）。 ■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：居宅 □構造： ■床面積：約６３．８２㎡
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（●A●●） ■その他の者（●C●●） 上記の者が本建物を 居宅 として居住・占有している。 □「占有者及び占有権原」欄のとおり
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	１ 昭和４４年９月（登記上の表示）に建築された，長屋建（２世帯分）の共同住宅であったが，約５０年前に●C●●が入居する際に，広縁を設えるなどして，２世帯分を１世帯用（居宅）に改装している。

	2　●C●●が入居する際に台所等も改装しているが，大方は，建築当初のままであって，壁の亀裂・建付の劣化等の損耗箇所が散見された。 3　１３枚目の間取図のとおり，若干の未登記箇所が認められるため，現況床面積は上記のとおりである。 4　６枚目の「関係人の陳述等」欄のとおりの関係によって，●C●●は入居当初から現在まで本件居宅を無償使用していることから，その占有権原は使用借権と認めた。
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	下記建物の所在につき，「４２２番地１」とあるのを，「４２１番地１」とする（合筆による。）。その余は本報告書のとおりである。
住居表示	笛吹市石和町川中島４２１番地
土地	物件 8
現況地目	■宅地（物件 8 ）　□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（●A●●）　　□その他の者 上記の者が本土地（の中央部分）に 下記居宅 を所有して占有している。 □「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	
建物	物件 １０
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（□主たる建物　□附属建物）。 ■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：居宅　　□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（●A●●）　□その他の者 上記の者が本建物を 居宅（残置動産が殆どない空家） として占有している。 □「占有者及び占有権原」欄のとおり
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	1　昭和４４年５月（登記上の表示）に建築された，長屋建（２世帯分）の共同住宅であったが，施工時期は定かではないものの，一部の壁を剝り抜いて，２世帯分を１世帯用（居宅）に改装している。 2　多少の改装は施されてはいるが，大方は，建築当初のままであって，外扉の損傷（写真６）・壁の亀裂・建付の劣化等の損耗箇所が散見されるなど，現状有姿のままでは，あらためて賃貸借に供することは困難であると観察した。
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	下記建物の所在につき，「４２２番地１」とあるのを，「４２１番地１」とする（合筆による。）。その余は本報告書のとおりである。
住居表示	笛吹市石和町川中島４２１番地
土地	物件 8
現況地目	■宅地（物件 8 ） □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（●A●●）　□その他の者 上記の者が本土地に 下記共同住宅 を所有して占有している。 □「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	

建　　物	物件 １１
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（□主たる建物　□附属建物）。 ■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：共同住宅　　□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（●A●●）　　□その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅（全空室） として占有している。 □「占有者及び占有権原」欄のとおり
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	１　昭和４４年１０月（登記上の表示）建築の，店舗を兼ねた居宅であったが，現状は，２世帯分の共同住宅と認めた。 なお，東部屋（写真３１～３６）については，残置動産が殆どない空家状態であるが，西部屋（写真２８～３０）については，生活用品等の残置動産が和室内にうず高く積み上がった状態のまま放置されている。 ２　屋根の損傷（写真１０）・雨漏り跡・天井板の損壊（写真３３）・床の沈み込み等の損耗箇所が散見されるなど，現状有姿のままでは，あらためて賃貸借に供することは困難であると観察した。
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

その他の事項

１　「A’（＝ ●A●●の名字）住宅」と呼称された，物件９～１１の３棟の建物は，物件８の１筆の宅地内に纏まって建築されていること，また，敷地内の動線やライフライン配管等の共用などの不動産相互の利用関係，さらに，将来的な建物取壊後の土地活用等を鑑みると，物件８～１１の全土地建物を，一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当である。

２　簡易計測の結果，物件９～１１の各建物の現状の位置関係は，概ね，１２枚目の土地建物位置概略図のとおりである。

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●C●●	1　物件９の居宅は，現所有者である●A●●さんのお父さん（●B●●）が所有していましたが，●B●●さんは令和６年１０月（登記上の表示）に亡くなり，●A●●さんが本件物件を相続取得したと聞きました。 2　私は，まもなく９０歳を迎えようとする高齢者ですので，はるか昔の秘事は正直にお話することにしますが，●B●●さんとは，私が近傍の石和温泉街で芸妓をしていた若い頃から，老年に至るまで懇ろの間柄にあったために，約５０年前に私が物件９の居宅で暮らすことになってからは，一度も家賃を支払うことなく，現在に至っています。 　また，部屋を改装する際にも，その費用は●B●●さんが負担してくれました。 　なお，現所有者である息子さん（●A●●）からも，家賃等を請求されたことがありません。 3　物件１０・１１の２棟の建物については，いずれも空家状態にありますので，３棟からなる「A’住宅」の居住者は，私だけになっています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年7月9日（木） 9：00－9：10	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年7月13日（月） 10：00－12：00	物件所在地 （１回目）	現地確認，室外写真撮影
8年7月13日（月） 15：00－15：10	当庁執行官室	●C●●の後見人（行政書士）と連絡（電話）
8年7月14日（火） 9：35－9：40	所有者の自宅 （物件１～７の土地建物の近傍地）	全戸不在（郵便箱内が滞留するなどしており，長期に亘って不在の模様である。）

8年7月14日（火） ：－：	当庁執行官室	●A●●宛て現況調査期日等通知（郵送） ※ 郵送後も●A●●等からの連絡なし
8年7月24日（金） 13：00－15：00	物件所在地 （２回目）	現況調査（(物件１０・１１の建物につき）不在・建物内立入），写真撮影，(物件９の建物の占有者である）●C●●及び後見人と面談　＜評価人同行＞

（特記事項）

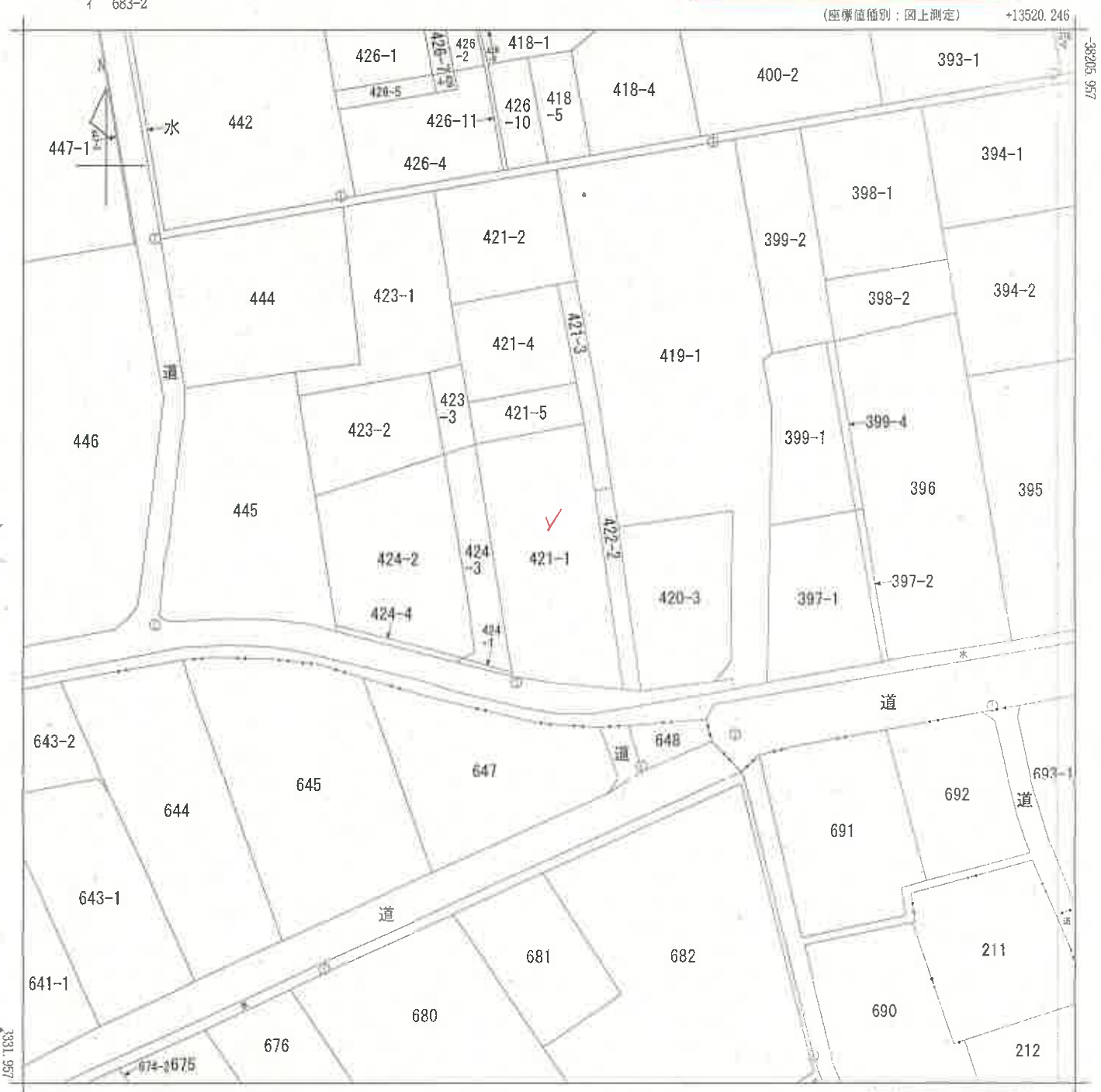
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　７月２４日
　目的物件のうち物件１０・１１の建物は，不在であったが未施錠のため，立会人 ●D●● を立ち会わせた上で，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。

□

A３判をＡ４判に縮小



(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。

地番区域見出	石和町川中島

請求部分	所在	笛吹市石和町川中島字宮ノ東				地番	421番1		
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60年1月			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8年5月20日
甲府地方法務局
地図整理番号：M27587　　登記官

(1/1)

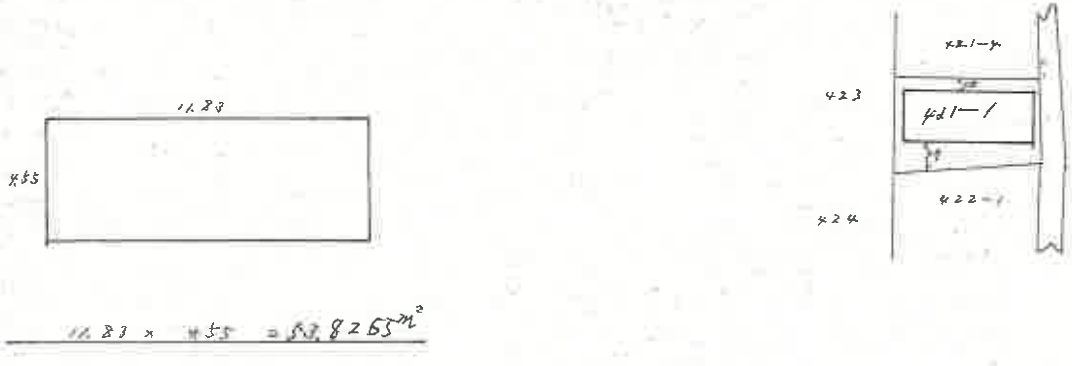
(8 枚目)

登記年月日：昭和44年9月17日

399682

建物図面
各階平面図

家屋番号	421-1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町川中島字宮の東421-1



11.83 × 8.55 = 53.8265㎡

縮尺	1/200	1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和44年9月17日登記

作製年月日	昭和44年9月13日
作製者	土
申請人	

令和8年5月20日　甲府地方法務局　登記官

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。

（日調連15）

（9枚目）

A3判をA4判に縮小

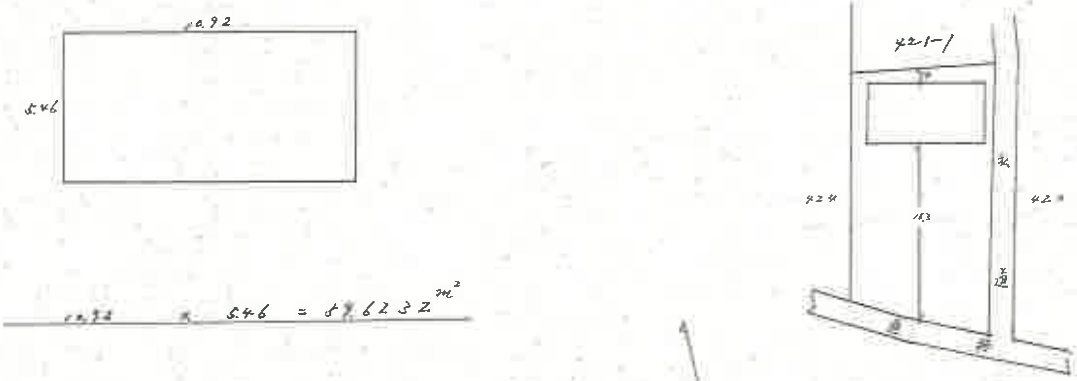
地図整理番号：M27588

登記年月日：昭和44年5月17日

399684

建物図面
各階平面図

家屋番号	422-1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町川中島 字宮の東 422-1



昭和44年5月15日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺	1/200	1/100

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

㊞平44年5月17日登記

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8年5月20日　甲府地方法務局
登記官

（10枚目）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M27589

登記年月日：昭和44年10月29日

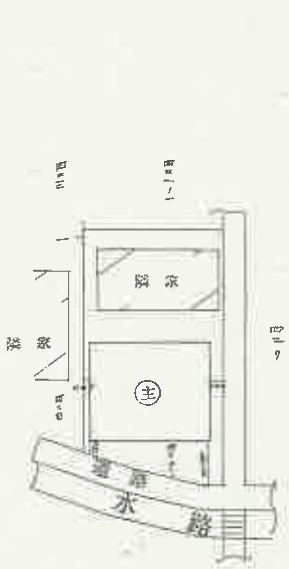
399685

建物図面
各階平面図

家屋番号	字422番1-1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町川中島 字[illegible]422番地1

作製年月日	昭和44年10月25日
作製者	
申請人	





㊟ 居宅
9.10 × 10.92 = 99.372
99.37㎡

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

㊞ 平44年10月29日登記

（日調連15）

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8年5月20日　甲府地方法務局
登記官

（ 1 1 枚目 ）

A3判をA4判に縮小

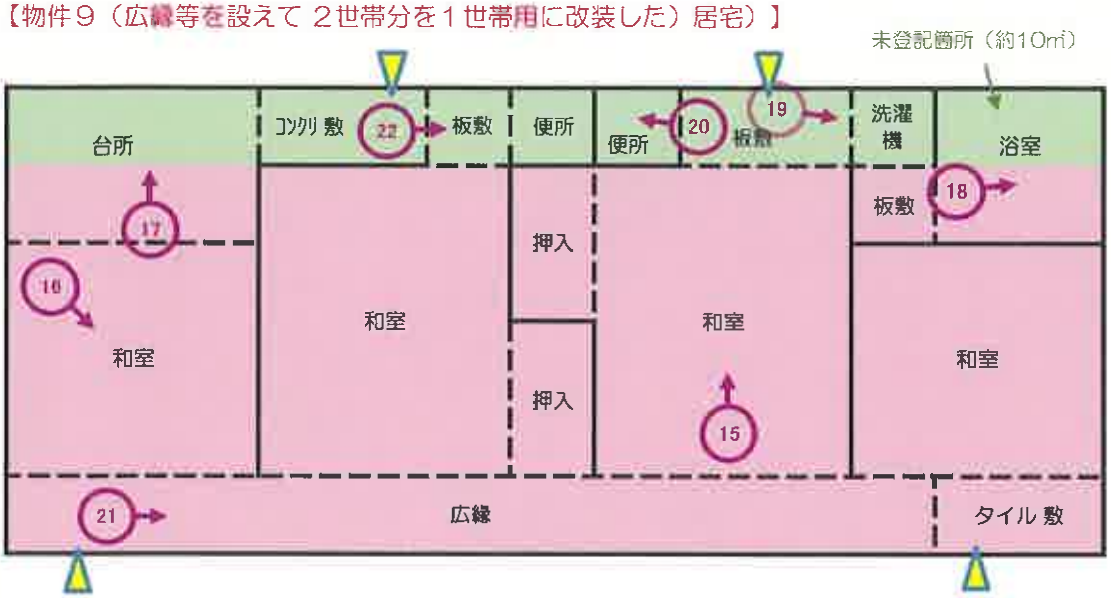
地図整理番号：M27590

土地建物位置概略図

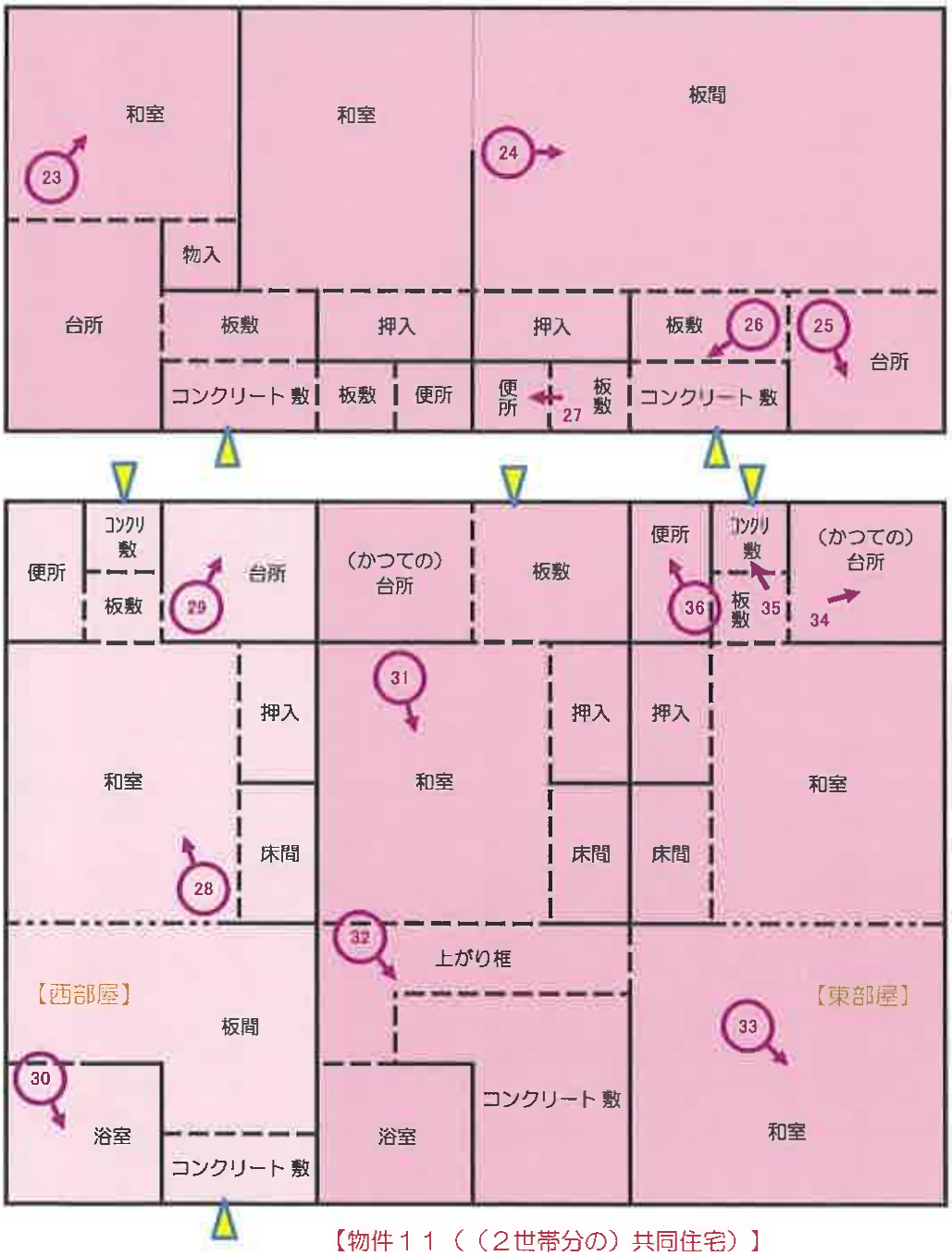


【 申立外の近隣地（ 10 筆 ）を表示 】

【物件９（広縁等を設えて ２世帯分を１世帯用に改装した）居宅）】



【物件１０（一部の壁を刳り抜いて ２世帯分を１世帯用に改装した）居宅）】



間取図（物件９～11）

写真撮影位置・方向

N

【物件１１（（２世帯分の）共同住宅）】

写真

1



2

（左から）物件９の居宅・物件１０の居宅・物件１１の共同住宅 の 各遠景

※ 手前の繁茂地（土砂状の更地）は 売却対象外の近傍地

2



（左から）物件９の居宅・物件１０の居宅・物件１１の共同住宅 の 各遠景

※ 手前の繁茂地（土砂状の更地）は 売却対象外の近傍地

3



（左から）物件９の居宅・物件１０の居宅・物件１１の共同住宅 の 各遠景

※ 手前の繁茂地（土砂状の更地）は 売却対象外の近傍地

写真

4



物件９（居宅）の 舗装通路側近景

※ 左端の土砂敷の大方は 売却対象外の隣地（421-5）

5



左側の物件１０（居宅）と 右側の物件９（居宅）との間の 砂利敷通路側の敷地

写真

6



物件１０（居宅）の舗装通路側近景

7



物件１０（居宅）の砂利敷通路側近景

写真



8

物件１１（共同住宅）の
公道側近景

※ 建物の右脇は 砂利敷の通路（422-2）

9

物件１１（共同住宅）の
砂利敷通路側近景





10

物件１１（共同住宅）の
舗装通路側近景

写真

11



公道との接道状況

12



舗装通路との接道状況

写真

13



舗装通路との 接道状況

14



砂利（除草シート）敷通路との 接道状況

写真

和室（物件９（居宅））

15



16



和室（物件９（居宅））

写真

台所（物件９（居宅））

17



18



浴室（物件９（居宅））

写真

洗濯機置場（物件９（居宅））

19



20



便所（物件９（居宅））

写真

広縁（物件９（居宅））

21



22



玄関（物件９（居宅））

写真

23



和室（物件１０（居宅））

24



板間（物件１０（居宅））

写真

台所（物件１０（居宅））

25



26



玄関（物件１０（居宅））

写真

便所（物件１０（居宅））

27



28



和室（物件１１（共同住宅））

写真

台所（物件１１（共同住宅））

29



30



浴室（物件１１（共同住宅））

写真

31



和室（物件１１（共同住宅））

32



玄関（物件１１（共同住宅））

写真

和室（物件１１（共同住宅））

33



34



（かつての）台所（物件１１（共同住宅））

写真

玄関（物件１１（共同住宅））

35



36



便所（物件１１（共同住宅））

競第　00597号
令和 8年（ケ）第　42号
令和 8年 7月24日　現地調査
令和 8年 8月14日　評　価

甲府地方裁判所　民事部　御中

評　価　書

＜物件8～11＞

評価人　不動産鑑定士
鶴　田　郁　哉

第１　評価額

一　括　価　格	
金５，２５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件8	金　２，５６０，０００円
物件9	金　８５０，０００円
物件10	金　６９０，０００円
物件11	金　１，１５０，０００円

１　一括価格は、物件8～11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8の土地価格は物件9～11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9～11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
8	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
9	所在 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
10	所在 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
11	所在 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

・物件8と申立外土地「地番421番5」「地番422番2」との境界は不明確である。

・物件9の現況は以下のとおり。
　種　類　居宅
　構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床面積　約63.82㎡

・物件9は使用貸借に供されている。買受人に対抗できない。

・物件10は登記簿上「共同住宅」であるが現況「居宅」である。

・物件11は登記簿上「店舗兼居宅」であるが現況「共同住宅」である。

・すべての建物につき、建築確認申請をした形跡はなかった（峡東建設事務所より聴取）。

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

８　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東

　　地　　番　４２１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３９２．８３平方メートル

９　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２１番地１

　　家屋　番号　４２１番１

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　５３．８２平方メートル

１０　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２２番地１

　　家屋　番号　４２２番１

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　５９．６２平方メートル

１１　所　　在　笛吹市石和町川中島字宮ノ東　４２２番地１

　　家屋　番号　４２２番１の１

　　種　　類　店舗兼居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　９９．３７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8）

位置・交通	JR中央本線「石和温泉」駅の南東方約1.6㎞に位置する。	
付近の状況	温泉旅館が建ち並ぶエリアの背後に位置する住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 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　：392.83㎡ 間口　：約13m 奥行　：約30m（地積を間口で除した） 形状　：ほぼ長方形 地勢　：ほぼ平坦	
接面道路	南約3.2m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)。 なお、当該市道の南側は一部幅約1.4mの開渠となっている。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地（※） ※　物件8の東側に存する申立外土地「地番421番3」「地番422番2」および西側に存する申立外土地「地番424番3」は、登記簿上いずれも第三者が所有する「公衆用道路」であるが、その利用権原が定かでないことから多方路ではなく中間画地とした。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件9～11の敷地として利用。 ※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（※1） ガス配管：なし（地域としてなし） 下 水 道：なし（※2） ※1　市道に本管が埋設されているが当該本管からは引き込んでいない。申立外土地「地番422番2」にも本管が埋設されており、当該本管から2本給水管が引き込まれている。うち1本は使用中で、1本は閉栓となっている。 ※2　市道に本管が埋設されており、市の図面上公設桝あるも宅地内未接続。
特　記　事　項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・「笛吹市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。 ・「笛吹市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・「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。 ・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。

2　建物の概要及び利用状況（物件9）

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44年 9月15日新築 経過年数　56.9年 経済的残存耐用年数　ほぼなし（経済的耐用年数はほぼ満了）
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　亜鉛メッキ鋼板等 内　壁　繊維壁等 天　井　板貼等 床　畳等 設　備　電気、プロパンガス、給排水設備等
床面積（現況）	「第3　目的物件　特記事項」記載のとおり。
現況用途等	階層　地上1階建て 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	やや劣る。
保守管理の状態	やや劣る（内壁のひび割れ、床の汚れ等）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・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。 ・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。

3　建物の概要及び利用状況（物件10）

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44年 5月15日新築 経過年数　57.2年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了）
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　亜鉛メッキ鋼板等 内　壁　クロス貼等 天　井　板貼 床　畳等 設　備　電気、給排水設備等
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　居宅（空家） 間取り　現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品　　等	劣る。
保守管理の状態	劣る（長期にわたり使用されていないと推察される。内壁の破損、床のたわみ等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・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。

4　建物の概要及び利用状況（物件11）

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44年10月25日新築 経過年数　56.8年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了）
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　亜鉛メッキ鋼板 内　壁　合板等 天　井　クロス貼等 床　畳等 設　備　電気、給排水設備等
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　共同住宅（空家） 間取り　現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品　　等	劣る。
保守管理の状態	劣る（長期にわたり使用されていないと推察される。動物の糞と思しき固体や、屋根の破損、天井クロスの剥離、窓ガラスの破損等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・生活用品等が多く残置されている。 ・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

１　基礎となる価格

①　　物件8　（土地）

物件8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	市場性修正率 オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
8	29,200	0.99	392.83	0.75	1.00	8,520,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　笛吹-3

公示価格　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

34,900円／㎡ × 100.0／100 × 100／102 × 100／117 ≒ 29,200円／㎡

◇時点修正：年率±0.0%を補正｛100%＋（±0.0%÷12ヶ月×7ヶ月）＝100.0%｝

◇標準化補正：画地条件(方位＋2)

◇地域格差：街路条件(道路の幅員＋5)

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＋0.05）×（1.00＋0.01）×（1.00＋0.1）｝×100≒117

イ　個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲5 方位＋5

合計｛（1.00-0.05）×（1.00＋0.05）｝-1≒±0)

その他条件(境界不明確▲1)

合計｛（1.00±0.0）×（1.00－0.01）｝＝0.99

なお、セットバックについては地域要因に織り込んだ。

ウ　地積：登記記載の地積

エ　建付減価補正率：0.75（建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した）

オ　市場性修正率：必要なし

②　　物件9, 10, 11　（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
9	150,000	約63.82	0.020	1.00	190,000

経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

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
10	150,000	59.62	0.001	1.00	10,000

築後57年以上経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

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
11	150,000	99.37	0.001	1.00	10,000

築後約57年を経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、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、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、建物の築年数や保守状況等を勘案し、新規に賃貸借に供することは現実的でないと判断したため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
8	8,520,000	0.50	法定地上権	4,260,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）(1①カ,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	競売市場修正率 エ	占有減価率 オ	その他の控除減価率 カ	評価額（円）(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
8	8,520,000	−4,260,000	1.00	0.60	1.00	1.00	2,560,000
9	190,000	＋1,220,000	1.00	0.60	1.00	1.00	850,000
10	10,000	＋1,140,000	1.00	0.60	1.00	1.00	690,000
11	10,000	＋1,900,000	1.00	0.60	1.00	1.00	1,150,000
一括価格（合計）							5,250,000

イ　土地利用権価格の控除及び加算：※
ウ　市場性修正率：必要なし
エ　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）
オ　占有減価率：必要なし（占有者は買受人に対抗できないため減価は不要と判断した）
カ　その他の控除減価率：必要なし

※　物件8に占める物件9、物件10、物件11の床面積の割合を28.6％：26.8％：44.6％とした。
物件9に加算される土地利用権価格・・・4,260,000円×28.6％≒1,220,000円
物件10に加算される土地利用権価格・・・4,260,000円×26.8％≒1,140,000円
物件11に加算される土地利用権価格・・・4,260,000円×44.6％≒1,900,000円

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　笛吹-3

所　　在：笛吹市石和町八田字大郭107番3
価　　格：34,900円／㎡
位　　置：JR中央本線「石和温泉」駅の南東方道路距離約1.2kmに位置する
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：221㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：東側4.8m市道に接面
用途指定等　：非線引都市計画区域 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：中規模一般住宅を中心とする既成住宅地域

第７　附属資料の表示

位置図
地図（法第14条第1項）写
建物図面・各階平面図写

以　上

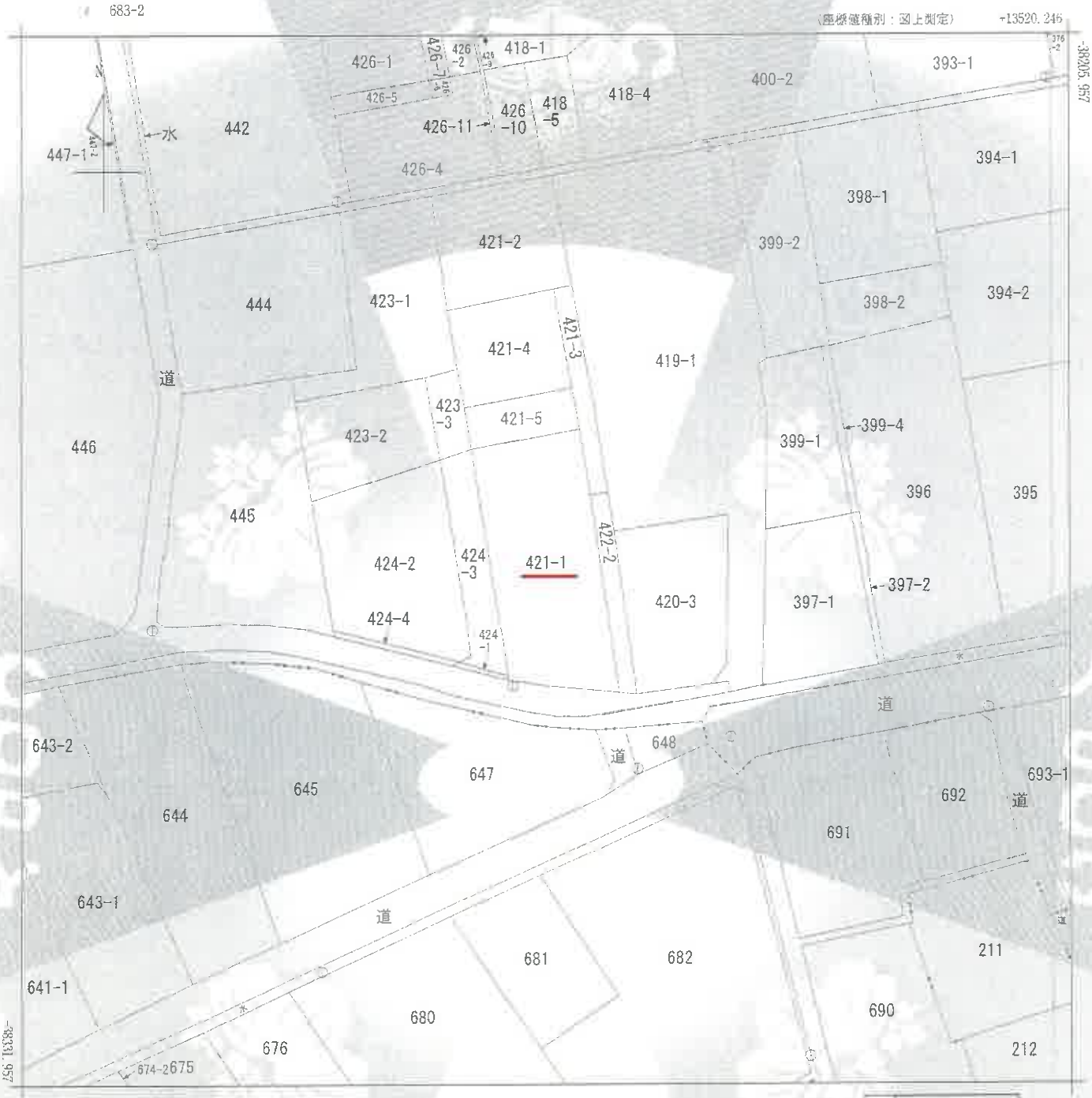
位置図



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



(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。

地番区域見出	石和町川中島

請求部分	所在	笛吹市石和町川中島字宮ノ東			地番	421番1			
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60年1月			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8年5月20日
甲府地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M27587
(1/1)

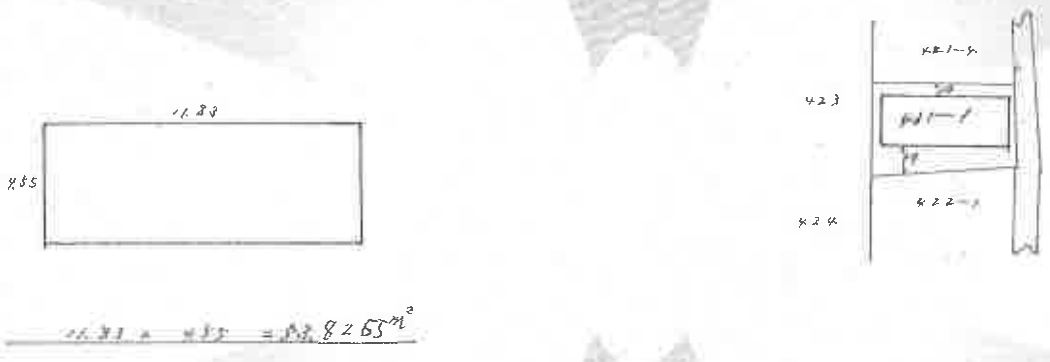
A4判に縮小

登記年月日：昭和44年9月17日

399682

建物図面
各階平面図

家屋番号	421-1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町山崎字の東421-1



縮尺	1/300	1/500

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭 平44年 9 月 17 日登記

作製年月日	昭和44年9月13日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

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8年5月20日 甲府地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号 M27588

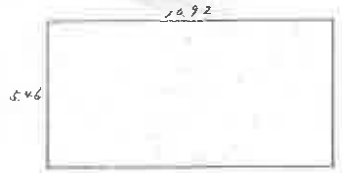
A4判に縮小

登記年月日：昭和44年5月17日

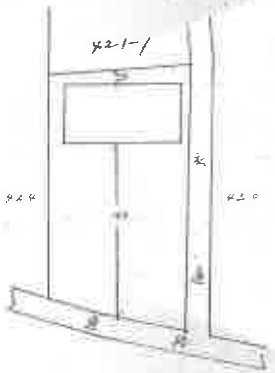
399684

建物図面
各階平面図

家屋番号	422-1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町川中島 ~~東八代郡石和町川中島字宮の東~~ 422-1



10.92 × 5.46 = 59.63 ㎡



作製年月日	昭和44年5月15日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/200	1/600

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

昭平44年5月17日登記

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8年5月20日
甲府地方法務局
登記官
[redacted]

地図整理番号：M27589

A4判に縮小

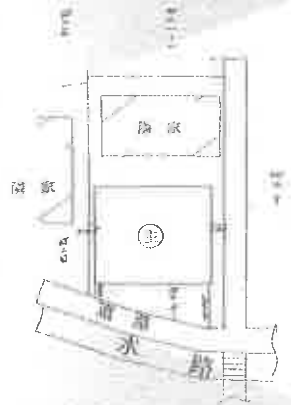
登記年月日：昭和44年10月29日

399685

建物図面
各階平面図

家屋番号	字422番1ー1
建物の所在	山梨県笛吹市石和町川中島 字422番地1





㊟ 石和市居足
9.10 × 10.92 = 99.372
99.372

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

㊞ 平44年10月29日登記

作製年月日	昭和44年10月25日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

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8年5月20日 甲府地方法務局
登記官 [redacted]

（日調連15）

地図整理番号：827590

A4判に縮小